

浦町再生

～人が魅力を作っていく街 へ～

都市計画MP策定実習

3班

少駒井 岩橋 谷口 宮下

TA河田



はじめに

中心市街地における商業の衰退

交通問題

霞ヶ浦環境問題

衰退・老朽化地区と歴史ストックの点在

こだわり

霞ヶ浦と中心市街地を中心とした特色づくり

浦町再生

そのために・・・

再生事業によるイメージ戦略

住まう人々のまちづくり人材育成

基本構想

目指すべき将来像

人が魅力をつくっていくまち

実現のため

再生事業によるイメージ戦略

——→ 市民が一体となれる共通のイメージ

住まう人々のまちづくり人材育成

——→ 市民がまちの魅力をつくれる環境

育成？

イメージ？



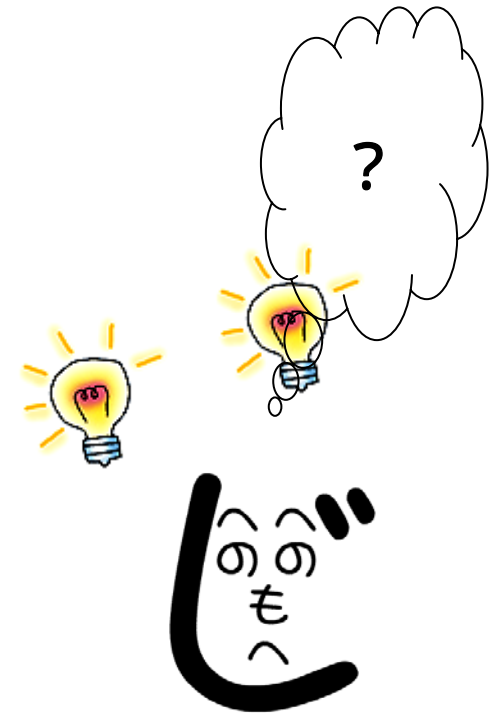
整備方針

市民が一体となれる共通のイメージ

水辺環境の改善
自然環境を活かしたレジャーの充実
小売店舗事業の活性化
歴史的ストックの有効活用

市民がまちの魅力をつくれる環境

豊かなコミュニティ形成
人材開発・育成・支援の充実



基本構想と将来都市像

街

浦町再生

人

自然

人が魅力を作っていく街
土浦



地域別構想

土浦駅周辺地区



霞ヶ浦

中心市街地

ゆとりある
歩行空間の創出

新たな起点創造



..... 水辺
—— 道路

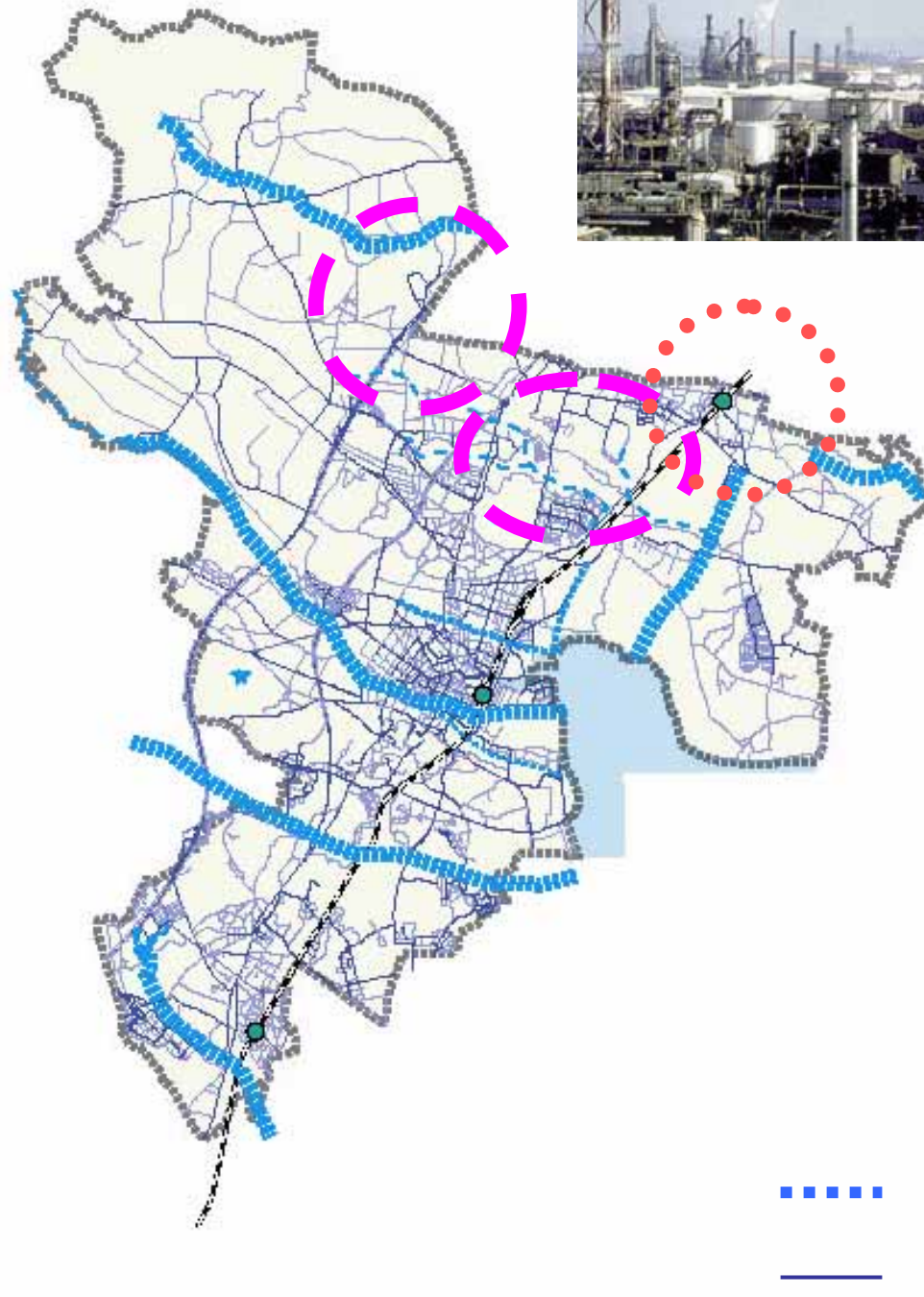
神立駅周辺地区



渋滞の緩和

工業地区として
企業誘致

企業集積の推進

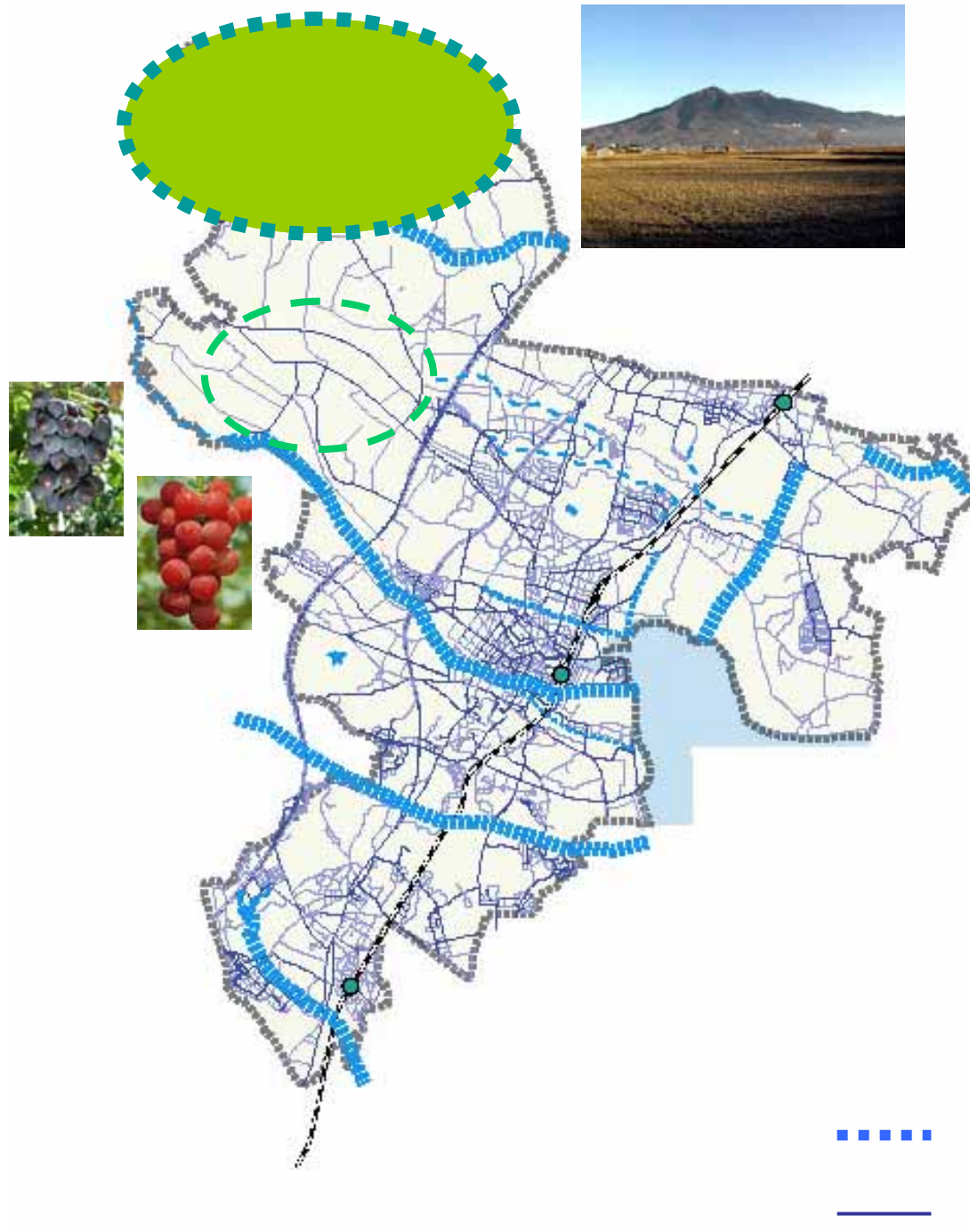


新治地区

筑波山

観光利用等

自然空間の創造と
その積極的利用



おおつ野地区

広い宅地面積を持つ
住環境整備

親水性の高い
魅力的な空間の整備



荒川沖地区



乙戸沼公園の
緑地の活用・保全

交流拠点としての
駅周辺整備

自然と調和のとれた
住宅地

街をつくることのできる住民のために

市民がまちの魅力をつくれる環境とは...

- 豊かなコミュニティ形成
- 人材開発・育成・支援の充実

を図れる環境である。

土浦市にその環境が眠っていた

各中学校7地区 + 新治村にある環境

それが“**公民館**”である。

公民館を拠点とした“市民参加” と “まちづくり教育”

公民館とは

	公民館	コミュニティセンター
目的	学習機会を効果的に提供し、現代社会に対応した生涯学習活動推進 文化活動の振興、文化のかおり高い地域づくり 地域住民の交流促進、住環境充実	地区市民委員会（安全部・文化広報部・環境部・青少年育成部・スポーツ・健康部・福祉部）活動の支援
活動内容	同好会活動・学習講座の開設	市民委員会活動の支援
活動頻度	各団体によるが週1程度	各団体によって頻度に差が大きい
特徴	活動者は主婦や高齢者が多い 各中学校区に1つずつ設置されている さまざまな市民活動の窓口（情報公開の場）、メディア効果がある 住民間の交流が発生しやすい環境が存在	etc...

趣味や同じ問題意識をもつ地域住民のコミュニティがある。

本来、同好会活動としての空間以外に“生活課題”や“地域課題”について住民が取り組むという目的がある。

“公民館”を通して、駅ビルや大規模商店舗の影響により
 埼玉県 川口市 仲町公民館の事例
 衰退した商店街の経営問題について取り組んで改善した事例がある。

土浦市の公民館の機能

地区市民委員会

市民委員の仕事を簡単に紹介すると...

