

平成 30 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

令和元年 5 月

水戸市（茨城県）

○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. 2018(平成 30)年度終了時点(2019(平成 31)年 3 月 31 日時点)の中心市街地の概況

本市は、2016（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」という将来像を目指し、3 つの基本方針「人々が訪れたい魅力づくり」「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。

「芸術・文化のまちづくり」として、新市民会館の整備に向けて、泉町 1 丁目北地区市街地再開発事業が進められているところであり、完成後は既存の文化施設と一体となって交流や活力、にぎわいが創出されるコンベンションの新たな拠点として注目されている。また、商工会議所や商店会が主体となり、芸術館から西の谷公園等を結ぶ通りを「歩きたいまち」をテーマに約 1 か月間オープンテラス化する実証事業を行い、景観及び回遊性の向上について市民の意識醸成を図るなど、新市民会館完成後を見据えた動きも活発化している。

「歴史のまちづくり」として、弘道館・水戸城跡周辺地区における新たな散策ルートとなる「水戸学の道」を設定するとともに、水戸城大手門・二の丸角櫓復元工事等が進行中である。また、「水戸駅北口駅前広場改修事業」として、2019（令和元）年 9 月の国体開催に合わせ、水戸市の玄関口である水戸駅北口ペDESTリアンデッキの改修工事が進んでいる。これらのハード事業とともに各種ソフト事業を推進し、多くの観光客を呼び込みつつ回遊性の向上を進めていくことで、にぎわいの創出が見込まれる。

このほか、「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、官民連携により 2017（平成 29）年に大規模未利用地を整備した「まちなか・スポーツ・にぎわい広場（M-SPO）」については、芝生を敷設することにより付加価値を高め、マルシェを開催する等、活用の幅を広げることで、にぎわい創出や魅力の向上に寄与している。

水戸駅北口については、大規模小売店舗の撤退により大型集客施設が失われたが、2019 年 9 月に同地に新たな複合型オフィスの開設が予定されており、歩行者通行量の増加が期待できる。

また、民間事業者による創業支援（インキュベーション）施設が開設され、市が運営するワーキングスペースによる創業支援等の取組とともに、起業・創業を推進する環境づくりも進展している。あわせて、「中心市街地における商業施設等の立地促進事業」や「空き店舗対策事業」の活用による新規出店の増加により、商業施設等の集積が図られている。

さらに、「まちなか居住」として、民間事業者によるマンション（158 戸）への入居が完了するとともに、「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」等の推進により、順調に人口が増加しており、成果が着実に表れ始めている。これに加えて現在、大規模ホテルや、複数のマンション建設が進められている。

これらのハード・ソフト両事業を推進することで、各拠点を整備し、各拠点間の路線バスの利用及び歩行者通行量を増やし、空き店舗率を減少させ、居住人口が増えるよう計画の遂行に取り

組んでいるところである。

こうした状況を背景に、各目標指標は 2017（平成 29）年度と比較して結果が概ね上向いているところであり、引き続き、各事業の確実な進捗を図っていくとともに、民間主体の経済活動や活性化への取組が活発に行われるよう、市民や民間事業者との連携をより一層深めながら、にぎわいをまちなか全体へと波及させ、相乗効果を高めてまいりたい。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ（各年度 10 月 1 日時点）】

（中心市街地区域）	平成 27 年度 （計画前年度）	平成 28 年度 （1 年目）	平成 29 年度 （2 年目）	平成 30 年度 （3 年目）
人口	6, 613	6, 578	6, 604	6, 831
人口増減数	165 減	35 減	26 増	227 増

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。

2. 2018(平成 30)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基本計画（認定計画）」は、水戸市と本協議会で十分議論を重ね、中心市街地のあるべき方向性と将来図を示すべく策定されており、今後も基本計画をもとに、総合的で強力な取り組みが望まれる。

本協議会では、提案した事業について、平成 28 年度に作成した優先順位と工程表をもとに、実践的な協議を重ねており、平成 30 年度は、新たに「内閣府企業主導型保育事業を活用した保育所の整備」等を実現し、効果を上げている事業もある。

平成 28 年 11 月に設立されたまちづくり会社「柊まちみとラボ」は、平成 30 年 11 月 1 日に都市再生推進法人の指定を受け、まちづくりのコーディネーターおよびまちづくり活動の推進主体として、より活発な活動が期待される。

平成 30 年度は、昨年度に引き続き、まちなかマルシェ「ガングット」の開催、ウェブマガジン・フリーペーパー「TRIX MAG.」によるプロモーション事業等を行うとともに、新たに水戸商工会議所と連携した「水戸まちなか居住リノベーション事業」や「水戸まちなか空き店舗見学ツアー」の実施により、居住人口の増加、空き店舗率の改善など、さまざまな角度から中心市街地の振興に寄与しているため、今後もより一層のバックアップを求めたい。

平成 29 年に整備された「まちなか・スポーツ・にぎわい広場（通称：M-SPO）」は、広場が芝生化されて景観が良くなり、更に多くの人が集まる拠点となることが期待されており、今後一層、日常的に多くの市民が憩う広場として、また、にぎわい創出に資するイベントの場として活用されるよう引き続き支援していただきたい。

