

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

都市づくりのビジョンを実現するため、都市づくりの方針を以下の分野ごとに定めます。

■ 都市づくりの方針（分野別方針の概要）

分野	都市づくりの方針
道路整備の方針	(1) 広域幹線道路 (4) 生活道路 (2) 地域幹線道路 (5) 自転車ネットワーク (3) 市街地幹線道路 (6) 歩行者ネットワーク
公共交通の方針	(1) 鉄道・路線バス (2) キララちゃんバス・コミュニティ交通・のりあいタクシー土浦 (3) MaaS (Mobility as a Service)
自然環境・緑地・公園等の方針	(1) 自然環境・緑地 (2) 公園等
景観形成の方針	(1) 自然景観 (4) 総合的な景観形成 (2) 歴史景観 (3) 都市景観
都市防災の方針	(1) 震災対策 (2) 風水害対策 (3) 防火対策
住環境の方針	(1) 住宅施策全般 (4) 防犯対策 (7) 脱炭素 (2) 生活サービス施設 (5) 市営住宅 まちづくり (3) 生活道路・公園 (6) 空き家対策
生活関連施設の方針	(1) 公共施設全般 (4) 一般廃棄物処理施設 (2) 学校教育施設・幼児教育及び保育施設 (3) 上下水道

2 道路整備の方針

市民の円滑な移動や災害時・緊急時の迅速な移動を確保するとともに、拠点間のネットワークの維持・向上を図るため、道路の計画的な整備や適切な維持管理を推進します。整備に当たっては、歩行者が安心して利用できるよう、バリアフリー化を推進します。

（1）広域幹線道路

- ・広域の都市間を連絡する広域幹線道路として、以下の道路を位置づけます。

○常磐自動車道	○国道6号
○国道125号バイパス	○国道354号
○国道354号バイパス	

- ・土浦北インターチェンジ・桜土浦インターチェンジ間へのスマートインターチェンジの整備を推進し、地域生活の充実や地域の活性化を図ります。
- ・国道6号の慢性的な渋滞を解消するとともに、首都圏中央連絡自動車道へのアクセス性の向上による都市間の円滑な移動を確保するため、国道6号牛久土浦バイパス・千代田石岡バイパスの整備を促進します。

（２）地域幹線道路

- ・周辺市町村を連絡するとともに、広域幹線道路を補完する地域幹線道路として、以下の道路を位置づけます。

○国道 125 号

○主要地方道 つくば千代田線（県道 53 号）

○主要地方道 土浦笠間線（県道 64 号）

○一般県道 土浦坂東線（県道 123 号）

○一般県道 戸崎上稲吉線（県道 197 号）

○一般県道 荒川沖阿見線（県道 203 号）

○一般県道 小野土浦線（県道 199 号）・石岡つくば線（県道 138 号・朝日トンネル）

○都市計画道路 神立停車場線

○都市計画道路 荒川沖木田余線

○都市計画道路 土浦駅東学園線

○都市計画道路 田村沖宿線・田村沖宿線延伸道路

○主要地方道 土浦つくば線（県道 55 号）

○一般県道 石岡田伏土浦線（県道 118 号）

○一般県道 牛渡馬場山土浦線（県道 141 号）

○一般県道 藤沢荒川沖線（県道 201 号）

○一般県道 館野荒川沖停車場線（県道 273 号）

○都市計画道路 川口下稲吉線

○都市計画道路 穴塚大岩田線

○都市計画道路 荒川沖寺子線

- ・中心市街地のシンボリックな道路として快適な歩行者空間を確保するとともに、慢性的な渋滞を解消するため、国道 125 号（都市計画道路中央立田線・駅前川口線）の整備を促進します。
- ・地域間の円滑な移動を確保し、地域の活性化や生活利便性の向上を図るため、県道小野土浦線の現道拡幅整備及び県道小野土浦線バイパスの整備を促進するとともに、つくば霞ヶ浦りんりんロード～県道土浦大曾根線～県道土浦境線を結ぶ県道小野土浦線新設延伸構想区間の実現に向けた取組を進めていきます。
- ・慢性的な渋滞を解消するため、都市計画道路荒川沖木田余線の 4 車線化を推進するとともに、本路線の県道部分の 4 車線化及び都市計画道路川口下稲吉線の県道部分の拡幅整備を促進します。
- ・神立駅周辺及び隣接するかすみがうら市とおおつ野地区間の円滑な移動を確保するとともに、安全で快適な道路空間を確保するため、都市計画道路田村沖宿線延伸道路の整備を推進します。

（3）市街地幹線道路

- ・市内の拠点間、市街地間を連絡するとともに、広域幹線道路、地域幹線道路を補完する市街地幹線道路として、以下の道路を位置づけます。

○都市計画道路 中貫白鳥線	○都市計画道路 木田余神立線
○都市計画道路 中貫神立線	○都市計画道路 真鍋神立線
○都市計画道路 川口田中線	○都市計画道路 土浦駅西通り線
○都市計画道路 大和上高津線	○都市計画道路 桜ヶ丘大岩田線
○都市計画道路 荒川沖駅前西通り線	○都市計画道路 荒川沖駅前東通り線
○都市計画道路 木田余線	○都市計画道路 今泉線
○都市計画道路 今泉大畑線	○都市計画道路 常名虫掛線
○都市計画道路 真鍋並木線	○都市計画道路 神立駅前西通り線
○都市計画道路 真鍋神林線・真鍋神林線延伸道路	
○市道 新治 1 級 1 号線	○市道 新治 1 級 2 号線
○市道 新治 2 級 3 号線	○市道 新治 2 級 13 号線
○市道 虫掛 66 号線・新治南 314 号線	○市道 小山田 16 号線～乙戸南一丁目 5 号線

- ・都市計画道路木田余神立線については、国道 6 号及び都市計画道路川口下稻吉線の渋滞の緩和、かすみがうら市へのアクセス性の向上を図るとともに、安全で快適な道路空間を確保するため、未供用区間の整備を推進します。
- ・都市計画道路常名虫掛線については、新治地域と中心市街地間の円滑な移動を確保するとともに、安全で快適な道路空間を確保するため、未整備区間の整備を推進します。
- ・市内の拠点間、市街地間の円滑な移動を確保するため、都市計画道路の延伸や新たな配置・整備などを検討するとともに、整備が未着手の都市計画道路については、社会経済情勢や土地利用の変化などによる需要の変化を見極めながら、事業の実施や見直しについて検討を行います。

（４）生活道路

- ・生活道路については、自動車・自転車・歩行者等の移動の安全性に配慮した道路として、地域の実情に応じた整備や維持管理を図るとともに、道路構造に応じ、コミュニティ道路として整備を進め、快適な道路環境を創出します。また、整備に当たっては、利用者の安全を確保できるようバリアフリー化を推進します。
- ・狭あい箇所や危険性のある交差点等については、移動の安全性や円滑な消防・救急活動の確保を図るため、地域の協力を得ながら、計画的に改修整備を進めます。

（５）自転車ネットワーク

- ・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」を活用した地域活性化を推進するため、県・周辺市町村と連携して、本サイクルルートの環境整備を推進します。また、環境整備に合わせて、霞ヶ浦広域サイクルーズなどのサイクリイベントの実施やサイクルサポートステーションの充実などを図り、交流人口の拡大を推進します。
- ・安全な自転車通行空間の確保、自転車利用者の利便性向上を図るため、「土浦市自転車のまちづくり構想」における自転車ネットワーク計画に基づいた自転車通行空間の整備、案内誘導サインの設置を推進します。

（６）歩行者ネットワーク

- ・児童、生徒、高齢者など、歩行者等の安全を確保するため、歩道の段差の解消や歩道幅員の確保など、バリアフリーに配慮した整備を推進するとともに、国道125号、国道354号、県道つくば千代田線、県道土浦坂東線、県道館野荒川沖停車場線などの危険箇所や歩道狭あい箇所等の解消を促進します。
- ・駅周辺において、安心・安全に歩いて暮らせる質の高いコンパクトな都市づくりを目指します。特に、土浦駅周辺の幅員が十分にある歩道については、歩行者の滞留空間、にぎわい空間の創出を推進します。
- ・住宅地内の道路など、生活道路については、通学路を優先しながら、歩行者の安全性や利便性の向上を図ります。

■ 道路整備方針図



3 公共交通の方針

誰もが利用しやすい公共交通の実現を図るとともに、都市・生活拠点が公共交通によって結ばれた機能的な都市づくりを目指すため、地域・事業者・行政の協働による公共交通の確保・維持及び公共交通利用環境の向上を推進します。

（1）鉄道・路線バス

- ・JR 常磐線については、本県を南北に貫く大量輸送の大動脈であり、県南地域の発展に重要な役割を持つため、JR 常磐線の輸送力及び利便性の向上に向けた要望を行います。
- ・つくばエクスプレスについては、つくば経済圏との交流を促進し、市民の生活利便性を向上させるとともに、県域全体の発展に寄与するため、また、広域的な防災・減災に貢献する観点から、未来の交通ネットワークの形成に向けて、土浦駅への延伸を促進します。
- ・路線バスについては、利用者の満足度を向上させるため、待合環境の整備、ノンステップバスの導入、公共交通ガイドブックの作成などを通して利用環境の向上を推進します。
- ・公共交通利用者の維持を図るため、JR 常磐線と他の公共交通との連携を促進するとともに、運行支援、運行内容の改善、利用促進等を通して公共交通の運行本数の確保・維持に努めます。

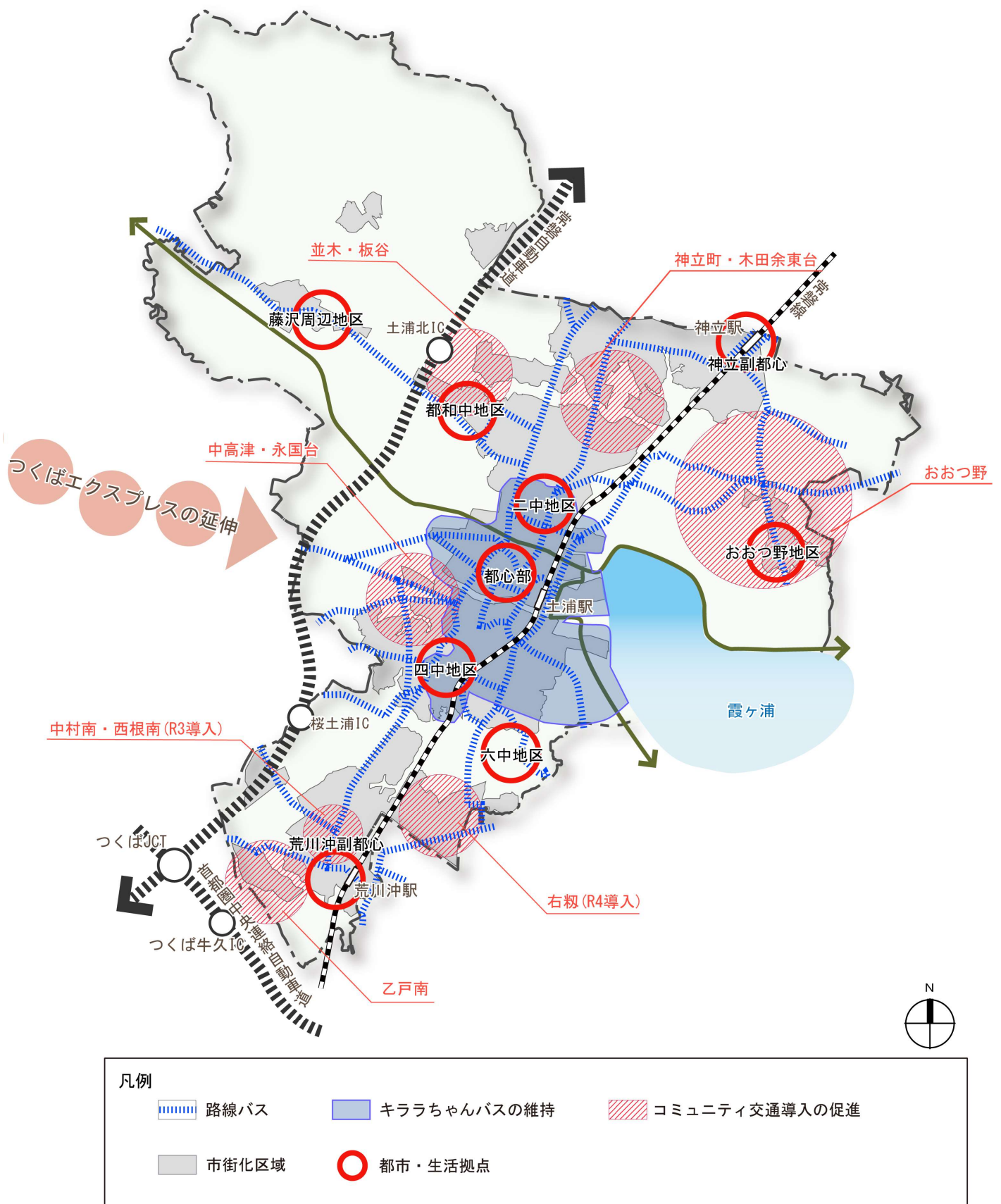
（2）キララちゃんバス・コミュニティ交通（つちまるバス）・のりあいタクシー土浦

- ・キララちゃんバスについては、中心市街地及びその周辺で、路線バスでの対応が難しい地域を運行します。
- ・コミュニティ交通（つちまるバス）については、公共交通不便地域のうち、居住誘導区域内で人口密度が比較的高く、ある程度の需要が見込める地域（並木・板谷、神立町・木田余東台、中高津・永国台、中村南・西根南、右舂、乙戸南、おおつ野）について導入を促進します。
- ・のりあいタクシー土浦については、年齢制限の撤廃や運行の効率化等、運行内容の改善を図ります。

（3）MaaS（Mobility as a Service）

- ・MaaS（Mobility as a Service）の導入を促進し、公共交通における ICT の活用を通して、公共交通不便地域の解消のみならず、市民や観光者の移動サービスの向上を図ります。

■ 公共交通方針図



4 自然環境・緑地・公園等の方針

本市は霞ヶ浦や筑波山麓などの豊かな自然や、平地林や斜面林などの緑地、多くの公園を有しており、これらは市民の憩いの場であるとともに、災害時の避難場所としての活用が見込まれるなど、防災上重要であることから、自然環境や緑地の保全・活用及び公園の整備・維持管理を推進します。

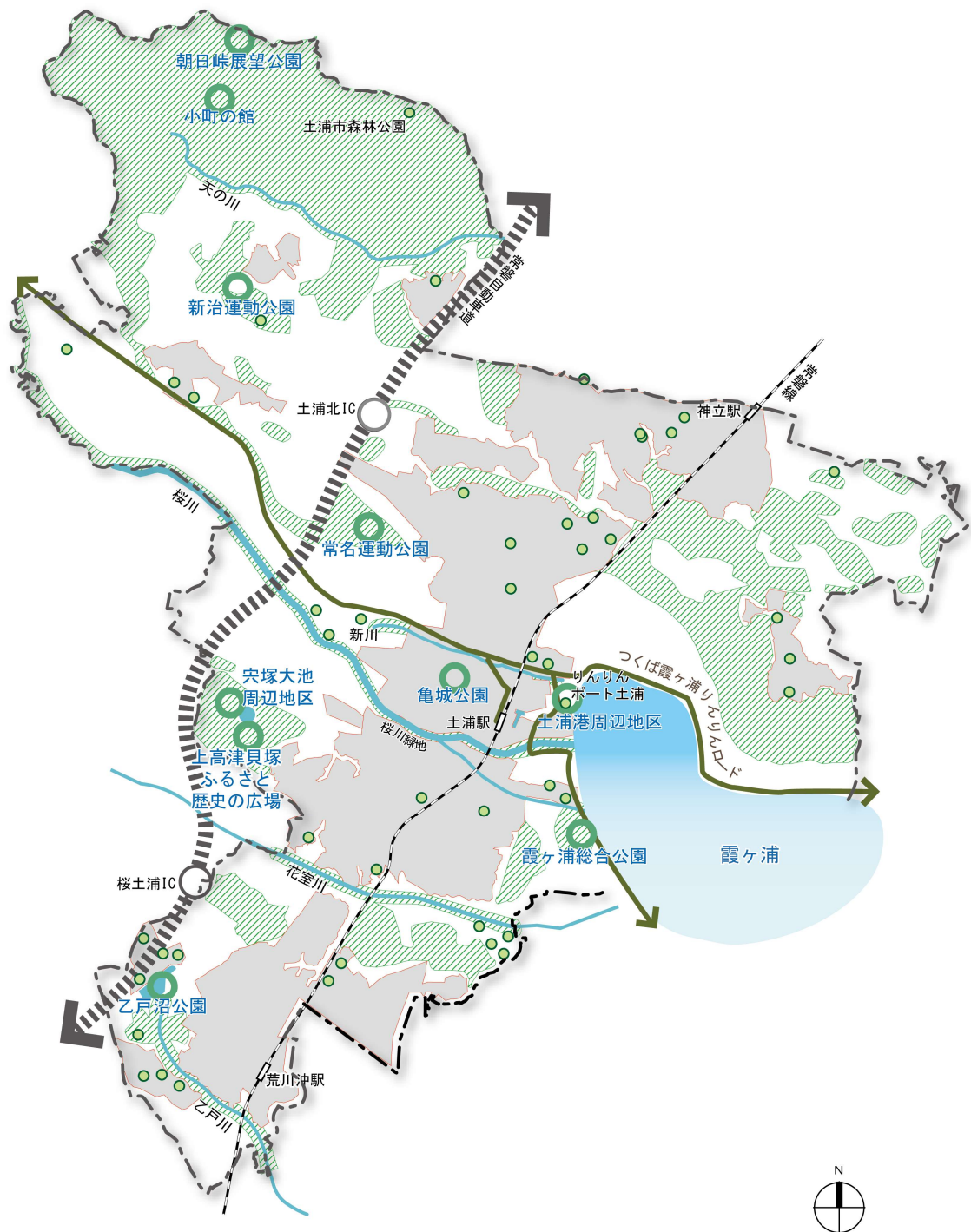
（１）自然環境・緑地

- ・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。
- ・霞ヶ浦については、湖岸に霞ヶ浦総合公園、川口運動公園、りんりんポート土浦、つくば霞ヶ浦りんりんロードが位置するほか、観光帆引船や遊覧船が運行するなど、レクリエーションや観光のポテンシャルを有していることから、戦略的にPRを行い、交流人口の拡大を図ります。
- ・筑波山麓の優良な樹林地については、朝日峠展望公園、森林公園、小町の館などの観光資源や歴史資源と一体的に保全を図ります。
- ・平地林、斜面林、社寺などの樹林地については、市民の憩いの場として保全・活用を図ります。

