土浦の未来を変えよう

～中心市街地の活性化～

今熊樹　山口優一
指導者　植田　恵津子教諭　　関谷　隆志　教諭

要旨
土浦市では、近年中心市街地の空洞化が問題になっている。街の人通りは少なく、シャッターが下りる店も多い。なぜ街の衰退は起こったのか、なぜ街を活性化する必要があるのかという疑問を踏まえ、街の特徴を生かした、新たな街づくりが必要だと考えた。街の活性化に関する調査や実践活動を通して、未来へと持続可能な街をつくる、土浦の未来を変える街づくりについて考えた。

Let`s change the Tsuchiura`s future

~To grow active the central part of the city~

Imakuma Itsuki　Yamaguchi Yuichi
Supervisor: Sekiya Takashi

Abstract
Recently, Tsuchiura city fell into a decline. There are many store which pull down the shutter and there are few people in the town. We thought that it`s necessary to do new town planning which take advantage of the feature of the city. Through the research and activities, we thought about the town planning which make the city sustainable and change the Tsuchiura`s future.

1.研究の動機

近年、土浦市の中心市街地では空洞化が問題になっている。大型商業施設の閉店やいわゆるシャッター商店街が増加し、治安の悪化などが問題となっている。街に人を集め、賑わいが生まれ活性化した街にする方法はないかと考えた。

2.仮説

(1) 市街地の衰退の要因～なぜ衰退は起こったのか

土浦市の中心市街地は、1960 年代から 1990 年代後半にかけて、多くの大型商業施設が立地し、商業面で発展を見せていたが、2000 年代初頭から 2010 年代前半にかけてほとんどの大型店が撤退し、その周りの個人商店においても空き店舗が増加した。これらの要因には、他の地方都市の例を見ても、モータリゼーションにより大規模

駐車場を持つ郊外型店舗が増加したこと、周辺市町村や郊外の開発により、中心市街地に来る必要がなくなったことなどが挙げられると推測される。

(2)市内に立地する多くの高等学校
　土浦市には、9 つの高校が立地し、2021 年現在約 1 万人の生徒(土浦市調べ)が市内へ通学している。通学の際に、中心市街地を通る高校生も多く、街の経済に与える影響も大きいのではないだろうかと考えた。通勤通学で街に来ている生徒を、街の中へ誘導し、街に賑わいを生む方法はないかと考えた。

2.調査方法と結果

(1)土浦市役所都市整備課まちづくり推進室への取材
(2)つくば市役所都市計画部への取材
(3)高校生へのアンケート

(1)土浦市役所都市整備課まちづくり推進室への取材
　ア　中心市街地の活性化策
　　①　市役所本庁舎の移転
　　土浦駅前にある、2013 年にイトーヨーカドーが撤退した再開発ビル「ウララ」に 2015 年、市役所本庁舎を移転した。
　　②　土浦駅前北地区再開発(アルカス土浦の整備)
　　再開発ビル「アルカス土浦」(図１)を整備し、市立図書館を移転、市民ギャラリーを整備。市役所の移転と合わせ、駅前に行政機能が集約された「コンパクトシティ」を目指した。

(図１)「アルカス土浦」
(清水建設ホームページより)

(図２)「亀城モール」
(土浦市ホームページより)

　　③　市街地の景観整備
　　歴史的な建物が多く残る、「中城通り」や亀城公園周辺の景観整備の他、商店街の空き店舗となっていた場所を、用地取得し市民によるイベントなども開催可能な遊歩道「亀城モール」(図２)を整備した。
　　④　サイクリング

県や民間会社と連携して土浦駅ビルをリニューアルした「プレイアトレ土浦」や休憩所、道路の標識など「つくば霞ヶ浦りんりんロード」のサイクリングの観光客向けの施設の整備を行った。

イ　活性化策の成果

市の調査による 2012 年平日(イトーヨーカドー土浦店閉店前)の中心市街地の平均歩行者通行量が 20,403 人だったのに対し、2017 年(新市役所・アルカス土浦オープン後)には、29,439 人と約 1.5 倍の増加に転じた(参考文献１)。

