



土浦市 都市計画マスタープラン

令和6年3月
土浦市

はじめに



本市では、平成 26 年に都市づくりの指針となる「土浦市都市計画マスタープラン」を策定し、この 10 年の間に、市役所庁舎や市立図書館、土浦駅西口広場など、都市施設の整備を着実に進めてまいりました。

一方、本市を取り巻く社会経済情勢は、人口減少・少子高齢化の進行、経済のグローバル化、地球規模での環境問題、ICT 社会の進展など、大きく変化しており、これらへの対応が課題となっています。

特に、全国的に人口が減少する中で、都市の活力を維持するためには、産業の活性化などに対応するとともに、本市の強みである豊かな自然や歴史、都心への近接性などを生かし、魅力ある都市を目指す必要があります。

本市では、こうした状況を踏まえ、令和 4 年度・5 年度の 2 箇年をかけて、都市計画マスタープランの見直しを行いました。

本計画では、将来都市像を「人が集い 人がやすらぎ 人が笑む 未来につなぐ 夢のあるまち つちうら」とし、5 つの都市づくりの目標を掲げております。今後は、本計画に位置づけた施策を総合的に展開し、将来都市像の実現を図ってまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、アンケートや取材にご協力いただき、貴重なご意見・ご提言をいただきました市民の皆様をはじめ、熱意をもってご審議いただきました土浦市都市計画審議会委員の皆様や関係者の皆様に、心からお礼を申し上げます。

令和6年3月

土浦市長 安藤 真理子

目次

第1章 都市計画マスタープランとは	
1 都市計画マスタープランとは.....	1
2 計画改定の背景.....	5
第2章 現況と都市づくりの課題	
1 概況.....	11
2 市民意向等（令和4年 土浦市まちづくり市民・事業者アンケート結果）.....	31
3 都市づくりの課題の整理.....	34
4 都市づくりの課題.....	37
第3章 都市づくりのビジョン	
1 将来都市像.....	39
2 都市づくりの目標.....	40
3 将来目標人口.....	46
4 将来都市構造.....	47
第4章 都市づくりの方針（分野別方針）	
1 都市づくりの方針の概要.....	58
2 道路整備の方針.....	59
3 公共交通の方針.....	64
4 自然環境・緑地・公園等の方針.....	66
5 景観形成の方針.....	68
6 都市防災の方針.....	71
7 住環境の方針.....	73
8 生活関連施設の方針.....	75
第5章 地域づくりの方針（地域別方針）	
1 地域区分の考え方.....	77
2 中央地域.....	78
3 北部地域.....	89
4 南部地域.....	98
5 新治地域.....	107
第6章 計画の推進体制	
1 都市計画マスタープランの実現に向けて.....	115
2 都市計画マスタープランの評価指標.....	118
3 都市計画マスタープランの進行管理と見直し.....	123
資料編	

第1章 都市計画マスタープランとは

1 都市計画マスタープランとは

(1) 計画の趣旨

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定に基づき「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、各市町村において定めるものとされています。

都市計画マスタープランは、総合計画に位置づけられる様々な分野の施策のうち、都市政策の分野を受け持つ計画で、本市の都市計画に関わる各種事業や計画についての共通の指針となります。

今回の見直しは、令和6年度が「土浦市都市計画マスタープラン」の計画期間（平成26年度～令和15年度）の中間期に当たること、人口減少・少子高齢化の進行、経済のグローバル化、地球規模での環境問題、ICT社会の進展等、本市を取り巻く社会経済情勢の変化に対応することから実施するものです。

(2) 計画の役割

都市計画マスタープランが果たす役割は以下のとおりです。

■ 都市の将来像の明示

都市全体及び地域の将来像を分かりやすく示します。

■ 都市計画の方針の明示

市の定める都市計画について、都市計画決定の方針や根拠を示します。

■ 都市計画の総合性・一体性の確保

関連分野との整合や連携を図ることで、総合的かつ一体的な都市づくりを進めます。

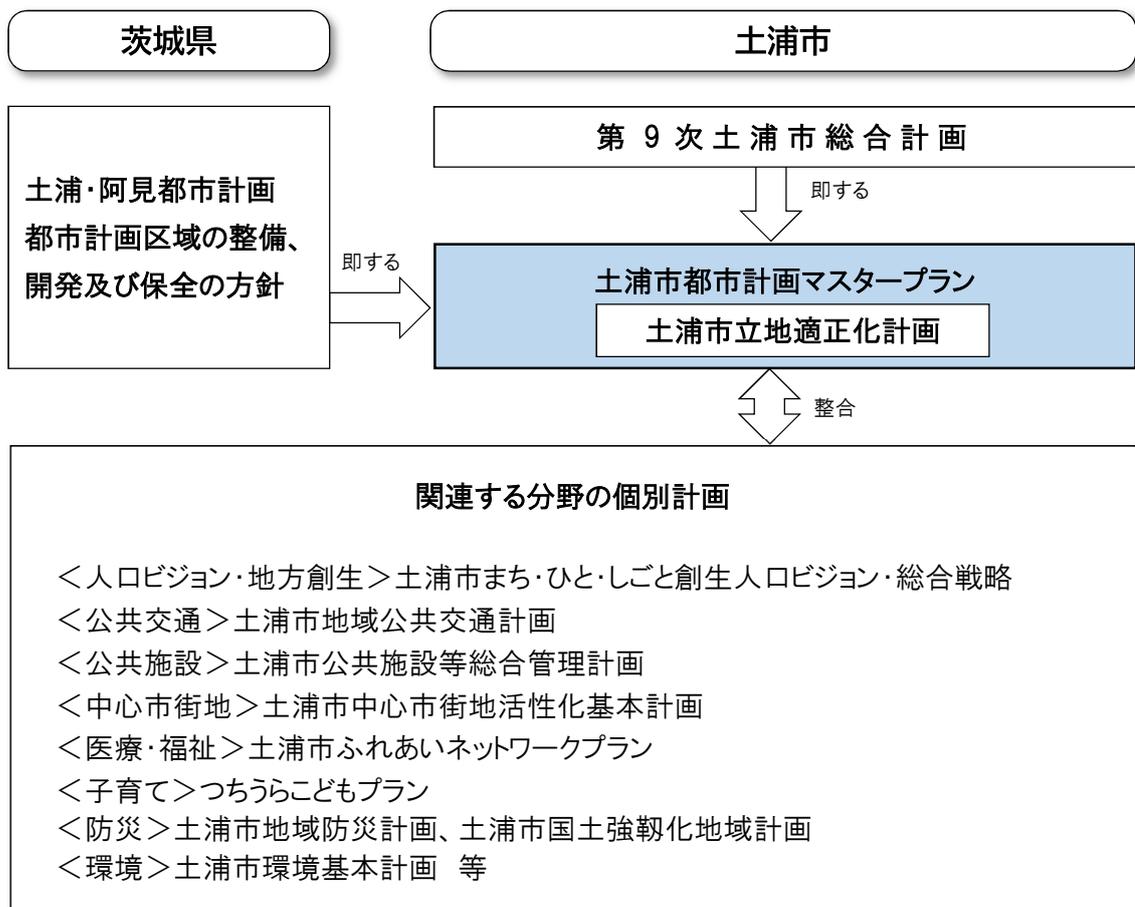
■ 協働のまちづくりの推進

市民や事業者の意向を把握し、都市づくりに関する課題や方針を共有することで、協働のまちづくりを推進します。

(3) 計画の位置づけ

土浦市都市計画マスタープラン（以下、「本計画」という。）は、茨城県が策定する「土浦・阿見都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（土浦・阿見都市計画区域マスタープラン）」及び「第9次土浦市総合計画」に即するとともに、関連する各分野の個別計画と連携して都市づくりの方針を示します。

また、土浦市立地適正化計画は、本計画の一部として、居住機能や都市機能の誘導に特化した都市づくりの方針を示したものであり、本計画と一体となって都市づくりを進めるための計画になります。



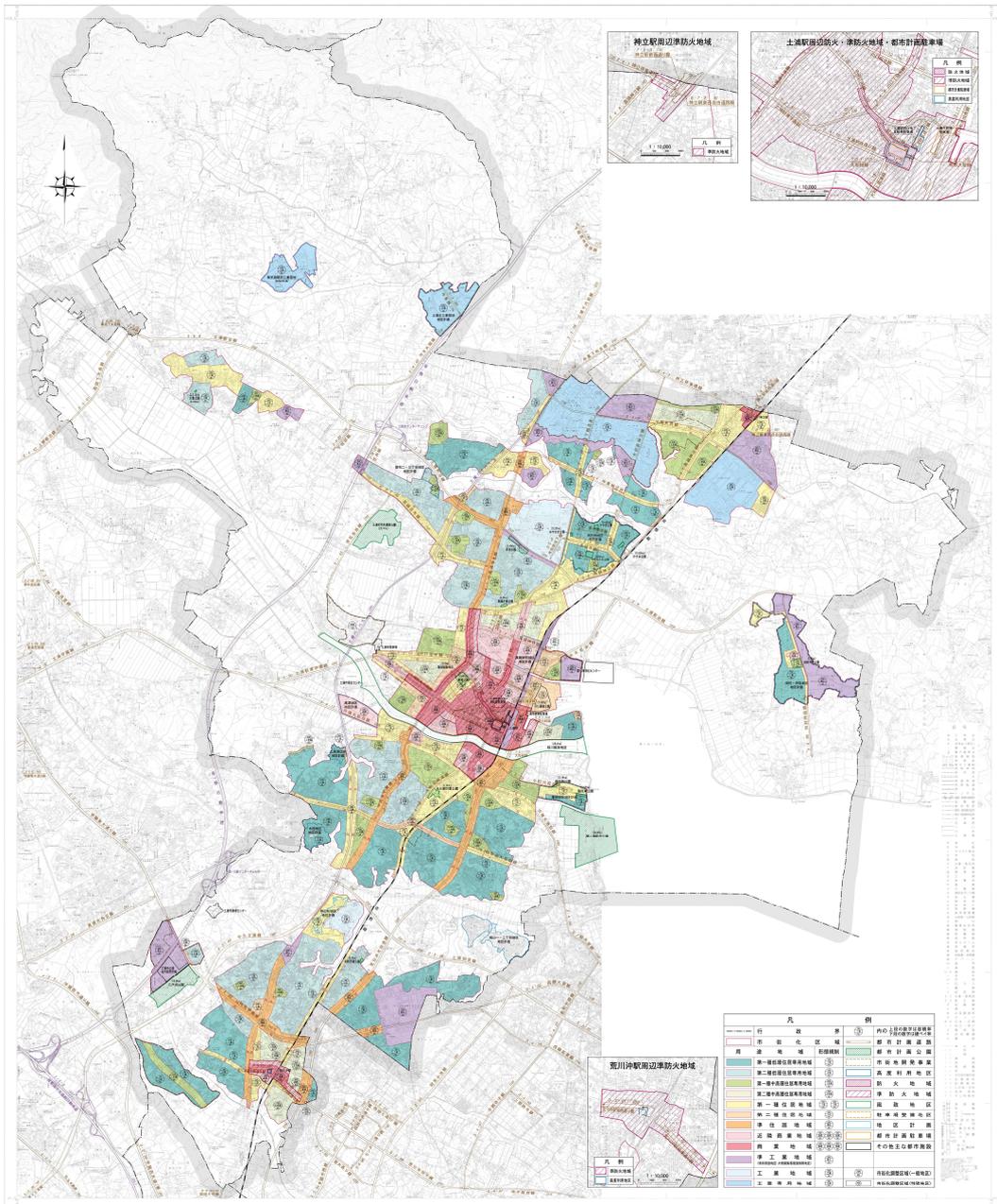
(4) 計画期間

見直し前の計画期間は、平成26年度から令和15年まででしたが、今回の見直しにより、計画期間を令和6年度から令和15年度までとします。

なお、総合計画の状況及び社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

(5) 計画対象区域

計画対象区域は、市域全域（全域が都市計画区域）を対象とします。



(6) 計画の構成

本計画の構成は以下のとおりです。

<p>第1章 都市計画マスタープランとは</p>	<p>本計画の位置づけ、対象区域、計画期間を示すとともに、上位計画、社会経済情勢の変化を整理します。</p>
<p>第2章 現況と都市づくりの課題</p>	<p>本市の現況及び市民意向を把握するとともに、現計画の検証を行い、都市づくりの課題を整理します。</p>
<p>第3章 都市づくりのビジョン</p>	<p>本市の現況及び都市づくりの課題を踏まえ、本市が目指す将来都市像、将来人口を示すとともに、将来都市像を実現するための都市づくりの目標、将来都市構造を示します。</p>
<p>第4章 都市づくりの方針（分野別方針）</p>	<p>都市づくりのビジョンの実現に向けた都市づくりの方針を分野別に示します。</p>
<p>第5章 地域づくりの方針（地域別方針）</p>	<p>地域ごとの現況を整理するとともに、都市づくりの目標、都市づくりの方針を踏まえ、地域づくりの方針を示します。</p>
<p>第6章 計画の推進体制</p>	<p>目標の実現に向けた都市づくりの進め方、進行管理等を示します。</p>

