

土浦市中心市街地活性化基本計画

令和6年4月
(令和6年3月26日認定)

茨城県土浦市

<目次>

○ 基本計画の名称	1
○ 作成主体	1
○ 計画期間	1
1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
[1] 土浦市の概要	1
[2] 計画策定の背景及び目的と意義	5
[3] 時代の潮流	6
[4] 上位・関連計画の位置づけ	13
[5] 中心市街地の概況	23
[6] 中心市街地に対するニーズの把握	60
[7] 土浦市中心市街地活性化基本計画（二期計画）の検証	69
[8] 中心市街地の課題	76
[9] 中心市街地の活性化に関する基本方針	79
2. 中心市街地の位置及び区域	85
[1] 位置	85
[2] 区域	86
[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明	87
3. 中心市街地の活性化の目標	94
[1] 目標指標の設定	94
[2] 数値目標設定の考え方	96
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	112
[1] 市街地の整備改善の必要性	112
[2] 具体的事業の内容	113
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	119
[1] 都市福利施設を整備の必要性	119
[2] 具体的事業の内容	120
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	122
[1] 街なか居住の推進の必要性	122
[2] 具体的事業の内容	123
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項	130
[1] 経済活力の向上の必要性	130
[2] 具体的事業の内容	131

8.	4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する公共交通の利便の増進を図るための事業及び特定事業に関する事項	154
	[1] 公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	154
	[2] 具体的事業の内容	155
9.	4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	159
	[1] 市町村の推進体制の整備等	159
	[2] 中心市街地活性化協議会に関する事項	163
	[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等	174
10.	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	177
	[1] 都市機能の集積の促進の考え方	177
	[2] 都市計画手法の活用	178
	[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効利用等	180
	[4] 都市機能の集積のための事業等	183
11.	その他中心市街地の活性化のために必要な事項	185
	[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	185
	[2] 都市計画等との調和	186
	[3] その他の事項	188
12.	認定基準に適合していることの説明	191

- 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：令和6年4月から令和11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ヶ浦や一級河川桜川、丘陵地帯の斜面林など水と緑に恵まれ、茨城県南部の中心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の距離にあり、筑波研究学園都市に隣接している。



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、霞ヶ浦、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 km²となり、市域が霞ヶ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 年に川口ショッピングセンター「モール 505」、平成 9 年に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、平成元年の「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」が開業するなど、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」の開通により平成 30 年にサイクリング拠点施設「りんりんスクエア土浦」の開業等、サイクリング環境の充実化が図られてきた。

平成 31 年に策定された「第二期土浦市中心市街地活性化基本計画」(二期計画)の期間においては、川口運動公園付近に広域交流拠点として「りんりんポート土浦」を運営し、「つくば霞ヶ浦りんりんロード」がナショナルサイクルルートに指定され、サイクリスト向けのサービスを充足させたホテル「星野リゾート BEB5 土浦」が開業するなど、より一層サイクリング環境の整備が進んでいる。

一方、新型コロナウイルス感染症が蔓延し、茨城県への「緊急事態宣言」発令や「まん延防止等重点措置」が適用され、外出自粛要請やイベントの実施制限により中心市街地においても公共交通機関や観光施設、小売店舗を中心に人出が落ち込み、地域経済や活力の低下を招いた。

令和 4 年度以降は本市の大規模イベントである「かすみがうらマラソン」や「土浦全国花火競技大会」等のイベントが多数開催されるようになり、中心市街地に人が戻りつつあることや、土浦駅周辺で複数のマンションが建設されたことにより、中心市街地の居住人口も増加していることから、にぎわいは徐々に回復傾向にある。

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21年	「イオン土浦ショッピングセンター」開業 土浦駅ビル「ベルチ土浦」開館
昭和58年	土浦駅ビル「ウイング」竣工	平成22年	ビジネスホテル「グリーンコア土浦」開業
昭和60年	川口ショッピングセンター「モール505」竣工	平成23年	東日本大震災で亀城公園、中城地区等が被災
昭和63年	マンション「ホーユパレス」竣工	平成25年	「イトーヨーカドー土浦店」閉店
平成元年	「京成百貨店」閉店	平成26年	「土浦市中心市街地活性化基本計画」策定
平成3年	土浦駅東駐車場供用開始	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28年	「つくば霞ヶ浦りんりんロード」開通 土浦駅西口ペDEST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10年	「西友土浦店」閉店	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11年	「小網屋」閉店	平成30年	土浦駅ビル「ベルチ土浦」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12年	「東武ホテル」閉業	平成31年／令和元年	テナントミックス「土浦横丁」開業 マンション「ウィザースレジデンス」竣工 交流拠点施設「りんりんポート土浦」開館 「第二期中心市街地活性化基本計画」策定 ビジネスホテル「ザ・セレクトン」開業 「つくば霞ヶ浦りんりんロード」のナショナルサイクルルート指定
平成16年	「丸井土浦店」閉店	令和2年	マンション「アネージュ土浦グランミッド」竣工 ホテル「星野リゾート BEB5 土浦」開業 茨城県への「緊急事態宣言」発令
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3年	茨城県への「緊急事態宣言」発令 茨城県への「まん延防止等重点措置」適用
平成18年	「土浦京成ホテル」閉業 新治村と合併	令和4年	「亀城モール」全面供用開始 茨城県への「まん延防止等重点措置」適用 マンション「パークホームズ土浦」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	令和5年	「霞門」改修完了
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		

[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）、続いて平成 31 年に「第二期土浦市中心市街地活性化基本計画」（以降、二期計画）を策定した。

一期計画では、市庁舎の駅前移転や土浦駅前北地区市街地再開発事業による図書館整備等、土浦駅周辺への都市機能集約を進め、平日の歩行者交通量や観光施設利用者数の増加など、一定の成果が得られた。

二期計画では、つくば霞ヶ浦りんりんロードの結節点にあり、りんりんスクエア土浦やりんりんポート土浦が整備された立地を活かしたサイクリング事業を進めるとともに、都市機能の集約が図られた効果をまちなか居住や商業活性化に結びつける等の取組を実施した。

これまでの取組が民間投資を呼び、土浦駅周辺に複数のマンションが建設されるなど、中心市街地への人口集約が進みつつある。一方で、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、歩行者・自転車交通量の増加という成果に結びついていないなど、アフターコロナの到来に向けた課題も残されている。そのため、二期計画で得られた効果を途絶えさせることなく、さらなる中心市街地の魅力向上やにぎわい創出に向けた取組を進めていく必要がある。また、令和 5 年 6 月に茨城県がつくばエクスプレスの県内延伸の接続先を土浦駅として、具体的な検討を進めることを決定したことから、中心市街地への大きな影響を見据えながら、また、その影響がより効果的になるよう幹線道路の整備を含めた中心市街地の活性化に取り組む必要がある。

これらを踏まえ、アフターコロナに転換した社会において、まちなかにぎわいを取り戻し、インバウンドを含む多くの観光客・来街者が訪れ、情報通信技術の高度化やテレワーク等の働き方改革に対応した、持続可能であり、多くの人暮らしの豊かさを感じられる中心市街地のまちづくりを目指して、「第三期土浦市中心市街地活性化基本計画」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 2050 年の将来人口は、118,991 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、サイクルツーリズムの推進等が位置付けられた。

その後、令和元年にナショナルサイクルルート制度が創設され、令和 3 年 5 月には第 2

次自転車活用推進計画を策定して取組を進めている。

茨城県でも、平成 31 年 3 月に、「いばらき自転車活用推進計画」を策定し、「誰もが安全・快適に自転車を活用することができる地域社会の実現」を目指している。また、「いばらきサイクルツーリズム構想」とも連動を図りながら自転車活用を推進し、地域の活性化等につなげる取組を進めている。

本市においても、全長約 180 km の「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の拠点として、土浦駅ビル内の「りんりんスクエア土浦」、川口運動公園に隣接した「りんりんポート土浦」など、自転車利用環境の整備を進めている。また、令和元年 11 月には「つくば霞ヶ浦りんりんロード」が国のナショナルサイクルルートに指定された。

令和 2 年 2 月（令和 5 年 3 月改訂）に「土浦市自転車のまちづくり構想」が策定され、自転車を活用した地域の活性化及び自転車文化の醸成を図る取組を進めている。

(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

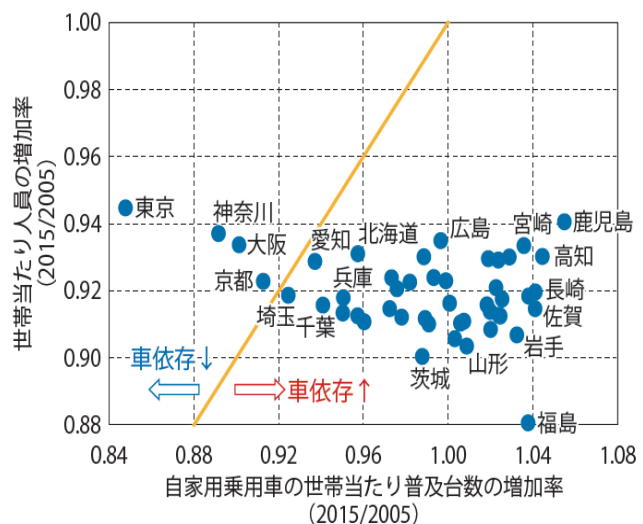
茨城県においても、令和 2 年までの 45 年間で国・県道 1,058.3 km が整備され、その間車の保有台数は約 4.7 倍に増加している。自動車 1 台当たりの県民数も 4.2 人/台から 0.5 人/台となっており、子どもや高齢者等の自動車利用困難者を除くと、一人 2 台以上と過度な車依存の傾向は今後も継続するものと想定される。

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 45 年間の鉄道（JR 東日本）の年間乗客数は約 6,100 万人減少、バスは約 1 億

4,200 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、人口減少の本格化に伴うバス等の公共交通サービスの需要の縮小や経営の悪化、運転士不足の深刻化等により地域の公共交通の確保・維持が厳しくなりつつある。一方、高齢者の運転免許の返納に備え、受け皿としての移手段を確保することが重



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

要な課題となっている。現状では、鉄道及び路線バスを基幹的交通、キララちゃんバス及びつちまるバス（コミュニティ交通）、のりあいタクシー土浦、タクシーを補助的交通と位置づけている。

また、令和4年3月に「土浦市地域公共交通計画」を策定し、①利用しやすい公共交通環境の実現、②各公共交通の特性に応じた役割分担と連携強化、③地域・事業者・行政の協働による公共交通の確保・維持を基本方針として、地区特性に応じた公共交通で快適に移動できるまちを目指した取組が進められている。

(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た。

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况を背景に、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の重要な役割が求められている。

(5)官民が連携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市民・企業・NPOなど、民間主体によるまちづくりの取組が活発になってきており、まちづくりの新たな担い手としての民間主体の役割が拡大しつつある。一方、人口減少に伴う税収の減少、高齢化に伴う社会保障費の増大等により行政の財政状況はひっ迫しつつあることから、民間による自主的な取組の公的な側面に着目し、こうした取組を促進することが重要となっている。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「官民連携のまちづくり」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。また、まちなかに多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成し、都市の魅力を向上させることが必要であり、令和 2 年の法改正により、官民一体で行う「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けた制度が新設され、様々な取組が進められている。

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、「官民連携のまちづくり」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。令和元年 12 月には、日本の人口の現状と将来の姿を示し、人口問題に関する国民の認識の共有を目指すとともに、今後、取り組むべき将来の方向を提示するために、統計データの更新などを中心に必要な見直しを行った「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン（令和元年改訂版）」と第 2 期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が閣議決定され、令和 3 年 6 月には、「まち・ひと・しごと創生基本方針 2021」において、①稼ぐ地域をつくるとともに、安心して働けるようにする、②地方とのつながりを築き、地方への新しいひとの流れをつくる、③結婚・出産・子育ての希望をかなえる、④ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的な地域をつくる、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、「第 2 期土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」及び「第 2 期土浦市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を令和 2 年 3 月に策定し、戦略分野Ⅰ「地域経済の活性化を通じた持続性ある雇用基盤の確立」、戦略分野Ⅱ「生活の安心・付加価値創出による人口還流の創造」、戦略分野Ⅲ「結婚・出産・子育ての応援、誰もが活躍できる地域社会の創造」、戦略分野Ⅳ「持続可能な地域の創造」、などを戦略分野に掲げ、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、プラットフォームを介して所有する資産をシェアする経済「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。

加えて、新型コロナウイルス感染症の拡大によって、外出制限等の様々な行動の制約を通じて消費行動に大きな影響を与えており、社会のDX化が本格化するタイミングと相まって、消費行動はより多様化・複雑化している。

(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。

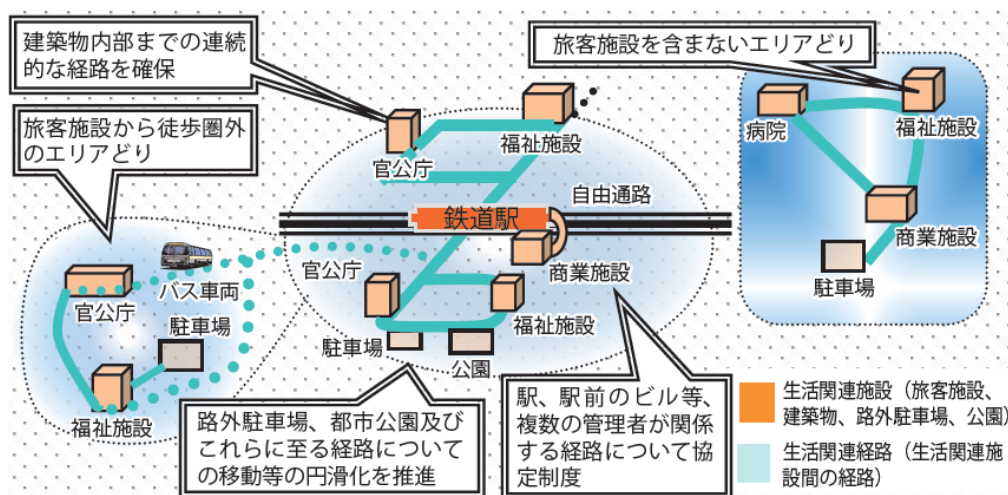
国では「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方を踏まえた「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」により、旅客施設や道路等の公共公益施設の新設等の際の「移動等円滑化基準」への適合義務、既存の施設等に対する適合努力義務を定めている。こうした中、令和2年5月に、東京2020大会のレガシーとしての共生社会の実現に向け、ハード対策に加え、移動等円滑化にかかる「心のバリアフリー」の観点からの施策の充実などソフト対策を強化する「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律」が成立し、令和3年4月に全面施行された。また、バリアフリー整備目標について、各施設等について地方部を含めたバリアフリー化の一層の推進、聴覚障害及び知的・精神・発達障害に係るバリアフリーの進捗状況の見える化や、「心のバリアフリー」の推進等を図るとともに、新型コロナウイルス感染症による影響への対応も考慮して、基本方針を改正して5年間の新たなバリアフリー整備目標を令和3年4月に施行した。

加えて、「交通政策基本法」に基づく「交通政策基本計画」においても、バリアフリーをより一層身近なものにすることを目標の一つとして掲げており、これを踏まえながらバリアフリー化の更なる推進を図っている。

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して位置づけ、鉄道駅を中心とした面的なバリアフリー化による移動等円滑化を図るため、実施すべき特定事業を定めた。また、平成22年3月には、特定

事業の具体的な計画を定めた「土浦市バリアフリー特定事業計画」を策定し、高齢者や障がい者を含むあらゆる人々が社会活動に参加するために、道路や建物などの物理的なバリアフリー化とともに、心のバリアフリー化を積極的に推進している。

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

(9)アフターコロナ時代の到来

新型コロナウイルスの感染拡大に対し、国では、「三つの密」を回避するという観点から、不要不急の外出の自粛要請、イベントの開催制限等が行われるとともに、人と人との接触機会の低減のため、在宅勤務やテレワークが推奨された。

これに伴い、自宅での活動時間の増加、公園等の自宅周辺環境の利用者の増加等、人々のライフスタイルは大きく変化し、「働き方」や「暮らし方」に対する人々の意識や価値観にも変化・多様化が生じている。

この対応として、都市政策に対するニーズにも変化が生じており、業務、商業、住宅といった身の回りにおける様々な機能をバランス良く融合させた都市機能の充実、良質なオフィス環境や自宅以外のワークプレイスの整備、ゆとりある屋外空間や回遊空間の構築などが求められるようになっている。

(10)DXの推進

人口減少や少子高齢化が進む中で、労働生産力の減少、経済規模の縮小、社会保障費の増大等といった社会的課題が顕著となってきたことに加え、今後、この流れがますます加速化、深刻化していくことが懸念されている。このような社会情勢を踏まえ、産業構造や働き方などのライフスタイルも含めた、あらゆる社会基盤・ルールをデジタル化に対

応させることが求められている。加えて、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、人との接触の機会を回避するための行動など働き方等の変化、テレワークやオンライン会議、キャッシュレス決済など、様々な場面でデジタル技術の活用が必要となる社会に変わりつつある。

本市においても、今後は、「土浦市デジタル・トランスフォーメーション計画」に基づき、より質の高い行政サービスの提供と、デジタル化による市民の利便性向上、行政の各種業務改善へ向け、DXを推進することが求められる。

(11)持続可能な開発目標(SDGs)の推進

持続可能な開発目標(SDGs)とは、「Sustainable Development Goals」の略称であり、2015(平成27)年に国連サミットで採択された、持続可能な世界の実現に向け2016(平成28)年度から2030(令和12)年度までの先進国、開発途上国全ての国々を含めた全世界共通の国際目標である。

「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指す国際目標として設けられたもので、17のゴールと、169のターゲットから構成されている。

SDGsは、国や地方自治体、民間企業、有識者等多様な主体が、経済・社会・環境をめぐる課題に対し、総合的に取り組んでいくことが求められている。

地方自治体におけるSDGsの取組は、「誰一人取り残さない」社会の実現はもとより、人口減少、地域経済の縮小などの地域課題解決に資するものであり、SDGsの取組を原動力とした地方創生の推進が期待されている。



図 SDGsの17の目標

[4] 上位・関連計画の位置づけ

(1) 第9次土浦市総合計画（令和4年3月策定）

令和4年3月に策定された第9次土浦市総合計画基本構想における土地利用の考え方では、土浦駅周辺地区は市街地ゾーンとして以下のように位置付けている。

《土地利用の考え方》

- ・ JR 土浦駅を中心とする市街地地区は、本市の都市部であることから、市内各所との交通アクセスを良好に保ち、市外からの来訪者も含め多くの人が集う、広域的な交流拠点としてにぎわいのある都市機能の充実を図る。
- ・ 土浦港周辺地区については、霞ヶ浦と JR 土浦駅周辺の中心市街地との回遊性を配慮しつつ、市民や来街者が集い、水辺に親しむことのできる憩いや余暇空間としての土地利用を推進する。

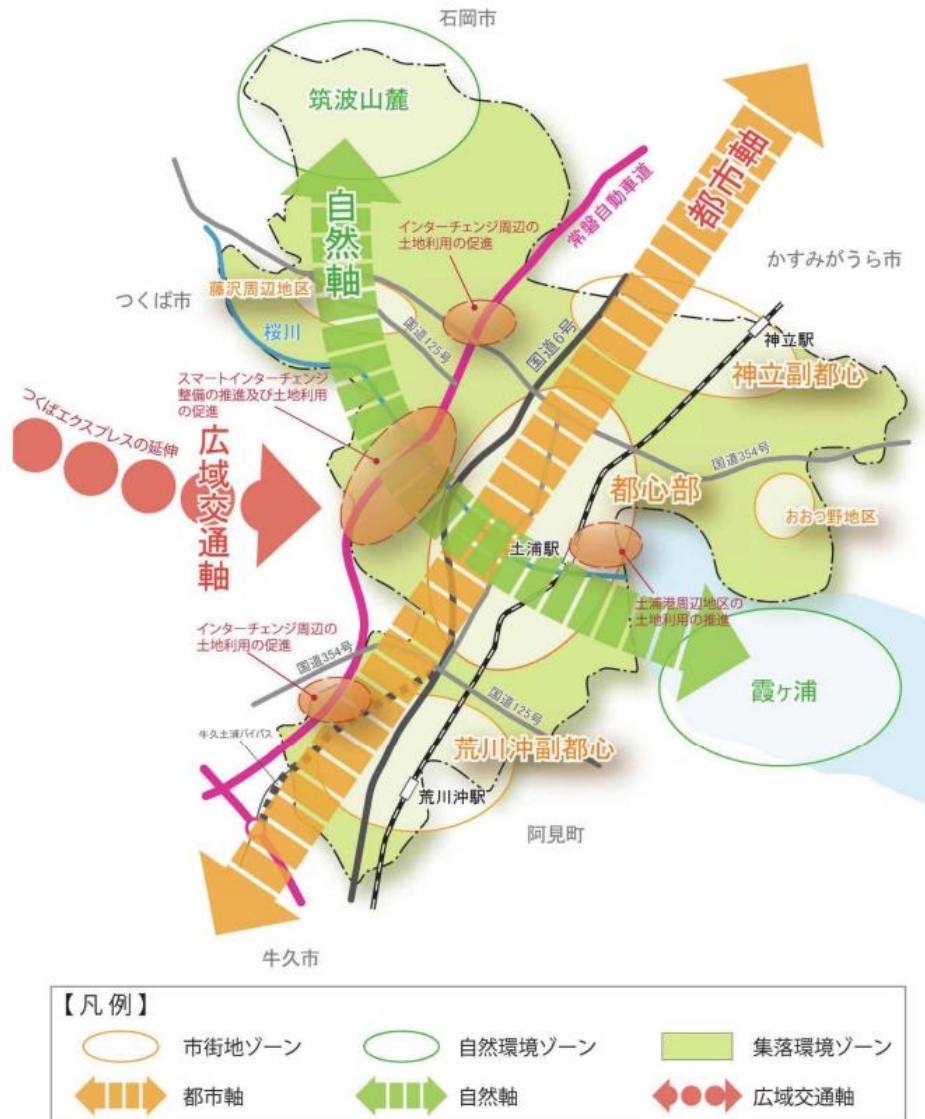


図 土地利用イメージ図

(2)土浦市都市計画マスタープラン（令和6年3月改訂）

都市計画マスタープランでの将来都市構造において、土浦市周辺の市街地については、都市拠点の核として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します。
- ・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します。

《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します。
- ・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ります。



(3)土浦市立地適正化計画（令和6年3月改訂）

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）。

《目指すべき都市の骨格構造》

土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺を都市拠点、都市機能の集積が進行しているおおつ野地区を地域拠点とするとともに、各拠点の周囲を都市機能誘導区域とし、都市機能の誘導を図ります。

《機能誘導の方針》

- ・都市拠点は、将来にわたり高い人口密度が見込まれ、都市機能が集積した主要な交通結節点である。この内、都心部（土浦駅周辺地区）は、まちの顔となる地区であり、多様な都市機能の集積が望まれる。
- ・都心部は、バス路線が市内各方面に運行していることからアクセス性が高く、各種施設が立地しており、図書館、市民ギャラリー、市民会館など、教育文化施設も立地している。
- ・子育て機能及び教育文化機能については、各地域とのアクセス性の確保を図り、どの地域からでも利用しやすい立地とするため、都市拠点（都心部）に配置する。
- ・このようなことから、都市拠点（都心部）に誘導する機能を行政機能、介護福祉機能、子育て機能、商業機能、医療機能、金融機能及び教育文化機能とする。

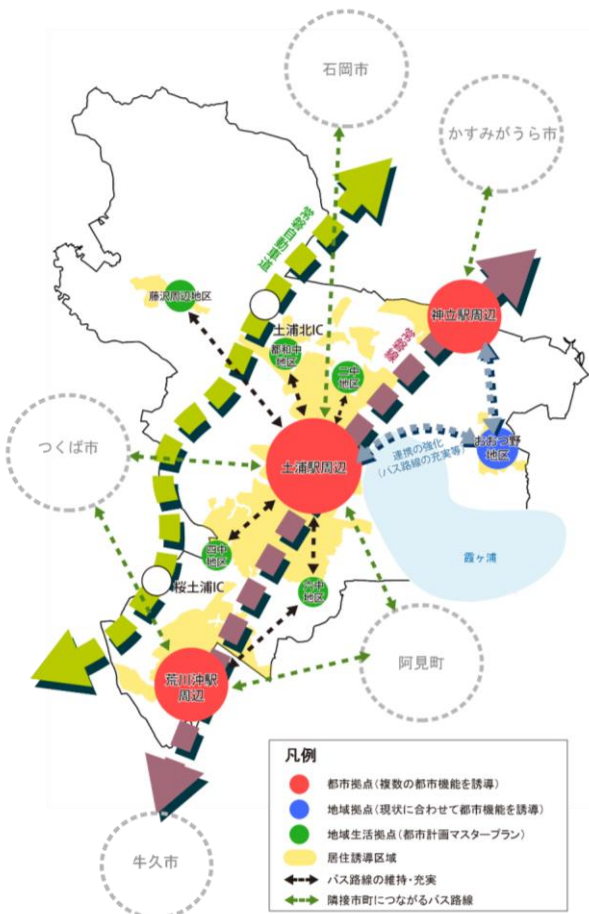


図 目指すべき都市の骨格構造図



図 土浦駅周辺地区都市機能誘導区域

(4)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(以下に中心市街地に関する事項を抜粋)。

《総合戦略》

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」

基本施策① 都心にはないゆとりある環境の創造

■「ゆとり」のある快適な都市環境の創出

- ・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する。特に、かわまちづくり計画において、川口二丁目地区拠点整備として位置付けている土浦港周辺広域交流拠点については、本市が先行整備した「りんりんポート土浦」に続けて、公共と民間の連携により、市民に広く開放するとともに、市外からの観光客が訪れる魅力ある空間の形成を目指す。

