

## 平成29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30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29年度終了時点(平成30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、活性化の一助となっている。また、平成29年11月27日にオープンした「アルカス土浦」(土浦駅前北地区市街地再開発事業、新図書館整備事業、美術品展示室整備事業)の集客効果により、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。空き店舗数については、全面的なリニューアルが発表された土浦駅ビルに関する店舗を除外したこともあり、全体の数は減少したが、それ以外の部分で増加している。特に目立つのは、住居兼店舗において、昨年までは居住者がいたことから住居扱いされていたものが、居住者もいなくなったことにより空き店舗としてカウントされたことによる増加分である。居住者人口については、依然として減少傾向が続いている。しかし一方で、駅周辺でのマンション建設も始まっており、完成後にはある程度まとまった人口増加が期待できる。

観光施設利用者数については、概ね回復傾向にあり、目標値に近い人数を保っている。そのような中、平成30年3月には、本市と茨城県及びJR東日本との連携により、JR土浦駅ビル内に、日本最大級のサイクリング拠点施設「りんりんスクエア土浦」がオープンし、さらに今年度は新たな地域活性化の拠点として、「土浦港周辺広域交流拠点整備」を本市独自で進める予定となっている。今後は、これらの拠点施設と本市が有する豊かな自然や歴史、イベントなどの様々な地域資源を、サイクリングを通してつなぎ合わせることで、増加が期待される来街者を中心市街地内に回遊させ、歩行者交通量等への波及効果をもたらしたい。

計画4年目が終了し、計画終了まで残りわずかである。土浦駅西口を中心とする主なハード整備は一段落したところであることから、今後は、ソフト事業を活用するなどしながら、より大きな相乗効果を生むための工夫をしていくことが必要である。また、市有地である川口二丁目地区への交流施設整備を進めることで、水辺空間の活用を推進していきたい。

**【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】**

(中心市街地区域)	平成25年度 (計画期間開始前年度)	平成29年度 (フォローアップ年度)
人口	7,823人 (H25.10.1 時点)	7,496人 (H29.10.1 時点)
人口増減数	-	▲327
社会増減数	-	▲37 (前年比) ※
転入者数	-	350 (前年比) ※

(※平成29年4月1日～平成30年3月31日)

**2. 平成29年度の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見**

29年度においては「アルカス土浦」が11月にオープンしたことにより、土浦駅西口の賑わいが大きく高まったと言える。

さらに、駅ビルがリニューアルオープンしたことで、サイクリストを含む新たな層から土浦駅前に注目が集まっている。この機会を逃すことなく、茨城県をはじめ関係市町村と広域に連携を図ると共に、JRや楸アトレなど「つくば霞ヶ浦りんりんロード」を活かすためのステークホルダーを有機的かつ柔軟に連携させる取り組みが望まれる。

このようななか、4指標の目標達成に向けては依然厳しい状況にある。

調査結果から見える中心市街地の課題は、一時的に訪れる利用はあるものの、「営む」「住まう」といった投資に対するまちの魅力が不足していると言える。

「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必要であり、この実現には民間投資の喚起が不可欠である。

この意味からも「魅力ある湖畔の都市」の実現に向け、霞ヶ浦を計画区域に組み込んだことは大きなインパクトがあったが、事業の実行面において進捗が見られないことは検証が必要である。

昨年度策定された土浦港周辺広域交流拠点基本計画においては、開発圧力を高めるため市が先行して施設整備を行い、民間投資の参入を促進することとしている。この先行整備が十分な機能を発揮するためにも、民間企業誘致に対する熱意ある姿勢が求められる。

空き店舗の指標においては、家賃補助が一定の効果を挙げ、駅周辺においては目につく「シャッター店」は少なくなっている。また建物の老朽化により条件の良い空き店舗が少なくなっていることから、減少に捗々しい成果を挙げられない背景もある。

商業活性化の視点からは、昨年度民間事業者の取り組みで、創業と雇用機会創出への効果が期待できるテナントミックス事業が提案されたことは大きな意義がある。

規模に捉われないことなく、意欲ある事業者の意見や学生のアイデア等をくみ上げることが地域の課題解決につながることを考える。

人口減少、地域間競争の激化など都市産業構造の変化が著しいなか、中心市街地活性化を図ることは困難を極めるが、二期計画認定を目指す貴市の取り組みに感謝と敬意を表すところである。

本年においては、所期の目標達成に向けた方策を検討することに加え、二期計画認定を目指す上で未着手および未完了となった事業の検証、活性化に至らなかった経緯の分析が必要である。

