

水戸市中心市街地活性化ビジョン(素案)

<目次>

第1章	ビジョン策定の基本的事項	1
1	ビジョン策定の趣旨	1
2	中心市街地活性化の必要性	2
3	ビジョンの位置付け	3
4	計画区域	4
5	計画期間	5
6	認定制度の活用	5
第2章	現況と課題，市民意向等	6
1	現況と課題	6
2	市民意向・ニーズ	2 7
3	これまでの取り組み	3 0
4	課題のまとめ	3 1
第3章	ビジョンの基本的方向	3 2
1	基本理念	3 2
2	まちなかの将来像	3 3
3	基本方針	3 4
4	目標指標	3 5
5	施策体系	3 6
第4章	施策の展開	3 7
1	基本方針 1 「人々が訪れたくなる魅力づくり」	3 7
2	基本方針 2 「人々が暮らしやすい快適空間づくり」	4 3
3	基本方針 3 「地域経済をけん引する活力づくり」	4 6
第5章	計画の推進	4 9
1	推進体制	4 9
2	事業推進に係る民間主体の新たな組織等の検討	5 0

第1章 ビジョン策定の基本的事項

1 ビジョン策定の趣旨

本市の中心市街地は、様々な都市機能が集積する「まちの顔」として、商業をはじめ、業務、行政、教育、医療、居住機能など、地域経済の発展に重要な役割を果たしてきましたが、車社会の形成、消費者ニーズの多様化、茨城県庁や総合病院等の郊外移転、郊外への大規模店舗の立地の進行等を背景として、歩行者通行量の減少や空き店舗の増加など、空洞化が進みつつある状況にあります。

このような中、本市においては、平成 21 年 3 月に「水戸市新中心市街地活性化基本計画」を策定し、県都にふさわしい魅力と活力あふれる中心市街地の再生に向け、空き店舗対策をはじめ、商業の活性化に資する施策を推進するほか、大工町 1 丁目地区市街地再開発事業を進めるなど、交流拠点づくりにも取り組んできたところであります。

また国においては、中心市街地の活性化に関する法律の改正を行い、「日本再興戦略」において定められた「コンパクトシティの実現」に向け、民間投資の喚起を軸とした中心市街地活性化を図るため、新たな支援措置を講じたところであります。

加えて、本年 9 月のまち・ひと・しごと創生本部の初会合においては、「地方中枢拠点都市及び近隣市町村、定住自立圏における地域連携を推進し、役割分担とネットワークを形成することを通じて、地方における活力ある経済圏を形成し、人を呼び込む地域拠点としての機能を高める」ことが確認されたことから、地方中枢拠点都市の候補の一つと目される本市の役割は益々高まっていくものと考えられます。

中心市街地は、本市におけるコンパクトなまちづくりの核となり、地域経済の発展と本市の魅力と活力を発信していく上で、欠かすことのできない重要な地区であります。したがって、より一層の活性化に向けた施策の総合的な展開を図ることが必要であることから、水戸市第 6 次総合計画との整合を図りつつ、中長期的視点に立った活性化の計画として、「水戸市中心市街地活性化ビジョン」を策定するものです。

2 中心市街地活性化の必要性

人口減少社会、超高齢社会の到来、深刻さを増す地球環境問題など、時代が大きく変化する中で、これからの都市づくりは、これまでの拡散型の開発志向から、集積型の持続可能な都市構造に転換し、コンパクトなまちを目指していくことが必要となっています。

その核となるのが中心市街地であり、その活力低下が懸念される中、コンパクトなまちの実現には、中心市街地の活性化を進めていくことが求められています。

(1) 都市的魅力的向上

本市の中心市街地は、商業をはじめ、業務、行政、教育、医療、居住機能など、様々な都市機能のほか、歴史、芸術、文化的資源が集積する「まちの顔」であり、都市的魅力的象徴としての役割を担っています。それは本市の個性でもあり、市民が自分たちのまちを誇りに思える重要な要素となります。また、外部から見た場合、中心市街地のイメージがそのまま水戸市全体のイメージにつながるものであり、中心市街地の魅力を高めることが、多様な人々を惹きつける要因になります。つまり、中心市街地が活性化することで、水戸のまち全体の魅力向上に資することとなります。

(2) 人口減少、少子高齢社会への対応

現状において本市の人口は微増で推移していますが、将来的には減少が見込まれています。また少子高齢化の進行も課題となっており、生産年齢人口の減少と、現役世代への負担増大が懸念されています。人口減少社会においては、道路、上・下水道等公共インフラの投資及び利用効率が低下していきます。また、人口が減ることにより、税収も減少していくため、市民一人あたりの整備・維持管理コストの負担が増加していきます。そこで既に公共インフラが整備され、交通の結節点でもある中心市街地において、さらなる都市機能の集約を図ることで利用効率が高まり、低コストで持続可能な都市構造への転換につながります。

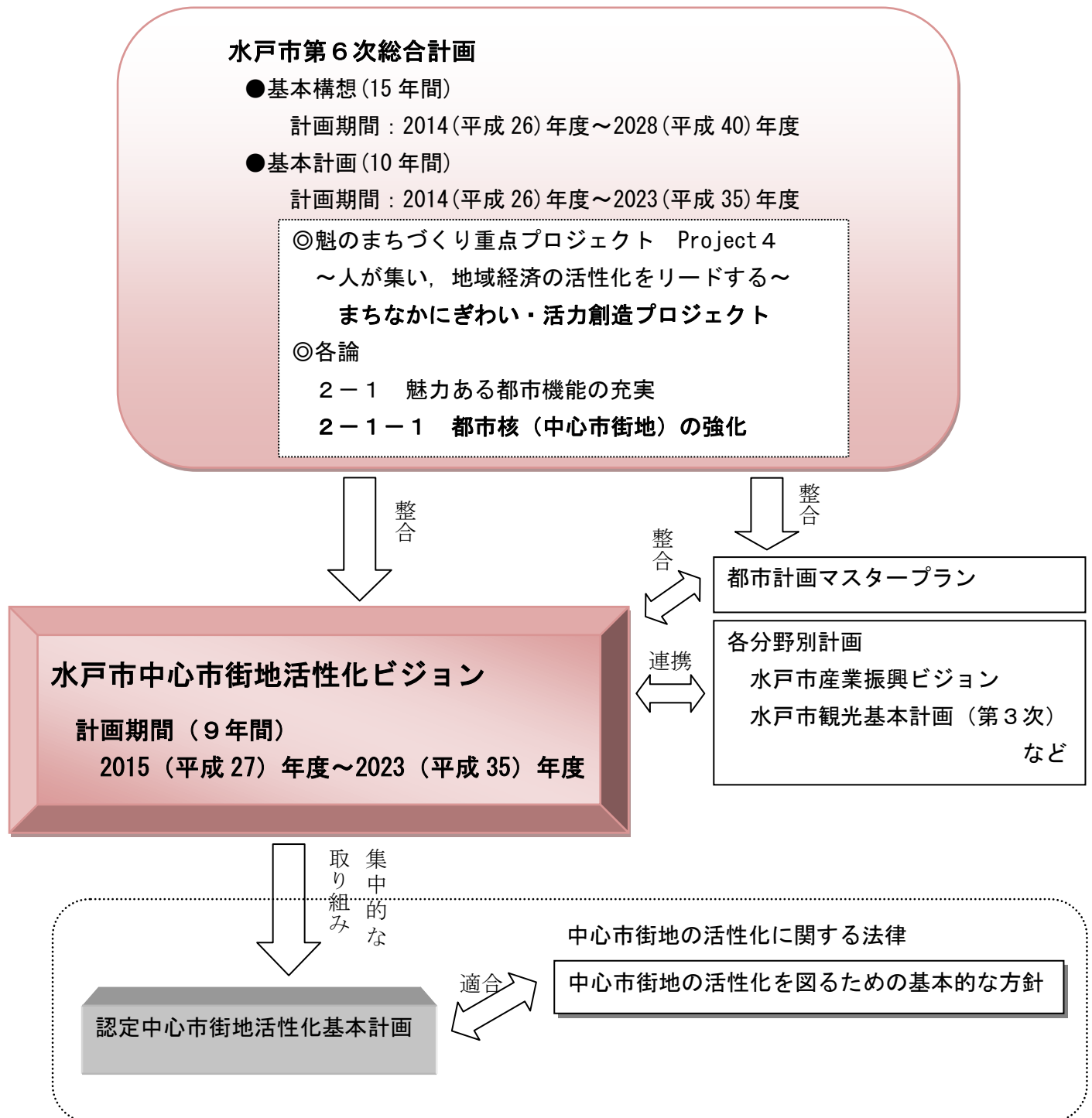
(3) 環境問題への対応

二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの過度な排出による、地球温暖化の問題が深刻さを増しています。拡散型の都市においては、公共交通が利用しづらく、自家用車に過度に依存する傾向にあり、居住も分散するため、エネルギー的にも高コストな都市構造となってしまいます。環境への負荷を低減し、省エネルギー、低炭素なまちを目指すためにも、都市機能の集約を図る中心市街地活性化は必要です。

3 ビジョンの位置付け

水戸市第6次総合計画や都市計画マスタープラン等で示された、市全体のまちづくりの方向性との整合を図り、にぎわいあふれる中心市街地としての再生に向けた中長期的な活性化のビジョンを描き、その道筋を明らかにする計画として位置付けるものとします。

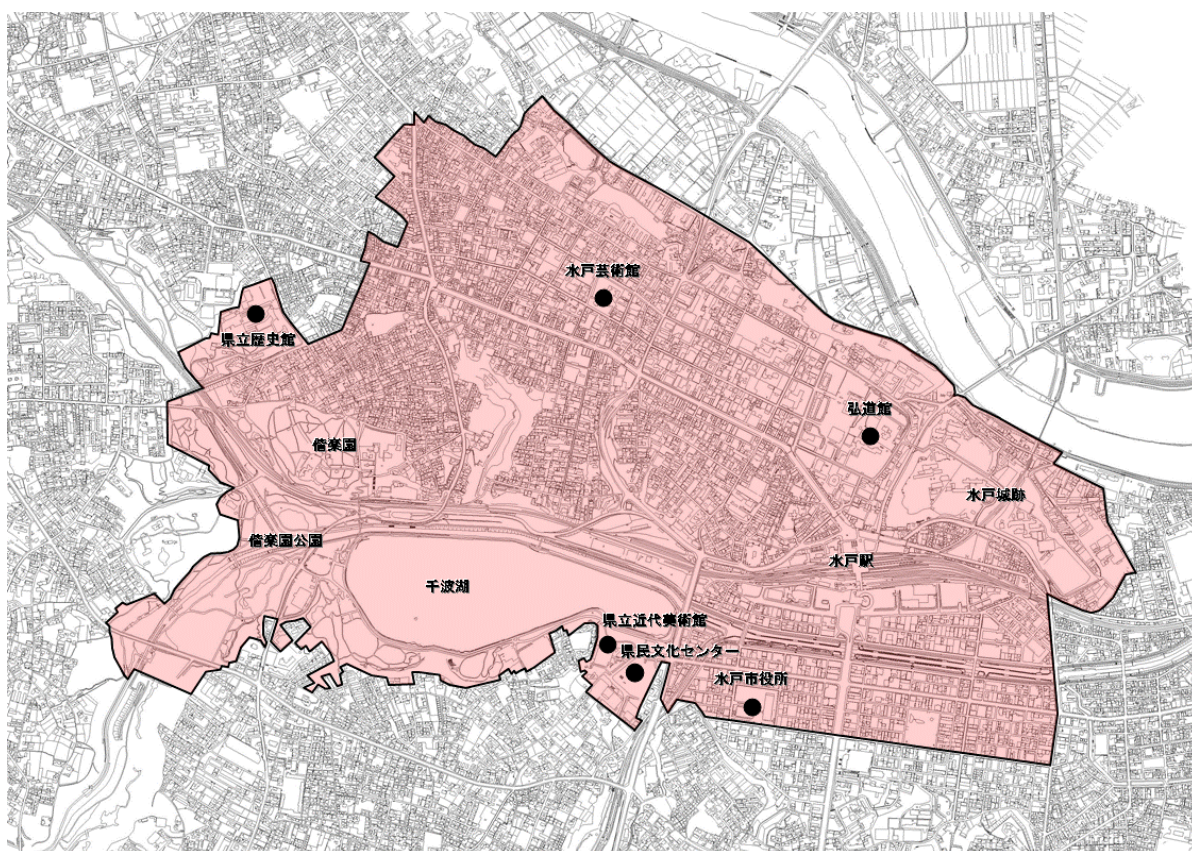
【本計画位置付け図】



4 計画区域

本計画における区域は、水戸市第6次総合計画に基づき、図①のとおり約570haの区域を対象とします。当区域は、水戸都市圏における広域的な拠点性を持つ「都市核」として、都市の発展、魅力の発信をリードするとともに、歴史的資源や文化的資源を生かしながら、多くの人が集い、にぎわい、交流を創出する様々な都市中枢機能の連携強化と一層の集積を図っていくため、これまでの中心市街地の区域に、偕楽園・千波湖を含むエリアを追加し、さらなる機能強化に向けた新たな区域として設定します。

図① 水戸市中心市街地の区域



中心市街地に含まれる町丁名

○町丁域のすべてが含まれるもの

泉町1～3丁目、大町1～3丁目、金町1～3丁目、北見町、五軒町1～3丁目、栄町1・2丁目、柵町1丁目、桜川1・2丁目、三の丸1～3丁目、城南1～3丁目、大工町1・2丁目、天王町、常磐町、常磐町1・2丁目、梅香1・2丁目、備前町、南町1～3丁目、宮町1～3丁目、元山町1・2丁目

○町丁域の一部がふくまれるもの

新荘3丁目、千波町、中央1・2丁目、見川1丁目、見川町、緑町2・3丁目

5 計画期間

本計画の期間は、中長期的ビジョンとしての役割や総合計画の計画期間を踏まえ、2015（平成 27）年度から 2023（平成 35）年度までの 9 か年とします。

ただし、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

6 認定制度の活用

国の支援を受けながら集中的に事業の展開を図っていくため、本ビジョンに位置付けた施策のうち、特に重点かつ集中的に取り組むべき施策を柱とした区域を設定し、中心市街地の活性化に関する法律に基づく認定計画を別途策定していくこととします。

第2章 現況と課題，市民意向等

1 現況と課題

(1) 人口・世帯等

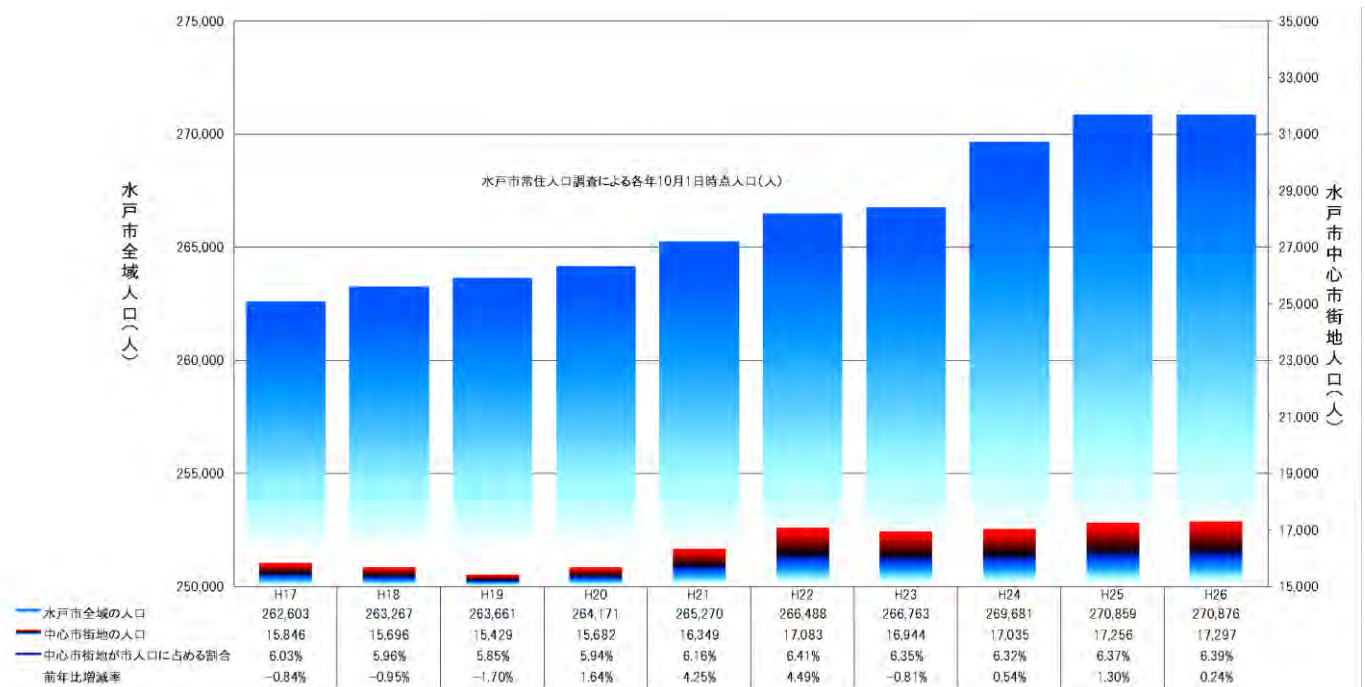
【現況】

水戸市の人口は、2014（平成 26）年 10 月時点で約 27 万 1 千人となっています。2005（平成 17）年の内原町との合併後、概ね微増傾向を維持しています。