活性化の目標指標である歩行者通行量、居住人口、空き店舗率については、前年度と比べて、歩行者通行量は 3.0%減少、居住人口は 3.4%増加、空き店舗率は 1.9%改善という結果になっている。

参考指標である路線バス利用者数は 6%増加となり、現時点で目標値に近いが、そのほかの指標は未だ目標値とは開きがあるため、より積極的で迅速な取り組みが望まれる。

特に「歩行者通行量」については、水戸芸術館とともに芸術・文化活動を発信する拠点となり、新たな交流や活力、にぎわいの創出、インバウンドの取り込みにおいても期待される新市民会館の 1 日でも早い整備完了を目指し、早期着工を強く要望するとともに、周辺では再開発に向けて

具体的に活動しているエリアもあるので、再開発事業の推進に向けて支援を求めたい。

また、弘道館・水戸城跡周辺地区における歴史的景観づくりが進められているが、その地区に繋がる「水戸駅北口地区のまちづくりの推進（旧リヴィン跡地）」については、歴史ある水戸の玄関口にふさわしい和風の景観になるよう、引き続き水戸市三の丸地区市街地再開発組合への働きかけを要望する。

あわせて、本協議会から提案した水府提灯ロマンティクス事業のきっかけとなる「水戸駅北口ペデストリアンデッキに建設予定のお休み処」への水府提灯の設置について、特段のご配慮をお願いしたい。

「居住人口」については、引き続き「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」の周知に努めていただくとともに、子どもから高齢者まで多世代の人が安心安全で便利に暮らせるよう生活環境の充実を図っていただき、まちなか居住を促進すべきである。

「空き店舗率」については、それぞれの施策について、昨年度以上の実績が上がるよう更なる周知に努めていただくとともに、利用者にとって、一層魅力があり、利用しやすい補助制度の拡充を図るべきである。

また、インキュベーション施設「M-WORK」や多世代が集まる拠点「マチノイズミ」をはじめとした民間主導による空き店舗を活用した交流施設等が増加しているので、こうした取り組みが促進されるようさまざまな支援を求めたい。

中心市街地活性化を図るためには、市の事業と民間の事業をうまく連携させて、相乗効果を図り、より一体的な取り組みが重要になる。

本協議会は、多くの民間事業者、商店街および地域団体などが所属しており、多様な事業を行う際に、実施主体の総合調整や活性化方策を企画するなど、水戸市と協働して取り組み、中心市街地活性化に向けて最大限の努力をしていく。

II. 目標毎のフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	基準値からの改善状況	前回の見通し	今回の見通し
まちなかのにぎわいを創出する	歩行者通行量	109,794 人 (H26)	128,300 人 (R3)	106,543 人 (H30)	C	①	①
	【参考指標】 路線バス利用者数	29,656 人/日 (H26)	32,800 人/日 (R3)	32,589 人/日 (H29)	B	①	①
まちなか居住を促進する	居住人口	6,778 人 (H26)	8,000 人 (R3)	6,831 人 (H30)	B	①	①
生活利便機能を再生する	空き店舗率	21.4% (H26)	16.0% (R3)	20.3% (H30)	B	①	①

<基準値からの改善状況>

A：目標達成，B：基準値達成，C：基準値未達成

<取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり，目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが，このままでは目標達成可能とは見込まれず，今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの，目標達成可能と見込まれ，引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど，このままでは目標達成可能とは見込まれず，今後対策を講じる必要がある。

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，過去最低であった 2016（平成 28）年度を 2 年連続で上回っており，着実に上昇傾向を示している。2018（平成 30）年度においては，水戸駅南口広場付近の大規模小売店舗へのヒアリング調査からも，集客数が増加に転じていることが明らかとなっている。なお，歩行者通行量の増加数が大きかった 2017（平成 29）年度は，当時水戸駅南口地点付近に開店した大規模小売店舗の影響による一時的なものと考えられる。

今後，2019（令和元）年 7 月に南町に全 276 室のホテルが完成予定であることや，9 月に水戸駅北口に複合型オフィスが開設予定であることなど，通行量増加に寄与する複数の新たな集客施設の整備が予定されている。また，水戸黄門まつりや水戸まちなかフェスティバルなどの大規模イベントを開催するとともに，泉町の京成百貨店でのセールやイベントなど集客を期待できる取組を推進することや，企業誘致や創業支援など，多様なソフト事業により新たな交流を創出することで，全体の通行量を押し上げていくことができると考える。

水戸城大手門の復元等の新たな観光施設の整備など，ハード事業による拠点強化により，にぎわい創出や回遊性の向上を図ることで通行量の増加が期待でき，目標を達成できると考える。

※ 参考指標 路線バス利用者数について

2017（平成 29）年度（最新）の路線バス利用者の実績は 32,589 人であり，前年比約 1,900 人増加し，目標値 32,800 人の達成ができると考える。