さらに一期計画で掲げた指標設定の細部まで見直し、成果につながる指標の設定により実効性のある計画策定を願うところである。

## 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 (H29)	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: 29,439 人 休日: 22,912 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	77 店	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	7,496 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	112,804 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、特に平日の歩行者交通量が増加している。休日についても、「土浦駅前北地区市街地再開発事業」による新図書館及び市民ギャラリーのオープンが調査日以降であったため、今回の調査結果には反映されていないものの、図書館等は平日休日問わずに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、土浦駅ビルの全面的なリニューアルが発表されたことから、当該ビルについては空き店舗数から除外したこともあり、昨年度よりも減少している。「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。駅前の整備が一段落し、歩行者交通量も増加傾向であることから、商業関係者の出店意欲が刺激され、減少傾向が続いていくことを期待している。しかし、目標値への到達はかなり厳しい状況であると思われ、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、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、少しでも人口減少に歯止めをかけたいところではあるが、目標値への到達はかなり厳しい状況であると思われ、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、昨年度より微減したものの、おおむね目標値付近の数字をキープできている。イベントの成功の程度と大きく連動するため、引き続き、各事業を計画的に進めるとともに、イベント等の魅力を大きく発信することなどにより、更なる利用者数の増加が見込めるものと考えている。

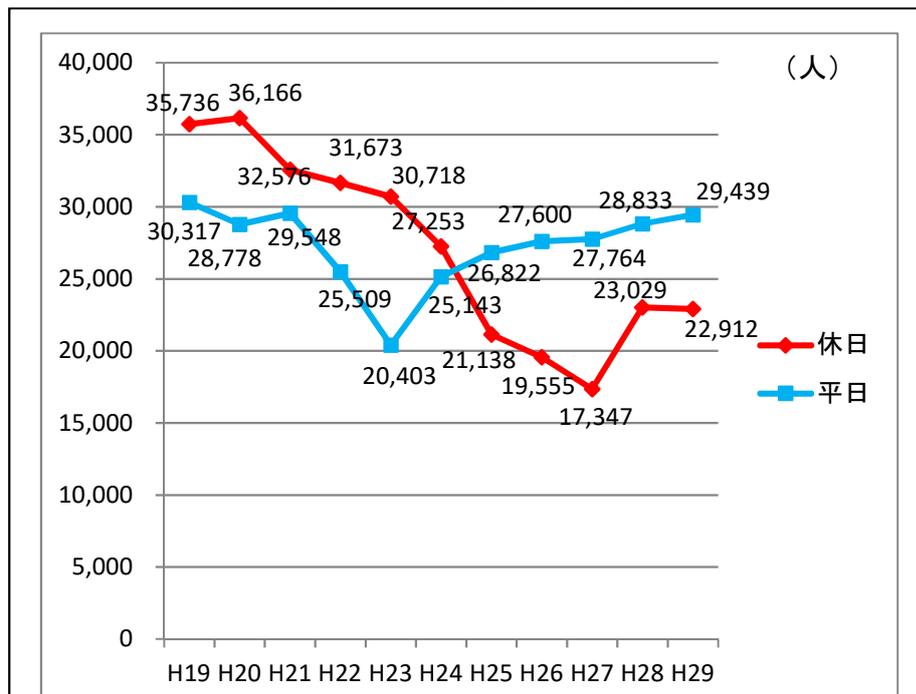
### **3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由**

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	平日 : 29,439 休日 : 22,912
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29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。 平成29年11月のウララビル来館者数調査においては、休日約4,300人、平日約6,200人をカウントしている。

###### 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【済】
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。
事業効果及び進捗状況	平成 27 年度から建築工事を着工し、平成 29 年 11 月 27 日にグランドオープンとなった。 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。(歩行者交通量調査日がオープン日以前であったため、今年度の調査結果には事業効果が反映されていない。)

