

土浦市中心市街地活性化基本計画

令和 6 年 4 月

令和 6 年 3 月 26 日認定

令和 7 年 10 月 28 日軽微な変更

令和 8 年 8 月 21 日変更

茨城県土浦市

<目 次>

○ 基本計画の名称	1
○ 作成主体	1
○ 計画期間	1
1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
〔1〕 土浦市の概要	1
〔2〕 計画策定の背景及び目的と意義	5
〔3〕 時代の潮流	6
〔4〕 上位・関連計画の位置づけ	13
〔5〕 中心市街地の概況	23
〔6〕 中心市街地に対するニーズの把握	60
〔7〕 土浦市中心市街地活性化基本計画（二期計画）の検証	69
〔8〕 中心市街地の課題	76
〔9〕 中心市街地の活性化に関する基本方針	79
2. 中心市街地の位置及び区域	85
〔1〕 位置	85
〔2〕 区域	86
〔3〕 中心市街地の要件に適合していることの説明	87
3. 中心市街地の活性化の目標	94
〔1〕 目標指標の設定	94
〔2〕 数値目標設定の考え方	96
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	112
〔1〕 市街地の整備改善の必要性	112
〔2〕 具体的事業の内容	113
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	119
〔1〕 都市福利施設の整備の必要性	119
〔2〕 具体的事業の内容	120
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項	122
〔1〕 街なか居住の推進の必要性	122
〔2〕 具体的事業の内容	123
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項	130
〔1〕 経済活力の向上の必要性	130
〔2〕 具体的事業の内容	131

8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する公共交通の利便の増進を図るための事業及び特定事業に関する事項	154
〔1〕公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性	154
〔2〕具体的事業の内容	155
9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項	159
〔1〕市町村の推進体制の整備等	159
〔2〕中心市街地活性化協議会に関する事項	163
〔3〕基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等	174
10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	177
〔1〕都市機能の集積の促進の考え方	177
〔2〕都市計画手法の活用	178
〔3〕都市機能の適正立地、既存ストックの有効利用等	180
〔4〕都市機能の集積のための事業等	183
11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項	185
〔1〕基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項	185
〔2〕都市計画等との調和	186
〔3〕その他の事項	188
12. 認定基準に適合していることの説明	191

(2)沿革

本市には、国指定史跡上高津貝塚を始め、原始・古代からの遺跡が数多く存在する。鎌倉時代になると小田氏が活躍し、南北朝時代には関東の南朝方の中心となり、戦国時代には小田氏家臣の菅谷氏が土浦城で活躍した。

江戸時代には、土浦藩土屋家 9 万 5 千石の城下町として発展した。水戸街道の宿場町としても繁栄し、霞ヶ浦、利根川を介して江戸を結ぶ舟運が盛んになったことで、水陸交通の要衝と位置付けられた。

明治時代に入ると新治県の県庁が置かれ、茨城県に合併してからは、新治郡の郡役所が置かれた。明治 28 年に日本鉄道土浦線（後の常磐線）、大正 7 年には筑波鉄道が開通し、土浦繭糸市場が開設され、養蚕・製糸業や醤油醸造などの産業の発展により、県南第一の商業都市に発展してきた。

大正～昭和期には、近隣に霞ヶ浦海軍航空隊や予科練などの開設をみたことで、土浦は海軍の町といわれるようになった。昭和 15 年には、土浦町と真鍋町との合併によって『土浦市』が誕生した。戦後は、隣接村との更なる合併により市の規模は拡大し、また、常磐線の電化により東京のベッドタウンとして、高度経済成長期には工業団地、住宅団地など、首都圏の衛星都市としての開発が進められた。

平成 18 年には新治村と合併し、面積 122.89 km²となり、市域が霞ヶ浦西岸から筑波山麓までの『新生・土浦市』が誕生した。

(3) 中心市街地に関連する主な出来事

昭和 58 年の土浦駅ビル「ウイング」の開業を契機に、昭和 60 年に川口ショッピングセンター「モール 505」、平成 9 年に土浦駅前再開発ビル「ウララ」が竣工するなど、土浦駅周辺に商業核が形成された。しかし、平成元年の「京成百貨店」閉店を皮切りに、百貨店やホテル等が相次いで閉館し、跡地への大型マンション建設や、閉館後の空き施設に飲食店や遊戯店舗等が入店するなど、商業機能が小売業からサービス業へと形態の変化が見られた。

このような土浦駅を中心とした中心市街地の衰退に歯止めをかけるため、平成 24 年には「土浦市中心市街地活性化協議会」が設置され、平成 26 年には「土浦市中心市街地活性化基本計画」(一期計画)が策定された。本計画に沿い、平成 27 年には平成 25 年に閉店した「イトーヨーカドー土浦店」の空き区画へ「土浦市役所」が移転、平成 29 年には土浦駅前北地区市街地再開発事業により図書館や市民ギャラリー等を配置した「アルカス土浦」が開業するなど、土浦駅前への公共施設の移転・集約化が進んだ。また、平成 28 年の「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の開通により平成 30 年にサイクリング拠点施設「りんりんスクエア土浦」の開業等、サイクリング環境の充実化が図られてきた。

平成 31 年に策定された「第二期土浦市中心市街地活性化基本計画」(二期計画)の期間においては、川口運動公園付近に広域交流拠点として「りんりんポート土浦」を運営し、「つくば霞ヶ浦りんりんロード」がナショナルサイクルルートに指定され、サイクリスト向けのサービスを充足させたホテル「星野リゾート BEB5 土浦」が開業するなど、より一層サイクリング環境の整備が進んでいる。

一方、新型コロナウイルス感染症が蔓延し、茨城県への「緊急事態宣言」発令や「まん延防止等重点措置」が適用され、外出自粛要請やイベントの実施制限により中心市街地においても公共交通機関や観光施設、小売店舗を中心に人出が落ち込み、地域経済や活力の低下を招いた。

令和 4 年度以降は本市の大規模イベントである「かすみがうらマラソン」や「土浦全国花火競技大会」等のイベントが多数開催されるようになり、中心市街地に人が戻りつつあることや、土浦駅周辺で複数のマンションが建設されたことにより、中心市街地の居住人口も増加していることから、にぎわいは徐々に回復傾向にある。

表 中心市街地関連の主な出来事

年 次	中心市街地関連の主な出来事	年 次	中心市街地関連の主な出来事
昭和 57 年	ショッピングセンター「ピアタウン」竣工	平成 21 年	「イオン土浦ショッピングセンター」開業 土浦駅ビル「ベルチ土浦」開館
昭和 58 年	土浦駅ビル「ウイング」竣工	平成 22 年	ビジネスホテル「グリーンコア土浦」開業
昭和 60 年	川口ショッピングセンター「モール 5 0 5」竣工	平成 23 年	東日本大震災で亀城公園、中城地区等が被災
昭和 63 年	マンション「ホーユウパレス」竣工	平成 25 年	「イトーヨーカドー土浦店」閉店
平成元年	「京成百貨店」閉店	平成 26 年	「土浦市中心市街地活性化基本計画」策定
平成 3 年	土浦駅東駐車場供用開始	平成 27 年	上野東京ライン開業に伴い常磐線の東京駅・品川駅乗入開始 イトーヨーカドー土浦店空き区画に「土浦市役所」移転 歴史的建造物「矢口家住宅」改修完了
平成 9 年	土浦駅前再開発ビル「ウララ」竣工 「イトーヨーカドー土浦店」開店 土浦駅西駐車場供用開始	平成 28 年	「つくば霞ヶ浦りんりんロード」開通 土浦駅西口ペDESTリアンデッキ供用開始 「土浦協同病院」おおつ野に移転
平成 10 年	「西友土浦店」閉店	平成 29 年	「土浦市立地適正化計画」策定 図書館等再開発複合施設「アルカス土浦」開業
平成 11 年	「小網屋」閉店	平成 30 年	土浦駅ビル「ベルチ土浦」が「PLAYatré」としてリニューアルオープン JR 土浦駅西口広場改修完了 サイクリング拠点施設「りんりんスクエア土浦」開業
平成 12 年	「東武ホテル」閉業	平成 31 年／令和元年	テナントミックス「土浦横丁」開業 マンション「ウィザースレジデンス」竣工 交流拠点施設「りんりんポート土浦」開館 「第二期中心市街地活性化基本計画」策定 ビジネスホテル「ザ・セレクトン」開業 「つくば霞ヶ浦りんりんロード」のナショナルサイクルルート指定
平成 16 年	「丸井土浦店」閉店	令和 2 年	マンション「アネージュ土浦グランミッド」竣工 ホテル「星野リゾート BEB5 土浦」開業 茨城県への「緊急事態宣言」発令
平成 17 年	まちづくり活性化バス「キララちゃん」運行開始 ビジネスホテル「ライフイン土浦駅東」開業 ビジネスホテル「ベルズイン土浦」開業 つくばエクスプレス運行開始	令和 3 年	茨城県への「緊急事態宣言」発令 茨城県への「まん延防止等重点措置」適用
平成 18 年	「土浦京成ホテル」閉業 新治村と合併	令和 4 年	「亀城モール」全面供用開始 茨城県への「まん延防止等重点措置」適用 マンション「パークホームズ土浦」竣工
平成 19 年	小網屋跡地にマンション「ポレスターセントラルシティ土浦」竣工	令和 5 年	「霞門」改修完了
平成 20 年	西友土浦店跡地にマンション「プレミアムレジデンス」竣工 ホテル「ロイヤルレイク土浦」閉業 ビジネスホテル「東横イン土浦駅東口」開業 土浦駅ビル「ウイング」休業		

〔2〕計画策定の背景及び目的と意義

中心市街地活性化法（中心市街地の活性化に関する法律）は、少子高齢化、消費生活等の状況変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することにより、地域の振興及び秩序ある整備を図り、国民生活の向上及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的としており、快適で魅力ある生活環境の形成、都市機能の集積、創造的な事業活動の促進を基本とし、地域の関係者が主体的に取り組み、それに対し国が集中的かつ効果的に支援を行うものとされている。

この中心市街地活性化法を活用し、多くの市町村で中心市街地活性化の取組が進められているが、少子高齢化の進行や商業施設などの郊外出店等により、中心市街地における空き店舗、低未利用地の増加に歯止めが掛かっていない状況である。

これを受け、平成 25 年 6 月に「日本再興戦略」が閣議決定され、「コンパクトシティの実現」を目標とする民間投資の喚起を通じた中心市街地の活性化を図るため、平成 26 年 7 月に「中心市街地の活性化に関する法律の一部を改正する法律」が施行された。

このような背景のもと、本市では、民間投資を喚起するため、中心市街地のみならず、郊外部や周辺市町村の経済活力を向上させる波及効果を持つ事業の実施を通じて、茨城県南地域の広域拠点都市としての機能を強化することを目的に、平成 26 年に「土浦市中心市街地活性化基本計画」（以降、一期計画）、続いて平成 31 年に「第二期土浦市中心市街地活性化基本計画」（以降、二期計画）を策定した。

一期計画では、市庁舎の駅前移転や土浦駅前北地区市街地再開発事業による図書館整備等、土浦駅周辺への都市機能集約を進め、平日の歩行者交通量や観光施設利用者数の増加など、一定の成果が得られた。

二期計画では、つくば霞ヶ浦りんりんロードの結節点にあり、りんりんスクエア土浦やりんりんポート土浦が整備された立地を活かしたサイクリング事業を進めるとともに、都市機能の集約が図られた効果をまちなか居住や商業活性化に結びつける等の取組を実施した。

これまでの取組が民間投資を呼び、土浦駅周辺に複数のマンションが建設されるなど、中心市街地への人口集約が進みつつある。一方で、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、歩行者・自転車交通量の増加という成果に結びついていないなど、アフターコロナの到来に向けた課題も残されている。そのため、二期計画で得られた効果を途絶えさせることなく、さらなる中心市街地の魅力向上やにぎわい創出に向けた取組を進めていく必要がある。また、令和 5 年 6 月に茨城県がつくばエクスプレスの県内延伸の接続先を土浦駅として、具体的な検討を進めることを決定したことから、中心市街地への大きな影響を見据えながら、また、その影響がより効果的になるよう幹線道路の整備を含めた中心市街地の活性化に取り組む必要がある。

これらを踏まえ、アフターコロナに転換した社会において、まちなかにぎわいを取り戻し、インバウンドを含む多くの観光客・来街者が訪れ、情報通信技術の高度化やテレワーク等の働き方改革に対応した、持続可能であり、多くの人が暮らしの豊かさを感じられる中心市街地のまちづくりを目指して、「第三期土浦市中心市街地活性化基本計画」を策定する。

[3] 時代の潮流

(1) 避けられない人口減少と少子・高齢化

我が国では、出生数の低下による少子化が、予想を上回る速度で進んでいる。この影響により、戦後一貫して増加傾向にあった総人口は、平成 16 年をピークに平成 17 年には減少に転じ、我が国はすでに人口減少時代に移行している。

また、戦後の我が国の発展や医療技術の進歩などにより、平均寿命が伸長したため、高齢者人口が増加し、少子化の影響と相まって、人口構造そのものを大きく変化させるなど、深刻な課題となっている。

なお、国立社会保障・人口問題研究所による本市の 2050 年の将来人口は、118,991 人と推計されている。

さらに、生産年齢人口（15～65 歳）の割合の減少は、我が国の活力そのものの低下に繋がり、社会保障の分野においても若い世代の負担が増大するなど、社会全般に様々な影響を及ぼすことが確実となっている。また、年少人口等の減少は、将来的な購買層の減少を招き、経済への影響が懸念される。一方、高齢者の増加は、公共交通への依存度を高める結果が予想されるとともに、移動販売やネット販売等の販売方法の柔軟な対応が求められる。

(2) 自転車利用におけるニーズの高まり

近年、健康や環境志向の高まり、都心居住の進展による人口増加、東日本大震災を教訓とした交通機関のあり方、電動アシスト付自転車の普及など社会情勢の変化を背景に、従来の買い物や最寄駅までの通勤・通学利用など近距離の移動だけでなく、比較的遠い距離の就業先直行型の自転車通勤や、健康増進のためのサイクリングなどの自転車利用のニーズが高まってきている。

さらに、来訪者による都市観光においても、自転車で周遊しながらまちの魅力を楽しむポタリングや自転車タクシーの利用など、自転車を利用した楽しみ方が広がりつつある。また、全国各地でサイクリングによる地域振興の取組が盛んになっている。愛媛県今治市と広島県尾道市を結ぶ全長約 70km の「瀬戸内しまなみ海道」は、国内初の海を渡る自転車道（瀬戸内海横断自転車道）であり、瀬戸内海のダイナミックな風景を眺めながらサイクリングを楽しむことができるとして国内外から多くのサイクリストを集めている。

こうした自転車利用におけるニーズの高まりを受け、平成 29 年 5 月に自転車活用推進法（平成 28 年法律第 113 号）が施行され、自転車ネットワーク計画の作成や車道通行を基本とする自転車通行空間の整備を一層推進するとともに、自転車の交通ルール遵守の効果的な啓発や、自転車を活用した地域の観光振興に資する情報発信等、自転車の活用の推進に関する取組が進められている。また、平成 30 年 6 月には、自転車活用推進法に基づく自転車活用推進計画が策定され、サイクルツーリズムの推進等が位置付けられた。

その後、令和元年にナショナルサイクルルート制度が創設され、令和 3 年 5 月には第 2

次自転車活用推進計画を策定して取組を進めている。

茨城県でも、平成 31 年 3 月に、「いばらき自転車活用推進計画」を策定し、「誰もが安全・快適に自転車を活用することができる地域社会の実現」を目指している。また、「いばらきサイクルツーリズム構想」とも連動を図りながら自転車活用を推進し、地域の活性化等につなげる取組を進めている。

本市においても、全長約 180 km の「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の拠点として、土浦駅ビル内の「りんりんスクエア土浦」、川口運動公園に隣接した「りんりんポート土浦」など、自転車利用環境の整備を進めている。また、令和元年 11 月には「つくば霞ヶ浦りんりんロード」が国のナショナルサイクルルートに指定された。

令和 2 年 2 月（令和 5 年 3 月改訂）に「土浦市自転車のまちづくり構想」が策定され、自転車を活用した地域の活性化及び自転車文化の醸成を図る取組を進めている。

（３）継続する車依存と地域公共交通の再構築に向けた取組の本格化

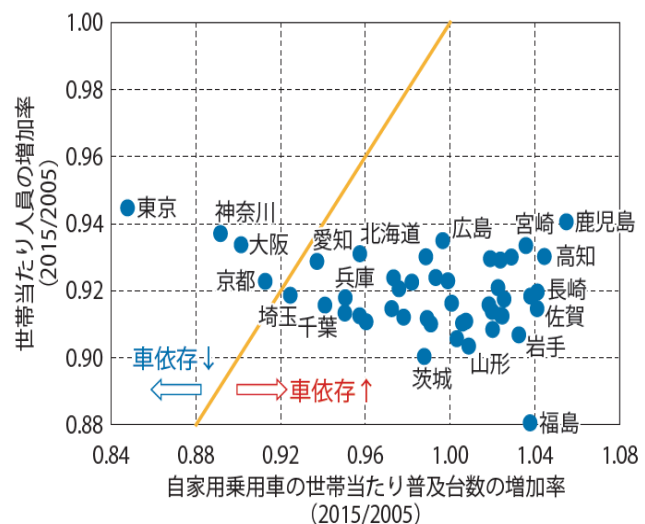
茨城県においても、令和 2 年までの 45 年間で国・県道 1,058.3 km が整備され、その間車の保有台数は約 4.7 倍に増加している。自動車 1 台当たりの県民数も 4.2 人/台から 0.5 人/台となっており、子どもや高齢者等の自動車利用困難者を除くと、一人 2 台以上と過度な車依存の傾向は今後も継続するものと想定される。

一方、鉄道やバスの運行廃止及び運行本数の減少により、全県内のこの 45 年間の鉄道（JR 東日本）の年間乗客数は約 6,100 万人減少、バスは約 1 億

4,200 万人減少しており、前述の継続する車依存により、公共交通ネットワークの縮小やサービス水準の一層の低下が懸念されている。しかし、地域公共交通は、特に自動車を運転できない学生、高齢者等にとって必要不可欠な存在であり、また、活力に満ちた地域社会の実現に寄与するため、コンパクトなまちづくりと連携して、地域公共交通の活性化・再生を図ることが重要である。

こうした情勢を踏まえ、平成 26 年に「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」を改正し、地方公共団体が先頭に立って、関係者と適切に役割分担しながら、まちづくりや観光振興等の地域戦略と連携しつつ、地域にとって最適な公共交通ネットワークの形成を、関係者の合意のもとで実現していくための枠組みを構築した。

本市においても、人口減少の本格化に伴うバス等の公共交通サービスの需要の縮小や経営の悪化、運転士不足の深刻化等により地域の公共交通の確保・維持が厳しくなりつつある。一方、高齢者の運転免許の返納に備え、受け皿としての移動手段を確保することが重



資料出典：「平成 29 年度 国土交通白書」

図 世帯当たりの人口の増加率と世帯当たりの普及台数の増加率との関係

要な課題となっている。現状では、鉄道及び路線バスを基幹的交通、キララちゃんバス及びつちまるバス（コミュニティ交通）、のりあいタクシー土浦、タクシーを補助的交通と位置づけている。

また、令和４年３月に「土浦市地域公共交通計画」を策定し、①利用しやすい公共交通環境の実現、②各公共交通の特性に応じた役割分担と連携強化、③地域・事業者・行政の協働による公共交通の確保・維持を基本方針として、地区特性に応じた公共交通で快適に移動できるまちを目指した取組が進められている。

(４)コンパクトなまちづくりの動きの活発化

全国的な傾向として、都市における諸機能の無秩序な拡散が進行しており、シャッター街の出現など中心市街地の空洞化が問題になるとともに、空き地などの低・未利用地の点在による都市のスポンジ化も新たに問題となってきた。

また、都市機能の無秩序な拡散は、インフラ投資の効率化や都市の運営コストに悪影響を及ぼし、公共負担の増大を招くおそれもある。

さらに、こうした都市構造が自動車への依存を進行させており、このままでは、自動車利用困難者が、都市生活から疎外されてしまうことにもなりかねない状況にある。

本格的な人口減少・高齢化社会を迎える中で、今後は都市の拡散化を抑制し、インフラ整備等に要する歳出の縮減を図るとともに、多様な交通手段で多くの人々に利用しやすく、かつ、多様な施設を歩ける距離に集積することにより、効率的に利用できる利便性の高い中心地を形成することが望ましい。そのため、既存ストックの有効活用と都市機能の集約化の促進によるコンパクトなまちの形成が重要となる。

こうした情勢を踏まえ、国は平成２６年に「都市再生特別措置法」を改正し、経済的インセンティブにより居住と都市機能の立地誘導を進める「立地適正化計画制度」を創設した。

本市においても、平成２６年３月に「土浦市都市計画マスタープラン」を策定し、中心市街地を機能拠点の核として位置付けるとともに、平成２９年３月には「土浦市立地適正化計画」を策定した。この中で中心市街地は、地域の歴史的背景や地理的状况を背景に、文化や伝統を育み、居住、公益（教育、医療、行政等）、産業等の各種の機能を担ってきた社会資本が蓄積された市の中心であり、人々が集い、語らい、憩うなど、住民が人間らしい温かい生活を実現するコミュニティの場としての重要な役割が求められている。

(５)官民が連携するまちづくりの高まり

近年、従来の行政中心のまちづくりから市民・企業・NPOなど、民間主体によるまちづくりの取組が活発になってきており、まちづくりの新たな担い手としての民間主体の役割が拡大しつつある。一方、人口減少に伴う税収の減少、高齢化に伴う社会保障費の増大等により行政の財政状況はひっ迫しつつあることから、民間による自主的な取組の公的な側面に着目し、こうした取組を促進することが重要となっている。まちづくりに持続可能な民間の経営の視点を取り入れた「官民連携のまちづくり」の取組が進んできており、全国的

にも広がりを見せつつある。

このような潮流は、中心市街地の活性化にも影響を与えており、持続可能なまちづくりを実現する観点から、公共事業を契機としたエリアマネジメントの取組や、道路や水辺など公共空間の積極的な活用、まちなかの遊休不動産の再生・利活用を活性化の起爆剤とする「リノベーションまちづくり」の取組が拡大している。また、まちなかに多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成し、都市の魅力を向上させることが必要であり、令和 2 年の法改正により、官民一体で行う「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けた制度が新設され、様々な取組が進められている。

公共側に足りない民間の経営の視点や、民間側が持っていない公共ストックの活用など、官民がお互いに補完しながらより良いまちづくりに取り組む必要性が認識されてきており、「官民連携のまちづくり」は中心市街地活性化においても重要な視点の 1 つとなり、今後さらに広がりを見せるものと考えられる。

(6)ライフステージに応じた地方創生の充実

我が国は、本格的な人口減少社会に突入しており、今後は加速度的に人口が減少することが見込まれている。国においては、人口減少社会の克服と地域経済の再生を柱とする『地方創生』を推進するため、平成 26 年 11 月に「まち・ひと・しごと創生法」を制定し、内閣総理大臣を本部長とする「まち・ひと・しごと創生本部」を設置した上で、2060 年までに 1 億人程度の人口を確保する中長期展望を示した「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」と、そのために今後 5 ヶ年で推進する施策をまとめた「まち・ひと・しごと総合戦略」が閣議決定されるなど、人口減少社会の克服に、長期的に取り組んでいく姿勢を明確に打ち出した。令和元年 12 月には、日本の人口の現状と将来の姿を示し、人口問題に関する国民の認識の共有を目指すとともに、今後、取り組むべき将来の方向を提示するために、統計データの更新などを中心に必要な見直しを行った「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン（令和元年改訂版）」と第 2 期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」が閣議決定され、令和 3 年 6 月には、「まち・ひと・しごと創生基本方針 2021」において、①稼ぐ地域をつくるとともに、安心して働けるようにする、②地方とのつながりを築き、地方への新しいひとの流れをつくる、③結婚・出産・子育ての希望をかなえる、④ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的な地域をつくる、などを地方創生の基本方針として掲げ、ライフステージに応じた政策メニューの充実・強化を図っている。

本市においても、このような動きに迅速かつ的確に呼応し、本市の実情に即した人口の長期的展望と、人口減少の克服（抑制）に向けた、より実効性の高い施策を立案・展開していくため、「第 2 期土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」及び「第 2 期土浦市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を令和 2 年 3 月に策定し、戦略分野Ⅰ「地域経済の活性化を通じた持続性ある雇用基盤の確立」、戦略分野Ⅱ「生活の安心・付加価値創出による人口還流の創造」、戦略分野Ⅲ「結婚・出産・子育ての応援、誰もが活躍できる地域社会の創造」、戦略分野Ⅳ「持続可能な地域の創造」、などを戦略分野に掲げ、本市の持続的な発展に向けて全庁を挙げて取り組んでいるところである。

(7)消費行動・価値観の変化

近年、消費者行動や消費への価値観が変化している。商品そのものの価値だけでなく、商品が作られた過程などその商品の背景にあるストーリーまで含めて商品の価値だと考える人が増えてきている。

また、所有価値（モノ）から体験価値（コト）を求めるように、ものを多く所有することが生活の豊かさではないという価値観に変わってきている。近年増加する外国人旅行者のインバウンド需要についても変化が見られるようになっており、以前の買い物中心から“日本ならではの体験”を求めるコト消費に変わってきているとされている。

さらに、消費者の求める価値が「所有」から「体験」へ移行する中、「所有」から「共有（シェア）」への移行もみられる。ICT技術の進展やSNS等の普及と相まって、プラットフォームを介して所有する資産をシェアする経済「シェアリングエコノミー」が広がりを見せており、「モノ」、「空間」、「スキル」、「移動」、「お金」を共有する機運が高まっている。

加えて、新型コロナウイルス感染症の拡大によって、外出制限等の様々な行動の制約を通じて消費行動に大きな影響を与えており、社会のDX化が本格化するタイミングと相まって、消費行動はより多様化・複雑化している。

(8)公共空間におけるバリアフリー化の進展

高齢者、障がい者、子育て世代など、全ての人々が安心して生活・移動できる環境の実現を図るためには、公共空間のバリアフリー化の進展が必要不可欠である。

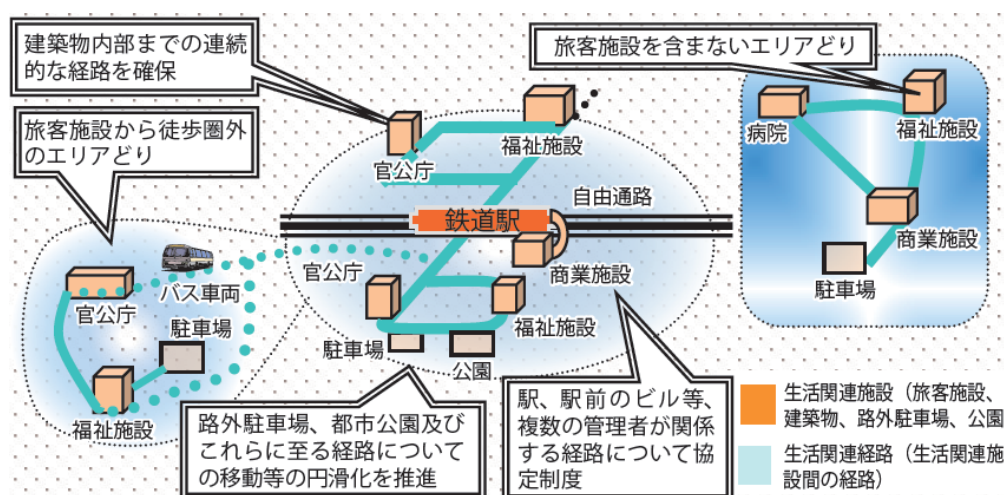
国では「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方を踏まえた「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」により、旅客施設や道路等の公共公益施設の新設等の際の「移動等円滑化基準」への適合義務、既存の施設等に対する適合努力義務を定めている。こうした中、令和2年5月に、東京2020大会のレガシーとしての共生社会の実現に向け、ハード対策に加え、移動等円滑化にかかる「心のバリアフリー」の観点からの施策の充実などソフト対策を強化する「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律」が成立し、令和3年4月に全面施行された。また、バリアフリー整備目標について、各施設等について地方部を含めたバリアフリー化の一層の推進、聴覚障害及び知的・精神・発達障害に係るバリアフリーの進捗状況の見える化や、「心のバリアフリー」の推進等を図るとともに、新型コロナウイルス感染症による影響への対応も考慮して、基本方針を改正して5年間の新たなバリアフリー整備目標を令和3年4月に施行した。

加えて、「交通政策基本法」に基づく「交通政策基本計画」においても、バリアフリーをより一層身近なものにすることを目標の一つとして掲げており、これを踏まえながらバリアフリー化の更なる推進を図っている。

本市においても、平成21年3月に「土浦市バリアフリー基本構想」を策定し、土浦駅周辺地区を重点整備地区として位置づけ、鉄道駅を中心とした面的なバリアフリー化による移動等円滑化を図るため、実施すべき特定事業を定めた。また、平成22年3月には、特定

事業の具体的な計画を定めた「土浦市バリアフリー特定事業計画」を策定し、高齢者や障がい者を含むあらゆる人々が社会活動に参加するために、道路や建物などの物理的なバリアフリー化とともに、心のバリアフリー化を積極的に推進している。

今後も公共交通事業者等によるハード・ソフト一体的な取組の推進や、バリアフリーのまちづくりに向けた地域における取組強化等が求められる。



資料出典：「平成 29 年度 国土交通白書」

図 駅を中心とした地区等における移動等の円滑化のイメージ

(9)アフターコロナ時代の到来

新型コロナウイルスの感染拡大に対し、国では、「三つの密」を回避するという観点から、不要不急の外出の自粛要請、イベントの開催制限等が行われるとともに、人と人との接触機会の低減のため、在宅勤務やテレワークが推奨された。

これに伴い、自宅での活動時間の増加、公園等の自宅周辺環境の利用者の増加等、人々のライフスタイルは大きく変化し、「働き方」や「暮らし方」に対する人々の意識や価値観にも変化・多様化が生じている。

この対応として、都市政策に対するニーズにも変化が生じており、業務、商業、住宅といった身の回りにおける様々な機能をバランス良く融合させた都市機能の充実、良質なオフィス環境や自宅以外のワークプレイスの整備、ゆとりある屋外空間や回遊空間の構築などが求められるようになっている。

(10)DXの推進

人口減少や少子高齢化が進む中で、労働生産力の減少、経済規模の縮小、社会保障費の増大等といった社会的課題が顕著となってきたことに加え、今後、この流れがますます加速化、深刻化していくことが懸念されている。このような社会情勢を踏まえ、産業構造や働き方などのライフスタイルも含めた、あらゆる社会基盤・ルールをデジタル化に対

応させることが求められている。加えて、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、人との接触の機会を回避するための行動など働き方等の変化、テレワークやオンライン会議、キャッシュレス決済など、様々な場面でデジタル技術の活用が必要となる社会に変わりつつある。

本市においても、今後は、「土浦市デジタル・トランスフォーメーション計画」に基づき、より質の高い行政サービスの提供と、デジタル化による市民の利便性向上、行政の各種業務改善へ向け、DXを推進することが求められる。

(11)持続可能な開発目標(SDGs)の推進

持続可能な開発目標(SDGs)とは、「Sustainable Development Goals」の略称であり、2015(平成27)年に国連サミットで採択された、持続可能な世界の実現に向け2016(平成28)年度から2030(令和12)年度までの先進国、開発途上国全ての国々を含めた全世界共通の国際目標である。

「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指す国際目標として設けられたもので、17のゴールと、169のターゲットから構成されている。

SDGsは、国や地方自治体、民間企業、有識者等多様な主体が、経済・社会・環境をめぐる課題に対し、総合的に取り組んでいくことが求められている。

地方自治体におけるSDGsの取組は、「誰一人取り残さない」社会の実現はもとより、人口減少、地域経済の縮小などの地域課題解決に資するものであり、SDGsの取組を原動力とした地方創生の推進が期待されている。



図 SDGsの17の目標

[4] 上位・関連計画の位置づけ

(1) 第9次土浦市総合計画（令和4年3月策定）

令和4年3月に策定された第9次土浦市総合計画基本構想における土地利用の考え方では、土浦駅周辺地区は市街地ゾーンとして以下のように位置付けている。

《土地利用の考え方》

- ・ JR 土浦駅を中心とする市街地地区は、本市の都市部であることから、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る。
- ・ 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を配慮しつつ、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。

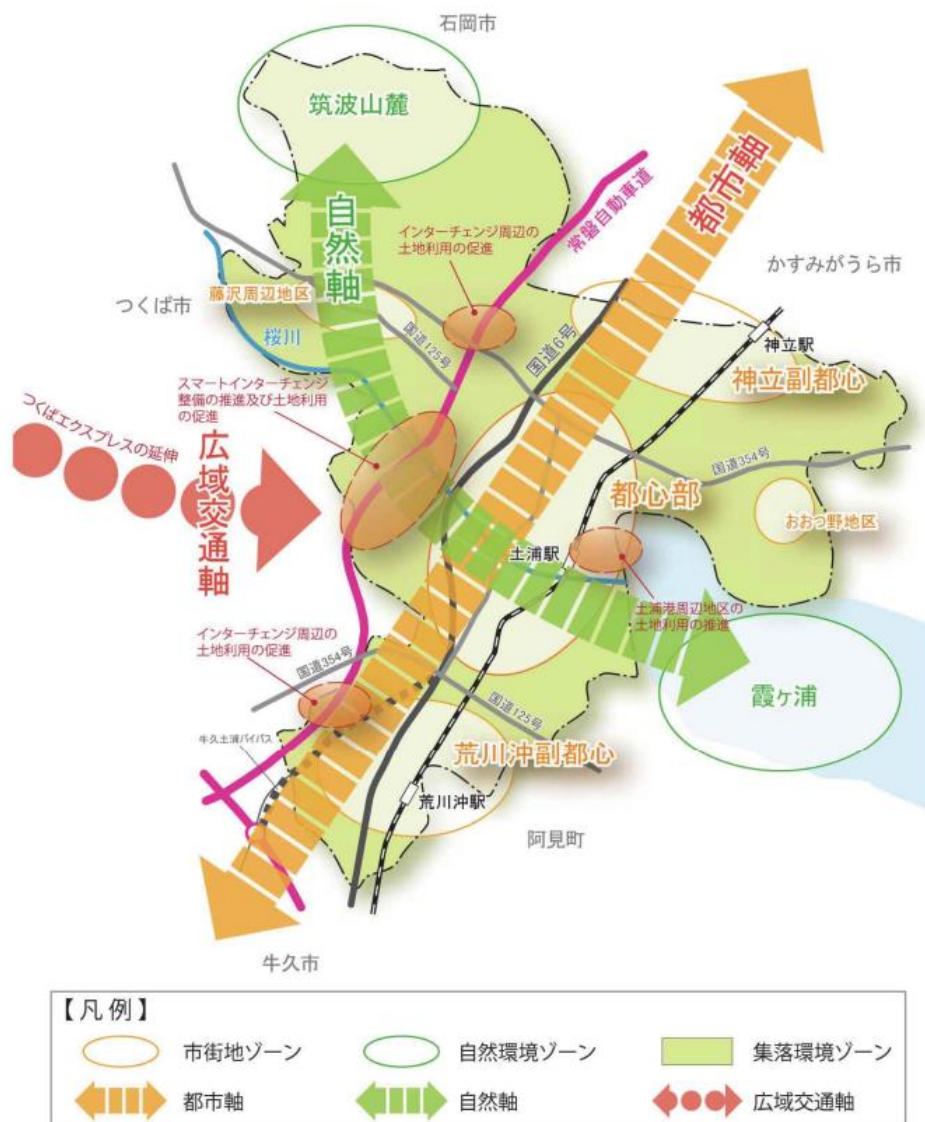


図 土地利用イメージ図

(2)土浦市都市計画マスタープラン（令和6年3月改訂）

都市計画マスタープランでの将来都市構造において、土浦市周辺の市街地については、都市拠点の核として都心部に位置付けられている。

また、以下のような土地利用方針を定めている（中心市街地に関する事項を抜粋）。

《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。
- ・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。

《水・緑・憩いの拠点》

- ・亀城公園及び中城通り周辺については、集積する歴史的建造物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。
- ・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。



(3)土浦市立地適正化計画（令和6年3月改訂）

土浦駅周辺地区は、立地適正化計画において、本市の中心的な拠点として多様な都市機能を誘導する地区に位置付けられている（中心市街地に関する事項を抜粋）。

《目指すべき都市の骨格構造》

土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺を都市拠点、都市機能の集積が進行しているおおつ野地区を地域拠点とするとともに、各拠点の周囲を都市機能誘導区域とし、都市機能の誘導を図ります。

《機能誘導の方針》

- ・都市拠点は、将来にわたり高い人口密度が見込まれ、都市機能が集積した主要な交通結節点である。この内、都心部（土浦駅周辺地区）は、まちの顔となる地区であり、多様な都市機能の集積が望まれる。
- ・都心部は、バス路線が市内各方面に運行していることからアクセス性が高く、各種施設が立地しており、図書館、市民ギャラリー、市民会館など、教育文化施設も立地している。
- ・子育て機能及び教育文化機能については、各地域とのアクセス性の確保を図り、どの地域からでも利用しやすい立地とするため、都市拠点（都心部）に配置する。
- ・このようなことから、都市拠点（都心部）に誘導する機能を行政機能、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とする。

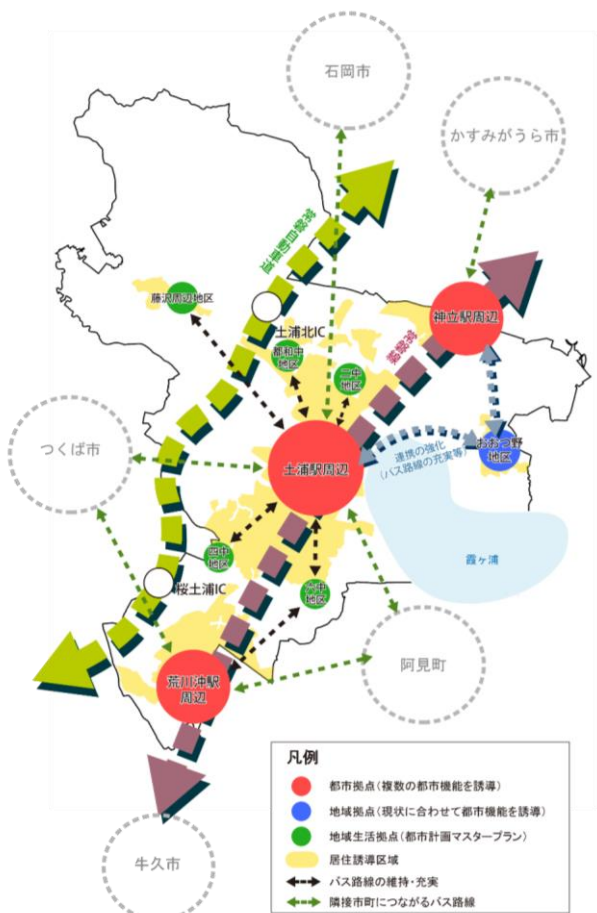


図 目指すべき都市の骨格構造図



居住誘導区域
都市機能誘導区域

図 土浦駅周辺地区都市機能誘導区域

(4)第2期土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略 (令和2年3月策定)

人口ビジョンの基本方針や総合戦略における基本的な考え方に基づき、4つの戦略分野を掲げ、人口ビジョンの実現を目指す（以下に中心市街地に関する事項を抜粋）。

《総合戦略》

戦略分野Ⅱ「生活の安心・付加価値の創出による人口還流の創造」

基本施策① 都心にはないゆとりある環境の創造

■「ゆとり」のある快適な都市環境の創出

- ・霞ヶ浦や桜川といった本市の水辺空間を有効に活用し、「まち」と「水辺」が融合した魅力ある空間を創造する。特に、かわまちづくり計画において、川口二丁目地区拠点整備として位置付けている土浦港周辺広域交流拠点については、本市が先行整備した「りんりんポート土浦」に続けて、公共と民間の連携により、市民に広く開放するとともに、市外からの観光客が訪れる魅力ある空間の形成を目指す。

〔主な取組〕土浦港周辺広域交流拠点の民間事業者との連携 など

■多様な「学び」による心のゆとりづくり

- ・土浦駅前北地区に整備した図書館・ギャラリーを中核施設としながら、市民の生涯学習活動がより活発化していくよう支援するとともに、市民に開かれた芸術文化活動を推進する。

〔主な取組〕図書館・ギャラリーの利用の推進（本の通帳、図書館フェス、ギャラリー連携企画等） など

戦略分野Ⅳ「持続可能な地域の創造」

基本施策② 暮らしの質を向上させるまちづくり

■中心市街地を核としたコンパクトシティの実現

- ・土浦駅前への市庁舎や図書館の移転整備等により進めてきた拠点機能形成の成果を土台として、周辺資源との連携、商業の担い手づくり、定住促進等に取り組み、「歴史が息づき人々が集う、魅力ある湖畔の都市」として中心市街地の更なる活性化を進める。

〔主な取組〕土浦市中心市街地活性化基本計画に基づく各種取組の推進 など

■地域特性に応じた市街地の形成

- ・市域の効率的、かつ、バランスのある発展のため、各地域において拠点性の強い地区について、地域の現状・特性に応じた良好な市街地の形成を進め、地区拠点としての機能を強化する。
- ・主要駅の周辺では、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造の構築に向けて、立地適正化計画を推進し、行政、介護、子育て、商業等の日常生活に必要な施設の誘導を図るとともに、民間事業者等による誘導施設の整備等に対する支援を検討していく。
- ・まちなかの歩行者空間の創出や官民連携による都市空間の多彩な活用等により、地区拠点に人が集まり、歩きたくなる空間の創出について検討していく。

〔主な取組〕立地適正化計画に基づく各種取組の検討、土浦港周辺広域交流拠点の活用における民間事業者との連携 など

(5)土浦市バリアフリー基本構想（平成21年3月策定）

土浦駅周辺地区は、バリアフリー基本構想において重点整備地区に位置付けられ、地区のまちづくりの方向を踏まえ、市内・市外から当該地区へ訪れやすくするとともに、駅を中心に安全で安心して移動できるまちづくりが目標とされている（中心市街地に関する事項を抜粋）。

《土浦駅周辺地区のバリアフリーまちづくりの方針》

- ・土浦駅周辺地区では、JR常磐線土浦駅を中心に、北西側の亀城公園と北東側の川口運動公園、さらに、その間の川口ショッピングセンター「モール505」の3カ所を含む範囲において、バリアフリー化を図る。
- ・高齢者、障害者を含む多くの人々が利用する施設を対象として、駅と施設の間で、少なくとも1つのバリアフリー化された経路を確保するとともに、地区の回遊性を考慮し、西口と東口の施設間を結ぶ経路もバリアフリー化を図る。
- ・バリアフリー化された経路を確保する際には、車いす使用者や視覚障がい者などのそれぞれの立場の人が、利用できる連続的な経路を確保する。
- ・また、亀城公園周辺には土浦小学校や土浦幼稚園が立地していることから、その周辺の道路については、バリアフリーと安全性に配慮した歩行空間の確保を図る。
- ・高齢者、障害者を含む多くの人々が利用する施設については、施設（建築物）の出入口まで到達できるように、バリアフリー化を図る。
- ・視覚障害者誘導用ブロックや案内標識などの誘導案内設備については、統一した仕様による整備を行うとともに、高齢者、障害者等に配慮した表現を用いる。
- ・歩道上や沿道の空間に余裕がある場合は、ベンチなど休憩できる場所を整備する。
- ・放置自転車や店舗看板の歩道上への配置などを解消する適切な管理とマナーの向上を推進する。

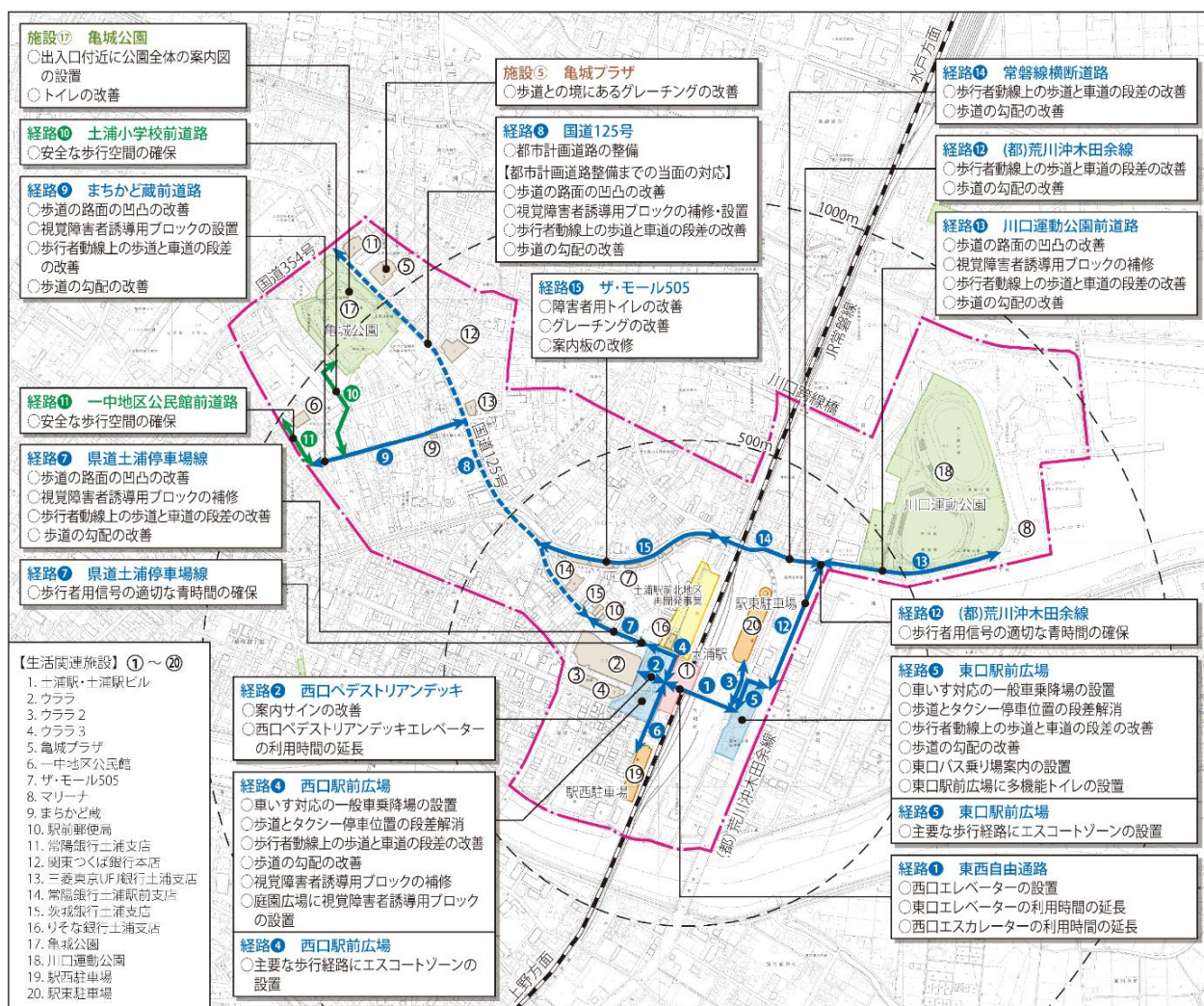
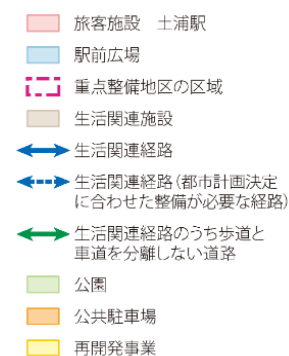


図 土浦駅周辺地区 特定事業及びその他の事業



乗合バス ○ノンステップバスの導入の推進 ○低床バスの路線・時刻固定の推進 ○バス乗り場に低床バスの運行情報の表示
生活関連経路 ○道路標識、道路標示の高輝度化の推進
重点整備地区 ○違法駐車防止等に関する広報活動の実施
《ソフト施策》 生活関連経路 ○駐輪、看板・商品等の歩行空間の障害物の排除 公共交通機関 ○職員に対する研修や教育・訓練の実施 重点整備地区 ○市民のバリアフリーに対する理解と協力の推進 ○自転車利用に関するマナー向上の推進

(6)土浦市地域公共交通計画（令和4年3月策定）

市内の公共交通として、現在では鉄道、路線バス、キララちゃんバス、のりあいタクシー土浦等が運行している。将来の中心市街地の移動については、既存バス路線やキララちゃんバスの維持により対応する。（中心市街地に関する事項を抜粋）

《公共交通の現状》

- ①鉄道 JR 常磐線 土浦駅：駅利用者（乗車者数）約 16, 000 人（R1）
- ②路線バス 土浦駅：（広域路線）15 路線、（市内路線）9 路線
- ③キララちゃんバス 3 路線
 - ・まちづくり活性化土浦が関東鉄道に運行を委託しているコミュニティバス
 - ・中心市街地活性化事業の一環として、集荷力及び生活環境の向上を図る
 - ・B・C コースについては、国の補助金を活用して運行
- ④のりあいタクシー土浦
 - ・土浦地区タクシー協同組合が運行するデマンド型乗り合いタクシー
 - ・平日昼間の高齢者の移送を目的とし、本市全域を運行

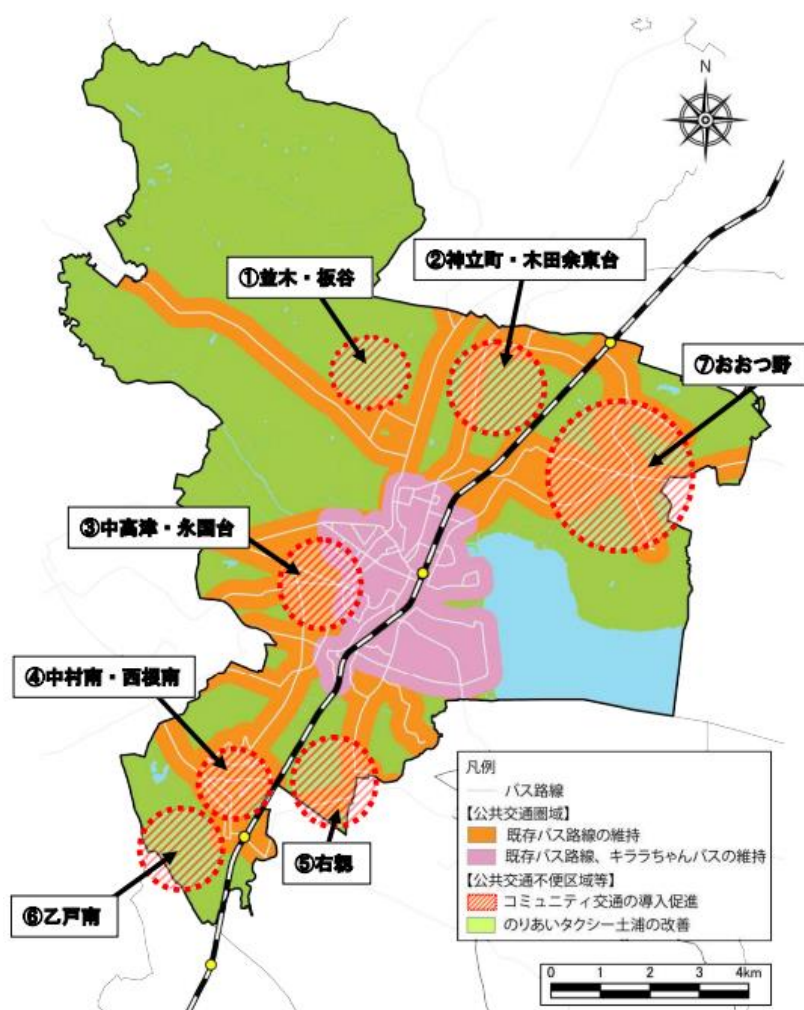


図 将来の公共交通網のイメージ

(7)土浦市自転車のまちづくり構想（令和2年2月、令和5年3月改訂）

本市の中心市街地は、つくば霞ヶ浦りんりんロードの経由地として、「りんりんスクエア土浦」、川口運動公園に隣接した「りんりんポート土浦」など、自転車環境の整備を推進している。

《目標と主な施策》

目標1 自転車事故のない安心・安全な社会の実現

施策1 交通安全教育の推進 【生活面の利用】

施策2 自転車の安全利用の促進 【生活面の利用】

施策3 災害時における自転車の活用 【生活面の利用】

目標2 安心して自転車を利用できる環境の創出

施策1 自転車通行空間の整備推進 【生活面の利用】

施策2 駐輪場の利用促進 【生活面の利用】

目標3 自転車利用の普及促進と自転車を活用した市民の健康増進、環境対策

施策1 自転車利用の普及促進 【生活面の利用】

施策2 自転車の健康増進効果、環境負荷低減、サイクリング環境等の広報【レジャー・スポーツ】

施策3 健康増進を目的としたサイクリングイベントの実施 【レジャー・スポーツ】

目標4 サイクルツーリズムの推進による地域の活性化

施策1 サイクリストの受入体制の拡充 【レジャー・スポーツ】

施策2 サイクリング環境の広報 【レジャー・スポーツ】

施策3 サイクルツーリズムを目的としたサイクリングイベントの実施【レジャー・スポーツ】



図 自転車交通ネットワーク構想図(中心市街地)

(8)土浦港周辺広域交流拠点基本計画（平成 29 年 6 月）

川口二丁目地区は土浦港周辺広域交流拠点として、市民に水辺空間を広く開放するとともに、交流人口増加を図ることにより中心市街地の活性化を目指すための拠点地区として位置付けている。

《基本的な整備方針》

①霞ケ浦、土浦港の水辺と開放的な空間特性を活かしたランドスケープデザイン

- ・霞ケ浦、土浦港等の水辺への眺望を活かした空間創出・施設配置
- ・微地形（小さな起伏、段差）のスムーズな接続による、陸地と水辺の一体感の創出
- ・霞ケ浦に触れられる親水施設の提供

②市民に長く愛され続ける賑わいと憩いのあそび場

- ・まちなかにおいて憩いを感じられる水と緑の豊かな空間創出
- ・子どもや家族が日常で楽しめる広場の提供
- ・近接する運動公園と一体的な利用への配慮
- ・維持管理を考慮した柔軟性のある施設整備

③観光・地域づくりに資する拠点整備

- ・サイクリング、マリンスポーツ等の観光・レジャー拠点としての整備
- ・民間事業者の参入促進による、官民連携での施設運営・管理

《全体コンセプト》

「霞ケ浦を身近に感じる観光・レクリエーション拠点」

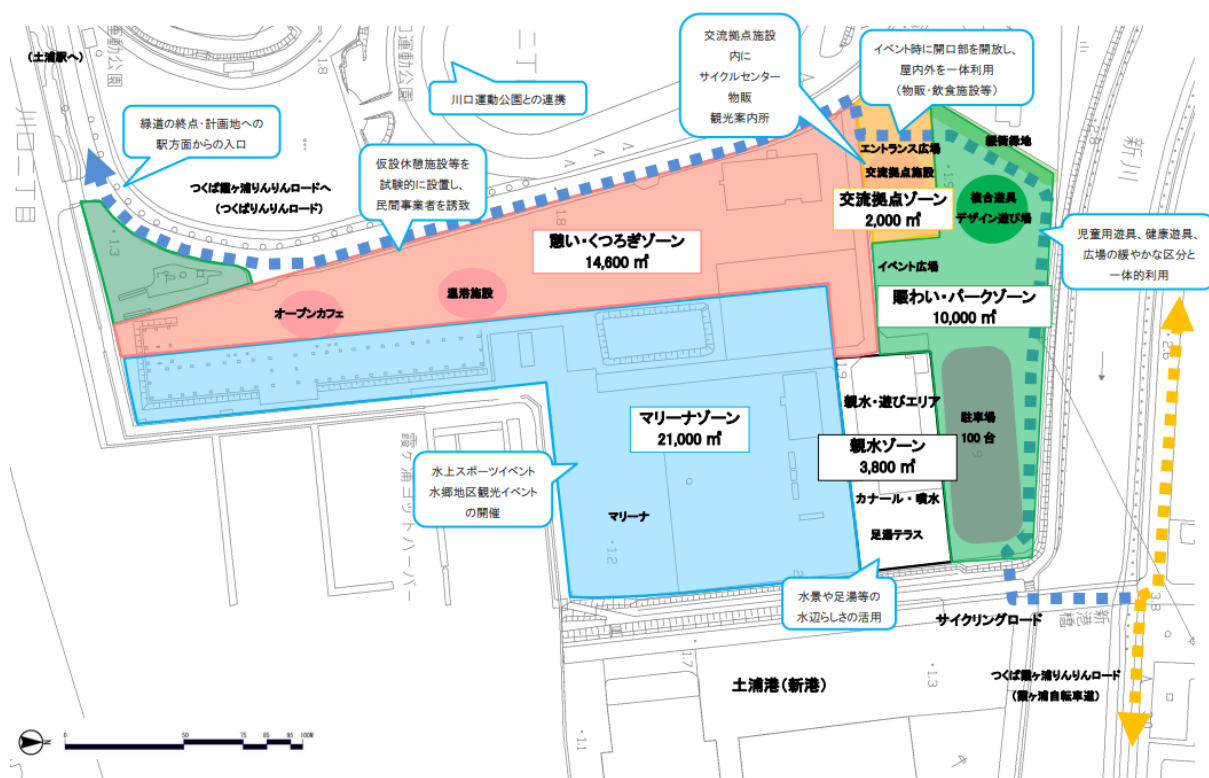


図 ゾーニング図

(9)第三期土浦市環境基本計画（令和4年3月策定）

環境基本計画では、市を取り巻く環境の現状と課題を踏まえ、本市の目指すべき将来像を「人と自然が共生する持続可能な水郷のまち つちうら」と定め、市、市民、事業者の取組により実現を目指すことを位置付けている。（水質浄化の推進に関する事項の抜粋）

