令和５年度　土浦市中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告

令和６年４月

土浦市（茨城県）

Ⅰ．中心市街地全体に係る評価

〇計画期間：平成31年4月～令和6年3月（5ヵ年）

1.　計画期間終了後の市街地の概況

令和元年度を初年度とする第二期計画においては、「人がまちをいきかう～拠点形成からネットワークへ～」「人がまちをつくる～担い手のひろがりへ～」「人がまちにすまう～選ばれるまちへ～という３つの基本方針のもとに各事業を実施し、第一期計画で整備した「うららら大屋根広場」や「アルカス土浦プラザ」といった広場空間のイベント等の利活用促進等により、休日の歩行者交通量が増加するなど、計画当初からにぎわいの創出に一定の効果が見られていた。

しかし、計画期間中、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響から、令和２年度から大規模イベントの中止や、各種行動規制による人の往来の減少や地域経済活動の低迷の状態が続き、にぎわい創出が難しい状況であった。

令和５年度には、新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが５類となったことで、各種イベントの開催や地域経済活動も回復傾向を見せ、中心市街地にもコロナ禍以前のまちの姿が見られるようになった。そのような中、目標である「新規出店・企業数」は計画期間中、最も多い２４店舗となり、目標を達成した。

また、土浦駅周辺には計画期間中に複数のマンションが建設されるとともに、土浦駅から品川駅への常磐線乗り入れ本数が拡大され、東京圏へのアクセスが向上するなど、駅周辺の生活利便性が向上し、中心市街地人口の増加へとつながったことで、目標である「中心市街地居住者人口割合」は令和４年度の５．４２％から令和５年度は５．６６％まで増加し、目標を達成した。

一方で、目標である「歩行者・自転車交通量」については、令和４年度から数値は減少し、目標達成とは至らず、人々が「出歩きたくなる」まちとなるように、安全で快適な歩行者空間の創出や施設整備を進め、駅周辺からまちなかへと回遊性の向上に努める必要がある。

【中心市街地の状況に関する基礎的なデータ】

（１）居住人口　　（基準日：毎年度１月１日）

（中心市街地区域）	平成３０年度（計画前年度）	令和元年度（１年目）	令和２年度（２年目）	令和３年度（３年目）	令和４年度（４年目）	令和５年度（最終年度）
人口	7,435	7,438	7,786	7,744	7,722	8,053
人口増減数	▲３６	３	３４８	▲４２	▲２２	331
自然増減数	▲６６	▲５５	▲７２	▲６５	▲９２	▲８９
社会増減数	３０	５８	４２０	２３	７０	４２０
転入者数	３９２	３９０	３７７	４１４	４２４	３２８

※令和２年度の社会増減には令和２年度国勢調査による増減を含む

（２）地価

（住宅地域）　（単位：円/㎡）

	平成 30 年度 (計画前年度)	令和元年度 （1 年目）	令和２年度 （2年目）	令和３年度 （3年目）	令和４年度 （4年目）	令和５年度 （5年目）
中央一丁目 6 番	48,500	48,700	48,800	49,600	50,000	51,000

（商業地域）　（単位：円/㎡）

	平成 30 年度 (計画前年度)	令和元年度 （1 年目）	令和２年度 （2年目）	令和３年度 （3年目）	令和４年度 （4年目）	令和５年度 （5年目）
中心市街地商業地域平均	85,900	85,900	85,400	85,050	84,825	84,700
中央一丁目 902 番	63,500	63,500	63,100	62,500	62,100	61,900
大和町 3033 番	132,000	132,000	131,000	131,000	131,000	131,000
桜町三丁目 3309 番	60,400	60,400	60,000	59,200	58,700	58,400
港町一丁目 3459 番	87,800	87,800	87,500	87,500	87,500	87,500

2. 計画した事業等は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか。（個別指標ごとではなく中心市街地の状況を総合的に判断）

【進捗・完了状況】

①概ね予定通り進捗・完了した　　②予定通り進捗・完了しなかった

【活性化状況】

①活性化した
②若干活性化した
③計画策定時と変化なし
④計画策定時より悪化

3. 進捗状況及び活性化状況の詳細とその理由（2. における選択肢の理由）

全70事業のうち、6事業が完了し、64事業が着手済・継続となっているため、全体としては概ね順調に進捗・完了したと考えられる。

土浦駅から品川駅への乗り入れ本数が拡大されたことによる東京圏へのアクセス向上や駅周辺で複数のマンションが建設されたことを受け、駅周辺の生活利便性が向上するとともに、本市の「まちなか定住促進事業」の効果も見られ、活性化に向けた取組が中心市街地人口の増加へと結びついた。

また、地域経済においても、新型コロナウイルス感染症による低迷期があったものの、継続した開業支援の実施などの効果もあり、令和4年度以降は回復傾向を見せたことで、目標を達成し、新たな商業の担い手の創出が図られた。

一方で、まちなかの人の往来については、目標の達成には至らなかったものの、ナショナルサイクルルートであるつくば霞ヶ浦りんりんロードなどのサイクリング環境を活かした「自転車によるまちづくり」によって、サイクリングを楽しむ方が増加していることや計画期間中に整備した亀城モールでは地域住民によるイベントが開催されるなど、地域の活性化につながるにぎわいの雰囲気が作られていることは良い傾向であると考えられる。

以上のことから、官民それぞれの取組がまちなかのにぎわい創出に結びついており、二期計画の成果として中心市街地が「若干活性化した」と考えられる。

4. 中心市街地活性化基本計画の取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

【活性化状況】

①活性化した
②若干活性化した
③計画策定時と変化なし
④計画策定時より悪化

【詳細を記載】

二期計画（平成３１年度から令和５年度）の５年間は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、目標達成が難しい状況であったが、計画最終年度の令和５年度から、イベント開催や亀城モールの公共空間の利活用等が見られるなど、明るい兆しが見えてきた。

一方で、令和５年５月に実施した、中心市街地活性化に関するアンケートでは、多くの方が賑わいを感じられないと回答があるなど、課題を残していることから解決に向けた取り組みが必要である。