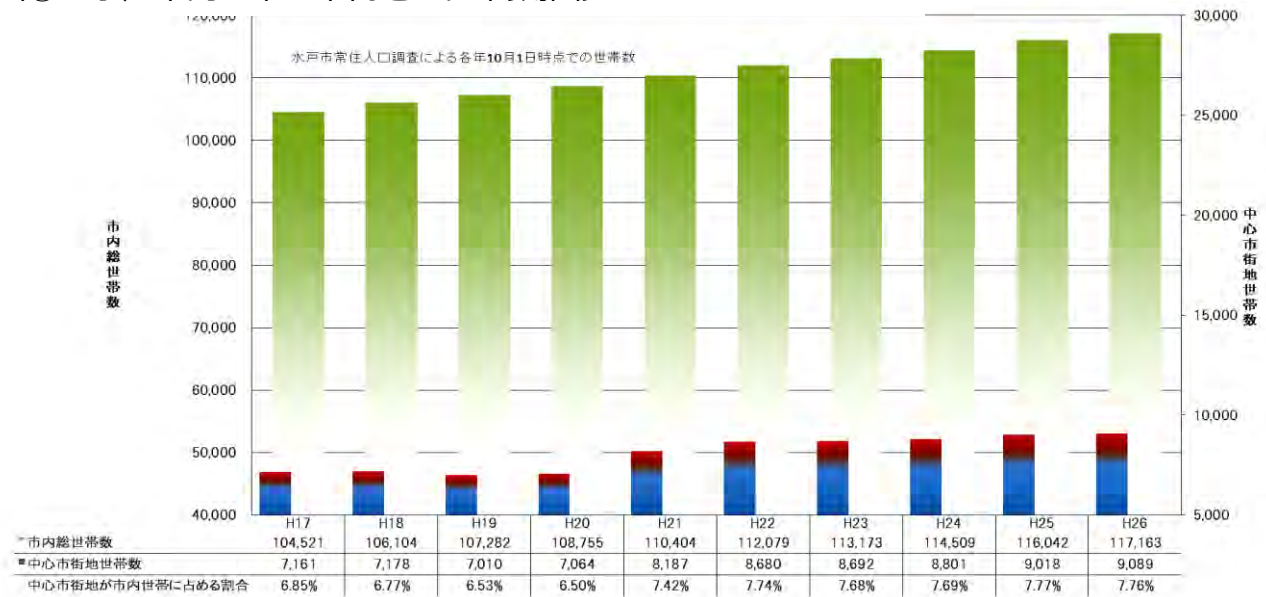
中心市街地の人口については、2014（平成 26）年 10 月で図②のとおり約 1 万 7 千人となっており、2007（平成 19）年頃に一旦の底を打った後、2009（平成 21）年から 2010（平成 22）年にかけて 1,400 人ほどの伸びを見せた後は、マンション建設の影響等もあり、概ね増加傾向にあります。しかし 1980（昭和 55）年頃の中心市街地人口である 20,727 人と比較すると 3,000 人以上の減少となっており、長期的には減少となっています。

また、現在の中心市街地の世帯数は図③のとおり約 9,000 世帯ですが、2005（平成 17）年から 2014（平成 26）年までの 9 年間で約 1,900 世帯、増加率は 26.9%に上ります。これに対して中心市街地の人口の増加数は 1,451 人と世帯数増加数を下回っており（増加率 9.1%），中心市街地内の世帯当たり平均人員数も図④のとおり 2.21 から 1.90 へ減少するなど、単身世帯の増加が顕著となっている現状が認められます。また図⑤にあるように、2013（平成 25）年時点での高齢化率が水戸市全域を上回るなど、高齢化も同時に進行しています。また地域別にみると、図⑥及び⑦のとおり中心市街地西部での高齢化の進行が進んでいること、近年にマンションが建設された地域において人口の増加が大きくなる傾向が見てとれます。

図② 水戸市内・中心市街地の居住人口推移



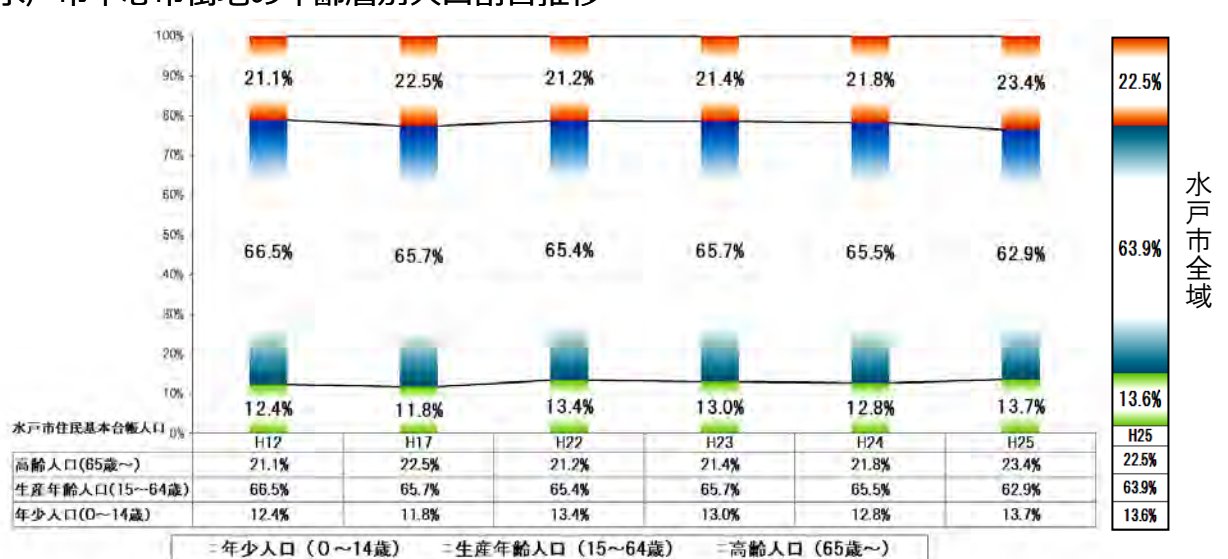
図③ 水戸市内・中心市街地の世帯数推移



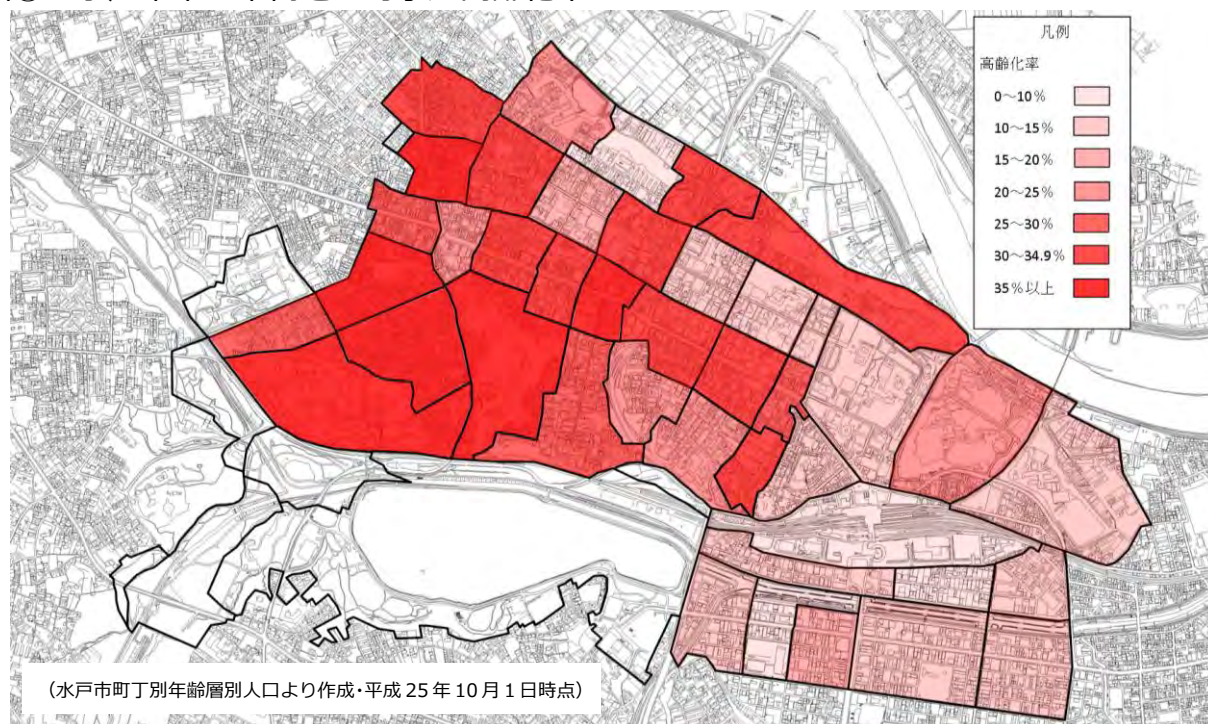
図④ 水戸市内・中心市街地・全国の世帯当たり平均人員数推移



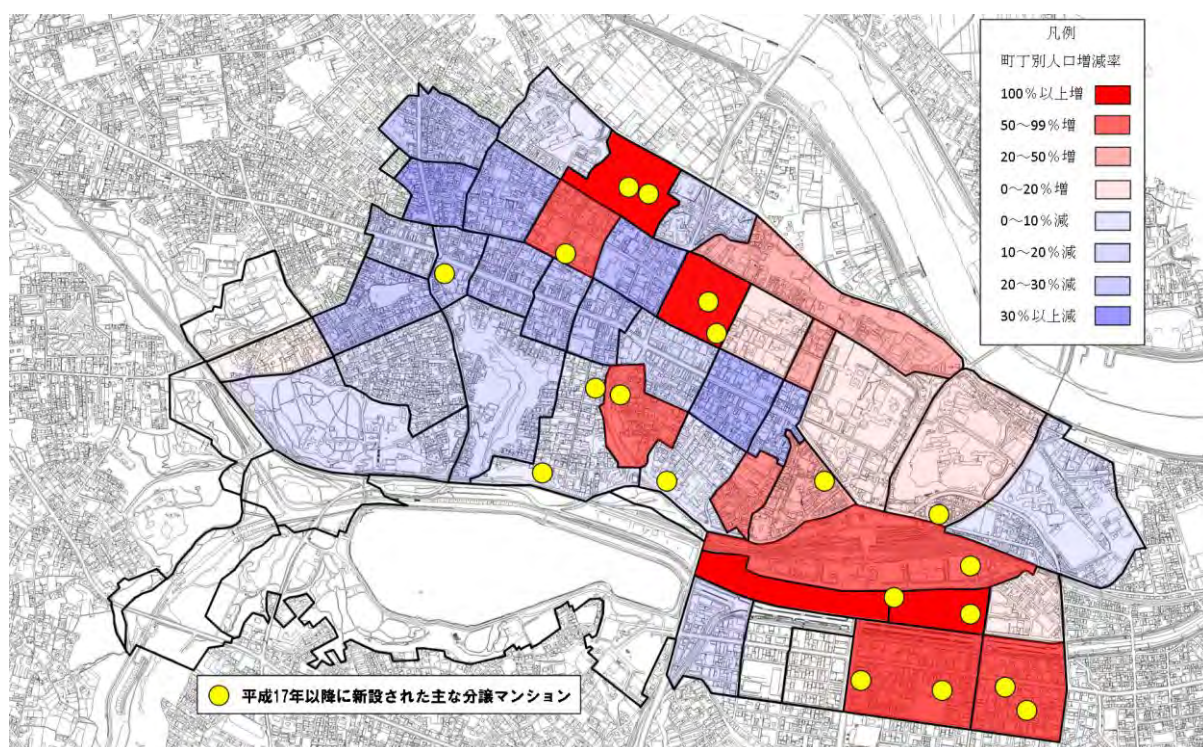
図⑤ 水戸市中心市街地の年齢層別人口割合推移



図⑥ 水戸市中心市街地の町丁別高齢化率



図⑦ 近年の水戸市中心市街地の町丁別人口増減率 平成17年・25年比較（各年10月1日時点）



水戸市町丁別人口、資産税課資料より作成

【課題】

- ・ 中心市街地の人口は近年微増傾向で推移しているが、コンパクトなまちづくりを進め、にぎわいを創出していくうえでは、さらなる居住人口の増加が必要です。
- ・ 高齢者人口比率の増加や生産年齢人口比率の減少傾向を踏まえると、若い人から高齢者まで、幅広い世代が暮らしやすい環境づくりが必要です。

(2) 商業環境

【現況】

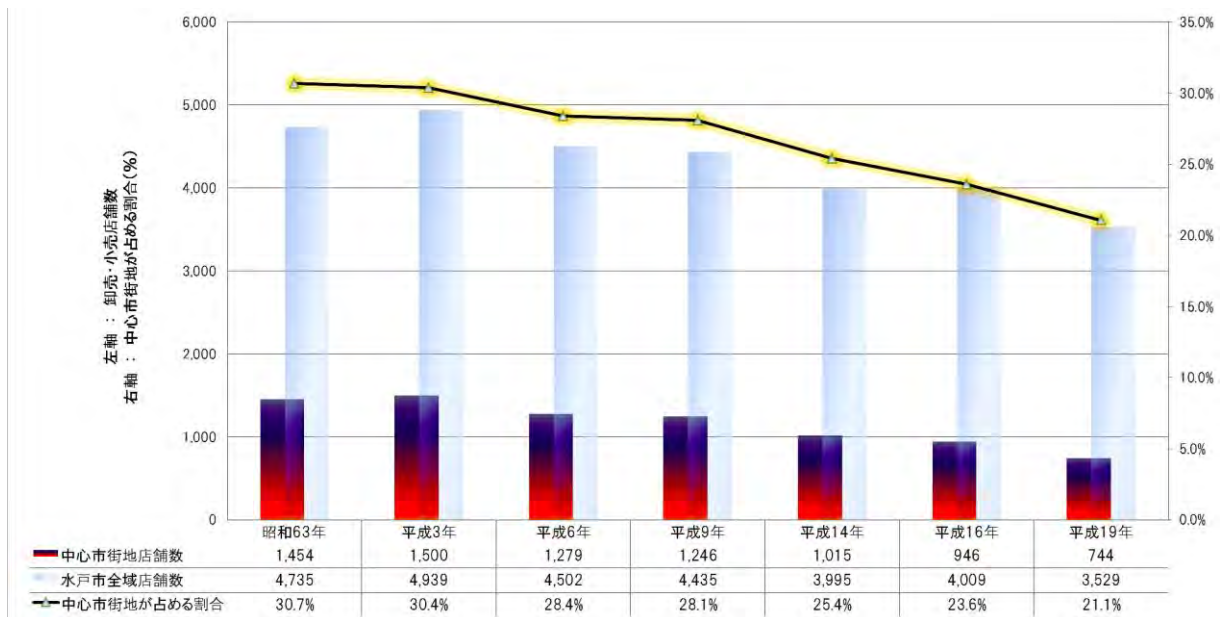
中心市街地における商業店舗数の推移をみると、図⑧のとおり 1988（昭和 63）年の約 1,450 店舗と比較して、2007（平成 19）年は約 740 店舗と、概ね半減となっています。また市内全域の商業店舗数に対する中心市街地の店舗数の割合をみると、1988（昭和 63）年には 30%を超えていたものが、2007（平成 19）年には約 21%にまで減少しています。

また売場面積の推移においても、市内全域としては拡大傾向にある（図⑨）にもかかわらず、中心市街地内では減少傾向が続き、1988（昭和 63）年には市内全域に対して約 49%を占めていたものが、2007（平成 19）年には約 21%まで減じています。加えて年間商品販売額や従業者数（図⑩・⑪）においても同様の傾向を示していることから、商業集積としての機能低下が課題となっており、消費形態の変化、郊外部への大規模小売店舗等の立地（図⑬、⑭）等による影響が大きいと考えられます。

大規模小売店舗については、店舗面積 10,000 ㎡を超える市内 7 店舗のうち『京成百貨店』『MYM（丸井水戸店）』『水戸駅ビル エクセル』の 3 店舗が中心市街地に立地していますが、水戸駅北口の『リヴィン』（2009（平成 21）年 3 月）、南町 2 丁目の『ミーモ』（2014（平成 26）年 2 月）など、閉店が続いています。対照的に 2005（平成 17）年の『イオンモール水戸内原』の出店をはじめ、水戸市中心部から 10 km 圏にあるひたちなか市での相次ぐ大型ショッピングセンター等の出店など、車社会化を背景とした郊外型大規模商業施設の新設は増加傾向にあります（図⑫～⑰）。

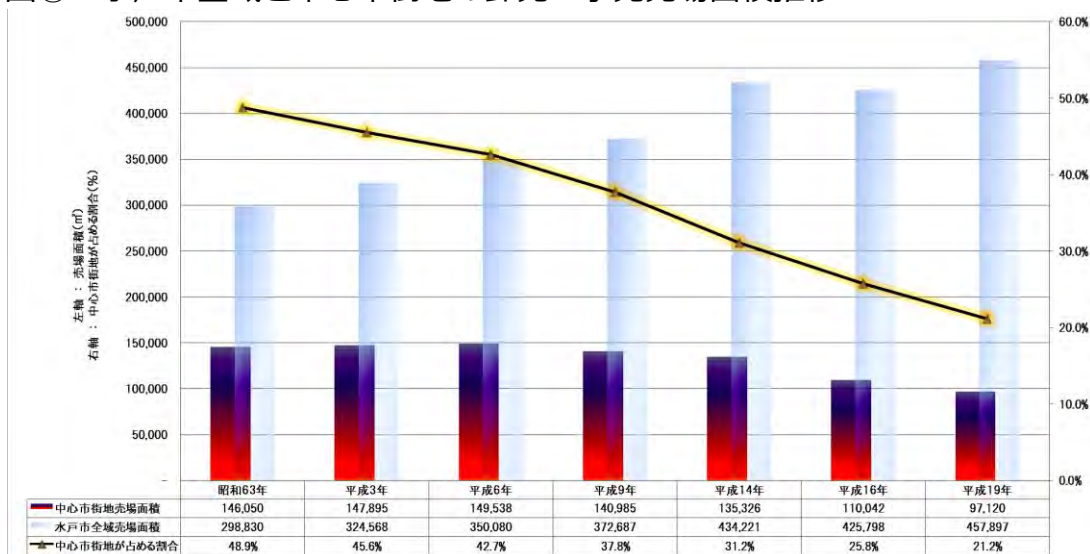
商業機能・にぎわいづくりの中核を成す商店街団体については、市内商店街団体 24 団体のうち 17 団体が中心市街地に集中しています。これら商店街団体は主として国道 50 号を軸に展開しており、図⑱に見られるとおり単線型で約 2 キロメートルという、ひと続きの商店街としては極めて長い街区を形成していますが、廃業店舗の増加などを背景に、活動が停滞する団体も増加するなど（図⑲）、厳しい状況が続いています。