《基本目標1 霞ヶ浦をはじめとする美しい水郷とともに生活できるまちを目指して》

1.1 水郷の風景を構成する水と緑を守り、育てよう

1.1.1 霞ヶ浦や河川などの水辺の保全と創造

- ・関係機関等と連携し、水辺の植生の修復や生態系に配慮した多自然型護岸の整備と適正な管理による水辺づくりなどを進め、生物の生息環境の保全と修復、水辺の自然の浄化能力の向上等を図る。
- ・自然環境保全との整合性を図った災害防止や景観保全、親水性や市民の利便性に配慮しながら関係機関と連携し、河川改修・橋梁等の整備を促進する。
- ・霞ヶ浦への関心と水質浄化の気運の醸成を図ることを目指し、訪れた人々が気軽に霞ヶ浦と触れ合うことのできる場の創生を検討する。

1.2 霞ヶ浦をきれいにしよう

1.2.1 霞ヶ浦の水質改善の推進

- ・霞ヶ浦の水質浄化に向けて、広報紙、ホームページ等を通じて日常生活における一人ひとりの取組や補助制度をPRし、市民意識の啓発を図る。
- ・生活排水対策、汚濁負荷削減に有効である公共下水道及び農業集落排水処理施設の整備を推進するとともに、未接続世帯への接続を促進する。
- ・霞ヶ浦などの水質浄化や排水対策を図るため、高度処理型浄化槽の普及、浄化槽の保守点検実施の徹底を推進する。
- ・公共用水域や事業場等排出水の水質調査による監視を引き続き実施し、市域の水環境の実態把握に努める。
- ・流域市町村で組織する霞ヶ浦問題協議会や県、事業者、研究者、市民等と連携した水質浄化に関する取組を強化するとともに、国や県の事業については、市民への情報提供を行い、事業の効果や影響に留意し、必要な対策については要望していく。

《基本目標4 健康で安心して暮らせる循環型社会を目指して》

4.3 快適で潤いのあるまちをつくろう

4.3.1 美しいまちなみの保全と創出

- ・公共施設や道路の整備にあたっては、防災や景観・バリアフリーにも配慮した道路環境の向上に努める。
- ・歩行者の安全に配慮した適正な自転車、オートバイ、自転車の運転マナー、駐車や駐輪のマナーを普及する。

4.3.2 歴史・文化の保全

- ・本市の歴史的シンボルである県指定史跡土浦城跡や国指定史跡上高津貝塚等の整備と活用に努める。
- ・亀城公園周辺や旧水戸街道などの歴史的文化的遺産を生かした回遊ルートの整備等により、歴史的文化的環境への愛着を育むとともに、歴史的まちなみの景観の保全と再生を図り、まちの魅力づくりを推進する。
- ・指定文化財を適正に維持・管理し、国・県・市指定文化財の保護活用と市民の文化財への愛護思想の普及に努める。

[5] 中心市街地の概況

(1)人口・世帯等の状況

○人口・世帯数

- ・中心市街地の居住人口は下げ止まったものの、空洞化が懸念
- ・中心市街地の世帯数は増加

○人口構成

- ・中心市街地は年少人口の減少、老年人口の増加が著しい

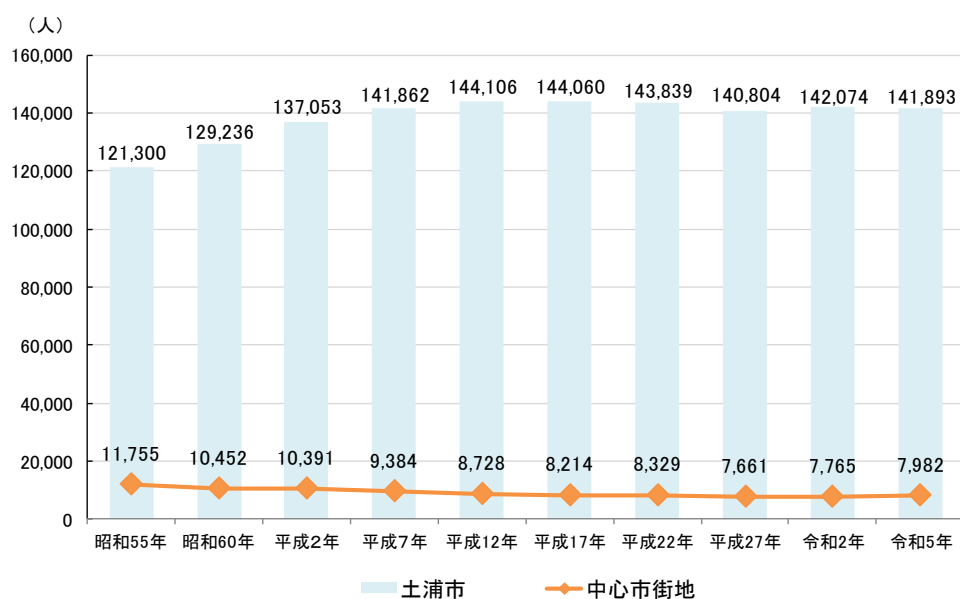
○通勤・通学流動の状況（H2：R2 比較）

- ・土浦市への通勤者は流出・流入共に増加
- ・土浦市への通学者は流出・流入共に減少、特に流入の減少が著しい

① 人口・世帯等の状況

○中心市街地の居住人口は下げ止まったものの、空洞化が懸念

- ・土浦市の人口は、令和 5 年 5 月現在、約 14 万 2 千人である。
- ・市域全体では、昭和 55 年以降約 20 年間で約 2 万 3 千人（18.8%）まで増加していたが、平成 12 年をピークに減少に転じ、以後は減少傾向となっていた。
- ・土浦駅を中心とした中心市街地においても同様の傾向が見られ、令和 5 年現在、約 8,000 人であり、昭和 55 年と比較すると約 3,700 人（32.1%）の減少となっている。
- ・全市に占める中心市街地の人口割合は、昭和 55 年の 9.7%から令和 5 年の 5.6%まで低下しているが、近年は微増傾向にある。

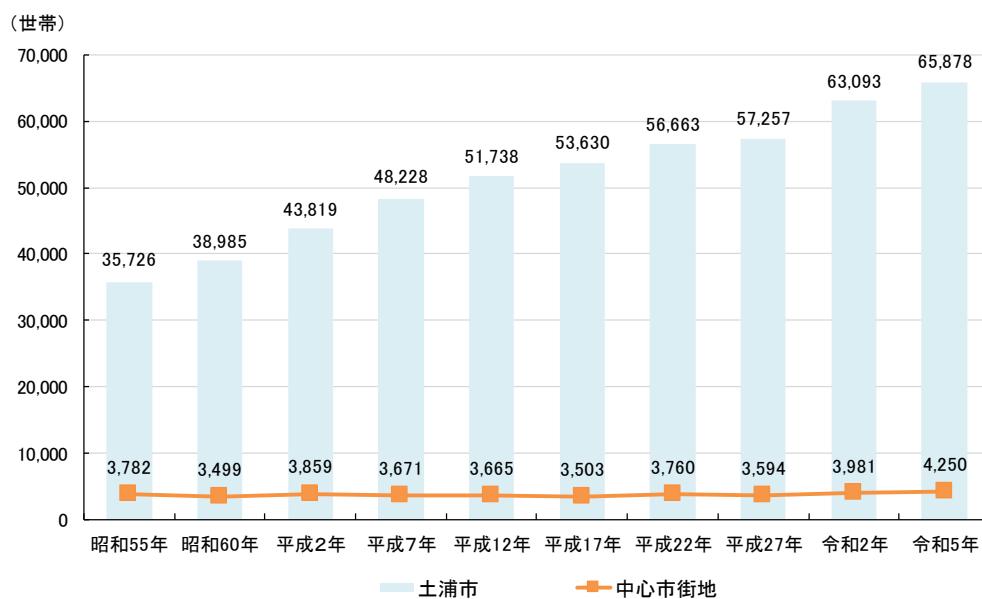


資料出典：国勢調査、令和 5 年は 5 月 1 日時点の常住人口

図 全市及び中心市街地人口の推移

○中心市街地の世帯数は増加

- ・世帯数は、令和 5 年 5 月現在、全市で約 6 万 6 千世帯である。市域全体では一貫して増加傾向にあり、昭和 55 年と比較すると約 3 万世帯（84.4%）増となっている。
- ・中心市街地では緩やかな減少傾向が続いていたが、近年は増加している。
- ・全市に占める中心市街地の世帯数割合は、昭和 55 年の 10.6%から令和 5 年の 6.5%まで低下しているが、近年はほぼ横ばいである。



資料出典：国勢調査、令和 5 年は 5 月 1 日時点の常住人口

図 全市及び中心市街地世帯数の推移

② 人口構成の状況

○年少人口は減少し、老年人口は増加

- ・令和5年4月時点の年齢3階層別人口構成比を見ると、土浦市全体では15歳未満の年少人口が10.6%であり、中心市街地では8.4%となっている。
- ・65歳以上の老年人口は、土浦市全体が29.4%であるのに対し、中心市街地は31.4%となっている。
- ・土浦市全体に比べ、中心市街地の方が少子高齢化が進んでいる。
- ・平成30年と比較しても少子高齢化の進行が見られており、その対策が必要である。

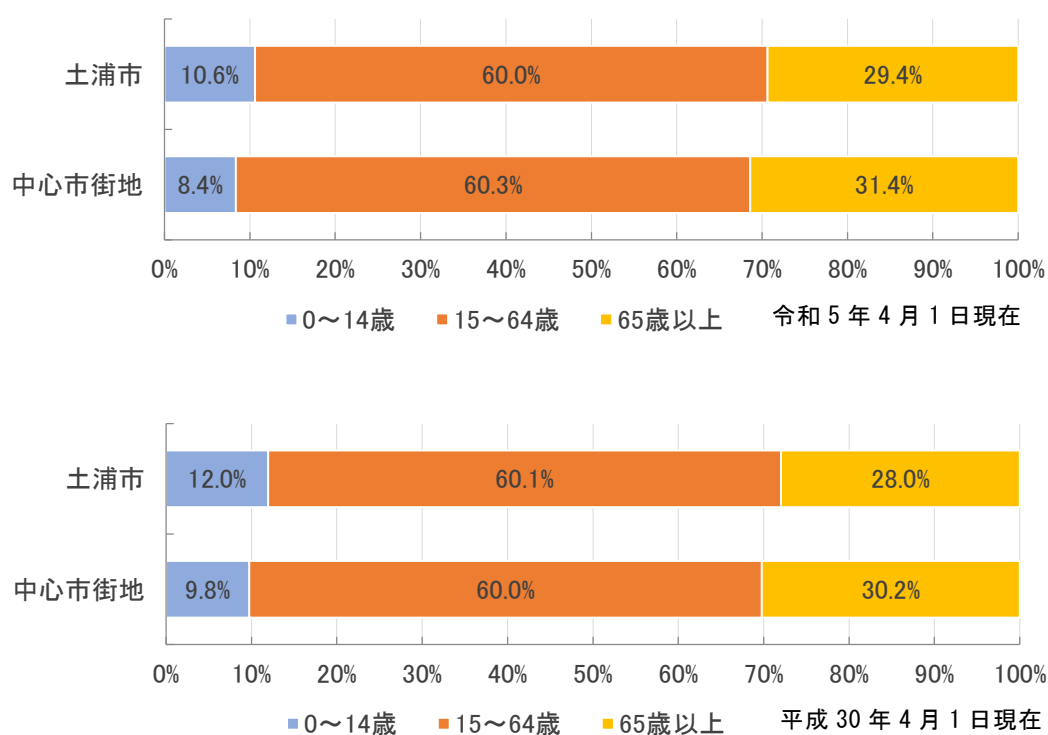


図 年齢3階層別の割合

③ 通勤・通学流動の状況

○通勤者は流出・流入人数ともに増加、通学者数は流出・流入人数ともに減少

- ・通勤・通学に関して関係が深いのは、つくば市、阿見町、かすみがうら市の隣接都市と、東京都である。
- ・通勤者についてみると、特につくば市との関係が密接であり、平成2年から令和2年までの30年間で、つくば市への通勤者は2,877人増加している。
- ・通学者についてみると、土浦市全体の通学者数は流出・流入人数ともに減少している。特に流入人数は4,981人と大きく減少しており、少子化が進んでいることが大きな要因と考えられる。

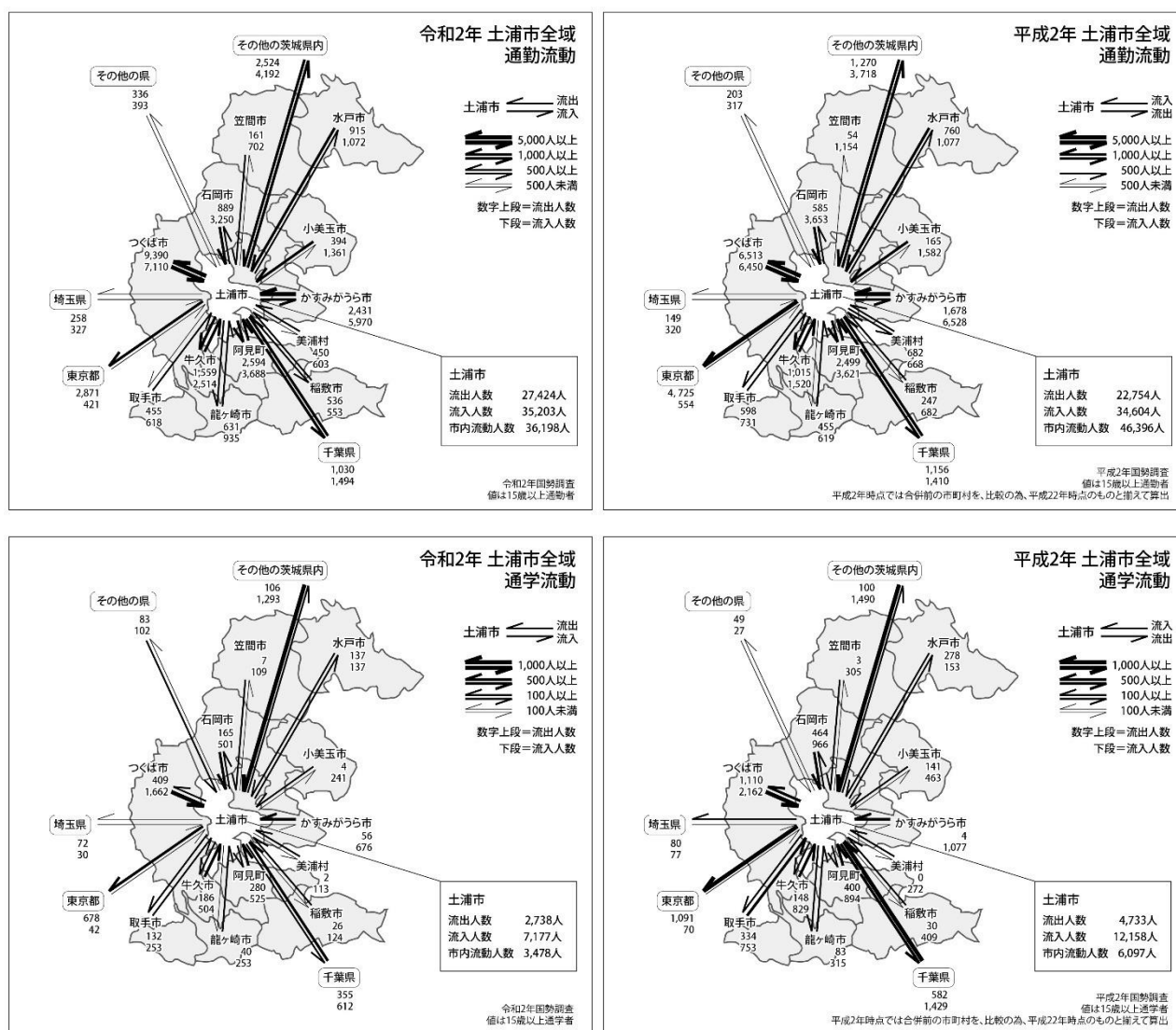


図 土浦市全域における通勤・通学流動の年度比較

(2)土浦市の商業構造

○産業構造

- ・商業・サービス系産業が本市の産業を牽引
- ・商業系都市の色合いが強い

○商業の状況

- ・中心市街地の年間販売額、商店数、従業員数は減少傾向

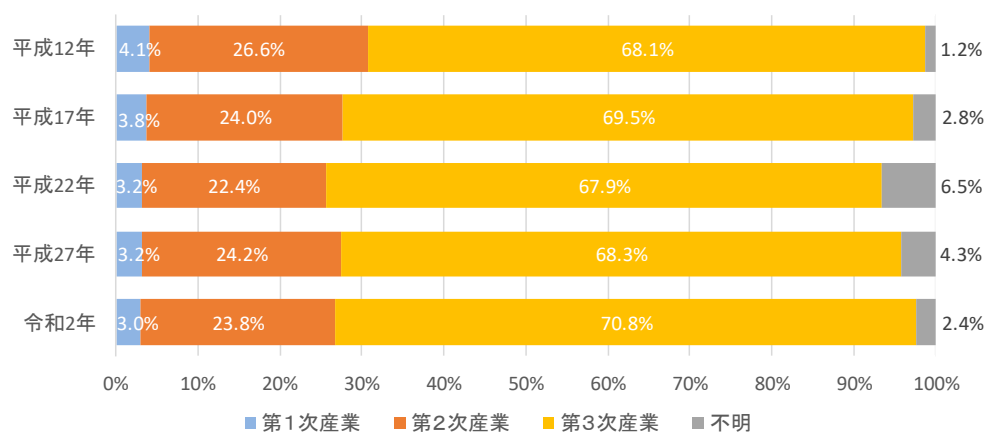
○空き店舗の状況

- ・空き店舗数は横ばい（76 店舗（R4））
- ・駅や駅前通りから離れた立地不利の商店街等に空き店舗が集中

① 産業構造

○土浦市は商業系都市

- ・第3次産業就業者の割合が約7割に達しており、商業・サービス等の第3次産業が市の産業を牽引している。



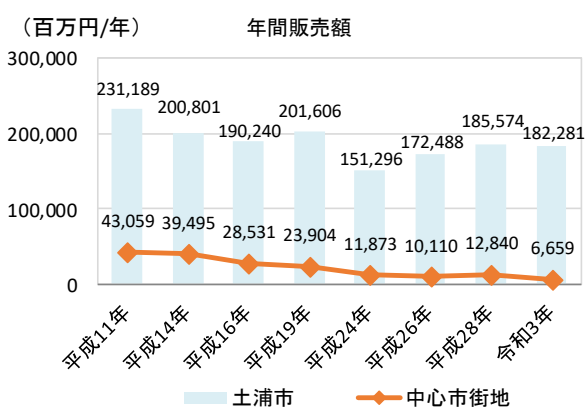
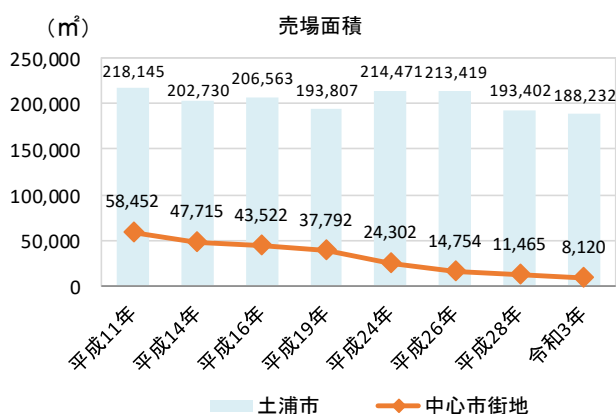
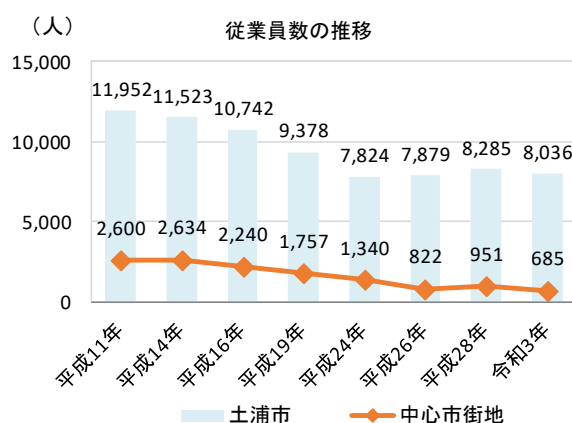
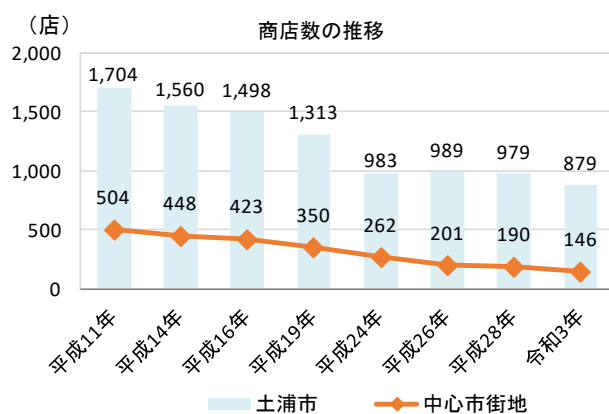
資料出典:国勢調査

図 産業別就業者数の推移

② 商業の状況

○中心市街地の商業は縮小を続ける

土浦市全体では、これまで減少を続けていた商業の各指数が、平成 24 年付近で下げ止まりを見せており、令和 3 年度は全体的に減少している。中心市街地の商業の各指数は、減少傾向にある。



資料出典：商業統計（平成 24、28、令和 3 年は経済センサス）

図 商業の状況

③ 空き店舗の状況

○立地不利の商店街等に空き店舗が集中

中心市街地には、主要な商店街（旧西口商店街及びその周辺を含む）が 13 地区と複合施設の土浦駅前再開発ビル「ウララ」、土浦駅ビル「PLAY atré」等があり、令和 4 年現在、空き店舗数は 76 となっている。

空き店舗は、商店街に広く点在しており、特に「モール 505」や旧西口商店会付近に集中している。また、公園ビル商業協同組合などの亀城公園周辺にも空き店舗が比較的多くみられる。

これらの商店街は、土浦駅やまちなかの主要動線である駅前通りから離れており、今後は、これらの立地不利の商店街等の空き店舗解消が重要となる。

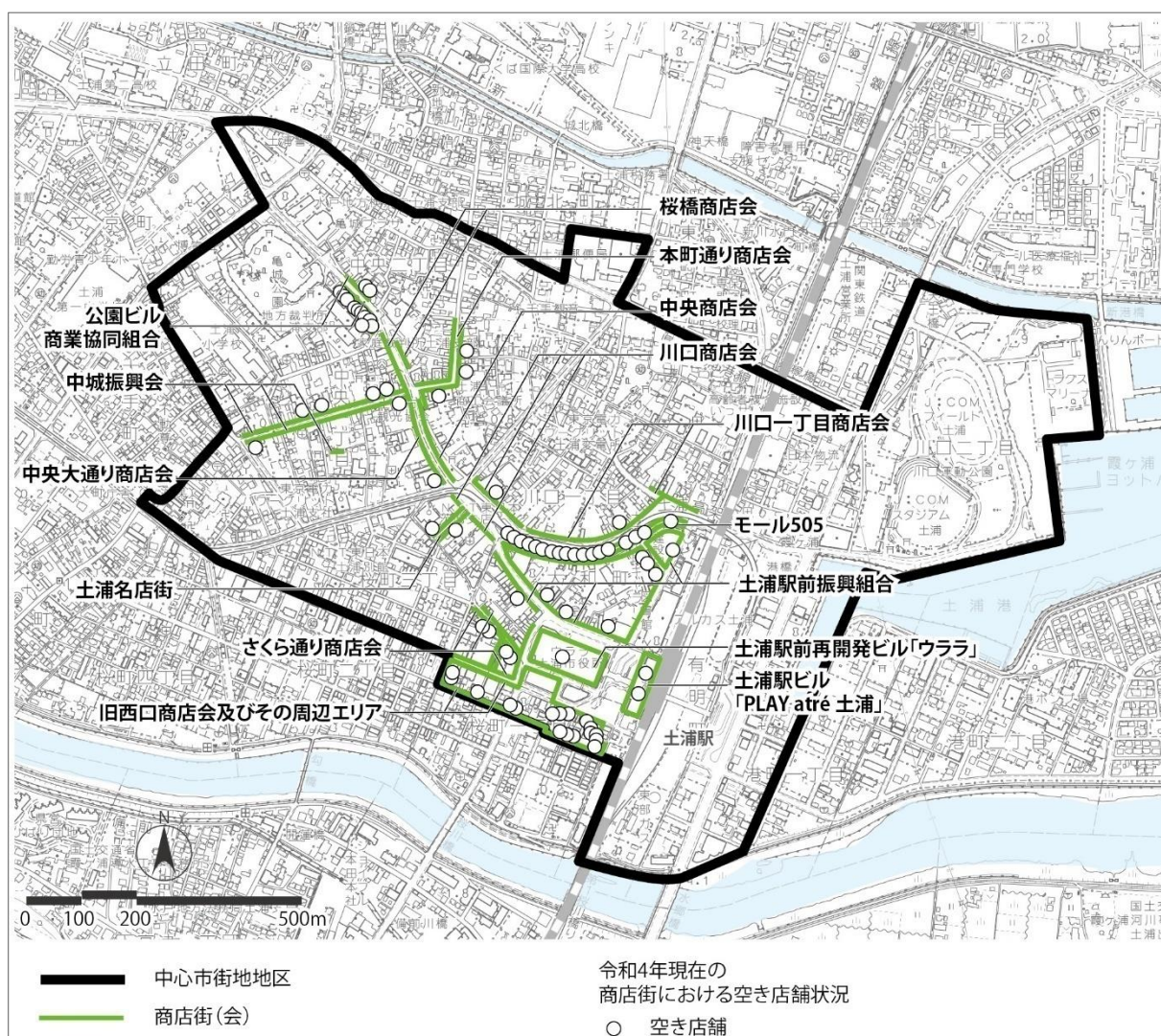


図 商店街及び空き店舗状況

商店街（会）別に空き店舗の状況を見ると、「モール505」の空き店舗が増加を続けていたが、ここ数年は減少傾向にある。また、駅に近い旧西口商店会における空き店舗の増加傾向が続いている。

その他の商店街は概ね空き店舗数は横ばいで推移している。

表 商店街(会)別の空き店舗の状況

(単位: 店舗)

商店会名	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
1 モール505	20	20	24	22	22	18	24	26	19	18
2 ウララ	0	0	0	0	2	3	0	0	0	1
3 土浦駅ビル	6	5	11	22	0	0	0	0	0	2
4 駅前振興組合	10	9	5	6	7	5	9	7	10	8
5 旧西口商店会	1	2	3	5	10	10	10	12	13	17
6 川口一丁目商店会	8	8	5	5	6	6	3	3	4	1
7 さくら通り商店会	3	2	1	0	2	2	2	4	4	4
8 名店街	1	4	5	5	5	4	2	2	3	2
9 川口商店会	3	3	3	2	2	0	0	0	1	1
10 中央商店会	4	4	3	0	亀城モール工事			完成		
11 中央大通り商店会	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1
12 桜橋商店会	1	2	3	1	0	1	0	0	0	0
13 中城振興会	8	8	8	7	7	6	6	7	7	6
14 本町通り商店会	3	3	3	2	2	2	4	4	3	3
15 公園ビル	4	4	4	5	11	11	11	11	12	12
合計	73	75	79	82	77	69	72	77	77	76

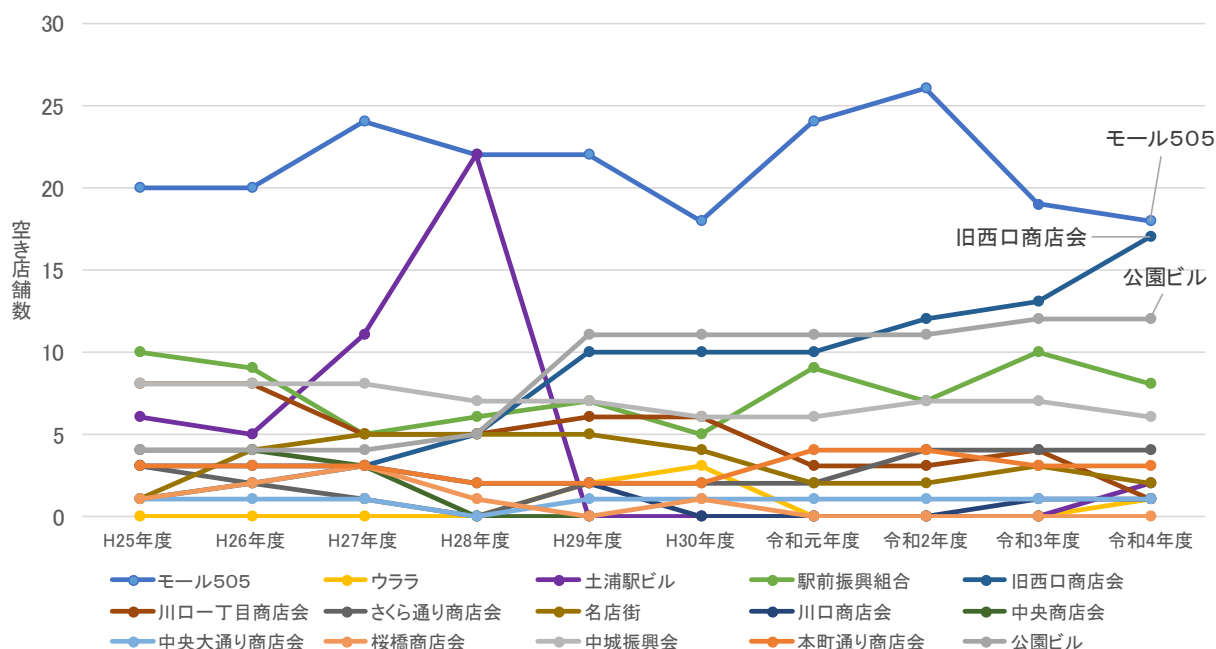


図 商店街(会)別の空き店舗の推移

(3)競合する商業集積や大規模小売店舗の立地状況

○商業集積の状況

- ・大型店が駅前にリニューアルオープン
- ・市内最大規模の大型店がエリア外縁部に近接

○中心市街地内に大規模小売店舗が2施設、エリア外に市内最大規模の大型量販店が立地

- ・土浦市では、店舗面積が1,000㎡以上の大規模小売店舗は34施設立地している。
- ・市内最大規模の店舗面積を有する大型量販店・イオンモール土浦が中心市街地エリアに近接して立地している。
- ・中心市街地には店舗面積1,000㎡以上の大規模小売店舗が2施設ある。1施設は店舗面積約3,800㎡の「モール505」であり、もう1施設は、土浦駅ビル内に新規オープンした「PLAYatré 土浦」(店舗面積約7,400㎡)である。「PLAYatré 土浦」は1階の西口駅前広場に面してサイクル拠点「りんりんスクエア土浦」を設置している。
- ・今後、中心市街地の商店街等は、エリア内外の大型小売店舗との差別化や連携等により、共存・共栄を図っていくことが重要となる。

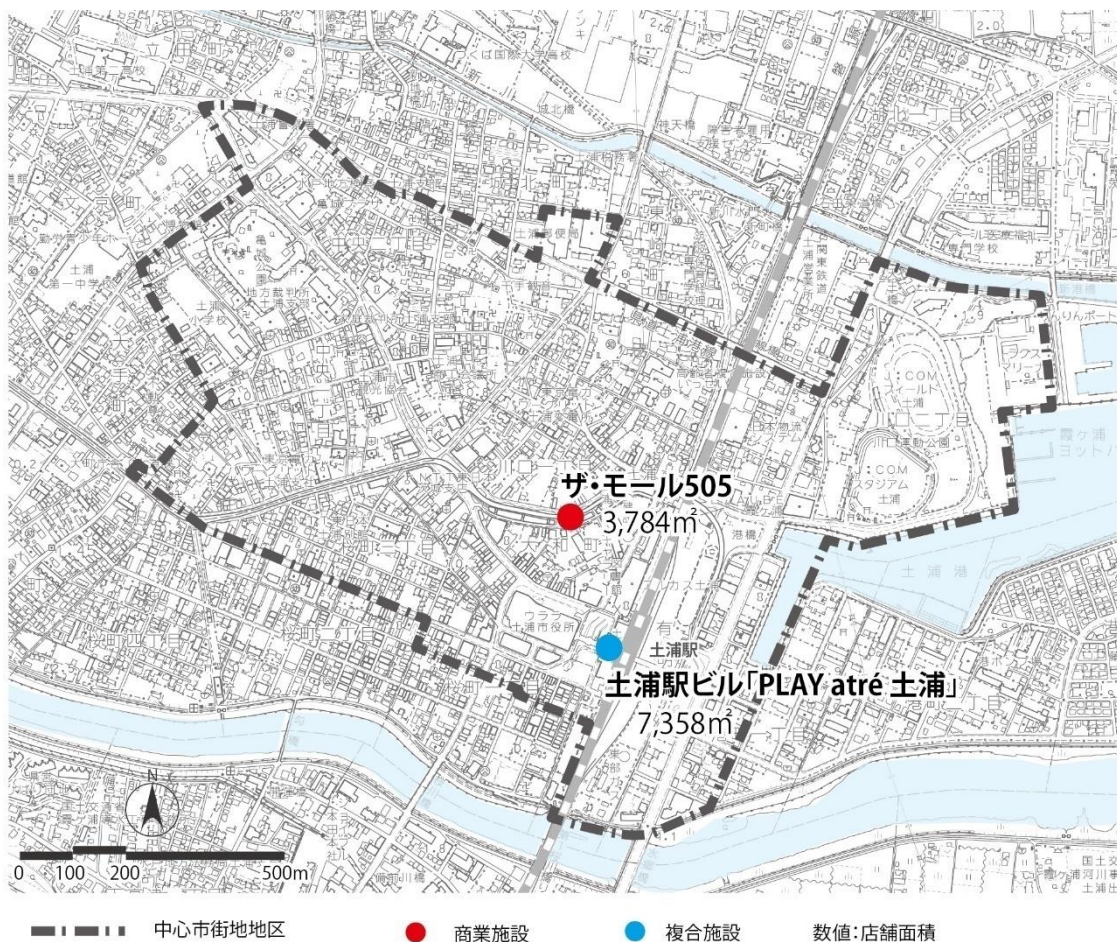


図 大規模小売店舗の立地状況(中心市街地)

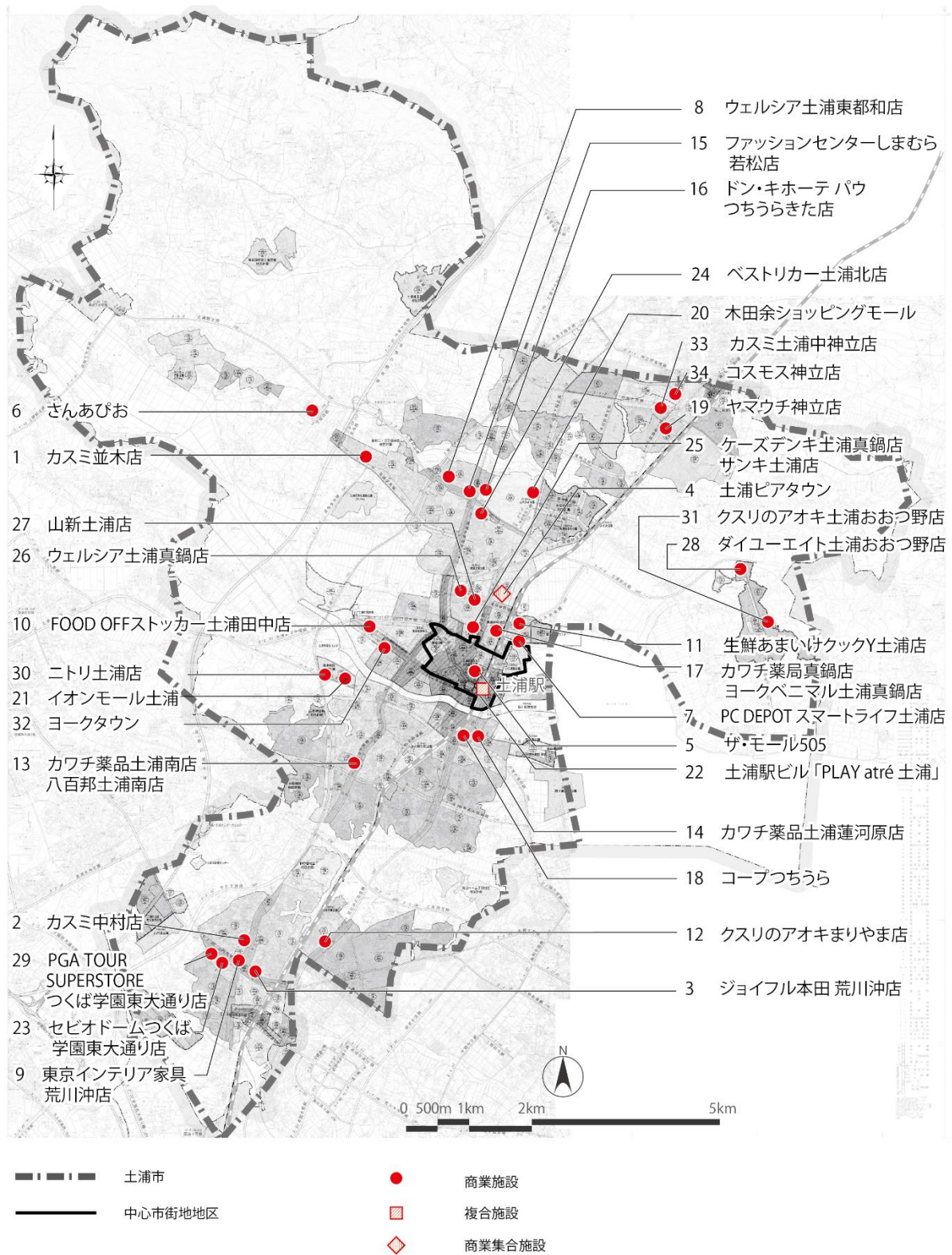


図 大規模小売店舗の立地状況(土浦市全域)

表 大規模小売店舗リスト(土浦市全域)

図面対照 番号	店舗名	所在地	用途地域	開店日	業態	店舗面積 (㎡)
1	カスミ並木店	並木3-8-1	第2種低層住居専用地域 第1種住居地域	S49.11	スーパー	2,252
2	カスミ中村店	中村南4-4-31	第2種低層住居専用地域	S50.11	スーパー	1,633
3	ジョイフル本田荒川沖店	北荒川沖879-3	準住居地域	S51.3	ホームセンター	21,823
4	土浦ピアタウン	真鍋新町18-1	第2種中高層住居専用地域 近隣商業地域	S57.9	量販店	9,358
5	ザ・モール505	川口1-3-339	商業地域	S60.3	専門店	3,784
6	さんあびお	大畑1611	市街化調整区域	H5.4	量販店	11,034
7	PC DEPOT スマートライフ土浦店	湖北2-1-5	第2種住居地域	H7.9	専門店	1,414
8	ウェルシア土浦東都和店	東都和6-1	第2種低層住居専用地域 準住居地域	H8.2	専門店	1,352
9	東京インテリア家具荒川沖店	中村南4-11-17	第2種住居地域 準住居地域	H8.7	専門店	5,088
10	FOOD OFF ストッカー 土浦田中店	田中2-10-30	第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域	H9.6	スーパー	1,203
11	生鮮あまいけ クックY土浦店	湖北2-5233外	第2種住居地域	H9.12	スーパー	1,658
12	クスリのアオキまりやま店	摩利山新田116-1	第2種低層住居専用地域 準住居地域	H10.12	商業施設	1,768
13	カワチ薬品土浦南店 八百邦土浦南店	中高津3-1-3	第1種中高層住居専用地域 準住居地域	H12.11	専門店	3,981
14	カワチ薬品土浦蓮河原店	蓮河原新町4182外	準住居地域	H12.12	商業施設	2,397
15	ファッションセンターしまむら若松店	若松町3-28	準住居地域	H15.9	量販店	1,325
16	ドン・キホーテ パウ つちうらきた店	東若松町3993	準住居地域	H15.12	量販店	2,151
17	カワチ薬局真鍋店 ヨークベニマル土浦真鍋店	真鍋新町1095-2	商業地域 近隣商業地域	H18.2	量販店	5,030
18	コープつちうら	小松1-4-27	準住居地域	H19.1	スーパー	3,750
19	ヤマウチ神立店	神立町字新田682-4	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域	H19.7	スーパー	1,320
20	木田余ショッピングモール	木田余4583	工業地域	H20.11	スーパー	6,469
21	イオンモール土浦	上高津367	近隣商業地域	H21.5	量販店	79,682
22	土浦駅ビルPLAYatre`土浦	有明町1-30	商業地域	H21.7	専門店	7,358
23	ゼビオドーム つくば学園東大通り店	中村南6-12-18	第2種低層住居専用地域 準住居地域	H22.5	専門店	5,703
24	ベストリカー土浦北店	真鍋4-2277-2	第2種低層住居区域 準住居区域/準工業地域	H24.9	スーパー	1,750
25	ケーズデンキ土浦真鍋店 サンキ土浦店	真鍋1-1083-1	近隣商業地域 商業地域	H26.4	専門店	11,312
26	ウェルシア土浦真鍋店	真鍋3-3387-1	第2種中高層住居専用地域	H26.7	専門店	1,285
27	山新土浦店	東真鍋町3392	第2種中高層住居専用地域 近隣商業地域	H26.7	専門店	6,718
28	ダイユーエイト 土浦おおつ野店	おおつ野8-164	準工業地域	H27.3	量販店	6,008
29	PGA TOUR SUPERSTORE つくば学園東大通り店	中村南6-26-236	第2種低層住居専用地域 準住居地域	H27.12	専門店	2,012
30	ニトリ土浦店	上高津360	近隣商業地域	H27.12	専門店	5,049
31	クスリのアオキ土浦おおつ野店	おおつ野2-2-5	準工業地域	H28.2	スーパー	1,576
32	ヨークタウン	生田町1528番外	第2種住居地域 商業地域	H29.3	量販店	2,908
33	カスミ土浦中神立店	中神立町26-9外	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域	H30.11	スーパー	2,944
34	コスモス神立店	神立中央2-4011-691外	第1種住居地域	R5.4	量販店	1,552
合 計						224,647

(4)土地利用と市街地開発

○土地利用と市街地開発の状況

- ・商業中心の土地利用（商業の活性化がまちづくりに直結）
- ・土浦駅前西口に公共公益施設が集約化（駅前市街地の基盤が整う）

○地価の状況（H29／R4 年比）

- ・中心市街地の地価はここ 6 年間で横ばい
- ・駅周辺より中心市街地外縁部の下落が緩やか

① 土地利用と市街地開発の状況

中心市街地の用途地域の大半は、商業地域および近隣商業地域で、亀城公園周辺に一部、第一種住居地域並びに亀城風致地区（3.3ha）を指定している。

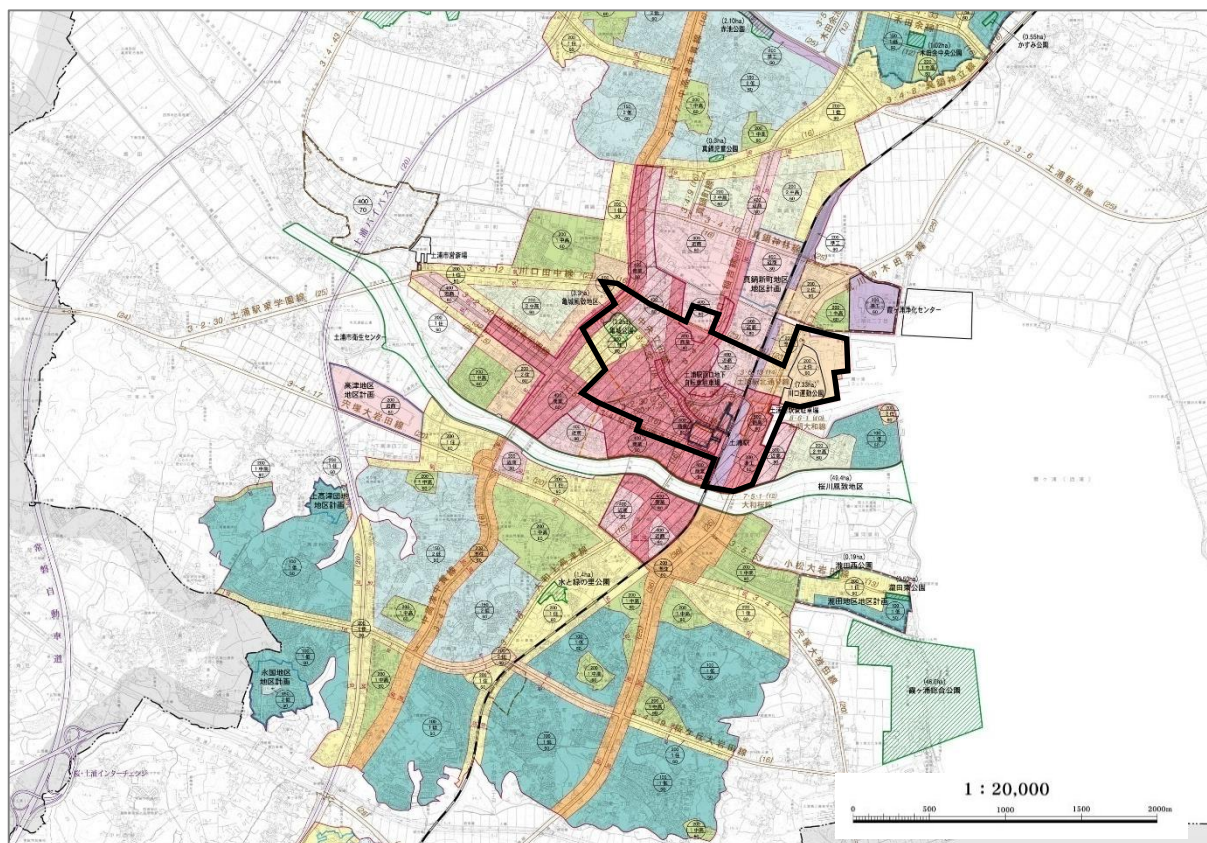


図 用途地域図

○土浦駅前西口に公共公益施設が集約化

土浦駅前西口周辺地区では、平成 9 年に土浦駅前地区第一種市街地再開発事業が完了し、再開発ビル「ウララ」が竣工した。平成 27 年にはウララの核テナントであった旧イトーヨーカドーの空き区画に土浦市役所が移転した。また、土浦駅前北地区第一種市街地再開発事業により、平成 29 年に図書館や市民ギャラリー等の学習・交流機能を備えた複合公益施設「アルカス土浦」が開業した。さらに、平成 30 年には土浦駅前西口広場の改修が完了した。平成 26 年にはうらら広場に大屋根が整備され、雨天時のイベント等にも対応可能な全天候型の「うらら大屋根広場」にリニューアルされた。

一期計画に沿ったこれらのハード事業により、土浦駅前に公共公益施設が集約され、市民サービスの提供基盤が整った。

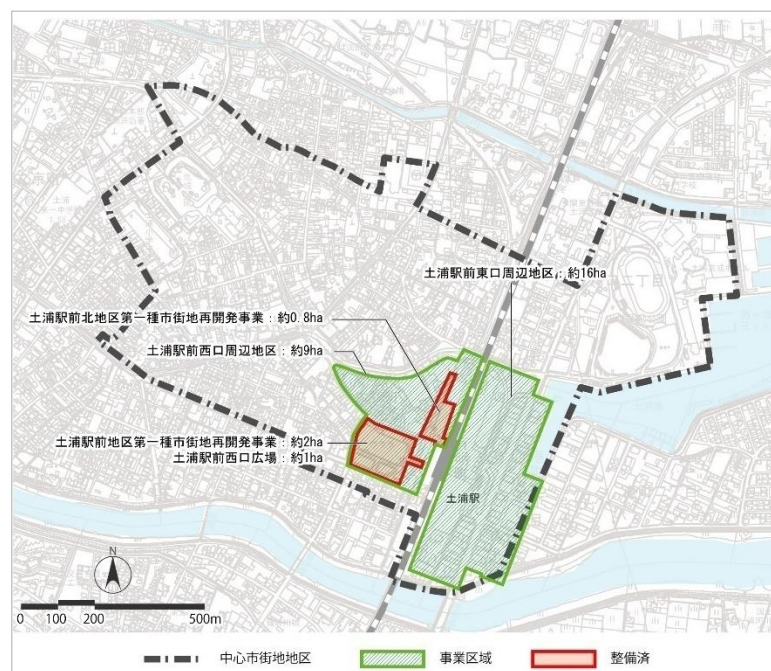
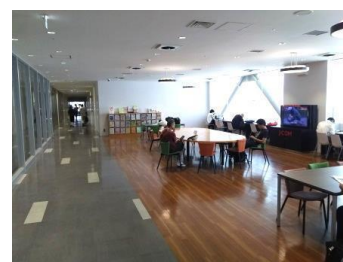


図 市街地開発の状況



新庁舎全景



新庁舎内のフリースペース



うらら大屋根広場



アルカス土浦と屋外広場(アルカス土浦プラザ)

② 地価の状況

○地価は横ばい

- ・平成 29 年と令和 4 年における中心市街地内の地価調査結果を比較すると、土浦駅周辺では地価はほぼ横ばいとなっている。一方、亀城公園周辺の中央地区では、やや上昇している。
- ・平成 27 年新市庁舎の移転や平成 29 年新図書館の開館等の公共投資により地価下落が下げ止まったと考えられるが、さらに地価上昇に転換するためには、空き店舗や低未利用地の活用など中心市街地活性化のさらなる支援策が求められる。

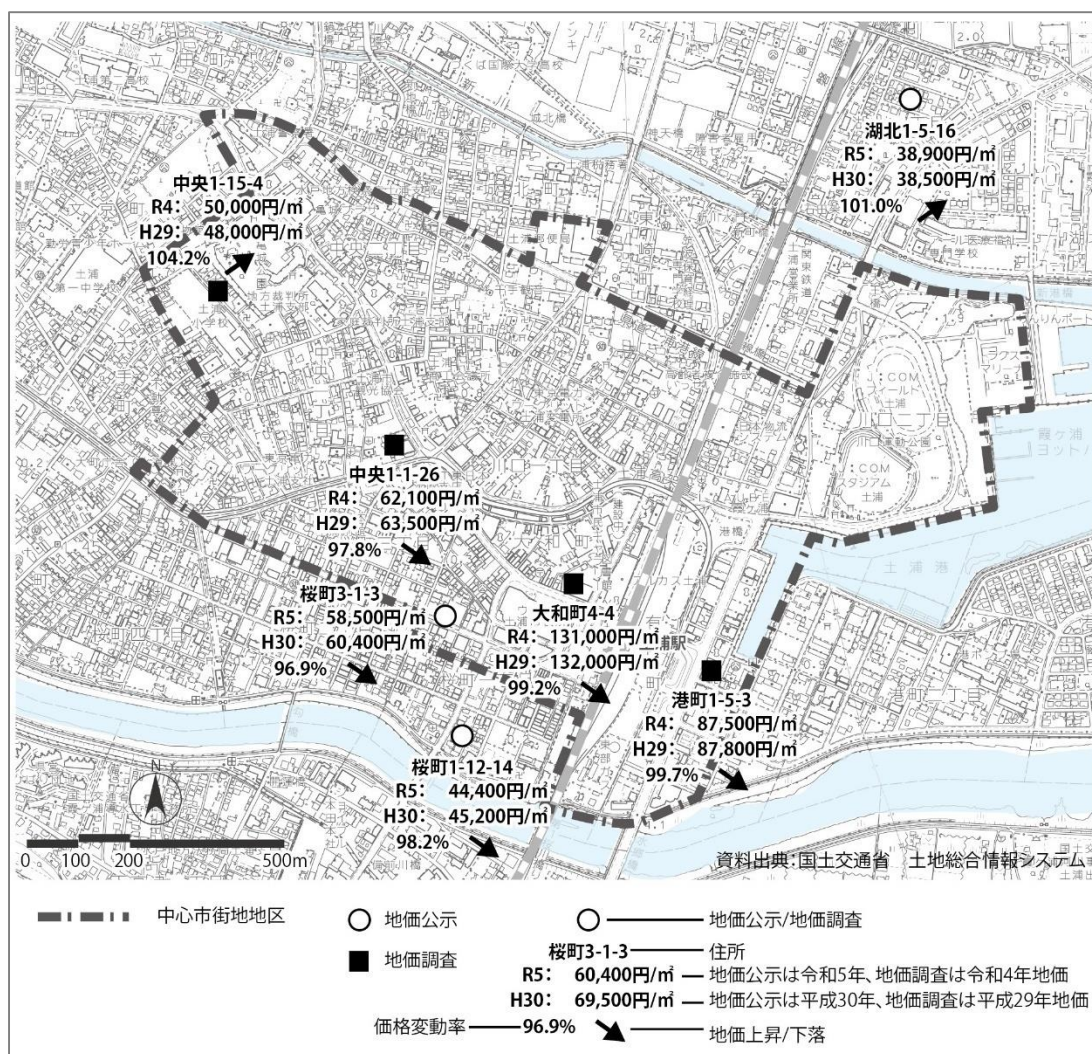


図 地価の状況

(5)道路・公共交通体系・歩行者交通量の状況

○道路交通の状況

- ・ 中心市街地内における 12 時間総流入交通量（H28 年度～R4 年度）2 万台以上の地点は「川口跨線橋交差点」
- ・ 中心市街地周辺では「真鍋交差点」「流域下水道事務所前交差点」
- ・ 荒川沖木田余線を始めとし、慢性的な渋滞が発生

○道路のバリアフリー化の状況

- ・ 土浦駅と亀城公園を結ぶ主動線がバリアフリー化未対応

○サイクリング環境の状況

- ・ つくば霞ヶ浦りんりんロードは市内外のサイクリストに人気
- ・ りんりんスクエア土浦やりんりんポート土浦等サイクル拠点の整備が進み、サイクリストをまちなかに呼び込む環境が整いつつある

○公共交通体系の状況

- ・ 多くのバス路線により、中心市街地を網羅
- ・ コミュニティバスの利用が近年減少傾向

○歩行者交通量の状況（H29／R4 年比）

- ・ 新型コロナウイルス感染症の影響も見られ、平日・休日ともに減少

① 道路交通の状況

○解消しきれていない荒川沖木田余線等の交通渋滞

- ・ 中心市街地内には、国道 354 号（旧 6 号）、国道 125 号の国道 2 路線、県道土浦停車場線（275 号）、県道土浦港線（263 号）の県道 2 路線が通過している。
- ・ 中心市街地周辺地区の真鍋交差点（約 2 万 3 千台）、川口跨線橋交差点（約 2 万 2 千台）等での交通量が多くなっており、中心市街地へ容易にアクセスできるような道路環境の整備を図っていくことが必要である。
- ・ 特に荒川沖木田余線は、土浦市の道路ネットワーク形成のための骨格道路であり、中心市街地の環状道路を担う道路である。JR 土浦駅東側にある国道 354 号バイパスから港橋の区間がボトルネック（車線減少）になっており、慢性的な交通渋滞が発生しているが、現在、拡幅（4 車線化）事業を実施中であり、完成により渋滞緩和が期待できる。

表 交通量調査地点一覧(国土交通省)

No	路線名・観測地点名		平成22年度		平成27年度		令和3年度	
			昼間12時間	混雑度	昼間12時間	混雑度	昼間12時間	混雑度
			交通量(台)		交通量(台)		交通量(台)	
A	国道6号	中貫2351	21,334	0.78~1.88	19,181	1.69~1.83	17,952	0.56~1.68
B	国道125号	鳥山3-1901-1	16,814	0.90~0.94	18,769	1.03~1.09	18,836	1.06~1.11
C	国道354号	菅谷町1282-11	10,199	1.02~1.17	13,751	1.48	13,684	1.40
D	県道土浦境線(24)	穴塚1289	22,553	1.24~1.37	22,704	1.40	22,098	0.85~1.37
E	県道土浦竜ヶ崎線(48)	右廻3039	1,080	0.12~0.23	956	0.14~0.25	1,034	0.06
F	県道土浦坂東線(123)	穴塚334-6	9,463	1.11~1.12	8,886	1.08	9,166	1.26~1.37
G	県道土浦停車場線(275)	-	6,008	0.54	6,170	0.55	6,017	0.54

資料出典: 令和3年度全国道路交通情勢調査成果表 等

表 交通量調査地点一覧(土浦市)

