

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、霞ヶ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ものできる、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 m²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】

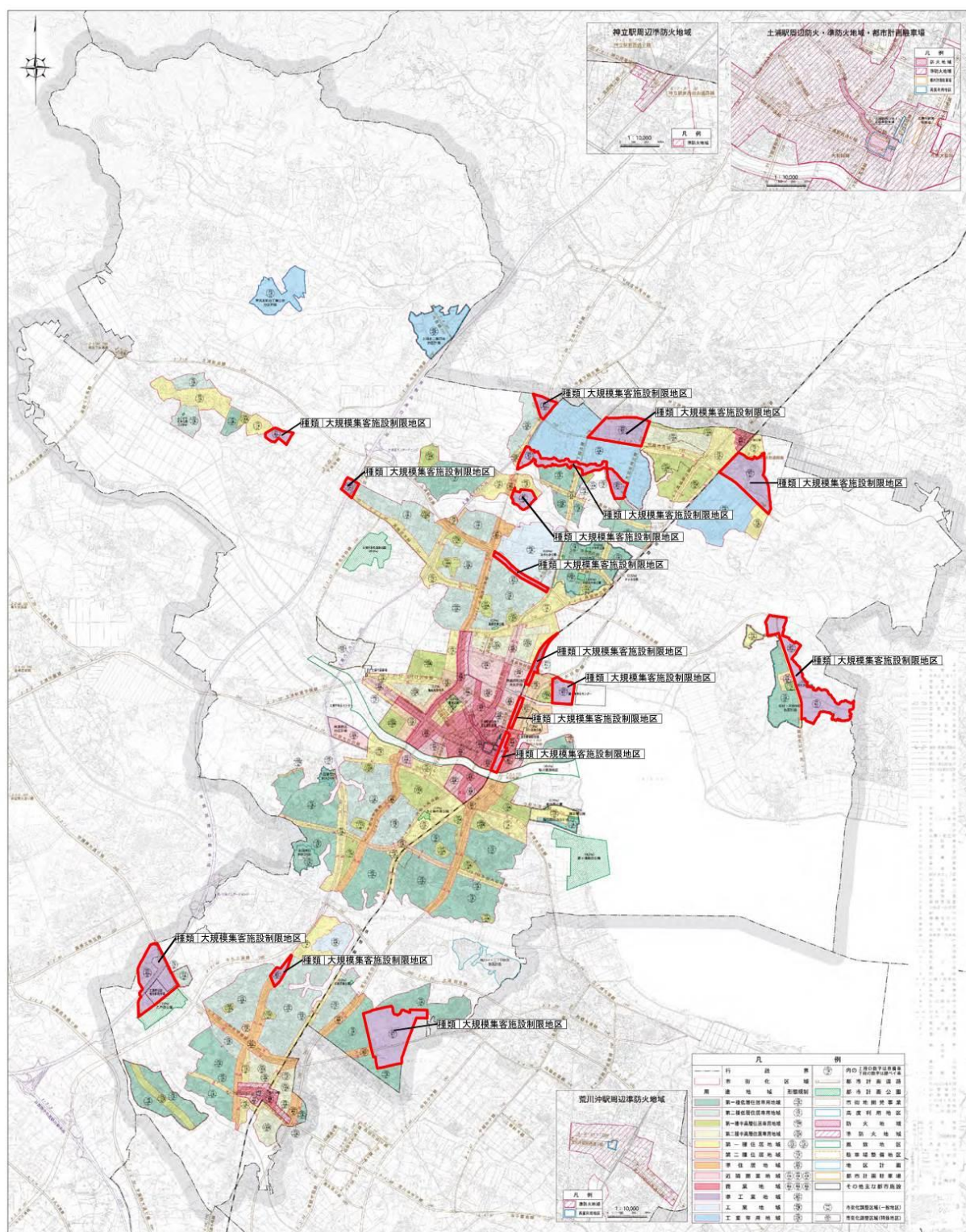
平成 23 年 7 月 11 日 素案の作成
平成 23 年 7 月 21・24・25 日 説明会
平成 23 年 9 月 29 日 公聴会
平成 23 年 9 月 29 日 県との事前協議
平成 23 年 11 月 8 日 県との事前協議回答
平成 24 年 1 月 23 日～2 月 6 日 都市計画案の縦覧
平成 24 年 2 月 23 日 都市計画審議会
平成 24 年 3 月 30 日 都市計画決定告示

