

# 地方都市中心市街地における都市機能の変容

— 周辺市町村との交通を軸とする関係性の変化に着目して —

中川紗智・小泉茜彩子・菅原考史  
万 毅・鄭 映秋・池田真利子

本稿は、茨城県土浦市と周辺市町村との交通を軸とする関係性の変化に注視しつつ、地方都市の中心市街地における都市機能（商業機能・飲食機能・オフィス機能・宿泊機能・歓楽機能）の変容を明らかにした。その結果、1985年以降はモータリゼーションの進行やつくば市の都市化の進展により、商業機能はその中心が土浦市からつくば市へと移行したが、そうした中で商店街における店舗は、遠方からも集客が見込めるような独自の戦略をとることで営業を継続していた。一方で、飲食機能・宿泊機能は土浦市の方が依然として中心性を担うことが明らかとなった。同機能は、大正時代より続く鉄道駅および歓楽街により支えられており、土浦市の持つ都市機能の歴史性が、その持続に寄与していることが指摘できる。本稿においては、様々な都市機能の特性や関連性をマクロな視点で、かつ歴史的背景を考慮しながら分析することにより、中心市街地の特徴を浮き彫りにすることができた。

キーワード：都市機能，地方都市，交通，中心市街地，商業，商店街

## I はじめに

### I-1 研究背景と研究目的

日本全国の地方都市中心市街地における商業の衰退が問題化されて久しい。1998年には、大型店規制の大幅な緩和による中小商業への影響を危惧した行政により、「大規模小売店舗立地法」、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」、「改正都市計画法」から成る「まちづくり3法」が整備された。しかしながらそれ以降も、日本の中心市街地では、商店街を形成する中小小売店の減少や空き店舗数の増加、1970～80年代に outlet した中心市街地の大型店の撤退、市役所や病院などの公共施設の市街地外部への流出、そして大型店の郊外立地や大型化の影響などにより、空洞化に歯止めがかからない状態が続いている（荒木，2007）。地方都市の中心市街地における商業の空洞化については、これまで数多くの研究がなされてきており、

商店街の空き店舗増加の要因や行政および商店主の対応などが明らかにされてきた（杉村2000，述山2001，武者2006，難波田2006など）。

こうした従来の研究では、主として商業機能に焦点が当てられているが、地方都市の中心市街地には、商業機能のほかに様々な都市機能が存在する。例えば箸本（2016）では、小売商業機能に加えて「支店経済」と称される企業ネットワークの支所機能<sup>1)</sup>が、1980年代までの地方都市中心市街地を支えてきたことを指摘する。さらに、中心市街地の空洞化が進展する地方都市のなかには、歴史的資源を活用し、観光機能を強化することで中心市街地活性化を図ろうとしている地域もみられる（兼子ほか2004）。駅前への複合的公共施設の設置や、中心市街地におけるマンション建設の推進により、中心部の居住・商業機能の充実するコンパクト・シティに向けた取り組みも地方都市において行われている（松原，2007）。

以上のことから明らかなように、地方都市中

心市街地における商業機能は、他の都市機能と密接な関わりをもつ。しかしながら、上述の中心市街地の商業機能の空洞化を、複数の都市機能の関係性やその時系列的変化から検討した研究はみられない。

そこで本稿では、地方都市の中心市街地における都市機能（商業機能・飲食機能・オフィス機能・宿泊機能・歓楽機能）の変容を明らかにすることを目的とする。なお、こうした地方都市における中心市街地の商業の空洞化は、モータリゼーションの進行などの都市空間の構造的変化と密接な関係にある（米浜，2007）。モータリゼーションの進行による買物行動の広域化が、中心市街地の商業店舗数の減少や宅地利用への転換等の影響を与えるためである（福井ほか，2014）。そこで本稿において都市機能の変容を検討する際には、周辺市町村との交通を軸とする関係性の変化に注視する。

研究の手順は以下の通りである。まず土浦市中心市街地における商業の歴史的変遷を明らかにする。次に、現在の土浦市中心市街地における商業機能の特徴を分析する。その結果を踏まえて商業機能の変容が土浦市の都市機能に及ぼした影響について分析し、最後に周辺市町村との関係性の変化に着目しつつ、土浦市中心市街地における都市機能の変容を商業機能を中心に考察する。

調査は、土地利用調査<sup>2)</sup>と、商店に対するアンケート調査<sup>3)</sup>および聞き取り調査<sup>4)</sup>、市役所や商工会議所、ビジネスホテルや不動産店に対する聞き取り調査<sup>5)</sup>により進めた。

## I-2 研究対象地域

土浦市は茨城県の県南地域に位置し、西につくば市、北にかすみがうら市と石岡市、南に稲敷郡阿見町と接し、東に霞ヶ浦へ面している。東京都心部から約70km北に位置しており、市の東部を南北に横断するJR常磐線を利用すると、約1時間で東京都心部からアクセスできる。隣接する自治体であるつくば市と土浦市中心市街地間の直線距離は、約13kmである。

土浦市は、1940年に土浦町と真鍋町が合併する

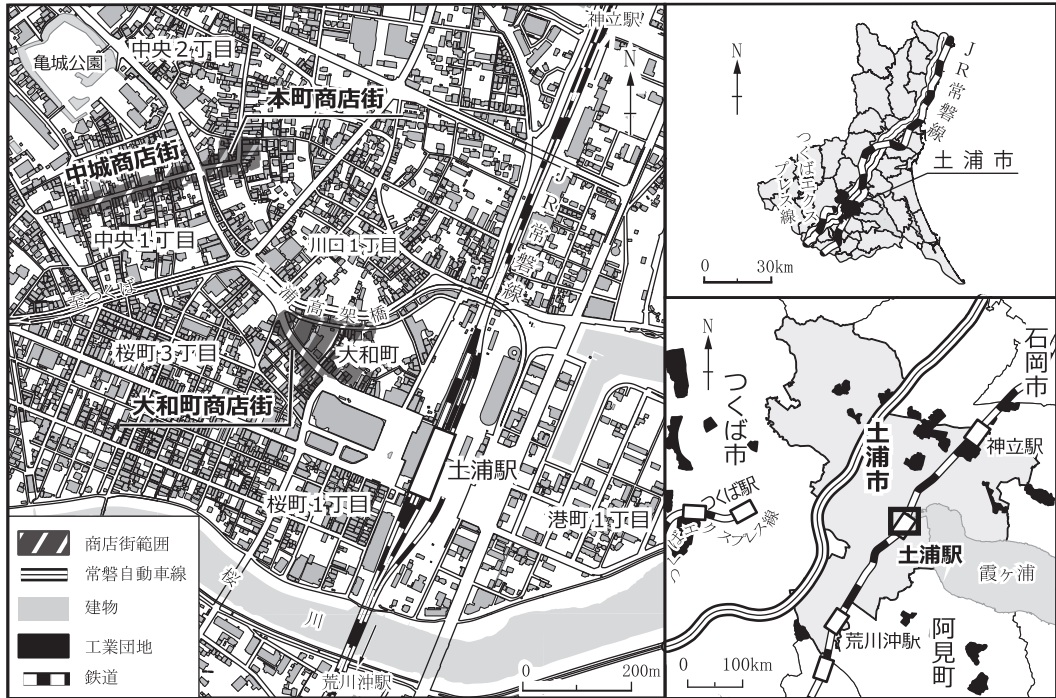
ことで成立した。2006年には市の北部で接していた新治村が編入され、現在の市域が形成された。面積は122.89km<sup>2</sup>で、人口は2017年7月時点で2,632,084人である。

土浦市の代表的な産業として、商業と工業が挙げられる。土浦市の商業は、霞ヶ浦を利用した水運の発展や製造業の発展を背景に、明治時代には県南地域一規模を有する商都となるほどに成長した。高度経済成長期には、土浦駅西口に大規模商業施設が建設されたが、その多くが現在では撤退している。また、高度経済成長期には、工業団地建設が推進され、市の北部に東つくば新治工業団地やテクノパーク土浦北といった工業団地が建設された（第1図）。これら工業団地は、常磐自動車線付近に立地しており、かすみがうら市との市境には神立工業団地も立地している。加えて、周辺市町村においても、つくば市の筑波北部工業団地やかすみがうら市の加茂工業団地、稲敷郡阿見町の福田工業団地などに代表される多くの工業団地に囲まれている。

第2図は土浦市中心市街地の土地利用を示したものである。調査範囲は土浦駅西側の中心市街地としており、桜川以北の地域について亀城公園を北西の縁として設定している。土地区画の特徴をあげると、土浦駅西側の大和町や桜町では細かい土地区画がみられる一方、駅東側や亀城公園周辺地域、モール505に面する区画は比較的大きい傾向にある。商業機能は現在も土浦駅西口である大和町地区に多く分布しており、住居を兼ねた商業施設が多くみられる。商業の内訳に関しては、霞ヶ浦でとれた川魚の加工品を扱う小売店がみられることが特徴的である。大和町の南部に位置する桜町地区では、居酒屋・パブ・スナックや風俗店を中心とするサービス事業が卓越している。

