# 令和2年度 水戸市中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告 令和3年5月 水戸市(茨城県)

〇計画期間:平成28年7月~令和4年3月(5年9か月)

#### I. 中心市街地全体に係る評価

#### 1. 令和2年度終了時点(令和3年3月31日時点)の中心市街地の概況

本市は、平成28年7月から、認定基本計画に基づき、「多様な人々が集い、暮らし、働き、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」を目指し、3つの基本方針「人々が訪れたくなる魅力づくり」「人々が暮らしたくなる快適空間づくり」「地域経済をけん引する活力づくり」のもと、位置付けた各事業を推進している。

令和2年度は、年度当初から新型コロナウイルス感染症が世界的なパンデミックを起こし、本 市においても、国による緊急事態宣言や県独自の緊急事態宣言に係る外出自粛要請、イベント等 の開催自粛要請、飲食店等の休業要請等により、地域経済に甚大な影響を受けたところである。 これらの宣言等の解除後においても、感染症の断続的な流行に合わせ、飲食店に対する営業時間 短縮要請を繰り返し発令したほか、イベントについても中止となったことから、歩行者通行量は 大幅に減少した状況である。

本市の地域経済を回復させる上で、中心市街地の活性化は最重要課題であることから、国が示している「新しい生活様式」に則ったポストコロナ時代に対応しながら、感染症拡大防止と社会経済活動の両立を図り、地域経済の速やかな回復を目指す必要がある。

本計画に主要事業として位置付けた「芸術・文化のまちづくり」として、新市民会館の整備に向けた泉町 1 丁目北地区市街地再開発事業を推進しているところであり、令和 4 年度の施設完成、令和 5 年度の開館に向け、令和 2 年度に建設工事に着手した。完成後には、隣接する水戸芸術館と一体となった芸術・文化の創造・発信に取り組むとともに、新たな市民交流やにぎわいを創出する拠点として、多様な事業を展開していく。

「弘道館・水戸城跡周辺地区の歴史のまちづくり」として、水戸城歴史的建造物である大手門が令和元年度に、二の丸角櫓・土塀が令和2年度に完成したことにより、中心市街地はもとより本市の玄関口として、回遊性の向上に資する拠点となるとともに、水戸の顔としてふさわしい風格ある歴史まちづくりのシンボルとして、にぎわい創出に寄与することが見込まれる。

「メインストリートを軸とした活力創生のまちづくり」として、新型コロナウイルス感染拡大による外出自粛ムード継続の影響により、空き店舗等への新規出店の件数が減少しているものの、水戸駅北口の複合型オフィスへ事業所等の入居が進展しており、新たな交流やにぎわい創出、魅力の向上に寄与している。さらには、民間事業者による創業支援施設(M-WORK)や市が運営するコワーキングスペース水戸ワグテイルにおける創業支援など、まちなかでの起業や創業を応援する環境づくりも進展している。今後は、引き続き空き店舗に係る情報を活用したマッチング支援に取り組むとともに、コロナ禍によって企業や事業所等の地方移転に対するニーズが高まっていることから、サテライトオフィス等の開設も含めた更なる企業誘致策に取り組んでいく。

「にぎわいが循環する回遊しやすいまちづくり」として、公共交通の利便性向上に係る主要な 事業となるバス路線の再編について、路線の新設及び見直しを実施したほか、利用促進を図るた め、周辺市町村と連携し、「ノーマイカーウィーク」に取り組むなど、公共交通利用に係る意識 の醸成に努めた。

「人々が集い都市的な暮らしが楽しめるまちづくり」として、子育て世帯まちなか住みかえ支援事業や住宅リフォーム助成事業について、各事業で2件の活用があり、移住促進や居住環境の向上とともに、一部の既存住宅ストックの有効活用が図られた。また、令和3年度には、民間事業者によるマンション(39戸)の建設が計画されていることから、居住人口の増加に寄与することと見込んでいる。

今後,商業をはじめ,業務,行政,教育,医療,居住機能など,様々な都市中枢機能の連携強化と一層の集積,産業の再生を図るため,中心市街地活性化協議会はもとより,商店会,民間事業者等との連携を強化し,ポストコロナ時代に対応した新たなまちづくりを推進しながら,これらのハード・ソフト両事業を一層推進し,にぎわいをまちなか全体へ波及させていく。

#### 【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

### (1)居住人口 (基準日:毎年度 10月1日)

(中心市街地	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度
区域)		(1年目)	(2年目)	(3年目)	(4年目)	(5年目)
人口	6,613	6,578	6,604	6,831	6,836	6,779
人口増減数	<b>▲</b> 165	<b>▲</b> 35	26	227	5	<b>▲</b> 57

備考 自然増減数、社会増減数及び転入者数は調査していない。

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度
		(1年目)	(2年目)	(3年目)	(4年目)	(5年目)
中心市街地 商業地域平均	127,657	125,900	124,900	124,314	123,857	122,671
宮町1丁目						
250番	281,000	277,000	274,000	271,000	268,000	264,000
(駅前広場接面)						
南町2丁目						
483番2外	96,000	95,600	95,400	95,400	95,400	95,000
(800m)						
南町2丁目						
36番	130,000	128,000	127,000	127,000	127,000	126,000
(800m)						
泉町1丁目						
26番外	119,000	117,000	116,000	116,000	116,000	115,000
(1,300m)						

泉町2丁目						
100番	99,500	97,600	96,900	96,500	96,500	95,900
(1,500m)						
泉町3丁目						
95番	83,300	82,100	81,700	81,500	81,500	81,400
(1,700m)						
栄町1丁目						
22番	84,800	84,000	83,300	82,800	82,600	81,400
(2,100m)						
中心市街地	0E 000	04.600	04 500	04 500	04 500	04.500
近隣商業地域平均	85,200	84,600	84,500	84,500	84,500	84,500
五軒町2丁目						
1189番	85,200	84,600	84,500	84,500	84,500	84,500
(1,600m)						

※資料:国土交通省地価公示(基準日:各年度1月1日)。

※カッコ内は、水戸駅からの距離を示している。

#### 2. 令和2年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

水戸市中心市街地活性化協議会(以下,本協議会)では、「令和2年度認定中心市街地活性 化基本計画のフォローアップに関する報告」における令和2年度の取組等に対して意見の集約 を図った結果、下記のような内容になりましたので、ご回答申し上げます。

活性化の目標指標は、前年度と比べて、歩行者通行量は 26.7 パーセント減、居住人口は 0.8 パーセント減、空き店舗率は 0.7 ポイント改善という結果になった。

「歩行者通行量」については、駅前にあった大型店の閉店などもあって、2年連続で減少していたところ、令和2年度は、新型コロナウイルス感染症の影響によって、前年比26.7パーセント減と大幅に減少した。現在も収束の見通しが立っておらず、目標達成は非常に厳しい状況である。

歩行者通行量の増加に大きな期待が寄せられている新市民会館の開館は、令和5年度に延期された。今後は運営方法等、新市民会館の利活用に係るソフト面についてもスピード感をもって取り組んでいただくとともに、周辺地域において具体的に活動している再開発事業の推進に向けて支援を求めたい。

「居住人口」については、平成 26 年度の基準値を 3 年連続で上回っているものの目標値とは 大きな開きがあるので、「子育て世帯まちなか住みかえ支援事業」「子育てまちなか住宅取得補助 金」などの更なる周知に努めていただきたい。上述の新市民会館にも関わるが、都市中枢区域へ の都市機能誘導の支援についてもさらに周知し、より積極的な誘致によって生活利便性を向上さ せることが、居住誘導区域である中心市街地への居住人口の増加と歩行者通行量の回復に欠かせ ないと考えられる。

「空き店舗率」については、4年連続で改善しているので、効果があがっている「空き店舗対 策事業」などの更なる周知に努めていただきたい。 いずれの目標指標もこのままでは目標達成ができるとは思われないため、さらに積極的かつ迅速で大胆な取り組みが望まれる。

本協議会から提案した「国道50号の有効活用」を図っていくために本協議会の構成員である都市再生推進法人まちみとラボを中心として、令和2年5月に「水戸のまちなか大通り等魅力向上検討協議会」が設立された。同協議会において、「挑戦心を育む、コンパクトなまちなか暮らしを取り戻す」をコンセプトとした未来ビジョン素案が作成されたので、同ビジョンの具体化に向けて、ビジョンの共有と市の関連する計画への位置付け、広報面での支援、社会実験への協力等をお願いしたい。

現在,新型コロナウイルス感染症の感染拡大が長期化しており,中心市街地の事業者も多大な 影響を受けていることから,国の補助金や支援策を活用しながら,前例にとらわれない経済支援 が求められる。

