

社会資本総合整備計画（市街地整備） 事後評価書

平成28年3月4日

計画の名称	市街地再開発事業による中心市街地の交流拠点の形成		
計画の期間	平成22年度～平成26年度（5年間）	交付対象	水戸市、土浦市、ひたちなか市
計画の目標			

中心市街地において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新をするとともに、都市空間の回遊性や防火性の向上、更には公共施設の整備など、人々が集い、にぎわう環境の創出に向け、多世代が交流する拠点の形成を目指す。

計画の成果目標（定量的指標）

- ・中心市街地における歩行者通行者数を約11,360人（H21年：当初）から約13,800人（H27年：事業完了後）に増加させる。

定量的指標の定義及び算定式

定量的指標の現況値及び目標値

備考

中心市街地における歩行者通行者数。

当初現況値 (H21当初)	中間目標値	最終目標値 (H27事業完了後)
11,360人/日	—	13,800人/日

全体事業費	合計 (A+B+C)	1,120百万円	A	857百万円	B	259百万円	C	4百万円	効果促進事業費の割合 C / (A+B+C)	0.4%
-------	---------------	----------	---	--------	---	--------	---	------	---------------------------	------

事後評価

○事後評価の実施体制、実施時期

事後評価の実施体制

事後評価の実施時期

水戸市、土浦市、ひたちなか市

平成28年3月

公表の方法

ホームページ

1. 交付対象事業の進捗状況

交付対象事業

A1 基幹事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考	
									H22	H23	H24	H25	H26			
1-A-1	再開発	一般	水戸市	間接	泉町1丁目北地区市街地再開発組合	泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業	商業、業務施設等 A=1.1ha	水戸市							0	
1-A-2	再開発	一般	土浦市	直接	土浦市	土浦駅前北地区第一種市街地再開発事業	公益施設、業務施設等 A=0.8ha	土浦市							416	
1-A-3	再開発	一般	ひたちなか市	直接	ひたちなか市	勝田駅東口地区第一種市街地再開発事業	住宅、宿泊施設等 A=1.5ha	ひたちなか市							441	
合計													857			

B 関連社会資本整備事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考	
									H22	H23	H24	H25	H26			
1-B-1	街路	一般	土浦市	直接	土浦市	土浦駅西口広場整備事業	西口広場整備 A=9,800㎡	土浦市							38	
1-B-2	街路	一般	土浦市	直接	土浦市	駅前東崎線整備事業	駅前東崎線整備 L=80m, W=14m	土浦市							17	
1-B-3	道路	一般	土浦市	直接	土浦市	土浦駅西口ペDESTリアンデッキ整備事業	ペDESTリアンデッキ整備 L=100m, W=3.5m	土浦市							204	
合計													259			

番号 一体的に実施することにより期待される効果

備考

- 1-B-1 1-A-2施行地区に隣接する駅前広場を整備することで、1-A-2施行地区を含めた駅周辺地区における交通の利便性と安全性の向上を図る。
- 1-B-2 1-A-2施行地区内外の駅前東崎線を一体的に整備することで、施設建築物利用者の動線を確保し、その利便性と安全性の向上を図る。
- 1-B-3 1-A-2施行地区に接続するペDESTリアンデッキを一体的に整備することで、駅周辺地区の人の流れを円滑にし、その利便性と安全性の向上を図る。

C 効果促進事業

番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名 港湾・地区名	事業実施期間(年度)					全体事業費 (百万円)	備考	
									H22	H23	H24	H25	H26			
1-C-1	施設整備	一般	土浦市	直接	土浦市	新図書館整備事業	新図書館整備	土浦市							1	
1-C-2	施設整備	一般	ひたちなか市	直接	ひたちなか市	施設等案内サイン設置事業	施設等案内サイン設置4箇所	ひたちなか市							3	
合計													4			

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考
1-C-1	1-A-2の中核となる新図書館を整備することで、市民の利便性の向上と駅周辺地区の賑わいの創出を図る。	
1-C-2	1-A-3の施設建築物等の案内を記載した案内サインを設置することで、集合住宅及び宿泊施設等の利用者の利便性を高める。	

