

都市計画マスタープラン実習 2019年2月8日  
**産業・観光・歴史班 最終発表**

班員： 稲見一貴 姫氏原慎也 坂巻巧 須藤ゆき 田代優奈 馬場優樹 前田大知 TA：田中皓大

## 第1章 土浦の工業

現在、全国的に土浦市の製造品出荷額等は、上位に位置する。2017年には茨城県内区間で圏央道が開通した。土浦市には関東を縦に走る常磐自動車道と横に走る圏央道が通っており、**工業立地は大変良好**であると考えられる。圏央道沿線の都市では新たな工業団地の造成・分譲が行われ、製造品出荷額が増加した。しかし土浦市に焦点をあてて考えてみると、2010年から2016年にかけて事業所数・従業員数・製造品出荷額等は横ばいの状況が続いている。表1は、土浦市内の工業団地のデータを比較したものである。現在土浦市の主な工業地帯は、「土浦・千代田工業団地」、「テクノパーク土浦北」、「東筑波新治工業団地」、「おおつ野ヒルズ」がある。この中で分譲可能なのはおおつ野ヒルズの3区画で、わずか7.8haである。つまり工業団地の多くが分譲完了状態にあり、**企業誘致の余地がない**と考えることができる。これが土浦市の工業における大きな課題である。

名称	土浦・千代田工業団地	テクノパーク土浦北	東筑波新治工業団地	おおつ野ヒルズ
所在地	土浦市東中貫・かすみがうら市上稲吉	土浦市紫ヶ丘	土浦市沢辺	土浦市おおつ野
団地面積	168.7ha	41.7ha	35.3ha	99.5 ha
工場用地面積	134.7ha	34.4ha	24.4ha	39.5 ha
立地企業	48社	12社	15社	4社
分譲面積	—	—	—	7.8ha (3区画)

表1：土浦市内の工業団地ごとの比較

この課題を解決するためには新たな工業用地の開発が必要であると考え、我々は土浦市の耕作放棄地に着目した。土浦市全体の耕作放棄面積は2010年から2015年にかけて約60ha増加しており、更に耕作放棄地を所持している農家への今後の農地利用意向の調査を行ったところ、92%の農家が自分で復元することを考えていないという結果になった。



図1：耕作放棄地面積とその割合

図1は都市構造可視化プログラムで耕作放棄地について考察したものである。赤い棒グラフは耕作放棄地率が30%以上の地域を表しており、桜土浦IC付近に密集していることが分かった。以上のことから、増加傾向にある復元が不可能な耕作放棄地を工業用地へ転用することで企業誘致の余地を生み出すことができるのではないかと考えた。

## 第2章 土浦の商業

土浦市内の商店数、従業者数、年間商品販売額は年々減少傾向にある。更に中心市街地の空き店舗数は増加しており、土浦市の市街地の衰退や経済の低迷は顕著である。そこで私たちは、衰退の要因や、衰退の影響の広がりについて調査した。

商店数

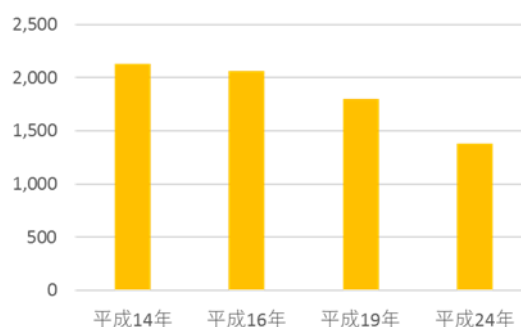


図2 土浦市の商店数

従業者数

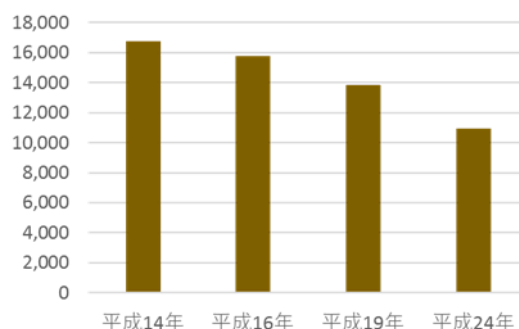


図3 土浦における商業の従業者数

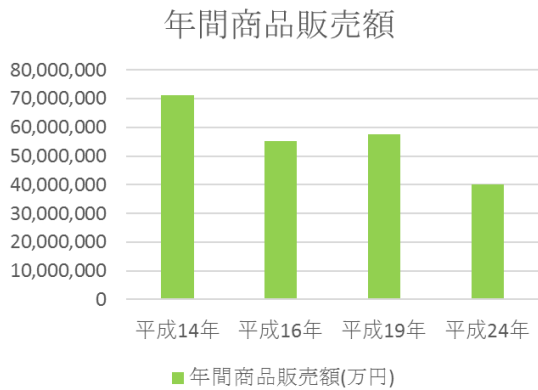


図4 土浦における年間商品販売額

土浦市における商店数、商業の従業員数は年々減少していることがわかる。年間商品販売額をみても減少傾向にあると言える。このような現状はネット通信販売や少子高齢化が進む国全体の問題でもある。我々は土浦市内の商業の現状について、都市構造可視化計画を用いて調査を行った。