・環境部

地域住民にごみの減量化のPR活動

水質浄化運動・河川敷清掃

花いっぱい運動 などなど

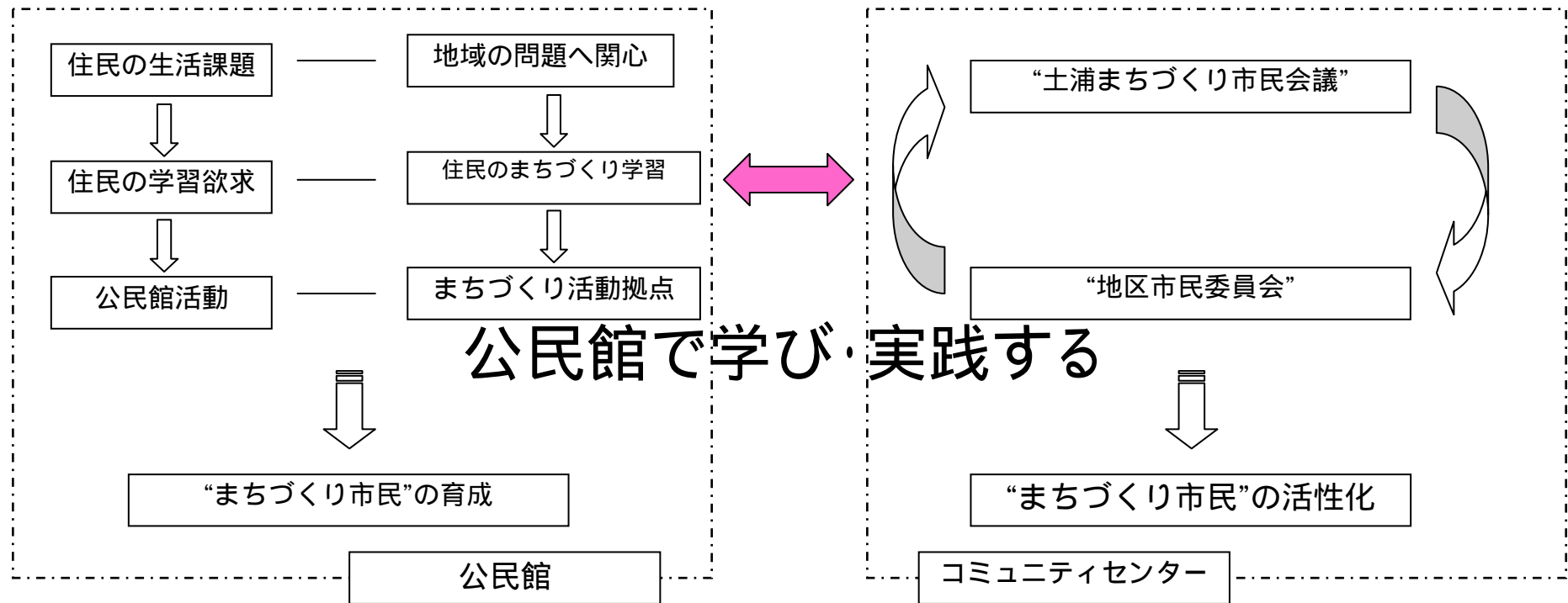
各地区ごとに住民が役割を持って活動している。

一中地区	二中地区	三中地区	四中地区	五中地区	六中地区	都和中地区	新治地区
地区市民委員会	地区市民委員会	地区市民委員会	地区市民委員会	地区市民委員会	地区市民委員会	地区市民委員会	地区市民委員会
安全部	安全部	安全部	安全部	安全部	安全部	安全部	安全部
環境部	環境部	環境部	環境部	環境部	環境部	環境部	環境部
文化広報部	文化広報部	文化広報部	文化広報部	文化広報部	文化広報部	文化広報部	文化広報部
スポーツ・健康部	スポーツ・健康部	スポーツ・健康部	スポーツ・健康部	スポーツ・健康部	スポーツ・健康部	スポーツ・健康部	スポーツ・健康部
青少年育成部	青少年育成部	青少年育成部	青少年育成部	青少年育成部	青少年育成部	青少年育成部	青少年育成部
福祉部	福祉部	福祉部	福祉部	福祉部	福祉部	福祉部	福祉部

