

## 構造改革特別区域計画

- 1 構造改革特別区域計画の作成主体の名称  
茨城県
- 2 構造改革特別区域の名称  
水戸黄門さんまちおこし特区
- 3 構造改革特別区域の範囲  
水戸市の区域の一部（駅前地区・南町地区・泉町地区・大工町地区）  
（別紙参照）
- 4 構造改革特別区域の特性

水戸市の中心市街地は、北側を那珂川、南側を千波湖に挟まれた馬の背状の台地の上につくられた城下町が原型であり、平成11年に策定された中心市街地活性化基本計画においては、東西方向におよそ2km、南北方向には急な傾斜地が迫った、330haの区域が中心市街地として設定されている。

当該区域は、この中心市街地の中央を貫く国道50号（黄門さん通り）の両側に線を描くように形成された、駅前地区・南町地区・泉町地区・大工町地区からなる商業の集積地であり、県内35市町村に及ぶ県内最大の商圈を持つ水戸市商業の中心として繁栄してきた。

この広域的な商圈を有する当該区域内の商業集積であるが、その広域性は大規模小売店の吸引力に負うところが大きく、当該区域内の各地区に位置する百貨店、専門店、総合スーパー等の大型店は、各地区の拠点として位置づけられている。

しかし近年、郊外のバイパス沿いにおけるロードサイドショップの増加や、周辺都市における商業の集積が進み、相対的に当該区域の商業集積の吸引力が低下している。

また、区域内においても、近年大型店の閉店が相次ぎ、空き店舗の発生による商業集積の魅力低下や、来街者の更なる減少が懸念されている。

現在、水戸市は県都にふさわしい風格と安らぎを感じるまちづくりを進め、地域経済が活性化する元気な都市を目指している。そのような中、民間・行政を問わず「街の顔」としての中心市街地の現状について危機感を抱いている者は多く、来街者を増やし、中心市街地に元気を取り戻す手法が模索されている。

## 5 構造改革特別区域計画の意義

当該区域は、水戸市の中心市街地における商業の中心であることから、これまでも多種多様な事業が継続的に実施されてきた。特に、平成11年の水戸市中心市街地活性化基本計画の策定によって、当該地域が明確に中心市街地として位置づけられ、また平成13年の水戸TMO構想の策定によって、活性化のためのソフト事業とハード事業が計画的かつ一体的に取り組まれているところである。

しかし、これら事業の実施にもかかわらず、消費者ニーズの多様化やモータリゼーションの進展とともに、大型店の立地が郊外部や周辺市町村で増え、一方中心市街地での歩行者通行量や集客数、及び年間商品販売額は減少傾向に歯止めがかからない状況が続いている。

当該区域を含む中心市街地は水戸市における「街の顔」であり、地域の文化やコミュニティの中核として、社会経済上重要な役割を果たしている。その中でも商業機能は、これらの中核的な担い手であり、中心市街地の再生のためにも商業集積の充実を図っていくことが重要であることから、当該区域の商業集積の衰退に歯止めをかけることが早急に求められている。

そこで、大規模小売店舗立地法の手続きを簡素化し、中心市街地における大型店の新規出店の早期化や店舗改装等の変更を容易にすることで、中心市街地への大型店の誘導を図り、商業集積の魅力を高めることが、中心市街地の再生に寄与するものとする。

## 6 構造改革特別区域計画の目標

中心市街地での大型店の撤退は、消費者ニーズの多様化やモータリゼーションの進展に伴う商業機能の拡散とあいまって中心市街地の空洞化を助長させ、急激に商圈や都市機能の集積を縮小させつつある。

水戸市においても、南町地区で平成5年にユニー水戸店（現東水ビル）、平成16年に田原屋が撤退している。これらは現在も空き店舗の状態が続いており、都市景観上は言うまでもなく、近隣の商店街及び街のイメージを悪化させている。さらに、区域内のほぼ中央に位置する泉町地区の核であった百貨店2店のうち、老舗のボンベルタ伊勢甚が平成15年2月に閉店するなど、中心市街地における大型店の撤退が相次いでいる。

そこで、現在、計画中の大工町地区の再開発事業や水戸京成百貨店移転後の跡地利用及び大型空き店舗等の課題を解消し、中心市街地の再生を目指すため、「大規模小売店舗立地法」の手続きを簡素化することで、集客の核となる大型店の立地等を速やかに促進することが必要不可欠である。

水戸市では、平成7年から商工団体等関係団体の役職員、学識経験者及び行政関係者を構成員として、水戸市中心市街地活性化対策協議会を開催し、中心市街地の現況及び

課題の整理について協議している。

これまで、中心市街地にふさわしい都市基盤の強化や都心機能の再編を目指して、商店街活性化に向けた様々な支援策、及び街路整備事業や再開発事業を推進しているところであるが、今後とも県都水戸市の中核として、歴史と文化を活かした風格のある中心市街地を構築していくためには、市街地の整備と商業の活性化の両面において、行政と地元が協力し、互いにまちづくり事業のパートナーとしての役割を果たしながら、様々な課題を解決し、多面的かつ重層的な視点をもったまちづくりを推進することが必要である。

