

都市再生整備計画(第5回変更)

土浦市中心市街地地区

(都市再構築戦略事業(人口密度維持タイプ))

茨城県 土浦市

平成31年1月

## 様式1 目標及び計画期間

都道府県名	茨城県	市町村名	土浦市	地区名	土浦市中心市街地地区(都市再構築戦略事業)	面積	118.8 ha
計画期間	平成 26 年度 ~ 平成 30 年度	交付期間	平成 26 年度 ~ 平成 30 年度				

### 目標

- 大目標 土浦駅を中心とした集約型都市構造の実現  
 小目標① 公共公益施設を集約することによる土浦駅周辺の利便性や魅力の向上  
 小目標② 土浦駅近くの霞ヶ浦などの水辺と亀城公園周辺の歴史資源を活かした魅力ある空間の創造  
 小目標③ 公共交通機関の利便性・快適性を高めて利用促進することによる環境にやさしいまちづくり

### 目標設定の根拠

都市全体の再構築方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための再構築方針)  
 本市及びその周辺では、国・県道等の幹線道路の整備、モータリゼーションの進展に伴って、郊外型の大型店の出店が相次いでいる。また平成25年には土浦駅前の大型商業施設が撤退し、平成27年には土浦駅から約1.3kmの場所にある大型病院の郊外移転を予定している。このため、土浦駅を中心とした中心市街地の空洞化が更に進むことが想定される。このようなことから土浦市第7次総合計画における「少子高齢化社会や成熟した都市型社会にあっては、既存ストックを有効活用しつつ多様な都市機能が集積された、効率的で持続可能な都市の形成が重要」という考えのもと、土浦駅周辺地区を中心拠点に位置付け、中心市街地における空きビルや低未利用地を活用して、市庁舎や図書館などの公共公益施設を移転させるほか、生活に必要な商業施設の整備を図り、公共交通の利便性の高い土浦駅周辺において都市機能の集約、生活環境の向上を図る。また、土浦駅近くにある霞ヶ浦などの水辺と亀城公園周辺の歴史資源を活かして、歩行者や自転車を楽しめる空間や、滞在する魅力がある空間を整備することによって、市民及び来街者の交流人口の増加を図る。  
 老朽化した市の公共施設の建替えにあたっては、施設内容なども考慮しながら、中心拠点区域に位置する市が所有する低未利用地や既存建物などの公的不動産の活用を優先する。また整備にあたっては、公共施設間の相互連携を図るとともに、公共交通機関、商業施設、観光資源等との相互連携を図りながら、利便性の向上や地域の魅力向上が図れるよう配置場所や機能を決定していく。移転により発生する郊外部の跡地に関しては、周辺の土地利用との整合をとりながら、都市機能の拡散につながらないよう、適切な規模の施設を誘導して、土浦駅を中心とした集約型都市構造を実現する。  
 個別の公的不動産の活用策としては、土浦駅前の再開発ビルから大型商業施設が撤退したが、そこを本市が取得しており、新市庁舎を整備するとともに、土浦駅に隣接する市と市民が所有する低未利用地に図書館を核とした再開発ビルを整備する。また、霞ヶ浦の土浦港に隣接する市有地については、民間活力を活かして観光・レクリエーション施設を整備するなど、公共公益施設を中心市街地に立地させ、都市機能の集約と公共不動産の有効活用を図る。これらにより発生する現市庁舎や現図書館の跡地については、周辺に立地する施設を考慮しながら、民間活力の導入を含めて適切な施設の立地誘導を図る。  
 なお、平成24年3月に特別用途地区(大規模集客施設立地制限地区)の都市計画決定を行い、準工業地域における大規模集客施設の立地を制限して、中心市街地における商業・業務機能等の回復・強化を図っている。

### まちづくりの経緯及び現況

本市は、旧中活法に基づいて平成12年に策定した中心市街地活性化基本計画により、ハード事業として、「歴史の小径整備事業」や「まちかど蔵・野村の改修事業」など歴史的資源の保全や回遊性向上を目的とした事業や、ソフト事業として、「ジャズフェスティバル」「キッズマート」等のイベントや「チャレンジショップ」等の空き店舗対策などを実施してきた。これまでの取り組みにより、歴史資源への観光客は増加し、イベント時などは多くの来街者を集めている。今後は、市庁舎や図書館を中心市街地へ移転する事業を具体的に進める段階である。  
 なお、平成26年3月に国より中心市街地活性化基本計画の認定を受け、平成30年までの計画期間において、中心市街地への都市機能の集積、まちなか居住の推進に取り組んでいく予定である。

