

様式第 4 [基本計画標準様式]

○ 基本計画の名称: 土浦市中心市街地活性化基本計画

○ 作成主体: 茨城県土浦市

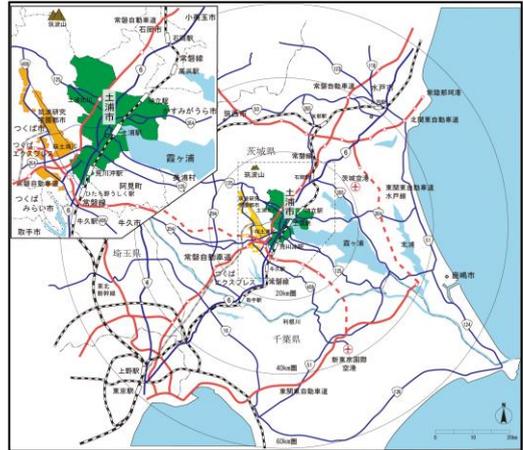
○ 計画期間: 平成 26 年 4 月から平成 31 年 3 月まで 5 年(計画期間 5 年)

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

【1】土浦市の概要

(1)位置

土浦市は、東経 140 度 12 分、北緯 36 度 4 分に位置し、東に日本第 2 の湖である「霞ヶ浦」、西に筑波山麓を臨む。東京から 60km、成田空港から 40km、筑波研究学園都市に隣接し、県都水戸から 45 km の距離にある。



(2)沿革

本市には、国指定史跡上高津貝塚をはじめ、原始・古代からの遺跡が数多く存在する。鎌倉時代になると小田氏が活躍し、南北朝時代には関東の南朝方の中心となり、戦国時代には小田氏家臣の菅谷氏が土浦城で活躍した。

江戸時代には、土浦藩土屋家 9 万 5 千石の城下町として発展した。水戸街道の宿場町としても繁栄し、霞ヶ浦、利根川を介して江戸を結ぶ舟運が盛んになったことで、水陸交通の要衝と位置づけられた。

明治時代に入ると新治県の県庁が置かれ、茨城県に合併してからは、新治郡の郡役所が置かれた。明治 28 年に日本鉄道土浦線（後の常磐線）、大正 7 年には筑波鉄道が開通し、土浦繭糸市場が開設され、養蚕・製糸業や醤油醸造などの産業発展により、県南第 1 の商業都市に発展してきた。

大正～昭和期には、近隣に霞ヶ浦海軍航空隊や予科練などの開設をみたことで、土浦は海軍の町といわれるようになった。昭和 15 年には、土浦町と真鍋町との合併によって『土浦市』が誕生した。戦後は、隣接村との更なる合併により市の規模は拡大し、また、常磐線の電化により東京のベッドタウンとして、高度経済成長期には工業団地、住宅団地など、首都圏の衛星都市としての開発が進められた。

平成 18 年には新治村と合併し、面積 122.99 ㎢となり、市域が霞ヶ浦西岸から筑波山麓までの『新生・土浦市』が誕生した。

(3) 中心市街地に関連する主な出来事

中心市街地に関連する主な出来事は、下表に示すように、昭和58年の土浦駅ビル「ウイング」の開店を契機に、昭和60年ショッピングモール「モール505」、平成9年土浦駅前再開発ビル「ウララ」が竣工するなど、土浦駅周辺に大規模商業施設が建設され、新たな商業核が形成された。反面、平成元年「京成百貨店」、平成10年「西友土浦店」、平成11年「小網屋」、平成12年「東武ホテル」、平成16年「丸井土浦店」、平成18年「土浦京成ホテル」等が相次いで閉館し、跡地への大型マンション建設や、閉館後の空き施設に飲食店や遊戯店舗等が入居するなど、商業機能が販売業からサービス業へと形態の変化が見られる。平成25年には「イトーヨーカドー土浦店」が閉店し、その空き店舗への「土浦市役所」の移転が決定した。

表 中心市街地関連の主な出来事

年次	中心市街地関連の主な出来事	年次	中心市街地関連の主な出来事
昭和52年		平成8年	
昭和53年		平成9年	土浦駅前再開発ビル「ウララ」竣工 「イトーヨーカドー土浦店」開店
昭和54年		平成10年	「西友土浦店」閉店
昭和55年		平成11年	「小網屋」閉店
昭和56年		平成12年	「東武ホテル」閉店
昭和57年	ショッピングセンター「ピアタウン」竣工	平成13年	
昭和58年	土浦駅ビル「ウイング」竣工	平成14年	
昭和59年		平成15年	
昭和60年	ショッピングモール「モール505」竣工	平成16年	「丸井土浦店」閉店
昭和61年		平成17年	まちづくり活性化バス・キララちゃん運行開始 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 つくばエクスプレス運行開始
昭和62年		平成18年	「土浦京成ホテル」閉館 新治村と合併
昭和63年	マンション「ホーユーパレス」竣工	平成19年	小網屋跡地にマンション「ボレスター」竣工
平成元年	「京成百貨店」閉店	平成20年	西友土浦店跡地にマンション「プレミアムレジデンス」竣工 ホテル「ロイヤルレイク土浦」閉館 土浦駅ビル「ウイング」閉館 ビジネスホテル「東横イン土浦駅東口」開業 土浦駅ビル「ウイング」休館
平成2年		平成21年	「イオン土浦ショッピングセンター」開業 土浦駅ビル「ペルチ土浦」開館
平成3年		平成22年	ビジネスホテル「グリーンコア土浦」開業
平成4年		平成23年	東日本大震災で亀城公園、中城地区等で被災
平成5年		平成24年	「土浦市中心市街地活性化協議会」設立
平成6年		平成25年	「イトーヨーカドー土浦店」閉店 同上に「土浦市役所」移転決定
平成7年	土浦駅前再開発ビル「ウララ」本体工事着工	平成26年	

【2】計画策定の背景及び目的と意義

旧中活法（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）成立後 15 年が経過し、その間、大規模店舗立地法等の緩和やモータリゼーションの進展により商業施設等の郊外化が進み、中心市街地を取り巻く環境は大きく変化している。

全国では、旧法に基づき約 700 市町村で基本計画を策定したが、意欲的に中心市街地活性化に取り組む市町村を重点的に支援する仕組みや、地域の発意による自主的な取り組みを促す仕組みが未整備であったことなどにより、平成 18 年 5 月、国における中心市街地の活性化の基幹となる法律の目的、基本理念等が改められた。

本市においても、平成 12 年 4 月に策定した「土浦市中心市街地活性化基本計画」（人が集う賑わいのある拠点づくりをめざして）から 10 年以上が経過しており、また、旧法においては商業活性化による賑わい創出に軸が置かれていたが、新法においては、市街地の整備改善によるまちなか居住に重点が置かれ、地域の関係者による主体的な取り組みに対して、国が集中的に支援を行うこととされている。

また、旧法に基づく基本計画においては、事業計画を短期の 5 年以内・中長期の 5 年以降に分けて定め、概ね 10 年後の努力目標として、人口・小売販売額・歩行者交通量を掲げている。

旧法に基づく計画では、平成 22 年に至る目標を掲げているものの、基幹となる法律が改正され、その基本理念が改められたため、旧法に基づく計画を生かしながら新たな中心市街地活性化基本計画の検討が求められている。

このような中、平成 25 年 6 月に閣議決定された「日本再興戦略」において、「民間投資の喚起を軸とする中心市街地活性化を図る」との方針が定められたことから、本市では、民間投資を喚起するため、中心市街地のみならず、郊外部や周辺市町村の経済活力を向上させる波及効果を持つ事業の実施を通じて、茨城県南地域の広域拠点都市としての機能を強化することとし、新たな中心市街地活性化基本計画を策定する。

【3】時代の潮流

(1)人口減少時代の到来と少子・高齢化が社会にもたらす様々な影響

我が国では、出生数の低下による少子化が、予想を上回る速度で進んでいる。この影響により、戦後一貫して増加傾向にあった総人口は、平成 16 年をピークに平成 17 年（2005 年）には減少に転じ、我が国はすでに人口減少時代に移行している。

また、戦後の我が国の発展や医療技術の進歩などにより、平均寿命が伸長したため、高齢者人口が増加し、少子化の影響と相まって社会の高齢化が深刻な課題となっている。

年々高齢者人口が増加していく一方で、年少人口（0 歳～14 歳）が減少し、その結果、総人口が減少していることから、急速な少子・高齢化の進行は、人口構造そのものを大きく変化させている。

労働力人口割合の減少は、我が国の活力そのものの低下に繋がり、社会保障の分野においても若い世代の負担が増大するなど、社会全般に様々な影響を及ぼすことが現実となっている。また、子どもの減少は、将来的な購買層の減少を招くことが懸念される。一方、高齢者の増加は、公共交通への依存度を高める結果が予想されるとともに、移動販売やネット販売等の販売方法の柔軟な対応が求められる。

(2)安心・安全を求める意識の高まり

近年、我が国が見舞われている風水害や地震などの災害の大規模化、犯罪の凶悪化、高齢者をターゲットにした犯罪の拡大や食の安全の低下などに対し、安心安全を求める人々の意識は高まっている。特に平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災により、本市においても多大な被害が発生し、中城地区等で現在も復旧工事が続けられている。東日本大震災の経験のなかで、安全なまちづくりの重要性はもとより、人と人との助け合いや支え合いといった共助の力が重要であることを改めて知らされた。

また、東京電力福島第一原子力発電所の放射能漏れ事故により、原子力発電への不安や産業面での風評被害が生じている。本市においても、除染実施計画に基づき、住宅・公園の除染や、農作物・水産物・給食の放射性物質の測定を継続している。

このような状況のなか、地域コミュニティの機能低下に伴う地域における防災対策への対応や、犯罪抑止力の低下が危惧され、さらにエネルギー政策が議論される中、かつては安全と思われていた地域においても、安全性確保の観点から、コンパクトシティ・スマートシティへの移行や、地域コミュニティの機能の強化等による防災対策や防犯対策など、子どもからお年寄りまで、安心して生活できる地域社会を目指した取り組みの強化を図っていく必要がある。

(3)過度な車社会と公共交通機能の低下

本県の国・県道の整備状況は、昭和50年から平成22年までの35年間で1,316.2kmの道路が整備され、同期間で車の保有台数が約3.8倍も増加している。自動車1台当たりの県民数も3.9人/台から1.3人/台となっており、子どもや後期高齢者等の自動車利用困難者を除くと、一人一台に近い車に強く依存した過度な車社会を形成している。

一方、鉄道やバスの運行廃止及び運行本数の減少により、全県内の同期間の鉄道（JR東日本）の年間乗客数は約2千6百万人、バスは約1億3千6百万人も減少するなど、公共交通機能が低下し、中心市街地に人が集まりにくい構造となっている。

表 茨城県における道路・交通環境の推移

年度	茨城県における国・県道の推移(km)	茨城県における車種別保有自動車台数の推移		茨城県における鉄道(JR東日本)乗降客の推移(千人)	茨城県における一般乗合旅客自動車(バス)状況の推移	
		全県	土浦市		走行キロ(千km)	輸送人員(千人)
昭和50年	3,967.8	609,286	30,021	99,457	67,368	176,899
平成22年	5,243.0	2,381,046	112,887	73,163	60,264	40,411
昭和50～平成22年増減	1,316.2	1,771,760	82,866	-26,294	-7,104	-136,488

資料出典：茨城県統計年鑑（二輪車を除く。）

なお、土浦市の保有自動車台数は旧土浦市と旧新治村の合計値

(4)都市機能の集約化と中心市街地活性化の必要性

全国的な傾向として、都市における諸機能の無秩序な拡散化が進行しており、シャッター街の出現など中心市街地の空洞化が問題となっている。また、無秩序な拡散化は、インフラ投資の効率化や都市の運営コストに悪影響を及ぼし、公共負担の増大を招くおそれもある。

さらに、こうした都市構造が自動車依存化を進行させており、このままでは、自動車利用困難者が、都市生活から疎外されてしまうことにもなりかねない状況にある。

人口減少・高齢社会を迎える中で、今後は、都市の拡散化を抑制し、インフラ整備等に要する歳出の縮減を図るとともに、多様な交通手段で多くの人々に利用しやすく、かつ、多様な施設を歩ける距離に集積することにより、効率的に利用できる利便性の高い中心地が存在することが望ましい。そのため、既存ストックの有効活用と、都市機能の集約化の促進によるコンパクトなまちの形成が重要となる。

また、中心市街地は、それぞれの地域の歴史的背景や地理的状況を背景に、文化や伝統を育み、居住、公益（教育、医療、行政等）、産業等の各種の機能を担ってきた社会資本

が蓄積された都市の中心であり、人々が集い、語り、憩うなど、住民が人間らしい温かい生活を実現するコミュニティの場として重要な存在である。

そのため、中心市街地の活性化は、市・地域全体の活力や人々の生活の質を左右する重要な役割を担っている。

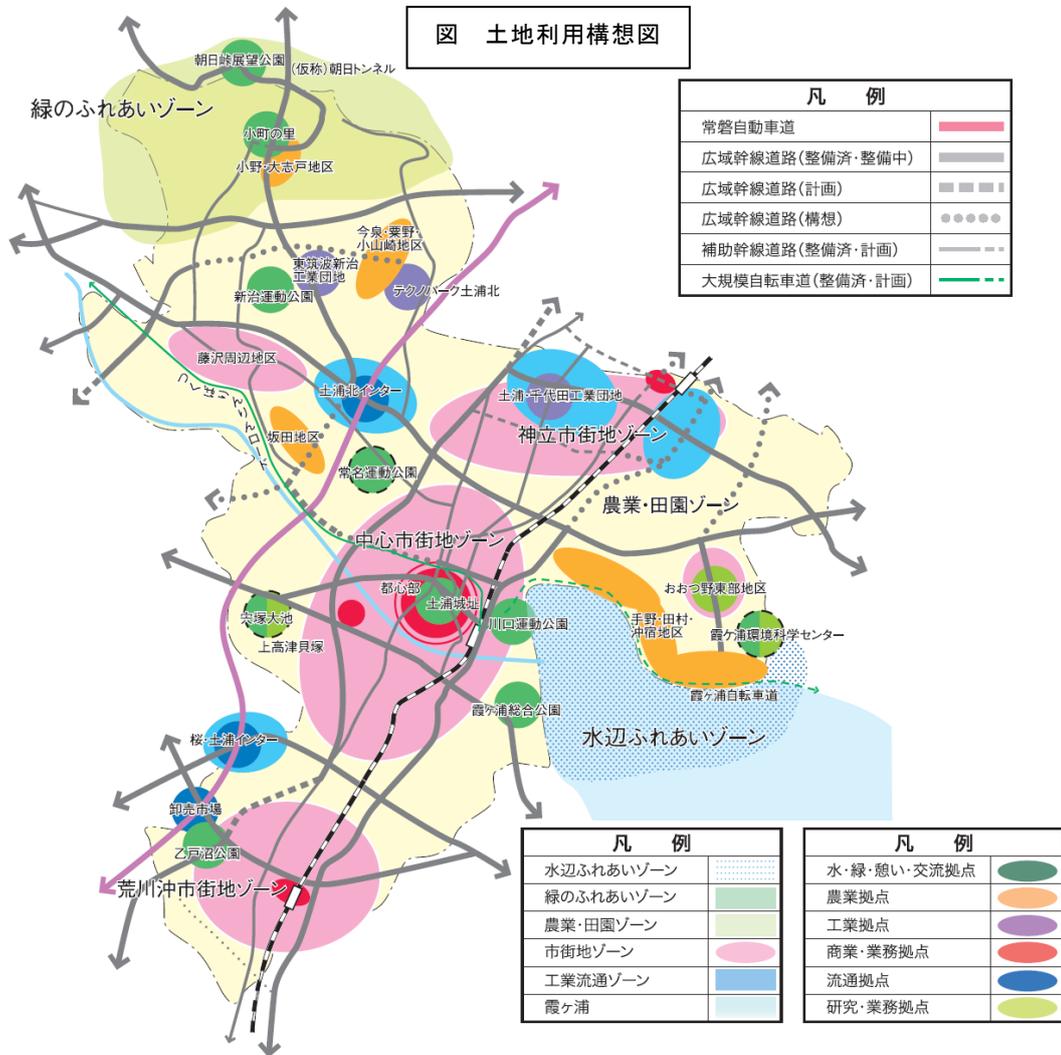
【4】上位・関連計画の位置づけ

(1) 第7次土浦市総合計画基本構想（平成20年3月【後期基本計画：平成25年2月】）

平成20年3月に策定された第7次総合計画基本構想における土地利用構想では、県南の広域拠点都市として、中心市街地を以下のように位置づけている。

【都市的土地利用の方針】

- ・市街化区域は、住まい、働き、生産する場として、住宅地、商業・業務地、工業・流通業務地の適切な配置を図り、安心・安全で快適な住環境を確保しながら、活発な都市活動を支える地域としての土地利用を図る。
- ・中心市街地の魅力と活力を向上させるため質の高いコンパクトな都市づくりの推進を図るとともに、市街地の低・未利用地の有効利用や高度利用など、効率的な土地利用を推進する。



