

第2章 本市の現況及び課題

1 本市の概要

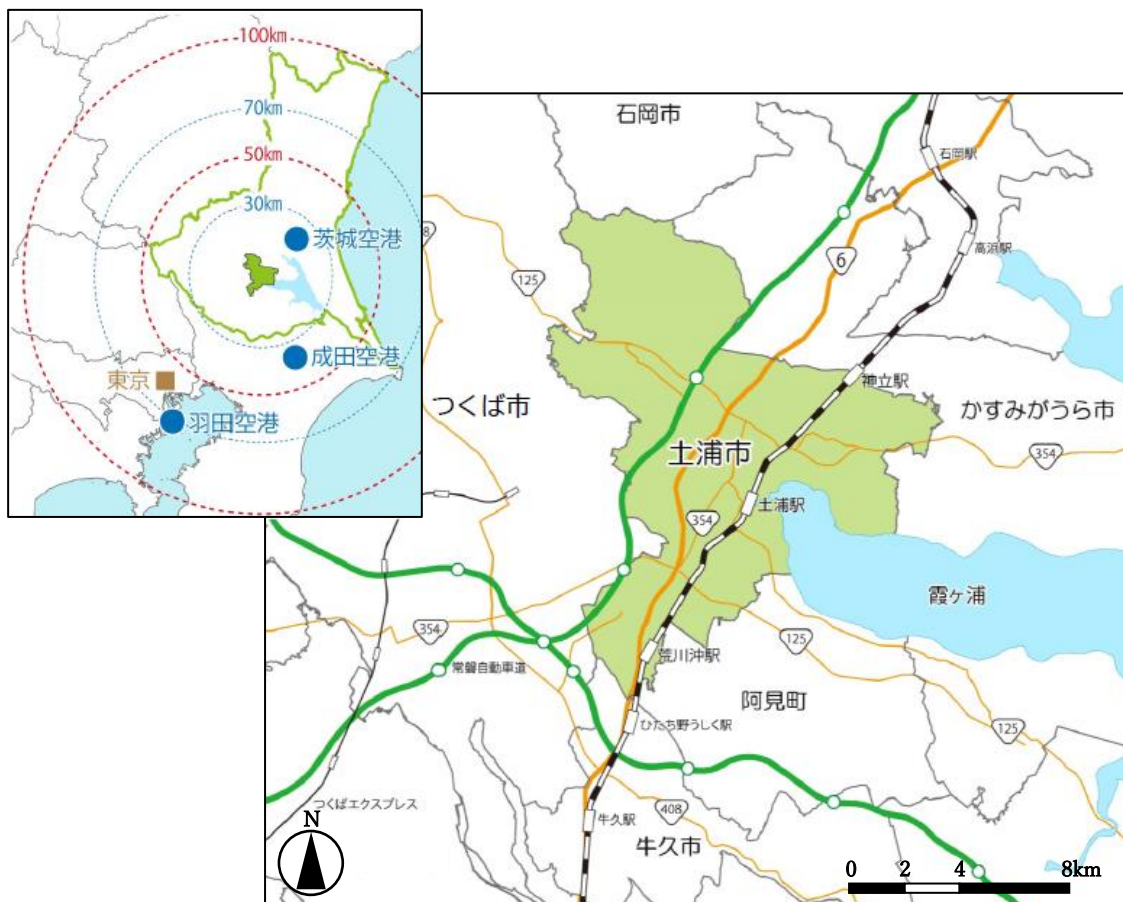
(1) 位置・地勢

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 人口

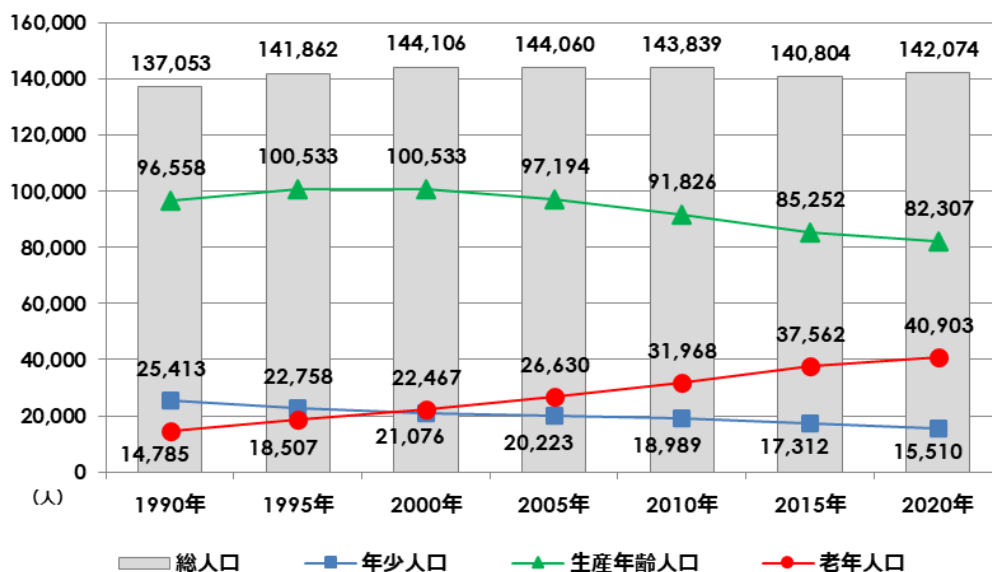
(1) 人口の推移

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。

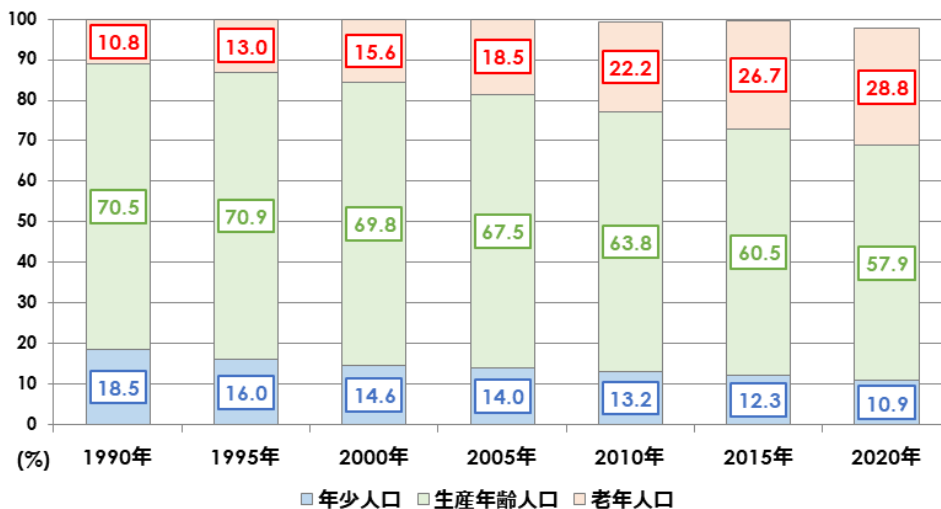
■ 人口増減



(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。)

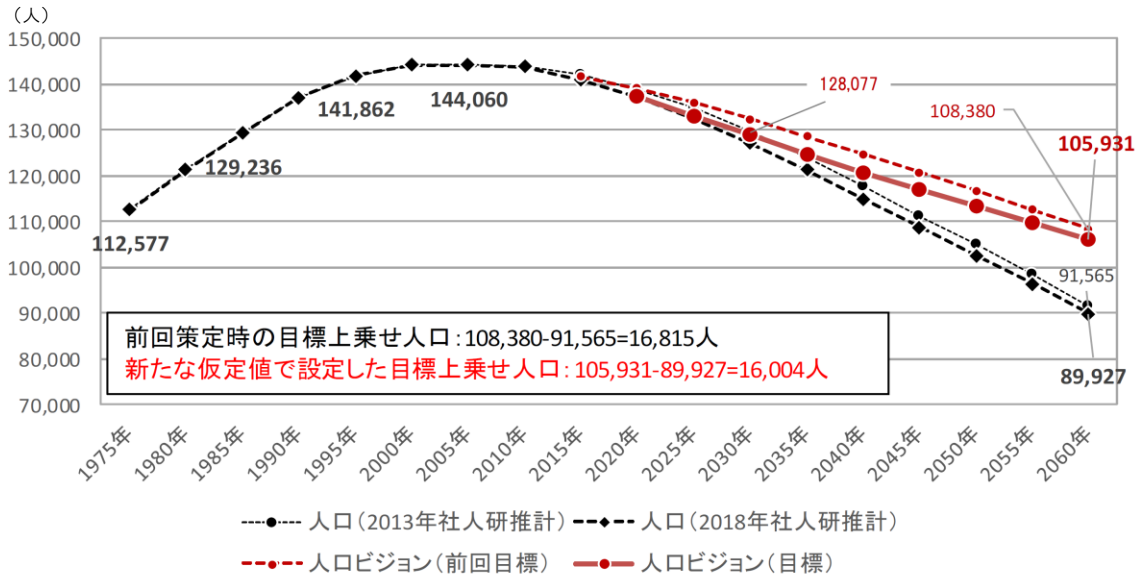
出典：国勢調査

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。

■ 将来人口推移



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）

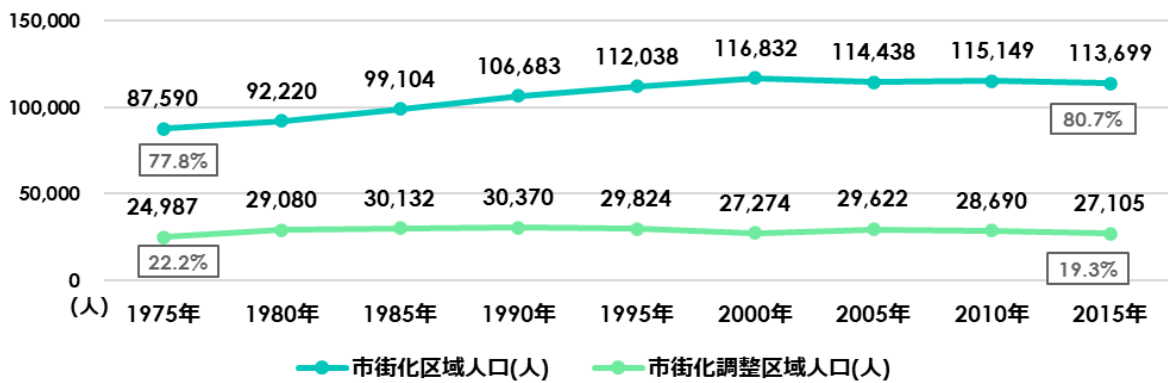
3) 区域区分別人口

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見られません。

■ 区域区分別人口の推移



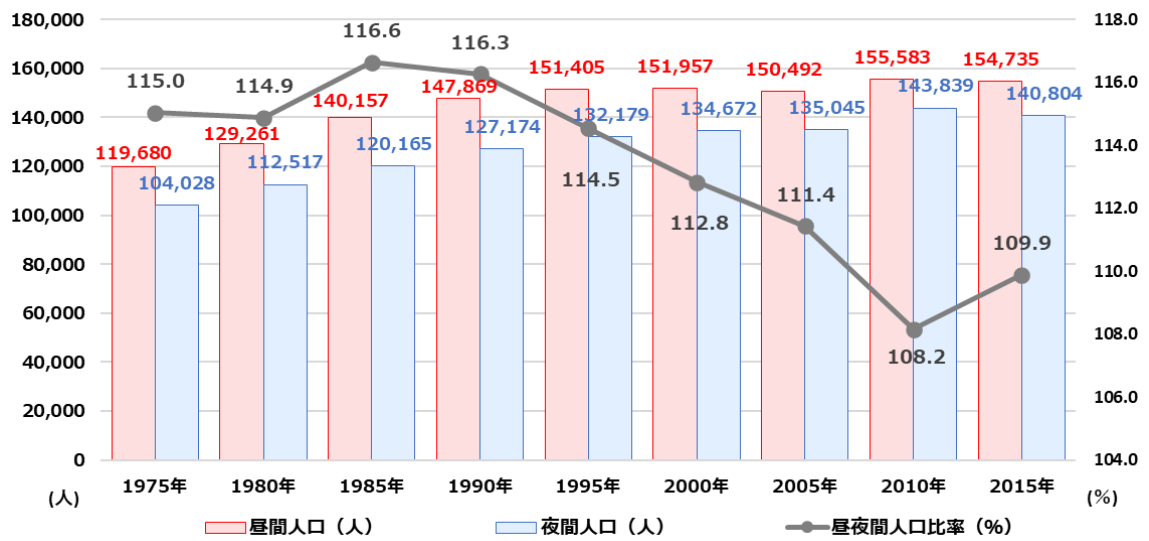
出典：都市計画基礎調査

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

(2) 人口密度・人口増減

1) 現況

土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺に人口が集積しています。

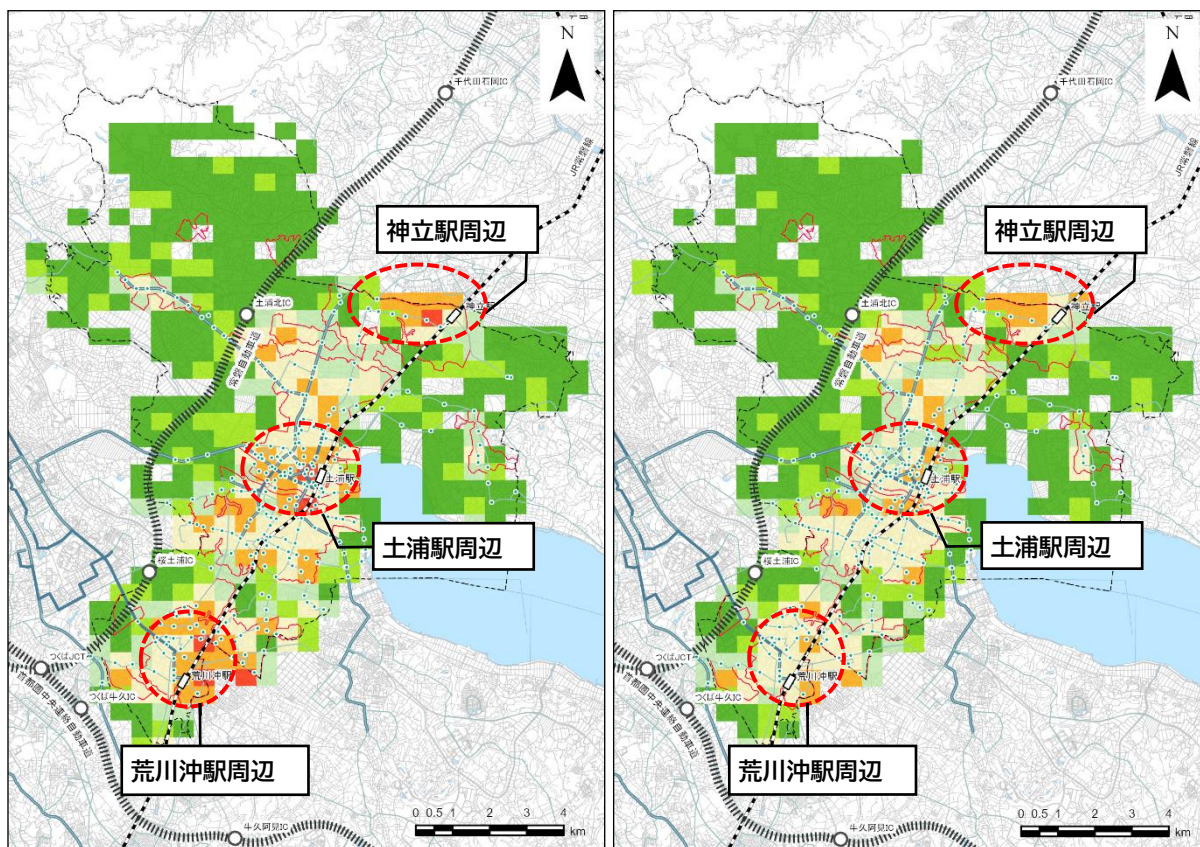
2) 将来推計

令和27年時点では、市内の大部分の地域で人口密度が低下し、市街化区域内においても、人口密度が40人/ha以下となるエリアの増加が予測されます。

土浦駅・荒川沖駅周辺も低密度化が予測されますが、神立駅周辺は、低密度化が見られながらも一部40人/ha以上の集積が見込まれます。一方で、おおつ野地区、滝田地区、中地区では、人口の増加が予測されます。

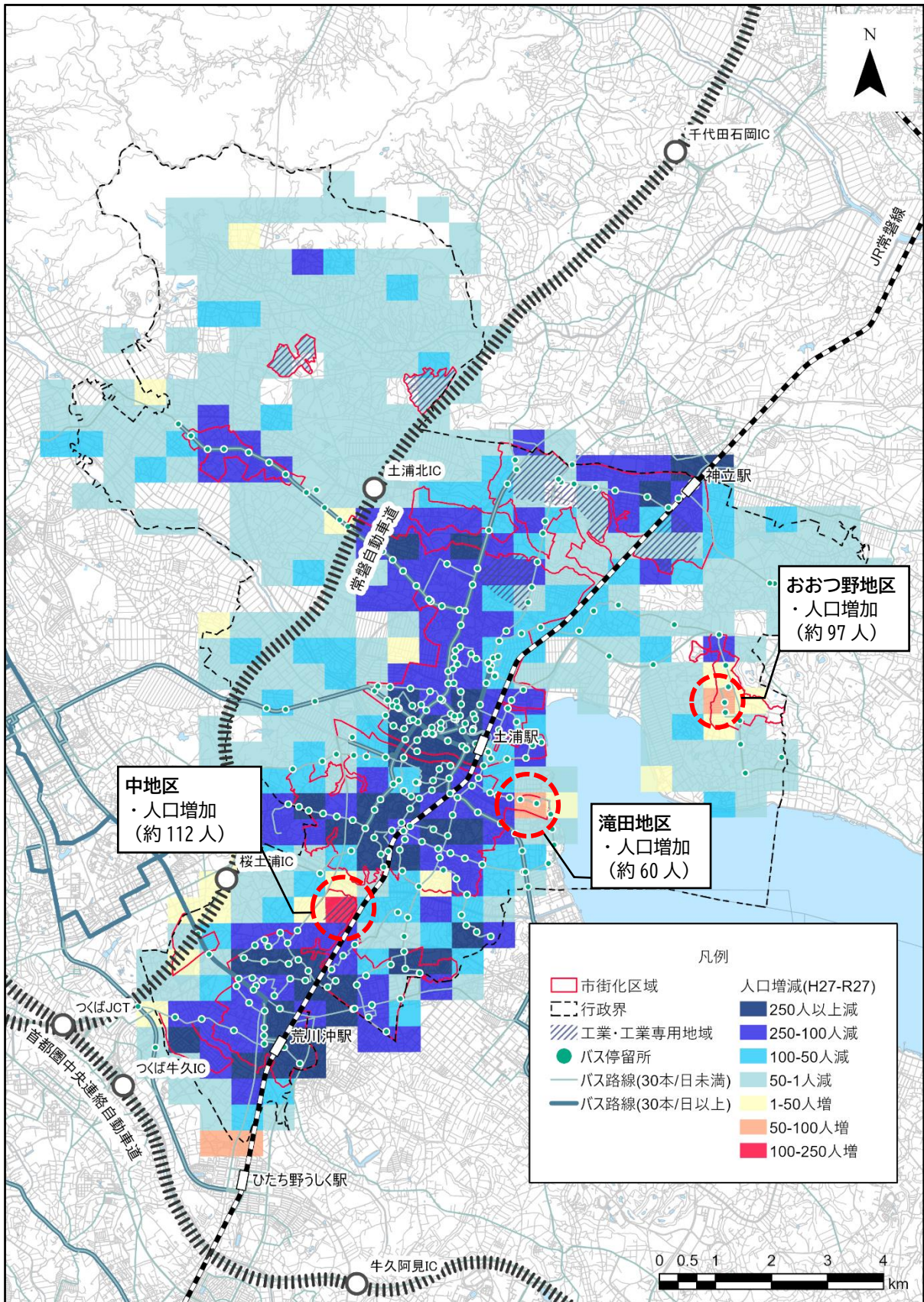
■ 人口密度 (H27 現況メッシュ)

