土浦市中心市街地活性化基本計画

平成 31 年 4 月

（平成31年3月18日認定
令和 2 年 7 月 30 日第1回変更）

茨城県土浦市

＜目 次＞

○ 基本計画の名称 …… 1
○ 作成主体 …… 1
○ 計画期間 …… 1

１． 中心市街地の活性化に関する基本的な方針 …… 1
［１］土浦市の概要 …… 1
［２］計画策定の背景及び目的と意義 …… 4
［３］時代の潮流 …… 5
［４］上位・関連計画の位置づけ …… 10
［５］中心市街地の概況 …… 17
［６］中心市街地に対するニーズの把握 …… 53
［７］土浦市中心市街地活性化基本計画（一期計画）の検証 …… 62
［８］中心市街地の課題 …… 71
［９］中心市街地の活性化に関する基本方針 …… 74

２． 中心市街地の位置及び区域 …… 83
［１］位置 …… 83
［２］区域 …… 84
［３］中心市街地の要件に適合していることの説明 …… 85

３． 中心市街地の活性化の目標 …… 91
［１］目標指標の設定 …… 91
［２］数値目標設定の考え方 …… 92

４． 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項 …… 103
［１］市街地の整備改善の必要性 …… 103
［２］具体的事業の内容 …… 104

５． 都市福利施設を整備する事業に関する事項 …… 114
［１］都市福利施設の整備の必要性 …… 114
［２］具体的事業の内容 …… 115

６． 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項 …… 117
［１］街なか居住の推進の必要性 …… 117
［２］具体的事業の内容 …… 118

７． 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項 …… 123
［１］経済活力の向上の必要性 …… 123
［２］具体的事業の内容 …… 124

８．　４から７までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項 …… 141
［１］公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性 …… 141
［２］具体的事業の内容 …… 142

９．　４から８までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項 …… 146
［１］市町村の推進体制の整備等 …… 146
［２］中心市街地活性化協議会に関する事項 …… 150
［３］基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等 …… 161

１０．　中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項 …… 164
［１］都市機能の集積の促進の考え方 …… 164
［２］都市計画手法の活用 …… 165
［３］都市機能の適正立地、既存ストックの有効利用等 …… 167
［４］都市機能の集積のための事業等 …… 170

１１．　その他中心市街地の活性化のために必要な事項 …… 172
［１］基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項 …… 172
［２］都市計画等との調和 …… 173
［３］その他の事項 …… 175

１２．　認定基準に適合していることの説明 …… 177

○ 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 31 年 4 月から令和 6 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・地勢

土浦市は、日本第 2 の湖面積を有する霞ケ浦や一級河川桜川、丘陵地帯の斜面林など水と緑に恵まれ、茨城県南部の中核都市として発展してきた。市域は東西 14.4km、南北 17.8km。東京から 60km 圏内にあり、JR 常磐線の土浦駅、荒川沖駅、神立駅や常磐自動車道の桜土浦インターチェンジ、土浦北インターチェンジなど交通幹線網が整っている。また、茨城県小美玉市の茨城空港から約 20km、千葉県成田市の成田国際空港から約 40km の距離にある。さらに、筑波研究学園都市にも隣接し、首都改造計画の中で、筑波研究学園都市と一体的に、首都機能分散の受け皿となる「業務核都市」として位置付けられている。

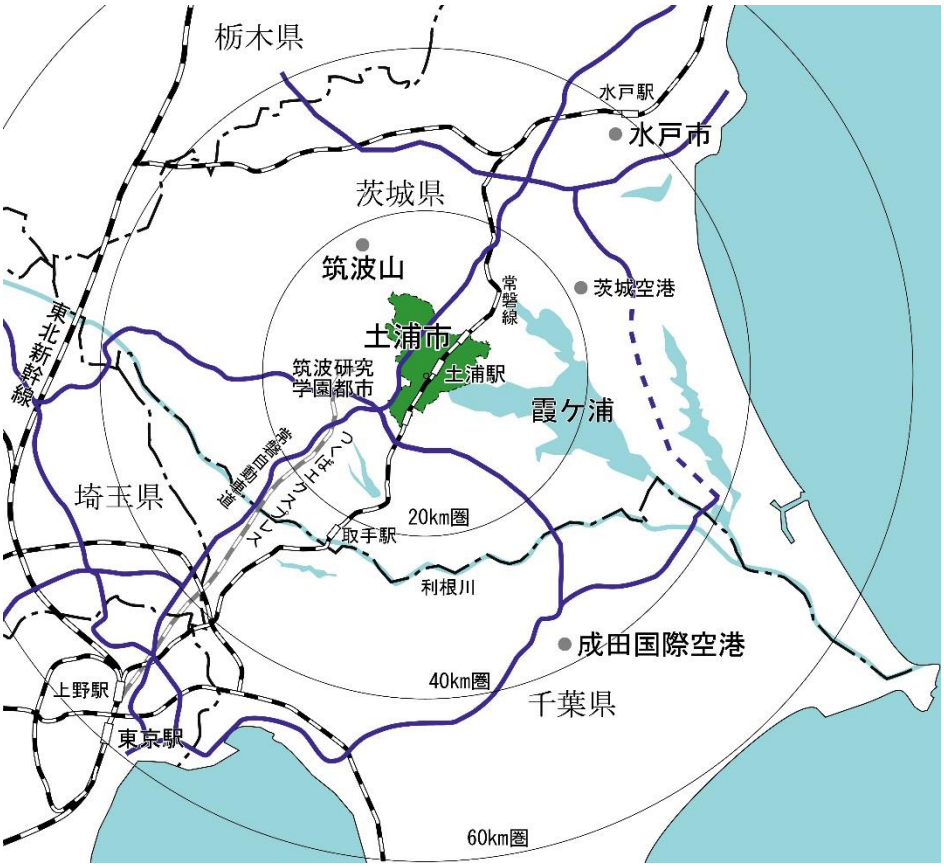


図　土浦市位置図

（２）沿革

本市には、国指定史跡上高津貝塚を始め、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、霞ケ浦、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付けられた。

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の発展により、県南第一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 122.89 ㎢となり、市域が霞ケ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

昭和 58 年の土浦駅ビル「ウイング」の開業を契機に、昭和 60 年川口ショッピングセンター「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、土浦駅周辺に商業核が形成された。しかし、平成元年「京成百貨店」閉店を皮切りに、百貨店や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店するなど、商業機能が小売業からサービス業へと形態の変化が見られた。

このような土浦駅を中心とした中心市街地の衰退に歯止めをかけるため、平成 24 年には「土浦市中心市街地活性化協議会」が設置され、平成 26 年には「土浦市中心市街地活性化基本計画」（一期計画）が策定された。本計画に沿い、平成 27 年には平成 25 年に閉店した「イトーヨーカドー土浦店」の空き区画へ「土浦市役所」が移転、平成 29 年には土浦駅前北地区市街地再開発事業により図書館や市民ギャラリー等を配置した「アルカス土浦」が開業する等、土浦駅前への公共施設の移転・集約化が進んだ。また、平成 28 年の「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の開通や、平成 30 年のサイクリング拠点施設「りんりんスクエア土浦」の開業等、サイクリング環境が充実してきている。

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57年	ショッピングセンター「ピアタウン」竣工	平成19年	小網屋跡地にマンション「ポレスターセントラルシティ土浦」竣工
昭和58年	土浦駅ビル「ウイング」竣工	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」閉業 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」休業
昭和60年	川口ショッピングセンター「モール５０５」竣工	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
昭和63年	マンション「ホーユウパレス」竣工	平成22年	ビジネスホテル「グリーンコア土浦」開業
平成元年	「京成百貨店」閉店	平成23年	東日本大震災で亀城公園、中城地区等が被災
平成3年	土浦駅東駐車場供用開始	平成25年	「イトーヨーカドー土浦店」閉店
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 土浦駅西駐車場供用開始	平成26年	「土浦市中心市街地活性化基本計画」策定
平成10年	「西友土浦店」閉店	平成27年	上野東京ライン開業に伴い常磐線の東京駅・品川駅乗入開始 イトーヨーカドー土浦店空き区画に「土浦市役所」移転 歴史的建造物「矢口家住宅」改修完了
平成11年	「小網屋」閉店	平成28年	「つくば霞ヶ浦りんりんロード」開通 土浦駅西口ペデストリアンデッキ供用開始 「土浦協同病院」おおつ野に移転
平成12年	「東武ホテル」閉業	平成29年	「土浦市立地適正化計画」策定 図書館等再開発複合施設「アルカス土浦」開業
平成16年	「丸井土浦店」閉店	平成30年	土浦駅ビル「ペルチ土浦」が「PLAYatré」としてリニューアルオープン JR 土浦駅西口広場改修完了 サイクリング拠点施設「りんりんスクエア土浦」開業
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「ライフイン土浦駅東」開業 ビジネスホテル「ベルズイン土浦」開業 つくばエクスプレス運行開始	令和元年	マンション「ウィザースレジデンス」竣工予定 土浦港周辺広域交流拠点（市先行整備部分）完成予定
平成18年	「土浦京成ホテル」閉業 新治村と合併		

【２】計画策定の背景及び目的と意義

中心市街地活性化法（中心市街地の活性化に関する法律）は、少子高齢化、消費生活等の状況変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することにより、地域の振興及び秩序ある整備を図り、国民生活の向上及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的としており、快適で魅力ある生活環境の形成、都市機能の集積、創造的な事業活動の促進を基本とし、地域の関係者が主体的に取り組み、それに対し国が集中的かつ効果的に支援を行うものとされている。

この中心市街地活性化法を活用し、多くの市町村で中心市街地活性化の取組が進められているが、少子高齢化の進行や商業施設などの郊外出店等により、中心市街地における空き店舗、低未利用地の増加に歯止めが掛かっていない状況である。

これを受け、平成 25 年 6 月に「日本再興戦略」が閣議決定され、「コンパクトシティの実現」を目標とする民間投資の喚起を通じた中心市街地の活性化を図るため、平成 26 年 7 月に「中心市街地の活性化に関する法律の一部を改正する法律」が施行された。

このような背景のもと、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を目的に、平成 26 年に「土浦市中心市街地活性化基本計画」（以降、一期計画）を策定した。

この一期計画では、市庁舎の駅前移転や、再開発事業による新図書館整備等、土浦駅周辺への都市機能の集約が進み、観光施設利用者数や歩行者交通量の増加など、一定の成果は得られているが、まちなか居住の増進や空き店舗の削減については、未だ成果の発現に至っていないのが現状である。そのため、一期計画で作った流れを途絶えさせず、中心市街地の魅力とにぎわいを創出することで居住人口や交流人口増加につなげるため、新たな中心市街地活性化基本計画（以降、二期計画）を策定する。

【３】時代の潮流

（１）避けられない人口減少と少子・高齢化

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、人口構造そのものを大きく変化させるなど、深刻な課題となっている。

なお、国立社会保障人口問題研究所による本市の 2045 年の将来人口は、108,758 人と推計されている。

さらに、生産年齢人口（15～65 歳）の割合の減少は、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確実となっている。また、年少人口等の減少は、将来的な購買層の減少を招き、経済への影響が懸念される。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）自転車利用におけるニーズの高まり

近年、健康や環境志向の高まり、都心居住の進展による人口増加、東日本大震災を教訓とした交通機関のあり方、電動アシスト付自転車の普及など社会情勢の変化を背景に、従来の買い物や最寄駅までの通勤・通学利用など近距離の移動だけでなく、比較的遠い距離の就業先直行型の自転車通勤や、健康増進のためのサイクリングなどの自転車利用のニーズが高まってきている。

さらに、来訪者による都市観光においても、自転車で周遊しながらまちの魅力を楽しむポタリングや自転車タクシーの利用など、自転車を利用した楽しみ方が広がりつつある。また、全国各地でサイクリングによる地域振興の取組が盛んになっている。愛媛県今治市と広島県尾道市を結ぶ全長約 70km の「瀬戸内しまなみ海道」は、国内初の海を渡る自転車道（瀬戸内海横断自転車道）であり、瀬戸内海のダイナミックな風景を眺めながらサイクリングを楽しむことができるとして国内外から多くのサイクリストを集めている。

こうした自転車利用におけるニーズの高まりを受け、平成 29 年 5 月に自転車活用推進法（平成 28 年法律第 113 号）が施行され、自転車ネットワーク計画の作成や車道通行を基本とする自転車通行空間の整備を一層推進するとともに、自転車の交通ルール遵守の効果的な啓発や、自転車を活用した地域の観光振興に資する情報発信等、自転車の活用の推進に関する取組が進められている。また、平成 30 年 6 月には、自転車活用推進法に基づく自転車活用推進計画が策定され、国内外に PR するために我が国を代表するナショナルサイクルルートの創設を検討することによるサイクル・ツーリズムの推進等が位置付けられた。

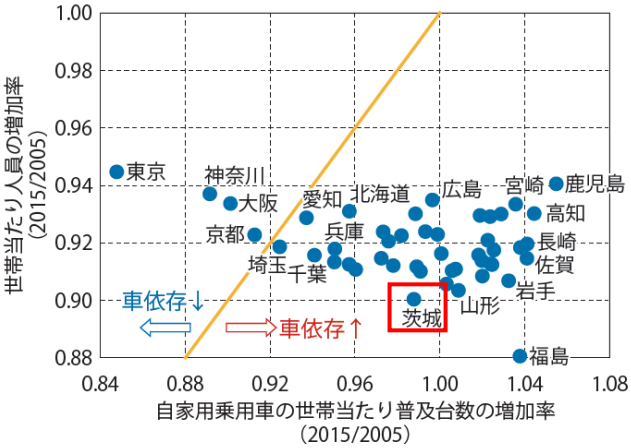
茨城県でも、平成 28 年 6 月に、「水郷筑波サイクリング環境整備総合計画」を策定し、水

郷筑波地域において、地域の特性を活かした「回遊性のあるサイクリング」をテーマに、誰もがサイクリングを楽しむことができる日本一のサイクリング環境の構築を目指し，行政や民間事業者、地域住民などの様々な主体が一体となって取組を進めている。

本市においても、全長約 180 kmのつくば霞ヶ浦りんりんロードの拠点として、サイクリングターミナル等の機能が求められている。

（３）継続する車依存と地域公共交通の再構築に向けた取組の本格化

内閣府の世論調査によると、地方では、日常生活において鉄道やバスといった公共交通機関を利用する人は少なく、7 割近くが日常の交通手段として自動車を利用している。また、この 10 年間で車依存の傾向が弱まっているのは、三大都市圏を構成する都府県の一部のみであり、その他の道県においては、車依存の傾向が強まっていると報告されている。



資料出典:「平成 29 年度　国土交通白書」

図　世帯当たりの人員の増加率と世帯当たりの普及台数の増加率との関係

茨城県においても、平成 27 年までの 40 年間で国・県道 1,138.2 kmが整備され、その間車の保有台数は約 4.6 倍に増加している。自動車 1 台当たりの県民数も 4.2 人/台から 1.2 人/台となっており、子どもや高齢者等の自動車利用困難者を除くと、一人 1 台に近く、過度な車依存の傾向は今後も継続するものと想定される。

一方、鉄道やバスの運行廃止及び運行本数の減少により、全県内のこの 60 年間の鉄道（JR 東日本）の年間乗客数は約 640 万人減少、バスは約 1 億 3,600 万人減少しており、前述の継続する車依存により、公共交通ネットワークの縮小やサービス水準の一層の低下が懸念されている。しかし、地域公共交通は、特に自動車を運転できない学生、高齢者等にとって必要不可欠な存在であり、また、活力に満ちた地域社会の実現に寄与するため、コンパクトなまちづくりと連携して、地域公共交通の活性化・再生を図ることが重要である。

こうした情勢を踏まえ、平成 26 年に「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」を改正し、地方公共団体が先頭に立って、関係者と適切に役割分担しながら、まちづくりや観光振興等の地域戦略と連携しつつ、地域にとって最適な公共交通ネットワークの形成を、関係者の合意のもとで実現していくための枠組みを構築した。

本市においても、コミュニティバスの運行や郊外の大型店と土浦駅を結ぶバス路線の整備等、中心市街地を拠点とした地域公共交通ネットワークの形成が進められており、今後、公共交通機関の利用促進に向けた更なる取組の推進が求められる。

表　茨城県における道路・交通環境の推移

	国・県道の推移（km）		保有自動車台数の推移（台）		鉄道（JR東日本）乗降客数の推移（千人）	一般乗合旅客自動車（バス）状況の推移	
	総延長	実延長	全県	土浦市		走行キロ（千km）	輸送人員（千人）
昭和50年	3,967.8	3,576.2	555,767	27,327	187,537	67,368	176,899
平成27年	5,106.0	4,552.0	2,535,482	120,922	181,148	62,396	40,877
昭和50～平成27年増減	**1,138.2**	**975.8**	**1,979,715**	**93,595**	**▲ 6,389**	**▲ 4,972**	**▲ 136,022**

資料出典：茨城県統計年鑑（二輪車を除く。）
注）なお、鉄道の乗降客数は、上記出典の元データが乗車客数のため、2 倍にして算出。
また、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）コンパクトなまちづくりの動きの活発化

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になるとともに、空き地などの低･未利用地の点在による都市のスポンジ化も新たに問題となってきている。

また、都市機能の無秩序な拡散は、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への依存を進行させており、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。

本格的な人口減少・高齢化社会を迎える中で、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を形成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。

こうした情勢を踏まえ、国は平成 26 年に「都市再生特別措置法」を改正し、経済的インセンティブにより居住と都市機能の立地誘導を進める「立地適正化計画制度」を創設した。

本市においても、平成 26 年 3 月に「土浦市都市計画マスタープラン」を策定し、中心市街地を機能拠点の核として位置付けるとともに、平成 29 年 3 月には「土浦市立地適正化計画」を策定した。この中で中心市街地は、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市の中心であり、人々が集い、語らい、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役割が求められている。

（５）官民が呼応するまちづくりの高まり

近年、従来の「行政中心のまちづくり」から「民間の取組に対して公共が呼応するまちづくり」への機運が高まりつつある。

人口減少に伴う国・地方の財政悪化などを背景に行政の守備範囲が縮小する一方、民間の企業やまちづくり団体、NPO、地域金融機関等の役割が増大している。まちづくりに持続可

能な民間の経営の視点を取り入れた「官民呼応のまちづくり」の取組が進んできており、全国的にも広がりを見せつつある。

このような潮流は、中心市街地の活性化にも影響を与えており、持続可能なまちづくりを実現する観点から、公共事業を契機としたエリアマネジメントの取組や、道路や水辺など公共空間の積極的な活用、まちなかの遊休不動産の再生・利活用を活性化の起爆剤とする「リノベーションまちづくり」の取組が拡大している。

公共側に足りない民間の経営の視点や、民間側が持っていない公共ストックの活用など、官民がお互いに補完しながらより良いまちづくりに取り組む必要性が認識されてきており、「官民呼応のまちづくり」は中心市街地活性化においても重要な視点の１つとなり、今後さらに広がりを見せるものと考えられる。

（６）ライフステージに応じた地方創生の充実

我が国は、本格的な人口減少社会に突入しており、今後は加速度的に人口が減少することが見込まれている。国においては、人口減少社会の克服と地域経済の再生を柱とする『地方創生』を推進するため、平成 26 年 11 月に「まち・ひと・しごと創生法」を制定し、内閣総理大臣を本部長とする「まち・ひと・しごと創生本部」を設置した上で、2060 年までに１億人程度の人口を確保する中長期展望を示した「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」と、そのために今後 5 ヶ年で推進する施策をまとめた「まち・ひと・しごと総合戦略」が閣議決定されるなど、人口減少社会の克服に、長期的に取り組んでいく姿勢を明確に打ち出した。平成 30 年 6 月には、「まち・ひと・しごと創生基本方針 2018」において、①地方にしごとをつくり、安心して働けるようにする、②地方への新しいひとの流れをつくる、③若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる、④時代に合った地域をつくり、安心なくらしを守るとともに、地域と地域を連携する、などを地方創生の基本方針として掲げ、ライフステージに応じた政策メニューの充実・強化を図っている。

本市においても、このような動きに迅速かつ的確に呼応し、本市の実情に即した人口の長期的展望と、人口減少の克服（抑制）に向けた、より実効性の高い施策を立案・展開していくため、「土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」及び「土浦市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を平成 27 年 10 月に策定し、地域の雇用基盤の確立、結婚・出産・子育ての支援、中高年世代を主なターゲットとした「転入の促進」など、本市の持続的な発展に向けて全庁を挙げて取り組んでいるところである。

（７）消費行動・価値観の変化

近年、消費者行動や消費への価値観が変化している。商品そのものの価値だけでなく、商品が作られた過程などその商品の背景にあるストーリーまで含めて商品の価値だと考える人が増えてきている。

また、所有価値（モノ）から体験価値（コト）を求めるように、ものを多く所有することが生活の豊かさではないという価値観に変わってきている。近年増加する外国人旅行者のイ

ンバウンド需要についても変化が見られるようになっており、以前の買い物中心から“日本ならではの体験”を求めるコト消費に変わってきているとされている。

さらに、消費者の求める価値が「所有」から「体験」へ移行する中、「所有」から「共有（シェア）」への移行もみられる。ICT 技術の進展や SNS 等の普及と相まって、所有する資産をプラットフォームを介してシェアする経済「シェアリングエコノミー」が広がりを見せており、「モノ」、「空間」、「スキル」、「移動」、「お金」を共有する機運が高まっている。

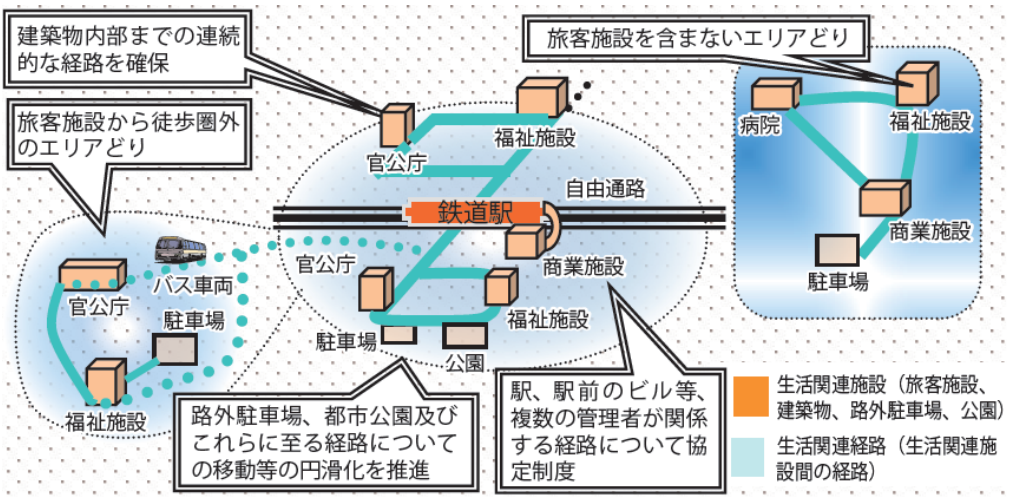
（８）公共空間におけるバリアフリー化の進展

高齢者、障がい者、子育て世代など、全ての人々が安心して生活・移動できる環境の実現を図るためには、公共空間のバリアフリー化の進展が必要不可欠である。

また、国では「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方を踏まえた「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」により、旅客施設や道路等の公共公益施設の新設等の際の「移動等円滑化基準」への適合義務、既存の施設等に対する適合努力義務を定めるとともに、令和 2 年度末までの整備目標を定め、バリアフリー化の推進を図っている。

こうした中、「バリアフリー法」を取り巻く環境の変化、また、2020 年の東京オリンピック・パラリンピック競技大会を契機とした、共生社会の実現を目指し、全国において更にバリアフリー化を進めるため、平成 30 年 2 月、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律案」を国会に提出し、同年 3 月に交通バリアフリー基準が改正された。

本市においても、平成 21 年 3 月に「土浦市バリアフリー基本構想」を策定し、土浦駅周辺地区を重点整備地区とするエリアで特定事業計画に基づいた総合的・連続的なバリアフリー化を推進しており、今後も公共交通事業者等によるハード・ソフト一体的な取組の推進や、バリアフリーのまちづくりに向けた地域における取組強化等が求められる。



資料出典:「平成 29 年度　国土交通白書」

図　駅を中心とした地区等における移動等の円滑化のイメージ

【4】上位・関連計画の位置づけ

（1）第8次土浦市総合計画基本構想（平成30年2月策定）

平成 30 年 2 月に策定された第 8 次土浦市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付けている。

《土地利用の基本的な考え方》

・JR 土浦駅を中心とする市街地地区を都心部として位置付け、商業・業務及び行政サービスなど都市機能の集積を高めるとともに、自然・歴史・文化資源の活用、定住促進などにより、にぎわいのある都心部の形成を図る。
・土浦城址及びその周辺地区は、広域的な歴史・文化・観光拠点としての機能充実を図る。
・霞ヶ浦総合公園、川口運動公園及びその周辺地区は、市民のレクリエーションの場、健康づくりの場としての機能充実を図る。

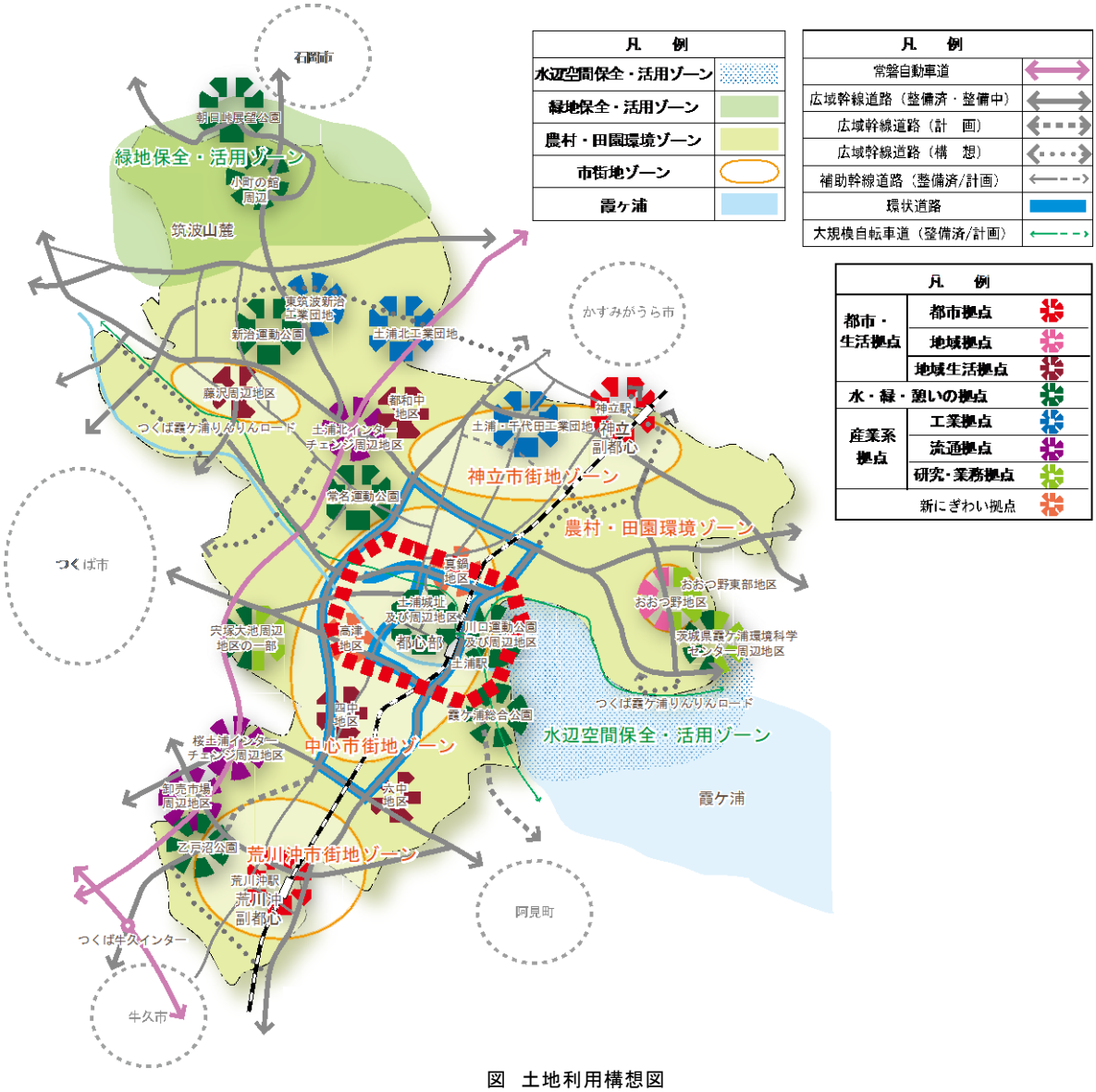


図　土地利用構想図

（2）土浦市都市計画マスタープラン（平成26年3月策定）

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。

また、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　機能拠点の配置

（3）土浦市立地適正化計画（平成29年3月策定）

土浦駅周辺地区は、立地適正化計画において、本市の中心的な拠点として多様な都市機能を誘導する地区に位置付けられている（中心市街地に関する事項を抜粋）。

《居住誘導施策》

歩いて暮らせるまちづくりの推進や住環境の向上などにより居住の基盤的環境の質的向上を図るとともに、市外や居住誘導区域外から居住誘導区域内に転居する住民に対し地域コミュニティの形成を支援することにより、居住誘導区域内への居住誘導を推進する。

《都市機能誘導施策》

民間事業者等による誘導施設の整備等に対する直接的な支援を始め、行政自らの誘導施設の整備･誘導により施設の立地・集約を牽引するとともに、官民の連携による医療施設等の持続的運営、誘導施設の立地基盤となる都市基盤の高質化・魅力向上を図ることで、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地を推進する。

《都市機能誘導施設》

・市役所・支所　・地域包括支援センター　・児童館、子育て支援施設
・商業機能　・一般病院　・銀行・信用金庫
・図書館、博物館・ギャラリー、文化ホール

図　将来都市構造図

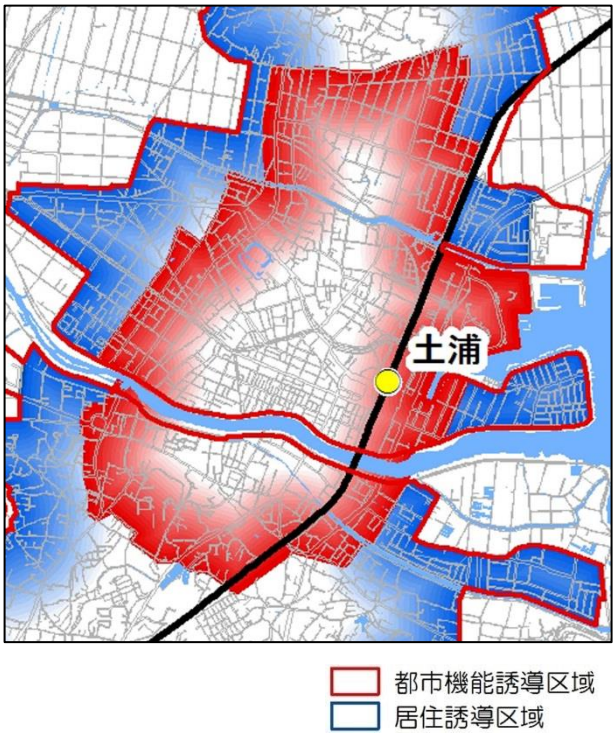


図　土浦駅周辺地区都市機能誘導区域

（４）土浦市バリアフリー基本構想（平成21年3月策定）

土浦駅周辺地区は、バリアフリー基本構想において重点整備地区に位置付けられ、地区のまちづくりの方向を踏まえ、市内・市外から当該地区へ訪れやすくするとともに、駅を中心に安全で安心して移動できるまちづくりが目標とされている。（中心市街地に関する事項を抜粋）

《土浦駅周辺地区のバリアフリーまちづくりの方針》

・土浦駅周辺地区では、JR 常磐線土浦駅を中心に、北西側の亀城公園と北東側の川口運動公園、さらに、その間の川口ショッピングセンター「モール 505」の３カ所を含む範囲において、バリアフリー化を図る。
・高齢者、障害者を含む多くの人が利用する施設を対象として、駅と施設の間で、少なくとも１つのバリアフリー化された経路を確保するとともに、地区の回遊性を考慮し、西口と東口の施設間を結ぶ経路もバリアフリー化を図る。
・バリアフリー化された経路を確保する際には、車いす使用者や視覚障がい者などのそれぞれの立場の人が、利用できる連続的な経路を確保する。
・また、亀城公園周辺には土浦小学校や土浦幼稚園が立地していることから、その周辺の道路については、バリアフリーと安全性に配慮した歩行空間の確保を図る。
・高齢者、障害者を含む多くの人が利用する施設については、施設（建築物）の出入口まで到達できるように、バリアフリー化を図る。
・視覚障害者誘導用ブロックや案内標識などの誘導案内設備については、統一した仕様による整備を行うとともに、高齢者、障害者等に配慮した表現を用いる。
・歩道上や沿道の空間に余裕がある場合は、ベンチなど休憩できる場所を整備する。
・放置自転車や店舗看板の歩道上への配置などを解消する適切な管理とマナーの向上を推進する。

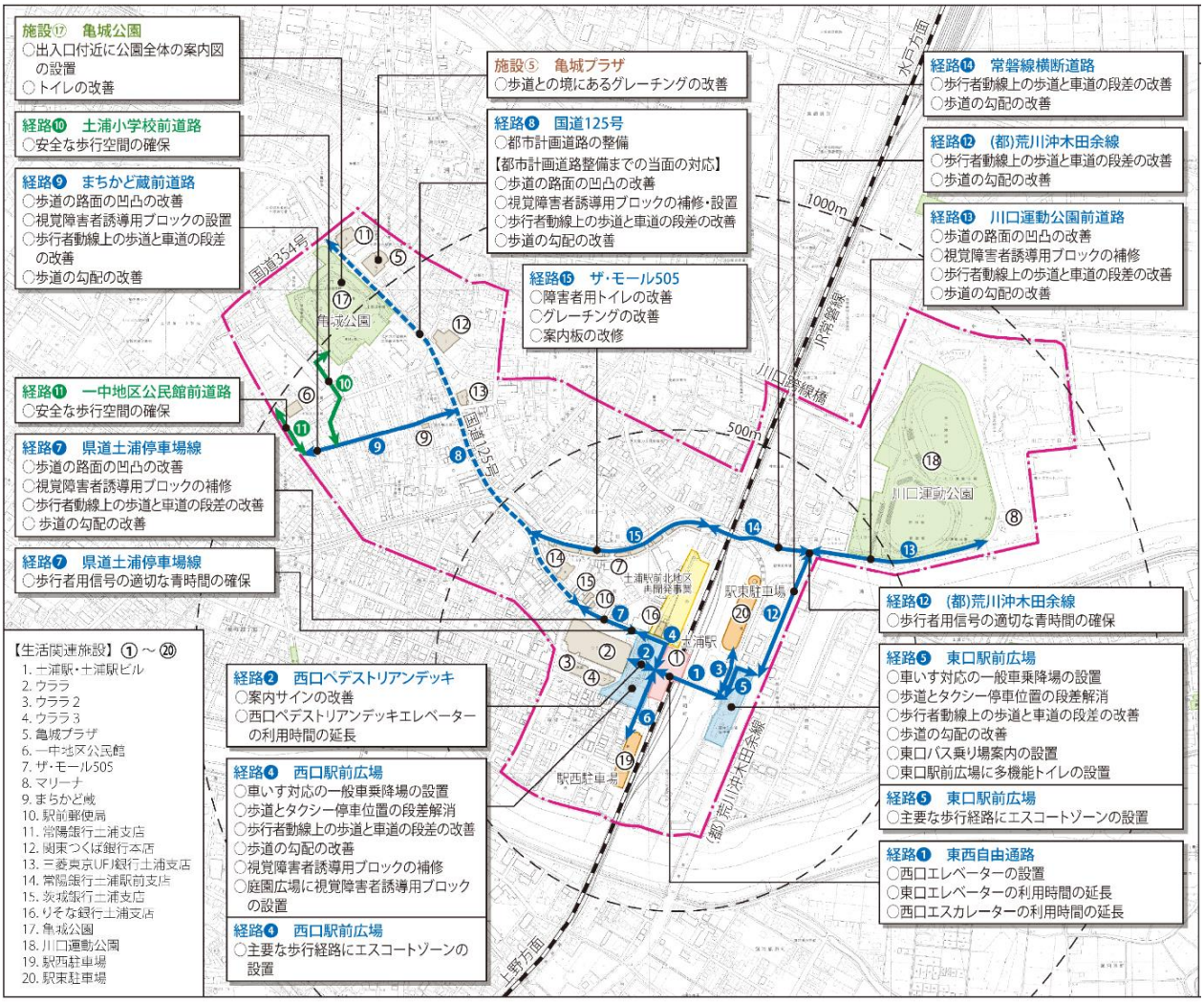


図　土浦駅周辺地区　特定事業及びその他の事業

（5）水郷筑波サイクリング環境整備総合計画（平成28年6月策定）

本市の中心市街地は、つくば霞ヶ浦りんりんロードの経由地として、土浦駅やラクスマリーナ、まちかど蔵等に、サイクリストのニーズを満たす高い水準の機能を持つ拠点施設の整備が位置付けられている。

《主な実施施策》

○自転車サポートステーションの登録拡充
○休憩施設の機能充実やポケットパークの適切な間隔での整備
○駅等の拠点施設へのシャワー、更衣室、組立スペース等の機能充実
○サイクリスト向けの宿泊環境の充実に向けた検討

図　既存の拠点施設の位置

（6）第二期土浦市環境基本計画（平成29年3月改訂）

環境基本計画では、市を取り巻く環境の現状と課題を踏まえ、本市の目指すべき将来像を「人と自然が共生し、暮らしつながる水郷のまち　つちうら」と定め、市、市民、事業者の取組により実現を目指すことを位置付けている。（水質浄化の推進に関する事項の抜粋）

《基本目標》

○自然環境「霞ケ浦をはじめとする豊かな自然が次世代に継承されるまちを目指して」

郷土の自然の基盤であり、地域の歴史と文化を育んできた霞ケ浦の再生は、自然環境の保全、修復、創造の象徴である。

水辺や里山などの自然とのふれあいを通じて、自然環境の保全などへの関心を高めるとともに、水と緑が有機的に連なり、豊かな生態系が保たれる水郷の環境を地域で維持、保全、育成していく仕組みを築き、恵み豊かな自然環境を保全し、次世代へと引き継いでいく。

○生活環境「健康で安心して心地よく暮らせるまちを目指して」

大気質、水質などの悪化は、市民が健康で安心な生活を送るために未然に防ぐべき事項です。特に、霞ケ浦や河川の水質汚濁は市民生活に起因するところが大きく、良好な生活環境を保全するためにも、自らの生活により霞ケ浦や河川の環境へ負荷を与えていることを認識する必要がある。

汚染物質の排出実態の把握や適切な情報提供などを行うとともに、法令などに基づく規制・基準の順守について指導に努め、市民一人ひとりが日常生活におけるマナー・モラルを意識する対策を行う。

○快適環境「歴史と水郷文化の風景が感じられる、快適な空間があるまちを目指して」

社会の成熟化に重心を移し、環境との共生を図りながら、暮らしの“ゆとり”や“うるおい”を実感することのできる都市環境の質の向上を目指し、地域の人口を維持し、交流人口の拡大を図る上でも、地域の自然や景観を活かしたまちづくりが重要性を増している。道路や公園など都市基盤の充実や、バリアフリーなどを取り入れた空間、緑や水辺の空間、景観整備など地域の特性を生かしながら、都市の快適性や魅力を高めていく必要がある。

良好な景観を構成する潤いのある快適な環境をつくるため、生活と歴史に密着した緑を活かしたまちづくりを行う。

○ひとづくり「一人ひとりが環境のことを考え行動するまちを目指して」

私たちの暮らしが環境に与える多大な影響を各自が深刻に受止め、良好な環境の保全と創造に対する一人ひとりの自覚と責任に基づく草の根の行動を隅々まで広げていくことが重要である。環境意識の醸成を図るため、あらゆる市民が環境学習へ参加する機会を充実させるとともに、次代を担う子どもたちに向け、学校や地域などにおいて環境教育を展開し、幼少期から環境を知り、考える様々な機会を充実させる。

土浦市の目指すべき将来像を実現するにあたり、市民、事業者、市の地域や各場面において、協働による環境保全行動が実践され、広く展開されていくような仕組みを構築する。

《霞ケ浦保全・再生プロジェクト》

○水質浄化の推進

- 公共下水道の整備の推進と公共下水道及び農業集落排水施設への接続促進
- 一般家庭に対する高度処理型浄化槽設置の推進と汲取りや単独処理浄化槽からの転換促進
- 工場や事業場、農業など、事業活動に伴う排水の水質改善

○自然とふれあい・保全意識を育む機会の充実

- 筑波山地域ジオパークの広報・情報発信と修景や周遊ルートの設定
- 様々な主体が参加できる多様な環境学習イベントを開催し、郷土の自然への愛着・保全意識の醸成

【5】中心市街地の概況

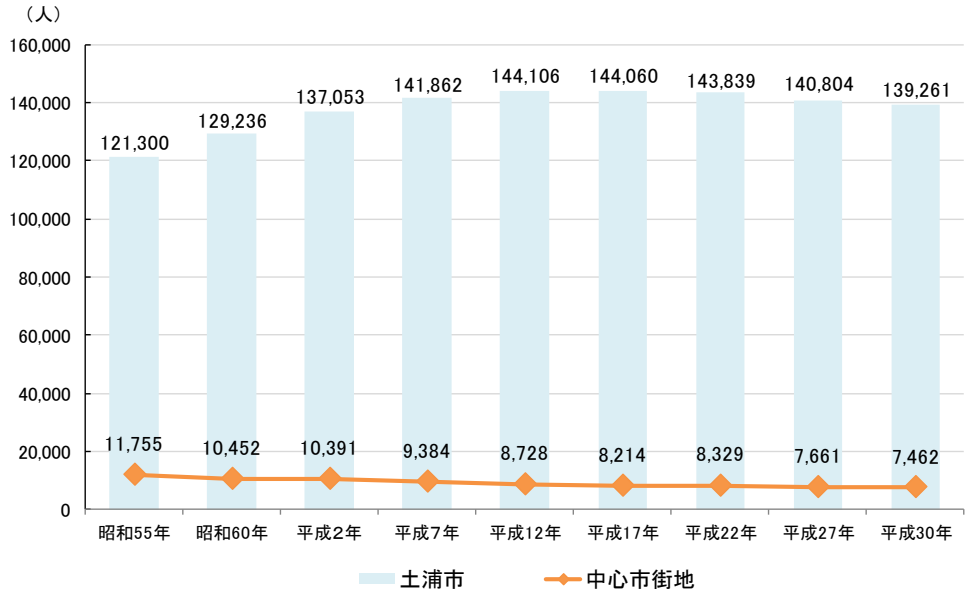
（1）人口・世帯等の状況

○人口・世帯数
・中心市街地の居住人口の減少が進み、空洞化が懸念
・中心市街地の世帯数は緩やかな減少傾向
○人口構成
・中心市街地は年少人口の減少、老年人口の増加が著しい
○通勤・通学流動の状況（H2：H27 比較）
・土浦市への通勤者は流出・流入共に増加
・土浦市への通学者は流出・流入共に減少、特に流入の減少が著しい

①人口・世帯等の状況

○中心市街地の居住人口の減少が進み、空洞化が懸念

・土浦市の人口は、平成 30 年 4 月現在、約 13 万 9 千人である。
・市域全体では、昭和 55 年以降約 20 年間で約 2 万 3 千人（18.8%）の増加となったが、平成 12 年をピークに緩やかに減少を続けている。
・土浦駅を中心とした中心市街地では、長期間の減少傾向に歯止めがかからず、平成 30 年現在、約 7,500 人であり、昭和 55 年と比較すると約 4,300 人（36.4%）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 30 年の 5.4%まで低下している。



資料出典：国勢調査、平成 30 年は 4 月 1 日時点の常住人口

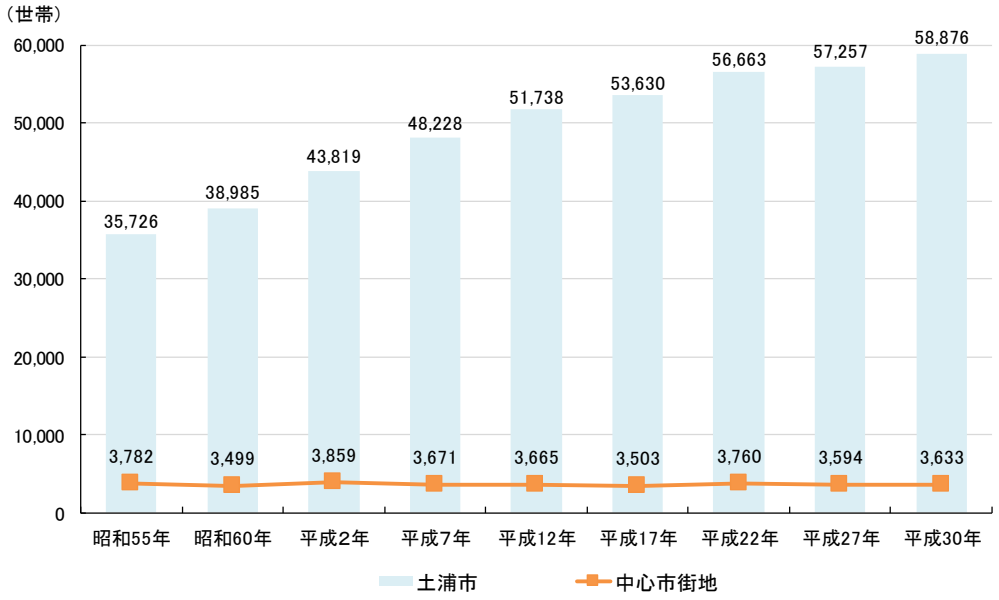
図　全市及び中心市街地人口の推移

◯中心市街地の世帯数は緩やかな減少傾向

・世帯数は、平成 30 年 4 月現在、全市で約 5 万 9 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（65.4%）増となっている。

・一方、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 30 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いて地域コミュニティ等の維持・拡大が必要であり、土地の高度利用による「まちなか居住」や、シティプロモーション等によるまちの魅力・価値の向上により、移住・定住者の獲得が重要である。



資料出典：国勢調査、平成 30 年は 4 月 1 日時点の常住人口

図　全市及び中心市街地世帯数の推移

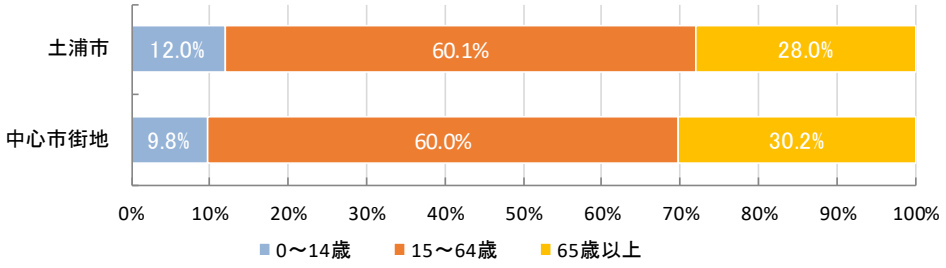
②人口構成の状況

◯中心市街地では年少人口の減少と老年人口の増加が顕著

・平成 30 年 4 月時点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 12.0%であり、中心市街地では 9.8%となっている。

・65 歳以上の老年人口は、土浦市全体が 28.0%であるのに対し、中心市街地は 30.2%となっており、中心市街地における少子高齢化の確実な進行が見られる。

・今後は、まちなか居住のための子育て支援並びに高齢者の住宅支援や、バリアフリーへの対応等が重要である。



平成 30 年4月1日現在

注）四捨五入の関係で合計が 100%にならない場合がある（以下同様）

図　年齢 3 階層別の割合

③通勤・通学流動の状況

○通勤者は流出・流入人数ともに増加、通学者数は流出・流入人数ともに減少

・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。

・通勤者についてみると、特につくば市との関係が密接であり、平成 2 年から平成 27 年までの 25 年間で、つくば市への通勤者は 3,020 人増加している。

・通学者についてみると、土浦市全体の通学者数は流出・流入人数ともに減少している。特に流入人数は 4,661 人と大きく減少しており、少子化が進む中においては、教育環境、通学環境の充実が重要になる。

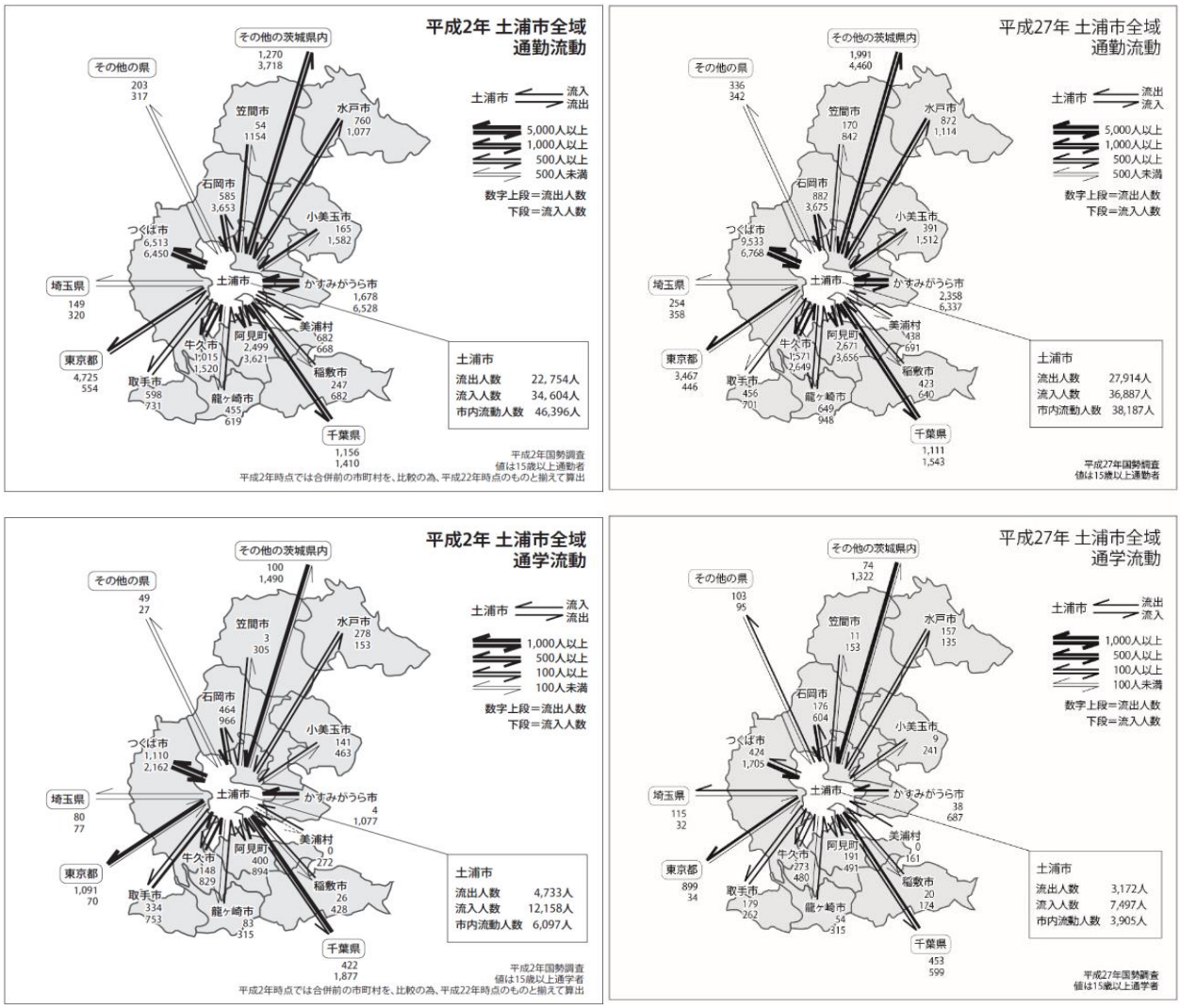


図　土浦市全域における通勤・通学流動の年度比較

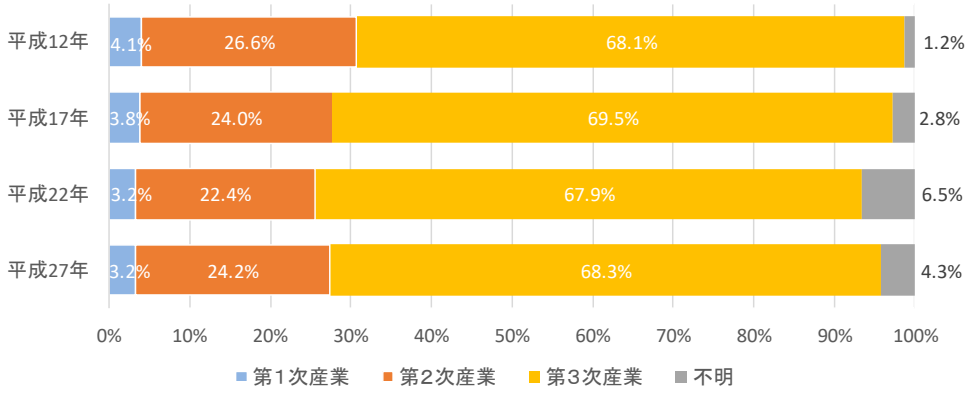
（２）土浦市の商業構造

◯産業構造
・商業・サービス系産業が本市の産業を牽引
・商業系都市の色合いが強い
◯商業の状況
・中心市街地の年間販売額、商店数、従業員数は減少傾向
◯空き店舗の状況
・空き店舗数は減少に至らない（77 店舗（H29）に増加）
・駅や駅前通りから離れた立地不利の商店街等に空き店舗が集中

