

都計諮問第11号

水戸・勝田都市計画地区計画の決定（水戸市決定）

都市計画泉町北地区地区計画を次のように定める。

名称	泉町北地区地区計画
位置	水戸市泉町1丁目の一部
面積	約1.4ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本市では、時代の変化に対応するコンパクトな都市構造を展望し、中心市街地における都市中枢機能の強化と集積を図るとともに、水戸芸術館をはじめ、偕楽園や弘道館など、歴史的文化的資源を有効活用しながら、まちなかの回遊性を高め、魅力と活力あふれる都市空間の再生に努めているところである。</p> <p>特に、中心市街地の中央部に位置する本地区においては、新市民会館を主要施設とする市街地再開発事業を推進し、新たなまちなか交流拠点の形成、多くの人が集う交流空間の創出を図ることとしている。</p> <p>このことから、本地区における地区計画を策定し、周辺環境と調和した良好な景観形成の誘導や安全で快適な歩行空間の創出を図るとともに、市民の芸術文化活動の拠点として、また、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として、歴史的文化的資源との連携を構築しながら、本市の新たなシンボル空間の形成を目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>市街地再開発事業により都市防災性の向上や良好な市街地環境を形成し、都市機能の更新を図ることと合わせ、新市民会館を核とする施設整備により、新たな交流拠点として、市民に親しまれ、人々が集い交流する空間を創出する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>芸術文化の拠点にふさわしい美しい街並み、安全でゆとりある歩行者空間及び魅力的な市街地環境の形成を図るため、建築物の用途の制限、容積率の最高限度及び最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限等について定める。</p>

地区整備計画	建築物等の用途の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号まで、第6項から第11項まで及び第13項に掲げる営業の用に供するもの 2 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業の用に供するもの（前号に掲げるものを除く。） 3 マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4 自動車教習所 5 倉庫業を営む倉庫 6 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
	建築物の容積率の最高限度	10分の60
	建築物の容積率の最低限度	10分の15
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の8
	建築物の建築面積の最低限度	200㎡
	壁面の位置の制限	<p>道路境界線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2.0m以上とする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の地表面からの高さが、3.0m以上の部分 2 歩行者デッキ及びこれを支える柱 3 歩行者デッキに昇降するためのエレベーター、エスカレーター、階段又はスロープ
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の屋根及び外壁の色は周囲の景観に調和した落ち着いた色調とする。 2 広告物は刺激的な色彩又は装飾などにより周囲の景観を損なわないものとし、次の各号に定める基準に適合したものであること。 <ol style="list-style-type: none"> ①自己の事業又は営業に関し自己の事業所又は営業所に表示するもの又は公益上必要と認められるものであること。 ②建築物の屋根もしくは屋上に設置するものでないこと。 ③建築物の外壁等の面より突出して設置するものでないこと。

「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：新市民会館を主要施設とした市街地再開発事業による芸術文化の交流拠点形成とあわせて、良好な街並み形成や安全で快適な歩行空間の整備等を行い、魅力的な都市空間を創出する。

理 由 書

本地区は、水戸市の中心市街地の中央部に位置し、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、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、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拠点として、極めて重要な役割を担っている。

しかしながら、本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。

このことから、細分化された敷地の一体的な土地利用を図り、建築物の不燃化、耐震化とあわせ周辺道路を拡幅するなど、空地を確保し、都市機能の更新を図るとともに、隣接する水戸芸術館や泉町1丁目南地区と一体的なまちづくりを推進するため、新市民会館を主要施設とした市街地再開発事業により、芸術文化の拠点を強化し、新たな交流空間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、景観に配慮した良好な街並みや安全で快適な歩行者空間を確保し、芸術文化の拠点にふさわしい本地区の魅力向上を図るとともに、市民に親しまれ、多様な人々が交流し、にぎわいあふれる水戸市の新たなシンボル空間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

