
土浦市の商業

令和6年3月

土浦商工会議所
土浦市新治商工会

目 次

第1章 土浦市の商業を取り巻く環境.....	1
1. 商業を取り巻く環境の変化.....	1
2. 各種データ等からみた土浦市の変化.....	2
第2章 土浦市商業の現況と特性.....	14
1. 土浦市の商業を支える基礎的条件.....	14
2. 土浦商圏の特徴.....	21
3. 土浦市商業の特徴.....	25
4. 地区別の実態.....	25
5. 商店街関係先ヒアリング.....	41
第3章 土浦市商業の課題整理.....	51
第4章 商業振興に向けてのまとめ.....	54
1. 土浦市の生活行動圏・商業活動の特徴.....	54
2. まちづくり視点のなかでの土浦市商業の振興方向性.....	56
資料編.....	57

第1章 土浦市の商業を取り巻く環境

1. 商業を取り巻く環境の変化

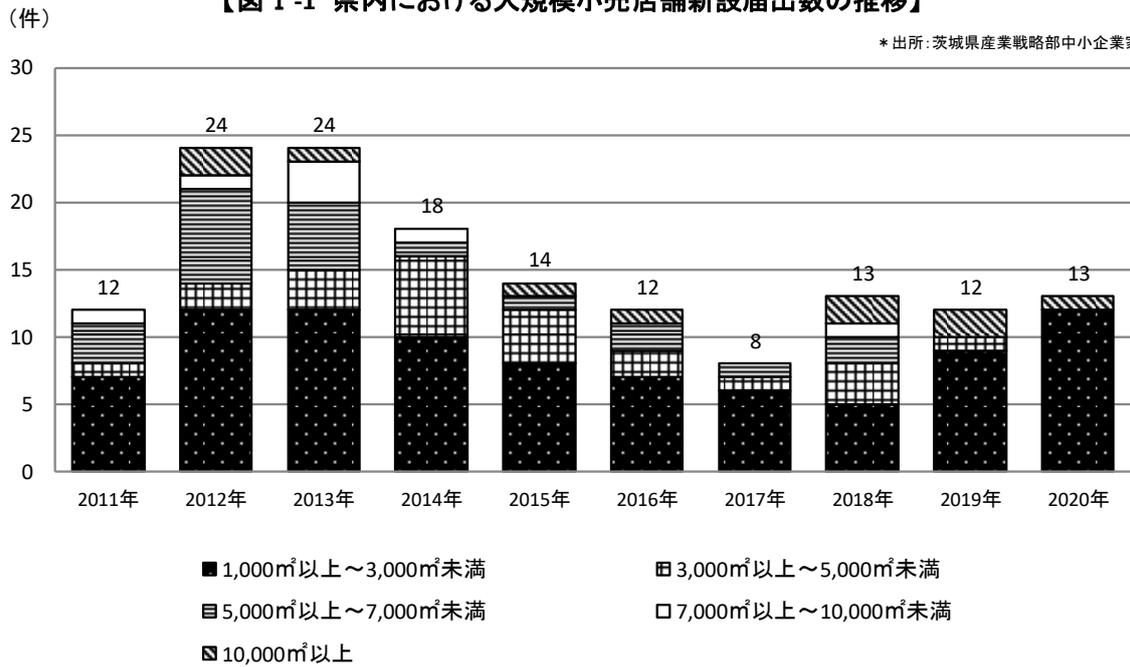
県内の大規模小売店舗新設届出数は、2013年度をピークに減少傾向に転じているものの、2018年以降は横ばい圏内で推移している。また、規模別にみると、大規模小売店舗のなかでは比較的小規模の1,000㎡～3,000㎡未満の店舗数のウェイトが高まる傾向にある。

土浦周辺では、イオンモール土浦（土浦市）やイオンモールつくば（つくば市）が進出する一方で、2022年にLALAガーデンつくば（つくば市）が閉店する等、大型商業施設の競争が激化している。また、つくば市では2022年に食品スーパーのカスミ（本社：つくば市）がドラッグストア大手のウエルシアと、売り場とレジが共同となっている新業態店舗「ブランデつくば並木店」、「ブランデ研究学園店」をオープンする等、業態を超えた競争環境が激しさを増しつつある。

土浦市では、2013年2月にJR土浦駅前の再開発ビル「URALA」から「イトーヨーカドー土浦店」が撤退し、2015年5月から同跡地を利用して、土浦市役所が供用開始されている。同年4月には常磐線上野東京ラインも開業し、土浦駅から都心へのアクセス環境が改善したほか、2017年（平成29年）11月には土浦図書館が土浦駅前に移転し、土浦駅ビルでは2018年3月から自転車利用拠点としてプレイアトレ土浦が開業。2020年（令和2年）には星野リゾートの宿泊施設「BEB5」が土浦駅ビルに入居するなど、駅前における都市機能の再編成が進んだ。さらに、マンションの「アネージュ土浦グランミッド」（2020年）や「三井パークホームズ土浦」（2022年）が分譲されるなど、駅前人口も増加している。

【図 I -1 県内における大規模小売店舗新設届出数の推移】

* 出所: 茨城県産業戦略部中小企業家



【表 I -1 近年の土浦市周辺における主な動態】

2009年	「イオンモール土浦」(土浦市)開業
	「あみプレミアムアウトレット」(阿見町)開業
2013年	「イオンモールつくば」(つくば市)開業
	「コストコつくば」(つくば市)開業
2015年	常磐線上野東京ライン開業
	土浦市役所・駅前移転
	「フードマーケットカスミ土浦駅前店」(土浦市)開業
2016年	土浦協同病院・おおつの移転
2017年	土浦図書館・駅前移転
	「西武筑波店」(つくば市)閉店
2018年	「イオンつくば駅前店」(つくば市)閉店
2020年	マンション「アネージュ土浦グランミッド」(土浦市)分譲
	星野リゾート「BEB5」(土浦市)オープン
2022年	カスミの新業態「BLANDEつくば並木店」(つくば市)オープン
	カスミの新業態「BLANDE研究学園店」(つくば市)オープン
	マンション「三井パークホームズ土浦」(土浦市)分譲
	「LALAガーデンつくば」(つくば市)閉店

2. 各種データ等からみた土浦市の変化

土浦市の商業を整理していくうえで、商業を取り巻く環境である人口動態の状況、事業所数等の変化について確認する。

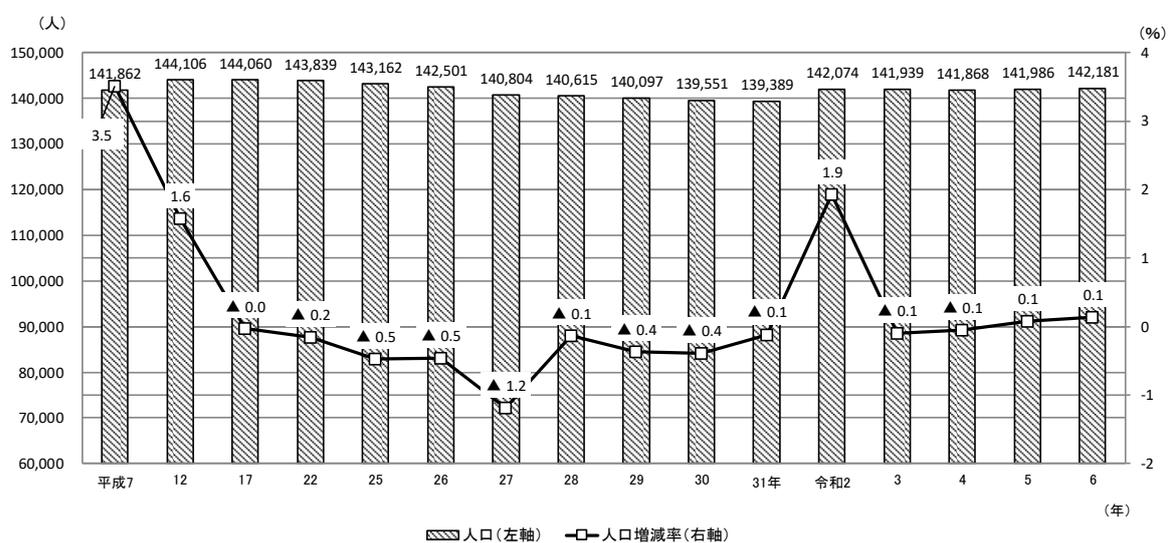
(1) 人口

1) 人口（総数）の推移

本市の人口をみると、平成17年以降減少が続くなかで、令和2年には20年振りに増加にプラスに転じたものの、令和3～4年は再び減少に転じた。令和5年以降は再び増加が続いている。

【図 I-2 土浦市人口の推移】

*出所：国勢調査、常住人口調査(1月1日現在)



2) 社会増減数の推移

近年の社会増減数をみると、総数では平成31年は転出超過となったもののそれ以外の年では転入超過となった。特に新型コロナウイルス感染症が拡大した令和2年から令和3年にかけて社会増加幅が大幅に増加した。

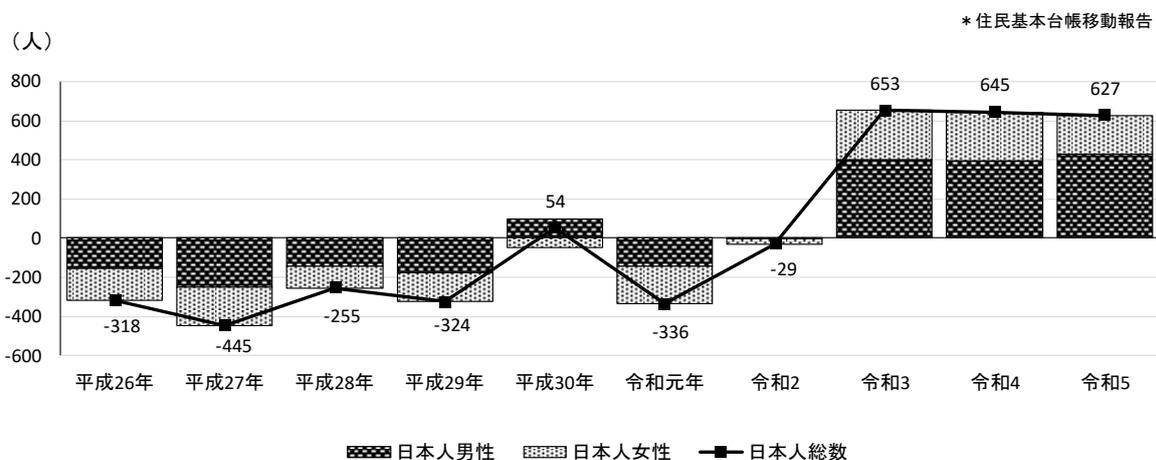
なお、平成26年以降の、日本人移動者のみで見た場合、令和2年までは男女ともに転出超過が続いていたが、令和3年以降は男女ともに転入超過となり、令和3年から令和5年までは各年で600名以上増加した。日本人移動者のみで見た場合、最近になり転入超過に転換したことがわかる。

【表 I-2 転入・転出・転入超過数の推移】

* 出所: 住民基本台帳人口移動報告

	転入超過数【人】						他市町村からの転入者数【人】						他市町村への転出者数【人】					
	総数		男		女		外国人		男		女		総数		男		女	
	総数	外国人	総数	外国人	総数	外国人	外国人	総数	外国人	総数	外国人	総数	外国人	総数	外国人	総数	外国人	
平成30年	362	308	341	241	21	67	6,476	831	3,717	547	2,759	284	6,114	523	3,376	306	2,738	217
平成31年	▲60	276	101	244	▲161	32	6,309	770	3,627	525	2,682	245	6,369	494	3,526	281	2,843	213
令和2年	145	174	108	109	37	65	6,313	696	3,665	450	2,648	246	6,168	522	3,557	341	2,611	181
令和3年	906	253	495	96	411	157	6,810	857	3,866	478	2,944	379	5,904	604	3,371	382	2,533	222
令和4年	1,056	411	648	253	408	158	7,159	1,084	4,114	669	3,045	415	6,103	673	3,466	416	2,637	257
令和5年	894	267	569	140	325	127	7,220	1,019	4,076	603	3,144	416	6,326	752	3,507	463	2,819	289

【図 I-3 土浦市の転入超過数の推移】

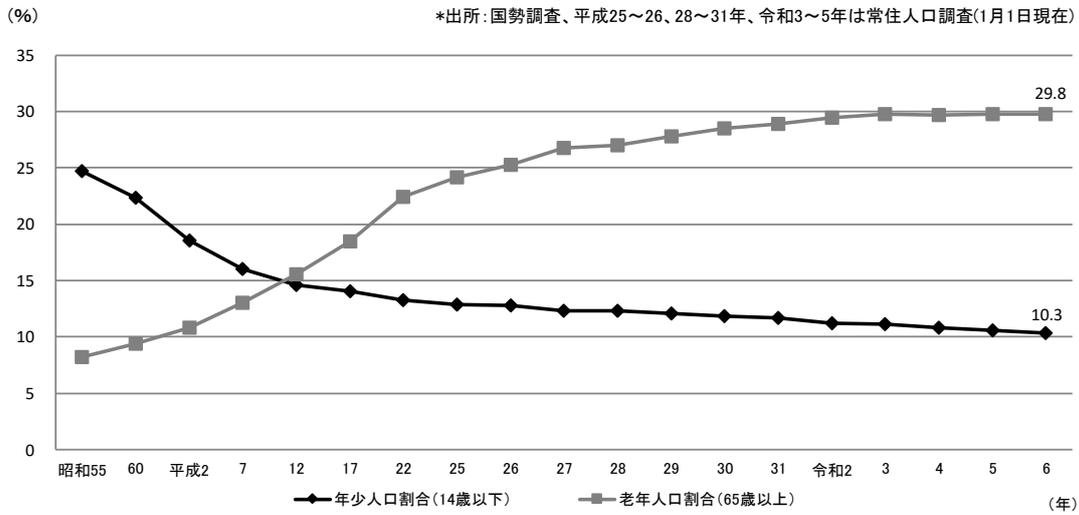


3) 年少人口割合・老年人口割合、地区別人口の推移

老年人口割合は上昇しており、高齢化が他地域同様に進んでいる。年少人口割合も昭和55年以降で最低水準にある上、減少傾向が続いている。

人口推移を地区別にみると、新治中学校区は平成26年以降減少が続いている。令和3年には新治中学校区を除く全ての地区で対前年比で増加した。また、土浦第二中学校区と土浦第三中学校区、都和中学校区は令和3年度以降、前年対比で増加が続いている。令和6年には土浦第一中学校区で対前年比1.9%増加している。

【図I-4 土浦市年少人口割合・高齢者人口割合の推移】



表I-3 地区別人口の推移

*出所：土浦市常住人口調査(1月1日現在)

	平成26年		平成27年		平成28年		平成29年		平成30年		平成31年		令和2年		令和3年		令和4年		令和5年		令和6年	
	人口	増減(%)																				
土浦第一中学校区	19,967	▲1.2	19,950	▲0.1	19,704	▲1.2	19,675	▲0.1	19,580	▲0.5	19,532	▲0.2	19,497	▲0.2	20,339	4.3	20,188	▲0.7	20,174	▲0.1	20,562	1.9
土浦第二中学校区	16,665	0.2	16,487	▲1.1	16,441	▲0.3	16,455	0.1	16,462	0.0	16,628	1.0	16,629	0.0	17,195	3.4	17,311	0.7	17,410	0.6	17,484	0.4
土浦第三中学校区	24,858	0.1	25,004	0.6	25,228	0.9	25,228	0.0	25,181	▲0.2	25,151	▲0.1	25,040	▲0.4	25,589	2.2	25,788	0.8	25,931	0.6	26,009	0.3
土浦第四中学校区	24,562	▲0.5	24,540	▲0.1	23,887	▲2.7	23,863	▲0.1	23,683	▲0.8	23,596	▲0.4	23,313	▲1.2	23,930	2.6	23,852	▲0.3	23,816	▲0.2	23,746	▲0.3
土浦第五中学校区	17,831	▲0.6	17,757	▲0.4	17,842	0.5	17,827	▲0.1	17,912	0.5	18,062	0.8	18,097	0.2	18,594	2.7	18,721	0.7	18,903	1.0	18,880	▲0.1
土浦第六中学校区	16,526	▲0.6	16,297	▲1.4	15,893	▲2.5	15,868	▲0.2	15,773	▲0.6	15,542	▲1.5	15,325	▲1.4	15,446	0.8	15,265	▲1.2	15,093	▲1.1	14,918	▲1.2
都和中学校区	13,652	▲1.3	13,499	▲1.1	13,057	▲3.3	13,054	▲0.0	12,959	▲0.7	12,967	0.1	12,832	▲1.0	13,152	2.5	13,161	0.1	13,276	0.9	13,285	0.1
新治中学校区	8,440	▲0.8	8,362	▲0.9	8,131	▲2.8	8,127	▲0.0	8,001	▲1.6	7,911	▲1.1	7,824	▲1.1	7,694	▲1.7	7,582	▲1.5	7,383	▲2.6	7,297	▲1.2
総数(人)	142,501	▲0.5	141,896	▲0.4	140,183	▲1.2	140,097	▲0.1	139,551	▲0.4	139,389	▲0.1	138,557	▲0.6	141,939	2.4	141,868	▲0.1	141,986	0.1	142,181	0.1

(2) 昼間人口

1) 就業構造

本市の就業構造をみると、第1次産業は平成7年から令和5年まで減少が続いている。

第2次産業は平成7年から平成22年まで減少が続き、平成27年には増加したものの、令和5年には再び減少に転じた。

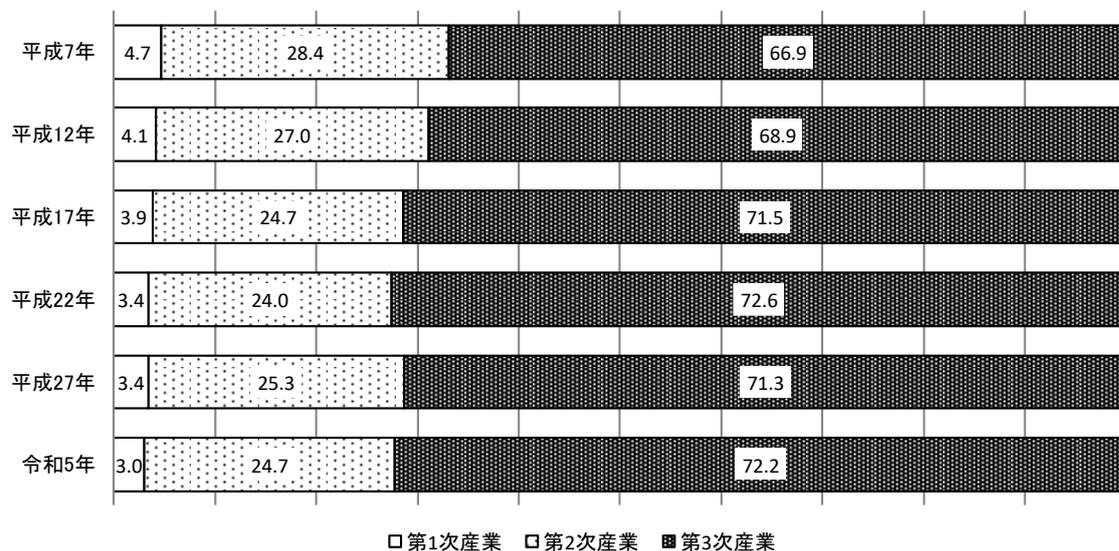
第3次産業は平成7年から平成22年まで増加が続き、平成27年には減少したものの、令和5年には再び増加に転じている。

直近の令和5年では、第3次産業が7割と最も高く、市の主要産業となっている。

【図 I-5 土浦市就業構造の推移】

*出所:国勢調査

(%)



2) JR 各駅の乗車人員の推移

土浦市内の JR 駅の乗車人員をみると、令和 4 年度において、土浦駅は 13,233 人、荒川沖駅は 6,542 人、神立駅は 4,667 人となっている。

経年変化をみると、新型コロナウイルス感染症拡大による行動制限の影響により、令和 2～3 年度には、土浦・荒川沖・神立の各駅において乗車人員は大きく減少した。令和 4 年度には感染症の落ち着きから乗車人員は改善したものの、依然として新型コロナウイルス感染症拡大以前の水準と比較して大きく下回っている状態である。

