

## 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・西地区にかけては、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。

こうした状況の中、活力ある中心市街地を再構築するため、土浦駅前に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の都市機能を集約するとともに、中心市街地のにぎわいを創出するための快適な歩行者空間として「亀城モール」、サイクリストをはじめとする市民交流拠点として「りんりんポート土浦」の整備などを行ってきた。

土浦駅前に集約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街並みを活かした取組を進めることで、回遊性の向上とまちなかのにぎわい創出を図る方針であり、これらの地区の動向が今後の本市の魅力や地域経済に与える影響が大きいことから、土浦駅を中心とした地区を中心市街地として設定する。

#### (2) 位置図

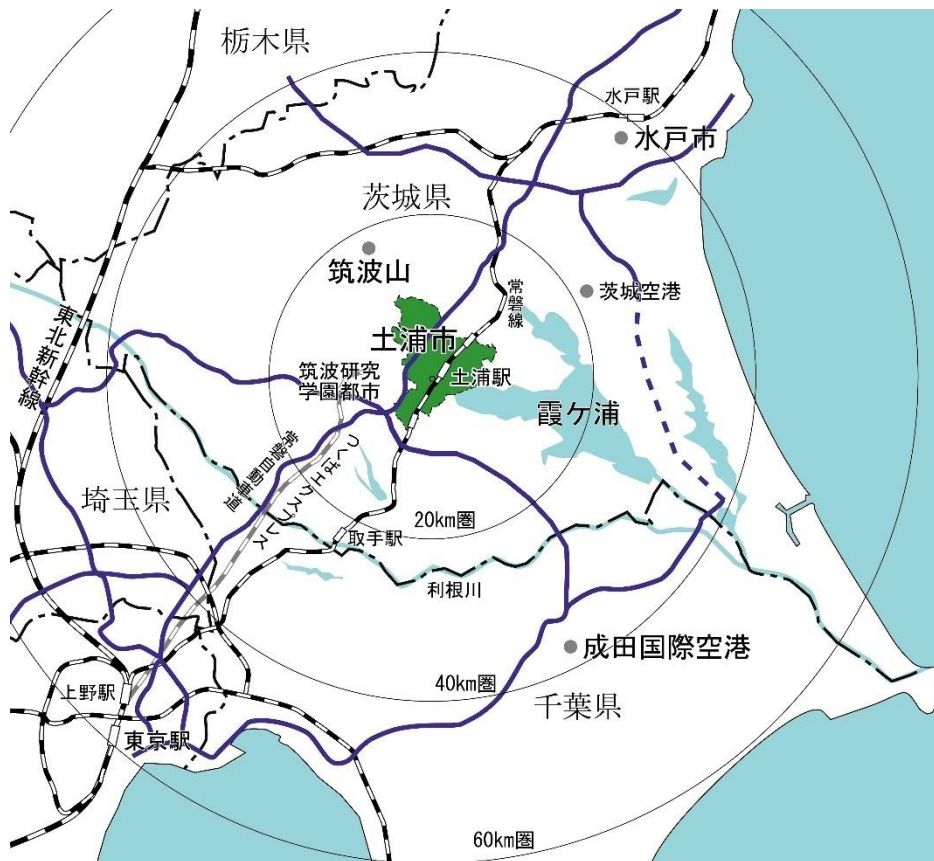


図 土浦市位置図

## [2] 区域

### (1) 区域設定の考え方

中心市街地の区域は、多様な都市機能の集約により、土浦市全体への波及効果を及ぼす活性化を実現していくため、各種施策・事業を効率的かつ効果的に、また、確実に実施できるよう、以下の考え方に基づいて設定する。

- ・中心市街地の将来像である「歴史が息づき 人々が集う、魅力ある湖畔の都市」を実現するため、3つの基本方針によるまちづくりを目指す。
  - ・庁舎等を中心とした土浦駅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、霞ヶ浦湖畔を拠点地区とする3つゾーンを定め、土浦駅周辺地区が残り2つのゾーンを連絡することで、土浦駅東西の回遊性を高め、中心市街地の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