(2) 土浦市都市計画マスタープラン（平成26年3月改定）

都市計画マスタープランでの将来都市構造の目標において、機能拠点の核としての都心部に位置付けられているほか、以下のような土地利用方針を定めている。（中心市街地に関する事項を抜粋）

◇都心部

- ・土浦駅を中心とする市街地は、多様な人々が生き生きと安心して楽しく暮らし、多くの人々が集い交流する、本市の都市づくりの核的拠点として位置づけ、都市機能の集積を高めるとともに、定住促進等により、にぎわいのある都心部の形成を目指す。

◇中心市街地ゾーン

- ・県南地域の拠点機能の維持向上を図るため、商業・業務及び市役所などの行政サービス機能等、多様な都市機能が集積した個性ある中心市街地の形成を図る。
- ・「中心市街地活性化基本計画」に基づき、県南地域の拠点機能の維持向上に努めながら、多くの人々が集い交流し、安心して楽しく暮らせる良好な市街地の形成を図る。
- ・「まちなかグランドデザイン」に基づき、商業・業務を中心としながら、多様な都市機能が集積し、自然・歴史・文化資源を活かした個性ある都心部を再生・整備する。
- ・中心市街地においては、歩道の段差解消、スロープ等の設置などバリアフリー化を推進し、誰もが安全・快適に移動できる回遊性のある市街地を形成する。
- ・土地の有効利用と、まちなか居住を促進するための、各種施策の推進を図る。

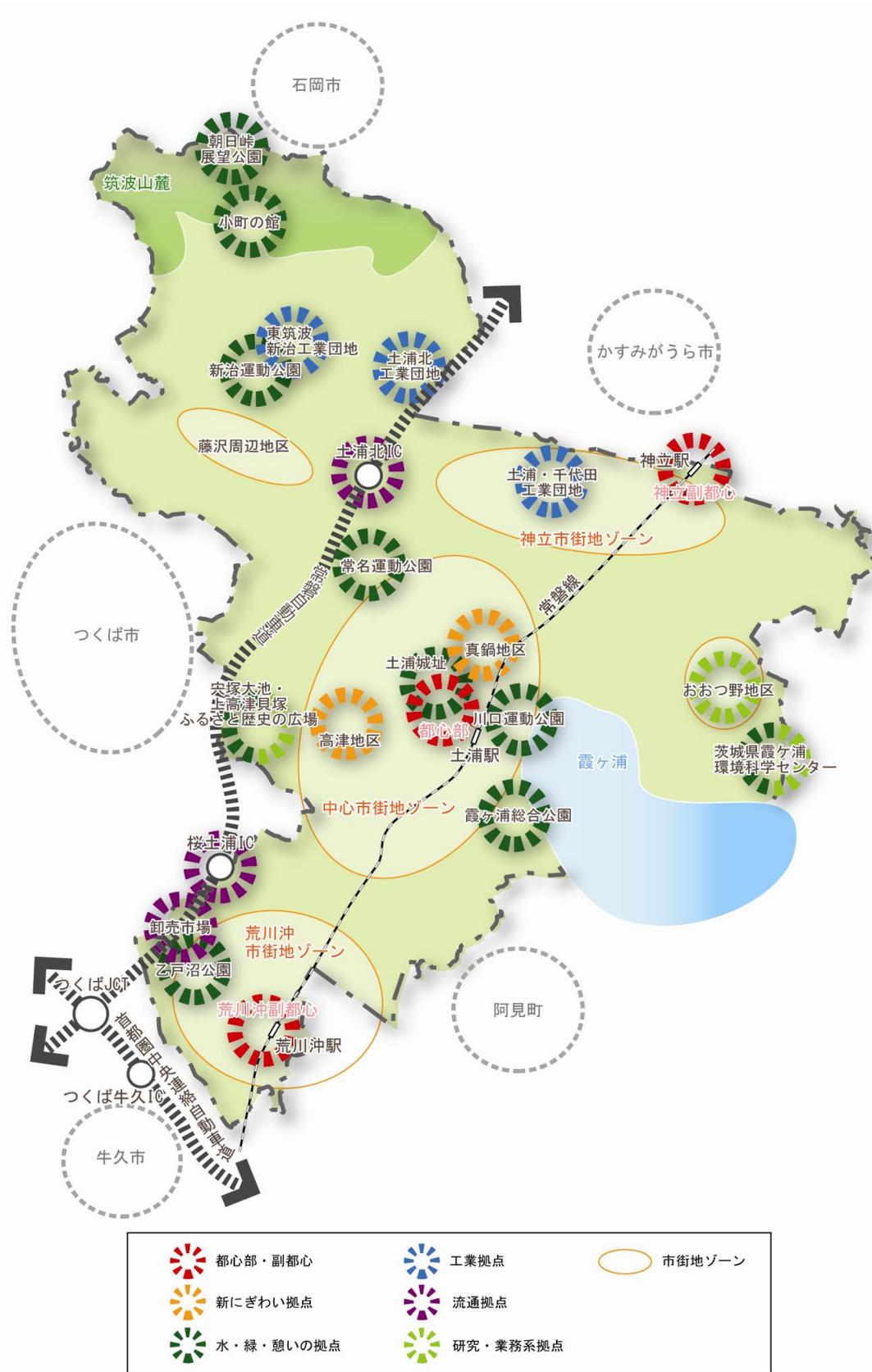
図 土地利用方針図

凡例

	水辺空間保全・活用ゾーン (霞ヶ浦保全・活用ゾーン)
	水辺空間保全・活用ゾーン (池沼・河川・湖)
	緑地保全・活用ゾーン(緑地)
	緑地保全・活用ゾーン(農地)
	農村・田園環境ゾーン(田園)
	農村・田園環境ゾーン(集落地)
	住宅地ゾーン(中高層)
	住宅地ゾーン(低層)
	商業・業務地ゾーン
	工業・流通業務地ゾーン
	広域幹線・地域幹線道路 ネットワーク(整備済及び計画決定済/構想)
	中心市街地環状道路 ネットワーク
	荒川沖・神立市街地環状道路 ネットワーク(整備済及び計画決定済/構想)
	自転車系ネットワーク (整備済/計画)



図：機能拠点の配置



【5】 中心市街地の概況

(1) 人口・世帯等の状況

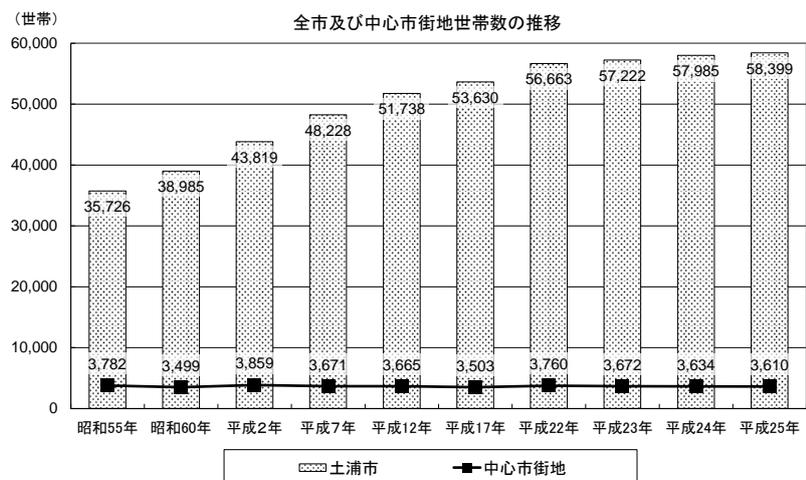
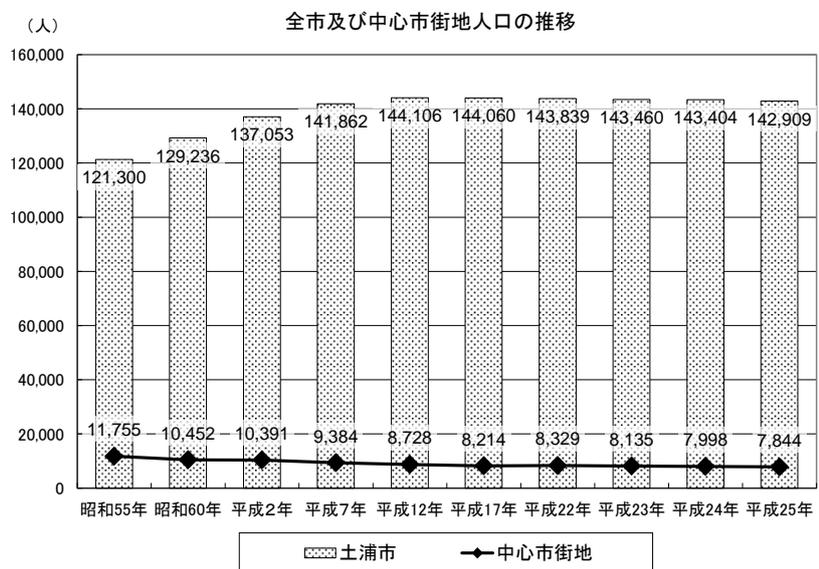
① 人口・世帯等の状況

本市の人口は、平成 25 年 5 月現在、約 14 万 3 千人である。市域全体では昭和 55 年以降も比較的急激な人口増加が続き、約 30 年間で約 2 万 2 千人（17.8%）の増加となっているが、平成 12 年をピークにはほぼ横ばいの状況で推移している。

一方、中心市街地では、長期間の減少傾向に歯止めがかからず、現在人口は約 7,800 人で、昭和 55 年と比較すると約 3,900 人（33.3%）の減少となっている。全市に占める中心市街地の人口割合は、昭和 55 年の 9.7%から平成 25 年の 5.5%まで低下しており、住宅市街地の外縁化とともに若年層の流出により、中心市街地の空洞化が進行している状況にある。

世帯数は、平成 25 年 5 月現在、全市で約 5 万 8 千世帯である。市域全体では一貫して増加傾向にあり、昭和 55 年と比較すると約 2 万 3 千世帯（63.5%）増となっている。しかし、中心市街地では緩やかな減少傾向が続いており、全市に対する世帯数の割合は、昭和 55 年の 10.6%から平成 25 年の 6.2%まで低下している。

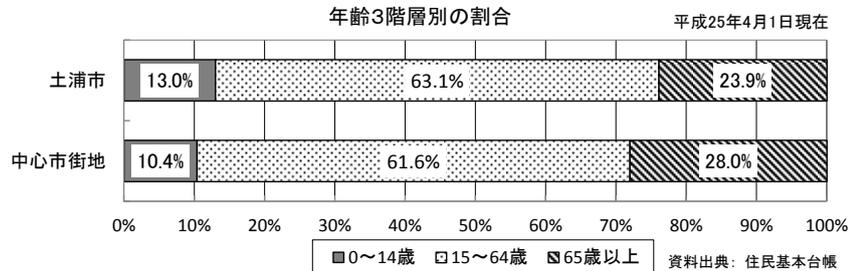
今後は、都市機能が集積する中心市街地における地域経済や地域コミュニティ等、地域活力の維持・拡大を図るため、土地の高度利用による「まちなか居住」を推進することが重要である。



資料出典：全市昭和 55 年～平成 22 年国勢調査、平成 23 年～24 年の全市及び中心市街地は各年 10 月 1 日の常住人口調査。平成 25 年のみ 5 月 1 日時点の常住人口。

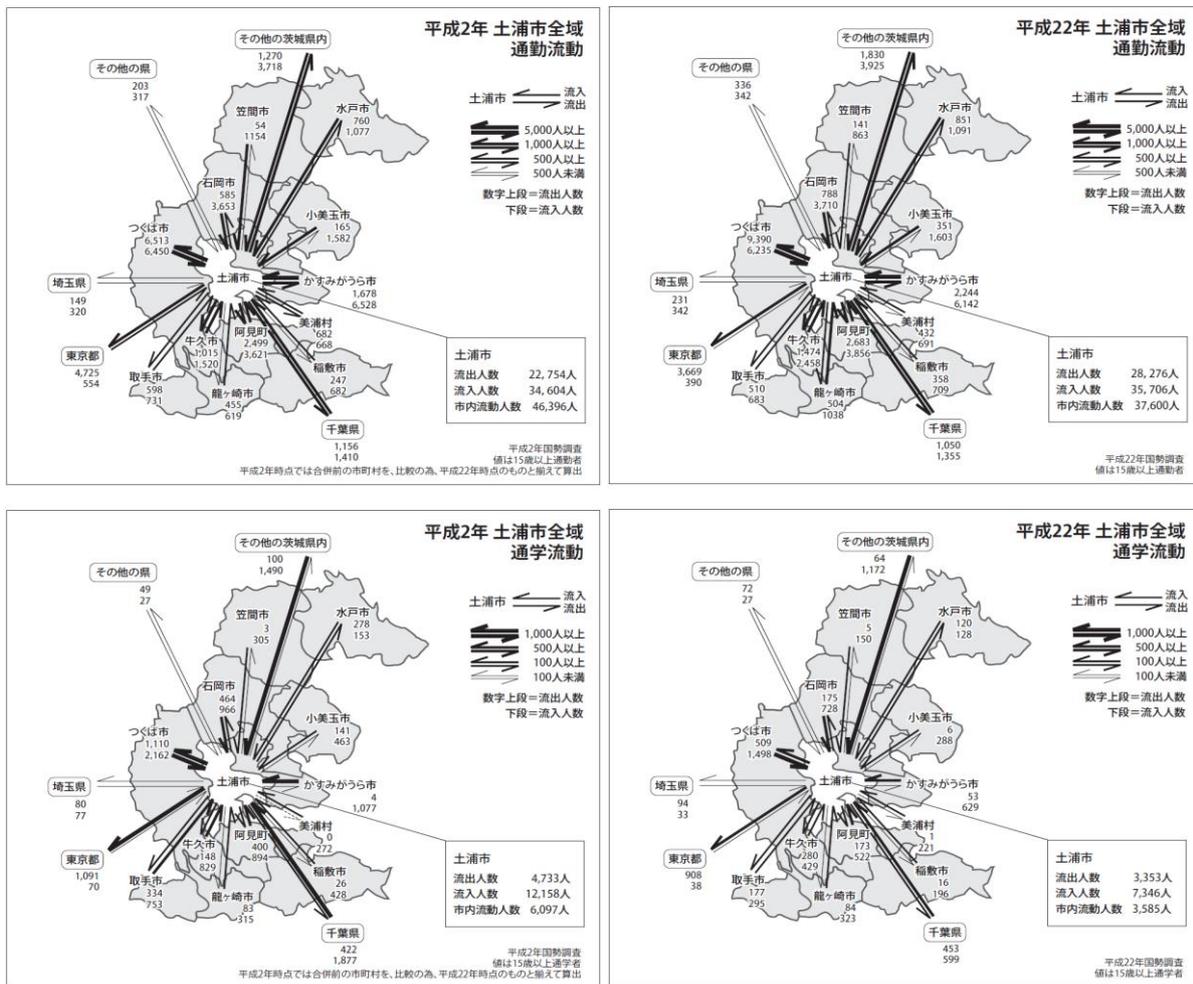
②人口構成の状況

平成25年4月の階層別人口構成比を見ると、土浦市全体では15歳未満の年少人口が13.0%であり、中心市街地では10.4%となっている。一方、65歳以上の高齢人口は、土浦市全体が23.9%であるのに対し、中心市街地は28.0%となっており、本市においても少子高齢化の確実な進行が見られ、特に、中心市街地では若年層の流出とともにその傾向が顕著である。



