

都計諮問第10号

水戸・勝田都市計画泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業の決定（水戸市決定）

都市計画泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名称	泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業					
面積	約1.4ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線街路	3・5・17 水戸駅赤塚線	27.0m	約100m	整備済
		区画街路	7・5・9 芸術館西通り線	17.0m	約130m	拡幅整備
	7・6・12(仮称)市民会館通り線		10.0m	約200m	拡幅整備	
	公園及び緑地	種別	名称	面積	備考	
		—	—	—	—	
	下水道	公共下水道に接続				
その他の公共施設	—					
建築物の整備に関する計画	建築物		敷地面積に対する		主要用途	備考
	建築面積	延べ面積	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合		
	約6,600㎡	約21,800㎡ (約20,200㎡) ()内は容積対象面積	約8.0/10	約24.3/10	公益施設 商業・業務施設 駐車場	1) 地区計画の制限内容 ・容積率の最高限度 60/10 ・容積率の最低限度 15/10 ・建ぺい率の最高限度 8/10* ・建築面積の最低限度 200㎡ ・壁面の位置の制限 2.0m *但し、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を加えた数値とし、同条第5項第1号に該当する建築物にあつては適用しない。
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地の面積	整備計画			
	1	約8,300㎡	良好な歩行者空間の形成を図り、歩行者の安全と快適性を確保するため、壁面を道路境界より2m後退する。			
住宅建設の目標	戸数		備考			
	—		—			

「施行区域、公共施設の配置及び街区の配置は、計画図表示のとおり」

理由：新市民会館を主要施設とした市街地再開発事業により、細分化された敷地の一体的な土地利用と都市機能の更新を図るとともに、隣接する水戸芸術館との連携による芸術文化の拠点形成や集客力の高いコンベンションの開催など、多様な人々が集い交流する空間の創出と周辺地域への波及効果による地域の活性化を図るものであり、魅力と活力にあふれ、人が回遊する中心市街地の再生を目指す。

理 由 書

本市においては、2013（平成 25）年度に第 6 次総合計画を策定し、人口減少社会、超高齢社会の到来、深刻さを増す地球環境問題等に対応できるコンパクトな都市構造を展望した都市空間整備を推進していくため、都市核を中心とした都市機能の強化・充実を図る「魅力・活力集積型スマート・エコシティ」を目指しているところである。特に、都市核である中心市街地においては、歴史的資源や文化的資源を生かしながら、商業、業務、行政、居住機能など、多くの人が集い、にぎわい、交流を創出する様々な都市中枢機能の連携強化と一層の集積を図ることとしており、これまで泉町 1 丁目南地区や大工町 1 丁目地区において市街地再開発事業による交流拠点の形成に取り組んできたところである。

そのような中、泉町 1 丁目北地区においては、本市の新市民会館を市街地再開発事業により整備する方針を定め、隣接する水戸芸術館と一体となって芸術文化を発信する拠点、新たな交流や活力、にぎわいが創出されるコンベンションの拠点、本市の歴史的・文化的資源との相乗効果を高め、まちの活性化に資する拠点となることを目指しているところである。

また、当該地区では、平成 15 年 6 月に地元権利者の発意により市街地再開発準備組合が設立され、当該組合と本市が連携しながら、細分化された敷地の一体的かつ効果的な土地利用や、安全で快適な市街地を形成するとともに、にぎわいあふれる中心市街地の再生を図るため、市街地再開発事業の実現に向け取り組んでいるところである。

これらのことから、県都にふさわしい魅力と活力あふれる中心市街地の再生、新たな交流拠点の形成に向け、当該地区における第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行うものである。

都市計画を定める区域

1. 都市計画の種類

市街地再開発事業

2. 都市計画を定める土地の区域

水戸市泉町1丁目の一部

現況説明書

本市の旧来からの中心市街地は、水戸駅から国道 50 号に沿って大工町までの約 2.0km の沿線を主に形成されており、泉町 1 丁目北地区は、この中心市街地のほぼ中央に位置し、水戸駅を発着点とする路線バス等公共交通機関によるアクセス性に優れた場所である。また、芸術文化の拠点である水戸芸術館や泉町 1 丁目南地区第一種市街地再開発事業によって整備された大型商業店舗に隣接し、まちなかのにぎわいや交流を創出する地区として、極めて重要な役割を担っている。

しかしながら、長引く景気の低迷、消費者ニーズの多様化、郊外への大規模店舗の立地の進行などを背景として、本市の都市核である中心市街地においては、歩行者通行量の減少や空き店舗、低・未利用地の増加が見受けられるとともに、大型商業施設が撤退するなど、活力の低下が著しい状況となっている。

