

令和5年度 水戸市中心市街地活性化基本計画の定期フォローアップに関する報告

令和6年5月
水戸市（茨城県）

○計画期間:令和5年4月～令和10年3月(5年)

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 令和5年度終了時点(令和6年3月31日時点)の中心市街地の概況

本市は、令和5年3月に認定を受けた第2期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」のもと各種事業を推進している。

本計画に重点施策として位置付けた「芸術・文化、歴史のまちづくり」としては、泉町1丁目北地区市街地再開発事業により整備した水戸市民会館が令和5年7月に開館し、水戸芸術館及び京成百貨店の3施設が連立するエリア「Mitori0」として、芸術・文化の創造・発信や新たな市内外からの交流、にぎわいを高めていくための拠点が形成された。特に市民会館においては、大規模コンベンションなど、多種多様なイベントが開催されるとともに、市民の芸術文化活動の発表の場として活発に利用されるなど、中心市街地のにぎわい向上に大きく寄与している。

また、弘道館・水戸城周辺地区においては、大手門などの歴史的建造物等を案内する歴史まち歩きツアーや、弘道館東側広場を活用した民間団体による水戸の梅まつり期間中のイベント開催等により誘客を促進し、新たなにぎわいの創出につなげている。

「人々が集い都市的な暮らしが楽しめるまちづくり」としては、民間事業者のマンション整備による住宅供給が促進されるとともに、水戸駅三の丸地区第一種市街地再開発事業等について、住宅をはじめとした複合施設の整備に向け、着実な推進を図っているところである。一方で、既存住宅ストック等の活用については、十分な成果が上がっていないことから、子育てまちなか住宅取得事業や安心住宅リフォーム支援事業等の効果的な推進を図るなど、中心市街地への移住・定住を更に促進していく。

「メインストリートを軸とした活力創生、にぎわいが循環するまちづくり」としては、空き店舗対策事業や中心市街地店舗、事務所等開設促進事業等の活用による新規開業数が大幅に増加するなど、中心市街地における新たな店舗、事業所等の立地が促進されている。また、令和5年4月には、シェアサイクル「みとちゃり」を導入し、多くの方々に利用されるなど、まちなかの回遊性の向上が図られている。

これらの各種事業の推進等によって、令和5年度においては、目標指標である歩行者通行量及び芸術文化及び歴史的拠点等における交流人口についても増加するなど、まちなかへの人の流れが活発化してきているところである。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

(1)居住人口

(中心市街地 区域)	令和4年度 (計画前年度)	令和5年度 (1年目)	R6年度 (2年目)	R7年度 (3年目)	R8年度 (4年目)	R9年度 (最終年度)
人口	7,029	6,915	—	—	—	—
人口増減数 (対前年度)		▲114	—	—	—	—
人口増減数 (対基準年度)		▲114	—	—	—	—

※資料：住民基本台帳（基準日：毎年度10月1日）

(2)地価

(単位：円/㎡)

	令和4年度 (計画前年度) R5.1.1	令和5年度 (1年目) R6.1.1	R6年度 (2年目)	R7年度 (3年目)	R8年度 (4年目)	R9年度 (最終年度)
平均	118100	118262.5	—	—	—	—
宮町1丁目 250番 (駅前広場接面)	261,000	261,000	—	—	—	—
南町2丁目 483番2外 (800m)	96,000	97,400	—	—	—	—
南町2丁目 36番 (800m)	128,000	—	—	—	—	—
泉町1丁目 26番外 (1,300m)	116,000	118,000	—	—	—	—
泉町2丁目 100番 (1,500m)	96,500	97,700	—	—	—	—
五軒町2丁目 1189番 (1,600m)	85,500	82,500	—	—	—	—
栄町1丁目 22番 (2,100m)	79,600	79,300	—	—	—	—

※資料：国土交通省地価公示（基準日：毎年度1月1日）

※カッコ内は、水戸駅からの距離を示している。

※南町2丁36番においては、R6年1月1日時点の調査未実施のため、記載していない。

2. 令和5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としては、行政、関係団体等と協議・調整しながら中心市街地の活性化を推進した結果、計画に位置付けた事業等は概ね順調に実施されたと考える。

活性化の目標指標は目標値と比べて、芸術文化及び歴史的拠点等における交流人口は達成率 130.5%（目標値 850,000 人、最新値 1,109,372 人）、歩行者通行量は達成率 100.8%（目標値 112,000 人、最新値 112,941 人）と達成した。また、新規開業数は達成率 40%（目標値 65 事業所（R5～R9 の合計数）、最新値 26 事業所）と、大いに達成が期待できる数値であった。

一方、居住人口は達成率 85.3%（目標値 8,100 人、最新値 6,915 人）という結果となり、活性化の推進に向けた課題も残されている。

「芸術文化及び歴史的拠点等における交流人口」については、昨年 7 月に開館した水戸市民会館の集客効果により目標値を達成することができた。今後はイベント等のソフト事業の実施等、官民が一体となった積極的な交流人口拡大の取り組みをお願いしたい。

「歩行者通行量」についても、水戸市民会館の集客効果が影響し、昨年度比 23,452 人増となり目標値を達成することができた。今後は水戸芸術館、京成百貨店とともに形成する Mitori0 エリアに留まらず、周辺に回遊し、まちなか全体ににぎわいが波及するよう、まちなかの魅力や回遊性向上に向けた事業を期待したい。

また、再開発が進む水戸駅前三の丸地区では、水戸市の玄関口にふさわしい風格ある景観を有する歴史まちづくりのシンボリックなエリアとして、水戸城大手門や二の丸角櫓・土塀等の新たなハードを活用しながらソフト事業を推進し、更なる魅力向上と交流人口の創出に向けた取り組みをお願いしたい。

「居住人口」については、「子育てまちなか住宅取得事業」や「安心住宅リフォーム支援事業」等による一定の効果があつたものの、昨年度比 114 人減となった。今後、マンション等の増加により、更なる居住人口の増加が期待されるが、買い物しやすい環境づくりや子育て支援・多世代交流の推進、医療拠点の充実を図ることで生活利便性を高め、多様な人々が暮らしやすいまちなかの形成を求めたい。

