

D班 商業・工業・観光

2022.11.1

内藤風矢、渡邊唯斗、小笹晃生、上山滉介、猿渡豪、岡野勇太
TA: 松本太郎、北山晴喜

1

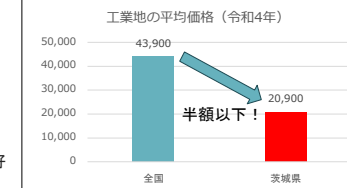
1. 工業

2

土浦市の工業の強み 【全国から見た茨城県】

茨城県は
工場立地件数 が全国2位
工場立地面積 が全国1位
県外企業立地件数が全国1位

主な要因
・圏央道の開通によりアクセス良好
・地価の安さ

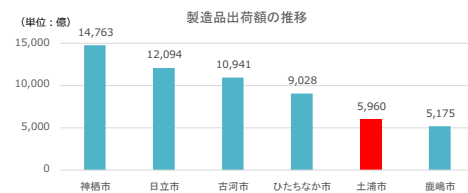


出典: https://www.mlit.go.jp/tohokansango/tohokansango_fd_000044.html
https://www.sraf.ibaraki.jp/kaku/minuto/tochi/chosa/documents/r4chosa_kekkagaivou.pdf

3

土浦市の工業の強み 【茨城県から見た土浦市】

土浦市は製造品出荷額では県内の自治体で5位(44市町村中)
しかし、神栖市や日立市などの上位と比べると半分以下



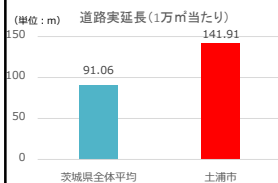
出典: <https://www.meti.go.jp/statistics/tyo/kougyo/result-2.html>

4

土浦市の工業の強み 【土浦市の交通】

原材料や製造品の輸送手段となる交通
→ JR常磐線、常磐道、圏央道、国道6号

面積当たりの道路実延長は県内4位



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

5

土浦市の工業の強み 【土浦市の特徴】

4つの工業団地が整備されている

企業立地に対して補助金がある
→ 市に企業誘致の部署がある



出典: 土浦・千代田工業団地 (Google Earthより)

6

土浦市の工業の弱み 【土浦市の工業の課題】

課題①製造業

→ここ10年発展が見られない

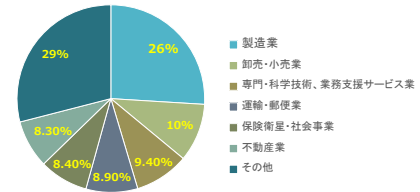
課題②工業団地

→分譲可能な工業団地が残らずか

7

課題①製造業 製造業の位置づけ

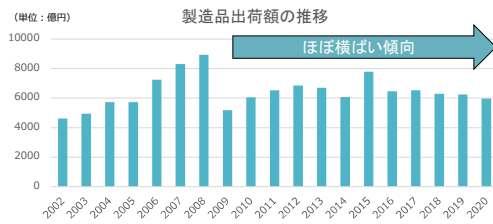
土浦市 産業別総生産



出典：令和元年度茨城県市町村経済計算／茨城県 (pref.ibaraki.jp)

8

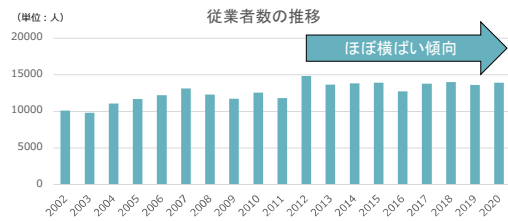
課題①製造業 製造品出荷額



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

9

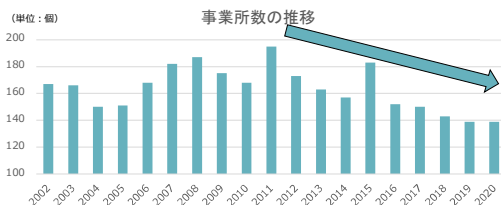
課題①製造業 従業者数



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

10

課題①製造業 事業所数



従業者数がほぼ変化なし、事業所数が大きく減少している
→1つの事業所当たりの従業者数が増加している
→つまり、中小企業が減少傾向にある

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

11

課題②工業団地

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

→ 新しく企業を誘致する場所が少ない

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

12

課題②工業団地 ヒアリング調査

〈質問リストの抜粋〉

現在4つの工業団地がほぼ埋まっているが、新しく工業団地をつくる計画の有無・詳細について

土浦おおつ野ヒルズは用途地域の規制が緩い準工業地域に指定されているが、分譲中の区画が残っているのはなぜか

上の質問に関して、立地が原因と予想したが合っているか。特にすぐ東隣のかすみがうら市に工業集積がみられる地域がある

土浦おおつ野ヒルズの分譲中の区画について、空き地のままだと損失になる事業主体の企業から宅地開発などの圧力はないか

ヒアリングのデータを整理し市役所の考えを正確に把握

13

2.商業

14

土浦と商業の歴史

商業都市は「人、モノが集まる場所」に生まれ、発展する
交通の要地であった土浦は人、モノが集まるまち(だった)

