3. 中心市街地の活性化の目標

【1】目標指標の設定

二期計画は、一期計画における公共投資を呼び水として、民間の投資意欲を促すとともに、市民が主体となる体制や仕組みづくりを推進し、解決できなかった課題を着実に達成させていくことが必要である。また、人口減少社会と更なる少子高齢化、モータリゼーションの進展などの土浦市を取り巻く社会動向への対応が求められている。

このような状況を踏まえ、前述の 3 つの基本方針（「基本方針①人がまちをいきかう」「基本方針②人がまちをつくる」「基本方針③人がまちにすまう」）から、中心市街地活性化の目標指標を以下のように設定する。

目標① 休日のにぎわい創出
目標② 商業・業務機能の活性化
目標③ まちなか居住人口の増加

図 中心市街地活性化の目標指標の設定

【２】数値目標設定の考え方

数値目標を設定するにあたっては、本計画において取り組むべき課題や、地域特性等を踏まえ、以下の３つの指標を採用することとする。

(1) 中心市街地における余暇活動を促進する視点：休日の歩行者・自転車交通量
(2) 新たな商業・業務の担い手を誘引する視点：新規出店・起業数
(3) 居住者増加による恒常的なにぎわい創出を図る視点：中心市街地居住者人口割合

表　中心市街地活性化の目標値

基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	第一期基準値（H２４）	第一期目標値（H３０）	第一期最新値（H２９）	第二期基準値（H２９）	第二期目標値（R５）
基本方針１「人がまちをいきかう」	目標①休日のにぎわい創出	休日の歩行者・自転車交通量（人/日）	休日：27,253 人 平日：25,143 人	休日：29,094 人 平日：29,476 人	休日：22,915 人 **平日：29,439 人** **（達成見込）**	休日：22,915 人	休日：26,164 人
基本方針２「人がまちをつくる」	目標②商業・業務機能の活性化	新規出店・起業数（店舗）	－	－	11 店舗/年	11 店舗/年	年平均 13 店舗/年 ５ヶ年累計 65 店舗
基本方針３「人がまちにすまう」	目標③まちなか居住人口の増加	中心市街地居住者人口割合（%）	－	－	5.37%	5.37%	5.56%

（１）中心市街地における余暇活動を促進する視点

指標：休日の歩行者・自転車交通量

項目	休　日
平成 29 年　基準値(ｱ)	22,915
各種対策を行った場合の増加数(ｲ)（①＋②＋③＋④）	3,249
①　サイクリング事業	74
②　土浦港周辺広域交流拠点整備事業	358
③　アルカス土浦の整備効果及びソフト事業による活用効果	2,553
④　まちなか居住人口増加効果	264
⑤　その他事業による増加要因	－
目標値　(ｱ)＋(ｲ)	**26,164**