## II 土浦市中心市街地の歴史的変遷

本章では、土浦市中心市街地における商業の歴史的変遷を、①発展期、②斜陽期、③停滞期に区分し記述する。なお、土浦市における商業の変遷



第1図 研究対象地域（2017年）

を第1表に、交通の変遷を第2表に示した。

## II-1 発展期（江戸時代～1984年）

江戸時代の土浦は、水戸藩35万石に次ぐ9万5千石を有する常陸国第二の城下町であった。水戸街道の開通と霞ヶ浦の水運の発達を背景にこの地方の商業の中心として発展した土浦市史によれば、1604（慶長9）年に水戸街道が整備され、土浦には本陣や旅籠、問屋場といった宿場町が形成され、参勤交代をはじめとする人々の往来で賑わいをみせたという。また当時、大量物資の輸送には水上交通が最も便利であったが、河川の改修や水路の掘削により霞ヶ浦・利根川・江戸川水系が成立すると、土浦は水戸街道と霞ヶ浦水運が結びつく水陸物流の要所としての役割を担った。土浦港に集まった物資は、霞ヶ浦から利根川をさかのぼり、関宿から江戸川を下って江戸に運ばれ、反対に江戸から運ばれた物資は土浦の港から近隣各地に売りさばかれた。こうして土浦には多くの商家が軒を連ねたほか、水運業に従事する

船頭たちの船宿も集積し、特に桜川沿いには旅籠だけではなく飲食店や茶屋などの遊び場も形成された（土浦市史編さん委員会、1975）。

明治時代に入り、廃藩置県が1871（明治4）年に行われると、新治県が置かれ、土浦はその県庁所在地となった。1875年に、新治県のうち利根川以北の地域が茨城県に編入されると、土浦は茨城県南地域の中心都市として行政機能の集中がみられた。旧土浦城には新治郡役所が設置され、茨城裁判所新治出張所<sup>6)</sup>や旧制土浦中学校<sup>7)</sup>などが置かれた。一方で商業面では、1871年に運輸業と金融業を兼ねた三津輪商社が設立したほか、1878年には県内最初の銀行として第五国立銀行<sup>8)</sup>が開業し、土浦の産業や金融の発達に貢献した。これに加えて、鉄道の開通も土浦の商業機能の発展に寄与した。1896年に土浦-友部間、翌1897年に土浦-田端間において現在の常磐線にあたる路線が開通した。開通当初は運行本数が少なかったものの、日露戦争（1904～1905年）に大勝してから全国的に物資の輸送が活発になり運行本数が増加す

第1表 土浦市における商業の変遷

時期	年	主な出来事
	1871	三津輪商社開業
	1878	第五十国立銀行開業
	1901	三津輪商店銀行開業
	1935	魚市場開設
① 発 展 期		常陽銀行開業
	1952	関東銀行開業
	1963	「西友土浦店」開業
		「土浦京成ホテル」開業
	1968	「京成百貨店」開業
	1982	ショッピングセンター 「ピアタウン」開業
	1983	駅ビル「ウィング」開業
	1985	「モール505」開業
② 斜 陽 期	1989	「京成百貨店」閉業
	1997	「イトーヨーカドー」開業
	1998	「西友」閉業
	1999	「小網屋」閉業
	2000	「東武ホテル」閉業
	2004	「丸井」閉業
	2005	ビジネスホテル「ライフイン」開業 ビジネスホテル「ベルズイン」開業
	2006	「京成ホテル」閉業
③ 停 滞 期	2008	ホテル「ロイヤルレイク」閉業 駅ビル「ウィング」閉業 ビジネスホテル「東横イン」開業
	2009	駅ビル「ベルチ」開業 「イオンモール土浦」郊外に開業 ビジネスホテル 「グリーンコア」開業
	2013	「イトーヨーカドー」閉業
	2015	「カスミ土浦駅前店」開業

(『土浦市史』・『土浦市中心市街地活性化基本計画』・『都市と交通』1985年第6号により作成)

ると、次第に鉄道輸送がそれまでの内陸水運に代わる主要な交通手段となっていく。また鉄道の開通により、川口川の桜橋から土浦駅に向かって取付道路が造られ、駅前広場には宿泊業や飲食業、運輸業の集積が起り、著しい変容をみせた(土浦市史編さん委員会, 1975)。その後、大正時代に入ると、1918(大正7)年には土浦-筑波間に筑波鉄道が開通し、土浦駅が常磐線との結節点と

第2表 土浦市における交通の変遷

時期	年	主な出来事
	1604	水戸街道開通
	1895	日本鉄道海岸線(現常磐線) 土浦~友部間開通
	1918	筑波鉄道土浦筑波間開通
① 発 展 期	1934	国道旧6号線完成(土浦橋竣工)
	1961	常磐線土浦まで電化
	1973	国道現6号線バイパス着工
	1982	常磐自動車道土浦北IC開通
② 斜 陽 期	1985	土浦高架道開通
③ 停 滞 期	2005	まちづくり活性化バス キララちゃん運行開始
		つくばエクスプレス運行開始

(『土浦市史』・『土浦市中心市街地活性化基本計画』・『都市と交通』1985年第6号により作成)

なった。

商業都市として発展してきた土浦に、もう一つの要素を加えたのが、1921年に隣接する阿見に設置された霞ヶ浦飛行場の存在である(土浦市史編さん委員会, 1975)。霞ヶ浦飛行場には霞ヶ浦海軍航空隊が開隊し、休日になると土浦は海軍関係者やその面会者で賑わいをみせた。現在の桜町には、料亭や遊郭が集められ、軍都として土浦の新たな一面を形成した。1940年になると土浦海軍航空隊に改称し、海軍飛行予科練習生(通称「予科練」)の訓練教育機関が設置された。また、この頃になると自動車交通も一般化し、乗り合いバスやタクシーが出現したほか、交通量の増加に伴い、1934年には城下町を通過する旧水戸街道のバイパスとして、新たに国道6号線が開通した。なお1940年に土浦町と真鍋町が合併し土浦市が発足した。

戦後の土浦では、軍都としての性格は弱まったが、県南随一の商都としての機能は残った。1947年における土浦市中心市街地の土地利用図を第3図に示した。第3図からは、百貨店2店舗と商業店185店舗が確認できた。そのうち、呉服や洋服を売る衣料品店が16店舗、時計・宝石などの装飾品を売る店舗は27店舗存在し、買回り品を売る商





業店が集積していたことがわかる。また、銀行は4店舗、保険・金融業は5店舗あり、県南地域の商業集積地としての役割を支えた。この他に、川口川周辺には霞ヶ浦で獲れた魚やそれを加工した佃煮を売る鮮魚店や加工食品店が立地し、土浦駅前には土浦駅から県南各地域への輸送を担う運輸・交通業がみられる。

主要道路の舗装化は自動車交通の増加をさらに加速させ、また1961年の常磐線の電化により土浦と東京を結ぶ通勤路線が確立し、東京のベッドタウンとしての性格を有するようになった。土浦駅はバス交通の起点として、県南各地方結ぶ路線網

も確立され、人々の往来で賑わった。一方で高度経済成長期の間、京浜工業地帯において工場が過密化し、工場の地方分散化が必要となった。1963年の首都圏整備法にもとづく都市開発計画の一環として、土浦は工業開発が促進され、工業団地の造成と企業誘致が推進された。1965年には土浦・千代田工業団地の分譲が開始され、土浦は従来の商都としての性格に加えて、工業都市としての性格も有するようになった(土浦市史編さん委員会、1975)。1974年には市内人口が10万人を突破し、団地や学校の建設が相次いだ。1982年には常磐自動車道が柏-千代田石岡間で開通した。こうして



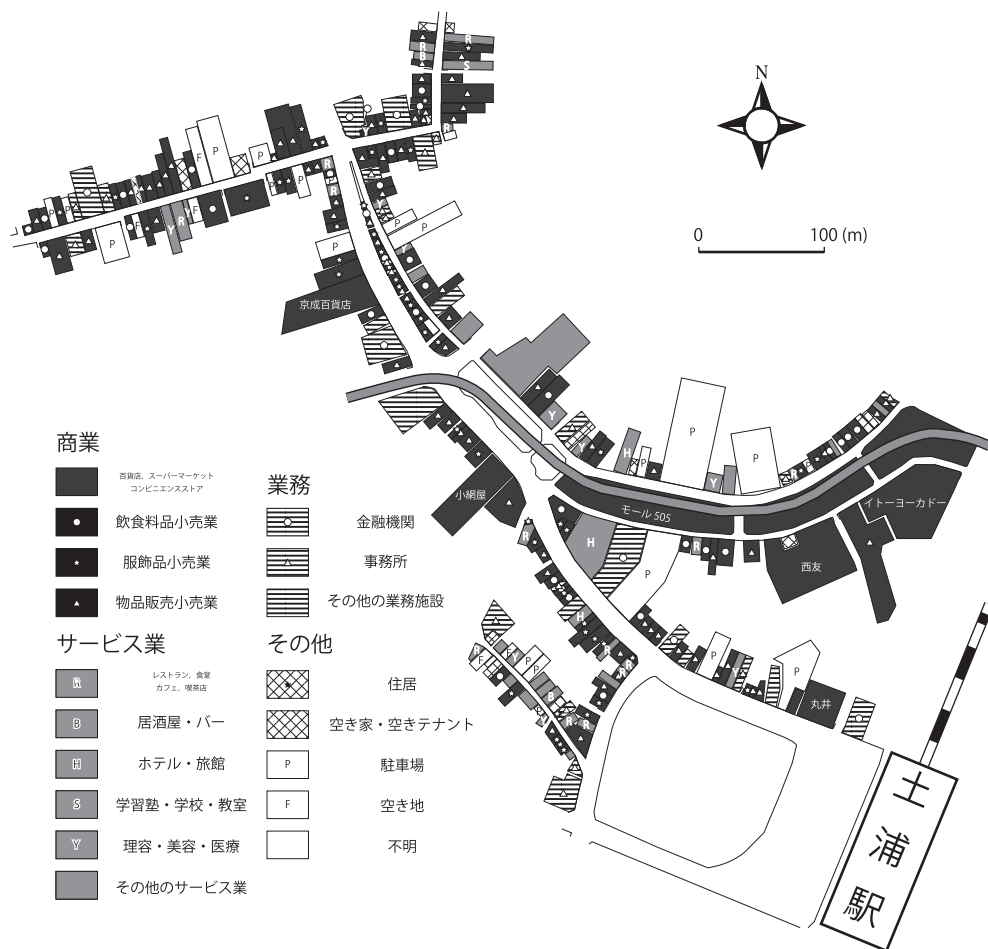
第3図 土浦市中心市街地土地利用図(1947年)