2 計画改定の背景

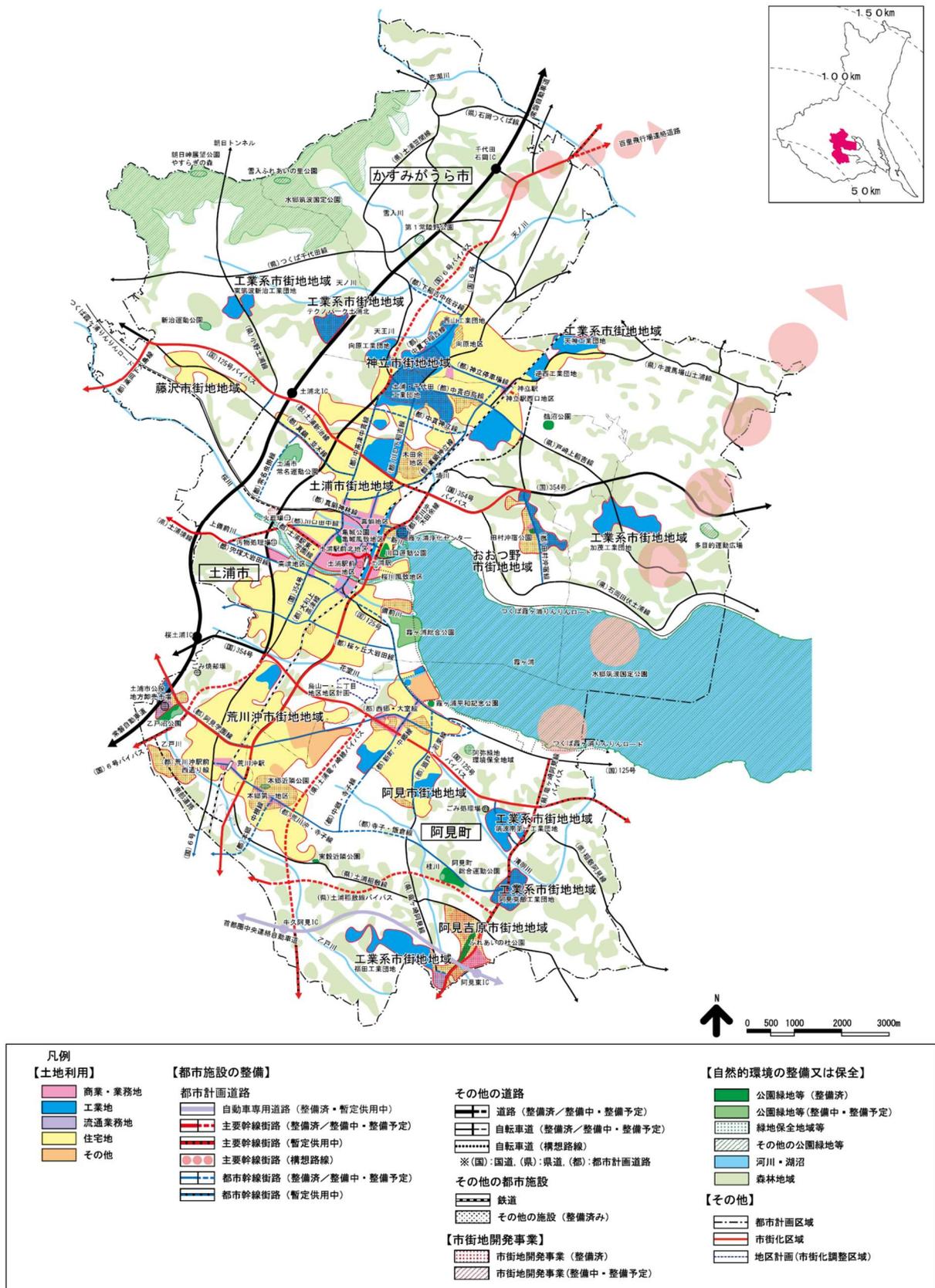
(1) 上位計画での位置づけ

本市の都市計画は、上位計画において以下のとおり位置づけられています。
本計画は上位計画を踏まえた内容とします。

1) 土浦・阿見都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

項目	内容
策定年月	令和3年9月
都市づくりの基本理念	<ul style="list-style-type: none"> ・東京圏との近接性を生かし、鉄道や高速道路によるネットワークの強化を図りながら、自然と都市が調和した魅力的な生活環境の形成を目指す。 ・福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能の集約と地域間の連携（コンパクト+ネットワーク）を図ることにより、人口減少下においても持続可能な都市づくりを進める。 ・過去の災害経験を教訓とし、活発な地域防災活動や住民を守るライフラインの整備を進めるなど、災害に強い強靱な都市を目指す。
地域ごとの市街地像	<ul style="list-style-type: none"> ■ 土浦市街地地域 <ul style="list-style-type: none"> ・本地域においては、筑波研究学園都市の研究開発機能と連携した商業・業務施設の集積を進めるとともに、広域的観点から地域の中心となる市街地の形成を図る。 ・土浦駅周辺は、都市機能の集約を進めるとともに、中心市街地への積極的な定住促進を図り、コンパクトな都市づくりを推進する。 ・高津地区や真鍋地区は、中心市街地と連携・機能分担を図り、地域の拠点としての整備を促進する。 ■ 神立市街地地域 <ul style="list-style-type: none"> ・にぎわいと魅力のある都市拠点の形成を目指して、市街地開発事業や道路など都市施設の整備等を進めるとともに、商業・業務など都市機能の集積を進める。 ■ 荒川沖市街地地域 <ul style="list-style-type: none"> ・地域を対象とした商業・業務機能が集積した、にぎわいと魅力のある都市拠点の形成を目指して、土地の高度利用や道路などの都市施設整備を促進する。 ■ おおつ野市街地地域 <ul style="list-style-type: none"> ・良好な居住環境の維持・向上を図るため、本地域の土地利用計画に基づく計画的な市街化を促進する。 ■ 藤沢市街地地域 <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路沿道において土地利用を適正に規制・誘導することによって良好な市街地の形成を図る。

■ 土浦・阿見都市計画区域マスタープラン 附図



2) 第9次土浦市総合計画

項目	内容
策定年月	令和4年3月
計画期間	令和4年度～令和13年度
まちの将来像	<ul style="list-style-type: none"> ■ 将来像「夢のある、元気のある土浦」 ■ 将来像の概念 <ul style="list-style-type: none"> ・「夢のある土浦」の創生 誰もがその人らしく暮らせるまち ・「元気のある土浦」の創生 地域の宝で人を呼び込むまち ■ 将来目標人口 128,000人（令和13年）
土地利用の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市街地ゾーン <ul style="list-style-type: none"> ・JR土浦駅を中心とする市街地地区は、市内各所との交通アクセスを良好に保ち、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、霞ヶ浦と中心市街地との回遊性に配慮しつつ、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。 ・JR荒川沖駅を中心とする市街地地区については東京への近接性を生かした市街地として、JR神立駅を中心とする市街地地区については工業集積を生かした隣接市との交流拠点にふさわしい市街地として、それぞれの特徴を生かして、南北の副都心としての都市機能の維持・向上を図る。 ・藤沢周辺地区及びおおつ野地区については、それぞれの地域特性を生かした市街地として、多様な人々が生き生きと安心して暮らし、交流する良好な市街地の形成を図る。 ■ 集落環境ゾーン <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少による集落の空洞化・過疎化を防ぐとともに、適切な土地利用を誘導することで、自然と生活がほどよく両立し、共存するゾーン形成を図る。 ■ 都市軸 <ul style="list-style-type: none"> ・都市軸を基軸として、円滑な交通を実現する幹線道路網の整備や時代の変化に応じた公共交通サービスの充実を進めることで、各市街地ゾーンや周辺を結び、市民が暮らしやすく、地域が持続可能となる交通ネットワークを構築する。 ・スマートインターチェンジの整備を推進し、まちに活力をもたらすため、交通ネットワークを生かして、各インターチェンジ周辺地区の適切な土地利用の誘導を図る。 ■ 自然軸 <ul style="list-style-type: none"> ・水・緑・生物の生態系のつながりを守るとともに、市民が自然を楽しみ、活用する活動をサポートする環境整備を図る。 ■ 広域交通軸 <ul style="list-style-type: none"> ・未来の交通ネットワークの形成に向けて、つくばエクスプレスの本市への延伸の実現を目指す。

■ 土地利用イメージ図



【凡例】					
	市街地ゾーン		自然環境ゾーン		集落環境ゾーン
	都市軸		自然軸		広域交通軸

(2) 社会経済情勢の変化

1) 人口減少・少子高齢化の進行

日本の総人口は、令和32年(2050)頃には約1億人まで減少する見込みです。また、年少人口は総人口の約1割、生産年齢人口は総人口の約5割まで減少する一方で、高齢人口が約4割まで上昇する見込みです。

生産年齢人口の減少は、経済活動や地域コミュニティ活動の縮小につながり、生活サービスの提供が困難になるおそれがあるとともに、高齢化の進行は、介護・医療分野の負担の増加や交通弱者の増加など、様々な分野に影響が及ぶと考えられ、持続可能な都市構造の形成が求められています。

2) 頻発・激甚化する自然災害

近年、ゲリラ豪雨による水害など、自然災害が頻発・激甚化しており、平成22年以降は、それまでの1.5倍の土砂災害が発生しています。

また、東日本大震災から10年以上が経過しましたが、南海トラフ地震、首都直下地震の発生確率は30年以内に70%とも言われていることから、防災・減災、国土強靱化のための施策の強化・拡充など、人々の命と生活を確実に守るための対策がより一層求められています。



平成27年9月関東・東北豪雨
(鬼怒川決壊)

3) 新しい生活様式の広がり

令和2年に発生した新型コロナウイルス感染症の流行は、社会・経済に甚大な被害を及ぼすとともに、人々の生活様式や働き方を見直す契機となりました。

様々な感染症対策が行われる中、社会サービスのデジタル化や多様な働き方・ライフスタイルが実現しており、新しい生活様式のニーズを都市づくりに反映することが重要になっています。



4) ICT、AIなどの技術革新

近年の情報技術の発展とともに、社会のデジタル化が次々と実現し、多種多様な技術が次々と社会実装化され、市民生活に急速に浸透しています。

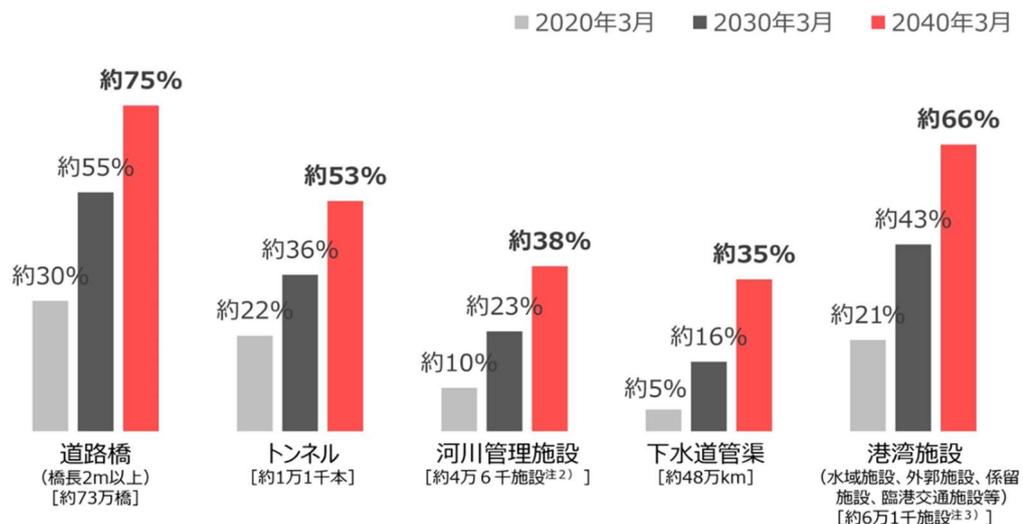
新型コロナウイルス感染症の流行を契機として、MaaS、行政手続等のオンライン化、テレワークやウェブ会議など、多くの分野においてデジタル化が進んでいます。生産年齢人口の減少が続く中、労働生産性の向上を図るとともに、人々がより質の高い暮らしを享受できるよう、都市づくりへのICTの導入及び積極的な利活用が求められています。

5) 社会資本の老朽化

道路施設や下水道等の社会資本は、昭和40年代から50年代の急激な人口増加と都市化に伴う行政需要の増大に応じて集中的に整備され、建設後50年以上経過する施設の割合が加速度的に高くなります。

人口減少や少子高齢化などが進行する中、多くの施設が更新時期を迎えることから、計画的・効果的な更新が求められます。

■ 建設後50年以上経過する社会資本の割合^{注1)} (2020年度算出)



注1) 建設後50年以上経過する施設の割合については、建設年度不明の施設数を除いて算出。

注2) 国・堰、床止め、開門、水門、揚水機場、排水機場、樋門・樋管、陸開、管理橋、浄化施設、その他(立坑、遊水池)、ダム。独立行政法人水資源機構法に規定する特定施設を含む。

都道府県・政令市・堰(ゲート有り)、開門、水門、樋門・樋管、陸開等ゲートを有する施設及び揚水機場、排水機場、ダム。

注3) 一部事務組合、港務局を含む。

出典：社会資本の老朽化の現状（国土交通省）

第2章 現況と都市づくりの課題

1 概況

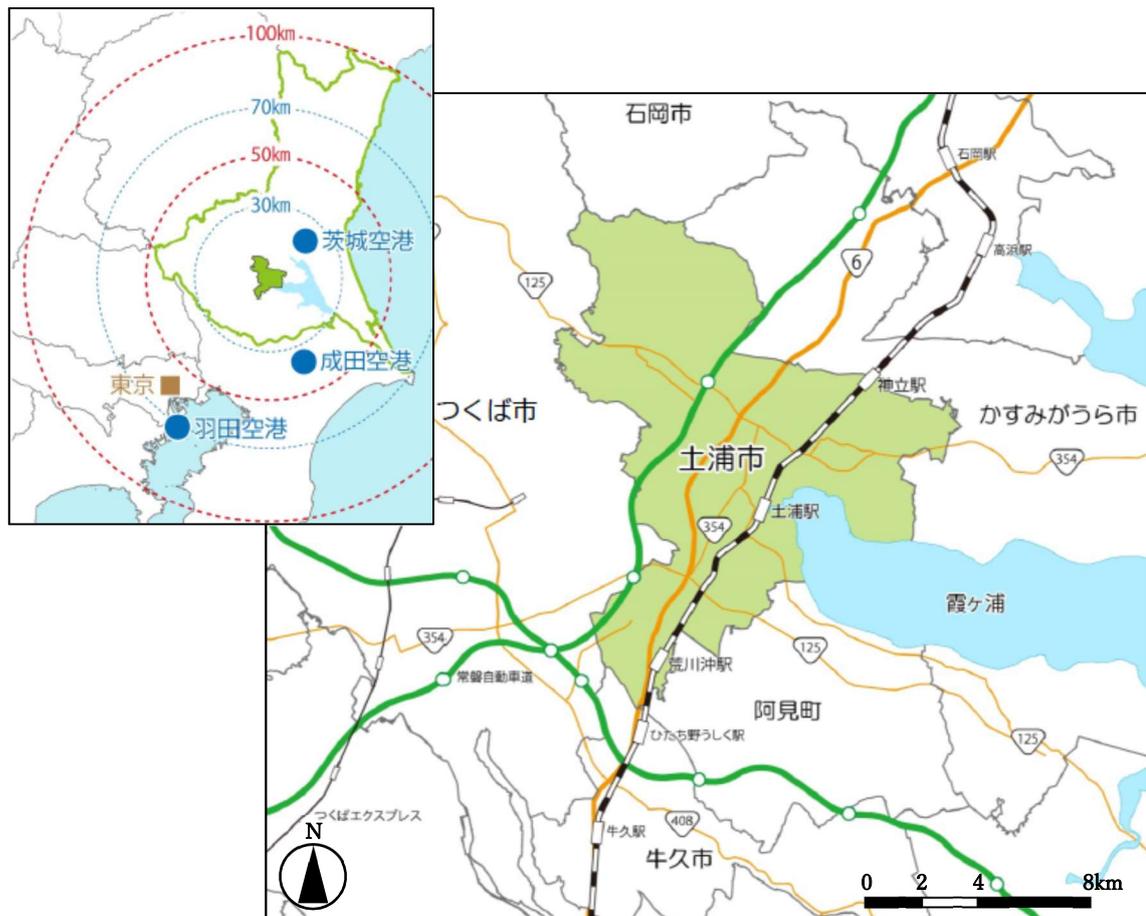
(1) 市の位置

本市は東京から60km、茨城空港から20km、成田国際空港から40kmに位置しており、石岡市、牛久市、つくば市、かすみがうら市、阿見町と隣接しています。

市域は12,289ha（うち霞ヶ浦927haを含む）で、東西約14.4km、南北約17.8kmの距離があります。

また、市南西から北東に向かって、常磐自動車道、国道6号及びJR常磐線の基幹的な交通網が並行して整備されており、市内には、常磐自動車道土浦北インターチェンジ及び桜土浦インターチェンジ並びにJR土浦駅、荒川沖駅及び神立駅が整備されています。

■ 本市位置図



(2) 市の成り立ち

1) 地形

地勢は、筑波山麓を市の北端に持ち、霞ヶ浦に向かって市北西から中心部に桜川等の河川が流れ、河川周辺に低平地が形成され、その外側に河岸段丘、台地が形成されています。市街地は、基幹的な交通網に沿って低平地、台地上に形成されています。

筑波山麓の急峻な山峰となだらかな裾野、日本第二位の面積を持つ霞ヶ浦、そしてそれらをつなぐ平野部から構成される地形は、周辺地域と合わせて、「筑波山地域ジオパーク」に指定されています。

■ 標高図



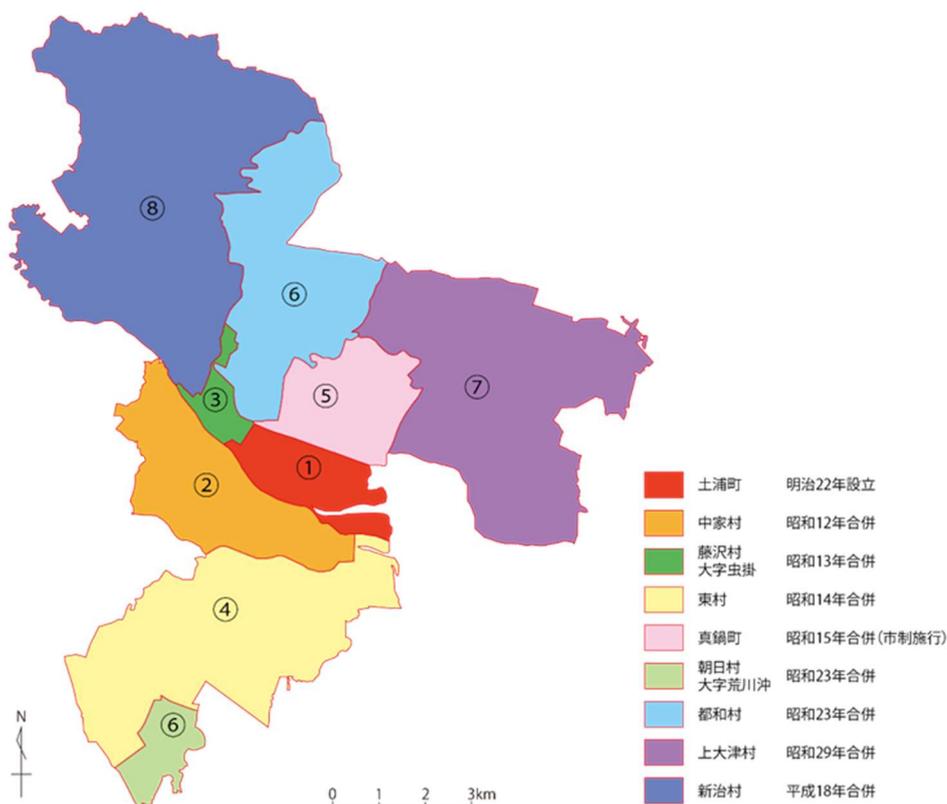
2) 沿革

本市は、明治22年(1889)の町村制施行に伴い発足した土浦町と真鍋町が昭和15年(1940)に合併、市制を施行し、発足しました。

また、第二次世界大戦後から1950年代に進められた昭和の大合併の中で、昭和23年(1948)に新治郡都和村及び稲敷郡朝日村の一部を編入し、昭和29年(1954)に新治郡上大津村を編入しました。