①産業構造

◯土浦市は商業系都市

・第 3 次産業就業者の割合が約 7 割に達しており、商業・サービス等の第 3 次産業が市の産業を牽引している。



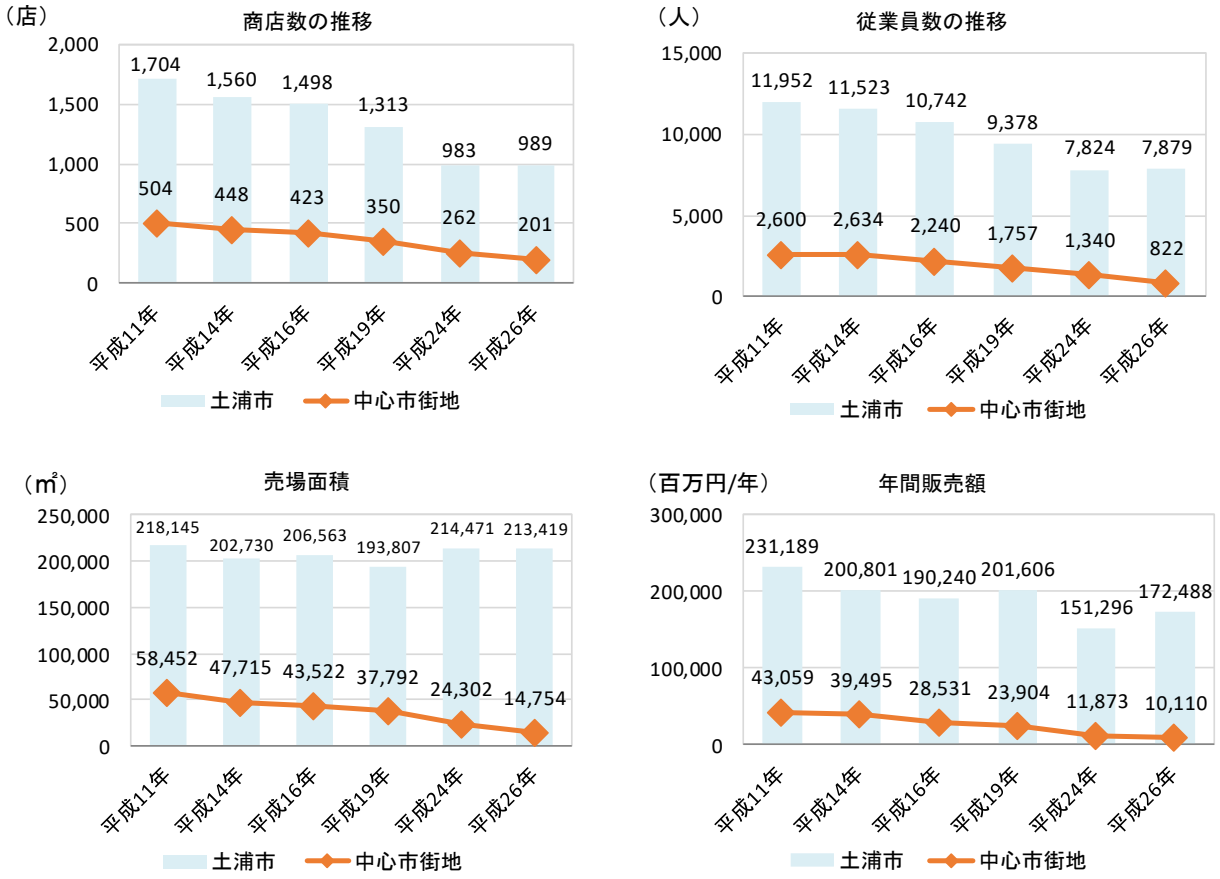
資料出典：国勢調査

図　産業別就業者数の推移

②商業の状況

◯中心市街地の商業は縮小を続ける

土浦市全体では、これまで減少を続けていた商業の各指数が、平成 24 年付近で下げ止まりを見せている一方、中心市街地の商業の各指数は、依然、減少が続いている。



資料出典：商業統計（平成 24 年のみ経済センサス）

図　商業の状況

③空き店舗の状況

○立地不利の商店街等に空き店舗が集中

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「PLAYatré」等があり、平成 29 年現在、空き店舗数は 77 となっている。

空き店舗は、商店街に広く点在しており、特に「モール 505」に集中している。また、公園ビル商業協同組合などの亀城公園周辺にも空き店舗が比較的多くみられる。

これらの商店街は、土浦駅やまちなかの主要動線である駅前通りから離れており、今後は、これらの立地不利の商店街等の空き店舗解消が重要になる。

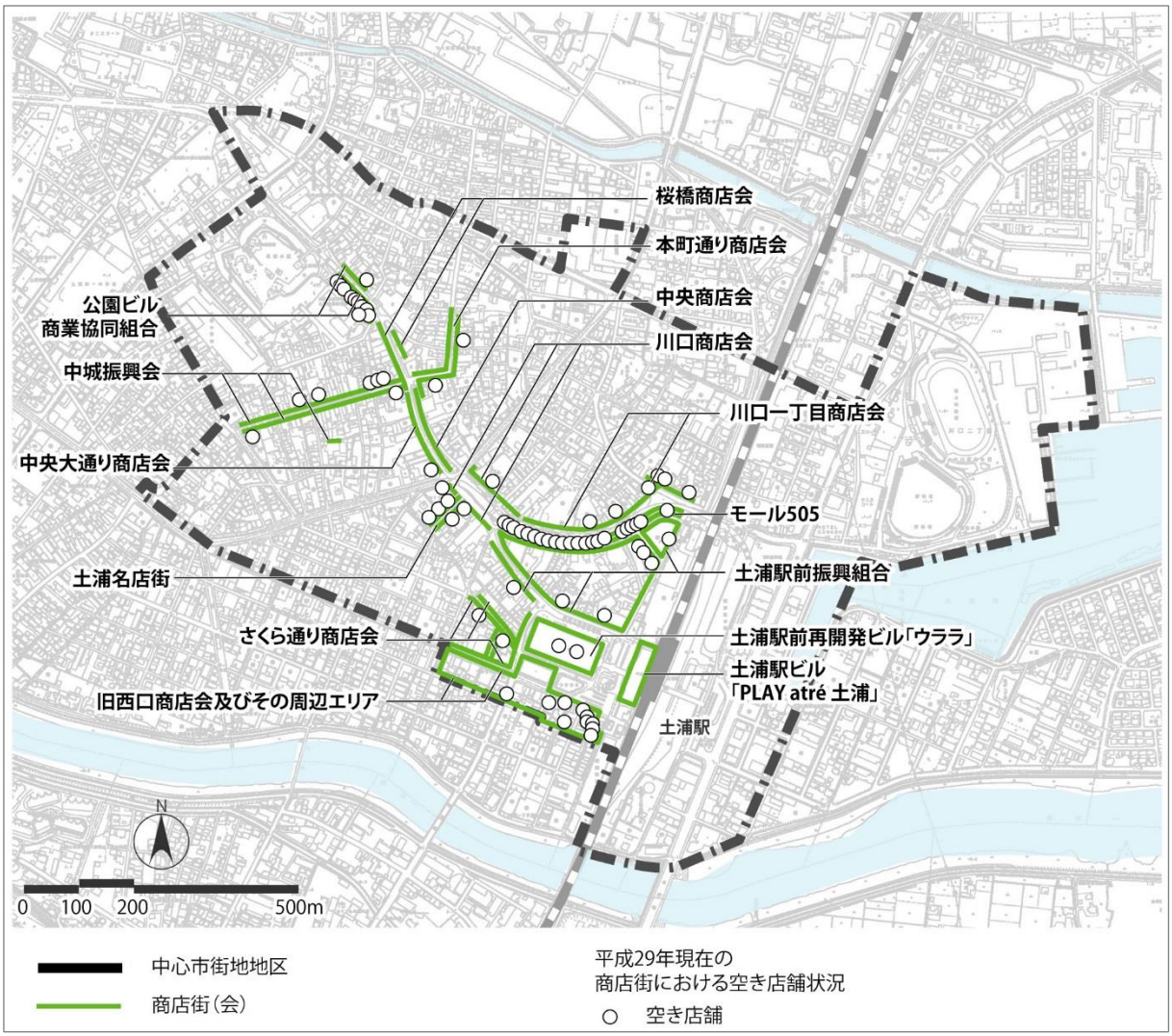


図　商店街及び空き店舗状況

商店街（会）別に空き店舗の状況をみると、「モール 505」の空き店舗が増加を続けており、歯止めがかかっていない状況にある。また、亀城公園周辺の公園ビル商業協同組合や駅に近い旧西口商店会付近でも空き店舗が直近で倍増している（平成 28 年→平成 29 年）。

その他の商店街はおおむね空き店舗数は横ばいで推移しているが、中央商店会と中央大通り商店会は近年空き店舗が減少し、解消されつつある。

表　商店街(会)別の空き店舗の状況

（単位：店舗）

	商店会名	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25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
1	モール505	9	13	15	15	15	20	20	24	22	22
2	土浦駅前振興組合	7	9	6	6	8	10	9	5	6	7
3	旧西口商店会及びその周辺	3	6	3	4	1	1	2	3	5	10
4	川口一丁目商店会	4	6	6	8	9	8	8	5	5	6
5	さくら通り商店会	5	4	4	5	3	3	2	1	0	2
6	土浦名店街	5	3	4	3	4	1	4	5	5	5
7	川口商店会	0	0	1	2	1	3	3	3	2	2
8	中央商店会	5	5	7	6	4	4	4	3	0	0
9	中央大通り商店会	2	2	2	3	3	1	1	1	0	1
10	桜橋商店会	0	0	0	0	0	1	2	3	1	0
11	中城振興会	6	6	6	7	8	8	8	8	7	7
12	本町通り商店会	3	2	2	3	3	3	3	3	2	2
13	公園ビル商業協同組合	3	4	5	5	4	4	4	4	5	11
14	土浦駅前再開発ﾋﾞﾙ「ｳﾗﾗ」	1	2	4	2	1	0	0	0	0	2
15	土浦駅ビル「ペルチ土浦」	—	5	9	5	4	6	5	11	22	—
	合計	53	67	74	74	68	73	75	79	82	77

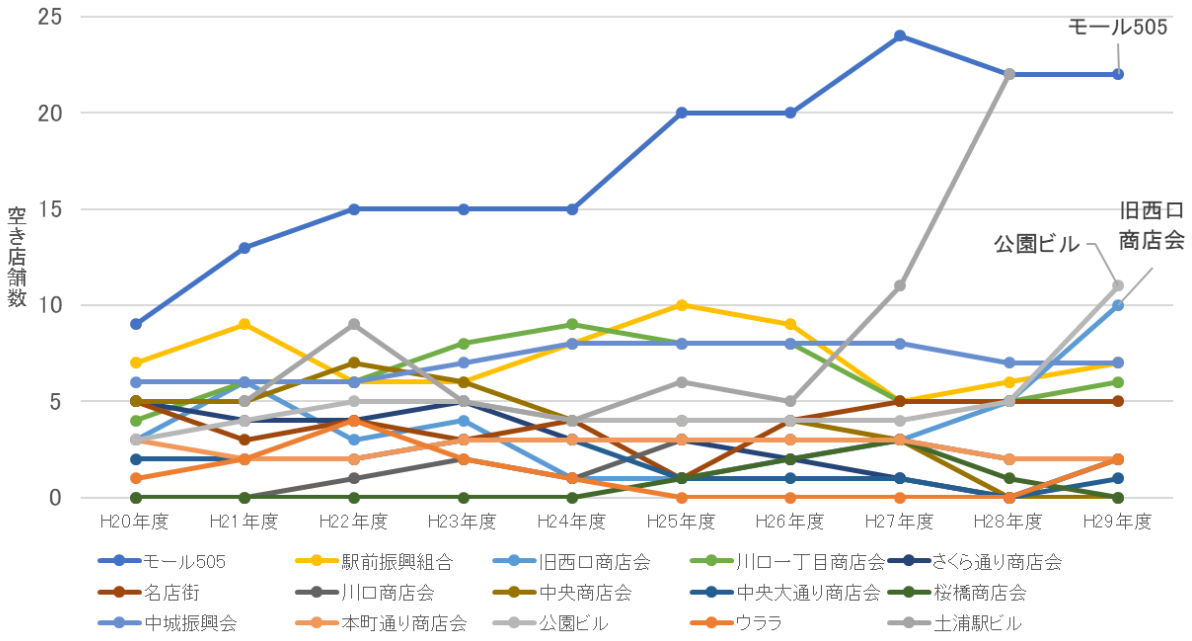


図　商店街（会）別の空き店舗の推移

（３）競合する商業集積や大規模小売店舗の立地状況

◯商業集積の状況
・大型店が駅前にリニューアルオープン
・市内最大規模の大型店がエリア外縁部に近接

◯中心市街地内に大規模小売店舗が 2 施設、エリア外に市内最大規模の大型量販店が立地

- 土浦市では、店舗面積が 1,000 ㎡以上の大規模小売店舗は 35 施設立地している。
- 市内最大規模の店舗面積を有する大型量販店・イオンモール土浦が中心市街地エリアに近接して立地している。
- 中心市街地には店舗面積 1,000 ㎡以上の大規模小売店舗が 2 施設ある。1 施設は店舗面積約 3,800 ㎡の「モール 505」であり、もう 1 施設は、土浦駅ビル内に新規オープンした「PLAYatré 土浦」（店舗面積約 7,400 ㎡）である。「PLAYatré 土浦」は 1 階の西口駅前広場に面してサイクル拠点「りんりんスクエア土浦」を設置している。
- 今後、中心市街地の商店街等は、エリア内外の大型小売店舗との差別化や連携等により、共存・共栄を図っていくことが重要となる。

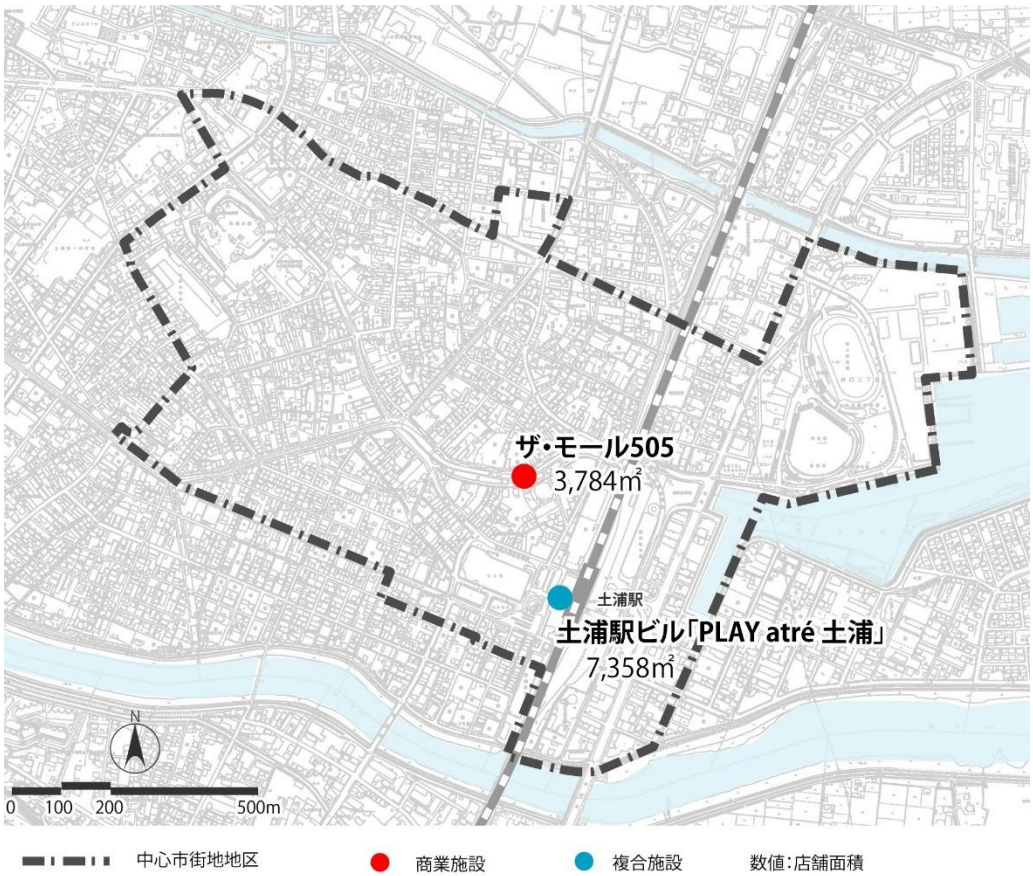


図　大規模小売店舗の立地状況（中心市街地）

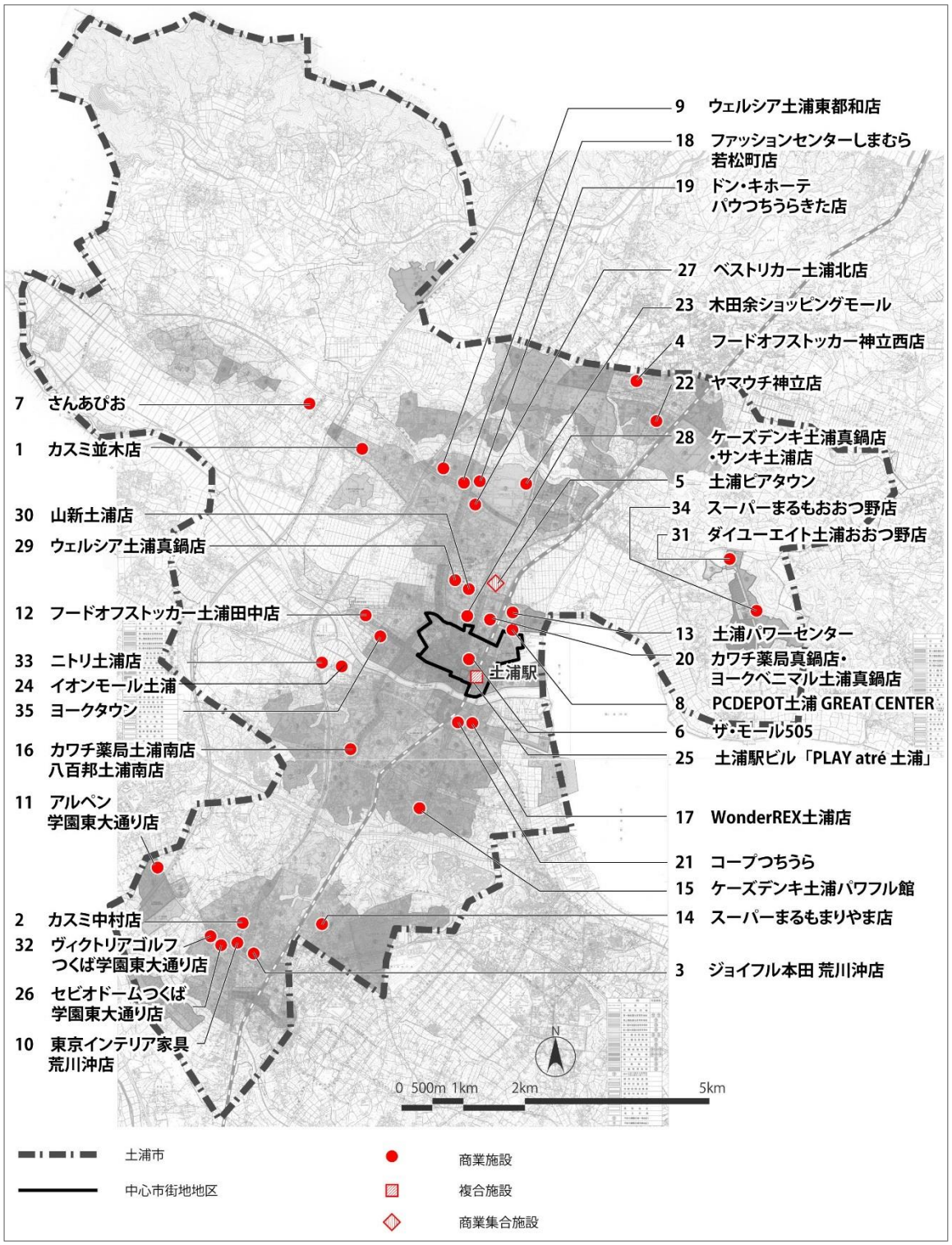


図　大規模小売店舗の立地状況（土浦市全域）

表　大規模小売店舗リスト（土浦市全域）

図面対照番号	店舗名	所在地	用途地域	開店日	業態	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	スーパー	2,252	
2	カスミ中村店	中村南 4F4-31	第 2 種低層住居専用地域	1975 年 11 月	スーパー	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	ホームセンター	21,823	
4	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	スーパー	1,468	店舗名変更
5	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	量販店	9,358	
6	ザ・モール 505	川口 1-2-5	商業地域	1985 年 3 月	専門店	3,784	
7	さんあぴお	大畑 1611	市街化調整区域	1993 年 4 月	量販店	11,034	
8	PCDEPOT 土浦 GREAT CENTER	湖北 2-1-5	第 2 種住居地域	1995 年 9 月	専門店	1,414	
9	ウェルシア土浦東都和店	東都和 6-1	第 2 種低層住居専用地域	1996 年 2 月	専門店	1,352	
10	東京インテリア家具荒川沖店	中村南 4 丁目番外 26-24	第 2 種住居地域	1996 年 7 月	専門店	5,088	
11	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	専門店	1,986	
12	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	スーパー	1,203	店舗名変更
13	土浦パワーセンター	湖北 2-5233	第 2 種住居地域	1997 年 12 月	スーパー	1,658	店舗名変更
14	スーパーまるも　まりやま店	大字摩利山新田 79-1	第 2 種低層住居専用地域	1998 年 12 月	スーパー	2.113	
15	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	専門店	1,671	
16	カウチ薬品土浦南店・八百邦土浦南店	中高津 3-950-7	第 1 種中高層住居専用地域	2000 年 11 月	専門店	3,981	
17	WonderREX 土浦店	蓮河原新町 4182	準住居地域	2000 年 12 月	専門店	4,335	
18	ファッションセンターしまむら若松店	若松町 3965-4	準住居地域	2003 年 9 月	量販店	1,325	
19	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	麓販店	2.151	
20	カワチ薬品真鍋店・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	量販店	5,030	
21	コープつちうら	小松 1-15-8	準住居地域	2006 年 10 月	スーパー	3,750	
22	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	2007 年 7 月	スーパー	1,320	
23	木田余ショッピングモール	木田余 4583	工業地域	2008 年 11 月	スーパー	6.469	
24	イオンモール土浦	上高津 367	市街化調整区域	2009 年 5 月	量販店	48,302	
25	土浦駅ビル　PLAYatré 土浦	有明町 1-30	商業地域	2009 年 7 月	専門店	7,358	
26	ゼビオドームつくば学園東大通り店	中村南 6 番外 26-18	準住居地域	2010 年 5 月	専門店	5,703	
27	ベストリカー土浦北店	真鍋 4 丁目 2277 番地 2	準工業地域	2012 年 9 月	スーパー	1,750	
28	ケーズデンキ土浦真鍋店・サンキ土浦店	真鍋一丁目 1081 番 1	商業地域 近隣商業地域	2014 年 4 月	専門店	5,928	
29	ウェルシア土浦真鍋店	真鍋 3-3387-1	第 2 種中高層住居専用地域	2014 年 7 月	専門店	1,285	
30	山新土浦店	東真鍋町 3-4	近隣商業地域 第 2 種中高層住居専用	2014 年 10 月	専門店	6.718	
31	ダイユーエイト土浦おおつ野店	おおつ野 8-164	準工業地域	2015 年 3 月	量販店	6,008	
32	ヴィクトリアゴルフつくば学園東大通り店	中村南 6 丁目番外 26-236	第 2 種低層住居専用地域 準住居地域	2015 年 12 月	専門店	2,012	
33	ニトリ土浦店	上高津字沼下 360 番外	近隣商業地域	2015 年 12 月	専門店	5,049	
34	スーパーまるもおおつ野店	おおつ野 2-2-5	準工業地域	2016 年 2 月	スーパー	1,576	
35	ヨークタウン	生田町 1528 番外	商業地域 第 2 種住居地域	2017 年 3 月	量販店	2,908	
合　計						190,795	

（４）土地利用と市街地開発

○土地利用と市街地開発の状況
・商業中心の土地利用（商業の活性化がまちづくりに直結）
・土浦駅前西口に公共公益施設が集約化（駅前市街地の基盤が整う）
○地価の状況（H22／H29 年比）
・中心市街地の地価はここ７年間で 1～2 割の下落
・駅周辺より中心市街地外縁部の下落が緩やか

① 土地利用と市街地開発の状況

中心市街地の用途地域の大半は、商業地域および近隣商業地域で、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。

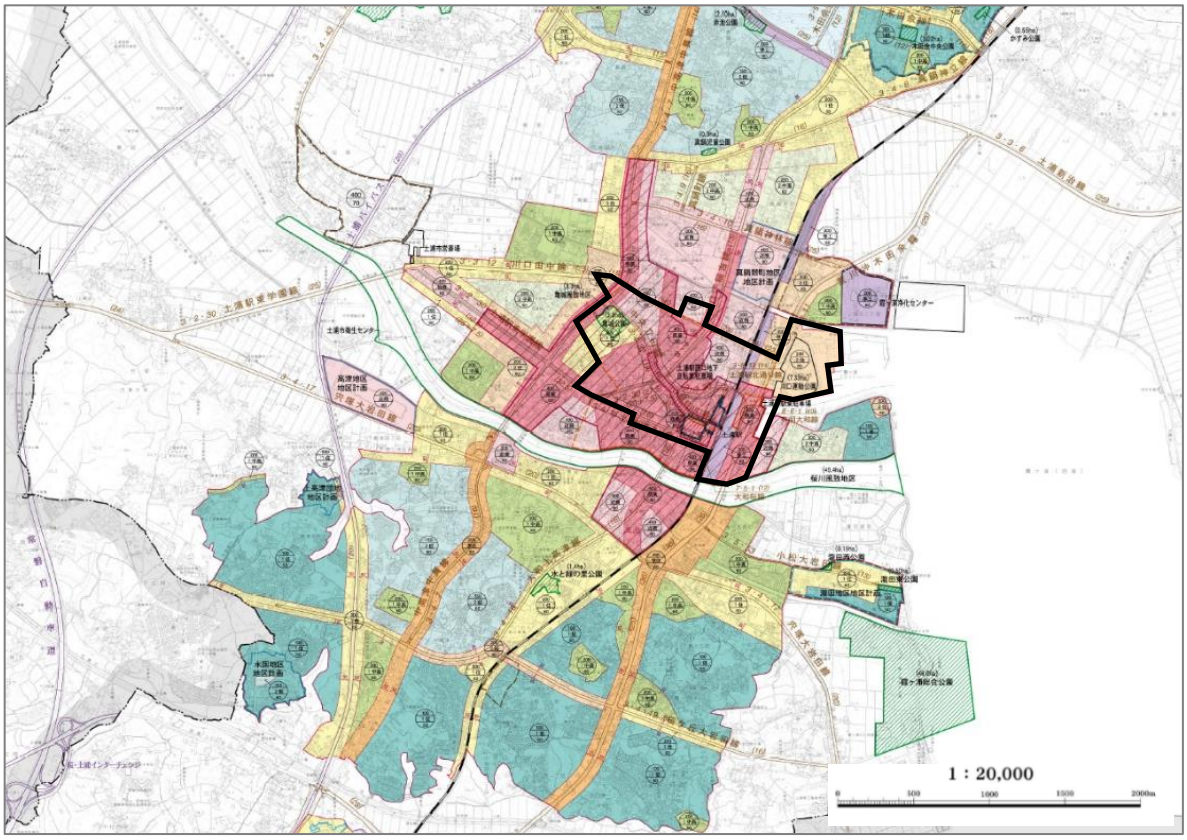


図 用途地域図

○土浦駅前西口に公共公益施設が集約化

土浦駅前西口周辺地区では、平成 9 年に土浦駅前地区第一種市街地再開発事業が完了し、再開発ビル「ウララ」が竣工した。平成 27 年にはウララの核テナントであった旧イトーヨーカドーの空き区画に土浦市役所が移転した。また、土浦駅前北地区第一種市街地再開発事業により、平成 29 年に図書館や市民ギャラリー等の学習・交流機能を備えた複合公益施設「アルカス土浦」が開業した。さらに、平成 30 年には土浦駅前西口広場の改修が完了した。また、平成 26 年にはうらら広場に大屋根が整備され、雨天時のイベント等にも対応可能な全天候型の「うらら大屋根広場」にリニューアルされた。

一期計画に沿ったこれらのハード事業により、土浦駅前に公共公益施設が集約され、まちなか型の市民サービスの提供基盤が整った。

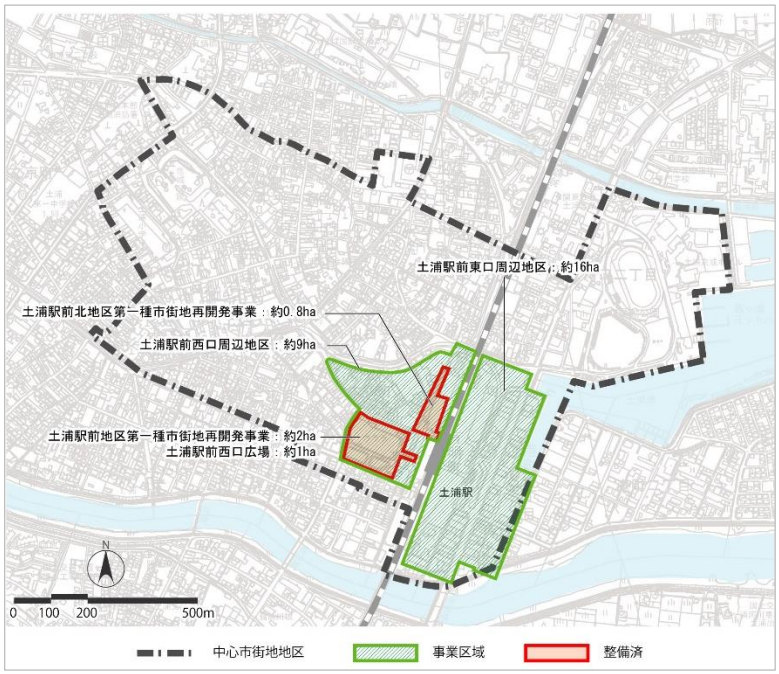


図 市街地開発の状況

新庁舎全景

新庁舎内のフリースペース

うらら大屋根広場

アルカス土浦と屋外広場(アルカス土浦プラザ)

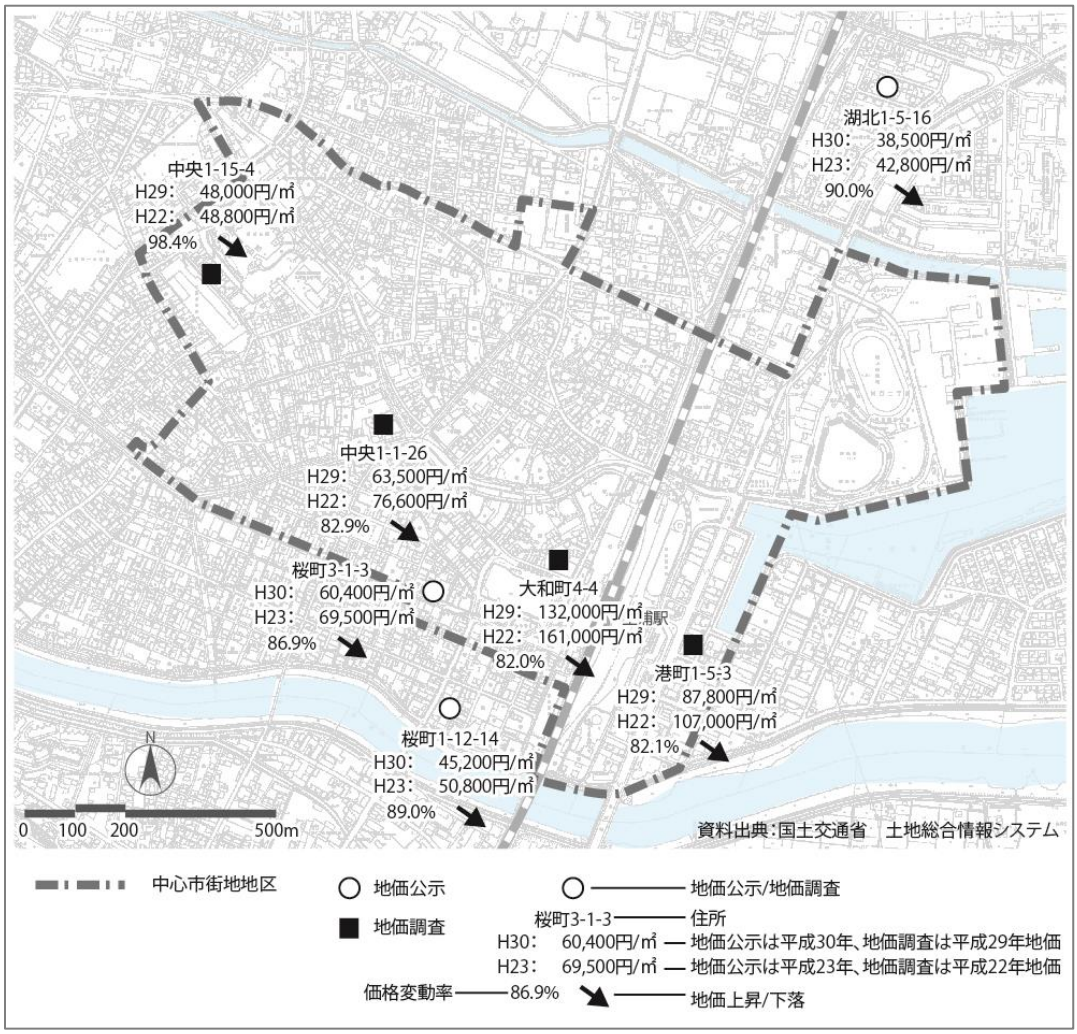
②地価の状況

○続く地価の減少

・平成 22 年と平成 29 年における中心市街地内の地価調査結果を比較すると、土浦駅周辺では約 2 割の下落となっている。一方、亀城公園周辺の中央地区では、地価はほぼ横ばい、桜町地区※では１割強、湖北地区※では約１割の下落となっており、駅周辺より下落の幅が緩やかである。

・7 年間で 1～2 割下落する原因は、地域の魅力の欠如が考えられ、魅力が乏しく需要が少ない場合、供給側による値下げが進行し、デフレスパイラルに陥りやすい。また、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。

・今後は、平成 27 年新市庁舎の移転、平成 29 年新図書館の開館等の公共投資が呼び水となり、地価下落の下げ止まりが期待される。さらに地価上昇に転換するためには、空き店舗や低未利用地の活用など中心市街地活性化のさらなる支援策が求められる。



注）桜町地区、湖北地区は平成 23 年と平成 30 年の地価公示の値で比較

図 地価の状況

（５）道路・公共交通体系・歩行者交通量の状況

◯道路交通の状況
・中心市街地内における 12 時間総流入交通量（H25 年度～H29 年度）2 万台以上の地点は「亀城公園北交差点」「川口跨線橋交差点」「東崎交差点」
・中心市街地周辺では「小松坂下交差点」「千束町交差点」「真鍋交差点」「流域下水道事務所前交差点」
・荒川沖木田余線を始めとし、慢性的な渋滞が発生
◯道路のバリアフリー化の状況
・土浦駅と亀城公園周辺および霞ケ浦・土浦港を結ぶ主動線がバリアフリー化未対応。
◯サイクリング環境の状況
・つくば霞ヶ浦りんりんロードは市内外のサイクリストに人気。
・土浦駅前等にサイクル拠点の整備が進み、サイクリストをまちなかに呼び込む環境が整いつつある。
◯公共交通体系の状況
・多くのバス路線により、中心市街地を網羅
・コミュニティバスの利用が近年減少傾向
◯歩行者交通量の状況（H19／H27 年比）
・平日利用の多い市庁舎や図書館等にアクセスする人の流れが発生

①道路交通の状況

◯解消しきれていない荒川沖木田余線等の交通渋滞

・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。
・中心市街地周辺地区の小松坂下交差点（約 2 万 9 千台）、千束町交差点（約 2 万 3 千台）、真鍋交差点（約 2 万 6 千台）、川口跨線橋交差点（約 2 万 6 千台）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ことが必要である。
・特に荒川沖木田余線は、土浦市の道路ネットワーク形成のための骨格道路であり、中心市街地の環状道路を担う道路である。JR 土浦駅東側にある国道 354 号バイパスから港橋の区間がボトルネック（車線減少）になっており、慢性的な交通渋滞が発生している。早期の道路拡幅（4 車線化）による渋滞緩和が必要である。

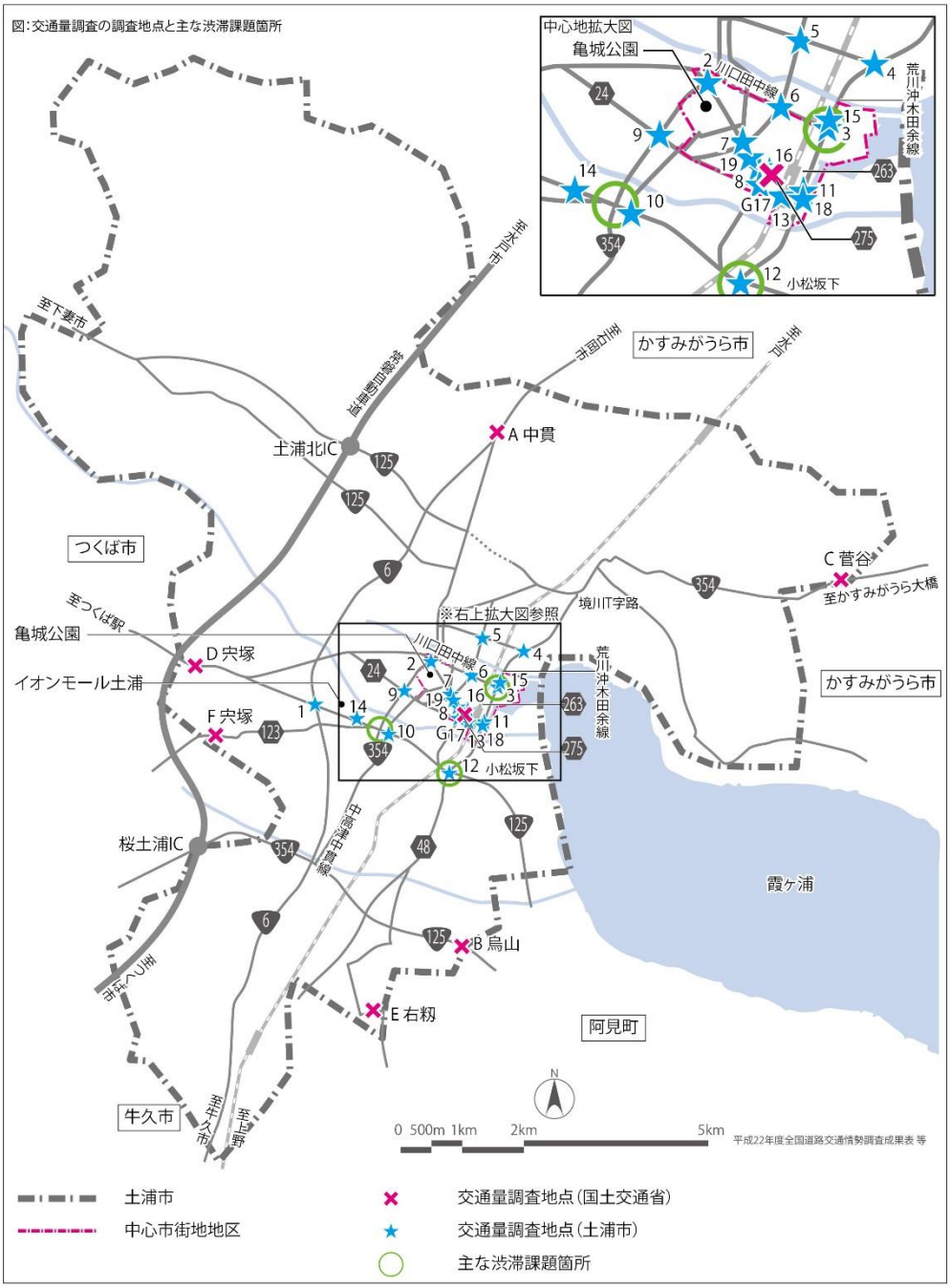


図　交通量調査の調査地点と主な渋滞課題箇所

表　交通量調査地点一覧（国土交通省）

No	路線名・観測地点名		平成17年度	平成22年度		平成27年度	
			昼間12時間	昼間12時間	混雑度	昼間12時間	混雑度
			交通量(台)	交通量(台)		交通量(台)	
A	国道６号	中貫2351	30,488	21,334	0.78～1.88	19,181	1.69～1.83
B	国道125号	鳥山3-1901-1	17,037	16,814	0.90～0.94	18,769	1.03～1.09
C	国道354号	菅谷町1282-11	10,543	10,199	1.02～1.17	13,751	1.48
D	県道土浦境線(24)	宍塚1289	20,672	22,553	1.24～1.37	22,704	1.40
E	県道土浦竜ヶ崎線(48)	右籾3039	18,338	1,080	0.12～0.23	956	0.14～0.25
F	県道土浦坂東線(123)	宍塚334-6	4,550	9,463	1.11～1.12	8,886	1.08
G	県道土浦停車場線(275)	－	6,299	6,008	0.54	6,170	0.55

資料出典:平成 22 年度全国道路交通情勢調査成果表　等

表　交通量調査地点一覧（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	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29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	－	22,519	－	－	－
3	川口跨線橋交差点	22,494	23,804	25,168	－	－	25,958	25,061
4	流域下水道事務所前交差点	19,979	20,249	21,199	－	－	22,075	－
5	真鍋交差点	25,873	25,521	－	25,829	－	－	－
6	東崎交差点	20,479	21,004	－	21,360	－	－	－
7	川口一丁目交差点	19,988	20,211	19,187	－	－	－	－
8	大和町交差点	11,225	10,680	－	－	11,400	－	10,172
9	千束交差点	23,651	23,812	－	－	23,197	－	－
10	下高津二丁目交差点	14,503	13,725	－	－	－	－	－
11	有明町高架道出入口交差点	5,774	5,435	5,889	6,027	－	6,309	－
12	小松坂下交差点	27,188	30,520	－	－	29,194	－	－
13	土浦駅西口広場交差点	9,614	8,753	8,459	－	－	7,108	6,911
14	下高津三丁目交差点	16,273	15,368	－	－	－	－	－
↓中心市街地内にあるが、一期計画に掲載されていない地点								
15	西口ロータリー	－	－	－	－	－	－	7,125
16	桜町一丁目	－	－	－	－	－	－	14,967
17	土浦駅東口広場交差点	28,667	－	－	80,888	－	－	－
18	川口ガード付近交差点	9,307	－	－	7,683	－	－	－

注）平成 25 年度以降は、市内調査ポイントのうち、数ヶ所を抽出調査している。

②道路のバリアフリー化の状況

○まちなかの主要動線がバリアフリー未対応

土浦市バリアフリー基本構想に基づく特定事業により、中心市街地（土浦駅周辺地区）の道路や旅客施設のバリアフリー化が進められている。

しかし、土浦駅から亀城公園に至る駅前通り（国道 125 号）および土浦港・霞ケ浦へのアクセス経路である川口運動公園前道路等は、歩道のバリアフリー化がなされていない。

中心市街地の主動線がバリアフリー化されておらず、まちなか回遊の阻害要因の一つになっていると考えられる。

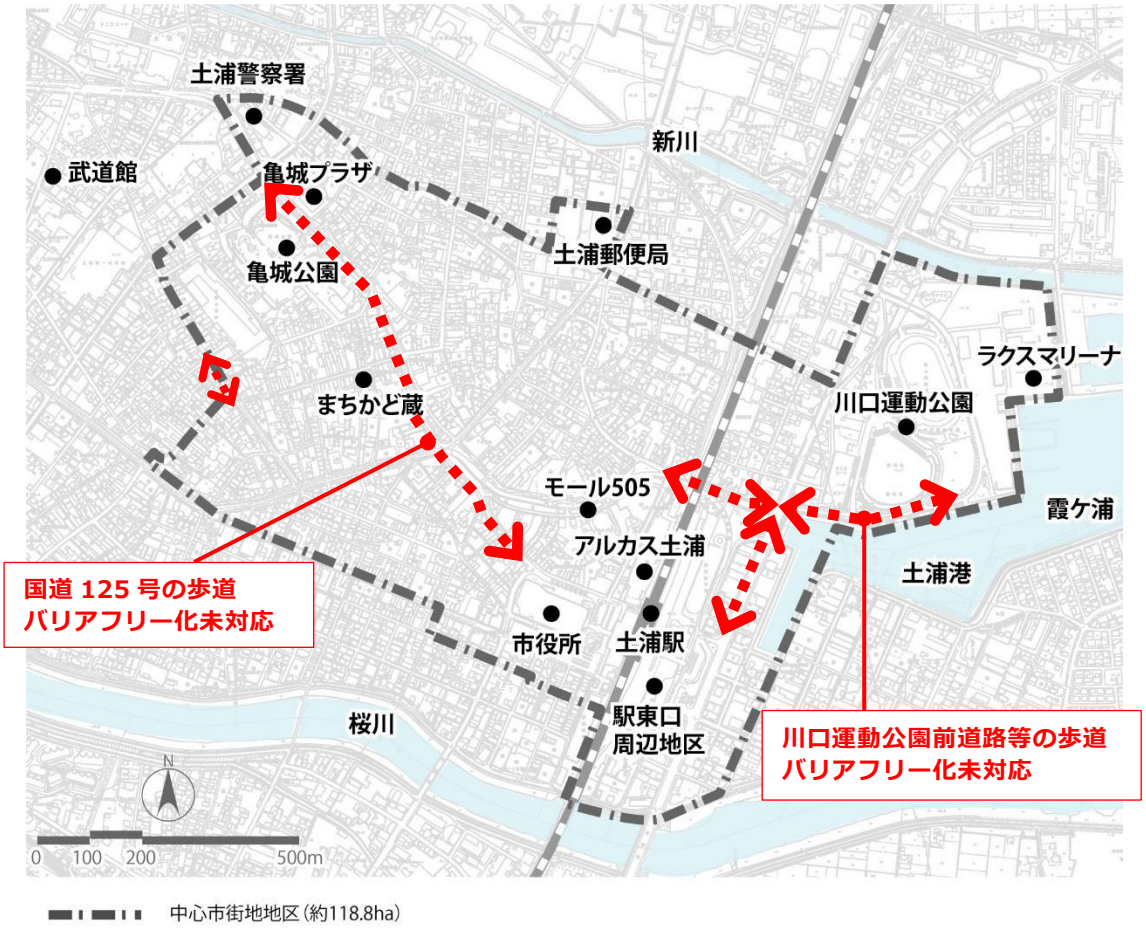


図　道路のバリアフリー化・未対応箇所

③サイクリング環境の状況

○つくば霞ヶ浦りんりんロードの中心として、サイクリスト等をもてなす環境整備が進行

本市は、全長約 180km の茨城県南部のサイクリングコース「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の中心に位置している。本サイクリングコースは、霞ケ浦や筑波山などの豊かな自然や歴史的・文化的資産等の様々な地域資源が楽しめ、市民の健康づくりやレクリエーションの場として親しまれているとともに、「霞ヶ浦一周サイクリング大会」や「かすみがうらエンデューロ」等のサイクルレースが開催され、県内外から参加者を集めている。

図　つくば霞ヶ浦りんりんロード位置図

近年は、サイクルステーション等が土浦駅前に相次いで開設された（平成 28 年 5 月に土浦駅東口サイクルステーション開設、平成 30 年 3 月にりんりんスクエア土浦開設）。

さらに、霞ケ浦に面した川口二丁目地区に、サイクリストなどの拠点となる施設の整備も進めており、これらの施設の整備により、サイクリストを中心市街地に呼び込む環境が整ってきている。

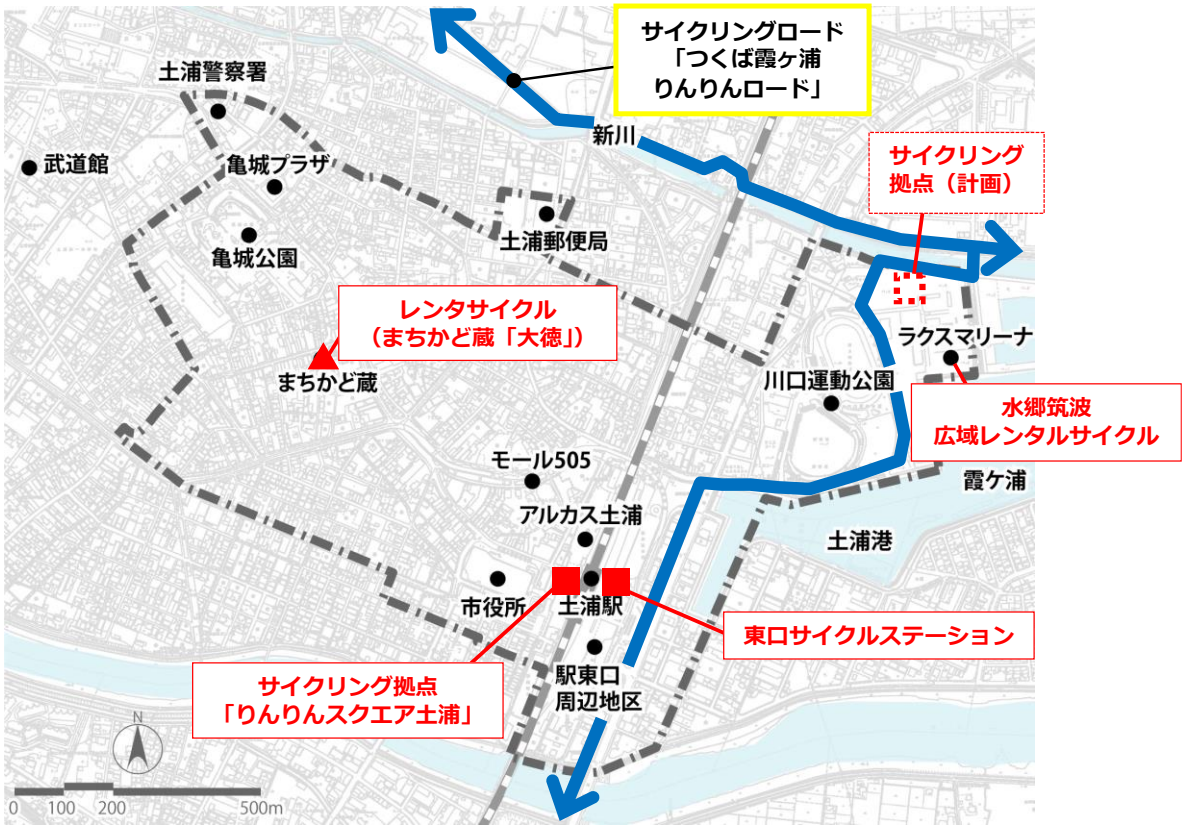
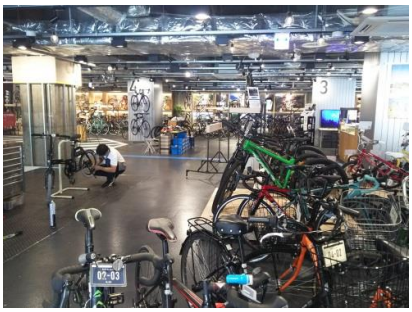


図　中心市街地のサイクリング環境基盤

サイクリングロードの状況



りんりんスクエア土浦

東口サイクルステーション

まちかど蔵「大徳」のレンタサイクル

④公共交通体系の状況

◯コミュニティバスの利用が近年減少傾向

バスの運行状況及び乗車人員（平日）は、神立方面 9 ルート 95 便、つくば・新治方面 10 ルート 154 便、阿見・江戸崎方面 6 ルート 86 便、荒川沖方面 2 ルート 46 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。

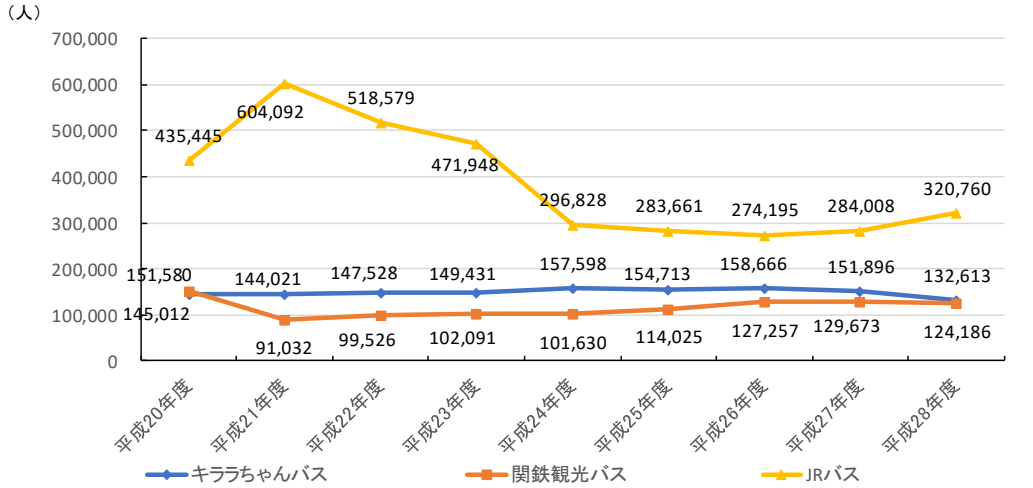
また、平成 21 年には、JR バスが上高津のイオンモール土浦へ運行を開始しており、さらに平成 24 年 6 月 1 日には、関東鉄道グリーンバスによって、かすみがうら市のあじさい館や、行方市の玉造駅と土浦駅西口を結ぶルートが開始された。