■ 人口密度 (R27 将来推計メッシュ)



出典：H27 は国勢調査、将来推計は国土数値情報

■ 人口増減 (R27 将来推計メッシュ)



(3) 老年人口・高齢化率

1) 現況

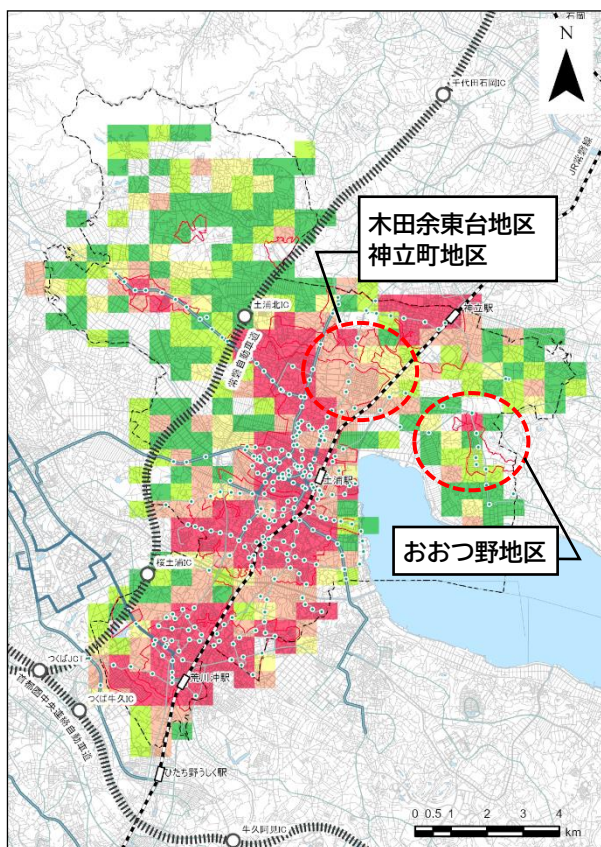
老年人口が60人以上のエリアは、主に市街化区域に集中しているほか、その縁辺部や市街化調整区域の集落地にも分布しています。

2) 将来推計

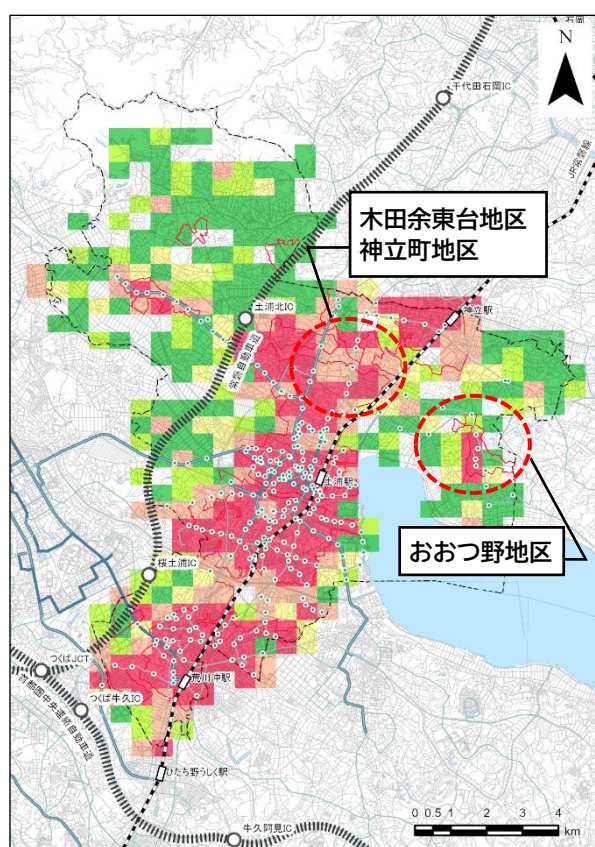
令和27年時点では、老年人口が比較的少なかったおおつ野地区、木田余東台・神立町地区についても老年人口の増加が予測されます。

市街化調整区域の老年人口が60人以上のエリアは、令和27年になると減少しますが、総人口も減少しているため、高齢化率は高いことが予測されます。

■ 老年人口 (H27 現況メッシュ)

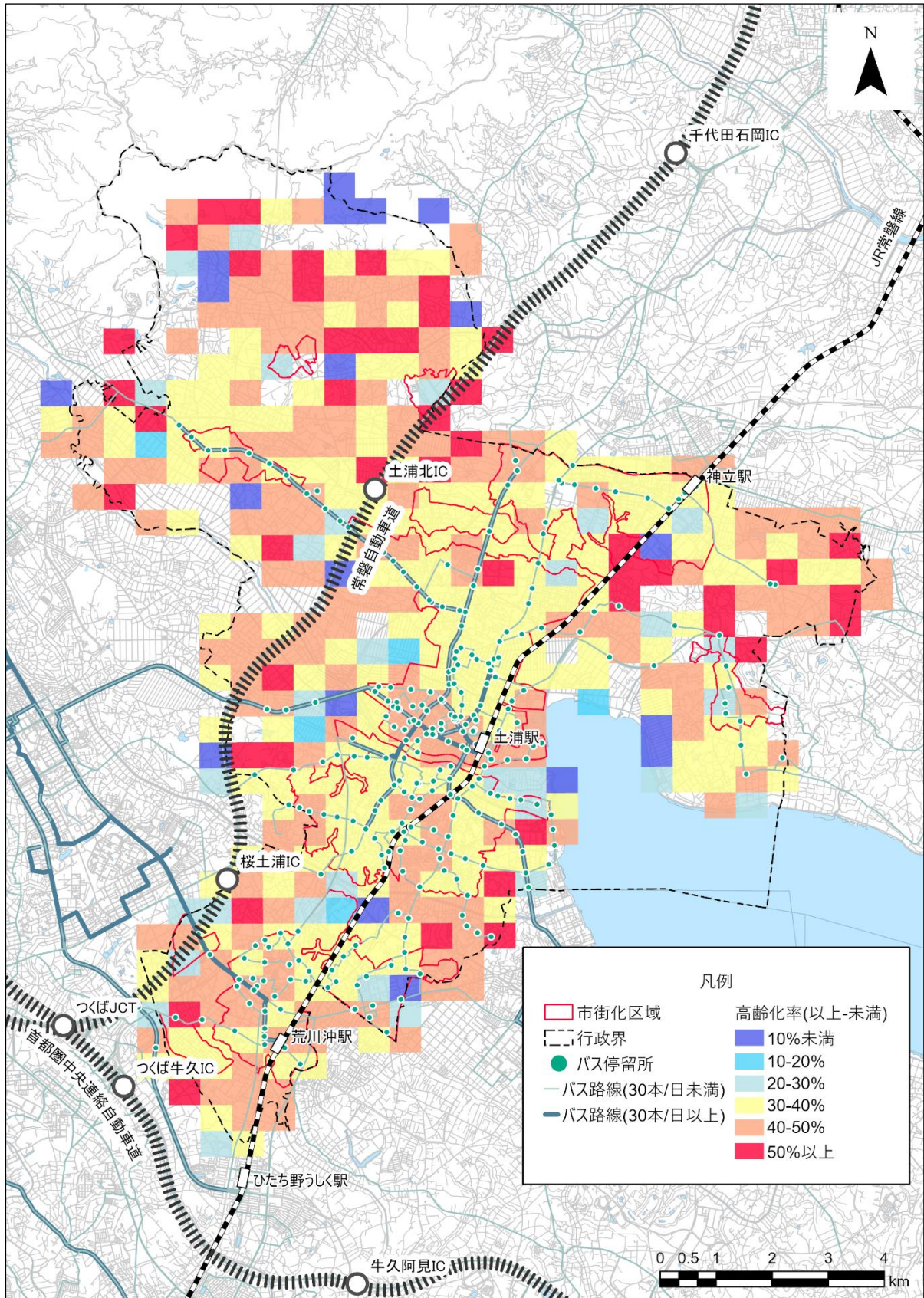


■ 老年人口 (R27 将来推計メッシュ)



出典：H27は国勢調査、将来推計は国土数値情報

■ 高齢化率 (R27 将来推計メッシュ)



(4) 年少人口・年少人口比率

1) 現況

年少人口が 100 人以上のエリアは市街化区域に集中しています。特に神立駅

周辺において年少人口の集積が見られます。

2) 将来推計

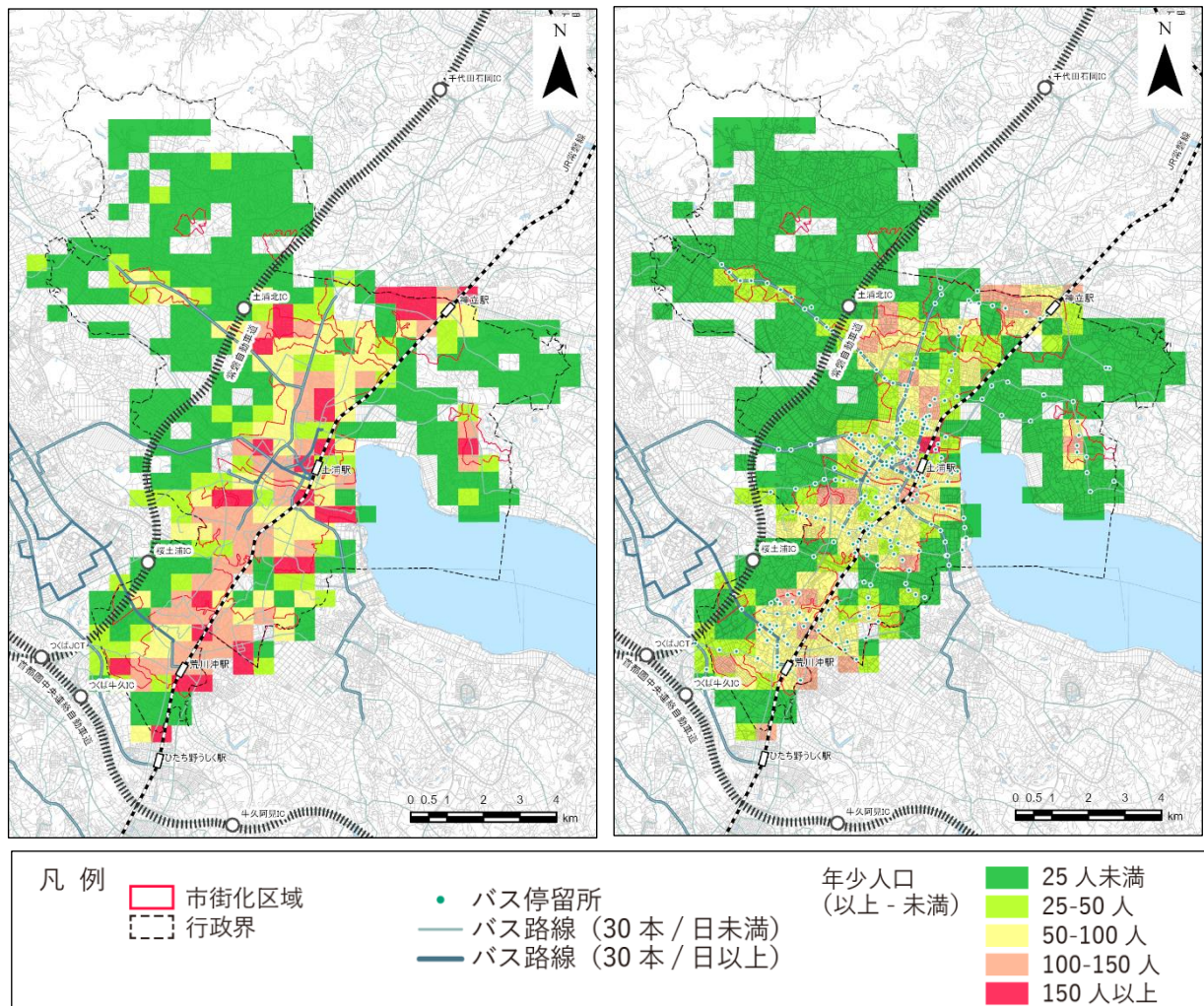
令和 27 年時点では、年少人口が 100 人以上のエリアがほぼなくなり、年少人口の減少が予測されます。

特に市街化調整区域においては、大部分のエリアの年少人口が 25 人未満まで減少することが見込まれます。

また、年少人口比率は、市内の多くの地域が 15%未満となり、土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺においても 10%未満となることが予測されます。

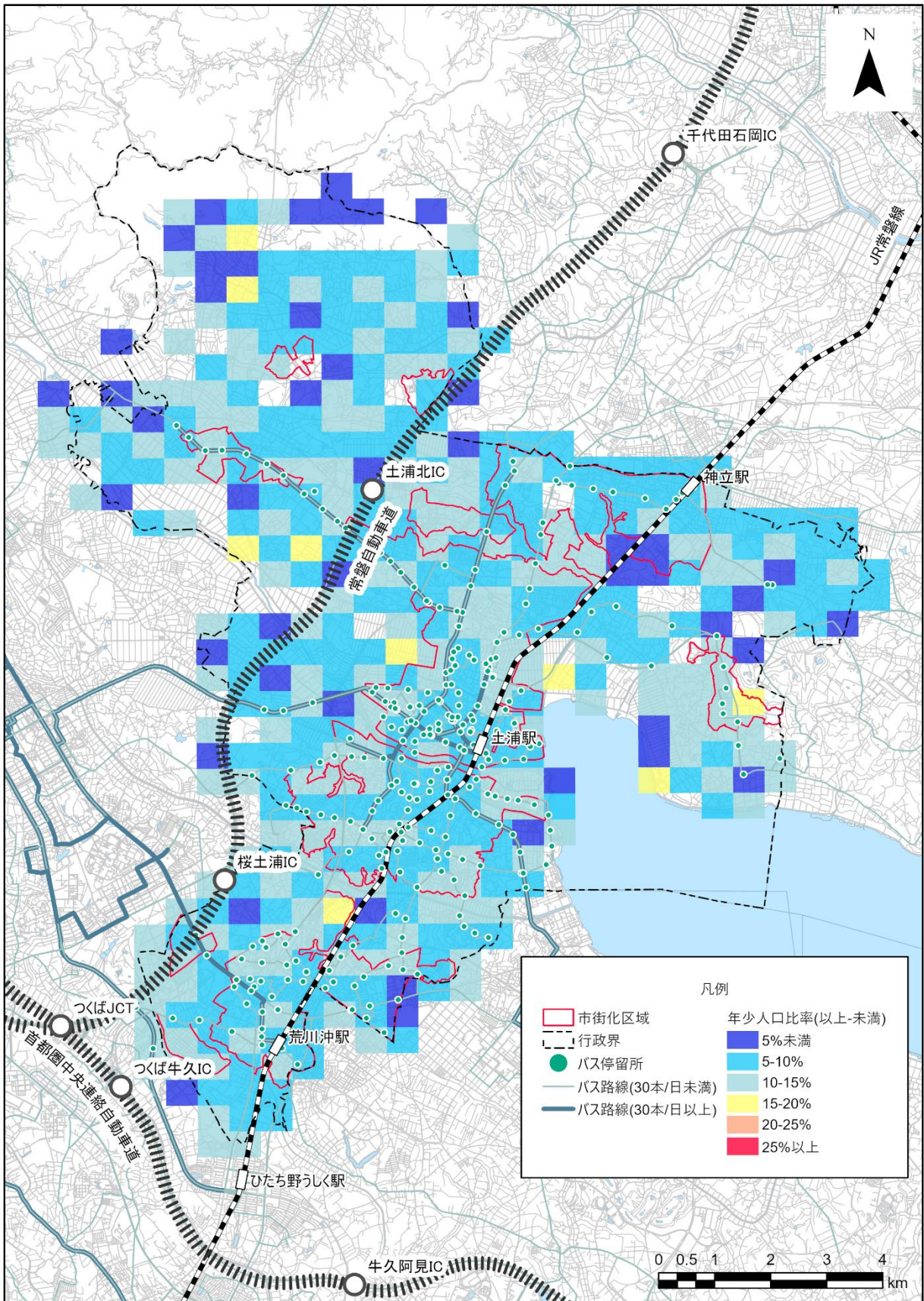
■ 年少人口 (H27 現況メッシュ)

■ 年少人口 (R27 将来推計メッシュ)



出典：H27 は国勢調査、将来推計は国土数値情報

■ 年少人口比率 (R27 将来推計メッシュ)



