

都市計画マスタープラン計画書

土浦劇場

～活かすは地域力～



2011 年度都市計画マスタープラン策定実習第 1 班

班長 200911322 大野隆行 200911329 岩倉圭介

200911342 小森美咲 200911430 吉田崇紘

TA 澤洋輔

目次

第1章	土浦市の概要	1
第2章	土浦市の現状	2
2.1	人口	2
2.2	交通	3
2.3	農林水産業	4
2.4	工業	5
2.5	商業	7
2.6	観光	8
2.7	医療・福祉	9
2.8	教育	10
2.9	防犯・防災	11
2.10	まちの声	12
第3章	マスタープランの構想	13
3.1	将来設定人口	13
3.2	将来像	13
3.3	基本構想	14
3.4	全体構想	14
3.5	実現へのコンセプト	14
第4章	部門別構想	15
第5章	地区別構想	18
5.1	地区別構想について	18
5.2	中心市街地	19
5.3	新治	24
5.4	神立	27
5.5	荒川沖	30
5.6	おおつ野	33

第6章	本マスタープランのまとめ	36
	謝辞	37
	参考文献	37
付録	インタビュー, ヒアリング	38

図表リスト

表 2-1	土浦市の工業団地の概要	6
表 2-2	市民満足度調査(2010)	12
表 4-1	部門別構想	15
表 5-1	市庁舎移転費概算	21
表 5-2	現協同病院の概要	33
表 5-3	現協同病院の職員数他	34
図 1-1	土浦市の位置	1
図 2-1	人口推移（左）と年齢別人口割合（右）	2
図 2-2	将来人口予測（左）と 2030 年の年齢人口割合予測（右）	2
図 2-3	土浦市の道路混雑状況	3
図 2-4	土浦駅とつくば駅の利用者数推移	4
図 2-5	経営耕地面積と農業産出額の推移	4
図 2-6	年代別農業就業人口	5
図 2-7	土浦市の工業団地の分布	6
図 2-8	製造品出荷額等、従業員数の推移	6
図 2-9	土浦市工業内訳(2009)	7
図 2-10	全小売業と大型店の商店数／売り場面積の割合	7
図 2-11	全小売業と大型店の商店数と売り場面積の割合	8
図 2-12	月別入込観光客数	8
図 2-13	病院、診療所の分布	9
図 2-14	福祉施設の分布	9
図 2-15	高校生数県内上位 3 市の高校生数	10
図 2-16	一人当たりの交通事故発生件数	11
図 2-17	市内の自主防犯活動の様子	11
図 2-18	施策の満足度・重要	12
図 3-1	人口フレーム	13
図 3-2	コンセプトのイメージ	14
図 4-1	部門別構想のイメージ（交通（左）、農林水産業（右））	15
図 4-2	部門別構想のイメージ（工業（左）、商業（右））	16
図 4-3	部門別構想のイメージ（観光（左）、医療・福祉（右））	16
図 4-4	部門別構想のイメージ（教育（左）、防犯・防災（右））	17
図 5-1	地区別構想	18
図 5-2	回遊性の要素の関係	19
図 5-3	新市庁舎イメージパース	20

図 5-4	市庁舎移転に伴う交通量の変化	20
図 5-5	ゾーニング方針	22
図 5-6	業種別現店舗数と整備方針	22
図 5-7	チャレンジショップの主体間の関係	23
図 5-8	歩行空間整備前後のイメージ	23
図 5-9	新治地区の現在の機能配置	24
図 5-10	改定前の時刻表	26
図 5-11	改定後の時刻表	26
図 5-12	神立駅東口の道路整備による混雑度の変化	28
図 5-13	日立建機フェスティバルの様子	28
図 5-14	地域共生活動奨励制度	29
図 5-15	神立地区のつながりのイメージ	29
図 5-16	バイパス整備による混雑緩和の効果	32
図 5-17	病院移転後の街並みのイメージ	35
図 6-1	舞台間のつながりのイメージ	36

第1章 土浦市の概要

土浦市は面積約 123km²、人口約 14 万人の茨城県南部に位置する中核都市である。東京から約 60km 圏内に位置し、その良好な立地条件から、つくば市や牛久市とともに業務核都市に指定されている。国内第 2 位の湖面積を誇る霞ヶ浦や名峰筑波山といった自然環境に恵まれている。

江戸期には水戸街道と桜川、霞ヶ浦の水運と相まって、交通の要所として、また、物資の集積地として発展した。明治に入ると常磐線が開通したこともあり、霞ヶ浦での水上交通は衰退。戦後は全国的にもモータリゼーションの傾向が進み、1988 年には常磐自動車道が整備された。現在土浦市ではモータリゼーションにより郊外化が進んでしまったこと、それによる中心市街地の空洞化などが深刻な問題として浮き彫りになっている。

現在土浦市は、かつて水戸街道沿いの宿場町として共に栄えた石岡市やかすみがうら市、牛久市など共に、人口の伸び悩みなどにより成長の時代から成熟の時代へと移りつつある。一方、つくば市はつくばエクスプレス開業による新規住宅地の開発から人口が増加しており、現在も成長段階の都市となっている。

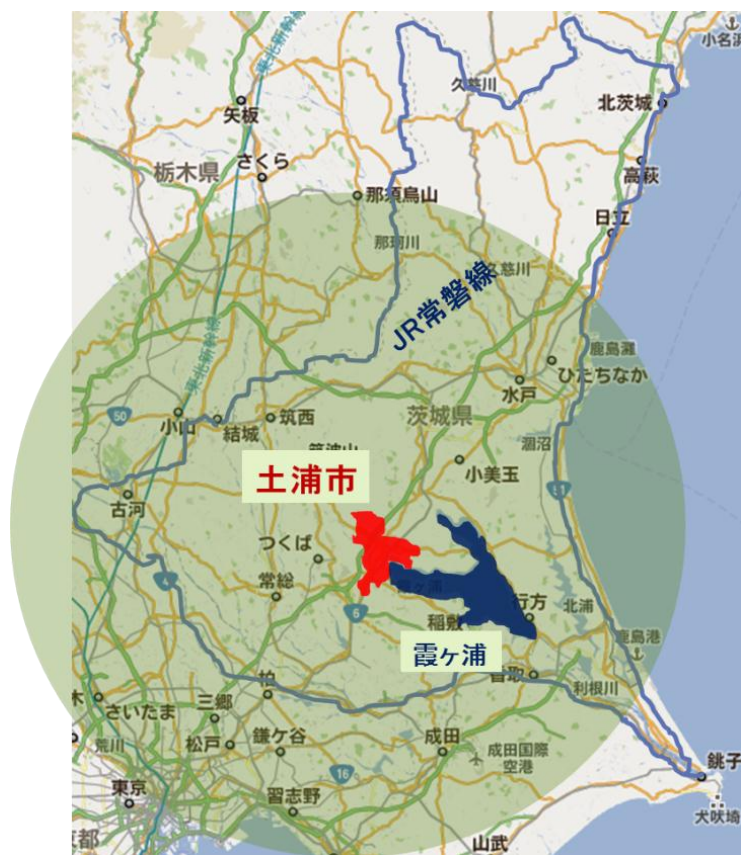


図 1-1 土浦市の位置

第2章 土浦市の現状

2.1 人口

土浦市の人口は、2006年の新治村との合併以後、ほぼ横ばいに約14万3千人前後で推移している。しかし人口ピラミッドは典型的なつぼ型であり、つぼの凸部分が上部にシフトし、高齢者割合が相対的に高くなってきている傾向がある。

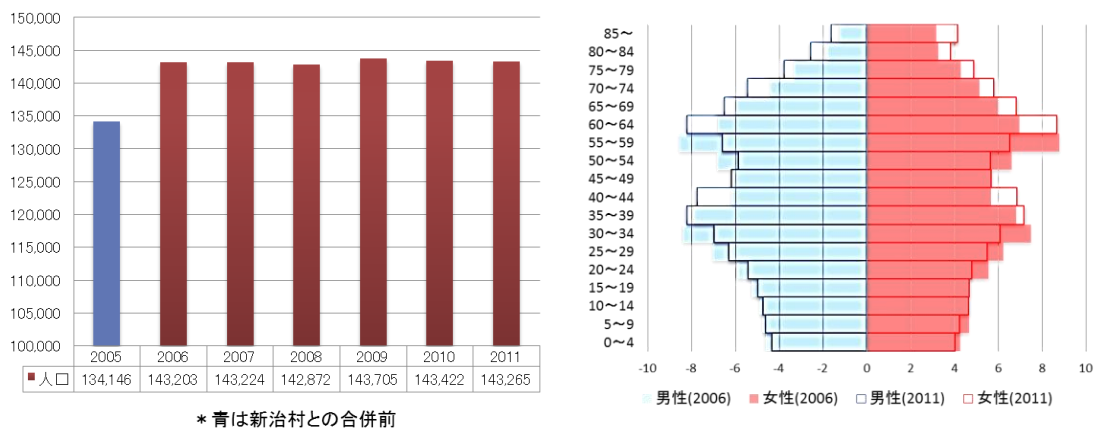


図 2-1 人口推移（左）と年齢別人口割合（右）

また、コーホート要因法を用いて2040年までの人口を5年毎推計したところ、今後は人口減少の一途をたどり、減少割合も逡増すると推計された。特に約20年後の2030年には人口約128,000人の内、高齢者割合が約29%にまで高まり、“超超高齢化社会”を迎えることとなる。更に、その20年の間に生産年齢人口割合も約6%低下し、生産活動の核が衰退してしまうことも懸念される。

