

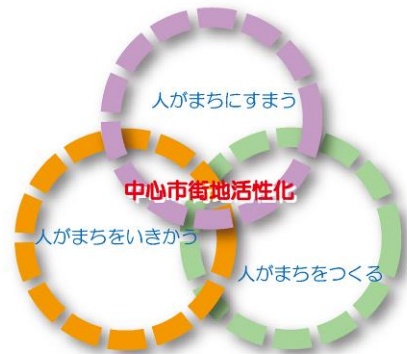
(1) 中心市街地活性化に向けた基本方針

中心市街地活性化への取り組みを示す「基本の方針」と、ゾーン別プロジェクトを示す「土地利用ゾーニングの方針」で構成する。

■ 基本の方針

中心市街地活性化に向けたまちづくりの方針として、次の3つの基本の方針を定める。

- 人がまちにすまう……都市福利、商業活性化、都市基盤、まちなか居住の方針
- 人がまちをいきかう……交通、観光の方針
- 人がまちをつくる……協働の方針



■ 土地利用ゾーニングの方針

中心市街地活性化に向けたまちづくりの方針として、次の3つのゾーニングにより、土地利用の誘導を図る。

◎ 地区の特性に応じた歴史・風土を活かした風格あるまちづくりに向けて

- ^{おもむき}趣・おもてなしゾーン……亀城公園を中心とした歴史的環境を活かしたゾーン
- ^{かがやき}輝・にぎわいゾーン……市庁舎・新図書館等の整備効果を活かしたゾーン
- ^{こちよい}快・こうりゅうゾーン……本市のシンボルである霞ヶ浦を活かしたゾーン

これらの拠点ゾーン、都心軸の特性に応じた歴史・風土を活かした風格あるまちづくりを進める。



基本の方針 1 人がまちにすまう

◎ 市庁舎など都市機能と様々な交流機能の集積による、暮らしやすいコンパクトなまちづくり

県南地域の拠点都市として、行政・金融・商業・業務など様々な都市機能が集積する中心市街地において、市庁舎や図書館等の再配置や新規公共公益施設の整備等を推進することで、さらに公共施設等の利便性の向上や行政サービスの質を高め、暮らしやすい居住環境や交通環境の充実を推進し、市民の日常生活に便利なコンパクトなまちづくりを進める。

◎ 商業・業務機能の活性化による賑わいのあるまちづくり

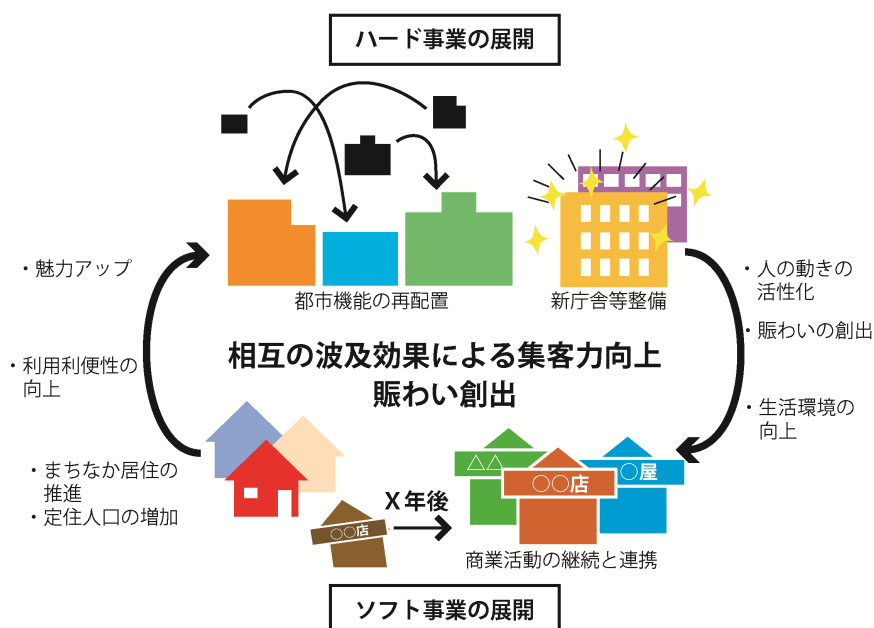
商業活動を始めとする地域経済を活性化させるため、市庁舎や図書館等の都市機能の再配置や新規公共施設の整備等を推進し、中心市街地の人の動きを活性化するとともに、個店における商業活動の継続に努め、商店街事業の有機的連携など、様々なハード・ソフト事業の展開により回遊性を高め、居住者や来訪者にとって賑わいを感じるまちづくりを進める。

◎ まちなか居住のための住宅供給による快適な居住空間があるまちづくり

中心市街地の賑わいを取り戻すためには、定住人口を増やすことが重要である。居住機能、教育福祉機能、防災防犯機能等の様々な都市機能の充実により、「人々の営みの場」としての生活環境の向上を図るため、これまで進めてきた市街地再開発事業の促進や、低・未利用地が介在する地区での都市基盤整備等と併せて、新たな都市機能の整備や共同建替え事業等を着実に推進する。

併せて、定住人口増加のための定住促進支援策を講じ、まちなか居住の推進と生活環境の向上を図り、快適に暮らせるまちづくりを進める。

◆人がまちにすまう

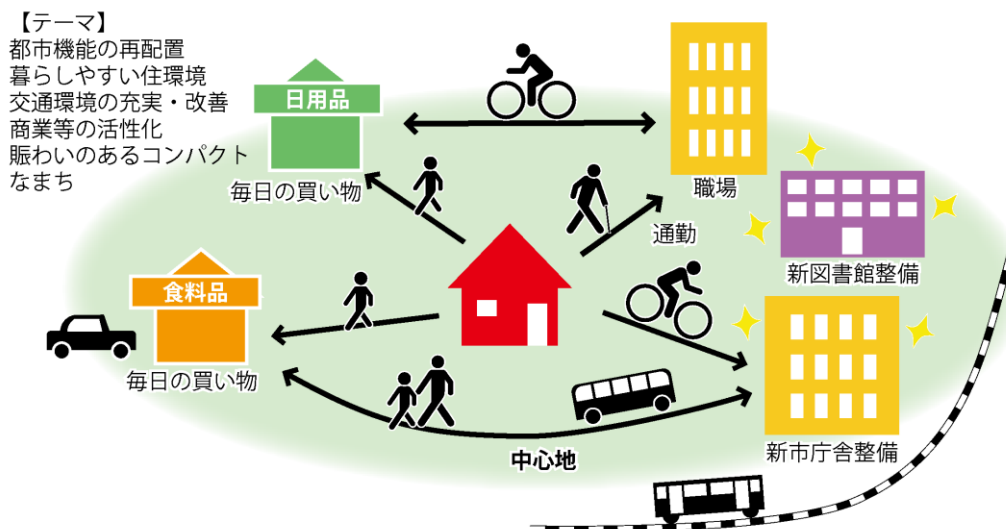


基本の方針 2 人がまちをいきかう

◎ 利便性に優れ、安心・安全な交通環境の強化による移動が容易なまちづくり

土浦駅前における市庁舎や図書館等の整備に伴い、中心市街地への人の流れの活性化とともに、集中が予想される自動車への対応を強化することが重要である。既存駐車場の活用や新たな市街地幹線道路等の整備、狭隘道路の解消に努めるとともに、環境対策並びに交通弱者のための交通機能の改善、充実を図る上で、歩行や自転車利用を推進することも重要なテーマであり、歩道や自転車レーンの確保、バス等の公共交通機能の充実により、住民の利便性向上や来街者のアクセス性を確保することで、安心・安全な交通環境の強化を図る。