3 土地利用

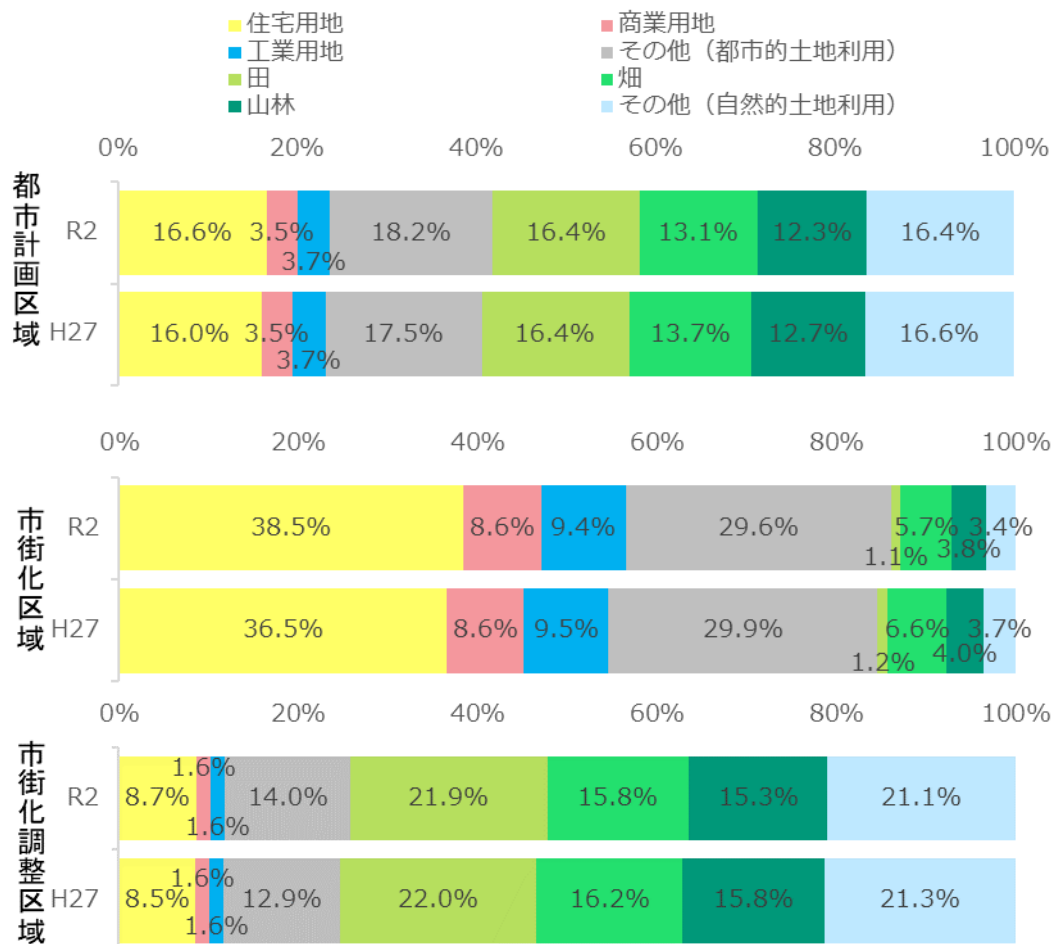
(1) 土地利用の動向

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。

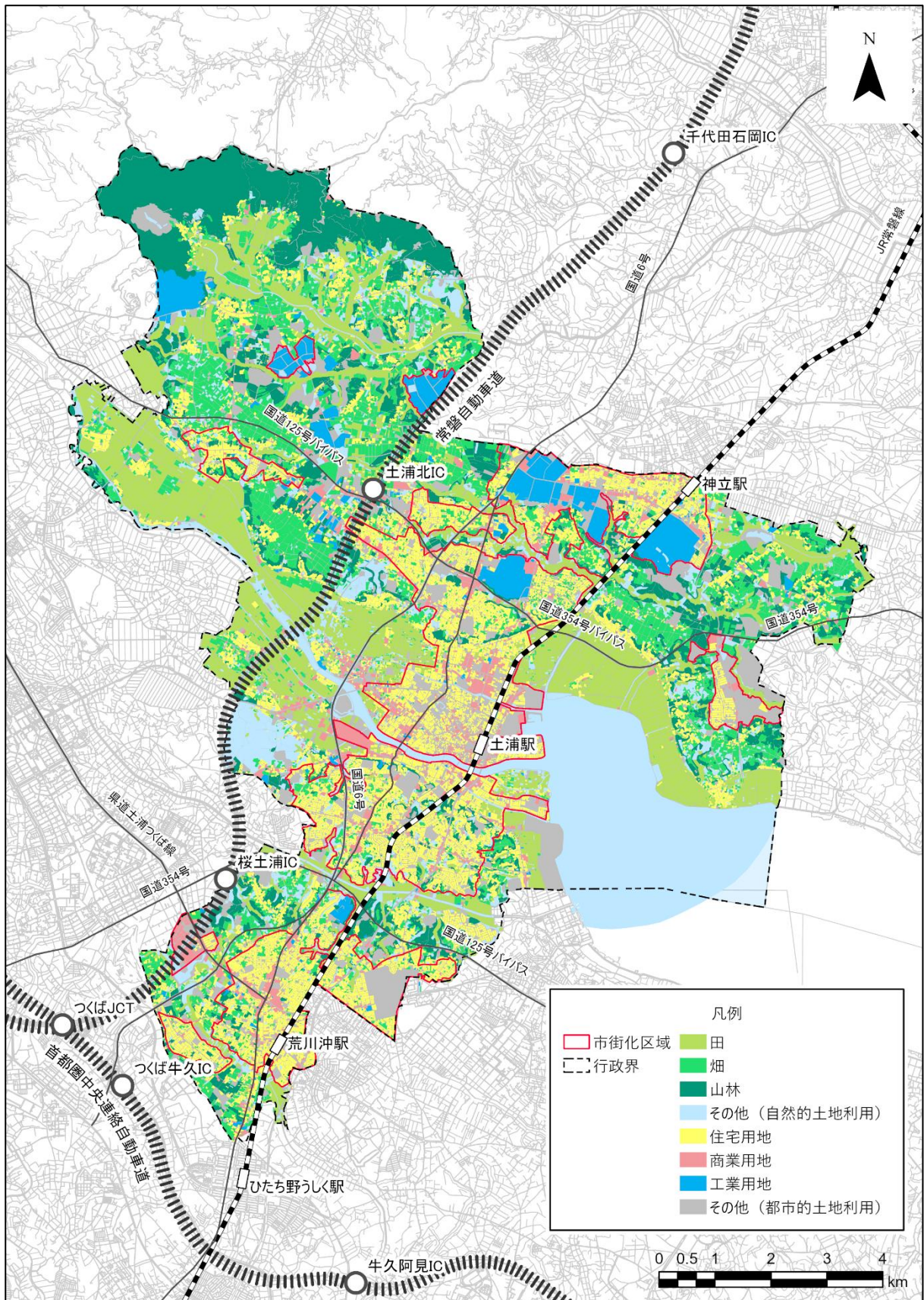
また、市街化区域 3,294ha のうち都市的土地利用は 2,836ha で、市街化区域の 86.1%を占めており、市街化調整区域 8,995ha のうち自然的土地利用は 6,671ha で、市街化調整区域の 74.2%を占めています。

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



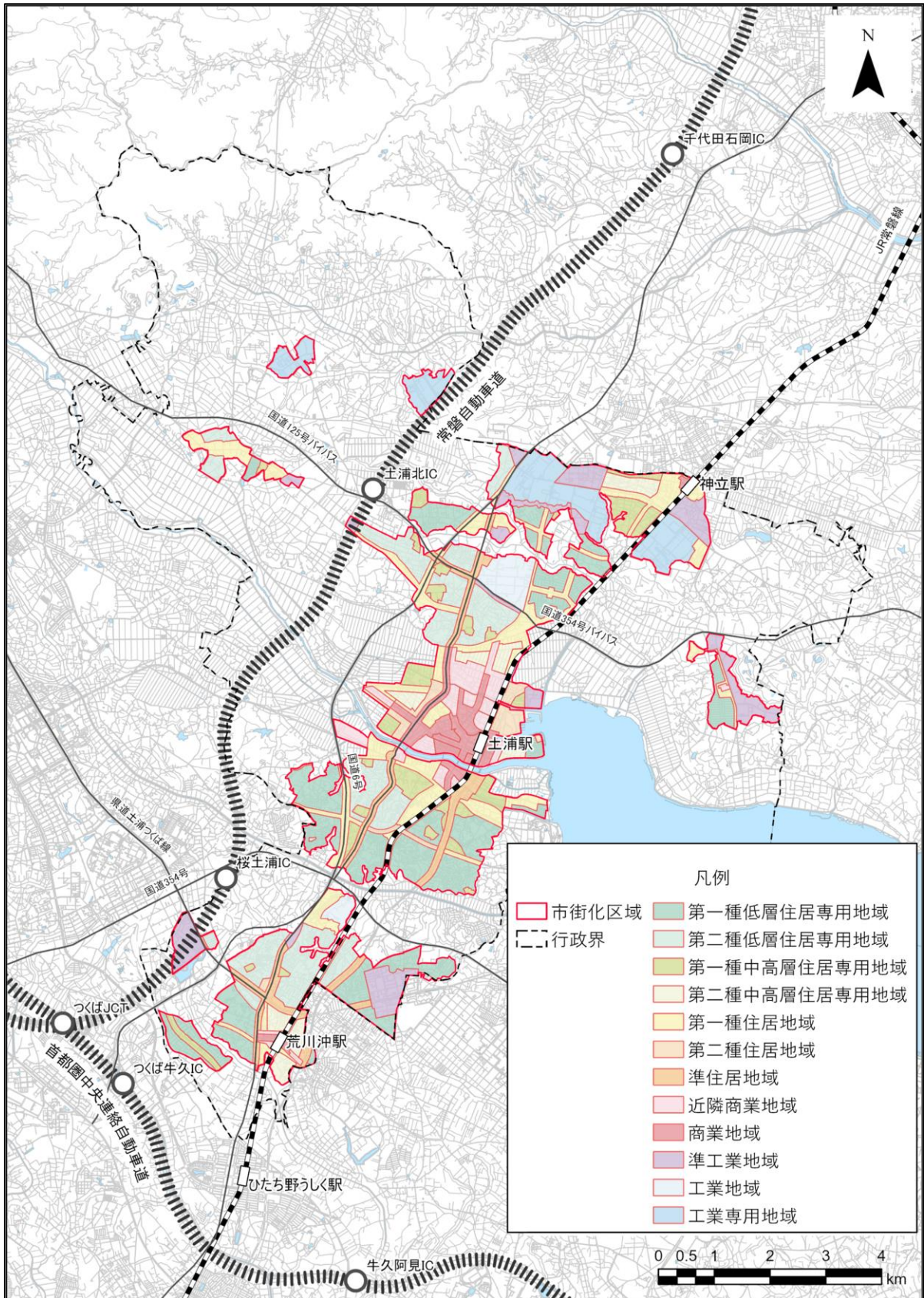
(2) 用途地域

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



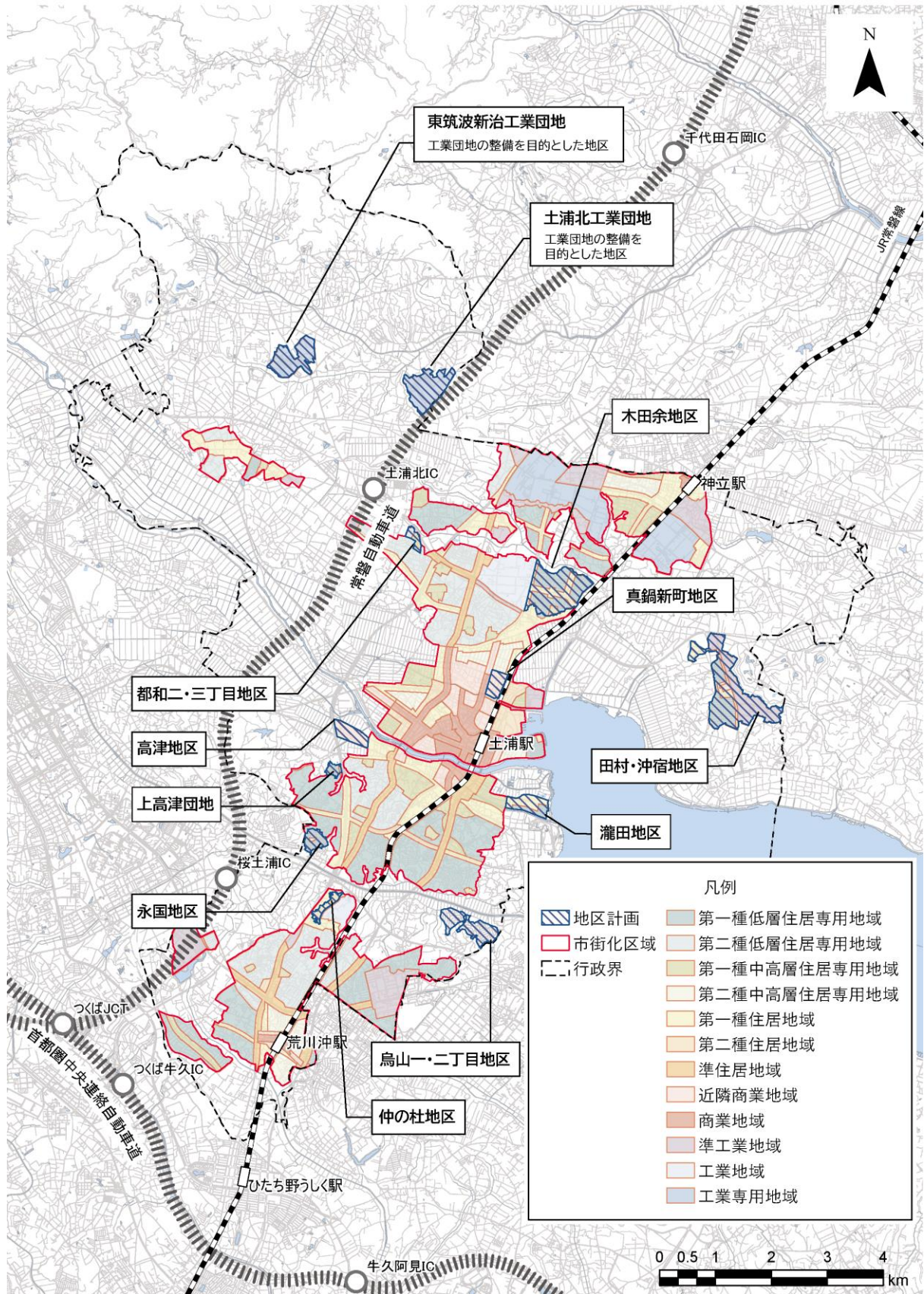
(3) 地区計画

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



4 公共交通

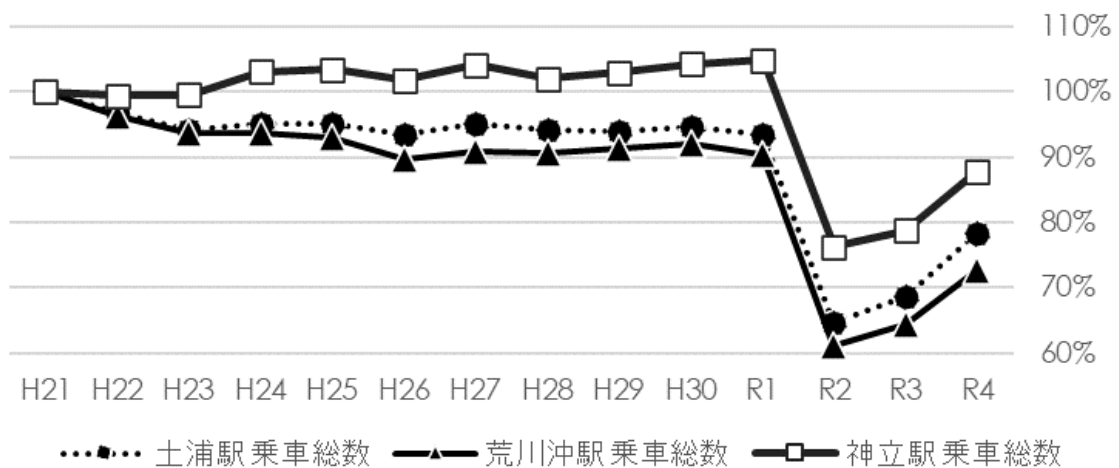
(1) 鉄道駅乗車人員

市内の鉄道路線は、水戸方面、上野方面へ至る JR 常磐線が、市域を南北に縦断しています。北から神立駅、土浦駅、荒川沖駅の3つの鉄道駅があり、特に土浦駅は始発駅になっているだけではなく、東京方面や福島方面等の広域間を連絡する特急の停車駅になっています。

平成21年度から令和元年度までの乗車人員は、土浦駅、荒川沖駅は約10%減少していますが、神立駅は約5%増加しています。

また、令和2年度の乗車人員は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、いずれの駅も大幅に減少しましたが、令和3年度以降は徐々に乗車人員が回復しています。

■ 鉄道駅の乗車人員増減比

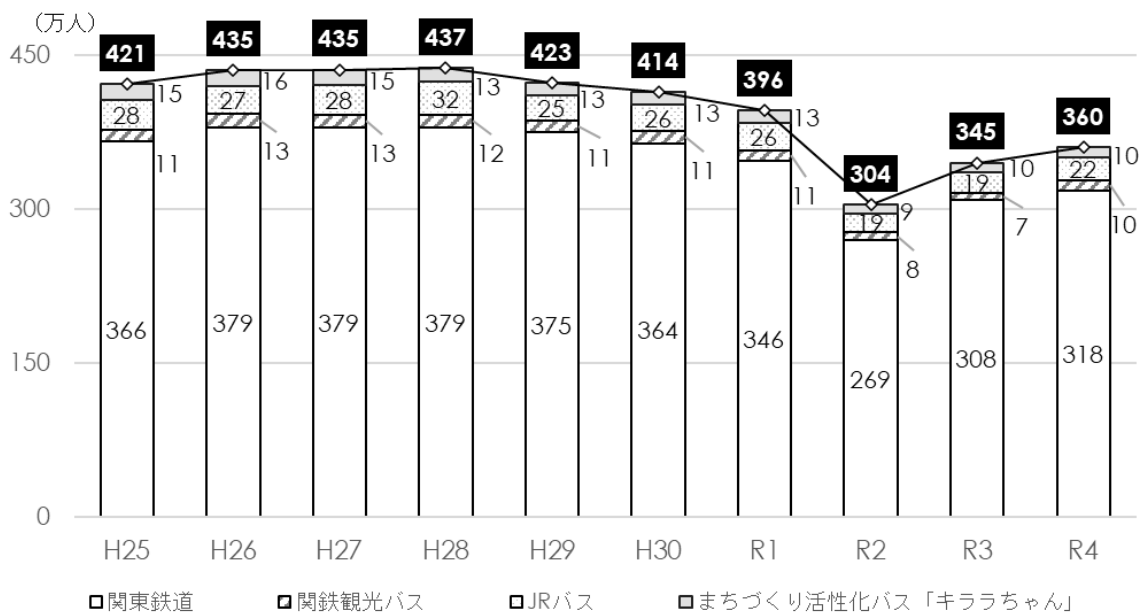


出典：統計つちうら

(2) 路線バス乗客数

路線バスの乗客数は、平成28年度の437万人をピークに緩やかに減少しています。また、令和2年度は新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、大幅に乗客数が減少しましたが、令和3年度以降は徐々に乗客数が回復し、令和4年度は360万人となっています。360万人の乗客数のうち、318万人が関東鉄道の路線バスの乗客数であり、88.4%を占めています。