「新規開業数」については、空き店舗対策事業やサテライトオフィス等開設促進事業等の効果もあり目標値 65 事業所（R5～R9 の合計数）の達成が大いに期待できる。引き続き、まちなかでの創業やオフィス機能の移転促進など、各種支援制度の更なる周知に努めていただくとともに、新規開業の増加に向け、制度利用の簡便化・即効性をお願いしたい。

「水戸のまちなか大通り等魅力向上検討協議会」では、未来ビジョンに基づいた社会実験およびプロモーションを継続して実施している。引き続き、官民が連携して取り組み居心地のよく歩きたくなる街づくりに向けて、特段の支援をお願いしたい。

これまでの成果を活かしながら、新たな中心市街地活性化基本計画のもと、引き続き水戸市と協働して中心市街地活性化に向けて取り組む考えである。

Ⅱ. 目標ごとのフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

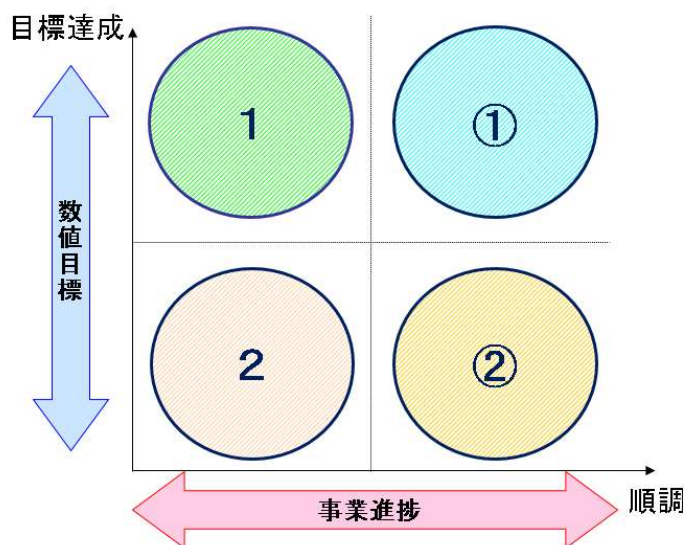
目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	基準値からの改善状況	前回の見通し	今回の見通し
にぎわいの向上	芸術文化及び歴史的拠点等における交流人口	139,028 人／年 (R3)	850,000 人／年 (R9)	1,109,372 人／年 (R5)	A	-	①
	歩行者通行量	89,489 人 (R4)	112,000 人 (R9)	112,941 人 (R5)	A	-	①
居住の促進	居住人口	7,029 人 (R4)	8,100 人 (R9)	6,915 人 (R5)	C	-	1
事業所等の立地促進	新規開業数	46 事業所 (H29～R3 の合計数) (R3)	65 事業所 (R5～R9 の合計数) (R9)	26 事業所 (R5)	C	-	①

< 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（関連する事業等の進捗状況が順調）
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）
1	目標達成が見込まれる（関連する事業等の進捗状況が順調でない）
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）



2. 目標達成見通しの理由

「芸術文化及び歴史的拠点等における交流人口」については、令和5年7月に開館した水戸市民会館において大規模コンベンションなど、多種多様なイベントが開催されるとともに、市民の芸術文化活動の発表の場として活発に利用されるなど、利用者数が見込みを大きく上回った。また、大手門等歴史的建造物等を案内する歴史まち歩きツアーや、弘道館東側広場を活用した民間団体による水戸の梅まつり期間中のイベント開催など、誘客促進の効果等により、弘道館や二の丸展示館における来館数が増加しているところである。引き続き、水戸市民会館事業や水戸芸術館事業を推進するとともに、弘道館・水戸城跡周辺の魅力づくりに取り組みながら、交流人口の目標達成を継続していく。

「歩行者通行量」については、ポストコロナの状況下において、令和5年7月に水戸市民会館が開館し、多種多様なイベントが開催されていること等に伴い、水戸市民会館周辺を中心に通行量が大幅に増加し、目標値を上回った。今後は、水戸市民会館への来館者が、Mitori0 エリアに留まらず、周辺に回遊し、にぎわいがまちなか全体に波及するよう、まちなかの魅力や回遊性向上に向けた事業を更に推進していく。

「居住人口」については、6,915 人であり、前年度と比較して 114 人減少しているものの、今後、水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業や泉町1丁目広小路地区優良建築物等整備事業などの進捗により、住宅供給戸数が増加することに加え、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を推進し、既存住宅のストック活用の促進等を図ることで、目標達成を目指していく。

「新規開業数」については、ポストコロナの状況下において、新規開業の機運が高まったとともに、空き店舗対策事業の見直しによる制度活用の促進等を図ったことにより、令和5年度における新規開業数は26件になり、令和9年度の目標値である累計65事業所の達成に向けて、着実な成果が現れているところである。引き続き、空き店舗対策事業などによる新規開業を促進するなど、目標達成を目指していく。

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

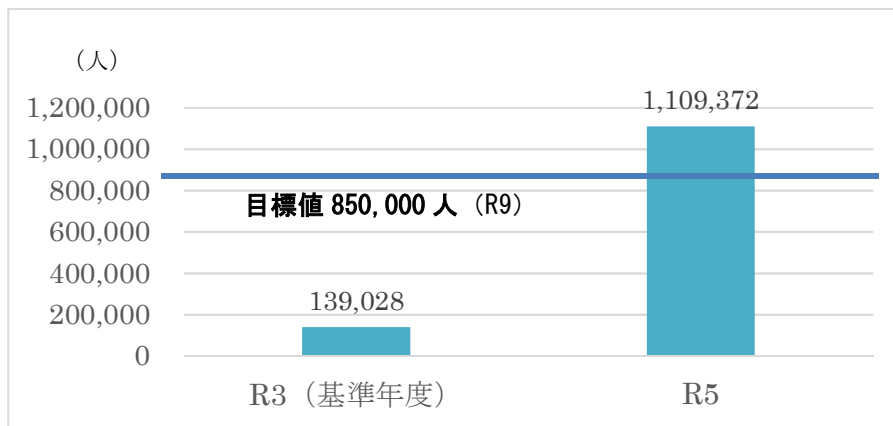
前回フォローアップは実施していない。

4. 目標指標ごとのフォローアップ結果

(1)「芸術文化及び歴史的拠点等における交流人口」

※目標設定の考え方は認定基本計画 P. 66～P. 69 参照

●調査結果と分析



年	入館客数 (人)
R3	139,028 (基準年値)
R5	1,109,372
R6	
R7	
R8	
R9	850,000 (目標値)