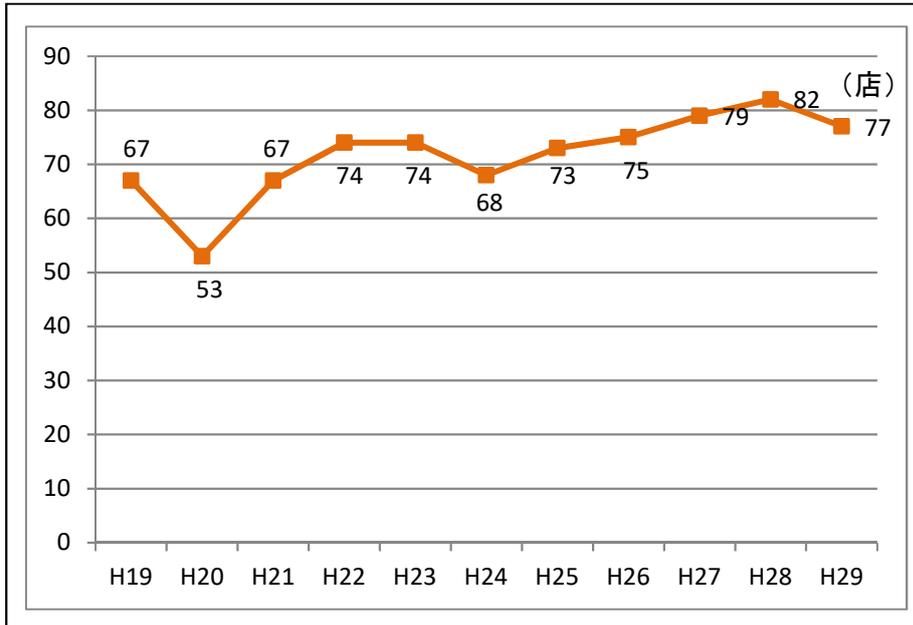
●目標達成の見通し及び今後の対策

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る。平成 29 年 11 月 27 日に新図書館及び市民ギャラリーがオープンしたが、調査日以降であったため、平成 30 年度調査においてはじめて事業効果が測定できる。特に平日の歩行者交通量については目標値にかなり近い結果を出しており、図書館等の集客効果を考慮すると、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、平成 28 年度に大幅な増加に転じており、平成 29 年度調査においても極端な数字の上下がなかったことから、一過性のものではなく、一連の整備事業等の効果が徐々に出てきたものだったのではないかと考えられる。加えて、新図書館等の整備効果、りんりんスクエア土浦の集客効果が見込める今、現状を維持しつつ、さらなる効果の増大を目指し、歩行者にとって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
H29	77
H30	35 (目標値)

※調査方法：現地調査

※調査月：平成30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 平成29年度：9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

土浦駅ビルの全面的なリニューアルが発表されたため、空き店舗数をカウントする際に除外したこともあり、昨年度よりも空き店舗数は減少している。昨年11月にオープンした新図書館の入る再開発ビルに続き、本年3月には、隣接する土浦駅ビル内に、日本最大級のサイクリング拠点施設「りんりんスクエア土浦」がオープンするなど、駅前

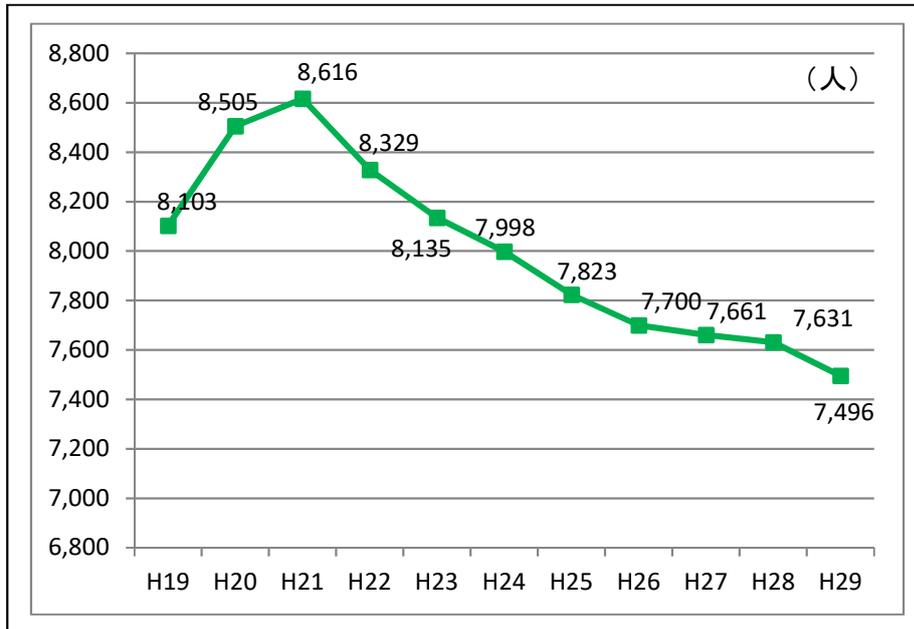
の雰囲気に変化してきている今こそ、新規出店等の流れをつかむためにも、市庁舎北側のウララ広場（大屋根下）を市民等に積極的に活用してもらうなど、まちなかの魅力をアピールするような方策が有効であると考えます。