(1950年『市政十周年記念大土浦市精密圖』により作成)

土浦市は、商業都市を核にしながらも水運・鉄道・道路交通の結節点や東京の衛星都市の性格、そして工業的要素も持ち併せた県南最大の都市として発展した（土浦市，2013）。

1985年時点の土浦市中心市街地の土地利用図を第4図に示した。中条，本町，大和町の商店街を含む範囲である。1985年は筑波研究学園都市にて国際科学技術博覧会が決定された年であり，土浦市は万博会場への交通の玄関口としての役割を担うこととなった。このため，1983年に土浦駅東口からつくば市への連絡を円滑にするための高架道路<sup>9)</sup>の建設が始まった。この際に祇園町南部は建設用地として接収され，移転を余儀なくされた地

権者のうち33名が，川口川を埋め立てた土浦市の駐車場用地に新商店街として，モール505を建設した（株式会社アイテック計画ホームページ）。当時の土浦市中心市街地には，百貨店が3店舗とスーパーマーケットが2店舗存在していた。飲食料品小売業が34店舗，服飾品小売業は49店舗，物品販売小売業は72店舗が確認できた。サービス業45店舗のうちレストランなど飲食店は15店舗，理容・美容店とクリニックなどの医療機関11店舗が目立った。また金融機関が7店舗，業務施設25軒（うち事務所19か所）存在していた。このように，1985年時点の土浦は，商業機能，歓楽機能，オフィス機能が卓越した都市であった。



第4図 土浦市中心市街地土地利用図（1985年）

（1985年版ゼンリン住宅地図「土浦市」により作成）

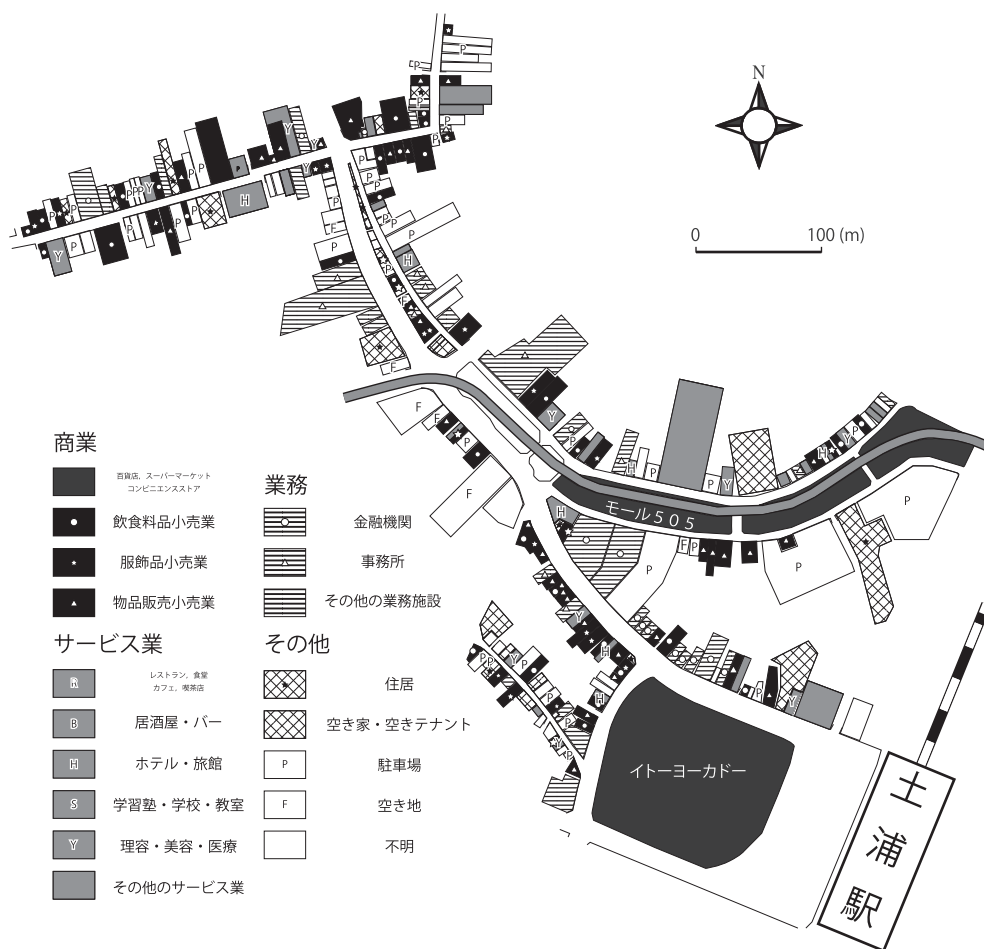


## II-2 斜陽期 (1985~2005年)

1985年以降、土浦市中心市街地を巡る交通の状況は大きく変化した。1985年の国際科学技術博覧会（通称つくば万博）が、現つくば市で開催されたことにより、土浦-つくば間の道路インフラ整備が進められた。このつくば万博及び土浦高架道の建設により、土浦を訪れる買い物客をつくば市に奪われる状況が発生し、商業の中心が徐々に土浦市からつくば市へ移っていった。土浦駅前においては、1985年にモール505が、1997年に土浦駅西口の再開発ビル「ウララ」<sup>10)</sup>が完成した（土浦市，2014）。しかし、1996年以降、西友や地場百貨店小網屋、京成百貨店、東武ホテルが閉店、2004年

には丸井、2007年3月には京成ホテルが閉店となった（土浦市，2014）。

2005年における土浦市中心市街地の土地利用図を第5図に示した。商店数は1985年と比較して大幅に減少した。具体的には、飲食料品小売業が5軒減少し、スーパーマーケット、コンビニエンスストアが廃業した。小網屋などの大型百貨店が廃業し、跡地は駐車場となっている。駐車場は1985年と比較すると倍増した。物品販売小売業と服飾品小売業は半減した一方で、サービス業全体の軒数はほぼ横ばいである。サービス業の構成を見ると、飲食店ではレストラン、食堂喫茶店が4軒減少し、居酒屋とバーには変化がみられなかった。



第5図 土浦市中心市街地土地利用図（2005年）

（2005年版ゼンリン住宅地図「土浦市」により作成）

ホテル・旅館は5軒増加した。また、学習塾も2軒増加した。業務機関に関しては大幅な減少がみられる。6軒の金融機関と、4軒の事務所が撤退した。また、1985年には存在しなかった空き家および空きテナントが、2005年には7軒も存在し、空き地も1985年と比較すると5軒から10軒と倍増している。

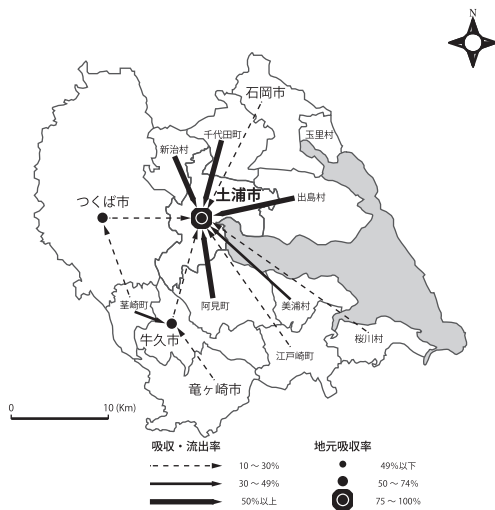
以上のように、1985年のつくば万博開催と土浦高架道建設を契機として、商業におけるつくば市の台頭と土浦市中心市街地の停滞が見られるようになった。一方で、この時期から徐々に宿泊機能が発達していった。

### II-3 停滞期 (2006年～現在)

2005年につくばエクスプレスが開通すると、土浦市内にあった本社機能や支社機能をつくば市へと移転させる企業が増加し、それに伴ってサービス機能や商業機能の斜陽化がさらに加速した。実際に、本町商店街に立地していた銀行および証券会社が撤退した際、周辺の飲食店や商店が次々と閉店したことが、聞き取り調査により明らかになっている。また、モータリゼーションの進展に伴い、2009年以降、郊外にイオンモール土浦を始

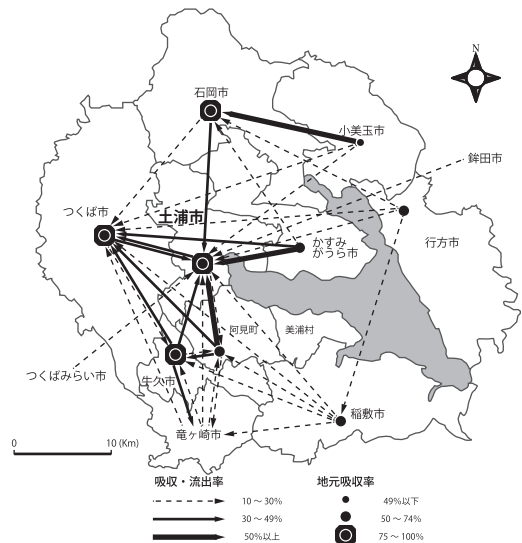
めとする多くの大型ショッピングセンターが開業した(土浦市, 2014)。一方で、土浦市中心市街地においては、買い物客が利用できる駐車場が不足していることなどから、集客力が低下した。2013年には駅前のイトーヨーカドーが撤退し、中心市街地の商業の空洞化に拍車をかけた。