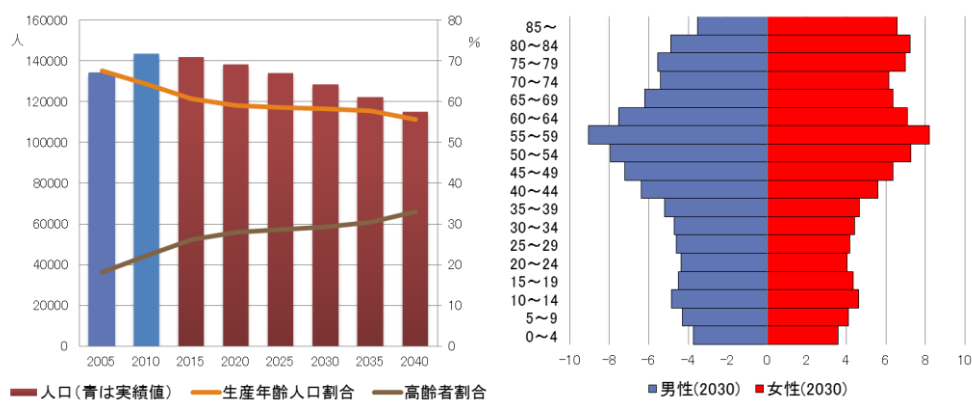


図 2-2 将来人口予測(左)と2030年の年齢別人口割合予測(右)

2.2 交通

土浦における道路交通の軸は南北に走る国道 6 号，常磐自動車道，東西に走る国道 125 号，354 号となっている．国道 6 号においては市内に慢性的な渋滞箇所が存在している（図 2-3）．現在牛久土浦バイパスが建設中であり，開通により荒川沖駅周辺の渋滞は解消することが期待される．また，圏央道が全線で開通すれば市内の交通はより円滑になり，成田空港や埼玉方面への所要時間も大幅に短縮されることが考えられる．

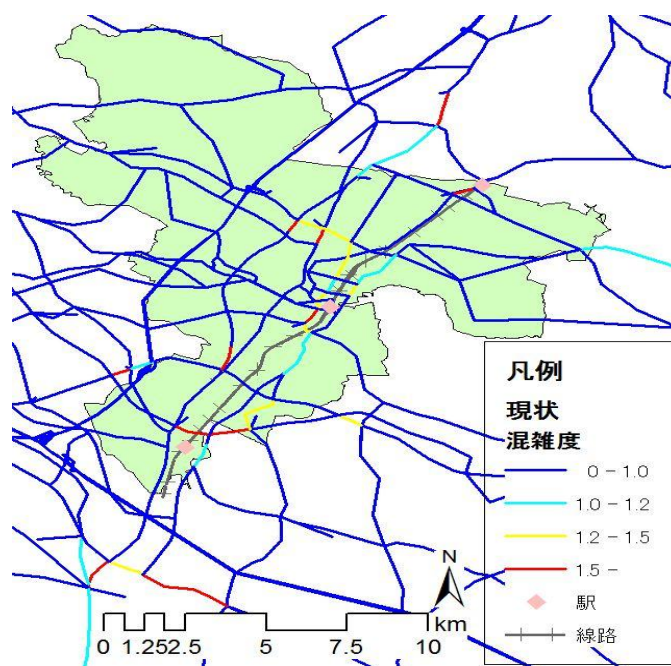


図 2-3 土浦市の道路混雑状況

鉄道は JR 常磐線が南北に走り，市内には荒川沖駅，土浦駅，神立駅がある．近年はつくばエクスプレスの開業に伴い，土浦駅をはじめとする常磐線の利用者数は減少傾向にある（図 2-4）．また，現在秋葉原駅－東京駅間で常磐線からの直通運転を行う東北縦貫線事業が進行中であり，2013 年に完成予定である．これによって，今後は東京駅や東海道方面へのアクセス向上が期待される．

路線バスについては利用者の減少やそれによる廃線などが問題となっている．NPO 法人が運行するキララちゃんバスや乗り合いタクシーなど新たな取り組みも行われ，市内交通の活性化を目指している．

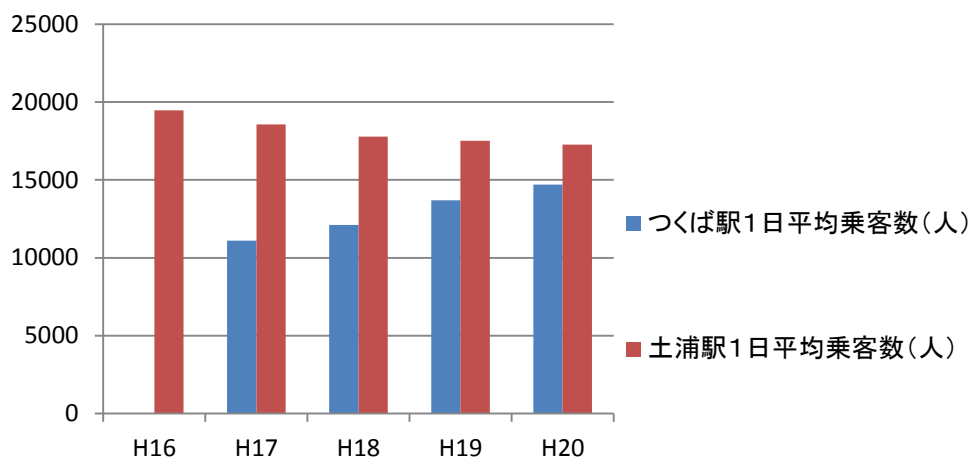


図 2-4 土浦駅とつくば駅の利用者数推移

2.3 農林水産業

市内の土地利用状況をみると、農地は35%（2009）とその割合は高いが、38%（2007）と比べると農地から宅地などへの転用が進んでいる。経営耕地面積は年々減少しており、農業産出額は1995年より100億円前後を推移している。年代別農業就業人口でみると、65歳以上の割合が高く、各年代とも減少している。

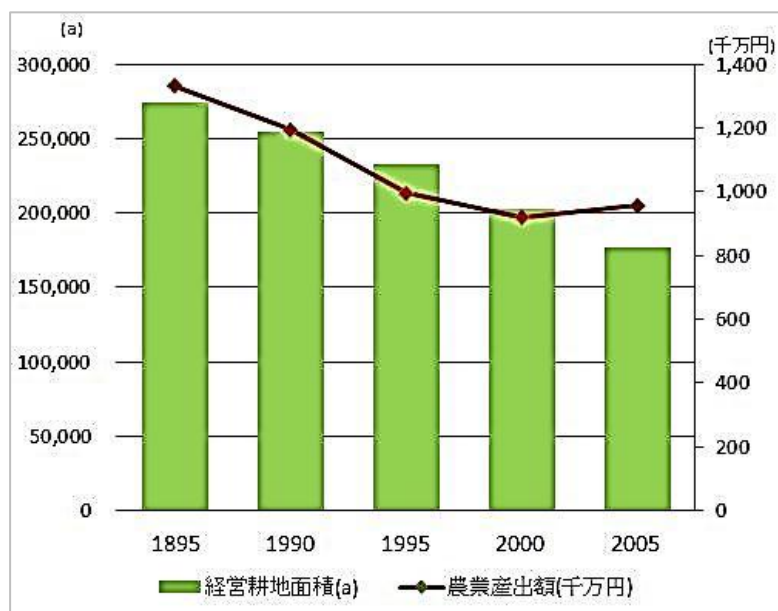


図 2-5 経営耕地面積と農業産出額の推移

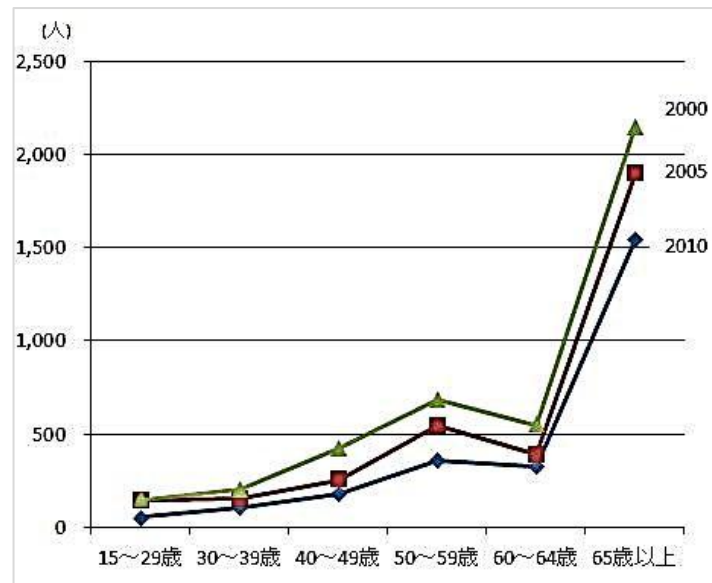


図 2-6 年代別農業就業人口

また、レンコンの生産量が国内第1位であり、霞ヶ浦周辺での生産が盛んである。レンコンを使った加工品も多く生産され、土浦の土産品として販売が促進されている。また、新治地区においては柿やなしなどの果樹園も多く、土浦北 IC から小町の里までの県道 199 号はフルーツラインと名付けられるほどである。

水産業では霞ヶ浦で水揚げされたワカサギなどの佃煮が名産の味として有名であるが、近年は水質の変化などにより漁獲量は減少している。

2.4 工業

市内には主要な4つの工業団地（東筑波新治、テクノパーク土浦北、おおつ野ヒルズ、神立）があり、神立を除く3つの工業団地では、奨励金交付制度を設けることにより新たに企業立地を推進している。特に土浦おおつ野ヒルズは、近年植物工場（土浦グリーンハウス）が立地したこともあり土浦市の新しい工業の拠点として注目されている。

土浦市全体としては、2009 年の製造品出荷額等はリーマンショックの影響もあり大幅に減少したものの、翌年には製造品出荷額等、従業員数ともに増加しており、土浦市の工業は徐々に回復しているように思われる。工業の特徴としては、重化学が全体の約7割を占めており、特に機械系に関しては工業全体の半数となっている。