図⑧ 水戸市全域と中心市街地の卸売・小売店舗数推移

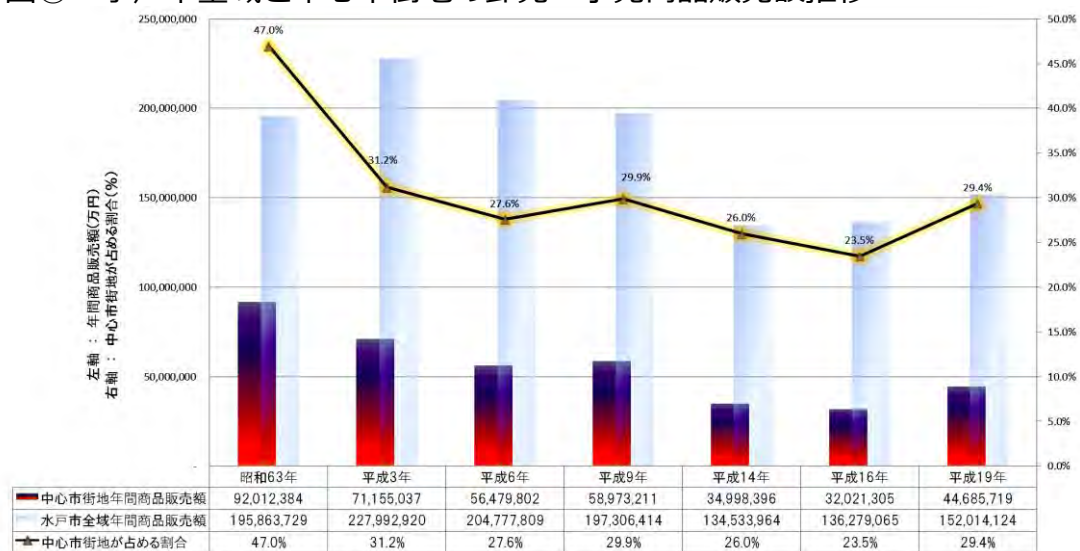


（経済産業省：商業統計）

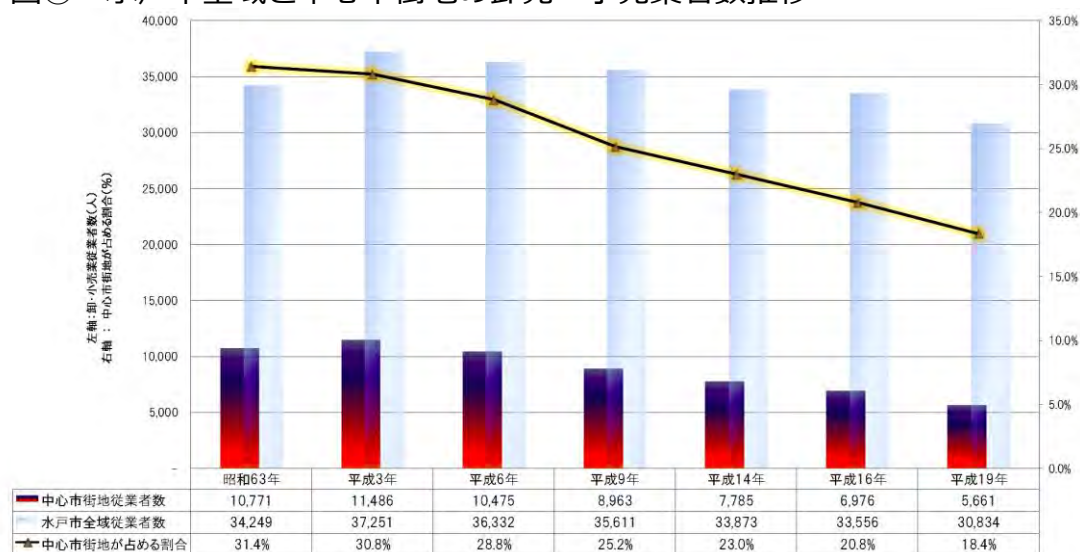
図⑨ 水戸市全域と中心市街地の卸売・小売売場面積推移



図⑩ 水戸市全域と中心市街地の卸売・小売商品販売額推移



図⑪ 水戸市全域と中心市街地の卸売・小売業者数推移



図⑫ 水戸市内大規模小売店舗（1,000㎡超）一覧（H26.10時点）
※色つき部分は中心市街地内の店舗

区分	店舗面積順	店舗名	店舗面積	区分	店舗面積順	店舗名	店舗面積
10,000㎡ 超	1	イオンモール水戸内原	56,000	1,000㎡ 超 5,000㎡ 以下	34	フードスクエア水戸見川店	2,164
	2	京成百貨店	30,549		35	サンキ吉沢店	2,144
	3	山新グランステージ水戸	24,400		36	カスミ平須店	2,128
	4	MYM(丸井水戸店)	16,264		37	ヨークベニマル新原店	2,080
	5	水戸駅ビル エクセル	14,133		38	姫子ファッションモール	2,053
	6	MEGAドン・キホーテ上水戸店	13,102		39	FOOD OFFストッカー常澄店	2,027
	7	スーパービバホーム水戸県庁前店	11,873		40	ヨークベニマル浜田店	2,011
5,000㎡ 超	8	イオン下市店	9,144	41	ケーヨーデイツー水戸河和田店	2,000	
	9	水戸駅ビル エクセルみなみ	9,132	42	カワチ薬品赤塚店	2,000	
10,000㎡ 以下	10	ケーズデンキ水戸本店	8,687	43	ピーシーデポ水戸店	2,000	
	11	水戸笠原ショッピングセンター	8,500	44	マックスバリュ堀町店	1,972	
	12	水戸サウスタワー	8,456	45	ワンダーグー水戸笠原店	1,962	
	13	ライフスクエアロゼオ水戸	8,168	46	COMBOX310	1,908	
	14	ヨークタウン赤塚	7,359	47	ワンダーレックス水戸姫子店	1,874	
	15	プレスボ赤塚	7,086	48	セイブ千波店・ドラッグてらしま千波店	1,866	
	16	ツインズ笠原	6,364	49	セイブけやき台店	1,859	
	17	ヤマダ電機テックランド水戸本店	5,320	50	セイブ袴塚店	1,844	
	18	ダイユーエイト茨城水戸店	4,669	51	ヨークベニマル双葉台店	1,830	
1,000㎡ 超 5,000㎡ 以下	19	茨交ショッピングセンター浜田	4,665	52	カワチ薬品新原店	1,768	
	20	ケーズデンキ水戸内原店	4,498	53	カワチ薬品渡里店	1,628	
	21	千波ショッピングプラザ	4,376	54	マルト元吉田店	1,514	
	22	エスコート赤塚	3,641	55	ジョイフル山新水戸赤塚店	1,493	
	23	山新渡里店	3,352	56	FOOD OFFストッカー渡里店	1,463	
	24	水戸鑑定団	3,200	57	パワーマート見川店	1,454	
	25	百合が丘マーケットプレイス	3,091	58	アウトドアワールド水戸店	1,438	
	26	コープ水戸店	2,834	59	洋服の青山水戸元吉田店	1,347	
	27	ステーションコム河和田店	2,689	60	パワーマート住吉店	1,345	
	28	ミオスショッピングセンター	2,507	61	シュープラザ水戸姫子店	1,313	
	29	山新水戸駅南店	2,477	62	紳士服のコンカ水戸本店	1,312	
	30	茨城県開発公社ビル	2,417	63	サンユーストアー渡里店	1,307	
	31	トイザらス水戸店	2,400	64	ファッションセンターしまむら内原店	1,249	
	32	一周館ビル	2,322	65	セイブ元吉田店	1,207	
	33	FOOD OFFストッカー上水戸店	2,272	66	フクダヤ	1,023	

(茨城県：大規模小売店舗立地法に基づく届出一覧より作成)

図⑬ 水戸市全域と中心市街地の大規模小売店舗立地状況比較（H26.10月時点）

	水戸市全域	中心市街地	中心市街地の占有率
店舗数	66	7	10.6%
店舗面積合計(㎡)	352,530	81,465	23.1%
1kmあたりの店舗数	0.30	1.23	—
平均店舗面積(㎡)	5,341.36	11,637.86	—

※1kmあたりの店舗数は、水戸市全域の面積を217.4km²、
水戸市第6次総合計画における中心市街地面積を5.7km²として算出した。

図⑭ 中心市街地の大規模小売店舗立地数及び店舗面積推移

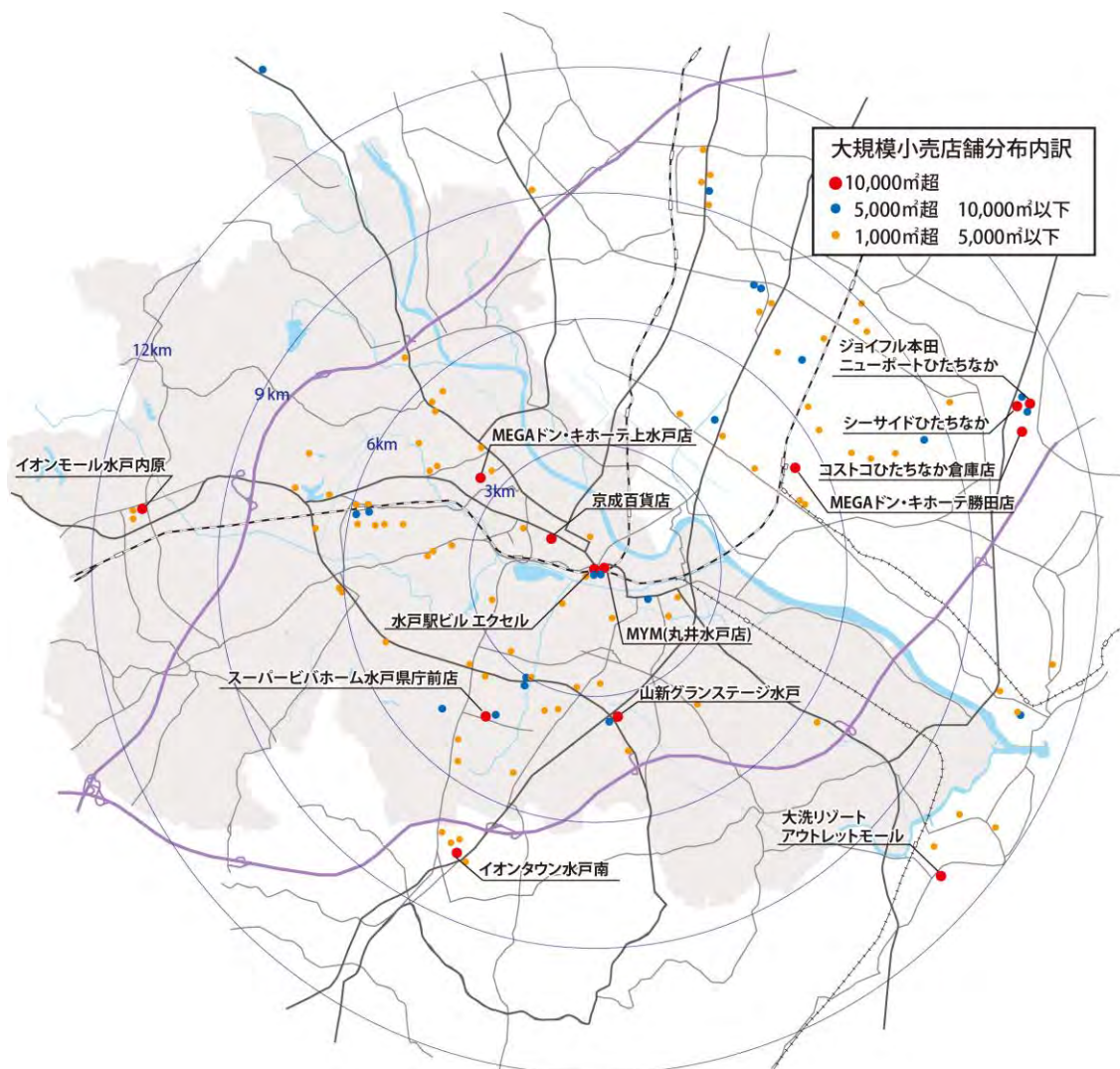


大規模小売店舗立地法に基づく届出一覧（茨城県）より作成（開店については同年値に、閉店については翌年地より反映）

図⑮ 中心市街地の大規模小売店舗等出退店状況

年月日	出店及び閉店等の状況
1985（昭和 60）年 3 月	水戸駅ビル「エクセル」オープン（水戸駅北口）
1993（平成 5）年 3 月	「丸井水戸店」移転オープン（水戸駅北口）
1993（平成 5）年 8 月	「ユニー水戸店」閉店
1994（平成 6）年	「高島屋ストア水戸店」閉店
1997（平成 9）年	水戸駅ビル「エクセル」増築（水戸駅北口）
2003（平成 15）年 2 月	「ボンベルタ伊勢甚」閉店（泉町）
2004（平成 16）年 5 月	「田原屋水戸店」閉店（南町）
2006（平成 18）年 3 月	「京成百貨店」移転オープン（泉町）
2006（平成 18）年 4 月	「COMBOX310」オープン（水戸駅南口）
2007（平成 19）年 5 月	「サントピア」閉店（南町）
2008（平成 20）年 11 月	「水戸サウスタワー」オープン（水戸駅南口）
2009（平成 21）年 3 月	「リヴィン水戸店」閉店（三の丸）
2011（平成 23）年 6 月	「エクセルみなみ」オープン（水戸駅南口）
2014（平成 26）年 2 月	「ミーモ（MIMO）」閉店（南町）

図⑯ 水戸市内及び近郊大規模小売店舗の分布状況（H26.10 月時点）



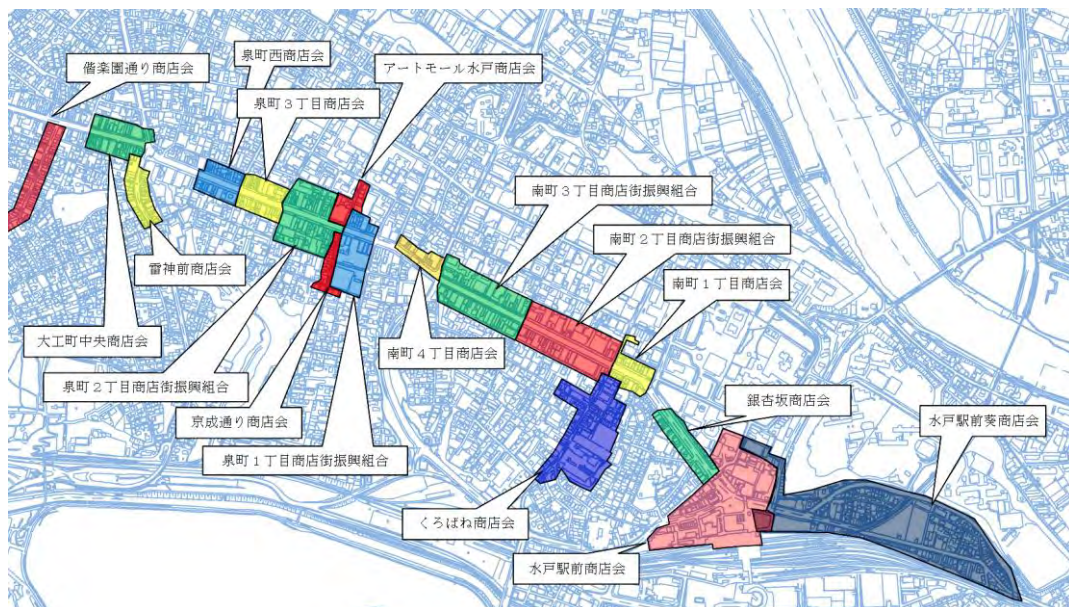
図⑰ 大型商業施設の郊外立地状況

(H12以降 H26.10月時点：店舗面積 5,000㎡以上、隣接市町含む)

郊外に立地した大型商業施設	新設時期	立地場所
ヨークタウン赤塚	2005（平成 17）年 4 月	市内姫子 2 丁目
イオンモール水戸内原	2005（平成 17）年 11 月	市内内原町
ツインズ笠原	2006（平成 18）年 10 月	市内小吹町
イオンタウン水戸南	2007（平成 19）年 3 月	東茨城郡茨城町長岡
水戸笠原ショッピングセンター	2007（平成 19）年 4 月	市内笠原町
ライフスクエアロゼオ水戸	2009（平成 21）年 4 月	市内笠原町
スーパービバホーム水戸県庁前店	2009（平成 21）年 4 月	市内笠原町
ケーズデンキシーサイドひたちなか	2011（平成 23）年 2 月	ひたちなか市新光町
蔦谷書店ひたちなか店	2012（平成 24）年 10 月	ひたちなか市新光町
ヤマダ電機テックランドシーサイドひたちなか店	2013（平成 25）年 5 月	ひたちなか市新光町
コストコひたちなか倉庫店	2014（平成 26）年 4 月	ひたちなか市新光町

図⑩～⑰大規模小売店舗立地法に基づく届出一覧（茨城県）より作成（開店については同年値、閉店については翌年値より反映）

図⑱ 中心市街地内の商店街団体区域概略図（H26.7.1 現在）



水戸市商店会連合会資料より作成（各団体の区域は構成する店舗・事業所の多くが所在する範囲とする）

図⑲ 中心市街地内商店街団体・会員店舗数の推移

	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
商店会数	23	23	23	23	23	23	21	19	18	17
商店会員店舗数計	664	652	630	618	605	588	509	477	464	426

【課題】

水戸市商店会連合会資料より作成

中心市街地内では店舗数、売り場面積及び従業員数が減少しているほか、商店街団体の減少や大型店の撤退等により、商業集積としての機能低下が懸念されることから、商業・業務機能の強化、魅力の向上が必要です。

（３）低未利用地（駐車場・空地等）の状況

【現況】

中心市街地の低未利用地（駐車場・空地）は、図②⑩のとおり 2014（平成 26）年調査時点で 811 カ所、60.3ha となり、2011（平成 23）年の都市計画基礎調査の結果に比較して 5.2%の面積増となっています。傾向としては、区域を東西に貫く J R 常磐線の南北について比較した場合、北側地区が 640 箇所、面積約 44.6ha、南側地区は 171 箇所、面積にして約 15.7ha となっています。南側地区は北側地区と比べて大規模公園等が地区の多くを占めていることもあり、地区全体に対する面積割合は低くなっていますが、北側地区は、地区面積に占める駐車場及び空地の面積割合が高く、地区面積の 1 割を超える状況にあります。

図②⑩ 中心市街地の低未利用地（駐車場・空地）の状況

駐車場・空地 の分布状況	調査 地区 面積 (ha)	平成 23 年			平成 26 年			面 積 増減比 (%)
		地片数 (箇所)	面 積 (ha)	面積割 合(%)	地片数 (箇所)	面 積 (ha)	面積割 合(%)	
駐車場	568.3	644	47.9	8.4	692	52.4	9.2	9.6
空地		110	9.4	1.7	119	7.9	1.4	▲17.0
計		754	57.3	10.1	811	60.3	10.6	5.2

