

# 事業計画書

水戸駅前三の丸地区市街地再開発組合

# 目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	
(1) 地区の名称	1
(2) 事業の名称	1
(3) 施行者の名称	1
2. 施行地区の概況及び事業の目的	
(1) 施行地区の概況	1
(2) 事業の目的	1
3. 施行地区	
(1) 施行地区の位置	2
(2) 施行地区の位置図	2
(3) 施行地区の区域	3
(4) 施行地区の区域図	4
(5) 施行地区の面積	4
4. 設計の概要	
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	5
2) 施設建築物の設計の概要	
(ア) 設計方針	5
(イ) 建ぺい率及び容積率等	5
(ウ) 構造・規模・高さ・面積等	6
(エ) 用途及び概要	7
(オ) 主要設備	8
3) 施設建築敷地の設計の概要	
(ア) 設計方針	9
(イ) 歩行者専用通路	9
(ウ) 壁面後退（歩道状空地）	9
(エ) 主要設備	9
(オ) 緑化	9
(カ) 交通動線	9
(キ) 有効空地率	10
4) 公共施設の設計の概要	
(ア) 設計方針	10
(イ) 公共施設の名称・種類・規模	10
5) 住宅建設の概要	11

(2) 設計図	
1) 施設建築物設計図 .....	11
2) 施設建築敷地設計図 .....	11
5. 事業施行期間 .....	11
6. 資金計画	
(1) 資金計画 .....	12
(2) 支出金明細 .....	13~14
(3) 資金調達計画 .....	15~16
(4) 補助金算出根拠 .....	17~18
(5) 公共施設管理者負担金 .....	19

添付書類

- 1 施行地区の位置図
- 2 施行地区の区域図
- 3-1 施設建築物設計図
- 3-2 施設建築敷地設計図

## 1. 地区、事業及び施行者の名称

### (1) 地区の名称

水戸駅前三の丸地区

### (2) 事業の名称

水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業

### (3) 施行者の名称

水戸駅前三の丸地区市街地再開発組合

## 2. 施行地区の概況及び事業の目的

### (1) 施行地区の概況

水戸駅前三の丸地区は、水戸市（以下「本市」という。）の中心駅前という立地ポテンシャルに優れた場所にある。また、本市の代表的な歴史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、回遊させる誘客基点としても、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などの低・未利用地の増加や、人口・世帯数の減少に伴い、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。

### (2) 事業の目的

本地区においては、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。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、水戸の玄関口にふさわしい交流・まちなか居住拠点の形成、水戸の歴史的資源への誘客拠点の創出等、水戸ならではの魅力向上に寄与することを目的とする。

### 3. 施行地区

#### (1) 施行地区の位置

本地区は水戸駅北口から直線距離で約 100mに位置する。地区の南側には、東西方向に 3・5・17 水戸駅赤塚線が延びている。西側は市道上市 2 6 6 号、北側は市道上市 2 6 7 号にそれぞれ接している。

#### (2) 施行地区の位置図

添付書類 1 参照

(3) 施行地区の区域

所 在	番 地
茨城県水戸市三の丸一丁目	10 番
同 所	11 番 1, 2
同 所	12 番
同 所	13 番
同 所	14 番 1, 2
同 所	15 番
同 所	16 番
同 所	17 番
同 所	18 番
同 所	19 番
同 所	20 番
同 所	29 番
同 所	30 番
同 所	31 番の一部
同 所	32 番の一部
同 所	101 番 1, 10, 12, 15, 18, 19, 20, 21
同 所	102 番 1, 21, 22, 25, 26
同 所	無番 (20 番地の先)
茨城県水戸市宮町一丁目	61 番 1 の一部
茨城県水戸市宮町二丁目	137 番の一部

(4) 施行地区の区域図  
添付書類2 参照

(5) 施行地区の面積  
約1.0ha

## 4. 設計の概要

### (1) 設計説明書

#### 1) 設計方針

本地区は、水戸の玄関口として重要な役割を果たすべき地区として、県都にふさわしい都市核の強化に向け、商業、業務、保育等、居住機能等をはじめとする様々な都市中枢機能の連携強化と維持・集積、観光客の集客、まちなか居住の推進を図るとともに、水戸の顔にふさわしい歴史的資源の魅力向上を図るため、土地の高度利用の促進と歴史・観光的資源へ繋がるルートの創出、建築物の不燃共同化による防災性能の向上及び商業・業務等の都市機能の導入と良質な都市型住宅の整備により、新たなまちの交流拠点となるよう設計する。

#### 2) 施設建築物の設計の概要

##### (ア) 設計方針

敷地の高度利用及び駅前空間の環境保全を図るため、住宅・店舗・業務・駐車場といった用途の施設を集積した質の高い複合用途施設として計画する。

駐車場は1階～4階・R階に計画する。

店舗を1階と2階に計画し、歩行者用通路・歩道状空地に面して計画することで、低層部は賑わいを演出する計画とする。

住宅は業務棟とは別棟とし、採光等居住環境に優れる敷地南側に1階及び2階にエントランス、2階～20階に住戸を計画する。

業務棟は敷地東側に計画する。業務は2階～4階に計画し、オフィス需要に応じ利用しやすい平面計画とする。

##### (イ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	約6,675㎡
建築面積	約3,560㎡
建築延べ面積	約24,965㎡
容積対象面積	約17,985㎡
建ぺい率	約53%
容積率	約269%

(ウ) 構造・規模・高さ・面積等

用途	住宅・店舗・業務・駐車場等	
構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造	
規模	地上20階	
最高高さ	約60m	
各階床面積		単位：㎡
階	用途	床面積
1	住宅・店舗・駐車場・駐輪場	3,080
2	住宅・店舗・業務・駐車場	2,450
3	住宅・業務・駐車場	2,735
4	住宅・業務・駐車場	2,735
5	住宅・駐車場	880
6	住宅	865
7	住宅	865
8	住宅	865
9	住宅	865
10	住宅	875
11	住宅	875
12	住宅	875
13	住宅	875
14	住宅	875
15	住宅	875
16	住宅	875
17	住宅	875
18	住宅	875
19	住宅	875
20	住宅	875
合計		24,965

各棟床面積	単位：㎡
住宅棟	17,675
業務棟	2,290
駐車場棟	5,000
合計	24,965

## (エ) 用途及び概要

### ア) 店舗

賑わいを誘発するため、ペDESTリアンデッキが接続する2階と3・5・17水戸駅赤塚線沿いに整備する歩道状空地に面する1階を店舗とする。

ペDESTリアンデッキから北側に抜ける歩行者用通路と3・5・17水戸駅赤塚線沿いの歩道状空地に面し店舗を計画することにより、水戸駅から続く店舗の賑わいを北側と東側に連続させることができる。

### イ) 業務

業務棟の店舗階上の2階～4階を業務とする。

### ウ) 住宅

業務棟とは別棟とし、採光等居住環境に優れる敷地南側の2階～20階に住戸を計画する。

駅前立地の利便性を享受できるよう、住宅専用エントランスを1階及び2階（ペDESTリアンデッキ階）の建物南側に計画する。

ファミリー層を中心とした住戸計画とする。

### エ) 駐車・駐輪施設

駐車場は1階～4階・R階に自走式の平面駐車を計画する。

住宅用駐輪場は住宅棟の1階に計画する。

### オ) バリアフリー対策

住宅・店舗・業務・駐車場は、バリアフリー関係法令及び関係条例等に準拠した設計を行うことに努め、誰もが使いやすい計画とする。

(オ) 主要設備

受変電設備、自家発電設備、照明設備、非常照明設備、電話配管設備、監視設備、非常放送設備、テレビ共聴設備、各種弱電設備、各種防災設備（防災倉庫）、昇降機設備、非常用昇降機設備、避雷針設備、換気設備、給排水衛生設備、ガス設備、消火設備、空調設備、管理事務室、防火水槽、ディスプレイ設備等

### 3) 施設建築敷地の設計の概要

#### (ア) 設計方針

本地区の合理的で健全な土地利用を図るため、幹線街路、区画道路及びペDESTリアンデッキの公共施設整備と連携し、歩行者専用通路の設置及び建物の壁面後退を図る等、地域全体の土地利用の促進と利便向上が図られ良好な都市環境形成に資するよう計画する。

#### (イ) 歩行者専用通路

敷地中央部に南北方向に貫通する歩行者専用通路を設け、水戸駅から当該敷地、弘道館等の歴史・観光的資源へと繋がる歩行者ルートの創出を図る。

#### (ウ) 壁面後退（歩道状空地）

敷地の幹線街路・区画道路沿いに壁面後退を図り、歩道と一体的な歩行者空間の創出を図る。

#### (エ) 主要設備

##### [消防用水施設]

住棟下ピットに防火水槽60tを計画する。

#### (オ) 緑化

貴重な緑の効果的な導入と、建築物からは生み出すことが難しい季節感を植栽によって、積極的に演出する計画を基本方針とする。

施設建築物周囲においても積極的に緑化を行い、周辺的环境に配慮した計画とする。

#### (カ) 交通動線

##### ア) 車の動線

駐車場の出入口は敷地西側の市道上市266号からとする。

##### イ) 自転車の動線

住宅用駐輪場は住宅棟の1階に計画し、広場からの出入口を計画する。

ウ) 人の動線

店舗、業務及び保育等と住宅への人の動線は、水戸駅からペDESTリアンデッキを経由し往来する動線を主動線と考える。

敷地の周囲には壁面後退線が設定するので歩道と一体となって、快適な歩行者環境が確保される。

敷地中央部には、南北を貫通する歩行者専用通路を設け、ペDESTリアンデッキと接続することで水戸駅へとダイレクトにアクセスできるようにする他、弘道館等の歴史・観光的資源へと繋がる歩行者ルート創出を図る。

(キ) 有効空地率

施行区域面積に対する有効空地率は、63.0%である。

4) 公共施設の設計の概要

(ア) 設計方針

本地区の公共施設は整備済みであり、幅員及び延長の変更を伴う整備は行わない。

尚、市道上市269号については、市道上市266号に付替え後に廃道し、宅地とする。

(イ) 公共施設の名称・種類・規模

	種別	名称	幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)	備考
道路	幹線街路	3・5・17 水戸駅赤塚線	50.0	約 80	約 2,280	整備済
	区画道路	市道上市266号	9.0	約 70	約 620	整備済
	区画道路	市道上市267号	6.0	約 20	約 70	整備済

