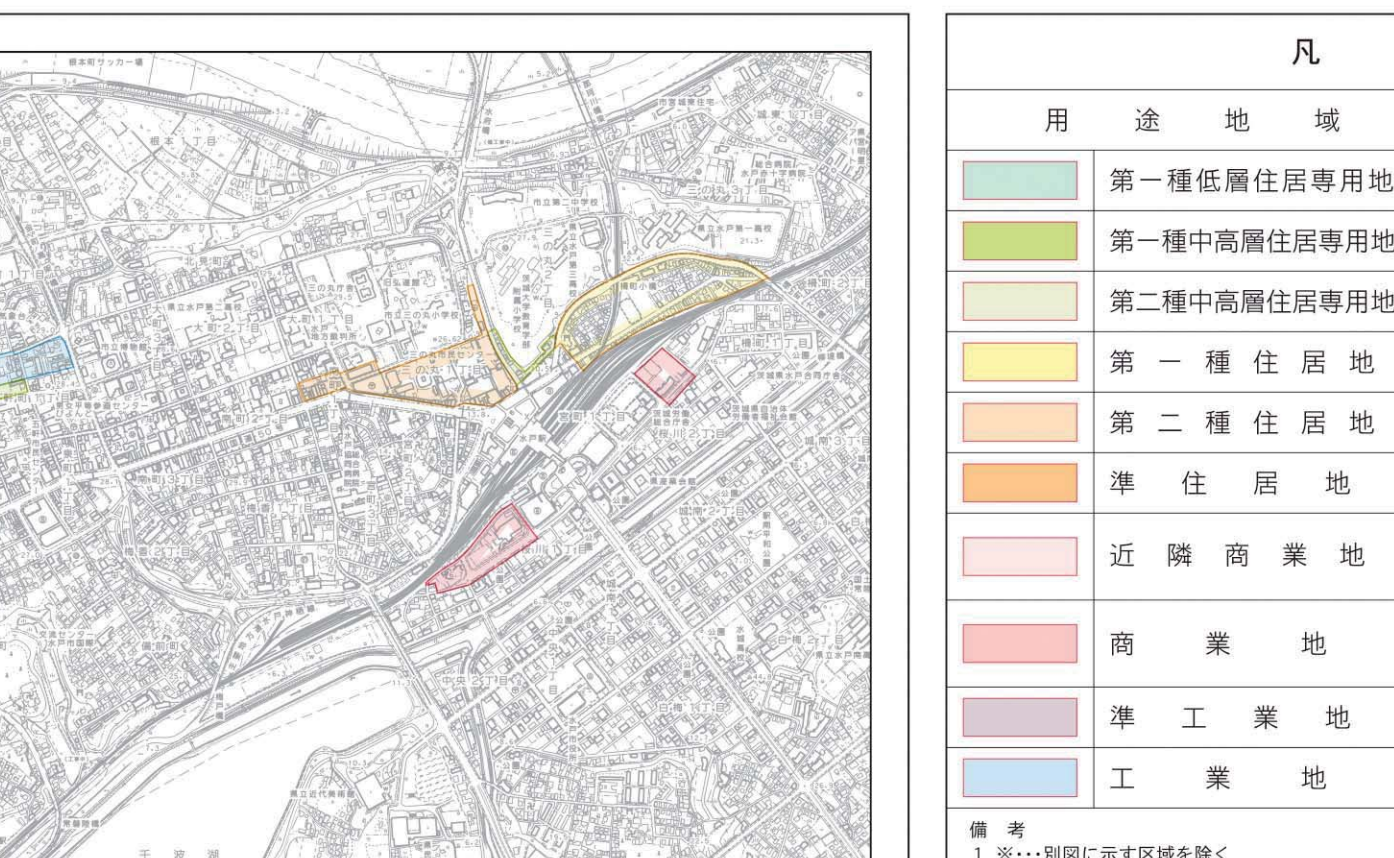
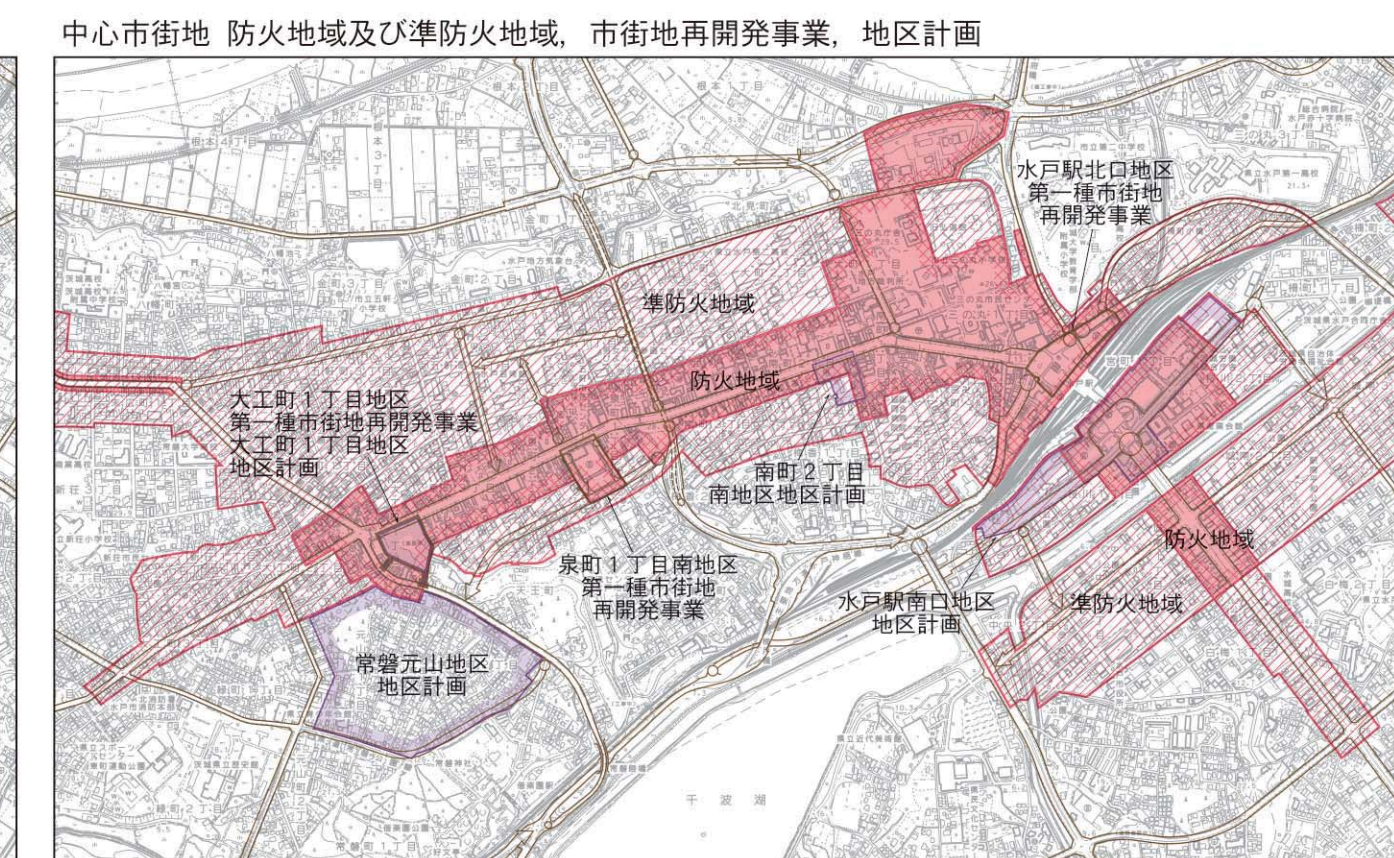