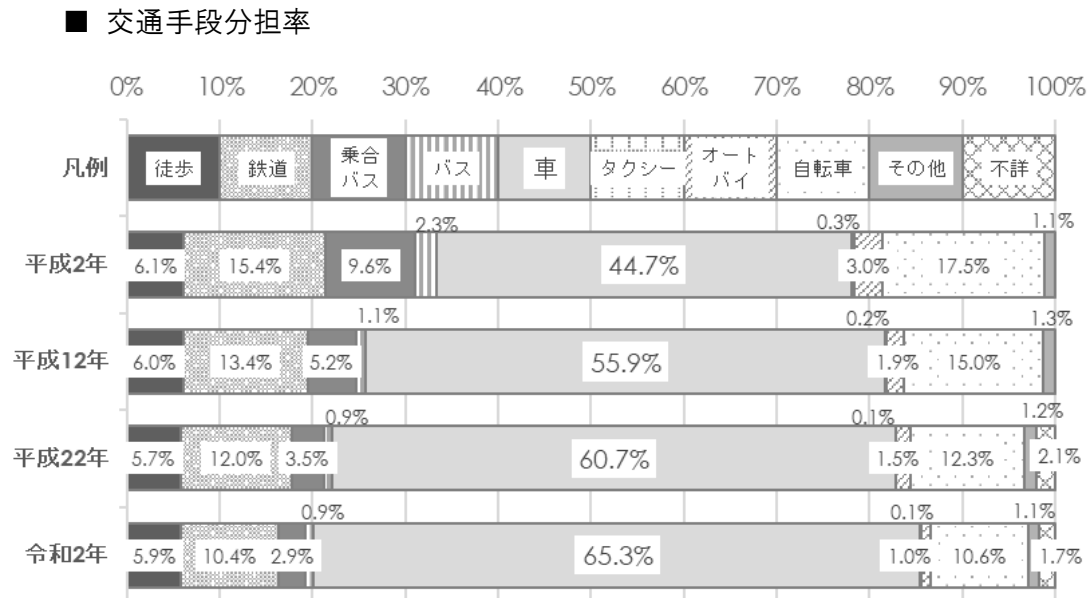
■ 路線バスの乗客数



出典：統計つちうら

(3) 交通手段分担率の状況（市内在住者の通勤・通学）

交通手段分担率は車の占める割合が増加しており、平成12年以降は10年に約5%ずつ増加しています。徒歩は概ね6%を推移している一方で、鉄道、バス、オートバイ、自転車といった交通手段は減少傾向にあります。



出典：国勢調査

(4) 公共交通利用圏域

1) 公共交通利用圏域の状況

鉄道駅から半径 800m、各バス停から半径 300mを徒歩圏として設定した場合、平成 27 年の公共交通路線の徒歩圏カバー人口は 94,818 人でしたが、令和 27 年には 73,364 人となり、約 2 万人減少すると見込まれます。

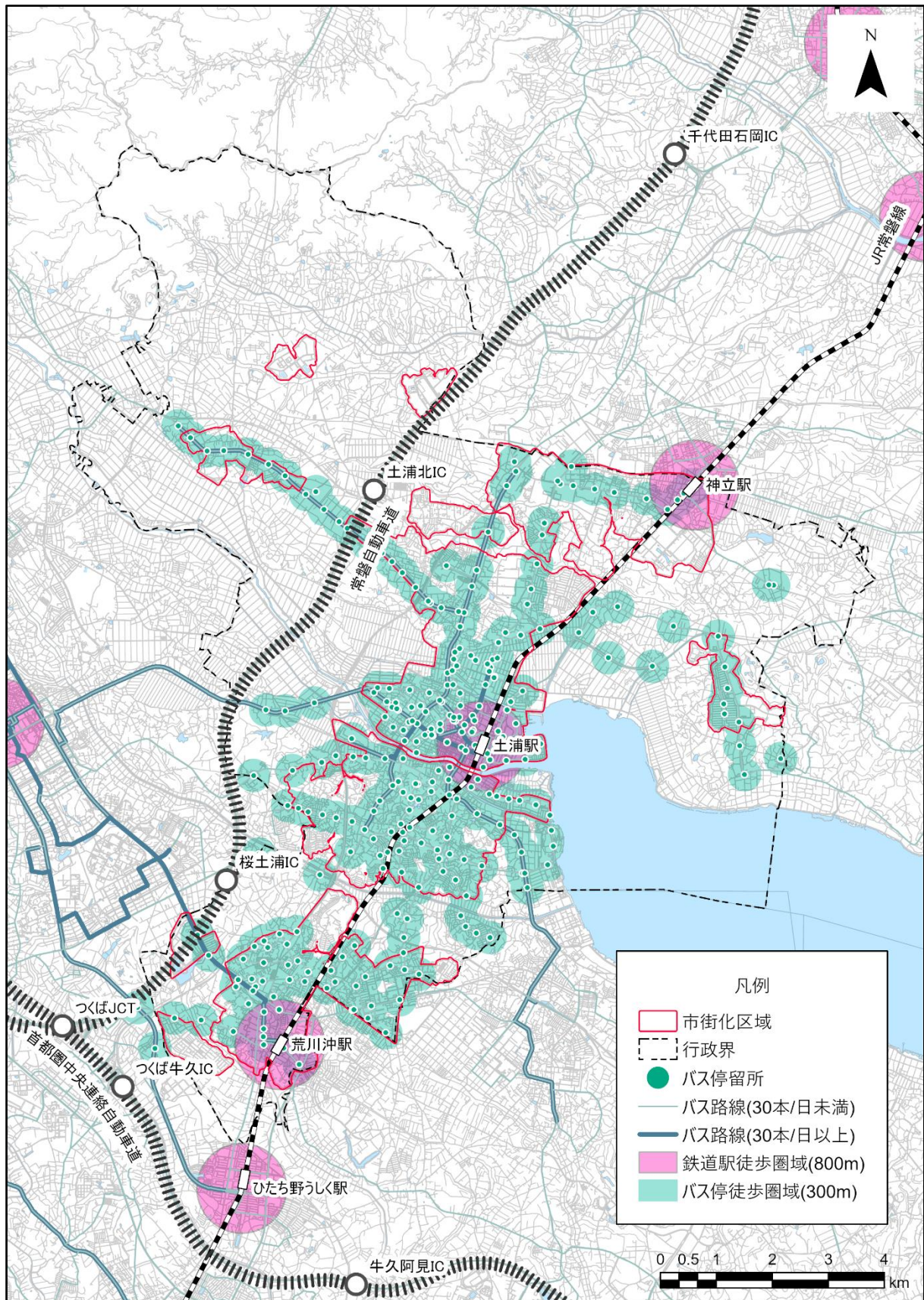
また、徒歩圏域の人口密度は、25.2 人/ha から 19.5 人/ha に減少すると見込まれますが、徒歩圏の人口カバー率は、令和 4 年 10 月に、コミュニティ交通（つちまるバス）が右粕地区において運行を開始したことなどにより、67.3% から 67.5%に増加すると見込まれます。

2) 市街化区域の公共交通利用圏域の状況

市街化区域について、平成 27 年の公共交通の徒歩圏カバー人口は 77,915 人ですが、令和 27 年には 60,412 人となり、約 1 万 7 千人減少すると見込まれます。

また、徒歩圏域の人口密度は 32.8 人/ha から 25.4 人/ha に、徒歩圏の人口カバー率は 80.6%から 79.6%に、減少すると見込まれます。

■ 公共交通徒歩圏域



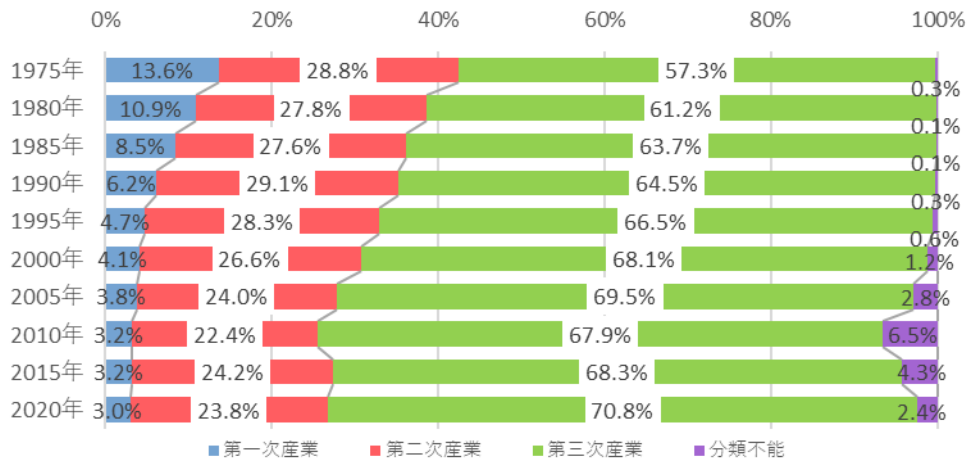
出典：つちナビ！（令和4年10月時点）

5 経済活動

(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

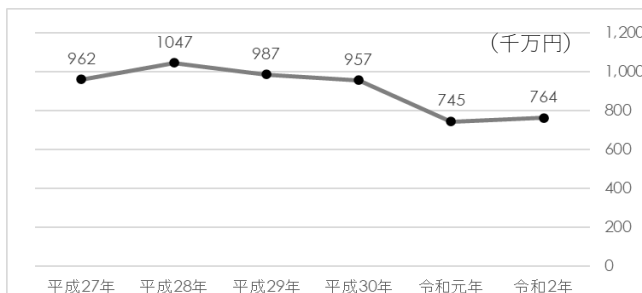
本市の農業は、平成22年から令和2年までの期間で、経営体数は約4割、農家人口は約5割、経営耕地面積は約2割減少しています。農業産出額は平成28年以降、減少傾向にあり、約3割減少しています。

■ 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。

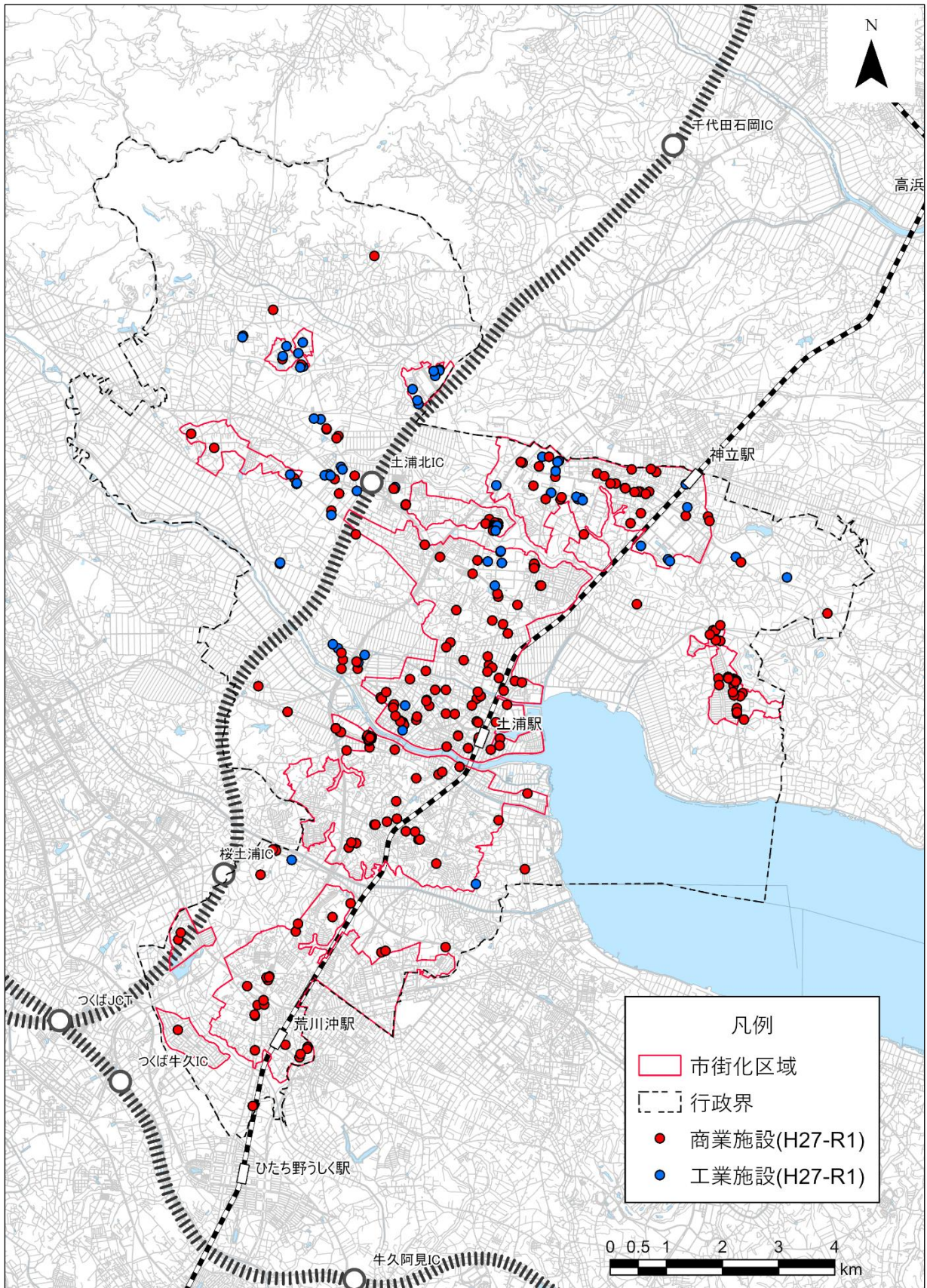
また、商業施設は、平成27年から令和元年までの期間で229箇所の施設が主に市街化区域に新設されています。

■ 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)



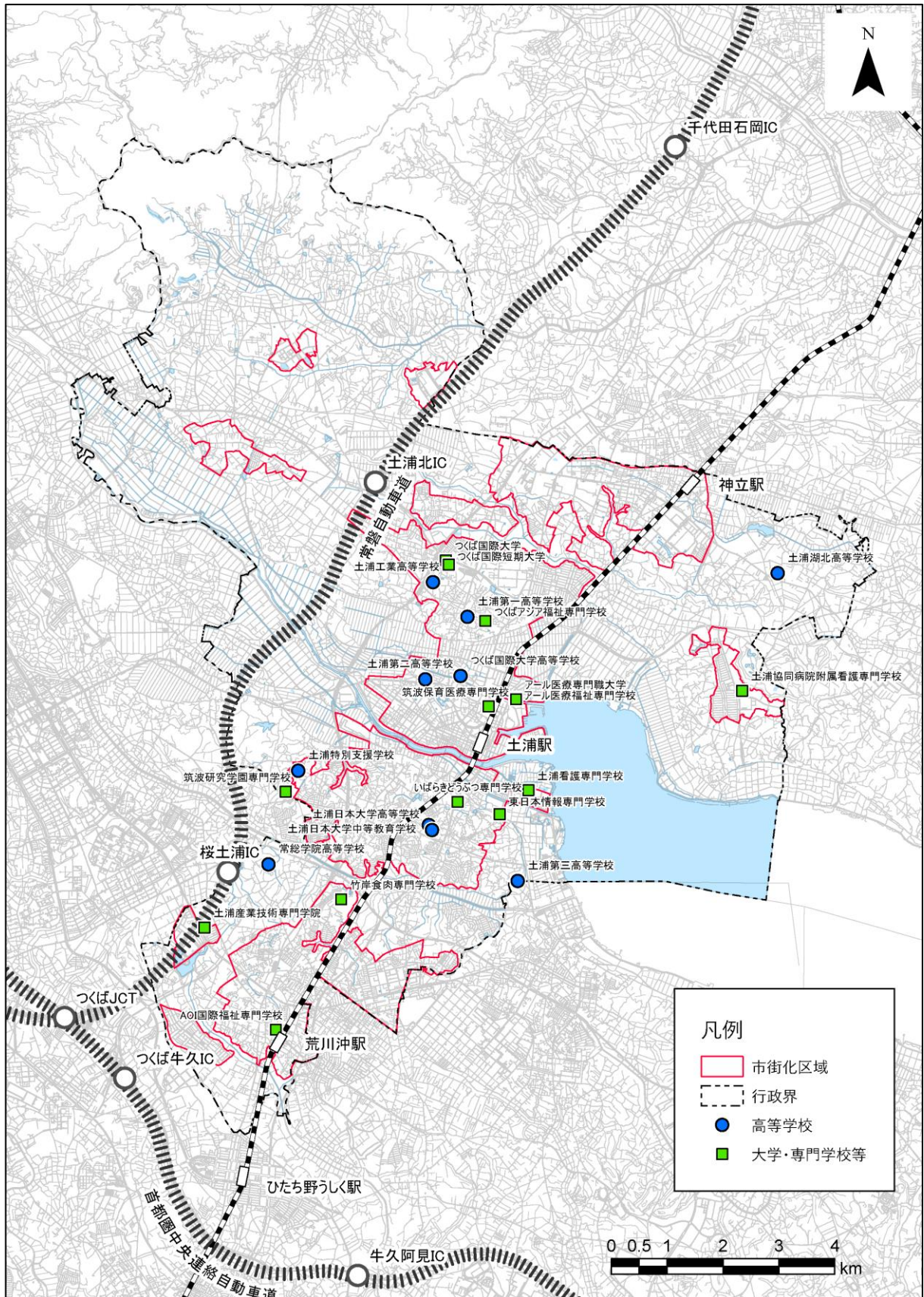
6 教育施設（高等学校・専門学校・大学）

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	土浦市中猫内 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	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	東真鍋町 20-16
20	専門学校	東日本情報専門学校	小松一丁目-21-1
21	専門学校	いばらきどうぶつ専門学校	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）



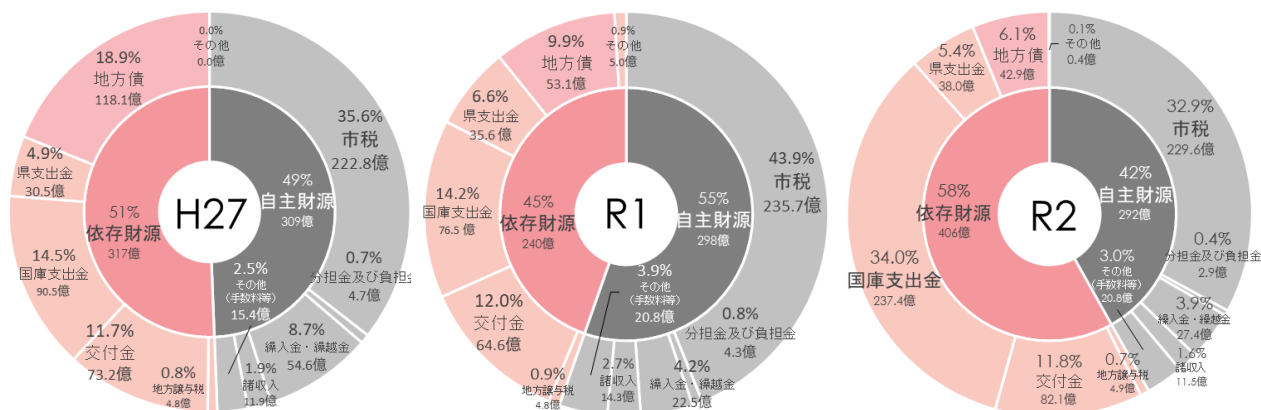
7 財政

歳入について、平成27年度と令和元年度を比較すると、市税が12.9億円増加しており、8.3ポイント増加しています。

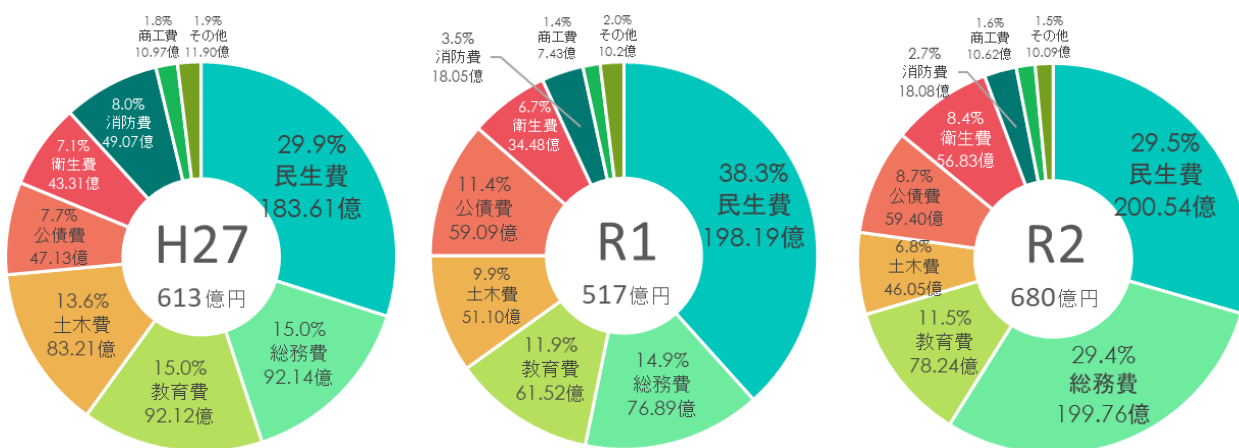
歳出について、平成27年度と令和元年度を比較すると、民生費が14.6億円増加しており、8.4ポイント増加しています。