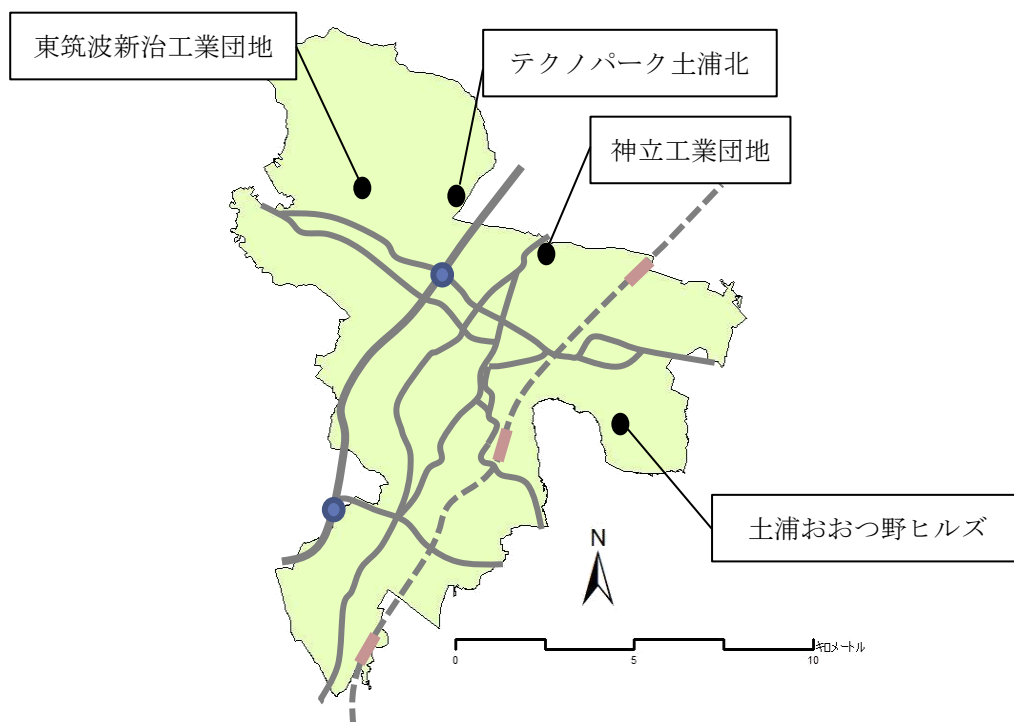


図 2-7 土浦市の工業団地の分布

表 2-1 土浦市の工業団地の概要

東筑波新治工業団地	化学工業、鉄鋼業、食料品製造、プラスチックフィルム製品製造、運送業
テクノパーク土浦北	食料品、機械器具製造(ノーリツ)
神立工業団地	機械器具製造、化学工業、セメント、産業廃棄物処理業
土浦おおつ野ヒルズ	植物工場(土浦グリーンハウス)

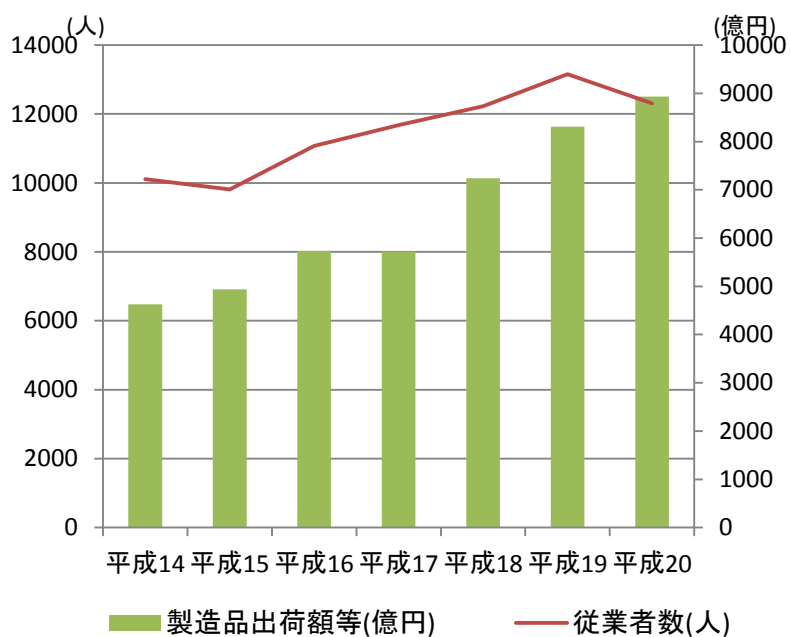
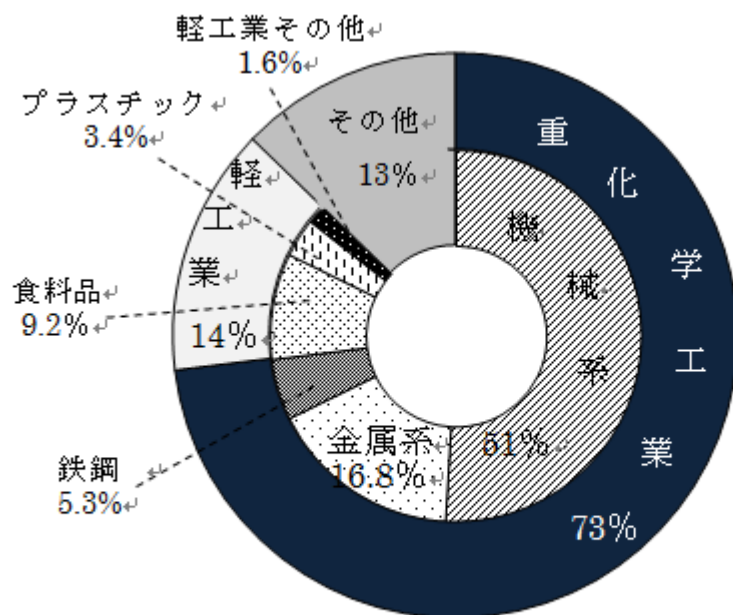


図 2-8 製造品出荷額等，従業者数の推移



(※その他に秘匿分も含まれる)

図 2-9 土浦市工業内訳(2009)

2.5 商業

土浦市の商業は全国的な潮流であるモータリゼーションの影響を大きく受けている。車社会の発達により、駅前商業施設が衰退し、郊外の大規模ショッピングセンターに多くの客が集まっている。図 2-10 を見て分かるように、大規模ショッピングセンターは全商店数のうち 3% にもかかわらず、全売り場面積の 42% を占めている。また、現在事業進行中であるイオンモールつくばが完成すると、さらなる商業の郊外化が進展すると懸念される。

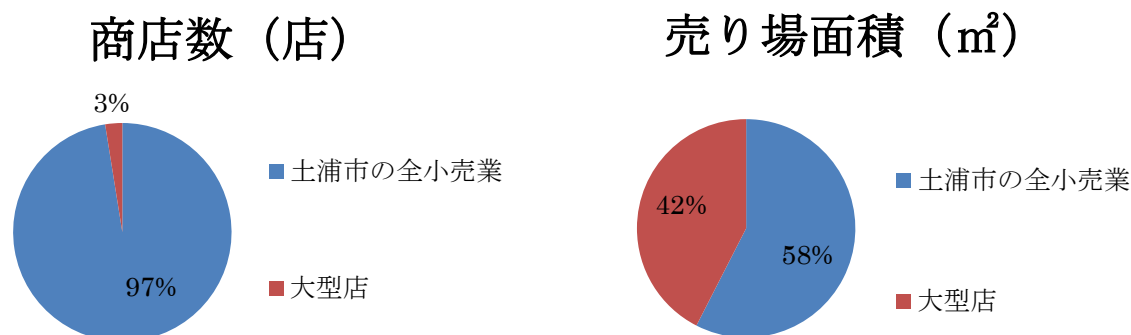


図 2-10 全小売業と大型店の商店数 (左) と売り場面積の割合 (右)

また、土浦市全体の商業も衰退傾向にある。図 2-11 のように事業所数も従業員数も毎年減少している。つくば市が成長段階にある中で、大型商業施設の建設もあり、商業の中心もつくば市に流れ始めているからだと考えられる。

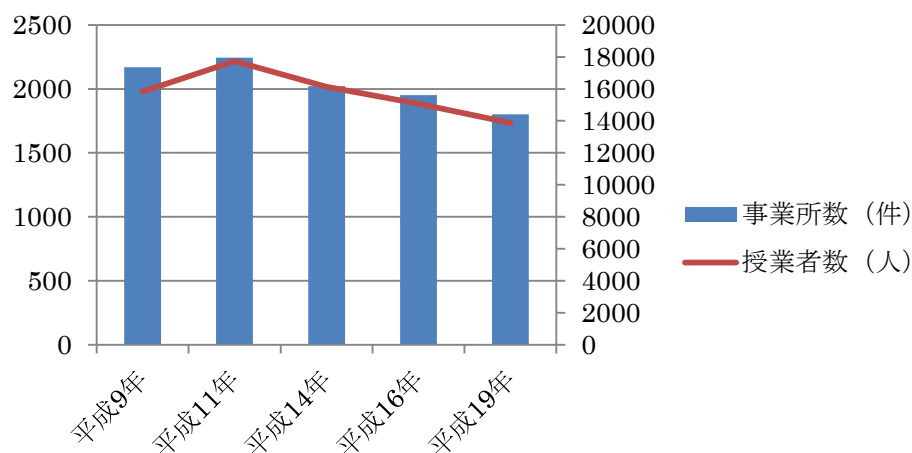


図 2-11 全小売業と大型店の商店数と売り場面積の割合

2.6 観光

土浦市の3大イベント（3月～4月の桜まつり、8月のキララまつり、10月の全国花火大会）に観光客が集中しており、イベント依存型の観光であると言える（表 2-12）。また、土浦商工会議所ではカレーのまちとして土浦を盛り上げていこうという動きもあり、毎年秋にはカレーフェスティバルを実施するなど新たな試みも展開している。一方、霞ヶ浦や筑波山といった豊かな自然環境、中城通りに見られる歴史的な街並みなど、土浦らしい既存資源を上手く活かしてきていないことや、PR 不足が観光面での課題となっている。

