

平成26年度第1回水戸市都市計画審議会次第

日 時 平成26年10月22日(水)  
午後4時～

場 所 本庁舎南側臨時庁舎2階大会議室

1 開 会

2 市長挨拶

3 会長挨拶

4 議 事

(1) 水戸・勝田都市計画地区計画の変更(水戸市決定)について

5 閉 会

## 南町2丁目南地区地区計画の変更（案）について

### 1 趣旨

南町2丁目南地区については、ダイエー閉店後に地元商店街から要望を受け、平成18年度に、商業、業務及び住宅等の多様な機能の立地を適切に誘導し、快適な都市空間を創出することを目的として、地区計画を決定しました。

しかしながら、その後の経済情勢の変化や東日本大震災の影響等により、昨年5月に「ミーモ」が閉店したことを受け、地元から、早期の未利用地状態の解消に向け、地区計画変更の要望書が提出されたところであります。

そのため、地元要望や商業・業務系の需給状況を踏まえ、水戸市第6次総合計画に位置付けた都市核の強化に向けた未利用地の有効活用、商業・業務系の企業誘致を円滑に進めるため、地区計画による規制誘導の見直しを進めるものです。

### 2 地区計画制度

地区計画とは、一定のまとまりをもった「地区」を対象に、地区住民等の合意形成を図りつつ、用途地域等の既存の都市計画を前提に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を上乗せすることにより、地区の特性を生かした、独自のまちづくりを推進する制度です。

### 3 南町2丁目南地区地区計画の概要

本地区計画の規制内容については、建築物の用途の制限として、「国道50号沿道地区」において、3階以下の階を住宅・共同住宅に利用する建築物や自動車教習所、工場、風俗営業、倉庫等の建築を制限し、「市道238号南地区」においては、1階を住宅・共同住宅に利用する建築物や自動車教習所、工場、風俗営業、カラオケボックス、倉庫等の建築を制限しています。また、壁面の位置の制限として、くろばね通り沿いは1階部分を1.5m以上後退させ、後退部分は工作物の設置を制限しているほか、建築物等の形態・意匠も制限しています。

### 4 地区計画策定後の経緯

|           |           |
|-----------|-----------|
| 平成18年 8月  | 地区計画の策定   |
| 平成19年 10月 | ミーモ開店     |
| 平成25年 5月  | ミーモ閉店     |
| 7月        | 地元より要望書提出 |
| 7月～9月     | 地元勉強会     |

## 5 中心市街地における土地利用の現状と課題

本地区の「国道 50 号沿道地区」においては、現在、ミーモ跡地が未利用地状態となっているところ です。

本市の中心市街地においては、リヴィン跡地、サントピア、ユニー跡地といった大規模な低未利用地がありますが、これまでの経済情勢の変化から、大規模な商業・業務系施設の動きはありません。

また、商業・業務系施設では一般に路面階（1 階）とそれ以外では出店需要が大きく異なることを踏まえると、2 階以上を商業・業務系用途に限定した場合は、大規模未利用地の長期化や空き床の発生を助長する懸念があります。

## 6 水戸市第 6 次総合計画における都市核（中心市街地）の強化の考え方

中心市街地の活力の低下は、まち全体の停滞につながるおそれがあるとの考えのもと、水戸市第 6 次総合計画においては、都市核の強化に向け、商業・業務系施設をはじめとした「都市中枢機能の集積」を図ることとしています。

また、都市機能の充実と人口増減は相互に関係するものであり、本市の中心市街地における人口がピーク時より半減している状況では、都市核の商圈としての魅力も低下していると考えられます。第 6 次総合計画では、併せて「まちなか居住の推進」を位置付け、都市機能充実と居住人口増加の好循環を引き出すバランスのとれた施策の展開を図ることとしています。

## 7 本地区計画の変更の考え方

都市計画による土地利用規制は中長期的視点に立つものですが、中心市街地の活性化など、社会情勢や地区毎の土地利用の変化等の情勢に柔軟に対応した取組が必要なものについては、機動的な誘導支援や規制見直しが必要です。

当地区については、本地区の現状と課題や都市核強化の考え方を踏まえ、地元の要望事項である未利用地状態の早期解消を図り、商業、業務及び住宅等の多様な機能の立地を適切に誘導するため、規制内容を見直します。