③通勤・通学流動の状況

通勤・通学に関して関係が深いのは、つくば市、阿見町、かすみがうら市の隣接都市と東京都区部である。特に、つくば市とは関係が密接であり、平成2年から平成22年までの20年間で、土浦市からつくば市への通勤者は2,877人増加している。一方、土浦市全体の通学者数は流出流入人数ともに減少しており、特に流入人数は4,812人と大きく減少している。



④地区別の人口・世帯数の分布状況

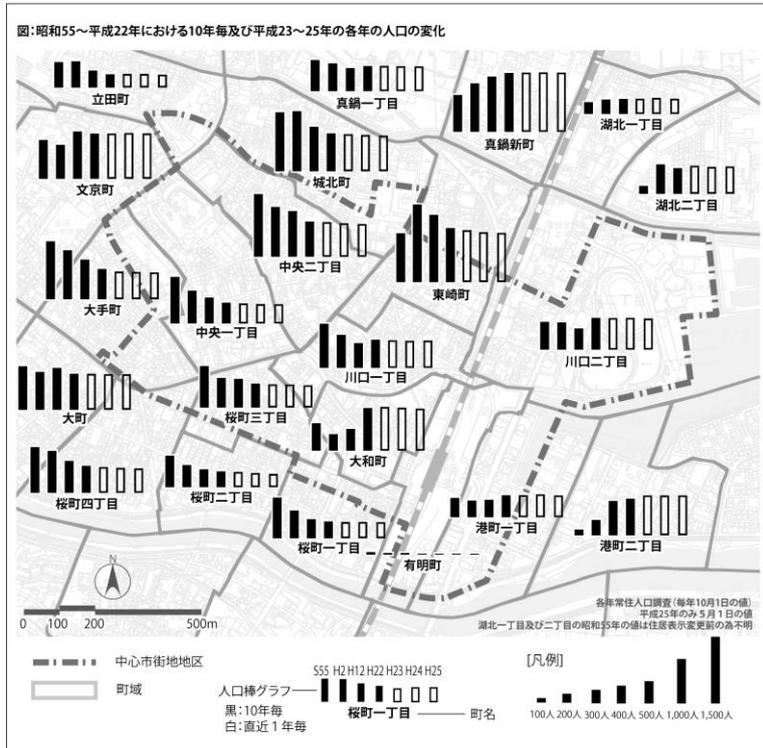
昭和 55 年以降の中心市街地における町丁目別の人口及び世帯数の推移は、右図のとおりである。

大和町及び川口一丁目では、大規模商業施設跡地に大規模マンションが立地し、平成 12 年から平成 22 年において増加したものの、平成 23 年以降は再び減少に転じている。

また、中心市街地の他の地区でも減少傾向が続いている。

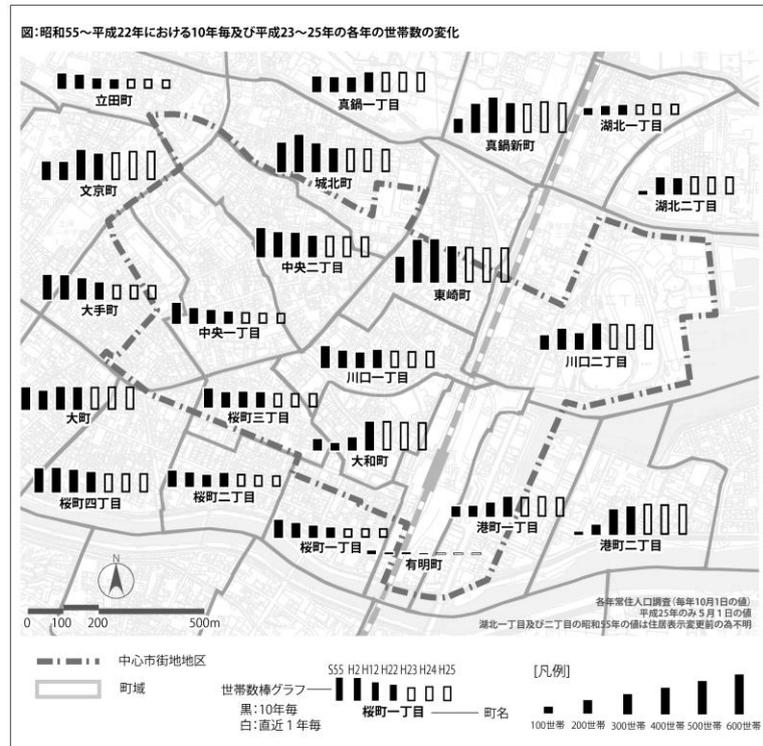
中心市街地人口の推移

昭和 55～平成 22 年における 10 年毎及び直近の平成 23～25 年の各年の変化



中心市街地世帯数の推移

昭和 55～平成 22 年における 10 年毎及び直近の平成 23～25 年の各年の変化



(2)土浦市の商圈と商業構造

①商圈

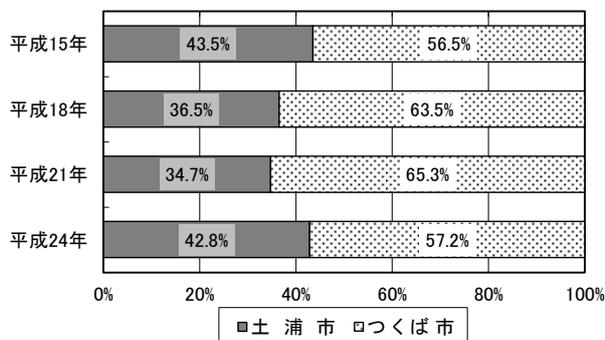
本市の商圈は、市内及びつくば市、阿見町、かすみがうら市、石岡市等で構成されている。土浦市の全吸収人口は、平成15年の359,153人から平成18年の315,314人と、約44,000人の減少が見られたが、その後、平成21年の「イオン土浦ショッピングセンター（現・イオンモール土浦、店舗面積：48,302㎡）」の開店を機に、龍ヶ崎市、つくばみらい市、鉾田市等からの吸収による商圈の広域化により増加に転じ、平成24年では487,001人と、平成15年と比べて約128,000人の増加となっている。

市内吸収人口割合をみると、平成18年を境に減少傾向となっている反面、市外からの吸収人口割合が増加傾向にある。特に吸収率が平成21年と比べて大きく上昇したのが、阿見町と石岡市であった。

広域圏を対象とする土浦商圈とつくば商圈を比較すると、土浦商圈では上記のように9年間で約12.8万人の増加に対し、つくば

商圈では同期間に18.3万人の増加となっている。土浦市とつくば市の両商圈の割合については、土浦市が平成15年において約1/2を占めていたのが、平成21年の約1/3にまで低下した。しかし、平成24年には平成15年の水準である約1/2まで回復している。

土浦・つくば商圈の推移比較



資料出典：茨城県生活行動圏調査報告書より作成

商 圏（土浦市・つくば市）

	土 浦 市				つ く ば 市			
	平成15年	平成18年	平成21年	平成24年	平成15年	平成18年	平成21年	平成24年
全吸収人口	359,153	315,314	338,196	487,001	466,205	549,440	636,700	649,681
うち市内の吸収人口	122,347	125,463	127,023	133,121	173,872	182,893	197,079	202,673
市内吸収人口割合	34.1%	39.8%	37.6%	27.3%	37.3%	33.3%	31.0%	31.2%
うち市外の吸収人口	236,806	189,851	211,173	353,880	292,333	366,547	439,621	447,008
市外吸収人口割合	65.9%	60.2%	62.4%	72.7%	62.7%	66.7%	69.0%	68.8%

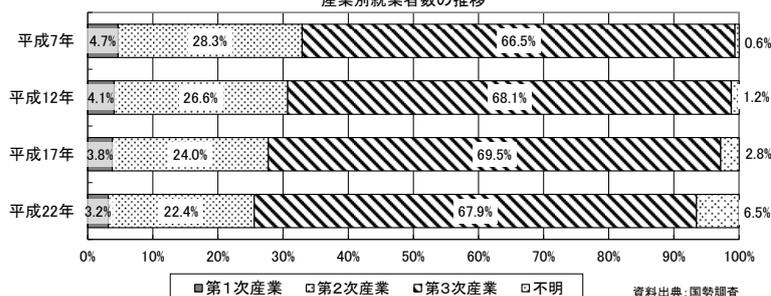
資料出典：茨城県生活行動圏調査報告書（値は調査年）

②産業構造

産業構造は、全市的には第1次産業、第2次産業の就業者を吸収する形で第3次産業が増加した結果、平成17年には第3次産業就業者の割合が約7割に達した。このことから本市は、商業系都市の色彩が強いと言える。

なお、平成22年は若年層等を中心に雇用形態が不安定なことから、不明が増加している。

産業別就業者数の推移



資料出典：国勢調査

③商業の状況

商業環境の推移を見ると、土浦市の売場面積以外の指数は全て減少傾向が続いており、特に中心市街地における売場面積と年間販売額の減少が大きい。

売場面積 1 m²（単位）当たり年間販売額は、以下のとおりである。

- ・平成 9 年 土浦市 116 万円/m²、中心市街地 80 万円/m²で土浦市の 69.0%の販売額
 - ・平成 19 年 土浦市 104 万円/m²、中心市街地 63 万円/m²で土浦市の 60.8%の販売額
- 平成 9 年と平成 19 年を比較すると、土浦市が 10.2%の減少、中心市街地が 20.9%の減少となっている。

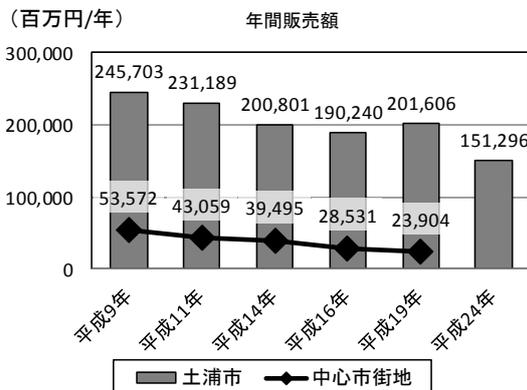
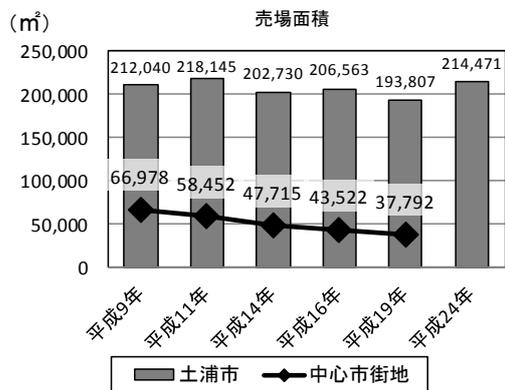
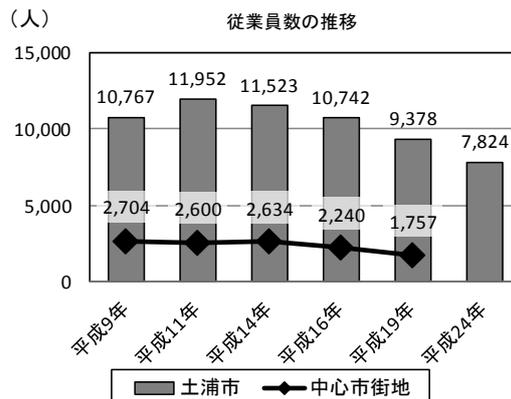
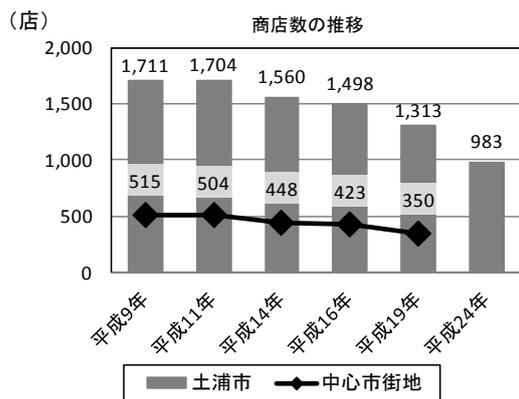
従業員 1 人当たり年間販売額は、以下のとおりである。

- ・平成 9 年土浦市 2,282 万円/人、中心市街地 1,981 万円/人で土浦市の 86.8%の販売額
 - ・平成 19 年土浦 2,150 万円/人、中心市街地 1,361 万円/人で土浦市の 63.3%の販売額
- 平成 9 年と平成 19 年を比較すると、土浦市が 5.8%の減少、中心市街地が 31.3%の減少となっており、売場面積単位当たり及び従業員 1 人当たりの年間販売額における平成 9 年から平成 19 年の減少率は、ともに土浦市より中心市街地の方が大きい。

また、各年の単位当たりの年間販売額を比較しても、中心市街地が土浦市を常に下回っている。

今後は、商品の品揃え、接客サービスをはじめ、個店の魅力アップとともに、商店街全体での商業環境の改善策に取り組むことが重要である。

なお、直近の商業環境の推移としては、平成 24 年に実施された経済センサスのうち、平成 26 年 1 月現在、市町村計の数値が公表されていることから、平成 19 年と比較した場合、商店数 330 店（25.1%）の減、従業員数 1,554 人（16.6%）の減、年間販売額 50,310 百万円（25.0%）の減といずれも減少傾向が続くなか、大規模集客施設の立地等に伴い、売場面積のみ 20,664 m²（10.7%）の増加となっている。



商業環境の推移

		平成9年	平成11年	平成14年	平成16年	平成19年	平成24年	平成9～19年 の増減数	平成9～19 年の増減率
売場面積 1㎡当り年間販売額 (百万/㎡)	土浦市	1.16	1.06	0.99	0.92	1.04	0.71	-0.12	-10.2%
	中心市街地	0.80	0.74	0.83	0.66	0.63	-	-0.17	-20.9%
	(%)	69.0%	69.5%	83.6%	71.2%	60.8%	-	-	-
従業員数 一人当り年間販売額 (百万/人)	土浦市	22.82	19.34	17.43	17.71	21.50	19.34	-1.32	-5.8%
	中心市街地	19.81	16.56	14.99	12.74	13.61	-	-6.21	-31.3%
	(%)	86.8%	85.6%	86.0%	71.9%	63.3%	-	-	-

※各年の「土浦市」の値は、新治地区の統計が合算された値

資料出典：商業統計（平成24年は経済センサス活動調査）

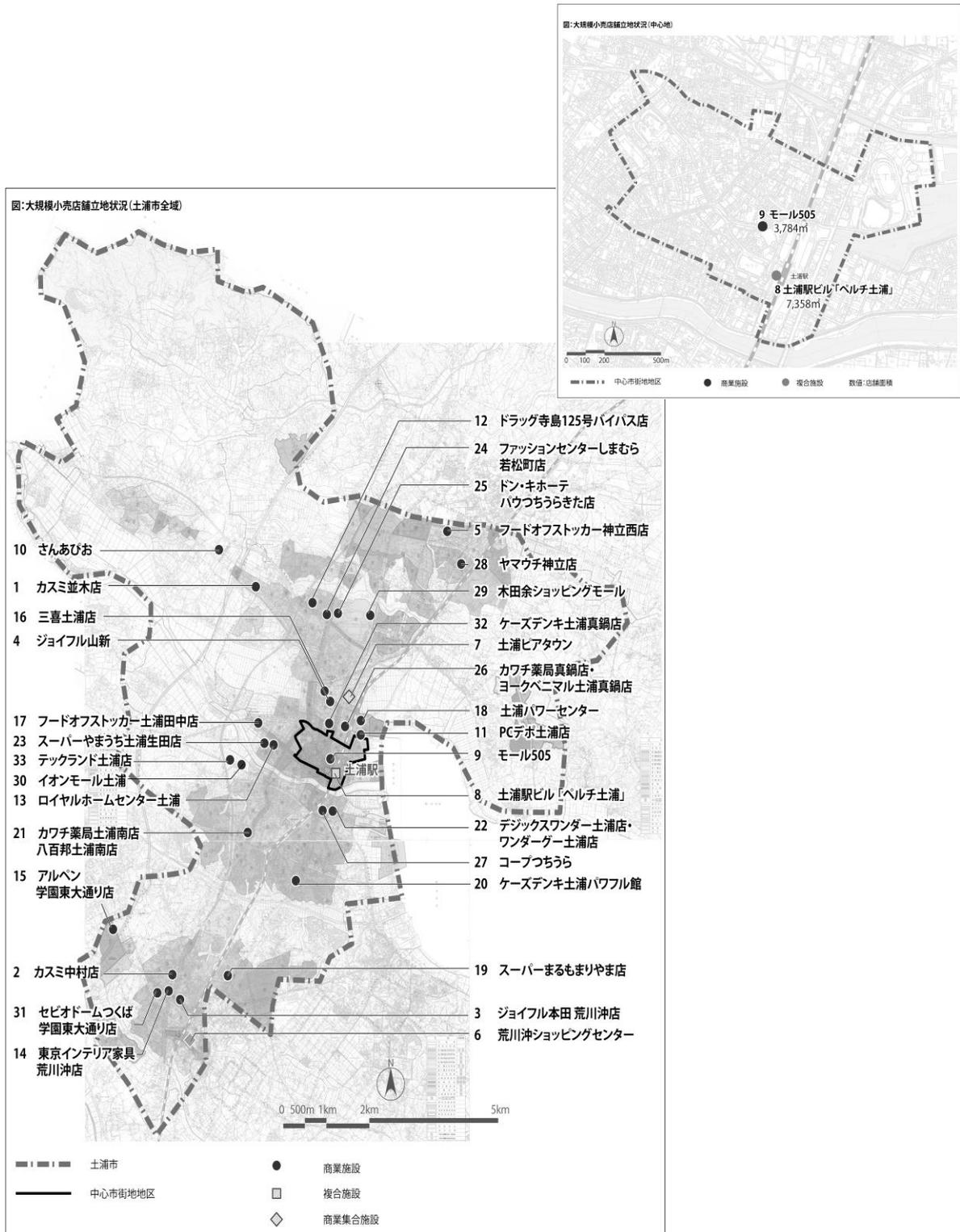
※中心市街地=中央一・二丁目、大和町、有明町、大手町、川口一・二丁目、桜町一・三・四丁目、城北町、東崎町、港町一丁目

