

勝田駅東口地区 第一種市街地再開発事業

H I T A C H I N A K A - C I T Y

LOCATION



ACCESS



ひたちなか市

都市整備部 都市計画課
〒312-8501 茨城県ひたちなか市東石川2丁目10番1号
Tel: 029-273-0111 (代表)

独立行政法人 都市再生機構

東日本都市再生本部 再開発事業総括マネージャー
〒163-1313 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー13F
Tel: 03-5323-0649





●勝田駅東口駅前広場

ひたちなか市のゲートウェイ(玄関口)勝田駅東口に 次代の都市空間を形成

ひたちなか市の中心市街地に位置する勝田駅は、JR常磐線の特急がすべて停車する主要な駅です。一日当たり約24,000人の乗降客があり、ひたちなか市の人と経済の流れの中心となっています。

勝田駅東口地区第一種市街地再開発事業により、バリアフリーに配慮した歩行空間と、市民が憩い集える空間を備え、バス・タクシー・一般車両が円滑に処理される「駅前広場」が完成しました。



●憩いの広場

開放的な広場通路を整備。休息や待ち合わせなどのほか、フリーマーケットや各種イベントが開催できる市民交流の場です。



●公共広場

公共広場は、元町方面から勝田駅へのアプローチを確保するもので、ゆったりと幅の広い歩行空間となっています。



●タクシー乗降場とタクシープール

交通広場の中央付近にタクシープールを設け、ロータリーに入る車両数をコントロールすることで混雑解消を図っています。



●バス乗降場

交通広場の外周にバス乗降場を整備し、駅とのアクセスをスムーズにしました。また、シェルターを設置し、雨天時の移動も快適になりました。



●一般車両駐車場・乗降場

一般の送迎車両などが一時的に駐車できるほか、駅利用者の乗降場を設置することにより、交通広場の滞留や渋滞緩和が図られています。

竣工に寄せて

ひたちなか市長
本間 源基

「風格と発展を感じさせ、市民が誇れる安全で緑豊かなゲートウェイ(玄関口)づくり」をテーマに取り組んでまいりました勝田駅東口地区第一種市街地再開発事業が、このほど竣工の運びとなりました。

本事業は、平成6年に決定した都市計画の内容を時代の趨勢に合わせ大幅な見直しを行い、国土交通省の補助事業として採択をいただき、平成19年4月から新たな計画のもとにスタートいたしました。交流人口や居住人口の増加を図るため、交通結節点としての駅東口機能を大幅に強化し、商業・住宅・宿泊機能を計画的に配置するとともに、賑わいを創出するため、人々が憩い集える「市民ギャラリー」や「憩いの広場」を整備するなど、本市の玄関口にふさわしい都市空間の形成を目指してまいりました。

実施にあたりましては、独立行政法人都市再生機構の支援を受け、機構の持つ豊富な経験とノウハウを活かすとともに、施設の有効かつ効率的な整備を図るため民間事業者の活力を積極的に導入することにより、短期間の中で事業を進めることが出来ました。平成24年1月にII街区宿泊棟が、同年3月にはI街区住宅棟が完成し、この度の駅前広場等の公共施設整備の完了をもって、すべての事業が完成したところであります。

これもひとえに、関係権利者の皆様をはじめ、地元の皆様のご理解、ご協力と関係各機関のご指導、ご支援の賜物であり、心より感謝申し上げます。市のシンボルロードである昭和通り線と一体となった広々とした緑豊かな駅前広場から、本市のゲートウェイにふさわしい景観と賑わいが生まれ、永く市民の誇りとなりますことを大いに期待しております。



