

## 第4章 重点区域の位置及び区域

### 1 重点区域の位置及び区域

#### (1) 歴史的風致の分布

本市は日本第2位の面積を誇る湖「霞ヶ浦」と筑波山麓に代表される豊かな自然に恵まれているとともに、先史の遺跡が確認されるなど、長い歴史を有しており、市内には歴史と伝統を反映した人々の活動と歴史的な建造物が脈々と受け継がれてきている。

「第2章 土浦市の維持向上すべき歴史的風致」では、それらの歴史上価値の高い建造物の分布と、そこで行われる歴史、文化、伝統を反映した人々の活動が現在も継続的に行われている良好な市街地を対象に、5つのテーマと10の歴史的風致を設定した。

#### テーマ1 霞ヶ浦と共に生きる人々の暮らし

(霞ヶ浦の魚食文化と豊かな水を利用したレンコン栽培)

- 1-1 【霞浦天恵】霞ヶ浦の恵み 魚食文化にみる歴史的風致
- 1-2 【蓮華微笑】日本一のレンコン栽培にみる歴史的風致

#### テーマ2 霞ヶ浦と筑波山に育まれた信仰と祭り

(各地域で大切に育まれてきた信仰や祭礼等の文化)

- 2-1 【駆馬砂塵】中世から続く山ノ荘地域の祭礼行事にみる歴史的風致
- 2-2 【真鍋響動】鹿島神社祭礼にみる歴史的風致
- 2-3 【郷土覆育】郷土の行事・祈願等にみる歴史的風致

#### テーマ3 受け継がれる湖畔の城下町の伝統

(江戸時代から受け継がれる八坂神社祭礼等と醤油醸造)

- 3-1 【城下威風】城下町の祭礼等にみる歴史的風致
- 3-2 【紫香一滴】醤油づくりにみる歴史的風致

#### テーマ4 郷土から天文まで、教育先進地のまなざし

(土浦の学習の風土と精神)

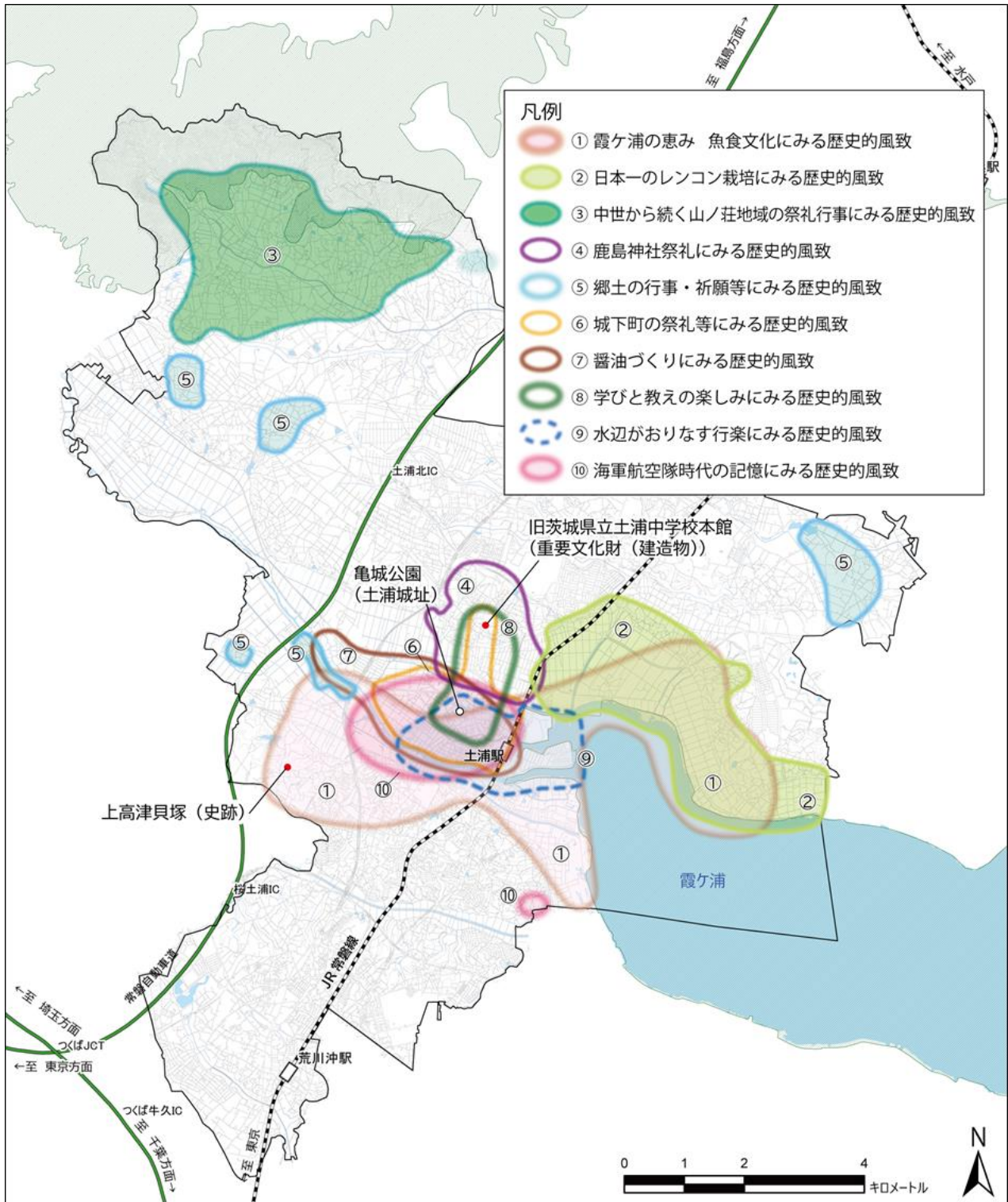
- 4-1 【郁文円環】学びと教えるの楽しみにみる歴史的風致

#### テーマ5 水郷の遊覧都市と海軍航空隊の記憶

(水辺の行楽の旺盛と戦争の記憶を伝える花火大会や土浦海軍航空隊慰霊祭)