現計画の計画期間は残り少なくなっているので、新たな計画の認定を目指す上で、実施中、未 着手・未実施となっている事業の検証、活性化にいたっていない経緯の分析を行う必要がある。

本協議会は、現計画に提案した事業の実現に向けて、引き続き努力をしていくとともに、新たな計画の策定に向けて、実効性のある事業を立案し、中心市街地活性化に向けて、水戸市と協働して取り組んでいく。

#### Ⅱ. 目標毎のフォローアップ結果

# 1. 目標達成の見通し

					基準値からの	前回の	今回の
目標	目標指標	基準値 目標値 目標値	最新値	改善状 況	見通し	見通し	
	步行者通行量	109,794 人	128,300 人	76,979 人	С	(1)	2
まちなかのにぎ	少11 在 週11 里	(H26)	(R3)	(R2)	)	$\overline{)}$	2
わいを創出する	【参考指標】 路線パス利用者数	29,656 人/日	32,800 人/日	35,123 人/日	^	(1)	(1)
		(H26)	(R3)	(R1)	Α		$\mathbf{g}$
まちなか居住を	足件10	6,778 人	8,000 人	6,779 人			(1)
促進する	居住人口	(H26)	(R3)	(R2)	В	1	(1)
生活利便機能	空き店舗率	21.4%	16.0%	18.0%	В	1)	(1)
を再生する	エC心研学	(H26)	(R3)	(R2)	D	$\overline{}$	$\Theta$

<基準値からの改善状況>

A:目標達成, B:基準値より改善, C:基準値に及ばない

<目標達成に関する見通しの分類>

①目標達成が見込まれる ②目標達成が見込まれない

※関連する事業等の進捗状況が順調でない場合はそれぞれ1,2とする。

## 2. 目標達成見通しの理由

#### (1)歩行者通行量について

「歩行者通行量」については、令和2年度は76,979人、昨年度比で約28,000人、26.7%の減となり、平成30年以降、3年連続で減少傾向にある。令和2年度においては、新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言が発令された影響により、学校の一斉休校やテレワークの推進など、人の移動が抑制され、解除後も外出自粛ムードが継続していたことが大幅な減少の要因であると考えられる。

現在においても、新型コロナウイルス感染症の収束の見通しが立たないことから、現時点では目標達成が困難であると考えられる。

そのため、令和3年度においては、新型コロナウイルス感染症の収束の見通しが未だ立っていない状況ではあるものの、コロナ禍において、企業や事業所等の地方移転に係るニーズが高まっていることを受けて、水戸駅北口において令和元年度に開設した複合型オフィスビル等への入居に対して、各種支援制度の活用を促進するなど、まちなかへの企業誘致を推進する。あわせて、新市民会館整備事業については、令和4年度の施設完成、令和5年度の開館に向け、着実に施設整備を進める。今後、新型コロナワクチン接種が進むことを見据えて、弘道館・水戸城跡周辺地区においては、水戸城歴史的建造物である大手門が令和元年度に、二の丸角櫓・土塀が令和2年度に完成したことから、それらの歴史的資源を拠点としたまちなかを回遊する取組を実施する。また、商店街団体をはじめとする市民主体の活性化に資する取組を支援することにより、まちなかへの誘客を促進するとともに、歩いて楽しめる道路空間整備や公共交通機関の利便性向上を図りながら、回遊性を高めるなど、ハード・ソフト事業を一体的に取り組むことによる相乗効果でにぎわいを創出し、通行量の増加を図っていく。

#### ※ 参考指標 路線バス利用者数について

最新値となる令和元年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けていない状況下で、路線バス利用者の実績は35,123人と前年比で約360人増加し、目標値32,800人を2年連続で越えている。

令和元年度において、バス利用者数が増加した要因としては、バス路線の新設等により利便性が向上したこと、また、路線バスの利用方法を分かりやすく記載したマップの作成等のモビリティマネジメント施策に積極的に取り組み、公共交通に対する市民の意識の醸成を図ったことなどが、利用促進につながっていると考える。

今後は、泉町1丁目バス停留所について、新市民会館と調和のとれた景観を創出するため、令和3年度に詳細設計、令和4年度に改修工事を実施する。また、平成31年3月に策定した水戸市地域公共交通再編実施計画に基づき、バス路線の新設や見直しを実施するとともに、再編した系統について、利用実績を把握し、その検証結果を踏まえ、中心市街地へ訪れやすい環境づくりを推進する。

#### (2) 居住人口について

「居住人口」については、令和 2 年度は 6,779 人となっており、基準年値と同じ水準まで減少している状況である。

令和2年度においては、子育て世帯まちなか住みかえ支援事業や住宅リフォーム助成事業について、各事業で2件の活用があり、移住促進や居住環境の向上とともに、一部の既存住宅ストックの有効活用が図られた。

今後は、大町1丁目において、令和3年度に民間事業者による分譲型のマンション建設が完了する予定であるほか、子育て世帯まちなか住みかえ支援事業等のさらなる活用促進を図るため、情報発信を強化するとともに、関係機関と連携し、人々が暮らしたくなるまちとしての魅力を発信し、新たな居住を誘導することにより、目標達成が見込まれる。

#### (3) 空き店舗率について

「空き店舗率」については、令和2年度は18%となり、基準年値である平成26年度の21.4%を下回るとともに、前年比0.7ポイント減と、前年に引き続き改善している。

令和2年度は、コロナ禍においても、空き店舗対策事業や中心市街地における商業施設等の立地促進事業を活用し、各3件新規開業した。また、コロナ禍においても、新規開業を目指す相談が増えつつあることから、今後も空き店舗を利用した出店を支援する取組を推進していくことにより、目標達成が見込まれる。

今後は、コロナ禍において、企業や事業所等の地方移転に係るニーズの高まりを受けて、水戸駅北口において令和元年度に開設した複合型オフィスビル等への入居を促進するため、各種支援制度の活用を促進するなど、まちなかへの企業誘致を推進する。また、民間まちづくり会社をはじめとする関係機関等と連携し、官民一体による空き店舗の解消に努めるなど、新規出展者への支援を継続しながら、まちなかリノベーション事業による遊休不動産の事業化や創業支援に係る各種施策を推進していく。さらに、関係機関と連携し、経営に係る相談窓口の活用促進を図るなど、既存店舗が廃業しないよう支援し、空き店舗率の改善を図っていく。

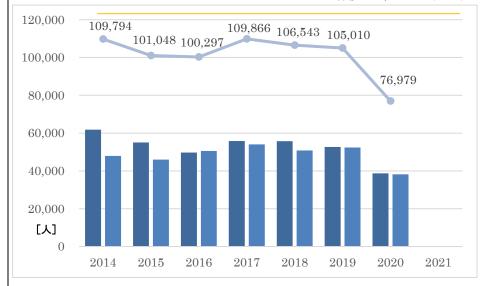
3.前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由
(1)歩行者通行量について
目標達成の見通しについて、新市民会館整備事業については、平成27年度、令和元年度に 事業スケジュールを見直しており、令和5年度の開館に向け、施設整備を推進することとなっ たことから、本計画期間内には、新市民会館の完成に伴う歩行者は見込めない状況である。ま
た,水戸城歴史的建造物である大手門が令和元年度,二の丸角櫓・土塀が令和2年度に完成したものの,新型コロナウイルス感染拡大による外出自粛ムードの継続の影響により,歴史的資
源を活用した回遊性向上に資する取組を実施することができなかったため、目標達成が見込ま
れない(2)と評価した。

#### 4. 目標指標毎のフォローアップ結果

### (4-1)「歩行者通行量」※目標設定の考え方:認定基本計画 P. 57~P. 60 参照

#### ●調査結果の推移

目標値 128,300 人 (2021)



調査年度	通行量(人)
H26	109,794 人
	(基準年値)
H27	101,048 人
H28	100,297 人
H29	109,866 人
H30	106,543 人
R1	105,010 人
R2	76, 979 人
R3	128,300 人
NO	(目標値)

※調査方法:歩行者・自転車通行者,毎年7月の第1週日曜日・月曜日に,

水戸駅南口から大工町交差点間の12地点において、午前10時

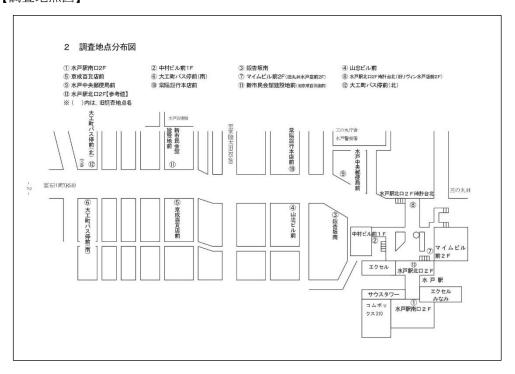
から午後7時で計測

※調 査 日:令和2年7月5日(日)・7月6日(月)