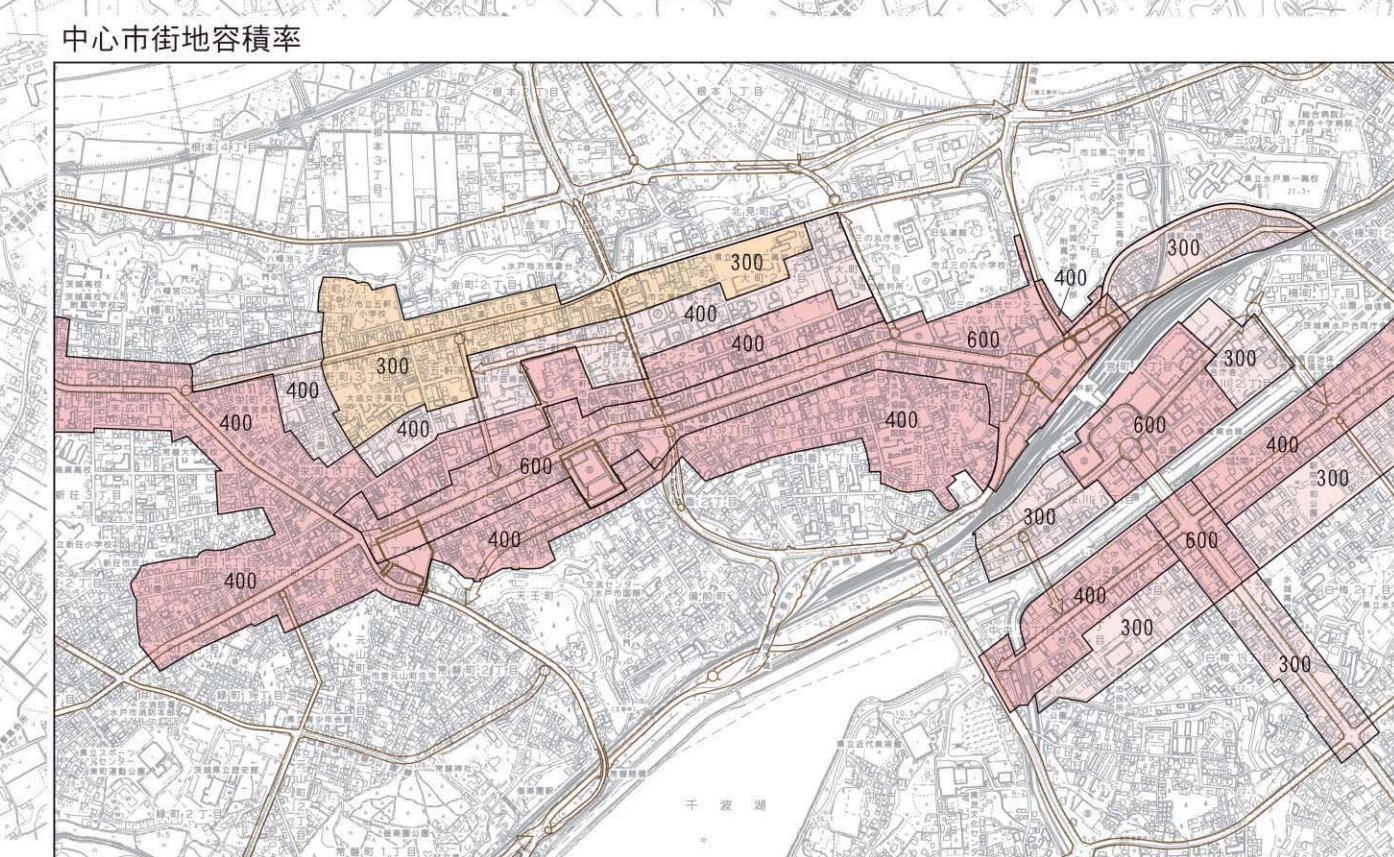