◆人がまちをいきかう

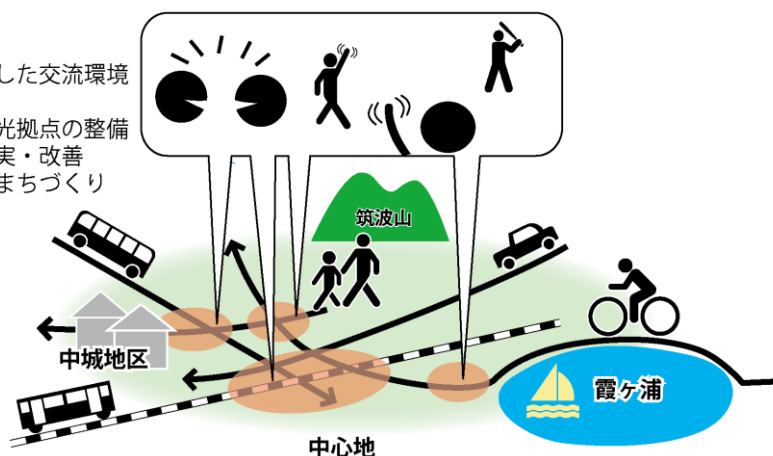


◎ 土浦のシンボルである霞ヶ浦や土浦城址を活かした交流環境が充実したまちづくり

本市のシンボルである霞ヶ浦や、土浦城址を含む中城地区周辺等の観光資源を活用するため、新たな広域交流拠点の整備や食文化等のおもてなしの心の醸成など、ハード・ソフト両面の充実により、交流人口の増加を図る。

◆人がまちをいきかう

【テーマ】
霞ヶ浦を活かした交流環境の充実
スポーツ・観光拠点の整備
交通環境の充実・改善
賑わいのあるまちづくり



基本の方針 3 人がまちをつくる

◎ 協働によるまちづくり

土浦の歴史や風土、恵まれた自然環境の活用を図るとともに、まちづくりの主体である市民、事業者、行政がそれぞれの立場でまちづくりの目標を共通の認識としてとらえ、地域経済の活性化や生活環境の向上のための整備改善を計画的かつ一体的に進めることが重要であり、三者の綿密な連携のもと、協働によるまちづくりを進める。

◆人がまちをつくる

【テーマ】
それぞれの立場で
目標を共通認識し、
まちづくりを行う



(2)中心市街地の土地利用方針

市庁舎や図書館等の移転整備は、中心市街地の土地利用に大きな影響を及ぼす大転換期であり、これらと連携し、将来像実現に向けた土地利用方針を次のように設定する。

おむき 趣・おもてなしゾーン

亀城公園や中城地区などの旧水戸街道沿いには、歴史的な商家等も点在しており、風格と趣のある歴史的景観の形成を図り、おもてなしの強化など観光政策と連携した地区振興を図る。

●中城地区

観光の拠点として、中城地区において歴史的資源を活かした整備とともに、趣のある地区としての景観整備を進める。

●亀城公園

本市の重要な歴史的資源である亀城公園は、市民の憩いの場及び隣接する中城地区とともに、観光拠点として多くの人が集い、交流する場として、歴史的環境維持・整備を進める。

●旧水戸街道

中城地区と同様に歴史的資源の散在する旧水戸街道沿道地区においては、まちづくりファンド等を活用したファサード整備など、民間活力による景観誘導を図る。

●亀城モール

中心市街地の中央に位置する都市計画道路中央立田線の川口一丁目交差点から中央一丁目交差点北側において、歩行者・自転車の交通環境整備の方針及び広場空間の整備方向を検討し、アーバンオアシスゾーンの整備を行う。

●中央一丁目地区

ゾーン間を連絡する駅前通りの沿道地区で、中心市街地の中央部に位置するポテンシャルの高い地区であり、公共公益施設等の整備や民間活力による開発・誘導、隣接する亀城モールの整備など、交流拠点として他の拠点と連携して回遊性を生み出す施設の導入を目指す。

●土浦名店街

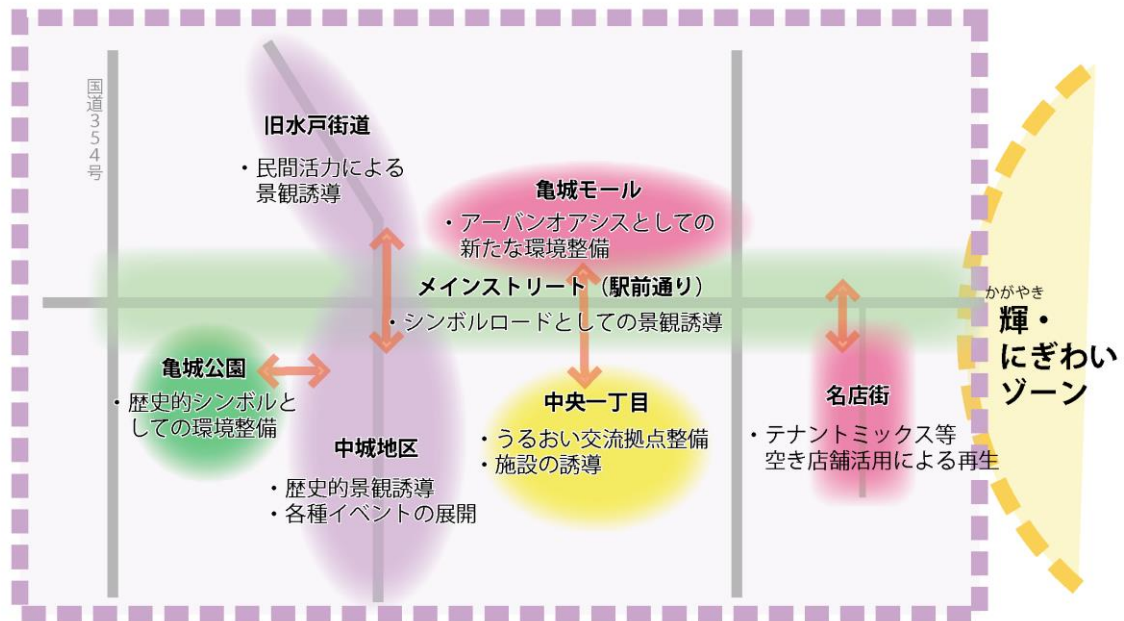
中心市街地の中央に位置する土浦名店街は、テナントミックス等を検討するなど、空き店舗活用による再生を図る。

●メインストリート（駅前通り）

本市の顔となるメインストリート（駅前通り）沿道地区においては、中城地区や亀城モール等と連携し、まち歩きの回遊性を高めるため、まちづくりファンド等を活用した、民間活力による景観誘導を図る。

おもむき

趣・おもてなしゾーン



かがやき

輝・にぎわいゾーン

土浦駅周辺地区において土地利用の有効活用を図るため、都市機能の再配置・整備や低・未利用地における再開発事業等、関連都市基盤の再整備が進められており、新たな都市機能の集積や居住環境、商業業務環境の向上により、輝きと賑わいのある中心地への再生を目指す。

