

平成28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

平成29年5月

土浦市（茨城県）

○計画期間：平成26年4月～平成31年3月（5年）

I. 中心市街地全体に係る評価

1. 平成28年度終了時点（平成29年3月31日時点）の中心市街地の概況

本市は、平成26年4月以降、認定基本計画に基づき、「歴史が息づき 人々が集う、魅力ある湖畔の都市（まち）」という将来像に向け、「人がまちにすまう」「人がまちをいきかう」「人がまちをつくる」という基本方針のもとに各事業を実施している。

平成26年度から始まった「新庁舎整備事業」が完了し、平成27年9月24日に土浦駅前の新庁舎が開庁したことにより、公共公益施設等の集約によるコンパクトシティ化に向けて大きく前進した。昼食時間などは、職員も積極的にまちなかに出ていくことが推奨されているため、庁舎利用者と合わせると、以前よりも平日日中の人通りが増えたように見受けられる。平成29年度完成予定の「土浦駅前北地区市街地再開発事業」との相乗効果により、今後、駅前の滞留人口増加に伴う歩行者交通量のさらなる増加が期待される。

平成26年10月からは、「中心市街地開業支援事業」と「まちなか定住促進事業」の2つの補助事業を開始している。空き店舗数の増加と居住人口の減少というトレンドからの脱却は容易なことではないが、「中心市街地開業支援事業」の対象となる路面店の空き店舗数は減少傾向となっており、居住人口の減少幅も縮小したことから、補助事業による一定の効果が推測される。

観光施設利用者数については、回復傾向にあることから、回遊性を重視することで、歩行者交通量等への波及効果が期待できる。

計画3年目が終了し、計画も折り返しを迎えている。駅前広場のバス停留所部分の改修や、周辺道路の整備が部分的に進められたことで、当初は新しい駅前の環境に戸惑う利用者もいたようではあるが、現在は利用もスムーズである。

2. 平成28年度 of 取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

基本計画3年目を終了し、新庁舎が開庁したことをはじめ、新図書館を含む駅前北地区市街地再開発事業等、西口駅前のハード整備が進捗していることにより、まちなかの雰囲気が大きく変わりつつある。

本年秋には新図書館が開館し、駅前の行政機能が充実することに加え、霞ヶ浦周辺の開発において「土浦港周辺広域交流拠点基本計画」が策定されることから、中心市街地の一体的な賑わい創出が期待される。

新図書館等を賑わい創出につなげる仕組みづくりと、土浦港周辺広域交流拠点における民間投資の促進について、積極的な働きかけが望まれる。

活性化の目標に掲げる4指標については、「空き店舗数」、「居住者人口」の項目において、昨年度同様目標達成が困難と評価していることから、「商機を生み出すまち」「住みたくなるまち」に向けた付加価値創造型の事業展開が急務である。

増加傾向にある観光関連施設利用者数においても、本質的な交流人口の増加を目指すためには、霞ヶ浦を活用した新たな観光産業の振興が重要であることは発足以来提言しているところである。

霞ヶ浦が魅力的な観光資源となるため、水質改善の達成度を体感できる仕組みづくりは不可欠であり、実施すべき事業の推進に向けて、新たな展開を望むものである。

計画期間が残り2年と迫る中、本協議会においては、関係機関と連携を図り、計画事業完了による目標達成に資するため、中心市街地活性化を一体的に推進する総合的な組織として担う役割を果たしてまいりたい。

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 (H24)	目標値 (H30)	最新値 (H28)	前回の 見通し	今回の 見通し
公共公益施設新設に伴う滞留人口増加を図る	中心市街地歩行者交通量	平日： 25,143 人 休日： 27,253 人	平日： 29,476 人 休日： 29,094 人	平日： 28,833 人 休日： 23,029 人	①	①
商業業務機能の活性化を図る	中心市街地空き店舗数	68 店	35 店	82 店 (69 店 ※ベル子除く)	②	②
まちなか居住人口増加を図る	中心市街地居住者人口	7,998 人	8,443 人	7,646 人	②	②
観光来街者等交流人口増加を図る	観光関連施設利用者数	98,822 人	113,039 人	113,345 人	①	①

<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

「歩行者交通量」については、休日平日ともに歩行者交通量が増加している。特に、休日の歩行者交通量は減少傾向が続いていたが、一転して大幅な増加となった。今後、「土浦駅前北地区市街地再開発事業」による図書館等は休日でも立ち寄れる場所であることから、さらなる歩行者交通量の増加が見込めるため、最終的な目標の達成は可能であると考えている。

