

2023 年度

都市計画マスタープラン演習

課題グループ 産業振興・観光班

最終レポート

班長 内藤風矢

班員 岡野勇太 小笹晃生 上山滉介

猿渡豪 渡邊唯斗

TA

松本太郎 北山晴喜

第1章 工業

1.1 土浦市の工業の強み

1.1.1 茨城県の工業の強み

土浦市の属する茨城県は、都道府県別の可住地面積で第4位、道路実延長で第2位になるなどその大部分が関東平野に属し、令和4年の都道府県地価調査によると茨城県の工業地の平均価格は1平方メートルあたり20,900円で全国平均の43,900円の半分以下であることが分かる。

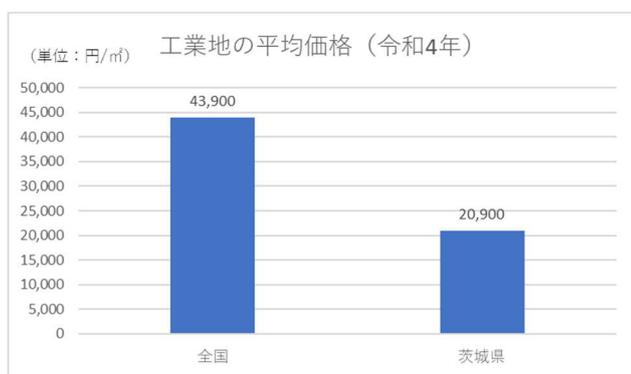


図1 工業地の平均価格（令和4年）

また、平成29年には首都圏中央連絡自動車道の茨城県区間（境古河インターチェンジからつくば中央インターチェンジまでの約28.5キロメートル）が開通してアクセスがよりよくなったこともあり、令和4年の工場立地動向調査では、茨城県は工場立地面積と県外企業立地件数で第1位、工場立地件数で第2位となっている。

1.1.2 茨城県内の土浦市の工業の強み

そのような茨城県の中で、土浦市は令和2年の製造品出荷額では県内44市町村の内第5位となる自治体である。ただし、製造品出荷額の数値を見ると土浦市は約6,000億円と、第1位の神栖市の約15,000億円と比べると半分以下であることには注意したい。

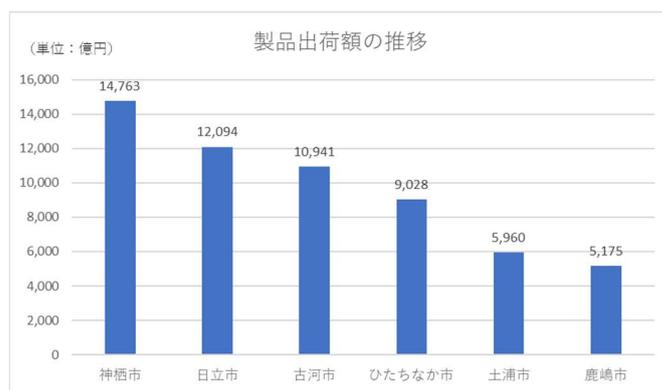


図2 製品出荷額の比較（令和2年度）

1.1.3 土浦市の工業の強み（交通編）

工業には製造品を出荷したり、原材料を輸送したりするために交通が必要だが、土浦市の面積当たりの道路実延長は県内の自治体で第4位である。

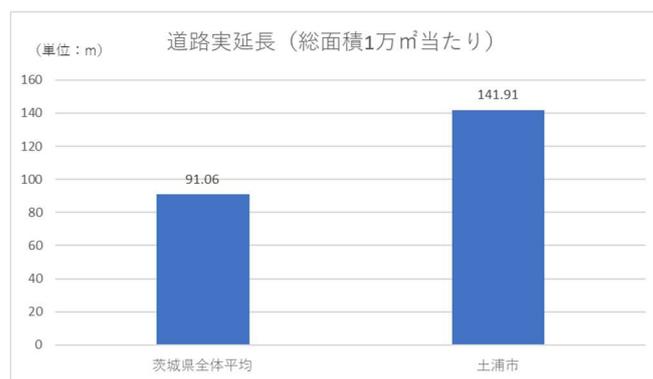


図3 道路実延長の比較

そして、土浦市にはいくつかの主要交通がある。まずは高速道路だ。市内には常磐自動車道が通っていて、土浦北インターチェンジと桜土浦インターチェンジの2つのインターチェンジがある。常磐道に乗って進み土浦市から出て約1.5キロメートル南のところには、つくばジャンクションがあり、前述の圏央道にもアクセスできる。次に一般道では、国道6号線が通っている。これは東京都中央区日本橋から宮城県仙台市までの1都4県を通る道路で、日本橋から水戸までの区間は水戸街道とも呼ばれている。約14キロメー

