○ 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。

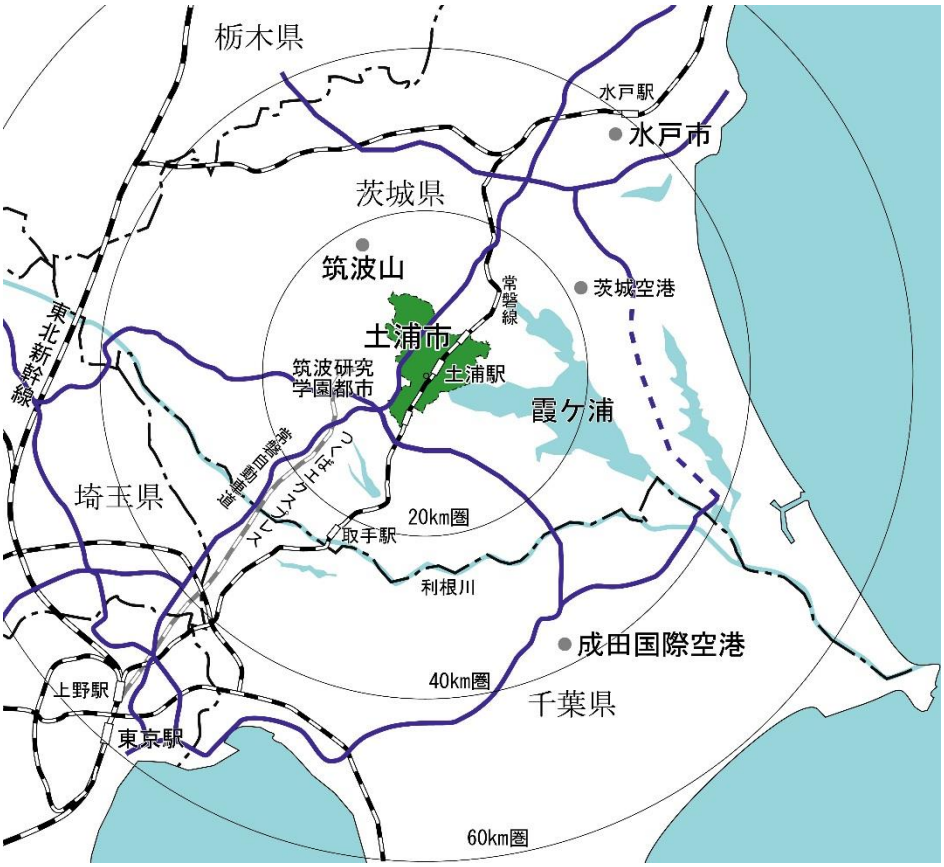


図　土浦市位置図

（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。

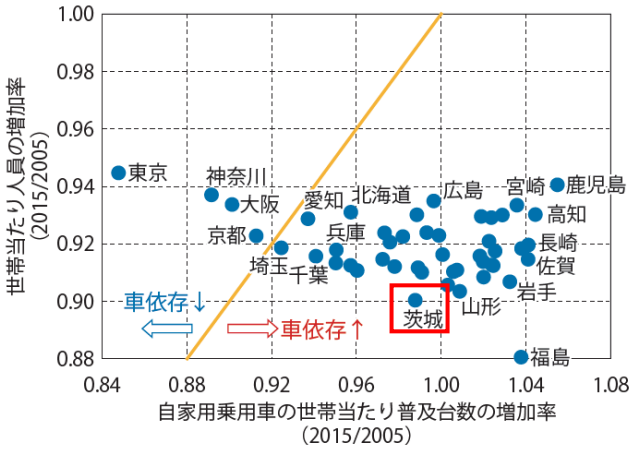
茨城県でも、平成 28 年 6 月に、「水郷筑波サイクリング環境整備総合計画」を策定し、水

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 ㎞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 ㎞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。