図5 土浦・つくばの販売額分布(1979年)

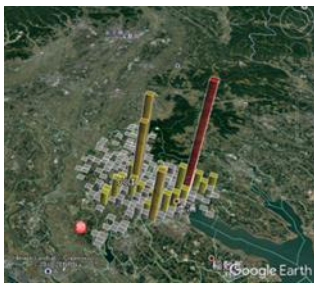


図6 土浦・つくばの販売額分布(1997年)



図7 土浦・つくばの販売額分布(2014年)

図5~7は土浦・つくばの販売額分布の経年変化を示したものである。1979年代は土浦一強であったが、つくばや荒川沖の発展によりこの時代は幕を閉じる。そして2014年には土浦市内に大型ショッピングセンターができたこともあ

り、駅周辺の衰退が際立つ結果となった。このように、大型ショッピングセンターや、ロードサイドショップの台頭による商業の郊外化が進んだ。

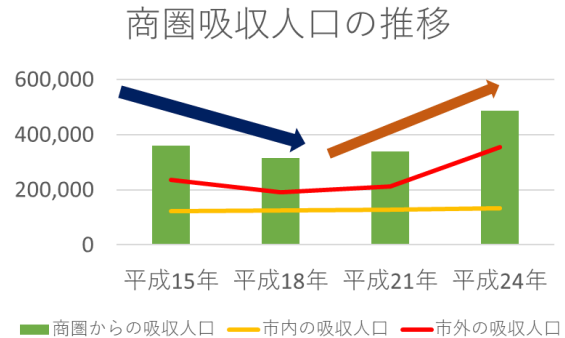


図8：土浦市商圈吸収人口の推移

図2は、土浦市内の商圈吸収人口を表しており、平成21年のイオンモール土浦開店を契機に、減少から増加傾向に変化した。以上のことから、つくばや荒川沖の発展、イオンモール土浦の登場により、土浦市全体というよりは中心地の衰退が進んでいることが明らかになった。

我々は、土浦市の中心地において現地見学を行った。(2018年10月8日、11日)駅周辺の商店街やモール505に空き店舗が大きく見受けられ、中心地の商業について考えていく必要があると感じた。

### 第3章 土浦の観光

#### 3.1 現状

平成29年度の「県内の市町村別年間観光客数」の推移から、茨城県内で土浦市は観光客数が比較的少なく、観光地として確立していないことが読み取れる。

2009年の小松原尚氏の既存研究では、「日本国民の7割以上にあたる都市での生活者は、山間地域に対して、自らの日常生活とは異なった自然環境の中での休息や様々な体験活動への期待が大きい」とあり、観光地の立地条件を以下のようにまとめている。

- ・山岳と水辺の観光利用がされている
- ・誰もが楽しめるイベントが開催される

以上のことから自然資源とイベントの2点に着目して、土浦市の観光の課題について調査した。

##### 3.1.1 自然資源

土浦市には霞ヶ浦や筑波山麓といった豊富な自然資源がある。筑波山麓ではパラグライダー体験、霞ヶ浦では遊覧船やクルージングなどのレジャー産業も行われており、市内には霞ヶ浦総合公園や土浦港なども立地している。しかし、湖観光を行っている他の観光地と比較して、土浦市は周辺施設に乏しいという弱点を持つ。なぜ土浦市にはこのような施設がないのか。地図上で土浦市と霞ヶ浦を見ると一目で分かるように、霞ヶ浦を利用した観光施設がある行方市や大津市と比較して、土浦市は霞ヶ浦への設置面積が小さ

い。このことから新たに施設を建設して観光地として確立させるのは難しいと考えられ、既存のレジャー観光の活用が重要なポイントとなる。しかしながら、平成29年の土浦港の遊覧船の利用者数は、島根県松江市の遊覧船利用者数と比較すると非常に少なく、土浦市での水辺観光の知名度はまだ低いと考えられる。

このように、土浦市には観光地の立地条件として必要な山岳、水辺は存在するが、観光資源としては活用しきれていないことが課題として挙げられる。

近年、土浦市はサイクルツーリズムに力を入れている。土浦市にはつくばと霞ヶ浦を結ぶ自転車道である「つくば霞ヶ浦りんりんロード」が通っており、全国的に有名な「ピワイチ」や「しまなみ海道」と比較すると利用者は少ないが、増加傾向にある。

