

全国市街地の変遷

——昭和の記憶から次代へ

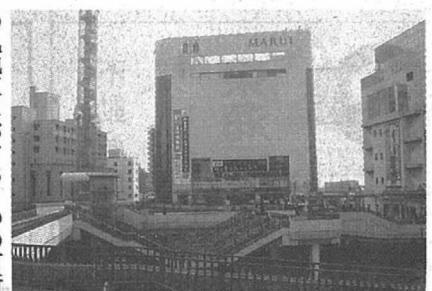
「上市」と「下市」

水戸市は人口約27万人を有する茨城県の県庁所在地で、現在の中心市街地はJR水戸駅を中心に形成されているが、江戸時代には台地の上下で分かれていた。馬の背状の台地に広がる通称「上市」の西側（現在の泉町、大工町、金町など）には町屋があったが、東側（現在の三の丸南町、宮町、大町な

ど）は武家屋敷のみで、商業地として栄えたのは通称「下市」（現在の本町）だった。「下市」は交通の要衝で問屋街ができ、市が立って活況を呈していた。明治期になると水戸駅の開設など交通体系の再編成が行われ、「上市」へ商業の中心が移っていった。

大正以降は国道が拡幅され路面電車が走るなど、「上市」の市街地としての地位が確立し続けた。1960年代から80年代にかけて、建築物の高層化と大型小売店の進出が進み、既存の市街地に加えて駅前地区が発展し、近年では水戸駅南口の再開発事業の進展により、駅南口のにぎわいが増している。

こうした変遷の中、近年の急速なモータリゼーション化や商業集積の郊外化から、旧市で大型商業施設が新設されるなど、商業集積の郊外化がこれとは対照的に05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分圏にあるひたちなか市で大型商業施設が新設されるなど、商業集積の郊外化が



空洞化での流れもあって、来秋閉店する予定の丸井水戸店

空洞化対策で「まちなか」活性化ビジョン 水戸駅北口に新市民会館など

による空洞化対策が喫緊の問題となっている。

09年に基本計画策定

水戸駅北口の「リワイン」（2009年3月）、「ミーム」（14年2月）、水戸サウスタワー内「ヤマダ電機LABI水戸」（15年5月）などの相次ぐ撤退・閉店に象徴されるように、

このような状況を受けて、水戸市は09年に「水戸市新中心市街地活性化基本計画」を策定し、これを具体的なアクションとするため15年に「水戸市中心市街地活性化ビジョン」が公表された。15年度からの9年計画で、まちなかのにぎわい創出、まちなかの居住促進、まちなかの生活利便機能の再生、の3つの重点目標が掲げられている。

この中でも特筆すべきは、中心市街地における店舗数、売

茨城県水戸市・2つの再開発を起爆剤に



活性化の期待がかかる水戸駅北口の三の丸再開発地区（上）と泉町1丁目再開発地区（右）

ける店舗数、売

（日本不動産研究所水戸支所、不動産鑑定士・植野裕高）