- 5-1 【水郷遊覧】水辺がおりなす行楽にみる歴史的風致
- 5-2 【煙火追憶】海軍航空隊時代の記憶にみる歴史的風致

土浦市全域における歴史的風致の位置



## (2) 重点区域の位置

### ① 重要文化財及び史跡と関連する歴史的風致

重点区域の設定にあたっては、歴史まちづくり法の第2条第2項により「文化財保護法の規定により重要文化財、重要有形民俗文化財又は史跡名勝天然記念物として指定された建造物の用に供される土地」と定められている。本市において、重要文化財（建造物）及び史跡に該当するものは、旧茨城県立土浦中学校本館と上高津貝塚であり、重点区域の設定はこれらに関連する4つの歴史的風致が広がる地域を基本とし、土浦市景観計画や文化財保存活用地域計画等の関連計画との連携や整合性、第3章で挙げた課題等を鑑み範囲を考えるものとする。

#### 重要文化財及び史跡と関連する歴史的風致

	重要文化財及び史跡	関連する歴史的風致
ア	上高津貝塚	1-1 霞ヶ浦の恵み 魚食文化にみる歴史的風致
イ	旧茨城県立土浦中学校本館	2-2 鹿島神社祭礼にみる歴史的風致 3-1 城下町の祭礼等にみる歴史的風致 4-1 学びと教えるの楽しみにみる歴史的風致

上高津貝塚を核とする「霞ヶ浦の恵み 魚食文化にみる歴史的風致」では、古代からの湖の恵みを受けた信仰を示す大杉神社祭礼のほか、現在に引き継がれた魚食文化を感じさせる川魚料理を提供する飲食店がみられる範囲で風致が広がっている。

また、旧茨城県立土浦中学校本館を核とする「鹿島神社祭礼にみる歴史的風致」、「城下町の祭礼等にみる歴史的風致」では、祭礼行事を担う氏子町内の範囲で風致が広がっている。また、「学びと教えるの楽しみにみる歴史的風致」では、旧茨城県立土浦中学校本館から旧城下町にかけての範囲に、学びの営みを感じさせる風致が広がっており、全域が上記祭礼の氏子町内の範囲に含まれている。

## ② 重点区域設定の考え方

本市の重要文化財及び史跡は、旧茨城県立土浦中学校本館及び上高津貝塚であり、その中間に土浦城址が位置している。

本市は、江戸時代に土浦城を中心に城下町が整備されたことを礎に、商都として発展するとともに、明治時代には旧土浦城本丸が土浦県庁、新治県庁として利用されるなど、行政の中心地としても発展してきた。

現在、土浦城址は、「土浦城跡及び櫓門」として県史跡に指定され、櫓門は、本丸にある櫓門として関東地方唯一の遺構であるとともに、亀城公園として市民の憩いの場となっており、その周辺には歴史的な建造物が集積するなど、土浦城址とその周辺の地区は、本市の象徴的な存在となっている。

一方、第3章に挙げた本市における課題に関しては、歴史的な建造物の老朽化や取り壊しに起因する町並み景観への影響、各地の祭礼や行事における担い手不足や継承問題、歴史的風致への関係人口増加や周遊環境の向上等があげられ、これらの課題は市全域にみられるが、歴史的な建造物の滅失に関しては、土浦城址周辺に顕著に表れている。

そのため、重点区域は、重要文化財及び史跡である旧茨城県立土浦中学校本館及び上高津貝塚に関連する歴史的風致の範囲を基本とするとともに、土浦城址及びその周辺を含めることとする。

重点区域の設定にあたっては、本計画の関連計画及び歴史的な建造物の集積状況等を踏まえるとともに、用途界、道路界等により、範囲を絞り込んで設定しており、関連計画との関係性については、土浦市景観計画の景観重点地区「霞ヶ浦湖畔地区」、「旧城下町とその周辺地区」、「JR土浦駅周辺地区」及び土浦市文化財保存活用地域計画の文化財保存活用区域「土浦城文化財保存活用区域」、「桜川文化財保存活用区域」が、重点区域と広い重なりを有している。

なお、旧茨城県立土浦中学校本館と上高津貝塚周辺は地理的に離れているが、それぞれに関連する歴史的風致が重なり合っていると同時に、その重なり合いがみられる範囲には、旧茨城県立土浦中学校本館と上高津貝塚に関連しない歴史的風致も複層的に存在しており、これらの区域を一体的に整備することにより、本市を代表する文化財間に回遊性が生まれ、市全体の歴史的風致の維持及び向上並びに課題の解消に向け効果が期待できることから、重点区域は、旧茨城県立土浦中学校本館と上高津貝塚を包含した一つの区域として設定する。