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

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

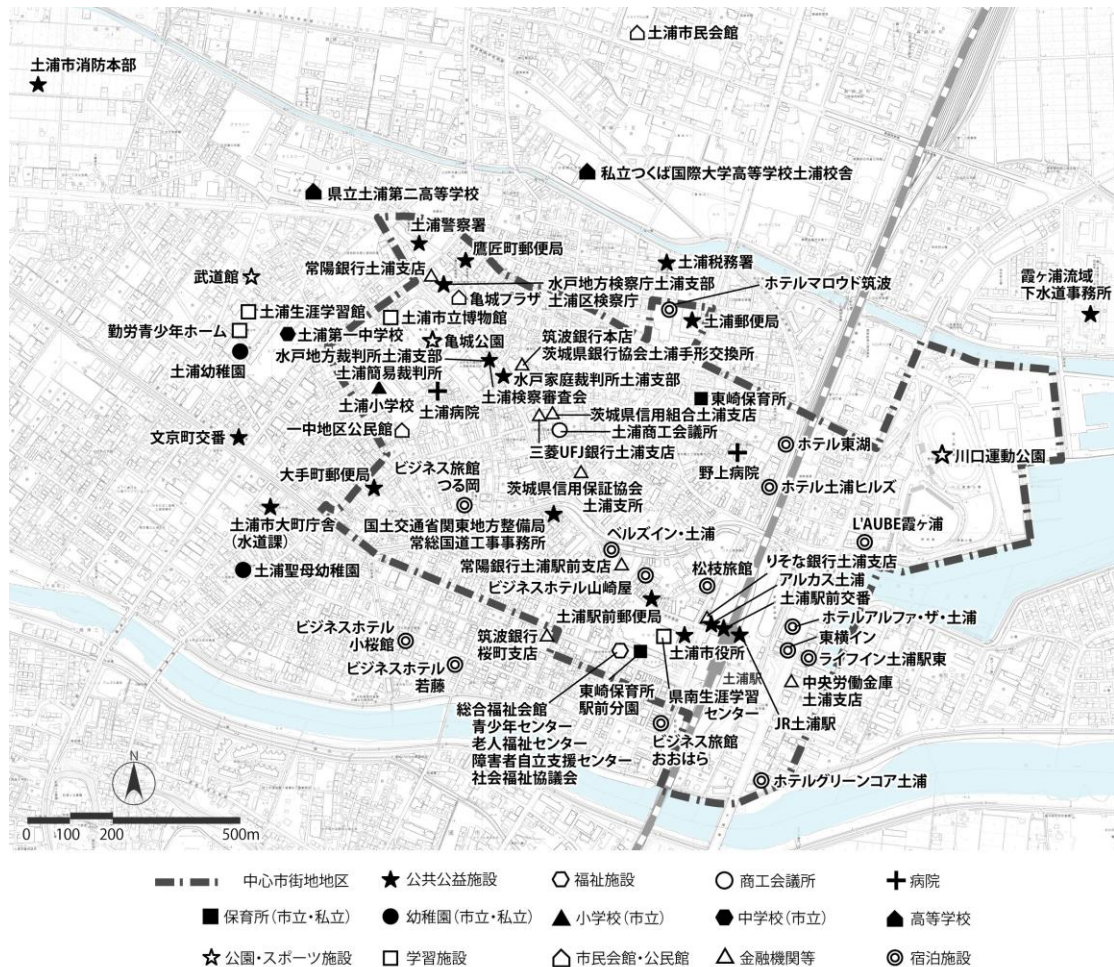


表 中心市街地における都市福利施設の立地状況

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)	
教育・子育て支援機関	土浦市消防庁舎	●東崎保育所	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