(2) つくば市役所都市計画部への取材

ア　つくば市の中心市街地

つくば市の中心市街地、つくばセンター地区では、2017 年に西武筑波店の撤退があり、市街地の空洞化が問題提起されていた。市では街に賑わいを生むために、商業施設「つくばセンタービル」のリニューアルや、つくば駅前のペデストリアンデッキを民間や大学生企画のイベントに開放し、賑わいの創出を目指した。

イ　つくば市の特徴

近年開発されたつくば市では、街並みや公園などが計画的に整備されている。また、研究所関係者約２万人、大学関係者約１万５千人(つくば市調べ)が市内に在住または通学通勤している。大学周辺に学生向けの店が出店されたり、市街地で学生企画によるイベントが行われたりしている。2005 年につくばエクスプレスが開業したことにより、研究学園地区に大型店が多く出店され、賑わいの中心がつくばセンター地区から研究学園地区に移動している傾向がある。

(3) 高校生へのアンケート

土浦一高生(2 年生 320 人)を対象にアンケート調査を行い、148 件の回答を得た。

ア　質問①　「土浦市の魅力は何だと思いますか？」(複数回答可)

1 位 歴史・伝統 20 票　(10.4%)

2 位 レンコン/施設の充実 15 票　(7.8%)

4 位 花火大会 14 票　(7.3%)

5 位 土浦一高/土浦駅・駅前 12 票　(6.2%)

交通の便 8 票　学校が多い 7 票　土浦イオン なし 6 票

自転車の街 常磐線 霞ヶ浦 都会 わからない 5 票

その他 52 票　計 192 票

イ　質問②　「土浦市の課題は何だと思いますか？」(複数回答可)

1 位 中心市街地(駅前) 37 票　(21.5%)

2 位 治安が悪い 13 票　(7.6%)

3 位 古い・汚い 11 票　(6.4%)

4 位 (娯楽)施設不足/交通の便 8 票　(4.7%)

人口減少 PR 過疎化 7 票　わからない 道が狭い 6 票

ない 5 票　空き家 マナーが悪い 活気がない 4 票

その他 45 票　計 172 票

4.考察

(1) 土浦市役所への取材

市が行ってきた、市役所移転やアルカス土浦の整備などの「コンパクトシティ」を目指した政策は、平日の歩行者量の増加など一定の成果を挙げている。

商店街跡地を改良した、遊歩道「亀城モール」などの景観整備は、街の景観を改善し、治安の悪化の防止の効果があると考える。この「治安の悪化の防止」の根拠として、犯罪学者ジョージケリングが提唱した「割れ窓理論」によると、古びた景観や空き家・空き店舗は、ポイ捨て・落書きなどの軽犯罪が起こることへと繋がり、そういった場所は犯罪行為に対する罪悪感を低下させ、街全体の治安の悪化へとつながるとされている(参考文献５)。その一方、整備された場所をどのように活用していくかが課題だと考えた。

サイクリングを目的に市を訪れる観光客に向けた、施設の整備は「プレイアトレ土浦」をはじめ大きな成果を挙げている。土浦市が行っているレンタサイクルの年間貸出し台数は、2016 年の 1,274 台から 2017 年は 2,458 台と倍増するなど、サイクリング観光客は大きく増加していることがわかる(参考文献４)。しかし、市に遠方から多くのサイクリングを目的とする観光客を集めるという意味では、市街地から離れたサイクリングロードでは、休憩所やトイレ、飲食店が少なく、走行環境や郊外のサイクリングロードでの環境改善が課題である。

(2) つくば市役所への取材

つくば市では、つくばセンター地区の市街地の空洞化の傾向があり、市では施設のリニューアル等の政策を行っていることが分かった。

市内に通勤・通学する研究所関係者や大学関係者が多く、そのような特徴を生かした、そのような人たちを対象とした街作りが行われている。そのような取り組みの例として、大学生運営のイベントをつくば駅前で開催する、民間企業による学生向けのカフェや飲食店の出店、市が市内に立地する研究所と連携し、市街地のインフラ整備を行うなどが挙げられる。