No.	観測地点名	12時間総流入交通量(台)						
		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
1	上高津高架橋下交差点	-	-	-	15,664	14,797	-	-
2	亀城公園北交差点	-	-	-	-	-	-	-
3	川口跨線橋交差点	25,958	25,061	24,248	23,223	21,621	-	-
4	流域下水道事務所前交差点	22,075	-	21,403	20,847	19,423	20,214	-
5	真鍋交差点	-	-	22,557	23,163	-	-	-
6	東崎交差点	-	-	-	-	-	-	-
7	川口一丁目交差点	-	-	-	-	-	-	-
8	大和町交差点	-	10,172	9,638	-	-	-	-
9	千束交差点	-	-	-	-	-	-	-
10	下高津二丁目交差点	-	-	-	13,617	11,629	-	-
11	有明町高架道出入口交差点	6,309	-	-	-	-	-	4,641
12	小松坂下交差点	-	-	-	-	-	-	-
13	土浦駅西口広場交差点	7,108	6,911	-	-	-	-	-
14	下高津三丁目交差点	-	-	-	-	-	-	-
↓ 中心市街地内にあるが、一期計画に掲載されていない地点								
15	西口ロータリー	-	7,125	7,658	-	-	-	-
16	桜町一丁目	-	14,967	14,962	-	-	-	-
17	土浦駅東口広場交差点	-	-	-	-	-	-	-
18	川口ガード付近交差点	-	-	-	-	-	-	-

注) 平成25年度以降は、市内調査ポイントのうち、数ヶ所を抽出調査している。

② 道路のバリアフリー化の状況

○まちなかの主要動線がバリアフリー未対応

土浦市バリアフリー基本構想に基づく特定事業により、中心市街地（土浦駅周辺地区）の道路や旅客施設のバリアフリー化が進められている。

しかし、土浦駅から亀城公園に至る駅前通り（国道 125 号）は、歩道のバリアフリー化がなされていない。

中心市街地の主動線がバリアフリー化されておらず、まちなか回遊の阻害要因の一つになっていると考えられる。

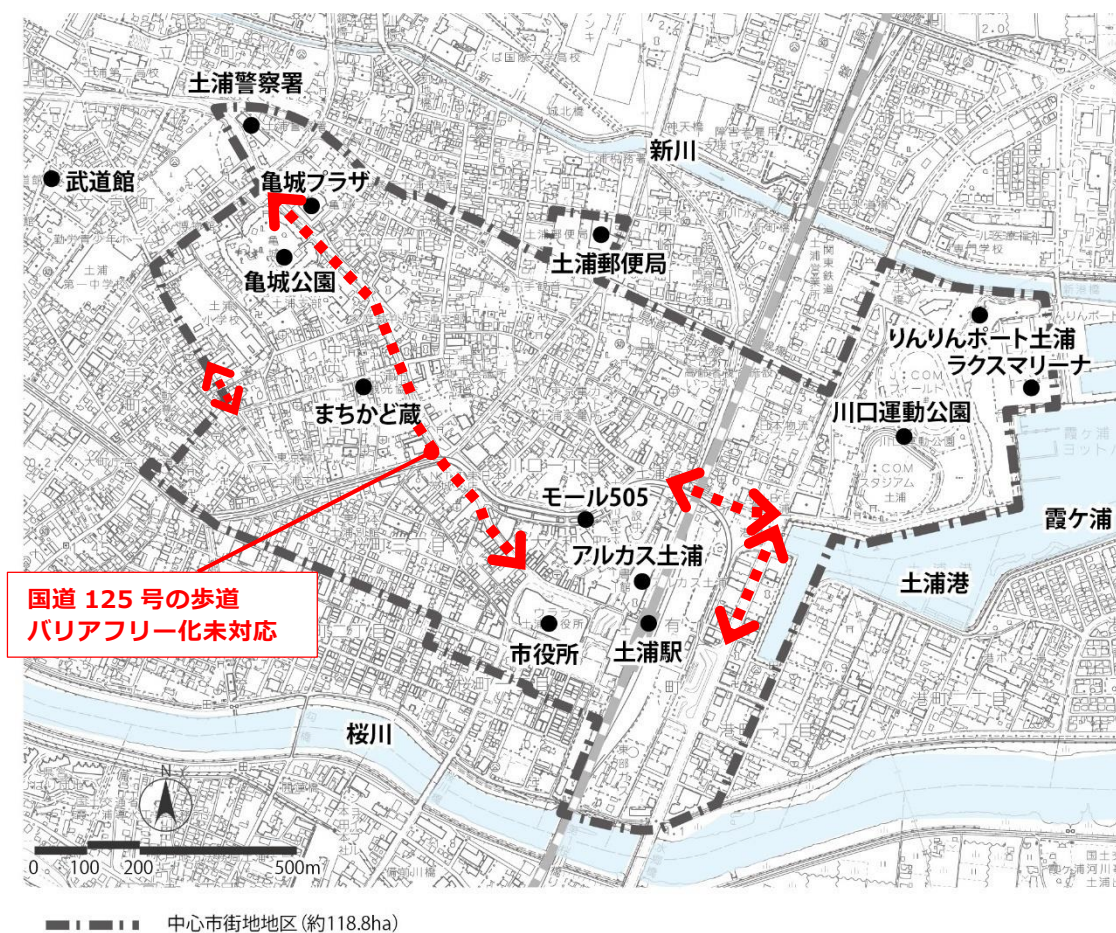


図 道路のバリアフリー化・未対応箇所

○つくば霞ヶ浦りんりんロードの中心として、サイクリスト等をもてなす環境整備が進行

— つくば空ヶ瀬りんりんロード

湖ヶ瀬山方面 湖ヶ瀬方面

資料出典：茨城県観光情報センター

図 つくば霞ヶ浦りんりんロード位置図

平成 31 年には霞ヶ浦に面した川口二丁目地区に、サイクリストなどの拠点となるりんりんポート土浦が整備されるなど、サイクリストを中心市街地に呼び込む環境が整ってきている。

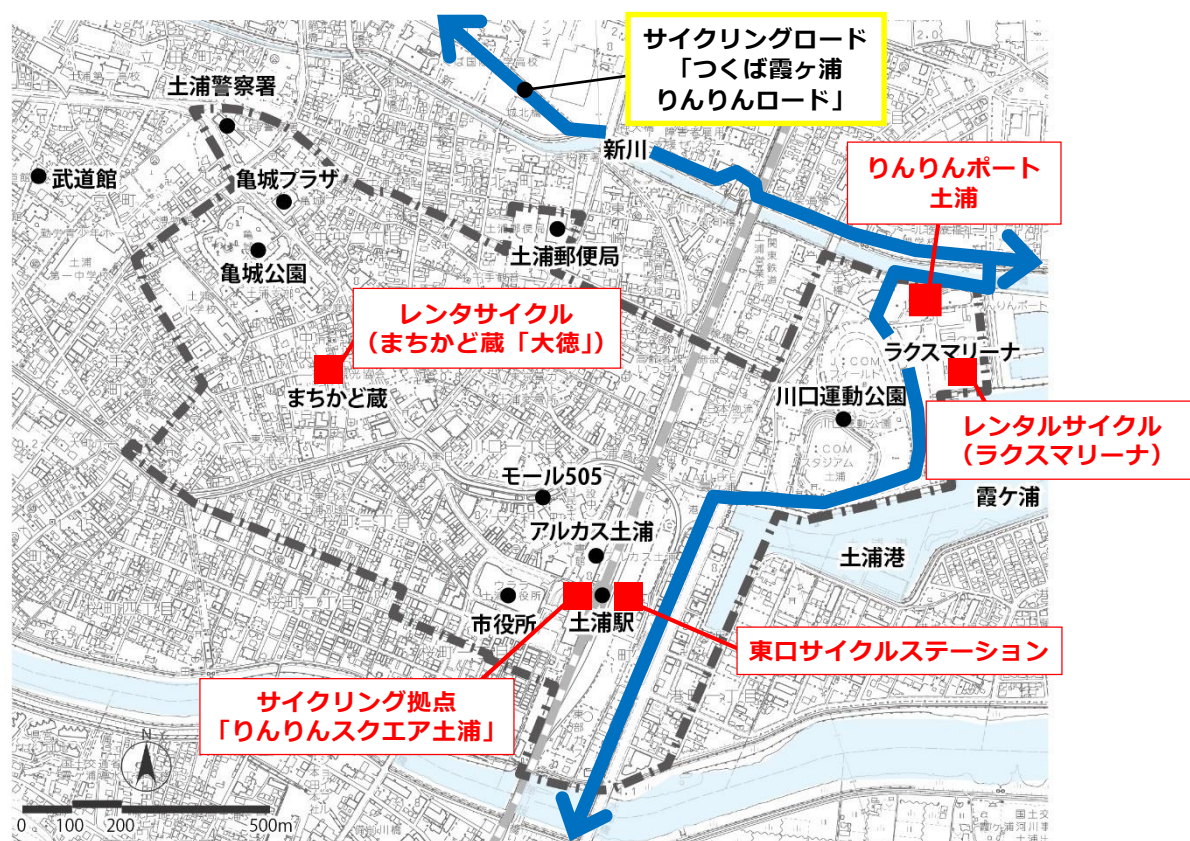


図 中心市街地のサイクリング環境基盤



サイクリングロードの状況



りんりんスクエア土浦



りんりんポート土浦



まちかど蔵「大徳」のレンタサイクル

④ 公共交通体系の状況

○バスの運行本数が近年減少傾向

バスの運行状況及び乗車人員（平日）は、神立方面 9 ルート 87 便、つくば・新治方面 9 ルート 139 便、阿見・江戸崎方面 6 ルート 80 便、荒川沖方面 2 ルート 38 便、市内循環まちづくり活性化バス「キララちゃん」（以降、キララちゃんバス）3 ルート各 14 便の運行となっている。

表 主要バス運行状況

(単位：便)

	路線（方面）	行先	本数 （平日）	本数 （休日）
関東 鉄道	神立	土浦駅西口-玉造駅	5	5
		土浦駅西口-中真	10	9
		土浦駅西口-柿岡車庫	7	3
		土浦駅西口-石岡車庫	6	4
		土浦駅西口-つくば国際大	22	10
		土浦駅西口-土浦協同病院	7	7
		土浦駅西口-土浦車庫	12	8
	阿見・江戸崎	土浦駅西口-阿見中央公民館	39	32
		土浦駅西口-烏山団地	14	8
		土浦駅西口-小岩田循環	2	0
	つくば・新治	土浦駅西口-石下駅	3	0
		土浦駅西口-下妻駅	8	4
		土浦駅西口-筑波大学病院	6	0
		土浦駅西口-つくばセンター	50	45
		土浦駅西口-みどりの駅	8	3
		土浦駅西口-水海道駅	6	2
		土浦駅西口-高岡	11	7
		土浦駅西口-筑波山口	13	5
	荒川沖	土浦駅西口-荒川沖駅東口	19	9
		土浦駅西口-桜ニュータウン	19	12

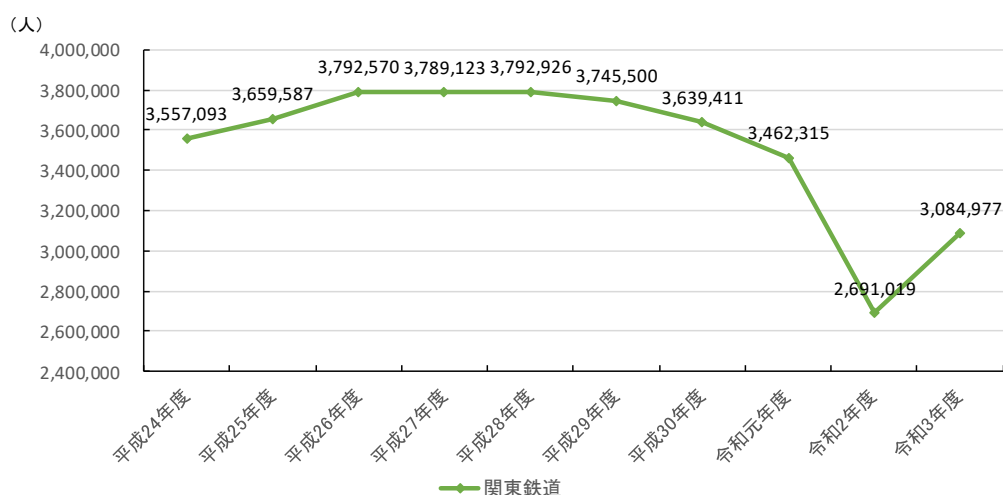
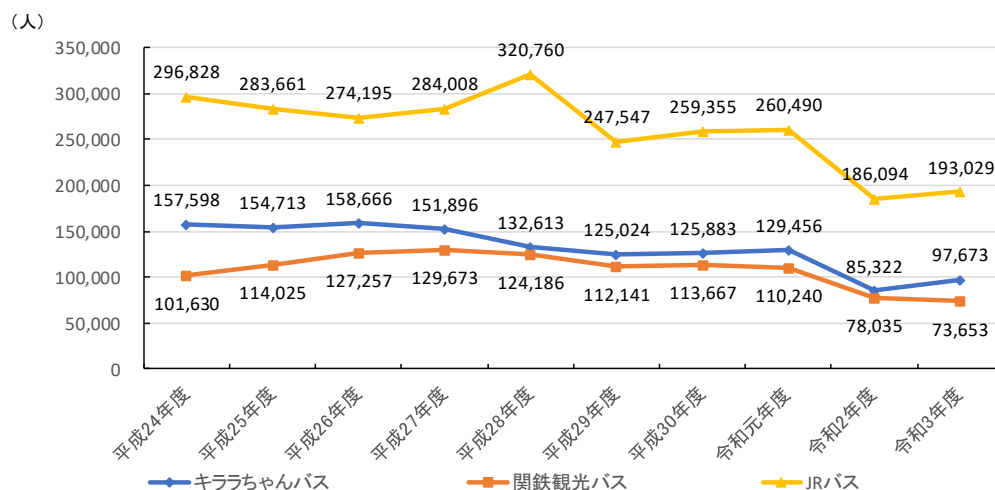
キララ ちゃん バス	中心市街地	土浦駅西口-土浦駅東口-市民会館循環	14	13
		土浦駅西口-亀城公園循環	14	13
		土浦駅西口-霞ヶ浦循環	14	13

関鉄 観光 バス	神立	土浦駅西口-神立駅・土浦湖北高校（神立小経由）	10	4
		土浦駅西口-神立駅・土浦湖北高校（大塚団地経由）	8	0

J R バ ス	阿見・江戸崎	土浦駅西口-南平台	4	3
		土浦駅西口-江戸崎（木原廻り）	18	13
		土浦駅西口-江戸崎（君島廻り）	3	2
	つくば・新治	土浦駅西口-イオンSC	34	40

（令和 5 年 4 月現在）

- ・キララちゃんバスは、市民の足としての認知度が高まっているものの、年間乗車人員は、平成24年度 157,598 人に対し、令和2年度は 85,322 人となり、新型コロナウイルスの影響により、大きく減少しているものの、翌年度は増加へ転じている。
- ・関東鉄道観光バスと JR バスの年間乗員数も新型コロナウイルス感染症影響下の令和2年度で落ち込んだものの、翌年度は増加へと転じている。



資料出典：各バス事業者照会

図 主要バス路線乗車人員状況

JR 土浦駅の 1 日平均乗客数は、令和元年までは多少の変動があるものの約 1 万 6 千人前後で推移している。令和2年度以降、新型コロナの外出制限等の影響を受け、7割程度に減少している。

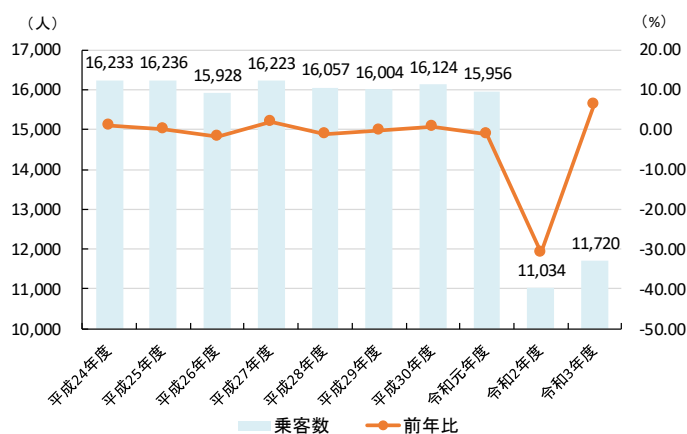
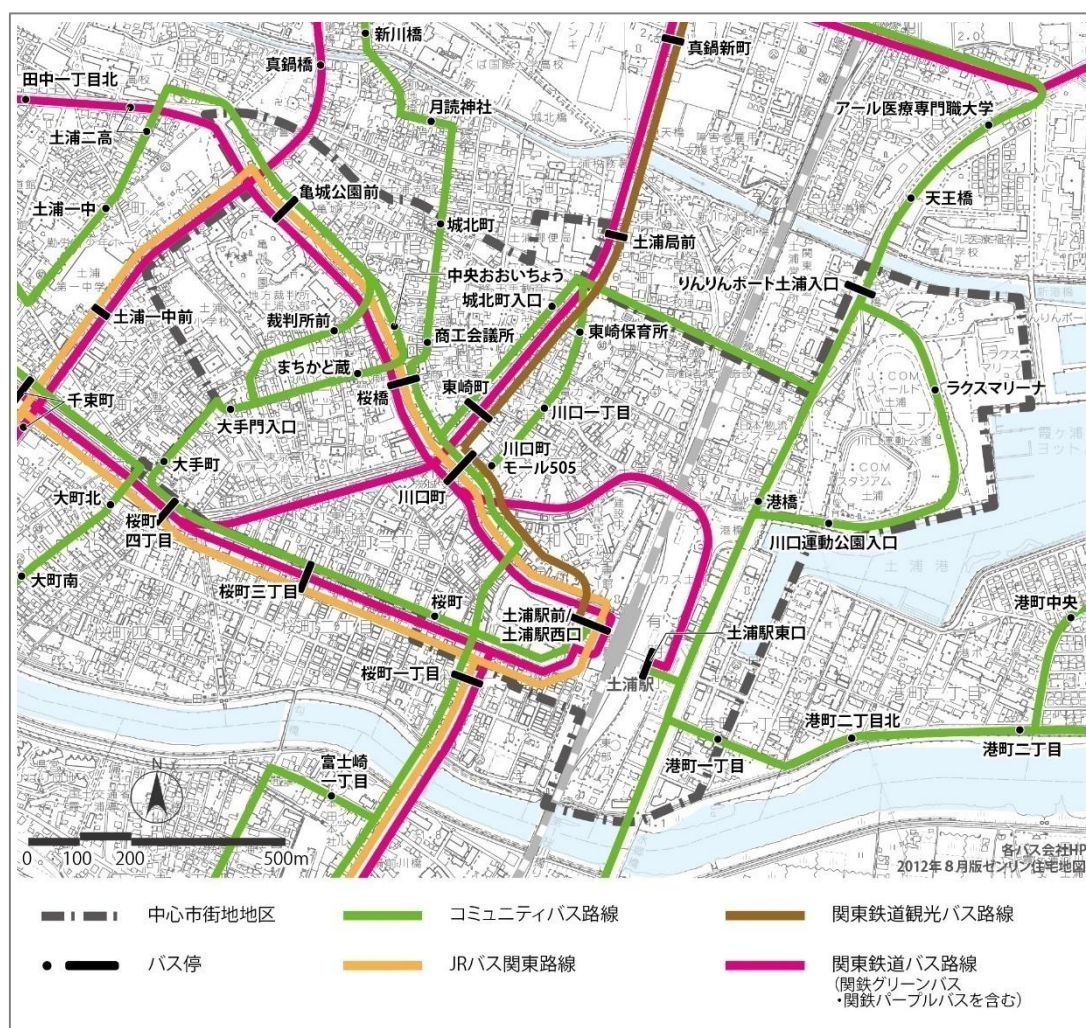


図 JR土浦駅 1 日平均乗車数



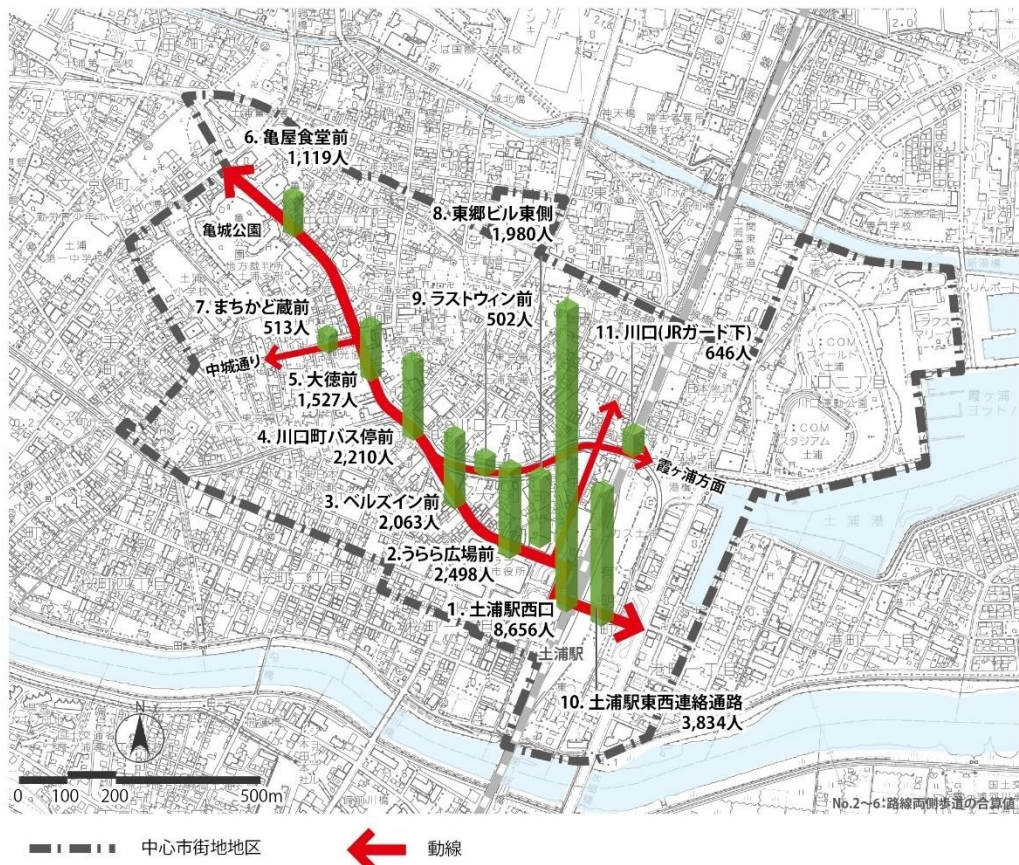


図 令和4年度の歩行者交通量(平日)

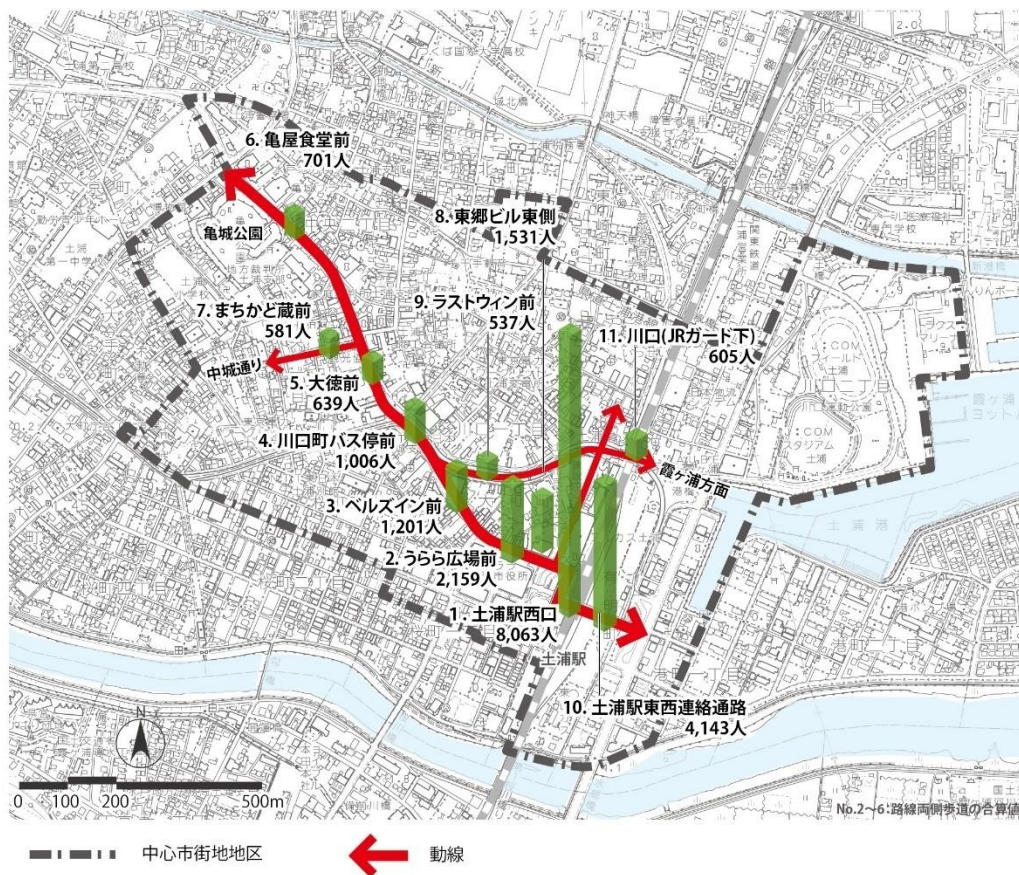


図 令和4年度の歩行者交通量(休日)

表 歩行者交通量の推移

(単位：人/日)

No	調査地点名		平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	平成29～令和4年度増減	
									歩行者	29年度比
1	土浦駅西口	平日	10,100	9,913	9,354	8,132	7,577	8,656	-1,444	-14.3%
		休日	8,366	8,722	8,918	7,047	6,903	8,063	-303	-3.6%
		平・休日平均	9,233	9,318	9,136	7,590	7,240	8,360	-874	-9.5%
2	うらら広場前	平日	2,609	3,325	2,307	2,201	2,501	2,498	-111	-4.3%
		休日	2,201	2,695	2,733	2,395	2,401	2,159	-42	-1.9%
		平・休日平均	2,405	3,010	2,520	2,298	2,451	2,329	-77	-3.2%
3	ベルズイン前	平日	2,641	2,630	1,998	2,077	2,240	2,063	-578	-21.9%
		休日	1,674	1,593	1,783	1,720	1,570	1,201	-473	-28.3%
		平・休日平均	2,158	2,112	1,891	1,899	1,905	1,632	-526	-24.4%
4	川口町バス停前	平日	2,592	2,698	2,071	2,033	2,059	2,210	-382	-14.7%
		休日	1,364	1,536	1,658	1,408	1,153	1,006	-358	-26.2%
		平・休日平均	1,978	2,117	1,865	1,721	1,606	1,608	-370	-18.7%
5	大徳前	平日	2,085	2,105	1,716	1,607	1,369	1,527	-558	-26.8%
		休日	987	992	1,317	974	909	639	-348	-35.3%
		平・休日平均	1,536	1,549	1,517	1,291	1,139	1,083	-453	-29.5%
6	亀屋食堂前	平日	1,150	1,242	1,304	953	1,061	1,119	-31	-2.7%
		休日	652	831	1,124	760	652	701	49	7.5%
		平・休日平均	901	1,037	1,214	857	857	910	9	1.0%
7	まちかど蔵前	平日	532	608	354	428	416	513	-19	-3.6%
		休日	410	619	424	784	479	581	171	41.7%
		平・休日平均	471	614	389	606	448	547	76	16.1%
8	東郷ビル東側	平日	2,101	2,245	1,643	1,989	1,917	1,980	-121	-5.8%
		休日	2,095	2,486	1,907	2,296	2,103	1,531	-564	-26.9%
		平・休日平均	2,098	2,366	1,775	2,143	2,010	1,756	-343	-16.3%
9	ラストウィン前	平日	445	590	404	363	454	502	57	12.8%
		休日	519	484	411	414	566	537	18	3.5%
		平・休日平均	482	537	408	389	510	520	38	7.8%
10	土浦駅東西連絡通路	平日	4,494	4,435	4,374	3,878	3,869	3,834	-660	-14.7%
		休日	3,877	4,165	4,245	3,229	2,986	4,143	266	6.9%
		平・休日平均	4,186	4,300	4,310	3,554	3,428	3,989	-197	-4.7%
11	川口(JRガード下)	平日	690	830	606	745	732	646	-44	-6.4%
		休日	770	712	841	937	805	605	-165	-21.4%
		平・休日平均	730	771	724	841	769	626	-105	-14.3%
	合計	平日	29,439	30,621	26,131	24,406	24,195	25,548	-3,891	-13.2%
		休日	22,915	24,835	25,361	21,964	20,527	21,166	-1,749	-7.6%
		平・休日平均	26,177	27,728	25,746	23,185	22,361	23,357	-2,820	-10.8%

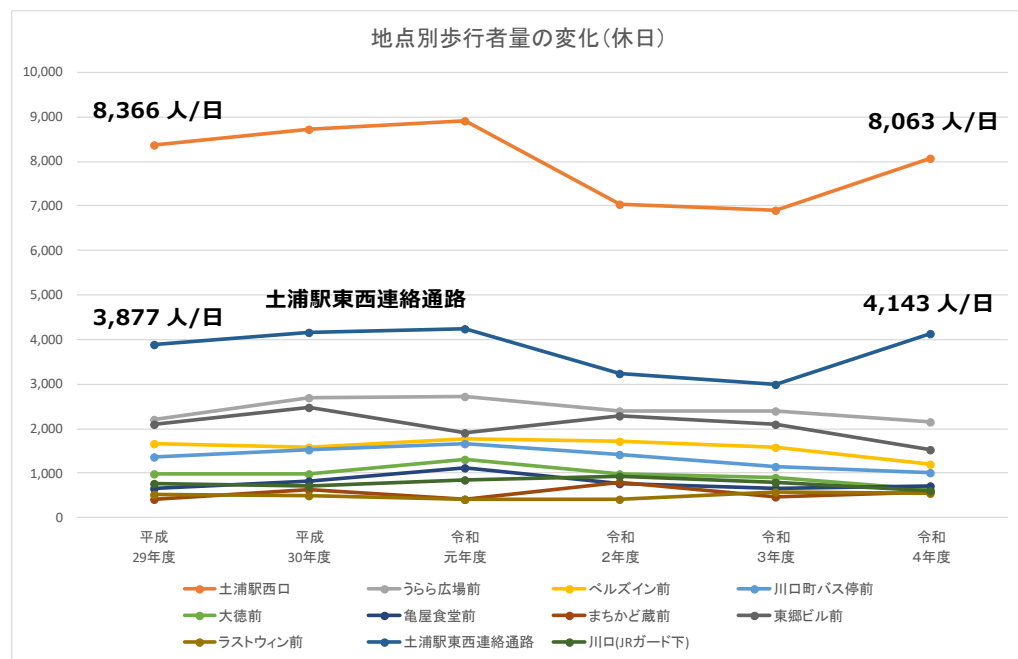
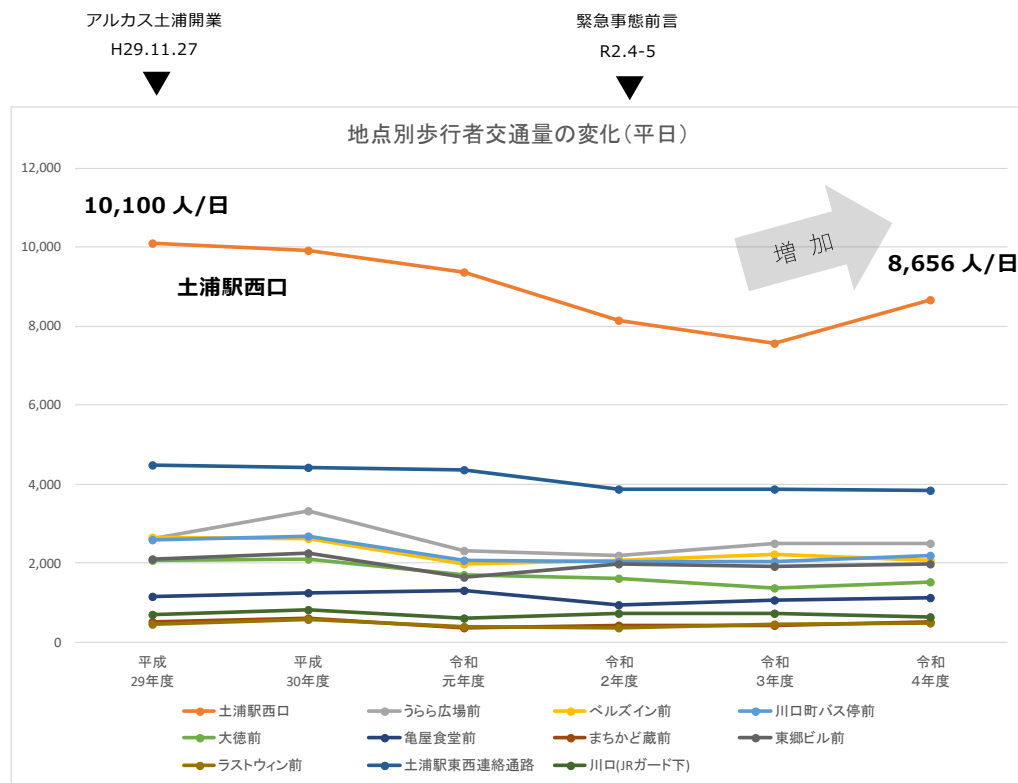


図 令和4年度の平日・休日の地点別の歩行者交通量(上段:平日、下段:休日)

(6)歴史・文化資源

○歴史・文化資源

- ・ 中心市街地内に多くの歴史・文化資源が集積

○中心市街地内に多くの歴史・文化資源が集積

中心市街地は、江戸時代に整備された土浦城とその城下町を礎に発展してきた。市民に親しまれている亀城公園は、土浦城の本丸・二ノ丸跡地に当たり、「土浦城跡および櫓門」として茨城県指定史跡となっている。公園内には東櫓・西櫓が復元整備されているほか、旧前川口門・霞門などの市指定文化財が所在する。

また、二ノ丸跡地に建つ土浦市立博物館には、土浦藩主や藩士、城下の町人たちに関する歴史資料が数多く保管・展示されている。中でも、国宝の短刀（銘「筑州住行弘」、南北朝時代）を始め、国指定重要文化財・重要美術品を含む「土屋家の刀剣」は、優れた刀剣コレクションとして著名である。

城下町であった区域にも、数多くの歴史資産がみられる。県指定文化財の矢口家住宅や、国登録文化財のまちかど蔵「大徳」・「野村」など古い商家建築がみられる水戸街道沿いには、国指定重要文化財の銅鐘を有する等覚寺や、境内に市指定文化財の瑠璃光殿や南門の土塁跡を有する東光寺など、歴史ある寺社も所在している。

今後も、歴史・文化資源を活用したまちづくりを進めて中心市街地活性化を図っていくことが重要である。

表 地区内指定文化財リスト(1/2)

図面 対照 番号	区分	指定 主体	名 称	時 代	管 理 者	指定年月日
1	史 跡	県	土浦城跡および櫓門	江 戸	土浦市教育委員会	S27.11.18
2	天然記念物	県	亀城のシイ	-	土浦市教育委員会	S31.5.25
3	建 造 物	市	土浦城旧前川口門	江 戸	土浦市教育委員会	S46.7.13 (名称変更) H14.3.7
4	史 跡	市	真鍋の道標	江 戸	土浦市教育委員会	S46.7.13
5	工 芸	国宝	短刀(銘 筑州住行弘 観応元年)	南北朝	土浦市教育委員会	S32.2.19
6	工 芸	国	太刀(銘 恒次)	鎌 倉	土浦市教育委員会	S25.8.29
7	工 芸	国	短刀(銘 国光)	鎌 倉	土浦市教育委員会	S28.3.31
8	工 芸	国	太刀(銘 守家造)	鎌 倉	土浦市教育委員会	S25.8.29
9	工 芸	国	太刀(銘 信房作)	鎌 倉	土浦市教育委員会	S25.8.29
10	工 芸	県	銅製丸鏡	室 町	土浦市教育委員会	S49.3.31
11	工 芸	市	轡(桐紋透轡)	江 戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
12	工 芸	市	螺鈿酢漿草鞍	江 戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
13	工 芸	市	色々威二枚胴具足	江 戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
14	工 芸	市	亀甲紋散象嵌鍔	江 戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
15	工 芸	市	桶側二枚胴具足	江 戸	土浦市教育委員会	S48.2.1
16	歴史資料	市	大輿地球儀	江 戸	土浦市教育委員会	S48.12.1
17	歴史資料	市	坤輿万国全図	江 戸	土浦市教育委員会	S51.9.25
18	歴史資料	県	色川三中関係資料	江 戸	土浦市教育委員会	H28.1.21 (追加指定) R2.12.28
19	古 文 書	市	霞ヶ浦四十八津掟書	江 戸	土浦市教育委員会	S57.12.1
20	有形民俗文化財	市	土浦御祭礼之図・水戸様御入国之図	江 戸	土浦市教育委員会	S55.9.30
21	史 跡	市	桜橋の跡	江 戸	中央一・二丁目	S46.7.13
22	建 造 物	県	矢口家住宅(付家相図7枚)	江 戸	個 人	S55.12.25
23	工 芸	市	脇指 銘 備州長船倫光	南北朝	個 人	H1.5.1
24	工 芸	市	鉄錆地五枚胴具足	江 戸	個 人	S48.12.1
25	工 芸	市	笹竜胆唐草文蒔絵懸盤	江 戸	個 人	S48.12.1
26	工 芸	市	芦屋釜	江 戸	個 人	S48.12.1
27	工 芸	市	鉄製菊水文提子	江 戸	個 人	S48.12.1
28	工 芸	市	根来塗長柄鉚子	江 戸	個 人	S48.12.1
29	工 芸	市	朱漆塗天目台	江 戸	個 人	S48.12.1
30	工 芸	市	金海茶碗	江 戸	個 人	S48.12.1
31	工 芸	県	太刀(銘 国貞)	鎌 倉	個 人	S36.3.24
32	工 芸	国	等覚寺銅鐘	鎌 倉	等覚寺	T9.8.16
33	工 芸	県	太刀(銘 来橘光定)	南北朝	個 人	S36.3.24
34	古 文 書	市	御運上願江戸・土浦附留帳縦帳 一冊	江 戸	個 人	S57.12.1

表 地区内指定文化財リスト(2/2)

図面 対照 番号	区分	指定 主体	名 称	時 代	管 理 者	指定年月日
35	有形民俗文化財	市	土浦町内祇園祭礼式真図(全巻)	江戸	個人	S48.12.1
36	工 芸	市	四櫛(しけつ)	室 町	瀧泉寺	S53.3.25
37	有形民俗文化財	市	不動院力石(2個)	江戸	瀧泉寺	S48.12.1
38	史 跡	市	退筆塚の碑	江戸	中央一丁目	S48.12.1
39	史 跡	市	搦手門の跡	江戸	中央一丁目	S46.7.13
40	彫 刻	市	木造十一面観音菩薩立像	室 町	個人	S49.8.20
41	工 芸	市	鬼面把手付陶製瓶掛	江戸	個人	S49.8.20
42	彫 刻	市	木造大日如来立像	江戸	瀧泉寺	S53.3.25
43	彫 刻	市	銅造十一面観音菩薩坐像	南北朝～室町	瀧泉寺	S53.3.25
44	彫 刻	市	木造不動明王立像	室町～江戸	瀧泉寺	S53.3.25
45	工 芸	市	五鈷鈴	室 町	瀧泉寺	S53.3.25
46	工 芸	市	五鈷杵	室 町	瀧泉寺	S53.3.25
47	絵 画	市	絹本着色釈迦如来図	李 朝	瀧泉寺	S46.7.13
48	歴史資料	市	算額	江戸	瀧泉寺	S46.7.13
49	史 跡	市	大手門の跡	江戸	大手町	S46.7.13
50	建 造 物	市	等覚寺鐘楼(とうがくじしやうろう)	明 治	等覚寺	S48.12.1
51	建 造 物	市	東光寺瑠璃光殿	江戸	東光寺	S48.12.1
52	史 跡	市	南門の土塁	江戸	東光寺	S48.12.1
53	史 跡	市	辻元順の墓	江戸～明治	東光寺	S53.3.25
54	工 芸	市	三石紋仏胴具足	江戸	土浦市教育委員会	S51.9.25
55	歴史資料	市	土浦城櫓門の太鼓	江戸	八坂神社	S48.12.1
56	史 跡	市	中田平山の墓	江戸～明治	済岸寺	S48.12.1
57	史 跡	市	高田保の墓	大正～昭和	高翁寺	S48.12.1
58	彫 刻	市	木造千手観音菩薩立像	室町	瀧泉寺	S53.3.25
59	史 跡	市	鷲神社の石碑	室町	鷲神社氏子総代	S46.7.13 (追加指定) S63.10.22
60	有形民俗文化財	市	鷲神社力石(3個)	江戸	鷲神社氏子総代	S48.12.1
61	建 造 物	市	水天宮本殿	江戸	三社奉賛会	S48.12.1
62	有形民俗文化財	市	水天宮力石(2個)	江戸	三社奉賛会	S48.12.1
63	考古資料	市	埴塼	中世	土浦市教育委員会	S53.9.26
64	考古資料	県	鐙の鋳型溶范	中世	土浦市教育委員会	S55.2.28
65	絵 画	市	捕鯨図	江戸	土浦市教育委員会	S60.3.20
66	歴史資料	市	旧川口川閘門鉄扉及び排水ポンプ	明治～昭和	土浦市教育委員会	H32.8.25
67	古 文 書	市	石田文書	中世～江戸	土浦市教育委員会	H35.3.24

(7)景観・観光資源

○多様な景観資源

- ・ 中心市街地及び周辺には、地域を代表する歴史・文化資源、形成された市街地景観、日本百景に選定されている自然景観などが立地
- ・ まちかど蔵がある中城通りにおける、電柱の地中化やファサード、サイン・案内板の統一等の景観整備と、土産販売、飲食店や観光ボランティアによるおもてなしといった観光地としての魅力向上への取組

① 景観資源

○歴史・自然・都市が融合する魅力的な景観

1)歴史・文化景観

- 亀城公園等、旧城下町一帯の土浦らしい歴史景観
- 中城通り、真鍋宿に残る旧水戸街道筋の歴史景観
- まちなかに残された祠、道標等の歴史的資源や歴史的背景を感じさせる特徴的な道路形状
- 本市の風物詩となっている花火大会、各種催事、祭礼等の文化景観



土浦を代表する歴史景観(亀城公園)



歴史的空間と調和する都市景観

2)市街地景観

- 再開発事業等により変容する土浦の玄関口としての駅前の都市景観
- 集積する公共公益施設の建築物等の景観
- 歴史の小径整備事業等により創出される歴史空間に調和した新たな都市景観
- 歩きたくなる空間としてデザインされた開放的な歩行者空間



変容する土浦駅前の都市景観



回遊性を生み出す開放的な歩行者空間



旧水戸街道筋の歴史景観(中城通り)



再編された駅前の公共施設

3)水辺景観

- 日本百景に選定されている、日本を代表する雄大さと美しさを備えた自然景観
- 江戸時代は高瀬舟、明治時代は帆曳船漁業といった、土浦の経済を支えてきた歴史
- サイクリングを始めとする、市民や観光客が余暇を過ごせるレクリエーション空間



湖畔のサイクリング



霞ヶ浦と筑波山の眺望

② 観光入込状況

○増加する入込客

本市の主要な観光施設の入込客数は、コロナの影響により落ち込んだが、その後はおおむね増加傾向にあり、平成 25 年度の約 44 万人に対し、令和 4 年度は約 81 万人となり、約 2 倍に増加している。

霞ヶ浦総合公園や亀城公園は一時落ち込んだものの令和 4 年度には平成 25 年度よりも増加となっている。

また、小町の里は平成 25 年度に約 12 万人だったのが、令和 2 年度には約 51 万人と 4 倍以上に急増している。その後、新型コロナウイルス感染症拡大による影響で落ち込んだ入込客数が、令和 4 年度には約 47 万人まで回復している。

各種イベントを亀城公園やまちかど蔵等で実施してきた効果もあり、ハードとソフトの取組による相乗効果により入込客数が増加していると考えられる。

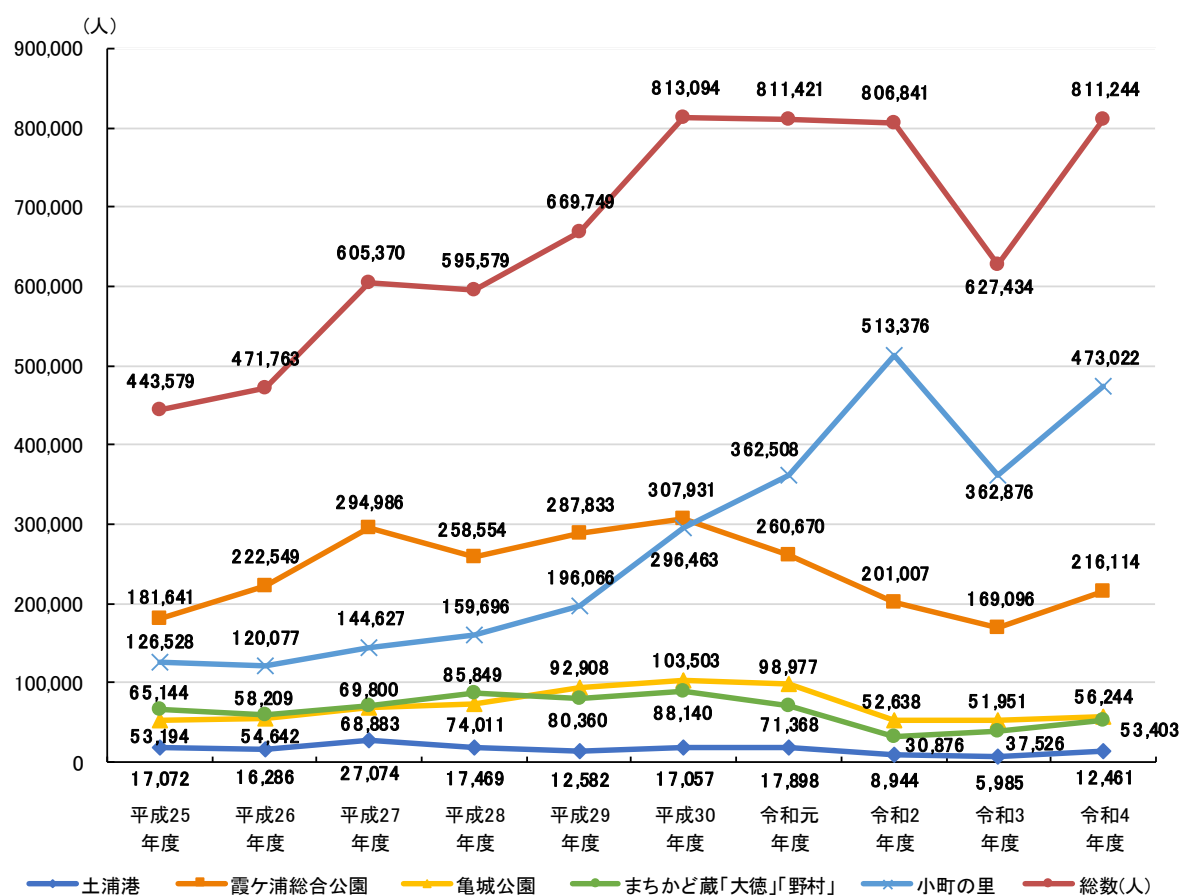


図 観光入込客数の推移

(8)主要な祭り・イベント

○定期的に開催される多彩な祭り・イベント

- ・歴史的な祭り、季節感豊かなイベント、雄大な自然の中でのスポーツ、地域らしさあふれる文化的な催し物等が多彩

○四季折々に新旧の祭り・イベントが開催

- ・中心市街地及び周辺地区では、伝統的な祭りや新しいイベントなど、年間を通じて様々な祭りやイベントが開催されている。
- ・イベント等により多くの人でにぎわいを見せているが、今後は、中心市街地に回遊させる工夫等により、地元商店街等への経済波及効果に繋げていくことが重要である。

消防出初式(1月 市民会館、土浦港周辺)

消防本部と消防団などが参加して行われる新春恒例行事であり、うらら広場では、土浦市とび職組合が木やり歌やはしご乗りのみごとな演技を披露。また、土浦港で行われる消防車 50 台と県の防災ヘリコプターによる一斉放水は、迫力満点である。

土浦の雛まつり(2月 土浦まちかど蔵「大徳」ほか周辺商店など)

江戸・明治時代から商家に伝わる「雛人形」や色鮮やかなちりめんで手づくりした「つるし雛」、日本一の生産量を誇るレンコンの花托を使用した「霞蓮雛人形」などが展示されるほか、様々なイベントが行われている。

土浦桜まつり(3月～4月 亀城公園ほか)

土浦市内には、亀城公園、乙戸沼公園、桜川、新川、真鍋小、竜ヶ峰など数多くの桜の名所があり、桜の季節になると淡いピンクとほのかな香りに包まれる。期間中は、各所でライトアップやイベントが開催され、にぎわいを見せている。

かすみがうらマラソン兼国際盲人マラソン(4月第3日曜日 川口運動公園)

「甦れ、霞ヶ浦 水はスポーツの源」をメインテーマに開催している「かすみがうらマラソン」は、全国から集まったランナーたちが、フルマラソン、10 マイル、5 キロの3 コースで霞ヶ浦湖畔を快走する。また、水質浄化を呼びかける「かすみがうらマラソン」と同時開催されているのが「国際盲人マラソン」。国内で初めて国際視覚障がい者スポーツ協会の公認を受けたマラソン大会であり、参加料の一部は、霞ヶ浦浄化運動基金と盲導犬育成助成金に使われている。

観光帆曳船(7月～10月 土・日、祝日)

霞ヶ浦の湖面を渡る風を受け、真っ白な帆をはらませて進む帆曳船は、土浦の夏の風物詩である。明治 13 年に発明された帆曳船は、高さ 9m、幅 16m もの巨大な帆を張り、風の力で網を曳き、ワカサギなどを捕るための船であり、昭和 42 年にトロール船の普及により姿を消したが、現在は観光用として運航され、霞ヶ浦遊覧船や霞ヶ浦総合公園からその勇姿を見ることができる。なお、帆曳船を活用した「霞ヶ浦の帆引網漁の技術」は、平成 30 年 3 月に国選択無形民族文化財に指定されている。

土浦祇園まつり(7月)

街中を山車、みこし、獅子が練り歩き、祭囃子が響き渡る祇園まつりは、勇壮な三百貫みこしの渡御もあり、見応え十分である。最終日の競演では、笛、太鼓が鳴り響き、獅子や狐などの華やかな舞と掛け声でクライマックスに達する。

土浦キララまつり(8月第1土・日曜日 土浦駅前通り、土浦港)

星と湖の祭典・土浦キララまつりは、歩行者天国となる土浦駅前通りを中心に多くの人でにぎわい、安心・安全まちづくりパレードや七夕おどり、土浦新郷土民謡、山車の巡行など盛りだくさんのイベントで祭り一色に染まる。

学祭 TSUCHIURA(8月上旬)

土浦市内及び周辺の高校に通う高校生たちが一堂に会し、それぞれの学校の個性を PR するイベントで、うらら大屋根広場等でのステージパフォーマンスや各校のアートな作品・学校紹介の展示を行っている。

サウンド蔵つちうらムーンライトコンサート(9月 中心市街地の広場など)

中心市街地の商店街が連携して、にぎわいの創出と商店街の活性化を図るため、コンサートを開催している。

霞ヶ浦トライアスロンフェスタ(9月中旬)

川口運動公園にある陸上競技場をメイン会場として、土浦新港周辺をコースとしている。

(スイム：土浦新港内、バイク：つくば霞ヶ浦りんりんロード他、ラン：会場周辺・陸上競技)

茨城シクロクロス土浦ステージ(10月上旬)

りんりんポート土浦と川口運動公園周辺の特設コースで行われる自転車競技大会で、前日にはシクロクロス競技をより一層浸透させることを目的として、講演会やパネルディスカッションに加え、講習会、体験会、試乗会など総合的な催しも開催される。

土浦全国花火競技大会(11 月第 1 土曜日 桜川畔学園大橋付近)

土浦全国花火競技大会は、大正 14 年から続く歴史ある大会であり、日本三大花火の一つともいわれ、全国から集まる花火師たちが文字どおり日本一をかけてスターマイン、10 号玉、創造花火の三部門で技を競い合う。土浦の夜空を彩る光と音の競演は、花火師の卓越した技術の発表の場として、年々華やかさを増し、見る人の心を魅了する。

土浦カレーフェスティバル、土浦市産業祭(11 月 中心市街地)

土浦をカレーのまちにして盛り上げようという趣旨のもと、市内外の飲食店やホテル、一般参加者、高校生、各種団体が、日本一の生産量を誇るレンコンなどの地元食材を使ったオリジナルカレーを開発し、カレーフェスティバルにおいて皆さんに楽しんでもらっている。

土浦市産業祭は、市内の商業・工業・農業・観光の各界をあげてのイベントである。市内のさまざまな産業の紹介や、展示即売会などが行われ、産業の振興育成を図ると同時に、市民も楽しみながら地元の産業を学ぶことができる。

ウィンターフェスティバル(11 月～1 月 土浦駅前通り、各商店会)

中心市街地や商店街が色とりどりの光り輝くイルミネーションで装飾され、街中が華やぐ。

土浦まちなか元気市(年 1 回 中心市街地のまちなか空間)

中心市街地の活性化を図るため、中心市街地のまちなか空間を利用して、地産地消や食のまちづくりなどの活動を紹介しながら定期的にイベントを開催している。

表 令和5年度 土浦市中心市街地年間イベント一覧

開催月		中心市街地内	中心市街地外	主催	来訪者実績
4月	上旬	土浦桜まつり(約3週間) ・亀城公園など各会場で様々なイベントを開催		土浦桜まつり実行委員会	5万(R4)
			流鏑馬祭り	日枝神社保存会、土浦市観光協会	
	中旬	かすみがうらマラソン		かすみがうらマラソン実行委員会	8千9百(R4)
		ランナーズヴィレージ(まちなか元気市)		土浦市	
	下旬	まちなか鯉のぼり事業		土浦市	-
5月	上旬	誰でも楽しもう霞ヶ浦(ほか7・10・1月)		B&G 土浦海洋クラブ	540(R4)
			阜月まつり	土浦阜月会	1千(R4)
7月	中旬	土浦祇園まつり		八坂奉賛会 当番町	-
	下旬	観光帆曳船 (7/21～10/15の土・日・祝日)		土浦市(観光協会に委託)	-
8月	上旬	土浦キララまつり		土浦キララまつり実行委員会	3万(R4)
		学祭TSUCHIURA		土浦市	2千9百(R4)
	中旬		からかさ万灯	大畑からかさ万灯保存会、土浦市観光協会	-
9月	中旬	サウンド蔵つちうら ムーンライトコンサート		ムーンライトコンサート実行委員会	-
		霞ヶ浦トライアスロンフェスタ		霞ヶ浦トライアスロンフェスタ	2千(R4)
10月	上旬	茨城シクロクロス土浦ステージ		スポーツサイクル普及委員会	2千(R4)
		土浦薪能		土浦薪能倶楽部	-
	下旬	図書館フェス		土浦市	830(R4)
		土浦菊まつり 菊花品評会			7千(R4)
11月	上旬	土浦全国花火競技大会		土浦全国花火競技大会実行委員会	45万(R4)
	中旬	土浦ウィンターフェスティバル		土浦ウィンターフェスティバル実行委員会	-
	下旬	土浦カレーフェスティバル 土浦市産業祭		土浦市産業祭実行委員会、食のまちづくり推進協議会	8万(R4)
		土浦市美術展覧会		土浦市、土浦市教育委員会、土浦市美術展委員会	1千3百(R4)
12月	上旬	土浦マラソン		土浦市体育協会・陸上競技部	780(R4) ※参加人数
		水郷桜イルミネーション		水郷桜イルミネーション推進委員会	13万(R4)
1月	上旬	消防出初式		土浦市消防本部	-
2月	上旬	土浦の雛まつり		土浦市観光協会	1万3千(R4)
3月	下旬	土浦桜まつり(4月欄参照)			

[6] 中心市街地に対するニーズの把握

- ①土浦市の住み心地について
⇒住環境の満足度は高いが、娯楽やレジャー環境が足りないと感じている。
- ②中心市街地の居住性について
⇒一期計画・二期計画の取組により、住む場所としての魅力向上に一定程度の効果があったが、更なる向上の余地がある。
- ③中心市街地のにぎわいについて
⇒新型コロナウイルスの影響もあり、にぎわいを感じられない割合が高く、向上していく必要がある。
- ④中心市街地の歩行者空間について
⇒中心市街地における部分的な歩行者空間の改善が図られたが、市民の半数以上が実感していないため、更なる向上の余地がある。
- ⑤中心市街地の公共交通の利便性・快適性について
⇒公共交通の利便性・快適性は一定の評価がされているが、向上を求める声も多い。
- ⑥中心市街地の公共施設について
⇒中心市街地に公共施設・公共空間が増え、利便性・快適性の向上に一定程度の効果があったと考えられる。
- ⑦中心市街地の観光について
⇒様々な観光に対する取組や、サイクリング環境の整備等により、観光地として一定程度の魅力向上が図られたが、更なる向上の余地がある。
- ⑧中心市街地の買い物や飲食について
⇒市民の中心市街地における買い物や飲食の利便性に関する評価が低い。
- ⑨施策の満足度・重要度について
⇒中心市街地のにぎわい創出や快適で安全な生活・交通環境の整備が求められている。
- ⑩これからのまちづくりに必要と感じるものについて
⇒市民は中心市街地の利便性向上と活性化が必要という認識であり、交通環境の整備や観光・商業の充実が求められている。
- ⑪今後の中心市街地に必要なものについて
⇒今後の中心市街地には、商業施設の充実が最も求められている。
- ⑫中心市街地に対する主な意見（自由意見）
⇒中心市街地に不足しているものとして、「商業施設」や「安全な歩行者・自転車空間」、「快適な休憩場所（商業施設や公園）」等の意見が挙がっている。

