

都市再生整備計画 フォローアップ報告書

水戸市都市中枢地区

令和7年 1月

茨城県水戸市

1. 数値目標の達成状況の確認(確定値)

様式4-① 都市再生整備計画に記載した目標を定量化する指標の確定

指標	単位	従前値	目標値	事後評価					フォローアップによる確定値	計測時期	フォローアップ時点での達成度	確定値が評価値と比較して大きな差異がある場合や改善が見られない場合等	総合所見		
				評価値	見込み・確定の別	目標達成度	1年以内の達成見込み	理由							
指標1	歩行者通行量	人	109,800	132,400	89,489	確定	●	△	あり	●	112,941	R5.10	△	目標値には届かなかつたが、評価値より改善している。	新型コロナウイルス感染症がようやく5類に移行したところであり、目標値には届かなかつたが、評価値より増加している。関連事業である新市民会館の整備が完了しオープンしたことが、歩行者通行量の増加に好影響をもたらしたと考え
						見込み			なし	●				■ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
指標2	歩行者空間満足度	%	26.0	52.7	58.9	確定	●	○	あり					□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	水戸駅、芸術館周辺地区の整備が進んだことにより、利用者の満足度が向上し、目標値を上回った。
						見込み			なし					□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
指標3						確定			あり					□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
						見込み			なし					□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
指標4						確定			あり					□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
						見込み			なし					□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
指標5						確定			あり					□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
						見込み			なし					□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
指標6						確定			あり					□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
						見込み			なし					□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
指標7						確定			あり					□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
						見込み			なし					□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	

事後評価シート 様式2-1及び添付様式2-①から転記 ※全ての指標について記入

※フォローアップの必要のある指標について記入

※全ての指標について記入

様式4-② その他の数値指標の確定

指標	単位	従前値	目標値	事後評価					フォローアップによる確定値	計測時期	フォローアップ時点での達成度	確定値が評価値と比較して大きな差異がある場合や改善が見られない場合等	総合所見	
				評価値	見込み・確定の別	達成度	1年以内の達成見込み	理由						
その他の数値指標1					確定				-				□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
					見込み								□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
その他の数値指標2					確定				-				□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
					見込み								□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
その他の数値指標3					確定								□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	
					見込み								□ 改善策はそのまま □ 改善策に補強が必要 □ 新たに改善策をたてる	

事後評価シート 様式2-1及び添付様式2-②から転記 ※全ての指標について記入

※フォローアップの必要のある指標について記入

※全ての指標について記入

2. 今後のまちづくり方策の検証

様式4-③「今後のまちづくり方策」の進捗状況

事後評価シート 添付様式5-③に記載した 今後のまちづくり方策(事項)		実施した具体的な内容	実施した結果	今後の課題 その他特記事項
・成果を持続させるために 行う方策	歩行者空間の安全性	芸術館、市民会館周辺の道路整備	充分な歩行者空間を確保したことや、エスコートゾーンを設置したことにより、より安全な歩行者空間がつくれられた。	未整備の道路整備を進める。自転車通行空間の確保を検討する。
	交通拠点の快適性	バス停上屋の新設	交通拠点が整備され、歩行者の快適性が向上した。	水戸駅北口のバリアフリー化を進め、交通拠点の安全性と快適性の向上を図る。
改善策 ・まちづくりの目標を達成するための改善策 ・残された課題・新たな課題への対応策 ・その他 必要な改善策	歩行者空間の利便性および安全性の確保	市民会館前歩道改修工事、歩道橋(上空通路)の整備	市民会館と歩道を一体的に整備することで、広く快適な歩行者空間が確保された。また、歩道橋の整備により、地区の回遊性が格段に向上した。	未整備箇所の整備を進める。
	交通拠点の環境改善	バス停上屋の新設	交通拠点が整備され、歩行者が快適に移動できるようになった。	水戸駅北口のバリアフリー化を進め、交通拠点の安全性と快適性の向上を図る。
	官民連携による民間活力の活用	官民連携まちなか再生推進事業におけるエリアプラットフォームの構築、未来ビジョンの策定、実証実験	民間主導のまちづくりに向けた活動が開始された。	実証実験で得られた結果を今後のまちづくりに生かせるよう、官民の連携を十分に図る。

事後評価シート 添付様式5-③から転記

様式4-④ フォローアップにより新たに追加が考えられる今後のまちづくり方策

追加が考えられる今後のまちづくり方策	具体的な内容	実施時期	実施にあたっての課題 その他特記事項

都市再生整備計画(第7回変更)