●土浦駅前地区（市庁舎移転整備）

土浦駅西口広場に面する再開発ビル（ウララ）の大規模商業施設の撤退跡へ、市庁舎の移転を行うことにより、行政機能としての賑わいに資するとともに、新たな庁舎の機能として市民交流の機会を創出する。

●土浦駅北再開発地区

土浦駅西口広場に面する土浦駅前北地区において、市街地再開発事業により新図書館等の都市福利施設や業務施設等の整備を進め、市民生活環境の向上を図る。

●モール505地区

昭和60年にオープンしたショッピングモール505の商業施設としての単一機能を見直し、複合機能を有する施設として、新たな施設計画の検討を進めるなど、機能更新を図る。

●大和北地区

土浦駅西口広場に面し、駅前通り沿道で前記3地区に囲まれる大和北地区中央部は低・未利用地が多く、道路等の基盤も整っていないが、中心地の主要施設を連絡する重要な地区であることから、地権者の意向を考慮しつつ、優良建築物等整備事業を活用した共同建替え事業やミニ区画整理事業等の事業の展開を図り、商業機能やまちなか居住機能等の向上を目指す。

●土浦駅東口地区

土浦駅東口に隣接する地区であり、低・未利用地の有効利用を図るため、商業・業務施設や公共公益施設の導入による駅前の賑わいの創出を目指す。

●メインストリート（駅前通り）

本市の玄関口となる土浦駅から亀城公園に至るメインストリート（駅前通り）沿道地区においては、土浦駅西口広場やうらら広場、モール滝の前広場等と連携し、まち歩きの回遊性を高めるため、まちづくりファンド等を活用した、民間活力による景観誘導を図る。

●土浦駅西口広場

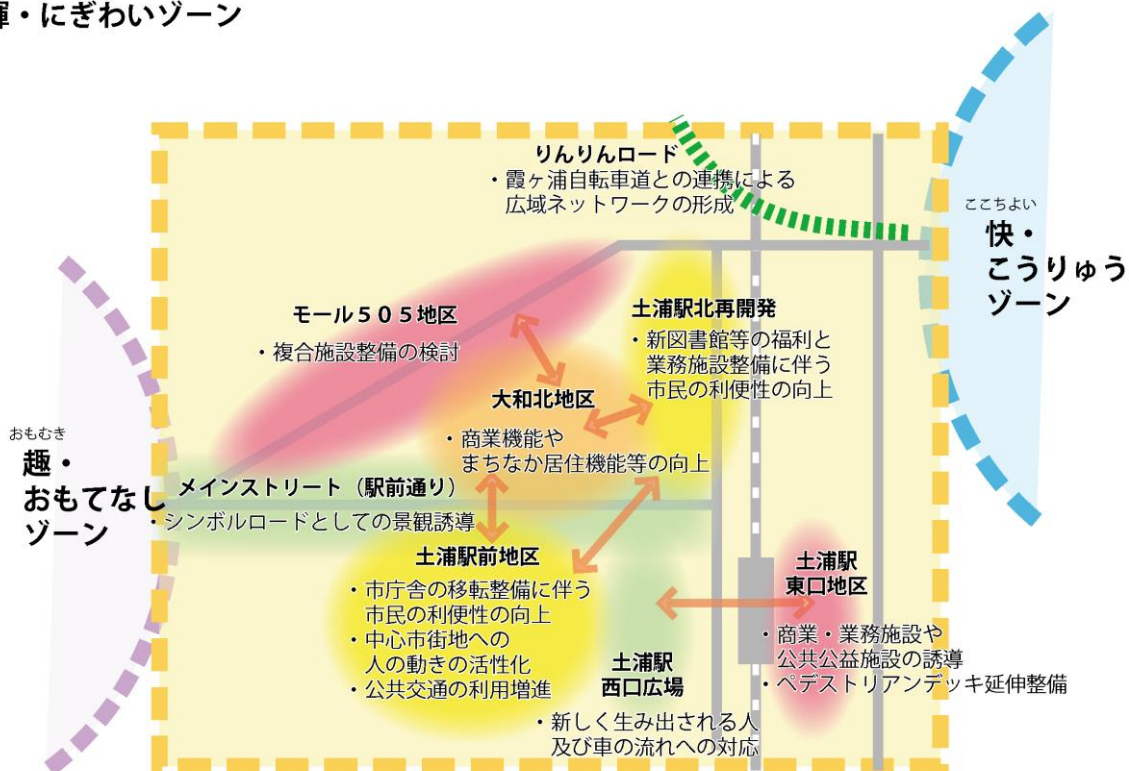
本市の玄関口となる土浦駅西口広場は、土浦駅前市街地再開発事業のウララへの市庁舎移転及び土浦駅前北地区市街地再開発事業に関連した整備であり、市庁舎移転及び新図書館の完成後に人や車の増加が予想されるため、バリアフリー基本構想に合致した、安心・安全に移動できる広場の整備を行う。

●りんりんロード

全長約 40km あるつくばりんりんロード（自転車道）と、霞ヶ浦自転車道との連携、さらには霞ヶ浦 1 周による広域ネットワークの形成により、スポーツ・レクリエーション機能の向上を図る。

かがやき

輝・にぎわいゾーン



快・こうりゅうゾーン

水運の拠点として本市の発展の礎となった霞ヶ浦は、土浦駅の至近距離にあり、現在も水郷筑波国定公園の観光拠点の一つとなっている。また、隣接する川口運動公園では、市内外のスポーツ大会やかすみがうらマラソン等の一大イベントが開催されている。このような霞ヶ浦に面する立地条件を生かし、市民や来街者が楽しめる親水・観光・レクリエーション拠点として整備を図る。

●川口二丁目地区

周辺にマリナーや川口運動公園が立地する川口二丁目地区は、かすみがうらマラソンの発着地点であるとともに、各々が全長約 40km あるつくばりんりんロードと霞ヶ浦自転車道の結節地点となっている。

新たな観光インフラとして、霞ヶ浦湖畔に水質浄化のシンボルとなる長さ世界一の噴水の整備を促進するとともに、公共と民間の連携により、霞ヶ浦の眺望を活かした飲食施設や温浴施設、観光物産施設、サイクリングやジョギングの拠点、親水公園などの機能導入を進めて、中心市街地における憩いの場として市民に広く開放されるとともに、市外からの観光客が訪れる魅力ある空間として、複合レクリエーション施設を整備することで、水辺の賑わいを創出し、舟運事業の拡充により、水辺の動線を強化する。

