

## 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ヶ浦、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、霞ヶ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

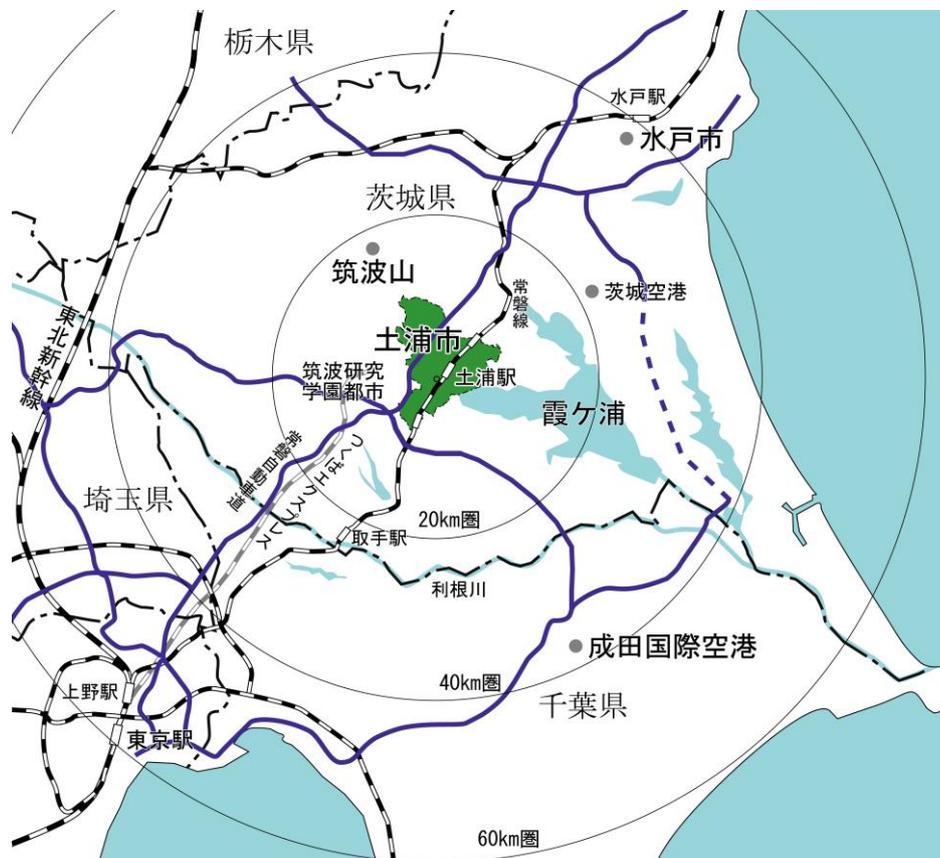


図 土浦市位置図

## 【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に、以下の考え方に基づいて設定する。

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

以上を踏まえて、具体的には下記の区域とする。

### (2)区域面積 約 118.8ha

### (3)中心市街地の区域

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



図 土浦市中心市街地地区

### 【3】 中心市街地の要件に適合していることの説明

要件	説明									
<b>第1号要件</b> 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	<b>1. 商業機能の集積</b>									
	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 (件/千人)	土浦市	6.96				
		中心市街地	201		中心市街地	26.02				
		(シェア %)	20.3		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 (百万円/人)	土浦市	21.89				
		中心市街地	822		中心市街地	12.30				
		(シェア %)	10.4		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 (百万円/㎡)	土浦市	0.81				
中心市街地		14,754	中心市街地		0.69					
(シェア %)		6.9	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 (百万円/件)	土浦市	174.41					
	中心市街地	10,110		中心市街地	50.30					
	(シェア %)	5.9		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 (百万円/人)	土浦市	1.21					
	中心市街地	7,725		中心市街地	1.31					
	(シェア %)	5.4		中心市街地の倍率	1.08					
資料出典:平成 26 年商業統計										
<b>2. 業務機能の集積</b>										
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										
土浦市	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
	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
土浦市	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
	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										

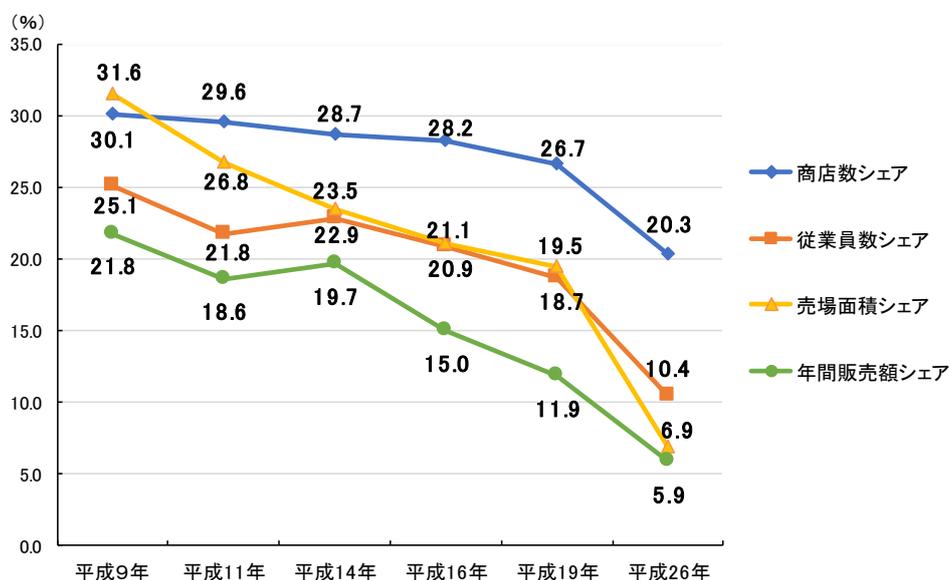


## 第2号要件

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、まちの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。

○霞ヶ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。