● I 街区 (住宅棟) 西側景観

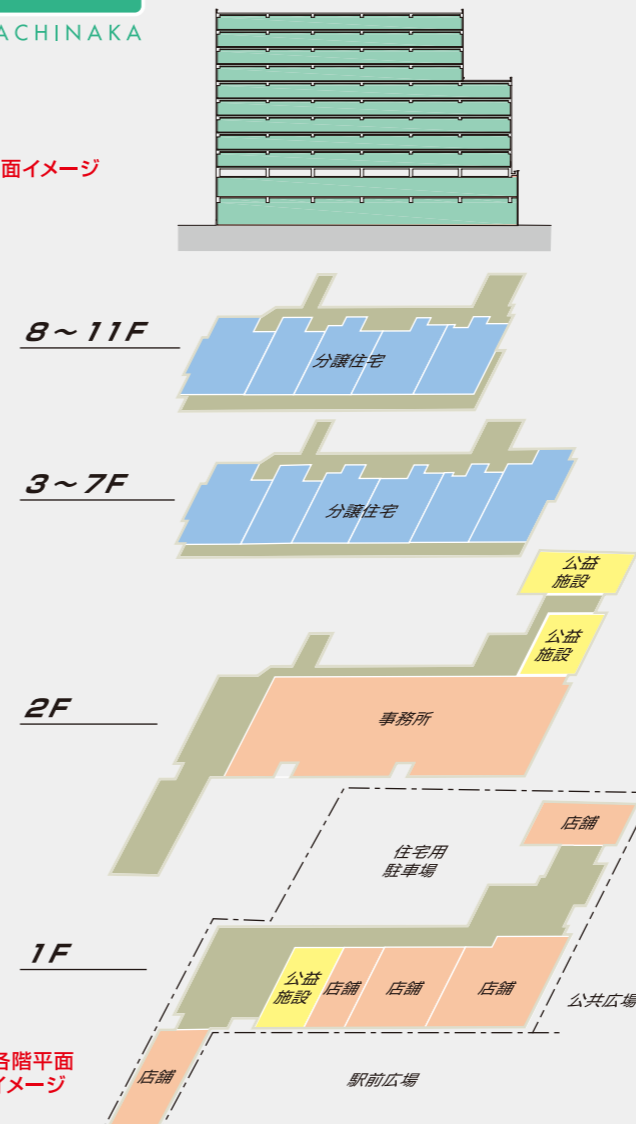


建物名称は win-win

I 街区 (住宅棟) の建物名称は公募により、「win-win (ウイン - ウイン)」に決定しました。「お互いがうまくいく」「皆がともに発展する」などの意味があるほか、語感の軽やかさや躍動感が評価されました。

I 街区 施設建築物整備 HITACHINAKA

■ 断面イメージ



■ 各階平面イメージ

■ I 街区 (住宅棟)

敷地面積	1,635㎡	建ぺい率	63%
建築面積	1,028㎡	容積率	376%
延床面積	6,299㎡	高さ	39.1m
構造	RC造(一部S造)地上11階建	住宅戸数	50戸
用途別専用床	住宅	3,765㎡	
	住宅型式	2LDK(9戸)、3LDK(36戸)、4LDK(5戸)	
	事務所	521㎡	
	店舗	495㎡	店舗数 5区画
	公益施設	209㎡	施設数 3区画

再開発事業の駅前ランドマーク まちなか居住を実現する分譲住宅を建設

■ 分譲住宅 「アネージュ勝田 シティフォート」

分譲住宅は3階以上の全フロアを占めており、アーバンテイストを漂わせるランドマークです。駅前広場の風景と一体感をもたせた外観デザインが、まちなか居住にふさわしいモダンな景観を創り出しています。

● 事業者：株式会社日立ライフ



● 分譲住宅の東側外観



● 住宅室内



● 住宅室内



● 住宅室内



● 住宅室内



● 住宅室内

施設建築物 I 街区 (住宅棟) は 歩行空間との一体感を演出する駅前複合ビル

交通広場と一体の再開発事業によって、I 街区 (住宅棟) が完成しました。建物の用途は1・2階に商業・公益・業務施設が配置され、3階から11階までは駅前広場を見渡せる全戸南向きの分譲住宅となっています。

また、駅前に明るく賑わいのある都市空間を創出するため、1階は外向き店舗となっているほか、開口部を多くとり外壁にガラスなどの透過性の高い素材を用いることによって、歩行空間と一体になった開放感を演出しています。



● 店舗 (コーヒーショップ)



● 店舗 (コンビニエンスストア等)



● 店舗 (ダイビングショップ・タクシー待機所)



● 公益施設 (1階：コミュニティギャラリー)



● 公益施設 (2階：市民交流センター)