そのような中、本計画で掲げた３指標を見ると「休日のにぎわい創出」については、目標値に及ばない結果となった。

「りんりんスクエア土浦」「りんりんポート土浦」などの拠点活用によりサイクリスト増加による「自転車のまち土浦」認知度向上は伺えるが、中心市街地への誘導に繋がっていない状況である。このことからサイクリング事業推進とあわせて、更なる中心市街地の広場空間の利活用促進とまちなかへの導線対策強化の取り組みをお願いしたい。

「商業・業務機能の活性化」については、令和５年度における新規出店・起業数が２４件と令和２年度からコロナ禍にあっても順調に増加しており、開業支援の家賃・改装補助の取り組みが成果を挙げている。

出店意欲のある創業者からの注目度も高まっており、更なる商業活性化を目指すためには、退店状況の把握や残された空き店舗の老朽化対策等、店舗の最適化に向けたまちなかテナントミックスの取り組みが必要であると考える。

「まちなか居住人口の増加」については、令和４年度から５年度にかけての、土浦駅北側地区のマンション建設等によるところが大きい。

市が取り組んできた、移住・定住を促進する事業並びにシティプロモーション事業や子育て支援推進など「住みたくなるまち」に向けた事業が評価を受けた結果と考える。

しかしながら、まちなかの人口増が休日の賑わいに貢献していないことについて、市民アンケート等を具に検証され、本質的課題を特定し次期計画においては課題を克服する事業に取り組まれることを期待したい。

将来像である「歴史が息づき人々が集う魅力ある湖畔の都市」を実現するためには情報発信の強化、民間投資の参入促進、急増する訪日外国人観光客を強く意識した霞ヶ浦の活用強化が求められる。

人口減少、災害対策等、アフターコロナなど産業構造の変遷が著しいなか、中心市街地活性化は困難を極めるが、三期計画に取り組む貴市に感謝と敬意を表するところである。

当会としても、市の目指す姿の実現に向け、課題克服と更なるにぎわい創出に担う役割を果たしてまいりたい。

５. 市民意識の変化

【活性化状況】

①活性化した
②若干活性化した
③計画策定時と変化なし
④計画策定時より悪化

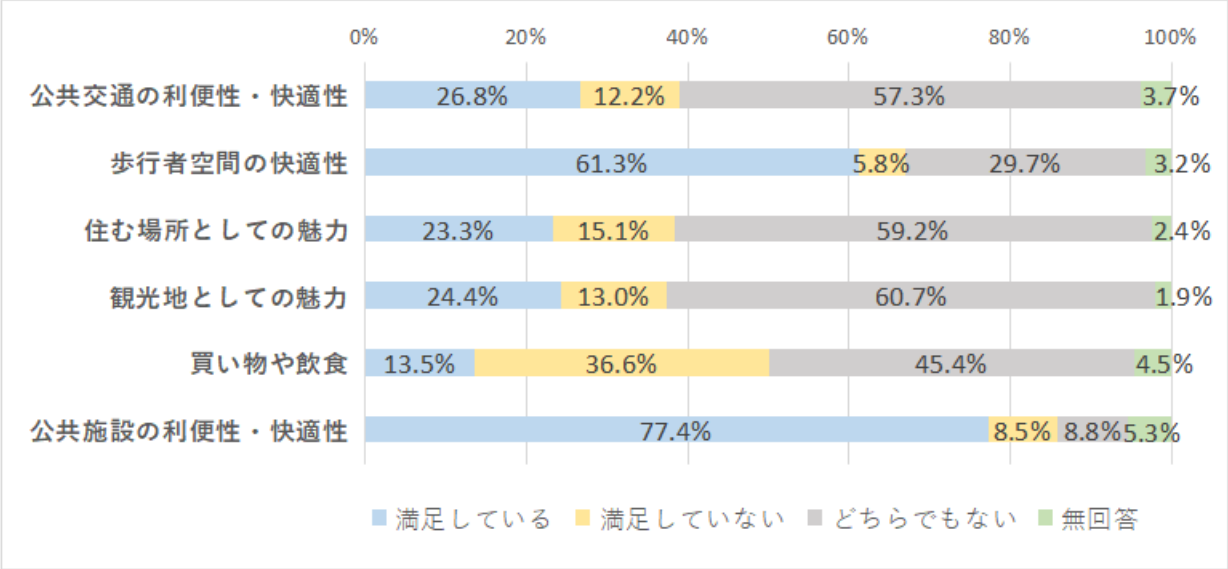
【詳細を記載】

中心市街地活性化に関するアンケート
調査日：令和５年５月２４日～６月４日
調査方法：土浦駅周辺を対象とした街頭アンケート、公共施設内でのアンケート設置、土浦市公式 LINE 登録者への配信

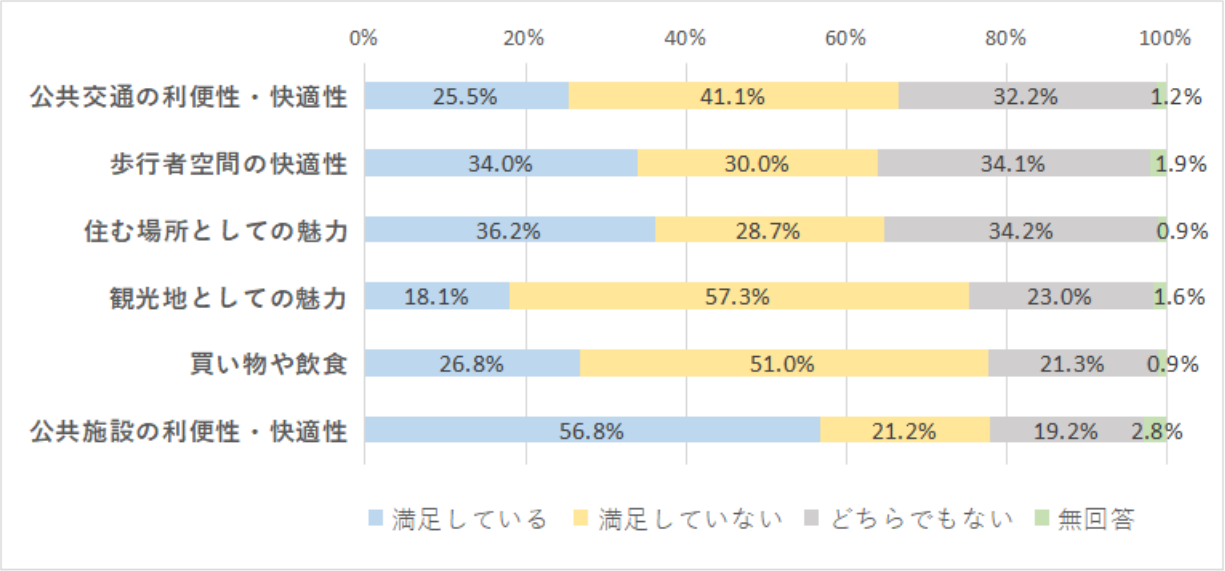
平成30年度に実施したアンケートと比較すると、「住む場所としての魅力」について「満足している」が12．9ポイント、「買い物や飲食」について「満足している」が13．3ポイントそれぞれ増加している。いずれも計画の目標指標に関するものであり、これまでの取組が中心市街地の活性化につながったと考えられる。

