

## 平成27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28年3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27年度終了時点（平成28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2年目を迎え、駅前の整備事業が次々と着工され、まちが変化し始めたことを実感できるようになった一方で、工事中ゆえの一時的な道路の狭隘化やそれに伴う混雑など、事業完了までの間は、来街者等が足を向けにくい状況が続くと考えられる。しかし、整備完了を予定している平成29年度以降の早いタイミングで人の流れを呼び込むためにも、その間工事に直接関わらないエリアを中心に、人の流れを途切れさせることなく、歩行者交通量等の維持・増加を図っていく必要がある。そのため、歴史的町並みが残る中城地区周辺での「景観計画誘導事業」等による景観整備や、現在、茨城県及び沿道14市町村が連携を図り、つくばりんりんロードと霞ヶ浦自転車道を一体的なものとした日本一の自転車道を目指す「(仮称)水郷筑波サイクリング環境整備事業」等に、積極的に取り組んでいくものとする。

#### 2. 平成27年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

計画2年目の27年度においては、まちの「顔」である駅前西口に新庁舎が開庁したことに加え、駅西口広場整備事業や駅前北地区市街地再開発事業が着工され、西口駅前の表情が変わりつつあり、まちの動きが感じられるようになった。

その反面、駅東口駅前に関連する事業の進捗が遅れており、中心市街地全体の回遊による賑わいの広がりを実感できない状況にある。

活性化の目標に掲げる4指標について、目標達成が見込めないと評価した「空き店舗数」、及び「居住者人口」については、支援枠の拡充や新たな施策の展開により、目標達成を目指していただきたい。

また、増加傾向にある歩行者交通量についても、平日における駅前が増加が、全体の数字を押し上げており、中心市街地全体の増加には至っていない。

平成29年度完成予定の駅前北地区市街地再開発事業による更なる賑わいと、日本一のサイクリングロード整備による来街者を、休日平日問わず中心市街地全体に波及させる観点からも、商業活性化と併せ、霞ヶ浦を活用した観光誘客施策にも期待したい。

残り3年での計画事業完了には、明確な期間設定と、より本質的な協議が肝要であることから、本協議会は、進捗に寄与する提言、及び課題克服に向けた調査、研修事業を効果的に実施してまいりたい。

## 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 (H27)	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: 27,764 人 休日: 17,347 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	79 店	①	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	7,676 人	①	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	96,013 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、平日の歩行者交通量が微増しており、昨年に引き続き、増加傾向が見られる。一方、休日の歩行者交通量は減少傾向が続いているが、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、事業完了後には目標達成可能であると考えている。

「空き店舗数」については、昨年に引き続き、「中心市街地開業支援事業」を活用した出店があり、中心市街地全体で見た場合、空き店舗数の増加傾向に変化は見られていないが、補助対象となる空き店舗数が若干減少していることから、開業支援事業がインセンティブの一つになっていると推測される。しかし、直接効果を与える事業の実施効果だけでは、目標の達成が厳しい状況であることから、駅前整備による間接効果の期待を持ちつつも、今後対策を講じる必要があると考えている。

「居住者人口」については、減少傾向に変化は見られないものの、「まちなか定住促進事業」を利用した市外等からの転入者も増加しており、人口減少幅は縮小の兆しが見え始めている。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と見込んでいるが、目標値への到達という意味では、今後対策を講じる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、増加傾向に転じ始めている。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、目標は達成できるものと見込んでいる。

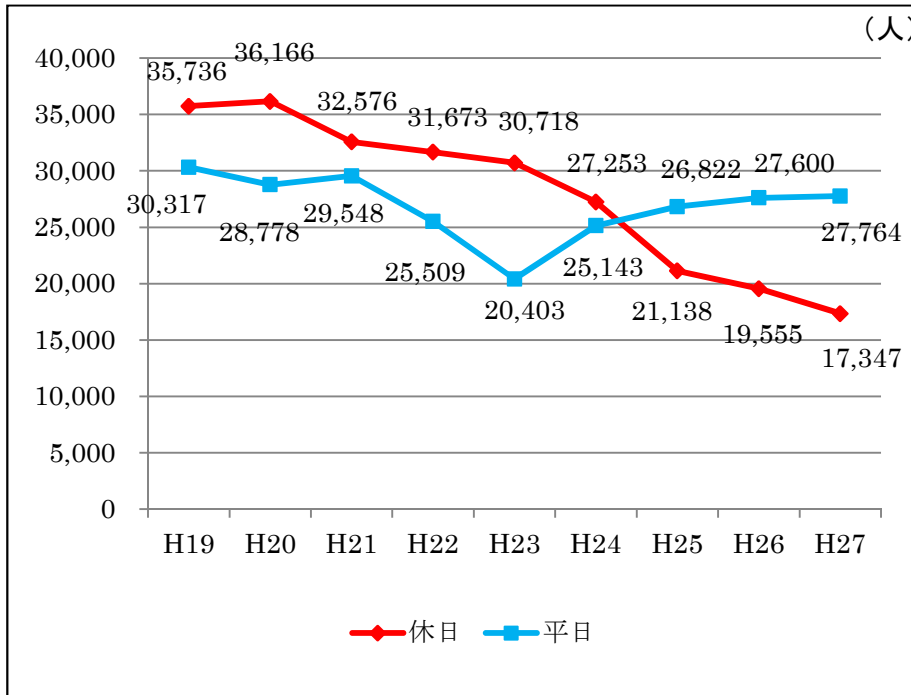
### **3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由**