[主な取組] 土浦港周辺広域交流拠点の民間事業者との連携 など

■多様な「学び」による心のゆとりづくり

- ・土浦駅前北地区に整備した図書館・ギャラリーを中核施設としながら、市民の生涯学習活動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する。

[主な取組] 図書館・ギャラリーの利用の推進(本の通帳、図書館フェス、ギャラリー連携企画等) など

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

■中心市街地を核としたコンパクトシティの実現

- ・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る。

[主な取組] 土浦市中心市街地活性化基本計画に基づく各種取組の推進 など

■地域特性に応じた市街地の形成

- ・市域の効率的、かつ、バランスのある発展のため、各地域において拠点性の強い地区について、地域の現状・特性に応じた良好な市街地の形成を進め、地区拠点としての機能を強化する。
- ・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、民間事業者等による誘導施設の整備等に対する支援を検討していく。
- ・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く。

[主な取組] 立地適正化計画に基づく各種取組の検討、土浦港周辺広域交流拠点の活用における民間事業者との連携 など

(5)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々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、車いす利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々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。

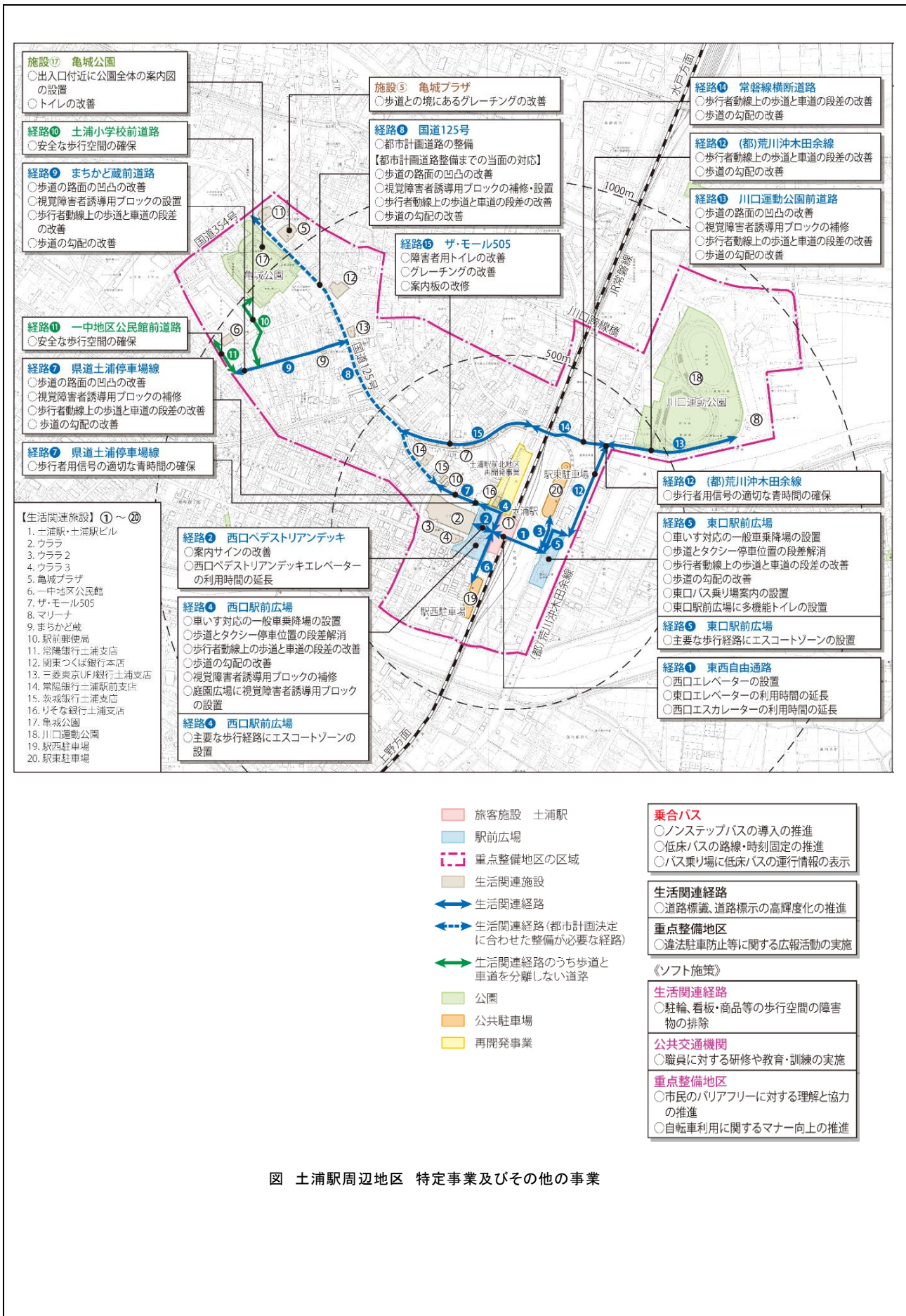


図 土浦駅周辺地区 特定事業及びその他の事業

(6)土浦市地域公共交通計画（令和4年3月策定）

市内の公共交通として、現在では鉄道、路線バス、キララちゃんバス、のりあいタクシー土浦等が運行している。将来の中心市街地の移動については、既存バス路線やキララちゃんバスの維持により対応する。（中心市街地に関する事項を抜粋）

《公共交通の現状》

- ①鉄道 JR 常磐線 土浦駅：駅利用者（乗車者数）約 16,000 人（R1）
- ②路線バス 土浦駅：（広域路線）15 路線、（市内路線）9 路線
- ③キララちゃんバス 3 路線
 - ・まちづくり活性化土浦が関東鉄道に運行を委託しているコミュニティバス
 - ・中心市街地活性化事業の一環として、集荷力及び生活環境の向上を図る
 - ・B・Cコースについては、国の補助金を活用して運行
- ④のりあいタクシー土浦
 - ・土浦地区タクシー協同組合が運行するデマンド型乗り合いタクシー
 - ・平日昼間の高齢者の移送を目的とし、本市全域を運行

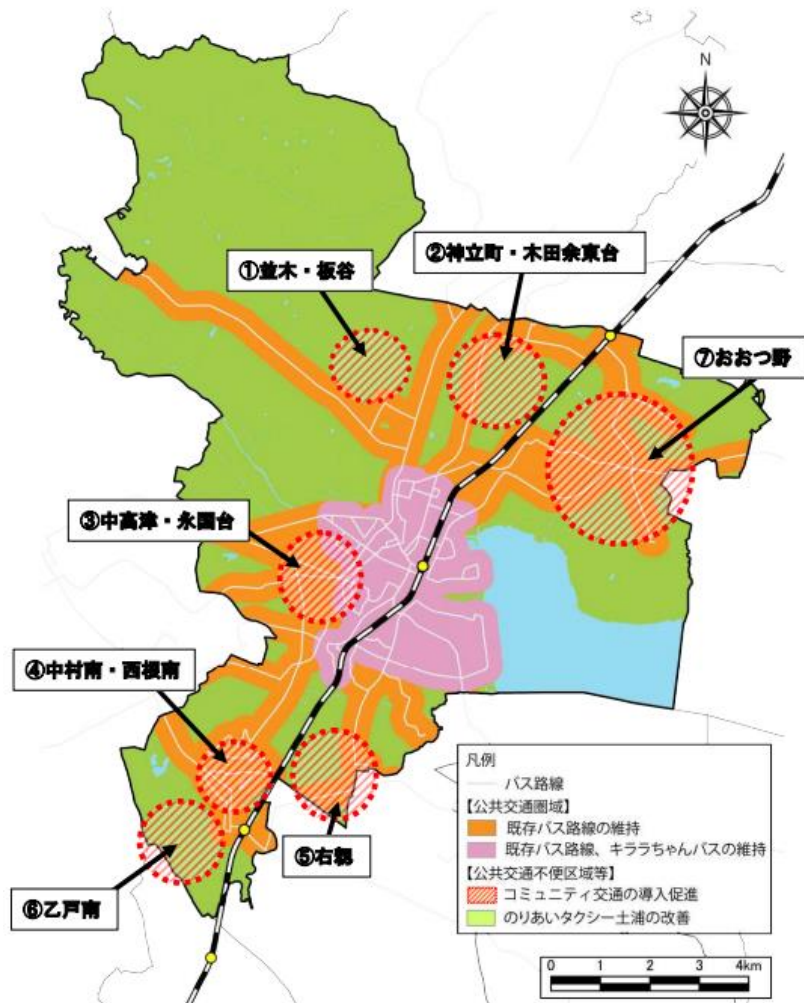


図 将来の公共交通網のイメージ

(7)土浦市自転車のまちづくり構想（令和2年2月、令和5年3月改訂）

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、「りんりんスクエア土浦」、川口運動公園に隣接した「りんりんポート土浦」など、自転車環境の整備を推進している。

《目標と主な施策》

目標1 自転車事故のない安心・安全な社会の実現

- 施策1 交通安全教育の推進【生活面の利用】
- 施策2 自転車の安全利用の促進【生活面の利用】
- 施策3 災害時における自転車の活用【生活面の利用】

目標2 安心して自転車を利用できる環境の創出

- 施策1 自転車通行空間の整備推進【生活面の利用】
- 施策2 駐輪場の利用促進【生活面の利用】

目標3 自転車利用の普及促進と自転車を活用した市民の健康増進、環境対策

- 施策1 自転車利用の普及促進【生活面の利用】
- 施策2 自転車の健康増進効果、環境負荷低減、サイクリング環境等の広報【レジャー・スポーツ】
- 施策3 健康増進を目的としたサイクリングイベントの実施【レジャー・スポーツ】

目標4 サイクルツーリズムの推進による地域の活性化

- 施策1 サイクリストの受入体制の拡充【レジャー・スポーツ】
- 施策2 サイクリング環境の広報【レジャー・スポーツ】
- 施策3 サイクルツーリズムを目的としたサイクリングイベントの実施【レジャー・スポーツ】



図 自転車交通ネットワーク構想図(中心市街地)

(8)土浦港周辺広域交流拠点基本計画（平成 29 年 6 月）

川口二丁目地区は土浦港周辺広域交流拠点として、市民に水辺空間を広く開放するとともに、交流人口増加を図ることにより中心市街地の活性化を目指すための拠点地区として位置付けている。

《基本的な整備方針》

①霞ヶ浦、土浦港の水辺と開放的な空間特性を活かしたランドスケープデザイン

- ・霞ヶ浦、土浦港等の水辺への眺望を活かした空間創出・施設配置
- ・微地形（小さな起伏、段差）のスムーズな接続による、陸地と水辺の一体感の創出
- ・霞ヶ浦に触れられる親水施設の提供

②市民に長く愛され続ける賑わいと憩いのあそび場

- ・まちなかにおいて憩いを感じられる水と緑の豊かな空間創出
- ・子どもや家族が日常で楽しめる広場の提供
- ・近接する運動公園と一体的な利用への配慮
- ・維持管理を考慮した柔軟性のある施設整備

③観光・地域づくりに資する拠点整備

- ・サイクリング、マリンスポーツ等の観光・レジャー拠点としての整備
- ・民間事業者の参入促進による、官民連携での施設運営・管理

《全体コンセプト》

「霞ヶ浦を身近に感じる観光・レクリエーション拠点」

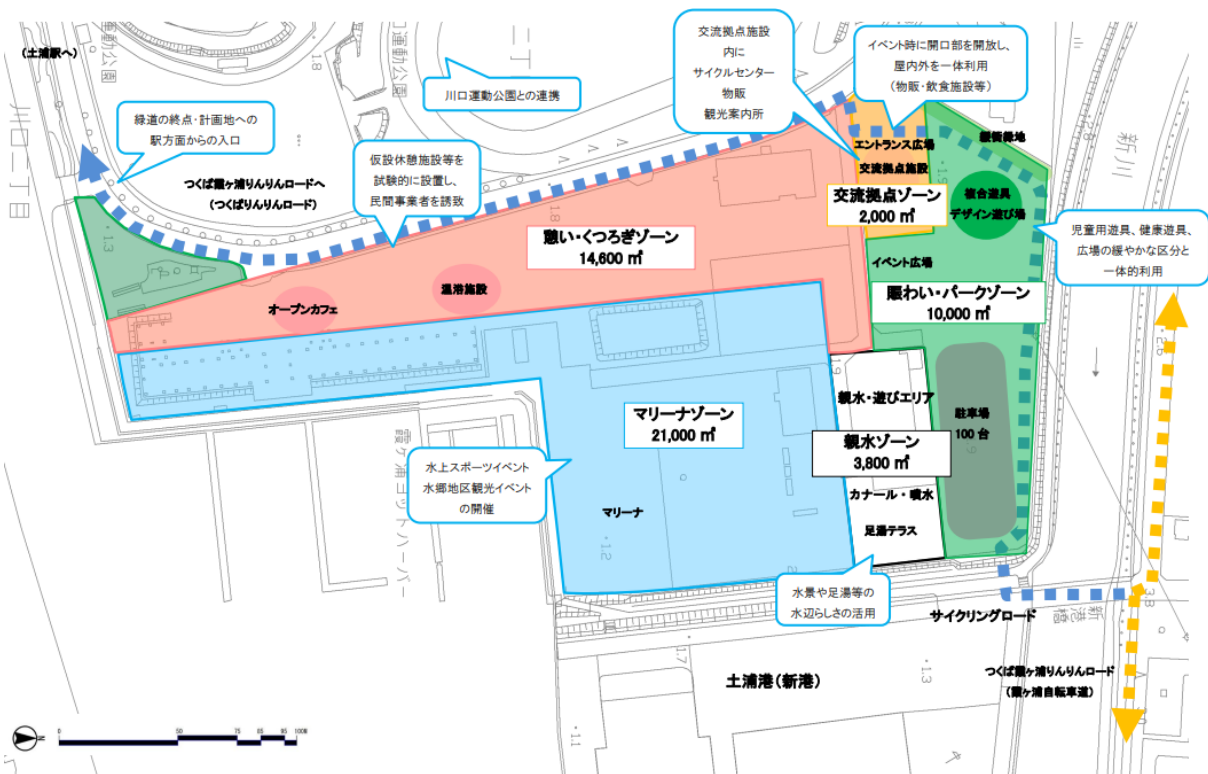


図 ゾーニング図

(9)第三期土浦市環境基本計画（令和4年3月策定）

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「人と自然が共生する持続可能な水郷のまち 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1 霞ヶ浦をはじめとする美しい水郷とともに生活できるまちを目指して》

1.1 水郷の風景を構成する水と緑を守り、育てよう

1.1.1 霞ヶ浦や河川などの水辺の保全と創造

- ・関係機関等と連携し、水辺の植生の修復や生態系に配慮した多自然型護岸の整備と適正な管理による水辺づくりなどを進め、生物の生息環境の保全と修復、水辺の自然の浄化能力の向上等を図る。
- ・自然環境保全との整合性を図った災害防止や景観保全、親水性や市民の利便性に配慮しながら関係機関と連携し、河川改修・橋梁等の整備を促進する。
- ・霞ヶ浦への関心と水質浄化の気運の醸成を図ることを目指し、訪れた人々が気軽に霞ヶ浦と触れ合うことのできる場の創生を検討する。

1.2 霞ヶ浦をきれいにしよう

1.2.1 霞ヶ浦の水質改善の推進

- ・霞ヶ浦の水質浄化に向けて、広報紙、ホームページ等を通じて日常生活における一人ひとりの取組や補助制度をPRし、市民意識の啓発を図る。
- ・生活排水対策、汚濁負荷削減に有効である公共下水道及び農業集落排水処理施設の整備を推進するとともに、未接続世帯への接続を促進する。
- ・霞ヶ浦などの水質浄化や排水対策を図るため、高度処理型浄化槽の普及、浄化槽の保守点検実施の徹底を推進する。
- ・公共用水域や事業場等排出水の水質調査による監視を引き続き実施し、市域の水環境の実態把握に努める。
- ・流域市町村で組織する霞ヶ浦問題協議会や県、事業者、研究者、市民等と連携した水質浄化に関する取組を強化するとともに、国や県の事業については、市民への情報提供を行い、事業の効果や影響に留意し、必要な対策については要望していく。

《基本目標4 健康で安心して暮らせる循環型社会を目指して》

4.3 快適で潤いのあるまちをつくろう

4.3.1 美しいまちなみの保全と創出

- ・公共施設や道路の整備にあたっては、防災や景観・バリアフリーにも配慮した道路環境の向上に努める。
- ・歩行者の安全に配慮した適正な自転車、オートバイ、自転車の運転マナー、駐車や駐輪のマナーを普及する。

4.3.2 歴史・文化の保全

- ・本市の歴史的シンボルである県指定史跡土浦城跡や国指定史跡上高津貝塚等の整備と活用に努める。
- ・亀城公園周辺や旧水戸街道などの歴史的文化的遺産を生かした回遊ルートの整備等により、歴史的文化的環境への愛着を育むとともに、歴史的まちなみの景観の保全と再生を図り、まちの魅力づくりを推進する。
- ・指定文化財を適正に維持・管理し、国・県・市指定文化財の保護活用と市民の文化財への愛護思想の普及に努める。

[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は下げ止まったものの、空洞化が懸念
- ・中心市街地の世帯数は増加

○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

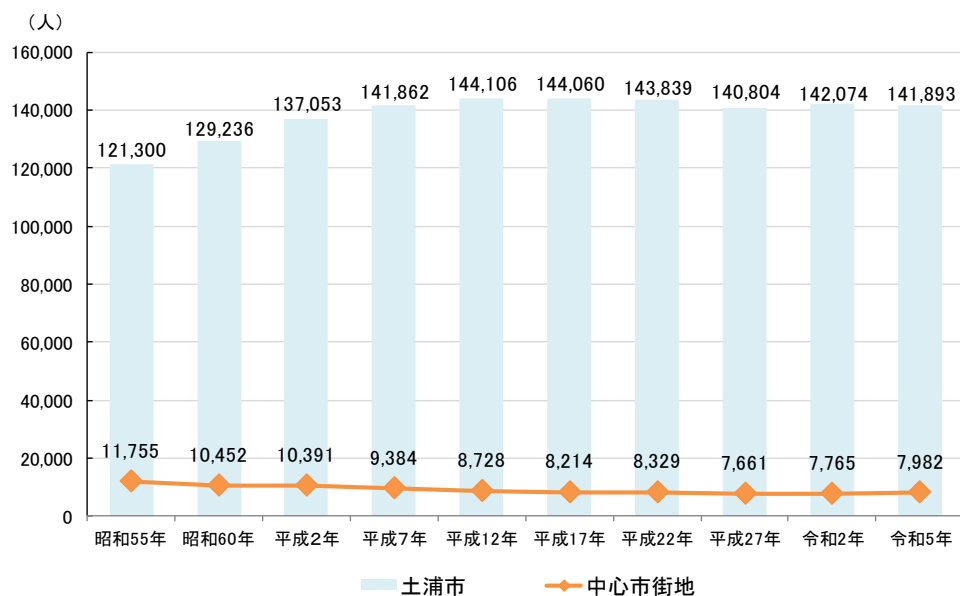
○通勤・通学流動の状況（H2：R2 比較）

- ・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は下げ止まったものの、空洞化が懸念

- ・土浦市の人口は、令和 5 年 5 月現在、約 14 万 2 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%）まで増加していたが、平成 12 年をピークに減少に転じ、以後は減少傾向となっていた。
- ・土浦駅を中心とした中心市街地においても同様の傾向が見られ、令和 5 年現在、約 8,000 人であり、昭和 55 年と比較すると約 3,700 人（32.1%）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%から令和 5 年の 5.6%まで低下しているが、近年は微増傾向にある。

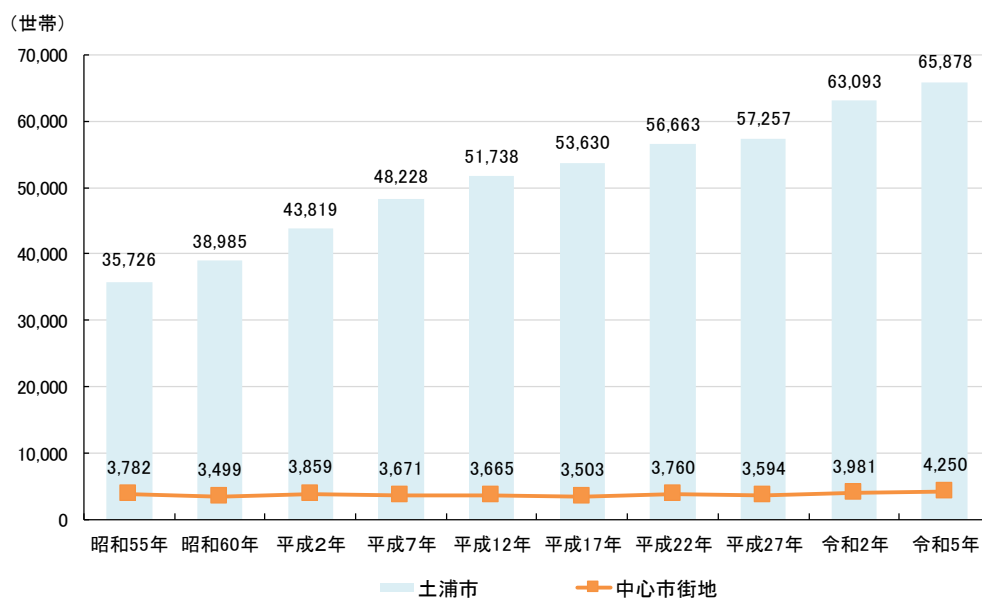


資料出典：国勢調査、令和 5 年は 5 月 1 日時点の常住人口

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増加

- ・世帯数は、令和5年5月現在、全市で約6万6千世帯である。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3万世帯（84.4%）増となっている。
- ・中心市街地では緩やかな減少傾向が続いていたが、近年は増加している。
- ・全市に占める中心市街地の世帯数割合は、昭和55年の10.6%から令和5年の6.5%まで低下しているが、近年はほぼ横ばいである。



資料出典：国勢調査、令和5年は5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

○年少人口は減少し、老年人口は増加

- ・令和5年4月時点の年齢3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10.6%であり、中心市街地では8.4%となっている。
- ・65歳以上の老年人口は、土浦市全体が29.4%であるのに対し、中心市街地は31.4%となっている。
- ・土浦市全体に比べ、中心市街地の方が少子高齢化が進んでいる。
- ・平成30年と比較しても少子高齢化の進行が見られており、その対策が必要である。

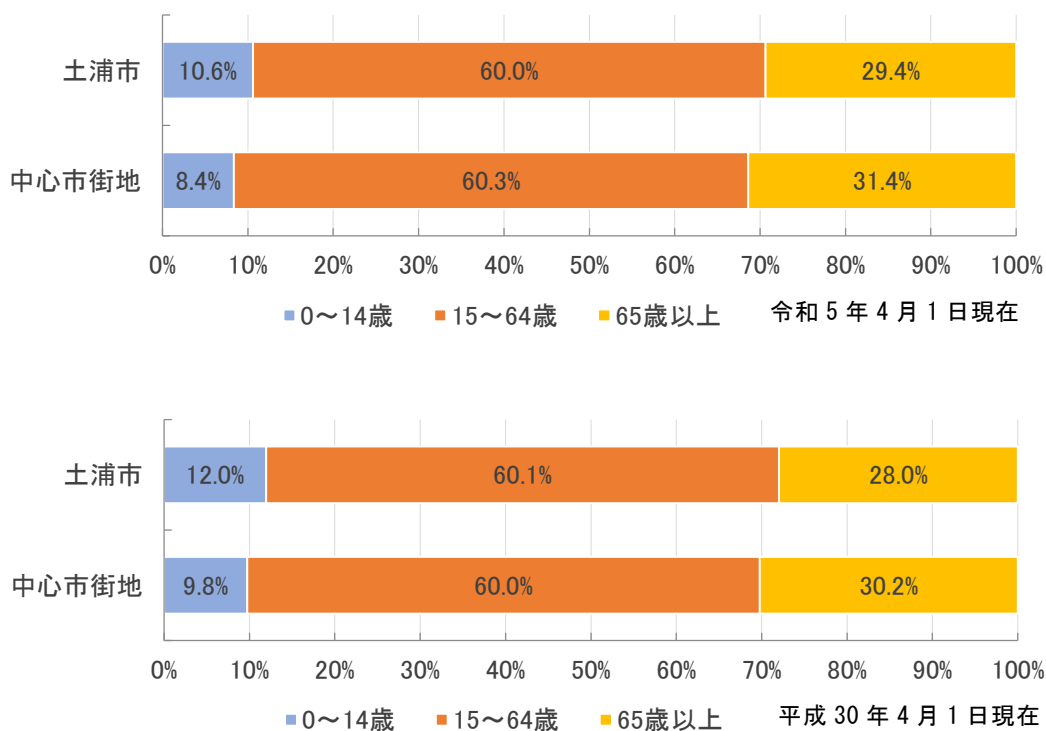


図 年齢3階層別の割合

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年から令和2年までの30年間で、つくば市への通勤者は2,877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4,981人と大きく減少しており、少子化が進んでいることが大きな要因と考えられる。