都市計画区域(行政区)の面積(㎡)と人口(人)の推移(推定)

年度	面積(㎡)	人口(人)
昭和30年	11,779	117,000
昭和40年	13,279	132,000
昭和50年	15,779	157,000
昭和60年	18,279	182,000
昭和70年	20,779	207,000
昭和80年	23,279	232,000
昭和90年	25,779	257,000
平成元年	28,279	282,000
平成10年	30,779	307,000
平成20年	33,279	332,000
平成30年	35,779	357,000
令和元年	38,279	382,000
令和2年	40,779	407,000
令和3年	43,279	432,000
令和4年	45,779	457,000
令和5年	48,279	482,000
令和6年	50,779	507,000
令和7年	53,279	532,000
令和8年	55,779	557,000
令和9年	58,279	582,000
令和10年	60,779	607,000

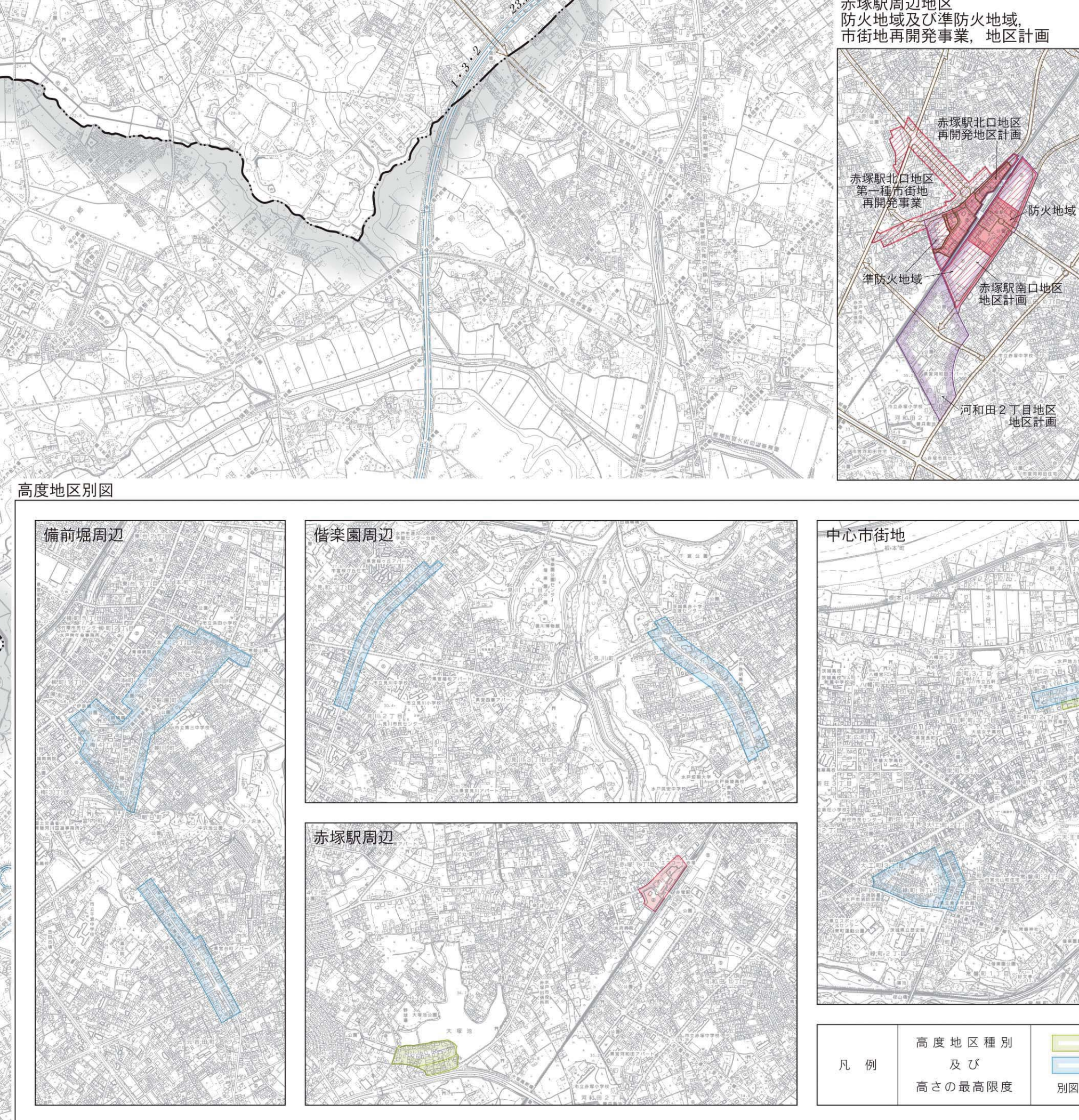
風致地区

名称	面積(㎡)	人口(人)
三の丸風致地区	1,200	12,000
千波風致地区	2,300	23,000
笠原風致地区	4,700	47,000
八幡風致地区	26.6	266
豊原風致地区	26.5	265
長巻山風致地区	41.1	411
常盤風致地区	42.5	425
合計	約39.2	約392



