

3. 中心市街地の活性化の目標

【1】目標指標の設定

三期計画は、二期計画にて 70 事業を展開し中心市街地の活性化を推進してきた中、解決できなかった課題に着実に対応していくとともに、新型コロナウイルス感染症等、近年多様に変化する社会経済情勢や人口減少社会とさらなる高齢化への対応に加え、サイクルツーリズムや歴史・文化含む地域資源を活かしたまちづくりが求められている。

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」）に沿って中心市街地の活性化を図っていくにあたり、それぞれの基本方針を具現化するための目標を設定する。

基本方針①人がまちをいきかう → 目標指標①休日のにぎわい創出

目標指標②交流人口の増加

基本方針②人がまちをつくる → 目標指標③商業・業務機能の活性化

基本方針③人がまちにすまう → 目標指標④まちなか居住人口の増加

上記の 4 つの目標は、二期計画の課題として抽出された内容の裏返しとなっており、これらの課題解決に注力することを目標に設定することは、三期計画の適切な目標設定となっていると言える。

二期計画の成果と課題、そして三期計画の基本方針と目標指標の関係性を表した図を以下に示す。

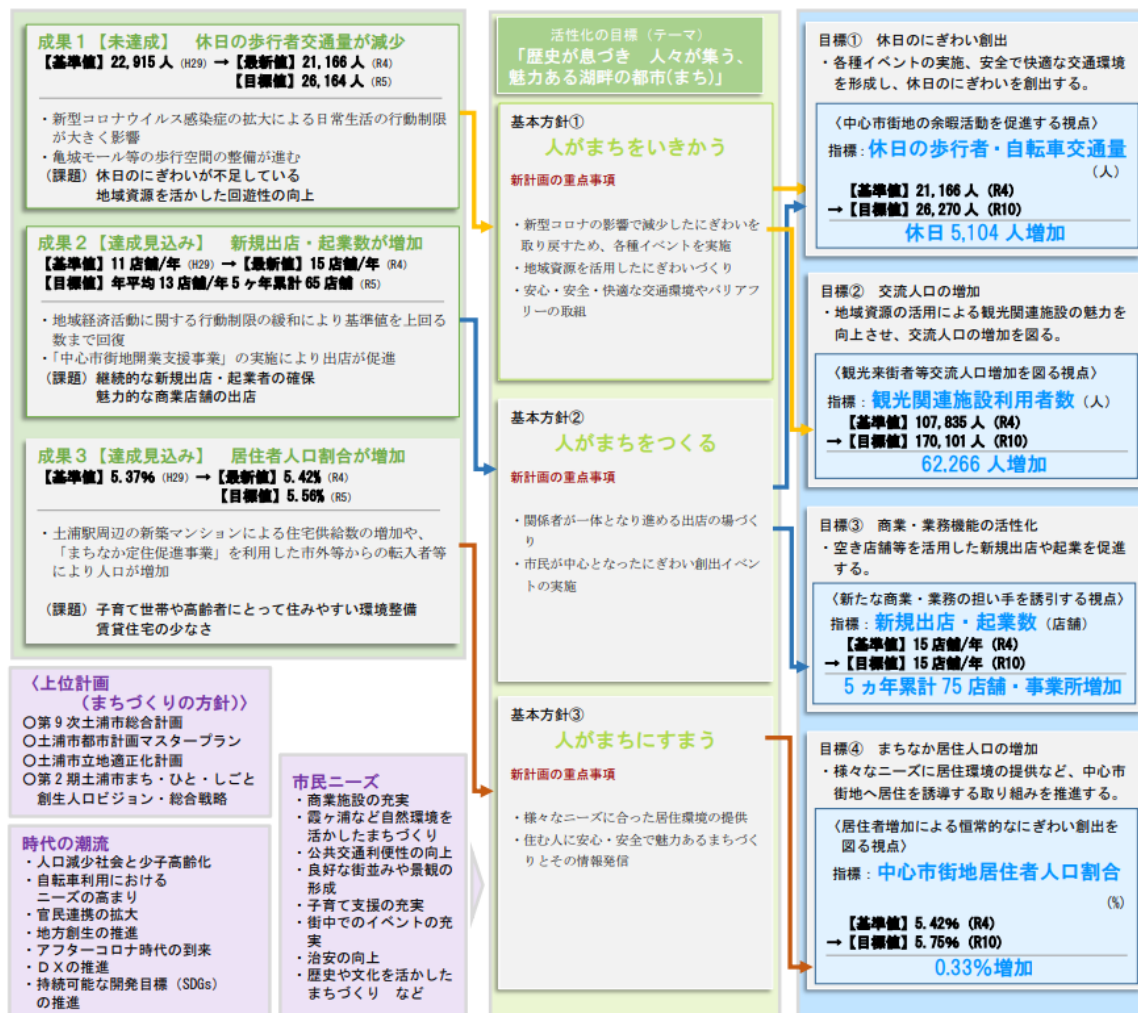


図 中心市街地活性化の目標指標の設定

【2】数値目標設定の考え方

4つの目標に対して、数値的に達成状況を評価するために、それぞれに数値目標の設定を行う。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4つの指標を採用することとする。