### (3) 重点区域の区域

桜川の北側については、主に八坂神社祇園祭及び鹿島神社祭礼を担う氏子町内の範囲とする。本エリアには、旧城下町周辺や真鍋宿周辺に歴史的な建造物が集積していることから、これらを包括する範囲で、祭礼の山車・神輿のルート、県道や市道の主要道路、都市計画の用途地域を境界として設定する。

また、桜川の南側については、主に大杉神社祭礼及び魚食文化を感じさせる川魚料理を提供する飲食店がみられる範囲とする。本エリアは、大杉神社祭礼が主に通るルートであり、他の文化財と上高津貝塚を繋ぐ主要道路である県道土浦坂東線を境界として設定する。また、西側の境界については、重要文化財に係る風致以外の歴史的風致を繋ぐ主要道路（国道6号、県道土浦境線）を境界として設定する。

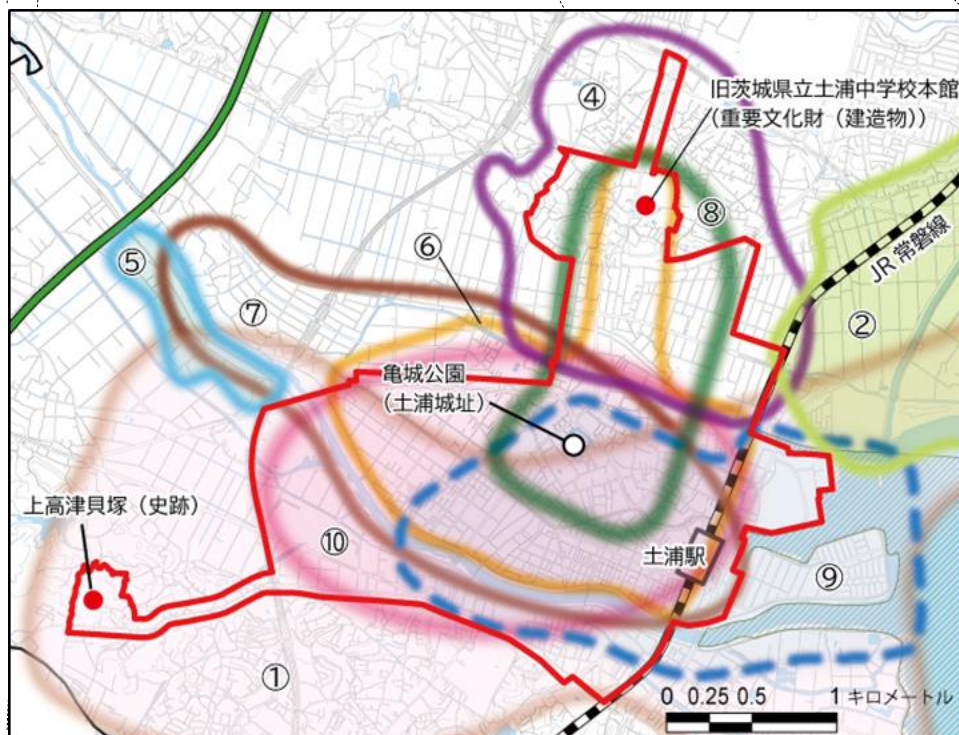
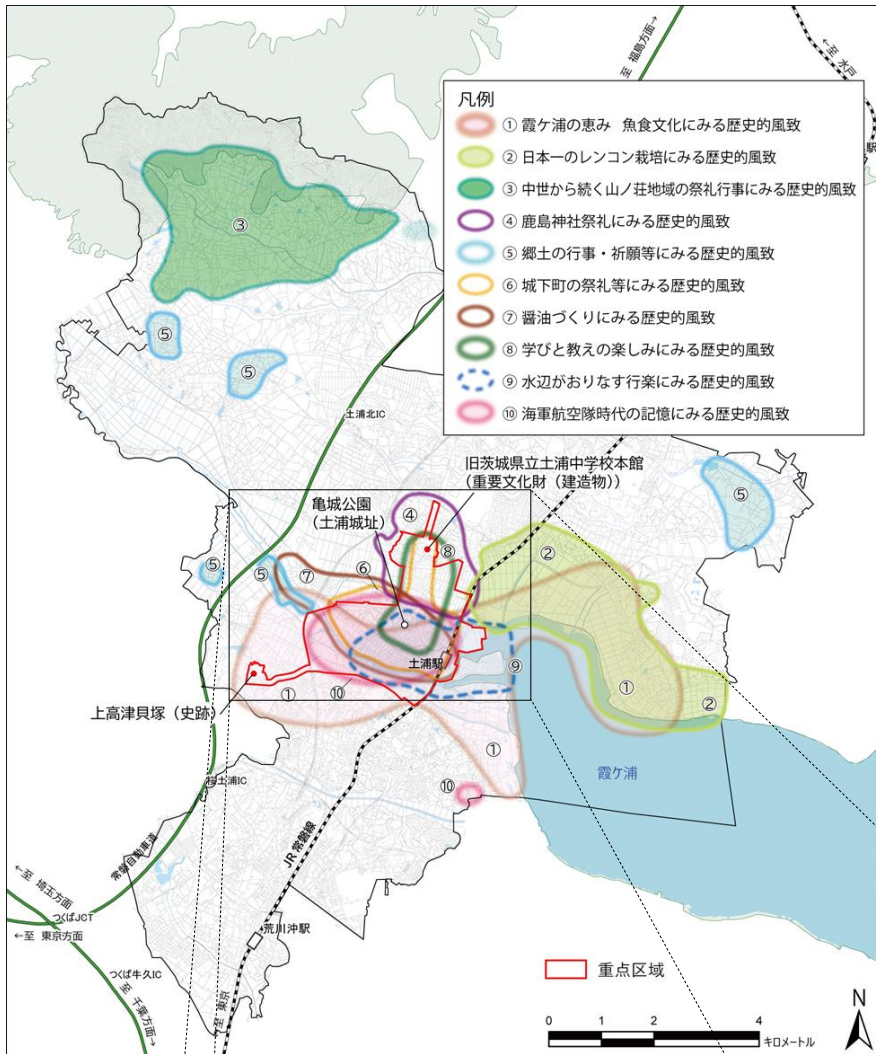
### (4) 重点区域の名称、面積