トルの区間、土浦市を背骨のように南北に走っている。鉄道では、JR 常磐線が通っている。北から順に神立駅、土浦駅、荒川沖駅の3駅が存在し、約14キロメートルの区間を南北に走っている。常磐線は東日本大震災の影響から現在も一部区間で貨物列車の運行は止まっているが、土浦市の区間は貨物列車が走っている。また、国内第2位の面積を持つ湖沼である霞ヶ浦に面する土浦市には、土浦港という港湾がある。



図 4 土浦市と周辺の交通

1.1.4 土浦市の工業の強み（その他編）

土浦市には、4つの工業団地が整備されている。それぞれインターチェンジや駅の近くにつくられており、企業立地に対して複数の補助金制度がある。また、政策企画課企業誘致室による企業誘致に関する情報がまとめられたホームページからは補助制度や空きオフィス情報などを見ることができる。例えば、市外からの事務所移転や工場等の新增設に関わるインフラ整備や不動産取得費用に対して1割の補助金や、3年間の固定資産税分の補助金がある。

1.2 土浦市の工業の弱み

1.2.1 製造業

製造業は土浦市の工業を支えてきた重要な産業である。図5は、令和元年度の茨城県市町村経済計算であり、土浦市の市内総生産の26%を製造業が占めていることがわかる。つくば市の製造業が占める割合が8%、水戸市の製造業が占める割合が4%であるので、ほかの市と比較しても土浦市にとって製造業がとても重要であることがわかる。



図 5 土浦市産業別総生産

図6と図7はそれぞれ土浦市の製造業における製造品出荷額と従業者数の推移を表している。これら2つのグラフを見ると、土浦市の製造業の出荷額と従業者の推移ではともに大きな変化はなくほぼ横ばい傾向であることがわかる。さらに図8は、土浦市の製造業の粗付加価値額の推移を表している。粗付加価値額とは、売上高から原材料費などを差し引いた額のことであり、国レベルでいうGDP（国内総生産）である。つまりこの粗付加価値額が高いほど生産性が高いことを意味する。図8からわかるように、2013年辺りから粗付加価値額は少しずつ減少し続けている。よって、3つのグラフから土浦市の製造業は大きく衰退もしていないが、同時に