「空き店舗数」については、増加傾向に変化は見られないが、土浦駅ビルにおけるリニューアルに伴った空き店舗の増加の影響を排除すると、初めて減少傾向となっている。「中心市街地開業支援事業」も引き続き活用されており、出店へのインセンティブの一つになっていると推測される。今後駅前の整備が終わり、歩行者交通量等が増加することで、商業関係者の出店意欲が刺激されれば、減少傾向が続いていくことも期待できるが、目標値への到達という意味では、今後も引き続き対策を講じていく必要があると考えている。

「居住者人口」については、減少幅は縮小傾向にあるものの、全体的な人口減少傾向に変化は見られない。「まちなか定住促進事業」を利用した市外等からの転入者は引き続き増加しており、地域によっては微増となっているところもあるが、それ以上のスピードで自然減及び社会減による人口減少が進行していると考えられる。当該事業による直接効果及び駅前整備等による間接効果により、人口減少に歯止めをかけ、増加傾向に転じさせることは可能であるの見込んでおり、目標値への到達という意味では、今後も引き続き対策を講じていく必要があると考えている。

「観光関連施設利用者数」については、昨年度に続き順調に推移しており、目標値を上回る結果となった。引き続き、回遊性の向上に努め、各事業を計画通り進行することで、更なる利用者数の増加が見込めるものと考えている。

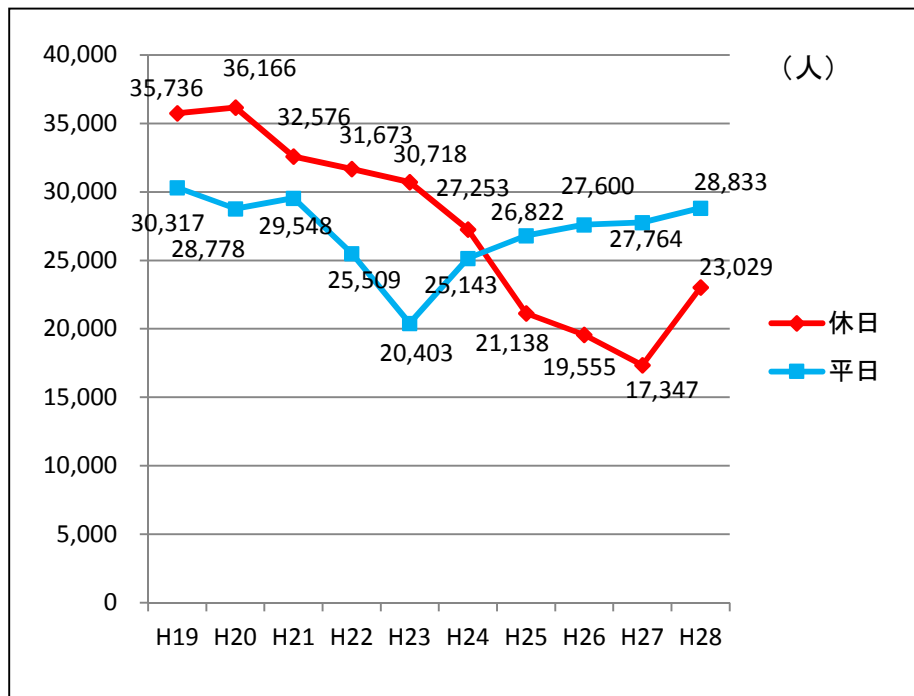
3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

前回フォローアップと見通しの変更なし。

4. 目標指標毎のフォローアップ結果

◇ 「中心市街地歩行者交通量」 ※目標設定の考え方基本計画 P62～P68 参照

●調査結果（中心市街地歩行者交通量）の推移



年	(人)
H24	平日 : 25,143 休日 : 27,253 (基準値)
H26	平日 : 27,600 休日 : 19,555
H27	平日 : 27,764 休日 : 17,347
H28	平日 : 28,833 休日 : 23,029
H29	
H30	平日 : 29,476 休日 : 29,094 (目標値)

※調査方法：毎年11月の日曜日・月曜日に、中心市街地内11地点において10時～19時で計測

※調査月：平成28年11月

※調査主体：NPO法人まちづくり活性化土浦

※調査対象：中心市街地内11地点における歩行者及び自転車の交通量

●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. 新庁舎整備事業（土浦市）

事業完了時期	平成27年度【済】
事業概要	公共交通の結節点であり、多くの市民にとって訪れやすい、土浦駅前再開発ビルウラに市役所機能を移転する。
事業効果及び進捗状況	平成27年9月24日開庁。 特に平日においては、市職員及び市役所への来庁者による数値への影響が大きくなっている。