⇒土浦が「**商業のまち**」として知られるように

15

土浦と商業の歴史

中心市街地の活気が失われる

モール505

1990年ごろから

- ・居住地域の郊外化
- ・大規模商業施設の相次ぐ撤退
- ・郊外への出店

中心市街地の活気が失われる

出典: <https://www.horipaki.com/news/2848>

16

小売業年間販売額推移

土浦市周辺での大規模小売店の主な動向

閉店	開店
土浦京成百貨店 (土浦駅周辺、1989年)	さんぽる (荒川沖駅前、1981年)
	モール505 (土浦駅周辺、1985年)

右側の写真：都市構造可視化計画より引用
「小売業年間販売額推移 土浦市」のデータ
サイト上では2014年までのデータと記載されていたが、
2021年のデータまでそろっていたので使用。

1990年1月

高さ：小売業年間販売総数
色：小売業年間販売密度

17

小売業年間販売額推移

1990年から2005年まで

閉店	開店
西友 (土浦駅前、1998年)	ウララ(現在の土浦市役所) (土浦駅前、1997)
小銀屋 (土浦駅前、1999年)	
東武ホテル (土浦駅前、2000年)	
丸井 (土浦駅前、2004年)	

依然として土浦駅周辺の販売額は高い

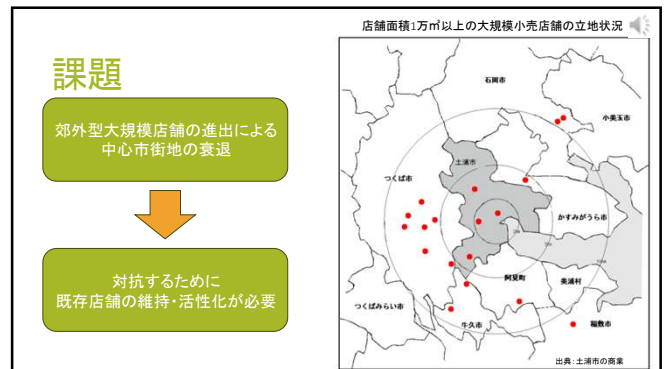
2005年1月

高さ：小売業年間販売総数
色：小売業年間販売密度

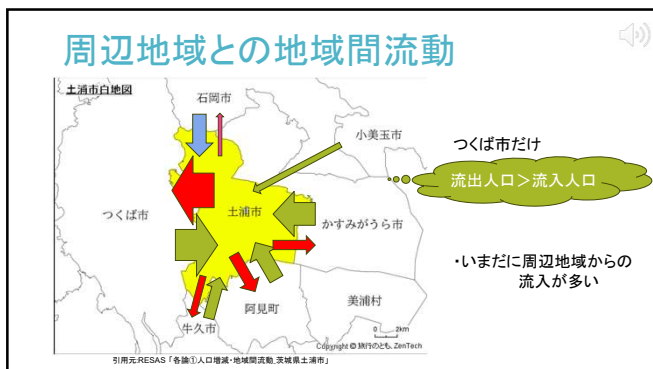
18



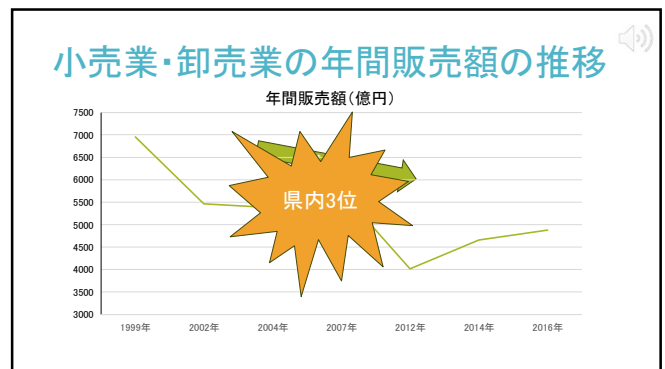
19



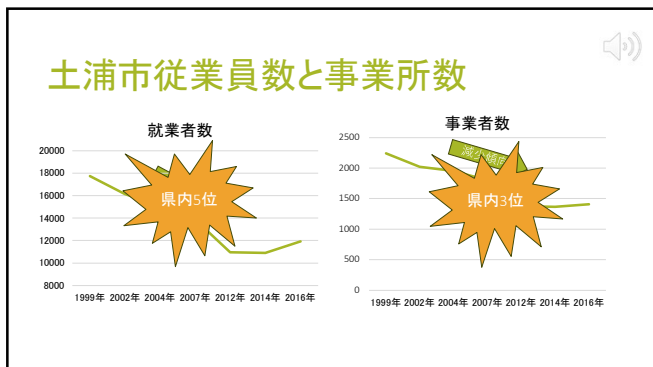
20



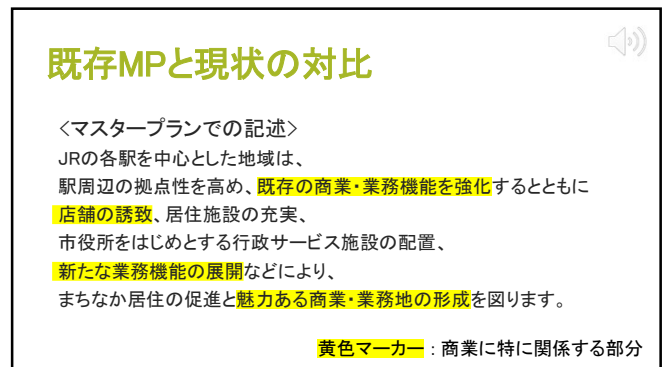
21



22



23



24

既存MPと現状の対比

