

# 茨城県水戸市

## 【目指す中心市街地の都市像】

### 中心市街地活性化基本計画概要

【2期計画：令和5年4月～令和10年3月】

多様な人々が集い、暮らし、働き、みんなが魅力を味わえる、  
快適でにぎわいのある水戸のまちなか

【自治体の概要】 人口：269,654人(R4.4.1・住民基本台帳)、面積：217.32km<sup>2</sup>

・水戸市は、東京から北東へ約100kmの位置にあり、茨城県の県庁所在地であり、県央地域の中心でもある中核市でもある。水戸の中心市街地の原型は、江戸時代に形成され、明治時代、水戸駅が開設されるとともに、現在の国道50号の原型が整備され、商業中心の市街地としての地位が確立した。

#### 【中心市街地の課題等】

##### 1)交流拠点等のにぎわいの衰退

前計画において、水戸城歴史的建造物である大手門や二の丸角櫓等を整備し、弘道館・水戸城跡周辺地区における歴史まちづくりとしての拠点を形成したところであるが、新型コロナウイルス感染症等の影響もあり、十分ににぎわい創出につなげることができなかった。

今後は、ポストコロナに対応したソフト事業を充実させていくほか、令和5年7月に開館予定の水戸市民会館及び隣接する水戸芸術館が立地する芸術文化の拠点の十分な活用とともに、まちなかへのアクセスや拠点間の回遊性の向上を図ることで、交流の促進、にぎわいの創出につなげていくことが求められているところである。

※歩行者通行量 H26:109,794人→R4:89,489人(▲18%)

##### 2)まちなかの居住人口の停滞

まちなかの居住人口増加に向け、子育てまちなか住宅取得事業をはじめとする各種居住誘導施策を展開してきたが、目標値には届かず、居住人口の増加につなげることができなかった。また、アンケート調査においては、中心市街地に不足していると思う施設として、食料品や日用品を買い物できる店舗や歩きやすい歩行者空間のニーズが高い状況であることから、これらのニーズに対応した居住環境の向上が求められているところである。

※居住人口 H26:6,778人→R4:6,974人(196人の増加)

##### 3)経済活力の活力低下

本市の経済をけん引している中心市街地において、事業所数及び従業員ともに減少傾向にあり、地域経済の活力低下につながることが懸念される。今後、企業誘致や商業施設等の立地促進、空き店舗等の活用に向けた取組の充実を図るなど、商業のみならず、業務、医療、居住機能等の多様な都市機能の更なる強化・集積を促進し、経済活力を向上させていくことが求められているところである。

※空き店舗率 H26:21.4%→R3:17.0%(4.4%の改善)

#### 【中心市街地活性化の方針】

【人々が訪れたい魅力づくり】回遊性の向上、都市機能の集積及び多様な交流を創出する環境づくり

水戸市民会館、水戸芸術館、京成百貨店で構成するエリア「MitoriO」や弘道館・水戸城跡周辺地区など、本市ならではの歴史、芸術・文化等の交流拠点の更なる魅力向上を図る。さらに、その交流拠点を生かした誘客促進事業とともに、イベント等の各種にぎわい創出事業を推進するほか、まちなかへのアクセス性や拠点間の回遊性の向上による人の交流の活性化を図る。

→目標：にぎわいの向上【芸術文化及び歴史的拠点等における交流人口】【歩行者通行量】

【人々が暮らしたくなる快適空間づくり】交通体系の確立と居住環境の充実

まちなか居住を推進するとともに、子育て施設や福祉・医療施設等の集積による生活利便性の向上を図り、若い世代や子育て世帯、高齢者等の多世代が安心して快適に暮らせる環境づくりを進める。また、まちなかにおいて全ての人が安心して移動できるよう、関係機関と連携し、公共交通の利便性向上を図るとともに、居心地が良く歩きやすい環境づくりに取り組む。