(3) 高校生へのアンケート

「土浦市の魅力」では、駅前の新図書館などの「施設の充実」と答えた人が 7.8%、歴史的な街並みなどの「歴史・伝統」と答えた人が 10.4%と多かった。

「土浦市の課題」では、中心市街地に大型店舗や娯楽施設があまりないことに対する「娯楽施設不足」という回答(4.7%)や、シャッター商店街や古い街並み、その中での治安の悪化に対しての「古い・汚い」、「治安が悪い」という回答がこれら２つを合わせて 14%と多く、一番多かった回答(21. 5%)も「中心市街地」となっており、全体的に中心市街地に関する意見が多かった。

中心市街地に関しては、「駅前に遊べる場所がない」「気軽に入れる飲食店がない」や「勉強できるスペースが不足している」という回答もあった。

5.実践活動

(1)考察を踏まえて

つくば市では街に研究所・大学関係者が多いことを生かした街づくりが行われていた。それを踏まえ、土浦市の特徴を考えると、昼間土浦の街中に来ている高校生が多いことではないかと考えた。そこで、若者世代をターゲットとし、SNS(Twitter、Instagram)を利用して、フォトコンテスト「＃私の好きな土浦」を企画した(図３)。この企画では、SNS にハッシュタグをつけて写真を投稿してもらうことにより、土浦に住んでいる、または土浦に通勤通学している人、それぞれの土浦の好きなポイント、(場所や風景、食べ物屋さんなど)が共有され、それを見た人に実際に街中に足を運んでほしいという目的で実施した

(2)企画を通して

企画では、Twitter と Instagram で運営用のアカウントを作成しホームページも開設した。SNS での企画の PR と並行して、街中の施設、店舗等(18 箇所)のご協力を得て、ポスターを掲示していただいた。また、モール 505 にスタジオがあり、土浦市周辺の地域情報について YouTube で情報発信を行っているインターネット放送局「V チャンネルいばらき」(参考文献３)のご協力を得て、番組に出演し、PR を行った(図４)。

(図３)宣伝に使用したポスター

(図４)YouTube の番組で PR を行った

(3)企画の結果

フォトコンテストを通して、合計約 250 枚の写真が投稿され、その中から 9 点の入賞作品を私達主催者で選んで発表した(図５)。また、レストラン「レストラン中台」と和洋菓子店「高月堂」、市内の蓮根農家の方から賞品の協賛を頂き、入賞者に賞品として贈った(図６)。高校生や、土浦市在住の方、観光で土浦に来た方など幅広い世代・層から投稿があり、投稿枚数は予想以上に多かった一方、2022 年 2 月

現在、運営用アカウントのフォロワーは Instagram84 人、Twitter53 人と広がりを欠いた。周囲の友達からの反応は良かったように思えたが、その他の高校生の間にはあまり広がらなかった。

（図５）投稿された写真の一部

(図６)高月堂店主澤辺さん(左)、レストラン中台店主中台さん(中央)、V チャンネルいばらき代表菅谷さん(右)と

企画を通して感じたことは、実際に街の中に出てみれば、魅力や楽しめる場所がたくさんあるということだ。しかし、高校生など街に多くの人が来ていても、そのことを知ってもらうことが難しいということ。そして街の中にどのようにして人を誘導するかが課題だと考えた。

6. 提案「モール 505 再生プロジェクト」

(1) モール 505 について

ここまでの中心市街地に関する活動を通して感じたことは、古く、シャッターが閉まっている場所は治安の悪化等につながり、ますます人が集まらなくなり、店が撤退する悪循環に陥っているということである。そのような状況になると街中に魅力があったとしても、なかなか人が集まりにくい状況になってしまう。

土浦市の中心市街地に 1985 年にオープンした商店街「モール 505」(図７)はかつて周辺に立地した大型商業施設と合わせて賑わいを見せていたが、近年では空きテナントの数が多くなっている。そのレトロな外観がテレビドラマのロケ地になり、ロケ地めぐりで訪れる人が一定数いる。またイベントの際は賑わいを見せるが、普段は人通りが少ない状況が続いており、治安の悪化も問題となっている。

かつてのモール 505 は、周辺の「西友土浦店」「小網屋」などと併せて買い物や遊びに出かける目的地であり、郊外型ショッピングセンターが一般的になった現在では、個人商店の集まりでショッピングモールとしての機能を維持し続けるのはなかなか難しいのではないかと考えられる。また、老朽化し古くなった外観はレトロな外観として魅力となる一方、シャッターや古い施設は治安悪化の一因になっているのではないかと考えられる。