※調査主体:水戸商工会議所,水戸市

※調査対象:中心市街地内12地点における就学児以上の歩行者及び自転車の通行量

#### 【調査地点図】



	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和2年度
	(計画前年度)	(1年目)	(2年目)	(3年目)	(4年目)	(5年目)
地点①	38,843	36,933	45,903	41,025	49,357	35,718
地点②	9,744	9,448	8,001	9,577	9,660	6,020
地点③	4,480	4,538	4,475	4,759	5,287	3,884
地点④	3,197	3,482	3,386	3,686	4,447	3,572
地点⑤	5,584	5,710	6,015	7,438	6,052	4,875
地点⑥	2,288	2,558	2,448	1,948	2,160	1,666
地点⑦	16,889	15,484	16,331	16,576	5,047	3,500
地点⑧	6,731	7,494	8,229	7,921	8,689	5,975
地点⑨	4,469	4,818	4,721	4,195	4,599	3,936
地点⑩	2,937	3,241	3,124	3,036	2,658	2,645
地点⑪	3,316	3,529	4,301	3,826	4,085	2,902
地点⑫	2,570	3,062	2,932	2,556	2,969	2,286
合計	101,048	100,297	109,866	106,543	105,010	76,979

#### 〈分析内容〉

歩行者通行量調査については、令和2年度は、7月5日(日)、6日(月)の2日間で実施し、 自転車を含む歩行者を調査対象とした。歩行者通行量は76,979人、昨年度比で約28,000人、 26.7%の減となった。

調査日の状況としては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に対する国の緊急事態宣言が5月25日に解除され、茨城県の外出自粛要請も6月8日に解除されたものの、7月3日には、茨城県における新型コロナウイルス感染症の感染対策指針である「茨城版コロナNext(コロナ対策指針)」の対策stageがstage2に強化され、市民の間では、外出自粛ムードが継続している中での調査であったことが、歩行者通行量減少の大きな要因であったと考えられる。

本計画においては、歩行者通行量の増加に向けた各事業のうち、水戸城建造物の整備(大手門・二の丸角櫓・土塀)は、令和元年度に大手門が、令和2年度には二の丸角櫓・土塀が完成し、当該施設が立地している水戸駅周辺地区における調査地点の最新値は、②6,020人、⑦3,500人、⑧5,975人となっており、事業効果を算出する計算式に当てはめると、事業目標値の見込みを下回っている。しかし、今後、弘道館をはじめ、水戸城建造物(大手門・二の丸角櫓・土塀)を拠点とした回遊性向上に資する取組を実施することにより、歩行者通行量の増加が発現すると見込まれる。

しかし、新市民会館整備事業については、平成27年度、令和元年度に事業スケジュールを見直しており、令和5年度の開館に向け、施設整備を推進することとなったことから、本計画期間内には、新市民会館の完成に伴う歩行者は見込めない状況である。

# ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 新市民会館整備事業(水戸市)

事業実施期間	平成 26 年度~令和 4 年度【実施中】
	水戸芸術館と一体となって市民の芸術・文化活動を発信する拠点,
事業概要	新たな市民交流や活力,にぎわいを創出する拠点として,3,000 人規
	模のコンベンションが可能な施設を整備する。
国の支援措置	社会資本整備総合交付金(暮らし・にぎわい再生事業)(国土交通省)
る及び支援期	(平成28年度~令和4年度)
日本ない文援期	中心市街地再活性化特別対策事業(総務省)(令和2年度~令和4年
[月]	度)
	新市民会館については、泉町1丁目北地区市街地再開発事業による
	整備を推進している。事業スケジュールについては,当初の計画から
	2回見直しを行っており、現在は、令和4年度の施設完成、令和5年
  事業効果及び	度の開館に向け、令和2年度は、建築工事に着手したほか、指定管理
事業効果及び   進捗状況	者の選定に向けた調整に取り組んだ。
上	○事業効果について
	事業完了後は,歩行者通行量の純増や自転車利用者の回遊による
	増加を見込み,1 日当たりの歩行者通行量 1,321 人を事業目標値と
	している。
事業の今後に	令和4年度の完成、令和5年度の開館に向け、施設整備を推進する
事未のう後に ついて	とともに,令和3年度においては,開館後の管理運営に係る指定管理
J 6 1 C	者の選定のほか、備品整備の検討を進める。

# ②. 弘道館・水戸城跡周辺地区における道路空間整備事業 (水戸市)

事業実施期間	平成23年度~令和3年度【実施中】
中米加田	弘道館・水戸城跡周辺地区において、歴史・観光ロードの整備及び
│事業概要 │	弘道館東側未利用国有地を活用した広場等の整備を行う。
	社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業)(国土交通省)(平
日の土地世界	成28年度~令和2年度)
国の支援措置	景観まちづくり刷新支援事業(国土交通省)(平成 29 年度~令和元
名及び支援期	年度)
間	社会資本整備総合交付金(都市構造再編集中支援事業)(国土交通
	省)(令和2年度~令和3年度)
	事業スケジュールどおりに整備事業が進捗しており、令和2年度
	は,案内標示板を設置したほか,弘道館東側用地については,広場に
<b>市</b>	おいて、水戸学の道を活用しながら回遊を促すイベントを実施した。
事業効果及び	○事業効果について
進捗状況 	事業完了後の弘道館入館者の回遊率上昇による歩行者通行量
	の増加を見込み,1日当たりの歩行者通行量 236 人を事業目標値
	としている。

		・回遊率
		完了前:弘道館入館者数×50%
		完了後:弘道館入館者数×80%
-	声类の合然に	歴史・観光ロードの整備など、歴史を感じられる空間を創出すると
	事業の今後に	ともに、案内標示板設置工事等を進めながら、回遊ルートを整備する
	Juic	ことにより、一体的なにぎわい空間を創出し、観光誘客を図る。

# ③. 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(水戸市)

事業実施期間	平成23年度~令和3年度【実施中】			
	弘道館・水戸城跡周辺地区について、水戸城建造物の整備事業及び			
事業概要	道路空間整備事業との連携を図りながら、地区として統一感のある良			
	好な歴史的景観づくりを進める。			
国の支援措置	社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業)(国土交通省)(平			
名及び支援期	成28年度~令和2年度)			
間				
	事業スケジュールの進捗状況は順調である。			
	また、弘道館・水戸城跡周辺地区と偕楽園の PR を推進する各種ソフ			
	ト事業の実施により、弘道館入館者数は基準値を大きく上回ってお			
	り、周辺地区への回遊による歩行者通行量へ寄与している。			
	○事業効果について			
	基準年 平成 26 年 年間入館者数 58,927 人			
事業効果及び	現況値 令和 2年 年間入館者数 37,725人			
進捗状況	歩行者通行量への寄与について:			
	・58,927 人 × 回遊率 0.5 ≒ 29,500 人…①			
	・令和2年の対基準年の増加数 ▲21,202人			
	• ▲21, 202 人 × 回遊率 0.5 ≒▲10, 601 人…②			
	一日あたりの歩行者通行量			
	(① +②) $\div$ 365 日 = 18,899 人 $\div$ 365 日			
	= 51.7人 ≒ 52人/日			
事業の今後に	都市景観重点地区の指定等により、官民一体となって歴史を感じる			
争来のう後に	ことができる景観づくりに取り組みながら、水戸駅北口周辺地区一帯			
<b>70</b> . C	の魅力の向上を図る。			

# ④. 水戸城建造物の整備(大手門・二の丸角櫓・土塀)(水戸市)

事業実施期間	平成 26 年度~令和 2 年度【完了】
	水戸市歴史的風致維持向上計画に基づき、水戸ならではの歴史的景
<b>声光</b> 柳西	観を保全・形成するとともに、歴史的資源の適切な保存、活用を図り
事業概要	ながら、天下の魁・水戸にふさわしい風格ある歴史まちづくりを推進
	する。
国の支援措置	社会資本整備総合交付金(街なみ環境整備事業)(国土交通省)(平