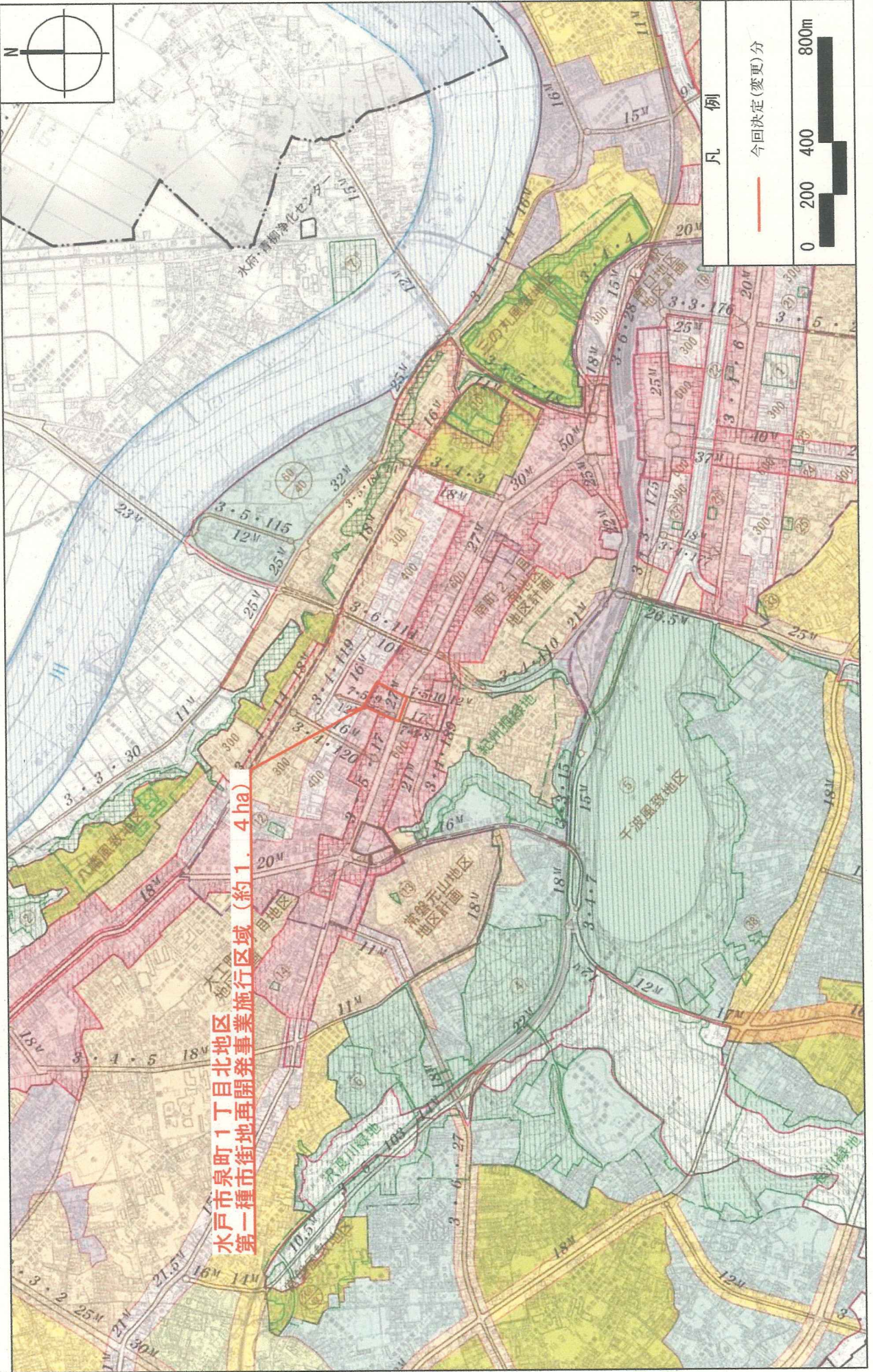
このような中、当該地区においては、商業をはじめ、業務、医療、居住機能などの多様な用途の土地が細分化され、有効利用されていないことのほか、既存建築物の老朽化や密集化による防災上の問題も危惧されていることから、土地利用の合理化や安全で快適な市街地の形成に向け、都市機能の更新を図ることが喫緊の課題となっている。