## 5) 住宅建設の概要

都市計画では、市街地における住宅建設の方針として、マンションなどの良好な集合住宅の供給を促進することが目標とされている。この目標を達成するため、下表のとおり分譲住宅を計画する。

型	戸当り専有面積 (㎡)	戸数 (戸)	備考
3LDK	約 70	71	分譲
3LDK	約 75	54	
4LDK	約 80	18	
3LDK	約 90	7	
4LDK	約 90	8	
4LDK	約 100	20	
3LDK	約 105	1	
3LDK	約 120	1	
4LDK	約 130	1	
4LDK	約 135	3	
合計		184	

### (2) 設計図

#### 1) 施設建築物設計図

添付書類 3-1 参照

#### 2) 施設建築敷地設計図

添付書類 3-2 参照

## 5. 事業施行期間

組合設立認可の告示の日から令和 10 年 3 月まで

6. 資金計画

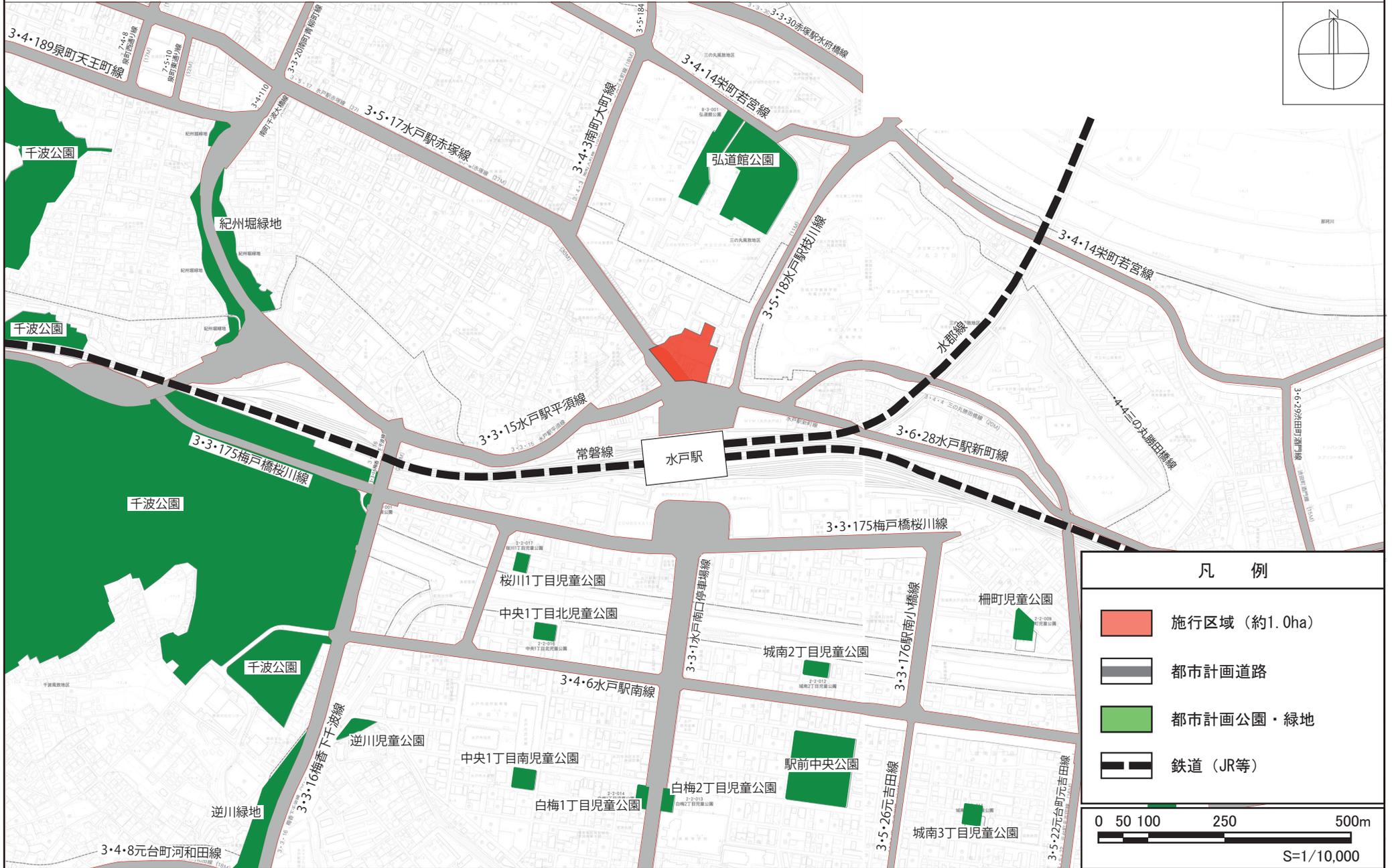
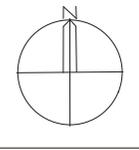
(1) 資金計画

単位：百万円

収 入 金	項 目	金 額	支 出 金	項 目	金 額
		補 助 金		3,900	
	防災・省エネ緊急促進事業 補 助 金	699		土 地 整 備 費	899
	参 加 組 合 員 負 担 金	6,969		補 償 費	348
	保 留 床 処 分 金	524		工 事 費	9,463
	公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	0		営 繕 費	0
	そ の 他	0		事 務 費	326
				そ の 他	103
	合 計	12,092		合 計	12,092

## 添付書類

### 1 施行地区の位置図



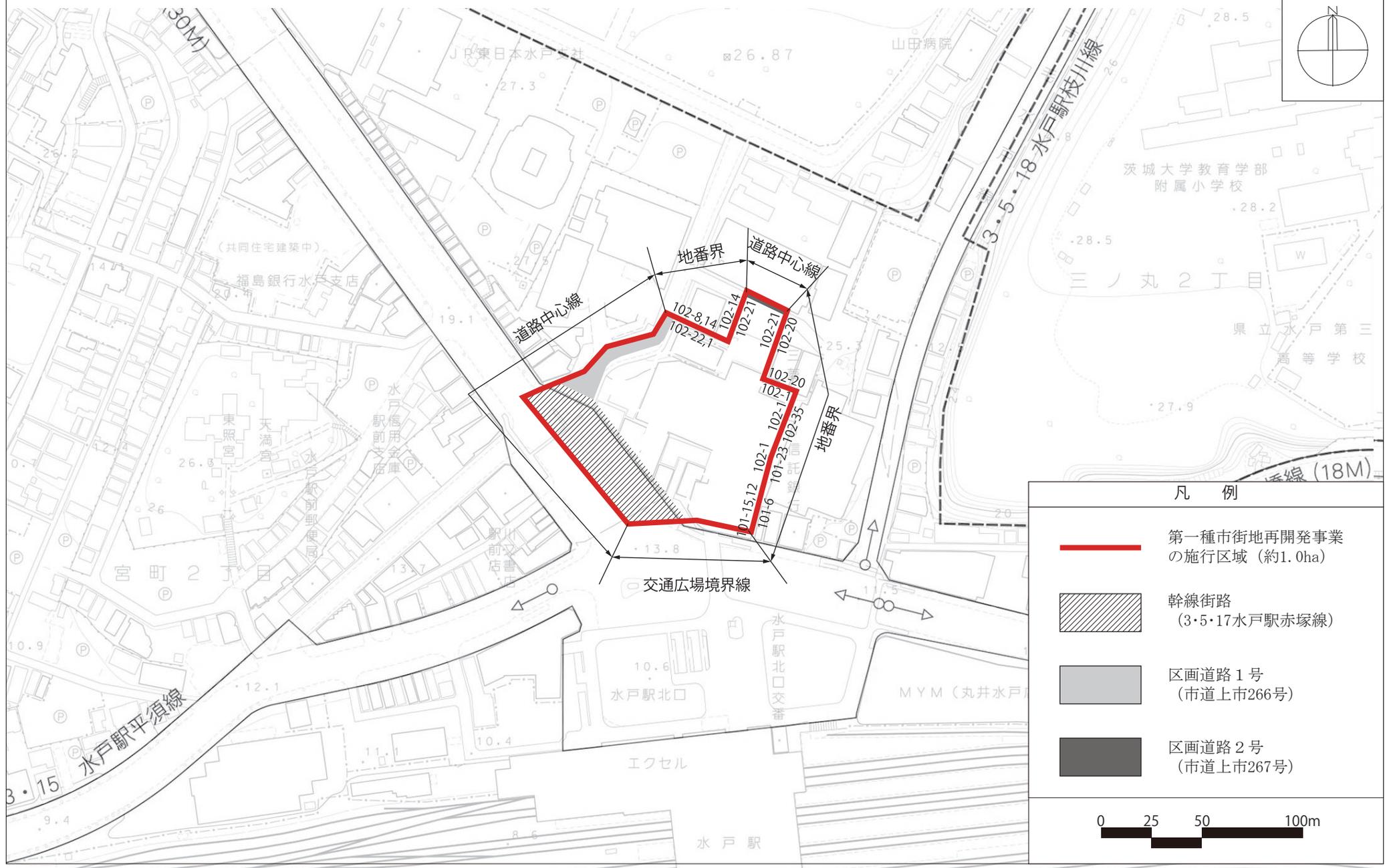
**凡 例**

- 施行区域 (約1.0ha)
- 都市計画道路
- 都市計画公園・緑地
- 鉄道 (JR等)