発展もしていないことがわかる。



図 6 製品出荷額の推移

から 1 つの事業所あたりの従業者数が増加していることがわかる。つまり、土浦市の中小企業や地域の町工場などが減少しているのではないかと考えられる。

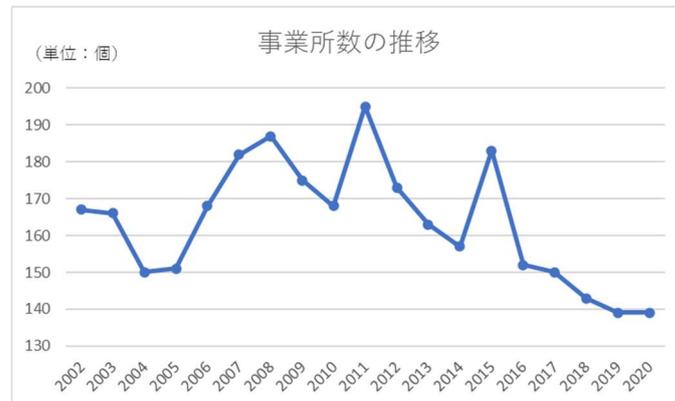


図 9 事業所数の推移

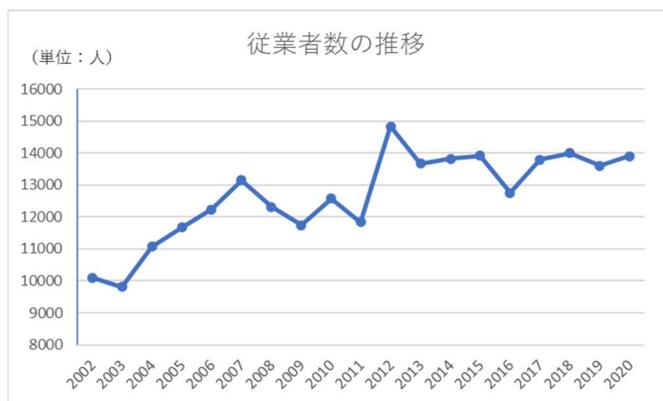


図 7 従業者数の推移

1.2.2 工業団地

土浦市には大規模な工業団地が 4 つ存在し、土浦市の工業を支えている。しかし、4 つの工業団地の内 3 つの工業団地はすでに分譲が完了しており、現在分譲可能な工業団地は土浦おおつ野ヒルズのみである。このように 4 つの大規模工業団地には新しく企業を誘致する場所がない状態であることがわかる。



図 8 粗付加価値額の推移

土浦市の4つの工業団地	特徴
土浦・千代田工業団地	日立建機(株)の研究開発拠点がある面積が一番広い
テクノパーク土浦北	研究学園都市に一番近い
東筑波新治工業団地	土浦北ICまで約3kmの立地
おおつ野ヒルズ	3つの分譲中の区画が残る。用途地域が唯一、準工業地域

図 10 4 つの工業団地のまとめ

図 9 は、土浦市の製造業事業所の推移を表している。このグラフからは、2011 年辺りをピークに製造業事業所数が大きく減少していることがわかる。従業者数があまり変化しておらず、製造業事業所数が減少していること

第2章 商業

2.1 土浦と商業の歴史



図 11 水戸街道宿場町



図 12

土浦は、その立地から長いあいだ交通の結節点として重要な場所であった。江戸時代には江戸から水戸を結ぶ水戸街道の宿場町がおかれ人の流れの拠点となり、また、霞ヶ浦や北浦を經由して江戸へと物資を運ぶ水路の拠点として土浦港があり、人と物資が集まる街として栄えた。明治時代になり人やモノの主な移動手段が鉄道となってからも、土浦には常磐線の土浦駅が設置され、また現在りんろードとなっている筑波鉄道筑波線が同駅を起点として開通するなど、茨城県内で水戸に次ぐ第二の都市として県南の中心を担っていた。

商業は人やモノが集まる場所で発展する。周辺に大きな町がなく、県南の中心であった土

浦はその立地特性もあり、商業を中心にまちが発展していった。その状態が長く続き、土浦は「商業のまち」として知られるようになる。しかし、1990年代あたりから多くの都市の例にもれず、土浦でも居住地域の郊外化、それに伴いまちの中心部の集客力が落ちたことなどから中心市街地から百貨店の撤退が相次ぎ、郊外のロードサイドへと大規模店舗が出店することで賑わいの中心が中心市街地から郊外へと移転してしまい、中心市街地の活気が失われてしまった。

2.2 土浦市内の小売業年間販売額推移

この流れを視覚的にわかりやすく表現したデータがある。都市構造可視化計画にて公開されている、土浦市の小売業年間販売額推移のデータである。サイト上では2014年までのデータと記載されていたが、ダウンロードして確認してみたら2021年までであったため、1990年から15年おきに2020年までの様子を提示する。