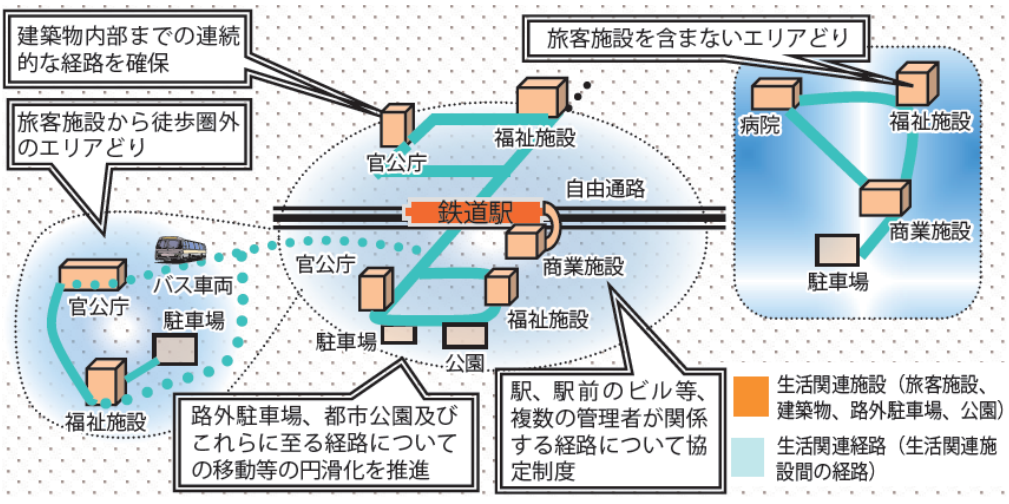
（８）公共空間におけるバリアフリー化の進展

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。

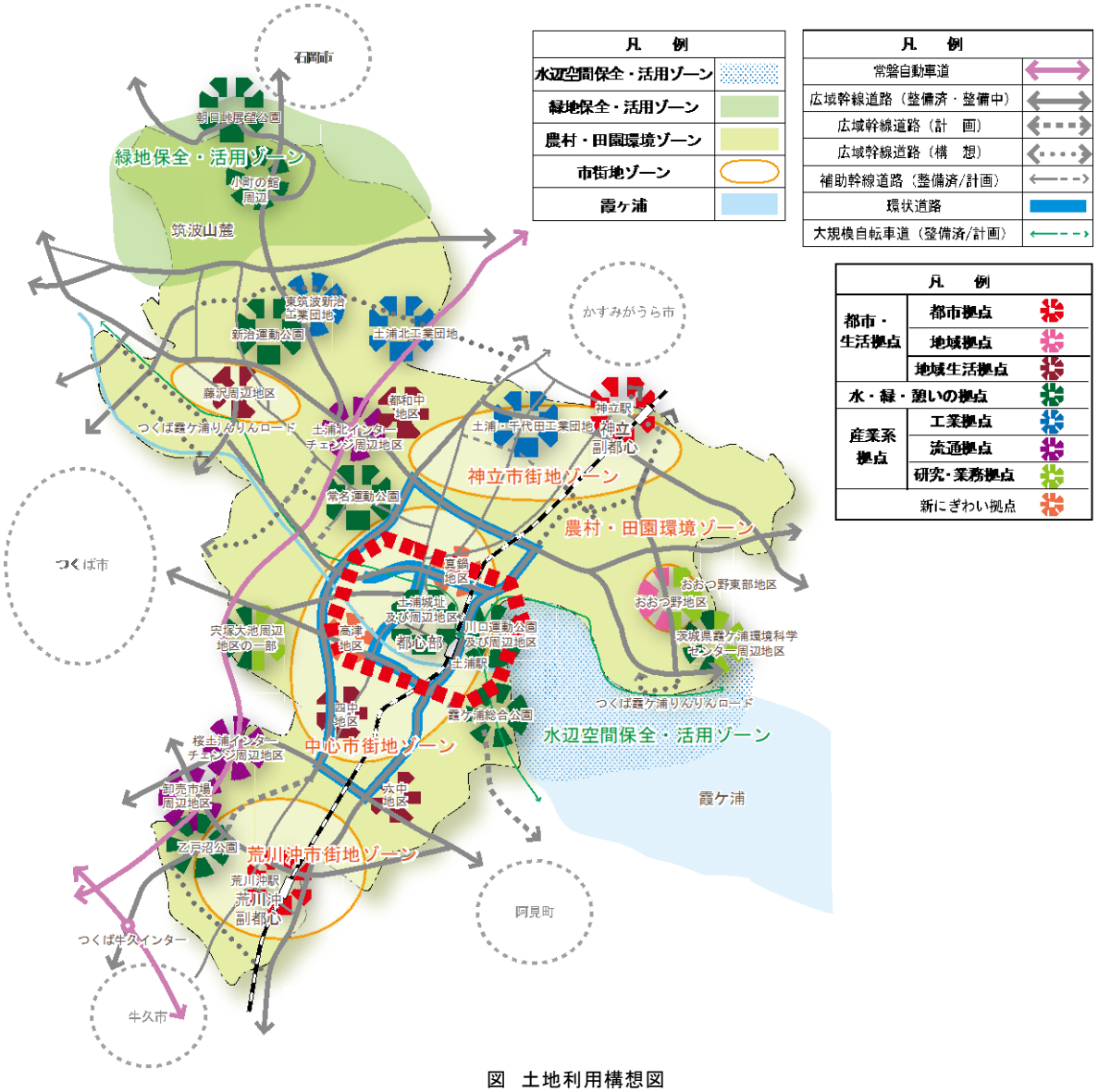


図　土地利用構想図

（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

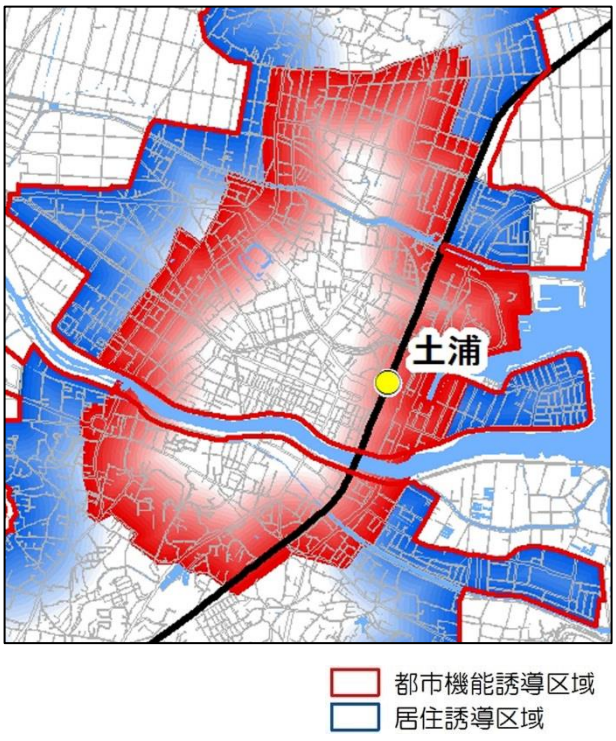


図　土浦駅周辺地区都市機能誘導区域

（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。

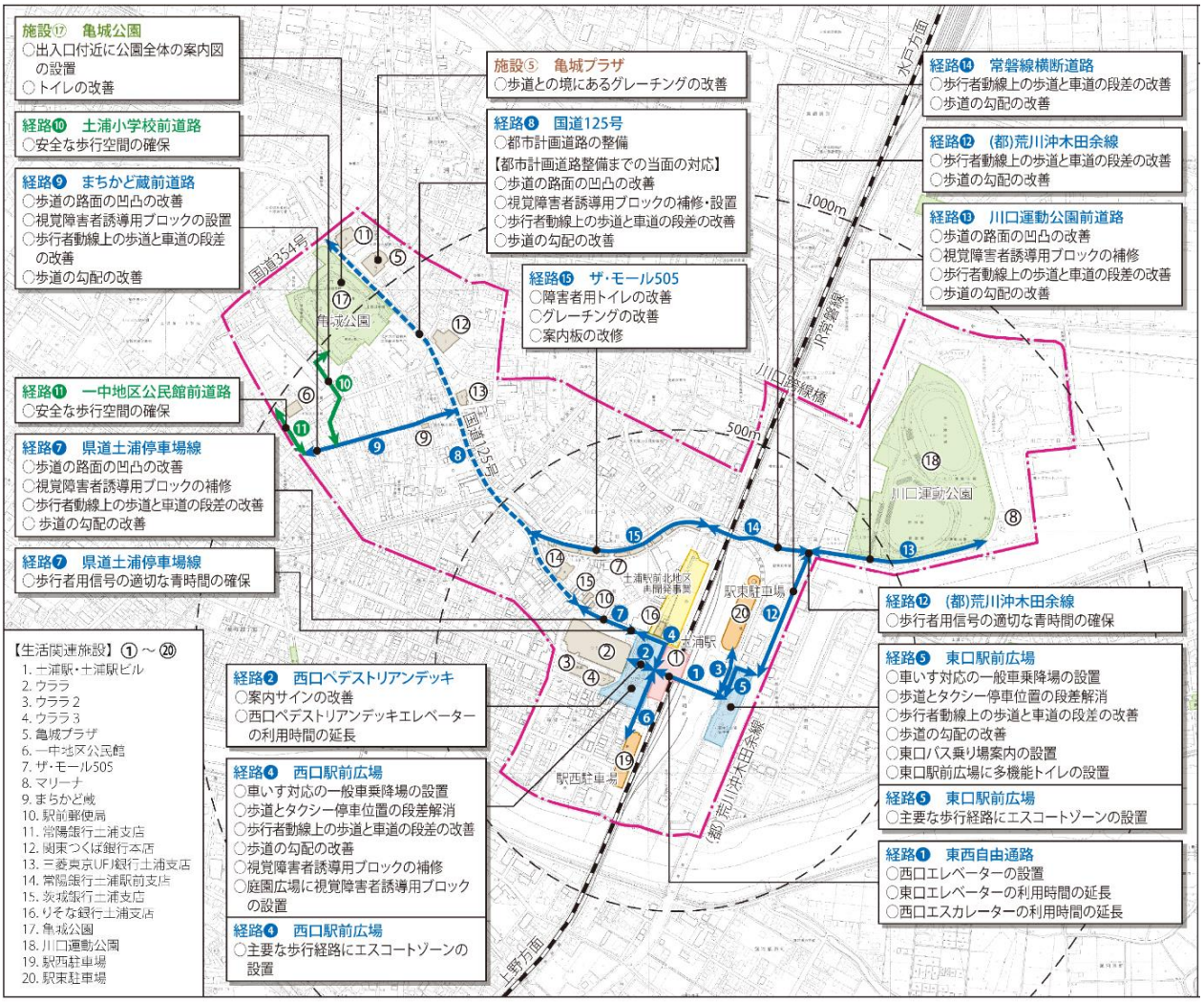


図　土浦駅周辺地区　特定事業及びその他の事業

（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

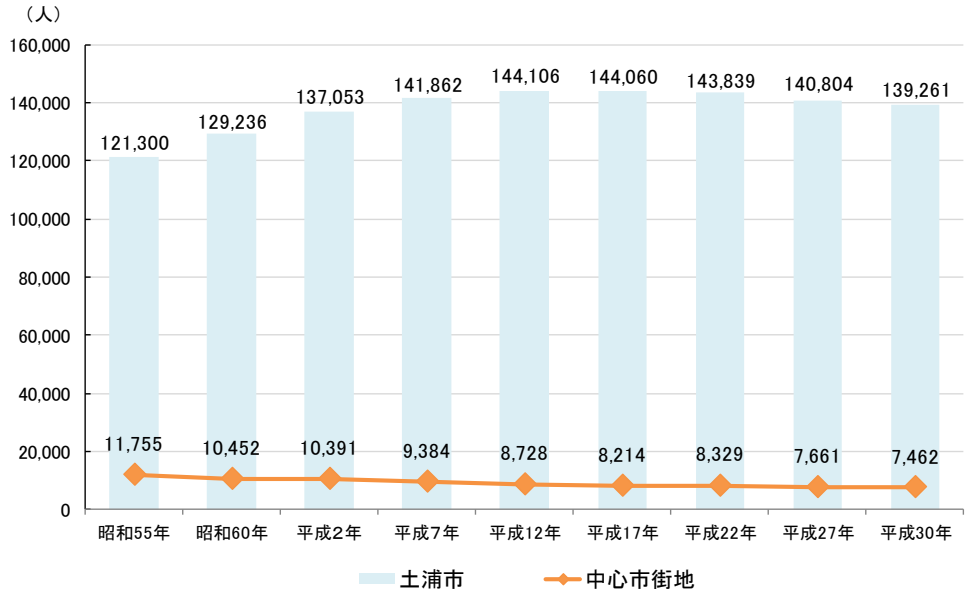
（１）人口・世帯等の状況

◯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

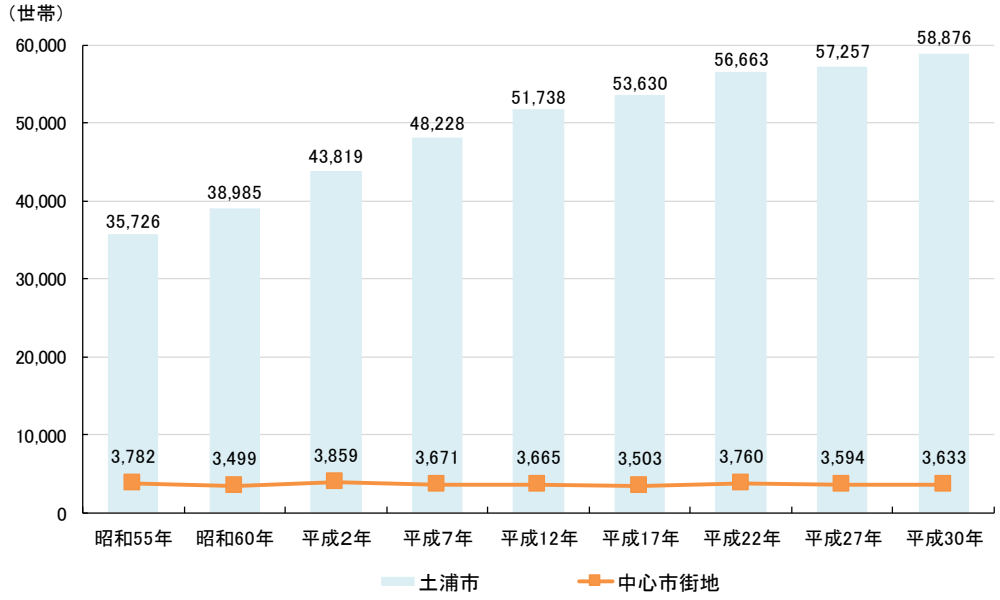
図　全市及び中心市街地人口の推移

◯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

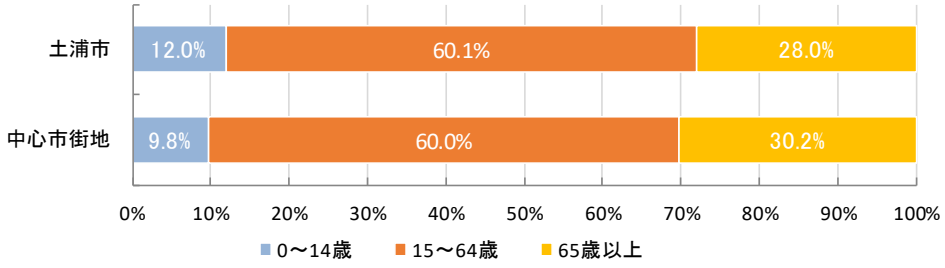
②人口構成の状況

◯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。

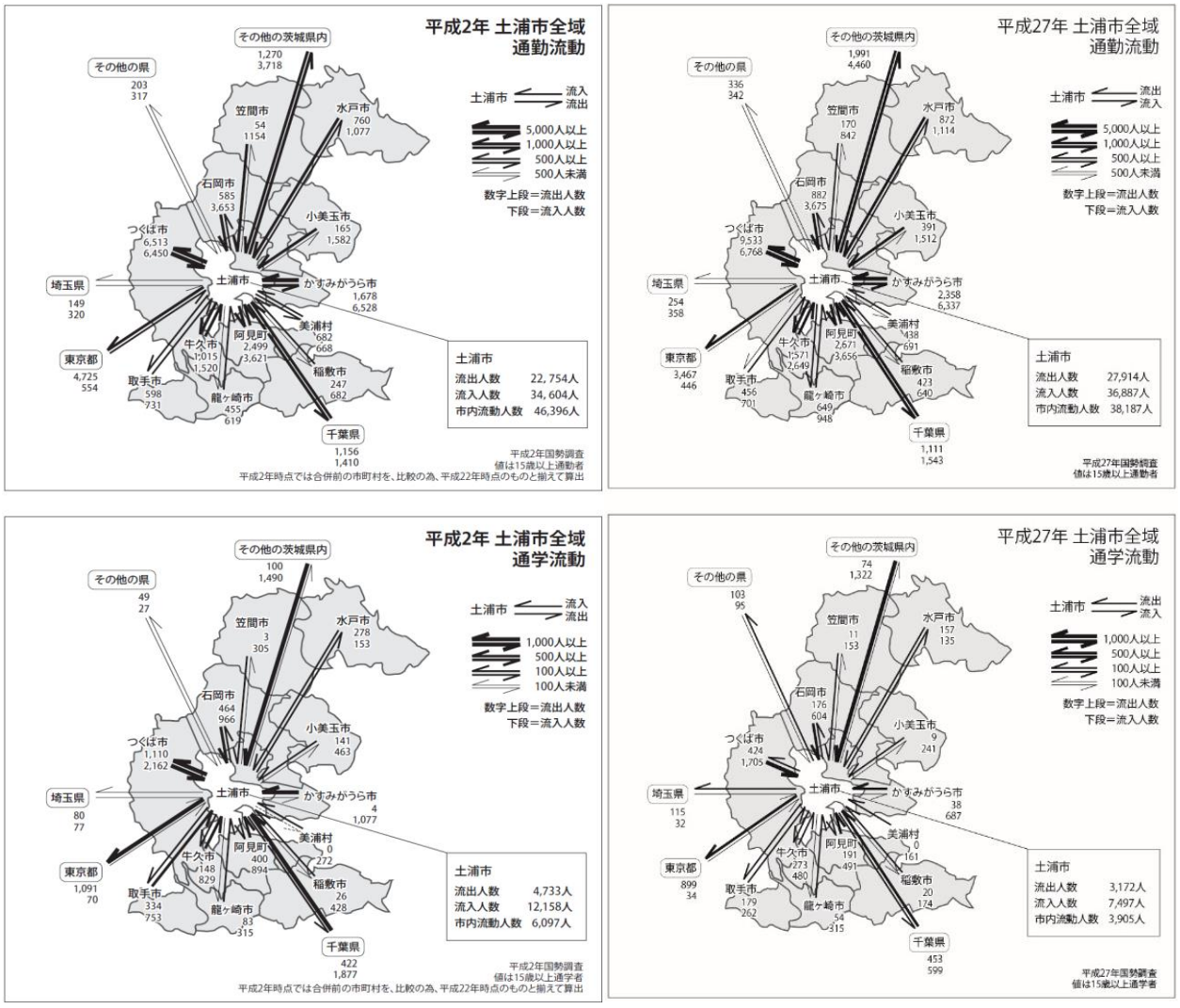


図　土浦市全域における通勤・通学流動の年度比較