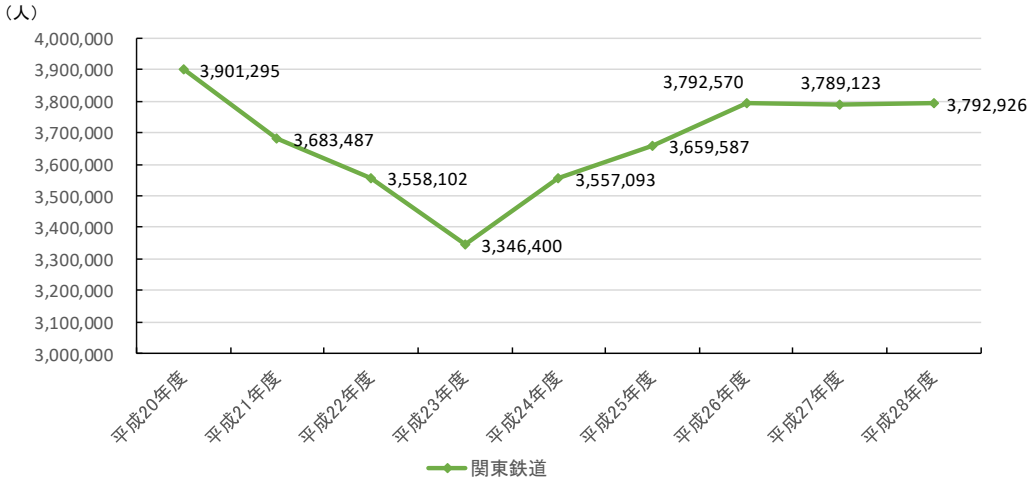
表　主要バス運行状況

（単位：便）

	路線（方面）	行先	本数（平日）	本数（休日）
関東鉄道	神立	土浦駅西口-玉造駅	5	5
		土浦駅西口-中貫	16	9
		土浦駅西口-柿岡車庫	8	6
		土浦駅西口-石岡車庫	8	6
		土浦駅西口-つくば国際大循環	23	11
		土浦駅西口-協同病院	16	12
	阿見・江戸崎	土浦駅西口-阿見中央公民館	43	32
		土浦駅西口-烏山団地	16	16
		土浦駅西口-小岩田循環	2	0
	つくば・新治	土浦駅西口-石下駅	4	3
		土浦駅西口-下妻駅	10	9
		土浦駅西口-筑波大学中央	54	48
		土浦駅西口-つくばセンター	8	3
		土浦駅西口-みどりの駅	7	3
		土浦駅西口-水海道駅	6	2
		土浦駅西口-高岡	14	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
	荒川沖	土浦駅西口-荒川沖駅東口	20	17
		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	土浦駅西口-土浦駅東口-市民会館循環	14	14
		土浦駅西口-亀城公園循環	14	14
		土浦駅西口-土浦駅東口-霞ケ浦循環	14	14
関鉄観光バス	神立	土浦駅西口-神立駅・土浦湖北高校（神立小経由）	9	6
		土浦駅西口-神立駅・土浦湖北高校線（大塚団地経由）	9	4
		土浦駅東口-協同病院前	1	1
JRバス	阿見・江戸崎	土浦駅西口-南平台	4	3
		土浦駅西口-江戸崎（木原廻り）	18	13
		土浦駅西口-江戸崎（君島廻り）	3	2
	つくば・新治	土浦駅西口-イオンモール土浦	34	40

・キララちゃんバスは、市民の足としての認知度が高まっているものの、年間乗車人員は、平成 24 年度 157,598 人に対し平成 28 年度 132,613 人と減少傾向である。
・関東鉄道と JR バスの年間乗員数は近年増加へと転じている。
・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、バス乗客数の伸び悩みがみられる。





資料出典：各バス事業者照会

図　主要バス路線乗車人員状況

JR 土浦駅の 1 日平均乗客数は、平成 19 年 17,524 人から平成 28 年 16,057 人と 9 年間で 1,467 人（8.4%）の減少となっている。

つくばエクスプレス開通による減少があったものの、平成 27 年の上野東京ラインの開通の効果等により、下げ止まりとなっている。

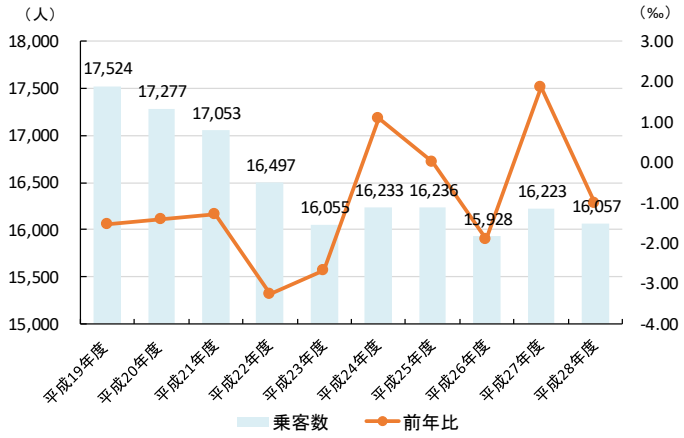


図　JR土浦駅 1 日平均乗車数

図　バス運行ルート

⑤歩行者交通量の状況

・平成 26 年度から平成 29 年度の歩行者交通量の推移（平日･休日平均）を比較すると、全体で約 2,600 人の増加（11.0%の増加）となっている。

・休日と平日を比較すると、休日の歩行者交通量は平日に比べて少なくなっている。

・特に、土浦駅西口および土浦駅から離れた場所（ベルズイン前や大徳前など）は、休日の歩行者の減少が顕著である。

・ただし、土浦駅西口においては、直近の平成 29 年度の歩行者交通量は、アルカス土浦の開業前の計測値であり、図書館等の開館効果は反映されていないことに留意する必要がある。（今後、休日の歩行者は増加が見込まれる）。

・経年的な変化は、土浦駅西口で歩行者交通量の増加が顕著である。これは、駅前への市役所移転の効果が発現したものと考えられる。

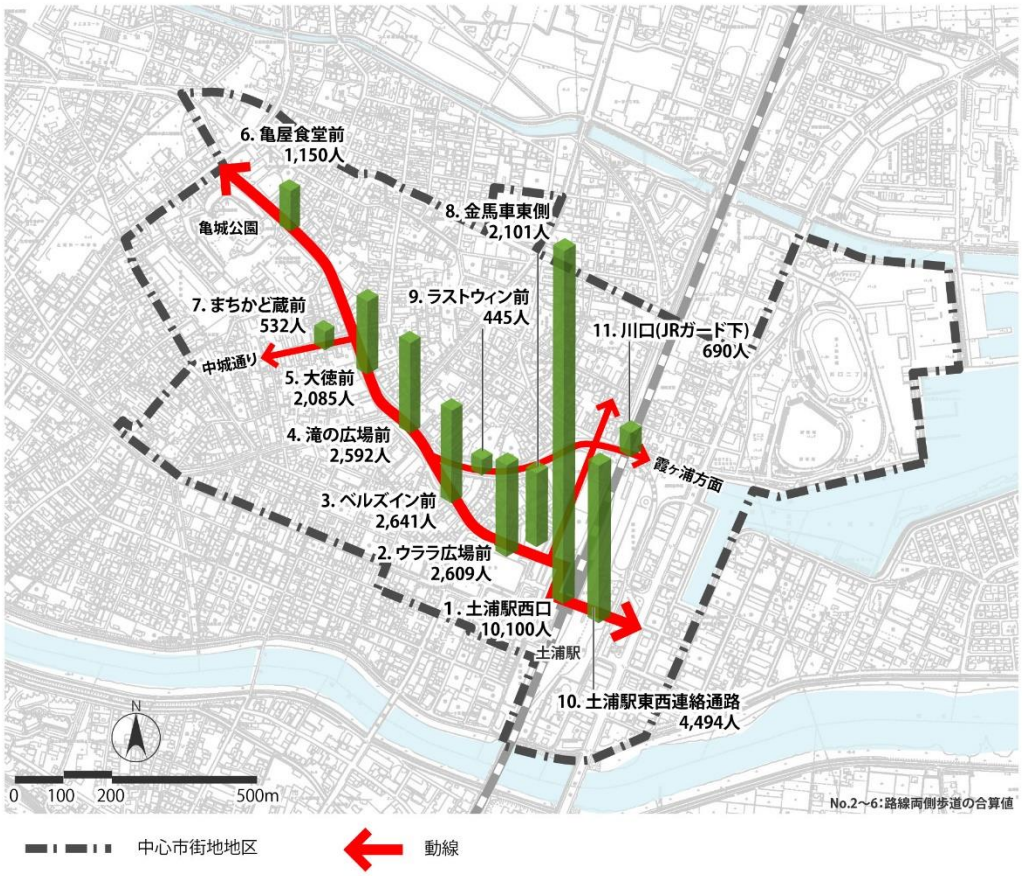


図　平成 29 年度の歩行者交通量（平日）

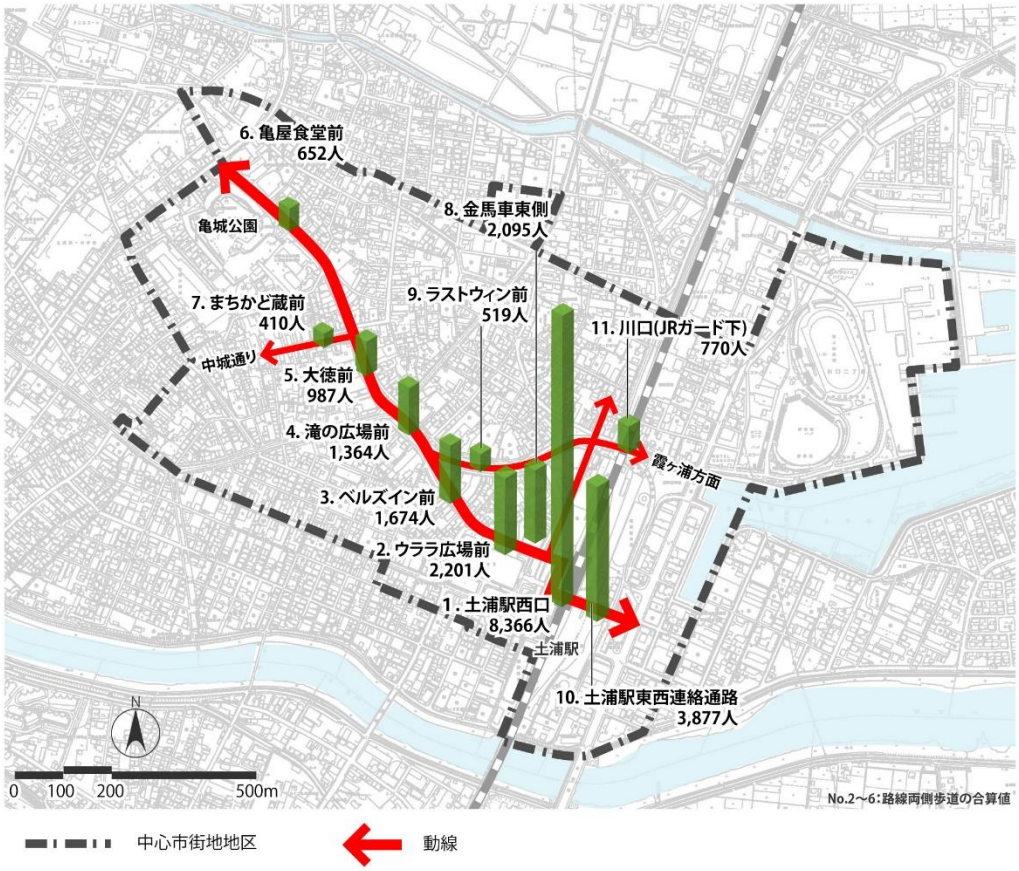


図　平成 29 年度の歩行者交通量（休日）

表　歩行者交通量の推移

（単位：人/日）

No	調査地点名		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成26～29年度増減	
								歩行者	26年度比
1	土浦駅西口	平日	7,683	7,659	8,432	8,638	10,100	2,441	31.9%
		休日	6,683	6,152	6,592	7,464	8,366	2,214	36.0%
		平・休日平均	7,183	6,906	7,512	8,051	9,233	2,328	33.7%
2	ウララ広場前	平日	2,756	2,636	2,921	2,810	2,609	-27	-1.0%
		休日	2,312	1,775	1,553	2,330	2,201	426	24.0%
		平・休日平均	2,534	2,206	2,237	2,570	2,405	200	9.0%
3	ベルズイン前	平日	2,352	2,449	2,419	2,537	2,641	192	7.8%
		休日	1,379	1,451	1,063	1,594	1,674	223	15.4%
		平・休日平均	1,866	1,950	1,741	2,066	2,158	208	10.6%
4	滝の広場前	平日	2,571	2,618	2,528	2,543	2,592	-26	-1.0%
		休日	1,450	1,482	943	1,611	1,364	-118	-8.0%
		平・休日平均	2,011	2,050	1,736	2,077	1,978	-72	-3.5%
5	大徳前	平日	1,742	1,793	1,693	2,056	2,085	292	16.3%
		休日	826	913	629	999	987	74	8.1%
		平・休日平均	1,284	1,353	1,161	1,528	1,536	183	13.5%
6	亀屋食堂前	平日	1,219	1,356	1,203	1,448	1,150	-206	-15.2%
		休日	679	789	443	800	652	-137	-17.4%
		平・休日平均	949	1,073	823	1,124	901	-172	-16.0%
7	まちかど蔵前	平日	454	493	412	436	532	39	7.9%
		休日	499	383	232	356	410	27	7.0%
		平・休日平均	477	438	322	396	471	33	7.5%
8	金馬車東側	平日	2,236	2,441	2,551	2,382	2,101	-340	-13.9%
		休日	2,277	1,786	1,639	2,223	2,095	309	17.3%
		平・休日平均	2,257	2,114	2,095	2,303	2,098	-16	-0.7%
9	ラストウィン前	平日	428	500	453	521	445	-55	-11.0%
		休日	386	352	293	538	519	167	47.4%
		平・休日平均	407	426	373	530	482	56	13.1%
10	土浦駅東西連絡通路	平日	4,705	4,565	4,581	4,778	4,494	-71	-1.6%
		休日	4,119	4,029	3,729	4,344	3,877	-152	-3.8%
		平・休日平均	4,412	4,297	4,155	4,561	4,186	-112	-2.6%
11	川口(JRガード下)	平日	676	1,090	571	684	690	-400	-36.7%
		休日	528	443	231	770	770	327	73.8%
		平・休日平均	602	767	401	727	730	-37	-4.8%
	合計	**平日**	**26,822**	**27,600**	**27,764**	**28,833**	**29,439**	**1,839**	**6.7%**
		休日	**21,138**	**19,555**	**17,347**	**23,029**	**22,915**	**3,360**	**17.2%**
		平・休日平均	23,980	23,578	22,556	25,931	26,177	2,599	11.0%

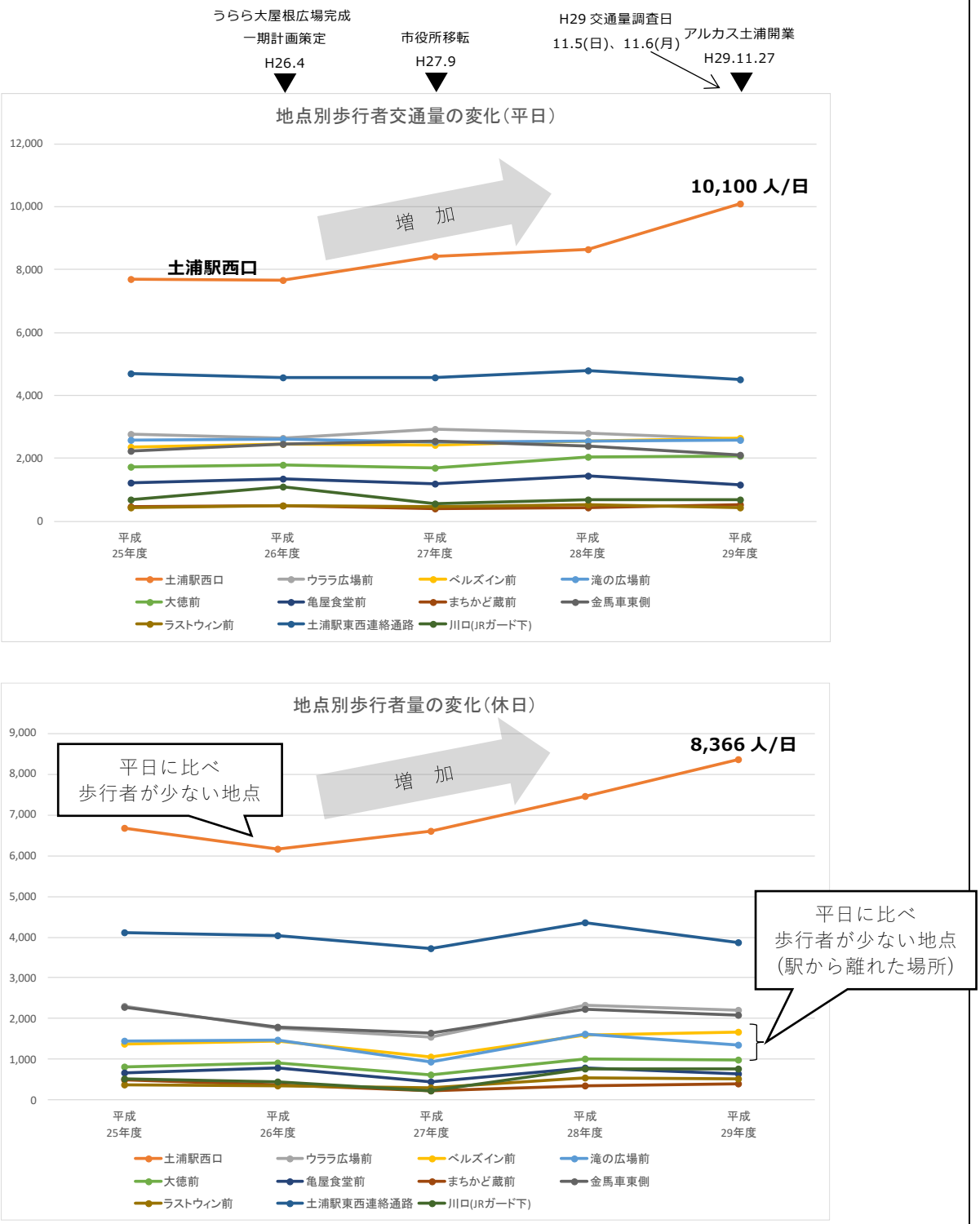


図　平成 29 年度の平日・休日の地点別の歩行者交通量(上段:平日、下段:休日)

（６）歴史・文化資源

◯歴史・文化資源
・中心市街地内に多くの歴史・文化資源が集積

◯中心市街地内に多くの歴史・文化資源が集積

中心市街地は、江戸時代に整備された土浦城とその城下町を礎に発展してきた。市民に親しまれている亀城公園は、土浦城の本丸・二ノ丸跡地に当たり、「土浦城跡および櫓門」として茨城県指定史跡となっている。公園内には東櫓・西櫓が復元整備されているほか、旧前川口門・霞門などの市指定文化財が所在する。

また、二ノ丸跡地に建つ土浦市立博物館には、土浦藩主や藩士、城下の町人たちに関する歴史資料が数多く保管・展示されている。中でも、国宝の短刀（銘「筑州住行弘」、南北朝時代）を始め、国指定重要文化財・重要美術品を含む「土屋家の刀剣」は、優れた刀剣コレクションとして著名である。

城下町であった区域にも、数多くの歴史資産がみられる。県指定文化財の矢口家住宅や、国登録文化財のまちかど蔵「大徳」・「野村」など古い商家建築がみられる水戸街道沿いには、国指定重要文化財の銅鐘を有する等覚寺や、境内に市指定文化財の瑠璃光殿や南門の土塁跡を有する東光寺など、歴史ある寺社も所在している。

今後は、まちなかの案内誘導の充実等により、回遊を支援する取組を拡充するなどして、歴史・文化資源を中心市街地活性化に活かしていくことが重要である。

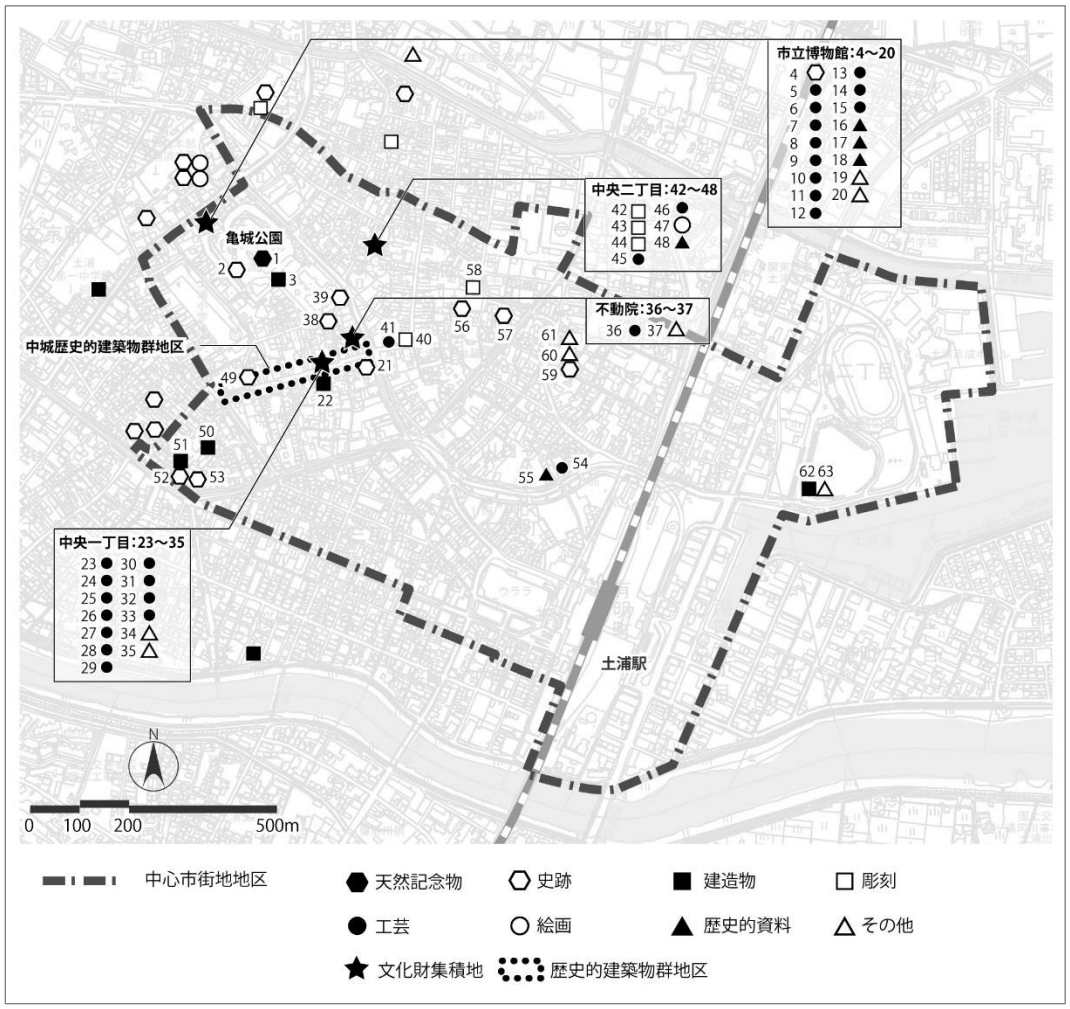

市立博物館:4～20
4 13
5 14
6 15
7 16
8 17
9 18
10 19
11 20
12
中央二丁目:42～48
42 46
43 47
44 48
45
不動院:36～37
36 37
中央一丁目:23～35
23 30
24 31
25 32
26 33
27 34
28 35
29
亀城公園
中城歴史的建築物群地区
土浦駅
N
0 100 200 500m
中心市街地地区
天然記念物
史跡
建造物
彫刻
工芸
絵画
歴史的資料
その他
文化財集積地
歴史的建築物群地区

図　文化財所在地

表　地区内指定文化財リスト（1／2）

図面対照番号	区分	指定主体	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
2	天然記念物	県	亀城のシイ	－	土浦市教育委員会	S31.5.25
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
4	史　　跡	市	真鍋の道標	江 戸	土浦市教育委員会	S46.7.13
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
6	工　　芸	国	太刀（銘　恒次）	鎌 倉	土浦市教育委員会	S25.8.29
7	工　　芸	国	短刀（銘　国光）	鎌 倉	土浦市教育委員会	S25.8.29
8	工　　芸	国	太刀（銘　守家造）	鎌 倉	土浦市教育委員会	S25.8.29
9	工　　芸	国	太刀（銘　信房作）	鎌 倉	土浦市教育委員会	S25.8.29
10	工　　芸	県	銅製丸鏡	室 町	土浦市教育委員会	S49.3.31
11	工　　芸	市	轡（桐紋透轡）	江 戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
12	工　　芸	市	鞍（螺鈿片喰紋鞍）	江 戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
13	工　　芸	市	胴丸式鎧（色々威具足）	江 戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
14	工　　芸	市	鐙（亀甲六葉紋象嵌鐙）	江 戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
15	工　　芸	市	具足（桶側胴二枚胴具足）	江 戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
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
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
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
19	古 文 書	市	紙本墨書霞ヶ浦四十八津掟書一巻	江 戸	土浦市教育委員会	S57.12.1
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
21	史　　跡	市	桜橋の跡	江 戸	中央一・二丁目	S46.7.13
22	建 造 物	県	矢口家住宅（付家相図7枚）	江 戸	個 人	S55.12.25
23	工　　芸	市	脇指	南北朝	個 人	H1.5.1
24	工　　芸	市	具足	江 戸	個 人	S48.12.1
25	工　　芸	市	蒔絵懸盤	江 戸	個 人	S48.12.1
26	工　　芸	市	芦屋釜	江 戸	個 人	S48.12.1
27	工　　芸	市	銅製銚子	江 戸	個 人	S48.12.1
28	工　　芸	市	根来塗長柄提子	江 戸	個 人	S48.12.1
29	工　　芸	市	根来塗天目台	江 戸	個 人	S48.12.1
30	工　　芸	市	金海茶碗	江 戸	個 人	S48.12.1
31	工　　芸	県	太刀（銘　国貞）	鎌 倉	個 人	S36.3.24
32	工　　芸	国	等覚寺銅鐘	鎌 倉	等覚寺	T9.8.16

表　地区内指定文化財リスト（2／2）

図面対照番号	区分	指定主体	名　　称	時　代	管　理　者	指定年月日
33	工　　芸	県	太刀（銘　来橘光定）	南北朝	個 人	S36.3.24
34	古 文 書	市	御運上願江戸・土浦附留帳縦帳　一冊	江 戸	個 人	S57.12.1
35	有形民俗文化財	市	土浦町内祇園祭礼式真図（全巻）	江 戸	個 人	S48.12.1
36	工　　芸	市	四橛　（しけつ）	室 町	瀧泉寺	S53.3.25
37	有形民俗文化財	市	不動院力石（2個）	江 戸	瀧泉寺	S48.12.1
38	史　　跡	市	退筆塚の碑	江 戸	中央一丁目	S48.12.1
38	史　　跡	市	搦手門の跡	江 戸	中央一丁目	S46.7.13
40	彫　　刻	市	木造十一面観音菩薩立像	室 町	個人	S49.8.20
41	工　　芸	市	明朝陶製瓶掛	江 戸	個 人	S49.8.20
42	彫　　刻	市	木造大日如来立像	江 戸	瀧泉寺	S53.3.25
43	彫　　刻	市	銅造十一面観菩薩坐像	南北朝～室町	瀧泉寺	S53.3.25
44	彫　　刻	市	木造不動明王立像	室町～江戸	瀧泉寺	S53.3.25
45	工　　芸	市	五鈷鈴	室 町	瀧泉寺	S53.3.25
46	工　　芸	市	五鈷杵	室 町	瀧泉寺	S53.3.25
47	絵　　画	市	絹本著色釈迦如来図	李 朝	瀧泉寺	S46.7.13
48	歴史資料	市	算額	江 戸	瀧泉寺	S46.7.13
49	史　　跡	市	大手門の跡	江 戸	大手町	S46.7.13
50	建 造 物	市	等覚寺鐘楼（とうがくじしょうろう）	明 治	等覚寺	S48.12.1
51	建 造 物	市	東光寺瑠璃光殿	江 戸	東光寺	S48.12.1
52	史　　跡	市	南門の土塁	江 戸	東光寺	S48.12.1
53	史　　跡	市	辻元順の墓	江戸～明治	東光寺	S53.3.25
54	工　　芸	市	具足	江 戸	個 人	S51.9.25
55	歴史資料	市	土浦城櫓門の太鼓	江 戸	三社奉賛会	S48.12.1
56	史　　跡	市	中田平山の墓	江戸～明治	済岸寺	S48.12.1
57	史　　跡	市	高田保の墓	大正～昭和	高翁寺	S48.12.1
58	彫　　刻	市	木造千手観音菩薩立像	室町	瀧泉寺	S53.3.25
59	史　　跡	市	鷲神社の石碑	室町	鷲神社氏子総代	S47.7.13
60	そ の 他	市	鷲大神宮座文書	江戸	田村町十六人当	S55.9.30
61	そ の 他	市	鷲神社力石	江戸	鷲神社氏子総代	S48.12.1
62	建 造 物	市	水天宮本殿	江戸	三社奉賛会	S48.12.1
63	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

○多様な景観資源
・中心市街地及び周辺には、地域を代表する歴史・文化資源、形成された市街地景観、日本百景に選定されている自然景観などが立地
・まちかど蔵がある中城通りにおける、電柱の地中化やファサード、サイン・案内板の統一等の景観整備と、土産販売、飲食店や観光ボランティアによるおもてなしといった観光地としての魅力向上への取組
・観光拠点施設の入込客数は増加

①景観資源

○歴史・自然・都市が融合する魅力的な景観

１）歴史・文化景観

○亀城公園等、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、各種催事、祭礼等の文化景観

土浦を代表する歴史景観（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

○集積する公共公益施設の建築物等の景観

○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

○にぎ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

変容する土浦駅前の都市景観

蔵を利用した情報発信基地

亀城公園前の古民家を活用した飲食店

再編された駅前の公共施設

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

○サイクリングを始めとする、市民が身近に余暇を過ごせるレクリエーション空間

湖畔のサイクリング

霞ヶ浦と筑波山の眺望

②観光入込状況

○増加する入込客

本市の主要な観光施設の入込客数は、おおむね増加傾向にあり、平成 20 年度の約 30 万人に対し、平成 29 年度は約 59 万人となり、約 2 倍に増加している。

中心市街地の施設をみると、亀城公園は約 5 万人前後で推移していたが、近年、増加傾向に転じ、平成 29 年度には約 9 万 3 千人にまで増加している。また、まちかど蔵は、中城通りの街並み景観整備やレンタサイクル、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込客数が、平成 29 年度には約 8 万人にまで回復している。

「土浦の雛まつり」や「土浦桜まつり」などのイベントを亀城公園やまちかど蔵等で継続実施してきた効果もあり、ハードとソフトの取組による相乗効果により入込客数が増加していると考えられる。

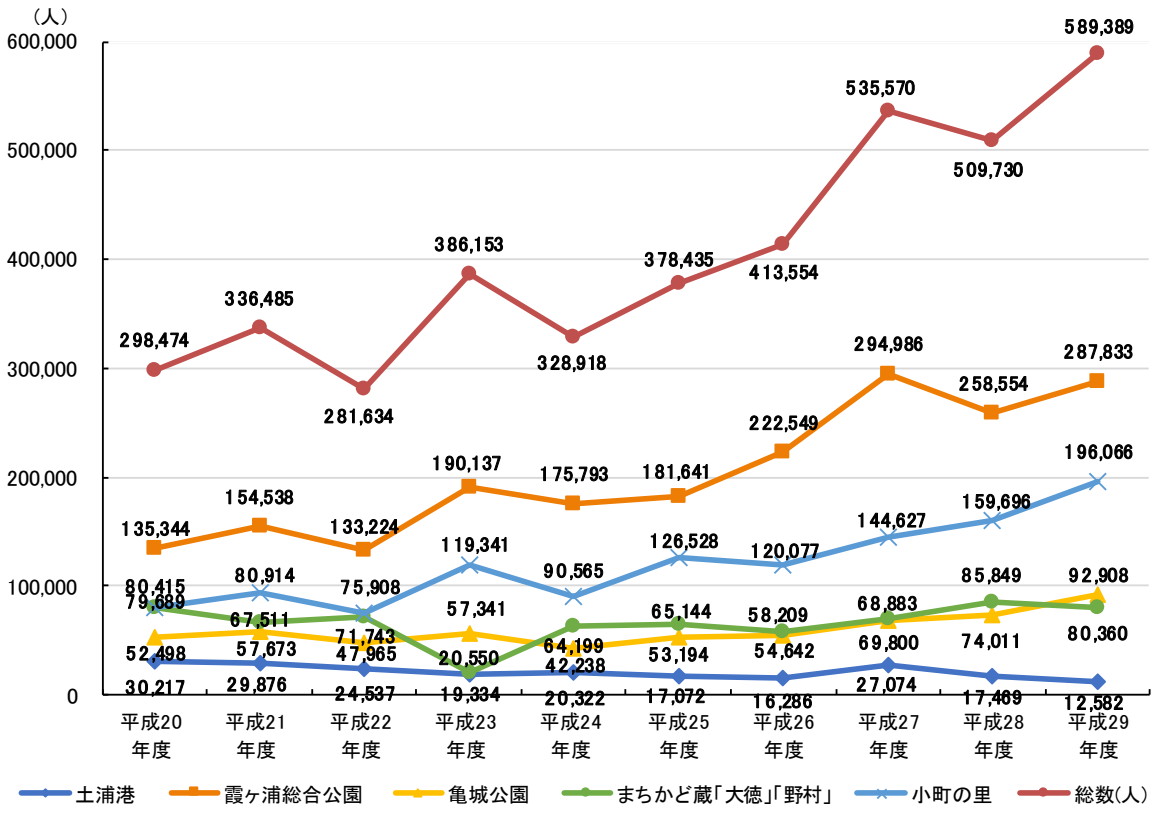


図　観光入込客数の推移

（８）主要な祭り・イベント

○定期的に開催される多彩な祭り・イベント
・歴史的な祭り、季節感豊かなイベント、雄大な自然の中でのスポーツ、地域らしさあふれる文化的な催し物等が多彩

○四季折々に新旧の祭り・イベントが開催

・中心市街地及び周辺地区では、伝統的な祭りや新しいイベントなど、年間を通じて様々な祭りやイベントが催されている。
・イベント等により多くの人でにぎわいを見せているが、今後は、中心市街地に回遊させる工夫等により、地元商店街等への経済波及効果に繋げていくことが重要である。

消防出初式（1 月　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、うらら広場では、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、土浦港で行われる消防車 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　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手づくりした「つるし雛」、日本一の生産量を誇るレンコンの花托を使用した「霞蓮雛人形」などが展示されるほか、様々なイベントが行われている。

土浦桜まつり（3 月～4 月　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（4 月第 3 日曜日　川口運動公園）

「甦れ、霞ケ浦　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 コースで霞ケ浦湖畔を快走する。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」。国内で初めて国際視覚障がい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、霞ケ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～10 月　土・日、祝日）

霞ケ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できる。なお、帆曳船を活用した「霞ヶ浦の帆引網漁の技術」は、平成 30 年 3 月に国選択無形民族文化財に指定されている。

土浦祇園まつり（7 月）

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 1 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祭り一色に染まる。

サウンド蔵つちうらムーンライトコンサート（9 月　中心市街地の広場など）

中心市街地の商店街が連携して、にぎ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 1 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マイン、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。

土浦カレーフェスティバル、土浦市産業祭（11 月　中心市街地）

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、日本一の生産量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。

土浦市産業祭は、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ぶことができる。

ウィンターフェスティバル（11 月～1 月　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 1 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。

表　平成 30 年度　土浦市中心市街地年間イベント一覧

開催月		中心市街地内	中心市街地外	主催	来訪者実績
４月	上旬	土浦桜まつり(約3週間) ・亀城公園など各会場で様々なイベントを開催		土浦桜まつり実行委員会	
			流鏑馬祭り	日枝神社保存会、土浦市観光協会	
	中旬	かすみがうらマラソン		かすみがうらマラソン実行委員会	2万5千(H29) ※参加人数
		ランナーズヴィレッジ(まちなか元気市)		土浦市	
	下旬	まちなか鯉のぼり事業		土浦市	－
５月	上旬	誰でも楽しもう霞ヶ浦(ほか7・10・1月)		セイラビリティー土浦	420(H29)
	下旬		皐月まつり	土浦皐月会	5千(H29)
７月	中旬	土浦祇園まつり		八坂奉賛会 当番町	－
	下旬	観光帆曳船 (7/21～10/14の土・日・祝日)		土浦市(観光協会に委託)	－
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	14万(H29)
	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	2千(H29)
	下旬		真鍋のまつり	9町内当番制	－
９月	中旬	サウンド蔵つちうら ムーンライトコンサート		ムーンライトコンサート実行委員会	－
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	75万(H29)
		土浦薪能		土浦薪能倶楽部	－
１１月	上旬	土浦菊まつり 菊花品評大会		土浦霞菊協会	8千(H29)
	中旬	土浦カレーフェスティバル 土浦市産業祭		土浦市、土浦市産業祭実行委員会、食のまちづくり推進協議会	7万(H29)
	下旬	土浦ウィンターフェスティバル		土浦ウィンターフェスティバル実行委員会	－
			水郷桜イルミネーション	産業文化事業団	－
１２月	上旬	土浦マラソン		土浦市体育協会・陸上競技部	2千4百(H29) ※参加人数
１月	上旬	消防出初式		土浦市消防本部	－
２月	上旬	土浦の雛まつり		土浦市観光協会	1万6千(H29)
３月	下旬	土浦桜まつり(4月欄参照)			

【6】中心市街地に対するニーズの把握

①土浦市の住み心地について
⇒住環境の満足度は高いが、娯楽やレジャー環境が足りないと感じている。
⇒中心市街地に居住する人の半数以上が住みやすく、今後も住み続けたいと考えている。

②中心市街地の居住性について
⇒一期計画の取組は、住む場所としての魅力向上に一定程度の効果があったが、更なる向上の余地がある。

③中心市街地のにぎわいについて
⇒中心市街地の部分的なにぎわい創出が図られている。

④中心市街地の歩行者空間について
⇒市民の半数以上は、中心市街地の歩行者空間の快適性向上を実感している。

⑤中心市街地の公共交通の利便性・快適性について
⇒公共交通サービスの向上に一定の効果があったが、更なる向上の余地がある。

⑥中心市街地の公共施設について
⇒中心市街地に公共施設・公共空間が増え、利便性・快適性が向上したと感じている。

⑦中心市街地の観光について
⇒一期計画における様々な観光の取組や、サイクリング環境の整備等により、観光地として一定程度の魅力向上が図られたが、更なる向上の余地がある。

⑧中心市街地の買い物や飲食について
⇒市民の中心市街地における買い物や飲食の利便性に関する評価が低い。

⑨施策の満足度・重要度について
⇒中心市街地のにぎわい創出や、快適で安全な生活・交通環境の整備が求められている。

⑩これからのまちづくりに必要と感じるものについて
⇒市民は中心市街地の更なる活性化が必要という認識であり、観光や商業の充実が求められている。

⑪今後の中心市街地に必要なものについて
⇒今後の中心市街地には、商業施設の充実や観光によるまちづくりが求められている。

⑫中心市街地に対する主な意見（自由意見）
⇒中心市街地に対する主な意見として、「子育て支援機能の向上」や「自転車の利便性確保」の意見があがっている。

「土浦市民満足度調査」、「中心市街地活性化に関するアンケート」、「まちなか賃貸住宅家賃補助制度に関するアンケート」に基づき、市民各層及び市外からの来訪者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。

表　各種調査の概要

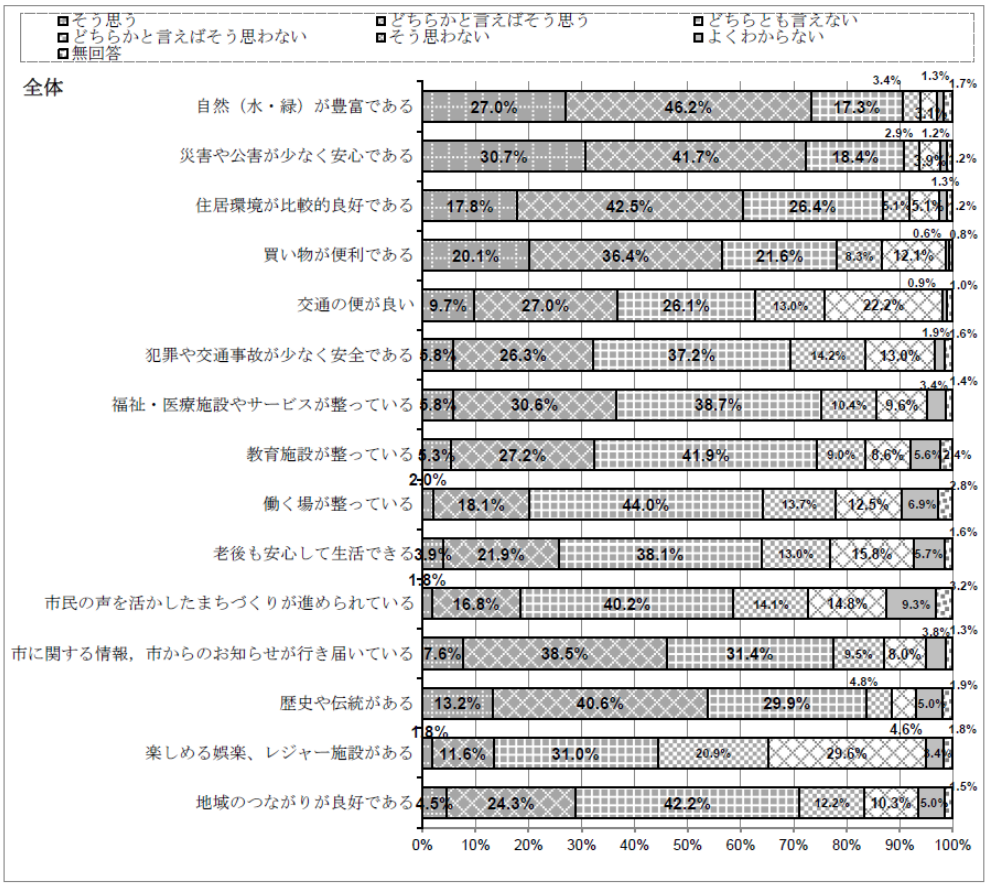
	「平成 27 年度市民満足度調査」	「中心市街地活性化に関するアンケート」	「まちなか賃貸住宅家賃補助制度に関するアンケート」
対象	市民 20 歳以上	市役所新庁舎・新図書館利用者	補助金申請者
調査期間	H27.11.27～12.21	H30.5.9・5.11	H28.2.16～H30.4.11
有効回収票数	1,188 票	377 票	33 票
実配布数	2,998 票	377 票	33 票
回収率	39.8%	100%	100%

①土浦市の住み心地について

・土浦市の住み心地として高評価の項目は「自然（水・緑）が豊富である」、「災害や公害が少なく安心である」、「住宅環境が比較的良好である」が挙げられている。

・「楽しめる施設、レジャー施設がある」については最も評価が低い。

⇒住環境の満足度は高いが、娯楽やレジャー環境が足りないと感じている。

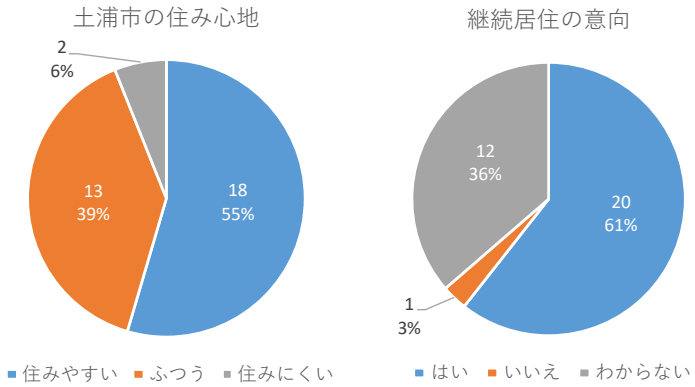


資料出典：平成 27 年度土浦市市民満足度調査報告書

図　土浦市の住み心地について感じていること

・中心市街地に居住する人の 55%が「住みやすい」と感じており、61%が「今後も土浦市に住み続けたい」と答えている。

⇒中心市街地に居住する人の半数以上が住みやすく、今後も住み続けたいと考えている。



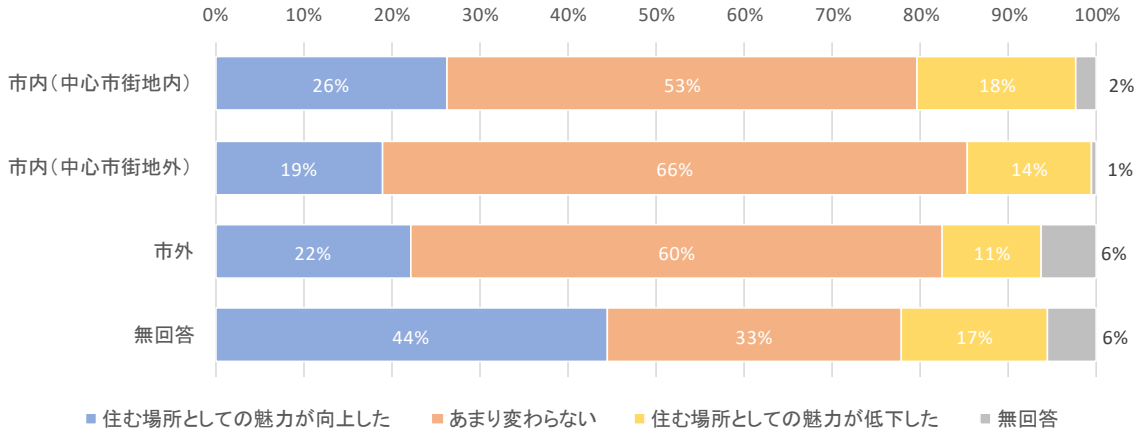
資料出典：「まちなか賃貸住宅家賃補助制度に関するアンケート」

図　土浦市の住み心地と継続居住の意向

②中心市街地の居住性について

・5 年前と比べて、中心市街地は「住む場所としての魅力が向上した」と答えているのは、中心市街地に居住する人の 26%、中心市街地以外に居住する人の 19%であり、「住む場所としての魅力が低下した」と答えた人よりやや多くなっている。

⇒一期計画の取組は、住む場所としての魅力向上に一定程度の効果があったが、更なる向上の余地がある。



資料出典：「中心市街地活性化に関するアンケート」

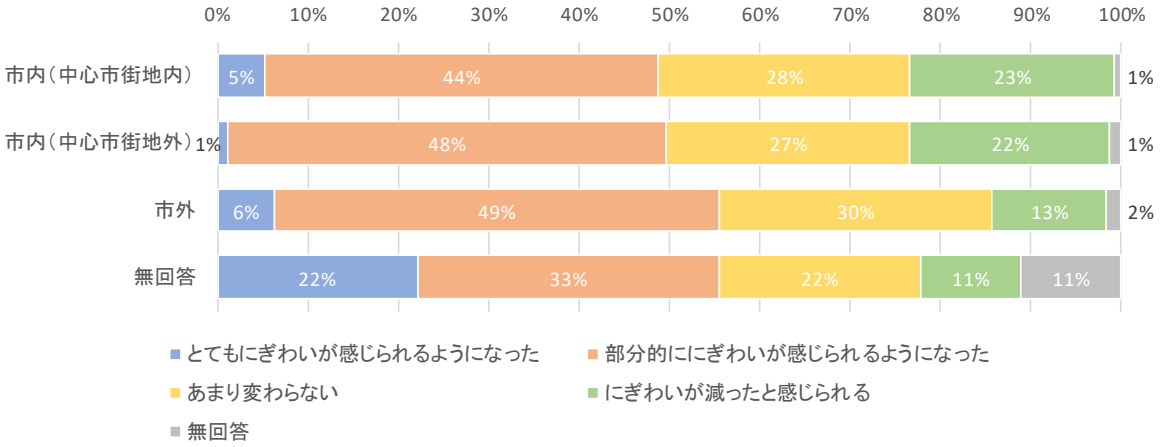
図　中心市街地の居住性について

③中心市街地のにぎわいについて

・土浦市民の約 50%が 5 年前と比べて少しはにぎわいを感じるようになっているが、そのうち「とてもにぎわいが感じるようになった」と答えているのは 5%以下である。

・市民以外の方では 55%が「にぎわいが感じられるようになった」と考えており、市民より高い結果となっている。

⇒中心市街地の部分的なにぎわい創出が図られた。



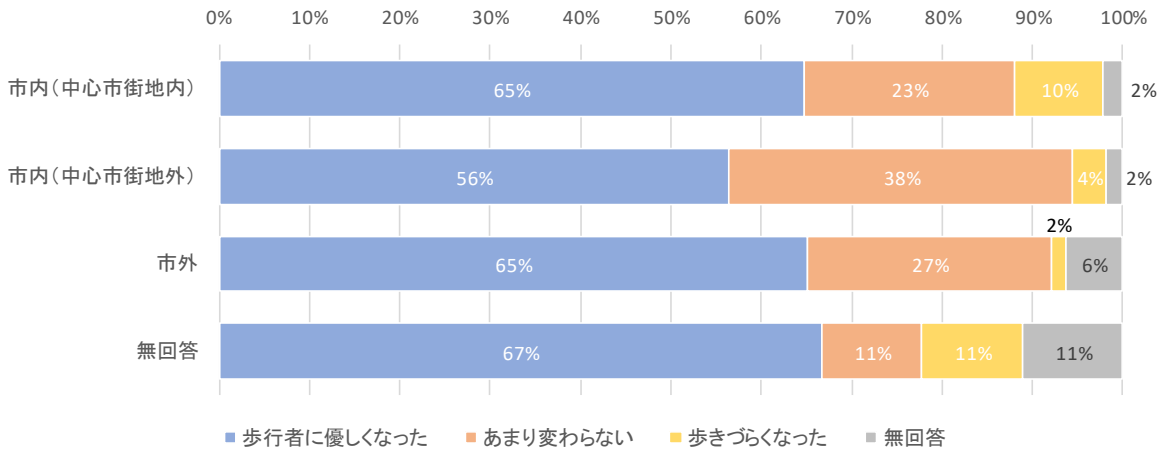
資料出典：「中心市街地活性化に関するアンケート」

図　中心市街地のにぎわいについて

④中心市街地の歩行者空間について

・中心市街地の歩行者空間について、市民の約 60%が「5 年前に比べて歩行者に優しくなった」と答えている。

⇒市民の半数以上は、中心市街地の歩行者空間の快適性向上を実感している。



資料出典：「中心市街地活性化に関するアンケート」

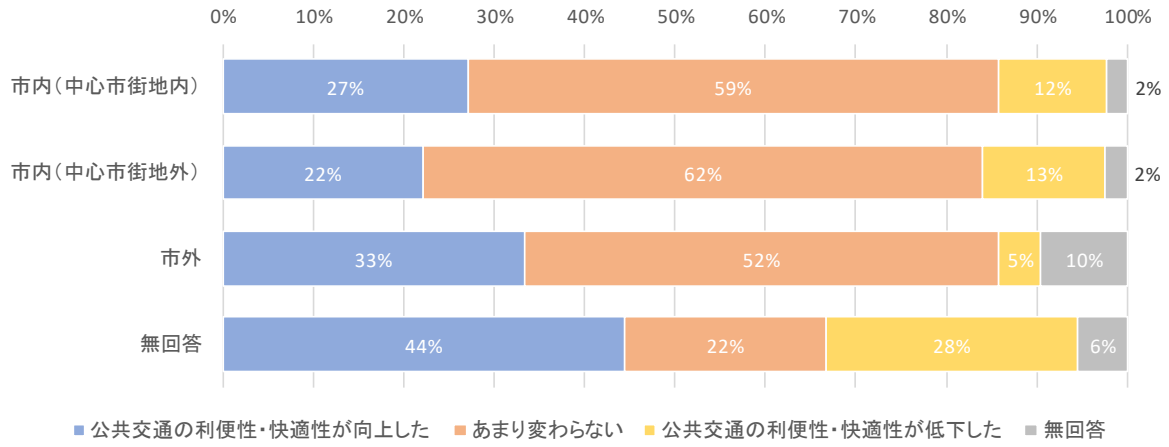
図　中心市街地の歩行者空間について

⑤中心市街地の公共交通の利便性・快適性について

・5 年前と比べて「中心市街地の公共交通の利便性・快適性が向上した」と答えている市民は約 30%であり、約 60%の市民が「5 年前と変わらない」と答えている。

・また、市民の約 10%が「公共交通が不便になった」と答えている。

⇒公共交通サービスの向上に一定の効果があったが、更なる向上の余地がある。



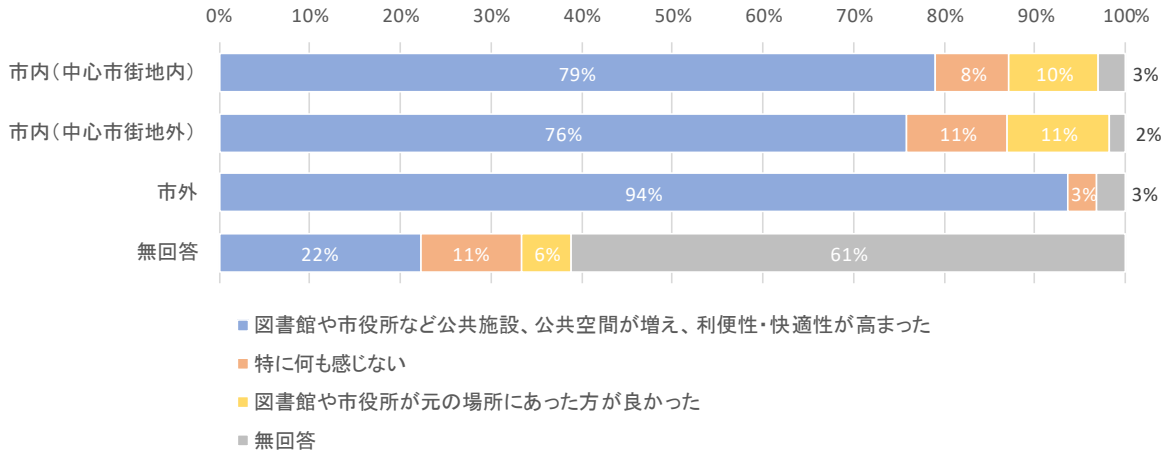
資料出典：「中心市街地活性化に関するアンケート」

図　中心市街地の公共交通の利便性・快適性について

⑥中心市街地の公共施設について

・中心市街地の公共施設について、中心市街地に居住する人は 79%が、中心市街地以外に居住する人は 76%が 5 年前と比べて「図書館や市役所など公共施設、公共空間が増え、利便性・快適性が高まった」と答えている。