●川口運動公園

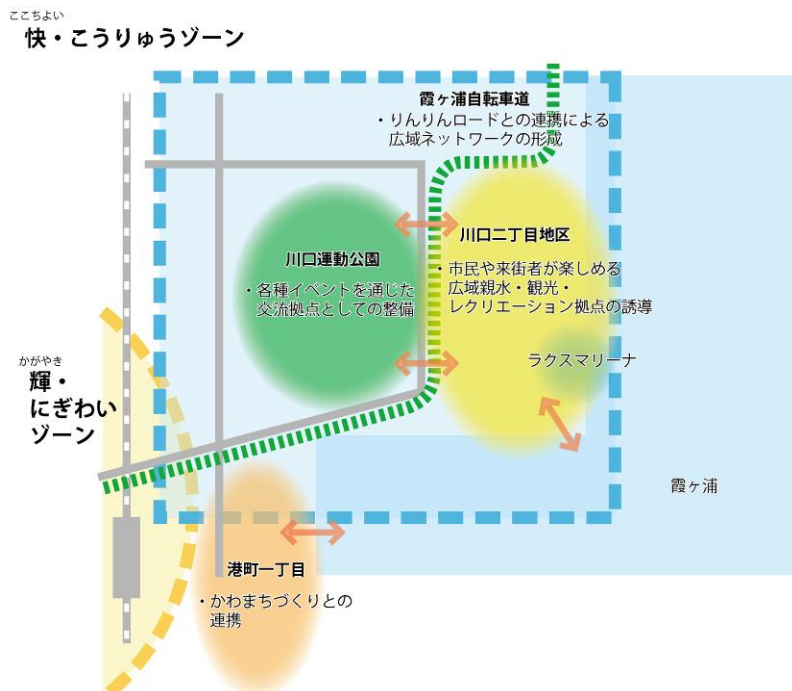
夏の高校野球選手権大会・茨城県予選において、県南地区唯一の会場である川口運動公園については、平成 31 年度開催予定の第 74 回国民体育大会茨城大会における会場として、野球場観覧席の増設整備を行うなど、施設の整備・拡充を進めることにより、スポーツ・レクリエーション機能の向上を図る。

●市街地に近接する霞ヶ浦や桜川の水辺空間

市街地に近接する霞ヶ浦や桜川の水辺空間については、かわまちづくり事業により、まちと水辺が融合した良好な空間の創出を図る。

●霞ヶ浦自転車道

潮来市から土浦市を連絡する霞ヶ浦自転車道と、土浦市から桜川市を連絡するつくばりんりんロードの連携、さらには霞ヶ浦 1 周など、広域ネットワークの形成により、スポーツ・レクリエーション機能の向上を図る。

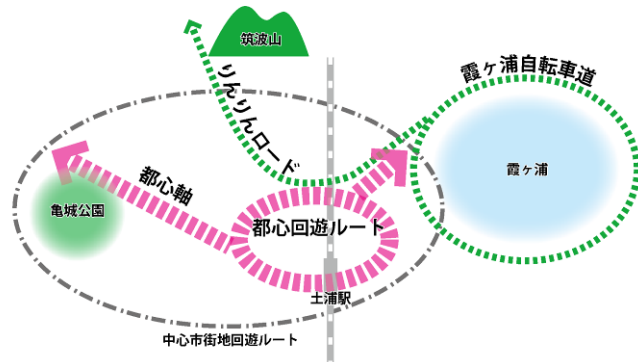


都心軸・連携軸

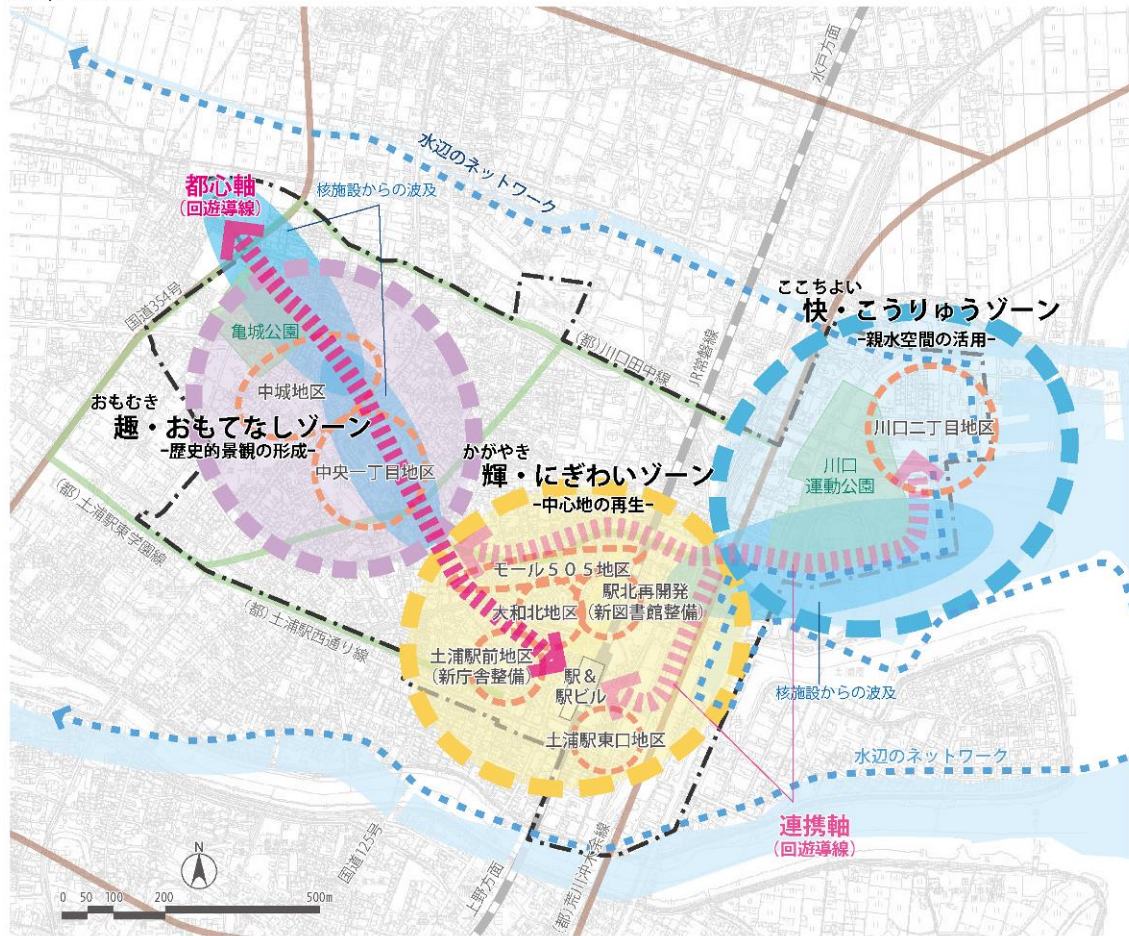
各ゾーン間を連携することにより、中心市街地の回遊性を高めるため、都市の顔であるメインストリートとなる駅前通りを都心軸として位置付け、沿道の環境整備を推進するとともに、集客効果が高く、核施設として周辺地域に波及効果が見込める、新たな観光インフラとして、霞ヶ浦湖畔に長さ世界一の噴水の整備を促進するほか、都心軸と霞ヶ浦湖畔等の拠点となる地区や施設を連絡・回遊するための連携軸となる荒川沖木田余線沿道、土浦駅東・西口のペDESTリアンデッキ等の整備を進め、歩いて楽しい歩行空間の形成を図る。

また、広域ネットワークとして、りんりんロードと霞ヶ浦自転車道との連携により、交流人口の増加を目指す。

回遊ルート



図：中心市街地ゾーニング図



中心市街地地区(約118.8ha)