中心市街地歩行者交通量及び観光関連施設利用者数については、若干の増加傾向を示していることと、「土浦駅前北地区市街地再開発事業」等の数値目標に直接影響を与えるような事業が完了していないことから、取組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としている。一方、中心市街地空き店舗数及び中心市街地居住者人口については、数値に直接効果を与える事業を実施しての結果であるため、このままでは目標達成を見込むには厳しい状況であると考える。

#### 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

##### ●調査結果の推移



年	(人)
H24	平日 : 25,143 休日 : 27,253 (基準年値)
H26	平日 : 27,600 休日 : 19,555
H27	平日 : 27,764 休日 : 17,347
H28	
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 27 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、土浦駅前の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。 事業完了後、平日 5,412 人・休日 3,527 人の歩行者交通量増加を見込んでおり、調査対象地点のうち、平日の新庁舎周辺においては、最大約 2 倍まで増えている地点もあるものの、休日の歩行者交通量への効果の発現には至っていない。

###### 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 年度は建築工事に着工し、平成 29 年度オープンを

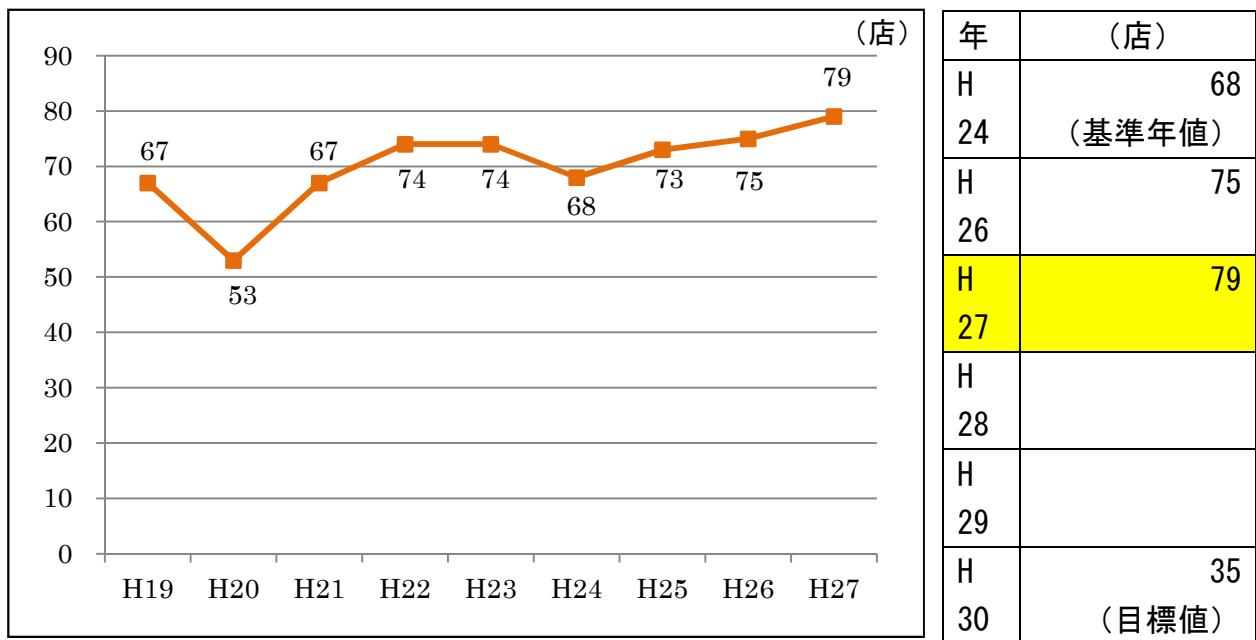
進捗状況	予定している。 事業完了後、平日 1,009 人・休日 1,323 人の歩行者交通量増加を見込んでいる。
------	---