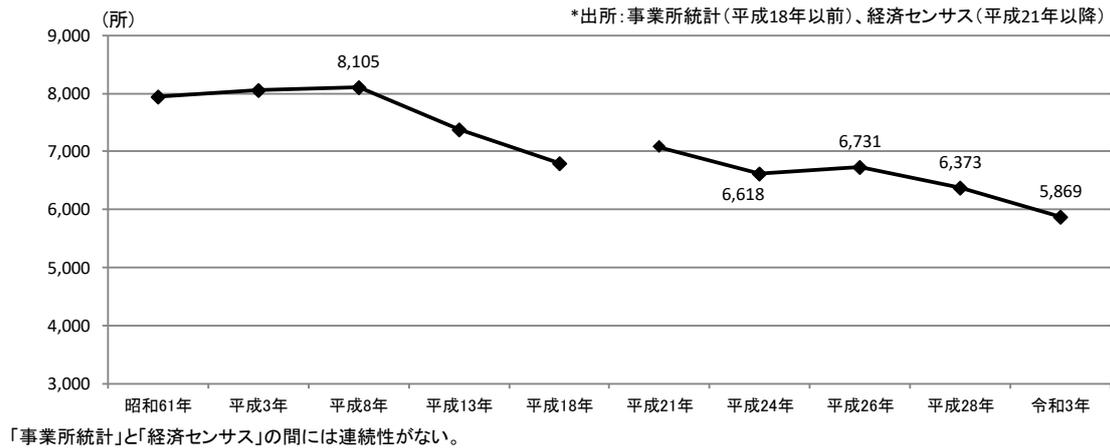
【表 I-4 県内主要JR駅の一泊あたり平均乗車人員】

	平成 16年度	*出所:JR東日本 (人)																平成24年 ~令和4年 度の増減		
		17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和 2年		3	4
日立	12,030	11,788	11,894	12,112	12,240	12,030	11,626	11,182	11,693	11,651	11,309	11,423	11,461	11,317	11,175	10,789	8,822	8,213	8,306	▲3,387 -29.0%
水戸	29,034	29,216	28,859	28,513	28,284	27,896	27,109	26,699	28,041	29,040	28,782	29,767	30,034	30,148	29,889	29,172	22,175	22,843	25,161	▲2,880 -10.3%
石岡	6,413	6,291	6,281	6,139	6,045	5,882	5,710	5,595	5,740	5,826	5,702	5,705	5,624	5,642	5,667	5,591	3,976	4,175	4,563	▲1,177 -20.5%
神立	5,726	5,567	5,506	5,536	5,574	5,313	5,283	5,289	5,475	5,495	5,406	5,532	5,422	5,468	5,540	5,572	4,051	4,184	4,667	▲808 -14.8%
土浦	19,477	18,574	17,796	17,524	17,277	17,053	16,497	16,055	16,233	16,236	15,928	16,223	16,057	16,004	16,124	15,956	11,034	11,720	13,233	▲3,000 -18.5%
荒川沖	11,008	10,198	9,512	9,467	9,296	9,016	8,674	8,445	8,451	8,391	8,084	8,184	8,163	8,230	8,301	8,158	5,516	5,814	6,542	▲1,909 -22.6%
ひたち野うしく	6,717	5,912	5,151	5,498	5,705	5,797	5,815	5,849	6,112	6,439	6,316	6,657	6,787	6,885	6,973	6,952	4,957	5,249	5,824	▲288 -4.7%
牛久	18,553	17,881	17,138	16,722	16,111	15,333	14,691	13,922	13,789	13,826	13,360	13,333	13,123	12,895	12,793	12,444	8,995	9,414	10,322	▲3,467 -25.1%
龍ヶ崎市(佐貫)	15,743	15,497	15,429	15,553	15,730	15,017	14,550	14,030	14,001	13,833	13,377	13,459	13,173	12,995	12,824	12,529	8,625	9,000	9,837	▲4,164 -29.7%
藤代	7,858	7,844	7,851	7,863	7,866	7,620	7,363	7,095	6,984	6,801	6,520	6,552	6,510	6,478	6,383	6,123	4,544	4,672	5,027	▲1,957 -28.0%
取手	43,788	38,997	34,056	32,840	31,886	30,662	29,563	28,315	27,768	27,901	27,410	28,450	28,068	27,741	27,613	27,277	20,717	21,058	22,162	▲5,606 -20.2%

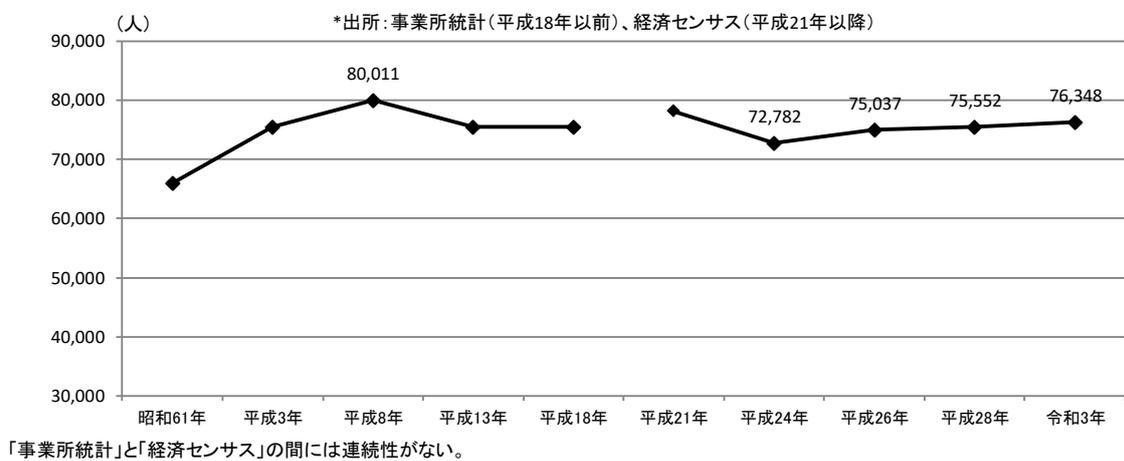
(3) 事業所数および従業者数の推移

本市の事業所数は、平成8年より減少傾向が続いている。一方、従業者数は、平成26年より増加傾向が続いている。

【図 I-6 土浦市事業所数の推移】



【図 I-7 土浦市従業者数の推移】



(4) 土浦市及び周辺市町村における大型店の立地状況

土浦市及び周辺市町村における大規模小売店舗（店舗面積 10,000 m²以上）の立地状況をみると、土浦市では、荒川沖地区にジョイフル本田荒川沖店がある他、土浦市真鍋地区にケーズデンキ土浦真鍋店・サンキ土浦店、土浦市上高津地区にイオン土浦が立地し、合計 3 店舗である。

茨城県に提出された、大規模小売店舗立地法に基づく店舗面積 10,000 m²以上の大型小売店舗の新設届出のうち、土浦市とその周辺市町村におけるものをみると、最も多いのはつくば市で 7 店舗、次いで土浦市が 3 店舗、牛久市、稲敷市、阿見町が 2 店舗、石岡市、かすみがうら市で 1 店舗である。

【表 I-5 土浦市周辺の大規模小売店舗(店舗面積10,000m²以上)

名称	所在地
ケーズデンキ土浦真鍋店・サンキ土浦店	土浦市真鍋一丁目1081番1
イオン土浦	土浦市上高津367番
ジョイフル本田荒川沖店	土浦市北荒川沖町879番3
山新グラステージつくば	つくば市面野井字登戸44番
イーアスつくば	つくば市研究学園5丁目19
コストコホールセールつくば倉庫店	つくば市学園の森2丁目19
コメリパワーつくば西店	つくば市下河原崎632-1
イオンモールつくば	つくば市稲岡66-1
さくらの杜ショッピングセンター	つくば市さくらの森25番4
トナリエつくば	つくば市吾妻1丁目1311番地5
千代田ショッピングモール	かすみがうら市下稲吉2633番地4
ウェルサイト石岡	石岡市東大橋字中峯1975-1
西友ひたち野うしく店	牛久市ひたち野東1丁目23-1
エスカード牛久ショッピングセンター	牛久市牛久町280番地
江戸崎ショッピングセンター	稲敷市江戸崎甲4836番地
西代ショッピングセンター(パルナ)	稲敷市西代字東田1457番
あみプレミアムアウトレット	稲敷郡阿見町よしわら4丁目1-1
カインズ阿見店	稲敷郡阿見町大字荒川本郷

(5) 主要業態別の動向

大型小売店・専門量販店の主要な業態として、スーパー（食品）、コンビニエンスストア、ドラッグストア、家電量販店、ホームセンターに分類し、土浦市内におけるこれら業態の店舗数を整理すると、全部で116店舗確認できた。

最も多い業態がコンビニエンスストアで75店舗、次いでドラッグストアが25店舗、スーパーが11店舗と続く。

さらに、これらの業態を地区別にみると、五中地区が最も多い25店舗、次いで一中地区が22店舗、二中地区が19店舗となっており、都和中地区と新治中地区は7店舗となっている。

【表 I-6 大型小売店・専門量販店の地区別店舗数】

	スーパー	コンビニエンスストア	ドラッグストア	ホームセンター	家電量販店	合計
一中地区	2	15	5	0	0	22
二中地区	3	7	7	1	1	19
三中地区	0	10	0	1	0	11
四中地区	2	8	5	0	1	16
五中地区	3	17	4	1	0	25
六中地区	0	7	2	0	0	9
都和中地区	0	6	1	0	0	7
新治中地区	1	5	1	0	0	7
合計	11	75	25	3	2	116

1) スーパー

大規模小売店舗立地法にもとづく茨城県への届出記録によると、1,000㎡の売場面積を超えるスーパーは、以下の通り、11店舗が確認された。地区別では、一中地区で2店舗、二中地区で3店舗、四中地区で2店舗、五中地区で3店舗、新治中地区で1店舗となっている。

このほかにも1,000㎡以下の店舗があるほか、近年は生鮮食品スーパーのほかにも一部のドラッグストアでは生鮮食品スーパーの機能を担うものも出てきている。

【表 I-7 土浦市内の食品スーパー】

名称	所在地
エコス新治SC店	土浦市大畑字風谷1661番 外
ヨークベニマル土浦真鍋店	土浦市真鍋新町1095-2
いばらきコープ生活協同組合コープ土浦店	土浦市小松一丁目15-8
ヤマウチ神立店	土浦市神立町字新田682-4 外
とりせん木田余店	土浦市木田余4583
イオン土浦ショッピングセンター	土浦市上高津367番 外
ベストリカー土浦北店	土浦市真鍋四丁目2277番地2
ヨークベニマル土浦市生田町店	土浦市生田町1528番 外
フードオフ ストッカー神立西店	土浦市神立町字上砂4427番
カスミ土浦田中店	土浦市田中町二丁目1697番地の1 外
カスミ土浦中神立店	土浦市中神立町26番9 外

地区	店舗数
土浦一中地区	2
土浦二中地区	3
土浦三中地区	0
土浦四中地区	2
土浦五中地区	3
土浦六中地区	0
都和中地区	0
新治中地区	1

3) ドラッグストア

ドラッグストア業態は、大手7社（ウエルシア、ツルハドラッグ、マツキヨココカラ&カンパニー、コスモス、クスリのアオキ、カワチ薬局、クリエイト）について、各ブランドウェブサイトからその出店状況を整理した。

市内のドラッグストアはブランド別に、ウエルシアが8店舗、クスリのアオキが7店舗、カワチ薬局、マツキヨココカラHDが3店舗、ツルハドラッグが2店舗、コスモスとクリエイトがそれぞれ1店舗となっており、合計25店舗が出店している。

地区別にみると、二中地区が最も多い7店舗、次いで一中地区と四中地区が5店舗、五中地区が4店舗となっている。最も少ないのは三中地区で0店舗となっている。また、都和中地区と新治中地区ではそれぞれ1店舗のみとなっている。

【表 I-9 土浦市内の大手ドラッグストア】

	名称	所在地
ウエルシア	土浦霞ヶ岡店	土浦市霞ヶ岡町22-5
	土浦中高津店	土浦市中高津1-17-23
	土浦東都和店	土浦市東都和6-1
	土浦さん・あびお店	土浦市大畑1611
	土浦新田中店	土浦市田中2-10-35
	土浦高津店	土浦市下高津3-7-46
	土浦真鍋店	土浦市真鍋3-5-25
	土浦神立店	土浦市神立中央3-2-27
ツルハドラッグ	土浦生田町店	土浦市生田町9番38号
	土浦小松店	土浦市小松1丁目4-27
マツキヨココカラ &カンパニー	ココカラファインプレイアトレ土浦店	土浦市有明町1-30 プレイアトレ土浦1階
	ドラッグストアマツモトキヨシ土浦ピアタウン店	土浦市真鍋新町18-13
	ココカラファイン土浦真鍋店	土浦市真鍋4丁目21番地
コスモス	コスモス神立店	土浦市神立中央2丁目2-35
クスリのアオキ	千束店	土浦市千束町4番27号
	中神立店	土浦市中神立町26番23
	土浦桜ヶ丘店	土浦市桜ヶ丘町19番1号
	真鍋店	土浦市真鍋五丁目6番16号
	都和店	土浦市並木5丁目4128番地5
	土浦おおつ野店	土浦市おおつ野二丁目2番5号
	まりやま店	土浦市摩利山新田116番地1
カワチ薬局	カワチ薬局真鍋店	土浦市真鍋新町20-20
	カワチ薬品 土浦南店	土浦市中高津3-1-3
	カワチ薬品 土浦蓮河原店	土浦市蓮河原新町2-13
クリエイト	クリエイト土浦木田余店	土浦市木田余 4582-2

地区	店舗数
土浦一中地区	5
土浦二中地区	7
土浦三中地区	0
土浦四中地区	5
土浦五中地区	4
土浦六中地区	2
都和中地区	1
新治中地区	1

4) ホームセンター

大規模小売店舗立地法にもとづく茨城県への届出記録によると、1,000 m²の売場面積を超えるホームセンターは、以下の3店舗である。

市内のホームセンターはブランド別に、ジョイフル本田が三中地区に、山新が二中地区に、ダイユーエイトが五中地区に、それぞれ1店舗となっており、合計3店舗が出店している。このうち最も新しく出店しているのがダイユーエイト土浦おおつ野店であり、2015年3月に新設されている。また、山新土浦店は2022年10月に6,718 m²から8,724 m²への増床が行われている。

【表 I-10 土浦市内のホームセンター】

名称	所在地	地区	店舗数
ダイユーエイト土浦おおつ野店	土浦市おおつ野八丁目164番 外	土浦一中地区	0
ジョイフル本田荒川沖店	土浦市北荒川沖町879番3 外	土浦二中地区	1
山新土浦店	土浦市東真鍋町3392番 外	土浦三中地区	1
		土浦四中地区	0
		土浦五中地区	1
		土浦六中地区	0
		都和中地区	0
		新治中地区	0

5) 家電量販店

各種情報サイト（日本全国チェーンストアマップ）等から調べた土浦市内の大型家電量販店は2店舗である。地区別にみると、二中地区の真鍋一丁目に「ケーズデンキ土浦真鍋店」が、四中地区のイオンモール土浦内テナントに「ノジマ イオン土浦店」がある。

【表 I-11 土浦市内の家電量販店】

名称	所在地	地区	店舗数
ケーズデンキ土浦真鍋店	土浦市真鍋1丁目1083-1	土浦一中地区	0
ノジマ イオン土浦店	土浦市上高津 367番 1階 イオンモール土浦	土浦二中地区	1
		土浦三中地区	0
		土浦四中地区	1
		土浦五中地区	0
		土浦六中地区	0
		都和中地区	0
		新治中地区	0

第2章 土浦市商業の現況と特性

この章では、商業関連の統計結果をもとに、土浦市商業の現況や特性について探っていく。

なお、平成 21 年、平成 24 年、平成 28 年、令和 3 年において、全産業にわたる事業統計として経済センサスが実施されたため、商業統計については平成 19 年の結果が最新となる。ここでは、平成 19 年までは商業統計、平成 21 年以降は経済センサスの結果をみていく。商業統計と経済センサスの結果には連続性がないことに、注意が必要となる。

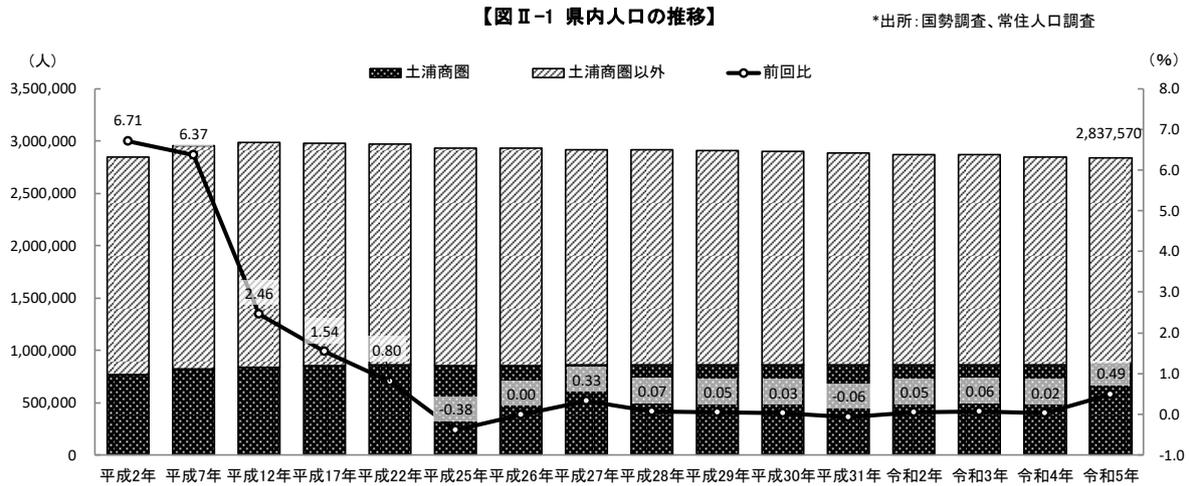
1. 土浦市の商業を支える基礎的条件

土浦市の商業を支える基礎的条件として、土浦商圏（土浦市・石岡市・牛久市・つくば市・稲敷市・かすみがうら市・行方市・銚田市・つくばみらい市・小美玉市・美浦村・阿見町の 12 市町村）の人口、就業構造、事業所・従業者数、商業売場面積を確認し、さらに通勤・通学行動、潜在需要額をみていくこととする。なお、土浦商圏については、一般財団法人常陽地域研究センターがこれまでに実施していた茨城県生活行動圏調査が、その解散に伴い実施されなくなったことから、今回の調査における土浦商圏の定義については、前回平成 31 年調査の商圏を承継するものとする。

(1) 人口

土浦商圏の人口は、令和5年1月1日現在で865,574人、前年比+0.49%となっている。土浦商圏の人口の増減率は平成26年以降、平成31年（▲0.06%）を除き、微増を維持している。

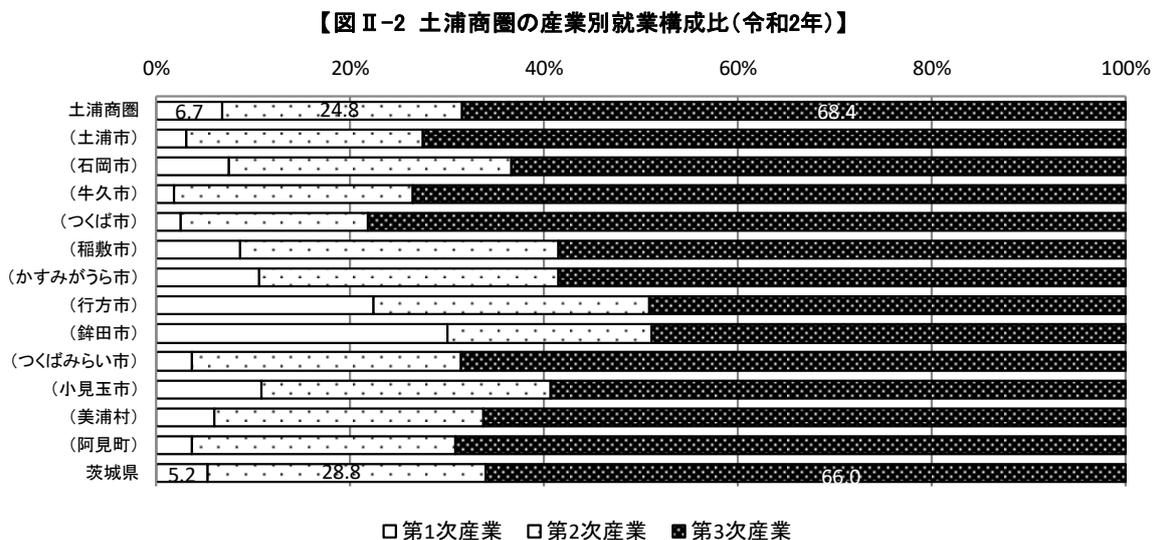
一方、土浦商圏以外の県内人口は令和5年1月1日現在で1,971,996人、前年比▲0.75%であり、増減率は平成17年以降、減少が続いている。