2. 中心市街地の位置及び区域

【1】位置

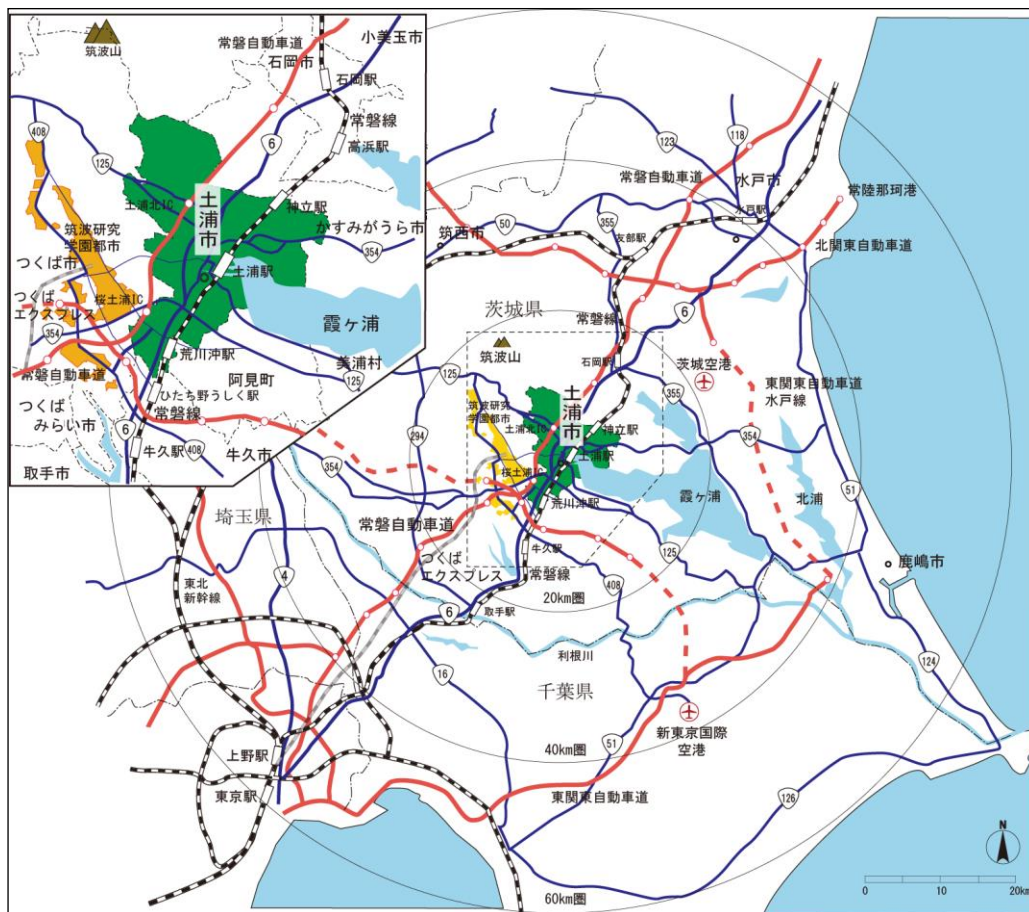
位置設定の考え方

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。

本市の都市構造は、JR 常磐線の荒川沖駅、土浦駅、神立駅の 3 駅を中心に市街地が形成され、旧城下町の亀城公園周辺地区から土浦駅東・西地区にかけて本市の中心市街地としての機能を担ってきたが、近年、人口減少や商業・業務機能の衰退など、その拠点機能が低下している状況にある。

そのような状況の改善を図り、県南の拠点都市に相応しい活力ある中心市街地を再構築するため、市庁舎を土浦駅前の再開発ビル（ウララ）へ移転、図書館を核とした土浦駅前北地区市街地再開発事業の実施等による都市機能の再配置を進めているほか、霞ヶ浦の水辺空間を活かした新たな広域交流拠点施設を整備することで都市機能を増進する方針であり、これらの地区の動向が今後の本市の魅力や地域経済に与える影響が大きいことから、同地区を中心市街地として設定する。

(位置図)



【2】 区域

区域設定の考え方

1. 区域設定の考え方

中心市街地の区域は、多様な都市機能の集約により、土浦市全体への波及効果を及ぼす活性化を実現していくため、各種施策・事業を効率的かつ効果的に、また確実に実施できるように、以下の考え方に基づいて設定する。

- ・ 中心市街地の将来像である「歴史が息づき 人々が集う、魅力ある湖畔の都市」の基本方針によるまちづくりを目指す。
- ・ 市庁舎等を中心とした土浦駅西口周辺地区及び歴史的資源の活用を図る亀城公園周辺地区の2つの拠点ゾーンを連絡する駅前通りと、土浦駅東口に近接する本市のシンボルである霞ヶ浦を活用したスポーツ・観光事業を展開する霞ヶ浦湖岸を拠点とするゾーンを連絡することで、土浦駅東・西の回遊性を高め、更なる活性化を図る。