その後、平成の大合併の中で平成18年(2006)に新治郡新治村を編入し、現在に至ります。

	合併年月日	合併事由
①	明治22年(1889)	町村制施行に伴い、土浦町が誕生
②	昭和12年(1937)	中家村を編入
③	昭和13年(1938)	藤沢村大字虫掛を編入
④	昭和14年(1939)	東村を編入
⑤	昭和15年(1940)	土浦町と真鍋町が合併し土浦市発足
⑥	昭和23年(1948)	新治郡都和村及び稲敷郡朝日村の一部を編入
⑦	昭和29年(1954)	新治郡上大津村を編入
⑧	平成18年(2006)	新治郡新治村を編入



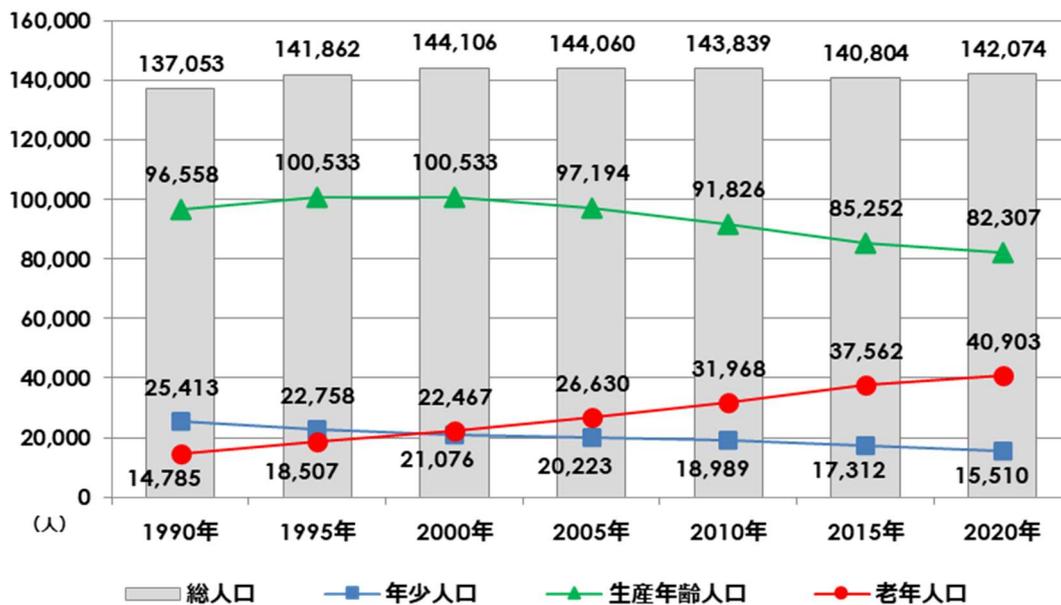
(3) 人口

1) 人口

本市の人口は、平成12年(2000)をピークに減少傾向にありましたが、おおつ野地区、仲の杜地区等の人口増加に伴い、令和2年(2020)には増加に転じており、現在14万人程度で推移しています。

また、年少人口、生産年齢人口が減少傾向にある一方で、老年人口が増加傾向にあり、全市民の約3割が高齢者となっています。

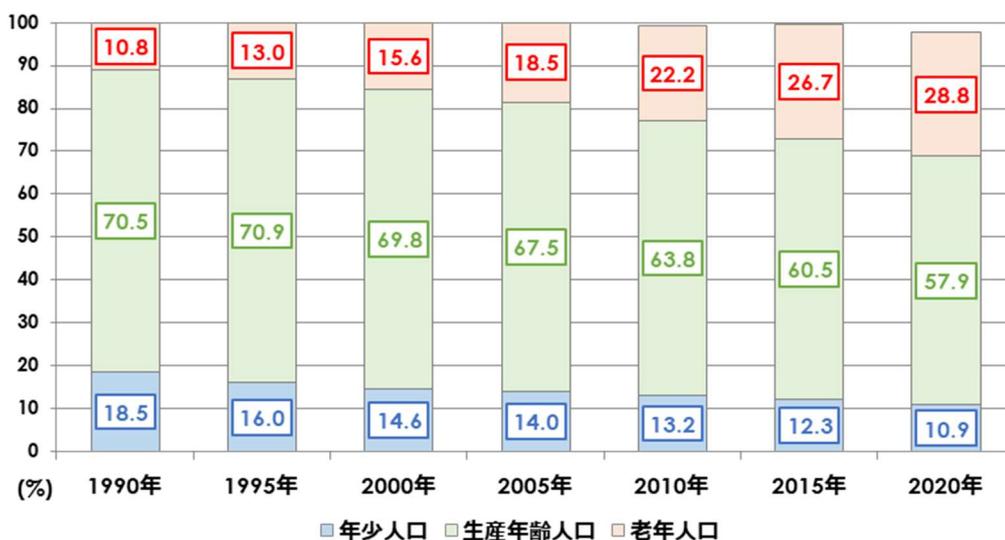
■ 人口増減



(総人口は不詳分も含む)

出典：国勢調査

■ 年齢3階級別人口割合の推移



(小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%にはならない。)

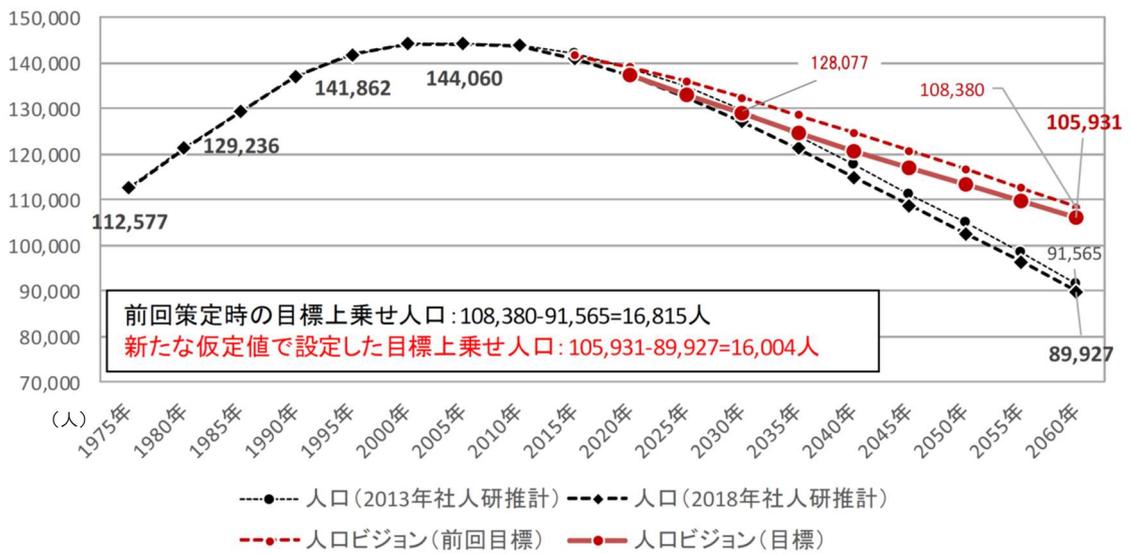
出典：国勢調査

2) 将来人口推計

国立社会保障・人口問題研究所の最新の推計（平成30年）では、本市の人口は、令和42年（2060）に89,927人になる見込みです。

また、第2期土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョンでは、令和42年（2060）の目標人口を106,000人としています。

■ 将来人口推計



出典：第2期土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（令和2年）

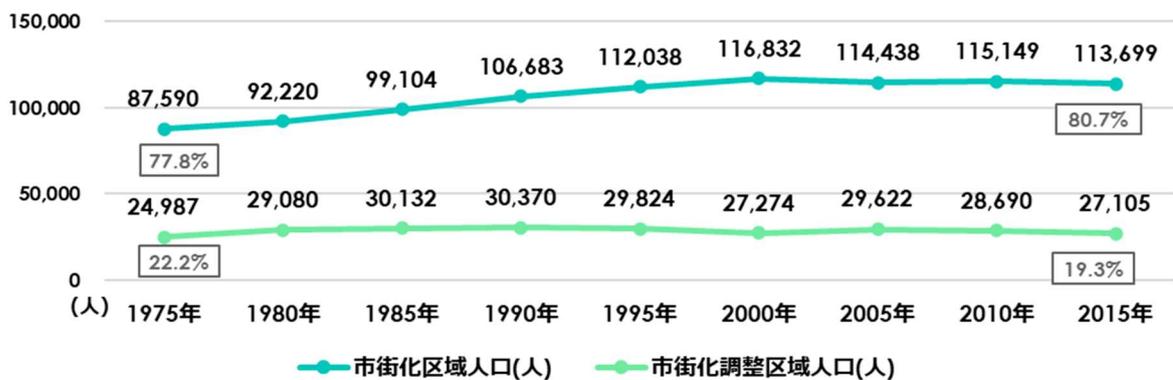
3) 区域区分別人口

市街化区域の人口は、総人口が増加している平成12年(2000)まで増加しており、ピーク時の平成12年(2000)は116,832人で総人口の81.1%を占めています。その後は総人口の減少と共に減少し、平成27年(2015)は113,699人となり、総人口の80.7%を占めています。

市街化調整区域の人口は、横ばいに推移していますが、ピーク時の平成2年(1990)と比較すると平成27年(2015)は27,105人となり約1割減少しています。

市の市街化区域の人口は概ね80%前後で推移しており、極端な市街地拡散などの現象はみられません。

■ 区域区分別人口の推移



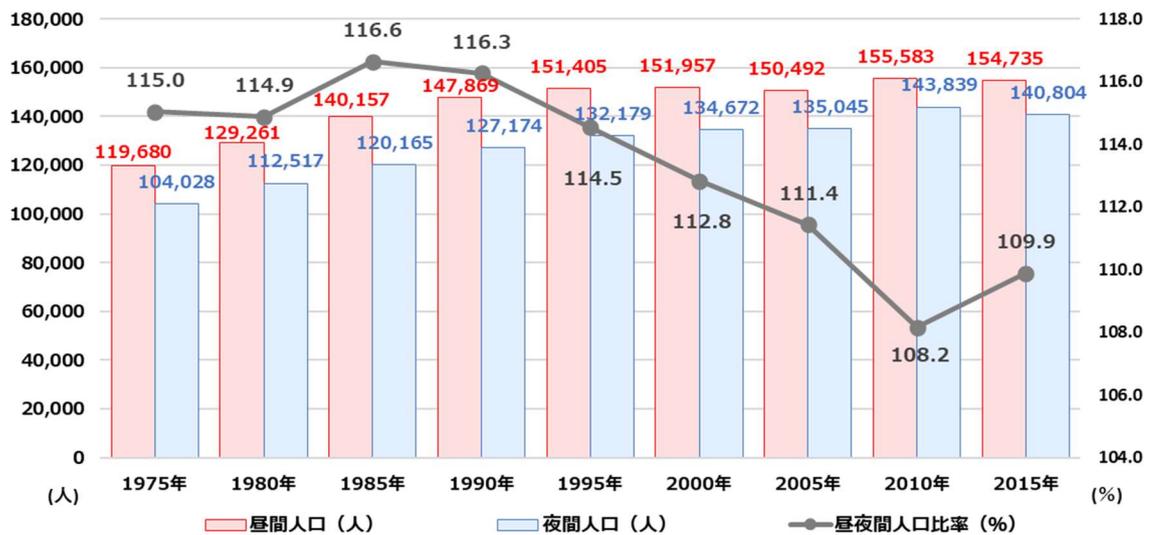
出典：都市計画基礎調査

4) 昼夜間人口

本市は、通勤や通学によって昼間に流入する人口が多いことから、昼夜間人口比率は昭和50年（1975）以降一貫して100%を超えています。

また、隣接5市町の直近の昼夜間人口比率については、つくば市が107.6%、牛久市が84.9%、石岡市が91.6%、かすみがうら市が85.5%、阿見町が93.3%であり、これに対して、本市は109.9%と高い比率を示していることから、本市が周辺地域との関係において拠点性を担っていると考えます。

■ 昼夜間人口



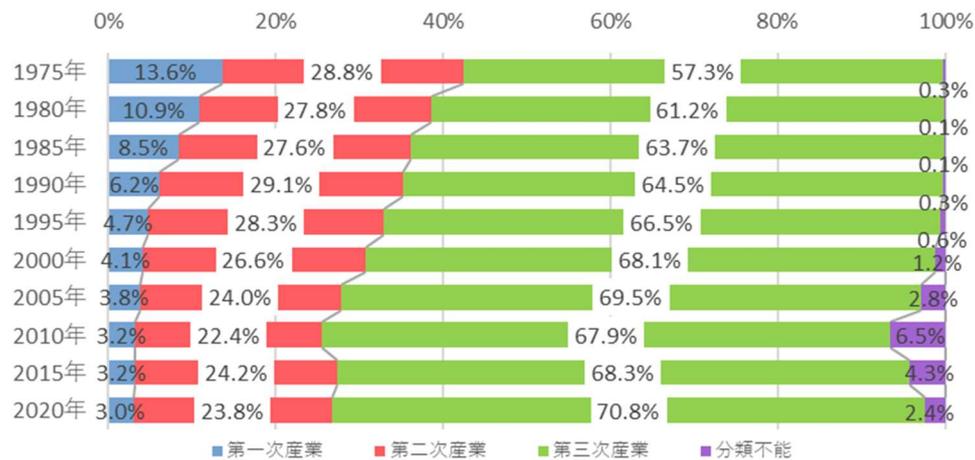
出典：国勢調査

(4) 産業構造

1) 産業構造

本市の産業構造は、第三次産業が全体の約7割を占めており、次いで第二次産業が約2割、第一次産業が1割未満などとなっており、第三次産業への集中が顕著です。

■ 産業（3区分）別就業人口の割合の推移



出典：国勢調査

2) 農業

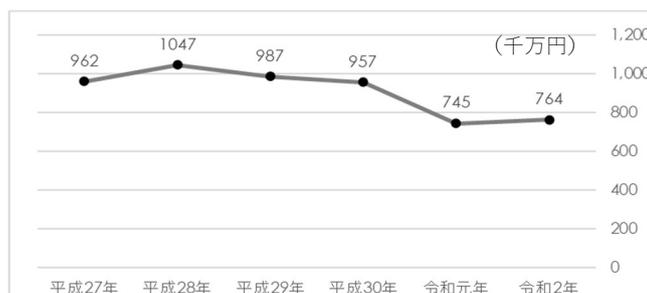
本市の農業は、平成22年から令和2年までの期間で、経営体数は約4割、農家人口は約5割、経営耕地面積は約2割減少しています。農業産出額は平成28年以降、減少傾向にあり、約3割減少しています。

■ 農家数・経営耕地面積等の推移

	総経営体数 (経営体)	農家人口 (人)	経営耕地面積 (ha)
平成22年	1,451	6,086	2,435
平成27年	1,195	4,511	2,336
令和2年	928	3,262	1,964

出典：農林業センサス

■ 農業産出額の推計



出典：政府統計総合窓口 (e-Stat)

3) 工業

本市の工業は、平成19年から令和2年までの期間で、従業者数は横ばい、製造品出荷額等及び事業所数は約3割減少しています。一方、1事業所当たりの従業者数及び製造品出荷額等は増加傾向にあります。

また、工業施設は、市内の工業団地が平成27年に全て埋まるとともに、平成27年から令和元年までの期間に、68箇所の施設が主に市北部に新設されています。

■ 従業者数・製造品出荷額等の推移

	従業者数 (人)	製造品出荷額 等(千万円)	事業所数 (所)	1事業所当たり	
				従業者 (人)	製造品出荷額 等(千万円)
平成14年	10,109	46,280	167	61	277.1
平成19年	13,152	83,090	182	72	456.5
平成24年	14,839	68,543	173	86	396.2
平成30年	13,798	65,332	150	92	435.5
令和元年	13,995	62,986	143	98	440.5
令和2年	13,601	62,502	139	98	449.7