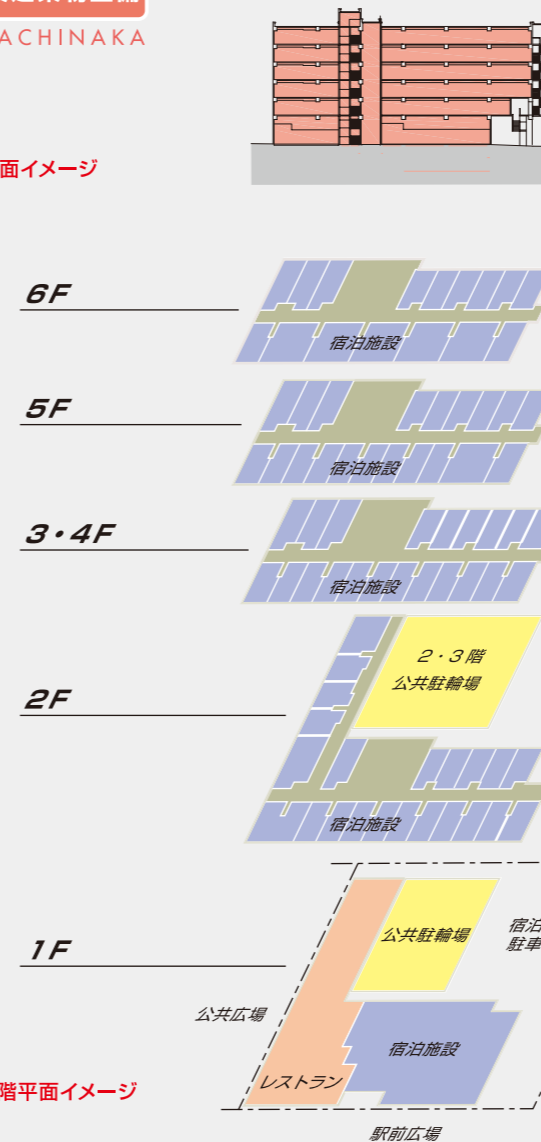
● 事務所 (2階)



●II街区（宿泊棟）夕景

II
街区
施設建築物整備
HITACHINAKA

■断面イメージ



■各階平面イメージ

■II街区（宿泊棟）

敷地面積	1,258㎡	建ぺい率	71%
建築面積	889㎡	容積率	312%
延床面積	3,921㎡	高さ	21.0m
構造	S造 地上6階建	客室数	101室
用途別専用床	宿泊 3,096㎡	客室構成	シングル：90室、ダブル：3室、ツイン：8室
	店舗 104㎡	公共駐輪場	708㎡
	レストラン	収容台数	380台

ホテルニーズの高い勝田駅エリアに
駅前の顔となるスマートホテルが新たに誕生

勝田駅周辺はビジネスホテルニーズの高いエリアですが、公共施設との一体開発によって、I街区（住宅棟）の並びのII街区（宿泊棟）に駅前スマートホテルが誕生しました。

地上6階建てで客室数は101室。ゆったりとした駅前広場に面した1階の和風レストランは賑わいと活気を添えています。



●市営勝田駅東口自転車駐車場



●市営勝田駅東口自転車駐車場（屋内）



●北西側外観



●和風レストラン（1階・外観）



●和風レストラン（店内）

勝田駅東口に新たな活力をもたらす
II街区（宿泊棟）のスマートホテルがオープン

■駅前スマートホテル
「テラス イン 勝田」

「テラス イン 勝田」は、全室に有線LANを配備し、無線LAN、WiFi環境も整備したスマートホテル。照明デザインにこだわった美しい夜間照明は、エントランス廻りに洗練された表情を見せ、夜の歩行空間にやさしい温もりを感じさせます。

●事業者：株式会社長寿荘

TERRACE INN
KATSUTA



●ホテル正面エントランス（夕景）



●ホテル東側エントランス（夕景）



●フロント・ロビー



●シングル客室



●ツイン客室



●バスルーム（ツイン客室）



●ツイン客室



ひたちなか市の中心市街地にふさわしい 都市空間の形成をめざして

都市計画の変遷・地区の現況



●混雑の激しい駅前（平成22年6月）

■地区の概要

ひたちなか市は東京都心から約110km、茨城県のほぼ中央部に位置し、平成6年11月、工業都市「勝田市」と水産都市「那珂湊市」が合併して誕生しました。市の人口は約15万7千人（平成24年3月末現在）を擁し、JR常磐線「勝田」駅は、市の中心市街地に位置するとともに、周辺に日立製作所グループ企業や関連施設が集中して立地する重要な拠点となっています。

事業区域の見直しと都市計画の変更

平成6年の都市計画

平成6年3月、ひたちなか市は区域面積約2.6ha、施設建築物の延べ床面積約67,500㎡からなる計画で都市計画を決定しました。しかし、バブル崩壊後の景気低迷等により、保留床処分の見通しがつかないことなどから、事業化を見送ることになりました。