本市の重点区域の名称、面積は以下のとおりとする。

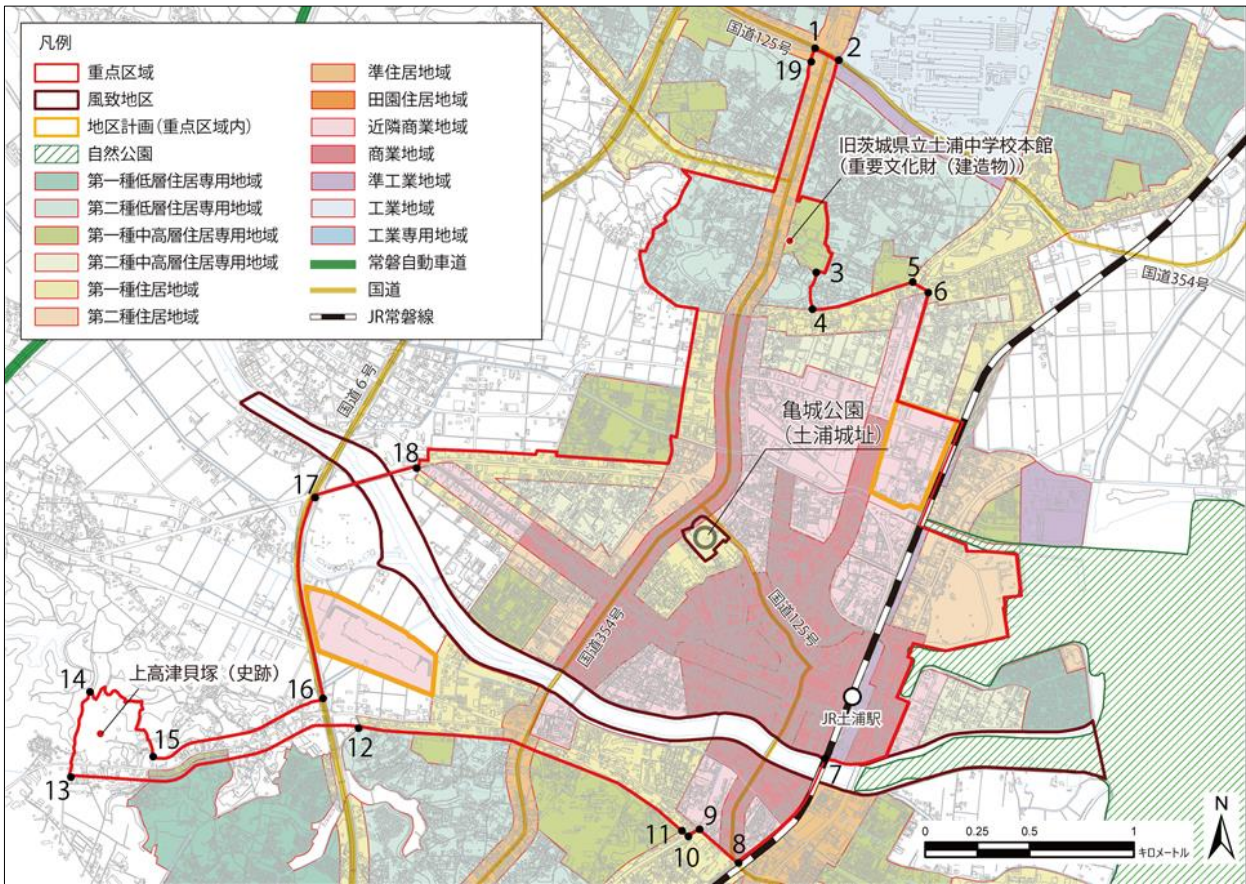
【重点区域の名称】 土浦市歴史的風致地区

【重点区域の面積】 615.8ha

重点区域の位置



重点区域の区域（境界）



区間	区域（境界の位置）	区間	区域（境界の位置）
1～2	国道354号道路中心線	11～12	都市計画用途地域界
2～3	都市計画用途地域界	12～13	県道土浦坂東線道路端から50m
3～4	市道真鍋三丁目1号線・市道真鍋四丁目12号線道路中心線	13～14	市道2級12号線（鎌倉街道）道路中心線
4～5	都市計画用途地域界	14～15	地番界
5～6	都市計画用途地域界（頂点）と都市計画用途地域界（頂点）を結ぶ線	15～16	県道土浦坂東線 道路端から50m
6～7	都市計画用途地域界	16～17	国道6号道路中心線
7～8	JR常磐線	17～18	県道土浦境線道路中心線
8～9	都市計画用途地域界	18～19	都市計画用途地域界
9～10	都市計画道路大和高津線道路中心線	19～1	都市計画用途地域界を国道354号まで延長した線
10～11	都市計画道路大和高津線から用途地域界まで延長した線		

