

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事業に取り組まれましたが、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のイベント等）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。

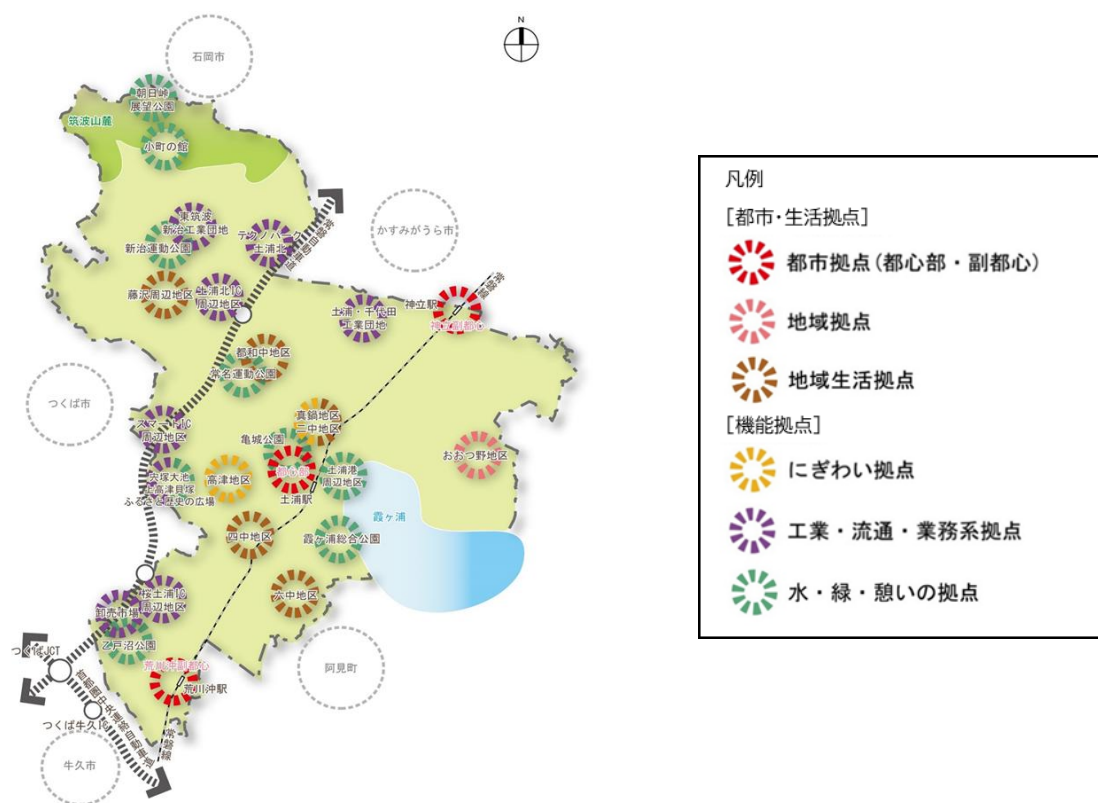


図 機能拠点の配置

[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

—— 今回新たに特別用途地区界となる部分



182

[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