- (1) 中心市街地の余暇活動を促進する視点：休日の歩行者・自転車交通量
- (2) 観光来街者等交流人口増加を図る視点：観光関連施設利用者数
- (3) 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
- (4) 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	第二期基準値(H29)	第二期目標値(R5)	第二期最新値(R4)	第三期基準値(R4)	第三期目標値(R10)
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：22,915人	休日：26,164人	休日：21,166人	休日：21,166人	休日：26,270人
基本方針1 「人がまちをいきかう」	目標② 交流人口の増加	観光関連施設利用者数	—	—	107,835人/年	107,835人/年	170,101人/年
基本方針2 「人がまちをつくる」	目標③ 商業・業務機能の活性化	新規出店・起業数(店舗)	11店舗/年	年平均13店舗/年 5ヶ年累計65店舗	15店舗/年	15店舗/年	年平均15店舗/年 5ヶ年累計75店舗
基本方針3 「人がまちにすまう」	目標④ 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%	5.56%	5.42%	5.42%	5.75%

(1) 中心市街地の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
令和4年度 基準値	21,166
推計値（平成30年度及び令和元年度平均）（ア）	25,098
各種対策を行った場合の増加数（イ）（①+②+③+④）	1,172
中心市街地まちなか再生事業①	338
土浦港周辺広域交流拠点整備事業②	698
まちなか定住促進事業の増加分③	90
歴史的まちなみ形成関連事業の増加分④	46
目標値（ア）+（イ）	26,270

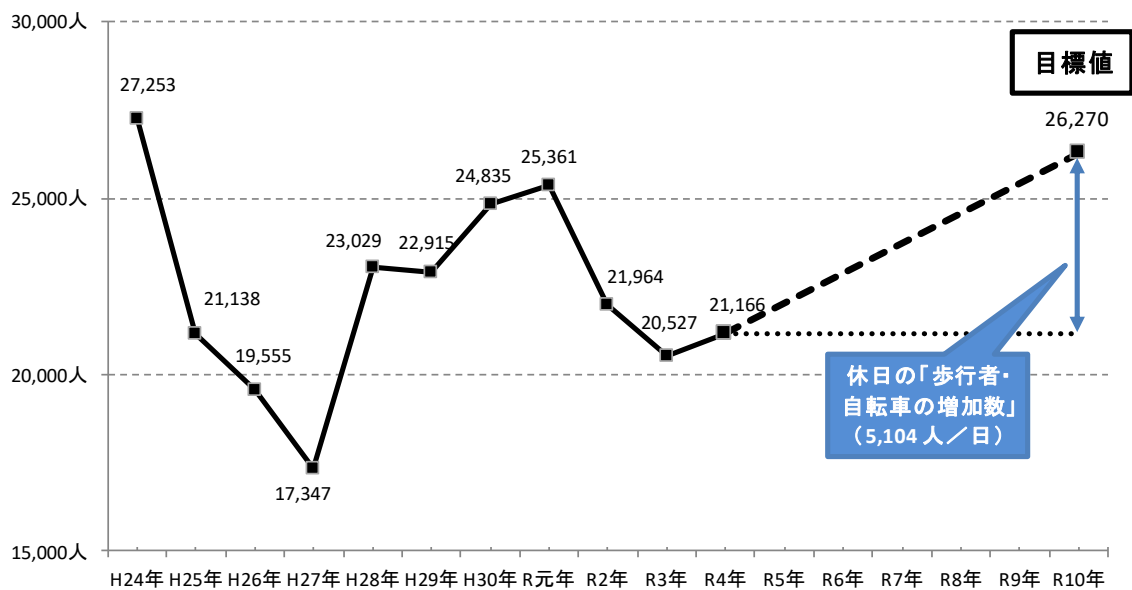


図 中心市街地歩行者・自転車交通量の推移と目標値

休日の歩行者交通・自転車交通量は、新生活様式の浸透や、新型コロナウイルスワクチンの接種等により、日常生活への行動制限が少しずつ緩和されたことから、令和3年度と比較すると回復傾向にある。

しかしながら、依然として目標達成は厳しい状況であることから、二期計画に引き続き、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、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、交流人口の増加を目指す。

《算 定》

【推計値】 休日 25,098 人/日(ア)

令和4年の実績値は、休日 21,166 人/日であったが、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年から令和4年の歩行者自転車交通量データは大幅に減少しており、推計値の計算に令和2年から令和4年の実績値を採用することは適していないと考える。

一方で、令和5年に新型コロナウイルス感染症が感染法上、「5類感染症」の位置づけとなったことから、令和5年以降は令和元年度と同等の数値へと回復すると考えられる。

したがって、都市機能集約に関する各種事業（市役所本庁舎移転、土浦駅前北地区市街地再開発事業等）の効果発現が見られた平成30年及び令和元年の2年間の平均値を、推計値と設定する。