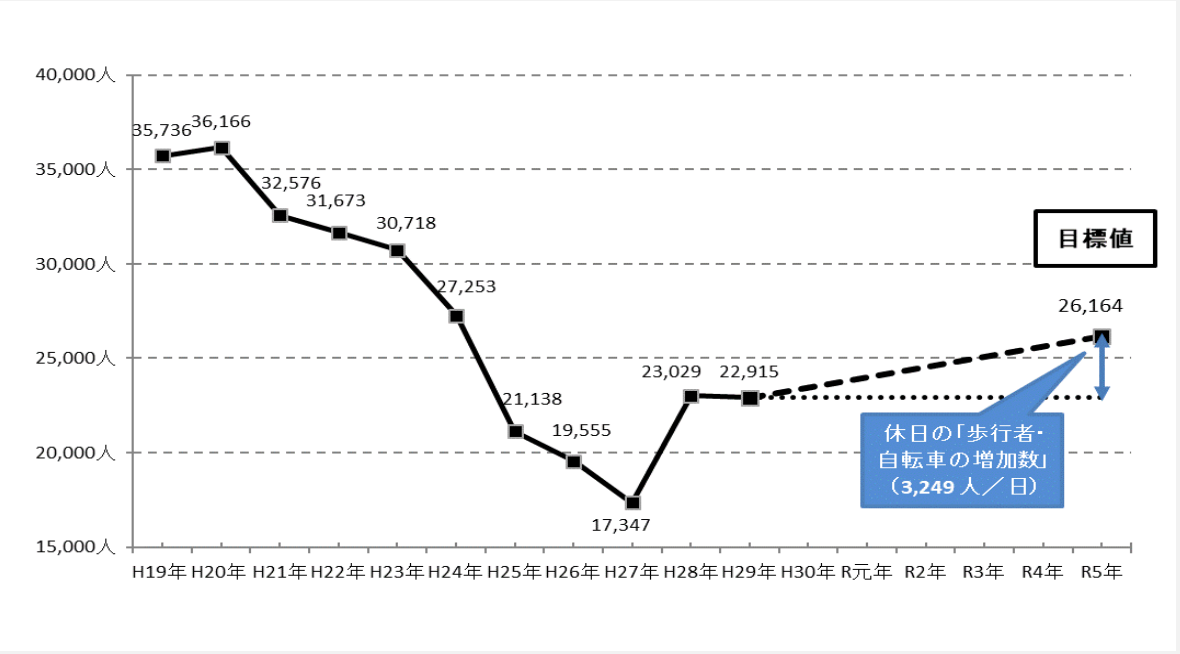

図　中心市街地歩行者・自転車交通量の推移と目標値

平成 24 年～27 年は、駅前商業施設撤退後、市役所移転までの期間であり、特異的な下げ幅となっていることから、過年度の実績値に基づく推計値は下方への偏りが強いため、積算に用いることが適当ではないと考えられる。

直近では、うらら大屋根広場の完成や市役所移転に伴い、回復の兆しが現れ、2 万強の値が維持されていることから、一期計画の効果が同水準の交通量で今後も維持・継続し、さらに、二期計画による新たな施策効果が上乗せされる考えにより、目標値の設定を行った。

毎年 11 月に、「土浦市中心市街地基礎指標調査」を実施しており、同調査の中で歩行者・自転車交通量を計測記録している。調査の対象地点は、土浦市中心市街地の区域のうち、JR 常磐線土浦駅から亀城公園までの路線を主として、下図の 11 地点を設定している。