## 2 重点区域の設定の効果

重点区域を設定し、歴史的風致の維持及び向上に資する施策を推進することで以下の効果が期待される。

- 歴史的な建造物や町並みの保存・活用とその周辺環境の整備が進展する。
- 地区の魅力が向上し、市民の歴史に対する理解や郷土に対する愛着心が形成される。
- 所有者や近隣住民が歴史的な建造物の価値を再認識することで、更なる保存・活用が促進され、地区全体の歴史的町並みの保全につながる。
- 児童・生徒等の地域行事への積極的な参加や伝統産業の保護育成などが図られ、歴史的風致が将来的に継承される。
- 重点区域内とその周辺の歴史的な建造物の周遊環境が向上することも相乗し、歴史的風致を活用した交流人口の拡大に寄与する。
- 重点区域外における住民による景観づくりや歴史まちづくりに関する取り組みに波及し、土浦市全体の歴史と文化を生かしたまちづくりが促進される。



### 3 重点区域における良好な景観形成に関する施策との連携

本市では、都市計画の指定のほか、「土浦市景観計画」、「土浦市屋外広告物条例」などに基づいて、良好な景観の形成に関する施策を推進しており、重点区域における取り組みも、これらと相互に連携を図りながら推進する。

#### (1) 都市計画との連携

本市は、市域全域（霞ヶ浦を含む）12,289haが都市計画区域に指定されており、そのうちの3,294haが市街化区域に指定されている。

重点区域のうち、市街化区域は重点区域の8割強で、商業地域と近隣商業地域が共に2割強、第一種住居地域が1割強、第二種住居地域が1割となっている。市街化調整区域は重点区域の2割弱であり、上高津貝塚周辺が本区域に指定されている。

##### ①地区計画

重点区域内には、地区計画が2箇所設定されており、良好な居住環境を保全するため、建築物の用途の制限や建蔽率、容積率、高さの最高制限、垣・柵の構造など、法令等で特に定めのないものについて制限を設けている。平成17年（2005）に「真鍋新町地区」、平成23年（2009）に「高津地区」がそれぞれ決定されている。

地区計画の名称	面積	制 限
真鍋新町地区計画	13.7ha	建築物の用途の制限
高津地区地区計画	16.0ha	建築物の用途の制限 建築物の敷地面積の最低限度 壁面の位置の制限 建築物の高さの最高限度 建築物等の形態又は意匠の制限 垣・柵の構造の制限

##### ②風致地区

重点区域内には風致地区「亀城風致地区」、「桜川風致地区」が設定され、風致地区内における建築物や工作物等に係る開発行為等については事前に市長に届出を求めることにより、都市の風致維持を図っている。

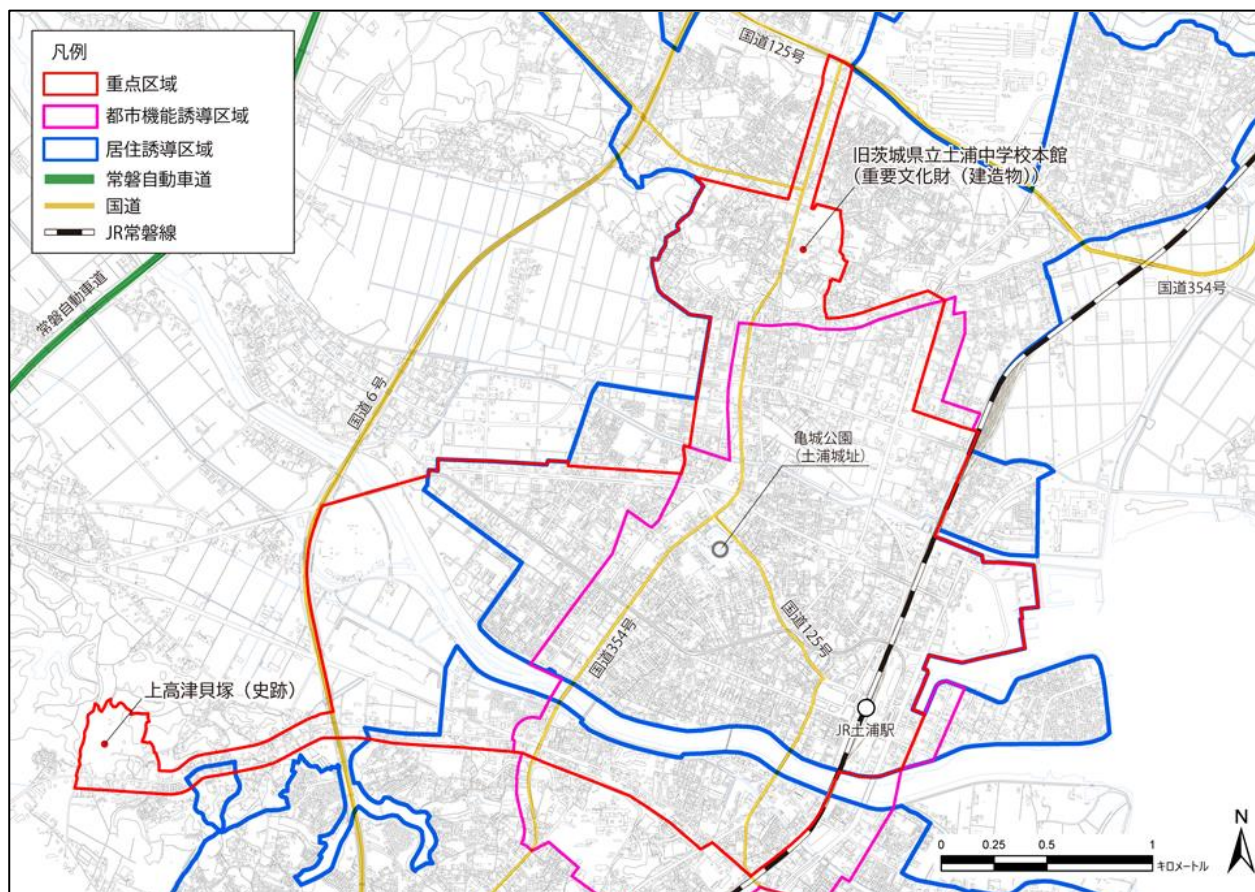
風致地区の名称	面積（重点区域内）	制 限
亀城風致地区	3.3ha（3.3ha）	建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為
桜川風致地区	49.4ha（35.2ha）	