一方で、「歩行者空間の快適性」について「満足している」が27．3ポイント、「公共施設の利便性・快適性」について「満足している」が20．6ポイント減少している。「公共施設の利便性・快適性」については「満足しているが」5割を超えているものの、駅周辺の資本整備に集中的に取組んでいた前計画最終年度（平成30年度）と比較すると、満足度の体感に差が出たと考えられる。

【平成３０年度実施アンケート結果】



【令和５年度実施アンケート結果】

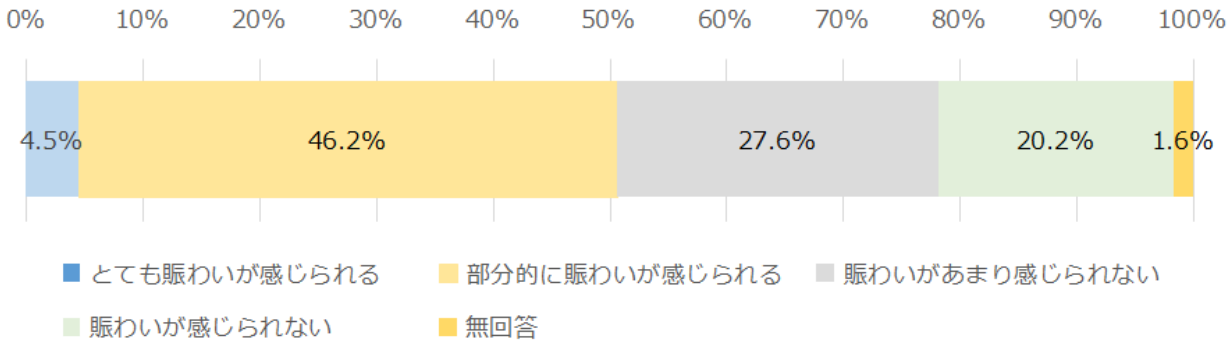


「中心市街地のにぎわい」については、「賑わいがあまり感じられない」「賑わいが感じられない」の回答が73．4%を占めており、多くの方が中心市街地のにぎわいが不足していると感じている。

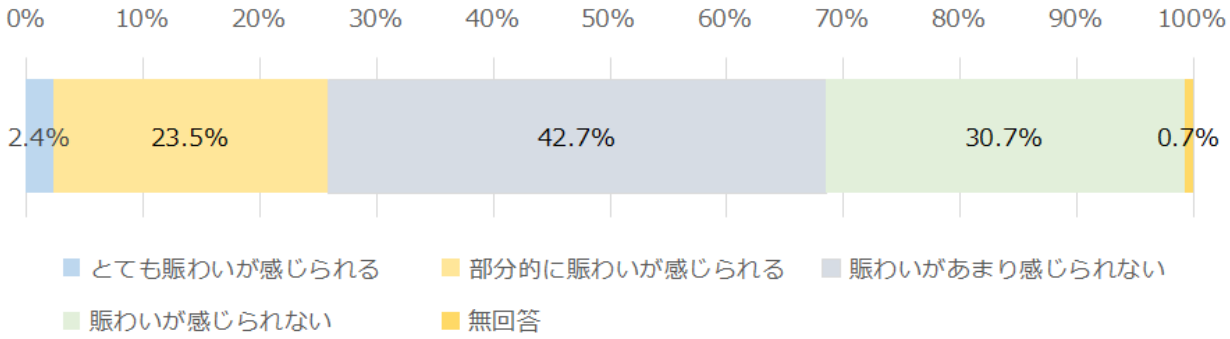
新型コロナウイルス感染症の影響により、長期間、外出や交流が制限されていたことも要因と考えられるが、既存ストックを活用した交流の場づくり、安全で快適な歩行者空間の整備などが重要な課題となる。

○中心市街地のにぎわいについて

【平成３０年度実施アンケート結果】



【令和5年度アンケート結果】



以上から、「中心市街地のにぎわい」については満足度が減少したものの、基本計画の目標と関連する「住む場所としての魅力」及び「買い物や飲食」については満足度に改善が見られたことから、総じて、市民意識の変化については「若干活性化した」とする。

６．今後の取組

土浦駅及びその周辺の利便性の向上による定住人口の増加やアンケート結果に見られる様に「買い物や飲食」についての満足度が向上するなど、新型コロナウイルス感染症の影響下でにぎわい創出が難しい中、一定の事業効果が見られた。

一方で、アンケート中「買い物や飲食」についての回答で「満足していない」が5割を超えていることや自転車・歩行者交通量の減少など、中心市街地の活性化に対する課題は残るため、今後も集中的に中心市街地の活性化に取り組む必要がある。

そのため、本市は第三期土浦市中心市街地活性化基本計画を策定し、中心市街地の将来像「歴史が息づき　人々が集う　魅力ある湖畔の都市（まち）」の実現を目指し、中心市街地の活性化に取り組むこととした。

第三期計画では、「中心市街地まちなか再生事業」や「土浦港周辺広域交流拠点整備事業」等による新たな交流拠点施設の整備や「歩行者利便増進道路活用推進事業」による「出歩きたくなる」歩行者空間の創出に取り組むなど、交流人口の増加やまちなかの回遊性の向上を図り、中心市街地全体でのにぎわい創出に取り組んでいく。