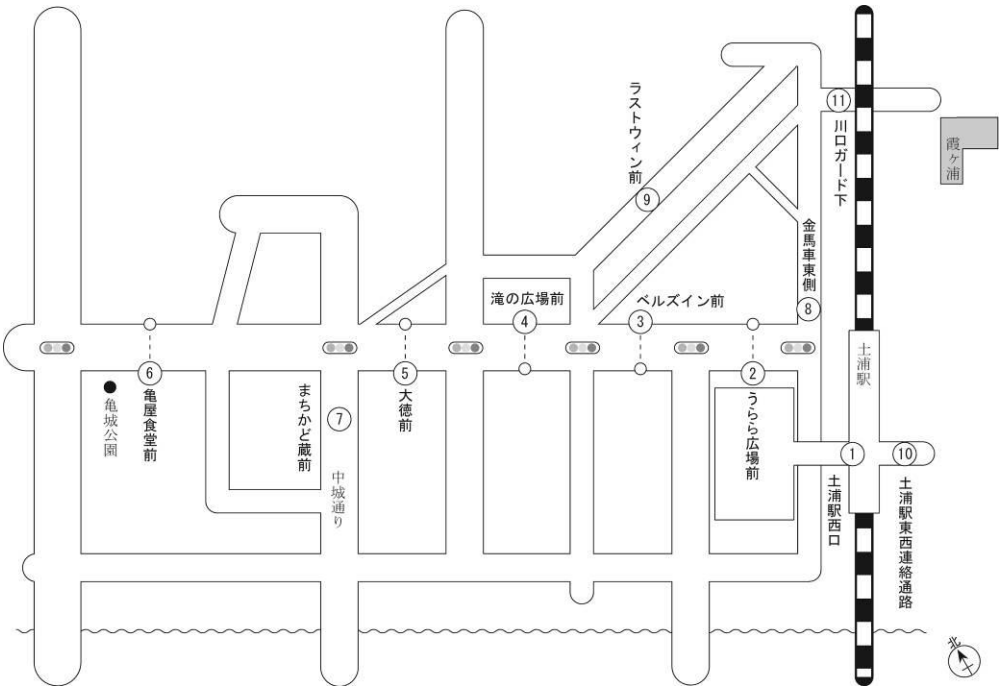

図　土浦市中心市街地基礎指標調査における歩行者･自転車交通量調査地点

一期計画において、新庁舎、新図書館及び市民ギャラリーがオープンし、これらを結ぶペデストリアンデッキにより、中心市街地における回遊性を創出しており、平日の中心市街地歩行者・自転車交通量は目標をほぼ達成している。

今後は、特に休日における歩行者・自転車交通量の増加を進める必要がある。

このため、二期計画では、以下の各種事業により中心市街地における新たな余暇の過ごし方を提供するとともに、歩行者・自転車利用者の利便性向上や、中心市街地へのアクセス性向上を図り、歩行者・自転車利用者の増加とともに、交流人口の増加を図る。

① サイクリング事業

② 土浦港周辺広域交流拠点整備事業

③ アルカス土浦等拠点施設を活用したソフト事業

（新図書館利用推進事業、市民ギャラリー利活用推進事業、うらら大屋根広場・アルカス土浦プラザ（屋外広場）利活用推進事業）

④ まちなか定住促進事業

⑤ 回遊性向上を図るための各種ハード事業

（土浦駅東西口エレベーター改良事業、公共サイン整備事業、亀城モール整備事業、亀城公園整備事業、まちづくり活性化バス運行支援事業、荒川沖木田余線整備事業、バリアフリー推進事業）

以上により、二期計画では、休日における中心市街地歩行者・自転車交通量（歩行者と自転車の合計）を目標として設定する。

《算　定》

［原単位］

Ⓐ「交通手段別分担率」は平成 20 年パーソントリップによる土浦市中部の分担率を採用する。

鉄道	バス	自動車	二輪車	自転車	徒歩	合計
8.3%	2.3%	63.6%	1.6%	8.2%	16.0%	100.0%

Ⓑ「歩行者・自転車交通分担率」＝34.8%（鉄道、バス、自転車、徒歩の計）

Ⓒ休日利用率＝休日 51,277 人/（平日 61,527 人+休日 51,277 人）＝45.5%

※主な観光関連施設（観光物産館「きらら館」、まちかど蔵「大徳」・「野村」）の平成 29 年度の利用者数より設定

Ⓓ人数算出方法：往復分の「2」を乗じる前に、小数点以下の値を切り捨てて整数とする。

［基準値］ 平成 29 年基準値　休日 22,915 人/日(ｱ)

［増加要因］各種対策を行った場合の増加数　休日 3,249 人/日(ｲ)

①　サイクリング事業による増加効果

土浦駅の西側の区域内については、観光関連施設の利用者を基に、レンタサイクルやサイクルマップ等の各事業の推進による増加を見込むこととする。

・観光関連施設利用者数（平成 29 年実績 112,804 人／年）より算出。

∴休日の観光関連施設利用者数

＝112,804 人／年×45.5%

＝51,326 人／年

・1 日あたり休日観光施設利用者数

＝51,326 人／年÷117 日※

≒439 人／日

※平成 29 年（土･日、祝日）日数：117 日（平成 29 年 1 月 1 日～12 月 31 日）

日数計算式	日数	休日数（初日含む）
日付日数	365	0
日付日数-土･日、祝日	248	117

・休日のサイクリング利用者数（人／日）

＝1 日あたり休日観光施設利用者数 439 人／日

×サイクリング利用増加率※8.5%×2（往復）

＝74 人/日

※サイクリング利用者増加率

＝サイクリング利用者率（「オートキャンプ白書 2016」）12.4%

－（レンタサイクル（まちかど蔵）利用者÷まちかど蔵「大徳」入館者数）3.9%　＝8.5%

（サイクリング利用者率は、汎用性のある原単位としてオートキャンプ白書に基づくサイクリング利用者率から、まちかど蔵「大徳」でのレンタサイクル利用率との差分を、増加分として見込む。）