町内会

地区住民

“公民館の機能”と“コミュニティセンターの機能” まちづくり教育

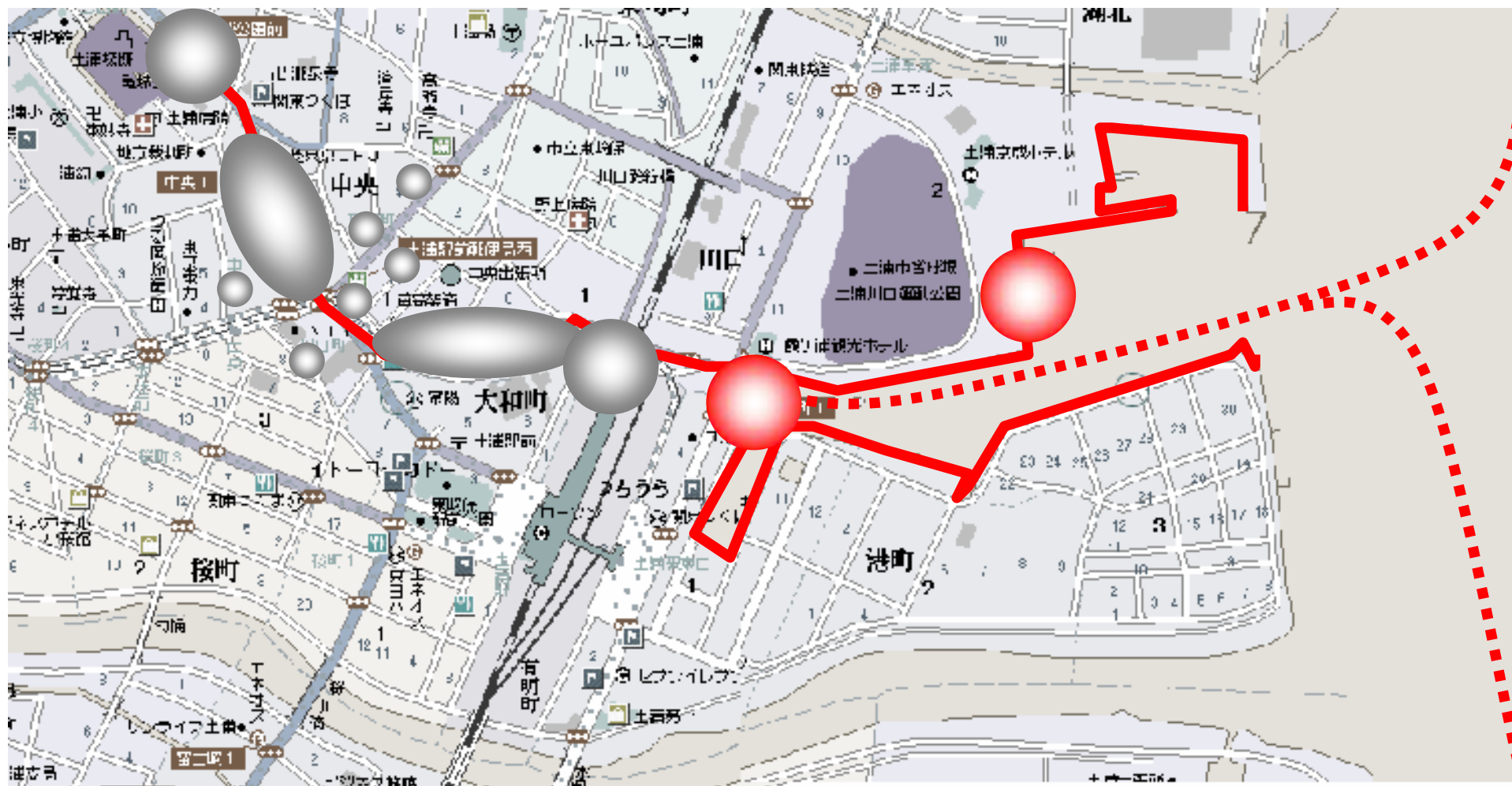


期待できる効果

まちづくり教育の充実により、重要課題に対する
市民の反応が活発になる。

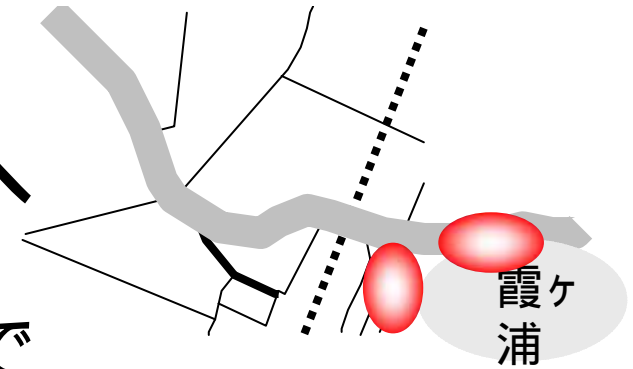
重点計画

霞ヶ浦の整備・利用



土浦港からURARAポートへ

北関東におけるヨットハーバーで
土浦港の観光資源は最大級であると言える



現在の土浦港資源の確認

収容隻数約400隻
遊覧船(年間約15000)
船舶免許教室
レンタルモーターボート
イベント遊覧船
湖上セミナー
バス釣りの場で有名
etc





しかし環境を見ると

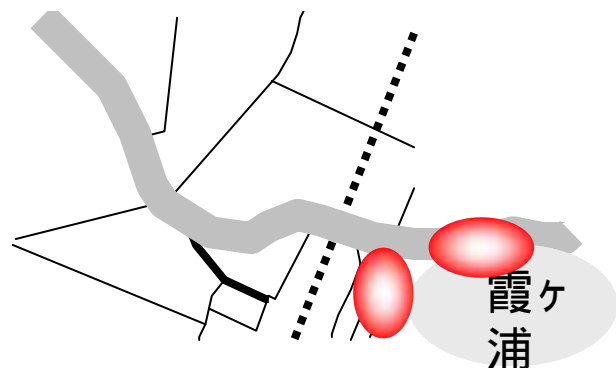


閉鎖的なヨットハーバーよりも、その景観を共有し、市民の誰にも楽しめる開放的な憩いの場としての整備が必要であると言える。



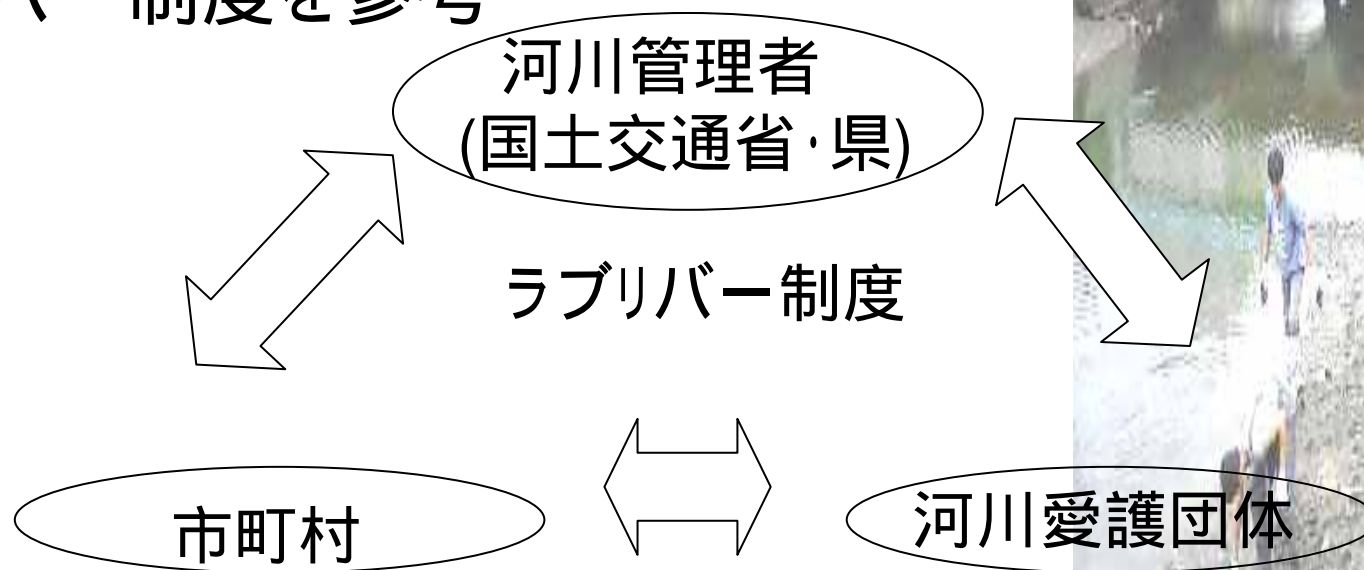
ボート・
船

小工八人の河



整備手法

ラブリバー制度を参考



- ・河川への親しみを醸成
- ・河川の良い維持