## 8 本地区計画の変更内容

現行の地区計画の規制内容は、3 階以下の階は住宅系用途を制限することにより、商業・業務系用途を誘導するものでありましたが、住宅系用途を制限する階数を 3 階以下から 1 階に変更することにより、2～3 階は商業・業務系用途とともに住居系用途も認め、用途の選択の幅を広げることにより、当該地区の未利用地状態の解消を図ります。





# 都計諮問第4号

水戸・勝田都市計画地区計画の変更（水戸市決定）

都市計画南町2丁目南地区地区計画を次のように変更する。

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
| 名 称                | 南町2丁目南地区地区計画   |  |
| 位 置                | 水戸市南町2丁目の一部  |  |
| 面 積                | 約1.1ha   |  |
| 地区計画の目標            | <p>本地区は、水戸駅北側の中心市街地に位置し、国道50号に沿って、水戸駅から大工町へと伸びる商店街にある。また国道50号と幹線市道3号（くろばね通り）が交差し、市道沿いには小規模な店舗が数多く立地する地区である。</p> <p>そのため、中心市街地における商店街の連続性確保や、良好な街並みの形成に配慮した地区計画を定めることにより、商業・業務、駐車場及び住宅等の多様な機能の立地を適切に誘導し、地域にとって求められる機能を維持しつつ中心市街地の再生に資すると共に、オープンスペースの確保を促進し、誰にとっても心地よく、来街者が日常的に楽しむことができる快適な都市空間の創出を図ることを目標とする。</p> |  |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | 建築物の整備の方針  | <p>（国道50号沿道地区）</p> <p>商店街としての連続性、一体性を確保するため、周辺施設との調和を考慮しながら、伝統ある商店街のくつろいだ生活空間の演出のため、適切な用途の商業・業務施設の立地を誘導する。このため、建築物の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠に関する制限を定める。</p> <p>また、幹線市道3号（くろばね通り）沿いにおいては、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限により歩行者空間を確保する。</p> <p>（市道238号南地区）</p> <p>駐車場の集約化を図ることにより、市街地内の駐車需要に対応すると共に、来街者のアクセスや利便性の向上に資する。また、都市型住宅や小規模な店舗の立地を適切に誘導し、良好な街並みの形成を図る。このため、建築物の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠に関する制限を定める。</p> <p>また、幹線市道3号（くろばね通り）沿いにおいては、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限により歩行者空間を確保する。</p> |
| 土地利用に関する方針         | <p>（国道50号沿道地区）</p> <p>国道50号沿道への商業・業務施設の立地誘導を図り、商店街の連続性を維持し、にぎわいの確保及び地域にとって求められる機能の維持を図りつつ、合理的かつ健全な土地の高度利用を促進する。幹線市道3号（くろばね通り）沿いにおいては、良好な街並みの形成と歩行者の回遊性向上を図る。</p>   |  |



|        |            |  |   |   |                     |
|--------|------------|--|---|---|---------------------|
|        |            | <p>(市道238号南地区)</p> <p>周辺環境との調和に配慮しながら、駐車場の集約化を図ると共に、店舗、駐車場及び住宅等の多様な機能が適切に配置されるよう、共存できる土地利用を誘導すると共に、歩道上の空地やオープンスペースの確保を促進する。幹線市道3号(くろばね通り)沿いにおいては、良好な街並みの形成と歩行者の回遊性向上を図る。</p> |   |   |                     |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分  | 地区の名称   | 国道50号沿道地区   | 市道238号南地区           |
|        |            |  | 地区の面積   | 約0.6ha  | 約0.5ha              |
|        |            | 建築物等の用途の制限   | 次に掲げる建築物は建築してはならない。   |   | 次に掲げる建築物は建築してはならない。 |
|        |            |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 1階を、住宅、共同住宅、寄宿舎、又は下宿の用途に供するもの(ただし、これらの用途のための廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するものを除く)</li> <li>② 自動車教習所</li> <li>③ 工場(店舗及び事務所等の内に付設される作業所を除く)</li> <li>④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第6号までに掲げる営業及び第6項各号に掲げる営業の用に供する建築物</li> <li>⑤ まーじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>⑥ 倉庫業を営む倉庫</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 1階を、住宅、共同住宅、寄宿舎、又は下宿の用途に供するもの(ただし、これらの用途のための廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するものを除く)</li> <li>② 自動車教習所</li> <li>③ 工場(店舗及び事務所等の内に付設される作業所を除く)</li> <li>④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第6号までに掲げる営業及び第6項各号に掲げる営業の用に供する建築物</li> <li>⑤ ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>⑥ カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>⑦ 倉庫業を営む倉庫</li> </ul> |                     |