●目標達成の見通し及び今後の対策

庁舎の移転により、土浦駅前周辺の昼間の歩行者数は若干の回復傾向にあると思われるが、一方、駅前の整備事業がまさに進行している現状では、道路の一時的な狭隘化やそれに伴う道路混雑など、歩行者にとっても車等にとっても、訪れにくい時期になっていると考えられる。今後整備が完了していくことで、歩行者も車も訪れやすい環境が整い、土浦駅前北地区市街地再開発事業で見込んでいる 1,000 人強の歩行者交通量の増加とあわせて、現在、茨城県及び沿道 14 市町村が連携を図り、取り組みを進めている「(仮称)水郷筑波サイクリング環境整備事業」により、来街者のさらなる増加が期待できることから、最終的な目標達成は見込めるものとする。

「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

●調査結果の推移



※調査方法：現地調査

※調査月：平成 28 年 3 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、空き事務所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
事業完了後、空き店舗数の 50 店舗減少を見込んでいる。	

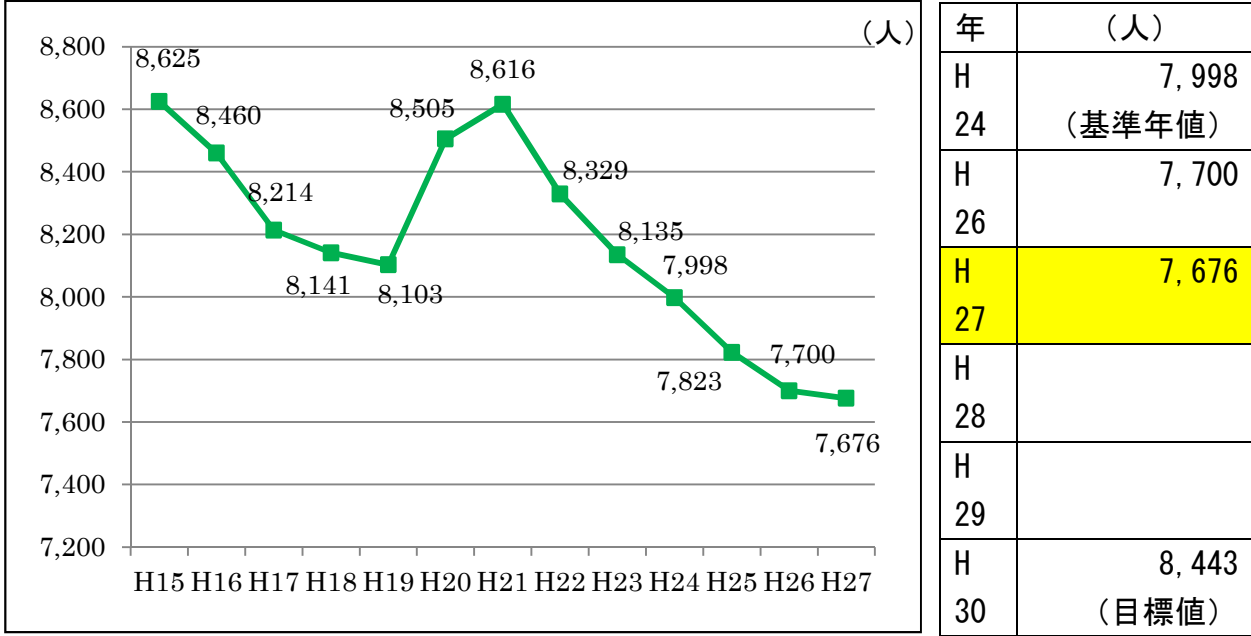
●目標達成の見通し及び今後の対策

「中心市街地開業支援事業」を活用した新規出店が増加し、この補助対象となる空き店舗の数は、平成 26 年度の 71 店から平成 27 年度は 68 店に減少したものの、中心市街地全体での空き店舗数は増加傾向のままである。駅前の整備事業が完了していないため、歩行者交通量や来街者数への効果が不明瞭であることも、空き店舗数の増加につながる原因の一つと考えられる。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、これ以上の空き店舗数の増加を防ぎつつ、補助事業等のさらなるアピールを続けていくことが必要であるとする。

また、引き続き、「プレミアム付き商品券発行事業」を実施することにより、消費者の購買意欲の喚起を促すとともに、商店街が主体の「まちゼミ」を開催することにより、顧客獲得のための魅力増加に向けた取り組みを進めることが重要であるとする。

「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

●調査結果の推移



※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 27 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）