出典：経済センサス - 活動調査（従業者4人以上の事業所の数値）

4) 商業

本市の商業は、平成11年から令和3年までの期間で、従業者数は約3割、年間販売額は約3割、店舗数は約4割減少しています。一方、1店舗当たりの従業者及び年間商品販売額は増加傾向にあります。

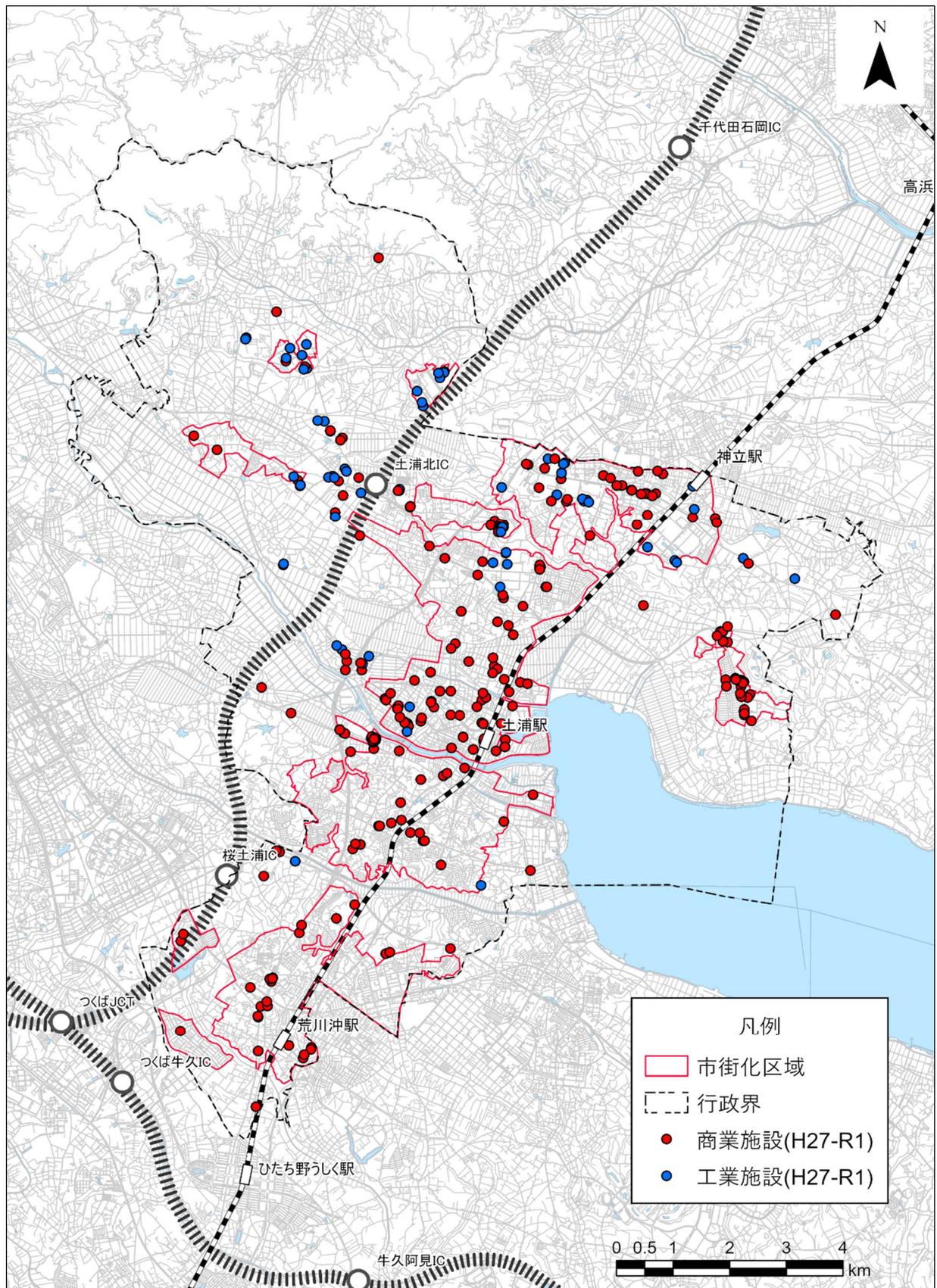
また、商業施設は、平成27年から令和元年までの期間で229箇所の施設が主に市街化区域に新設されています。

■ 従業者数・年間商品販売額等の推移

	従業者数 (人)	年間商品販売 額(百万円)	店舗数	1店舗当たり	
				従業者	年間商品販売 額(百万円)
平成11年	17,743	695,505	2,244	7.9	310
平成14年	16,132	546,339	2,022	8.0	270
平成19年	13,862	574,273	1,802	7.7	319
平成24年	10,958	401,336	1,378	8.0	291
平成26年	10,900	466,083	1,369	8.0	340
平成28年	11,932	487,822	1,406	8.5	347
令和3年	11,595	508,729	1,257	9.2	405

出典：経済センサス - 活動調査、商業統計調査

■ 産業施設新設状況 (H27~R1)



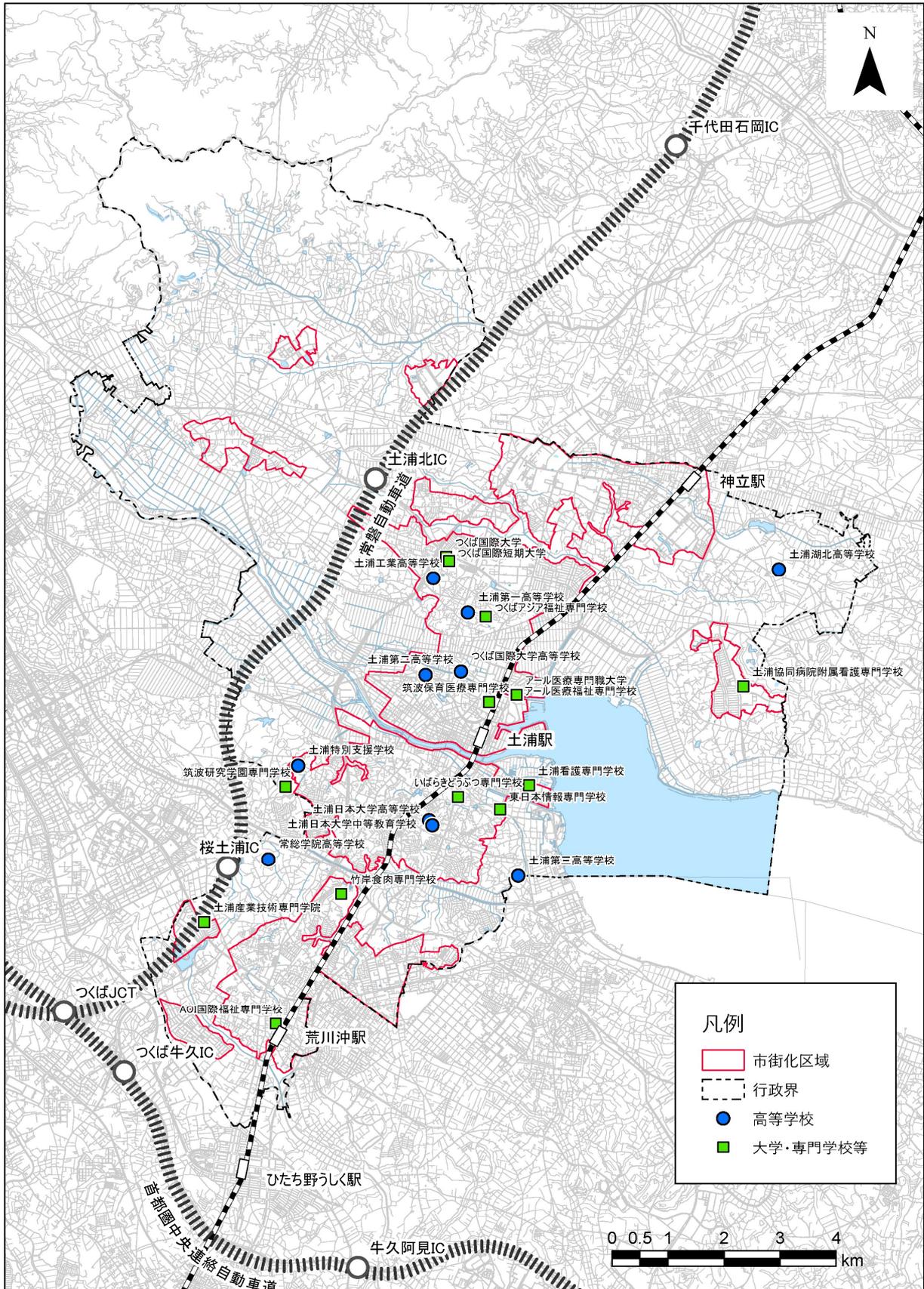
(5) 教育施設（高等学校・専門学校・大学）

本市内には、高等学校が10校、専門学校が11校、短期大学が1校、大学が2校立地しています。

■ 教育施設一覧（高等学校・専門学校・大学）

No	分類	施設名称	所在地
1	高等学校	土浦第一高等学校	土浦市真鍋四丁目 4-2
2	高等学校	土浦第二高等学校	土浦市立田町 9-6
3	高等学校	土浦第三高等学校	土浦市大岩田町 1599
4	高等学校	土浦湖北高等学校	土浦市菅谷町 1525-1
5	高等学校	土浦工業高等学校	土浦市真鍋六丁目 11-20
6	高等学校	土浦特別支援学校	土浦市上高津 1238
7	高等学校	常総学院高等学校	土浦市中村西根 1010
8	高等学校	つくば国際大学高等学校	土浦市真鍋一丁目 3-5
9	高等学校	土浦日本大学高等学校	土浦市小松ヶ丘町 4-46
10	高等学校	土浦日本大学中等教育学校	土浦市小松ヶ丘町 4-46
11	専門学校	土浦産業技術専門学院	土浦市中村西根番外 50-179
12	専門学校	アール医療福祉専門学校	土浦市湖北二丁目 10-35
13	専門学校	竹岸食肉専門学校	土浦市中 710-2
14	専門学校	筑波研究学園専門学校	土浦市上高津 1601
15	専門学校	筑波保育医療専門学校	土浦市東崎町 8-5
16	専門学校	土浦看護専門学校	土浦市滝田一丁目 7-3
17	専門学校	土浦協同病院付属看護専門学校	土浦市おおつ野二丁目 2-10
18	専門学校	AOI 国際福祉専門学校	土浦市荒川沖西一丁目 1-21
19	専門学校	つくばアジア福祉専門学院	土浦市東真鍋町 20-16
20	専門学校	東日本情報専門学校	土浦市小松一丁目 21-1
21	専門学校	いばらきどうぶつ専門学校	土浦市小松三丁目 3-8
22	短期大学	つくば国際短期大学	土浦市真鍋六丁目 7-10
23	大学	つくば国際大学	土浦市真鍋六丁目 20-1
24	大学	アール医療専門職大学	土浦市湖北二丁目 10-35

■ 教育施設位置図（高等学校・専門学校・大学）



(6) 土地利用

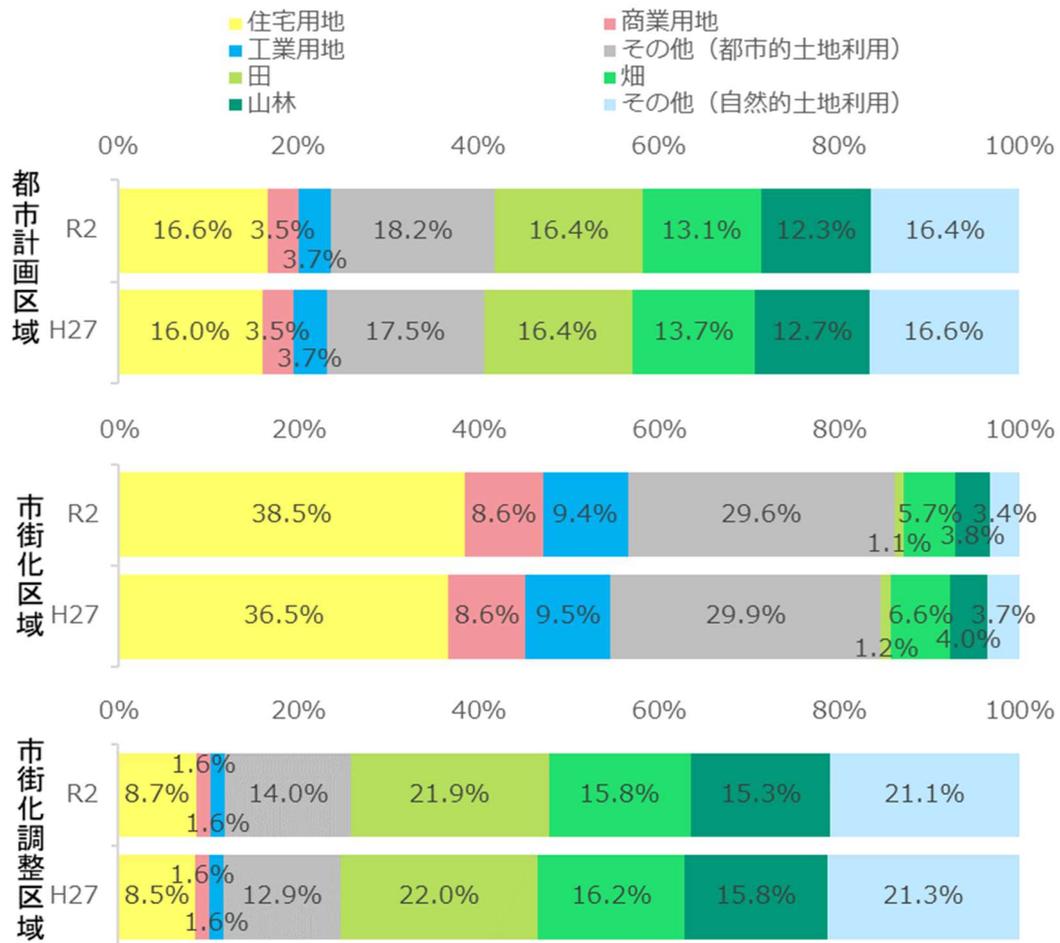
1) 土地利用の動向

市域 12,289ha のうち都市的土地利用は 5,143ha で市域の 41.9%を、自然的土地利用は 7,146ha で市域の 58.1%を占めており、都市的土地利用は平成 27 年から令和 2 年までの期間で 1.3 ポイント増加しています。

また、市街化区域 3,294ha のうち都市的土地利用は 2,836ha で、市街化区域の 86.1%を占めており、市街化調整区域 8,995ha のうち自然的土地利用は 6,671ha で、市街化調整区域の 74.2%を占めています。