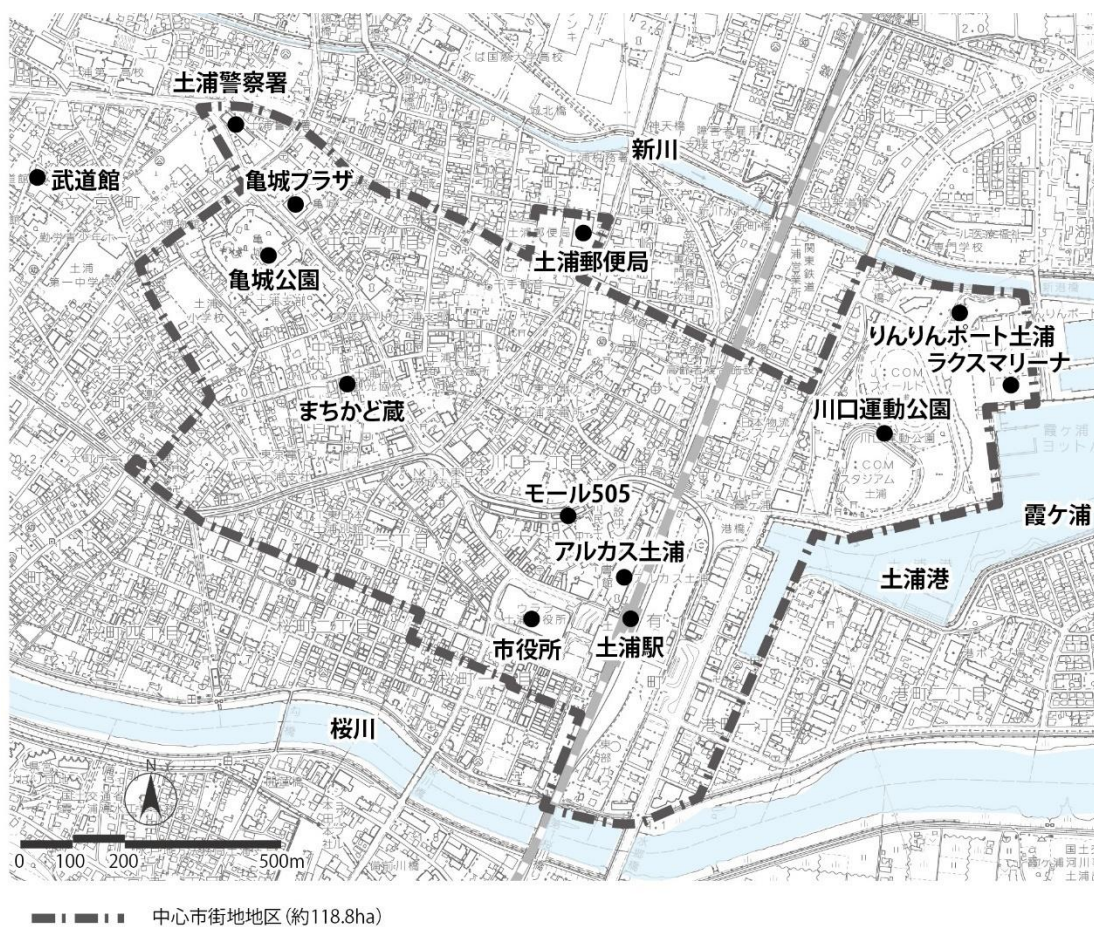


図 土浦市中心市街地地区

### [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																																																																																																																																											
<p>第1号要件</p> <p>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</p>	<p>1. 商業機能の集積</p> <p>土浦市における中心市街地の商業機能は、商店数で 16.6%、従業員数で約 8.5%、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。</p> <p style="text-align: center;">表 中心市街地の商業環境(令和3年)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">土浦市</th> </tr> <tr> <th>数値</th> <th>シェア(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">商店数(件)</td> <td>879</td> <td>16.6</td> </tr> <tr> <td>146</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">従業員数(人)</td> <td>8,036</td> <td>8.5</td> </tr> <tr> <td>685</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">売場面積(m<sup>2</sup>)</td> <td>188,232</td> <td>4.3</td> </tr> <tr> <td>8,120</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">年間販売額(百万円)</td> <td>182,281</td> <td>3.7</td> </tr> <tr> <td>6,659</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">人口(人)</td> <td>141,686</td> <td>5.5</td> </tr> <tr> <td>7,767</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料出典: 令和3年経済センサス</p> <p>2. 業務機能の集積</p> <p>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 16%、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 50%、宿泊業・飲食サービス業や情報通信業も事業所数で 20%以上のシェアとなっており、業務機能が集積している。</p> <p style="text-align: center;">表 産業別事業所数・従業者数</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">全産業 (農林漁業を除く)</th> <th colspan="2">情報通信業</th> <th colspan="2">運輸業、郵便業</th> <th colspan="2">金融業、保険業</th> <th colspan="2">宿泊業、 飲食サービス業</th> </tr> <tr> <th>事業所数</th> <th>従業者数</th> <th>事業所数</th> <th>従業者数</th> <th>事業所数</th> <th>従業者数</th> <th>事業所数</th> <th>従業者数</th> <th>事業所数</th> <th>従業者数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土浦市</td> <td>5,987</td> <td>82,132</td> <td>55</td> <td>1,096</td> <td>199</td> <td>5,990</td> <td>95</td> <td>1,335</td> <td>671</td> <td>6,152</td> </tr> <tr> <td>中心市街地</td> <td>938</td> <td>11,660</td> <td>13</td> <td>205</td> <td>18</td> <td>536</td> <td>33</td> <td>669</td> <td>175</td> <td>937</td> </tr> <tr> <td>シェア(%)</td> <td>15.7</td> <td>14.2</td> <td>23.6</td> <td>18.7</td> <td>9.0</td> <td>8.9</td> <td>34.7</td> <td>50.1</td> <td>26.1</td> <td>15.2</td> </tr> <tr> <td></td> <th colspan="2">生活関連サービス業、 娯楽業</th> <th colspan="2">教育、学習支援業</th> <th colspan="2">医療、福祉</th> <th colspan="2">サービス業 (他に分類されないもの)</th> <th colspan="2">その他</th> </tr> <tr> <td></td> <th>事業所数</th> <th>従業者数</th> <th>事業所数</th> <th>従業者数</th> <th>事業所数</th> <th>従業者数</th> <th>事業所数</th> <th>従業者数</th> <th>事業所数</th> <th>従業者数</th> </tr> <tr> <td>土浦市</td> <td>518</td> <td>2,672</td> <td>213</td> <td>4,084</td> <td>502</td> <td>10,608</td> <td>429</td> <td>8,110</td> <td>3,305</td> <td>42,085</td> </tr> <tr> <td>中心市街地</td> <td>79</td> <td>539</td> <td>42</td> <td>382</td> <td>79</td> <td>923</td> <td>65</td> <td>3,190</td> <td>434</td> <td>4,279</td> </tr> <tr> <td>シェア(%)</td> <td>15.3</td> <td>20.2</td> <td>19.7</td> <td>9.4</td> <td>15.7</td> <td>8.7</td> <td>15.2</td> <td>39.3</td> <td>13.1</td> <td>10.2</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">資料出典: 令和3年経済センサス</p>	項目	土浦市		数値	シェア(%)	商店数(件)	879	16.6	146		従業員数(人)	8,036	8.5	685		売場面積(m <sup>2</sup> )	188,232	4.3	8,120		年間販売額(百万円)	182,281	3.7	6,659		人口(人)	141,686	5.5	7,767			全産業 (農林漁業を除く)		情報通信業		運輸業、郵便業		金融業、保険業		宿泊業、 飲食サービス業		事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	土浦市	5,987	82,132	55	1,096	199	5,990	95	1,335	671	6,152	中心市街地	938	11,660	13	205	18	536	33	669	175	937	シェア(%)	15.7	14.2	23.6	18.7	9.0	8.9	34.7	50.1	26.1	15.2		生活関連サービス業、 娯楽業		教育、学習支援業		医療、福祉		サービス業 (他に分類されないもの)		その他			事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	土浦市	518	2,672	213	4,084	502	10,608	429	8,110	3,305	42,085	中心市街地	79	539	42	382	79	923	65	3,190	434	4,279	シェア(%)	15.3	20.2	19.7	9.4	15.7	8.7	15.2	39.3	13.1	10.2