みとしとしちゅうすう
水戸市都市中枢地区

いばらき みと
茨城県 水戸市

令和3年10月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	茨城県	市町村名	水戸市	地区名	水戸市都市中枢地区	面積	157 ha
計画期間	平成 29 年度 ~ 令和 3 年度	交付期間	平成 29 年度 ~ 令和 3 年度				

目標

目標: 大目標: 全ての人が安心して暮らせる多極ネットワーク型コンパクトシティの実現
 目標1: 都市機能の集約と居住の誘導による機能的な都市の実現
 目標2: 公共交通ネットワークの形成による利便性の高い都市の実現

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)

本市は、かつて戦災復興都市計画により現在の国道50号が都市軸と位置付けられ、建築物の高層化と大型小売店の進出により中心市街地が発展しましたが、車社会を背景とした大型商業施設の郊外部の進出により、歩行者通行量の減少、空き店舗率の上昇等に見られるように、中心市街地の活力が低下してきております。

このような中において、平成26年度に都市マスターPLANを定め、都市機能や居住環境の集積と交通体系の確保による持続可能な集約型都市の形成をはじめ、豊かな自然環境を保持し、環境負荷が少ない低炭素・循環型の都市の形成、災害による被害を防止し、災害時もその機能を継続できる都市の形成、中心市街地の活性化や交流人口増を持続的に生み出す魅力ある都市の形成などを将来像とし、社会情勢の変化にも柔軟に対応できる持続可能なコンパクトなまちの実現に向け、まちなかへの都市機能の集約、強化及び居住を誘導する施策を進めております。

また、これらの取り組みをより一層推進していくため、現在、立地適正化計画の策定を進めています。

こうしたことから、水戸駅周辺地区、南町周辺地区、泉町周辺地区、大工町周辺地区の国道50号を軸とした中心市街地において、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にぎわいの核となる空間づくりを進め、活力ある持続可能なまちの再構築を図ります。

公的不動産活用の考え方については、公共施設等総合管理計画と連携しながら、都市機能誘導区域や居住誘導区域を踏まえた公共施設の集約・複合化や効果的な配置を進めます。

また、水戸市都市中枢地区における誘導施設として、志村病院を民間主体で整備し、市民が安心して暮らせる拠点とします。

まちづくりの経緯及び現況

本市の中心市街地は、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、約1,800本/日もの路線バスの運行があり、市内の交通の大動脈を形成し、通勤・通学・通院など市民の日常生活を支える移動手段として重要な役割を担っております。

その一方で、モータリゼーションの進展や大規模小売店舗の郊外立地など都市機能の拡散に伴い、公共交通利用者の減少が続いている。こうした状況の中、中心市街地(都市中枢ゾーン)における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り、中心市街地(都市中枢ゾーン)の再生が求められています。

また、中心市街地では、人々が集い、にぎわう環境の創出、多世代が交流する拠点の形成を目指し、水戸芸術館に隣接する区域において、泉町1丁目北地区市街地再開発事業が進められており、令和4年度に、その核施設となる新市民会館の完成を目指しています。

泉町1丁目北地区市街地再開発事業の地権者である志村病院は、中心市街地において病院開設を予定しており、安定的かつ持続可能な医療体制が確保されている状況です。

課題

県都にふさわしい都市核の強化に向け、商業、業務、行政、教育、医療、居住機能など、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や維持・集積及び定住人口の増加の促進が望されます。

人口減少社会や超高齢社会の到来、地球環境問題の深刻化など、時代の課題に対応することのできる持続可能な都市構造の確立に向けて、中心市街地(都市中枢ゾーン)を中心として、都市中枢機能の集積を図るコンパクトシティを実現することが必要となっています。

また、新たな交流やにぎわいを創出するため、より一層のアクセス向上を図る必要があります、市街地に残る美しい自然や歴史、芸術、文化など、水戸の魅力ある拠点間の回遊性を高めるために、市街地さらには本市を訪れる人々が、安心して快適に移動できる環境を整えることも必要です。

人と環境にやさしいまちなか交流体系の確立に向け、公共交通機関の利便性向上や歩いて楽しめる道路空間整備を図るなど、一体的な取組として推進する必要があります。

将来ビジョン（中長期）

○水戸市第6次総合計画

県都にふさわしい都市核の強化に向け、歴史的資源や文化的資源を生かしながら、商業、業務、行政、教育、医療、居住機能など、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るとともに、再開発等による交流拠点づくりや人と環境にやさしいまちなか交通体系の整備に加え、まちの活性化に向けたソフト事業を総合的に展開しながらにぎわいあふれる都市核としての中心市街地の再生を図ります。