- ・うるおいのある水辺空間の形成



具体的な役割

- ・霞ヶ浦環境整備基金の
設立、運営など、
- ・市民団体の活動の支援

霞ヶ浦管理者
(国土交通省・茨城県)

- ・水辺の利用性向上
景観や環境に配慮
親水空間の創出

の為の整備事業の実施

- ・霞ヶ浦に関する情報の提供

土浦市

市民団体

京浜マリーナ

- ・草刈り、清掃など、
市民運動の実施

ヨットの移動など
土浦港の景観向上

- ・民間(京成マリーナ等)、行政、
霞ヶ浦環境科学センター等と共に
霞ヶ浦の学習会、自然観察会など
霞ヶ浦への親しみと理解を深める
ための活動の実施



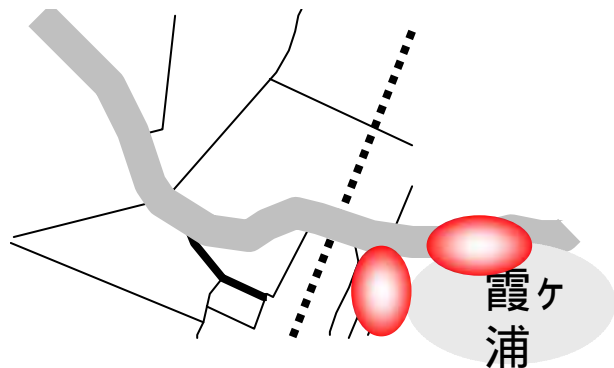
霞ヶ浦総合公園

親水性が感じられる公園

霞ヶ浦 環境科学センター

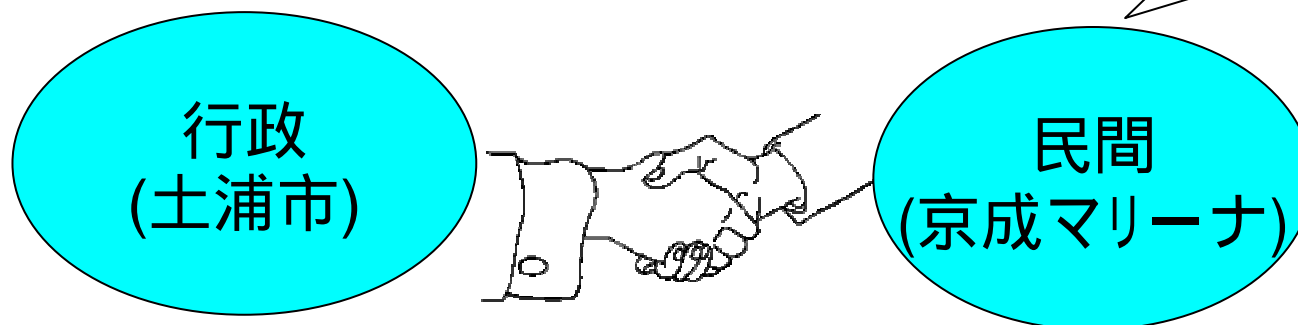
霞ヶ浦の環境について
勉強できる施設





運営方法

- ・是非やってみたい
- ・ある程度の集客は見込める



公共性・安全性の確保

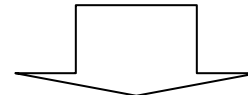
利用客を惹き付けるノウハウ

陸上交通との比較

(土浦駅発)