※平成24年経済センサス活動調査の中心市街地エリアに関するデータは照会中。

(3) 同じ商圈をめくり競合する商業集積や大規模小売店舗の立地状況

本市では、店舗面積が1,000㎡以上の大規模小売店舗は33施設立地しており、この内、都市計画法の大規模集客施設の立地基準の10,000㎡を超える施設は4施設となっている。

中心市街地において店舗面積が1,000㎡以上の大規模小売店舗は2施設あり、店舗面積はモール505が約3,784㎡、土浦駅ビル「ペルチ土浦」が約7,400㎡となっている。



大規模小売店舗(1,000㎡以上)の推移

	平成14年	平成16年	平成19年
店舗数	31	30	35
店舗内小売事業所数	202	167	192
従業者数(人)	3,152	2,633	2,661
年間商品販売額(万円)	6,524,087	5,510,585	5,510,859
売場面積(㎡)	93,324	86,091	94,807
従業者1人当たり販売額(万円)	2,070	2,093	2,496
売場面積1㎡当たり販売額(万円)	70	64	58

資料出典:商業統計

大規模小売店舗の立地状況(土浦市全域)

図面 対照 番号	店舗名	所在地	用途地域	開店日	店舗面積 (㎡)	備考 (コメント)
1	カスミ並木店	並木3-8-1	第2種低層住居専用地域	1974年11月	2,252	
2	カスミ中村店	中村南4-4-31	第2種低層住居専用地域	1975年11月	1,633	
3	ジョイフル本田 荒川沖店	北荒川沖879-3	準住居地域	1976年3月	21,823	
4	ジョイフル山新	東真鍋3-4	近隣商業地域	1976年5月	7,238	
5	フードオフストッカー神立西店	神立中央3-16-2	第2種中高層住居専用地域	1978年12月	1,468	店舗名変更
6	荒川沖ショッピングセンター	荒川沖東2-7-1	商業地域	1981年11月	12,484	
7	土浦ピアタウン	真鍋新町18-1	第2種中高層住居専用地域	1982年9月	9,358	
8	土浦駅ビル「ベルチ土浦」	有明町1-30	準工業地域	1983年4月	7,358	会社変更
9	モール505	川口1-2-5	商業地域	1985年3月	3,784	
10	さんあびお	大畑1611	市街化調整区域	1993年4月	11,034	
11	PCデポ土浦店	湖北2-1-5	第2種住居地域	1995年9月	1,414	
12	ドラッグ寺島125号バイパス店	東都和6-1	第2種低層住居専用地域	1996年2月	1,352	
13	ロイヤルホームセンター土浦	生田町1513-5	第2種住居地域	1996年2月	4,379	
14	東京インテリア家具荒川沖店	中村南4-26-24	第2種住居地域	1996年7月	5,088	
15	アルペン学園東大通り店	卸町2-13-3	準工業地域	1996年10月	1,986	
16	三喜土浦店	真鍋3-3387-1	第2種中高層住居専用地域	1996年10月	1,316	
17	フードオフストッカー土浦田中店	田中2-1697-1	第1種住居地域	1997年6月	1,203	店舗名変更
18	土浦パワーセンター	湖北2-2-1	第2種住居地域	1997年12月	1,658	店舗名変更
19	スーパーまるもまりやま店	摩利山新田79-1	第2種低層住居専用地域	1998年12月	2,113	
20	ケーズデンキ土浦パワフル館	小岩田西1-1212	準住居地域	2000年7月	1,671	
21	カワチ薬局土浦南店・八百邦土浦南店	中高津3-1-3	第1種中高層住居専用地域	2000年11月	3,981	
22	デジックスワンダー土浦店・ワンダー土浦店	蓮河原新町4182	準住居地域	2000年12月	4,335	
23	スーパーやまうち土浦生田店	生田町1534	第2種住居地域	2002年4月	1,171	
24	ファッションセンターしまむら若松町店	若松町3965-4	準住居地域	2003年9月	1,325	
25	ドン・キホーテ パウつちうらきた店	東若松町3993	準住居地域	2003年12月	2,151	
26	カワチ薬局真鍋店・ヨークベニマル土浦真鍋店	真鍋新町1095-2	商業地域 近隣商業地域	2006年2月	5,030	
27	コープつちうら	小松1-15-8	準住居地域	2006年10月	3,750	
28	ヤマウチ神立店	神立町字新田682-4	第1種住居地域 第1種中高層住居専用地域	2007年7月	1,320	
29	木田余ショッピングモール	木田余4583	工業地域	2008年11月	6,469	
30	イオンモール土浦	上高津367	市街化調整区域	2009年5月	48,302	
31	ゼビオドームつくば学園東大通り店	中村南6-12-18	準住居地域	2010年5月	5,703	
32	ケーズデンキ土浦真鍋店	真鍋1-1083-1	商業地域 近隣商業地域	2013年2月	5,928	
33	テックランド土浦店	上高津360	近隣商業地域	2013年10月	5,049	

資料出典:平成24年度市政概要、土浦市都市計画課

(4)土地利用と市街地開発

①土地利用と市街地開発の状況

土地利用の規制誘導を図るため、用途地域を指定しており、大半は商業地域、近隣商業地域で、亀城公園周辺に一部、第一種住居地域並びに亀城風致地区（3.3ha）を指定している。

また、市街地再開発地区の土浦駅前地区（2.1ha）と土浦駅前北地区（0.8ha）を高度利用地区に指定し、土浦駅周辺に駐車場整備地区（112.0ha）の指定をしている。

市街地開発事業としては、市街地再開発事業の土浦駅前地区（2.1ha、事業完了）と土浦駅前北地区（0.8ha、事業中）を都市計画決定している。

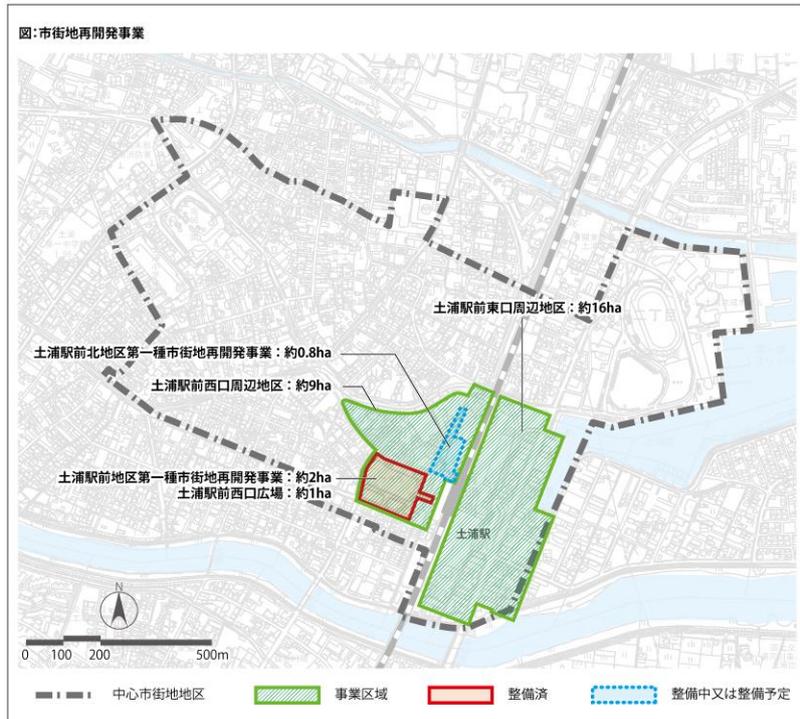
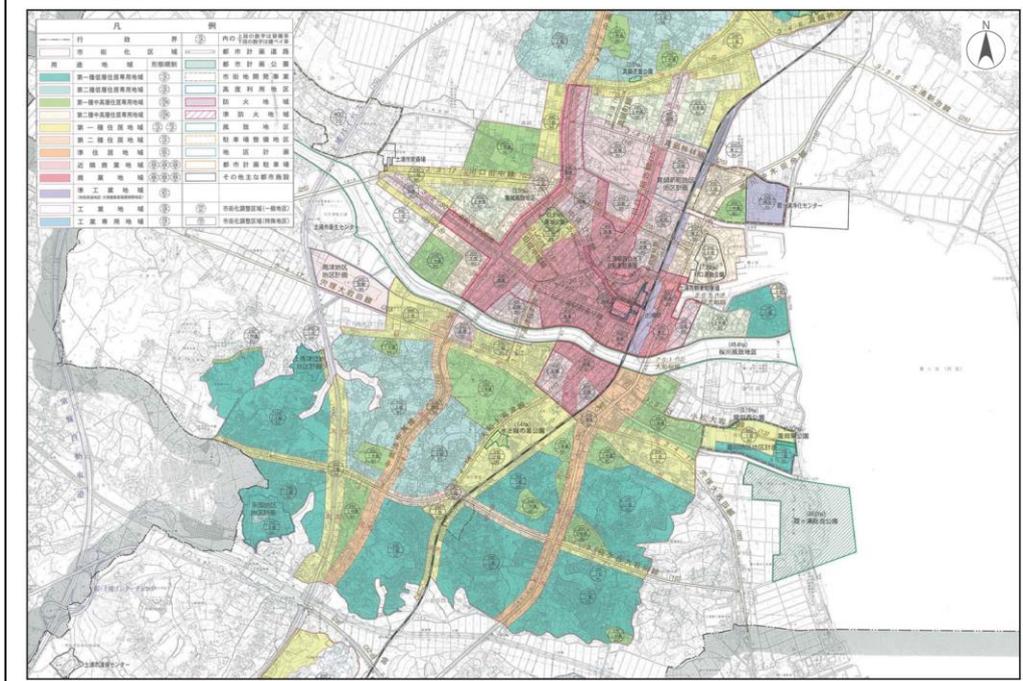


図 用途地域図



②地価の状況

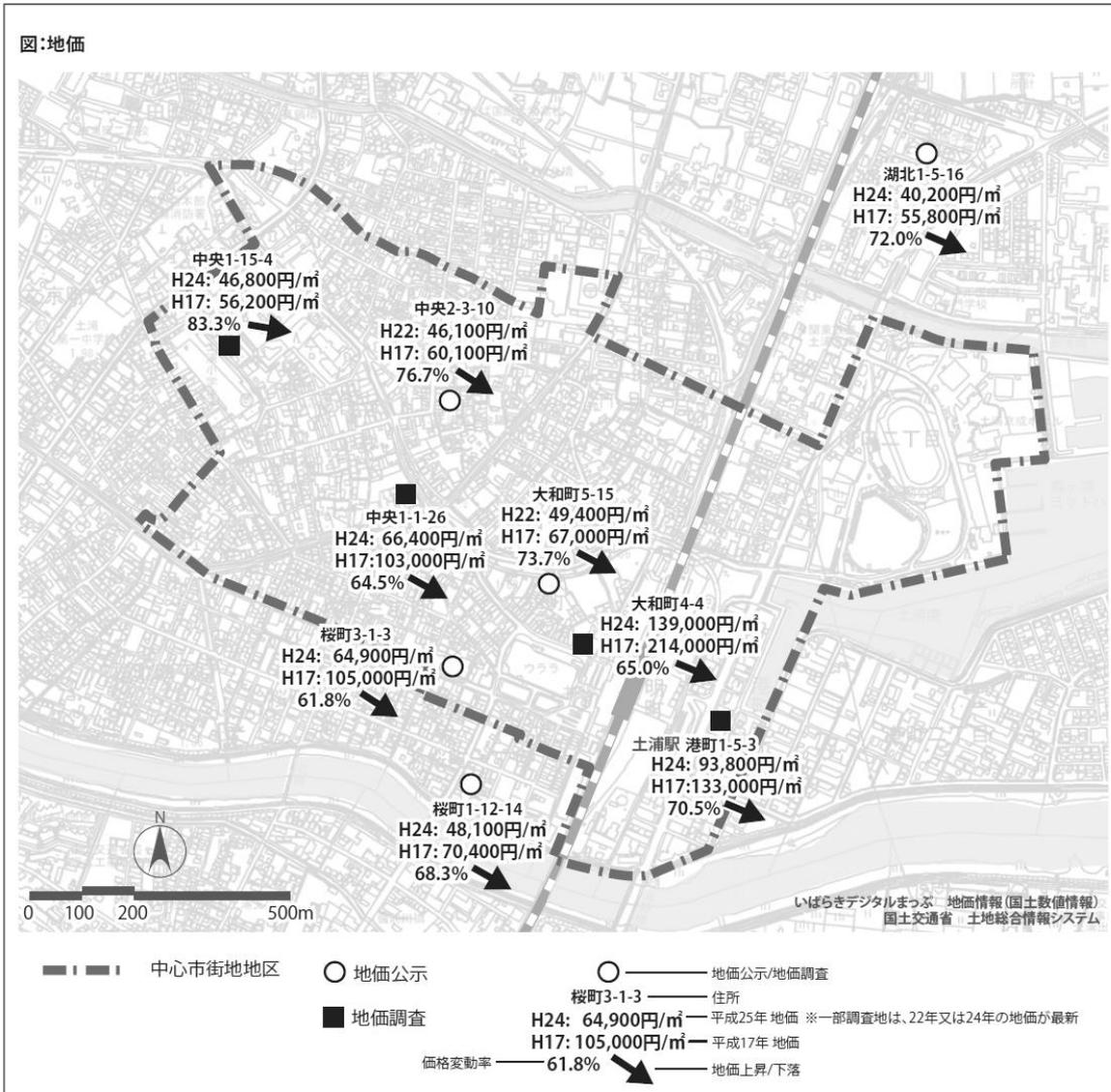
中心市街地内にある平成 17 年と平成 24 年の地価調査の結果を比較すると、土浦駅周辺では約 3 割の下落率となっている。一方、亀城公園周辺の中央地区では 2 割弱の下落率で、駅周辺よりは緩やかである。

7 年間で 2～3 割も下落する原因は、地域の魅力に乏しく需要が少ないと供給側が値下げに走る傾向にあり、デフレスパイラルに陥りやすい結果となる。しかし、固定資産税等の評価とは時間差が生じるため、税負担の面からも大きな負担となる。

現在、駅周辺でもコインパーキングが数多く見られるが、シャッターを閉めるだけでは税負担が大きく、少しでも収入を得るための対策とも考えられる。同様に、テナントビルやオフィスビル等も、税金との関係で賃料を下げるのが難しく、賃料の高止まり傾向となり、若年層等が起業を試みるためのネックとなっているため、商業活性化の支援策が求められる。

