

事業の概要

事業名称		水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業
施行者		水戸駅前三の丸地区市街地再開発組合
施行地区	(所在)	茨城県水戸市三の丸1丁目
	(面積)	約1.0ha
地権者数		7名（組合設立時）

事業関係者

参加組合員	(株)フージャースコーポレーション
保留床取得者	三井住友海上火災保険(株)
事業・権利変換計画	(株)再開発計画オフィス・(株)フォルテックス
設計・監理（特定業務代行者）	(株)長谷工コーポレーション
現況測量	(株)ミカミ
建物調査・補償	(有)木村建築補償コンサルタント／(株)公共用地補償研究所
地盤調査	(株)東京ソイルリサーチ
税務・会計	ISパートナーズ会計事務所
法務アドバイス	野田総合法律事務所
既存建物解体（地上部）	足立建設(株)
新築工事	(株)長谷工コーポレーション・株木建設(株)共同企業体

これまでの経緯と今後の予定

平成27年（2015年）	7月	水戸駅前三の丸地区市街地再開発準備組合 設立
平成28年（2016年）	11月	第一種市街地再開発事業 都市計画決定
平成29年（2017年）	5月	市街地再開発組合 設立認可
令和 5年（2023年）	2月	権利変換計画認可
令和 6年（2024年）	6月	除却解体工事完了
令和 6年（2024年）	7月	施設建築物新築工事着工
令和 9年（2027年）	2月	施設建築物新築工事竣工（予定）

水戸駅前三の丸地区
第一種市街地再開発事業

水戸駅前三の丸地区市街地再開発組合
令和6年6月



地区の概要・事業の目的

水戸駅前三の丸地区は、水戸市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、水戸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。

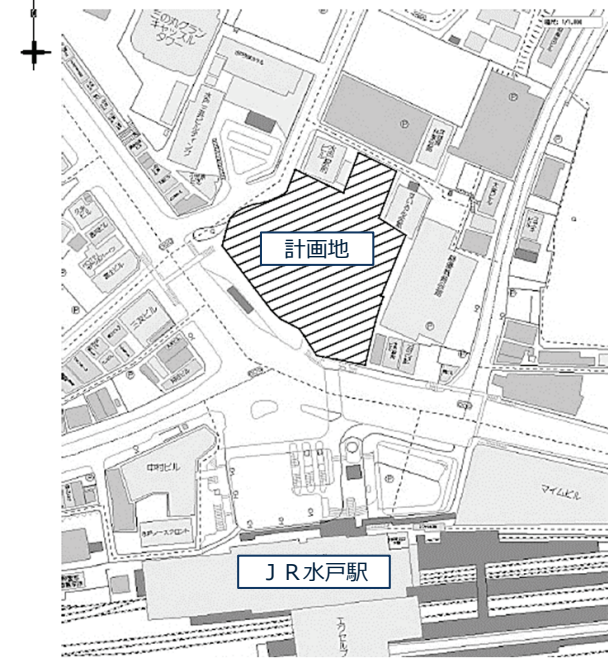
しかしながら、郊外開発に伴う大規模商業施設の撤退や敷地の細分化などの低・未利用地の増加や、人口・世帯数の減少に伴い、水戸市の都市核である中心市街地としての都市機能の低下、衰退が著しい状況となっている。また、水戸市の様々な歴史的資源を積極的に活動したまちづくりが求められている。

水戸駅前三の丸地区においては、平成21年に大規模商業施設が撤退して以降、駅前に不適当な低・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。

従前写真



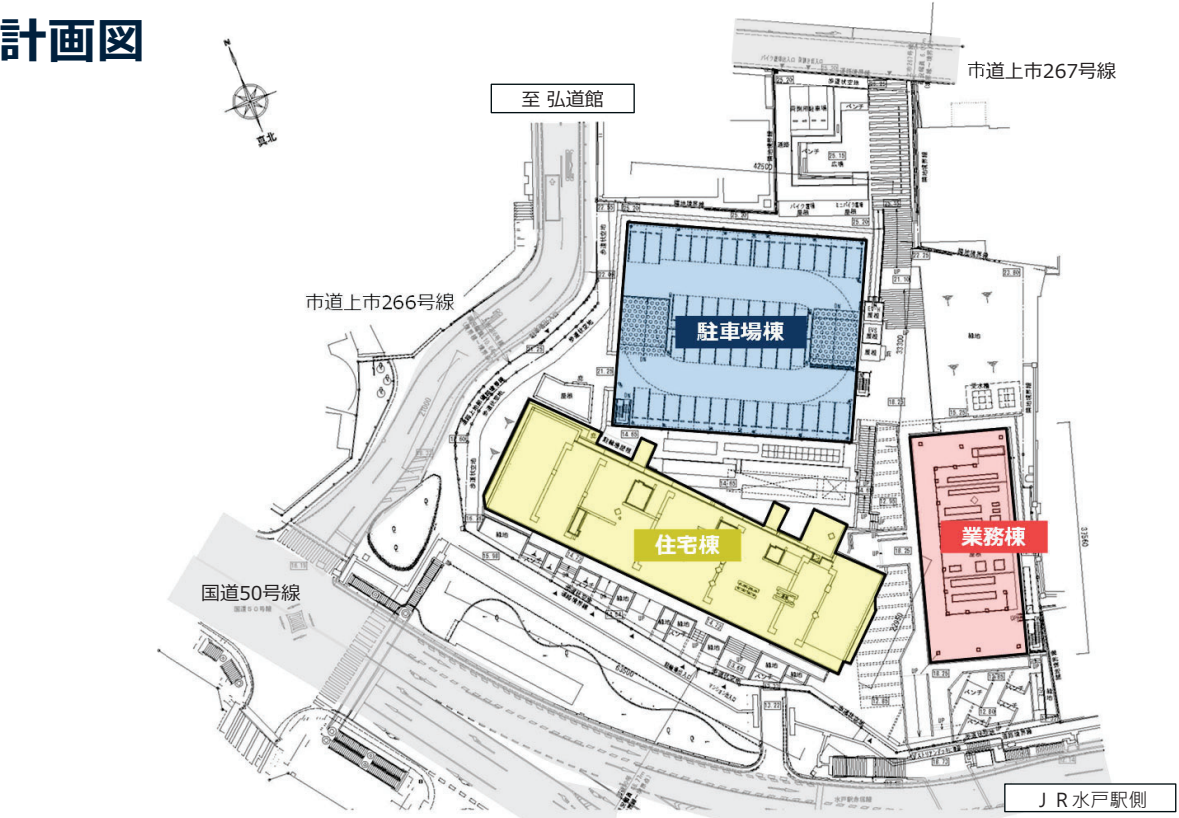
位置図



施設計画の概要

敷地面積	約6,675㎡	規模	地上20階、地上高さ約60m
建築面積	約3,560㎡	主要用途	住宅・店舗・業務・駐車場等
延床面積 (容積対象面積)	約25,150㎡ (内、容積対象約18,030㎡)	計画戸数	住宅：184戸 店舗：9区画、業務：3区画
計画容積率	約270％	駐車場台数	234台
構造	鉄筋コンクリート造（住宅棟） 鉄骨造（業務棟・駐車場棟）		

計画図



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階から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。



低層部商業施設

※当該パースはイメージであり、一部実際とは異なる部分も含まれます。