表 休日の歩行者・自転車交通量の推移

	H28年	H29年	H30年	R1年	R2年	R3年	R4年
休日 歩行者・ 自転車交通量 (人/日)	23,029	22,915	24,835	25,361	21,964	20,527	21,166

推計値（平成30年～令和元年平均値）

$$= (24,835 + 25,361) \div 2 = 25,098$$

$$= \text{休日 25,098 人/日} \cdot \cdot (\text{ア})$$

【増加要因】 各種対策を行った場合の増加数

① 中心市街地まちなか再生事業 338 人/日

「趣・おもてなしゾーン」に位置する中央一丁目地区にて、新たなにぎわい創出を図るため、商業施設等の民間活力導入を図るとともに、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ことで、中心市街地に新たなにぎわいを創出し、休日の歩行者・自転車交通量の増加を見込む。

・新たな拠点施設の整備効果

新たな拠点施設の整備により、中央地区周辺の歩行者・自転車交通量が10%（※）増加すると見込む。

※アルカス土浦整備によるハード整備効果を準用（二期計画より）

$$(\text{平成30年アルカス土浦周辺歩行者・自転車交通量}) - (\text{平成29年アルカス土浦周辺歩行者・自転車交通量}) \div$$

$$(\text{平成29年アルカス土浦周辺歩行者・自転車交通量})$$

$$= (13,903 \text{ 人/日} - 12,662 \text{ 人/日}) \div 12,662 \text{ 人/日} \approx 10\%$$

拠点整備による効果が表れる地点を歩行者・自転車交通量調査 11 地点における次の 3 地点とし、それぞれ 10%の増加を見込む。(基準となる歩行者・自転車交通量は新型コロナウイルス感染症の影響前である令和元年度を採用。)

川口町バス停前：1,658 人×10%=165 人

大徳前：1,317 人×10%=131 人

まちかど蔵前：424 人×10%=42 人

3 地点増加分合計 165 人+131 人+42 人=338 人/日

② 土浦港周辺広域交流拠点整備事業 698 人/日

りんりんポート土浦に隣接する市有地に民間活力を導入し、新たな集客施設の整備を行うことで、土浦港周辺地区への来訪者の増加を図り、歩行者・自転車交通量の増加を見込むこととする。

・新たな観光交流拠点施設の整備効果

新たな観光交流拠点施設の整備により歩行者・自転車交通量が 10% (※) 増加すると見込む。

※アルカス土浦整備によるハード整備効果を準用 (二期計画より)

・歩行者・自転車交通量調査 11 地点のうち、土浦駅から川口二丁目地区への歩行者・自転車自転車動線である 3 地点での歩行者・自転車交通量の増加を見込む (基準となる歩行者・自転車交通量は新型コロナウイルス感染症の影響前である令和元年度を採用)。

東郷ビル東側 (アルカス土浦横)：1,907 人×10%=190 人

土浦駅東西通路：4,245 人×10%=424 人

川口ガード下：841 人×10%=84 人

3 地点増加分合計 190 人+424 人+84 人=698 人

③ まちなか定住新規要素の増加分 休日 90 人/日

・学生単身世帯

20 人×5 年間=100 人

ここから期間中の転出を 20 人見込む。

100 人-20 人=80 人

・多世代同居近居

5 世帯×1.9 人×5 年間=47 人

※1.9 人 (中心市街地の令和 4 年 10 月の常住人口の平均一世帯人員数)

・増加人口の歩行者影響値 (往復の係数を乗ずる前に小数点 1 位以下は切り捨てる)

(80 人+47 人) ×36.0% (「第 6 回東京都市圏 PT 調査(平成 30 年実施)」、歩行者・自転車割合) ×2 (往復) =90 人/日

④ 歴史的まちなみ形成関連事業による増加分 **46人/日**

「亀城公園・整備活用事業」、「歴史的建造物の整備・活用事業」等による交流人口の増加に伴う歩行者・自転車交通量の増を見込む。亀城公園及びまちかど蔵「大徳」「野村」の来訪者が計測を最低1地点は通過するとして往復分を見込む。