## (2) 土浦市立地適正化計画との連携

本市では、人口減少や高齢化が進む中においても、都市の活力と市民の生活利便性を維持し、いつまでも暮らしやすいまちを実現するため、生活サービス施設等が拠点に集積するとともに、公共交通により誰もがその拠点に容易にアクセスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を構築することを目指し、平成29年（2017）に土浦市立地適正化計画を策定している。

土浦市立地適正化計画では、居住誘導区域を都市計画法に基づく市街化区域の概ねの範囲に設定し、都市機能誘導区域を「土浦駅周辺地区」、「荒川沖駅周辺地区」、「神立駅周辺地区」、「おおつ野地区」に設定しており、本計画の重点区域には、「土浦駅周辺地区」の一部が含まれている。

本計画 重点区域と土浦市立地適正化計画 誘導区域



### (3) 土浦市景観計画との連携

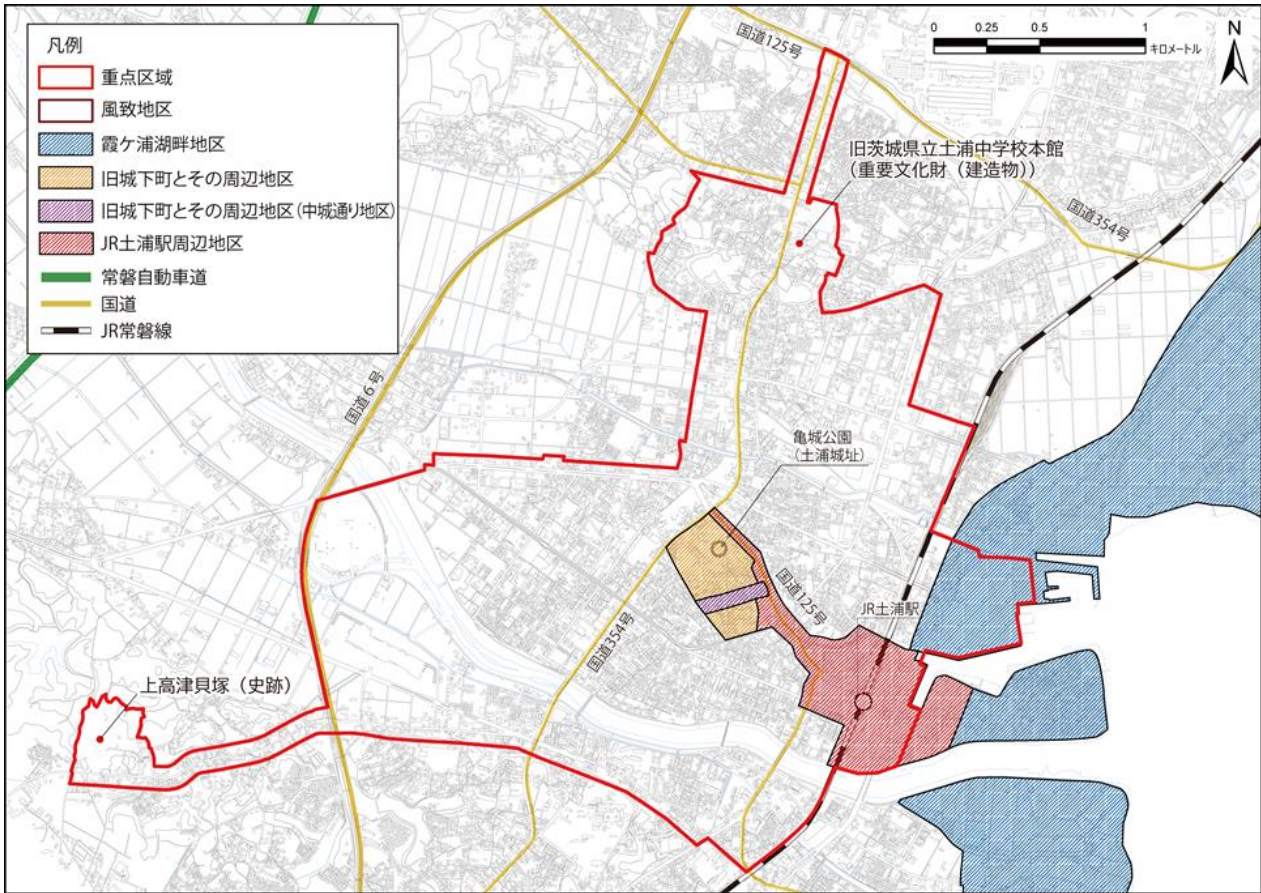
本市は、豊かな自然、風格ある歴史・文化など美しく特徴的な景観を有しており、平成23年（2011）に土浦市景観計画を策定している。