現行のマスタープラン期間中に、土浦駅周辺に集中して市の事業を行った。

H27	うらら内への市役所の移転	
H27	「うらら広場大屋根」の設置	
H28	ペDESTリアンデッキの整備 (土浦駅西口の歩車分離)	
H29	土浦駅西口駅前広場の整備 (アルカス土浦横のイベントスペース)	
H29	アルカス土浦の整備 (図書館などが入居する施設)	
H30	りんりんスクエア土浦の整備 (プレイアトレ土浦(駅ビル)1F)	
		うららとペDESTリアンデッキ

25

事業の効果



土浦市役所
商工観光課

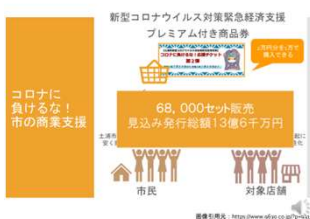
コロナ禍前までは中心市街地の
歩行者・自転車通行量が増加(H27→H30)

土浦駅周辺に分譲マンションが建設された

- 
- ・直接的な商業の振興にはなっていない？
 - ・中心市街地に住んでいる人も買い物は郊外に行ってしまう？

26

地域クーポンの効果



現在は第4弾が事業継続中

市内の店舗 722店で使用可能

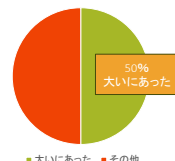
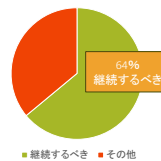
現時点でプレミアム分を含めた
ほとんどが使用されている

27

加盟店へのアンケート結果

当事業を今後も継続するべきか

応援チケットに現金を加えて使われたか



■ 大いにあった ■ その他

事業の目的「消費喚起、地域経済のコロナ禍からの再生」は達成された

➡ 中心市街地の再活性化に向けて、
限定された地域で使える同様のチケット販売は「アリ」かも？

28

商店街の再活性化にむけて

中心市街地



次は、

土浦駅や駅前通りから離れた商店街の活性化

＜活性化に向けた取り組み＞

土浦市中心市街地開業支援事業中心市街地の空き店舗に開業する事業者向け
賃借料の一部または改装費の一部を補助
開業セミナーなどの実施
新規創業者の育成、空き店舗への開業誘導