0 50 100 250 500m  
S=1/10,000

## 添付書類

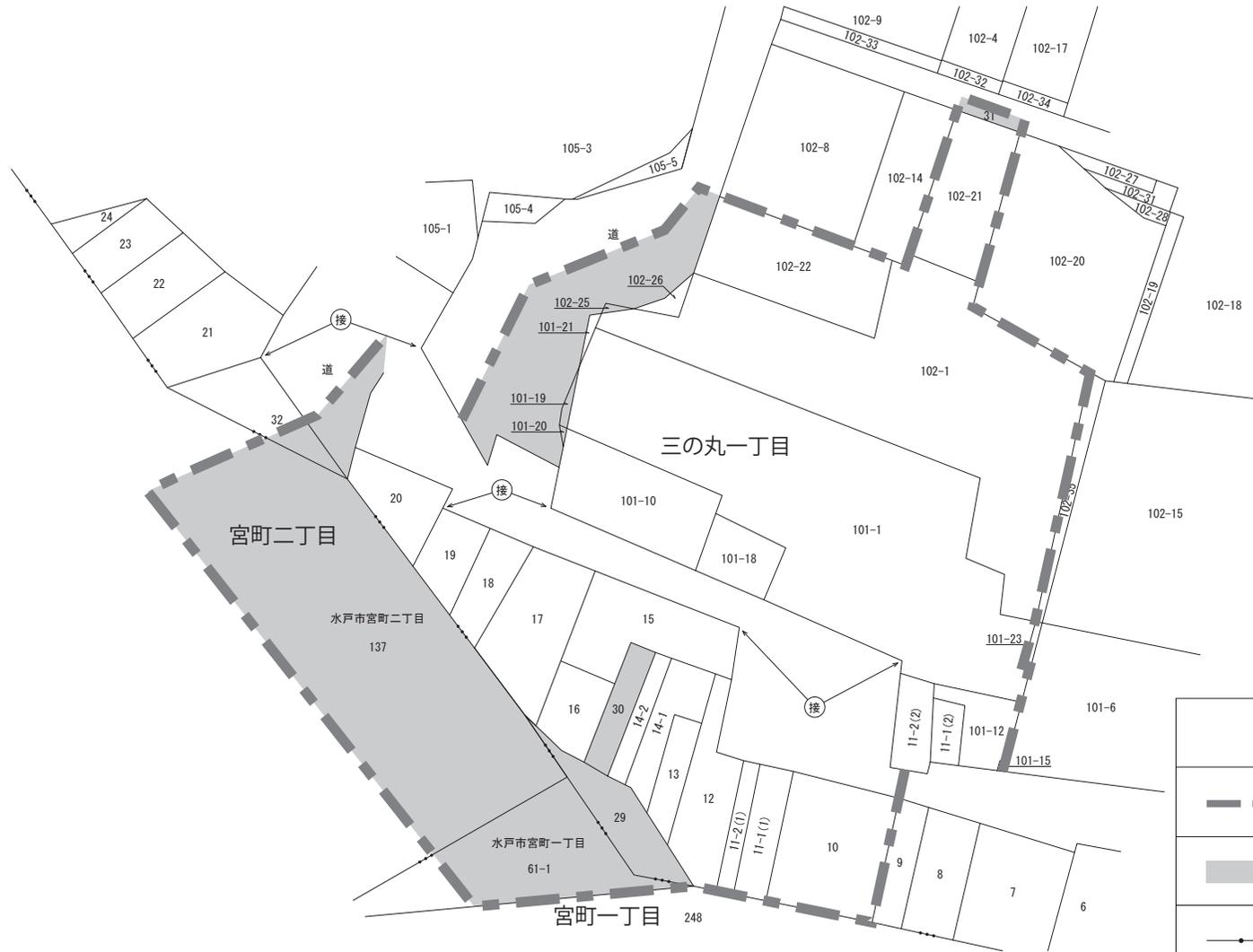
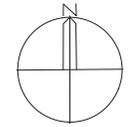
### 2 施行地区の区域図



凡例

- 第一種市街地再開発事業の施行区域 (約1.0ha)
- 幹線街路 (3.5.17水戸駅赤塚線)
- 区画道路1号 (市道上市266号)
- 区画道路2号 (市道上市267号)