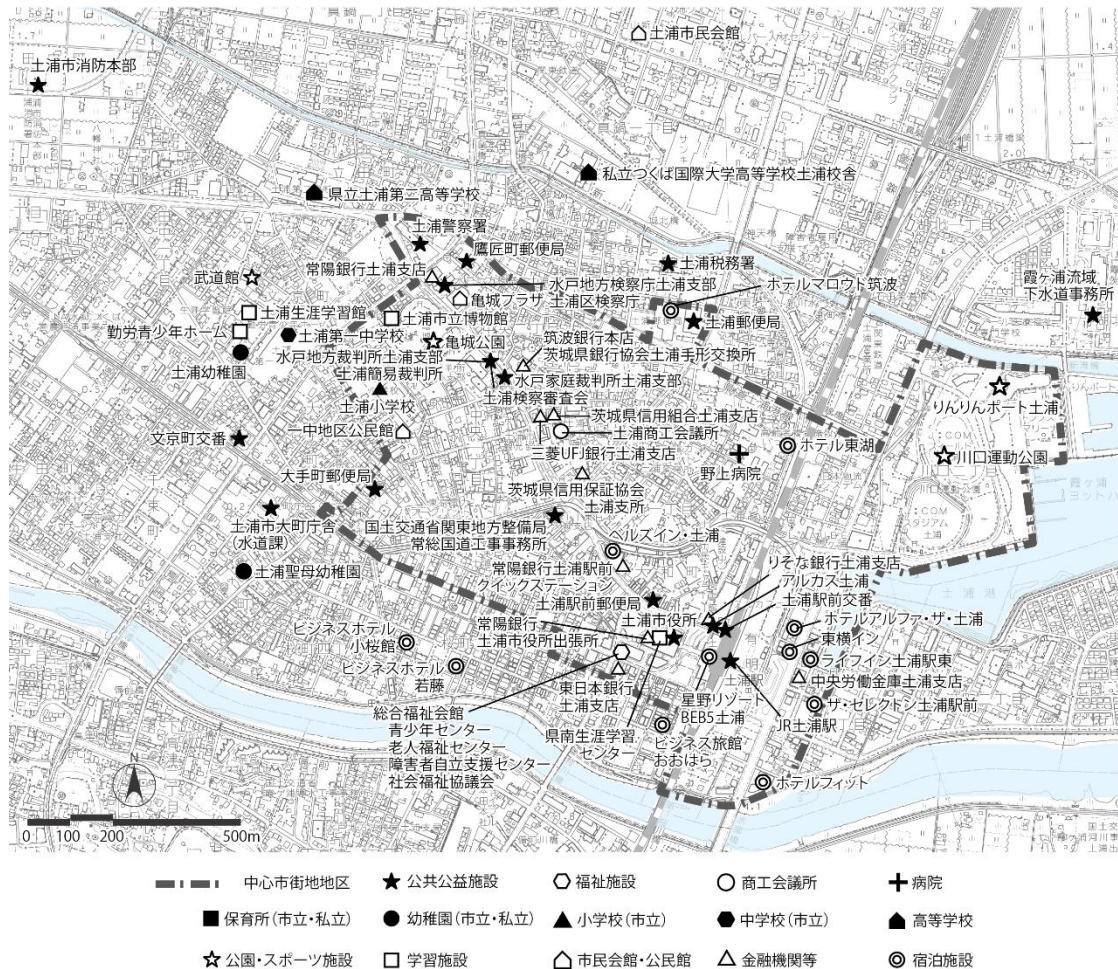


図 都心部の整備計画図

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)	
	土浦市消防庁舎		
教育・子育て支援機関	土浦幼稚園	土浦聖母幼稚園	
	●土浦小学校	土浦第一中学校	
文化・スポーツ施設	県立土浦第二高等学校	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)	
	土浦市民会館	●一中地区公民館	●亀城プラザ
医療機関	●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