都市計画決定の変更

平成17年度、市は水戸駅南口地区特定再開発事業で施行実績のあったUR都市機構に事業化支援要請を行い、事業の再スタートに向けたコーディネート業務を依頼しました。両者で検討を重ね、喫緊の課題である駅前広場等の公共施設整備を最優先として事業区域を約1.5haに縮小するとともに、確実に事業を推進するために保留床の処分性を高めた計画に見直しをしました。

地区除外区域の対応（地区計画の設定）



■施行前の地区状況

施行前の交通広場は、通勤通学の時間帯に駅周辺に多くの送迎車両が集中し、交通混雑が常態化していたため、再整備が喫緊の課題になっていました。また勝田駅東口は、茨城港常陸那珂港区や国営ひたち海浜公園とを結ぶ「昭和通り線」の起点でもあり、重要な交通結節点になっています。

一方、狭隘な区画道路の両側に住宅、店舗、事務所等が混在し、老朽化した低層建築物も多かったため、防災上の問題も抱えていました。

■整備方針

こうした多くの課題を解消するため、①駅前広場の整備拡張 ②市玄関口の顔にふさわしい施設建築物の建築 ③新たな都市空間を創出する公益施設の集約整備を目的として、勝田駅東口周辺の再整備を目指しました。



●平成6年計画の完成模型写真

事業再スタートに向けた検討

平成6年 都市計画		平成19年 都市計画変更案
約2.6ha	施行区域	約1.5ha
約510%	容積率	約340%
I街区(12F): オフィス・駐車場・スポーツ施設・公益施設 II街区(13F): 店舗・ホテル・駐車場 III街区(6F): 駐輪・駐車場(約67,500㎡)	施設建築物(延床面積)	I街区(11F): 住宅・店舗・オフィス・公益施設 II街区(6F): ホテル・駐輪場 (約10,200㎡)
約260億円	全体事業費	約60億円
約92億円	市負担額	約20億円
保留床を第三セクターが取得し、運営にあたる。	民間誘導	保留床を、特定建築者制度、特定事業参加者制度による民間事業者が取得する。



■都市計画変更決定の概要（平成19年4月）

名称	勝田駅東口地区第一種市街地再開発事業									
面積	約1.5ha									
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考				
		幹線道路	3・2・31 昭和通り線	33m	約10m					
		なお、起点付近に約9,500㎡の交通広場を設ける。								
		区画街路	7・6・11 勝田中央線	10m	約130m					
	区画道路	市道中央地区175号線	10m	約90m						
下水道	公共下水道事業により整備済み									
その他公共施設	広場 約500㎡									
建築物の整備に関する計画	街区番号	建築物		建築敷地に対する		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					
		I	約1,000㎡	約5,900㎡(約5,600㎡) ()内は容積対象面積	約6.4 / 10			約35 / 10	住宅 商業 業務	1) 高度利用地区の制限内容 ・容積率の最高限度 50 / 10以下 ・容積率の最低限度 20 / 10以上 ・建ぺい率の最高限度 8 / 10以下 ・建築面積の最低限度 200㎡以上
		II	約1,000㎡	約4,000㎡(約4,000㎡) ()内は容積対象面積	約7.9 / 10			約32 / 10		
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						
	I	約1,600㎡		歩道に接する部分については、歩道と一体で歩行者空間を整備し、歩行者の安全と快適性を確保する。						
	II	約1,300㎡								
住宅建設の目標	戸数	備考								
	約50戸									

■施行前の地区概要

施行前の勝田駅東口地区は、住宅、店舗、事務所等が混在し、老朽化した低層建築物も多く存在していました。さらに、市営駐車場や駐輪場が設置されていたことから、地区内の土地は全体的に低未利用となっていました。



従前の勝田駅前（平成19年4月撮影）



航空写真（平成18年1月撮影）

土地利用状況

区分	面積	構成比
公共施設	5,420㎡	35%
宅地	10,020㎡	65%
合計	15,440㎡	100%

建物状況

区分	棟数	床面積
階数	1階	606㎡
	2階	3,945㎡
	3階	1,611㎡
	4階	127㎡
合計	40	6,289㎡
用途	住宅	792㎡
	店舗	1,121㎡
	事務所	1,121㎡
	併用住宅	1,755㎡
	その他	1,500㎡
合計	40	6,289㎡