令和2年度は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響から、歳入については国庫支出金が大きく増加するとともに、市税が減少し、歳出については、特別定額給付金の拠出に伴い、総務費が大きく増加しています。

■ 歳入状況 (H27、R1、R2)



■ 歳出状況 (H27、R1、R2)

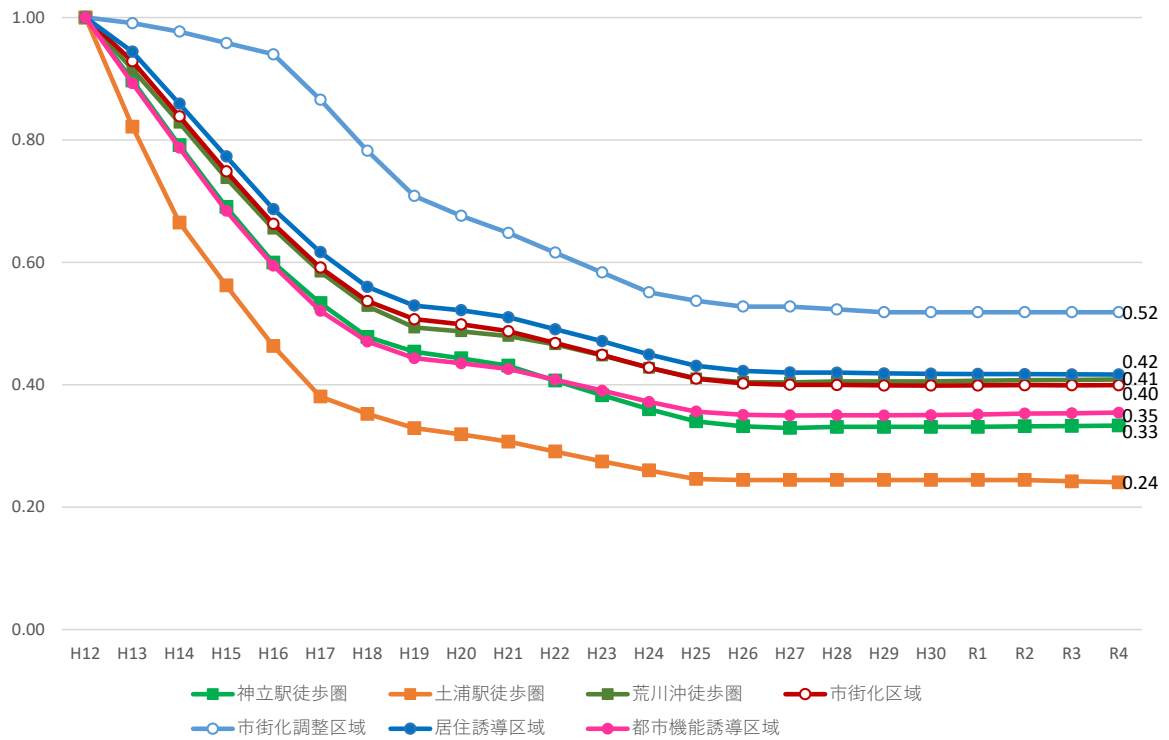


※割合は小数点第二位以下を四捨五入している為合計が100%となりません。
出典：土浦市財政状況資料集

8 地価

本市の地価は、平成12年から平成26年までは下落しておりましたが、平成26年以降は横ばいで推移しています。

■ 区域別地価変動率



出典：地価公示資料

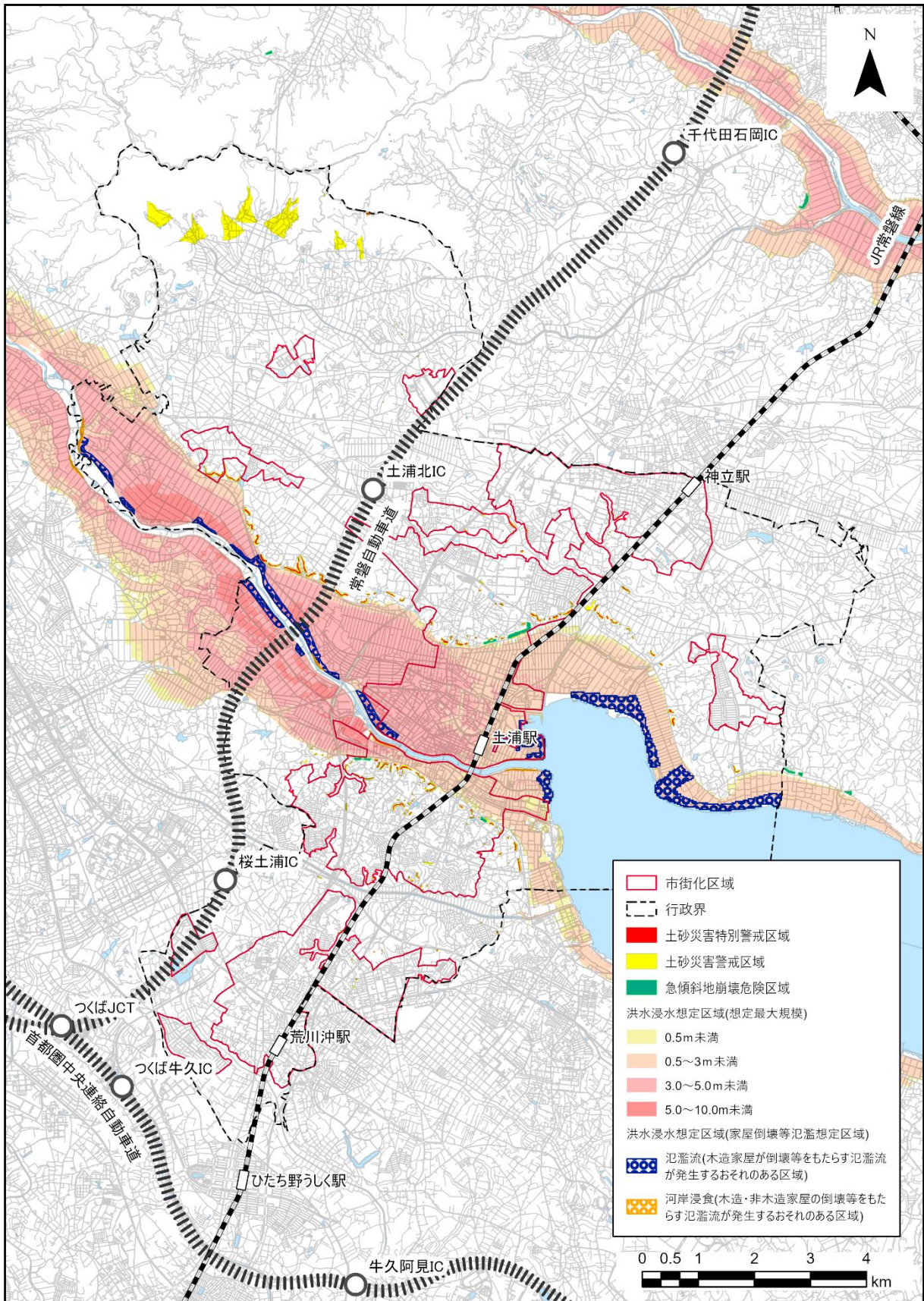
9 災害ハザード区域

災害の危険性が懸念される区域として、市北西部の丘陵地や桜川流域の低地と台地の境界部などが土砂災害（特別）警戒区域などに指定されており、市街化区域内にも指定箇所が存在します。

また、桜川流域、霞ヶ浦沿岸が浸水想定区域に指定されており、中心市街地は全域が本区域に含まれ、浸水深は最大で3.0～5.0mと想定されているとともに、港町地内、生田町地内などでは氾濫流の発生が想定されています。

これらの災害の危険性が懸念される指定箇所の総面積は、市街化区域の19.9%を占めており、平成27年における区域内人口は30,217人と想定され、総人口の21.6%に相当します。令和27年時点では、同区域内の将来人口は23,824人となり、総人口の21.9%を占めると想定されます。

■ 災害ハザード区域



10 都市機能施設

商業施設、医療施設、介護福祉施設、保育施設及び金融機関について、平成27年及び令和27年の徒歩圏人口カバー率を算出します。

徒歩圏域は、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」に基づき、各施設から半径800mとします。（介護福祉施設は1,000m）

各種施設については、令和4年時点のデータ（保育施設については令和5年の廃園、新設を反映したもの）を使用します。

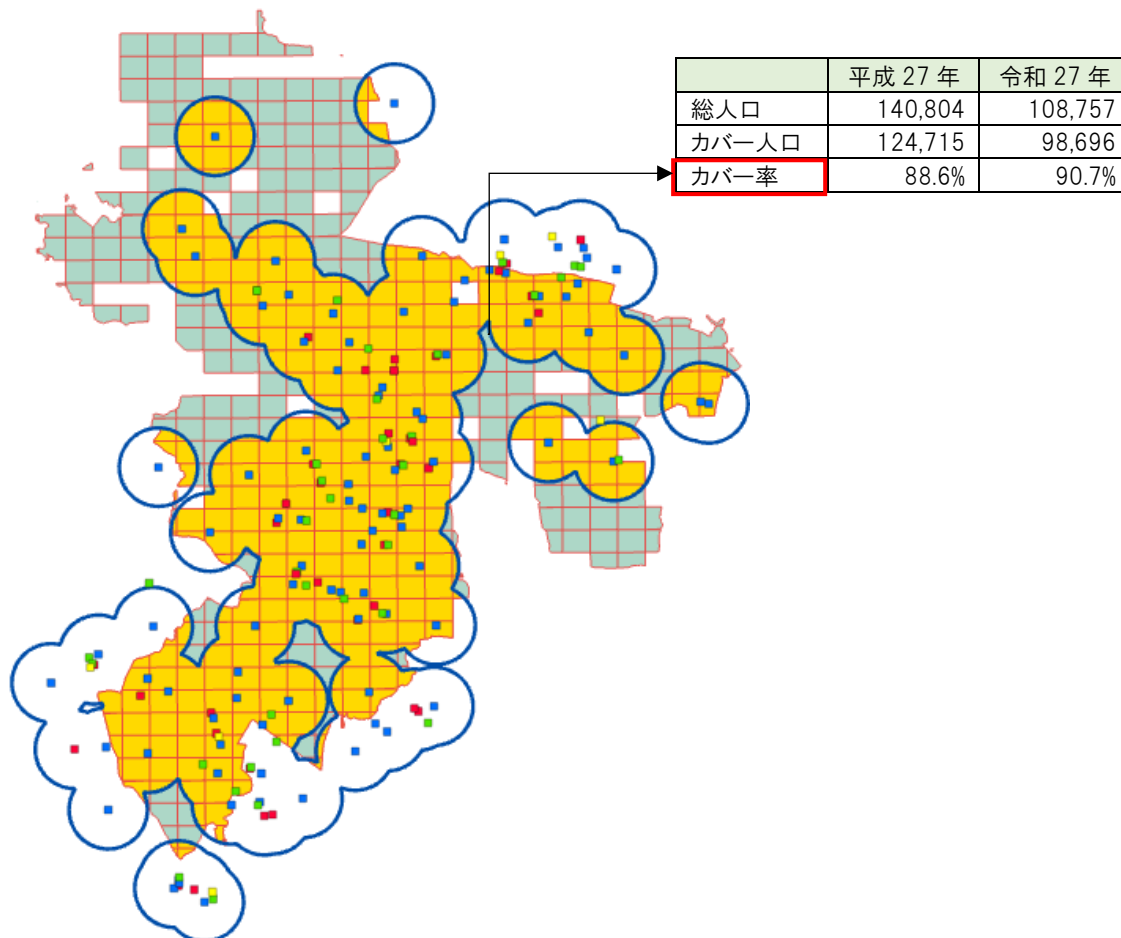
【徒歩圏人口カバー率について】

平成27年の総人口及び令和27年の将来推計人口における、各施設の徒歩圏域内人口を算出し、カバー率の比較を行います。

なお、令和27年時点の各施設の立地状況については、令和4年時点と同じ立地状況であると仮定しています。

徒歩圏人口カバー率算出式

「カバー人口（図の黄色部分）÷総人口（将来推計人口）×100」



※ 各施設の図は、令和27年時点の将来推計メッシュ人口によるものです。

(1) 商業施設

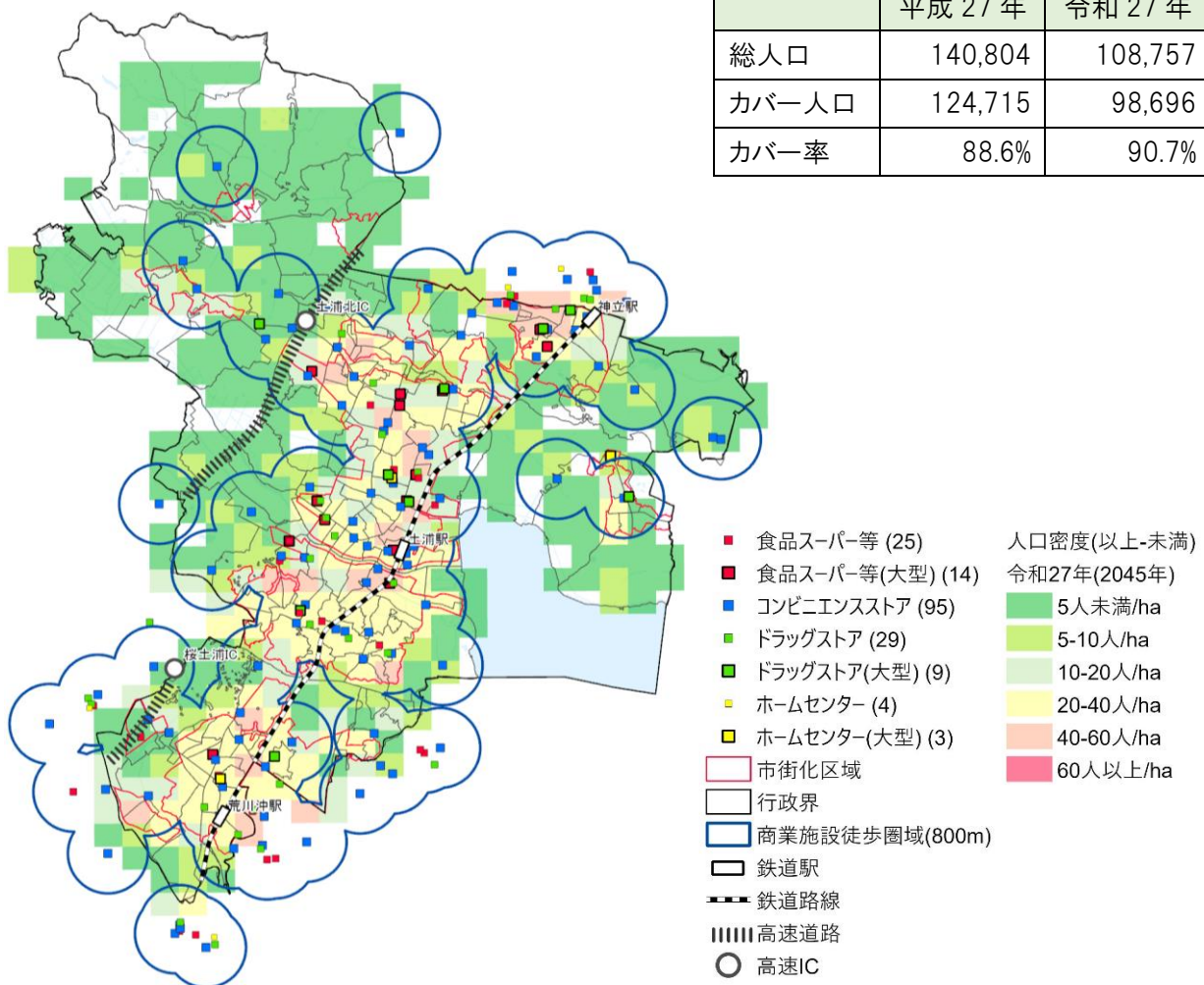
商業施設のうちスーパーマーケットは、市内及び市周辺に約40店舗あり、主に市街化区域内の人口集積地に立地しています。また、コンビニエンスストアは、約100店舗が市内全体に広く立地しています。