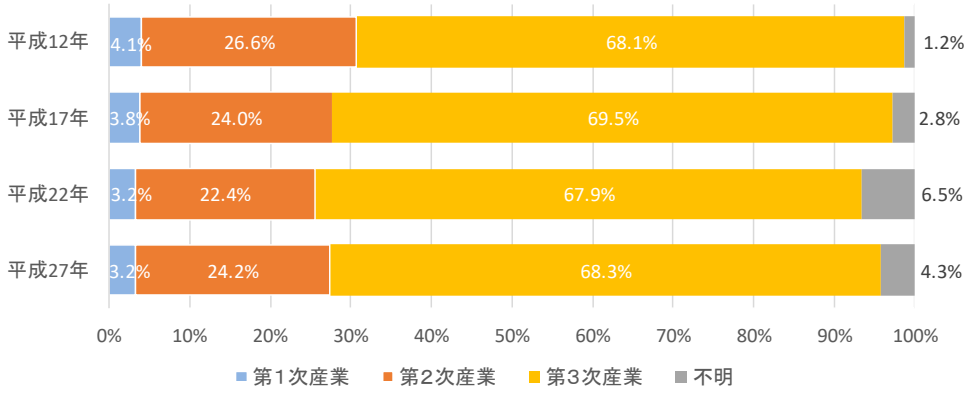
（２）土浦市の商業構造

◯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。



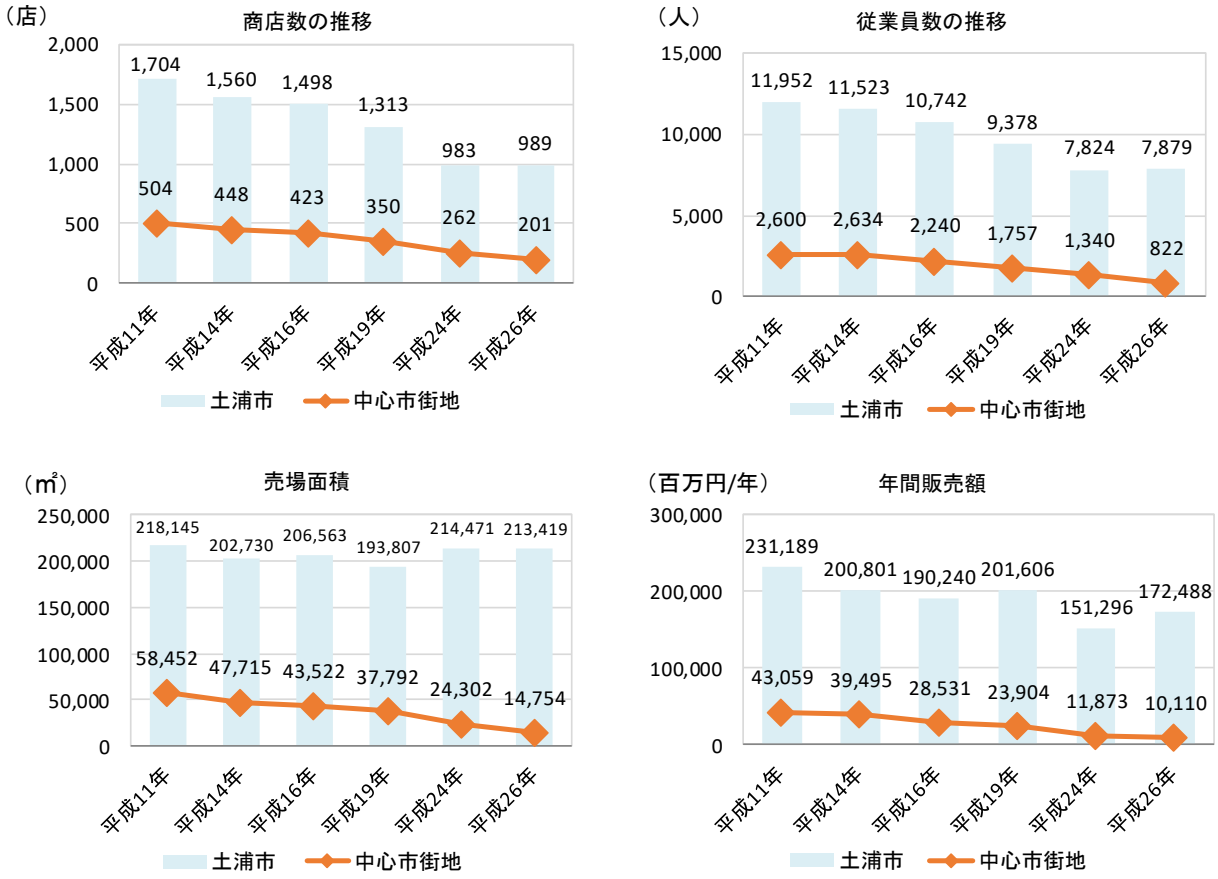
資料出典：国勢調査

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。

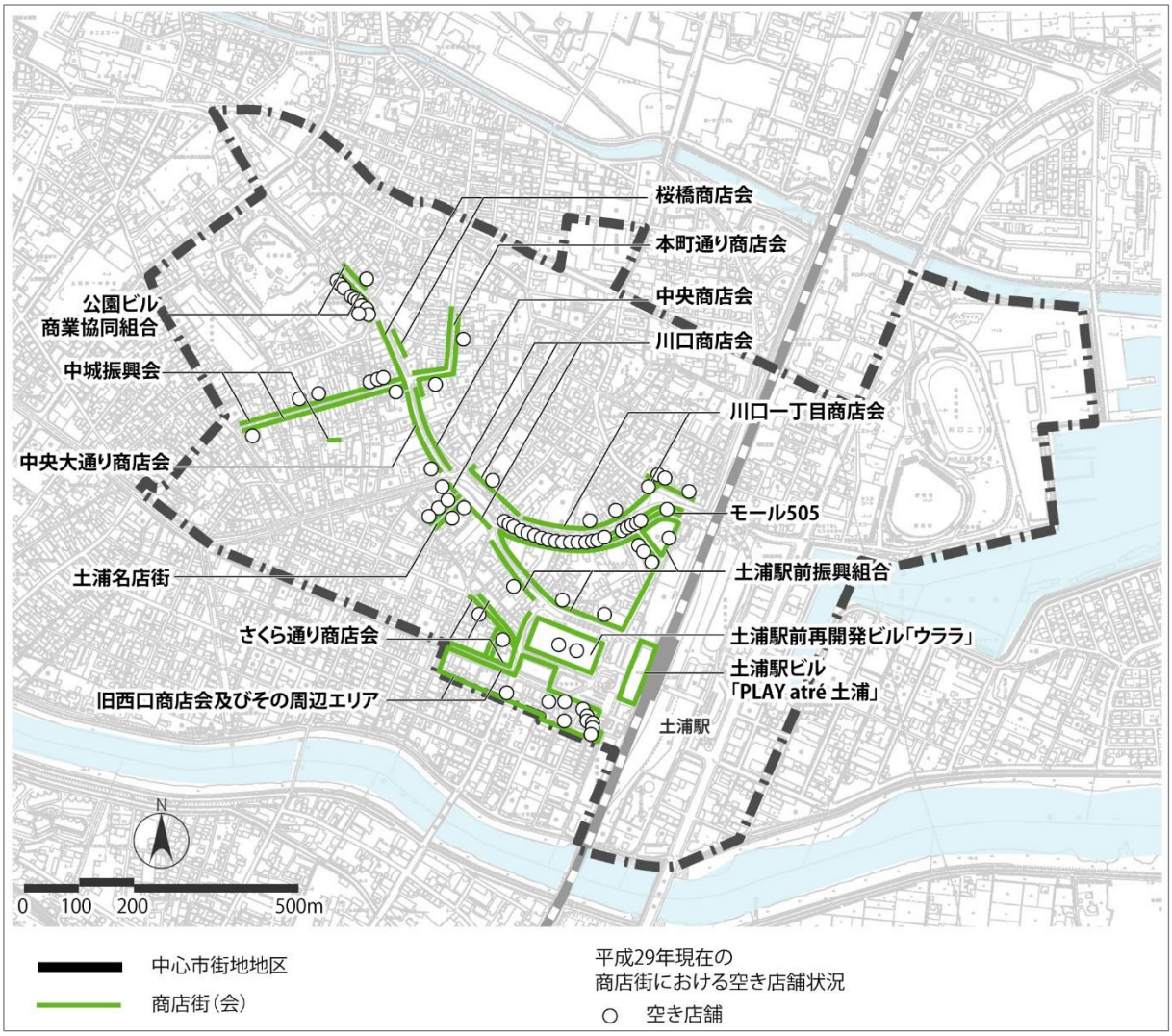


図 商店街及び空き店舗状況

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

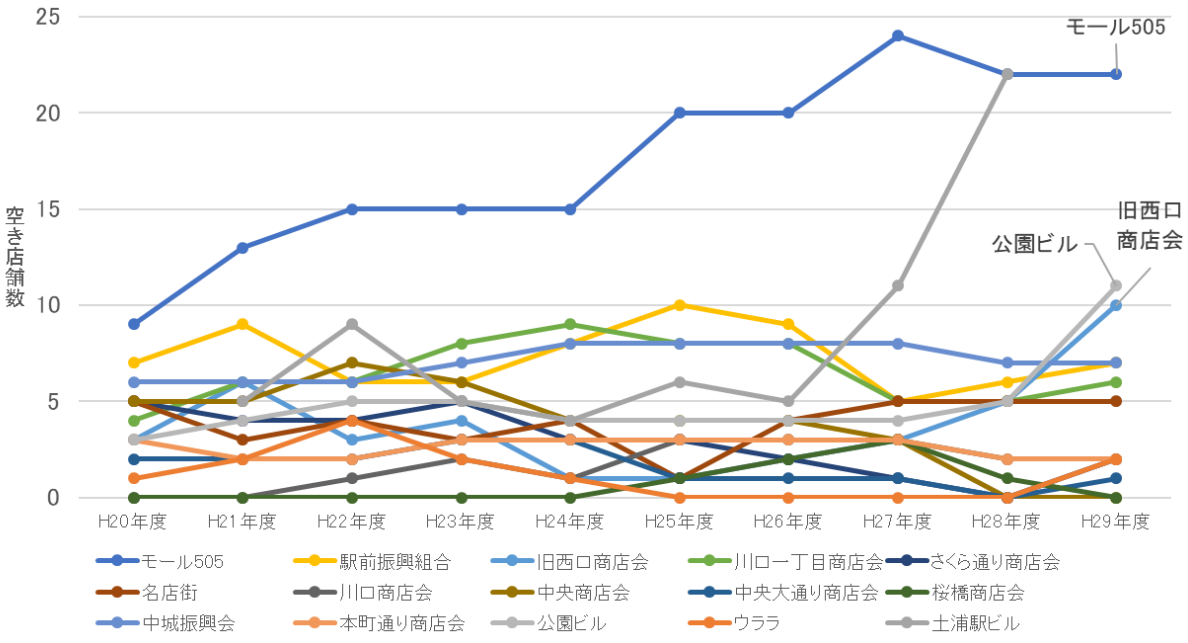


図　商店街(会)別の空き店舗の推移

（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。

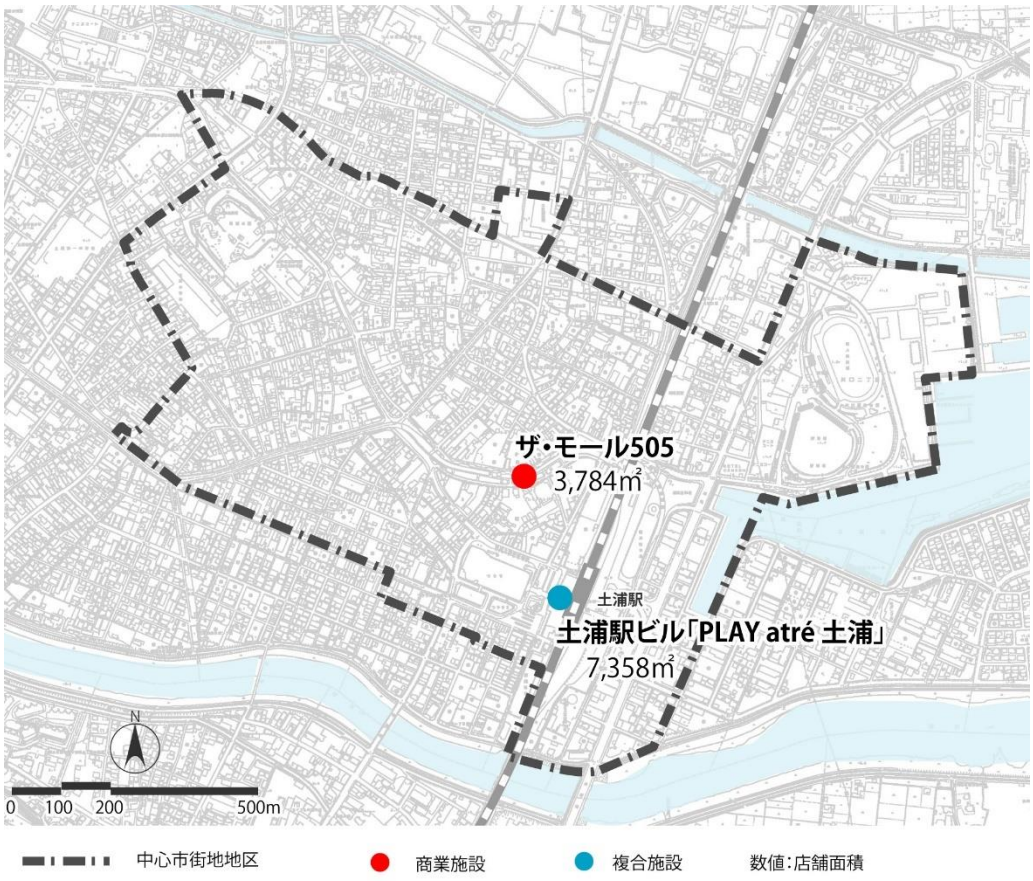


図 大規模小売店舗の立地状況（中心市街地）

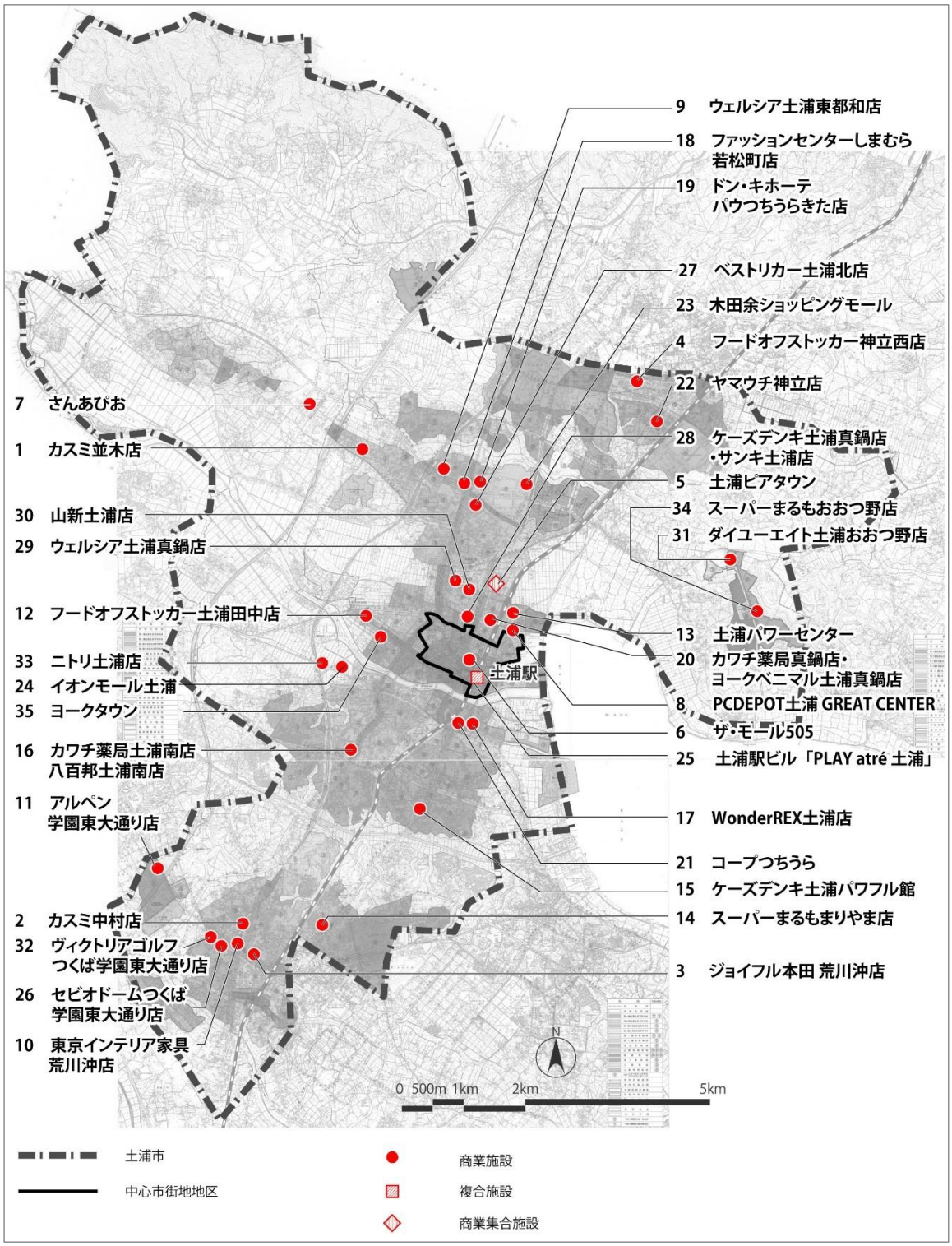


図　大規模小売店舗の立地状況（土浦市全域）

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。

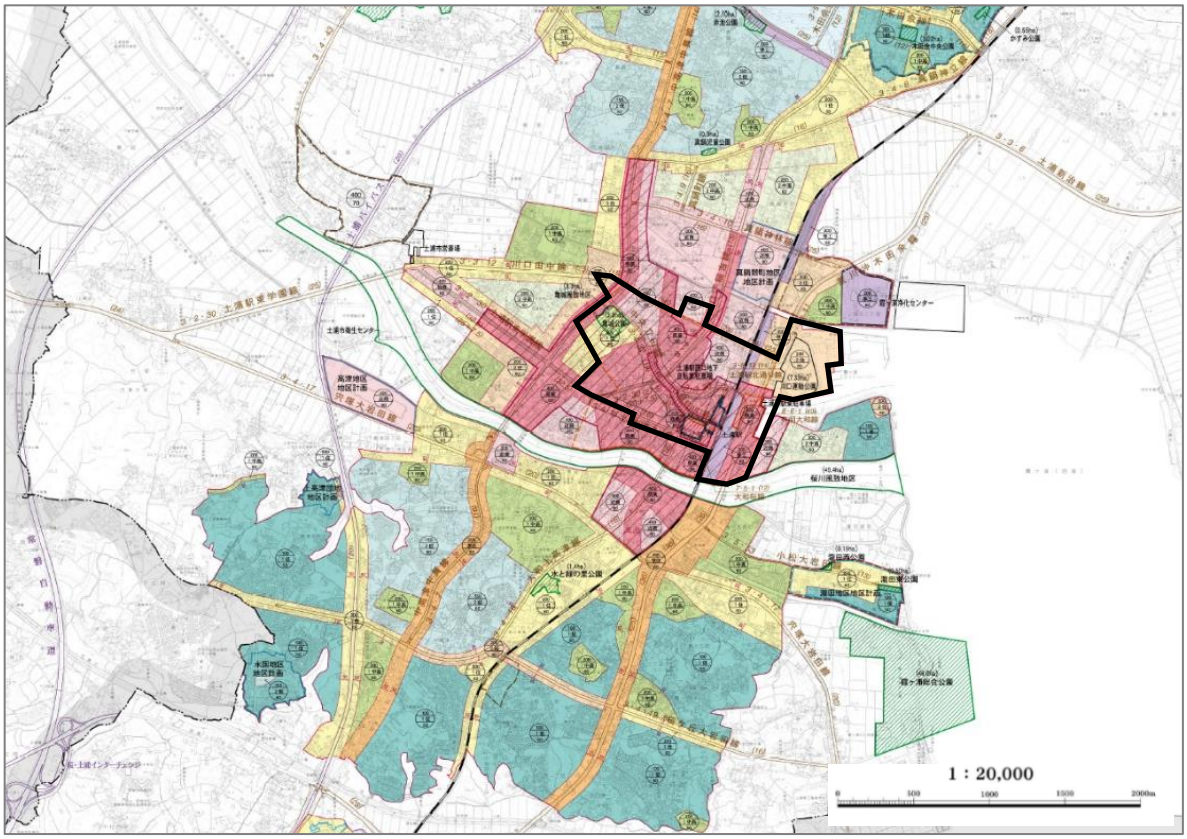


図　用途地域図

◯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。

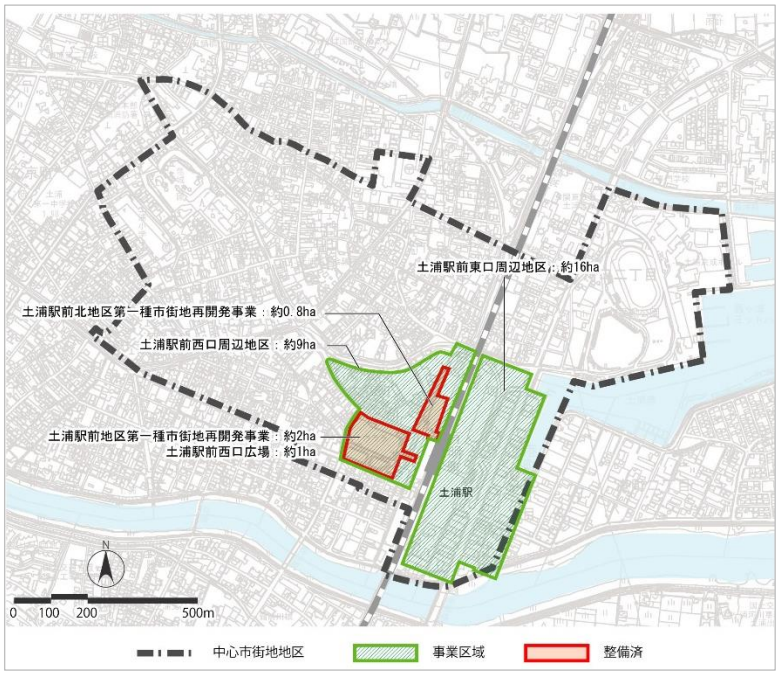


図　市街地開発の状況

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)