2018（平成 30）年度は、すべての人が安心して移動できる交通体系の実現を目指し、「水戸市公共交通基本計画」に基づく施策の推進を図ってきたところである。バス利用者数増加の要因としては、各バス事業者において、IC カード決済システムを導入したことにより利便性が向上したこと、モビリティマネジメント施策に積極的に取り組んだことなどが、利用促進につながっていると考える。

(2) 居住人口について

「居住人口」については、2018（平成 30）年度は 6,831 人となり、基準年値である 2014（平成 26）年度の 6,778 人を初めて上回る結果となった。これは、民間事業者によるマンションの建設に加え、「子育て世帯まちなか住みかえ支援事業」、「住宅リフォーム助成事業」の実施により、移住や居住環境の向上を推進してきたことによるものと考えられる。特に、43 世帯が利用した「子育て世帯まちなか住みかえ支援事業」では、一世帯当たりの平均人数（3.65 人）が市内平均（2.22 人）よりも多く、人口を増加させることに貢献している。

引き続きハード・ソフト両事業の推進により、まちなか居住に係る魅力や利便性の向上を図るとともに、人々が暮らしたくなるまちとしての魅力を発信し、新たな居住者を誘導してまいりたい。さらに、今後も民間事業者によるマンション建設が複数計画されていることなどから、居住人口の増加が見込まれ、目標を達成できると考える。

(3) 空き店舗率について

「空き店舗率」については、改善傾向を示しており、2018（平成 30）年度は 20.3%と基準年値である 2014（平成 26）年度の 21.4%を下回るとともに、前年比 1.9 ポイント減と大きく改善した。

2018（平成 30）年度は、「空き店舗対策事業」を活用した新規開店が 7 件、「中心市街地における商業施設等の立地促進事業（計画 P89）」を活用した中規模の店舗、事務所の新規開店が 3 件あり、着実に成果が上がっている。

今後はさらに、中小店舗の出店しやすい環境づくりとして、「空き店舗対策事業」の制度見直しを行うとともに、「中心市街地店舗、事務所等開設促進事業」についてもさらなる周知を図り、関係機関と連携して活用の促進に努めていく。

また、本年度は水戸駅北口に新たな複合型オフィスの開設が予定されるなど、店舗、事務所等の立地の機運も高まりつつあり、交流拠点の整備や商業活性化に係る事業との相乗効果により、空き店舗率の回復傾向が強まり、目標を達成できると考える。

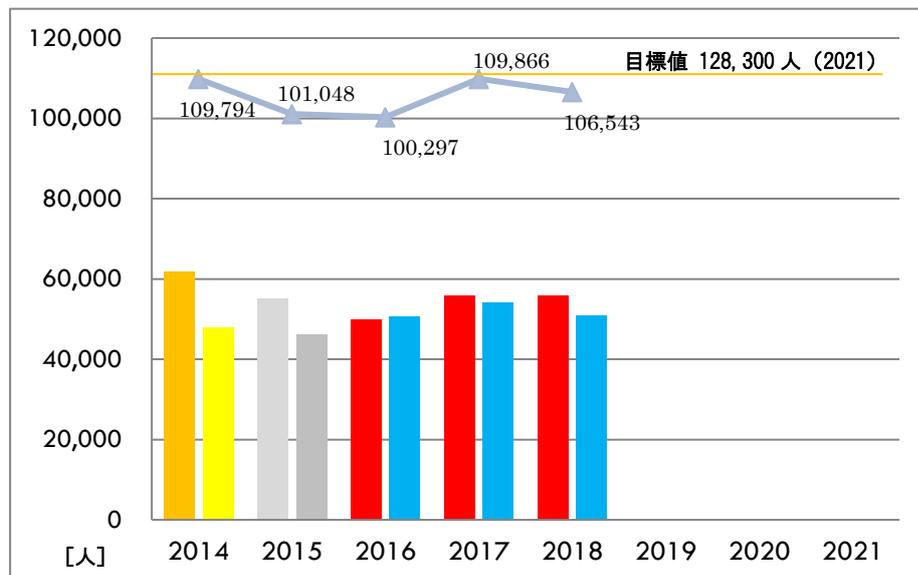
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

見通しの変更はない。

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



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	
R2	
R3	128,300 人 (目標値)

※調査方法：毎年7月の日曜日・月曜日に、水戸駅南口から大工町交差点間の中心市街地内12地点において、午前10時から午後7時まで計測

※最新調査日：2018（平成30）年7月1日（日）・7月2日（月）

※調査対象：中学生以上の歩行者及び自転車の交通量

※調査主体：水戸商工会議所・水戸市

●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】 [認定基本計画：平成26年度～令和2年度]
事業概要	水戸芸術館と一体となって市民の芸術・文化活動を発信し、新たな交流や活力、にぎわいが創出される拠点として、3,000人規模のコンベンションが可能な市民交流の中核をなす施設を整備する。
国の支援措置名及び支援期間	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） （平成28年度～令和2年度）
事業効果及び進捗状況	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」等による整備を推進しており、2018（平成30）年度は、実施設計等支援業務委託を実施した。 本事業については、現在、2022（令和4）年度の開館となる見込みであるが、周辺地域を中心に新たな店舗、事務所やシェアオフィス等の計画期間内の立地が見込まれていることから、事業の完了を見据えた波及効果による歩行者通行量の増加が図られると考える。