（２）公園等

- ・霞ヶ浦総合公園及び乙戸沼公園については、広域的かつ多様なレクリエーションの場として、機能の充実を図ります。
- ・川口運動公園及び新治運動公園については、機能の向上を図るとともに、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。
- ・りんりんポート土浦については、つくば霞ヶ浦りんりんロード沿いに位置し、サイクリストの利用が多く、サイクルイベントでも利用されていることから、積極的にPRを行い、サイクリング拠点としての利用を推進します。
- ・公園の整備については、市民が安心して利用できるよう、見通しの良さなど、防犯面に配慮するとともに、子育て世代の遊び場の確保など、地域のニーズに合った施設整備を推進します。また、通学・通勤時の休憩や市民の憩いの場として利用できるよう、ポケットパークの整備を推進します。
- ・公園の維持管理については、施設の長寿命化及び更新を計画的に行うとともに、公園里親制度などを通して、市民との協働のもと、親しみやすい公園づくりを推進します。

■ 自然環境・緑地・公園等配置図



凡例

- | | | |
|-----------|--------|----------------|
| 水・緑・憩いの拠点 | 主な公園緑地 | 水辺空間・緑地保全活用ゾーン |
| 自転車道軸 | 河川・湖沼 | 市街化区域 |

5 景観形成の方針

霞ヶ浦、筑波山麓などの自然景観、亀城公園・中城通りなどの歴史景観、土浦駅周辺の都市景観を「地域の宝」として都市づくりに生かしていくため、市民やまちづくり団体との協働のもと、良好な景観形成を図ります。

（1）自然景観

- ・霞ヶ浦湖畔及び筑波山麓の風景については、四季折々に美しい表情を見せるとともに、本市の風物詩となっているため、建築物や工作物等の適切な景観誘導を推進し、自然景観との調和を図ります。
- ・伝統的な民家、屋敷林、生垣及び神社仏閣などによって構成される集落地の景観や、水辺空間と一体となった蓮田や水田、平地林等と一体となった畑地などの田園景観については、本市の特徴的な景観であるため、無秩序な市街化の抑制や営農環境の維持等を通して保全を図ります。

（2）歴史景観

- ・亀城公園及び中城通り周辺については、歴史的建造物が集積していることから、修景補助等により歴史的建造物の保全を促進するとともに、建築物や工作物等の適切な景観誘導により、伝統的街並みの連続性を確保します。
- ・真鍋宿通りなどの歴史的建造物が集積する地域については、建築物や工作物等の適切な景観誘導を行うため、景観形成重点地区の指定について検討します。
- ・文化財として指定された歴史的建造物については、適正に維持管理を行うとともに、未指定の歴史的建造物については、景観重要建造物への指定を推進し、歴史景観の保全を図ります。
- ・本市に残る歴史的風致については、歴史的風致維持向上計画に基づき、歴史的建造物や人々の活動の保全を図り、次世代への継承を推進します。

（3）都市景観

- ・JR 土浦駅周辺については、本市の顔となる市街地であるため、建築物や工作物等の適切な景観誘導により、街並みとしての連続性や統一感を確保し、質の高い都市景観の創出を図ります。
- ・住宅地については、地区計画制度、建築協定などを活用するとともに、生垣の整備等、敷地内緑化を促進し、良好な景観形成を図ります。

（４）総合的な景観形成

- ・良好な景観を形成するため、景観条例及び屋外広告物条例に基づき、建築物や工作物等の規制・誘導を行うとともに、社会経済情勢の変化に伴う景観阻害要因の増加等に対応するため、景観計画の見直しを図ります。
- ・公共施設については、「土浦市公共施設景観ガイドライン」に基づき、周辺の景観と調和した整備を行います。
- ・公共サインについては、「土浦市公共サイン整備ガイドライン」に基づき、情報をわかりやすく伝えるとともに、魅力ある都市景観を創出するため、デザインの統一化を図ります。
- ・景観まちづくり団体への支援など、市民との協働を通して、地域の特性を生かした都市景観の形成を推進します。

■ 景観形成重点地区位置図



6 都市防災の方針

激甚化する自然災害に的確に対応し、市民の生命や財産の安全を確保するため、都市施設等の耐震化及び雨水排水施設の整備等を推進し、災害に強い都市づくりを進めます。

（1）震災対策

- ・急傾斜地については、震災による崩壊から市民の生命を保護するため、法に基づく急傾斜地崩壊危険区域の指定を受け、崩壊防止対策を行い、危険区域の解消を促進します。
- ・橋梁については、災害時における緊急輸送道路等を確保するため、耐震性の向上を図るとともに、道路交通の安全性を確保するため、長寿命化修繕計画に基づき、計画的かつ予防的な修繕を推進します。
- ・既存建築物については、地震に強い都市をつくるため、無料耐震診断や耐震改修費の一部助成などを通して耐震化を促進するとともに、上下水道については、災害時のライフラインを確保するため、耐震性の強化に努めます。

（2）風水害対策

- ・急傾斜地については、豪雨による崩壊から市民の生命を保護するため、法に基づく急傾斜地崩壊危険区域の指定を受け、崩壊防止対策を行い、危険区域の解消を促進します。
- ・河川については、自然環境の保全との調和を図りながら、増水時における安全を確保するため、桜川の河道掘削、乙戸川・境川・新川等の河川改修を促進します。
- ・雨水排水路及び都市下水路については、市街化の進展や異常気象に伴うゲリラ豪雨により、道路冠水等が発生していることから、雨水を速やかに排除するため、整備を計画的に推進します。
- ・下水道ポンプ場及び管渠などの下水道施設については、施設管理の最適化・長寿命化を図るため、下水道ストックマネジメント計画に基づき、修繕・改築を実施します。

（3）防火対策

- ・ 駅周辺の建築物が密集している地域については、防火・準防火地域の指定を通して防火性能の高い建築物を誘導するとともに、防火・準防火地域以外の市街地については、建築基準法に基づき、屋根や外壁の不燃材料化を促進し、引き続き都市の不燃化を図ります。
- ・ 建築物の新築や増改築の際に防火指導を行うとともに、既存建築物については、大規模建築物や不特定多数の人が使用する建築物を中心に防火・避難に係る改善指導を行い、建築物の防火対策を促進します。

7 住環境の方針

良好な住環境を創出し、市民の定住意向の増進を図るため、都市計画などによる建築物の誘導、道路・公園などの都市施設の整備、空き家対策など、住環境に係る施策を総合的に推進します。

（1）住宅施策全般

- ・「住生活基本計画」の策定を進め、住宅施策を総合的、計画的に推進し、市民の住生活の安定及び向上を図ります。
- ・建築物の規制・誘導を的確に行い、用途混在や宅地細分化の防止を図るため、地区計画・建築協定等の活用を通して、住民主導によるまちづくりのルールづくりを支援し、良好な住環境の確保を図ります。
- ・良好な居住環境や良質な住宅などを確保するため、開発指導要綱の充実を図り、適切な開発・建築指導を推進します。

（2）生活サービス施設

- ・生活サービス施設利用圏域外の地域を解消するため、事業者への開業支援や企業立地サポート事業などを引き続き実施するとともに、本市の強みである豊かな自然や歴史、都心への近接性、住環境などを効果的にPRし、生活サービス施設の誘致を推進します。
- ・地域生活拠点を核としながら、移動スーパー、ICTの導入など、生活サービス施設の代替となるサービスを確保することにより、市民が生活サービスを享受し、快適に生活できる環境づくりを効果的に推進します。

（3）生活道路・公園

- ・生活道路については、自動車・自転車・歩行者等の移動の安全性に配慮した道路として、地域の実情に応じた整備や維持管理を図るとともに、道路構造に並び、コミュニティ道路として整備を進め、快適な道路環境を創出します。また、整備に当たっては、利用者の安全を確保できるようバリアフリー化を推進します。
- ・公園の整備については、市民が安心して利用できるよう、見通しの良さなど、防犯面に配慮するとともに、子育て世代の遊び場の確保など、地域のニーズに合った施設整備を推進します。また、通学・通勤時の休憩や、市民の憩いの場として利用できるよう、ポケットパークの整備を推進します。

（４）防犯対策

- ・防犯施策については、防犯灯の設置、防犯パトロールの実施を促進するとともに、防犯ステーション「まちばん」の活用を推進するなど、地元町内会や警察署と連携して防犯対策を推進します。
- ・不特定多数の人が集まる公共空間については、防犯カメラの設置や死角を少なくするなど、防犯面に配慮した施設整備を推進します。

（５）市営住宅

- ・市営住宅については、住宅確保要配慮者のセーフティネットとしての役割を高めるため、長寿命化を計画的に進め、適正な維持管理を図ります。また、入居率の状況等を鑑み、解体・用途廃止について検討します。

（６）空き家対策

- ・管理不全な空き家については、防災・衛生・景観などの問題が懸念されるため、実態把握に努め、所有者などの協力のもと、適切な管理を図ります。また、空き家バンク等の活用を通して、移住促進や地域の活性化を図るとともに、地域特性に合った空き家の利活用について検討します。

（７）脱炭素まちづくり

- ・長期優良住宅や環境配慮型設備機器など、環境やエネルギー面に配慮した住宅整備を促進し、脱炭素社会に向けた都市づくりを推進します。

8 生活関連施設の方針

市民が安心して快適な暮らしを送れるよう、公共施設、学校教育施設、上下水道などの生活関連施設の整備・更新を計画的に推進します。

（１）公共施設全般

- ・公共施設については、持続可能な行政サービスの提供を推進するため、複合化や集約化等を計画的に行い、公共施設の最適配置の実現及び財政負担の軽減・平準化を図ります。
- ・新型コロナウイルス感染症収束後の社会の在り方を見据え、行政サービスの利便性向上や行政事務の効率化に資するため、公共施設におけるデジタル化の推進を図ります。
- ・公共施設の整備にあたっては、環境負荷の軽減に配慮し、環境配慮型設備機器や再生可能エネルギーを率先して導入するなど、省エネルギー化に配慮し、二酸化炭素排出の軽減に努めます。

（２）学校教育施設・幼児教育及び保育施設

- ・学校教育施設については、教育環境の向上と児童、生徒の安全性を確保するため、バリアフリー化を推進するとともに、整備・維持管理を計画的に推進します。
- ・上大津地区統合小学校については、児童の良好な学習環境を確保するため、地域住民との合意形成を図りながら、整備を推進します。
- ・幼児教育及び保育施設については、保育・子育て環境の充実を図るため、整備・維持管理を計画的に推進します。

（３）上下水道

- ・ 上水道については、水の安定供給を実現するため、送配水施設の整備・更新を計画的に推進します。
- ・ 下水道については、快適で清潔な市民生活を支えるとともに、公共用水域の水質保全を図るため、施設の整備・更新を計画的に推進します。
- ・ 農業集落排水については、農村部の良好な生活環境の確保と霞ヶ浦の水質保全を図るため、適切な維持管理に努めます。
- ・ 下水道及び農業集落排水の整備区域外の地域については、高度処理型合併処理浄化槽の普及を促進します。
- ・ 雨水排水路及び都市下水路については、速やかに雨水を排除し、道路冠水を防ぐため、整備を推進します。

（４）一般廃棄物処理施設

- ・ ごみの減量や資源化など、ごみの適正処理を促進し、清掃センター及び最終処分場の延命化に取り組むとともに、污泥再生処理センターを活用した有機性廃棄物の資源化を行い、循環型社会の実現を推進します。
- ・ 清掃センター、最終処分場及び污泥再生処理センターについては、周辺環境に配慮した施設の運営を図るとともに、適切な維持管理に努めます。

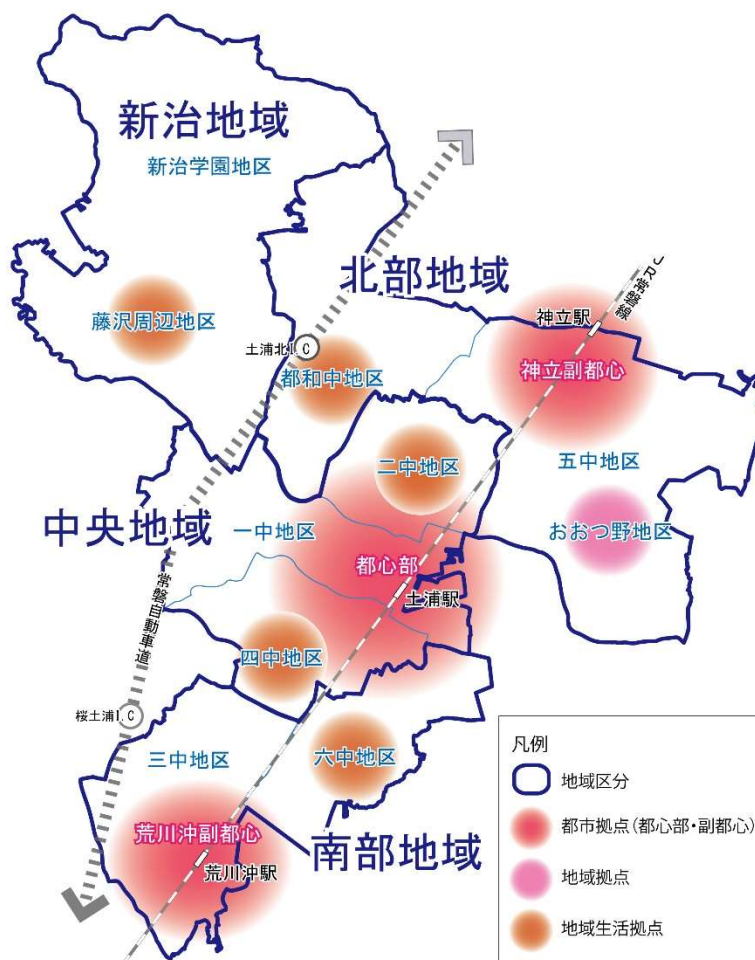
第5章 地域づくりの方針（地域別方針）

1 地域区分の考え方

現行の都市計画マスタープランでは、8つの中学校区ごとに都市拠点（都心部及び副都心）または地域生活拠点を配置しており、土浦駅を中心とする一中地区、二中地区、四中地区を「中央地域」、神立駅を中心とする五中地区、都和中地区を「北部地域」、荒川沖駅を中心とする三中地区、六中地区を「南部地域」、新治学園地区を「新治地域」と区分しています。

現行計画からのまちづくりの継続性を確保するため、本計画においても、中学校区ごとに都市拠点や地域生活拠点を配置するとともに、市域を「中央地域」、「北部地域」、「南部地域」、「新治地域」の4地域に区分して、地域づくりの方針を位置づけます。

■ 地域区分図



2 中央地域

（1）地域の現況

1）概要

本地域は市域の中央に位置し、地域の北部及び南部が台地、中央部が低地となっており、中央部を東西方向に桜川、新川が流れています。

市街地については、JR 土浦駅を中心に都市機能が集積しており、経済、歴史、文化など、本市の中心として発展しています。

また、地域内には、市役所、図書館、市民ギャラリー、市民会館などの公共施設のほか、大学2校、短期大学1校、高等学校7校、専門学校7校など、教育機関が集積しています。

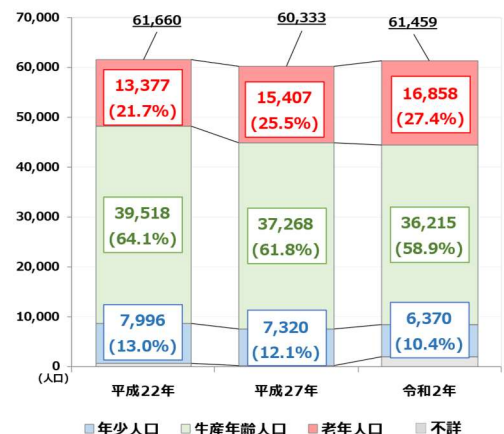
交通ネットワークについては、国道6号、国道125号などによる交通網が形成されており、現在、都市計画道路荒川沖木田余線の4車線化を進めています。

また、筑波山麓方面、霞ヶ浦方面につくば霞ヶ浦りんりんロードが縦断しており、土浦駅周辺には、サイクリング拠点施設が立地しています。

■ 位置図



■ 年齢3階級別人口の推移



（人口合計は不詳分を含む）

出典：国勢調査

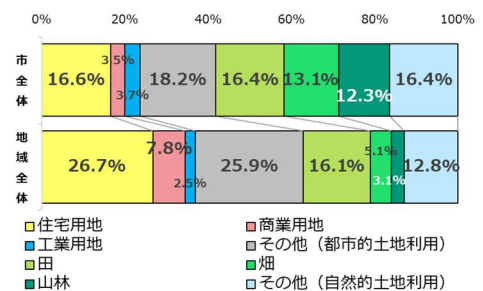
2）人口

4地域の中で最も人口が多い地域で、本市の40%以上の人口が集積しており、平成27年から令和2年にかけて、人口が1,126人（1.9%）増加しています。

3）土地利用

土浦駅を中心に住宅用地、商業用地が広がっており、高津地区には大規模商業施設が立地しています。商業用地の割合は、4地域の中で最も高く、住宅用地の割合も高い地域です。また、西部には、集落地、田畑が広がっています。