（水戸市調査）

【課題】

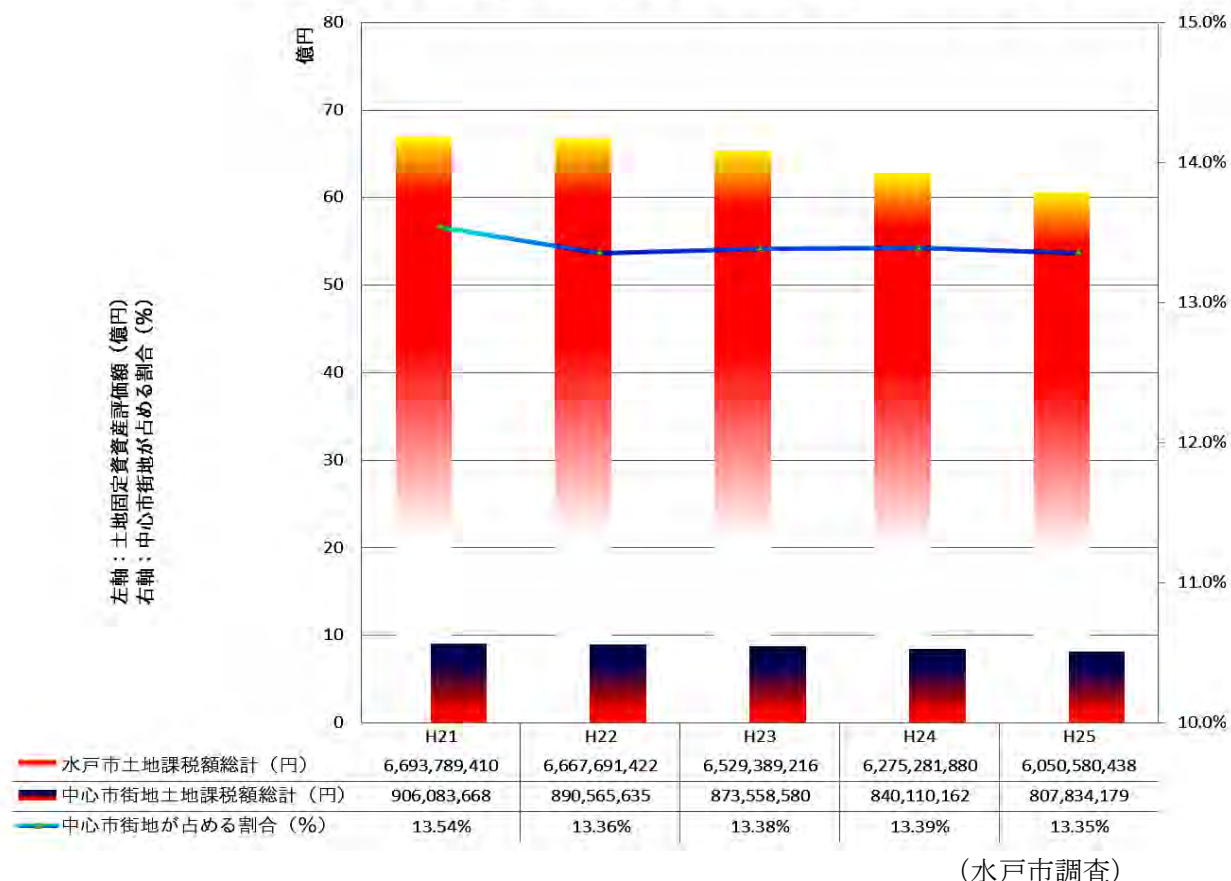
中心市街地内の低未利用地（駐車場・空地）は増加傾向にあり、活力の低下につながる懸念があります。商店街の連続性や魅力ある街並み空間形成のためにも、低未利用地の活用を促進していく必要があります。

（４）固定資産税（土地）の状況

【現況】

中心市街地の面積は約 570ha と、水戸市全域約 217.43 km² (21,743ha) の約 2.6%を占めるに過ぎませんが、土地に対する固定資産課税額（推定による）についてみると、図②のとおり平成 25 年度における市域全体に対して中心市街地が 10%を超える額を占めています。

図② 中心市街地が水戸市全域に占める土地固定資産税課税額推移



※ここでの課税額は、課税標準額総計に税率を乗じた推定額

【課題】

中心市街地は、市内全域に占める固定資産税の割合が高く、社会的な機能面に限らず、市財政の見地からも重要な地域といえます。今後の中心市街地の活性化においては、都市の魅力を高め、民間投資の誘発などにより、これら資産価値増進を目指し、税収の安定化等を図ることが求められます。

（５）公共交通・自動車保有状況等

【現況】

中心市街地には、茨城県内最大のターミナルである「水戸駅」と、梅まつり期間のみ営業する臨時駅「偕楽園駅」があり、JR 常磐線、水戸線、水郡線により、東京、栃木、福島方面などへの広域ネットワークが形成されているほか、水戸駅から大洗・鹿嶋方面を結ぶ鹿島臨海鉄道大洗鹿島線が整備されています。図②のとおり水戸駅の１日平均乗車人員は 2013（平成 25）年度が 31,044 人であり、2010（平成 22）年度末の東日本大震災による落ち込みは見られたものの、４年ぶりに３万人台を回復しました。

また、市内を運行する路線バスは、バス事業者４社により、JR 水戸駅を中心として放射状にネットワークが形成され、中心市街地の中心部と市郊外部や周辺市町村とが結ばれ、公共、教育、医療施設等の周辺にバス路線が設定されており、中心市街地においては、水戸駅から大工町１丁目にかけての国道 50 号上においては 400 本／日を超える運行があり、市内交通の大動脈を形成しています（図③、④）。

水戸市域の自動車保有状況については、図⑤のとおり市民１人当たりの乗用車保有数は 0.6 を超えており、車への依存度が高い状況が続いています。

図② 水戸駅の一日平均乗車人員年度推移（単位：人）



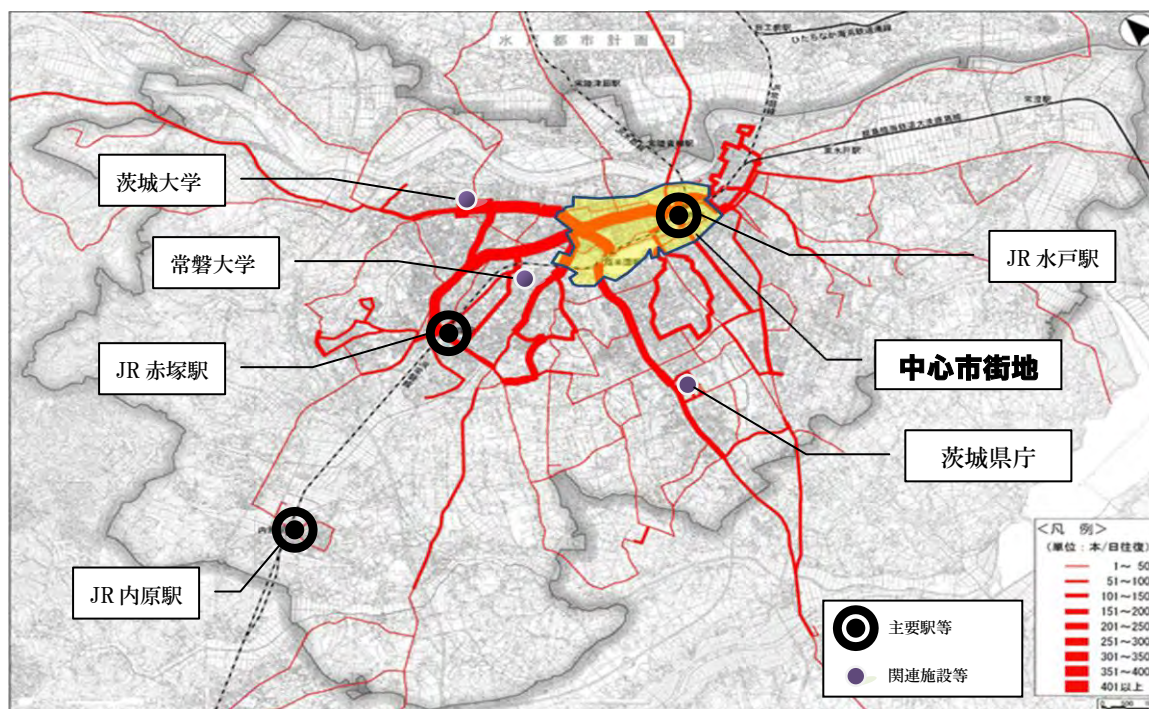
（水戸市統計年報，JR 水戸支社及び鹿島臨海鉄道聞き取り）

図③ 市内路線バスの輸送人員推移

年度	2010（平成 22）年度	2011（平成 23）年度	2012（平成 24）年度
輸送人員（年間）	10,942,817 人	10,861,841 人	10,874,214 人

（バス会社聞き取り）

図②④ 路線バスの本数分布状況（平成 24 年）



（水戸市作成）

図②⑤ 水戸市内の自動車保有状況



【課題】

・公共交通は、自動車に過度に依存しないライフスタイルの形成と、環境にやさしい交通体系の構築や中心市街地内での生活利便性向上において重要なインフラのひとつであることから、さらなる利用促進を図るとともに、公共交通も含めた将来的なまちなか交通体系のあり方を検討する必要があります。

(6) 歩行者通行量

【現況】

中心市街地の歩行者通行量は減少傾向にあり、年次調査を開始した 2006（平成 18）年時点から比較すると、2014（平成 26）年には約 22%減少しています（図②⑥）。各地点での傾向としては、商業施設等の立地に係る通行量の増減が顕著となっています。

2014（平成 26）年 7 月調査時の歩行者通行量の内訳（図②⑦）をみると、最大の通行量を示しているのは水戸駅及び駅ビルへ接続する「水戸駅南口」で、休日 24,161 人、平日 17,152 人となっています。

その他の地点の近年の傾向を見ると、旧リヴィン水戸店前では平成 21 年の閉店後に通行量がおおよそ半減し、南町 2 丁目の山忠ビル前では、東日本大震災後に相次いだ『ミーモ』のテナント撤退等の影響もあり通行量が半数以下に下落していますが、逆に再開発事業による『トモスミと』が 2013（平成 25）年にオープンした「大工町バス停前（南北）」では、前年比で平日の通行量が大幅に増加するなど、商業施設等の立地が通行量に与える影響が大きいことが鮮明となっています。

図②⑥ 中心市街地歩行者通行量の推移



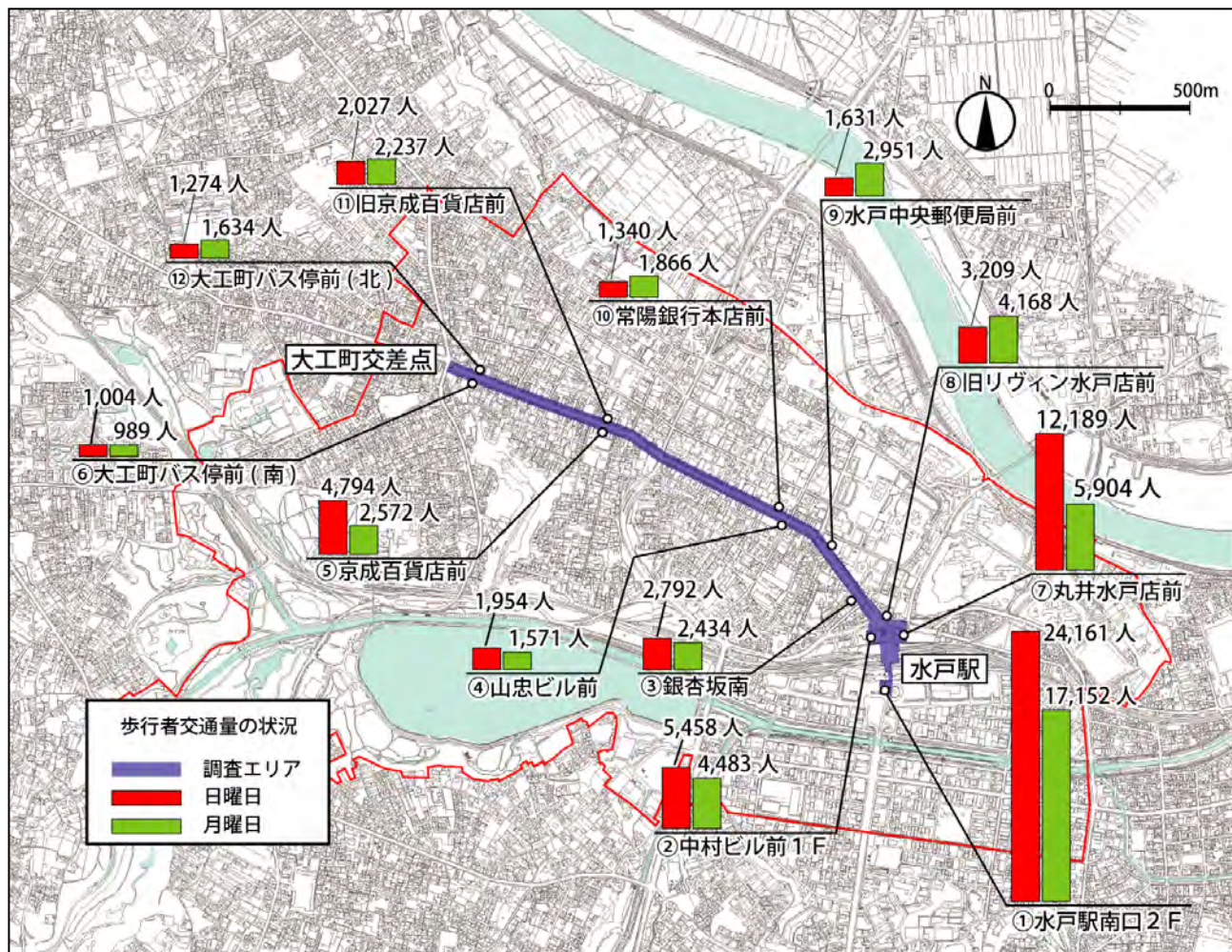
(水戸商工会議所：歩行者通行量調査)

(参考事項)

平成 19 年調査：日曜日調査時雨天 平成 22 年調査：月曜日調査時雨天

平成 23 年調査：両調査日とも猛暑 平成 26 年調査：月曜雨天

図②⑦ 中心市街地の歩行者通行量の状況（平成 26 年度）



【課題】

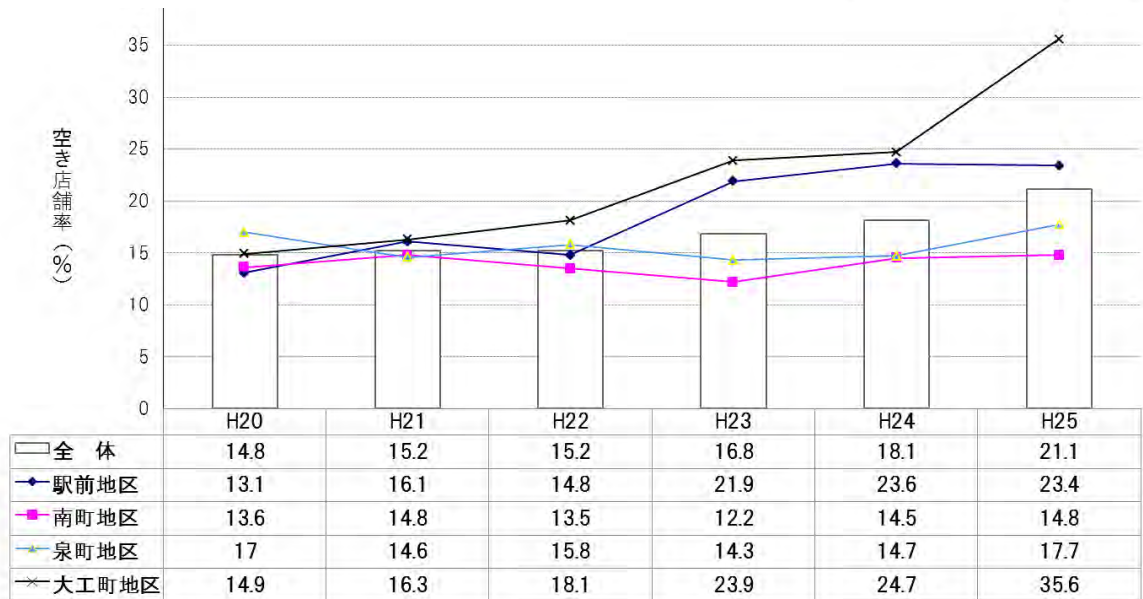
歩行者通行量は減少傾向にあることから、国道 50 号（メインストリート）を軸としたエリア（都市中枢ゾーン）を中心に、商業・業務機能等のさらなる集積など、魅力ある空間づくりや回遊性の向上を図る必要があります。

(7) 空き店舗の状況

【現況】

中心市街地における空き店舗率は、図⑳に見られるとおり東日本大震災のあった 2011（平成 23）年以降に上昇傾向が強まり、2014（平成 26）年 3 月時点で 21.1%となっており、5 年前の 2009（平成 21）年 2 月時点の 14.9%と比較して 6%以上上昇しています。特に飲食店等が密集する繁華街である大工町地区では 35%を超えており、空き店舗の増加が著しい状況となっています。

図⑳ 中心市街地の空き店舗率推移



（水戸市調べ） ※ここでの空き店舗とは、不特定多数の人が購入・賃貸・サービスなどの目的等で入店できる建物の 1 階部分を対象（事務所は除き、大合点は全体で 1 とする）とし、調査は目視による。

中心市街地の空き店舗調査実施エリア



【課題】

中心市街地の空き店舗率は、2011（平成 23）年の東日本大震災以降、上昇傾向が強まっており、商業集積としての活力低下に対して出店の促進等、商店街の活性化に資する取り組みが求められています。