⇒中心市街地に公共施設・公共空間が増え、利便性・快適性が向上したと感じている。



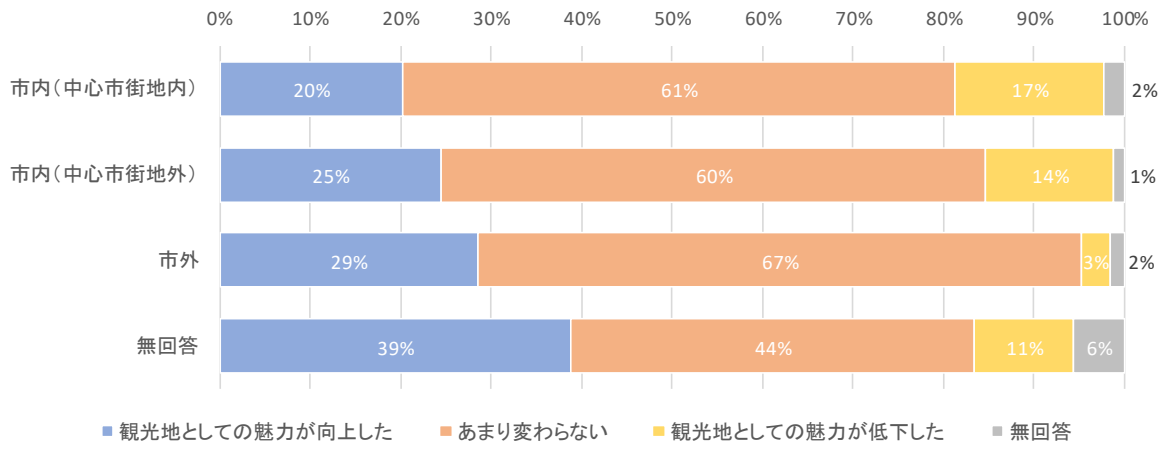
資料出典：「中心市街地活性化に関するアンケート」

図　中心市街地の公共施設について

⑦中心市街地の観光について

・5 年前と比べて、中心市街地は「観光地としての魅力が向上した」と答えているのは、中心市街地に居住する人の 20%、中心市街地以外に居住する人の 25%であり、市外は 29%となっている。

⇒一期計画における様々な観光の取組や、サイクリング環境の整備等により、観光地として一定程度の魅力向上が図られたが、更なる向上の余地がある。



資料出典：「中心市街地活性化に関するアンケート」

図　中心市街地の観光地としての魅力について

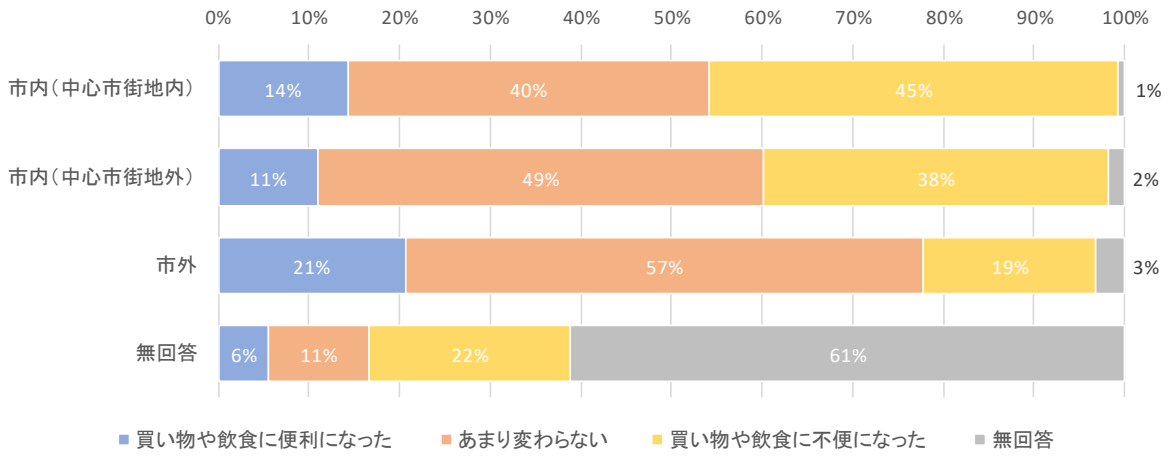
⑧中心市街地の買い物や飲食について

・5 年前と比べて、中心市街地は「買物や飲食に便利になった」と答えているのは、中心市街地に居住する人の 14%、中心市街地以外に居住する人の 11%となっている。

・一方、中心市街地に居住する人の 45%が、中心市街地以外に居住する人の 38%が 5 年前と比べて「買物や飲食に不便になった」と答えている。

・市民以外の方では、21%が「買物や飲食に便利になった」、19%が「買物や飲食に不便になった」と考えており、市民の評価とはやや違いがある。

⇒市民の中心市街地における買い物や飲食の利便性に関する評価が低い。



資料出典：「中心市街地活性化に関するアンケート」

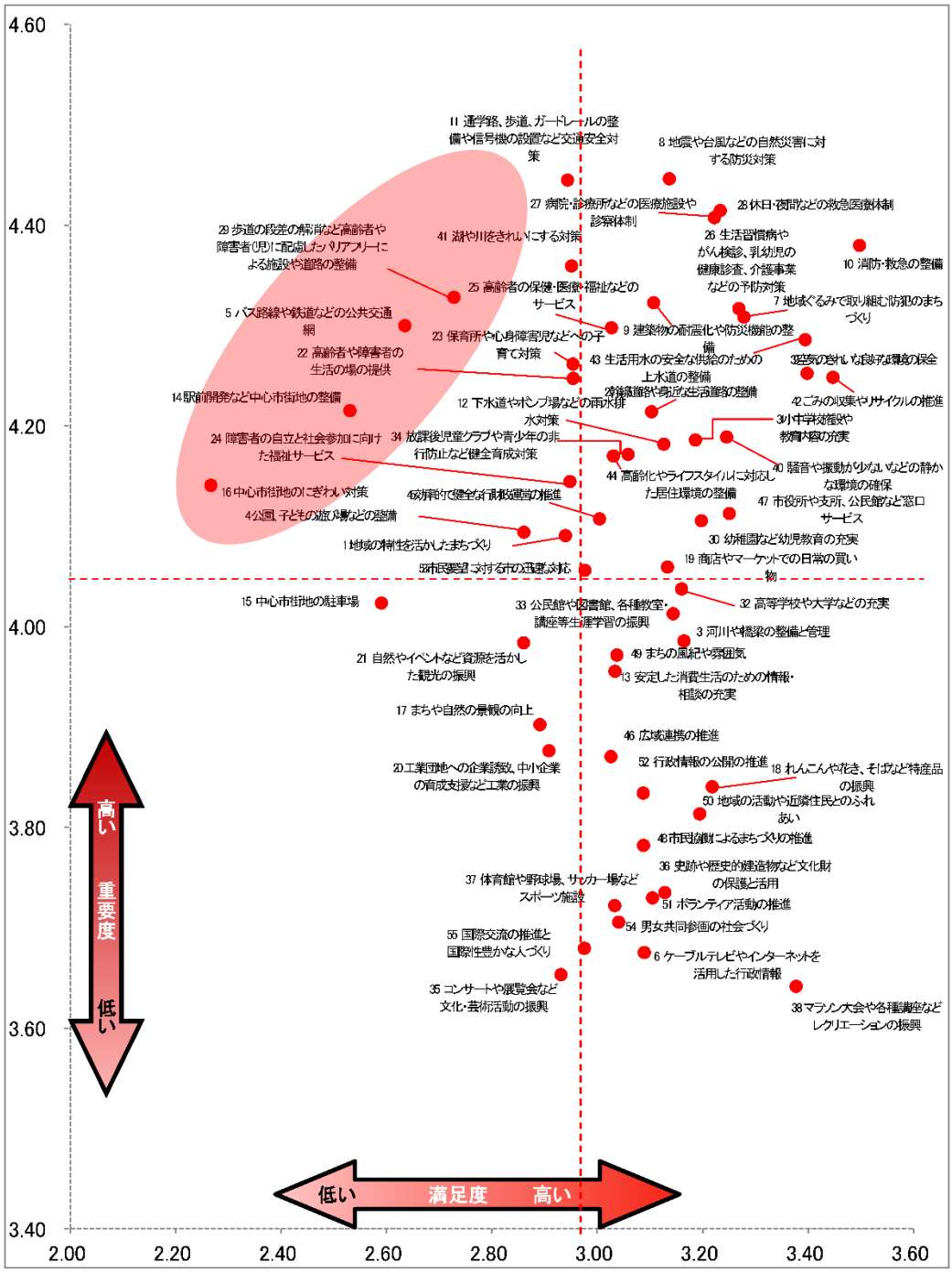
図　中心市街地の買い物や飲食について

⑨施策の満足度・重要度について

・「現在の満足度」と「今後の重要度」の関係において満足度が低く今後の重要度が高いものは、「中心市街地のにぎわい対策」、「駅前開発など中心市街地の整備」、「バス路線や鉄道などの公共交通網」、「バリアフリーによる施設や道路の整備」等となっている。

・今後の重要度が高い項目については、「防災対策」、「交通安全対策」、「医療・診察体制」、「消防・救急」等、安心して暮らせる生活環境の充実が求められている傾向にある。

⇒中心市街地のにぎわい創出や、快適で安全な生活・交通環境の整備が求められている。



資料出典：平成 27 年度土浦市市民満足度調査報告書

図　施策の満足度・重要度

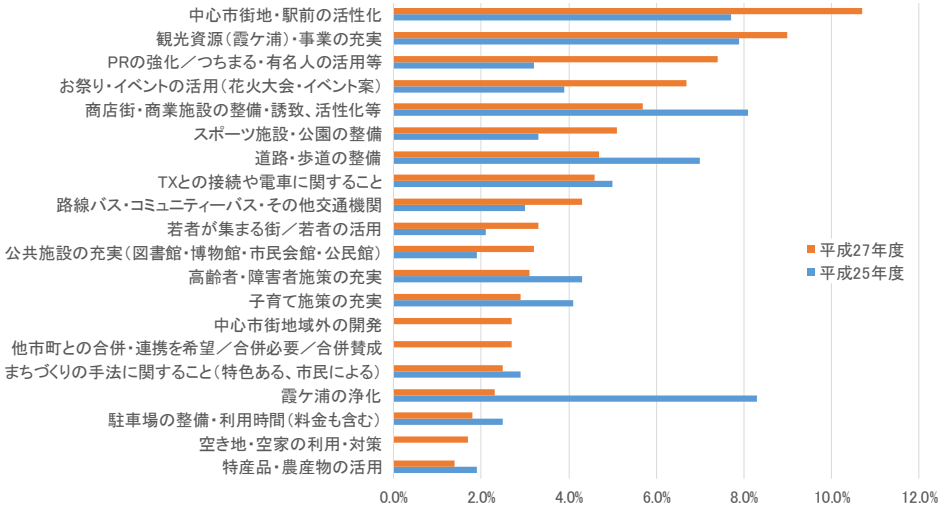
⑩これからのまちづくりに必要と感じるものについて

・最も多い意見は、「中心市街地・駅前の活性化」、次いで「観光資源（霞ケ浦）・事業の充実」、「PR の強化」、「お祭り・イベントの活用」、「商店街・商業施設の整備・誘致・活性化等」となっている。特に、「中心市街地・駅前の活性化」は、平成 25 年度に比べて、ニーズが高くなっている。

⇒市民は中心市街地の更なる活性化が必要という認識であり、観光や商業の充実が求められている。

表　まちづくりに対する意見（アイデアや提案など）

キーワード	平成27年度				平成25年度		
	回答数	割合	順位	前回割合差分	回答数	割合	順位
中心市街地・駅前の活性化	84	10.7%	1	3.0%	56	7.7%	4
観光資源（霞ケ浦）・事業の充実	71	9.0%	2	1.1%	57	7.9%	3
PRの強化／つちまる・有名人の活用等	58	7.4%	3	4.2%	23	3.2%	12
お祭り・イベントの活用（花火大会・イベント案）	53	6.7%	4	2.8%	28	3.9%	10
商店街・商業施設の整備・誘致、活性化等	45	5.7%	5	−2.4%	59	8.1%	2
スポーツ施設・公園の整備	40	5.1%	6	1.8%	24	3.3%	11
道路・歩道の整備	37	4.7%	7	−2.3%	51	7.0%	5
TXとの接続や電車に関すること	36	4.6%	8	−0.4%	36	5.0%	6
路線バス・コミュニティーバス・その他交通機関	34	4.3%	9	1.3%	22	3.0%	13
若者が集まる街／若者の活用	26	3.3%	10	1.2%	15	2.1%	17
公共施設の充実（図書館・博物館・市民会館・公民館）	25	3.2%	11	1.3%	14	1.9%	19
高齢者・障害者施策の充実	24	3.1%	12	−1.2%	31	4.3%	7
子育て施策の充実	23	2.9%	13	−1.2%	30	4.1%	8
中心市街地域外の開発	21	2.7%	14	−	−	−	−
他市町との合併・連携を希望／合併必要／合併賛成	21	2.7%	14	−	−	−	−
まちづくりの手法に関すること（特色ある、市民による）	20	2.5%	16	−0.4%	21	2.9%	14
霞ケ浦の浄化	18	2.3%	17	−6.0%	60	8.3%	1
駐車場の整備・利用時間（料金も含む）	14	1.8%	18	−0.7%	18	2.5%	16
空き地・空家の利用・対策	13	1.7%	19	−	−	−	−
特産品・農産物の活用	11	1.4%	20	−0.5%	14	1.9%	19



資料出典：土浦市市民満足度調査報告書（平成 25 年度、平成 27 年度）

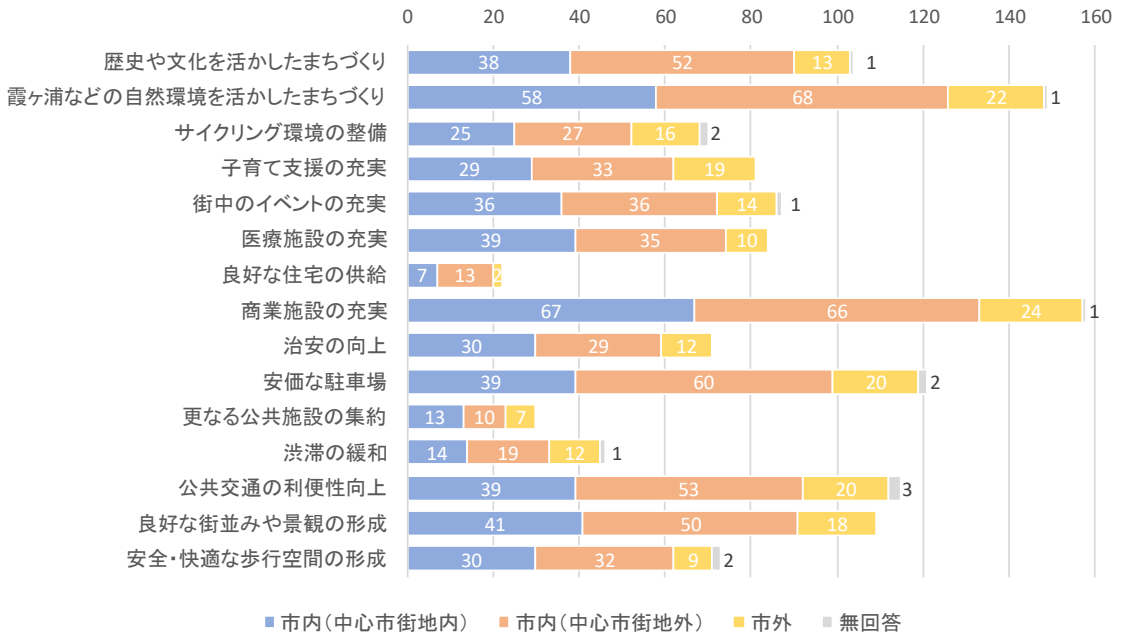
図　まちづくりに対する意見（アイデアや提案など）　回答割合

⑪今後の中心市街地に必要なものについて

・中心市街地に居住する人は、50％が「商業施設の充実」、44％が「霞ケ浦などの自然環境を活かしたまちづくり」と多く、次いで「良好な街並みや景観の形成」となっている。

・中心市街地以外に居住する人は、42％が「霞ケ浦などの自然環境を活かしたまちづくり」、40％が「商業施設の充実」と多く、次いで「公共交通の利便性向上」となっている。

⇒今後の中心市街地には、商業施設の充実や観光によるまちづくりが求められている。



資料出典：「中心市街地活性化に関するアンケート」

図　今後の中心市街地に必要なものについて

表　今後の中心市街地に必要なものについて（市役所・図書館利用者の実数（上段）と割合（下段））

	市内（中心市街地内）	市内（中心市街地外）	市外	無回答	合計
歴史や文化を活かしたまちづくり	38 29%	52 32%	13 21%	1 6%	104 28%
霞ヶ浦などの自然環境を活かしたまちづくり	58 44%	68 42%	22 35%	1 6%	149 40%
サイクリング環境の整理	25 19%	27 17%	16 25%	2 11%	70 19%
子育て支援の充実	29 22%	33 20%	19 30%	0 0%	81 21%
街中のイベントの充実	36 27%	36 22%	14 22%	1 6%	87 23%
医療施設の充実	39 29%	35 21%	10 16%	0 0%	84 22%
良好な住宅の供給	7 5%	13 8%	2 3%	0 0%	22 6%
商業施設の充実	67 50%	66 40%	24 38%	1 6%	158 42%
治安の向上	30 23%	29 18%	12 19%	0 0%	71 19%
安価な駐車場	39 29%	60 37%	20 32%	2 11%	121 32%
更なる公共施設の集約	13 10%	10 6%	7 11%	0 0%	30 8%
渋滞の緩和	14 11%	19 12%	12 19%	1 6%	46 12%
公共交通の利便性向上	39 29%	53 33%	20 32%	3 17%	115 31%
良好な街並みや景観の形成	41 31%	50 31%	18 29%	0 0%	109 29%
安全・快適な歩行空間の形成	30 23%	32 20%	9 14%	2 11%	73 19%
無回答	0 0%	4 2%	0 0%	14 78%	18 5%
合計	132 100%	163 100%	63 100%	18 100%	376 100%

資料出典：「中心市街地活性化に関するアンケート」

【7】土浦市中心市街地活性化基本計画(一期計画)の検証

(1)事業の進捗状況

本市では、平成 18 年に改正された新中心市街地活性化法に基づき、約 118.8ha を対象とする土浦市中心市街地活性化基本計画を平成 25 年度に策定した。

この一期計画に基づき、市街地の整備改善によるまちなか居住に重点を置き、市役所の移転整備や再開発事業による新図書館整備などのハード整備を進める一方で、新たにまちなか定住促進事業として補助制度を開始するなど、ソフト事業の充実を図ってきた。

一期計画では、全 79 事業を推進し、このうち、20 事業が完了し、51 事業が着手済・継続、8 事業が未着手となっている。事業完了及び継続実施の合計割合は 89.9%となる。

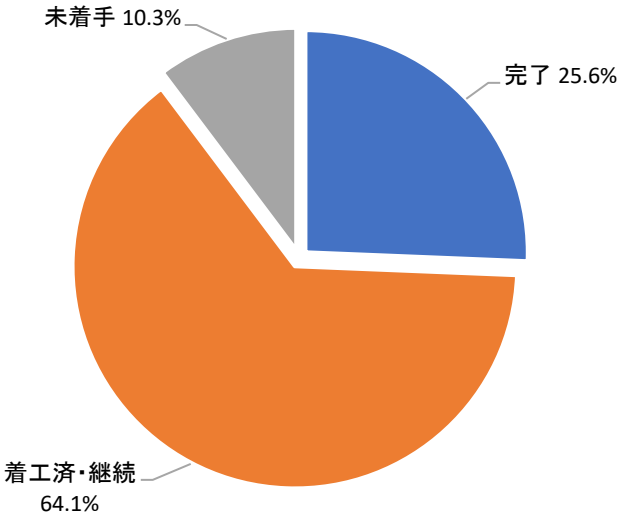


図 事業全体の進捗状況

（２）分野別の事業評価

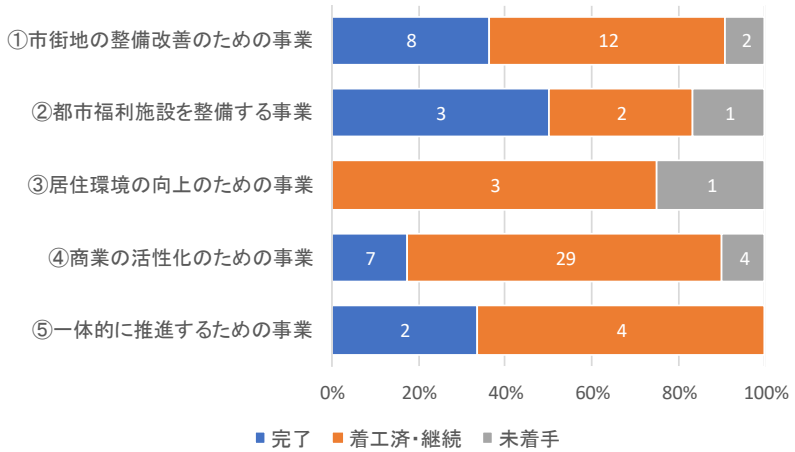


図　5 分野毎の事業の進捗状況

①市街地の整備改善のための事業に関する評価　（事業数 22）

・完了 8 事業、着手済・継続 12 事業、未着手 2 事業で進捗率 90.9%となっている。

・主な事業では、「新庁舎整備事業」、「土浦駅前北地区市街地再開発事業」、「土浦駅西口広場整備事業」「ウララ広場大屋根設置事業」等が完了し、駅前への都市機能の集約と、都市基盤の整備が進んだ。

・「公共サイン整備事業」や「亀城モール整備事業」、「バリアフリー推進事業」などは継続して取り組んでおり、より良い歩行空間等の創出による回遊性の向上を図っている。

・一方、「大和町北地区まちづくり事業」「土浦駅東口ペデストリアンデッキ延伸事業」については、周辺整備の進捗状況や、地権者との交渉が難航したことなどにより、未着手となっており、引き続き関係者等と協議を行いながら事業化を推進する。

②都市福利施設を整備する事業に関する評価　（事業数 6）

・完了 3 事業、着手済・継続 2 事業、未着手 1 事業で進捗率 83.3%となっている。

・「新図書館整備事業」、「美術品展示室整備事業」、「防災拠点整備事業」が完了した。

・「生きがい対応型デイサービス事業」が継続事業となっている。「まちなか子育て支援事業」も継続事業となっているが、関連する事業の進捗との関係で、事業の進め方を再検討しているところである。また、「都市福利施設立地促進事業」については、国等の施設の移転更新等の話が現時点でないため、未着手となっており、引き続き関連事業と調整・連携を図りながら移転等を働きかけていく。

③居住環境の向上のための事業に関する評価　（事業数 4）

・完了 0 事業、着手済・継続 3 事業、未着手 1 事業で進捗率 75.0%となっている。

・「まちなか定住促進事業【まちなか住宅建替え・購入補助】」等については、継続事業となっている。

・「（仮称）まちなか定住促進事業【まちなか共同住宅建設補助】」については、制度設計が難航、未着手となっていた。今後は、中心市街地区域内にファミリー向けの物件が少ない現状や、業務系ビルの住居系転用に関する市民意見を参考に、「（仮称）まちなか定住促進事業【まちなか住居転用促進補助】を実施し、住宅供給に注力する。

④商業の活性化のための事業に関する評価　（事業数 41）

・完了 7 事業、着手済・継続 30 事業、未着手 4 事業で進捗率 90.2%となっている。

・主な事業では、「土浦市観光物産拠点整備事業」等が完了するとともに、「中心市街地「まちの駅」おもてなし事業」、「がん BAR（バル）土浦！ドリンクラリー事業」等は、当初の目的を達成したため、完了となっている。

・民間事業者が主体となる「(仮称）桜町三丁目横丁テナントミックス事業」を計画変更により事業追加し、実施中である。

・主に「(仮称）まちなかフラワーロード事業」等の新規事業として検討していたものが、類似の事業があることなどから事業化が見送られ、未着手となっている。

⑤一体的に推進するための事業に関する評価　（事業数 6）

・完了 2 事業、着手済・継続 4 事業、未着手 0 事業で進捗率 100.0%となっている。

・「広報 PR 事業（公共交通案内板設置)」「バス停環境の改善」が完了している。

・「まちづくり活性化バス運行支援事業」等は、引き続き継続して実施している。

（３)事業効果の検証

中心市街地の活力やにぎわいに係る達成状況についてみると、滞留人口(歩行者交通量)や交流人口（観光関連施設利用者数）が増加し、部分的に事業効果が現れているものの、商業業務機能の活性化やまちなか居住人口増加は未発現であり、さらなる取組が必要である。

目標	目標指標	基準値 (H24)	目標値 (H30)	最新値 (H29)	前回の見通し	今回の見通し
公共公益施設新設に伴う滞留人口増加を図る	中心市街地 歩行者交通量	平日： 25,143 人 休日： 27,253 人	平日： 29,476 人 休日： 29,094 人	平日： 29,439 人 休日： 22,915 人	①	①
商業業務機能の活性化を図る	中心市街地 空き店舗数	68 店	35 店	77 店	②	②
まちなか居住人口増加を図る	中心市街地 居住者人口	7,998 人	8,443 人	7,496 人	②	②
観光来街者等交流人口増加を図る	観光関連施設 利用者数	98,822 人	113,039 人	112,804 人	①	①

〈取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類〉

①取組(事業等)の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

①一期計画の達成状況

○「歩行者交通量」

・平日の歩行者交通量は、市庁舎の土浦駅前への移転等に伴い増加を続け、平成 29 年の最新値は目標に対して 99.9%となり、目標達成を見込んでいる。

・一方、休日の歩行者交通量は、土浦駅前北地区市街地再開発事業による新図書館や市民ギャラリーのオープン前にも関わらず、平成 20 年以降初めて減少から増加に転じたものの、平成 29 年の最新値は目標に対して 78.8%にとどまる等、目標達成は難しいと考えられることから、新図書館等の整備効果を持続・増大させていく取組が必要と考える。

・一期計画に基づき実施してきたイベントは、大半が休日の開催であることから、平日の歩行者交通量の増加は、駅前に集約した市役所等のハード整備の効果が大きいと考えられる。

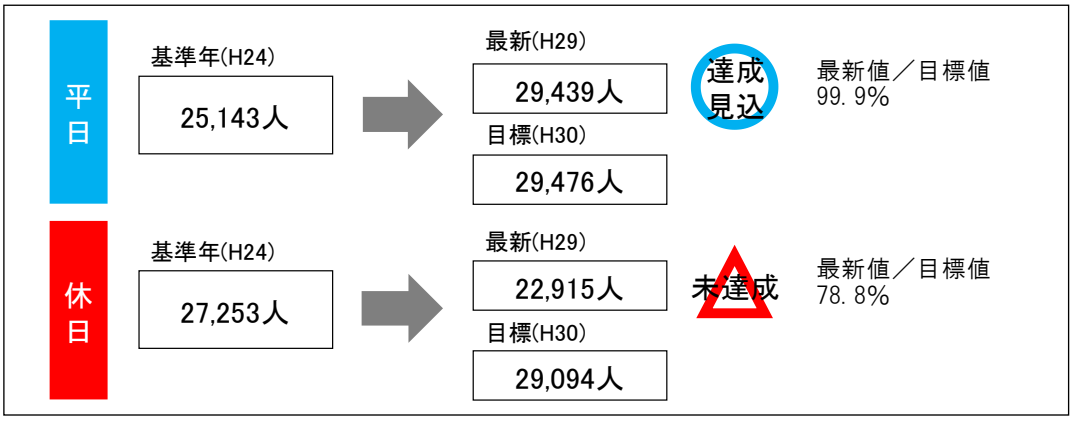
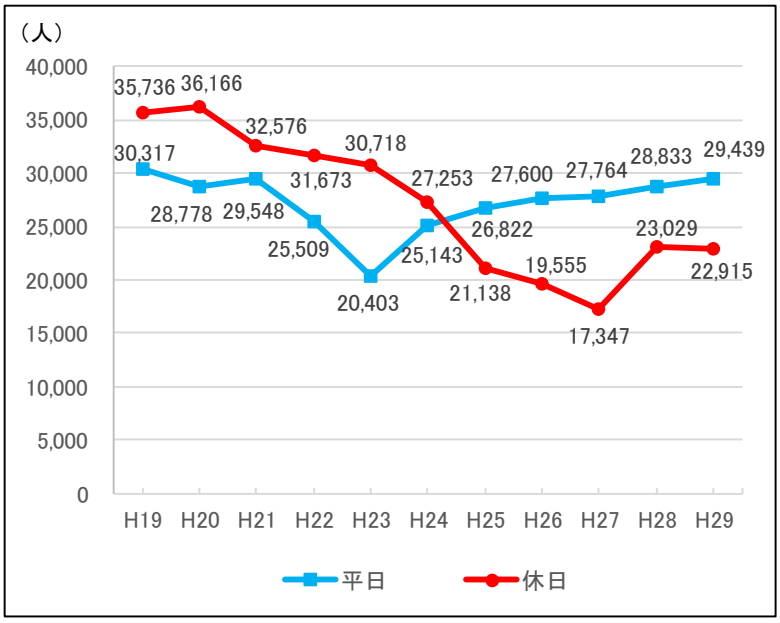


図　歩行者交通量の達成状況



年	（人）
H 24	平日： 25,143 休日： 27,253 （基準値）
H 26	平日： 27,600 休日： 19,555
H 27	平日： 27,764 休日： 17,347
H 28	平日： 28,833 休日： 23,029
H 29	平日： 29,439 休日： 22,915
H 30	平日： 29,476 休日： 29,094 （目標値）

注）調査方法：毎年 11 月の日曜日・月曜日に、中心市街地内 11 地点において 10 時～19 時で計測

図　中心市街地歩行者交通量の推移

○「空き店舗数」

・空き店舗数は、平成 24 年以降増加を続けたが、平成 29 年に減少に転じた。

・空き店舗に開業する事業者に家賃の一部を補助する「中心市街地開業支援事業」等により、毎年 10 数件の新規出店が継続しているものの、それを上回る事業所の撤退が続いた。このため、空き店舗の増加に歯止めがかからない状況が続いた。

・直近では、中心市街地活性化の取組により、新規出店を維持しつつ、撤退も抑制されつつあり、今後、空き店舗の解消に向けた好転のきざしが見え始めてきた。

・「中心市街地開業支援事業」は引き続き活用されており、出店へのインセンティブの一つになっていると推測される。

・土浦駅前の公共施設整備が一段落した状況であり、歩行者や来訪者の増加が出店傾向に波及するにはもう少し時間がかかると思われる。

・もともとの空き店舗の母数が一定数程度あることから、目標値への到達はかなり厳しい状況であり、引き続き対策を講じていく必要がある。

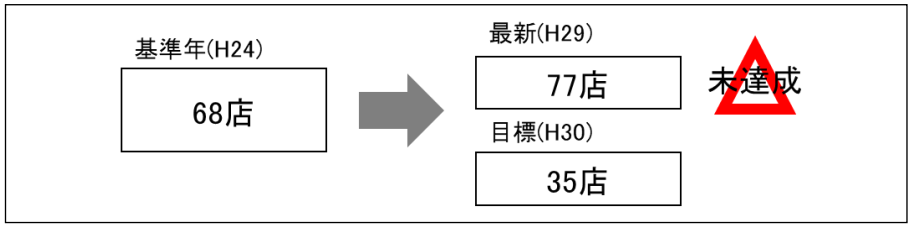
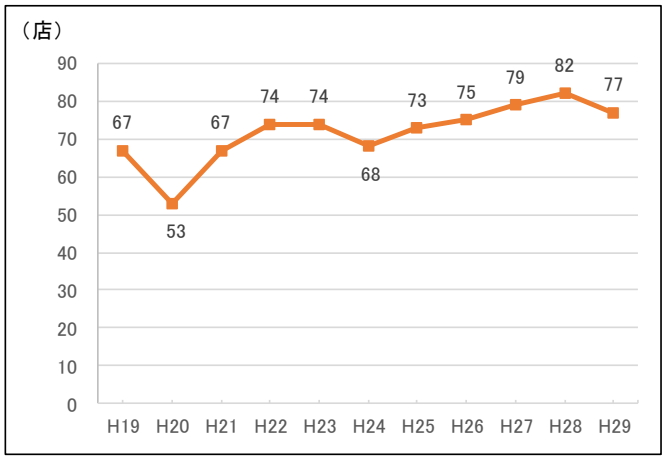


図　空き店舗数の達成状況



年	（店）
H 24	68 （基準値）
H 26	75
H 27	79
H 28	82
H 29	77
H 30	35 （目標値）

図　中心市街地空き店舗数の推移

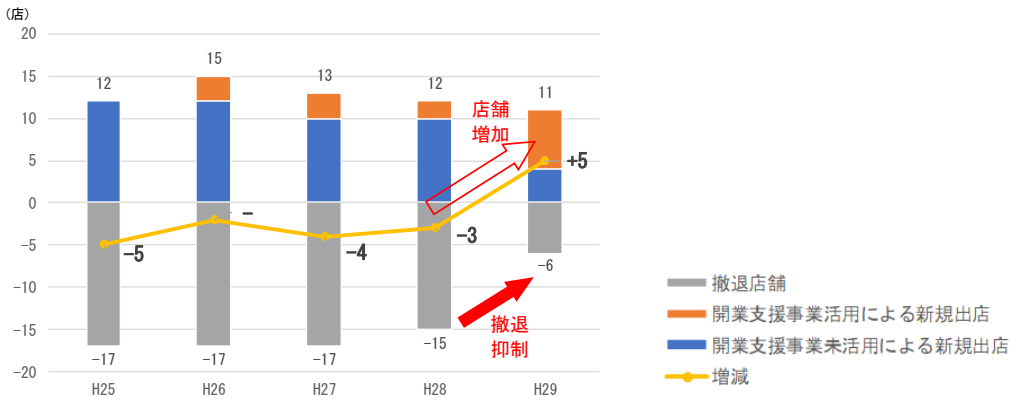


図　店舗の転入出と増減

○「居住者人口」

・居住者人口は、減少に歯止めがかかっていない。一期計画では増加に転じる目標を掲げていたが、平成 29 年の最新値は過去 10 年程度で最低の 7,496 人まで減少した。

・居住者人口の近年の動態は、転出を上回る転入により社会増はプラスの傾向だが、社会増を上回る自然減により、増減は毎年マイナスを続けている。

・中心市街地への新婚世帯と子育て世帯の住み替えを補助する「まちなか定住促進事業」は、平成 26 年から 30 年の 5 年間で 121 世帯の活用実績となり、245 人が増加した。

・市外等から転入してくる世帯がある一方、自然減の影響も大きく、目標値への到達はかなり厳しい状況である。転出を抑制しながら転入を促進する人口の社会増に重点を置き、引き続き中心市街地の魅力を活かした定住促進の対策を講じていく必要がある。

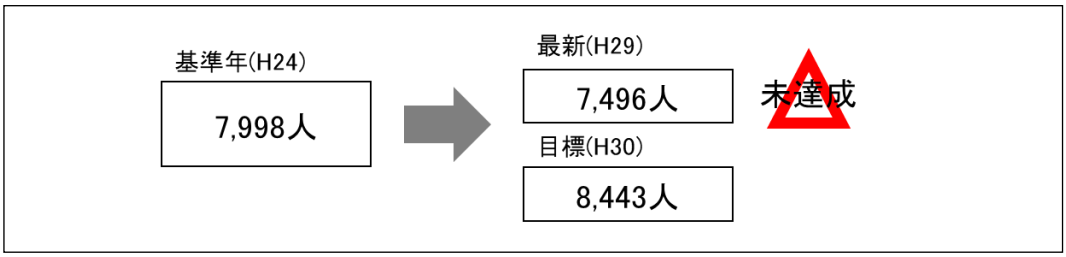
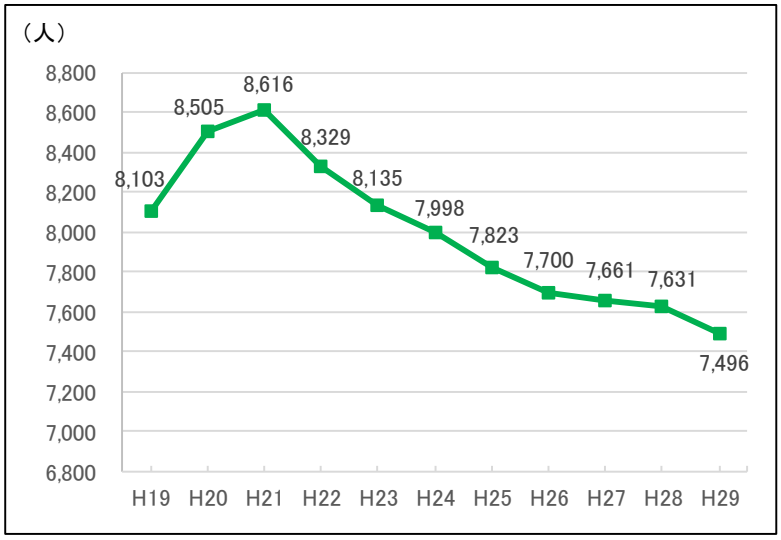


図　居住者人口の達成状況



年	(人)
H 24	7,998 (基準値)
H 26	7,700
H 27	7,661
H 28	7,631
H 29	7,496
H 30	8,443 (目標値)

注)調査方法:国勢調査及び常住人口に基づく土浦市地区別人口より該当地区内人口を抜粋・加算

図　中心市街地居住者人口の推移

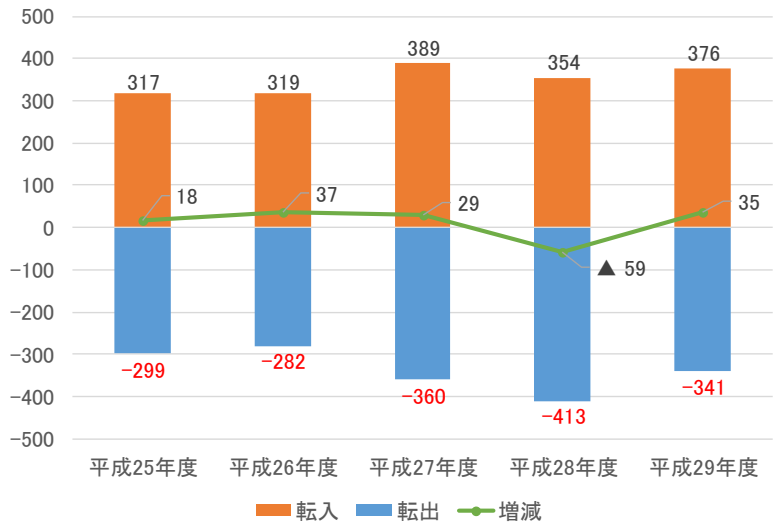


図　中心市街地における転出入

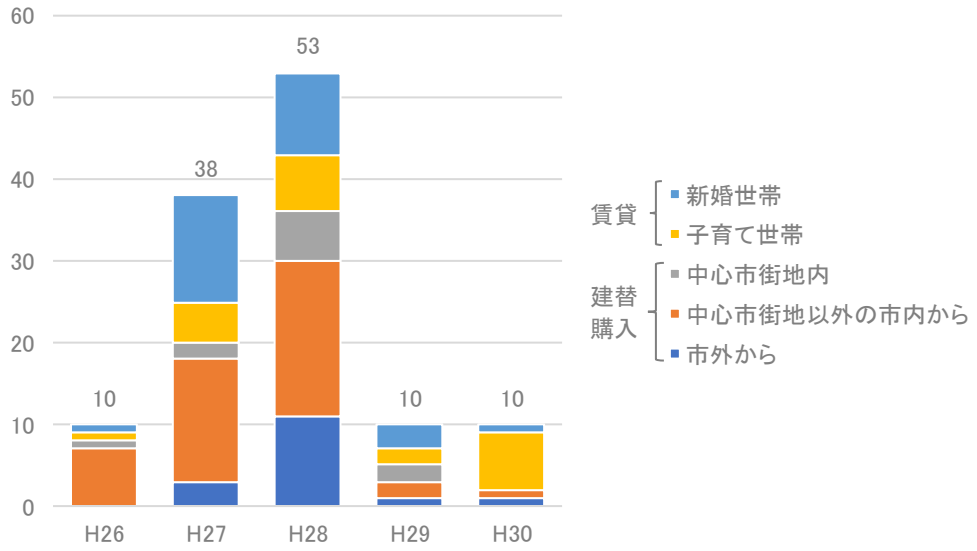


図　まちなか定住促進事業活用実績【世帯数】

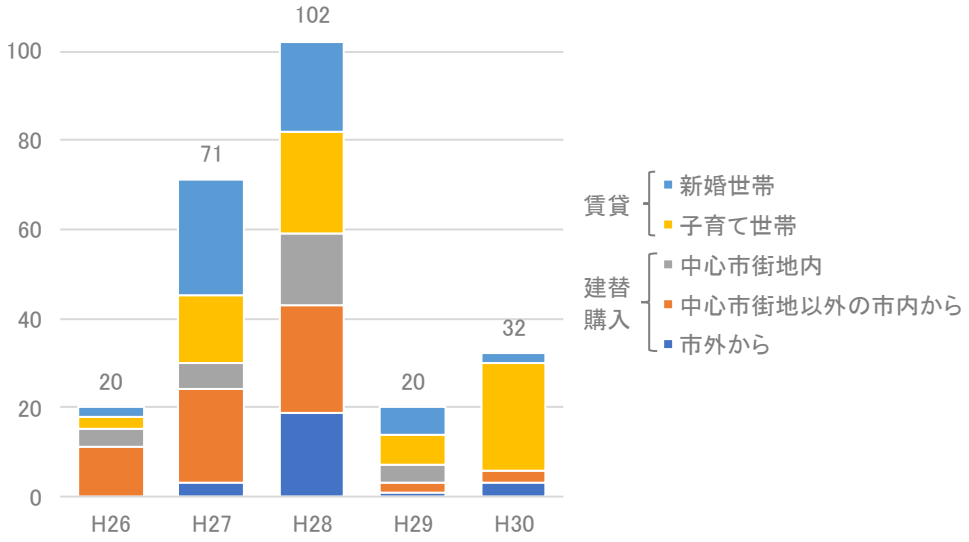


図　まちなか定住促進事業活用実績【人口】

○「観光関連施設利用者数」

・観光関連施設利用者数は、平成 24 年の基準値 98,822 人から平成 25 年、26 年と減少したが、平成 27 年から回復に転じ、平成 29 年の最新値は概ね目標値付近まで増加し、目標達成を見込んでいる。

・観光物産館「きらら館」が新庁舎と同じ建物内に移転整備されたことや、土浦市観光協会によるまちかど蔵「大徳」でのレンタサイクル事業や、中城通り等の街なみ環境整備、まちかど蔵内ほか周辺商店で行われる「土浦雛まつり」等のイベント開催等により、利用者数が増加したものと考えられる。

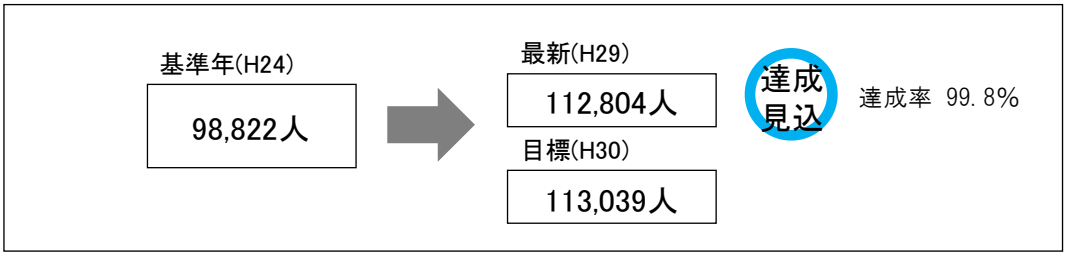
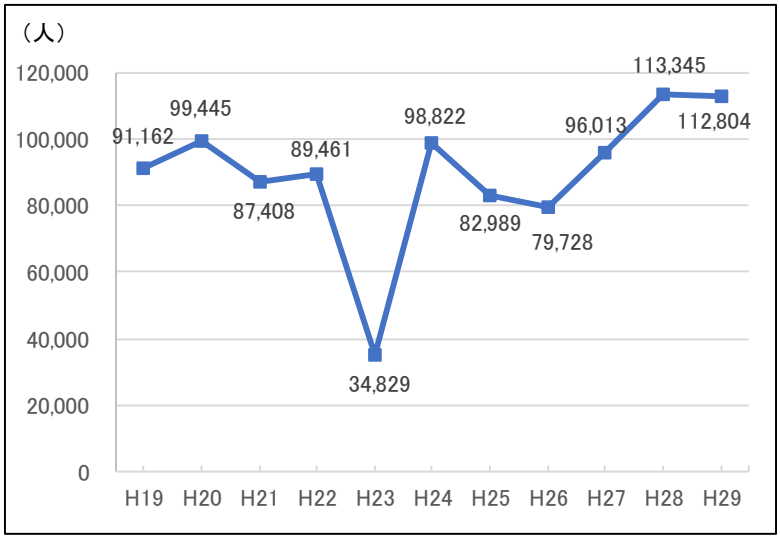


図 観光関連施設利用者数の達成状況



年	(人)
H24	98,822 (基準値)
H26	79,728
H27	96,013
H28	113,345
H29	112,804
H30	113,039 (目標値)

注)調査方法:きらら館・まちかど蔵「大徳」・まちかど蔵「野村」における売店等利用者(入館者)数による

図 観光関連施設利用者数の推移

②一期計画の成果

一期計画の取組の成果を以下に示す。

〇事業の進捗状況について

・一期計画で掲げた全 79 事業のうち、約 9 割が完了または着工済・継続となり、予定通りに事業が進捗した。

・中でも目玉となるハード事業が進捗した。市庁舎や図書館等の公共公益施設が土浦駅前に集約化されるとともに、土浦駅前西口広場やうらら大屋根広場、アルカス土浦プラザ（屋外広場）などの整備を行った。これにより、都市活動や市民の交流の場となる核施設やオープンスペースが土浦駅前に備わることとなった。

・居住環境の向上や商業の活性化に関するソフト事業も進めてきた。中心市街地に人と仕事を呼び込むための「まちなか定住促進事業」や「中心市街地開業支援事業」等は、継続実施しているところである。

〇事業効果の発現状況について

「歩行者交通量」

・市庁舎の駅前移転等に伴い、平日の歩行者交通量が増加し、目標達成見込みである。

・一方、休日の歩行者交通量は、回復の兆しをみせているものの、目標達成には及ばない状況である。平成 29 年 11 月末に駅前に新図書館・市民ギャラリーが開館したことから、今後は休日の来訪者の増加も期待される。

「空き店舗数」

・開業支援事業（補助事業）等による新規出店の効果が確認できたものの、撤退する店舗・事業所がこれを上回る結果、全体の増減としてはマイナスとなり、空き店舗が解消されていない状況にある。

・個別にみると、空き店舗が減っている商店街・商店会もあるが、全体としては空き店舗は減らず、目標達成には及ばない状況である。

「居住人口」

・定住促進事業（補助事業）を活用して中心市街地へ転入する世帯があるものの、転出する世帯も多く、社会増は微小にとどまる。また、自然動態はマイナスを続けている。

・転入と同程度の転出に加え、自然減が続いていることから、中心市街地の居住人口は、人口増加に転じるには至らず、目標達成には及ばない状況である。

「観光関連施設利用者数」

・観光物産館が市庁舎と同じ建物内に移転・再整備されたことや、中城通り周辺でのレンタサイクルやイベント等により、観光案内の拠点施設への入込数が増加した。

・これらの取組が誘客効果につながり、目標達成見込みである。

【８】中心市街地の課題

時代の潮流や上位・関連の位置付け、中心市街地の概況、市民ニーズ、一期計画の評価等を総括し、中心市街地の課題を整理する。

（１)現状等の総括

時代の潮流や本市が目指す将来像への対応が必要

- 人口減少と少子高齢化への対応
- 自転車利用ニーズへの対応
- 歩いて暮らせるまちづくりの推進と公共交通の利用促進
- コンパクト・プラス・ネットワークの中心的拠点としての機能充実
- 官民呼応のまちづくりの推進
- ライフステージに応じた地方創生の充実・強化
- 市民等の消費行動・価値観の変化への対応

中心市街地等の概況

□ 人口

- 人口減少と少子高齢化が進行。若者や子育て世代の取込と高齢者対応が必要。

□ 商業

- 本市の産業を牽引する商業は、衰退に歯止めがかからない状況。
- 空き店舗が商店街全体に広がり、都市のスポンジ化が懸念。特に、土浦駅や主要動線である駅前通りから外れた商店街が空洞化。

□ 駅前整備

- 土浦駅前に都市機能や基盤施設が集約化･再編され、駅前を中心とした平日の交通量は増加。図書館等は開館後間もないため、休日の歩行者交通量は発現途中。
- 地価の減少が進む中、土浦駅前の拠点整備に伴い、今後下げ止まりが期待される。

□ 道路･交通環境

- 荒川沖木田余線がボトルネックで渋滞要因。
- バリアフリー化未対応のまちなかの動線がある。
- 土浦駅に直結するサイクル拠点の整備が進む。
- バス利用者は下げ止まり。

□ 地域資源

- 旧城下町･土浦には多くの歴史・文化資源がストックされている。
- 旧城下町の伝統に霞ヶ浦の水辺景観や駅前等の新しい市街地等が重層し、景観やイベントも四季折々の展開をみせる。

市民ニーズ

□ 本市全体について

・ 住みやすい・住み続けたいまちとの評価だが、娯楽・レジャー施設が不足と認識。
・ 中心市街地活性化は優先度の高い重要な政策課題と認識。

□ 中心市街地について

・ 駅前への公共公益施設集約により利便性・快適性が高まったと好評価。
・ 中心市街地のにぎわいは部分的な発現にとどまると認識。また、中心市街地の居住環境の向上には余地がある。
・ 歩行者空間の快適性は約半数は向上と認識。
・ 公共交通ネットワークの整備や歩道のバリアフリー化等が求められている。
・ 買い物や飲食機能の充足。
・ 歴史や自然を活かしたまちづくりが必要。
・ 子育て支援機能や自転車環境の向上が求められている。

一期計画の評価

□ 土浦駅前のハード事業等が予定通り進捗

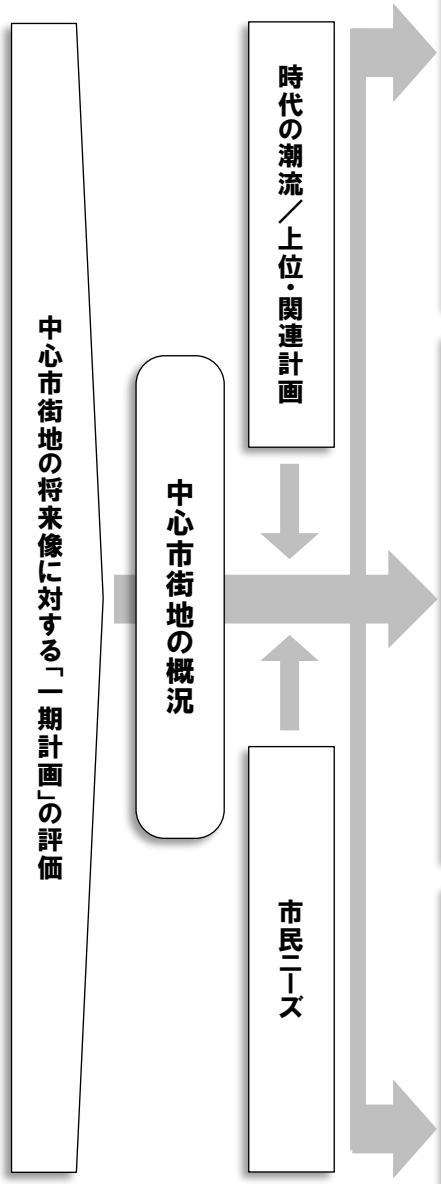
・ 事業はおおむね予定通り進捗。
・ 土浦駅前に集約化した市庁舎や図書館等の中核的な公共公益施設のハード事業等が主要な成果の一つ。

□ 歩行者交通量や観光関連施設利用者が増加するものの、商業活性化や定住促進には結びついていない

・ 市庁舎等の整備に伴い、平日の歩行者交通量が増加。一方、図書館等は開館間もないこともあり、休日は伸び悩み。
・ 空き店舗への新規出店支援策等により、毎年空き店舗が解消されているが、それ以上に撤退店舗が多く、空き店舗の総数が減少するまで至っていない。
・ 居住人口は、住宅補助等により、毎年転入が維持されているが、それと同等の転出と自然減により、減少に歯止めがかからない。
・ 観光関連施設利用者は、施設が市庁舎に移転したことやイベント等のソフトの取組との連携が奏効し、目標達成となった。

（２）中心市街地の課題

現状等の総括を踏まえ、中心市街地の課題は以下の 3 点となる。



中心市街地の課題

課題①：休日のにぎわい創出

市庁舎や新図書館等の公共公益施設を駅前に集約したことで人の往来が増え、平日の歩行者交通量は大きく回復した。しかし、休日のにぎわい発現には余地がある。

また、駅周辺など、「点」としてのにぎわいは創られつつあるが、面的な波及および点と点を結ぶ動線が弱い。

今後は、沿道や周辺の商業・業務機能の充実と連携しながら、休日に行きたくなる立ち寄りたくなる店舗を増やす必要がある。また、核となる公共公益施設を結ぶまちなかの動線軸の強化や、サイクリストを中心とする来街者のまちなかへの呼び込みを促進し、人の還流や回遊を促進し、恒常的なにぎわいをまちなか全体に波及させていく必要がある。

課題②：商業・業務機能の活性化

開業支援事業（補助制度）の効果もあり、中心市街地に新たに出店・開業する事業者も出てきている。一方、撤退する店舗等が減らず、空き店舗解消には至っていない。特に、駅や駅前通りから離れた立地条件が不利な商店街等において、空き店舗が目立つ。

このため、まちなかでの回遊拠点の整備や公共ストックを活用したイベント等の取組と連携し、立地不利な商店街等へ誘客を図るとともに、空き店舗を活用した出店・開業を促進する取組を拡充し、商業・業務の空洞化を解消しながら機能の充実を展開していく必要がある。