■ 土地利用面積の割合



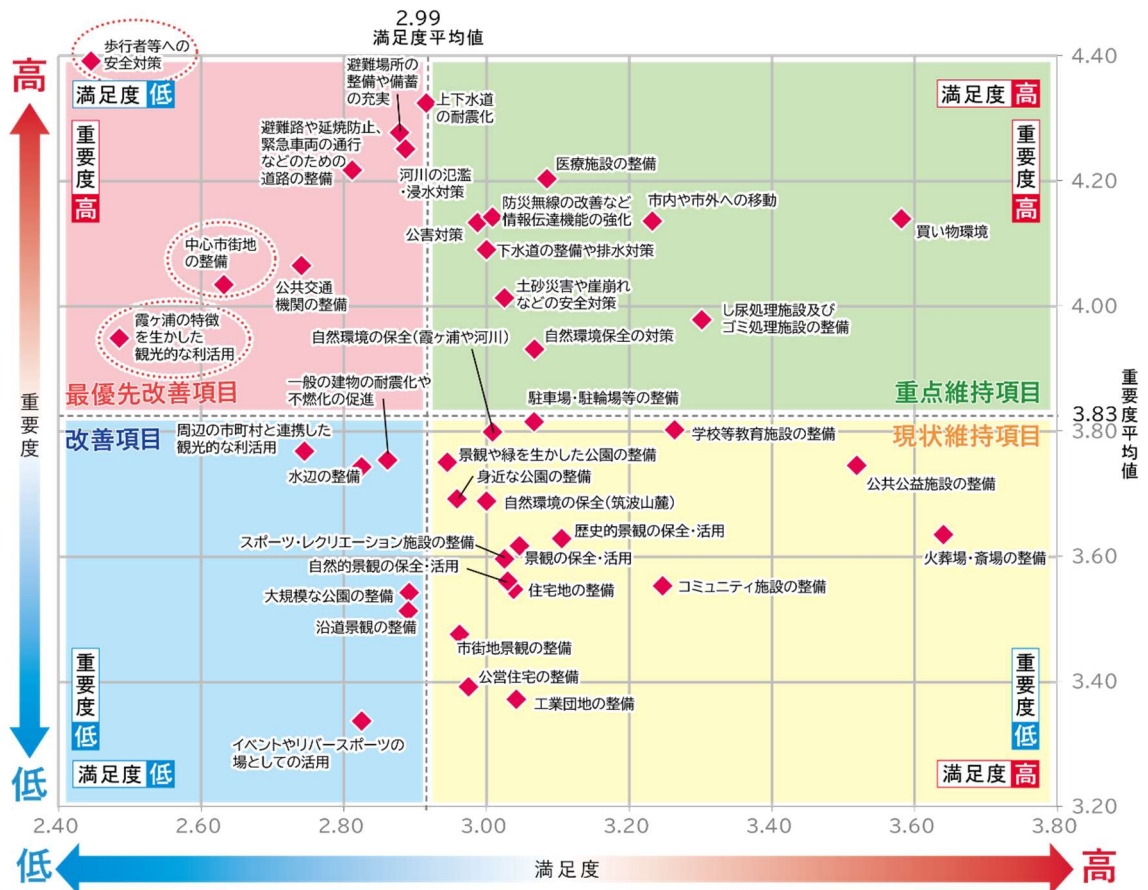
出典：都市計画基礎調査

（2）住民意向等

1）中央地域の都市整備に関する満足度・重要度

- ・市全体の都市整備に関する満足度・重要度と比較して、満足度が低い最優先改善項目は、以下になります。
- ・「歩行者等への安全対策」、「中心市街地の整備」
→駅周辺において、歩いて暮らせる質の高いコンパクトなまちづくりやにぎわいのある中心市街地の形成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」
→地域資源である霞ヶ浦を活用したまちづくりが求められています。

■ 中央地域の都市整備に関する満足度・重要度

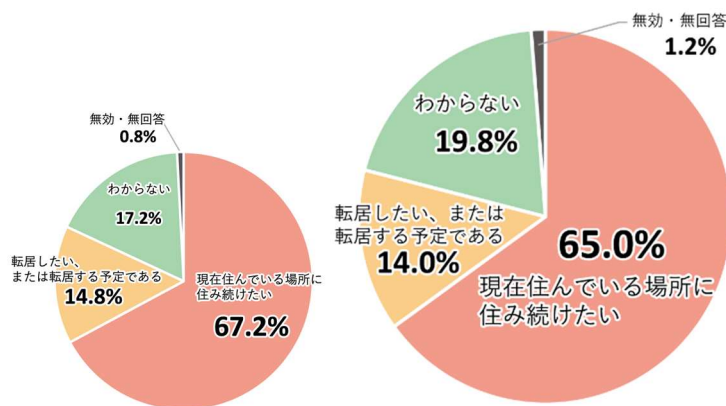


※ まちづくり市民アンケートにおける「満足度」及び「重要度」について「満足=5」、「やや満足=4」、「ふつう=3」、「やや不満=2」、「不満=1」に変換して作成（重要度も同様に作成）。

2) 今後の居留意向（今後10年間のあなたのお住まい）

地域別（中央地域）の回答では、「現在住んでいる場所に住み続けたい」が65.0%、「転居したい、または転居する予定である」が14.0%となっています。

また、「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35.3%、「つくば市」が17.6%となっています。

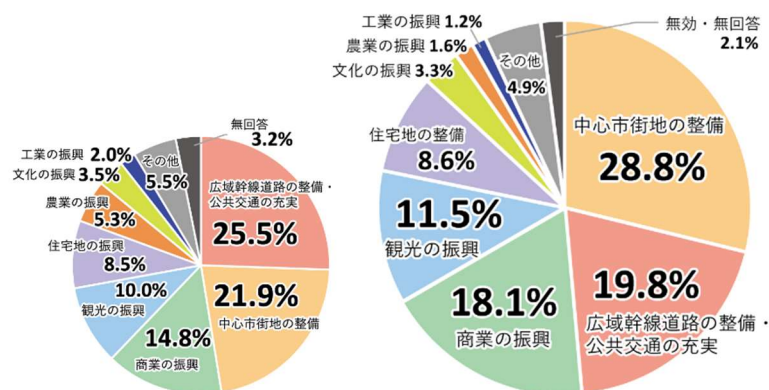


左：市全体 右：中央地域

3) 土浦市のまちづくりで最も力を入れてほしい施策

地域別（中央地域）の回答では、「中心市街地の整備」が28.8%、次いで「広域幹線道路の整備・公共交通の充実」が19.8%、「商業の振興」が18.1%と高い割合を占めています。

また、全地域の中で、「中心市街地の整備」と「商業の振興」が最も高い割合となっています。



左：市全体 右：中央地域

（3）地域の課題と強み

本地域は、商業用地の割合が4地域の中で最も高く、住宅用地の割合も高い地域である一方、霞ヶ浦、桜川周辺が低地であることから、中心市街地全域が浸水想定区域に含まれています。

また、アンケートでは、今後の居住意向が市平均よりも低いほか、力を入れてほしい施策については、「中心市街地の整備」や「商業の振興」の割合が市平均よりも高く、施策の満足度については、「歩行者等への安全対策」、「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」などの割合が市平均よりも低い結果でした。

このようなことから、地域の課題として、良好な市街地環境の創出を通じた居住意向の改善、中心市街地の活性化や商業の振興、霞ヶ浦の利活用、防災・減災対策の推進などが挙げられます。

一方、地域の強みとして、亀城公園及び中城通り周辺に歴史的建造物が集積していること、土浦駅周辺にサイクリング拠点が立地しており、つくば霞ヶ浦りんりんロードの玄関口となっていること、商業、業務、公共施設など、都市機能が集積しており、拠点性を有していることなどが挙げられます。

（4）地域の将来像

**歴史、文化、商業、業務、暮らしが
織りなす にぎわいあるまち**

中央地域は、土浦駅を中心に市街地が広がり、商業施設、業務施設、行政施設、文化施設のほか、亀城公園周辺には歴史的建造物が集積するなど、様々な都市機能を有しています。昨今は、つくば霞ヶ浦りんりんロードの玄関口として、サイクリング拠点が立地し、多くのサイクリストに利用されています。また、地域内においてスマートインターチェンジの整備を計画しており、今後は、さらなる交通利便性の向上が見込まれます。

このため、本地域の拠点性及びスマートインターチェンジの利便性を生かし、都市機能のさらなる集積を図るとともに、良好な市街地環境の創出、防災・減災対策の推進などを通して、まちなか居住を促進し、中心市街地の活性化を図ります。また、霞ヶ浦、歴史、自転車など、地域資源を活用したまちづくりを進め、本市の顔としてにぎわいあるまちを目指します。

（５）将来地域構造

中央地域の将来地域構造を以下のとおりとします。

■ 拠点

種類	内容
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。
地域生活拠点	・二中地区及び四中地区については、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。
にぎわい拠点	・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	・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	・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。 ・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。

■ 土地利用

種類	内容
住居系ゾーン	・土浦駅周辺の住宅地については、利便性の高いコンパクトな市街地を形成するため、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。 ・土浦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	・土浦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。 ・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。 ・中央一丁目地区については、土浦駅と亀城公園との間に位置する特性を生かしたまちづくりを推進します。 ・大和町北地区については、低未利用地の適正な土地利用の誘導を図ります。 ・土浦駅東口周辺地区については、湖岸と土浦駅西口周辺とを連結する地区として機能の充実を図るとともに、民間活力による土地の高度利用を促進します。 ・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。 ・国道354号（都市計画道路中高津中貫線）など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。
工業・流通系ゾーン	・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。

種類	内容
水辺空間・緑地保全・活用ゾーン	・霞ヶ浦、桜川、新川の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、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	・都市近郊農業を振興し、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。 ・虫掛地区は、土地区画整理事業により、都市基盤が整備されていることから、真鍋地区とつくば市を結ぶ立地条件を生かして、有効かつ健全な土地利用を促進するため、地区計画等による規制・誘導策を検討します。

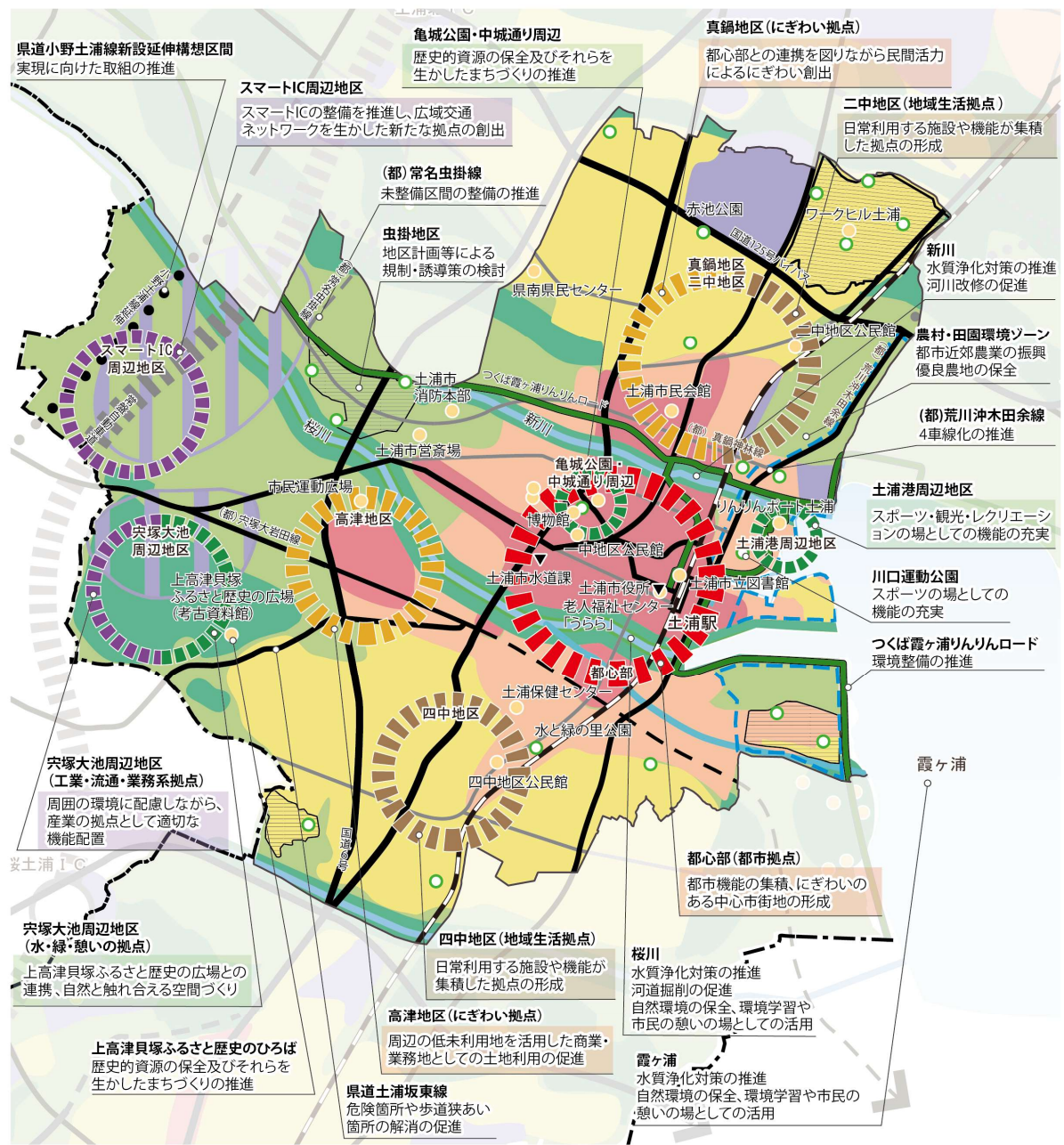
（6）地域づくりの方針（分野別方針）

中央地域の地域づくりの方針（分野別方針）を以下のとおりとします。

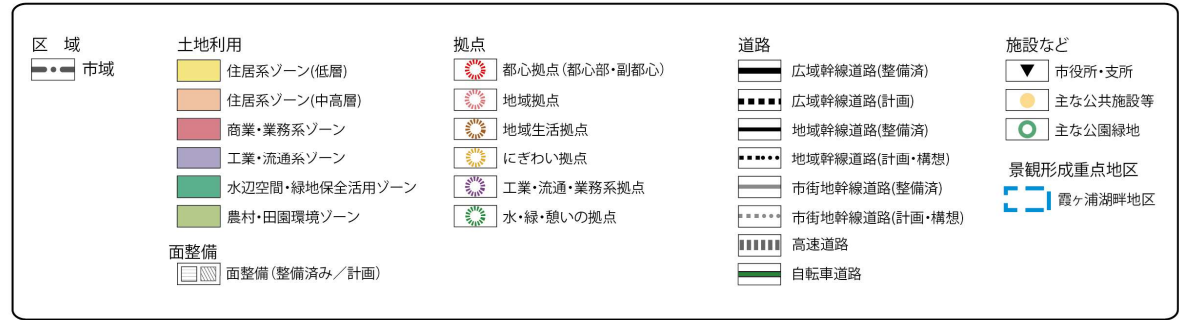
分野	地域づくりの方針
道路整備の方針	・スマートインターチェンジの整備を推進し、地域生活の充実や地域の活性化を図ります。 ・国道125号（都市計画道路中央立田線・駅前川口線）の拡幅整備、都市計画道路荒川沖木田余線の県道部分の4車線化、都市計画道路川口下稲吉線の県道部分の拡幅整備を促進するとともに、県道小野土浦線新設延伸構想区間の実現に向けた取組を進めていきます。 ・都市計画道路荒川沖木田余線の4車線化、都市計画道路常名虫掛線の未整備区間の整備を推進します。 ・県道土浦坂東線などの危険箇所や歩道狭あい箇所等の解消を促進します。 ・つくば霞ヶ浦りんりんロードについて県・周辺市町村と連携した環境整備を推進するとともに、自転車ネットワーク計画に基づいた自転車通行空間の整備、案内誘導サインの設置を推進します。 ・土浦駅周辺において、安心・安全に歩いて暮らせる質の高い都市づくりを目指すとともに、歩道幅員の確保など、バリアフリーに配慮した整備を推進します。特に、土浦駅周辺の幅員が十分にある歩道については、歩行者の滞留空間、にぎわい空間の創出を推進します。 ・住宅地内の道路など、生活道路については、通学路を優先しながら、歩行者の安全性や利便性の向上を図ります。
公共交通の方針	・運行支援、運行内容の改善、利用促進等を通して公共交通の運行本数の確保・維持に努めます。 ・キララちゃんバスについては、中心市街地及びその周辺で、路線バスでの対応が難しい地域を運行します。 ・コミュニティ交通については、公共交通不便地域のうち、居住誘導区域内で人口密度が比較的高く、ある程度の需要が見込める地域（中高津・永国台、木田余東台）について導入を促進します。 ・のりあいタクシー土浦については、年齢制限の撤廃や運行の効率化等、運行内容の改善を図ります。

分野	地域づくりの方針
自然環境・緑地・公園等の方針	・霞ヶ浦、桜川、穴塚大池やその周辺の緑地については、自然環境の保全を図るとともに、環境学習や憩いの場としての活用を図ります。 ・霞ヶ浦については、戦略的にPRを行うとともに、つくば霞ヶ浦りんりんロード、りんりんポート土浦、川口運動公園等の周辺環境を活用し、交流人口の拡大を図ります。 ・川口運動公園について機能の向上を図るとともに、水辺空間を活用した赤池公園や水と緑の里公園の整備を推進します。
景観形成の方針	・霞ヶ浦湖畔の風景については、建築物等の適切な景観誘導を推進し、自然景観との調和を図ります。 ・亀城公園及び中城通り周辺については、歴史的建造物の保全を促進するとともに、建築物等の適切な景観誘導により、伝統的街並みの連続性を確保します。 ・真鍋宿通りなどの歴史的建造物が集積する地域については、景観形成重点地区の指定について検討します。 ・JR土浦駅周辺については、建築物等の適切な景観誘導により、街並みの連続性や統一感を確保し、質の高い都市景観の創出を図ります。
都市防災の方針	・急傾斜地については、危険区域の解消を促進します。 ・増水時における安全を確保するため、桜川の河道掘削、境川・新川等の河川改修を促進します。 ・雨水排水路及び都市下水路については、速やかに雨水を排除するため、整備を計画的に推進します。 ・土浦駅周辺については、防火・準防火地域の指定を通して防火性能の高い建築物を誘導します。
生活関連施設の方針	・生涯学習館については、施設の老朽化や耐震性を踏まえ、機能移転について検討します。 ・四中地区公民館については、施設の老朽化の状況や地区の実情を踏まえ、施設の長寿命化を推進します。 ・療育支援センターやつくし作業所については、施設の集約化を図り、利用者へのサービス向上を目指します。