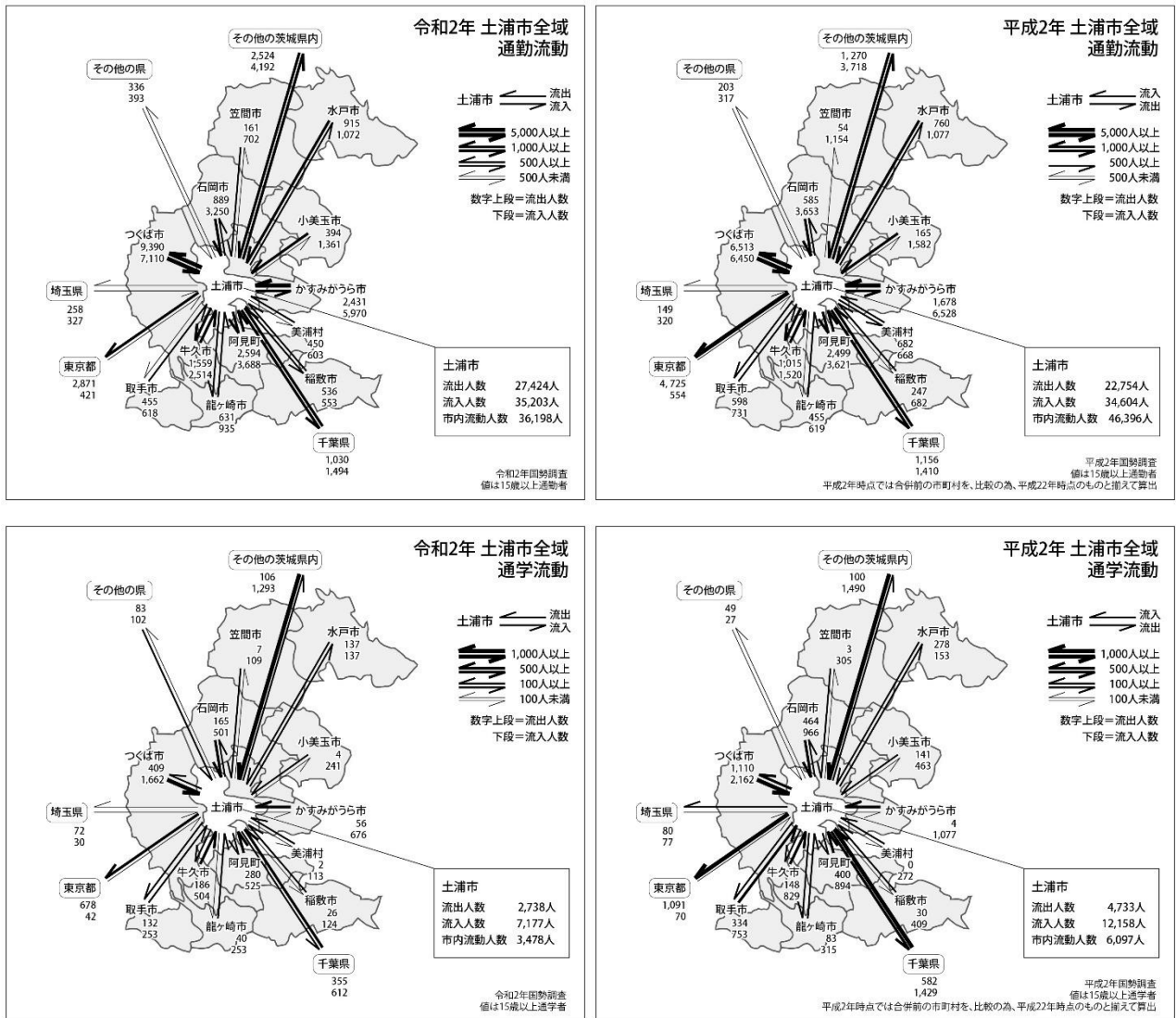


図 土浦市全域における通勤・通学流動の年度比較

(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

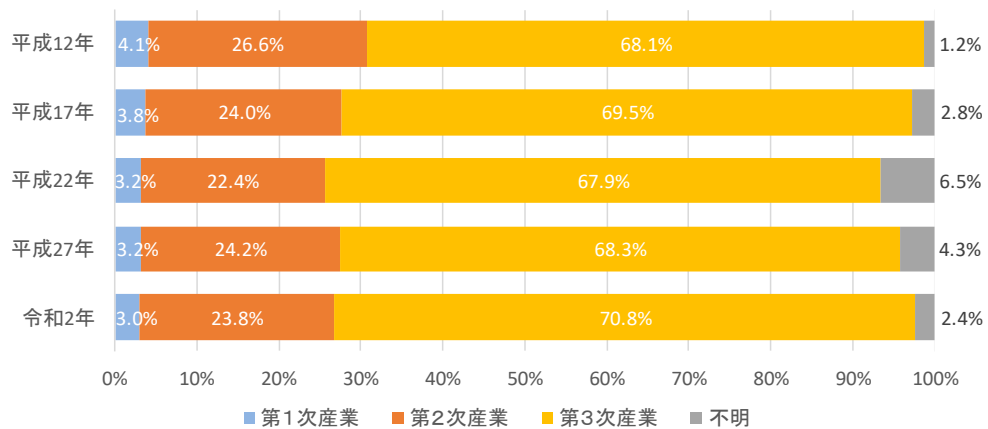
○空き店舗の状況

- ・空き店舗数は横ばい（76店舗（R4））
- ・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。



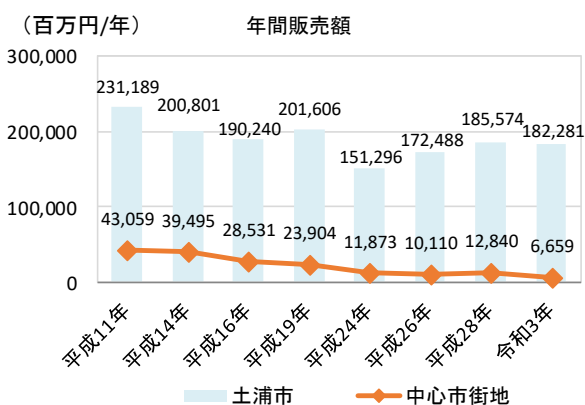
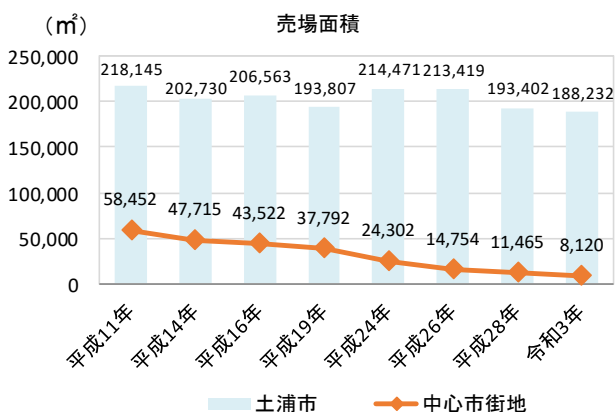
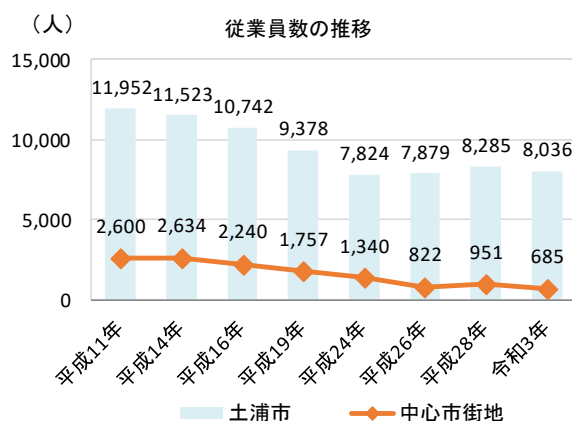
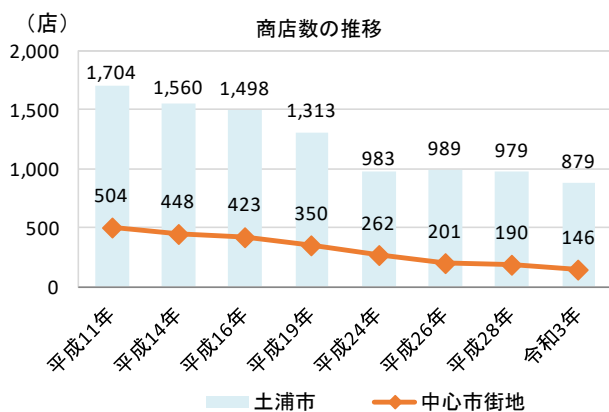
資料出典：国勢調査

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おり、令和 3 年度は全体的に減少している。中心市街地の商業の各指数は、減少傾向にある。



資料出典：商業統計（平成 24、28、令和 3 年は経済センサス）

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、令和 4 年現在、空き店舗数は 76 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」や旧西口商店会付近に集中している。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となる。

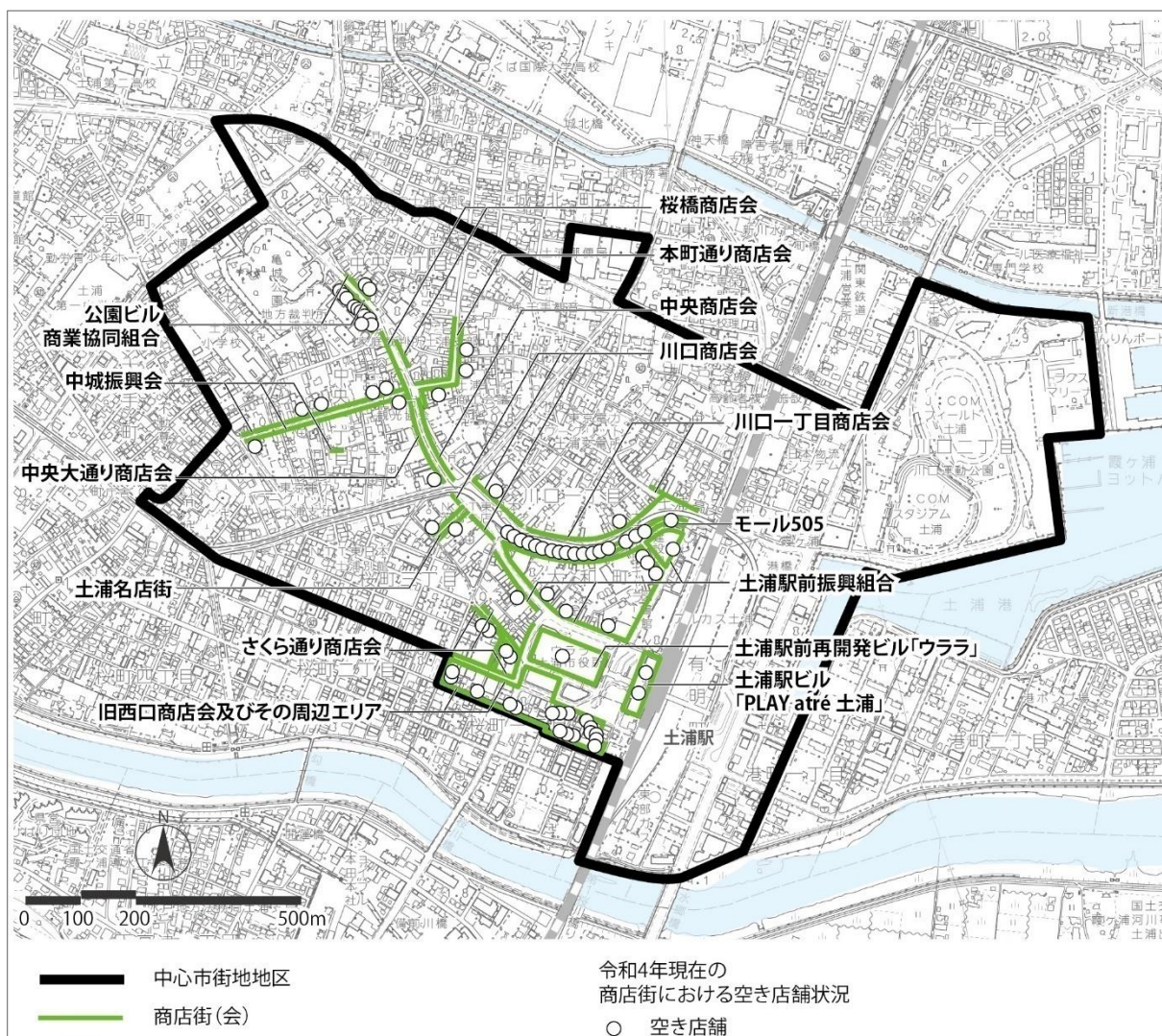


図 商店街及び空き店舗状況

商店街（会）別に空き店舗の状況を見ると、「モール505」の空き店舗が増加を続けていたが、ここ数年は減少傾向にある。また、駅に近い旧西口商店会における空き店舗の増加傾向が続いている。

その他の商店街は概ね空き店舗数は横ばいで推移している。

表 商店街(会)別の空き店舗の状況

(単位: 店舗)

商店会名	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
1 モール505	20	20	24	22	22	18	24	26	19	18
2 ウララ	0	0	0	0	2	3	0	0	0	1
3 土浦駅ビル	6	5	11	22	0	0	0	0	0	2
4 駅前振興組合	10	9	5	6	7	5	9	7	10	8
5 旧西口商店会	1	2	3	5	10	10	10	12	13	17
6 川口一丁目商店会	8	8	5	5	6	6	3	3	4	1
7 さくら通り商店会	3	2	1	0	2	2	2	4	4	4
8 名店街	1	4	5	5	5	4	2	2	3	2
9 川口商店会	3	3	3	2	2	0	0	0	1	1
10 中央商店会	4	4	3	0	亀城モール工事			完成		
11 中央大通り商店会	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1
12 桜橋商店会	1	2	3	1	0	1	0	0	0	0
13 中城振興会	8	8	8	7	7	6	6	7	7	6
14 本町通り商店会	3	3	3	2	2	2	4	4	3	3
15 公園ビル	4	4	4	5	11	11	11	11	12	12
合計	73	75	79	82	77	69	72	77	77	76

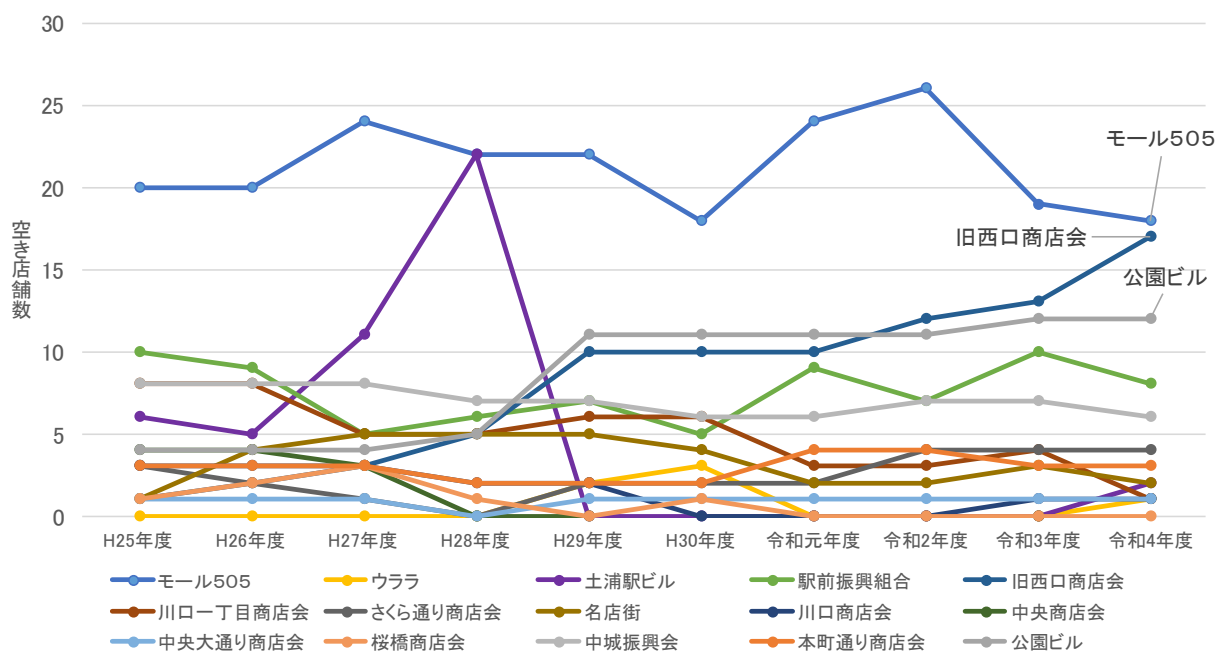


図 商店街(会)別の空き店舗の推移

(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34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。

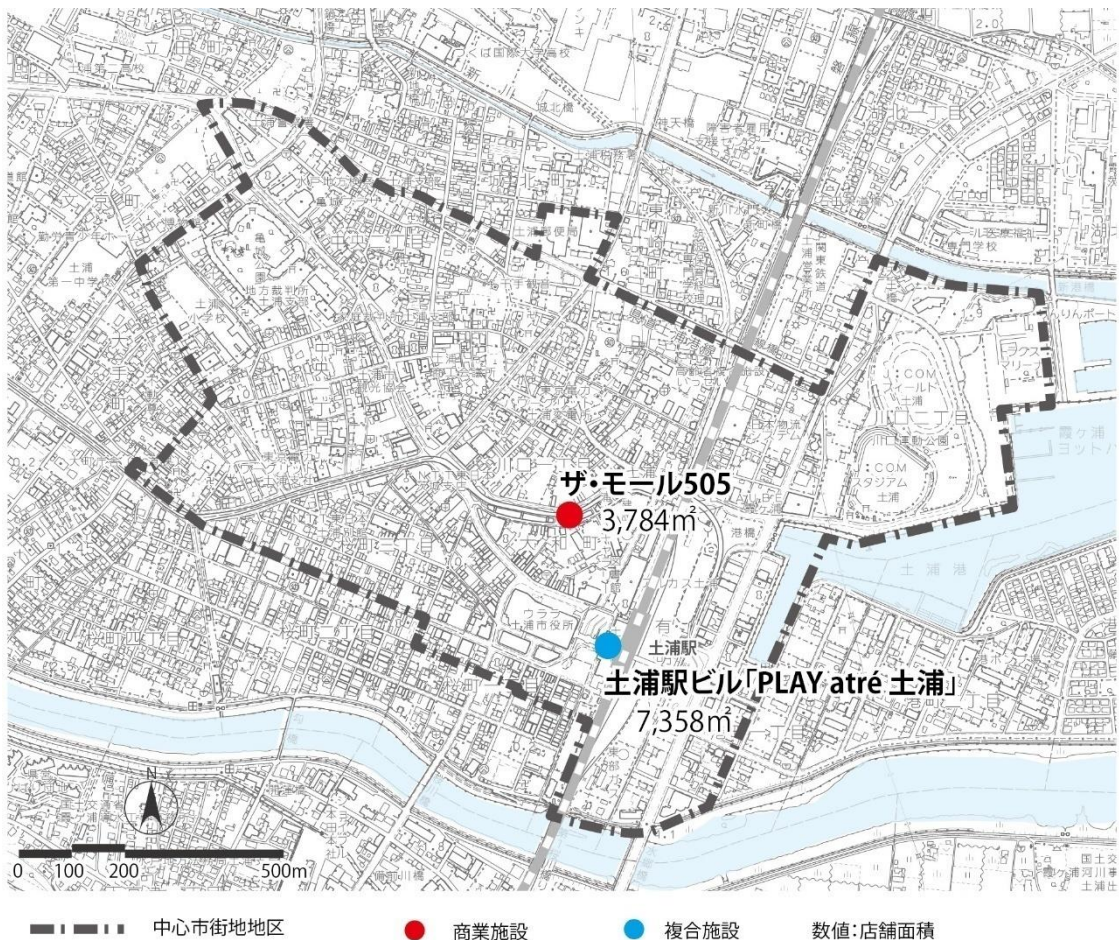


図 大規模小売店舗の立地状況(中心市街地)

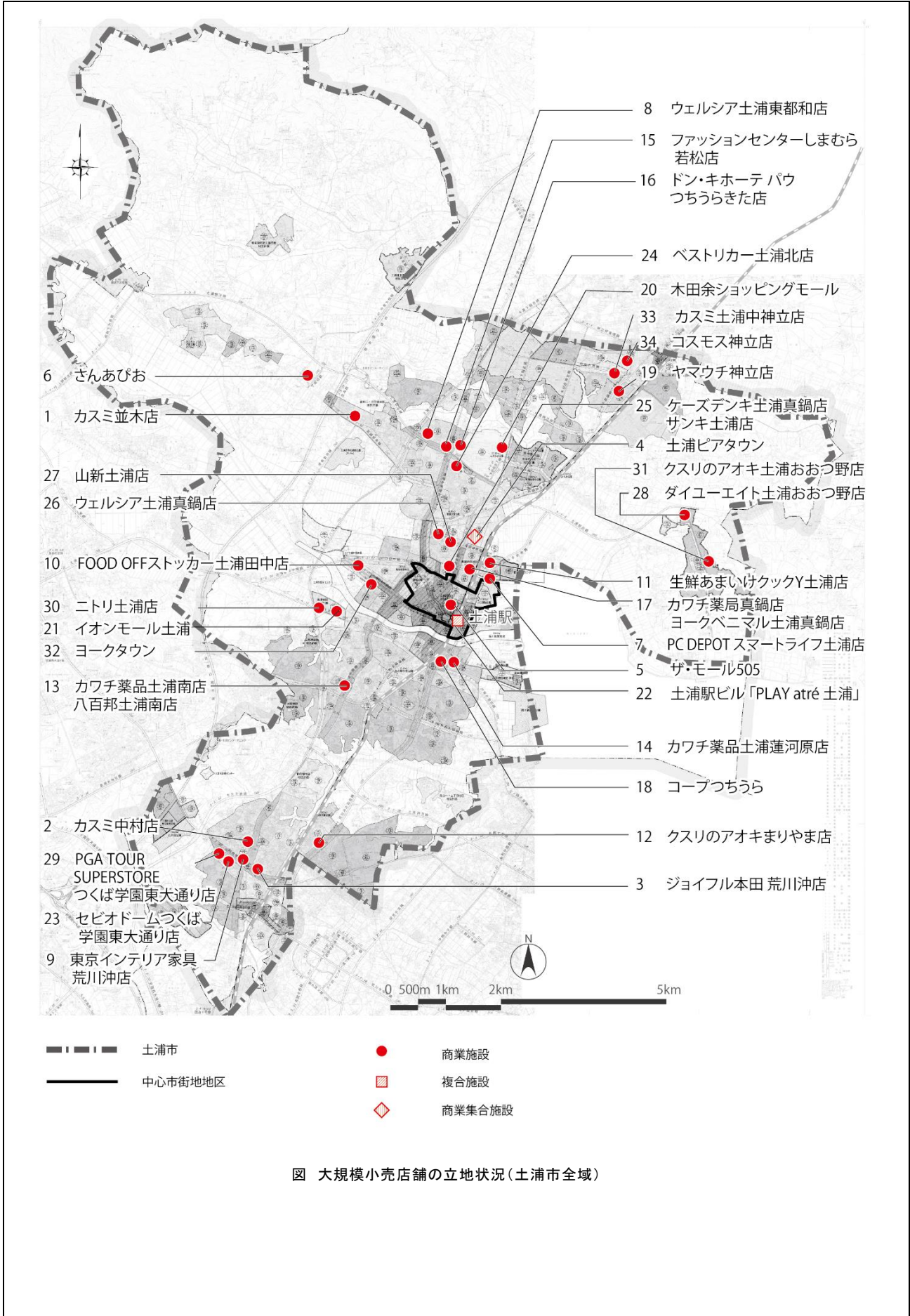


図 大規模小売店舗の立地状況(土浦市全域)