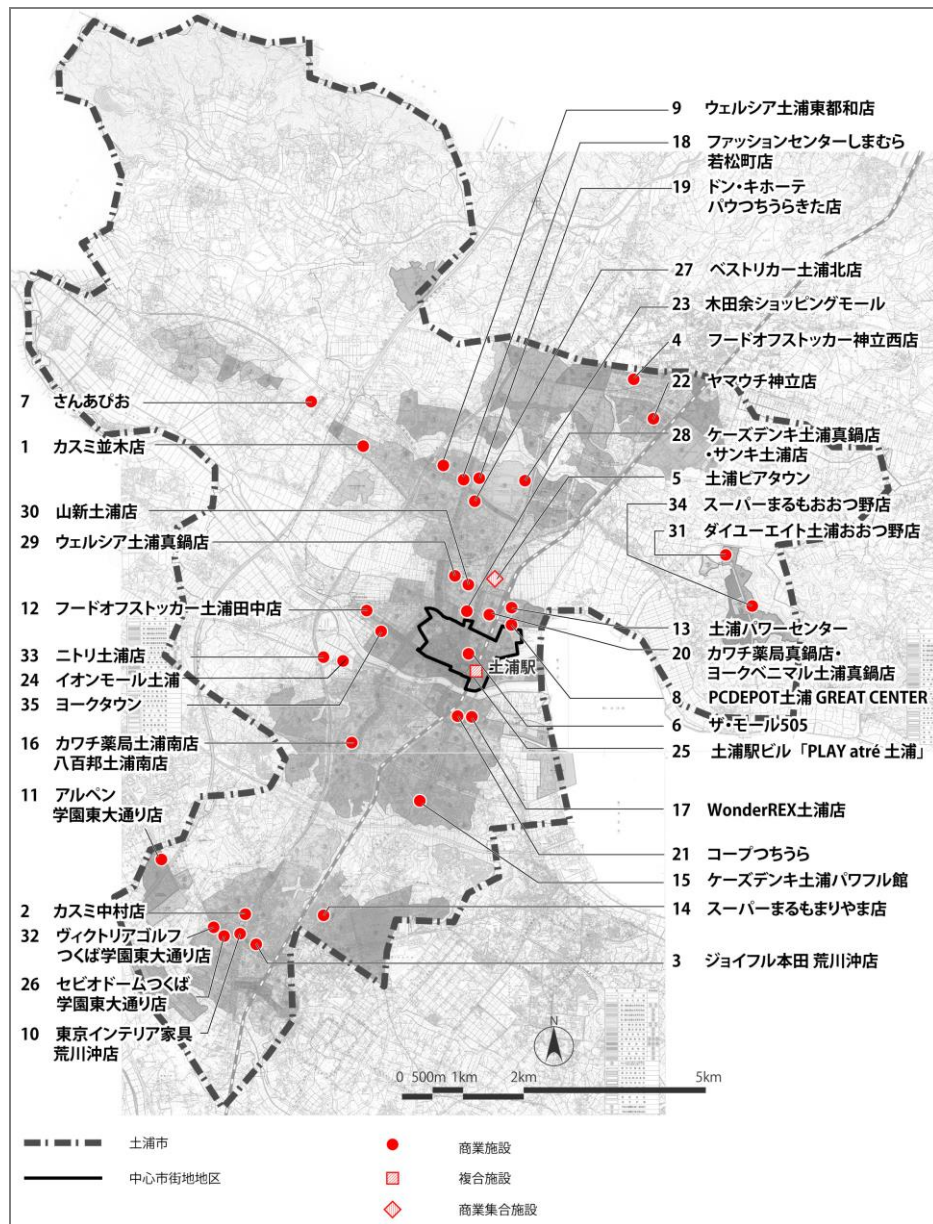


図 大規模小売店舗立地状況(土浦市全般)

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	さんあびお	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	セビオドームつくば 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	さんあびお	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	量販店	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】

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

【都市福祉施設を整備するための事業】

- No.15 まちなか子育て支援事業
- No.16 都市福祉施設立地促進事業

【街なか居住を推進するための事業】

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

【経済活力向上のための事業】

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

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

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