・観光関連施設の休日利用率

35,951人（令和4年度休日利用者数）/73,337（令和4年度利用者数）=49.0%

※観光関連施設（観光物産館「きらら館」、まちかど蔵「大徳」・「野村」）の令和4年度の利用者数より設定

・亀城公園来訪者増加分

休日1日あたりの亀城公園来訪者数

56,244人（令和4年度来訪者延数）×49.0%（令和4年度休日利用率）/118日（令和4年度休日数）≒233人

・各種施策による増加後來訪者数

233人/日×5%（交流人口増加率5%、指標「観光関連施設利用者数」）=11人/日

往復分歩行者・自転車交通量増加

11人×2（往復）=22人/日・・・a

・まちかど蔵「大徳」「野村」来訪者増加分

休日1日あたりの「大徳」「野村」来訪者数

27,604人（令和4年度休日来訪者延数）/115日（令和4年度休日数（休館日除））

≒240人/日

各種施策による増加後來訪者数

240人/日×5%（交流人口増加率5%、指標「観光関連施設利用者数」）=12人/日

往復分歩行者・自転車交通量増加

12人×2（往復）=24人/日・・・b

来訪者増加による影響分

22人/日(ア)+24人/日(イ)=**46人**

上記合計 ①338人/日+②698人/日+③90人/日+④46人/日=**1,172人/日**(イ)

[目標値]

休日の歩行者・自転車交通量(人/日)

=推計値(ア)25,098人/日+各種対策を行った場合の増加数(イ)1,172人/日

=**26,270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定して調整を行う。

(2)観光来街者等交流人口増加を図る視点

指標：観光関連施設利用者数

項目	年間利用者数
令和4年 基準値	107,835
令和10年 推計値(ア) (①+②)	163,155
最小二乗法による令和10年 推計値①	133,562
りんりんポート土浦②	29,593
政策的付加交流人口(イ)	6,946
目標値 (ア)+(イ)	170,101

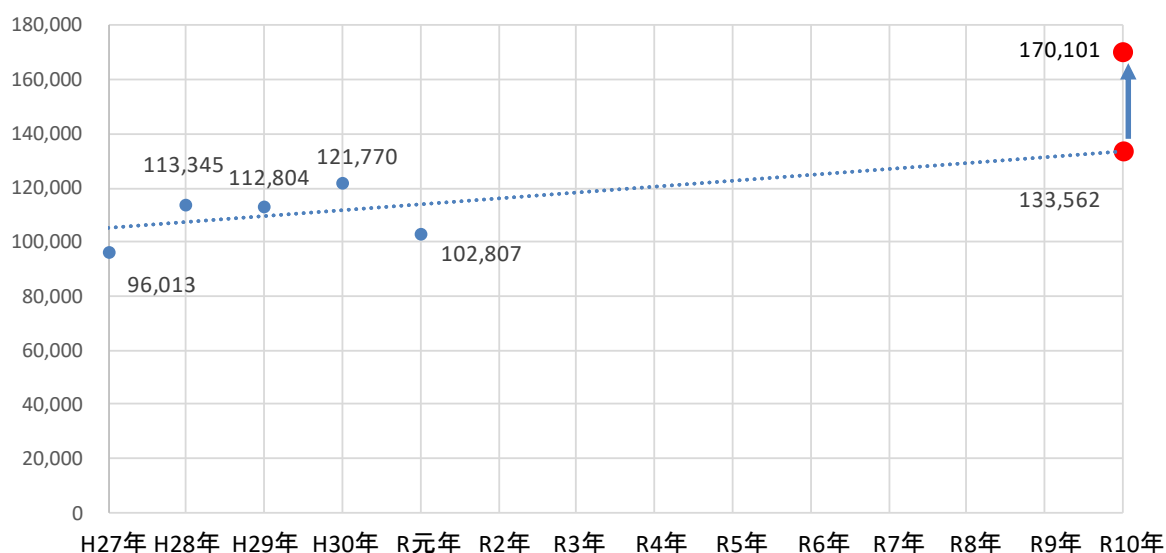


図 観光入込客数の将来推計(最小二乗法の適用)

本市は、中心市街地内に亀城公園周辺の歴史資源、中城通りの歴史的景観、霞ヶ浦の湖上観光など多くの観光資源をもつ都市である。今後の経済発展を考えると、域内の消費循環だけでなく、域外からの交流人口を増加させ、経済効果を高めていくことが求められる。

また、近年増加する外国人旅行者のインバウンド需要を効果的に取り込んでいくことも重要である。

このようなことから、観光インフラの整備、観光客に対する各種利便サービスを向上する等によって、観光交流人口をより一層増やすことを前提に、観光関連施設の利用者数の目標を設定する。

《算 定》

[考え方]

中心市街地に位置する主要観光施設の利用者数データを利用して、最小二乗法により令和10年の推計値を算出し、さらに各種事業の実施等による利用者数の増加を見込んで、令和10年度の目標値を設定する。

中心市街地の主要観光施設については物産販売所「きらら館」、まちかど蔵「大徳」「野村」、交流拠点施設「りんりんポート土浦」を設定する。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が、観光関係には顕著に及んでいることから、令和2年から4年における利用者数データは異常値として考慮しないこととし、それまでの5年間、平成27年～令和元年の利用者数データに最小二乗法を適用するものとする。

[推計値の算出]