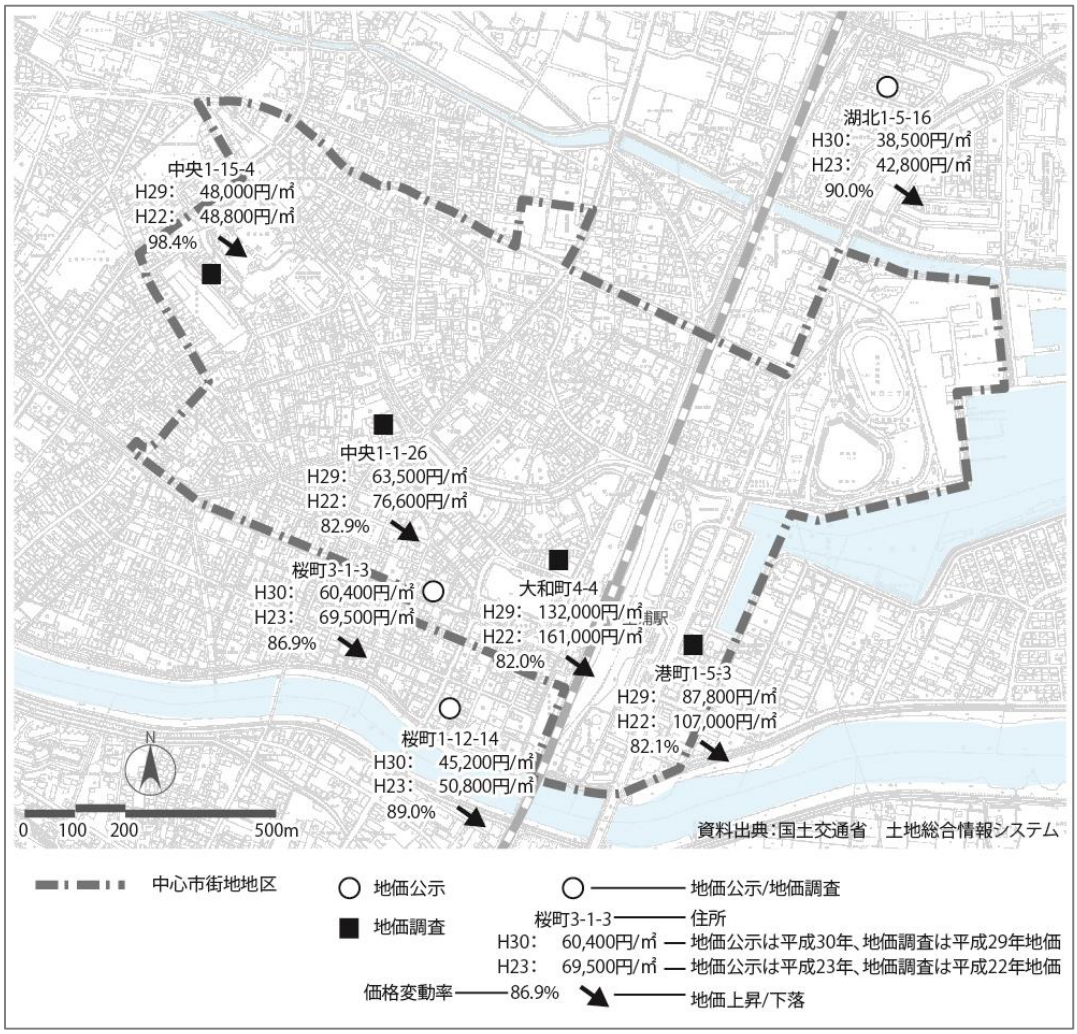
②地価の状況

○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。

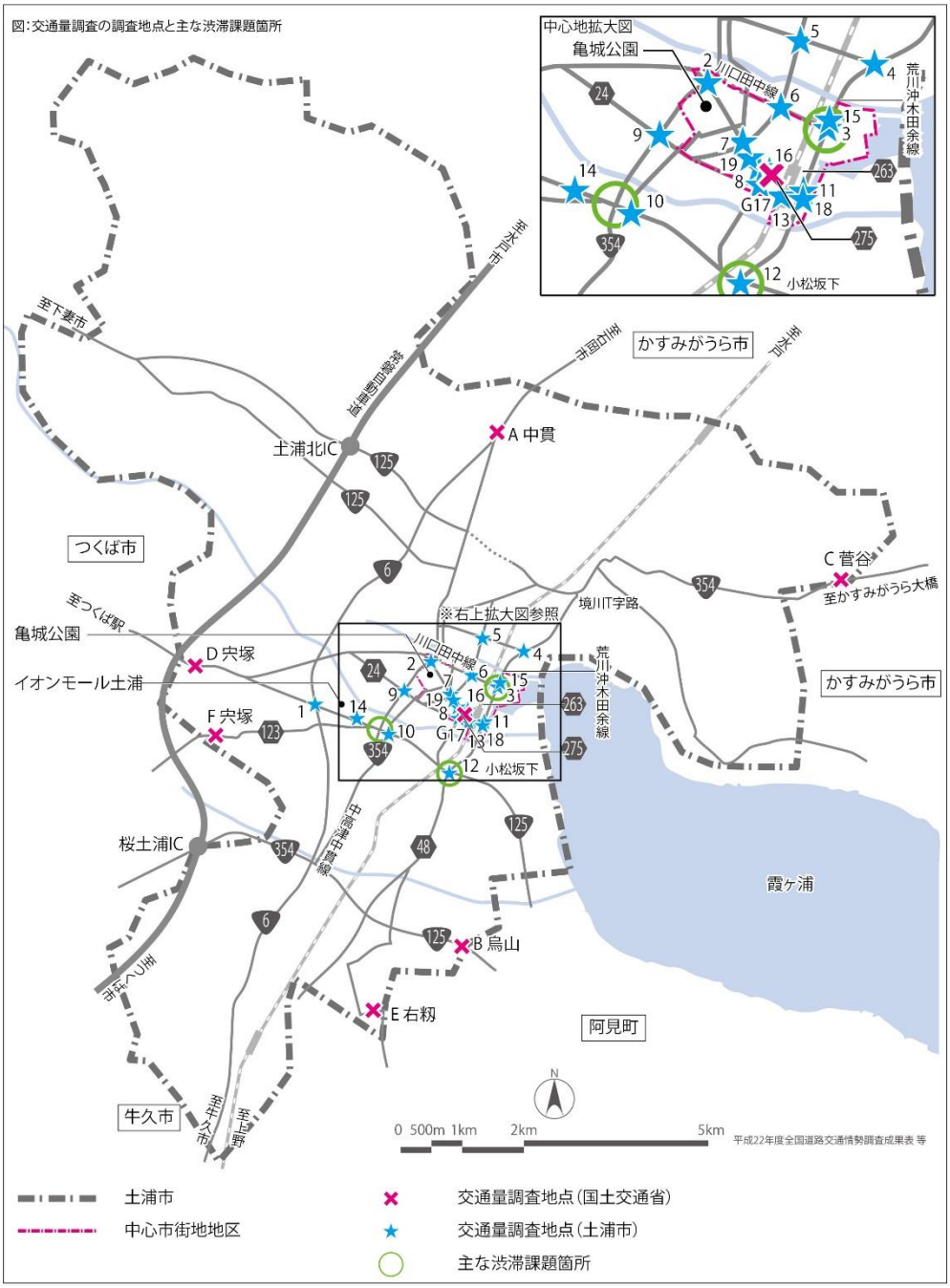


図　交通量調査の調査地点と主な渋滞課題箇所

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。

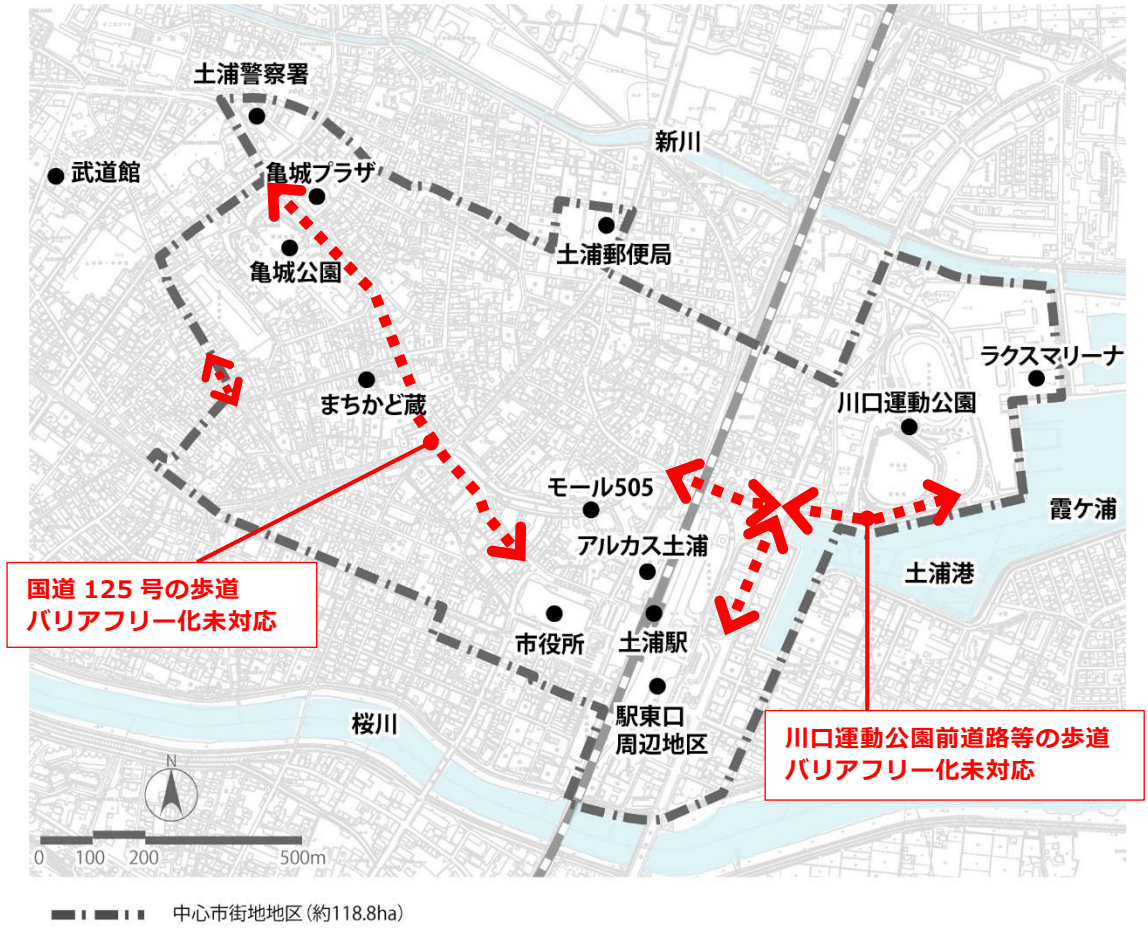


図　道路のバリアフリー化・未対応箇所

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。

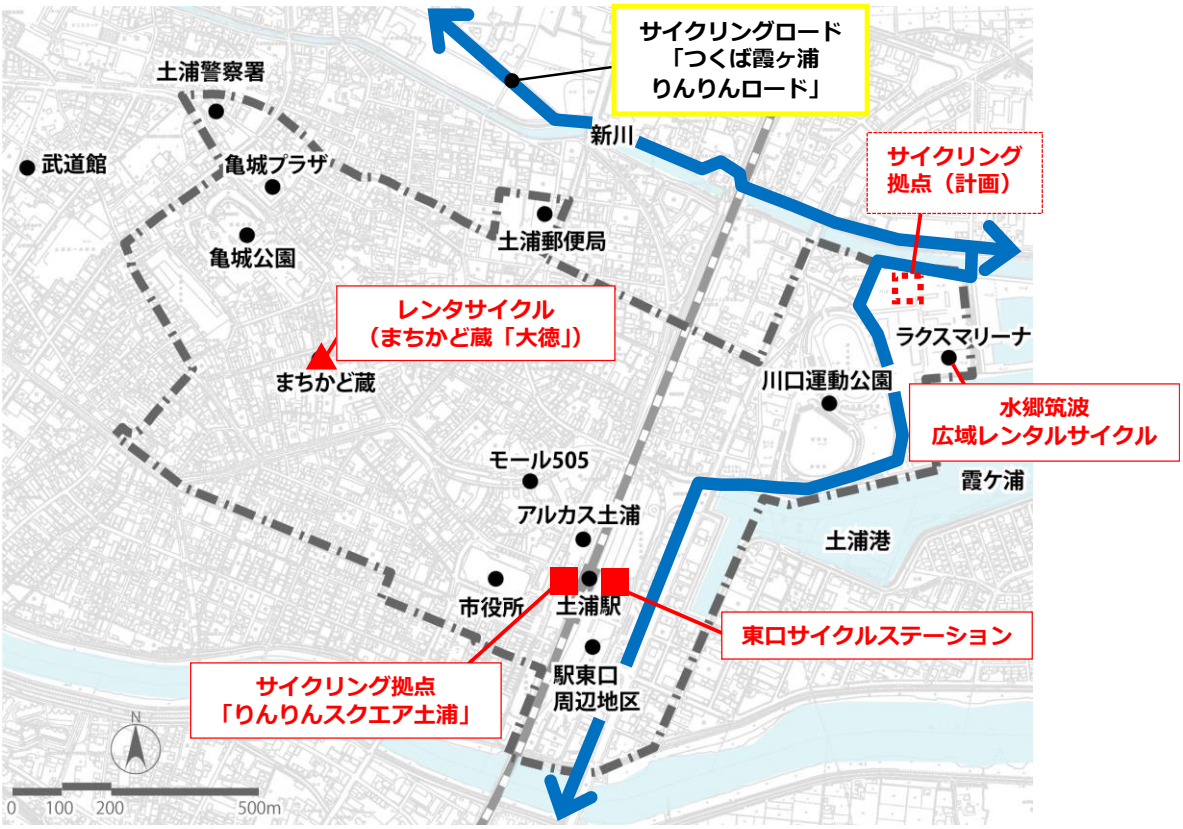
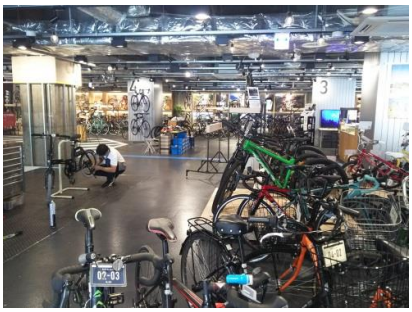


図　中心市街地のサイクリング環境基盤

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。

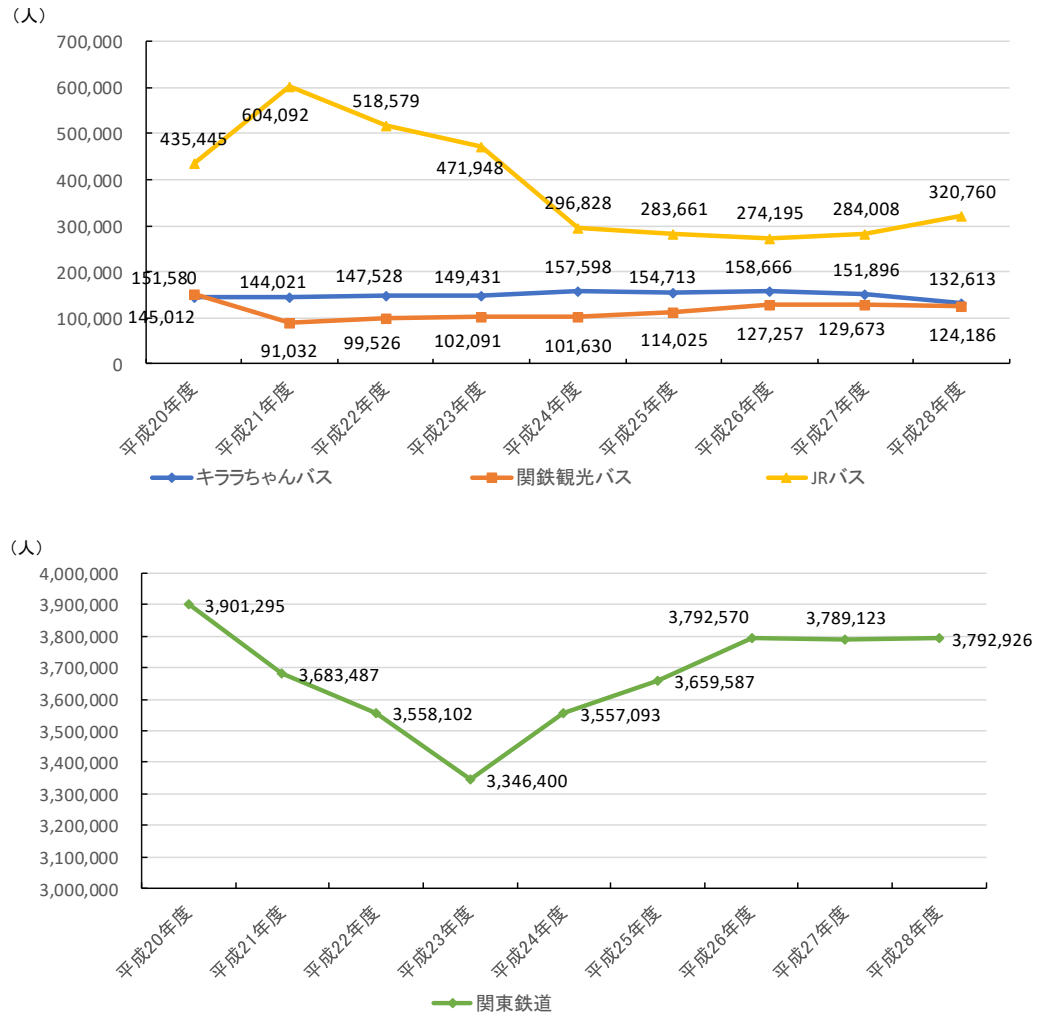
また、平成 21 年には、JR バスが上高津のイオンモール土浦へ運行を開始しており、さらに平成 24 年 6 月 1 日には、関東鉄道グリーンバスによって、かすみがうら市のあじさい館や、行方市の玉造駅と土浦駅西口を結ぶルートが開始された。