スーパーマーケット、コンビニエンスストア等の人口カバー率は、平成27年時点で88.6%となり、多くの市民が徒歩で利用しやすい環境となっています。

また、令和27年時点のカバー率は90.7%となっており、比較的人口密度が高い20人/haのエリアをほぼカバーしています。

■ 商業施設カバー率

	平成27年	令和27年
総人口	140,804	108,757
カバー人口	124,715	98,696
カバー率	88.6%	90.7%



※徒歩圏域はコンビニ・スーパーマーケットが対象

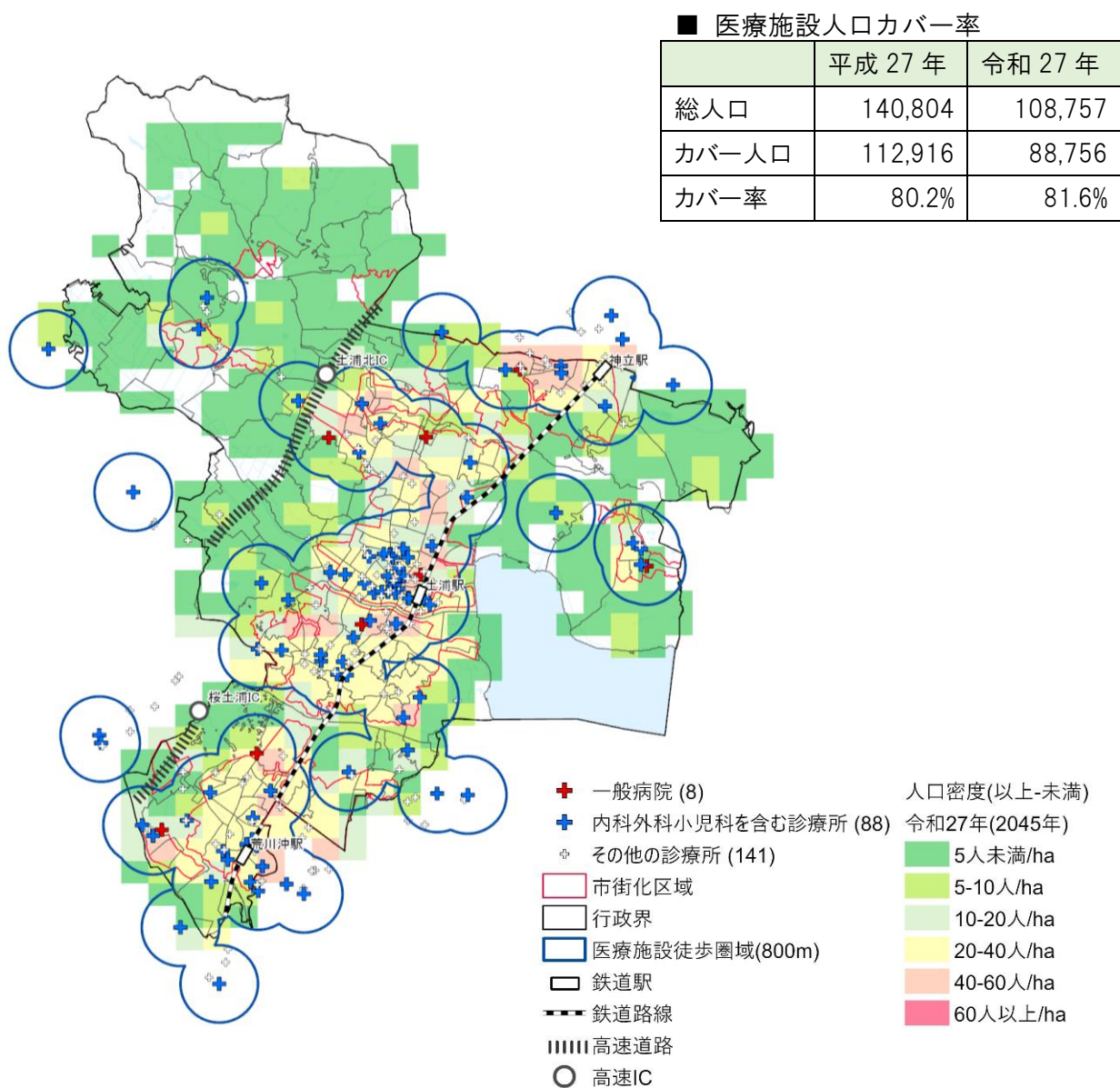
(2) 医療施設

医療施設は、病床が20床以上の一般病院（以下「病院」という。）が市内及び市周辺に8箇所立地しています。

また、内科、外科、小児科等の日常生活に必要な医療施設（以下「診療所」という。）は約90箇所あり、主に鉄道駅周辺や幹線道路沿いに立地しています。

医療施設の人口カバー率は平成27年時点に80.2%となっており、多くの市民が徒歩で医療施設を利用しやすい環境となっています。

また、令和27年時点のカバー率は81.6%となっており、比較的人口密度が高い20人/haのエリアをほぼカバーしています。



(3) 介護福祉施設

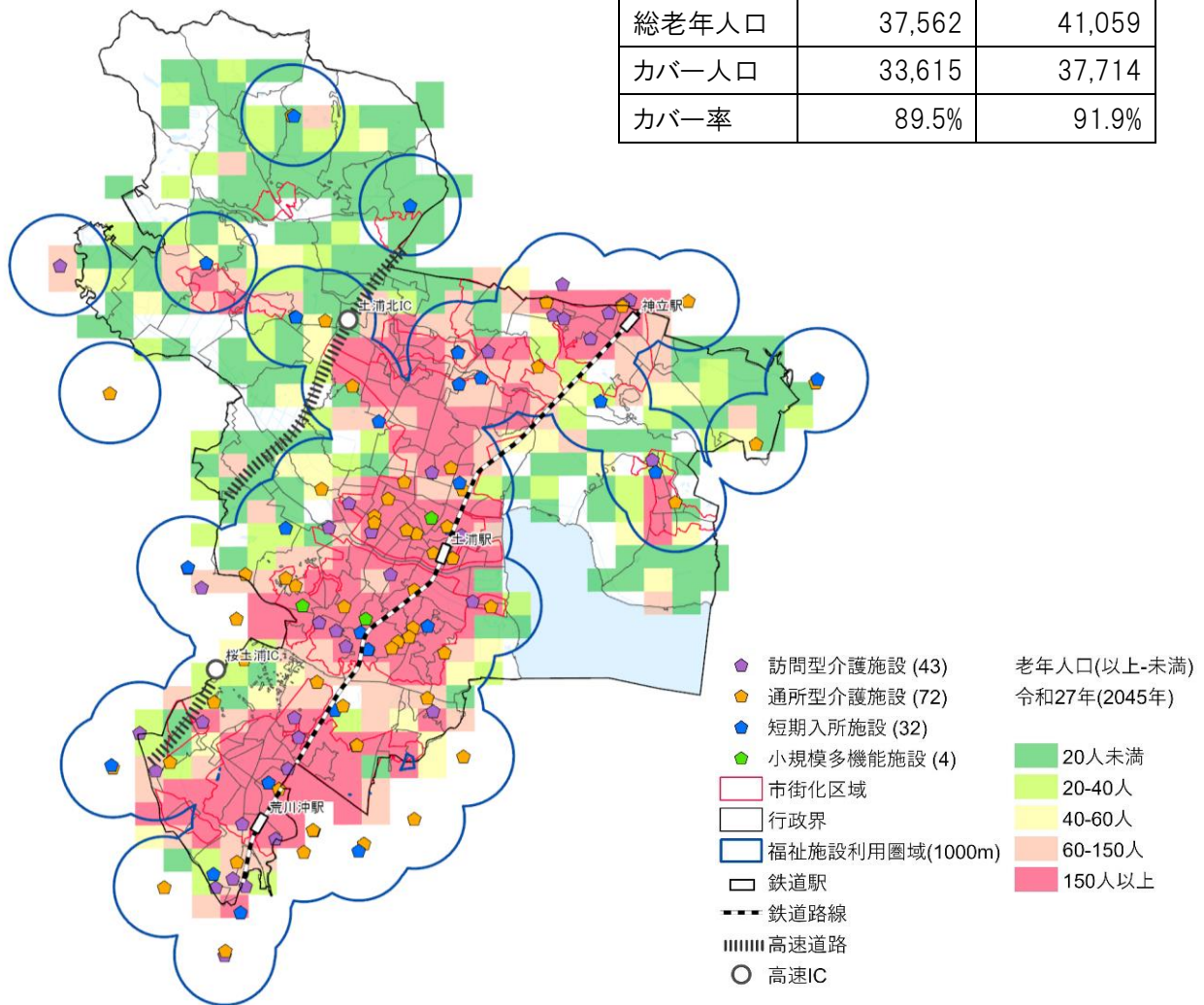
通所型介護施設、訪問介護施設、小規模多機能施設及び短期入所施設（以下「介護福祉施設」という。）は、市内及び市周辺に約 150 箇所あり、主に鉄道駅周辺や幹線道路沿いに立地しています。

平成 27 年時点の介護福祉施設の半径 1km 圏域の高齢者人口カバー率は 89.5% で、多くの高齢者が介護福祉施設の利用圏内に入っています。

また、令和 27 年時点のカバー率は 91.9% となり、高齢者の多いエリアをほぼカバーしますが、都和地区などの一部はカバーされないことが予測されます。

■ 介護福祉施設カバー率

	平成 27 年	令和 27 年
総老年人口	37,562	41,059
カバー人口	33,615	37,714
カバー率	89.5%	91.9%

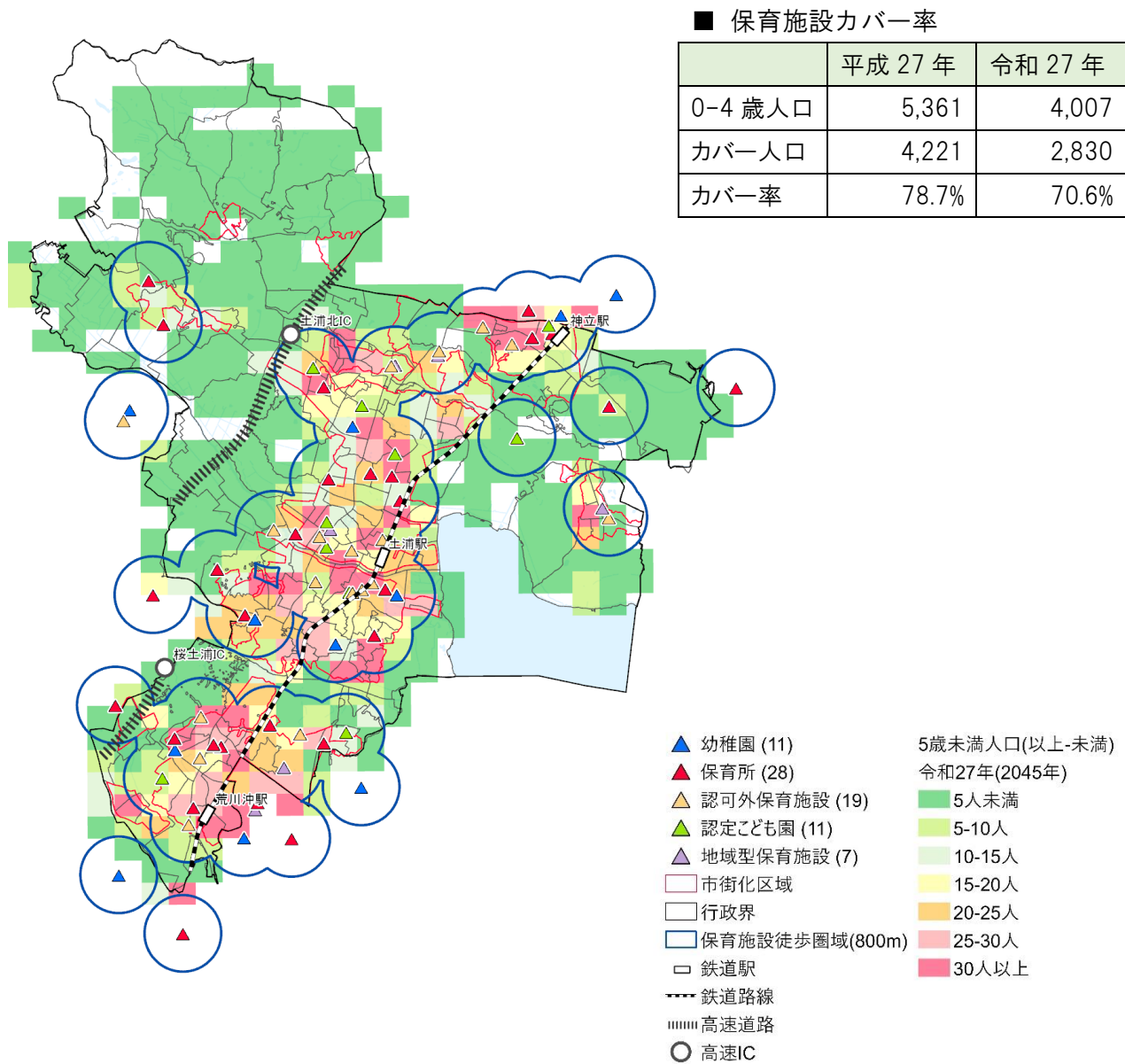


(4) 保育施設

保育施設は主に市街化区域内に位置し、特に土浦駅周辺に集積しています。

保育施設の5歳未満人口カバー率は平成27年時点では78.7%となっており、多くの市民が徒歩で保育施設を利用しやすい環境となっています。

また、令和27年時点のカバー率は70.6%であり、比較的年少人口の多いエリアをほぼカバーしますが、木田余地区や乙戸南地区などの一部はカバーされないことが予測されます。

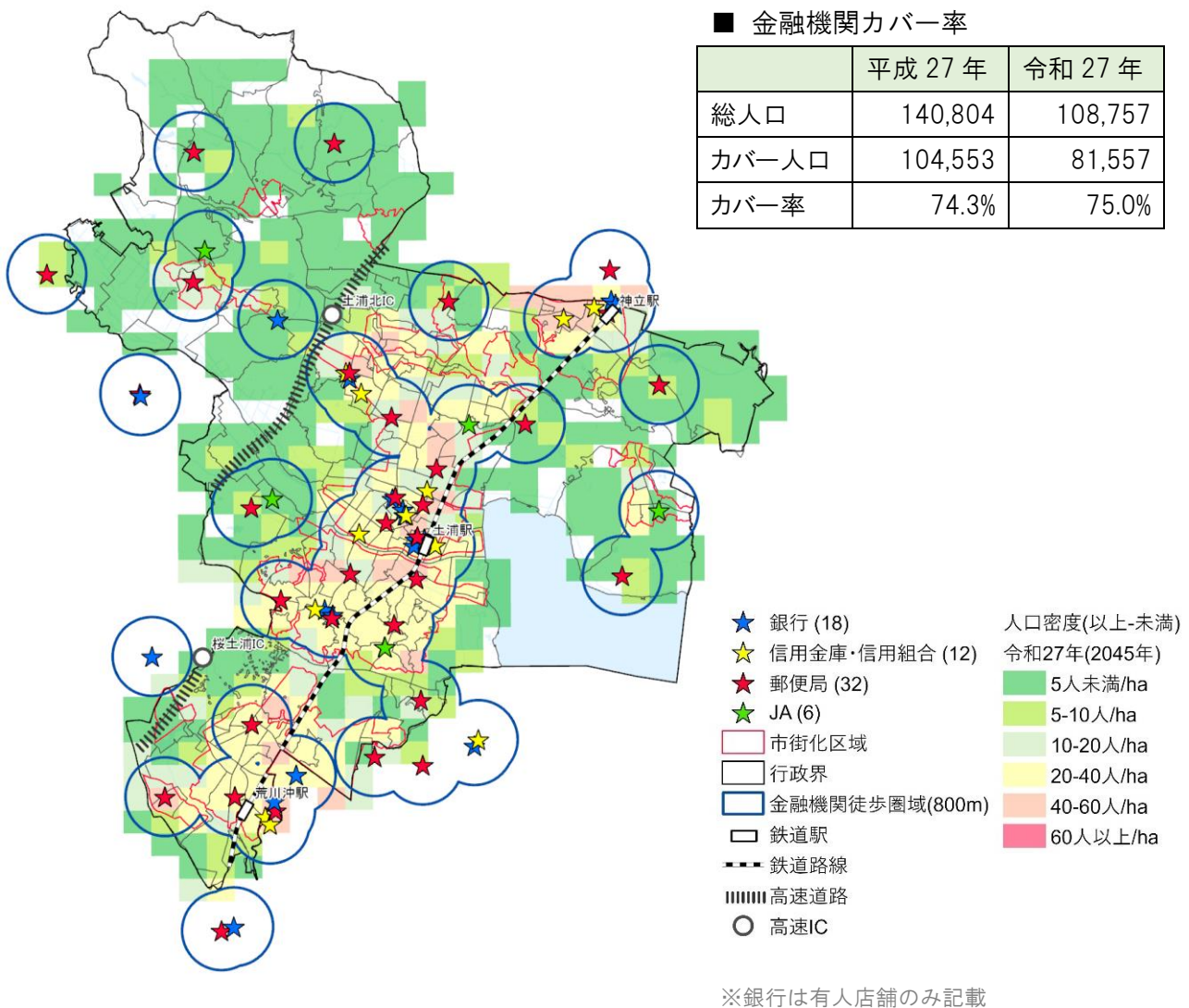


(5) 金融機関

銀行と信用金庫は市内及び市周辺に 30 箇所あり、主に駅周辺に集積しています。郵便局と JA は 38 箇所あり、市街地の中心部から郊外部まで広く立地しています。

金融施設の人口カバー率は平成 27 年時点に 74.3%となっており、市民が徒歩で金融サービスを受けやすい環境となっています。

また、令和 27 年時点のカバー率は 75.0%となっており、比較的人口密度が高い 20 人/ha のエリアをほぼカバーしますが、都和地区や神立町地区などの一部はカバーされないことが予測されます。



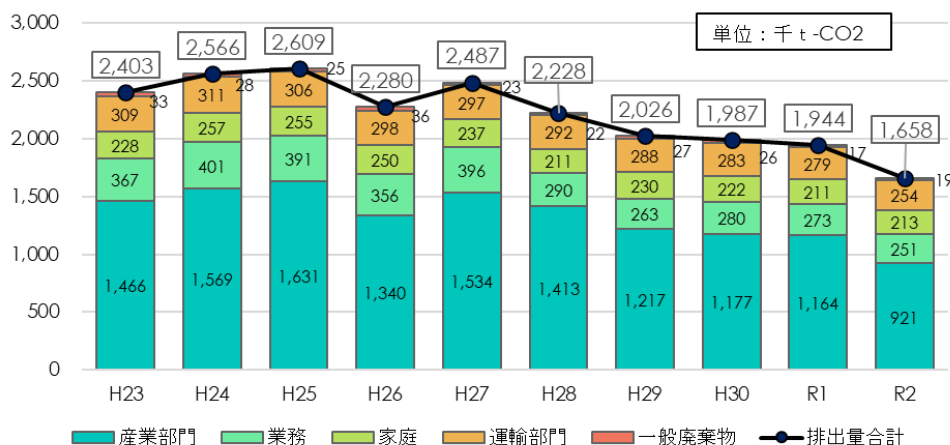
11 環境

(1) 温室効果ガス排出量の推移

市の温室効果ガス排出量は平成25年から減少傾向にあり、令和2年は1,658千t-CO₂と、平成25年から36.5%減少しています。

令和2年は産業部門が921千t-CO₂を排出しており、全体の55.5%を占めていますが、減少率も高く平成25年から43.5%減少しています。

■ 温室効果ガス排出量の推移

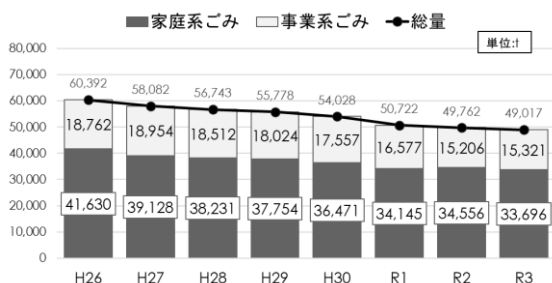


出典：環境省「部門別CO₂排出量の現況推計」

(2) 廃棄物

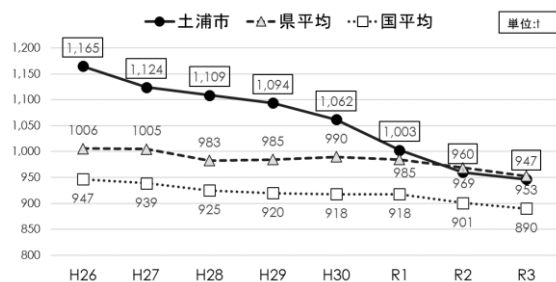
市のごみ排出量は減少傾向にあり、令和3年は家庭系ごみ量が33,696tで全体の約7割を占めています。また、市の1人1日当たりのごみ排出量も減少傾向にあります。