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 (㎡)
1	カスミ並木店	並木3-8-1	第2種低層住居専用地域 第1種住居地域	S49.11	スーパー	2,252
2	カスミ中村店	中村南4-4-31	第2種低層住居専用地域	S50.11	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	S51.3	ホームセンター	21,823
4	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 近隣商業地域	S57.9	量販店	9,358
5	ザ・モール505	川口1-3-339	商業地域	S60.3	専門店	3,784
6	さんあびお	大畑1611	市街化調整区域	H5.4	量販店	11,034
7	PC DEPOT スマートライフ土浦店	湖北2-1-5	第2種住居地域	H7.9	専門店	1,414
8	ウエ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 準住居地域	H8.2	専門店	1,352
9	東京インテリア家具荒川沖店	中村南4-11-17	第2種住居地域 準住居地域	H8.7	専門店	5,088
10	FOOD OFF ストッカー 土浦田中店	田中2-10-30	第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域	H9.6	スーパー	1,203
11	生鮮あまいけ クックY土浦店	湖北2-5233外	第2種住居地域	H9.12	スーパー	1,658
12	クスリのアオキまりやま店	摩利山新田116-1	第2種低層住居専用地域 準住居地域	H10.12	商業施設	1,768
13	カワチ薬品土浦南店 八百邦土浦南店	中高津3-1-3	第1種中高層住居専用地域 準住居地域	H12.11	専門店	3,981
14	カワチ薬品土浦蓮河原店	蓮河原新町4182外	準住居地域	H12.12	商業施設	2,397
15	ファッションセンターしまむら若松店	若松町3-28	準住居地域	H15.9	量販店	1,325
16	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	H15.12	量販店	2,151
17	カワチ薬局真鍋店 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	H18.2	量販店	5,030
18	コープつちうら	小松1-4-27	準住居地域	H19.1	スーパー	3,750
19	ヤマウチ神立店	神立町字新田682-4	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域	H19.7	スーパー	1,320
20	木田余ショッピングモール	木田余4583	工業地域	H20.11	スーパー	6,469
21	イオンモール土浦	上高津367	近隣商業地域	H21.5	量販店	79,682
22	土浦駅ビルPLAYatre`土浦	有明町1-30	商業地域	H21.7	専門店	7,358
23	ゼビオドーム つくば学園東大通り店	中村南6-12-18	第2種低層住居専用地域 準住居地域	H22.5	専門店	5,703
24	ベストリカー土浦北店	真鍋4-2277-2	第2種低層住居区域 準住居区域/準工業地域	H24.9	スーパー	1,750
25	ケーズデンキ土浦真鍋店 サンキ土浦店	真鍋1-1083-1	近隣商業地域 商業地域	H26.4	専門店	11,312
26	ウエルシア土浦真鍋店	真鍋3-3387-1	第2種中高層住居専用地域	H26.7	専門店	1,285
27	山新土浦店	東真鍋町3392	第2種中高層住居専用地域 近隣商業地域	H26.7	専門店	6,718
28	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	H27.3	量販店	6,008
29	PGA TOUR SUPERSTORE つくば学園東大通り店	中村南6-26-236	第2種低層住居専用地域 準住居地域	H27.12	専門店	2,012
30	ニトリ土浦店	上高津360	近隣商業地域	H27.12	専門店	5,049
31	クスリのアオキ土浦おおつ野店	おおつ野2-2-5	準工業地域	H28.2	スーパー	1,576
32	ヨークタウン	生田町1528番外	第2種住居地域 商業地域	H29.3	量販店	2,908
33	カスミ土浦中神立店	中神立町26-9外	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域	H30.11	スーパー	2,944
34	コスモス神立店	神立中央2-4011-691外	第1種住居地域	R5.4	量販店	1,552
合 計						224,647

(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（H29/R4年比）

- ・中心市街地の地価はここ6年間で横ばい
- ・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。

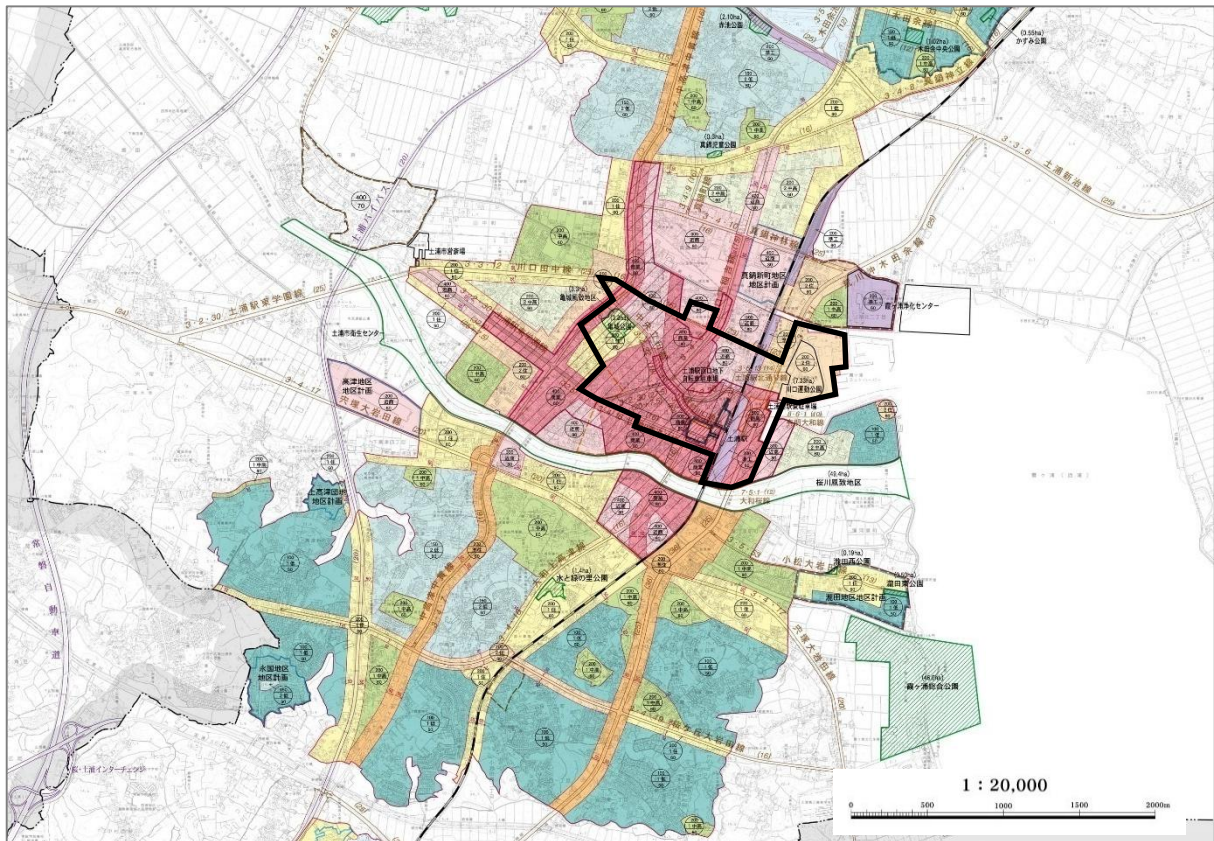


図 用途地域図

○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。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、市民サービスの提供基盤が整った。

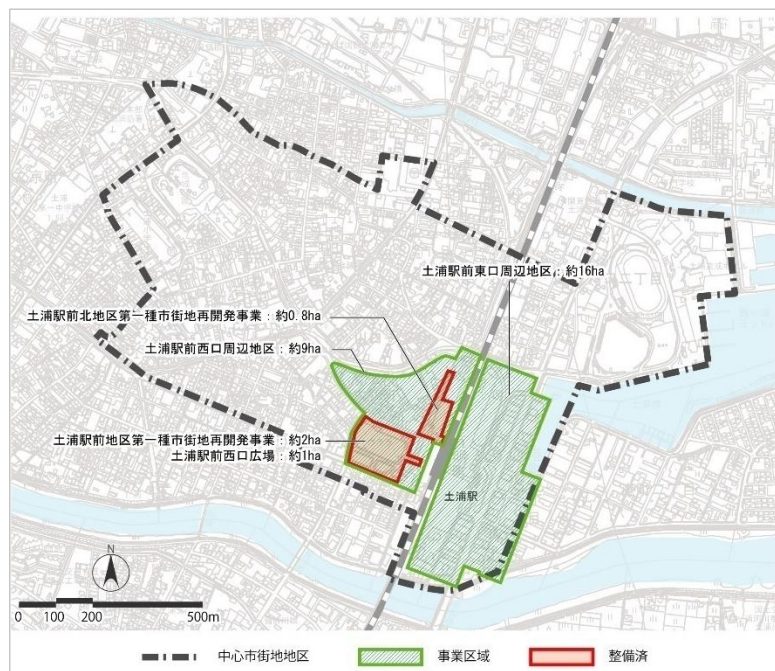
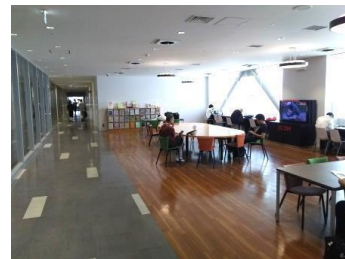


図 市街地開発の状況



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

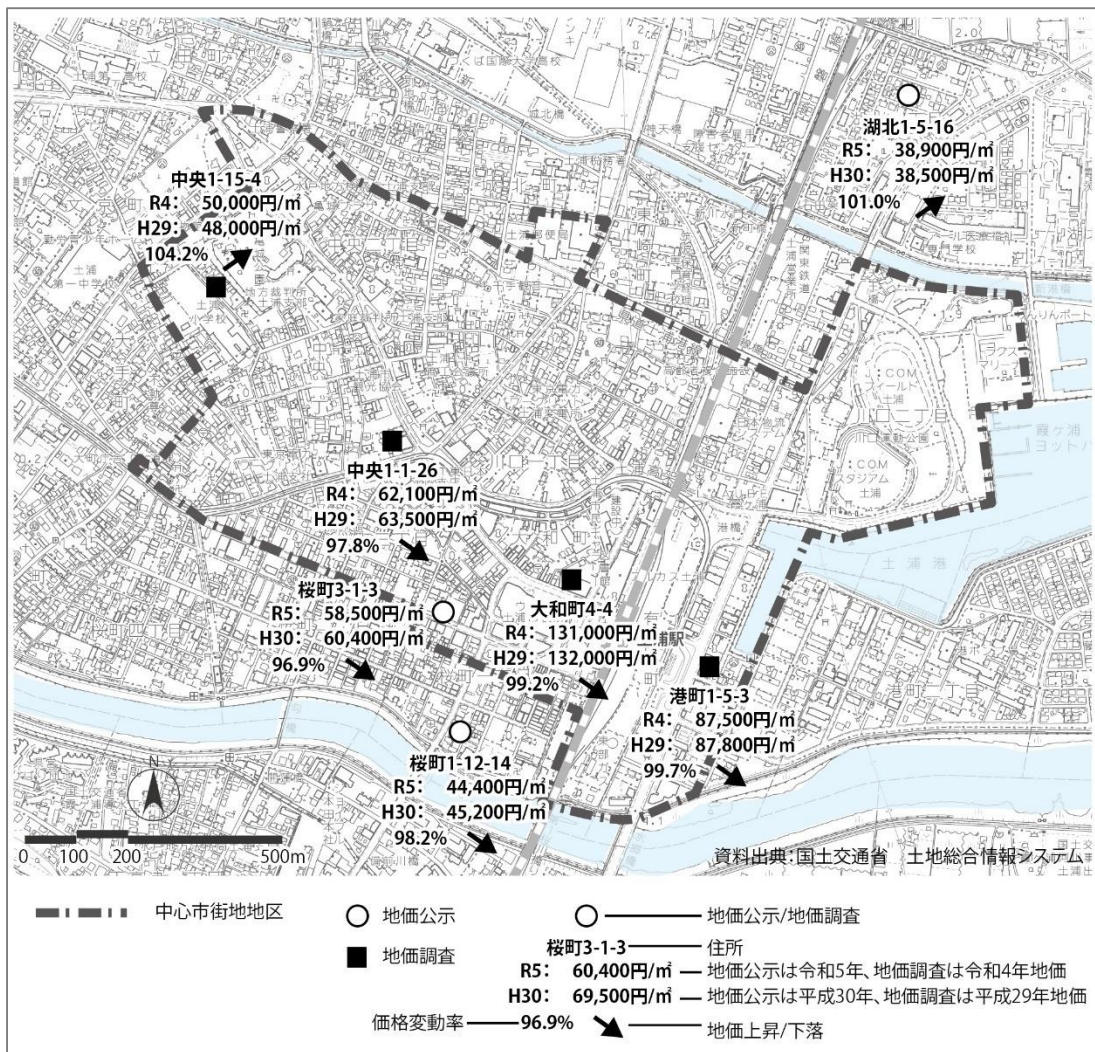


アルカス土浦と屋外広場(アルカス土浦プラザ)

② 地価の状況

○地価は横ばい

- ・平成 29 年と令和 4 年における中心市街地内の地価調査結果を比較すると、土浦駅周辺では地価はほぼ横ばいとなっている。一方、亀城公園周辺の中央地区では、やや上昇している。
- ・平成 27 年新市庁舎の移転や平成 29 年新図書館の開館等の公共投資により地価下落が下げ止まったと考えられるが、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 30 年と令和 5 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（H28 年度～R4 年度）2 万台以上の地点は「川口跨線橋交差点」
- ・ 中心市街地周辺では「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
- ・ りんりんスクエア土浦やりんりんポート土浦等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（H29/R4 年比）

- ・ 新型コロナウイルス感染症の影響も見られ、平日・休日ともに減少

① 道路交通の状況

○解消しきれっ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真鍋交差点（約 2 万 3 千台）、川口跨線橋交差点（約 2 万 2 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が、現在、拡幅（4 車線化）事業を実施中であり、完成により渋滞緩和が期待できる。

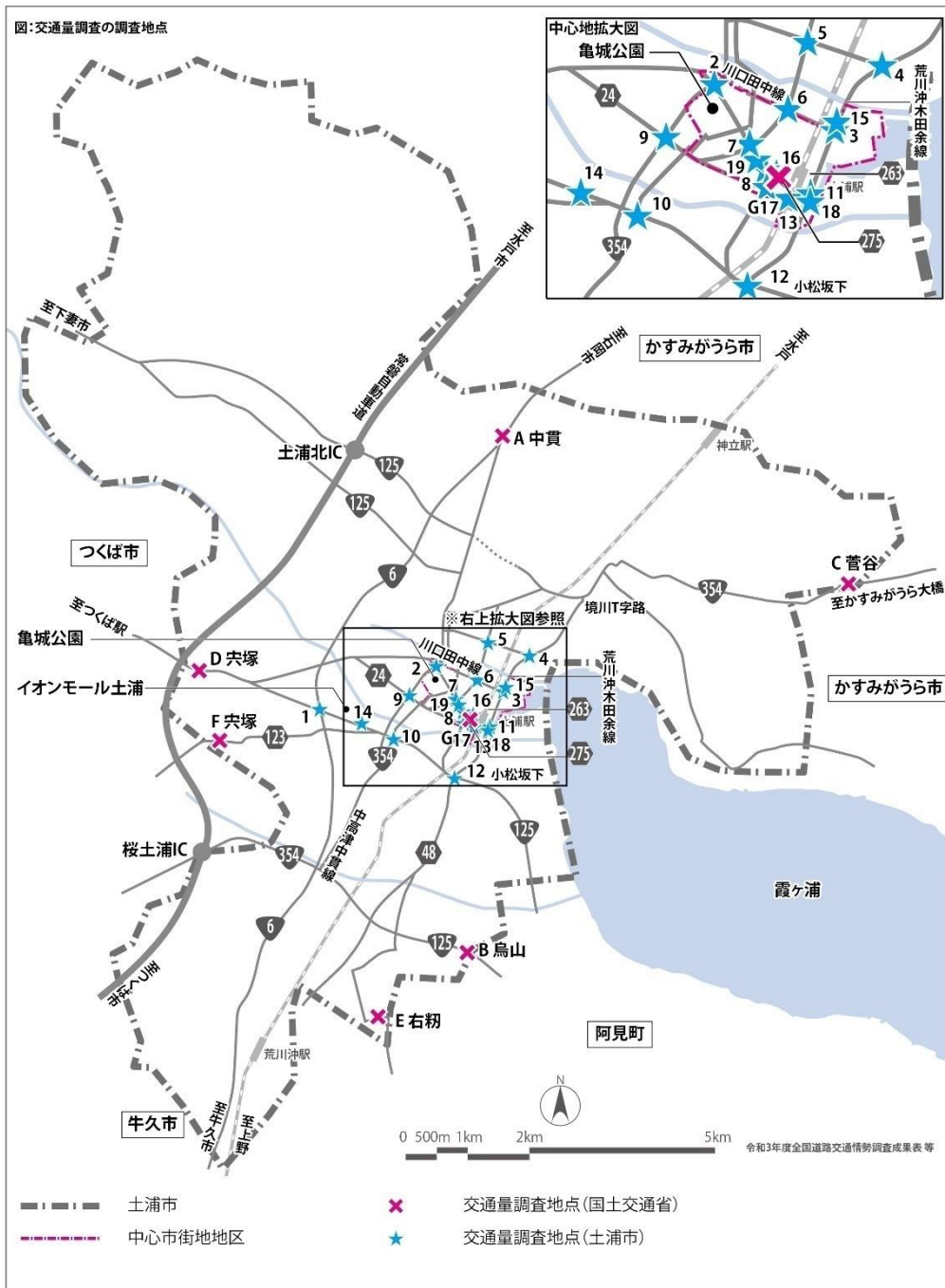


図 交通量調査の調査地点と主な渋滞課題箇所

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22年度		平成27年度		令和3年度	
			昼間12時間	混雑度	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	21,334	0.78~1.88	19,181	1.69~1.83	17,952	0.56~1.68
B	国道125号	鳥山3-1901-1	16,814	0.90~0.94	18,769	1.03~1.09	18,836	1.06~1.11
C	国道354号	菅谷町1282-11	10,199	1.02~1.17	13,751	1.48	13,684	1.40
D	県道土浦境線(24)	穴塚1289	22,553	1.24~1.37	22,704	1.40	22,098	0.85~1.37
E	県道土浦竜ヶ崎線(48)	右廻3039	1,080	0.12~0.23	956	0.14~0.25	1,034	0.06
F	県道土浦坂東線(123)	穴塚334-6	9,463	1.11~1.12	8,886	1.08	9,166	1.26~1.37
G	県道土浦停車場線(275)	-	6,008	0.54	6,170	0.55	6,017	0.54

資料出典: 令和3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28年度	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
1	上高津高架橋下交差点	-	-	-	15,664	14,797	-	-
2	亀城公園北交差点	-	-	-	-	-	-	-
3	川口跨線橋交差点	25,958	25,061	24,248	23,223	21,621	-	-
4	流域下水道事務所前交差点	22,075	-	21,403	20,847	19,423	20,214	-
5	真鍋交差点	-	-	22,557	23,163	-	-	-
6	東崎交差点	-	-	-	-	-	-	-
7	川口一丁目交差点	-	-	-	-	-	-	-
8	大和町交差点	-	10,172	9,638	-	-	-	-
9	千束交差点	-	-	-	-	-	-	-
10	下高津二丁目交差点	-	-	-	13,617	11,629	-	-
11	有明町高架道出入口交差点	6,309	-	-	-	-	-	4,641
12	小松坂下交差点	-	-	-	-	-	-	-
13	土浦駅西口広場交差点	7,108	6,911	-	-	-	-	-
14	下高津三丁目交差点	-	-	-	-	-	-	-
! 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	7,658	-	-	-	-
16	桜町一丁目	-	14,967	14,962	-	-	-	-
17	土浦駅東口広場交差点	-	-	-	-	-	-	-
18	川口ガード付近交差点	-	-	-	-	-	-	-

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）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。

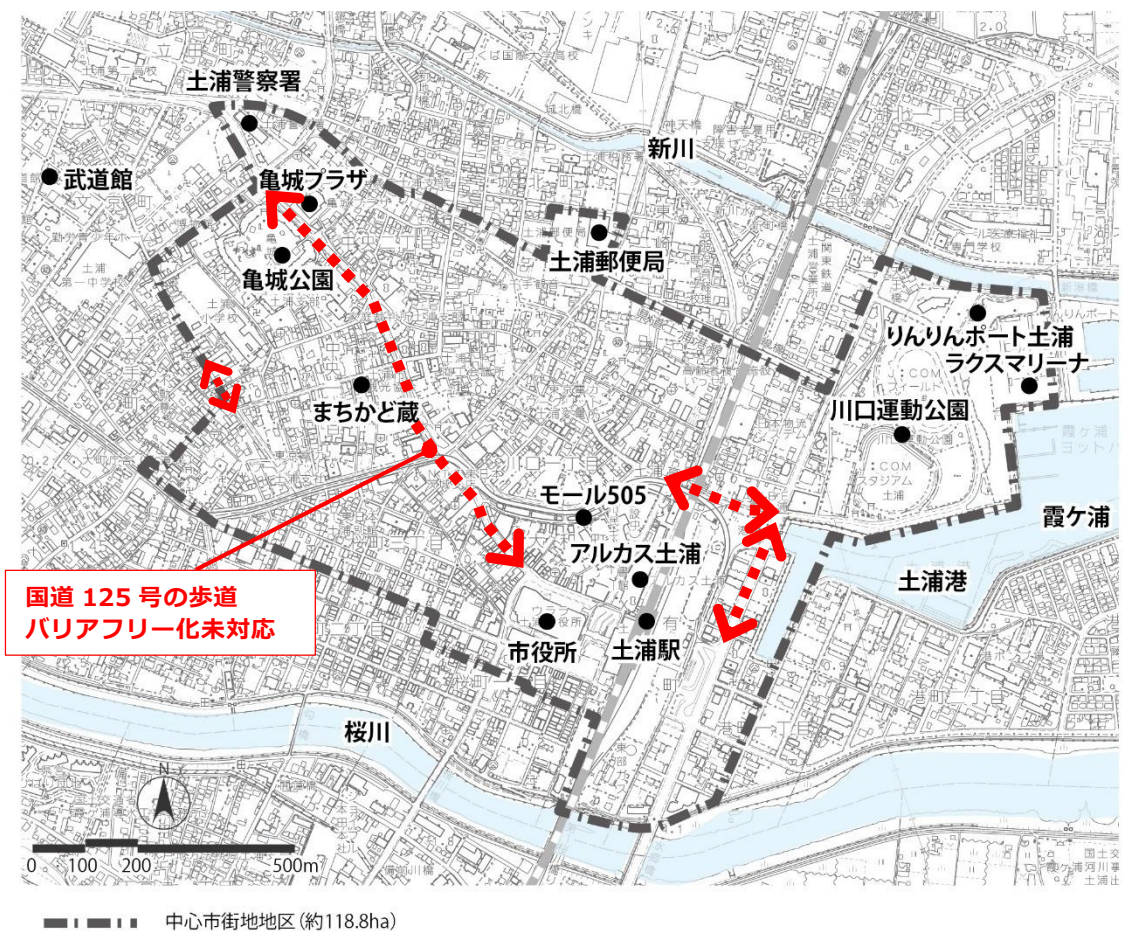


図 道路のバリアフリー化・未対応箇所

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、霞ヶ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

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)。

平成 31 年には霞ヶ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りんりんポート土浦が整備されるなど、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。

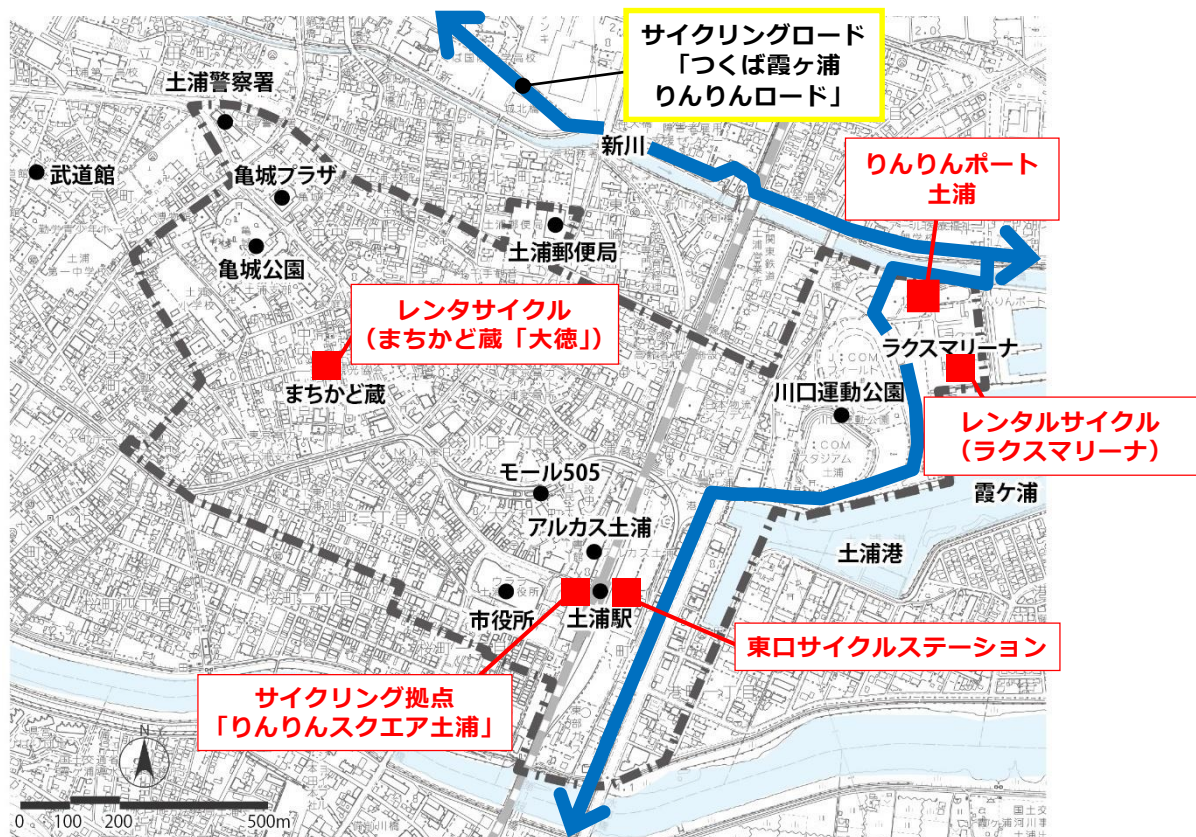


図 中心市街地のサイクリング環境基盤



サイクリングロードの状況



りんりんスクエア土浦



りんりんポート土浦



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

○バスの運行本数が近年減少傾向

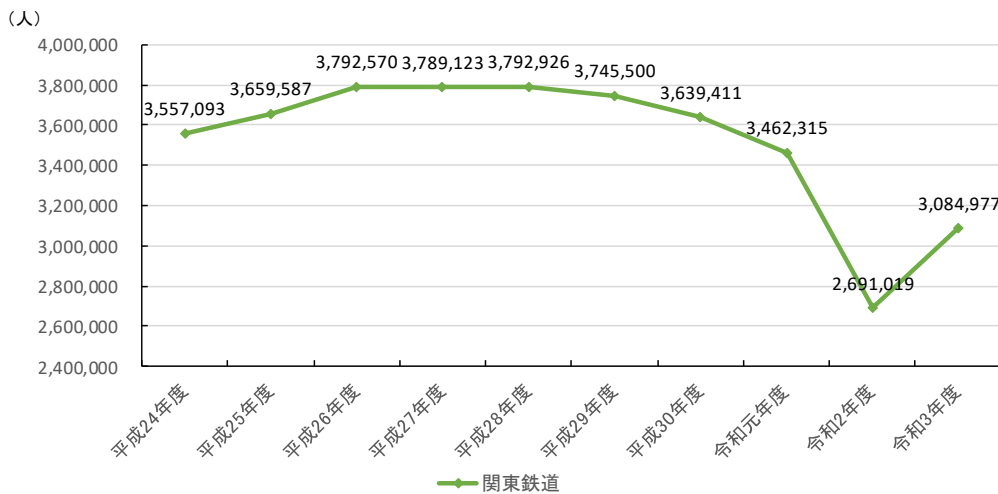
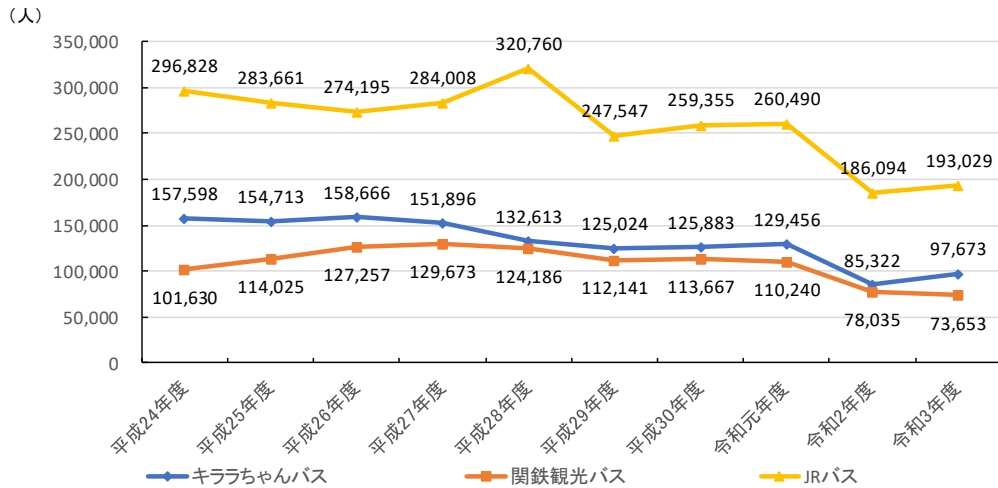
バスの運行状況及び乗車人員（平日）は、神立方面 9 ルート 87 便、つくば・新治方面 9 ルート 139 便、阿見・江戸崎方面 6 ルート 80 便、荒川沖方面 2 ルート 38 便、市内循環まちづくり活性化バス「キララちゃん」（以降、キララちゃんバス）3 ルート各 14 便の運行となっている。