名及び支援期	成28年度~令和2年度)
間	
	当該事業は,当初の計画どおりに進捗し,水戸城歴史的建造物の大
	手門は令和元年度に、二の丸角櫓及び土塀は令和2年度に完成した。
	当該施設が立地している歴史・文化ゾーンにおける歩行者通行量の最
	新値は、52人となっており、目標値を設定した際の見込み(事業目標
	値) 236 人よりも下回っている。令和2年度は,新型コロナウイルス
	感染拡大の影響による外出自粛が続いたことに加え,水戸城歴史的建
	造物の大手門,二の丸角櫓,土塀が完成して間もないことから,今後,
	新型コロナウイルス感染症からの回復のほか,弘道館をはじめ,大手
	門等の水戸城歴史的建造物を巡る回遊性の向上を図る取組を実施す
事業効果及び	ることにより、歩行者通行量の増加が発現すると考えられる。
進捗状況	○事業効果について
	基準年 平成 26 年 年間入館者数 58,927 人
	現況値 令和 2年 年間入館者数 37,725人
	歩行者通行量への寄与について:
	・58,927 人 × 回遊率 0.5 ≒ 29,500 人…①
	・令和2年の対基準年の増加数 ▲21,202人
	・▲21, 202 人 × 回遊率 0. 5  ≒▲10, 601 人…②
	一日あたりの歩行者通行量
	(① +②) $\div$ 365 日 = 18,899 人 $\div$ 365 日
	= 51.7人 ≒ 52人/日
<b>丰业。</b>	水戸城歴史的建造物である二の丸角櫓へのアプローチに係る整備
事業の今後に	工事を実施し、回遊性の向上を図りながら、水戸の顔にふさわしい歴
ついて	史まちづくりを推進する。

# ⑤. 企業誘致推進事業(水戸市)

   事業実施期間	平成 26 年度~【実施中】
争未关 <b>心</b> 别间 	[認定基本計画:平成 26 年度~平成 30 年度]
	一定規模(500 m²)以上の商業施設,オフィス等の業務機能の新設
	に対して、市民の新規雇用に対する補助のほか、税制優遇措置等によ
中米加田	り、中心市街地へ企業が立地する際のインセンティブを強化する。ま
│事業概要 │	た、企業誘致コーディネーターを配置し、水戸市への進出を検討して
	いる企業に対する支援制度の周知とともに、土地やテナント情報の提
	供により、円滑な企業立地を促進する。
国の支援措置	中心市街地活性化ソフト事業(総務省)(平成 28 年度~平成 30 年
名及び支援期	度)
間	
事業効果及び	令和2年度は、企業誘致推進事業を活用した中心市街地(都市中枢
進捗状況	ゾーン)における新たな店舗等の出店はなかった。平成29年3月に、

	本制度を活用して開業した水戸オーパを拠点に、水戸駅南口における
	歩行者通行量は増加傾向にあり改善が図られてきたものの、令和2年
	度は 35,718 人となっており,昨年度の 49,357 人から約 13,000 人減
	少した。また、水戸駅北口における複合型オフィスへのテナント出店
	に当たって、地方都市への事業所移転の機運の高まりを受けて本事業
	の活用が見込まれることから、その事業効果が期待できる。
声类の人後に	多様な都市機能が集積する中枢性の維持向上を図るため、本市独自
事業の今後に	の優遇制度を活用し、商業施設をはじめとした民間事業者の立地を促
ついて	進し、就業機会の拡大に努める。

# ⑥. 中心市街地における商業施設等の立地促進事業(水戸市)

車業宝佐期間	平成 28 年度~【実施中】
事業実施期間	[認定基本計画:平成28年度~平成30年度]
	中心市街地(都市中枢ゾーン)へ商業施設等の立地を促進するため、
<b>事</b>	平成 28 年度に中心市街地店舗,事務所等開設促進事業を創設し,空き
事業概要	テナント等(100 ㎡以上)へ出店する際,店舗改装及び償却資産購入
	等に係る費用等に対する補助を行う。
国の支援措置	中心市街地活性化ソフト事業(総務省)(平成 28 年度~平成 30 年
名及び支援期	度)
間	
	令和2年度は、事業を活用したまちなかへの出店が3件あり、中心
	市街地(都市中枢ゾーン)での店舗,事務所の増加に伴い,新たな歩
事業効果及び	行者通行量の発生が見込まれる。
進捗状況	○当該事業に係る中心市街地の店舗,事務所数及び新規雇用
	令和元年度 1件 (243.96 m²)/新規雇用1名
	令和 2 年度 3 件 (460.72 m²) /新規雇用 9 名
事業の今後に	中心市街地における産業の振興、就業機会の創出に資する企業、事
ついて	業者の立地を促し、都市機能の強化を図る。

# ⑦. 空き店舗対策事業(水戸市)

事業実施期間	平成 16 年度~【実施中】
事業概要	中心市街地(都市中枢ゾーン)における空き店舗(1階路面店)へ
尹未似安	の出店に対し、改装費等の補助を行う。
国の支援措置	中心市街地活性化ソフト事業 (総務省) (平成 28 年度~令和 3 年度)
名及び支援期	
間	
	令和2年度は、事業を活用した飲食店等の出店が3件あり、中心市
事業効果及び	街地(都市中枢ゾーン)での店舗等の増加に伴い,新たな歩行者通行
進捗状況	量の発生が見込まれる。
	○当該事業の推進に係る中心市街地の店舗数

	令和元年度 計 12 件 (544.85 ㎡)
	令和 2 年度 計 3 件 (272.61 m²)
	空き店舗対策事業補助金の交付件数は,平均7件となっている。
事業の今後に	令和2年度は、新型コロナウイルス感染拡大による外出自粛ムードの
ついて	影響により、活用実績が減少したことから、情報発信の手法を工夫し、
	さらなる活用促進を図る。

# ⑧. まちなかリノベーション事業 (民間事業者, 水戸市)

事業実施期間	平成 27 年度~平成 30 年度【完了】
尹未关加朔间 	[認定基本計画:平成27年度~令和元年度]
	不動産オーナーと事業オーナーをつなぐ民間まちづくり会社を設
事業概要	立し、不動産オーナーの賛同のもと、遊休不動産を活用し、新たなビ
尹未似安 	ジネスを呼び込むリノベーション事業プランに基づく事業を実施す
	る。
国の支援措置	中心市街地活性化ソフト事業(総務省)(平成 28 年度~平成 30 年
	度)
名及び支援期    間	[認定基本計画:中心市街地活性化ソフト事業(総務省)(平成28年
[B]	度~令和元年度)]
	中心市街地の遊休不動産を活用した民間まちづくりの促進を図り、
	まちなかに多様な都市型産業を集積させ、にぎわいや雇用を創出し、
事業効果及び	経済活動を活発にする。株式会社まちみとラボ(民間まちづくり会社)
進捗状況	においては、まちなか居住リノベーション事業のモデルケースとし
	て,南町2丁目の空き室マンション(1室)について,物件オーナー
	と入居者とのマッチングを行い,5年間の賃貸契約を結んだ。
	株式会社まちみとラボ(民間まちづくり会社)において、物件オー
事業の今後に	ナーに向けたリノベーションプランの提案、事業者とのマッチングな
ついて	ど、遊休不動産の再生、活用によるまちなかリノベーション事業の事
	業化を図る。

# ⑨. 民間事業者共同住宅整備促進事業(民間事業者)

事業実施期間	平成 27 年度~平成 29 年度【完了】
	民間事業者において、良質な分譲型共同住宅の整備を行う。南町2
事 <del>恭</del> 極 西	丁目において整備された分譲マンションは地上 19 階・地下1階であ
事業概要	り, 1 階部分が商業施設, 2 階から 19 階までが分譲マンション(158
	戸)となっており、居住人口の増加要因の一つとなった。
国の支援措置	該当なし
名及び支援期	
間	
事業効果及び	平成29年度末から入居が始まり、中心市街地(都市中枢ゾーン)へ
進捗状況	子育て世帯等が新たに居住した。今後も、中心市街地(都市中枢ゾー

ン)において複数のマンション等の着工が予定されており、居	住人口
の増加が見込まれるとともに、周辺歩行者通行量の増加も期	待され
る。	
○当該事業の完了に係る周辺の歩行者通行量増加見込み	
158 戸 × 0.85 (※) × 7.0 人 (集中原単位)	
⇒ 940 人	
※定住率(やむを得ない事情での転出等を考慮し、平成26年	の水戸
市における市外転出率を参考に設定)	
民間事業者において、大町1丁目に地上14階の分譲マンショ	ョン
事業の今後に (39 戸) が令和3年12月に竣工予定であり、居住人口の増加:	が期待
<b>ついて</b> される。	