※調査方法：各施設からの報告数値

※計測値：令和5年度の累計

※調査主体：水戸市

※調査対象：水戸市民会館、水戸芸術館及び弘道館・水戸城跡周辺の客数

施設名等	R3年度 (基準年度)	R5年度 (1年目)	R6年度 (2年目)	R7年度 (3年目)	R8年度 (4年目)	R9年度 (最終年度)	R9年度 (目標値)
水戸市民会館	—	874,850	—	—	—	—	600,000
水戸芸術館	46,097	108,049	—	—	—	—	100,000
弘道館	49,889	73,248	—	—	—	—	100,000
歴史まち歩きツアー参加者数及び二の丸展示館の来館者数	43,042	53,225	—	—	—	—	49,000
合計	139,028	1,109,372	—	—	—	—	850,000

(単位：人)

〈分析内容〉

芸術文化及び歴史的拠点等における交流人口について、令和5年度は1,109,372人と、目標値である850,000人を上回った。

水戸市民会館においては、令和5年7月の供用開始以降、市民の芸術文化活動の発表の場として活発に利用されるとともに、大規模コンベンションなど、多種多様なイベントが開催されたことにより、利用者数が目標を大きく上回った。

芸術館においては、水戸室内管弦楽団による定期演奏会の開催をはじめとした、音楽・演劇・美術の3部門における各種事業を展開するとともに、来館者が創作を体験できるプログラムを行うなど、多彩でかつ質の高い事業を展開したことにより、利用者数が目標を上回った。

弘道館及び水戸城跡周辺地区においては、大手門等歴史的建造物等を案内する歴史まち歩きツアーや、弘道館東側広場を活用した民間団体による水戸の梅まつり期間中のイベント開催など、誘客促進の効果等により、弘道館や二の丸展示館における来館数が増加しているところである。

●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. 水戸市民会館事業の推進（水戸市）

事業実施期間	令和5年度～【実施中】
事業概要	水戸市民会館において、市民自ら企画、運営、参加、出演する舞台の製作や大ホールや中ホールなどを使用した全館規模の自主事業を実施するとともに、関係機関と連携しながら、市民ニーズの高いコンサートや会議など、大規模なコンベンションを誘致する。
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） （令和5年4月～令和10年3月）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 600,000人（水戸市民会館の来館者数） 【最新値】 874,850人（令和5年度） 【進捗状況】 7月の供用開始以降、市民の芸術文化活動の発表の場として活発に利用されるとともに、大規模コンベンションなど、多種多様なイベントが開催されたことにより、令和5年度の来館者数は874,850人となり、事業目標値を上回る成果が現れている。
事業の今後について	引き続き、市民ニーズの高いコンサートや会議などの開催とともに、大規模なコンベンション誘致を行うなど、各種事業を展開し、更なる誘客を促進する。

②. 水戸芸術館事業の推進（（公財）水戸市芸術振興財団、水戸市）

事業実施期間	平成元年度～【実施中】
事業概要	水戸芸術館において、世界に向けて芸術・文化を創造・発信する拠点として、水戸室内管弦楽団による定期演奏会を開催するなど、音楽・演劇・美術の3部門にわたり多彩でかつ質の高い魅力あふれる事業を展開する。
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） （令和5年4月～令和10年3月）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 100,000人（水戸芸術館の入館者数） 【最新値】 108,049人（令和5年度） 【進捗状況】 水戸室内管弦楽団による定期演奏会の開催をはじめ、音楽・演劇・美術の3部門における各種事業を展開するとともに、来館者が創作を体験できるプログラムを行ったことにより、令和5年度の来館者数は108,049人となり、事業目標値を上回る成果が現れている。

事業の今後について	引き続き、音楽・演劇・美術の3部門にわたり多彩でかつ質の高い魅力あふれる事業を展開するなど、芸術・文化を発信しながら、まちの魅力の向上を図る。
-----------	---

③. 弘道館・水戸城跡周辺の魅力づくり（水戸市）

事業実施期間	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は、令和元年度に水戸城歴史的建造物である大手門、令和2年度に二の丸角櫓等が完成し、地区の魅力が高まっている。歴史的資源と弘道館東側広場を効果的に活用したイベントの開催等により、当地区への誘客促進を図る。
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） （令和5年4月～令和10年3月）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 ・100,000人（弘道館の来館者数） ・49,000人（歴史まち歩きツアー参加者数及び二の丸展示館の来館者数） 【最新値】 ・73,248人（令和5年度における弘道館の入館者数） ・53,225人（令和5年度における歴史まち歩きツアー及び二の丸展示館の来場者数） 【進捗状況】 弘道館・水戸城跡周辺地区において、大手門等歴史的建造物等を案内する歴史まち歩きツアーや、弘道館東側広場を活用した民間団体による水戸の梅まつり期間中のイベント開催など、誘客促進の効果等により、二の丸展示館の来館者数等が事業目標値を上回ったほか、弘道館の来館者数は、計画初年度において、事業目標値の約70%を達成した。
事業の今後について	引き続き、歴史的資源と弘道館東側広場を効果的に活用したイベントの開催等により、弘道館・水戸城跡周辺地区への誘客促進を図る。

●目標達成の見通し及び今後の対策

主要事業は概ね順調に進捗しており、令和5年度においては目標値を上回ったところである。

引き続き、水戸市民会館においては、市民ニーズの高いコンサート等の開催や大規模なコンベンション誘致を行うとともに、水戸芸術館においては、音楽、演劇、美術の3部門における質の高い催しを開催するなど、各種の事業を展開し、更なる誘客を促進する。

