

# 都市計画マスタープラン実習

## 産業振興，観光・歴史班 課題最終発表

浅野 翔 木村航太 下津大輔 宗野桂太 徳田伊織  
徳谷祐輝 宮谷台香純 山本翔太 河村涼平

### 【商業】

#### 1. 現状

茨城県における就業人口者数の産業比率は、第 1 次産業が 5. 9%，第 2 次産業が 29. 8%，第 3 次産業が 64. 6%と第 3 次産業が占める比率が全国平均と比較して低い傾向にあるのに対し、土浦市における就業人口者数の産業比率は第 1 次産業が 3. 1%，第 2 次産業が 22. 4%，第 3 次産業が 67. 9%と第 3 次産業が占める割合が高い。また、平成 26 年度の商業統計調査によると、土浦市は卸売業、小売業の事業者数、従業者数、年間商品販売額ともに茨城県では 3 位の規模を誇っており、県内有数の商業地域であることが言える。特に土浦駅周辺では次々と大型商業施設が開業し（表 1 参照）、商業における顔として土浦の商業機能を引っ張ってきた。

表 1 土浦駅周辺の大型商業施設開業の流れ

開業年	店舗名
1923 年	小綱屋
1958 年	西友土浦店
1964 年	京成百貨店
1967 年	丸井土浦店
1983 年	WING
1997 年	イトーヨーカドー土浦店

かつては栄えていた土浦市であるが、中心市街地の衰退を筆頭に年々商業機能が失われてきてしまっている。商店数、従業員数、年間商品販売額は年々減少傾向にあり（表 2 参照）、平成 15 年度においては商業地地価下落率が全国 1 位を記録したこともある。

表 2 土浦市の卸売業、小売業における商店数、従業者数、年間商品販売額の推移

	平成 14 年	平成 16 年	平成 19 年	平成 24 年
商店数 (数)	2, 127	2, 061	1, 802	1, 378
従業者数 (人)	16, 729	15, 737	13, 862	10, 958
年間商品 販売額 (万円)	71, 125, 972	55, 309, 307	57, 433, 291	40, 133, 600

昭和を中心に次々と開業した大型商業施設も売り上げが伸び悩み次々と閉店に追い込まれてしまっている（表 3 参照）。また、大型商業施設の撤退に伴い、モール 505 や商店街の個人商店の空き店舗数の数も年々増加傾向にある（図 1 参照）。

表 3 主な大型商業施設閉店の流れ

閉店年	店舗名	
	中心市街地	郊外店
1989 年	土浦京成百貨店	
1998 年	西友土浦店	
1999 年	小綱屋	
2004 年	丸井土浦店	
2008 年	WING	
2013 年	イトーヨーカドー土浦店	
2015 年		さんばる

(店) 中心市街地空き店舗数の推移

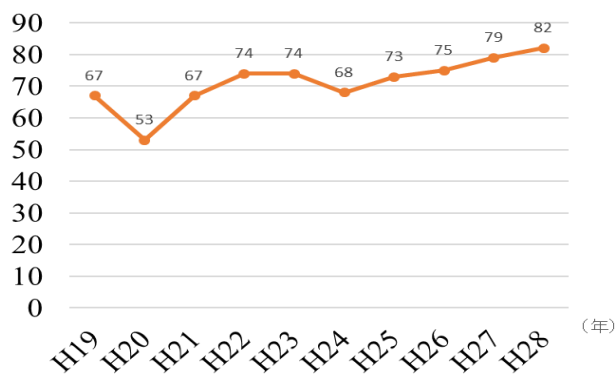


図 1 中心市街地の空き店舗数の推移

このような中心市街地の衰退の流れに際し、土浦市民も現状に満足していない。平成 27 年度の土浦市民満足度調査によると、中心市街地の賑わい対策、駅前の開発、公共交通機関などの中心市街地に関する項目において、満足度が著しく低かった。

## 2. 課題

以上の現状に至った背景として考えられる要因は他都市の発展や郊外への大型商業施設進出である。近年、隣町であるつくばが急速に発展し、その後イオンモール土浦などの郊外ショッピングセンターも台頭してきた。このように土浦市の中心市街地以外にも近郊に商業施設が数々立ち並ぶようになり、商業拠点の分散が起きてしまった。これがいわゆる「中心市街地の空洞化」である。