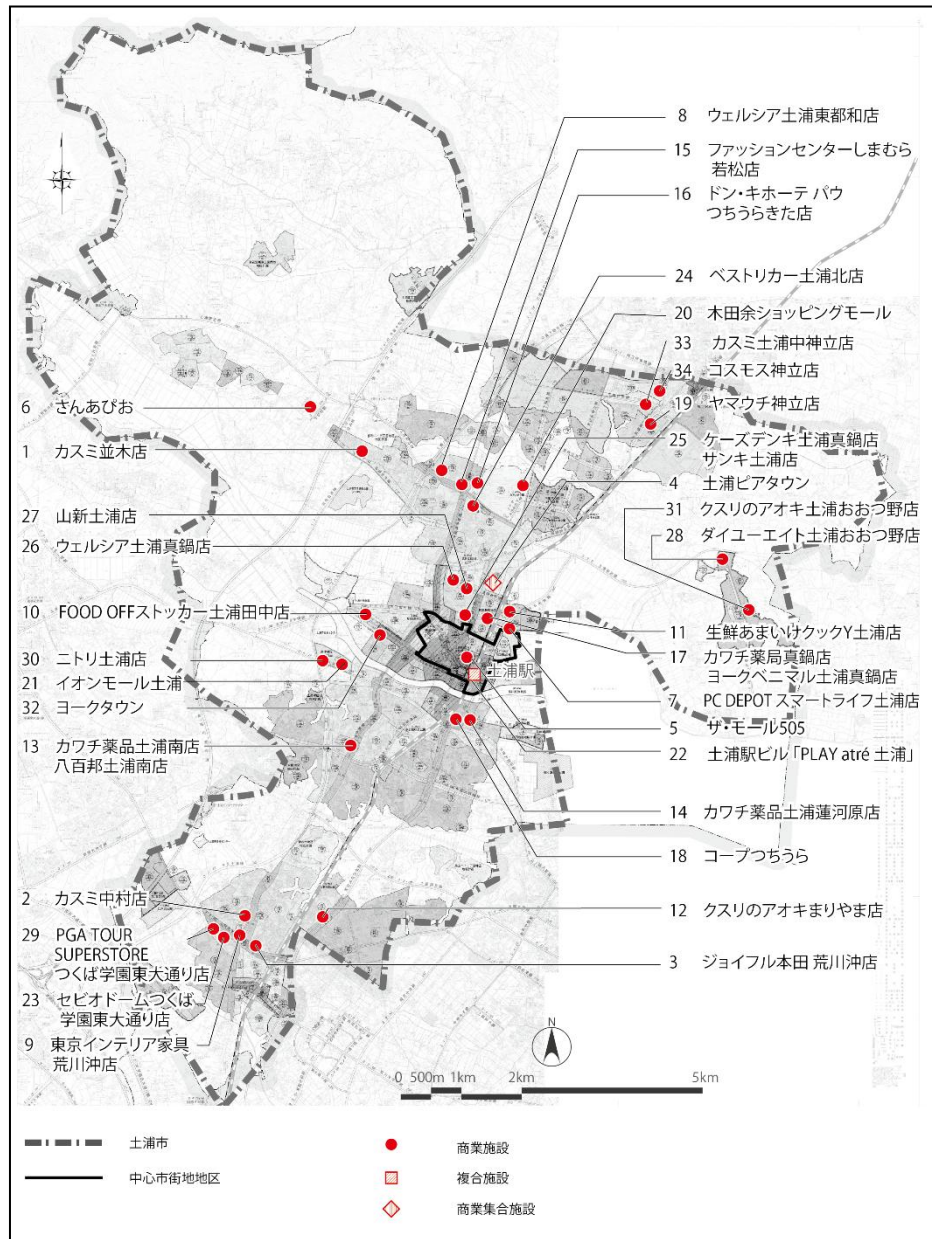


図 大規模小売店舗立地状況(土浦市全般)

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

【都市福祉施設を整備するための事業】

- No.13 都市福祉施設立地促進事業

【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

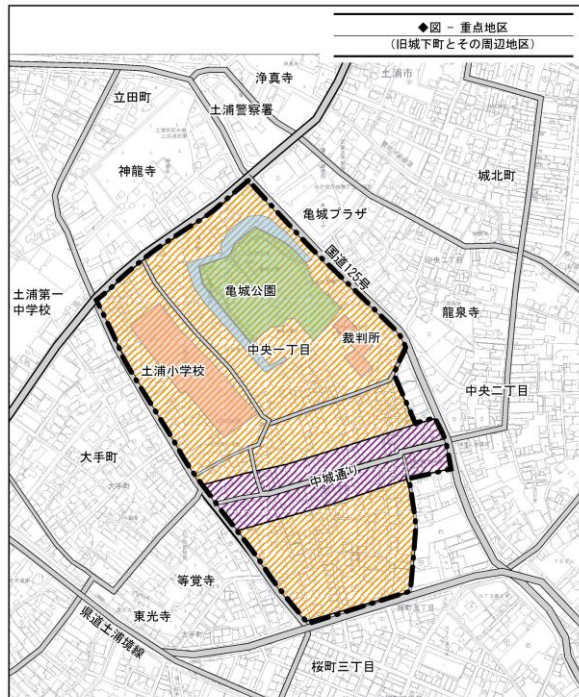
- ・土浦駅周辺、荒川沖駅周辺及び神立駅周辺の市街地については、拠点性を高め、既存の商業・業務機能を強化するとともに、店舗の誘致、居住機能の充実、新たな業務機能の展開などにより、まちなか居住の促進と魅力ある商業・業務地の形成を図る。
- ・特に、土浦駅周辺の中心市街地については、上記のほか、開業支援や定住支援などを実施するとともに、若者が過ごせる場所の充実を図り、にぎわいのある中心市街地の形成を図る。