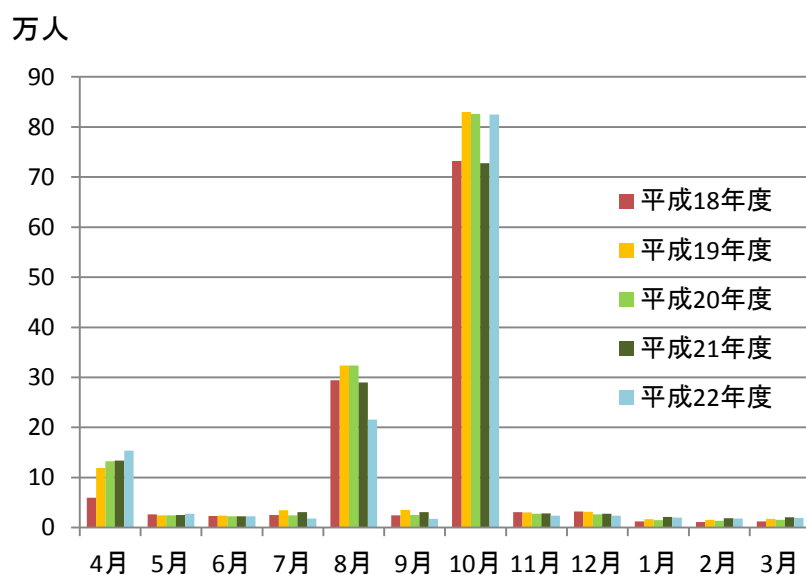


図 2-12 月別入込観光客数

2.7 医療・福祉

医療では、病院の施設は人口が多く分布している常磐線沿線に偏りがあり、沿線から遠い新治地区の市民にとっては利便性が高くない。また、真鍋新町の協同病院がおおつ野地区への移転することで跡地周辺の集約拠点としての機能が低下する。

福祉では、高齢者向け福祉施設が 68 箇所あり、市内に偏りなく配置されている。高齢者が多い新治地区においては高齢者同士の交流をもたせる土浦コミュニティカレッジなどの取り組みが行われている。

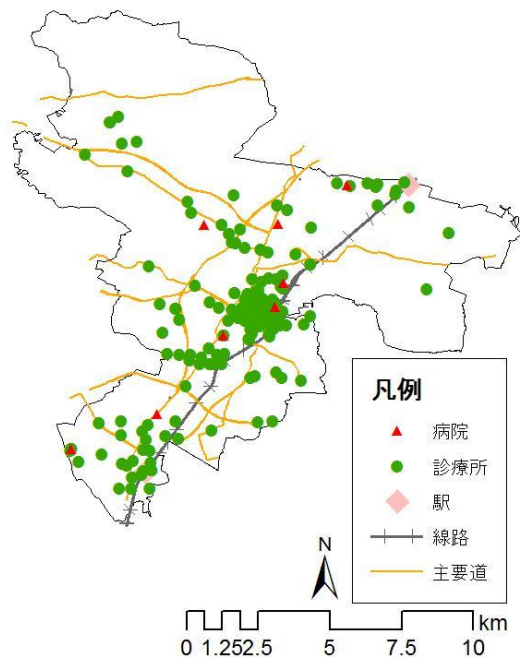


図 2-13 病院，診療所の分布

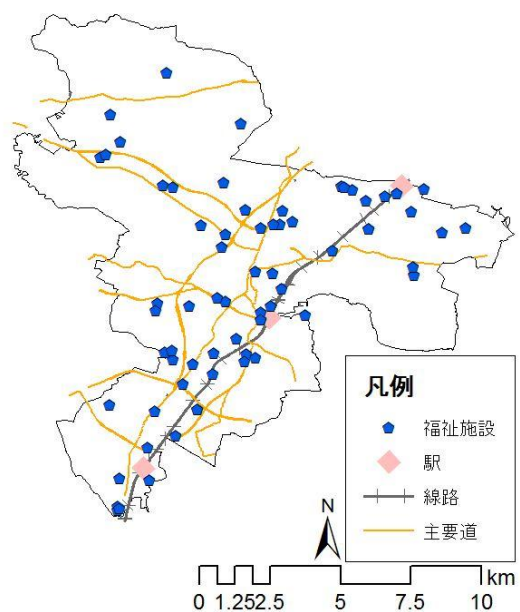


図 2-14 福祉施設の分布

2.8 教育

市内には公私合わせて8つの高校があり、県内の高校生数では水戸市に次いで県内第2位である。特徴として、市外の学生も多く市内の高校に通っているということが挙げられる。



図 2-15 高校生数県内上位3市の高校生数

2.9 防犯・防災

土浦市の犯罪件数は年々減少しているが、県内では水戸市、つくば市に次いで県内第3位の多さである。刑法別件数では空き巣などの窃盗が圧倒的に多くなっている。犯罪を防ぐために、情報を提供するメールの配信、自主組織の設立などの活動を行っている。

交通事故発生件数は水戸市、つくば市、日立市に次いで4位であり、一人当たりの発生件数は県内3位である。

市内中心部には桜川が流れており、桜川で洪水が発生すると市の機能が大きく停滞すると考えられ、浸水想定区域内に立地する企業などは事業継続計画などの対策が必要である。また、東日本大震災時では各地で液状化の被害が見られたものの、建物倒壊の被害は目立って見られなかった。

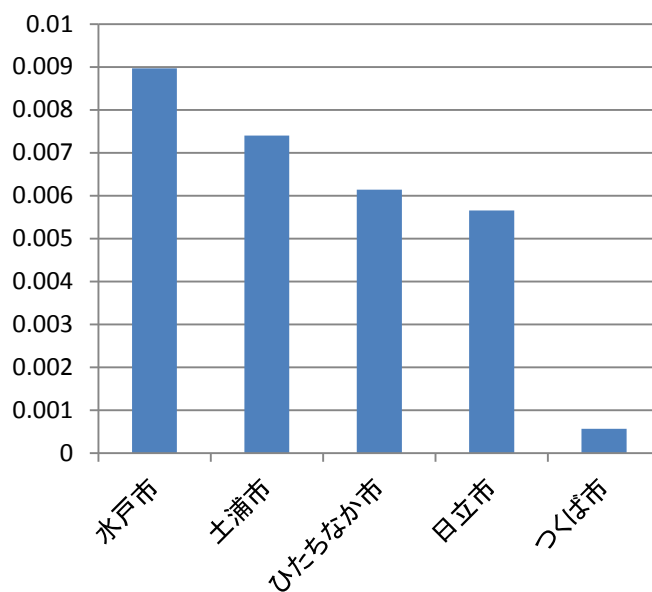


図 2-16 一人当たりの交通事故発生件数



図 2-17 市内の自主防犯活動の様子

2.10 まちの声

2010 年の土浦市民満足度調査より、施策の満足度・重要度についてまとめる。この調査では現在の施策に対する、満足度・重要度を1から5の5段階評価で示している。重要度が高く、満足度が低い項目をみると、中心市街地のにぎわい対策や公共バス路線などの交通網、バリアフリーの整備が上位に挙げられ、中心市街地への改善を望む声が高いことが伺える（図 2-18，表 2-2）。

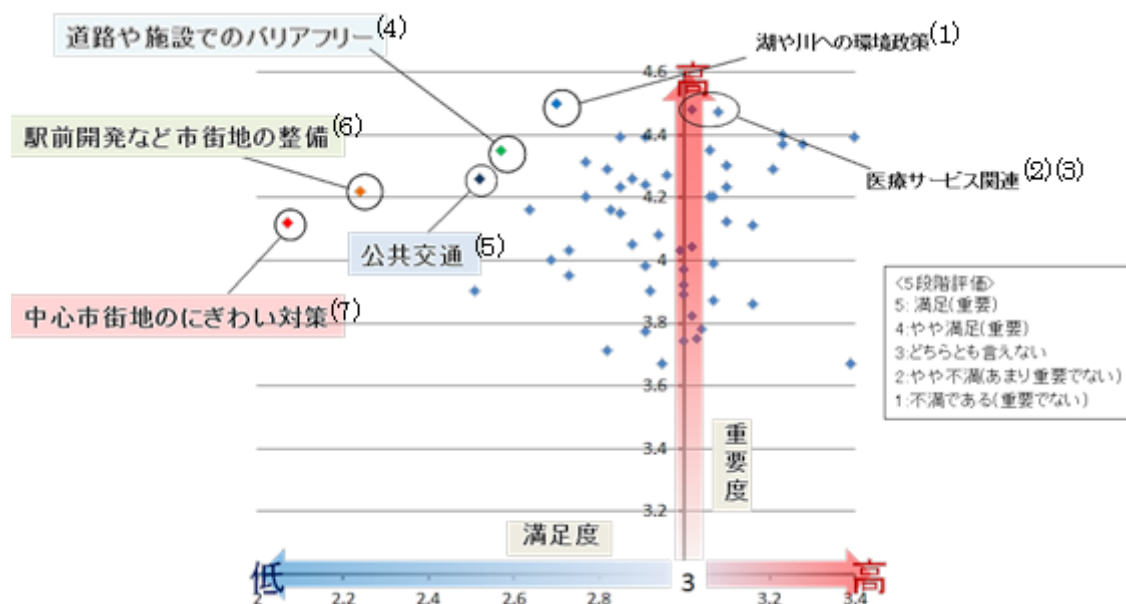


図 2-18 施策の満足度・重要

表 2-2 市民満足度調査(2010)

	重要度	満足度	施策項目
(1)	4.50	2.70	湖や川をきれいにする対策
(2)	4.48	3.02	病院などの医療施設・診療体制
(3)	4.47	3.08	休日・夜間などの救急医療体制
(4)	4.35	2.57	バリアフリーによる施設や道路の整備
(5)	4.26	2.52	公共のバス路線や鉄道などの交通網
(6)	4.22	2.24	駅前開発など中心市街地の整備
(7)	4.12	2.07	中心市街地のにぎわい対策