また、第二期計画の目標指標を引き継ぐとともに、アンケートにて「満足していない」の回答の割合が多い「観光地としての魅力」について、集中的に取り組むため、「観光来街者等交流人口の増加」を新たな目標指標に設定し、毎年度のフォローアップを通じて各目標指標を中心にPDCA サイクルを実現していく。

Ⅱ．目標ごとのフォローアップ結果

１．各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	基準値から目標値までの幅の８割ライン	最新値		達成状況
					（数値）	（年月）	
休日のにぎわい創出	休日の歩行者・自転車交通量（人/日）	22,915 人（H29）	26,164 人（R5）	25,514 人（R5）	19,397 人	R5.11	C
商業・業務機能の活性化	新規・出店起業数（店舗）	11 店舗/年（H29）	年平均 13 店舗 5か年累計 65 店舗（R5）	年平均 12.6 店舗 5 か年累計 63 店舗（R5）	年平均 14.2 店舗 5 か年累計 71 店舗	R6.3	A
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%（H29）	5.56%（R5）	5.52%（R5）	5.66%	R5.10	A

＜達成状況の分類＞

Ａ：目標達成、Ｂ1：概ね目標達成（基準値から目標値までの幅の８割ラインを超えている）、Ｂ2：基準値より改善（基準値から目標値までの幅の８割ラインには及ばない）、Ｃ：基準値に及ばない

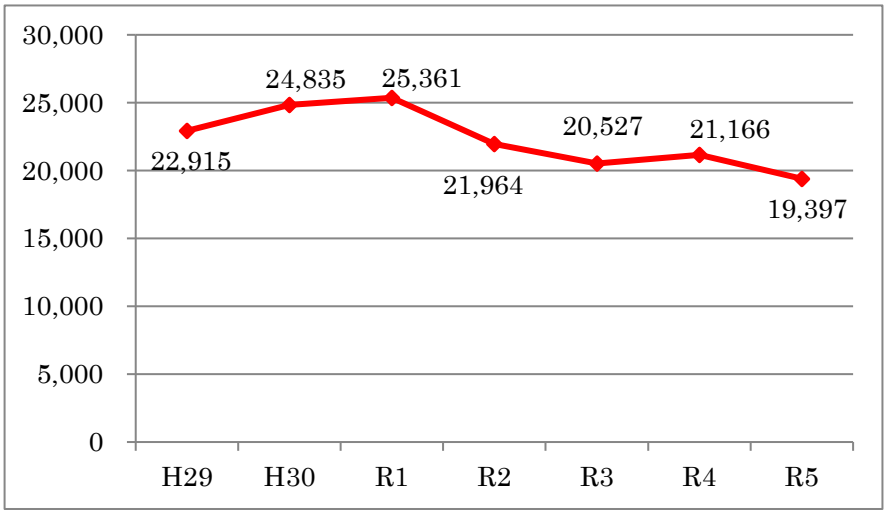
※上記について、関連する事業等が予定どおり進捗・完了しなかった場合は、小文字にして下さい。（注：小文字のａ、ｂ1、ｂ2、ｃは下線を引いて下さい）

２．目標指標ごとのフォローアップ結果

（１）「休日の歩行者・自転車交通量」（目標の達成状況【Ｃ】）

※目標値設定の考え方認定基本計画 P93～P97 参照

●調査結果と分析



年	（人/日）
H29	22,915 （基準年値）
R 元	25,361
R2	21,964
R3	20,527
R4	21,166
R5	19,397
R5	26,164 （目標値）

※調査方法：毎年 11 月の日曜日に、中心市街地 11 地点において 10 時から 19 時まで計測
※調 査 月：各年 11 月
※調査主体：土浦市
※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

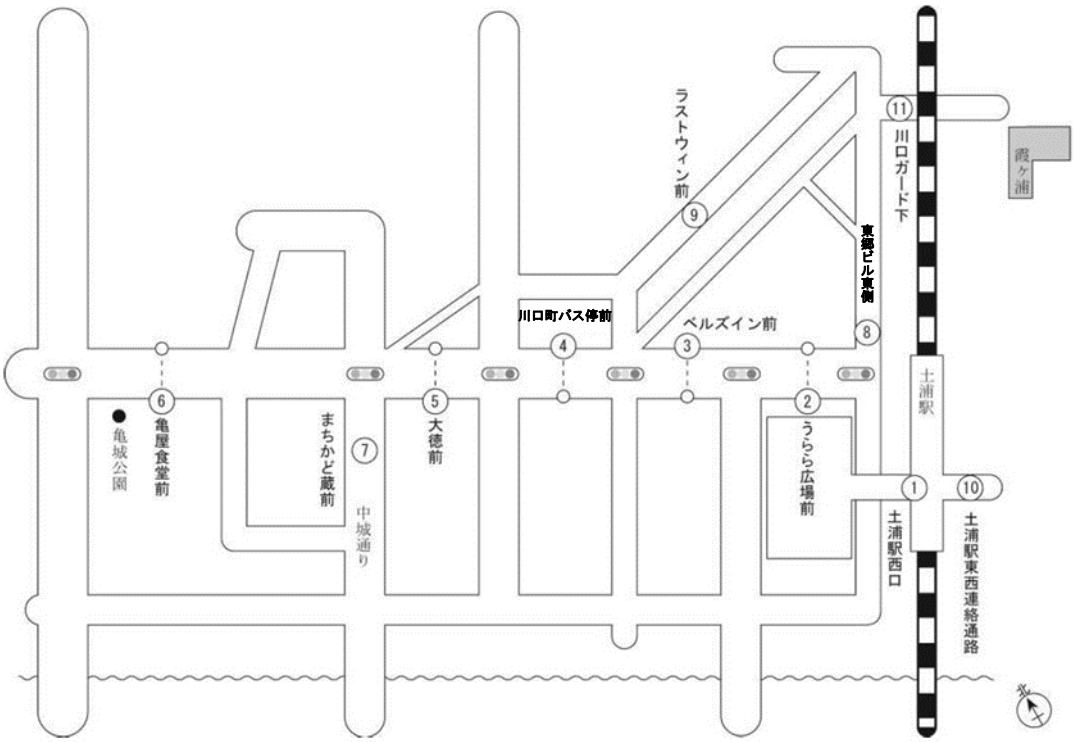


図　休日の歩行者・自転車交通量調査地点

（単位：人）

	平成 30 年度 (計画前年度)	令和元年度 （1 年目）	令和２年度 （2年目）	令和３年度 （3年目）	令和４年度 （4年目）	令和５年度 （5年目）
地点①	8,722	8,918	7,047	6,903	8,063	7,740
地点②	2,695	2,733	2,395	2,401	2,159	1,285
地点③	1,593	1,783	1,720	1,570	1,201	1,129
地点④	1,536	1,658	1,408	1,153	1,006	954
地点⑤	992	1,317	974	909	639	569
地点⑥	831	1,124	760	652	701	552
地点⑦	619	424	784	479	581	297
地点⑧	2,486	1,907	2,296	2,103	1,531	1,566
地点⑨	484	411	414	566	537	471
地点⑩	4,165	4,245	3,229	2,986	4,143	4,331
地点⑪	712	841	937	805	605	503
合計	24,835	25,361	21,964	20,527	21,166	19,397