(8) 中心市街地の歴史的・文化的資源、社会資本やイベント実施状況等

【現況】

ア 歴史的資源

歴史的資源は、主に、水戸駅北口にほど近い弘道館周辺、南西部の偕楽園周辺に分布しています（図29）。

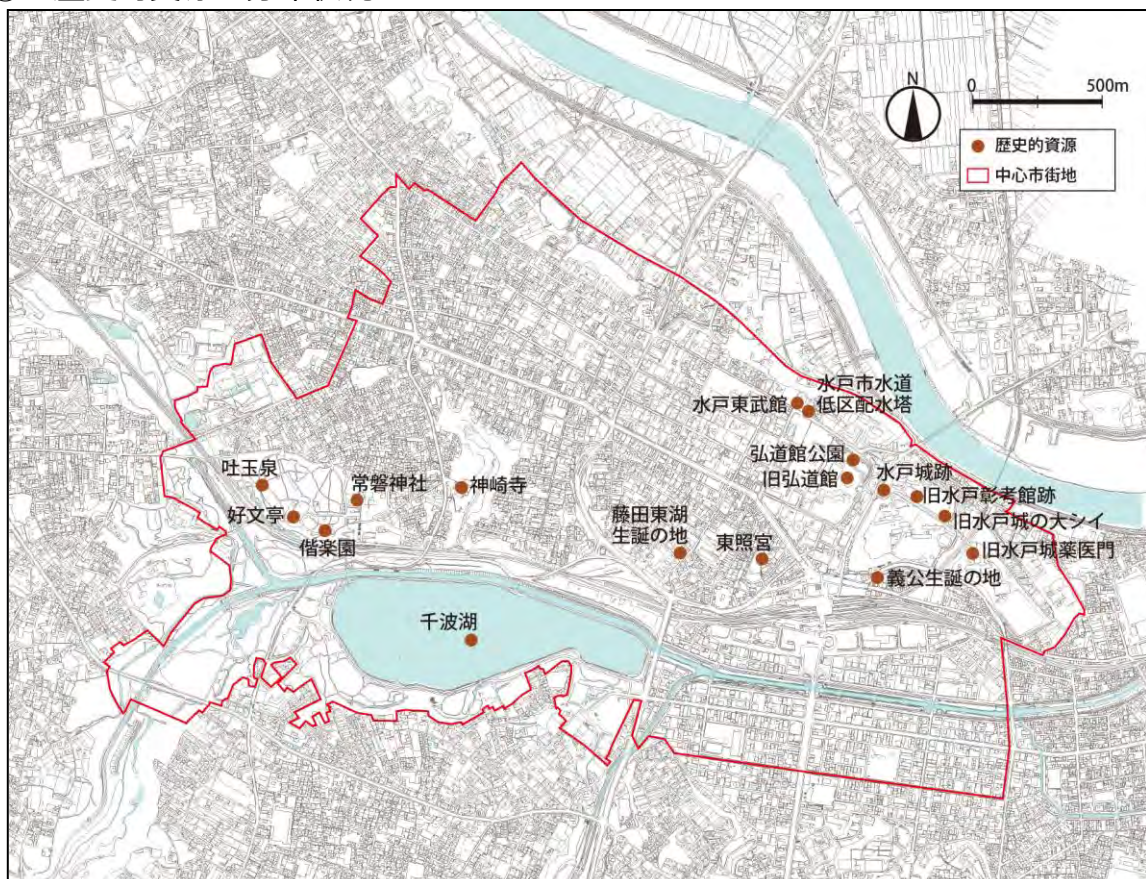
弘道館は、水戸藩第9代藩主徳川斉昭公によって創設された藩士の子弟教育の場で、国内最大規模の藩校として知られ、国の重要文化財に指定されています。周辺は、三の丸歴史ロードとして整備され、旧水戸城の土塁・塀や薬医門等があり、城跡の面影をしのぶことができます。その他、水戸市水道低区配水塔や水戸東武館などの歴史的建造物や、義公生誕の地（黄門神社）などの史跡が残されています。



弘道館

偕楽園は、1842（天保13）年7月、徳川斉昭公が「衆と偕（ともに）に楽しむ場」して開園した回遊式庭園で、高台に位置する本園は史跡及び名勝に指定され、千波湖を借景に市内随一の美しい景観が広がり、金沢の兼六園、岡山の後楽園と並ぶ日本三名園の一つとして全国から観光客が訪れています。

図29 歴史的資源の分布状況



イ 文化的資源

文化施設については、水戸駅北口近辺に、茨城県立図書館、常陽藝文センターなどが立地し、中心市街地中央部には、水戸芸術館をはじめとして、水戸市立中央図書館、水戸市立博物館、水戸市国際交流センターなどが集積し、文化的なエリアを形成しています。また、中心市街地南部の千波湖周辺の公園エリアには、茨城県立近代美術館や県民文化センターが立地しているほか、中心市街地西部に隣接する東町運動公園、県立歴史館等がスポーツ・歴史・文化の複合的な集積を成しています（図③）。

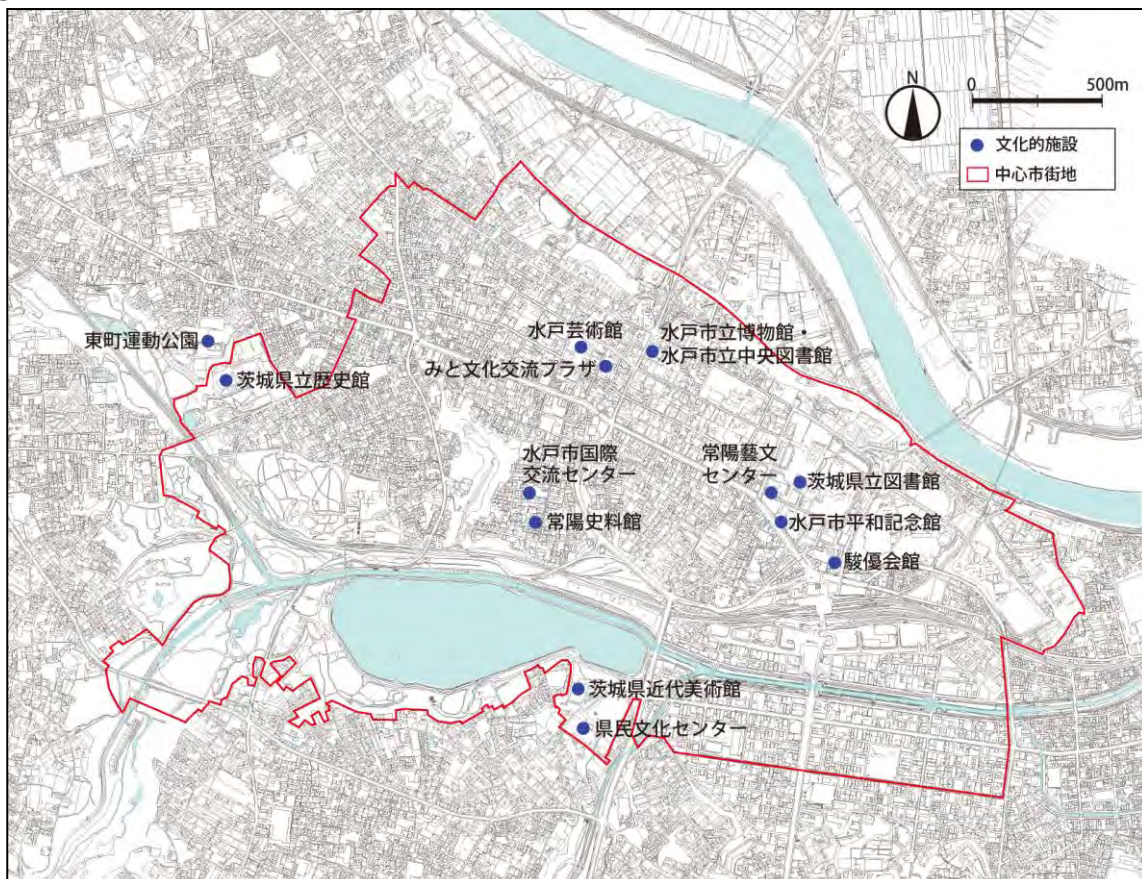
中心市街地において文化的資源の核となる水戸芸術館は、水戸市制施行 100 周年を記念して、1990（平成 2）年に開館した複合文化施設です。市民が憩うことができる広場を中心に、コンサートホール A T M、A C M 劇場、現代美術ギャラリーが配置されています。音楽、芸術、美術の各分野が独立した活動を行う専用空間を持つと同時に、互いに触発しあうこの施設は、水戸の芸術活動の本拠地として、その評価が確立しつつあります。

特に水戸芸術館の専属楽団である「水戸室内管弦楽団」は、世界的に知られる指揮者である小澤征爾氏のもと優れた音楽家たちをメンバーとして、ヨーロッパツアーも行うなど水戸市内外で幅広く活動し、世界的にも高い評価を受けています。小澤氏は 2013（平成 25）年度より館長に就任し、今後さらなる活動の充実が期待されています。



水戸芸術館

図③ 文化的資源の分布状況



ウ 社会資本

行政機関は、1999（平成 11）年に茨城県庁が中心市街地から移転したものの、水戸駅北側の三の丸周辺には茨城県三の丸庁舎や水戸税務署、水戸警察署など、水戸駅南側には水戸市役所、茨城県水戸合同庁舎など、現在でも数多く集積しています。また市立三の丸小学校、市立第二中学校、県立水戸第一高等学校等をはじめとした小中学校、高等学校等の教育施設が集積しているほか、地域におけるコミュニティ活動の拠点として三の丸及び五軒市民センター、子供から高齢者までが交流する拠点として、子育て支援・多世代交流センターが立地しています（図③）。

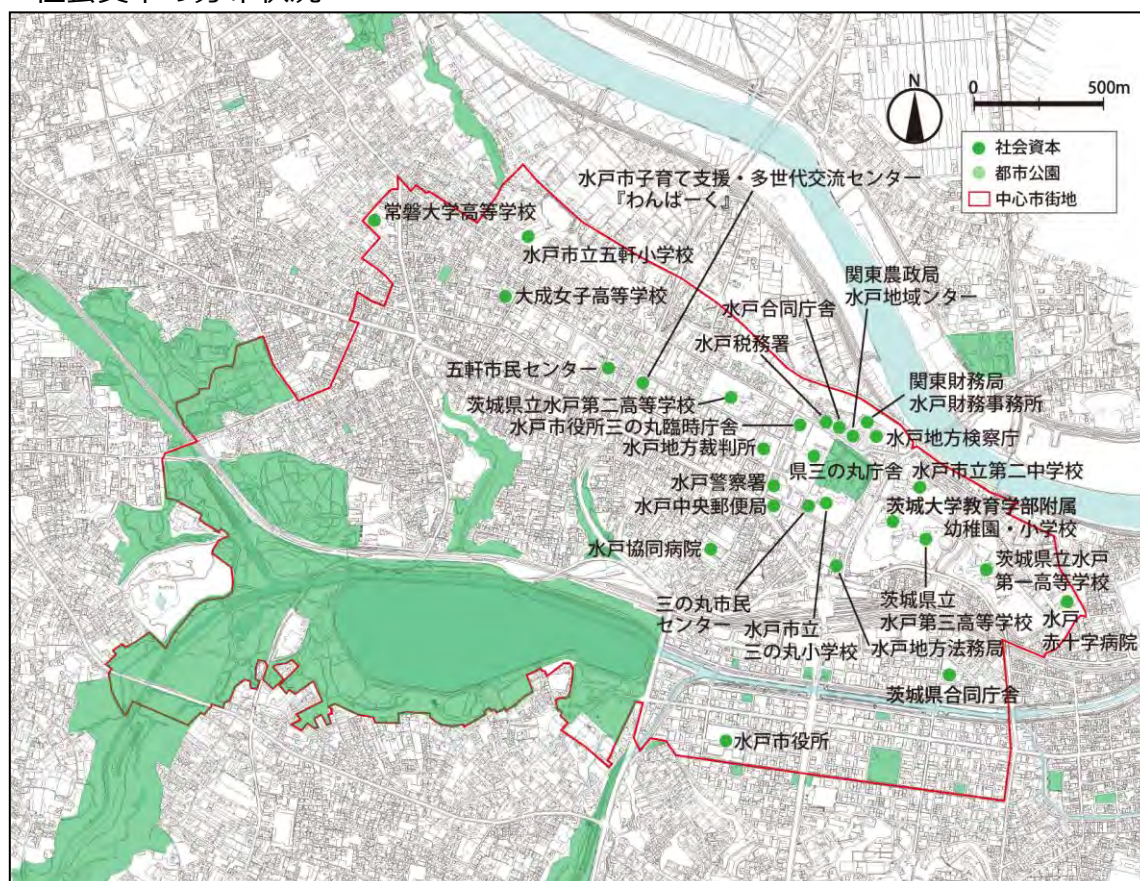
医療機関としては、2000（平成 12）年に水府病院が中心市街地から移転しましたが、総合病院として水戸協同病院、水戸赤十字病院が立地しており、地域住民のみならず広域的な医療拠点として重要な役割を果たしています。

さらに本市は、中心市街地及びその周辺に広大な公園エリアを有しているという特色があります。千波湖と偕楽園を含む一帯は、市街地に隣接した都市公園としてはニューヨークのセントラルパークに次ぐ世界第2位の面積を誇り、水と緑にあふれた市街地景観を生み出すとともに市民の憩いの場となっています。



茨城県三の丸庁舎

図③ 社会資本の分布状況



◎ 主要な歴史的、文化的資源、社会資本一覧

種 類		名 称	
歴史的資源		水戸城跡(墨及び堀), 旧水戸城薬医門, 東照宮, 旧水戸彰考館跡, 偕楽園, 常磐神社, 旧弘道館, 義公生誕の地, 藤田東湖生誕の地, 水戸市水道低区配水塔など	
文化的資源		水戸芸術館, 茨城県立歴史館, 茨城県近代美術館, 県民文化センター, 水戸市平和記念館, 水戸市立中央図書館, 水戸市立博物館, 常陽藝文センター, みと文化交流プラザ, 常陽史料館, 水戸市国際交流センターなど	
社会資本	行政機関等		水戸市役所, 三の丸市民センター, 五軒市民センター, 水戸税務署, 水戸地方検察庁, 水戸地方法務局, 関東財務局水戸財務事務所, 水戸警察署, 水戸中央郵便局, 茨城県水戸合同庁舎, 子育て支援・多世代交流センター(わんぱく・みと)など
	医療施設		水戸協同病院, 水戸赤十字病院, 志村病院など
	学校等	幼稚園	水戸市立五軒幼稚園, 茨城大学教育学部附属幼稚園 私立聖母幼稚園, 私立愛恩幼稚園
		保育所	水戸市立杉山保育所
		小学校	茨城大学教育学部附属小学校, 水戸市立三の丸小学校, 水戸市立五軒小学校
		中学校	水戸市立第二中学校
		高等学校	茨城県立水戸第一高等学校, 茨城県立水戸第二高等学校, 茨城県立水戸第三高等学校, 大成女子高等学校, 常磐大学高等学校
		専門学校等	文化デザイナー学院, リリー保育福祉専門学校, 日建学院水戸校, 茨城県中央理容美容専門学校, 大原医療福祉専門学校水戸校, 水戸駿優予備学校, 中央美術研究所

◎ 中心市街地における主な公共公益施設の立地動向 (H26.10 時点)

年月日	立地動向
1991 (平成 2) 年 3 月	五軒小学校跡地に「水戸芸術館」オープン (五軒町)
1993 (平成 5) 年 3 月	水戸駅北口再開発ビル (マイム) 竣工 (宮町・丸井水戸店)
1998 (平成 10) 年 4 月	国際交流センターオープン (備前町)
1999 (平成 11) 年 4 月	茨城県庁が三の丸から笠原町に移転 (現茨城県三の丸庁舎)
2000 (平成 12) 年 12 月	水府病院が大町から赤塚駅北口へ移転
2006 (平成 18) 年 3 月	泉町 1 丁目南地区市街地再開発事業竣工 (泉町)
2007 (平成 19) 年 4 月	子育て支援・多世代交流センター「わんぱく・みと」オープン (大町)
2012 (平成 24) 年 1 月	水戸市役所三の丸臨時庁舎開設 (三の丸 1 丁目)
2013 (平成 25) 年 5 月	大工町 1 丁目地区市街地再開発事業竣工 (大工町)

エ 中心市街地における主要なまつり・イベント等

中心市街地内で行われる主なイベントとしては、「水戸黄門まつり」や偕楽園の「梅まつり」などが挙げられます。「水戸黄門まつり」は、1961（昭和 36）年に始まったまつりで、毎年8月の第1金・土・日の3日間に開催されています。まつり期間中には、千波湖で約 4,500 発以上の花火、山車巡行、神輿渡御、水戸黄門パレード、市民カーニバルなどのイベントが開催され、毎年 100 万人近くの入込客数を誇ります。

日本三名園の一つである偕楽園を会場とした「梅まつり」は、100 種 3,000 本の梅が香しく、早春を告げる 2 月下旬から 3 月下旬に開催されています。期間中は、偕楽園臨時駅が開設されるほか、野点茶会、水戸の梅大使・水戸黄門一行との写真撮影サービス、水戸黄門まつり太鼓演奏などのイベントも行われ、全国から多くの観光客を呼び込んでいます。

また近年では、市民団体や NPO 法人が主体となった様々なイベントが開催され、まちなかの新たな賑わい創出に寄与しているところであり、中心市街地では図③②に見られるように、毎月複数のイベントが開催されています。

その中の一つ「水戸まちなかフェスティバル」は、歩いて楽しめる中心市街地のにぎわい空間創出、商店街振興、市民が主体となった中心市街地活性化等のため、2012（平成 24）年より開催されています。中心市街地のメインストリートである国道 50 号に歩行者天国区間を設け、商店街のほか市内で活動する団体を中心に数多くのイベント・ステージが一度に開催されます。