注：平成 24 年地価調査において大和町 5-15、中央 2-3-10 は調査地点に含まれないが重要な地点であるため参考値として平成 22 年調査の値を示す。

図：地価



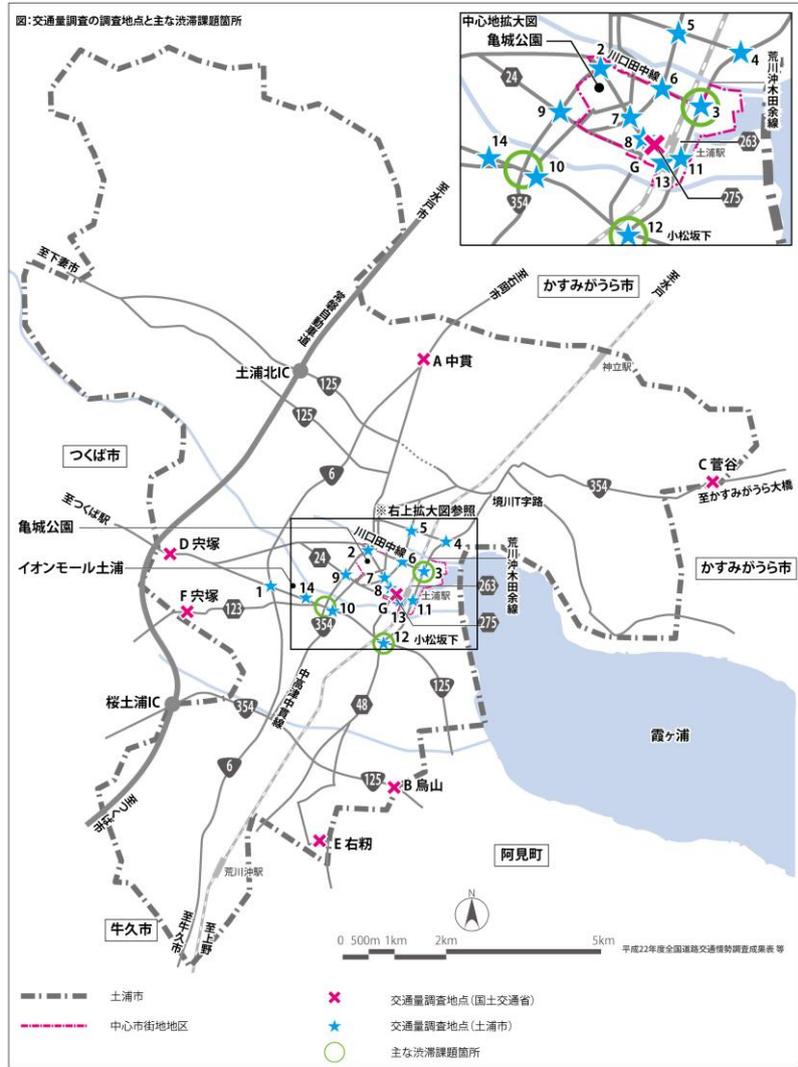
(5)道路・公共交通体系・歩行者交通量・駐車場の状況

①道路の状況

中心市街地内には、国道354号(旧6号)、国道125号の国道2路線、県道土浦停車場線(275号)、県道土浦港線(263号)の県道2路線が通過している。

中心市街地内における平成24年度の12時間総流入交通量が2万台以上の地点は、国道2路線が交差する亀城公園北交差点の約2万1千台、川口跨線橋交差点の約2万4千台、東崎交差点の約2万1千台、川口1丁目交差点の約2万台の4地点である。

また、中心市街地周辺地区の小松坂下交差点(約3万1千台)、千束町交差点(約2万4千人)、真鍋交差点(約2万6千台)、流域下水道事務所前交差点(約2万台)等での交通量が多くなっており、中心市街地へ容易にアクセスできるような道路環境の整備を図っていく必要がある。



道路交通センサス 一般交通量調査(国土交通省)

No	路線名・観測地点名	平成22年度		混雑度
		昼間12時間 交通量(台)	昼間12時間 交通量(台)	
A	国道6号 中貫2351	30,488	21,334	0.78~1.88
B	国道125号 鳥山3-1901-1	17,037	16,814	0.90~0.94
C	国道354号 菅谷町1282-11	10,543	10,199	1.02~1.17
D	県道土浦境線(24) 穴塚1289	20,672	22,553	1.24~1.37
E	県道土浦竜ヶ崎線(48) 右籾3039	18,338	1,080	0.12~0.23
F	県道土浦坂東線(123) 穴塚334-6	4,550	9,463	1.11~1.12
G	県道土浦停車場線(275)	6,299	6,008	0.54

資料出典:平成22年度全国道路交通情勢調査成果表等

自動車交通量調査(土浦市)

No	観測地点名	12時間総流入交通量(台)	
		平成23年度	平成24年度
1	上高津高架橋下交差点	16,591	16,058
2	亀城公園北交差点	21,915	20,878
3	川口跨線橋交差点	22,494	23,804
4	流域下水道事務所前交差点	19,979	20,249
5	真鍋交差点	26,551	25,521
6	東崎交差点	20,479	21,004
7	川口1丁目交差点	19,988	20,211
8	大和町交差点	12,417	10,680
9	千束町交差点	24,806	23,812
10	下高津2丁目交差点	14,624	13,725
11	有明町高架道出入口交差点	6,232	5,435
12	小松坂下交差点	27,188	30,520
13	土浦駅西口広場交差点	9,614	8,753
14	下高津3丁目交差点	16,273	15,368

②公共交通体系の状況

バスの運行状況及び乗車人員は以下に示すとおりで、平日については、神立方面 10 ルート 108 便、つくば・新治方面 11 ルート 167 便、阿見・江戸崎方面 7 ルート 119 便、荒川沖方面 2 ルート 50 便、市内循環「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」という。) 3 ルート各 14 便の運行となっている。また平成 21 年には、JR バスが上高津のイオンモール土浦へ運行を開始しており、さらに平成 24 年 6 月 1 日には、関東鉄道グリーンバスによって、かすみがうら市のあじさい館や、行方市玉造駅と土浦駅西口を結ぶルートが開業した。

年間乗車人員は、キララちゃんバスが、市民の足としての認知度が高まるにつれて順調に増加しており、関鉄観光バスも微増傾向にあるものの、高校生のスクールバス利用やマイカー通勤等の増加による交通手段の変化から、関東鉄道バス、JR バスは減少傾向にある。

土浦駅の運行状況と 1 日平均乗客数の推移は、平成 12 年 21,507 人から平成 23 年 16,055 人と 11 年間で 5,452 人 (25.3%) の減少となっており、減少傾向に歯止めがかからない状況が続いている。



主要バス路線乗車人員状況

	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
関東鉄道	3,874,984	3,887,799	3,967,109	3,901,295	3,683,487	3,558,102	3,356,400
キララちゃんバス	111,474	125,921	139,831	145,012	144,021	147,528	149,431
関鉄観光バス	199,205	183,571	160,607	151,580	91,032	99,526	102,091
JRバス	561,370	515,464	507,204	435,445	404,603	518,579	367,986

(人) 主要バス運行状況

路線(方面)	行先	本数	
		(平日)	(休日)
神立	土浦駅西口-玉造駅	5	5
	土浦駅西口-中貫	19	14
	土浦駅西口-神岡車庫	7	6
	土浦駅西口-五原駅	10	9
	土浦駅西口-つくば国際大循環	24	11
	土浦駅西口-協同病院	19	16
	土浦駅西口-阿見中央公民館	50	35
	土浦駅西口-高山団地	22	20
	土浦駅西口-国立病院	18	13
	土浦駅西口-小岩田循環	4	0
阿見・江戸崎	土浦駅西口-右下駅	5	4
	土浦駅西口-下妻駅	12	11
	土浦駅西口-筑波大学中央	57	49
	土浦駅西口-つくばセンター	4	3
	土浦駅西口-新治行舎	1	1
	土浦駅西口-水海道駅	16	8
	土浦駅西口-高岡	19	10
	土浦駅西口-筑波山口	16	11
	土浦駅東口-テクノパーク大穂	1	1
	土浦駅西口-荒川沖駅東口	24	18
荒川沖	土浦駅西口-桜ニュータウン	26	18
キララちゃんバス	中心市街地	14	14
	土浦駅西口-土浦駅東口-市民会館循環	14	14
	土浦駅西口-土浦駅東口-霞ヶ浦循環	14	14
関鉄観光バス	神立	9	6
	土浦駅西口-神立駅-湖北高(神立小経由)	9	6
	土浦駅西口-神立駅-湖北高(大塚団地経由)	4	0
	土浦駅東口-霞ヶ浦環境科学センター	2	6
JRバス	阿見・江戸崎	4	3
	土浦駅西口-南平台	18	13
	土浦駅西口-江戸崎(本原通り)	3	2
	土浦駅西口-イオンモール土浦	34	40
	土浦駅西口-下虫掛	2	0

参考指標 JR土浦駅1日平均乗客数

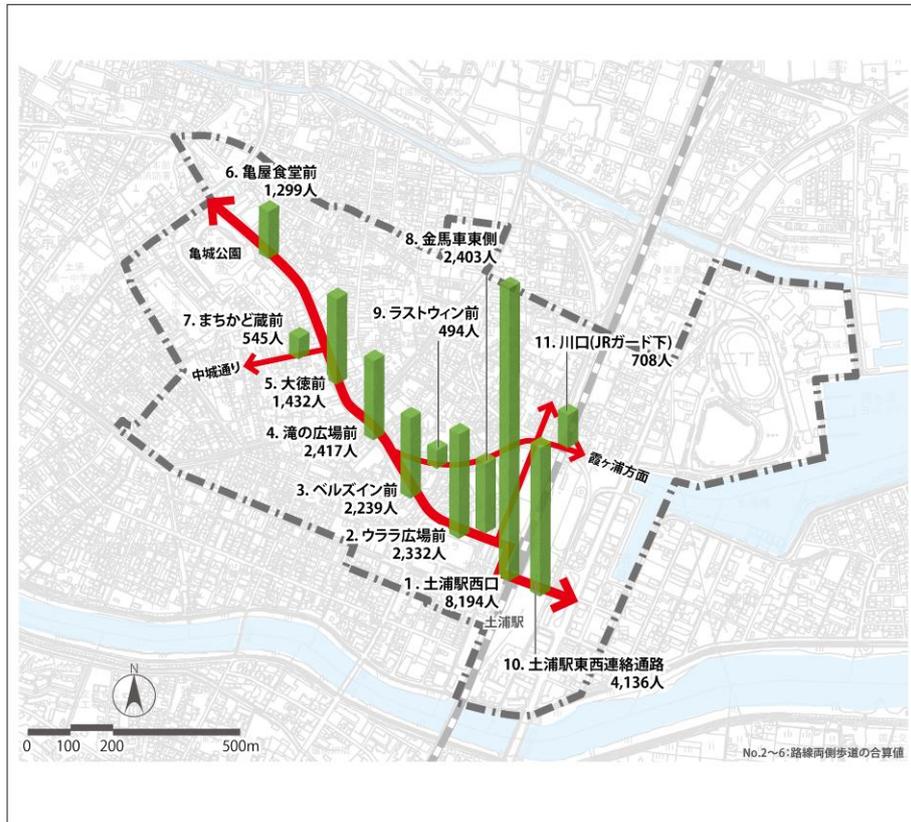
年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
乗客数(人)	21,507	20,691	20,207	19,644	19,477	18,574	17,796	17,524	17,277	17,053	16,497	16,055
前年比(%)	-	-3.79	-2.34	-2.79	-0.85	-4.64	-4.19	-1.53	-1.41	-1.3	-3.26	-2.68

資料出典: JR東日本

③歩行者交通量の状況

平成19年から平成24年の歩行者交通量の推移を比較すると、全体では約6,800人20.7%の減少となっており、特にラストウィン前（モール505）地点での減少が著しいが、土浦駅西口から亀城公園にかけてのメインストリートでも、約2割強の減少率となっている。また、土浦駅の東西連絡通路は117人2.8%の減少となっており、土浦駅から霞ヶ浦方面における減少率は、亀城公園方向へのメインストリートよりも小さい結果となっている。

そのような中で、平成22年と比較して微増傾向にあるのが、滝の広場前と、観光化が進められているまちかど蔵前地点である。市外から訪れる歩行者は、公共交通機関利用者も多く、JR常磐線やバス等の運行本数の増便による交通利便性の向上が課題である。



歩行者通行量調査結果まとめ（平日・休日平均）

（人）

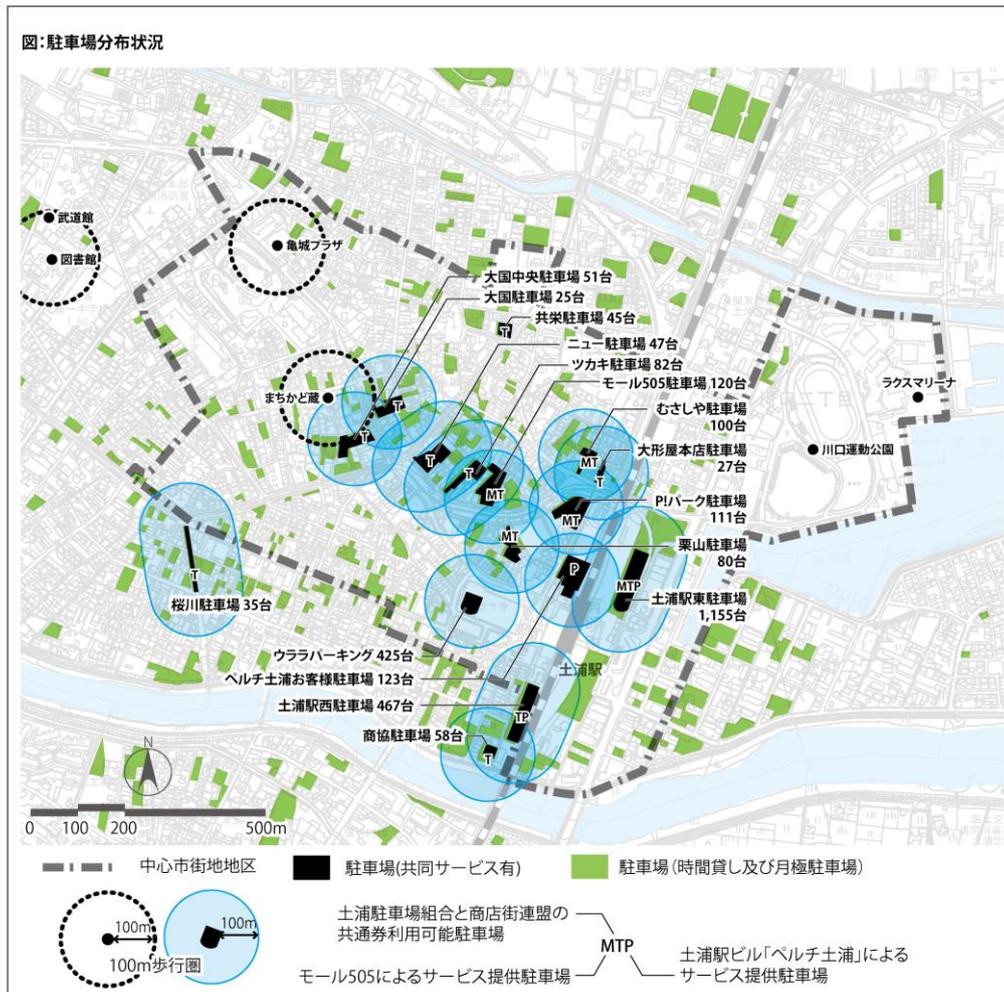
No	調査地点名	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成19～24年度増減	
		歩行者	19年度比						
1	土浦駅西口	10,133	10,677	9,363	8,820	8,458	8,194	-1,939	-19.1%
2	ウララ広場前	2,990	3,299	3,158	2,995	2,586	2,332	-658	-22.0%
3	ベルズイン前	3,627	3,030	3,156	2,780	2,330	2,239	-1,388	-38.3%
4	滝の広場前	2,993	2,715	2,787	2,381	2,191	2,417	-576	-19.2%
5	大徳前	1,727	1,737	1,796	1,670	1,284	1,432	-295	-17.1%
6	亀屋食堂前	1,582	1,385	1,479	1,392	1,094	1,299	-283	-17.9%
7	まちかど蔵前	575	643	718	508	390	545	-30	-5.2%
8	金馬車東側	3,185	2,670	2,410	2,227	1,932	2,403	-782	-24.6%
9	ラストウィン前	1,060	726	828	595	411	494	-566	-53.4%
10	土浦駅東西連絡通路	4,253	4,747	4,527	4,343	4,239	4,136	-117	-2.8%
11	川口(JRガード下)	905	845	844	864	650	708	-197	-21.8%
	合計	33,030	32,474	31,066	28,575	25,565	26,199	-6,831	-20.7%