第3章 マスタープランの構想

3.1 将来設定人口

第2章での人口の現状分析をふまえ、人口の逓減、高齢者割合の逓増を前提に、2030年の将来人口を人口フレームとして考える。第7次土浦市総合計画では6年後の2017年の目標人口を145,000人と設定しているが、推計値との差は約5,000人であり、現況ではそこまで爆発的な人口増加は望めないだろう。しかし、圏央道開通や常磐線の東京駅乗り入れといった整備には見通しが立っており、これから市外からの土浦市へのアクセス環境は向上する。更に、協同病院移設先に決定した新拠点、おおつ野地区、ベッドタウンとしての荒川沖地区の整備、また長期的に見た市全体の地域資源の再発見、魅力あるまちづくりを通し、生産年齢人口、特に若年層の流入人口の逓増、また流出人口の逓減を期待する。以上より、我々は2030年の人口フレームを135,000人（うち高齢者割合27.7%）と設定する

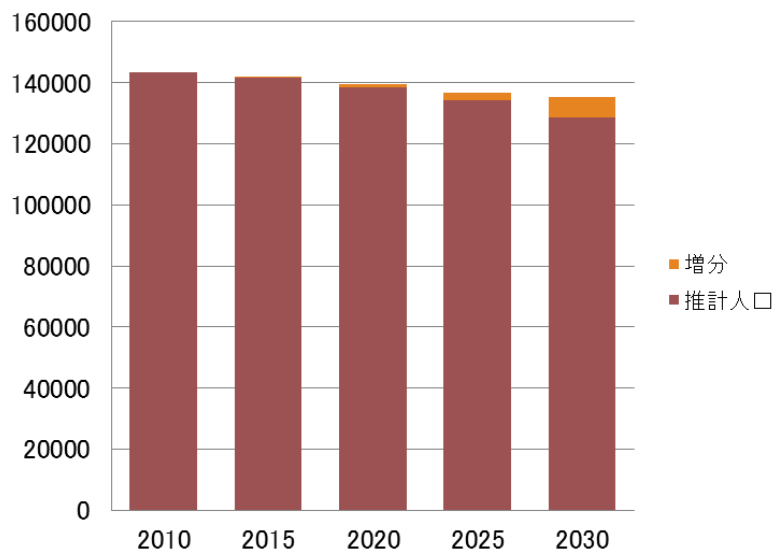


図 3-1 人口フレーム

3.2 将来像

特色ある地域力によって成熟していくまち

3.3 基本構想

土浦らしさ×暮らしやすさ×他主体のつながり

3.4 全体構想

基本構想を支える全体構想は以下の5つに定める.

- ①社会福祉の充実
- ②公共交通機関の利便性の向上
- ③安心して暮らせるまちづくり
- ④協働によってつながるまちづくり
- ⑤既存資源の効果的なPRと活用

3.5 実現へのコンセプト

構想実現の1つの軸として「舞台」をおく.



図 3-2 コンセプトのイメージ

市民, 行政, NPO といった多様な主体がお互いに働き合い, つながることによって市民活動が演じられる舞台をつくり, 一緒に動かしていく.

第4章 部門別構想

第2章の各部門の現状を踏まえ、既存資源を活かしながら地域力を高めるための指針として、部門別構想として構想をまとめる。

表 4-1 部門別構想

交通	利便性の高い公共交通、特に高齢者の足としての機能を充実させる。 また、歩行者や自転車が安全に回遊できるような整備を行う。
農林水産業	若い力を根付かせ、若者と高齢者が協働行動した取り組みを進める。 産物の魅力をアピールし、全国での認知度を高めていく。
工業	環境に調和した工場を集める。また、工場の地域共生を進める。
商業	中心市街地に多くの人が集まり、活気を取り戻すことで土浦を中心部から元気にしていく。
観光	イベントだけに頼らず、霞ヶ浦や筑波山、サイクリングロードなどの観光資源をうまく活用し観光客を呼び込む。
医療・福祉	子育てが楽しく行え、高齢者も安心して暮らせるような設備、施設を充実させる。
教育	文化的、歴史的資源を活用し、学生（特に高校生）が積極的に地域参加、地域貢献できるような教育を図る。 また、図書館などの生涯学習施設を充実させる。
防犯・防災	災害に強く犯罪が少ない、住民が安心して暮らせるまちに整備する。



図 4-1 部門別構想のイメージ（交通（左）、農林水産業（右））



図 4-2 部門別構想のイメージ (工業 (左), 商業 (右))



図 4-3 部門別構想のイメージ (観光 (左), 医療・福祉 (右))



図 4-4 部門別構想のイメージ(教育(左), 防犯・防災(右))

第5章 地区別構想

5.1 地区別構想について

土浦市を以下のような5つの地区に分け、各地区の特色である地域力を活かす地区別の構想を掲げる。

各地区を舞台と見立て、市民や NPO、行政などの多様な主体が舞台をつくり、地域力を活かしていくために、またはより高めていくためにそれぞれの主体が関わり合いを持って成熟していくまちを目指す。さらに、各地区間も関わり合いをもつことで、それぞれの地域力が融合し土浦市全体の成熟をより育んでいく。

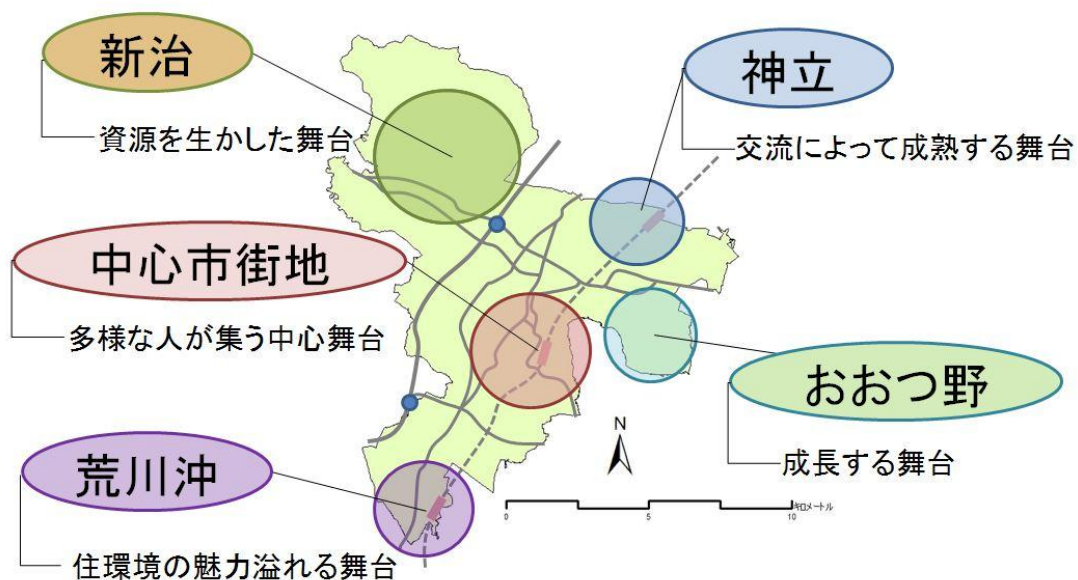


図 5-1 地区別構想

5.2 中心市街地

○地区の概況と課題

土浦市駅前周辺は、市の玄関口として古くから多機能を兼ね備えて発展してきたが、モータリゼーションの発達、郊外型商業施設の進出、高齢化といった影響を受け、近年はその衰退が顕著な状況にある。しかし、発展当時の建物や、歴史や自然を感じる既存の観光ストックは点在している。これからの中心市街地が賑わいを取り戻すためには、それら既存ストックを生かし、人々の回遊性を高めていく仕組みが必要であろう。

○地区づくりの目標 「多様な人が集う中心舞台」

土浦文化の発信地として、多様な人の多様なつながりが生まれる舞台を目指す。

○地区づくりの方針

$$\text{回遊性} = (\text{顔} + \text{表情}) \times \text{網}$$

市の窓口として回遊性があり、滞留できる地区づくりを軸に据える。

回遊性は大きく3つの要素に分解できる。それは立ち寄れるスポットを意味する「顔」、その顔で展開されるプログラムである「表情」、顔同士をつなぐネットワーク、ツールである「網」である。これら3要素の魅力を向上させることで回遊性の向上も望めるのであり、ひいては賑わいの創出にもつながる。



図 5-2 回遊性の要素の関係

○地区づくりのための重点事業

①＜顔＞市役所移転計画

現在土浦市では、築47年を経過し老朽化が激しく、駅から離れた高台に立地する市役所の移転計画を立てている。計画の審議は進行中であり、移転候補地も数箇所に絞られているが、その中で我々は移転先として中央1丁目地区（敷地面積：約1.2ha、用途地域区分：商業地域）を提案する。まちなかの活性化のシンボルとして、市街地への多様な人の流入の起爆剤となり、周辺の施設への効用ももたらすだろう。新庁舎に対する住民のニーズの中で高いものとして

- ・災害時の復興拠点機能を持つこと … 37.0%
- ・利用しやすく、気軽に訪れられること … 31.7%
- ・ユニバーサルデザインに対応していること … 31.2%

などが挙げられる。これらのニーズに土浦らしさ、エコ対策を加え、更には市民により開かれた、ハード面でもソフト面でも透明性のある市庁舎を作っていく。具体的には、低層階を土日一部利用できるパブリックな空間にし、公園も併せて整備し、ガ

