

## 茨城県・新たな再開発が始まる水戸市泉町

～芸術文化の発信拠点に～

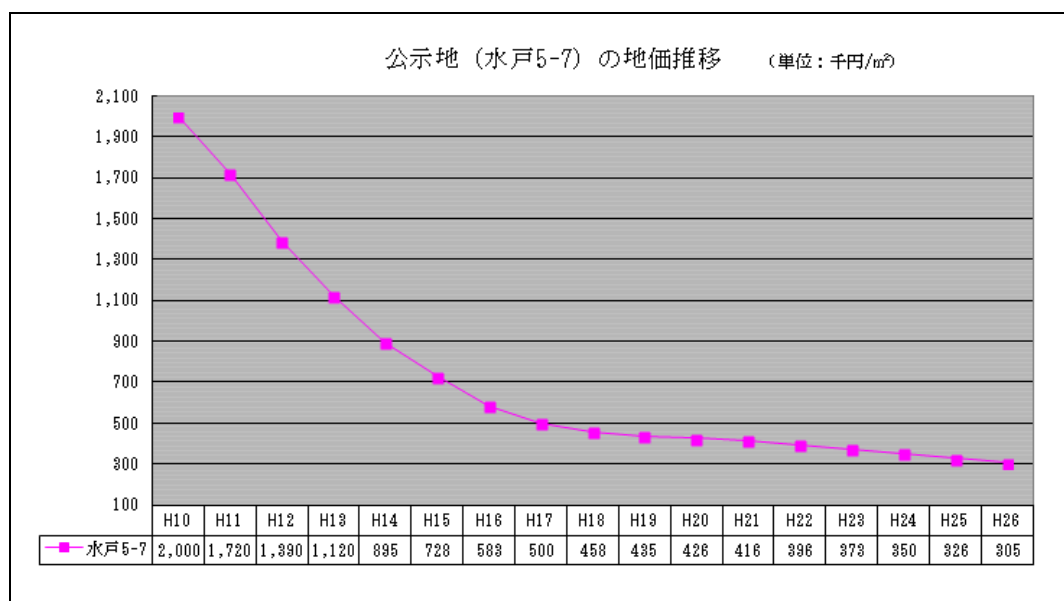
日本不動産研究所 水戸支所  
不動産鑑定士 植野 裕高

### 低迷する中心市街地

水戸市は人口約 27 万人を有する茨城県の県庁所在地で、JR 水戸駅の北側と南側に中心市街地が形成されている。北側の商業地域は、駅前から西方へ続く国道 50 号沿いに駅前地区・南町地区・泉町地区・大工町地区が並ぶ。これら地区には 20 の商店会が形成され、商店街、事務所街、百貨店・芸術館街、飲食・ホテル街など、各地区で異なった特色を示している。南側では、駅前の広大な貨物ヤード跡地を利用して土地区画整理事業が平成 9 年に始まり、駅前広場・ペDESTリアンデッキ等の公共整備や商業業務施設・ホテル・共同住宅等が誘致され、周辺にオフィスや共同住宅等の建設が促進されるなど、水戸の新たな商業エリアとして成長しつつある。

他方では、昨今のモータリゼーションの進展により、郊外型大型 SC やロードサイド型専門店の出店が相次いでおり、郊外部への顧客流出などで旧来の中心市街地における空洞化が問題となっている。

水戸駅北口ロータリーに面する商業地の最高価格地である地価公示地（水戸 5-7）の公示価格の推移はグラフのとおりである。





「水戸駅北口の地価公示（水戸 5-7）地点付近」



「再開発が始まる泉町 1 丁目北地区」

バブル絶頂期の平成 4 年には 1 m<sup>2</sup>当たり 340 万円だったものが、それ以降一貫して下げ続け、平成 26 年には 30.5 万円となった。郊外型大型 SC やロードサイド量販店に対して劣勢であることから、水戸の中心市街地の地価は当面低迷が続くと思われる。

### 新市民会館への期待

そのような中、駅北側の泉町 1 丁目北地区で、新たな街づくりが再始動する。実は、当地区の市街地再開発準備組合は平成 15 年に発足し、商業・業務・住宅が入る再開発ビルの建設が計画されていたが、経済環境等の変化で計画が滞っていた。そのような折、東日本大震災に見舞われた。水戸市は、被災で使用できなくなった市民会館の移転建替を決定し、新たな市民会館を当事業における主要施設として立地させる方針を決定した。現在は、泉町 1 丁目北地区市街地再開発事業の都市計画決定に向けた協議調整を進めている。

新市民会館は、水戸芸術館と一体となって芸術文化を発信する拠点、新たな交流や賑わいが創出されるコンベンション拠点、偕楽園や弘道館等の歴史的資源との相乗効果により街の活性化に資する拠点等、様々な役割が期待されている。施設全体の規模は 1.8 万 m<sup>2</sup>程度、2 千人を収容できるホールや 3 千人規模のコンベンションホールのほか、会議室や展示室などから構成され、ユニバーサルデザインを取り入れた先進的施設が計画されており、都市計画決定から概ね 5 年程度での開館を目指している。

消費スタイルの変化などから、中心市街地の活力が長らく停滞してきたが、今回の新たな再開発事業により、そこに生活する市民の方々にとって真に有益で魅力的な施設が建設され、人々が集いにぎわう交流拠点が生まれることを大変楽しみにしている。