権利者状況（権利変換計画認可申請時点）

区分	人数	構成比
土地建物所有者	20	42%
土地所有者	8	17%
建物所有者	7	14%
借家人	13	27%
合計	48	100%

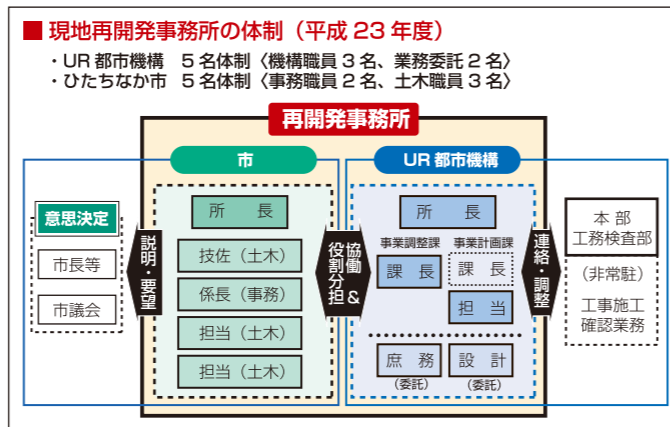


建物状況図

計画の早期実現に向けて 市・UR都市機構・民間事業者の連携スキームを構築

ひたちなか市は、都市計画の変更にあたりUR都市機構の事業経験とノウハウを活用して、事業規模・区域を見直し、施設建築物の用途や交通広場の配置計画などについても念入りの検討を行いました。

同時に民間活力を導入する制度利用を積極的に進め、施設建築物の規模・用途・保留床処分・採算性などについて民間事業者の実績と経験を活用することにより、事業を成功に導く確実性を高めていきました。



事業スキーム・権利変換

UR都市機構の支援と業務委託

ひたちなか市は、再開発事業を着実に実行するため、豊富な経験とノウハウを有したUR都市機構に業務の一部を依頼しました。

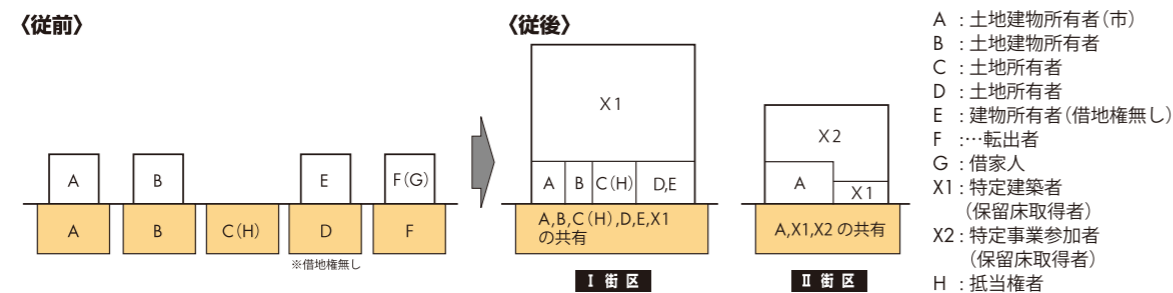
都市計画変更決定後は、関係者との合意形成等を図るため、市とUR都市機構が協働で権利者交渉を実施するなど、一体となって事業を進めました。

委託業務の内容

- 施行規程・事業計画の作成に関する業務
- 権利変換計画の作成に関する業務
- 転出補償(91条補償)及び通損補償(97条補償)に関する業務 ※1
- 施設建築物の整備に関する業務 ※2
- 工事完了及び清算事務に関する業務
- 登記に関する業務
- 補助金の要望、確保に係る関係書類の作成及び協議・調整業務
- 関係権利者の調整等に関する業務
- 民間活力の誘導に関する業務
- その他各業務に付帯する業務