(2) 就業構造

土浦商圏の就業構成比は、茨城県全体と比較すると、第1次産業及び第3次産業の構成比が若干高く、第2次産業の構成比が低くなっている。

市町村ごとにみると、土浦市、牛久市、つくば市、つくばみらい市、美浦村、阿見町は第3次産業の構成比が高く、石岡市、稲敷市、かすみがうら市、小美玉市は第1次産業及び第2次産業の構成比が高い。行方市、鉾田市は第1次産業の構成比が高い。



(3) 事業所・従業者数の推移

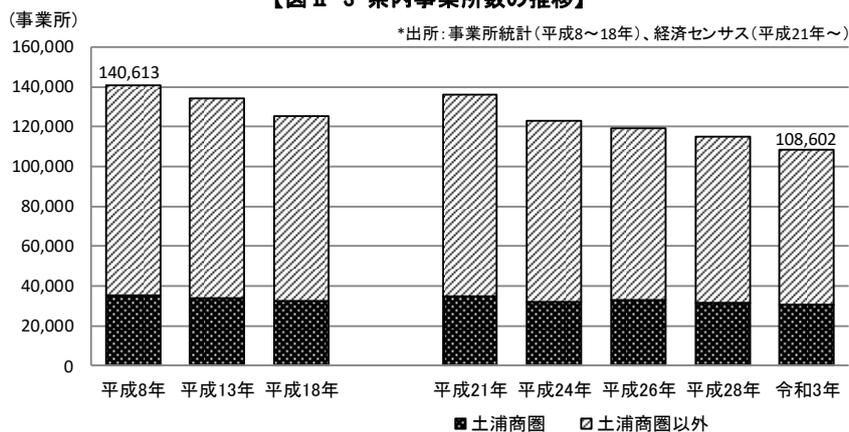
事業所数について、「事業所・企業統計」を基に平成18年までの推移をみると、土浦商圏、土浦商圏以外ともに平成8年をピークに減少してきた。

平成21年以降は、経済センサス(※)を基に確認する。平成28年から令和3年にかけて、土浦商圏の増減率は▲3.86%となり、平成24年から約2,200か所が減少している。平成24年以降は、平成26年を除いて、減少している。一方、土浦商圏以外の増減率は、平成24年以降一貫して減少が続いており、令和3年は対前回比▲6.22%となっている。

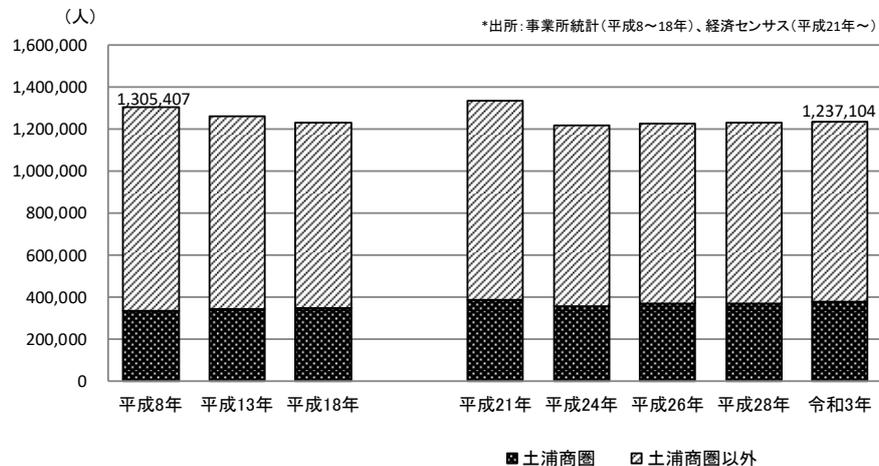
また、土浦商圏の従業者数の増減率をみると、平成24年以降、増加傾向が続いており、令和3年には前回比+2.44%となっている。土浦商圏以外の増減率は令和3年には前回比▲0.64%となっている。

※経済センサス……全国の全事業所・企業を対象に、経済活動の実態を明らかにする統計調査。平成21年より「事業所・企業統計調査」に代わって実施されている。

【図Ⅱ-3 県内事業所数の推移】



【図Ⅱ-4 県内従業者数の推移】



(4) 通勤行動・通学行動

土浦市内への通勤者、通学者がどこから来ているのか、また土浦市の住民がどこに通勤・通学しているかを令和2年の国勢調査から確認する。

まず、土浦市内への通勤者、通学者がどこから来ているのかをみていく。

土浦市の従業者71,401人のうち、49.3%が土浦市以外から流入している。平成27年の調査時点(49.1%)に比べ流入率は上昇している。特につくば市(10.0%)、かすみがうら市(8.4%)、阿見町(5.1%)、石岡市(4.6%)からの流入率が高い。それ以外にも牛久市(3.5%)や小美玉市(1.9%)など、近隣市町村からの流入が見られ、水戸市(1.5%)や千葉県(2.1%)からも相応の通勤者がいる。こうした傾向は平成22年・平成27年の調査結果と変わっていない。

なお、つくば市、阿見町からの通勤者数は増加し、全体に占める割合も増加した。

また、土浦市内への15歳以上通学者10,655人のうち、67.4%は土浦市以外から流入している。通学面も、つくば市(15.6%)、かすみがうら市(6.4%)、阿見町(4.9%)、石岡市(4.7%)など、隣接する市町村からの流入が多い。また、千葉県(5.7%)からの流入も比較的多い。

【表Ⅱ-1 土浦市への通勤・通学状況】 令和2年

(単位:人・%)

通勤者	市内	水戸市	石岡市	龍ヶ崎市	取手市	牛久市	つくば市	稲敷市	かすみがうら市	行方市
		36,198	1,072	3,250	935	618	2,514	7,110	553	5,970
	50.7	1.5	4.6	1.3	0.9	3.5	10.0	0.8	8.4	0.7
通学者	市内	水戸市	石岡市	龍ヶ崎市	取手市	牛久市	つくば市	稲敷市	かすみがうら市	行方市
	3,478	137	501	253	253	504	1,662	124	677	64
	32.6	1.3	4.7	2.4	2.4	4.7	15.6	1.2	6.4	0.6
通勤者	銚田市	つくばみらい市	小美玉市	美浦村	阿見町	千葉県	東京都	その他	流入計	
	240	358	1,361	603	3,668	1,494	421	4,534	35,203	
	0.3	0.5	1.9	0.8	5.1	2.1	0.6	6.4	49.3	
通学者	銚田市	つくばみらい市	小美玉市	美浦村	阿見町	千葉県	東京都	その他	流入計	
	25	124	241	113	525	612	42	1,320	7,177	
	0.2	1.2	2.3	1.1	4.9	5.7	0.4	12.4	67.4	

従業地・通学地「不詳」を除く。

次に、土浦市の住民がどこに通勤・通学しているのか確認する。

土浦市に常住していて職を持つ人 63,305 人のうち、42.8%は土浦市外に通勤している。平成 27 年の調査時点（42.0%）に比べ流出率は微増している。流出先としては、つくば市（14.8%）、東京都（4.5%）、阿見町（4.1%）、かすみがうら市（3.8%）への流出率が高い。隣接する市町村に満遍なく流出し、千葉県（1.6%）、水戸市（1.4%）、石岡市（1.4%）への通勤者もみられるなど、平成 27 年の調査結果と同様の傾向がみられる。なお、東京都への流出率は平成 27 年の調査時点（5.3%）から流出率が大きく低下した。

なお、つくば市、阿見町、千葉県、東京都への通勤者数は減少した。東京都への通勤者の割合は低下した一方で、つくば市への通勤者の割合が増加した。

また、土浦市に常住する 15 歳以上の通学者 6,171 人のうち、43.6%は土浦市外に通学している。平成 22 年・平成 27 年の調査時点（48.3%、44.5%）に比べ、流出率は減少が続いている。流出先としては、東京都（11.0%）、つくば市（6.6%）、千葉県（5.8%）が高い。

【表Ⅱ-2 土浦市在住者の通勤・通学状況】 令和2年

(単位:人・%)

通勤者	市内	水戸市	石岡市	龍ヶ崎市	取手市	牛久市	つくば市	稲敷市	かすみがうら市	行方市
		36,198	915	889	631	455	1,559	9,390	536	2,431
	57.2	1.4	1.4	1.0	0.7	2.5	14.8	0.8	3.8	0.2
		鉾田市	つくばみらい市	小美玉市	美浦村	阿見町	千葉県	東京都	その他	流出計
		69	375	394	450	2,594	1,030	2,871	2,377	27,107
		0.1	0.6	0.6	0.7	4.1	1.6	4.5	3.8	42.8
通学者	市内	水戸市	石岡市	龍ヶ崎市	取手市	牛久市	つくば市	稲敷市	かすみがうら市	行方市
		3,478	137	165	40	132	186	409	26	56
	56.4	2.2	2.7	0.6	2.1	3.0	6.6	0.4	0.9	0.0
		鉾田市	つくばみらい市	小美玉市	美浦村	阿見町	千葉県	東京都	その他	流出計
		0	1	4	2	280	355	678	222	2,693
		0.0	0.0	0.1	0.0	4.5	5.8	11.0	3.6	43.6

※その他＝県内＋他県－(水戸市～東京都)

従業・通学市区町村「不詳・外国」及び従業地・通学地「不詳」を除く。

(5) 土浦商圏の潜在需要額（家計調査）

ここでは、総務省の「家計調査」を基に、土浦商圏の潜在需要額を推計してみる。潜在需要額によって、商圏内で商品購買に回る金額を推定できる。

土浦市は「家計調査」における「小都市 A（人口 5 万以上 15 万未満）」に該当するため、土浦市の 1 世帯当たりの年平均 1 ヶ月消費支出額を 243,887 円とする。この中にはサービス支出等のモノ消費以外のものも含まれる。そこで、費目ごとに対商店消費支出としてモノ消費分を抽出した。その結果、1 世帯当たりの対商店消費支出は毎月 131,538 円と算出される。

【表Ⅱ-3 都市階級別1カ月の対商店消費支出推計(令和4年)】

(単位:円)

項 目	中都市 (大都市除く人口15万以上)		小都市A (人口5万以上15万未満)		小都市B (人口5万未満の都市)・町村		対商店消費支出に関する事項
	消費支出 (総世帯)	対商店消費 支出(総世帯)	消費支出 (総世帯)	対商店消費 支出(総世帯)	消費支出 (総世帯)	対商店消費 支出(総世帯)	
食 料	64,227	64,227	64,328	64,328	62,948	62,948	消費支出額
住 居	19,751	2,732	16,962	2,631	16,000	3,768	設備修繕・維持の材料のみ
光熱・水道	21,191	1,174	21,865	1,537	23,143	2,261	灯油など他の光熱のみ
家具・家事用品	9,598	8,987	10,939	9,847	10,579	9,570	家事サービスを除く
被服及び履物	7,476	7,010	7,354	6,779	6,759	6,462	被服関連サービスを除く
保健医療	12,336	5,695	11,811	5,683	12,052	5,580	保健医療サービスを除く
交通・通信	36,033	21,309	35,117	20,950	37,680	23,619	自動車等関係費
教 育	8,517	0	6,461	0	5,100	0	
教養娯楽	24,244	10,470	22,288	10,792	19,482	9,851	教養娯楽サービスを除く
その他の 消費支出	48,553	8,911	46,762	8,991	47,465	8,318	理美容用品・身の回り用品・たばこ・ こづかいの半額
消費支出	251,926	130,515	243,887	131,538	241,208	132,377	

石岡市、牛久市、つくばみらい市も「小都市 A」なので、毎月 131,538 円となり、1 年間に換算すると 1,578,456 円となる。「中都市」のつくば市は年間 1,566,180 円、「小都市 B・町村」の稲敷市、かすみがうら市、行方市、鉾田市、小美玉市、美浦村、阿見町は年間 1,588,524 円となる。

これらの年間対商店消費支出に、各市町村の世帯数を乗じた額が潜在需要額となり、土浦商圏の潜在需要額は 593,057 百万円と推計される。家計調査の消費支出額には、法人需要や農家需要が含まれないため、実際にはもっと大きな金額になると考えられる。

経済センサス活動調査によれば、令和 3 年における土浦市の年間商品販売額は 182,281 百万円であり、土浦商圏の潜在需要のうち 30.7%を土浦市で満たしていると考えられるものの、平成 27 調査時点（34.7%）から▲4.0%となった。

【表Ⅱ-4 土浦商圏の年間対商店消費支出推計(令和4年)】

	都市階級 区分	人口(人)	世帯数(世帯)	対商店消費支出 (百万円)
土浦市	小都市A	141,986	65,383	103,204
石岡市	小都市A	70,954	28,699	45,300
牛久市	小都市A	84,025	35,986	56,802
つくば市	中都市	253,490	118,764	186,006
稲敷市	小都市B	37,453	14,665	23,296
かすみがうら市	小都市B	39,406	15,848	25,175
行方市	小都市B	30,830	11,152	17,715
鉾田市	小都市B	44,946	18,570	29,499
つくばみらい市	小都市A	50,886	20,893	33,189
小美玉市	小都市B	47,698	18,621	29,392
美浦村	町村	14,124	5,903	9,377
阿見町	町村	49,776	21,467	34,101
潜在需要額	—	—	—	593,057

※人口および世帯数は、令和 4 年茨城県常住人口調査の令和 5 年 1 月 1 日現在

(2) 商業力指数・施設密度・売場効率

都市における商業の活発度を測る尺度に、全県平均を 100 とする「商業力指数」がある。この指数が 100 を超える市町村では、市町村民 1 人当たりの年間商品販売額が県民 1 人当たりのそれより大きく、それだけ商業の活発度が高いことを示す。

ただし、人口規模が小さい市町村に大規模小売店が出店した場合、その市町村の商業力指数が大幅に上昇することに注意が必要である。

$$\text{商業力指数} = \frac{\text{当該市町村民 1 人当たり年間商品販売額 (万円)}}{\text{県民 1 人当たり年間商品販売額 (万円)}} \times 100$$

また、商業においてどれほど多くの販売拠点が存在するか、販売拠点における販売効率がどれほど高いのかということと売上高の間には密接な関係がある。そこで、「施設密度」と「売場効率」という 2 つの指標を定義して、商業力指数と合わせ、土浦商圏の商業について分析する。

$$\text{施設密度} = \frac{\text{当該市町村にある売場面積 (m}^2\text{)}}{\text{当該市町村の人口 (人)}}$$

$$\text{売場効率} = \frac{\text{当該市町村の年間商品販売額 (万円)}}{\text{当該市町村にある売場面積 (m}^2\text{)}}$$

1) 商業力指数（市町村別）

商業力指数をみると、土浦市が 125.9 で最も高く、つくば市が 109.9、稲敷市が 104.4 で続いている。その他に 100 を上回るのは、石岡市と牛久市の 2 市である。他の 7 市町村は 100 を下回っている。

2) 施設密度（市町村別）

施設密度をみると、稲敷市が 1.6 で最も高く、次いで石岡市が 1.5、つくば市、鉾田市が 1.4、土浦市が 1.3 となっており、他の 7 市町村は茨城県平均の 1.3 を下回っている。

3) 売場効率（市町村別）

売場効率をみると、美浦村が 145.3 で最も高く、次いで土浦市が 96.8、つくばみらい市が 91.4 となっている。土浦市は茨城県平均の 78.0 よりも高水準となっている。

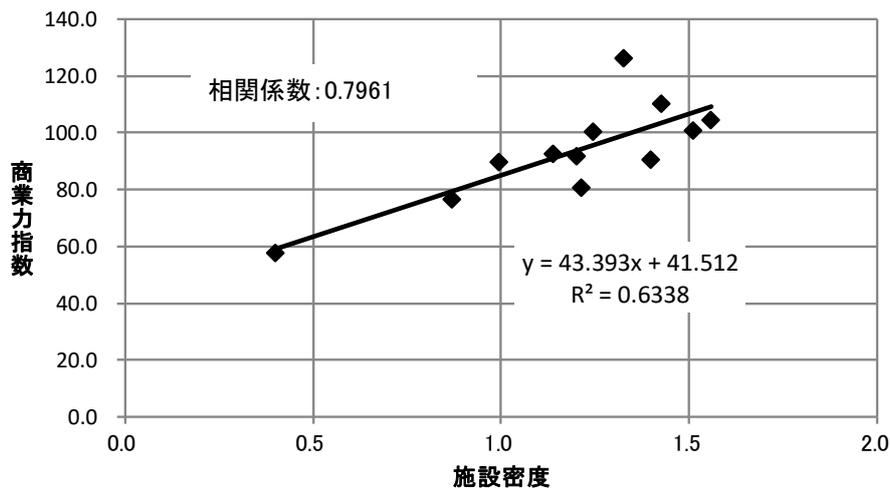
【表Ⅱ-6 土浦商圈の商業力指数・施設密度・売場効率(令和3年)】

	商業力指数	施設密度	売場効率(%)
土浦市	125.9	1.3	96.8
石岡市	100.5	1.5	67.8
牛久市	100.0	1.2	82.0
つくば市	109.9	1.4	78.6
稲敷市	104.4	1.6	68.4
かすみがうら市	76.2	0.9	89.4
行方市	80.3	1.2	67.4
鉾田市	90.4	1.4	65.9
つくばみらい市	89.3	1.0	91.4
小美玉市	92.4	1.1	82.7
美浦村	57.4	0.4	145.3
阿見町	91.6	1.2	77.9
茨城県	100.0	1.3	78.0

(3) 商業力指数と施設密度の相関（市町村別）

商業力指数と施設密度の相関係数は0.7961で「かなり強い正の相関」があるといえる。つまり、土浦商圏では、人口当たりの売場面積が大きい市町村ほど、商業の活発度が高いことを示している。

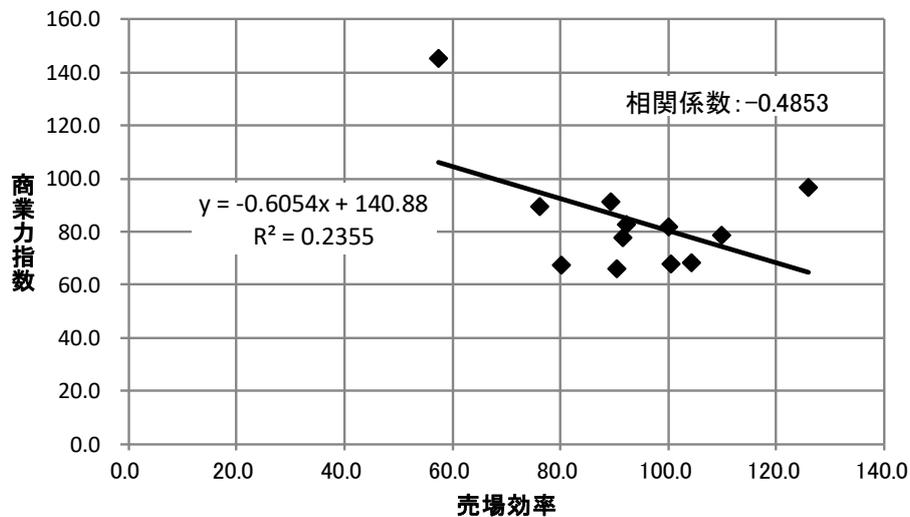
【図Ⅱ-6 商業力指数と施設密度の相関(令和3年)】



(4) 商業力指数と売場効率の相関（市町村別）

令和3年における商業力指数と売場効率の相関係数は-0.4853で、「相関がない」といえる。つまり、土浦商圏では、売場効率の高低が、商業の活発度に影響を及ぼさないことが考えられる。