ラスを多く利用すること等で工夫していく。

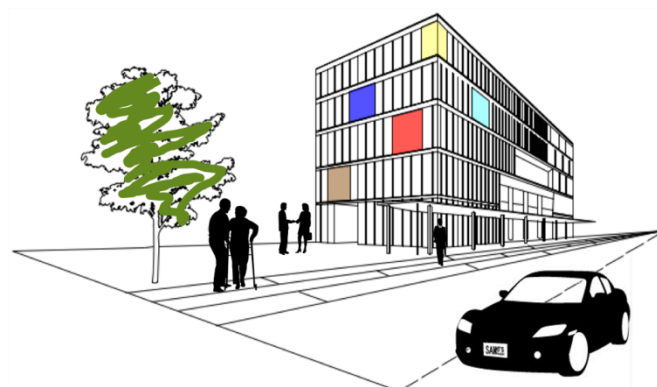


図 5-3 新市庁舎イメージパース

また、移転によって懸念される周辺道路の混雑もあまり見られない

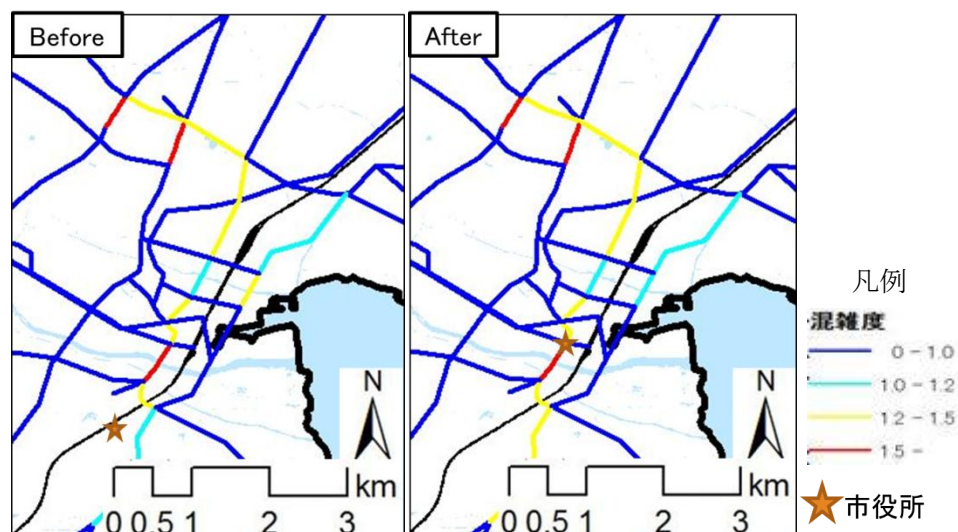


図 5-4 市庁舎移転に伴う交通量の変化

※つくばイオン

(従業員数 2,456 人 (面積単位従業員数 (矢野経済研究所資料より概算) と商業面積 214,000m² (つくばイオンの会議資料より)))

※市庁舎移転

(来庁者 1,366 人 (市庁舎移転審議会資料より調査日程間の本庁舎の一日の来庁者平均) と職員 517 人 (非常勤 79 人含む) (市役所広報より)

(商業面積については移転先も商業地域内なので変更なし))

※おおつ野への協同病院移転

(従業員数 1,397 人) (現協同病院職員数より)

市役所職員用の駐車スペースについては、駅周辺に点在する駐車場の活用を行う。具体的には、モール 505 駐車場、栗山米店といった比較的広い地元経営の駐車場の一部を市が買い取り、職員に有料で年極駐車場として利用させていく。このことにより、駐車、発車の機会も回遊性に寄与させることを図ることができる。

また、現市役所の跡地は公園として整備し、災害時の防災拠点としても機能させていく。

建物の規模、移転費用概算は以下の通り

表 5-1 市庁舎移転費概算

建物面積	4050 m ²
延床面積	20,250 m ² (*1)
階数	全 5 階
建設費用	72.5 億円(*2)
地代	6.3 億円
駐車面積	2700 m ²
駐車台数	100 台
商・住面積	3300 m ² (*3)
公園面積	2150 m ²

*1 先行事例における 1000 人当たりの平均建物延面積 (150 m²) に将来人口フレームを乗じた値

*2 先行事例における平均庁舎建設単価 (358 万円) に延床面積を乗じた値

*3 主に現在域内で生活を営む人の移転を対象とした空間 (保留地含む)

*4 地価：約 52,430 円/m²：中央 1 丁目から 1 km 以内の地価公示 6 件の平均
 $52,430 \times 12,000 = \text{約 } 6.3 \text{ 億円}$

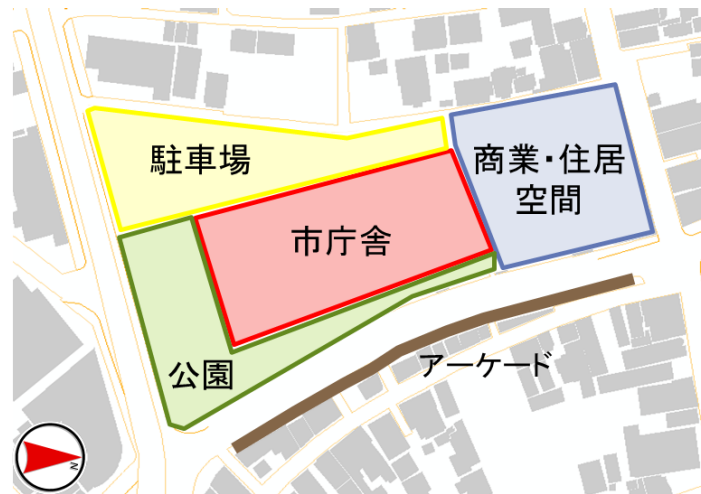


図 5-5 ゾーニング方針

②＜表情＞モール 505 の再編

505m の長さを持つ日本最大級の商店街であるモール 505 だが、現在多くの店舗でシャッターが降りている状況にある。ただハコモノそのものにはポテンシャルがあると考えられる。そこで市役所移転や駅前複合施設の建設による人口流入の受け皿として、その無機質な顔に表情を持たせていく。具体的には、既存の店舗の移転と空き店舗活用によって3フロアからなる建物をフロア毎にゾーニングしていく。現在の店舗配置を生かし移転費用を抑えること、また人の縦の動線を踏まえ、1階から3階をそれぞれ「趣ゾーン」、「食ゾーン」、「学ゾーン」と設定する。新たな店舗の候補としては、土浦市の姉妹、提携都市の商品を扱うアンテナショップ、住民参加型の各種教室（パソコン、料理など）、まちづくりに関して話し合う場であるまちかどサロン、といったものが挙げられる。

また、現段階でキララ協賛店が1店舗しかないので、その拡大も併せて行い、店舗移転や誘致をゾーン別、段階別に行っていく、モールに新たな価値を創造していく。

	レストラン	居酒屋	服	雑貨屋	他	空き
3F	0	0	1	0	6	5
☆学ゾーン☆ オフィス、まちかどサロン、各種教室						
2F	4	3	1	1	6	4
☆食ゾーン☆ お好み焼き屋、居酒屋、カレー屋						
1F	1	0	9	7	5	4
☆趣ゾーン☆ 洋服屋、ネイルサロン、美容室、古本屋、靴屋 アンテナショップ→姉妹・提携都市の逸品を扱う						

図 5-6 業種別現店舗数と整備方針

また、誘致のきっかけとして「中規模チャレンジショップ」の導入も併せて提案する。現在、小規模で業種の限られたチャレンジショップ「虹」は市内で行われているが、モール505では20～30坪程度の中規模な空間を生かし、新たに出店を希望する人を募集する。内容としては、大きくトライアルと本契約、という流れを踏む。最大3年のトライアル期間を、低費用で店を開き、商いのノウハウを学び出店意欲を高める期間とする。その後希望者はモール505と本契約を結ぶこともできる。この提案により、行政、モール505、NPO、現店舗主等、様々な主体が新規出店者を誘い、支え、一緒に協働していく仕組みをつくることで空き店舗を埋めるきっかけにしていく。

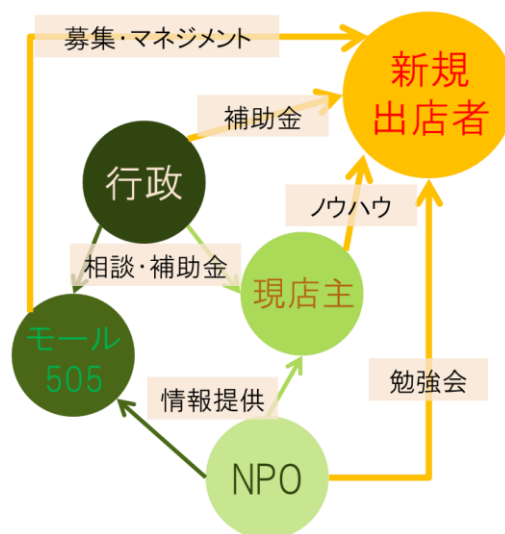


図 5-7 チャレンジショップの
主体間の関係

③＜網＞歩行空間の整備

駅周辺の歩行空間の整備を行っていく。現在、目立つ自由な広告や電線、電柱が景観を悪化させ、一体性のない歩道が歩きにくさをつくっている。景観規制を強め、さらに城下町を想起させるようなイメージで、電線類の地中化や植栽による整備、案内板の設置等も行うことで、人々が歩きやすい、歩きたくなる空間の連続を創出する。

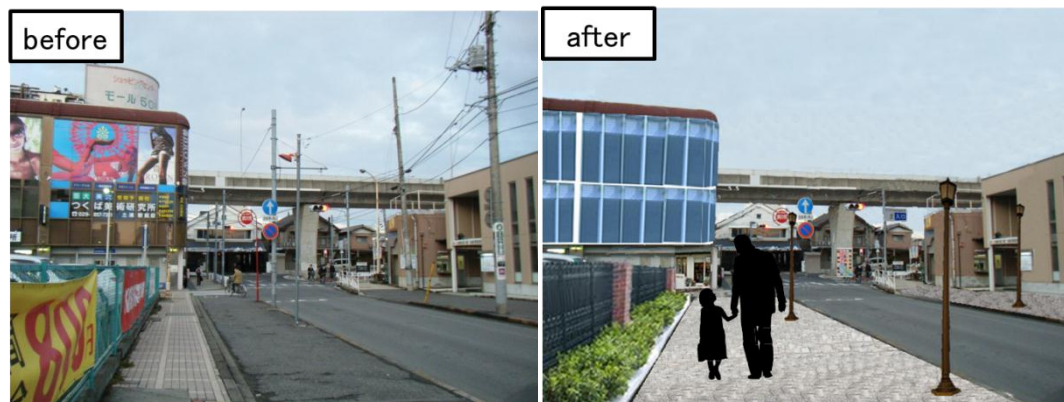


図 5-8 歩行空間整備前後のイメージ

現在中心市街地には数多くの顔があり、これから新たな顔も生まれていく。それらの顔に表情を持たせ、顔同士を網でつないでいくことでまちに回遊性をもたらし、多様な人が集い賑わう舞台を形成していく。