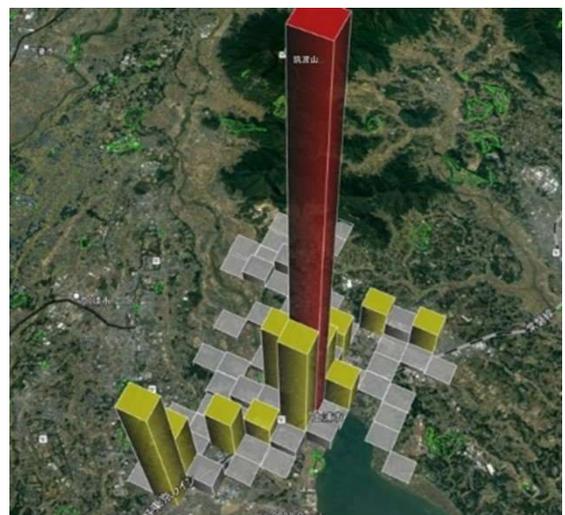


図 13 1990年 小売業年間販売額推移 土浦市

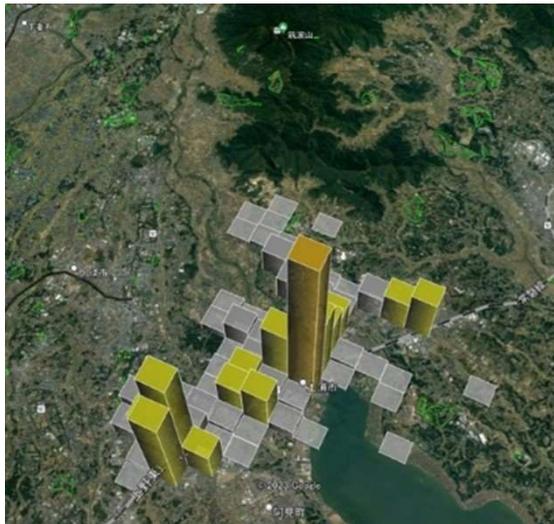


図 14 2005 年 小売業年間販売額推移土浦市



図 15 2020 年 小売業年間販売額推移 土浦市

1990 年 1 月の時点では、図 13 のように土浦駅を中心とする中心市街地がとびぬけて多く、次いで荒川沖駅周辺が高くなっている。次の 2005 年には、図 14 土浦駅周辺の販売額が激減し、荒川沖駅周辺の伸びもあり両駅の差が縮まっている。1990 年から 2005 年の間で、土浦駅前から 2 つの百貨店と一つのホテルが撤退するなど駅前の衰退が進んでいる。一方で、同地区に新たにうらがが誕生するなど持ちこたえてはいる。2020 年になると図 15 からもはや土浦駅周辺は土浦の中心とは言えないようになっている。一番多いのはイオンモール土浦があるエリアで、次いで荒川沖周辺、土浦駅周辺は市内で三番目ほど

の販売額となっている。2005 年から 2020 年までの 15 年間で、ウララに入っていたイトーヨーカドーや土浦駅前の京成ホテルの撤退があり駅前の衰退が進み、つくば市や阿見町のような周辺市町村や土浦市の中でも郊外部に当たるエリアへの大規模小売店舗の出店がおきている。

2.3 周辺地域との関係性

ここまで見てきたように、土浦市の商業における課題は郊外への大規模店舗の進出による中心市街地の衰退である。図 16 は土浦市周辺の、店舗面積 1 万㎡以上の大規模小売店舗の立地状況を示した図だ。土浦駅を中心に 2km, 5km, 10km の同心円も描かれているが、土浦市からみて郊外にあたるエリアに多くの大規模店舗が立地している様子がわかる。

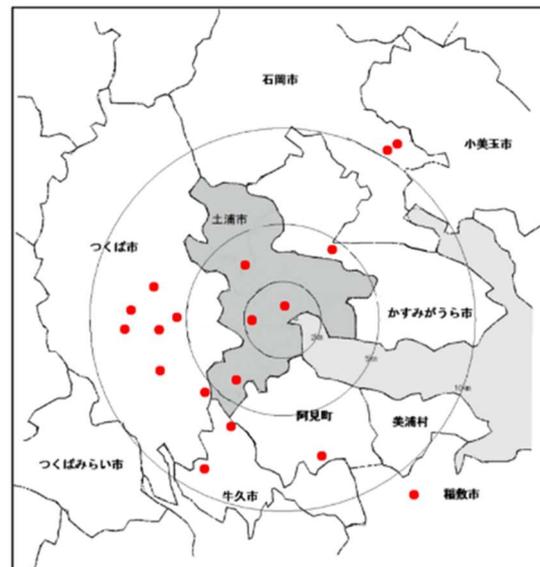


図 16 土浦市周辺、店舗面積 1 万㎡以上の大規模小売店舗の立地状況

しかし、衰退している印象のある土浦市だが、周辺地域との地域間流動を見ると少し印象が変わる。図 17 のように、大規模店舗が多く立地しているつくば市との流動では流出人口の方が流入人口より多いが、そのほかの周辺市町村との流出入を見ると大きく流入人口の方が超過しており、県南地域の中心と