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。

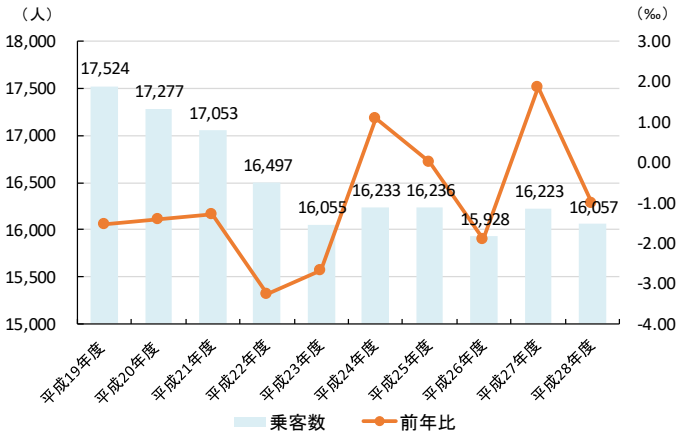


図　JR土浦駅 1 日平均乗車数

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。

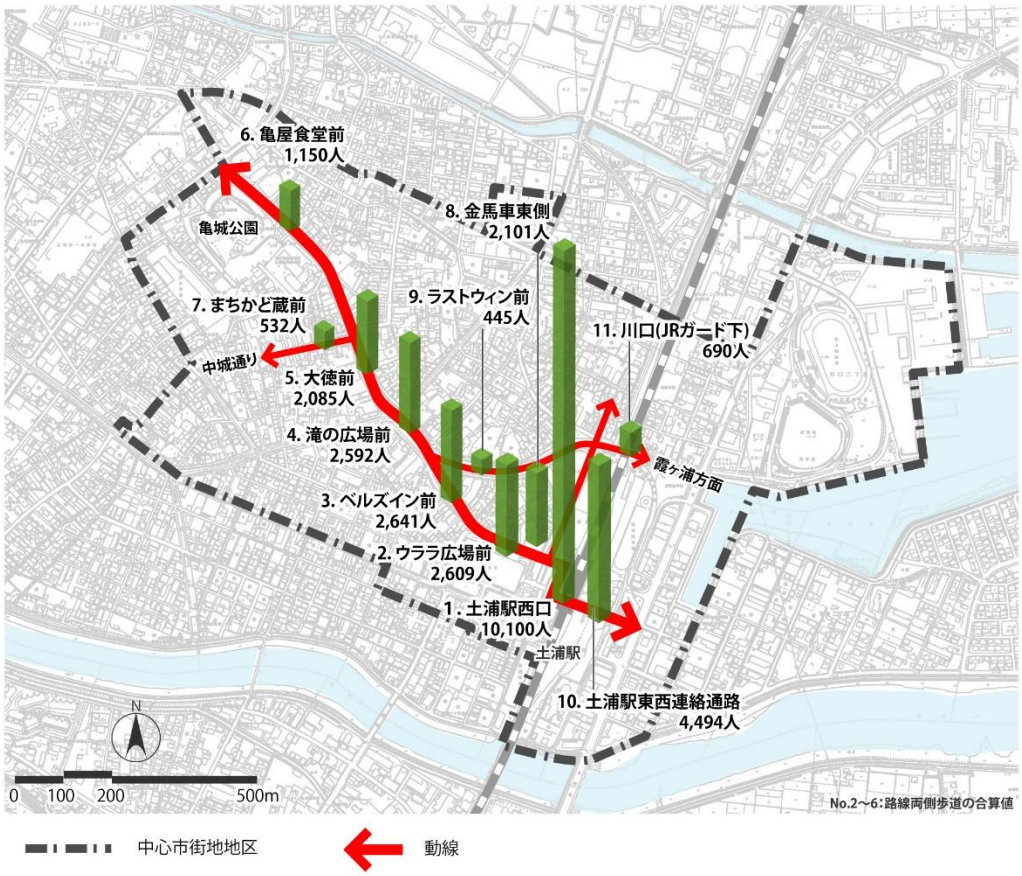


図　平成 29 年度の歩行者交通量（平日）

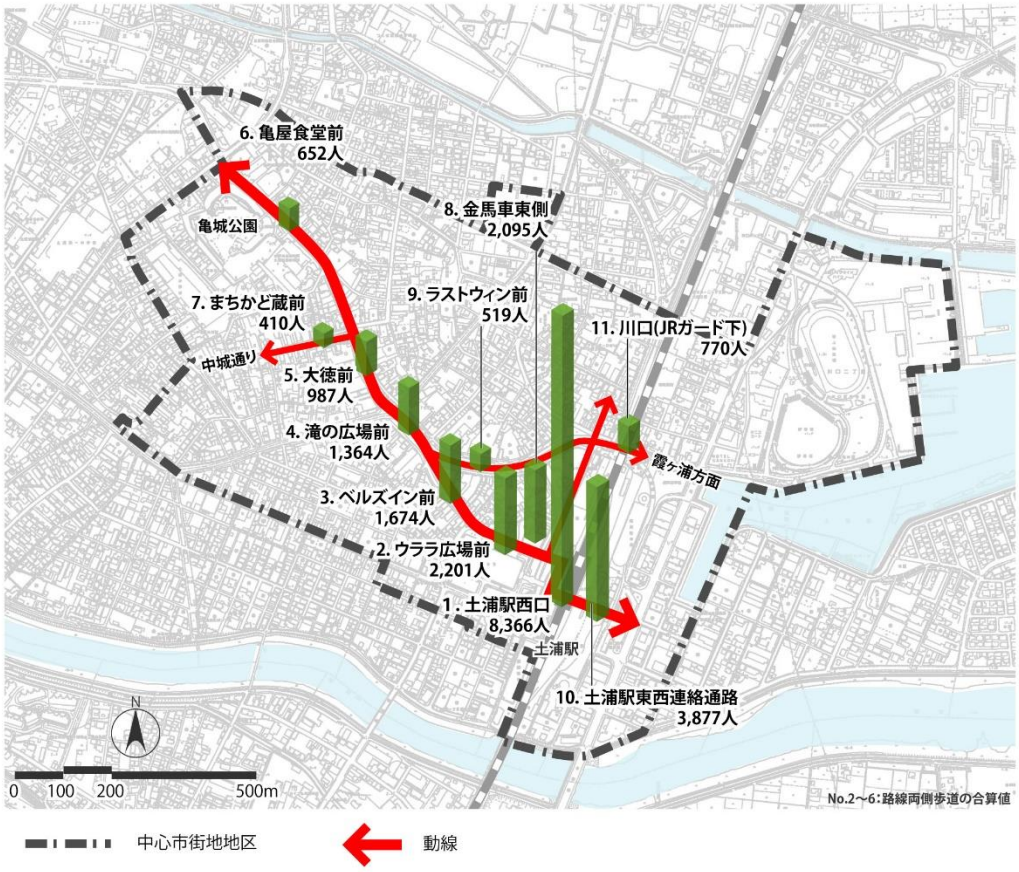


図　平成 29 年度の歩行者交通量（休日）

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%

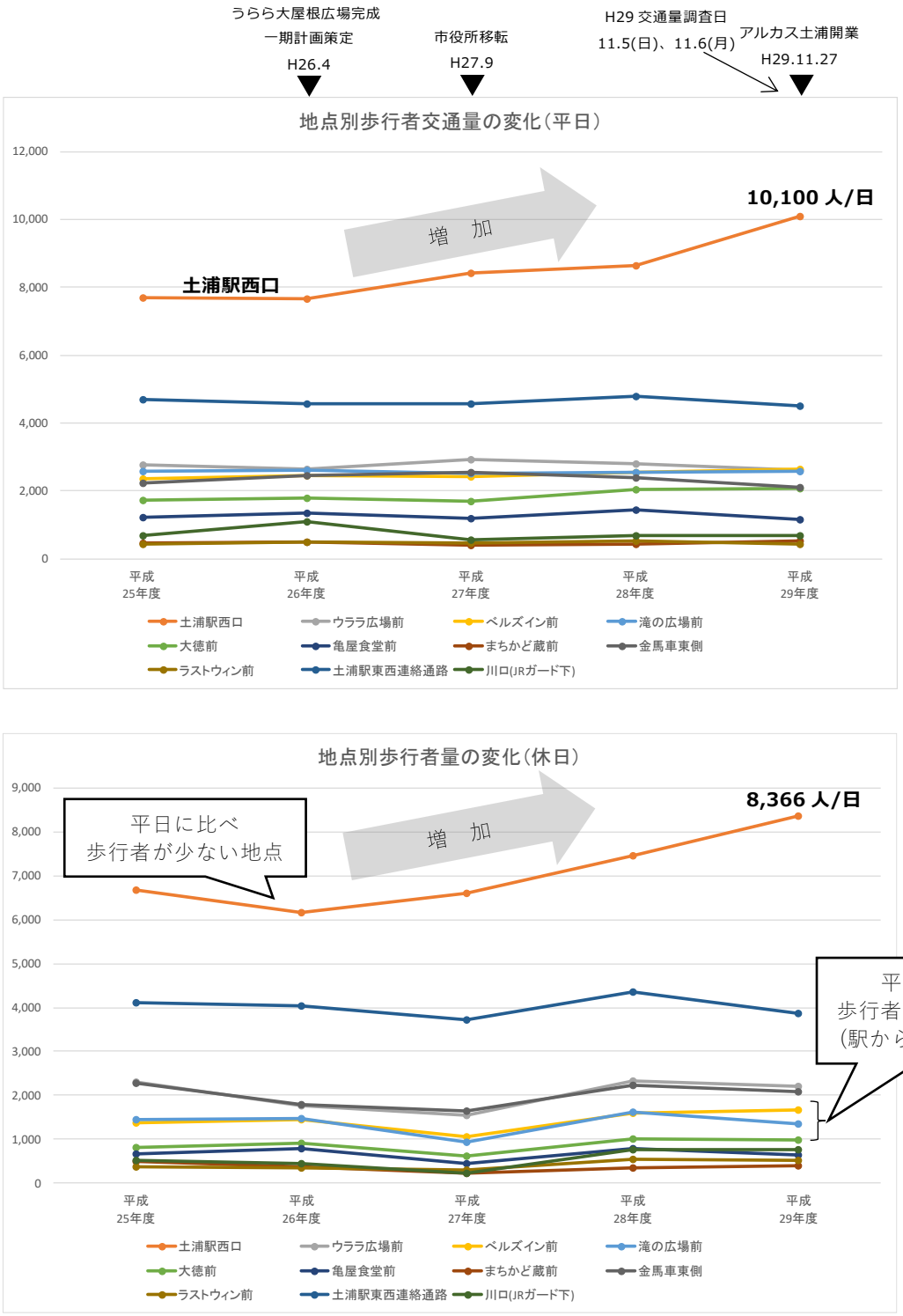


図　平成 29 年度の平日・休日の地点別の歩行者交通量(上段:平日、下段:休日)

（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。

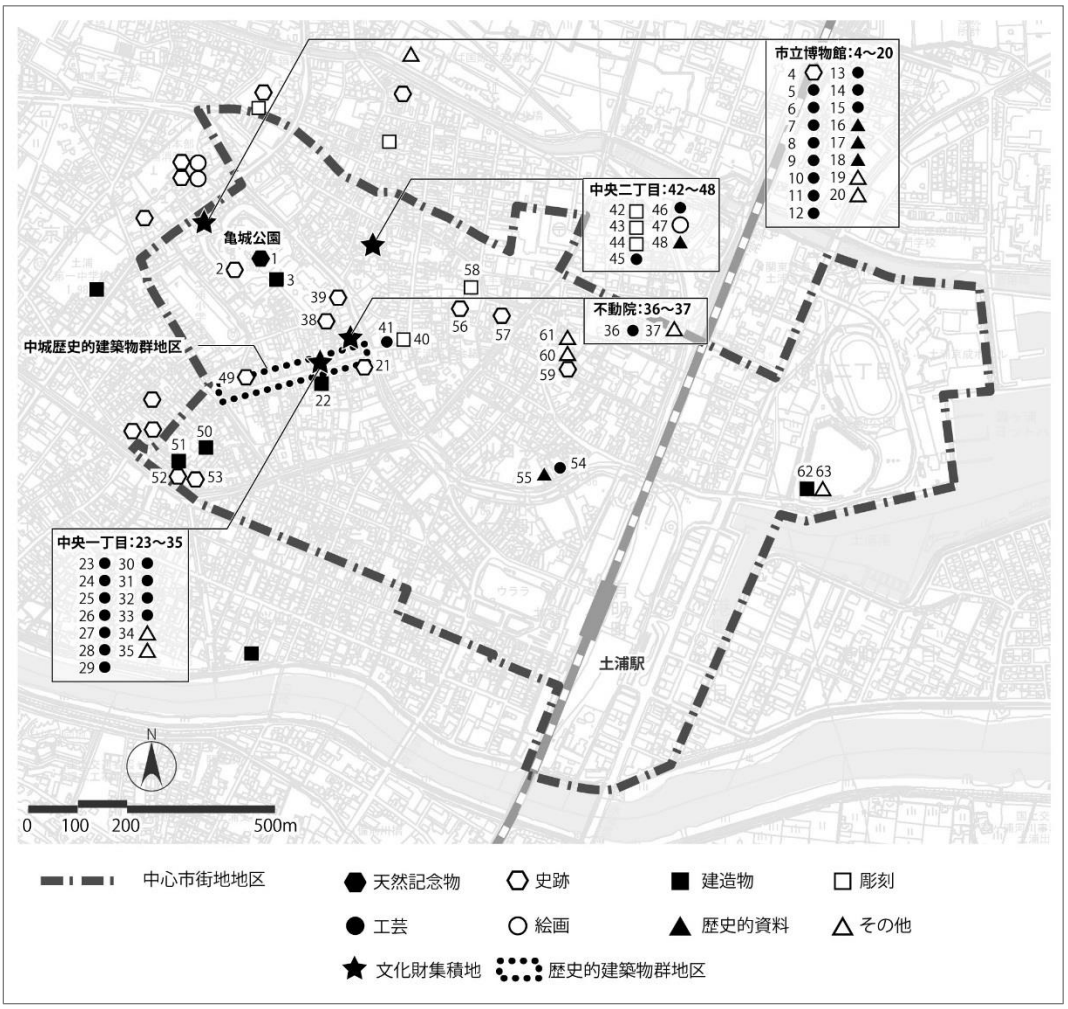

市立博物館:4～20
4 13
5 14
6 15
7 16
8 17
9 18
10 19
11 20
12
中央二丁目:42～48
42 46
43 47
44 48
45
不動院:36～37
36 37
亀城公園
中城歴史的建築物群地区
中央一丁目:23～35
23 30
24 31
25 32
26 33
27 34
28 35
29
土浦駅
N
0 100 200 500m
中心市街地地区
天然記念物
史跡
建造物
彫刻
工芸
絵画
歴史的資料
その他
文化財集積地
歴史的建築物群地区

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。

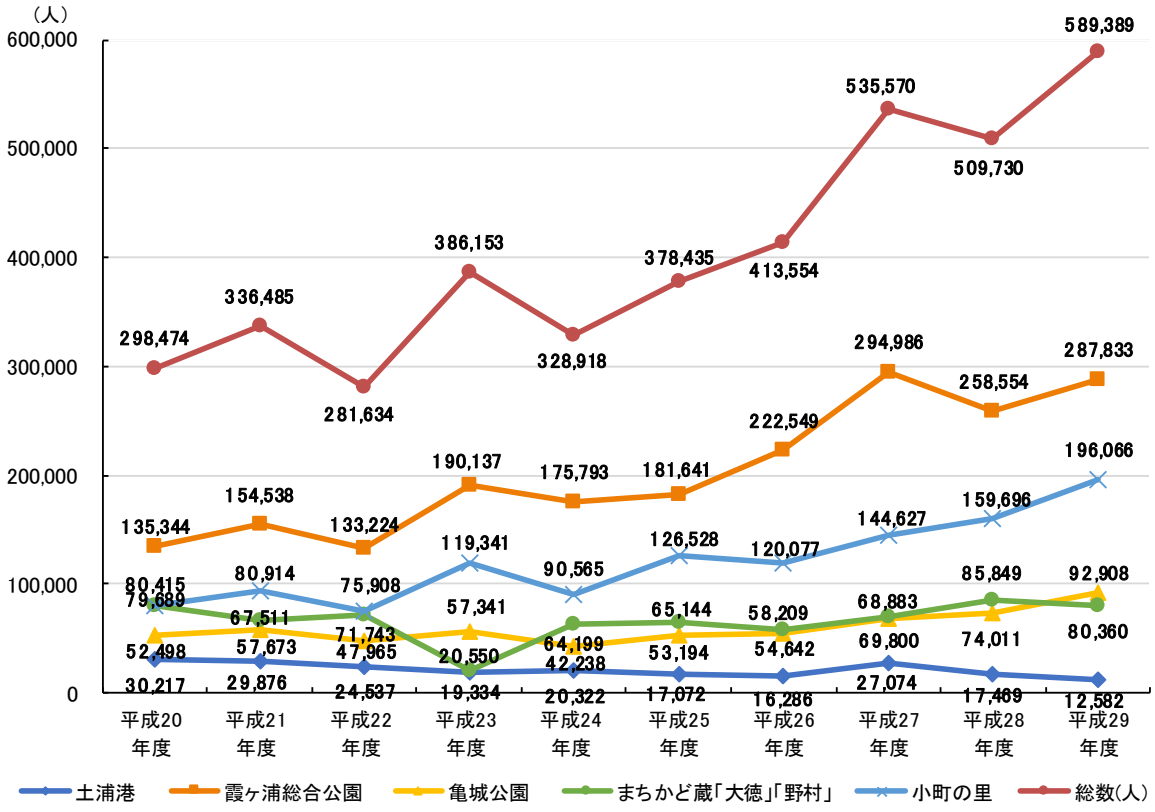


図　観光入込客数の推移

（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

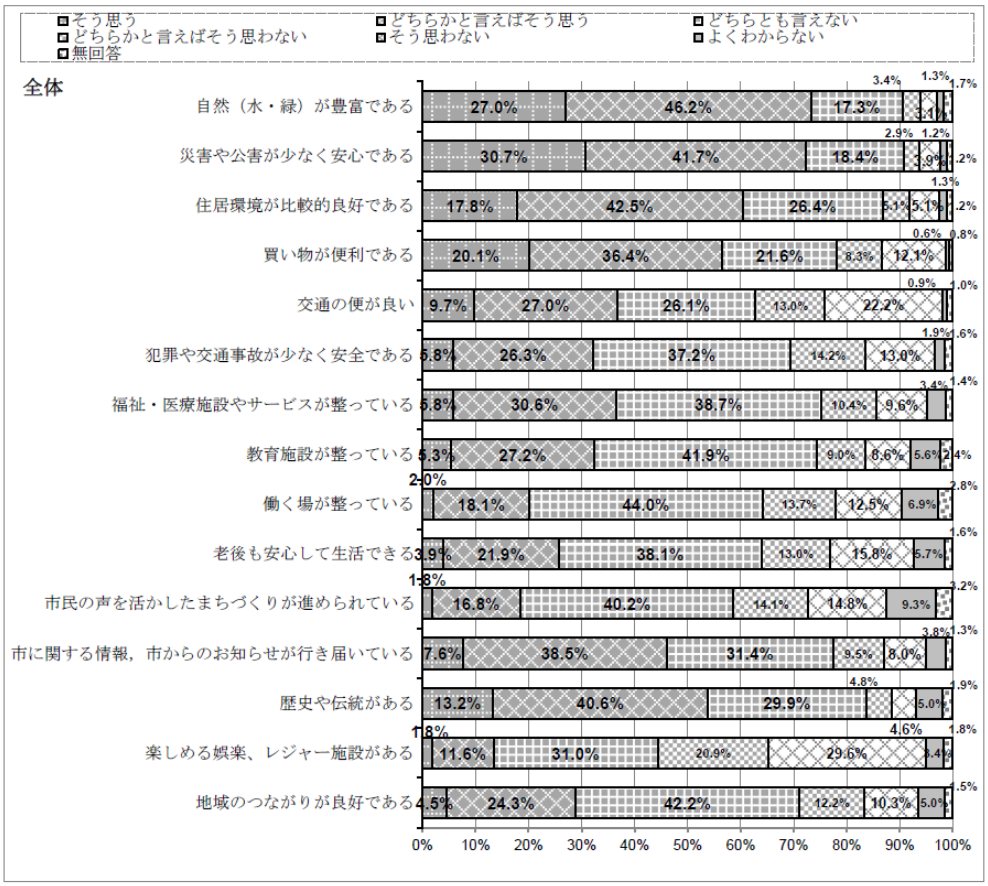
	「平成 27 年度 市民満足度調査」	「中心市街地活性化に関するアンケート」	「まちなか賃貸住宅家賃補助制度に関するアンケート」
対象	市民 20 歳以上	市役所新庁舎・新図書館利用者	補助金申請者
調査期間	H27.11.27～12.21	H30.5.9・5.11	H28.2.16～H30.4.11
有効回収票数	1,188 票	377 票	33 票
実配布数	2,998 票	377 票	33 票
回収率	39.8%	100%	100%