事業の今後について	平成 29 年度に計画期間を変更して以降、事業計画は順調に進んでおり、令和 4 年度の完成に向け、サイン設計業務委託を実施するとともに、開館後の管理運営について、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】
事業概要	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。
国の支援措置名及び支援期間	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）（平成 28 年度～令和 2 年度）
事業効果及び進捗状況	<p>事業スケジュールどおりに整備事業が進捗しており、2018（平成 30）年度には、弘道館東側用地において、広場、トイレ、駐車場の便益施設の実施設計を行った。</p> <p>この事業の効果は 2021（令和 3）年度の事業全体の完了とともに発現するものと見込んでいる。</p> <p>○事業効果について</p> <p>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（回遊率 完了前 0.5 ⇒ 完了後 0.8）</p>
事業の今後について	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ことにより、一体的なにぎわい空間の創出を図る。また、弘道館東側用地の整備を進め、観光客の利便性の向上を図る。

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】
事業概要	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。
国の支援措置名及び支援期間	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）（平成 28 年度～令和 2 年度）
事業効果及び進捗状況	<p>事業スケジュールどおりに整備事業が進捗している。</p> <p>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。</p> <p>参考 基準年（2014（平成 26）年）年間入館者数 58,886 人 2018（平成 30）年年間入館者数 81,952 人 歩行者通行量への寄与について： 58,886 人×回遊率 0.5 ≒ 29,500 人…①</p>

	<p>2018（平成30）年の対基準年の増加数 23,066人</p> <p>$23,066 \text{人} \times \text{回遊率} 0.5 \div 11,500 \text{人} \dots \textcircled{2}$</p> <p>一日あたりの歩行者通行量</p> <p>$(\textcircled{1} + \textcircled{2}) \div 365 \text{日} \div 115 \text{人/日}$</p>
事業の今後について	都市景観重点地区の指定等により、歴史を感じる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【実施中】
事業概要	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目指す。
国の支援措置名及び支援期間	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）（平成28年度～令和2年度）
事業効果及び進捗状況	<p>大手門については、2020（令和2）年2月の完成に向けて進捗している。完成後は観光客の増加や中心市街地内周辺地区への回遊を見込んでいる。</p> <p>○事業効果について</p> <p>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（回遊率 完了前0.5 ⇒ 完了後0.8）</p>
事業の今後について	水戸城歴史的建造物である大手門、二の丸角櫓、土塀の整備をはじめとした歴史的な街なみ環境の形成を進めるなど、水戸の顔にふさわしい歴史まちづくりを推進するとともに、完成記念事業等の開催を通して、にぎわいの創出を図る。

⑤. 企業誘致推進事業（水戸市）

事業実施期間	平成26年度～令和3年度【実施中】 [認定基本計画：平成26年度～平成30年度]
事業概要	一定規模（500㎡）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り、中心市街地へ企業が進出する際のインセンティブを強化する。また、企業誘致コーディネーターを配置し、水戸市へ進出を検討している企業に対する制度の周知や時宜を捉えたマッチングにより、より円滑な企業立地を促進する。
国の支援措置名及び支援期間	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） [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年度～平成30年度）]

事業効果及び進捗状況	2018（平成30）年度には、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。水戸駅南口において、今年度の歩行者通行量は減少に転じているものの、今後、水戸駅北口に複合型オフィスが開設予定であり、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。
事業の今後について	企業進出に係るインセンティブ強化のため、民間事業者の立地を促進し、就業機会の拡大を図るなど、多様な都市機能が集積する中枢性の維持向上を図る。

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）

事業実施期間	平成28年度～令和3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	中心市街地店舗、事務所等開設促進事業を2016（平成28）年度に創設し、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、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。
国の支援措置名及び支援期間	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） [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年度～平成30年度）]
事業効果及び進捗状況	2018（平成30）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、新たな歩行者通行量の発生が見込まれる。 ○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 2017（平成29）年度 3件（1,014.76㎡）／新規雇用3名 2018（平成30）年度 3件（576.8㎡）／新規雇用7名
事業の今後について	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～令和3年度【実施中】 [認定基本計画：平成16年度～]
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）への中小事業者の出店について、改装費等の補助を行う。
国の支援措置名及び支援期間	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）
事業効果及び進捗状況	2018（平成30）年度は、事業を活用した飲食店等の出店が7件あり、中心市街地（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

	2017（平成29）年度 計6件（297.19㎡） 2018（平成30）年度 計7件（366.8㎡）
事業の今後について	空き店舗対策事業補助金の交付件数は、平均6件と順調に進んでいる。令和元年度、補助要件の緩和など、支援内容の見直しを行ったことから、情報発信の手法を工夫し、さらなる活用促進を図る。