道路番号	道路名称	道路幅員(メートル)
3-1-1	南条通	23.5
3-1-2	北条通	23.5
3-1-3	水戸通	23.5
3-1-4	水戸通	23.5
3-1-5	水戸通	23.5
3-1-6	水戸通	23.5
3-1-7	水戸通	23.5
3-1-8	水戸通	23.5
3-1-9	水戸通	23.5
3-1-10	水戸通	23.5
3-1-11	水戸通	23.5
3-1-12	水戸通	23.5
3-1-13	水戸通	23.5
3-1-14	水戸通	23.5
3-1-15	水戸通	23.5
3-1-16	水戸通	23.5
3-1-17	水戸通	23.5
3-1-18	水戸通	23.5
3-1-19	水戸通	23.5
3-1-20	水戸通	23.5
3-1-21	水戸通	23.5
3-1-22	水戸通	23.5
3-1-23	水戸通	23.5
3-1-24	水戸通	23.5
3-1-25	水戸通	23.5
3-1-26	水戸通	23.5
3-1-27	水戸通	23.5
3-1-28	水戸通	23.5
3-1-29	水戸通	23.5
3-1-30	水戸通	23.5
3-1-31	水戸通	23.5
3-1-32	水戸通	23.5
3-1-33	水戸通	23.5
3-1-34	水戸通	23.5
3-1-35	水戸通	23.5
3-1-36	水戸通	23.5
3-1-37	水戸通	23.5
3-1-38	水戸通	23.5
3-1-39	水戸通	23.5
3-1-40	水戸通	23.5
3-1-41	水戸通	23.5
3-1-42	水戸通	23.5
3-1-43	水戸通	23.5
3-1-44	水戸通	23.5
3-1-45	水戸通	23.5
3-1-46	水戸通	23.5
3-1-47	水戸通	23.5
3-1-48	水戸通	23.5
3-1-49	水戸通	23.5
3-1-50	水戸通	23.5
3-1-51	水戸通	23.5
3-1-52	水戸通	23.5
3-1-53	水戸通	23.5
3-1-54	水戸通	23.5
3-1-55	水戸通	23.5
3-1-56	水戸通	23.5
3-1-57	水戸通	23.5
3-1-58	水戸通	23.5
3-1-59	水戸通	23.5
3-1-60	水戸通	23.5
3-1-61	水戸通	23.5
3-1-62	水戸通	23.5
3-1-63	水戸通	23.5
3-1-64	水戸通	23.5
3-1-65	水戸通	23.5
3-1-66	水戸通	23.5
3-1-67	水戸通	23.5
3-1-68	水戸通	23.5
3-1-69	水戸通	23.5
3-1-70	水戸通	23.5
3-1-71	水戸通	23.5
3-1-72	水戸通	23.5
3-1-73	水戸通	23.5
3-1-74	水戸通	23.5
3-1-75	水戸通	23.5
3-1-76	水戸通	23.5
3-1-77	水戸通	23.5
3-1-78	水戸通	23.5
3-1-79	水戸通	23.5
3-1-80	水戸通	23.5
3-1-81	水戸通	23.5
3-1-82	水戸通	23.5
3-1-83	水戸通	23.5
3-1-84	水戸通	23.5
3-1-85	水戸通	23.5
3-1-86	水戸通	23.5
3-1-87	水戸通	23.5
3-1-88	水戸通	23.5
3-1-89	水戸通	23.5
3-1-90	水戸通	23.5
3-1-91	水戸通	23.5
3-1-92	水戸通	23.5
3-1-93	水戸通	23.5
3-1-94	水戸通	23.5
3-1-95	水戸通	23.5
3-1-96	水戸通	23.5
3-1-97	水戸通	23.5
3-1-98	水戸通	23.5
3-1-99	水戸通	23.5
3-1-100	水戸通	23.5