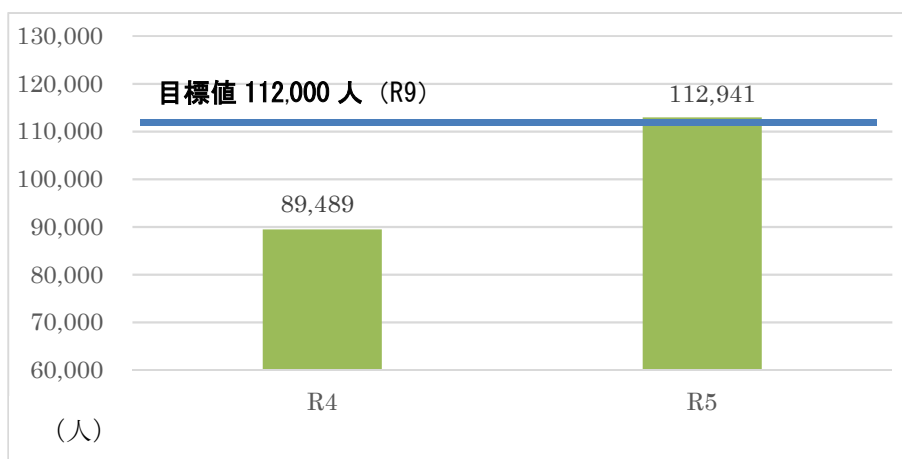
また、水戸市民会館、水戸芸術館及び京成百貨店の三つの施設が連立したエリア「Mitori0」の更なる魅力向上とともに、エリアのにぎわいがまちなか全体に波及するよう、回遊性向上に向けた事業を推進していく。

水戸の歴史の象徴でもある弘道館・水戸城跡周辺地区においては、引き続き、弘道館東側広場

を活用したイベントの開催など、誘客を促進し、にぎわいの創出を図るとともに、歴史まち歩きツアーや歴史に関する講座を実施するなど、本市の歴史にふれ、学び、親しむ機会を醸成することで、来街者の増加を図り、まちなかへの回遊を通じた交流人口の増加を図る。

(2)「歩行者通行量」※目標設定の考え方は認定基本計画 P. 70～P77 参照

●調査結果と分析



年	歩行者通行量 (人)
R4	89,489 (基準年値)
R5	112,941
R6	
R7	
R8	
R9	112,000 (目標値)

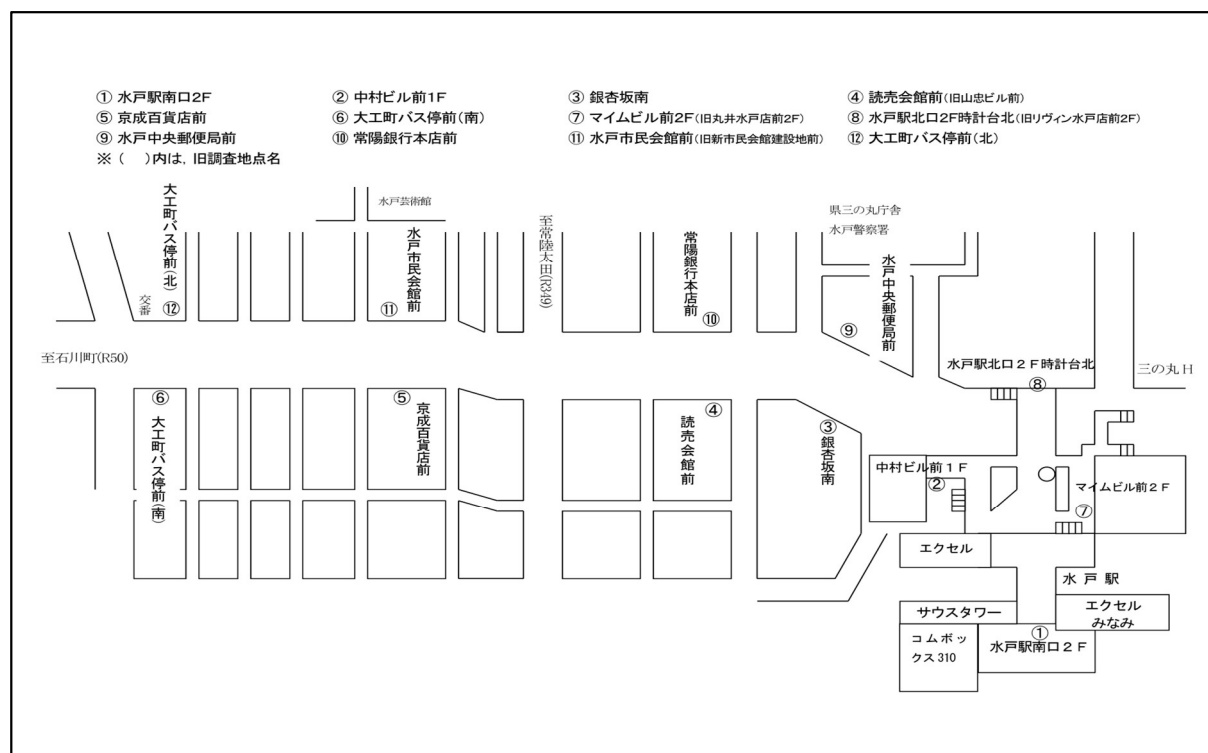
※調査方法：休日の日曜日・月曜日の2日間、水戸駅南口から大工町
交差点間の12地点において、午前10時から午後7時で計測

※調査日：令和5年10月1日(日)・10月2日(月)

(7月に新市民会館の開館イベントが実施されること等により、上記日程に実施。)

※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



(単位：人)

	R4 年度 (基準年度)	R5年度 (1 年目)	R6年度 (2 年目)	R7年度 (3 年目)	R8年度 (4 年目)	R9年度 (最終年度)
地点①水戸駅南口 2 F	43,569	53,148	—	—	—	—
地点②中村ビル前 1 F	7,268	9,382	—	—	—	—
地点③銀杏坂南	4,152	4,036	—	—	—	—
地点④読売会館前	3,702	4,243	—	—	—	—
地点⑤京成百貨店前	4,060	4,919	—	—	—	—
地点⑥大工町バス停前(南)	1,322	2,039	—	—	—	—
地点⑦マイムビル前 2 F	7,869	9,330	—	—	—	—
地点⑧水戸駅北口 2 F 時計台北	6,385	6,166	—	—	—	—
地点⑨水戸中央郵便局前	3,535	4,174	—	—	—	—
地点⑩常陽銀行本店前	2,908	3,478	—	—	—	—
地点⑪水戸市民会館前	2,413	9,945	—	—	—	—
地点⑫大工町バス停前(北)	2,306	2,081	—	—	—	—
合計	89,489	112,941	—	—	—	—