■ 地域別方針図（中央地域）



凡 例



3 北部地域

（1）地域の現況

1）概要

本地域は、市域の北東に位置し、かすみがうら市と隣接しています。霞ヶ浦沿岸に低地が広がり、その外側に台地が広がっています。

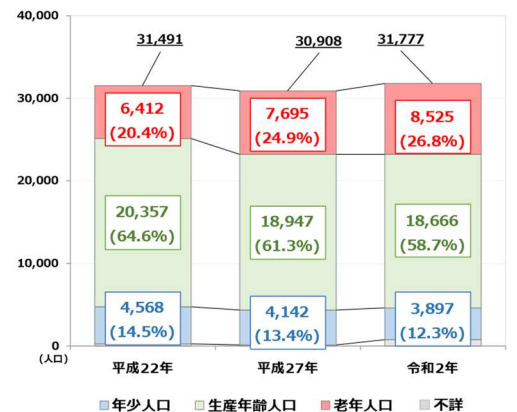
市街地については、JR 神立駅周辺において、土地区画整理事業などによる市街地の整備が進められているほか、おおつ野地区には、土浦協同病院が立地しており、職住医が近接した市街地の形成が進んでいます。

交通ネットワークについては、常磐自動車道土浦北インターチェンジが位置するほか、神立駅周辺とおおつ野地区を連絡する都市計画道路田村沖宿線延伸道路の整備が進められています。

■ 位置図



■ 年齢 3 階級別人口の推移



（人口合計は不詳分を含む）

出典：国勢調査

2）人口

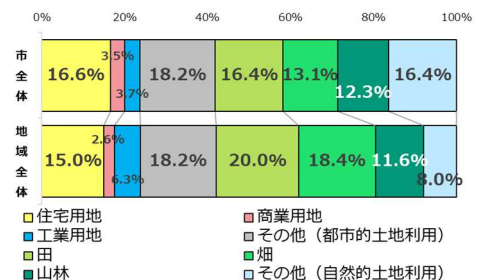
4 地域の中で年少人口の割合が最も高く、老年人口の割合が最も低い地域です。平成27年から令和2年にかけて、人口が869人（2.8%）増加しています。

3）土地利用

神立駅周辺、おおつ野地区、都和地区などに住宅用地が広がるとともに、土浦・千代田工業団地、テクノパーク土浦北を中心に大規模な工場が立地しており、工業用地の割合が4 地域の中で最も高く、本市産業の拠点です。

さらに、田畑の割合が高く、霞ヶ浦沿岸には蓮田が広がっており、レンコンの一大生産地となっているほか、都和地区では花きの生産が盛んです。

■ 土地利用面積の割合



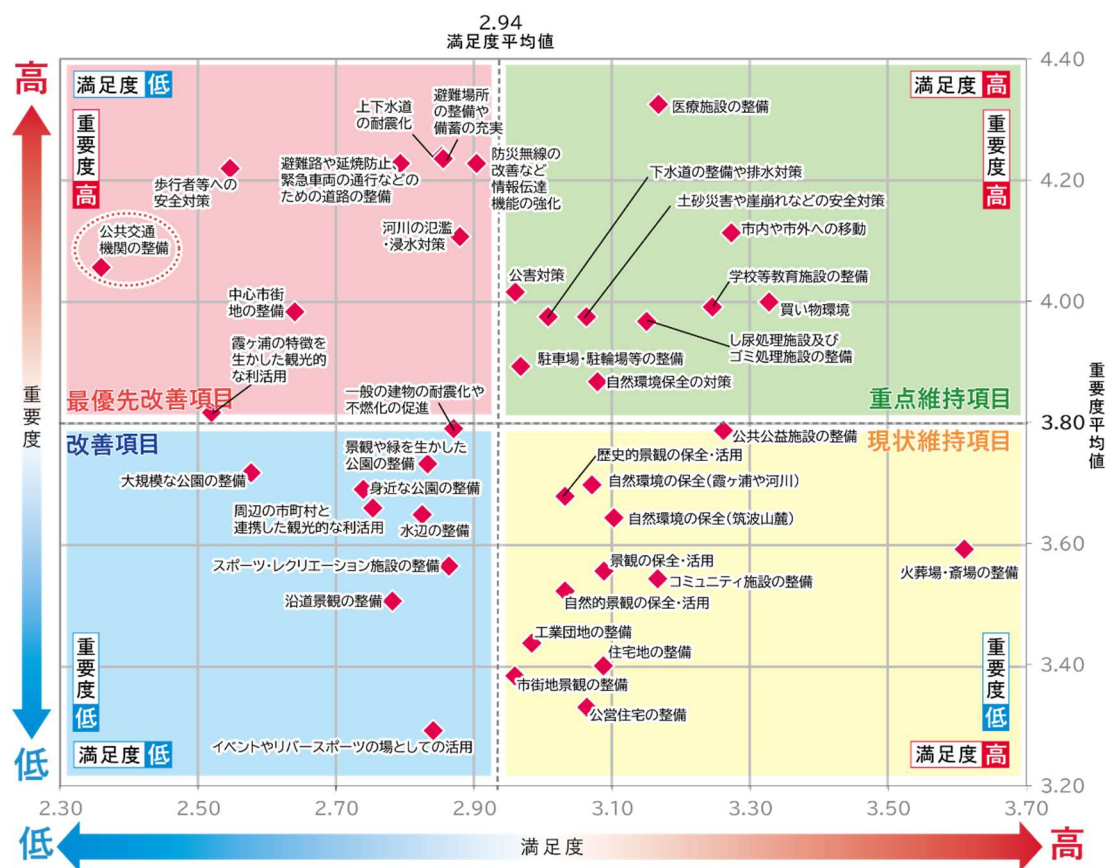
出典：都市計画基礎調査

（2）住民意向等

1）北部地域の都市整備に関する満足度・重要度

- ・市全体の都市整備に関する満足度・重要度と比較して、満足度が低い最優先改善項目は、以下になります。
- ・「公共交通機関の整備」
→公共交通不便地域の解消や公共交通利用環境の向上など、公共交通の利便性の向上が求められています。

■ 北部地域の都市整備に関する満足度・重要度

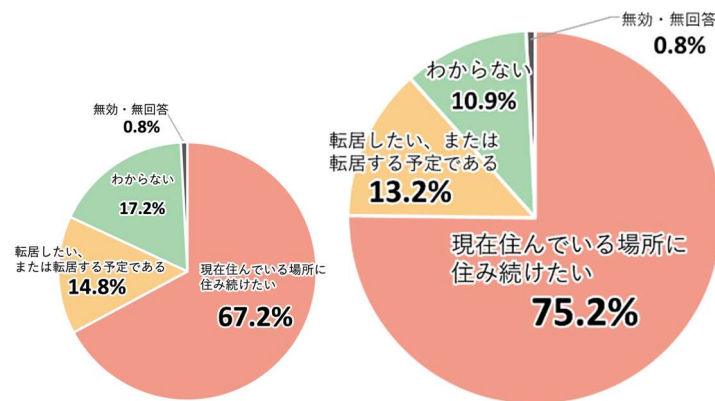


※ まちづくり市民アンケートにおける「満足度」及び「重要度」について「満足＝5」、「やや満足＝4」、「ふつう＝3」、「やや不満＝2」、「不満＝1」に変換して作成（重要度も同様に作成）。

2) 今後の居留意向（今後10年間のあなたのお住まい）

地域別（北部地域）の回答では、「現在住んでいる場所に住み続けたい」が75.2%、「転居したい、または転居する予定である」が13.2%となっています。「現在住んでいる場所に住み続けたい」という回答が、全地域で最も高い割合を占めています。

また、「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29.4%、「つくば市」が11.8%となっています。

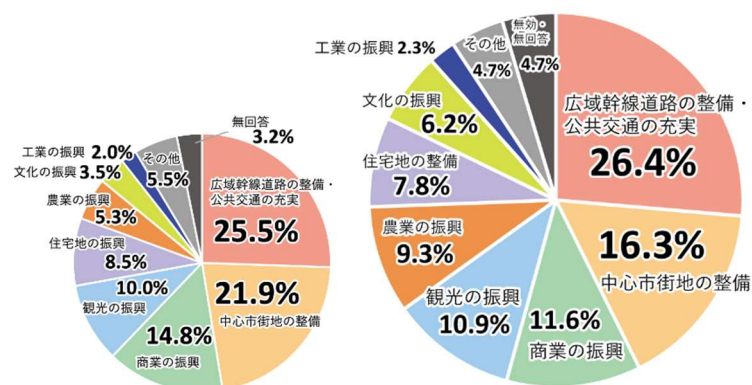


左：市全体 右：北部地域

3) 土浦市のまちづくりで最も力を入れてほしい施策

地域別（北部地域）の回答では、「広域幹線道路の整備・公共交通の充実」が26.4%、次いで「中心市街地の整備」が16.3%、「商業の振興」が11.6%と高い割合を占めています。

また、「農業の振興」及び「文化の振興」が比較的高い割合を示しています。



左：市全体 右：北部地域

（３）地域の課題と強み

本地域は、工業用地の割合が４地域の中で最も高く、本市産業の拠点であるとともに、田畑の割合が高く、レンコンや花きの生産が盛んです。

また、アンケートでは、今後の居住意向が市平均よりも高いほか、力を入れてほしい施策として「農業の振興」や「文化の振興」の割合が、市平均よりも高く、施策の満足度については、「公共交通機関の整備」の割合が市平均よりも低い結果でした。

このようなことから、地域の課題として、公共交通の利便性の向上、レンコンや花きの生産など、総合的な農業振興の推進などが挙げられます。

一方、地域の強みとして、工業団地が立地し、産業の拠点を形成していること、神立駅周辺、おおつ野地区などにおいて市街地の整備が進んでいること、人口が増加しており、年少人口の割合が高いことなどが挙げられます。

（４）地域の将来像

**工業・農業などの産業と快適な暮らしが
調和する 活力あるまち**

北部地域は、土浦・千代田工業団地、テクノパーク土浦北の２つの工業団地を有しているほか、農業については、レンコンや花きの生産が盛んです。また、神立駅周辺やおおつ野地区において市街地の整備が進んでおり、都市・生活拠点を中心に住宅用地が広がっています。

このため、本市の産業発展を促す拠点として、工業団地の機能の強化、農業の振興を図るとともに、各拠点の都市機能の充実を図り、産業と暮らしが調和する活力あるまちを目指します。

（５）将来地域構造

北部地域の将来地域構造を以下のとおりとします。

■ 拠点

種類	内容
都市拠点	・ 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。
地域拠点	・ 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	・ 都和中地区については、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。
工業・流通・業務系拠点	・ 土浦・千代田工業団地、テクノパーク土浦北については、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。
水・緑・憩いの拠点	・ 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。

■ 土地利用

種類	内容
住居系ゾーン	・ 神立駅周辺の住宅地については、利便性の高いコンパクトな市街地を形成するため、中高密度な住宅地の配置を図ります。 ・ 神立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。 ・ おおつ野地区の住宅地については、地区計画による良好な住環境や景観の維持に努めます。
商業・業務系ゾーン	・ 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。 ・ 幹線道路沿道については、交通利便性を生かした沿道立地型の土地利用を図るとともに、現状や動向を踏まえ、用途地域等の見直しを検討します。
工業・流通系ゾーン	・ 土浦・千代田工業団地、テクノパーク土浦北については、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については、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。
水辺空間・緑地保全・活用ゾーン	・ 霞ヶ浦については、水質浄化対策を推進します。 ・ 霞ヶ浦、鶴沼、天の川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、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	・ 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。 ・ 市街化区域内の市街化の見通しがいい農地などについては、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。

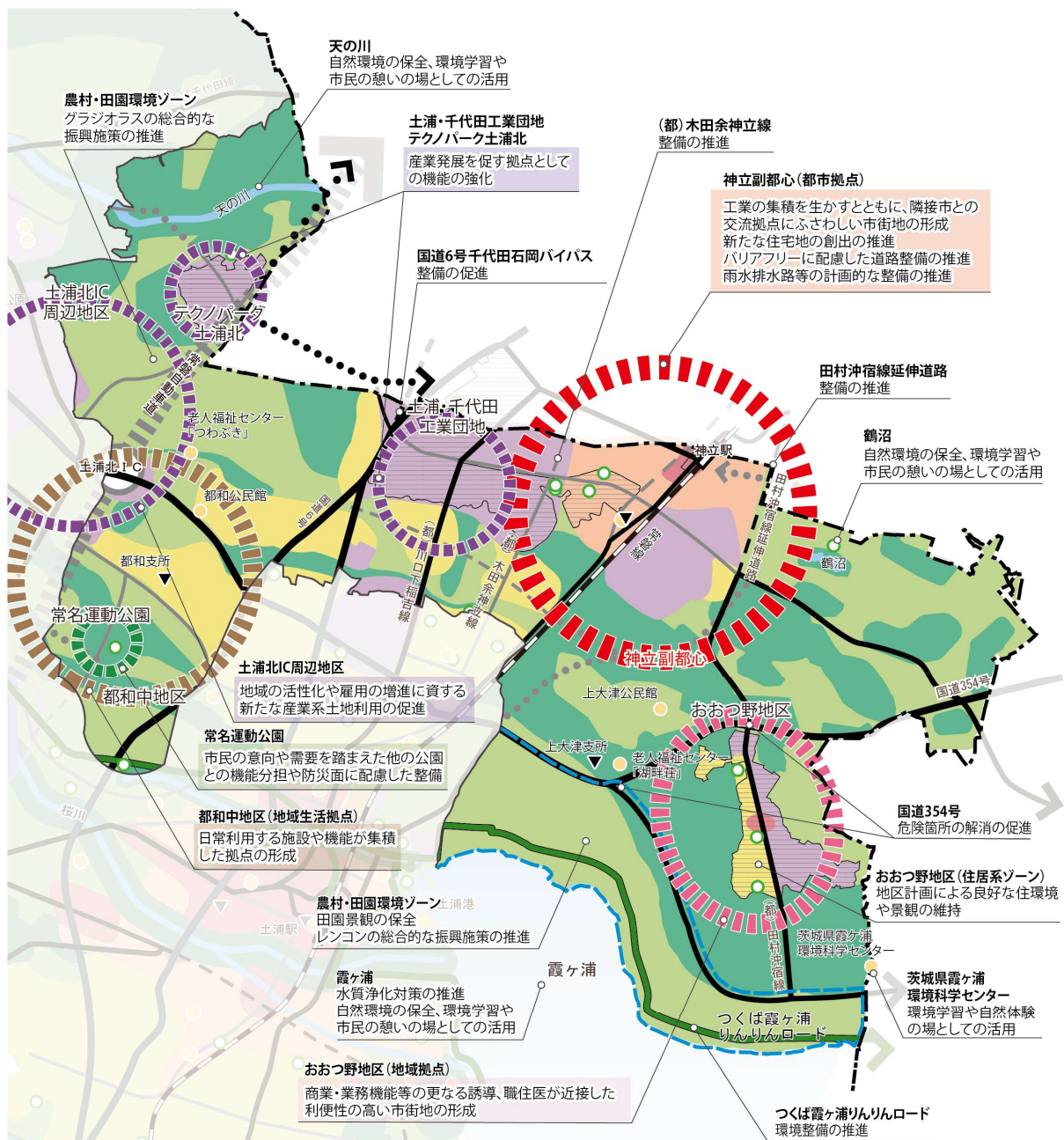
（6）地域づくりの方針（分野別方針）

北部地域の地域づくりの方針（分野別方針）を以下のとおりとします。

分野	地域づくりの方針
道路整備の方針	・国道6号千代田石岡バイパスの整備を促進するとともに、都市計画道路木田余神立線及び田村沖宿線延伸道路の整備を推進します。 ・国道354号などの危険箇所や歩道狭あい箇所等の解消を促進します。 ・つくば霞ヶ浦りんりんロードについて県・周辺市町村と連携した環境整備を推進するとともに、自転車ネットワーク計画に基づいた自転車通行空間の整備、案内誘導サインの設置を推進します。 ・神立駅周辺において、安心・安全に歩いて暮らせる質の高い都市づくりを目指すとともに、歩道幅員の確保など、バリアフリーに配慮した整備を推進します。 ・住宅地内の道路など、生活道路については、通学路を優先しながら、歩行者の安全性や利便性の向上を図ります。 ・JR常磐線を跨る東西の移動の円滑化を図るため、踏切の改善などを図ります。
公共交通の方針	・運行支援、運行内容の改善、利用促進等を通して公共交通の運行本数の確保・維持に努めます。 ・コミュニティ交通については、公共交通不便地域のうち、居住誘導区域内で人口密度が比較的高く、ある程度の需要が見込める地域等（並木・板谷、神立町、おおつ野）について導入を促進します。 ・のりあいタクシー土浦については、年齢制限の撤廃や運行の効率化等、運行内容の改善を図ります。

分野	地域づくりの方針
自然環境・緑地・公園等の方針	・霞ヶ浦、鶴沼、天の川やその周辺の緑地については、自然環境の保全を図るとともに、環境学習や市民の憩いの場としての活用を図ります。 ・霞ヶ浦については、戦略的にPRを行うとともに、つくば霞ヶ浦りんりんロード等の周辺環境を活用し、交流人口の拡大を図ります。 ・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。 ・茨城県霞ヶ浦環境科学センターについては、環境学習や自然体験の場としての活用を図ります。
景観形成の方針	・霞ヶ浦湖畔の風景については、建築物等の適切な景観誘導を推進するとともに、水辺空間と一体となった蓮田などの田園景観の保全を図ります。
都市防災の方針	・急傾斜地については、崩壊防止対策を行い、危険区域の解消を促進します。 ・雨水排水路及び都市下水路については、速やかに雨水を排除するため整備を計画的に推進します。 ・神立駅周辺については、準防火地域の指定を通して防火性能の高い建築物を誘導します。
生活関連施設の方針	・上大津地区統合小学校については、地域住民との合意形成を図りながら、整備を推進します。 ・上大津支所については、施設の耐震性を踏まえ、代替機能の確保及び施設の閉所時期を検討します。 ・老人福祉センター「湖畔荘」については、同種施設を含めたサービスのあり方や、避難所としての機能を踏まえ、適正配置を検討します。