土浦市景観計画では市全域を「景観計画区域」と定め、その中でも重点的かつ計画的に景観の保全・誘導を図る必要がある4地区を「景観形成重点地区」として定めている。景観形成重点地区では、地区独自のきめ細かな景観を図るための方針や基準を設け、景観特性にふさわしい積極的な景観形成を図っている。

なお、本計画の重点区域には、「旧城下町とその周辺地区（中城通り地区）」の全域、「霞ヶ浦湖畔地区」、「JR土浦駅周辺地区」の一部が含まれている。

景観形成重点地区	景観形成方針		歴まち計画重点区域との重なり
霞ヶ浦湖畔地区	蓮田がのびやかに広がる美しい湖畔の景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・霞ヶ浦湖畔の一体的原風景の保全</li> <li>・霞ヶ浦湖畔からの良好な眺望景観の保全</li> <li>・自然景観と調和する景観の創出</li> </ul>	一部が重なる
筑波山麓地区	四季折々に美しい表情を見せる山麓の景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・豊かな自然を有する山辺の景観保全</li> <li>・山麓への眺望景観の保全</li> </ul>	無し
旧城下町とその周辺地区（中城通り地区）	土浦の歴史を継承する風格と個性ある景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史的町並み・空間の一体的保全・創出</li> <li>・中城通りの連続性のある伝統的町並みの形成</li> </ul>	全域が重なる
JR土浦駅周辺地区	土浦の顔となるにぎわいと魅力ある景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高質な都市景観の創出</li> <li>・駅前地区としてのにぎわい、魅力の創出</li> </ul>	大半が重なる

本計画 重点区域と土浦市景観計画 景観形成重点地区



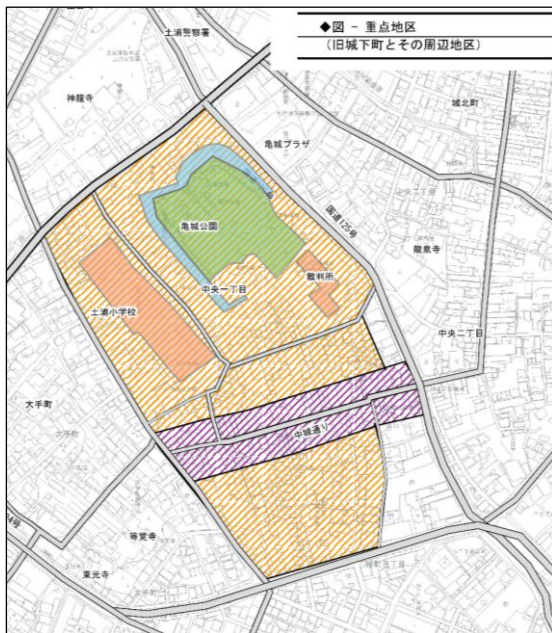
## (4) 土浦市屋外広告物条例との連携

屋外広告物は、景観を形成する重要な要素であり、景観計画との一元的な取り組みが求められていることから、平成30年（2018）に土浦市屋外広告物条例を施行し、地域における景観の形成と一体となった屋外広告物の規制を実施している。

本市の全ての地域を、許可地域と禁止地域のいずれかに区分し、適用除外以外の屋外広告物は全て許可を受けて表示することが条例で定められており、地域ごとの許可基準に適合したもののみ設置可能としている。

土浦市景観計画における景観形成重点地区のうち「旧城下町とその周辺地区」については、市内でも特に景観に配慮して整備を行ってきた地区として、「屋外広告物特別誘導地区」として指定し、自家用以外の広告物の掲出を厳しく制限するなど、歴史的景観の維持及び保全を図っている。

屋外広告物特別誘導地区（重点的に広告物景観を誘導していく地域）



広告物区分	設置の可否
自家用広告物	可
自家以外の広告物	不可
アドバルーン	不可
屋上利用広告物	不可
ネオン・点滅照明等	不可
蛍光・発光・反射をする塗料・材料	不可