以下に、物産販売所「きらら館」、まちかど蔵「大徳」「野村」、りんりんポート土浦の利用者数をグラフに示す。

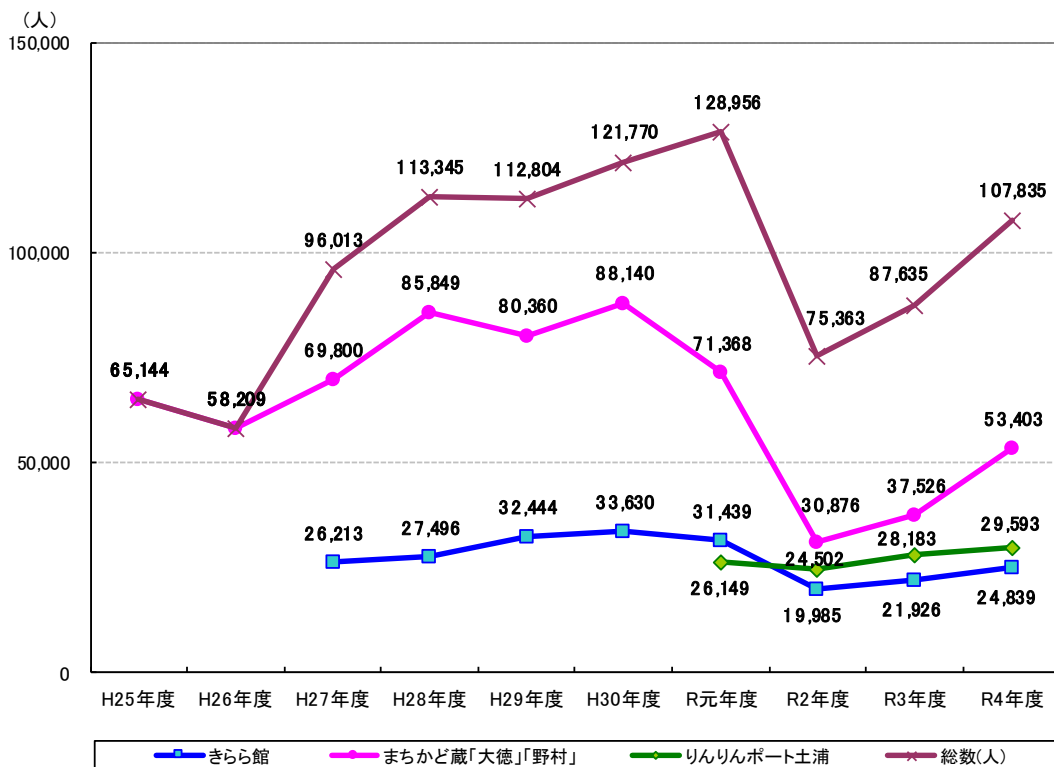


図 観光関連施設利用者数の推移

上図に示されるように、令和2年～4年は利用者数の落ち込みが激しく新型コロナウイルス感染症の影響は顕著であり、この期間のデータは異常値として、推計に用いるのは不適切と考えられることから、物産販売所「きらら館」、まちかど蔵「大徳」「野村」の利用者数を推計するための最小二乗法を用いるデータは平成27年～令和元年が適切であると判断した。

その場合の推計値は133,562人であった。

また、りんりんポート土浦は令和4年度の利用者数が維持されるものと推定する(令和4年度利用者数 29,593人)

令和10年推計値

=133,562人(物産販売所「きらら館」、まちかど蔵「大徳」「野村」利用者数)+29,593人(りんりんポート土浦利用者数推計) = **163,155人**(ア)

[増加要因] 政策的付加交流人口 **6,946人/年(イ)**

物産販売所「きらら館」、まちかど蔵「大徳」「野村」の政策的付加交流人口交流については、増加率を5%と設定して、平成27年～令和元年の5か年の平均交流人口に乗じて求める。

政策的付加交流人口 = (96,013人+113,345人+112,804人+121,770人+102,807人) ÷ 5
× 0.05 = **5,467人/年** ・ ・ a

りんりんポート土浦については、令和4年度の利用者数に増加率5%を乗じて、政策的付加交流人口を求める。

政策的付加交流人口 = 29,593人 × 5% = **1,479人/年** ・ ・ b

政策的交流人口合計 = 5,467人(a) + 1,479人(b) = **6,946人**(イ)

※関連事業

- ・ 亀城公園整備・活用事業や及び歴史的建造物の整備・活用事業により、本市の風格と趣のある歴史的景観の形成を推進し、「趣・おもてなしゾーン」の魅力向上に伴う来訪者の増加を図る。また、引き続き、協働のまちづくりファンド事業や都市景観整備事業に取り組むことで、歴史的趣を風化させることなく、歴史情緒あるまちなみの維持を図る。
- ・ 土浦港周辺広域交流拠点整備により、りんりんポート土浦に隣接する市有地に民間活力を導入した新たな交流拠点を整備することで、市民に広く開放されるとともに、市外からの観光客が訪れる魅力ある空間を整備し、来訪者の増加による中心市街地のにぎわい創出を図る。また、りんりんポート土浦では、各種サイクリングイベントの拠点として、利用されているが、更なる誘客に向けて、施設の魅力向上を図る施策を実施することで、来館者の増加を目指す。
- ・ サイクリング事業では、インターネット上の仮想空間であるメタバースを活用した情報発信を行うなどの新たな取組を進めることで、訪れやすいサイクリング環境づくりを推進し、国内のみならず海外からも観光客やサイクリストの誘致を図る。
中心市街地には市や県、民間が行うレンタサイクルの拠点多くあることから、レンタサイクルの利用による観光関連施設の利用者数の増加が期待できる。