水戸黄門まつり



偕楽園の梅まつり



水戸まちなかフェスティバル

図③ 主なまちなかイベント一覧（平成26年1月～平成26年12月）

26年1月	2月
・明けまして、泉町！（泉町会館） ・シネポートシアターmito（トモスミと） ・偕楽園お茶会（偕楽園） ・水戸室内管弦楽団定期演奏会（芸術館） ・新春親子オセロ大会（トモスミと）	・チョコレートフェスティバル（トモスミと） ・MITO コン（水戸駅～泉町） ・みとマラソン（千波湖） ・梅香径／まちなかステージ（駅北ロベデストリアンデッキ） ・水戸の梅まつり（偕楽園 ～3月）
3月	4月
・みとまちなかパン＆スウィーツ工房スタンブラリー ・三の丸さんさん祭り（三の丸市民センター） ・水戸の梅まつり梅酒大会（常磐神社） ・夜・梅・祭り（偕楽園） ・みと楽（南町自由広場・三の丸広場・水戸駅北ロベデ） ・黄門さまの台所（千波湖畔黄門像広場） ・納豆早食い世界大会（千波湖畔親水デッキ） ・三店ものがたり（市内10ヶ所）	・スプリングフェスティバル in 水戸 ・お堀の桜のライトアップ（三の丸庁舎広場） ・大好きいばらき ふれあいまつり（三の丸広場） ・MITO コンプレミアム（門前仲町） ・シネポートシアターmito（トモスミと） ・水戸バーバルバール（駅南、水戸駅～大工町） ・あおぞらクラフトいち Spring in 水戸（芸術館） ・水戸のつつじまつり（偕楽園など ～5月）
5月	6月
・黄門さまの台所（千波湖） ・MITO コン（水戸駅～泉町） ・COSMIC WONDER RESTAURANT（芸術館） ・水戸市芸術祭（芸術館等） ・グローバルフェスタいばらき（トモスミと） ・ちびっこ広場（偕楽園公園四季の原） ・100万人のキャンドルナイト（芸術館広場）	・水戸デザインプロジェクト（芸術館広場） ・千波湖ワンディーパーティ ・アカペラフェスティバル in 水戸（芸術館） ・水戸市芸術祭（芸術館等） ・シネポートシアターmito（トモスミと） ・まちなかステージ（駅北ロベデストリアンデッキ）
7月	8月
・納豆の日イベント（駅南ロベデストリアンデッキ） ・水戸市芸術祭（芸術館等） ・全国高等学校総合文化祭「いばらき総文2014」 ・JAZZ NIGHT LIVE 2014（南町2） ・五軒サマーナイトコンサート&ふれあいまつり（芸術館広場） ・みと全国ダンスコンペティション（駿優教育会館ホール） ・夏休み子どもミュージアム（市立博物館） ・ピアフェスタ2014（三の丸広場）	・水戸黄門まつり ・び〜すプロジェクト公演（クラブソニック） ・32CAMP2014（西の谷公園） ・いばらきカレーバトル in 水戸 ・水戸市芸術祭（芸術館等） ・MITO コン（水戸駅～泉町） ・歴史館まつり（県立歴史館） ・水戸クラフトビールまつり2014 in 東照宮
9月	10月
・水戸の萩まつり（偕楽園） 【MITO CREATIVE WEEK】 ○水戸バーバルバール（中心市街地飲食店） ○水戸短編映像祭+映画祭（芸術館） ○あおぞらクラフトいち Autumn in 水戸（芸術館） ○シネポートシアターmito（トモスミと） - OMADGRAPHY（大工町） ・水戸まちなかフェスティバル（水戸駅～大工町）	・CHEERS FES（駅北ロベデストリアンデッキ） ・水戸コンプレミアム（南町） ・まちなかステージ（駅北ロベデストリアンデッキ） ・お茶は茨城 食も茨城（芸術館広場） ・スーパードリームレイクコンサート（千波湖） ・千波湖スポーツフェスティバル ・水戸の菊花展（三の丸庁舎広場） ・ハロウィーンだよ！み～んな集まれ！（南町3丁目）
11月	12月
・福祉職場フェスティバル（駅北ロベデストリアンデッキ） ・水戸市商店会感謝フェスティバル（芸術館広場） ・いばらき読書フェスティバル（県立図書館） ・ライブパラダイス in みと（駅北ロベデストリアンデッキ） ・マルシェ・ド・ノエル（県近代美術館）	・アートタワースターライトファンタジー点灯式（芸術館広場） ・MITO コン（水戸駅～泉町） ・水戸の街に響け！300人の第九（芸術館広場） ・サンタさんた Santa フェスティバル（南町2丁目） ・MITO Shining Snow（駅北ロベデストリアンデッキ） ・カウントダウン&ハッピーニューイヤー（芸術館広場）

【課題】

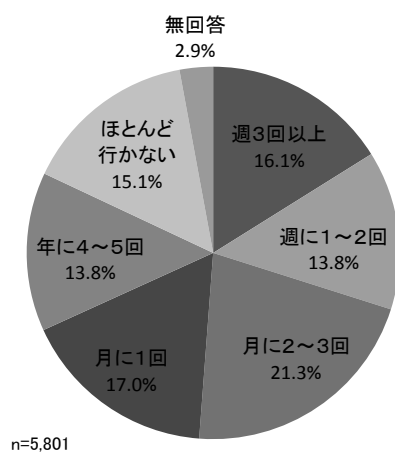
- ・本市の中心市街地には旧弘道館、偕楽園、水戸芸術館、千波湖をはじめとした多様な資源が集積していることから、これら資源のさらなる利活用及び有機的連携が求められます。
- ・東日本大震災以降、特に市民団体等が主体となったイベントが活発化しており、誘客やにぎわいに寄与していることから、さらなる活動の促進が求められます。
- ・茨城県庁や水府病院など、公共公益施設が中心市街地から郊外へ移転していることから、これ以上の流出を防ぐとともに、公共公益施設の再集積を図ることが求められます。

2 市民意向・ニーズ

(1) 市民アンケート

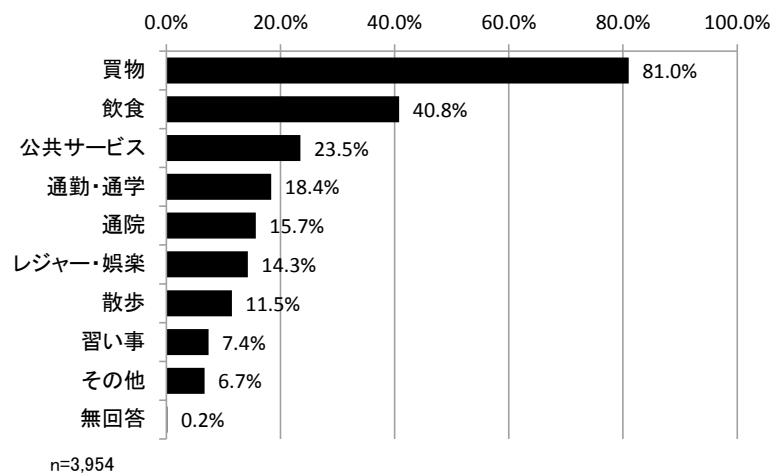
2011（平成 23）年 12 月に水戸市が実施した「未来の水戸をつくる市民 1 万人アンケート」によると、中心市街地への市民の来訪頻度は、月に 2～3 回が最も多く、月に 1 回以上が約 7 割を占めています（図③）。また中心市街地への主な来訪目的は「買物」が最も多く、次いで「飲食」「公共サービス」となっています（図④）。一方、中心市街地に行かない理由としては、「魅力ある店舗が少ない」が最も多く、次いで「駐車場が少ない」となっています（図⑤）。

図③ 中心市街地への来訪頻度



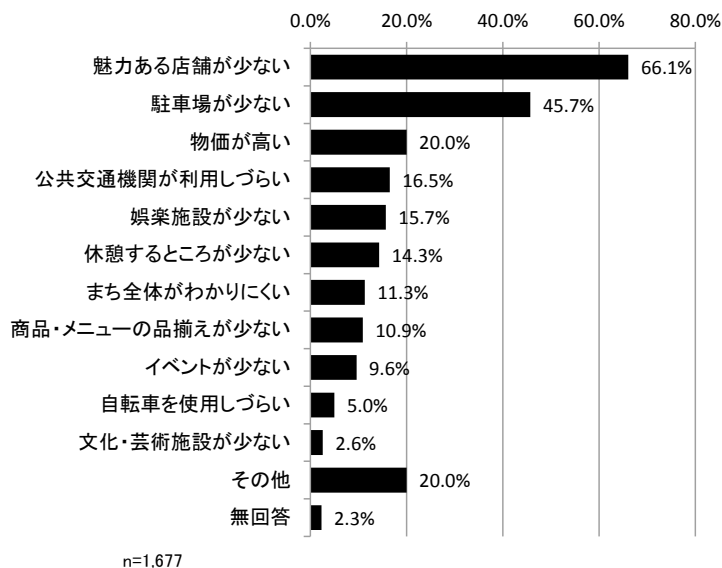
出典：未来の水戸をつくる市民 1 万人アンケート（H23. 12）

図④ 中心市街地への主な来訪目的



出典：未来の水戸をつくる市民 1 万人アンケート（H23. 12）

図⑤ 中心市街地に行かない理由

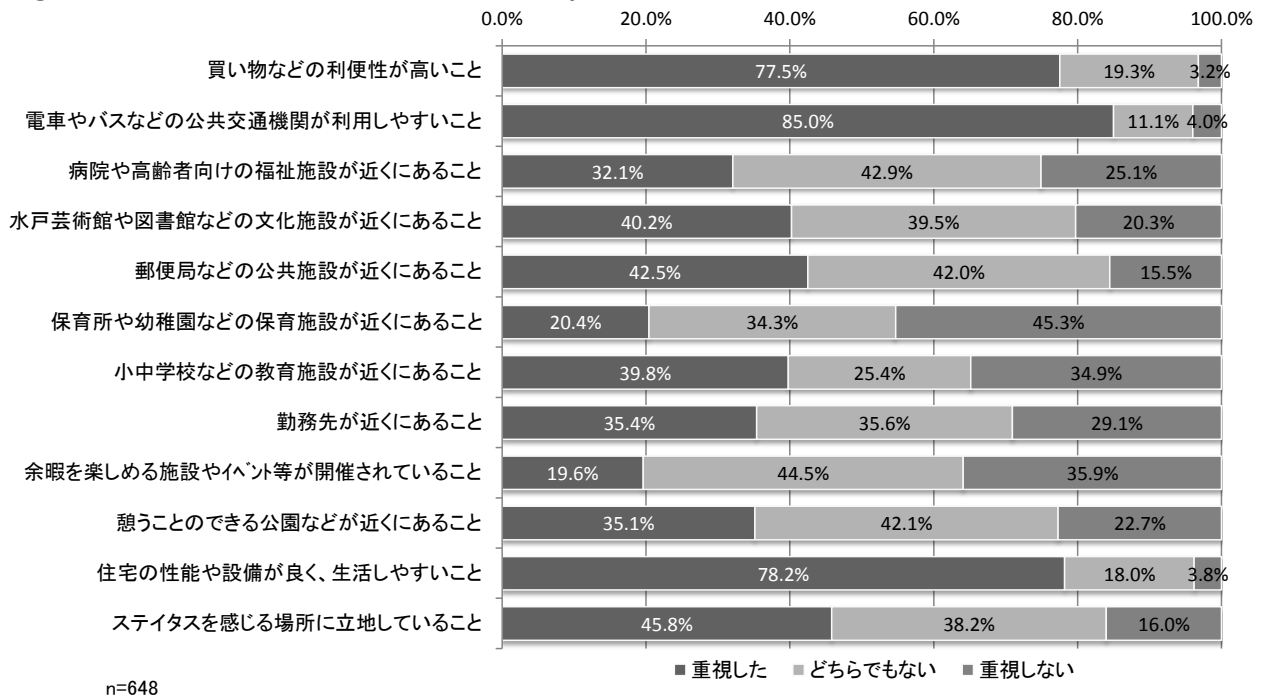


出典：未来の水戸をつくる市民 1 万人アンケート（H23. 12）

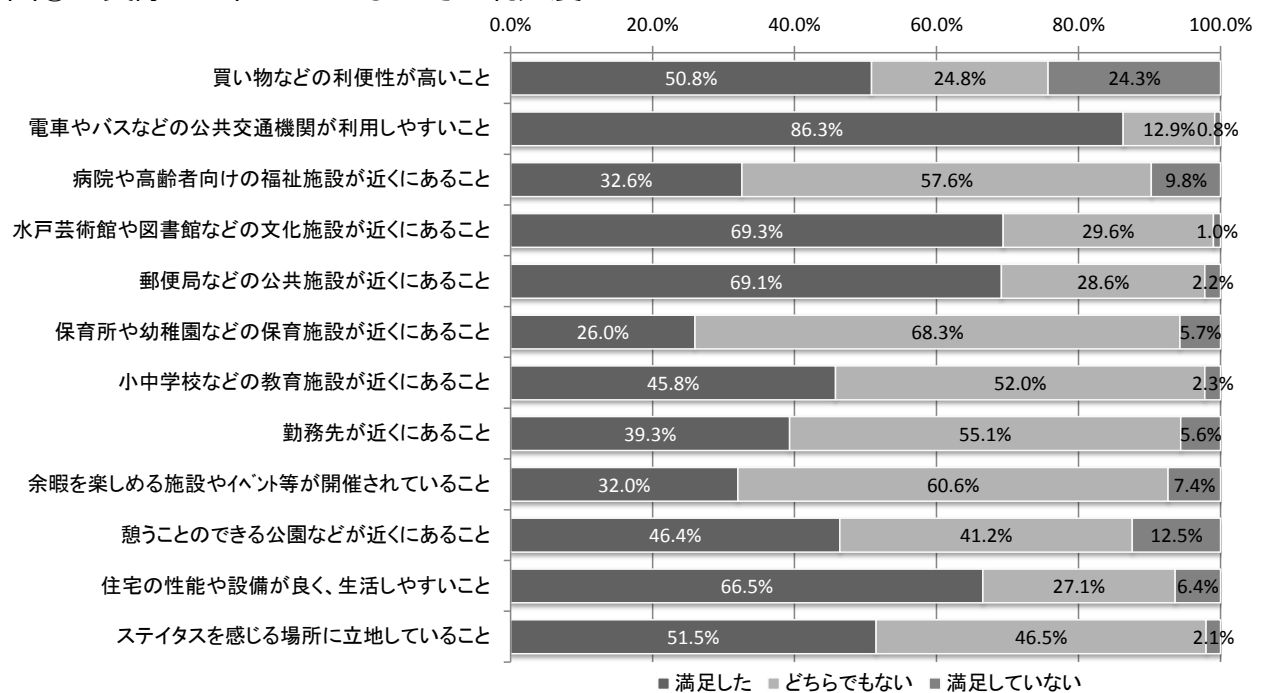
(2) 居住者アンケート

2009（平成 21）年 11 月に水戸市中心市街地活性化協議会（街なか居住・市街地整備部会）が実施した「街なか居住者アンケート」（中心市街地のマンション居住の 1,864 世帯が対象）によると、中心市街地へ住まいを求めるにあたって重視しているのは、「買い物」や「公共交通機関」の利便性が多くなっています（図③⑥）。一方、実際に居住しての満足度との比較では、「買い物」の利便性に満足していない人が多く、期待と現実のギャップが大きくなっている現状が見受けられます（図③⑦）。

図③⑥ 中心市街地の住まい（マンション）を選択するにあたって重視した事項



図③⑦ 実際にお住まいになったの満足度

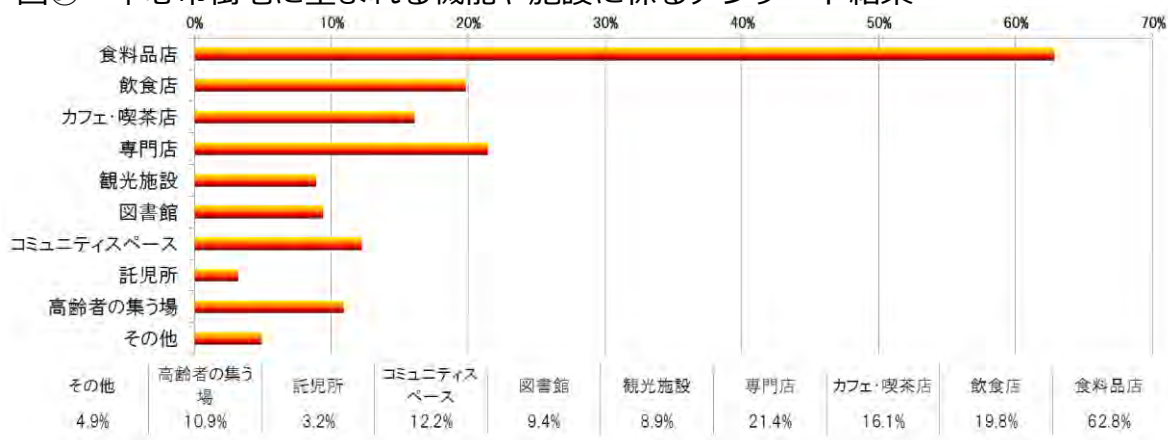


出典：水戸商工会議所「街なか居住者アンケート」（H21. 11）

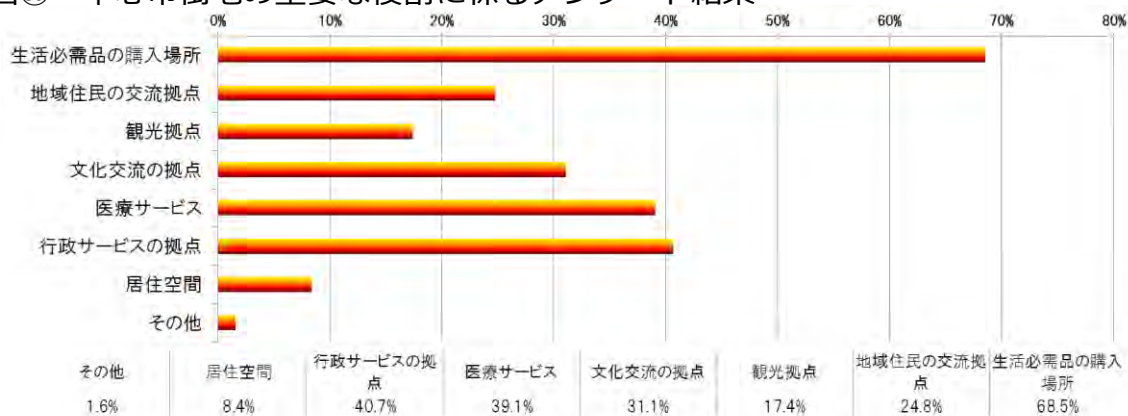
（３）中心市街地に望まれる機能や施設について

2014（平成 26）年 6 月に水戸商工会議所が実施した生活者アンケート調査においては、図③⑧に見られるとおり、中心市街地に望まれる機能や施設について〔食料品店〕が最も多く 62.8%，次いで〔専門店〕が 21.4%，〔飲食店〕が 19.8%を占める結果となっています。また〔図書館〕〔コミュニティスペース〕〔高齢者の集う場所〕といったコミュニティ機能は、加えると 19.8%を占めています。また、中心市街地の重要な役割（図③⑨）としては〔生活必需品の購入場所〕が最も多く 68.5%を占め、次いで〔行政サービスの拠点〕40.7%，〔医療サービス〕39.1%，〔文化交流の拠点〕31.1%，〔地域住民の交流拠点〕24.8%と続く結果となっています。

図③⑧ 中心市街地に望まれる機能や施設に係るアンケート結果



図③⑨ 中心市街地の重要な役割に係るアンケート結果



水戸商工会議所「水戸まちなか未来会議（水戸まちなか調査事業）」報告書（H26.10）

【課題】

- ・市民アンケートによると、中心市街地に行かない理由として魅力ある店舗が少ないという回答が圧倒的に多いが、交通等に係る不満も多いことから、商業の魅力向上にとどまらず、まちなかの利便性向上に向けた総合的な対応が求められています。
- ・住民アンケートによると、商業機能はもとより、コミュニティ機能を求める声も多いことから、若者から高齢者まで、幅広い世代が活動、交流できる環境づくりが求められています。