|  |                |   |
|--|----------------|---|
|  | 壁面の位置の制限       | 幹線市道3号(くろばね通り)から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.5m以上とする。ただし、建築物の地表面からの高さが、2.8m以上の部分については、この限りではない。    |
|  | 工作物の設置の制限      | 壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域の高さ2.8m未満の部分には、門、塀等、交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。                   |
|  | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <p>① 建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周囲の景観に調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>② 屋外広告物等については、都市景観を十分に配慮するものとする。</p> |

「地区計画の区域，地区整備計画の区域，地区の区分及び壁面の位置の制限は，計画図に示すとおり。」

理由

国道50号沿道地区において、商業、業務及び住宅等の多様な機能の立地を適切に誘導し、魅力と活力ある街区の形成を図るため、土地利用規制を見直すものである。



## 理 由 書

本地区計画は、中心市街地のほぼ中央に位置する本地区において、国道50号沿道地区では、商業、業務を中心とした多様な都市機能の導入による中心市街地にふさわしい魅力と活力ある街区の形成を図るとともに、市道238号南地区においては、周辺地域にも配慮しつつ、適切な土地利用を誘導することによって、地区全体として厚みのある一体的な市街地の形成を図るため、平成18年度に決定したものである。

しかしながら、国道50号沿道地区においては、経済情勢の変化や東日本大震災の影響により、平成25年5月に、地区内で核となっていた商業施設が撤退して以降、未利用地状態が続いており、地元からは、同地の未利用地状態の解消に向け、地区計画変更の要望書が提出されているところである。

本市の中心市街地における土地利用の現状は、大規模な低未利用地について、これまでの経済情勢の変化から、都市型住宅等の計画が進んでいる状況はあるものの、大規模な商業・業務系施設の立地の動きはない状況である。また、商業・業務系施設における1階部分とそれ以外の出店需要が大きく異なる中、現行の規制内容のように、2階以上を商業・業務系用途に限定した場合は、大規模未利用地の長期化や空き床の発生を助長する懸念がある。

今般策定した水戸市第6次総合計画においては、中心市街地の活力の低下は、まち全体の停滞につながるおそれがあるとの考えのもと、都市核の強化に向け、商業・業務系施設をはじめとした「都市中枢機能の集積」を図るとともに、「まちなか居住の推進」を位置づけ、都市機能充実と居住人口増加の好循環を引き出すバランスのとれた施策の展開を図ることとしている。

そのため、国道50号沿道地区において、土地利用規制の現況と課題や都市核強化の考え方を踏まえ、商業、業務及び住宅等の多様な機能の立地を適切に誘導し、魅力と活力ある街区の形成を図るため、土地利用規制を見直すものである。



## 都市計画を変更する土地の区域

水戸市南町2丁目の一部

## 新旧対照表

上段 変更前  
下段 変更後

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
| 名 称                | 南町2丁目南地区地区計画   |  |
| 位 置                | 水戸市南町2丁目の一部  |  |
| 面 積                | 約1.1ha   |  |
| 地区計画の目標            | <p>本地区は、水戸駅北側の中心市街地に位置し、国道50号に沿って、水戸駅から大工町へと伸びる商店街にある。また国道50号と幹線市道3号（くろばね通り）が交差し、市道沿いには小規模な店舗が数多く立地する地区である。</p> <p>そのため、中心市街地における商店街の連続性確保や、良好な街並みの形成に配慮した地区計画を定めることにより、商業・業務、駐車場及び住宅等の多様な機能の立地を適切に誘導し、地域にとって求められる機能を維持しつつ中心市街地の再生に資すると共に、オープンスペースの確保を促進し、誰にとっても心地よく、来街者が日常的に楽しむことができる快適な都市空間の創出を図ることを目標とする。</p> |  |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | 建築物の整備の方針  | <p>(国道50号沿道地区)</p> <p>商店街としての連続性、一体性を確保するため、周辺施設との調和を考慮しながら、伝統ある商店街のくつろいだ生活空間の演出のため、適切な用途の商業・業務施設の立地を誘導する。このため、建築物の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠に関する制限を定める。</p> <p>また、幹線市道3号（くろばね通り）沿いにおいては、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限により歩行者空間を確保する。</p> <p>(市道238号南地区)</p> <p>駐車場の集約化を図ることにより、市街地内の駐車需要に対応すると共に、来街者のアクセスや利便性の向上に資する。また、都市型住宅や小規模な店舗の立地を適切に誘導し、良好な街並みの形成を図る。このため、建築物の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠に関する制限を定める。</p> <p>また、幹線市道3号（くろばね通り）沿いにおいては、壁面の位置の制限及び工作物の設置の制限により歩行者空間を確保する。</p> |
| 土地利用に関する方針         | <p>(国道50号沿道地区)</p> <p>国道50号沿道への商業・業務施設の立地誘導を図り、商店街の連続性を維持し、にぎわいの確保及び地域にとって求められる機能の維持を図りつつ、合理的かつ健全な土地の高度利用を促進する。幹線市道3号（くろばね通り）沿いにおいては、良好な街並みの形成と歩行者の回遊性向上を図る。</p>   |  |