しての存在感は健在であるともいえる。

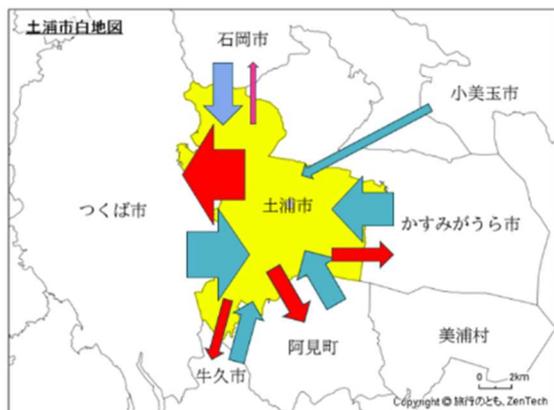


図 17 周辺地域との地域間流動

2.4 土浦市全体の商業の現況

ここで、こんどは土浦市全体のデータを見てみる。土浦市全体の小売業と卸売業の年間販売額推移をみると、全体的に減少傾向が続いている。しかし依然として年間の商品販売額は水戸、つくばに次いで県内で3位、県内の販売額のうち20%弱を占めている。就業者数や事業者数も減少傾向が続いており、商業全体として衰退傾向にあることは否めない。それでも、商店数は県内構成比で18%を超えて5位、売り場面積も構成比にして17%ほどで4位といまだに茨城県内では上位をキープしている、という事実もある。



図 18 土浦市年間販売額推移

就業者数

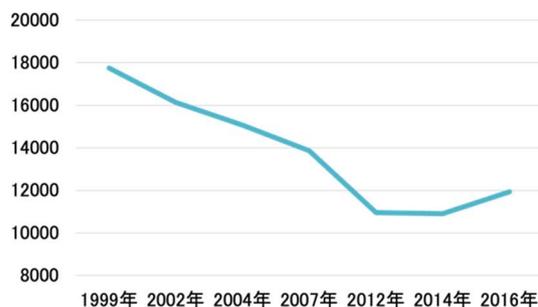


図 19 土浦市就業者数推移

事業者数

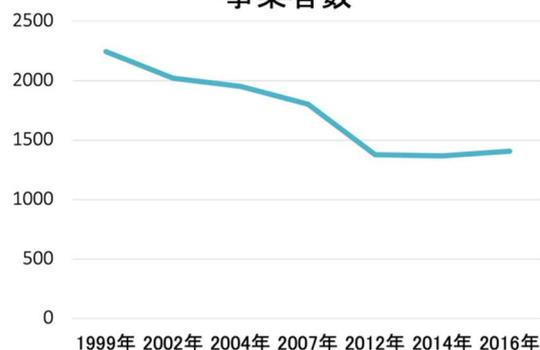


図 20 土浦市事業者数推移

2.5 すでに行われている対策とその効果

土浦市の現在のマスタープランでは、土地利用の方針の項目内で商業、業務地ゾーンの形成について「JRの各駅を中心とした地域で、駅周辺の拠点性を高め、既存の商業、業務機能を強化するとともに店舗の誘致や新たな業務機能の展開などにより魅力ある商業・業務地の形成を図る(一部要約)」と言及されている。これに基づいて、市では土浦駅周辺に集中してハード面の整備などの市の事業を行ったようだ。

これらの事業の効果について、市の職員の方は中心市街地の人口増加に一定の効果があつたと話している。しかし、「商業・業務地ゾーン」の形成のための事業であつたのに、得られた効果が人口増加とそれに伴う通行量の増加で、商業に関する効果があげられていない。つまり、これらの事業は中心市街地に住む人を増やすことはできたが、彼らも買

い物は郊外に行ってしまうていて商業ゾーンの再生・形成には至っていないといえるのではないだろうか。これは次のマスタープランで次の段階として検討すべき課題だと考える。