〈分析内容〉

令和4年度に回復傾向を見せたものの、令和5年度は天候の不良もあり、歩行者・自転車交通量は減少した。

全体的に減少はしているものの、地点⑩は駅の連絡通路で天候の影響が小さく減少には至らなかったと考えられ、地点⑧については、新しいマンションが建設されたことにより日常的に往来する人の数が増え、天候の不良の中でも減少には至らなかったと考えられる。

一方で、観光施設でレンタサイクルの拠点でもある地点⑦「まちかど蔵前」については、天候の影響を大きく受け、数値が半数程度にまで減少した。

●目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況及び事業効果

①．サイクリング事業（土浦市・茨城県・その他近隣市町村）

事業実施期間	平成 29 年度～【実施中】
事業概要	サイクリング環境の整備と併せて、市内散策ツアー等のソフト事業、サイクリングマップ等による情報発信を行うことで、訪れやすい環境づくりを推進し、観光客やサイクリストの誘致を図る
国の支援措置名及び支援期間	地方創生交付金（内閣府）（令和元年度～令和2年度） 防災・安全交付金（道路事業）（国土交通省）（令和2年度～令和4年度） 中心市街地活性化ソフト事業（総務省）（令和3年度～令和5年度）
事業目標値・最新値及び達成状況	【目標値】74人 【最新値】34人（目標未達成）
達成した（出来なかった）理由	ナショナルサイクルルートであるつくば霞ヶ浦りんりんロードを拠点としたサイクリストの増加には寄与したが、サイクリストの中心市街地西側への誘導には至らず、レンタサイクルの利用者の増加につながらなかった。
計画終了後の状況及び事業効果	「りんりんスクエア土浦」や「りんりんポート土浦」などの各種サイクリング拠点を活用した官民によるイベント等の実施などにより、「自転車のまち土浦」の認知度が向上し、 サイクリストの増加による交流人口の増加と中心市街地のにぎわい創出に寄与した。

事業の今後について	引き続き、サイクリング環境の向上や官民連携によるイベントの実施により交流人口の増加やにぎわい創出を図る。 イベントの実施においては、中心市街地の飲食店や歴史的まちなみへの誘導につながる企画を検討し、まちなかへのサイクリストの誘導を図る。

②．土浦港周辺広域交流拠点整備事業（土浦市・民間事業者）

事業実施期間	平成28年度～令和10年度【実施中】 ［認定基本計画：平成 28 年度～令和5年度］
事業概要	公共と民間の連携により、霞ケ浦の眺望を活かした誘客施設を整備し、中心市街地における憩いの場として市民や観光客が訪れる魅力ある空間とすることで、水辺のにぎわいを創出する。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び達成状況	【目標値】358 人 【最新値】103 人（目標未達成）
達成した（出来なかった）理由	りんりんポート土浦への誘客を促進するためにフォトスポットの設置などを行ったものの、実施時期が令和5年度末であったことから、事業効果の発現には至らず、目標達成とはならなかった。
計画終了後の状況及び事業効果	りんりんポート土浦の年間利用者数は計画期間の5年間を通して増加傾向にあり、サイクリストを中心とした多くの方の交流拠点として利用されている。また、各種サイクルイベントの拠点となるなど、中心市街地におけるにぎわい創出に大きく寄与している。
事業の今後について	りんりんポート土浦では、公募型プロポーザルの実施による管理業者の募集を行い、新たに飲食品の提供や定期的なイベントの開催を行うことで、施設のサービス向上と利用者の増加を図る。 また、残る市有地（約 3.9ha）に対しては、引き続き、民間資本による誘客施設の整備を目指して民間事業者との対話を行い、民間活力の導入による地区全体の魅力向上を図っていく。

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（うらら大屋根広場・アルカス土浦プラザ（屋外広場）利活用促進事業（土浦市・土浦都市開発（株））

事業実施期間	令和元年度～【実施中】
事業概要	第一期計画において整備を実施した「うらら大屋根広場」「アルカス 土浦プラザ（屋外広場）」といった駅至近の広場空間の利活用を促進し、まちなかのにぎわい創出を図る。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び達成状況	【目標値】2,553 人 【最新値】0人（目標未達成）
達成した（出来なかった）理由	基準値と比較して、駅周辺の歩行者交通量が減少しているため、最新値を0人としている。 アルカス土浦プラザでのイベント利用件数は増加しているものの、測定時の天候不良もあり、歩行者・自転車交通量の増加に至らなかった。
計画終了後の状況及び事業効果	アルカス土浦プラザ利用許可数：127 件（前年度比 93 件増） うらら大屋根広場利用許可数：44 件（前年度比 4 件増） 年間を通してキッチンカーの出店など、定期的な空間の利活用がされたことで駅周辺のにぎわい創出に寄与した。

事業の今後について	引き続き、駅周辺の広場空間の活用を促進し、にぎわいの創出を図る。

④．まちなか定住促進事業等の実施による居住人口増加効果（まちなか定住促進事業、土浦駅前北地区市有地有効活用事業、その他の民間開発、シティプロモーション推進事業、まちなか子育て支援事業）（土浦市・民間事業者）