2. 事業効果の発現状況、目標値の達成状況

I 定量的指標に関連する 交付対象事業の効果の発現状況	<p>計画期間中に事業完了した勝田駅東口地区において、以下の効果を生み出した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○居住人口の増加 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅棟（I街区）のマンションは供給された50戸全てが入居しており、居住人口の増加に貢献している。 ○交流人口の増加 <ul style="list-style-type: none"> ・宿泊棟（II街区）のホテルは101室あり、稼働率は約85%となっており、交流人口の増加に貢献している。 ・新設した公益施設である市民ギャラリー、コミュニティギャラリーは、合わせて年間約32,000人に利用されている。NPOやボランティアなど市民交流の拠点となっており、交流人口の増加に貢献している。 ・商業施設には5店舗全てが出店し、業務施設には2社全てが出店し、施設利用者が増えたことで交流人口の増加に貢献している。 		

II 定量的指標の達成状況	指標：中心市街地における歩行者通行者数の増加	最終目標値	<p>13,800人/日</p> <p>（水戸市:5,700人/日 土浦市:4,500人/日 ひたちなか市:3,600人/日）</p>	目標値と実績値に差が出た要因	<p>泉町1丁目北地区（水戸市）及び土浦駅北地区（土浦市）の2地区において、東日本大震災の影響などにより進捗に遅延が生じ、計画期間中での事業完了に至らなかったため、事業効果の発現が見込めず、さらには、中心市街地内の商業施設の撤退等の影響により歩行者通行者数が減少したことによる。</p> <p>なお、計画期間中に事業完了した勝田駅東口地区（ひたちなか市）については、住宅棟（I街区）のマンション全50戸、商業床、業務床とも全て入居（出店）がなされたことで歩行者通行者数の増加につながり、ひたちなか市における実績値は目標値を上回る結果となった。</p>
		最終実績値	<p>9,921人/日</p> <p>（水戸市:3,644人/日 土浦市:2,551人/日 ひたちなか市:3,726人/日）</p>		

III 定量的指標以外の交付対象事業の効果の発現状況 (必要に応じて記述)	<p>計画期間中に事業完了した勝田駅東口地区において、以下の効果を生み出した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○駅前広場の市民満足度 <ul style="list-style-type: none"> ・再開前は、駅前広場について満足している方は40%であったが、再開後は78.9%となっており、再開事業完了により駅前広場の市民満足度は大幅に向上した。 ○駅前広場でのイベント開催 <ul style="list-style-type: none"> ・商工会議所主催のイベントやNPO法人主催のイベントなどが、憩いの広場や公共広場で開催されており、にぎわいの創出、多世代の交流に貢献している。
--	--