【図Ⅱ-7 商業力指数と売場効率の相関(令和3年)】



3. 土浦市商業の特徴

(1) 土浦市の商業規模

土浦市における商業の状況をみると、令和3年において、商店数は879店、従業者数は8,036人となっている。平成28年と比較して、商店数、従業者数、年間商品販売額、売場面積のいずれも減少しているが、なかでも商店数は対平成28年比▲10.2%減と、大きく減少している。

【表Ⅱ-7 土浦市の商業規模】

*出所：商業統計（平成9～19年）、経済センサス活動調査（平成24年・平成28年・令和3年）

	平成9年	平成14年		平成19年		平成24年		平成28年		令和3年	
			増減率(%)		増減率(%)		増減率(%) (参考)		増減率(%)		増減率(%)
商店数(店)	1,558	1,413	▲ 9.3	1,176	▲ 16.8	983	▲ 16.4	979	▲ 0.4	879	▲ 10.2
従業者数(人)	9,881	10,463	5.9	8,438	▲ 19.4	7,824	▲ 7.3	8,285	5.9	8,036	▲ 3.0
年間商品販売額(百万円)	221,632	180,293	▲ 18.7	154,179	▲ 14.5	151,296	▲ 1.9	185,574	22.7	182,281	▲ 1.8
売場面積(m ²)	188,401	172,698	▲ 8.3	172,407	▲ 0.2	214,471	24.4	193,402	▲ 9.8	188,232	▲ 2.7

(2) 産業分類別の構成

次に、商店数、従業者数、年間商品販売額、売場面積の現況について、経済センサス活動調査の産業分類に基づき、以下の8業種に分類し、実態を詳しく分析する。

令和3年において商店数が最も多い業種は、「飲食料品」で230店、全体の23.5%を占める。次いで「その他」が216店(22.1%)、「自動車・自転車」が122店(12.5%)、「織物・衣類・身の回り品」が105店(10.7%)となっている。

従業者数の最も多い業種は、「飲食料品」で2,730人、全体の33.0%を占める。次いで「その他」が1,779人(21.5%)、「自動車・自転車」が873人(10.5%)で続いている。

年間商品販売額が最も多い業種は、「飲食料品」で44,972百万円、全体の24.2%を占める。次いで「その他」が35,920百万円(19.4%)、「自動車・自転車」が30,880百万円(16.6%)となっている。

売場面積が最も大きい業種は、「その他」で60,363m²、全体の31.2%を占める。次いで「飲食料品」が38,667m²(20.0%)、「医薬品・化粧品」が24,979m²(12.9%)で続いている。

平成28年と令和3年を経年比較した場合、全体として「飲食料品」や「医薬品・化粧品」の割合が高まった。

【表Ⅱ-8 土浦市内の商店数、従業者数、年間商品販売額、売場面積の内訳(令和3年)】

	商店数(店)		従業者数(人)		年間商品販売額(百万円)		売場面積(m ²)	
		構成比(%)		構成比(%)		構成比(%)		構成比(%)
各種商品	3	0.3	532	6.4	10,442	5.6	15,964	8.3
織物・衣服・身の回り品	105	10.7	653	7.9	9,321	5.0	24,652	12.7
飲食料品	230	23.5	2,730	33.0	44,972	24.2	38,667	20.0
自動車・自転車	122	12.5	873	10.5	30,880	16.6	4,959	2.6
家具・什器・機械器具	64	6.5	377	4.6	11,837	6.4	18,448	9.5
医薬品・化粧品	89	9.1	804	9.7	19,398	10.5	24,979	12.9
燃料	50	5.1	288	3.5	19,511	10.5	200	0.1
その他	216	22.1	1,779	21.5	35,920	19.4	60,363	31.2
合計	879	89.8	8,036	97.0	182,281	98.2	188,232	97.3

4. 地区別の実態

(1) 概要

1) 調査の手法

令和3年経済センサス-活動調査 産業別集計（卸小売業）を基に、土浦市を8地区に分類し、人口・世帯について、土浦市「常住人口調査」（令和3年1月1日現在、令和3年経済センサスと同年）に基づき再集計した。地区区分は、中学校区によって、〈表Ⅲ-10〉のように8地区に分類した。

2) 地区区分について

中学校区によって、次項〈表Ⅲ-10〉のように8地区に分類した。

3) 業種分類

「経済センサス活動」の分類に従い、〈表Ⅲ-9〉の通りに「買い回り品」、「最寄り品」、「その他」に区分した。

【表Ⅱ-9 小売業区分一覧】

産業分類	買い回り品											最寄り品						その他								
	561	569	571	572	573	574	579	593	601	602	607	608	581	582	583	584	585	586	589	603	606	591	592	604	605	609
業種	百貨店、総合スーパー	その他の各種商品小売業	呉服・服地・寝具小売業	男子服小売業	婦人・子供服小売業	靴・履物小売業	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	家具・建具・畳小売業	じゅう器小売業	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	写真機・時計・眼鏡小売業	各種食料品小売業	野菜・果実小売業	食肉小売業	鮮魚小売業	酒小売業	菓子・パン小売業	その他の飲食料品小売業	医薬品・化粧品小売業	書籍・文房具小売業	自動車小売業	自転車小売業	農耕用品小売業	燃料小売業	他に分類されない小売業

【表Ⅱ-10 中学校地区一覧】

中学校区	地 区					
一中地区	中央一丁目	大町	田中一丁目	桜町四丁目	粕毛	滝田一丁目
	中央二丁目	大手町	田中二丁目	湖北一丁目	有明町	滝田二丁目
	東崎町	文京町	田中三丁目	湖北二丁目	港町一丁目	
	城北町	千束町	虫掛	穴塚	港町二丁目	
	川口一丁目	生田町	桜町一丁目	矢作	港町三丁目	
	川口二丁目	立田町	桜町二丁目	飯田	蓮河原町	
	大和町	田中町	桜町三丁目	佐野子町	蓮河原新町	
二中地区	真鍋一丁目	東真鍋町	木田余東台三丁目	若松町		
	真鍋二丁目	西真鍋町	木田余東台四丁目	東若松町		
	真鍋三丁目	真鍋新町	木田余東台五丁目			
	真鍋四丁目	木田余	木田余西台			
	真鍋五丁目	木田余東台一丁目	殿里			
	真鍋六丁目	木田余東台二丁目	東都和			
三中地区	中	荒川沖東三丁目	西根南一丁目	中村南四丁目	中村東一丁目	乙戸南三丁目
	中村西根	荒川沖西一丁目	西根南二丁目	中村南五丁目	中村東二丁目	小山田一丁目
	北荒川沖町	荒川沖西二丁目	西根南三丁目	中村南六丁目	中村東三丁目	小山田二丁目
	中荒川沖町	荒川沖	中村南一丁目	卸町一丁目	乙戸	
	荒川沖東一丁目	荒川本郷	中村南二丁目	卸町二丁目	乙戸南一丁目	
	荒川沖東二丁目	沖新田	中村南三丁目	西根西一丁目	乙戸南二丁目	
四中地区	下高津一丁目	中高津三丁目	桜ヶ丘町	小松一丁目		
	下高津二丁目	上高津	永国	小松二丁目		
	下高津三丁目	上高津新町	永国台	小松三丁目		
	下高津四丁目	国分町	永国東町	千鳥ヶ丘町		
	中高津一丁目	天川一丁目	富士崎一丁目	小松ヶ丘町		
	中高津二丁目	天川二丁目	富士崎二丁目	桜ヶ丘町		
五中地区	沖宿町	おおつ野五丁目	神立中央一丁目	北神立町		
	田村町	おおつ野六丁目	神立中央二丁目	菅谷町		
	おおつ野一丁目	おおつ野七丁目	神立中央三丁目	白鳥町		
	おおつ野二丁目	おおつ野八丁目	神立中央四丁目	神立東一丁目		
	おおつ野三丁目	手野町	神立中央五丁目	神立東二丁目		
	おおつ野四丁目	神立町	中神立町			
六中地区	大岩田	烏山一丁目	摩利山新田			
	霞ヶ岡町	烏山二丁目	自衛隊			
	小岩田東一丁目	烏山三丁目	霞ヶ岡町			
	小岩田東二丁目	烏山四丁目				
	小岩田西一丁目	烏山五丁目				
	小岩田西二丁目	右靱				
都和中地区	常名	並木二丁目	板谷一丁目	板谷七丁目	笠師町	
	都和一丁目	並木三丁目	板谷二丁目	中貫	東中貫町	
	都和二丁目	並木四丁目	板谷三丁目	中都町一丁目	今泉	
	都和三丁目	並木五丁目	板谷四丁目	中都町二丁目	小山崎	
	都和四丁目	東並木町	板谷五丁目	中都町三丁目	粟野町	
	並木一丁目	西並木町	板谷六丁目	中都町四丁目	紫ヶ丘	
新治中地区	藤沢	藤沢新田	東城寺			
	大畑	田土部	小高			
	上坂田	永井	沢辺			
	下坂田	本郷				
	田宮	大志戸				
	高岡	小野				

(2) 地区別の人口・世帯分布

土浦市の総人口は、令和3年6月1日現在141,686人で、平成28年6月1日に比べ1.0%の増加となっている。中学校区別にみると、最も人口が増加しているのは土浦第二中地区で、5.1%の増加となっている。また、五中地区は4.9%増加、一中地区、三中地区はともに1.8%増加、都和中地区は0.7%増加している。一方、新治中地区は6.2%減少、六中地区は3.9%減少、四中地区は0.3%減少となっている。

人口構成比をみると、三中地区が18.1%で最も高い。次いで四中地区が16.8%、一中地区が14.2%、五中地区が13.2%と続いている。

土浦市内の総世帯数は63,678世帯で、平成28年に比べ10.4%の増加となっている。世帯数は、いずれの地区も増加しており、平成28年に比べ最も増加したのは五中地区で、16.2%増加している。

【表Ⅱ-11 土浦市の地区別人口】

出所：土浦市常住人口調査

	平成28年6月1日現在						令和3年6月1日現在					
	人口	構成比	増減率(平成28年比)	世帯数	構成比	増減率(平成28年比)	人口	構成比	増減率(平成28年比)	世帯数	構成比	増減率(平成28年比)
土浦第一中学校区	19,810	14.1%	-0.5%	8,874	15.4%	-1.0%	20,158	14.2%	1.8%	9,919	15.6%	11.8%
土浦第二中学校区	16,368	11.7%	-1.4%	7,250	12.6%	-2.0%	17,201	12.1%	5.1%	8,417	13.2%	16.1%
土浦第三中学校区	25,177	18.0%	0.7%	10,283	17.8%	0.6%	25,639	18.1%	1.8%	11,150	17.5%	8.4%
土浦第四中学校区	23,905	17.0%	-2.5%	9,940	17.2%	-4.2%	23,843	16.8%	-0.3%	10,910	17.1%	9.8%
土浦第五中学校区	17,844	12.7%	0.4%	7,243	12.6%	-0.9%	18,717	13.2%	4.9%	8,418	13.2%	16.2%
土浦第六中学校区	15,938	11.4%	-2.6%	6,287	10.9%	-1.7%	15,323	10.8%	-3.9%	6,475	10.2%	3.0%
都和中学校区	13,064	9.3%	-3.1%	5,100	8.8%	-4.4%	13,156	9.3%	0.7%	5,577	8.8%	9.4%
新治中学校区	8,154	5.8%	-2.9%	2,695	4.7%	-2.6%	7,649	5.4%	-6.2%	2,812	4.4%	4.3%
総数(人)	140,260	100.0%	-1.2%	57,672	100.0%	-1.8%	141,686	100.0%	1.0%	63,678	100.0%	10.4%

(3) 地区別商業の状況

一中地区についてみると、商店数は地区別で最も多く、220店、市内の26.3%を占める。一方で、年間商品販売額は19,129百万円(11.3%)となっており、小規模小売店が多いことがうかがえる。

二中地区についてみると、商店数が102店、市内の12.2%となっているが、売場面積は42,550㎡(22.6%)となっており、売場面積が広い大型店が多いことがうかがえる。

三中地区についてみると、各項目が13~19パーセントとなっており、商業面の項目ごとのばらつきは小さい。

四中地区についてみると、商店数は181店、市内の21.7%となっており、年間商品販売額は44,405百万円(26.3%)、売場面積は59,814㎡(31.8%)と、商店数を除いた他の項目では、市内で最も高い割合となっている。

五中地区についてみると、各項目が8~10%となっており、商業面の項目ごとのばらつきは小さい。

六中地区についてみると、各項目が1~4%程度となっている。

都和中地区は、市内に占める売場面積が4,218㎡(2.2%)で、地区別で六中地区に次いで低いものの、年間商品販売額のシェアは9.9%となっており、五中地区、六中地区、新治中地区を上回っている。

新治中地区についてみると、各項目が3~4%程度となっている。

次に、地区別の取扱商品の状況について、買い回り品、最寄り品、その他に分けてみる。

買い回り品の構成比が最も高いのは四中地区で45.3%となっている。一方、五中地区、六中地区、新治中地区における買い回り品の構成比はそれぞれ10%台前半と、低い割合となっている。

最寄り品の構成比が最も高いのは六中地区で55.3%、次いで五中地区で52.7%となっている。最も低いのは都和中地区で29.8%となっている。また、四中地区は全地区で唯一、最寄り品の構成比が買い回り品の構成比を下回っている。

その他の構成比では、都和中地区で55.3%と最も高く、次いで、三中地区(46.6%)、新治地区(42.5%)と続く。最も低いのは、四中地区で22.7%となっている。

【表Ⅱ-12 地区別の商店数・従業者数・年間商品販売額・売場面積(令和3年経済センサス)】

学区	地区	商店数・構成比 (店・%)	従業者数・構成比 (人・%)	年間商品販売額・構成比 (万円・%)	売場面積・構成比 (㎡・%)				
一中地区	中央一・二 生田町 飯田	220	26.3	1,344	17.5	1,912,996	11.3	21,152	11.2
	東崎町 立田町 佐野子町								
	城北町 田中町 粕毛								
	川口一・二 田中一～三 有明町								
	大和町 虫掛町 港町一～三								
	大町 桜町一～四 蓮河原町								
	大手町 湖北一・二 蓮河原新町								
	文京町 穴塚 滝田一・二								
	千束町 矢作								
二中地区	真鍋一～六 木田余西台	102	12.2	1,149	15.0	3,028,368	17.9	42,550	22.6
	東真鍋町 殿里								
	西真鍋町 東都和								
	真鍋新町 若松町								
	木田余 東若松町								
	木田余東台一～五								
三中地区	中 荒川沖 西根西一	116	13.9	1,313	17.1	3,286,910	19.4	32,644	17.3
	中村西根 荒川本郷 中村東一～三								
	北荒川沖町 沖新田 乙戸								
	中荒川沖町 西根南一～三 乙戸南一～三								
	荒川沖東一～三 中村南一～六 小山田一・二								
	荒川沖西一・二 卸町一・二								
四中地区	下高津一～四 桜ヶ丘町 千鳥ヶ丘町	181	21.7	2,099	27.4	4,440,568	26.3	59,814	31.8
	中高津一～三 永国 小松ヶ丘町								
	上高津 永国台								
	上高津新町 永国東町								
	国分町 富士崎一・二								
	天川一・二 小松一～三								
五中地区	沖宿町 中神立町	91	10.9	797	10.4	1,475,704	8.7	18,401	9.8
	田村町 北神立町								
	おおつ野一～八 菅谷町								
	手野町 白鳥町								
	神立町 神立東一・二								
	神立中央一～五								
六中地区	大岩田 摩利山新田	38	4.6	308	4.0	472,977	2.8	2,936	1.6
	霞ヶ岡町 自衛隊								
	小岩田東一・二								
	小岩田西一・二								
	烏山一～五 右柳								
都和中地区	常名 中貫 栗野町	47	5.6	377	4.9	1,677,059	9.9	4,218	2.2
	都和一～四 中都町一～四 紫ヶ丘								
	並木一～五 笠師町								
	東並木町 東中貫町								
	西並木町 今泉								
	板谷一～七 小山崎								
新治中地区	藤沢 藤沢新田 東城寺	40	4.8	284	3.7	610,824	3.6	6,517	3.5
	大畑 田土部 小高								
	上坂田 永井 沢辺								
	下坂田 本郷								
	田宮 大志戸								
	高岡 小野								
合 計		835	100.0	7,671	100.0	16,905,406	100.0	188,232	100.0

【表Ⅱ-13 地区別の店舗業種構成(令和3年経済センサス)】

学区	地区	買い回り品・構成比 (店・%)		最寄り品・構成比 (店・%)		その他・構成比 (店・%)		地区合計・構成比 (店・%)			
一中地区	中央一・二	生田町	飯田								
	東崎町	立田町	佐野子町								
	城北町	田中町	粕毛								
	川口一・二	田中一～三	有明町								
	大和町	虫掛町	港町一～三								
	大町	桜町一～四	蓮河原町								
	大手町	湖北一・二	蓮河原新町								
	文京町	穴塚	滝田一・二								
	千束町	矢作		53	24.1	101	45.9	66	30.0	220	100.0
	二中地区	真鍋一～六	木田余西台								
東真鍋町		殿里									
西真鍋町		東都和									
真鍋新町		若松町									
木田余		東若松町									
木田余東台一～五				31	30.4	42	41.2	29	28.4	102	100.0
三中地区	中	荒川沖	西根西一								
	中村西根	荒川本郷	中村東一～三								
	北荒川沖町	沖新田	乙戸								
	中荒川沖町	西根南一～三	乙戸南一～三								
	荒川沖東一～三	中村南一～六	小山田一・二	22	19.0	40	34.5	54	46.6	116	100.0
荒川沖西一・二	卸町一・二										
四中地区	下高津一～四	桜ヶ丘町	千鳥ヶ丘町								
	中高津一～三	永国	小松ヶ丘町								
	上高津	永国台									
	上高津新町	永国東町									
	国分町	富士崎一・二									
	天川一・二	小松一～三		82	45.3	58	32.0	41	22.7	181	100.0
五中地区	沖宿町	中神立町									
	田村町	北神立町									
	おおつ野一～八	菅谷町									
	手野町	白鳥町									
	神立町	神立東一・二									
	神立中央一～五			11	12.1	48	52.7	32	35.2	91	100.0
六中地区	大岩田	摩利山新田									
	霞ヶ岡町	自衛隊									
	小岩田東一・二										
	小岩田西一・二										
	鳥山一～五										
右靱			5	13.2	21	55.3	12	31.6	38	100.0	
都和中地区	常名	中貫	粟野町								
	都和一～四	中都町一～四	紫ヶ丘								
	並木一～五	笠師町									
	東並木町	東中貫町									
	西並木町	今泉									
	板谷一～七	小山崎		7	14.9	14	29.8	26	55.3	47	100.0
新治中地区	藤沢	藤沢新田	東城寺								
	大畑	田土部	小高								
	上坂田	永井	沢辺								
	下坂田	本郷									
	田宮	大志戸									
高岡	小野		7	17.5	16	40.0	17	42.5	40	100.0	

(4) 商業比率からみた地区の特性

各種商業比率より、地区ごとの商業特性を捉えてみる。

商業の活発度は、商業力指数（地区1人当たりの年間商品販売額／市民1人当たりの年間商品販売額×100）でみることができる。土浦市全体を100とした場合の各地区の商業力指数をみると、四中地区が156.1で最も高く、次いで、二中地区が147.6、三中地区が107.4、都和中地区が106.8となっている。平成28年と比べると、四中地区の商業力指数は大きな変化もなく、前回から首位を維持した。それに次ぐ二中地区の商業力指数も前回から上昇した。また、都和中地区の商業力指数は106.8と、前回の60.7から大幅に上昇した一方、一中地区は79.5と、前回の113.9から大幅に下落した。

店舗規模は、地区によってばらつきがみられる。二中地区は417.2㎡で最も大きく、次いで四中地区が330.5㎡、中地区が281.4㎡、五中地区が202.2㎡となっている。地区平均は、平成28年経済センサスの194.6㎡から207.2㎡に増加している。