⑧. まちなかりノベーション事業（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】 [認定基本計画：平成27年度～平成31年度]
事業概要	不動産オーナーと事業オーナーをつなぐ民間自立型まちづくり会社を設立し、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。
国の支援措置名及び支援期間	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） [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年度～平成31年度）]
事業効果及び進捗状況	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、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）では、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。
事業の今後について	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ど、遊休不動産の再生、活用によるまちなかり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】
事業概要	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。
国の支援措置名及び支援期間	該当なし
事業効果及び進捗状況	2017（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。2018（平成30）年度の歩行者通行量調査では、当該マンションが建設されたエリアに関しては微増となっている。今後も、中心市街地（都市中枢ゾーン）において複

	<p>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。</p> <p>○当該事業の完了に係る周辺の歩行者通行量増加見込み $158 \text{ 戸} \times 0.85 (\text{※}) \times 7.0 \text{ 人 (集中原単位)}$ $\div 940 \text{ 人}$</p> <p>※定住率（やむを得ない事情での転出等を考慮し、2014（平成26）年の水戸市における市外転出率を参考に設定）</p>
事業の今後について	—

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。
国の支援措置名及び支援期間	<p>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年度）</p> <p>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）</p>
事業効果及び進捗状況	民間事業者等における共同住宅の整備を促進するため、情報の提供や相談支援等に取り組んでいる。
事業の今後について	今後、情報発信の手法を工夫し、周知することにより、制度のさらなる活用促進に努める。

⑪. 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～令和2年度【実施中】
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。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業（地域住宅政策推進事業））（国土交通省）（平成28年度～令和2年度）
事業効果及び進捗状況	<p>2016（平成28）年度に創設した子育て世帯まちなか住みかえ支援補助金を活用し、2018（平成30）年度は43世帯（賃貸8件、取得35件）に対する補助を行った。今後も事業を継続していくことで、さらなるまちなか居住の促進を図る。</p> <p>○当該事業の推進に係る効果 43世帯157人（3.65人/一世帯）</p>
事業の今後について	情報発信の強化に努めながら、子育て世帯の住宅取得等を支援するなど、まちなか居住を促進し、まちなかのにぎわいの創出を図る。

⑫. 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～令和 2 年度【実施中】
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、まちなか定住の誘導を図る。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業（地域住宅政策推進事業）(国土交通省)（平成 29 年度～令和 2 年度）
事業効果及び進捗状況	2017（平成 29）年度に創設した水戸市安心住宅リフォーム支援補助金を活用し、2018（平成 30）年度は、178 件に対する補助を行った。今後も事業を継続していくことで、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 178 世帯
事業の今後について	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への人口増加を図る。

●目標達成の見通し及び今後の対策

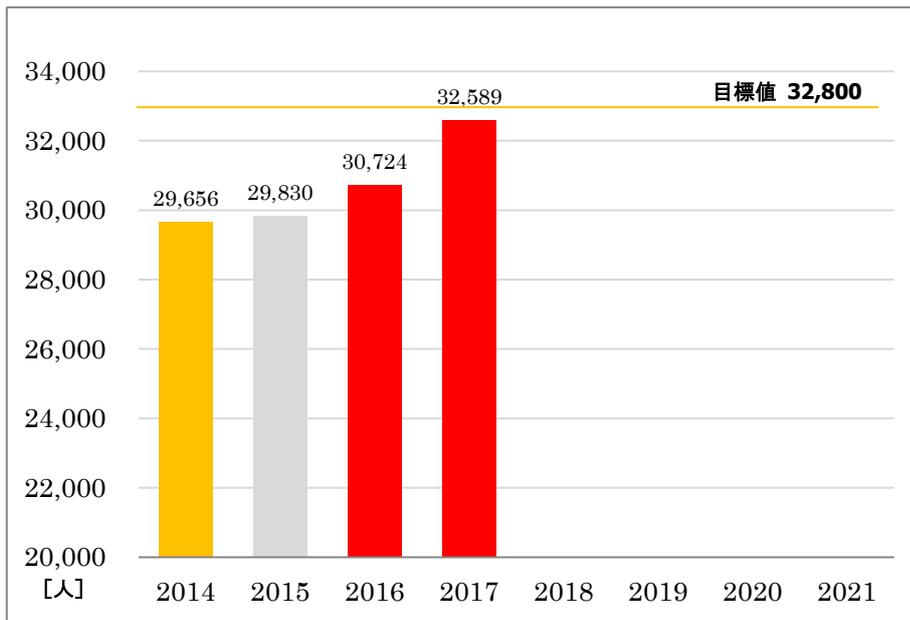
中心市街地（都市中枢ゾーン）においては、玄関口となる水戸駅北口の弘道館・水戸城跡周辺地区の歴史的景観づくりとして水戸城大手門等を復元することにより、回遊性の向上や観光客の増加による歩行者通行量の増加が見込まれる。また、2019（令和元）年 9 月に水戸駅北口に複合型オフィスが開設予定であるほか、「企業誘致推進事業」「空き店舗対策事業」「中心市街地における商業施設等の立地促進事業」の活用促進により、店舗、事務所等の新規出店による商業の新陳代謝が促進され、新たなにぎわいの創出が図られると考える。