第6図に、1966年における土浦市商圏の県南部での買い物客の吸収率を示した。これをみると、土浦市は地元の吸収率が75%と高く、さらに周辺市町村からも多くの買い物客が訪れていたことがわかる。特に、新治村、千代田町、出島村と阿見町からの吸収率は50%以上にのぼっていた。また、その他の県南の市町村からも10%~30%の吸収率で買い物客を吸収していた。次に、2012年における土浦市商圏の県南部での買い物客の吸収率を第7図に示した。最も注目すべき点は、地元吸収力が75%以上の強い中心性を持つ都市が、1966年では土浦のみであったが、2012年になるとつくば市、石岡市、牛久市と増加していることである。そのほか、行方市、かすみがうら市、稲敷市や阿見町も50%以上の地元吸収力を持つ都市へと成長した。土浦市は依然として周辺多くの市町村から買い物客を吸収しているものの、吸収率は低下し



第6図 土浦市および近隣自治体における買い物客の流入・流出率 (1966年)

(1993年『土浦市の商業-小売商業適正化資料-』により作成)



第7図 土浦市および近隣自治体における買い物客の流入・流出率 (2012年)

(2014年『土浦市の商業』により作成)

ており、さらに土浦市からつくば市へと買い物客の流出もみられるようになった。

第8図は、2016年における土浦市中心市街地の土地利用図である。全体的に最も多く分布しているのは駐車場であり、その次は飲食業である。中城・本町及びその近辺には喫茶店やレストランが多く、駅近くにはバーや居酒屋が多く分布しているのが特徴的である。商業小売店のうち、最も多くみられるのが物品販売小売業であり、43軒が立地している。その次は服飾品小売業で、16軒である。続いて飲食料品小売業が13軒分布しており、コンビニエンスストアが2軒ある。サービス業の店舗は商業小売店よりも多い。レストランや喫茶

店、居酒屋はそれぞれ17軒分布しており、サービス業店舗の約半数を占めている。美容・医療系は11軒、クリーニング店などのその他のサービス業は9軒である。また、学習塾は3軒で、宿泊施設も2軒ある。業務施設は事務所が最も多く、8軒立地している。次いで金融機関が5軒分布し、そのほかの業務施設が7軒分布している。一方で、空き家や空きテナントは19軒あり、用途不明な建物と空き地は7ヶ所ある。中心市街地という立地要素を鑑みると、この数は少ないとはいえず、中心市街地の空洞化がみられる。

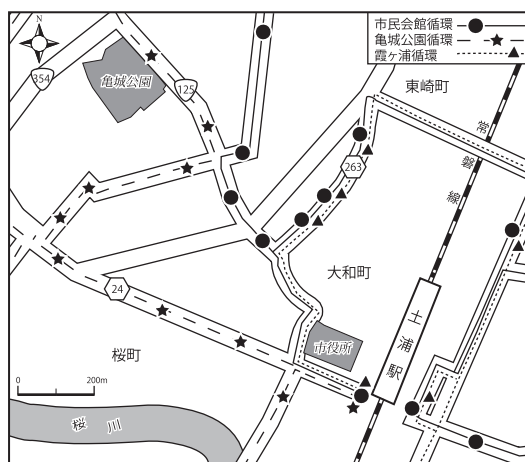
こうした中心市街地の空洞化に対し、様々な機関が対策を講じている。土浦市は各種公共施設や



第8図 土浦中心市街地土地利用図（2016年）

（2016年版ゼンリン住宅地図「土浦市」により作成）

商業施設を土浦駅周辺に集積させること、また市外や市内の他の地域からの転居を促進し中心市街地における居住機能を拡充させることによって、コンパクト・シティの構築を目指す、立地適正化計画を策定した（土浦市、2017）。これにともない、2015年には土浦駅前複合商業ビル「ウララ」に土浦市役所が移転した（土浦市、2016）。市役所だけでなく、土浦工商会議所やNPO法人まちづくり活性化土浦などの市民団体も、中心市街地活性化に向けて意欲的に活動をおこなっている。そうした活動のひとつが、2005年に運行を始めた「まちづくり活性化バス・キララちゃん（以下、「キララちゃんバス）」である。これはNPO法人まちづくり活性化土浦により開始された事業であり、土浦の中心市街地活性化を目的としたコミュニティバスである。土浦駅の西口を拠点として、3ルート、各14便の運行が実施されている（まちづくり活性化土浦ホームページ）。第9図に、中心市街地におけるキララちゃんバスの路線と停留所の分布を示した。これをみると、土浦駅前商店街である大和町には停留所が少ないことがわかる。運行時間帯は朝8時20分から夜19時10分まで、50分に1便のバスが運行しているが（まちづくり活性化土浦ホームページ）、中心市街地の活

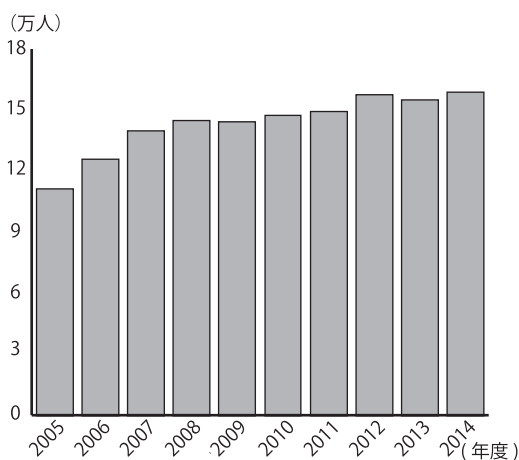


第9図 土浦中心市街地におけるキララちゃんバス路線・バス停分布図  
（まちづくり活性化土浦資料により作成）

性を目的とするためにはやや少ない印象を受ける。しかしながら、キララちゃんバスは年々、市民の足としての認知度が高まっており、年間乗客数は順調に増加している（第10図）。NPO法人まちづくり活性化土浦はコミュニティバス運行以外にも年間を通じて多様なイベントを開催するなど多角的に中心市街地の活性化を図っており（写真1）、今後の活動に注目が集まっている。

この時期の中心市街地における都市機能として特筆すべきは、飲食機能の卓越である。この点についてはIVで詳しく検討する。

以上のように、1985年以降、交通の変化にとも



第10図 キララちゃんバス乗車人数推移  
（まちづくり活性化土浦資料により作成）



写真1 市民団体が主催した中心市街地活性化イベントの様子  
（2016年10月29日 小泉撮影）

なって土浦市中心市街地においては商業の空洞化が進んだ。市役所や市民団体が中心市街地活性化を目的とする様々な取り組みを精力的におこなってはいるものの、直接的には中心市街地における商業の振興には結びついていないのが現状である。

Ⅱでの検討をまとめると、土浦市中心市街地には、時代ごとに商業機能、歓楽機能、オフィス機能、宿泊機能、飲食機能といったいくつもの都市機能が加わっていったことがわかった。これらの都市機能が現在どようになっているのかを以下でみていくこととする。

### Ⅲ 商業機能の特徴

本章では、土浦市中心市街地における商業機能の特徴を検討する。まず土浦市中心市街地の商業機能の発展を担ってきた商店街の経営特徴を分析し、次に開業・業態変化の時期からみた店舗の特徴を具体的にみていくこととする。

#### Ⅲ-1 調査手法

土浦駅西口の大和町（写真2）と、最も長い歴史を持つ旧水戸街道沿いの中城（写真3）、本町（写真4）の計3か所の商店街において無記名のアンケート調査をおこなった（第3表、第4表、第5表）。調査対象は、土浦商店街連合会に加盟している全71店舗のうち、主に小売業や飲食業、サービス業を営むもので、銀行などの金融業は除外した。調査者が一軒ごとに訪問してアンケートの趣旨を説明し、協力が得られた全58店舗にアンケート調査票を配布し、数日間の回答期間を設け、後日調査者が店舗に赴き直接回収した。回収率は100%である。なお、経営形態や商店街および地域の活性化に関する質問項目を設けて、選択式・自由記述の双方を含む。また、補足的にその他、商店に対する聞き取り調査もおこなった。



写真2 大和町の商店街  
(2018年1月15日 中川撮影)



写真3 中城の商店街  
(2018年1月15日 中川撮影)



写真4 本町の商店街  
(2018年1月15日 中川撮影)

第3表 調査対象商店の開業年と事業規模

番号	開業年	代目	労働力 (内家族)	番号	開業年	代目	労働力 (内家族)
1	1763	8	19 (1)	30	1931	3	3 (2)
2	1798	10	1	31	1932	3	1
3	1867	6	1	32	1934	2	1 (1)
4	1869	6	3 (3)	33	1935	3	2
5	1870	5	1 (1)	34	1935	2	1
6	1877	30	6 (1)	35	1945	2	1 (1)
7	1885	4	3 (3)	36	1946	2	2 (1)
8	1887	4	1	37	1947	2	2 (2)
9	1887	4	3	38	1960	1	1
10	1889	5	8 (3)	39	1962	8	8 (3)
11	1890	5	6	40	1969	1	2
12	明治中期	3	3 (3)	41	1970	1	2 (2)
13	1894	4	3 (3)	42	1971	2	5 (1)
14	1907	4	2 (2)	43	1983	5	2 (2)
15	1909	4	2 (2)	44	1986	1	2 (2)
16	1914	4	4 (1)	45	1987	2	2
17	1916	3	2	46	1988	1	2
18	1919	3	1	47	1998	1	5
19	1920	3	6 (3)	48	2006	3	2 (1)
20	1921	3	3 (2)	49	2006	1	20
21	1921	2	1	50	2007	1	1
22	1923	2	3	51	2013	1	3
23	1925	3	2 (2)	52	不明	5	1
24	1925	3	3 (2)	53	不明	4	2 (2)
25	1926	3	3 (2)	54	不明	3	4 (1)
26	1927	3	4 (2)	55	不明	3	3
27	1930	3	5 (4)	56	不明	2	3 (2)
28	1930	3	8 (1)	57	不明	2	1 (1)
29	1930	3	1 (1)	58	不明	—	2