販売規模は、都和中地区が最も大きく356.8万円、次いで、二中地区が296.9万円、三中地区が283.4万円、四中地区が245.3万円となっている。一中地区と六中地区、新治中地区はそれぞれ前回から減少している。地区平均では213.6㎡と、平成28年経済センサスの181.6㎡から増加している。

【表Ⅱ-14 地区別の商業特性(令和3年経済センサス)】

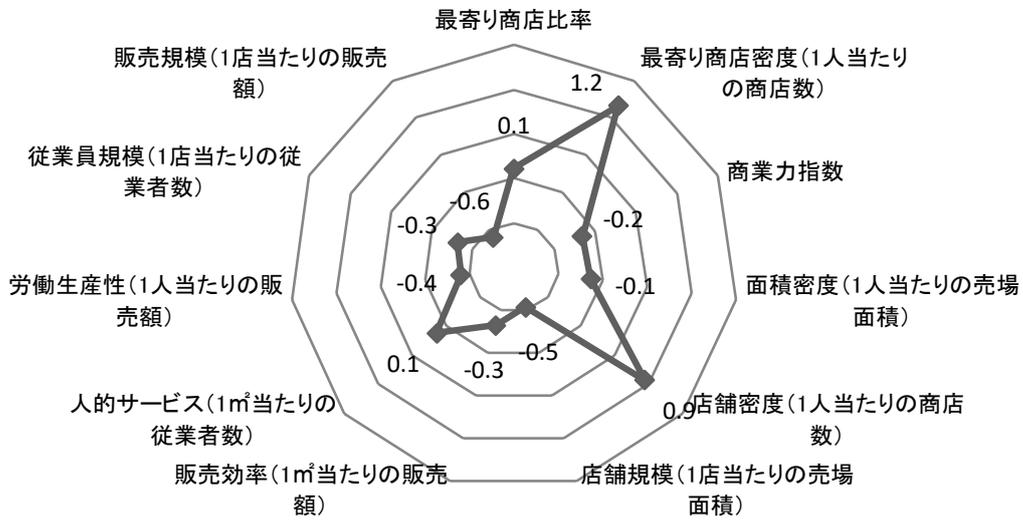
学 区	最寄り商店 比率 (%)	最寄り商店 密度(店) 1人当たりの 商店数	商業力指数	施設密度(㎡)			売場効率(百万円)			従業員規模 (人)	販売規模 (万円)
				面積密度 1人当たりの 売場面積	店舗密度 1人当たりの 商店数	店舗規模 1店当たりの 売場面積	販売効率 1㎡当たりの 販売額	人的サービス 1㎡当たりの 従業者 数	労働生産性 1人当たりの 販売額		
一中地区	45.9	0.0050	79.5	1.0	0.011	96.1	0.90	0.100	9.0	9.6	87.0
二中地区	41.2	0.0024	147.6	2.5	0.006	417.2	0.71	0.035	20.1	14.8	296.9
三中地区	34.5	0.0016	107.4	1.3	0.005	281.4	1.01	0.062	16.2	17.5	283.4
四中地区	32.0	0.0024	156.1	2.5	0.008	330.5	0.74	0.063	11.7	21.0	245.3
五中地区	52.7	0.0026	66.1	1.0	0.005	202.2	0.80	0.068	11.9	13.7	162.2
六中地区	55.3	0.0014	25.9	0.2	0.002	77.3	1.61	0.184	8.8	14.2	124.5
都和中地区	29.8	0.0011	106.8	0.3	0.004	89.7	3.98	0.133	29.8	12.0	356.8
新治中地区	40.0	0.0021	66.9	0.9	0.005	162.9	0.94	0.064	14.7	10.4	152.7
地区平均	41.4	0.0023	94.5	1.2	0.006	207.2	1.34	0.089	15.3	14.1	213.6

【(参考)地区別の商業特性(平成28年経済センサス)】

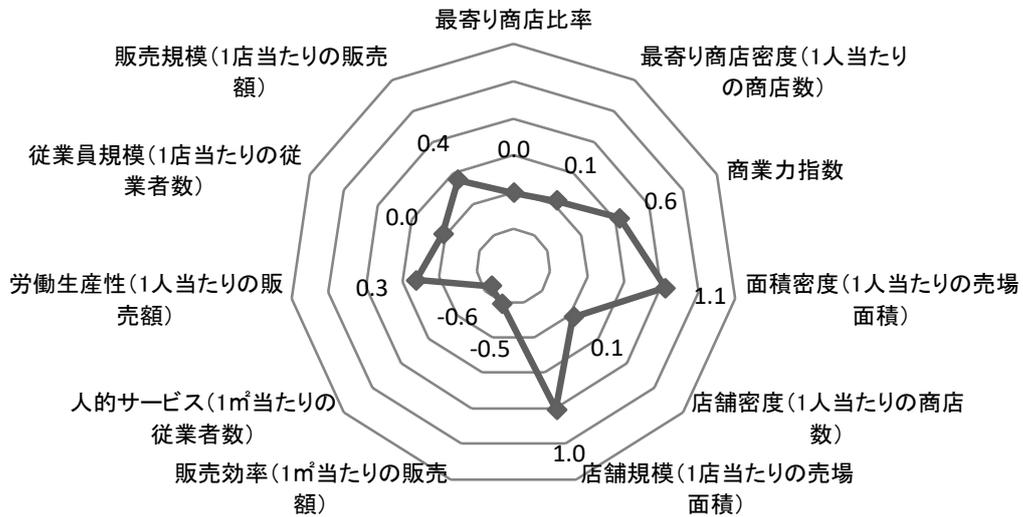
学 区	最寄り商店 比率 (%)	最寄り商店 密度(店) 1人当たりの 商店数	商業力指数	施設密度(㎡)			売場効率(百万円)			従業員規模 (人)	販売規模 (万円)
				面積密度 1人当たりの 売場面積	店舗密度 1人当たりの 商店数	店舗規模 1店当たりの 売場面積	販売効率 1㎡当たりの 販売額	人的サービス 1㎡当たりの 従業者 数	労働生産性 1人当たりの 販売額		
一中地区	43.7	0.0058	113.9	1.2	0.013	91.0	1.13	0.066	17.2	6.0	102.6
二中地区	39.3	0.0028	137.8	2.8	0.007	385.0	0.60	0.030	20.1	11.5	230.5
三中地区	32.9	0.0019	113.5	1.6	0.006	274.5	0.87	0.036	24.4	9.8	239.1
四中地区	32.2	0.0027	155.0	2.4	0.008	281.1	0.78	0.034	23.2	9.5	219.4
五中地区	50.7	0.0020	48.1	0.5	0.004	135.7	1.06	0.063	16.8	8.6	144.5
六中地区	47.8	0.0014	37.2	0.4	0.003	127.7	1.21	0.069	17.5	8.8	154.3
都和中地区	41.2	0.0016	60.7	0.4	0.004	100.3	1.86	0.087	21.4	8.7	186.0
新治中地区	37.5	0.0022	86.7	1.0	0.006	161.6	1.09	0.040	27.5	6.4	176.2
地区平均	40.7	0.0026	94.1	1.3	0.006	194.6	1.07	0.053	21.0	8.7	181.6

商各項目の地区平均を0.0として、地区別にバランスをみてる。商業力指数が最も高い四中地区では、面積密度（1人当あたりの売場面積）が多い一方で、人的サービス（1㎡当たりの従業者数）や販売効率（1㎡当たりの販売額）は平均を下回る状況にある。また、最寄り商店比率も低い。都和中地区では販売効率（1㎡当たりの販売額）と労働生産性（一人当たりの販売額）が平均を大きく上回っている。その他、一中地区では、最寄り商店密度（1人当たりの商店数）や店舗密度（1人当たりの商店数）で、二中地区では面積密度（1人当たりの売場面積）や店舗規模（1店当たりの売場面積）が突出している。

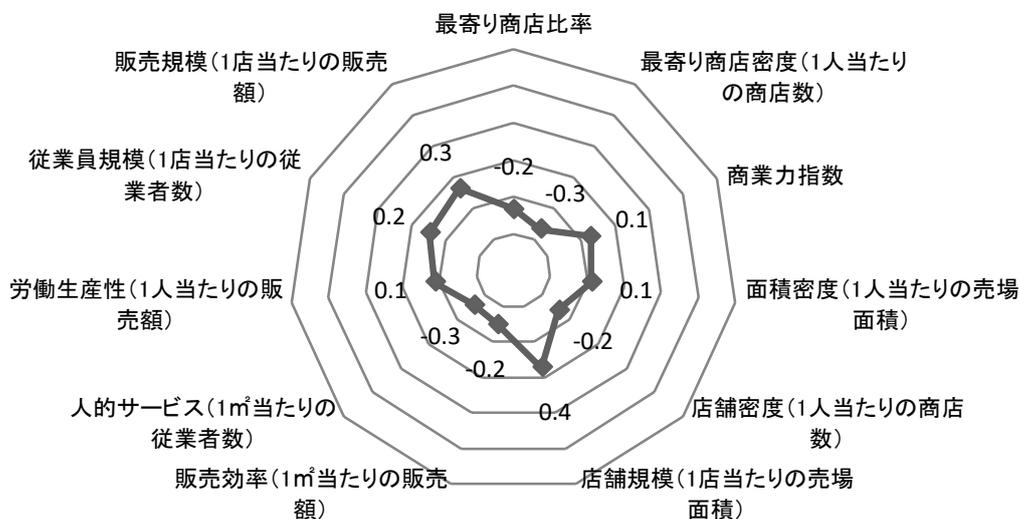
【図Ⅱ-8 一中地区の商業特性(地区平均=0.0)】



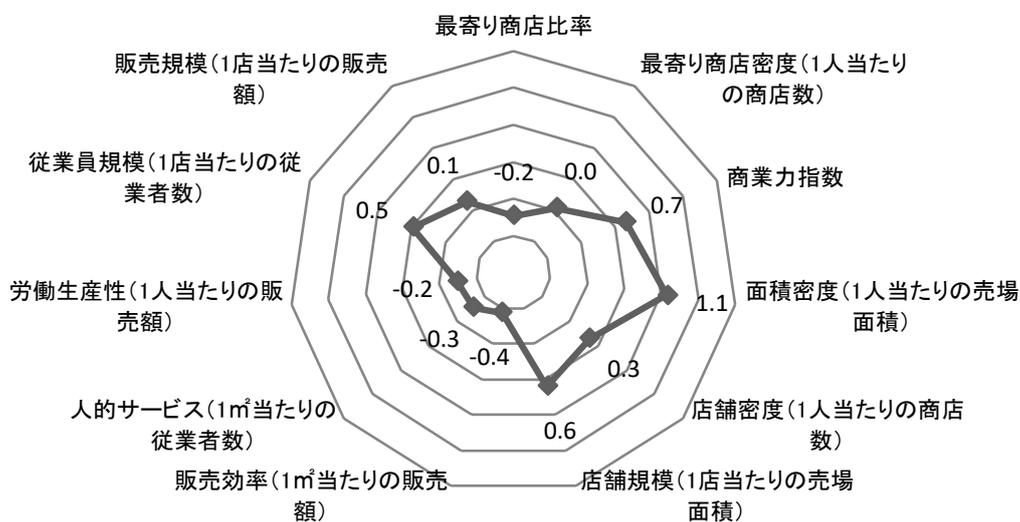
【図Ⅱ-9 二中地区の商業特性(地区平均=0.0)】



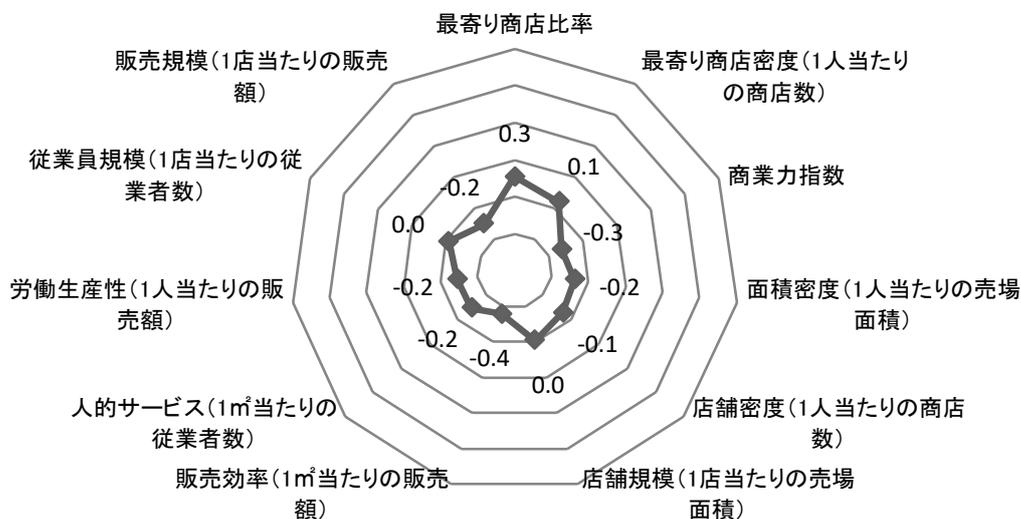
【図Ⅱ-10 三中地区の商業特性(地区平均=0.0)】



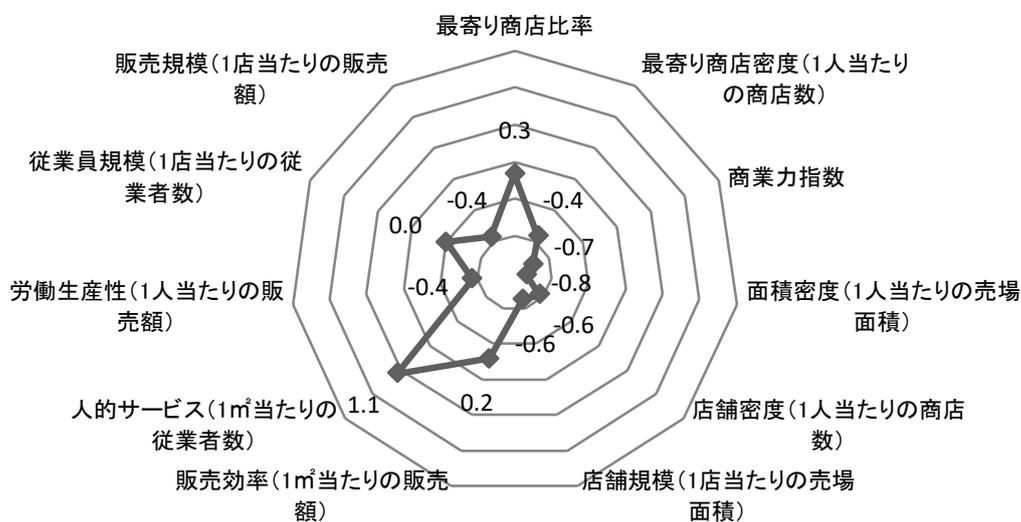
【図Ⅱ-11 四中地区の商業特性(地区平均=0.0)】



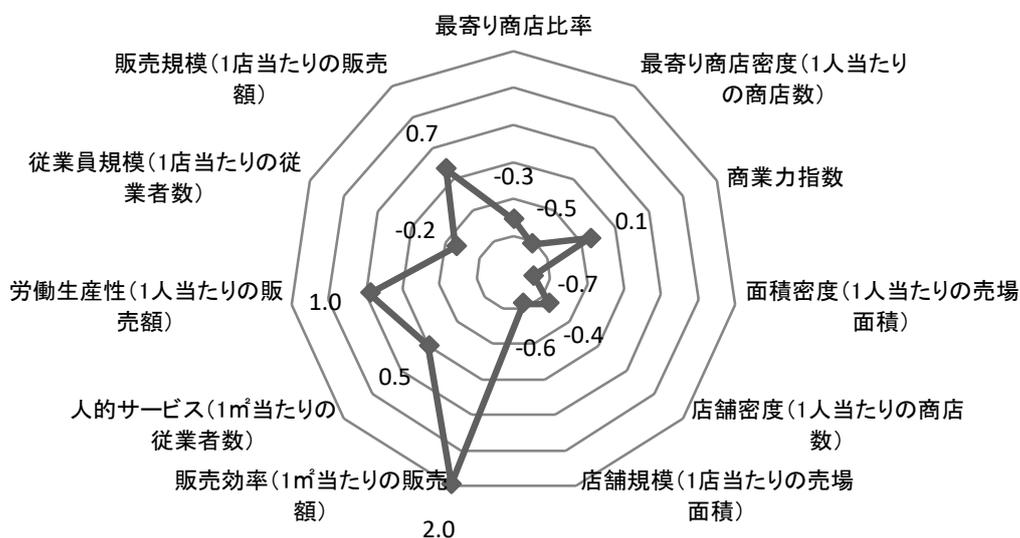
【図Ⅱ-12 五中地区の商業特性(地区平均=0.0)】



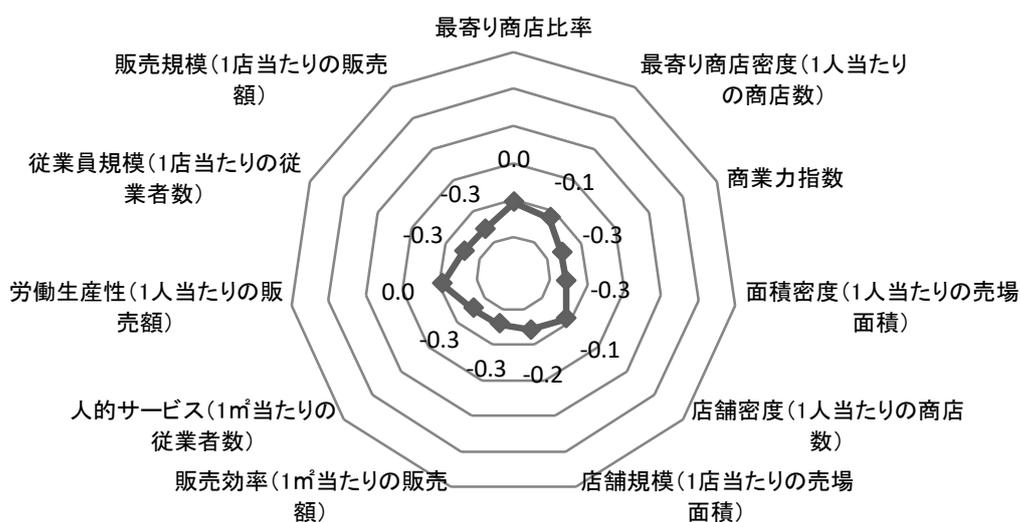
【図Ⅱ-13 六中地区の商業特性(地区平均=0.0)】



【図Ⅱ-14 都和中地区の商業特性(地区平均=0.0)】



【図Ⅱ-15 新治中地区の商業特性(地区平均=0.0)】



(5) 商店数、従業者数、年間商品販売額、売場面積からみた各地区の特性

1) 地区別商店数

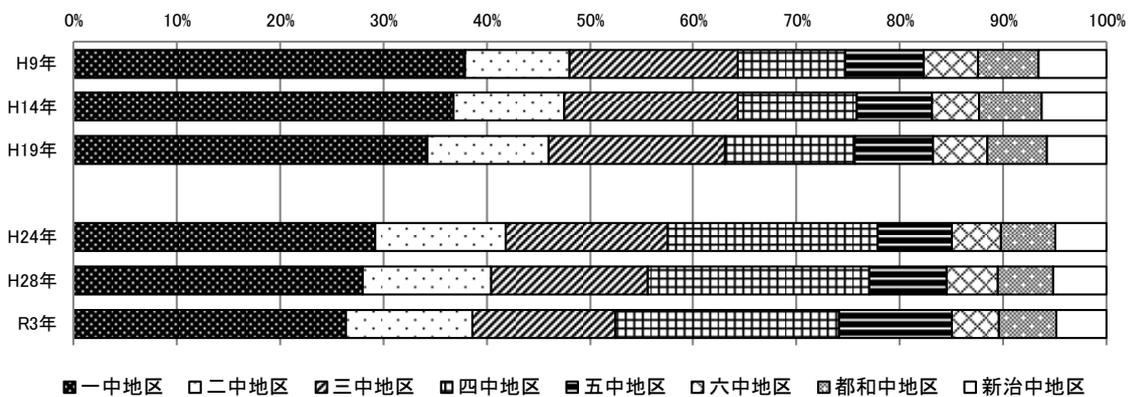
商店数を地区別にみると、一中地区の構成比が26.0%で最も高い。四中地区が21.7%、三中地区が13.9%、二中地区が12.2%が続いている。六中地区、都和中地区、新治中地区は、いずれも5%前後となっている。