④ 駐車場の状況

平成 25 年現在、買い物客に共同サービスを提供する駐車場は、駐車場組合、モール 505、ペルチ土浦の 3 系統があり、隣接する土浦駅東駐車場（1,155 台）、商協駐車場（58 台）を含めた総数 2,916 台が確保されている。これらの共同駐車場は、中心市街地の東側に集中して分布し、土浦駅から桜橋付近までは買い物客への利便性が確保されているが、亀城公園周辺や桜町三・四丁目方面などの地域の西側については、共同駐車場の空白ブロックが多い。これらの空白ブロックには、共同サービスが行われていない時間貸し駐車場（コインパーキング）が多く分布している。東日本大震災で被災した店舗等の跡地利用の一方策として、時間貸し駐車場への転用が増えている。

今後の方向性として、これらの駐車場に商店街との共同サービスの連携を働きかけ、買い物客の利便性向上を図っていくとともに、中心市街地には家用車で行きにくいとのイメージを払拭するために、多くの駐車スペースが確保されている事実を浸透させることが重要である。

このような中、現在、土浦市では V I C S（道路交通情報通信システム）対応のカーナビゲーションシステムに対して、24 時間体制で駐車場の名称・位置・満空情報を提供しているところであるが、提供駐車場の拡大を図るなど、情報の充実を検討することが必要である。



⑤ 商店街の状況

中心市街地には、主要な商店街（旧西口商店街及びその周辺を含む）が13地区と複合施設の土浦駅前再開発ビル「ウララ」、土浦駅ビル「ペルチ土浦」等があり、平成25年3月現在、空き店舗数は68となっている。

空き店舗はモール505から亀城公園にかけて広く分布しており、また、旧西口商店街及びその周辺や、市街地再開発事業地区の土浦駅前北地区に隣接している土浦駅前振興組合、川口一丁目商店街では空き部屋を抱える複合ビルが多く分布している。



中心市街地空き店舗の状況

商店会名	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
1 モール505	10	6	7	8	11	9	13	15	15	15
2 土浦駅前振興組合	6	6	8	4	8	7	9	6	6	8
3 旧西口商店会及びその周辺	2	1	3	6	5	3	6	3	4	1
4 川口一丁目商店会	5	3	3	3	4	4	6	6	8	9
5 さくら通り商店会	5	2	6	6	4	5	4	4	5	3
6 土浦名店街	8	5	4	4	4	5	3	4	3	4
7 川口商店会	3	2	3	1	0	0	0	1	2	1
8 中央商店会	5	3	7	5	6	5	5	7	6	4
9 中央大通り商店会	1	1	2	1	2	2	2	2	3	3
10 桜橋商店会	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
11 中城振興会	2	1	4	2	6	6	6	6	7	8
12 本町通り商店会	2	3	4	4	2	3	2	2	3	3
13 公園ビル商業協同組合	2	2	2	3	3	3	4	5	5	4
小計	52	36	54	47	55	52	60	61	67	63
14 土浦駅前再開発ビル「ウララ」	4	6	3	2	2	1	2	4	2	1
15 土浦駅ビル「ペルチ土浦」	1	8	1	4	10	—	5	9	5	4
小計	5	14	4	6	12	1	7	13	7	5
合計	57	50	58	53	67	53	67	74	74	68

資料出典：現地調査（平成24年度の値は、平成25年3月14日現在）

※平成20年度については、土浦駅ビル「ペルチ土浦」がリニューアルに伴い閉店しているため、空き店舗数には含まない。

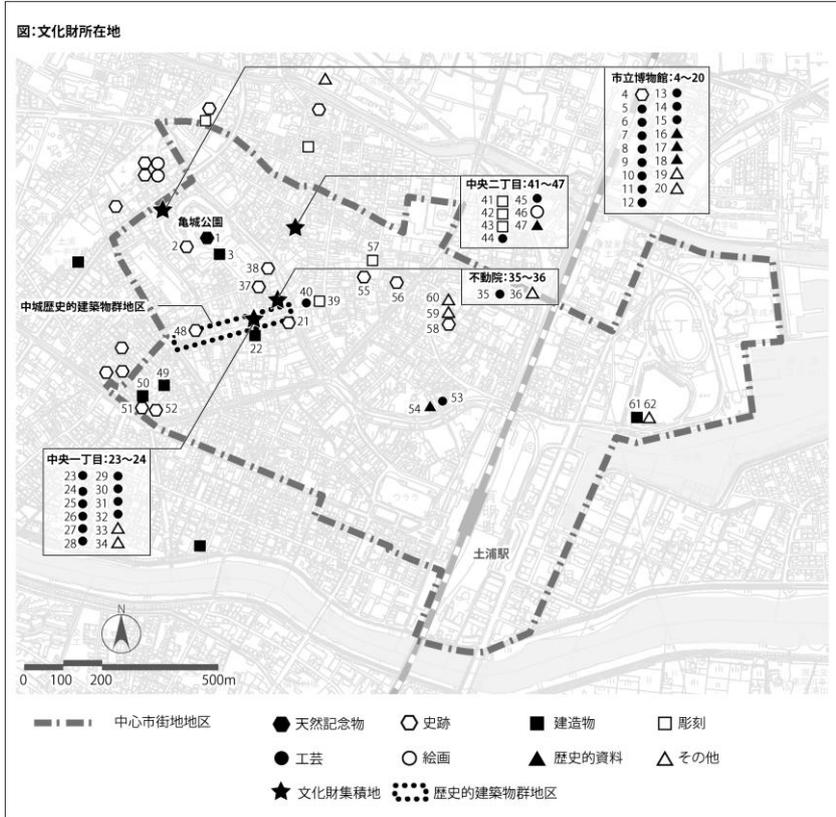
※平成24年度、土浦駅前再開発ビル「ウララ」における内向き店については、市庁舎へのリニューアルのため、店舗数、空き店舗数には含めていない。

(6)歴史・文化資源

中心市街地における指定文化財は、国指定は国宝の短刀(銘 筑州住行弘 観応元年)をはじめ、南北朝時代から鎌倉時代の工芸品 5 件が指定されており、県指定は土浦城跡および櫓門、亀城のシイ、矢口家住宅(付家相図 7 枚)など 6 件、土浦市指定は土浦城旧前川口門など 51 件となっている。

管理者は土浦市教育委員会で、亀城公園、市立博物館に多くが保管されている。

また、瀧泉寺、東光寺等にも多くの史跡、彫刻、工芸品などが所持されている。



地区内指定文化財リスト

図面対照番号	区分	指定主	名称	時代	管理者	指定年月日	図面対照番号	区分	指定主	名称	時代	管理者	指定年月日
1	史跡	県	土浦城跡および櫓門	江戸	土浦市教育委員会	S27.11.18	32	工芸	県	太刀(銘 末橋光定)	南北朝	個人	S36.3.24
2	天然記念物	県	亀城のシイ	-	土浦市教育委員会	S31.5.25	33	古文書	市	御達上願江戸・土浦附留帳帳帳一冊	江戸	個人	S57.12.1
3	建造物	市	土浦城旧前川口門	江戸	土浦市教育委員会	S46.7.13 (名称変更) H14.3.7	34	有形民俗文化財	市	土浦町内紙園祭礼式真図(全巻)	江戸	個人	S48.12.1
4	史跡	市	真鍋の道標	江戸	土浦市教育委員会	S46.7.13	35	工芸	市	四板(しけつ)	室町	瀧泉寺	S53.3.25
5	工芸	国宝	短刀(銘 筑州住行弘 観応元年)	南北朝	土浦市教育委員会	S32.2.19	36	有形民俗文化財	市	不動院力石(2個)	江戸	瀧泉寺	S48.12.1
6	工芸	国	太刀(銘 恒次)	鎌倉	土浦市教育委員会	S25.8.29	37	史跡	市	退筆塚の碑	江戸	中央一丁目	S48.12.1
7	工芸	国	短刀(銘 国光)	鎌倉	土浦市教育委員会	S25.8.29	38	史跡	市	搦手門の跡	江戸	中央一丁目	S46.7.13
8	工芸	国	太刀(銘 守家造)	鎌倉	土浦市教育委員会	S25.8.29	39	彫刻	市	木造十一面観音菩薩立像	室町	個人	S49.8.20
9	工芸	国	太刀(銘 信房作)	鎌倉	土浦市教育委員会	S25.8.29	40	工芸	市	明朝陶製瓶掛	江戸	個人	S49.8.20
10	工芸	県	銅製丸鏡	室町	土浦市教育委員会	S49.3.31	41	彫刻	市	木造大日如来立像	江戸	瀧泉寺	S53.3.25
11	工芸	市	櫓(桐紋透櫓)	江戸	土浦市教育委員会	S48.2.1	42	彫刻	市	銅造十一面観音菩薩坐像	南北朝~室町	瀧泉寺	S53.3.25
12	工芸	市	鞍(螺鈿片喰紋鞍)	江戸	土浦市教育委員会	S48.2.1	43	彫刻	市	木造不動明王立像	室町~江戸	瀧泉寺	S53.3.25
13	工芸	市	胴丸式鍬(色々威具足)	江戸	土浦市教育委員会	S48.2.1	44	工芸	市	五銚鉢	室町	瀧泉寺	S53.3.25
14	工芸	市	鍬(亀甲六葉紋象嵌鍬)	江戸	土浦市教育委員会	S48.2.1	45	工芸	市	五銚杵	室町	瀧泉寺	S53.3.25
15	工芸	市	具足(桶側胴二枚銅具足)	江戸	土浦市教育委員会	S48.2.1	46	絵画	市	絹本着色釈迦如来図	李朝	瀧泉寺	S46.7.13
16	歴史資料	市	傘式大輿地球儀	江戸	土浦市教育委員会	S48.12.1	47	歴史資料	市	算盤	江戸	瀧泉寺	S46.7.13
17	歴史資料	市	坤輿万国全図	江戸	土浦市教育委員会	S51.9.25	48	史跡	市	大手門の跡	江戸	大手町	S46.7.13
18	歴史資料	市	色川三中文庫74種	江戸	土浦市教育委員会	S55.9.30	49	建造物	市	等覚寺鐘楼(とうがくじょうろう)	明治	等覚寺	S48.12.1
19	古文書	市	紙本墨書殿ヶ浦四十八津抜書一巻	江戸	土浦市教育委員会	S57.12.1	50	建造物	市	東光寺瑠璃光殿	江戸	東光寺	S48.12.1
20	有形民俗文化財	市	土浦祭禮之図	江戸	土浦市教育委員会	S55.9.30	51	史跡	市	南門の土塁	江戸	東光寺	S48.12.1
21	史跡	市	桜橋の跡	江戸	中央一二丁目	S46.7.13	52	史跡	市	辻元順の墓	江戸~明治	東光寺	S53.3.25
22	建造物	県	矢口家住宅(付家相図7枚)	江戸	個人	S55.12.25	53	工芸	市	具足	江戸	個人	S51.9.25
23	工芸	市	脇指	南北朝	個人	H元.5.1	54	歴史資料	市	土浦城櫓門の太鼓	江戸	三社奉賛会	S48.12.1
24	工芸	市	具足	江戸	個人	S48.12.1	55	史跡	市	中田平山の墓	江戸~明治	濟岸寺	S48.12.1
25	工芸	市	蒔絵懸盤	江戸	個人	S48.12.1	56	史跡	市	高田保の墓	大正~昭和	高翁寺	S48.12.1
26	工芸	市	芦屋釜	江戸	個人	S48.12.1	57	彫刻	市	木造千手観音菩薩立像	室町	瀧泉寺	S53.3.25
27	工芸	市	銅製鉢子	江戸	個人	S48.12.1	58	史跡	市	鷲神社の石碑	室町	鷲神社氏子総代	S47.7.13
28	工芸	市	根来塗長柄提子	江戸	個人	S48.12.1	59	その他	市	鷲大神宮座文書	江戸	田村町十六人当	S55.9.30
29	工芸	市	根来塗天目台	江戸	個人	S48.12.1	60	その他	市	鷲神社力石	江戸	鷲神社氏子総代	S48.12.1
30	工芸	市	金海茶碗	江戸	個人	S48.12.1	61	建造物	市	水天宮本殿	江戸	三社奉賛会	S48.12.1
31	工芸	県	太刀(銘 国良)	鎌倉	個人	S36.3.24	62	その他	市	水天宮力石	江戸	三社奉賛会	S48.12.1

(7)景観・観光資源

①景観資源

1)歴史・文化景観

- 亀城公園や集積する神社仏閣等、旧城下町一帯の土浦らしい歴史景観
- 中城通り、真鍋宿に残る旧水戸街道筋の歴史景観
- まちなかに残された祠、道標等の歴史的資源や歴史的背景を感じさせる特徴的な道路形状
- 本市の風物詩となっている花火大会、各種まつり等催事、祭礼等の文化景観



▲土浦を代表する歴史拠点(亀城公園)



▲旧水戸街道筋の歴史景観(中城通り)

2)市街地景観

- 再開発事業等により変容する土浦の玄関口としての駅前の都市景観
- 歴史の小径整備事業等により創出される歴史空間に調和した新たな都市景観
- 賑わいの再生や歴史的空間との調和が求められる中心商業業務地の景観
- 集積する公共公益施設の建築物等の景観



▲再開事業等により変容する駅前の都市景観



▲歴史空間と調和する新たな都市景観



▲中心商業地の景観



▲蔵を利活用した情報発信基地

3)水辺景観

- 日本百景に選定されている、日本を代表する雄大さと美しさを備えた自然景観
- 江戸時代は高瀬舟、明治時代は帆曳船漁業といった、土浦の経済を支えてきた歴史
- かすみがうらマラソンや遊覧船運航といった、市民が身近に余暇を過ごせるレクリエーション空間



▲現在に継承される帆曳船



▲土浦市の霞ヶ浦と茨城県を代表する筑波山

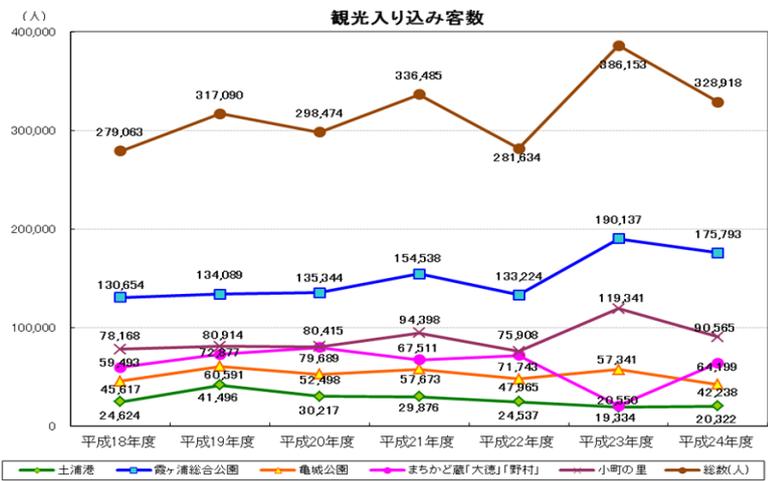
②観光資源

近年の観光の入り込み客総数は、年度ごとに増減はあるものの、約28万人だった平成18年度と比べると、平成24年度では約33万人にまで増加している。中心市街地内にある観光地である亀城公園は、純粋に歴史的資源であるため、物販や飲食施設の立地が制限されており、観光的魅力が不足ぎみであることからリピーターも少なく、約5万人前後で推移している。

一方、まちかど蔵がある中城通りは、電柱の地中化やファサード、サイン・案内板などの統一等の景観整備とともに、土産販売、飲食店や観光ボランティアによるおもてなしの接客といった観光地としての魅力向上が図られており、東日本大震災の影響で平成23年度は約2万人にまで落ち込んだ入り込み客数が、翌年には約6万人強にまで回復している。これらの入り込み客を中心市街地全体に回遊させるには、連続性のある魅力的な商業空間の形成が不可欠であるため、歴史的建造物の保全や民間建築物の修景に対する助成を行い、景観整備を促進する。