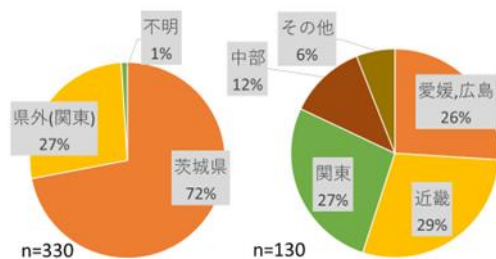


図9: サイクリストの居住地

(左: りんりんロード 右: しまなみ海道)

図3は、二つのサイクリングロードを利用する人の居住地を比較したものである。全国的に有名な「しまなみ海道」は74%が県外利用者なのに対して、「つくば霞ヶ浦りんりんロード」は県外利用者が少なく、その割合は27%であった。このことから、現在の「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の利用者の多くは観光目的ではないことが予想される。

水郷筑波サイクリング環境整備総合計画によると、同サイクリングロードを用いて、「地域の豊かな自然や食、人とのふれあいなどをサイクリングと併せて楽しむことができる地域」を将来の姿として設定しており、このような将来の姿を実現するために土浦市では複数のマップ・コースの用意や多様な形態のレンタサイクル等、充実したサービスを提供している。その一方で利用者アンケートでは舗装の劣化と自動車との衝突の恐れが問題点として挙げられており、回遊性・安全性の点では課題が残る。

更に、自転車を利用したツアーの開催を過去に4回程行っているが、今後の継続的な活動・既存の観光資源と絡めたツアーの検討等、向上の余地はあるのではないかと考えた。

以上を踏まえて、自転車を自然資源と絡めるには自転車道の安全性向上や魅力発信を積極的に行っていく必要があるのではないかと考えた。

現地見学を行った際に、市全体で自転車を盛り上げるとい

う姿勢が感じられた。また、市役所の方にヒアリングを行った際にも茨城県でサイクルツーリズムを推進しており、市としても観光資源として活用していくとの話を伺った。先述した課題を解決していくことで県外からの観光者が増える可能性は十分に考えられるのではないかと。

### 3.1.2 イベント

土浦市のイベントによる集客は平成29年度には年間約100万人となっており、茨城県内においても5位と上位に位置する。また、土浦市を訪れる観光客の約60%はイベント目的である。これは茨城県内でも高い水準である。また、その中でも土浦全国花火競技大会、他にも桜まつり、キララまつりなどへの集客の偏りは見られるものの、土浦市では、年間数十ものイベントが開催されている。更に、土浦市への来訪回数を訪ねたアンケートでは、5回以上との回答が50%を超え、リピーターの存在が大きい。だが、これは殆どが花火大会のリピーターであることが予想され、1つのイベントへの依存度の高さが伺える。

H29年度 県内の市町村別イベント集客人数

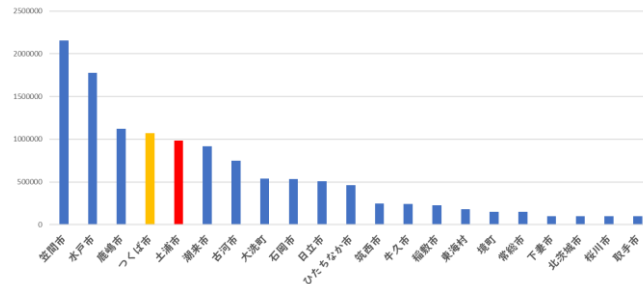


図10: 茨城県内の市町村別イベント集客人数

土浦市への来訪回数 (単数回答) n = 207

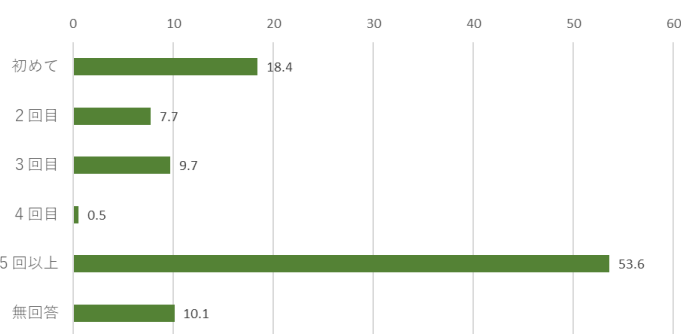


図11: 土浦市への来訪回数

以上のことより、イベント集客が多いことは、土浦市の観光の特色であり強みであるとも言えるのではないかと。イベント観光は季節や時期が限られてしまうという面も持つ。イベント型の観光に頼ってしまっている現状は課題の1つとして挙げられる。

### 3.1.3 その他(歴史)

土浦市には、まちかど蔵という城下町地域がある。まちかど蔵には、観光案内や観光土産品の販売を行っている「大徳」と、そば打ち体験や多目的工房である「野村」が代表的な施設としてあげられる。土浦市はまちかど蔵を利用した観光を提唱しているが、城下町観光を盛り上げていくに