5.3 新治

○地区の現状と課題

新治地区はかつての旧新治村が2006年に土浦市に合併してできた地区であり、農業を中心に発達し、筑波山の麓という場所から、小町の里や朝日峠展望公園などの観光資源を多く有する地区である。現在、新治地区では高齢化が進んでおり、高齢者の生活への対応が必要となっている。しかし、私たちが行ったインタビューから、支所や郵便局などの機能が分散していて移動が不便であること、満足度調査から、既存資源を活かしきれていないという課題があげられ、高齢者だけでなく、住民全体にとっての課題であることが分かり、これらの解決が必要である。

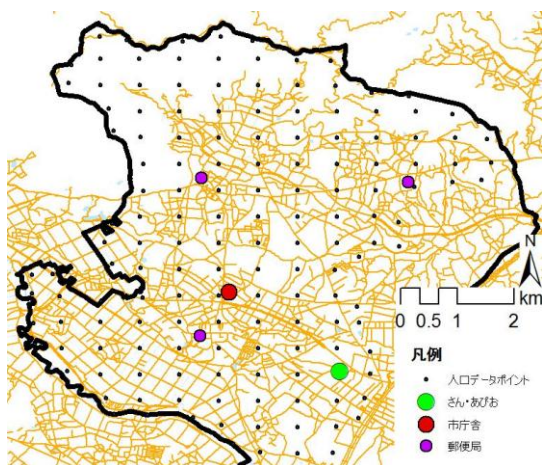


図 5-9 新治地区の現在の機能配置

○地区づくりの目標 「資源を活かした舞台」

農業など新治の資源を活かし、利便性の高い地区を目指す

○地区づくりの方針

- ①生活利便性を高めるため、機能集約拠点を整備する
- ②公共交通の利便性を高める

○地区づくりのための重点事業

- ①生活利便性を高めるため、機能集約拠点を整備する

インタビューから分かった機能が分散しているという課題を解決するため、新治地区の中心的な商業施設であるさん・あびおに商業、行政、農業、観光などの機能が集約した生活拠点、農業を活かした交流拠点に整備する。

そこで、集約による利便性向上を確かめるために分析を行った。国土交通省の地図データより、規則的に並んだ各点に人口がそれぞれ割り当てられているとする。各ポイントにいる人全員が既存の郵便局、支所、さん・あびお回ると仮定する。そこで以

下の計算より、

- ・既存配置によるルート

$$\Sigma \{ (\text{人数}) \times (\text{距離}) \} \doteq 66,634.8 (\text{km})$$

- ・移転後のルート

$$\Sigma \{ (\text{人数}) \times (\text{距離}) \times 2 \} \doteq 63,064.8 (\text{km})$$

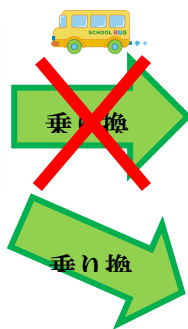
という結果が得られ、約 5.4%の移動距離短縮を図ることができた。このモデルによる結果から、現実的にも同じような結果が期待できる。拠点に入る機能としては新治庁舎、郵便局、さんあびお、観光案内所といった生活の拠点、レストラン、農業交流施設といった農業交流拠点がある。レストランは地元で取れた野菜や果物、地元畜産物を積極的に利用した料理を提供し、調理も地元住民が行うことで、地元とのつながりを持たせるようにしていく。JA 新治にあるそば処まほら庵などの、特産物を利用した施設を積極的に取り入れたい。農業交流施設は土浦市内だけでなく市外からの観光客もターゲットにし、また、市内の小中学校の農業体験学習を呼びこむといった、農業教育の場としての役割も担う。観光客を呼び込むために、農産物をジュースなどに加工して商品として売る、直売所を設け、新鮮な地元農産物を安値で売る、観光農園を設置し、野菜や果物の収穫を体験できる場を設けるといった、農業を通じた地域交流、農業体験を行えるようにする。直売所に関しては現在の JA 土浦サンフレッシュ新治は、東京から勉強に来る人がいるほど売り上げも良いので、JA との連携も図っていききたい。

②公共交通の利便性を高める

また、公共交通の利便性向上を図るため、現在試運転中の新治バスの有用性を高め、バス時刻表の改定を行う。機能集約により新治バス発着点であるさん・あびおへの利便性向上の他に、中心市街地へ向かう関東鉄道バスとの乗り換え時間を短縮させる。図 5-10、11 は実際に提案する改定後の時刻表の一部である。このように乗り換え時間を短縮することで新治、中心市街地の間につながりを創出させる。

土浦駅発さんあぴお着

関東鉄道	10:25
関東鉄道	13:20
関東鉄道	16:00



循環バス さんあぴお発

藤沢循環	10:50
藤沢循環	13:37
藤沢循環	16:22

藤沢循環	10:26
藤沢循環	13:30
藤沢循環	16:10

図 5-10 改定前の時刻表

循環バス さんあぴお着

藤沢循環	11:28
藤沢循環	14:15
藤沢循環	17:00



さんあぴお発土浦駅行き

関東鉄道	11:44
関東鉄道	14:54
関東鉄道	16:54

藤沢循環	11:04
藤沢循環	14:08
藤沢循環	16:48



関東鉄道	11:05
関東鉄道	14:15
関東鉄道	16:54

図 5-11 改定後の時刻表

5.4 神立

○地区の概況と課題

神立地区は位置が近隣市町村との境界にあり，地区内には工業団地が目立つが，その一方で神立駅西口からかすみがうら市との境界をまたいで放射状に閑静な住宅地が広がっている。

現在，茨城県，土浦市，かすみがうら市の間で神立駅の橋上駅舎化と駅前道路整備が計画進行中であり，この事業によって神立駅が抱える歩道橋におけるバリアフリーの未整備，駅前ロータリーの歩行者と車の接触の危険などの問題の解消が図られる。また，近隣市町村との交流拠点としての拠点整備を行うことで，駅を核とした周辺地域の賑わい，交流，安全，快適性の向上が見込まれる。

また，1960年代以降，神立の工業団地は土浦の経済基盤を力強く支え，周辺に根付いてきている。現在はその他にも工業団地（東つくば新治，テクノパーク土浦北，おおつ野ヒルズ）ができ，それらを行政は奨励金制度を用いて，企業誘致を促進し，経済基盤の担い手の拡大を推進している。これら神立以外の工業団地は，誘致促進中ということもあり産業拡大の余地があるが，一方で神立は企業誘致の土地も余っておらず，同様の拡大は難しい。

課題として，駅周辺の利便性の低さや工場と周辺住民の交流の機会が少ないことなどを挙げることができる。今後，ハード政策である駅前整備によって人の流入が見込まれるが，流入する人を定着させる，または先に挙げた課題を解決しより魅力的な地区としていくにはソフト政策による交流の強化が必要であろう。

○地区づくりの目標「交流によって成熟する舞台」

工場と住宅地が隣接している状況と駅前拠点整備による今後の人の流入増を見込み，人と人，人と工場の結びつき（交流）を強化し，土浦市内外を問わず人の集う成熟の図られた魅力ある舞台とする。

○地区づくりの方針（方向性）

駅前拠点の利便性向上を狙ったハード政策と，現在一部工場が行っている地域共生活動を「結びつきの芽」として，それを開花させるソフト政策により目的を実現する。

①拠点整備＜ハード政策＞

②地域共生活動支援制度＜ソフト政策＞

○地区づくりのための重点事業（政策）

①拠点整備

現在計画振興中の駅前拠点整備による利便性工場によって駅前への流入が増加することが懸念される。将来設定の下，神立駅周辺を JICA-STRADA 分析を行うと，県道

125 号線の交通混雑が観測された。

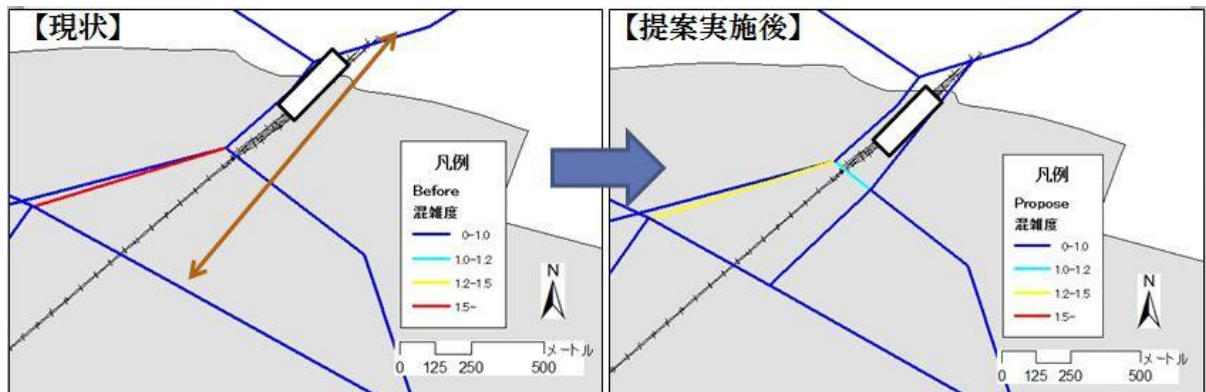


図 5-12 神立駅東口の道路整備による混雑度の変化

そこでこの問題の解決として、神立駅の整備に伴った東口へのアクセスの強化を図ることで、西口に偏っている交通量を東口へと分担することを提案する。

具体的には、神立駅北の県道 141 号線と南の県道 197 号線を線路の東側で結び、さらに日立建機土浦工場北側の道路へとつながる道路の建設を提案する（道路の規模は西口に至る道と同規模に設定）。