事業実施期間	平成26年度～令和 10 年度【実施中】 ［認定基本計画：平成 26 年度～令和5年度］
事業概要	まちなか居住を促進する各種事業の実施による居住人口の増加効果で、通勤・通学・買い物等の用事で中心市街地を出歩く人を増やし、歩行者・自転車交通量の増加を見込む。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」）（国土交通省）（令和元年度） 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区）（国土交通省）（令和2年度～令和5年度）
事業目標値・最新値及び達成状況	【目標値】264 人 【最新値】202 人（目標未達成）
達成した（出来なかった）理由	まちなか定住促進事業の転用補助の実績が0件だったことや新しく竣工したマンションへの単身世帯の入居や住戸の法人所有等により、目標とする人口増加に至らなかったため、歩行者・自転車交通量の目標達成にいたらなかった。
計画終了後の状況及び事業効果	新しいマンションの竣工により、中心市街地人口が増加し、中心市街地の歩行者・自転車交通量の増加に寄与した。
事業の今後について	引き続き、まちなか定住促進事業やシティプロモーション事業の実施により、居住者人口の増加を図り、歩行者・自転車交通量の増加につなげていく。 まちなか定住促進事業については、補助対象者の拡充や転入後に多世代近居・同居となる世帯への補助上限額の引き上げを行うことで、事業効果を高めていく。また、中心市街地に新たな賃貸住宅を建設する事業者に対して、建設費の一部を補助する「まちなか賃貸住宅建設補助金」を新設し、住宅供給数を増加させ、歩行者・自転車交通量の増加を図る。

⑤．回遊性向上を図るためその他事業（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）（土浦市ほか）

事業実施期間	平成 16 年度～【実施中】
事業概要	各種ハード事業等の実施により、中心市街地における回遊性の向上を図り、休日の歩行者・自転車交通量の増加に寄与し、まちなかのにぎわいを創出する。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」）（国土交通省）（令和元年度） 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区）（国土交通省）（令和2年度～令和5年度） 地域公共交通確保維持改善事業（国土交通省）（令和元年度～）
事業目標値・最新値及び達成状況	【目標値】－（計画での設定なし） 各種事業の実施により、中心市街地における回遊性の向上が図られた。

達成した（出来なかった）理由	回遊性の向上を図られたが、歩行者交通量の増加には結びかなかったため、回遊動線上に人が集まり、滞留する拠点節の整備が必要である。
計画終了後の状況及び事業効果	土浦駅東西口エレベーター改修事業により、自転車での乗り入れが可能となったことからサイクリング環境の向上に寄与したほか、亀城モールでは、各種イベントの会場として活用され、民間事業者や地域住民等によるにぎわい創出の場となるなど、各種事業の実施により、エリア価値の向上が図られた。
事業の今後について	中心市街地全体でにぎわいの創出を図るため、人が集まり、滞留するための拠点整備を進めることで、人の恒常的な往来を増加させていく。

●今後の対策

中心市街地全体のにぎわいを創出するため、人が集まり滞留する新たな拠点整備が必要となる。中心市街地の西側である亀城公園周辺地区から中央一丁目地区にかけては、亀城公園をはじめとした歴史的・文化的資源を保存・活用することで、観光施策と連携した地区の振興を図るとともに、中心市街地の回遊の要である中央一丁目地区にて新たな拠点施設の整備を進める。

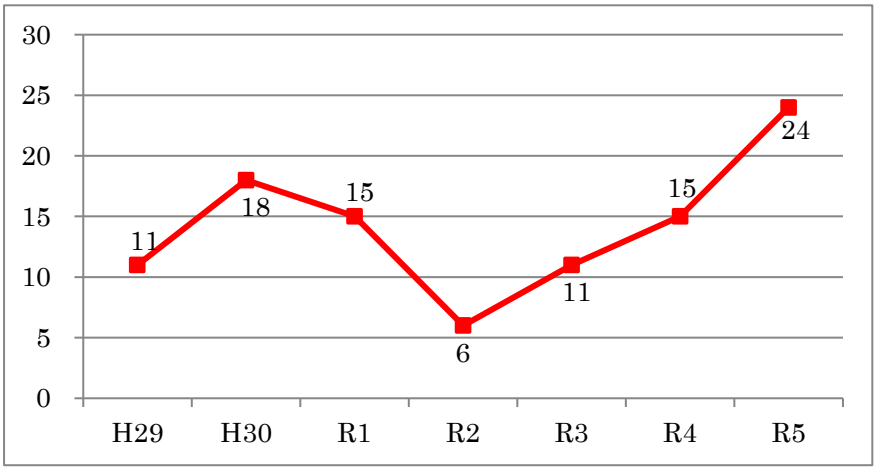
また、中心市街地の東側である川口二丁目地区においては、霞ケ浦湖畔に位置する市有地への民間事業者の誘導を推し進め、市民にとって開かれた魅力ある水辺空間を創出することで、新たなにぎわい創出を図る。

さらに、これまで整備した中心市街地の回遊動線を活かすため、「歩行者利便増進道路」の指定をするなどして、地域住民や民間事業者によるにぎわい創出を促進することで、魅力ある歩行者空間の整備を進める。

（２）「新規出店起業数」（目標の達成状況【Ａ】）

※目標値設定の考え方認定基本計画 P98～P99 参照

●調査結果の推移



年	（店舗/年）
H29	11 （基準年値）
R 元	15
R2	6
R3	11
R4	15
R5	24
R5	年平均 13 5 か年平均 （目標値）

※調査方法：現地調査
※調　査　月：令和６年２月
※調査主体：土浦市
※調査対象：中心市街地内の商店街等への新規出店数

〈分析内容〉

令和5年度は、5月に新型コロナウイルス感染症が感染症法上の5類に位置づけられたことを受け、地域経済がこれまで以上に回復傾向を見せ、出店の機をうかがっていた事業者が多く起業したと考えられる。

●目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況及び事業効果

①．土浦市中心市街地開業支援事業（土浦市・土浦商工会議所・地元金融機関）

事業実施期間	平成26 年度～【実施中】
事業概要	中心市街地の空き店舗へ新たに開業する事業者に対し、家賃の一部若しくは改装費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創出を目指す。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」）（国土交通省）（令和元年度） 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区）（国土交通省）（令和2年度～令和5年度）
事業目標値・最新値及び達成状況	【目標値】9店舗／年 【最新値】8店舗／年（目標未達成）
達成した（出来なかった）理由	新型コロナウイルス感染症が感染症法上の5類に位置付けられたことで、一定程度の補助金申請があったが、新規出店数のうち、支援の対象とならない店舗も多く、事業目標値の目標達成には至らなかった。
計画終了後の状況及び事業効果	新型コロナウイルス感染症の影響下にあっても、一定程度の補助申請があったことから、本市の中心市街地における地域経済活動の活性化に寄与した。
事業の今後について	引き続き、新規出店への助成を行うとともに、中心市街地への企業誘致を促進する助成制度を創設し、中心市街地の小経機能活性化に取組んでいく。