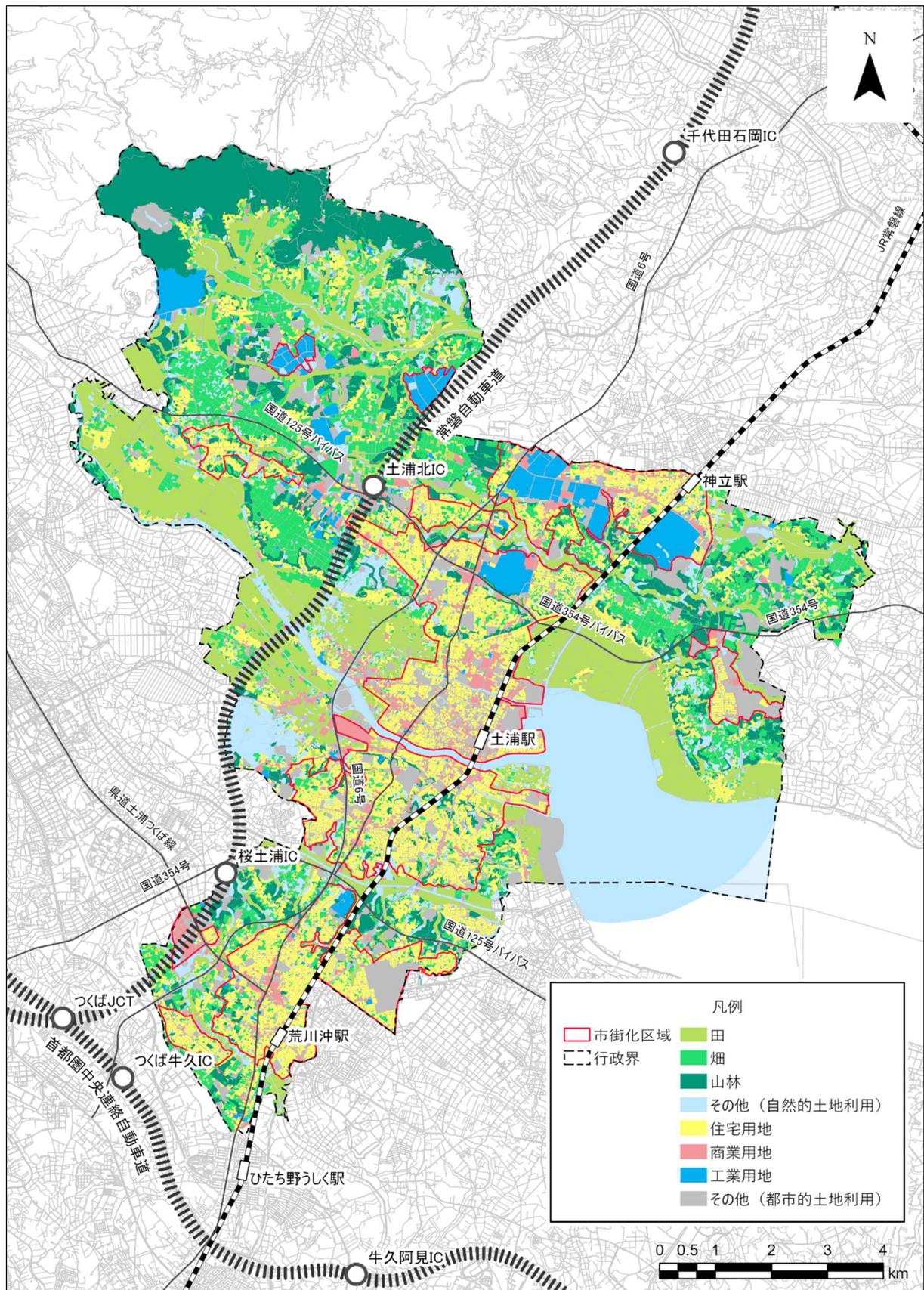
本市の土地利用は、土浦駅・荒川沖駅・神立駅を中心とした市街地に住宅用地、商業用地が広がるとともに、国道 354 号や県道土浦つくば線沿道などにロードサイド型の商業用地が広がります。また、工業用地は主に神立駅周辺や土浦北インターチェンジ周辺の市北部に集積しています。

■ 土地利用面積の割合



出典：都市計画基礎調査

■ 土地利用の状況



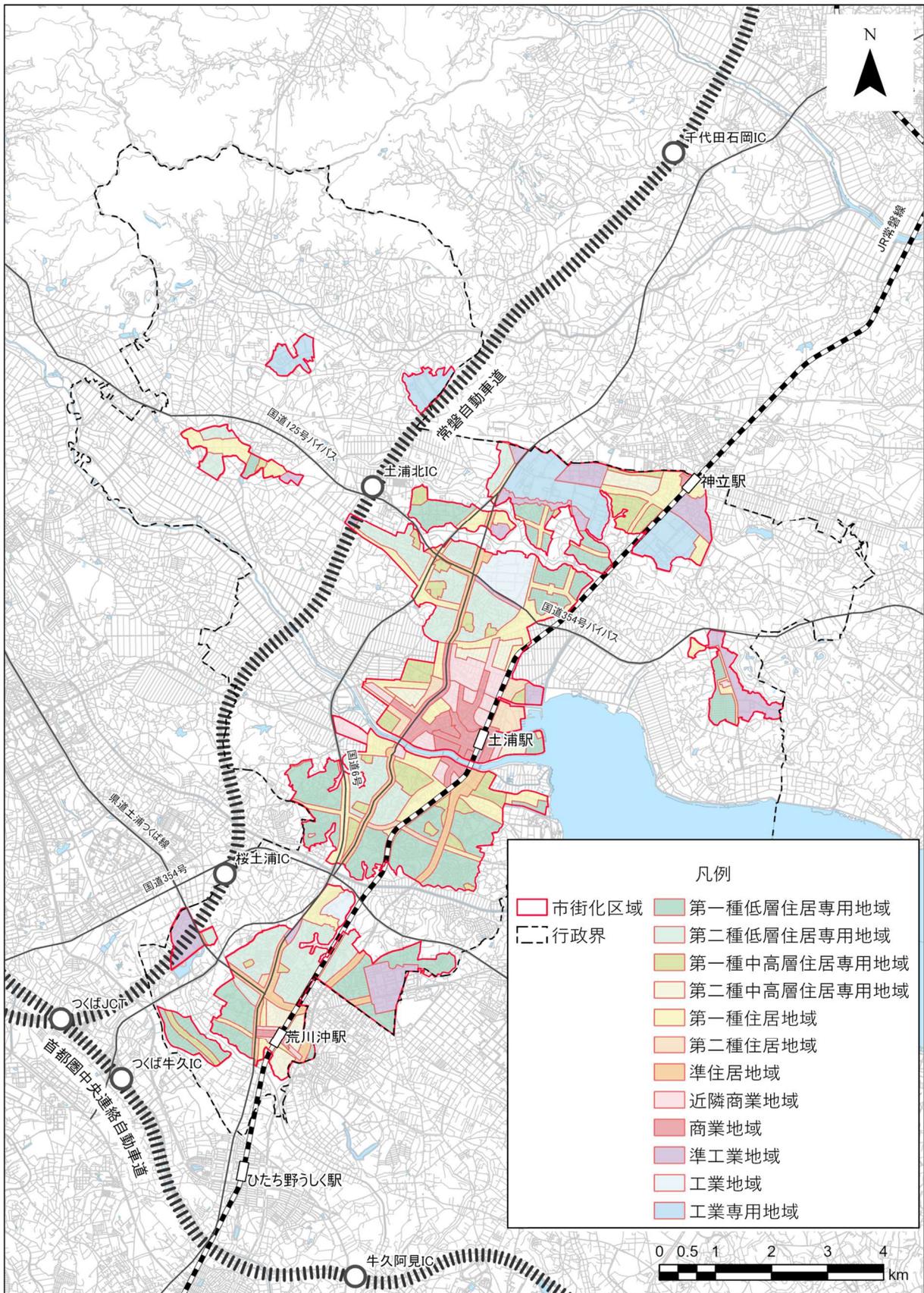
2) 用途地域

市の用途地域の指定は住居系が 2,342ha (71.1%)、商業系が 292ha (8.9%)、工業系が 660ha (20.0%) となっています。

■ 用途地域の指定状況

	用途地域	面積 (ha)	割合 (%)
住居系	第一種低層住居専用地域	722	21.9%
	第二種低層住居専用地域	549	16.7%
	第一種中高層住居専用地域	174	5.3%
	第二種中高層住居専用地域	131	4.0%
	第一種住居地域	500	15.2%
	第二種住居地域	78	2.3%
	準住居地域	188	5.7%
	小計	2,342	71.1%
商業系	近隣商業地域	141	4.3%
	商業地域	151	4.6%
	小計	292	8.9%
工業系	準工業地域	294	8.9%
	工業地域	90	2.7%
	工業専用地域	276	8.4%
	小計	660	20.0%
	合計	3,294	100.0%

■ 用途地域図



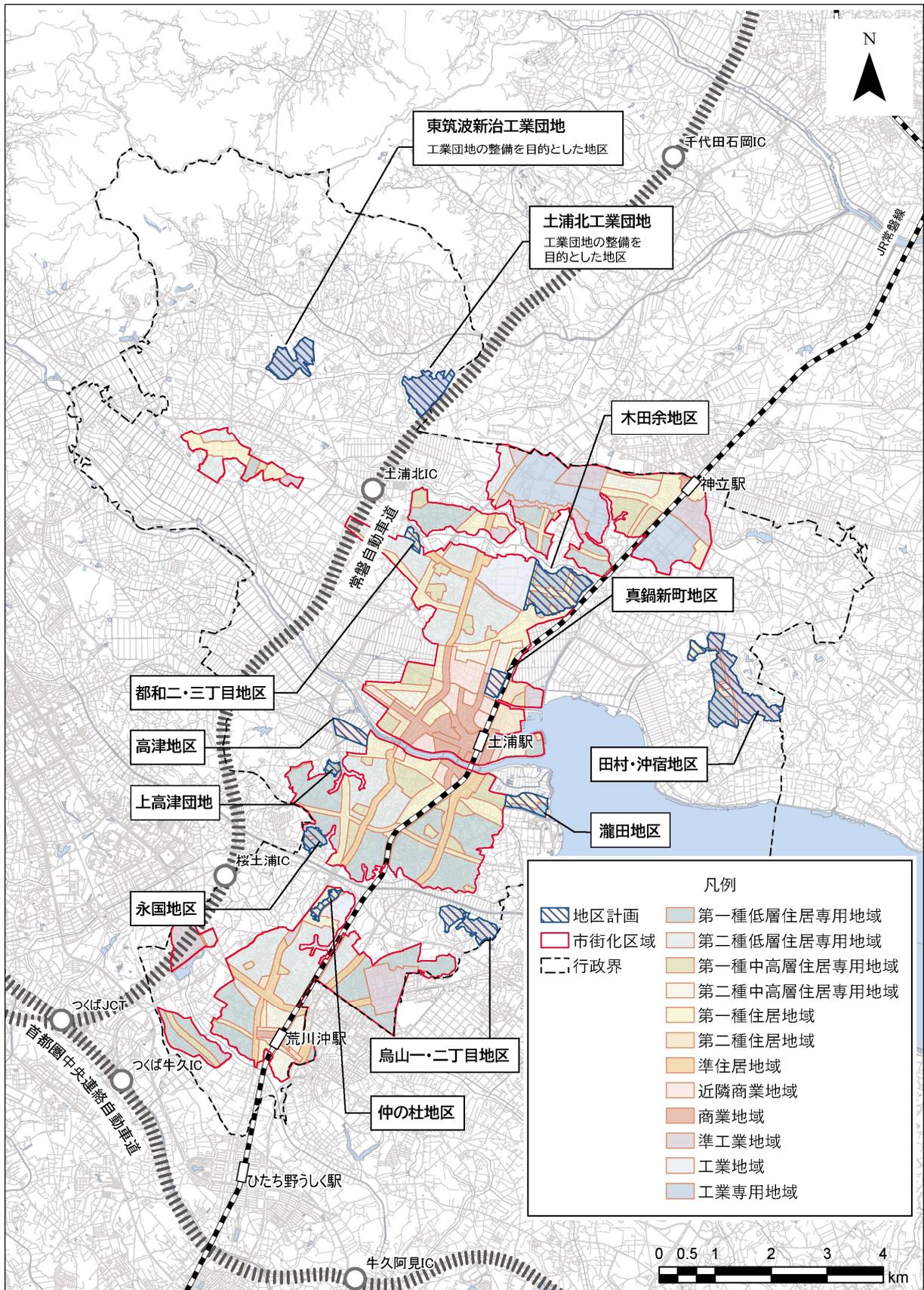
3) 地区計画

地区計画は市内 12 箇所（計 359.5ha）で策定しており、多くは土地区画整理事業等の面的整備に伴って策定しました。

■ 地区計画の策定状況

地区名称	面積(ha)	都市計画 決定年月日	備考
木田余地区	70.8	H2.4.26	土地区画整理事業
永国地区	12.1	H4.8.10	茨城県住宅供給公社 による開発事業
田村・沖宿地区	99.5	H6.1.17	土地区画整理事業
土浦北工業団地	41.7	H6.10.25	工業団地造成事業
瀧田地区	20.6	H10.10.14	土地区画整理事業
烏山一・二丁目地区	31.0	H16.2.13	茨城県住宅供給公社 による開発事業
真鍋新町地区	13.7	H17.3.25	
上高津団地	5.0	H22.9.27	茨城県住宅供給公社 による開発事業
東筑波新治工業団地	35.3	H23.8.22	茨城県開発公社による 開発事業
高津地区	16.0	H23.8.22	
都和二・三丁目地区	5.8	H28.5.16	
仲の杜地区	8.0	H30.4.1	
合計	359.5		

■ 地区計画の状況



(7) 都市づくりの成果

土浦市都市計画マスタープランを策定した平成25年度以降の都市づくりの成果について以下のとおり整理します。

1) 駅周辺の環境について

- ・土浦駅前に市庁舎、図書館、市民ギャラリーとともに、大屋根広場、ペDESTリアンデッキを整備し、駅周辺に公共施設を集約しました。
- ・土浦駅西口広場を整備し、公共交通の利用に供しました。
- ・県、JRと連携し、土浦駅ビルにサイクリング拠点「りんりんスクエア土浦」を整備しました。
- ・神立駅の橋上化整備、自由通路の整備、神立駅西口の土地区画整理事業を実施しました。
- ・川口二丁目地内にサイクリング拠点「りんりんポート土浦」を整備しました。



アルカス土浦
(図書館・市民ギャラリー)



神立駅(西口)

2) 交通ネットワークについて

- ・国道6号土浦バイパス、国道354号バイパスが全線4車線化され、市内の交通アクセスが大幅に改善されました。
- ・都市計画道路等については、神立停車場線、木田余神立線、川口田中線、土浦駅北通り線、常名虫掛線(一部暫定)、真鍋神林線延伸道路、田村沖宿線延伸道路を整備するとともに、荒川沖木田余線の整備を進めており、道路ネットワークの整備が進んでいます。
- ・つくば霞ヶ浦りんりんロードが開通し、市では県、周辺市町村と連携して路面標示やレンタサイクルの整備を行いました。
- ・上野東京ラインが開業し、東京・品川方面へのアクセスが改善されました。



国道6号土浦バイパス



つくば霞ヶ浦りんりんロード

3) 自然・歴史・スポーツ・文化・教育環境について

- ・かわまちづくり計画を策定し、桜川沿いに遊歩道、ベンチ、距離標を整備しました。
- ・歴史の小径として土浦小学校東側の道路を修景整備しました。
- ・地震で被災した県指定文化財である矢口家住宅の復旧を支援しました。
- ・土浦小学校校舎、屋内運動場を周囲の歴史的景観に調和したデザインで改修しました。
- ・川口運動公園の野球場施設、新治運動公園の野球場施設・多目的グラウンドを整備するとともに、水郷プールを再整備しました。
- ・市民会館の耐震化工事と大規模改造工事を行いました。
- ・新治地区の3小学校を統合するとともに、新治地区小中一貫教育学校を整備しました。



土浦小学校



水郷プール

4) 身近な暮らしの環境について

- ・市民の医療体制を確保するため、土浦協同病院の移転を支援しました。
- ・市民の安全と安心を確保するため、消防本部庁舎を新たに整備しました。
- ・市内の橋梁の耐震化・長寿命化を推進しました。
- ・日常生活の利便性向上及び地域環境改善のため、市道の改良工事を推進しました。
- ・市民の快適な暮らしを確保するため、上下水道を計画的に更新しました。
- ・住民提案制度により、仲の杜地区地区計画を決定し、良好な居住環境を形成しました。