項目	土浦市																																																																																																																																											
	数値	シェア(%)																																																																																																																																										
商店数(件)	879	16.6																																																																																																																																										
	146																																																																																																																																											
従業員数(人)	8,036	8.5																																																																																																																																										
	685																																																																																																																																											
売場面積(m <sup>2</sup> )	188,232	4.3																																																																																																																																										
	8,120																																																																																																																																											
年間販売額(百万円)	182,281	3.7																																																																																																																																										
	6,659																																																																																																																																											
人口(人)	141,686	5.5																																																																																																																																										
	7,767																																																																																																																																											
	全産業 (農林漁業を除く)		情報通信業		運輸業、郵便業		金融業、保険業		宿泊業、 飲食サービス業																																																																																																																																			
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数																																																																																																																																		
土浦市	5,987	82,132	55	1,096	199	5,990	95	1,335	671	6,152																																																																																																																																		
中心市街地	938	11,660	13	205	18	536	33	669	175	937																																																																																																																																		
シェア(%)	15.7	14.2	23.6	18.7	9.0	8.9	34.7	50.1	26.1	15.2																																																																																																																																		
	生活関連サービス業、 娯楽業		教育、学習支援業		医療、福祉		サービス業 (他に分類されないもの)		その他																																																																																																																																			
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数																																																																																																																																		
土浦市	518	2,672	213	4,084	502	10,608	429	8,110	3,305	42,085																																																																																																																																		
中心市街地	79	539	42	382	79	923	65	3,190	434	4,279																																																																																																																																		
シェア(%)	15.3	20.2	19.7	9.4	15.7	8.7	15.2	39.3	13.1	10.2																																																																																																																																		