構成比の変化を時系列でみると、一中地区と三中地区の割合が減少傾向にある一方、四中地区と五中地区の割合が増加傾向にある。

なお、実数を平成28年調査と比べると、五中地区を除いて全ての地区で商店数が減少している。

【図Ⅱ-16 地区別商店数(構成比)】

*出所: 商業統計(平成19年以前)、経済センサス(平成24年以降)



「商業統計」と「経済センサス」の間には連続性がない。

【表Ⅱ-15 地区別商店数】

(単位: 店)

	H9年	H14年	H19年	H24年	H28年	R3年	構成比(%)
一中地区	587	520	403	358	263	220	26.3
二中地区	157	152	138	155	117	102	12.2
三中地区	253	237	201	192	143	116	13.9
四中地区	162	163	147	249	202	181	21.7
五中地区	117	103	90	88	71	91	10.9
六中地区	82	64	62	58	46	38	4.6
都和中地区	91	85	67	65	51	47	5.6
新治中地区	101	89	68	60	48	40	4.8
合計	1,550	1,413	1,176	1,225	941	835	100.0

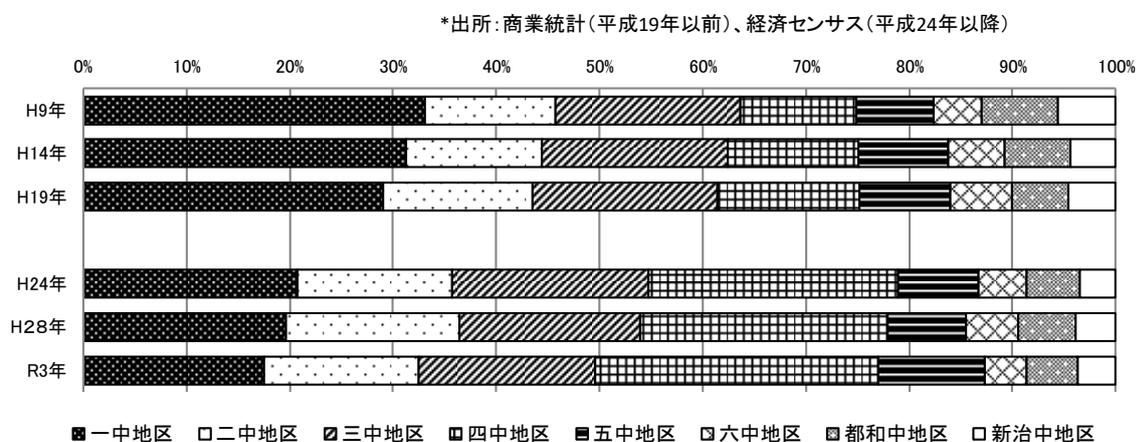
2) 地区別従業者数

従業者数を地区別にみると、四中地区の構成比が27.4%で最も高い。次いで、一中地区が17.5%、三中地区が17.1%、二中地区が15.0%、五中地区が10.4%が続いている。六中地区、都和中地区、新治中地区はいずれも5%未満となっている。

構成比の変化を時系列でみると、一中地区と三中地区の割合が減少傾向にある一方、四中地区の割合が増加傾向にある。

なお、実数を平成28年調査と比べると、四中地区と五中地区を除いた全ての地区で従業者数が減少している。

【図Ⅱ-17 地区別従業者数(構成比)】



「商業統計」と「経済センサス」の間には連続性がない。

【表Ⅱ-16 地区別従業者数】

(単位:人)

	H9年	H14年	H19年	H24年	H28年	R3年	構成比(%)
一中地区	3,266	3,276	2,450	2,142	1,568	1,344	17.5
二中地区	1,249	1,374	1,220	1,544	1,341	1,149	15.0
三中地区	1,770	1,886	1,512	1,955	1,403	1,313	17.1
四中地区	1,109	1,325	1,163	2,492	1,912	2,099	27.4
五中地区	746	907	746	808	611	797	10.4
六中地区	454	566	499	479	406	308	4.0
都和中地区	729	669	458	526	443	377	4.9
新治中地区	554	460	390	359	308	284	3.7
合計	9,877	10,463	8,438	10,305	7,992	7,671	100.0

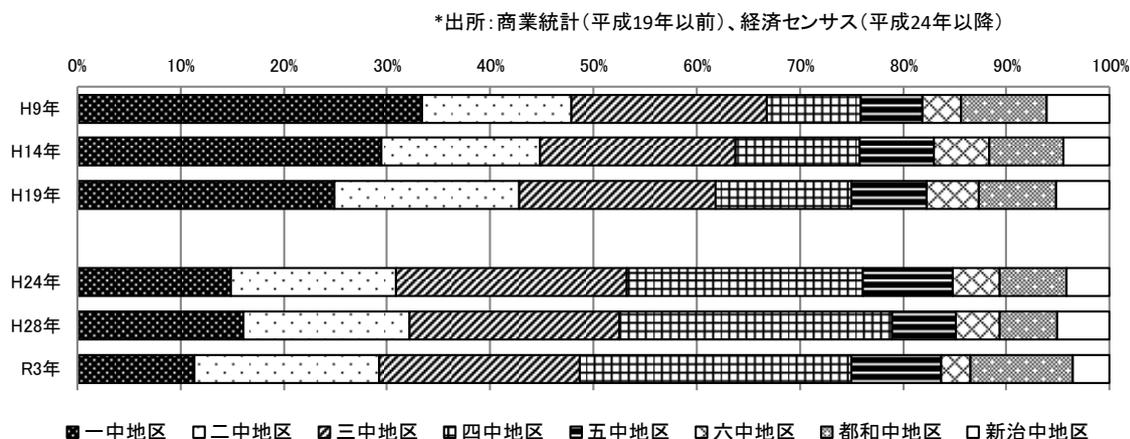
3) 地区別年間商品販売額

年間商品販売額を地区別にみると、四中地区が26.3%で最も高い。次いで、三中地区が19.4%、二中地区が17.9%、一中地区が11.3%が続いている。五中地区と都和中地区は9%前後、六中地区と新治中地区は3%程度となっている。

構成比の変化を時系列でみると、一中地区と三中地区の割合が減少傾向にある一方、二中地区と四中地区の割合が増加傾向にある。

なお、実数を平成28年調査と比べると、二中地区、五中地区、都和中地区で年間商品販売額が増加している。

【図Ⅱ-18 地区別商品販売額(構成比)】



「商業統計」と「経済センサス」の間には連続性がない。

【表Ⅱ-17 地区別年間商品販売額】

(単位:万円)

	H9年	H14年	H19年	H24年	H28年	R3年	構成比(%)
一中地区	7,460,177	5,310,647	3,836,995	2,207,956	2,698,252	1,912,996	11.3
二中地区	3,210,541	2,764,442	2,757,466	2,371,854	2,696,998	3,028,368	17.9
三中地区	4,238,379	3,422,338	2,944,050	3,330,640	3,419,264	3,286,910	19.4
四中地区	2,026,436	2,173,067	2,022,428	3,399,017	4,432,475	4,440,568	26.3
五中地区	1,331,207	1,294,482	1,116,375	1,290,890	1,025,609	1,475,704	8.7
六中地区	825,911	966,322	781,324	665,832	709,686	472,977	2.8
都和中地区	1,852,734	1,290,978	1,159,375	967,118	948,544	1,677,059	9.9
新治中地区	1,363,480	806,966	799,863	622,077	845,533	610,824	3.6
合計	22,308,865	18,029,242	15,417,876	14,855,384	16,776,361	16,905,406	100.0

4) 地区別売場面積

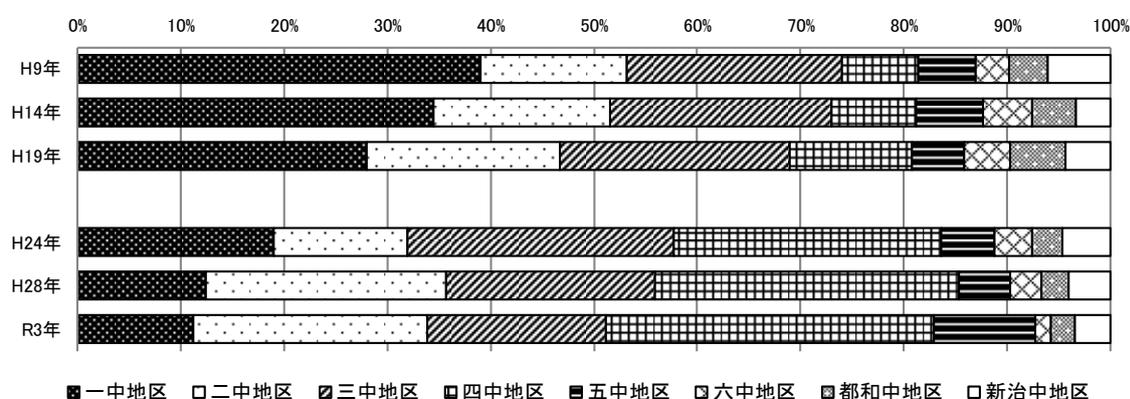
売場面積を地区別にみると、三中地区と四中地区が 25.8%で最も高い。次いで、一中地区が 19.0%、二中地区が 13.0%が続いている。それ以外の地区は 2~5%程度となっている。

構成比の変化を時系列でみると、一中地区と三中地区の割合が減少傾向にある一方、二中地区と四中地区の割合が増加傾向にある。

なお、実数を平成 28 年調査と比べると、売場面積は、四中地区と五中地区で売場面積が増加している。

【図Ⅱ-19 地区別売場面積(構成比)】

*出所:商業統計(平成19年以前)、経済センサス(平成24年以降)



「商業統計」と「経済センサス」の間には連続性がない。

【表Ⅱ-18 地区別売場面積】

(単位:㎡)

	H9年	H14年	H19年	H24年	H28年	R3年	構成比(%)
一中地区	73,106	59,578	48,201	40,655	23,931	21,152	19.0
二中地区	26,626	29,385	32,377	27,862	45,042	42,550	13.0
三中地区	39,081	37,037	38,239	55,355	39,257	32,644	25.8
四中地区	13,682	14,202	20,432	55,435	56,792	59,814	25.8
五中地区	10,588	11,247	8,801	11,025	9,638	18,401	5.1
六中地区	5,994	8,201	7,625	8,005	5,874	2,936	3.7
都和中地区	6,923	7,317	9,237	6,145	5,113	4,218	2.9
新治中地区	11,403	5,731	7,495	9,989	7,755	6,517	4.7
合計	187,403	172,698	172,407	214,471	193,402	188,232	100.0

5. 商店街関係先ヒアリング

土浦市内の商店街等の現況について、中心市街地地域、荒川沖駅周辺地域、神立駅前周辺地域、おおつのニュータウン、旧新治村の現状やイベントなどの振興策、今後の課題などについて、関係先（土浦商店街連合会：中心市街地、DO!SPE 会：荒川沖地区、神立商工振興会：神立地区、JFE 商事株：おおつ野地区、土浦新治商工会：新治地区）に対し、ヒアリングを実施した。

1. 中心市街地：土浦商店街連合会

■土浦商店街連合会の概要

- ・土浦商店街連合会は、大和町商店街、モール 505、中央商店街、本町商店街、東口商店街、桜橋商店街等を構成組織とした上部団体である。連合会の会合には各商店街の理事（代表）が参加することとなっている。商店街連合会の活動内容は、イベントの企画・運営等である。Go To 商店街（実現せず）、土浦キララまつり出店、土浦桜まつり出店、かすみがうらマラソンの出店、産業祭への出店等がある。
- ・新型コロナウイルス感染症の落ち着いた 2023 年から本格的に活動を再開しているものの、活動資金が厳しい状態にある。連合会の事務所テナント賃料の資金が枯渇したため、資金集めのためにも積極的に活動をしはじめたところである。

■土浦中心市街地の現状

- ・中心市街地の最盛期は、つくば万博が開催された時代であった。現在では、小さい生鮮食品店や、テラー、化粧品販売店など、物を仕入れて売る物販は厳しい状況である。モール 505 の紳士服販売店も当社（会長自身が代表を務める㈹マイノリティ）を残すのみとなっている。
- ・駅周辺では、近年、市役所の移転や土浦図書館の建設、高層マンションの建設等の影響で、中心市街地の交流人口は増加している。そのため、周辺の飲食店は売り上げが伸びているとみている。また、一部の飲食店では、サイクリストとの交流があるなど、土浦駅を拠点としたサイクルツーリズムによる地域への経済効果が感じられる。また、街歩きイベント等の観光客を見かけることもある。ただし、大きな潮流として、中心市街地にそもそも人が集まらなくなっている。背景には、消費者側において物販があることが認知されていないことや、車社会で駐車場を探すのに困る、もしくは店舗前に駐車場を用意していない中心市街地（駅周辺）を忌避していることが考えられる。
- ・桜町などの繁華街では、新型コロナウイルス感染症の落ち着きにより、にぎわいが戻ってきている。

■つくばエクスプレス（TX）の土浦延伸に対する期待

- ・土浦延伸及び土浦駅接続という案はすでに決定している。ただ、どこを經由して通ってくるかということまでは決定していない。

- ・土浦商店街連合会としては、それらを早期実現するよう、活動している。
- ・TX が土浦駅に接続された場合、期待される効果の 1 つとして考えられるのが、つくば市からの高校通学生の増加である。特に土浦市は土浦第一高等学校をはじめ進学校が多く、つくば学園地区の優秀な子弟が通学で通うことが考えられる。
また、つくば市にはない桜町の繁華街で飲食等を楽しむ大人も増えると考ええる。
- ・ただ、TX が土浦駅に接続されて、駅前の賑わいが増したとして、物販が集まったテナントビルができたとしても、駐車場がなければ、自動車社会の当地で、物販に対する状況はおそらく変わらないだろう。
- ・TX が土浦イオン周辺を経由することができれば、つくば圏の消費者の一部を土浦市圏に取り込むことができる。

2. 神立地区：神立商工振興会

■神立商工振興会の概要

- ・当会の起源は、神立駅前商店街であり、当初はお肉屋や魚屋等の商店街の組合であった。その後、神立の飲食業組合が合体して、さらに工業が参加して、神立商工振興会になった。その後も、つながりが増えていく中で、エリアや業界が広がっていった。現在の会員数は 119。年々会員数が増加している。最近の加入者では、物販・飲食・農業等幅広い。積極的に会員を増やそうという活動をしている訳ではないが、土浦中心市街地から少し外れると団体がないことに加え、会費の安さや仕事の紹介を期待する加入者により会員数が増えている。
- ・当会では各種イベントも多く開催している。一例として、神立フェスティバルやチャリティーゴルフコンペ、「神盛り神立」、ドリンクラリー「囲酒屋神立」等を行っている。10月に開催しているドリンクラリー「囲酒屋神立」は 2023 年開催分で 11 回目にあたり、市議会議員や遠方からの参加者も多く、非常に活気づいている。神立地区に居住する外国人経営の飲食店等も参加する等、イベントとして大変にぎわっており、一体感もある。2024 年からは、新型コロナ感染拡大により一時中止していた「神立スノーリゾートツアー」を実施する予定である。
- ・このような活動を評価してもらった結果、2017年には経済産業省の「はばたく商店街 30 選 2017」を受賞した。

■地域の動向と地域住民の消費行動

- ・神立地区は、新しい街であり、古くから商売をしている店がない。現在地域の商売を担う方々は新しい人たちであり、地域の重鎮といわれる方がいない。そのため、新しい人や若い人が何か活動する際には非常にやりやすい。神立商工振興会としても様々な活動をしており、土浦中心市街地からみても活気があるように感じられるようだ。
- ・所謂神立地区は、土浦市神立のみならず、かすみがうら市稲吉地区や石岡市三村地区など、幅広く捉えられており、神立地区（神立商工振興会）としても行政の枠組みを超えたまちづくりを行っている。
- ・神立地区は、隣のかすみがうら市とともに人口が増えている。地域住民は、主に日立建機土浦工場や工業団地の従業員、石岡市八郷地区やかすみがうら市出島地区出身者が多い。また、神立地区は外国人住民が多く、外国人向けの物販店もある。
- ・地域住民の買い物行動については、千代田ショッピングセンターやカスミ神立店、トライアル等で買い物をよくしており、一部真鍋や木田余まで行く人もいるようだ。
- ・来街者としては、周辺には工場が多く立地することから、多くの人が通勤してきている。また、居酒屋も多くあることから主に北方面（都和、木田余、東台、おおつの、沖宿）から遊びに来る人が多い。一方で、中心市街地からの来街者は少ない。
- ・また、神立地区の景気はよくも悪くも日立建機（土浦工場）の動向に左右される。神立駅の整備及び駅舎の橋上化（建替）により、日立建機従業員が直接東口に降りられるようになったため、日立建機従業員が西口でお金を落とさなくなっているように感じる。なお、日立建機土浦工場では 22 年 12 月に、新しいエンジニアリング棟を竣工した。今後は研究職種の従業員が段

階的に 2,000 人程度増加するとの話を聞いており、それに伴い、神立地区の人口増加が期待できる。

■駅前再開発および幹線道路新設

- ・神立駅前の再開発により土浦市神立地区・かすみがうら市双方で人口の増加が期待できる。神立駅前から国道 6 号までの間に道路が整備されたため、今後はその道路沿いにドラッグストアなどの商業施設が出店すると期待している。また、その道路沿いには、日立建機の社員寮の跡地（かすみがうら市）があり、そこに総合病院が誘致されるようだ。これらの状況を考えると、今後その道路沿いに人流が生まれることが期待できる。一方、神立駅前については、土地（地主）が細分化されており、あまり踏み込んだ再開発等ができないという課題もある。
- ・神立駅の整備及び駅舎の橋上化（建替）により、これまで西口に降りていた日立建機従業員が直接東口に降りられるようになった。そのため、東口に商業施設を誘致することが重要である。

■新型コロナウイルス感染症の影響

- ・これまで宴会で需要を取り込んでいた飲食店は、新型コロナウイルス感染症対策による宴会自粛で厳しい状況にあり、苦しくてやめたいという声が聞かれている。
- ・日立建機土浦工場での感染症対策としての宴会自粛による影響が大きい。
- ・日立建機は依然として、宴会自粛を継続しているという話も聞かれ、飲食店における状況は依然として厳しい。
- ・それらの結果、現在では閉店している居酒屋などの飲食店が多い印象を受ける。また、深夜営業を行う店舗がかなり減少し、夜間出歩く人も少なくなった。

～主な商業施設の出退店～

2018 年 11 月	「フードマーケットカスミ土浦中神立店」オープン
2021 年 01 月	「トライアル神立店」撤退
2021 年 02 月	「トライアルかすみがうら店」オープン
2021 年 02 月	「業務スーパー神立店」オープン
2021 年 05 月	「スーパーまるも千代田店」撤退
2023 年 04 月	ディスカウントドラッグストア「コスモス神立店」オープン

■つくばエクスプレスの土浦延伸に対する期待

- ・つくばエクスプレスの延伸については、神立延伸を願っている。ただ、TX が土浦駅接続となったとしても、当地としての経済効果は大きいと考えている。土浦駅がターミナル駅となることで、神立駅周辺の宅地としての価値はかなり上がると考えられる。また、神立駅前の整備もされたことや宅地開発の余地などを考えると、神立の将来性は大きいと考えている。

3. 荒川沖地区：DO！SPE 会

■DO！SPE 会の概要と活動内容

- ・DO！SPE！会は、当地に住んでいた人々が中心となり、地域活性化等のために活動するためのボランティア団体として結成された。加入者は、商工業者等に限らず、地域の人々で構成されている。会員の年齢構成については、高齢化が進んでいるものの、新しく入ってくる方は意外と多く、新住民がDO！SPE 会に参加することも多い。
- ・今後もサラリーマン等の新住民等をターゲットに新入会員として勧誘していきたい。
- ・活動するにあたっては、土浦市のまちづくりファンドにより補助金を拠出してもらっている。協賛金も徐々に減少している中で、行政を巻き込んでいかなければならない状況になってきている。
- ・活動内容としては、乙戸沼で開催される「桜フェスティバル」（新型コロナ感染拡大前の15年程度継続開催）等を筆頭に、町おこしのための様々なイベントを開催し、地域の方々の交流の場を提供している。一般の参加者も多い。
- ・当地には、DO！SPE 会とは別に、飲食店の組合「三業組合」（飲・食・泊）もあり、共同でスタンプラリーや抽選会などの活動をしている。
- ・今後の活動方針として、荒川沖地区（荒川沖西口地区）単独で町おこしをしていくことは今後難しくなると考えており、駅東口地区や中村地区・乙戸地区等と一緒に活動しないと活動の維持や町おこしは厳しいと感じている。