課題③：まちなか居住人口の増加

まちなか定住促進事業（補助制度）を活用し、市外等から転入する世帯が増えたが、自然減の影響が大きく、人口の減少が続いている。

新しいまちにはない、旧城下町を起源とする中心市街地にストックされた歴史や自然を活かしたまちづくりや魅力を内外に浸透させ、住みたいと思われるまち、選ばれるまちをつくっていく必要がある。同時に、まちなか居住の受け皿となる住宅供給と住宅取得の双方を促進するとともに、歩いて暮らせる環境を整え、住みたいと思える住環境を提供することも課題である。

【９】中心市街地の活性化に関する基本方針

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ケ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。

このような中、一期計画において、土浦駅前に市庁舎や図書館を移転整備し、平日を中心ににぎわいを取り戻してきたところではあるが、休日のにぎわい回復、商業、業務機能の充実、まちなか居住の促進などの課題が残されている状況である。

今後の中心市街地活性化にあたっては、一期計画の成果と課題、現状分析や市民ニーズ等を踏まえたうえで、土浦駅前に再配置・集約化した市庁舎や図書館の公共施設ストック等を活かすとともに、茨城県や沿線市町村が日本一のサイクリング環境を目指して整備を進めている「つくば霞ヶ浦りんりんロード」、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。

（１）中心市街地の将来像

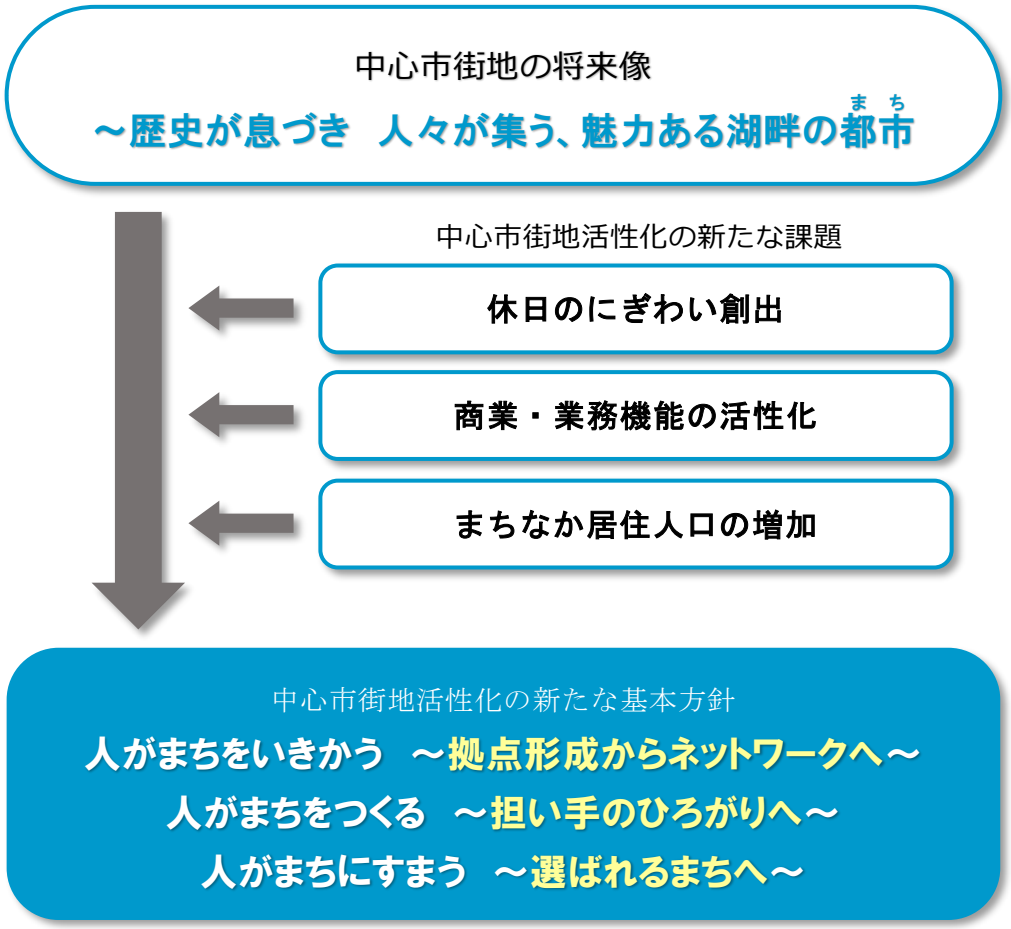
一期計画において新市庁舎の整備や図書館を核とした土浦駅前北地区第一種市街地再開発事業を実施し、新たな中心市街地の姿が見えてきたところである。

今後は、一期計画で整備したハード施設の有効活用を図りつつ、中心市街地が有する歴史資源の土浦城址や自然資源である霞ケ浦、さらには「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の結節点という立地を活かしたまちづくりとともに、本市の定住促進や人口集積をリードするまちづくりを進める。これにより、歴史的・自然的資源が融合した魅力ある都市（まち）を形成し、県南地域の拠点都市として、平日・休日問わず多くの人々が集い交流するとともに、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）」

（２）中心市街地活性化に向けた新たな基本方針

一期計画で掲げた中心市街地の将来像の実現を図るため、一期計画の実績や社会情勢・市民ニーズの変化による新たな課題を踏まえ、今後の中心市街地活性化の新たな基本方針を策定する。



基本方針１　人がまちをいきかう　～拠点形成からネットワークへ～

これまで土浦駅前への市庁舎や図書館の移転整備等によりにぎわいを生み出すなど、土浦駅西口を中心とした拠点形成を実現してきた。しかしながら、そのにぎわいは駅近くの一部に止まっており、また平日に比べて休日のにぎわいが少ない状況である。そのため、今後は、中心市街地の西側に位置する歴史資源である亀城公園及びその周辺や、東側に位置する自然資源である霞ケ浦、さらには中心市街地から 3 方向（筑波山方面、霞ケ浦北岸、霞ケ浦南岸）に向かう総延長約 180km の「つくば霞ヶ浦りんりんロード」を活かしたまちづくりを進め、行きかう人を駅近くから周辺へ波及させるとともに、休日のにぎわいへと展開を図る。

サイクリング環境や地域資源を活かした魅力ある空間を創出し、それらの回遊性やアクセス性を高めることで、中心市街地における余暇活動を促進させ、市民のみならず、来街者も多く訪れ、歩行者等によるにぎわいあふれる街を形成する。

【取り組みの方向】

①日本一のサイクリング環境や霞ケ浦の水辺、亀城公園を中心とした歴史的まちなみなどの地域資源を活かしたにぎわいづくり

②利便性に優れ、安心・安全な交通環境の強化による移動しやすいまちづくり

③平日も休日も人がいきかう恒常的なにぎわいづくり

基本方針２　人がまちをつくる　～担い手のひろがりへ～

土浦駅前における市庁舎や図書館等の移転整備に伴い、中心市街地への人の流れが活発化した。中心市街地における商業については、市庁舎整備に合わせて食品スーパー等が出店し、さらには、現在土浦駅ビルのリニューアルが進められているなど、一期計画における活性化の効果が見られる。しかしながら、空き店舗が増加しており、商業の空洞化を完全には止められない状況である。

そのため、今後はこれまでの取組を拡充させ、「商業の担い手」を幅広く捉え、商業者だけでなく、不動産オーナーにもまちづくりとしての資産の重要性を理解してもらうことや、公有地・公共広場などの公共空間を利用して、民間事業者やまちづくり会社等の民間活力による商業活性化を図ることなど、今までのような商業者への直接支援だけでなく、“担い手を広げる”取組を進めることによって、新しい商業の参入を促進し、中心市街地における商業機能の強化を図る。

【取り組みの方向】

①商業者だけでなく、関係者が一体となり進める中心市街地への出店の場づくり

②官民連携の推進による公有地を活用した新たな商業空間の創出

③商業・業務機能の活性化による便利に暮らせるまちづくり

基本方針３　人がまちにすまう　～選ばれるまちへ～

土浦駅を中心とした中心市街地は、鉄道やバスなどの交通結節点としての利便性を有するとともに、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されてきた。さらには、一期計画により市庁舎や図書館の公共公益施設等が整備されるとともに、JR 常磐線の品川駅までの乗入れや、その輸送力の増強など、ますます中心市街地の利便性が増しており、その効果は約 11 年ぶりのマンション建設という形で表れている。しかしながら、社会増を上回る自然減の影響があり、また、マンションについてはまだ建設中ということもあり、人口増加という結果には結びついておらず、人口の減少傾向が続いている。

中心市街地においては、人口の自然減をカバーする居住者増加（社会増）による恒常的なにぎわいを創出することが、基本的方針１の「歩行者等によるにぎわい」や、基本的方針 2 の「新しい商業の参入促進」にも密接に関わるため、これまでのまちなか定住促進の取組を継続するとともに、公有地を活用した住宅の供給、子育て支援環境整備、高齢者にも住みやすいまちづくりを進め、さらに本市の住みやすさ・魅力を積極的に PR していくことにより、“選ばれるまち”への醸成を図り、まちなかへの居住誘導を実現する。

【取り組みの方向】

①中心市街地の人口の社会増につながる定住促進に向けた魅力発信

②若者から高齢者まで、あらゆる世代が快適に居住できるまちづくり

③住みたくなる新たな居住環境の創出と居住の誘導

（３）中心市街地の土地利用方針

中心市街地の土地利用に大きな影響を及ぼした市庁舎や図書館等の移転整備の効果を周辺に波及させつつ、歴史資源である土浦城址（亀城公園）及びその周辺や、自然資源である霞ケ浦（土浦港周辺広域交流拠点）の活用を図るとともに、「つくば霞ヶ浦りんりんロード」を活かしたまちづくりを進める等、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の方針として、次の３つのゾーニングにより土地利用方針を設定する。

「趣（おもむき）・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て奥行きのある界隈をつくり、駅前のにぎわいを引き込むゾーン

「輝（かがやき）・にぎわいゾーン」
市庁舎・図書館等の都市ストックを活かし、恒常的なにぎわいづくりやまちなか居住に波及させるゾーン

「快（ここちよい）・こうりゅうゾーン」
本市のシンボルである霞ケ浦を活かし、新たな広域交流の拠点を水辺に創出するゾーン

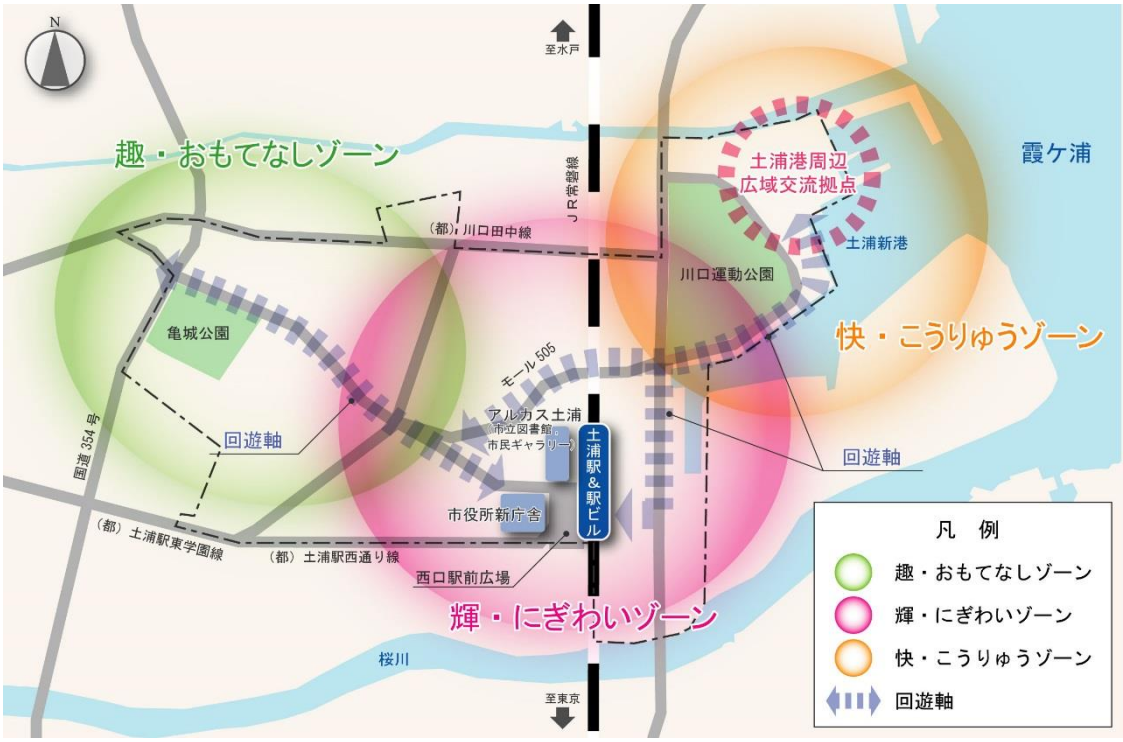


図　中心市街地の土地利用方針

趣（おもむき）・おもてなしゾーン

土浦城址である亀城公園、旧水戸街道沿いとなる中城地区を活用し、さらには駅から歩行者ネットワークの強化を図ることによって、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。

基本的方針１　＜人がまちをいきかう＞に対応する主な取組

●亀城公園整備事業

亀城公園（土浦城址）は、隣接する中城地区（旧水戸街道沿い）とともに、市民の憩いの場及び観光拠点として多くの人が集い交流する場であり、歴史的環境を維持するとともに、城址整備を進める。

●亀城モール整備事業

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、快適な歩行者空間としての整備を進める。

●協働のまちづくりファンド事業

土浦市景観計画に基づき良好な景観形成を進めるため、指定された区域において、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うことによって、本市が有する歴史的空間に調和する街並みの形成を図る。

●土浦歴史探訪 AR 活用事業

土浦駅から亀城公園（土浦城址）までの導線上を、スマートフォン等を用いて昔の風景を楽しみながら歩けるようにし、回遊性を高める。

●バリアフリー推進事業

国道 125 号の歩道改善や川口運動公園前道路の歩道改善等、総合的・連続的なバリアフリー化を推進し、高齢者、障がい者やベビーカーの利用者等、誰もが安全かつ安心して移動できる歩行者空間の実現を図るとともに、中心市街地における回遊性を高める。

輝（かがやき）・にぎわいゾーン

一期計画において市庁舎や図書館・市民ギャラリー、土浦駅西口広場等を整備し、拠点が形成されつつあるところである。今後は整備された施設の効果をまちなか居住や更なるにぎわいに波及させるとともに、サイクリング環境を活かした官民連携の取組を進め、新たな余暇の過ごし方を提供し、平日も休日も多くの人が集い、行き交い、交流する恒常的なにぎわいづくりを進める。

基本的方針１　＜人がまちをいきかう＞に対応する主な取組

●サイクリング事業

茨城県や沿線の市町村が連携して日本一のサイクリング環境を目指し整備を進めている「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の中心地という立地を活かし、「りんりんスクエア土浦」などのサイクリング拠点が整備されていることから、サイクリストがより訪れやすい環境づくりを推進し、サイクリストなどの増加を目指す。

●土浦駅東西口エレベーター改良事業

土浦駅前東西口の移動円滑化について、エレベーターの安全性、利便性を高めるとともに、土浦駅ビルのサイクリング拠点と連携し、自転車も乗せることができるように大型に改良することによって、サイクリストの増加による観光活性化を目指す。

●うらら大屋根広場・アルカス土浦プラザ（屋外広場）利活用促進事業

一期計画で整備した市庁舎に隣接するうらら大屋根広場や、図書館・市民ギャラリーに隣接するアルカス土浦プラザ（屋外広場）について、イベントや物販などの他、中心市街地活性化に資する更なる利活用の促進を図る。

●バリアフリー推進事業（再掲）

基本的方針２　＜人がまちをつくる＞に対応する主な取組

●うらら大屋根広場・アルカス土浦プラザ（屋外広場）利活用促進事業（再掲）

基本的方針３　＜人がまちにすまう＞に対応する主な取組

●土浦駅前北地区市有地有効活用事業

アルカス土浦に隣接する市が所有していた約 0.23ha の土地において、民間活力を活用し、新たなマンション建設を進め、良好な居住環境の創出を図る。

●まちなか子育て支援事業

市の中心部に子育て支援センターを移転整備することで、子育て環境の充実を図り、中心市街地に子供たちやその親たちにとって住みやすい環境を創出する。

快（ここちよい）・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ケ浦は、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。このような霞ケ浦に面する立地条件を活かし、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。また、霞ケ浦や筑波山を活かした大規模自転車道「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の整備が進められていることから、そのサイクリング環境を活かした取組を進める。

基本的方針１　＜人がまちをいきかう＞に対応する主な取組

●土浦港周辺広域交流拠点整備事業

水郷筑波国定公園の玄関口である本地区は、土浦駅から約 800m の距離に位置するホテル跡地を取得した民間の複合リゾート開発の中止後に市が取得した土地（約 5.1ha）である。本地区を大規模自転車道「つくば霞ヶ浦りんりんロード」が通っており、市では本地区のうち、一部エリア（約 1.2ha）において、サイクリストも活用できる休憩施設や公園を整備している。

霞ケ浦に面し、マリーナが立地する環境であり、温泉が湧出していることから、観光・交流に大きなポテンシャルを有していると言える。このようなことから、本地区においては、公共と民間の連携により、霞ケ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、中心市街地における憩いの場として市民に広く開放するとともに、市外から観光客が訪れる魅力ある空間として整備し、水辺のにぎわいを創出する。

●サイクリング事業（再掲）

●荒川沖木田余線整備事業

荒川沖木田余線は阿見町荒川本郷を起点とし、国道 354 号と交差する土浦市手野町を終点とする、JR 常磐線の東側を南北に結ぶ都市計画道路である。このうち、土浦駅東側にある国道 354 号から土浦駅付近の港橋までの区間が 4 車線化されておらず、慢性的な交通渋滞が発生していることから、現道拡幅による 4 車線化を行い、中心市街地へのアクセス性向上を図る。

●バリアフリー推進事業（再掲）

基本的方針２　＜人がまちをつくる＞に対応する主な取組

●土浦港周辺広域交流拠点整備事業（再掲）

中心市街地全体

基本的方針２　＜人がまちをつくる＞に対応する主な取組

●中心市街地開業支援事業

中心市街地の空き店舗等へ新たに開業する事業者に対し、家賃の一部を支援することにより空き店舗等の解消、新たな店舗・事務所の参入を促進するとともに、新たな雇用を創出し、商業・業務による中心市街地の活性化を図る。

また、土浦商工会議所や地域金融機関とも連携し、経営相談や創業支援の情報提供等を行う。

●空き店舗・低未利用地活用推進事業

中心市街地に存在する空き店舗等を解消していくことで、まちのイメージアップを図り価値を高めていくため、空き店舗等の所有者に対し、利活用に関する事例や国の制度等の紹介をすること、さらには借りたい人とのマッチングを行うことによって、商業・業務による中心市街地の活性化を図る。

基本的方針３　＜人がまちにすまう＞に対応する主な取組

●まちなか定住促進事業

市外から中心市街地エリア内に住み替える新婚世帯や子育て世帯に対し、住宅購入費用や家賃の一部を補助すること、また、中心市街地の空きビル等を住居系に転用することにより、中心市街地への居住を促進する。

●シティプロモーション推進事業

「つちうらシティプロモーション戦略プラン」に基づき、まちの魅力や価値を向上させ、それを PR していくこと、さらに土浦駅前のにぎわい創出イベントによるイメージアップを図り、移住・定住者に「選ばれるまち」を目指し、中心市街地への居住の促進とともに本市へのシビックプライドを醸成し、活性化を図る。

2. 中心市街地の位置及び区域

【1】位置

（1）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 の湖面積を有する霞ケ浦、西に筑波山麓を臨む。東京から 60km、成田空港および県都水戸から約 40km の距離にあり、筑波研究学園都市に隣接している。

本市の都市構造は、ＪＲ常磐線の土浦駅、荒川沖駅、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、土浦駅前の再開発ビル「ウララ」へ移転した市庁舎や、土浦駅前北地区市街地再開発事業の核として整備した図書館等、集積した都市機能の活用を図るほか、霞ケ浦の水辺空間や亀城公園周辺の歴史的なまちなみを活かした取組を進めることで回遊性の向上とまちなかのにぎわい創出を図る方針であり、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、土浦駅を中心とした地区を中心市街地として設定する。

（2）位置図

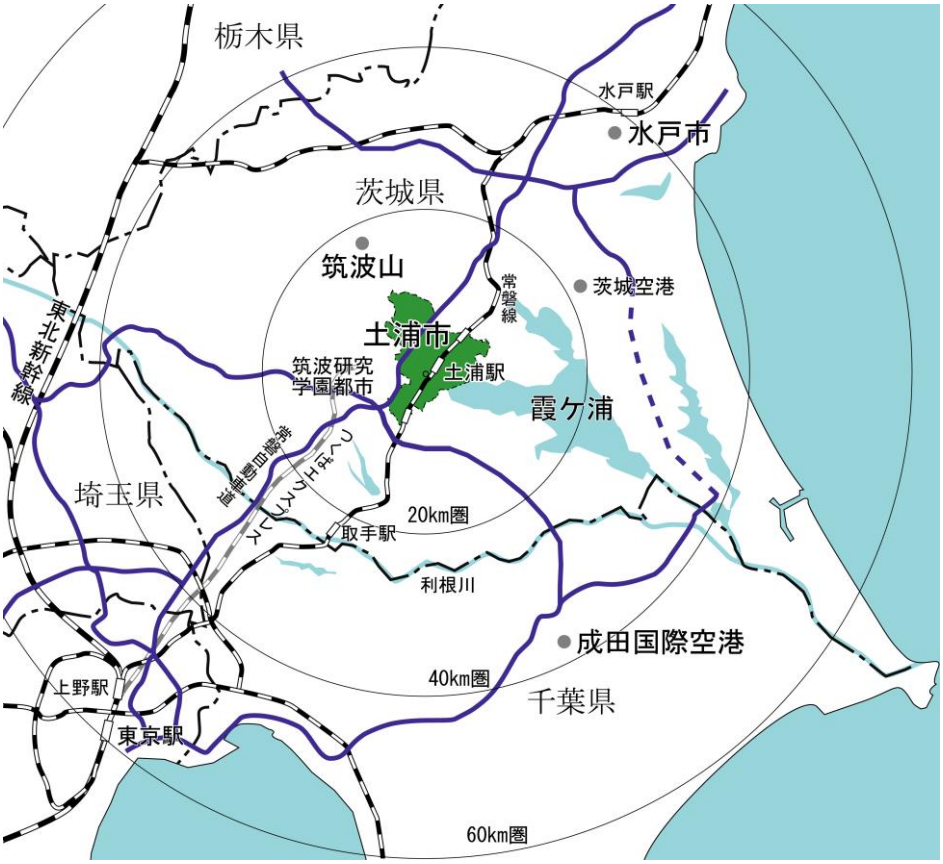


図　土浦市位置図

【２】区域

（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、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（まち）」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ケ浦を活用したスポーツ・観光事業を展開する霞ケ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

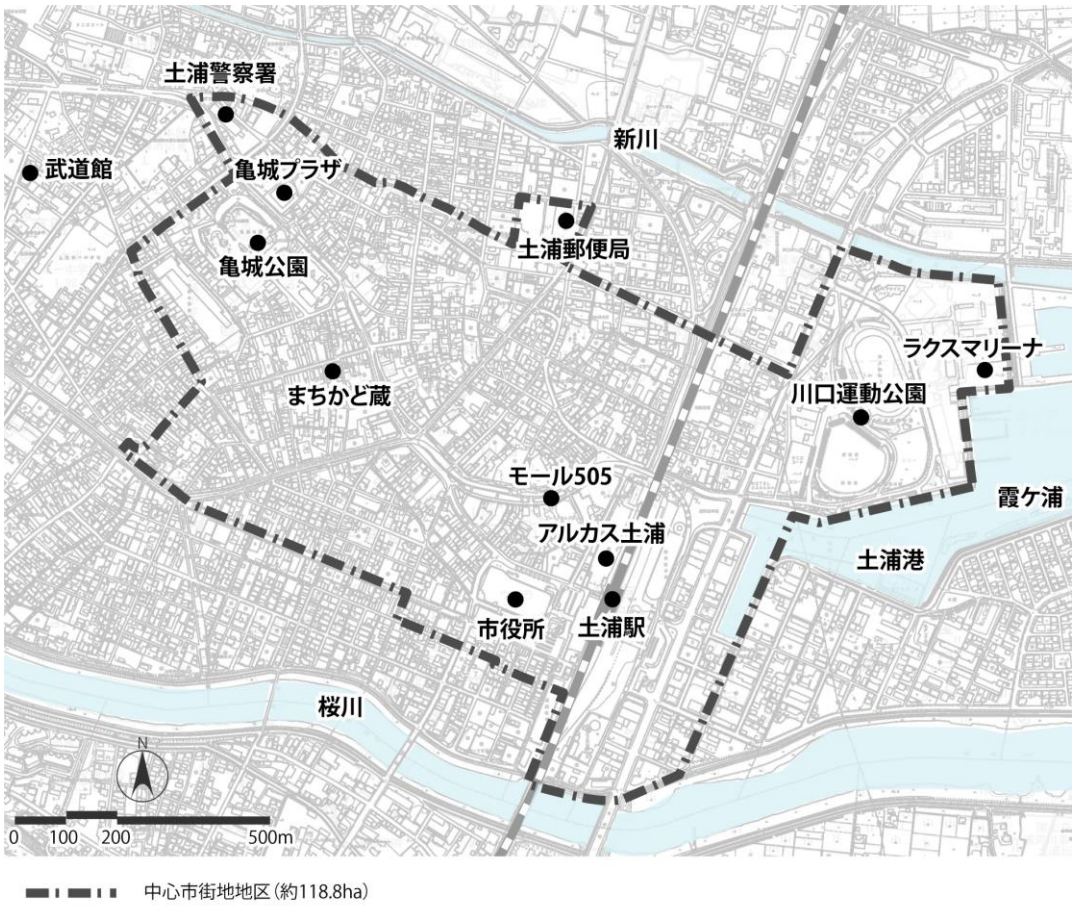


図　土浦市中心市街地地区

【3】中心市街地の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	

１．商業機能の集積

土浦市における中心市街地の商業機能は、商店数で約 20%、従業員数で約 10%、売場面積で約 7%の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。

表 中心市街地の商業環境（平成 26 年）

商店数（件）	土浦市	989	人口千人当たり店舗数	土浦市	6.96
	中心市街地	201		中心市街地	26.02
	（シェア　%）	**20.3**	（件／千人）	**中心市街地の倍率**	**3.74**
従業員数（人）	土浦市	7,879	従業員一人当たり年間販売額	土浦市	21.89
	中心市街地	822		中心市街地	12.30
	（シェア　%）	**10.4**	（百万円／人）	**中心市街地の倍率**	**0.56**
売場面積（㎡）	土浦市	213,419	売場面積当たり年間販売額	土浦市	0.81
	中心市街地	14,754		中心市街地	0.69
	（シェア　%）	**6.9**	（百万円／㎡）	**中心市街地の倍率**	**0.85**
年間販売額（百万円）	土浦市	172,488	一店舗当たり年間販売額	土浦市	174.41
	中心市街地	10,110		中心市街地	50.30
	（シェア　%）	**5.9**	（百万円／件）	**中心市街地の倍率**	**0.29**
人口（人）	土浦市	142,030	人口一人当たり販売額	土浦市	1.21
	中心市街地	7,725		中心市街地	1.31
	（シェア　%）	**5.4**	（百万円／人）	**中心市街地の倍率**	**1.08**

資料出典：平成 26 年商業統計

２．業務機能の集積

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 17%、従業員数で約 14%を占めている。特に、金融・保険業は事業所数で約 35%、従業員数で約 51%、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。

表 産業別事業所数･従業者数

	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	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
土浦市	6,862	80,769	53	938	189	6,247	119	1,698	917	7,791
中心市街地	1,158	11,327	15	290	18	563	41	868	225	1,642
シェア（%）	16.9	14.0	28.3	30.9	9.5	9.0	34.5	51.1	24.5	21.1

	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	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
土浦市	644	3,608	244	3,936	491	8,925	459	6,315	3,746	41,311
中心市街地	109	760	51	560	90	969	66	1,793	543	3,882
シェア（%）	16.9	21.1	20.9	14.2	18.3	10.9	14.4	28.4	14.5	9.4

資料出典：平成 26 年経済センサス基礎調査

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、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、市の市役所本庁舎、図書館、市民ギャラリー、博物館、亀城プラザなどの主要な公共公益施設が立地している。

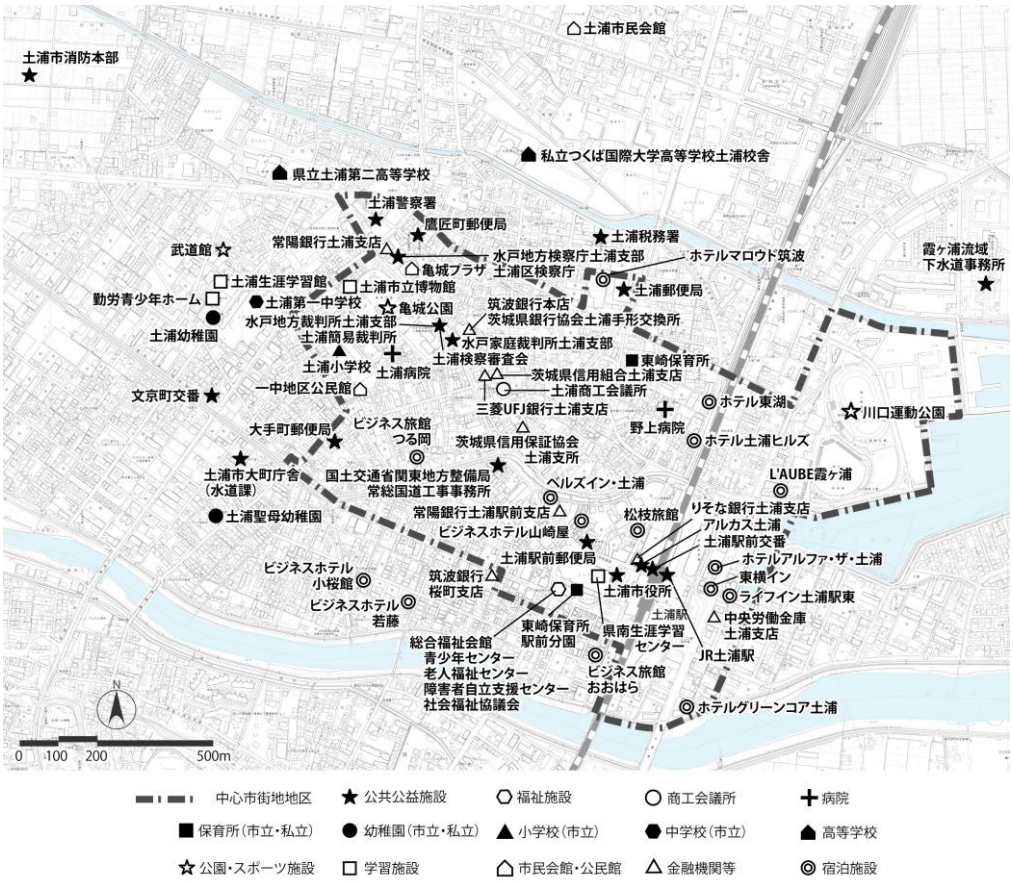
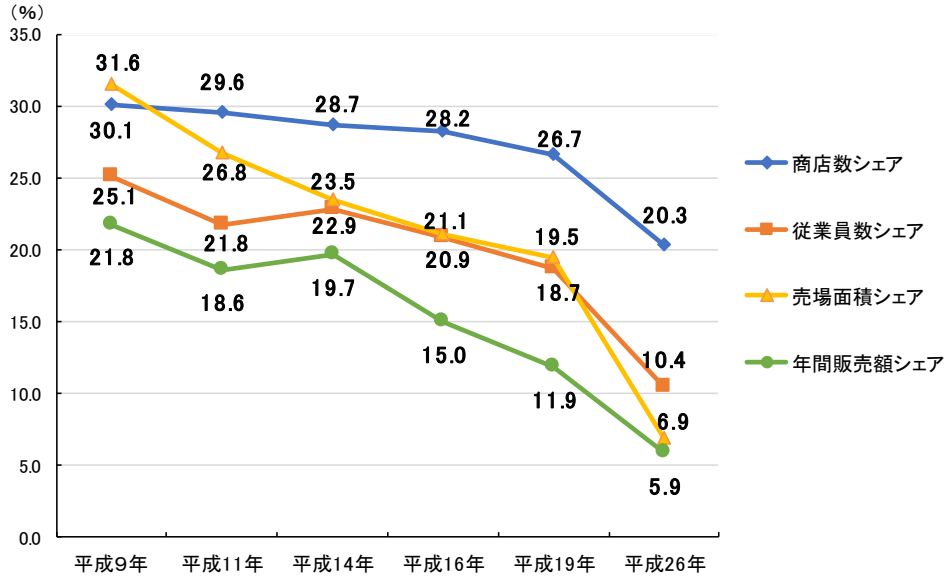


図　都市施設の集積状況

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

中心市街地の本市全体に対する商店数、従業員数、売場面積、年間販売額のシェアは、平成 9 年から平成 26 年までの経年変化で見てみると、いずれの項目も低下しており、中心市街地の商業機能の低下に歯止めがかかっていない状況である。



資料出典：商業統計

図　中心市街地の商業環境の推移

２．居住人口の減少

土浦市の人口は、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の開発圧力も弱まり、その後減少を続け、平成 30 年には約 13 万 9 千人となっている。

一方、中心市街地は昭和 55 年には 11,755 人、シェア 9.7%であったが、平成 30 年には 7,478 人、シェア 5.4%まで減少している。

表　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27年	平成30年	昭和55年～平成30年の増減数	昭和55年～平成30年の増減率
土浦市（人）	121,300	129,236	137,053	141,862	144,106	144,060	143,839	140,804	139,386	**18,086**	**14.9%**
中心市街地合計（人）	11,755	10,452	10,391	9,384	8,728	8,214	8,329	7,661	7,478	**-4,277**	**-36.4%**
中心市街地のシェア	9.7%	8.1%	7.6%	6.6%	6.1%	5.7%	5.8%	5.4%	5.4%	**－**	**－**

資料出典：国勢調査、平成 30 年は 5 月 1 日時点の常住人口

注）中心市街地：13 町（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）で算出

３．休日の歩行者交通量の低迷

歩行者交通量は、平成 28 年度より増加に転じた。直近の平成 29 年度は 26,177 人/日となり（平・休日平均）、一期計画策定以降の平成 26 年度と比べると、約 2,600 人/日の増加となっている（約 11%増）。

ただし、平日と休日を比べると、平日は市役所の駅前移転等により歩行者が増えている一方、休日は近年増加に転じたものの、平日ほどは伸びていない状況である。

表　歩行者交通量調査結果まとめ

（単位：人/日）

No	調査地点名		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成26～29年度増減	
								歩行者	26年度比
1	土浦駅西口	平日	7,683	7,659	8,432	8,638	10,100	2,441	31.9%
		休日	6,683	6,152	6,592	7,464	8,366	2,214	36.0%
		平・休日平均	7,183	6,906	7,512	8,051	9,233	2,328	33.7%
2	ウララ広場前	平日	2,756	2,636	2,921	2,810	2,609	-27	-1.0%
		休日	2,312	1,775	1,553	2,330	2,201	426	24.0%
		平・休日平均	2,534	2,206	2,237	2,570	2,405	200	9.0%
3	ベルズイン前	平日	2,352	2,449	2,419	2,537	2,641	192	7.8%
		休日	1,379	1,451	1,063	1,594	1,674	223	15.4%
		平・休日平均	1,866	1,950	1,741	2,066	2,158	208	10.6%
4	滝の広場前	平日	2,571	2,618	2,528	2,543	2,592	-26	-1.0%
		休日	1,450	1,482	943	1,611	1,364	-118	-8.0%
		平・休日平均	2,011	2,050	1,736	2,077	1,978	-72	-3.5%
5	大徳前	平日	1,742	1,793	1,693	2,056	2,085	292	16.3%
		休日	826	913	629	999	987	74	8.1%
		平・休日平均	1,284	1,353	1,161	1,528	1,536	183	13.5%
6	亀屋食堂前	平日	1,219	1,356	1,203	1,448	1,150	-206	-15.2%
		休日	679	789	443	800	652	-137	-17.4%
		平・休日平均	949	1,073	823	1,124	901	-172	-16.0%
7	まちかど蔵前	平日	454	493	412	436	532	39	7.9%
		休日	499	383	232	356	410	27	7.0%
		平・休日平均	477	438	322	396	471	33	7.5%
8	金馬車東側	平日	2,236	2,441	2,551	2,382	2,101	-340	-13.9%
		休日	2,277	1,786	1,639	2,223	2,095	309	17.3%
		平・休日平均	2,257	2,114	2,095	2,303	2,098	-16	-0.7%
9	ラストウィン前	平日	428	500	453	521	445	-55	-11.0%
		休日	386	352	293	538	519	167	47.4%
		平・休日平均	407	426	373	530	482	56	13.1%
10	土浦駅東西連絡通路	平日	4,705	4,565	4,581	4,778	4,494	-71	-1.6%
		休日	4,119	4,029	3,729	4,344	3,877	-152	-3.8%
		平・休日平均	4,412	4,297	4,155	4,561	4,186	-112	-2.6%
11	川口(JRガード下)	平日	676	1,090	571	684	690	-400	-36.7%
		休日	528	443	231	770	770	327	73.8%
		平・休日平均	602	767	401	727	730	-37	-4.8%
	小計	平日	26,822	27,600	27,764	28,833	29,439	1,839	6.7%
		休日	21,138	19,555	17,347	23,029	22,915	3,360	17.2%
		平・休日平均	23,980	23,578	22,556	25,931	26,177	2,599	11.0%

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を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8次土浦市総合計画における位置付け** 平成 30 年 2 月に、今後 10 年間にわたるまちづくりの指針となる第 8 次土浦市総合計画基本構想を示すとともに、第 8 次土浦市総合計画前期基本計画（5 年間）を策定した。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」の早期実現を図るため、社会情勢の変化や市民ニーズ等に留意しながら、地域経営の観点から戦略的に進めていくリーディング プロジェクト（重点事業）を「つちうら ステップ・ワン・プロジェクト」として位置付け、推進を図っていくこととしている。この中で、中心市街地関連については以下のように記載している。 **つちうら ステップ・ワン・プロジェクト（重点事業）** ○周辺市町村との連携を強化しつつ、新旧の地域固有の資源を磨き上げ、輝きを放たせ、それらを連携させ、情報発信（シティプロモーション）することで、まちににぎわいを創出する。 【関連する主な取組】 ・土浦の誇るビッグイベントの充実 ・「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の環境整備 ・ジオパーク事業の推進 ・コンパクトな市街地の整備 ・まちのにぎわいを創出するソフト事業の展開 ・JR 常磐線の強化によるまちの活性化　など **広域的な拠点としての中心市街地の形成（部門別計画）** ○まちなか居住を促進し、居住人口の増加を図るとともに、広域的な交流人口を増加させることにより、中心市街地のにぎわいと活力を創出していく必要がある。 ○平成 27 年に移転した土浦市役所、平成 29 年オープンした新図書館や市民ギャラリーを市民との協働により活用し、にぎわいに結びつけていく必要がある。 ○霞ケ浦を望む川口二丁目地区では、サイクリング・観光の拠点として土浦港周辺広域交流拠点の整備を進めており、民間活力の誘導による新たなにぎわい創出や交流人口の増加を目指していく。 【主要事業】　・大和町北地区のまちづくり ・まちなか居住の推進 ・土浦駅東口地区のまちづくり ・中心市街地の活性化 ・中央一丁目地区のまちづくり ・真鍋地区のまちづくり ・まちづくり活性化バスの運行事業の促進

	（２）土浦市都市計画マスタープラン（平成 26 年 3 月策定） 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。 ●既存のストックを活かすとともに、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

【1】目標指標の設定

二期計画は、一期計画における公共投資を呼び水として、民間の投資意欲を促すとともに、市民が主体となる体制や仕組みづくりを推進し、解決できなかった課題を着実に達成させていくことが必要である。また、人口減少社会と更なる少子高齢化、モータリゼーションの進展などの土浦市を取り巻く社会動向への対応が求められている。

このような状況を踏まえ、前述の 3 つの基本方針（「基本方針①人がまちをいきかう」「基本方針②人がまちをつくる」「基本方針③人がまちにすまう」）から、中心市街地活性化の目標指標を以下のように設定する。

目標①　休日のにぎわい創出

目標②　商業・業務機能の活性化

目標③　まちなか居住人口の増加

図　中心市街地活性化の目標指標の設定

【2】数値目標設定の考え方

数値目標を設定するにあたっては、本計画において取り組むべき課題や、地域特性等を踏まえ、以下の３つの指標を採用することとする。

(1) 中心市街地における余暇活動を促進する視点：休日の歩行者・自転車交通量
(2) 新たな商業・業務の担い手を誘引する視点：新規出店・起業数
(3) 居住者増加による恒常的なにぎわい創出を図る視点：中心市街地居住者人口割合

表　中心市街地活性化の目標値

基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	第一期基準値（H２４）	第一期目標値（H３０）	第一期最新値（H２９）	第二期基準値（H２９）	第二期目標値（R5）
基本方針１「人がまちをいきかう」	目標①休日のにぎわい創出	休日の歩行者･自転車交通量（人/日）	休日：27,253 人 平日：25,143 人	休日：29,094 人 平日：29,476 人	休日：22,915 人 **平日：29,439 人** **（達成見込）**	休日：22,915 人	休日：26,164 人
基本方針２「人がまちをつくる」	目標②商業・業務機能の活性化	新規出店・起業数（店舗）	-	-	11 店舗/年	11 店舗/年	年平均 13 店舗/年 5ヶ年累計 65 店舗
基本方針３「人がまちにすまう」	目標③まちなか居住人口の増加	中心市街地居住者人口割合（%）	-	-	5.37%	5.37%	5.56%

（１）中心市街地における余暇活動を促進する視点

指標：休日の歩行者・自転車交通量

項目	休　日
平成 29 年　基準値(ｱ)	22,915
各種対策を行った場合の増加数(ｲ)(①＋②＋③＋④)	3,249
①　サイクリング事業	74
②　土浦港周辺広域交流拠点整備事業	358
③　アルカス土浦の整備効果及びソフト事業による活用効果	2,553
④　まちなか居住人口増加効果	264
⑤　その他事業による増加要因	－
目標値　(ｱ)＋(ｲ)	**26,164**

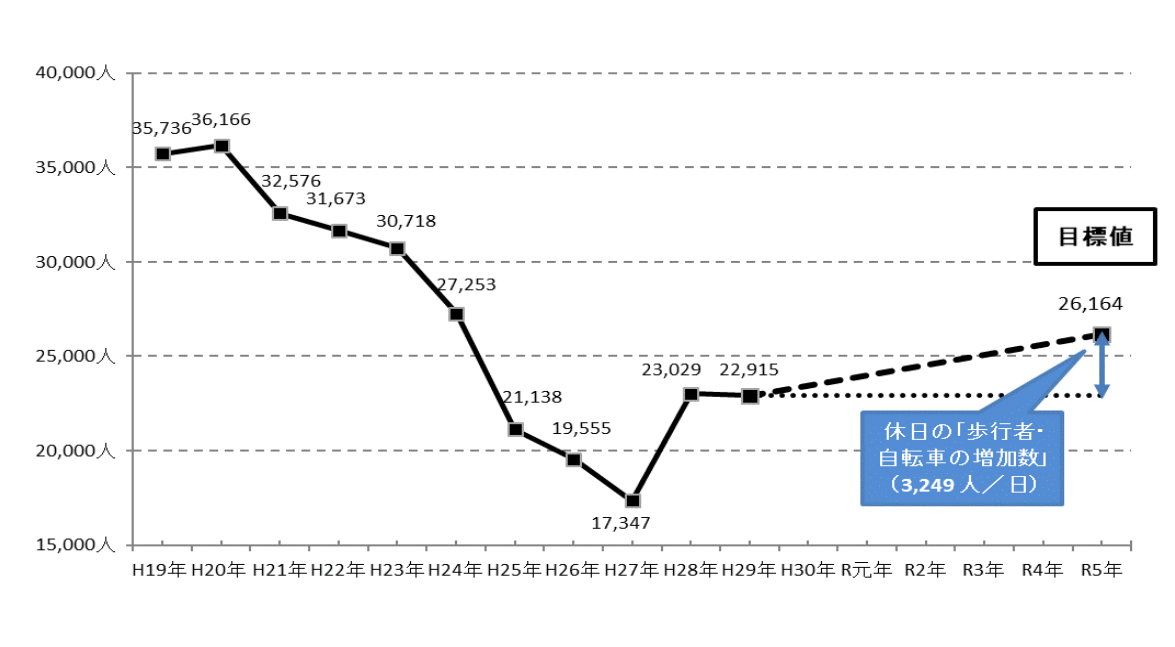


図　中心市街地歩行者･自転車交通量の推移と目標値

平成 24 年～27 年は、駅前商業施設撤退後、市役所移転までの期間であり、特異的な下げ幅となっていることから、過年度の実績値に基づく推計値は下方への偏りが強いため、積算に用いることが適当ではないと考えられる。

直近では、うらら大屋根広場の完成や市役所移転に伴い、回復の兆しが現れ、2 万強の値が維持されていることから、一期計画の効果が同水準の交通量で今後も維持・継続し、さらに、二期計画による新たな施策効果が上乗せされる考えにより、目標値の設定を行った。

毎年 11 月に、「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・自転車交通量を計測記録している。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。

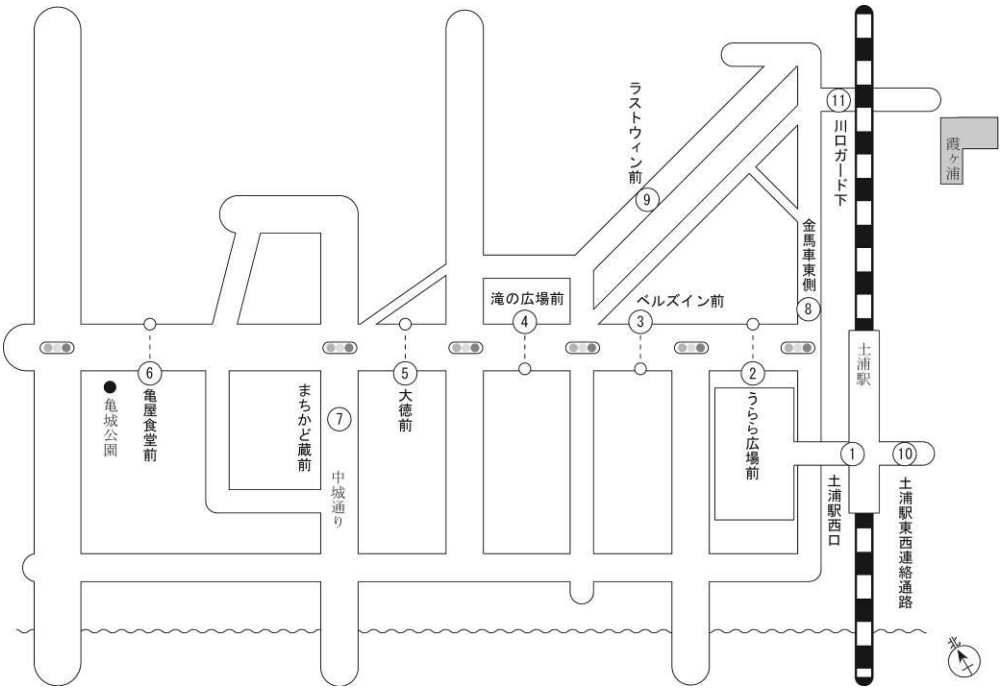


図　土浦市中心市街地基礎指標調査における歩行者･自転車交通量調査地点

一期計画において、新庁舎、新図書館及び市民ギャラリーがオープンし、これらを結ぶペデストリアンデッキにより、中心市街地における回遊性を創出しており、平日の中心市街地歩行者・自転車交通量は目標をほぼ達成している。

今後は、特に休日における歩行者・自転車交通量の増加を進める必要がある。

このため、二期計画では、以下の各種事業により中心市街地における新たな余暇の過ごし方を提供するとともに、歩行者・自転車利用者の利便性向上や、中心市街地へのアクセス性向上を図り、歩行者・自転車利用者の増加とともに、交流人口の増加を図る。

① サイクリング事業

② 土浦港周辺広域交流拠点整備事業

③ アルカス土浦等拠点施設を活用したソフト事業

（新図書館利用推進事業、市民ギャラリー利活用推進事業、うらら大屋根広場・アルカス土浦プラザ（屋外広場）利活用推進事業）

④ まちなか定住促進事業

⑤ 回遊性向上を図るための各種ハード事業

（土浦駅東西口エレベーター改良事業、公共サイン整備事業、亀城モール整備事業、亀城公園整備事業、まちづくり活性化バス運行支援事業、荒川沖木田余線整備事業、バリアフリー推進事業）

以上により、二期計画では、休日における中心市街地歩行者・自転車交通量（歩行者と自転車の合計）を目標として設定する。

《算　定》

［原単位］

Ⓐ「交通手段別分担率」は平成 20 年パーソントリップによる土浦市中部の分担率を採用する。

鉄道	バス	自動車	二輪車	自転車	徒歩	合計
8.3%	2.3%	63.6%	1.6%	8.2%	16.0%	100.0%

Ⓑ「歩行者・自転車交通分担率」＝34.8%（鉄道、バス、自転車、徒歩の計）

Ⓒ休日利用率＝休日 51,277 人/（平日 61,527 人+休日 51,277 人）＝45.5%

※主な観光関連施設（観光物産館「きらら館」、まちかど蔵「大徳」・「野村」）の平成 29 年度の利用者数より設定

Ⓓ人数算出方法：往復分の「2」を乗じる前に、小数点以下の値を切り捨てて整数とする。

［基準値］　平成 29 年基準値　休日 22,915 人/日(ｱ)

［増加要因］各種対策を行った場合の増加数　休日 3,249 人/日(ｲ)

①　サイクリング事業による増加効果

土浦駅の西側の区域内については、観光関連施設の利用者を基に、レンタサイクルやサイクルマップ等の各事業の推進による増加を見込むこととする。

・観光関連施設利用者数（平成 29 年実績 112,804 人／年）より算出。

∴休日の観光関連施設利用者数

＝112,804 人／年×45.5%

＝51,326 人／年

・1 日あたり休日観光施設利用者数

＝51,326 人／年÷117 日※

≒439 人／日

※平成 29 年（土･日、祝日）日数：117 日（平成 29 年 1 月 1 日～12 月 31 日）

日数計算式	日数	休日数（初日含む）
日付日数	365	0
日付日数-土･日、祝日	248	117

・休日のサイクリング利用者数（人／日）

＝1 日あたり休日観光施設利用者数 439 人／日

×サイクリング利用増加率※8.5%×2（往復）

＝74 人/日

※サイクリング利用者増加率

＝サイクリング利用者率（「オートキャンプ白書 2016」）12.4%

－（レンタサイクル（まちかど蔵）利用者÷まちかど蔵「大徳」入館者数）3.9%　＝8.5%

（サイクリング利用者率は、汎用性のある原単位としてオートキャンプ白書に基づくサイクリング利用者率から、まちかど蔵「大徳」でのレンタサイクル利用率との差分を、増加分として見込む。）

② 土浦港周辺広域交流拠点整備事業による増加効果

市整備部分を含む土浦港周辺広域交流拠点施設（土浦駅東側）の先行整備により、つくば霞ヶ浦りんりんロードを利用するサイクリストをサイクリングマップ等による情報発信や市内を散策するサイクルツアー等により、中心市街地区域内へ誘因・回遊させることで、歩行者・自転車交通量の増加を見込むこととする。（試算はあくまで既存の市先行整備の基盤施設部分のみで算出するが、今後民間事業者参入に伴う効果発現の可能性が見込まれる。）

・1 日あたり休日推定利用者数＝515 人／日※

・休日の土浦港周辺広域交流拠点利用者数に基づく歩行者・自転車交通量（人／日）
＝1 日あたり休日利用者数 515 人／日×34.8%（歩行者･自転車交通分担率）×2（往復）
＝358 人／日

※ 1 日あたり休日推定利用者数＝休日 1 日における地区公園の ha あたりの入園者数(H26 都市公園利用実態調査 総合公園より引用)×利用可能面積＝572 人/ha×0.9ha＝515 人

③ アルカス土浦の整備効果及びソフト事業による活用効果

・アルカス土浦の整備効果（実測値）※
＝24,835（H30 歩行者交通量）－22,915（H29 歩行者交通量）＝1,920 人/日(a)

※H29 歩行者・自転車交通量（アルカス土浦開業前）と H30 歩行者・自転車交通量（アルカス土浦開業後）の差分（増加分）をアルカス土浦の整備効果とし、この効果が今後 5 年の計画期間中も持続するものと見込む。

・調査地点 11 地点のうち、アルカス土浦の整備効果が顕著に現れていると考えられる 3 地点の歩行者・自転車増加率を、ハード整備による効果として以下のとおり 10%とする。
（13,903-12,662）/12,662≒10%

調査地点	休日の歩行者・自転車交通量		
	平成 29 年(人/日)	平成 30 年(人/日)	増加率（%）
①土浦駅西口	8,366	8,722	
②うらら広場前	2,201	2,695	
③金馬車東	2,095	2,486	
合計	12,662	13,903	10

・アルカス土浦等の駅前拠点の整備効果を持続させるための利活用施策を実施することで、さらなる歩行者・自転車の増加を図る。

・アルカス土浦等の駅前拠点を活用するソフト事業（新図書館利用推進事業、市民ギャラリー利活用推進事業、うらら大屋根広場・アルカス土浦プラザ（屋外広場）利活用推進事業）による今後 5 年の効果を、歩行者・自転車増加率 10%（ハード整備による効果）の 1/2 の 5%と見込むこととする。

・①～③の地点での歩行者・自転車交通量の合計（H29）×5%
＝12,662×5%≒633 人/日(b)