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。

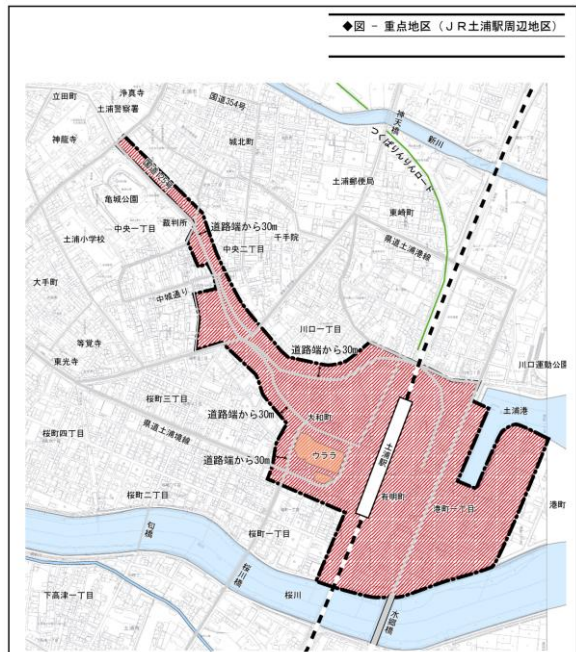
特に、景観形成重点地区のうち「旧城下町とその周辺地区(「中城通り地区」を含む。)」内において、市の定める景観形成ガイドラインに基づき、良好な景観の形成に係る修景工事等を行う地区住民等に対して、補助金を交付しており、風格、伝統ある土浦の歴史・文化資源の継承と個性ある景観の創出を図っている。



凡 例

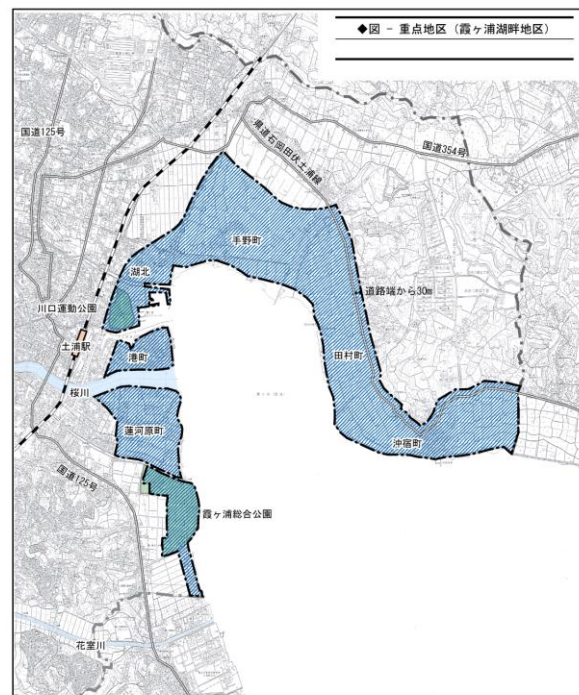
旧城下町とその周辺地区

中城通り地区



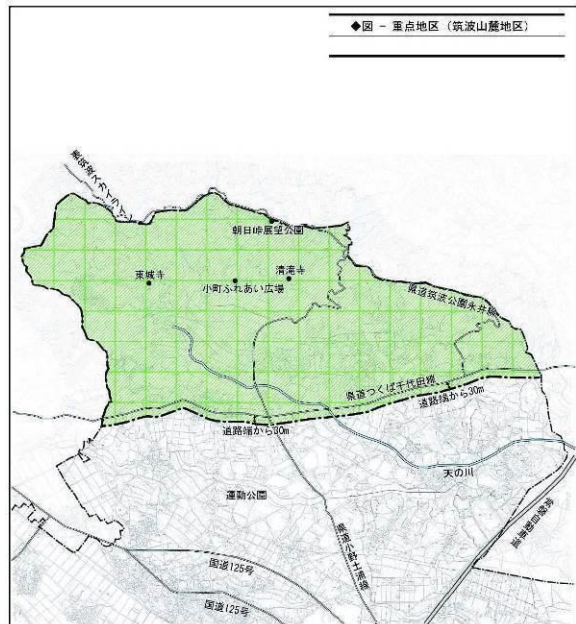
凡 例

JR土浦駅周辺地区



凡 例

霞ヶ浦湖畔地区



凡 例

筑波山麓地区



図 景観形成重点地区

(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患者の減少を目指し「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