「土浦市民満足度調査」、「中心市街地活性化に関するアンケート」、「まちなか賃貸住宅家賃補助制度に関するアンケート」に基づき、市民各層及び市外からの来訪者が本市中心市街地に求めている機能の方向性を明らかにする。

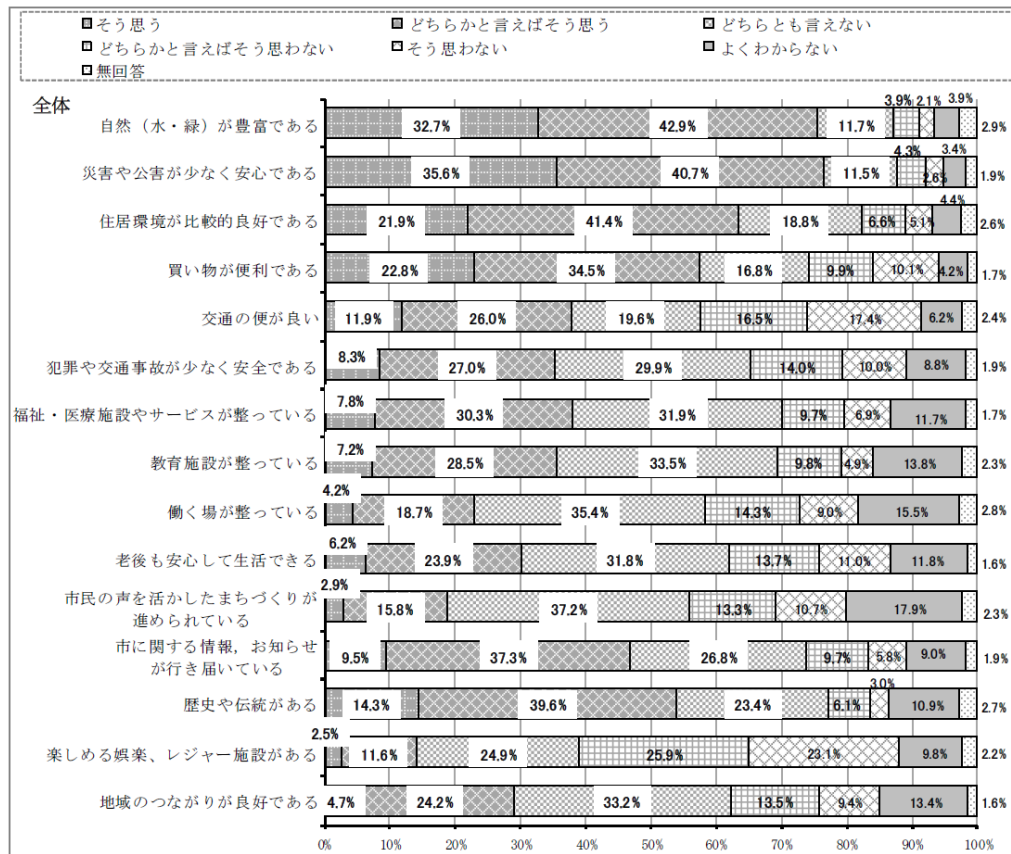
表 各種調査の概要

	「令和2年度 市民満足度調査」	「中心市街地活性化に関する アンケート」	「まちなか賃貸住宅家賃補助 制度に関するアンケート」
対象	市民 18 歳以上	市役所・図書館等利用者、 土浦市公式 LINE 登録者	補助金申請者
調査期間	R2. 10. 20～11. 20	R5. 5. 24～6. 4	R5. 5. 4. 27～5. 31
有効回収票数	2,379 票	574 票	18 票
実配布数	4,943 票	574 票	23 票
回収率	48.1%	100%	78.2%

① 土浦市の住み心地について

- ・土浦市の住み心地として、「そう思う」と「どちらかといえばそう思う」の合計が最も多かった高評価の項目は「災害や公害が少なく安心である」(76.3%)、「自然(水・緑)が豊富である」(75.6%)、「住宅環境が比較的良好である」(63.3%)が挙げられている。
- ・一方、「そう思わない」と「どちらかといえばそう思わない」の合計が最も多かった項目は「楽しめる施設、レジャー施設がある」(49.0%)となっている。

⇒住環境の満足度は高いが、娯楽やレジャー環境が足りないと感じている。

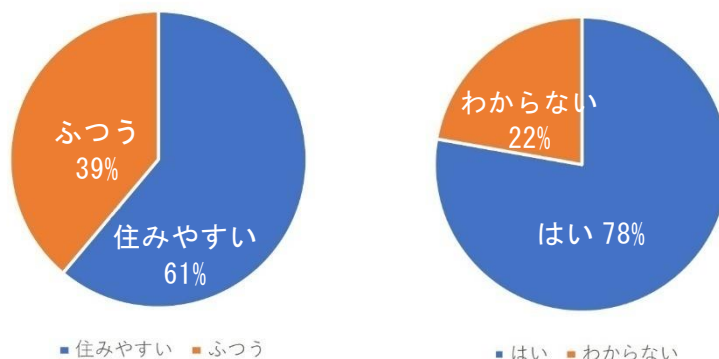


資料出典: 令和2年度土浦市市民満足度調査報告書

図 土浦市の住み心地について感じていること

- ・中心市街地に居住する人の61%が「住みやすい」と感じており、78%が「今後も土浦市に住み続けたい」と答えている。

⇒中心市街地に居住する人の半数以上が住みやすく、今後も住み続けたいと考えている。



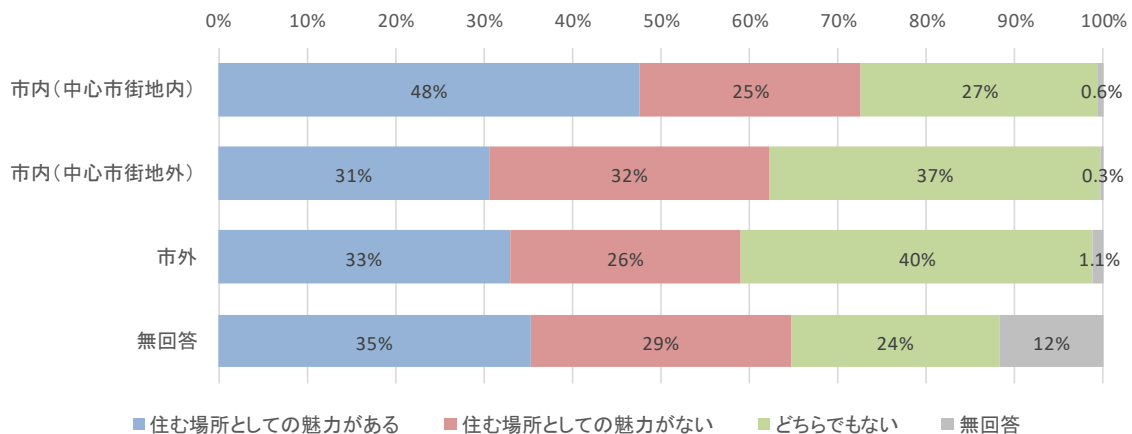
資料出典: 「まちなか賃貸住宅家賃補助制度に関するアンケート」

図 土浦市の住み心地(左)・継続居住の意向(右)

② 中心市街地の居住性について

- ・中心市街地は「住む場所としての魅力がある」と中心市街地に居住する人の48%が答えている。「住む場所としての魅力がない」の回答は25%と半数程度にとどまっている。
- ・中心市街地以外に居住する人は、「住む場所としての魅力がある」31%、「住む場所としての魅力がない」31%とほぼ同数となっている。

⇒一期計画・二期計画の取組により、住む場所としての魅力向上に一定程度の効果があったが、更なる向上の余地がある。



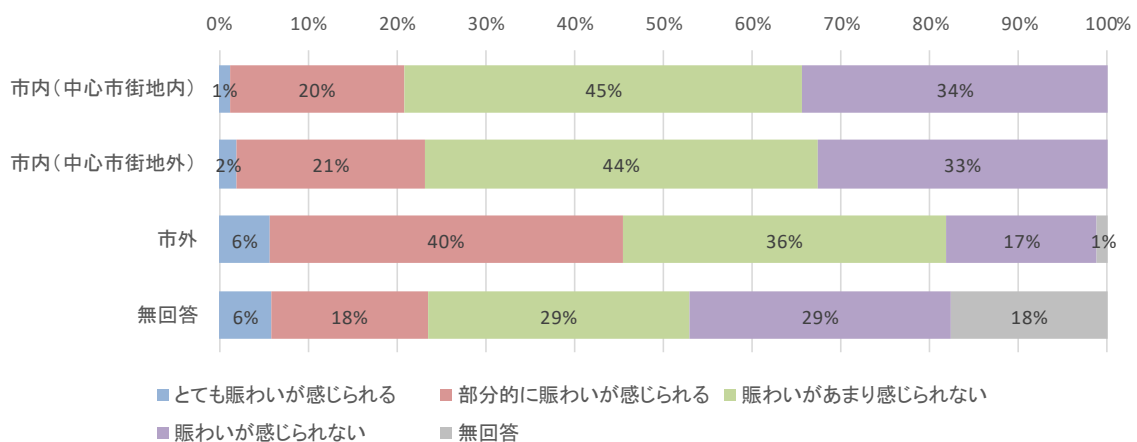
資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

図 中心市街地の居住性について

③ 中心市街地のにぎわいについて

- ・土浦市民の8割近くが「賑わいがあまり感じられない」「賑わいが感じられない」と答えている。「とても賑わいが感じられる」「部分的に賑わいが感じられる」との回答は2割にとどまっている。
- ・市民以外の方では約50%が「とても賑わいが感じられる」「部分的に賑わいが感じられる」と考えており、市民より高い結果となっている。

⇒新型コロナウイルスの影響もあり、にぎわいを感じられない割合が高く、向上していく必要がある。



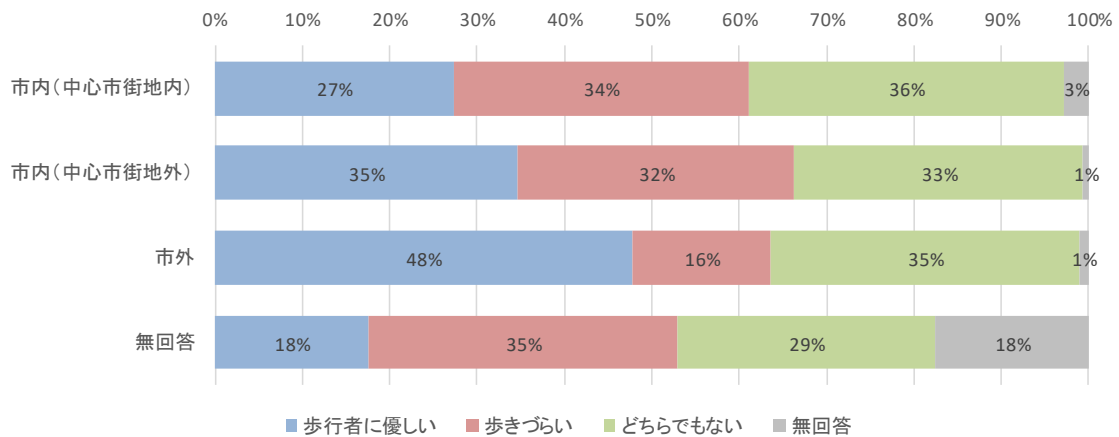
資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

図 中心市街地のにぎわいについて

④ 中心市街地の歩行者空間について

- ・土浦市民の約3割が「歩行者に優しい」と答えているが、「歩きづらい」「どちらでもない」との回答もそれぞれ3割程度となっている。
- ・市民以外の方では約50%が「歩行者に優しい」と考えており、市民より高い結果となっている。

⇒中心市街地における部分的な歩行者空間の改善が図られたが、市民の半数以上が実感していないため、更なる向上の余地がある。



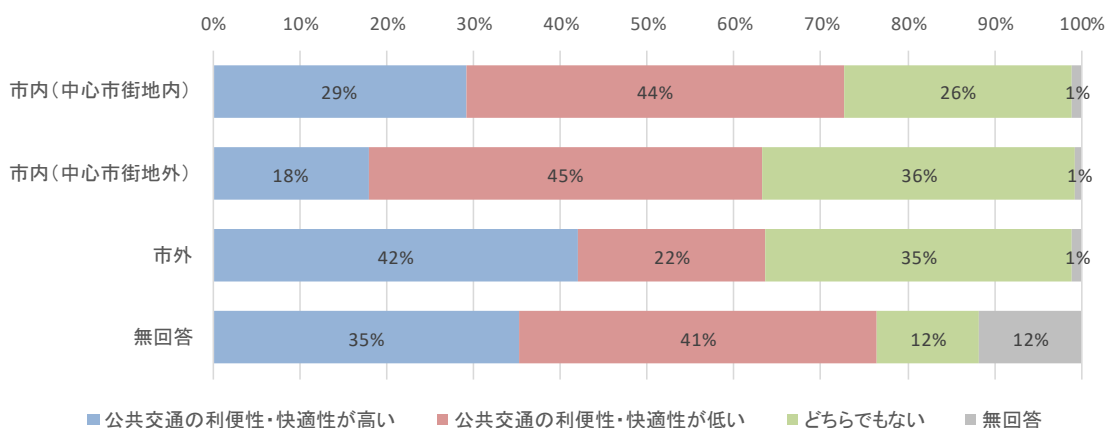
資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

図 中心市街地の歩行者空間について

⑤ 中心市街地の公共交通の利便性・快適性について

- ・土浦市民の半数近くが「公共交通の利便性・快適性が低い」と答えている。
- ・「公共交通の利便性・快適性が高い」との回答は、中心市街地に居住する人が29%であるのに対し、中心市街地以外に居住する人は18%と10ポイント近く下回っている。
- ・市外に居住する人の「公共交通の利便性・快適性が高い」と回答する割合は高い。

⇒公共交通の利便性・快適性は一定の評価がされているが、向上を求める声も多い。



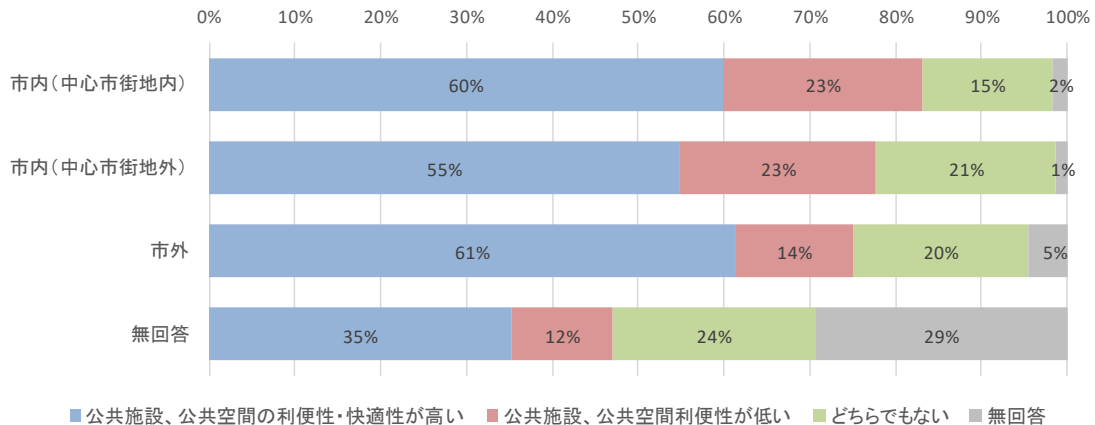
資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

図 中心市街地の公共交通の利便性・快適性について

⑥ 中心市街地の公共施設について

- ・中心市街地の公共施設について、中心市街地に居住する人は60%、中心市街地以外に居住する人は55%、市民以外の方は61%が「公共施設、公共空間の利便性・快適性が高い」と答えている。

⇒中心市街地に公共施設・公共空間が増え、利便性・快適性の向上に一定程度の効果があったと考えられる。



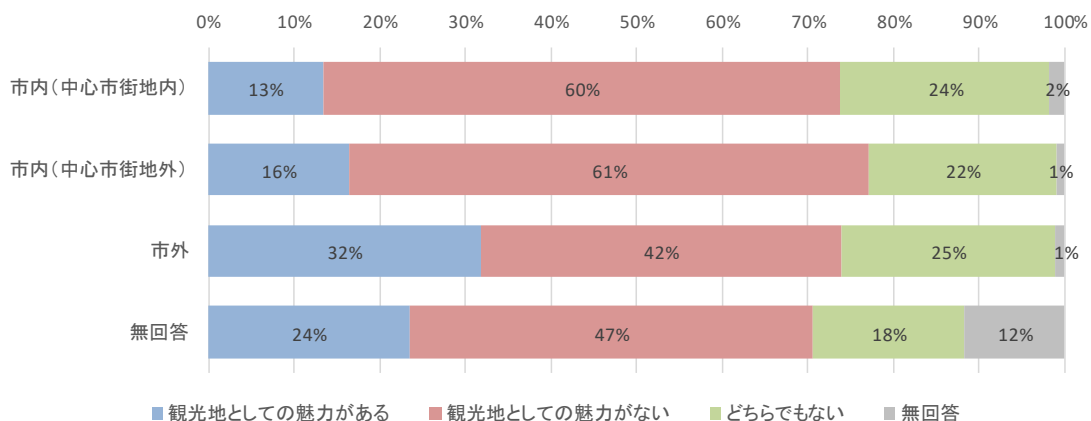
資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

図 中心市街地の公共施設について

⑦ 中心市街地の観光について

- ・中心市街地の観光について、中心市街地に居住する人は60%、中心市街地以外に居住する人は61%が「観光地としての魅力がない」と答えている。
- ・市民以外の方では42%が「観光地としての魅力がない」と答えている一方、32%が「観光地としての魅力がある」と考えており、市民より高い結果となっている。

⇒様々な観光への取組や、サイクリング環境の整備等により、観光地として一定程度の魅力向上が図られたが、更なる向上の余地がある。



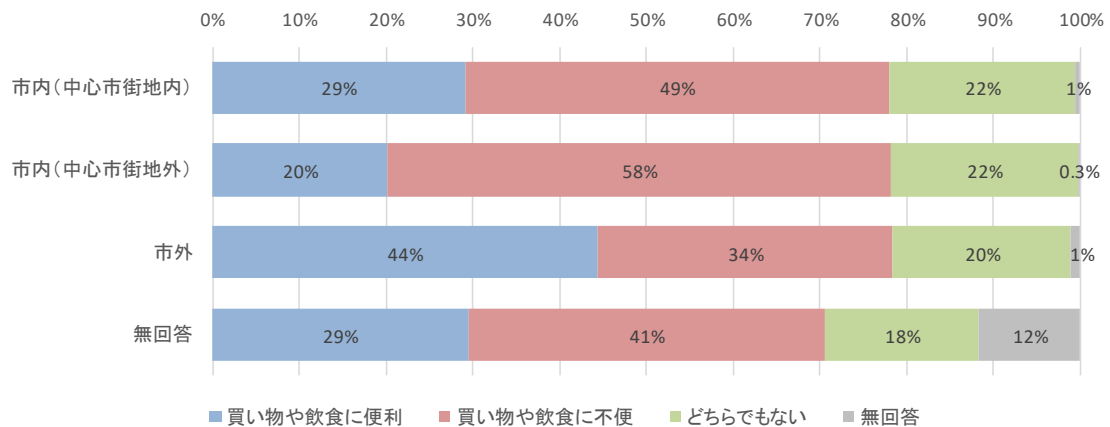
資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

図 中心市街地の観光地としての魅力について

⑧ 中心市街地の買い物や飲食について

- ・中心市街地の買い物や飲食について、中心市街地に居住する人は49%、中心市街地以外に居住する人は58%が「買い物や飲食に不便」と答えている。
- ・「買い物や飲食に便利」の回答は、中心市街地に居住する人は29%、中心市街地以外に居住する人は20%となっている。
- ・市民以外の方では、44%が「買い物や飲食に便利」、34%が「買い物や飲食に不便」と考えており、市民の評価とはやや違いがある。

⇒市民の中心市街地における買い物や飲食の利便性に関する評価が低い。

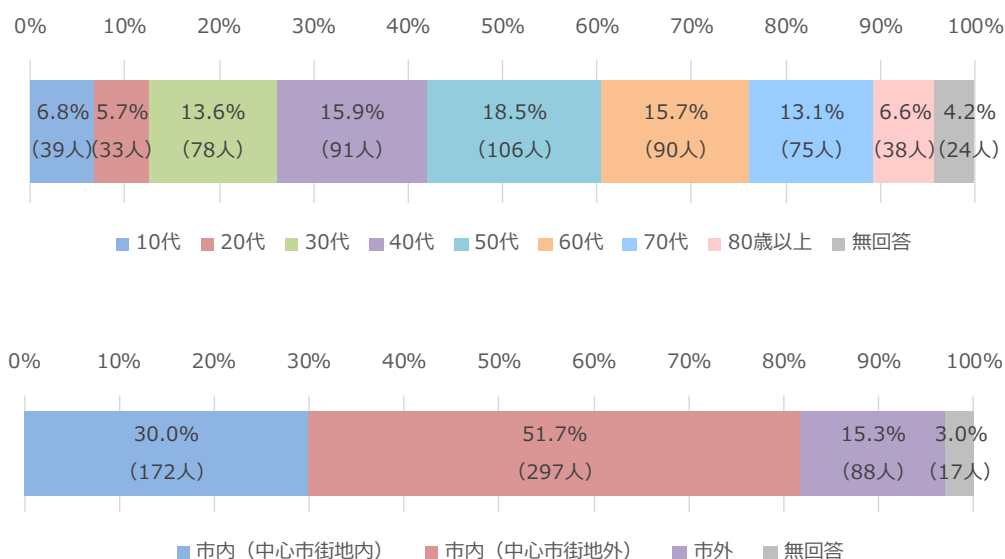


資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

図 中心市街地の買い物や飲食について

【参考】回答者の属性

- ・年代は50代が最も多く18.5%、次いで40代15.9%、60代15.7%となっている。
- ・居住地は「市内(中心市街地外)」が51.7%と半数以上を占め、「市内(中心市街地内)」30.0%、「市外」15.3%となっている。

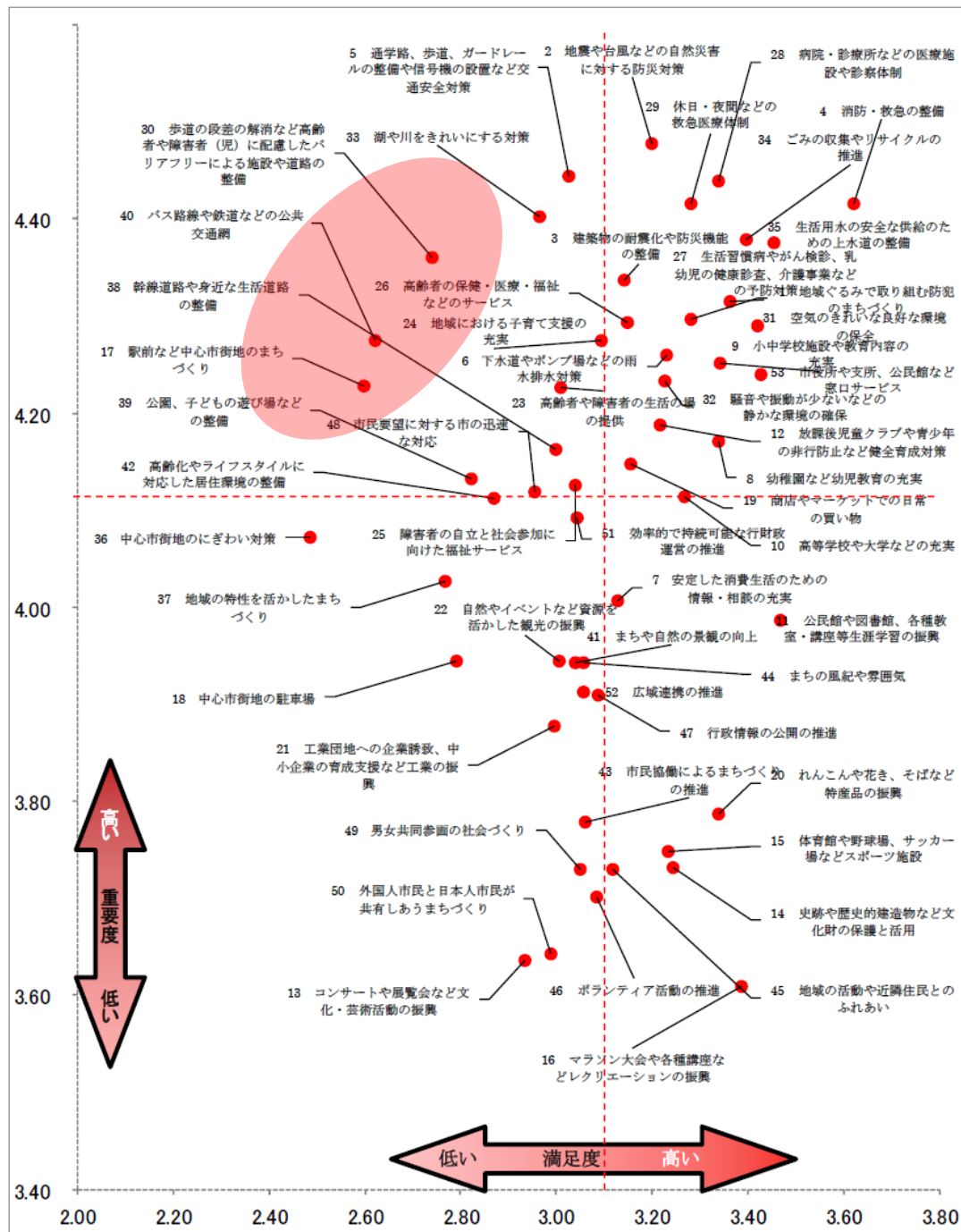


資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

図 回答者の属性(年代・居住地)について

⑨ 施策の満足度・重要度について

- ・「現在の満足度」と「今後の重要度」の関係において満足度が低く今後の重要度が高いものは、「駅前など中心市街地のまちづくり」、「バス路線や鉄道などの公共交通網」、「バリアフリーによる施設や道路の整備」等となっている。
 - ・今後の重要度が高い項目については、「防災対策」、「交通安全対策」、「医療・診察体制」、「消防・救急」等、安心して暮らせる生活環境の充実が求められている傾向にある。
- ⇒中心市街地のにぎわい創出や快適で安全な生活・交通環境の整備が求められている。



資料出典：令和2年度土浦市市民満足度調査報告書

図 施策の満足度・重要度

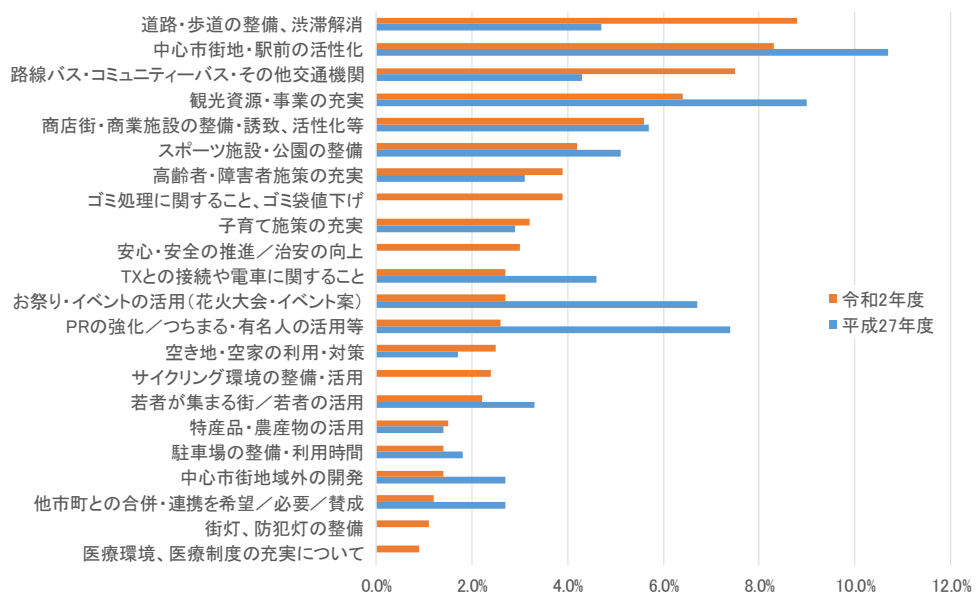
⑩ これからのまちづくりに必要とを感じるものについて

- ・最も多い意見は、「道路・歩道の整備、渋滞解消」、次いで「中心市街地・駅前の活性化」、「路線バス・コミュニティバス・その他交通機関」、「観光資源・事業の充実」、「商店街・商業施設の整備・誘致・活性化等」となっている。特に、「道路・歩道の整備、渋滞解消」と「路線バス等の交通機関」は、平成27年度に比べて、ニーズが高くなっている。

⇒市民は中心市街地の利便性向上と活性化が必要という認識であり、交通環境の整備や観光・商業の充実が求められている。

表 まちづくりに対する意見(アイデアや提案など)

キーワード	令和2年度				平成27年度		
	回答数	割合	順位	前回割合差分	回答数	割合	順位
道路・歩道の整備、渋滞解消	103	8.8%	1	4.1%	37	4.7%	7
中心市街地・駅前の活性化	97	8.3%	2	-2.4%	84	10.7%	1
路線バス・コミュニティバス・その他交通機関	87	7.5%	3	3.2%	34	4.3%	9
観光資源・事業の充実	75	6.4%	4	-2.6%	71	9.0%	2
商店街・商業施設の整備・誘致、活性化等	65	5.6%	5	-0.1%	45	5.7%	5
スポーツ施設・公園の整備	49	4.2%	6	-0.9%	40	5.1%	6
高齢者・障害者施策の充実	46	3.9%	7	0.8%	24	3.1%	12
ゴミ処理に関すること、ゴミ袋値下げ	45	3.9%	8	-	-	-	-
子育て施策の充実	37	3.2%	9	0.3%	23	2.9%	13
安心・安全の推進／治安の向上	35	3.0%	10	-	-	-	-
TXとの接続や電車に関すること	31	2.7%	11	-1.9%	36	4.6%	8
お祭り・イベントの活用(花火大会・イベント案)	31	2.7%	11	-4.0%	53	6.7%	4
PRの強化／つちまる・有名人の活用等	30	2.6%	13	-4.8%	58	7.4%	3
空き地・空家の利用・対策	29	2.5%	14	0.8%	13	1.7%	19
サイクリング環境の整備・活用	28	2.4%	15	-	-	-	-
若者が集まる街／若者の活用	26	2.2%	16	-1.1%	26	3.3%	10
特産品・農産物の活用	17	1.5%	17	0.1%	11	1.4%	20
駐車場の整備・利用時間	16	1.4%	18	-0.4%	14	1.8%	18
中心市街地域外の開発	16	1.4%	18	-1.3%	21	2.7%	14
他市町との合併・連携を希望／必要／賛成	14	1.2%	20	-1.5%	21	2.7%	14
街灯、防犯灯の整備	13	1.1%	21	-	-	-	-
医療環境、医療制度の充実について	10	0.9%	22	-	-	-	-



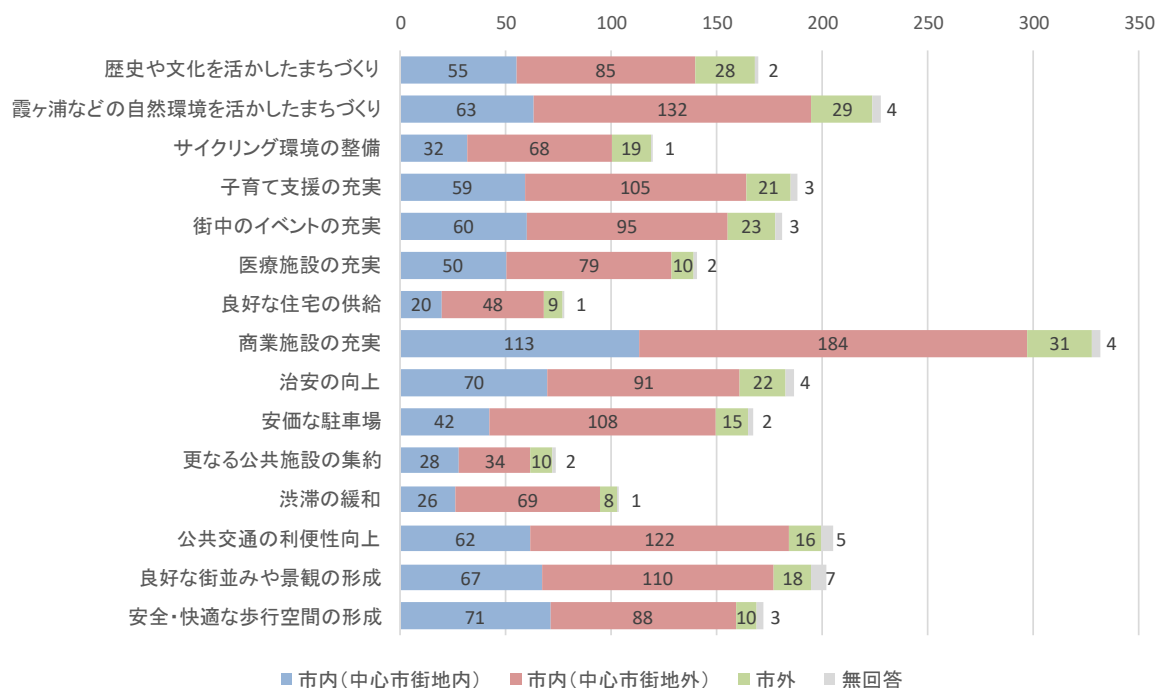
資料出典:土浦市市民満足度調査報告書(平成27年度、令和2年度)

図 まちづくりに対する意見(アイデアや提案など) 回答割合

⑪ 今後の中心市街地に必要なものについて

- ・中心市街地に居住する人は、66%が「商業施設の充実」、41%が「治安の向上」、「安全・快適な歩行空間の形成」と続いている。
- ・中心市街地以外に居住する人は、62%が「商業施設の充実」、44%が「霞ヶ浦などの自然

環境を活かしたまちづくり」と多く、次いで「公共交通の利便性向上」となっている。
⇒今後の中心市街地には、商業施設の充実が最も求められている。



資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

図 今後の中心市街地に必要なものについて

表 今後の中心市街地に必要なものについて(回答者の実数(上段)と割合(下段))

	市内 (中心市街地内)	市内 (中心市街地外)	市外	無回答	合計
歴史や文化を活かしたまちづくり	55 32%	85 29%	28 32%	2 12%	170 30%
霞ヶ浦などの自然環境を活かしたまちづくり	63 37%	132 44%	29 33%	4 24%	228 40%
サイクリング環境の整備	32 19%	68 23%	19 22%	1 6%	120 21%
子育て支援の充実	59 34%	105 35%	21 24%	3 18%	188 33%
街中のイベントの充実	60 35%	95 32%	23 26%	3 18%	181 32%
医療施設の充実	50 29%	79 27%	10 11%	2 12%	141 25%
良好な住宅の供給	20 12%	48 16%	9 10%	1 6%	78 14%
商業施設の充実	113 66%	184 62%	31 35%	4 24%	332 58%
治安の向上	70 41%	91 31%	22 25%	4 24%	187 33%
安価な駐車場	42 24%	108 36%	15 17%	2 12%	167 29%
更なる公共施設の集約	28 16%	34 11%	10 11%	2 12%	74 13%
渋滞の緩和	26 15%	69 23%	8 9%	1 6%	104 18%
公共交通の利便性向上	62 36%	122 41%	16 18%	5 29%	205 36%
良好な街並みや景観の形成	67 39%	110 37%	18 20%	7 41%	202 35%
安全・快適な歩行空間の形成	71 41%	88 30%	10 11%	3 18%	172 30%
無回答	0 0%	2 1%	6 7%	4 24%	12 2%
合計	818 476%	1420 478%	275 313%	48 282%	2561 446%

資料出典:「中心市街地活性化に関するアンケート」

[7] 土浦市中心市街地活性化基本計画(二期計画)の検証

(1)事業の進捗状況

一期計画では、市街地の整備改善によるまちなか居住に重点を置き、市役所の移転整備や再開発事業による新図書館整備などのハード整備を進める一方で、新たにまちなか定住促進事業として補助制度を開始するなど、ソフト事業の充実を図ってきた。

二期計画では全 70 事業を推進し、このうち 7 事業が完了しており、63 事業が着手済・継続となっている。未着手の事業はない。

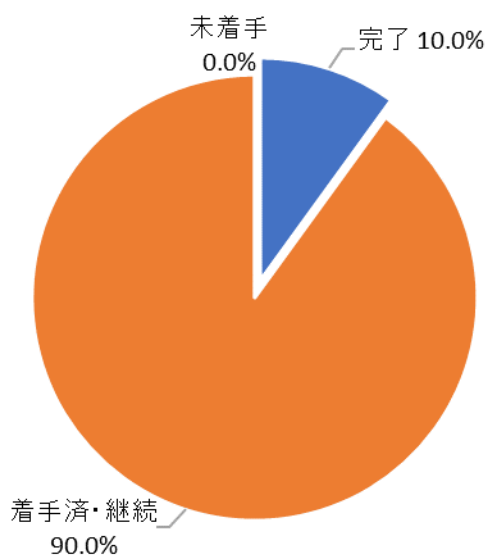


図 事業全体の進捗状況

(2)分野別の事業評価

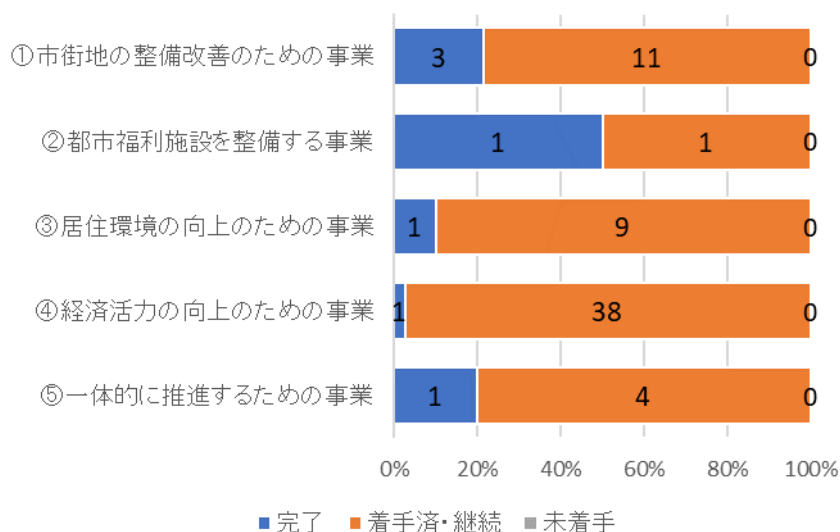


図 5 分野毎の事業の進捗状況

①市街地の整備改善のための事業に関する評価 (事業数 14)

- ・完了 3 事業、着手済・継続 11 事業、未着手 0 事業で進捗率 100.0%となっている。
- ・「土浦駅前東西口エレベーター改良事業」、「土浦駅東西口照明改修事業」、「亀城モール整備事業」、「亀城公園整備事業」での霞門改修事業が完了し、サイクリスト等の移動の円滑化や、歩行者や自転車等の快適な歩行空間の確保等、都市基盤の整備が進んだ。
- ・「公共サイン整備事業」や、「バリアフリー推進事業」などは継続して取り組んでおり、より良い歩行空間等の創出による回遊性の向上を図っている。

②都市福利施設を整備する事業に関する評価 (事業数 2)

- ・完了 1 事業、着手済・継続 1 事業、未着手 0 事業で進捗率 100.0%となっている。
- ・「まちなか子育て支援事業」では、地域子育て支援センター「さくらんぼ」を令和 2 年度に開設し、運営している。また、「都市福利施設立地促進事業」については、引き続き関連事業と調整・連携を図りながら事業化を推進する。

③居住環境の向上のための事業に関する評価 (事業数 10)

- ・完了 1 事業、着手済・継続 9 事業、未着手 0 事業で進捗率 100.0%となっている。
- ・「土浦駅前北地区市有地有効活用事業」が完了し、新たにマンションが建設されたことにより、中心市街地の居住人口が増加した。
- ・「まちなか定住促進事業【まちなか住宅購入補助】」「まちなか定住促進事業【まちなか賃貸住宅家賃補助】」では、令和 4 年度末までに 49 世帯の利用があり、まちなか居住に結びついている。今後も継続し、人口の集約を図る。

④経済活力の向上のための事業に関する評価（事業数 39）

- ・完了 1 事業、着手済・継続 38 事業、未着手 0 事業で進捗率 100.0%となっている。
- ・「いきいき茨城ゆめ国体推進事業」は令和 2 年に実施され、完了となっている。
- ・「土浦港周辺広域交流拠点整備事業」では、民間事業者の公募に向けた準備を進めている。
- ・「中心市街地開業支援事業」の令和 4 年度末までの実績は 26 件となっている。

⑤一体的に推進するための事業に関する評価（事業数 5）

- ・完了 1 事業、着手済・継続 4 事業、未着手 0 事業で進捗率 100.0%となっている。
- ・「まちづくり活性化バス利用促進事業」が令和 2 年度に完了している。
- ・「まちづくり活性化バス運行支援事業」等は、引き続き継続して実施している。

（３）事業効果の検証

中心市街地の活力やにぎわいに係る達成状況についてみると、新規出店・起業数や中心市街地居住者人口割合が増加し、部分的に事業効果が現れているものの、休日の賑わい増加は未発現であり、さらなる取組が必要である。

目標	目標指標	基準値 (H29)	目標値 (R5)	最新値 (R4)	基準値 からの 改善 状況	前回の 見通し	今回の 見通し
休日の にぎわい創出	休日の 歩行者・ 自転車 交通量	22,915 人/ 日	26,164 人/ 日	21,166 人/ 日	C	1	②
商業・業務 機能の活性 化	新規出店 ・起業数	11 店舗/ 年	年平均 13 店舗/年 5 ヶ年累計 65 店舗	15 店舗/ 年	A	①	①
まちなか居住 人口の増加	中心市街地 居住者 人口割合	5.37%	5.56%	5.42%	B	①	①

＜基準値からの改善状況目標達成に関する見通しの分類＞

A：目標達成、B：基準値達成、C：基準値未達成

＜目標達成に関する見通しの分類＞

①目標達成が見込まれる。②目標達成が見込まれない。

※関連する事業等の進捗状況が順調でない場合はそれぞれ 1、2 とする。

① 二期計画の達成状況

○「休日の歩行者・自転車交通量」

- ・ 休日の歩行者交通・自転車交通量は、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和 2 年から大幅な減少を見せたが、新生活様式の浸透や、新型コロナウイルスワクチンの接種等により、日常生活への行動制限が少しずつ緩和されたことから、令和 4 年度は令和 3 年度と比較すると回復傾向にある。
- ・ しかしながら、依然として目標達成は厳しい状況であり、計画期間内での目標達成は難しいと考える。

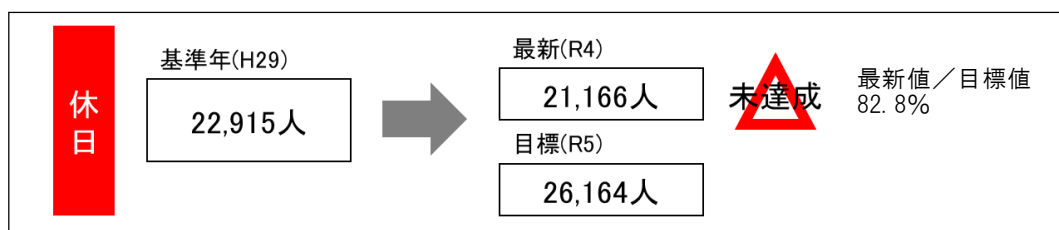
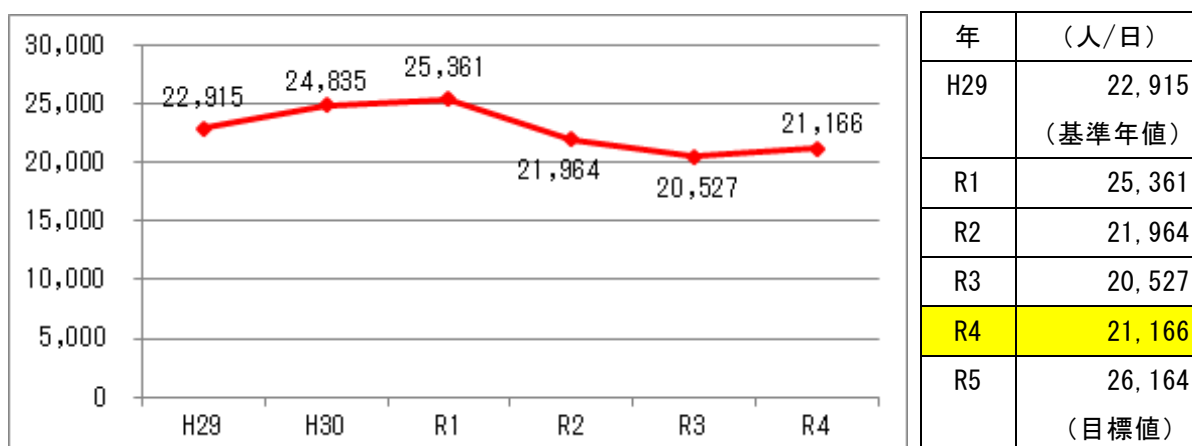


図 休日の歩行者・自転車交通量の達成状況



注)調査方法:毎年11月の日曜日曜日に、中心市街地内11地点において10時～19時で計測

図 休日の中心市街地歩行者・自転車交通量の推移

○「新規出店・起業数」

- ・新規出店・起業数は、地域経済活動に関する行動制限の緩和により、基準値を上回る数値まで回復した。
- ・令和 2 年度は新型コロナウイルス感染症の影響もあり、数値が落ち込んだものの、空き店舗に開業する事業者到家賃の一部等を補助する「中心市街地開業支援事業」等の効果により、10 数件の新規出店が継続している。

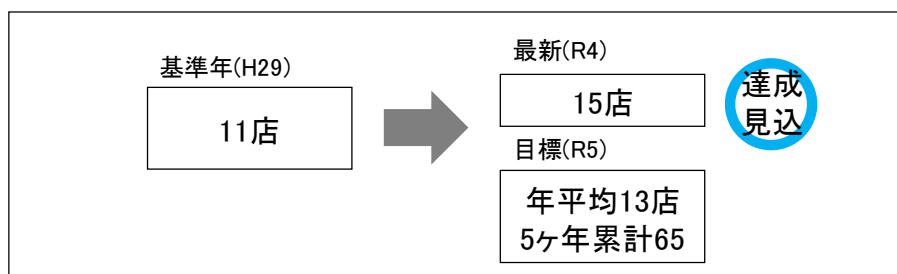
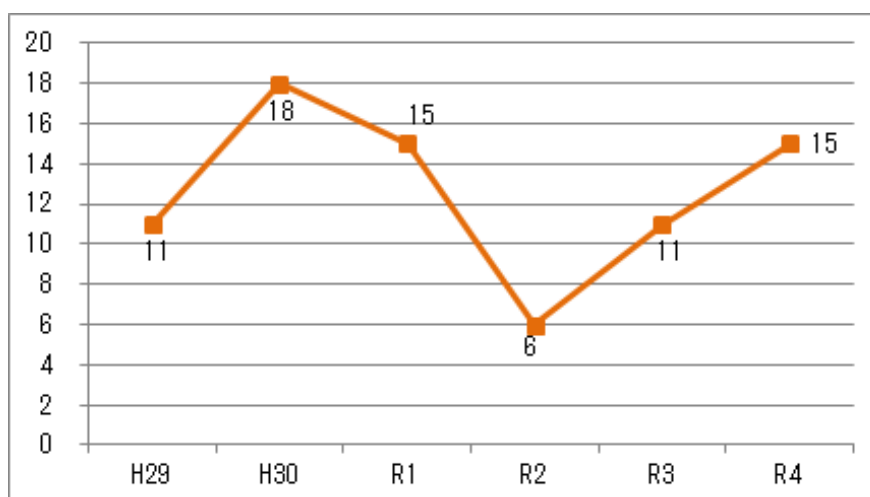


図 新規出店・起業数の達成状況



注)調査方法:現地踏査

図 中心市街地新規出店・起業数の推移

年	(店舗/年)
H29	11 (基準年値)
R1	15
R2	6
R3	11
R4	15
R5	年平均 13 5ヶ年累計 65 (目標値)

○「中心市街地 居住者人口割合」

- ・土浦駅周辺に完成したマンションにより、居住者人口割合は増加傾向となっている。
- ・令和 4 年に建設された総戸数 195 戸のマンションへの居住が進むことで、今後も中心市街地居住者は増加の見込みである。
- ・中心市街地への新婚世帯と子育て世帯の住み替えを補助する「まちなか定住促進事業」は、平成 31 年から令和 4 年の 4 年間での新規利用世帯は 49 世帯となり、122 人の移住・定住に寄与した。

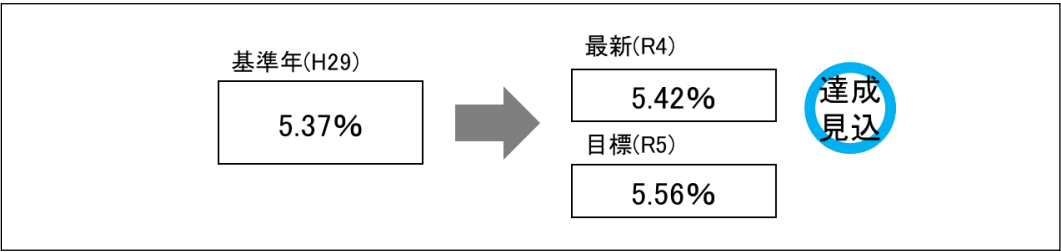
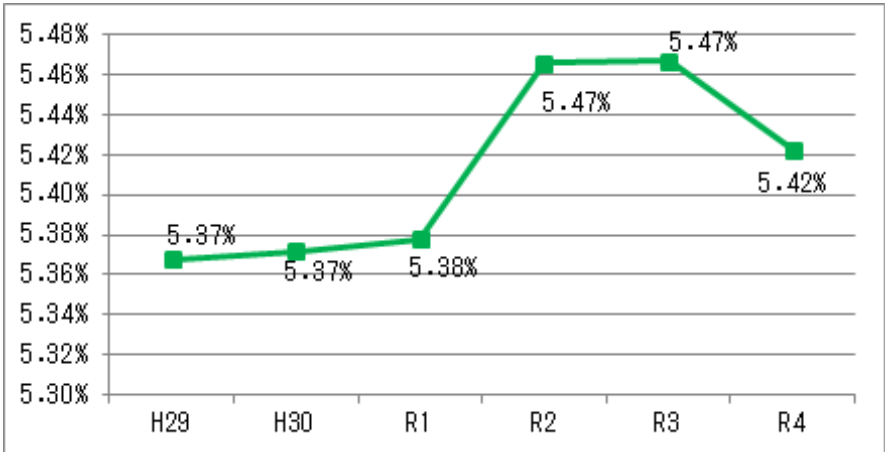


図 居住者人口割合の達成状況



年	(%)
H29	5.37 (基準年値)
R1	5.38
R2	5.47
R3	5.47
R4	5.42
R5	5.56 (目標値)

注)調査方法:国勢調査及び常住人口に基づく土浦市地区別人口より該当地区内人口を抜粋・加算し、市の総人口に占める割合を算出

図 中心市街地居住者人口割合の推移

② 二期計画の成果

二期計画の取組の成果を以下に示す。

○事業の進捗状況について

- ・二期計画で掲げた全 70 事業が完了または着手済・継続となっている。
- ・「土浦駅前東西口エレベーター改良事業」、「土浦駅東西口照明改修事業」等の都市施設整備が完了するとともに、「亀城モール整備事業」が完了し、快適な歩行空間や回遊性の向上によるにぎわい創出に寄与している。
- ・サイクリング事業によるツアーやイベントを継続実施することで更なる歩行者・自転車交通量の増加を図っている。
- ・土浦駅前北地区市有地有効活用事業により、民間活力によるマンションが建設され、まちなかの住宅供給がなされた。
- ・居住環境の向上や商業の活性化に関し、中心市街地に人と仕事を呼び込むための「まちなか定住促進事業」や「中心市街地開業支援事業」等は、継続実施しているところである。

○事業効果の発現状況について

「休日の歩行者・自転車交通量」

- ・新型コロナウイルス感染症の影響を受け、歩行者通行量の目標達成は難しい見込みである。
- ・外出自粛により歩行者交通量の減少が大きく見られたものの、令和 4 年度は増加傾向にあり、今後は各種イベントの実施等により、増加が見込まれる。

「新規出店・起業数」

- ・新型コロナウイルス感染症の影響を受け、令和 2 年には 6 店舗まで落ち込んだものの、中心市街地開業支援事業等の着実な実施による効果が見られ、目標達成の見込みである。

「中心市街地 居住者人口割合」

- ・居住者人口割合は、基準値を上回り、目標達成の見込みである。
- ・令和 4 年には、自然減の影響によりわずかに減少していたものの、土浦駅周辺に複数のマンションが竣工され、新規居住者が増え始めていることから、更なる居住人口の増加が期待できる。
- ・移住・定住を促進するシティプロモーション事業等を引き続き実施し、居住人口増加に向けた取組を行う必要がある。

[8] 中心市街地の課題

時代の潮流や上位・関連の位置付け、中心市街地の概況、市民ニーズ、二期計画の評価等を総括し、中心市街地の課題を整理する。

(1) 現状等の総括

時代の潮流や本市が目指す将来像への対応が必要

- ・ 人口減少社会と少子高齢化
- ・ 自転車利用におけるニーズの高まり
- ・ 地域公共交通の再構築に向けた取組の本格化
- ・ 都市機能の集約化
- ・ 官民連携の拡大
- ・ 地方創生の推進
- ・ 公共空間におけるバリアフリー化の進展
- ・ 新型コロナウイルス感染症・アフターコロナ転換への対応
- ・ DX の推進
- ・ 持続可能な開発目標（SDGs）の推進

中心市街地等の概況

□ 人口

- ・ 人口減少と少子高齢化が進行。若者や子育て世代の取込と高齢者対応が必要

□ 商業

- ・ 中心市街地の商業（物販等）は、消費生活行動の変化等の影響もあり、縮小傾向にある
- ・ 新規出店数が一定程度あるものの、空き店舗の減少までは至っていない

□ 駅前整備

- ・ 土浦駅前に都市機能や基盤施設が集約化・再編され、駅前を中心とした歩行者の交通量は一定量ある
- ・ 平日と休日の歩行者交通量を比較すると、休日の歩行者交通量は平日に比べて少なくなっている

□ 道路・交通環境

- ・ 荒川沖木田余線がボトルネックで渋滞要因
- ・ バリアフリー化未対応のまちなかの動線があるものの、歩行者空間の整備は進む
- ・ 土浦駅に直結するサイクル拠点の整備が進む

□ 地域資源

- ・ 旧城下町・土浦には多くの歴史・文化資源がストックされている
- ・ 旧城下町の伝統に霞ヶ浦の水辺景観や駅前等の新しい市街地等が重層し、景観やイベントも四季折々の展開をみせる

市民ニーズ

□ 本市全体について

- ・ 住みやすい・住み続けたいまちとの評価だが、娯楽・レジャー施設が不足と認識
- ・ 中心市街地活性化は優先度の高い重要な政策課題と認識

□ 中心市街地について

- ・ 住む場所としての魅力向上に一定程度の効果があつたが、更なる向上の余地がある
- ・ 新型コロナウイルスの影響もあり、にぎわいを感じられない割合が高く、向上していく必要がある
- ・ 公共交通の利便性・快適性は一定の評価がされているが、向上を求める声も多い
- ・ 中心市街地に公共施設・公共空間が増え、利便性・快適性の向上に一定程度の効果があつたと高評価
- ・ 多くの市民が観光地としての魅力がないと認識しており、更なる向上の余地がある
- ・ 買い物や飲食機能の充足
- ・ にぎわい創出や、快適で安全な生活・交通環境の整備が必要
- ・ 不足しているものとして、「商業施設」や「安全な歩行者・自転車空間」、「快適な休憩場所（商業施設や公園）」等が求められている