また、平成23年度は、東日本大震災の影響によるイベントの中止や自粛で一時的に減少したが、中心市街地におけるまつり、イベントは様々展開されている。主要な桜まつりの平成24年度の観光客数は、震災前と同じ水準の約12万人、キララまつりは平成23年度より1万人増加し約13万人、土浦全国花火競技大会は近年約70～80万人で推移しており、これらの客を中心市街地に取り込む工夫が必要である。

また、平成23年度は、東日本大震災の影響によるイベントの中止や自粛で一時的に減少したが、中心市街地におけるまつり、イベントは様々展開されている。主要な桜まつりの平成24年度の観光客数は、震災前と同じ水準の約12万人、キララまつりは平成23年度より1万人増加し約13万人、土浦全国花火競技大会は近年約70～80万人で推移しており、これらの客を中心市街地に取り込む工夫が必要である。



イベント別観光客数の状況

年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
土浦桜まつり	35,000	95,000	100,000	109,000	120,000	中止	119,800
土浦キララまつり	270,000	290,000	290,000	270,000	188,000	120,000	130,000
土浦全国花火競技大会	700,000	800,000	800,000	700,000	800,000	700,000	700,000
土浦の雛まつり	-	17,289	18,950	13,196	18,538	10,218	14,846
ムーンライトコンサート	800	600	2,000	700	700	700	650
土浦新能	-	860	900	700	647	450	380
土浦市産業祭	80,000	70,000	70,000	50,000	50,000	45,000	55,000
土浦カレーフェスティバル	20,000	30,000	30,000	35,000	35,000	12,000	28,000
土浦まちなか元気市(ランナース・ヴィレッジ)	-	-	9,000	9,500	16,600	1,800	30,000
合計	1,105,800	1,303,749	1,320,850	1,188,096	1,229,485	890,168	1,078,676

■ 中心市街地における年間イベントの状況

中心市街地及び周辺地区では、年間を通じて様々なイベントが催され、多くの人で賑わいを見せているが、あまり地元商店街等への経済的波及効果に繋がっていない状況にある。

■ 平成24年度 土浦市中心市街地年間イベント一覧

		【中心市街地内】		【中心市街地外】	主催	来訪者数 (人)
		大イベント	一般イベント			
4月	上旬	土浦桜まつり(約3週間) ・新川・桜川花見舟運航 ・亀城公園、モール505、ウララなど各 会場で様々なイベント開催		流鏝馬まつり	桜まつり:土浦桜まつり実行 委員会 流鏝馬まつり:日枝神社保存 会、土浦市観光協会	土浦桜まつり:12万 流鏝馬まつり:1万人
	中旬	かすみがうらマラソン ・「ランナーズ・ヴィレッジ」(まちなか 元気市)			マラソン:かすみがうらマラソ ン大会実行委員会 ランナーズ:土浦市	マラソン:2万7千 ランナーズ:3万
	下旬		まちなか鯉のぼり事業		土浦市	-
5月	上旬			水郷フェスティバル	土浦市	震災の影響により中止
	中旬		春の文化祭		土浦市	-
	中旬		市民ウォークラリー		土浦市	214
	下旬					
6月	上旬			皐月まつり	土浦皐月会	4千
	中旬		土浦まちなか元気市 (年3回程度)		市・商工会議所・NPOまちづ り活性化土浦・観光協会・商 連 共催:土浦都市開発 他	合計3万
	下旬					
7月	上旬		土浦石岡地方女声合唱の集い		合唱のつどい実行委員会	300
	中旬	土浦祇園祭			八坂奉賛会、 当番町	-
	下旬		観光帆船船(7/21~10/21の 土・日、祝日)		土浦市 (観光協会に委託)	1万2千
8月	上旬	土浦キララまつり			土浦キララまつり実行委員会	13万
	中旬			からかさ万灯	大畑からかさ万灯保存会、土 浦市観光協会	1万
	下旬			真鍋のまつり	9町内当番制	-
9月	上旬					
	中旬		がんばらナイト!土浦(まちな か元気市関連) ・元気市屋台村 ・ムーンライトコンサート ・ドリンクラリー等		ドリンクラリー:商工会議所 ムーンライトコンサート:実行 委員会	元気市:3千500 コンサート:650 ドリンクラリー:500
	中旬		土浦薪能		土浦薪能倶楽部	400
	下旬		土浦市文化祭		土浦市文化協会	-
10月	上旬	土浦全国花火競技大会			土浦全国花火競技大会実行 委員会	70万
	中旬					
	下旬	土浦市産業祭			土浦市産業祭実行委員会	5万5千
11月	上旬		菊まつり れんこん料理フェア		菊まつり:土浦霞菊協会 れんこん料理フェア実行委員 会	菊まつり:1万 レンコン料理:-
	中旬	カレーフェスティバル ・C-1グランプリ ・食の地域名産品大集合			土浦市・食のまちづくり推進 協議会	2万8千
	下旬		ウィンターフェスティバル ・コーラス ・イルミネーション等		観光協会内実行委員会	-
12月	上旬					
	中旬					
	下旬					
1月	上旬		消防出初式		土浦市	-
	中旬			花の展覧会	農林水産課内実行委員会	-
	下旬					
2月	上旬	土浦の雛まつり			主催:観光協会 後援:市・市教育委員会・商 工会議所・商店街連合会・中 城倶楽部・おかみさん会・ NPOまちづくり活性化土浦	1万5千
	中旬					
	下旬					
3月	上旬					
	中旬					
	下旬	桜まつり(4月欄参照)				
毎月	第三 土曜日			いっかっぺ市		-

(8)主要な祭・イベント

消防出初式(1月上旬 市民会館、土浦港周辺)

消防本部と消防団などが参加して行われる新春恒例行事であり、土浦港では、土浦市とび職組合が木やり歌やはしご乗りのみごとな演技を披露。また、最後に行われる消防車 50 台と県の防災ヘリコプターによる一斉放水は、迫力満点である。



土浦の雛まつり(2月中旬～3月上旬 土浦まちかど蔵「大徳」ほか周辺商店など)

江戸・明治時代から商家に伝わる「雛人形」や色鮮やかなちりめんできりぎりしした「つるし雛」、日本一の生産量を誇るレンコンの花託を使用した「霞蓮雛人形」などが展示されるほか、さまざまなイベントが行われている。



土浦桜まつり(3月下旬～4月上旬 亀城公園ほか)

土浦市内には、亀城公園、乙戸沼公園、桜川、新川、真鍋小、竜ヶ峰など数多くの桜の名所があり、桜の季節になると淡いピンクとほのかな香りに包まれる。期間中は、各所でライトアップやイベントが開催され、にぎわいを見せている。



かすみがうらマラソン兼国際盲人マラソンかすみがうら大会

(4月第三日曜日 川口運動公園)

「甦れ、霞ヶ浦 水はスポーツの源」をメインテーマに開催している「かすみがうらマラソン」は、全国から集まったランナーたちが、フルマラソン、10マイル、5キロの3コースで霞ヶ浦湖畔を快走する。また、水質浄化を呼びかける「かすみがうらマラソン」と同時開催されているのが「国際盲人マラソンかすみがうら大会」。国内で初めて国際視覚障害者スポーツ協会の公認を受けたマラソン大会であり、参加料の一部は、霞ヶ浦浄化運動基金と盲導犬育成助成金に使われている。



観光帆曳船(7月中旬～10月中旬 土・日、祝日)

霞ヶ浦の湖面を渡る風を受け、真っ白な帆をはらませて進む帆曳船は、土浦の夏の風物詩である。明治13年に発明された帆曳船は、高さ9m、幅16mもの巨大な帆を張り、風の力で網を曳き、ワカサギなどを捕るための船であり、昭和42年にトロール船の普及により姿を消したが、現在は観光用として運航され、霞ヶ浦遊覧船や霞ヶ浦総合公園からその勇姿を見ることが出来る。



土浦祇園まつり(7月下旬)

街中を山車、みこし、獅子が練り歩き、祭囃子が響き渡る祇園まつりは、勇壮な三百貫みこしの渡御もあり、見応え十分である。最終日の競演では、笛、太鼓が鳴り響き、獅子や狐などの華やかな舞と掛け声でクライマックスに達する。



土浦キララまつり(8月第一土・日曜日 土浦駅前通り、土浦港)

星と湖の祭典・土浦キララまつりは、歩行者天国となる土浦駅前通りを中心に多くの人でにぎわい、安心・安全まちづくりパレードや七夕おどり、土浦新郷土民謡、山車の巡行など盛りだくさんのイベントでまつり一色に染まる。



土浦市文化祭(9月～12月 亀城プラザ、市民会館など)

なつかしの映画鑑賞や華やかな舞台など土浦の文化・芸術が盛りだくさんの祭典である。



ムーンライトコンサート(9月中旬 中心市街地の広場など)

中心市街地の商店街が連携して、賑わいの創出と商店街の活性化を図るため、コンサートを開催している。



土浦全国花火競技大会(10月第一土曜日 桜川畔学園大橋付近)

土浦全国花火競技大会は、大正14年から続く歴史ある大会であり、日本三大花火の一つともいわれ、全国から集まる花火師たちが文字どおり日本一をかけてスターメイン、10号玉、創造花火の三部門で技を競い合う。土浦の夜空を彩る光と音の競演は、花火師の卓越した技術の発表の場として、年々華やかさを増し、見る人の心を魅了する。



土浦市産業祭(10月下旬 川口ショッピングモール)

市内の商業・工業・農業・観光の各界をあげてのイベントである。市内のさまざまな産業の紹介や、展示即売会などが行われ、産業の振興育成を図ると同時に、市民も楽しみながら地元の産業を学べる。



土浦カレーフェスティバル(11月下旬 川口運動公園)

土浦をカレーのまちにして盛り上げようという趣旨のもと、市内外の飲食店やホテル、一般参加者、高校生、各種団体が、日本一を誇るレンコンなどの地元食材を使ったオリジナルカレーを開発し、カレーフェスティバルにおいて皆さんに楽しんでもらっている。



ウインターフェスティバル(12月上旬～1月上旬 土浦駅前通り、各商店会)

中心市街地や商店街が色とりどりの光り輝くイルミネーションで装飾され、街中が華やぐ。



土浦まちなか元気市(年3～4回 中心市街地のまちなか空間)

中心市街地の活性化を図るため、中心市街地のまちなか空間を利用して、地産地消や食のまちづくりなどの活動を紹介しながら定期的にイベントを開催している。



【6】 中心市街地に対するニーズの把握

中心市街地に対する市民等のニーズを把握するため、平成 22 年度に実施された「土浦市民満足度調査」、「高校生意識調査」、土浦市女性団体連絡協議会の提言、平成 24 年度の「まちなか居住」に関するアンケート、土浦市新庁舎基本計画に関するオープンハウスに基づき、市民各層が本市中心市街地に求めている機能の方向性を明らかにするため、アンケート調査の結果から属性ごとの志向背景を整理する。

各調査の概要

	「土浦市民満足度調査」	「高校生意識調査」	土浦市女性団体連絡協議会「まちづくりアンケート」	「まちなか居住」に関するアンケート調査	土浦市新庁舎基本計画に関するオープンハウス
①対象	市民 20 歳以上	市内の高校 8 校 2 年生	市民 30 歳代～80 歳代	中心市街地内にあるマンション 2 棟の居住者	全市民
②調査期間	H22.8.27～9.17	H22.9.2～9.24	H21.11.6～12.11	H24.12.16～H25.1.7	H24.12.22～12.23
③有効回収票数	1,375 票	825 票	125 票	173 票	234 票
④実配布数	2,975 票 (所在不明 25 件)	825 票		320 票	537 票
⑤回収率	46.22%	100%		54.06%	43.58%

<市民>

- ・市街地内居住者の 83%が「住み続けたい」と考えている。
→感じている「中心市街地に住むメリット」は、主に「公共交通の利便性」であり、買い物や医療の利便性は比較的低い。
- ・他方、市街地外居住者において、「中心市街地への来街が月に数回以下」が 6 割となっている。
→「中心市街地に住む条件」については、買い物・医療の利便性や不動産価格・賃料の手軽さが上位となっている。
- ・中心市街地の「現在の満足度」と「今後の重要度」の関係を見ると、満足度が低く今後の重要度が高いものは、「土浦駅前の買い物の場としての充実」「レジャー施設の充実」「歩いて用事をすませられるコンパクトなまち」「まちなみや景観」等となっており、これらは 30～50 歳代で強い傾向となっている。
さらに、今後の重要度が高い項目については、「バリアフリー」や「医療施設の充実」等、高齢化に向けた安全で安心して暮らせる生活環境のさらなる充実が求められている傾向にある。
→また、市街地内居住者は「広域集客」や「霞ヶ浦の環境」に満足度が高い一方、「自転車の利便性」「治安」に不満度が高く、市街地外居住者が「市街地への交通アクセス」への不満度が高いことも勘案すると、交通利便性への不満度も比較的高い結果となっている。
- ・「中心市街地にふさわしい将来像」については、「商都としての活気」が、歴史・自然資源等と比較し非常に高い。

<高校生>

- ・土浦市に「日頃感じていること」については、「住環境」「自然の豊かさ」「買い物の利便性」が高く、逆に「治安」や「娯楽・レジャー」の面で否定的見解が強い。

- ・「欲しい施設」については、「買い物機能」「娯楽機能」「交通の利便性」「治安」「学習施設」等に大別される。
- ・他方で、「必要ないもの」については、「夜の賑わい」などこれまでの土浦を支えてきた機能への否定が強い。
- ・「中心市街地にふさわしい将来像」については、「イベントの盛んな祭りのまち」が最も高く、「商都としての活気」が最も高い市民意識とは異なる。

＜女性団体連絡協議会 まちづくりアンケート＞

- ・アンケートのまとめによると、今後の土浦の一番の心配として「活力と賑わい」を挙げており、市民アンケートから読み取れる方向性とほぼ一致しているといえる。
- ・様々なアイデアが寄せられているが、特に言えるのが「どうすれば中心市街地が活用されるか」という視点が多いことであり、「歴史・自然資源の活用」、「高齢者の力を活かす」視点などにに基づき提案されている。

＜まちなか（中心市街地）居住者＞

- ・中心市街地への「転入理由」は、「就職、転職、転勤」が23%と最も多いが、「その他」内にある回答として、中心市街地の特長であるスーパー等がある、駅に近い等といった「利便性のため」が8%となっている。
- ・「今後の居住意向」について、「当分の間は住みたい」が47%、「ずっと住み続けたい」が38%を占めている。特に60代以上の居住者のうち63%が、「ずっと住み続けたい」と回答している。
- ・「まちなかのマンション選択時に重視した点」では、「公共機関が利用しやすい」が95%、「買い物などの利便性が高い」が82%、「金融機関が近くに整っている」が57%を占め、毎日の生活に必要な施設へのアクセス性が重視されていることが分かる。
- ・「居住後のまちなかのマンション評価」について高い評価を得た項目は、「公共機関が利用しやすい（90%）」「金融機関が近くに整っている（70%）」「買い物などの利便性が高い（54%）」である。これらは、居住前に重視した点と同じだが、買い物に関する利便性への期待に対する満足度がやや低い傾向にある。
- ・一方、「まちなかのマンション選択時に重視した点」及び「居住後のまちなかマンション評価」で少数回答の項目は共に、「保育施設、子育て支援の施設が近くに整っている」「公共施設が近くに整っている」「文化施設が近くに整っている」である。
- ・「中心市街地に希望すること」で最も多くを占めた回答が「買物施設の充実」で89%、次いで「まちなかで楽しむ場所をつくる」が53%、「飲食施設の充実」が49%、「歩行者や自転車の利用をしやすくする」が41%の順となっている。日常的に不可欠な買い物環境の充実、徒歩や自転車の利便性向上と共に、生活をより楽しむための場所が求められているといえる。

＜市役所利用者＞

- ・「中心市街地活性化に資する庁舎」についての意見では、毎日の生活のための食料品店の誘致、賑わいを創出するイベントの実施、市役所移転に伴う周辺への波及効果といった、来庁者や近隣住民にとっての利便性を向上しながら来街者を増やし、中心市街地を活性化していくことへの要望や期待が最も多く占めている。
- ・「市民の利便性・快適性に寄与する庁舎」については、公園のような休憩スペースや窓口での待ち時間を快適に過ごせる喫茶店、サークル活動が可能な場所の確保といった、市役所としての機能だけでなく、市民が気軽に利用できるスペースについての意見が最も