②. 土浦駅前北地区市街地再開発事業（土浦市）

事業完了時期	平成29年度【実施中】
事業概要	土浦駅前に相応しい都市景観を形成するとともに、図書館等の集客力のある公益施設やサービス施設を集積し、都市機能の更新を図る。
事業効果及び	平成27年度から建築工事を着工し、平成29年度オープン

進捗状況	を予定している。 事業完了後、平日 1,009 人・休日 1,323 人の歩行者交通 量増加を見込んでいる。
------	--

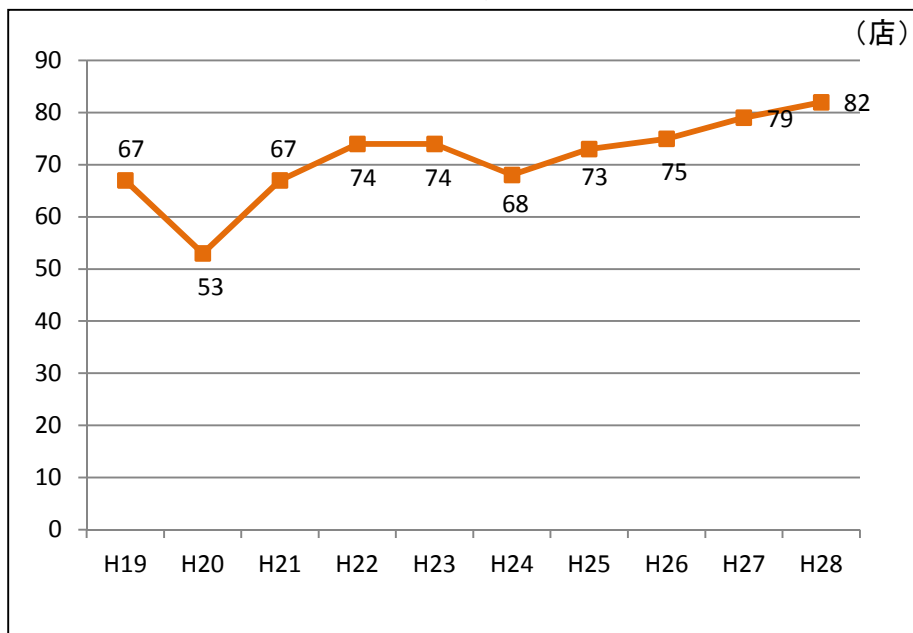
●目標達成の見通し及び今後の対策

庁舎の移転による平日の歩行者交通量への効果はすでに表れていると考えられ、図書館等のオープンまでは、おおよそ現在の数値で推移していくものと思われる。今後、土浦駅前北地区再開発事業をはじめとする駅前の整備事業が完了していくことで、当初見込んでいた 1,000 人強の歩行者の増加が想定されるため、特に平日の歩行者交通量については目標達成可能と考えている。

一方、休日の歩行者交通量については、昨年までの減少傾向から一転、大幅な増加に転じている。急な増加の原因について分析を進めるとともに、この回復傾向を維持するため、歩行者にとっても訪れやすい魅力のあるまちづくりに努めていく。

◇ 「中心市街地空き店舗数」 ※目標設定の考え方基本計画 P68～P69 参照

●調査結果（中心市街地空き店舗数）の推移



年	(店)
H24	68 (基準値)
H26	75
H27	79
H28	82 (※ベルチ除く 69)
H29	
H30	35 (目標値)

※調査方法：現地調査

※調査月：平成29年2月

※調査主体：土浦市

※調査対象：中心市街地内の路面店等の空き店舗数

●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. 中心市街地開業支援事業（土浦市）

事業完了時期	平成30年度【実施中】
事業概要	中心市街地の空き店舗に新規開業する事業者等に対し、家賃の一部を支援することにより、空き店舗の解消と新たな雇用の創出を図り、業務機能の集積を促進する。
事業効果及び進捗状況	平成26年10月1日より制度開始。 【実績】 平成26年度：6件 平成27年度：10件 平成28年度：5件 事業完了後、空き店舗数の50店舗減少を見込んでいる。