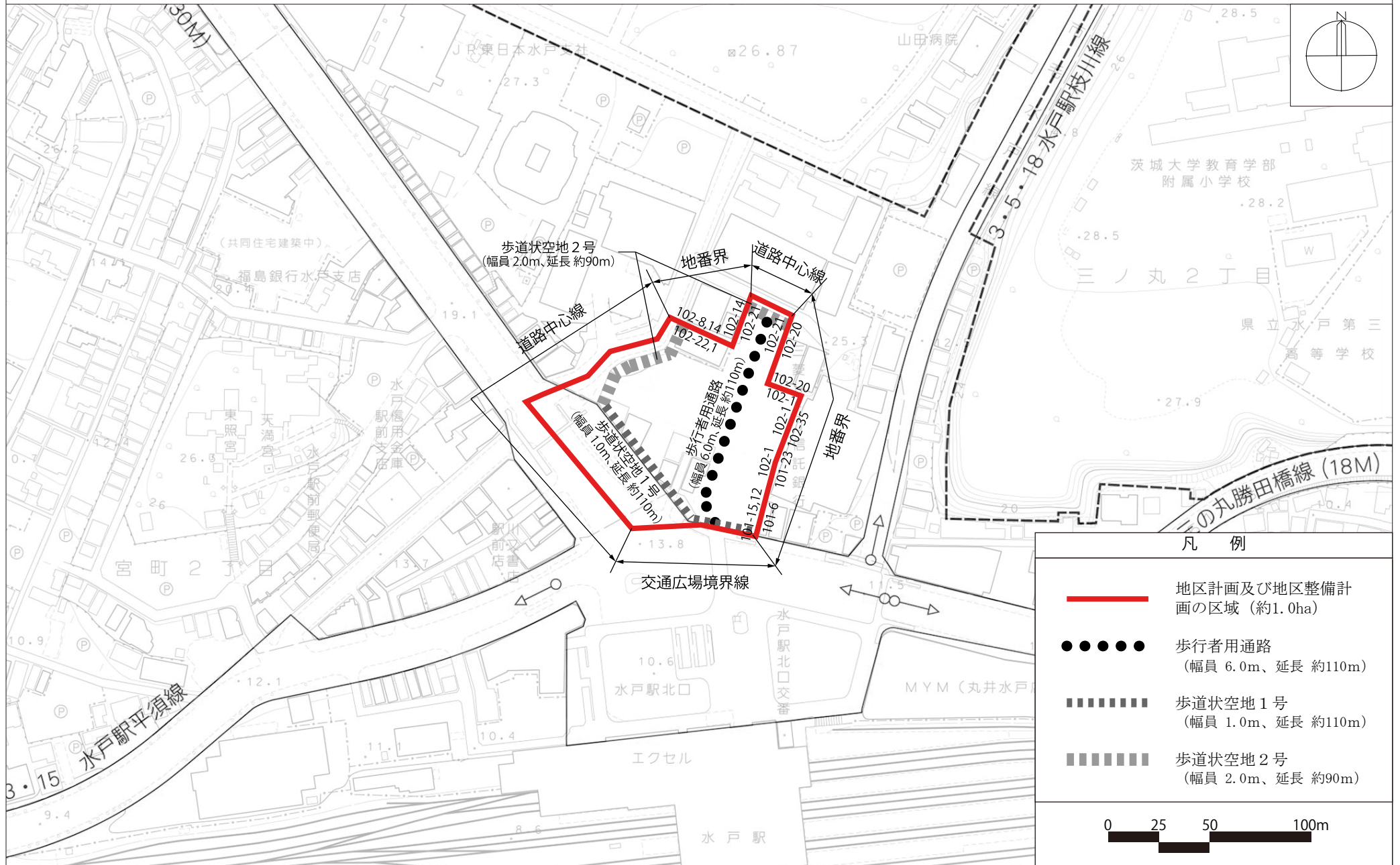
道路番号	道路名称	道路幅員(メートル)	道路番号	道路名称	道路幅員(メートル)
3-2-1	水戸通	23.5	3-2-101	水戸通	23.5
3-2-2	水戸通	23.5	3-2-102	水戸通	23.5
3-2-3	水戸通	23.5	3-2-103	水戸通	23.5
3-2-4	水戸通	23.5	3-2-104	水戸通	23.5
3-2-5	水戸通	23.5	3-2-105	水戸通	23.5
3-2-6	水戸通	23.5	3-2-106	水戸通	23.5
3-2-7	水戸通	23.5	3-2-107	水戸通	23.5
3-2-8	水戸通	23.5	3-2-108	水戸通	23.5
3-2-9	水戸通	23.5	3-2-109	水戸通	23.5
3-2-10	水戸通	23.5	3-2-110	水戸通	23.5
3-2-11	水戸通	23.5	3-2-111	水戸通	23.5
3-2-12	水戸通	23.5	3-2-112	水戸通	23.5
3-2-13	水戸通	23.5	3-2-113	水戸通	23.5
3-2-14	水戸通	23.5	3-2-114	水戸通	23.5
3-2-15	水戸通	23.5	3-2-115	水戸通	23.5
3-2-16	水戸通	23.5	3-2-116	水戸通	23.5
3-2-17	水戸通	23.5	3-2-117	水戸通	23.5
3-2-18	水戸通	23.5	3-2-118	水戸通	23.5
3-2-19	水戸通	23.5	3-2-119	水戸通	23.5
3-2-20	水戸通	23.5	3-2-120	水戸通	23.5
3-2-21	水戸通	23.5	3-2-121	水戸通	23.5
3-2-22	水戸通	23.5	3-2-122	水戸通	23.5
3-2-23	水戸通	23.5	3-2-123	水戸通	23.5
3-2-24	水戸通	23.5	3-2-124	水戸通	23.5
3-2-25	水戸通	23.5	3-2-125	水戸通	23.5
3-2-26	水戸通	23.5	3-2-126	水戸通	23.5
3-2-27	水戸通	23.5	3-2-127	水戸通	23.5
3-2-28	水戸通	23.5	3-2-128	水戸通	23.5
3-2-29	水戸通	23.5	3-2-129	水戸通	23.5
3-2-30	水戸通	23.5	3-2-130	水戸通	23.5
3-2-31	水戸通	23.5	3-2-131	水戸通	23.5
3-2-32	水戸通	23.5	3-2-132	水戸通	23.5
3-2-33	水戸通	23.5	3-2-133	水戸通	23.5
3-2-34	水戸通	23.5	3-2-134	水戸通	23.5
3-2-35	水戸通	23.5	3-2-135	水戸通	23.5
3-2-36	水戸通	23.5	3-2-136	水戸通	23.5
3-2-37	水戸通	23.5	3-2-137	水戸通	23.5
3-2-38	水戸通	23.5	3-2-138	水戸通	23.5
3-2-39	水戸通	23.5	3-2-139	水戸通	23.5
3-2-40	水戸通	23.5	3-2-140	水戸通	23.5
3-2-41	水戸通	23.5	3-2-141	水戸通	23.5
3-2-42	水戸通	23.5	3-2-142	水戸通	23.5
3-2-43	水戸通	23.5	3-2-143	水戸通	23.5
3-2-44	水戸通	23.5	3-2-144	水戸通	23.5
3-2-45	水戸通	23.5	3-2-145	水戸通	23.5
3-2-46	水戸通	23.5	3-2-146	水戸通	23.5
3-2-47	水戸通	23.5	3-2-147	水戸通	23.5
3-2-48	水戸通	23.5	3-2-148	水戸通	23.5
3-2-49	水戸通	23.5	3-2-149	水戸通	23.5