### (5) 土浦農業振興地域整備計画との連携

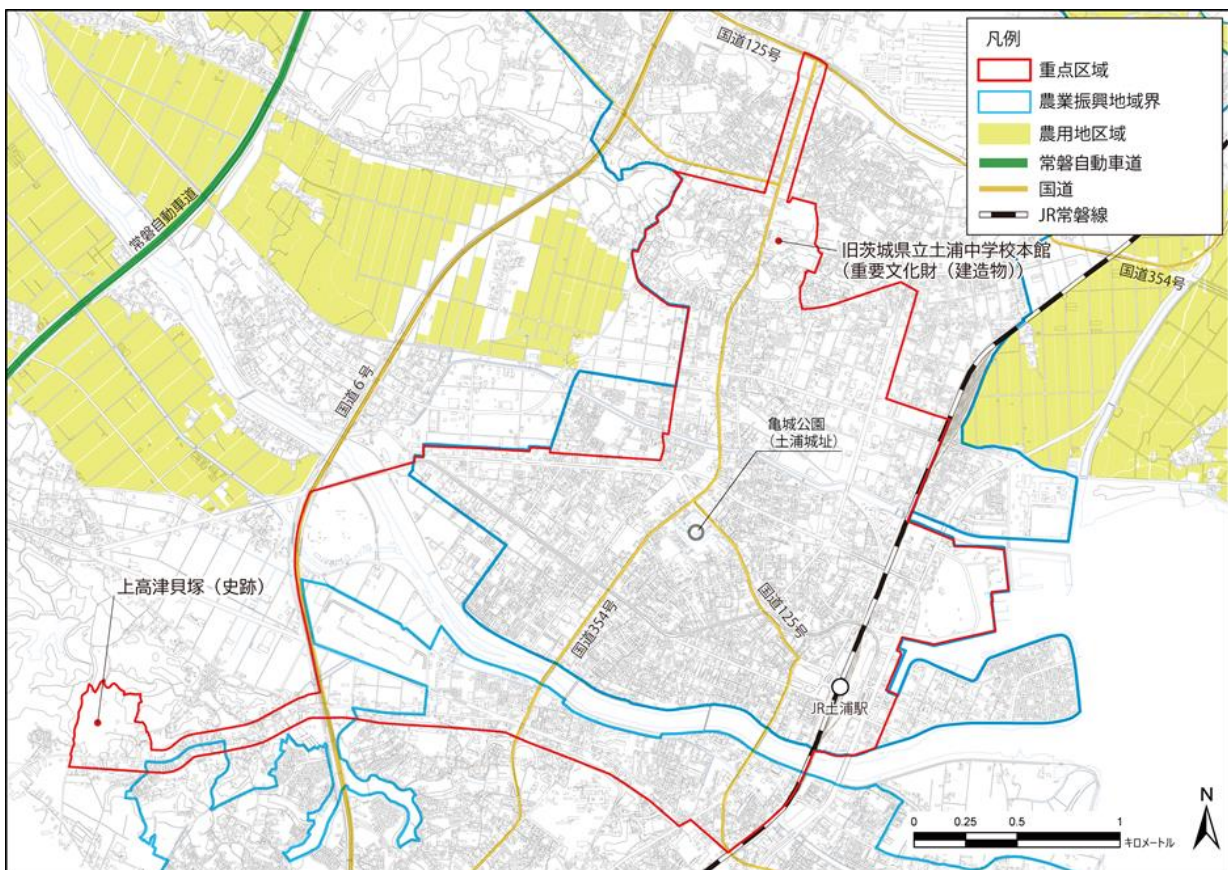
本市では、「土浦農業振興地域整備計画」において、農地の利用、農業生産基盤の整備開発、農用地等の保全に関して方向性を示し、農業振興に取り組んでいる。

計画では、優良農用地の保全に努めるとともに、農地と宅地が混在化する地域や、荒廃化が著しく進行し、耕作放棄された農地が集団的に存在する地域などについては、農業的土地利用と他用途による土地利用の調和を図りながら、適正な土地利用の誘導を図るとしている。

また、目標の一つに「文化性の向上（農村コミュニティ活動の推進）」を掲げ、農家、非農家を含めた地域ぐるみでの活動による集落組織などの育成強化を通じ、長年育んできた伝統行事などの伝統文化の伝承、文化的・歴史的遺跡等の農村文化や農業・農村が持つ多面的機能の伝承など、郷土教育の充実を図ることとしている。

なお、本計画の重点区域西側の一部に、農業振興地域が含まれている。

本計画 重点区域と土浦農業振興地域整備計画 農業振興地域



## (6) 土浦市文化財保存活用地域計画との連携

本市では、「土浦市文化財保存活用地域計画」において、関連文化財群の整理を行っている。また、文化財の一体的・総合的な活用を図るとともに、本市が進めるサイクリングを活用した地域振興に貢献することを目的として、文化財保存活用区域を設定している。設定にあたっては、文化財が集中していること、つくば霞ヶ浦りんりんロード沿いにあること、またはコースからの周遊圏内にあることを前提に、4つの区域を設定している。

関連文化財群が、歴史文化の特徴に基づいた文化財の保存、調査研究に重きを置いた枠組みであるのに対して、活用区域は文化財の戦略的な活用のための枠組みである。

本計画の重点区域は、文化財保存活用区域に包含されるように設定している。

本計画 重点区域と土浦市文化財保存活用地域計画 文化財保存活用区域