このことから、本計画では、中心市街地の区域の中で、商業施設が特に集積する国道50号線沿線の「駅前地区」「南町地区」「泉町地区」「大工町地区」における都市計画上の商業地域において、大規模小売店舗立地法の手続きを簡素化することにより、商業核として大型店の誘致を図り、集客効果を高めながら、既存の中心商店街活性化策と連携させ、賑わいと魅力ある中心商店街の形成を図ることを目標とする。

## 7 構造改革特別区域計画の実施が構造改革特別区域に及ぼす経済的社会的効果

### (1) 大規模小売店舗の出店

大規模小売店舗立地法の手続きが簡素化されることにより、大型店の新設や変更が迅速かつ容易になることから、大型店設置者の中心市街地への出店意欲を喚起し、大型店の誘導が図られ、また大型空き店舗の早期解消が可能となる。

短期的効果指標      平成18年度末までに、1店舗以上の大型小売店舗の新設もしくは大型空き店舗への出店を図る。

中期的効果指標      平成22年度末までに、3店舗以上の大型小売店舗の新設もしくは大型空き店舗への出店を図る。

### (2) 水戸市における年間商品販売額の増加及び商圈の拡大

水戸市の年間商品販売額は、平成11年度の4,320億円から平成14年度の3,841億円と、約11パーセント減少しており、県内における水戸市のシェアも減少傾向にある。これは、水戸市の年間商品販売額の多くを占める、中心市街地内の商業における落ち込みが大きいと推測される。

このため、大規模小売店舗立地法の手続きを簡素化することで、核となる大型店の出店を促し、中心市街地における年間商品販売額の減少傾向に歯止めをかけ、また増加に転じさせ、縮小しつつある水戸市の商圈の拡大を図る。

中期的効果指標      平成22年度末までに水戸市の年間商品販売額を増加に転じさせる。

### (3) 歩行者通行量の増加

中心市街地の歩行者通行量を平成11年度と平成15年度で比較すると、休日が約20%、月曜日が約27%の減少となっている。特にボンベルタ伊勢甚の撤退があった泉町地区の落ち込みがひどく、休日の歩行者通行量は約42%も減少している。大型店の出店を促進し、区域全体の集客力を高めることで、減少傾向にある歩行者通行量に歯止めをかける。

短期・中期的効果指標      平成18年度末までに、歩行者通行量の減少に歯止めをかけ、平成22年度末までに増加を図る。

### (4) 新規雇用の創出

大型店の新規出店により、新規雇用に創出する。

短期的効果指標      平成18年度末までに50名以上の新規雇用創出

中期的効果指標      平成22年度末までに150名以上の新規雇用創出

## 8 特定事業の名称

1102 中心市街地における商業の活性化事業

## 9 構造改革特別区域において実施し又はその実施を促進しようとする特定事業に関連する事業その他の構造改革特別区域計画の実施に関し地方公共団体が必要と認める事項

水戸市では、平成11年3月に策定した「水戸市中心市街地活性化基本計画」により、「文化重層都市」を中心市街地の将来イメージとしてソフト事業とハード事業を計画的かつ一体的に取り組んでいる。さらに、平成13年6月には水戸商工会議所をTMOに認定し、同年3月に「文化重層都市を築くための、専門性あふれる商業文化、そして賑わい空間の創造」を基本コンセプトに策定された水戸TMO構想の実現のための各種事業を推進中である。

### (1) 市街地の整備改善事業

中心市街地の都市機能の向上、都市環境の改善等に資するよう国及び県の支援策を有効に活用しながら事業展開をしていく。

泉町1丁目南地区市街地再開発事業

都市機能の再編を図るべく市街地再開発事業によるまちづくりを推進する。(事業年度：平成13～17年度)

泉町1丁目北地区市街地再開発事業

民間活力を活用した市街地再開発事業を促進する。(事業年度予定：平成16～21年度)

#### 大工町1丁目地区市街地再開発事業

組合施行の再開発事業により，都市機能を導入整備する。（事業年度予定：平成11～20年度）

#### （2）商業等の活性化事業

##### 商店街空き店舗総合対策事業

商店街の空き店舗の有効活用や賑わいのある街の創出のため，商工会議所や商店街団体などと連携し，出店にあたって家賃や改装費の補助をすることにより，空き店舗対策を図る。（チャレンジショップ運営事業・プロショップ支援事業・賑わい商店街創出支援事業）

##### 創業支援塾運営事業

新規創業を目指す者に対して，経営・税務・金融のノウハウを，それぞれの専門家が講義やアドバイスを行い創業の基礎知識を習得させ独立開業を目指す。

##### 商店街活性化事業

- ・商店街の活性化を図るための調査研究事業や販売促進事業に助成
- ・地域の特性に応じた賑わいと魅力あるまちづくりを推進するためのポケットパーク等の共同施設整備事業に助成する。