また、引き続き、補助事業等を周知・実施していくとともに、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も重要であると考えます。

特に、今後予定されている「（仮称）桜町三丁目横丁テナントミックス事業」では、1 店舗あたりの規模を小さくした起業支援の面を持っており、成功した出店者が規模を大きくする際に、まちなかの空き店舗に入居するという流れが生まれることも期待できる。

◇ 「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	7,661
H28	7,631
H29	7,496
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29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】 (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） 平成29年度 住宅建替え・購入借入金補助：5件（7人） 賃貸住宅家賃補助：5件（13人）

	事業完了後、211人の居住人口増加を見込んでいる。	
--	---------------------------	--

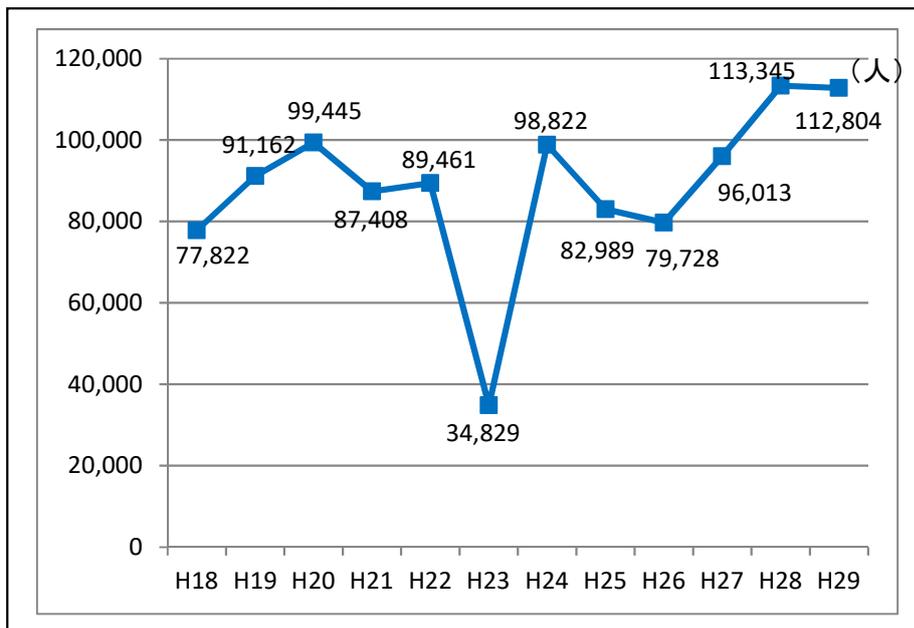
●目標達成の見通し及び今後の対策

中心市街地の居住人口については、一時期減少幅が抑えられていたものの、依然として減少傾向となっている。一方、引き続き「まちなか定住促進事業」も利用されていることから、非常に速い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、特に自然減の影響が大きいと考えられる。駅前の整備事業がひととおり完了したことから、引き続き、まちなか定住促進事業を実施し、高い利便性等をアピールしていくことで、居住人口を少しでも回復させたい。

また、計画に掲載されている事業ではないが、駅周辺での民間事業者によるマンション建設の動きが出てきている。特に若い世代においては、転勤や住宅購入などのライフイベントの際に近隣若しくは都内方面へ転出する傾向があるため、新築マンションや新築分譲などへの一定の需要は見込めるものとする。そのため、完成後には、ある程度まとまった人口増加が起こる可能性が高い。

◇ 「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	112,804
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28～29年度で基本計画策定。 平成29年度は、基本設計及び実施設計。  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、昨年度より微減したものの、おおむね目標値付近の数字をキープできている。イベント等への参加者の数とも連動するため、そういったイベント等の魅力の発信などを積極的に行うことも有用であると考えている。

また、現在土浦駅ビルのリニューアルが進行中であるため、サイクリスト等の来街者の増加が期待できる。市でも川口二丁目地区へサイクリング拠点施設の整備を予定していることから、昨今の競技用自転車等利用者の増加などを背景に、同様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、さらには、マンホールカードのようなコンテンツの活用など、来街者の回遊性を生み出す工夫づくりへの取り組みも積極的に進めていきたい。