二期計画の評価

□ 中心市街地活性化の取組がまちなか居住に結びついた

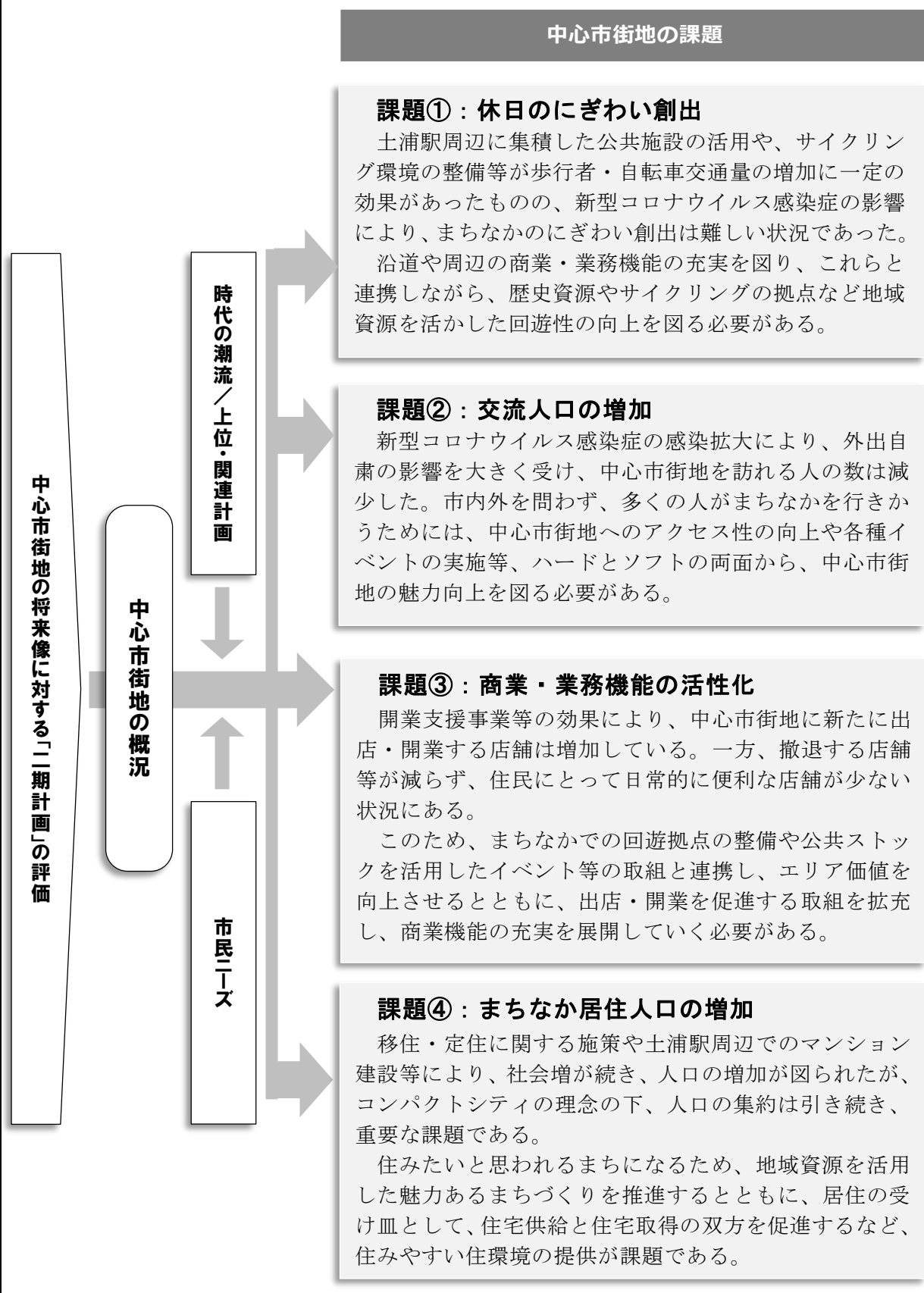
- ・ 土浦駅から東京駅・品川駅への乗り入れ実現後、ダイヤ改正により品川駅への乗り入れ本数が拡大され、東京圏へのアクセスが向上するとともに、駅周辺への公共施設の集約やそれに伴う歩行者空間の整備等により、駅及びその周辺の利便性が向上し、複数のマンションが建設され、新規居住者が増え始めていることから、更なる居住人口の増加が期待できる。

□ 新型コロナウイルス感染症の影響が大きいが、一定の事業効果は見られる

- ・ 新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛等の影響で休日の歩行者・自転車交通量は減少が大きく見られたものの、ワクチン接種の普及等による行動制限の緩和により、令和4年は増加傾向を見せた。
- ・ サイクリング環境の整備や快適な歩行者空間の整備を進め、自転車・歩行者交通量の増加を図った。
- ・ 新規出店・起業数は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けたものの、行動制限の緩和が見られてからは、地域経済活動が再開されるとともに、中心市街地開業支援事業等の効果により、目標達成の見込みである

(2) 中心市街地の課題

現状等の総括を踏まえ、中心市街地の課題は以下の4点となる。



〔9〕 中心市街地の活性化に関する基本方針

本市の中心市街地は、古くから水戸街道沿いの城下町の形成や霞ヶ浦水運による水陸交通の要衝として、さらに近代では土浦駅周辺を中心に商業・業務、公共機関等が集積し、茨城県南地域の商都として中心的な役割を果たしてきた歴史を有している。

しかし、近年の居住地域の郊外化や相次ぐ大規模商業施設の撤退と郊外出店、商業のロードサイド化により、中心市街地においては以前のような活気が失われつつある。

このような中、これまでの中心市街地の活性化に向けた取組として、土浦駅周辺に市庁舎や公共施設を集約化したほか、サイクリング事業を推進した観光客の呼び込み等の施策を実施することで、歩行者・自転車交通量の増加に一定程度の効果があったとともに、市有地の活用や駅の利便性の向上により、駅周辺に複数のマンションが建設され、中心市街地居住者人口が増加するなどの成果があった。

しかしながら、二期計画期間においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、外出自粛、店舗の時短営業やイベントの上限人数設定などの要請があるとともに、オンライン授業やテレワークが進むなど、にぎわいの創出が困難な状況にあった。

アフターコロナを迎える中、二期計画での成果と課題や市民ニーズ等を踏まえたうえで、これまでの中心市街地活性化の取組を推進・拡充していくとともに、本市の歴史資源や自然資源を活かしながら、社会情勢に対応した新たな施策を推進することにより、持続的で力強い中心市街地の再生を進める。

（１）中心市街地の将来像

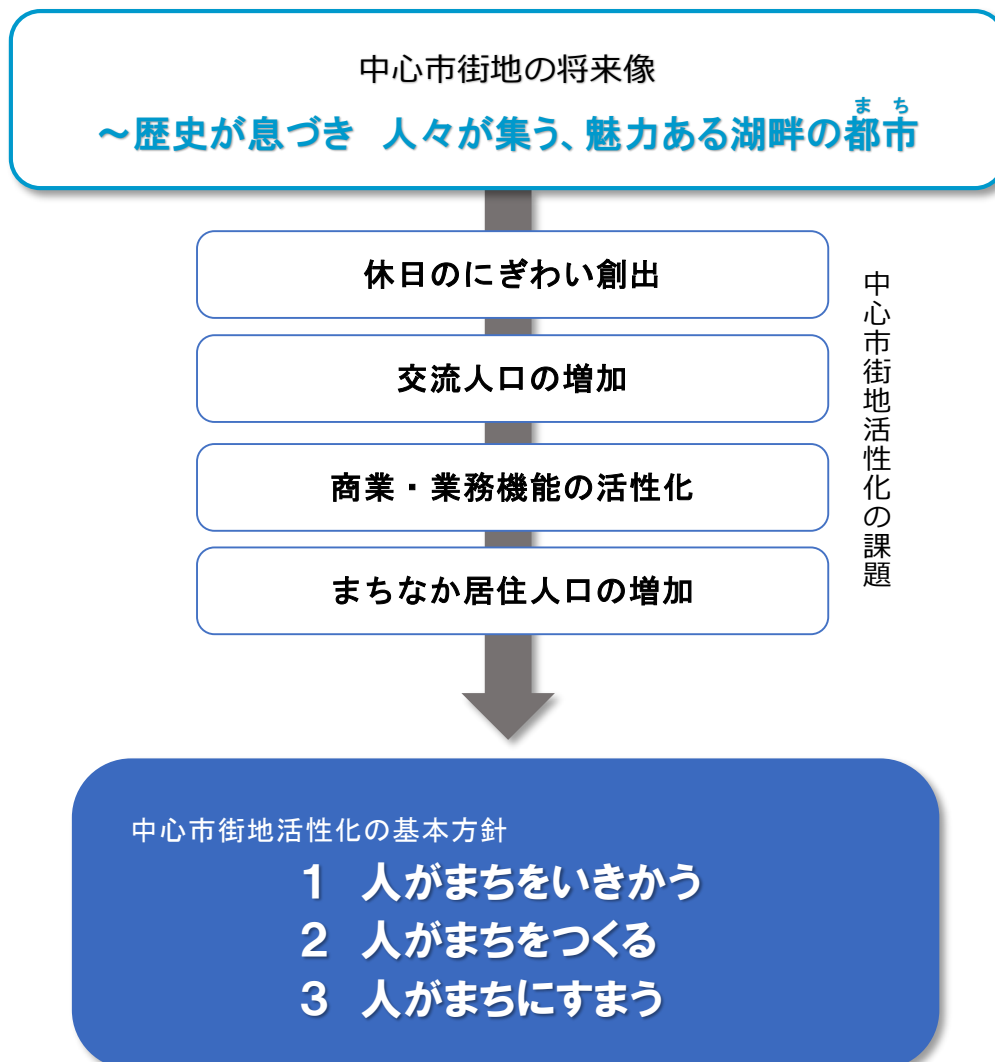
中心市街地の将来像については、これまでの計画の基本方針を継承し、都市機能の集約を図りつつ、亀城公園を中心とした歴史・文化資源、霞ヶ浦に面した立地という自然資源を活かし、多くの人々が集い交流し、生き生きと安心して楽しく暮らせる良好な中心市街地の形成を図ることとし、次のとおり定める。

「歴史が息づき 人々が集う、魅力ある湖畔の都市^{まち}」



(2) 中心市街地活性化に向けた新たな基本方針

中心市街地の将来像の実現を図るため、二期計画の実績や社会情勢・市民ニーズの変化による課題を踏まえ、今後の中心市街地活性化の基本方針を策定する。



基本方針1 人がまちをいきかう

これまで土浦駅前への市庁舎や図書館の移転整備等によりにぎわいを生み出すなど、土浦駅西口を中心とした拠点形成を実現してきた。しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による行動制限の影響が残っており、往来は戻りつつあるものの、依然として駅から離れた場所を中心ににぎわい創出が少ない状況である。

そのため、中心市街地の西側に位置する歴史資源である亀城公園及びその周辺や、東側に位置する自然資源である霞ヶ浦、さらには中心市街地から3方向（筑波山方面、霞ヶ浦北岸、霞ヶ浦南岸）に向かう総延長約180kmの「つくば霞ヶ浦りんりんロード」といった中心市街地が有する地域資源を活かしたまちづくりを進める。

また、各種イベントを継続的に実施することで中心市街地へ人を呼び込むとともに、人々が「出歩きたくなる」まちとなるように、幹線道路の整備を始めとした安全で快適な歩行者空間の創出や施設整備を進めることで、駅周辺からまちなかへと回遊性向上を図る。

【取組の方向】

- ①新型コロナウイルスの影響で減少したにぎわいを取り戻すため、各種イベントを実施
- ②地域資源を活用したにぎわいづくり
- ③安心・安全・快適な交通環境やバリアフリーの取組

基本方針2 人がまちをつくる

土浦駅周辺の都市機能集約化は歩行者の増加につながった一方で、駅を離れると人通りが少ない状況である。また、商業機能については、市民ニーズからも、不足していると考えられ、空き店舗や空きオフィスも見られる状況である。

これまでに整備したうらら大屋根広場やアルカス土浦プラザ、亀城モール等の公共空間を利用したイベントを市民・行政がともに行っていくことで、まちなかに楽しめる空間を創出し、エリア価値の向上を図り、にぎわいの創出を促進する。

また、商業及び業務機能については、関係者が一体となり、出店・起業者に支援・PRを行っていくこと、また官民連携による店舗・オフィス等のビジネス進出の環境整備を進めることで、新たな出店・起業を促進し、市民や駅周辺利用者の買い物のニーズを満たすとともに、雇用を創出し、時代やニーズに対応した新しいまちへと変化を促し、まちの活性化を図る。

【取組の方向】

- ①関係者が一体となり進める出店の場づくり
- ②市民が中心となったにぎわい創出イベントの実施

基本方針3 人がまちにすまう

土浦駅を中心とした中心市街地は、鉄道やバスなどの交通結節点としての利便性を有するとともに、県南地域の拠点都市として、行政・金融・商業・業務など様々な都市機能が集積されてきた。さらには、一期計画により市庁舎や図書館の公共公益施設等が整備されるとともに、JR 常磐線の品川駅までの乗入れなど、中心市街地の利便性が増しており、その効果は駅周辺に多くのマンションが建設されたという形で表れている。新築マンションの建設は、子育て世代を中心に中心市街地の居住人口の増加に大きく寄与した。

今後も中心市街地への居住を進めるために、住まいに関する各種支援制度を拡充させること等により、中心市街地が住む場所として選ばれるよう取組むとともに、賃貸住宅を含めた住宅ストックの供給を促進する。また、子育て世代の支援環境整備、高齢者にも住みやすいまちづくりを進め、さらに本市の住みやすさ・魅力を積極的に PR していくことにより、まちなかへの居住誘導を実現する。

【取組の方向】

- ①様々なニーズに合った居住環境の提供
- ②住む人に安心・安全で魅力あるまちづくり

(3) 中心市街地の土地利用方針

本市の中心市街地については、これまでも「趣(おもむき)・おもてなしゾーン」、「輝(かがやき)・にぎわいゾーン」、「快(こちよい)・交流ゾーン」に分け、それぞれのゾーンの特色・資源を活用し、活性化の取組を推進してきた。今後も次の3つのゾーニングにより土地利用方針を設定する。

また、これらゾーンの1つの中で留まらないために、ゾーンを結びつける回遊軸についても、人々が行き交うよう取組を進める。

「趣・おもてなしゾーン」

亀城公園を中心とした歴史的環境を活かして趣のある界限をつくり、駅前のにぎわいを引き込むゾーン

「輝・にぎわいゾーン」

土浦駅周辺に集約された都市ストックを活かし、恒常的なにぎわいづくりやまちなか居住に波及させるゾーン

「快・こうりゅうゾーン」

本市のシンボルである霞ヶ浦を活かし、新たな広域交流の拠点を水辺に創出するゾーン

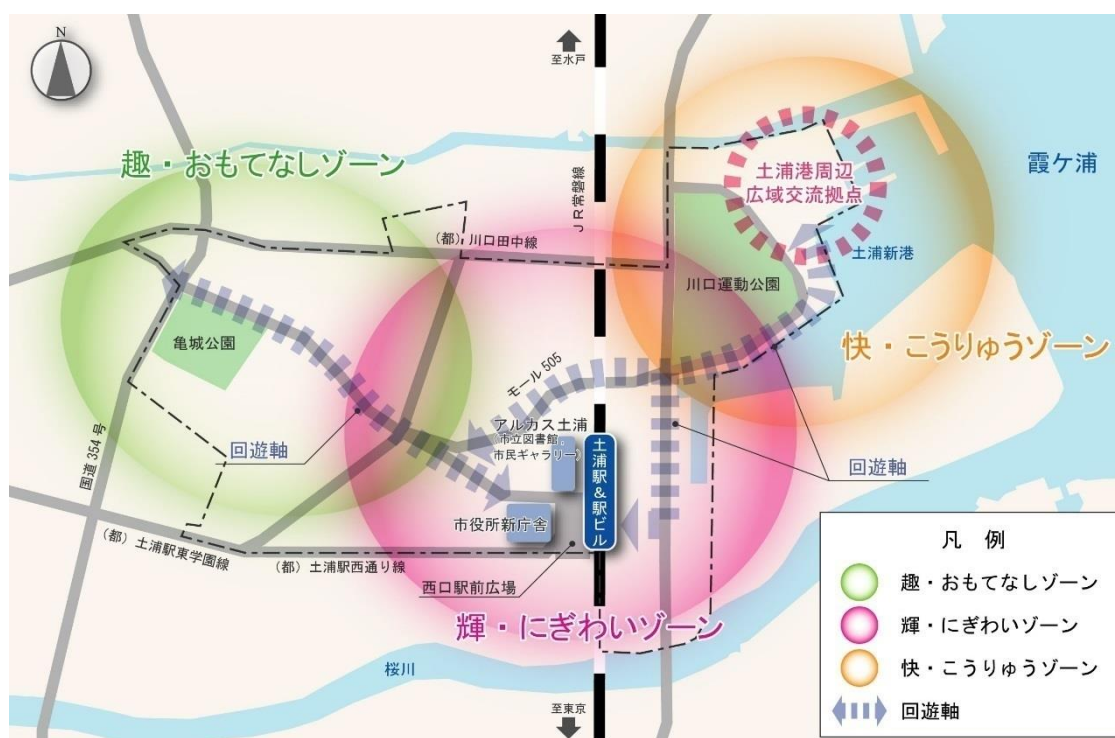


図 中心市街地の土地利用方針

おもてなし 趣・おもてなしゾーン

中心市街地の西側に位置しており、土浦城址である亀城公園や旧水戸街道沿いとなる中城地区には、歴史的な建造物や史跡が多く存在し、歴史的な街なみを有している。それら歴史的・文化的資源を保存、活用することにより、観光施策と連携して地区の振興を図る。

また、亀城公園に隣接する博物館が令和 5 年度に大規模改修工事を終えることから、市の歴史と文化を広く紹介する魅力的な展覧会を実施し、利用の推進を図っていく。

かがやき 輝・にぎわいゾーン

土浦駅前に位置しており、これまでの中心市街地活性化の取組において、市庁舎や図書館、りんりんスクエア土浦等、様々な都市機能の集積に加え、駅前広場やペDESTリアンデッキの整備等により公共交通利用者・歩行者を中心とした利便性向上を進めてきた。

また、市有地を活用した民間のマンション建設を含め、複数のマンションの建設が行われるなど、住む場所としての魅力が高まりつつある。

これまでの取組を継続するとともに、エリア価値向上のため、公共空間を利用したイベントの実施や、にぎわいに資する施設を設置することで、まちを行き交う人を増やし、にぎわい創出を図る。

こころよい 快・こうりゅうゾーン

中心市街地の東側に位置し、霞ヶ浦に面しているゾーンである。川口運動公園では、市内外のスポーツ大会やかすみがうらマラソンなどのイベントが開催されている。また、りんりんポート土浦においては、つくば霞ヶ浦りんりんロードの結節点であるという立地から、多くのサイクリストが訪れる拠点施設となっている。さらに、霞ヶ浦に面してマリーナもあり、ヨット等の水上スポーツも盛んに行われるとともに、遊覧船による観光の基地ともなっている。

このような自然資源に恵まれ、レジャー・スポーツ等のアクティビティに優れた立地であるとともに、多くの人が集まれる公園等、公共空間が広く存在することから、サイクリングや霞ヶ浦を活かした取組を進めるとともに、イベント等により多くの来街者を呼び込む。また、官民連携による拠点施設整備により、霞ヶ浦に面する立地を活かして、多くの市民や観光客が訪れる空間整備を進める。

2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

(1)位置設定の考え方

土浦市は、東経 140 度 12 分、北緯 36 度 4 分に位置し、東に日本第 2 の湖面積を有する霞ヶ浦、西に筑波山麓を臨む。東京から 60km、成田空港および県都水戸から約 40km の距離にあり、筑波研究学園都市に隣接している。

本市は JR 常磐線の土浦駅、荒川沖駅、神立駅の 3 駅を中心に市街地が形成され、旧城下町の亀城公園周辺地区から土浦駅東・西地区にかけては、本市の中心市街地としての機能を担ってきたが、近年、人口減少や商業・業務機能の衰退など、その拠点機能が低下している状況にある。

こうした状況の中、活力ある中心市街地を再構築するため、土浦駅前に市庁舎や土浦駅前北地区市街地再開発事業の核として整備した図書館等の都市機能を集約するとともに、中心市街地のにぎわいを創出するための快適な歩行者空間として「亀城モール」、サイクリストをはじめとする市民交流拠点として「りんりんポート土浦」の整備などを行ってきた。

土浦駅前に集約した都市機能の活用を図るほか、霞ヶ浦の水辺空間や亀城公園周辺の歴史的な街並みを活かした取組を進めることで、回遊性の向上とまちなかのにぎわい創出を図る方針であり、これらの地区の動向が今後の本市の魅力や地域経済に与える影響が大きいことから、土浦駅を中心とした地区を中心市街地として設定する。

(2)位置図

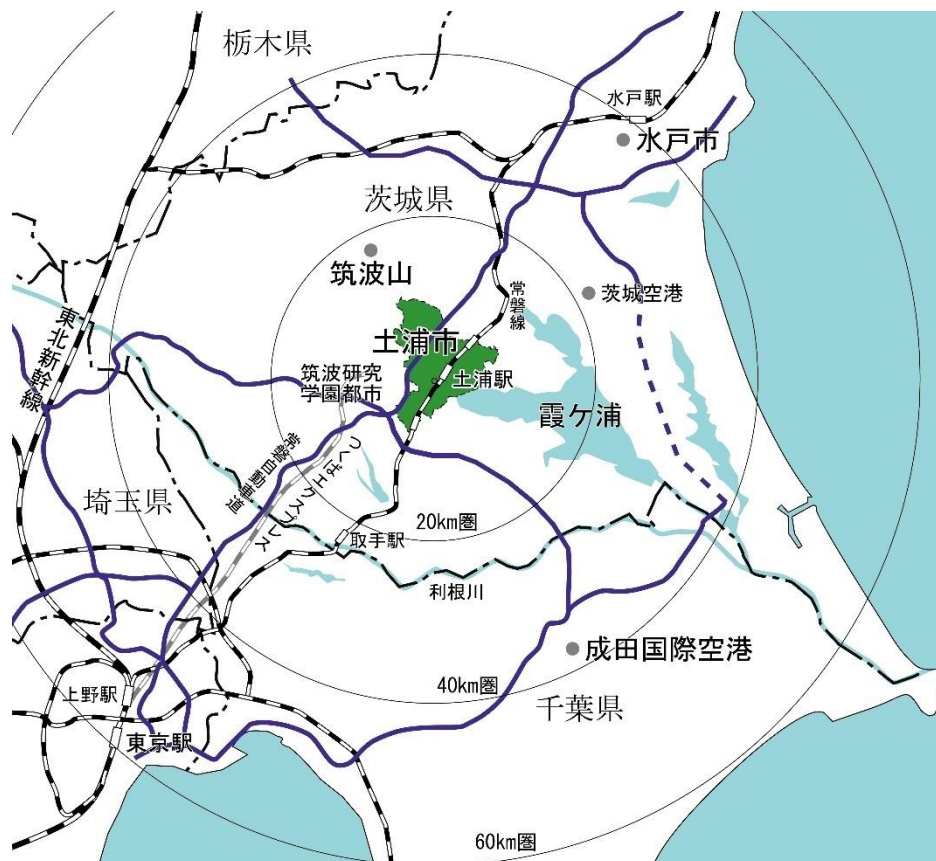


図 土浦市位置図

[2] 区域

(1) 区域設定の考え方

中心市街地の区域は、多様な都市機能の集約により、土浦市全体への波及効果を及ぼす活性化を実現していくため、各種施策・事業を効率的かつ効果的に、また、確実に実施できるよう、以下の考え方に基づいて設定する。

- ・中心市街地の将来像である「歴史が息づき 人々が集う、魅力ある湖畔の都市」を実現するため、3つの基本方針によるまちづくりを目指す。
- ・庁舎等を中心とした土浦駅周辺地区及び歴史的資源の活用を図る亀城公園周辺地区、霞ヶ浦湖畔を拠点地区とする3つゾーンを定め、土浦駅周辺地区が残り2つのゾーンを連絡することで、土浦駅東西の回遊性を高め、中心市街地の更なる活性化を図る。

以上を踏まえて、具体的には下記の区域とする。

(2) 区域面積 約 118.8ha

(3) 中心市街地の区域

中央一・二丁目、大和町、有明町の一部、大手町の一部、川口一・二丁目、桜町一・三・四丁目の各一部、城北町の一部、東崎町の一部、港町一丁目の一部、立田町の一部



図 土浦市中心市街地地区

[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

要件

第 1 号要件

当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること

説明

1. 商業機能の集積

土浦市における中心市街地の商業機能は、商店数で 16.6%、従業員数で約 8.5%、本市の商業機能の中心的役割を果たしている市街地である。

表 中心市街地の商業環境(令和 3 年)

商店数 (件)	土浦市	879
	中心市街地	146
	(シェア %)	16.6
従業員数 (人)	土浦市	8,036
	中心市街地	685
	(シェア %)	8.5
売場面積 (㎡)	土浦市	188,232
	中心市街地	8,120
	(シェア %)	4.3
年間販売額 (百万円)	土浦市	182,281
	中心市街地	6,659
	(シェア %)	3.7
人口 (人)	土浦市	141,686
	中心市街地	7,767
	(シェア %)	5.5

資料出典:令和 3 年経済センサス

2. 業務機能の集積

本市全体の事業所数、従業員数の中心市街地のシェアは、全産業で事業所数約 16%、従業員数で約 14%を占めている。特に、金融・保険業は事業所数で約 35%、従業員数で約 50%、宿泊業・飲食サービス業や情報通信業も事業所数で 20%以上のシェアとなっており、業務機能が集積している。

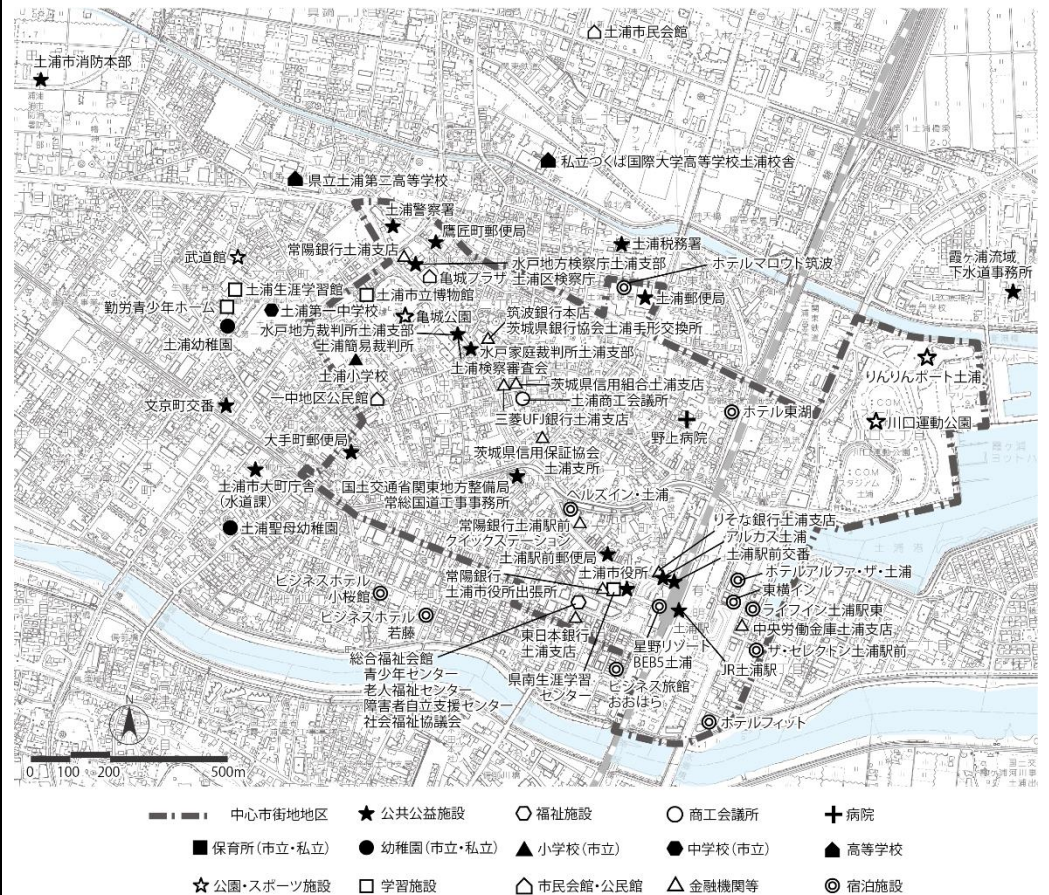
表 産業別事業所数・従業者数

	全産業 (農林漁業を除く)		情報通信業		運輸業、郵便業		金融業、保険業		宿泊業、 飲食サービス業	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
土浦市	5,987	82,132	55	1,096	199	5,990	95	1,335	671	6,152
中心市街地	938	11,660	13	205	18	536	33	669	175	937
シェア (%)	15.7	14.2	23.6	18.7	9.0	8.9	34.7	50.1	26.1	15.2
	生活関連サービス業、 娯楽業		教育、学習支援業		医療、福祉		サービス業 (他に分類されない もの)		その他	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
土浦市	518	2,672	213	4,084	502	10,608	429	8,110	3,305	42,085
中心市街地	79	539	42	382	79	923	65	3,190	434	4,279
シェア (%)	15.3	20.2	19.7	9.4	15.7	8.7	15.2	39.3	13.1	10.2

資料出典:令和 3 年経済センサス

3. 都市機能の集積

亀城公園を中心に、国の出先機関である水戸地方裁判所土浦支部、水戸地方検察庁土浦支部、関東地方整備局常総国道工事事務所等や、県の土浦警察署、市の市役所本庁舎、図書館、市民ギャラリー、博物館、亀城プラザなどの主要な公共公益施設が立地している。



第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

1. 商業機能の低下

中心市街地の本市全体に対する商店数、従業員数、売場面積、年間販売額のシェアは、平成9年から令和3年までの経年変化で見ると、いずれの項目も低下しており、中心市街地の商業機能の低下に歯止めがかかっていない状況である。

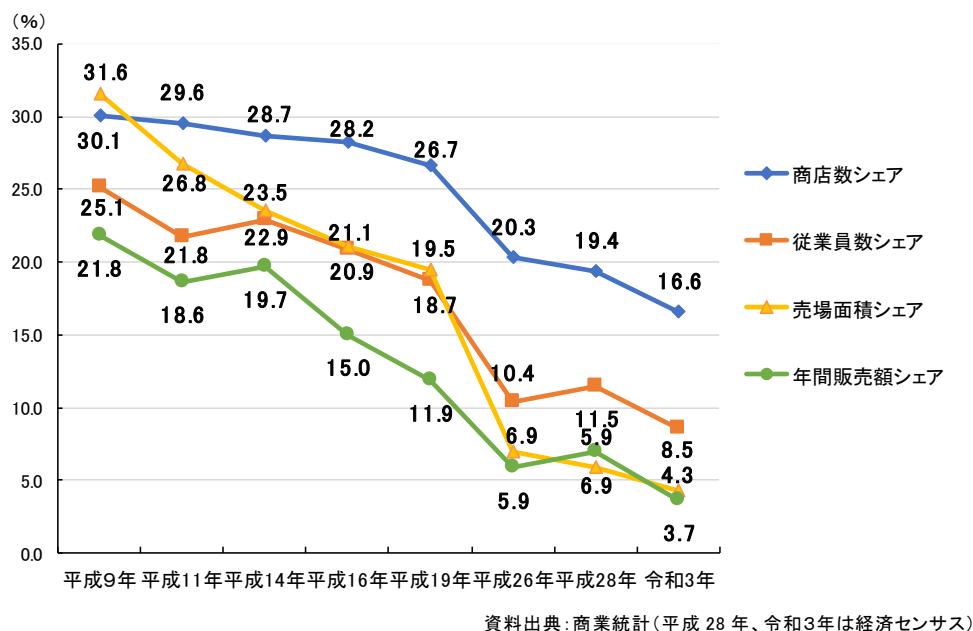


図 中心市街地の商業環境の推移

2. 居住人口の減少

土浦市の人口は、昭和50年代の高度成長期に住宅開発が進み、平成12年頃までは増加傾向にあったが、バブル経済の終焉とともに住宅の開発圧力も弱まり、その後減少を続け、令和5年には約14万人となっている。

一方、中心市街地は昭和55年には11,755人、シェア9.7%であったが、令和5年には7,982人、シェア5.6%まで減少している。

表 人口の推移

区分	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和5年	昭和55年～令和5年の増減数	昭和55年～令和5年の増減率
土浦市(人)	121,300	129,236	137,053	141,862	144,106	144,060	143,839	140,804	142,074	141,893	20,593	17.0%
中心市街地合計(人)	11,755	10,452	10,391	9,384	8,728	8,214	8,329	7,661	7,765	7,982	-3,773	-32.1%
中心市街地のシェア	9.7%	8.1%	7.6%	6.6%	6.1%	5.7%	5.8%	5.4%	5.5%	5.6%	-	-

資料出典：国勢調査、令和5年のみ5月1日時点の常住人口
注) 中心市街地：13町(中央一・二丁目、大和町、有明町、大手町、川口一・二丁目、桜町一・三・四丁目、城北町、東崎町、港町一丁目)で算出

3. 休日の歩行者交通量の低迷

歩行者交通量は、平成 28 年度より増加に転じた。令和 2 年度から令和 3 年度にかけては、新型コロナウイルス感染症の影響下となり、全国的な外出自粛の傾向から大幅に減少したが、直近の令和 4 年度では 23,357 人/日（平・休日平均）となり、前年度より微増となった。

ただし、休日と平日を比較すると、休日の歩行者交通量は土浦駅から離れた場所を中心に、平日ほど伸びていない状況である。

表 歩行者交通量調査結果まとめ

（単位：人/日）

No	調査地点名		平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	平成29～令和4年度増減	
									歩行者	29年度比
1	土浦駅西口	平日	10,100	9,913	9,354	8,132	7,577	8,656	-1,444	-14.3%
		休日	8,366	8,722	8,918	7,047	6,903	8,063	-303	-3.6%
		平・休日平均	9,233	9,318	9,136	7,590	7,240	8,360	-874	-9.5%
2	うらら広場前	平日	2,609	3,325	2,307	2,201	2,501	2,498	-111	-4.3%
		休日	2,201	2,695	2,733	2,395	2,401	2,159	-42	-1.9%
		平・休日平均	2,405	3,010	2,520	2,298	2,451	2,329	-77	-3.2%
3	ベルズイン前	平日	2,641	2,630	1,998	2,077	2,240	2,063	-578	-21.9%
		休日	1,674	1,593	1,783	1,720	1,570	1,201	-473	-28.3%
		平・休日平均	2,158	2,112	1,891	1,899	1,905	1,632	-526	-24.4%
4	川口町バス停前	平日	2,592	2,698	2,071	2,033	2,059	2,210	-382	-14.7%
		休日	1,364	1,536	1,658	1,408	1,153	1,006	-358	-26.2%
		平・休日平均	1,978	2,117	1,865	1,721	1,606	1,608	-370	-18.7%
5	大徳前	平日	2,085	2,105	1,716	1,607	1,369	1,527	-558	-26.8%
		休日	987	992	1,317	974	909	639	-348	-35.3%
		平・休日平均	1,536	1,549	1,517	1,291	1,139	1,083	-453	-29.5%
6	亀屋食堂前	平日	1,150	1,242	1,304	953	1,061	1,119	-31	-2.7%
		休日	652	831	1,124	760	652	701	49	7.5%
		平・休日平均	901	1,037	1,214	857	857	910	9	1.0%
7	まちかど蔵前	平日	532	608	354	428	416	513	-19	-3.6%
		休日	410	619	424	784	479	581	171	41.7%
		平・休日平均	471	614	389	606	448	547	76	16.1%
8	東郷ビル東側	平日	2,101	2,245	1,643	1,989	1,917	1,980	-121	-5.8%
		休日	2,095	2,486	1,907	2,296	2,103	1,531	-564	-26.9%
		平・休日平均	2,098	2,366	1,775	2,143	2,010	1,756	-343	-16.3%
9	ラストウィン前	平日	445	590	404	363	454	502	57	12.8%
		休日	519	484	411	414	566	537	18	3.5%
		平・休日平均	482	537	408	389	510	520	38	7.8%
10	土浦駅東西連絡通路	平日	4,494	4,435	4,374	3,878	3,869	3,834	-660	-14.7%
		休日	3,877	4,165	4,245	3,229	2,986	4,143	266	6.9%
		平・休日平均	4,186	4,300	4,310	3,554	3,428	3,989	-197	-4.7%
11	川口(JRガード下)	平日	690	830	606	745	732	646	-44	-6.4%
		休日	770	712	841	937	805	605	-165	-21.4%
		平・休日平均	730	771	724	841	769	626	-105	-14.3%
	合計	平日	29,439	30,621	26,131	24,406	24,195	25,548	-3,891	-13.2%
		休日	22,915	24,835	25,361	21,964	20,527	21,166	-1,749	-7.6%
		平・休日平均	26,177	27,728	25,746	23,185	22,361	23,357	-2,820	-10.8%

第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

(1)第9次土浦市総合計画における位置付け

令和4年3月に、今後10年間にわたるまちづくりの指針となる第9次土浦市総合計画を策定した。「まちづくりの方向性や将来の姿」を目標として明示する市の将来像「夢のある、元気のある土浦」の実現を図るため、優先的・重点的に取り組むべき政策として、4つのリーディングプロジェクトと8つの基本目標を位置付け、推進を図っていくこととしている。この中で、中心市街地関連については以下のように記載している。

リーディングプロジェクト2

未来につなげる「地域の宝」を生かしたまちづくり

○「地域の宝」を核とした地域活性化に向けた各種施策を展開することで、生活の場としてオンリーワンの付加価値創出を図る。また、「地域の宝」を活用して創造した様々な魅力を戦略的に内外へ発信する。

【関連する主な取組】

- ・サイクリングを活用した地域活性化
- ・広域連携による観光の推進
- ・「イベント」資源の効果的活用
- ・歴史・文化の継承
- ・シティプロモーション戦略の展開

リーディングプロジェクト3

暮らしやすさ、働きやすさが人を呼ぶまちづくり

○全ての市民が生活しやすい持続可能な公共交通を実現するとともに、にぎわいと魅力のある快適で利便性の高い空間を形成することにより、暮らしの質を向上する。

【関連する主な取組】

- ・都市拠点への都市機能の誘導
- ・公共交通不便地域の解消
- ・土浦港周辺地区の土地利用の推進
- ・主要幹線道路等の整備
- ・公園の機能充実
- ・つくばエクスプレスの土浦への延伸の実現に向けた取組の推進

基本目標3

「しごと」を核とした活力のあるまちづくり

○「元気のある土浦」を実現するために、時代の変化に合わせて市の強みを生かした産業振興を図るとともに、更なる企業誘致や消費者の新たな需要創出等に取り組む。併せて、中心市街地へのにぎわい創出の取組を促進し、魅力ある都市環境を形成することで、「しごと」を核とした活力のあるまちを目指す。

【関連する主な政策方針】

- ・中心市街地のにぎわいと活量の創出

- ・時代の変化に対応した商業の振興
- ・持続可能な市内産業の振興

(2)第2期土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略

(令和2年3月策定)

人口ビジョンの基本方針や総合戦略における基本的な考え方に基づき、4つの戦略分野を掲げ、人口ビジョンの実現を目指す。中心市街地については以下のように記載している。

戦略分野Ⅱ「生活の安心、付加価値の創出による人口還流の創造」

基本方針① 都心にはないゆとりある環境の創造

- ・霞ヶ浦や桜川といった本市の水辺空間を有効に活用し、「まち」と「水辺」が融合した魅力ある空間を創造します。
- ・霞ヶ浦湖畔や筑波山麓、旧城下町とその周辺、土浦駅周辺の地区については、本市を特徴づけられるような景観形成に向け、重点的かつ計画的な景観の保全・誘導を進めます。
- ・土浦駅前北地区に整備した図書館・ギャラリーを中核都市としながら、市民の生涯学習がより活発化していくよう支援するとともに、市民に開かれた芸術文化活動を推進します。

戦略分野Ⅳ 持続可能な地域の創造

基本施策② 暮らしの質を向上させるまちづくり

- ・土浦駅前への市庁舎や図書館の移転整備等により進めてきた拠点機能形成の成果を土台として、周辺資源との連携、商業の担い手づくり、定住促進等に取り組み、「歴史が息づき人々が集う、魅力ある湖畔の都市」として中心市街地の更なる活性化を進めます。
- ・主要駅の周辺では「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造の構築に向けて、立地適正化計画を推進し、行政、介護、子育て、商業等の日常生活に必要な施設の誘導を図るとともに、民間事業者等による誘導施設の整備等に対する支援を検討していきます。
- ・まちなかの歩行者空間の創出や官民連携による都市空間の多彩な活用等により、地区拠点に人が集まり、歩きたくなる空間の創出について検討していきます。

(3)土浦市都市計画マスタープラン(令和6年3月改訂)

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」の実現に向け、「将来都市構造」の中で拠点の配置方針及び土地利用方針を次のように示している。

(1) 拠点

●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す。 ●水・緑・憩いの拠点 ・亀城公園及び中城通り周辺については、集積する歴史的建造物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する。 ・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。 (2) 土地利用 ●住居系ゾーン ・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る。また、中心市街地を対象とした定住促進支援を継続し、居住の誘導を推進する。 ●商業・業務系ゾーン ・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、居住機能の充実、新たな業務機能の展開などにより、まちなか居住の促進と魅力ある商業・業務地の形成を図る。 ・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る。
--	--

3. 中心市街地の活性化の目標

【1】目標指標の設定

三期計画は、二期計画にて 70 事業を展開し中心市街地の活性化を推進してきた中、解決できなかった課題に着実に対応していくとともに、新型コロナウイルス感染症等、近年多様に変化する社会経済情勢や人口減少社会とさらなる高齢化への対応に加え、サイクルツーリズムや歴史・文化含む地域資源を活かしたまちづくりが求められている。

このような状況を踏まえ、前述の 3 つの基本方針（「基本方針①人がまちをいきかう」「基本方針②人がまちをつくる」「基本方針③人がまちにすまう」）に沿って中心市街地の活性化を図っていくにあたり、それぞれの基本方針を具現化するための目標を設定する。

基本方針①人がまちをいきかう → 目標指標①休日のにぎわい創出

目標指標②交流人口の増加

基本方針②人がまちをつくる → 目標指標③商業・業務機能の活性化

基本方針③人がまちにすまう → 目標指標④まちなか居住人口の増加

上記の 4 つの目標は、二期計画の課題として抽出された内容の裏返しとなっており、これらの課題解決に注力することを目標に設定することは、三期計画の適切な目標設定となっていると言える。

二期計画の成果と課題、そして三期計画の基本方針と目標指標の関係性を表した図を以下に示す。



図 中心市街地活性化の目標指標の設定

【2】数値目標設定の考え方

4つの目標に対して、数値的に達成状況を評価するために、それぞれに数値目標の設定を行う。数値目標を設定するにあたっては、本計画において取り組むべき課題や、地域特性等を踏まえ、以下の4つの指標を採用することとする。

- (1) 中心市街地の余暇活動を促進する視点：休日の歩行者・自転車交通量
- (2) 観光来街者等交流人口増加を図る視点：観光関連施設利用者数
- (3) 新たな商業・業務の担い手を誘引する視点：新規出店・起業数
- (4) 居住者増加による恒常的なにぎわい創出を図る視点：中心市街地居住者人口割合

表 中心市街地活性化の目標値

基本的な方針	中心市街地の活性化の目標	目標指標	第二期基準値 (H29)	第二期目標値 (R5)	第二期最新値 (R4)	第三期基準値 (R4)	第三期目標値 (R10)
基本方針1 「人がまちを いきかう」	目標① 休日の にぎわい創出	休日の 歩行者・ 自転車 交通量 (人/日)	休日： 22,915人	休日： 26,164人	休日： 21,166人	休日： 21,166人	休日： 26,270人
基本方針1 「人がまちを いきかう」	目標② 交流人口の 増加	観光関連 施設利用 者数	—	—	107,835 人/年	107,835 人/年	170,101 人/年
基本方針2 「人がまち をつくる」	目標③ 商業・業務 機能の活性化	新規 出店・ 起業数 (店舗)	11 店舗/年	年平均 13 店舗/年 5ヶ年累計 65店舗	15 店舗/年	15 店舗/年	年平均 15 店舗/年 5ヶ年累計 75店舗
基本方針3 「人がまち にすまう」	目標④ まちなか居住 人口の増加	中心市街地 居住者 人口割合 (%)	5.37%	5.56%	5.42%	5.42%	5.75%

(1) 中心市街地の余暇活動を促進する視点

指標：休日の歩行者・自転車交通量

項目	休日
令和4年度 基準値	21,166
推計値（平成30年度及び令和元年度平均）（ア）	25,098
各種対策を行った場合の増加数（イ）（①＋②＋③＋④）	1,172
中心市街地まちなか再生事業①	338
土浦港周辺広域交流拠点整備事業②	698
まちなか定住促進事業の増加分③	90
歴史的まちなみ形成関連事業の増加分④	46
目標値（ア）＋（イ）	26,270

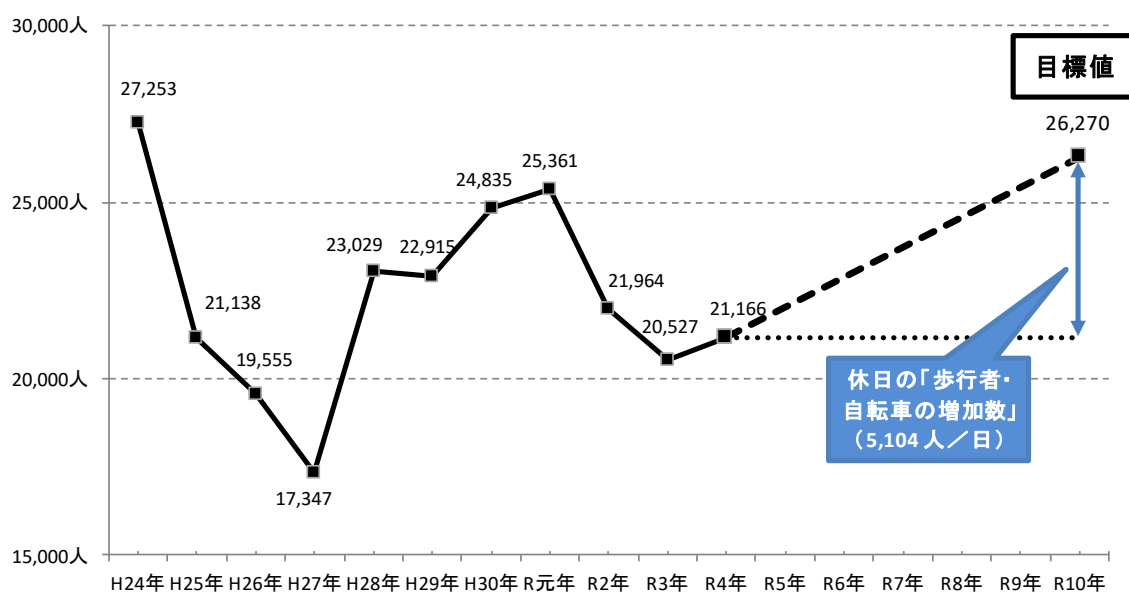


図 中心市街地歩行者・自転車交通量の推移と目標値

休日の歩行者交通・自転車交通量は、新生活様式の浸透や、新型コロナウイルスワクチンの接種等により、日常生活への行動制限が少しずつ緩和されたことから、令和3年度と比較すると回復傾向にある。

しかしながら、依然として目標達成は厳しい状況であることから、二期計画に引き続き、各種事業により中心市街地における新たな余暇の過ごし方を提供するとともに、歩行者・自転車利用者の利便性向上、中心市街地へのアクセス性向上を図り、歩行者・自転車利用者の増加とともに、交流人口の増加を目指す。

毎年 11 月に、歩行者・自転車交通量を計測記録している。調査の対象地点は、土浦市中心市街地の区域のうち、JR 常磐線土浦駅から亀城公園までの路線を主として、下図の 11 地点を設定している。

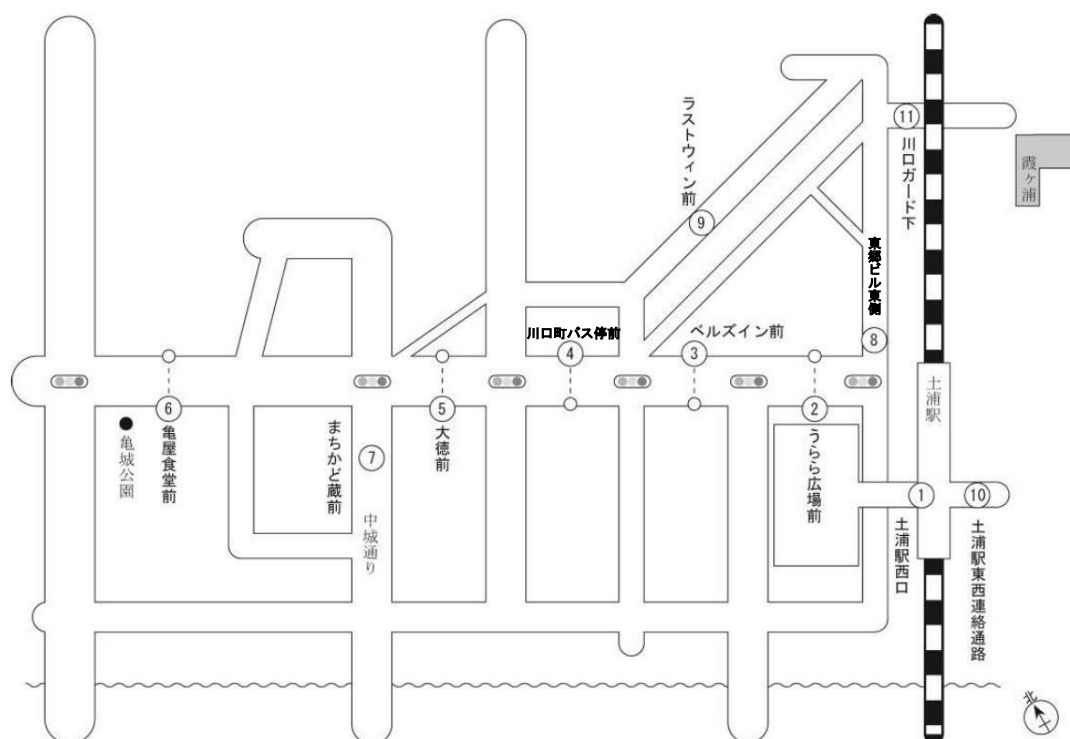


図 土浦市中心市街地基礎指標調査における歩行者・自転車交通量調査地点

《算 定》

【推計値】 休日 25,098 人/日(ア)

令和4年の実績値は、休日 21,166 人/日であったが、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年から令和4年の歩行者自転車交通量データは大幅に減少しており、推計値の計算に令和2年から令和4年の実績値を採用することは適していないと考える。

一方で、令和5年に新型コロナウイルス感染症が感染法上、「5類感染症」の位置づけとなったことから、令和5年以降は令和元年度と同等の数値へと回復すると考えられる。

したがって、都市機能集約に関する各種事業（市役所本庁舎移転、土浦駅前北地区市街地再開発事業等）の効果発現が見られた平成30年及び令和元年の2年間の平均値を、推計値と設定する。

表 休日の歩行者・自転車交通量の推移

	H28年	H29年	H30年	R1年	R2年	R3年	R4年
休日 歩行者・ 自転車交通量 (人/日)	23,029	22,915	24,835	25,361	21,964	20,527	21,166

推計値（平成30年～令和元年平均値）

$$= (24,835 + 25,361) \div 2 = 25,098$$

$$= \text{休日 25,098 人/日} \cdot \cdot (\text{ア})$$

【増加要因】各種対策を行った場合の増加数

① 中心市街地まちなか再生事業 338 人/日

「趣・おもてなしゾーン」に位置する中央一丁目地区にて、新たなにぎわい創出を図るため、商業施設等の民間活力導入を図るとともに、子育て支援施設や交流拠点施設等の公共施設の導入を進めることで、中心市街地に新たなにぎわいを創出し、休日の歩行者・自転車交通量の増加を見込む。

・新たな拠点施設の整備効果

新たな拠点施設の整備により、中央地区周辺の歩行者・自転車交通量が10%（※）増加すると見込む。

※アルカス土浦整備によるハード整備効果を準用（二期計画より）

$$(\text{平成30年アルカス土浦周辺歩行者・自転車交通量}) - (\text{平成29年アルカス土浦周辺歩行者・自転車交通量}) \div$$

$$(\text{平成29年アルカス土浦周辺歩行者・自転車交通量})$$

$$= (13,903 \text{ 人/日} - 12,662 \text{ 人/日}) \div 12,662 \text{ 人/日} \approx 10\%$$

拠点整備による効果が表れる地点を歩行者・自転車交通量調査 11 地点における次の 3 地点とし、それぞれ 10%の増加を見込む。(基準となる歩行者・自転車交通量は新型コロナウイルス感染症の影響前である令和元年度を採用。)

川口町バス停前：1,658 人×10%=165 人

大徳前：1,317 人×10%=131 人

まちかど蔵前：424 人×10%=42 人

3 地点増加分合計 165 人+131 人+42 人=338 人/日

② 土浦港周辺広域交流拠点整備事業 698 人/日

りんりんポート土浦に隣接する市有地に民間活力を導入し、新たな集客施設の整備を行うことで、土浦港周辺地区への来訪者の増加を図り、歩行者・自転車交通量の増加を見込むこととする。

・新たな観光交流拠点施設の整備効果

新たな観光交流拠点施設の整備により歩行者・自転車交通量が 10% (※) 増加すると見込む。

※アルカス土浦整備によるハード整備効果を準用 (二期計画より)

・歩行者・自転車交通量調査 11 地点のうち、土浦駅から川口二丁目地区への歩行者・自転車自転車動線である 3 地点での歩行者・自転車交通量の増加を見込む (基準となる歩行者・自転車交通量は新型コロナウイルス感染症の影響前である令和元年度を採用)。

東郷ビル東側 (アルカス土浦横)：1,907 人×10%=190 人

土浦駅東西通路：4,245 人×10%=424 人

川口ガード下：841 人×10%=84 人

3 地点増加分合計 190 人+424 人+84 人=698 人

③ まちなか定住新規要素の増加分 休日 90 人/日

・学生単身世帯

20 人×5 年間=100 人

ここから期間中の転出を 20 人見込む。

100 人-20 人=80 人

・多世代同居近居

5 世帯×1.9 人×5 年間=47 人

※1.9 人 (中心市街地の令和 4 年 10 月の常住人口の平均一世帯人員数)

・増加人口の歩行者影響値 (往復の係数を乗ずる前に小数点 1 位以下は切り捨てる)

(80 人+47 人) ×36.0% (「第 6 回東京都市圏 PT 調査(平成 30 年実施)」、歩行者・自転車割合) ×2 (往復) =90 人/日

④ 歴史的まちなみ形成関連事業による増加分 46 人/日

「亀城公園・整備活用事業」、「歴史的建造物の整備・活用事業」等による交流人口の増加に伴う歩行者・自転車交通量の増を見込む。亀城公園及びまちかど蔵「大徳」「野村」の来訪者が計測を最低 1 地点は通過するとした往復分を見込む。

・観光関連施設の休日利用率

$35,951 \text{ 人 (令和 4 年度休日利用者数)} / 73,337 \text{ (令和 4 年度利用者数)} = 49.0\%$

※観光関連施設（観光物産館「きらら館」、まちかど蔵「大徳」・「野村」）の令和 4 年度の利用者数より設定

・亀城公園来訪者増加分

休日 1 日あたりの亀城公園来訪者数

$56,244 \text{ 人 (令和 4 年度来訪者延数)} \times 49.0\% \text{ (令和 4 年度休日利用率)} / 118 \text{ 日 (令和 4 年度休日数)} \approx 233 \text{ 人}$

・各種施策による増加後來訪者数

$233 \text{ 人/日} \times 5\% \text{ (交流人口増加率 5\%、指標「観光関連施設利用者数」)} = 11 \text{ 人/日}$

往復分歩行者・自転車交通量増加

$11 \text{ 人} \times 2 \text{ (往復)} = 22 \text{ 人/日} \cdots a$

・まちかど蔵「大徳」「野村」来訪者増加分

休日 1 日あたりの「大徳」「野村」来訪者数

$27,604 \text{ 人 (令和 4 年度休日来訪者延数)} / 115 \text{ 日 (令和 4 年度休日数 (休館日除))} \approx 240 \text{ 人/日}$

各種施策による増加後來訪者数

$240 \text{ 人/日} \times 5\% \text{ (交流人口増加率 5\%、指標「観光関連施設利用者数」)} = 12 \text{ 人/日}$

往復分歩行者・自転車交通量増加

$12 \text{ 人} \times 2 \text{ (往復)} = 24 \text{ 人/日} \cdots b$

来訪者増加による影響分

$22 \text{ 人/日 (ア)} + 24 \text{ 人/日 (イ)} = \text{46 人}$

上記合計 ①338 人/日+②698 人/日+③90 人/日+④46 人/日=1,172 人/日(イ)

[目標値]

休日の歩行者・自転車交通量(人/日)

=推計値(ア)25,098 人/日+各種対策を行った場合の増加数(イ)1,172 人/日

=26,270 人/日

[フォローアップの考え方]

歩行者・自転車交通量については、毎年調査の実施・報告を行うものとし、必要に応じて改善策を実施する。なお、計測日については、天候やイベントの有無に左右されないよう予備日を設定して調整を行う。