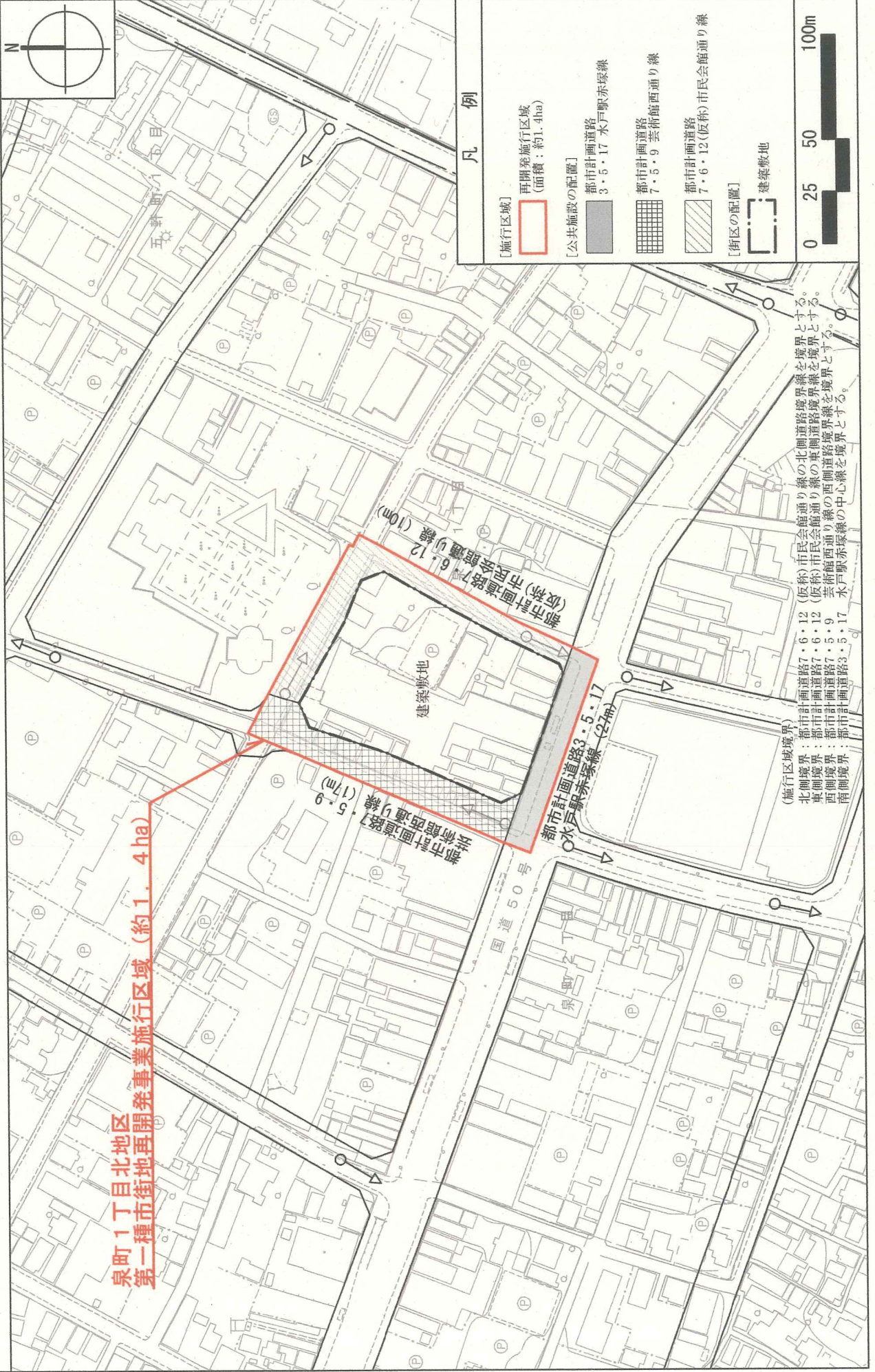
区域内の耐火建築物の割合

A. 区域内の全建築面積		5,201.87 m ²
B. 区域内の耐火建築物の全建築面積		4,293.61 m ²
C. 以下の条件に該当する建築面積		3,711.18 m ²
イ	地階を除く階数が2以下であるもの	311.75 m ²
ロ	政令で定める耐用年限の2/3を経過しているもの	イのほか 2,811.44 m ²
ハ	災害その他の理由によりロに掲げられるものと同程度の機能低下を生じているもの	イ、ロのほか 0.00 m ²
ニ	建築面積が150 m ² 未満であるもの	イ、ロ、ハのほか 0.00 m ²
ホ	延べ面積の敷地面積に対する割合が、当該区域に係る地区計画に関する都市計画において定められた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の1/3未満であるもの	イ、ロ、ハ、ニのほか 150.50 m ²
ヘ	都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設である公共施設の整備に伴い除却すべきもの	イ、ロ、ハ、ニ、ホのほか 437.49 m ²
D. 都市再開発法第3条第2号該当建築面積 B-C		582.43 m ²
E. 耐火建築物の割合 $\left(\frac{D}{A}\right) \times 100 = \frac{582.43 \text{ m}^2}{5,201.87 \text{ m}^2} \times 100 = 11.2\%$		11.2 % < 1/3

水戸・勝田都市計画第一種市街地再開発事業 水戸市泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業

縮 括 図 S = 1 : 20,000





凡例

- [施行区域] 再開発施行区域 (面積: 約1.4ha)
- [公共施設の配置] 都市計画道路 3・5・17 水戸駅赤塚線
- 都市計画道路 7・5・9 芸術館西通り線
- 都市計画道路 7・6・12 (仮称)市況館西通り線
- [街区の配置] 建築敷地