〈分析内容〉

歩行者通行量について、令和 5 年度は 112,941 人となり、目標値を上回ったところである。

調査地点⑪水戸市民会館前においては、前年度の 400%以上の 9,945 人となった。これは、7 月に水戸市民会館が開館して以降、大規模コンベンションなど、多種多様なイベントが開催されるとともに、市民の芸術文化活動の発表の場として活発に利用されるなど、多くの誘客促進が図られたことが、歩行者通行量の増加に寄与したものと考えられる。

また、調査対象 12 地点のうち 9 地点で歩行者数が増加している。これは、ポストコロナの状況下において、空き店舗等への出店が増加するとともに、各商店街団体や市民主体のイベント等がより多く開催されるようになったことにより、人の流れが活発化してきていることの表れであると考えられる。

●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. 水戸市民会館事業の推進（水戸市）

事業実施期間	令和5年度～【実施中】
事業概要	水戸市民会館において、市民自ら企画、運営、参加、出演する舞台の製作や大ホールや中ホールなどを使用した全館規模の自主事業を実施するとともに、関係機関と連携しながら、市民ニーズの高いコンサートや会議など、大規模なコンベンションを誘致する。
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） （令和5年4月～令和10年3月）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 1,300人/日（市民会館入館者数から推計した歩行者通行量見込値） 【最新値】 2,109人/日（R5市民会館入館者数から推計した歩行者通行量見込値） 【進捗状況】 7月の供用開始以降、市民の芸術文化活動の発表の場として活発に利用されるとともに、大規模コンベンションなど、多種多様なイベントが開催されたことにより、令和5年度の来館者は874,850人であった。これをもとに算出した歩行者通行量は、2,109人となり、事業目標値を上回る成果が現れている。
事業の今後について	引き続き、市民ニーズの高いコンサートや会議などの開催とともに、大規模なコンベンション誘致を行うなど、各種事業を展開しながら、更なる誘客を促進し、まちなかへの来街者数の増加につなげる。

②. 弘道館・水戸城跡周辺の魅力づくり（水戸市）

事業実施期間	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は、令和元年度に水戸城歴史的建造物である大手門、令和2年度に二の丸角櫓等が完成し、地区の魅力が高まっている。歴史的資源と弘道館東側広場を効果的に活用したイベントの開催等により、当地区への誘客促進を図る。
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） （令和5年4月～令和10年3月）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 150人/日（弘道館入館者数から推計した歩行者通行量見込値） 【最新値】 160人/日（R5弘道館入館者数から推計した歩行者通行量見込値） 【進捗状況】 弘道館・水戸城跡周辺地区において、大手門等歴史的建造物等を案内する歴史まち歩きツアーや、弘道館東側広場を活用した民間団

	体による水戸の梅まつり期間中のイベント開催など、誘客促進の効果等により弘道館の来館者数は増加している。これをもとに算出した歩行者通行量は160人となり、事業目標値を上回る成果が現れている。
事業の今後について	引き続き、歴史的資源と弘道館東側広場を効果的に活用したイベントの開催等により、弘道館・水戸城跡周辺地区への誘客促進を図り、まちなかへの来街者の増加につなげる。

③. 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】
事業概要	一定規模以上の商業施設、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助成のほか、税制優遇措置等を行う。また、企業誘致コーディネーターを配置し、制度の周知やマッチングに取り組むことで、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） （令和5年4月～令和10年3月）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 500㎡/年（歩行者通行量見込値推計に当たっての増加事業所面積） 【最新値】 0件（新規開業数） 0㎡（R5新規開業事業所の面積合計） 【進捗状況】 1年当たりの事業目標の達成には至っていないものの、令和6年度中の大型小売店舗の新規出店に向け、企業誘致コーディネーターによるきめ細やかな支援を行うほか、企業立地促進補助等の優遇制度の拡充に向けた取組を推進した。
事業の今後について	企業誘致は、若い世代が魅力を感じる多様な働く場の創出や定住・移住の増加、そして地域経済の持続的な発展につながるものである。商工会議所をはじめとした関係機関と緊密に連携し、幅広い業種を対象とした企業誘致を推進する。

④. 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】
事業概要	中心市街地への店舗、事務所等の更なる立地促進のため、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。
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） （令和5年4月～令和10年3月）

事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 600 m²/年（歩行者通行量見込値推計に当たっての増加事業所面積） 【最新値】 ・ 4 件（新規開業数） ・ 789.69 m²（R5 新規開業事業所の面積合計） 【進捗状況】 当該事業を活用した新規開業件数は、飲食店を中心として4件であり、それに伴う事業所等面積増加数は、1年当たりの事業目標を上回り、着実に成果が現れている。
事業の今後について	本事業については、多種多様な事業所等の立地、創業・スタートアップの促進や働く場の創出にもつながるものである。引き続き商工会議所をはじめとした関係機関と緊密に連携し、様々な情報発信媒体を活用した積極的なPRに取り組むことで、新規開業を更に推進する。

⑤. サテライトオフィス等開設促進事業（水戸市）

事業実施期間	令和3年度～【実施中】
事業概要	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。
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） （令和5年4月～令和10年3月）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 500 m²/年（歩行者通行量見込値推計に当たっての増加事業所面積） 【最新値】 ・ 1 件（新規開業数） ・ 268.46 m²（R5 新規開業事業所の面積合計） 【進捗状況】 当該事業を活用したサテライトオフィスの新規開設は1件であり、1年当たりの事業目標を達成した一方で、それに伴う事業所等面積は、1年当たりの事業目標を下回る状況となっている。
事業の今後について	本事業については、多種多様な事業所等の立地、働く場の創出や移住・定住者の増加にもつながるものである。引き続き商工会議所をはじめとした関係機関と緊密に連携し、様々な情報発信媒体を活用した積極的なPRに取り組むことで、事業所等の新規開設を更に推進する。