3-2-50	水戸通	23.5	3-2-150	水戸通	23.5
3-2-51	水戸通	23.5	3-2-151	水戸通	23.5
3-2-52	水戸通	23.5	3-2-152	水戸通	23.5
3-2-53	水戸通	23.5	3-2-153	水戸通	23.5
3-2-54	水戸通	23.5	3-2-154	水戸通	23.5
3-2-55	水戸通	23.5	3-2-155	水戸通	23.5
3-2-56	水戸通	23.5	3-2-156	水戸通	23.5
3-2-57	水戸通	23.5	3-2-157	水戸通	23.5
3-2-58	水戸通	23.5	3-2-158	水戸通	23.5
3-2-59	水戸通	23.5	3-2-159	水戸通	23.5
3-2-60	水戸通	23.5	3-2-160	水戸通	23.5
3-2-61	水戸通	23.5	3-2-161	水戸通	23.5
3-2-62	水戸通	23.5	3-2-162	水戸通	23.5
3-2-63	水戸通	23.5	3-2-163	水戸通	23.5
3-2-64	水戸通	23.5	3-2-164	水戸通	23.5
3-2-65	水戸通	23.5	3-2-165	水戸通	23.5
3-2-66	水戸通	23.5	3-2-166	水戸通	23.5
3-2-67	水戸通	23.5	3-2-167	水戸通	23.5
3-2-68	水戸通	23.5	3-2-168	水戸通	23.5
3-2-69	水戸通	23.5	3-2-169	水戸通	23.5
3-2-70	水戸通	23.5	3-2-170	水戸通	23.5
3-2-71	水戸通	23.5	3-2-171	水戸通	23.5
3-2-72	水戸通	23.5	3-2-172	水戸通	23.5
3-2-73	水戸通	23.5	3-2-173	水戸通	23.5
3-2-74	水戸通	23.5	3-2-174	水戸通	23.5
3-2-75	水戸通	23.5	3-2-175	水戸通	23.5
3-2-76	水戸通	23.5	3-2-176	水戸通	23.5
3-2-77	水戸通	23.5	3-2-177	水戸通	23.5
3-2-78	水戸通	23.5	3-2-178	水戸通	23.5
3-2-79	水戸通	23.5	3-2-179	水戸通	23.5
3-2-80	水戸通	23.5	3-2-180	水戸通	23.5
3-2-81	水戸通	23.5	3-2-181	水戸通	23.5
3-2-82	水戸通	23.5	3-2-182	水戸通	23.5
3-2-83	水戸通	23.5	3-2-183	水戸通	23.5
3-2-84	水戸通	23.5	3-2-184	水戸通	23.5
3-2-85	水戸通	23.5	3-2-185	水戸通	23.5
3-2-86	水戸通	23.5	3-2-186	水戸通	23.5
3-2-87	水戸通	23.5	3-2-187	水戸通	23.5
3-2-88	水戸通	23.5	3-2-188	水戸通	23.5
3-2-89	水戸通	23.5	3-2-189	水戸通	23.5
3-2-90	水戸通	23.5	3-2-190	水戸通	23.5
3-2-91	水戸通	23.5	3-2-191	水戸通	23.5
3-2-92	水戸通	23.5	3-2-192	水戸通	23.5
3-2-93	水戸通	23.5	3-2-193	水戸通	23.5
3-2-94	水戸通	23.5	3-2-194	水戸通	23.5
3-2-95	水戸通	23.5	3-2-195	水戸通	23.5
3-2-96	水戸通	23.5	3-2-196	水戸通	23.5
3-2-97	水戸通	23.5	3-2-197	水戸通	23.5
3-2-98	水戸通	23.5	3-2-198	水戸通	23.5
3-2-99	水戸通	23.5	3-2-199	水戸通	23.5
3-2-100	水戸通	23.5	3-2-200	水戸通	23.5