■ 地域別方針図（北部地域）



凡 例

区 域	土地利用	拠点	道路	施設など
市域	住居系ゾーン(低層)	都心拠点(都心部・副都心)	広域幹線道路(整備済)	市役所・支所
	住居系ゾーン(中高層)	地域拠点	広域幹線道路(計画)	主な公共施設等
	商業・業務系ゾーン	地域生活拠点	地域幹線道路(整備済)	主な公園緑地
	工業・流通系ゾーン	にぎわい拠点	地域幹線道路(計画・構想)	景観形成重点地区
	水辺空間・緑地保全活用ゾーン	工業・流通・業務系拠点	市街地幹線道路(整備済)	霞ヶ浦湖畔地区
	農村・田園環境ゾーン	水・緑・憩いの拠点	市街地幹線道路(計画・構想)	
面整備	面整備(整備済み/計画)		高速道路	
			自転車道路	

4 南部地域

（1）地域の現況

1）概要

本地域は市域の南に位置し、東は阿見町、西はつくば市、南は牛久市と隣接しており、東西方向に花室川、乙戸川が流れています。また、北東に霞ヶ浦総合公園、南に乙戸沼公園が立地しています。

市街地については、JR 荒川沖駅を中心に市街地が形成されているほか、仲の杜地区において、住民提案により地区計画が決定されるなど、良好な住宅環境の創出が図られています。

交通ネットワークについては、常磐自動車道桜土浦インターチェンジが位置し、南北方向の国道 6 号、東西方向の国道 354 号、国道 125 号バイパスによる広域的な交通網が形成されています。

また、国道 6 号牛久土浦バイパスの整備が進められているほか、首都圏中央連絡自動車道つくば牛久インターチェンジに近接するなど、交通利便性の高い地域です。

2）人口

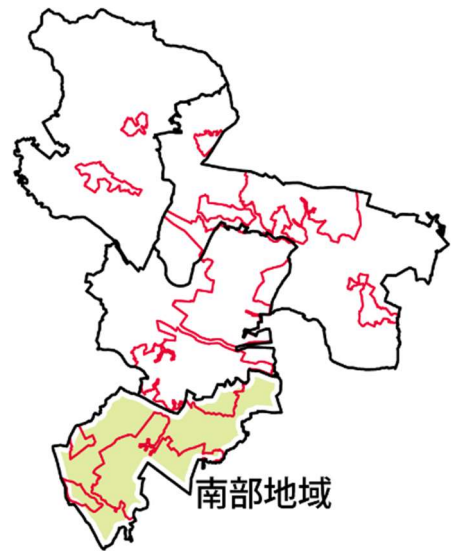
老年人口の割合は新治地域に次いで 2 番目に高く、3 割を超えており、平成 27 年から令和 2 年にかけて、人口が 194 人(0.5%)減少しています。

3）土地利用

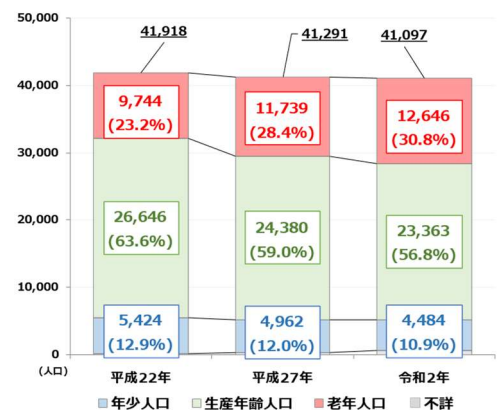
幹線道路沿道に商業・流通業務機能が集積するとともに、荒川沖駅を中心に住宅用地が広がり、住宅用地の割合は、4 地域の中で最も高い地域です。

また、桜土浦インターチェンジ周辺において、交通利便性の高さを生かした新たな産業系土地利用の促進について検討を進めています。

■ 位置図



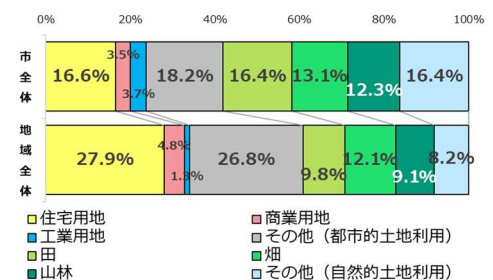
■ 年齢 3 階級別人口の推移



(人口合計は不詳分を含む)

出典：国勢調査

■ 土地利用面積の割合



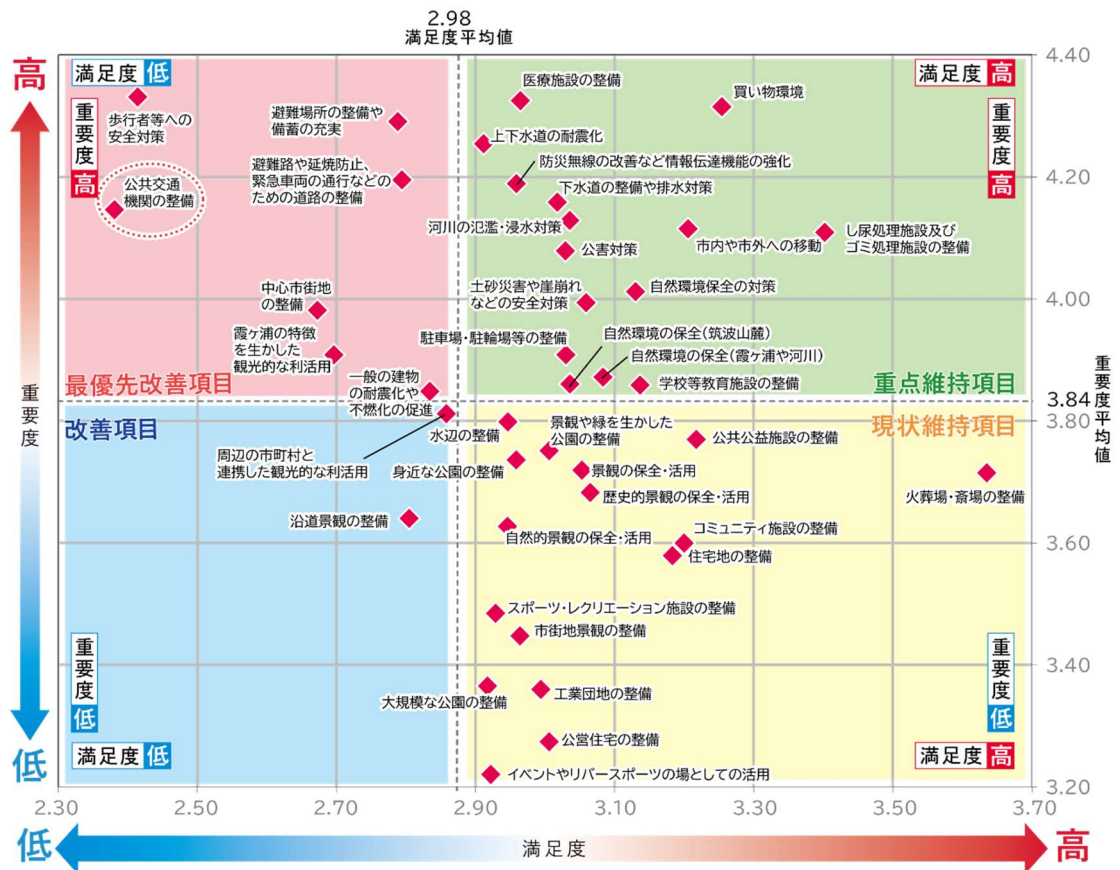
出典：都市計画基礎調査

（2）住民意向等

1）南部地域の都市整備に関する満足度・重要度

- ・市全体の都市整備に関する満足度・重要度と比較して、満足度が低い最優先改善項目は、以下になります。
- ・「公共交通機関の整備」
→公共交通不便地域の解消や公共交通利用環境の向上など、公共交通の利便性の向上が求められています。

■ 南部地域の都市整備に関する満足度・重要度

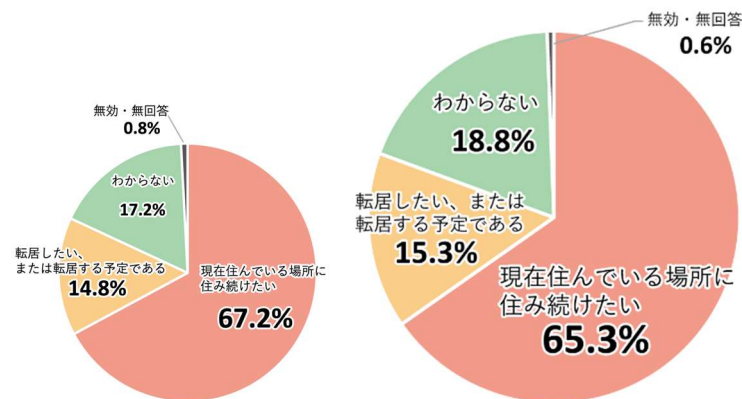


※ まちづくり市民アンケートにおける「満足度」及び「重要度」について「満足＝5」，「やや満足＝4」，「ふつう＝3」，「やや不満＝2」，「不満＝1」に変換して作成（重要度も同様に作成）。

2) 今後の居留意向（今後10年間のあなたのお住まい）

地域別（南部地域）の回答では、「現在住んでいる場所に住み続けたい」が65.3%、「転居したい、または転居する予定である」が15.3%となっています。

また、「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30.8%、「千葉県」が11.5%となっています。

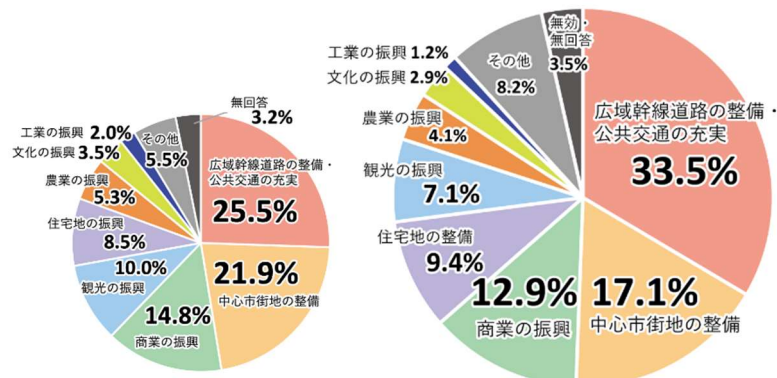


左：市全体 右：南部地域

3) 土浦市のまちづくりで最も力を入れてほしい施策

地域別（南部地域）の回答では、「広域幹線道路の整備・公共交通の充実」が33.5%、次いで「中心市街地の整備」が17.1%、「商業の振興」が12.9%と高い割合を占めています。

また、全地域の中で「広域幹線道路の整備・公共交通の充実」と「住宅地の整備」が最も高い割合となっています。



左：市全体 右：南部地域

（３）地域の課題と強み

本地域は、住宅用地の割合が４地域の中で最も高い地域です。

アンケートでは、今後の居住意向が市平均よりも低いほか、力を入れてほしい施策については、「広域幹線道路の整備・公共交通の充実」、「住宅地の整備」の割合が市平均よりも高く、施策の満足度については、「公共交通機関の整備」などの割合が市平均より低い結果でした。

このようなことから、地域の課題として、良好な市街地環境の創出を通じた居住意向の改善、公共交通の利便性の向上、国道６号牛久土浦バイパスの整備促進等が挙げられます。

一方、地域の強みとして、住宅用地の割合が高いこと、桜土浦インターチェンジが位置し、つくば牛久インターチェンジに近接するなど、交通利便性が高いこと、霞ヶ浦総合公園、乙戸沼公園が位置することなどが挙げられます。

（４）地域の将来像

**良好な都市環境と新たな産業拠点が創出する
暮らしやすいまち**

南部地域は、荒川沖駅、桜土浦インターチェンジが位置しているほか、つくば牛久インターチェンジに近接しており、現在は国道６号牛久土浦バイパスの整備が進められているなど、交通利便性が高い地域です。市街地は、荒川沖駅周辺に形成されており、幹線道路沿道に卸売市場をはじめとした商業・流通施設が集積しているほか、霞ヶ浦総合公園や乙戸沼公園など、市民の憩いの場が位置しています。

このため、本地域の道路網を生かし、商業・流通業務機能の強化を図るとともに、桜土浦インターチェンジ周辺において新たな産業系土地利用の促進を図ります。また、市街地の都市機能や霞ヶ浦総合公園、乙戸沼公園などの良好な都市環境の充実に図り、暮らしやすいまちを目指します。

（５）将来地域構造

南部地域の将来地域構造を以下のとおりとします。

■ 拠点

種類	内容
都市拠点	・ 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。
地域生活拠点	・ 六中地区については、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。
工業・流通・業務系拠点	・ 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。
水・緑・憩いの拠点	・ 霞ヶ浦総合公園及び乙戸沼公園については、市民のレクリエーションの場として機能の充実を目指します。

■ 土地利用

種類	内容
住居系ゾーン	・ 荒川沖駅周辺の住宅地については、利便性の高いコンパクトな市街地を形成するため、中高密度な住宅地の配置を図ります。 ・ 荒川沖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	・ 荒川沖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。 ・ 県道土浦つくば線など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。
工業・流通系ゾーン	・ 桜土浦インターチェンジ周辺については、立地条件を生かし、土地区画整理事業などの導入による市街化区域への編入を検討しながら、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。
水辺空間・緑地保全・活用ゾーン	・ 霞ヶ浦、乙戸川及び花室川については、水質浄化対策を推進します。 ・ 霞ヶ浦、乙戸沼、乙戸川、花室川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、環境学習や市民の憩いの場としての活用を図ります。

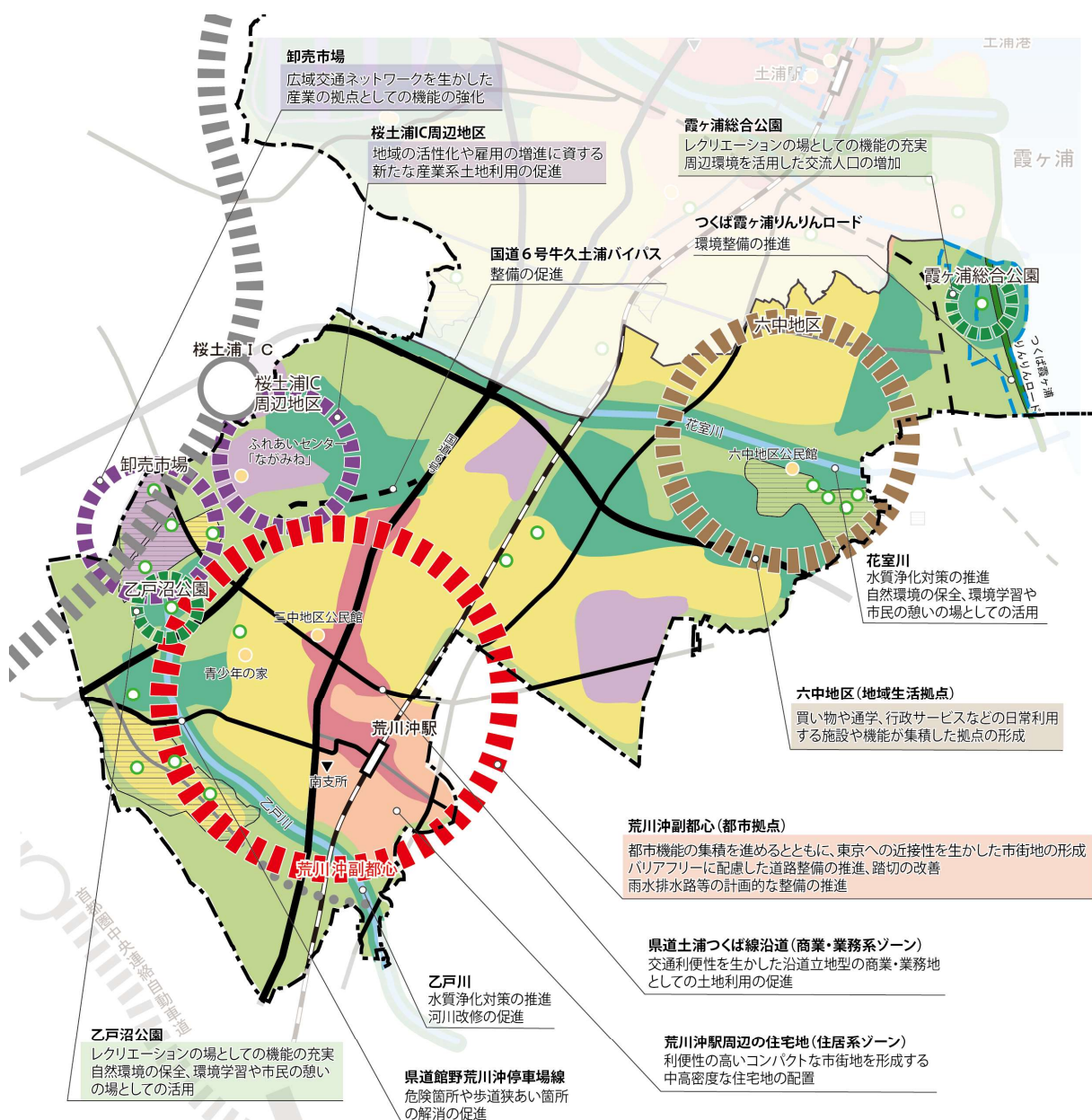
（6）地域づくりの方針（分野別方針）

南部地域の地域づくりの方針（分野別方針）を以下のとおりとします。

分野	地域づくりの方針
道路整備の方針	・ 国道6号牛久土浦バイパスの整備を促進します。 ・ 県道館野荒川沖停車場線などの危険箇所や歩道狭あい箇所等の解消を促進します。 ・ つくば霞ヶ浦りんりんロードについて県・周辺市町村と連携した環境整備を推進するとともに、自転車ネットワーク計画に基づいた自転車通行空間の整備、案内誘導サインの設置を推進します。 ・ 荒川沖駅周辺において、安心・安全に歩いて暮らせる質の高い都市づくりを目指すとともに、歩道幅員の確保など、バリアフリーに配慮した整備を推進します。 ・ 住宅地内の道路など、生活道路については、通学路を優先しながら、歩行者の安全性や利便性の向上を図ります。 ・ JR常磐線を跨る東西の移動の円滑化を図るため、踏切の改善などを図ります。
公共交通の方針	・ 運行支援、運行内容の改善、利用促進等を通して公共交通の運行本数の確保・維持に努めます。 ・ コミュニティ交通については、公共交通不便地域のうち、居住誘導区域内で人口密度が比較的高く、ある程度の需要が見込める地域（中村南・西根南、右舩、乙戸南）について導入を促進します。 ・ のりあいタクシー土浦については、年齢制限の撤廃や運行の効率化等、運行内容の改善を図ります。