3. 特記事項（今後の方針等）

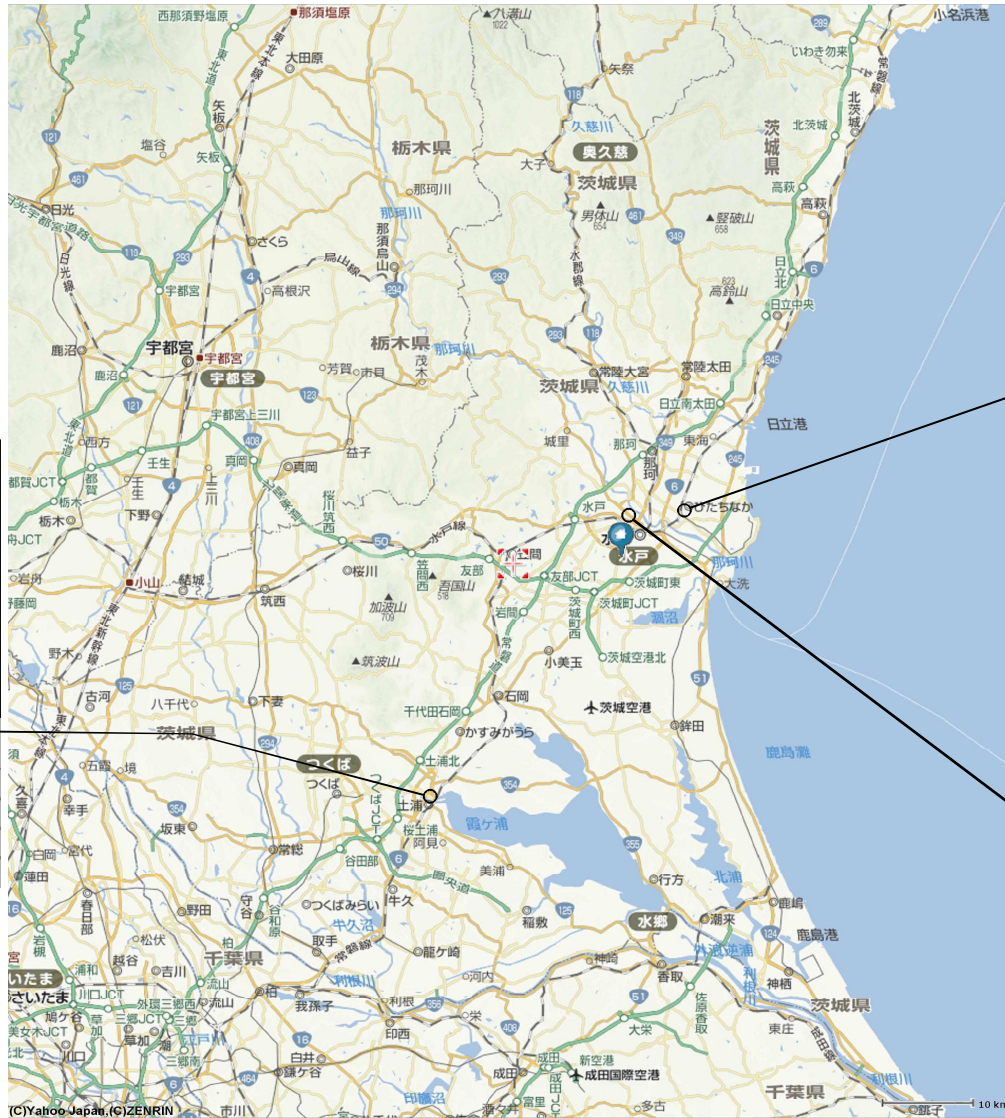
本整備計画において、1地区（勝田駅東口地区）の市街地再開発事業が完了し、これにより歩行者通行者数の増加などの効果を生み出し、中心市街地の交流拠点の形成という目標が達成された。当該地区においては、今後とも、にぎわいの創出を通じて、中心市街地の歩行者の増加を目指し、市の玄関口としてふさわしい都市空間及び交流拠点としての機能を保持していく。

一方、東日本大震災の影響などにより、2地区（泉町1丁目北地区・土浦駅北地区）の進捗に遅延が生じ、計画期間中での事業完了に至らなかった。これらの2地区においては、今後も引き続き市街地再開発事業を推進することにより、中心市街地における歩行者通行者数の増加などの効果が期待できることから、2期計画として「水戸市における市街地再開発事業による中心市街地の交流拠点の形成」「土浦市における市街地再開発事業による中心市街地の交流拠点の形成」をそれぞれ策定し、継続して事業の推進に取り組んでいく。

(参考図面) 市街地整備

計画の名称	市街地再開発事業による中心市街地の交流拠点の形成		
計画の期間	平成22年度	～	平成26年度 (5年間)
交付団体	水戸市、土浦市、ひたちなか市		

凡 例	
	高速道路
	国道
	鉄道
	駅
	IC



1-A-2 土浦駅前北地区第一種市街地再開発事業
(完成イメージ)

1-B-1 土浦駅西口広場整備事業

1-B-2 土浦駅北通り線整備事業

1-B-3 土浦駅西口ペデストリアンデッキ整備事業

1-C-1 新図書館整備事業



1-A-3 勝田駅東口地区第一種市街地再開発事業

1-C-2 施設等案内サイン設置事業



1-A-1 泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業
(参考イメージ)