※1 補償費の支払事務はひたちなか市が実施
※2 施設建築物の建設は特定建築者が実施

権利変換方式 地上権非設定型（都市再開発法第111条）



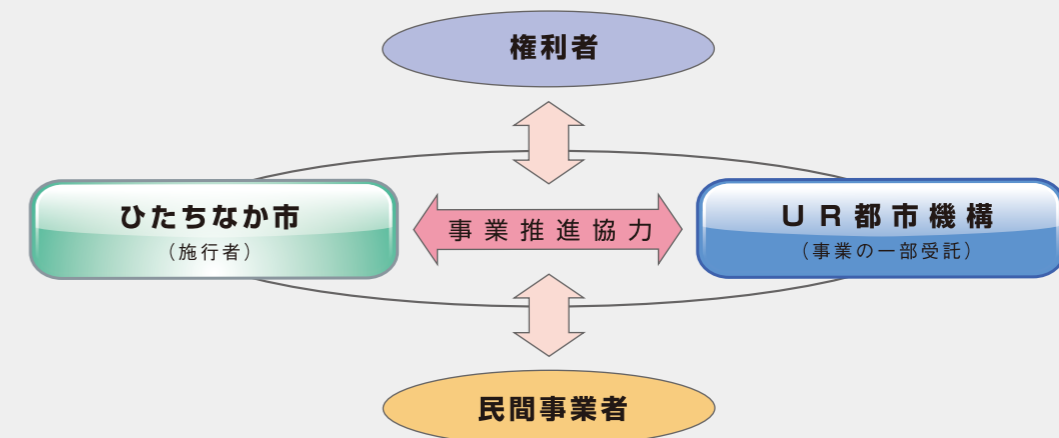
● 転出者用代替地（店舗） ● 転出者用代替地（店舗） ● 転出者用代替地（住宅2棟、駐車場）

民間活力の導入による事業の円滑化

平成19年4月の都市計画変更にあたっては、施設建築物の処分性を高め、商業・業務の保留床を最小限に留めるとともに、民間活力を活かした「特定建築者制度」「特定事業参加者制度」を導入しました。

早い段階から民間事業者が参画することによって、保留床の処分が確実に図れるとともに、民間資金による建築費の調達など市の財政負担を軽減する効果が得られました。

パートナーシップによる事業の推進



民間活力の導入にあたり以下の制度を活用

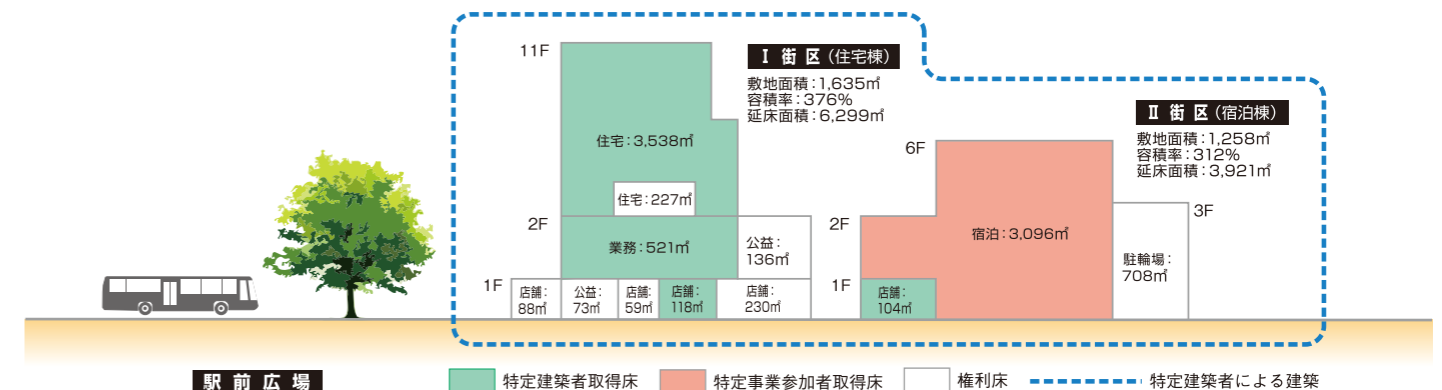
■ 特定建築者制度

- 保留床の取得を前提に施行者(市)に代わって建物の建築を実施
 - 権利変換計画に基づき、保留床の一部(I街区住宅棟の店舗、業務施設、住宅、II街区宿泊棟の店舗)を取得
- 公募により、平成21年5月、株式会社日立ライフを選定しました。

■ 特定事業参加者制度

- 保留床の取得予定者として事業に参画し、事業の進捗に応じて資金を負担
 - II街区宿泊棟の宿泊施設を取得
- 公募により、平成20年4月、株式会社長寿荘を選定しました。