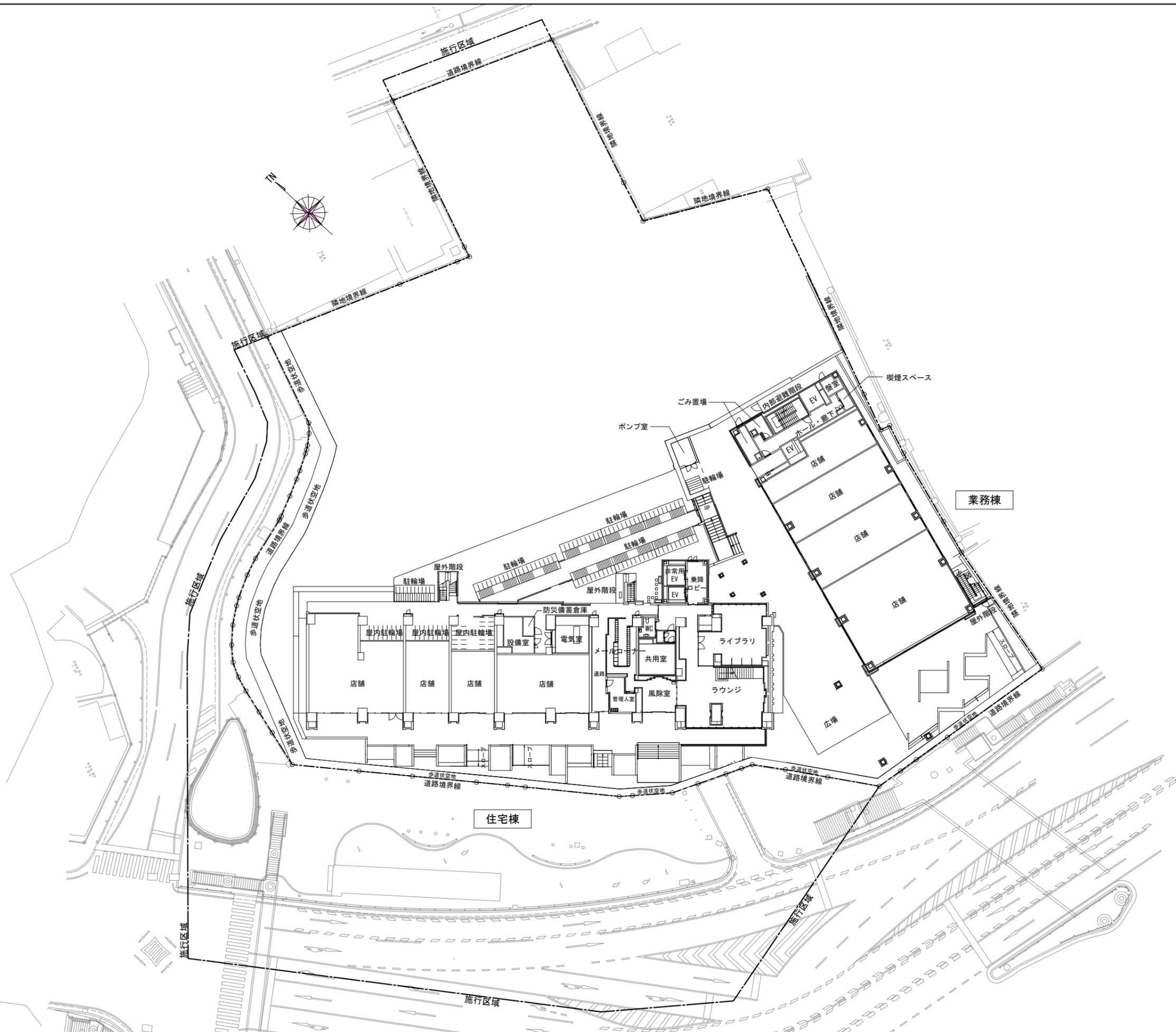


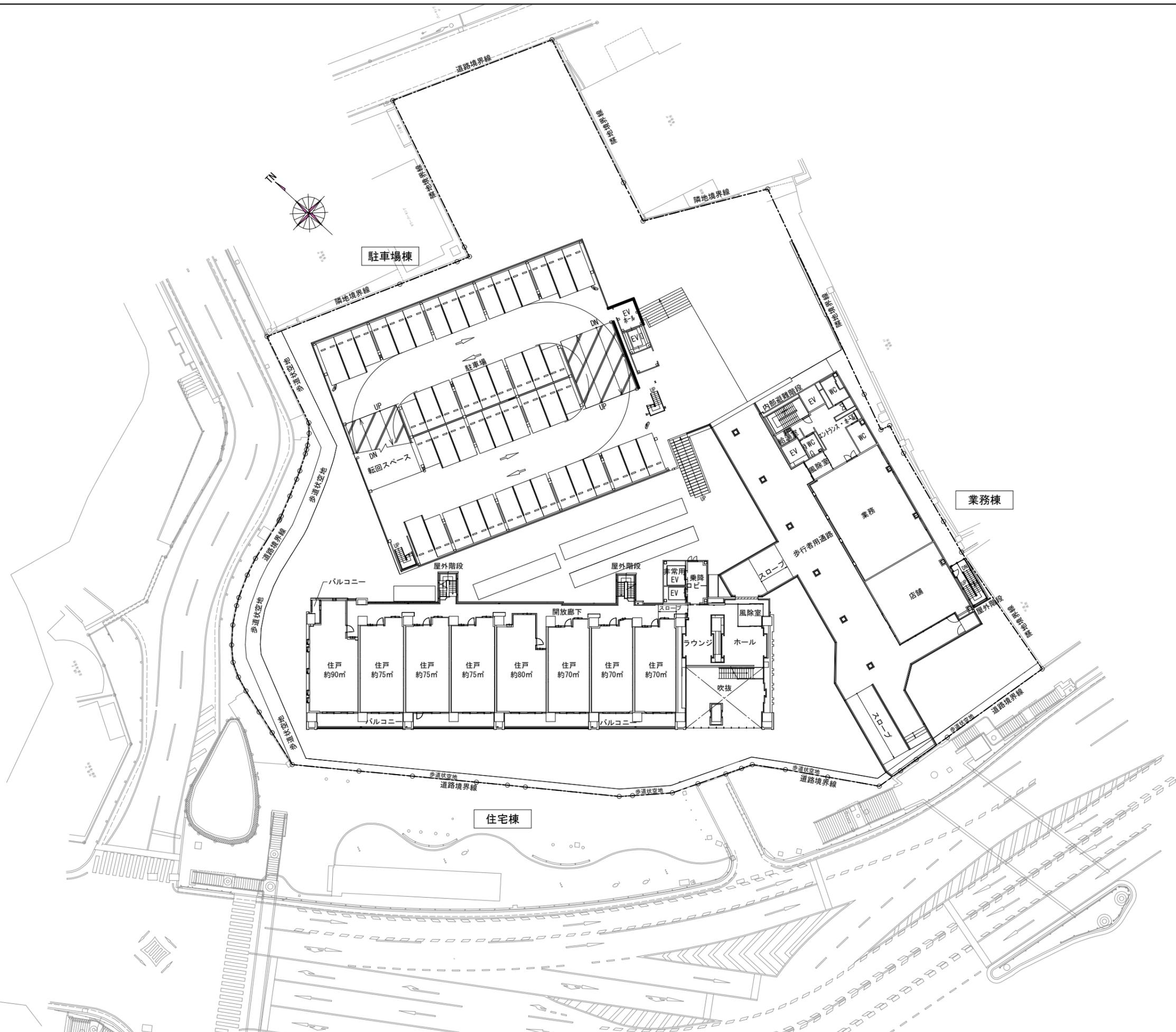


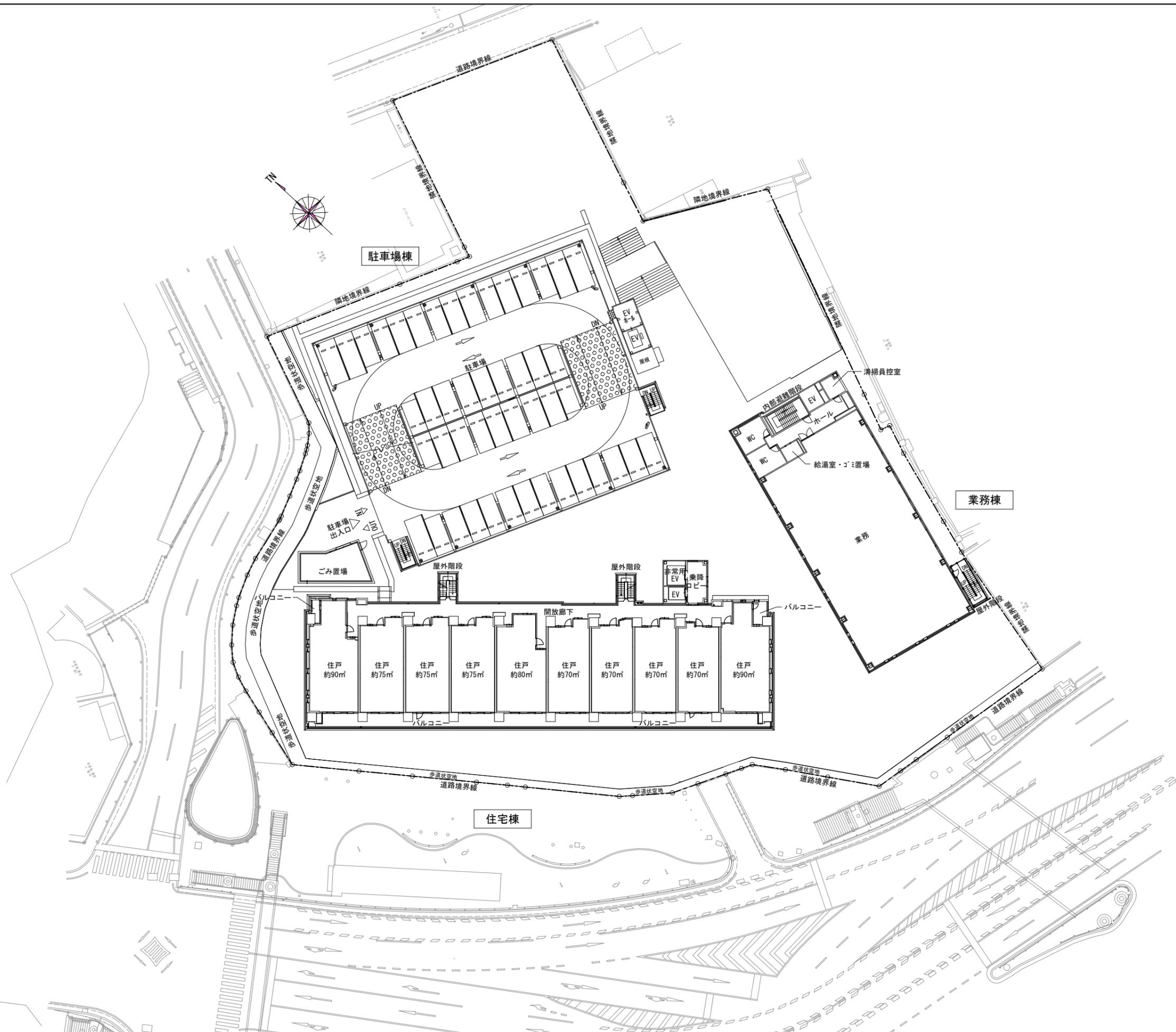
凡 例	
	施行地区
	道路
	町丁界
<p>0 5 10 25 50m</p>	