⑥. 空き店舗対策事業（水戸市、水戸商工会議所）

事業実施期間	平成 16 年度～【実施中】
事業概要	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。
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） （令和 5 年 4 月～令和 10 年 3 月）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 400 ㎡/年（歩行者通行量見込値推計に当たっての増加店舗面積） 【最新値】 ・ 21 件（新規出店数） ・ 1,116.56 ㎡（R5 新規開業店舗の面積合計） 【進捗状況】 新規出店数は、市独自の補助制度における要件緩和を図ったことで、飲食店を中心として、前年度より 11 件増加し、21 件であった。それに伴う店舗面積増加数は、1 年当たりの事業目標を上回り、着実に成果が現れている。
事業の今後について	本事業については、商店街としての魅力向上や生活の利便性向上をはじめ、多種多様な事業所等の立地、創業・スタートアップの促進や働く場の創出につながるものである。引き続き商工会議所をはじめとした関係機関と緊密に連携し、様々な情報発信媒体を活用した積極的なPRに取り組むことで、新規出店を更に推進する。

⑦. 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	令和 5 年度～令和 9 年度
事業概要	民間事業者主体による共同住宅の整備を促進し、まちなか居住を誘導する。
国の支援措置名及び支援期間	該当なし
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 2,290 人/日（居住人口増加数から推計した歩行者通行量見込値） 【最新値】 ・ 346 人（R5 整備戸数から推計する居住人口増加数） ・ 182 戸（R5 整備戸数） ・ 892 人（R5 整備戸数から推計する歩行者通行量見込値） 【進捗状況】 民間事業者による共同住宅の整備が促進されたことによって、初年度において事業目標の約 40%を達成するなど、着実に成果が現れている。

事業の今後について	まちなかの持続的な発展に向けて、関係機関と連携し、民間事業者による当該事業の促進を図り、まちなかへの居住の誘導を進める。
-----------	--

⑧. 泉町 1 丁目広小路地区優良建築物等整備事業（民間事業者）

事業実施期間	令和 3 年度～令和 7 年度
事業概要	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地区において、まちの活性化及び防災まちづくりの観点から、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。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）（国土交通省）（令和 5 年度～令和 7 年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 348 人/日（居住人口増加数から推計した歩行者通行量見込値） 【最新値】 ・ 0 戸（R5 整備戸数） 【進捗状況】 老朽化した建物の解体工事を完了し、令和 5 年度より新築工事に着手した。
事業の今後について	引き続き共同事業体と協力し、事業の進捗に努めていく。

⑨. 水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業（再開発組合）

事業実施期間	平成 28 年度～令和 8 年度
事業概要	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、業務、住宅、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。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業）（国土交通省）（令和 5 年度～令和 8 年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 902 人/日（居住人口増加数から推計した歩行者通行量見込値） 【最新値】 ・ 0 戸（R5 整備戸数） 【進捗状況】 令和 5 年度より解体工事に着手し、建築工事に向けて事業を推進している。
事業の今後について	引き続き、施行者である市街地再開発組合と連携を密にし、事業を推進してゆく。

⑩. 子育てまちなか住宅取得事業（水戸市）

事業実施期間	令和２年度～令和９年度
事業概要	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。
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） （令和５年度～令和９年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 49 人/日（居住人口増加数から推計した歩行者通行量見込値） 【最新値】 ・ 14 人（R5 居住人口増加数） ・ 4 世帯（R5 事業活用戶数） ・ 20 人（R5 事業活用戶数から推計する歩行者通行量見込値） 【進捗状況】 市独自の補助制度の中で、加算額の上乗せ等の見直しを行うなど、子育て世帯の居住を誘導し、今後の事業効果を高める取組を行った。
事業の今後について	子育て世帯にも暮らしやすいまちなかの形成を図るとともに、補助制度の周知を徹底しながら、子育て世帯の居住の誘導を進める。

⑪. 安心住宅リフォーム支援事業（水戸市）

事業実施期間	平成 29 年度～令和 9 年度
事業概要	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。
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） （令和５年度～令和９年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 25 人/日（居住人口増加数から推計した歩行者通行量見込値） 【最新値】 ・ 1 世帯（R5 事業活用戶数） ・ 2 人（R5 事業活用戶数から推計する居住人口増加数） ・ 5 人（R5 事業活用戶数から推計する歩行者通行量見込値） 【進捗状況】 事業による１年当たりの居住人口増加数を 10 人としているものの、令和５年度における利用世帯は、見込みより少ない状況である。
事業の今後について	まちなかに安心して住み続けることができる住環境の形成を図

いて

るため、補助制度の周知を徹底しながら、既存住宅ストックの活用を促進し、まちなかの定住化を進める。

●目標達成の見通し及び今後の対策

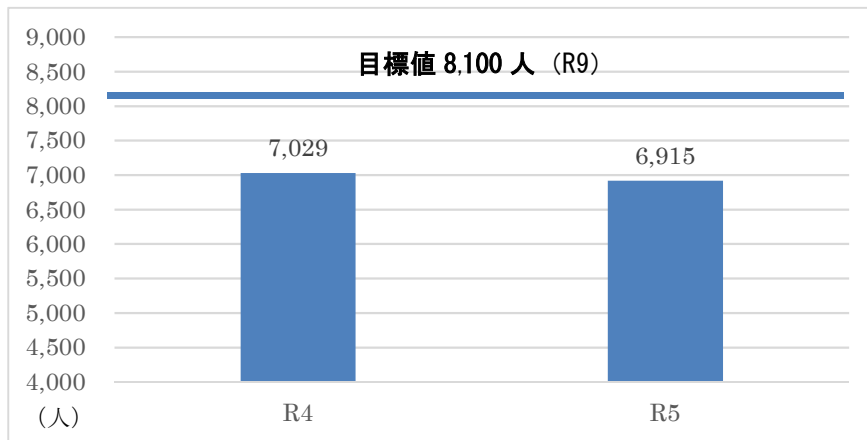
主要事業は概ね順調に進捗しており、令和5年度においては目標値を上回ったところである。