さらに、「子育て世帯まちなか住みかえ支援事業」においては、年々利用世帯数が増加しており、今後も居住人口の増加による新たな通行量の増加が見込まれる。

2018（平成 30）年 7 月に実施した歩行者通行量の調査結果では、前年度から微減となったものの、過去最低となった 2016（平成 28）年度の通行量からは増加しており、多種多様なイベントの実施や創業支援など、各種ソフト事業の推進等による新たな交流創出と、ハード事業による拠点整備との相乗効果を高めることで、目標を達成できると考える。

※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. 57～P. 60 参照

●調査結果の推移



調査年度	利用者数(人)
H26	29,656 人 (基準年値)
H27	29,830 人
H28	30,724 人
H29	32,589 人
H30	
R1	
R2	
R3	32,800 人 (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：2017（平成29）年度実績報告

※調査対象：市内バス事業者

※調査主体：水戸市

●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～令和3年度【実施中】 [認定基本計画：平成28年度～]
事業概要	公共交通であるバスの利便性の向上のため、バス停留所や運賃の見直し、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。
国の支援措置名及び支援期間	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）（国土交通省）（平成28年度～令和2年度） 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業）（国土交通省）（平成28年度～令和2年度） 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）
事業効果及び進捗状況	バス事業者においてICカード決済システムの導入のほか、バス事業者共通のフリー切符の導入や、バスマップの作成等に取り組んだことにより、公共交通における利便性の向上が図られた。
事業の今後について	バス停留所や運賃の見直し、共通乗車券・割引サービスの導入等を検討するなど、中心市街地を訪れやすくする環境づくりに取り組む。

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～令和 3 年度【実施中】 [認定基本計画：平成 28 年度～]
事業概要	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，わかりやすい路線図・時刻表等の配布などにより，公共交通に係る各種情報を分かりやすく提供・案内し，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。
国の支援措置名及び支援期間	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）（国土交通省）（平成 28 年度～令和 2 年度） 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）
事業効果及び進捗状況	茨城大学学生の発案をもとに，水戸駅北口バスターミナルを発着するバス案内板の改善を行ったほか，公共交通マップの更新，配布を行った。 また，乗車マナーやルールなどを学習してもらう路線バス体験学習事業を 5 か所で実施することで，公共交通利用に係る意識向上が図られた。
事業の今後について	共通サインシステムの導入やインフォメーション施設を整備するなど，公共交通に関する情報を利用者に分かりやすく提供し，利用促進を図る。

③. バス路線の再編（交通事業者，水戸市）

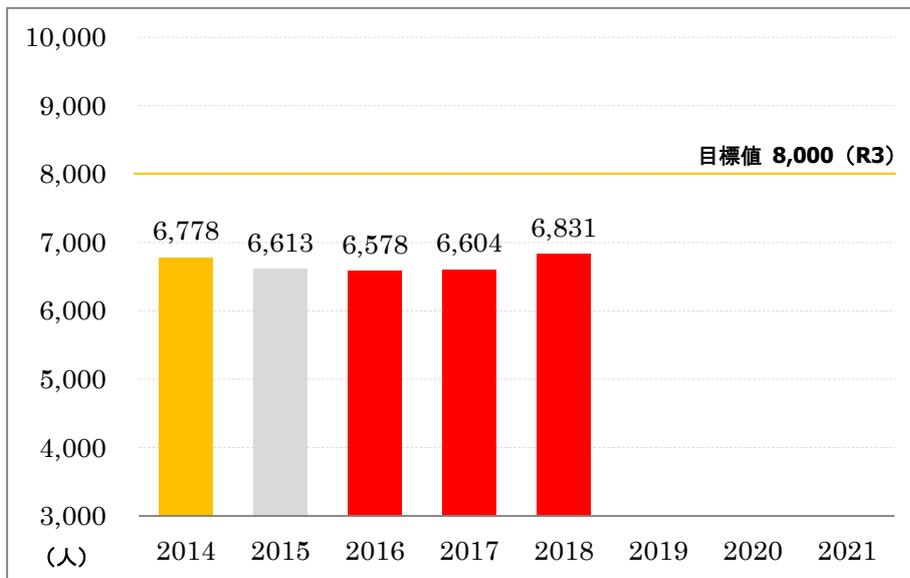
事業実施期間	平成 28 年度～令和 3 年度【実施中】 [認定基本計画：平成 28 年度～]
事業概要	路線を主要方面別に再編するとともに，幹線・支線運行（円滑な乗継）と直行運行を組み合わせた効率的な運行をするほか，水戸駅の南北のバス乗り場で重複する機能の整理や共通サインシステムの導入，運行間隔の見直しなどにより，中心市街地での運行の整序化を図る。
国の支援措置名及び支援期間	地域公共交通確保維持改善事業（地域公共交通調査等事業）（国土交通省）（平成 28 年度～令和 2 年度）
事業効果及び進捗状況	水戸市地域公共交通再編実施計画の策定に向けた作業とともに，バス路線の一部系統について，第一次再編を実施したほか，その他のバス路線の再編に向けた協議・検討を行うなど，水戸市都市交通戦略会議及びバス事業者協議の開催等を行った。
事業の今後について	再編した系統について，利用実績を把握し，効果の検討等を行うなど，利便性の向上に資する取組を進め，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