(2)観光来街者等交流人口増加を図る視点

指標：観光関連施設利用者数

項目	年間利用者数
令和4年 基準値	107,835
令和10年 推計値(ア) (①+②)	163,155
最小二乗法による令和10年 推計値①	133,562
りんりんポート土浦②	29,593
政策的付加交流人口(イ)	6,946
目標値 (ア)+(イ)	170,101

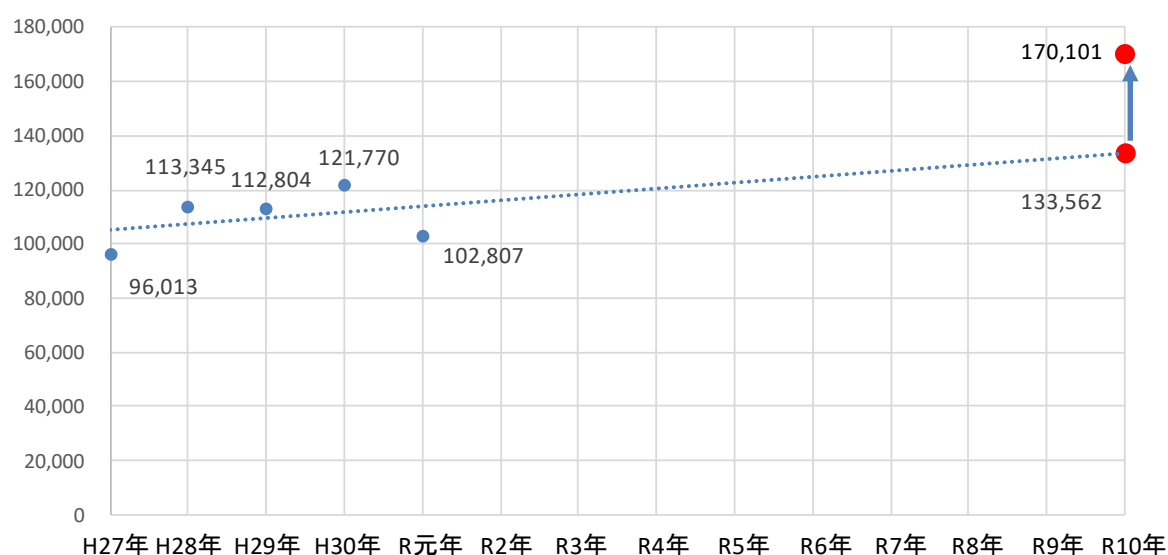


図 観光入込客数の将来推計(最小二乗法の適用)

本市は、中心市街地内に亀城公園周辺の歴史資源、中城通りの歴史的景観、霞ヶ浦の湖上観光など多くの観光資源をもつ都市である。今後の経済発展を考えると、域内の消費循環だけでなく、域外からの交流人口を増加させ、経済効果を高めていくことが求められる。

また、近年増加する外国人旅行者のインバウンド需要を効果的に取り込んでいくことも重要である。

このようなことから、観光インフラの整備、観光客に対する各種利便サービスを向上する等によって、観光交流人口をより一層増やすことを前提に、観光関連施設の利用者数の目標を設定する。

《算 定》

[考え方]

中心市街地に位置する主要観光施設の利用者数データを利用して、最小二乗法により令和10年の推計値を算出し、さらに各種事業の実施等による利用者数の増加を見込んで、令和10年度の目標値を設定する。

中心市街地の主要観光施設については物産販売所「きらら館」、まちかど蔵「大徳」「野村」、交流拠点施設「りんりんポート土浦」を設定する。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が、観光関係には顕著に及んでいることから、令和2年から4年における利用者数データは異常値として考慮しないこととし、それまでの5年間、平成27年～令和元年の利用者数データに最小二乗法を適用するものとする。

[推計値の算出]

以下に、物産販売所「きらら館」、まちかど蔵「大徳」「野村」、りんりんポート土浦の利用者数をグラフに示す。

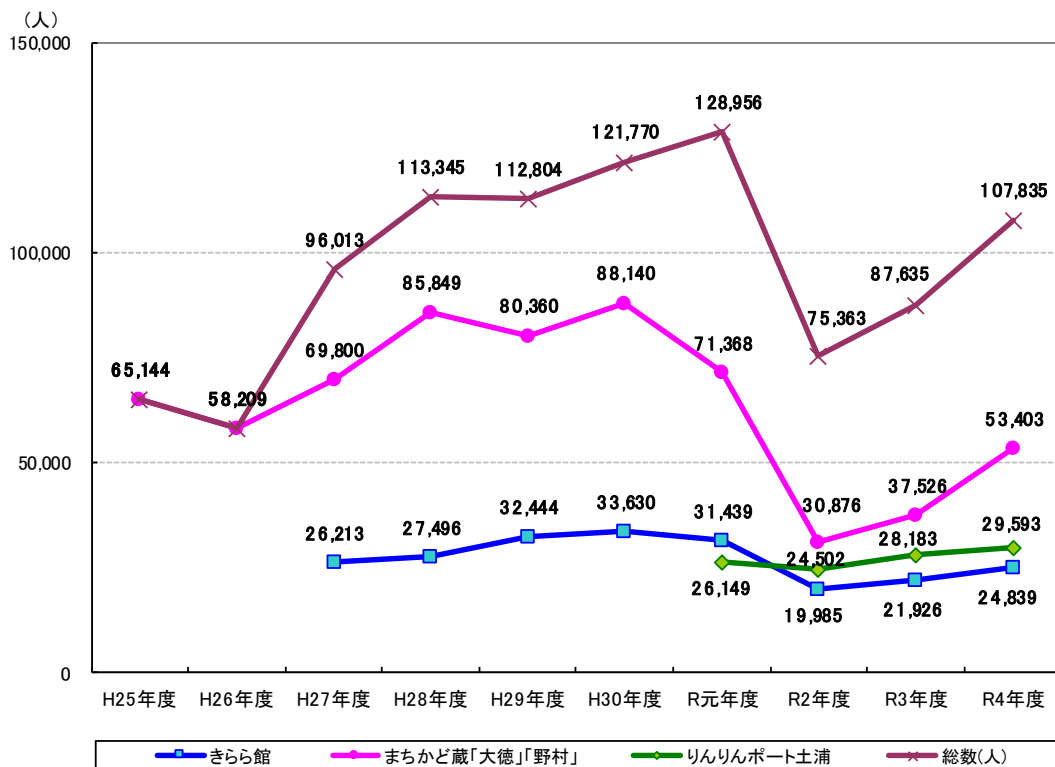


図 観光関連施設利用者数の推移

上図に示されるように、令和2年～4年は利用者数の落ち込みが激しく新型コロナウイルス感染症の影響は顕著であり、この期間のデータは異常値として、推計に用いるのは不適切と考えられることから、物産販売所「きらら館」、まちかど蔵「大徳」「野村」の利用者数を推計するための最小二乗法を用いるデータは平成27年～令和元年が適切であると判断した。

その場合の推計値は133,562人であった。

また、りんりんポート土浦は令和4年度の利用者数が維持されるものと推定する（令和4年度利用者数 29,593 人）

令和10年推計値

=133,562 人（物産販売所「きらら館」、まちかど蔵「大徳」「野村」利用者数）+29,593 人（りんりんポート土浦利用者数推計）=163,155 人（ア）

【増加要因】政策的付加交流人口 6,946 人/年（イ）

物産販売所「きらら館」、まちかど蔵「大徳」「野村」の政策的付加交流人口交流については、増加率を5%と設定して、平成27年～令和元年の5か年の平均交流人口に乗じて求める。

政策的付加交流人口 = (96,013 人 + 113,345 人 + 112,804 人 + 121,770 人 + 102,807 人) ÷ 5
× 0.05 = 5,467 人/年 ・ ・ a

りんりんポート土浦については、令和4年度の利用者数に増加率5%を乗じて、政策的付加交流人口を求める。

政策的付加交流人口 = 29,593 人 × 5% = 1,479 人/年 ・ ・ b

政策的交流人口合計 = 5,467 人 (a) + 1,479 人 (b) = 6,946 人（イ）

※関連事業

- ・ 亀城公園整備・活用事業や及び歴史的建造物の整備・活用事業により、本市の風格と趣のある歴史的景観の形成を推進し、「趣・おもてなしゾーン」の魅力向上に伴う来訪者の増加を図る。また、引き続き、協働のまちづくりファンド事業や都市景観整備事業に取り組むことで、歴史的趣を風化させることなく、歴史情緒あるまちなみの維持を図る。
- ・ 土浦港周辺広域交流拠点整備により、りんりんポート土浦に隣接する市有地に民間活力を導入した新たな交流拠点を整備することで、市民に広く開放されるとともに、市外からの観光客が訪れる魅力ある空間を整備し、来訪者の増加による中心市街地のにぎわい創出を図る。また、りんりんポート土浦では、各種サイクリングイベントの拠点として、利用されているが、更なる誘客に向けて、施設の魅力向上を図る施策を実施することで、来館者の増加を目指す。
- ・ サイクリング事業では、インターネット上の仮想空間であるメタバースを活用した情報発信を行うなどの新たな取組を進めることで、訪れやすいサイクリング環境づくりを推進し、国内のみならず海外からも観光客やサイクリストの誘致を図る。
中心市街地には市や県、民間が行うレンタサイクルの拠点多くあることから、レンタサイクルの利用による観光関連施設の利用者数の増加が期待できる。

【目標値】 163,155 人 (ア) + 6,946 人 (イ) = 170,101 人

【フォローアップの考え方】

観光施設入館者数は、毎月集計を実施しており、毎年３月３１日現在のものを当該年の観光施設入館者数として捉えていることから、毎年その実績値を把握し、進捗状況を確認するとともに、毎年報告を行い、達成状況を検証しながら、必要に応じて事業効果を促進する措置を講じるものとする。

【令和８年８月変更時の状況】

令和７年度フォローアップでは、目標指標①休日の歩行者・自転車交通量の目標値 26,270 人/日(R10)に対し、最新値 19,414 人/日(R7)の状況であり基準値を下回っている。数値が増加している拠点はあるものの、土浦駅から亀城公園の間の地点において数値が減少している拠点が多いことから、土浦駅と亀城公園の間にある川口ショッピングモールの歩行空間の再整備を行う以下の事業を追加することで、目標指標①の達成を目指す。

- ・川口ショッピングモール歩行空間再構築事業

(3)新たな商業・業務の担い手を誘因する視点

指標：新規出店・起業数

令和4年 基準値	15 店舗/年
令和10年 推計値(ア)	13 店舗/年
各種対策を行った場合の増加数(イ)(①+②)	2 店舗/年
① 新規施策による出店・起業数	1 店舗/年
② 新たな交流拠点施設整備による出店・起業数	1 店舗/年
目標値 (ア)+(イ)	平均 15 店舗/年
	5ヶ年累計 75 店舗

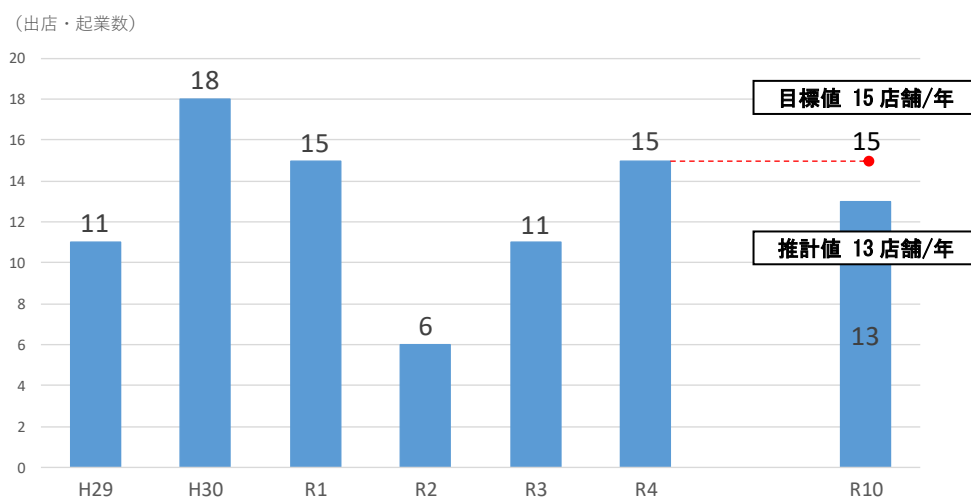


図 新規出店・起業数の推移

二期計画においては、空き店舗に開業する事業者到家賃の一部を補助する「中心市街地開業支援事業」等により、魅力ある商店街の創出を進めた。

三期計画においても、引き続き空き店舗・空き事務所への開業支援を図る一方で、空き店舗等の発生状況に偏りが見られることから、うまく賃借等がされていない可能性が考えられるため、空き店舗・低未利用地の所有者に対し、活用を促す取組を継続して実施する。

以上より、三期計画においては、新規出店・起業数を目標として設定する。

《算 定》

【推計値】 令和 10 年推計値 13 店舗/年(ア)

二期計画の目標指標にて、新規出店・企業数は 13 店舗/年としており、目標の達成が見込まれることから、新たな施策を実施しなかった場合の新規出店・起業数は 13 店舗/年が続続すると考え、令和 10 年の推計値は 13 店舗/年とし、令和 6 年から令和 10 年までの 5 年間で累計 65 店舗の新規出店・起業数があるとする。

【増加要因】 各種対策を行った場合の増加数 2 店舗/年(イ)

① 新規施策による出店・起業数

中心市街地企業立地促進事業の新規実施による効果

：新規出店・起業数＝1 店舗/年

② 新たな交流拠点施設整備による出店・起業数

土浦港広域交流拠点整備及び中心市街地まちなか再生整備事業による拠点整備の波及効果として、次の出店・起業効果を見込む。

：新規出店・起業数＝1 店舗/年

上記合計 ①1 店舗/年＋②1 店舗/年＝2 店舗/年(イ)

【目標値】

新規出店・起業数

＝令和 10 年推計値(ア)13 店舗/年＋各種対策を行った場合の増加数(イ)2 店舗/年

＝平均 15 店舗/年 (5 ヶ年累計 75 店舗)

【フォローアップの考え方】

中心市街地新規出店・起業数については、土浦市が毎年度実施する空き店舗調査の結果に基づき、前年度調査との比較等により新規出店数を計測するものとし、必要に応じて改善策を実施する。

【令和 8 年 8 月変更時の状況】

令和 7 年度フォローアップでは、目標指標③新規出店・起業数の目標値 15 店舗/年に対し、最新値 10 店舗/年(R7)の状況であり基準値を下回っている。継続して空き店舗数の減少に繋がっているものの、出店の業種が飲食店等に偏っている傾向がある。更なる出店・起業を促すため、以下の事業を追加することで中心市街地へのオフィス進出を促し、目標指標③の達成を目指す。

- ・土浦市 IT オフィス環境整備事業費補助金交付事業

(4) 居住者増加による恒常的なにぎわい創出を図る視点

指標：中心市街地居住者人口割合

令和4年 基準値	7,699 人	5.42%
令和10年 推計値(ア)	7,740 人	
各種対策を行った場合の増加数(イ) (①+②)	127 人	
① まちなか定住促進【学生支援】による居住人口増加数	80 人	
② まちなか定住促進【近居同居】による居住人口増加数	47 人	
目標値 (ア)+(イ)	7,867 人	5.75%
●基準値：5.42% = 中心市街地人口 7,699 人／総人口 141,980 人 (R4) ↓ ●目標値：5.75% = 中心市街地人口目標値 7,867 人／総人口 136,803 人 (R10) ※R10 推計人口は「土浦市人口ビジョン」(土浦市)に基づく		

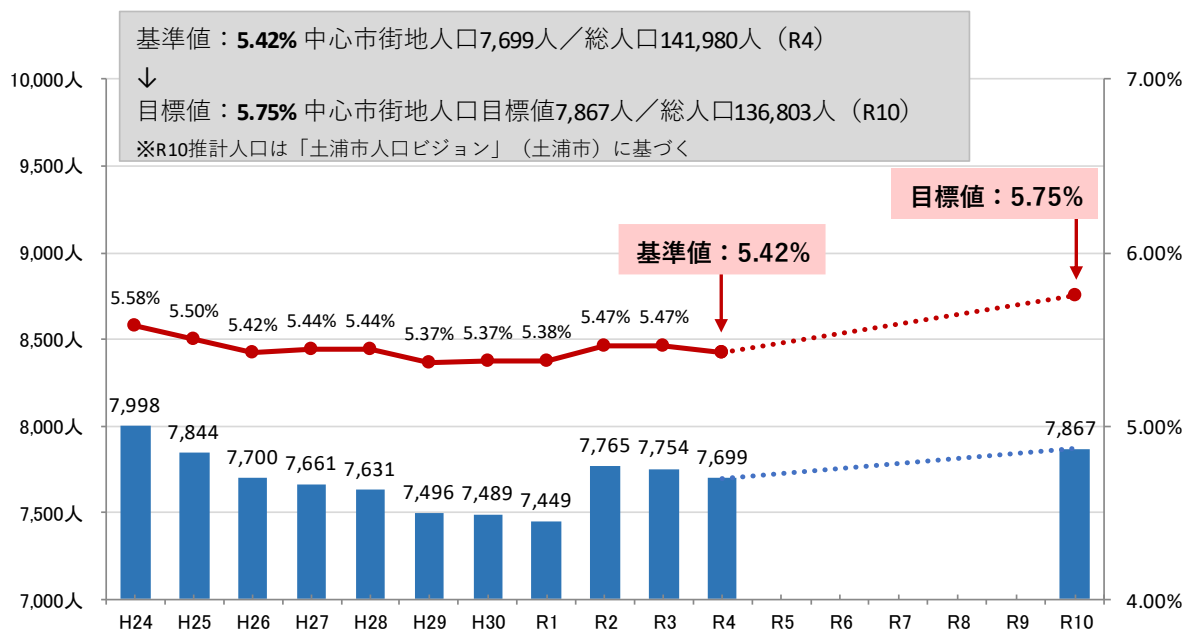


図 中心市街地人口と人口割合の推移

中心市街地においては、市独自の「まちなか定住促進事業」を実施し、主に市外からの転入者の増加を図ってきた。これまでの中心市街地での取組により、土浦駅周辺の利便性が向上したことで、土浦駅周辺には複数のマンションが建設されており、令和4年には、大和町北地区に総戸数195戸のマンションが竣工したことで、今後の中心市街地居住者人口の増加が期待されているところである。

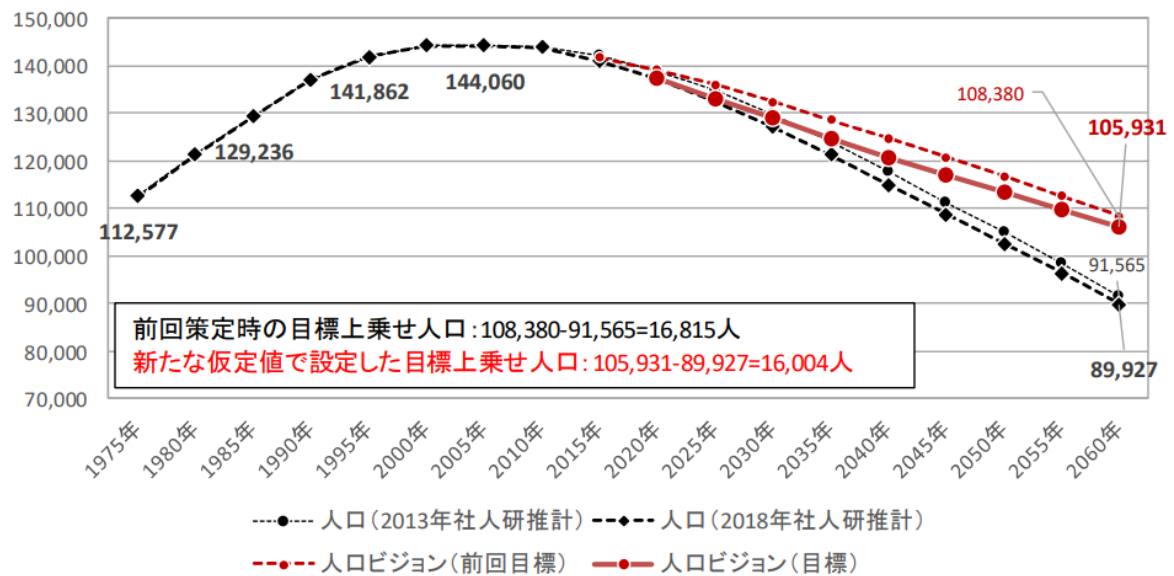
しかし、コンパクトシティの実現に向けて重要な本市の中心的な拠点である中心市街地への人口集約は不可欠であることから、三期計画においても、中心市街地居住者人口割合を目標として設定する。

《算 定》

○土浦市の将来人口の減少による影響

国立社会保障・人口問題研究所（以降、「社人研」）による将来人口推計によると、土浦市の将来人口は既に減少傾向にある。社人研の推計を基礎として、土浦市では人口ビジョンを作成し、土浦市の将来人口の目標を設定している。

（人）



年/区分	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
総人口	137,153人	133,126人	128,922人	124,694人	120,718人	117,056人	113,466人	109,768人	105,931人
年少人口	15,770人	14,793人	14,580人	14,880人	15,397人	15,683人	15,524人	15,013人	14,511人
人口比率	11.5%	11.1%	11.3%	11.9%	12.8%	13.4%	13.7%	13.7%	13.7%
生産年齢人口	80,748人	77,279人	73,460人	68,759人	63,333人	59,873人	57,769人	56,571人	55,387人
人口比率	58.9%	58.0%	57.0%	55.1%	52.5%	51.1%	50.9%	51.5%	52.3%
老年人口	40,636人	41,054人	40,883人	41,054人	41,988人	41,500人	40,173人	38,184人	36,033人
人口比率	29.6%	30.8%	31.7%	32.9%	34.8%	35.5%	35.4%	34.8%	34.0%

図表 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・総合戦略

令和2年3月 土浦市

基準年である令和4年（2022年）の人口を2020年と2025年の推計値を直線補間することで求め、同様に、目標年である令和10年（2028年）の人口を2025年と2030年の推計値を直線補間することで求め、それによって、令和4年から令和10年までにどれだけ人口が減少するのかを比率で求める。

令和4年（2022年）の推計人口＝ $(137,153 - 133,126) \times 3 \div 5 + 133,126 = 135,542$ 人
令和10年（2028年）の推計人口＝ $(133,126 - 128,922) \times 2 \div 5 + 128,922 = 130,604$ 人
令和4年から令和10年での人口減少率＝ $1 - 130,604 \div 135,542 = 3.6\%$

【基準値】 令和4年基準値 **7,699人**

令和4年10月1日現在の常住人口。

【推計値】 令和10年推計値 **7,740人**(ア)

新たに中心市街地の定住促進対策を行わなかった場合、令和10年の推計値は、土浦市総人口の将来人口の推移（人口ビジョンで設定）と同じ傾向を有すると考える。

また、令和4年10月1日現在の中心市街地居住者人口は7,699人であるが、令和4年11月に総戸数195戸のマンションが竣工した影響を考慮するため、推計値を求める際の基準値は令和5年6月1日現在の数値である8,029人を用いることとする。

令和10年の中心市街地人口推計値＝ $8,029 \text{人} \times (1 - 0.036) \div 7,740 \text{人}$

全市人口の令和10年推計値についても同様に令和5年6月1日現在の全市人口を推計に用いる基準値として扱い、人口ビジョンでの減少率3.6%を用いて求めることとする。

令和10年の全市人口＝ $141,912 \text{人} \times (1 - 0.036) \div 136,803 \text{人}$

【増加要因】 各種対策を行った場合の増加数 **127人**(イ)

① まちなか定住促進事業【学生支援】による居住人口増加数

増加要因としては、以下のように見込む。

・年間20人×5か年＝100人

ここから、期間中の転出を20人見込む。

100人－20人＝**80人**①

② まちなか定住促進事業【近居同居】による居住人口増加数

増加要因としては、以下のように見込む。

・年間5世帯×1.9人×5か年＝**47人**

上記合計 ①80人＋②47人＝**127人**(イ)

【目標値】

中心市街地居住者人口

＝令和10推計値(ア)7,740人＋各種対策を行った場合の増加数(イ)127人

＝**7,867人**

以上に対して、全市人口割合を算出

●基準値：5.42%＝中心市街地人口 7,699 人／総人口 141,980 人（R4 年 10 月 1 日常住人口）

↓

●目標値：5.75%＝中心市街地人口目標値 7,867 人／総人口 136,803 人（R10）

【フォローアップの考え方】

中心市街地居住者人口は、5 年に一度実施される国勢調査のデータをもとに、毎月の増減データを反映させた推計人口のうち、毎年 10 月 1 日現在のものを当該年の居住者人口として捉えていることから、毎年その実績値を把握し、進捗状況を確認・報告するとともに、達成状況を検証しながら、必要に応じて事業効果を促進する措置を講じる。

4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項

【1】市街地の整備改善の必要性

(1)現状分析

本市の中心市街地は、亀城公園を中心とした城下町と JR 土浦駅を中心とした駅前地区の 2 拠点と、それを連絡する駅前通りに商業・業務・サービス・行政等の多様な都市機能が集積している。また、JR 土浦駅東口に近接する霞ヶ浦湖畔は観光拠点として、スポーツ・レクリエーション、宿泊等の都市機能が集積している。

昭和 58 年、土浦駅ビルの竣工と土浦駅の橋上化とともに東西の自由通路が開設され、昭和 60 年には、つくば市と連絡する高架道と下部に「モール 505」が建設された。また、平成 9 年には土浦駅前地区市街地再開発事業により、再開発ビル「ウララ」を整備するとともに、あわせて駅前広場の改良などを行い、交通結節点の機能強化を進めてきた。

平成 27 年に市役所、平成 29 年に図書館を駅前に再整備することで都市機能の集約が進んだ。また、都市機能の集約による歩行者や来訪者の利便性と安全性の向上のため、令和 4 年に亀城モール周辺の遊歩道を整備が完了するとともに、土浦駅前東西口のエレベーター改良が行われ、都市基盤の整備・強化が進んだ。

(2)市街地の整備改善の必要性

本市においては、これまでもコンパクトシティを目指した中心市街地における市街地整備、特に中城通りを中心とした歴史的景観を活かしたまちづくりや、都市計画道路整備、市街地再開発事業等に取り組んできた。その後、再開発ビル「ウララ」への市役所移転や、土浦駅前北地区の再開発事業による図書館等の整備を進め、都市機能の集約を図っている。

また、市役所等の公共公益施設の再配置・整備に伴い、交通結節点でもある土浦駅前地区や駅前通りを中心に、高齢者や学生を始めとする公共交通利用者の来訪者の増加を見据えて駅前広場の再整備やペDESTリアンデッキの整備等を進め、安全で快適な歩行空間の確保を図っている。

現在、つくば霞ヶ浦りんりんロードやりんりんスクエア土浦、りんりんポート土浦の整備により、サイクリングを楽しむ来訪者が増加傾向にあることから、それらのサイクリング環境や地域資源を活かしたまちづくりが求められている。土浦港周辺広域交流拠点施設と合わせ、サイクリスト向けの環境整備を進めていくとともに、来訪者をまちなかに回遊させるための動線の強化が必要となる。

(3)フォローアップの考え方

基本計画に位置づけした事業等の進捗状況について適時確認を行い、目標指標への効果を意識しながら、状況に応じて事業の進捗のための措置を講じる。

【2】具体的事業の内容

（１）法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２）①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

（２）②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

No.1【事業名】サイクリング事業

【事業実施時期】	平成 29 年度～		
【実施主体】	土浦市・茨城県・近隣市町村・民間事業者ほか		
【事業内容】	国のナショナルサイクルルートに指定されている「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の中心という立地を活かし、「りんりんスクエア土浦」や「りんりんポート土浦」を整備しており、サイクリングの環境整備を進めている。また、ハード整備として、中心市街地を拠点として伸びるサイクリングコース上に休憩施設等を整備し、民間の協力店にもサイクルラックの設置を進める。 ソフト事業として、市内散策のツアーや広域的な連携を生むサイクルーズ等の事業・イベントを実施する。また、サイクリングコースやサイクリスト優待店を記載したマップ等の作成、さらに、インターネット上の仮想空間であるメタバースを活用した情報発信を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数		
【活性化に資する理由】	訪れやすい環境づくりを推進し、「つくば霞ヶ浦りんりんロード」のサイクリングの発着点として、国内のみならず海外からも観光客やサイクリストの誘致を図ることで来街者を増加させる。		
【支援措置名】	デジタル田園都市国家構想交付金		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度	【支援主体】	内閣府
【その他特記事項】			
【支援措置名】	新しい地方経済・生活環境創交付金(第 2 世代交付金)		
【支援措置実施時期】	令和 7 年度	【支援主体】	内閣府
【その他特記事項】			
【支援措置名】	地域未来交付金(地域未来推進型)		
【支援措置実施時期】	令和 8 年度～令和 10 年度	【支援主体】	内閣府
【その他特記事項】			

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

No.2 【事業名】 亀城公園整備・活用事業

【事業実施時期】	令和 5 年度～令和 10 年度		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	良好な風致・景観を備えた歴史的な街並みのシンボルとして、また、自然とのふれあいを通した憩いの場として、市民及び来訪者に親しまれる公園の環境を維持し、子どもが史跡に触れる機会を創出するため、濠水浄化施設の更新や遊具の整備を行う。 文化財保存活用地域計画に基づき史跡の整備を進める。 また、市民等が中心となり、ソフト事業を展開する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数		
【活性化に資する理由】	市民の憩いの場及び観光拠点として、多くの人が集い、交流する場を整備することで、来訪者を増やす。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 9 年度～令和 10 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

No.2 【事業名】 亀城公園整備・活用事業【再掲】

【事業実施時期】	令和 5 年度～令和 10 年度		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	良好な風致・景観を備えた歴史的な街並みのシンボルとして、また、自然との触れ合いを通した憩いの場として、市民及び来訪者に親しまれる公園の環境を維持し、子どもが史跡に触れる機会を創出するため、濠水浄化施設の更新や遊具の整備を行う。 文化財保存活用地域計画に基づき史跡の整備を進める。 また、市民等が中心となり、ソフト事業を展開する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数		
【活性化に資する理由】	市民の憩いの場及び観光拠点として、多くの人が集い、交流する場を整備することで、来訪者を増やす。		
【支援措置名】	防災安全交付金（公園施設長寿命化事業）		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

No.3【事業名】都市計画道路荒川沖木田余線道路整備事業

【事業実施時期】	平成 26 年度～		
【実施主体】	土浦市・茨城県		
【事業内容】	荒川沖木田余線は、本市の道路ネットワーク形成のための骨格道路であり、また、中心市街地の環状道路を担う道路であるが、JR 土浦駅東側にある港橋から国道 354 号バイパスの区間がまだ 4 車線化となっていないため、ボトルネック（車線減少）になっており、慢性的な交通渋滞が発生している。そのため、道路拡幅（4 車線化）を行う。 ・幅員 25m ・延長 2,300m（県道部 270m）		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	交流人口の増加		
【目標指標】	観光関連施設利用者数		
【活性化に資する理由】	中心市街地における交通流動を円滑に処理することで、都市機能の発展に寄与し、車利用者の走行快適性を高め、来街者を増加させる。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度～令和 9 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

No.4【事業名】バリアフリー推進事業

【事業実施時期】	平成 22 年度～		
【実施主体】	土浦市・茨城県・茨城県公安委員会		
【事業内容】	バリアフリー基本構想、バリアフリー特定事業計画に基づき、国道 125 号の歩道改善や市道Ⅰ級 22 号線等の歩道改善等、総合的・連続的なバリアフリー化を推進する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	高齢化が進む中心市街地において、誰もが安全かつ快適に移動できるようにすることで、居住者や来訪者などを増やす。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度～令和 10 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

No.5【事業名】歴史的建造物の整備・活用事業

【事業実施時期】	令和7年度～		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	土浦市内には城下町の歴史に育まれた歴史的建造物が数多く確認されている。特に中央一丁目中城地区は、良好な風致・景観を備えた歴史的な街並みを有する地区であり、矢口家住宅は地域唯一の茨城県指定文化財としてシンボルとも呼べる建造物であることから、文化財保存活用地域計画に基づき所有者と協議しながら保存活用について検討を行い、文化財の保存と有効な利活用を推進する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数		
【活性化に資する理由】	文化財を生かした交流・観光拠点として整備活用を推進することで、来訪者を増やす。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和7年度～	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

No. 77【事業名】川口ショッピングモール歩行空間再構築事業

【事業実施時期】	令和 8 年度～		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	川口ショッピングモールの商店前にある市道大和 2 号線の広い歩行空間の再整備を行い、歩きやすく魅力ある道路空間を整備する。整備により、賑わいのある歩行空間の創出を推進する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日の賑わい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	道路空間の再整備により、賑わい創出を図り、まちなかの歩行者を増加させる。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 8 年度～令和 10 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

(4)国の支援がないその他の事業

No.6【事業名】電気自動車充電器設備設置事業

【事業実施時期】	令和 6 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	りんりんポート土浦に電気自動車充電器を設置し、市内外や県外から来るサイクリストが訪れやすい環境を整備する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	交流人口の増加
【目標指標】	観光関連施設利用者数
【活性化に資する理由】	訪れやすい環境づくりをすることで、観光客やサイクリストの増加を図り、まちに活力とにぎわいを創出する。

No.7【事業名】公共サイン整備事業

【事業実施時期】	平成 24 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	平成 24 年度に策定した「公共サイン整備ガイドライン」に基づき、統一したデザインによる分かり易いサインを設置する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	交流人口の増加
【目標指標】	観光関連施設利用者数
【活性化に資する理由】	公共施設や観光施設間の回遊性を向上させることで、来街者を増加させる。

No.8【事業名】協働のまちづくりファンド事業

【事業実施時期】	平成 26 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	歴史的建造物の保全や民間建築物の修景に対する助成を行い、中心市街地における景観整備を促進する。 また、新たな公共の担い手である市民団体の活動を支援するため、市民提案型のハード事業及びソフト事業についても助成を行い、市民団体の活性化を図る。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数
【活性化に資する理由】	住民提案による「新しい公共の担い手」の支援により、交流人口を増加させる。

No.9【事業名】大和町北地区まちづくり推進事業

【事業実施時期】	平成 25 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	土浦駅前に隣接する大和町北地区については、地区内部に低・未利用地や相当年数が経過した木造家屋などが多く点在し、防災上

	の面からも、市街地整備を計画的に進めていく必要があるため、地権者との協議を行いながら、居住環境の改善を検討する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	まちなか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地居住者人口割合
【活性化に資する理由】	駅前にふさわしい土地利用を促進することで、居住者人口の増加を図る。

No.10【事業名】中心市街地まちなか再生事業

【事業実施時期】	平成 26 年度～
【実施主体】	土浦市・民間事業者・地区権利者
【事業内容】	都市機能が集積した土浦駅周辺と歴史的まちなみが維持されている亀城公園周辺地区の中間に位置する中央一丁目地区について、暮らしやすい集約型都市構造への転換のため、地権者の意向を確認しながら、商業施設等の民間活力の導入とともに、子育て支援施設や交流拠点施設等の公共施設の導入を進める。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出、商業・業務機能の活性化
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、新規出店・起業数
【活性化に資する理由】	中心市街地における土地の高度利用を図り、市民や働く人の生活環境を確保し、商業機能の強化及び来訪者を増加させる。

No.11【事業名】土浦駅東口周辺第1地区まちづくり事業

【事業実施時期】	平成 24 年度～
【実施主体】	土浦市・民間事業者
【事業内容】	土浦駅に隣接する JR 貨物用地を土浦駅東口周辺地区市街地総合再生計画(約 16ha)のパイロット事業として、第 1 地区(約 1.3ha)の民間活力による早期活用を図るべく調査・研究を行う。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	中心市街地における土地の高度利用を図り、市民や働く人、来訪者等、まちで活動する人を増やす。

No.12【事業名】都市景観整備事業

【事業実施時期】	平成 23 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	市内で建築行為等を行う事業者に対し、景観届出や屋外広告物設置許可により、景観計画及び屋外広告物条例に適合した良好な景観誘導等を図る。

活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数
【活性化に資する理由】	中心市街地では「JR 土浦駅周辺地区」、「旧城下町とその周辺地区」及び「霞ヶ浦湖畔地区」を景観形成重点地区に位置づけており、地区の特性に応じた、きめ細かな景観誘導により中心市街地のにぎわいの創出や、伝統的街並みの連続性を確保し、来街者を増加させる。

5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項

【1】都市福利施設の整備の必要性

（1）現状分析

本市の中心市街地は、旧城下町を中心に国の出先機関である水戸地方裁判所土浦支部、水戸地方検察庁土浦支部、関東地方整備局常総国道事務所等や、県の土浦警察署、市の本庁舎、図書館・市民ギャラリー、市立博物館、亀城プラザ等が数多く集積している。また、土浦駅前の再開発ビルには県南生涯学習センターや総合福祉会館（青少年センター、こどもランド、高齢者生きがいセンター、老人福祉センター、障害者自立支援センター、おもちゃライブラリー、ボランティアセンター等）などが立地している。亀城公園と連絡する駅前通りには金融機関や宿泊機能が多数集積し、中心市街地が茨城県南地域の経済・教育・文化の拠点としての役割を担っている。

（2）都市福利施設の整備の必要性

土浦駅を中心とする公共交通の結節点というメリットを有するこの駅前地区において、駅前広場を取り囲むように、市役所、図書館等の公共公益施設を集約したことにより、市民を始めとする利用者にとって、利便性の高い環境が形成されつつある。今後は、市民ニーズとしても寄せられている子育て支援施設を含む交流拠点施設等の中心市街地への配置を進めるとともに、都市機能集約による利便性を維持するためには、国や県の出先機関等における建物移転・更新時期が来た際には、中心市街地へ引き続き立地するよう積極的な誘導を行う必要がある。

（3）フォローアップの考え方

基本計画に位置付けした事業等の進捗状況について適時確認を行い、目標指標への効果を意識しながら、状況に応じて事業の進捗のための措置を講じる。

【2】具体的事業の内容

（１）法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（２）①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

（２）②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

（３）中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

該当なし

（４）国の支援がないその他の事業

No.10 【事業名】 中心市街地まちなか再生事業【再掲】

【事業実施時期】	平成 26 年度～
【実施主体】	土浦市・民間事業者・地区権利者
【事業内容】	都市機能が集積した土浦駅周辺と歴史的まちなみが維持されている亀城公園周辺地区の中間に位置する中央一丁目地区について、暮らしやすい集約型都市構造への転換のため、地権者の意向を確認しながら、商業施設等の民間活力の導入とともに、子育て支援施設や交流拠点施設等の公共施設の導入を進める。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出、商業・業務機能の活性化、まちなか居住人口増加
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、新規出店・起業数、中心市街地居住者人口割合の増加
【活性化に資する理由】	中心市街地における土地の高度利用を図り、市民や働く人の生活環境を確保し、商業機能の強化及び来訪者を増加させる。

No.13【事業名】都市福利施設立地促進事業

【事業実施時期】	平成 26 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	国や茨城県の出先機関の統合や建替、移転等の際にその設置先を中心市街地に誘致する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	まちなか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地居住者人口割合
【活性化に資する理由】	国等の機関を誘致することで、まちで働く人を増加させる。

6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他の住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業等に関する事項

【1】街なか居住の推進の必要性

(1)現状分析

本市の人口は、首都圏の外延化に伴い、昭和 50 年代の高度成長期に住宅開発が進み、平成 7 年頃までは増加傾向にあったが、バブル経済の終焉とともに住宅開発圧力は沈静化し、その後は 14 万 3 千人前半で推移していたものの、近年の少子高齢化の進行により、現在では 14 万 1 千人前後で推移している。

二期計画において、中心市街地居住者人口の増加を目標指標に設定し、まちなか定住促進事業として、市外から転入する新婚世帯・子育て世帯に対する中心市街地での住宅取得補助や、家賃補助を実施してきたこと、近年の土浦駅周辺のマンション建設により、中心市街地における住宅供給がなされたことによる中心市街地への社会増が続いている。

また、平成 27 年には上野・東京ラインが開通し、JR 常磐線が品川駅まで乗り入れるようになった。このことにより、今まで以上に都心へのアクセス性が向上し、通勤・通学圏として、住宅への需要も高まってきている。

(2)まちなか居住の推進の必要性

中心市街地における居住人口の減少は、恒常的なまちなかのにぎわいの不足につながり、さらなる人の流出につながりかねないため、積極的なまちなか居住施策の推進により、居住人口の増加を図ることが極めて重要である。

市全体としても人口が減少する中では、難しい問題ではあるが、平成 29 年に策定した立地適正化計画の方針も加味し、中心市街地への人口の集約という視点を取り入れていく必要がある。また、公共公益施設が集積し、公共交通においても高い利便性を発揮する中心市街地の魅力を発信し、さらに、子育て世帯から高齢者まで、あらゆる世代が快適に暮らせる居住環境の整備を進めることで、まちなか居住を推進する必要がある。

(3)フォローアップの考え方

基本計画に位置付けした事業等の進捗状況について適時確認を行い、目標指標への効果を意識しながら、状況に応じて事業の進捗のための措置を講じる。

【2】具体的事業の内容

（1）法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（2）①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

（2）②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

（3）中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

No.14 【事業名】 まちなか定住促進事業（購入補助）

【事業実施時期】	平成 26 年度～令和 10 年度		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	中心市街地へ定住を促進するため、住宅購入者への補助を行う。 市外から中心市街地エリア内へ住み替える新婚世帯または子育て世帯に対して、戸建住宅や分譲型共同住宅等の取得にあたって、借入金の一部を助成する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、まちなか居住人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、中心市街地居住者人口割合		
【活性化に資する理由】	住宅購入等に対する助成を行うことで、中心市街地の定住人口を増加させる。		
【支援措置名】	都市構造再編集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度～令和 10 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

No.15【事業名】 まちなか定住促進事業（賃貸補助）

【事業実施時期】	平成 26 年度～令和 10 年度		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	市外から中心市街地エリア内の民間賃貸住宅へ住み替える新婚世帯または子育て世帯に対して、賃貸住宅家賃の一部を助成する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、まちなか居住人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、中心市街地居住者人口割合		
【活性化に資する理由】	賃貸住宅家賃の一部を助成することで、中心市街地の定住人口を増加させる。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度～令和 10 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

No.16【事業名】 まちなか定住促進事業（単身学生まちなか賃貸住宅家賃補助）

【事業実施時期】	令和 6 年度～令和 10 年度		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	市外から中心市街地エリア内の民間賃貸住宅へ住み替える単身学生に対して、賃貸住宅家賃の一部を助成する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、まちなか居住人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、中心市街地居住者人口割合		
【活性化に資する理由】	賃貸住宅家賃の一部を助成することで、中心市街地の定住人口を増加させる。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度～令和 10 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

No.17【事業名】 まちなか定住促進事業（多世代同居・近居転入者加算）

【事業実施時期】	令和 6 年度～令和 10 年度		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	まちなか定住促進事業（まちなか住宅購入補助、まちなか賃貸住宅家賃補助）の該当者で、転入に伴い、多世代同居若しくは近居となる世帯への補助額を加算する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、まちなか居住人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、中心市街地居住者人口割合		
【活性化に資する理由】	住宅購入等及び賃貸住宅家賃に対する一部助成を行うことで、中心市街地の定住人口を増加させる。		
【支援措置名】	都市構造再編集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度～令和 10 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

No.18【事業名】 まちなか定住促進事業（まちなか賃貸住宅建設補助）

【事業実施時期】	令和6年度～		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	中心市街地に新たな賃貸住宅を整備する事業者に対して、住居戸数に応じた整備費の助成を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなか居住人口の増加		
【目標指標】	中心市街地居住者人口割合		
【活性化に資する理由】	賃貸住宅整備への助成を行うことで、中心市街地の居住環境を向上させ、中心市街地居住者人口を増加させる。		
【支援措置名】	都市構造再編集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和6年度～	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

No.19【事業名】生きがい対応型デイサービス事業

【事業実施時期】	平成 13 年度～		
【実施主体】	土浦市・特定非営利活動法人いきいきネットワーク		
【事業内容】	高齢者等を対象に、地域の人材や建物等を有効に活用し、地域の実情に応じて、健康や生きがいに関する教養講座または手芸、絵画、その他の趣味活動等のサービスを行う地域の福祉団体等に対し、その運営費を補助する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	高齢者が生きがいを持って元気に活動する場を提供することで、まちに来る人を増やす。		
【支援措置名】	重層的支援体制整備事業交付金		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度～	【支援主体】	厚生労働省
【その他特記事項】			

No.20【事業名】結婚新生活支援事業

【事業実施時期】	平成 29 年度～		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	若者の結婚に伴う経済的負担を軽減するため、新婚世帯を対象に、新生活のスタートに係る賃貸初期費用（敷金・礼金・仲介手数料）及び引越費用に対する助成を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなか居住人口の増加		
【目標指標】	中心市街地居住者人口割合		
【活性化に資する理由】	婚姻数の増加によって、居住者人口の増加を図る。		
【支援措置名】	地域少子化対策重点推進交付金（結婚新生活支援事業）		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度	【支援主体】	こども家庭庁
【その他特記事項】			
【支援措置名】	地域少子化対策重点推進交付金（結婚・妊娠・子育ての相談機会提供・支援プログラム）		
【支援措置実施時期】	令和 7 年度～	【支援主体】	こども家庭庁
【その他特記事項】			

(4)国の支援がないその他の事業

No.21 【事業名】 シティプロモーション事業

【事業実施時期】	平成 30 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	移住・定住者の獲得を目指す方策として、テレワーク移住体験ツアー（土浦駅直結の自転車と一緒に宿泊できるホテル「星野リゾート BEB5 土浦」に 3 日間滞在して、テレワークとサイクリング生活を体験）を実施している。 また、土浦駅前の各種イベントをホームページや SNS 等で発信するとともに、オリジナルデザインマンホール事業をはじめとする関連イベント等を SNS にて戦略的に発信する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加、まちなか居住人口の増加
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数、中心市街地居住者人口割合
【活性化に資する理由】	活性化のキーワードとなる「選ばれるまち」を目指し、認知度や魅力向上にかかるプロモーション強化を図ることにより、居住者人口の増加や交流人口の増加を図る。 テレワーク移住体験ツアーは中心市街地の活性化にも寄与できる。また、オリジナルデザインマンホール事業については、本市への来訪者の増加等、賑わいを創出が期待できる。

No.22【事業名】高齢者向け住宅整備誘導事業

【事業実施時期】	平成 26 年度～
【実施主体】	民間事業者
【事業内容】	高齢者が安心して生活できる住宅の確保を図る観点から、民間活力による高齢者向け住宅の整備にあたっては、徒歩圏内に必要な公共公益施設等が集積している中心市街地への立地誘導を促進する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	まちなか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地居住者人口割合
【活性化に資する理由】	高齢化社会に対応したまちなか居住を推進し、居住者人口の増加を図る。

No.23【事業名】治安向上対策事業

【事業実施時期】	平成 16 年度～
【実施主体】	土浦市・自主防犯組織
【事業内容】	土浦市内では、町内会単位で自主防犯組織が結成され、活発に防犯ボランティア活動が行われ犯罪発生の抑止に大きく貢献している。 市では、実践的な防犯パトロール講習会を開催し、組織の育成や活性化を支援するとともに、防犯意識の高揚を図るため、小中学生等への防犯教育や一般向けの各種防犯啓発活動を実施している。今後も引き続き、地域における自主防犯活動が効果的に行われるよう積極的な支援を行っていく。 さらに、市民が正しい防犯知識を身に付けるための防犯出前講座等を開催するとともに、街頭キャンペーンなどを通して、防犯に対する啓発を行う。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	まちなか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地居住者人口割合
【活性化に資する理由】	積極的に市民の方々の防犯意識向上にも努めていくことで、居住者の増加を図る。

No.24【事業名】防災対策事業

【事業実施時期】	平成 14 年度～
【実施主体】	土浦市・自主防災 組織・地域防災サポーター
【事業内容】	地域の自主防災組織に対し、防災用備蓄品等の購入や防災訓練の実施に要する経費に係る補助金を交付する。 地域防災サポーター登録の条件となる防災士資格の取得費用に係る補助金の交付を行う。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	まちなか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地居住者人口割合
【活性化に資する理由】	安心で安全なまちづくりを推進し、居住者人口の増加を図る。

No.25【事業名】結婚支援事業【結婚相談会】

【事業実施時期】	令和 5 年度～
【実施主体】	一般社団法人いばらき出会いサポートセンター
【事業内容】	結婚を希望する独身の方に出会いの機会を提供するため、いばらき出会いサポートセンターが本市に出張し、結婚に関する相談への対応、当センターが運営する婚活サイトへの入会登録受付を行う。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	まちなか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地居住者人口割合
【活性化に資する理由】	婚姻数の増加により、居住者人口の増加を目指す。

7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業、その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項

【1】経済活力の向上の必要性

(1) 現状分析

かつて、古くから市民の活動の場として親しまれた「まち」は、買い物や余暇を過ごす特別の場でもあった。しかしながら、モータリゼーションの進展、駐車場等の交通環境の変化や消費者のライフスタイル・ニーズ等が多様化する中、つくばエクスプレスの開通等による都市間の商圈競争の激化などを背景に、大型店・専門店の市街地縁辺部への出店が進む一方、平成 28 年にはつくば市の西武百貨店も撤退し、本市のみならず、県内全体の傾向として、中心市街地の商業機能の低下が進行していると考えられる。

本市の中心市街地においても、集客力の低下や、大型店への顧客流出、さらには自らの後継者問題等により、閉店する個店も少なくない。空き店舗として貸しに出され、若い事業者が出店するなどの新陳代謝が行われる一方で、建物自体の老朽化により、長く空き店舗化してしまうケースもある。

土浦駅前再開発ビルからのイトーヨーカドー撤退により、買い物難民の発生が危惧されたが、平成 27 年の市役所移転とともに、地下 1 階に地元スーパーである「カスミ」等が出店することで、一定の商業機能は保たれている状態にあるものの、今後は、空き店舗等も活用しながら、市民ニーズを満たすような店舗の出店・整備が望まれている。

(2) 商業の活性化の必要性

二期計画において駅前の整備や開業支援事業などの効果により、新規開店も見られるようになってきたが、平日・休日を問わず、日中に来訪者が滞留する場や、訪れる目的となる場合は未だ不足していると考えられ、出店を促進して駅周辺の利用者や居住者のニーズを満たすことが課題である。

商業・業務機能の低下は、居住者来訪者の減少などにもつながり、中心市街地のにぎわい減少の要因となることから、引き続き、空き店舗・空き事務所活用による新規事業者の誘致を進めるとともに、空き店舗や低未利用地の所有者に働きかけることで、既存ストック等の有効利用に向けたきっかけづくりに取り組む必要がある。また、公共空間を活かした各種イベントの実施により、居住者や近隣住民に対し中心市街地の魅力を発信するとともに、土浦全国花火競技大会等の開催により、広域的な来街者の増加を図る必要がある。

(3) フォローアップの考え方

基本計画に位置付けした事業等の進捗状況について適時確認を行い、目標指標への効果を意識しながら、状況に応じて事業の進捗のための措置を講じる。

【2】具体的事業の内容

（1）法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（2）①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

No.1 【事業名】サイクリング事業【再掲】

【事業実施時期】	平成 29 年度～		
【実施主体】	土浦市・茨城県・近隣市町村・民間事業者ほか		
【事業内容】	国のナショナルサイクルルートに指定されている「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の中心という立地を活かし、「りんりんスクエア土浦」や「りんりんポート土浦」を整備しており、サイクリングの環境整備を進めている。また、ハード整備として、中心市街地を拠点として伸びるサイクリングコース上に休憩施設等を整備し、民間の協力店にもサイクルラックの設置を進める。 ソフト事業として、市内散策のツアーや広域的な連携を生むサイクルーズ等の事業・イベントを実施する。また、サイクリングコースやサイクリスト優待店を記載したマップ等の作成、さらに、インターネット上の仮想空間であるメタバースを活用した情報発信を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数		
【活性化に資する理由】	訪れやすい環境づくりを推進し、「つくば霞ヶ浦りんりんロード」のサイクリングの発着点として、国内のみならず海外からも観光客やサイクリストの誘致を図ることで来街者を増加させる。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内外		

No.21 【事業名】 シティプロモーション事業【再掲】

【事業実施時期】	平成 30 年度～		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	移住・定住者の獲得を目指す方策として、テレワーク移住体験ツアー（土浦駅直結の自転車と一緒に宿泊できるホテル「星野リゾート BEB5 土浦」に 3 日間滞在して、テレワークとサイクリング生活を体験）を実施している。 また、土浦駅前の各種イベントをホームページや SNS 等で発信するとともに、オリジナルデザインマンホール事業をはじめとする関連イベント等を SNS にて戦略的に発信する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加、まちなか居住人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数、中心市街地居住者人口割合		
【活性化に資する理由】	活性化のキーワードとなる「選ばれるまち」を目指し、認知度や魅力向上にかかるプロモーション強化を図ることにより、居住者人口の増加や交流人口の増加を図る。 テレワーク移住体験ツアーは中心市街地の活性化にも寄与できる。また、オリジナルデザインマンホール事業については、本市への来訪者の増加等、賑わいを創出が期待できる。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.26【事業名】学祭 TSUCHIURA 開催事業

【事業実施時期】	平成 30 年度～		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	本市は、近隣市町村から多くの高校生が集う「学びのまち」であることから、高校生の利用が多い、土浦駅周辺にて、高校生を主体とし、各高校の自慢や特色ある部活動をパフォーマンスとともに発表するステージイベントや高校生が作成したお菓子等を販売する模擬店の実施、作成した芸術作品等の市民ギャラリーでの展示などを行う。「土浦を学びたい」「土浦に戻ってきたい」と思えるまちの魅力を発信し、中心市街地の定住人口、交流人口の増加を図ることで、中心市街地の活性化につなげる。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	まちなか居住者人口の増加		
【目標指標】	中心市街地居住者人口割合		
【活性化に資する理由】	中心市街地の定住人口の増加を図り、まちに活力とにぎわいを創出することを目的とする。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.27【事業名】まちなか交流ステーション事業

【事業実施時期】	平成 22 年度～		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	中心市街地の空き店舗を活用し、コミュニティ形成の場としてオープンスペースの提供を行うほか、インターネットサテライトスタジオを利用した本市に関するさまざまな情報の発信、ロケのまち土浦の PR ブースの設置などで中心市街地での交流人口の増加を図る。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	交流の場を提供することで、来訪者の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.28【事業名】食のまちづくり事業

【事業実施時期】	平成 17 年度～		
【実施主体】	土浦市・土浦市食のまちづくり推進協議会・土浦商工会議所ほか		
【事業内容】	本市の食の歴史・文化を活かした個性的なまちづくりの一環として、「つちうらカレー物語」等の普及に取り組み、まちなかの飲食店の紹介などを通じて、地域産業の振興につなげるとともに、川口運動公園において、土浦のカレーを全国に発信するカレーフェスティバルを開催し、まちなかへの誘導を促進することで、中心市街地のにぎわいを創出する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	土浦のカレーを全国的に発信し、「食のまち土浦」を目指すことで、中心市街地への来街者の増加を目指す。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.29【事業名】観光帆曳船運航事業

【事業実施時期】	昭和 48 年度～		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	霞ヶ浦に帆曳船 2 艇を運航し、あわせて、遊覧船の運航をすることで、霞ヶ浦観光の推進及び土浦港周辺の水辺エリアのにぎわいを創出する。 平成 30 年 3 月に「霞ヶ浦の帆引網漁の技術」が国選択無形民俗文化財の選定を受けた。大きく張った帆に風を受けながら船を横に走らせて行う独特の漁法が評価されたものであり、学術的調査を含めた記録作成事業や、操船技術の伝承により、文化資源としての価値をより高めていくことが求められている。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	霞ヶ浦に関する固有の文化資源の魅力を高めることで、霞ヶ浦観光を推進し、来訪者の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.30 【事業名】 レンタサイクル事業

【事業実施時期】	平成 13 年度～		
【実施主体】	土浦市観光協会、県、民間事業者		
【事業内容】	来街者がまちなかを散策できる環境を整えるため、県や民間事業者と協力しながら、シティサイクル及びクロスバイク、こども用自転車の貸し出しを行う体制を整えていく。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数		
【活性化に資する理由】	来街者がまちなか散策を行える体制を整え、交流人口を増加させる。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.31 【事業名】 まちなか元気市開催事業

【事業実施時期】	平成 20 年度～		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	中心市街地の空間を活用し、土浦の人気グルメや土浦ブランド品の販売、そのほかステージイベント等を実施することで、中心市街地における地域産業の活性化と交流人口の増加を図る。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	中心市街地でイベントを開催し、商店街への相乗効果と土浦の元気やにぎわいのイメージを創出することによって、来街者の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.32【事業名】産業祭開催事業

【事業実施時期】	昭和 52 年度～		
【実施主体】	土浦市産業祭実行委員会		
【事業内容】	商業・工業・農業等の本市の産業を広く紹介し、生産者・販売者と消費者の交流を深め、市民生活の向上と産業の振興・発展に寄与する産業祭を開催する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	産業祭を開催することで、中心市街地への誘客を図り、来街者の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.33【事業名】土浦桜まつり事業

【事業実施時期】	昭和 25 年度～		
【実施主体】	土浦市観光協会		
【事業内容】	市民の憩いの場として親しまれている亀城公園を中心に市の花である「サクラ」を広く紹介し、観光客の誘致と市民のふれあいを図るため、土浦桜まつりを開催する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	土浦桜まつりを開催することで、来街者の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.34 【事業名】 土浦キララまつり事業