# ⑩. まちなか共同住宅整備促進事業(民間事業者,水戸市)

事業実施期間	平成28年度~令和2年度【実施中】
事業概要	中心市街地において民間事業者等による良質な都市型住宅(賃貸
尹未恢安 	型)の整備を促進することにより、まちなか居住を推進する。
国の古塔世界	中心市街地共同住宅供給事業(国土交通省)(平成29年度~令和2
国の支援措置	年度)
名及び支援期  間 	社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業(中心市街地共同住
	宅供給タイプ))(国土交通省)(平成29年度~令和2年度)
車業効用及が	民間事業者等における賃貸型の共同住宅の整備を促進するため、情
事業効果及び  進捗状況 	報提供や相談支援等に取り組んでおり、補助制度を活用する事業者の
	募集したものの、採択には至らなかった。
事業の今後に	情報発信に努めながら、引き続き、賃貸型共同住宅の整備を促進す
ついて	るなど,新たな居住を誘導し,まちなかのにぎわい創出を図る。

# ①. 子育て世帯まちなか住みかえ支援事業(水戸市)

事業実施期間	平成 28 年度~【実施中】
	[認定基本計画:平成28年度~令和2年度]
<b>事</b> 樂师西	中心市街地(都市中枢ゾーン)へ転入する子育て世帯に対する住宅
事業概要	取得・賃貸に係る費用補助を行い、居住人口の増加を図る。
国の支援措置	社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業(地域住宅政策
名及び支援期	推進事業)(国土交通省)(平成28年度~令和2年度)
間	
	平成 28 年度に子育て世帯まちなか住みかえ支援補助金を創設し,
	令和2年度,制度の見直しを行った。令和2年度の交付実績は17世帯
事業効果及び	であり、住宅の取得に対する補助を行った。
進捗状況	また,子育て世帯の居住の誘導を一層推進するため,情報発信に努
	めながら、さらなるまちなか居住の促進を図る。
	○当該事業の推進に係る効果

	2世帯7人(3.50人/世帯)
事業の今後に	情報発信に努めながら、引き続き、子育て世帯の住宅取得等を支援
ついて	するなど,まちなか居住を促進し,まちなかのにぎわい創出を図る。

# ①. 住宅リフォーム助成事業(水戸市)

古类中华如目	平成 29 年度~【実施中】
事業実施期間	[認定基本計画:平成28年度~令和2年度]
事業概要	既存住宅における特定のリフォームに対して助成することにより,
争未似安	まちなか定住の誘導を図る。
国の支援措置	社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業(地域住宅政策
名及び支援期	推進事業)(国土交通省)(平成29年度~令和2年度)
間	
事業効果及び	平成 29 年度に創設した住宅リフォーム支援補助金を活用し、令和
事業効果及び   進捗状況	2年度は、2件に対する補助を行った。今後も事業を継続していくこ
進抄认沉	とで、さらなるまちなか居住の促進を図る。
事業の今後に	住宅リフォーム助成事業を推進し、既存住宅ストックを活用するな
事業のっ後に ついて	ど、空き家等の発生抑制に取り組むとともに、まちなか居住への誘導
JU. C	と定住化により人口増加を図る。

### ●目標達成の見通し及び今後の対策

中心市街地(都市中枢ゾーン)においては、新型コロナウイルス感染拡大による外出自粛ムード継続の影響により、令和2年度の歩行者通行量は76,979人、前年度比で約28,000人減となるなど、大幅に減少した。

主要事業のうち、新市民会館整備事業については、事業スケジュールを見直し、令和4年度の施設完成、令和5年度の開館に向け、現在、施設整備を着実に進めている。また、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、水戸城歴史的建造物である大手門は令和元年度に、二の丸角櫓、土塀は令和2年度に完成し、歴史的資源と調和したまちなみの形成を図った。しかし、新型コロナウイルス感染症の収束の見通しが立たないことから、目標達成は困難であると考えられる。

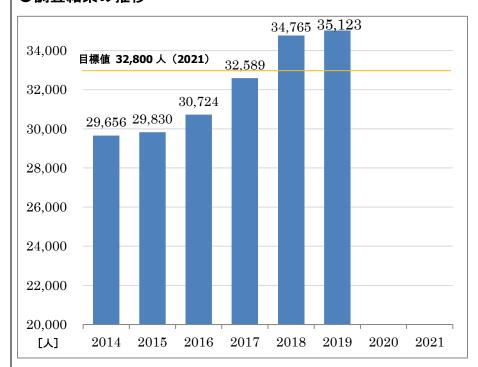
今後は、コロナ禍において、企業や事業所等の地方移転に係るニーズの高まりを受けて、水戸駅北口において令和元年度に開設した複合型オフィスビル等への入居に対し、商業施設等の立地促進事業や企業誘致推進事業の活用を促進しながら、まちの核となり、地域経済の活性化をリードする拠点づくりを進めていく。また、空き店舗対策に係る補助制度の周知を図りながら、新規出店を支援していく。さらに、中心市街地(都市中枢ゾーン)内の各地区の特色を踏まえた活性化の方向性に応じて取組を進めるなど、魅力ある商店街づくりを推進することにより、新たなにぎわいの創出を図っていく。

居住人口の増加に向け、子育て世帯まちなか住みかえ支援事業等に係る情報を広く発信しながら、補助制度のさらなる活用促進を図るとともに、関係機関と連携し、人々が暮らしたくなるまちとしての魅力を発信し、新たな居住を誘導していく。また、令和3年度には、大町1丁

目に民間事業者によって分譲マンションが建設され、居住人口の増加が見込まれることから、
今後、新型コロナワクチン接種が進むことを見据えて、商店街団体をはじめとする市民主体の
活性化に資する取組を支援することにより、まちなかへの誘客を促進するとともに、あわせて
歩いて楽しめる歩行者空間を創出する取組を実施し、回遊性向上に資する取組を推進するな
ど,歩行者通行量の増加を図る。

# ※参考指標「路線バス利用者数」※目標設定の考え方:認定基本計画 P. 61 参照

### ●調査結果の推移



調査年度	利用者数(人)
1100	29,656 人
H26	(基準年値)
H27	29,830 人
H28	30,724 人
H29	32,589 人
H30	34,765 人
R1	35,123 人
R2	
R3	32,800 人
CA	(目標値)

※調査方法:4月1日から3月31日までのバス事業者ごとの利用者数の合計から1日あたりの利用者

数を算出

※最新調査:令和元年度実績報告

※調査対象:市内バス事業者

※調査主体:水戸市

	H26 (基準値)	H27	H28	H29	H30	R1
バス事業者A	21,915	22,264	22,723	23,958	26,731	25,468
バス事業者B	6,547	6,255	6,669	7,388	7,192	8,846
バス事業者C	912	877	923	848	527	576
バス事業者D	282	435	408	395	316	233
合計	29,656	29,830	30,724	32,589	34,765	35,123

#### 〈分析内容〉

路線バス利用者数については、4月1日から令和2年3月31日までのバス事業者ごとの利用者数の合計から1日あたりの利用者数を算出している。利用者数は、年々増加しており、目標値32,800人は、平成30年度に34,765人となったことで達成した。最新値となる令和元年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けていない状況下で、路線バス利用者の実績は35,123人と前年比で約360人増加し、目標値32,800人を2年連続で越えている。

令和元年度において、バス利用者数が増加した要因としては、けやき台-水戸駅南口線など、

バス路線の新設等により利便性が向上したこと、また、路線バスの利用方法を分かりやすく記載したマップの作成等のモビリティマネジメント施策に積極的に取り組み、公共交通に対する市民の意識の醸成を図ったことなどが、利用促進につながっていると考える。

今後は、泉町1丁目バス停留所について、新市民会館と調和のとれた景観を創出するため、令和3年度に詳細設計、令和4年度に改修工事を実施する。また、平成31年3月に策定した水戸市地域公共交通再編実施計画に基づき、バス路線の新設や見直しを実施するとともに、再編した系統について、利用実績を把握し、その検証結果を踏まえ、中心市街地へ訪れやすい環境づくりを推進し、さらなる利用者の増加を図る。

# ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 公共交通の利便性向上(バスサービスの充実)(交通事業者,水戸市)

事業実施期間	平成 28 年度~【実施中】
	公共交通であるバスの利便性向上のため、バス停留所や運賃の見直
事業概要	し、共通乗車券・割引サービスの導入や高機能車両の導入により、利
	用者増によるまちなかの回遊性の向上を図る。
	地域公共交通確保維持改善事業(地域公共交通調査等事業)(国土交
   国の支援措置	通省)(平成28年度~令和2年度)
国の又族相直   名及び支援期	地域公共交通確保維持改善事業(地域公共交通バリア解消促進等事
石及び又抜粉   間	業)(国土交通省)(平成28年度~令和2年度)
[月]	社会資本整備総合交付金(都市・地域交通戦略推進事業)(国土交通
	省)(平成28年度~令和2年度)
	水戸駅南口バスターミナルにおいて、令和2年度に改修工事を行っ
事業効果及び	たことから,改修工事後の運用方針をバス事業者や道路管理者と調整
進捗状況	したほか、中心市街地周辺の観光資源等を回遊するフリー切符の利用
	促進により、公共交通における利便性の向上を図った。
	泉町1丁目バス停留所について、令和4年度の完成を目指している
事業の今後について	新市民会館と調和のとれた景観を創出するため、令和3年度に詳細設
	計,令和4年度に改修工事を実施する。また,周辺市町村と連携しな
	がら,バスの利用促進を図るための取組を実施するなど,中心市街地
	を訪れやすくする環境づくりを推進する。