→目標：居住の促進【居住人口】

【地域経済をけん引する活力づくり】商業・業務機能の誘致と創業支援

本市の地域経済を担う中心市街地において、商業・サービス、業務機能の一層の集積を図るため、企業誘致や商業施設等の立地を促進する。また、デジタル化の対応を促進するなど、消費者視点に立った買い物しやすい環境づくりを推進する。さらに、関係機関との連携のもと、起業支援の充実を図るほか、ポストコロナ時代におけるライフスタイルの変化等の機会を捉えながら、多様な働き方ができる環境づくりに取り組む。

→目標：事業所の立地促進【新規開業数】

#### 【前期計画目標と数値】

目標	目標指標	基準値	推計値	目標値	目標	目標指標	基準値	目標値
にぎわい向上	交流人口	139,028人(R3)	209,000(R9)	850,000人(R9)	まちなかの賑わいを創出する	歩行者通行量	109,794人(H26)	128,300人(R4)
	歩行者通行量	89,489人(R4)	89,000人(R9)	112,000人(R9)				
居住の促進	居住人口	7,029人(R4)	6,685人(R9)	8,100人(R9)	まちなか居住を促進する	居住人口	6,778人(H26)	8,000人(R4)
事業所等の立地促進	新規開業数	49事業所(R3)	40事業所(R9)	65事業所(R9)	生活利便機能を再生する	空き店舗率	21.4%(H26)	16.0%(R4)

# 水戸市中心市街地活性化基本計画の事業概要

## にぎわいの向上

### ①水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業

中心市街地はもとより、本市の玄関口となる本地区において、商業、後有無、住居、保育機能など、新たな都市利用の拠点を整備する再開発事業を推進する。



### ②MitoriOを中心としたにぎわいづくり

水戸芸術館、水戸市民会館、京成百貨店が立ち並ぶエリアをMitoriOと名付けており、水戸芸術館や水戸市民会館、京成百貨店の3つの施設が連携して、イベントの開催など、新たな魅力づくりに取り組むことにより、MitoriOへ誘引するとともに、MitoriOからまちなかへ回遊する仕組みづくりを進める。



芸術文化及び歴史的拠点等における交流人口  
歩行者通行量

## 居住の促進

### ③泉町1丁目広小路地区優良建築物等整備事業

本地区は、長年、空き店舗や空き家として放置され老朽化が著しい建物が存在するため、まちの活性化はもとより、防災まちづくりの観点から、優良建築物等整備事業により、商業施設や共同住宅の複合施設を整備し、良好な市街地環境を形成する。



### ④子育てまちなか住宅取得事業

若い世代におけるまちなか定住を促進するため、子育て世帯の中心市街地への住み替えに伴う住宅取得費に対し補助を行う。

### ⑤安心住宅リフォーム支援事業

既存住宅におけるリフォーム工事費に対し、補助を行うことで、将来にわたって安心して住み続けることができる住環境づくりを推進する。

## 居住人口

中心市街地人口：7,029人(令和4年)

中心市街地面積：約157ha



## 事業所の立地促進

### ⑥空き店舗対策事業

中心市街地の空き店舗への新規出店に対し、改装費の補助を行うことで、空き店舗率の改善、商店街における個店の連続性の維持・向上を図る。

### ⑦中心市街地における商業施設等の立地促進事業

中心市街地への店舗、事務所等の更なる立地促進のため、中心市街地へ商業施設等の立地を促進するため、空きテナント等への出店に対し、改装費の補助を行うことで、商業や業務等の都市機能の集積を一層図る。

### ⑧サテライトオフィス等開設促進事業

首都圏等の事業者におけるテレワーク需要を踏まえ、サテライトオフィス等の新規開設を行う法人に対し、開設費用(賃借物件等の改装費、償却資産の取得費、事務所の移転費)の補助を行うことにより、本市の中心市街地への事務所の開設及び移住促進を図る。

## 新規開業数