② 土浦港周辺広域交流拠点整備事業による増加効果

市整備部分を含む土浦港周辺広域交流拠点施設（土浦駅東側）の先行整備により、つくば霞ヶ浦りんりんロードを利用するサイクリストをサイクリングマップ等による情報発信や市内を散策するサイクルツアー等により、中心市街地区域内へ誘因・回遊させることで、歩行者・自転車交通量の増加を見込むこととする。（試算はあくまで既存の市先行整備の基盤施設部分のみで算出するが、今後民間事業者参入に伴う効果発現の可能性が見込まれる。）

・1 日あたり休日推定利用者数＝515 人／日※

・休日の土浦港周辺広域交流拠点利用者数に基づく歩行者・自転車交通量（人／日）
＝1 日あたり休日利用者数 515 人／日×34.8%（歩行者･自転車交通分担率）×2（往復）
＝358 人／日

※ 1 日あたり休日推定利用者数＝休日 1 日における地区公園の ha あたりの入園者数(H26 都市公園利用実態調査 総合公園より引用)×利用可能面積＝572 人/ha×0.9ha＝515 人

③ アルカス土浦の整備効果及びソフト事業による活用効果

・アルカス土浦の整備効果（実測値）※
＝24,835（H30 歩行者交通量）－22,915（H29 歩行者交通量）＝1,920 人/日(a)

※H29 歩行者・自転車交通量（アルカス土浦開業前）と H30 歩行者・自転車交通量（アルカス土浦開業後）の差分（増加分）をアルカス土浦の整備効果とし、この効果が今後 5 年の計画期間中も持続するものと見込む。

・調査地点 11 地点のうち、アルカス土浦の整備効果が顕著に現れていると考えられる 3 地点の歩行者・自転車増加率を、ハード整備による効果として以下のとおり 10%とする。
（13,903-12,662）/12,662≒10%

調査地点	休日の歩行者・自転車交通量		
	平成 29 年(人/日)	平成 30 年(人/日)	増加率（%）
①土浦駅西口	8,366	8,722	
②うらら広場前	2,201	2,695	
③金馬車東	2,095	2,486	
合計	12,662	13,903	10

・アルカス土浦等の駅前拠点の整備効果を持続させるための利活用施策を実施することで、さらなる歩行者・自転車の増加を図る。

・アルカス土浦等の駅前拠点を活用するソフト事業（新図書館利用推進事業、市民ギャラリー利活用推進事業、うらら大屋根広場・アルカス土浦プラザ（屋外広場）利活用推進事業）による今後 5 年の効果を、歩行者・自転車増加率 10%（ハード整備による効果）の 1/2 の 5%と見込むこととする。

・①～③の地点での歩行者・自転車交通量の合計（H29）×5%
＝12,662×5%≒633 人/日(b)

アルカス土浦の整備効果(a)+ソフト事業による活用効果(b)＝2,553 人/日

④ まちなか居住人口増加効果

・指標 3（中心市街地居住者人口割合（%））における居住者増 382 人。

・居住人口のうち、通勤・通学・その他用事等により中心市街地に出向く割合を 100%

とし、徒歩等による移動手段の割合が、計測地点を最低 1 地点は通過するとした往復分を見込む。

居住人口増 382 人×34.8%（歩行者･自転車交通分担率）×2（往復）＝264 人/日

⑤ その他事業による増加要因

その他、回遊性の向上を図り、休日歩行者・自転車交通量の増加に寄与する以下の事業に取り組むこととする。

- 土浦駅東西口エレベーター改良事業
- 公共サイン整備事業
- 亀城モール整備事業
- 亀城公園整備事業
- まちづくり活性化バス運行支援事業
- 荒川沖木田余線整備事業
- バリアフリー推進事業