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-中真	10	9
		土浦駅西口-柿岡車庫	7	3
		土浦駅西口-石岡車庫	6	4
		土浦駅西口-つくば国際大	22	10
		土浦駅西口-土浦協同病院	7	7
		土浦駅西口-土浦車庫	12	8
	阿見・江戸崎	土浦駅西口-阿見中央公民館	39	32
		土浦駅西口-烏山団地	14	8
		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	3	0
		土浦駅西口-下妻駅	8	4
		土浦駅西口-筑波大学病院	6	0
		土浦駅西口-つくばセンター	50	45
		土浦駅西口-みどりの駅	8	3
		土浦駅西口-水海道駅	6	2
		土浦駅西口-高岡	11	7
		土浦駅西口-筑波山口	13	5
	荒川沖	土浦駅西口-荒川沖駅東口	19	9
		土浦駅西口-桜ニュータウン	19	12
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	13
		土浦駅西口-亀城公園循環	14	13
		土浦駅西口-霞ヶ浦循環	14	13
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)	10	4
		土浦駅西口-神立駅・土浦湖北高校(大塚団地経由)	8	0
J R 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SC	34	40

(令和 5 年 4 月現在)

- ・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、令和2年度は85,322人となり、新型コロナウイルスの影響により、大きく減少しているものの、翌年度は増加へ転じている。
- ・関東鉄道観光バスとJRバスの年間乗員数も新型コロナウイルス感染症影響下の令和2年度で落ち込んだものの、翌年度は増加へと転じている。



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、令和元年までは多少の変動があるものの約1万6千人前後で推移している。令和2年度以降、新型コロナの外出制限等の影響を受け、7割程度に減少している。

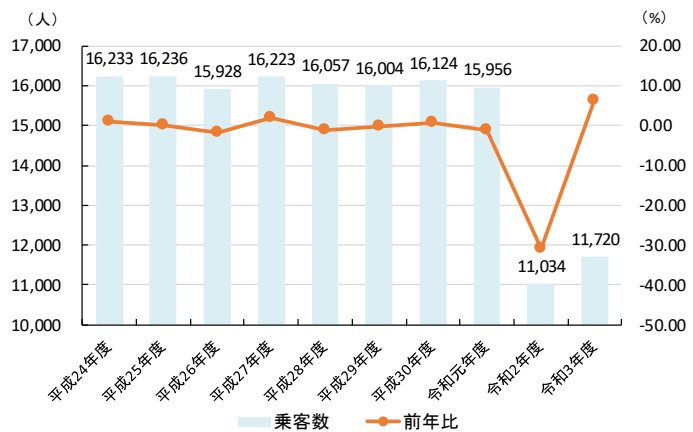


図 JR土浦駅1日平均乗車数

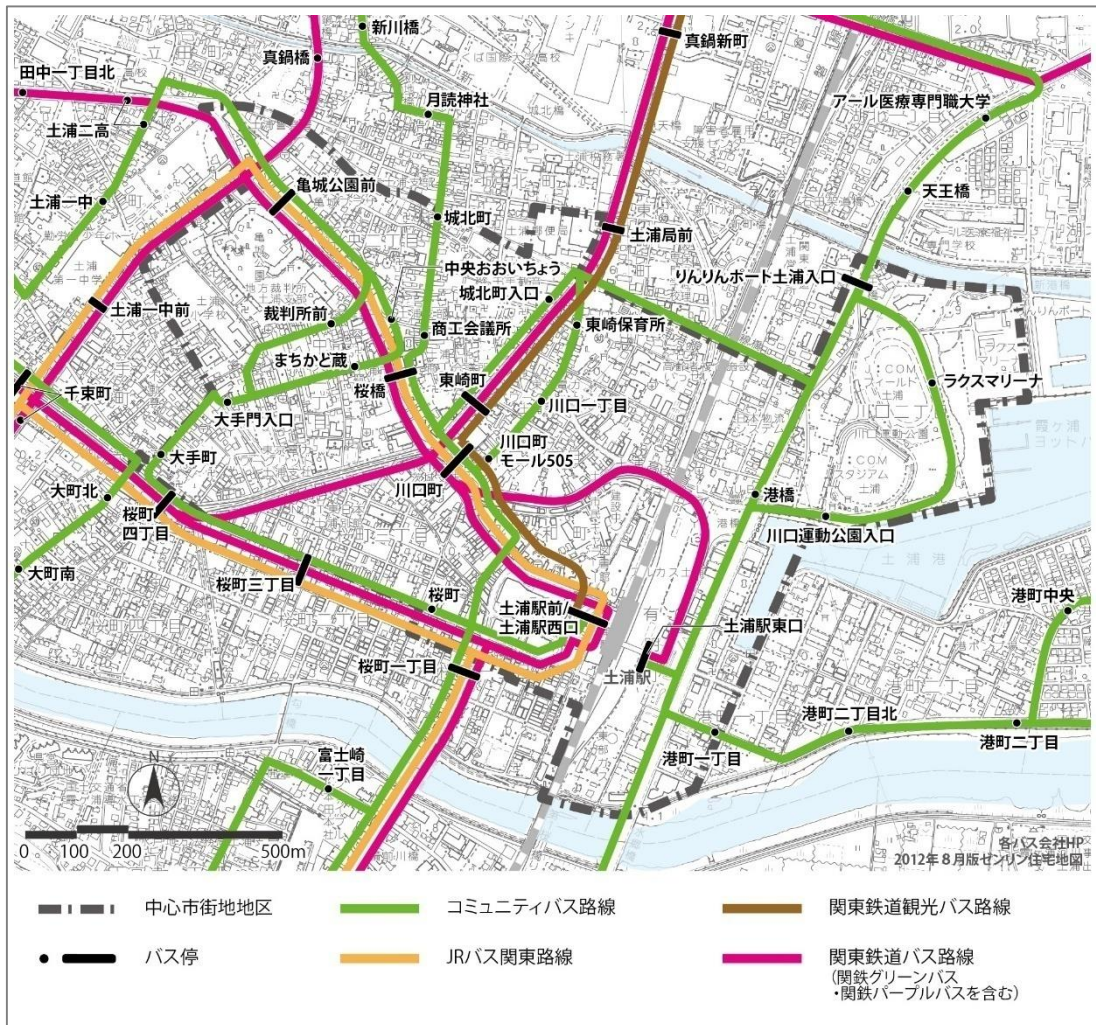


図 バス運行ルート

⑤ 歩行者交通量の状況

- ・平成 29 年度から令和 4 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 2,800 人の減少（10.8%の減少）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。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響も見られ、平日・休日ともに歩行者交通量は減少し、回復しきれていない。

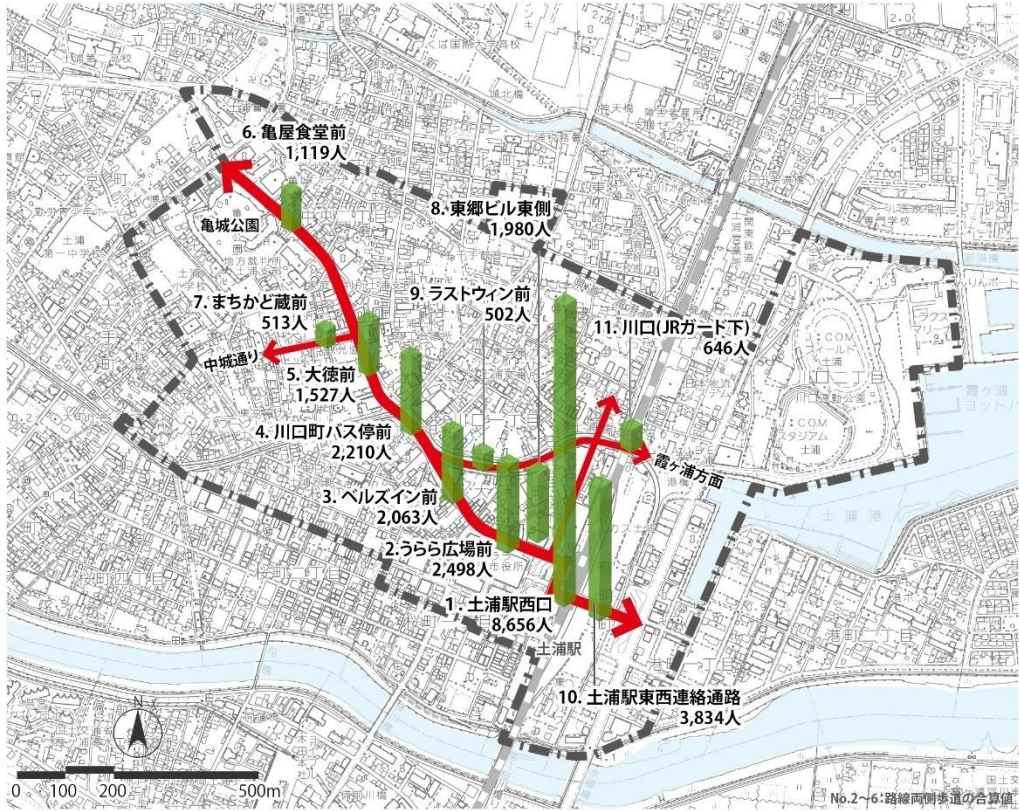


図 令和4年度の歩行者交通量(平日)

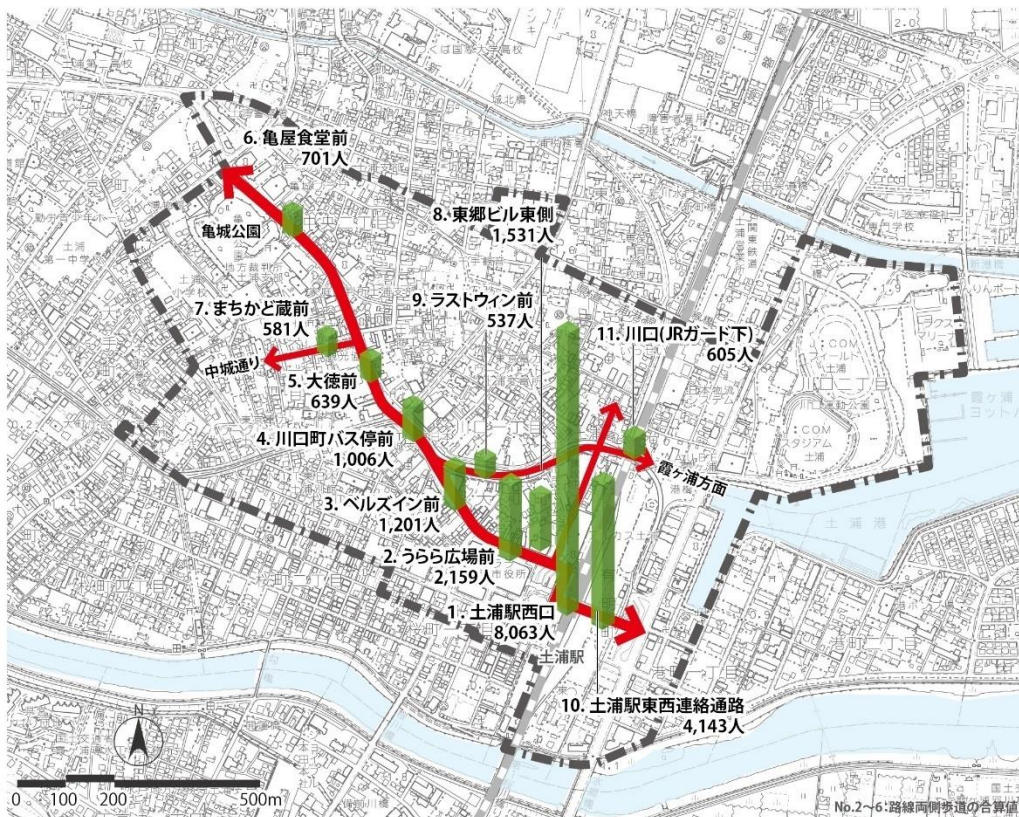


図 令和4年度の歩行者交通量(休日)

表 歩行者交通量の推移

(単位：人/日)

No	調査地点名		平成	平成	令和	令和	令和	令和	平成29～令和4年度増減	
			29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	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	ラストウィン前	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%

アルカス土浦開業
H29.11.27

緊急事態宣言
R2.4-5

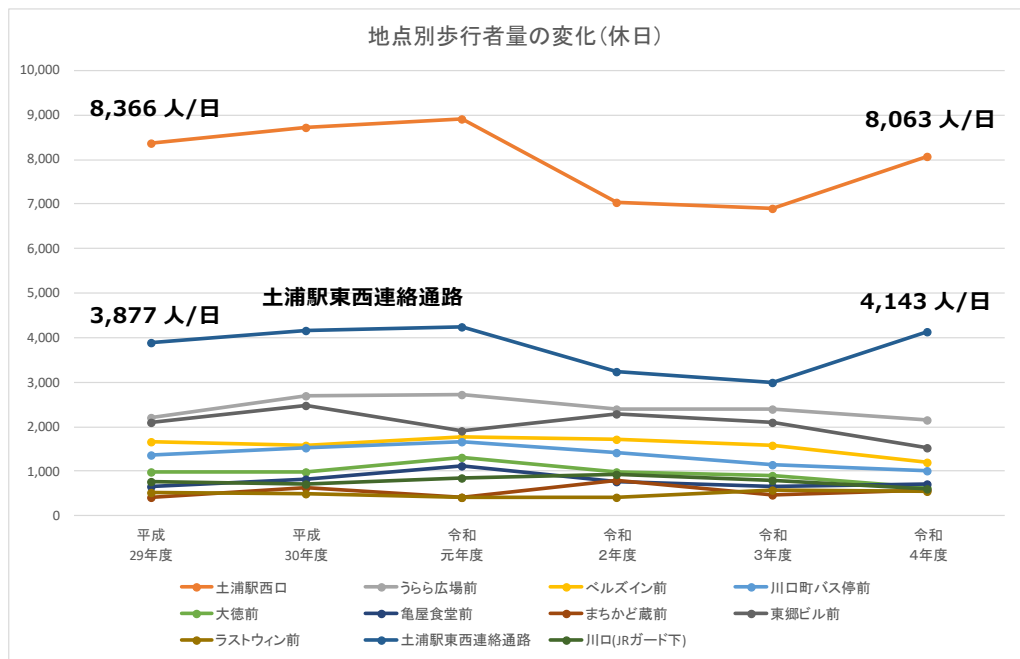
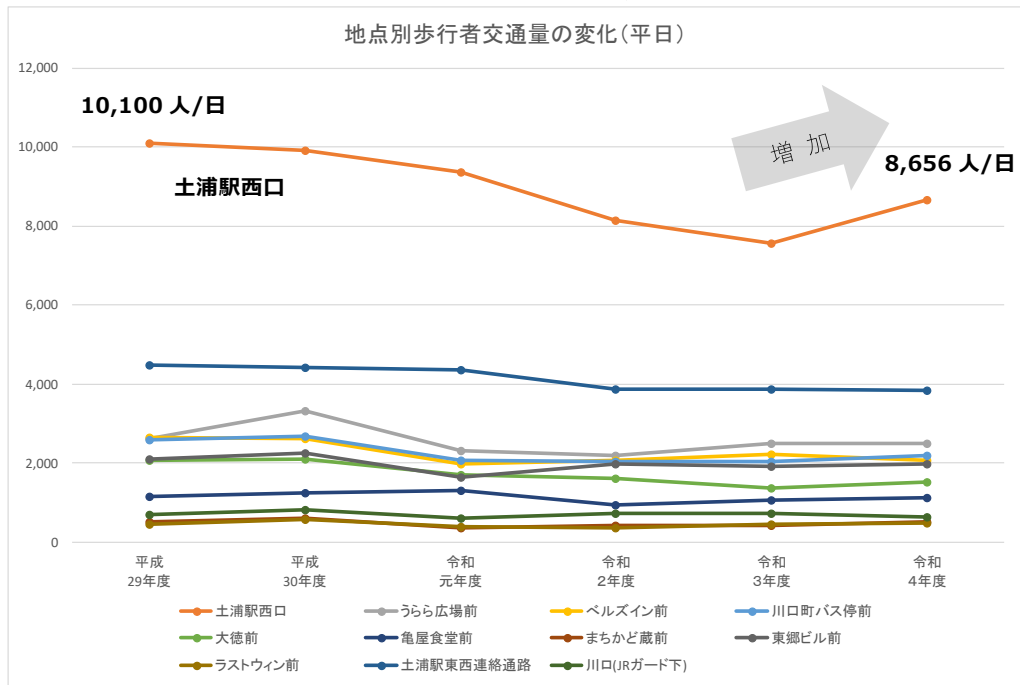


図 令和4年度の平日・休日の地点別の歩行者交通量(上段:平日、下段:休日)

(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。

今後も、歴史・文化資源を活用したまちづくりを進めて中心市街地活性化を図っていくことが重要である。

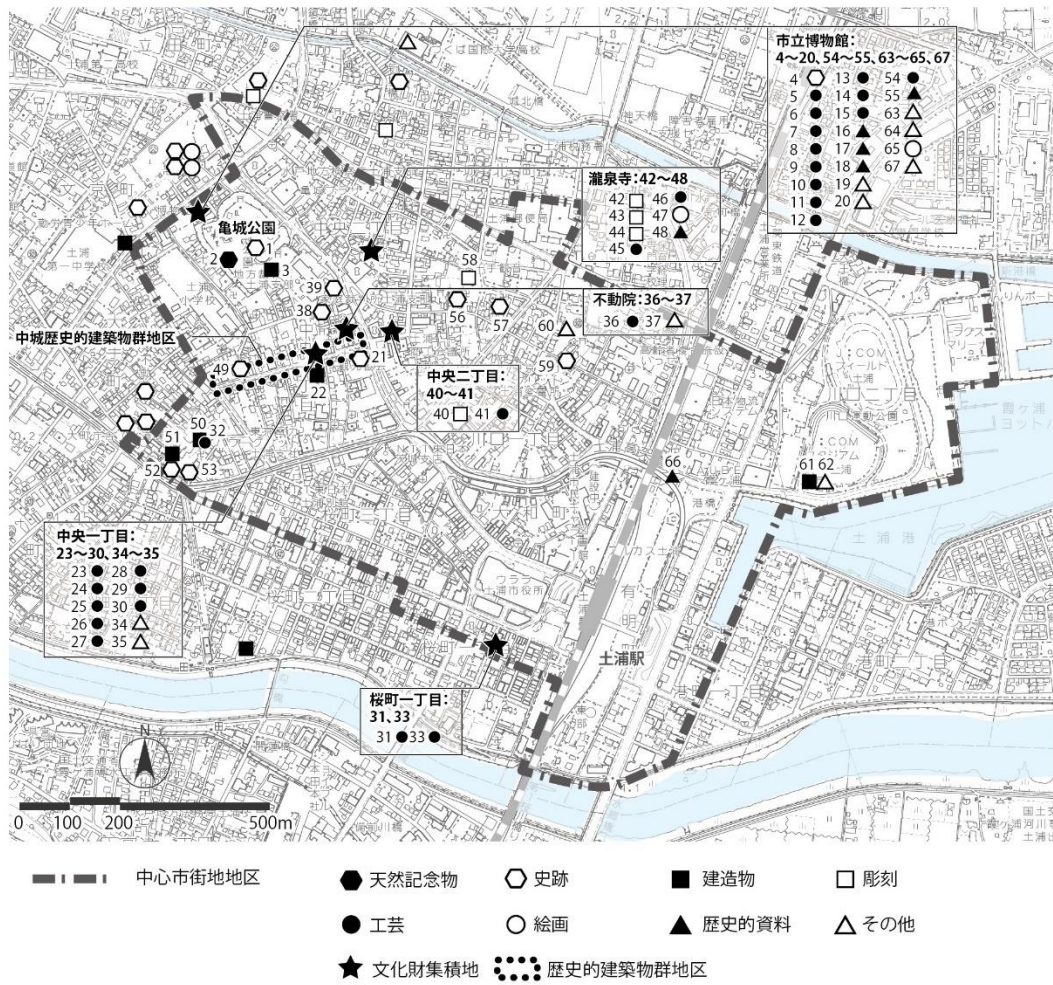


図 文化財所在地

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	S28.3.31
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	螺鈿酢漿草鞍	江戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
13	工 芸	市	色々威二枚胴具足	江戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
14	工 芸	市	亀甲紋散象嵌鍔	江戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
15	工 芸	市	桶側二枚胴具足	江戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
16	歴史資料	市	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	県	色川三中関係資料	江戸	土浦市教育委員会	H28.1.21 (追加指定) R2.12.28
19	古 文 書	市	霞ヶ浦四十八津掟書	江戸	土浦市教育委員会	S57.12.1
20	有形民俗文化財	市	土浦御祭礼之図・水戸様御入国之図	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 銘 備州長船倫光	南北朝	個人	H1.5.1
24	工 芸	市	鉄錆地五枚胴具足	江戸	個人	S48.12.1
25	工 芸	市	笹竜胆唐草文蒔絵懸盤	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	鉄製菊水文提子	江戸	個人	S48.12.1
28	工 芸	市	根来塗長柄銚子	江戸	個人	S48.12.1
29	工 芸	市	朱漆塗天目台	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
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

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
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	四槨(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
39	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	鬼面把手付陶製瓶掛	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	銅造十一面観音菩薩坐像	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	絹本着色釈迦如来図	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	三石紋仏胴具足	江戸	土浦市教育委員会	S51.9.25
55	歴史資料	市	土浦城櫓門の太鼓	江戸	八坂神社	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	S46.7.13 (追加指定) S63.10.22
60	有形民俗文化財	市	鷲神社力石(3個)	江戸	鷲神社氏子総代	S48.12.1
61	建 造 物	市	水天宮本殿	江戸	三社奉賛会	S48.12.1
62	有形民俗文化財	市	水天宮力石(2個)	江戸	三社奉賛会	S48.12.1
63	考古資料	市	埴塼	中世	土浦市教育委員会	S53.9.26
64	考古資料	県	鏡の鑄型溶范	中世	土浦市教育委員会	S55.2.28
65	絵 画	市	捕鯨図	江戸	土浦市教育委員会	S60.3.20
66	歴史資料	市	旧川口川閘門鉄扉及び排水ポンプ	明治～昭和	土浦市教育委員会	H32.8.25
67	古 文 書	市	石田文書	中世～江戸	土浦市教育委員会	H35.3.24

(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

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)



歴史的空間と調和する都市景観

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
- 歩きたくなる空間としてデザインされた開放的な歩行者空間



変容する土浦駅前の都市景観



回遊性を生み出す開放的な歩行者空間



旧水戸街道筋の歴史景観(中城通り)