■地域の概要と地域住民の消費行動

- ・荒川沖駅（西口）周辺は、旧水戸街道沿いにあり、周辺でも一番古い集落である。そのため、以前は駅前通りと旧水戸街道がメインストリートと捉えられていた。また、旧水戸街道の宿場町であった名残で、昔は旅館等も多く、一部は今でも営業している。
- ・当地周辺は、阿見町荒川本郷地区、牛久市ひたち野うしく地区、つくば市学園地区などに囲まれており、周囲と比べてあまり人気は高くない。ただ、周囲が魅力的な地域なため、それが荒川沖地区にも徐々に波及してくるのではないかと考えている。周辺はかなり地価が高いため、荒川沖地区は土地も安いと、当地の評価は今後見直されていくだろう。
- ・近年、荒川沖地区は商業施設の集積地というよりも住宅街としての機能が高まってきているように思える。まだ荒川沖地区周辺は用地が余っており、今後の宅地開発の余地は大きい。
- ・また、荒川沖地区は「JR 常磐線荒川沖駅」があるほか、高速道路も「常磐道桜土浦 IC」及び「圏央道つくば牛久 IC」からそれぞれ10分でアクセスできる地域であり、通勤には便利な場所である。当地は交通の要衝やつくば学園地区の入り口としての顔を持っている。
- ・荒川沖駅近くでは、買い物するところがなく、スーパー等も近くにないため、買い物に人が集まるようなところではない。そのため、荒川沖地区住民の消費行動は、つくばイオンや土浦イオン、ジョイフル本田（とその中に入る生鮮食品スーパー）が多い。
- ・荒川沖駅は、東口が阿見町荒川本郷地区で、近年人口が増加しているエリアである。ただし、駅の東西間は、アクセスが悪く、往来が難しい。また、東口にはスーパー等があるため、東口

の住民が線路を渡り西口に来ることがない。そのため、西口側としては、東口側の荒川本郷地区の人口増加等の恩恵をあまり感じられない。

- ・ 周辺地域では、阿見東部工業団地ほか阿見町内の工業団地に多くの企業が立地しているが、あまり荒川沖駅周辺で飲食をするようなことはないようだ。神立地区のように近くに工業団地があり、飲食店街が広がっているという町の形態ではない。

■ 幹線道路の変化とつくばエクスプレス土浦延伸に対する期待

- ・ TXは土浦駅に接続するものと思っている。土浦駅に接続することで、常磐線の混雑が緩和され、それが荒川沖駅からの利用者の利便性が高まり、荒川沖の人口増加に寄与するのではないかと考えている。TX接続により常磐線がどう変わるかが重要な視点だと捉えている。いずれにせよ、TX延伸は当地としてはメリットだと考えている。
- ・ 荒川沖駅の西口では、国道6号牛久土浦バイパスが開通しようとしており、荒川沖地区からさらに西に離れたところを通ることになる。また、東口側でも県道25号土浦稲敷線バイパスが2車線化しており、利便性が高まるものとみている。これら事業により、荒川沖地区（駅西口側）は周辺地区からさらに取り残されてしまうという懸念を持っている。これら幹線道路の変化が当地に与える影響はつくばエクスプレス土浦延伸よりも大きいものと考えており、その変化について心配している。

4. おおつ野地区：JFE 商事

■おおつ野地区の概要

- ・おおつ野ヒルズ内の商業施設は、団地内の住民や病院関係者・患者が利用する以外にも、団地外の神立・田村・沖宿・手野のほか他自治体など、周辺住民のなかでこれまで市街地まで行くのに不便であった人が集まっている。また、隣接するゴルフ場「ワンウェイゴルフクラブ」の利用客も帰りに立ち寄るようで、「筑山亭かすみの里」では、ゴルフ帰りの客が宴会する姿もみられる。
- ・現在、おおつ野ヒルズの病院関係者や患者等の人流は5千人（/日）程度とみられる。
- ・おおつ野ヒルズにおいて、商業施設の誘致は当初からの課題であった。当社としては、沿道街区に小売店を集めたかったが、誘致はなかなか進まなかった。住宅用地を分譲するにあたって、最低限の商業施設をそろえたかったが、商圏人口の少なさがネックであった。そのような中でも、最初に出店した小売店であるファミリーマートは、通常の商圏ではなく、通過交通量に着目して出店を決めたようだ。
- ・当社では、分譲開始当時から住宅用地販売のために商業施設を誘致していたものの、商圏人口の少なさから誘致に苦労した。その後、2011年に土浦協同病院のおおつ野ヒルズへの移転が決定し、2015年度（2016年2月）に開業した。おおつ野ヒルズは商圏としては依然小さかったものの、病院移転による通過交通量増加で、「スーパーマルモ（おおつ野店）」、「ホームセンター・ダイユーエイト（おおつ野店）」が出店を決めた。おおつ野地区の商業施設の進出は、土浦協同病院の移転をきっかけに進んだ。以前は「スーパーマルモ」も出店していたが、合併等により、現在は「クスリのアオキ」として営業を営んでいる。「クスリのアオキ」の業態はドラッグストアであるが、生鮮食品も取り扱っているため、生鮮食品スーパーとしても利用がなされている。
- ・個人が経営の手打ちそば店「筑山亭かすみの里」やケーキ屋「スイーツ・アトリエ レガル」は、土浦協同病院の移転や、おおつ野地区の将来性を考え、出店を決めたと聞いている。彼らは当初、中心市街地等も検討したようだが、中心市街地はにぎわいが縮小していること、また中心市街地は乱雑であるという印象を持っており、整然とした当地区を選んだ。
- ・団体施設「創価学会土浦文化会館」は、駐車場を広く確保できる土地を探しており、当地区に整備することになった。週末には会合があるのか、多くの人 coming。
- ・日本道路が100周年記念事業で、技術研究施設、社員研修施設、機械センターから構成される複合施設を団地内で建設中で、2024年4月の運用開始を目指している。
- ・おおつ野地区は新しい街であり、商工業者は少ないものの、以前おおつ野地区で開催されていたイベントでは、多くの人であふれていた。最近では、地区内の若い経営者が、キッチンカーを集めた「おおつ野マルシェ」を開催し、大変にぎわっている。
- ・協同病院の移転決定後は、メディカルタウンという触れ込みで住宅用地の売れ行きがよく、つくば市内や土浦市内から人を呼び込むことができている。年配の人も増え、地域住民の年齢層も幅広い。また、病院移転に伴い、これまで石岡にあった看護学校が2016年に当地に移転してきたため若い人も良くみかける。

～主な商業施設の出退店～

2000年4月	「ファミリーマート土浦おおつ野店」オープン（2021年11月閉店）
2013年12月	「セブンイレブン土浦おおつ野店」オープン
2015年3月	「ホームセンター・ダイユーエイトおおつ野店」オープン
2015年5月	こだわり本格手打ち蕎麦「筑山亭かすみの里」オープン
2016年2月	スイーツ店「スイーツ・アトリエ レガル」オープン
2016年2月	「スーパーまるも おおつ野店」オープン（21年8月閉店）
2016年3月	「坂東太郎 土浦おおつ野店」オープン
2017年8月	「クリーニング専科おおつ野店」オープン
2017年9月	ガソリンスタンド「昭和シェル石油おおつ野SS」オープン
2019年4月	「クスリのアオキ おおつ野店」オープン
2022年11月	「野郎めし土浦おおつ野店」オープン（23年10月閉店）
2023年12月	「東京油組総本店 土浦店」オープン

出所：JFE 商事「土浦おおつ野ニュータウン」HP のタウン情報をもとに当社改編

■今後の見通しと課題

- ・上大津地区の統合小学校が現在の上大津東小学校（区画外であるが、ニュータウンに隣接）に集約される予定で、人流はさらに拡大することになる。
- ・今後、地域の人流をさらに拡大させるためには、地域内に行政の一部機能やコミュニティセンター等ができれば、田村・沖宿・手野等の周辺地域の中核拠点として、より大きな人流が生じるとみられる。
- ・つくばエクスプレスの土浦延伸による効果は、接続すると思われる常磐線各駅からも遠く、あまり恩恵はないものと考えている。
- ・商業施設の誘致は、土浦協同病院の移転以降も依然として課題である。当社として保有する事業用地も、大通りではないこともあり、依然として売れ残っている。チェーン店などの企業が運営する商店は、出店基準が厳しく、なかなか出店に至らない。一方、個人店舗の場合、大きな利益を求めていることもあり、出店してくれることもある。さらに、個人店舗は地域密着型の運営であることが多く、地域にとっても望ましい形とおもえる。ただ、個人経営者の資本力（信用力）で、店舗の土地・建物を準備することは難しいこともある。そのため、個人店舗を誘致するには、地主や投資家が賃貸建物を建設し、テナントとして貸し出す等の取り組みが望ましい（ただし、当社では、経営方針として賃貸物件を建設していない）。

5. 新治地区：土浦新治商工会

■土浦新治商工会の概要と活動内容

- ・土浦新治商工会には商業部会はあるものの、その実態はない。会議や活動はしておらず、商業部会の新規会員加入もない。そのため、イベントなどは青年部や女性部が中心となっている。青年部会では、土浦市と合併後に開始された「小町祭り」を毎年10～11月に旧「さん・あびお」の駐車場にて開催している。内容としては商工祭（山車3台、餅まき、模擬店出店、ダンススクール、芸人）に似たものとなっている。模擬店が地元で埋まらないので、域外の団体にお願いして出店してもらっている。
- ・女性部では「にいはり de マルシェ」を開催している。女性部の中心会員は製造業やサービス業、不動産業等である。現在でも新入会員がおり、組織が小さい地域の割に活発に活動している。

■地区の現状

- ・平成18年2月に新治村と土浦市が合併した。新治村としては、距離的にも文化的にもつくば市との関係が強かったが、結果的には土浦市との合併に至った。「新治村」という行政機能があれば、行政を核に様々な地域振興企画ができたものの、合併によりそれが出来なくなった。また、近年では金融機関も撤退する等、厳しい状況に置かれている。
- ・地域の商業については、もともと新治地区（旧新治村）には商店街といわれるものはなかった。また、新治地区自体が、製造業や建設業で成り立っており、目ぼしい商業者も思い当たらない。商業施設としては、スーパー「エコス」の他、ドラッグストアは旧「さん・あびお」施設内の「ウエルシア」がある。コンビニについては数店等、少数である。地域で繁盛している商店も、菓子屋や酒屋など数軒である。地元に残しつつ、近隣の大型ショッピングセンターに入居して営業しているところも多い。最近では、地域の魚屋や割烹が廃業した。飲食店については、ラーメン屋や定食屋などが常磐道土浦北IC付近に数店舗出店している。JA直売所同一施設内に入居する蕎麦屋や「小町の館」等、ところどころにぎわうスポットはあるものの、商業施設とはいえない。
- ・近年の新たな施設について、グランピングが進出してきたが、遠方からの観光客の利用がメインで地域とのかかわりは薄い。りんりんロードの自転車観光客の取込についても、りんりんロード自体が新治村の中心地から離れており、地域の商業振興に活かそうという取り組みは見られない。また、りんりんロードの利用者が立ち寄る場所もない。
- ・一方、外に出るのにはアクセスのよい地域である。地区内（旧村内）に常磐道土浦北ICがあるほか、土浦駅やつくば駅も遠くない。近隣の大型ショッピングモール「イーアスつくば」や「土浦イオン」には、10分程度で着くことができる。筑波大学やテクノパーク桜も近い。そのため、地域の方は不便に感じていない。

■「さん・あびお」運営元である「新治商業協同組合」の破産

- ・「さん・あびお」は、土浦新治商工会が設立した新治商業協同組合が運営する、地元主導型のショッピングセンターであった。平成5年から営業を開始し、その当時はかなり盛況だった。た

だ、大型店が周辺にできるようになるにつれて、競争が激しくなり、今回の破産に至った。「さん・あびお」は、運営会社が破産する以前から、すでに半分以上の店舗が抜けている等厳しい状況であった。「さん・あびお」の撤退後、当該施設内には、スーパー「エコス」やドラッグストア「ウエルシア」が依然として入居しているものの、いつまで店舗を出してくれるか懸念を持っている。

- ・「さん・あびお」の運営会社破産後、これまで「さん・あびお」を利用していた人は土浦中心地区かつくば学園地区に行って消費活動を行っており、地元の商店を利用しているという話は聞かない。

■つくばエクスプレス土浦延伸計画について

- ・新治地区は中心市街地やその他常磐線沿線地区から離れており、つくばエクスプレスの土浦延伸については、熱量が低い。

第3章 土浦市商業の課題整理

■土浦市の商業を取り巻く環境変化

- ・JR市内3駅（土浦市、神立駅、荒川沖駅）の乗車人員は、新型コロナウイルス感染症が拡大した令和2年以降、テレワークや在宅勤務の普及等を背景として大きく減少したままである。
- ・一方で、人口は、令和2年、令和5年、令和6年に増加が確認できる。特に社会増減数で見ると、20年以降直近23年まで転入超過が続いており、これまでの社会減から社会増に転換している。
- ・令和3年経済センサスによれば、平成28年と比較して、商店数や従業者数、年間商品販売額、売場面積はいずれも減少した。
- ・経済センサスの小売業に関する項目（商店数、従業者数、年間商品販売額、売場面積）を地区別にみると、いずれの項目も土浦市内における中心市街地（一中地区）の割合の低下が続いており、四中地区の割合は増加している。
- ・土浦市を近隣のつくば市と比較すると、商店数、従業者数、年間商品販売額、売場面積のいずれにおいてもつくば市が上回っているものの、商業力指数で見ると、土浦市が125.9ptで、つくば市が109.9ptと、土浦市がつくば市を上回っている。また、平成28年の前回調査と比べて、令和3年にはその差は拡大した。
- ・土浦商圏の通勤行動・通学行動からは、土浦市は依然として周辺からの流入者数の割合が高く、通勤者は全体の49.3%が、通学者は全体67.4%が市外から流入している。平成27年の調査時点と比べても、令和2年は通勤者では0.2%、通学者では1.6%増加している。
- ・茨城県は、令和5年6月につくばエクスプレスの県内の延伸先について、2050年頃に土浦方面に延伸し、土浦駅でJR常磐線と接続することを目指して構想の具体化に向け検討していくと発表した。今後はTX延伸をにらんだ新たなまちづくり構想が検討されていくものと考えられる。

■環境変化に対する地域事業者の対応

- ・地域内の振興に向けた取組みとして、土浦商店街連合会や神立商工振興会のように、各地区でまちづくり団体がイベントなどの活動を通じた、活性化を図る動きがみられる。
- ・神立地区の神立商工振興会は、商店街の組合が起源であるが、飲食業や製造業者なども参加するようになった。今では業界や行政区、エリアを超えて新規会員を受入れており、会員数も増加している。
- ・荒川沖地区のまちづくり団体「DO!SPE 会」は高齢化等から会員が減少しているなか、地区内に新住民（住宅を取得し、新しく地域に居を構える人）が増えた結果、一般の地域住民の入会が増加している。増加する新住民を主なターゲットに、今後も新会員の勧誘に意欲的である。また、今後は荒川沖地区に限らず、中村地区や乙戸地区等と活動を共にし、活動の幅を広げていこうとする動きがみられる。
- ・おおつ野地区では、新しく整然とした街並みに着目した若い事業経営者が進出している。その中で、ある経営者はイベント「おおつ野マルシェ」を開催するなど、これまでイベント

のなかったおおつ野地区ににぎわいを創出する取り組みがみられ始めている。

■課題

- ・ 中心市街地では、マンション建設や市役所・図書館移転などの都市機能の再編成が行われ、定住人口の増加やりんりんロードの自転車観光客も確認されている。しかし、商店数の減少が続いており、中心市街地の商業機能をいかに強化していくかが求められている。
- ・ 市内の商店や街づくり団体においては、担い手不足や後継者不足による廃業や会員数の減少という問題を抱えており、商業活動やその他の地域活動を活発に行うためには、地域や業種・業界の枠を超えて連携していくことや会員の勧誘や若返り化など新陳代謝を促していくことが必要である。
- ・ 土浦市はつくば市や牛久市ひたち野うしく地区、阿見町荒川本郷地区など、宅地開発や人口増加が続くエリアに囲まれている。そのため、新規出店が多くみられる周辺市町への消費活動の分散が進んでいる。一方、土浦市は周辺からの通勤・通学による流入者数の割合は依然として高く、これらの通勤・通学者の消費活動を市内の商業施設にどのように誘導していくかも重要な課題である。

第4章 商業振興に向けてのまとめ

1. 土浦市の生活行動圏・商業活動の特徴

(1) 商業地区ごとの現況・課題と振興方向

1) 中心市街地（一中地区）

- ・ 商店の取扱品目の構成では、買回り品の割合が平成28年の31.8%から、令和3年では24.1%と低下した。
- ・ 商店数の地区別構成比は最も高いものの、従業者数、年間商品販売額、売場面積の地区別構成比は28年に比べ大きく低下した。
- ・ 最近では大型分譲マンション「アネージュ土浦グランミッド」や「三井パークホームズ土浦」の分譲などが続き、来街者数や定住人口の増加が図られており、一中地区における令和6年1月1日現在の常住人口は、対前年比1.9%増加している。
- ・ また、中心市街地として、土浦市役所新庁舎の移転や新図書館「アルカス土浦」のオープンがなされ、行政機能・公共機能の集約による昼間人口、つくば霞ヶ浦りんりんロードの整備に伴う交流人口の増加が期待される。
- ・ そのため、これらの広域からの交流人口に対応するサービスを提供するまち、滞在時間の長時間化に対応できる商業機能の充実を図る必要がある。

2) 神立地区・おおつ野地区（五中地区）

- ・ 最寄り品店舗の割合は全商店数の52.7%となっており、最寄り品を中心とした商業者の構成となっている。
- ・ おおつ野地区（五中地区）では、平成28年に土浦協同病院が真鍋地区から移転したことをきっかけに、定住人口の増加や商業施設の出店が続いている。
- ・ 神立地区（五中地区）では、神立駅周辺や都市計画道路神立停車場線の整備等により、周辺や沿道での住宅開発や商業事業者の進出が進んでいる。さらに、かすみがうら市側で総合病院を誘致する動きがあり、今後もさらなる人口増加や商業事業者進出、にぎわい創出が期待できる。土浦市常住人口調査によれば、神立地区とおおつ野地区が内包される五中地区では、平成30年以降、人口増加が続いている（ただし、令和6年1月1日現在の常住人口は前年比0.1%減）。
- ・ 神立地区の日立建機土浦工場では、大規模な設備投資にあわせた従業員の増加が期待されているものの、それらの需要をどのように地域に取り込んでいくかが課題となっている。
- ・ 地域団体である神立商工振興会では、会員の地域と業種の幅を広げており、活動と地域商業のさらなる活発化が期待される。

3) 荒川沖地区（三中地区）

- ・ 比較的最寄り品が多い商業者の構成となっている。
- ・ 令和3年の経済センサスでは、平成28年と比べると、商店数、従業者数、年間商品販売額、売場面積のいずれも減少している。
- ・ 人口が平成29年から令和2年にかけて、188名（0.75%）減少したものの、令和3年以降は増加が続いている。
- ・ 近年、人口増加がみられる阿見町荒川本郷地区、牛久市ひたち野うしく地区、つくば市学園地区等に囲まれていることや、JR常磐線荒川沖駅や常磐自動車道路桜土浦IC、圏央道つくば牛久ICへのアクセス性がすぐれていることから、住宅地としての機能が高まりつつある。
- ・ また、国道6号牛久土浦バイパスの開通を控えていることや県道25号土浦稲敷線バイパスの2車線化により、周辺地域の利便性はさらに向上することが見込まれている。
- ・ 今後も宅地開発が期待される状況にあり、それらの地区の開発による需要増加を取り込める商業機能の充実が求められる。