アルカス土浦の整備効果(a)+ソフト事業による活用効果(b)＝2,553 人/日

④ まちなか居住人口増加効果

・指標 3（中心市街地居住者人口割合（%））における居住者増 382 人。

・居住人口のうち、通勤・通学・その他用事等により中心市街地に出向く割合を 100%

とし、徒歩等による移動手段の割合が、計測地点を最低 1 地点は通過するとした往復分を見込む。

居住人口増 382 人×34.8%（歩行者･自転車交通分担率）×2（往復）＝264 人/日

⑤ その他事業による増加要因

その他、回遊性の向上を図り、休日歩行者・自転車交通量の増加に寄与する以下の事業に取り組むこととする。

- 土浦駅東西口エレベーター改良事業
- 公共サイン整備事業
- 亀城モール整備事業
- 亀城公園整備事業
- まちづくり活性化バス運行支援事業
- 荒川沖木田余線整備事業
- バリアフリー推進事業

上記合計 ①74 人/日＋②358 人/日＋③2,553 人/日＋④264 人/日＝3,249 人/日(ｲ)

[目標値]

休日の歩行者・自転車交通量(人/日)
＝平成 29 年基準値(ｱ) 22,915 人／日＋各種対策を行った場合の増加数(ｲ)3,249 人／日
＝26,164 人/日

[フォローアップの考え方]

歩行者・自転車交通量については、毎年調査の実施・報告を行うものとし、必要に応じて改善策を実施する。

なお、計測日については、天候やイベントの有無に左右されないよう予備日を設けて調整を行う。

（２）新たな商業・業務の担い手を誘因する視点

指標：新規出店・起業数

平成 29 年 基準値	11 店舗/年
令和 5 年 推計値(ｱ)	9 店舗/年
各種対策を行った場合の増加数(ｲ)(①＋②)	4 店舗/年
①新規施策による出店・起業数	2 店舗/年
②駅前の基盤整備等による出店・起業数	2 店舗/年
③その他の事業による増加要因	―
目標値 (ｱ)+(ｲ)	平均 13 店舗/年 5 ヶ年累計 65 店舗

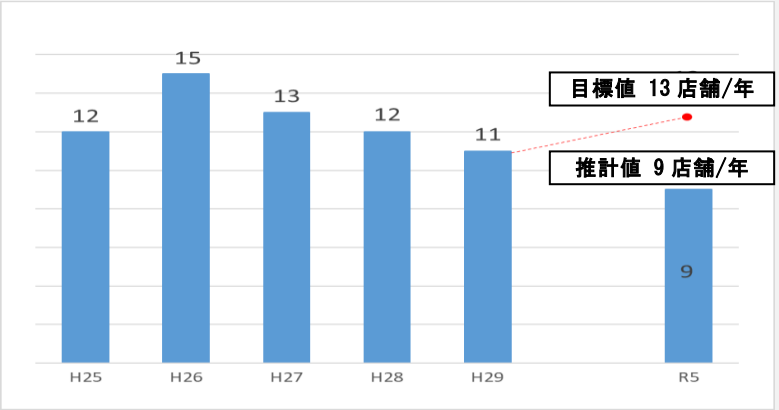


図 単年あたりの新規出店･起業数(店舗/年)

一期計画においては、空き店舗・空き事務所への開業支援として家賃補助を行うことにより、魅力ある商店街の創出を進めた。また、駅西口周辺のハード整備が一段落したことで、特に平日の歩行者・自転車交通量が増加するなど、まちに人が戻りつつある状況である。

このため、二期計画においても、引き続き空き店舗・空き事務所への開業支援を図る一方で、空き店舗等の発生状況に偏りが見られることから、うまく賃借等がされていない可能性が考えられるため、空き店舗・低未利用地の所有者に対し、活用を促すという新たな取り組みを実施する。

以上より、二期計画においては、新規出店・起業数を目標として設定する。

《算　定》

[推計値]　令和５年推計値　9 店舗(ｱ)

平成 25 年度から平成 29 年度の新規出店・起業数は、以下のようになる（中心市街地開業支援事業の活用件数を含む)。

	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年
新規出店・起業数（店舗/年）	１２	１５	１３	１２	１１

この実績値を基に、現状のままで新たに中心市街地の新規出店・起業対策に取り組まない場合、最小二乗法を用いて目標年の新規出店・起業数を推計すると、基準年の平成 29 年度の 11 店舗から、目標年の令和５年度には９店舗となると推計される。この推計値を基に、中心市街地開業支援事業に引き続き取り組むことで、平成 30 年度から令和５年度まで毎年度９店舗の出店を見込み、以下の増加要因により、毎年度 13 店舗の新規出店・起業を目指すこととする。

最小二乗法　推計式　ｙ＝ －0.5×ｘ（西暦年）＋1,020

[増加要因] 各種対策を行った場合の増加数　4 店舗/年(ｲ)

①　新規施策による出店・起業数

「空き店舗・低未利用地活用推進事業」の新規実施による効果

：新規出店・起業数＝2 店舗／年

②　駅前の基盤整備等による出店・起業数

土浦港広域交流拠点整備や土浦駅ビルの全面オープン等の官民連携による拠点整備の波及効果として、次の出店・起業効果を見込む。

：新規出店・起業数＝2 店舗／年

③　その他の事業による増加要因

その他、将来の商業等の担い手を育成するための以下の事業に取り組むこととする。

・(仮称)まちなか商い体験学習事業

上記合計 ①2 店舗/年＋②2 店舗/年＝4 店舗/年(ｲ)

[目標値]

新規出店・起業数

＝令和５年推計値(ｱ)9 店舗/年＋各種対策を行った場合の増加数(ｲ)4 店舗/年

＝平均 13 店舗/年（5 ヶ年累計 65 店舗）

[フォローアップの考え方]

中心市街地新規出店・起業数については、土浦市が毎年度実施する空き店舗調査の結果に基づき、前年度調査との比較等により新規出店数を計測するものとし、必要に応じて改善策を実施する。

（３）居住者増加による恒常的なにぎわい創出を図る視点

指標：中心市街地居住者人口割合

平成 29 年 基準値	7,496 人	5.37%
令和 5 年 推計値(ｱ)	7,184 人	
各種対策を行った場合の増加数(ｲ)(①＋②＋③)	382 人	
①まちなか住宅転用促進補助による居住人口増加数	52 人	
②土浦駅前北地区市有地有効活用事業による居住人口増加数	187 人	
③その他の民間開発による居住人口増加数	143 人	
④その他事業による増加要因	－	
目標値 (ｱ)＋(ｲ)	**7,566 人**	**5.56%**

●基準値：5.37% ＝中心市街地人口 7,496 人／総人口 139,653 人（H29）

↓

●目標値：5.56% ＝中心市街地人口目標値 7,566 人／総人口 136,127 人（R5）

※R5 推計人口は「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）に基づく

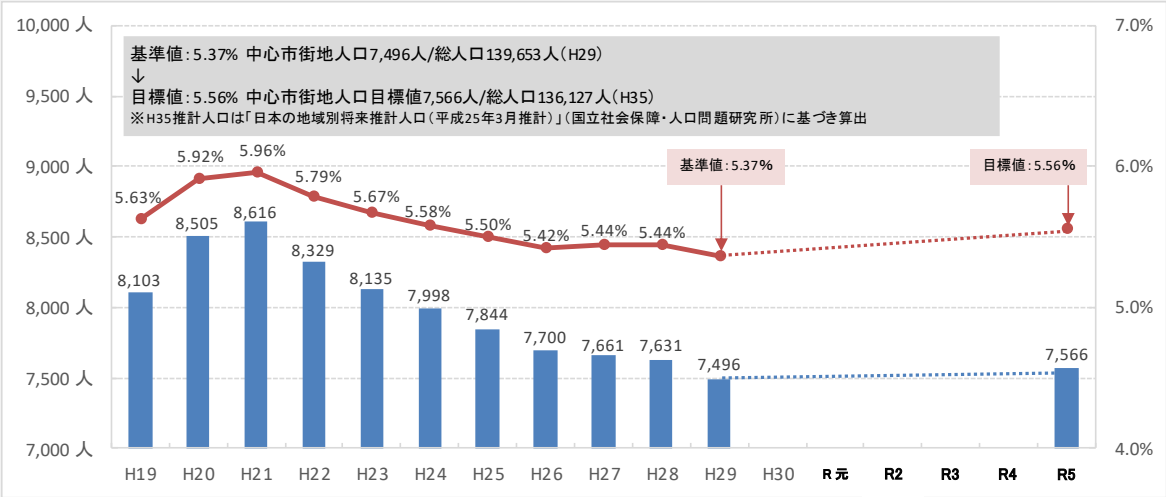


図 中心市街地人口の推移と目標値

中心市街地においては、大規模小売店舗撤退に伴う遊休地活用等による分譲マンション（2 棟）が建設され、一時的には人口増加をもたらした。しかし、過去 10 年間の傾向は 607 人の減少で、約 7.5%の減少となっており、それらを抑止していく必要がある。

このような中、一期計画では市庁舎・図書館の移転等公共施設を中心とした都市機能の集約を実施するとともに、市独自の「まちなか定住促進事業」を実施し、主に市外からの転入者の増加を図ってきた。しかし、当該補助制度を活用し、市外から転入する世帯が見られる一方で、自然減の影響などもあり、人口の減少傾向に変化は見られていない。この減少傾向は市全体においても同様であるため、単純に人口を増加させることは困難であると考える。

そのため、二期計画においては、コンパクトシティにおいて重要な本市の中心的な拠点である中心市街地への人口集約という視点を取り入れ、中心市街地居住者人口割合を目標として設定する。

《算　定》

[原単位]

平均一世帯人員数：2.1 人/世帯と設定。

（本市中心市街地の平成 29 年 10 月の常住人口の平均一世帯人員数）

[推計値]　令和 5 年推計値　7,184 人/年(ｱ)

新たに中心市街地の定住促進対策を行わなかった場合、平成 35 年の推計値※は 7,184 人となり、平成 29 年の 7,496 人から 312 人の減少となる。

※ 推計値：平成 15 年から平成 29 年の数値を基に最小二乗法を用いて推計式を設定し、2023 年（令和 5 年）の中心市街地人口を推計

最小二乗法　推計式　y＝－70.2786×x（西暦年）＋149,357.129

[増加要因] 各種対策を行った場合の増加数　382 人(ｲ)

① まちなか定住促進事業【まちなか住宅転用補助・まちなか住宅購入補助・賃貸住宅家賃補助】による居住人口増加数

増加要因としては、新たに事業化する【まちなか住宅転用補助】による増加を以下のように見込む。

・年間 5 世帯※×2.1 人/世帯×5 か年＝52 人

※ まちなか住宅転用補助については、前橋市の事例を参考に、新規事業の制度設計を行っている。

② 土浦駅前北地区市有地有効活用事業による居住人口増加数

図書館北側の市有地における、民間活力を活用したマンション建設による居住人口の増加を以下のように見込む。

・新規マンション建設 89 戸×2.1 人/世帯＝187 人

③ その他の民間開発による居住人口増加数

土浦駅東口における、民間事業者によるマンション建設に伴う居住人口の増加を以下のように見込む。

・新規マンション建設 68 戸×2.1 人/世帯＝143 人

④ その他事業による増加要因

その他、市外在住者や子育て世帯等の移住・定住者を獲得するため、中心市街地の居住者人口の増加に寄与する以下の事業に取り組むこととする。

・シティープロモーション推進事業

・まちなか子育て支援事業

上記合計　①52 人＋②187 人＋③143 人＝382 人(ｲ)

[目標値]

中心市街地居住者人口

＝令和 5 年推計値(ｱ)7,184 人＋各種対策を行った場合の増加数(ｲ)382 人

＝7,566 人

以上に対して、全市人口割合を算出

●基準値：5.37% ＝中心市街地人口 7,496 人／総人口 139,653 人（H29）

↓

●目標値：5.56% ＝中心市街地人口目標値 7,566 人／総人口 136,127 人（H35）

年	令和 2 年	令和 5 年	令和 12 年
	2020 年	2023 年	2030 年
総人口（人）	138,906	136,127	129,642

※令和 2 年、5 年、12 年総人口は「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）に基づき算出。

［フォローアップの考え方］

中心市街地居住者人口は、5 年に一度実施される国勢調査のデータをもとに、毎月の増減データを反映させた推計人口のうち、毎年 10 月 1 日現在のものを当該年の居住者人口として捉えていることから、毎年その実績値を把握し、進捗状況を確認・報告するとともに、達成状況を検証しながら、必要に応じて事業効果を促進する措置を講じる。

４．土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

【１】市街地の整備改善の必要性

（１）現状分析

本市の中心市街地は、亀城公園を中心とした城下町と JR 土浦駅を中心とした駅前地区の 2 拠点と、それを連絡する駅前通りに商業・業務・サービス・行政等の多様な都市機能が集積している。また、JR 土浦駅東口に近接する霞ケ浦湖畔は観光拠点として、スポーツ・レクリエーション、宿泊等の都市機能が集積している。

昭和 58 年、土浦駅ビルの竣工と土浦駅の橋上化とともに東西の自由通路が開設され、昭和 60 年には、つくば市と連絡する高架道路と下部に「モール 505」が建設された。また、平成 9 年には土浦駅前地区市街地再開発事業により、再開発ビル「ウララ」と駅前広場の改良など、交通結節点の機能強化を進めてきた。

平成 27 年には、市役所を再開発ビル「ウララ」に移転整備するとともに、平成 29 年には、土浦駅前北地区再開発事業が完了し、都市機能の集約が進んでいる。また、都市機能の集約による歩行者や来訪者の利便性と安全性の向上のため、土浦駅西口広場や土浦駅北通り線の改修も合わせて行われ、都市基盤の整備・強化が進んだ。

（２）市街地の整備改善の必要性

本市においては、これまでもコンパクトシティを目指した中心市街地における市街地整備、特に中城通りを中心とした歴史的景観を活かしたまちづくりや、都市計画道路整備、市街地再開発事業等に取り組んできた。その後、一期計画においては、再開発ビル「ウララ」への市役所移転や、土浦駅前北地区の再開発事業による図書館等の整備を進め、都市機能の集約を図っている。

また、市役所等の公共公益施設の再配置・整備に伴い、交通結節点でもある土浦駅前地区や駅前通りを中心に、高齢者を始めとする公共交通利用者の来訪が増えていることから駅前広場の再整備やペデストリアンデッキの整備等を進め、安全で快適な歩行空間の確保を図っている。

現在、つくば霞ヶ浦りんりんロードや土浦駅ビル内のりんりんスクエア土浦の整備により、自転車を利用する来訪者が増加傾向にあることから、それらのサイクリング環境や地域資源を活かしたまちづくりが求められている。整備を進めている土浦港周辺広域交流拠点施設と合わせ、サイクリスト向けの環境整備を進めていくとともに、来訪者をまちなかに回遊させるための動線の強化が必要となる。

（３）フォローアップの考え方

基本計画に位置づけした事業等の進捗状況について適時確認を行い、目標指標への効果を意識しながら、状況に応じて事業の進捗のための措置を講じる。

【２】具体的事業の内容

（１）法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２）①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

（２）②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
No. 2【事業名】土浦駅東西口照明改修事業 【内　容】 土浦駅東西口の導線を中心とした照明の改修 【実施時期】 令和元年度～2年度	土浦市	霞ケ浦への玄関口となる土浦駅東口ペデストリアンデッキ等に設置されている照明の LED 化工事を進めることにより、明るく快適な歩行空間の形成を図るものである。 本事業は来訪者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」） ◆実施時期 令和元年度	
No. 3【事業名】亀城公園整備事業 【内　容】 歴史的なシンボルである亀城公園の継続的な修復・管理事業 【実施時期】 令和元年度～5年度	土浦市	良好な風致・景観を備えた歴史的な街並みのシンボルとして、また、自然とのふれあいを通した憩いの場として、市民に親しまれる公園の環境を維持するため、土浦城址計画に基づいた堀の復元や水質浄化等の管理事業を継続して行うとともに、史跡等を活かした整備を行う。 さらに、市民等が中心となり、ソフト事業を展開することで、多くの市民や来訪者が集う場としての付加価値創造を図っていく。 市民の憩いの場及び観光拠点として、多くの人が集い、交流する場を整備する本事業は、来訪者を増やすことを目的と	◆支援措置 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」） ◆実施時期 令和元年度 ※城址整備に係る支援措置	

		する中心市街地の活性化に資する事業である。 		
No. 4【事業名】 **都市計画道路荒川沖木田余線道路整備事業** 【内　容】 都市計画道路荒川沖木田余線 拡幅整備 ・幅員 25m ・延長 2,300m（県道部 270m） 【実施時期】 平成 26 年度～	土浦市・茨城県	荒川沖木田余線は、本市の道路ネットワーク形成のための骨格道路であり、また、中心市街地の環状道路を担う道路であるが、JR 土浦駅東側にある港橋から国道 354 号バイパスの区間がまだ 4 車線化となっていないため、ボトルネック（車線減少）になっており、慢性的な交通渋滞が発生している。そのため、道路拡幅（4 車線化）を行い、渋滞の緩和を図る。 中心市街地における交通流動を円滑に処理することで、都市機能の発展に寄与し、車利用者の走行快適性を高め、居住者やまちを利用する人を増やすことを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 社会資本整備総合交付金（道路事業） ◆実施時期 令和元年度～5 年度	
No. 5【事業名】 **公共サイン整備事業** 【内　容】 観光施設等への案内誘導サインの整備 【実施時期】 平成 24 年度～	土浦市	観光施設への誘導サインや災害時の誘導板などの統一感を持たせ、来街者の回遊を高めるために公共サイン整備ガイドラインに基づき、本市の特色を持たせたサインを整備していく。 来街者の観光施設や公共施設等へのアクセス及び中心市街地の居住環境の向上に資する本事業は、来訪者や居住者を増やす事を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」） ◆実施時期 令和元年度	

No. 6【事業名】亀城モール整備事業 【内　容】 舗装工事、植栽工事、ベンチ設置 【実施時期】 平成 26 年度～	土浦市	中心市街地の回遊ルートの中間に位置する、川口一丁目交差点から中央一丁目交差点北側において、亀城モール整備を行い、歩行者や自転車等の安全性を高めるとともに、快適な都市空間を形成することで、来訪者等を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」） ◆実施時期 令和元年度	
No. 7【事業名】バリアフリー推進事業 【内　容】 ・国道 125 号の歩道改善 ・川口運動公園前道路の歩道改善等 【実施時期】 平成 22 年度～	土浦市・茨城県・茨城県公安委員会	バリアフリー基本構想、バリアフリー特定事業計画に基づき、国道 125 号の歩道改善や川口運動公園前道路の歩道改善等、総合的・連続的なバリアフリー化を推進し、高齢者、障がい者やベビーカーの利用者等、誰もが安全かつ安心して移動できる歩行者空間の実現を図るとともに、中心市街地における回遊性を高める。 高齢化が進む中心市街地において、誰もが安全かつ快適に移動できるようにする本事業は、居住者や来訪者などを増やすことを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」） ◆実施時期 令和元年度	
No. 8【事業名】かわまちづくり事業 【内　容】 親水空間の整備 【実施時期】 平成 26 年度～令和 5 年度	土浦市等	中心市街地のまち空間と霞ケ浦や桜川などの水辺空間が融合した良好な空間形成を推進する。具体的には、水辺拠点施設の整備、遊歩道の整備による水辺回遊ネットワークの形成を進めるとともに、まちなか舟運の実施やボート体験のイベントの開催などを国・県・市・市民・地元企業・地域の学生等との協働により実施する。なお、土浦港周辺広域交流拠点整備事業は本事業の拠点地区として位置付けられている。 中心市街地に近接する水辺空間を体験（スポーツ・健康づくり）の場、自然景観を活かした癒しの場とすることにより、中心市街地の魅力を高め、にぎわいを創出する本事業は、来訪者を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」） ◆実施時期 令和元年度	

No. 10【事業名】 **サイクリング事業** 【内　容】 サイクリングによる市内散策ツアーの実施、つくば霞ヶ浦りんりんロードを活用した広域観光及び訪れやすい環境づくりの推進 【実施時期】 平成 29 年度～	土浦市・茨城県・その他近隣市町村	つくば霞ヶ浦りんりんロードの中心という立地を活かし、りんりんスクエア土浦や、りんりんポート土浦を整備しており、さらに、サイクリングの環境整備を進めている。また、中心市街地から伸びるサイクリングコース上に、休憩施設を整備し、民間の協力店にサイクルラックの設置を進める。 ソフト事業として、市内散策のツアーや広域的な連携のあるサイクルーズ等の事業を実施する。また、サイクリングコースやサイクリスト優待を記載したマップ等を作成するなど情報発信を行うことで、訪れやすい環境づくりを推進し、つくば霞ヶ浦りんりんロードのサイクリングの発着点として、観光客やサイクリストの誘致を図る。 本事業は来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。 	◆支援措置 防災・安全交付金（道路事業） ◆実施時期 令和 2 年度～令和 4 年度	

（3）中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
No. 1【事業名】 **土浦駅前東西口エレベーター改良事業** 【内　容】 土浦駅前東西口エレベーターの改良 【実施時期】	土浦市	土浦駅前東西口のエレベーターについて、エレベーターの安全性、利便性を高める整備を進めることによって、安心して移動できる歩行環境の形成を図るものである。また、土浦駅ビルのサイクリング拠点と連携し、自転車も乗せられるように改良することで、サイクリスト等の移動の円滑化を図る。 本事業は来訪者の増加を目標とする	◆支援措置 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区） ◆実施時期 令和 2 年度～4 年度	

令和 2 年度～4年度		中心市街地の活性化に資する事業である。 		
No. 2【事業名】土浦駅東西口照明改修事業（再掲） 【内　容】 土浦駅東西口の導線を中心とした照明の改修 【実施時期】 令和元年度～2年度	土浦市	霞ケ浦への玄関口となる土浦駅東口ペデストリアンデッキ等に設置されている照明の LED 化工事を進めることにより、明るく快適な歩行空間の形成を図るものである。 本事業は来訪者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区） ◆実施時期 令和 2 年度	
No. 3【事業名】亀城公園整備事業（再掲） 【内　容】 歴史的なシンボルである亀城公園の継続的な修復・管理事業 【実施時期】 令和元年度～5 年度	土浦市	良好な風致・景観を備えた歴史的な街並みのシンボルとして、また、自然とのふれあいを通した憩いの場として、市民に親しまれる公園の環境を維持するため、土浦城址計画に基づいた堀の復元や水質浄化等の管理事業を継続して行うとともに、史跡等を活かした整備を行う。 さらに、市民等が中心となり、ソフト事業を展開することで、多くの市民や来訪者が集う場としての付加価値創造を図っていく。 市民の憩いの場及び観光拠点として、多くの人が集い、交流する場を整備する本事業は、来訪者を増やすことを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区） ◆実施時期 令和 2 年度～3 年度 ※城址整備に係る支援措置	

No. 4【事業名】 **都市計画道路荒川沖木田余線道路整備事業（再掲）** 【内　容】 都市計画道路荒川沖木田余線拡幅整備 ・幅員 25m ・延長 2,300m (県道部 270m) 【実施時期】 平成 26 年度～	土浦市・茨城県	荒川沖木田余線は、本市の道路ネットワーク形成のための骨格道路であり、また、中心市街地の環状道路を担う道路であるが、JR 土浦駅東側にある港橋から国道 354 号バイパスの区間がまだ 4 車線化となっていないため、ボトルネック（車線減少）になっており、慢性的な交通渋滞が発生している。そのため、道路拡幅（4 車線化）を行い、渋滞の緩和を図る。 中心市街地における交通流動を円滑に処理することで、都市機能の発展に寄与し、車利用者の走行快適性を高め、居住者やまちを利用する人を増やすことを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区） ◆実施時期 令和元年度～5 年度	
No. 5【事業名】 **公共サイン整備事業（再掲）** 【内　容】 観光施設等への案内誘導サインの整備 【実施時期】 平成 24 年度～	土浦市	観光施設への誘導サインや災害時の誘導板などの統一感を持たせ、来街者の回遊を高めるために公共サイン整備ガイドラインに基づき、本市の特色を持たせたサインを整備していく。 来街者の観光施設や公共施設等へのアクセス及び中心市街地の居住環境の向上に資する本事業は、来訪者や居住者を増やす事を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区） ◆実施時期 令和 2 年度～5 年度	
No. 6【事業名】 **亀城モール整備事業（再掲）** 【内　容】 舗装工事、植栽工事、ベンチ設置 【実施時期】 平成 26 年度～	土浦市	中心市街地の回遊ルートの中間に位置する、川口一丁目交差点から中央一丁目交差点北側において、亀城モール整備を行い、歩行者や自転車等の安全性を高めるとともに、快適な都市空間を形成することで、来訪者等を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区） ◆実施時期 令和 2 年度	

No. 7【事業名】バリアフリー推進事業（再掲） 【内　容】 ・国道 125 号の歩道改善 ・川口運動公園前道路の歩道改善等 【実施時期】 平成 22 年度～	土浦市・茨城県・茨城県公安委員会	バリアフリー基本構想、バリアフリー特定事業計画に基づき、国道 125 号の歩道改善や川口運動公園前道路の歩道改善等、総合的・連続的なバリアフリー化を推進し、高齢者、障がい者やベビーカーの利用者等、誰もが安全かつ安心して移動できる歩行者空間の実現を図るとともに、中心市街地における回遊性を高める。 高齢化が進む中心市街地において、誰もが安全かつ快適に移動できるようにする本事業は、居住者や来訪者などを増やすことを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区） ◆実施時期 令和 2 年度～5 年度	
No. 8【事業名】かわまちづくり事業（再掲） 【内　容】 親水空間の整備 【実施時期】 平成 26 年度～令和 5 年度	土浦市等	中心市街地のまち空間と霞ケ浦や桜川などの水辺空間が融合した良好な空間形成を推進する。具体的には、水辺拠点施設の整備、遊歩道の整備による水辺回遊ネットワークの形成を進めるとともに、まちなか舟運の実施やボート体験のイベントの開催などを国・県・市・市民・地元企業・地域の学生等との協働により実施する。なお、土浦港周辺広域交流拠点整備事業は本事業の拠点地区として位置付けられている。 中心市街地に近接する水辺空間を体験（スポーツ・健康づくり）の場、自然景観を活かした癒しの場とすることにより、中心市街地の魅力を高め、にぎわいを創出する本事業は、来訪者を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区） ◆実施時期 令和 2 年度～5 年度	
No. 9【事業名】協働のまちづくりファンド事業 【内　容】 住民等のまちづくり活動支援のファンド事業 【実施時期】 平成 26 年度～	土浦市	市民と行政が対等のパートナーとして協働のまちづくりを実践していくため、まちづくりや中心市街地の活性化に資する市民活動を積極的に支援する「土浦市協働のまちづくりファンド事業」を推進する。 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、中心市街地における景観整備を促進する。また、新たな公共の担い手である市民団体の活	◆支援措置 民間都市開発推進機構（住民参加型まちづくりファンド事業） ◆実施時期 令和元年度～	

		動を支援するため、市民提案型のハード事業及びソフト事業についても助成を行い、市民団体の活性化を図る。 本事業は、住民提案による「新しい公共」の担い手の支援を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。		
No. 10【事業名】サイクリング事業（再掲） 【内　容】 サイクリングによる市内散策ツアーの実施、つくば霞ヶ浦りんりんロードを活用した広域観光及び訪れやすい環境づくりの推進 【実施時期】 平成 29 年度～	土浦市・茨城県・その他近隣市町村	つくば霞ヶ浦りんりんロードの中心という立地を活かし、りんりんスクエア土浦や、りんりんポート土浦を整備しており、さらに、サイクリングの環境整備を進めている。また、中心市街地から伸びるサイクリングコース上に、休憩施設を整備し、民間の協力店にサイクルラックの設置を進める。 ソフト事業として、市内散策のツアーや広域的な連携のあるサイクルーズ等の事業を実施する。また、サイクリングコースやサイクリスト優待を記載したマップ等を作成するなど情報発信を行うことで、訪れやすい環境づくりを推進し、つくば霞ヶ浦りんりんロードのサイクリングの発着点として、観光客やサイクリストの誘致を図る。 本事業は来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である　　。 	◆支援措置 地方創生交付金 ◆実施時期 令和元年度～2 年度	

（4）国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項

No. 11【事業名】 **大和町北地区まちづくり推進事業** 【内　容】 都市基盤の整備とともに、権利者等による開発（優良建築物等整備事業等）促進 【実施時期】 平成 25 年度～	土浦市	土浦駅前に隣接する大和町北地区については、地区内部に低・未利用地や相当年数が経過した木造家屋などが多く点在し、防災上の面からも、市街地整備を計画的に進めていく必要がある。 地権者等と協議を行いながら、居住環境の改善を図り、駅前にふさわしい土地利用を促進する本事業は、居住者や来訪者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 12【事業名】 **中央一丁目地区まちづくり事業** 【内　容】 中心市街地の交流拠点として、新たな活性化方策を検討し、施設を整備する 【実施時期】 平成 26 年度～	土浦市・民間事業者・地区権利者	都市機能が集積した土浦駅周辺と歴史的まちなみが維持されている亀城公園周辺地区の中間に位置する中央一丁目地区について、暮らしやすい都市型集約構造への転換のため、地権者の意向を確認しながら、商業施設や共同住宅等、民間活力の導入を検討していく。 本事業は、中心市街地における土地の高度利用を図り、市民や働く人、来訪者等まちで活動する人を増やし、生活環境の確保を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 13【事業名】 **土浦駅東口周辺第１地区まちづくり事業** 【内　容】 民間活力による早期活用を図るべく、調査・検討を行う 【実施時期】 平成 24 年度～	土浦市・民間事業者	土浦駅に隣接する JR 貨物用地を土浦駅東口周辺地区市街地総合再生計画（約 16ha）のパイロット事業として、第１地区（約 1.3ha）の民間活力による早期活用を図るべく調査・検討を行うことにより、県南の中核都市に相応しい都市機能再生を促進する。 本事業は、中心市街地における土地の高度利用を図り、市民や働く人、来訪者等まちで活動する人を増やし、生活環境の確保を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 14【事業名】 **景観計画誘導事業** 【内　容】	土浦市	景観条例で定める届出対象の建築物等について、景観計画で定めた整備指針に沿う意匠・形態への誘導を図る。 中心市街地の歴史的資源を活かし、	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	

景観計画区域における意匠・形態の誘導 【実施時期】 平成 24 年度～		趣のある歴史的商業空間を形成する本事業は、来訪者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

【１】都市福利施設の整備の必要性

（１）現状分析

本市の中心市街地は、旧城下町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、関東地方整備局常総国道事務所等や、県の土浦警察署、市の本庁舎、図書館・市民ギャラリー、市立博物館、亀城プラザ等が数多く集積している。また、土浦駅前の再開発ビルには県南生涯学習センターや総合福祉会館（青少年センター、こどもランド、高齢者生きがいセンター、老人福祉センター、障害者自立支援センター、おもちゃライブラリー、ボランティアセンター等）などが立地するとともに、第一期計画における土浦駅前北地区再開発事業の中で、図書館と市民ギャラリーを整備した。亀城公園と連絡する駅前通りには金融機関や宿泊機能が多数集積し、中心市街地が茨城県南地域の経済・教育・文化の拠点としての役割を担っている。

（２）都市福利施設の整備の必要性

土浦駅を中心とする公共交通の結節点というメリットを有するこの駅前地区において、駅前広場を取り囲むように、市役所、図書館等の公共公益施設を集約したことにより、市民を始めとする利用者にとって、利便性の高い環境が形成されつつある。今後は、市民ニーズとしても寄せられている子育て支援施設の中心市街地への配置を進めるとともに、都市機能集約による利便性を維持するためには、国や県の出先機関等における建物移転・更新時期が来た際には、中心市街地へ引き続き立地するよう積極的な誘導を行う必要がある。

（３）フォローアップの考え方

基本計画に位置付けした事業等の進捗状況について適時確認を行い、目標指標への効果を意識しながら、状況に応じて事業の進捗のための措置を講じる。

【２】具体的事業の内容

（１）法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２）①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

（２）②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

（３）中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

（４）国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
No. 15【事業名】まちなか子育て支援事業 【内　容】 中心市街地への子育て支援施設の移転整備 【実施時期】 令和元年度～5年度	土浦市	市の郊外部から中心部に子育て支援センターの移転することで、都市化の進んだ地域に居住する子育て世帯への支援を充実するとともに、中心市街地に子どもたちの元気な姿・明るい声のあふれる施設を整備することで、若い力による活性化を図る。 このことは、まちなか居住の促進や来訪者を増やすことを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 16【事業名】都市福利施設立地促進事業 【内　容】 国や県の出先機関や関連施設の統合・建替・移転等の際に、設置先を中	土浦市	本市には、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、関東地方整備局常総国道事務所、県の施設である県南生涯学習センターなどの都市福利施設が多数立地していることから、それらの施設または同様の施設が更新時期を迎え、統廃合や建替えが必要となった場合、コンパクトシティ化の観点から、引き続き	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	

心市街地に誘致する 【実施時期】 平成 26 年度～		中心市街地に立地する、もしくは中心市街地に移転し、施設の集約がなされることが望ましい。 　そのため、中心市街地の低・未利用地を中心に、国等の機関の動向を踏まえながら、積極的な誘致活動を行っていく。 　本事業は業務機能の強化を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		

６．公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

【１】街なか居住の推進の必要性

（１）現状分析

本市の人口は、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 7 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、その後は 14 万 3 千人前半で推移していたものの、近年の少子高齢化の進行により、現在では 14 万人を切り、13 万人後半で推移している。

一期計画において、中心市街地居住者人口の増加を目標指標に設定し、まちなか定住促進事業として、中心市街地での住宅取得補助や、市外から転入する新婚世帯・子育て世帯に対する家賃補助を実施してきた。平成 29 年度末現在で、中心市街地外から約 200 人の転入があったものの、少子高齢化の進行が深刻であり、人口の減少傾向が続いている。

一方、土浦駅東口において、民間事業者による 11 年ぶりのマンション建設が始まっており、西口においても、市有地を民間事業者に売却した後、マンション建設が予定されている。一期計画における駅周辺のハード整備により、開発圧力が高まった結果であると考えられる。

また、平成 27 年には上野・東京ラインが開通し、JR 常磐線が品川駅まで乗り入れるようになった。このことにより、今まで以上に都心へのアクセス性が向上し、通勤・通学圏として、住宅への需要も高まってきている。

（２）まちなか居住の推進の必要性

中心市街地における居住人口の減少は、恒常的なまちなかのにぎわいの不足につながり、さらなる人の流出につながりかねないため、積極的なまちなか居住施策の推進により、居住人口の増加を図ることが極めて重要である。

市全体としても人口が減少する中では、難しい問題ではあるが、平成 29 年に策定した立地適正化計画の方針も加味し、中心市街地への人口の集約という視点を取り入れていく必要がある。また、第一期計画の効果を受け、民間事業者によるマンション建設が始まったことを好機とし、公共公益施設が集積し、公共交通においても高い利便性を発揮する中心市街地の魅力を発信し、さらに、子育て世帯から高齢者まで、あらゆる世代が快適に暮らせる居住環境の整備を進めることで、まちなか居住を推進する必要がある。

（３）フォローアップの考え方

基本計画に位置付けした事業等の進捗状況について適時確認を行い、目標指標への効果を意識しながら、状況に応じて事業の進捗のための措置を講じる。

【２】具体的事業の内容

（１)法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２)①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

（２)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
No. 17【事業名】まちなか定住促進事業【まちなか住宅転用補助】 【内　容】 業務系から住居系への転用等に対する補助 【実施時期】 令和元年度～5年度	土浦市	業務系ビル等を住居系に転用する場合などに、一定額の支援を行うことにより、中心市街地内における住宅の供給を促進する。 本事業は、中心市街地の定住人口の増加を図り、まちに活力とにぎわいを創出することを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」） ◆実施時期 令和元年度	
No. 18【事業名】まちなか定住促進事業【まちなか住宅購入補助】 【内　容】 中心市街地へ定住を促進するため、住宅購入者への補助を行う 【実施時期】 令和元年度～5年度	土浦市	市外から中心市街地エリア内へ住み替える新婚世帯または子育て世帯等に対し、戸建住宅や分譲型共同住宅等の取得にあたって、一定額の支援を行うことにより、中心市街地内への居住を促進する。 本事業は、中心市街地の定住人口の増加を図り、まちに活力とにぎわいを創出することを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」） ◆実施時期 令和元年度	
No. 19【事業名】まちなか定住促	土浦市	市外から中心市街地エリア内の民間賃貸住宅へ住み替える新婚世帯または	◆支援措置 社会資本整	

進事業【まちなか賃貸住宅家賃補助】 【内　容】 中心市街地へ定住を促進するための家賃補助を行う 【実施時期】 平成 26 年度～令和 5 年度		子育て世帯等へ一定期間家賃の一部を支援することにより、中心市街地内への居住を促進する。 本事業は、中心市街地の定住人口の増加を図り、まちに活力とにぎわいを創出することを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」） ◆実施時期 令和元年度	

（3）中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
No. 17【事業名】まちなか定住促進事業【まちなか住宅転用補助】（再掲） 【内　容】 業務系から住居系への転用等に対する補助 【実施時期】 令和元年度～5 年度	土浦市	業務系ビル等を住居系に転用する場合などに、一定額の支援を行うことにより、中心市街地内における住宅の供給を促進する。 本事業は、中心市街地の定住人口の増加を図り、まちに活力とにぎわいを創出することを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区） ◆実施時期 令和 2 年度～5 年度	
No. 18【事業名】まちなか定住促進事業【まちなか住宅購入補助】（再掲） 【内　容】 中心市街地へ定住を促進するため、住宅購入者への補助を行う 【実施時期】 令和元年度～5	土浦市	市外から中心市街地エリア内へ住み替える新婚世帯または子育て世帯等に対し、戸建住宅や分譲型共同住宅等の取得にあたって、一定額の支援を行うことにより、中心市街地内への居住を促進する。 本事業は、中心市街地の定住人口の増加を図り、まちに活力とにぎわいを創出することを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区） ◆実施時期 令和 2 年度～5 年度	

年度				
No. 19【事業名】まちなか定住促進事業【まちなか賃貸住宅家賃補助】（再掲） 【内　容】 中心市街地へ定住を促進するための家賃補助を行う 【実施時期】 平成 26 年度～令和 5 年度	土浦市	市外から中心市街地エリア内の民間賃貸住宅へ住み替える新婚世帯または子育て世帯等へ一定期間家賃の一部を支援することにより、中心市街地内への居住を促進する。 本事業は、中心市街地の定住人口の増加を図り、まちに活力とにぎわいを創出することを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区） ◆実施時期 令和 2 年度～5 年度	
No. 20【事業名】生きがい対応型デイサービス事業 【内　容】 地域の人材・建物等を有効に活用し、高齢者が活動する場の提供を行う 【実施時期】 平成 13 年度～	土浦市・特定非営利活動法人いきいきネットワーク	日常生活上の支援を必要とする高齢者等を対象に、地域の人材または建物等を有効に活用し、地域の実情に応じて、健康や生きがいに関する教養講座または手芸、絵画、その他の趣味活動等のサービスを行う地域の福祉団体等に対し、その運営費を補助する。 高齢者が生きがいをもって元気に活動する場を提供する本事業は、まちに来る人を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 地域支援事業交付金（一般介護予防事業） ◆実施時期 令和元年度～	
No. 21【事業名】結婚新生活支援事業 【内　容】 結婚に伴う引越費用に対する補助制度 【実施時期】 平成 29 年度～	土浦市	若者の結婚に伴う経済的負担を軽減するため、新婚世帯を対象に、新生活のスタートに係る費用を支援し、婚姻数の増加につなげる。 本事業は居住者人口の増加を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 地域少子化対策重点推進交付金（結婚新生活支援事業） ◆実施時期 令和元年度～	

（4）国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び	その他の事項

			実施時期	
No. 22【事業名】土浦駅前北地区市有地有効活用事業 【内　容】 民間活力による市有地の有効活用により、中心市街地への居住機能の集積を推進する 【実施時期】 平成 29 年度～令和 2 年度	土浦市・民間事業者	土浦駅前北地区市街地再開発事業区域に隣接して市が所有していた約 0.23ha の土地において、民間活力を活用し、マンション建設（9 階建て 89 戸・令和 2 年度完成予定）による効果的・効率的な土地利用を促進することによって、中心市街地への居住機能の集積を推進する。 市街地における土地の高度利用が図られるとともに、まちなか居住人口の増加が期待できることから、居住人口の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 23【事業名】シティプロモーション推進事業 【内　容】 移住・定住促進の PR・情報発信及び土浦駅前のにぎわい創出イベントと一体的に展開するイメージアップ・シビックプライド醸成事業 【実施時期】 平成 30 年度～	土浦市	本市では、「つちうらシティプロモーション戦略プラン」に基づき、まちの魅力や価値を向上させ、移住・定住者を獲得することで、活力ある土浦の実現を目指している。 本事業は、活性化のキーワードとなる「選ばれるまち」を目指し、認知度や魅力度向上にかかるプロモーション強化を図ることにより、居住者人口の増加を目標とする中心市街地活性化に資する事業である。 	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 24【事業名】高齢者向け住宅整備誘導事業 【内　容】 中心市街地における高齢者向け住宅・施設	民間事業者	中心市街地エリアは、徒歩圏内に必要な公共公益施設等が集積しており、超高齢社会を迎え、高齢者が安心して生活できる住宅の確保を図る観点から、民間活力による高齢者向け住宅の整備にあたっては、まちなかへの立地誘導を促進する必要がある。 高齢者が中心市街地において安心し	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	

等の整備促進の誘導 【実施時期】 平成 26 年度～		て生活できる環境の整備促進を図る本事業は、高齢化社会に対応したまちなか居住の推進を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。		
No. 25【事業名】 **治安向上対策事業** 【内　容】 警察・防犯関係団体と自主防犯組織との連携強化を図り、安全で安心なまちづくりの推進 【実施時期】 平成 16 年度～	土浦市・自主防犯組織	土浦市内では、町内会単位で自主防犯組織が結成され(平成 30 年 4 月現在: 171 町内会のうち 168 町内会が結成済)、活発に防犯ボランティア活動が行われ犯罪発生の抑止に大きく貢献している。 市では、実践的な防犯パトロール講習会を開催し、組織の育成や活性化を支援するとともに、防犯意識の高揚を図るため、小中学生等への防犯教育や一般向けの各種防犯啓発活動を実施し治安向上に取り組んでいる。 平成 30 年度以降も、地域における自主防犯活動が効果的に行われるよう、引き続き積極的な支援を行っていく。 さらに、市民が正しい防犯知識を身に付けるための防犯出前講座等を開催するとともに、街頭キャンペーンなどを通して、防犯に関する啓発を行うなど、積極的に市民の方々の防犯意識向上にも努めていく本事業は、居住者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 26【事業名】 **防災対策事業** 【内　容】 中心市街地の防災力の強化 【実施時期】 平成 14 年度～	土浦市・自主防災組織	地域の自主防災組織に対し、備蓄品、防災資機材の購入や防災訓練の実施に要する経費に係る補助金を交付し、自主的な防災活動の支援・強化を図るとともに、アルカス土浦管理組合と災害時の施設利用に関する協定を締結し、帰宅困難者の一時滞在場所として位置付けることにより、安心で安全なまちづくりを推進する。 安心で安全なまちづくりの推進は、市民生活の平穏を維持し、さらには, 安心して人が訪問できる環境を構築し、ひいては中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

【1】経済活力の向上の必要性

（1）現状分析

かつて、古くから市民の活動の場として親しまれた「まち」は、買い物や余暇を過ごす特別の場でもあった。しかしながら、モータリゼーションの進展、駐車場等の交通環境の変化や消費者のライフスタイル・ニーズ等が多様化する中、つくばエクスプレスの開通等による都市間の商圏競争の激化などを背景に、大型店・専門店の市街地縁辺部への出店が進む一方、平成 28 年にはつくば市の西武百貨店も撤退し、本市のみならず、県内全体の傾向として、中心市街地の商業機能の低下が進行していると考えられる。

本市の中心市街地においても、集客力の低下や、大型店への顧客流出、さらには自らの後継者問題等により、閉店してしまっている個店も少なくない。空き店舗として貸しに出され、若い事業者が出店するなどの新陳代謝が行われる一方で、建物自体の老朽化により、長く空き店舗化してしまうケースもある。

土浦駅前再開発ビルからのイトーヨーカドー撤退により、買い物難民の発生が危惧されたが、平成 27 年の市役所移転とともに、地下 1 階に地元スーパーである「カスミ」等が出店することで、一定の商業機能は保たれている状態にあるものの、今後は、空き店舗等も活用しながら、市民ニーズを満たすような店舗の出店・整備が望まれている。

（2）商業の活性化の必要性

一期計画における駅前の整備や開業支援事業などの効果により、夜の飲食店を中心に、新規開店も見られるようになってきたが、平日・休日を問わず、日中に来訪者が滞留する場や、訪れる目的となる場はまだまだ不足していると考えられ、駅周辺の利用者や居住者のニーズに合った店舗の出店が課題である。

商業・業務機能の低下は、居住者来訪者の減少などにもつながり、中心市街地のにぎわい減少の要因となることから、引き続き、空き店舗・空き事務所活用による新規事業者の誘致を進めるとともに、空き店舗や低未利用地の所有者に働きかけることで、既存ストック等の有効利用に向けたきっかけづくりに取り組む必要がある。

（3）フォローアップの考え方

基本計画に位置付けした事業等の進捗状況について適時確認を行い、目標指標への効果を意識しながら、状況に応じて事業の進捗のための措置を講じる。

【２】具体的事業の内容

（１)法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２)①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
No. 10【事業名】サイクリング事業（再掲） 【内　容】 サイクリングによる市内散策ツアーの実施、つくば霞ヶ浦りんりんロードを活用した広域観光及び訪れやすい環境づくりの推進 【実施時期】 平成 29 年度～	土浦市・茨城県・その他近隣市町村	つくば霞ヶ浦りんりんロードの中心という立地を活かし、りんりんスクエア土浦や、りんりんポート土浦を整備しており、さらに、サイクリングの環境整備を進めている。また、中心市街地から伸びるサイクリングコース上に、休憩施設を整備し、民間の協力店にサイクルラックの設置を進める。 ソフト事業として、市内散策のツアーや広域的な連携のあるサイクルーズ等の事業を実施する。また、サイクリングコースやサイクリスト優待を記載したマップ等を作成するなど情報発信を行うことで、訪れやすい環境づくりを推進し、つくば霞ヶ浦りんりんロードのサイクリングの発着点として、観光客やサイクリストの誘致を図る。 本事業は来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。 	◆支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和 3 年度～5 年度	
No. 27【事業名】学祭 TSUCHIURA	土浦市・市内高等	少子化や進学による流出などにより、子どもや若者が減少する中、高校	◆支援措置 中心市街地	

開催事業 【内　容】 高校生が主体のイベントを開催し、若者のまちへの愛着心等の醸成を図る。 【実施時期】 平成 30 年度～	学校	生主体のイベントをまちなかで実施することで、「土浦で学びたい」「土浦に戻ってきたい」と思えるまちの魅力の発信を図る。 本事業は、中心市街地の定住人口の増加を図り、まちに活力とにぎわいを創出することを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和元年度～5 年度	
No. 28【事業名】 **まちなか交流ステーション事業** 【内　容】 まちなか交流ステーションの運営 【実施時期】 平成 22 年度～	土浦市	平成 22 年度より中心市街地の空き店舗を活用し、市民の憩う交流拠点として、学習やコミュニティ形成の場として利用されている。 また、平成 30 年度には本市の各種情報を発信するインターネットサテライトスタジオの設置や、ロケのまち土浦をPRするパネルの設置といった、リニューアル工事を行い、さらなるにぎわいの創出を図る本事業は、来訪者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和元年度～5 年度	
No. 29【事業名】 **食のまちづくり事業** 【内　容】 カレーフェスティバル開催やオリジナルカレーの普及開発による商店街の活性化 【実施時期】 平成 17 年度～	土浦市・土浦市食のまちづくり推進協議会・土浦商工会議所ほか	本市の食の歴史・文化を活かした個性的なまちづくりの一環として、「つちうらカリー物語」などの開発普及とともに、カレーフェスティバルを開催し、土浦のカレーを全国に発信するなど「食のまち土浦」を目指す。また、カレーガイドを作成し、駅前や観光協会などで、土浦のカレーが食べられる店の PR を行っていく。 本事業は、来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和元年度～5 年度	
No. 30【事業名】 **観光帆曳船運航事業** 【内　容】 観光帆曳船（水郷丸Ⅱと七福神丸）2 艇の運航 【実施時期】 昭和 48 年度～	土浦市	7 月中旬から 10 月下旬までの毎週土日、祝日に帆曳船 2 艇を運行することで、霞ケ浦観光の推進及び霞ケ浦周辺の水辺エリアのにぎわいを創出する。 平成 30 年 3 月に「霞ヶ浦の帆引網漁の技術」が国選択無形民俗文化財の選定を受けた。大きく張った帆に風を受けながら船を横に走らせて行う独特の漁法が評価されたものであり、学術的調査を含めた記録作成事業や、操	◆支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和元年度～5 年度	

		船技術の伝承により、文化資源としての価値をより高めていくことが求められている。 固有の文化資源の魅力を高めつつ実施する本事業は、来訪者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。 		
No. 31【事業名】 レンタサイクル運営事業 【内　容】 レンタサイクルの貸し出し事業 【実施時期】 平成 13 年度～	土浦市	まちかど蔵にて、シティサイクル及び子ども用サイクル、クロスバイクの貸し出しを行い、多くの来街者がまちなかを散策する体制を整備する。 本事業は、来訪者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和元年度～5 年度	
No. 32【事業名】 まちなか元気市開催事業 【内容】 中心市街地のまちなか空間を活用したにぎわい創出イベント 【実施時期】 平成 20 年度～	土浦市	中心市街地の空間を利用してイベントを開催することで、商店街への相乗効果と土浦の元気やにぎわいのイメージを創出する本事業は、来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和元年度～5 年度	
No. 33【事業名】 産業祭開催事業 【内　容】 中心市街地のまちなか空間を活用したにぎわい創出イベント 【実施時期】 昭和 52 年度～	土浦市産業祭実行委員会	商業・工業・農業等の本市の産業を広く紹介し、生産者・販売者と消費者の交流を深め、市民生活の向上と産業の振興と発展に寄与し、合わせて中心市街地への誘客を図る本事業は、来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和元年度～5 年度	
No. 34【事業名】 土浦桜まつり事業	土浦桜まつり実行委員会	亀城公園を中心にステージイベントが行われるほか、桜川、真鍋小等、市内にある桜の名所で協賛行事	◆支援措置 中心市街地活性化ソフ	

【内　容】 市内各所の桜名所でのぼんぼり装飾やライトアップの実施のほか、まちなか桜巡りバスの運行など 【実施時期】 昭和 25 年度～		を開催する。市民の憩いの場として親しまれている亀城公園を中心に市の花である「サクラ」を広く紹介し、観光客の誘致と市民のふれあいを図る。 本事業は、来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	ト事業 ◆実施時期 令和元年度～5 年度	
No. 35【事業名】土浦キララまつり事業 【内　容】 駅前通りを中心とした七夕踊りやパレードの実施 【実施時期】 平成 2 年度～	土浦キララまつり実行委員会	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踊り、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、中心市街地がまつり一色に染まる。 本事業は、来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 中心市街市活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和元年度～5 年度	
No. 36【事業名】土浦全国花火競技大会事業 【内　容】 全国の花火師による競技大会 【実施時期】 大正 14 年度～	土浦全国花火競技大会実行委員会	全国煙火業者の出品により花火競技大会を開催し、広く観客の鑑賞に供するとともに煙火業者の技術の向上を図る。 本市観光事業及び商工業の発展に寄与する本事業は、来訪者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和元年度～5 年度	
No. 37【事業名】ウィンターフェスティバル事業 【内　容】 毎年冬期に駅前広場及びアルカス土浦にイルミネーションを設置、点灯する 【実施時期】 平成 5 年度～	ウィンターフェスティバル実行委員会	土浦駅前広場及びアルカス土浦にイルミネーションを設置し、冬季のまちなかに美しい夜景を創出するとともに、歳末気運の醸成を図る。 本事業は、来訪者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和元年度～5 年度	
No. 38【事業名】かすみがうらマ	かすみがうらマラ	「甦れ 霞ケ浦 水はスポーツの源」「体験する福祉・ノーマライゼー	◆支援措置 中心市街地	

ラソン開催事業 【内　容】 環境と福祉への関心を高めることを目的とした市民マラソンの開催 【実施時期】 平成2年度～	ソン大会実行委員会	ションの実践」をテーマに掲げ、環境と福祉への関心を高めることを目的とする。第20回大会からは、モール505を会場に「ランナーズ・ヴィレッジ」を開催するなど、単にマラソン大会に参加するだけではなく、土浦全体をPRすることを目指し、スポーツ観光事業として新たな取組を実践している。 多くの市民等が参加し、にぎわいを創出することで周辺商店街への波及効果をもたらす本事業は、まちを利用する人を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和元年度～5年度	
No. 39【事業名】土浦薪能開催事業 【内　容】 土浦城址において開催される薪能への支援 【実施時期】 平成10年度～	土浦薪能倶楽部	本市の歴史・文化的遺産である土浦城址において、歴史と伝統を生かしたまちづくりの推進のために市民の自主的な文化活動として行われている土浦薪能の開催を支援する。 多くの市民等が参加し、にぎわいを創出することで、来街者の増加に寄与する本事業は、まちに来る人を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和元年度～5年度	
No. 40【事業名】観光情報発信事業 【内　容】 現在配布している観光マップ「遊覧都市つちうら」の内容リニューアル等を行う。 【実施時期】 令和元年度～5年度	土浦市	観光マップ「遊覧都市つちうら」の内容の見直しを行い、新たな観光ガイドブックを作成する。イベント情報やキララちゃんバスの情報など、初めて訪れた人にもわかりやすいよう、内容を充実させる。また、作成にあたって、外国人観光客の増加を見据え、外国語版を作成することで、インバウンド対応を実施する。 本事業は、観光地としての魅力を発信し、観光客に楽しんでもらうことで、更なる来街者の増加につなげ、来訪者を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 中心市街地活性化ソフト事業 ◆実施時期 令和元年度～5年度	
No. 41【事業名】土浦の恵みマーケット	土浦ブランドアッププロジ	土浦市が持つ山から水辺まで広がる大地の農林水産物の資源を活用し、都市と農村の交流と加工品の開発を	◆支援措置 中心市街地活性化ソフ	