2.6 対策として活用できそうな事業

ここまで見てきたように、土浦市の商業の課題は中心市街地の衰退が一番大きい。これらの対策として、現在行われている事業からヒントになりそうな事業をいくつか提示していく。2020年度の商業班の発表の中で、コロナ対策の一環として地域クーポンが導入される、という内容があった。これは、現在でも第4弾が継続中と現在まで続く事業となっている。市が実施した加盟店へのアンケート結果によると、当事業を今後も継続すべきと答えた店舗は64%にのぼり、半数の店舗でチケットに現金を加えて利用されたと回答している。これらのデータをもとに、市は当事業の目的であった「消費喚起、地域経済のコロナからの再生」は達成されたと認識している。このように、この事業は経済の活性化に向けて「使える」事業であると考えられる。中心市街地の再活性化に向けて、利用できる店舗を中心市街地の店舗のみに限ったチケットの販売というのは一つの方法になりうると考えられるのではないだろうか。土浦市の中心市街地では、人口減少に歯止めがかからず、土浦駅や駅前通りから離れた立地不利の商店街で空き店舗が集中している傾向があるようだ。先に述べた市の事業で中心市街地の人口減少にある程度の歯止めをかけられたため、次の課題はこれらの商店街の再活性化だと考えられる。活性化に向けて、ここに示したようないくつかの施策が行われているが、残念ながらこれらの実績については見つけることができなかった。

第3章 観光

3.1 土浦市の観光

土浦市には、城・まち、湖、山、食、イベント、サイクリングといった分野にわたる多彩な観光資源があり、特に、土浦全国花火競技大会は日本三大花火大会のひとつとして多くの人が訪れ、全国の花火で観客動員数第10位を誇る。また、茨城県による全長約180kmのサイクリングロード「つくば霞ヶ浦りんりんロード」が整備されたほか、土浦駅直結のサイクリング施設「PLAYatreTSUCHIURA」や霞ヶ浦湖岸の「りんりんポート土浦」がオープンするなど、今後、サイクリング事業を中心とした観光の振興が期待されている。

3.2 土浦市の観光の現状

土浦市の観光に対する取り組みとして主に以下の二点があげられる。

一つ目はイベントを通じた観光客の呼び込みである。例えば日本三大花火大会の一つである土浦全国花火競技大会や小町の館におけるイベントの開催などが挙げられる。特に小町の館では秋に稲刈りやそば打ちなどの体験型イベントや地域住民の交流を目的としたこまちふれあいまつりなどが開催され、近年注目されている。10月から12月にかけてのイベント開催が多く、この3か月は霞ヶ浦総合公園よりも観光入込客数が多くなっている。

二つ目はサイクリング事業の展開である。2016年につくば霞ヶ浦りんりんロードが開通してから、自転車まちづくりへの取り組みが進み、市内でも観光としてのサイクリング事業が多く展開されていった。つくば霞ヶ浦りんりんロードは、旧筑波鉄道の廃路線(岩瀬～土浦駅 40km)と霞ヶ浦湖岸道路(140km)を活用した全長180kmのサイクリ

ングコースである。県が策定した「水郷筑波サイクリング環境整備総合計画」、および「水郷筑波サイクリング環境ガイドライン」に基づき、矢羽根、ブルーラインなどの道路表示を統一されたデザインに整備している。2015年度には茨城県を中心とした、つくば霞ヶ浦りんりんロード沿線 9 市町との連携により広域レンタサイクルが開始された。つくば霞ヶ浦りんりんロードの沿線 11 か所に施設があり、クロスバイク、ロードバイク、ミニベロ、E バイク、ジュニアクロスバイク、タンDEM自転車の貸出、返却が可能となっている。つくば霞ヶ浦りんりんロードや広域レンタサイクルの開通、整備に伴い、その他の拠点整備も進んでいる。土浦駅東口サイクルステーションは 2016 年 12 月にオープンをした、土浦駅東口直結のサイクルステーションであり、更衣室、洗面台、コインロッカーが整備され、サイクルラックや空気入れを利用することも可能である。PLAYatreTUCHIURA は 2018 年 3 月にオープンした土浦駅直結の体験型サイクリングリゾートであり、JR 東日本と県及び市が連携して整備を行った、りんりんスクエア土浦という拠点施設が存在する。この施設にはサイクルショップやレンタサイクルのほか、ロッカー、シャワー等が整備されている。このほかにも、2019 年 3 月にオープンをしたりんりんポート土浦があり、つくば霞ヶ浦りんりんロードに接する、サイクリストの拠点となる施設である。内部には、自転車メンテナンススペースやトイレ、シャワールーム等を完備した休憩施設に加え、天井展望スペースや駐車場も整備されている。このようなつくば霞ヶ浦りんりんロード周辺の拠点整備により、土浦市はサイクリングの町へと成長した。