■ ごみ排出量の推移



出典：土浦市環境白書

■ 1人1日当たりのごみ排出量



出典：土浦市環境白書、環境省

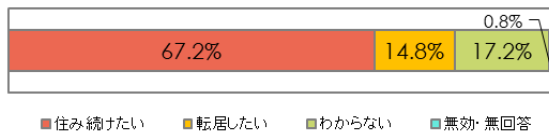
12 市民意向（市民アンケート結果）

（1）今後10年間の住まいについて

「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。

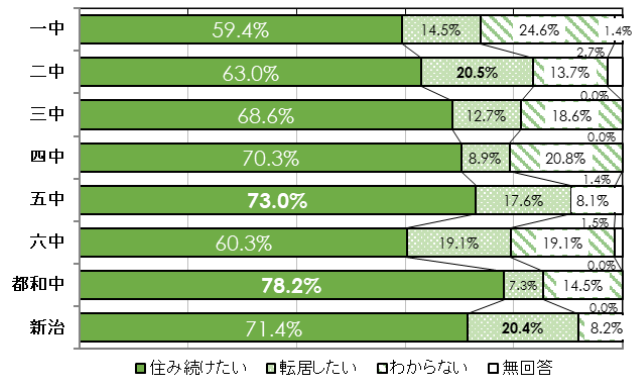
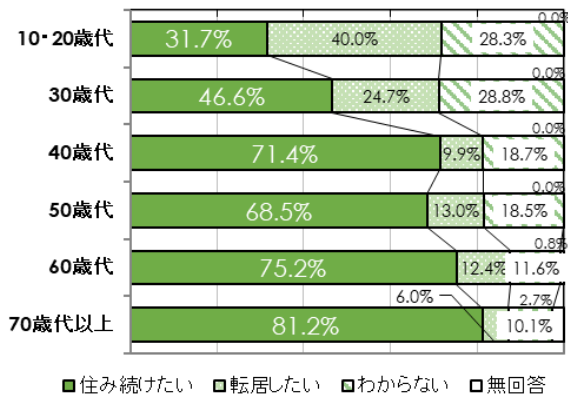
年齢別では、40歳代以上は「現在住んでいる場所に住み続けたい」と回答した割合が高く、10歳代～30歳代は「転居したい、または転居する予定である」と回答した割合が高いです。

■ 今後10年間の住まいについて（N=603）



地区別では、五中地区、都和中地区は「住み続けたい」と回答した割合が高く、二中地区、新治地区は「転居したい」と回答した割合が高いです。

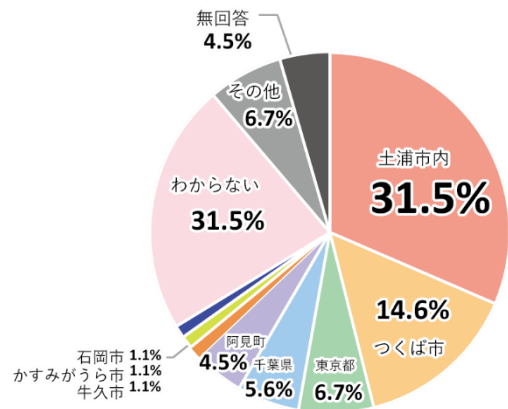
■ 今後10年間の住まいについて（左：年齢別 右：中学校区別）



（2）想定している転居先

「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%などとなっています。

■ 想定している転居先（N=89）

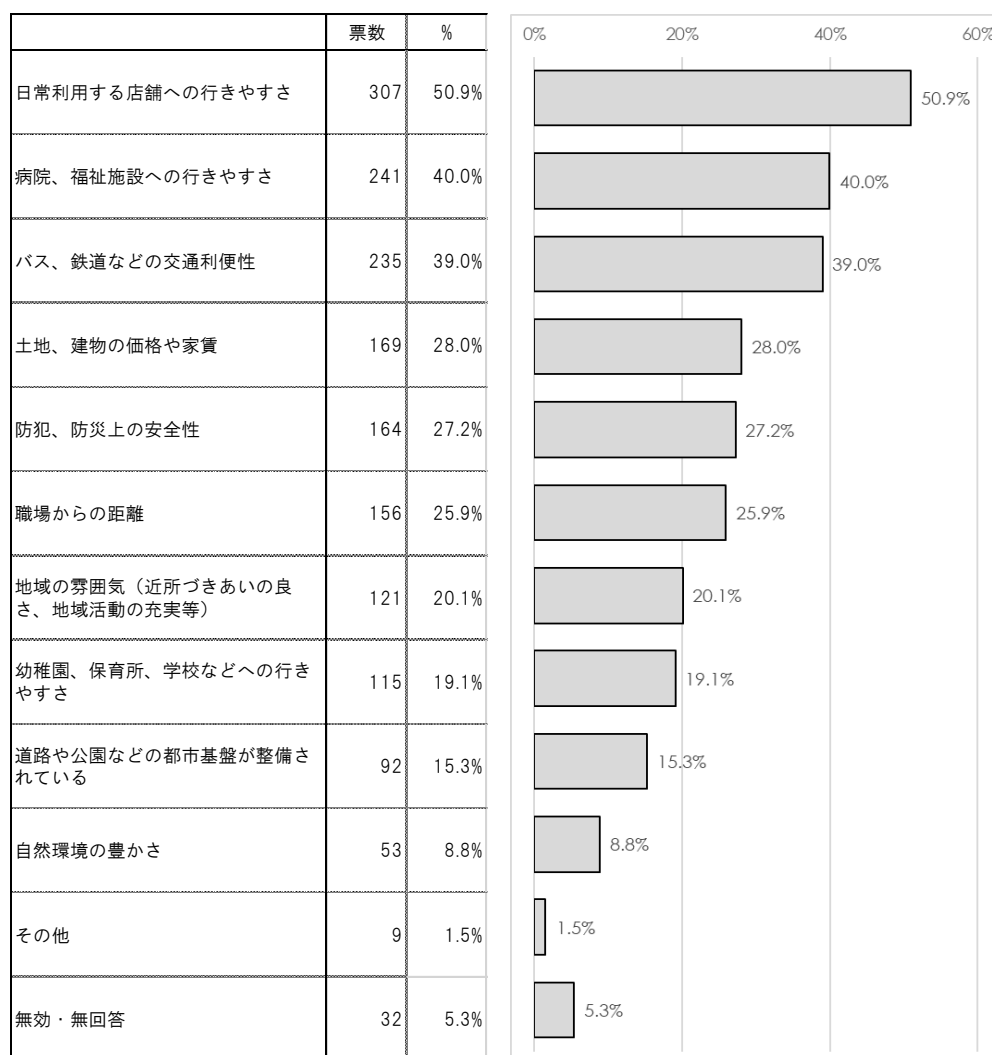


出典：土浦市まちづくり市民アンケート（令和4年）

(3) 住まいを選ぶ際に重視すること

住まいを選ぶ際に重視することは、「日常利用する店舗への行きやすさ」が50.9%、「病院、福祉施設への行きやすさ」が40.0%、「バス、鉄道などの交通利便性」が39.0%、となっており、商業、医療、福祉といった生活サービス施設の利用のしやすさ、また、それらへのアクセス性が住まいを選ぶ際に重視されています。

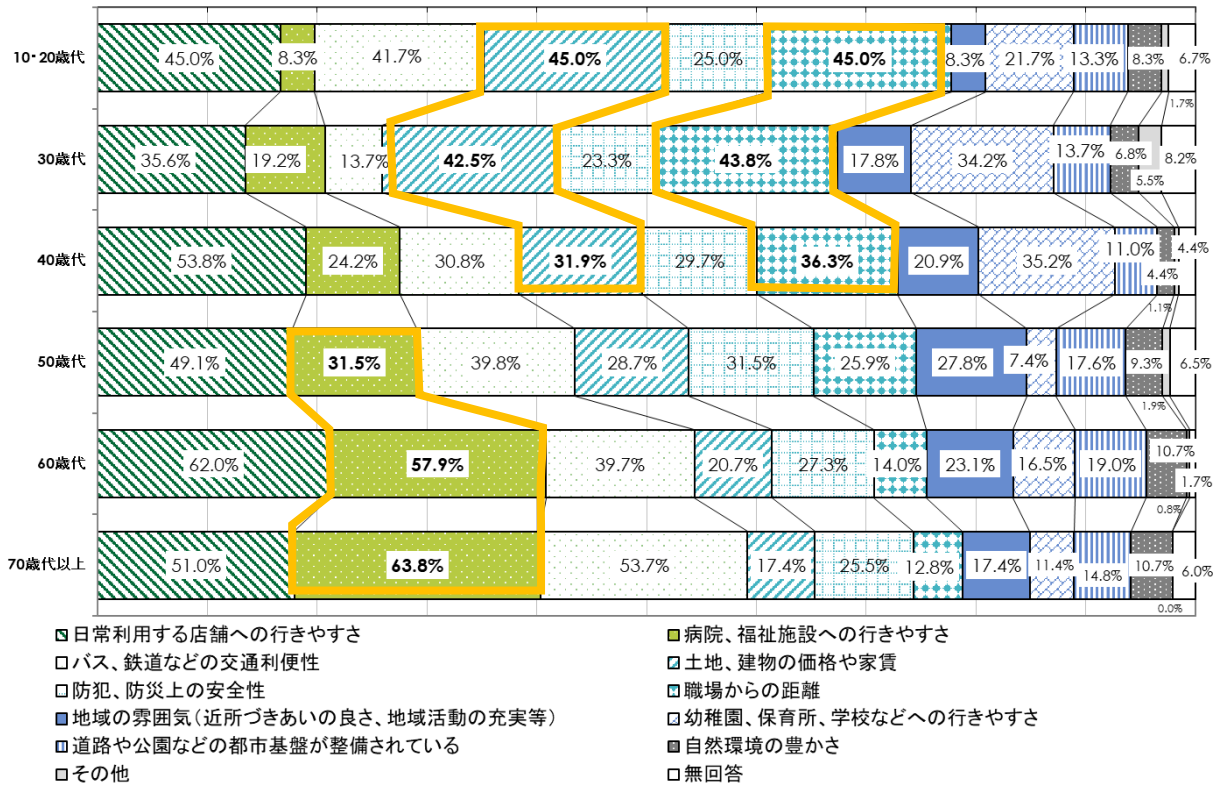
■ 住まいを選ぶ際に重視すること（複数回答、N=1,694）



出典：土浦市まちづくりアンケート（令和4年）

■ 住まいを選ぶ際に重視すること（複数回答、年齢別）

年齢別では、10歳代～40歳代は「職場からの距離」、「土地、建物の価格や家賃」と回答した割合が高く、50歳代以降は「病院、福祉施設への行きやすさ」と回答した割合が高いです。



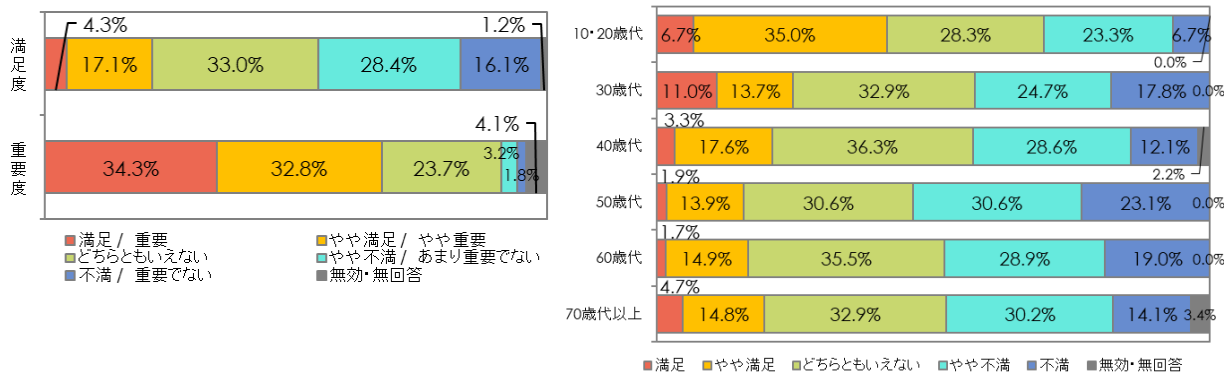
出典：土浦市まちづくり市民アンケート（令和4年）

(4) 市全体の都市整備に関する満足度・重要度

1) 駅前再開発等による中心市街地の整備

満足度は、満足・やや満足の割合が21.4%です。一方、重要度は、重要・やや重要な割合が67.1%であり、中心市街地の整備が求められています。

■ 駅前再開発等による中心市街地の整備（左：満足度・重要度 右：年齢別満足度、N=603）

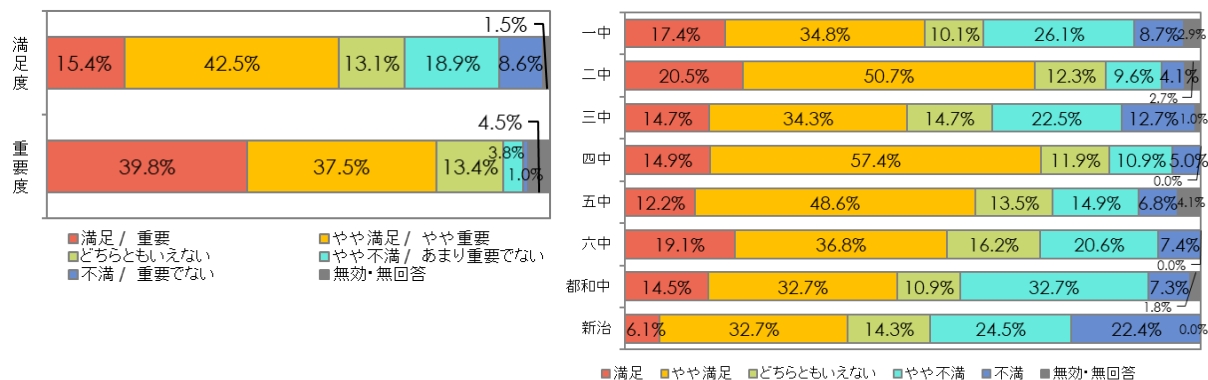


年齢別では、10・20歳代は他の年代に比べて満足度が高いです。

2) 商店・スーパー等の買い物環境

満足度は、満足・やや満足の割合が57.9%です。一方、重要度は、重要・やや重要な割合が77.3%であり、満足度は比較的高いですが、今後も重要視する必要があります。

■ 商店・スーパー等の買い物環境（左：満足度・重要度 右：中学校区別満足度、N=603）



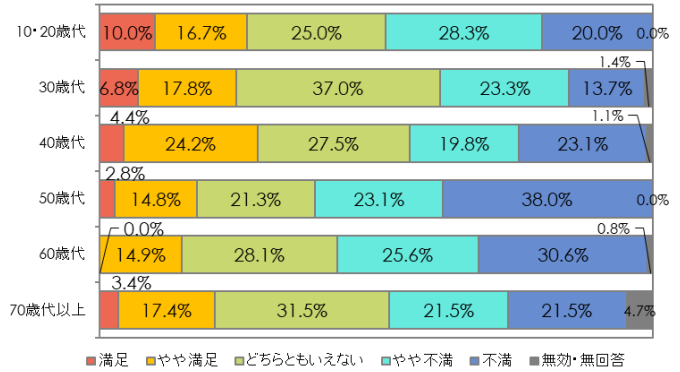
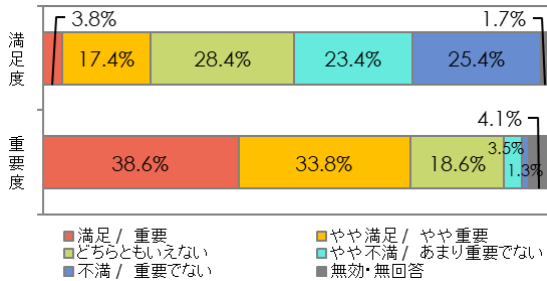
地区別では、一中地区、三中地区、都和中地区、新治地区は他の地区に比べて満足度が低いです。

出典：土浦市まちづくり市民アンケート（令和4年）

3) バス等の公共交通機関の整備

満足度は、満足・やや満足の割合が21.2%です。一方、重要度は、重要・やや重要な割合が72.4%であり、公共交通機関の整備が求められています。

■ バス等の公共交通機関の整備（左：満足度・重要度 右：年齢別満足度、N=603）

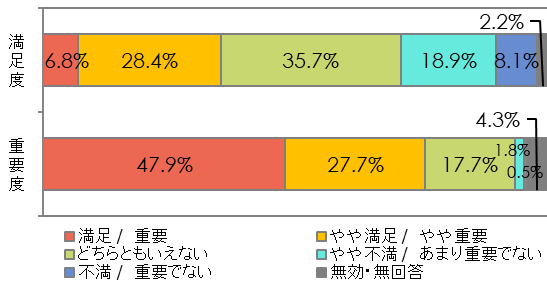


年齢別では、50歳代以上は他の年代に比べて満足度が低いです。

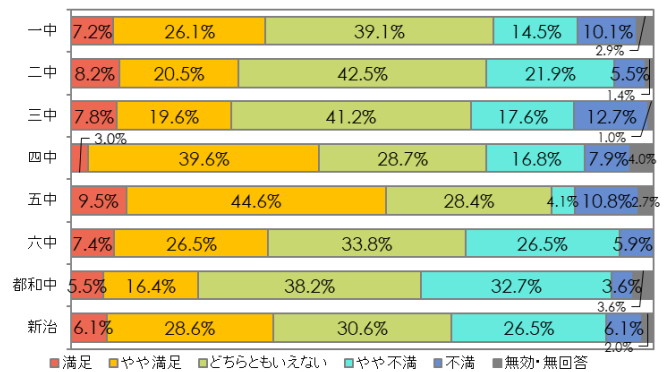
4) 医療施設の整備

満足度は、満足・やや満足の割合が35.2%です。一方、重要度は、重要・やや重要な割合が75.6%であり、生活サービスの中で重要と回答されている割合は最も高いです。