②．空き店舗・低未利用地活用推進事業（土浦市）

事業実施期間	令和元年度～【実施中】
事業概要	空き地（低未利用地含む）や空き店舗の所有者に対して、利活用に関する事例や国の制度等を紹介することで、まちづくりにおける遊休地の利活用の重要性を理解してもらうよう努める。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び達成状況	【目標値】2店舗／年 【最新値】0店舗／年（目標未達成）
達成した（出来なかった）理由	先進事例や国の制度等の情報取集に留まり、具体的な啓発活動にはいたらなかった。
計画終了後の状況及び事業効果	事業者からの提案や相談を受けたものの、事業の成果には結びつかなかった。
事業の今後について	低未利用地の活用を促進するため、効果的な啓発方法を検討し、所有者への啓発活動を実施するとともに、新規出店を希望する借り手とのマッチングを推進していく。

③. 駅前の基盤整備事業等（土浦駅ビル改修効果、土浦港周辺広域交流拠点整備事業）（土浦市・民間事業者）

事業実施期間	平成28年度～令和 10 年度【実施中】 ［認定基本計画：平成 28 年度～令和5年度］
事業概要	公共と民間の連携による、霞ケ浦の眺望を活かした誘客施設の整備や土浦駅全面オープン等の波及効果により、新規出店・起業者数の増加を図る。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び達成状況	【目標値】2店舗／年 【最新値】3店舗／年（目標達成）
達成した（出来なかった）理由	土浦駅から品川駅へのアクセス本数が増加するなど、土浦駅の利便性が向上したことが、土浦駅ビル内での出店意欲へとつながった。
計画終了後の状況及び事業効果	土浦駅ビルの全面オープン後、土浦駅の利便性向上などを要因に土浦駅ビル内での出店意欲を促進し、土浦駅ビル内の空き店舗数は0となった。
事業の今後について	官民連携の下、整備された各種サイクル施設などを活用し、中心市街地の活性化のにぎわい創出や地域経済の活性化を図る。

④.（仮称）まちなか商い体験事業（民間事業者）

事業実施期間	令和元年度～【実施中】
事業概要	ものづくりや商売を身近に感じ興味を持ってもらうため、また将来の商工業の担い手を育てるため、学生等を対象にした、ものづくりや商売の流れを体験する機会や学べる場を提供する。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び達成状況	【目標値】－（目標値の設定なし） 民間事業者による空き店舗の取得には至らず、目標に寄与することはできなかった。
達成した（出来なかった）理由	民間事業者が主体となって、具体的な事業スキームや体験学習の場となる中心市街地内の空きビル取得に向けた検討を進めていたが、新型コロナウイルス感染症の影響により新規事業着手には至らなかった
計画終了後の状況及び事業効果	上記理由により、事業の実現に至らなかった。
事業の今後について	官民連携により、空き店舗の活用方法を調査研究し、中心市街地の商業の活性化を図っていく。

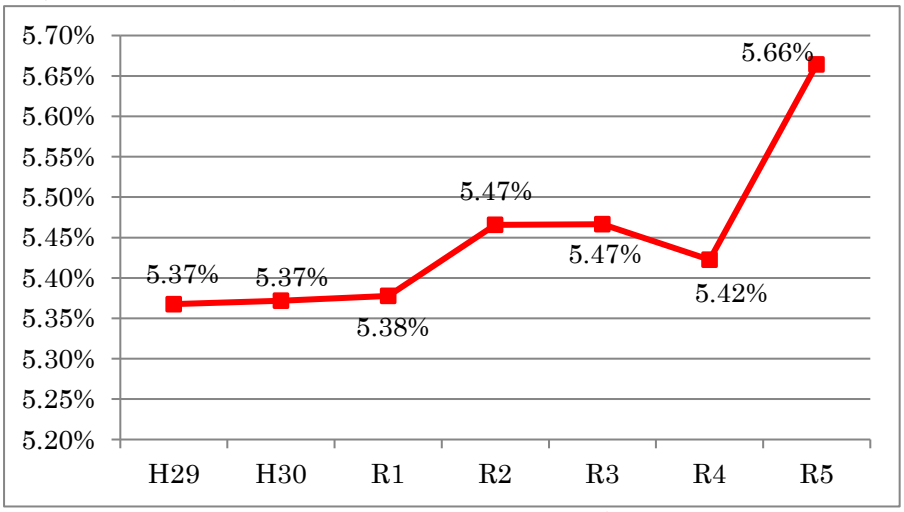
●今後の対策

新規出店・起業数については、目標を達成したものの、「今後の中心市街地に必要なものについて」というアンケートに対し、「商業施設の充実」との回答が多いことなどから、商業機能の強化は中心市街地の活性化に重要な課題であると考えている。

今後も引き続き、出店事業者への支援を継続するとともに、新たに中心市街地への企業立地を促進する助成事業などに取り組むことで、中心市街地の商業の活性化を図る。

また、人々がまちを行き交うことも地域経済の発展には必要であることから、回遊拠点の整備や公共ストックを活用したイベント等の取組と連携し、エリア価値を向上させることで、地域経済の活性化につなげていく。

（３）「中心市街地居住者人口割合」（目標の達成状況【Ａ】）
※目標値設定の考え方認定基本計画 P100～P102 参照
●調査結果の推移



年	（%）
H29	5.37 （基準年値）
R 元	5.38
R2	5.47
R3	5.47
R4	5.42
R5	5.66
R5	5.56 （目標値）

※調査方法：国勢調査及び常住人口に基づく市内人口から中心市街地人口を抽出し、
市全体の人口に占める割合を算出
※調 査 月：令和５年１０月
※調査主体：土浦市
※調査対象：中心市街地居住者人口割合
〈分析内容〉
令和4年度に土浦駅北側地区にて、総戸数195戸のマンションが竣工し、令和4年度後半から、令和5年度にかけて、当該地区への新規居住者が大幅に増加した。
その結果、中心市街地における自然減を社会増が大きく上回り、中心市街地人口が増加し、目標を達成した。