○水戸市都市計画マスターPLAN

都市中枢機能の強化とさらなる集積を図るとともに、定住化の推進や歩いて暮らせる歩行環境の整備、市街地再開発事業による交流拠点づくりを総合的に展開しながら、魅力的な都市空間の形成を図ります。

○水戸市中心市街地活性化基本計画

多様な都市機能の更なる集約や産業の創生を図るとともに、新たな交流拠点の構築及び徒歩や自転車の利便性向上、公共交通の充実により、誰もが気軽に訪れ、快適に暮らせるまちなかへとリデザインする。また、高齢者から若年層まで、多様な人々が集い、質の高い生活を享受できる環境整備や交流活性化を促進していきます。

○立地適正化計画

医療・福祉施設、商業施設、行政サービス等の市民の生活を支える機能や居住がまとまって立地する、または公共交通ネットワークによりこれらの機能にアクセスできる等、必要な生活サービスが住まいの身近にある「全ての人が安心して暮らせる多極ネットワーク型のコンパクトシティの実現」を目指します。

○水戸市公共交通基本計画

まちなかと各地域が有機的に公共交通で結ばれたコンパクトシティの実現に向け、まちづくりと公共交通の連携により「全ての人が安心して移動できる交通体系の実現」を目指します。

都市構造再編集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

公共交通のアクセス利便性が高い鉄道駅などを「中心拠点」「地域／生活拠点」として位置付けるとともに、拠点の徒歩圏内に都市活動を支える各種都市機能を維持・確保します。各拠点においては、医療、福祉、身近な買物といった生活サービス機能を維持することで、これらの拠点を生活圏とする郊外部を含め、市民の生活利便性を確保します。公共施設等総合管理計画と連携しながら、都市機能誘導区域や居住誘導区域を踏まえた公共施設の集約・複合化や効果的な配置を進めます。

都市機能の誘導にあたっては、各種インセンティブ(支援措置)を講じることで、実効性を高めていきます。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

国道50号を軸とした水戸駅から大工町までの中心市街地を立地適正化計画の「都市機能誘導区域」に設定し、泉町1丁目北地区市街地再開発事業により移転する志村病院が中心市街地に残留することで都市機能の維持・強化につながるため、誘導施設として病院を民間主体で整備し、安定的な地域医療体制の充実を図り、市民が安心して暮らせる拠点とします。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
歩行者通行量	人	国道50号沿線の中心市街地における平日と休日2日間の歩行者通行量	新たなまちなか交流拠点及び歩いて快適な道路空間の整備を進めることで、回遊性を高め、歩行者通行量を増加させることを目指す。	109,800	H27	132,400	R3
歩行者空間満足度	%	中心市街地における歩行者空間満足度	新たなまちなか交流拠点及び歩いて快適な道路空間の整備を進めることで、回遊性を高め、まちなかのにぎわいの再生を図る。	26.0	H27	52.7	R3

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【都市機能の集約と居住の誘導による機能的な都市の実現】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・本市の玄関口である水戸駅前広場を改修し、市内外の人々の交流ネットワークの強化を図ります。 ・医療・福祉・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に集約し、効率的な生活サービスを図るとともに、居住の誘導により一定のエリアで人口を確保することで、生活サービスやコミュニティの維持を図ります。 ・令和2年4月1日の「元気な明日を目指す健康都市宣言」を踏まえ、市民の健康増進を目的とした居心地が良く歩きたくなるまちづくりを目指しつつ、徒歩や公共交通などによる回遊性の向上を図ります。 	<p>【基幹事業】道路(幹線市道4号線、芸術館西通り線、市道上市254号線、259号線、196号線/市)</p> <p>【基幹事業】地域生活基盤施設(市民会館連絡通路、国道50号上空通路、三の丸周辺地区／市)</p> <p>【基幹事業】高質空間形成施設(水戸駅北口駅前広場/市)</p> <p>【関連事業】新市民会館、泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業、栄町若宮線、市道上市6号線、205号線、義公生誕の地、水戸大手門広場、協同病院建替事業(民間)、志村病院移転建替事業(民間)</p> <p>立地適正化計画策定事業(市)</p>
<p>【公共交通ネットワークの形成による利便性の高い都市の実現】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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を進めます。 ・水戸協同病院建替事業に併せ、協同病院周辺の歩行者空間の整備とネットワークの形成を図ります。 ・都市核と拠点間を結ぶ交通ネットワークの強化を図ります。 ・令和2年4月1日の「元気な明日を目指す健康都市宣言」を踏まえ、市民の健康増進を目的とした居心地が良く歩きたくなるまちづくりを目指しつつ、徒歩や公共交通などによる回遊性の向上を図ります。 	<p>【基幹事業】道路(幹線市道4号線、芸術館西通り線、市道上市254号線、259号線、196号線、幹線市道39号線(水戸駅南口バス待機所)/市)</p> <p>【基幹事業】地域生活基盤施設(市民会館連絡通路、国道50号上空通路/市)</p> <p>【基幹事業】高質空間形成施設(幹線市道4号線、芸術館西通り線、市道上市254号線、259号線、196号線、幹線市道39号線(水戸駅南口バス待機所)、国道50号/市)</p> <p>【関連事業】栄町若宮線、市道上市6号線、205号線、協同病院建替事業(民間)、泉町天王町線</p>
その他	<p>【誘導施設の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誘導施設として、志村病院を民間主体で整備し、市民が安心して暮らせる拠点とします。