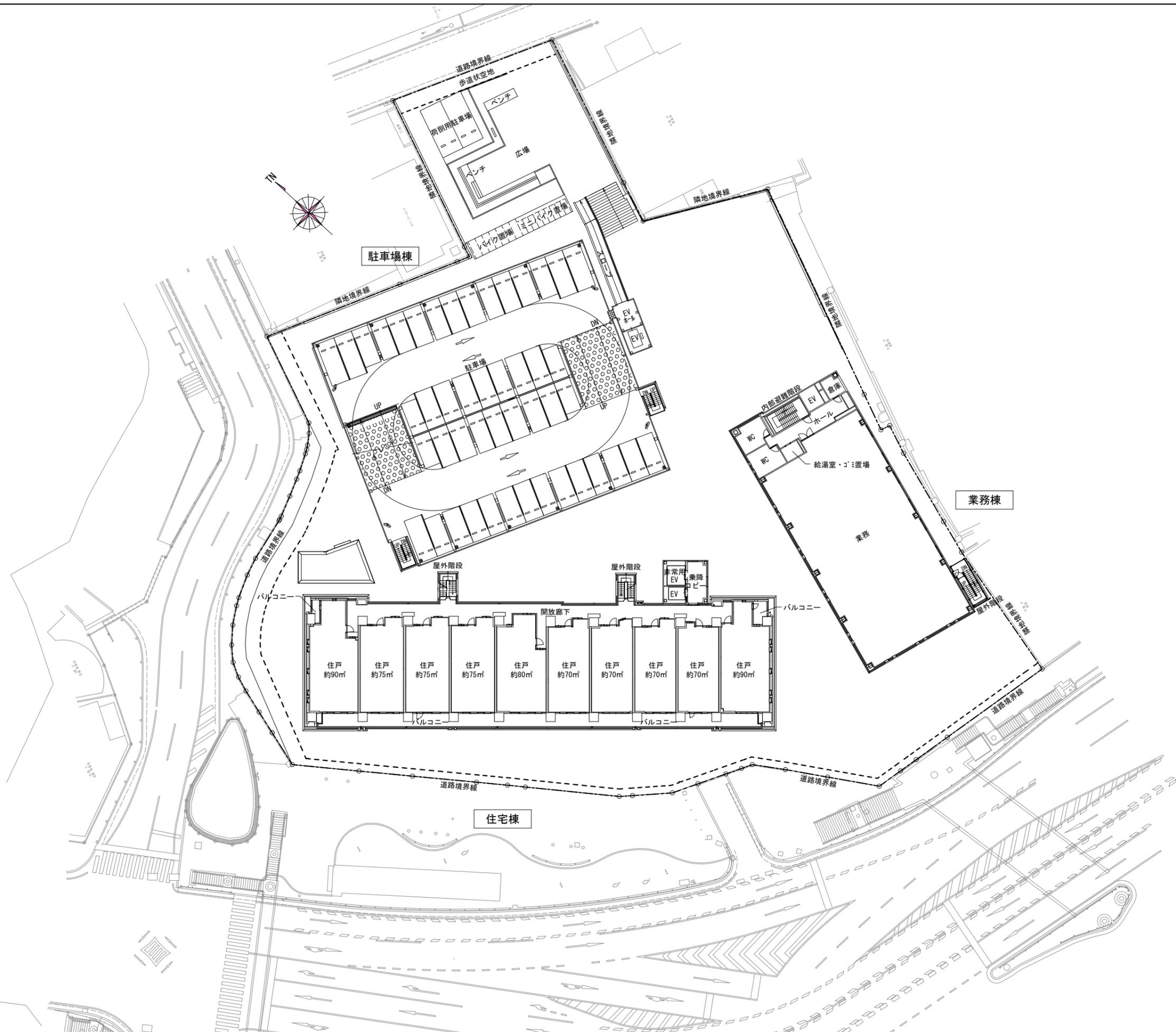
## 添付書類

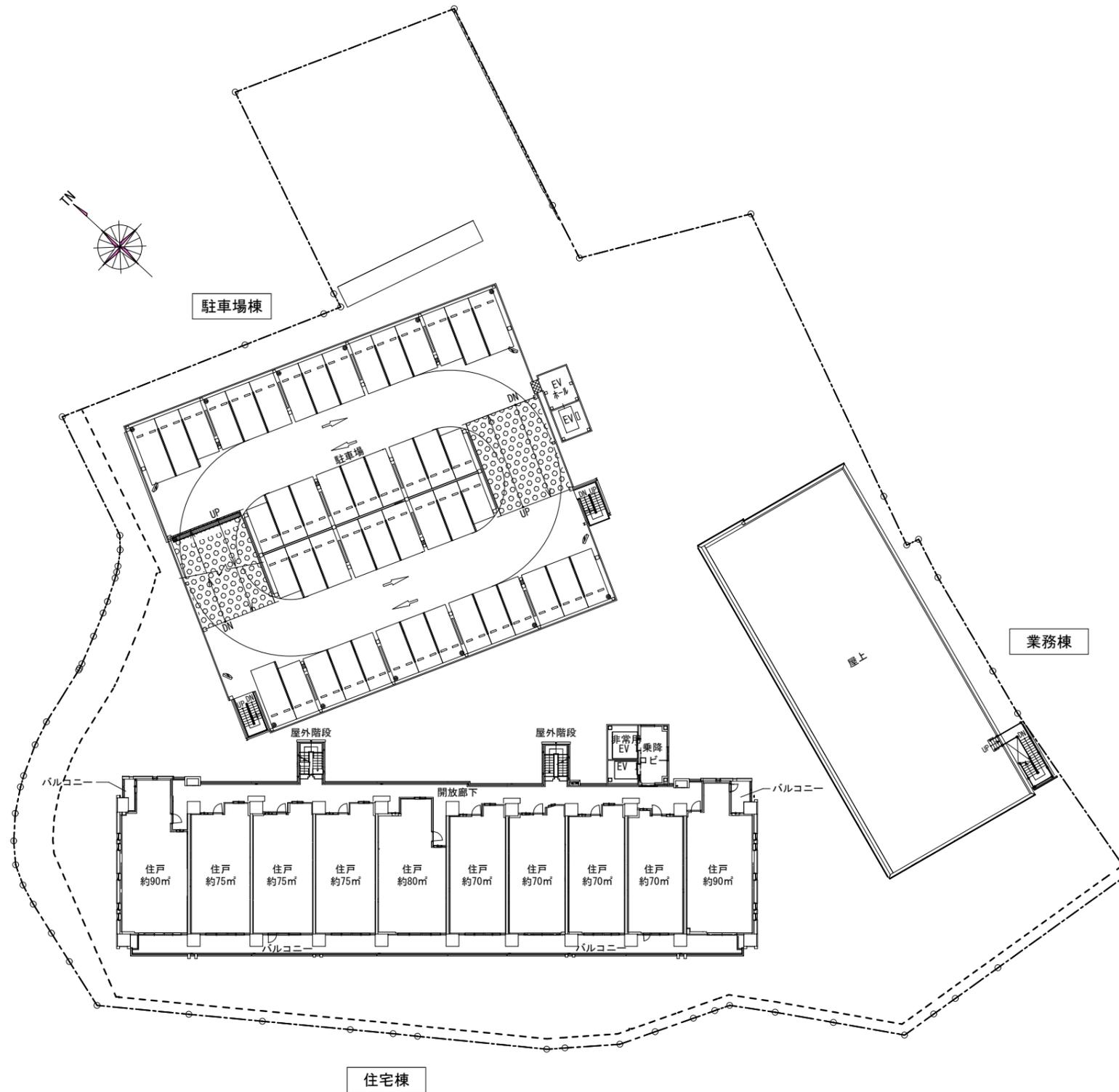
### 3-1 施設建築物設計図

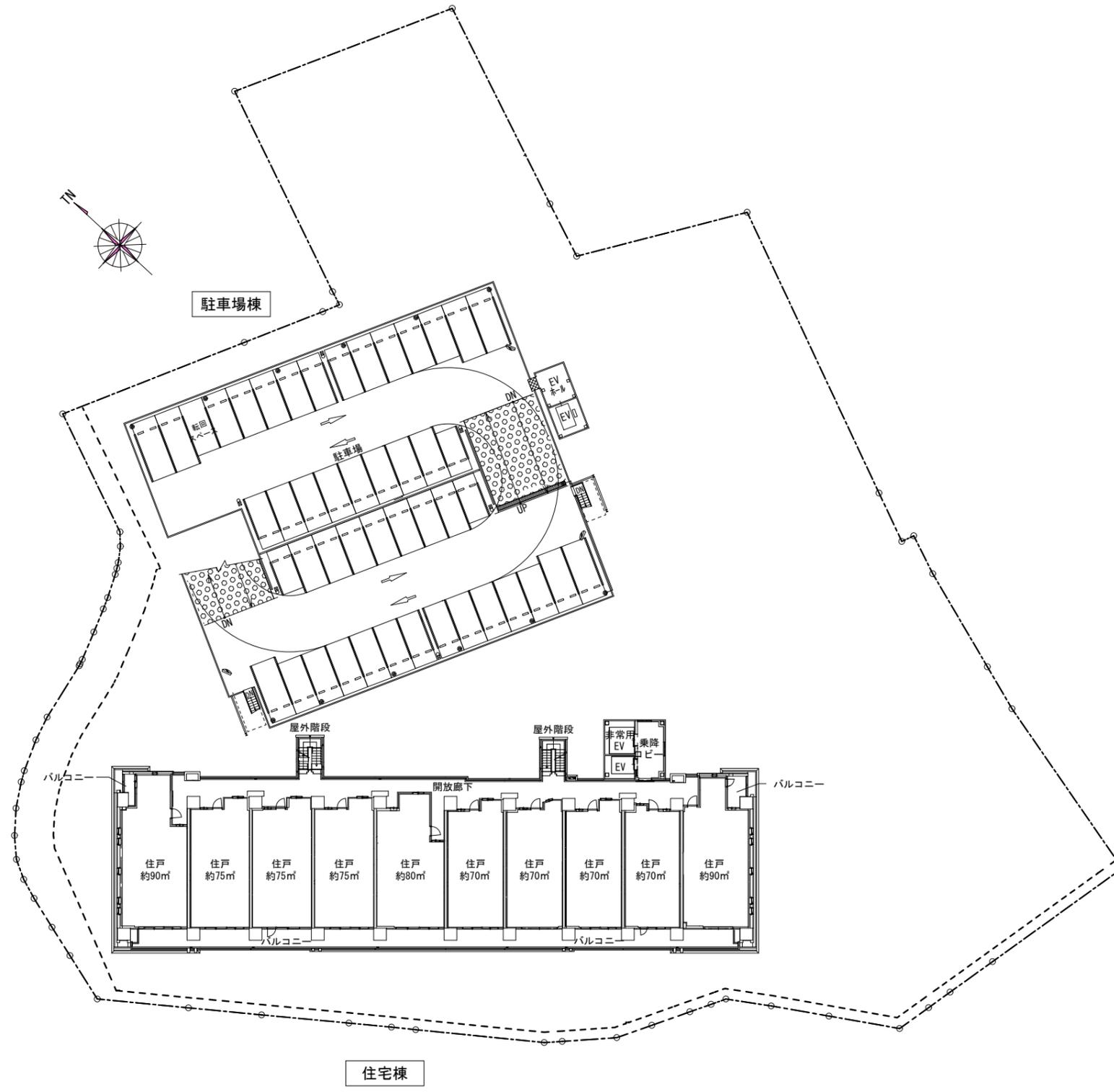


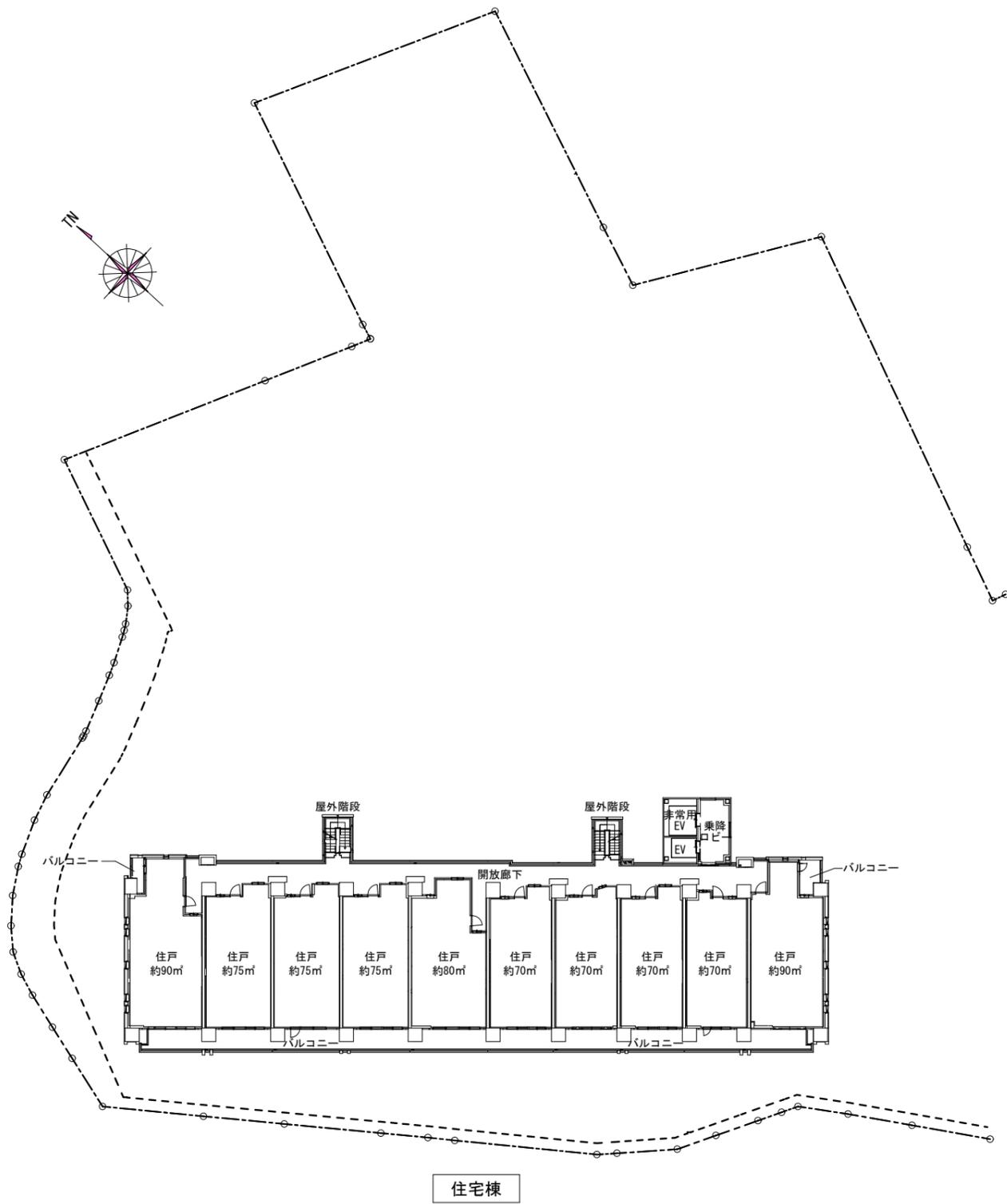