分野	地域づくりの方針
自然環境・緑地・公園等の方針	・霞ヶ浦、乙戸沼、乙戸川、花室川やその周辺の緑地については、自然環境の保全を図るとともに、環境学習や市民の憩いの場としての活用を図ります。 ・霞ヶ浦については、戦略的にPRを行うとともに、つくば霞ヶ浦りんりんロード、霞ヶ浦総合公園等の周辺環境を活用し、交流人口の拡大を図ります。 ・霞ヶ浦総合公園及び乙戸沼公園については、広域的かつ多様なレクリエーションの場として、機能の充実を図ります。
景観形成の方針	・霞ヶ浦湖畔の風景については、建築物や工作物等の適切な景観誘導を推進し、自然景観との調和を図ります。
都市防災の方針	・河川については、自然環境保全との調和を図りながら、増水時における安全を確保するため、乙戸川等の河川改修を促進します。 ・雨水排水路及び都市下水路については、速やかに雨水を排除するため、整備を計画的に推進します。 ・荒川沖駅周辺については、準防火地域の指定を通して防火性能の高い建築物を誘導します。
生活関連施設の方針	・レストハウス水郷については、提供サービスの内容を踏まえ、民間活力の導入可能性について検討します。 ・青少年の家については、施設の老朽化の状況等を踏まえ、閉館時期を検討します。 ・荒川沖東部地区学習等供用施設については、施設の利用状況を踏まえ地元への譲渡（移管）について検討します。

■ 地域別方針図（南部地域）



凡 例

区 域	土地利用	拠点	道路	施設など
市域	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 水辺空間・緑地保全活用ゾーン 農村・田園環境ゾーン	都心拠点(都心部・副都心) 地域拠点 地域生活拠点 にぎわい拠点 工業・流通・業務系拠点 水・緑・憩いの拠点	広域幹線道路(整備済) 広域幹線道路(計画) 地域幹線道路(整備済) 地域幹線道路(計画・構想) 市街地幹線道路(整備済) 市街地幹線道路(計画・構想) 高速道路 自転車道路	市役所・支所 主な公共施設等 主な公園緑地 景観形成重点地区 霞ヶ浦湖畔地区
	面整備 面整備(整備済み／計画)			

5 新治地域

（1）地域の現況

1）概要

本地域は、市域の北西に位置し、つくば市、石岡市、かすみがうら市と隣接しています。地域の北部に筑波山麓が位置し、豊かな自然環境や特徴的な景観を有するとともに、南部には桜川が流れています。

市街地は、藤沢地区周辺に形成され、支所、公民館、義務教育学校、新治運動公園など、公共施設が立地するとともに、地域の中央に東筑波新治工業団地が立地しています。

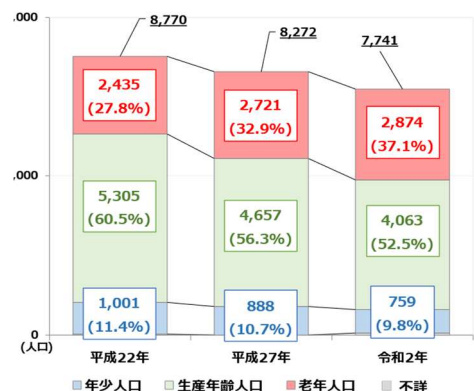
また、小野地区には、小町の館や朝日峠展望公園などが位置し、筑波山麓地域の観光・レクリエーションの拠点となっています。

交通ネットワークについては、南北方向に県道小野土浦線、東西方向に国道125号バイパス、県道つくば千代田線が位置しています。

■ 位置図



■ 年齢3階級別人口の推移



（人口合計は不詳分を含む）

出典：国勢調査

2）人口

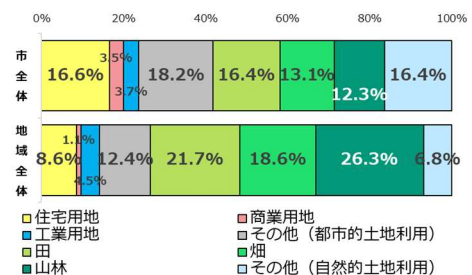
4地域の中で最も人口が少なく、老年人口の割合が最も高い地域です。平成27年から令和2年にかけて、人口が531人（6.4%）減少しており、老年人口は4.2%増加しています。

3）土地利用

田畑、山林の割合が4地域の中で最も高く、6割以上を占め、豊かな田園環境、自然環境が広がっています。

また、藤沢地区を中心に住宅用地が広がるほか、県道小野土浦線沿線には、東筑波新治工業団地が立地するなど、工業・流通業務施設が集積しています。

■ 土地利用面積の割合



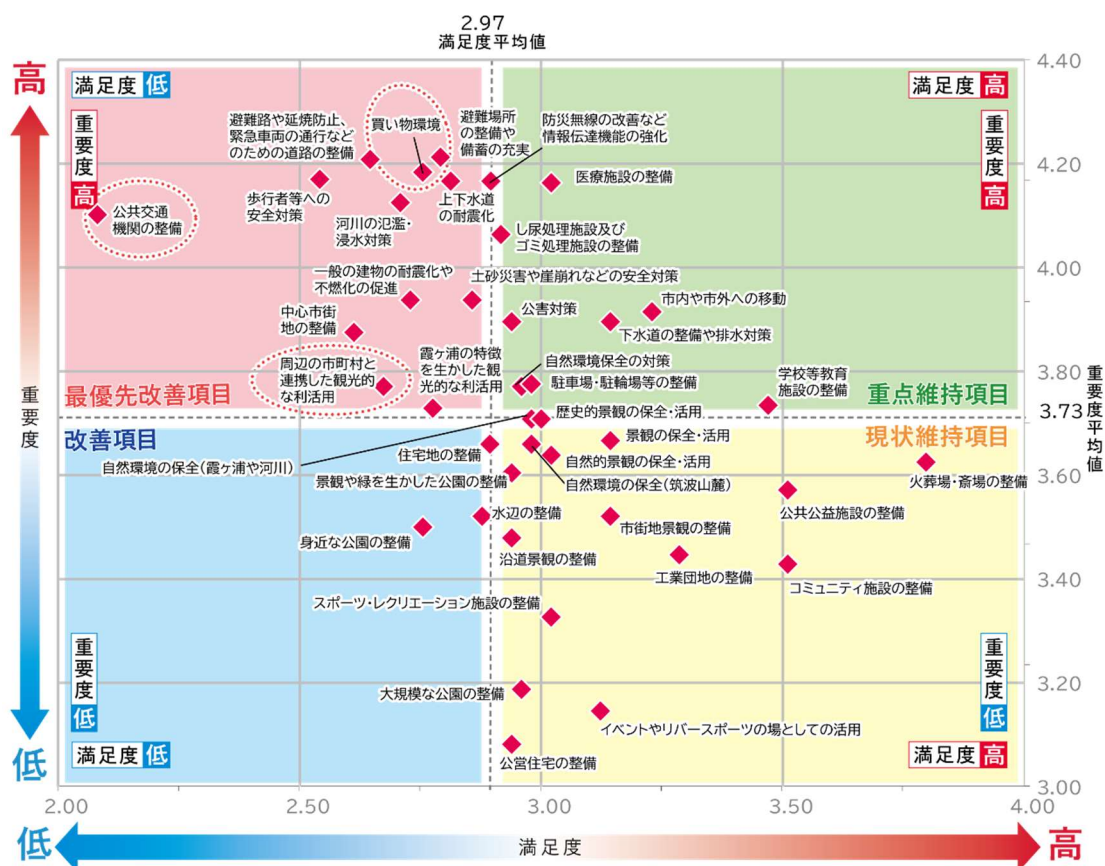
出典：都市計画基礎調査

（２）住民意向等

１）新治地域の都市整備に関する満足度・重要度

- ・市全体の都市整備に関する満足度・重要度と比較して、満足度が低い最優先改善項目は、以下になります。
- ・「公共交通機関の整備」、「買い物環境」
→公共交通不便地域の解消や公共交通の確保などによる買い物環境の向上が求められています。
- ・「周辺の市町村と連携した観光的な利活用」
→筑波山麓の豊かな自然資源を生かした広域的な観光振興が求められています。

■ 新治地域の都市整備に関する満足度・重要度

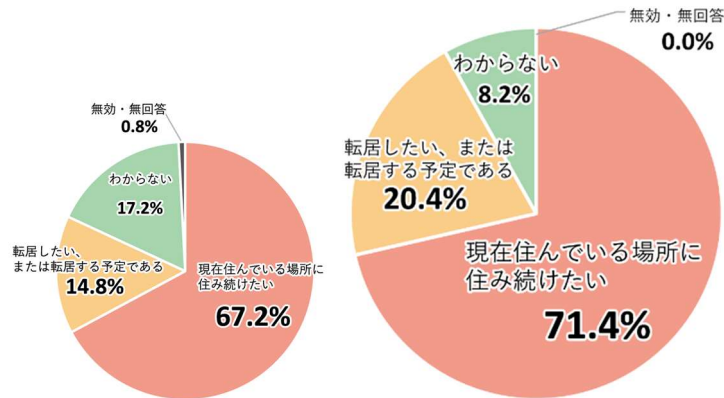


※ まちづくり市民アンケートにおける「満足度」及び「重要度」について「満足＝5」、「やや満足＝4」、「ふつう＝3」、「やや不満＝2」、「不満＝1」に変換して作成（重要度も同様に作成）。

2) 今後の居留意向（今後10年間のあなたのお住まい）

地域別（新治地域）の回答では、「現在住んでいる場所に住み続けたい」が71.4%、「転居したい、または転居する予定である」が20.4%となっています。

また、「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、35.3%が「土浦市内」、17.6%が「つくば市」となっています。

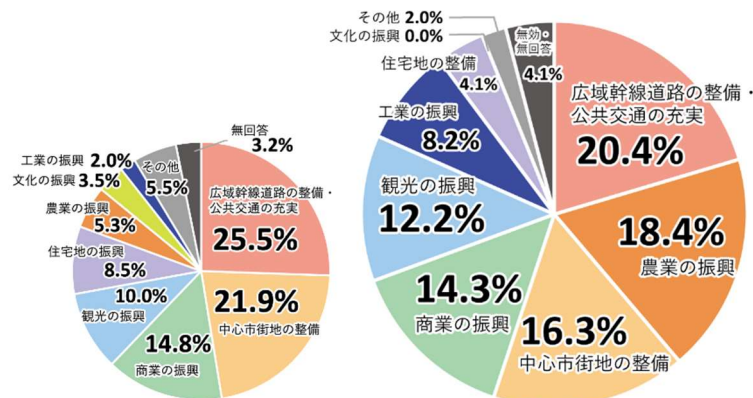


左：市全体 右：新治地域

3) 土浦市のまちづくりで最も力を入れてほしい施策

地域別（新治地域）の回答では、「広域幹線道路の整備・公共交通の充実」が20.4%、次いで「農業の振興」が18.4%、「中心市街地の整備」が16.3%と高い割合を占めています。

また、「農業の振興」、「観光の振興」、「工業の振興」が比較的高い割合となっています。



左：市全体 右：新治地域

（３）地域の課題と強み

本地域は、田園・山林の割合が4地域の中で最も高く、豊かな自然環境や田園環境が広がる一方、人口減少・少子高齢化が最も顕著な地域です。

また、アンケートでは、今後の居住意向が市平均よりも高いほか、力を入れてほしい施策については、「農業の振興」、「観光の振興」、「工業の振興」の割合が市平均よりも高く、施策の満足度については、「公共交通機関の整備」、「買い物環境」、「周辺の市町村と連携した観光的な利活用」などの割合が市平均よりも低い結果でした。

このようなことから、地域の課題として、人口減少・少子高齢化、農業・観光・工業の振興、公共交通や買い物環境など、生活サービスの確保などが挙げられます。

一方、地域の強みとして、筑波山麓などの豊かな自然環境や田園環境を有していること、小町の館、朝日峠展望公園など広域的な観光の拠点有していること、工業団地など工業施設が集積しており、産業の拠点を形成していること、土浦北インターチェンジに近接しており交通利便性が高いことなどが挙げられます。

（４）地域の将来像

豊かな自然と良好な田園環境が育む ゆとりあるまち

新治地域は、筑波山麓の豊かな自然や広大な田園環境を有しており、地域北部には小町の館や朝日峠展望公園などが立地しています。また、国道125号沿道の藤沢地区周辺には市街地が形成されているほか、東筑波新治工業団地や土浦北インターチェンジ周辺を中心に工業・流通業務施設が集積しています。

このため、筑波山麓の豊かな自然や小町の館等を活用し、広域的な観光振興を推進するとともに、生活基盤の向上を図り、良好な住環境を確保します。また、東筑波新治工業団地、土浦北インターチェンジ周辺については、本市の産業発展を促す拠点として機能の強化を図り、自然や田園に囲まれたゆとりあるまちを目指します。

（５）将来地域構造

新治地域の将来地域構造を以下のとおりとします。

■ 拠点

種類	内容
地域生活拠点	・ 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。
工業・流通・業務系拠点	・ 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。
水・緑・憩いの拠点	・ 新治運動公園については、市民のスポーツの場として機能の充実を目指します。 ・ 小町の館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。 ・ 小町の館の機能の充実を推進し、朝日峠や宝篋山など、小町の館を拠点としたハイキング需要に対応し、交流人口の拡大を図ります。

■ 土地利用

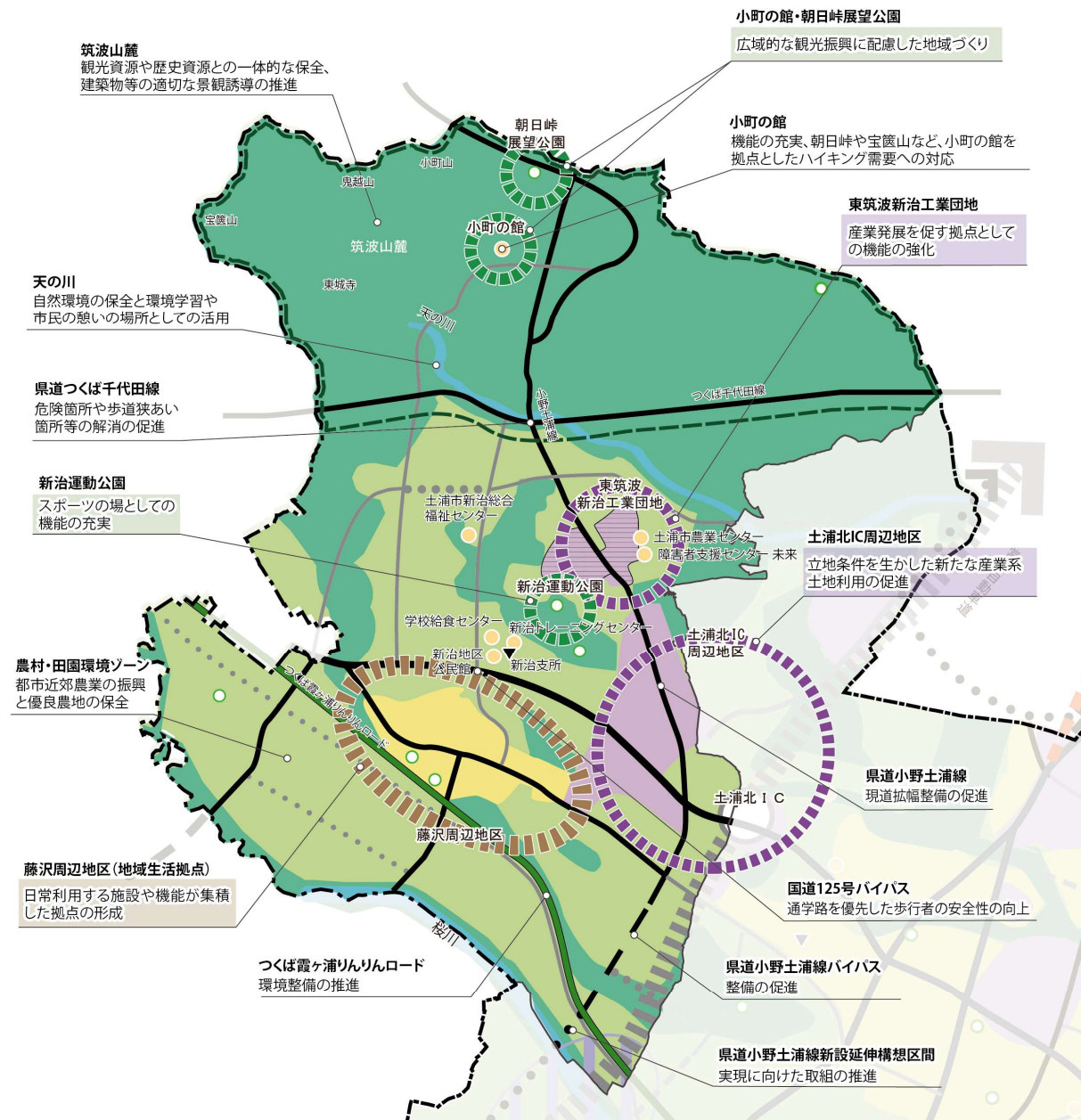
種類	内容
住居系ゾーン	・ 藤沢周辺地区の住宅地については、用途地域による誘導を図り、低層戸建住宅を中心とした低密度な住宅地の配置を図ります。
工業・流通系ゾーン	・ 東筑波新治工業団地については、本市の産業発展を促す拠点として機能の強化を目指します。 ・ 土浦北インターチェンジ周辺については、立地条件を生かし、地区計画などによる、新たな産業系土地利用の促進を図るとともに、市街化の状況など、当該区域の実情に応じて市街化区域への編入を検討します。
水辺空間・緑地保全・活用ゾーン	・ 水郷筑波国定公園区域を含む筑波山麓地域については、豊かな自然環境や象徴的な景観の維持・保全に努めます。 ・ まとまりのある樹林地については、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	・ 集落地については、維持活性化を図るため、地区計画や区域指定制度などの活用を検討します。 ・ 都市近郊農業を振興し、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。