【内　容】 土浦ブランド認定品の展示・販売と土浦ブランドをイメージした加工品の販売等 【実施時期】 平成 30 年度～	ェクト推進協議会	進め、地域の農林水産業を活性化することで、交流人口が増え、まちのにぎわいとなり、加工品の販売や交流拠点により地域経済の活性化に寄与する本事業は、まちなかのにぎわい創出を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	ト事業 ◆実施時期 令和元年度～5 年度	

（２）②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
No.　10【事業名】 **サイクリング事業（再掲）** 【内　容】 サイクリングによる市内散策ツアーの実施、つくば霞ヶ浦りんりんロードを活用した広域観光及び訪れやすい環境づくりの推進 【実施時期】 平成 29 年度～	土浦市・茨城県・その他近隣市町村	つくば霞ヶ浦りんりんロードの中心という立地を活かし、りんりんスクエア土浦や、りんりんポート土浦を整備しており、さらに、サイクリングの環境整備を進めている。また、中心市街地から伸びるサイクリングコース上に、休憩施設を整備し、民間の協力店にサイクルラックの設置を進める。 　ソフト事業として、市内散策のツアーや広域的な連携のあるサイクルーズ等の事業を実施する。また、サイクリングコースやサイクリスト優待を記載したマップ等を作成するなど情報発信を行うことで、訪れやすい環境づくりを推進し、つくば霞ヶ浦りんりんロードのサイクリングの発着点として、観光客やサイクリストの誘致を図る。 　本事業は来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 防災・安全交付金（道路事業） ◆実施時期 令和 2 年度～4 年度	

No. 42【事業名】 **土浦市中心市街地開業支援事業** 【内　容】 中心市街地の空き店舗に開業する事業者に対する賃貸料の一部補助、土浦商工会議所や金融機関との連携による創業支援 【実施時期】 平成 26 年度～	土浦市・土浦商工会議所・地元金融機関	中心市街地の空き店舗へ新たに開業する事業者に対し、改装費の一部若しくは家賃の一部を支援することにより空き店舗の解消と新たな雇用創出を目指す。（土浦商工会議所において経営相談や創業支援の情報提供等を行う。また、金融機関との連携により、出店希望者に対し相談窓口を設けるなど創業支援サービスを提供する。） 商店街の形成を図る本事業は、まちに来る人やまちで働く人の増加に寄与することで、まちなかのにぎわい創出を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」） ◆実施時期 令和元年度	
No. 43【事業名】 **（仮称）土浦歴史探訪 AR 活用事業** 【内　容】 AR（拡張現実）を用いた旧市街のまちなみ再現 【実施時期】 令和元年度～	土浦市	土浦駅から亀城公園までの昔の風景と現在の風景を、スマートフォン等を用いて、比較しながら歩き回れるような AR アプリを作成する。 中心市街地の魅力を発信するとともに、まちなかの回遊性向上と歩行者交通量増加に寄与する本事業は、来訪者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。 （※AR=Augmented Reality）	◆支援措置 社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業「土浦市中心市街地地区」） ◆実施時期 令和元年度	

（3）中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
No. 10【事業名】サイクリング事業（再掲） 【内　容】 サイクリングによる市内散策ツアーの実施、つくば霞ヶ浦りんりんロードを活用した広域観光及び訪れやすい環境づくりの推進 【実施時期】 平成 29 年度～	土浦市・茨城県・その他近隣市町村	つくば霞ヶ浦りんりんロードの中心という立地を活かし、りんりんスクエア土浦や、りんりんポート土浦を整備しており、さらに、サイクリングの環境整備を進めている。また、中心市街地から伸びるサイクリングコース上に、休憩施設を整備し、民間の協力店にサイクルラックの設置を進める。 ソフト事業として、市内散策のツアーや広域的な連携のあるサイクルーズ等の事業を実施する。また、サイクリングコースやサイクリスト優待を記載したマップ等を作成するなど情報発信を行うことで、訪れやすい環境づくりを推進し、つくば霞ヶ浦りんりんロードのサイクリングの発着点として、観光客やサイクリストの誘致を図る。 本事業は来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。 	◆支援措置 地方創生交付金 ◆実施時期 令和元年度～2 年度	
No. 42【事業名】土浦市中心市街地開業支援事業（再掲） 【内　容】 中心市街地の空き店舗に開業する事業者に対す	土浦市・土浦商工会議所・地元金融機関	中心市街地の空き店舗へ新たに開業する事業者に対し、改装費の一部若しくは家賃の一部を支援することにより空き店舗の解消と新たな雇用創出を目指す。（土浦商工会議所において経営相談や創業支援の情報提供等を行う。また、金融機関との連携により、出店希望者に対し相談窓口を設け	◆支援措置 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区） ◆実施時期 令和 2 年度	

る賃貸料の一部補助、土浦商工会議所や金融機関との連携による創業支援 【実施時期】 平成 26 年度～		るなど創業支援サービスを提供する。） 商店街の形成を図る本事業は、まちに来る人やまちで働く人の増加に寄与することで、まちなかのにぎわい創出を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	～5 年度	
No. 43【事業名】 **（仮称）土浦歴史探訪 AR 活用事業（再掲）** 【内　容】 AR（拡張現実）を用いた旧市街のまちなみ再現 【実施時期】 令和元年度～	土浦市	土浦駅から亀城公園までの昔の風景と現在の風景を、スマートフォン等を用いて、比較しながら歩き回れるような AR アプリを作成する。 中心市街地の魅力を発信するとともに、まちなかの回遊性向上と歩行者交通量増加に寄与する本事業は、来訪者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。 （※AR=Augmented Reality）	◆支援措置 都市構造再編集中支援事業（土浦市中心市街地地区） ◆実施時期 令和 2 年度～5 年度	

（4）国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
No. 3【事業名】 **亀城公園整備事業（再掲）** 【内　容】 歴史的なシンボルである亀城公園の継続的な修復・管理事業 【実施時期】 令和元年度～ 5 年度	土浦市	良好な風致･景観を備えた歴史的な街並みのシンボルとして、また、自然とのふれあいを通した憩いの場として、市民に親しまれる公園の環境を維持するため、土浦城址計画に基づいた堀の復元や水質浄化等の管理事業を継続して行うとともに、史跡等を活かした整備を行う。 さらに、市民等が中心となり、ソフト事業を展開することで、多くの市民や来訪者が集う場としての付加価値創造を図っていく。 市民の憩いの場及び観光拠点として、多くの人が集い、交流する場を整備する本事業は、来訪者を増やすことを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	

No. 44【事業名】土浦港周辺広域交流拠点整備事業 【内　容】 本市独自の地域資源である霞ケ浦の水辺を活かした施設の整備 【実施時期】 平成 28 年度～令和 5 年度	土浦市・民間事業者	川口二丁目地区は、霞ケ浦に面した水郷筑波国定公園の玄関口であり、土浦駅から徒歩約 10 分に位置している。周辺にはマリーナや川口運動公園が立地し、温泉も湧出するなど、多くの観光客を受け入れることが可能なポテンシャルを有している。 本地区がつくば霞ヶ浦りんりんロードに隣接していることから、サイクリスト及び市民等を主な利用対象としたりんりんポート土浦を市が先行整備し、誘客に向けた施策を実施していく。 また、公共と民間の連携により、霞ケ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、中心市街地における憩いの場として市民に広く開放するとともに、市外からの観光客が訪れる魅力ある空間として整備することで、水辺のにぎわいを創出する。 民間参入にあたっては、民間事業者による中心市街地の活性化に資する調査、先導的・実証的な商業施設等の整備等を支援する事業である地域・まちなか商業活性化支援事業（中心市街地再興戦略事業）等の活用を支援していく。 市民の憩いの場及び観光拠点として、多くの人が集い、交流する場を整備する本事業は、来訪者を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	

		 （市先行整備部分イメージ）		
No. 45【事業名】土浦ひなまつり事業 【内　容】 土浦まちかど蔵周辺を中心に商家に伝わる雛人形、手作りによる色とりどりの「つるし雛」などの展示 【実施時期】 平成 16 年度～	土浦市観光協会	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手づくりした「つるし雛」、日本一の生産量を誇るレンコンの花托を使用した「霞蓮雛人形」などが、中心市街地商店街をメインに展示される。 本事業は、来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 46【事業名】土浦まちなか賑わい彩り・鯉のぼり事業 【内　容】 中心市街地の都市空間に鯉のぼりを設置することによるにぎわい創出 【実施時期】 平成 22 年度～	土浦市・土浦商店街連合会ほか	中心市街地の都市空間を利用し、鯉のぼりを設置し、にぎわいを創出する本事業は、来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 47【事業名】中心市街地商店街シャッターアート事業 【内　容】 店舗のシャッターに絵を描くことによるにぎわい創出	土浦市	まちなかに彩りを創出し、来街者等の歩行者交通量の増加とにぎわいを創出するとともに、安心安全なまちづくりを推進するため、中心市街地エリアの店舗のシャッターに、地元学校の協力を得て絵を描くことで魅力を高める本事業は、来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	

【実施時期】 平成 28 年度～				
No. 48【事業名】 中心市街地新規出店者育成支援事業 【内　容】 開業セミナーの実施 【実施時期】 平成 28 年度～	土浦市	新規創業者の育成と空き店舗等への開業誘導を図るため、セミナー等の創業支援事業を行う本事業は、まちで働く人・活動する人の増加に寄与し、まちなかのにぎわい創出を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 49【事業名】 土浦繁盛記事業 【内　容】 中心市街地における空き店舗に関する様々な情報の提供 【実施時期】 平成 22 年度～	土浦商工会議所	空き店舗の有効活用により、まちなかを元気にすることを目的として、市民や地域の事業者等と連携して空き店舗に関する様々な情報を提供し、起業機会の創出をする本事業は、まちで働く人・活動する人の増加に寄与し、まちなかのにぎわい創出を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 50【事業名】 市民によるまちなか活性化事業 【内　容】 市民団体等によるまちなか空間を利用したイベントの開催 【実施時期】 令和元年度～	市民団体等	「つちうら亀の市」、「つちうらが好き！ライブ」、「サウンド蔵つちうらムーンライトコンサート」、「霞ヶ浦トライアスロンフェスタ」、「つちうらハロウィン（ハロキラ）」など、中心市街地の空間を利用して、市民団体等が主体となり本市の郷土を紹介するイベントや音楽イベント等を開催する本事業は、まちなかのにぎわい創出を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 51【事業名】 中心市街地パブリックビューイング事業 【内　容】 パブリックビューイングの実施 【実施時期】 平成 27 年度～	土浦市	大型スクリーン・プロジェクターを使用して、パブリックビューイングを開催し、市民に憩いと癒しの空間を提供するとともに、にぎわいの空間を創出することにより、中心市街地の活性化を図る本事業は、まちなかのにぎわい創出を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 52【事業名】 水質浄化環境学	土浦市、土浦市家	霞ケ浦の水質浄化意識の醸成を目的として、ラクスマリーナ等の霞ケ浦	◆支援措置 該当なし	

習事業 【内　容】 霞ケ浦の水質浄化意識の醸成を目的とした環境学習事業の実施 【実施時期】 平成 13 年度～	庭排水浄化推進協議会、土浦市環境基本計画推進協議会	湖畔を利用し、湖上セミナー等の水環境学習事業を実施する。 霞ケ浦の水辺空間の魅力発信に寄与する本事業は、まちに来る人を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆実施時期 ―	
No. 53【事業名】温泉スタンド事業 【内　容】 温泉スタンドの設置・販売 【実施時期】 平成 24 年度～	（株）ラクスマリーナ	市民の健康の増進に寄与するため、温泉の存在を広く周知して、それを利用する施設としての温泉スタンドを設置し、市民等に温泉湯を販売する。 本事業は、来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 54【事業名】誰でも楽しもう霞ヶ浦事業 【内　容】 水辺に触れるイベントの開催 【実施時期】 平成 16 年度～	（株）ラクスマリーナ	霞ケ浦の水質等の状況を広く周知し、環境問題を考えるきっかけとすることで、未来の子供たちにきれいな霞ケ浦を残す。 また、住みよい社会づくりに貢献するため、マリンスポーツを通した子供や高齢者、障がいの有無を超えたふれあいの場としてのドラゴンボート、カヌー、アクセスディンギー等を使ったイベントを開催する。 本事業は、来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 55【事業名】いきいき茨城ゆめ国体推進事業 【内　容】 第 74 回国民体育大会（いきいき茨城ゆめ国体）の開催 【実施時期】 令和元年度	2019 茨城国体土浦市実行委員会	我が国最大のスポーツの祭典である国民体育大会が、令和元年度に本県で開催され、本市においては、土浦駅東口に立地する J：COM スタジアム土浦等 3 会場において 4 競技が開催される。 国民体育大会の開催は、市民のスポーツへの関心を高め、更には、スポーツの普及・発展に大きく寄与するとともに、交流人口の増加が図られるなど、まちに来る人を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。 また、この機会を活かし、参加する	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	

		選手・監督等関係者や観覧される全ての方々に土浦に再訪していただくための観光 PR を実施する。		
No. 56【事業名】かすみがうらマラソン「ランナーズヴィレッジ」 【内　容】 参加したランナーの語らいの場の提供とともに、回遊性向上を図る 【実施時期】 平成 22 年度～	かすみがうらマラソン大会実行委員会	中心市街地のまちなか空間等を活用し、市民・事業者等とともに開催している「土浦まちなか元気市」との併設により、まちなかのにぎわい創出と活性化を図る。 多くの市民等が参加し、にぎわいを創出することで来街者の増加に寄与する本事業は、来街者を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 57【事業名】障がい者社会参加活動支援事業 【内　容】 空き店舗等を活用した就労訓練、地域交流の実践。 【実施時期】 平成 22 年度～	土浦市	福祉の店を事業母体とし、障がい者が作成する授産品等の販売や、職場体験等の場の確保、障がい者の雇用をすること等により、障がい者が自らの能力を活かして社会参加活動を行うことを支援する。 障がい者が生きがいをもって元気に活動する場を提供する本事業は、まちに来る人を増やすことを目標とする中心市街地活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 58【事業名】うららら大屋根広場・アルカス土浦プラザ（屋外広場）利活用促進事業 【内　容】 当広場の利活用促進に係る PR 等 【実施時期】 令和元年度～	土浦市・土浦都市開発（株）	うららら大屋根広場・アルカス土浦プラザ（屋外広場）は、土浦駅西口至近に位置し、駅・市役所・図書館・市民ギャラリー利用者など、多くの人が行き交う場所であり、イベント、物販などで利用されているが、更なる利用促進が課題となっている。 当広場の PR、支援等を行うことにより、当広場の利活用を促す本事業は、まちなかのにぎわい創出を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	

No. 59【事業名】観光ボランティアガイド事業 【内　容】 土浦の歴史や文化、産業等を紹介する団体。 【実施時期】 平成 13 年度～	土浦市・土浦市観光協会	土浦の歴史や文化、産業等のガイド活動、各種事業への協力を通し、本市内外に広く PR し、イメージアップすることを目的として活動する。（現在 35 名）	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 60【事業名】（仮称）まちなか商い体験学習事業 【内容】 ものづくりや商売を通じた学びや交流を得る機会を創る。 【実施時期】 令和元年度～	民間事業者	ものづくりや商売を身近に感じ、興味を持ってもらうため、また将来の商工業の担い手を育てるため、中心市街地において、学生等を対象にしたものづくりや商売の流れを体験する機会や学べる場を提供する。 本事業により、優れた技術・技能を持つ職人等から直接学んだり、職人等と交流する機会ができ、中心市街地に新たな賑わいを創出するとともに、今後の商業活性化にも資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 61【事業名】新図書館利用推進事業 【内　容】 図書館と併設する市民ギャラリーにより連携した企画展や講演会を実施する。 【実施時期】 平成 30 年度～	土浦市	平成 29 年 11 月に開館した新図書館は、「図書とアートを核としたにぎわいあふれる街づくり」をコンセプトとした、土浦駅前北地区市街地再開発事業の核施設として、市民ギャラリーとともに整備された。 現在の図書館は、これまでの読書活動支援に加えて、市民や地域の課題解決を支援する生涯学習や情報の拠点としての役割を担うとともに、駅前立地による、通勤・通学者など人々の交流拠点としても期待されている。 本事業は、施設の特性を最大限発揮し、多くの来場者によりにぎわいを創	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	

		出することにより、来訪者を増やすことを目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。 		
No. 62【事業名】博物館利用推進事業 【内　容】 博物館における重要資料公開推進事業の充実 【実施時期】 平成 30 年度～	土浦市	中心市街地における指定文化財として、国指定の国宝の短刀ほか、南北朝時代から鎌倉時代の工芸品５件などを市立博物館で収蔵している。 市立博物館の位置する亀城公園は国の出先機関等公共公益施設が立地しており、公共交通も集積している。 指定文化財の所蔵と立地条件を完備した市立博物館においては、歴史資料を媒介した市民の交流が可能である。また、ギャラリーとは性格を異にする魅力的な展覧会の開催によって来街者の増加を図る本事業は、まちなかのにぎわい創出を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 63【事業名】市民ギャラリー利用推進事業 【内　容】 市民ギャラリーでの芸術文化に関する展示・イベントの開催、貸しギャラリーの利用促進 【実施時期】 平成 30 年度～	土浦市	土浦駅前北地区再開発事業により整備された市民ギャラリーにおいて、芸術文化の発表･鑑賞を目的とした各種事業を推進する。優れた芸術作品を鑑賞する展覧会等を開催するとともに、貸しギャラリーの利用促進や土浦市美術展覧会への出品者数増加を図ることで、芸術文化の発信拠点としての市民ギャラリーの魅力を向上させる。芸術文化を通した市民の交流や、魅力的な展覧会の開催により来街者の増加を図る本事業は、まちなかのにぎわい創出を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 64【事業名】空き店舗・低未利用地活用推進	土浦市	空き地（低未利用地含む）や空き店舗の所有者に対して、利活用に関する事例や国の制度等を紹介することで、	◆支援措置 該当なし ◆実施時期	

事業 【内　容】 空き地（低未利用地）や空き店舗等の活用に向けた意識啓発 【実施時期】 令和元年度～		まちづくりにおける遊休地の利活用の重要性を理解してもらうよう努める。 　本事業は、まちなかのにぎわい創出を目的とする中心市街地の活性化に資する事業である。	―	
No. 65【事業名】 **ジオパーク推進事業** 【内　容】 ジオ資源を活用したジオツーリズムの推進 【実施時期】 平成 28 年度～	土浦市	ジオ資源を活用したジオツーリズムを推進し、資源の価値や魅力を分かりやすく伝えるとととともに、ジオ資源を活用した地域活性化を図る施策を展開する。（平成 28 年 9 月筑波山地域ジオパーク認定） 　本事業は、来訪者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	

８．４から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する事業に関する事項

【１】公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

（１）現状分析

本市における市民の移動手段は、自家用車への依存度が非常に高く、鉄道や路線バスなどの公共交通の利用者は、近年、減少傾向にある。特に、路線バスについては便数の減少や路線の廃止に伴い、利便性が低下している。

しかし、高齢者や学生など自動車を運転できない市民にとって、公共交通は日常生活に不可欠な移動手段であるとともに、交通渋滞の緩和や環境負荷の低減にも有効な手段であることから、市街地の活性化を目的としたまちづくり活性化バス「キララちゃん」や、高齢者の外出支援を目的としたデマンド型福祉交通「のりあいタクシー土浦」を運行している。

今後、さらなる少子高齢化が予想される中においては、ネットワークとしての公共交通の存在が重要になってくることから、どのようにこれら公共交通を維持していくかが課題である。

（２）公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

市役所や新図書館等の公共公益施設の立地や周辺道路の環境変化により、土浦駅周辺の交通量は増加傾向にあり、時間帯による渋滞発生も問題となっている。そのため、土浦駅西口駅前広場や土浦駅北通り線の改修、土浦駅西口のペデストリアンデッキの整備により、利用者の利便性は向上しているものの、中心市街地の交通結節点としてのさらなる機能強化とアクセス性の向上、バスや鉄道の利用促進を図ることが大きな課題であり、誰もが利用できる公共交通機関の利便性の増進を図る必要がある。

（３）フォローアップの考え方

基本計画に位置付けした事業等の進捗状況について適時確認を行い、目標指標への効果を意識しながら、状況に応じて事業の進捗のための措置を講じる。

【２】具体的事業の内容

（１)法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２)①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

（２)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

（３)中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
No. 66【事業名】公共交通特定事業 【内　容】 ノンステップバス導入の推進・低床バスの路線・時刻固定・職員に対する研修や教育・訓練等 【実施時期】 平成 22 年度～	バス事業者・土浦市	バリアフリー基本構想、バリアフリー特定事業計画に基づき、総合的・連続的なバリアフリー化を推進し、すべての人が安全で快適に暮らせるまちづくりを目指す。 高齢者や障がい者など、誰もが乗降しやすいノンステップバスの導入の推進や低床バスの路線・時刻固定の推進、バス乗り場における低床バスの運行情報の表示並びに運転手等に対する研修や教育・訓練の実施等により、中心市街地にアクセスする路線バスの利便性の向上を図る。 バスの利用促進に資する本事業は、まちに来る人を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 地域公共交通確保維持改善事業費補助金（地域公共交通バリア解消促進等事業）／らくらく乗り降りバス普及促進事業費補助金 ◆実施時期 令和元年度～	
No. 67【事業名】まちづくり活性化バス運行支援事業 【内　容】 中心市街地の活	NPO 法人まちづくり活性化土浦	まちなか移動の利便性や来街機能・集客力アップを図るなど、中心市街地の活性化を最大の目的として運行するまちづくり活性化バス「キララちゃん」の運行支援を行う。	◆支援措置 地域公共交通確保維持改善事業 ◆実施時期 令和元年度～	

性化を最大の目的として運行するまちづくり活性化バス「キララちゃん」への運行支援 【実施時期】 平成 16 年度～		本事業は、来街者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。		

（4）国の支援がないその他の事業

事業名、内容及び実施時期	実施主体	中心市街地の活性化を実現するための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
No. 68【事業名】高齢者移送サービス利用助成事業 【内　容】 デマンド型福祉交通による高齢者の社会参加や通院等の移動支援 【実施時期】 平成 20 年度～	土浦市・土浦地区タクシー協同組合	デマンド型福祉交通「のりあいタクシー土浦」の利用者に対する年会費の一部助成（運転免許証返納者は 1 回のみ年会費全額助成）を通して、高齢者の社会参加や通院等の移動を支援し、高齢者福祉の向上を図る。 高齢者の外出機会を支援する本事業は、まちに来る人を増やすことを目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	
No. 69【事業名】土浦市重度障がい者福祉タクシー料金助成事業 【内　容】 在宅の重度障がい者が医療機関等への往復に要するタクシー料金の一部を助成し、在宅の重度障がい者の福祉の増進を図る。 【実施時期】 昭和 59 年～	土浦市	タクシー利用料金の一部助成（※）をすることにより、車の運転や歩行が困難な重度障がい者にとって、行動範囲の拡大を促し、福祉の向上を図る。 障がい者の社会参加を支援する本事業は、まちに来る人を増やすことを目標とする中心市街地活性化に資する事業である。 ※医療機関等への往復に要するタクシー料金とし、その額は、1 回の乗車につき 1,000 円を限度。500 円助成券（1 枚当り）を年間最大 50 枚交付。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	

No. 70【事業名】 **まちづくり活性化バス利用促進事業** 【内　容】 地域通貨の浸透に向けた取組 【実施時期】 平成 16 年度～	NPO 法人まちづくり活性化土浦	地域通貨「キララ」（まちづくり活性化バス「キララちゃん」を利用し、協賛店において 1,000 円以上の買い物をすると 1 枚（100 円券）もらえる。）の取組を広く浸透させることを目指すとともに、協賛店等を増やすことで、まち全体で活性化を目指す機運醸成に努める。 本事業は、来訪者の増加を目標とする中心市街地の活性化に資する事業である。	◆支援措置 該当なし ◆実施時期 ―	

4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所

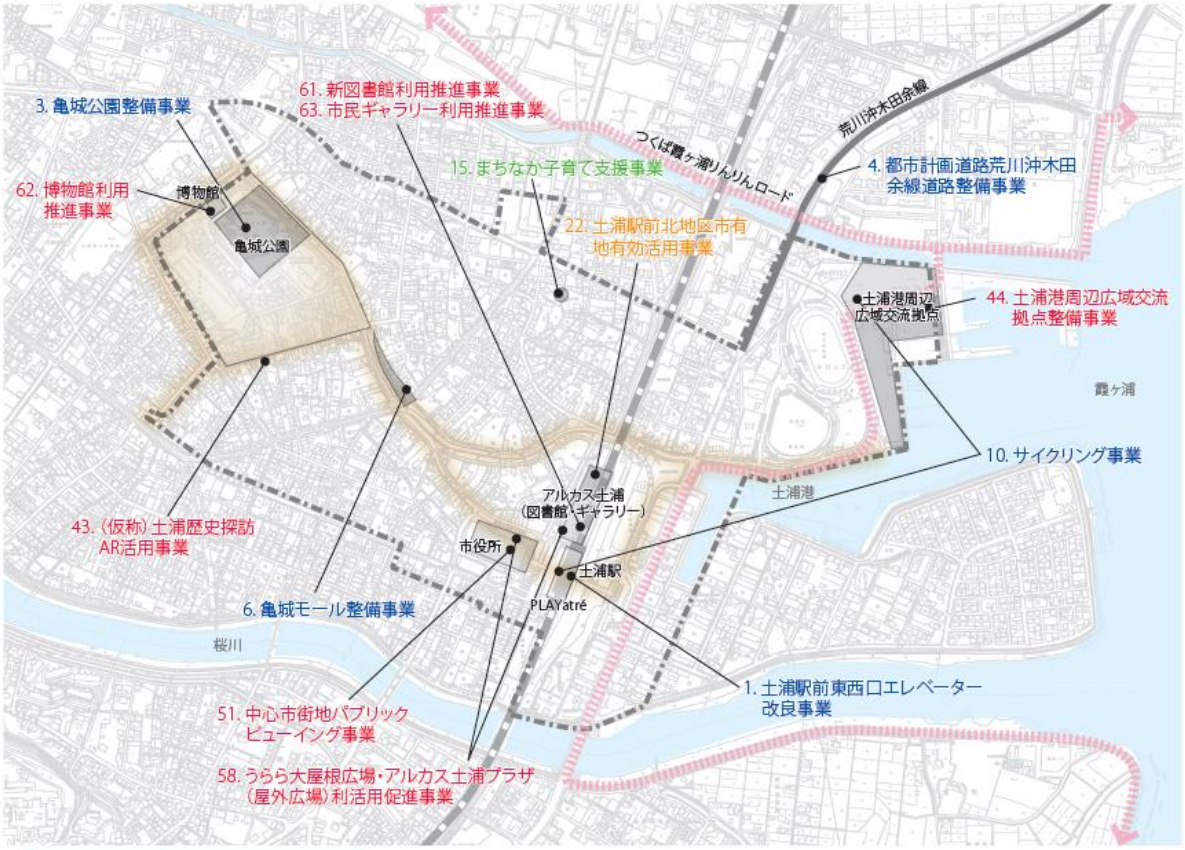
2. 土浦駅東西口照明改修事業
5. 公共サイン整備事業
7. バリアフリー推進事業
8. かわまちづくり事業
9. 協働のまちづくりファンド事業
11. 大和町北地区まちづくり推進事業
12. 中央一丁目地区まちづくり事業
13. 土浦駅東口周辺第1地区まちづくり事業
14. 景観計画誘導事業

16. 都市福利施設立地促進事業

17. まちなか定住促進事業
【まちなか住宅転用補助】
18. まちなか定住促進事業
【まちなか住宅購入補助】
19. まちなか定住促進事業
【まちなか賃貸住宅家賃補助】
20. 生きがい対応型デイサービス事業
21. 結婚新生活支援事業
23. シティプロモーション推進事業
24. 高齢者向け住宅整備誘導事業
25. 治安向上対策事業
26. 防災対策事業

27. 学祭TSUCHIURA開催事業
28. まちなか交流ステーション事業
29. 食のまちづくり事業
30. 観光帆曳船運航事業
31. レンタサイクル運営事業
32. まちなか元気市開催事業
33. 産業祭開催事業
34. 土浦桜まつり事業
35. 土浦キララまつり事業
36. 土浦全国花火競技大会事業
37. ウィンターフェスティバル事業
38. かすみがうらマラソン開催事業
39. 土浦薪能開催事業
40. 観光情報発信事業
41. 土浦の恵みマーケット
42. 土浦市中心市街地開業支援事業
45. 土浦ひなまつり事業
46. 土浦まちなか賑わい彩り・鯉のぼり事業
47. 中心市街地シャッターアート事業
48. 中心市街地新規出店者育成支援事業
49. 土浦繁盛記事業
50. 市民によるまちなか活性化事業
52. 水質浄化環境学習事業
53. 温泉スタンド事業
54. 誰でも楽しもう霞ヶ浦事業
55. いきいき茨城ゆめ国体推進事業
56. かすみがうらマラソン「ランナーズヴィレッジ」
57. 障がい者社会参加活動支援事業
59. 観光ボランティアガイド事業
60.（仮称）まちなか商い体験学習事業
64. 空き店舗・低未利用地活用推進事業
65. ジオパーク推進事業

66. 公共交通特定事業
67. まちづくり活性化バス運行支援事業
68. 高齢者移送サービス利用助成事業
69. 土浦市重度障害者福祉タクシー料金助成事業
70. まちづくり活性化バス利用促進事業



凡　例
【市街地を整備改善するための事業】
【都市福利施設を整備するための事業】
【街なか居住を推進するための事業】
【経済活力向上のための事業】
【一体的に推進する事業】

中心市街地地区（約119ha）

0　100　200　500　1000m

９．４から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

【１】市町村の推進体制の整備等

１．土浦市における庁内の推進体制

（１）まちづくり推進室の設置

本市では、平成 13 年 4 月、産業部商工観光課に「中心市街地対策室」を設置し、平成 22 年度から中心市街地活性化基本計画の策定作業を行ってきたが、平成 24 年 4 月 1 日の機構改革に伴い、都市整備部都市計画課に「まちづくり推進室」を新設し、中心市街地活性化基本計画策定事務を移管した。平成 29 年 4 月 1 日の機構改革により、都市産業部都市計画課まちづくり推進室となった。

（２）土浦市中心市街地活性化基本計画庁内推進会議

新たに二期計画を策定するにあたり、「土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会」を補佐し、市の組織を挙げて市街地再生・活性化に向けた取組において、市関係部局の積極的かつ主体的な関与が図れるよう、副市長、部局長、関係課長で構成される「土浦市中心市街地活性化基本計画庁内推進会議」を開催し、一期計画のフォローアップと併せて、二期計画の素案作成及びこれに伴う重要施策の調整に関する協議を行っている。

【土浦市中心市街地活性化基本計画庁内推進会議構成員】

副市長、市長公室長、総務部長、市民生活部長、保健福祉部長、都市産業部長、建設部長、教育部長、消防長、政策企画課長、財政課長、広報広聴課長、総務課長、管財課長、市民活動課長、生活安全課長、環境保全課長、障害福祉課長、こども福祉課長、こども相談課長、高齢福祉課長、商工観光課長、農林水産課長、都市計画課長、道路管理課長、道路建設課長、公園街路課長、文化生涯学習課長、スポーツ振興課長、国体推進課長、消防総務課長

【土浦市中心市街地活性化基本計画庁内推進会議の活動経緯】

年	月日	会議名	内　容
平成 30 年	4 月 16 日	平成 30 年度第 1 回庁内推進会議	・現計画の進捗状況について ・二期計画について
平成 30 年	6 月 21 日	平成 30 年度第 2 回庁内推進会議	・二期計画の方針について ・活性化の目標と推進事業について
平成 30 年	7 月 20 日	平成 30 年度第 3 回庁内推進会議	・二期計画（素案）について ・パブリック･コメントについて
平成 30 年	10 月 24 日	平成 30 年度第 4 回庁内推進会議	・パブリック･コメントの実施結果について ・二期計画（案）について
平成 31 年	4 月 16 日	平成 31 年度第 1 回庁内推進会議	・二期計画の認定について（報告） ・一期計画の進捗状況について ・一期計画の最終フォローアップについて
令和 2 年	4 月 16 日	令和 2 年度第 1 回庁内推進会議	・二期計画の進捗状況について ・二期計画の定期フォローアップについて ・二期計画の変更について

2. 地元関係者による推進体制について

（１）土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会

本市の中心市街地活性化の基本的な方針や活性化の目標、活性化に資する事業を検討するため、地域住民の代表者、商工業者、学識経験者、市議会議員、行政職員等で組織した「土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会」を設置している。

土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会要綱

（平成 22 年 7 月 28 日告示第 154 号　改正　平成 29 年 4 月 26 日告示第 150 号）

（設置）

第 1 条　中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号）第 9 条の規定に基づき土浦市中心市街地活性化基本計画（以下「計画」という。）を策定するに当たり必要な事項を検討するため、土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会（以下「委員会」という。）を置く。

（所掌事項）

第 2 条　委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

（１）計画の策定に必要な事項の調査審議に関すること。

（２）計画案の作成に関すること。

（３）前各号に掲げるもののほか、計画の策定に関し必要な事項。

（組織）

第 3 条　委員会は、委員 20 人以内をもって組織する。

2　委員は，次に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

(1) 地域住民の代表

(2) 商工業関連団体の代表者

(3) 学識経験を有する者

(4) 市議会議員

(5) 茨城県職員

(6) 副市長

(7) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める者

3　委員の任期は、計画の策定が完了する日までとする。

4　補欠により委嘱され、又は任命された委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5　第 2 項第 1 号、第 2 号及び第 4 号から第 6 号までに掲げる者に該当する委員は、委嘱又は任命当時の職を退いたときは、委員の資格を失うものとする。

（委員長及び副委員長）

第 4 条　委員会に委員長及び副委員長を置く。

2　委員長は、委員の互選によりこれを定める。

3　副委員長は、委員のうちから委員長が指名する。

4　委員長は、会務を総理し、委員会の会議（次条において「会議」という。）の議長となる。

5　委員長は、第 2 条第 1 号に規定する調査審議の結果、作成した計画案その他必要な事項を市長に報告する。

6　副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第 5 条　会議は、委員長が招集する。

2　会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3　会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
4　委員会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。
（庁内策定検討会議）
第6条　委員会に委員会の事務を補佐させるため、庁内策定検討会議（以下この条及び次条において「検討会議」という。）を置く。
2　検討会議は、幹事長、副幹事長及び幹事をもって組織する。
3　幹事長は副市長を、副幹事長は都市産業部長をもって充てる。
4　幹事は、別表第1に定める職にある者をもって充てる。
5　検討会議の会議（以下この条において「会議」という。）は，幹事長が招集する。
6　幹事長は、会議の議長となる。
7　幹事長は、必要があると認めたときは、会議に副幹事長及び幹事以外の者の出席を求め、その意見を聴くことができる。
8　幹事長は、会議の結果を委員会に報告する。
（平24告示68・平29告示80・平29告示150・一部改正）
（ワーキングチーム）
第7条　第2条に規定する所掌事項に係る資料の収集その他必要な作業を行うため、検討会議にワーキングチームを置く。
2　ワーキングチームは、リーダー及びメンバー20人以内をもって組織する。
3　リーダーは、メンバーの互選によりこれを定める。
4　メンバーは、別表第2に定める職にある者のうちから幹事長が選出する。
5　ワーキングチームの会議（以下この条において「会議」という。）は，リーダーが招集する。
6　リーダーは、会議の議長となる。
7　幹事は、必要に応じて、会議に出席することができる。
8　リーダーは，必要があると認めるときは、会議にメンバー以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。
9　リーダーは、会議の結果を検討会議に報告する。
（庶務等）
第8条　委員会の事務局は、都市産業部都市計画課に置く。
2　委員会の庶務は、市長公室政策企画課，都市産業部商工観光課及び都市計画課において処理する。
（平24告示68・平29告示80・一部改正）
（委任）
第9条　この告示に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。
（平29告示80・一部改正）

付　則

この告示は、公表の日から施行する。

付　則（平成24年3月30日告示第68号）

この告示は、平成24年4月1日から施行する。

付　則（平成29年3月31日告示第80号）

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

付　則（平成29年4月26日告示第150号）

この告示は、公表の日から施行する。

別表第1（第6条関係）

（平24告示68・平29告示80・平29告示150・一部改正）

市長公室長、総務部長、市民生活部長、保健福祉部長、建設部長、教育部長、消防長、政策企画課長、財政課長、総務課長、市民活動課長、生活安全課長、環境保全課長、社会福祉課長、高齢福祉課長、健康増進課長、商工観光課長、都市計画課長、建築指導課長、道路課長、住宅営繕課長、公園街路課長、教育委員会教育総務課長、教育委員会生涯学習課長、教育委員会文化課長、消防本部総務課長

別表第2（第7条関係）

（平24告示68・平29告示80・一部改正）

市長公室政策企画課、市長公室財政課、市長公室広報広聴課、総務部総務課、総務部課税課、市民生活部市民活動課、市民生活部生活安全課、市民生活部環境保全課、保健福祉部社会福祉課、保健福祉部高齢福祉課、都市産業部商工観光課、都市産業部農林水産課、都市産業部都市計画課、建設部道路課、建設部住宅営繕課、建設部公園街路課、教育委員会生涯学習課、教育委員会文化課、教育委員会スポーツ振興課及び消防本部総務課に所属する副参事、主任政策員、室長、課長補佐、政策員、主査又は係長

【土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会構成員】　（敬称略・順不同）

区分	所属	役職	備考
学識経験者	筑波大学システム情報系社会工学域	教授	委員長
まちづくり団体・地域の代表等	土浦商工会議所	青年部会長	
	（一社）土浦青年会議所	理事長	
	NPO法人まちづくり活性化土浦	理事長	
商業団体・事業所等	土浦都市開発㈱	常務取締役	副委員長
	（株）アトレ　土浦店	主任	
	（公社）茨城県宅地建物取引業協会土浦・つくば支部	幹事	
	（株）JTB　茨城南支店	支店長	
市議会	産業建設委員会	委員長	
行政	土浦市	副市長	

【土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会の活動経緯】

年	月日	会議名	内　容
平成 30 年	5 月 14 日	第 1 回策定委員会	・現計画の進捗状況について ・二期計画について
平成 30 年	7 月 2 日	第 2 回策定委員会	・二期計画の方針について ・活性化の目標と推進事業について
平成 30 年	8 月 8 日	第 3 回策定委員会	・二期計画（素案）について ・パブリック･コメントについて
平成 30 年	11 月 6 日	第 4 回策定委員会	・パブリック･コメントの実施結果について ・二期計画（案）について

3. 市議会における推進体制

本市市議会の事前委員会及び全員協議会において、中心市街地活性化に向けた取組や、土浦市中心市街地活性化基本計画（案）の概要等について協議等を行った。（策定段階から議論に加わってもらうため、市議会からも委員を選出している。）

平成 30 年　3 月 6 日　　定例会
平成 30 年　6 月 12 日　　定例会
平成 30 年　8 月 29 日　　都市建設委員会
平成 30 年　9 月 4 日　　定例会

【2】中心市街地活性化協議会に関する事項

1. 土浦市中心市街地活性化協議会（平成 24 年 8 月設立）及び幹事会

【土浦市における中心市街地活性化協議会設立の意義】

・中心市街地活性化に取り組むに当たっては、これまでのような「行政主体」「商店街主体」では限界があり、あらゆる層の“市民”が、共通認識化と綿密な調整の下、多角的に取り組んでいく必要がある。

・本市においては「中心市街地活性化基本計画」が策定委員会にて検討されていることもあり、「中心市街地活性化協議会」については、広く土浦の活性化を目指すために、「円滑な事業の実施に向けた調整」の機能に特化させ、本市が中心市街地活性化に取り組む限り継続して設置・運営される組織として位置づける。

（1）土浦市中心市街地活性化協議会（親会）

【役割】　土浦市中心市街地活性化基本計画に対する意見集約、意見書の提出、規約の改正、人事、予算決算、全体事業計画、親会主催事業等の協議承認等を協議する。

【土浦市中心市街地活性化協議会構成員】

（平成 30 年 5 月 10 日現在）

No	法令根拠	構成員	役職等
1	第 15 条第 1 項（商工会議所）	土浦商工会議所	会 頭
2			副会頭

3			青年部会長
4			女性会会長
5	第 15 条第 1 項 (まちづくり会社)	土浦都市開発㈱	常務取締役
6	第 15 条第 4 項 (市町村)	土浦市	都市産業部長
7	第 15 条第 4 項 (商業者)	土浦商店街連合会	会長
8			副会長
9	第 15 条第 4 項 (交通関係)	東日本旅客鉄道㈱土浦駅	駅長
10		関東鉄道㈱	常務取締役 自動車部長
11		NPO 法人まちづくり活性化土浦	理事長
12	第 15 条第 4 項 (住民代表)	土浦市地区長連合会	会長
13		土浦市女性団体連絡協議会	副会長
14	第 15 条第 8 項 (地域経済)	㈱アトレ土浦店	主任
15		土浦市金融団	幹事行
16			幹事行
17		(公社)茨城県宅地建物取引業協会土浦・つくば支部	幹事
18		(一社)土浦青年会議所	理事長
19		土浦農業協同組合	代表理事 組合長
20	第 15 条第 8 項 (教育)	筑波大学	教授
21		つくば国際大学	教授
22		(一社) 霞ヶ浦市民協会	副理事長
23		茨城県建築士会土浦支部	まちづくり委員長
24		(一社) 茨城県ハイヤー・タクシー協会県南支部	会計

	オブザーバー	内閣府地方創生推進事務局	参事官補佐
	オブザーバー	茨城県産業戦略部中小企業課	課長

※ まちづくり会社（土浦都市開発(株)）‥‥資 本 金：300,000 千円
市出資額：149,000 千円　　出資比率：49.7%

（２）土浦市中心市街地活性化協議会幹事会

【役割】　親会に協議を付託する事項の調整、運営調整、スケジューリング等を行う。

【土浦市中心市街地活性化協議会　幹事会名簿】

（平成 30 年 5 月 10 日現在）　　（敬称略・順不同）

No	構成員	役職等	備考
1	土浦都市開発㈱	常務取締役	幹事長
2	土浦商工会議所	副会頭	副幹事長
3	NPO 法人まちづくり活性化土浦	理事長	
4	土浦市	市長公室長	
5	土浦市	都市産業部長	

【土浦市中心市街地活性化協議会及び同幹事会の活動経緯】

年	月日	会議名	内　　容
平成 24 年	8 月 6 日	第 1 回土浦市中心市街地活性化協議会（設立総会）	・中心市街地活性化協議会について ・中心市街地活性化基本計画概要について
平成 24 年	10 月 22 日	第 1 回中活協議会幹事会	・幹事会について ・基本計画関連事業について
平成 24 年	11 月 21 日	第 2 回中活協議会幹事会	・中心市街地活性化基本計画について ・第 2 回中心市街地活性化協議会について
平成 24 年	12 月 25 日	第 3 回中活協議会幹事会	・中心市街地活性化基本計画について ・第 2 回協議会提出議案について
平成 25 年	1 月 16 日	第 2 回土浦市中心市街地活性化協議会	・中心市街地活性化施策の現状と課題
平成 25 年	5 月 9 日	第 4 回中活協議会幹事会	・中心市街地活性化基本計画について ・第 3 回協議会提出議案について
平成 25 年	5 月 23 日	第 3 回土浦市中心市街地活性化協議会	・まちなかグランドデザインの拠点別開発イメージ ・新計画の基本的な方針及び目標 ・新計画の部門別事業の内容
平成 25 年	6 月 24 日	第 4 回土浦市中心市街地活性化協議会	・新計画の主要事業 「土浦市新庁舎整備事業について」
平成 25 年	7 月 25 日	第 5 回土浦市中心市街地活性化協議会	・新計画の主要事業 「土浦駅前北地区再開発事業について」
平成 25 年	8 月 20 日	第 5 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・第 6 回協議会提出議案について
平成 25 年	9 月 19 日	第 6 回土浦市中心市街地活性化協議会	・中心市街地活性化基本計画(案)について ・新計画の主要事業 「土浦駅周辺整備事業について」
平成 25 年	10 月 21 日	第 7 回土浦市中心市街地活性化協議会	・空き店舗対策事業について ・協議会意見書（案）について

平成 25 年	12 月 16 日	第 8 回土浦市中心市街地活性化協議会	・中心市街地活性化基本計画(案)について ・協議会意見書（案）について
平成 26 年	1 月 16 日	第 6 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・組織体制について[部会] ・今後のスケジュールについて
平成 26 年	4 月 21 日	第 9 回土浦市中心市街地活性化協議会	・計画認定についての報告 ・講演
平成 26 年	7 月 28 日	第 10 回土浦市中心市街地活性化協議会	・進捗状況について
平成 27 年	2 月 23 日	第 11 回土浦市中心市街地活性化協議会	・筑波大学生による土浦まちづくり提案 ・講演
平成 27 年	5 月 13 日	第 7 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・第 12 回協議会について
平成 27 年	5 月 18 日	第 12 回土浦市中心市街地活性化協議会	・平成 26 年度進捗状況について
平成 28 年	4 月 26 日	第 8 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・第 13 回協議会について
平成 28 年	5 月 12 日	第 13 回土浦市中心市街地活性化協議会	・平成 27 年度進捗状況について
平成 28 年	10 月 6 日	第 9 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・土浦市中心市街地活性化基本計画の変更について
平成 29 年	3 月 31 日	第 14 回土浦市中心市街地活性化協議会	・土浦市中心市街地活性化基本計画の変更について（報告） ・土浦港周辺広域交流拠点基本計画の策定について（報告）
平成 29 年	4 月 28 日	第 10 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・第 15 回協議会について
平成 29 年	5 月 8 日	第 15 回土浦市中心市街地活性化協議会	・平成 28 年度進捗状況について ・土浦市中心市街地活性化基本計画の変更について
平成 30 年	2 月 13 日	第 11 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・第 16 回協議会について
平成 30 年	2 月 26 日	第 16 回土浦市中心市街地活性化協議会	・(仮称）桜町三丁目横丁テナントミックス事業について
平成 30 年	4 月 24 日	第 12 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・第 17 回協議会について
平成 30 年	5 月 10 日	第 17 回土浦市中心市街地活性化協議会	・平成 29 年度進捗状況について ・二期計画の策定について
平成 30 年	8 月 22 日	第 13 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・第 18 回協議会について
平成 30 年	8 月 29 日	第 18 回土浦市中心市街地活性化協議会	・二期計画（案）について ・パブリック･コメントの実施について
平成 30 年	11 月 9 日	第 14 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・第 19 回協議会について
平成 30 年	11 月 19 日	第 19 回土浦市中心市街地活性化協議会	・二期計画（案）について ・協議会意見書（案）について
平成 31 年	4 月 24 日	第 15 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・第 20 回協議会について

令和元年	5 月 9 日	第 20 回土浦市中心市街地活性化協議会	・二期計画の認定について（報告） ・平成 30 年度進捗状況について ・一期計画の最終フォローアップについて
令和 2 年	5 月 15 日	第 21 回土浦市中心市街地活性化協議会	・二期計画の進捗状況について ・二期計画の定期フォローアップについて ・二期計画の変更について

（３）土浦市中心市街地活性化協議会からの意見書

平成 30 年 11 月 19 日

土浦市長　中 川　清　様

土浦市中心市街地活性化協議会
会　長　　中　川　喜久治

第二期土浦市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書

平成 30 年 11 月 8 日付け土都計発第 237 号で、貴市より意見照会のありました「土浦市中心市街地活性化基本計画（案）」について、中心市街地活性化に関する法律第 15 条第 9 項の規定に基づき、下記のとおり意見書を提出いたします。

記

貴市におかれましては、平成 26 年に中心市街地活性化基本計画の認定を受け、「歴史が息づき　人々が集う、魅力ある湖畔の都市」をテーマに 5 年間の計画期間を満了されようとしています。

同計画では市庁舎、図書館の中心市街地への移転と霞ヶ浦の水辺空間を活かした交流人口の増加を図ることを柱とした 79 事業に取り組まれましたが、目標に掲げた指標 4 項目の達成は難しい状況にあります。

このことに鑑み、当協議会は第二期中心市街地活性化基本計画策定に際し、改めて各分野における関係者から、多くのご意見を拝聴し協議を重ねて参りました。

つきましては、当協議会の活性化における意見として、下記の通り取りまとめましたので、よろしくお願い申し上げます。

記

1　中心市街地の将来像について

第一期計画を踏襲され「歴史が息づき人々が集う、魅力ある湖畔の都市」をテーマとしたことは、歴史・文化とあわせ、霞ヶ浦を活用した活性化をイメージさせるものであり本市の特性が十分に反映されたものであると考えます。

2　中心市街地の位置及び区域について

土浦駅を中心に、第一期計画で整備された市役所・図書館、及び歴史的資源の活用が期待される亀城公園を含む西口エリアと、広域圏からの集客機能を有する霞ヶ浦を臨む東口エリアを含んでおり、本市の特性を活かした計画策定に最適な区域であると考えます。

3　中心市街地活性化の指標目標について

基本計画を策定する上で、適正な指標目標を設定することは、最も重要な視点の一つであります。

第一期計画の主要事業である市役所・図書館の移転により、平日における駅前周辺の歩行者交通量は増加しましたが、休日の賑わいに課題を残しております。

このことから、休日における余暇活動を指標に定めたことは適切であると考えます。

また、商業・業務機能の活性化の指標においても、新たな担い手を誘引する視点から、新規出店数・起業数に設定されたことは適正であると考えます。

居住人口の増加に資する指標については、人口減少社会にあるなかで、市内全域に占める中心市街地の相対的な割合を指標に改めたことは十分理解できますが、活性化の視点から絶対的な居住者を増やすことが必要と考えます。

このことからも、中心市街地の居住者を増やすため高い意識を持った取り組みを積極的に展開いただくようお願いいたします。

4　計画に盛り込まれた事業について

第二期基本計画（案）は、第一期基本計画事業を礎に、更なる賑わい創出を図る事業でありますが、目標の達成、及び実質的な活性化を図るため次の提案をいたします。

(1) 亀城公園整備事業について

中心市街地全体の賑わいを創出する上で、亀城公園を市民の憩いの場及び観光拠点とするための修繕・整備は重要な事業であると考えます。

そのためにも市民が親しみと誇りを持てる亀城公園となるよう、市民の意見が反映された城址整備をお願いいたします。

また、恒常的な賑わいを図るため、お堀の活用を含む様々なソフト事業の展開と併せ、多くの市民が集い交流の場となるよう利用しやすい環境づくりをお願いいたします。

(2) バリアフリー推進事業について

中心市街地の回遊性を高めるために、歩道の改修は非常に重要な事業と考えます。

高齢者や障害者、子育て世代が安心して街を歩くために、交通量の多い 125 号線（駅前通り）の歩道改修は焦眉の急であります。サイクリストによる自転車の往来も増えていることから、歩行者・自転車双方が安心して通行できる歩道整備をお願いいたします。

(3) サイクリング事業について

つくば霞ヶ浦りんりんロードの開通と、PLAY atré オープンによって首都圏をはじめ多くのサイクリストが中心市街地を訪れています。

この機会を逃すことなく、茨城県をはじめ関係市町村と広域に連携を図ると共に、土浦駅や㈱アトレなどサイクリングロードを活かすためのステークホルダーを有機的かつ柔軟に連携させる取り組みが望まれます。

サイクリングによる集客を中心市街地の商業活性化にも繋げられる取り組みにも注力いただきたい。

また、「サイクリングのまち」の醸成に向けて、まちなかを行き交う全ての人が安全に通行できることが不可欠です。矢羽根の整備やサインを充実させることとあわせ、市民のサイクリングに対する啓蒙活動もお願いいたします。

(4) 土浦港周辺広域交流拠点整備事業について

第一期計画に引き続き、霞ヶ浦周辺地域が中心市街地の区域内に計画されたことは、最も重要なことと考えます。

平成 29 年に土浦港周辺広域交流拠点基本計画が策定され、霞ヶ浦の水辺の開発計画が示されました。

同計画において、開発圧力を高めるため市が先行して施設整備を行い、民間投資の参入を促進するとしています。この先行整備が十分な機能を発揮するためにも、民間企業誘致に対する熱意ある姿勢が求められます。

第二期計画においては土浦港周辺の開発が主要事業であることから、国の支援制度を活用すると共に、民間の視点を取り入れた事業の推進をお願いいたします。

また、霞ヶ浦の水質浄化は市民の念願であり、まちの新たな付加価値の創造に繋がります。

水質の改善を体感できる仕組みづくりは、本会発足以来、常に意識し要望してきたものでありますので、本計画により推進されることを強く期待いたします。

(5) 空き店舗対策について

空き店舗の対策においては、開業支援事業が一定の効果をもたらし駅前周辺においては目につく「シャッター店」は少なくなっています。

また、建物の老朽化等により条件の良い空き店舗が少なくなっていることから、減少に捗々しい成果を挙げられない背景もあります。

他方、中心市街地における家賃相場が低下するなか、賃料を補助する仕組みは高い効果が得られづらいと考えます。

他地区でも実施されている、店舗改装費用や設備投資に対し補助金を交付する取り組みは、特に新規創業者に対して効果が高く、事業継続の動機づけにも繋がると考えております。

このことから、より効果的な補助制度の仕組みを検討いただきたい。

(6) 空き店舗・低未利用地活用推進事業

前述の通り、空き店舗対策については効果が表れつつありますが、商業機能の充足には至っておりません。

市民ニーズに即した店舗や、他地区にはない魅力的な店舗の誘致による商業活性化は中心市街地の集客と併せ、居住者の満足度向上にも繋がります。

このことから、既存ストックの有効活用に向けた意識啓発と併せて、出店促進を図るマッチング事業等、更に踏み込んだ取り組みによる事業推進をお願いいたします。

(7) シティプロモーション推進事業について

都市間競争が進むなか、「選ばれるまち」を推進するプロモーション活動は近年重要性が高まっております。

強くまちを PR していくにはシティプロモーションの担い手であり、発信力の強い高校生等若年層を巻き込むことが不可欠であり、その訴求を図るには、多様なメディア施策を通じた活動を含め、様々な取り組みが求められます。

若者の郷土愛を育み、「将来帰りたくなるまち」になるよう、時流に沿った柔軟な取り組みをお願いいたします。

5　計画に記載のない事業について

(1) プレミアム付き商品券発行事業

同事業は平成 18 年より十余年に亘り継続された事業であり、商業者、消費者双方に有効な事業であったと考えます。中心市街地における商業活性化という視点からは効果が限定される面もありますが、継続を望む市民の声も多いことから再考をお願いいたします。