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、市民や観光客が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、コロナの影響により落ち込んだが、その後はおおむね増加傾向にあり、平成25年度の約44万人に対し、令和4年度は約81万人となり、約2倍に増加している。

霞ヶ浦総合公園や亀城公園は一時落ち込んだものの令和4年度には平成25年度よりも増加となっている。

また、小町の里は平成25年度に約12万人だったのが、令和2年度には約51万人と4倍以上に急増している。その後、新型コロナウイルス感染症拡大による影響で落ち込んだ入込客数が、令和4年度には約47万人まで回復している。

各種イベントを亀城公園やまちかど蔵等で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。

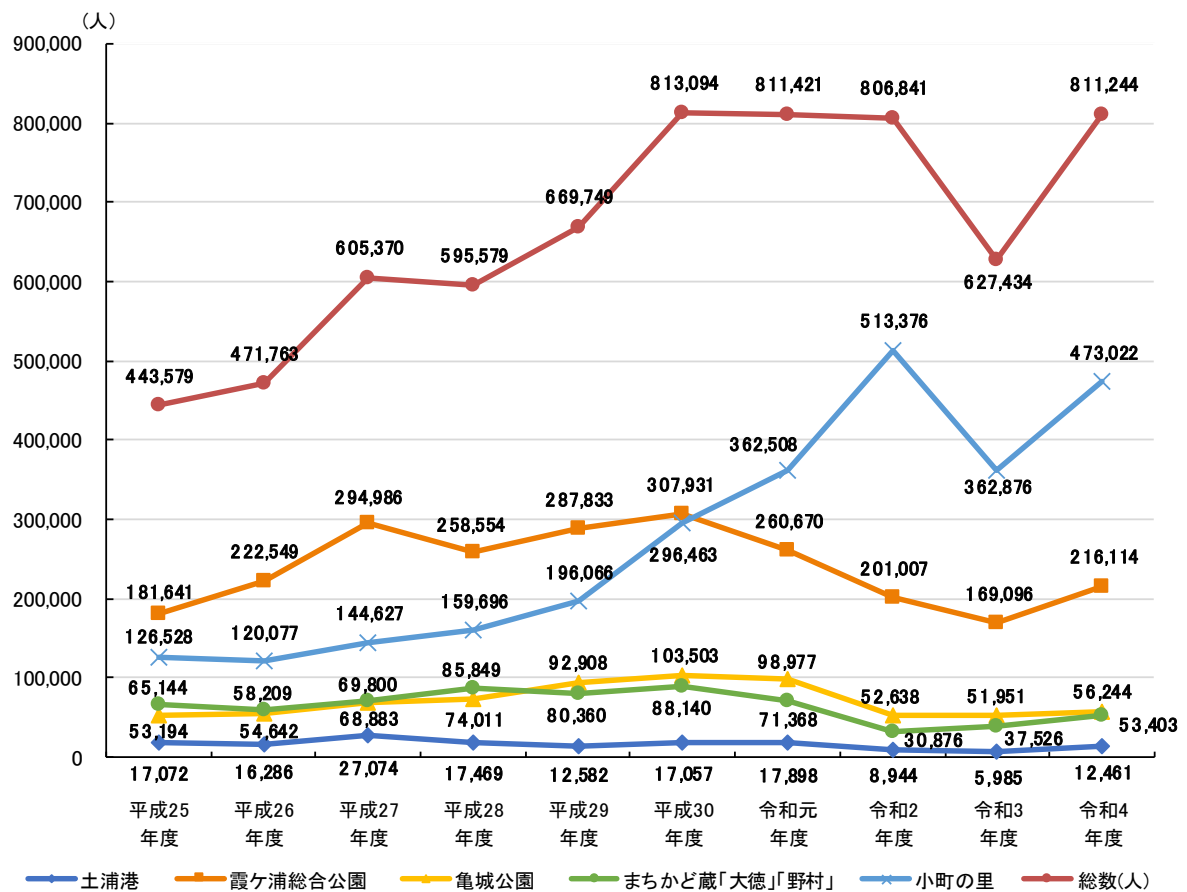


図 観光入込客数の推移

(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開催されている。
- ・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作った「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、霞ヶ浦 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 コースで霞ヶ浦湖畔を快走する。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、霞ヶ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)

霞ヶ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。

学祭 TSUCHIURA(8月上旬)

土浦市内及び周辺の高校に通う高校生たちが一堂に会し、それぞれの学校の個性をPRするイベントで、うらら大屋根広場等でのステージパフォーマンスや各校のアートな作品・学校紹介の展示を行っている。

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。

霞ヶ浦トライアスロンフェスタ(9月中旬)

川口運動公園にある陸上競技場をメイン会場として、土浦新港周辺をコースとしている。

(スイム：土浦新港内、バイク：つくば霞ヶ浦りんりんロード他、ラン：会場周辺・陸上競技)

茨城シクロクロス土浦ステージ(10月上旬)

りんりんポート土浦と川口運動公園周辺の特設コースで行われる自転車競技大会で、前日にはシクロクロス競技をより一層浸透させることを目的として、講演会やパネルディスカッションに加え、講習会、体験会、試乗会など総合的な催しも開催される。

土浦全国花火競技大会(11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メイン、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 令和5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	5万(R4)
			流鏝馬祭り	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	8千9百(R4)
		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)		B&G 土浦海洋クラブ	540(R4)
			阜月まつり	土浦阜月会	1千(R4)
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 (7/21~10/15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	3万(R4)
		学祭TSUCHIURA		土浦市	2千9百(R4)
	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	-
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	-
		霞ヶ浦トライアスロンフェスタ		霞ヶ浦トライアスロンフェスタ	2千(R4)
10月	上旬	茨城シクロクロス土浦ステージ		スポーツサイクル普及委員会	2千(R4)
		土浦薪能		土浦薪能倶楽部	-
	下旬	図書館フェス		土浦市	830(R4)
		土浦菊まつり 菊花品評会			7千(R4)
11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	45万(R4)
	中旬	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	-
	下旬	土浦カレーフェスティバル 土浦市産業祭		土浦市産業祭実行委員会、食のまちづくり推進協議会	8万(R4)
		土浦市美術展覧会		土浦市、土浦市教育委員会、土浦市美術展覧委員会	1千3百(R4)
12月	上旬	土浦マラソン		土浦市体育協会・陸上競技部	780(R4) ※参加人数
		水郷桜イルミネーション		水郷桜イルミネーション推進委員会	13万(R4)
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	1万3千(R4)
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。
- ②中心市街地の居住性について
⇒一期計画・二期計画の取組により、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
⇒新型コロナウイルスの影響もあり、にぎわいを感じられない割合が高く、向上していく必要がある。
- ④中心市街地の歩行者空間について
⇒中心市街地における部分的な歩行者空間の改善が図られたが、市民の半数以上が実感していないため、更なる向上の余地がある。
- ⑤中心市街地の公共交通の利便性・快適性について
⇒公共交通の利便性・快適性は一定の評価がされているが、向上を求める声も多い。
- 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・快適性の向上に一定程度の効果があったと考えられる。
- ⑦中心市街地の観光について
⇒様々な観光に対する取組や、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利便性向上と活性化が必要という認識であり、交通環境の整備や観光・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、商業施設の充実が最も求められている。
- ⑫中心市街地に対する主な意見（自由意見）
⇒中心市街地に不足しているものとして、「商業施設」や「安全な歩行者・自転車空間」、「快適な休憩場所（商業施設や公園）」等の意見が挙がっている。

「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。

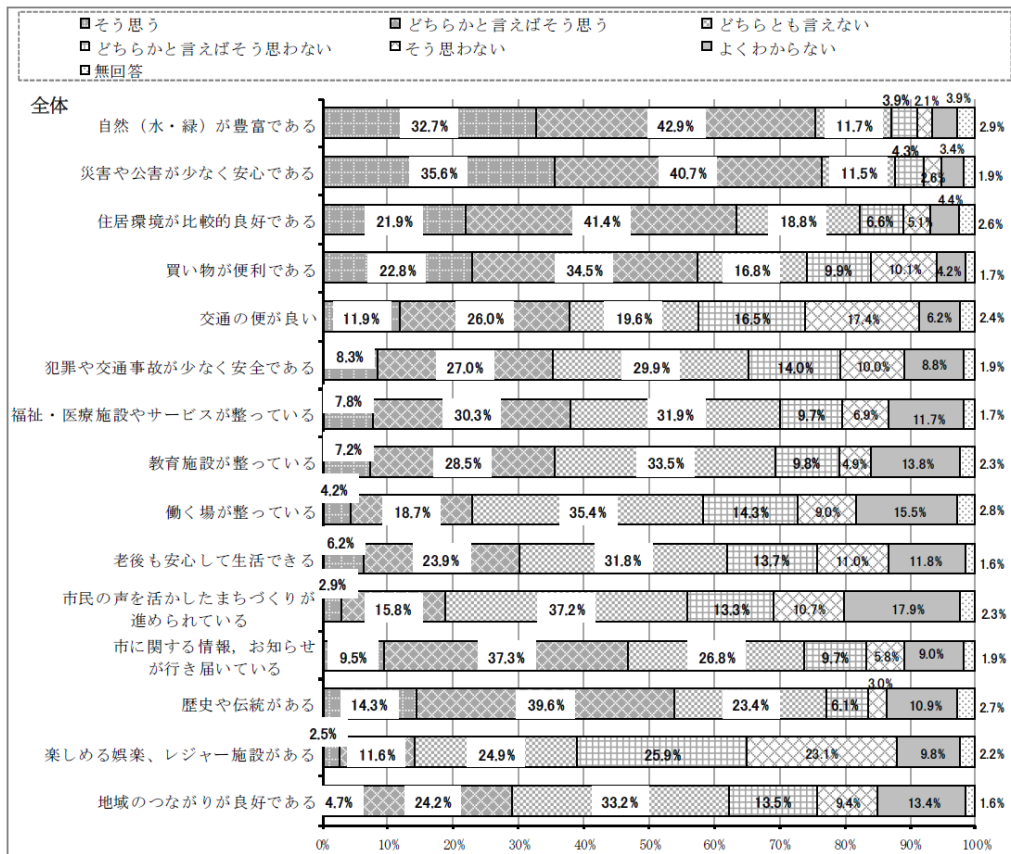
表 各種調査の概要

	「令和2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 18 歳以上	市役所・図書館等利用者、 土浦市公式 LINE 登録者	補助金申請者
調査期間	R2. 10. 20～11. 20	R5. 5. 24～6. 4	R5. 5. 4. 27～5. 31
有効回収票数	2,379 票	574 票	18 票
実配布数	4,943 票	574 票	23 票
回収率	48.1%	100%	78.2%

① 土浦市の住み心地について

- ・土浦市の住み心地として、「そう思う」と「どちらかといえばそう思う」の合計が最も多かった高評価の項目は「災害や公害が少なく安心である」(76.3%)、「自然(水・緑)が豊富である」(75.6%)、「住宅環境が比較的良好である」(63.3%)が挙げられている。
- ・一方、「そう思わない」と「どちらかといえばそう思わない」の合計が最も多かった項目は「楽しめる施設、レジャー施設がある」(49.0%)となっている。

⇒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。

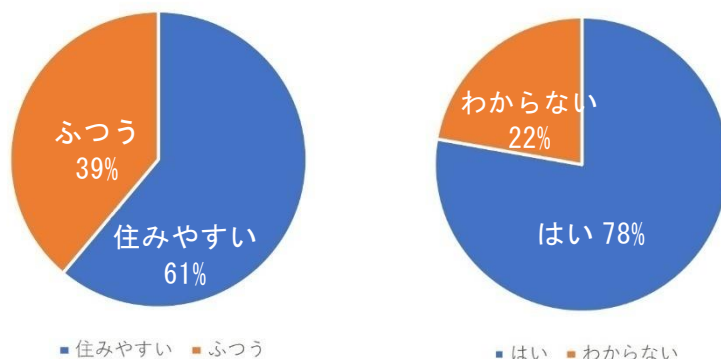


資料出典: 令和2年度土浦市市民満足度調査報告書

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61%が「住みやすい」と感じており、78%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。



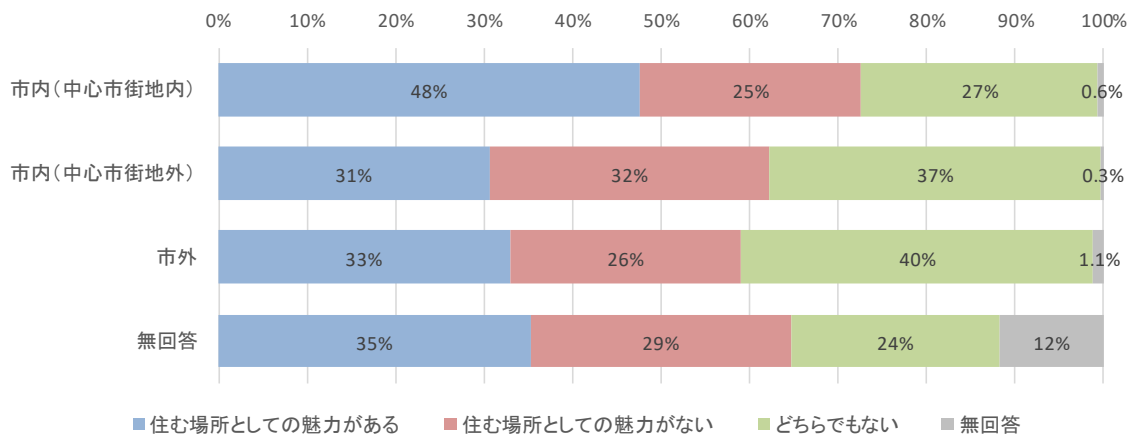
資料出典: 「まちなか賃貸住宅家賃補助制度に関するアンケート」

図 土浦市の住み心地(左)・継続居住の意向(右)

② 中心市街地の居住性について

- ・ 中心市街地は「住む場所としての魅力がある」と中心市街地に居住する人の48%が答えている。「住む場所としての魅力がない」の回答は25%と半数程度にとどまっている。
- ・ 中心市街地以外に居住する人は、「住む場所としての魅力がある」31%、「住む場所としての魅力がない」31%とほぼ同数となっている。

⇒ 一期計画・二期計画の取組により、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。



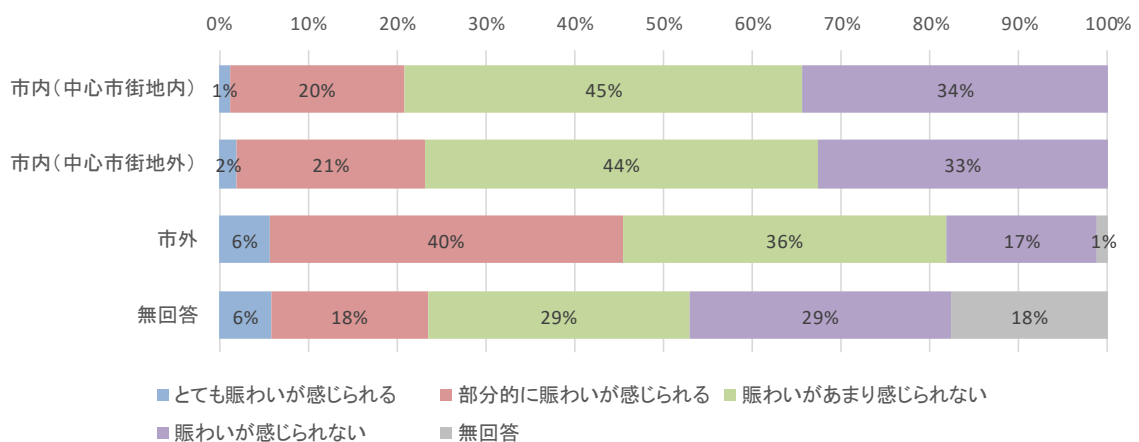
資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

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8割近くが「賑わいがあまり感じられない」「賑わいが感じられない」と答えている。「とても賑わいが感じられる」「部分的に賑わいが感じられる」との回答は2割にとどまっている。
- ・ 市民以外の方では約50%が「とても賑わいが感じられる」「部分的に賑わいが感じられる」と考えており、市民より高い結果となっている。

⇒ 新型コロナウイルスの影響もあり、にぎわいを感じられない割合が高く、向上していく必要がある。



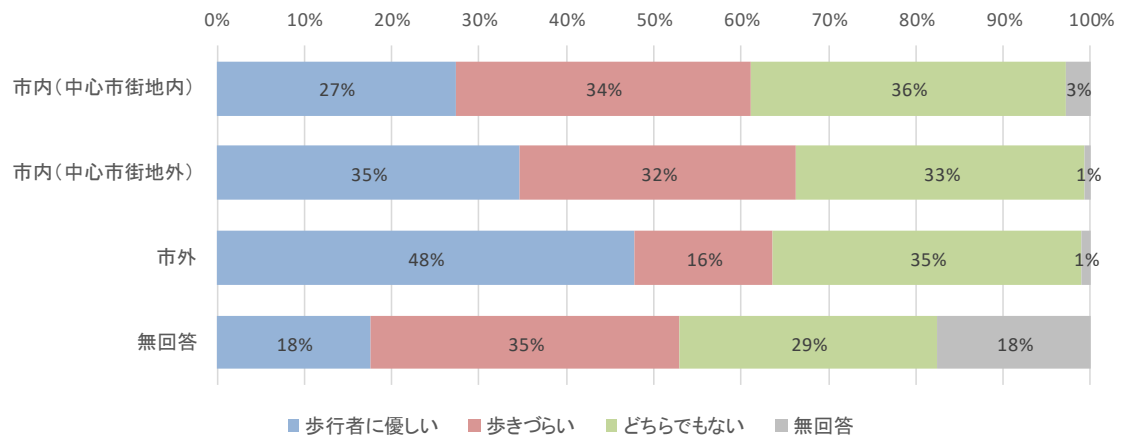
資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

図 中心市街地のにぎわいについて

④ 中心市街地の歩行者空間について

- ・土浦市民の約3割が「歩行者に優しい」と答えているが、「歩きづらい」「どちらでもない」との回答もそれぞれ3割程度となっている。
- ・市民以外の方では約50%が「歩行者に優しい」と考えており、市民より高い結果となっている。

⇒中心市街地における部分的な歩行者空間の改善が図られたが、市民の半数以上が実感していないため、更なる向上の余地がある。



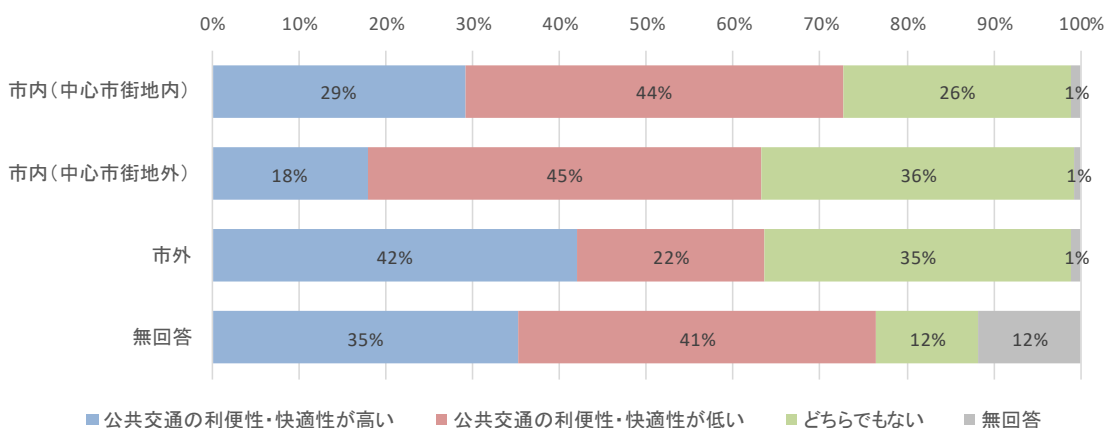
資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

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

- ・土浦市民の半数近くが「公共交通の利便性・快適性が低い」と答えている。
- ・「公共交通の利便性・快適性が高い」との回答は、中心市街地に居住する人が29%であるのに対し、中心市街地以外に居住する人は18%と10ポイント近く下回っている。
- ・市外に居住する人の「公共交通の利便性・快適性が高い」と回答する割合は高い。

⇒公共交通の利便性・快適性は一定の評価がされているが、向上を求める声も多い。



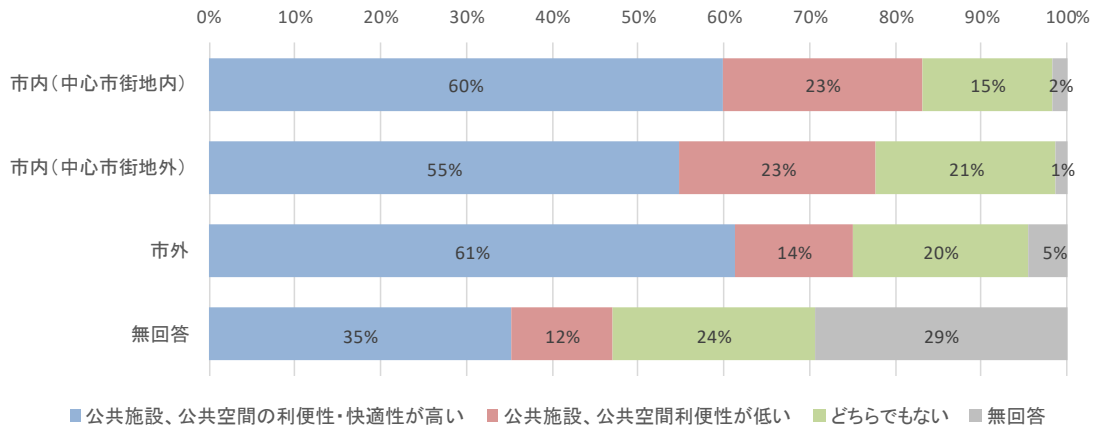
資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

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60%、中心市街地以外に居住する人は55%、市民以外の方は61%が「公共施設、公共空間の利便性・快適性が高い」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・快適性の向上に一定程度の効果があったと考えられる。



資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

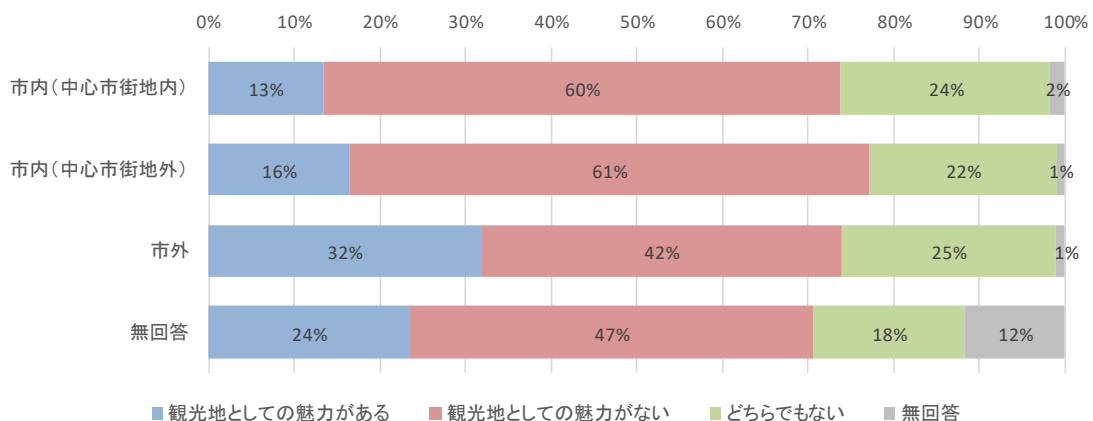
図 中心市街地の公共施設について

⑦ 中心市街地の観光について

・中心市街地の観光について、中心市街地に居住する人は60%、中心市街地以外に居住する人は61%が「観光地としての魅力がない」と答えている。

・市民以外の方では42%が「観光地としての魅力がない」と答えている一方、32%が「観光地としての魅力がある」と考えており、市民より高い結果となっている。

⇒様々な観光への取組や、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。



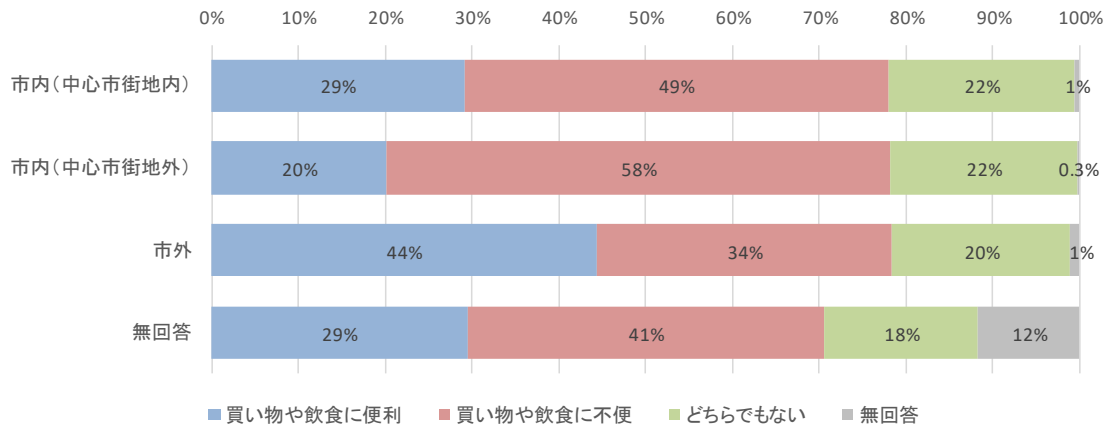
資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