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。

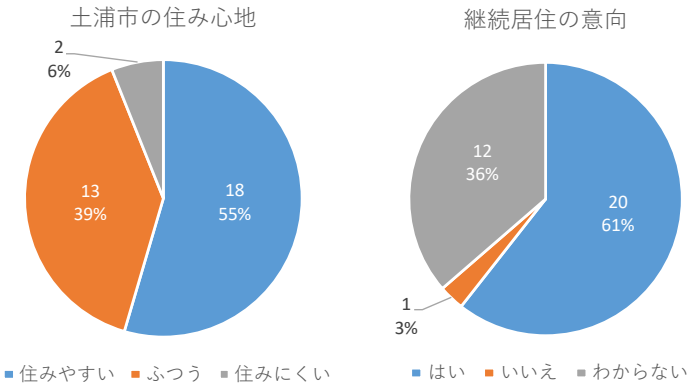


資料出典：平成 27 年度土浦市市民満足度調査報告書

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。



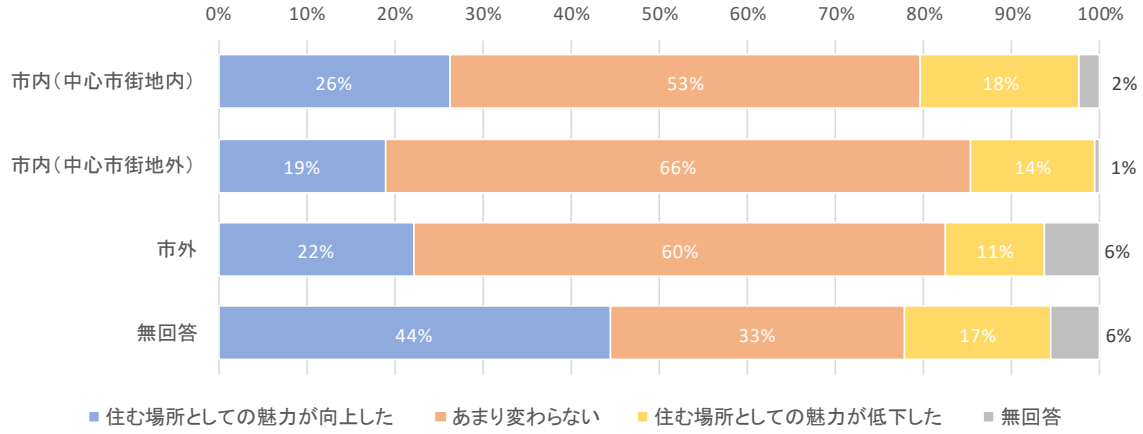
資料出典：「まちなか賃貸住宅家賃補助制度に関するアンケート」

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」

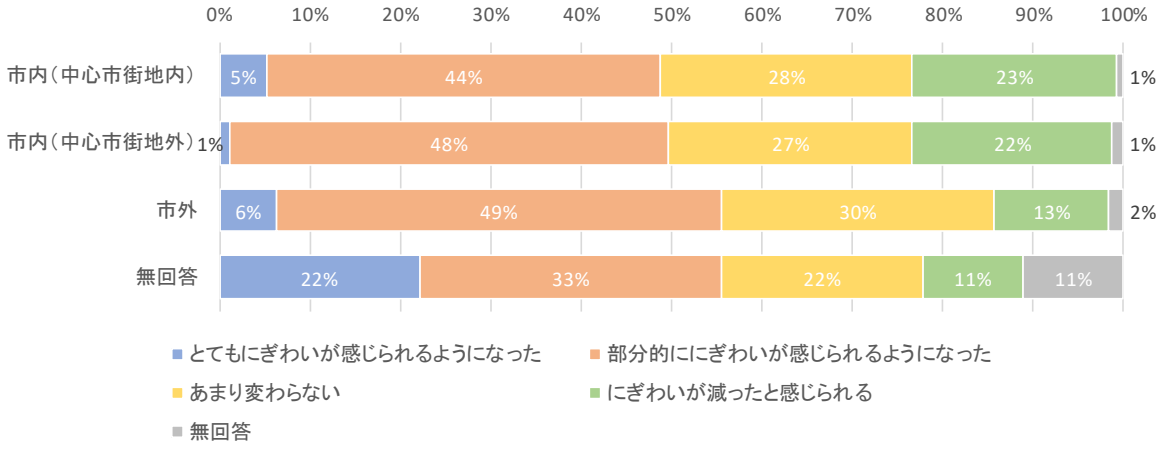
図　中心市街地の居住性について

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。



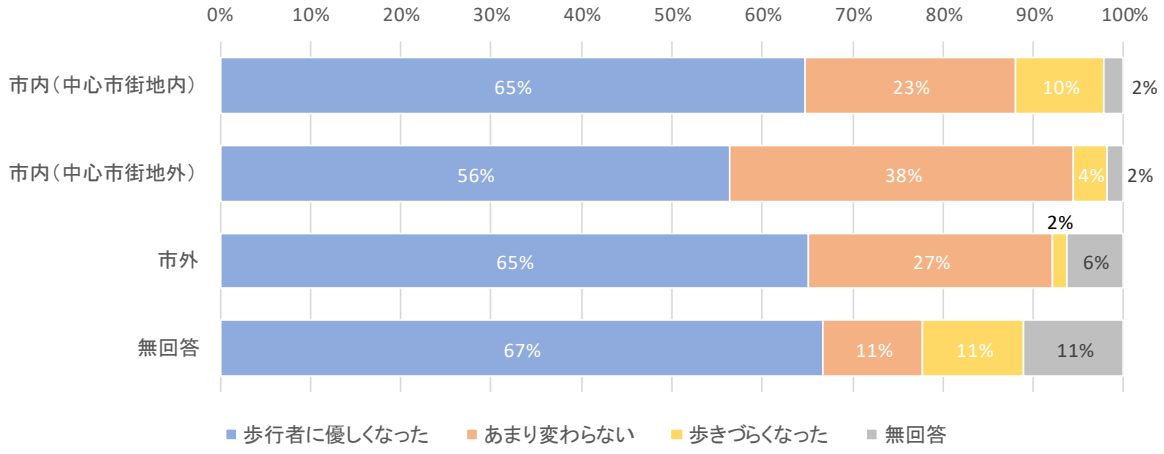
資料出典：「中心市街地活性化に関するアンケート」

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」

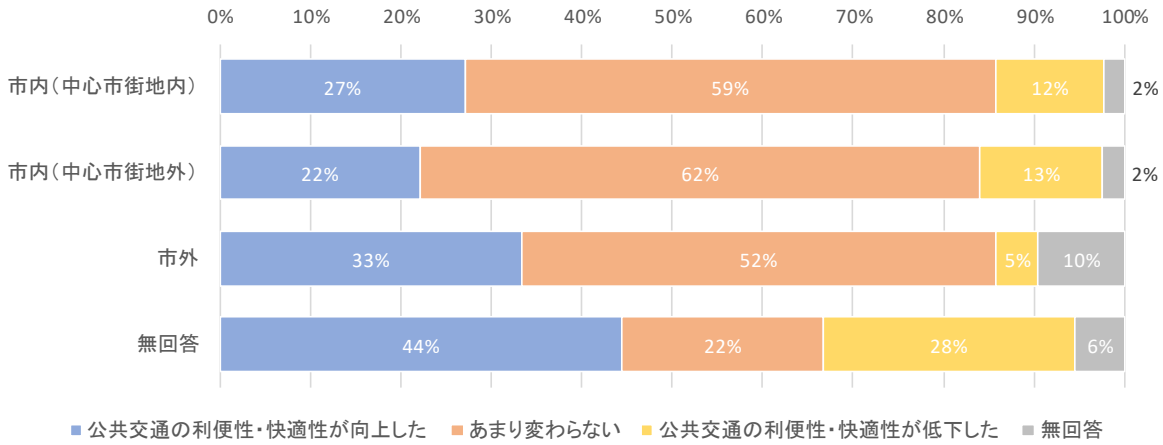
図　中心市街地の歩行者空間について

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。



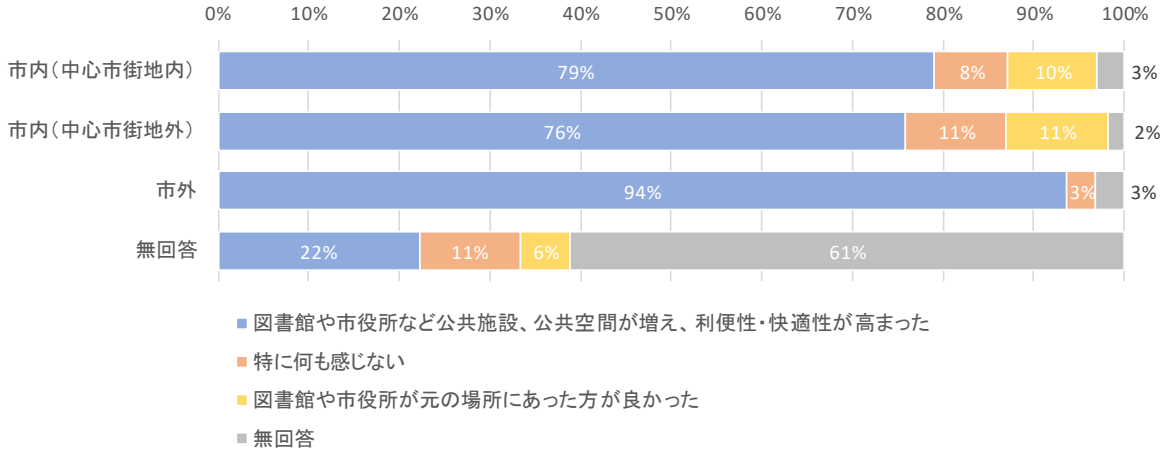
資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