4) 新治地区（新治中地区）

- ・ 比較的最寄り品が多い商業者の構成となっている。
- ・ 令和3年の経済センサスでは、平成28年と比べると、商店数、従業者数、年間商品販売額、売場面積のいずれも減少している。また、地区別では、従業者数は最も少なく、年間商品販売額は六中地区に次いで少ない。
- ・ 人口は、本調査報告書に掲載している平成26年以降一貫して減少し続けており、令和6年1月1日時点で、平成26年比13.5%減の7,297人となっている。
- ・ 地域の中核商業拠点であった新治ショッピングセンター「さん・あびお」の専門店街を運営する新治商業協同組合が破産したことで、専門店街に入居する店舗が撤退しており、現在では、食品スーパーの「エコス」や100円ショップ「ダイソー」、ドラッグストア「ウエルシア」、ファストフードの「マクドナルド」など一部の店舗のみが営業を続けている。同地区は市内で最も人口減少率が高く、もともとの商業規模の小ささもあいまって、商店数や従業者数といった各種指標の割合でも、減少が続いている。また、地区の住民の消費行動は、市内の中心市街地よりも、つくば市に流出している。
- ・ 地域の商業が縮小しつつあり、今後の地域振興を図るためにはりんロードの観光客や新治工業団地の就業者、桜土浦インターチェンジの利用者等を取り込んでいくことが必要である。

2. まちづくり視点のなかでの土浦市商業の振興方向性

(1) まちの機能の変化への対応

土浦市は、商業機能は縮小傾向にあるものの、これまで転出超過だった人口が転入超過に転換しつつあり、中心市街地・荒川沖・神立・おおつ野の主要エリアでは、いずれも居住機能が高まっている。新治地区においてもつくば市学園地区への近接性から居住地としての将来性があると思われる。今後は、こうした居住機能の高まりに対応した商業・サービス機能の充実が求められる。こうした中、居住者はもちろん、来街者の暮らしの中で、満足してもらえる物販やサービスの提供をどのような形で行っていきけるのかが、個別の店舗に求められている。個別店舗の取り組みとネットワークを通じた取り組み、まちづくりに係る様々な仕掛けなどが融合していくことが不可欠であり、これらが有機的に連携していくことで、まちの賑わいを創出することにつながるということが可能になるとみられる。

このような対応により、これまで周辺自治体に分散してきた市民の消費活動や、土浦市に特有の通勤・通学による来街者の多さを市内の消費活動を取り込んでいきたい。なかでも中心市街地では市役所や図書館の移転、大型分譲マンションの建設により人口が増加しており、これまでの商業機能を中心とするエリアから行政・観光交流・居住エリアにシフトしつつある。そこで、行政による創業支援のさらなる充実や土地利用転換などにより中心市街地における商業の新陳代謝を促すことで、定住者や多様な来街者のニーズに対応したサービスや魅力的な個人商店を生み出し、活発な地域活動や商業活動につなげていくことが求められる。

(2) 今後のまちづくりを見据えた対応

コンパクトシティ・アンド・ネットワークのまちづくりのもとで、中心市街地、荒川沖駅周辺地区、神立駅周辺地区は、それぞれ市内の都市機能の集約が進む地区である。その中では、商業だけでなく居住・福祉・教育などの人々の暮らしに直結した様々な機能の集約が進むことが予想され、周辺地区からの来街者への機能の提供の役割を担うことが期待されている。

なかでも、中心市街地においては、行政・観光交流・居住機能が集積するなかで、観光資源の発掘や休憩スペースの確保、魅力的な飲食店の誘致、イベントの開催などにより、歩いて、楽しい“ウォーカブルシティ”として歩行者やサイクリスト、観光客が集まり、小規模・個人商業者が出店したいと思えるまちづくりを進めていくことが期待される。

また、つくばエクスプレスの土浦市内への延伸の構想や常磐道スマートインターチェンジの整備構想の進展により、土浦市全体として各地域の機能が大きく変化する可能性がある。そのため、これらを見据えては、土浦市内の各地区同士が連携し、土浦市全体としてどのような街づくりを行うべきかの方向性を改めて議論していくことが重要である。

資料編

1. 経済センサス活動調査 地区別データ

(1) 全地区

	産業分類	業種	商店数 (店)	従業員数 (人)	年間商品販売額 (万円)	売場面積 (㎡)
買 い 回 り 品	561	百貨店、総合スーパー	2	510	989,638	15,126
	569	その他の各種商品小売業（従業者が常時50人未満のもの）	1	22	54,599	838
	571	呉服・服地・寝具小売業	13	59	89,015	1,971
	572	男子服小売業	16	57	60,274	2,468
	573	婦人・子供服小売業	42	324	437,778	9,883
	574	靴・履物小売業	10	41	51,103	1,110
	579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	24	172	293,943	9,220
	593	機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	40	265	996,961	12,170
	601	家具・建具・畳小売業	15	88	178,910	5,956
	602	じゅう器小売業	9	24	7,846	322
	607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	29	175	445,146	14,944
	608	写真機・時計・眼鏡小売業	17	71	88,644	985
			小計	218	1,808	3,693,857
最 寄 り 品	581	各種食料品小売業	21	899	3,178,789	25,860
	582	野菜・果実小売業	15	88	95,374	1,379
	583	食肉小売業	7	74	85,786	754
	584	鮮魚小売業	7	22	19,622	135
	585	酒小売業	19	66	136,895	1,388
	586	菓子・パン小売業	49	373	167,412	1,704
	589	その他の飲食料品小売業	112	1,208	813,324	7,447
	603	医薬品・化粧品小売業	89	804	1,939,804	24,979
	606	書籍・文房具小売業	21	299	265,129	4,199
		小計	340	3,833	6,702,135	67,845
そ の 他	591	自動車小売業	112	841	3,061,721	3,632
	592	自転車小売業	10	32	26,256	1,327
	604	農耕用品小売業	13	47	174,066	2,302
	605	燃料小売業	50	288	1,951,129	200
	609	他に分類されない小売業	92	822	1,296,242	37,933
		小計	277	2,030	6,509,414	45,394
		合計	835	7,671	16,905,406	188,232

(2) 一中地区

	産業分類	業種	商店数 (店)	従業員数 (人)	年間商品販売額 (万円)	売場面積 (㎡)
買 い 回 り 品	561	百貨店、総合スーパー	0	0	0	0
	569	その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）	0	0	0	0
	571	呉服・服地・寝具小売業	6	24	19,179	1,032
	572	男子服小売業	4	10	16,993	628
	573	婦人・子供服小売業	3	5	0	0
	574	靴・履物小売業	3	5	1,708	82
	579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	4	31	41,307	1,263
	593	機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	9	45	48,960	899
	601	家具・建具・畳小売業	3	6	2,666	100
	602	じゅう器小売業	4	8	0	0
	607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	11	42	44,718	1,063
	608	写真機・時計・眼鏡小売業	6	10	3,278	48
			小計	53	186	178,809
最 寄 り 品	581	各種食料品小売業	3	99	326,044	4,559
	582	野菜・果実小売業	3	10	6,649	240
	583	食肉小売業	2	34	35,431	369
	584	鮮魚小売業	3	13	16,622	83
	585	酒小売業	9	36	67,966	234
	586	菓子・パン小売業	18	87	15,307	311
	589	その他の飲食料品小売業	28	326	182,364	1,016
	603	医薬品・化粧品小売業	27	162	303,264	3,695
	606	書籍・文房具小売業	8	91	74,022	303
		小計	101	858	1,027,669	10,810
そ の 他	591	自動車小売業	20	115	309,856	436
	592	自転車小売業	5	17	17,031	947
	604	農耕用品小売業	2	5	3,874	150
	605	燃料小売業	7	34	237,731	0
	609	他に分類されない小売業	32	129	138,026	3,694
			小計	66	300	706,518
		合計	220	1,344	1,912,996	21,152

(3) 二中地区

	産業分類	業種	商店数 (店)	従業員数 (人)	年間商品販売額 (万円)	売場面積 (㎡)
買 い 回 り 品	561	百貨店、総合スーパー	1	66	181,847	2,126
	569	その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）	0	0	0	0
	571	呉服・服地・寝具小売業	1	4	2,300	430
	572	男子服小売業	2	4	0	0
	573	婦人・子供服小売業	7	27	40,470	1,984
	574	靴・履物小売業	2	9	9,078	406
	579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	6	57	138,325	3,449
	593	機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	4	50	368,297	6,239
	601	家具・建具・畳小売業	0	0	0	0
	602	じゅう器小売業	0	0	0	0
	607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	4	8	14,019	516
	608	写真機・時計・眼鏡小売業	4	18	26,232	495
		小計	31	243	780,568	15,645
最 寄 り 品	581	各種食料品小売業	7	318	907,156	8,967
	582	野菜・果実小売業	2	26	47,685	620
	583	食肉小売業	1	4	11,619	103
	584	鮮魚小売業	0	0	0	0
	585	酒小売業	1	2	0	0
	586	菓子・パン小売業	4	54	43,450	277
	589	その他の飲食料品小売業	13	83	31,607	396
	603	医薬品・化粧品小売業	12	156	360,307	7,795
	606	書籍・文房具小売業	2	22	12,630	298
		小計	42	665	1,414,454	18,456
そ の 他	591	自動車小売業	13	105	306,611	0
	592	自転車小売業	0	0	0	0
	604	農耕用品小売業	1	6	27,415	479
	605	燃料小売業	5	17	230,389	0
	609	他に分類されない小売業	10	113	268,931	7,970
			小計	29	241	833,346
		合計	102	1,149	3,028,368	42,550

(4) 三中地区

	産業分類	業種	商店数 (店)	従業員数 (人)	年間商品販売額 (万円)	売場面積 (㎡)
買 い 回 り 品	561	百貨店、総合スーパー	0	0	0	0
	569	その他の各種商品小売業（従業者が常時50人未満のもの）	0	0	0	0
	571	呉服・服地・寝具小売業	2	10	11,419	150
	572	男子服小売業	0	0	0	0
	573	婦人・子供服小売業	3	9	5,066	132
	574	靴・履物小売業	1	2	0	0
	579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	0	0	0	0
	593	機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	6	21	26,697	279
	601	家具・建具・畳小売業	3	9	15,786	295
	602	じゅう器小売業	2	8	5,646	172
	607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	5	58	267,696	8,854
	608	写真機・時計・眼鏡小売業	0	0	0	0
		小計	22	117	332,310	9,882
最 寄 り 品	581	各種食料品小売業	3	258	1,227,610	3,876
	582	野菜・果実小売業	1	2	0	0
	583	食肉小売業	2	14	7,642	33
	584	鮮魚小売業	1	2	0	0
	585	酒小売業	2	8	31,504	589
	586	菓子・パン小売業	5	23	8,219	30
	589	その他の飲食料品小売業	12	130	59,504	447
	603	医薬品・化粧品小売業	11	60	143,098	843
	606	書籍・文房具小売業	3	26	24,405	165
		小計	40	523	1,501,982	5,983
そ の 他	591	自動車小売業	28	196	594,034	1,829
	592	自転車小売業	1	3	0	0
	604	農耕用品小売業	3	6	21,165	186
	605	燃料小売業	11	63	191,882	200
	609	他に分類されない小売業	11	405	645,537	14,564
			小計	54	673	1,452,618
		合計	116	1,313	3,286,910	32,644

(5) 四中地区

	産業分類	業種	商店数 (店)	従業員数 (人)	年間商品販売額 (万円)	売場面積 (㎡)
買 い 回 り 品	561	百貨店、総合スーパー	1	444	807,791	13,000
	569	その他の各種商品小売業（従業者が常時50人未満のもの）	1	22	54,599	838
	571	呉服・服地・寝具小売業	3	18	55,587	288
	572	男子服小売業	8	40	40,195	1,784
	573	婦人・子供服小売業	26	280	391,658	7,701
	574	靴・履物小売業	4	25	40,317	622
	579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	11	65	88,944	2,677
	593	機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	10	112	460,268	4,221
	601	家具・建具・畳小売業	5	64	160,178	5,561
	602	じゅう器小売業	1	1	0	0
	607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	6	49	87,439	3,384
	608	写真機・時計・眼鏡小売業	6	41	58,245	382
		小計	82	1,161	2,245,221	40,458
最 寄 り 品	581	各種食料品小売業	4	138	383,569	3,418
	582	野菜・果実小売業	1	12	20,520	150
	583	食肉小売業	1	6	16,242	149
	584	鮮魚小売業	0	0	0	0
	585	酒小売業	3	11	31,823	535
	586	菓子・パン小売業	8	71	46,184	528
	589	その他の飲食料品小売業	19	158	183,756	1,229
	603	医薬品・化粧品小売業	17	179	431,109	7,800
606	書籍・文房具小売業	5	110	106,361	2,245	
		小計	58	685	1,219,564	16,054
そ の 他	591	自動車小売業	13	126	716,057	674
	592	自転車小売業	2	7	9,225	380
	604	農耕用品小売業	2	10	33,204	198
	605	燃料小売業	4	32	138,749	0
	609	他に分類されない小売業	20	78	78,548	2,050
		小計	41	253	975,783	3,302
		合計	181	2,099	4,440,568	59,814

(6) 五中地区

	産業分類	業種	商店数 (店)	従業員数 (人)	年間商品販売額 (万円)	売場面積 (㎡)
買 い 回 り 品	561	百貨店、総合スーパー	0	0	0	0
	569	その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）	0	0	0	0
	571	呉服・服地・寝具小売業	0	0	0	0
	572	男子服小売業	1	1	0	0
	573	婦人・子供服小売業	1	1	0	0
	574	靴・履物小売業	0	0	0	0
	579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	1	7	15,314	958
	593	機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	4	18	68,197	371
	601	家具・建具・畳小売業	2	6	280	0
	602	じゅう器小売業	1	2	2,200	150
	607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	1	2	9,327	20
	608	写真機・時計・眼鏡小売業	0	0	0	0
		小計	11	37	95,318	1,499
最 寄 り 品	581	各種食料品小売業	1	22	135,235	1,684
	582	野菜・果実小売業	2	3	2,862	20
	583	食肉小売業	1	16	14,852	100
	584	鮮魚小売業	2	4	3,000	52
	585	酒小売業	0	0	0	0
	586	菓子・パン小売業	6	81	32,664	216
	589	その他の飲食料品小売業	21	296	189,842	2,700
	603	医薬品・化粧品小売業	13	143	494,790	2,820
606	書籍・文房具小売業	2	31	32,887	1,188	
		小計	48	596	906,132	8,780
そ の 他	591	自動車小売業	7	13	6,300	0
	592	自転車小売業	2	5	0	0
	604	農耕用品小売業	2	7	24,137	632
	605	燃料小売業	12	67	290,040	0
	609	他に分類されない小売業	9	72	153,777	7,490
		小計	32	164	474,254	8,122
		合計	91	797	1,475,704	18,401

(7) 六中地区

	産業分類	業種	商店数 (店)	従業員数 (人)	年間商品販売額 (万円)	売場面積 (㎡)
買 い 回 り 品	561	百貨店、総合スーパー	0	0	0	0
	569	その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）	0	0	0	0
	571	呉服・服地・寝具小売業	0	0	0	0
	572	男子服小売業	0	0	0	0
	573	婦人・子供服小売業	0	0	0	0
	574	靴・履物小売業	0	0	0	0
	579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	0	0	0	0
	593	機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	3	8	18,382	61
	601	家具・建具・畳小売業	1	2	0	0
	602	じゅう器小売業	0	0	0	0
	607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	1	1	1,456	38
608	写真機・時計・眼鏡小売業	0	0	0	0	
		小計	5	11	19,838	99
最 寄 り 品	581	各種食料品小売業	0	0	0	0
	582	野菜・果実小売業	3	17	7,210	129
	583	食肉小売業	0	0	0	0
	584	鮮魚小売業	0	0	0	0
	585	酒小売業	1	1	0	0
	586	菓子・パン小売業	3	36	13,883	125
	589	その他の飲食料品小売業	8	103	98,169	1,129
	603	医薬品・化粧品小売業	5	67	118,467	1,189
606	書籍・文房具小売業	1	19	14,824	0	
		小計	21	243	252,553	2,572
そ の 他	591	自動車小売業	7	41	135,485	100
	592	自転車小売業	0	0	0	0
	604	農耕用品小売業	0	0	0	0
	605	燃料小売業	2	9	63,629	0
	609	他に分類されない小売業	3	4	1,472	165
		小計	12	54	200,586	265
		合計	38	308	472,977	2,936

(8) 都和中地区

	産業分類	業種	商店数 (店)	従業員数 (人)	年間商品販売額 (万円)	売場面積 (㎡)
買 い 回 り 品	561	百貨店、総合スーパー	0	0	0	0
	569	その他の各種商品小売業（従業者が常時50人未満のもの）	0	0	0	0
	571	呉服・服地・寝具小売業	0	0	0	0
	572	男子服小売業	1	2	3,086	56
	573	婦人・子供服小売業	1	1	0	0
	574	靴・履物小売業	0	0	0	0
	579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	0	0	0	0
	593	機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	3	7	0	0
	601	家具・建具・畳小売業	0	0	0	0
	602	じゅう器小売業	1	5	0	0
	607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	1	15	20,491	1,069
	608	写真機・時計・眼鏡小売業	0	0	0	0
		小計	7	30	23,577	1,125
最 寄 り 品	581	各種食料品小売業	2	28	136,262	1,829
	582	野菜・果実小売業	2	6	0	0
	583	食肉小売業	0	0	0	0
	584	鮮魚小売業	0	0	0	0
	585	酒小売業	0	0	0	0
	586	菓子・パン小売業	4	20	7,705	217
	589	その他の飲食料品小売業	4	57	24,588	148
	603	医薬品・化粧品小売業	2	14	46,850	164
	606	書籍・文房具小売業	0	0	0	0
		小計	14	125	215,405	2,358
そ の 他	591	自動車小売業	17	174	750,680	443
	592	自転車小売業	0	0	0	0
	604	農耕用品小売業	1	3	8,256	272
	605	燃料小売業	4	31	677,190	0
	609	他に分類されない小売業	4	14	1,951	20
			小計	26	222	1,438,077
		合計	47	377	1,677,059	4,218

(9) 新治中地区

	産業分類	業種	商店数 (店)	従業員数 (人)	年間商品販売額 (万円)	売場面積 (㎡)
買 い 回 り 品	561	百貨店、総合スーパー	0	0	0	0
	569	その他の各種商品小売業（従業員が常時50人未満のもの）	0	0	0	0
	571	呉服・服地・寝具小売業	1	3	530	71
	572	男子服小売業	0	0	0	0
	573	婦人・子供服小売業	1	1	584	66
	574	靴・履物小売業	0	0	0	0
	579	その他の織物・衣服・身の回り品小売業	2	12	10,053	873
	593	機械器具小売業（自動車、自転車を除く）	1	4	6,160	100
	601	家具・建具・畳小売業	1	1	0	0
	602	じゅう器小売業	0	0	0	0
	607	スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	0	0	0	0
	608	写真機・時計・眼鏡小売業	1	2	889	60
		小計	7	23	18,216	1,170
最 寄 り 品	581	各種食料品小売業	1	36	62,913	1,527
	582	野菜・果実小売業	1	12	10,448	220
	583	食肉小売業	0	0	0	0
	584	鮮魚小売業	1	3	0	0
	585	酒小売業	3	8	5,602	30
	586	菓子・パン小売業	1	1	0	0
	589	その他の飲食料品小売業	7	55	43,494	382
	603	医薬品・化粧品小売業	2	23	41,919	673
606	書籍・文房具小売業	0	0	0	0	
		小計	16	138	164,376	2,832
そ の 他	591	自動車小売業	7	71	242,698	150
	592	自転車小売業	0	0	0	0
	604	農耕用品小売業	2	10	56,015	385
	605	燃料小売業	5	35	121,519	0
	609	他に分類されない小売業	3	7	8,000	1,980
		小計	17	123	428,232	2,515
		合計	40	284	610,824	6,517

令和5年度「土浦市の商業」調査報告書

2024年3月

株式会社常陽産業研究所