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

- ・ 中心市街地の買い物や飲食について、中心市街地に居住する人は 49%、中心市街地以外に居住する人は 58%が「買い物や飲食に不便」と答えている。
- ・ 「買い物や飲食に便利」の回答は、中心市街地に居住する人は 29%、中心市街地以外に居住する人は 20%となっている。
- ・ 市民以外の方では、44%が「買い物や飲食に便利」、34%が「買い物や飲食に不便」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。

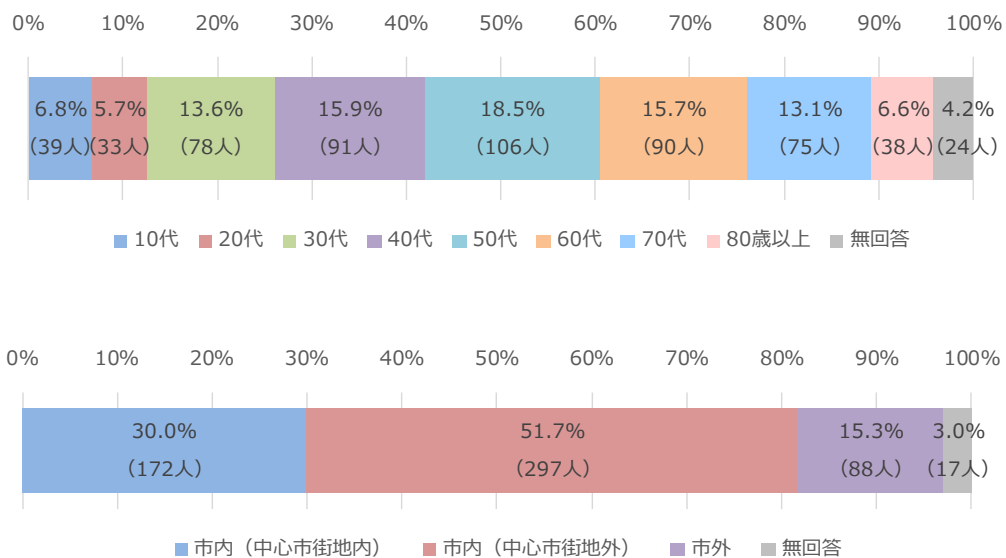


資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

図 中心市街地の買い物や飲食について

【参考】回答者の属性

- ・ 年代は 50 代が最も多く 18.5%、次いで 40 代 15.9%、60 代 15.7%となっている。
- ・ 居住地は「市内(中心市街地外)」が 51.7%と半数以上を占め、「市内(中心市街地内)」30.0%、「市外」15.3%となっている。

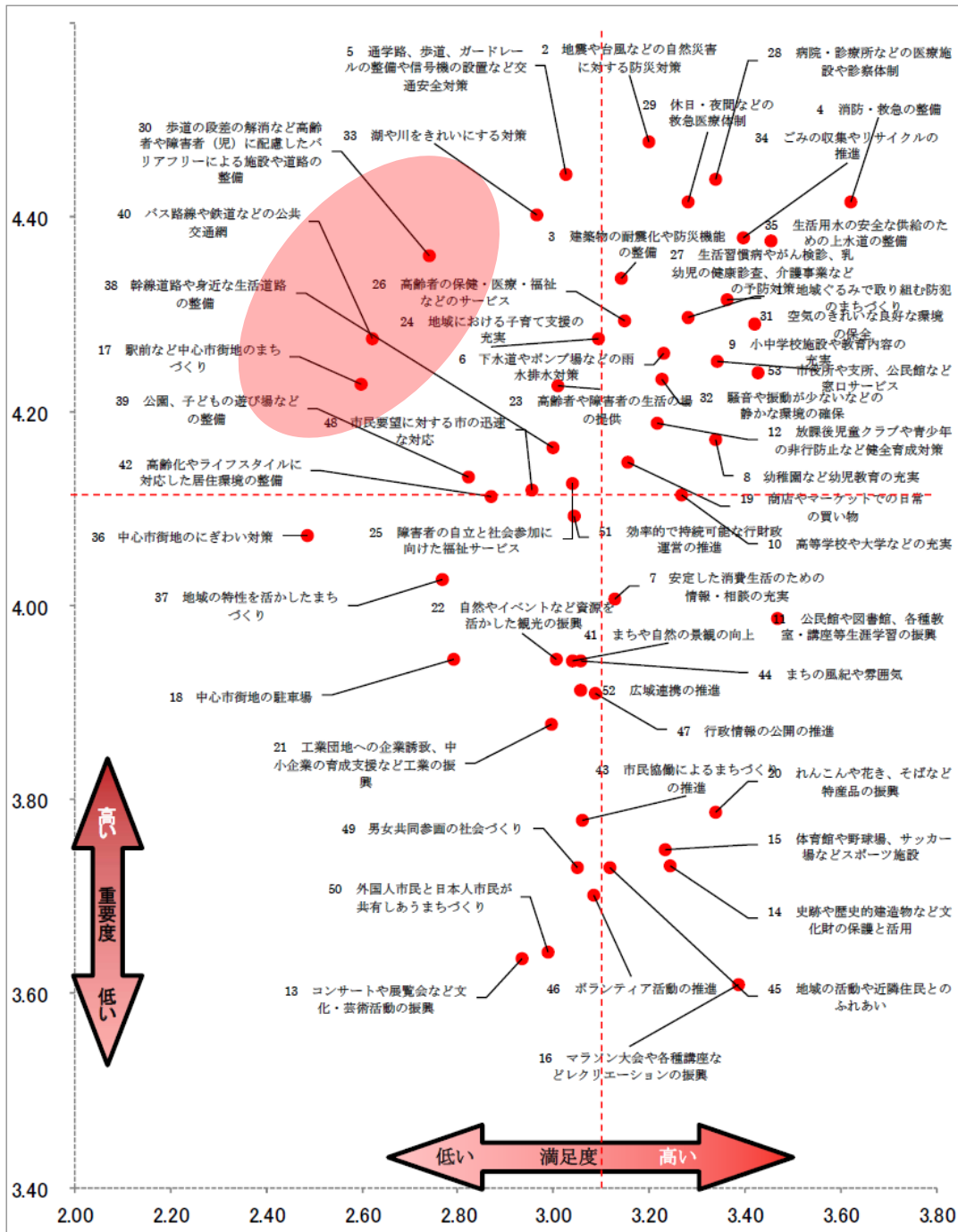


資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

図 回答者の属性(年代・居住地)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、「駅前など中心市街地のまちづくり」、「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：令和2年度土浦市民満足度調査報告書

図 施策の満足度・重要度

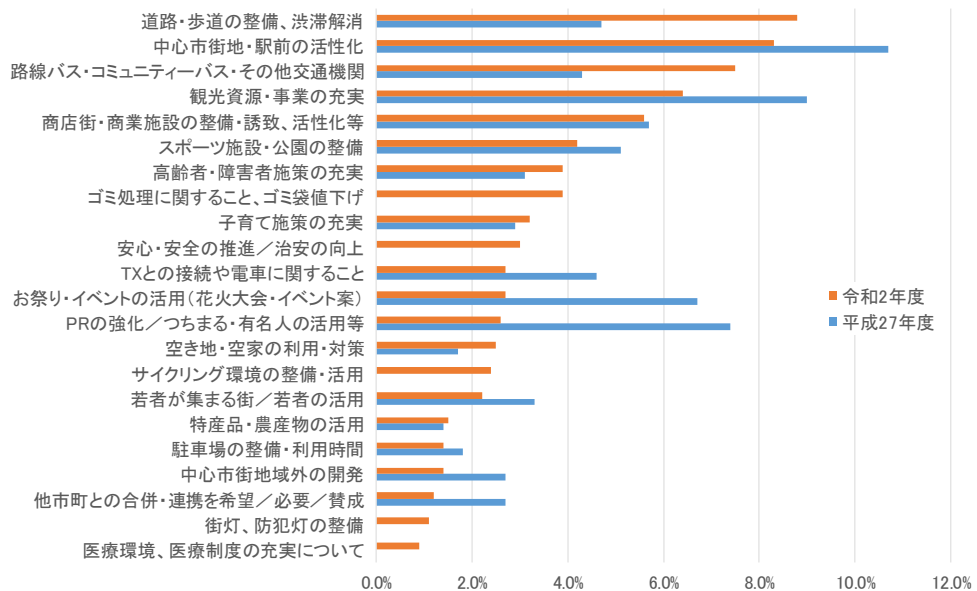
⑩ これからのまちづくりに必要と感ずるものについて

- ・最も多い意見は、「道路・歩道の整備、渋滞解消」、次いで「中心市街地・駅前活性化」、「路線バス・コミュニティバス・その他交通機関」、「観光資源・事業の充実」、「商店街・商業施設の整備・誘致・活性化等」となっている。特に、「道路・歩道の整備、渋滞解消」と「路線バス等の交通機関」は、平成27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利便性向上と活性化が必要という認識であり、交通環境の整備や観光・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	令和2年度				平成27年度		
	回答数	割合	順位	前回割合差分	回答数	割合	順位
道路・歩道の整備、渋滞解消	103	8.8%	1	4.1%	37	4.7%	7
中心市街地・駅前の活性化	97	8.3%	2	-2.4%	84	10.7%	1
路線バス・コミュニティバス・その他交通機関	87	7.5%	3	3.2%	34	4.3%	9
観光資源・事業の充実	75	6.4%	4	-2.6%	71	9.0%	2
商店街・商業施設の整備・誘致、活性化等	65	5.6%	5	-0.1%	45	5.7%	5
スポーツ施設・公園の整備	49	4.2%	6	-0.9%	40	5.1%	6
高齢者・障害者施策の充実	46	3.9%	7	0.8%	24	3.1%	12
ゴミ処理に関すること、ゴミ袋値下げ	45	3.9%	8	-	-	-	-
子育て施策の充実	37	3.2%	9	0.3%	23	2.9%	13
安心・安全の推進／治安の向上	35	3.0%	10	-	-	-	-
TXとの接続や電車に関すること	31	2.7%	11	-1.9%	36	4.6%	8
お祭り・イベントの活用(花火大会・イベント案)	31	2.7%	11	-4.0%	53	6.7%	4
PRの強化／つちまる・有名人の活用等	30	2.6%	13	-4.8%	58	7.4%	3
空き地・空家の利用・対策	29	2.5%	14	0.8%	13	1.7%	19
サイクリング環境の整備・活用	28	2.4%	15	-	-	-	-
若者が集まる街／若者の活用	26	2.2%	16	-1.1%	26	3.3%	10
特産品・農産物の活用	17	1.5%	17	0.1%	11	1.4%	20
駐車場の整備・利用時間	16	1.4%	18	-0.4%	14	1.8%	18
中心市街地域外の開発	16	1.4%	18	-1.3%	21	2.7%	14
他市町との合併・連携を希望／必要／賛成	14	1.2%	20	-1.5%	21	2.7%	14
街灯、防犯灯の整備	13	1.1%	21	-	-	-	-
医療環境、医療制度の充実について	10	0.9%	22	-	-	-	-



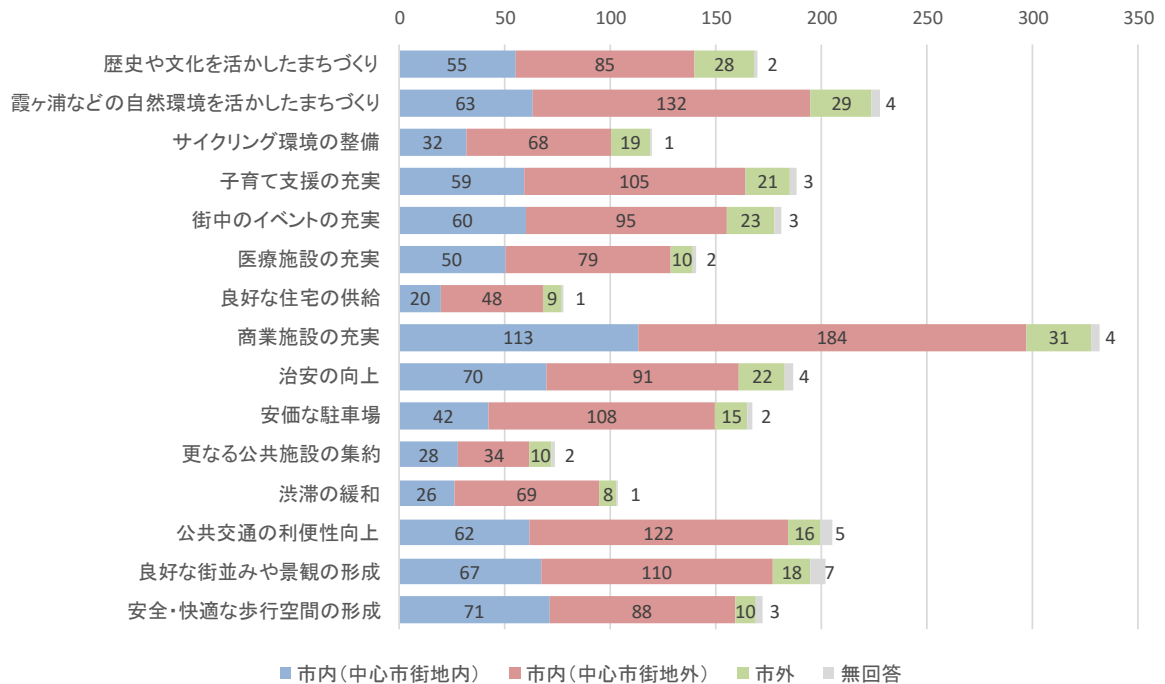
資料出典:土浦市市民満足度調査報告書(平成27年度、令和2年度)

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、66%が「商業施設の充実」、41%が「治安の向上」、「安全・快適な歩行空間の形成」と続いている。
- ・中心市街地以外に居住する人は、62%が「商業施設の充実」、44%が「霞ヶ浦などの自然

環境を活かしたまちづくり」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、商業施設の充実が最も求められている。



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(回答者の実数(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	55 32%	85 29%	28 32%	2 12%	170 30%
霞ヶ浦などの自然環境を活かしたまちづくり	63 37%	132 44%	29 33%	4 24%	228 40%
サイクリング環境の整備	32 19%	68 23%	19 22%	1 6%	120 21%
子育て支援の充実	59 34%	105 35%	21 24%	3 18%	188 33%
街中のイベントの充実	60 35%	95 32%	23 26%	3 18%	181 32%
医療施設の充実	50 29%	79 27%	10 11%	2 12%	141 25%
良好な住宅の供給	20 12%	48 16%	9 10%	1 6%	78 14%
商業施設の充実	113 66%	184 62%	31 35%	4 24%	332 58%
治安の向上	70 41%	91 31%	22 25%	4 24%	187 33%
安価な駐車場	42 24%	108 36%	15 17%	2 12%	167 29%
更なる公共施設の集約	28 16%	34 11%	10 11%	2 12%	74 13%
渋滞の緩和	26 15%	69 23%	8 9%	1 6%	104 18%
公共交通の利便性向上	62 36%	122 41%	16 18%	5 29%	205 36%
良好な街並みや景観の形成	67 39%	110 37%	18 20%	7 41%	202 35%
安全・快適な歩行空間の形成	71 41%	88 30%	10 11%	3 18%	172 30%
無回答	0 0%	2 1%	6 7%	4 24%	12 2%
合計	818 476%	1420 478%	275 313%	48 282%	2561 446%

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(二期計画)の検証

(1)事業の進捗状況

一期計画では、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。

二期計画では全70事業を推進し、このうち7事業が完了しており、63事業が着手済・継続となっている。未着手の事業はない。

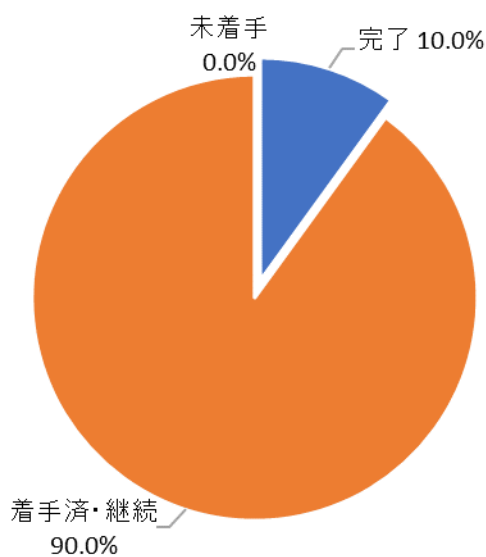


図 事業全体の進捗状況

(2)分野別の事業評価

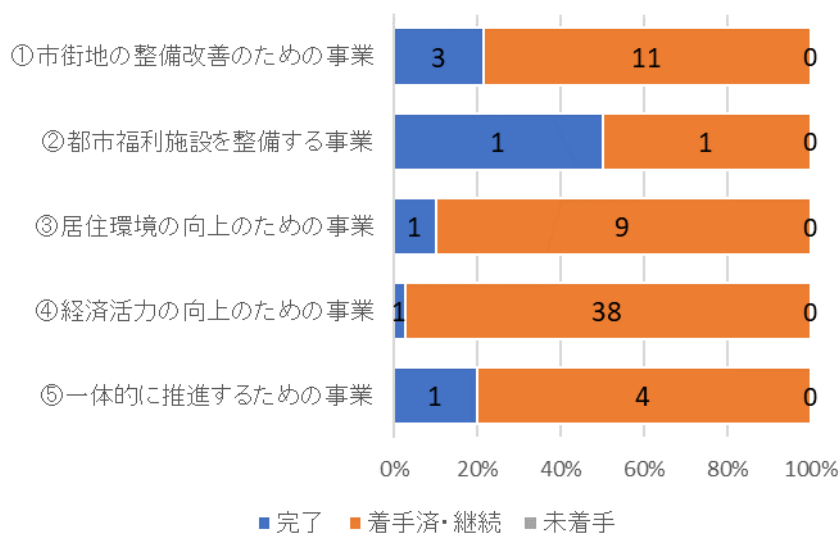


図 5 分野毎の事業の進捗状況

①市街地の整備改善のための事業に関する評価 (事業数 14)

- ・完了 3 事業、着手済・継続 11 事業、未着手 0 事業で進捗率 100.0%となっている。
- ・「土浦駅前東西口エレベーター改良事業」、「土浦駅東西口照明改修事業」、「亀城モール整備事業」、「亀城公園整備事業」での霞門改修事業が完了し、サイクリスト等の移動の円滑化や、歩行者や自転車等の快適な歩行空間の確保等、都市基盤の整備が進んだ。
- ・「公共サイン整備事業」や、「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。

②都市福利施設を整備する事業に関する評価 (事業数 2)

- ・完了 1 事業、着手済・継続 1 事業、未着手 0 事業で進捗率 100.0%となっている。
- ・「まちなか子育て支援事業」では、地域子育て支援センター「さくらんぼ」を令和 2 年度に開設し、運営している。また、「都市福利施設立地促進事業」については、引き続き関連事業と調整・連携を図りながら事業化を推進する。

③居住環境の向上のための事業に関する評価 (事業数 10)

- ・完了 1 事業、着手済・継続 9 事業、未着手 0 事業で進捗率 100.0%となっている。
- ・「土浦駅前北地区市有地有効活用事業」が完了し、新たにマンションが建設されたことにより、中心市街地の居住人口が増加した。
- ・「まちなか定住促進事業【まちなか住宅購入補助】」「まちなか定住促進事業【まちなか賃貸住宅家賃補助】」では、令和 4 年度末までに 49 世帯の利用があり、まちなか居住に結びついている。今後も継続し、人口の集約を図る。

④経済活力の向上のための事業に関する評価 (事業数 39)

- ・完了1事業、着手済・継続38事業、未着手0事業で進捗率100.0%となっている。
- ・「いきいき茨城ゆめ国体推進事業」は令和2年に実施され、完了となっている。
- ・「土浦港周辺広域交流拠点整備事業」では、民間事業者の公募に向けた準備を進めている。
- ・「中心市街地開業支援事業」の令和4年度末までの実績は26件となっている。

⑤一体的に推進するための事業に関する評価 (事業数 5)

- ・完了1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。
- ・「まちづくり活性化バス利用促進事業」が令和2年度に完了している。
- ・「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、新規出店・起業数や中心市街地居住者人口割合が増加し、部分的に事業効果が現れているものの、休日の賑わい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 (H29)	目標値 (R5)	最新値 (R4)	基準値 からの 改善 状況	前回の 見通し	今回の 見通し
休日の にぎわい創出	休日の 歩行者・ 自転車 交通量	22,915人/ 日	26,164人/ 日	21,166人/ 日	C	1	②
商業・業務 機能の活性 化	新規出店 ・起業数	11店舗/ 年	年平均 13店舗/年 5ヶ年累計 65店舗	15店舗/ 年	A	①	①
まちなか居住 人口の増加	中心市街地 居住者 人口割合	5.37%	5.56%	5.42%	B	①	①

<基準値からの改善状況目標達成に関する見通しの分類>

A：目標達成、B：基準値達成、C：基準値未達成

<目標達成に関する見通しの分類>

①目標達成が見込まれる。②目標達成が見込まれない。

※関連する事業等の進捗状況が順調でない場合はそれぞれ1、2とする。

① 二期計画の達成状況

○ 「休日の歩行者・自転車交通量」

- ・ 休日の歩行者交通・自転車交通量は、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年から大幅な減少を見せたが、新生活様式の浸透や、新型コロナウイルスワクチンの接種等により、日常生活への行動制限が少しずつ緩和されたことから、令和4年度は令和3年度と比較すると回復傾向にある。
- ・ しかしながら、依然として目標達成は厳しい状況であり、計画期間内での目標達成は難しいと考える。

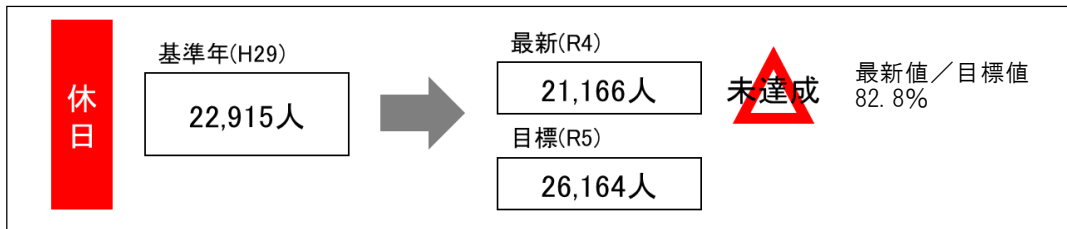
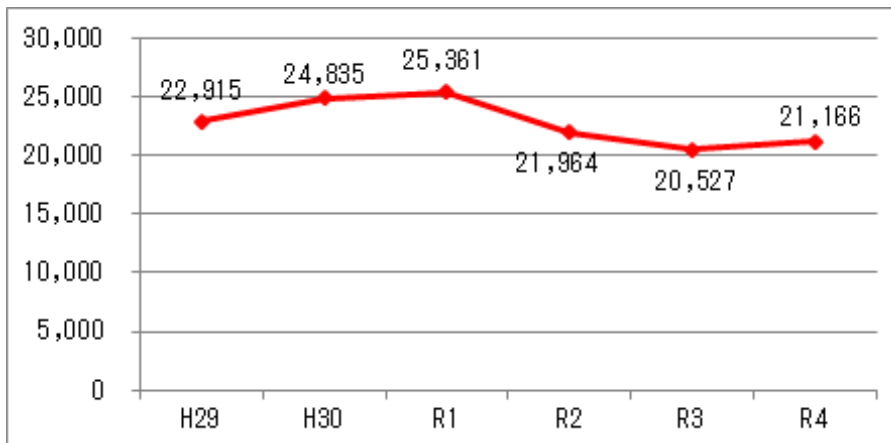


図 休日の歩行者・自転車交通量の達成状況



年	(人/日)
H29	22,915 (基準年値)
R1	25,361
R2	21,964
R3	20,527
R4	21,166
R5	26,164 (目標値)

注)調査方法:毎年11月の日曜日曜日に、中心市街地内11地点において10時~19時で計測

図 休日の中心市街地歩行者・自転車交通量の推移

○「新規出店・起業数」

- ・新規出店・起業数は、地域経済活動に関する行動制限の緩和により、基準値を上回る数値まで回復した。
- ・令和 2 年度は新型コロナウイルス感染症の影響もあり、数値が落ち込んだものの、空き店舗に開業する事業者到家賃の一部等を補助する「中心市街地開業支援事業」等の効果により、10 数件の新規出店が継続している。

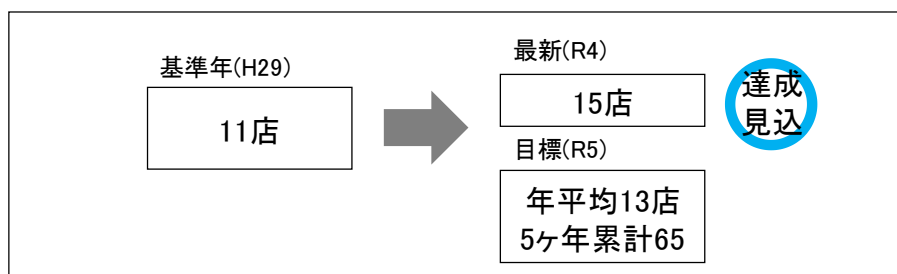
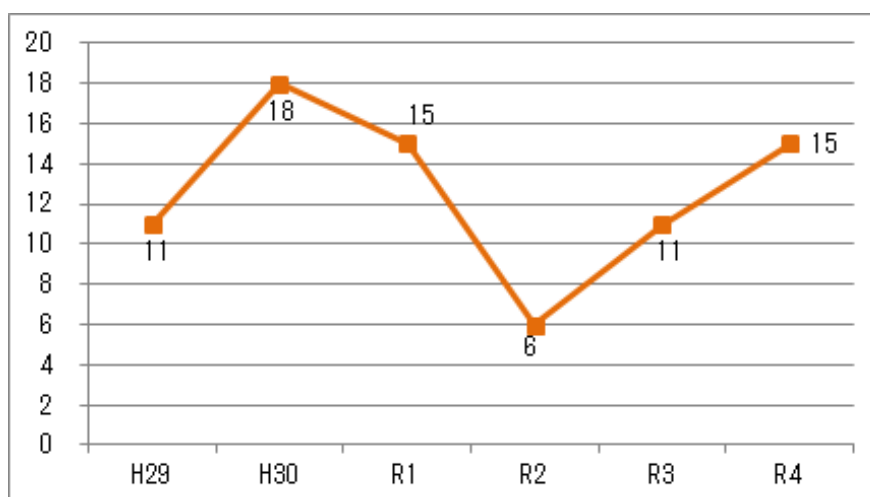


