土浦市 中心市街地活性化 基本計画





^{令和6年4月} 土浦市

計画の趣旨

(1) 計画策定の背景・目的

土浦市では、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」(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」を策定した。

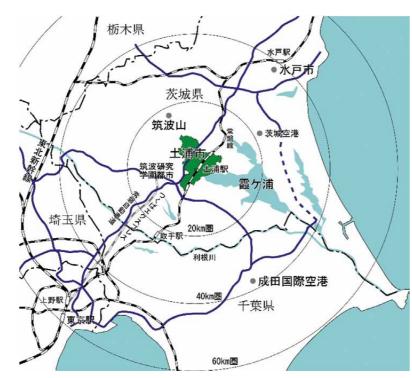
一期計画では、市庁舎の駅前移転や土浦駅前北地区市街地再開発事業による図書館整備等、 土浦駅周辺への都市機能集約を進め、平日の歩行者交通量や観光施設利用者数の増加など、一 定の成果が得られた。

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、まちの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 くの人が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。



(2)計画期間と区域

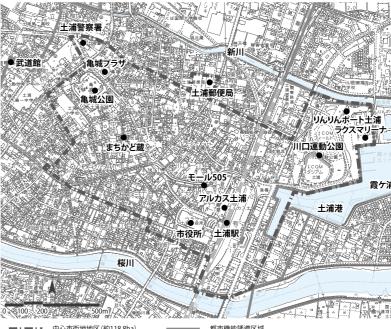
■計画期間:

令和6年4月から

令和11年3月まで(5年)

■中心市街地の区域:

十浦駅周辺の約118.8ha



中心市街地の区域図

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。

課題①:休日のにぎわい創出

沿道や周辺の商業・業務機能の充実を図り、これらと連携しながら、歴史資源やサイクリング の拠点など地域資源を活かした回遊性の向上を図る必要がある。

課題②:交流人口の増加

市内外を問わず、多くの人がまちなかを行きかうためには、中心市街地へのアクセス性の向上や 各種イベントの実施等、ハードとソフトの両面から、中心市街地の魅力向上を図る必要がある。

課題③:商業・業務機能の活性化

まちなかでの回遊拠点の整備や公共ストックを活用したイベント等の取組と連携し、エリア価値 を向上させるとともに、出店・開業を促進する取組を拡充し、商業機能の充実を展開していく必 要がある。

課題4:まちなか居住人口の増加

住みたいと思われるまちになるため、地域資源を活用した魅力あるまちづくりを推進するととも に、居住の受け皿として、住宅供給と住宅取得の双方を促進するなど、住みやすい住環境の提 供が課題である。

2

3 中心市街地の将来像と基本方針・目標

課題と三期計画の基本方針と目標指標・事業の関係性を表した図を以下に示す。

第二期計画の成果と課題

成果1 【未達成】休日の歩行者交通量が減少

【基準値】22,915 人 (H29)→【最新値】21,166 人 (R4) 【目標値】26,164 人 (R5)

- ・新型コロナウイルス感染症の拡大による日常生活の行動制 限が大きく影響
- ・亀城モール等の歩行空間の整備が進む

(課題) 休日のにぎわいが不足している地域資源を活かした 回遊性の向上

成果 2 【達成見込み】新規出店・起業数が増加

【基準値】11 店舗 / 年(H29)→【最新値】15 店舗 / 年 (R4) 【目標値】年平均 13 店舗 / 年 5 ヶ年累計 65 店舗 (R5)

- ・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 る数まで回復
- ・「土浦市中心市街地開業支援事業」の実施により出店が促 (課題) 継続的な新規出店・起業者の確保 魅力的な商業店舗の出店

成果 3 【達成見込み】居住者人口割合が増加

【基準値】5.37%(H29)→【最新値】5.42%(R4) 【目標値】5.56%(R5)

・土浦駅周辺の新築マンションによる住宅供給数の増加や、 「まちなか定住促進事業」を利用した市外等からの転入者 等により人口が増加

(課題) 子育て世帯や高齢者にとって住みやすい環境整備 賃貸住宅の少なさ

〈上位計画 (まちづくりの方針)〉

- ○第9次土浦市総合計画
- ○土浦市都市計画マスタープラン
- ○土浦市立地適正化計画
- ○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

時代の潮流

- ・人口減少社会と少子高齢化
- ・アフターコロナ時代の到来
- ・自転車利用におけるニーズの高まり・DXの推進
- ・官民連携の拡大
- ・持続可能な開発目標
- ・地方創生の推進
- (SDGs) の推進