#### ②. 公共交通の利用促進(交通事業者,水戸市)

事業実施期間	平成 28 年度~【実施中】
	共通サインシステムの導入、インフォメーション施設の整備、分か
事業概要	りやすい路線図・時刻表等の配布など、公共交通に係る各種情報を分
	かりやすく提供・案内しながら、モビリティマネジメントの実施によ
	る公共交通の利用促進を図る。
国の支援措置	地域公共交通確保維持改善事業(地域公共交通調査等事業)(国土交
名及び支援期	通省)(平成28年度~令和2年度)

間	社会資本整備総合交付金(都市・地域交通戦略推進事業)(国土交通					
	省)(平成28年度~令和2年度)					
	新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金 (内閣府) (令和					
	2年度)					
	路線バスマップの更新、配布を行ったほか、水戸ホーリーホックと					
	連携した大洗鹿島線の時刻表を作成するなど、情報提供の充実を図っ					
事業効果及び	たほか、観梅時期に合わせて販売した共通乗車券の「水戸漫遊1日フ					
進捗状況	リーきっぷ」を支援するとともに、周辺市町村を連携し、「ノーマイカ					
	<ul><li>ーウィーク」を実施しながら、公共交通利用に係る意識の醸成に努め</li></ul>					
	た。					
事業の今後に	共通サインシステムの導入やインフォメーション施設整備につい					
	て検討を進めるほか、路線バスに関する情報を利用者に分かりやすく					
ついて	提供し、公共交通の利用促進を図る。					

## ③. バス路線の再編(交通事業者,水戸市)

事業実施期間	平成 28 年度~【実施中】
	路線を主要方面別に再編するとともに、幹線・支線運行(円滑な乗
<b>事</b>	継)と直行運行を組み合わせた効率的な運行をするほか、水戸駅の南
事業概要 	北のバス乗り場で重複する機能の整理や共通サインシステムの導入、
	運行間隔の見直しなどにより、中心市街地での運行の整序化を図る。
国の支援措置	地域公共交通確保維持改善事業(地域公共交通調査等事業)(国土交
名及び支援期	通省)(平成28年度~令和2年度)
間	
	平成 31 年3月に策定した水戸市地域公共交通再編実施計画に基づ
事業効果及び	き、第1次再編として、バス路線の新設や見直しを実施したほか、バ
進捗状況	ス事業者と協議しながら、その他のバス路線の再編に向けた検討を進
	めた。
	再編した系統について、利用実績を把握し、効果検証等を行うとと
事業の今後に	もに、その結果を踏まえた利便性の向上に資する取組を進めるほか、
ついて	第2次再編に係る方針の検討を実施するなど、中心市街地へ訪れやす
	い環境づくりを推進する。

### ●目標達成の見通し及び今後の対策

最新値となる令和元年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響がない状況下であり、路線バス利用者数 35,123 人と、前年度から約 360 人増加し、目標値 32,800 人を 2 年連続で越えている。

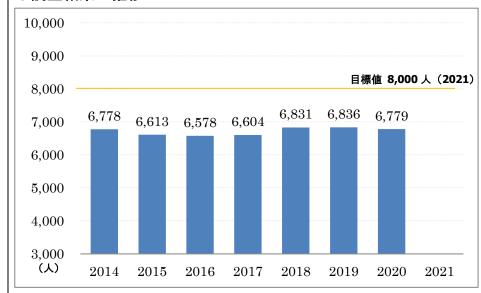
公共交通の利便性向上に係る主要な事業となるバス路線の再編等については、水戸市地域公 共交通再編実施計画に基づくバス路線の第1次再編として、平成30年度に調査分析等を行い、 令和元年度、令和2年度ともに一部路線の再編を実施した。

令和2年度は、新型コロナウイルス感染拡大による学校における一斉休校等の影響により、

路線バス利用者数は減少することが予想される。今後においては,泉町1丁目バス停留所	行につ
いて、新市民会館と調和のとれた景観を創出するため、令和3年度に詳細設計、令和4年	
   改修工事を実施する。また,バス事業者をはじめとする関係機関等と連携し,バス停留所	
<b>賃の見直しなど、バスサービスの向上に取り組みながら、公共交通の利便性向上を図る。</b>	
せて,バス路線の再編を進め,公共交通体系の構築に向けた取組を推進することにより,	
バス利用者はさらに増加すると考えられる。	

### (4-2)「居住人口」※目標設定の考え方:認定基本計画 P. 62~P. 64 参照

# ●調査結果の推移



調査年度	居住人口(人)
H26	6,778 人
П20	(基準年値)
H27	6,613 人
H28	6,578 人
H29	6,604 人
H30	6,831 人
R1	6,836 人
R2	6,779 人
R3	8,000 人
NO.	(目標値)

※調査方法: 国勢調査及び常住人口に基づく水戸市町丁別人口より中心市街地(都市中枢ゾーン)区域内人口を抜粋・集計(町丁の一部が

区域に含まれる場合は,面積により按分)

※最新調查日:令和2年10月1日時点 ※調查対象:中心市街地区域内居住者

※調査主体:水戸市

(各年10月1日現在)

町丁名	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
泉町1丁目	133	120	119	126	122	105	84
泉町2丁目	156	184	181	180	178	170	170
泉町3丁目	274	224	223	229	224	238	242
大町1丁目	16	34	31	30	29	34	37
大町2丁目	148	153	160	159	213	222	219
大町3丁目	475	455	464	463	459	474	468
金町3丁目	15	14	14	13	13	11	11
五軒町1丁目	155	148	149	146	131	141	144
五軒町2丁目	359	331	330	328	318	309	312
五軒町3丁目	145	153	152	154	143	137	138
栄町1丁目	343	368	356	356	359	356	340
栄町2丁目	676	669	634	668	639	630	612
三の丸1丁目	552	510	490	507	482	485	457
三の丸2丁目	312	309	300	286	286	289	299
大工町1丁目	235	218	220	211	202	205	200
大工町2丁目	269	266	246	230	235	246	253
天王町	80	71	70	65	66	66	72
梅香1丁目	71	68	66	66	64	59	61
梅香2丁目	72	65	65	62	64	64	64
備前町	34	36	35	33	34	35	35
南町1丁目	326	303	305	309	311	298	292
南町2丁目	196	238	257	258	596	618	603
南町3丁目	603	565	574	577	563	558	583
宮町1丁目	393	352	391	395	384	383	378
宮町2丁目	619	627	622	633	612	602	607
宮町3丁目	121	131	124	121	105	99	99
合計	6,778	6,613	6,578	6,604	6,831	6,836	6,779

#### 〈分析内容〉

居住人口については、毎年 10 月 1 日時点において、国勢調査及び常住人口に基づく水戸市町丁別人口より中心市街地(都市中枢ゾーン)区域内人口を抜粋及び集計(町丁の一部が区域に含まれる場合は、面積により按分)している。平成 28 年度以降、増加傾向にあったものの、令和 2 年度は 6,779 人と基準年値と同じ水準まで減少している。

令和2年度において人口が増加した町丁は、泉町3丁目、大町1丁目、五軒町1丁目から3丁目、三の丸2丁目、大工町2丁目、天王町、梅香1丁目、南町3丁目、宮町2丁目の11地区となり、減少した町丁は、泉町1丁目、大町2・3丁目、栄町1・2丁目、三の丸1丁目、大工町1丁目、南町1・2丁目、宮町1丁目の10地区であった。

令和2年度においては、子育て世帯まちなか住みかえ支援事業について、三の丸及び栄町で各1世帯、住宅リフォーム助成事業については、宮町と三の丸で各1世帯の活用があり、制度の活用を通して、移住促進や居住環境の向上とともに、一部の既存住宅ストックの有効活用が図られた。しかし、目標指標実現のための主な取組として設定した事業効果は、子育て世帯まちなか住みかえ支援事業は年間70世帯、住宅リフォーム助成事業は年間6世帯に活用されることを想定しており、いずれも年間目標を達成していない状況である。