消防本部庁舎



仲の杜地区 地区計画

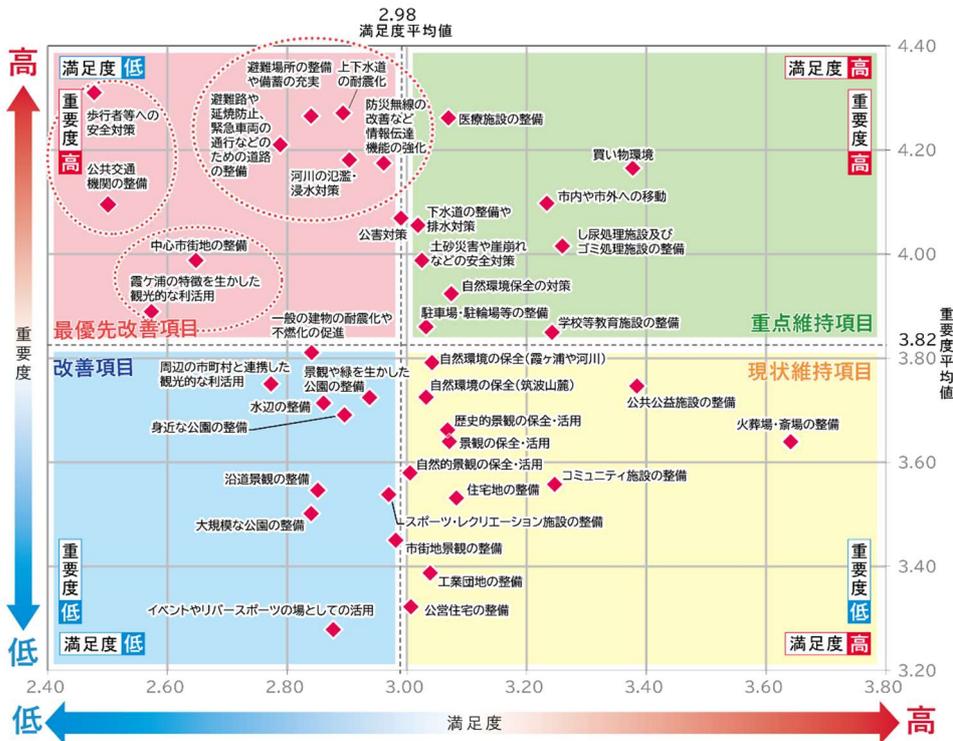
2 市民意向等（令和4年 土浦市まちづくり市民・事業者アンケート結果）

まちづくり市民・事業者アンケートの結果は以下のとおりです。

（1）市全体の都市整備に関する満足度・重要度

- ・重要度が高く、満足度が低い項目（最優先改善項目）は、以下になります。
- ・「歩行者等への安全対策」、「公共交通機関の整備」
→ 安全で暮らしやすいまちづくりへの取組が求められています。
- ・「霞ヶ浦の特徴を生かした観光的な利活用」、「中心市街地の整備」
→ 地域資源や立地優位性などを生かしたまちの強みを高める取組が求められています。
- ・「避難場所の整備や備蓄の充実」、「上下水道の耐震化」、「避難路や延焼防止、緊急車両の通行などのための道路の整備」、「河川の氾濫・浸水対策」、「防災無線の改善など情報伝達機能の強化」
→ 総合的な災害対策への取組が求められています。

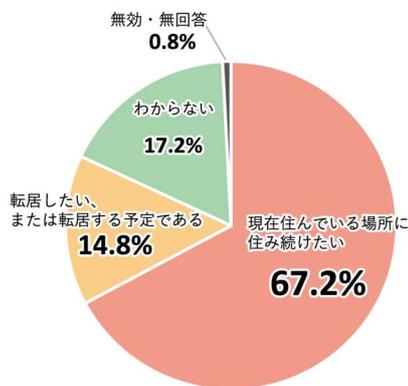
■ 市全体の都市整備に関する満足度・重要度



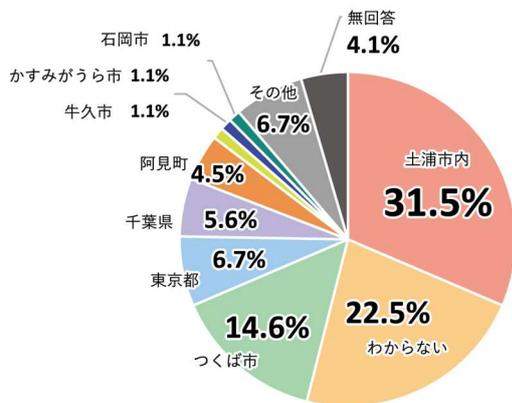
※ まちづくり市民アンケートにおける「満足度」及び「重要度」について「満足=5」、「やや満足=4」、「ふつう=3」、「やや不満=2」、「不満=1」に変換して作成（重要度も同様に作成）。

(2) 今後の居留意向（今後10年間のあなたのお住まい）

・「現在住んでいる場所に住み続けたい」が67.2%（405人）で、「転居したい、または転居する予定である」が14.8%（89人）となっています。（N=603）



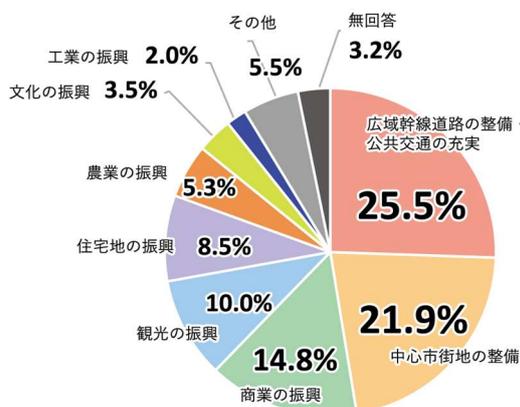
年齢別の回答では、「現在住んでいる場所に住み続けたい」が70歳以上で81.2%、60歳代で75.2%、40歳代で71.4%などとなっています。
「転居したいまたは転居する予定」では、10・20歳代で40.0%、30歳代で24.7%などとなっています。



「転居したい、または転居する予定である」と回答した方の想定している転居先については、土浦市内が31.5%、つくば市が14.6%、東京都が6.7%などとなっており、土浦市内は30～50歳代に多く、つくば市は60歳以上に多い傾向にあります。

(3) 土浦市のまちづくりで最も力を入れてほしい施策

・「広域幹線道路の整備・公共交通の充実」が25.5%と最も高く、次いで「中心市街地の整備」が21.9%、「商業の振興」が14.8%などとなっています。（N=603）

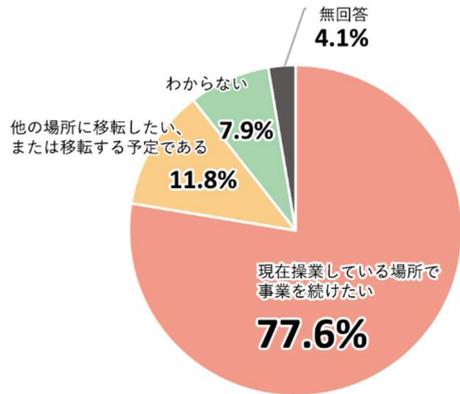


前回結果との比較では、「中心市街地の整備」が12.6ポイント減少している一方で、「広域幹線道路の整備・公共交通の充実」が9.7ポイント増加しています。

年齢別の回答では、10・20歳代では「観光の振興」、30歳代では「中心市街地の整備」や「住宅地の整備」、40歳代では「商業の振興」、50歳代では「広域幹線道路の整備・公共交通の充実」などが高くなっています。

(4) 市内事業者 今後10年間の操業場所について

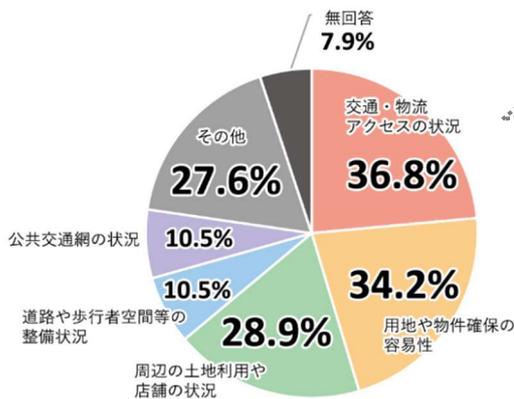
・「現在操業している場所で事業を続けたい」が77.6%(59社)、「他の場所に移転したい、または移転する予定である」が11.8%(9社)となっており、そのうち、44.4%(4社)が市内での移転を想定しています。(N=76)



・移転の理由としては、「操業環境として、敷地が手狭になってきたため(46.7%)」や「交通・物流アクセスを向上させるため、さらに都合の良い地域に移転したい(20.0%)」などとなっています。

(5) 市内事業者 進出にあたり重視したこと

・「交通・物流アクセスの状況(36.8%)」が最も多く、次いで「用地や物件確保の容易性(34.2%)」、「周辺の土地利用や店舗の状況(28.9%)」となっています。(N=119)



前回結果との比較では、「周辺の土地利用の状況や店舗の状況」が21.1ポイント、「用地や物件確保の容易性」が13.4ポイントと大きく増加しています。

3 都市づくりの課題の整理

本市の現況や都市づくりの成果、市民・事業者アンケート等から都市づくりの課題を整理しました。

区分	基本的指標 ★：都市づくりの成果 ●：現況整理	市民・事業者意向 ★：本市の強み ●：本市の弱み、望むこと	都市づくりの課題	分類
人口	●人口増加（R2） ●少子高齢化の進展 ●昼夜間人口比率が周辺自治体よりも高い	●ファミリー層や若年層の移住・定住 ●子育てに力点を置いた人口を増やすための施策	・若い世代の移住・定住の促進 ・都市の集約化、デジタル化の推進	人口減少
駅周辺 中心市街地	★市庁舎、図書館、市民ギャラリー、大屋根広場、ペDESTリアンデッキの整備 ★土浦駅西口広場の整備 ★神立駅の橋上化整備、自由通路の整備、神立駅西口地区土地整理事業 ★りんりんスクエア土浦の整備 ★バリアフリー化の推進 ●分譲マンションの建設（R元～R4、3棟）	★図書館がきれい ●駅周辺がシャッター街、暗い ●モール505が寂しい ●「中心市街地の整備」の満足度が低い ●力を入れてほしい施策として「中心市街地の整備」の回答が多い	・中心市街地の活性化 ・駅周辺の空洞化対策	地域活力
土地利用	★仲の杜地区地区計画の決定 ●住宅用地の増加、畑・山林の減少 ●建築確認申請数（R4、711件）	★生活環境と自然環境の調和 ★生活環境が充実している ●インターチェンジ近隣への物流倉庫などの整備	・都市の集約化の推進 ・インターチェンジ周辺地区の適切な土地利用の誘導	人口減少 地域活力
幹線道路 （国道、県道、都市計画道路）	★国道6号土浦バイパス、国道354号バイパスの全線4車線化 ★都市計画道路神立停車場線、木田余神立線、川口田中線、土浦駅北通り線、常名虫掛線（一部暫定）、真鍋神林線延伸道路、田村沖宿線延伸道路の整備	★「市内や市外への移動」の満足度が高い ●「歩行者、児童、自転車などへの安全対策」の満足度が低い ●力を入れてほしい施策として「広域幹線道路の整備」の回答が多い	・道路ネットワークの整備のさらなる推進 ・徒歩や自転車でも安全に利用できる道路整備の推進	地域活力 都市施設
生活道路 （その他市道）	★市道新設改良工事の推進	★「市内や市外への移動」の満足度が高い ●交通量が多く、通学時に危険を感じる ●歩道が狭く、道路が凸凹している箇所がある ●「歩行者、児童、自転車などへの安全対策」の満足度が低い	・徒歩や自転車でも安全に利用できる道路整備の推進	都市施設

※ 基本的指標は、土浦市都市計画マスタープランを策定した平成25年度以降の都市づくりの成果及び現況をまとめたものです。市民・事業者意向はアンケート結果及びグループインタビュー結果をまとめたものです。

区分	基本的指標 ★：都市づくりの成果 ●：現況整理	市民・事業者意向 ★：本市の強み ●：本市の弱み、望むこと	都市づくり の課題	分類
公共交通	★上野東京ラインの開業 ★千代田神立ライン、つちまるバスの運行 ●新型コロナウイルス感染症拡大に伴う利用者の減少	★首都圏のアクセスが良い ●つくばエクスプレスの延伸に期待している ●バスの本数が少ない ●バスの遅延が顕著 ●「公共交通機関の整備」の満足度が低い ●力を入れてほしい施策として「公共交通の充実」の回答が多い	・つくばエクスプレスの延伸 ・公共交通不便地域の解消 ・都市づくりへのICTの導入（MaaS等）	地域 活力
公園緑地	★川口運動公園、新治運動公園の施設整備 ★水郷プールの再整備 ★公園施設の計画的な更新	★亀城公園の桜のライトアップが良い ★運動公園やテニスコート、プール等の施設が充実している ●子育て世代が遊べる場所の整備	・施設の計画的な更新の継続 ・地域ニーズに合った公園施設の整備	都市 施設
上下水道	★上下水道の計画的な更新	★「下水道の整備・排水対策」の満足度が高い	・施設の計画的な更新の継続	都市 施設
自然 歴史 文化	★矢口家住宅の復旧 ★土浦城霞門の改修 ★市民会館の耐震化、大規模改造工事 ●「霞ヶ浦の帆引網漁」の技術が国選択無形民俗文化財に選定	★豊かな自然環境と歴史文化のあるまち ●自然を生かしたまちづくり ●霞ヶ浦を生かしたまちづくり ●歴史・文化や古い街並みを生かしたまちづくり	・歴史的建造物・文化財のさらなる活用 ・つくば霞ヶ浦りんりんロードや霞ヶ浦などの地域資源のさらなる活用	地域 資源
スポーツ 教育	★新治地区小中一貫教育学校の整備 ★川口運動公園・新治運動公園の施設整備 ★水郷プールの再整備 ●高等学校数（10校）、専門学校数（11校）は県内2位 ●公共施設の老朽化・利用者の減少	★「学校等教育施設の整備」の満足度が高い ★学生が多く、通学時は学生で賑わっている	・公共施設の計画的な更新、再配置	都市 施設
景観	★土浦小学校校舎、屋内運動場の周囲の景観に調和した改修 ●景観を阻害する恐れのある施設の増加	★蓮田の景観・霞ヶ浦の景観 ★歴史を感じる景観、風情がある ●歴史・文化や古い街並みを生かしたまちづくり	・景観を阻害する恐れのある施設への対応 ・歴史的街並みの保全の推進	地域 資源
農業	●経営体数、農家人口、経営耕地面積が減少	★レンコン生産量日本一、美味しいものがある ●土浦の食を集めたイベントの開催	・良好な営農環境の実現 ・後継者の確保	地域 活力
工業	●工業団地が埋まっている ●製造品出荷額、事業所数が減少	★事業継続にあたって「事業を営む上で特に問題は感じていない」の回答が5割 ●インターチェンジ近隣への物流倉庫などの整備	・企業誘致の推進 ・新たな産業系土地利用の促進	地域 活力

※ 基本的指標は、土浦市都市計画マスタープランを策定した平成25年度以降の都市づくりの成果及び現況をまとめたものです。市民・事業者意向はアンケート結果及びグループインタビュー結果をまとめたものです。

区分	基本的指標 ★：都市づくりの成果 ●：現況整理	市民・事業者意向 ★：本市の強み ●：本市の弱み、望むこと	都市づくりの課題	分類
商業	●従業者数、年間販売額、店舗数が減少	★「買い物環境」の満足度が高い ●学生が遊ぶ場所が少ない、イオンモールしかない ●若者が遊べる場所、過ごせる場所がほしい ●力を入れてほしい施策として「商業の振興」の回答が多い	・企業誘致の推進 ・中心市街地の活性化 ・若者が過ごせる場所の充実	地域活力
観光	★つくば霞ヶ浦りんりんロードの開通 ★りんりんスクエア土浦の整備 ★りんりんポート土浦の整備 ●新型コロナウイルス感染症拡大に伴うイベントの中止	★土浦全国花火競技大会が魅力 ★サイクリング環境が充実 ★アウトドアレジャー関係の施設が充実 ●観光・イベント情報のPRが不足している ●「霞ヶ浦の特徴を生かした観光的な利活用」の満足度が低い	・つくば霞ヶ浦りんりんロードや霞ヶ浦などの地域資源のさらなる活用 ・戦略的な情報発信	地域資源
保健医療	★土浦協同病院の移転支援 ●新型コロナウイルス感染症の拡大	★生活に必要な病院等の施設が十分揃っている ★「医療施設の整備」の満足度が高い	・新しい生活様式への対応、デジタル化の推進	人口減少
子ども	★土浦市立認定こども園土浦幼稚園 開園 ●待機児童0人（R5.4） ●民間保育園5園 開園（H29～R3） ●民間幼稚園型認定こども園3園 開園（H29～R5）	●子育てに力点を置いた人口を増やすための施策 ●子育て世代が遊べる場所の整備 ●「歩行者、児童、自転車などへの安全対策」の満足度が低い	・若い世代の移住・定住の促進 ・地域ニーズに合った公園施設の整備 ・徒歩や自転車でも安全に利用できる道路整備の推進	人口減少 都市施設
高齢者	★地域包括支援センターの機能強化 ●市民の3割が高齢者	●「病院、福祉施設への行きやすさ」「日常利用する店舗への行きやすさ」を重視 ●高齢者の「買い物環境」の満足度が低い ●安全な歩行空間の整備	・都市の集約化、デジタル化の推進 ・徒歩や自転車でも安全に利用できる道路整備の推進	人口減少 都市施設
防災	★消防本部庁舎の整備 ★橋梁の耐震化・長寿命化 ●激甚化する自然災害	●防災関連施策の満足度が低い	・防災・減災対策の推進	防災
公共施設	★市庁舎、図書館、市民ギャラリーの整備 ★新治地区小中一貫教育学校の整備 ★川口運動公園、新治運動公園の施設整備 ★水郷プールの再整備 ★りんりんポート土浦の整備 ★消防本部庁舎の整備 ●公共施設の老朽化・利用者の減少	★運動公園やテニスコート、プール等の施設が充実している ★「学校等教育施設の整備」の満足度が高い	・公共施設の計画的な更新、再配置	都市施設