第三期計画 基本方針

中心市街地の将来像

「歴史が息づき人々が集う、 魅力ある湖畔の都市(まち)」

基本方針

人がまちをいきかう

新計画の重点事項

- ・新型コロナ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
- ・地域資源を活用したにぎわいづくり
- ・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

人がまちをつくる

新計画の重点事項

- ・関係者が一体となり進める出店の場づくり
- ・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

人がまちにすまう

新計画の重点事項

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

市民ニーズ

- ・商業施設の充実
- ・霞ヶ浦など自然環境を活かしたまちづくり
- ・公共交通利便性の向上
- ・良好な街並みや景観の形成
- ・子育て支援の充実
- ・街中でのイベントの充実・治安の向上
- ・歴史や文化を活かしたまちづくりなど

中心市街地の将来像「歴史が息づき人々が集う、魅力ある湖畔の都市」

※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、霞ケ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。

第三期計画 目標指標

目標①休日のにぎわい創出

・各種イベントの実施、安全で快適な交通環境を形成し、 休日のにぎわいを創出する。

〈中心市街地の余暇活動を促進する視点〉

指標 休日の歩行者・自転車交通量

【基準値】21,166 人 (R4) →【目標値】26,270 人 (R10)

休日 5.104 人增加

目標②交流人口の増加

・地域資源の活用による観光関連施設の魅力を向上させ、交流人口の増加を図る。

〈観光来街者等交流人口増加を図る視点〉

指標 観光関連施設利用者数 (人)

[基準値] 107,835 人 (R4) →[目標値] 170,101 人 (R10)

62,266 人增加

目標③商業・業務機能の活性化

・空き店舗等を活用した新規出店や起業を促進する。

〈新たな商業・業務の担い手を誘引する視点〉

指標 新規出店・起業数 (店舗)

【基準値】15 店舗 / 年 (R4)

→【目標値】15 店舗 / 年 (R10)

5ヵ年累計 75店舗・事業所増加

目標④まちなか居住人口の増加

・様々なニーズに居住環境の提供など、中心市街地へ 居住を誘導する取り組みを推進する。

〈居住者増加による恒常的なにぎわい創出を図る視点〉

指標 中心市街地居住者人口割合(%)

【基準値】5.42%(R4)

→【目標値】5.75% (R10)

0.33%増加

第三期計画 目標達成のための事業

イベントの実施、歩行者空間や施設整備等、 出歩きたくなる環境づくりに資する事業

【主要事業】

- ①サイクリング事業
- ②土浦港周辺広域交流拠点整備事業
- ③川口運動公園活用推進事業
- ④步行者利便增進道路活用推進事業
- ⑤市民によるまちなか活性化事業
- ⑥各種記念事業 (図書館、博物館、市民ギャラリー)
- ⑦協働のまちづくりファンド事業
- ⑧まちづくり活性化バス運行支援事業
- ⑨中心市街地まちなか再生事業

観光施設の整備・活用、アクセス性の向上等 による観光客が訪れるまちづくりに資する事業

【主要事業】

- ①サイクリング事業
- ②土浦港周辺広域交流拠点整備事業
- ③亀城公園整備・活用事業
- ④都市計画道路荒川沖木田余線道路整備事業
- ⑤歴史的建造物の整備・活用事業
- ⑥シティプロモーション事業
- ⑦博物館駐車場整備事業

各種支援制度、官民の連携による店舗・ オフィス等のビジネス進出に資する事業 【主要事業】

- ①土浦市中心市街地開業支援事業
- ②土浦市企業立地促進事業費補助金交付事業
- ③土浦市 IT オフィス事業費補助金交付事業
- ④中心市街地まちなか再生事業
- ⑤土浦港周辺広域交流拠点整備事業
- ⑥中心市街地新規出店者育成支援事業
- ⑦土浦繁盛記事業

各種支援制度、居住環境の向上等による まちなか居住の推進に資する事業 【主要事業】

- ①まちなか定住促進事業
- (購入補助、家賃補助、単身学生補助、多世代近居・ 同居加算、賃貸住宅建設補助)
- ②シティプロモーション事業
- ③中心市街地まちなか再生事業
- ④高齢者向け住宅整備誘導事業
- ⑤結婚支援事業【結婚相談会】