●目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況及び事業効果
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・まちなか賃貸住宅家賃補助）（土浦市）

事業実施期間	平成 26 年度～令和 10 年度【実施中】 ［認定基本計画：平成 26 年度～令和5年度］
事業概要	中心市街地の業務系ビル等を居住系に転用する場合又は市外から中心市街地へ住み替える新婚世帯若しくは子育て世帯に対し、一定額の補助を行うことで、中心市街地の定住人口の増加を図る。
国の支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」）（国土交通省）（令和元年度） 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区）（国土交通省）（令和2年度～令和5年度）
事業目標値・最新値及び達成状況	【目標値】52人 【最新値】0人（未達成）
達成した（出来なかった）理由	目標値は「まちなか住宅転用補助」の実績を基にしているが、事業者のニーズに沿わず、実績が0件だったため。

計画終了後の状況及び事業効果	中心市街地の人口集約化に寄与し、中心市街地内の人口が増加した。まちなか定住促進事業の各種補助制度における計画期間中の実績は次のとおり。 住宅転用補助:0件 住宅購入補助:45 件(世帯員数 131 人) 賃貸住宅家賃補助:41 件(世帯員数 101 人)
事業の今後について	引き続き、補助事業を実施し、中心市街地への人口集約を図る。 今後は、拡充策として、一人暮らしの学生を補助対象者と加えるとともに、転入後に親世帯と近居・同居となる対象者に対して、補助額上限額の引き上げを行う。 また、中心市街地に新たな賃貸住宅を建設する事業者に対して、その住宅戸数に応じて事業費の一部を補助する「まちなか賃貸住宅建設補助金」を新設する。

②. 土浦駅前北地区市有地有効活用事業（土浦市・民間事業者）

事業実施期間	平成29年度～令和2年度【完了】
事業概要	土浦駅前北地区市街地再開発事業区域に隣接していた約0．23ha の土地において、民間活力によるマンション建設を促進することによって、中心市街地への居住機能の集積を図る。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び達成状況	【目標値】187 人 【最新値】169 人(目標未達成)
達成した(出来なかった）理由	単身世帯の入居等もあり、目標値には至らなかった。
計画終了後の状況及び事業効果	マンションの竣工により、中心市街地の人口の増加に寄与した。
事業の今後について	本市では「まちなか定住促進事業」を引き続き実施することで、マンションへの居住誘導を促進する。 また、公共公益施設を活用したにぎわい創出への取り組みや中央地区や川口二丁目地区における新たな拠点施設の整備を進めることで、中心市街地の魅力度を向上させ、マンション住民の定住を図っていく。

③. その他の民間開発（民間事業者）

事業実施期間	～平成30年度【完了】
事業概要	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よって、中心市街地への居住機能の集積が図る。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び達成状況	【目標値】143 人 【最新値】124 人(目標未達成)
達成した(出来なかった）理由	単身世帯の入居等もあり、目標値には至らなかった。
計画終了後の状況及び事業効果	マンションの竣工により、中心市街地の人口増加に寄与した。

事業の今後について	本市では「まちなか定住促進事業」を引き続き実施することで、マンションへの居住誘導を促進する。 また、公共公益施設を活用したにぎわい創出への取り組みや中央地区や川口二丁目地区における新たな拠点施設の整備を進めることで、中心市街地の魅力度を向上させ、マンション住民の定住を図っていく。

④．移住・定住者を獲得するためのその他事業（シティプロモーション推進事業、まちなか子育て支援事業）（土浦市）

事業実施期間	平成30年度～【実施中】
事業概要	市の魅力や価値のPR・情報発信などシティプロモーションの強化による認知度の向上や、子育て支援センターの中心市街地への移転など子育て支援の充実により、市外在住者や子育て世帯等の移住・定住者獲得を目指す。
国の支援措置名及び支援期間	国の支援措置なし
事業目標値・最新値及び達成状況	【目標値】－（目標値の設定なし） 移住相談会を開催するなどして、首都圏からの移住者増加に向けてイメージアップと認知度向上を図った。令和5年度には、2回の移住相談会での相談を含め、延べ131件の移住相談があった。
達成した（出来なかった）理由	移住体験会等を通じた市の魅力発信などを行うことで移住者・定住の獲得に寄与した。
計画終了後の状況及び事業効果	移住相談会を開催するなどして、首都圏からの移住者増加に向けて イメージアップと認知度向上を図られた。 また、中心市街地へ地域子育て支援センターを移転したが、令和 5 年 10 月には中心市街地外の施設へ再移設したことから、中心市街地での子育て支援施設の整備が課題となった。
事業の今後について	中心市街地での子育て支援の充実を図るため、官民連携の下、中央地区において。子育て支援施設や商業施設などを導入した拠点施設の整備を進めることで、中心市街地における子育て支援を充実させ、子育て世帯の中心市街地への移住・定住を促進する。 また、今後も「テレワーク移住体験ツアー」などを通じて、本市の魅力を継続的に発信することで、中心市街地への移住・定住者を獲得し、中心市街地の居住人口増加を図っていく。

●今後の対策

まちなか定住促進事業では、新たな拡充支援を盛り込むことでさらなる人口の集約を図る。

具体的には、賃貸住宅家賃の助成対象として中心市街地へ転入する一人暮らしの学生を加えるとともに、転入後に親世帯と近居・同居となる世帯に対する賃貸住宅家賃補助若しくは住宅購入等借入金補助の交付額に加算を行う。

また、さらなる中心市街地への人口集約のためには、賃貸住宅の少なさが懸念されることから、中心市街地に新たな賃貸住宅を建設する事業者に対して、その戸数に応じて建設費の助成を行う「まちなか賃貸住宅建設補助」を新たに創設し、中心市街地における賃貸住宅の供給を促進する。

その他、中央地区に商業施設等の民間活力の導入とともに、子育て支援施設や交流拠点施設等の公共施設の導入を進めるなど、暮らしやすい集約型都市構造への転換を図り、まちなか居住人口の更なる増加につなげる。