※ 基本的指標は、土浦市都市計画マスタープランを策定した平成25年度以降の都市づくりの成果及び現況をまとめたものです。市民・事業者意向はアンケート結果及びグループインタビュー結果をまとめたものです。

4 都市づくりの課題

都市づくりの課題の整理を踏まえ、本計画の課題を以下のとおりとします。

課題1 地域資源に関する課題

本市には、霞ヶ浦や筑波山麓をはじめとする豊かな自然、茨城県南地域の交通の要衝として古くから発展してきた歴史、ナショナルサイクルルートに指定された「つくば霞ヶ浦りんりんロード」など、様々な地域資源があります。アンケートでは、これらの地域資源に対して肯定的な意見をいただいています。

一方で、「霞ヶ浦の特徴を生かした観光的な利活用」の満足度が低かったほか、「自然、歴史など、地域資源を生かした施策を行ってほしい」という意見があり、地域資源の効果的な活用が課題となっています。

課題2 防災に関する課題

平成23年に発生した東日本大震災などの地震や激甚化する豪雨災害など、全国的に自然災害が頻発している中、本市では、消防本部庁舎の整備や橋梁の耐震化・長寿命化など、都市施設の強靱化を計画的に進めています。

しかしながら、アンケートでは、「防災無線など情報伝達機能の強化」、「河川の氾濫・浸水対策」など、防災関連施策の満足度が低く、防災・減災対策のさらなる推進が課題となっています。

課題3 都市施設に関する課題

生活道路、上下水道、公園、各種公共施設などの都市施設については、新設、更新、維持管理などを計画的に実施しており、アンケートでは、「市内や市外への移動」、「下水道の整備や排水対策」、「学校等教育施設の整備」の満足度が高かったほか、「運動公園やテニスコート、プール等の施設が充実している」等の意見もありました。

一方で、高度経済成長期に整備された都市施設が更新時期を迎えるとともに、都市施設の中には利用者が減少しているものがあります。また、アンケートでは、道路について「歩行者、児童、自転車への安全対策」の満足度が低かったほか、「子育て世代が遊べる場所を整備してほしい」等の意見があり、都市施設の計画的な更新や地域のニーズに合った整備が課題となっています。

課題4 人口減少に関する課題

本市の人口は、将来、減少することが見込まれるとともに、老年人口が増加傾向にあり、令和2年時点で全市民の約3割が高齢者となっています。また、アンケートでは、「若い世代の移住・定住の促進」に関する意見が比較的多くありました。

人口減少に伴い、市全域で人口密度が低下することが見込まれていることから、居住や都市機能の集約化やデジタル化の推進等による都市の持続性の確保、若い世代をターゲットとした移住・定住施策の推進等による人口減少の抑制が課題となっています。

課題5 地域の活力に関する課題

■ 交通ネットワークについて

本市の幹線道路については、国道6号土浦バイパスの全線4車線化、神立停車場線をはじめとした都市計画道路など、着実に整備が進んでいるとともに、公共交通については、上野東京ラインが開業したほか、公共交通不便地域を解消するためのコミュニティ交通を導入しています。

一方、アンケートでは、力を入れてほしい施策として「広域幹線道路の整備」、「公共交通の充実」の回答が多かったほか、つくばエクスプレスの延伸などの意見があり、交通ネットワーク整備のさらなる推進が課題となっています。

■ 産業について

本市の商業については、従業者数、店舗数が減少傾向にあります。また、アンケートでは力を入れてほしい施策として「商業の振興」の回答が多かったほか、「中心市街地の整備」の満足度が低く、「若者が滞留できる場所がイオンモールしかない」などの意見もあり、中心市街地の活性化や若者が過ごせる場所の充実が課題となっています。

本市の工業については、常磐自動車道や国道6号が市内を縦貫する交通利便性の高さなどから市内の工業団地は埋まっています。一方、事業所数は減少傾向にあるほか、アンケートではインターチェンジ周辺の土地の活用に関する意見もいただいております、企業誘致の推進や新たな産業系土地利用の促進が課題となっています。

第3章 都市づくりのビジョン

1 将来都市像

第9次土浦市総合計画では、将来像を「夢のある、元気のある土浦」とし、誰もがその人らしく暮らせるまち、「地域の宝」で人を呼び込むまちを目指しています。

また、人口減少社会の進展、激甚化する自然災害、社会インフラの老朽化など、社会経済情勢は大きく変化しており、このような中、都市の活力を維持するためには、本市の課題である産業の活性化などに対応するとともに、本市の強みである豊かな自然や歴史、都心への近接性などを生かし、多くの人に選ばれる魅力ある都市を目指す必要があります。

そこで、上位計画、社会経済情勢の変化、本市の課題などを踏まえて、将来都市像を「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」とします。

■ 将来都市像

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



2 都市づくりの目標

都市づくりの課題を踏まえ、将来都市像を実現するための都市づくりの目標を以下のとおりとします。

都市づくりの課題	都市づくりの目標
<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域資源に関する課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 霞ヶ浦を生かした観光的な利活用 ・ 自然、歴史などの地域資源の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 人が集い 自然、歴史、文化などの「地域の宝」を生かした都市
<ul style="list-style-type: none"> ■ 防災に関する課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 防災・減災対策のさらなる推進 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 人が安らぎ 安全に暮らせる災害に強い都市
<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市施設に関する課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市施設の老朽化 ・ 地域のニーズに合った施設整備 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 人が笑む 快適に過ごせる心地良い都市
<ul style="list-style-type: none"> ■ 人口減少に関する課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来における人口減少の見込 ・ 若い世代の移住・定住の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 未来につなぐ 次世代に住み継がれる持続可能な都市
<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域の活力に関する課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 交通ネットワークの整備の推進 ・ 中心市街地の活性化 ・ 産業系土地利用の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 夢のあるまち 地域の特性に応じた活力ある都市

目標1 自然、歴史、文化などの「地域の宝」を生かした都市

交流人口を拡大し、まちを活性化するためには、本市に人を呼び込む可能性を有する「地域の宝」を効果的に活用することが重要になります。

そのため、霞ヶ浦や筑波山麓の豊かな自然、亀城公園周辺の歴史的な景観、「ナショナルサイクルルート」に指定された「つくば霞ヶ浦りんりんロード」、日本一の生産量を誇るレンコンなど、「地域の宝」を最大限に生かして本市の魅力を創造するとともに、戦略的に発信することで人口還流を強化し、自然、歴史、文化などの「地域の宝」を生かした都市を目指します。



「地域の宝」の活用のイメージ
(つくば霞ヶ浦りんりんロード)

目標2 安全に暮らせる災害に強い都市

激甚化する自然災害等から、市民の生命や財産の安全を確保するため、震災対策として、急傾斜地崩壊防止対策や橋梁の耐震化・長寿命化、既存建築物の無料耐震診断などを計画的に実施しているとともに、風水害対策として、河川の河道掘削や河川改修の促進、下水道施設の整備・修繕などを計画的に実施しております。また、防火対策として、防火・準防火地域の指定や既存建築物の防火指導など、都市の不燃化を推進しています。

今後も、これらの施策を計画的に実施するとともに、防災意識の向上に対する啓発活動を進め、地域防災力の強化を図ることにより、安全に暮らせる災害に強い都市を目指します。



橋梁点検のイメージ
(都和跨道橋)

目標3 快適に過ごせる心地良い都市

多くの自治体が移住施策に力を入れている中で、市民の定住意向を増進するとともに、移住者に選ばれる都市になるためには、都市施設の整備を推進し、都市の快適性を確保することが重要になります。

そのため、児童・生徒や高齢者が利用しやすいバリアフリーに配慮した道路整備や、公園施設における子育て世代の遊び場の確保など、地域のニーズに合った都市施設の整備を引き続き推進するとともに、道路、公園、上下水道などの長寿命化、更新を計画的に行い、快適に過ごせる心地良い都市を目指します。



地域のニーズに合った都市施設の整備のイメージ
(霞ヶ浦総合公園)

目標4 次世代に引き継がれる持続可能な都市

人口減少や高齢化の進行が見込まれる中で、都市の持続性を維持するためには、駅周辺等への都市機能の更なる集約、人口密度の確保とともに、これらと連携した公共交通ネットワークの確保が必要になります。

そのため、駅周辺等への商業・業務機能などの都市機能の誘導、移住・定住促進策や住環境の向上を通じた居住の誘導を推進するとともに、公共交通で誰もがアクセスしやすい都市を目指します。

併せて、郊外部においては、都心部や各拠点と連携を図りながら、移動スーパー、ICTの導入など、都市機能の代替となるサービスの確保を進め、次世代に引き継がれる持続可能な都市を目指します。



駅周辺等への都市機能の集約のイメージ
(土浦駅西口周辺)

目標5 地域の特性に応じた活力ある都市

人の移動やモノの輸送の円滑化は、生活の利便性や産業の生産性の向上に寄与するとともに、市内事業所の増加は、市内総生産や市内消費の増加に寄与すると考えます。

そのため、国道6号牛久土浦バイパス・千代田石岡バイパスの整備の促進、スマートインターチェンジの整備、つくばエクスプレスの延伸など、交通ネットワークの整備を進めるとともに、中心市街地の活性化、土浦北インターチェンジ周辺、桜土浦インターチェンジ周辺の新たな産業系土地利用の促進、企業誘致の推進など、事業者が進出しやすい環境づくりを進め、地域の特性に応じた活力ある都市を目指します。



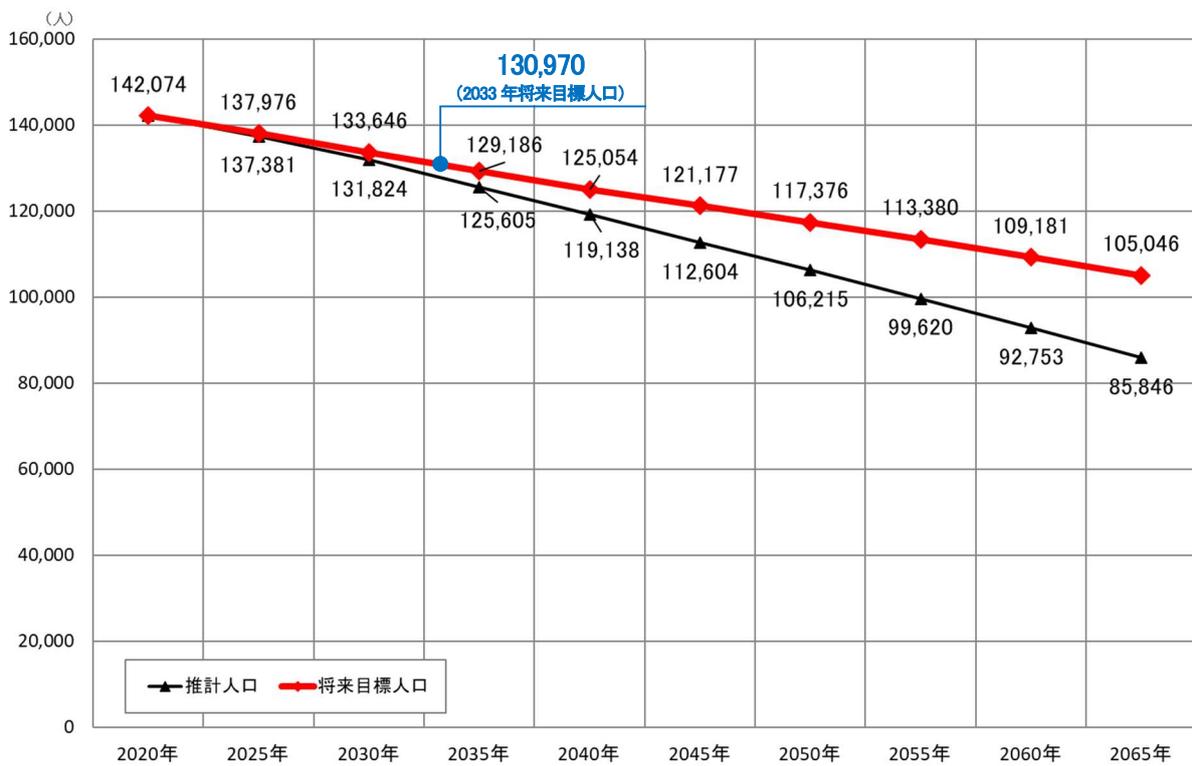
産業系土地利用の促進のイメージ
(土浦・千代田工業団地)

3 将来目標人口

第9次土浦市総合計画では、令和13年(2031)の将来目標人口を128,000人としています。本計画では、第9次土浦市総合計画での将来目標人口を踏まえつつ、最新の数値により改めて算出し、将来目標人口を次のとおりとします。

令和15年(2033) 将来目標人口：131,000人

■ 将来目標人口



	2020年	2025年	2030年	2033年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年
将来目標人口	142,074	137,976	133,646	130,970	129,186	125,054	121,177	117,376	113,380	109,181	105,046
推計人口	142,074	137,381	131,824	128,093	125,605	119,138	112,604	106,215	99,620	92,753	85,846

※ 推計人口・将来目標人口の考え方

- ・推計人口は、平成30年(2018)の国立社会保障・人口問題研究所(社人研)と同様の算出方法で、基準となる人口(実績値)を平成27年(2015)から令和2年(2020)に変更して算出しています。
- ・将来目標人口は、第9次土浦市総合計画の将来目標人口(令和13年(2031)128,000人)と同様の算出方法で、基準となる人口(実績値)を平成27年(2015)から令和2年(2020)に変更して算出しています。

4 将来都市構造

将来都市像の実現に向けて、拠点、軸、土地利用から成る将来都市構造を以下のとおりとします。

■ 将来都市構造の構成

イメージ	種類	内容
	拠点（点的要素）	・ 拠点は、本市の都市づくりの中心的役割を果たす地区のことで、都市や地域の生活の中心となる都市・生活拠点、各種機能に特化した機能拠点を配置します。
	軸（線的要素）	・ 軸は、人や物資を円滑に移送する交通ネットワークや、带状に連なる水域や緑地のことで、鉄道軸、幹線道路軸、自転車道軸、自然軸を配置します。
	土地利用（面的要素）	・ 住居系、商業・業務系、工業・流通業務系等の土地利用の適切な配置を図るとともに、水辺空間、森林、農地などの自然環境の保全を図り、自然と市街地が調和した都市づくりを進めます。
	将来都市構造	・ 暮らし、憩い、就労の場となる各拠点の都市機能の充実、拠点間を結ぶ軸の強化、土地利用の適切な誘導を図ることにより、快適で活力のある都市づくりを推進します。

(1) 拠点

各中学校区に都市や地域の生活の中心となる拠点（都市・生活拠点）を配置するとともに、市北部の工業拠点やインターチェンジ周辺の流通拠点など、地域の特性に適した拠点（機能拠点）を配置し、都市活動を支える機能を誘導することにより、地域の活力を高めます。

■ 都市・生活拠点

種類	内容
都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・荒川沖駅周辺の市街地については、本市の副都心として位置づけ、隣接市町と連携して都市機能の集積を進めるとともに、東京への近接性を生かした市街地の形成を目指します。 ・神立駅周辺の市街地については、本市の副都心として位置づけ、工業の集積を生かすとともに、隣接市との交流拠点にふさわしい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。
地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・おおつ野地区については、良好な住環境を維持するとともに、商業・業務機能等の更なる誘導を図り、職住医が近接した利便性の高い市街地の形成を推進します。
地域生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・二中地区、四中地区、六中地区、都和中地区及び藤沢周辺地区については、買い物や通学、行政サービスなどの日常利用する施設や機能が集積した拠点の形成を進め、徒歩や自転車などで施設まで移動でき、安心して暮らせる地域づくりを目指します。