3.3 取り組みによる効果

効果①りんりんロード利用者増加



図 21 つくば霞ヶ浦りんりんロード利用人数

図 21 は、「土浦市自転車のまちづくり構想」にて示されているデータであり、2016 年から 2021 年までの、1 年ごとのつくば霞ヶ浦りんりんロードの利用者数をまとめたものである。データから分かるように、つくば霞ヶ浦りんりんロードの利用者が増加しており、2016 年の利用者は 4,764 万人であったが、2021 年の利用者は 11 万人となっており、利用者数が 5 年間で約 2.3 倍まで増加している。

効果②レンタサイクル貸出台数増



図 22 土浦市内におけるレンタサイクル貸出し台数

図 22 は、「第 2 次土浦市観光基本計画」にて示されているデータであり、2013 年度から 2017 年度における、市内の広域レンタサイクルとまちかど蔵によるレンタサイクル貸し出し台数をまとめたものである。2013 年度における、まちかど蔵による貸し出し台数は 753 台であったが、2015 年度の広域レンタサイクル開始の影響もあり、2017 年度

には広域レンタサイクルとまちかど蔵による貸し出し台数を合わせると2,458台まで増加している。貸し出し台数の比率で考えると、約3倍となっている。

効果③サイクリング×ホテルの出現



図 23 星野リゾート BEB5

図 23 はサイクリスト向けのホテルの内装である。土浦市全体でサイクリング事業の展開を行った結果、市内のホテルでもサイクリング向けのサービスが多く出現し始めた。特に注目されているのは土浦駅直結の星野リゾート beb5 土浦である。このホテルは自転車の持ち込み、屋内保存が可能であり、サイクリストが安心して泊まれる環境が整備されている。さらにレンタサイクルも実施しているため、手ぶらでサイクリング旅行を楽しむことができる。

3.4 観光の課題

課題①宿泊者数



図 24 土浦市の宿泊者数の状況

図 24 は土浦市の観光入込客数とそのうちの

宿泊者数を表したグラフである。入り込み客数に対する宿泊者の割合が約 7%と非常に低い水準である。これは観光客の目的が滞在時間の短い日帰り旅行前提になっていることが理由であると考えられる。

課題②イベント依存型



図 25 土浦市の観光入込客数の状況

図 25 は土浦市の観光入込客数における調査地点計とイベント参加者の数を表している。観光入込客数の約 6 割は土浦全国花火競技大会をはじめとするイベントによる入込数であることがわかる。イベント依存型であることによって、季節による入込客数の偏りが生じてしまう。さらに当日の天候や事故によるイベントの中止によって観光入込客数が大きく変動してしまうことも問題点として挙げられる。

課題③コロナによる入込客数の減少



図 26 土浦市の入込客数(延べ人数)

図 26 は土浦市の観光入込客数の延べ人数を表している。2019 年までは、入れ込み客数が 170 万人あたりで推移していたが、コロナ

の影響もあり、2020年には78,2万人まで減少している。2022年も、コロナ禍前までの水準まで戻るには至っておらず、入れ込み客数を回復するとともに、入れ込み客数の伸びを維持していくことが課題である。

課題④サイクリスト消費金額

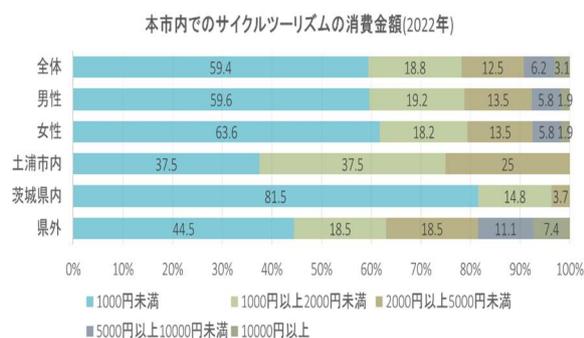


図 27 土浦市内でのサイクルツーリズムの消費金額(2022年)