	霞ヶ浦総合公園			霞ヶ浦環境科学センター		
	時間	費用	本数頻度	時間	費用	本数頻度
バス(関鉄)	10分	240円	4本/時間	45分 (バス30分+徒歩15分)	520円	3本/日
バス(きららちゃん)		100円	1本/2時間			
車(タクシー)		980円		20分	2500円	

水上バス



本数

周遊便を考える

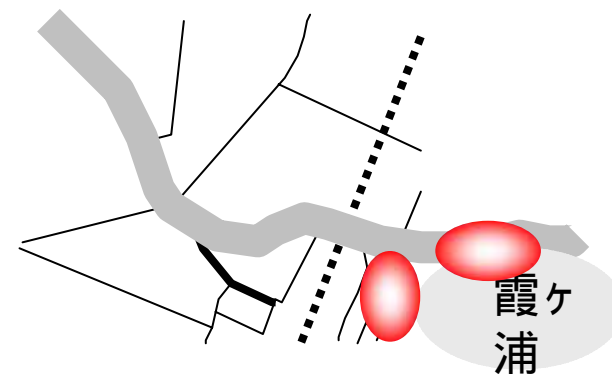
[土浦港] - [霞ヶ浦総合公園] - [霞ヶ浦環境科学センター] 2本/時間
 [土浦港] - [霞ヶ浦環境科学センター] - [霞ヶ浦総合公園] 2本/時間

の計4本/時間とする。

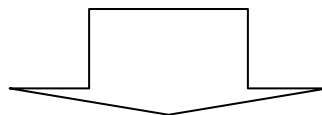
運賃

バスを使った場合に3箇所を回るための料金の半額(一日乗船券)

760円



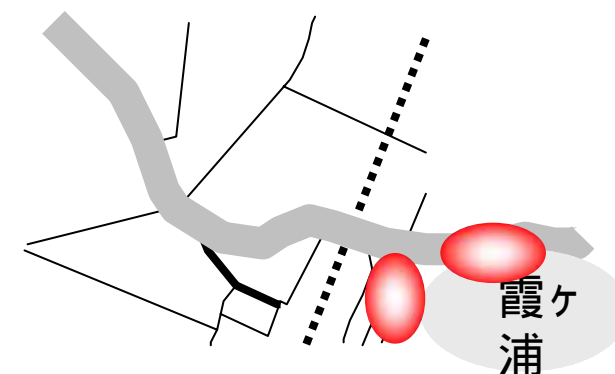
水上交通は移動手段のみならず、**観光の一環**でもある



現在の年間入込観光客数約**23万人**を集客見込みとする

しかし

現実的には陸上交通を利用する手段もあり、
更に検討する必要がある



船着場(3ヶ所) 12.2億円(広島県・太田川の事例より)

維持管理費 1.36億円/年(広島県・太田川事例)

船の維持費用 0.2億円/年(小型ボートの場合200万円)

以上を含めた総費用(残存価値の考慮) 40.4億円

土浦港道路整備 1.4kmほど

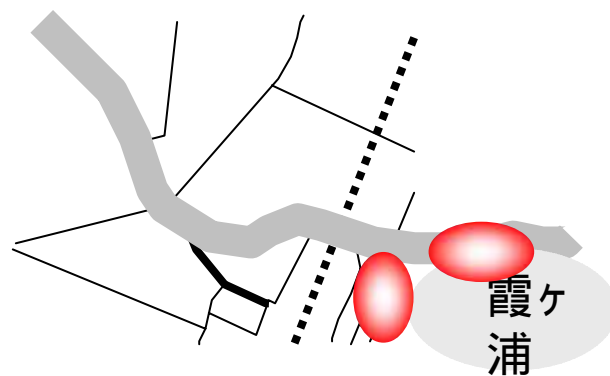
約12億円(道路の拡幅・富山の事例より)

建設設備投資 52.4億円

費用便益分析

(単位:億円)

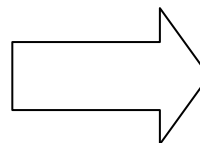
費用 (C)	港維持管理費用 1.36/年 水上バス整備費用 0.2/年	
	以上を含めた総費用 (初期投資含まず)	28.2
	合計	28.2
便益 (B)	水上バス収益	1.77
	(霞ヶ浦に対する支払い意志額 5193円) 年便益 $5193\text{円} \times 12\text{ヶ月} \times 51947\text{世帯}$ = 32.37億円	
	合計	34.14
B/C	$34.14/28.2 = 1.21$	



【建設事業】

建設設備投資： 52.4億円

最終生産誘発額： 74.1億円



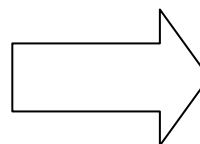
生産誘発効果

1.41倍

【観光産業】

水上交通年間利用額： 1.77億円

最終生産誘発額： 2.66億円



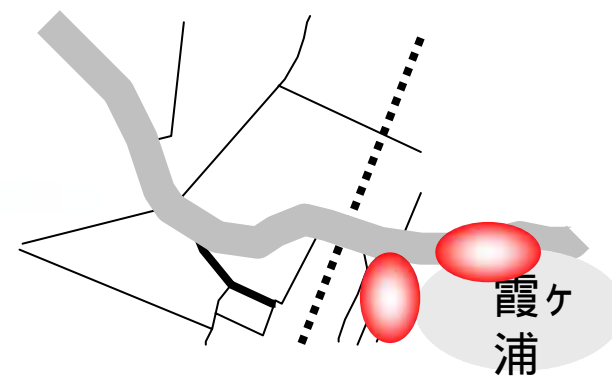
生産誘発効果

1.5倍

URARAポート まとめ

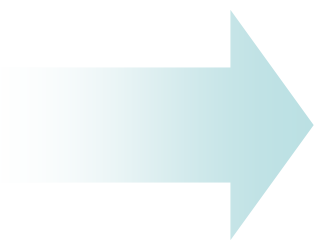
- 『URARAポート』の整備
- ・飲食店の整備、道路整備
- ・ヨットハーバーの整備