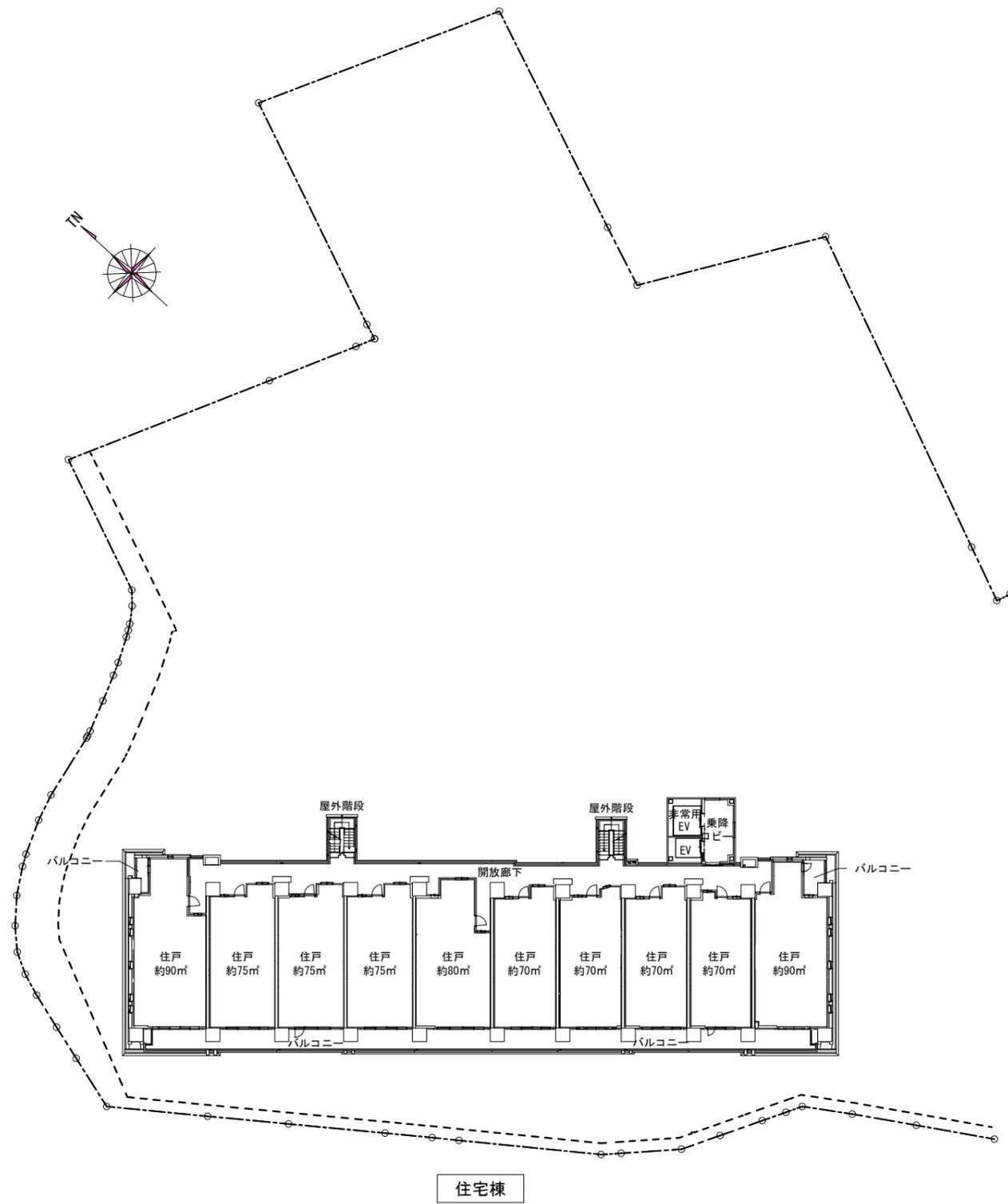




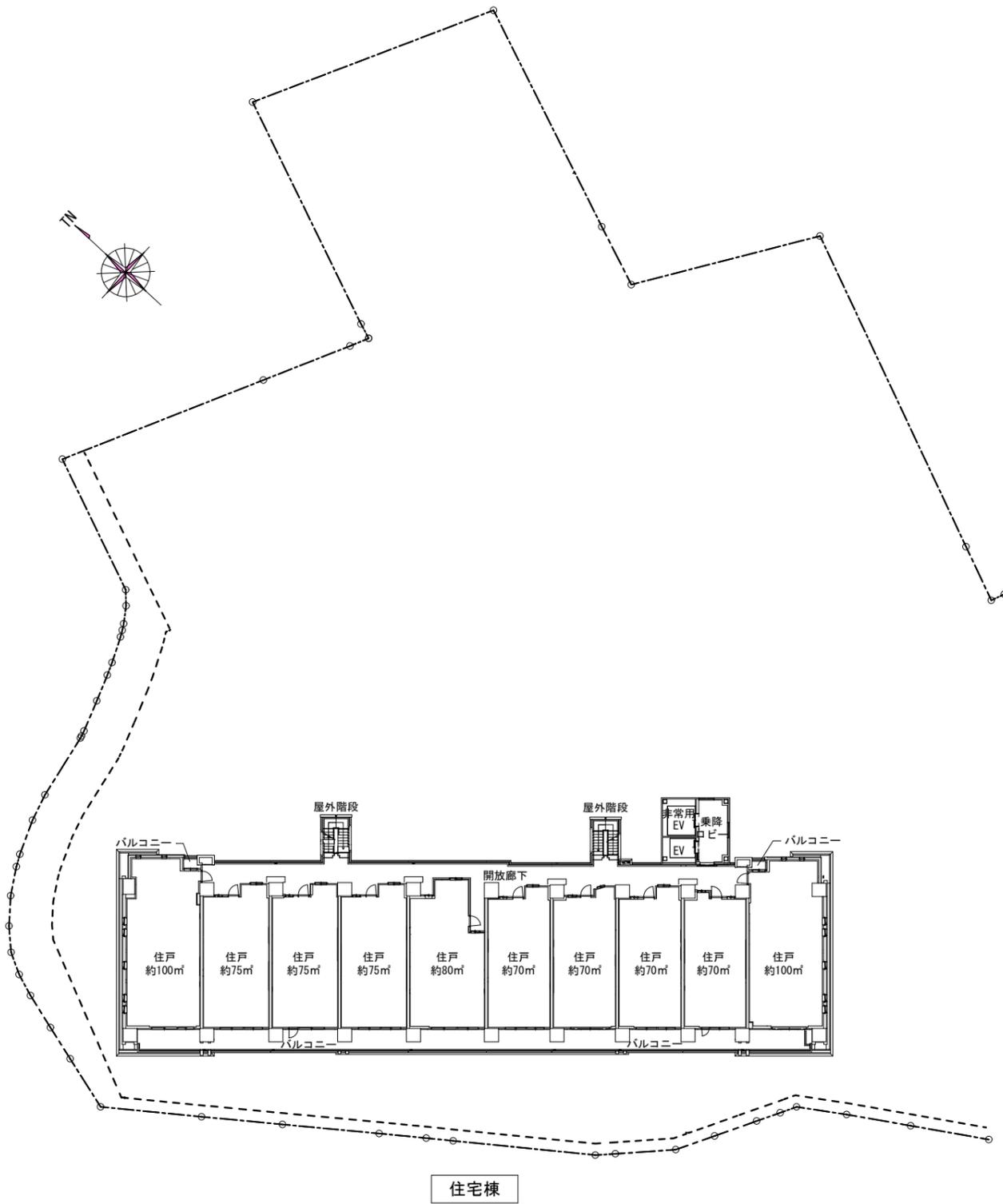




7, 9階平面図

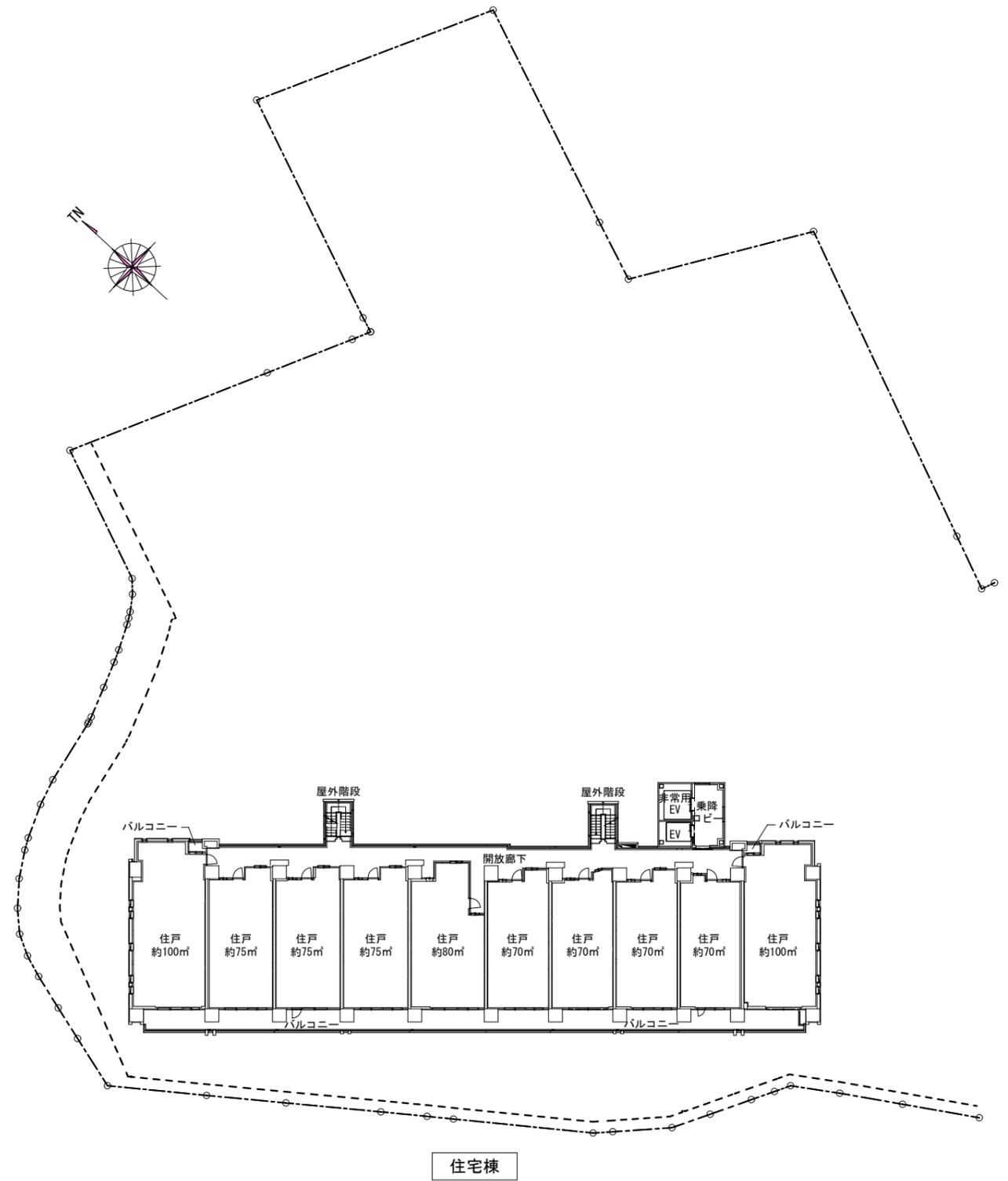


8階平面図



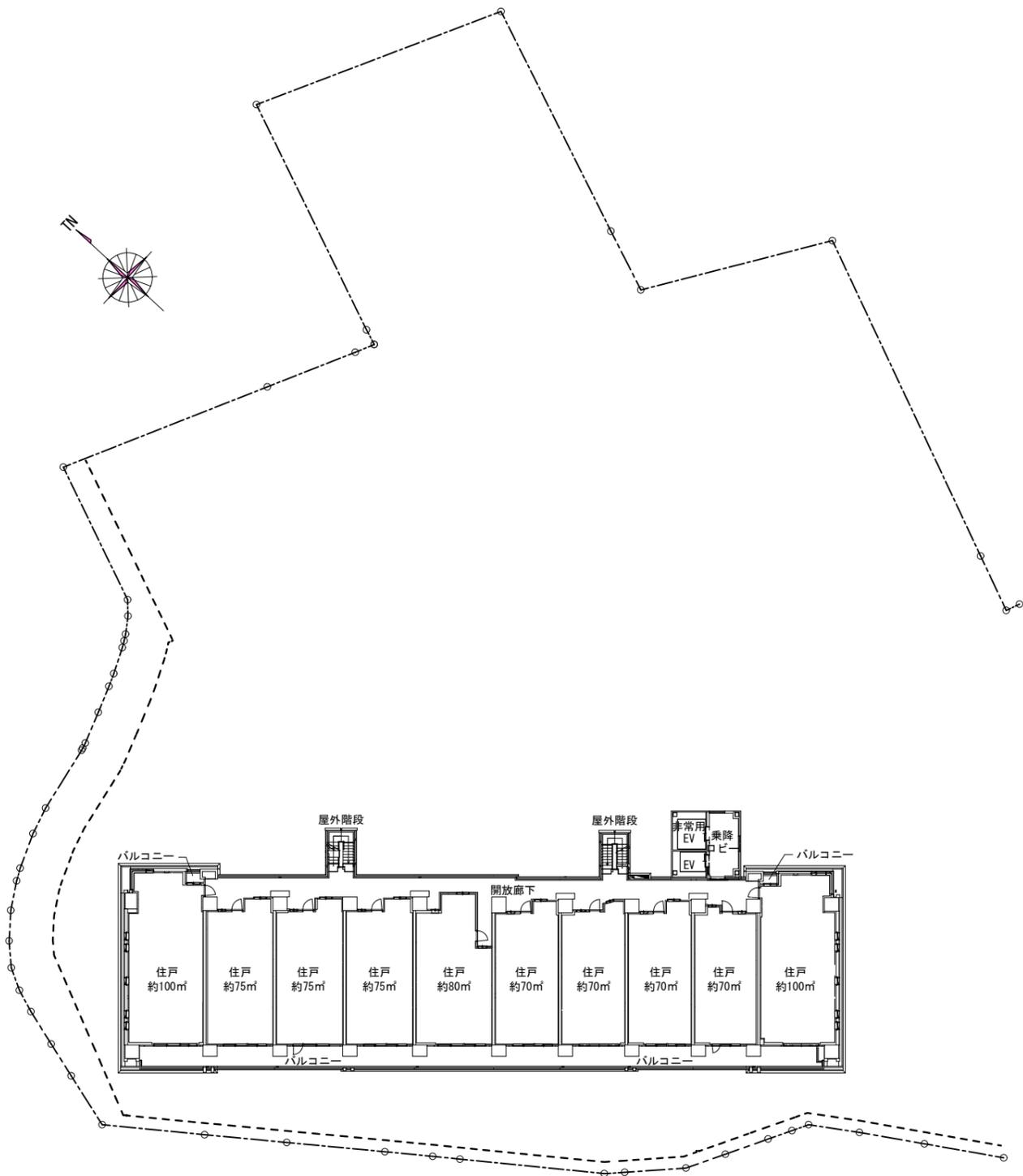
住宅棟