上記合計 ①74 人/日＋②358 人/日＋③2,553 人/日＋④264 人/日＝3,249 人/日(ｲ)

[目標値]

休日の歩行者・自転車交通量(人/日)

＝平成 29 年基準値(ｱ) 22,915 人／日＋各種対策を行った場合の増加数(ｲ)3,249 人／日

＝26,164 人/日

[フォローアップの考え方]

歩行者・自転車交通量については、毎年調査の実施・報告を行うものとし、必要に応じて改善策を実施する。

なお、計測日については、天候やイベントの有無に左右されないよう予備日を設けて調整を行う。

（２）新たな商業・業務の担い手を誘因する視点

指標：新規出店・起業数

平成 29 年 基準値	11 店舗/年
令和 5 年 推計値(ｱ)	9 店舗/年
各種対策を行った場合の増加数(ｲ)(①＋②)	4 店舗/年
①新規施策による出店・起業数	2 店舗/年
②駅前の基盤整備等による出店・起業数	2 店舗/年
③その他の事業による増加要因	―
目標値 (ｱ)+(ｲ)	**平均 13 店舗/年** **5 ヶ年累計 65 店舗**

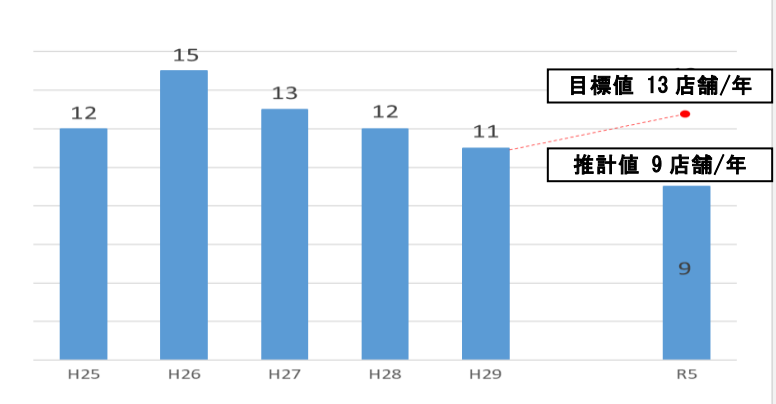

図 単年あたりの新規出店･起業数(店舗/年)

一期計画においては、空き店舗・空き事務所への開業支援として家賃補助を行うことにより、魅力ある商店街の創出を進めた。また、駅西口周辺のハード整備が一段落したことで、特に平日の歩行者・自転車交通量が増加するなど、まちに人が戻りつつある状況である。

このため、二期計画においても、引き続き空き店舗・空き事務所への開業支援を図る一方で、空き店舗等の発生状況に偏りが見られることから、うまく賃借等がされていない可能性が考えられるため、空き店舗・低未利用地の所有者に対し、活用を促すという新たな取り組みを実施する。

以上より、二期計画においては、新規出店・起業数を目標として設定する。

《算　定》

[推計値]　令和 5 年推計値　9 店舗(ｱ)

平成 25 年度から平成 29 年度の新規出店・起業数は、以下のようになる（中心市街地開業支援事業の活用件数を含む)。

	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年
新規出店・起業数（店舗/年）	１２	１５	１３	１２	１１

この実績値を基に、現状のままで新たに中心市街地の新規出店・起業対策に取り組まない場合、最小二乗法を用いて目標年の新規出店・起業数を推計すると、基準年の平成 29 年度の 11 店舗から、目標年の令和 5 年度には 9 店舗となると推計される。この推計値を基に、中心市街地開業支援事業に引き続き取り組むことで、平成 30 年度から令和 5 年度まで毎年度 9 店舗の出店を見込み、以下の増加要因により、毎年度 13 店舗の新規出店・起業を目指すこととする。

最小二乗法　推計式　ｙ＝　－0.5×ｘ（西暦年）＋1,020

[増加要因] 各種対策を行った場合の増加数　4 店舗/年(ｲ)