施設建築物概要



装いを新たに生まれ変わった勝田駅東口 景観と利便性が大きく向上

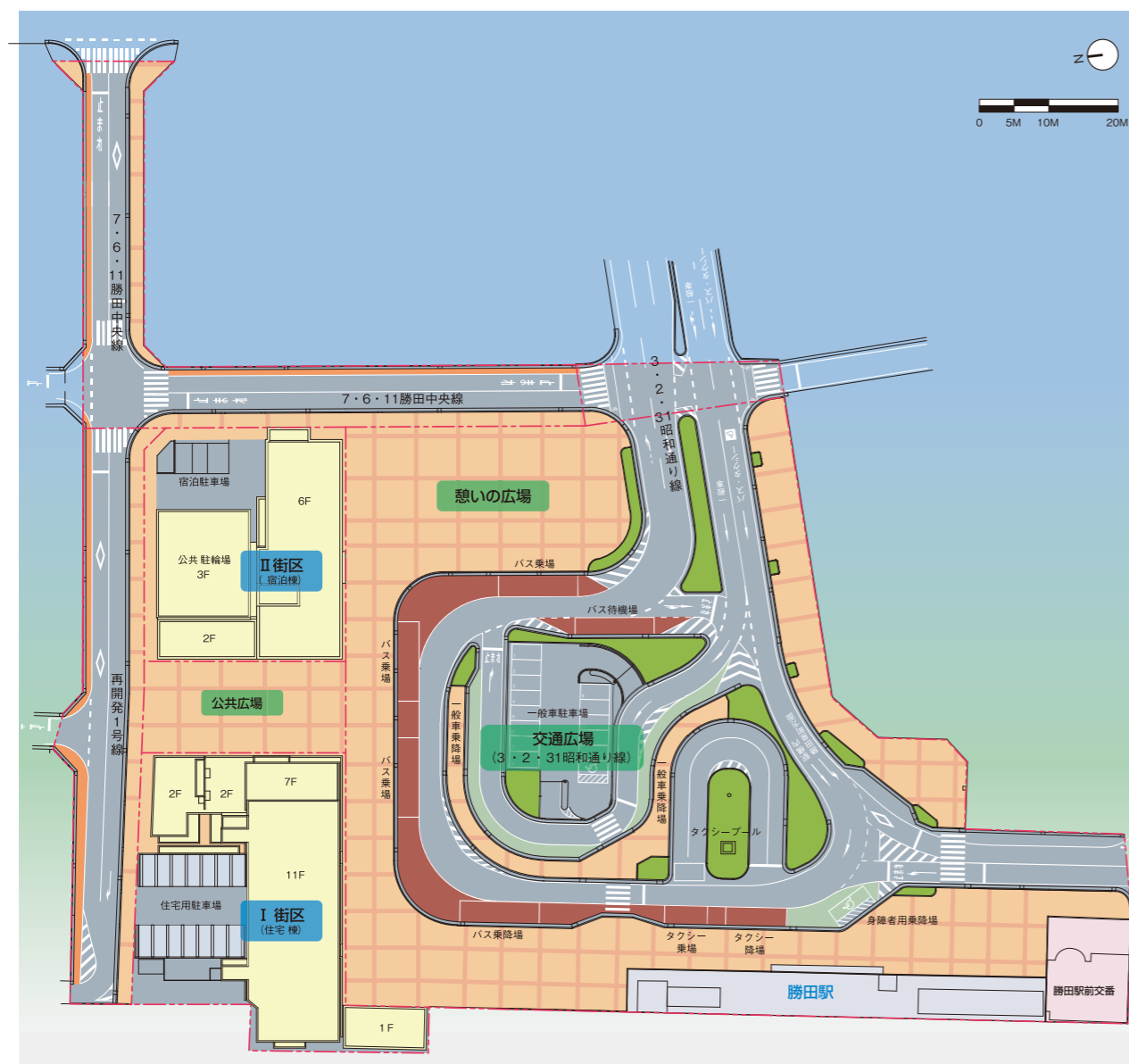
勝田駅東口地区第一種市街地再開発事業は、再スタートしてからわずか5年で事業が完了しました。駅前広場は円滑な交通処理が可能な交通広場のほか、バリアフリーに配慮したゆとりある歩行空間と開放的で賑わいをもたせる広場空間を創出するとともに、近代的な施設建築物との連続性が確保されました。



●交通広場と施設建築物

整備概要・事業完了

整備計画図



整備概要

公共施設

■ 交通広場

当事業においてもっとも緊急性の高い「交通広場」の整備にあたっては《一般車両とバス・タクシーの動線の分離による渋滞解消》《市のシンボルロードである「昭和通り線」を起点としての景観整備》《オープンな歩行者空間の整備》を実施しました。