凡例

用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	高度地区
第一種低層住居専用地域	40	200	第一種高度地区
第一種中高層住居専用地域	60	200	第二種高度地区
第二種中高層住居専用地域	60	200	第二種高度地区
第一種住居地域	60	200	第二種高度地区(街)
第二種住居地域	60	200	第三種高度地区(街)
準住居地域	60	200	第三種高度地区(街)
近隣商業地域	80	200	第四種高度地区(街

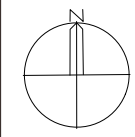
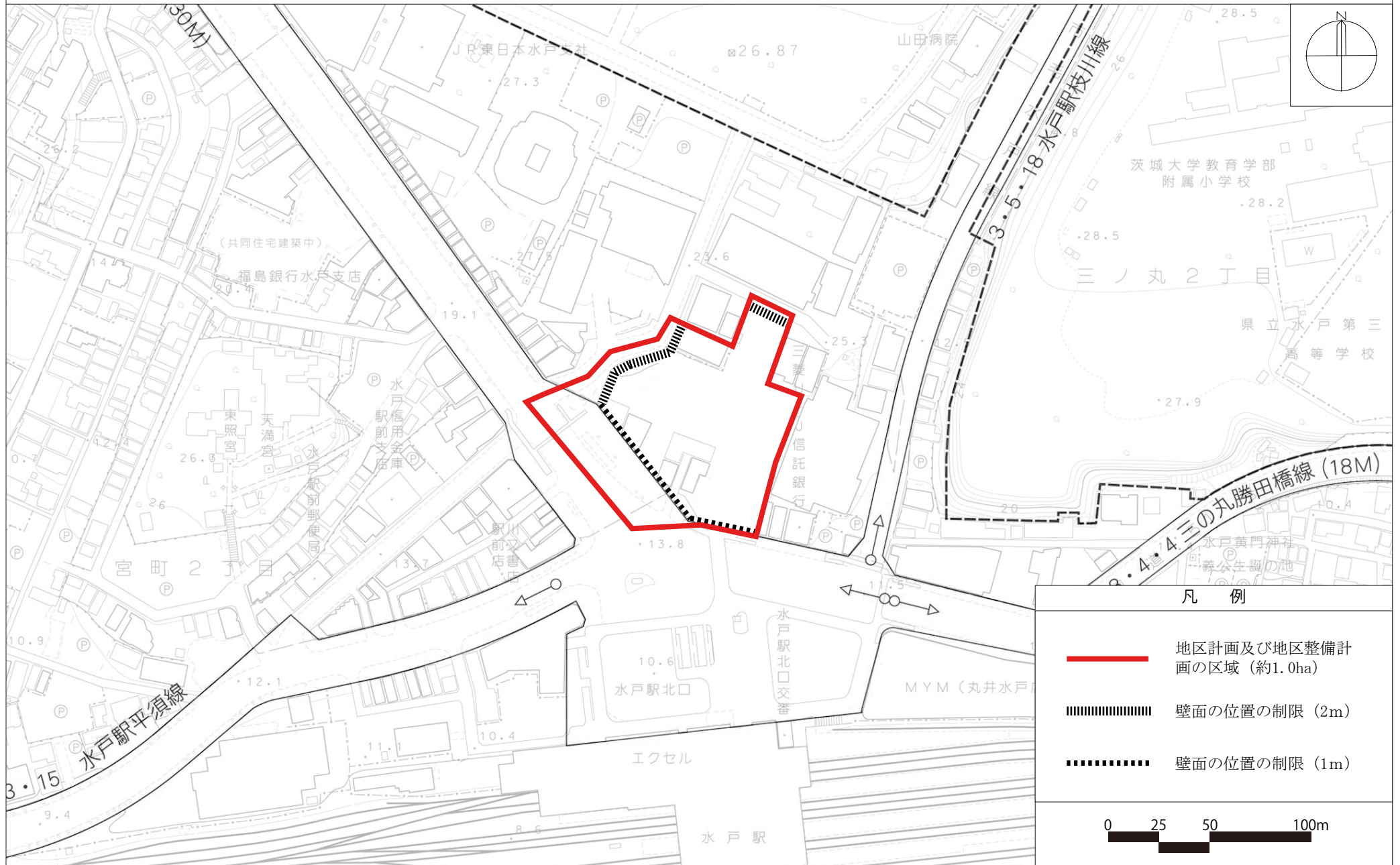




凡 例

- 地区計画及び地区整備計画の区域 (約1.0ha)
- 歩行者用通路 (幅員 6.0m、延長 約110m)
- 歩道状空地 1号 (幅員 1.0m、延長 約110m)
- 歩道状空地 2号 (幅員 2.0m、延長 約90m)





凡 例

- 地区計画及び地区整備計画の区域 (約1.0ha)
- 壁面の位置の制限 (2m)
- 壁面の位置の制限 (1m)

0    25    50    100m

## 理 由 書

本地区は、本市の中心駅である水戸駅北口前に位置し、市内外の人々にとってアクセス性が高く、旧来から商業・業務施設が集積し、中心市街地のにぎわいを支えてきた場所である。また、本市の代表的な歴史的資源である弘道館に近接し、観光客を市内の歴史的資源へ導き、回遊させる誘客起点としても、極めて重要な役割を担っている。