①　新規施策による出店・起業数

「空き店舗・低未利用地活用推進事業」の新規実施による効果

：新規出店・起業数＝2 店舗／年

②　駅前の基盤整備等による出店・起業数

土浦港広域交流拠点整備や土浦駅ビルの全面オープン等の官民連携による拠点整備の波及効果として、次の出店・起業効果を見込む。

：新規出店・起業数＝2 店舗／年

③　その他の事業による増加要因

その他、将来の商業等の担い手を育成するための以下の事業に取り組むこととする。

・(仮称)まちなか商い体験学習事業

上記合計 ①2 店舗/年＋②2 店舗/年＝4 店舗/年(ｲ)

[目標値]

新規出店・起業数

＝令和 5 年推計値(ｱ)9 店舗/年＋各種対策を行った場合の増加数(ｲ)4 店舗/年

＝平均 13 店舗/年（5 ヶ年累計 65 店舗）

[フォローアップの考え方]

中心市街地新規出店・起業数については、土浦市が毎年度実施する空き店舗調査の結果に基づき、前年度調査との比較等により新規出店数を計測するものとし、必要に応じて改善策を実施する。

（３）居住者増加による恒常的なにぎわい創出を図る視点

指標：中心市街地居住者人口割合

平成 29 年 基準値	7,496 人	5.37%
令和 5 年 推計値(ｱ)	7,184 人	
各種対策を行った場合の増加数(ｲ)(①＋②＋③)	382 人	
①まちなか住宅転用促進補助による居住人口増加数	52 人	
②土浦駅前北地区市有地有効活用事業による居住人口増加数	187 人	
③その他の民間開発による居住人口増加数	143 人	
④その他事業による増加要因	―	
目標値 (ｱ)＋(ｲ)	**7,566 人**	**5.56%**

●基準値：5.37% ＝中心市街地人口 7,496 人／総人口 139,653 人（H29）

↓

●目標値：5.56% ＝中心市街地人口目標値 7,566 人／総人口 136,127 人（R5）

※R5 推計人口は「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）に基づく

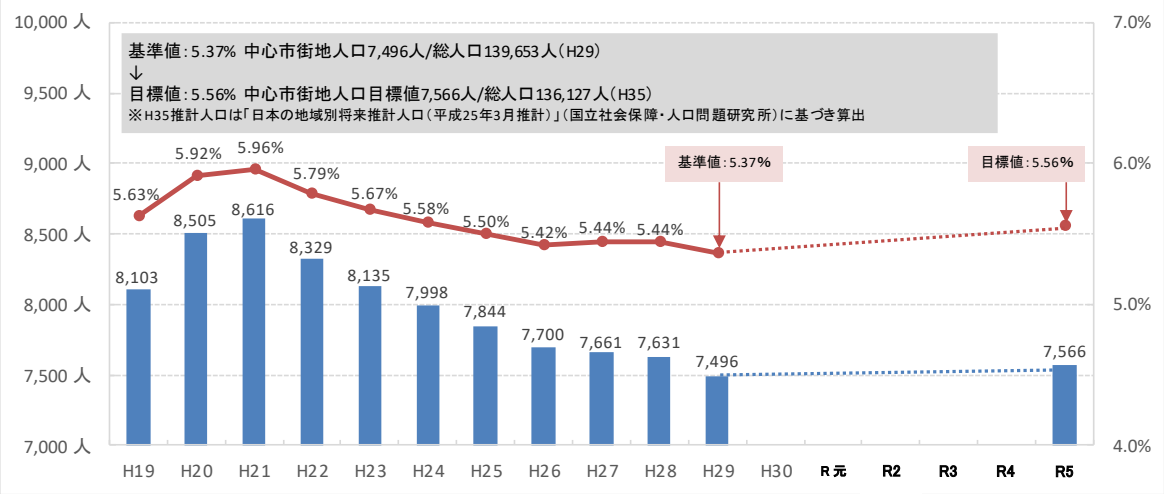

図　中心市街地人口の推移と目標値

中心市街地においては、大規模小売店舗撤退に伴う遊休地活用等による分譲マンション（2 棟）が建設され、一時的には人口増加をもたらした。しかし、過去 10 年間の傾向は 607 人の減少で、約 7.5%の減少となっており、それらを抑止していく必要がある。