図 27 は 2022 年における土浦市内での消費金額を表している。土浦市でサイクルツーリズムを行っている人の約 6 割が土浦市内での消費金額が 1000 円未満と回答している。県外在住者の消費金額は、県内在住者の消費金額よりは大きいものの約 6 割の人が 2000 円以内と回答している。つくば霞ヶ浦りんりんロード内に魅力的な施設がない、お金を消費する施設がないなどの問題点が挙げられる。現状では長期的な観光発展が困難であるため、経済的な観点から消費金額を増やす必要がある。

3.5 今後の展開

以上の課題を踏まえ、今後の展開として考えられるのは

- ①サイクリング×ホテルの拡大などによる、宿泊者数の増加
- ②小町の館等での通年イベントの開催
- ③つくば霞ヶ浦りんりんロード内による入込客数と消費金額の増加

の 3 点である。土浦市の観光の要であるサイクリング事業を中心に他の観光資源を生かした安定的な観光客の呼び込みが重要である。

4. まとめ

工業：圏央道開通の恩恵を受けて企業誘致に取り組みつつ周辺地域との差別化を図る施策

商業：郊外型大規模店舗の進出による中心市街地の衰退に対抗するための既存店舗の維持・活性化

観光：サイクリング事業を中心とした入込客数と消費金額の増加

以上の施策をとる必要があるとわかった。

5. 参考文献

(1)国土交通省 都道府県地価調査

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000044.html

https://www.pref.ibaraki.jp/kikaku/mizuto/tochi/chosa/documents/r4chosa_kekkagaiyou.pdf

(2)経済産業省 工業統計調査

<https://www.meti.go.jp/statistics/tyo/kougyo/result-2.html>

(3)統計つちうら 土浦市公式ホームページ

https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1661136604_doc_8_0.pdf

(4)令和元年度茨城県市町村民経済計算

<https://www.pref.ibaraki.jp/kikaku/tokei/fukyutokei/betsu/keizai/shityoson2019/index.html>

(5)市内工業団地のご案内及び土浦市の企業立地優遇制度 土浦市公式ホームページ

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page000269.html>

(6)第 8 次土浦市総合計画

https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1526288832_doc_3_3.pdf

(7)土浦商工会議所 土浦市の商業

<https://www.tcci.jp/cms/wp-content/uploads/2019/07/2161583e7c95bde58d3f5dfcf9dbd8c1.pdf>

(8)総務省統計局 経済センサス

<https://www.stat.go.jp/data/e-census/index.html>

(9)都市構造可視化計画

<https://mieruka.city>

(10)土浦市企業誘致ホームページ

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/dir018831.html>

(11)国土交通省関東地方整備局ホームページ

https://www.ktr.mlit.go.jp/hitachi/hitachi_index007.html

(12)「土浦市自転車のまちづくり構想」土浦市公式ホームページ

https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1584316211_doc_3_0.pdf

(13)「第2次土浦市観光基本計画」土浦市公式ホームページ

https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1558339799_doc_26_0.pdf

(14)「観光客動態調査結果-茨城県」茨城県公式ホームページ

<https://www.pref.ibaraki.jp/shokorodo/kanbutsu/kikaku/documents/h29genkyo2.pdf>

<https://www.pref.ibaraki.jp/shokorodo/kanbutsu/kikaku/documents/h30dotai2.pdf>

<https://www.pref.ibaraki.jp/shokorodo/kanbutsu/kikaku/documents/r1rekugen.pdf>

<https://www.pref.ibaraki.jp/shokorodo/kanbutsu/kikaku/documents/r2rekugen.pdf>

<https://www.pref.ibaraki.jp/shokorodo/kanbutsu/kikaku/documents/r3recreation.pdf>

<https://www.pref.ibaraki.jp/shokorodo/kanbutsu/kikaku/documents/r4recreation.pdf>

(15)星野リゾート公式サイト

<https://hoshinoresorts.com/ja/hotels/beb5tsuchiura/>