景観向上
利便性向上 (+)
来客者増加



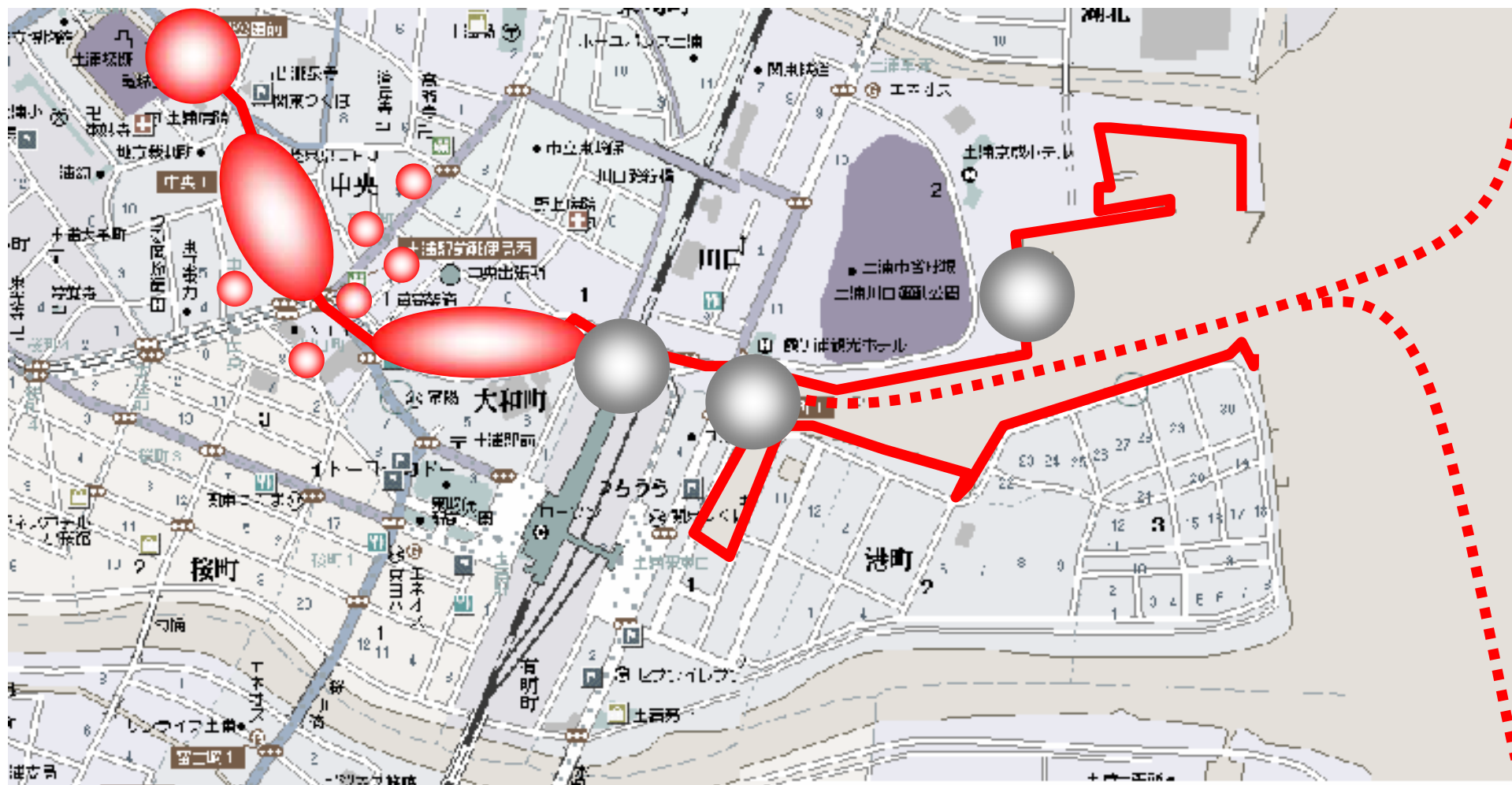
水上交通により各施設との
連携を図る

- ・各施設の有効活用
- ・利便性の向上



資源を活かし、
活気のある霞ヶ浦を目指す

中心市街地の整備・利用



公共施設を利便性の高い立地へ

公共施設であり、集客力のある施設。
近接することで、利便性、集客性が高まる。



図書館

中心地から徒歩で20分以上かかる
位置にあり来訪者の多くは車を利用。

市庁舎

施設は築40年以上たち老朽化。
部署増設により手狭となっている。
中心地から徒歩で20分以上、
最寄りバス停から徒歩5分かかる。
来訪者の多くは車を利用する。
小高い丘の立地は高齢者にとって
つらい。

それはいったいどこか？



用途 1

1 階 2 階 図書館と飲食施設

用途 2

図書館機能と既存施設の相乗効果

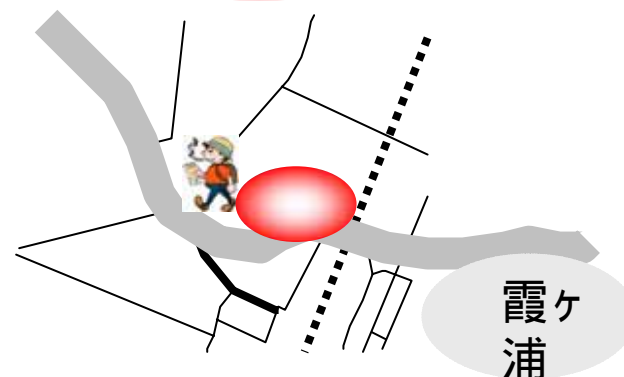
3 階 図書館とoffice

現図書館 1190m²

新浦町書館 3000m²(リフォーム&増築)

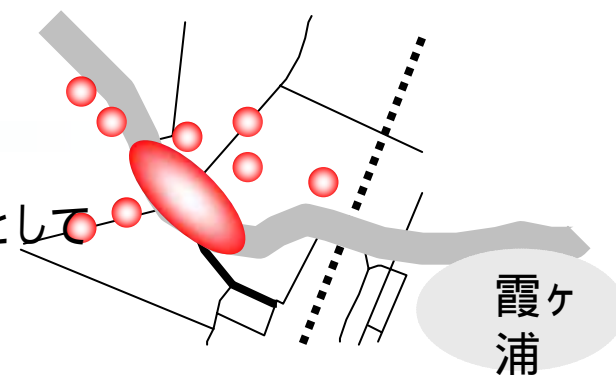
(図)建設コストダウン 現北口計画 市庁舎

衰退地区の魅力向上



浦町工房システム

市内に広がる空き店舗を利用し、市民の芸術活動のギャラリーとして
一時的に利用する。



活動が継続的に楽しく行なわれていくためには

NPO浦町工房

土地の
地権者

行政

大学教員
(建築系、経営系)