[目標値] 163,155人(ア)+6,946人(イ) = **170,101人**

[フォローアップの考え方]

観光施設入館者数は、毎月集計を実施しており、毎年3月31日現在のものを当該年の観光施設入館者数として捉えていることから、毎年その実績値を把握し、進捗状況を確認するとともに、毎年報告を行い、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ものとする。

(3)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

令和4年 基準値	15 店舗/年
令和10年 推計値(ア)	13 店舗/年
各種対策を行った場合の増加数(イ) (①+②)	2 店舗/年
① 新規施策による出店・起業数	1 店舗/年
② 新たな交流拠点施設整備による出店・起業数	1 店舗/年
目標値 (ア)+(イ)	平均 15 店舗/年
	5ヶ年累計 75 店舗

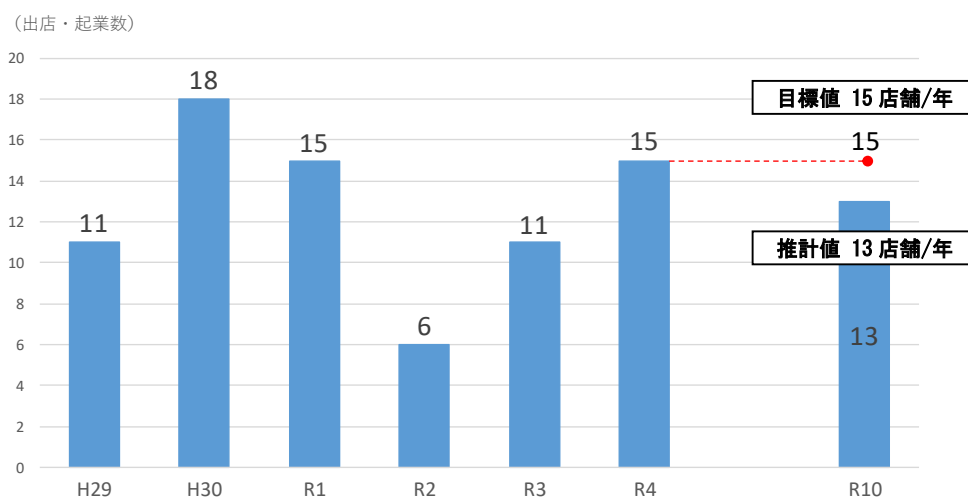


図 新規出店・起業数の推移

二期計画においては、空き店舗に開業する事業者到家賃の一部を補助する「中心市街地開業支援事業」等により、魅力ある商店街の創出を進めた。

三期計画においても、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、活用を促す取組を継続して実施する。

以上より、三期計画においては、新規出店・起業数を目標として設定する。

《算 定》

[推計値] 令和 10 年推計値 13 店舗/年(ア)

二期計画の目標指標にて、新規出店・企業数は 13 店舗/年としており、目標の達成が見込まれることから、新たな施策を実施しなかった場合の新規出店・起業数は 13 店舗/年が継続すると考え、令和 10 年の推計値は 13 店舗/年とし、令和 6 年から令和 10 年までの 5 年間で累計 65 店舗の新規出店・起業数があるとする。

[増加要因] 各種対策を行った場合の増加数 2 店舗/年(イ)

① 新規施策による出店・起業数

中心市街地企業立地促進事業の新規実施による効果

: 新規出店・起業数=1 店舗/年

② 新たな交流拠点施設整備による出店・起業数

土浦港広域交流拠点整備及び中心市街地まちなか再生整備事業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=1 店舗/年

上記合計 ①1 店舗/年+②1 店舗/年=2 店舗/年(イ)

[目標値]

新規出店・起業数

=令和 10 年推計値(ア)13 店舗/年+各種対策を行った場合の増加数(イ)2 店舗/年

=平均 15 店舗/年 (5 ヶ年累計 75 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。

(4) 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

令和4年 基準値	7,699 人	5.42%
令和10年 推計値(ア)	7,740 人	
各種対策を行った場合の増加数(イ) (①+②)	127 人	
① まちなか定住促進【学生支援】による居住人口増加数	80 人	
② まちなか定住促進【近居同居】による居住人口増加数	47 人	
目標値 (ア)+(イ)	7,867 人	5.75%
<p>●基準値：5.42% = 中心市街地人口 7,699 人 / 総人口 141,980 人 (R4)</p> <p>↓</p> <p>●目標値：5.75% = 中心市街地人口目標値 7,867 人 / 総人口 136,803 人 (R10)</p> <p>※R10 推計人口は「土浦市人口ビジョン」(土浦市)に基づく</p>		