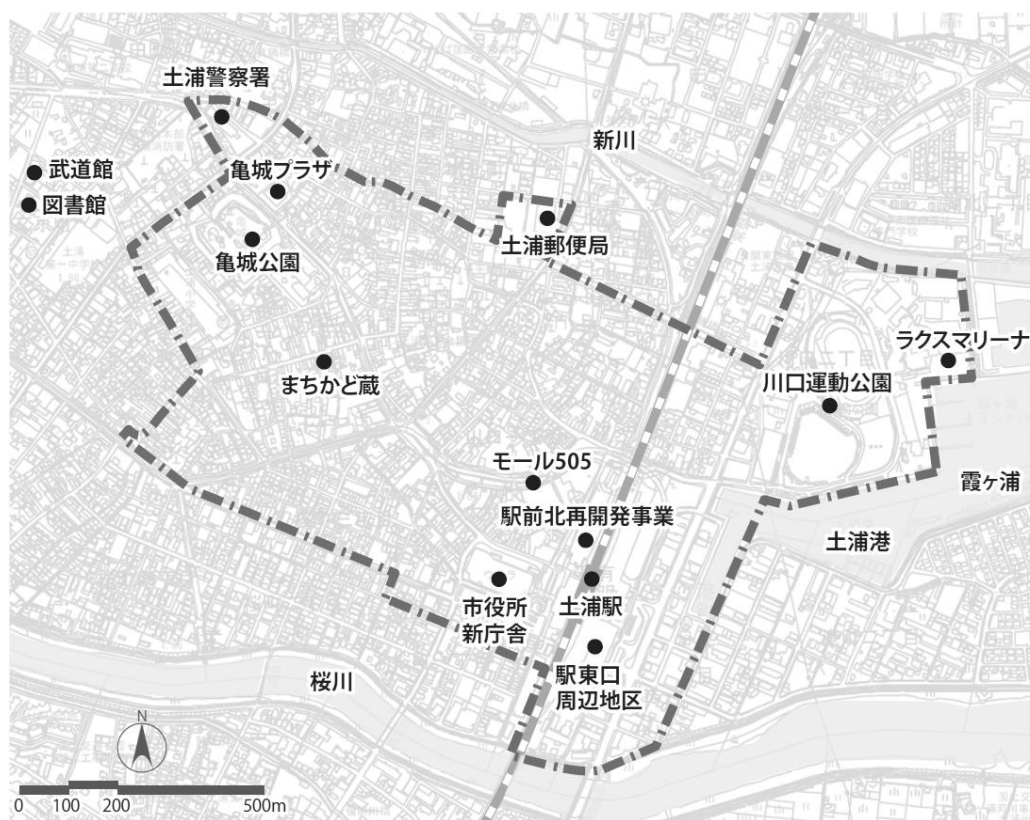
以上を踏まえて、具体的には下記の区域とする。

2. 区域面積 約 118.8ha

3. 中心市街地の区域

中央一・二丁目、大和町、有明町の一部、大手町の一部、川口一・二丁目の一部、桜町一・三・四丁目の各一部、城北町の一部、東崎町の一部、港町一丁目の一部、立田町の一部

図：土浦市中心市街地地区



【3】 中心市街地要件に適合していることの説明

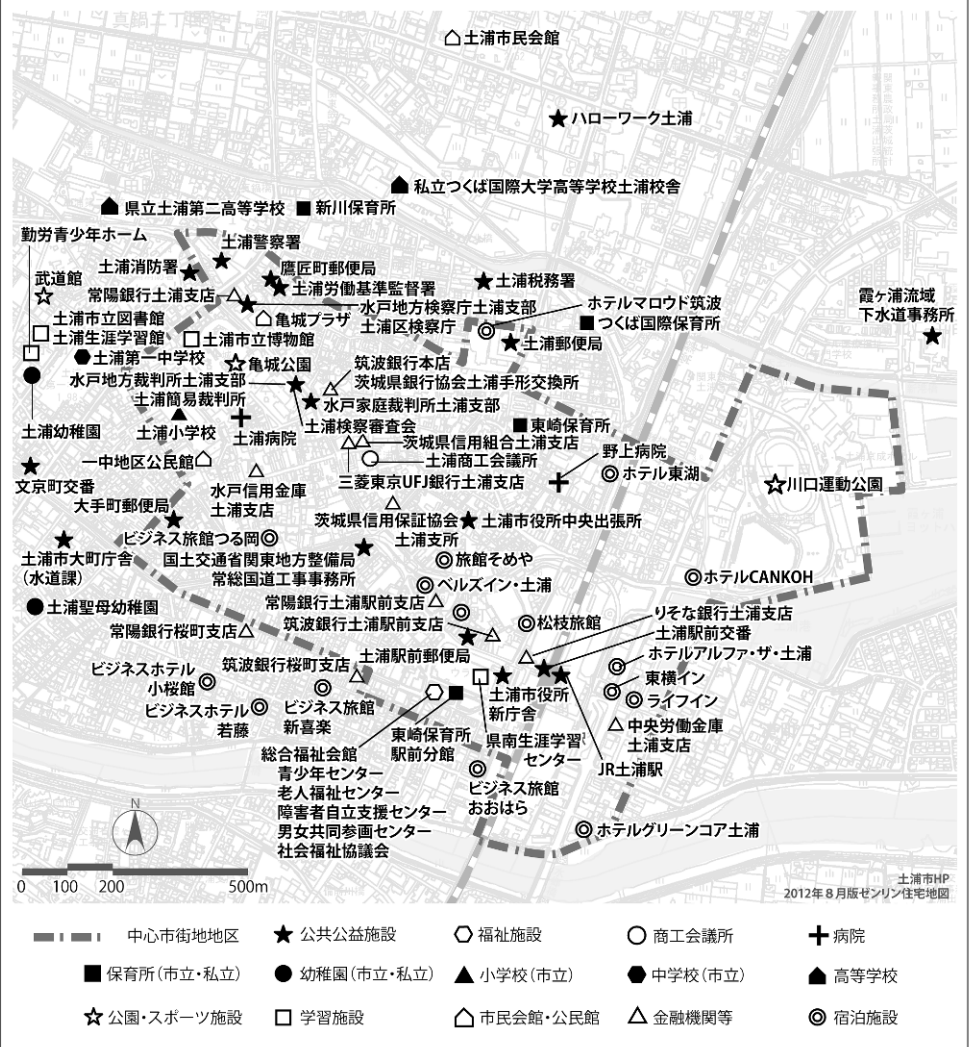
要件	説明																																																																																																																																																							
第1号要件 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること	<p>1. 商業機能の集積</p> <p>土浦市における中心市街地の商業機能は、商店数で約 27%、従業員数で約 19%、売場面積で約 20%と高いシェアを占めており、本市の商業機能の中心的役割を果たしている市街地である。</p> <p>中心市街地の商業環境（平成19年）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">土浦市</th> <th rowspan="2">中心市街地 (シェア %)</th> <th rowspan="2">中心市街地の倍率</th> </tr> <tr> <th>数値</th> <th>単位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">商店数 (件)</td> <td>1,313</td> <td>人口千人当たり</td> <td rowspan="2">26.7</td> <td rowspan="2">4.80</td> </tr> <tr> <td>350</td> <td>店舗数 (件/千人)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">従業員数 (人)</td> <td>9,378</td> <td rowspan="2">従業員一人当たり年間販売額 (百万円/人)</td> <td rowspan="2">18.7</td> <td rowspan="2">0.63</td> </tr> <tr> <td>1,757</td> <td>21.50</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">売場面積 (㎡)</td> <td>193,807</td> <td rowspan="2">売場面積当たり年間販売額 (百万円/㎡)</td> <td rowspan="2">19.5</td> <td rowspan="2">0.61</td> </tr> <tr> <td>37,792</td> <td>13.61</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">年間販売額 (百万円)</td> <td>201,606</td> <td rowspan="2">一店舗当たり年間販売額 (百万円/件)</td> <td rowspan="2">11.9</td> <td rowspan="2">0.44</td> </tr> <tr> <td>23,904</td> <td>153.55</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">人口 (人)</td> <td>143,909</td> <td rowspan="2">人口一人当たり販売額 (百万円/人)</td> <td rowspan="2">5.6</td> <td rowspan="2">2.13</td> </tr> <tr> <td>7,998</td> <td>68.30</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料出典：商業統計、平成19年人口は10月1日時点の常住人口</p> <p>2. 業務機能の集積</p> <p>本市全体の事業所数、従業員数の中心市街地のシェアは、全産業で事業所数約 18%、従業員数で約 15%を占めている。特に、金融・保険業は事業所数で約 39%、従業員数で約 59%、宿泊業・飲食サービス業や教育・学習支援業も事業所数で 20%以上のシェアとなっており、業務機能が集積している。</p> <p>産業別事業所数・従業員数 (件・人)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">産業</th> <th colspan="2">全産業 (農林漁業を除く)</th> <th colspan="2">情報通信業</th> <th colspan="2">運輸業、郵便業</th> <th colspan="2">金融業、保険業</th> <th colspan="2">宿泊業、飲食サービス業</th> </tr> <tr> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土浦市</td> <td>7,212</td> <td>83,850</td> <td>71</td> <td>1,602</td> <td>191</td> <td>6,546</td> <td>148</td> <td>2,496</td> <td>902</td> <td>7,203</td> </tr> <tr> <td>中心市街地</td> <td>1,316</td> <td>12,941</td> <td>17</td> <td>274</td> <td>20</td> <td>1,071</td> <td>57</td> <td>1,461</td> <td>237</td> <td>1,559</td> </tr> <tr> <td>シェア (%)</td> <td>18.2</td> <td>15.4</td> <td>23.9</td> <td>17.1</td> <td>10.5</td> <td>16.4</td> <td>38.5</td> <td>58.5</td> <td>26.3</td> <td>21.6</td> </tr> <tr> <td></td> <th colspan="2">生活関連サービス業、娯楽業</th> <th colspan="2">教育、学習支援業</th> <th colspan="2">医療、福祉</th> <th colspan="2">サービス業 (他に分類されないもの)</th> <th colspan="2">その他</th> </tr> <tr> <td></td> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> <th>事業所数</th> <th>従業員数</th> </tr> <tr> <td>土浦市</td> <td>699</td> <td>3,909</td> <td>256</td> <td>3,795</td> <td>429</td> <td>7,389</td> <td>494</td> <td>7,474</td> <td>1,579</td> <td>23,995</td> </tr> <tr> <td>中心市街地</td> <td>131</td> <td>656</td> <td>54</td> <td>448</td> <td>91</td> <td>773</td> <td>82</td> <td>2,798</td> <td>137</td> <td>1,452</td> </tr> <tr> <td>シェア (%)</td> <td>18.7</td> <td>16.8</td> <td>21.1</td> <td>11.8</td> <td>21.2</td> <td>10.5</td> <td>16.6</td> <td>37.4</td> <td>8.7</td> <td>8.7</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料出典：平成21年経済センサス基礎調査</p>	項目	土浦市		中心市街地 (シェア %)	中心市街地の倍率	数値	単位	商店数 (件)	1,313	人口千人当たり	26.7	4.80	350	店舗数 (件/千人)	従業員数 (人)	9,378	従業員一人当たり年間販売額 (百万円/人)	18.7	0.63	1,757	21.50	売場面積 (㎡)	193,807	売場面積当たり年間販売額 (百万円/㎡)	19.5	0.61	37,792	13.61	年間販売額 (百万円)	201,606	一店舗当たり年間販売額 (百万円/件)	11.9	0.44	23,904	153.55	人口 (人)	143,909	人口一人当たり販売額 (百万円/人)	5.6	2.13	7,998	68.30	産業	全産業 (農林漁業を除く)		情報通信業		運輸業、郵便業		金融業、保険業		宿泊業、飲食サービス業		事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	土浦市	7,212	83,850	71	1,602	191	6,546	148	2,496	902	7,203	中心市街地	1,316	12,941	17	274	20	1,071	57	1,461	237	1,559	シェア (%)	18.2	15.4	23.9	17.1	10.5	16.4	38.5	58.5	26.3	21.6		生活関連サービス業、娯楽業		教育、学習支援業		医療、福祉		サービス業 (他に分類されないもの)		その他			事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	土浦市	699	3,909	256	3,795	429	7,389	494	7,474	1,579	23,995	中心市街地	131	656	54	448	91	773	82	2,798	137	1,452	シェア (%)	18.7	16.8	21.1	11.8	21.2	10.5	16.6	37.4	8.7	8.7
項目	土浦市		中心市街地 (シェア %)	中心市街地の倍率																																																																																																																																																				
	数値	単位																																																																																																																																																						
商店数 (件)	1,313	人口千人当たり	26.7	4.80																																																																																																																																																				
	350	店舗数 (件/千人)																																																																																																																																																						
従業員数 (人)	9,378	従業員一人当たり年間販売額 (百万円/人)	18.7	0.63																																																																																																																																																				
	1,757				21.50																																																																																																																																																			
売場面積 (㎡)	193,807	売場面積当たり年間販売額 (百万円/㎡)	19.5	0.61																																																																																																																																																				
	37,792				13.61																																																																																																																																																			
年間販売額 (百万円)	201,606	一店舗当たり年間販売額 (百万円/件)	11.9	0.44																																																																																																																																																				
	23,904				153.55																																																																																																																																																			
人口 (人)	143,909	人口一人当たり販売額 (百万円/人)	5.6	2.13																																																																																																																																																				
	7,998				68.30																																																																																																																																																			
産業	全産業 (農林漁業を除く)		情報通信業		運輸業、郵便業		金融業、保険業		宿泊業、飲食サービス業																																																																																																																																															
	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数																																																																																																																																														
土浦市	7,212	83,850	71	1,602	191	6,546	148	2,496	902	7,203																																																																																																																																														
中心市街地	1,316	12,941	17	274	20	1,071	57	1,461	237	1,559																																																																																																																																														
シェア (%)	18.2	15.4	23.9	17.1	10.5	16.4	38.5	58.5	26.3	21.6																																																																																																																																														
	生活関連サービス業、娯楽業		教育、学習支援業		医療、福祉		サービス業 (他に分類されないもの)		その他																																																																																																																																															
	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数	事業所数	従業員数																																																																																																																																														
土浦市	699	3,909	256	3,795	429	7,389	494	7,474	1,579	23,995																																																																																																																																														
中心市街地	131	656	54	448	91	773	82	2,798	137	1,452																																																																																																																																														
シェア (%)	18.7	16.8	21.1	11.8	21.2	10.5	16.6	37.4	8.7	8.7																																																																																																																																														