（6）地域づくりの方針（分野別方針）

新治地域の地域づくりの方針（分野別方針）を以下のとおりとします。

分野	地域づくりの方針
道路整備の方針	・ 県道小野土浦線の現道拡幅整備、県道小野土浦線バイパスの整備を促進するとともに、県道小野土浦線新設延伸構想区間の実現に向けた取組を進めていきます。 ・ 国道125号、県道つくば千代田線などの危険箇所や歩道狭あい箇所等の解消を促進します。 ・ つくば霞ヶ浦りんりんロードについて県・周辺市町村と連携した環境整備を推進するとともに、自転車ネットワーク計画に基づいた自転車通行空間の整備、案内誘導サインの設置を推進します。 ・ 住宅地内の道路など、生活道路については、通学路を優先しながら、歩行者の安全性や利便性の向上を図ります。
公共交通の方針	・ 運行支援、運行内容の改善、利用促進等を通して公共交通の運行本数の確保・維持に努めます。 ・ のりあいタクシー土浦については、年齢制限の撤廃や運行の効率化等、運行内容の改善を図ります。
自然環境・緑地・公園等の方針	・ 桜川、天の川やその周辺の緑地については、自然環境の保全を図るとともに、環境学習や市民の憩いの場としての活用を図ります。 ・ 筑波山麓の優良な樹林地については、朝日峠展望公園、森林公園、小町の館などの観光資源や歴史資源と一体的に保全を図ります。 ・ 新治運動公園については、市民のスポーツの場として機能の充実を図ります。
景観形成の方針	・ 筑波山麓の風景について建築物等の適切な景観誘導を推進するとともに、里山に広がる田園や集落地が一体となった良好な田園景観の保全を図ります。
都市防災の方針	・ 急傾斜地については、崩壊防止対策を行い、危険区域の解消を促進します。 ・ 藤沢周辺地区の市街化区域においては、屋根や木造建築物等の外壁の不燃材料化を促進し、引き続き都市の不燃化を図ります。

■ 地域別方針図（新治地域）



凡 例

区 域	土地利用	拠点	道路	施設など
市域	住居系ゾーン(低層)	都市拠点(都心部・副都心)	広域幹線道路(整備済)	市役所・支所
	住居系ゾーン(中高層)	地域拠点	広域幹線道路(計画)	主な公共施設等
	商業・業務系ゾーン	地域生活拠点	地域幹線道路(整備済)	主な公園緑地
	工業・流通系ゾーン	にぎわい拠点	地域幹線道路(計画・構想)	景観形成重点地区
	水辺空間・緑地保全活用ゾーン	工業・流通・業務系拠点	市街地幹線道路(整備済)	筑波山麓地区
	農村・田園環境ゾーン	水・緑・憩いの拠点	市街地幹線道路(計画・構想)	
面整備	面整備(整備済み/計画)		高速道路	
			自転車道路	

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

(1) 協働の都市づくりの推進

本計画の将来都市像である「人が集い 人が安らぎ 人が笑む 未来につなぐ 夢のあるまち つちうら」を実現するため、市民・事業者・教育機関等と計画のビジョンや方針を共有するとともに、それぞれの主体が適切な役割を担いながら、協働による都市づくりを推進します。

1) 市民との協働

都市計画マスタープランを実現するためには、市民が日々生活する地区をより良い環境にすることが必要であり、市民の積極的な参画により、都市づくりを効果的に進められると考えます。

市は、協働のまちづくりファンド事業やコミュニティ助成事業などにより、市民による活動を支援するとともに、住民説明会やワークショップなど、市民が都市づくりに参画しやすい環境づくりに努めます。

2) 事業者との協働

市内に立地する事業者も都市づくりの重要な担い手であり、操業を継続し、市街地を形成すること自体が都市づくりにつながります。また、周辺環境への配慮など、良好な市街地を形成するために、地域への貢献が求められます。

市は、都市計画道路や上下水道施設など、都市施設の計画的な整備などを通して事業者が操業しやすい環境づくりに努めるとともに、企業立地サポート事業や各種補助制度を通して企業誘致を推進します。また、事業者のノウハウや資力の活用を検討するなど、民間活力の導入を図りながら、積極的な連携に努めます。

3) 教育機関との協働

市内や近隣自治体には、大学や短期大学が立地するとともに、市内には高等学校が10校立地しており、教育機関の有する専門的知見や学生の若い力を生かすことにより、市民のニーズに合った都市づくりを進められると考えます。

市は、教育機関と連携を図りながら、各種計画の検討や専門的知識を要する調査などについて実施するとともに、高校生などの若い力を生かした施策を進めていきます。

(2) 効率的・効果的な都市づくりの推進

今後、少子高齢化の進展に伴う社会保障費や都市施設の更新に伴う維持管理費など、歳出の増加が見込まれることから、財源の確保を図るとともに、都市づくりを効率的・効果的に進めていきます。

1) 財源の確保

本計画に基づく各種事業、施策の総合的かつ着実な実施により、都市の魅力を高めながら、人、事業者を呼び込み、安定した税収の確保を図ります。

また、事業の実施にあたっては、国、県の補助制度の活用や民間活力の導入など、多様な財源の確保を図ります。

2) 効率的な事業の推進

各種事業の推進にあたっては、本市を取り巻く社会経済情勢の変化に対応しつつ、整備効果、必要性、緊急性、優先性などを見極め、選択と集中による着実な都市づくりを推進します。

また、公共施設の集約化や公共施設の適切な維持・管理を行うことにより、財政負担の軽減化、事業運営の効率化を推進します。

3) ソフトとハードが一体となった取組

都市づくりの目的は、都市施設を整備するだけではなく、市民の皆様にそれを活用していただき、豊かな暮らしに供することです。

そのため、整備した都市施設（ハード）を有効に活用する施策（ソフト）の展開を推進します。

4) 国、県、周辺自治体等との連携

国道6号牛久土浦バイパスなどの幹線道路の整備促進、霞ヶ浦や桜川などの治水、つくば霞ヶ浦りんりんロードの環境整備など、広域的な対応が必要な事業については、国、県、周辺自治体等と連携を図りながら、効果的に進めていきます。

2 都市計画マスタープランの評価指標

本計画は、将来都市像を実現するため、5つの都市づくりの目標を定めています。都市づくりの目標毎に、達成状況の進行を管理するため、評価指標と目標値を以下のとおり設定します。

(1) 自然、歴史、文化などの「地域の宝」を生かした都市

評価指標	現況値	目標値 (令和15年)
入込観光客数	131.9 (令和4年) 万人	151.8 万人
【利用データ】土浦市観光基本計画 【算出方法】観光客動態調査により算出 【考え方】土浦市観光基本計画の目標値を準用する		
つくば霞ヶ浦りんりんロード利用者数	12.5 (令和4年) 万人	15.0 万人
【利用データ】いばらき自転車活用推進計画 【算出方法】茨城県資料 【考え方】いばらき自転車活用推進計画の目標値を準用する		
土浦市協働のまちづくりファンド 景観形成事業活用件数	15 (令和5年) 件	20 件
【利用データ】市資料 【算出方法】土浦市協働のまちづくりファンド景観形成事業活用件数 【考え方】10年で5件の活用を目指す		

(2) 安全に暮らせる災害に強い都市

評価指標	現況値	目標値 (令和15年)
緊急輸送道路等に架かる橋梁の補強実施件数	26 (令和5年) 件	32 件
【利用データ】市資料 【算出方法】補強を実施した件数(累計) 【考え方】緊急輸送道路等に架かる橋梁(32件)の補強を完了する		
住宅及び特定建築物の耐震化率	住宅 95.0 特定建築物 87.0 % (令和4年)	97.0 %
【利用データ】土浦市耐震改修促進計画 【算出方法】市全体の住宅及び特定建築物の耐震化率 【考え方】土浦市耐震改修促進計画の目標値を準用する		
自主防災組織の結成率	86.5 (令和4年) %	100.0 %
【利用データ】土浦市国土強靱化地域計画 【算出方法】自主防災組織が結成された地区数を全地区数で除して算出 【考え方】土浦市国土強靱化地域計画の目標値を準用する		

(3) 快適に過ごせる心地良い都市

評価指標	現況値	目標値 (令和15年)
市民一人当たりの公園面積	6.0 (令和4年) m ² /人	10.0 m ² /人
【利用データ】市資料 【算出方法】都市公園の敷地面積を土浦市全体の人口で除して算出 【考え方】土浦市都市公園条例第2条の3を準用する		
公共下水道処理人口普及率	88.2 (令和4年) %	93.6 %
【利用データ】土浦市公共下水道事業経営戦略 【算出方法】公共下水道処理区域内人口を土浦市全体の人口で除して算出 【考え方】土浦市公共下水道事業経営戦略の推計値を準用する		
市道歩道設置延長	130.2 (令和4年) km	131.6 km
【利用データ】市資料 【算出方法】市道における歩道の延長（累計） 【考え方】現状値に1年当たり140mの増加を目指す		
バリアフリー特定事業着手率	74.8 (令和4年) %	100.0 %
【利用データ】土浦市バリアフリー特定事業計画 【算出方法】土浦市バリアフリー特定事業計画へ位置づけた事業（139事業）への着手割合 【考え方】全ての事業に着手する		
1日当たりの生活系排水排出負荷量（BOD）	361 (令和4年) kg/日	211 kg/日
【利用データ】土浦市環境基本計画 【算出方法】1日当たりの生活系排水排出負荷量の内のBODの量 【考え方】土浦市環境基本計画の目標値を準用する		

(4) 次世代に住み継がれる持続可能な都市

評価指標	現況値	目標値 (令和15年)
居住誘導区域の人口密度	34.6 (令和2年) 人/ha	35.6 人/ha
【利用データ】国勢調査 【算出方法】居住誘導区域の人口密度を算出 【考え方】土浦市立地適正化計画の目標値を準用する		
居住誘導区域の人口割合	63.0 (令和2年) %	64.0 %
【利用データ】国勢調査 【算出方法】居住誘導区域の人口を土浦市全体の人口で除して算出 【考え方】土浦市立地適正化計画の目標値を準用する		
都市機能誘導区域の誘導施設充足率	81.0 (令和5年) %	100.0 %
【利用データ】国土数値情報、市資料 【算出方法】都市機能誘導区域における誘導施設の立地割合 【考え方】土浦市立地適正化計画の目標値を準用する		
公共交通利用者数（鉄道駅）	896 (令和4年) 万人	1,088 万人
【利用データ】市資料 【算出方法】鉄道駅の年間利用者数 【考え方】土浦市公共交通計画の目標値を準用する		
公共交通利用者数（鉄道駅以外）	362 (令和4年) 万人	396 万人
【利用データ】市資料 【算出方法】公共交通利用者数（鉄道駅以外） 【考え方】土浦市公共交通計画の目標値を準用する		
公共交通不便地域面積	75.6 (令和4年) ha	66.2 ha
【利用データ】市資料 【算出方法】公共交通不便地域の面積 【考え方】土浦市公共交通計画の目標値を準用する		

(5) 地域の特性に応じた活力ある都市

評価指標	現況値	目標値 (令和15年)
都市計画道路の供用率	86.0 (令和4年) %	89.8 %
【利用データ】市資料 【算出方法】供用している都市計画道路の延長を全延長で除して算出 【考え方】土浦市国土強靱化地域計画の目標値を準用する		
休日の歩行者・自転車交通量	21,166 (令和4年) 人/日	26,270 人/日
【利用データ】土浦市中心市街地活性化基本計画 【算出方法】中心市街地の歩行者交通量調査により算出 【考え方】土浦市中心市街地活性化基本計画の目標値を準用する		
産業系土地利用面積	510.5 (令和3年) ha	534.5 ha
【利用データ】都市計画基礎調査 【算出方法】工業用地・運輸施設用地として利用されている土地の面積の合計 【考え方】現況値に土地区画整理事業等の検討地区など、産業系の土地利用が見込まれる面積を加算する		

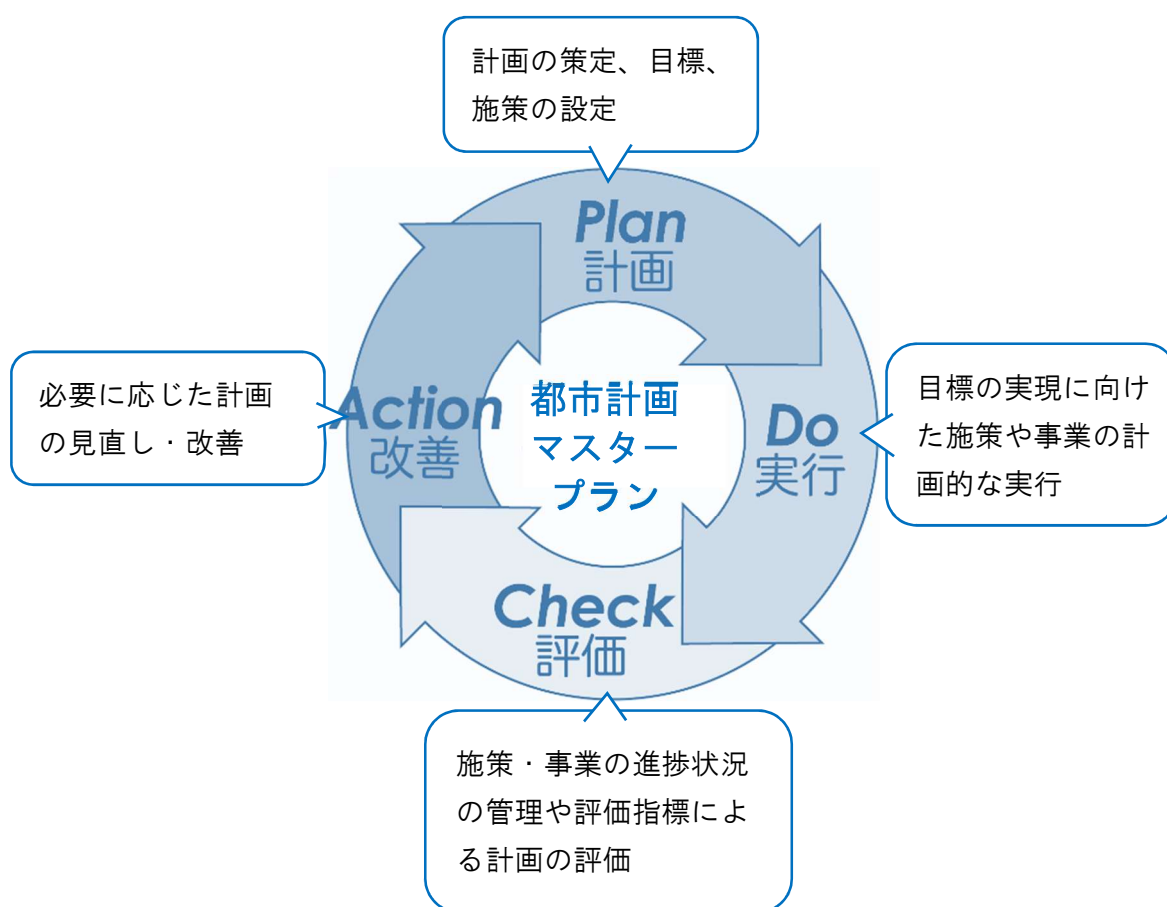
3 都市計画マスタープランの進行管理と見直し

本計画は、令和6年度を初年度として、概ね10年の長期的視点に立って、本市の都市づくりを展望しています。

本計画で設定した評価指標については、概ね5年毎に進捗状況を調査・評価し、評価結果については、都市計画審議会に報告を行います。

また、社会経済情勢の変化や上位・関連計画との整合を図りながら、必要に応じて適宜計画の見直しを行うなど、PDCAサイクルにより計画の推進を図ります。

■ 都市計画マスタープランの進行管理と見直し（PDCAサイクル）



資料編

1 策定の経緯

本計画の策定の経緯は、以下のとおりです。

■ 令和 4 年度

年月日	会議等	内 容			
令和 4 年					
6 月 30 日 ～ 7 月 15 日	まちづくり職員アンケートの実施	・ 土浦市外在住の市職員を対象に実施			
7 月 11 日	まちづくりインタビュー	・ 土浦第一高等学校 2 年生 7 人			
7 月 19 日 ～ 8 月 5 日	まちづくり市民・事業者アンケートの実施	区分	配布数	回収数	回収率
		市民	2,000 人	603 人	30.2%
		事業者	200 事業所	76 事業所	38.0%
7 月 21 日	第 1 回検討委員会	・ 都市計画マスタープラン（案）について ・ まちづくりアンケート及びまちづくりインタビューについて			
7 月 22 日	まちづくりインタビュー	・ つくば国際大学 4 年生 6 人			
8 月 5 日	第 1 回都市計画審議会	・ 都市計画マスタープラン（案）について ・ まちづくりアンケート及びまちづくりインタビューについて			
10 月 13 日	第 2 回検討委員会	・ 現計画の進捗状況について ・ 都市計画マスタープラン（案）について			
11 月 22 日	第 2 回都市計画審議会				
令和 5 年					
1 月 19 日	第 3 回検討委員会	・ 都市計画マスタープラン（案）について ・ 住民意見交換会の実施について			
2 月 9 日	第 3 回都市計画審議会				
3 月 24 日	住民意見交換会	・ 本庁舎 男女共同参画センター ・ 出席者 1 人			
3 月 26 日	住民意見交換会	・ 本庁舎 男女共同参画センター ・ 出席者 8 人			