土浦市は平成 27 年に市庁舎移転や図書館整備事業等の中心市街地活性化基本計画を推し進めており、一定の成果を得始めている。回復の兆しを見せつつある中心市街地の空洞化にさらなる施策を施すことでかつての賑わいを取り戻す必要があると考える。

## 【工業】

### 1. 現状

茨城県は、2007 年～2016 年にかけての過去 10 年間、常に全国 1 位の企業立地面積を誇り、工業大県としての地位を確立している。土浦市も例外ではなく、製造品出荷額は太平洋岸に位置する神栖市、日立市、ひたちなか市などの工業都市に次いで県内 7 位となっている(表 4 参照)。

また、土浦市内には、神立工業団地、東筑波新治工業団地、テクノパーク土浦北、おおつ野ヒルズという 4 つの工業団地が立地し、おおつ野ヒルズを除く 3 団地はすべての区画が完売しているなど、活況を呈しており、コカ・コーラや東レなどの大手企業も数多く立地する(表 5 参照)。また、土浦市は都心から 1 時間圏内という立地、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道による交通の利便性など、立地的な優位性が非常に高い地域であるということができる。

表 4 茨城県 市町村別製造品出荷額 (平成 26 年)

順位	市町村名	実数値 (単位：百万円)
1	神栖市	1,496,462
2	日立市	993,819
3	ひたちなか市	880,127
4	鹿嶋市	823,349
5	古河市	712,982
6	筑西市	628,941
7	<b>土浦市</b>	<b>606,625</b>
8	常総市	423,556
9	坂東市	296,522
10	つくば市	274,707

表 5 土浦市の工業団地概要

工業団地名	所在地	主要企業	分譲価格 (単位：円/㎡)
神立	東中貫町 北神立町	コカ・コーラ 日立建機	—
東筑波新治	沢辺 本郷	フルヤ金属 精工	29,300 -34,200
テクノパーク 土浦北	紫ヶ丘	ノーリツ リクシル	20,000 円台
おおつ野 ヒルズ	おおつ野	JFE ライフ 土浦協同病院	28,664 -35,575

このように、工業に関しては一見満足のいく状況に見える。しかし、土浦市の外に目を向けるとそう楽観的にはいられないような現状もある。それは、茨城県内外において、製造業の盛り上がりの兆しがみられる地域が多く存在するということである。

茨城県内においては、平成 29 年 2 月 26 日の圏央道境古河 IC～つくば中央 IC 間の開通により、茨城県内区間が全線開通したことから、圏央道沿線地域の交通状況が大きく改善された。これによって物流の活性化がなされ、土浦市にとっても一定の影響があるものの、かねてから企業を多く抱える阿見町や、坂東市の新興の工業団地が今後勢力を伸ばしていくことが予想される。こういった地域の中には、土浦市の工業団地と比較して分譲価格が非常に安価なところも存在し、これらの地域には多くの企業が集積していくと考えられる(表 6 参照)。

次に、茨城県外に目を向けると、関東においては群馬県や栃木県で近年の製造品出荷額の伸びが著しい(図 2 参

照). この2県は製造品出荷額の総額では茨城県には及ばないものの、2011年の北関東自動車道の全通などによる交通環境の改善や、独自の優遇制度などによって勢力を伸ばしている工業団地なども存在する(表6参照)。