●目標達成の見通し及び今後の対策

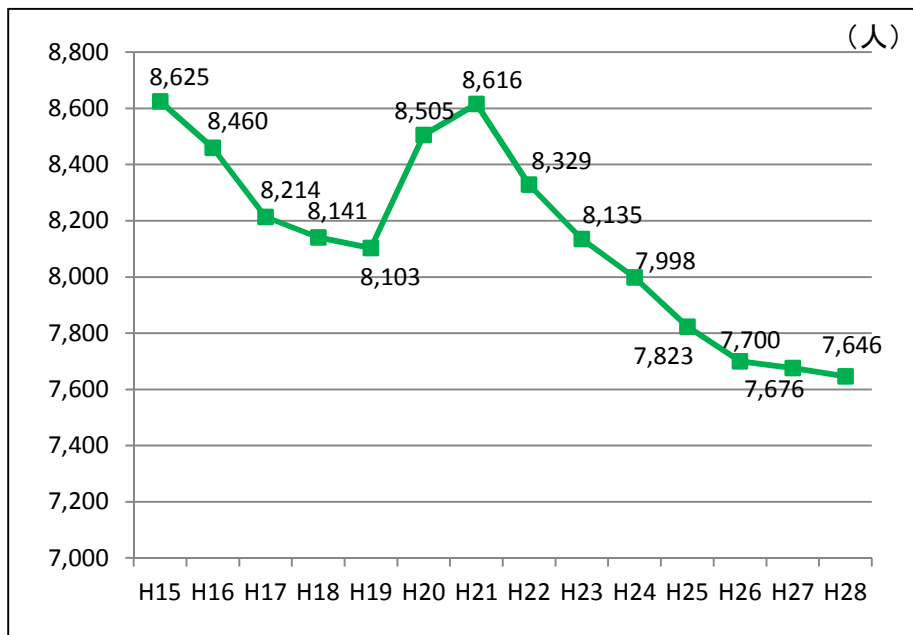
「中心市街地開業支援事業」を活用した新規出店が増加し、当該補助事業の対象要件でもある1階路面店及び2階の空き店舗数は、平成27年度の62店から平成28年度は56店に減少している。中心市街地全体での空き店舗数については依然増加傾向ではあるものの、土浦駅ビルで発生している空き店舗についてはリニューアル等の影響があるものと考えられ、除外した場合を参考値として求めると、初めて減少傾向となって

いる。駅前の整備事業完了後、間を置くことなく、新規出店等の流れをつかむためにも、市庁舎北側のウララ広場（大屋根下）を市民等に積極的に活用してもらうなど、まちなかの魅力をアピールするような方策が有効であると考えます。

また、引き続き、補助事業等を周知していくとともに、平成 28 年度より始まった「中心市街地新規出店者育成支援事業」における開業セミナーのように、新規事業者等の出店意欲を刺激するような施策を進めることで、より一層の空き店舗数の減少に努める。

◇ 「中心市街地居住者人口」 ※目標設定の考え方基本計画 P69～P72 参照

●調査結果（中心市街地居住者人口）の推移



年	(人)
H24	7,998 (基準値)
H26	7,700
H27	7,676
H28	7,646
H29	
H30	8,443 (目標値)

※調査方法：国勢調査及び常住人口に基づく土浦市地区別人口より該当地区内人口を抜粋・加算

※調査月：平成28年10月

※調査主体：土浦市

※調査対象：中心市街地居住者数

●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. まちなか定住促進事業（土浦市）

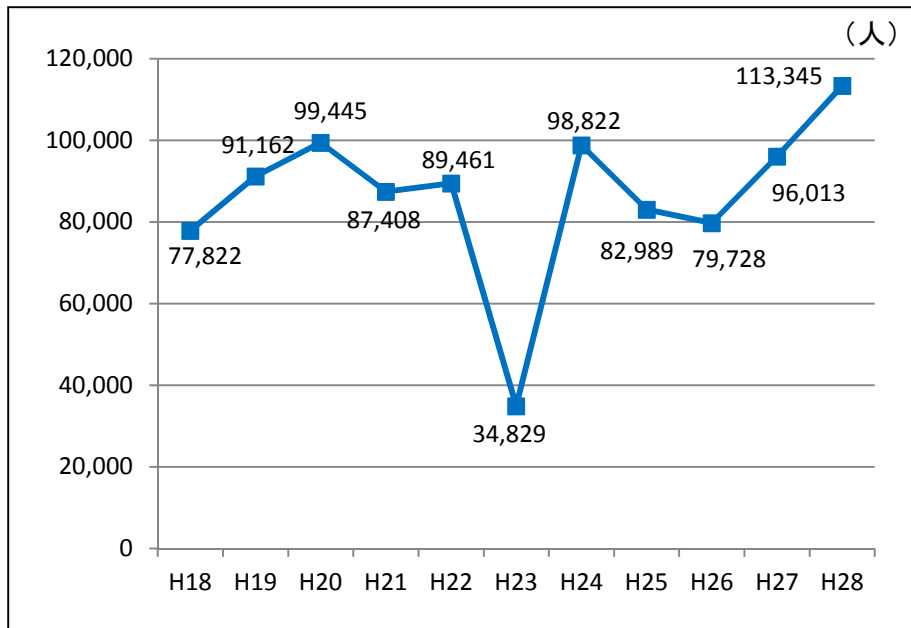
事業完了時期	平成30年度【実施中】 ※共同住宅建設補助については【未】 (家賃補助については、平成32年度)
事業概要	中心市街地に居住又は住宅を取得しようとする者に対し、一定額の補助を行うことで、中心市街地への居住を促進し、人口増加による活性化を図る。
事業効果及び進捗状況	平成26年10月1日より制度開始。 【実績】 平成26年度 住宅建替え・購入借入金補助：8件（15人） 賃貸住宅家賃補助：2件（5人） 平成27年度 住宅建替え・購入借入金補助：20件（30人） 賃貸住宅家賃補助：18件（41人） 平成28年度 住宅建替え・購入借入金補助：36件（59人） 賃貸住宅家賃補助：17件（43人） 事業完了後、211人の居住人口増加（※）を見込んでいる。 (※共同住宅建設補助は未実施のため、数字は見込まず。)