それを踏まえて、個人商店の運営主、商店街の運営側、市が一体となって、官民連携による、モール 505 を郊外のショッピングセンターとは一線を画した施設とすることを提案する。

(図７)現在のモール 505　(日本商工会議所ホームページより)

(2) モール 505 再生プロジェクト(案)

ア　アクセスの改善

モール 505 は土浦駅から徒歩５分だが、高校生などの歩行者が多い大通り(亀城通り)からは見えない位置にあり、人の流れができていない。そこで土浦駅西口からアルカス土浦にかけてのペデストリアンデッキを延長し、アルカス土浦後方から、旧西友二号館ビルの前を通りモール 505 へと接続し、事実上の土浦駅から直結とすることを提案する。

イ　市民や高校生向けの施設の整備

高校生へのアンケートからは、中心市街地の勉強スペース、娯楽施設、飲食店の不足が挙がっていた。空き店舗を利用し、高校生や市民向けの勉強スペース、コワーキングスペースやフリースペース、さらには気軽に立ち寄れる飲食スペースを、対象とする層ごとに、場所を区切って整備することを提案する。

ウ　観光客向け施設の整備

観光客に向けて、土浦市の特産品や名店の商品を販売する施設の整備を提案する。観光客や市外から来た人が、駅前に留まらず、街中に出るきっかけになることが期待できる。

エ　建物の老朽化の修理

オープンから 30 年以上が経過したモール 505 では、老朽化している部位や壁、空き店舗のシャッター、公衆トイレなどの汚れが目立つ。映像作品のロケ地として人気を集める建物のレトロな意匠は維持しつつ、利便性の向上や治安の改善を目的として、建物の一部修繕を提案する。

7.結論

土浦市の中心市街地には、多くの人が「シャッター商店街」といったイメージを持つが、市をはじめ行政の活性化への取り組みが成果を挙げており、いままではシャッターが増えるだけだった中心市街地の状況も少しずつ変わってきている。

サイクリング観光客も増加しているが、市内の自転車走行環境の改善や休憩施設の整備など「来た人をがっかりさせない観光地」を目指すことが重要だと考えられる。

調査に協力してくれた高校生など、街にいる人々のニーズを把握し、街の特徴を生かした街づくりが重要だと考えた。そのためには、行政と民間が連携し、施設や街の再整備を行っていくことが求められるだろう。

「なぜ街を活性化する必要があるのか」それは、賑わいのある街は治安や景観が改善され、そういった街は住みやすい街なり、多くの人が住み続けたいと思える、持続可能な未来へと続く街へとなっていくからだと思う。今回の活動でお世話になった地域の方々からは、それぞれが自分の街への愛着を持ち、自分のできるところから自分の住む街をより良く魅力的にしていこうという思いが感じられ、知らなかった土浦の街の一面を知ることができた。まずは一人一人が、自分の街について知り、問題点について考え、愛着を持って街づくりに参加する所から、土浦の未来は変わっていくと思う。

8.謝辞

取材にご協力いただいた土浦市役所、つくば市役所の皆さん、企画の宣伝・運営にご理解ご協力を頂いた V チャンネルいばらき、レストラン中台、高月堂の皆さんをはじめ、取材や企画の宣伝にご協力を頂き、沢山の応援の言葉をかけていただいた地域の方々、アンケートに協力して頂いた土浦一高 2 年生の皆さんにこの場をお借りして、心から感謝申し上げます。

９.参考文献

１．土浦市役所都市整備課　(2014)．土浦市中心市街地活性化基本計画．土浦市
２．つくば市役所都市計画部（2020）．つくば中心市街地まちづくり戦略．つくば市
３．Ｖチャンネルいばらき．https://vchannel-ibaraki.com/（2022 年 2 月 28 日閲覧）
４．土浦市役所商工観光課（2019）.第２次土浦市観光基本計画．土浦市
５．警察庁・文部科学省・国土交通省（2018）.
安心で安全なまちづくり～防犯まちづくりの推進～