29

3. 観光

30

土浦市の観光

●土浦市の観光資源

「筑波山」、「霞ヶ浦」など城・まち、湖、山、食、イベント、サイクリングの豊かな観光資源
水郷筑波国定公園の玄関口
歴史と情緒あふれる景観が訪れる人を魅了



筑波山



霞ヶ浦

31

取り組み① イベントを通じた呼び込み



霞ヶ浦



つくば霞ヶ浦りんりんロード



土浦全国花火競技大会



小町の館

観客動員数約70万人！
全国10位

32

取り組み① イベントを通じた呼び込み

●小町の館

秋に稲刈りやそば打ちなどの体験型イベントやマルシェ

	小町の館	霞ヶ浦総合公園
10月	約2.7万人	約2.3人
11月	約2.6人	約2.2人
12月	約2.7人	約2.3人

→秋は霞ヶ浦総合公園よりも
観光入込客数が多い



33

取り組み② サイクリング事業展開

●つくば霞ヶ浦りんりんロード

つくば霞ヶ浦りんりんロードが2016年11月に開通



34

取り組み② サイクリング事業展開

●広域レンタサイクル

2015年に茨城県が中心となって行う
広域レンタサイクル事業が開始



35

取り組み② サイクリング事業展開

●拠点整備

土浦駅東口サイクルステーション
やりんりんポート土浦などの拠点が整備され、自転車環境が向上しつつある



土浦駅東口サイクルステーション



PLAYATRE TSUCHIURA



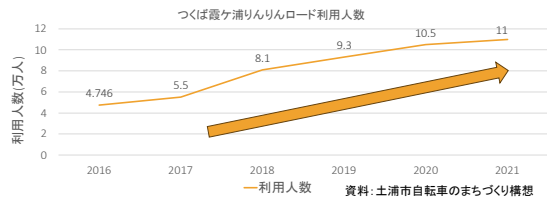
りんりんスクエア土浦



りんりんポート土浦

36

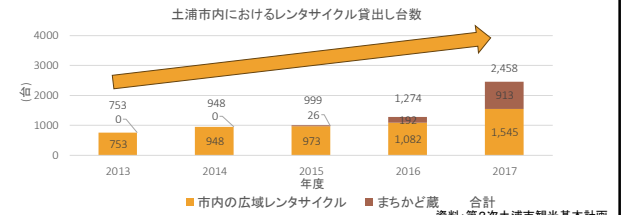
効果① りんりんロード利用者増加



つくば霞ヶ浦りんりんロードの利用者は年々増加
→今後さらなる発展が期待できる

37

効果② レンタサイクル貸出し台数増加



レンタサイクルの貸出し台数は、広域レンタサイクルとまちかど蔵を合わせると、2017年度は2013年度の約3倍となっている。

38

効果③ サイクリング×ホテルの出現

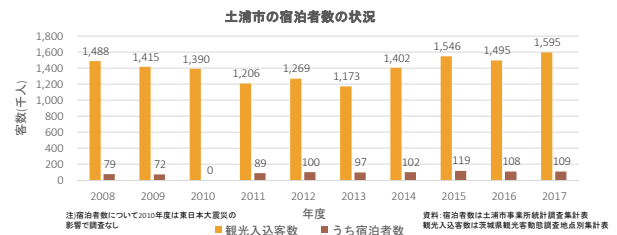
自転車の持ち込み、屋内保管が可能
サイクリストが安心して泊まれる環境が整備
自転車のレンタルも実施
→手ぶらでサイクリング旅行ができる

例) 星野リゾート BEB5土浦
ベルズイン土浦



39

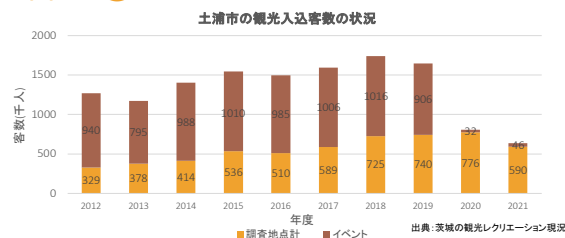
課題① 宿泊者数



入込客数に対する宿泊者数の割合が約7%と低い水準
→滞在時間が短い日帰り旅行前提

40

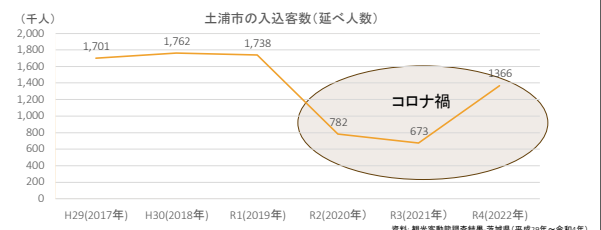
課題② イベント依存型



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
→イベント依存型であるため、季節による偏り、天候の影響を受けやすいなどの問題。

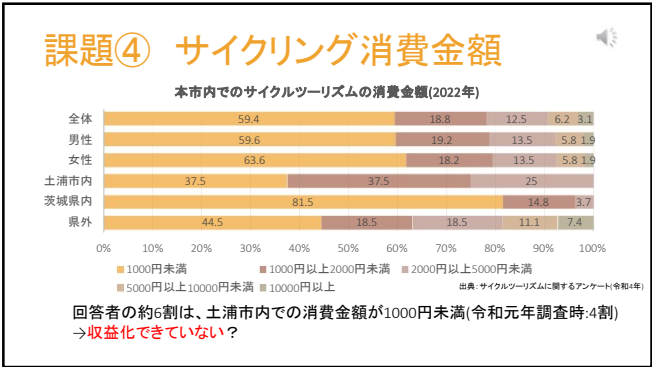
41

課題③ コロナによる入込客の減少



新型コロナウイルス感染症の影響で各種イベントの中止や縮小が相次いだ。
→コロナ禍前の水準まで戻し、その後も伸ばし続けることが必要

42



43

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

44

4.まとめ

45

- ### 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

46