空き店舗管理を
行なう不動産会社

商店街
事業者

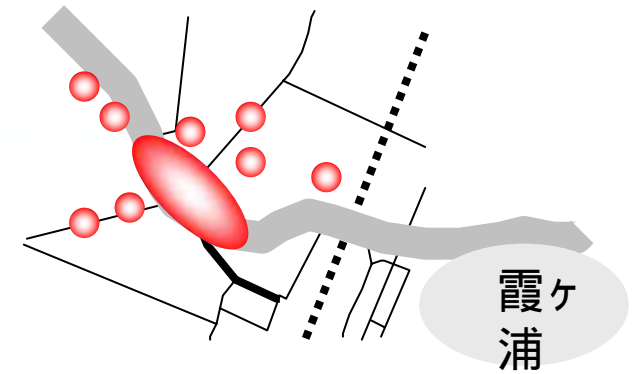
小学校、中学校、
高等学校
各教育機関の教員

【活用例】

小学校の書初め大会の優秀作品の展示、県在住のアーティスト作品展示
写真コンテストetc



浦町工房システム



NPO 浦町工房

【イベント運営事業】

展示内容の企画
浦町プレイガイドの発行
中心市街地商店での割引券の発行

【テナントマネジメント事業】

空間プロデュース
テナント仲介
入居テナントとコミュニティのコーディネート
など

効果

貸したい人
空き店舗のプロモーション

使いたい人
作品を見せる空間を提供して
もらえる
割引券でモノが買える

中心市街地の賑わい、小売・不動産事業での経済効果

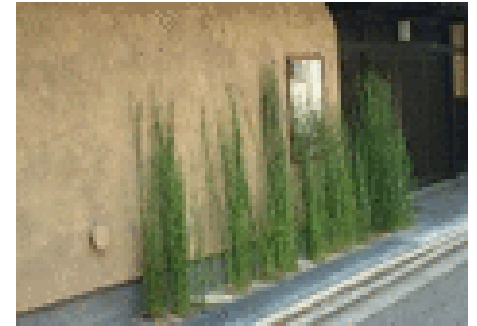
浦町工作隊の結成

【手法】

街並み景観の早期向上のため
タウンアーキテクトデザイナーと
地域住民で景観整備チームを結成。

単なる歴史的景観の整備だけでなく、
歴史的街並みにもおもしろさを与える。
寂れたビルにもおもしろさを与える。

若年層の参加により中心市街地への帰属意識が深まる。



浦屋小路の開催

【手法】

亀城公園の前を通る道において春から秋にかけて毎週日曜の昼間を歩行者天国とし、路上にパラソルショップを展開する。

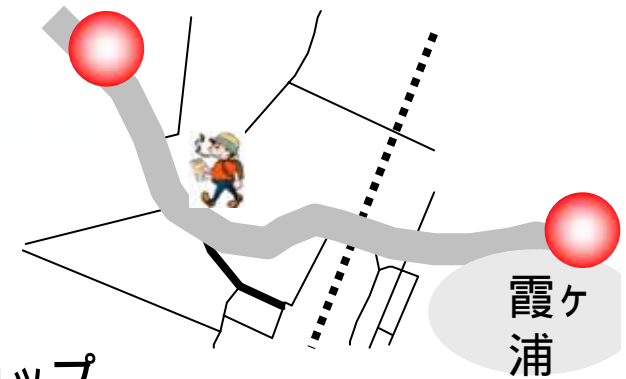
また**土浦港**においても開催。

一般の土浦市、周辺市民から公募する。
農業事業者による朝市も可能。
商業事業者の出張店としての出店も可能。