注) —: データなし

番号は第4表のものとは異なる

(アンケート調査により作成)

### Ⅲ-2 商店街の経営の特徴

回答を得られた58店舗のうち、小売業を専門におこなうのは36店舗、サービス業を専門におこなうのは5店舗、小売業とサービス業の両方をおこなうのは9店舗、飲食業は7店舗、不明が1店舗である。小売業の内、服飾品を扱うものが14店舗で最大であり、食料品を扱う13店舗がこれに次ぐ。この他に買回り品として、仏具(2店舗)や化粧品(2店舗)が挙げられる。サービス業では、理髪店が3店舗、不動産仲介が2店舗存在した。なお小売業とサービス業の両方をおこなう店舗には、衣料品店(3店舗)や時計店(2店舗)がある。

開業年では、1763年(番号36)を筆頭に、江戸時代の開業が4店舗、明治時代の開業が12店舗、大正時代の開業が10店舗、昭和戦前期の開業が11店舗である。一方で、1980年代は4店舗、1990年代は1店舗、2000年以降は4店舗と、つくば万博

以降のつくば市の台頭と、バブル崩壊による景気低迷が、近年の新規開業数の減少につながっていることが読み取れる。

労働力構成は、3人以内が45店舗で77.6%を占め、大半が小規模の店舗経営であることがわかる。一方で、番号9の20人はビジネスホテル、番号36の19人は地域の老舗呉服店である。ビジネスホテルの経営には、接客や清掃、飲食など多くの労働力を必要とするためであり、また地域の老舗呉服店も経営規模が大きいため多くの労働力を必要とする。

売上最盛期は、大きく3つの区分に分けられ、戦後から1960年代の高度経済成長期までを最盛期とするものが8店舗、1991年のバブル崩壊までを最盛期とするものが17店舗、そして2000年代を最盛期とするものが11店舗であり、土浦市中心市街地の斜陽化に伴って売り上げが減少していく店舗と、それに対して経営上の工夫をすることで売り上げを伸ばしていく店舗がみられた。

土地の所有率は58店舗中48店舗で82.6%であり、店舗の所有率は58店舗中53店舗で91.4%に及ぶ。職住一体の店舗は58店舗中34店舗で58.6%を占める。後継者の有無で「無」または「未定」を選択したのは、58店舗中39店舗(67.2%)に及び、また経営方針として「すぐに廃業」または「いずれ廃業」を選択したのは58店舗中20店舗(34.5%)となった。このように商店街の各店舗は、土地所有率と店舗所有率が高く、また半数以上は職住一体の家族経営の形態を取っていることがわかる。しかし、その多くは後継者の確保に悩み、廃業を視野に入れて営業を継続させている店舗がみられることがわかった。一方で、経営方針において「意欲的に継続」を選択したのは58店舗中16店舗(27.6%)であり、必ずしも土浦市中心市街地の全体的な傾向が廃業に向かっているわけではないことを示唆している。「意欲的に継続」を選択した店舗の業種としては、サービス業(7店舗)と飲食業(7店舗)が主体である。

顧客の男女比と年齢層は店舗により異なるが、常連客の割合は38店舗で50%を超え、観光客の割

第4表 調査対象商店の基本情報(1)

商店街	番号	基本情報			経営情報				土地・店舗情報		
		開業年	業種・取扱品	労働力 (内家族)	業態変化数	移転改装数	売上最盛期	卸売	土地所有	店舗所有	生活形態
中城	1	1798	飲食料品販売	1	1	2以上	1993	×	自	自	一体
	2	1947	飲食料品販売	2(2)	1	0	1965	×	自	自	一体
	3	1763	服飾品販売	19(1)	1	1以上	不明	×	自	自	別
	4	不明	服飾品販売	2(2)	2	2	2000	×	自	自	一体
	5	1867	物品販売	1	—	—	1990	—	自	自	一体
	6	1877	物品販売	6(1)	1	1以上	1965	×	自	自	別
	7	1887	物品販売	1	—	—	2016	有	自	自	別
	8	1887	物品販売	3	—	1以上	1990	×	自	自	一体
	9	1894	物品販売	3(3)	2	1	1998	有(19%)	自	自	一体
	10	1907	物品販売	2(2)	1	1	1970	×	自	自	一体
	11	1921	物品販売	1	—	1以上	1955-1985	×	自	自	一体
	12	1930	物品販売	5(4)	—	1	1985	×	自	自	一体
	13	1869	飲食業	3(3)	1	1以上	1960	×	自	自	一体
	14	1889	飲食業	8(3)	0	1以上	1990	—	自	自	別
	15	1890	飲食業	6	0	0	1945	×	自	自	別
	16	1969	サービス業	2	1	1以上	1978	—	自	自	一体
	17	1986	サービス業	2(2)	—	2002	2003	×	自	自	一体
	18	2007	不明	1	—	—	—	有	借	借	別
本町	19	1935	飲食料品販売	1	1	0	1975	—	借	自	別
	20	1962	飲食料品販売	8(3)	2	3	2013	×	自	自	別
	21	1971	飲食料品販売	5(1)	—	1	—	有	自	自	別
	22	不明	飲食料品販売	4(1)	—	—	—	有(99%)	自	自	一体
	23	1923	服飾品販売	3	1	1	1995	×	自	自	一体
	24	1931	服飾品販売	3(2)	2	3	1993	×	自	自	別
	25	1909	物品販売	2(2)	—	1以上	1977	有	自	自	一体
	26	1921	物品販売	3(2)	1	2	1985	有(90%)	自	自	別
	27	1946	物品販売	2(1)	1	2	1988	×	自	自	一体
	28	1970	物品販売	2(2)	1	1以上	1975-1980	有	自	自	一体
	29	不明	物品販売	1(1)	1	1	1989	—	自	自	別
	30	不明	物品販売	2	—	1以上	—	×	自	自	一体
	31	2006	サービス業	2(1)	1	2	2017	×	自	自	別
	32	不明	サービス業	3	1	1以上	1990	×	自	自	一体
大和町	33	1870	飲食料品販売	1(1)	—	1以上	—	有	自	自	一体
	34	1885	飲食料品販売	3(3)	1	1以上	—	有	自	自	一体
	35	1914	飲食料品販売	4(1)	—	1以上	1982	有	自	自	一体
	36	1916	飲食料品販売	2	1	1	1985	有	借	借	別
	37	1925	飲食料品販売	2(2)	1	1以上	1977	×	自	自	一体
	38	1925	服飾品販売	3(2)	1	2	1992	×	自	自	一体
	39	1927	服飾品販売	4(2)	—	2	1970	×	自	自	別
	40	1934	服飾品販売	1(1)	—	1	1943	×	自	自	別
	41	1945	服飾品販売	1(1)	—	1以上	1980	×	—	借	別
	42	不明	服飾品販売	3(2)	1	1	—	×	自	自	別
	43	明治中期	物品販売	3(3)	1	1以上	1975年ごろ	×	自	自	一体
	44	1926	物品販売	3(2)	2	1	2007	×	借	自	別
	45	1930	物品販売	8(1)	—	1	2005	×	自	自	一体
	46	1930	物品販売	1(1)	—	1以上	1962	×	自	自	一体
	47	1935	物品販売	2	—	2	2016	有	自	自	一体
	48	1960	物品販売	1	—	0	—	×	自	自	別
	49	1987	物品販売	2	2	1	1991	×	借	自	一体
	50	1998	物品販売	5	1	0	2000	×	—	借	—
	51	1919	飲食業	1	—	2	1988	×	自	自	一体
	52	1920	飲食業	6(3)	—	1992	1950年代	×	自	自	一体
	53	不明	飲食業	1	—	1	—	×	自	自	別
	54	2013	飲食業	3	—	0	2016	×	借	借	別
55	1932	サービス業	1	—	1以上	—	×	自	自	一体	
56	1988	サービス業	2	—	—	—	—	—	借	一体	
57	2006	サービス業	20	—	1以上	2016	×	借	自	別	
58	1983	不明	2(2)	—	—	—	×	自	自	一体	

注) —：データなし ×：無し

土地所有・店舗所有 自：自己所有, 借：借地・借家

生活形態 一体：職住一体, 別：別居住

(アンケート調査により作成)