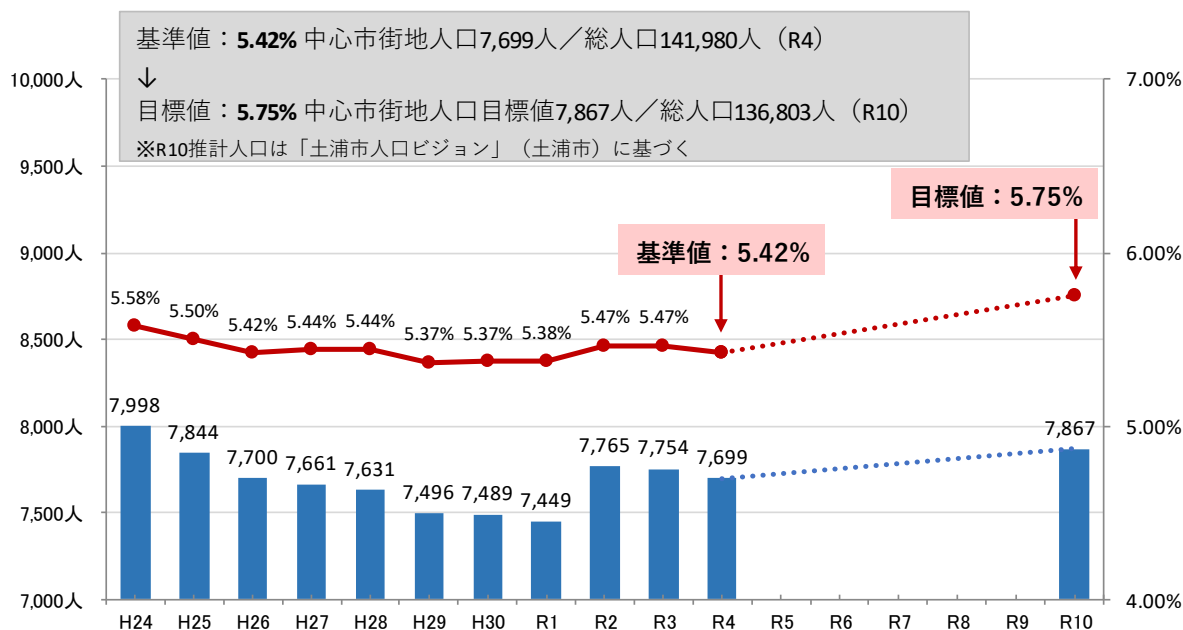


図 中心市街地人口と人口割合の推移

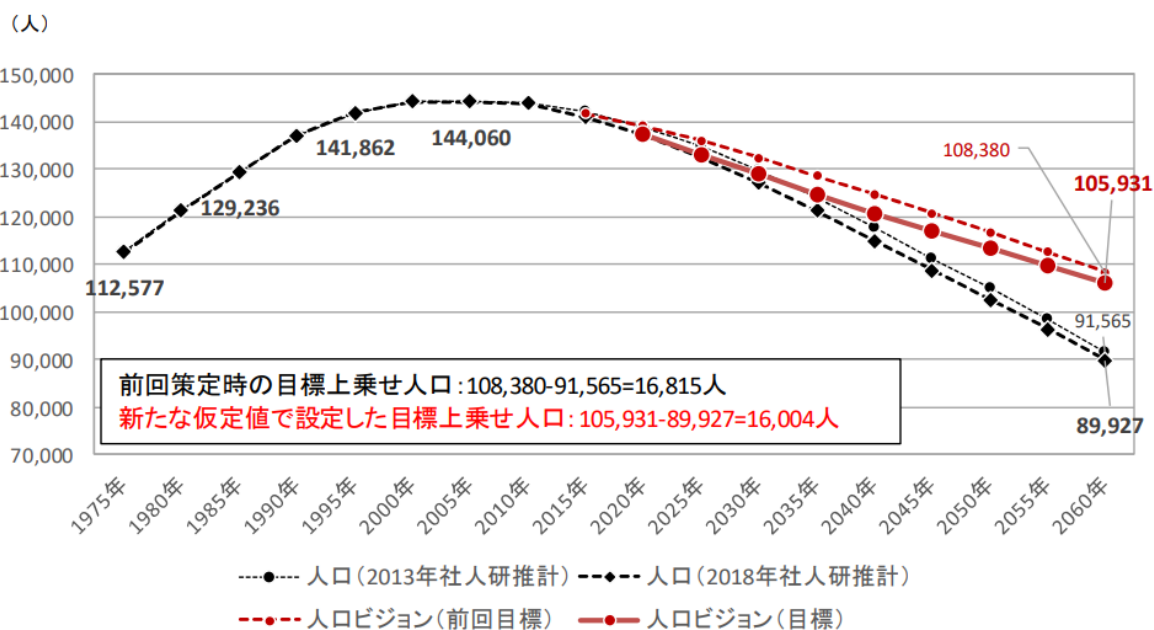
中心市街地においては、市独自の「まちなか定住促進事業」を実施し、主に市外からの転入者の増加を図ってきた。これまでの中心市街地での取組により、土浦駅周辺の利便性が向上したことで、土浦駅周辺には複数のマンションが建設されており、令和4年には、大和町北地区に総戸数195戸のマンションが竣工したことで、今後の中心市街地居住者人口の増加が期待されているところである。