3 これまでの取り組み

水戸市においては、1999（平成 11）年 3 月に水戸市中心市街地活性化基本計画、2009（平成 21）年 3 月に水戸市新中心市街地活性化基本計画を策定し、各種事業を推進してきたところです。

2006（平成 18）年の泉町 1 丁目南地区市街地再開発（京成百貨店）をはじめとした、子育て支援・多世代交流センター（わんぱーく・みと）及び大工町 1 丁目地区市街地再開発事業（トモスミと）等の拠点整備、街路事業による歩行者空間整備などのハード事業のほか、中心商店街活性化に向けた事業や空き店舗を活用した新規出店への支援、情報発信等の拠点である「まちなか情報交流センター」を設置し、各種イベント等への支援や学生と連携した事業の実施など、ソフト事業にも取り組んできました。

また、弘道館・水戸城周辺地区の歴史的資源を活用したにぎわいづくりとして、近世日本の重要な教育遺産である弘道館の世界遺産登録や、旧水戸城建造物である大手門、二の丸角櫓の復元に向けた取組をはじめ、歴史的景観形成と調和した道路景観づくりを推進してきたところです。

なお、「水戸市新中心市街地活性化基本計画」に位置付けられた事業は、2014（平成 26）年 3 月時点で、事業完了が 22.9%，継続中が 72.9%となっています。未実施の 2 事業は、事業化の合意形成に至らなかった市街地再開発事業及び事業化が困難と判断された道路整備事業となっています。

水戸市新中心市街地活性化基本計画に位置付けられた事業の進捗状況

種別	事業数	実施状況		
		完了	継続中	未実施
市街地の整備改善	12	2 (16.7%)	8 (66.7%)	2 (16.8%)
都市福祉施設の整備	3	3 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
街なか居住の推進	3	1 (33.3%)	2 (66.7%)	0 (0.0%)
商業の活性化	25	5 (20.0%)	20 (80.0%)	0 (0.0%)
公共交通機関の利便性の増進	5	0 (0.0%)	5 (100.0%)	0 (0.0%)
計	48	11 (22.9%)	35 (72.9%)	2 (4.2%)



市道 202 号線整備事業（歩車道整備・電線地中化等）



第二中学校周辺景観等整備事業（正門・展示館整備等）

【課題】

・水戸市新中心市街地活性化基本計画に位置付けた事業については、概ね進捗が図られており、居住人口は微増で推移したものの、歩行者通行量が減少するとともに、空き店舗率も上昇していることから、引き続き、交流拠点づくりや回遊性向上策に取り組むなど、ソフト及びハード事業を総合的に推進し、これら指標の改善を図る必要があります。

4 課題のまとめ

〔都市的魅力の再構築〕

本市中心市街地は国道 50 号（メインストリート）を軸に街並みが形成され、発展してきた経緯があり、メインストリート沿線のエリアがまちなかの象徴的な空間となっています。しかしながら、当エリアにおいて、歩行者通行量の減少、空き店舗及び低未利用地の増加など厳しい状況が続いていることから、新たな交流拠点づくりを進めるとともに、低未利用地を有効に活用しながら様々な都市機能の強化・集積を促進するなど、都市的魅力の再構築を図る必要があります。

〔地域資源の有効活用〕

中心市街地には、弘道館、偕楽園、水戸芸術館、千波湖などの地域資源が集積しており、これは水戸の持つ個性でもあります。都市の魅力を高めるためには、これら資源の魅力をさらに磨き上げ、有効に活用するとともに、メインストリート沿線のエリアと地域資源とをつなぐネットワークの構築など、交通体系も含め、回遊しやすい環境づくりが必要です。

〔多様な活動、交流促進〕

にぎわいのあるまちづくりには、市民等が主体的に活動することが重要であり、若者から高齢者まで、多様な市民がまちなかで活動、交流しやすい環境づくりが必要です。

〔まちなか居住環境の充実〕

コンパクトなまちづくりを進め、にぎわいを創出していくうえでは、中心市街地において、さらなる居住人口の増加が必要であることから、定住誘導施策とともに、多様な人々にとって便利で快適に暮らせるよう、買い物をはじめとし、医療、子育て・高齢者支援など様々な生活環境を充実させることが重要です。

〔まちなか交通体系の再構築〕

まちなかに訪れやすい、移動しやすい環境づくりにおいて、交通のあり方は非常に重要です。特に、公共交通は、自動車に過度に依存しないライフスタイルの形成と、中心市街地内での生活利便性向上を図るうえで重要なインフラのひとつであることから、さらなる利用促進を図るとともに、公共交通も含めた将来的なまちなか交通体系のあり方を検討する必要があります。

〔商業環境の充実〕

店舗数の減少や大型店の撤退等により商業機能の低下が懸念されるところではありますが、中心市街地における商業機能は、地域経済の活性化、利便性や魅力の向上、さらには雇用の受け皿として非常に重要な要素となることから、商店街の活性化や魅力ある個店づくり、起業支援など、商業環境の充実を図る必要があります。

第3章 ビジョンの基本的方向

1 基本理念

これまでの現況でみてきたように、本市中心市街地は、歩行者通行量の減少、空き店舗率の上昇など、非常に厳しい環境が続いています。このような中、成熟社会・人口減少時代の到来、市民ニーズの多様化など、時代の変化に対応し、コンパクトで持続可能な都市経営における核としての役割を果たす地区として、「成熟社会に対応した都市生活の魅力を誰もが十分に味わえる中心市街地」、「新しい時代の生活・文化を育む場としての中心市街地」を目指し、市街地の整備促進と資源の新たな活用創出など、まちなかを新たに作り直す、すなわちリデザインを進めていく必要があります。

まちなかのリデザインを進めるにあたっては、訪れる人、暮らしている人をはじめ、まちなかに関係するすべての人たちが快適に過ごせるという視点や、既にある多様な資源を生かし、さらに磨き上げることで都市としての新しい魅力を引き出す視点が重要と言えます。さらには、環境問題や健康志向の高まりなどを受け、「クルマに頼らない生活」や「文化的な刺激のある生活」を求める層など、人々の価値観が多様化してきていることから、これらの人々が活動しやすい環境づくりを進めていく必要があります。

以上の考え方等を踏まえ、次の3つの基本理念を掲げることとします。

3つの基本理念

多様な人々が活動し、交流する にぎわいづくりへ向けた リデザイン

多様な人々が活動しやすい環境づくりを進め、交流人口を増やすとともに、様々な交流を通じた、さらなるにぎわいを生み出すまちなかの再構築を目指します。

多様な資源を生かした都市の 魅力づくりへ向けた リデザイン

中心市街地にある歴史、芸術、文化、自然など、多様な資源をさらに磨き上げ、それらの有機的な連携を図り、魅力あるまちなかの再構築を目指します。

多様な人々が快適に過ごせる 環境づくりへ向けた リデザイン

中心市街地の居住人口を増やすとともに、住む人、訪れる人、皆が便利で快適に過ごせるまちなかの再構築を目指します。

【リデザイン】・・・本ビジョンにおいては、「既存のものを活用しつつ、新たにまちをつくり直すこと」を表現する意味で用いています。

2 まちなかの将来像

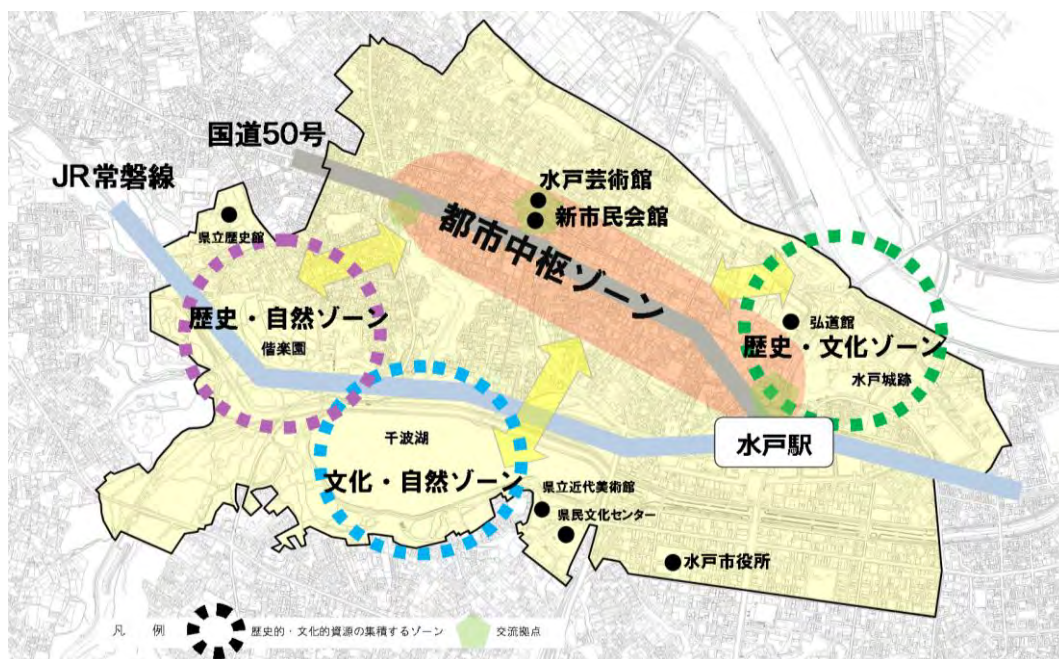
3つの基本理念を踏まえ、まちなかの将来像を次のように定めます。

『多様な人々が集い、皆が魅力を味わえる、
快適でにぎわいのある水戸のまちなか』

【中心市街地の形成イメージ】

中心市街地の活性化にあたって核となるのは、水戸駅北口から大工町周辺に至る国道 50 号周辺の『都市中枢ゾーン』です。様々な都市機能のさらなる集約を図り、新たな交流拠点とともに徒歩や自転車、公共交通が充実することにより、誰もが快適に暮らせるまちなかへリデザインしていきます。また、高齢者から若年層までが質の高い生活を享受できる環境整備や交流を促進していきます。

さらに、水戸の個性でもある弘道館、偕楽園、千波湖などの地域資源をさらに磨き上げ、それらが集積するエリアと都市中枢ゾーンをネットワーク化することで、まちなか全体の魅力を高めていき、広域都市圏の中心地としての役割を踏まえ、歴史・文化を未来へつなぐまち、地域経済の自立的、持続的な循環を促すまちへとリデザインしていきます。



【都市中枢ゾーン】：国道 50 号を軸とした周辺区域。水戸芸術館や新たな市民会館などの芸術・文化拠点、商業・業務機能等を集積させる本市の中心市街地においてにぎわいの核となる空間です。

【歴史・文化ゾーン】：弘道館・水戸城跡周辺区域。水戸駅北口に近接し、江戸時代最大の藩校であった弘道館をはじめとし、義公生誕の地、薬医門など多くの歴史・文化的資源が集積し、本市の個性である水戸の歴史が感じられる空間です。

【歴史・自然ゾーン】：偕楽園周辺区域。本市を代表する歴史的資源である偕楽園及び緑豊かな自然を有する偕楽園公園が立地し、本市最大の観光集客を誇る空間です。

【文化・自然ゾーン】：千波湖周辺区域。市民の憩いの場である千波湖及び県民文化センター等が立地し、市民の生活の質を高めるオアシス的な空間です。

3 基本方針

基本理念を踏まえ、まちなかの将来像の実現に向け、次の3つの基本方針を定めます。

基本方針1 人々が訪れたい魅力づくり

商業の魅力向上はもとより、個性豊かな文化の発信を図るため、新たな交流拠点づくりや歴史、芸術・文化を生かした事業を進めるとともに、それらをネットワーク化することで回遊性を高めるなど、人々が集まるまちなかを目指します。また、都市機能の強化と一層の集積を図るほか、まちなかで活動する人々が主役となった、多様な交流を創出する環境づくりに取り組みます。

基本方針2 人々が暮らしやすい快適空間づくり

人々が住みよいまちを形成するため、まちなか居住施策を推進するとともに、人と環境にやさしい交通体系の確立に向け、歩いて楽しめる道路空間整備等を進めるほか、買い物をはじめとした生活利便性の向上を図るなど、居住環境の充実を目指します。

基本方針3 地域経済をけん引する活力づくり

まちの活性化においては、地域経済の活性化が重要な原動力となることから、商業・業務機能の誘致や新たに事業を志す起業家の育成・支援を進めるなど、地域経済のけん引役としての機能の充実を目指します。

4 目標指標

中心市街地の活性化には、住む人と訪れる人、すなわち居住人口と交流人口が重要な要素となります。また、経済活動が活発に行われているかという視点も、雇用者や来街者の増加につながることから、重要な要素と考えられます。これら要素に係る目標指標として、次の3つの指標を設定します。

目標指標 1 : 歩行者通行量



基準現況値 109,794 人（2014（平成 26）年度）

目 標 値 131,500 人（2023（平成 35）年度）

目標指標 2 : 居住人口



基準現況値 17,297 人（2014（平成 26）年度）

目 標 値 20,000 人（2023（平成 35）年度）

目標指標 3 : 空き店舗率



基準現況値 21.1%（2013（平成 25）年度）

目 標 値 13%（2023（平成 35）年度）

5 施策体系

基本理念

多様な人々が集い、皆が魅力を味わえる、
快適でにぎわいのある水戸のまちなか

基本方針1

人々が訪れたいくなる
魅力づくり

基本施策

(1)都市中枢強化による魅力づくり

(2)地域資源を生かした魅力づくり

(3)多様な交流創出によるにぎわいづくり

基本方針2

人々が暮らしやすい
快適空間づくり

基本施策

(1)まちなか居住の推進

(2)便利で快適な環境づくり

(3)人と環境にやさしいまちなか交通体系の確立

基本方針3

地域経済をけん引する
活力づくり

基本施策

(1)商業・業務等機能の集積促進

(2)起業支援による新陳代謝促進

(3)魅力ある店舗・商店街づくりの促進

第4章 施策の展開

1 基本方針1 「人々が訪れたくなる魅力づくり」

基本施策（1） 都市中枢強化による魅力づくり

【基本的方向性】

本市の中心市街地は、馬の背台地上の国道50号（メインストリート）沿道を中心に、商業機能をはじめ、様々な都市機能が集積することで発展してきたところであり、このメインストリートを軸としたエリア（都市中枢ゾーン）が中心市街地における象徴的な空間となっていることから、都市中枢ゾーンを核とし、都市機能の強化等を図ることで、中心市街地全体の魅力向上を目指します。

【施策の展開】

①新たな交流拠点づくりの推進

にぎわいを生み出し、都市機能の強化につながる拠点として、新たな市民会館の整備など人々が集う交流拠点づくりを促進し、まちなかの魅力向上を図ります。

また、交流拠点を活用した各種イベントの開催等を促進するとともに、交流拠点を含めたまちなかの回遊性向上に向けた取組を進めます。

主な取組	取組主体
○新たな市民会館の整備 ○リヴィン水戸店跡地など大規模未利用地の活用促進 ○コンベンション誘致活動の推進 ○各種イベントの開催 ○回遊性向上へ向けた機能強化	市，関係機関， 民間事業者

②低・未利用地の有効活用の促進

空地や平面駐車場などの低・未利用地が増加傾向にあることから、中心市街地としての商業施設等の立地促進を図るとともに、民間活力の活用を図るほか、ポケットパーク等市民が憩える空間づくりの検討を進めるなど、低・未利用地の有効活用の促進を図ります。

主な取組	取組主体
○商業施設等の立地促進 ○遊休不動産を活用した民間まちづくりの促進 ○ポケットパーク等市民が憩える空間づくりの検討	市，関係機関，民間事業者

③まちなか交通体系の再構築

中心市街地における交通の骨格である国道 50 号について，公共交通機関をはじめとした自動車，自転車及び歩行者が安全で安心して通行できる空間としてのみならず，にぎわい創出空間としての有効活用を含め，車に過度に頼らなくともアクセスしやすく，移動が容易になるよう将来的なまちなか交通体系のあり方の検討を進めます。

主な取組	取組主体
○国道 50 号の有効活用の検討 ○将来的なまちなか交通体系のあり方の検討 ○自転車走行空間の形成	市，関係機関，民間事業者

基本施策（２） 地域資源を生かした魅力づくり

【基本的方向性】

本市の中心市街地は，弘道館，偕楽園をはじめとし，水戸芸術館，千波湖など，多くの資源を有しています。これらの資源は水戸の個性でもあり，地域資源を生かしながら，水戸らしいまちなかの魅力向上に努めます。

【施策の展開】

①弘道館・水戸城跡周辺の魅力づくり

弘道館・水戸城跡周辺について，まちなかにおける歴史・文化ゾーンとして，集積する歴史的資源をさらに磨き上げるとともに，それら資源を生かしたにぎわい創出を図るため，世界遺産登録や旧水戸城建造物の復元に向けた取組等を進めます。

また，歴史・観光ロードの整備を促進し，都市中枢ゾーンとの回遊性の向上を図るとともに，歴史的景観づくりを推進するなど，まちなかの魅力を高めます。

主な取組	取組主体
○旧水戸城建造物の復元 ○歴史・観光ロード整備 ○世界遺産登録に向けた取組の推進 ○水戸藩歴史マップの作成 ○弘道館・水戸城跡周辺ライトアップの実施 ○弘道館・水戸城跡周辺地区における歴史的景観づくりの推進	市，関係機関，民間事業者

②偕楽園・千波湖周辺の魅力づくり

偕楽園・千波湖周辺について，歴史・文化・自然ゾーンとして，歴史的資源や自然資源をさらに磨き上げるとともに，それら資源を生かしたにぎわい創出を図るため，水際園路やジョギングロードの整備，イベントの開催等を推進します。

また，歴史・観光ロードや千波公園西の谷の活用など，都市中枢ゾーンとの回遊性の向上を図るとともに，市民等が楽しめるレジャー機能充実を図るなど，まちなかの魅力を高めます。

主な取組	取組主体
○偕楽園公園（千波公園等）の整備 ○歴史・観光ロード整備（再掲） ○千波公園西の谷等の拡大整備 ○各種イベントの開催，充実 ○好文cafe 周辺のイルミネーションの実施 ○千波湖の水質浄化の推進 ○パークマネジメント導入の仕組みづくりの検討 ○アスレチック，レジャー機能の充実 ○偕楽園周辺地区における歴史的景観の保全，形成の推進	市，関係機関，民間事業者