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。



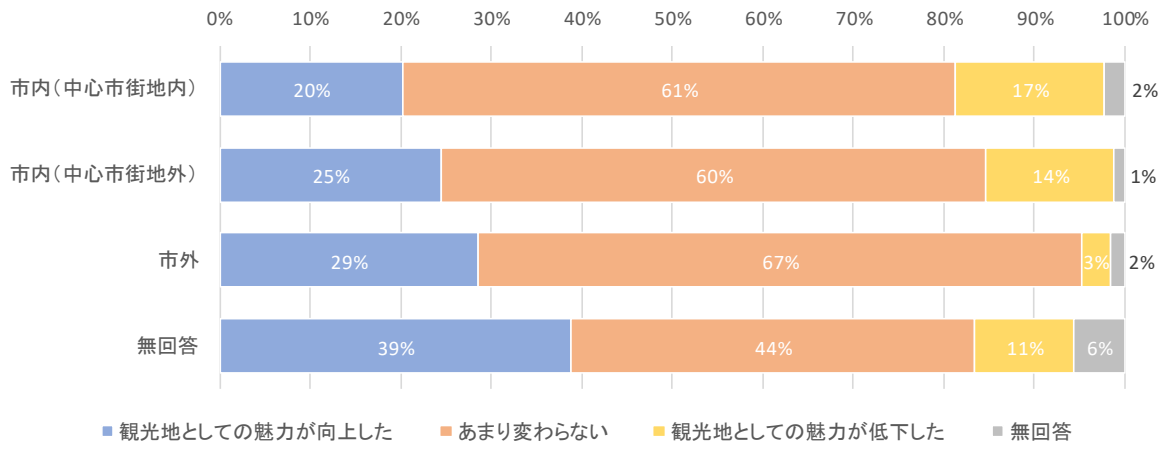
資料出典：「中心市街地活性化に関するアンケート」

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

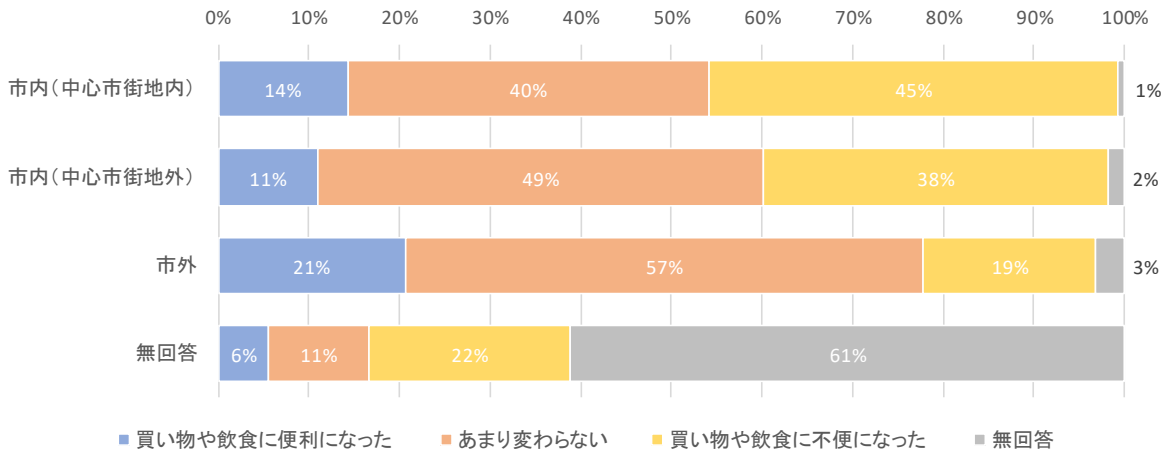
⑧中心市街地の買い物や飲食について

・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」

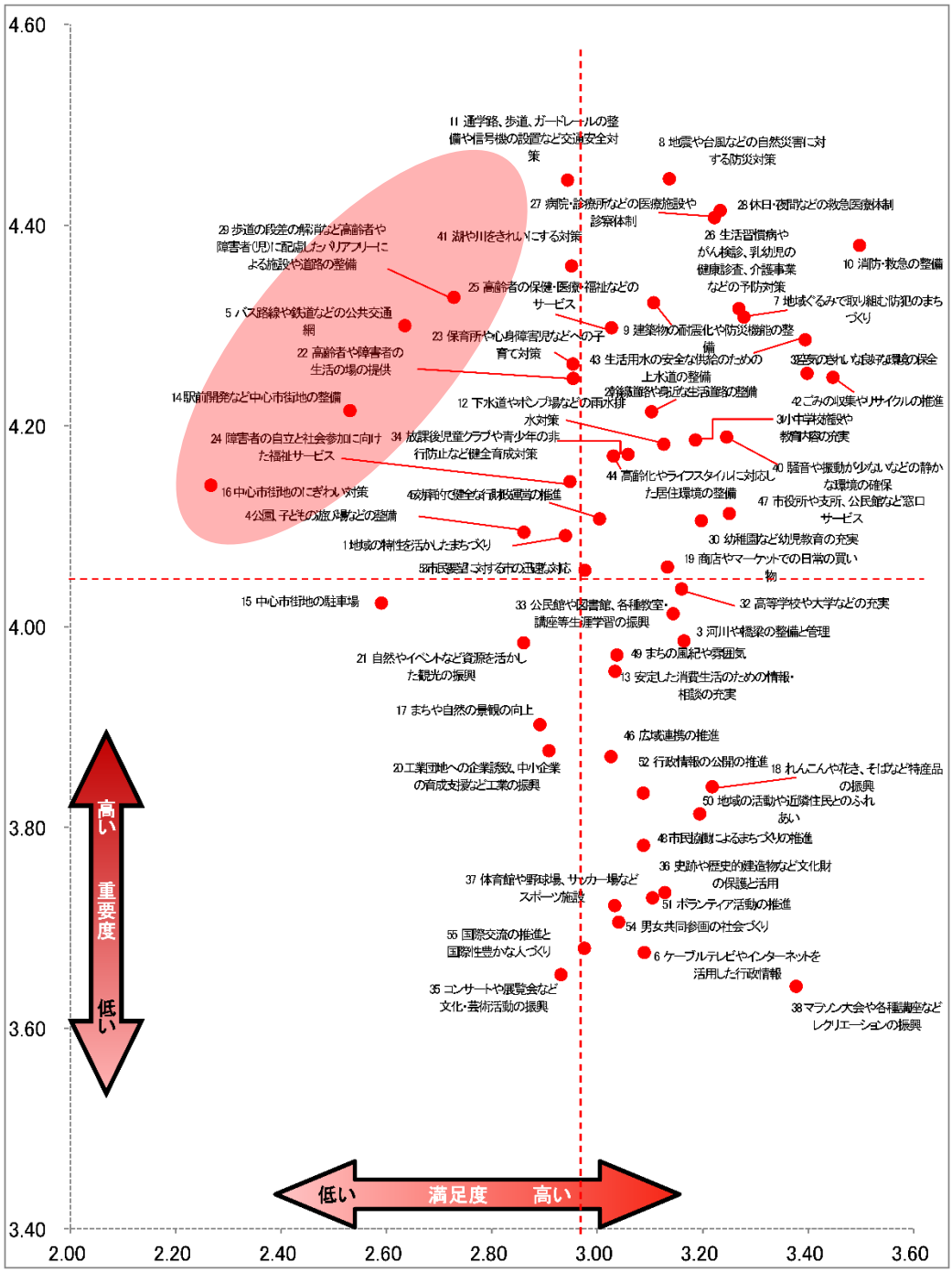
図　中心市街地の買い物や飲食について

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

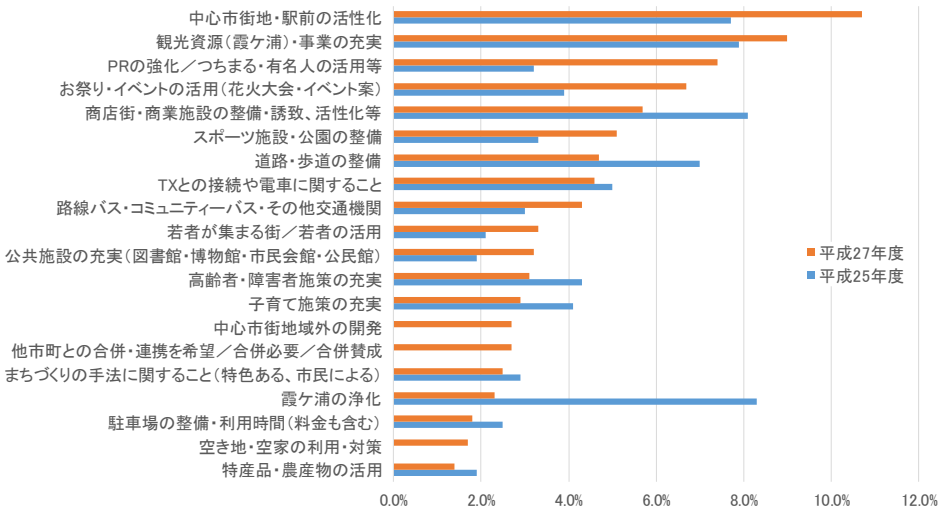
⑩これからのまちづくりに必要と感じるものについて

・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）

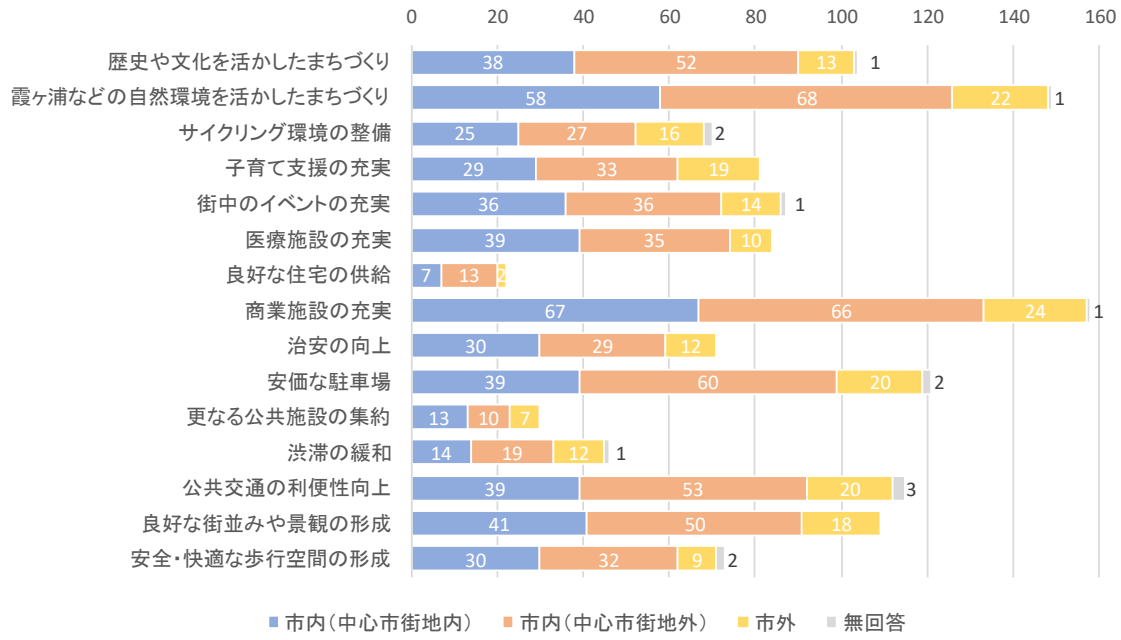
図　まちづくりに対する意見（アイデアや提案など）　回答割合

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。

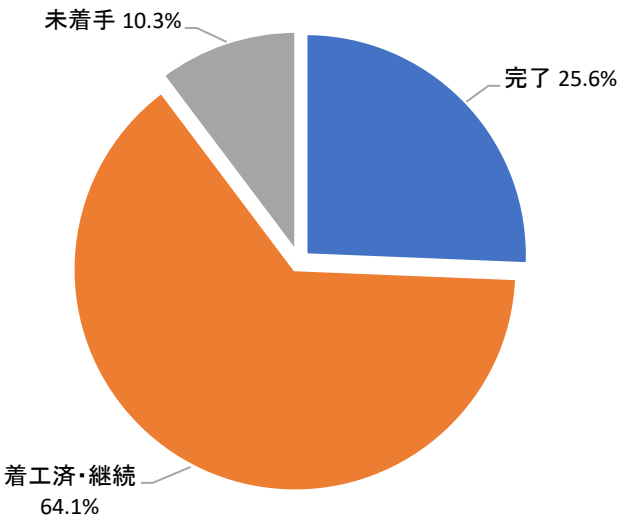


図　事業全体の進捗状況

（２）分野別の事業評価

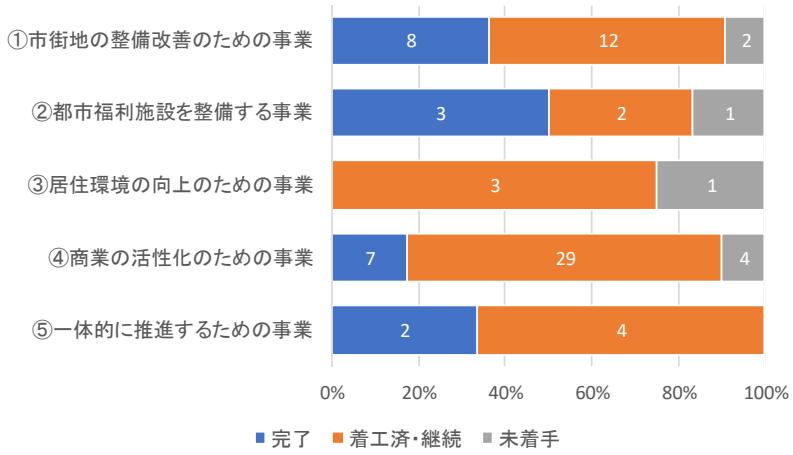


図　5 分野毎の事業の進捗状況

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。

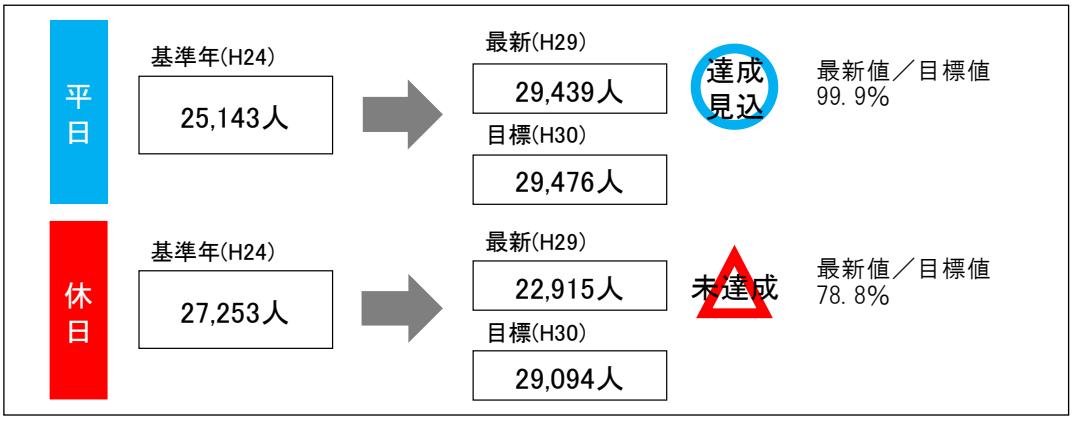
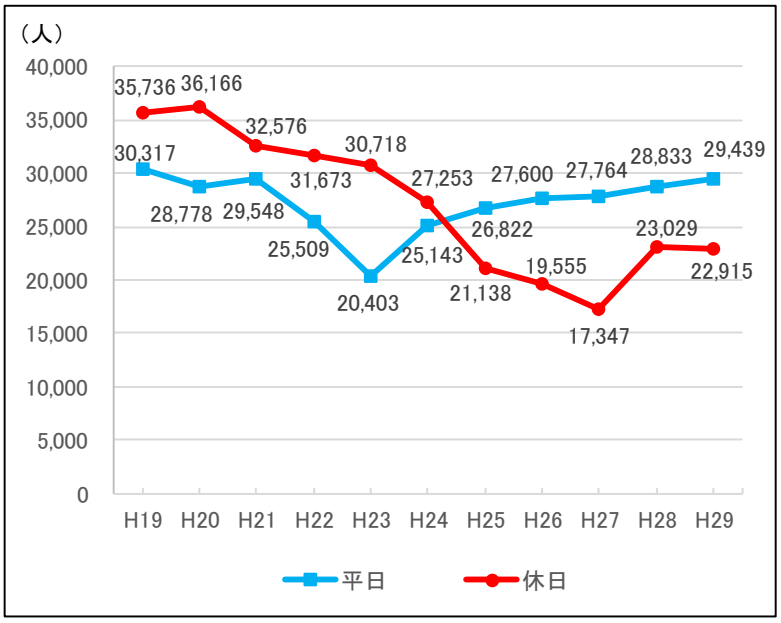


図　歩行者交通量の達成状況



年	（人）
H24	平日：25,143 休日：27,253 （基準値）
H26	平日：27,600 休日：19,555
H27	平日：27,764 休日：17,347
H28	平日：28,833 休日：23,029
H29	平日：29,439 休日：22,915
H30	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。

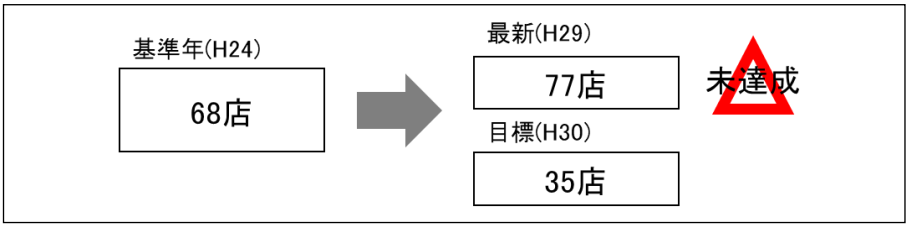
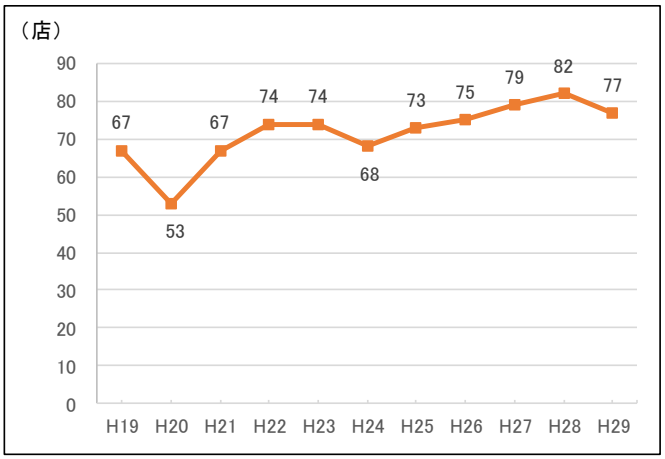


図　空き店舗数の達成状況



年	(店)
H24	68（基準値）
H26	75
H27	79
H28	82
H29	77
H30	35（目標値）

図　中心市街地空き店舗数の推移

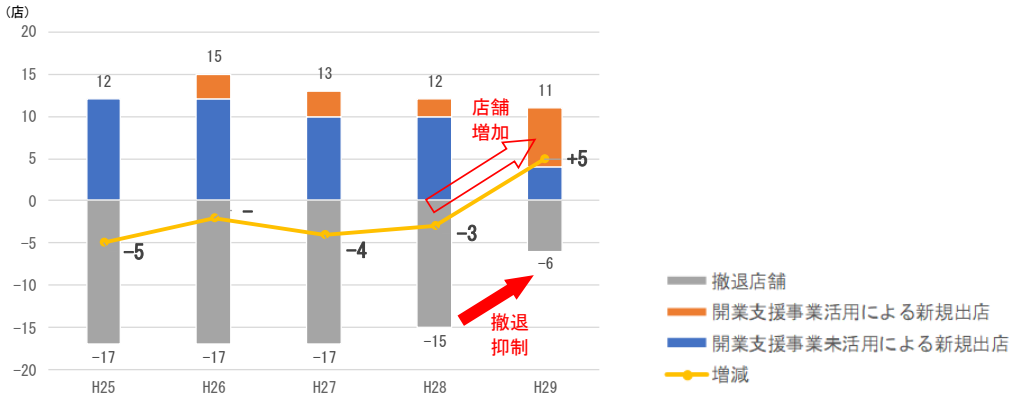


図　店舗の転入出と増減

○「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。

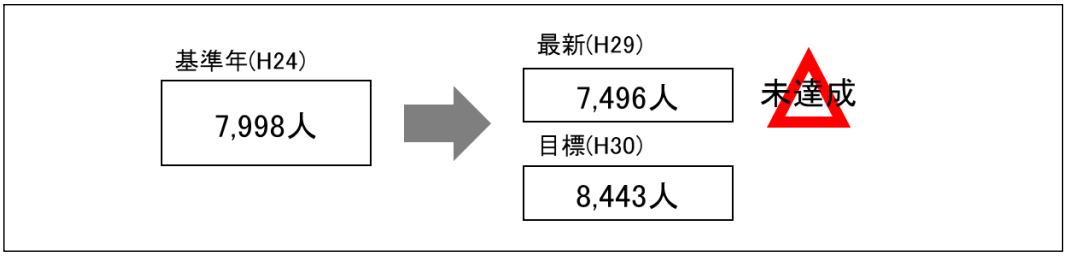
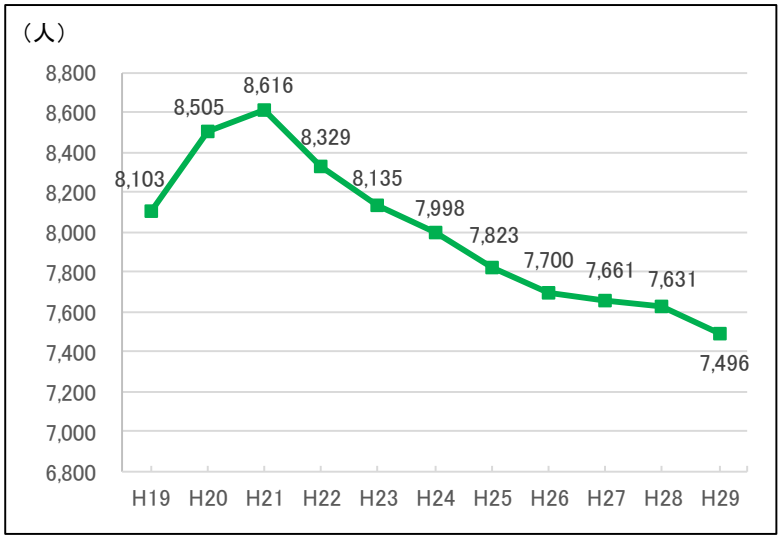


図　居住者人口の達成状況



年	（人）
H24	7,998（基準値）
H26	7,700
H27	7,661
H28	7,631
H29	7,496
H30	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