表6 近隣のライバル工業団地の分譲価格と優遇制度

		中中原工業団地 (栃木県大田原市)	佐野インター産業団地 (栃木県佐野市)
分譲価格	円/㎡	15500	22000 -28500
立地	最寄り I. C.	東北道, 西那須野塩原 I. C.	東北道, 佐野スマート I. C.
優遇制度	県	栃木県企業立地・集積促進補助金 栃木県産業定着集積促進支援補助金 産業立地促進資金	
	市(町)	医療産業等立地奨励金 福祉産業等立地奨励金 企業等立地奨励金	佐野市民新規雇用促進事業 勤労者福利厚生促進事業 工場見学促進事業
伊勢崎宮郷工業団地 (群馬県伊勢崎市)		阿見東部工業団地 (茨城県稲敷郡 阿見町)	坂東インター工業団地 (茨城県坂東市)
22400		30,800	16800
関越道,高崎 I. C. " 玉村 I. C. 北関東道,駒形 I. C.		圏央道,阿見東 I. C.	圏央道,坂東 I. C.
群馬県企業立地促進基金 群馬県企業誘致推進補助金		増加した従業者数の割合に応じて,法人 事業税の課税免除(3年間) 不動産取得税の課税免除 茨城県工場等立地促進融資(25億円まで)	
伊勢崎市企業立地推進補助金 (固定資産税,都市計画税の1/2相当額を 3年間補助)		企業立地等促進奨励金 雇用促進奨励金 工場見学施設設置奨励金	固定資産税(市税)相当額を奨励金として3年間交付

目を向けてみると、土浦市はすでに完売している3つの工業団地への投資よりも、おおつ野ヒルズの方譲りに熱心な状況であることがヒアリング調査によりわかった。県内や北関東のライバルにあたる市町村が力をつけつつある中で、このままの姿勢では土浦市の工業のさらなる発展の可能性を潰してしまう。さらには、他の市町村に対する相対的な優位性を失い、現在土浦に立地する企業の流出にもつながりかねないと考えられる。

## 【観光】

### 1. 現状

土浦市の観光基本計画では、歴史的町並みの整備などを推進するとされているが、これは良策とは言えない。まず、観光資源を2種類に分類することができる。「勝負できるもの」と「勝負できないもの」である。「勝負できるもの」というのは、土浦独自の魅力があり、そこを訪れない限り旅行者が経験できない資源である。「勝負できない資源」とは、旅行者の発点から同等もしくは近い距離に類似の経験できる空間があるものだ。土浦市の勝負できる資源とは3大花火大会として知られる「土浦全国花火競技大会」や筑波山・霞ヶ浦などのロケーションに恵まれた「りんりんロード」などがあげられる。一方、「勝負できない」観光資源としては、歴史的町並みがまず第一に挙げられるだろう。茨城県を訪問する観光客は、約40%が関東から訪れている。しかし、関東には小江戸川越や水郷さわらなどの歴史的町並みの観光地として地位を確立している地域がある。圏央道の開通によりこれらの地区へのアクセスも格段に上がっている。もし、観光客が歴史的町並みを楽しみたいと思ったとき、土浦市を訪れるのと同じくらい時間で訪れることができる佐原や川越を選ぶのではないだろうか。貝塚公園もこの例に倣う。このような資源が勝負できない資源である。

また、近年、観光の形態が大きく変わっている。これまでは、ツアーに申し込んだり、職場の慰安旅行に参加するなど、団体での観光が中心だった。そして、これらの団体旅行は、訪問先ではなく、発地、観光へ行く人々の出発地点でプランを作る。着地側の情報を得るには旅行会社を介するのが、適当だったのだ。しかし、インターネットの発達により、観光客が個人で訪問先着地の情報を得られるようになった。観光客は、インターネットやSNSから情報を集め、個人の希望にあったルートで旅行を行うようになった。そのため、旅の目的や訪問先はそれぞれ違