●目標達成の見通し及び今後の対策

中心市街地の居住人口については、減少幅は縮小傾向にあるものの、全体的な減少傾向に変化は見られない。一方で、「まちなか定住促進事業」の利用者は増えており、平成 28 年度も予算を増額して対応し、一部の地域においては一定の事業効果が表れている。そのため、それ以上のスピードで自然減及び社会減による人口減少が進行していることが伺える。駅前の整備事業が完了し、利便性が向上していくことで、人口が増加傾向に転じる可能性はあるものと考えているが、目標としている数字に対しては、現状のままでは到達することが難しいと考えられるため、引き続き、まちなか定住促進事業を実施するとともに、未実施の事業について、事業化に向けた検討を進めてまいりたい。

◇ 「観光関連施設利用者数」 ※目標設定の考え方基本計画 P72～P74 参照

●調査結果（観光関連施設利用者数）の推移



年	(人)
H24	98,822 (基準値)
H26	79,728
H27	96,013
H28	113,345
H29	
H30	113,039 (目標値)

※調査方法：きらら館・まちかど蔵「大徳」・まちかど蔵「野村」における売店等利用者（入館者）数による

※調査月：毎月

※調査主体：土浦市観光協会

※調査対象：きらら館・まちかど蔵「大徳」・まちかど蔵「野村」の利用者

●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. 川口二丁目地区整備事業（土浦市）

事業完了時期	平成30年度【実施中】
事業概要	公共と民間の連携により、市民のみならず、観光客を含む多くの人々が訪れる魅力ある空間として、交流人口の拡大につながる拠点施設の整備を行う。なお、エリアの一部は、暫定活用として、平成26年度の筑波大学学生提案事業である「三帆ひろば」の整備を行った。
事業効果及び進捗状況	平成27年度は、官民連携導入条件調査を実施。 平成28年度、平成29年度に基本計画策定予定。 他のソフト事業等の実施による効果も含め、全体で4,453人の観光関連施設利用者数の増加を見込んでいる。

②. 土浦市観光物産拠点施設整備事業（土浦市）

事業完了時期	平成27年度【済】
事業概要	土浦駅東口のきらら館を、新庁舎が整備されるウララビル内に移転し、「カレーの街土浦」のPRとともに、物産品等のより一層の充実を図る。

事業効果及び進捗状況	平成 27 年 9 月 24 日、新庁舎開庁にあわせてオープン。 （一社）土浦市観光協会の自主事業として運営している。 他のソフト事業等の実施による効果も含め、全体で 4,453 人の観光関連施設利用者数の増加を見込んでいる。
------------	---

●目標達成の見通し及び今後の対策

観光関連施設利用者数に関しては、昨年度に続き増加傾向となっており、目標値も上回る結果となった。更に今後も少しずつ新規事業も実施される予定であることから、来街者の増加や回遊性の向上への効果が期待される。

また、茨城県及び沿道 14 市町村が連携を図り、日本一の長さである総延長約 180km の「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の整備が完了し、市でも川口二丁目地区へのサイクリング拠点施設整備のための計画策定を進めていることから、昨今の競技用自転車等利用者の増加などを背景に、来街者のさらなる増加が期待できる。

これらの各事業主体が取り組む各事業の相乗効果により、更なる利用者数の増加が可能であると見込んでおり、今後はさらに来街者の回遊性を生み出す工夫づくりへの取り組みも重要になってくるものと考えている。