#### （3）TMO事業等

##### 商店会支援助成事業

中心商店街に対し助成支援し活性化を図る事業（イタリアフェスティバル・大工町の日）

##### オープンカフェ事業

オープンカフェの雰囲気醸し出した賑わいづくり事業

##### 連携事業

水戸芸術館等と連携したイベント事業の展開（カフェイン水戸・スターライトファンタジー・桜のライトアップ）

##### 顧客満足度調査事業

消費者に支持される個店づくり事業としてNPO法人との連携したCS調査事業街づくり・マネージメント共同研究会

人づくり事業として，中心街でやる気のある若手経営者が内・外部講師によるセミナーをはじめ，専門店，街等の視察研修会やメンバー間による共同事業の企画実施。

##### 商店会合意形成事業

商店街の環境整備等の合意形成を図るための事業

##### 中心市街地商店会会長会議

TMOの対象範囲の21商店会会長にTMO事業の周知理解と協力を得る目的で開催する。

#### まちの駅事業

中心市街地の活性化，近代化を支援するため「まちの駅」を開設する。

#### 中心市街地活性化対策協議会

中心市街地の現況及び課題の整理やその課題を解決するための目標の設定及び施策への提言に関することを協議する。

## 別紙

### 1 特定事業の名称

1102 中心市街地における商業の活性化事業

### 2 当該規制の特例措置の適用を受けようとするものの名称

特別区域内の大規模小売店舗の設置者

### 3 当該規制の特例措置の適用の開始日

認定日

### 4 特定事業の内容

#### (1) 事業に関する主体

大規模小売店舗の設置者

#### (2) 事業が行われる区域

水戸市の一部（駅前地区・南町地区・泉町地区・大工町地区）

#### (3) 事業の実施期間

認定日から速やかに実施

#### (4) 事業により実現される行為

「大規模小売店舗立地法」に基づく大規模小売店舗の届出について、以下の規定を適用しない。

新設に係る 8 か月の実施期限（法第 5 条第 4 項）

変更に係る 8 か月の実施期限（法第 6 条第 4 項）

住民等からの意見聴取，都道府県の意見表明手続き（法第 8 条）

勧告・公表手続き（法第 9 条）

届出に係る以下の書類の添付（施行規則第 4 条第 1 項第 4 号から第 1 2 号）

- ・必要な駐車場の収容台数を算出するための来客の自動車の台数等の予測の結果及びその算出根拠
- ・駐車場の自動車の出入口の形式又は来客の自動車の方向別台数の予測の結果等駐車場の自動車の出入口の数及び位置を設定するために必要な事項
- ・来客の自動車を駐車場に案内する経路及び方法
- ・荷さばき施設において商品の搬出入を行うための自動車の台数及び荷さばきを行

う時間帯

- ・遮音壁を設置する場合にあっては、その位置及び高さを示す図面
- ・冷却塔、冷暖房設備の室外機又は送風機を設置する場合にあってはそれらの稼働時間帯及び位置を示す図面
- ・平均的な状況を呈する日における等価騒音レベルの予測の結果及びその算出根拠
- ・夜間において大規模小売店舗の施設の運営に伴い騒音が発生することが見込まれる場合にあっては、その騒音の発生源ごとの騒音レベルの最大値の予測の結果及びその算出根拠
- ・必要な廃棄物等の保管施設の容量を算出するための廃棄物等の排出量等の予測の結果及びその算出根拠

## 5 当該規制の特例措置の内容

### (1) 規制の特例措置の必要性

都市の郊外への拡大やモータリゼーションの進展等により、大型店の出店は郊外部へシフトする傾向にある。その一方で中心市街地においては出店コストが高いことや駐車場の確保が難しいことなどにより、店舗の出店が敬遠される傾向にある。

このことから、中心市街地においては空き店舗や土地の未利用が長期化し、商業集積としての魅力を減衰させ、活力を削ぐ原因となっている。

このような現状を打開するには、店舗の新規出店にかかる中心市街地のハンデを軽減し、民間の活力を引き出す環境を整備することが求められている。

このためには、「大規模小売店舗立地法」の手続きを簡素化し、大型店の出店に係る負担の軽減や、迅速かつ柔軟な営業を可能とすることにより、中心市街地に大型店を誘導し、大型店の空き店舗や未利用地を解消するとともに、既存の中心市街地活性化のための商業振興策や再開発事業等との連携を図ることで、衰退傾向にある中心市街地の活力を回復させるためにも、当該規制の特例措置が必要である。

### (2) 要件適合性

当該区域は、平成11年3月策定の「水戸市中心市街地活性化基本計画」の重点区域に含まれている。

当該区域は、平成13年3月策定の「水戸TMO構想」の地区に位置付けられている。

当該区域内のうち駅前地区・南町地区において、大型店2店舗が空き店舗となっている。また、泉町地区・大工町地区においては、市街地再開発事業が計画途中である。これらの地区は、大型店の空き店舗対策や、市街地再開発事業の成功などにより活性化が急がれている区域である。