今後は、大町1丁目において、令和3年度に民間事業者による分譲型のマンション建設が完了する予定であるほか、子育て世帯まちなか住みかえ支援事業等のさらなる活用促進を図り、新たな居住を誘導することにより、目標達成を目指す。

# ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 民間事業者共同住宅整備促進事業(民間事業者)

事業実施期間	平成 27 年度~平成 29 年度【完了】
	民間事業者において、良質な分譲型共同住宅の整備を行う。南町2
  事業概要	丁目において整備された分譲マンションは地上 19 階・地下1階であ
尹未帆女 	り, 1 階部分が商業施設, 2 階から 19 階までが分譲マンション(158
	戸)となっており、居住人口の増加要因の一つとなった。
国の支援措置	該当なし
名及び支援期	
間	
	平成 29 年度末から入居が始まり、中心市街地(都市中枢ゾーン)へ
	子育て世帯等が新たに居住した。今後も、中心市街地(都市中枢ゾー
	ン)において複数のマンション等の着工が予定されており、居住人口
	の増加が見込まれるとともに、周辺歩行者通行量の増加も期待され
事業効果及び	る。
進捗状況	○当該事業の完了に係る周辺の歩行者通行量増加見込み
	158 戸 × 0.85 (※) × 7.0 人 (集中原単位)
	≒ 940 人
	※定住率(やむを得ない事情での転出等を考慮し,平成26年の水戸
	市における市外転出率を参考に設定)

# 事業の今後に ついて

民間事業者において、大町1丁目に地上14階の分譲マンション (39戸)が令和3年12月に竣工予定であり、居住人口の増加が期待 される。

# ②. まちなか共同住宅整備促進事業(民間事業者,水戸市)

<b>声类中</b> 佐 期	平成28年度~令和2年度【実施中】
事業実施期間	[認定基本計画:平成28年度~令和2年度]
車券福田	中心市街地において民間事業者等による良質な都市型住宅(賃貸
事業概要	型)の整備を促進することにより、まちなか居住を推進する。
国の支援措置	中心市街地共同住宅供給事業(国土交通省)(平成29年度~令和2
る及び支援期	年度)
日次の文援期間	社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業(中心市街地共同
[日]	住宅供給タイプ))(国土交通省)(平成29年度~令和2年度)
  事業効果及び	民間事業者等における賃貸型の共同住宅の整備を促進するため、情
事業効果及び   進捗状況	報提供や相談支援等に取り組んでおり、補助制度を活用する事業者の
连抄认儿	募集したものの、採択には至らなかった。
事業の今後に	情報発信に努めながら、引き続き、賃貸型共同住宅の整備を促進す
ついて	るなど,新たな居住を誘導し,まちなかのにぎわい創出を図る。

# ③. 子育で世帯まちなか住みかえ支援事業(水戸市)

│ │事業実施期間	平成 28 年度~【実施中】
争未关心别间	[認定基本計画:平成28年度~令和2年度]
事業概要	中心市街地(都市中枢ゾーン)へ転入する子育て世帯に対する住宅
争未似安	取得・賃貸に係る費用補助を行い、居住人口の増加を図る。
国の支援措置	社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業(地域住宅政
名及び支援期	策推進事業)(国土交通省)(平成28年度~令和2年度)
間	
	平成 28 年度に子育て世帯まちなか住みかえ支援補助金を創設し,
	令和2年度,制度の見直しを行った。令和2年度の交付実績は17世帯
  事業効果及び	であり、住宅の取得に対する補助を行った。
	また,子育て世帯の居住の誘導を一層推進するため,情報発信に努
進捗状況 	めながら、さらなるまちなか居住の促進を図る。
	○当該事業の推進に係る効果
	2世帯7人(3.50人/世帯)
事業の今後に	情報発信に努めながら、引き続き、子育て世帯の住宅取得等を支援
ついて	するなど,まちなか居住を促進し,まちなかのにぎわい創出を図る。

# ④. 住宅リフォーム助成事業(水戸市)

事業実施期間	平成 29 年度~【実施中】
争未关心别间	[認定基本計画:平成28年度~令和2年度]
事業概要	既存住宅における特定のリフォームに対して助成することにより,
尹未似安	まちなか定住の誘導を図る。
国の支援措置	社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業(地域住宅政
名及び支援期	策推進事業)(国土交通省)(平成29年度~令和2年度)
間	
事業効果及び	平成 29 年度に創設した住宅リフォーム支援補助金を活用し、令和
事業効果及び     進捗状況	2年度は、2件に対する補助を行った。今後も事業を継続していくこ
進抄认沈	とで、さらなるまちなか居住の促進を図る。
事業の今後に	住宅リフォーム助成事業を推進し、既存住宅ストックを活用するな
争来のっ仮に   ついて	ど、空き家等の発生抑制に取り組むとともに、まちなか居住への誘導
	と定住化により人口増加を図る。

### ●目標達成の見通し及び今後の対策

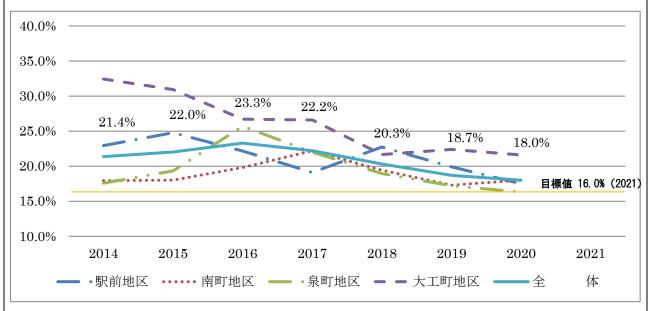
居住人口については、年々、改善傾向にあったものの、令和2年度は6,779人となり、前年度比で約60人減少、目標指標との差は約1,200人となっている。

令和2年度において,子育て世帯まちなか住替え支援事業及び住宅リフォーム助成事業については,各事業で2件の活用があり,一部の既存住宅ストックの有効活用が図られた。また,令和3年度においては,大町地区において,民間事業者による分譲型の共同住宅の整備が完成することから,居住人口の増加が見込まれる。

今後においても、民間事業者による分譲型及び賃貸型の共同住宅整備促進事業とともに、子育て世帯まちなか住みかえ支援事業等に係る情報を広く発信しながら、補助制度のさらなる活用促進を図るとともに、関係機関と連携し、人々が暮らしたくなるまちとしての魅力を発信し、新たな居住の誘導することにより、目標達成が見込まれる。

# (4-3)「空き店舗率」※目標設定の考え方:認定基本計画 P. 65~P. 66 参照

### ●調査結果の推移



	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
駅前地区	22.9%	24.8%	22.2%	19.1%	21.7%	19.9%	17.5%	
南町地区	17.9%	18.0%	19.8%	22.2%	18.9%	17.3%	18.0%	
泉町地区	17.6%	19.3%	25.7%	22.0%	19.4%	17.2%	16.3%	
大工町地区	32.4%	30.9%	26.7%	26.6%	22.7%	22.4%	21.6%	
全 体	21.4%	22.0%	23.3%	22.2%	20.3%	18.7%	18.0%	16.0%

※調査方法:水戸駅前周辺エリア・南町周辺エリア・泉町周辺エリア・大工町周辺エリアに

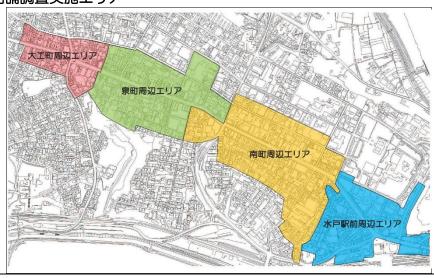
おける目視による調査

※最新調査:令和3年2月

※調査対象:1階路面店の空き店舗数

※調査主体:水戸市

### 図 空き店舗調査実施エリア



#### 〈分析内容〉

空き店舗調査については、令和2年度は、令和3年2月に実施し、水戸駅前周辺エリア、南町周辺エリア、泉町周辺エリア、大工町周辺エリアの4つのエリアにおいて、1階路面店の空き店舗数の調査を行った。空き店舗率は、令和2年度は、全体では18%となり、基準年値である平成26年度の21.4%を下回るとともに、前年比0.7ポイント減と、平成28年度以降、着実に改善している。

各エリアについて、令和2年度は、水戸駅前周辺エリアは17.5%となり、前年度比2.4ポイント減、南町周辺エリアは18.0%となり、前年度比0.7ポイント増、泉町周辺エリアは16.3%、前年度比0.9ポイント減、大工町周辺エリアは21.6%、前年度比0.8ポイント減となり、南町周辺エリア以外の3地区は減少している。