多い。

- ・「誰にでも使いやすい庁舎」についての意見では、優れたユニバーサルデザインがされ、子供を連れた市民が訪れやすくしてほしいとの要望が多数を占めている。
- ・その他、図書館の早期整備や公共交通機関の利便性向上への要望も出されている。

これらの背景を受け、基本計画に求められる機能の方向性については、計画にまとめる 5 つの事業カテゴリ別に整理すると、以下の事業が求められている。

①「市街地の整備改善のための事業」

- ・自転車の利便性確保など来街しやすい交通基盤確保や、景観や治安に配慮した施設づくり等が求められている。
- ・高齢者や障害者等の車椅子利用者等に配慮した歩道の整備や、バリアフリーのまちづくりが求められている。

②「商業等の活性化のための事業」

- ・各属性とも本市中心市街地において「県南の商都としての活気」の復権を望んでいるといえ、駅前を中心とした買い物機能や飲食施設の充実、とくに娯楽・レジャー機能の配置等、時間消費型の機能配置が望まれている。
- ・また、イベントの実施や固有の環境を活かすことによる「交流人口の拡大」も求められている。

③都市福利施設を整備する事業

- ・今後ますます進行する高齢化を踏まえると、市街地において安全で安心して暮らせる生活環境のさらなる充実が求められている。
- ・また、駅周辺を最も利用する高校生は、図書館等の学習施設等の充実を求めている。
- ・新市庁舎移転に伴い、中心市街地を活性化させる効果が期待されている。

④まちなか居住の推進のための事業

- ・市街地外居住者における市街地居住の条件として、「買い物・医療など市街地の機能充実」や「価格面での入居のしやすさ」を挙げており、それらを相互補完することで中心市街地居住の潜在需要を喚起して事業環境を改善していく必要がある。

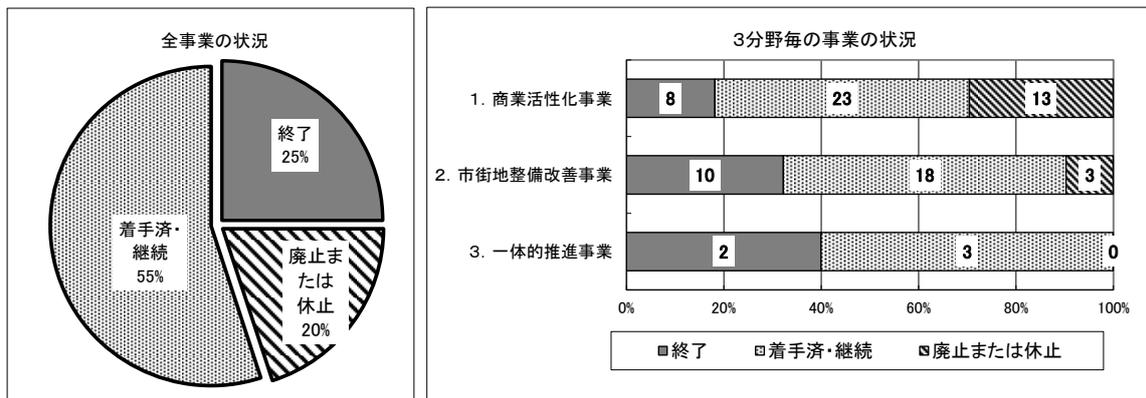
⑤公共交通機関の利便増進等一体的に取り組む事業

- ・とくに市街地外居住者・高校生において、市街地来街のための鉄道、バス等の公共交通の利便性向上を求める志向が強く、この点への対応について可能な策を検討していくことが求められる。

【7】旧中心市街地活性化基本計画の検証

(1)事業の進捗状況

土浦市では、旧法に基づいて、平成12年4月に約60haの区域を対象とした中心市街地活性化基本計画を策定し、「人が集い賑わいのある拠点づくり」を基本理念として、活性化へ向けた各種事業に取り組んできたところである。このような中、基本計画策定から約10年が経過した平成22年度には、旧計画に位置付けされた80事業の状況調査を実施し、事業終了及び事業着手・継続事業の合計割合は80.0%となっている。平成25年5月時点でも廃止又は休止については状況に変化がないため、上記割合は同じである。



※事業状況は平成23年3月時点

(2)分野別の事業評価

①商業活性化事業に関する評価（事業数44）

終了8事業、着手済・継続23事業、未着手（廃止または休止）13事業で進捗率70.5%となっており、主な事業では、「大型空き店舗活用事業（アメ横バザール）」、「賑わい商店街創出事業（最上屋）」、「観光案内板整備事業」等が当初の目的を達成し終了している。また、「ジャズフェスティバルの開催」、「歴史のまちづくり事業」「空き店舗活用事業」等が継続事業となっている。

一方、各商店会においては、店主の高齢化、後継者不足等による弱体化が進んでおり、現状では、会員数の減少等により商店会独自の事業を自主財源のみで実施するには困難な状況であることから、「商店街駐車場・駐輪場整備事業」や「シースルーシャッター整備事業」、「宅配サービス事業（商店街御用聞き事業）」、「カード化事業」、「名物横町の形成」等が休止または廃止となっている。

②市街地整備改善事業に関する評価（事業数31）

終了10事業、事業着手済・継続18事業、未着手事業（廃止または休止）は3事業で進捗率90.3%となっており、主な事業では、「駅前保育所の設置」、「まちかど蔵野村の改修事業」、「土浦城址復元事業（櫓門及び東櫓白壁復元事業）」、「観光バス駐車場整備事業」等が終了し、「歴史の小径整備事業」、「土浦駅前北地区市街地再開発事業」、「ポケットパーク整

備促進事業」等が継続事業となっている。一方、「日本一の花火博物館・物産館の整備」等については、市財政の変化や時代のニーズの変化等により廃止または休止となっている。

③一体的推進事業に関する評価（事業数 5）

終了 2 事業、着手済・継続 3 事業、未着手（廃止または休止） 0 事業で進捗率 100.0%となっている。主な事業では「ケーブルテレビの機能更新事業」が当初の目的を達成し終了となっている。「コミュニティバスモデル運行事業」、「特殊バス乗車券の発行」、「公共交通機関の運行改善事業（JR）」も実施され、継続事業となっている。

(3)事業効果の検証

土浦市の中心市街地では、旧計画に位置付けた各種事業に積極的に取り組み、多くの事業実績を残してきたが、以下に示すとおり、中心市街地の活力や賑わいについての目標値に対する事業効果が、十分に現れているとは言えない状況にある。

①人口

中心市街地の人口は、マンション建設の活発化により一時的な増加傾向が見られた。一方、土浦市では新たな市営住宅の整備計画が無いことから、土浦駅前北地区再開発事業地内において住宅棟の建設を計画していた。しかしながら、経済状況の変化等によって住宅棟の建設は中止となり、当初見込みどおりの効果が発現しておらず、旧計画努力目標値と現状を比較すると、目標値には達していない。

旧計画策定時の基準年である平成 7 年と比較しても、平成 25 年は 18.6%の減少（基準年人口の 81.4%）となっている。

中心市街地の空洞化に歯止めをかけるためには、まちなか居住を積極的に推進する施策展開が必要とされ、今後、民間活力の有効な活用を図るための新たな制度の創設とともに、新庁舎整備等の都市福利施設整備による生活環境の向上や交通環境の向上が求められる。

人口の比較

(人)

旧計画策定の 10 年前 (平成 2 年)	基準年 (平成 7 年)	努力目標値	現状 (平成 25 年)	現状／目標 (平成 25 年／ 平成 7 年)
8,063	7,323	8,100	5,863	72.4% (80.1%)

資料出典：国勢調査、平成 25 年は 5 月 1 日時点の常住人口

※・策定当時、国勢調査のデータを基にしているため、基準年を平成 7 年としている。

・人口の区域は、旧計画における中心地（中央一・二丁目、大和町、有明町、大手町、川口一丁目、桜町一・三・四丁目、東崎町の 10 町で構成）で算出

②小売販売額

賑わい商店街創出事業や食のまちづくり事業等は、いずれも短期間あるいは1日限りのイベントであるため、店舗の小売販売額の増加に直接寄与していない。また、郊外型大規模集客施設の立地等により、商業環境が大きく変化したことで、空き店舗が増加するなど、商業空間としての魅力が低下したことで、客足が遠のき、小売販売額は努力目標値の600億円に対し現状は223億円で、目標の37.2%の達成率となっている。

小売販売額の比較 (億円)

旧計画策定の 10年前 (平成3年)	基準年 (平成9年)	努力目標値	現状 (平成19年)	現状/目標 (平成19年/ 平成9)
591	475	600	223	37.2% (46.9%)

資料出典：商業統計

③歩行者交通量

まちなかの賑わいを表す指標となる歩行者交通量の推移では、旧計画努力目標値と現状を比較した場合、大きく乖離している。その原因として、高校生のスクールバス通学の増加やマイカー通勤の増加等で鉄道利用者が減少し、駅からの歩行者が減少したことが挙げられる。また、まちかど蔵・野村の改修事業や歴史の小径整備事業、土浦城址復元事業等の観光施策の展開により、来街者は増加傾向にあるものの、大規模集客施設の立地により、商業環境が大きく変化したことで、空き店舗が増加するなど、商業空間としての魅力が低下し、客足が減ったことも大きな要因となっている。平成23年の東日本大震災の影響による一時的減少も考えられるが、長期的傾向として減少傾向を示しており、各種事業は実施したものの中心市街地の様々な活力が衰退している現況がうかがえる。

今後は、イベントの開催のみならず、空き店舗・空きオフィス対策のための継続的な施策展開が求められるとともに、中心市街地活性化協議会と連携したまちづくり体制の強化を図る必要がある。

歩行者交通量の比較 (旧計画より抜粋) (人)

	旧計画策定の 10年前 (平成元年)	基準年 (平成10年)	努力目標値	現状 (平成24年)	現状/目標
平日	71,879	59,998	72,000	次ページ表参照	
休日	83,984	66,335	84,000		

※調査時間：平日休日共 10:00~19:00

資料出典：土浦商店街連合会

現状との比較※

(人)

	旧計画策定の 10年前 (平成元年)	基準年 (平成7年)	努力目標値	現状 (平成24年)	現状／目標 (平成24／ 平成7年)
平日	52,385	60,831	72,000	25,645	35.6% (42.2%)
休日	66,002	70,286	84,000	23,771	28.3% (33.8%)

資料出典：NPO 法人まちづくり活性化土浦

※旧計画において使用された土浦商店街連合会による歩行者交通量の調査地点は、平成19年以降に調査を実施しているNPO まちづくり活性化土浦による調査地点とは異なり比較ができないため、同じ調査地点（現在の交通量調査合計値から亀谷食堂前の北側及び川口ガード下の歩行者交通量を除いた値）に揃え、合計値を算出したものが、上表である。よって、この表にある平成24年の歩行者交通量の値は、「1.中心市街地の活性化に関する基本的な方針」及び「3.中心市街地の活性化の目標」にある歩行者交通量とは異なる値となっている。

以上のように、これまでの経緯を踏まえると、今後は次項以下の視点に留意して中心市街地活性化に取り組む必要がある。

【8】 中心市街地の課題

県南の商都として長い歴史を持つ土浦市も、バブル経済の崩壊以来、長引く景気低迷で全国の主要都市と同様に、中心市街地における居住人口の減少、少子・高齢化の進行、空き店舗やオフィスの空室の増加、商業・業務・サービス機能の低下、都市間競争の激化等により中心市街地の空洞化が進行する中、その解決に向けた取り組みが急がれている。中心市街地の活性化に向けて、相互関係にある「商業・業務環境」、「道路・交通環境」、「まちなか居住環境」、「生活環境」の4つの観点から現状と課題を整理する。

【商業・業務環境】

- 広域拠点都市としての都市機能全般の機能低下が進行し、市民や来訪者の中心市街地の利用が低下している。
- 大規模商業施設の郊外化等の商業形態の変化に個店・商店街が十分な対応ができず、提供する商品、サービスの魅力が相対的に低下している。
- 空き店舗等の増加で連続性が欠如し、商業空間としての魅力が低下している。
- 後継者不足により、店舗や商業ネットワークなど商業環境を支える人材面に問題が生じている。

- ・市庁舎や図書館等の公共公益施設の移転整備による、多様な都市機能の充実。
- ・霞ヶ浦等の水辺空間を活かした新たな広域拠点施設の整備。
- ・ビルの空き室の機能の見直しによる再利用。
- ・空き店舗の活用や溜まりの場の確保等による、連続性・回遊性の確保。
- ・家賃負担軽減策など若い起業家への支援策の充実。
- ・中心市街地全体の商業活性化を担う組織の育成・確保。

【道路・交通環境】

- 鉄道やバス等土浦駅を中心とした公共交通結節点機能が低下している。
- 幹線道路ネットワークが未開通で狭隘な生活道路へ車が入り込む。
- 歩行者・自転車、障害者等に対する施設整備が必ずしも充分ではない。

- ・運行本数や運行ルートの見直しなど、公共交通機関の利便性の向上による集客力の強化。
- ・公共・民間駐車場連携システムの構築。
- ・利用しやすい駐輪場の確保。
- ・都市計画道路等の幹線道路の整備と生活道路の再整備。
- ・霞ヶ浦方面へのアクセス性の強化。
- ・バリアフリー化や車椅子等に対応できる歩道空間の充実。
- ・自転車レーンの確保など自転車利用者空間の充実。

【まちなか居住環境】

- コンパクトシティとして、中心市街地の居住環境の維持・向上が求められている。
- 歴史的資源等の地域資源を活かした地域振興を図る必要がある。
- 水郷としての歴史を有する中心市街地での霞ヶ浦、桜川、新川といった水辺を活かした親水空間の創出が求められている。
- 土地利用の低・未利用地の整序が停滞し、低密度な土地利用となっている。

- ・コンパクトなエリアに潜在している様々な居住環境上の魅力の活用。
- ・土浦城址や城下町としての歴史的資源を活かした施策・事業の更なる展開。
- ・駅と鉄道によって分断されている、歴史資源豊富な西側とレクリエーションを楽しめる水辺空間がある東側との回遊性の確保。
- ・都市景観に変化を与え、生活空間に潤いを創出する、かわまちづくりの展開。
- ・中心市街地への定住化のための建替え需要等に対する支援策の検討。
- ・市街地再開発事業やまちなか再生土地区画整理事業などの促進。

【まちなか生活環境】

- 快適で安心・安全な生活環境の維持・増進が求められている。

- ・土浦市民満足度調査において、「病院や診療所など医療機関が充実している」への満足度、重要度の評価が高い、医療体制の更なる充実。
- ・図書館等の生涯学習施設の充実。
- ・子育て環境や青少年対策施設・高齢者福祉施設等の更なる充実。
- ・高校生意向調査では、土浦駅周辺の治安の悪化が数多く指摘されており、防犯面の強化による生活環境の向上。

【9】 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

本市の中心市街地は、古くから水戸街道沿いの城下町の形成や霞ヶ浦水運による水陸交通の要衝として、さらに近代では土浦駅周辺を中心に商業・業務、公共機関等が集積し、茨城県南地域の商都として中心的な役割を果たしてきた歴史を有している。

しかし、近年の居住地域の郊外化や相次ぐ大規模商業施設の撤退と郊外出店、商業のロードサイド化により、中心市街地においては以前のような活気が失われつつある。

中心市街地活性化の取り組みにあたっては、現状分析や市民ニーズ等に基づく課題や、旧基本計画の成果と新たな課題や反省点を踏まえ、中心市街地に集積している都市機能に加え、市庁舎や図書館等の移転に伴う、新たな都市機能の整備等による更なる社会基盤の充実を図るとともに、歴史的資源や自然的資源等を有効活用し、持続的で力強い中心市街地の再生を進める。

中心市街地の将来像

中心市街地の魅力と活力を向上させるため、市庁舎等の都市機能の再配置・整備等により集積を図るとともに、歴史的・自然的資源が融合した、質の高いコンパクトな都市づくりの推進をすることにより、県南地域の拠点都市として、多くの人々が集い交流し、人々が生き生きと安心して楽しく暮らせる良好な中心市街地の形成を図る。

「歴史が息づき 人々が集う、魅力ある湖畔の都市」^{まち}

