

都市再生整備計画

つちうらしちゆうしんしがいち き だい かいへんこう
土浦市中心市街地地区(3期)(第1回変更)

いばらき つちうらし
茨城県 土浦市

令和6年12月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	茨城県	市町村名	つちうらし 土浦市	地区名	つちうらしちゆうしんしがいち 土浦市中心市街地地区(3期)	面積	131.6 ha
計画期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度	交付期間	令和 6 年度 ~ 令和 10 年度				

目標
<p>大目標 土浦市中心市街地の地区全体の活性化</p> <p>小目標① 中心市街地への良好な交通アクセスを確保し、地区内の居住・都市機能を充実させることで、持続可能なまちづくりを推進する。</p> <p>小目標② 中心市街地が有する歴史資源や自然資源や既存ストックを活用した拠点の整備により、人がいきかい、にぎわいのあふれるまちを創造する。</p>

目標設定の根拠
<p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)</p> <p>モータリゼーションの進展に伴い、本市及びその周辺地域において、大型商業施設の郊外部への立地が進んでいる。一方で、本市の中心市街地は、土浦駅を中心とした鉄道や路線バスなどの利便性の高い公共交通機関、これまで集積されてきた商業・業務機能、マンション等の立地による多くの居住者、土浦城址である亀城公園を中心とした歴史資源、日本第二の面積を有する霞ヶ浦の自然資源など、まちとしての魅力を有しているものの、人口減少や空き店舗の増加などが進み、かつての賑わいが失われつつある。このことから、本市においては、平成26年度から国より認定を受けた土浦市中心市街地活性化基本計画に基づき、市庁舎の駅前移転や再開発事業による新図書館整備等、土浦駅周辺への都市機能の集約を進めている。また集約した都市機能や中心市街地が有する歴史資源や自然資源を活用した事業を展開し、中心市街地の賑わいの創出や活性化に向けて、取組みを進めてきた。</p> <p>平成29年には土浦市立地適正化計画を策定し、都市全体として、人口減少による都市活力の低下を回避するため、駅周辺など高い人口密度や都市機能の集積が見込まれる地区を都市の核となる拠点とし、また、日常利用する施設や施設が比較的集積する地区を地域生活の拠点として定め、各拠点間の公共交通ネットワークの強化を図ることにより、都市の拠点性を確保した持続可能な都市を目指している。特に、土浦駅周辺地区においては、既にバス路線が市内各方面に運行し、アクセス性が高いことから、多様な都市機能の集約するとして、行政機能、介護福祉機能、子育て機能、商業機能、医療機能、金融機能及び教育文化機能を誘導施設として位置づけている。今後は、中心市街地へのアクセス道路の拡幅により渋滞解消を図り、公共交通利用者の利便性向上を図る。また、霞ヶ浦などの自然資源を活かしたスポーツ・レクリエーションの場として川口運動公園の機能充実を図るとともに、亀城公園や周辺にある歴史的建造物を整備・活用する事業を展開し、各拠点間の回遊動線を併せて整備することで、都市の賑わいと活力を創出する。</p>
まちづくりの経緯及び現況
<p>本市は、平成26年から国より中心市街地活性化基本計画の認定を受けており、中心市街地の機能回復、郊外への拡散の防止、公共交通の利用促進に取り組んできたところである。平成26年度～平成30年度の第1期計画では、図書館・ギャラリーを核とした土浦駅前北地区市街地再開発事業や土浦駅前の大型商業施設が撤退したビルを活用した新市庁舎の整備等、土浦駅前の公共施設の移転・集約化を進めてきた。また、令和元年度～令和5年度の第2期計画では、第1期計画で集約した公共施設ストックの活用や中心市街地が有する歴史的資源の土浦城址や資源資源である霞ヶ浦、さらには中心市街地から3方向に向かうつくば霞ヶ浦りんりんロードを生かした事業を含め、ハード・ソフトの両面の各種事業の展開により、中心市街地のにぎわいの創出に取り組んできた。これら事業を進める中で、新規出店・起業数の増加や駅周辺に民間によるマンションが建設されたこともあり、中心市街地の居住者人口割合の増加が見られた。今後においても、これまでの取り組み状況や課題を検証し、更なる中心市街地の活性化に向け取り組みを進めていく。</p>
課題
<ul style="list-style-type: none"> ・土浦駅周辺における休日の賑わいが少ない。また、賑わいが土浦駅西口前の一部のものであり、周辺への広がり方が弱いため、水辺や歴史資源を生かしたまちづくりを進め、面的なにぎわいの波及が望まれる。 ・各拠点の回遊動線において、バリアフリー化されていない路線がある。誰もが安全・快適に移動できる基盤整備が必要である。 ・都市計画道路荒川沖木田余線においては、交通量が多く、慢性的に渋滞が発生している。中心市街地へのアクセス性の確保、向上のため、道路整備による渋滞緩和が必要である。 ・中心市街地への人口の集約には、良好な居住環境の不足を解消し、また都市機能の集約を進め、利便性の高い市街地の形成が必要である。
将来ビジョン(中長期)
<p>①第9次土浦市総合計画(2022-2031)(令和4年3月策定)</p> <p>JR土浦駅を中心とする市街地地区は、本市の都心部であることから市内各所との交通アクセスを良好に保ち、市外からの来訪者も含め多くの人が集う、広域的な交流拠点としてにぎわいのある都市機能の充実を図り、特に土浦港周辺地区については、霞ヶ浦とJR土浦駅周辺の中心市街地との回遊性に配慮しつつ、市民や来訪者が集い、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としている。</p> <p>②土浦市都市計画マスタープラン(令和6年3月改定)</p> <p>都市の拠点として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すとしている。また、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すとしている。</p> <p>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るとしている。</p> <p>③土浦市立地適正化計画(令和6年3月改定)</p> <p>人口減少による都市活力の低下を回避するため、土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺などへの居住・都市機能の誘導及び計画的な土地利用の推進を図るとともに、駅と各市街地を結ぶ公共交通を確保し、それをもって財政の健全化を図ることで、都市の拠点性を確保した持続可能な活力ある都市を目指すとしている。</p> <p>④土浦市中心市街地活性化基本計画(第3期計画:令和6年3月策定)</p> <p>歴史的・自然的資源が融合した魅力ある都市(まち)を形成し、県南地域の拠点都市として、平日・休日問わず多くの人々が集い交流するとともに、人々が生き生きと安心して楽しく暮らせる良好な中心市街地の形成を図るとしている。</p>