3. 都市機能の集積

亀城公園を中心に、国の出先機関である水戸地方裁判所土浦支部、水戸地方検察庁土浦支部、土浦労働基準監督署、関東地方整備局常総国道工事事務所等や、県の土浦警察署、市の市役所新庁舎、市立博物館、亀城プラザ（市民ホール）などの主要な公共公益施設が立地しており、県南生涯学習センターや総合福祉会館など多様な都市施設も数多く集積している。

また、JR土浦駅を結節点として、鉄道や路線バスの公共交通が集積している。

図：公共公益施設整備状況



市内JR各駅の1日平均乗客数

	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	(シェア%)
土浦駅	17,796	17,524	17,277	17,053	16,497	16,055	53.9%
荒川沖駅	9,512	9,467	9,296	9,016	8,674	8,445	28.3%
神立駅	5,506	5,536	5,574	5,313	5,283	5,289	17.8%
合計	32,814	32,527	32,147	31,382	30,454	29,789	

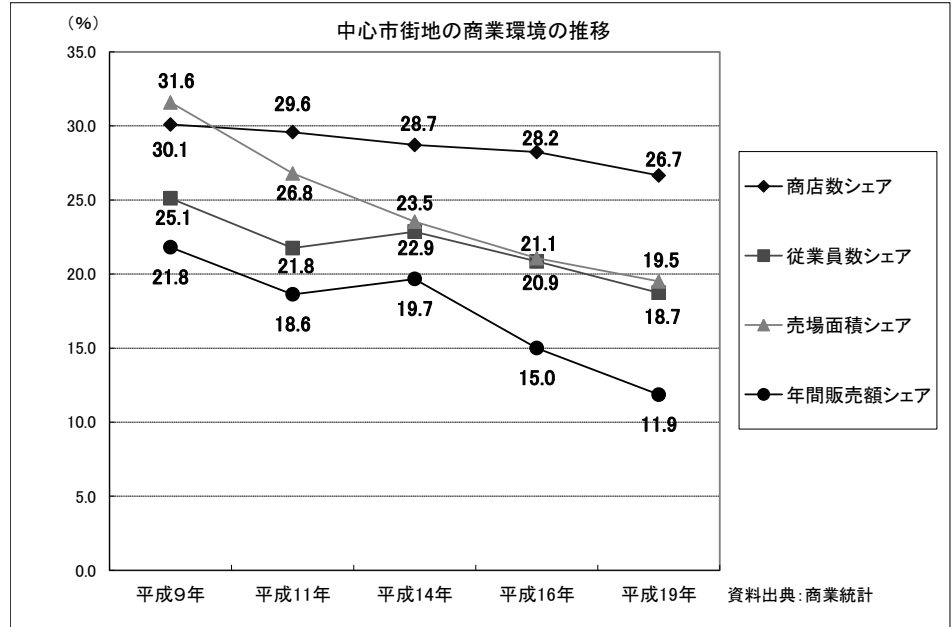
資料出典：統計つちうら、JR東日本水戸支社

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

1. 商業機能の低下

中心市街地の商業機能について、商店数、従業員数、売場面積、年間販売額の本市全体に対する中心市街地のシェアを、平成9年から平成19年までの経年変化で見ると、いずれの項目も低下している。特に売場面積のシェアの低下が大きく、中心市街地における最寄り品の店舗は残っているが、広い売場面積を持つタイプの店舗が撤退、または周辺地区への拡散が進行し、商業機能が弱体化傾向にあると言える。