### 3. 都市機能の集積

亀城公園を中心に、国の出先機関である水戸地方裁判所土浦支部、水戸地方検察庁土浦支部、関東地方整備局常総国道工事事務所等や、県の土浦警察署、市の市役所本庁舎、図書館、市民ギャラリー、博物館、亀城プラザなどの主要な公共公益施設が立地している。

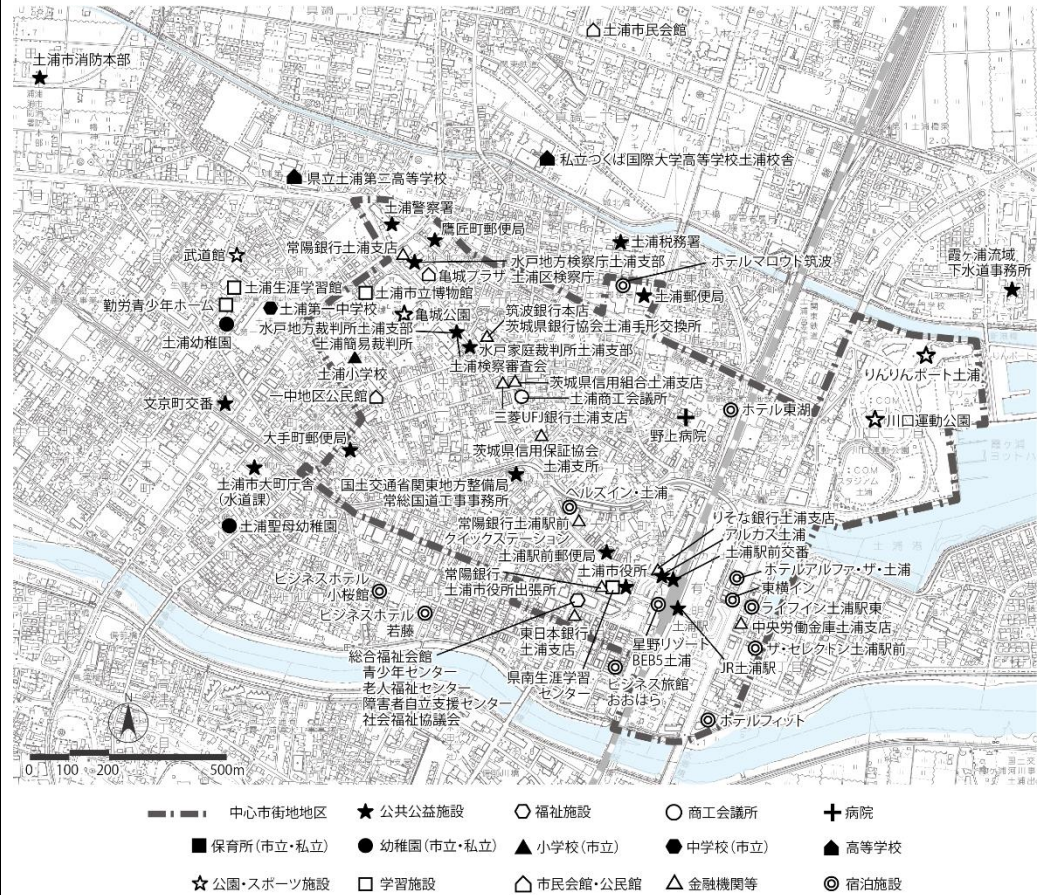


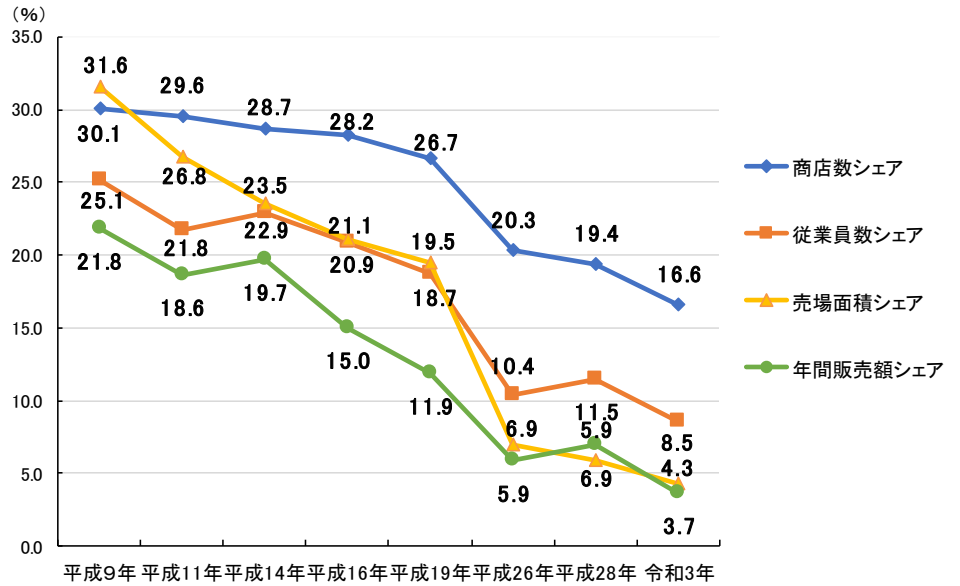
図 都市施設の集積状況

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

1. 商業機能の低下

中心市街地の本市全体に対する商店数、従業員数、売場面積、年間販売額のシェアは、平成9年から令和3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（平成28年、令和3年は経済センサス）

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が弱まり、その後減少を続け、令和5年には約14万人となっている。

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、令和5年には7,982人、シェア5.6%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	令和2年	令和5年	昭和55年～令和5年の増減数	昭和55年～令和5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	142,074	141,893	20,593	17.0%
中心市街地合計(人)	11,755	10,452	10,391	9,384	8,728	8,214	8,329	7,661	7,765	7,982	-3,773	-32.1%
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%	5.5%	5.6%	-	-

資料出典：国勢調査、令和5年のみ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。令和 2 年度から令和 3 年度にかけては、新型コロナウイルス感染症の影響下となり、全国的な外出自粛の傾向から大幅に減少したが、直近の令和 4 年度では 23,357 人/日(平・休日平均)となり、前年度より微増となった。