都市構造再編集集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

土浦市立地適正化計画において、以下のとおり、記載されている。

- ・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であるJR常磐線の3駅(土浦駅、荒川沖駅、神立駅)の周辺地区を都市拠点、人口の増加や集積が見込まれるおおつ野地区を地域拠点としており、4つの拠点を含む地域を、都市機能誘導区域に設定しており、都市機能の誘導を図る。
- ・土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺については、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、用途地域などにより医療施設、介護福祉施設、商業施設の立地を誘導する。
- ・自然・レクリエーションなどの機能が集積する水・緑・憩いの拠点については、霞ヶ浦や筑波山麓の豊かな自然や亀城公園周辺の歴史的建造物を活用し、訪れたくなるような環境づくりを推進し、地域活性化やにぎわいの創出を図る。
- ・歩行者など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を進め、バリアフリーに配慮した歩行者空間の整備を推進し、都市全体として歩きやすく、公共交通を利用しやすい環境づくりに努めます。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

- ・道路((都)荒川沖木田余線、市道Ⅰ級22号線外3路線歩道改修)
- ・公園(川口運動公園)
- ・高質空間形成施設(亀城モール日除け施設)
- ・高質空間形成施設(市道大和2号線)

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
休日の歩行者・自転車交通量	人／日	定点観測(11箇所)による歩行者・自転車交通量	観光交流拠点の形成及びそれらを繋ぐ回遊性を向上させ、休日の賑わいにつなげる	21,166	R4年度	26,270	R10年度
歴史的な拠点への来訪者数	人／年	亀城公園とまちかど蔵「大徳」「野村」の年間利用者数の合計	歴史的資源を活用した拠点を整備し、駅近くの賑わいを周辺へも波及させる	109,647	R4年度	115,130	R10年度
中心市街地居住者人口割合	%	市全体の人口に対する中心拠点区域内の人口割合	中心市街地の利便性向上により居住誘導が図られ、恒常的な賑わいにつなげる	5.42	R4年度	5.75	R10年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【中心市街地への良好な交通アクセスを確保し、地区内の居住・都市機能を充実させることで、持続可能なまちづくりを推進する。】 これまで整備を進めてきた駅周辺へのアクセスの向上を図り、土浦駅の公共交通結節点としての機能を高めるとともに、駅周辺の歩行者空間の整備を進め、誰もが安全・快適に移動できる基盤整備を行う。また、良好な居住環境の不足を解消し、また都市機能の集約を進め、利便性の高い市街地の形成する。</p>	<p>【基幹事業】(道路)(都)荒川沖木田余線 【基幹事業】(道路)市道 I 級22号線外3路線歩道改修 【基幹事業】(高質空間形成施設)亀城モール日除け施設 【基幹事業】(高質空間形成施設)市道大和2号線 【提案事業】(地域創造支援事業)まちなか定住促進事業 【提案事業】(地域創造支援事業)中心市街地出店・開業支援事業</p>
<p>【中心市街地が有する歴史資源や自然資源や既存ストックを活用した拠点の整備により、人がいきかい、にぎわいのあふれるまちを創造する。】 霞ヶ浦などの自然資源を活かしたスポーツ・レクリエーションの場や土浦城址である亀城公園を中心とした歴史的街なみを活かした拠点の整備を進め、それらを結ぶ拠点間の回遊動線の整備を行うことで、地区内のアクセス性の向上を図り、都市のにぎわいと活力を創出する。</p>	<p>【基幹事業】(道路)市道 I 級22号線外3路線歩道改修 【基幹事業】(公園)川口運動公園 【基幹事業】(高質空間形成施設)亀城モール日除け施設 【基幹事業】(高質空間形成施設)市道大和2号線 【提案事業】(事業活用調査)保存活用計画作成 【提案事業】(地域創造支援事業)VR・AR整備活用事業 【提案事業】(地域創造支援事業)中心市街地出店・開業支援事業</p>
<p>その他</p>	
<p>【まちづくりの住民参加】 ・中心市街地活性化基本計画の策定を進めるにあたり、市民アンケート調査を実施し、ニーズ把握に努めるとともに、市民を含めた策定委員会で計画内容を議論している。 ・また、土浦商工会議所と土浦都市開発株式会社によって設立された中心市街地活性化協議会を開催し、中心市街地活性化基本計画に意見を反映している。</p>	

<p>土浦市中心市街地地区(3期)(茨城県土浦市)</p>	<p>面積</p>	<p>131.6 ha</p>	<p>区域 中央一丁目、二丁目、大和町の全部と有明町、大手町、川口一丁目、二丁目、桜町一丁目、三丁目、四丁目、城北町、東崎町、港町一丁目、立田町、湖北一丁目、二丁目の各一部</p>
-------------------------------	-----------	-----------------	--

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。