しかし、コンパクトシティの実現に向け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は不可欠であることから、三期計画においても、中心市街地居住者人口割合を目標として設定する。

《算 定》

○土浦市の将来人口の減少による影響

国立社会保障・人口問題研究所（以降、「社人研」）による将来人口推計によると、土浦市の将来人口は既に減少傾向にある。社人研の推計を基礎として、土浦市では人口ビジョンを作成し、土浦市の将来人口の目標を設定している。



年/区分	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
総人口	137,153人	133,126人	128,922人	124,694人	120,718人	117,056人	113,466人	109,768人	105,931人
年少人口	15,770人	14,793人	14,580人	14,880人	15,397人	15,683人	15,524人	15,013人	14,511人
人口比率	11.5%	11.1%	11.3%	11.9%	12.8%	13.4%	13.7%	13.7%	13.7%
生産年齢人口	80,748人	77,279人	73,460人	68,759人	63,333人	59,873人	57,769人	56,571人	55,387人
人口比率	58.9%	58.0%	57.0%	55.1%	52.5%	51.1%	50.9%	51.5%	52.3%
老年人口	40,636人	41,054人	40,883人	41,054人	41,988人	41,500人	40,173人	38,184人	36,033人
人口比率	29.6%	30.8%	31.7%	32.9%	34.8%	35.5%	35.4%	34.8%	34.0%

図表 将来人口推計

出典:第2期土浦市まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略
令和2年3月 土浦市

基準年である令和4年(2022年)の人口を2020年と2025年の推計値を直線補間することで求め、同様に、目標年である令和10年(2028年)の人口を2025年と2030年の推計値を直線補間することで求め、それによって、令和4年から令和10年までにどれだけ人口が減少するのかを比率で求める。

令和4年(2022年)の推計人口 $= (137,153 - 133,126) \times 3 \div 5 + 133,126 = 135,542$ 人
令和10年(2028年)の推計人口 $= (133,126 - 128,922) \times 2 \div 5 + 128,922 = 130,604$ 人
令和4年から令和10年での人口減少率 $= 1 - 130,604 \div 135,542 = 3.6\%$

【基準値】 令和4年基準値 $7,699$ 人

令和4年10月1日現在の常住人口。

【推計値】 令和10年推計値 $7,740$ 人(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、令和10年の推計値は、土浦市総人口の将来人口の推移(人口ビジョンで設定)と同じ傾向を有すると考える。

また、令和4年10月1日現在の中心市街地居住者人口は7,699人であるが、令和4年11月に総戸数195戸のマンションが竣工した影響を考慮するため、推計値を求める際の基準値は令和5年6月1日現在の数値である8,029人を用いることとする。

令和10年の中心市街地人口推計値 $= 8,029 \text{人} \times (1 - 0.036) \doteq 7,740 \text{人}$

全市人口の令和10年推計値についても同様に令和5年6月1日現在の全市人口を推計に用いる基準値として扱い、人口ビジョンでの減少率3.6%を用いて求めることとする。

令和10年の全市人口 $= 141,912 \text{人} \times (1 - 0.036) \doteq 136,803 \text{人}$

【増加要因】 各種対策を行った場合の増加数 127 人(イ)

① まちなか定住促進事業【学生支援】による居住人口増加数

増加要因としては、以下のように見込む。

・年間20人 \times 5か年 $= 100$ 人

ここから、期間中の転出を20人見込む。

$100 \text{人} - 20 \text{人} = 80 \text{人}$ ①

② まちなか定住促進事業【近居同居】による居住人口増加数

増加要因としては、以下のように見込む。

・年間5世帯 \times 1.9人 \times 5か年 $= 47$ 人

上記合計 ①80人 $+$ ②47人 $= 127$ 人(イ)

【目標値】

中心市街地居住者人口

$=$ 令和10推計値(ア)7,740人 $+$ 各種対策を行った場合の増加数(イ)127人

$= 7,867$ 人

以上に対して、全市人口割合を算出

●基準値：5.42% = 中心市街地人口 7,699 人 / 総人口 141,980 人 (R4 年 10 月 1 日常住人口)

↓

●目標値：5.75% = 中心市街地人口目標値 7,867 人 / 総人口 136,803 人 (R10)

[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。