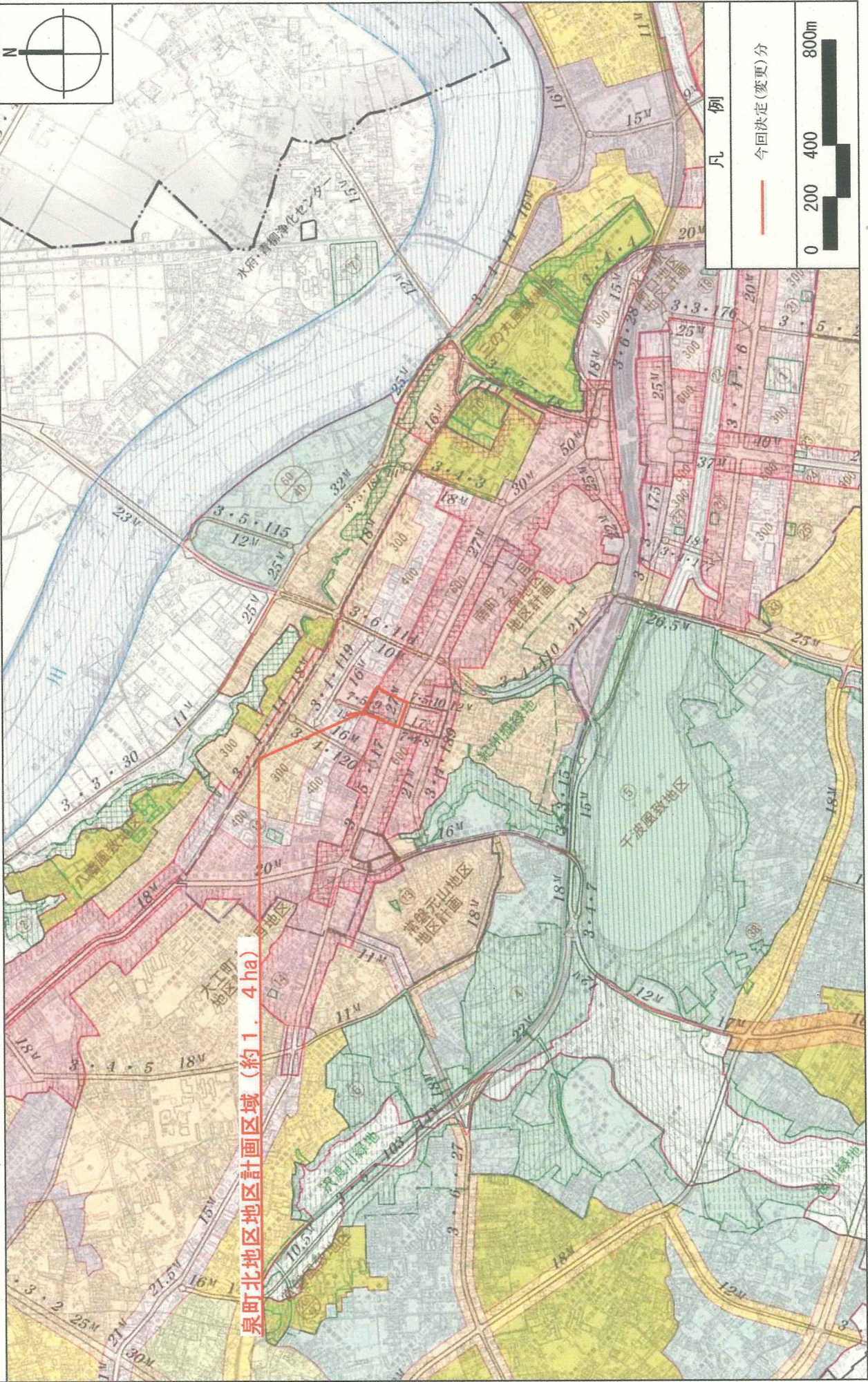
水戸市泉町1丁目の一部

水戸・勝田都市計画

泉町北地区地区計画

総括図

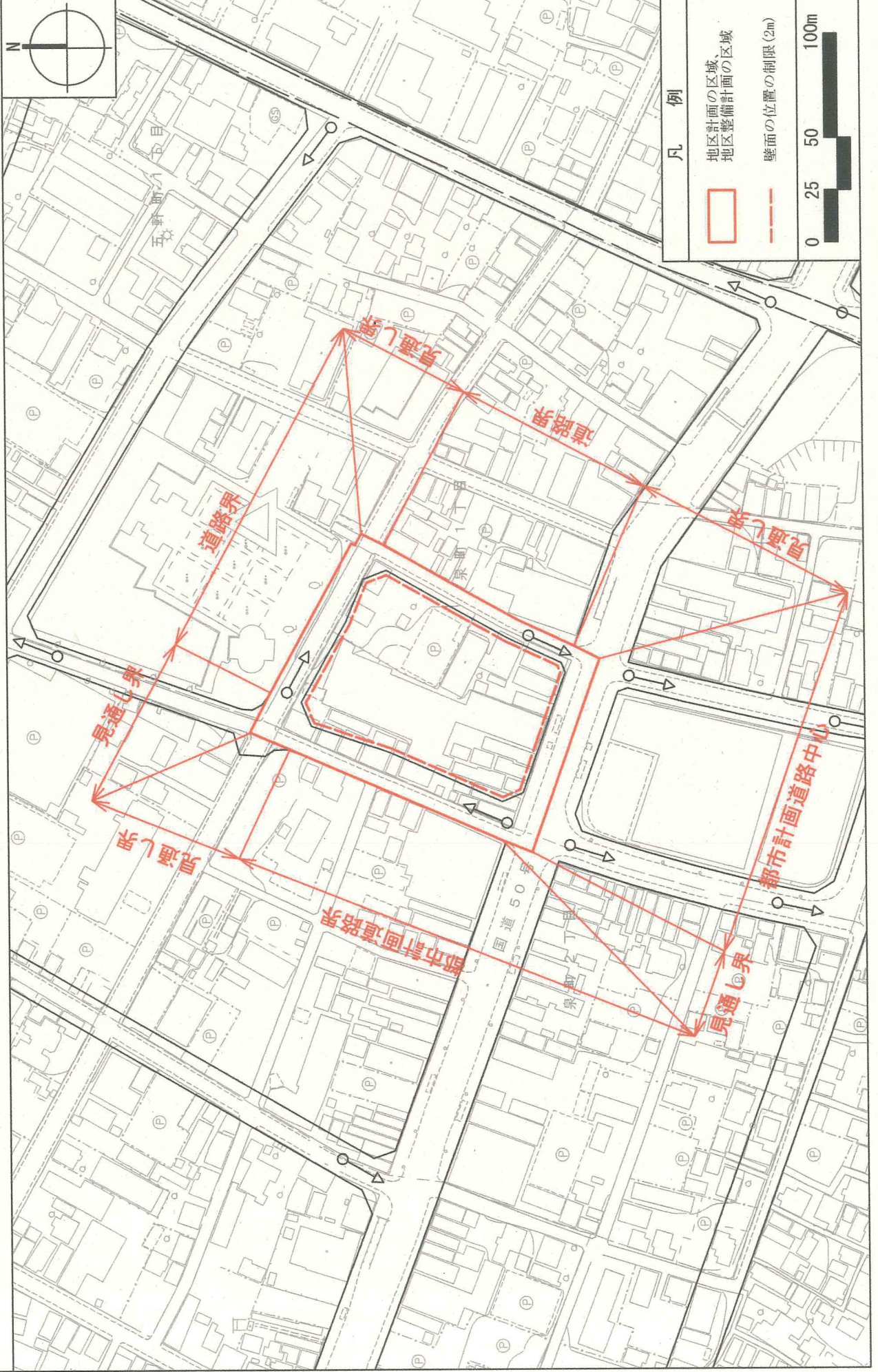
S = 1 : 20,000



凡例

今回決定(変更)分

0 200 400 800m



凡例

地区計画の区域、
地区整備計画の区域

壁面の位置の制限(2m)

0 25 50 100m