図 新規出店・起業数の達成状況



年	(店舗/年)
H29	11 (基準年値)
R1	15
R2	6
R3	11
R4	15
R5	年平均 13 5ヶ年累計 65 (目標値)

注)調査方法:現地踏査

図 中心市街地新規出店・起業数の推移

○「中心市街地 居住者人口割合」

- ・土浦駅周辺に完成したマンションにより、居住者人口割合は増加傾向となっている。
- ・令和 4 年に建設された総戸数 195 戸のマンションへの居住が進むことで、今後も中心市街地居住者は増加の見込みである。
- ・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 31 年から令和 4 年の 4 年間で新規利用世帯は 49 世帯となり、122 人の移住・定住に寄与した。

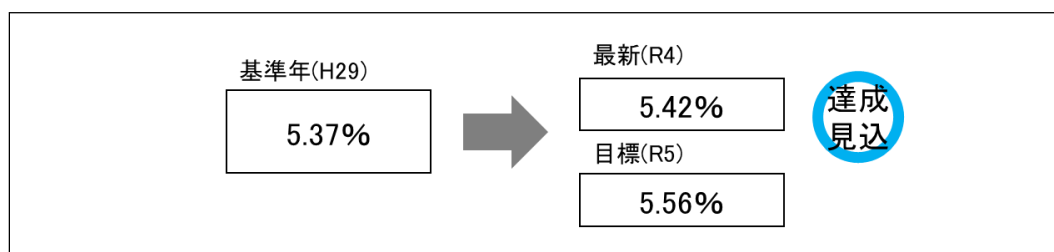
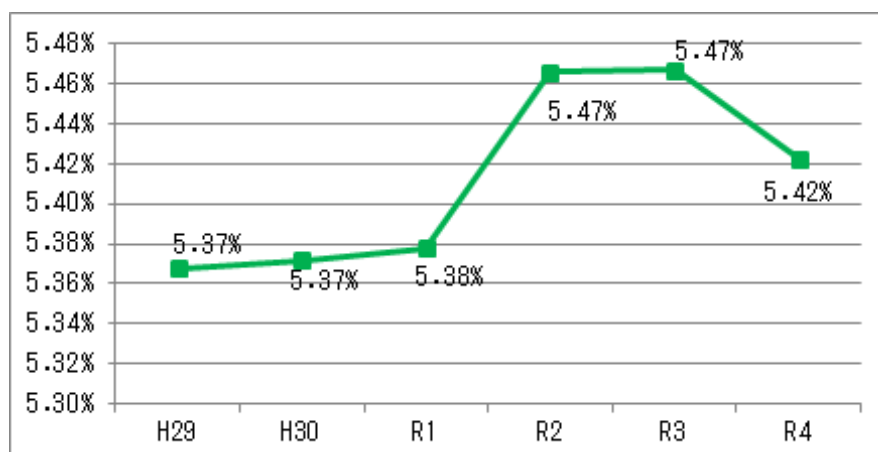


図 居住者人口割合の達成状況



年	(%)
H29	5.37 (基準年値)
R1	5.38
R2	5.47
R3	5.47
R4	5.42
R5	5.56 (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・加算し、市の総人口に占める割合を算出

図 中心市街地居住者人口割合の推移

② 二期計画の成果

二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

- ・二期計画で掲げた全 70 事業が完了または着手済・継続となっている。
- ・「土浦駅前東西エレベーター改良事業」、「土浦駅東西口照明改修事業」等の都市施設整備が完了するとともに、「亀城モール整備事業」が完了し、快適な歩行空間や回遊性の向上によるにぎわい創出に寄与している。
- ・サイクリング事業によるツアーやイベントを継続実施することで更なる歩行者・自転車交通量の増加を図っている。
- ・土浦駅前北地区市有地有効活用事業により、民間活力によるマンションが建設され、まちなかの住宅供給がなされた。
- ・居住環境の向上や商業の活性化に関し、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

「休日の歩行者・自転車交通量」

- ・新型コロナウイルス感染症の影響を受け、歩行者通行量の目標達成は難しい見込みである。
- ・外出自粛により歩行者交通量の減少が大きく見られたものの、令和 4 年度は増加傾向にあり、今後は各種イベントの実施等により、増加が見込まれる。

「新規出店・起業数」

- ・新型コロナウイルス感染症の影響を受け、令和 2 年には 6 店舗まで落ち込んだものの、中心市街地開業支援事業等の着実な実施による効果が見られ、目標達成の見込みである。

「中心市街地 居住者人口割合」

- ・居住者人口割合は、基準値を上回り、目標達成の見込みである。
- ・令和 4 年には、自然減の影響によりわずかに減少していたものの、土浦駅周辺に複数のマンションが竣工され、新規居住者が増え始めていることから、更なる居住人口の増加が期待できる。
- ・移住・定住を促進するシティプロモーション事業等を引き続き実施し、居住人口増加に向けた取組を行う必要がある。

[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、二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

- ・ 人口減少社会と少子高齢化
- ・ 自転車利用におけるニーズの高まり
- ・ 地域公共交通の再構築に向けた取組の本格化
- ・ 都市機能の集約化
- ・ 官民連携の拡大
- ・ 地方創生の推進
- ・ 公共空間におけるバリアフリー化の進展
- ・ 新型コロナウイルス感染症・アフターコロナ転換への対応
- ・ DXの推進
- ・ 持続可能な開発目標（SDGs）の推進

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

- ・ 中心市街地の商業（物販等）は、消費生活行動の変化等の影響もあり、縮小傾向にある
- ・ 新規出店数が一定程度あるものの、空き店舗の減少までは至っていない

□ 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、駅前を中心とした歩行者の交通量は一定量ある
- ・ 平日と休日の歩行者交通量を比較すると、休日の歩行者交通量は平日に比べて少なくなっている

□ 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ものの、歩行者空間の整備は進む
- ・ 土浦駅に直結するサイクル拠点の整備が進む

□ 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

- ・ 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
- ・ 新型コロナウイルスの影響もあり、にぎわいを感じられない割合が高く、向上していく必要がある
- ・ 公共交通の利便性・快適性は一定の評価がされているが、向上を求める声も多い
- ・ 中心市街地に公共施設・公共空間が増え、利便性・快適性の向上に一定程度の効果があったと高評価
- ・ 多くの市民が観光地としての魅力がないと認識しており、更なる向上の余地がある
- ・ 買い物や飲食機能の充足
- ・ にぎわい創出や、快適で安全な生活・交通環境の整備が必要
- ・ 不足しているものとして、「商業施設」や「安全な歩行者・自転車空間」、「快適な休憩場所（商業施設や公園）」等が求められている

二期計画の評価

□ 中心市街地活性化の取組がまちなか居住に結びついた

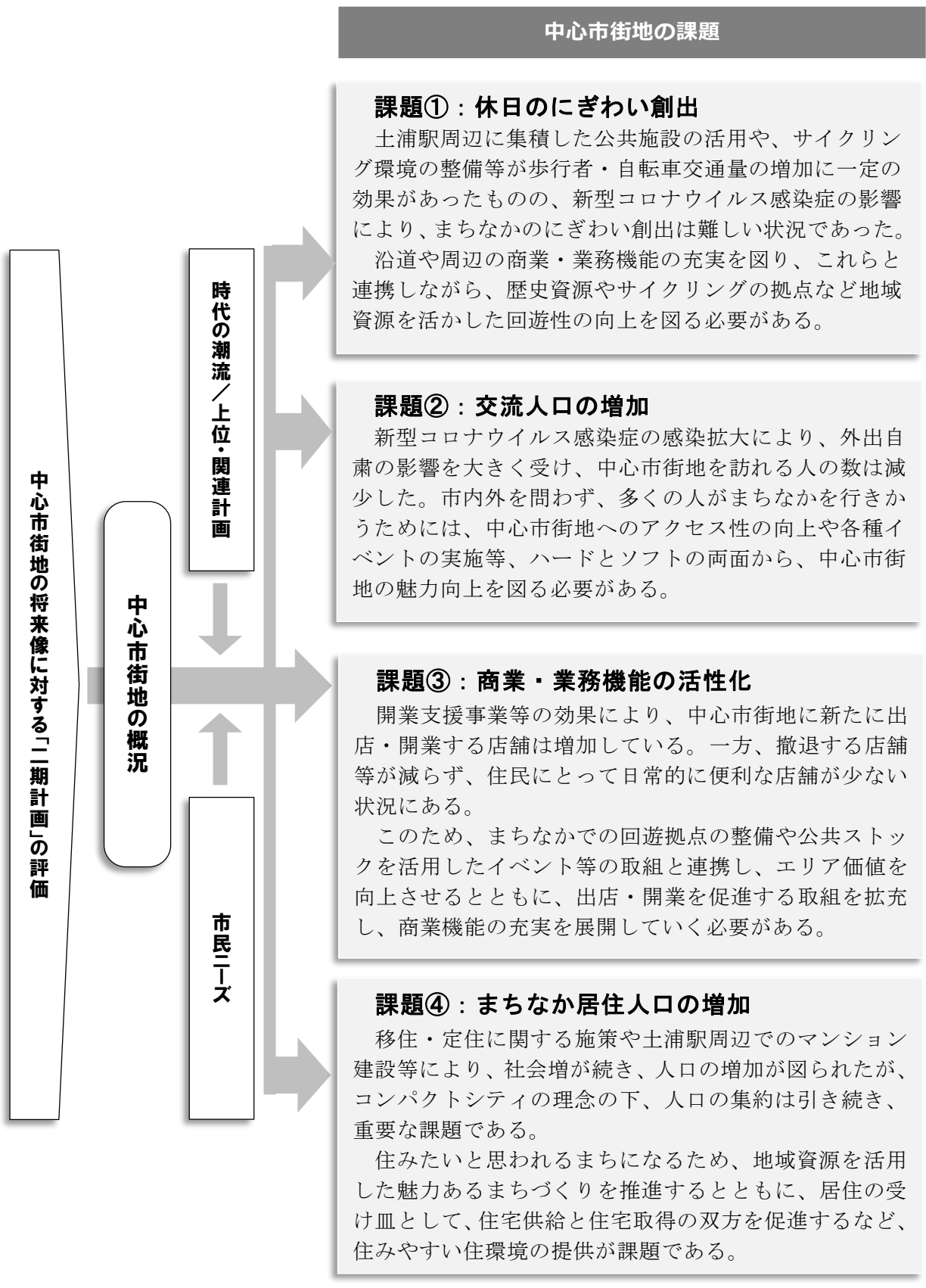
- ・ 土浦駅から東京駅・品川駅への乗り入れ実現後、ダイヤ改正により品川駅への乗り入れ本数が拡大され、東京圏へのアクセスが向上するとともに、駅周辺への公共施設の集約やそれに伴う歩行者空間の整備等により、駅及びその周辺の利便性が向上し、複数のマンションが建設され、新規居住者が増え始めていることから、更なる居住人口の増加が期待できる。

□ 新型コロナウイルス感染症の影響が大きいですが、一定の事業効果は見られる

- ・ 新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛等の影響で休日の歩行者・自転車交通量は減少が大きく見られたものの、ワクチン接種の普及等による行動制限の緩和により、令和4年は増加傾向を見せた。
- ・ サイクリング環境の整備や快適な歩行者空間の整備を進め、自転車・歩行者交通量の増加を図った。
- ・ 新規出店・起業数は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けたものの、行動制限の緩和が見られてからは、地域経済活動が再開されるとともに、中心市街地開業支援事業等の効果により、目標達成の見込みである

(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4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ヶ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、これまでの中心市街地の活性化に向けた取組として、土浦駅周辺に市庁舎や公共施設を集約化したほか、サイクリング事業を推進した観光客の呼び込み等の施策を実施することで、歩行者・自転車交通量の増加に一定程度の効果があったとともに、市有地の活用や駅の利便性の向上により、駅周辺に複数のマンションが建設され、中心市街地居住者人口が増加するなどの成果があった。

しかしながら、二期計画期間においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、外出自粛、店舗の時短営業やイベントの上限人数設定などの要請があるとともに、オンライン授業やテレワークが進むなど、にぎわいの創出が困難な状況にあった。

アフターコロナを迎える中、二期計画での成果と課題や市民ニーズ等を踏まえたうえで、これまでの中心市街地活性化の取組を推進・拡充していくとともに、本市の歴史資源や自然資源を活かしながら、社会情勢に対応した新たな施策を推進することにより、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

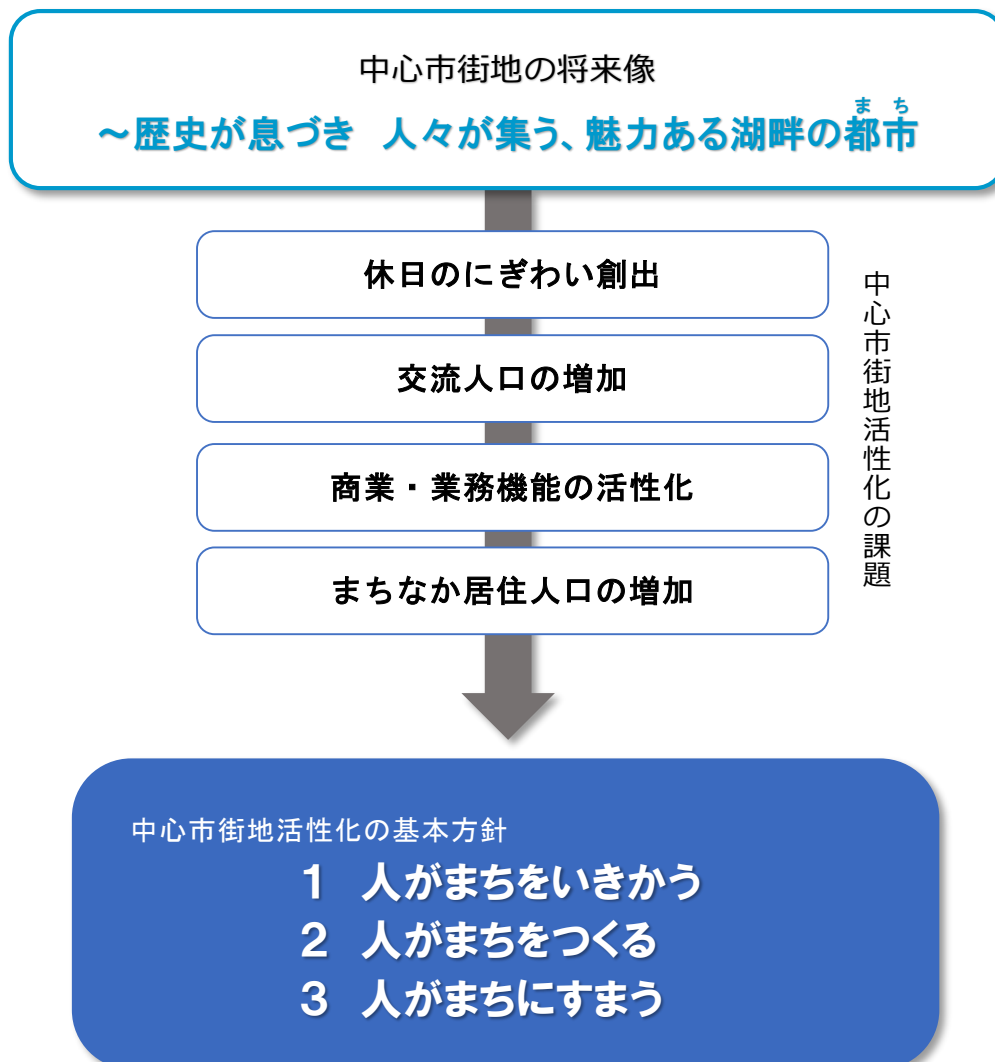
中心市街地の将来像については、これまでの計画の基本方針を継承し、都市機能の集約を図りつつ、亀城公園を中心とした歴史・文化資源、霞ヶ浦に面した立地という自然資源を活かし、多くの人々が集い交流し、生き生きと安心して楽しく暮らせる良好な中心市街地の形成を図ることとし、次のとおり定める。

「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

中心市街地の将来像の実現を図るため、二期計画の実績や社会情勢・市民ニーズの変化による課題を踏まえ、今後の中心市街地活性化の基本方針を策定する。



基本方針1 人がまちをいきかう

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、新型コロナウイルス感染症拡大による行動制限の影響が残っており、往来は戻りつつあるものの、依然として駅から離れた場所を中心ににぎわい創出が少ない状況である。

そのため、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ヶ浦、さらには中心市街地から3方向（筑波山方面、霞ヶ浦北岸、霞ヶ浦南岸）に向かう総延長約180kmの「つくば霞ヶ浦りんりんロード」といった中心市街地が有する地域資源を活かしたまちづくりを進める。

また、各種イベントを継続的に実施することで中心市街地へ人を呼び込むとともに、人々が「出歩きたくなる」まちとなるように、幹線道路の整備を始めとした安全で快適な歩行者空間の創出や施設整備を進めることで、駅周辺からまちなかへと回遊性向上を図る。

【取組の方向】

- ①新型コロナウイルスの影響で減少したにぎわいを取り戻すため、各種イベントを実施
- ②地域資源を活用したにぎわいづくり
- ③安心・安全・快適な交通環境やバリアフリーの取組

基本方針2 人がまちをつくる

土浦駅周辺の都市機能集約化は歩行者の増加につながった一方で、駅を離れると人通りが少ない状況である。また、商業機能については、市民ニーズからも、不足していると考えられ、空き店舗や空きオフィスも見られる状況である。

これまでに整備したうらら大屋根広場やアルカス土浦プラザ、亀城モール等の公共空間を利用したイベントを市民・行政がともに行っていくことで、まちなかに楽しめる空間を創出し、エリア価値の向上を図り、にぎわいの創出を促進する。

また、商業及び業務機能については、関係者が一体となり、出店・起業者に支援・PRを行っていくこと、また官民連携による店舗・オフィス等のビジネス進出の環境整備を進めることで、新たな出店・起業を促進し、市民や駅周辺利用者の買い物のニーズを満たすとともに、雇用を創出し、時代やニーズに対応した新しいまちへと変化を促し、まちの活性化を図る。

【取組の方向】

- ①関係者が一体となり進める出店の場づくり
- ②市民が中心となったにぎわい創出イベントの実施

基本方針3 人がまちにすまう

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など、中心市街地の利便性が増しており、その効果は駅周辺に多くのマンションが建設されたという形で表れている。新築マンションの建設は、子育て世代を中心に中心市街地の居住人口の増加に大きく寄与した。

今後も中心市街地への居住を進めるために、住まいに関する各種支援制度を拡充させること等により、中心市街地が住む場所として選ばれるよう取組むとともに、賃貸住宅を含めた住宅ストックの供給を促進する。また、子育て世代の支援環境整備、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、まちなかへの居住誘導を実現する。

【取組の方向】

- ① **様々なニーズに合った居住環境の提供**
- ② **住む人に安心・安全で魅力あるまちづくり**

(3)中心市街地の土地利用方針

本市の中心市街地については、これまでも「趣(おもむき)・おもてなしゾーン」、「輝(かがやき)・にぎわいゾーン」、「快(こちよい)・交流ゾーン」に分け、それぞれのゾーンの特色・資源を活用し、活性化の取組を推進してきた。今後も次の3つのゾーニングにより土地利用方針を設定する。

また、これらゾーンの1つの中で留まらないために、ゾーンを結びつける回遊軸についても、人々が行き交うよう取組を進める。

「趣・おもてなしゾーン」
おもむき
 亀城公園を中心とした歴史的環境を活かして趣のある境界をつくり、駅前のにぎわいを引き込むゾーン

「輝・にぎわいゾーン」
かがやき
 土浦駅周辺に集約された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・こうりゅうゾーン」
こちよい
 本市のシンボルである霞ヶ浦を活かし、新たな広域交流の拠点の水辺に創出するゾーン

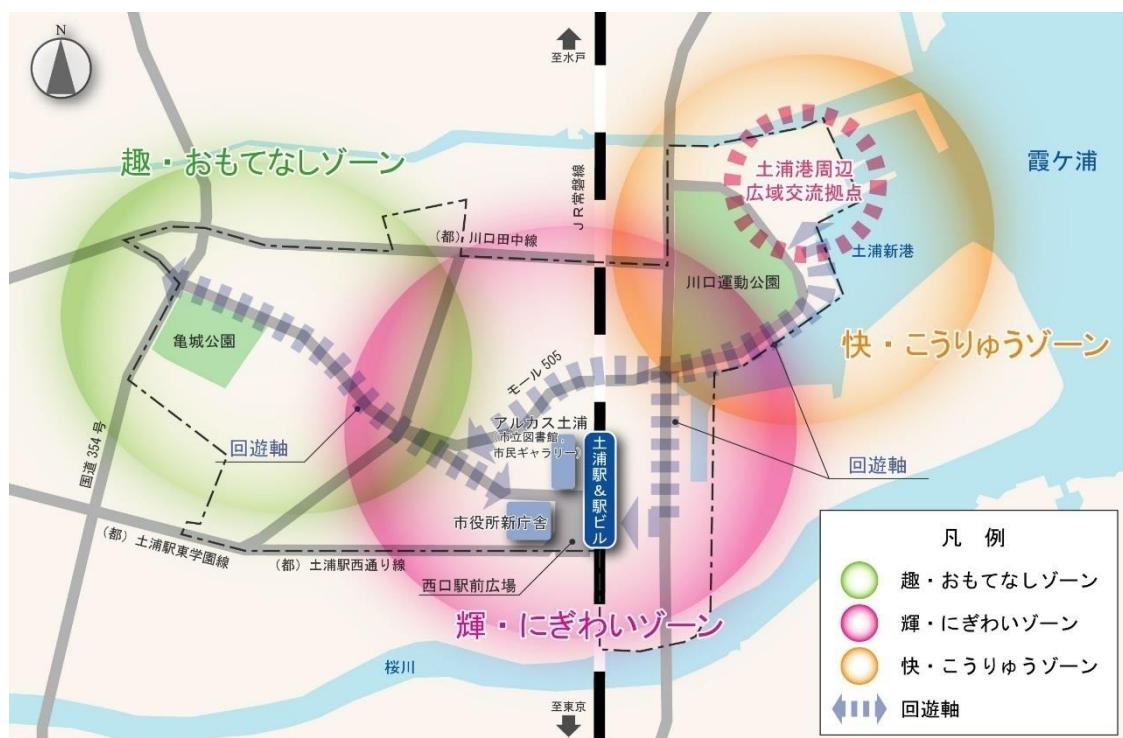


図 中心市街地の土地利用方針

おむき 趣・おもてなしゾーン

中心市街地の西側に位置しており、土浦城址である亀城公園や旧水戸街道沿いとなる中城地区には、歴史的な建造物や史跡が多く存在し、歴史的な街なみを有している。それら歴史的・文化的資源を保存、活用することにより、観光施策と連携して地区の振興を図る。

また、亀城公園に隣接する博物館が令和 5 年度に大規模改修工事を終えることから、市の歴史と文化を広く紹介する魅力的な展覧会を実施し、利用の推進を図っていく。

かがやき 輝・にぎわいゾーン

土浦駅前に位置しており、これまでの中心市街地活性化の取組において、市庁舎や図書館、りんりんスクエア土浦等、様々な都市機能の集積に加え、駅前広場やペDESTリアンデッキの整備等により公共交通利用者・歩行者を中心とした利便性向上を進めてきた。

また、市有地を活用した民間のマンション建設を含め、複数のマンションの建設が行われるなど、住む場所としての魅力が高まりつつある。

これまでの取組を継続するとともに、エリア価値向上のため、公共空間を利用したイベントの実施や、にぎわいに資する施設を設置することで、まちを行き交う人を増やし、にぎわい創出を図る。

こちよい 快・こうりゅうゾーン

中心市街地の東側に位置し、霞ヶ浦に面しているゾーンである。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などのイベントが開催されている。また、りんりんポート土浦においては、つくば霞ヶ浦りんりんロードの結節点であるという立地から、多くのサイクリストが訪れる拠点施設となっている。さらに、霞ヶ浦に面してマリーナもあり、ヨット等の水上スポーツも盛んに行われるとともに、遊覧船による観光の基地ともなっている。

このような自然資源に恵まれ、レジャー・スポーツ等のアクティビティに優れた立地であるとともに、多くの人が集まれる公園等、公共空間が広く存在することから、サイクリングや霞ヶ浦を活かした取組を進めるとともに、イベント等により多くの来街者を呼び込む。また、官民連携による拠点施設整備により、霞ヶ浦に面する立地を活かして、多くの市民や観光客が訪れる空間整備を進める。