■ 道路

「昭和通り線」にあつては、7mの歩道を確保すると同時に電線類を地中化して、良好な景観形成を図っています。区画道路は拡幅を行い、防災性の向上を図りました。

■ 憩いの広場

開放的な歩行空間を創出し、フリーマーケットやイベントなどにも活用できる駅前の賑わいを創出するオープンスペースが誕生しました。

■ 公共広場

駅前の事業区域と北側の市街地を結ぶ歩行空間です。駅へのアクセス向上に寄与するとともに、多くの人が行き交い集う空間になりました。

施設建築物

■ 商業・業務施設

I街区(住宅棟)の1・2階に商業・業務施設、II街区(宿泊棟)の1階にレストランがオープン。I街区(住宅棟)の商業施設は交通広場および公共広場から直接アプローチできる外向き店舗となっており、利便性にも配慮しました。

■ 住宅

I街区(住宅棟)の3階から11階が都市型居住を実現できる分譲住宅(50戸)です。

■ 宿泊施設

II街区(宿泊棟)は、駅前立地を生かした6階建てのホテル(101室)。ホテル需要の高いエリアで、さらに利用者の利便性を高めています。

■ 公益施設

I街区(住宅棟)1階にコミュニティギャラリー、2階に市民交流センター、II街区に自転車駐車を配置し、来訪者や市民サービスの向上に寄与します。

事業区域外付帯整備

勝田駅東口地区第一種再開発事業の進捗にあわせて、ひたちなか市は勝田駅東口地区における現在のニーズにあった駐車場及び自転車駐車場の再整備を実施しました。また、駅前交番の移転に伴い、勝田駅舎における東口階段の改修を行い、表町及び勝田泉町方面へのアクセス向上を図りました。



●市営勝田駅東口南駐車場(1階) ●市営勝田駅東口南駐車場(2階)



●市営元町自転車駐車場



●勝田駅前交番



●勝田駅舎東口階段の改修

■ 事業計画の概要(平成24年3月変更決定) ※当初決定は平成20年3月

事業の名称	水戸・勝田都市計画事業勝田駅東口地区第一種市街地再開発事業						
事業施行期間	平成20年3月31日から平成24年6月まで						
施行地区の区域	茨城県ひたちなか市勝田中央、元町、大字武田の各一部						
施行地区の面積	約1.5ha						
施行者の名称	ひたちなか市						
施設建築物の設計の概要	街区番号	建築敷地面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率	
	I(住宅棟)	1,635㎡	1,028㎡	6,299㎡	63%	376%	
	II(宿泊棟)	1,258㎡	889㎡	3,921㎡	71%	312%	
	街区番号	主要構造		階数	高さ	主要用途	
I(住宅棟)	RC造 一部S造		地上11階	39.1m	住宅、商業、業務、公益施設		
II(宿泊棟)	S造		地上6階	21.0m	宿泊、商業、駐輪場		
公共施設の設計の概要	区分	種別	名称	管理者	整備計画		
	道路	幹線道路	3・2・31 昭和通り線(交通広場を含む)	ひたちなか市	幅員 33m	延長 8m	改良
		区画街路	7・6・11 勝田中央線	ひたちなか市	10m	131m	
		区画道路	再開発1号線	ひたちなか市	10m	94m	
	その他の公共施設	広場	公共広場	ひたちなか市	面積 497㎡		新設
住宅の概要	住宅部分延べ面積(専用部分) 3,765㎡				住宅戸数 50戸		



事業の歩み

施設建築物の 建築工事進捗状況



●平成22年9月撮影



●平成23年2月撮影



●平成23年5月撮影



●平成23年8月撮影



●竣工



従前 ▶ 従後の 定点撮影



平成21年2月撮影 〈従前〉



〈竣工〉



平成21年2月撮影 〈従前〉



〈竣工〉



平成21年2月撮影 〈従前〉



〈竣工〉

工事中仮囲いで鋼板塀アート

建設工事鋼板塀に 市内小・中学生の絵を展示

I街区(住宅棟)およびII街区(宿泊棟)の施設建築物建設工事中仮囲いの鋼板塀に、ひたちなか市内の小・中学生が描いた絵をシートにプリントして貼り、展示しました。

市内11校の小学校3年生を中心に1,295名が描いた絵のテーマは「ひたちなか市の豊かな自然＝海の生き物たち」。市内5校の中学校美術部員が描いた1,500枚は自由テーマです。建設工事現場がたいへん明るく楽しくなりました。

【参加小学校】

枝川小学校、東石川小学校、市毛小学校、前渡小学校、佐野小学校、堀口小学校、高野小学校、田彦小学校、津田小学校、長堀小学校、外野小学校 計11校

【参加中学校】

勝田第三中学校、佐野中学校、大島中学校、田彦中学校、阿字ヶ浦中学校 計5校