令和2年度は、空き店舗対策事業に係る補助制度の活用は、水戸駅前周辺エリア、泉町周辺エリア、大工町周辺エリアにおいて、各1件、計3件の活用があり、中心市街地における商業施設等の立地促進事業については、水戸駅前周辺エリアで1件、南町周辺エリアで2件、計3件が活用され、店舗や事務所等の新規開業が促進された。目標指標「空き店舗率16%」の実現のための主な取組として設定した事業効果は、空き店舗対策事業は年間5店舗、商業施設等の立地促進は年間3店舗の活用を想定しており、空き店舗対策事業については、令和2年度は、年間目標値の5店舗に達していないものの、平成29年度から令和2年度までの活用実績は、年間平均値7件、累計28店舗となっており、事業効果は、平成28年度の4件に加えた合計32件となり、当初見込んでいた29店舗を上回っている状況である。また、コロナ禍においても、新規開業を目指す相談が増えつつあることから、今後も空き店舗を利用した出店を支援する取組を推進していくことにより、目標達成を目指す。

今後は、コロナ禍において、企業や事業所等の地方移転に係るニーズの高まりを受けて、水戸駅北口において令和元年度に開設した複合型オフィスビル等への入居を促進するため、各種支援制度の活用を促進するなど、まちなかへの企業誘致を推進する。また、民間まちづくり会社をはじめとする関係機関等と連携し、官民一体による空き店舗の解消に努めるなど、新規出展者への支援を継続しながら、まちなかリノベーション事業による遊休不動産の事業化や創業支援に係る各種施策を推進していく。さらに、関係機関と連携し、経営に係る相談窓口の活用促進を図るなど、既存店舗が廃業しないよう支援し、空き店舗率の改善を図っていく。

#### ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

#### ①. 空き店舗対策事業(水戸市)

事業実施期間	平成 16 年度~【実施中】
中米加田	中心市街地(都市中枢ゾーン)における空き店舗(1階路面店)へ
事業概要 	の出店に対し、改装費等の補助を行う。
国の支援措置	中心市街地活性化ソフト事業 (総務省) (平成 28 年度~令和 3 年度)
名及び支援期	
間	
事業効果及び	令和2年度は、事業を活用した飲食店等の出店が3件あり、中心市
進捗状況	街地(都市中枢ゾーン)での店舗等の増加に伴い,新たな歩行者通行

	量の発生が見込まれる。			
	○当該事業の推進に係る中心市街地の店舗数			
	令和元年度 計 12 件 (544.85 ㎡)			
	令和 2 年度 計 3 件 (272.61 m²)			
	空き店舗対策事業補助金の交付件数は,平均7件となっている。			
事業の今後に	令和2年度は、新型コロナウイルス感染拡大による外出自粛ムードの 影響により、活用実績が減少したことから、情報発信の手法を工夫し、			
ついて				
	さらなる活用促進を図る。			

# ②. 企業誘致推進事業(水戸市)

事業実施期間	平成 26 年度~【実施中】
争未关心别间	[認定基本計画:平成 26 年度~平成 30 年度]
	一定規模(500 m²)以上の商業施設,オフィス等の業務機能の新設
	に対して,市民の新規雇用に対する補助のほか,税制優遇措置等によ
│ │事業概要	り、中心市街地へ企業が立地する際のインセンティブを強化する。ま
尹未似安 	た、企業誘致コーディネーターを配置し、水戸市への進出を検討して
	いる企業に対する支援制度の周知とともに、土地やテナント情報の提
	供により、円滑な企業立地を促進する。
国の支援措置	中心市街地活性化ソフト事業(総務省)(平成 28 年度~平成 30 年
名及び支援期	度)
間	
	令和2年度は、企業誘致推進事業を活用した中心市街地(都市中枢
	ゾーン)における新たな店舗等の出店はなかった。平成29年3月に、
	本制度を活用して開業した水戸オーパを拠点に、水戸駅南口における
  事業効果及び	歩行者通行量は増加傾向にあり改善が図られてきたものの、令和2年
事業効果及び   進捗状況	度は、新型コロナウイルス感染拡大による外出自粛ムードの影響によ
進沙1人ル	り,歩行者通行量は昨年度比で約13,000人減少した。また,水戸駅北
	口における複合型オフィスへのテナント出店に当たって、地方都市へ
	の事業所移転の機運の高まり受けて本事業の活用が見込まれること
	から、その事業効果が期待できる。
事業の今後に	多様な都市機能が集積する中枢性の維持向上を図るため、本市独自
争未のってに	の優遇制度を活用し、商業施設をはじめとした民間事業者の立地を促
J 6 . C	進し、就業機会の拡大に努める。

# ③. 中心市街地における商業施設等の立地促進事業(水戸市)

	事業実施期間	平成 28 年度~【実施中】
		[認定基本計画:平成28年度~平成30年度]
	事業概要	中心市街地(都市中枢ゾーン)へ商業施設等の立地を促進するため,
		平成 28 年度に中心市街地店舗, 事務所等開設促進事業を創設し, 空き
		テナント等(100 ㎡以上)へ出店する際,店舗改装及び償却資産購入

	_		
等に係る費用等に対する補助を行う。			
国の支援措置	中心市街地活性化ソフト事業(総務省)(平成 28 年度~平成 30 年		
名及び支援期	度)		
間			
	令和2年度は、事業を活用したまちなかへの出店が3件あり、中心		
	市街地(都市中枢ゾーン)での店舗,事務所の増加に伴い,新たな歩		
事業効果及び	行者通行量の発生が見込まれる。		
進捗状況	○当該事業に係る中心市街地の店舗,事務所数及び新規雇用		
	令和元年度 1件 (243.96 m²)/新規雇用1名		
	令和 2 年度 3 件 (460.72 m²)/新規雇用 9 名		
事業の今後に	中心市街地における産業の振興、就業機会の創出に資する企業、事		
ついて	業者の立地を促し、都市機能の強化を図る。		

# ④. まちなかリノベーション事業 (民間事業者, 水戸市)

事業実施期間	平成 27 年度~平成 30 年度【完了】
尹未夫旭朔    	[認定基本計画:平成27年度~令和元年度]
	不動産オーナーと事業オーナーをつなぐ民間まちづくり会社を設
中米加田	立し、不動産オーナーの賛同のもと、遊休不動産を活用し、新たなビ
事業概要 	ジネスを呼び込むリノベーション事業プランに基づく事業を実施す
	る。
国の支援措置	中心市街地活性化ソフト事業(総務省)(平成 28 年度~平成 30 年
国の文版相直   名及び支援期	度)
日本の文法別	[認定基本計画:中心市街地活性化ソフト事業 (総務省) (平成 28 年
IBJ	度~令和元年度)]
	中心市街地の遊休不動産を活用した民間まちづくりの促進を図り、
	まちなかに多様な都市型産業を集積させ、にぎわいや雇用を創出し、
事業効果及び	経済活動を活発にする。株式会社まちみとラボ(民間まちづくり会社)
進捗状況	においては、まちなか居住リノベーション事業のモデルケースとし
	て,南町2丁目の空き室マンション(1室)について,物件オーナー
	と入居者とのマッチングを行い,5年間の賃貸契約を結んだ。
	株式会社まちみとラボ(民間まちづくり会社)において、物件オー
事業の今後に	ナーに向けたリノベーションプランの提案、事業者とのマッチングな
ついて	ど、遊休不動産の再生、活用によるまちなかリノベーション事業の事
	業化を図る。

### ●目標達成の見通し及び今後の対策

令和2年度の空き店舗率調査の結果について、全体では18%となり、引き続き改善している。 地区別でみると、南町地区は、昨年度比で上昇しているものの、駅前地区、泉町地区、大工町 地区においては、昨年に引き続き減少している。また、空き店舗対策事業や商業施設等の立地 促進事業に係る補助制度を活用し、各3件新規開業し、コロナ禍においても新規開業の機運が維持されていると考えられことから、目標達成が見込まれる。

今後は、コロナ禍において、企業や事業所等の地方移転に係るニーズが高まっていることを受けて、水戸駅北口において令和元年度に開設した複合型オフィスビルへの入居を促進するため、各種支援制度の活用を促進するなど、まちなかへの企業誘致を推進する。あわせて、中心市街地の空き店舗等が活用されるよう、制度の周知を図り、新規開業の促進を図る。また、民間まちづくり会社をはじめとする関係機関等と連携し、官民一体による空き店舗の解消に努めるなど、新規出店者への支援を継続しながら、まちなかリノベーション事業による遊休不動産の事業化や創業支援に係る各種施策の推進していく。さらに、関係機関と連携し、経営に係る相談窓口の活用促進を図るなど、既存店舗が廃業しないよう支援するなど、空き店舗率の改善を図っていく。