第5表 調査対象商店の基本情報（2）

商店街	番号	経営主と後継者			来店者に関して			商店街・イベントに関して				
		代目	後継者	経営方針	交通機関	常連客 (%)	固定客化の工夫	商店街の利点	イベント参加	不参加の理由	参加の理由	イベントの影響
中城	1	10	×	③	③	80%	①	①	×			④
	2	2	×	③	①③	70%	①	②	×	①②		③④
	3	8	40代	②	③	90%	①	②	○		①	③
	4	4	×	②	③	90%	①	③	×	①		④
	5	6	—	③	⑤	40%	①	②	×	①		④
	6	30	子供	①	③①	10%	①③	②	○		①	③
	7	4	子供	②	③	10%	③	②③	×	②		④
	8	4	未定	④	①③	90%	①	②	○		①	③
	9	4	30代	②	③	90%	①	②	×	①		④
	10	4	未定	①	③	30%	①	②	○		①	④
	11	2	子供	②	①	80%	①	②	○		①	③
	12	3	未定	②	③	60%	①	②	○		①	③
	13	6	未定	①	③①②	30%	—	①③	×	①		
	14	5	子供	①	③②	30%	①②③	①②	○		①	②③
	15	5	子供	①	③②	60%	①	—	○		①②③	①②③
	16	1	×	③	③②⑤	—	—	—	—			
	17	1	未定	②	①	45%	①	②	×	②		③
	18	1	—	③	①	—	—	②	×	②		④
本町	19	2	×	③	①	90%	特になし	特になし	○			④
	20	8	未定	①	③	60%	①	②	×			④
	21	2	未定	—	③	80%	①	①②	○		①	③
	22	3	未定	—	①	80%	—	②	○		②	①
	23	2	×	③	③	90%	①	②	○			④
	24	3	未定	①	③	35%	③	①	○		③	①
	25	4	×	—	③①④	15%	①③	②	×	②		④
	26	3	子供	②	③	95%	③	②	○		①	④
	27	2	×	譲渡	①	90%	①	①②	○		—	④
	28	1	×	③	③	70%	①②	②	○		①	③
	29	2	—	③	③	100%	①	—	○		①	④
	30	—	—	③	①	20%	①②③	②	○			①③
	31	3	未定	①	③	95%	①	③	○		①	④
	32	3	子供	①	③	80%	①	②	○		①	③
大和町	33	5	未定	—	①②③	80%	①	②	○		①	③④
	34	4	未定	②	①③④	50%	①②	②	×	①		③
	35	4	未定	①	①③	90%	①	②	○		①	③
	36	3	有	②	③	20%	①③	②③	○		①	③④
	37	3	×	③	③①	90%	③	②	×	①②		④
	38	3	40代	①	④	85%	③	②	×	①		③
	39	3	未定	②	③	65%	②	②	○		①	③
	40	2	子供	②	③	80%	①③	②	○		①	③
	41	2	×	④	①③④	—	—	—	×	③		
	42	2	未定	①	①	80%	③	②	○		①	③
	43	3	子供	②	①③④	50%	①②	①②	×	①②		③
	44	3	未定	②	③	25%	③	②	○		①	②
	45	3	未定	②	③	50%	③	②	×	①		③
	46	3	×	③	—	—	—	—	×			
	47	3	子供	②	①	70%	①	②③	×	①		③
	48	1	未定	②	④	80%	①	②	×	①		④
	49	2	×	③	①	5%	—	—	×	③		④
	50	1	子供	③	①	50%	①②	②	×	①		③
	51	3	未定	③	③	50%	①	①②	○		①	④
	52	3	30代	①	①	60%	①	②	○		②	④
53	5	子供	①	②	60%	①②	①②③	×	①		④	
54	1	×	①	③②①	30%	①	②	○		①②		
55	3	未定	③	③	90%	①	②	×	①		③	
56	1	×	③	④	90%	①③	②	○			④	
57	1	未定	①	②③	40%	①②③	①②	○		①	③	
58	5	×	③	③	10%	—	—	○		①	④	

注) —：データなし ×：無し

経営方針 ①：意欲的に継続, ②：無難に継続, ③：いずれ廃業, ④：すぐに廃業

交通機関 ①：徒歩, ②：電車, ③：自動車, ④：バス, ⑤：その他

固定客化の工夫 ①：顧客の細かな要望に応える, ②：品揃えを充実させる, ③：アフターケアを充実させる

商店街の利点 ①：観光客との交流, ②：常連客との交流, ③：他店舗とのつながり

不参加の理由 ①：店舗営業の手が離せない, ②：売り上げにつながらない, ③：関心がない

参加の理由 ①：地域の役に立ちたい, ②：売り上げが伸びる, ③：若い人と交流できる

イベントの影響 ①：売り上げの増加, ②：観光客の増加, ③：商店街に活気が生まれる, ④：影響はない

(アンケート調査により作成)



合は一部の老舗飲食店を除けば概ね10%以下であり、商店街の顧客は常連客が中心であることがわかる。顧客の居住地も市内が最多であり、次いで近隣のつくば市やかすみがうら市、石岡市、阿見町が多数を占める。また東京などの首都圏各地方と回答したのも4店舗みられた。商店街の利点として、「常連客との交流」を選択したのは58店舗中44店舗(75.9%)に及び、常連客の対応には「交流を楽しむ」や「細かい要求に応える」など、常連客との交流を楽しみながら、その細かな要求に対応するという商店街ならではの顧客と各店舗の濃密な関係作りが可能であるという利点がみられた。

また、卸売業も兼務する店舗は58店舗中13店舗(22.4%)、不動産収入のある店舗は58店舗中17店舗(29.3%)と数としては少ない。不動産を所有する店舗の場合、その取得時は、創業時から所有する例(4店舗)、事業開始後しばらくして所有する例(6店舗、残りは不明)がある。このため、不動産の所持と経営状況の相関関係は特に顕著とはいえない。

イベントの参加率は58店舗中33店舗(56.7%)と高く、祭り運営に積極的に従事するのが19店舗(協賛も含む)、「出店する」のは5店舗、残りは「客として」関わっている。イベント参加の動機については、直接「売上げが伸びる」と回答したのは3店舗のみで、いずれも飲食業および食料品小売業であるが、大半は「地域の役に立ちたい」ことを理由として挙げている。一方で、イベント不参加と回答した24店舗のうち、その理由として「店舗の営業の手が離せない」(15店舗)、「売上げにつながらない」(7店舗)、「関心がない」(2店舗)であった。イベントの影響に関して「売上げの増加」を答えたのは5店舗で、「観光客の増加」は4店舗、また「商店街に活気が生まれる」としたのは29店舗で、概ね好意的な意見ではあるが、一方で「影響なし」と答えた店舗数も26店舗(いずれも重複回答あり)と同数程度あるため、イベント開催による肯定的影響(例えば顧客の増加や継続的な固定客の獲得)には課題が残るとみられる。

### Ⅲ-3 開業・業態変化時期からみた店舗の特徴

以上の分析を踏まえて本節では、Ⅱでおこなった時期区分に従い、①発展期に開業した店舗(中城)、②斜陽期に業態変化した店舗(大和町)、③停滞期に開業した店舗(本町)を取り上げ、事例分析をおこなう。

#### 1) 発展期に開業した店舗

中城に位置するA店は、1873(明治6)年に創業したそば屋であり、土浦市内でも有数の歴史を誇る。戦時中は1万人規模の予科練生とその家族などの面会者で賑わった。A店は、市内5軒の予科練生指定食堂のうちの1つであり、店内2階は予科練生と家族の面会場として使われた。当時は1本22kgの小麦粉袋でそば220食を賄っていたが、休日はその小麦粉袋を13本半消費し、1日に3,000食の売上を出した。これは現在の最繁忙期である大晦日の2,000食を越すもので、戦時下でありながら予科練生の消費によって売上が支えられ、最盛期であったという。

戦争が終結し、復興計画が進展する中で、土浦市中心市街地においては1950年代から大和町の商店街が発展していった。1960年代の高度経済成長期になると、コンクリート製のモダンなビルが建設され、その流れは中城・本町の商店街においてもみられた。A店でも、五代目店主により、老朽化し手狭な木造建築の店舗を取り壊してコンクリート製のビルにすることが計画されたが、4代目店主がこれに反対し、旧来の店舗が保存された。1998年の火事により2階部分が焼失したものの、土浦市の補助金を受けずに自費で復元された。このようにA店は現在まで、ほぼ創業時の姿で営業を続けているが、2011年の東日本大震災では柱がずれるなどの被害を受けた。震災後、県・市職員から店舗の県指定重要文化財化の打診があった。しかしA店は、建築当初の姿への復元により結果的に住居としても店舗としても使い勝手が悪くなることを懸念し、営業を継続させるためにこの打診を断った。こうしてA店は、伝統的な建築景観の保存とそば屋としての店舗営業を並存させるこ

とに成功している。

## 2) 斜陽期に業態変化した店舗

B店は1930年ごろに中城から大和町に移転したオーダーメイドの衣服を扱う店舗である。大和町に移転した当時は、1895年の土浦駅開業に伴い人の移動の流れが変化した結果、商業機能の中心が中城から土浦駅前に移行していた。現在の従業員は2人の家族構成員を含めて4人おり、改築は1980年と2000年にそれぞれ店舗面積の拡大を目的としておこなっている。商店街組織にも加盟しており、その中で中心的な役割を果たしている。

B店の主な業態変化としては、イトーヨーカドーが開業した翌年の1998年から、2階で衣服を作製・販売するかたわら、1階で手作りの雑貨を販売するようになったことが挙げられる。販売する雑貨はB店の経営者が作製しており、これまでオーダーメイド服店としてつちかった技術と、経営者が海外留学中新たに身につけた雑貨づくりの技術が活かされている。手作り雑貨の評判が口コミで広がった結果、ここでしか買えない手作り雑貨を求めて、B店には土浦市内だけでなく全国から購買客が訪れるようになった。また、注文を受けて完成した雑貨は郵送するなど、商店の立地に影響されにくい経営を行っている点も特徴的である。駅前百貨店の移転が相次いだ斜陽期以降、大和町においては人通りの減少が顕著にみられたが、B店は人通りに左右されない需要を生み出しており、斜陽期にありながらも積極的な経営をおこなっている。