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一次再編について、2018（平成 30）年度に調査分析等を行い、2019（令和元）年度に再編を予定している。最新の路線バス利用者数（2017（平成 29）年度）は前年度から約 2,000 人の大幅な増加となっており、初めて目標値を最新値が超えており、既存ソフト事業等の推進とともに、今後のバス路線の再編等各種事業の実施に伴い、目標を達成できると考える。

(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 (基準年値)
H27	6,613 人
H28	6,578 人
H29	6,604 人
H30	6,831 人
R1	
R2	
R3	8,000 人 (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）

※最新調査日：2018（平成 30）年 10 月 1 日時点

※調査対象：中心市街地区域内居住者

※調査主体：水戸市

●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】
事業概要	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 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。
国の支援措置名及び支援期間	該当なし

事業効果及び進捗状況	<p>2017（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。2018（平成 30）年度の歩行者通行量調査では，当該マンションが建設されたエリアに関しては微増となっている。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。</p> <p>○当該事業の完了に係る居住人口の増加数（推計値） 158 戸 × 2.4 人（※1） × 0.85（※2） ≒ 322 人</p> <p>※1 2013（平成 25）年住宅・土地統計調査における水戸市の持家共同住宅の平均世帯当たり人員数</p> <p>※2 投資等居住以外の目的での購入も想定し係数を設定</p>
事業の今後について	—

②. 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。
国の支援措置名及び支援期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 年度） ・ 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）
事業効果及び進捗状況	民間事業者等における共同住宅の整備を促進するため，情報の提供や相談支援等に取り組んでいる。
事業の今後について	今後，情報発信の手法を工夫し，周知することにより，制度のさらなる活用促進に努める。

③. 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～令和 2 年度【実施中】
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。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業（地域住宅政策推進事業）（国土交通省）（平成 28 年度～令和 2 年度）
事業効果及び進捗状況	<p>2016（平成 28）年度に創設した子育て世帯まちなか住みかえ支援補助金を活用し，2018（平成 30）年度は 43 世帯（賃貸 8 件，取得 35 件）に対する補助を行った。今後も事業を継続していくことで，さらなるまちなか居住の促進を図る。</p> <p>○当該事業の推進に係る効果 43 世帯 157 人（3.65 人/一世帯）</p>

事業の今後について	情報発信の強化に努めながら、子育て世帯の住宅取得等を支援するなど、まちなか居住を促進し、まちなかのにぎわいの創出を図る。
-----------	--

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～令和 2 年度【実施中】
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、まちなか定住の誘導を図る。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(地域住宅計画に基づく事業（地域住宅政策推進事業）(国土交通省)（平成 29 年度～令和 2 年度）
事業効果及び進捗状況	2017（平成 29）年度に創設した水戸市安心住宅リフォーム支援補助金を活用し、2018（平成 30）年度は、178 件に対する補助を行った。今後も事業を継続していくことで、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 178 世帯
事業の今後について	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への人口増加を図る。

●目標達成の見通し及び今後の対策

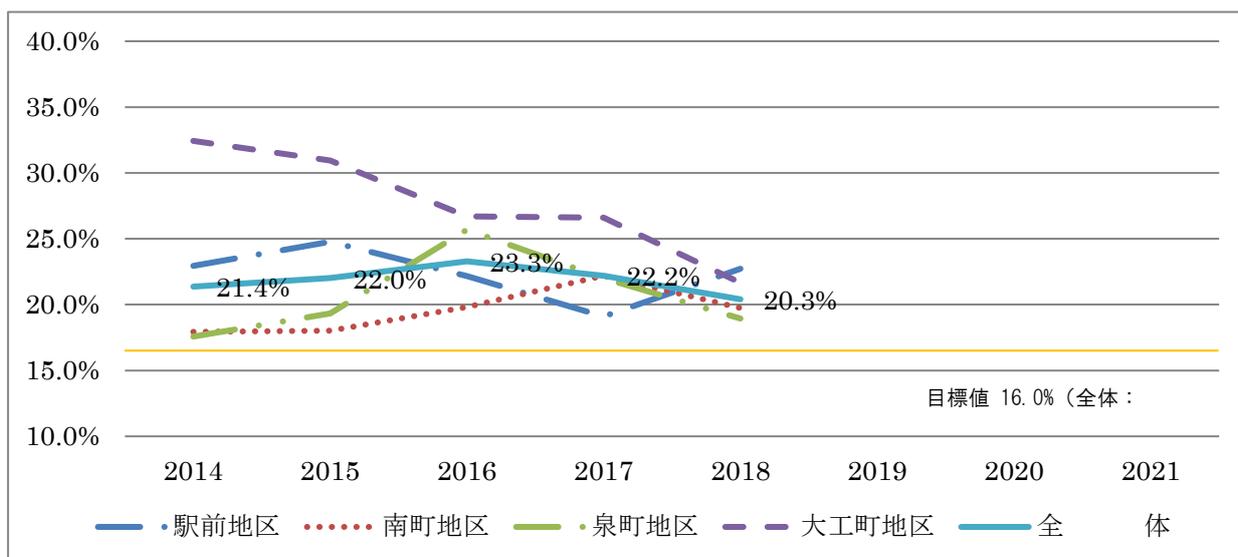
2018（平成 30）年度においては、南町地区における民間事業者の共同住宅整備事業の終了とともに入居が完了しており、当該事業以外にも中心市街地（都市中枢ゾーン）においてマンション等の着工が予定されている。