目標を達成するためには必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

樣式(1)-④-1

交付対象事業費	3,422	交付限度額	1,711	国費率	0.5
---------	-------	-------	-------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

基幹事業																
事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度							
道路		市道上市254号線	水戸市	直	L=110m, W=17m	H27	R3	H29	R3	409	401	401		401	-	
道路		市道上市259号線	水戸市	直	L=150m, W=17m	H28	R3	H29	R3	1,225	532	532		532	-	
道路	幹線市道4号線		水戸市	直	L=425m, W=11～14m	H28	R3	H29	R3	525	389	389		389	-	
道路	市道上市196号線		水戸市	直	L=120m, W=12～14m	H29	R3	H29	R3	656	614	614		614	-	
道路	芸術館西通り線		水戸市	直	L=125m, W=12m	H28	R3	H29	R3	236	299	299		299	-	
道路	幹線市道39号線(水戸駅南口バス待機所)		水戸市	直	A=4,000m ²	H30	H31	H30	H31	46	46	46		46	-	
公園																
古都保存・緑地保全等事業																
河川																
下水道																
駐車場有効利用システム																
地域生活基盤施設	市民会館連絡通路		水戸市	直	L=3m, W=3m	H29	R2	H29	R2	48	48	48		48	-	
地域生活基盤施設	三の丸周辺地区		水戸市	直	N=15基	R2	R2	R2	R2	5	5	5		5	-	
地域生活基盤施設	国道50号上空通路		水戸市	直	L=40m, W=4m	R3	R4	R3	R3	329	260	260		260	-	
高質空間形成施設	市道上市254号線		水戸市	直	L=110m, W=17m	H27	R3	R3	R3	10	10	10		10	-	
高質空間形成施設	市道上市259号線		水戸市	直	L=150m, W=17m	H29	R3	R3	R3	10	10	10		10	-	
高質空間形成施設	幹線市道4号線		水戸市	直	L=260m, W=11～14m	R2	R3	R2	R3	33	33	33		33	-	
高質空間形成施設	市道上市196号線		水戸市	直	L=120m, W=12～14m	H31	R3	H31	R3	7	7	7		7	-	
高質空間形成施設	芸術館西通り線		水戸市	直	L=125m, W=12m	H30	R3	R2	R3	53	53	53		53	-	
高質空間形成施設	水戸駅北口駅前広場		水戸市	直	スローフィールド・シェルター2か所・EV1基		H18	R3	H29	R3	1,282	608	608		697	-
高質空間形成施設	幹線市道39号線(水戸駅南口バス待機所)		水戸市	直	A=4,000m ²	H30	H31	H31	H31	14	14	14		14	-	
高質空間形成施設	国道50号(上り線バス停)		水戸市	直	バス停1か所	R2	R4	R2	R3	37	2	2		2	-	
高質空間形成施設	国道50号(歩道改修)		水戸市	直	A=400m ²	R2	R3	R2	R3	33	3	3		3	-	
高次都市施設	地域交流センター															
	観光交流センター															
	テレワーク拠点施設															
	子育て世代活動支援センター															
	複合交通センター															
誘導施設	医療施設															
	社会福祉施設															
	教育文化施設															
	子育て支援施設															
既存建物活用事業																
土地区画整理事業																
市街地再開発事業																
住宅街区整備事業																
パリアフリー環境整備事業																
優良建築物等整備事業																
住宅市街地総合整備事業																
街なみ環境整備事業																
住宅地区改良事業等																
都心共同住宅供給事業																
公営住宅等整備																
都市再生住宅等整備																
防災街区整備事業																
合計											4,958	3,334	3,334	0	3,422	1.7

提案事業	事業	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	交付対象事業費	
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分
地域創造支援事業													
事業活用調査													
まちづくり活動推進事業													
合計										0	0	0	0
												合計(A+B)	3,422