③水戸芸術館・新たな市民会館を中心としたまちの魅力づくり

芸術・文化の拠点である水戸芸術館に新たな市民会館を核として加えた新たな拠点を中心として，まちなかアートやライトアップ事業等の取組を支援するとともに，市民による芸術文化活動を促進するほか，博物館等の文化施設やデザイン等を専攻する学生と連携した事業に取り組むなど，芸術・文化を生かした魅力づくりを推進します。

主な取組	取組主体
○新たな市民会館の整備（再掲） ○まちなかアート事業 ○芸術館等ライトアップ事業 ○「芸術のまち」をテーマとした誘客促進施策の実施 ○市民による芸術文化活動の促進 ○博物館等の文化施設と地域の連携事業 ○学生連携事業	市，市芸術振興財団，関係機関，民間事業者

④回遊しやすい環境づくり

中心市街地には様々な歴史・文化的資源が集積していることから，新たな市民会館等の交流拠点も含めた回遊・誘導ルートの整備や移動手段の確保に努め，都市中枢ゾーンと歴史・文化・自然ゾーン間のネットワーク化に取り組むなど，回遊しやすい環境づくりを進め，新たなにぎわいの創出を目指します。

主な取組	取組主体
○歴史・観光ロード整備（再掲） ○自転車走行空間の形成（再掲） ○まちなか回遊循環バスの運行 ○まちなか観光散策コースの構築 ○レンタサイクルの拡充	市，関係機関，民間事業者

基本施策（３） 多様な交流創出によるにぎわいづくり

【基本的方向性】

中心市街地活性化においては，定住人口とあわせ交流人口の増加も重要な要素であることから，各種イベントの開催等により，まちなかへの誘客を図り，多様な人々が交流できる環境づくりに努めます。

【施策の展開】

① まちなかへの誘客推進

関係団体等と連携しながら、各種イベントの開催やコンベンションの誘致活動を推進するなど、まちなかへの誘客を図ります。

また、商工会議所をはじめとする関係機関における活性化事業を支援するほか、効果的な広報活動を展開するなど、各種事業等のPRの充実を図ります。

主な取組	取組主体
○各種イベントの開催、充実（再掲） ○コンベンション誘致活動の推進（再掲） ○まちなか交流促進事業の推進 ○水戸商工会議所における活性化事業への支援 ○各種PRの充実	市，関係機関， 民間事業者

② 多様な市民が活動しやすい環境づくり

中心市街地の活性化には、多様な市民の参画が必要不可欠であることから、イベントをはじめとした、市民主体のにぎわい創出に資する取組への支援を行うとともに、活動の場づくりとして、広場等の整備の検討を行うなど、市民が主体的にまちなかで活動しやすい環境づくりを進めます。

主な取組	取組主体
○市民主体による活性化事業への支援 ○市民による芸術文化活動の促進（再掲） ○遊休不動産を活用した民間まちづくり活動の支援（再掲） ○イベント広場整備の検討	市，関係機関， 民間事業者

③ 学生・若者が活動しやすい環境づくり

中心市街地には、高校、専門学校等が多数立地し、多くの学生が訪れていることから、学生・若者が交流できる居場所づくりとともに、活動への支援を行うなど、学生・若者がまちなかで活躍できる環境づくりを進めます。

また、まちなかを学習の場として活用するなど、大学等の学校と連携した取り組みを推進します。

主な取組	取組主体
○学生の活動拠点の形成 ○若者による活性化事業への支援 ○学生によるボランティアポイント制度の検討 ○大学と連携した活性化事業の推進 ○商業等体験学習の充実	市，関係機関，民間事業者

2 基本方針2 「人々が暮らしやすい快適環境づくり」

基本施策（1） まちなか居住の推進

【基本的方向性】

都市の活力を図るうえで、重要な要素であるまちなかの定住人口の増加に向け、新たな定住誘導施策等を進めるとともに、買い物機能の充実等生活の利便性を高めるなど、居住環境の向上を目指します。

【施策の展開】

①定住誘導施策の推進

中心市街地における人口の増加に向け、市内外から中心市街地への定住を誘導するため、住みかえのための支援制度を創設するほか、民間賃貸住宅を活用した借上げ市営住宅の供給を進めるなど、まちなかへの居住を促す取り組みを推進します。

また、多世代のニーズに対応した住宅の供給に向け、民間における都市型住宅（マンション）の整備促進を図ります。

主な取組	取組主体
○まちなか住みかえの推進 ○民間住宅活用型市営住宅事業の推進 ○都市型住宅の整備促進	市，民間事業者

基本施策（2） 便利で快適な環境づくり

【基本的方向性】

子どもから高齢者まで多世代の人がまちなかにおいて便利で快適に暮らせるよう、子育て支援や高齢者支援の充実を図ります。また、買い物環境の向上のほか、緑化や良好な景観形成等を進めることで、まちとしての質を高め、潤いを感じることのできる環境づくりに努めます。

【施策の展開】

①多様な人々が暮らしやすい利便性の向上

多様な人々が、まちなかにおいて便利で快適に暮らせるよう、食料品や日用品をはじめとした買い物環境の充実を図ります。

また、子育て支援、高齢者の生活支援や医療拠点の充実を図るなど、幅広い生活利便性の向上へ向けた環境づくりを進めます。

主な取組	取組主体
○わんぱーく・みとを核とした多様な子育て支援・多世代交流の推進 ○高齢者支援センターによる高齢者支援の充実 ○スーパーマーケット等の誘致 ○医療拠点の形成促進	市，関係機関， 民間事業者

②美しいまちなみの形成の推進

中心市街地における、活力と風格の感じられる美しいまちなみの形成に向け、道路景観整備など、歴史的景観づくりを進めるとともに、公共施設について、公共施設景観形成ガイドラインに基づく整備を推進します。

また、商店街団体における花の植栽等の美化活動への支援を行うなど、市民主体の景観形成を推進します。

主な取組	取組主体
○弘道館・水戸城跡周辺地区における歴史的景観づくりの推進（再掲） ○偕楽園周辺地区における歴史的景観の保全，形成の推進（再掲） ○公共施設景観形成の推進 ○市民主体の景観形成の推進 ○緑と花にあふれる空間づくり	市，関係機関， 民間事業者

基本施策（３） 人と環境にやさしいまちなか交通体系の確立

【基本的方向性】

人と環境にやさしいまちなか交通体系の確立に向け、歩いて楽しめる道路空間整備や安全で快適な自転車走行空間の形成を促進するとともに、公共交通機関の利便性向上を図るなど、一体的な取組の推進に努めます。

【施策の展開】

①歩いて楽しめる空間づくりの推進

車に過度に頼ることなく、移動手段として徒歩や自転車を中心とした生活ができるよう、歩道のバリアフリー化等道路空間の整備や快適な自転車走行空間の形成を推進します。

また、国道 50 号における歩行空間等としての有効な活用策を含め、将来的なまちなか交通体系のあり方の検討を進めます。

主な取組	取組主体
○歩道のバリアフリー化等道路整備 ○自転車走行空間の形成（再掲） ○自転車駐車場拡充の検討 ○国道 50 号の有効活用の検討（再掲） ○将来的なまちなか交通体系のあり方の検討（再掲）	市，関係機関， 民間事業者

②公共交通機関の利便性向上

高齢化が進む中、移動手段としての公共交通の役割はますます重要となることから、交通事業者や関係機関との連携を図りながら、路線バスにおける超低床ノンステップバスや I C カードの導入等の促進など、公共交通機関の利便性の向上に努め、移動しやすい環境づくりを進めます。

主な取組	取組主体
○超低床ノンステップバスの導入促進 ○路線バスにおける I C カードの導入促進 ○公共交通機関の利用促進 ○運行情報を提供するシステムの構築	市，関係機関， 民間事業者

3 基本方針3 「地域経済をけん引する活力づくり」

基本施策（1） 商業・業務機能の集積促進

【基本的方向性】

中心市街地は、地域経済の中核を担っているが、社会情勢等の変化に伴い、その機能は低下してきています。商業・業務機能の再集積を図るため、商業・業務施設等の立地を促進し、地域経済の活力向上を目指します。

【施策の展開】

①商業・業務機能の誘致

中心市街地における商業・業務機能の集積促進を図るため、税の優遇や事業所整備に係る助成など、企業立地促進の支援制度等を活用し、商業施設等の立地や小規模な店舗開業・出店の促進を図ります。

また、商業施設等の立地促進にあたっては、地域のニーズや市場性に合った業種・業態を誘致するテナントミックスを進めます。

主な取組	取組主体
○商業施設等の立地促進（再掲） ○店舗開業・出店の促進（再掲） ○ニーズに対応したテナントミックスの推進	市，関係機関， 民間事業者

基本施策（2） 起業支援による新陳代謝促進

【基本的方向性】

地域経済を支えてきた中小企業や小規模事業者は、社会・経済状況の変化や経営者の高齢化等により、減少しています。このような中、新たな地域経済の担い手創出や産業の新陳代謝を図るうえで、起業の促進は重要であることから、起業が活発に行われる環境づくりを進めます。

【施策の展開】

①起業しやすい環境づくりの推進

起業しやすい環境づくりに向け、関係機関との連携を図りながら、創業支援塾やセミナーの開催、経営に係る相談を実施するほか、空き地や空き店舗等の遊休不動産の活用に係る支援など、起業前から起業後までの段階に応じた起業家支援の充実を図り、まちなかで開業する意欲ある起業家の育成に努めます。

主な取組	取組主体
○インキュベーション機能の強化 ○創業支援塾の開催 ○関係機関と連携した起業サポート体制の充実 ○コワーキングスペースの設置 ○遊休不動産を活用した民間まちづくりの促進（再掲）	市，関係機関， 民間事業者

基本施策（３） 魅力ある店舗・商店街づくりの促進

【基本的方向性】

中心市街地においては、個店等で構成される商店街が多く立地しており、地域経済の活性化のみならず、まちなかの魅力向上にも重要な役割を担っていることから、活気あふれる商店街の形成に努めます。

【施策の展開】

①中心商店街の活性化

個店ごとではなく、商店街において統一的あるいは商店街同士や関係機関等と連携して実施することで、より効果的となる販売促進事業やイベント等の活性化に向けた取組を支援するほか、商店街の魅力の低下につながる空き店舗を有効に活用する施策の充実を図るなど、活力と魅力あふれる商店街づくりを促進します。

主な取組	取組主体
○中心商店街活性化の支援 ○空き店舗活用策の充実 ○プレミアム商品券発行の支援	市，関係機関， 民間事業者

②魅力ある個店づくりの促進

中心市街地の商店街を構成するのは、それぞれの個店であり、個店の魅力を高めることが商店街全体の魅力づくりにもつながることから、関係機関と連携し、店舗経営に係る専門的な知識を有するアドバイザーの派遣等相談体制の充実を図るとともに、PRに資するイベント等への支援を行うなど、魅力ある個店づくりを促進します。

主な取組	取組主体
○ワンコイン商店街の開催 ○水戸まちなかゼミ&まちカルの運営充実 ○経営相談の充実 ○アドバイザー派遣等の支援	市，関係機関， 民間事業者

第5章 計画の推進

計画の推進にあたっては、水戸市はもとより、中心市街地活性化協議会、様々な活動団体、民間事業者、市民等がそれぞれの役割を果たしながら、連携して取り組むことが重要です。

まちなかの将来像である「多様な人々が集い、皆が魅力を味わえる、快適でにぎわいのある水戸のまちなか」の実現に向けた具体的な事業の推進及び進行管理については、以下の機関を中心として、進めていくこととします。

1 推進体制

（１） 水戸市（中心市街地活性化推進委員会）

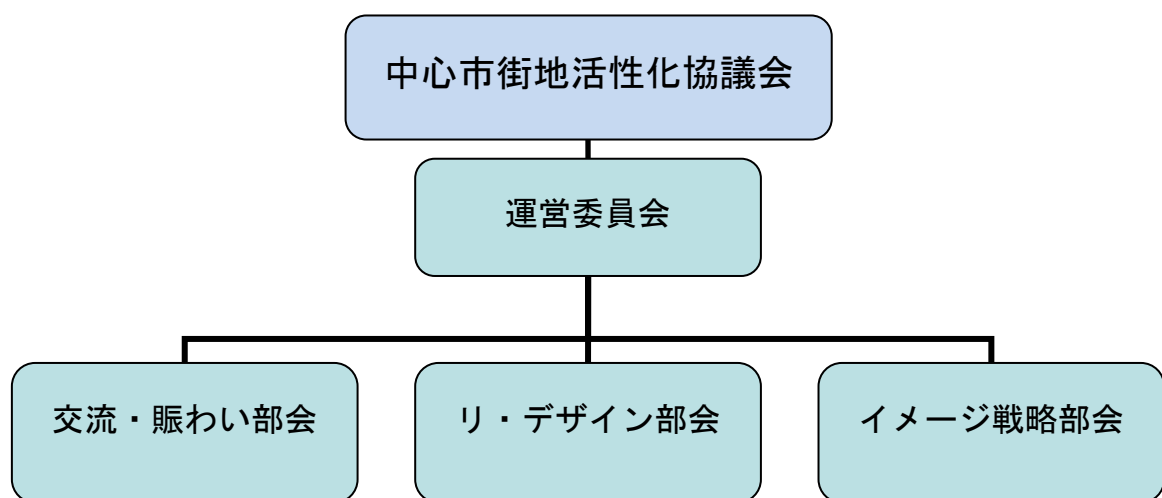
水戸市においては、横断的な庁内組織として「水戸市中心市街地活性化推進委員会」を設置しており、引き続き、本推進委員会を中心に、中心市街地活性化に向けた事業の進行管理や課題の調整を図っていくこととします。

（２） 水戸市中心市街地活性化協議会

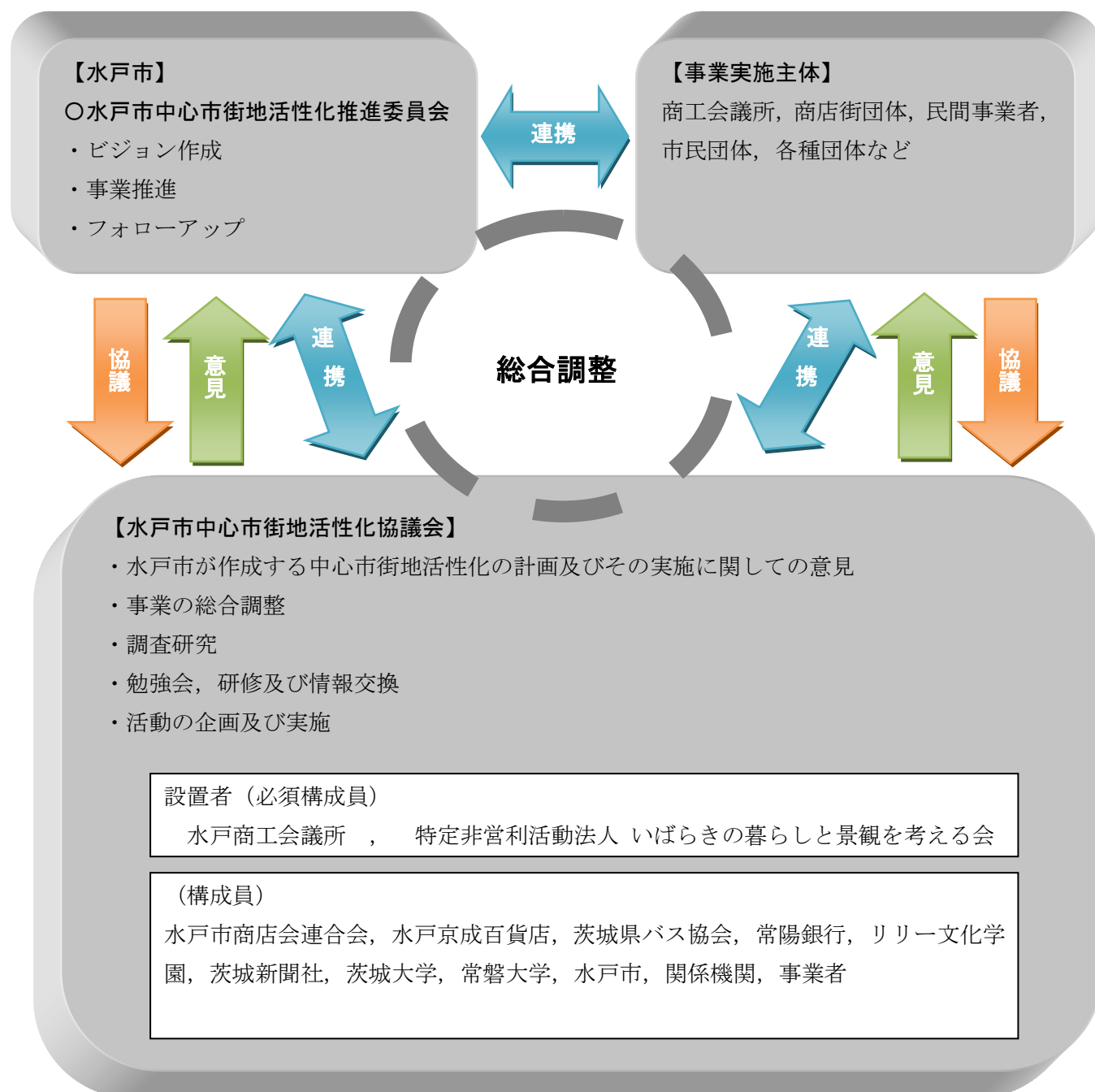
水戸市中心市街地活性化協議会は、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、平成20年10月に水戸商工会議所と特定非営利活動法人茨城の暮らしと景観を考える会が中心となり、関係機関、事業者等が参画し、設立された組織です。

協議会は、中心市街地におけるまちづくりの推進機関として、民間事業者、商店街及び地域団体など多様な主体が行う事業の総合調整や活性化方策の企画、実施等に取り組んでいくこととします。

なお、協議会の組織構成は以下のとおりです。



《推進体制関係図》



2 事業推進に係る民間主体の新たな組織等の検討

民間主体の組織としては、水戸市中心市街地活性化協議会があり、総合調整や企画機能を主な役割として担っています。中心市街地活性化の主役は市民を含む民間であり、今後は、時代の変化に対応し、迅速かつ機動的に事業を推進できる組織及び推進にあたって中心的な役割を担う人材確保の重要性がますます高まってくると考えられます。そこで、中心市街地のエリアマネジメントを中心的に担う人材の確保、民間主体の新たな組織づくりに向けた検討を進めます。

【水戸市中心市街地活性化ビジョン（素案）】

水戸市産業経済部 商工課