2. 居住人口の減少

土浦市の人口は、首都圏の外延化に伴い、昭和50年代の高度成長期に住宅開発が進み、平成12年頃までは増加傾向にあったが、バブル経済の終焉とともに住宅開発圧力は沈静化し、その後、平成25年は約14万3千人となっている。

一方、中心市街地は昭和55年11,755人、シェア9.7%であったが、平成25年には7,844人、シェア5.5%まで減少している。

人口の推移

区分	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	昭和55年～平成25年の増減数	昭和55年～平成25年の増減率
土浦市(人)	121,300	129,236	137,053	141,862	144,106	144,060	143,839	143,460	143,404	142,909	21,609	17.8%
中心市街地合計(人)	11,755	10,452	10,391	9,384	8,728	8,214	8,329	8,135	7,998	7,844	-3,911	-33.3%
中心市街地のシェア	9.7%	8.1%	7.6%	6.6%	6.1%	5.7%	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	-	-

資料出典: 昭和55年～平成22年国勢調査、土浦市平成23年～24年は各年10月1日時点の常住人口、平成25年のみ5月1日時点の常住人口

3. 歩行者交通量の減少

歩行者交通量の平成19年から平成24年の推移を比較すると、全体では約6800人20.7%の減少となっており、中心市街地の求心力の低下を表している。

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	歩行者	歩行者	歩行者	歩行者	歩行者	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	ラストウイン前	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%

※調査時間：平日休日共10:00～19:00

資料出典：平成24年度版土浦市中心市街地基礎指標調査

第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

(1) 第7次土浦市総合計画後期基本計画における位置付け

平成25年2月に、今後5年間にわたるまちづくりの指針となる第7次土浦市総合計画後期基本計画を策定した。平成20年3月に策定した第7次総合計画基本構想で掲げる、市の将来像である「水・みどり・人がきらめく 安心のまち活力のまち 土浦」の実現を図るため、分野横断的に重点的かつ優先的に進める施策・事業を「つちうら戦略プラン」として位置づけ、戦略的な展開を図ることとしている。このなかで、中心市街地における都市機能の集積については以下のように記載している。

プラン2 地域力・市役所力 パワーアップ戦略プラン

○市民が安心して暮らし、学び、働くことのできる持続可能なまちづくりを進めるため、健全でスリムな行財政運営を目指す。また、市庁舎の整備により、市民サービスの向上を図るとともに、本市の魅力を戦略的に発信することによりイメージアップに努める。

【重点事業】 ・新市庁舎整備の推進



プラン3 うるおいと活力が調和する暮らしの「質」向上戦略プラン

○中心市街地活性化基本計画を策定し、まちなかを歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを推進する。土浦駅周辺地区については、本市の顔として、都市機能を集積させることにより、にぎわいのある空間づくりを進める。

【重点事業】 ・中心市街地活性化基本計画の推進
・土浦駅前北地区第一種市街地再開発事業の推進

○本市に存在する様々な資源を活用し、「土浦らしさ」の創出を図るとともに、「観光・交流のまち土浦」の実現のため「おもてなし文化」の醸成を図る。

【重点事業】 ・観光基本計画の推進

○県下で有数の歴史と実績を有する、充実した教育環境を活かしながら、次代の土浦市を愛し支える人材の育成に取り組むとともに、多様化する価値観やライフスタイルにも対応した生涯学習拠点の整備・充実を図る。

【重点事業】 ・新図書館の整備



基本設計（中間報告）におけるイメージ図

プラン4 らしさが光る オンリーワン戦略プラン

○地域主権改革の進展と人口減少社会の到来に伴い、自治体の地域間競争が激化している中で、本市が持続的な発展を続けていくためには、「他自治体との差別化」を図ることが重要となる。そのため、日本一を誇る全国花火競技大会や霞ヶ浦など、本市の恵まれた地域資源の持つ魅力、個性を十二分に引き出し、潜在能力を活かした、新しいまちづくりを積極的に進めることにより、市民が誇れる「つちうらブランドの創出」、歴史景観の保全と再生、土浦ならではの「オンリーワンのつちうら」の実現を目指す。

- 【重点事業】
- ・霞ヶ浦とその周辺の水辺空間を活かしたまちづくりの推進
 - ・歴史的景観を活かしたまちづくりの推進

(2)土浦市都市計画マスタープラン(平成 26 年 3 月改定)

全体構想の「土浦らしい都市づくりの方針」の中で、「暮らしを便利に快適にする、多様な機能が共存した都心部の形成」と定め、本市中心市街地においては、「集い・にぎわい・交流のある、質の高い都心部づくり」を目標に、以下の目指す方向性を示している。

[目指す方向性]

- 古くから土浦城址周辺の城下町の形成や、商都として栄えた歴史や文化を持ち、市街地と湖岸が近接している恵まれた立地条件を活かし、質の高い趣のある都心部の形成を目指す。
- 市民・事業者・行政が協働し、連携を図りながら、「中心市街地活性化基本計画」に基づき、魅力ある商店・商店街づくりを推進するとともに、都市機能の集積や、まちなかへの定住を促進し、中心市街地の交流人口・居住人口の増加を目指す。
- 既存のストックを生かすとともに、大規模施設跡地などに適切・効果的に機能配置を行い、これらを安心・安全に配慮したネットワークで連携することによって、便利な都心部を形成する。

3. 中心市街地の活性化の目標

本市の中心市街地は、土浦駅から亀城公園にかけての駅前通りを中心に、商業、事業所、公共公益施設等が集積し、本市の中心として、また県南の商都としての役割を果たしてきた。

しかしながら、近年では交通事情や隣接するつくば商圏の拡大等により、人口、事業所数、従業者数、商業販売額等が減少傾向を示しており、本市の都市活動の確保と経済活力の維持の中心的な役割を果たす地域としての機能が低下しつつある。

これにより、中心市街地の活力・賑わいが喪失し、中心市街地に住むことの魅力が低下していると考えられることから、基本方針に基づき、各活性化事業を行うことにより、まちの魅力を創出し、人々が訪れたくなるまち、人々が住みたくなるまちづくりを目指すものであり、“歩行者交通量”と“空き店舗数”、“まちなか居住人口”、“観光関連施設来場者数”を活性化の目標とする。

■数値目標設定の基本的考え方

数値目標を設定するに当たっては、本計画において取り組む重要な視点や地域特性、対応力等を踏まえ、以下の4つの指標を採用することとする。

(1) 公共公益施設新設に伴う滞留人口増加を図る視点：	中心市街地歩行者交通量
(2) 商業業務機能の活性化を図る視点：	中心市街地空き店舗数
(3) まちなか居住人口増加を図る視点：	中心市街地居住者人口
(4) 観光来街者等交流人口増加を図る視点：	観光関連施設利用者数

(1) 公共公益施設新設に伴う滞留人口増加を図る視点：中心市街地歩行者交通量

毎年「土浦市中心市街地基礎指標調査」を実施しており、同調査の中で歩行者交通量を、毎年一時期に同一歩道上地点の歩行者自転車通行者数について、時間の変化とともに計測記録している。調査の対象地点は、土浦市中心市街地の区域のうち、JR常磐線土浦駅から亀城公園までの路線を主として、下図の11地点を設定している。