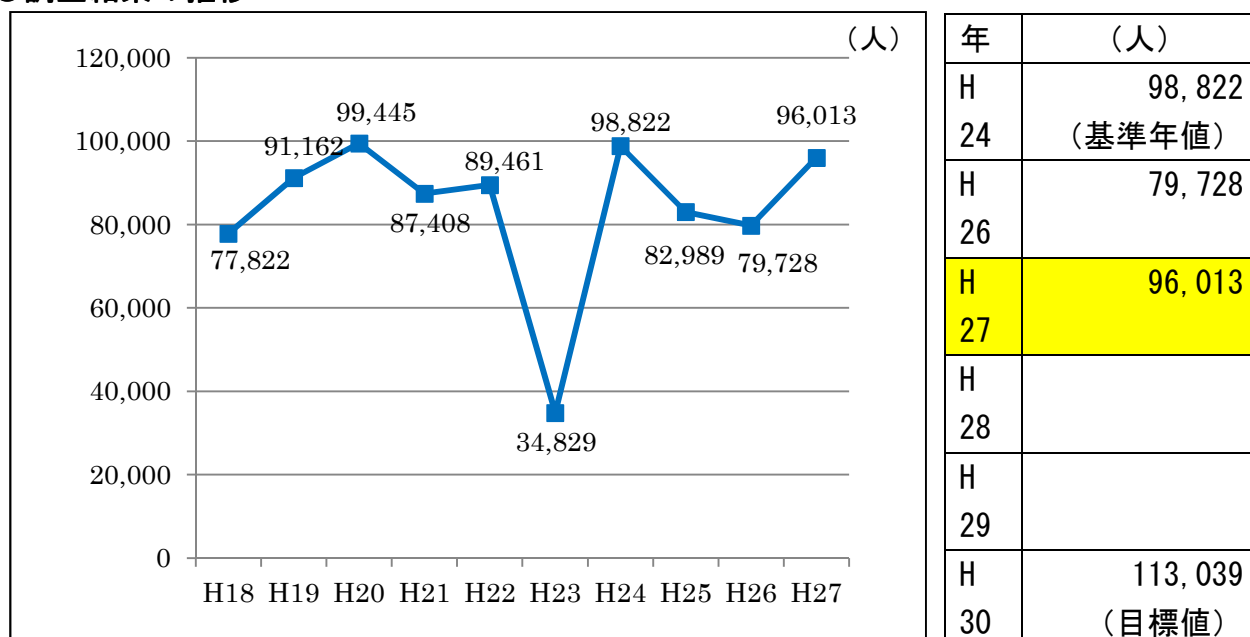
事業完了時期	平成 30 年度【実施中】 (家賃補助については、平成 32 年度)
事業概要	中心市街地に居住又は住宅を取得しようとする者に対し、一定額の補助を行うことで、中心市街地への居住を促進し、人口増加による活性化を図る。
事業効果及び進捗状況	平成 26 年 10 月 1 日より制度開始。 【実績】 平成 26 年度 住宅建替え・購入借入金補助：8 件（15 人） 賃貸住宅家賃補助：2 件（5 人） 平成 27 年度 住宅建替え・購入借入金補助：20 件（30 人） 賃貸住宅家賃補助：18 件（41 人）  事業完了後、211 人の居住人口増加を見込んでいる。

●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、減少傾向に変わりはないが、その減少幅は縮小しており、一定の事業効果が推測される。引き続き、まちなか定住促進事業を実施し、駅前整備事業が完了し、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大いにあるものと考えている。しかし、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、平成 28 年度は建替え・購入補助の予算額を 2.5 倍に増額し、目標達成に向け、積極的な取り組みを進めるとともに、これ以上の人口減少に歯止めをかけつつ、直接効果と間接効果による相乗効果を生み出せるような方策を検討していく必要があると考えている。

「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

●調査結果の推移





※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【未】
事業概要	公共と民間の連携により、中心市街地における憩いの場として広く市民に開放するとともに、観光客の訪れる魅力ある空間として整備するため、民間との連携事業の可能性を検証する。なお、暫定活用としては、平成26年度の筑波大学学生提案事業による「三帆ひろば」整備を活用し、にぎわい創出につなげる。
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。 新庁舎移転後の利用者数は、昨年度と比較して、月によっては最大約2.5倍まで増加している。 今後は、（一社）土浦市観光協会の自主事業として運営していく。 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増加傾向となっており、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、現在、茨城県及び沿道14市町村が連携を図り、つくばりんりんロードと霞ヶ浦自転車道を一体的なものとした日本一の自転車道を目指し、「（仮称）水郷筑波サイクリング環境整備事業」に取り組んでおり、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。

平成26年度から運行が開始された「ダックツアー」（水陸両用バスでめぐる霞ヶ浦

ダックツアー) についても、平成 27 年度の利用者数が約 6,700 人と、広域的な交流人口増加に貢献することが想定される事業であることから、引き続き、積極的な支援・協力を行っていく予定である。

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、目標達成は可能であると見込んでいる。