【事業実施時期】	平成 2 年度～		
【実施主体】	土浦キララまつり実行委員会		
【事業内容】	歩行者天国となる土浦駅前通りを中心に土浦新郷土民謡や、山車の巡行など盛りだくさんのイベントを行う土浦キララまつりを開催する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	キララまつりを開催することによって、来街者の増加を目標とする。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.35 【事業名】 土浦全国花火競技大会事業

【事業実施時期】	大正 14 年度～		
【実施主体】	土浦全国花火競技大会実行委員会		
【事業内容】	広く観客の鑑賞に供するとともに煙火業者の技術向上を図るため、全国煙火業者の出品により花火競技会大会を開催する。 中心市街地には多くの観光客が訪れ、観光関連施設の利用客が増加することから、観光ボランティアの増員による本市の観光 PR を行うほか、人の滞留と交流を生み出すための地域住民によるイベントの開催など、中心市街地の魅力発信と交流人口の増加に大きく寄与するとともに、宿泊業や飲食業といった中心市街地の地域経済の発展に寄与する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	観光事業及び商工業の発展に寄与し、来訪者の増加を目指す。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内外		

No.36 【事業名】 ウィンターフェスティバル事業

【事業実施時期】	平成 5 年度～		
【実施主体】	土浦ウィンターフェスティバル実行委員会		
【事業内容】	冬期に駅前広場及びアルカス土浦にイルミネーションを設置、点灯する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	冬期のまちなかに美しい夜景を創出するとともに、歳末気運を醸成し、来訪者の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.37 【事業名】 かすみがうらマラソン開催事業

【事業実施時期】	平成 2 年度～		
【実施主体】	かすみがうらマラソン大会実行委員会		
【事業内容】	「甦れ 霞ヶ浦 水はスポーツの源」「体験する福祉・ノーマライゼーションの実践」をテーマに掲げ、環境と福祉への関心を高めることを目的としたかすみがうらマラソンを開催する。 モール 505 を会場に「ランナース・ヴィレッジ」を開催するなど、単にマラソン大会に参加するだけではなく、土浦全体を PR する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	多くの市民等が参加し、にぎわいを創出することで周辺商店街への波及効果をもたらし、まちを利用する人を増やす。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内外		

No.38 【事業名】土浦薪能開催事業

【事業実施時期】	平成 10 年度～		
【実施主体】	土浦薪能倶楽部		
【事業内容】	本市の歴史・文化的遺産である土浦城址において、歴史と伝統を生かしたまちづくりの推進のために、市民の自主的な文化活動として行われている土浦薪能を開催する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	多くの市民等が参加し、にぎわいを創出することで、来訪者の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.39 【事業名】観光情報発信事業

【事業実施時期】	令和 6 年度～令和 10 年度		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	観光 PR につながるパンフレットやポスター等の整備を行い、中心市街地の観光情報を発信する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数		
【活性化に資する理由】	観光地としての魅力を発信し、観光客に楽しんでもらうことで、さらなる来街者を増加させる。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.40【事業名】土浦の恵みマーケット

【事業実施時期】	平成 30 年度～		
【実施主体】	土浦ブランドアッププロジェクト推進協議会		
【事業内容】	土浦ブランド認定品の展示・販売と土浦ブランドをイメージした加工品の販売等を行う。 農林畜水産業を活性化することで、交流人口の増加及びまちのにぎわいを創出し、加工品等の販売など交流拠点により地域経済を活性化する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	農林畜水産業を活性化することで、まちのにぎわいを創出し、交流人口の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.41【事業名】博物館開館 40 周年記念事業

【事業実施時期】	令和 10 年度		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	1988 年（昭和 63 年）7 月に開館した土浦市立博物館は、令和 10 年度に開館 40 周年を迎えることから、これを記念して特別展及び講演会等の記念行事を開催する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数		
【活性化に資する理由】	魅力的な展覧会の開催により来館者の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 10 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.42【事業名】市民ギャラリー10周年記念事業

【事業実施時期】	令和 8 年度～9 年度		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	土浦駅前北地区再開発事業により整備された市民ギャラリーが、令和 9 年度に開館 10 周年を迎えることから、これを記念して、特別展等の記念行事を開催する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	魅力的な展覧会の開催により来館者の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 8 年 4 月～令和 10 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.43【事業名】図書館創立100周年記念事業

【事業実施時期】	令和 6 年度		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	創立 100 周年（1923 年（大正 13 年）図書館開館）の年に、アルカス土浦全体を活用し、次の 100 年に向けて新たな一歩となる様々なイベントを実施する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	記念イベントを開催し、来街者の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年 4 月～令和 7 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No.44 【事業名】博物館駐車場整備事業

【事業実施時期】	令和 8 年度～令和 10 年度		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	博物館・亀城公園・亀城プラザ・観光協会の共用駐車場として運用している博物館第 2 駐車場について、市民等の利用が増え、イベント時に駐車台数の不足が発生することから、拡張整備を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数		
【活性化に資する理由】	観光地でもある博物館や亀城公園の駐車場整備により来街者の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地再活性化特別対策事業		
【支援措置実施時期】	令和 8 年度～令和 10 年度	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】			

No.45 【事業名】土浦市企業立地促進事業費補助金交付事業

【事業実施時期】	令和 3 年度～		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	中心市街地における商工業の振興を図るため、事務所、事業所、営業所、工場等を新設又は増設する企業に対し、インフラ整備費、敷地整備費、土地・家屋・償却資産の取得に要する経費の一部を補助する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	商業・業務機能の活性化		
【目標指標】	新規出店・起業数		
【活性化に資する理由】	企業立地を促進し、来街者やまちで働く人の増加に寄与する。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度～令和 10 年度	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

No. 70【事業名】土浦市 IT オフィス環境整備事業費補助金交付事業

【事業実施時期】	令和 3 年度～		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	中心市街地へのオフィス進出を促進するため、空きオフィス物件へ進出する企業等に対し、オフィスの IT 環境整備などに係る経費の一部を補助することで、中心市街地での働きやすさを向上させ、本市産業の振興及び雇用機会の拡大を図る。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	商業・業務機能の活性化		
【目標指標】	新規出店・起業数		
【活性化に資する理由】	空きオフィスの利用を促進することで、新規出店・企業数の増加を図る。		
【支援措置名】	中心市街地活性化ソフト事業		
【支援措置実施時期】	令和 8 年 4 月～令和 11 年 3 月	【支援主体】	総務省
【その他特記事項】	区域内		

(2)②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

No.1【事業名】サイクリング事業【再掲】

【事業実施時期】	平成 29 年度～		
【実施主体】	土浦市・茨城県・近隣市町村・民間事業者ほか		
【事業内容】	国のナショナルサイクルルートに指定されている「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の中心という立地を活かし、「りんりんスクエア土浦」や「りんりんポート土浦」を整備しており、サイクリングの環境整備を進めている。また、ハード整備として、中心市街地を拠点として伸びるサイクリングコース上に休憩施設等を整備し、民間の協力店にもサイクルラックの設置を進める。 ソフト事業として、市内散策のツアーや広域的な連携を生むサイクルーズ等の事業・イベントを実施する。また、サイクリングコースやサイクリスト優待店を記載したマップ等の作成、さらに、インターネット上の仮想空間であるメタバースを活用した情報発信を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数		
【活性化に資する理由】	訪れやすい環境づくりを推進し、「つくば霞ヶ浦りんりんロード」のサイクリングの発着点として、国内のみならず海外からも観光客やサイクリストの誘致を図ることで来街者を増加させる。		
【支援措置名】	デジタル田園都市国家構想交付金		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度	【支援主体】	内閣府
【その他特記事項】			
【支援措置名】	新しい地方経済・生活環境創交付金(第 2 世代交付金)		
【支援措置実施時期】	令和 7 年度	【支援主体】	内閣府
【その他特記事項】			
【支援措置名】	地域未来交付金（地域未来推進型）		
【支援措置実施時期】	令和 8 年度～10 年度	【支援主体】	内閣府
【その他特記事項】			

(3) 中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

No.46 【事業名】 土浦市中心市街地開業支援事業

【事業実施時期】	平成 26 年度～		
【実施主体】	土浦市・土浦商工会議所・地元金融機関		
【事業内容】	中心市街地の空き店舗に新たに開業する事業者に対し、賃借料の一部または改装費の一部を補助する。（土浦商工会議所において経営相談や創業支援の情報提供等を行う。また、金融機関との連携により、出店希望者に対し相談窓口を設けるなど創業支援サービスを提供する。）		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	商業・業務機能の活性化		
【目標指標】	新規出店・起業数		
【活性化に資する理由】	空き店舗の解消と新たな雇用創出によって商店街の形成を図り、まちなかの賑わいを創出する。		
【支援措置名】	都市構造再編集集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度～令和 10 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

No. 69 【事業名】 川口運動公園活用推進事業

【事業実施時期】	令和 6 年度～		
【実施主体】	土浦市		
【事業内容】	川口運動公園野球場は土浦駅に程近く、霞ヶ浦の畔に面した景観や利便性を活かした県内屈指のスタジアムとして、大勢の利用者がある。 スコアボードのフル LED 大型映像表示システムへの改修、また、人工芝生化などによって、野球だけでなく、他のスポーツや、スコアボードを活用したパブリックビューイング、コンサート等、幅広いイベントでの利活用を可能とする。 市内外問わず多くの方の利用を可能とし、中心市街地のにぎわい創出を推進するため同球場の環境整備を推進する。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量		
【活性化に資する理由】	川口運動公園の利活用を推進することで、来訪者の増加や中心市街地の魅力度及び回遊性の向上を図る。		
【支援措置名】	都市構造再編集中支援事業		
【支援措置実施時期】	令和 9 年度	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

(4)国の支援がないその他の事業

No.2【事業名】 亀城公園整備・活用事業【再掲】

【事業実施時期】	令和5年度～令和10年度
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	良好な風致・景観を備えた歴史的な街並みのシンボルとして、また、自然とのふれあいを通した憩いの場として、市民及び来訪者に親しまれる公園の環境を維持し、子どもが史跡に触れる機会を創出するため、濠水浄化施設の更新や遊具の整備を行う。 文化財保存活用地域計画に基づき史跡の整備を進める。 また、市民等が中心となり、ソフト事業を展開する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数
【活性化に資する理由】	市民の憩いの場及び観光拠点として、多くの人が集い、交流する場を整備することで、来訪者を増やす。

No.47【事業名】 自転車乗り方教室開催事業

【事業実施時期】	令和元年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	自転車に乗ることができるようになりたい児童を対象に、専門のインストラクターにより楽しく安全に自転車の乗るためのレッスンをを行う。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	子ども達が元気に生き生きと成長する一助となること、幼少期から自転車利用に関するルールやマナーを学び事故の撲滅につなげることで交流人口の拡大を図る。

No.48【事業名】かわまちづくり事業

【事業実施時期】	平成 26 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	中心市街地のまち空間と霞ヶ浦や桜川などの水辺空間が融合した良好な空間形成を推進する。まちなか舟運の実施やボート体験のイベント開催などを国・県・市・市民・地元企業・地域の学生との協働により実施する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	中心市街地に近接する水辺空間を体験（スポーツ・健康づくり）の場、自然景観を生かした癒しの場とすることにより、中心市街地の魅力を高め、にぎわいを創出することで来訪者を増やす。

No.49【事業名】土浦港周辺広域交流拠点整備事業

【事業実施時期】	平成 28 年度～令和 10 年度
【実施主体】	土浦市・民間事業者
【事業内容】	サイクリスト及び市民の交流拠点施設であるりんりんポート土浦にて、誘客に向けた施策を実施していく。 また、りんりんポート土浦の南側に位置するマリーナ施設を含めた区域の利活用について、官民連携の下、霞ヶ浦の眺望を活かした霞ヶ浦を身近に感じる観光・レクリエーション施設としての機能導入を進め、中心市街地における憩いの場として市民に広く開放するとともに、市外からの観光客にとっても魅力ある空間として整備を進める。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加、商業・業務機能の活性化
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数、新規出店・起業数
【活性化に資する理由】	市民の憩いの場及び観光拠点として、多くの人が集い、交流する場を整備することで、来訪者を増やす。

No.50【事業名】水質浄化環境学習事業

【事業実施時期】	平成 13 年度～
【実施主体】	土浦市・土浦市家庭排水浄化推進協議会・霞ヶ浦問題協議会・霞ヶ浦市民協会
【事業内容】	霞ヶ浦の水質浄化意識の醸成を目的として、ラクスマリーナ及び自然再生地区等の霞ヶ浦湖畔を利用し、小学生から一般市民向けの水環境学習事業を実施する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数
【活性化に資する理由】	霞ヶ浦の水辺環境の魅力を発信して、来街者の増加を目指す。

No.51【事業名】土浦ひなまつり事業

【事業実施時期】	平成 16 年度～
【実施主体】	土浦市観光協会・土浦市商店街連合会
【事業内容】	江戸・明治時代から商家に伝わる「雛人形」や色鮮やかなちりめんで手づくりした「つるし雛」などを、中心市街地商店街をメインに展示する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	中心市街地に雛人形を展示することで、来訪者の増加を図る。

No.52【事業名】土浦まちなか賑わい彩どり・鯉のぼり事業

【事業実施時期】	平成 22 年度～
【実施主体】	土浦市・土浦商店街連合会ほか
【事業内容】	中心市街地の都市空間を利用して鯉のぼりを設置し、にぎわいを創出する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	中心市街地に鯉のぼりを設置することで、来訪者の増加を図る。

No.53【事業名】温泉スタンド事業

【事業実施時期】	平成 24 年度～
【実施主体】	ラクスマリーナ
【事業内容】	市民の健康の増進に寄与するため、温泉の存在を広く周知して、それを利用する施設として温泉スタンドを設置する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	温泉スタンドを設置することで、来街者の増加を目標とする。

No.54【事業名】誰でも楽しもう霞ヶ浦事業

【事業実施時期】	平成 16 年度～
【実施主体】	ラクスマリーナ
【事業内容】	マリンスポーツを通して子供や高齢者、障がいの有無を超えたふれあいの場としてのモーターボート、ヨット、アクセスディンギー等を使ったイベントを開催する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	各種イベント等の実施により、来訪者の増加を図る。

No.55【事業名】中心市街地商店街シャッターアート事業

【事業実施時期】	平成 28 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	中心市街地の空き店舗等のシャッターに、地元学校の協力を得て絵を描く。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	まちなかを彩ることで来街者等の歩行者通行量の増加と賑わいを創出するとともに、安心安全なまちづくりを推進し、来街者の増加を図る。

No.56【事業名】 中心市街地新規出店者育成支援事業

【事業実施時期】	平成 28 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	新規創業者の育成と空き店舗等への開業誘導を図るため、セミナー等の創業支援事業を行う。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	商業・業務機能の活性化
【目標指標】	新規出店・起業数
【活性化に資する理由】	まちで働く人・活動する人の増加により、まちなかの賑わい創出する。

No.57【事業名】 かすみがうらマラソン「ランナーズ・ヴィレッジ」

【事業実施時期】	平成 22 年度～
【実施主体】	かすみがうらマラソン大会実行委員会
【事業内容】	中心市街地のまちなか空間等を活用し、参加したランナーの語らいの場を提供する。また、市民・事業者等とともに開催している「土浦まちなか元気市」との併設により、まちなかのにぎわい創出と活性化を図る。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	多くの市民等が参加し、にぎわいを創出することで、来街者を増やす。

No.58【事業名】 うらら大屋根広場・アルカス土浦プラザ（屋外広場）利活用促進事業

【事業実施時期】	平成元年度～
【実施主体】	土浦市・土浦都市開発（株）
【事業内容】	うらら大屋根広場・アルカス土浦プラザ（屋外広場）は、土浦駅西口至近に位置し、駅・市役所・図書館・市民ギャラリー利用者など、多くの人が行き交う場所であり、イベント、物販などで利用されているが、更なる利用促進が課題となっているため、当広場の PR、支援等を行う。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	当広場の利活用を促すことで、来訪者の増加を図る。

No.59【事業名】障がい者社会参加活動支援事業

【事業実施時期】	平成 22 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	福祉の店を事業母体とし、障がい者が作成する授産品等の販売や、職場体験等の場の確保、障がい者の雇用をすること等により、障がい者が自らの能力を活かして社会参加活動を行うことを支援する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	障がい者が生きがいをもって元気に活動する場を提供することで、まちに来る人を増やす。

No.60【事業名】市民によるまちなか活性化事業

【事業実施時期】	令和元年度～
【実施主体】	市民団体等
【事業内容】	「サウンド蔵つちうらムーンライトコンサート」、「霞ヶ浦トライアスロンフェスタ」、「つちうらハロウィン」など、中心市街地の空間を利用し、市民団体等が主体となって芸術・スポーツ等のイベントを開催する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数
【活性化に資する理由】	各種イベントを実施することで、来訪者の増加を図る。

No.61【事業名】土浦繁盛記事業

【事業実施時期】	平成 22 年度～
【実施主体】	土浦商工会議所
【事業内容】	空き店舗の有効活用により、まちなかを元気にすることを目的として、市民や地域の事業者等と連携して空き店舗に関する様々な情報を提供し、起業機会を創出する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	商業・業務機能の活性化
【目標指標】	新規出店・起業数
【活性化に資する理由】	空き店舗に関する情報発信を行うことで、まちで働く人・活動する人の増加を図る。

No.62【事業名】観光ボランティアガイド事業

【事業実施時期】	平成 13 年度～
【実施主体】	土浦市観光ボランティアガイド協会
【事業内容】	土浦の歴史や文化、産業等のガイド活動、各種事業（かすみがうらマラソンや花火大会等）の魅力を本市内外に広く PR する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数
【活性化に資する理由】	本市内外に本市の魅力を広く PR することで、イメージアップを図り、来街者を増加させる。

No.63【事業名】中心市街地パブリックビューイング事業

【事業実施時期】	平成 27 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	大型スクリーン・プロジェクターを使用して、パブリックビューイングを開催し、市民に憩いと癒しの空間を提供する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	にぎわいの空間を創出し、来訪者の増加を図る。

No.64【事業名】図書館利用推進事業

【事業実施時期】	平成 30 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	土浦市立図書館は、市民や地域の生涯学習・情報の拠点の役割とともに、駅前立地による、通勤・通学者など人々の交流拠点としての役割も期待されているところであり、このような施設の特徴を活かし、日常の課題解決を支援する講座や図書館フェス、市民ギャラリー等との文化施設と連携したイベントを開催する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	各種イベントを実施することで、より多くの来館者を集客し、中心市街地のにぎわいを創出する。

No.65 【事業名】博物館利用推進事業

【事業実施時期】	平成 30 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	博物館の位置する亀城公園周辺は、公共交通が集積しているため、来街者にとって来訪しやすい環境である。これを活かし、土浦の歴史を通した魅力的な展覧会を開催する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数
【活性化に資する理由】	各種展覧会を開催し、歴史資料を媒介とした市民の交流などを図ることで、来訪者を増加させる。

No.66 【事業名】市民ギャラリー利用推進事業

【事業実施時期】	平成 30 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	土浦駅前北地区再開発事業により整備された市民ギャラリーにおいて、芸術文化の発表・鑑賞を目的とした各種事業を推進する。優れた芸術作品を鑑賞する展覧会等を開催するとともに、貸しギャラリーの利用促進や土浦市美術展覧会の開催、また、近隣の大学との連携を図ることで、芸術文化の発信拠点としての市民ギャラリーの魅力を向上させる。芸術文化を通した市民の交流や、魅力的な展覧会を開催する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	各種展覧会の開催により、来館者を増加させ、中心市街地のにぎわいを創出する。

No.67 【事業名】空き店舗・低未利用地活用推進事業

【事業実施時期】	令和 6 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	空き地（低未利用地含む）や空き店舗の所有者に対して、利活用に関する事例や国の制度等を紹介することで、まちづくりにおける遊休地の利活用に向けた意識啓発を行う。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	商業・業務機能の活性化
【目標指標】	新規出店・起業数
【活性化に資する理由】	低未利用地の活用を推進することで、新規出店・企業数の増加を図る。

No.68 【事業名】 ジオパーク推進事業

【事業実施時期】	平成 28 年度～
【実施主体】	土浦市・筑波山地域ジオパーク推進協議会
【事業内容】	ジオ資源を活用したジオツーリズムを推進し、資源の価値や魅力を分かりやすく伝えるとともに、ジオ資源を活用した地域活性化を図る施策としてツアー・講座等を展開する（平成 28 年 9 月筑波山地域ジオパーク認定、令和 3 年 2 月再認定）。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数
【活性化に資する理由】	ジオツーリズムを推進し、来街者の増加を目標とする。

No.71 【事業名】 歩行者利便増進道路活用推進事業

【事業実施時期】	令和 6 年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	川口運動公園から亀城公園までの回遊動線上における、川口ショッピングモールや亀城モール等の広い道路空間を歩行者利便増進道路と指定し、オープンカフェ等の飲食施設等の設置に関する占用の許可条件を緩和することで、誘客施設の設置を促進し、にぎわいのある歩行者空間の創出を推進する。 また、道路空間の活用を促進するため、指定と合わせて、歩きやすい魅力ある道路空間の整備を進める。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	道路空間におけるにぎわい創出を図ることにより、まちなかの歩行者を増加させる。

8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する公共交通の利便の増進を図るための事業及び特定事業に関する事項

【1】公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

(1)現状分析

本市における市民の移動手段は、自家用車への依存度が非常に高く、鉄道や路線バスなどの公共交通の利用者は、近年、減少傾向にある。特に、路線バスについては便数の減少や路線の廃止に伴い、利便性が低下している。

しかし、高齢者や学生など自動車を運転できない市民にとって、公共交通は日常生活に不可欠な移動手段であるとともに、交通渋滞の緩和や環境負荷の低減にも有効な手段であることから、市街地の活性化を目的としたまちづくり活性化バス「キララちゃん」や、高齢者の外出支援を目的としたデマンド型福祉交通「のりあいタクシー土浦」を運行している。

今後、さらなる少子高齢化が予想される中においては、ネットワークとしての公共交通の存在が重要になってくることから、どのようにこれら公共交通を維持していくかが課題である。

(2)公共交通機関の利便性の増進及び特定事業の推進の必要性

市役所や新図書館等の公共公益施設の立地や周辺道路の環境変化により、時間帯による渋滞発生も問題となっている。そのため、土浦駅西口駅前広場や土浦駅北通り線の改修、土浦駅西口のペデストリアンデッキの整備により、利用者の利便性は向上しているものの、中心市街地の交通結節点としてのさらなる機能強化とアクセス性の向上、バスや鉄道の利用促進を図ることが大きな課題であり、誰もが利用できる公共交通機関の利便性の増進を図る必要がある。

(3)フォローアップの考え方

基本計画に位置付けした事業等の進捗状況について適時確認を行い、目標指標への効果を意識しながら、状況に応じて事業の進捗のための措置を講じる。

【2】具体的事業の内容

（1）法に定める特別の措置に関連する事業

該当なし

（2）①認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した特例措置に関連する事業

該当なし

（2）②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

該当なし

（3）中心市街地の活性化に資するその他の支援措置に関連する事業

No.72 【事業名】 公共交通特定事業

【事業実施時期】	平成 22 年度～		
【実施主体】	バス事業者・土浦市		
【事業内容】	バリアフリー基本構想、バリアフリー特定事業計画に基づき、総合的・連続的なバリアフリー化を推進し、高齢者や障がい者など、誰もが乗降しやすいノンステップバスの導入の推進や低床バスの路線・時刻固定の推進、バス乗り場における低床バスの運行情報の表示並びに運転手等に対する研修や教育・訓練等の実施を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数		
【活性化に資する理由】	中心市街地にアクセスする路線バスの利便性の向上を図ることで、バスの利用を促進し、まちに来る人を増やす。		
【支援措置名】	地域公共交通確保維持改善事業費補助金 (地域公共交通バリア解消促進等事業)		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度～	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

No.73【事業名】まちづくり活性化バス運行支援事業

【事業実施時期】	平成 16 年度～		
【実施主体】	NPO 法人まちづくり活性化土浦・土浦市		
【事業内容】	まちなか移動の利便性や来街機能・集客力アップを図るなど、中心市街地の活性化を最大の目的として運行するまちづくり活性化バス「キララちゃん」の運行支援を行う。		
活性化を実現するための位置付け及び必要性			
【目標】	休日のにぎわい創出、交流人口の増加		
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量、観光関連施設利用者数		
【活性化に資する理由】	キララちゃんバスの運行を行うことで、中心市街地の回遊性の向上とともに、来街者の増加を図る。		
【支援措置名】	地域公共交通確保維持改善事業費補助金 (地域内フィーダー系統確保維持費国庫補助金)		
【支援措置実施時期】	令和 6 年度～	【支援主体】	国土交通省
【その他特記事項】			

(4)国の支援がないその他の事業

No.74【事業名】高齢者移送サービス利用助成事業

【事業実施時期】	平成 20 年度～
【実施主体】	土浦市・土浦地区タクシー協同組合
【事業内容】	デマンド型福祉交通「のりあいタクシー土浦」の利用者に対する年会費の一部助成（運転免許証返納者は 1 回のみ年会費全額助成）を通して、高齢者の社会参加や通院等の移動を支援する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	高齢者の外出機会を支援することで、まちに来る人を増やす。

No.75【事業名】土浦市重度障がい者福祉タクシー料金助成事業

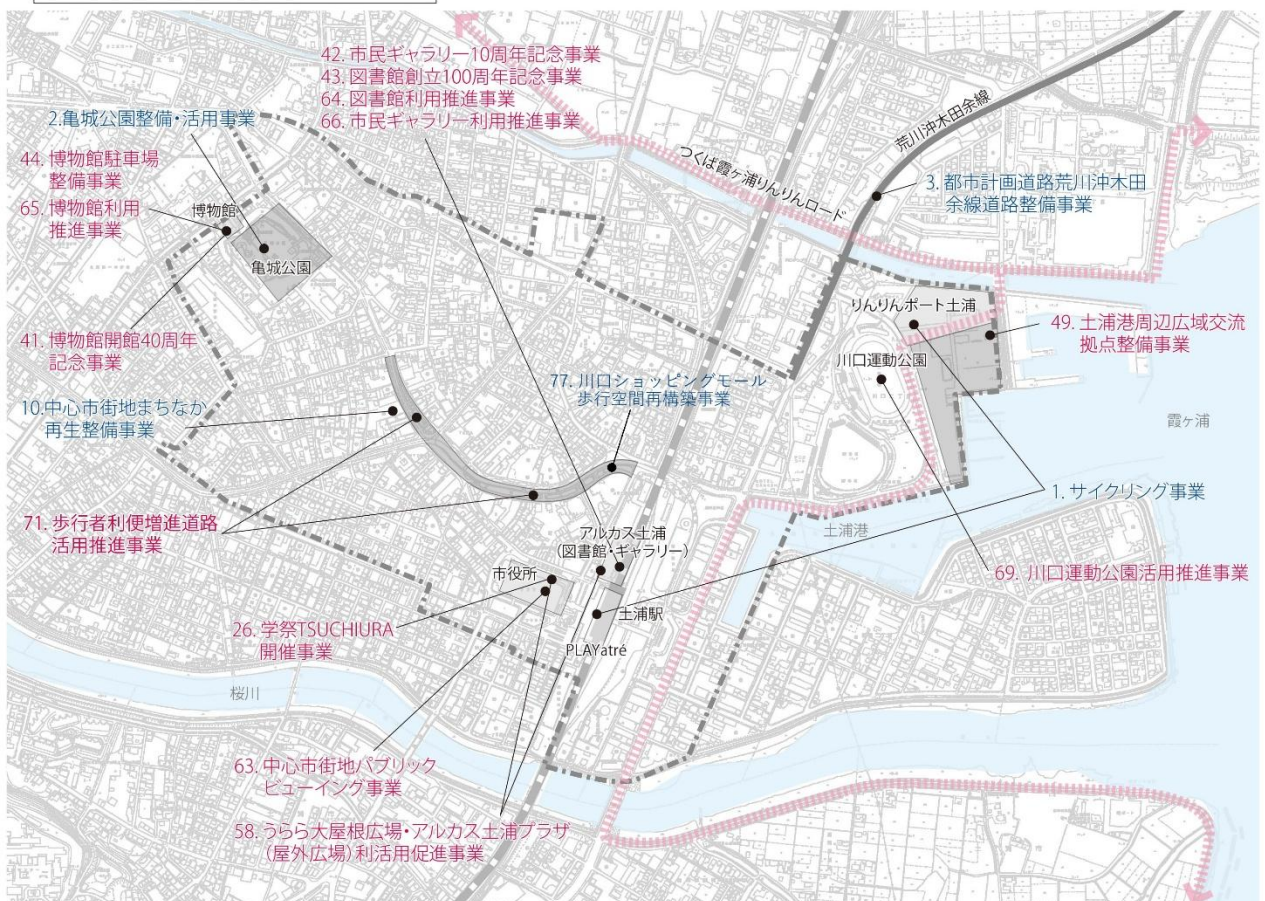
【事業実施時期】	昭和 59 年～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	在宅の重度障害者が医療機関等への往復に要するタクシー料金の一部（※）を助成する。 ※ 1 回の乗車につき 1,000 円を限度。 500 円助成券（1 枚当り）を年間最大 50 枚交付。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	休日のにぎわい創出
【目標指標】	休日の歩行者・自転車交通量
【活性化に資する理由】	重度障害者の外出の機会を増やすことで、まちに来る人を増やす。

No.76【事業名】 マタニティタクシー利用料金助成事業

【事業実施時期】	令和2年度～
【実施主体】	土浦市
【事業内容】	妊産婦を対象に、妊産婦健診等でタクシーを利用する際の乗車料金の一部を助成し、妊娠に伴う経済的負担を軽減する。
活性化を実現するための位置付け及び必要性	
【目標】	まちなか居住人口の増加
【目標指標】	中心市街地居住者人口割合
【活性化に資する理由】	妊娠・出産に伴う経済的負担の軽減を図ることで、居住者人口の増加を図る。

4 から 8 までに掲げる事業及び措置の実施箇所

4. バリアフリー推進事業 5. 歴史的建造物の整備・活用事業 6. 電気自動車充電器設備設置事業 7. 公共サイン整備事業 8. 協働のまちづくりファンド事業 9. 大和町北地区まちづくり推進事業 11. 土浦駅東口周辺第1地区まちづくり事業 12. 都市景観整備事業 77. 川口ショッピングモール歩行空間再構築事業	27. まちなか交流ステーション事業 28. 食のまちづくり事業 29. 観光帆船船運航事業 30. レンタサイクル事業 31. まちなか元氣市開催事業 32. 産業祭開催事業 33. 土浦桜まつり事業 34. 土浦キラまつり事業 35. 土浦全国花火競技大会事業 36. ウインターフェスティバル事業 37. かすみがうらマラソン開催事業 38. 土浦新能開催事業 39. 観光情報発信事業 40. 土浦の恵みマーケット 45. 土浦市企業立地促進事業費補助金交付事業 46. 土浦市中心市街地開業支援事業 47. 自転車乗り方教室開催事業	48. かまちづくり事業 50. 水質浄化環境学習事業 51. 土浦ひなまつり事業 52. 土浦まちなか賑わい彩どり・鯉のぼり事業 53. 温泉スタンド事業 54. 誰でも楽しもう霞ヶ浦事業 55. 中心市街地商店街シャッターアート事業 56. 中心市街地新規出店者育成支援事業 57. かすみがうらマラソン「ランナーズヴィレッジ」 59. 障がい者社会参加活動支援事業 60. 市民によるまちなか活性化事業 61. 土浦繁盛記事業 62. 観光ボランティアガイド事業 67. 空き店舗・低未利用地活用推進事業 68. ジオパーク推進事業 70. 土浦市 T オフィス環境整備事業費補助金交付事業
13. 都市福利施設立地促進事業		
14. まちなか定住促進事業（購入補助） 15. まちなか定住促進事業（賃貸補助） 16. まちなか定住促進事業（単身学生まちなか賃貸住宅賃補助） 17. まちなか定住促進事業（多世代同居・近居転入者加算） 18. まちなか定住促進事業（まちなか賃貸住宅建設補助） 19. 生きがい対応型サービス事業 20. 結婚新生活支援事業 21. シティプロモーション事業 22. 高齢者向け住宅整備誘導事業 23. 治安向上対策事業 24. 防災対策事業 25. 結婚支援事業【結婚相談会】	72. 公共交通特定事業 73. まちづくり活性化バス運行支援事業 74. 高齢者移送サービス利用助成事業 75. 土浦市重度障がい者福祉タクシー料金助成事業 76. マタニティタクシー利用料金助成事業	



凡 例

- 【市街地を整備改善するための事業】
- 【都市福利施設を整備するための事業】
- 【街なか居住を推進するための事業】
- 【経済活力向上のための事業】
- 【一体的に推進する事業】

中心市街地地区(約119ha)

0 100 200 500 1000m



9. 4から8までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項

[1] 市町村の推進体制の整備等

1. 土浦市における庁内の推進体制

(1) まちづくり推進室の設置

本市では、平成13年4月、産業部商工観光課に「中心市街地対策室」を設置し、平成22年度から中心市街地活性化基本計画の策定作業を行ってきたが、平成24年4月1日の機構改革に伴い、都市整備部都市計画課に「まちづくり推進室」を新設し、中心市街地活性化基本計画策定事務を移管した。その後、幾度かの機構改革を経て、令和5年4月1日現在は都市政策部都市整備課まちづくり推進室となっている。

(2) 土浦市中心市街地活性化基本計画庁内策定検討会議

新たに三期計画を策定するにあたり、「土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会」を補佐し、市の組織を挙げて市街地再生・活性化に向けた取組において、市関係部局の積極的かつ主体的な関与が図れるよう、部局長、関係課長で構成される「土浦市中心市街地活性化基本計画庁内策定検討会議」を開催し、三期計画の素案作成及びこれに伴う重要施策の調整に関する協議を行っている。

【土浦市中心市街地活性化基本計画庁内策定検討会議構成員】

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、政策企画課長、財政課長、広報広聴課長、防災危機管理課長、管財課長、市民活動課長、生活安全課長、環境保全課長、障害福祉課長、高齢福祉課長、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、道路管理課長、道路建設課長、生涯学習課長、文化振興課長、スポーツ振興課長、消防総務課長

【土浦市中心市街地活性化基本計画庁内策定検討会議の活動経緯】

年	月日	会議名	内 容
令和5年	4月17日	令和5年度第1回 庁内策定検討会議	・現計画の進捗状況について ・三期計画について
令和5年	6月28日	令和5年度第2回 庁内策定検討会議	・三期計画の方針について ・活性化の目標と推進事業について
令和5年	7月20日	令和5年度第3回 庁内策定検討会議	・三期計画（素案）について ・パブリック・コメントについて
令和5年	10月12日	令和5年度第4回 庁内策定検討会議	・パブリック・コメントの実施結果について ・三期計画（案）について

2. 地元関係者による推進体制について

(1) 土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会

本市の中心市街地活性化の基本的な方針や活性化の目標、活性化に資する事業を検討するため、地域住民の代表者、商工業者、学識経験者、市議会議員、行政職員等で組織した「土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会」を設置している。

土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会要綱

(平成 22 年 7 月 28 日告示第 154 号 改正 令和 5 年 3 月 31 日告示第 107 号)

(設置)

第 1 条 中心市街地の活性化に関する法律(平成 10 年法律第 92 号)第 9 条の規定に基づき土浦市中心市街地活性化基本計画(以下「計画」という。)を策定するに当たり必要な事項を検討するため、土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会(以下「委員会」という。)を置く。

(所掌事項)

第 2 条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 計画の策定に必要な事項の調査審議に関すること。
- (2) 計画案の作成に関すること。
- (3) 前 2 号に掲げるもののほか、計画の策定に関し必要な事項

(組織)

第 3 条 委員会は、委員 20 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域住民の代表
- (2) 商工業関連団体の代表者
- (3) 学識経験を有する者
- (4) 市議会議員
- (5) 茨城県職員
- (6) 副市長
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める者

3 委員の任期は、計画の策定が完了する日までとする。

4 補欠により委嘱され、又は任命された委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 第 2 項第 1 号、第 2 号及び第 4 号から第 6 号までに掲げる者に該当する委員は、委嘱又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。

(委員長及び副委員長)

第 4 条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長は、委員の互選によりこれを定める。

3 副委員長は、委員のうちから委員長が指名する。

4 委員長は、会務を総理し、委員会の会議(次条において「会議」という。)の議長となる。

5 委員長は、第 2 条第 1 号に規定する調査審議の結果、作成した計画案その他必要な事項を市長に報告する。

6 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、その職務を代理する。

(会議)

第 5 条 会議は、委員長が招集する。

2 委員会は、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。

(庁内策定検討会議)

第6条 委員会に委員会の事務を補佐させるため、庁内策定検討会議（以下この条及び次条において「検討会議」という。）を置く。

2 検討会議は、幹事長、副幹事長及び幹事をもって組織する。

3 幹事長は都市政策部長を、副幹事長は産業経済部長をもって充てる。

4 幹事は、別表第1に定める職にある者をもって充てる。

5 検討会議の会議（以下この条において「会議」という。）は、幹事長が招集する。

6 幹事長は、会議の議長となる。

7 幹事長は、必要があると認めたときは、会議に副幹事長及び幹事以外の者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

8 幹事長は、会議の結果を委員会に報告する。

(ワーキングチーム)

第7条 第2条に規定する所掌事項に係る資料の収集その他必要な作業を行うため、検討会議にワーキングチームを置く。

2 ワーキングチームは、リーダー及びメンバーをもって組織する。

3 リーダーは、メンバーの互選によりこれを定める。

4 メンバーは、別表第2に定める職にある者のうちから幹事長が選出する。

5 ワーキングチームの会議（以下この条において「会議」という。）は、リーダーが招集する。

6 リーダーは、会議の議長となる。

7 幹事は、必要に応じて、会議に出席することができる。

8 リーダーは、必要があると認めるときは、会議にメンバー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。

9 リーダーは、会議の結果を検討会議に報告する。

(庶務等)

第8条 委員会の事務局は、都市政策部都市整備課に置く。

2 委員会の庶務は、市長公室政策企画課、産業経済部商工観光課及び都市政策部都市整備課において処理する。

(委任)

第9条 この告示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

この告示は、公表の日から施行する。

付 則（平成24年3月30日告示第68号）

この告示は、平成24年4月1日から施行する。

付 則（平成29年3月31日告示第80号）

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

付 則（平成29年4月26日告示第150号）

この告示は、公表の日から施行する。

付 則（平成30年3月31日告示第105号）

この告示は、平成30年4月1日から施行する。

付 則（令和2年3月31日告示第110号）

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

付 則（令和2年3月31日告示第111号）

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

付 則（令和3年3月16日告示第52号）

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

付 則（令和5年3月31日告示第107号）

この告示は、令和5年4月1日から施行する。

別表第1（第6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、建設部長、教育部長、消防長、政策企画課長、財政課長、広報広聴課長、防災危機管理課長、管財課長、市民活動課長、生活安全課長、環境保全課長、障害福祉課長、高齢福祉課長、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、道路管理課長、道路建設課長、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及び消防本部消防総務課長

別表第2（第7条関係）

市長公室政策企画課、市長公室財政課、市長公室広報広聴課、総務部防災危機管理課、総務部管財課、市民生活部市民活動課、市民生活部生活安全課、市民生活部環境保全課、保健福祉部障害福祉課、保健福祉部高齢福祉課、こども未来部こども政策課、こども未来部こども包括支援課、こども未来部保育課、産業経済部商工観光課、産業経済部農林水産課、都市政策部都市計画課、都市政策部都市整備課、都市政策部公園・施設管理課、建設部道路管理課、建設部道路建設課、教育委員会事務局生涯学習課、教育委員会事務局文化振興課、教育委員会事務局スポーツ振興課及び消防本部消防総務課に所属する課長補佐、主任政策員、室長、係長、政策員、主査又は主任

【土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会構成員】

（敬称略・順不同）

区分	所属	役職	備考
学識経験者	筑波大学システム情報系社会工学域	教授	委員長
まちづくり団体・地域の代表等	土浦商工会議所	青年部会長	
	（一社）土浦青年会議所	理事長	
	NPO 法人まちづくり活性化土浦	理事長	副委員長
商業団体・事業所等	土浦都市開発（株）	常務取締役	
	（株）アトレ 土浦店	担当課長	
	（公社）茨城県宅地建物取引業協会 土浦・つくば支部	常務理事	
	土浦市観光協会 （茨城県ホテル旅館生活衛生同業組合）	理事	
市議会	産業建設委員会	委員長	
行政	土浦市	副市長	

【土浦市中心市街地活性化基本計画策定委員会の活動経緯】

年	月日	会議名	内 容
令和 5 年	5 月 23 日	第 1 回策定委員会	・ 現計画の進捗状況について ・ 三期計画について
令和 5 年	7 月 11 日	第 2 回策定委員会	・ 三期計画の方針について ・ 活性化の目標と推進事業について
令和 5 年	8 月 3 日	第 3 回策定委員会	・ 三期計画（素案）について ・ パブリック・コメントについて
令和 5 年	11 月 7 日	第 4 回策定委員会	・ パブリック・コメントの実施結果について ・ 三期計画（案）について

3. 市議会における推進体制

本市市議会の事前委員会及び全員協議会において、中心市街地活性化に向けた取組や、土浦市中心市街地活性化基本計画（案）の概要等について協議等を行った。（策定段階から議論に加わってもらうため、市議会からも委員を選出している。）

令和 5 年 2 月 28 日 定例会

令和 5 年 9 月 5 日 定例会

〔2〕中心市街地活性化協議会に関する事項

1. 土浦市中心市街地活性化協議会（平成 24 年 8 月設立）及び幹事会

【土浦市における中心市街地活性化協議会設立の意義】

- ・ 中心市街地活性化に取り組むに当たっては、これまでのような「行政主体」「商店街主体」では限界があり、あらゆる層の“市民”が、共通認識化と綿密な調整の下、多角的に取り組んでいく必要がある。
- ・ 本市においては「中心市街地活性化基本計画」が策定委員会にて検討されていることもあり、「中心市街地活性化協議会」については、広く土浦の活性化を目指すために、「円滑な事業の実施に向けた調整」の機能に特化させ、本市が中心市街地活性化に取り組む限り継続して設置・運営される組織として位置づける。

（1）土浦市中心市街地活性化協議会（親会）

【役割】 土浦市中心市街地活性化基本計画に対する意見集約、意見書の提出、規約の改正、人事、予算決算、全体事業計画、親会主催事業等の協議承認等を協議する。

【土浦市中心市街地活性化協議会構成員】

（令和 5 年 4 月現在）

No.	法令根拠	構成員	役職等
1	第 15 条第 1 項 （商工会議所）	土浦商工会議所	会頭
2			青年部会長
3			女性会監事

4	第 15 条第 1 項 (まちづくり会社)	土浦都市開発(株)	常務取締役
5	第 15 条第 4 項 (市町村)	土浦市	都市政策部長
6			産業経済部長
7	第 15 条第 4 項 (商業者)	土浦商店街連合会	会長
8			副会長
9	第 15 条第 4 項 (交通関係)	東日本旅客鉄道(株)	駅長
10		関東鉄道(株)	常務取締役
11		NPO 法人まちづくり活性化土浦	理事長
12	第 15 条第 4 項 (住民代表)	土浦市地区長連合会	副会長
13		土浦市女性団体連絡協議会	副会長
14	第 15 条第 8 項 (地域経済)	(株)アトレ プレイアトレ土浦	店長
15		土浦市金融団	幹事行
16			幹事行
17		(公社)茨城県宅地建物取引業協会土浦・つくば支部	幹事
18		(一社)土浦青年会議所	理事長
19		水郷つくば農業協同組合	代表理事組合長
20	第 15 条第 8 項 (教育)	筑波大学	教授
21		つくば国際大学	教授
22		(一社)霞ヶ浦市民協会	副理事長
23		茨城県建築士会土浦支部	副支部長
24		(一社)茨城県ハイヤー・タクシー協会県南支部	会計
	監事	(一社)土浦市観光協会	専務理事
	監事	土浦商店街連合会	副会長
	オブザーバー	茨城県産業戦略部中小企業課	課長
※ 土浦都市開発(株) 資本金：90,000 千円 市出資額：44,700 千円 出資比率：49.7%			

(2)土浦市中心市街地活性化協議会幹事会

【役割】 親会に協議を付託する事項の調整、運営調整、スケジュールリング等を行う。

【土浦市中心市街地活性化協議会 幹事会名簿】

(令和5年5月10日現在)

(敬称略・順不同)

No.	構成員	役職等	備考
1	土浦都市開発㈱	常務取締役	幹事長
2	NPO 法人まちづくり活性化土浦	理事長	
3	土浦市	市長公室長	
4	土浦市	都市政策部長	
5	土浦市	産業経済部長	

【土浦市中心市街地活性化協議会及び同幹事会の活動経緯】

年	月日	会議名	内 容
平成24年	8月6日	第1回土浦市中心市街地活性化協議会（設立総会）	・ 中心市街地活性化協議会について ・ 中心市街地活性化基本計画概要について
平成24年	10月22日	第1回中活協議会幹事会	・ 幹事会について ・ 基本計画関連事業について
平成24年	11月21日	第2回中活協議会幹事会	・ 中心市街地活性化基本計画について ・ 第2回中心市街地活性化協議会について
平成24年	12月25日	第3回中活協議会幹事会	・ 中心市街地活性化基本計画について ・ 第2回協議会提出議案について
平成25年	1月16日	第2回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 中心市街地活性化施策の現状と課題
平成25年	5月9日	第4回中活協議会幹事会	・ 中心市街地活性化基本計画について ・ 第3回協議会提出議案について
平成25年	5月23日	第3回土浦市中心市街地活性化協議会	・ まちなかグランドデザインの拠点別開発イメージ ・ 新計画の基本的な方針及び目標 ・ 新計画の部門別事業の内容
平成25年	6月24日	第4回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 新計画の主要事業 「土浦市新庁舎整備事業について」
平成25年	7月25日	第5回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 新計画の主要事業 「土浦駅前北地区再開発事業について」
平成25年	8月20日	第5回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・ 第6回協議会提出議案について
平成25年	9月19日	第6回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 中心市街地活性化基本計画(案)について ・ 新計画の主要事業 「土浦駅周辺整備事業について」
平成25年	10月21日	第7回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 空き店舗対策事業について ・ 協議会意見書（案）について

平成 25 年	12 月 16 日	第 8 回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 中心市街地活性化基本計画(案)について ・ 協議会意見書(案)について
平成 26 年	1 月 16 日	第 6 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・ 組織体制について[部会] ・ 今後のスケジュールについて
平成 26 年	4 月 21 日	第 9 回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 計画認定についての報告 ・ 講演
平成 26 年	7 月 28 日	第 10 回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 進捗状況について
平成 27 年	2 月 23 日	第 11 回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 筑波大学生による土浦まちづくり提案 ・ 講演
平成 27 年	5 月 13 日	第 7 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・ 第 12 回協議会について
平成 27 年	5 月 18 日	第 12 回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 平成 26 年度進捗状況について
平成 28 年	4 月 26 日	第 8 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・ 第 13 回協議会について
平成 28 年	5 月 12 日	第 13 回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 平成 27 年度進捗状況について
平成 28 年	10 月 6 日	第 9 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・ 土浦市中心市街地活性化基本計画の変更について
平成 29 年	3 月 31 日	第 14 回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 土浦市中心市街地活性化基本計画の変更について(報告) ・ 土浦港周辺広域交流拠点基本計画の策定について(報告)
平成 29 年	4 月 28 日	第 10 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・ 第 15 回協議会について
平成 29 年	5 月 8 日	第 15 回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 平成 28 年度進捗状況について ・ 土浦市中心市街地活性化基本計画の変更について
平成 30 年	2 月 13 日	第 11 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・ 第 16 回協議会について
平成 30 年	2 月 26 日	第 16 回土浦市中心市街地活性化協議会	・ (仮称)桜町三丁目横丁テナントミックス事業について
平成 30 年	4 月 24 日	第 12 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・ 第 17 回協議会について
平成 30 年	5 月 10 日	第 17 回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 平成 29 年度進捗状況について ・ 二期計画の策定について
平成 30 年	8 月 22 日	第 13 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・ 第 18 回協議会について
平成 30 年	8 月 29 日	第 18 回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 二期計画(案)について ・ パブリック・コメントの実施について
平成 30 年	11 月 9 日	第 14 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・ 第 19 回協議会について
平成 30 年	11 月 19 日	第 19 回土浦市中心市街地活性化協議会	・ 二期計画(案)について ・ 協議会意見書(案)について
平成 31 年	4 月 24 日	第 15 回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	・ 第 20 回協議会について

令和元年	5月9日	第20回土浦市中心市街地活性化協議会	- 二期計画の認定について（報告） - 平成30年度進捗状況について - 一期計画の最終フォローアップについて
令和2年	5月15日	第21回土浦市中心市街地活性化協議会	- 令和元年度進捗状況について - 二期計画の定期フォローアップについて - 二期計画の変更について
令和3年	5月10日	第22回土浦市中心市街地活性化協議会	- 令和2年度進捗状況について - 二期計画の定期フォローアップについて
令和4年	5月2日	第23回土浦市中心市街地活性化協議会	- 令和3年度進捗状況について - 二期計画の定期フォローアップについて
令和5年	4月28日	第16回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	第24回協議会について
令和5年	5月10日	第24回土浦市中心市街地活性化協議会	- 令和4年度進捗状況について - 二期計画の定期フォローアップについて - 三期計画の策定について
令和5年	8月17日	第17回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	第25回協議会について
令和5年	8月24日	第25回土浦市中心市街地活性化協議会	- 三期計画（案）について - パブリック・コメントの実施について
令和5年	11月15日	第18回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	第26回協議会について
令和5年	11月22日	第26回土浦市中心市街地活性化協議会	- 三期計画（案）について - 協議会意見書（案）について
令和6年	4月25日	第19回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	第27回協議会について
令和6年	5月9日	第27回土浦市中心市街地活性化協議会	- 三期計画の認定について（報告） - 令和5年度進捗状況について - 二期計画の最終フォローアップについて
令和7年	5月12日	第20回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	第28回協議会について
令和7年	5月12日	第28回土浦市中心市街地活性化協議会	- 令和6年度進捗状況について - 三期計画の定期フォローアップについて
令和8年	5月8日	第21回土浦市中心市街地活性化協議会幹事会	第29回協議会について
令和8年	5月19日	第29回土浦市中心市街地活性化協議会	- 令和7年度進捗状況について - 三期計画の定期フォローアップについて - 計画の変更申請について

(3)土浦市中心市街地活性化協議会からの意見書

令和5年11月22日

土浦市長 安藤真理子 様

土浦市中心市街地活性化協議会
会 長 中 川 喜 久 治



第三期土浦市中心市街地活性化基本計画（案）に対する意見書

令和5年11月1日付け土都整発第182-1号で、貴市より意見照会のありました「土浦市中心市街地活性化基本計画（案）」について、中心市街地活性化に関する法律第15条第9項の規定に基づき、下記のとおり意見書を提出いたします。

記

貴市におかれましては、平成31年に第二期中心市街地活性化基本計画の認定を受け、「人がまちをいきかう～拠点形成からネットワークへ」「人がまちをつくる～担い手のひろがりへ～」「人がまちにすまう～選ばれるまちへ～」の3つを基本方針とした5年間の計画期間を満了されようとしています。

同計画では市庁舎、中心市街地の快適な住居環境整備による居住人口の増加とサイクリングロードを活かした交流人口の増加を図ることを柱とした70事業に取り組みましたが、目標に掲げた指標の内、休日の歩行者・自転車交通量は達成が難しい状況にあります。

このことに鑑み、当協議会は第三期中心市街地活性化基本計画策定に際し、改めて各分野における関係者から、多くのご意見を拝聴し協議を重ねて参りました。

つきましては、当協議会の活性化における意見として、下記の通り取りまとめましたので、よろしくお願い申し上げます。

1 中心市街地の将来像について

第一期・第二期計画を踏襲され「歴史が息づき人々が集う、魅力ある湖畔の都市（まち）」をテーマとしたことは、歴史・文化とあわせ、霞ヶ浦を活用した活性化をイメージさせるものであり本市の特性が十分に反映されたものであると考えます。

2 中心市街地の位置及び区域について

土浦駅を中心に、第一期計画で整備された市役所・図書館、及び歴史的資源の活用が期待される亀城公園を含む西口エリアと、広域圏からの集客機能を有する霞ヶ浦を臨む東口エリアを含んでおり、本市の特性を活かした計画策定に最適な区域であると考えます。

3 中心市街地活性化の指標目標について

基本計画を策定する上で、適正な指標目標を設定することは、最も重要な視点の一つであります。

第二期計画の主要事業であるサイクリング事業により、休日における駅前周辺の歩行者交通量が令和元年度は増加しましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により減少し、令和4年度には増加に転じたものの、目標値に達していません。また、市内外に対するアンケート結果では特に市民の回答で「賑わいを感じられない」「観光地としての魅力を感じられない」という結果となっており、課題を残しております。

このことから、第三期計画での指標における休日の余暇活動に加えて観光関連施設利用者を指標に定めたことは適切であると考えます。

商業・業務機能の活性化の指標については、まちの賑わいと新たな担い手を誘引する視点から、新規出店数・起業数に設定されたことは適正であると考えます。

このことから、域内でのビジネスチャンスの創出や持続的な発展を見出せる取り組みを展開いただくようお願いいたします。

居住人口の増加に資する指標については、駅周辺の環境整備による域内人口の増加に伴い市内全域に占める中心市街地の居住人口割合が増加しております。このことについては評価できますが、活性化の視点から絶対的な居住者を増やすことが必要と考えます。

このことから、引き続き中心市街地の居住者を増やすため高い意識を持った取り組みを積極的に展開いただくようお願いいたします。

4 計画に盛り込まれた事業について

第三期基本計画（案）は、第二期基本計画事業を礎に、更なる賑わい創出を図る事業であります。目標の達成、及び実質的な活性化を図るため次の提案をいたします。

(1) 亀城公園整備・活用事業について

中心市街地全体の賑わいを創出する上で、亀城公園を市民の憩いの場及び観光拠点とするための修繕・整備は重要な事業であると考えます。

そのためにも市内外の方々が親しみを感じる亀城公園となるよう、民意の反映された城址整備をお願いいたします。

また、恒常的な賑わいを図るため、お堀や周辺施設の活用を含む様々なソフト事業の展開と併せ、多くの方々が集い交流の場となるよう利用しやすい環境づくりをお願いいたします。

(2) 中心市街地まちなか再生事業について

中心市街地の賑わいと商業・業務機能の活性化を図る上で、中央一丁目地区の整備は重要であると考えます。

魅力的なまちとなるため、歴史的まちなみが維持されている中央一丁目地区が、都市機能が集積した土浦駅から亀城公園を繋ぐ導線となり、子供から高齢者まで多くの方々が行きかい住まうことのできる、環境への配慮を検討しながらの交流拠点や観光情報発信案内、高齢福祉、子育て支援関連施設などの整備が必要です。整備にあたっては、持続可能

なまちづくりの視点から、環境への配慮や防災、減災の要素を取り入れた整備をお願いいたします。

(3) 歴史的建造物の整備・活用事業について

歴史と文化財を守り、未来へ継承していくことは重要であります。特に茨城県指定文化財である矢口家住宅等の活用は、中央一丁目地区整備と相まって大変重要であると考えます。歴史的建造物は豊かなまちなみを形成すると共に、まちの魅力をつくるランドマークであり、これを保存し活用することは持続可能なまちづくりを図るために不可欠な課題です。

本地区の魅力を高め、中心市街地に新たな活気をもたらす歴史と現代が調和した環境を築き、市民や来訪者にとって魅力的な場所になるための整備をお願いいたします。

(4) サイクリング事業について

つくば霞ヶ浦りんりんロードがナショナルサイクルロードに指定されたことにより、首都圏をはじめ多くのサイクリストが中心市街地を訪れています。

茨城県をはじめ関係市町村と広域に連携を図ると共に、土浦駅などサイクリングロードを活かすためのステークホルダーを有機的かつ柔軟に連携させる取り組みが望まれます。

「サイクリングのまち」の醸成に向けて、まちなかを行き交う全ての人が安全に通行できるための矢羽根の整備やサインが充実しつつありますが、サイクリングによる集客を、中心市街地の商業活性化に繋げるため、市民が中心となつてのソフト事業（亀城モールや駅前でイベント等）が定期的に行えるなどの仕組みづくりや、サイクリストが安心して回遊できる環境づくり、市民のサイクリングに対する啓蒙活動もお願いいたします。

(5) 土浦港周辺広域交流拠点整備事業について

第一期計画並びに第二期計画に引き続き、霞ヶ浦周辺地域が中心市街地の区域内に計画されたことは、非常に重要なことと考えます。

平成 29 年策定の土浦港周辺広域交流拠点基本計画では、開発圧力を高めるため市が先行して施設整備を行い、民間投資の参入を促進するとしています。この先行整備が十分な機能を発揮するためにも、誘致に際し民間企業が魅力を感じる熱意ある姿勢が求められます。

第三期計画においても、国の支援制度を活用すると共に、民間の視点を取り入れた事業の推進及び早期実現をお願いいたします。

また、霞ヶ浦の水質浄化は市民の念願であり、まちの新たな付加価値の創造に繋がるとともに、更なる情報発信により観光地としての位置づけとしても重要な役割を担うと考えます。