## 3) 停滞期に開業した店舗

本町通りに立地するC店は2016年に開業した。店主は高校卒業後、自衛隊に4年間従事していたが人事異動を機に退職し、理髪業に転職した。もともと祖父母の代から土浦市内の真鍋や鉾田市において理髪店経営をおこなっていたという背景と、土浦市内の商店街活性化に関心があったため、4年半の休業期間を経て2006年に土浦市内に理髪店を開業した。2014年に土浦市の整備事業により

立退きを余儀なくされると、現在の区画を購入し、伝統的な建築様式を施した店舗を建設した。デザイン設計には筑波大学の都市計画プロジェクトの下で教授や学生が関わり、また土浦市景観計画による補助金を用いながらも、施工には店主の友人の協力により、採算を度外視した宮大工の工法を用いた建設が可能となった。開業当初は理髪業のみを行っていたが、近隣のかつら店の閉店にともない、2017年2月にかつら業も開始した。現在は男性客専門ではあるものの、土浦市内を中心に幅広い年齢層の顧客を有し、事前予約制での営業を行っている。経営戦略としては、店舗を明るくし目立たせることで通行人の目に留まるようにし、また営業時間にも幅を持たせることで仕事帰りの客などの確保を目指しているほか、イベントにも積極的に参加している。商店会には、老舗店との価値観の相違やメリットを享受できないとして加盟を見送っているが、土浦まちゼミという商店街活性化に向けた自主的な少人数制ゼミに参加している。このように、C店は商店街が停滞している現状に対して、既存の取組みではなく新たなアプローチを図ろうとしている。

以上のように、商店街における店舗の開業・移転は、発展期および斜陽期には、街道や鉄道駅といった土浦の歴史性に裏付けられた交通の利便性が重視されていた。しかしつくばエクスプレス線の開通や周辺市町村であるつくば市の台頭により集客力の低下した現在では、遠方からも集客が見込めるような独自の戦略をとることで営業を継続している。また、停滞期に開業した店舗は、はじめから交通の利便性を重視しない立地選択をしていた。

## IV 都市機能における商業機能

本章では、これまで検討してきた商業機能の変容が、土浦市の都市機能に及ぼした影響について分析する。まず、前章までで述べてきた商業機能の変化が、飲食機能とオフィス機能へどのような

影響をおよぼしたかという点に焦点を当てて検討する。その上で、商業機能の変化が都市機能全体に与えた影響を考察する。

#### Ⅳ-1 各都市機能との関わり

##### 1) 飲食機能との関わり

土浦市の飲食機能は、第2図からもわかる通り、土浦市中心市街地に広く分布しており、中でも飲食店は土浦駅西口の大和町に集積している。また、居酒屋・パブ・スナックは、大和町地区の南に位置する桜町に集中して立地している。

聞き取り調査の結果、飲食店の新規参入店が近年多く見られていることが明らかになった。新規参入する飲食店は、土浦市の中心市街地における商業機能の低下に伴い増加した空きテナントに入る傾向がある。空きテナントから飲食店への転用は、中心市街地の中でも大和町地区において顕著にみられることがわかった。1990年代前半に百貨店が多く立ち並んでいた頃には、大和町の商店街の南に隣接する通りにおいて多くの婦人向け服飾品小売店が集積しており、一画が「ブティック通り」と呼ばれるほどであった。しかし、2005年以降土浦市の商業機能が斜陽期を迎えると、婦人向け服飾品小売店の閉店が相次ぎ、空きテナントが増加していった。そうした中、イトーヨーカドー土浦店が2013年に撤退して以降は、一画には居酒屋を中心に飲食店が新たに進出し、現在に至るまで軒を連ねている(写真5)。このように、商業機能が斜陽期を迎えた2005年以降、中心市街地では大和町を中心として飲食機能が発達してきた。

空きテナントが飲食店に転用された場合は、調理過程に生じる汚れや飲食提供時での騒音といった環境悪化が懸念されるため、貸主が難色を示すことがある。加えて、これらの新規店は、既存の商店団体に加盟しない傾向があり、商店街において商店間の連携が図りにくい事例があることも聞き取り調査で明らかになった。このように、2005年以降、大和町地区を中心に飲食機能が発達してきた一方で、飲食店が新規参入することにより、テナントの価値低下や既存商店との連携の欠如と



写真5 居酒屋が建ち並ぶかつてのブティック通り  
(2018年1月15日 中川撮影)

いった問題点が生じており、中心市街地の商業機能の一層の弱体化が懸念されている。

##### 2) オフィス機能との関わり

1970年代から1980年代前半にかけて、土浦市では中心市街地を中心として企業のオフィスが多く立地するなど、都市機能においてオフィス機能が卓越していた。それらのオフィスの多くは、茨城県を商業圏とする全国企業が茨城県や県南地域における営業活動の拠点として配置した支店であった。オフィスの立地特性としては、土浦駅周辺には中小企業や大企業のオフィスが、本町の商店街周辺には銀行や保険会社といった金融機関の支店が多く立地していた。

しかし、1985年ごろからの土浦市における商業機能の停滞に伴い、土浦市が周辺市町村へおよぼす求心力が弱まった結果、中小企業を中心として土浦市の支店を県庁所在地の水戸市に移転するなど、土浦市の支店を撤退する流れが生じた。さらに、2005年に隣接するつくば市と東京都心部を結ぶつくばエクスプレス線が開業してからは、大手企業においても支店を土浦市からつくば市に移転する動きがみられるようになった。このように、1985年ごろからの土浦市における商業機能の低下や2005年以降のつくば市の交通アクセス向上に伴う土浦市の相対的な優位性の低下が、企業支店の他地域への流出や支店自体の撤退を引き起こして

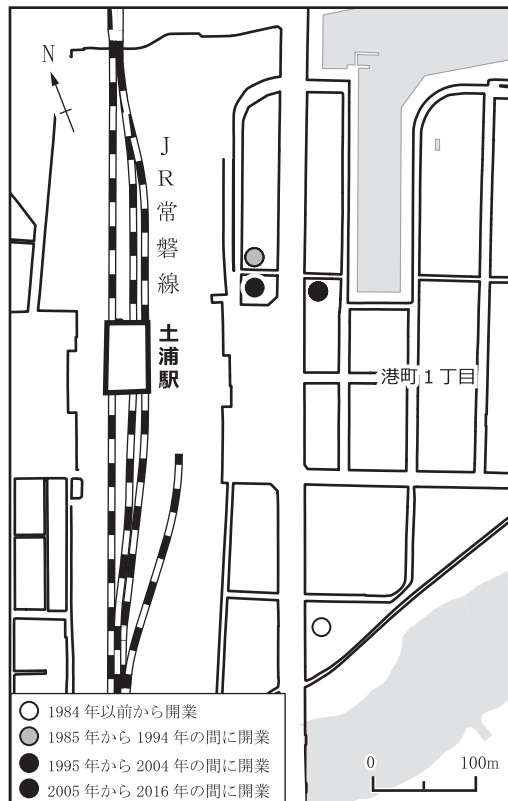
おり、1985年から2000年代後半にわたりオフィス機能の低下に影響を及ぼした。

#### Ⅳ-2 都市機能の変容

以上の分析に基づき、土浦市中心市街地の商業機能の変化が、他の都市機能に与えた影響について考察する。

土浦市中心市街地における商業機能の斜陽化が市内に立地する企業の支店数を減少させたことは、従来支店で行っていた業務を出張によってこなす必要性を生じさせ、土浦市外からの企業の出張需要を増加させた。宿泊施設への聞き取り調査の結果、ビジネスホテルの需要が増大したのは1990年代のバブル崩壊後であり、中小企業の支店が土浦市から流出または撤退したのと時を同じくしてビジネスホテルの需要が増大していることがわかった（写真6）。実際に、1985年から継続的に土浦駅東口中心に、チェーンの施設も含めてビジネスホテルが増加してきた。第11図には土浦市東口におけるビジネスホテルの1975年以前から2014年までの推移を示した。1985年時点ではビジネスホテルは1軒のみが営業していたが、2014年には4軒のビジネスホテルが営業している。

また、近隣地域に立地する工業団地の存在も、土浦市への出張需要の創出に大きく貢献していた。ビジネスホテルの宿泊者が滞在中に訪問する地域としては、土浦市神立、つくば市、稲敷郡阿



第11図 土浦駅東口におけるビジネスホテルの立地変遷

（聞き取り調査および現地調査により作成）



写真6 土浦駅東口のビジネスホテル  
（2018年1月15日 中川撮影）

見町といった工業団地が立地する地区が最も多い。さらに、東京都心からのアクセスがいいことも土浦市における宿泊需要が成長した要因として挙げられる。ビジネスホテルの宿泊者の多くが土浦市までJR常磐線を利用しているが、翌朝の早朝に同じくJR常磐線を使い東京都心へ向かうと、当日の出勤時間に間に合うというメリットがある。そのため、日帰りが一般的である東京都心からの出張の場合でも、宿泊施設に対する需要がある。また、つくば市への出張者があえて土浦市のビジネスホテルに宿泊する要因としては、土浦市の歓楽街でナイトライフを楽しむため、というものが聞かれました。聞き取り調査から明らかになった。宿泊者が土浦市に滞在中に飲食や娯楽の目的で訪問する地区として桜町（写真7）や大和町が多く、また飲食後にはビジネスホテルまで徒歩で

帰ることが多いということがわかった。飲酒をしても宿泊施設まで徒歩圏内で帰れる土浦駅東口に立地している宿泊施設は、歓楽機能の強化から恩恵を受けているといえる。

このような歓楽街の存在について、土浦市商工会議所は歴史と伝統の色町と評価している。また、土浦市で生まれ育った不動産会社社長への聞き取り調査においては、「現在の土浦市中心市街地は歓楽街の存在によって支えられている」との言葉が聞かれた。このように、地域住民は歓楽街に対して嫌悪感というのはあまりみられず、むしろ歴史的な都市である土浦らしさをあらわすものとして捉えているということがわかった。