■ 医療施設の整備（左：満足度・重要度



右：中学校区別満足度、N=603）



地区別では、六中地区、都和中地区、新治地区は他の地区に比べて満足度が低い（不満度が高い）です。

出典：土浦市まちづくり市民アンケート（令和4年）

13 立地適正化に関する課題の整理

本市の現況及び将来予測から立地適正化に関する課題を整理しました。

区分	現況	将来予測	課題	分類
人口	<ul style="list-style-type: none"> ・人口が増加（R2） ・市民の3割が高齢者（R2） ・昼夜間人口比率が周辺自治体よりも高い（H27） ・定住意向割合が低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の大部分の地域で人口が減少（R27） ・土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺でも人口密度が低下（R27） 	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域の人口密度の低下 ・人口密度の低下に伴う各種生活サービスの低下 ・通勤・通学者等、来街者の減少に伴う拠点性の低下 ・人口の社会減の抑制 	居住 都市機能
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域で畑、山林が減少（H27-R2） ・市街化調整区域で住宅用地が増加（H27-R2） 	-	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域での開発の進行 	居住
都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ・「歩行者、児童、自転車などへの安全対策」の満足度が低い ・子育て世代が遊べる場所を整備してほしいという意見 	-	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のニーズに合った都市施設の整備 	居住
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・徒歩圏域人口カバー率 88.6%（H27） ・従業者数、年間販売額、店舗が減少 	<ul style="list-style-type: none"> ・徒歩圏域人口カバー率 90.7%（R27） 	<ul style="list-style-type: none"> ・生活サービス施設利用圏域外の地域の存在 ・利用者減少に伴う生活サービスの低下 	都市機能
医療施設	<ul style="list-style-type: none"> ・徒歩圏域人口カバー率 80.2%（H27） 	<ul style="list-style-type: none"> ・徒歩圏域人口カバー率 81.6%（R27） 		
介護福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ・利用圏域人口カバー率 89.5%（H27） 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用圏域人口カバー率 91.9%（R27） ・都和地区の一部が圏域外（R27） 		
保育施設	<ul style="list-style-type: none"> ・徒歩圏域人口カバー率 78.7%（H27） ・土浦市立認定こども園土浦幼稚園 開園（R5.10） ・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） 	<ul style="list-style-type: none"> ・徒歩圏域人口カバー率 70.6%（R27） ・木田余地区、乙戸南地区の一部が圏域外（R27） 		

区分	現況	将来予測	課題	分類
金融 機関	<ul style="list-style-type: none"> ・ 徒歩圏域人口カバー率 74.3% (H27) ・ 無人店舗の増加 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 徒歩圏域人口カバー率 75.0% (R27) ・ 都和地区、神立町地区の一部が圏域外 (R27) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活サービス施設利用圏域外の地域の存在 ・ 利用者減少に伴う生活サービスの低下 	都市 機能
自然 歴史 文化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「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 ・ 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 	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	都市 機能
公共 交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住まいを選ぶ際に「公共交通の利便性」が重視される ・ 「公共交通機関の整備」の満足度が低い ・ 公共交通利用者が減少傾向にある 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通の徒歩圏カバー人口は現況から約 2 万人減少する見込み (H27-R27) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通不便地域の存在 ・ 公共交通の利用しづらさ ・ 公共交通利用者の減少 	公共 交通
防災	<ul style="list-style-type: none"> ・ 頻発・激甚化する自然災害 ・ 市街化区域内に土砂災害(特別)警戒区域が存在する ・ 中心市街地全域が浸水想定区域 ・ 防災関連施策の満足度が低い 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害の危険が懸念される区域の人口 23,824 人 (R27) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災・減災対策の推進 	防災
財政	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市税が増加 (H27-R1) ・ 民生費が増加 (H27-R1) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口減少に伴う税収減少の懸念 ・ 将来における都市施設の維持更新費用増加の懸念 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来における歳入の減少及び歳出の増加の懸念 	財政

14 立地適正化に関する課題

立地適正化に関する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。

(1) 居住に関する課題

課題1-1 市街化区域の人口密度の低下

本市の人口は、将来減少することが見込まれており、市全域で人口密度が低下し、令和27年には、市街化区域において人口密度40人/haを下回る地域が多くなることが予測されます。

人口密度の低下は、生活サービスの低下を招く恐れがあることから、市街化区域の人口密度を確保する必要があります。

特に、駅周辺は、都市機能が集積するとともに、周辺部からのアクセスも良いことから、都市の活力を確保するためにも、都市機能の持続性を担保できるような人口密度を確保する必要があります。

課題1-2 市街化調整区域での開発の進行

本市の土地利用は、市街化調整区域において、畑・山林などの自然的土地利用が減少している一方、住宅用地などの都市的土地利用が増加しています。

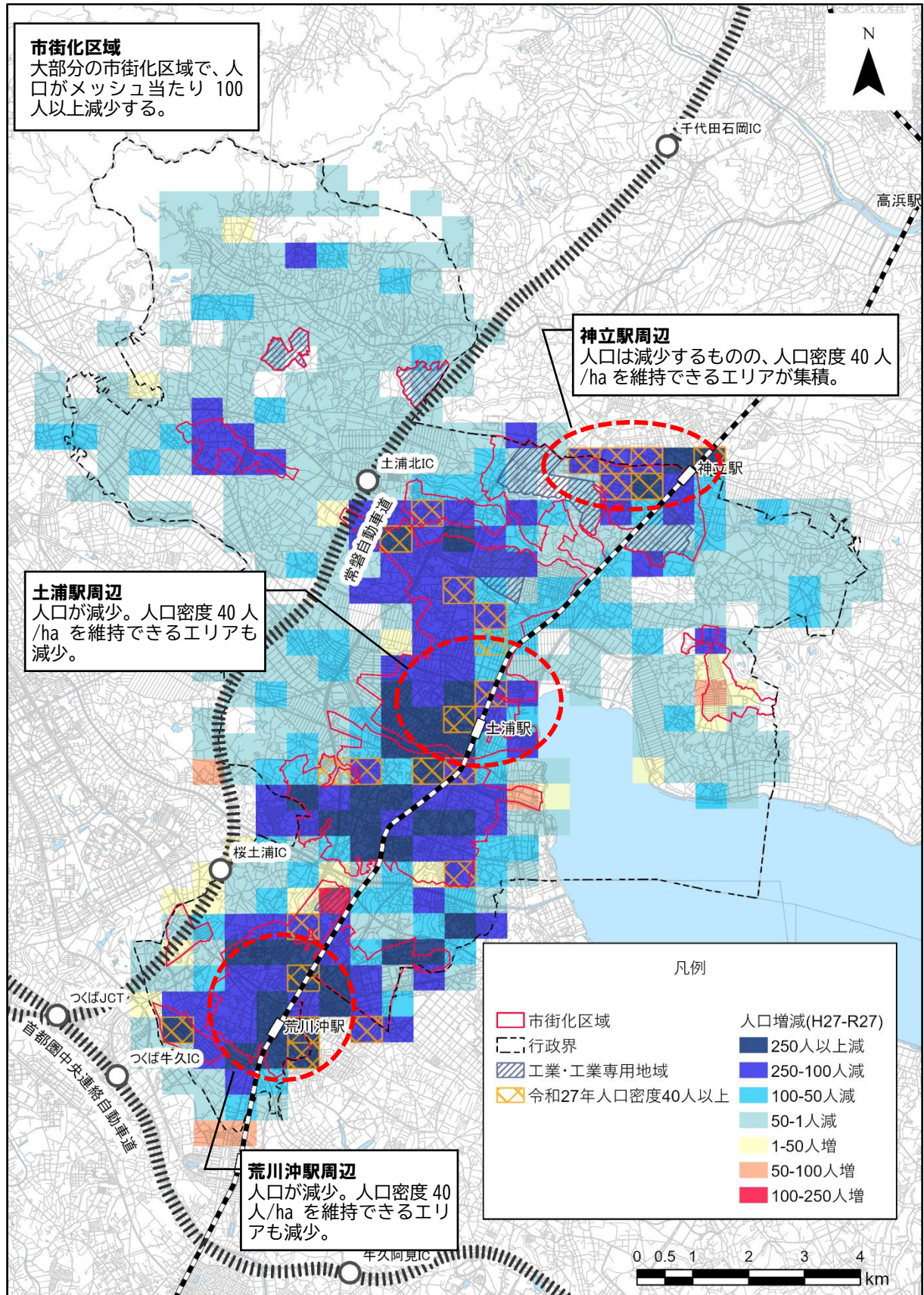
無秩序な開発は、都市施設に係る整備費や維持管理費の増大につながることから、地域の特性に応じた計画的な土地利用を推進し、居住を誘導する必要があります。

課題1-3 人口の社会増の促進

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、令和2年(2020)には増加に転じています。

一方、まちづくり市民アンケートでは、今後10年間の住まいについて、住み続けたいと回答した割合が比較的低いほか、「歩行者、児童、自転車への安全対策」の満足度が低く、子育て世代が遊べる場所がほしいなどの意見もいただいております。人口の社会増を促進するためには、これらの課題を解消する必要があります。

■ 課題図：人口増減図（H27-R27）



(2) 都市機能に関する課題

課題2-1 生活サービス施設利用圏域外の地域の存在

本市の商業施設、医療施設、介護福祉施設、保育施設、金融施設の人口カバー率は、将来においても7~9割と予測されますが、人口密度が比較的高いにも関わらずカバーされない地域の発生も予測されます。

市民の快適な生活を確保するため、生活サービス施設利用圏域外の地域を解消する必要があります。

課題2-2 人口密度の低下に伴う生活サービスの低下

今後、人口密度の低下が見込まれるエリアでは、利用者減少に伴う各種施設の移転や閉鎖などにより、生活サービスが低下することが予測されます。将来にわたって各種施設の利用者を確保するため、持続性を担保する人口密度を維持する必要があります。

また、将来の人口動向を見据え、人口密度の高いエリアへの施設の集積や人口構成に応じた誘導すべき施設の検討を行う必要があります。

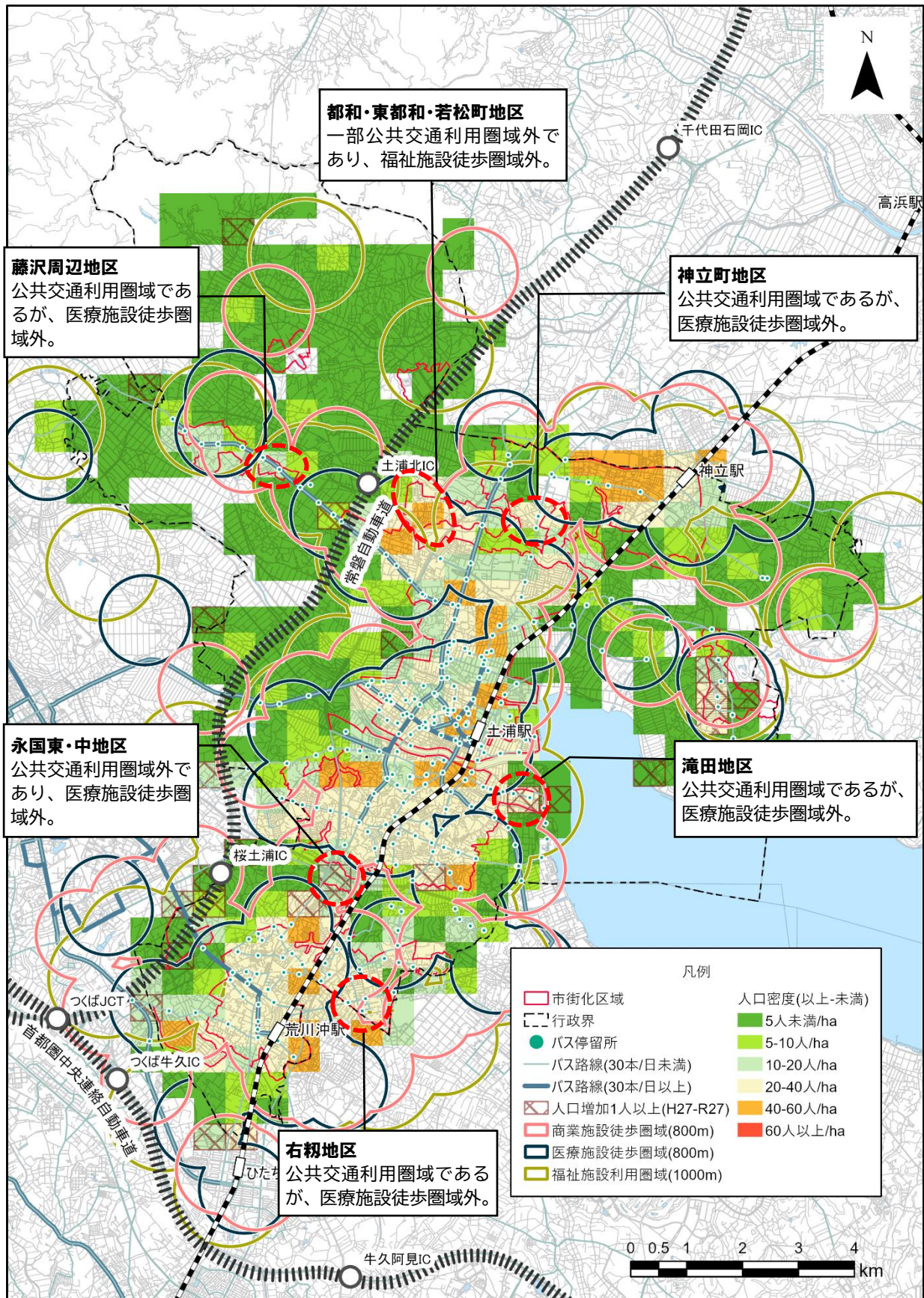
課題2-3 都市の拠点性の拡充

本市は、工業・業務施設などが集積していることから、昼夜間人口比率が周辺市町村よりも高く、周辺地域との関係において拠点性を担っています。

一方、まちづくり市民アンケートでは、「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、地域資源の活用が課題となっています。

本市が就業や観光、レクリエーションにおいて拠点性を有するという事は、域内消費の確保等により、生活サービス施設の持続性に寄与すると考えることから、企業誘致や地域資源の活用を通して拠点性の拡充を図る必要があります。

■ 課題図：日常生活サービス施設（商業・医療・福祉）×人口密度（R27 将来推計）



※日常生活サービス施設：商業施設（スーパー及びコンビニ）、医療施設（病院及び診療所）、介護福祉施設。

(3) 公共交通に関する課題

課題3-1 公共交通不便地域の存在

本市では、鉄道、路線バス、キララちゃんバス、つちまるバスなど、様々な公共交通が運行していますが、人口の集積が見込まれる地域の一部には、公共交通徒歩圏域の範囲外となる公共交通不便地域が存在しています。

今後、市全域で高齢化が進行することにより、自動車を運転できない方が増加すると見込まれることや、都市機能を集約して持続可能な都市を目指すことから、このような公共交通不便地域を解消する必要があります。

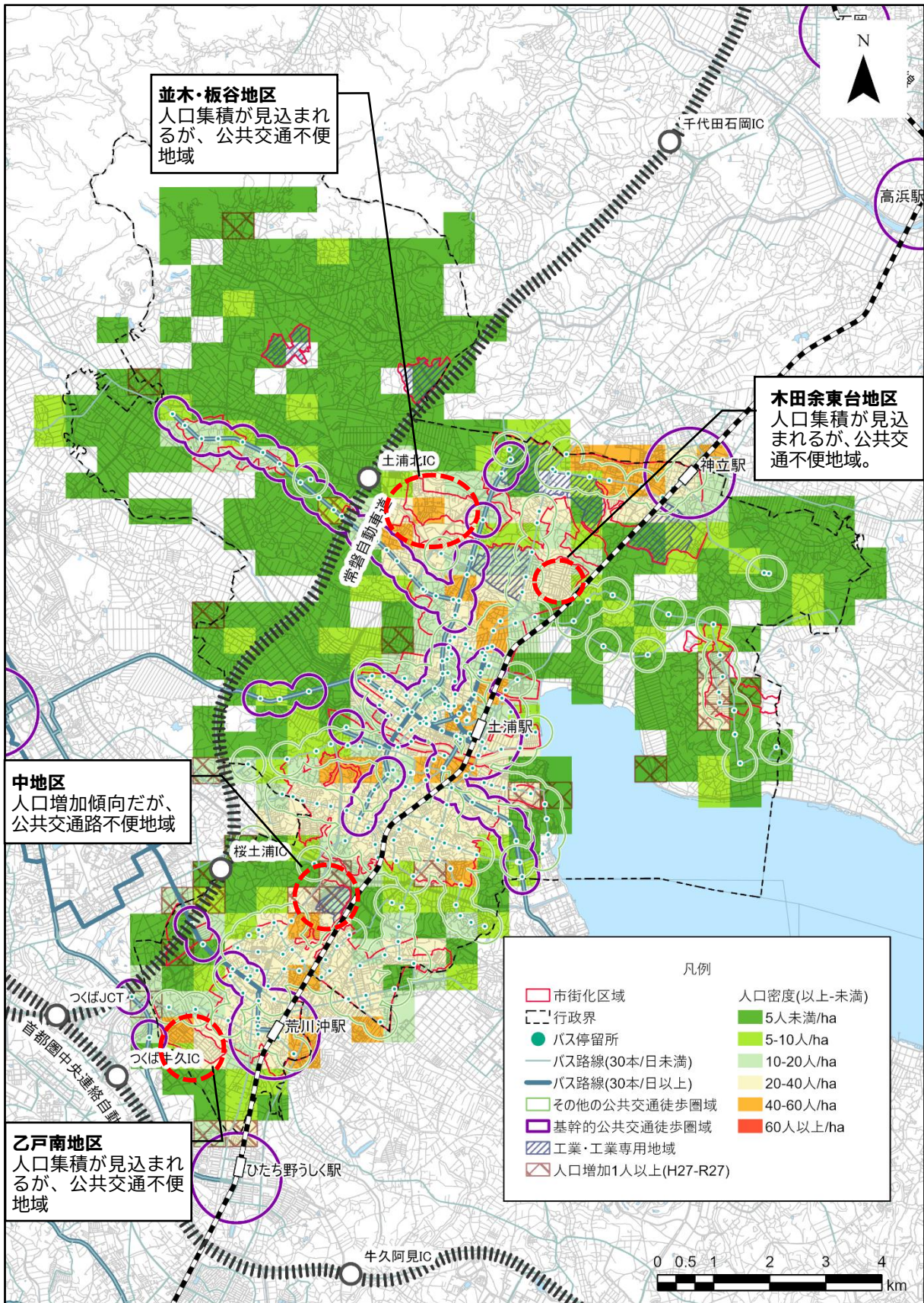
課題3-2 公共交通の利用しづらさ

まちづくり市民アンケートでは、「公共交通機関の整備」に関する満足度が比較的低いほか、バスの遅延や雨の日の待合環境が悪いことについて意見をいただいています。今後、公共交通の利用の促進を図るため、公共交通利用環境の向上を推進する必要があります。

課題3-3 公共交通利用者の減少

本市の公共交通利用者は、中長期的に減少傾向にあり、新型コロナウイルス感染症の影響により大きく減少しています。利用者の減少は、公共交通サービスの低下、ひいては拠点へのアクセス性の低下を招くことが懸念されることから、公共交通利用者の回復を促進する必要があります。

■ 課題図：公共交通×人口密度（R27 将来推計）



(4) 防災に関する課題

課題4-1 防災・減災対策の推進

本市は、桜川流域の低地と台地の境界部などが土砂災害（特別）警戒区域などに指定されているほか、桜川流域、霞ヶ浦沿岸が浸水想定区域に指定されており、中心市街地は全域が本区域に含まれます。

また、まちづくり市民アンケートでは、「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・減災対策をさらに推進する必要があります。

(5) 財政に関する課題

課題5-1 将来における歳入の減少及び歳出の増加

本市の人口は将来減少することが見込まれており、市税など、歳入の減少が懸念されます。また、高齢化の進展に伴う社会保障費の増加や都市施設の耐用年数の経過に伴う維持管理費の増加が懸念され、持続可能な行財政運営が求められています。

■ 課題図：災害ハザード区域×人口密度（R27 将来推計）