10, 12, 14階平面図



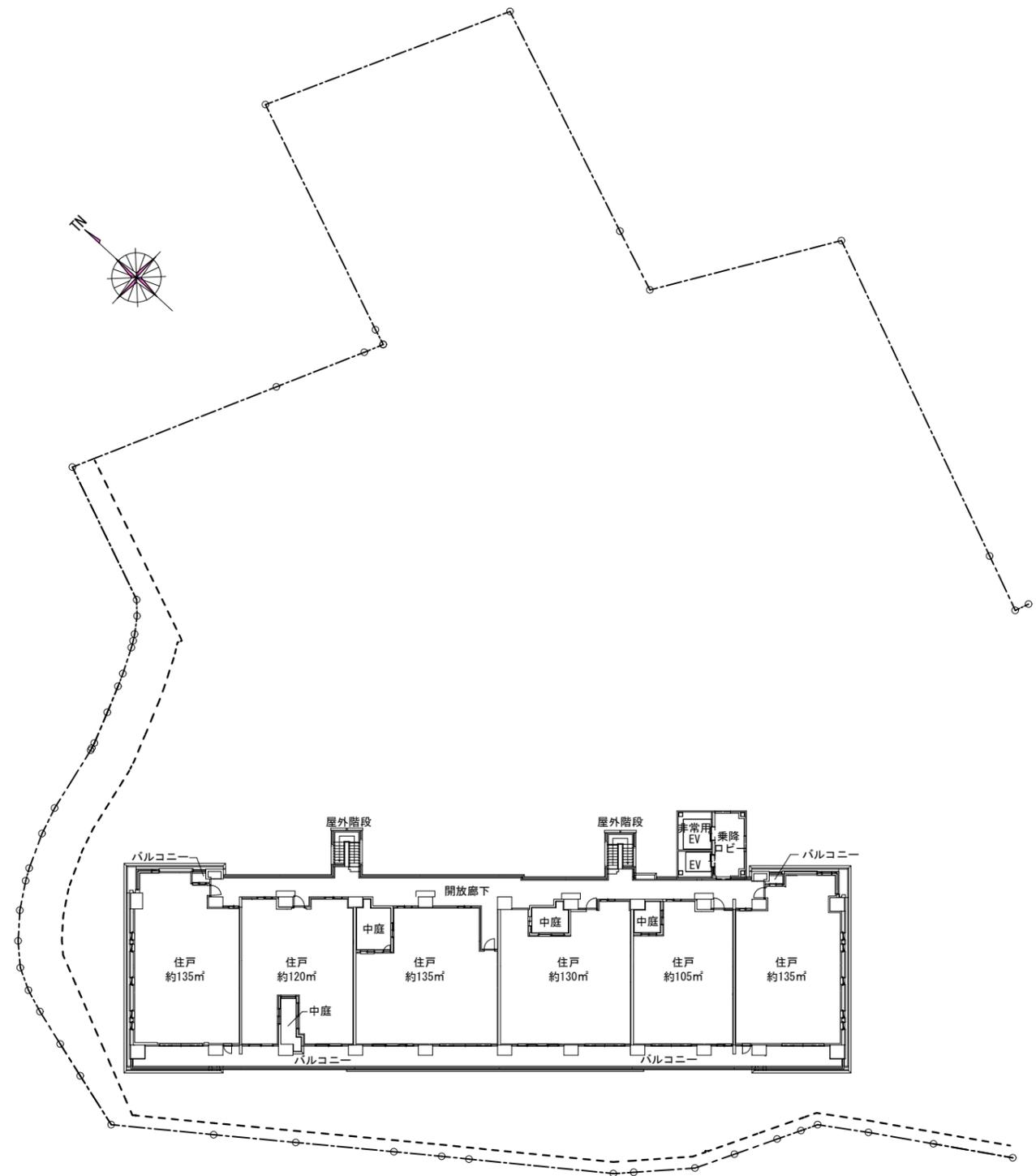
住宅棟

11, 13, 15階平面図



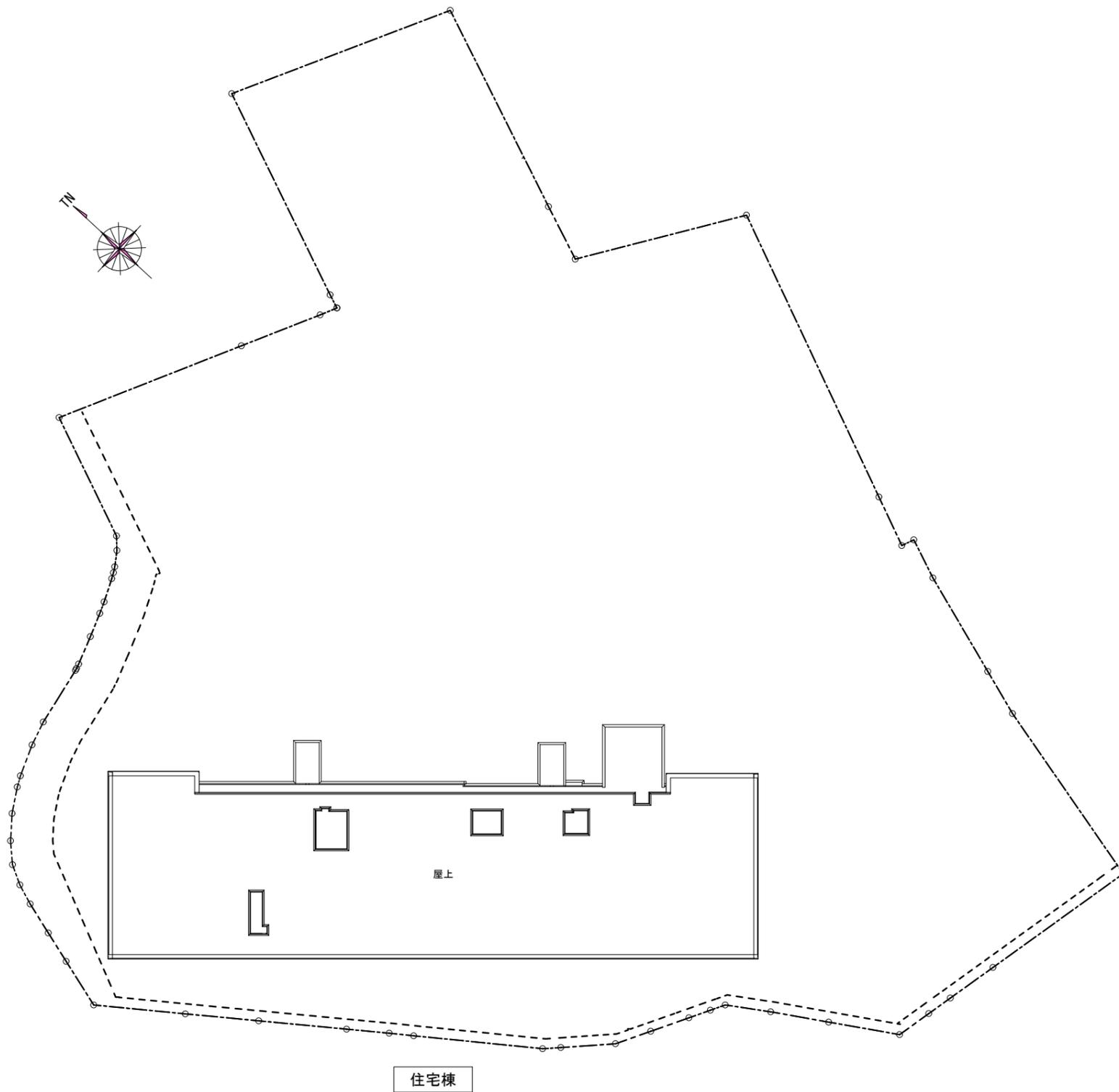
住宅棟

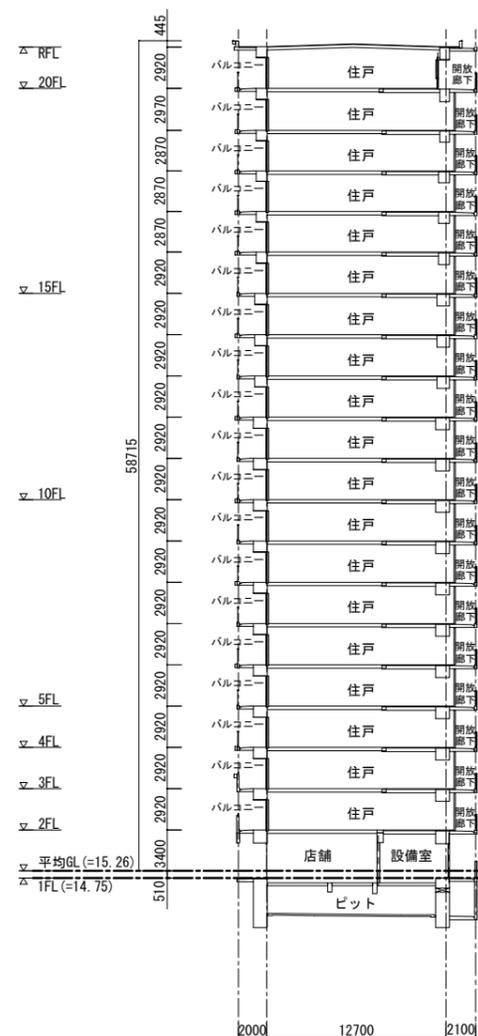
16~19階平面図



住宅棟

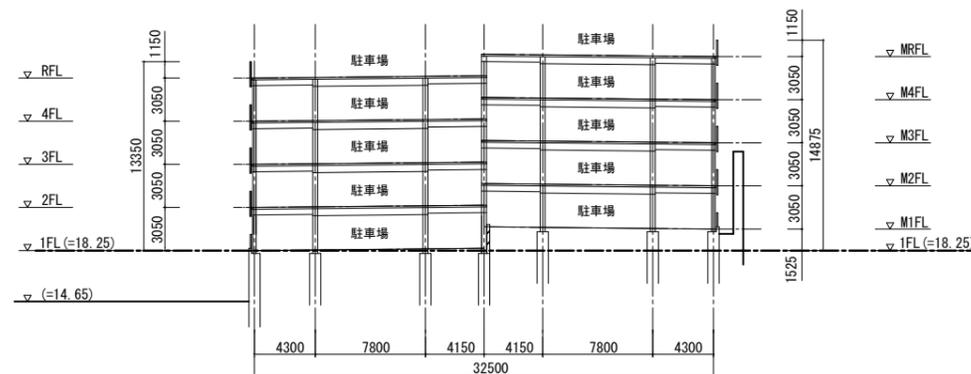