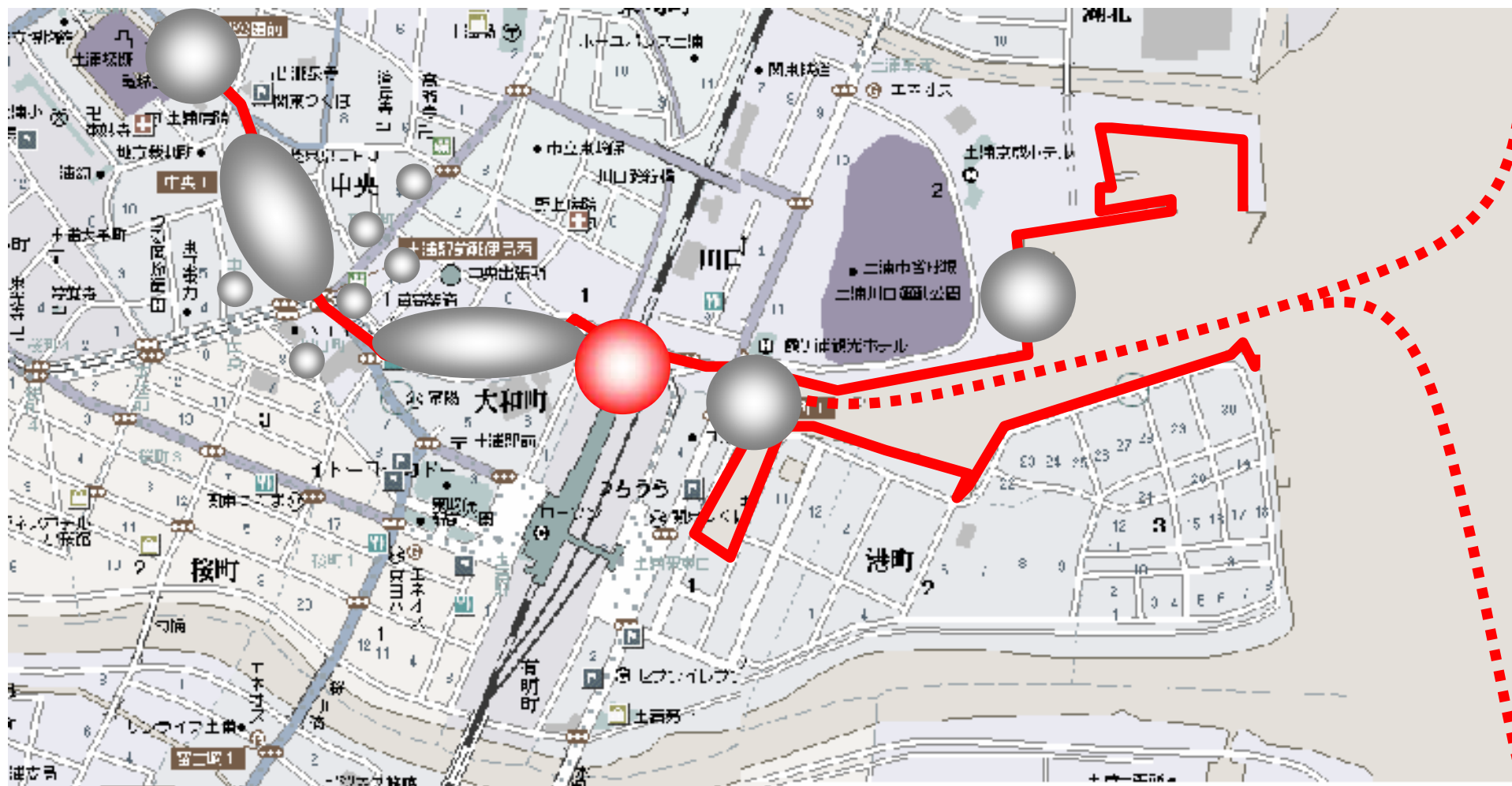
イベントのランニングコストは出展者から徴収する
出店料によって賄う。

【効果】

歴史・文化ゾーンまで人の流れが発生することが期待できる。
周辺の商店への経済効果が期待できる。



霞ヶ浦の整備・利用



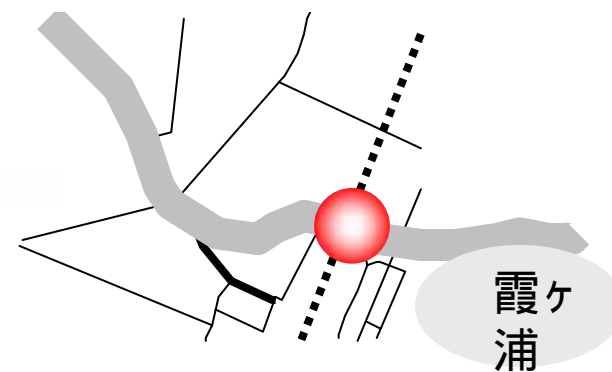
浦の道



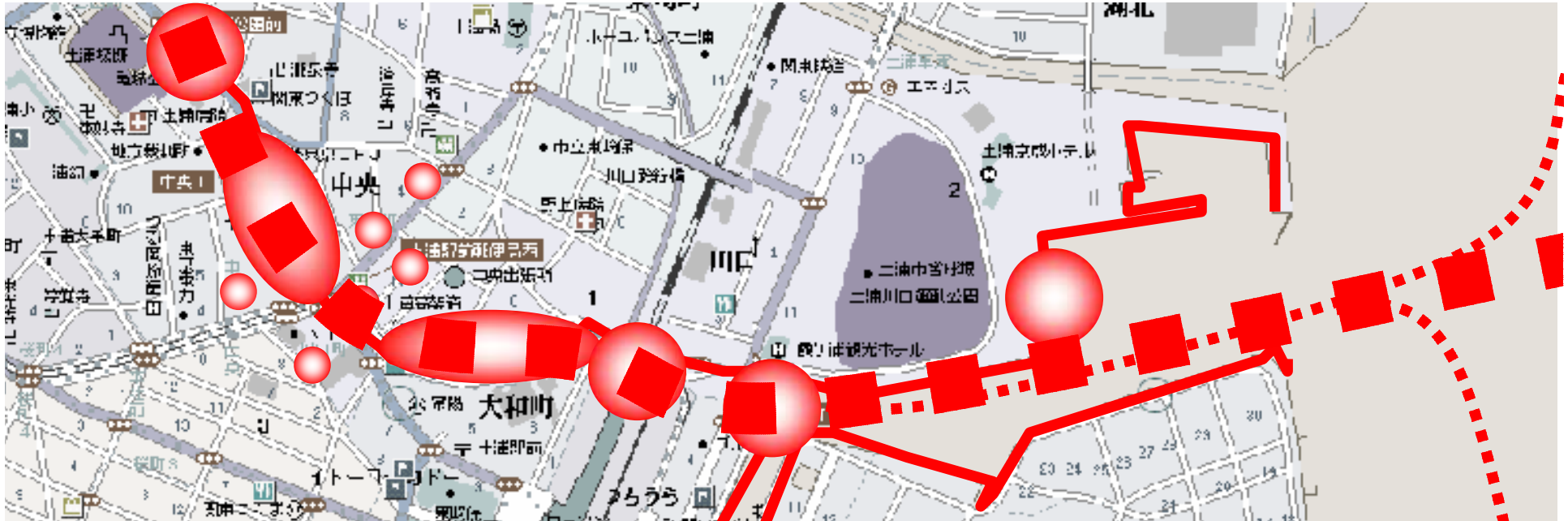
イメージ図



イメージ図



浦町再生



未整備の浦町ゾーン空間を市民、行政、民間によって豊かにする。

浦町としてのイメージ向上
市民のまちづくり意識の向上

ご静聴ありがとうございました。

今後の展望

地方都市の問題

土浦らしさ

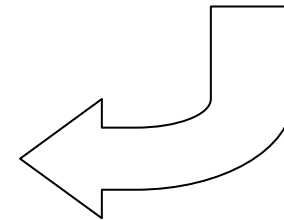
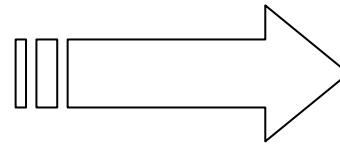
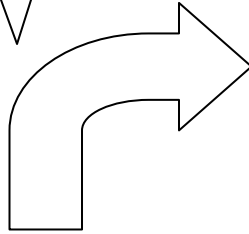
土浦独自の問題

じのの
もへ

3班

浦町再生

市民がつくるまちづくりの
活性化

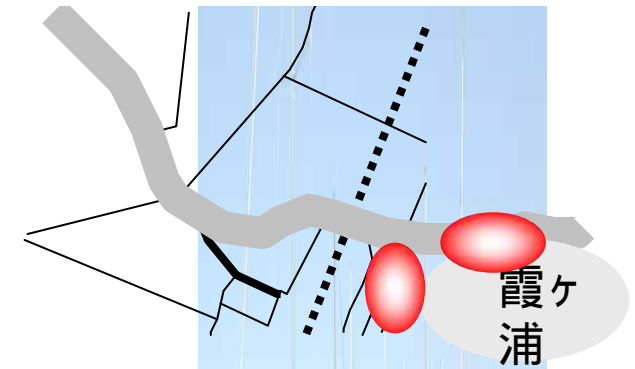


市民活動

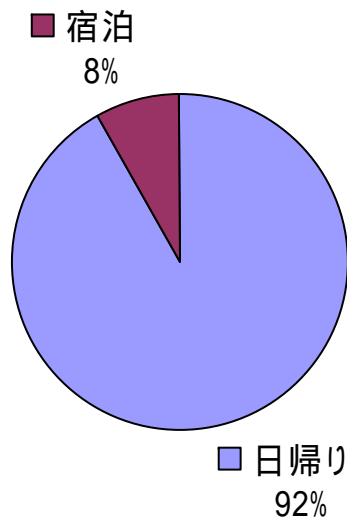


これ以外にも清掃活動などは
様々な団体が各々又は一緒になって行われている。

現在の観光客数



土浦駅周辺(亀城公園、土浦港、霞ヶ浦総合公園)の
年間入込観光客数は約**23万人**



内訳