### 課題

- ・中心市街地における大型商業施設の撤退を始め、空き店舗が増加しており、商業機能が低下している。今後も少子高齢化の進展や持続可能な社会を構築する観点から、様々な都市機能を土浦駅周辺の中心市街地に集約し、人が集まる都市づくりを行う必要がある。
- ・市の郊外部に比べて、中心市街地の人口減少割合が大きいこと、居住環境や生活環境など、暮らしやすい環境を整備することによって、居住人口増加を図る必要がある。
- ・江戸時代後期から明治時代初期に建造された蔵の修復やその周辺の石畳舗装など、歴史的街並みや歴史的資源の活用を図ってきたが、今後も継続して、更に魅力ある空間を整備していく必要がある。
- ・日本で第2に広さの湖である霞ヶ浦などの水辺が土浦駅近くにあるが活用が進んでおらず、観光・レクリエーションの場として整備していくことが望まれている。

### 将来ビジョン(中長期)

- ・本地区の中心市街地ゾーンは、「県南地域の拠点機能の維持向上に努めながら、多様な人々が生き生きと安心して楽しく暮らせるような良好な市街地の形成を図る」としている。
- ・亀城公園及びその周辺については、「歴史的・文化的環境や交流の場であり、水・緑・憩い・交流の拠点として位置付け、環境整備を推進する」としている。
- ・霞ヶ浦及びその周辺については、「水郷筑波国定公園の玄関口にふさわしい観光・レクリエーション空間として積極的な活用を図る」としている。



## 様式2 整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【公共公益施設を集約することによる土浦駅周辺の利便性や魅力の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土浦駅に隣接する低未利用地に図書館を核とした再開発ビルを整備することや土浦駅前の大型商業施設が撤退した空きビルへの新市庁舎を整備することなど、公共公益施設等を中心市街地に集約することによって駅前の利便性を高めて、土浦駅を中心とした暮らしやすいコンパクトなまちを実現する。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業):ウララ広場(屋根整備)</li> <li>地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業):情報板</li> <li>高質空間形成施設(都市再構築戦略事業):土浦駅西口既存ペDESTリアンデッキシェルター</li> <li>高次都市施設(都市再構築戦略事業):土浦駅前北地区(ギャラリー)</li> <li>中心拠点誘導施設:図書館</li> </ul> <p>【効果促進事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>まちなか定住促進事業</li> <li>中心市街地出店・開業支援事業</li> <li>情報板設置</li> <li>立地適正化計画策定事業</li> </ul>
<p>【土浦駅近くの霞ヶ浦などの水辺と亀城公園周辺の歴史資源を活かした魅力ある空間の創造】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土浦港に隣接する市有地に、既存のマリーナとの連携を図りながら、親水公園・イベント広場等を整備することによって、水辺を介した市民交流を活性化させ、賑わいを創出する。また、中心市街地に近接する貴重な公共空間である桜川に遊歩道等を整備することによって、水辺の賑わいを創出し、中心市街地の更なる魅力向上を図る。この他、これまで整備を進めてきた亀城公園やその周辺のまちかど蔵、歴史の小径等の歴史資源への快適な回遊動線を整備することにより、歴史資源の活用を促進する。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園(都市再構築戦略事業):(仮)土浦港周辺広域交流拠点整備</li> <li>地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業):情報板</li> <li>高質空間形成施設(都市再構築戦略事業):亀城モール</li> <li>高質空間形成施設(都市再構築戦略事業):土浦港北側(遊歩道)</li> </ul> <p>【効果促進事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>かわまちづくり事業(遊歩道)</li> <li>情報板設置</li> </ul>
<p>【公共交通機関の利便性・快適性を高めて利用促進することによる環境にやさしいまちづくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土浦駅の交通結節点機能を高めるため、バスターミナルにシェルター・ベンチ・情報板を設置するなど、公共交通利用者の利便性・快適性を高め、公共交通利用促進を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域生活基盤施設(都市再構築戦略事業):情報板</li> <li>高質空間形成施設(都市再構築戦略事業):土浦駅西口バスシェルター・ベンチ</li> </ul> <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画道路荒川沖木田余線整備事業</li> </ul>
<p><b>事業実施における特記事項</b></p>	
<p>【まちづくりの住民参加】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地活性化基本計画の策定に当たっては、市民アンケートや関係団体へのヒアリングを実施するとともに、市民を含めた策定委員会を開催してきた。</li> <li>・また、土浦商工会議所と土浦都市開発によって設立された中心市街地活性化協議会を開催し、中心市街地活性化基本計画に意見を反映してきた。</li> <li>・NPO法人まちづくり活性化土浦は、土浦駅を中心としたコミュニティバスの運営を行っている。</li> <li>・水辺空間の活用に関しては、市民アンケートを実施するとともに、市民を含めた策定委員会を開催し、国土交通省のかわまちづくり支援制度に基づく、土浦市かわまちづくり計画を策定している。</li> </ul>	



都市再生整備計画の区域

<p>土浦市中心市街地地区(茨城県土浦市)</p>	<p>面積 118.8 ha</p>	<p>区域 中央一丁目、二丁目、大和町の全部と有明町、大手町、川口一丁目、二丁目、桜町一丁目、三丁目、四丁目、城北町、東崎町、港町一丁目、立田町の各一部</p>
---------------------------	--------------------	--

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。