事業の概要

2. 亀城公園整備・活用事業

歴史的な街並みのシンボル、憩い の場である亀城公園において、文化 財地域保存計画に基づく史跡の整備 のほか、濠水浄化施設の更新や遊具 の整備を行う。



5.歴史的建造物の整備・活用事業

中央一丁目中城地区は、良好な風致・景観を 備えた歴史的な街並みを有する地区であること から、文化財保存活用地域計画に基づき所有者 と協議しながら保存活用について検討を行い、 文化財の保存と有効な利活用を推進する。



41.博物館開館40周年事業

土浦市立博物館の開館40周年を記念 して、特別展及び講演会等の記念 行事 を開催する。



49.土浦港周辺広域交流拠点整備事業

川口二丁目地区における未活用の私有地に民間事 業者を誘致し、霞ヶ浦を身近に感じる観光・レクリ エーション施設としての機能導入を進める。また、交 流拠点施設であるりんりんポート土浦にて、誘客に向 けた施策を行い、中心市街地のにぎわい創出を図る。



71.歩行者利便增進道路活用推進事業

川口運動公園から亀城公園まで の回遊動線上における広い道路 空間を歩行者利便増進道路と指 定し、オープンカフェ等の飲食施 設等の設置に関する占有の許可 条件を緩和することで、にぎわい のある歩行者空間の創出を推進



10.中心市街地まちなか再生事業

中央一丁目地区について、暮らしやすい集約型都市構造への 転換のため、地権者の意向を確認しながら、商業施設等の民間 活力の導入とともに、子育て支援施設や交流拠点等の公共施設 の導入を進める。

- 4. バリアフリー推進事業
- 5. 歴史的建造物の整備・活用事業
- 6. 電気自動車充電器設備設置事業
- 7. 公共サイン整備事業
- 8. 協働のまちづくりファンド事業
- 9. 大和町北地区まちづくり推進事業
- 11. 土浦駅東口周辺第1地区まちづくり 事業
- 12. 都市景観整備事業
- 13. 都市福利施設立地促進事業

- 16. まちなか定住促進事業
- (単身学生まちなか賃貸住宅家賃補助)
- (多世代同居•近居転入者加算)
- 19. 生きがい対応型デイサービス事業
- 20. 結婚新生活支援事業
- 23. 治安向上対策事業

- 27. まちなか交流ステーション事業
- 28. 食のまちづくり事業
- 29. 観光帆曳船運航事業
- 30. レンタサイクル事業
- 31. まちなか元気市開催事業
- 32. 産業祭開催事業
- 33. 土浦桜まつり事業 34. 土浦キララまつり事業
- 35. 土浦全国花火競技大会事業
- 36. ウィンターフェスティバル事業
- 37. かすみがうらマラソン開催事業
- 38. 土浦薪能開催事業
- 39. 観光情報発信事業
- 40. 土浦の恵みマーケット
- 45. 土浦市企業立地促進事業費 補助金交付事業
- 46. 土浦市中心市街地開業支援事業
- 47. 自転車乗り方教室開催事業

凡例

【都市福利施設を整備するための事業】

【市街地を整備改善するための事業】

【街なか居住を推進するための事業】

【経済活力向上のための事業】

【一体的に推進する事業】

- 74. 高齢者移送サービス利用助成事業
- 76. マタニティタクシー利用料金助成事業

5

- 14. まちなか定住促進事業(購入補助) 15. まちなか定住促進事業(賃貸補助)
- 17. まちなか定住促進事業
- 18. まちなか定住促進事業
- (まちなか賃貸住宅建設補助)
- 21. シティプロモーション事業
- 22. 高齢者向け住宅整備誘導事業
- 24. 防災対策事業
- 25. 結婚支援事業【結婚相談会】
- 48. かわまちづくり事業
 - 50. 水質浄化環境学習事業 51. 土浦ひなまつり事業
 - 52. 土浦まちなか賑わい彩どり・鯉のぼり事業
 - 53. 温泉スタンド事業
 - 54. 誰でも楽しもう霞ヶ浦事業
 - 55. 中心市街地商店街シャッターアート事業
 - 56. 中心市街地新規出店者育成支援事業
 - 57. かすみがうらマラソン 「**ランナーズヴィレッジ**」
 - 59. 障がい者社会参加活動支援事業
 - 60. 市民によるまちなか活性化事業
 - 61. 土浦繁盛記事業
 - 62. 観光ボランティアガイド事業
 - 67. 空き店舗・低未利用地活用推進事業
 - 68. ジオパーク推進事業
 - 70. 土浦市ITオフィス環境整備事業費 補助金交付事業
 - 72. 公共交通特定事業
 - 73. まちづくり活性化バス運行支援事業
 - 75. 土浦市重度障がい者 福祉タクシー料金助成事業