今後は、交流拠点等を活用した更なるにぎわいの創出に向けて、「Mitori0」エリアにおいて、音楽、演劇、現代美術、コンサートの開催や、国内外の会議・大会・学会等のコンベンションの誘致など、多様な事業を展開することにより、芸術・文化の創造・発信や、新たな市内外からの交流、にぎわいを高めていくための拠点性を強化する。

また、水戸の歴史の象徴でもある弘道館・水戸城跡周辺地区においては、弘道館東側広場を活用したイベントの開催など誘客を促進し、にぎわいを創出するとともに、「水戸学の道」散策マップ等により歴史・観光ロード及び周辺地区の魅力をPRし、水戸駅からの回遊性の向上を図る。更には、拠点間や中心市街地に隣接する偕楽園及びアダストリアみとアリーナ（東町運動公園）との回遊性、連携性を向上させ、にぎわいをまちなかへ波及させていく。

(3)「居住人口」※目標設定の考え方は認定基本計画 P. 79～P. 82 参照

●調査結果と分析



年	居住人口 (人)
R4	7,029 (基準年値)
R5	6,915
R6	
R7	
R8	
R9	8,100 (目標値)

※調査方法：住民基本台帳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：令和5年10月1日時点

※調査主体：水戸市

※調査対象：中心市街地区域内居住者

(単位：人)

町丁名	R4	R5
泉町1丁目	82	83
泉町2丁目	145	123
泉町3丁目	269	268
大町1丁目	165	169
大町2丁目	216	200
大町3丁目	420	444
金町3丁目	12	13
五軒町1丁目	152	144
五軒町2丁目	345	341
五軒町3丁目	157	160
栄町1丁目	333	340
栄町2丁目	614	613
三の丸1丁目	451	446
三の丸2丁目	292	286
大工町1丁目	200	192
大工町2丁目	257	247
天王町	83	83
梅香1丁目	60	58
梅香2丁目	64	61
備前町	34	34
南町1丁目	315	311
南町2丁目	616	603
南町3丁目	602	579
宮町1丁目	439	428
宮町2丁目	607	591
宮町3丁目	98	97
合計	7,029	6,915

〈分析内容〉

令和5年度の居住人口は、民間事業者による共同住宅（マンション）建設に加え、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活用によって、一部の地区において増加しているものの、中心市街地全体では6,915人と、前年度と比較して114人減少している。

●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. 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	令和5年度～令和9年度
事業概要	民間事業者主体による共同住宅の整備を促進し、まちなか居住を誘導する。
国の支援措置名及び支援期間	該当なし
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 890人（5年間の居住人口増加数） 【最新値】 ・182戸（R5整備戸数） ・346人（R5整備戸数から推計する居住人口増加数）

	【進捗状況】 民間資本による共同住宅の整備が促進されたことによって、初年度において事業目標の約 40%を達成するなど、着実に成果が現れている。
事業の今後について	まちなかの持続的な発展に向けて、関係機関と連携し、民間事業者による当該事業の促進を図り、まちなかへの居住の誘導を進める。

②. 泉町 1 丁目広小路地区優良建築物等整備事業（民間事業者）

事業実施期間	令和 3 年度～令和 7 年度
事業概要	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地区において、まちの活性化及び防災まちづくりの観点から、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。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（優良建築物等整備事業）（国土交通省）（令和 5 年度～令和 7 年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 135 人（5 年間の居住人口増加数） 【最新値】 ・ 0 戸（R5 整備戸数） 【進捗状況】 老朽化した建物の解体工事を完了し、令和 5 年度より新築工事に着手した。
事業の今後について	引き続き共同事業体と協力し、事業の進捗に努めていく。

③. 水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業（再開発組合）

事業実施期間	平成 28 年度～令和 8 年度
事業概要	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、業務、住宅、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。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（市街地再開発事業）（国土交通省）（令和 5 年度～令和 8 年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 350 人（5 年間の居住人口増加数） 【最新値】 ・ 0 戸（R5 整備戸数） 【進捗状況】 令和 5 年度より解体工事に着手し、建築工事に向けて事業を推進している。

事業の今後について	引き続き、施行者である市街地再開発組合と連携を密にし、事業を推進してゆく。
-----------	---------------------------------------

④. 子育てまちなか住宅取得事業（水戸市）

事業実施期間	令和2年度～令和9年度
事業概要	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。
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） （令和5年度～令和9年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 19人/年（居住人口増加数） 95人（5年間ににおける居住人口増加数） 【最新値】 14人（令和5年度） 【進捗状況】 市独自の補助制度の中で、加算額の上乗せ等の見直しを行うなど、子育て世帯の居住を誘導し、今後の事業効果を高める取組を行った。
事業の今後について	子育て世帯にも暮らしやすいまちなかの形成を図るとともに、補助制度の周知を徹底しながら、子育て世帯の居住の誘導を進める。

⑤. 安心住宅リフォーム支援事業（水戸市）

事業実施期間	平成29年度～令和9年度
事業概要	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。
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） （令和5年度～令和9年度）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 10人/年（居住人口増加数） 48人（5年間ににおける居住人口増加数） 【最新値】 ・1世帯（事業活用実績） ・2人（R5事業活用実績から推計する居住人口増加） 【進捗状況】 事業による1年当たりの居住人口増加数を10人に対して、令和

	5年度における利用世帯は見込みより少ない状況である。
事業の今後について	まちなかに安心して住み続けることができる住環境の形成を図るため、補助制度の周知を徹底しながら、既存住宅ストックの活用を促進し、まちなかの定住化を進める。