|                |            |            |  |  |           |
|----------------|------------|------------|--|--|-----------|
|                |            |            |  | (市道238号南地区)<br>周辺環境との調和に配慮しながら、駐車場の集約化を図ると共に、店舗、駐車場及び住宅等の多様な機能が適切に配置されるよう、共存できる土地利用を誘導すると共に、歩道上の空地やオープンスペースの確保を促進する。幹線市道3号(くろばね通り)沿いにおいては、良好な街並みの形成と歩行者の回遊性向上を図る。  |           |
| 地区<br>整備<br>計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分      | 地区の名称  | 国道50号沿道地区  | 市道238号南地区 |
|                |            |            | 地区の面積  | 約0.6ha   | 約0.5ha    |
|                |            | 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>⑦ 3階以下の階を、住宅、共同住宅、寄宿舎、又は下宿の用途に供するもの(ただし、これらの用途のための廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するものを除く)<br>⑧ 自動車教習所<br>⑨ 工場(店舗及び事務所等の内に付設される作業所を除く)<br>⑩ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第6号までに掲げる営業及び第6項各号に掲げる営業の用に供する建築物<br>⑪ まーじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの<br>⑫ 倉庫業を営む倉庫 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>⑧ 1階を、住宅、共同住宅、寄宿舎、又は下宿の用途に供するもの(ただし、これらの用途のための廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するものを除く)<br>⑨ 自動車教習所<br>⑩ 工場(店舗及び事務所等の内に付設される作業所を除く)<br>⑪ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第6号までに掲げる営業及び第6項各号に掲げる営業の用に供する建築物<br>⑫ ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの<br>⑬ カラオケボックスその他これに類するもの<br>⑭ 倉庫業を営む倉庫 |           |



|  |                |  |
|--|----------------|--|
|  | 壁面の位置の制限       | 幹線市道3号(くろばね通り)から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1.5m以上とする。ただし、建築物の地表面からの高さが、2.8m以上の部分については、この限りではない。           |
|  | 工作物の設置の制限      | 壁面の位置の制限として定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域の高さ2.8m未満の部分には、門、塀等、交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。                          |
|  | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <p>③ 建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周囲の景観に調和した落ち着いた落ち着きのある色調とする。</p> <p>④ 屋外広告物等については、都市景観を十分に配慮するものとする。</p> |

「地区計画の区域, 地区整備計画の区域, 地区の区分及び壁面の位置の制限は, 計画図に示すとおり。」



# 総括図



S=1:20,000

南町2丁目南地区 (約1.1ha)