(2) 土浦駅東口ペデストリアンデッキ延伸整備事業

同事業は第一期計画に記載された事業で、霞ヶ浦へのアクセス向上を図る取り組みであることから、予てから積極的な推進をお願いしていた事業であります。

前述の通り霞ヶ浦の活用は賑わい創出に大きな位置づけになっていることから、再考をお願いいたします。

(3) まちづくり人材育成について

将来に亘って中心市街地活性化を含むまちづくりを推進するためには、担い手となる人材育成は最も重要な課題の一つであります。

マンパワーの育成は一朝一夕では成されないことから、人材の発掘、育成に対して十分な理解と支援体制を構築いただくようお願いいたします。

(4) 女性視点のまちづくり

「選択と集中」により中心市街地の活性化を図るためには、市民全体の理解が必要であり利用者の声に耳を傾けることが肝要です。

特に消費行動の中心となる女性の意見を取り入れることは、まちづくりにおいて重要な視点であることから、今後におきましては、女性の意見が十分に反映されるよう組織の改編を含めた配慮をお願いいたします。

6　総　括

人口減少や地域間競争の激化など都市産業構造の変遷が著しいなか、中心市街地活性化を図る第二期計画の認定を目指す貴市の取り組みに敬意を表し深く感謝いたします。

中心市街地活性化の取り組みは、中長期的な視点が必要とされる一方で、投資に見合った効果が求められます。

このような観点からも、2期10年において活性化を図ることが駅前の再開発を含むハード整備の効果を十分に浸透させることに繋がると考えます。

第一期計画においては、所期の目標に対し必ずしも十分な結果が得られなかったと考えており、事業の実施状況等について備に検証し、実情に即した柔軟な取り組みをお願いいたします。

第二期基本計画策定に際し、様々な意見や考えを示しましたが、当協議会はまちづくりに参画する様々な機関より意見聴取し、これからのまちづくり、ひいては市政にとっても重大な課題である「人口減少」「災害対策」「インフラの老朽化」「エネルギー対策」の４つの課題を克服するコンパクトシティという共通認識のもと取りまとめたものであります。

当協議会においては、本書に示した内容を含めて、今後とも「歴史が息づき 人々が集う、魅力ある湖畔の都市」の理念に沿って、中心市街地活性化の実現に向け努めて参りますのでよろしくお願いいたします。

【土浦市中心市街地活性化協議会規約】

（協議会の設置）

第１条　土浦商工会議所及び土浦都市開発株式会社は、中心市街地の活性化に関する法律（平成１０年法律第９２号。以下「法」という。）第１５条第１項の規定に基づき、共同で中心市街地活性化協議会を設置する。

（名称）

第２条　前条に規定する中心市街地活性化協議会は、「土浦市中心市街地活性化協議会」（以下「協議会」という。）と称する。

（事務所）

第３条　協議会は、事務所を土浦商工会議所に置く。

（目的）

第４条　協議会は、次に掲げる事項に係る協議、並びに調査、研究及び調整活動を行うことを目的とする。

⑴　法第９条第１項に規定する基本計画（以下「基本計画」という。）に関し必要な事項

⑵　法第９条第１０項に規定する認定基本計画（以下「認定基本計画」という。）及び認定基本計画の実施に関し必要な事項

⑶　法第４０条第１項に規定する特定民間中心市街地活性化事業計画の実施に必要な事項

⑷　前各号に掲げるもののほか、中心市街地活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項

（協議会の構成）

第５条　協議会は、次の者をもって構成する。

⑴　土浦商工会議所

⑵　土浦都市開発株式会社

⑶　土浦市

⑷　法第１５条第４項第１号及び第２号に規定する者

⑸　前号各号に掲げる者のほか、協議会において特に必要があると認める者

２　前項第４号に該当する者であって、協議会の構成員でない者は、自己を協議会の構成員として加えるよう協議会に申し出ることができる。この場合において協議会は、正当な理由がある場合を除き、当該申し出を拒むことができない。

３　前項の申し出により協議会の構成員となった者は、第１項第４号に規定する者でなくなったとき、又はなくなったと認められるときは、協議会を脱会するものとする。

（協議会の組織）

第６条　協議会は、会長、副会長、監事、及び委員をもって組織する。

（会長副会長及び監事）

第７条　会長は、委員の中から選出する。

２　会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

３　副会長は２名とし、会長が指名する者をもって充てる。

４　副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、会長の職務を代理する。

５　監事は２名とし、会長が指名する者をもって充てる。

６　監事は協議会の会計を監査する。

（委員）

第８条　委員は、第５条第１項各号に該当する者が指名する者をもって充てる。

２　委員は非常勤とする。

３　委員の任期は２年とする。ただし、再任を妨げない。

４　委員の任期中に変更が生じた場合、当該委員の後任者が引き継ぐものとし、その任期は前任者の任期満了までとする。

（相談役）
第９条　協議会に、相談役を置くことができる。
２　相談役は、本会の目的達成に必要な重要事項について、会長の求めに応じて意見を述べることができる。
３　相談役は、総会の承認を得て会長が委嘱する。
４　相談役の任期は、第８条３項及び４項を準用する。
（オブザーバー）
第１０条　協議会は、必要に応じて意見を求めるためにオブザーバーを置くことができる。
（会議）
第１１条　協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。
２　会長は、委員の４分の１以上の者から会議の招集の請求があるときは、会議を招集しなければならない。
３　会長は、会議を招集するときは、会議の開催場所及び日時並びに会議に付すべき事項をあらかじめ委員に通知しなければならない。
（会議の運営）
第１２条　会議は、委員の２分の１以上の者が出席しなければ、開くことができない。
２　会長は、会議の議長となる。
３　会議の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
４　会議の議事その他会議の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。
（幹事会等の設置）
第１３条　協議会は、必要に応じ、幹事会、部会などの下部組織　（以下「幹事会等」という。）を置くことができる。
２　幹事会等の組織・運営、その他必要な事項は、会長が別に定める。
（タウンマネージャーの設置）
第１４条　協議会運営の全般に関する指導・助言を受けるために、必要に応じてタウンマネージャーを置くことができる。タウンマネージャーは協議会の同意を得て会長が指名する。
（事務局）
第１５条　協議会の事務を処理するため、協議会に事務局を置く。
２　事務局の運営に必要な事項は、土浦商工会議所が処理する。
（経費の負担）
第１６条　協議会の運営に要する経費は、協議会の予算の定めるところにより、負担金及び補助金その他の収入により負担するものとする。
（財務に関する事項）
第１７条　協議会の財務に関し必要な事項は、会長が別に定める。
（費用弁償等）
第１８条　会長、副会長、監事、及び委員は、その職務を行うために要する費用の弁償等を受けることができる。
２　前項の規定による費用弁償等の額、支給方法等は、会長が別に定める。
（会計）
第１９条　協議会の会計年度は、毎年４月１日から翌年３月３１日までとする。
（解散の場合の措置）
第２０条　協議会が解散した場合においては、協議会の収支は、解散の日をもって打ち切り、土浦商工会議所がこれを清算する。
（規約の改正）
第２１条　この規約は、必要に応じて協議会において改正することが出来るものとする。

附　則

１　この規約は、平成２４年８月６日から施行する。

２　この規約に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

３　この規約改正は、平成２５年５月２３日から実施する。

【３】基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等

中心市街地活性化のための事業は、過去からの経緯、現状の客観的把握・分析を踏まえた上で、地域住民のニーズに即したものでなければならず、多様な施策を互いに連携させて一体的に実施する必要がある。

１．客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業・措置の集中実施

（１）客観的現状分析

統計的なデータを用いた現状分析については、第 1 章[5]．中心市街地の概況及び[8]．中心市街地の課題に記載している。

（２）地域住民のニーズ等の分析

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 27 年度に実施した「土浦市民満足度調査」、平成 28 年から 30 年にかけて実施した「まちなか賃貸住宅家賃補助制度」の利用者へのアンケート調査、平成 30 年度に実施した市役所新庁舎および新図書館の利用者へのアンケート調査に基づき、中心市街地の活性化に係わる項目について分析を行った。

結果については、第 1 章[6]．中心市街地に対するニーズの把握に記載している。

（３）事業・措置の集中実施

県南の広域拠点都市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ビルの空室の増加、商業・業務・サービス等の都市機能全般の低下、都市間競争の激化等により中心市街地の空洞化が進行しており、その解決に向けた取り組みが緊急の課題となっている。

このため、中心市街地におけるまちづくりは、土浦駅前地区再開発ビルウララでの新庁舎整備や土浦駅前北地区市街地再開発事業地での新図書館等の建設を起爆剤と捉え、重点的に取り組んできた。その結果、平日の歩行者交通量の増加や、観光関連施設利用者数の増加など、部分的な整備効果の発現が見られるものの、霞ケ浦の水辺エリアや亀城公園周辺エリアでの取組を中心に、その波及効果をより発揮できるよう、市街地整備、都市福利施設整備、まちなか居住、商業活性化、公共交通対策等の各種施策を集中的に実施する。

２. 様々な主体の巻き込み及び各種事業との連携・調整

（１）多様な市民参加イベントの開催

中心市街地活性化への取組を市民・事業者・行政が一体となって推進するにあたり、現状や将来に向けた取組への共通認識を持つため、まちづくりに関するシンポジウム等を開催した。

○まちづくりシンポジウム２０１４『人口減少時代のコンパクトなまちづくり』
日時：平成 26 年 11 月 22 日
場所：土浦市民会館　小ホール
主催：茨城県、土浦市、茨城県都市計画協会
講師：筑波大学　教授　大澤義明氏
内容：・基調講演「若い世代と地方創生」
・パネルディスカッション「人口減少時代のコンパクトなまちづくり」（筑波大学教授　大澤義明氏（コーディネーター）、株式会社公共イノベーション代表取締役　川島宏一氏（パネリスト）、筑波大学助教　山本幸子氏（パネリスト）、土浦商工会議所会頭　中川喜久治（パネリスト）、NPO 法人まちづくり活性化土浦理事長　勝田達也氏（パネリスト）、土浦市都市整備部長　東郷和男氏（パネリスト））

○平成２７年度商店街活性化セミナー
日時：平成 28 年 1 月 25 日
場所：亀城プラザ 1 階　大会議室 2
主催：茨城県商店街振興組合連合会、茨城県
講師：有限会社リンクコーポレーション代表取締役社長　牧香代子氏
内容：・「“ウラなんば”の仕掛け人に学ぶ！」
～商店街×インバウンドそして商店街の役割～

○平成２７年度中心市街地活性化セミナー
日時：平成 28 年 1 月 25 日
場所：亀城プラザ 1 階　大会議室 2
主催：茨城県、土浦市
講師：NPO 法人 GP ネットワーク　理事　山下裕子氏
内容：・富山県富山市の中心市街地活性化に向けた取組について
～富山市の「グランドプラザ」に学ぶ，稼働率１００％の公共空間のつくり方～
・県内事例紹介（土浦市中心市街地活性化基本計画について）

（２）大学との連携

土浦市では、筑波大学と「連携・協力による協定書」を締結しており、地域活性化シンポジウム「若い世代による土浦まちづくり提案」が、毎年開催されている。

○地域活性化シンポジウム「若い世代による土浦まちづくり提案」
（筑波大学理工学群社会工学類都市計画主専攻開設講義
「都市計画マスタープラン実習」平成２９年度成果発表会）
日時：平成 30 年 2 月 9 日
場所：県南生涯学習センター　多目的ホール
主催：筑波大学
内容：計画発表（「”輝”人が輝く、まちがきらめく」、「Tsuchiurangle ～市民の市民による市民のためのカスタマイズ～」など）

（３）基本計画に対するパブリック・コメントの実施

土浦市中心市街地活性化基本計画（案）に対する市民の意見を把握することを目的とし、パブリック・コメントを実施した。

募集期間	平成 30 年 9 月 5 日（水）～9 月 21 日（金）
意見提出者数	6 人
意見数	16 件
市ホームページ閲覧数	117 件

（４）各種事業の連携・調整

中心市街地の活性化を実現するためには、市民、地権者、事業者など様々な主体が一体となって各種事業に取り組む必要がある。

土浦商工会議所と土浦都市開発(株)※が中心となり、学識経験者、商業関係者、開発事業者、交通事業者、ＮＰＯなど中心市街地のまちづくりに関わる多様な担い手の参画を得て設立された土浦市中心市街地活性化協議会は、これらの各種事業の連携・調整を図る上で重要な役割を担っている。

特に実務レベルの協議を担う同協議会幹事会については、新たな制度などの行政情報の共有化を図り、迅速な対応による各種事業の連携・調整を図っている。

※ 土浦都市開発(株)
資 本 金：300,000 千円
市出資額：149,000 千円　　出資比率：49.7%

１０．中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

【１】都市機能の集積の促進の考え方

１．土浦市都市計画マスタープランでの位置づけ

都市計画マスタープランにおける地区の基本目標では、中心市街地について以下のように位置づけている。（中心市街地抜粋）

［基本目標］

（１）都心部にふさわしい機能の集積

①市街地開発

土浦駅前北地区、大和町北地区、土浦駅東口周辺地区、中央一丁目地区の整備を推進し、商業・業務、住宅、文化、交流、観光、レジャー、情報などの都市機能が集積した市街地を形成する。

②高次都市機能の配置

県南の中核的な都心部として、多様で、利用しやすい高次都市機能の集約的な配置に努める。

③土浦らしい都心部の形成

買い物や通勤・通学で訪れる人のほか、亀城公園周辺や、霞ケ浦などへの観光客など、本市に住む人々だけでなく訪れる人々にも愛される都市づくりを目指す。

④市街地の水・緑

街と水辺が近いことを活かし、都心部で水や緑を感じることのできる、都市と自然が融合した空間の形成を目指す。

⑤住まいの場

都心部に点在する低・未利用地の活用や、建物の共同化を図り、居住機能を確保する。

（２）円滑で安全な交通網の形成

①道路・公共交通

スムーズに土浦駅にアクセスできる道路･公共交通環境の形成を図る。

②歩行者・自転車交通

安心して安全に散策できる歩行者空間や、安全・快適に走ることが出来る自転車空間のネットワーク化を推進する。

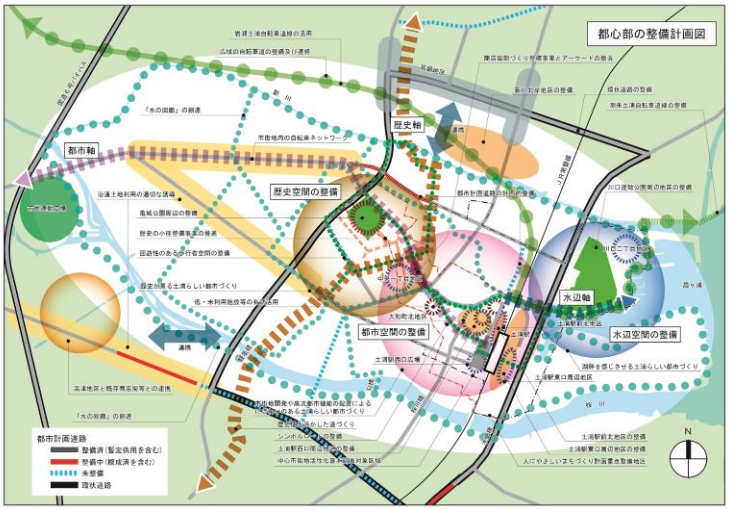


図　都心部の整備計画図

【2】都市計画手法の活用

1. 特別用途地区

本市では、人口減少・高齢社会の到来を踏まえ、本市の都市計画マスタープランの都市づくりの方針では､｢豊かな自然と都市が調和した環境負荷が小さいコンパクトな都市づくりを進める」ことを目指しており、今後、高齢者を含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保するという観点からも、商業・業務等の都市機能の拡散化を適正にコントロールし、都市の既存ストックの有効活用により、中心市街地のにぎわいや活性化を促し、活力ある商業空間として商業・業務機能等の回復・強化を図る必要がある。

そのため、大規模集客施設については、商業業務地以外の地区に立地することで、周辺の住環境や交通環境に重大な影響を及ぼすとともに、中心市街地の空洞化が一層進行するなど、都市構造に様々な影響を与える恐れがあることから､市内の準工業地域全てについて 10,000 ㎡超の大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を都市計画決定した。

【特別用途地区の概要】

・名称：「土浦・阿見都市計画特別用途地区」（土浦市決定）
・種類：「大規模集客施設制限地区」
・面積：約 294.0 ヘクタール
・対象地域：土浦市内の準工業地域の全部
・規制建築物：大規模集客施設

【特別用途地区の都市計画決定に関する経緯】

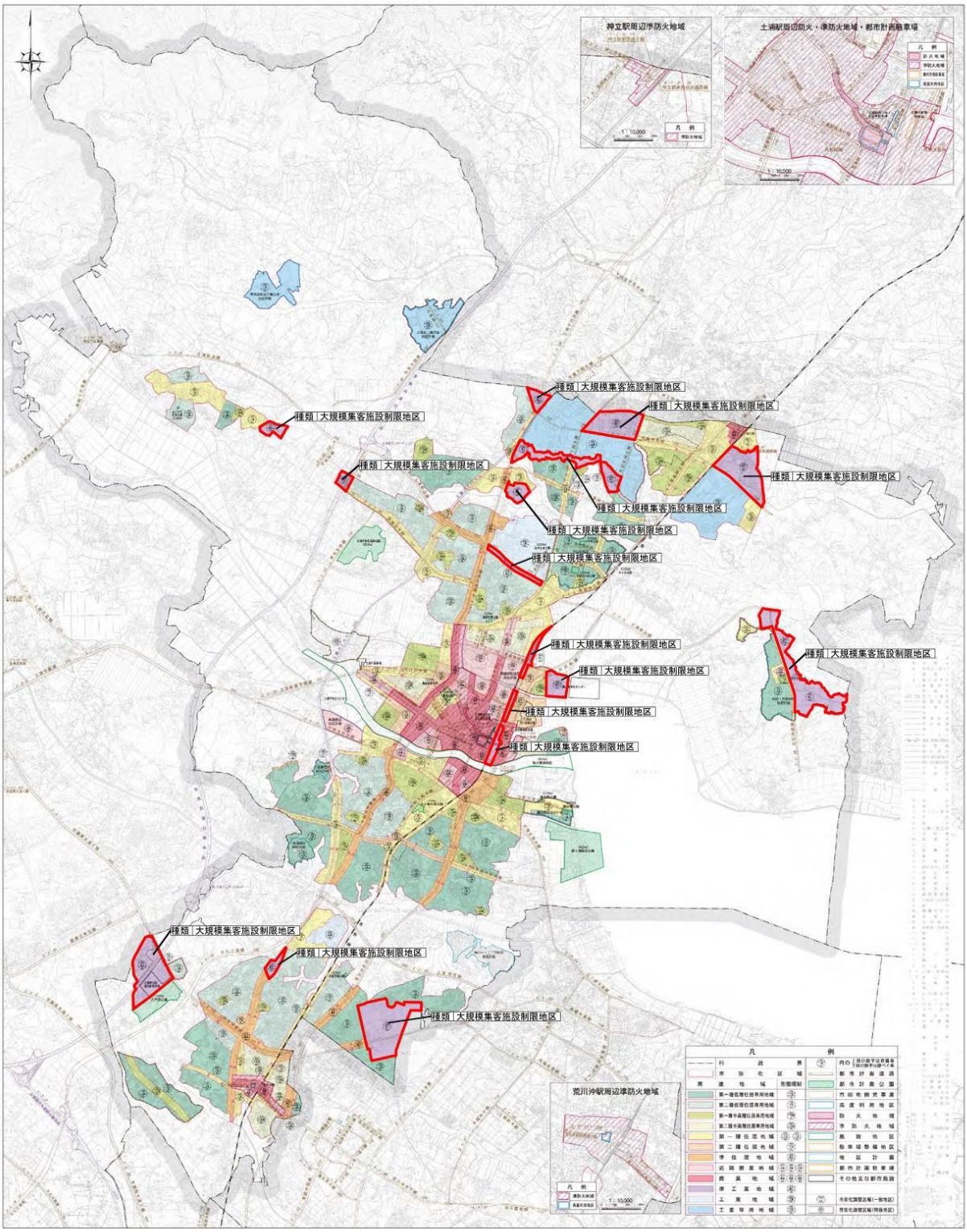
平成 23 年 7 月 11 日　　素案の作成
平成 23 年 7 月 21・24・25 日　説明会
平成 23 年 9 月 29 日　　公聴会
平成 23 年 9 月 29 日　　県との事前協議
平成 23 年 11 月 8 日　　県との事前協議回答
平成 24 年 1 月 23 日～2 月 6 日　都市計画案の縦覧
平成 24 年 2 月 23 日　　都市計画審議会
平成 24 年 3 月 30 日　　都市計画決定告示

2. 土浦市特別用途地区内における建築物の制限等に関する条例（条例第 17 号）

【建築してはならない建築物】

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場及び勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が 1 万平方メートルを超えるもの

【位置図】



土浦･阿見都市計画　特別用途地区　総括図

今回新たに特別用途地区界となる部分

1:20000

1000　0　1000　2000　3000m

図　位置図

【3】都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

1. 中心市街地における公共公益施設の分布状況

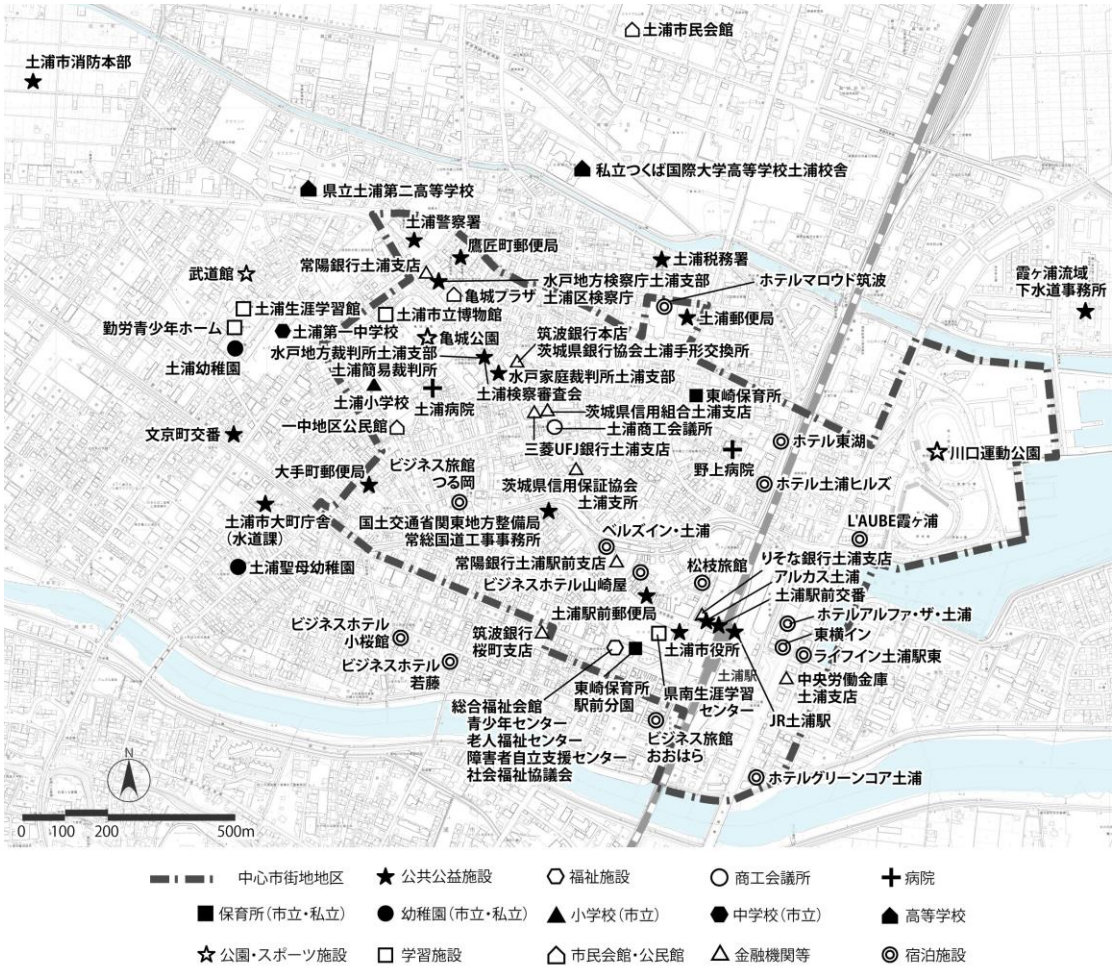


図　都心部の整備計画図

表　中心市街地における都市福利施設の立地状況

分類	主な施設		
公共機関	**●土浦市役所**	土浦市大町庁舎（水道課）	土浦税務署
	霞ヶ浦流域下水道事務所	**●土浦検察審査会**	**●JR土浦駅**
	●水戸地方検察庁土浦支部　土浦区検察庁		**●土浦商工会議所**
	●水戸地方裁判所土浦支部	**●水戸家庭裁判所土浦支部**	●土浦簡易裁判所
	文京町交番	**●土浦警察署**	**●土浦駅前交番**
	●土浦郵便局	**●大手町郵便局**	**●土浦駅前郵便局**
	●鷹匠町郵便局	**●総合福祉会館（青少年センター、老人福祉センター、障害者自立支援センター、社会福祉協議会）**	
	土浦市消防庁舎		
教育・子育て支援機関	**●東崎保育所**	**●東崎保育所駅前分園**	土浦幼稚園
	土浦聖母幼稚園	**●土浦小学校**	土浦第一中学校
	県立土浦第二高等学校	私立つくば国際大学高等学校土浦校舎	
文化・スポーツ施設	**●亀城公園**	**●川口運動公園**	武道館
	●県南生涯学習センター	土浦生涯学習館	勤労青少年ホーム
	●土浦市立博物館	**●アルカス土浦（土浦市立図書館、市民ギャラリー）**	
	土浦市民会館	**●一中地区公民館**	**●亀城プラザ**
医療機関	**●野上病院**	**●土浦病院**	

注）●（太字）：中心市街地地区内に立地

2. 土浦市の大規模小売店舗の立地状況

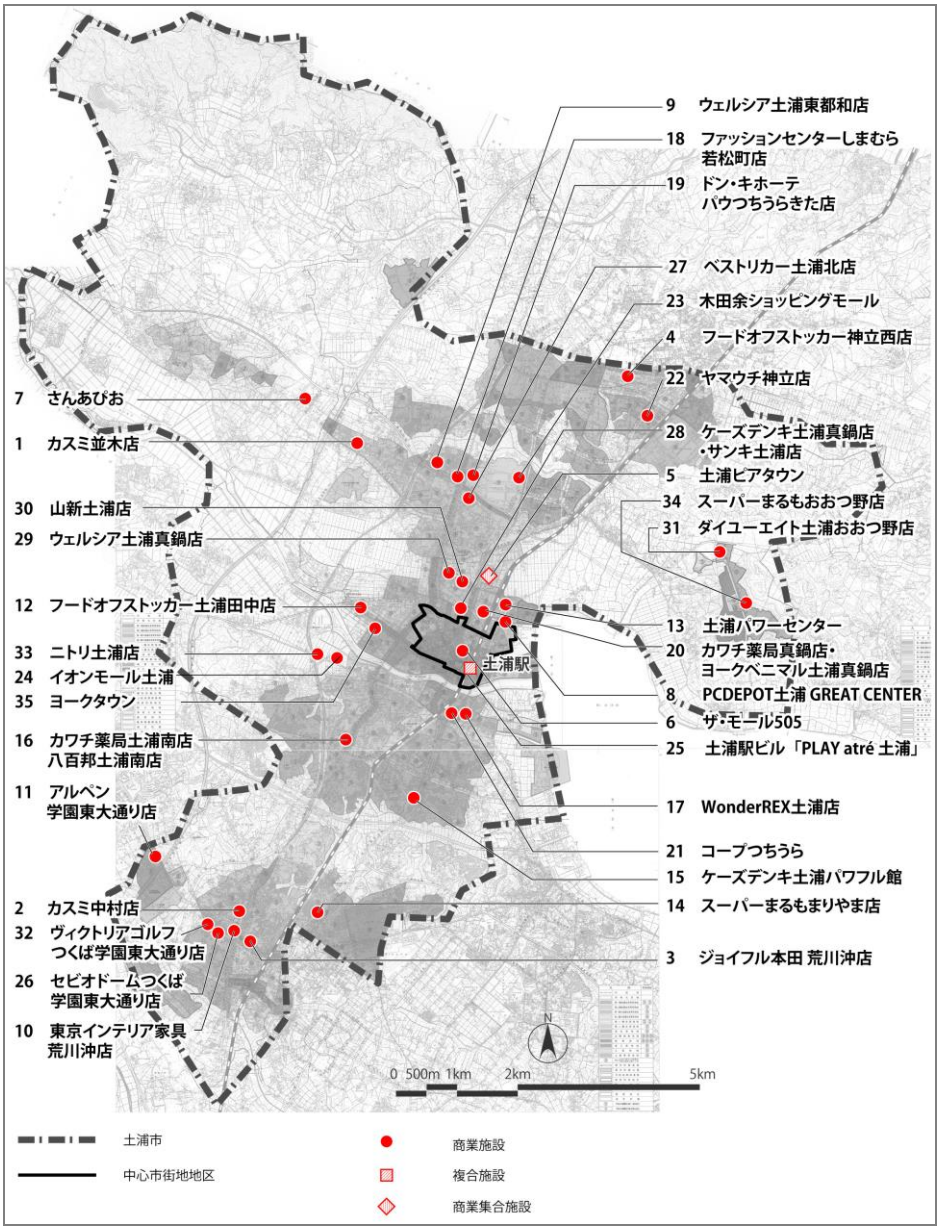


図 大規模小売店舗立地状況（土浦市全般）

表 大規模小売店舗の立地状況

図面対照番号	店舗名	図面対照番号	店舗名	図面対照番号	店舗名
1	カスミ並木店	2	カスミ中村店	3	ジョイフル本田　荒川沖店
4	フードオフストッカー神立西店	5	土浦ピアタウン	**6**	**●ザ・モール505**
7	さんあぴお	8	PCDEPOT土浦　GREAT CENTER	9	ウェルシア土浦東都和店
10	東京インテリア家具荒川沖店	11	アルペン学園東大通り店	12	フードオフストッカー土浦田中店
13	土浦パワーセンター	14	スーパーまるもまりやま店	15	ケーズデンキ土浦パワフル館
16	カワチ薬局土浦南店・八百邦土浦南店	17	WonderREX土浦店	18	ﾌｧｯｼｮﾝｾﾝﾀｰしまむら若松町店
19	ドン・キホーテ　パウつちうらきた店	20	カワチ薬局真鍋店・ヨークベニマル土浦真鍋店	21	コープつちうら
22	ヤマウチ神立店	23	木田余ショッピングモール	24	イオンモール土浦
25	**●土浦駅ビル　PLAY atré 土浦**	26	ゼビオドームつくば学園東大通り店	27	ベストリカー土浦北店
28	ケーズデンキ土浦真鍋店・サンキ土浦店	29	ウェルシア土浦真鍋店	30	山新土浦店
31	ダイユーエイト土浦おおつ野店	32	ヴィクトリアゴルフつくば学園東大通り店	33	ニトリ土浦店
34	スーパーまるもおおつ野店	35	ヨークタウン	-	-

※●（太字）：中心市街地地区内に立地

表　大規模小売店舗リスト（土浦市全域）

図面対照番号	店舗名	所在地	用途地域	開店日	業態	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	スーパー	2,252	
2	カスミ中村店	中村南 4F4-31	第 2 種低層住居専用地域	1975 年 11 月	スーパー	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	ホームセンター	21,823	
4	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	スーパー	1,468	店舗名変更
5	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	量販店	9,358	
6	ザ・モール 505	川口 1-2-5	商業地域	1985 年 3 月	専門店	3,784	
7	さんあぴお	大畑 1611	市街化調整区域	1993 年 4 月	量販店	11,034	
8	PCDEPOT 土浦 GREAT CENTER	湖北 2-1-5	第 2 種住居地域	1995 年 9 月	専門店	1,414	
9	ウェルシア土浦東都和店	東都和 6-1	第 2 種低層住居専用地域	1996 年 2 月	専門店	1,352	
10	東京インテリア家具荒川沖店	中村南 4 丁目番外 26-24	第 2 種住居地域	1996 年 7 月	専門店	5,088	
11	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	専門店	1,986	
12	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	スーパー	1,203	店舗名変更
13	土浦パワーセンター	湖北 2-5233	第 2 種住居地域	1997 年 12 月	スーパー	1,658	店舗名変更
14	スーパーまるも　まりやま店	大字摩利山新田 79-1	第 2 種低層住居専用地域	1998 年 12 月	スーパー	2.113	
15	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	専門店	1,671	
16	カウチ薬品土浦南店・八百邦土浦南店	中高津 3-950-7	第 1 種中高層住居専用地域	2000 年 11 月	専門店	3,981	
17	WonderREX 土浦店	蓮河原新町 4182	準住居地域	2000 年 12 月	専門店	4,335	
18	ファッションセンターしまむら若松店	若松町 3965-4	準住居地域	2003 年 9 月	量販店	1,325	
19	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	麓販店	2.151	
20	カワチ薬品真鍋店・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	量販店	5,030	
21	コープつちうら	小松 1-15-8	準住居地域	2006 年 10 月	スーパー	3,750	
22	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	2007 年 7 月	スーパー	1,320	
23	木田余ショッピングモール	木田余 4583	工業地域	2008 年 11 月	スーパー	6.469	
24	イオンモール土浦	上高津 367	市街化調整区域	2009 年 5 月	量販店	48,302	
25	土浦駅ビル　PLAYatré 土浦	有明町 1-30	商業地域	2009 年 7 月	専門店	7,358	
26	ゼビオドームつくば学園東大通り店	中村南 6 番外 26-18	準住居地域	2010 年 5 月	専門店	5,703	
27	ベストリカー土浦北店	真鍋 4 丁目 2277 番地 2	準工業地域	2012 年 9 月	スーパー	1,750	
28	ケーズデンキ土浦真鍋店・サンキ土浦店	真鍋一丁目 1081 番 1	商業地域 近隣商業地域	2014 年 4 月	専門店	5,928	
29	ウェルシア土浦真鍋店	真鍋 3-3387-1	第 2 種中高層住居専用地域	2014 年 7 月	専門店	1,285	
30	山新土浦店	東真鍋町 3-4	近隣商業地域 第 2 種中高層住居専用	2014 年 10 月	専門店	6.718	
31	ダイユーエイト土浦おおつ野店	おおつ野 8-164	準工業地域	2015 年 3 月	量販店	6,008	
32	ヴィクトリアゴルフつくば学園東大通り店	中村南 6 丁目番外 26-236	第 2 種低層住居専用地域 準住居地域	2015 年 12 月	専門店	2,012	
33	ニトリ土浦店	上高津宇沼下 360 番外	近隣商業地域	2015 年 12 月	専門店	5,049	
34	スーパーまるもおおつ野店	おおつ野 2-2-5	準工業地域	2016 年 2 月	スーパー	1,576	
35	ヨークタウン	生田町 1528 番外	商業地域 第 2 種住居地域	2017 年 3 月	量販店	2,908	
合　計						190,795	

【４】都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積に向けて行う事業として、本基本計画に掲載している事業は以下のとおりである。

【市街地を整備改善するための事業】

№. 1 土浦駅前東西口エレベーター改良事業
№. 2 土浦駅東西口照明改修事業
№. 3 亀城公園整備事業
№. 4 都市計画道路荒川沖木田余線道路整備事業
№. 5 公共サイン整備事業
№. 6 亀城モール整備事業
№. 7 バリアフリー推進事業
№. 8 かわまちづくり事業
№. 9 協働のまちづくりファンド事業
№.10 サイクリング事業
№.11 大和町北地区まちづくり推進事業
№.12 中央一丁目地区まちづくり事業
№.13 土浦駅東口周辺第１地区まちづくり事業
№.14 景観計画誘導事業

【都市福利施設を整備するための事業】

№.15 まちなか子育て支援事業
№.16 都市福利施設立地促進事業

【街なか居住を推進するための事業】

№.17 まちなか定住促進事業【まちなか住宅転用補助】
№.18 まちなか定住促進事業【まちなか住宅購入補助】
№.19 まちなか定住促進事業【まちなか賃貸住宅家賃補助】
№.20 生きがい対応型デイサービス事業
№.21 結婚新生活支援事業
№.22 土浦駅前北地区市有地有効活用事業
№.23 シティプロモーション推進事業
№.24 高齢者向け住宅整備誘導事業
№.25 治安向上対策事業
№.26 防災対策事業

【経済活力向上のための事業】

№.27 学祭 TSUCHIURA 開催事業
№.28 まちなか交流ステーション事業
№.29 食のまちづくり事業
№.30 観光帆曳船運航事業
№.31 レンタサイクル運営事業
№.32 まちなか元気市開催事業
№.33 産業祭開催事業
№.34 土浦桜まつり事業
№.35 土浦キララまつり事業
№.36 土浦全国花火競技大会事業

№37 ウィンターフェスティバル事業
№38 かすみがうらマラソン開催事業
№39 土浦薪能開催事業
№40 観光情報発信事業
№41 土浦の恵みマーケット
№42 土浦市中心市街地開業支援事業
№43 （仮称）土浦歴史探訪 AR 活用事業
№44 土浦港周辺広域交流拠点整備事業
№45 土浦ひなまつり事業
№46 土浦まちなか賑わい彩り・鯉のぼり事業
№47 中心市街地商店街シャッターアート事業
№48 中心市街地新規出店者育成支援事業
№49 土浦繁盛記事業
№50 市民によるまちなか活性化事業
№51 中心市街地パブリックビューイング事業
№52 水質浄化環境学習事業
№53 温泉スタンド事業
№54 誰でも楽しもう霞ヶ浦事業
№55 いきいき茨城ゆめ国体推進事業
№56 かすみがうらマラソン「ランナーズヴィレッジ」
№57 障がい者社会参加活動支援事業
№58 うららら大屋根広場・アルカス土浦プラザ（屋外広場）利活用促進事業
№59 観光ボランティアガイド事業
№60 （仮称）まちなか商い体験学習事業
№61 新図書館利用推進事業
№62 博物館利用推進事業
№63 市民ギャラリー利用推進事業
№64 空き店舗・低未利用地活用推進事業
№65 ジオパーク推進事業

【４から７までの事業及び措置と一体的に推進する事業】

№66 公共交通特定事業
№67 まちづくり活性化バス運行支援事業
№68 高齢者移送サービス利用助成事業
№69 土浦市重度障がい者福祉タクシー料金助成事業
№70 まちづくり活性化バス利用促進事業

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

【1】基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

（1）個別事業等に関連した実践的・試行的活動の内容・結果等

商業機能等の拡散化や中心市街地の空洞化の一因となったモータリゼーションの進展など交通手段の変化は、路線バス網にも大きな影響を与え、路線数、運行回数の減少が続いている。

こうした車を中心とした都市構造となっている現状において、自家用車などの移動手段を持たない学生や高齢者などの交通弱者が増加しており、市街地等のまちづくりや交通需要の特性に応じて、鉄道や路線バス等の基幹的交通システムを補完するコミュニティ循環バスの充実が求められている。

本市では、中心市街地活性化の一環として、中心市街地への集客力・来街機能を高め、居住・生活環境の向上と公共交通機関の利用促進を図るため、市内循環の「まちづくり活性化バス・キララちゃん」（キララちゃんバス）を平成 17 年 3 月から試験運行、平成 19 年 4 月から本格運行している。同バスの乗降客数は平成 26 年をピークに減少傾向にある。

事業実施者であるＮＰＯ法人まちづくり活性化土浦の事業費との関連もあるが、利用状況等を把握のうえ路線等の見直しを検討し、中心市街地の回遊性の向上を図っている。

表　キララちゃんバス乗降客数の推移

（単位：人）

	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
キララちゃんバス	111,474	125,921	139,831	145,012	144,021	147,528	149,431	157,598	154,713	158,666	151,896	132,613	125,024

資料出典：まちづくり活性化バス利用促進調査研究報告書 H29 年度版（H26～29）
まちづくり活性化バス利用促進業務報告書 H27.3（H19～25）

【２】都市計画等との調和

（１）土浦市都市計画マスタープラン

中心市街地ゾーンについては、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など、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促進するため、以下のまちづくり方針を定めている。

【集い・にぎわい・交流のある都心部の形成】として

○駅前への市役所の移転や市立図書館の新設等、市の核となる機能が充実した地区づくり
○都市計画道路の体系的な整備推進
○安心・安全、快適な道づくりの推進
○低・未利用地を活用した建物の共同化や不燃化などによる都心居住の推進と適正な土地利用の誘導
○水の回廊の創造による個性ある地区づくりの推進
○空き店舗、空き地対策による都心部の活力の再生
○親しみのある歴史空間の形成

【水辺空間の保全、整備】

○霞ケ浦湖岸の水辺空間の保全と活用
○霞ケ浦の水質浄化の推進と親水空間の再生

【都市空間の再生、整備】

○土浦駅周辺の都市空間再生・整備
○土浦駅の東西を連絡する動線の整備・検討
○土浦駅北地区の市街地再開発事業の推進

【歴史空間の保全、活用】

○歴史性を生かした旧水戸街道沿道の整備
○亀城公園を中心とした歴史空間の保全と活用

これらのことを踏まえ、本基本計画の内容と土地利用をはじめとした都市計画とは調和している。

（２）土浦市景観計画

本市では、市民や来訪者の方々が、歴史的な街並みや自然などの魅力を感じられる良好な景観づくりを進めてきたが、さらにまちの魅力を高めるためには、こうした自然景観や歴史・文化景観の保全と再生に努めるとともに、まちづくりに積極的に生かすことが必要なことから、平成 21 年 9 月に景観行政団体となった。平成 23 年 9 月に土浦市景観条例を制定し、景観計画区域のうち、特に市を特徴付けるような景観の形成に向けて、重点的かつ計画的に景観の保全及び誘導を図る景観形成重点地区として「旧城下町とその周辺地区」「ＪＲ土浦駅周辺地区」「霞ヶ浦湖畔地区」「筑波山麓地区」を指定している。

特に、景観形成重点地区のうち「旧城下町とその周辺地区（「中城通り地区」を含む。）」内において、市の定める景観形成ガイドラインに基づき、良好な景観の形成に係る修景工事等を行う地区住民等に対して、補助金を交付しており、風格、伝統ある土浦の歴史・文化資源の継承と個性ある景観の創出を図っている。

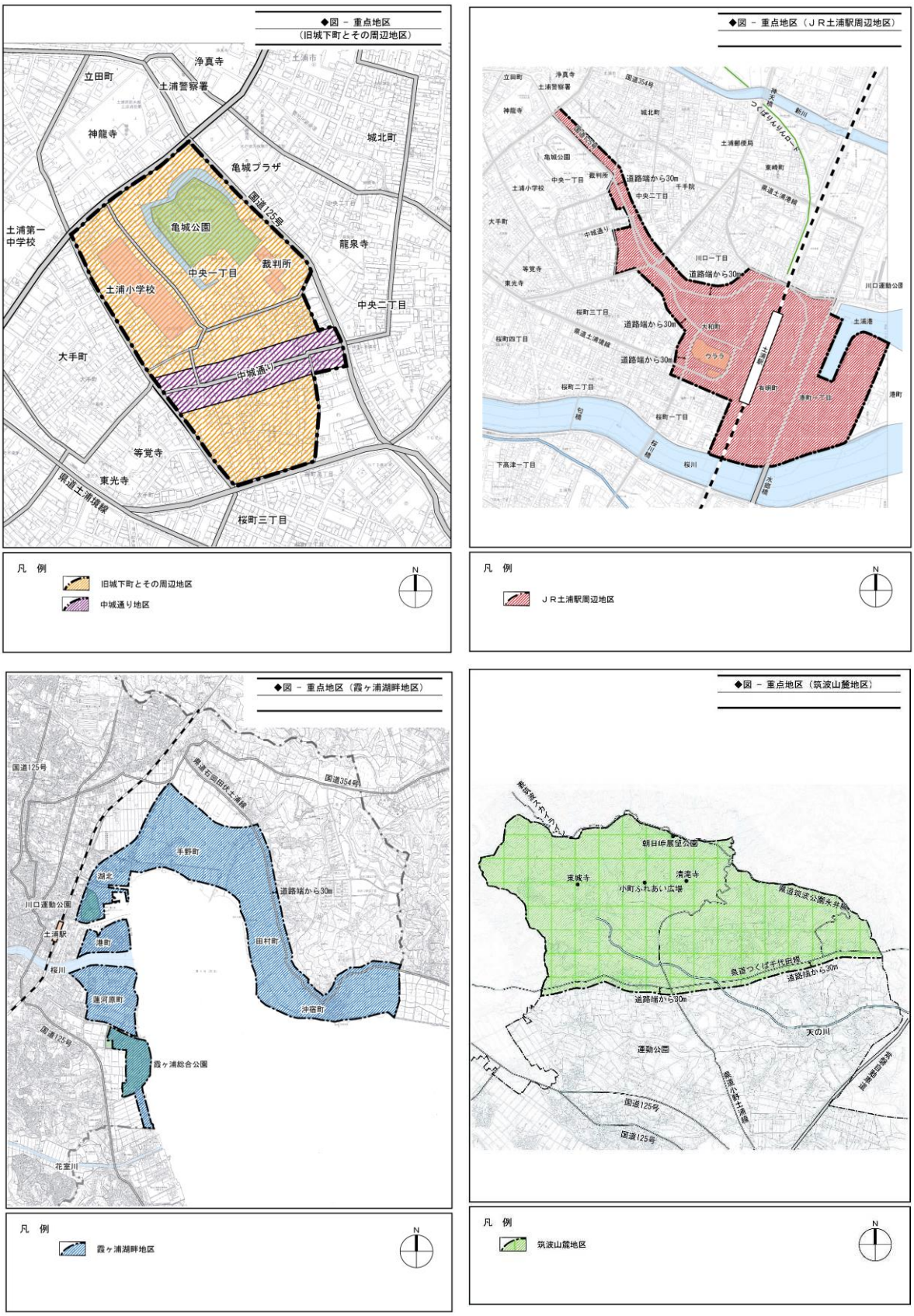

◆図 － 重点地区
（旧城下町とその周辺地区）
浄真寺
立田町
土浦警察署
神龍寺
城北町
亀城プラザ
国道125号
亀城公園
土浦第一
中学校
龍泉寺
裁判所
中央一丁目
土浦小学校
中央二丁目
大手町
中城通り
等覚寺
東光寺
県道土浦境線
桜町三丁目
凡 例
旧城下町とその周辺地区
中城通り地区
N
◆図 － 重点地区（ＪＲ土浦駅周辺地区）
道路端から30m
川口運動公園
凡 例
ＪＲ土浦駅周辺地区
N
◆図 － 重点地区（霞ヶ浦湖畔地区）
国道125号
国道354号
浮野町
湖北
川口運動公園
土浦駅
港町
桜川
蓮河原町
田村町
沖宿町
霞ヶ浦総合公園
花室川
凡 例
霞ヶ浦湖畔地区
N
◆図 － 重点地区（筑波山麓地区）
朝日峠展望公園
東城寺
清澄寺
小町ふれあい広場
県道筑波公園朱井線
県道つくば千代田線
道路端から30m
天の川
運動公園
国道125号
凡 例
筑波山麓地区
N

図 景観形成重点地区

（３）土浦市立地適正化計画

立地適正化計画において、土浦駅周辺地区は、本市の中心的な拠点として多様な都市機能を誘導する地区に位置づけられている。以下に中心市街地に関する事項を抜粋する。

【居住誘導施策】

○歩いて暮らせるまちづくりの推進や住環境の向上などにより居住の基盤的環境の質的向上を図るとともに、市外や居住誘導区域外から居住誘導区域内に転居する住民に対し地域コミュニティの形成を支援することにより、居住誘導区域内への居住誘導を推進する。

【都市機能誘導施策】

○民間事業者等による誘導施策の整備等に対する直接的な支援を始め、行政自らの誘導施設の整備・誘導により施設の立地・集約を牽引するとともに、官民の連携による医療施設等の持続的運営、誘導施設の立地基盤となる都市基盤の高質化・魅力向上を図ることで、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地を推進する。

【都市機能誘導施設】

○市役所・支所
○地域包括支援センター
○児童館、子育て支援施設
○商業機能
○一般病院
○銀行・信用金庫
○図書館、博物館・ギャラリー、文化ホール

これらの位置づけは、本基本計画における中心市街地活性化の方向性と整合している。

【３】その他の事項

（１）国との連携

本市では、国との連携を図り、中心市街地活性化基本計画の区域を含む市内全域で地域活性化に関する以下の制度を活用している。

～地域再生制度～

○観光を核とした雇用創出と地域活性化計画（平成 29 年度～令和元年度）

土浦全国花火競技大会を継続的な観光事業又はまちづくりに貢献できるよう計画を策定する。計画では、海外向けツアーや日本三大花火大会（土浦・大曲・長岡）が連携したグッズの検討、インバウンドへの対応等、花火を中心に様々な角度から活用法の検討を行い、単独及び連携により、計画に基づく国内・海外プロモーションを推進する。

また、例年 10 月第 1 土曜日に開催している土浦全国花火競技大会とは異なる時期に新たな花火大会を開催し、「土浦の花火」のブランド力を高める。

さらに、花火を題材としたプロジェクションマッピング及びイルミネーションにより、土浦駅前及び霞ヶ浦総合公園においても花火のまちとしての魅力を創出し、まちなかのにぎわいと中心市街地の活性化を図る。

○農林水産物ブランド化・都市と農村の交流による地域活性化計画（平成 29 年度～令和元年

度）

本市の農林水産物・特産品の PR 手法や活用方法等についての検討、都市と農村の交流人口を拡大させる受入態勢の整備等についての検討を行い、土浦ブランドアッププロジェクト基本構想を策定する。

その後、基本構想に基づき、プロジェクト本格実施に向けた推進手法の試行、地域の特色を活かした加工品の試作、自動販売機による加工品の販売、モニターツアー等の実施、販路拡大に向けたアンテナショップ等の検討を進め、試行・試作の結果を踏まえてプロジェクトの本格実施に取り組む。

（２）茨城県との連携

茨城県では、中心市街地活性化法に基づき、市町村が、市街地の整備改善事業と商業等の活性化事業とを一体的、効果的に推進することにより、空洞化が進行している中心市街地の活性化が図れるよう、茨城県庁内関係各課の調整を行うことを目的に、「茨城県中心市街地活性化支援調整会議」を設置し、事業を円滑に実施出来るよう助言や総合調整を行っている。

また茨城県では、「茨城県大規模小売店舗の地域貢献活動に関するガイドライン」を策定（平成 21 年 11 月 20 日策定）し、地域が期待する取り組み項目や実施するにあたっての手続きを明示し、地域貢献活動計画書や実施状況報告書の提出を求めることで、大型店の地域貢献活動の促進を図っている。

さらに、茨城県商工労働部中小企業課は、土浦市中心市街地活性化協議会にオブザーバー参加し、必要に応じて意見を述べるなど、中心市街地活性化基本計画の策定に際して、綿密な連携を図っている。

また、国の地方創生推進交付金を活用し、茨城県と連携して次の２つの事業を行っている。

①水郷筑波・サイクリングによるまちづくりプロジェクト

日本一のサイクリング環境の構築に向けて、茨城県や沿線自治体等と連携し、快適で、安心・安全なサイクリング環境の整備を図っている。

②第２のふるさと・いばらきプロジェクト推進事業

茨城県と本市を含む 26 市町の連携の下、移住や暮らしに関する情報やツアー等のコンテンツを提供し、将来的な移住の促進を図っている。

（３）環境への配慮

今日の環境問題は、身近なものから地球規模のものまで幅広く、様々な対応が求められており、市民、事業者、行政が連携・協力して省資源・省エネルギー、環境負荷の少ない自然エネルギーへの転換など低炭素・循環型社会に向けた取り組みを推進する必要があることから、新庁舎及び図書館建設に際しても、環境への負荷軽減を念頭においた整備を行っている。

12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1 号基準 基本方針に適合するものであること	意義及び目標に関する事項	中心市街地において、土浦駅周辺に集約化した都市機能・都市基盤を有効活用しながら、個性ある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目指すとしている。 ※1.［2］及び 1.［9］「中心市街地の活性化に関する基本的な方針」を参照
	認定の手続	本基本計画の内容は、土浦市中心市街地活性化協議会との協議や市民意見（アンケート等）の反映などを行っている。 ※「9. 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項」を参照
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	交通機能や商業・業務等の都市機能の集積などを勘案し、土浦駅を中心に霞ケ浦湖岸から亀城公園周辺地区までの約 118.8ha を中心市街地として位置付けている。 ※「2. 中心市街地の位置及び区域」を参照
	4 から8 までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	庁内の推進体制と土浦市中心市街地活性化協議会を中心に、各事業との連携・調整を図りながら、総合的かつ一体的に推進し、取り組んでいる。 ※「9. 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項」を参照
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	広域拠点都市としての都市機能の集積や歴史、文化、産業、自然等の地域資源を有効活用して、賑わいと快適な生活環境を創出し、商業の活性化につなげていく。 ※「10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項」を参照
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	「第 8 次土浦市総合計画」や「土浦市都市計画マスタープラン」などと整合を図るとともに、中心的な事業である「サイクリング事業」や「土浦港周辺広域交流拠点整備事業」については、その効果が中心市街地

		に派生するよう、実践的に推進している。 ※「11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項」を参照
第 2 号基準 基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること	中心市街地の活性化を実現するために必要な 4 から 8 までの事業等が記載されていること	将来像「歴史が息づき、人々が集う、魅力ある湖畔の都市（まち）」実現のため、基本方針に掲げる「人がまちをいきかう」「人がまちをつくる」「人がまちにすまう」の推進に必要となる事業を、4 から 8 において記載している。
	基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	位置付けている各事業の実施が、基本方針に基づく数値目標の達成に寄与することを、合理的に説明している。 ※「3. 中心市街地活性化の目標」を参照
第 3 号基準 基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	4 から 8 に記載している各事業について、「実施主体」に記載している。
	事業の実施スケジュールが明確であること	すべての事業について、計画期間である令和 5 年度末までに完了、または着手できる見込みがある。