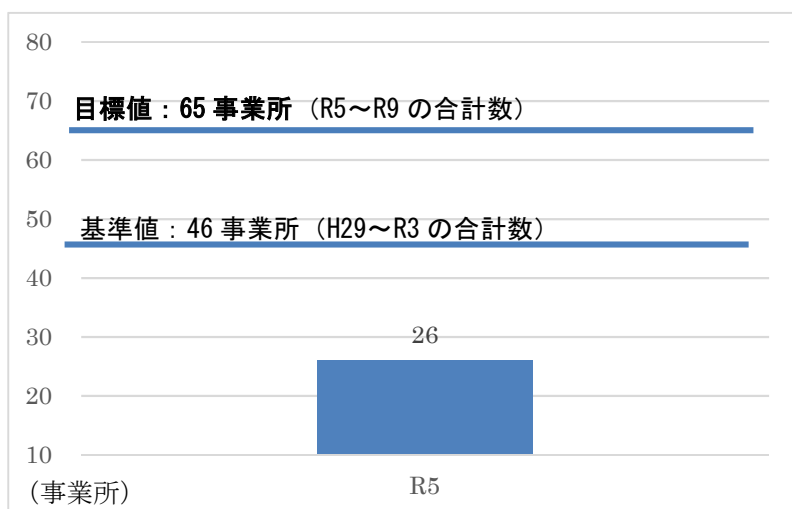
●目標達成の見通し及び今後の対策

中心市街地における子育て世帯まちなか住みかえ支援事業及び住宅リフォーム助成事業の活用実績は、見込みよりも少ない状況となっていることから、制度の周知徹底を行いながら事業の推進を図り、既存住宅ストック等の活用を促進する。

また、水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業や泉町1丁目広小路地区優良建築物等整備事業などの事業が進捗しているところであり、民間資本の活用も図りながら、新たな居住を誘導することにより、目標達成を目指していく。

（４）「新規開業数」※目標設定の考え方は認定基本計画 P. 83～P. 84 参照

●調査結果と分析



年	当該年度の累計新規開業数（事業所）
R3	46 （H29～R3 の合計数） （基準年値）
R5	26
R6	
R7	
R8	
R9	65 （R5～R9 の合計数） （目標値）

※調査方法：各事業の活用件数から算出

※計測値：令和 5 年度の累計

※調査主体：水戸市

※調査対象：中心市街地（都市中枢ゾーン）での新規開業数

〈分析内容〉

令和 5 年度の新規開業数は 26 件であり、1 年当たりの目標件数の 13 件を大幅に超える状況である。

新規開業の内訳としては、空き店舗対策事業を活用したものが 21 件であったことに加え、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たものは 4 件、サテライトオフィス等開設促進事業を活用したものは 1 件であり、いずれも初年度目標値を達成しているところである。

これはポストコロナの状況下で本計画に位置付けた各種事業について、前計画の取組を踏まえ、関係機関との連携のもと、更に深化、充実させながら、中心市街地における空き店舗の改善等に努めた成果であると考えられる。

●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. 空き店舗対策事業（水戸市、水戸商工会議所）

事業実施期間	平成 16 年度～【実施中】
事業概要	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。
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） （令和 5 年 4 月～令和 10 年 3 月）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 8 事業所/年（新規出店数） 40 事業所（5 年間ににおける新規出店数） 【最新値】 21 事業所（令和 5 年度） 【進捗状況】 新規出店数は、市独自の補助制度における要件緩和を図ったことによって、飲食店を中心として、前年度より 11 件増加し、21 件であった。1 年当たりの目標件数を上回り、着実に成果が現れている。
事業の今後について	本事業については、商店街としての魅力向上や生活の利便性向上をはじめ、多種多様な事業所等の立地、創業・スタートアップの促進や、働く場の創出につながるものである。引き続き商工会議所をはじめとした関係機関と緊密に連携し、様々な情報発信媒体を活用した積極的な PR に取り組むことで、新規出店を更に推進する。

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】
事業概要	一定規模以上の商業施設、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助成のほか、税制優遇措置等を行う。また、企業誘致コーディネーターを配置し、制度の周知やマッチングに取り組むことで、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） （令和 5 年 4 月～令和 10 年 3 月）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 1 事業所/年（新規開業数） 5 事業所（5 年間ににおける新規出店数） 【最新値】 0 事業所（令和 5 年度） 【進捗状況】 1 年当たりの目標件数の達成には至っていないものの、令和 6 年度中の大型小売店舗の新規出店に向け、企業誘致コーディネーター

	によるきめ細やかな支援を行うほか、企業立地促進補助等の優遇制度の拡充に向けた取組を推進した。
事業の今後について	企業誘致は、若い世代が魅力を感じる多様な働く場の創出や移住・定住者の増加、そして地域経済の持続的な発展につながるものである。引き続き商工会議所をはじめとした関係機関と緊密に連携し、幅広い業種を対象とした企業誘致を推進する。
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】
事業概要	中心市街地への店舗、事務所等の更なる立地促進のため、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。
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） （令和 5 年 4 月～令和 10 年 3 月）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 3 事業所/年（新規開業数） 15 事業所（5 年間における新規出店数） 【最新値】 4 事業所（令和 5 年度） 【進捗状況】 当該事業を活用した新規開業件数は、飲食店を中心として 4 件であり、1 年当たりの目標件数を上回り、着実に成果が現れている。
事業の今後について	本事業については、多種多様な事業所等の立地、創業・スタートアップの促進や働く場の創出にもつながるものである。引き続き商工会議所をはじめとした関係機関と緊密に連携し、様々な情報発信媒体を活用した積極的な PR に取り組むことで、新規開業を更に推進する。
④. サテライトオフィス等開設促進事業（水戸市）	
事業実施期間	令和 3 年度～【実施中】
事業概要	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。
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） （令和 5 年 4 月～令和 10 年 3 月）
事業目標値・最新値及び進捗状況	【事業目標値】 1 事業所/年（新規出店数） 5 事業所（5 年間における新規出店数） 【最新値】

	1 事業所（令和 5 年度） 【進捗状況】 当該事業を活用したサテライトオフィスの新規開設は 1 件であり、1 年当たりの目標件数を達成し、着実に成果が現れている。
事業の今後について	本事業については、多種多様な事業所等の立地、働く場の創出や移住・定住者の増加につながるものである。引き続き商工会議所をはじめとした関係機関と緊密に連携し、様々な情報発信媒体を活用した積極的な P R に取り組むことで、事業所等の新規開設を更に推進する。

●目標達成の見通し及び今後の対策

主要事業については概ね順調に進捗しているところである。

今後については、優遇制度の拡充や体制の強化を図りながら、積極的な企業誘致を展開するとともに、空き店舗対策事業や魅力ある商店街づくりを進めるほか、まちなかでの創業やオフィス機能の移転を支援するなど、地域経済をけん引する活力づくりに努めることとする。