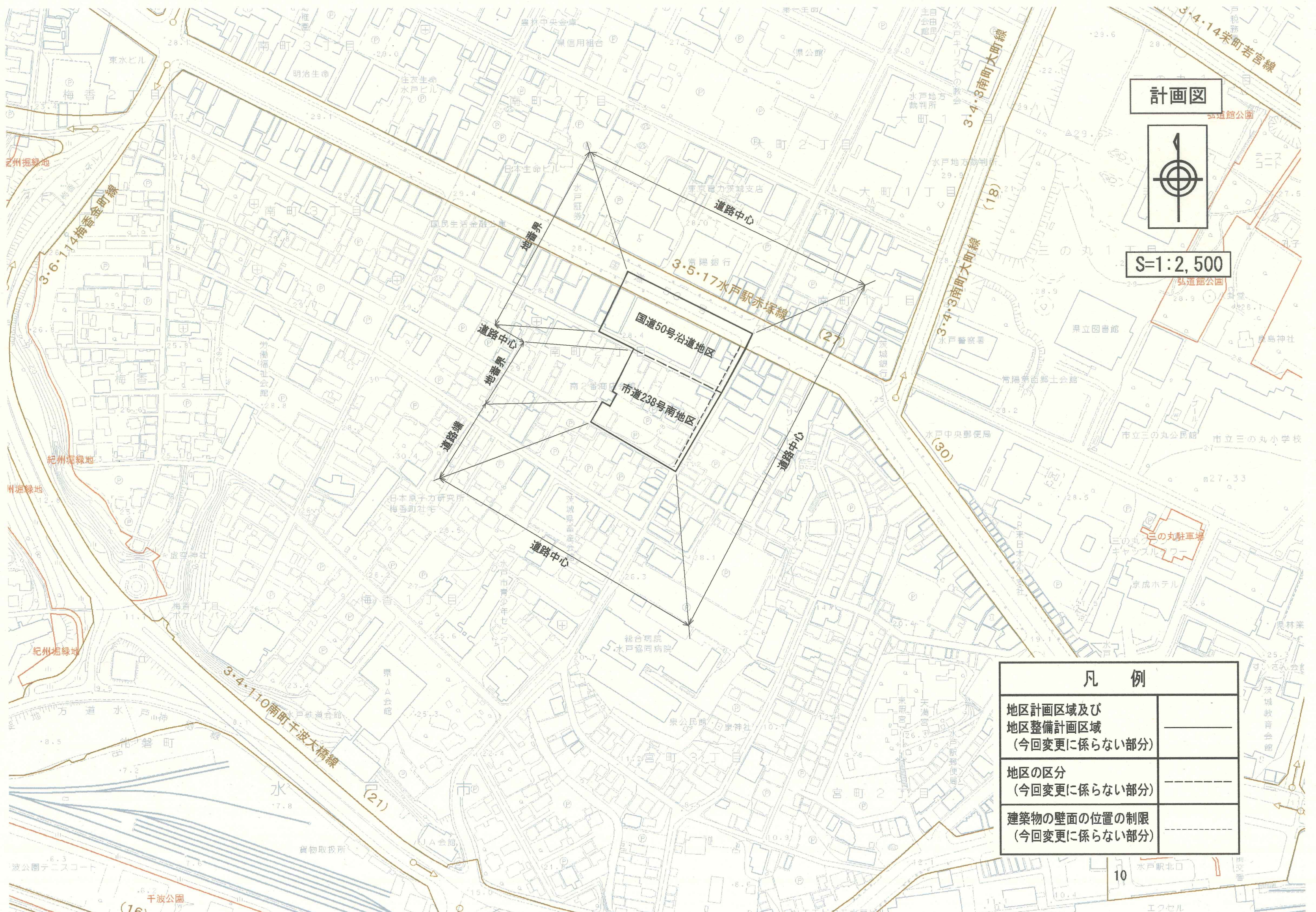
| 凡 | 例            | 用途地域         | 建ぺい率 (%) | 容積率 (%) |
|---|--------------|--------------|----------|---------|
|   | 第一種低層住居専用地域  | 第一種低層住居専用地域  | 40       | 80      |
|   | 第一種中高層住居専用地域 | 第一種中高層住居専用地域 | 60       | 200     |
|   | 第二種中高層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 60       | 200     |
|   | 第一種住居地域      | 第一種住居地域      | 60       | 200     |
|   | 第二種住居地域      | 第二種住居地域      | 60       | 200     |
|   | 準住居地域        | 準住居地域        | 60       | 200     |
|   | 近隣商業地域       | 近隣商業地域       | 80       | 200     |
|   | 商業地域         | 商業地域         | 80       | 400     |
|   | 準工業地域        | 準工業地域        | 60       | 200     |
|   | 工業地域         | 工業地域         | 60       | 200     |
|   | 工業専用地域       | 工業専用地域       | 60       | 200     |



計画図



S=1:2,500



| 凡例                                    |  |
|---------------------------------------|--|
| 地区計画区域及び<br>地区整備計画区域<br>(今回変更に係らない部分) |  |
| 地区の区分<br>(今回変更に係らない部分)                |  |
| 建築物の壁面の位置の制限<br>(今回変更に係らない部分)         |  |