また、中心市街地（都市中枢ゾーン）の居住人口の増加に向けて、2016（平成 28）年度からまちなかへの居住を促進する「子育て世帯まちなか住みかえ支援事業」の運用を開始し、2018（平成 30）年度は 43 世帯の活用があったほか、2017（平成 29）年度からは、新たに「住宅リフォーム助成事業」を開始している。

今後も民間事業者による共同住宅整備の促進、「子育て世帯まちなか住みかえ支援事業」活用促進による相乗効果を図りながら、まちなか居住を推進することによって、目標を達成できると考える。

(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



空き店舗率	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
駅前地区	22.9%	24.8%	22.2%	19.1%	21.7%			
南町地区	17.9%	18.0%	19.8%	22.2%	18.9%			
泉町地区	17.6%	19.3%	25.7%	22.0%	19.4%			
大工町地区	32.4%	30.9%	26.7%	26.6%	22.7%			
全体	21.4% (基準年値)	22.0%	23.3%	22.2%	20.3%			16.0% (目標値)

※調査方法：水戸駅前エリア周辺エリア・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：2019（平成31）年3月

※調査対象：1階路面店の空き店舗数

※調査主体：水戸市

●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～令和3年度【実施中】 [認定基本計画：平成16年度～]
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）への中小事業者の出店について、改装費等の補助を行う。
国の支援措置名及び支援期間	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）
事業効果及び進捗状況	2018（平成30）年度は、事業を活用した飲食店等の出店が7件あり、中心市街地（都市中枢ゾーン）での店舗等の増加に伴い、新たな歩行

	<p>者通行量の発生が見込まれる。</p> <p>○当該事業の推進に係る中心市街地の店舗数</p> <p>2017（平成 29）年度 計 6 件 （297.19 m²）</p> <p>2018（平成 30）年度 計 7 件 （366.8 m²）</p>
事業の今後について	<p>空き店舗対策事業補助金の交付件数は、平均 6 件と順調に進んでいる。令和元年度、補助要件の緩和など、支援内容の見直しを行ったことから、情報発信の手法を工夫し、さらなる活用促進を図る。</p>

②. 企業誘致推進事業（水戸市）

事業実施期間	<p>平成 26 年度～令和 3 年度【実施中】</p> <p>[認定基本計画：平成 26 年度～平成 30 年度]</p>
事業概要	<p>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り、中心市街地へ企業が進出する際のインセンティブを強化する。また、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制度の周知や時宜を捉えたマッチングにより、より円滑な企業立地を促進する。</p>
国の支援措置名及び支援期間	<p>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）</p> <p>[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 年度～平成 30 年度）]</p>
事業効果及び進捗状況	<p>2018（平成 30）年度には、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。水戸駅南口において、今年度の歩行者通行量は減少に転じているものの、今後、水戸駅北口に複合型オフィスが開設予定であり、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。</p>
事業の今後について	<p>企業進出に係るインセンティブ強化のため、民間事業者の立地を促進し、就業機会の拡大を図るなど、多様な都市機能が集積する中枢性の維持向上を図る。</p>

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	<p>平成 28 年度～令和 3 年度【実施中】</p> <p>[認定基本計画：平成 28 年度～平成 30 年度]</p>
事業概要	<p>中心市街地店舗、事務所等開設促進事業を 2016（平成 28）年度に創設し、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、空きテナント等（100 m²以上）への出店する際、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。</p>
国の支援措置名及び支援期間	<p>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）</p> <p>[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 年度～平成 30 年度）]</p>
事業効果及び	<p>2018（平成 30）年度は、事業を活用したまちなかへの出店が 3 件あ</p>

進捗状況	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、事務所数及び新規雇用 2017（平成29）年度 3件（1,014.76㎡）／新規雇用3名 2018（平成30）年度 3件（576.8㎡）／新規雇用7名
事業の今後について	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、事業者の立地を促し、都市機能の強化を図る。

④. まちなかりノベーション事業（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】 [認定基本計画：平成27年度～平成31年度]
事業概要	不動産オーナーと事業オーナーをつなぐ民間自立型まちづくり会社を設立し、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。
国の支援措置名及び支援期間	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） [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年度～平成31年度）]
事業効果及び進捗状況	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、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）では、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。
事業の今後について	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ど、遊休不動産の再生、活用によるまちなかり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

2018（平成30）年度の空き店舗率調査の結果では、前年度に引き続き改善に転じている。店舗、事務所等のまちなかへの立地の機運が高まっているものと考えられるため、引き続き「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」等を活用した新規出店を促進する。さらに、商業活性化等に係る各種事業を推進するとともに、交流拠点の整備、まちなか居住の促進等のハード・ソフト両事業の相乗効果を高めていくことで、目標を達成できると考える。