こうしたビジネスホテルの増加は、土浦駅西口の居酒屋等の飲食店増加につながった。また、歓楽街に遊びに来た客が定食屋や居酒屋で飲食をすることや、風俗店において出前をとることもあり、歓楽街の存在は直接的にも間接的にも飲食機能の発展に影響を及ぼしているといえる。

このように、商業機能の斜陽化は中心市街地における飲食機能を充実させると同時に、企業の支店の撤退を招くなどオフィス機能を低下させた。このことは、土浦市への出張需要を増加させ、東京都心へのアクセスのよさもあり宿泊機能を強化させた。大正時代から続く歓楽街の存在も、宿泊機能および飲食機能の発展に寄与していた。土浦市中心市街地の都市機能は、つくば市などの周辺



写真7 桜町の歓楽街  
(2018年1月15日 中川撮影)

市町村との関係性の変化により引き起こされた商業機能およびオフィス機能の斜陽化を受けて、飲食機能や宿泊機能が拡大してきたと指摘できる。

## V おわりに

本稿では、茨城県土浦市と周辺市町村との交通を軸とする関係性の変化に注視しつつ、地方都市の中心市街地における都市機能（商業機能・飲食機能・オフィス機能・宿泊機能・歓楽機能）の変容を明らかにした。その結果、以下の知見が得られた。

土浦市の商業機能を概観すると、モータリゼーションの進行と隣接するつくば市の都市化の進展を背景として、土浦市の商業機能は1985年以降衰退し、つくば市へと移行した。それに伴って土浦市の中心市街地を訪れる買い物客は減少した。土浦市の中心市街地の業種構成の経年的推移をみると、中心市街地の空洞化が進行していることがわかる。これは、全国の地方都市中心市街地における商業の空洞化と同様の傾向であるといえる（荒木、2007）。

交通の変化は土浦市中心市街地の商店街の立地や経営戦略にも影響を及ぼした。成長期に開業・移転した店舗は、街道や鉄道駅といった交通利便性を重視した立地選択を行っていたが、停滞期に開業した店舗は、開業当初より交通の利便性を重視しない立地選択をしていた。しかし現在では、遠方からも集客が見込めるような独自の戦略をとることで営業を継続する。

こうした商業機能の変容が他の都市機能に及ぼした影響として、オフィス機能の衰退と、宿泊・飲食機能の発展が挙げられる。とりわけ、宿泊機能は、JR常磐線の利用者により維持されており、モータリゼーションが進化した現在においても鉄道および鉄道駅が求心力を持っているということが明らかとなった。そのため、商業機能はつくば市へと吸収されたが、宿泊・飲食機能は土浦市に留まっており、同機能の一部は大正時代より続く土浦の歓楽街により支えられていると推察され

る。すなわち、土浦市の有する歴史的な都市機能こそが、土浦市の中心市街地の持続に寄与する部分も大きい。

ところで、こうした地方都市中心市街地の歴史性は、都市地理学においては主に、観光地化の文脈で検討される傾向にある。他方、歴史地理学においては、都市の歴史性について検討されるものの、過去の一時点への注目に留まる傾向にある。しかしながら、都市の歴史性は古い建築物や文化資源にのみ現れるわけではなく現在の多くの都市機能の中に発露するし、また現在の都市の特徴を過去との比較にみることで考察がより大きな意味をもつ。歴史的背景を考慮しながらも、現在の様々な都市機能の相互関連性やその変化を分析することで、その都市の中心市街地の地域性がみえるのである。

また本稿は、地方都市中心市街地における商業機能の空洞化について考える際、他の複数の都市機能との関係性を検討する必要があるとの認識のもと研究を進めた。その結果、地方都市中心市街地の都市機能は、各機能が密接に相互作用を及ぼしながら変化し続けること、またこれらの都市機能の成長・衰退時期や変化の形態は多様であることが明らかになった。そのため、地方都市中心市街地の活性化を図る際には、複数の都市機能を分割して時系列的に概観し、その後マクロな視点でそれらの関連性を考慮する手法が有用であるといえる。

また本稿において、歓楽街が都市機能の維持・発展に大きな影響をおよぼしていることが明らかとなったが、その詳細については十分に検討できなかった。今後の課題としたい。

現地調査におきましては、土浦市役所商工観光課の田中様ならびに武井様、政策企画課の佐々木様、都市計画課まちづくり推進室の皆様、土浦市観光協会の青木様、土浦市商工会議所商工振興課の菅原様、NPO法人まちづくり活性化土浦の小林様、土浦商店街連合会の佐竹守正様をはじめとする店主の皆様、土浦ホテル旅館組合の村山昭一郎様をはじめとするホテル関係者の皆様、不動産会社の皆様より多大なるご協力を賜りました。なお、添付の土地利用図の製図にあたっては筑波大学の宮坂和人技官に依頼しました。皆様へ深く御礼を申し上げます。

#### [注]

- 1) 支店・営業所やこれらを支えるサービス機能。
- 2) 2016年10月31日～2016年11月4日に19名で現地調査をおこなった。
- 3) 2017年5月29日に5名でアンケート票を配布し、2017年6月3日に回収した。
- 4) 2016年10月30日～2016年11月5日に3名で、2017年5月29日～2017年6月3日に6名でそれぞれ調査をおこなった。
- 5) 2016年10月30日～2016年11月5日に3名で、2017年5月29日～2017年6月3日に6名でそれぞれ調査をおこなった。
- 6) 1875年設置、現在の水戸地方裁判所土浦支部。
- 7) 1897年開設、現在の茨城県立土浦第一高等学校。
- 8) 現在の常陽銀行の前身のひとつ。
- 9) 土浦高架道。
- 10) 中心地の別の場所にあったイトーヨーカ堂が主なテナントとして移転。

#### [文 献]

- 荒木俊之(2007):「まちづくり3法」はなぜ中心市街地の再生に効かなかったのかー都市計画法を中心とした大型店の規制・誘導ー、荒井良雄・箸本健二編:『流通空間の再構築』古今書院, 215-230.
- 茨城県都市計画協会(2016):『まちづくり情報誌つどえ〜る!第46号』
- 兼子 純・新名阿津子・安河内智之・吉田 亮(2004):古河市における中心市街地の変容と都市観光へ

- の取り組み、地域調査報告26：123-150.
- 杉村暢二（2000）：『中心商業地の構造と変容』大明堂.
- 土浦市（2013）：『第7次土浦市総合計画後期基本計画』
- 土浦市（2014）：『土浦市の商業』
- 土浦市（2014）：『土浦市中心市街地活性化基本計画』
- 土浦市（2017）：『土浦市立地適正化計画』
- 土浦市史編さん委員会（1975）：『土浦市史』土浦市史刊行会.
- 難波田隆雄（2006）：企業合理化に伴う企業城下町の中心商業地の変容－兵庫県相生市を事例として－. 地理学評論, **79**, 355-372.
- 述山幸宣（2001）：これからのまちづくり. 都市問題, **92**(9), 3-14.
- 箸本健二（2016）：地方都市における中心市街地空洞化と低利用不動産問題. 経済地理学年報, **62**, 121-129.
- 福井一喜・神 文也・渡邊瑛季・周 軼飛・薛 琦・中川紗智・市川康夫・山下清海（2014）：受給チャネルからみた首都圏外縁部中心市街地の商業特性－茨城県水海道地域を事例に－. 地域研究年報, **36**, 1-34.
- 松原 宏（2007）：グローバル経済・人口減少社会における日本の都市システムと都市内部構造の再編（＜英文特集＞変化する日本の都市の経済地理学）. 経済地理学年報, **53**(5), 443-460.
- 武者忠彦（2006）：松本市における中心市街地再開発のメカニズム－土地区画整理事業をめぐる制度・都市政治・商店経営者の戦略－. 地理学評論, **79**, 1-25.
- 米浜健人（2007）：‘渋谷’化する地方都市駅前. 荒井良雄・箸本健二編：『流通空間の再構築』古今書院, 197-214.
- 株式会社アイテック計画ホームページ (<http://itec-plan.co.jp/works/cat109/95.html>) 最終閲覧日2017/10/15.
- まちづくり活性化土浦キララちゃんバスホームページ (<http://npo-kirara.org/>) 最終閲覧日2017/10/20.

# Changes of Urban Functions in the Central Commercial District of Provincial City: An Analysis with a Central Focus on Transportation Changes in Relations with its Surrounding Cities

NAKAGAWA Sachi, KOIZUMI Asako, SUGAWARA Takashi,  
WAN Yi, ZHENG Yingqiu, IKEDA Mariko

This study clarifies the changes of urban functions in the central commercial district such as functions of commerce, eating, business office, accommodation and amusement through an analysis of transportation changes between Tsuchiura City and its surrounding cities. The core of commercial function was found to have moved from Tsuchiura City to neighboring Tsukuba City since 1985 as the result of the motorization and the urbanization in Tsukuba City. Meanwhile, it was observed that the stores on shopping street in Tsuchiura City formulated individual market strategies that enable to attract customers even from a distance in order to continue their business.

On the other hand, it was found out that Tsuchiura City still has strong competitiveness as for eating and accommodation functions. These functions are based upon the railway station and red-light district which have operated since Taisho era. Therefore it could be pointed out that these functions are sustained by historical features of Tsuchiura City.

This study describes the characteristics of central commercial district by analyzing the features of each urban function and their relations from the macroscopic point of view, taking into account the historical background.

**Keywords:** Urban Function, Provincial City, Transportation, Central Commercial District, Commerce, Shopping Street