42. 市民ギャラリー10周年記念事業 44. 博物館駐車場整備事業 43. 図書館創立100周年記念事業 65. 博物館利用推進事業 64. 図書館利用推進事業 66. 市民ギャラリー利用推進事業 おもむき うくは置き浦りんりんロード 趣・おもてなし 3. 都市計画道路荒川沖木 田余線道路整備事業 Hittum municipal partition in the state of t りんりんポート土浦 2. 亀城公園整備・活用事業 49. 土浦港周辺広域交流 川口運動公園 41. 博物館開館40周年 霞ヶ浦 10.中心市街地まちなか 1. サイクリング事業 再生整備事業 アルカス土浦 (図書館・ギャラリー) 69. 川口運動公園活用推進事業 市役所 71. 歩行者利便增進道路 活用推進事業 十浦駅 /PLAYatré 快・こうりゅうゾーン 26. 学祭TSUCHIURA開催事業 輝・にぎわいソー 63. 中心市街地パブリックビューイング事業 Summing the state of the state 58. うらら大屋根広場・アルカス土浦プラサ (屋外広場) 利活用促進事業 0 100 200 500 1000m

14~18. まちなか定住促進事業

市外から転入する新婚世帯及び子 育て世帯、単身学生世帯を対象に、 住宅購入や家賃に対する補助を行う ことで、居住を誘導し、居住者人口の 増加を図る。また、新たに賃貸住宅を 整備する事業者への補助制度を新 設する。

42.市民ギャラリー10周年記念事業

市民ギャラリーの開館10周年を記念 して、特別展等の記念行事を開催する。

43.図書館創立100周年記念事業

図書館の創立100周年を記念し て、次の100年に向けて新たな一歩 となる様々なイベントを実施する。

45.土浦市企業立地促進 事業費補助金交付事業

事務所、事業所、営業所、工場等 を新設又は増設する企業に対し、イ ンフラ整備費等に要する経費の一部 を補助し、企業立地の促進を図る。

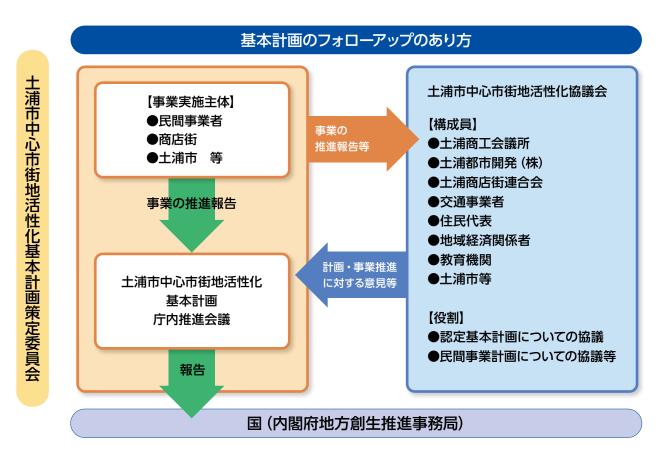
70.土浦市ITオフィス事業費 補助金交付事業

空きオフィスの所有者又は賃借者 に対し、OAフロア化・通信環境整備 費等に要する経費の一部を補助す ることで、中心市街地の商業・業務機 能の活性化を図る。

中心市街地地区(約119ha) 4111 回 遊軸

5 計画の推進

中心市街地の活性化に向けた総合的かつ一体的な推進を図るため、「土浦市中心市街地活性化協議会」(平成24年8月設立)などを活用し、市民、事業者、行政が各々の役割を担い、協働して計画に示した事業を着実に推進していきます。



中心市街地で活性化事業に取り組みたい方へ

中心市街地の活性化に向け、民間事業者や市民の皆さんが取り組む事業に対しては、国、県、市の支援が受けられるものもあります。支援を受けるためには「中心市街地活性化基本計画」に記載されていることが条件となる場合がありますので、事業を始める前にお問い合わせください。

-お問い合わせ-

土浦市都市政策部都市整備課まちづくり推進室

TEL 029-826-1111 FAX 029-826-3401 E-mail machi@city.tsuchiura.lg.jp