は、いくつか課題があると私たちは考えた。ここで有名な城下町観光地を例に挙げ、そのように考えた理由を説明する。

#### 〈川越〉

川越は近年人気上昇している城下町観光地である。蔵造りの街並みが並んでおり、奥に進むとシンボリック存在の「時の鐘」がある。また、川越市の特産物である「川越芋」を利用した名産品の売り込みに力を入れている。通りには、食事処や土産店も多くあり、1日歩いて楽しめる規模がある。

#### 〈黒壁スクエア〉

ガラスで有名な黒壁スクエア。以前、黒壁銀行として機能していた建物を、ガラス館にし、シンボリック存在になった。またそれを機に、黒壁スクエア全体もガラスの町として有名な観光地になっている。

以上のような例と比較すると、まちかど蔵は、シンボリック存在はなく、また力を入れて売り込んでいる名物品もない。更に、川越では市の0.38%を城下町の街並みが占めているが、まちかど蔵は土浦市の0.023%しか占めていない。都心からのアクセスを考えると、東京から車で、約1時間で行けるので、良いと言えるが。同じ時間で行ける範囲には、「川越」や「鎌倉」があるため、土浦市だけが持つ強みででない。よって、まちかど蔵単体で観光資源として利用するには問題点が多く、他の観光資源と絡める必要性があるのではないか。

### 3.3 ヒアリング

今回の調査を進めるにあたって、土浦市商工観光課の方へヒアリングを行った(2018年10月26日)。

このヒアリングからは、土浦市が考える観光の課題として、

- ・通年の観光客が少ない
- ・各観光地での意識が低い
- ・情報が未集約である

以上の3点が挙げられた。

通年の観光客が少ないという課題に着目し、今後はイベント観光客を増やしていくことは勿論、自然観光・サイクリング・歴史観光といったイベント以外の観光客数も増やしていくことで、通年の観光客の増加も考えていく必要があるのではないかと感じた。

情報が未集約であるという点について、サイクリングや花火大会の情報発信は多く行われているが、未集約であるため、観光客にとって情報の取捨選択が難しいという現状にある。集約化を進めることは、土浦の観光を強化していくうえで必要なことであると考えられる。

### 3.4 まとめ

我々は産業・観光・歴史といった面から、土浦市の課題を調査した。

産業に目を向けると、もともと商業、工業のポテンシャルが高いが、少子高齢化による人口減少や周辺地域の発展な

どにより課題が発生している現状にあると言える。

観光については、花火大会は全国的にみても有名なイベントとして確立しているが、通年の観光客が少ない、個々の観光資源が他県と比べて魅力が低いという課題があげられる。

霞ヶ浦・サイクリングロード・まちかど蔵など観光資源は複数存在するが、他県の類似した観光資源と比較すると規模や認知度の面で劣っている部分が見受けられた。特に歴史観光については規模が非常に小さく、魅力はとて薄い。土浦の観光産業を活性化させていく場合には、上記でまとめた課題を解決することに加え、既存の観光資源を組み合わせる取り組みが必要であると感じた。

土浦の産業・観光・歴史には少なからずどの分野にもポテンシャルが存在する。

計画班での取り組みでは、課題を解決しつつ、これらのポテンシャルを活かしたマスタープランを策定できると望ましい。

## 第4章 参考文献 (最終閲覧日 2018/12/6)

- ・工業統計調査  
<http://www.meti.go.jp/statistics/tyo/kougyo/index.html>
- ・工業 | 土浦市公式ホームページ  
<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page001492.html>
- ・圏央道常総インターチェンジ周辺地域整備事業  
<http://www.city.joso.lg.jp/jigyosha/shinko/1488414036430.html>
- ・都市構造可視化計画 | 課題が見える・やり方が変わる  
<https://mieruka.city/>
- ・土浦市耕作放棄地解消計画  
[http://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1269591701\\_doc\\_27.pdf](http://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1269591701_doc_27.pdf)
- ・土浦市観光協会HP <http://www.tsuchiura-kankou.jp/>
- ・土浦市公式ホームページ「商業」  
<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page001493.html>
- ・平成29年度認定中心市街地活性化基本計画定期フォローアップ報告書  
[https://www.city.tsuchiura.lg.jp/jgcms/admin74892/data/doc/1529651604\\_doc\\_34\\_0.pdf](https://www.city.tsuchiura.lg.jp/jgcms/admin74892/data/doc/1529651604_doc_34_0.pdf)
- ・都市構造可視化計画 <https://mieruka.city/>
- ・水郷筑波サイクリング環境整備計画
- ・観光地の立地条件  
<https://ci.nii.ac.jp/lognavi?name=nels&lang=en&type=pdf&id=ART0010088569>