ただし、休日と平日を比較すると、休日の歩行者交通量は土浦駅から離れた場所を中心に、平日ほど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 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	平成29～令和4年度増減	
									歩行者	29年度比
1	土浦駅西口	平日	10,100	9,913	9,354	8,132	7,577	8,656	-1,444	-14.3%
		休日	8,366	8,722	8,918	7,047	6,903	8,063	-303	-3.6%
		平・休日平均	9,233	9,318	9,136	7,590	7,240	8,360	-874	-9.5%
2	うらら広場前	平日	2,609	3,325	2,307	2,201	2,501	2,498	-111	-4.3%
		休日	2,201	2,695	2,733	2,395	2,401	2,159	-42	-1.9%
		平・休日平均	2,405	3,010	2,520	2,298	2,451	2,329	-77	-3.2%
3	ベルズイン前	平日	2,641	2,630	1,998	2,077	2,240	2,063	-578	-21.9%
		休日	1,674	1,593	1,783	1,720	1,570	1,201	-473	-28.3%
		平・休日平均	2,158	2,112	1,891	1,899	1,905	1,632	-526	-24.4%
4	川口町バス停前	平日	2,592	2,698	2,071	2,033	2,059	2,210	-382	-14.7%
		休日	1,364	1,536	1,658	1,408	1,153	1,006	-358	-26.2%
		平・休日平均	1,978	2,117	1,865	1,721	1,606	1,608	-370	-18.7%
5	大徳前	平日	2,085	2,105	1,716	1,607	1,369	1,527	-558	-26.8%
		休日	987	992	1,317	974	909	639	-348	-35.3%
		平・休日平均	1,536	1,549	1,517	1,291	1,139	1,083	-453	-29.5%
6	亀屋食堂前	平日	1,150	1,242	1,304	953	1,061	1,119	-31	-2.7%
		休日	652	831	1,124	760	652	701	49	7.5%
		平・休日平均	901	1,037	1,214	857	857	910	9	1.0%
7	まちかど蔵前	平日	532	608	354	428	416	513	-19	-3.6%
		休日	410	619	424	784	479	581	171	41.7%
		平・休日平均	471	614	389	606	448	547	76	16.1%
8	東郷ビル東側	平日	2,101	2,245	1,643	1,989	1,917	1,980	-121	-5.8%
		休日	2,095	2,486	1,907	2,296	2,103	1,531	-564	-26.9%
		平・休日平均	2,098	2,366	1,775	2,143	2,010	1,756	-343	-16.3%
9	ラストウイン前	平日	445	590	404	363	454	502	57	12.8%
		休日	519	484	411	414	566	537	18	3.5%
		平・休日平均	482	537	408	389	510	520	38	7.8%
10	土浦駅東西連絡通路	平日	4,494	4,435	4,374	3,878	3,869	3,834	-660	-14.7%
		休日	3,877	4,165	4,245	3,229	2,986	4,143	266	6.9%
		平・休日平均	4,186	4,300	4,310	3,554	3,428	3,989	-197	-4.7%
11	川口(JRガード下)	平日	690	830	606	745	732	646	-44	-6.4%
		休日	770	712	841	937	805	605	-165	-21.4%
		平・休日平均	730	771	724	841	769	626	-105	-14.3%
合計		平日	29,439	30,621	26,131	24,406	24,195	25,548	-3,891	-13.2%
		休日	22,915	24,835	25,361	21,964	20,527	21,166	-1,749	-7.6%
		平・休日平均	26,177	27,728	25,746	23,185	22,361	23,357	-2,820	-10.8%

### 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9次土浦市総合計画における位置付け

令和4年3月に、今後10年間にわたるまちづくりの指針となる第9次土浦市総合計画を策定した。「まちづくりの方向性や将来の姿」を目標として明示する市の将来像「夢のある、元気のある土浦」の実現を図るため、優先的・重点的に取り組むべき政策として、4つのリーディングプロジェクトと8つの基本目標を位置付け、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。

### リーディングプロジェクト2

#### 未来につなげる「地域の宝」を生かしたまちづくり

○「地域の宝」を核とした地域活性化に向けた各種施策を展開することで、生活の場としてオンリーワンの付加価値創出を図る。また、「地域の宝」を活用して創造した様々な魅力を戦略的に内外へ発信する。

#### 【関連する主な取組】

- ・サイクリングを活用した地域活性化
- ・広域連携による観光の推進
- ・「イベント」資源の効果的活用
- ・歴史・文化の継承
- ・シティプロモーション戦略の展開

### リーディングプロジェクト3

#### 暮らしやすさ、働きやすさが人を呼ぶまちづくり

○全ての市民が生活しやすい持続可能な公共交通を実現するとともに、にぎわいと魅力のある快適で利便性の高い空間を形成することにより、暮らしの質を向上する。

#### 【関連する主な取組】

- ・都市拠点への都市機能の誘導
- ・公共交通不便地域の解消
- ・土浦港周辺地区の土地利用の推進
- ・主要幹線道路等の整備
- ・公園の機能充実
- ・つくばエクスプレスの土浦への延伸の実現に向けた取組の推進

### 基本目標3

#### 「しごと」を核とした活力のあるまちづくり

○「元気のある土浦」を実現するために、時代の変化に合わせて市の強みを生かした産業振興を図るとともに、更なる企業誘致や消費者の新たな需要創出等に取り組む。併せて、中心市街地へのにぎわい創出の取組を促進し、魅力ある都市環境を形成することで、「しごと」を核とした活力のあるまちを目指す。