20階平面図





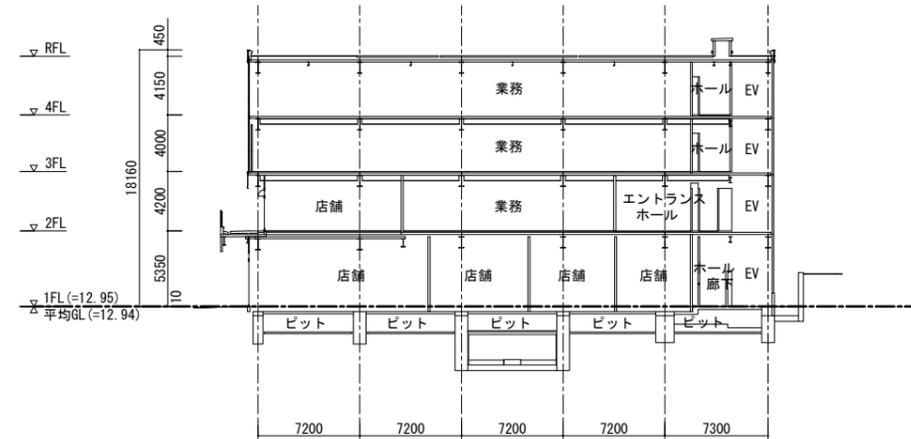
住宅棟

A-A断面図



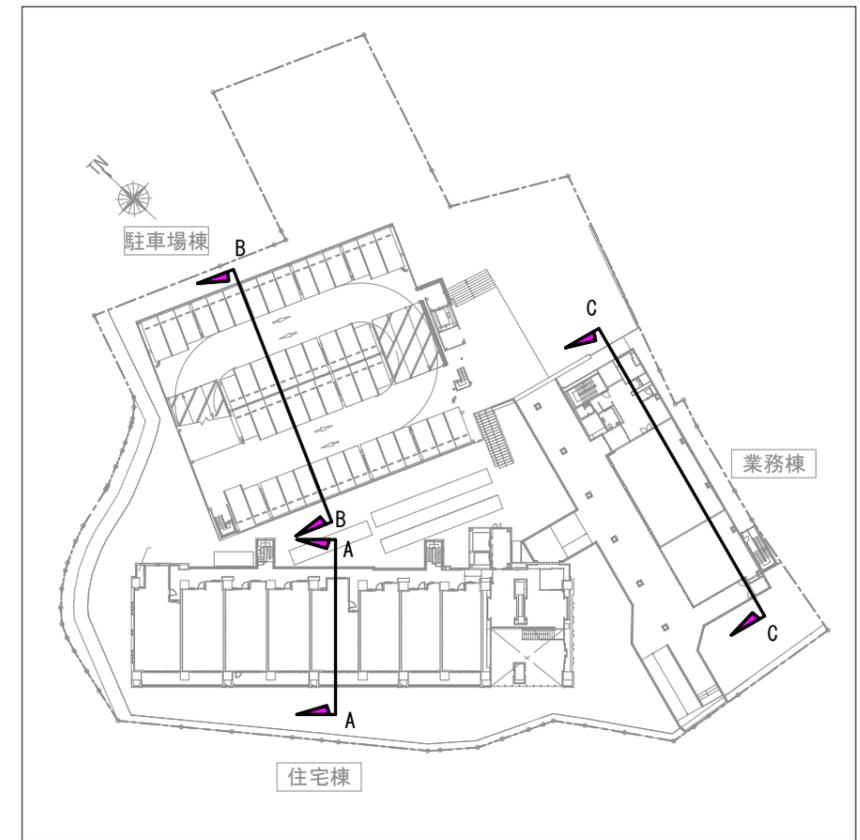
駐車場棟

B-B断面図



業務棟

C-C断面図



断面図キープラン

S=1:1000

添付書類

3-2 施設建築敷地設計図