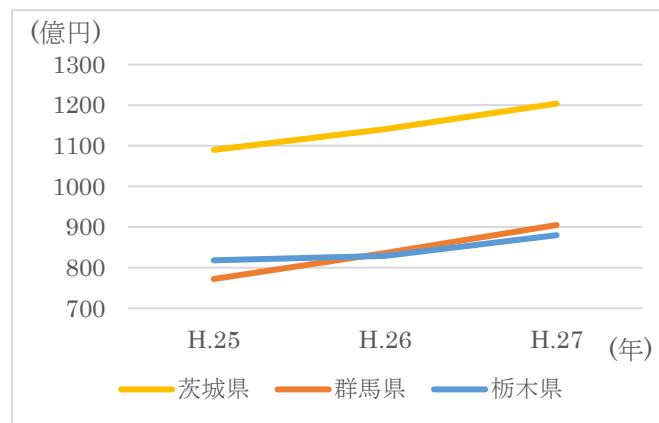


図2 北関東3県の製造品出荷額

## 2. 課題

以上の現状を踏まえたうえで、現在の土浦市の動向に

う。例えば、同じ大洗を訪れる人でも、アニメの聖地巡礼のために訪れる人とサーフィンをするために訪れる人がいる。アニメの聖地巡礼とサーフィン客では、目的もルートも異なってくる。そして、観光客に対して、旅行会社ではなく着地・訪問地側が情報を提供できるようになったのも、インターネットの普及によるメリットである。この時代の変化に合わせて、街も対応を変える必要がある。大衆に向けて情報を提供しているだけでは、コアな趣味・目的を持つ層に対するアピールが弱くなる。一度、このような人たちの心を掴むことができれば、リピーターになることも期待できる。大衆ではなく、規模は小さいがコアなファンを確実に増やすことのできる施策を練る必要がある。

## 2. 課題

土浦市における観光の課題は、土浦市のポテンシャルを生かしきれていないことである。

土浦市における平成 27 年度の観光入込客は、1,460,300 人である。しかし、その多くは以下の表 1 の 3 つのイベントに集中しており、イベント以外での観光入込客数は年間 40 万人、1 か月あたりにすると約 3 万人の人が土浦市を訪れている。

表 7 土浦市の観光入込客数

平成 27 年度茨城県レクリエーション調査より

イベント名	入込客数(人)	期間
土浦全国花火競技大会	750,000	10/3
土浦キララまつり	160,000	8/1,2
土浦桜まつり	100,000	3/21~4/12
総計	1,010,000	
土浦市全体	1,460,300	

また、土浦駅近辺に、まちかど蔵という歴史的小径があるが、現在では観光客はまばらで、活気はあまり感じられない。同じ歴史的町並みを持ち、都心から電車で 1 時間以上かかる千葉県香取市の観光客数は 6,946,952 人であり、土浦市における歴史観光のポテンシャルが低いことがうかがえる。

これらから、土浦市の観光を盛り上げるために必要なことを以下の通りとした。

観光資源すべてを活性化するのではなく、  
勝負できるものに限定する。  
ターゲットを絞った事業を行い、  
観光客として確実に訪れる層を増やす

## 【参考文献】

土浦市工業団地のご案内，土浦市

[http://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1308630893\\_doc\\_26\\_0.pdf](http://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1308630893_doc_26_0.pdf)

・茨城の工業団地，茨城県

<https://www.indus.pref.ibaraki.jp>

・平成 28 年度統計つちうら，土浦市

<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page002187.html>

・土浦市都市計画マスタープラン

<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page000545.html>

・土浦市中心市街地活性化基本計画

<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page005477.html>

・都市構造可視化計画 土浦市 販売額分布の経年変化

<https://mieruka.city/maps/view?c%5B0%5D=456&i=27045>

・平成 28 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

[https://www.city.tsuchiura.lg.jp/jgcms/admin74892/data/doc/1498203298\\_doc\\_34\\_0.pdf](https://www.city.tsuchiura.lg.jp/jgcms/admin74892/data/doc/1498203298_doc_34_0.pdf)

・茨城県

<https://www.pref.ibaraki.jp/kikaku/kikaku/seisaku/kikaku2-seisaku/seisaku/compact/documents/compact06.pdf>

・土浦市耕作放棄地解消計画

[https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1269591701\\_doc\\_27.pdf](https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1269591701_doc_27.pdf)

・株式会社アトレ

[http://company.atre.co.jp/company/news/pict/441\\_kousakuhatake.pdf](http://company.atre.co.jp/company/news/pict/441_kousakuhatake.pdf)

・かすみがうら市

[http://www.city.kasumigaura.ibaraki.jp/data/doc/1504744469\\_doc\\_11\\_0.pdf](http://www.city.kasumigaura.ibaraki.jp/data/doc/1504744469_doc_11_0.pdf)

・土浦市教育委員会 HP 新治学園義務教育学校開校準備協議会

<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page008043.html>

・道路交通センサス

<http://www.mlit.go.jp/road/census/h27/>

<http://www.mlit.go.jp/road/census/h27/pan/ippan2-03.pdf>