#### 【関連する主な政策方針】

- ・中心市街地のにぎわいと活量の創出

- ・時代の変化に対応した商業の振興
- ・持続可能な市内産業の振興

## **(2)第2期土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略**

**(令和2年3月策定)**

人口ビジョンの基本方針や総合戦略における基本的な考え方にに基づき、4つの戦略分野を掲げ、人口ビジョンの実現を目指す。中心市街地については以下のように記載している。

戦略分野Ⅱ「生活の安心、付加価値の創出による人口還流の創造」

基本方針① 都心にはないゆとりある環境の創造

- ・霞ヶ浦や桜川といった本市の水辺空間を有効に活用し、「まち」と「水辺」が融合した魅力ある空間を創造します。
- ・霞ヶ浦湖畔や筑波山麓、旧城下町とその周辺、土浦駅周辺の地区については、本市を特徴づけられるような景観形成に向け、重点的かつ計画的な景観の保全・誘導を進めます。
- ・土浦駅前北地区に整備した図書館・ギャラリーを中核都市としながら、市民の生涯学習がより活発化していくよう支援するとともに、市民に開かれた芸術文化活動を推進します。

戦略分野Ⅳ 持続可能な地域の創造

基本施策② 暮らしの質を向上させるまちづくり

- ・土浦駅前への市庁舎や図書館の移転整備等により進めてきた拠点機能形成の成果を土台として、周辺資源との連携、商業の担い手づくり、定住促進等に取り組み、「歴史が息づき人々が集う、魅力ある湖畔の都市」として中心市街地の更なる活性化を進めます。
- ・主要駅の周辺では「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造の構築に向けて、立地適正化計画を推進し、行政、介護、子育て、商業等の日常生活に必要な施設の誘導を図るとともに、民間事業者当による誘導施設の整備等に対する支援を検討していきます。
- ・まちなかの歩行者空間の創出や官民連携による都市空間の多彩な活用等により、地区拠点に人が集まり、歩きたくなる空間の創出について検討していきます。

## **(3)土浦市都市計画マスタープラン(令和6年3月改訂)**

将来都市像である「人が集い 人が安らぎ 人が笑む 未来につなぐ 夢のあるまち つちうら」の実現に向け、「将来都市構造」の中で拠点の配置方針及び土地利用方針を次のように示している。

(1) 拠点

### ●都市拠点

- ・土浦駅周辺の市街地については、本市の都心部として位置づけ、都市機能の集積を進めるとともに、開業支援や定住支援などを通してにぎわい



のある中心市街地の形成を目指す。

- ・駅周辺の市街地については、歩道の段差解消、スロープの設置などバリアフリー化を推進し、誰もが安全・快適に移動し、回遊できる市街地を目指す。

●水・緑・憩いの拠点

- ・亀城公園及び中城通り周辺については、集積する歴史的建造物の保全を図るとともに、それらを生かしたまちづくりを推進する。
- ・土浦港周辺地区については、霞ヶ浦を生かしたスポーツ・観光・レクリエーションの場として、川口運動公園、りんりんポート土浦の機能充実を図るとともに、川口二丁目地区において、官民連携による拠点整備を推進し、中心市街地の活性化及びにぎわいの創出を図る。

(2) 土地利用

●住居系ゾーン

- ・土浦駅周辺、荒川沖駅周辺及び神立駅周辺の住宅地については、商業・業務能と連携した利便性の高いコンパクトな市街地を形成するため、用途地域による誘導を図るとともに、地区計画などの各種制度の導入を検討しながら、中高層住宅など、中高密度な住宅地の配置を図る。また、中心市街地を対象とした定住促進支援を継続し、居住の誘導を推進する。

●商業・業務系ゾーン

- ・土浦駅周辺、荒川沖駅周辺及び神立駅周辺の市街地については、拠点性を高め、既存の商業・業務機能を強化するとともに、店舗の誘致、居住機能の充実、新たな業務機能の展開などにより、まちなか居住の促進と魅力ある商業・業務地の形成を図る。
- ・特に、土浦駅周辺の中心市街地については、上記のほか、開業支援や定住支援などを実施するとともに、若者が過ごせる場所の充実を図り、にぎわいのある中心市街地の形成を図る。