※ 都市拠点：将来にわたり高い人口密度が見込まれ、都市機能が集積する主要な交通結節点

※ 地域拠点：人口の増加が見込まれ、都市機能の集積が見込まれる地域

※ 地域生活拠点：日常利用する施設や機能が比較的集積する地域

■ 機能拠点

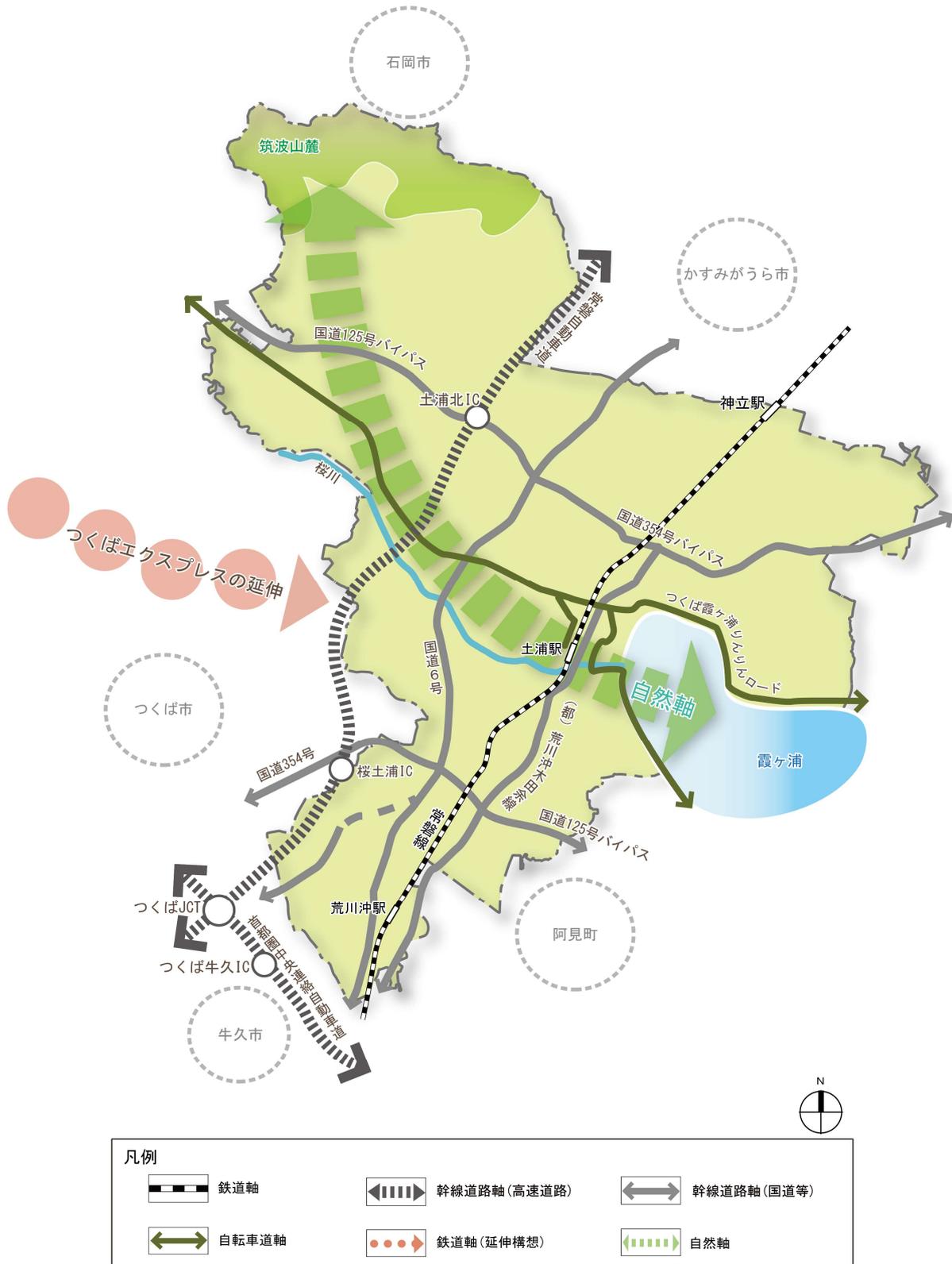
種類	内容
にぎわい拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・真鍋地区については、病院跡地周辺の低未利用地を活用した都市づくりや都市計画道路真鍋神林線沿線の活性化を推進するとともに、都心部との連携を図りながら民間活力によるにぎわい創出を目指します。 ・高津地区については、中心市街地との機能分担や回遊性などの連携を進めるとともに、周辺の低未利用地の活用について検討します。
工業・流通・業務系拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・土浦・千代田工業団地、テクノパーク土浦北及び東筑波新治工業団地については、本市の産業発展を促す拠点として機能の強化を目指します。 ・土浦北インターチェンジ周辺、桜土浦インターチェンジ周辺及び卸売市場周辺については、広域交通ネットワークを生かした産業の拠点として機能の強化を目指します。 ・スマートインターチェンジの整備を推進し、広域交通ネットワークを生かした新たな拠点を創出するとともに、近接する穴塚大池周辺地区については、その一部について、周囲の環境に配慮しながら、産業の拠点として適切な機能配置を目指します。
水・緑・憩いの拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・亀城公園及び中城通り周辺並びに上高津貝塚については、歴史的資源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。 ・霞ヶ浦総合公園、乙戸沼公園及び新治運動公園については、市民のレクリエーションやスポーツの場として機能の充実を目指します。 ・常名運動公園については、市民の意向や需要を踏まえるとともに、他の公園との機能分担や防災面に配慮しながら整備を進めます。 ・小町の館周辺及び朝日峠展望公園については、周辺の豊かな自然環境を生かし、筑波山地域ジオパーク等の広域的な観光振興に配慮した地域づくりを目指します。 ・穴塚大池周辺地区の一部については、水辺空間や樹林地などの自然環境を生かしながら、上高津貝塚ふるさと歴史の広場との連携を図り、自然と触れ合える空間づくりを目指します。 ・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。

(2) 軸

広域的な移動を確保する鉄道及び高速道路、拠点間を結ぶ幹線道路などの交通ネットワークや霞ヶ浦、筑波山麓、桜川などの自然環境を軸として位置づけ、市民の円滑な移動を確保するとともに、都市と自然が調和した環境づくりを進めます。

種類	内容
鉄道軸	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内や広域の移動を支える常磐線を鉄道軸と位置づけ、利用を促進し、利便性の高い移動環境を確保します。 ・ 市民の生活利便性の向上、県域全体の発展に寄与するため、つくばエクスプレスの土浦駅への延伸、沿線開発の実現を目指します。
幹線道路軸	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南北方向の常磐自動車道、国道6号及び都市計画道路荒川沖木田余線、東西方向の国道125号バイパス・354号バイパス及び国道354号・125号バイパスを幹線道路軸として位置づけるとともに、接続する都市計画道路等の体系的な整備を進めることで、拠点間のアクセス性を確保します。 ・ 第4章 都市づくりの方針（分野別方針）、道路整備の方針の広域幹線道路及び地域幹線道路のうち、市の骨格となる道路を幹線道路軸として位置づけます。
自転車道軸	<ul style="list-style-type: none"> ・ ナショナルサイクルルートに指定された「つくば霞ヶ浦りんりんロード」を自転車道軸として位置づけ、県や周辺市町村と連携して整備を推進し、交流人口の拡大や地域の活性化を図ります。 ・ 第4章 都市づくりの方針（分野別方針）、道路整備の方針の自転車ネットワークのうち、市の骨格となる自転車道を自転車道軸として位置づけます。
自然軸	<ul style="list-style-type: none"> ・ 霞ヶ浦、筑波山麓とそれらの間に流れる桜川を自然軸として位置づけ、水・緑・生態系のつながりを守るとともに、市民が自然を楽しめる環境整備を推進します。

■ 軸の配置図



(3) 土地利用

住居系、商業・業務系、工業・流通系等の土地利用の適切な配置を図るとともに、水辺空間、森林、農地などの自然環境の保全を図り、市街地と自然が調和した都市づくりを進めます。

■ 都市的土地利用

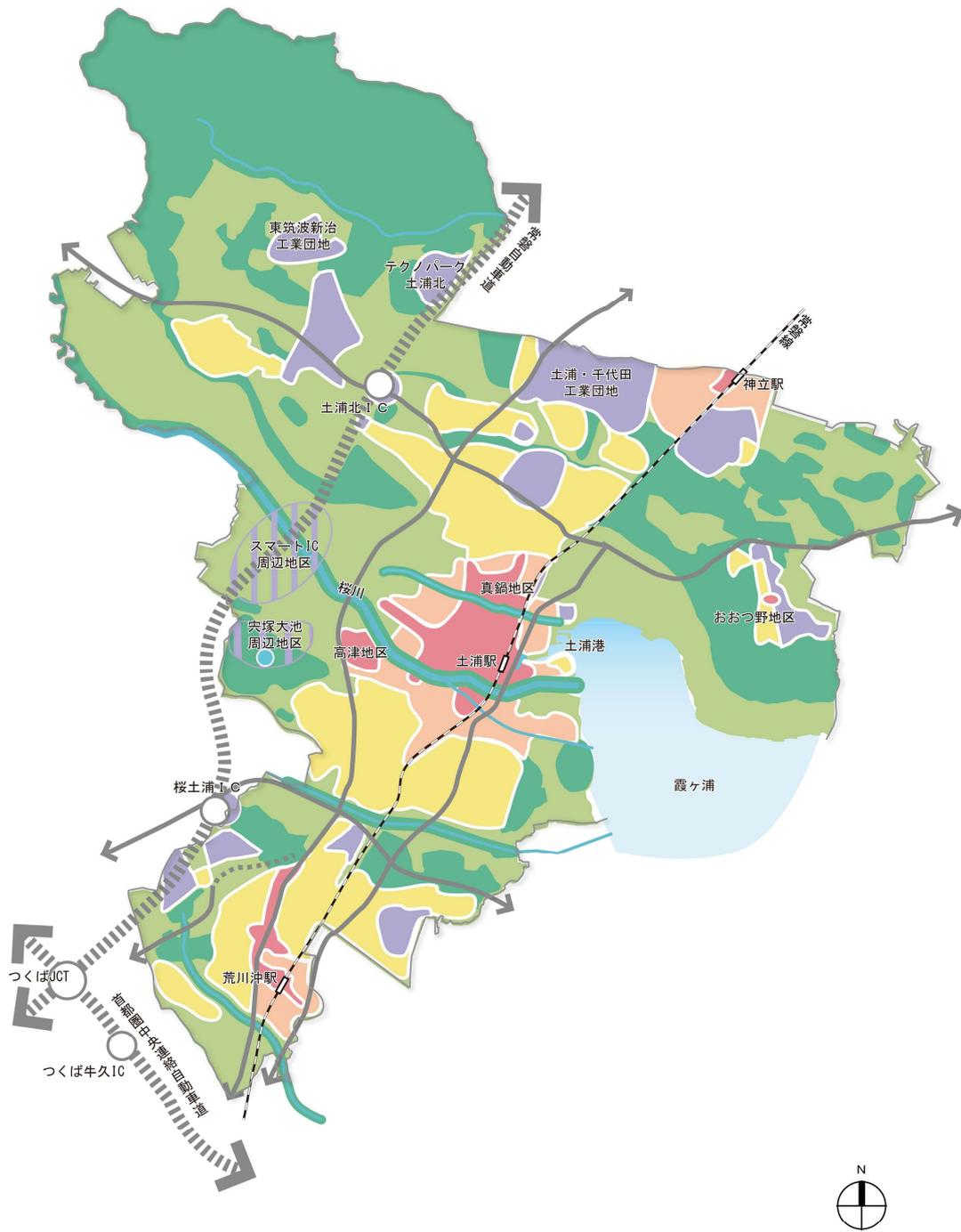
種類	内容
住居系ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・土浦駅周辺、荒川沖駅周辺及び神立駅周辺の住宅地については、商業・業務機能と連携した利便性の高いコンパクトな市街地を形成するため、用途地域による誘導を図るとともに、地区計画などの各種制度の導入を検討しながら、中高層住宅など、中高密度な住宅地の配置を図ります。また、中心市街地を対象とした定住支援を継続し、居住の誘導を推進します。 ・駅から離れた市街化区域の住宅地については、ゆとりある快適な住環境を確保するため、用途地域による誘導を図るとともに、地区計画や建築協定などの各種制度の導入を検討しながら、低層戸建住宅を中心とした低密度な住宅地の配置を図ります。 ・駅周辺の市街化調整区域については、交通利便性が高いことから、潜在的な住宅需要を見極め、新たな住宅地の創出を推進します。 ・市街化区域縁辺部の市街化調整区域については、市街化の状況を踏まえ、当該区域の実情に応じて市街化区域への編入を検討します。
商業・業務系ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・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、新たな業務機能の展開などにより、魅力ある商業・業務地の形成を図ります。 ・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ります。 ・高津地区については、商業の核として拠点性を高めるとともに、周辺の低未利用地を活用した商業・業務地としての土地利用の促進を図ります。 ・市街化区域内の幹線道路沿道については、周辺の住環境や自然環境などに配慮しながら、交通利便性を生かした沿道立地型の商業・業務地としての土地利用の促進を図ります。

種類	内容
工業・流通系ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・土浦・千代田工業団地、テクノパーク土浦北及び東筑波新治工業団地については、本市の産業発展を促す拠点として機能の強化を目指します。 ・土浦北インターチェンジ周辺及び桜土浦インターチェンジ周辺については、交通利便性が高い立地条件を生かし、地区計画や土地区画整理事業などの各種制度の導入を検討しながら、地域の活性化や雇用の増進に資する新たな産業系土地利用の促進を図ります。 ・スマートインターチェンジの整備に伴う効果を生かすため、スマートインターチェンジ周辺地区及び穴塚大池周辺地区の一部については、周囲の環境に配慮しながら、長期的な視点で産業系土地利用の促進を図ります。

■ 自然的土地利用

種類	内容
水辺空間・ 緑地保全・ 活用ゾ ーン	<ul style="list-style-type: none"> ・霞ヶ浦については、後世に引き継ぐべき貴重な財産として、積極的な水質浄化対策を推進するとともに、土浦港周辺地区については、水辺空間を生かした土地利用を図ります。 ・霞ヶ浦、桜川、穴塚大池などの水辺やその周辺の緑地については、生物多様性に配慮した一体的な自然環境の保全を図るとともに、ビオトープ・自然型護岸など、環境学習や市民の憩いの場としての活用を図ります。 ・水郷筑波国定公園区域を含む筑波山麓地域については、豊かな自然環境や象徴的な景観の保全に努めます。 ・まとまりのある樹林地や谷津田については、環境学習や市民の憩いの場としての活用を図ります。
農村・田園 環境ゾ ーン	<ul style="list-style-type: none"> ・集落地については、快適で安全な住環境を確保するため、主要な生活道路の整備などを進めるとともに、維持活性化を図るため、市街化調整区域における地区計画や区域指定制度などの活用を検討します。 ・県の銘柄産地指定を受けているレンコン及びグラジオラスについては、産地PR、販売促進、品質向上対策、担い手確保など、総合的に振興施策を推進します。 ・都市近郊農業を振興し、多面的機能を有する農地を維持するため、優良農地を中心とした農地の確保や保全に努めるとともに、農業生産基盤の整備を図ります。 ・休耕地化している田畑については、農業法人の誘致や農業体験の場としての利用など、有効な活用方策を検討します。 ・コンパクトな都市づくりの観点から、市街化区域内の市街化の見通しが ない農地などについては、営農意向や面積要件などを勘案しながら、必要に応じて市民農園としての活用や市街化調整区域への編入などを検討 します。

■ 土地利用ゾーニング図



凡例

[都市的土地利用]			
	住居系ゾーン(低層)		住居系ゾーン(中高層)
	商業・業務系ゾーン		工業・流通系ゾーン
[自然的土地利用]			
	水辺空間・緑地 保全活用ゾーン		農村・田園環境ゾーン
	幹線道路(高速道路)		幹線道路(国道等)

■ 将来都市構造図



凡例			
[都市・生活拠点]			
	都市拠点 (都心部・副都心)		地域拠点
			地域生活拠点
[機能拠点]			
	にぎわい拠点		工業・流通・業務系拠点
			水・緑・憩いの拠点
[軸]			
	鉄道軸		幹線道路軸(高速道路)
			幹線道路軸(国道等)
			自転車道軸
	鉄道軸(延伸構想)		自然軸
[土地利用]			
	都市的土地利用		自然的土地利用