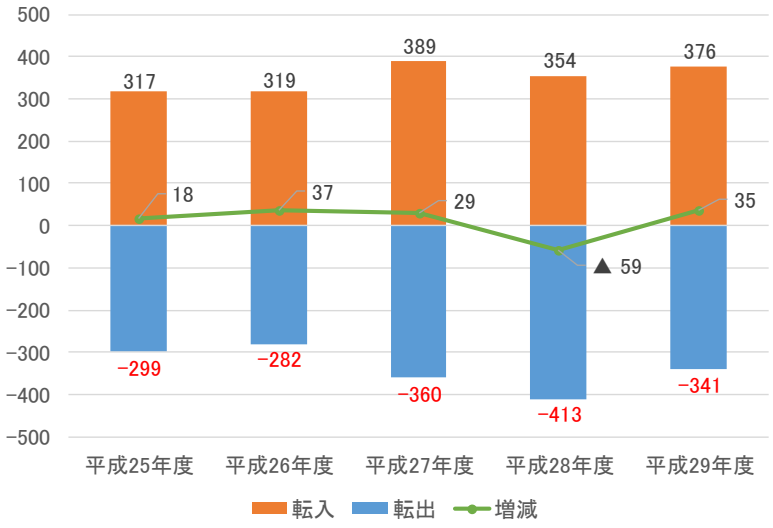


図　中心市街地における転出入

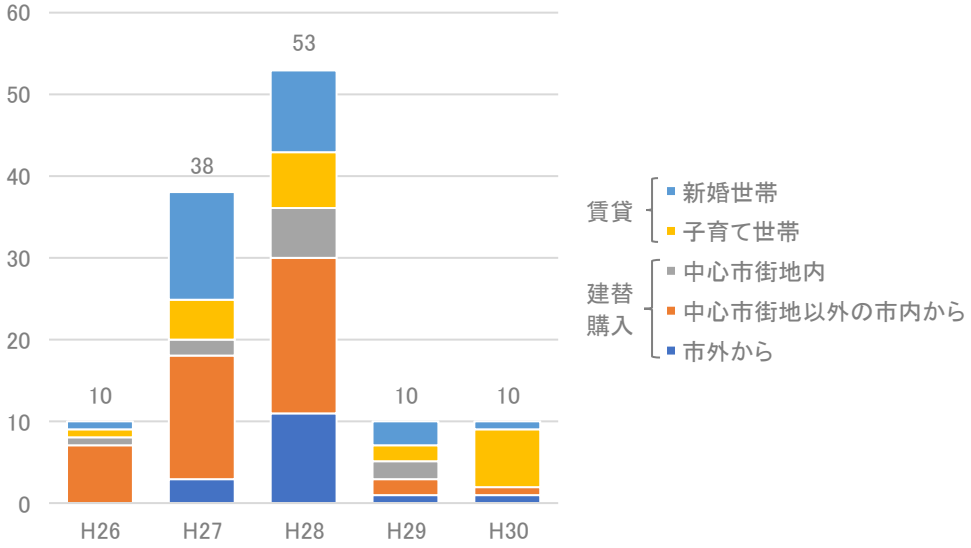


図　まちなか定住促進事業活用実績【世帯数】

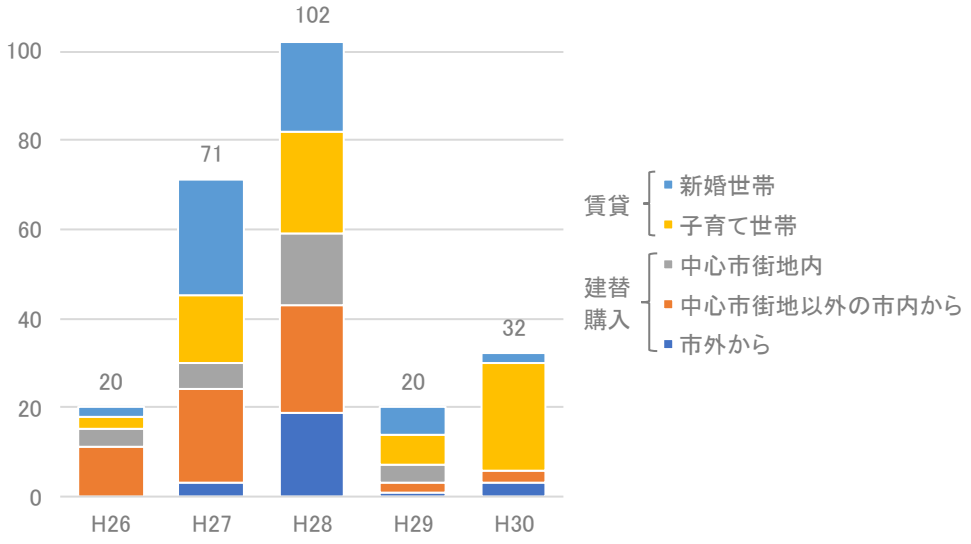


図　まちなか定住促進事業活用実績【人口】

○「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。

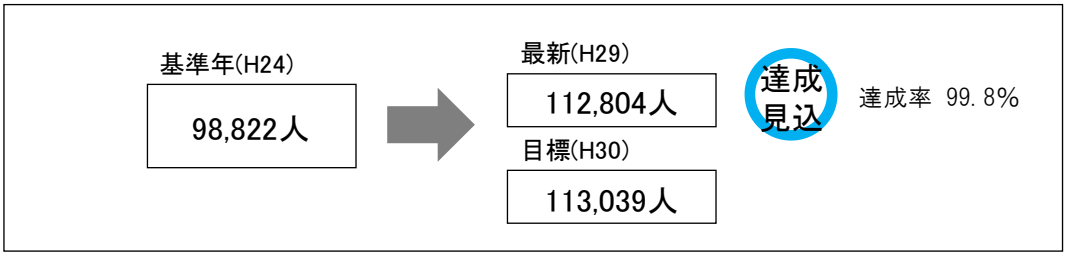
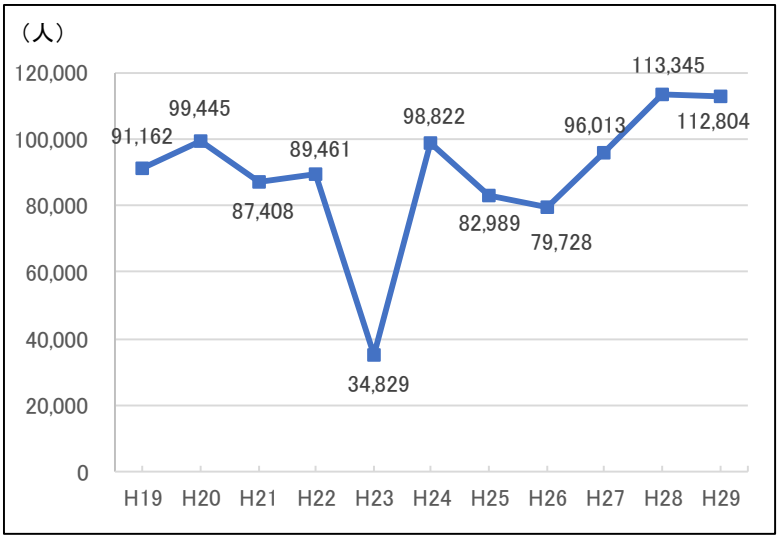


図 観光関連施設利用者数の達成状況



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。

○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。

○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

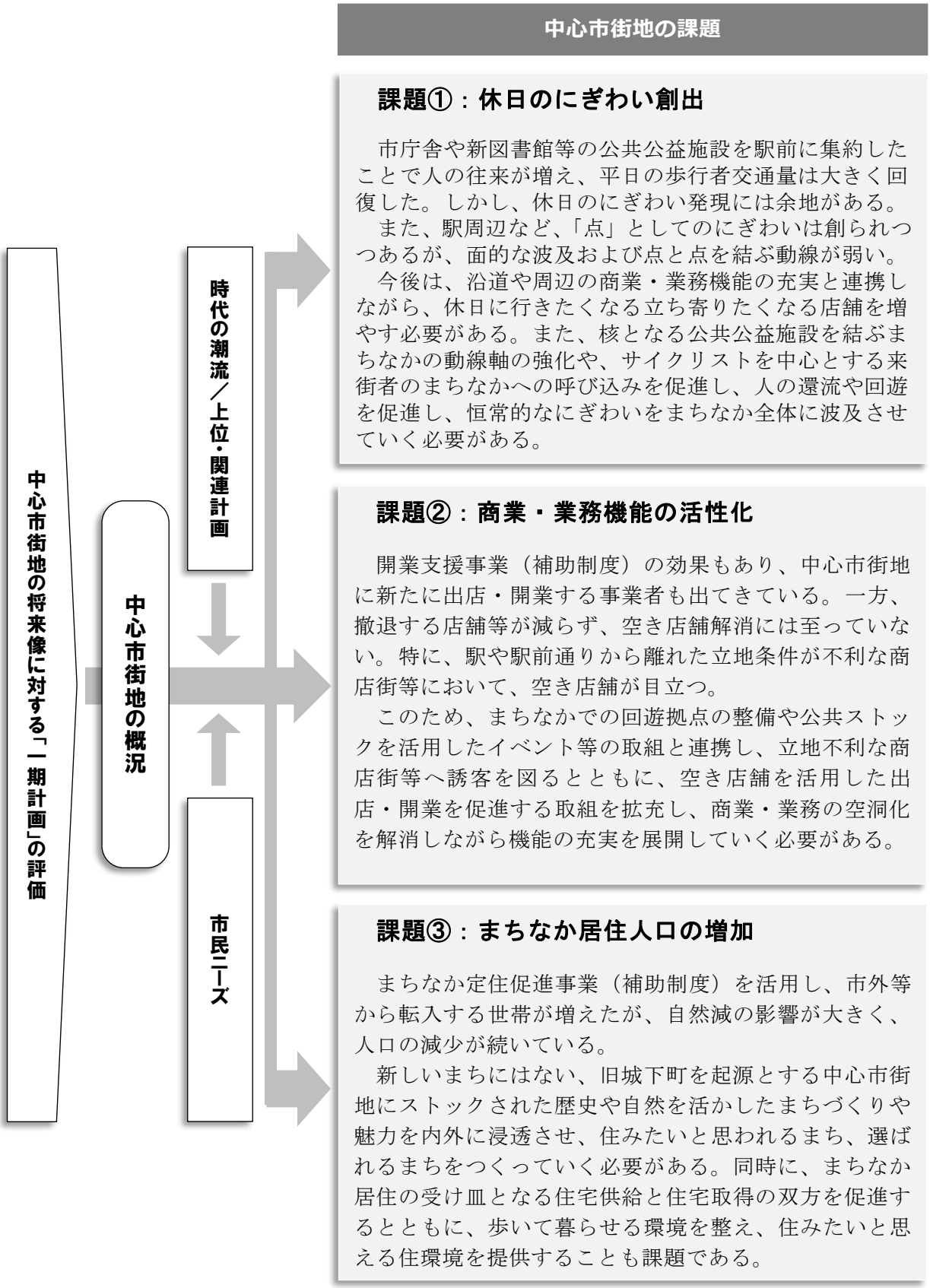
・ 事業はおおむね予定通り進捗。
・ 土浦駅前に集約化した市庁舎や図書館等の中核的な公共公益施設のハード事業等が主要な成果の一つ。

□ 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。



【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

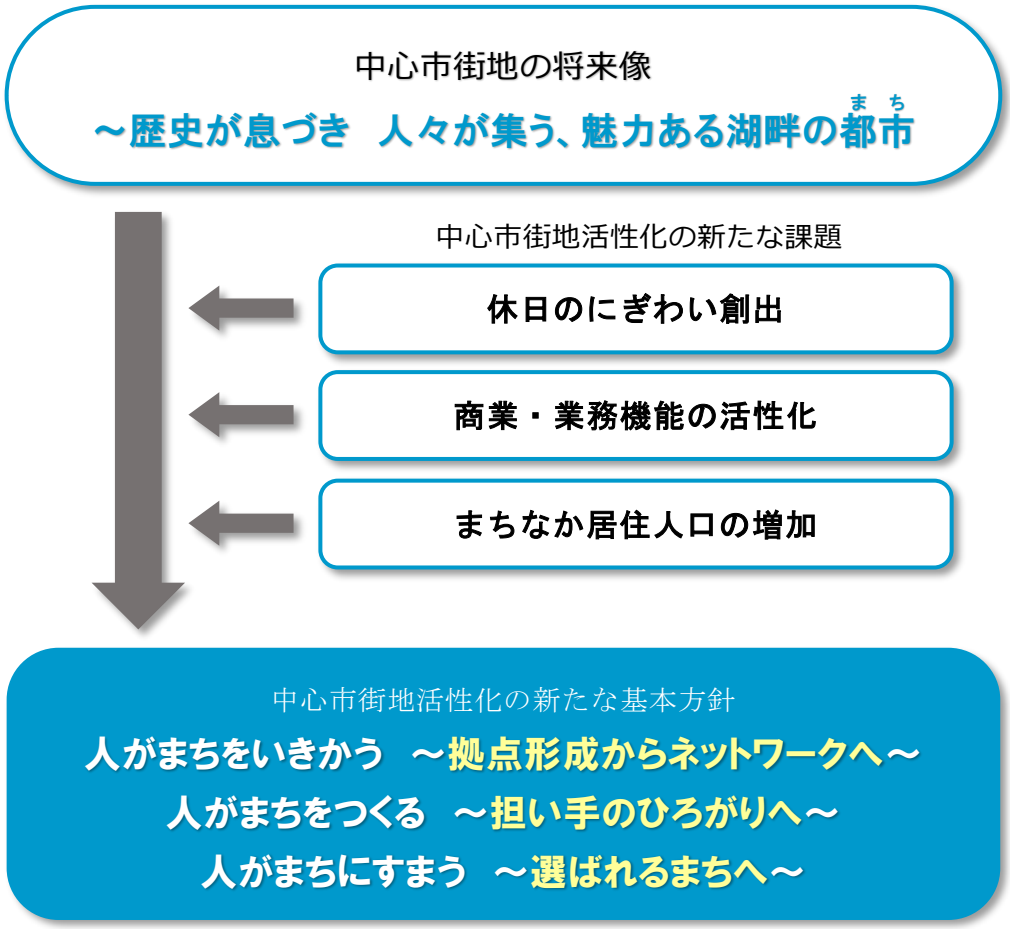
一期計画において新市庁舎の整備や図書館を核とした土浦駅前北地区第一種市街地再開発事業を実施し、新たな中心市街地の姿が見えてきたところである。

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

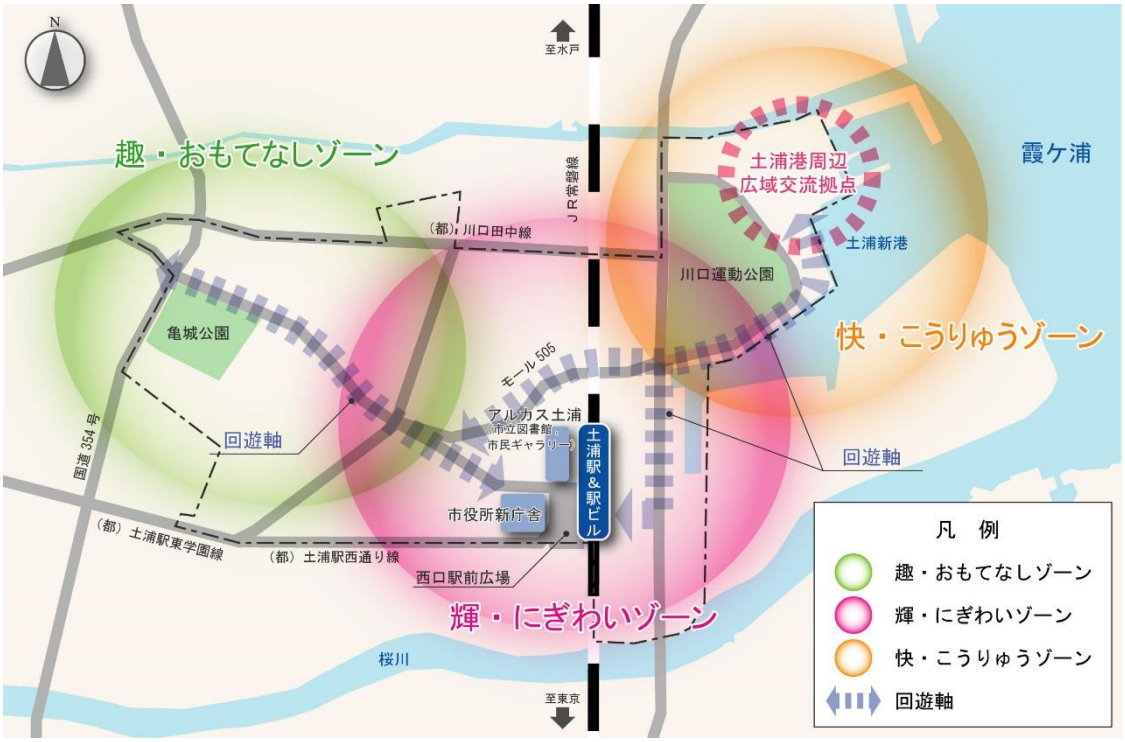


図　中心市街地の土地利用方針

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。