しかしながら、本地区内に存していた大規模商業施設の撤退や敷地の細分化等の低・未利用地の増加、人口・世帯数の減少等に伴い、中心市街地としての都市機能の低下、衰退が著しい状況となっている。また、様々な歴史的資源を積極的に活用したまちづくりが求められている。

このことから、敷地の細分化等の低・未利用地の一体的な高度利用を図り、商業・業務施設の導入や、良質な都市型住宅の整備により都市機能の更新を図るとともに、近接する弘道館等の歴史・観光的資源を活かしたまちづくりを推進するため、県都水戸の玄関口にふさわしい空間の整備を目指した市街地再開発事業により、本市ならではの魅力を向上させ、新たなまちの交流拠点の創出や周辺地域への波及効果による中心市街地の活性化を図るものである。

市街地再開発事業においては、歴史・観光的資源へ繋がる快適な歩行者空間を確保し、本地区内外の魅力向上を図るとともに、市民に親しまれ、多くの人々が集い、にぎわいあふれるまちの新たな交流拠点の創出が求められており、実現に向けた適切な規制・誘導を図るため、地区計画を決定する。



## 都市計画を定める土地の区域

### 1. 都市計画の種類

地区計画

### 2. 都市計画を定める土地の区域

水戸市三の丸1丁目，宮町1丁目及び宮町2丁目の各一部



## 現況説明書

水戸駅前三の丸地区は、水戸駅北口から直線距離で約 100m に位置し、市内外の人々にとってアクセス性が高く、本市の中心駅前という立地ポテンシャルにも優れた場所である。また、本市の代表的な歴史的資源である弘道館に近接し、観光客を市内の歴史的資源へ導き、回遊させる誘客起点としても、極めて重要な役割を担っている。

しかしながら、郊外開発に伴う大規模商業施設の撤退や敷地の細分化等の低・未利用地の増加や、人口・世帯数の減少等に伴い、本市の都市核である中心市街地としての都市機能の低下、衰退が著しい状況となっている。また、本市の様々な歴史的資源を積極的に活用したまちづくりが求められている。

このような中、当該地区においては、平成 21 年に大規模商業施設が撤退して以降、駅前に不適當な低・未利用地が課題となっている他、既存建物の老朽化による防災面での問題も有していることから、水戸の玄関口にふさわしい土地の高度利用や新たなまちの交流拠点の形成に向け都市機能の更新を図り、水戸ならではの魅力を向上させ、中心市街地の活性化に寄与することが喫緊の課題となっている。



## 都市計画決定の経緯

年 月 日	事 項	備 考
	原案の作成	
平成 28 年 6 月 10 日	地元説明会	
平成 28 年 6 月 13 日～ 平成 28 年 6 月 27 日	原案の縦覧	
平成 28 年 8 月 9 日	県事前協議	
	案の縦覧	
	水戸市都市計画審議会	
	本協議	
	告示	

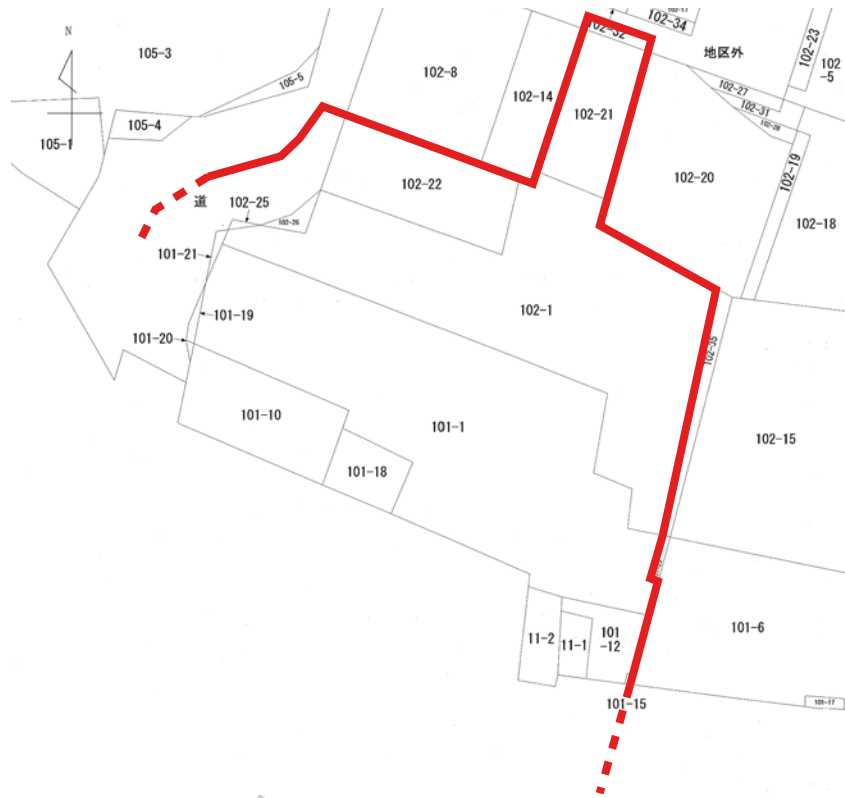
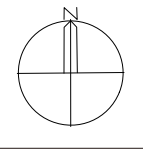












道

道

道