このような中、一期計画では市庁舎・図書館の移転等公共施設を中心とした都市機能の集約を実施するとともに、市独自の「まちなか定住促進事業」を実施し、主に市外からの転入者の増加を図ってきた。しかし、当該補助制度を活用し、市外から転入する世帯が見られる一方で、自然減の影響などもあり、人口の減少傾向に変化は見られていない。この減少傾向は市全体においても同様であるため、単純に人口を増加させることは困難であると考える。

そのため、二期計画においては、コンパクトシティにおいて重要な本市の中心的な拠点である中心市街地への人口集約という視点を取り入れ、中心市街地居住者人口割合を目標として設定する。

《算　定》

[原単位]

平均一世帯人員数：2.1 人/世帯と設定。

（本市中心市街地の平成 29 年 10 月の常住人口の平均一世帯人員数）

[推計値]　令和 5 年推計値　7,184 人/年(ｱ)

新たに中心市街地の定住促進対策を行わなかった場合、平成 35 年の推計値※は 7,184 人となり、平成 29 年の 7,496 人から 312 人の減少となる。

※ 推計値：平成 15 年から平成 29 年の数値を基に最小二乗法を用いて推計式を設定し、2023 年（令和 5 年）の中心市街地人口を推計

最小二乗法　推計式 $y = -70.2786 \times x$（西暦年）$+149,357.129$

[増加要因] 各種対策を行った場合の増加数　382 人(ｲ)

① まちなか定住促進事業【まちなか住宅転用補助・まちなか住宅購入補助・賃貸住宅家賃補助】による居住人口増加数

増加要因としては、新たに事業化する【まちなか住宅転用補助】による増加を以下のように見込む。

・年間 5 世帯※×2.1 人/世帯×5 か年＝52 人

※ まちなか住宅転用補助については、前橋市の事例を参考に、新規事業の制度設計を行っている。

② 土浦駅前北地区市有地有効活用事業による居住人口増加数

図書館北側の市有地における、民間活力を活用したマンション建設による居住人口の増加を以下のように見込む。

・新規マンション建設 89 戸×2.1 人/世帯＝187 人

③ その他の民間開発による居住人口増加数

土浦駅東口における、民間事業者によるマンション建設に伴う居住人口の増加を以下のように見込む。

・新規マンション建設 68 戸×2.1 人/世帯＝143 人

④ その他事業による増加要因

その他、市外在住者や子育て世帯等の移住・定住者を獲得するため、中心市街地の居住者人口の増加に寄与する以下の事業に取り組むこととする。

・シティープロモーション推進事業

・まちなか子育て支援事業

上記合計　①52 人＋②187 人＋③143 人＝382 人(ｲ)

[目標値]

中心市街地居住者人口

＝令和 5 年推計値(ｱ)7,184 人＋各種対策を行った場合の増加数(ｲ)382 人

＝7,566 人

以上に対して、全市人口割合を算出

●基準値：5.37% ＝中心市街地人口 7,496 人／総人口 139,653 人（H29）

↓

●目標値：5.56% ＝中心市街地人口目標値 7,566 人／総人口 136,127 人（H35）

年	令和 2 年	令和 5 年	令和 12 年
	2020 年	2023 年	2030 年
総人口（人）	138,906	136,127	129,642

※令和 2 年、5 年、12 年総人口は「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計)」（国立社会保障・人口問題研究所）に基づき算出。

［フォローアップの考え方］

中心市街地居住者人口は、5 年に一度実施される国勢調査のデータをもとに、毎月の増減データを反映させた推計人口のうち、毎年 10 月 1 日現在のものを当該年の居住者人口として捉えていることから、毎年その実績値を把握し、進捗状況を確認・報告するとともに、達成状況を検証しながら、必要に応じて事業効果を促進する措置を講じる。