水質の改善を体感できる仕組みづくりは、本会発足以来、常に意識し要望してきたものでありますので、本計画により推進されることを期待いたします。

(6) 空き店舗対策について

空き店舗の対策においては、開業支援事業により中心市街地の新規出店・起業者数が目標値達成が見込まれます。

店舗家賃・改装費用や設備投資に対し補助金を交付する取り組みは、新規創業者に対して効果が高く、事業継続の動機づけにも繋がると考えております。

しかしながら、中心市街地内の空き店舗数は、ほぼ横ばいの状況であり退店も存在しています。

このことから、並行して退店数に関するデータの収集及び分析、中心市街地でのビジネスの安定性や持続可能性を高める効果的な補助制度の仕組みを検討いただきたい。

(7) シティプロモーション推進事業について

都市間競争が激化するなか、「選ばれるまち」を促進するプロモーション活動がますます重要であり、発信力豊かな若年層の巻き込みが不可欠です。これを実現するためには SNS やアプリなど多様なメディア施策を通じた活動を含め、「コトづくり」による体験の提供など様々な取り組みが求められます。

また、外国人のコミュニティも積極的に活用するなど、地域に新たな多様性をもたらすことが、まちの魅力向上に寄与します。多言語対応の情報発信や地元イベントへの外国人団体の参加を通じて、異なる文化を共有し、まちの活気を高めることが期待されます。

同時に、誰もが安心安全、且つ快適にまちを歩ける空間整備は「選ばれるまち」を構築する上で欠かせません。治安は市民や来訪者にとって安心感を提供し、まちの魅力を高める要因の一つでもあります。

このことから、若者が活躍できる場づくりや安全で清潔な環境を整備づくり等により、「将来帰りたくなるまち」「住みたくなるまち」になるよう、柔軟で時流に沿った取り組みをお願いいたします。

6 総 括

人口減少や地域間競争の激化など都市産業構造の変遷が著しいなか、中心市街地活性化を図る第三期計画の認定を目指す貴市の取り組みに敬意を表し深く感謝いたします。

中心市街地活性化の取り組みは、中長期的な視点が必要とされる一方で、投資に見合った効果が求められます。

このような観点からも、3期15年において活性化を図ることがハード整備の効果を十分に浸透させ、その効果を発揮し賑わいに繋がると考えます。

第二期計画においては、所期の目標に対し残されている課題に向けて、一層の努力をお願いするとともに、事業の実施状況等について検証し、実情に即した柔軟な取り組みをお願いいたします。

第三期基本計画策定に際し、様々な意見や考えを示しましたが、当協議会はまちづくりに参画する様々な機関より意見聴取し、中心市街地に求められる効果である「経済活性化」「賑わいと魅力の向上」を実現するコンパクトシティという共通認識のもと取りまとめたものであります。

当協議会においては、本書に示した内容を含めて、今後とも「歴史が息づき 人々が集う、魅力ある湖畔の都市」の理念に沿って、中心市街地活性化の実現に向け努めて参りますのでよろしくお願い申し上げます。

【土浦市中心市街地活性化協議会規約】

(協議会の設置)

第1条 土浦商工会議所及び土浦都市開発株式会社は、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号。以下「法」という。）第15条第1項の規定に基づき、共同で中心市街地活性化協議会を設置する。

(名称)

第2条 前条に規定する中心市街地活性化協議会は、「土浦市中心市街地活性化協議会」（以下「協議会」という。）と称する。

(事務所)

第3条 協議会は、事務所を土浦商工会議所に置く。

(目的)

第4条 協議会は、次に掲げる事項に係る協議、並びに調査、研究及び調整活動を行うことを目的とする。

- (1) 法第9条第1項に規定する基本計画（以下「基本計画」という。）に関し必要な事項
- (2) 法第9条第10項に規定する認定基本計画（以下「認定基本計画」という。）及び認定基本計画の実施に関し必要な事項
- (3) 法第40条第1項に規定する特定民間中心市街地活性化事業計画の実施に必要な事項
- (4) 前各号に掲げるもののほか、中心市街地活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項

(協議会の構成)

第5条 協議会は、次の者をもって構成する。

- (1) 土浦商工会議所
 - (2) 土浦都市開発株式会社
 - (3) 土浦市
 - (4) 法第15条第4項第1号及び第2号に規定する者
 - (5) 前号各号に掲げる者のほか、協議会において特に必要があると認める者
- 2 前項第4号に該当する者であつて、協議会の構成員でない者は、自己を協議会の構成員として加えるよう協議会に申し出ることができる。この場合において協議会は、正当な理由がある場合を除き、当該申し出を拒むことができない。
- 3 前項の申し出により協議会の構成員となった者は、第1項第4号に規定する者でなくなったとき、又はなくなったと認められるときは、協議会を脱会するものとする。

(協議会の組織)

第6条 協議会は、会長、副会長、監事、及び委員をもって組織する。

(会長副会長及び監事)

第7条 会長は、委員の中から選出する。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は2名とし、会長が指名する者をもって充てる。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、会長の職務を代理する。
- 5 監事は2名とし、会長が指名する者をもって充てる。
- 6 監事は協議会の会計を監査する。
- 7 監事の任期は2年とする。

(委員)

第8条 委員は、第5条第1項各号に該当する者が指名する者をもって充てる。

- 2 委員は非常勤とする。
- 3 委員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 4 委員の任期中に変更が生じた場合、当該委員の後任者が引き継ぐものとし、その任期は前任

者の任期満了までとする。

(相談役)

第9条 協議会に、相談役を置くことができる。

2 相談役は、本会の目的達成に必要な重要事項について、会長の求めに応じて意見を述べることができる。

3 相談役は、総会の承認を得て会長が委嘱する。

4 相談役の任期は、第8条3項及び4項を準用する。

(オブザーバー)

第10条 協議会は、必要に応じて意見を求めるためにオブザーバーを置くことができる。

(会議)

第11条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

2 会長は、委員の4分の1以上の者から会議の招集の請求があるときは、会議を招集しなければならない。

3 会長は、会議を招集するときは、会議の開催場所及び日時並びに会議に付すべき事項をあらかじめ委員に通知しなければならない。

(会議の運営)

第12条 会議は、委員の2分の1以上の者が出席しなければ、開くことができない。

2 会長は、会議の議長となる。

3 会議の議事は、出席者の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会議の議事その他会議の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

(幹事会等の設置)

第13条 協議会は、必要に応じ、幹事会、部会などの下部組織（以下「幹事会等」という。）を置くことができる。

2 幹事会等の組織・運営、その他必要な事項は、会長が別に定める。

(タウンマネージャーの設置)

第14条 協議会運営の全般に関する指導・助言を受けるために、必要に応じてタウンマネージャーを置くことができる。タウンマネージャーは協議会の同意を得て会長が指名する。

(事務局)

第15条 協議会の事務を処理するため、協議会に事務局を置く。

2 事務局の運営に必要な事項は、土浦商工会議所が処理する。

(経費の負担)

第16条 協議会の運営に要する経費は、協議会の予算の定めるところにより、負担金及び補助金その他の収入により負担するものとする。

(財務に関する事項)

第17条 協議会の財務に関し必要な事項は、会長が別に定める。

(費用弁償等)

第18条 会長、副会長、監事、及び委員は、その職務を行うために要する費用の弁償等を受けることができる。

2 前項の規定による費用弁償等の額、支給方法等は、会長が別に定める。

(会計)

第19条 協議会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(解散の場合の措置)

第20条 協議会が解散した場合においては、協議会の収支は、解散の日をもって打ち切り、土浦商工会議所がこれを清算する。

(規約の改正)

第 21 条 この規約は、必要に応じて協議会において改正することが出来るものとする。

附 則

- 1 この規約は、平成 24 年 8 月 6 日から施行する。
- 2 この規約に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。
- 3 この規約は、平成 26 年 4 月 21 日から実施する。

[3] 基本計画に基づく事業及び措置の一体的な推進等

中心市街地活性化のための事業は、過去からの経緯、現状の客観的把握・分析を踏まえた上で、地域住民のニーズに即したものでなければならず、多様な施策を互いに連携させて一体的に実施する必要がある。

1. 客観的現状分析、ニーズ分析に基づく事業・措置の集中実施

(1)客観的現状分析

統計的なデータを用いた現状分析については、第 1 章[5]、中心市街地の概況及び[8]、中心市街地の課題に記載している。

(2)地域住民のニーズ等の分析

中心市街地に対する市民等のニーズを把握するため、令和 2 年度に実施した「土浦市民満足度調査」、令和 5 年度に実施した「まちなか賃貸住宅家賃補助制度」の利用者へのアンケート調査、市役所および図書館等の利用者や土浦市公式 LINE 登録者へのアンケート調査に基づき、中心市街地の活性化に係わる項目について分析を行った。

結果については、第 1 章[6]、中心市街地に対するニーズの把握に記載している。

(3)事業・措置の集中実施

県南の広域拠点都市として長い歴史を持つ土浦市も、バブル経済の崩壊以来、長引く景気低迷で全国の主要都市と同様に、中心市街地における居住人口の減少、少子・高齢化の進行、空き店舗やオフィスビルの空室の増加、商業・業務・サービス等の都市機能全般の低下、都市間競争の激化等により中心市街地の空洞化が進行しており、その解決に向けた取組が緊急の課題となっている。

このため、中心市街地におけるまちづくりは、土浦駅前地区再開発ビル「ウララ」での新庁舎整備や土浦駅前北地区市街地再開発事業地での新図書館等の建設を起爆剤と捉え、重点的に取り組むとともに、つくば霞ヶ浦りんりんロードを活用したサイクリング事業に取り組んできた。その結果、中心市街地の居住者人口割合の増加や歩行者交通量の増加等に一定の効果が見られた。しかしながら、中心市街地の活性化には空き店舗や低未利用地の活用や休日のにぎわい創出といった課題が依然として残ることから、中心市街地への商業・公共公益施設の導入や霞ヶ浦などの地域資源を活かした施策を集中的に実施し、中心市街地の更なる再生を進める。

2. 様々な主体の巻き込み及び各種事業との連携・調整

(1) 多様な市民参加イベントの開催

中心市街地活性化への取組を市民・事業者・行政が一体となって推進するにあたり、現状や将来に向けた取組への共通認識を持つため、周回イベントや創業セミナー等を開催した。

○つちうらであそぼ・まなぼ

場所：土浦駅周辺の施設や店舗

主催：茨城県県南生涯学習センター

日時：令和3年12月4日より5回実施（オンラインイベントは除く）

内容：「みんなが楽しみ・まなび・つながる場を」をコンセプトに土浦駅周辺の商業施設や店舗、公共施設で子供向けの体験イベントやマルシェ等各種イベントを実施

○新・起業セミナーin 土浦/地域創業セミナーin 土浦

日時：令和4年3月11日、18日、25日/令和5年3月3日、10日、17日

形式：オンライン形式

主催：土浦市産業経済部商工観光課

講師：ジャイロ総合コンサルティング株式会社 大木ヒロシ氏、白井有紀氏

内容：Iターン・Uターン創業からシニア層の生き甲斐の創業、主婦の副業・兼業型の小売り創業まで、中心市街地開発支援制度の活用について講座形式で実施する創業セミナー

(2) 大学との連携

土浦市では、筑波大学と「連携・協力による協定書」を締結しており、地域活性化シンポジウム「若い世代による土浦まちづくり提案」が、毎年開催されている。

○地域活性化シンポジウム「若い世代による土浦まちづくり提案」

（筑波大学理工学群社会工学類都市計画専攻開設講義

「都市計画マスタープラン実習」令和4年度成果発表会）

日時：令和5年2月10日

場所：茨城県県南生涯学習センター 中講座室1

主催：筑波大学

内容：計画発表（「Tsuchiurable なまちへ」、「産みの土浦、育ての土浦」「土浦 well-サイクル」など）

(3) 基本計画に対するパブリック・コメントの実施

土浦市中心市街地活性化基本計画（案）に対する市民の意見を把握することを目的とし、パブリック・コメントを実施した。

募集期間	令和5年9月6日（火）～令和5年9月22日（金）
意見提出者数	1
意見数	1
市ホームページ閲覧数	302

(4)各種事業の連携・調整

中心市街地の活性化を実現するためには、市民、地権者、事業者など様々な主体が一体となって各種事業に取り組む必要がある。

土浦商工会議所と土浦都市開発(株)[※]が中心となり、学識経験者、商業関係者、開発事業者、交通事業者、NPO など中心市街地のまちづくりに関わる多様な担い手の参画を得て設立された土浦市中心市街地活性化協議会は、これらの各種事業の連携・調整を図る上で重要な役割を担っている。

特に実務レベルの協議を担う同協議会幹事会については、新たな制度などの行政情報の共有化を図り、迅速な対応による各種事業の連携・調整を図っている。

※ 土浦都市開発(株)

資本金：90,000千円

市出資額：44,700千円 出資比率：49.7%

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

1. 土浦市都市計画マスタープラン(令和6年3月改訂) 再掲

都市計画マスタープランでの将来都市構造において、土浦市周辺の市街地については、都市拠点の核として都心部に位置付けられている。

また、以下のような土地利用方針を定めている（中心市街地に関する事項を抜粋）。

《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。
- ・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。

《水・緑・憩いの拠点》

- ・亀城公園及び中城通り周辺については、集積する歴史的建造物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。
- ・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。

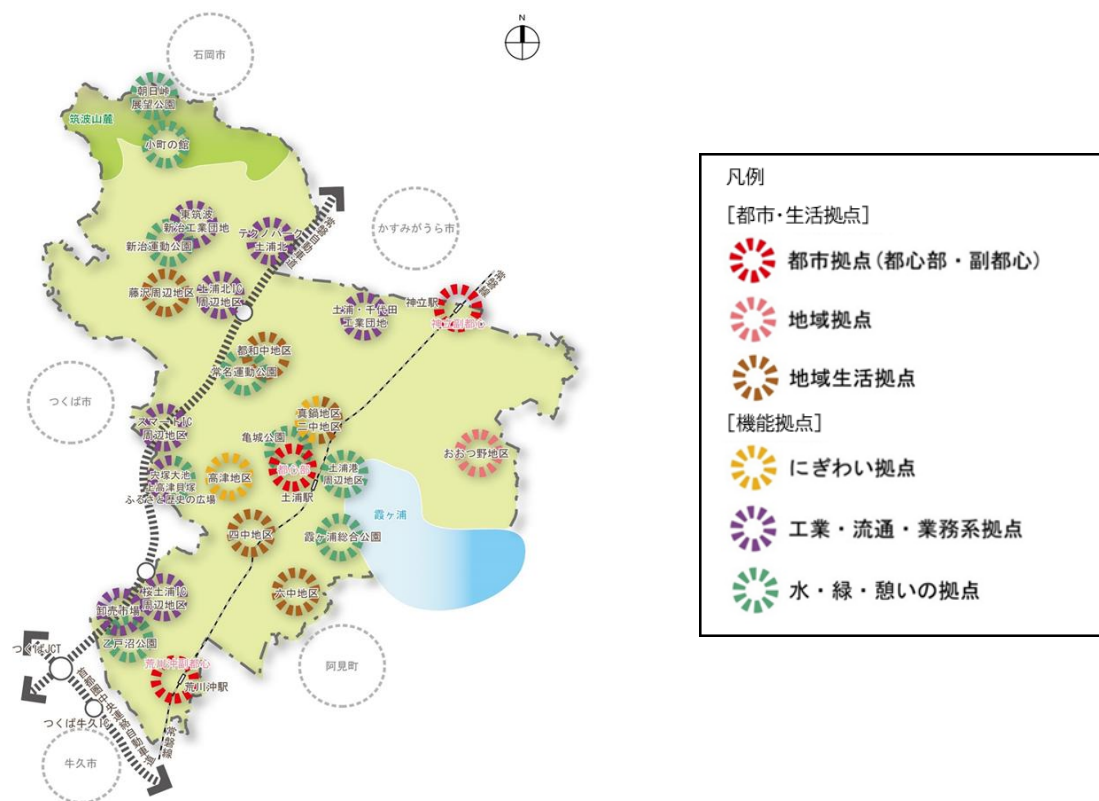


図 機能拠点の配置

[2] 都市計画手法の活用

1. 特別用途地区

本市では、人口減少・高齢社会の到来を踏まえ、本市の都市計画マスタープランの都市づくりの方針では、「豊かな自然と都市が調和した環境負荷が小さいコンパクトな都市づくりを進める」ことを目指しており、今後、高齢者を含めた多くの人々にとっての暮らしやすさを確保するという観点からも、商業・業務等の都市機能の拡散化を適正にコントロールし、都市の既存ストックの有効活用により、中心市街地のにぎわいや活性化を促し、活力ある商業空間として商業・業務機能等の回復・強化を図る必要がある。

そのため、大規模集客施設については、商業業務地以外の地区に立地することで、周辺の住環境や交通環境に重大な影響を及ぼすとともに、中心市街地の空洞化が一層進行するなど、都市構造に様々な影響を与える恐れがあることから、市内の準工業地域全てについて 10,000 m² 超の大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を都市計画決定した。

【特別用途地区の概要】

- ・名称：「土浦・阿見都市計画特別用途地区」（土浦市決定）
- ・種類：「大規模集客施設制限地区」
- ・面積：約 294.0 ヘクタール
- ・対象地域：土浦市内の準工業地域の全部
- ・規制建築物：大規模集客施設

【特別用途地区の都市計画決定に関する経緯】

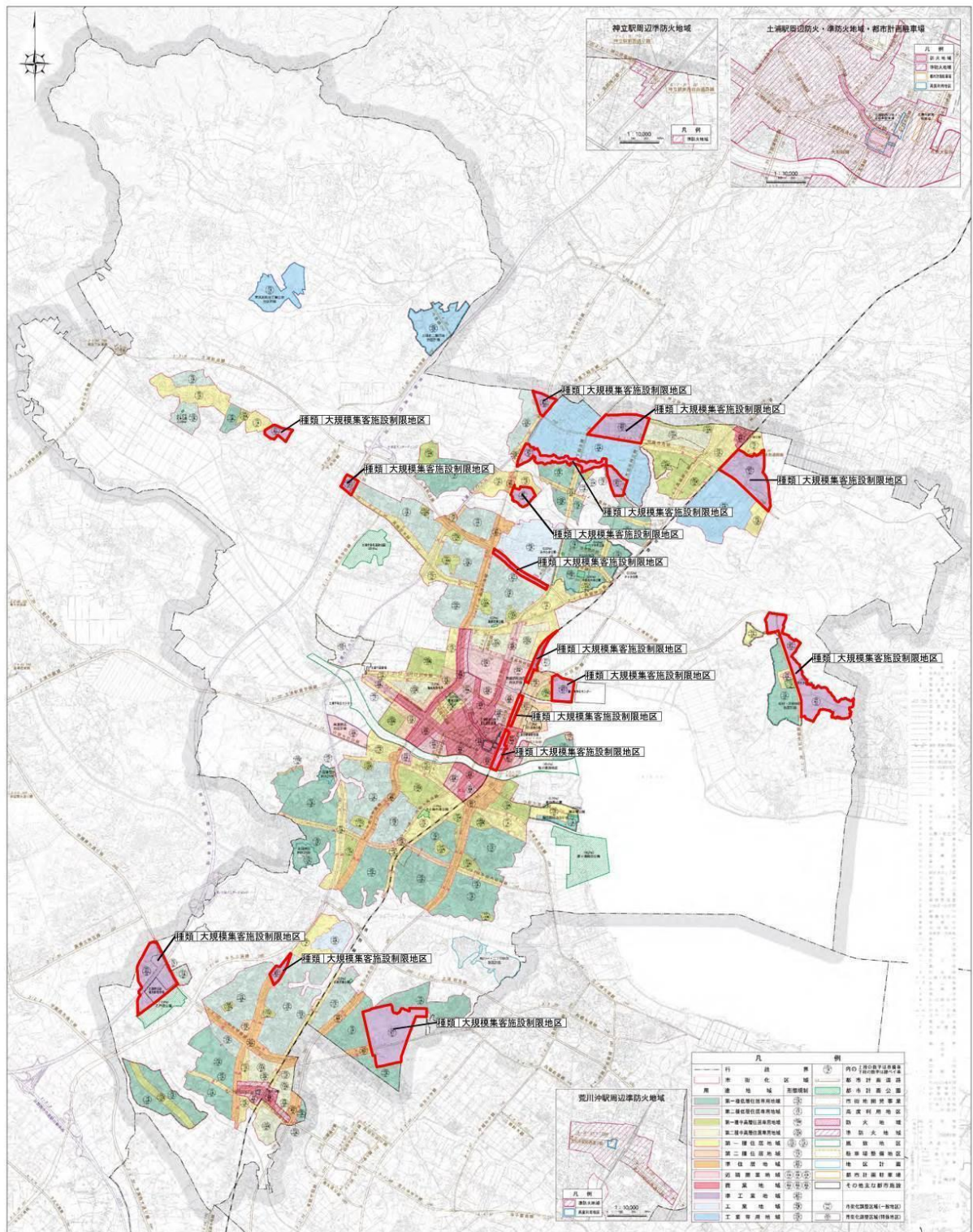
平成 23 年 7 月 11 日 素案の作成
平成 23 年 7 月 21・24・25 日 説明会
平成 23 年 9 月 29 日 公聴会
平成 23 年 9 月 29 日 県との事前協議
平成 23 年 11 月 8 日 県との事前協議回答
平成 24 年 1 月 23 日～2 月 6 日 都市計画案の縦覧
平成 24 年 2 月 23 日 都市計画審議会
平成 24 年 3 月 30 日 都市計画決定告示

2. 土浦市特別用途地区内における建築物の制限等に関する条例（条例第 17 号）

【建築してはならない建築物】

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場及び勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 1 万平方メートルを超えるもの

【位置図】



土浦・阿見都市計画 特別用途地区 総括図

— 今回新たに特別用途地区界となる部分

図 位置図

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

1. 中心市街地における公共公益施設の分布状況

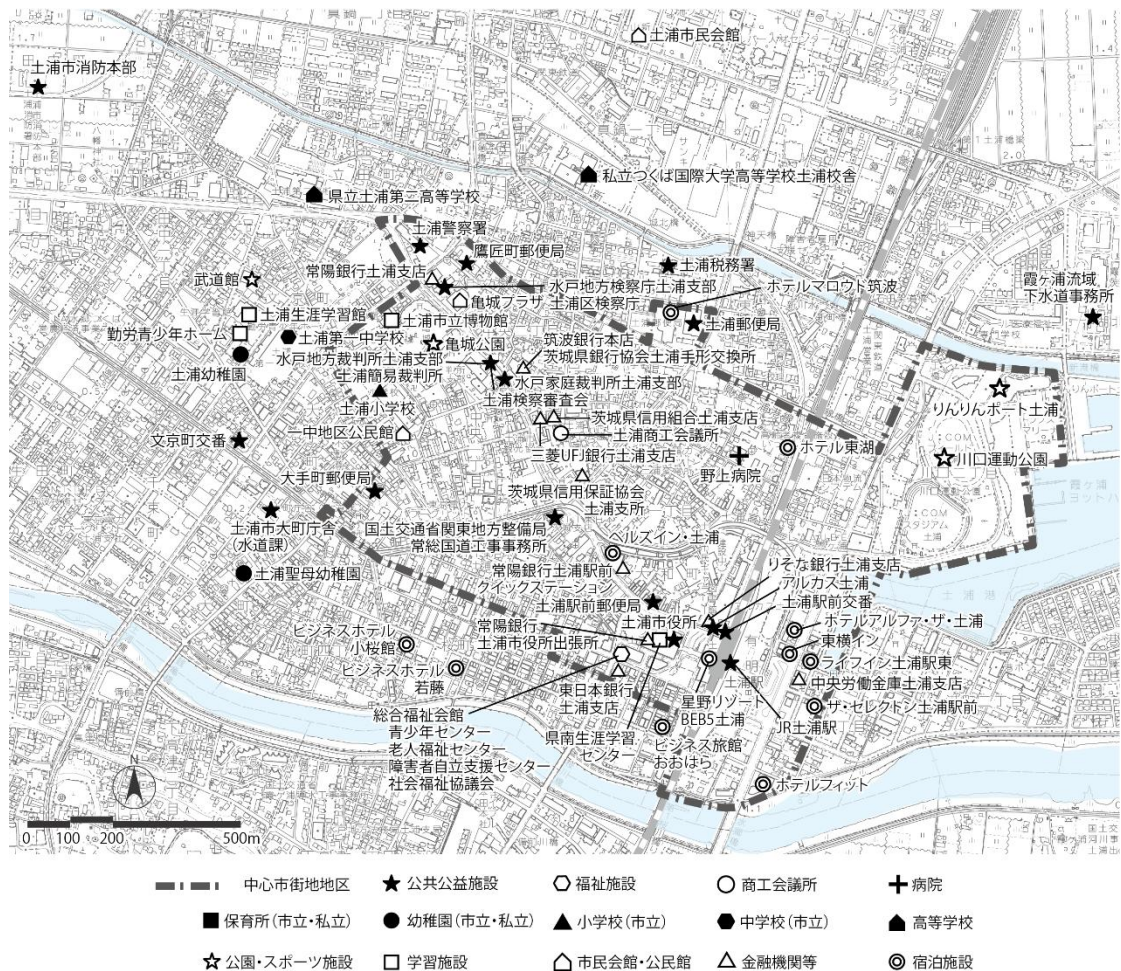


表 中心市街地における都市福利施設の立地状況

分類	主な施設		
公共機関	●土浦市役所	土浦市大町庁舎(水道課)	土浦税務署
	霞ヶ浦流域下水道事務所	●土浦検察審査会	●JR土浦駅
	●水戸地方検察庁土浦支部	土浦区検察庁	●土浦商工会議所
	●水戸地方裁判所土浦支部	●水戸家庭裁判所土浦支部	●土浦簡易裁判所
	文京町交番	●土浦警察署	●土浦駅前交番
	●土浦郵便局	●大手町郵便局	●土浦駅前郵便局
	●鷹匠町郵便局	●総合福祉会館(青少年センター、老人福祉センター、障害者自立支援センター、社会福祉協議会)	
教育・子育て支援機関	土浦市消防庁舎	土浦幼稚園	
	●土浦小学校	土浦聖母幼稚園	
文化・スポーツ施設	県立土浦第二高等学校	土浦第一中学校	
	●土浦第二高等学校	私立つくば国際大学高等学校土浦校舎	
	●亀城公園	●川口運動公園	武道館
	●県南生涯学習センター	土浦生涯学習館	勤労青少年ホーム
	●土浦市立博物館	●アルカス土浦(土浦市立図書館、市民ギャラリー)	
医療機関	土浦市民会館	●一中地区公民館	●亀城プラザ
	●りんりんポート土浦		
	●野上病院		

注) ●(太字): 中心市街地地区内に立地

2. 土浦市の大規模小売店舗の立地状況

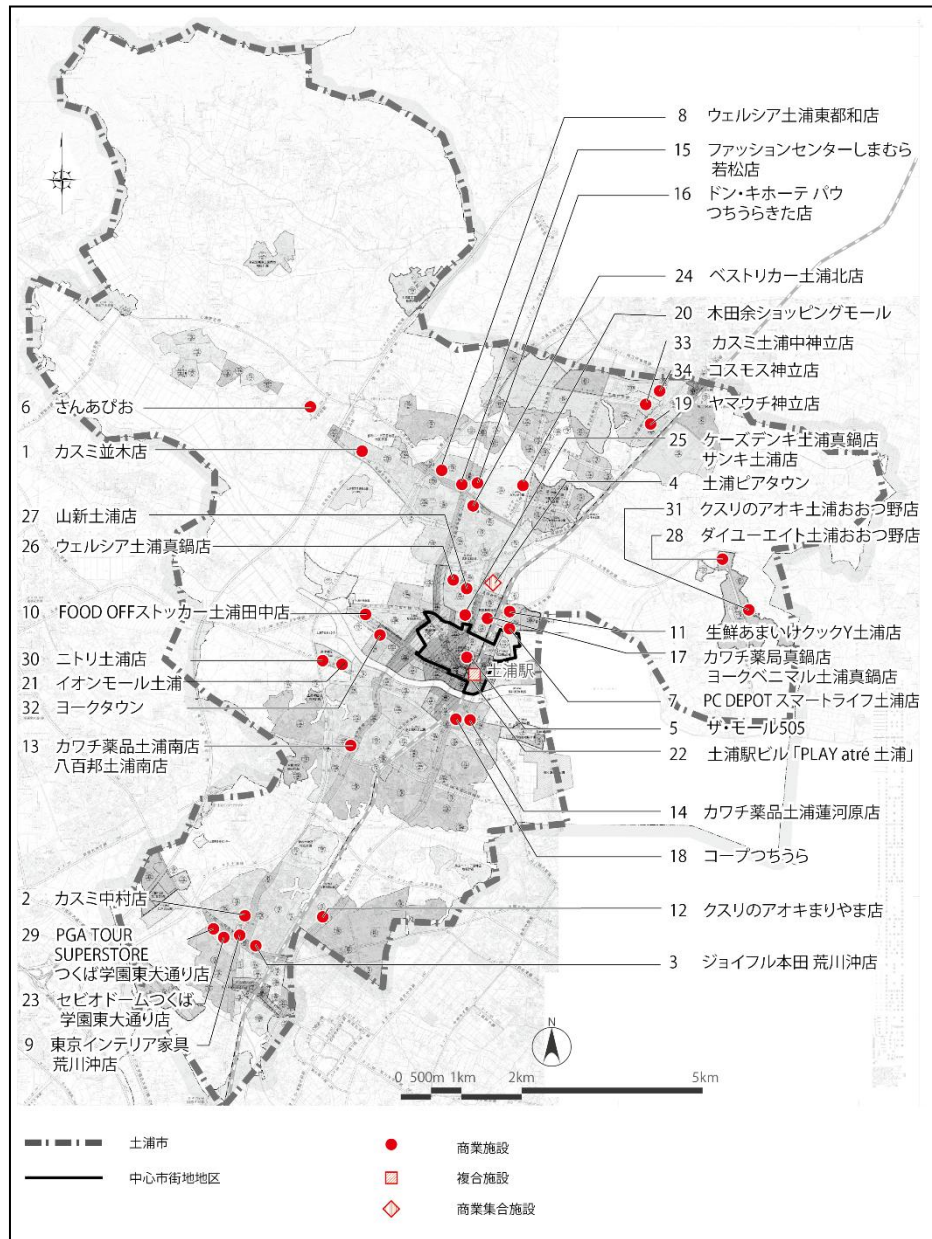


図 大規模小売店舗立地状況(土浦市全般)

表 大規模小売店舗の立地状況

図面 対照 番号	店舗名	図面 対照 番号	店舗名	図面 対照 番号	店舗名
1	カスミ並木店	2	カスミ中村店	3	ジョイフル本田 荒川沖店
4	土浦ピアタウン	5	●ザ・モール505	6	さんあびお
7	PC DEPOT スマートライフ土浦店	8	ウェルシア土浦東都和店	9	東京インテリア家具荒川沖店
10	FOOD OFF ストッカー土浦田中店	11	生鮮あまいけクックY土浦店	12	クスリのアオキまりやま店
13	カワチ薬品土浦南店・八百邦土浦南店	14	カワチ薬品土浦蓮河原店	15	ファッションセンターしまむら若松店
16	ドン・キホーテ パウつちうらきた店	17	カワチ薬局真鍋店・ヨークベニマル土浦真鍋店	18	コープつちうら
19	ヤマウチ神立店	20	木田余ショッピングモール	21	イオンモール土浦
22	●土浦駅ビル PLAY atré 土浦	23	ゼビオドームつくば学園東大通り店	24	ベストリカー土浦北店
25	ケーズデンキ土浦真鍋店・サンキ土浦店	26	ウェルシア土浦真鍋店	27	山新土浦店
28	ダイユーエイト土浦おおつ野店	29	PGA TOUR SUPERSTORE つくば学園東大通り店	30	ニトリ土浦店
31	クスリのアオキ土浦おおつ野店	32	ヨークタウン	33	カスミ土浦中神立店
34	コスモス神立店	-	-	-	-

表 大規模小売店舗リスト(土浦市全域)

図面対照 番号	店舗名	所在地	用途地域	開店日	業態	店舗面積 (㎡)
1	カスミ並木店	並木3-8-1	第2種低層住居専用地域 第1種住居地域	S49.11	スーパー	2,252
2	カスミ中村店	中村南4-4-31	第2種低層住居専用地域	S50.11	スーパー	1,633
3	ジョイフル本田荒川沖店	北荒川沖879-3	準住居地域	S51.3	ホームセンター	21,823
4	土浦ピアタウン	真鍋新町18-1	第2種中高層住居専用地域 近隣商業地域	S57.9	量販店	9,358
5	ザ・モール505	川口1-3-339	商業地域	S60.3	専門店	3,784
6	さんあびお	大畑1611	市街化調整区域	H5.4	量販店	11,034
7	PC DEPOT スマートライフ土浦店	湖北2-1-5	第2種住居地域	H7.9	専門店	1,414
8	ウェルシア土浦東都和店	東都和6-1	第2種低層住居専用地域 準住居地域	H8.2	専門店	1,352
9	東京インテリア家具荒川沖店	中村南4-11-17	第2種住居地域 準住居地域	H8.7	専門店	5,088
10	FOOD OFFストッカー 土浦田中店	田中2-10-30	第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域	H9.6	スーパー	1,203
11	生鮮あまいけ クックY土浦店	湖北2-5233外	第2種住居地域	H9.12	スーパー	1,658
12	クスリのアオキまりやま店	摩利山新田116-1	第2種低層住居専用地域 準住居地域	H10.12	商業施設	1,768
13	カワチ薬品土浦南店 八百邦土浦南店	中高津3-1-3	第1種中高層住居専用地域 準住居地域	H12.11	専門店	3,981
14	カワチ薬品土浦蓮河原店	蓮河原新町4182外	準住居地域	H12.12	商業施設	2,397
15	ファッションセンターしまむら若松店	若松町3-28	準住居地域	H15.9	量販店	1,325
16	ドン・キホーテ パウ つちうらきた店	東若松町3993	準住居地域	H15.12	量販店	2,151
17	カワチ薬局真鍋店 ヨークベニマル土浦真鍋店	真鍋新町1095-2	商業地域 近隣商業地域	H18.2	量販店	5,030
18	コープつちうら	小松1-4-27	準住居地域	H19.1	スーパー	3,750
19	ヤマウチ神立店	神立町字新田682-4	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域	H19.7	スーパー	1,320
20	木田余ショッピングモール	木田余4583	工業地域	H20.11	スーパー	6,469
21	イオンモール土浦	上高津367	近隣商業地域	H21.5	量販店	79,682
22	土浦駅ビルPLAYatre`土浦	有明町1-30	商業地域	H21.7	専門店	7,358
23	ゼビオドーム つくば学園東大通り店	中村南6-12-18	第2種低層住居専用地域 準住居地域	H22.5	専門店	5,703
24	ベストリカー土浦北店	真鍋4-2277-2	第2種低層住居区域 準住居区域/準工業地域	H24.9	スーパー	1,750
25	ケーズデンキ土浦真鍋店 サンキ土浦店	真鍋1-1083-1	近隣商業地域 商業地域	H26.4	専門店	11,312
26	ウェルシア土浦真鍋店	真鍋3-3387-1	第2種中高層住居専用地域	H26.7	専門店	1,285
27	山新土浦店	東真鍋町3392	第2種中高層住居専用地域 近隣商業地域	H26.7	専門店	6,718
28	ダイユーエイト 土浦おおつ野店	おおつ野8-164	準工業地域	H27.3	量販店	6,008
29	PGA TOUR SUPERSTORE つくば学園東大通り店	中村南6-26-236	第2種低層住居専用地域 準住居地域	H27.12	専門店	2,012
30	ニトリ土浦店	上高津360	近隣商業地域	H27.12	専門店	5,049
31	クスリのアオキ土浦おおつ野店	おおつ野2-2-5	準工業地域	H28.2	スーパー	1,576
32	ヨークタウン	生田町1528番外	第2種住居地域 商業地域	H29.3	量販店	2,908
33	カスミ土浦中神立店	中神立町26-9外	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域	H30.11	スーパー	2,944
34	コスモス神立店	神立中央2-4011-691外	第1種住居地域	R5.4	量販店	1,552
合 計						224,647

〔４〕都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積に向けて行う事業として、本基本計画に掲載している事業は以下のとおりである。

【市街地を整備改善するための事業】

- No. 1 サイクリング事業
- No. 2 亀城公園整備・活用事業
- No. 3 都市計画道路荒川沖木田余線道路整備事業
- No. 4 バリアフリー事業
- No. 5 歴史的建造物の整備・活用事業
- No. 6 電気自動車充電器設置事業
- No. 7 公共サイン整備事業
- No. 8 協働のまちづくりファンド事業
- No. 9 大和町北地区まちづくり推進事業
- No.10 中心市街地まちなか再生整備事業
- No.11 土浦駅東口周辺第１地区まちづくり事業
- No.12 都市景観整備事業
- No. 77 川口ショッピングモール歩行空間再構築事業

【都市福利施設を整備するための事業】

- No.13 都市福利施設立地促進事業

【街なか居住を推進するための事業】

- No.14 まちなか定住促進事業（購入補助）
- No.15 まちなか定住促進事業（賃貸補助）
- No.16 まちなか定住促進事業（単身学生まちなか賃貸住宅家賃補助）
- No.17 まちなか定住促進事業（多世代同居・近居転入者加算）
- No.18 まちなか定住促進事業（まちなか賃貸住宅建設補助）
- No.19 生きがい対応型デイサービス事業
- No.20 結婚新生活支援事業
- No.21 シティプロモーション推進事業
- No.22 高齢者向け住宅整備誘導事業
- No.23 治安向上対策事業
- No.24 防災対策事業
- No.25 結婚支援事業【結婚相談会】

【経済活力向上のための事業】

- No.26 学祭 TSUCHIURA 開催事業
- No.27 まちなか交流ステーション事業
- No.28 食のまちづくり事業
- No.29 観光帆曳船運航事業
- No.30 レンタサイクル事業
- No.31 まちなか元気市開催事業
- No.32 産業祭開催事業
- No.33 土浦桜まつり事業
- No.34 土浦キララまつり事業
- No.35 土浦全国花火競技大会事業

No.36 ウィンターフェスティバル事業
No.37 かすみがうらマラソン開催事業
No.38 土浦薪能開催事業
No.39 観光情報発信事業
No.40 土浦の恵みマーケット
No.41 博物館開館 40 周年記念事業
No.42 市民ギャラリー10 周年記念事業
No.43 図書館創立 100 周年記念事業
No.44 博物館駐車場整備事業
No.45 土浦市企業立地促進事業費補助金交付事業
No.46 土浦市中心市街地開業支援事業
No.47 自転車乗り方教室開催事業
No.48 かわまちづくり事業
No.49 土浦港周辺広域交流拠点整備事業
No.50 水質浄化環境学習事業
No.51 土浦ひなまつり事業
No.52 土浦まちなか賑わい彩り・鯉のぼり事業
No.53 温泉スタンド事業
No.54 誰でも楽しもう霞ヶ浦事業
No.55 中心市街地商店街シャッターアート事業
No.56 中心市街地新規出店者育成支援事業
No.57 かすみがうらマラソン「ランナーズヴィレッジ」
No.58 うらら大屋根広場・アルカス土浦プラザ（屋外広場）利活用促進事業
No.59 障がい者社会参加活動支援事業
No.60 市民によるまちなか活性化事業
No.61 土浦繁盛記事業
No.62 観光ボランティアガイド事業
No.63 中心市街地パブリックビューイング事業
No.64 図書館利用推進事業
No.65 博物館利用推進事業
No.66 市民ギャラリー利用推進事業
No.67 空き店舗・低未利用地活用推進事業
No.68 ジオパーク推進事業
No.69 川口運動公園活用推進事業
No.70 土浦市 IT オフィス環境整備事業費補助金交付事業
No.71 歩行者利便増進道路活用推進事業

【4 から 7 までの事業及び措置と一体的に推進する事業】

No.72 公共交通特定事業
No.73 まちづくり活性化バス運行支援事業
No.74 高齢者移送サービス利用助成事業
No.75 土浦市重度障がい者福祉タクシー料金助成事業
No.76 マタニティタクシー利用料金助成事業

11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項

[1] 基本計画に掲げる事業等の推進上の留意事項

(1) 個別事業等に関連した実践的・試行的活動の内容・結果等

商業機能等の拡散化や中心市街地の空洞化の一因となったモータリゼーションの進展など交通手段の変化は、路線バス網にも大きな影響を与え、路線数、運行回数の減少が続いている。

こうした車を中心とした都市構造となっている現状において、自家用車などの移動手段を持たない学生や高齢者などの交通弱者が増加しており、市街地等のまちづくりや交通需要の特性に応じて、鉄道や路線バス等の基幹的交通システムを補完するコミュニティ循環バスの充実が求められている。

本市では、中心市街地活性化の一環として、中心市街地への集客力・来街機能を高め、居住・生活環境の向上と公共交通機関の利用促進を図るため、市内循環の「まちづくり活性化バス・キララちゃん」(キララちゃんバス)を平成17年3月から試験運行、平成19年4月から本格運行している。同バスの乗降客数は平成26年をピークに減少傾向にある。

事業実施者であるNPO法人まちづくり活性化土浦の事業費との関連もあるが、利用状況等を把握のうえ路線等の見直しを検討し、中心市街地の回遊性の向上を図っている。

表 キララちゃんバス乗降客数の推移

(単位：人)

	平成 25年	平成 26年	平成 27年	平成 28年	平成 29年	平成 30年	令和元 年	令和2 年	令和3 年	令和4 年
キララちゃん バス	154,713	158,666	151,896	132,613	125,024	125,883	129,456	85,322	97,673	103,489

資料出典：土浦市ミニ統計(H29～R4)、まちづくり活性化バス利用促進調査研究報告書 H29年度版(H26～28)

まちづくり活性化バス利用促進業務報告書 H27.3(H25)



[2] 都市計画等との調和

(1) 土浦市都市計画マスタープラン(令和6年3月改訂) **再掲**

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」の実現に向け、「将来都市構造」の中で拠点の配置方針及び土地利用方針を次のように示している。

(1) 拠点

●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す。

●水・緑・憩いの拠点

- ・亀城公園及び中城通り周辺については、集積する歴史的建造物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する。
- ・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。

(2) 土地利用

●住居系ゾーン

- ・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る。また、中心市街地を対象とした定住促進支援を継続し、居住の誘導を推進する。

●商業・業務系ゾーン

- ・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、居住機能の充実、新たな業務機能の展開などにより、まちなか居住の促進と魅力ある商業・業務地の形成を図る。
- ・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る。

これらを踏まえ、本基本計画の内容と土地利用をはじめとした都市計画とは調和している。

(2) 土浦市景観計画

本市では、市民や来訪者の方々が、歴史的な街並みや自然などの魅力を感じられる良好な景観づくりを進めてきたが、さらにまちの魅力を高めるためには、こうした自然景観や歴史・文化景観の保全と再生に努めるとともに、まちづくりに積極的に生かすことが必要なことから、平成21年9月に景観行政団体となった。平成23年9月に土浦市景観条例を制定し、景観計画区域のうち、特に市を特徴付けるような景観の形成に向けて、重点的かつ計画的に景観の保全及び誘導を図る景観形成重点地区として「旧城下町とその周辺地区」「JR土浦駅周辺地区」「霞ヶ浦湖畔地区」「筑波山麓地区」を指定している。

特に、景観形成重点地区のうち「旧城下町とその周辺地区(「中城通り地区」を含む。)」内において、市の定める景観形成ガイドラインに基づき、良好な景観の形成に係る修景工事等を行う地区住民等に対して、補助金を交付しており、風格、伝統ある土浦の歴史・文化資源の継承と個性ある景観の創出を図っている。

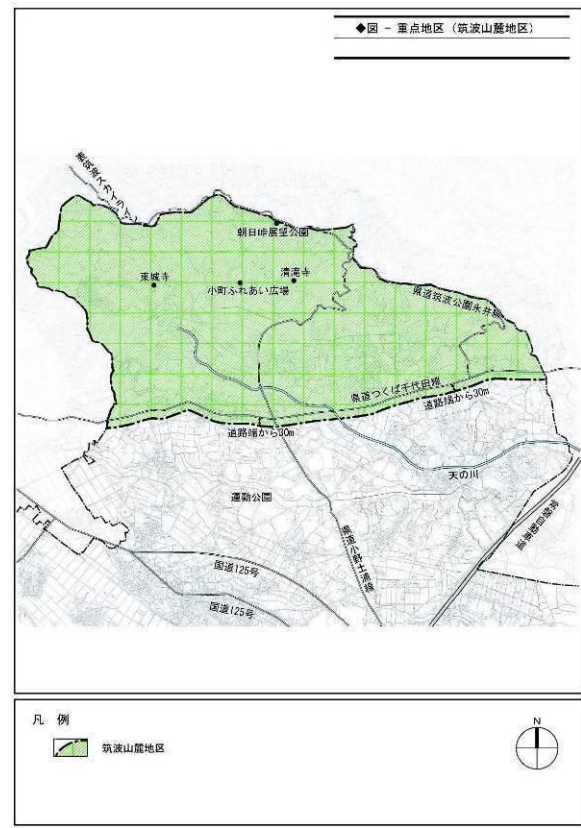
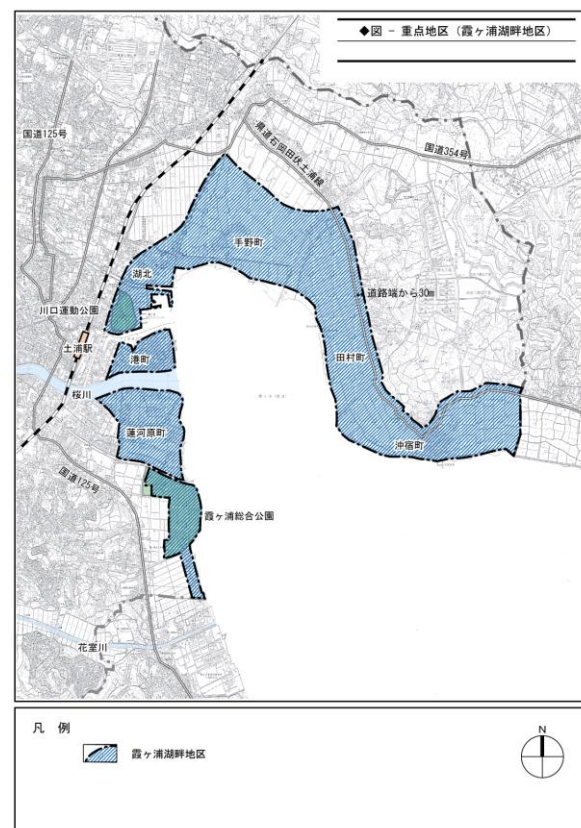
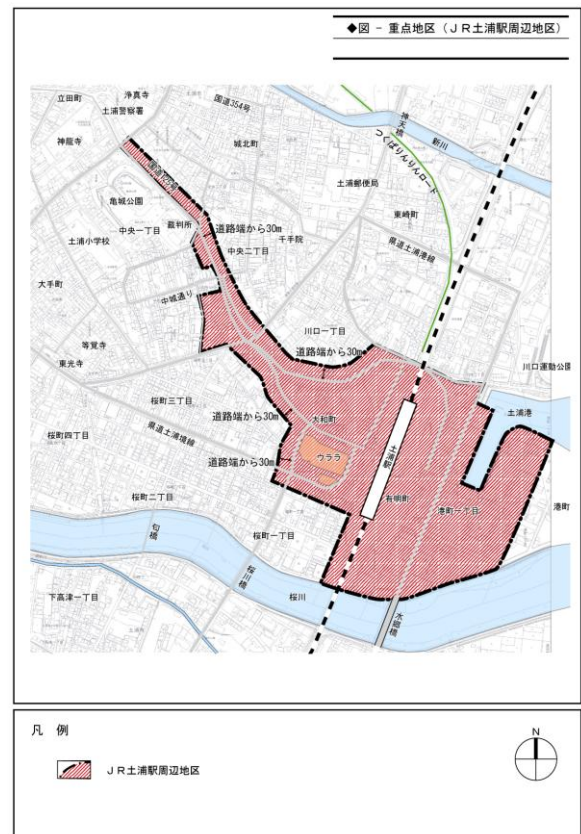


図 景觀形成重点地区

(3)土浦市立地適正化計画(令和6年3月改訂) **再掲**

立地適正化計画において、土浦駅周辺地区は、本市の中心的な拠点として多様な都市機能を誘導する地区に位置づけられている。以下に中心市街地に関する事項を抜粋する。

《目指すべき都市の骨格構造》

土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺を都市拠点、都市機能の集積が進行しているおおつ野地区を地域拠点とするとともに、各拠点の周囲を都市機能誘導区域とし、都市機能の誘導を図ります。

《機能誘導の方針》

- ・都市拠点は、将来にわたり高い人口密度が見込まれ、都市機能が集積した主要な交通結節点である。この内、都心部（土浦駅周辺地区）は、まちの顔となる地区であり、多様な都市機能の集積が望まれる。
- ・都心部は、バス路線が市内各方面に運行していることからアクセス性が高く、各種施設が立地しており、図書館、市民ギャラリー、市民会館など、教育文化施設も立地している。
- ・子育て機能及び教育文化機能については、各地域とのアクセス性の確保を図り、どの地域からでも利用しやすい立地とするため、都市拠点（都心部）に配置する。
- ・このようなことから、都市拠点（都心部）に誘導する機能を行政機能、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とする。

これらの位置づけは、本計画における中心市街地活性化の方針と整合している。

[3] その他の事項

(1)国との連携

本市では、国との連携を図り、中心市街地活性化基本計画の区域を含む市内全域で地域活性化に関する以下の制度を活用している。

～地域再生制度～

○サイクリングによる地域活性化プロジェクト（令和3年度～5年度）

従来のイベントを抜本的に見直し、消費することに重点を置き、あらゆる層を対象として広範なフィールドをエリアとした内容に刷新するほか、宿泊をテーマとしたサイクリングイベントを実施することで、地域での消費額の向上及び移住・定住の促進を図る。

また、消費することに重点を置いたイベントでは、コロナ禍において苦境に立たされている飲食店等の消費喚起を促す仕組みを取り入れ、飲食店等の事業支援を実施し、最終的には、地域事業者の商業振興に繋げていく。

合わせて、「サイクリングによる健康づくり」を推進し、住民の体力向上を図ることで、健康寿命の延伸や生活習慣病疾患の減少を目指し「健康づくりのできる地域社会」を実現する。

さらに、自転車利用者の増加に伴い、恒常的に交通ルールを学習することができる場を設け、マナー向上を促すことにより、より一層の自転車文化の醸成を図る。

霞ヶ浦周辺の豊かな自然や景観、歴史的・文化的資産など水郷地域特有の多様な地域資源や「ナショナルサイクルルート」に選定された「つくば霞ヶ浦りんりんロード」を核とした国内

屈指のサイクリング環境を共有する霞ヶ浦北岸に位置する 4 市で、連携して当サイクリングルートを活用したサイクリングプロジェクト事業を推進していく。この事業を通して、地域事業者の商業振興及び移住・定住者の確保を図り、人口減少社会やコロナ禍においても、発展的に成長できる地域を目指す。

○土浦市まち・ひと・しごと創生推進計画（令和 2 年度～7 年度）

将来人口の減少、少子高齢化の一層の進展によって、地域住民の生活や地域経済、行政運営上にもたらされる課題に対応するため、4 つの基本目標（1. 地域経済の活性化を通じた持続性ある雇用基盤の確立、2. 生活の安心・付加価値創出による人口還流の創造、3. 結婚・出産・子育ての応援、誰もが活躍できる地域社会の創造、4. 持続可能な地域の創造）を掲げ、市民の結婚・妊娠・出産・子育ての希望の実現を図り、自然増につなげる。

また、地域経済の活性化を促進するとともに、雇用基盤の確立、人口還流の創造、持続可能な地域の創造を通じて、社会減に歯止めをかける。

（２）茨城県との連携

茨城県では、「茨城県大規模小売店舗の地域貢献活動に関するガイドライン」（平成 22 年）を施行し、地域が期待する取組項目や実施するにあたっての手続きを明示し、地域貢献活動計画書や実施状況報告書の提出を求めることで、大型店の地域貢献活動の促進を図っている。

さらに、茨城県産業戦略部中小企業課は、土浦市中心市街地活性化協議会にオブザーバー参加し、必要に応じて意見を述べるなど、中心市街地活性化基本計画の策定に際して、綿密な連携を図っている。

また、国の地方創生推進交付金を活用し、茨城県と連携して次の 2 つの事業を行っている。

①つながる茨城チャレンジフィールドプロジェクト

地域や地域住民との多様な関わりを持ちたい、地域づくりに貢献したいとの思いを持った東京圏の方々を「関係人口」と捉え、地域住民と「関係人口」との協働による地域活性化や地域課題の解決が図られる社会を形成する。

また、将来的な移住者として期待される「関係人口」と地域との深い関わりを継続的に築くとともに、移住するにあたり最大の課題となる「しごと」を地域で創出する仕組みを構築することにより、段階的に地域との関係性を深めていき、移住に向けた階段を一步一步上ること（段階的な移住・二地域居住ニーズの実現）ができる環境を整備する。

これにより、将来にわたって活力ある地域社会を維持するとともに、「しごと」が「ひと」を呼び、「ひと」が「しごと」を呼び込むという本県への新しいひとの流れをつくり、人口の社会増の拡大を図る。

②水郷筑波・サイクリングによるまちづくりプロジェクト

サイクリングと当地域の多様な地域資源を結びつけることで、国内外から多くのサイクリストを含む観光客の誘客を図るとともに、訪れた方の地域での消費を促進する仕組みを構築することで、地元商店等の売上げ増につなげるなど、活力が維持され、活性化した地域を目指す。

令和元年 11 月に国が指定する「ナショナルサイクルルート」に「つくば霞ヶ浦りんりんロード」が指定され、国内有数のサイクリングロードとして認知度が飛躍的に高まり、国内外からの更なる誘客が期待でき、サイクリング初心者から上級者、更には茨城空港・羽田空港・成田

空港に降り立つ多くの外国人が訪れる日本一のサイクリング環境を構築する。

「つくば霞ヶ浦りんりんロード」を活用した地方創生の取組を深化させつつ、県内各地域の特色を最大限に活かしたサイクルツーリズムを全県的に取り組み、地域の活性化や稼げる地域づくりを推進していく。また、サイクリングの楽しみ方に応じたセグメント分けをしっかりと行い、ターゲットを明確にし地域特性を活かした施策をターゲットごとに訴求するとともに、県だけではなく、市町村や民間企業・団体さらには地域の様々な主体と適切な役割分担の下、相互に連携しながら取り組む。

③わくわく茨城生活実現事業

移住やUIJ ターンに伴う経済的負担を軽減するとともに、就職情報の不足によるミスマッチの解消を図ることにより、移住・UIJ ターン希望者の多様なニーズに応じた本県への移住及び県内企業への就業の円滑な実現を図るとともに、本県の目指す最先端の科学技術の集積を活用した未来産業の創出等に資するような創業を支援することにより、「茨城県まち・ひと・しごと創生総合戦略」の基本目標の1つである「新しい夢・希望へのチャレンジ」の実現を図る。

これにより、将来にわたって活力ある地域社会を維持するとともに、「しごと」が「ひと」を呼び、「ひと」が「しごと」を呼び込むという本県への新しいひとの流れをつくり、人口の社会増が図られるとともに、本県経済に革新的な技術等が持ち込まれ、経済成長をけん引する成長力の高い企業が誕生し、雇用の創出にも重要な役割を果たしていくものと期待される。

(3)環境への配慮

今日の環境問題は、身近なものから地球規模のものまで幅広く、様々な対応が求められており、市民、事業者、行政が連携・協力して省資源・省エネルギー、環境負荷の少ない自然エネルギーへの転換など脱炭素・循環型社会に向けた取組を推進する必要があることから、各種施設整備に際しても、環境への負荷軽減を念頭においた整備を行っている。

12. 認定基準に適合していることの説明

基準	項目	説明
第1号基準 基本方針に適合するものであること	意義及び目標に関する事項	「1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針」及び「3. 中心市街地の活性化の目標」に記載
	認定の手続	「9. 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項」に記載
	中心市街地の位置及び区域に関する基本的な事項	「2. 中心市街地の位置及び区域」に記載
	4 から 8 までの事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する基本的な事項	「9. 4 から 8 までに掲げる事業及び措置の総合的かつ一体的推進に関する事項」に記載
	中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する基本的な事項	「10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項」に記載
	その他中心市街地の活性化に関する重要な事項	「11. その他中心市街地の活性化のために必要な事項」に記載
第2号基準 基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであると認められること	中心市街地の活性化を実現するために必要な4から8までの事業等が記載されていること	「4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事業」から「8. 4から7までに掲げる事業及び措置と一体的に推進する公共交通の利便の増進を図るための事業及び特定事業に関する事項」に記載
	基本計画の実施が中心市街地の活性化の実現に相当程度寄与するものであることが合理的に説明されていること	「3. 中心市街地活性化の目標」に記載
第3号基準 基本計画が円滑かつ確実に実施されると見込まれるものであること	事業の主体が特定されているか、又は、特定される見込みが高いこと	各事業の実施主体に記載
	事業の実施スケジュールが明確であること	各事業の実施時期に記載