■ 令和 5 年度

年月日	事 由	内 容
令和 5 年		
3 月 29 日 ～ 4 月 18 日	全体的な方針に係る意見 募集	・ 意見提出者 5 人 ・ ホームページ閲覧数 551 件
7 月 18 日	第 1 回検討委員会	・ 住民意見交換会の結果及び実施について ・ 都市計画マスタープラン（案）について
8 月 1 日	第 1 回都市計画審議会	
8 月 2 日	中央地域住民意見交換会	・ 本庁舎 男女共同参画センター ・ 出席者 17 人
8 月 3 日	南部地域住民意見交換会	・ 三中地区公民館 ・ 出席者 24 人
8 月 8 日	北部地域住民意見交換会	・ 神立地区コミュニティセンター ・ 出席者 12 人
8 月 9 日	新治地域住民意見交換会	・ 新治地区公民館 ・ 出席者 8 人
8 月 10 日 ～ 8 月 30 日	地域別の方針に係る意見 募集	・ 意見提出者 4 人 ・ ホームページ閲覧数 267 件
10 月 13 日	第 2 回検討委員会	・ 住民意見交換会の結果について ・ 都市計画マスタープラン（案）について ・ パブリック・コメントの実施について
10 月 30 日	第 2 回都市計画審議会	
11 月 21 日 ～ 11 月 30 日	茨城県調整会議 （書面開催）	・ 都市計画マスタープラン（案）について
12 月 7 日 ～ 12 月 27 日	パブリック・コメント	・ 意見提出者 3 人 ・ 意見数 5 件 ・ ホームページ閲覧数 247 件
令和 6 年		
1 月 19 日	第 3 回検討委員会	・ パブリック・コメントの実施結果について
2 月 7 日	第 3 回都市計画審議会	
2 月 13 日	答申	・ 都市計画マスタープラン（案）について
3 月 31 日	策定・公表	・ 都市計画マスタープランの策定・公表

2 都市計画審議会への諮問及び都市計画審議会からの答申

土浦市都市計画マスタープラン(案)に係る諮問及び答申は、以下のとおりです。

(1) 都市計画審議会への諮問

土 都 計 発 第 9 6 号
令 和 4 年 8 月 5 日

土浦市都市計画審議会会長 殿

土浦市長 安藤 真理子

土浦市都市計画マスタープランに関する諮問について

このことについて、都市計画法第18条の2第1項に基づき策定する下記事項について御意見賜りたく諮問いたします。

記

都計諮問第1号 土浦市都市計画マスタープラン(案)について

(2) 都市計画審議会からの答申

令和6年2月13日

土浦市長 安藤 真理子 殿

土浦市都市計画審議会
会 長 藤川 昌樹

答 申 書

令和4年8月5日付け土都計発第96号により諮問のありました事項について、
下記のとおり答申いたします。

記

1 件 名

都計諮問第1号 土浦市都市計画マスタープラン（案）について

2 答 申

原案どおり異議ありません。

3 策定体制

策定体制については、都市計画審議会へ諮問するとともに、庁内組織として土浦市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画検討委員会を設置し、検討を進めました。

(1) 土浦市都市計画審議会

■ 土浦市都市計画審議会条例

昭和44年10月1日条例第32号

改正 昭和48年4月1日条例第3号

昭和52年6月30日条例第30号

昭和55年3月8日条例第1号

平成10年3月23日条例第1号

平成12年3月29日条例第2号

平成29年3月22日条例第1号

令和2年12月22日条例第34号

(設置)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号)第77条の2第1項の規定に基づき、土浦市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(組織)

第2条 審議会は、次に掲げる者のうちから、市長が任命する25人以内の委員をもつて組織する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 市議会の議員
- (3) 関係行政機関又は茨城県の職員
- (4) 市民

2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠により任命された委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 第1項第2号及び第3号に規定する委員は、任命当時の職を退いたときは、委員の資格を失うものとする。

4 委員は、再任されることができる。

(臨時委員及び専門委員)

第3条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が任命する。

4 臨時委員は当該特別の事項に関する調査審議が終了したとき、専門委員は当該専門の事項に関する調査が終了したときは、それぞれその資格を失うものとする。

(会長及び副会長)

第4条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選による。

2 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 審議会は、必要に応じ、会長が招集する。

- 2 審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

- 3 議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもつて決し、可否同数のときは、議長が決するところによる。

(幹事)

第6条 審議会に幹事若干人を置く。

- 2 幹事は、市の職員のうちから市長が任命する。

- 3 幹事は、会長の命を受け、委員を補佐する。

(庶務)

第7条 審議会の庶務は、都市政策部都市計画課において処理する。

(雑則)

第8条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し、必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（昭和48年4月1日条例第3号）

この条例は、昭和48年4月1日から施行する。

付 則（昭和52年6月30日条例第30号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（昭和55年3月8日条例第1号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成10年3月23日条例第1号抄）

(施行期日)

- 1 この条例は、平成10年4月1日から施行する。

付 則（平成12年3月29日条例第2号）

- 1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

- 2 この条例による改正前の土浦市都市計画審議会条例（以下「旧条例」という。）の規定に基づく土浦市都市計画審議会及びその委員（旧条例第3条第1項第4号に該当する委員を除く。）は、この条例による改正後の土浦市都市計画審議会条例の規定に基づく審議会及びその委員となり、同一性をもって存続するものとする。

付 則（平成29年3月22日条例第1号抄）

(施行期日)

- 1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

付 則（令和2年12月22日条例第34号抄）

(施行期日)

- 1 この条例は、令和3年4月1日から施行する。

■ 土浦市都市計画審議会名簿

(敬称略)

氏名	所属	備考
藤川 昌樹	筑波大学教授	会長
赤木 裕子	茨城県建築士会土浦支部相談役	副会長
藤井 利幸	国立研究開発法人建築研究所 住宅・都市研究グループ長	R5.7.4 委嘱 前任 佐藤 誠
天野 義章	弁護士	
奥谷 崇	土浦市議会総務市民委員会	R5.5.19 委嘱 前任 吉田 博史
鈴木 一彦	土浦市議会文教厚生委員会	R5.5.19 委嘱 前任 福田 一夫
島岡 宏明	土浦市議会産業建設委員会	R5.5.19 委嘱 前任 柏村 忠志
浜谷 恒平	常総国道事務所長	
大森 満	土浦土木事務所長	R5.4.1 委嘱 前任 大石 直人
永沼 義道	土浦警察署長	R5.4.1 委嘱 前任 園部 修
川村 剛久	土浦市農業委員会会長	R5.7.20 委嘱 前任 高橋 弘一
中川 喜久治	土浦商工会議所会頭	
矢口 清	土浦市新治商工会会長	
池田 正	水郷つくば農業協同組合代表理事組合長	
瀧 正教	土浦市地区長連合会会長	R5.6.16 委嘱 前任 梅澤 義昭
的場 弘幸	土浦商店街連合会会長	
吉田 照美	土浦市女性団体連絡協議会理事	
鈴木 静江	土浦商工会議所女性会理事	

(2) 土浦市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画検討委員会

■ 土浦市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画検討委員会設置要綱

令和4年5月31日土浦市訓令第29号

改正 令和5年3月31日訓令第8号

(設置)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2第1項に規定する本市の都市計画に関する基本的な方針（次条において「都市計画マスタープラン」という。）及び都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する立地適正化計画（次条において「立地適正化計画」という。）に関し必要な事項を検討するため、土浦市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の立案に関すること。
- (2) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の立案及び見直しのために必要な調査に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に関し必要な事項

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

- 2 委員長は都市政策部を担任する副市長を、副委員長は他の副市長及び教育長をもって充てる。
- 3 委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。
- 4 委員長は、委員会の事務を総理し、委員会を代表する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、副委員長のうち他の副市長がその職務を代理する。

(会議)

第4条 委員会の会議（以下この条において「会議」という。）は、必要に応じて委員長が招集する。

- 2 委員長は、会議の議長となる。
- 3 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第5条 委員会の庶務は、都市政策部都市計画課において処理する。

(委任)

第6条 この訓令に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この訓令は、令和4年6月1日から施行する。

(土浦市立地適正化計画検討委員会設置要綱の廃止)

- 2 土浦市立地適正化計画検討委員会設置要綱（平成27年土浦市訓令第21号）は、廃止する。

付 則（令和5年3月31日訓令第8号）

この訓令は、令和5年4月1日から施行する。

別表（第3条関係）

市長公室長	総務部長	市民生活部長	保健福祉部長	こども未来部長	産業経済部長	都市
政策部長	建設部長	教育部長	消防長	消防次長	政策企画課長	行革デジタル推進課長
財政課長	広報広聴課長	総務課長	防災危機管理課長	課税課長	市民活動課長	人権推進
課長	生活安全課長	環境保全課長	環境衛生課長	社会福祉課長	障害福祉課長	高齢福祉
課長	健康増進課長	こども政策課長	こども包括支援課長	保育課長	商工観光課長	農林
水産課長	都市計画課長	都市整備課長	公園・施設管理課長	建築指導課長	道路管理課長	
道路建設課長	住宅営繕課長	下水道課長	水道課長	教育委員会事務局教育総務課長	教育	
委員会事務局学務課長	教育委員会事務局生涯学習課長	教育委員会事務局文化振興課長	教			
育委員会事務局スポーツ振興課長	消防本部消防総務課長	消防本部予防課長	消防本部警防			
救急課長	農業委員会事務局長					

4 用語解説

用語の解説は以下のとおりです。

頁	用語	用語の説明
1	都市計画	都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的とした土地利用、施設整備、市街地開発事業などに係る計画のことをいいます。都市計画は、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するとともに、適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られることを基本理念としています。
1	ICT	Information and Communication Technology の略。情報 (information) や通信 (communication) に関する技術の総称のことをいいます。
2	第 9 次土浦市総合計画	本市が策定する計画の中で最上位に位置づけられる計画として、長期的な展望に立った計画的な市政運営を行うための総合的な計画のことをいいます。
2	立地適正化計画	都市再生特別措置法に基づき、持続可能な都市構造への再構築を目指し、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導を図り、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するための計画のことをいいます。
2	中心市街地活性化基本計画	中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するため、中心市街地の活性化に関する法律に基づき、市町村が策定し、内閣総理大臣が認定を行う計画のことをいいます。
5	コンパクト+ネットワーク	生活サービス施設が拠点に集積するとともに、公共交通により誰もがその拠点に容易にアクセスできる都市構造のことをいいます。
5	都市施設	道路、公園 下水道など円滑な都市活動を支え、良好な都市環境を確保する上で必要な施設をいいます。
7	スマートインターチェンジ	高速道路の本線上またはパーキングエリア、サービスエリア等に ETC（自動料金収集システム）ゲートを設置して一般道と接続する、ETC 搭載車専用のインターチェンジのことをいいます。
10	MaaS (Mobility as a Service)	地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスのことをいいます。
16	区域区分	都市計画法に基づき、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分することをいいます。
16	市街化区域	すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街地化を図るべき区域をいいます。都市施設の整備や市街地開発事業が優先的に実施され、用途地域が定められます。

頁	用語	用語の説明
16	市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域をいいます。原則として用途地域は定めず、一定の要件等を備えた開発行為以外は許可されません。
25	用途地域	都市計画法に基づき、市街化区域内に定めることができる土地利用の制限のことをいいます。用途地域は、都市の目指すべき将来像に応じて住居、商業、工業などの用途を適正に配置するとともに、建築物の用途や規模、高さなどの制限を定め、良好な都市環境の保全や都市化の進展に対応することを目的としています。
27	地区計画	都市計画法に基づき、地区ごとの特性に応じた良好な都市環境を形成し、まちづくりを誘導するための制度のことをいいます。地区のまちづくりの方針を定めるとともに、地区内で建築物等を建築する場合に守らなければならない地区独自のルールを定めることができます。
27	土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善と宅地の利用促進を図るため、土地の交換分合（換地）により道路、公園などの公共施設を整備するとともに、土地の区画形質を変更する事業をいいます。
29	都市計画道路	都市計画道路は、円滑な都市交通と良好な都市環境を形成するため、都市交通における基幹的な都市施設として、都市計画法に基づいて都市計画決定された道路をいいます。
29	ペDESTリアンデッキ	歩行者のための高架の通路のことをいいます。一般的に、駅と商業施設を直結するため駅前広場などに設置される場合、オフィス街において複数の建物を連続的につなぐ場合、高低差のある住宅街で住棟間の動線をつなぐ場合などに設置されます。
30	長寿命化	老朽化した公共施設や都市基盤等に対し、耐久性を向上させ、寿命を延ばすことで、維持管理・更新等に係る中長期的なトータルコストを縮減し、インフラ投資の持続可能性を確保する取組のことをいいます。
34	バリアフリー	高齢者や障がいのある人が生活する上で妨げとなる物理的・精神的障壁を取り去り、利用しやすく快適な生活空間をつくることをいいます。
34	生活道路	児童・生徒の通学や買い物、近隣への往来など市民の日常生活に密接な関わりを持つ道路のことをいいます。
37	ナショナルサイクルルート	日本を代表し、世界に誇りうるサイクリングルートとして、国が指定する一定の水準を満たすサイクリングルートのことをいいます。
41	交流人口	通勤・通学や買い物、観光・レジャーなど人々の交流により市を訪れる人口のことをいいます。
42	防火地域・準防火地域	都市計画法に基づき、市街地における火災の延焼の危険を防ぐために指定する地域のことで、防火地域・準防火地域内では、建物の規模に応じて構造制限があります。

頁	用語	用語の説明
49	低未利用地	適切な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間にわたり利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称ことをいいます。
53	建築協定	区域の土地所有者及び借地権者などが、自主的にその全員の合意により、区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、意匠または建築設備に関して、建築基準法の規定の中で基準を定める協定のことをいいます。
55	ビオトープ	生物が自然な状態で生息できる環境を整えた空間のことをいいます。自然保護や野生生物保護を目的として、河川や公園などに整備され活用されます。
55	区域指定	都市計画法に基づき、市街化調整区域内の指定した区域において、既存集落の維持・保全を目的に、申請者の出身要件等を問うことなく住宅や一定の小規模な店舗等の立地を許可する制度です。
55	優良農地	一団のまとまりのある農地や、農業水利施設の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地など良好な営農条件を備えた農地のことをいいます。
55	市民農園	住民の方々がレクリエーションとしての自家用野菜・花の栽培、生徒・児童の体験学習など多様な目的で、小規模の農地を農園として利用することをいいます。自治体や農家、企業などが開設しています。
66	ポケットパーク	都市生活の中でのうらおいや休憩のために道路脇や街区内の空地等に整備した比較的小規模な公園のことをいいます。
68	歴史的風致維持向上計画	「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」(歴史まちづくり法)に基づき、これまで維持されてきた地域固有の歴史・文化や風情、佇まいを将来にわたり維持し、向上させることを目的とした計画のことをいいます。
69	景観条例	景観づくりの理念や目標、具体的な景観誘導や市民の意見の反映などに関し、必要な手続きや方策などを制度的に定める条例です。
69	屋外広告物条例	良好な景観の形成、風致の維持、公衆に対する危害の防止を図るため、周囲の景観と調和した適正な広告物の表示やそれを維持していくために必要な基準を定める条例です。
69	土浦市公共施設 景観ガイドライン	公共施設や道路、公園などの屋外に設置する施設について、土浦市景観条例に基づき、デザインの基本的な方針を示すものです。
71	緊急輸送道路	災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路のことをいいます。

頁	用語	用語の説明
71	都市下水路	市街地の浸水の解消を図ることを目的として、市街地の雨水を排除し、すみやかに河川などに排水する施設のことをいいます。
71	下水道ストック マネジメント計画	長期的な視点で下水道施設全体の今後の老朽化の進展状況を考慮し、施設の点検・調査、修繕・改善を実施する計画のことをいいます。
73	住生活基本計画	住生活基本法に基づき、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画のことをいいます。
74	まちばん	防犯パトロール隊の立寄所のことをいいます。市民及び駅利用者の安全を確保するため、警察官OBによる立番、青色防犯パトロール車及び徒歩による巡回を行っています。
74	空き家バンク	空家の所有者等が物件登録を行い、市がインターネットなどでその情報を公開し、利用希望者に紹介する制度のことをいいます。
75	再生可能エネルギー	太陽光、風力、バイオマス等「自然界の中から繰り返し取り出すことのできるエネルギー」のことをいいます。石油、石炭等の化石エネルギーと異なり、CO2(二酸化炭素)を排出しないクリーンなエネルギーです。
76	高度処理型合併 処理浄化槽	窒素やリンの除去能力を高めるために改良された新たな合併処理浄化槽のことをいいます。し尿と生活雑排水を合わせて処理することが可能であり、BOD（生物化学的酸素要求量）濃度を 20 mg/ℓ以下にすることが可能で、湖沼などの富栄養化対策として有効です。
85	居住誘導区域	立地適正化計画において、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のことをいいます。
121	都市機能誘導区域	立地適正化計画において、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のことをいいます。
123	PDCA サイクル	「目標」を設定し、その達成のための具体的なプログラム（手段・方法）を立案し（Plan）、実施し（Do）、定常的に達成状況を点検・評価し（Check）、手段・方法やPDCAサイクルの運用のしかたに不都合があれば是正・見直しを行い（Action）、その結果を次の目標設定やプログラムの立案（Plan）に反映させていくという目標管理（マネジメント）の方法のことです。

土浦市都市計画マスタープラン

発 行 日 令和 6 年 3 月

発 行 者 土浦市

住 所 〒300-8686 茨城県土浦市大和町 9 番 1 号

電話番号 029-826-1111

編 集 土浦市都市政策部都市計画課