提案の効果検証のため同様の分析を行うと、図に示すように西側道路の混雑が緩和され、うまく東口側に交通量の分担ができていくことがわかる（図 5-12）。

②地域共生活動支援制度

結びつきの芽として、神立工業団地内の日立建機土浦工場は地域共生を目的とした工場内でのフェスティバルの開催を 2004 年より毎年 11 月に行っている（2011 年はおよそ 5,000 人の参加）。フェスティバルは工場で製造している機械の展示や乗車体験、子供連れを対象とした戦隊ショーなどを行っている（図 5-13）。



図 5-13 日立建機フェスティバルの様子

このような取り組みを奨励するため、「地域共生活動奨励制度」の新設を提案する。工場の地域共生活動を PR することができ、また活動の幅を広げる契機とし、近隣市民

や市内外の人々も巻き込んで結びつきが成熟した地区を目指す。

土浦市にある新興工業団地は奨励金制度を用いて企業誘致を進め、古くから土浦の経済基盤を支え、地域に根付いてきた神立の工業団地を地域共生活動奨励制度で支援することで新興工業団地とは違った形でPRし、周辺住民、市内外の住民により広報することで、現在芽としている地域共生活動がより広がりを見せ結びつきによる成熟を図ることができる。



図 5-14 地域共生活動奨励制度

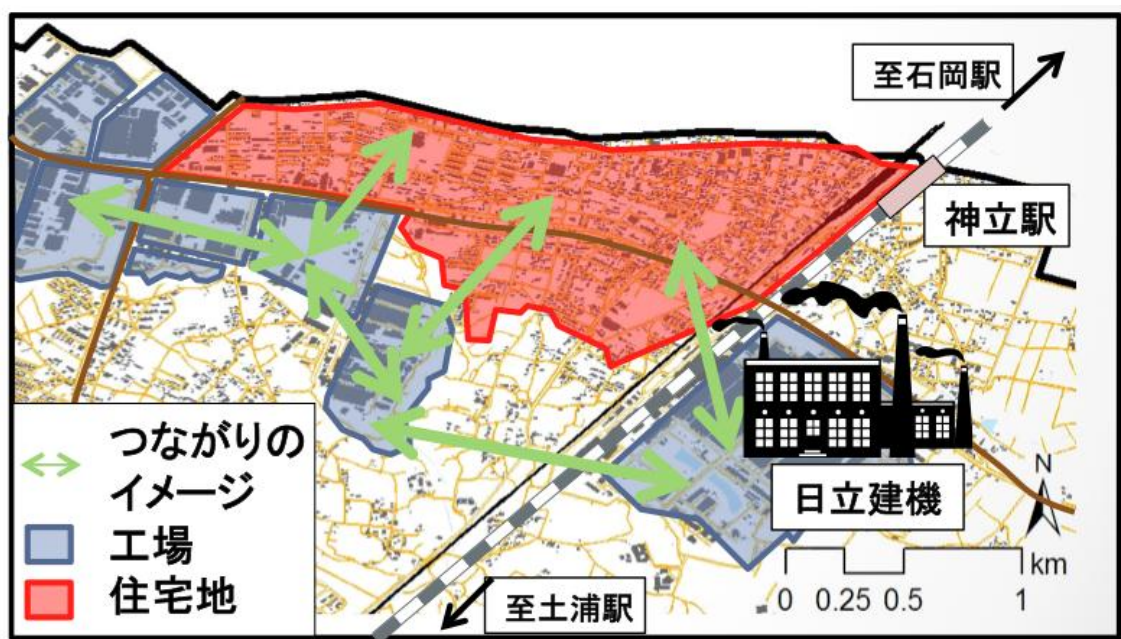


図 5-15 神立地区のつながりのイメージ

5.5 荒川沖

○地区の概況と課題

荒川沖地区には閑静な低層戸建住宅地が広がり、県南 100 万人の食を支える公設地方卸売市場、1 日 9,000 人が利用する交通結節点である荒川沖駅、野鳥が多く生息する広大な乙戸沼公園といった施設もある。それぞれの家、商い、交通、自然という要素の充実が荒川沖に独自のベッドタウンとしてのポテンシャルをもたらしている。ただ、ロードサイドショップや郊外的大型商業施設の進展が、駅前の空洞化、イメージの悪さを助長している。

○地区づくりの目標 「住環境の魅力溢れる舞台」

ベッドタウンとして住要素を複合的に整備し、住環境の魅力の更なる向上を目指す。

○地区づくりの方針

大きな 3 本柱をたて、それぞれの柱に沿った事業を行っていく。

①かわる市場

- 土浦公設地方卸売市場の再編

②たまる場所

- 駅前商業施設さんばるの改修

③スムーズな交通

- 牛久・土浦バイパスの整備推進
常磐線の東京駅乗り入れ

○地区づくりのための重点事業

①かわる市場

卸売市場では売り上げ低迷、入場業者の減少、高齢化といった問題が挙げられ、実際市場で働く方からも悩みの声が聞こえている。さらに、2013 年春には近辺にイオンモールつくばも進出する予定であり、事態は更に深刻になることが予想される。

そこでそれらの商業施設と差別化を図るための施策が以下の 3 つである。

1. 商品魅力の更なる向上

市内での新たな特産開発や全国の地域、鮮度にこだわった商品の販売、といったことを行政、地元農家、卸売・小売業者が一体となって行っていくことで、卸売市場ならではの流通スタイルの強みを生かせる仕組みをつくる。

2. 月1度の市民参加の感謝市「いかっぺ市」の更なるPRとその規模の拡大

隣接する乙戸沼公園での場外市場といったイベントや、地区内のレストランとの提携によって市場側からだけではなく、利用者側からも自発的なPRが行われる仕組みをつくっていく。

3. 行政、NPOのバックアップ

市場利用業者への助成金制度や、市内外の学校等の公的機関を、大型SCではなく市場業者の商品のはけ口として確立させることにより、市場利用業者の優遇を図っていく。

② たまる場所

交通結節点として人が集中する駅前だが、滞留できる環境が整っておらず、駅前商業施設さんばる内にも空き店舗が目立つ。これは組合職員の長引く悩みの種でもあるという。ここでは商いとは別の要素を組み込み、商いの間接的な活性化も図る施策を示す。

1. ギャラリーさんばるの設置

ワークショップや個人の展覧会の場として利用できる、パブリックなギャラリー空間を提供することで、市民のコミュニティ活動の場所をつくり出す。

2. 学習スペース、託児施設の設置

通勤、通学者が電車やバスの待ち時間にも気軽に立ち寄れる環境となり、併設する商業施設での購買活動も促す。

③ スムーズな交通

駅前を通る国道6号では慢性的な渋滞が問題となっている。現在牛久・土浦バイパスの整備が進んでいるが、渋滞解消のために更なる整備推進を図っていく必要がある。実際にJICA-STRADAの分析により、バイパス整備で国道6号に加え、駅東口前の県道25号、県道203号の渋滞も緩和することが示された。車、バス交通の円滑化はベッドタウンとしての価値を向上させ、物流の円滑化は卸売市場の規模拡大をもたらす。また、常磐線の東京駅乗り入れを進める東北縦貫線計画も現在進行中であり、東京近郊間のつながりもこれまで以上に高まることが予想できる。

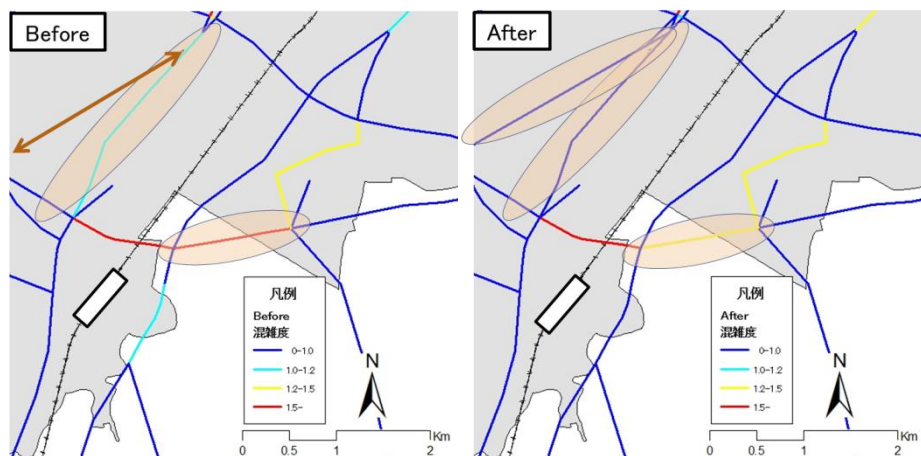


図 5-16 バイパス整備による混雑緩和の効果

3本柱に沿いながらソフト面，ハード面両面の充実を図っていくことで，ベッドタウンとしてのポテンシャルを今以上に顕在化させ，その価値を高めていく．そしてつくば市，土浦市内，阿見町，東京近郊といった地区内外との結びつきも強めていく．

5.6 おおつ野

○地区の概況と課題

現在おおつ野地区では、土浦協同病院(現,真鍋)の移転が決定し、2015年5月の開院を目指し計画が進められている。また、交通面では昨年2月に国道354号バイパスが開通し、市街地へのアクセスも向上した。そもそもおおつ野地区は筑波研究学園のような研究所と住居が隣接した地域を想定し計画された地域であったが、バブル期の影響を受け、企業誘致が進まず現状に至っている。そのため、おおつ野地区は土浦市内でも孤立した地区であったが、バイパスの開通、そして協同病院の移転計画を受け、今後はまちとして成長が期待されている。特に病院移転については、土浦市や県南地区の医療拠点としての整備であることを考慮したい。また、比較的新しい町であることから、地域コミュニティが確立していないことも今後の課題として挙げられる。土浦の他地区で形成されているような住民組織の結成や、住民同士が交流するような空間や機会の提供も必要である。

○地区づくりの目標 「成長する舞台」

将来的に様々な世代が住むことを想定し、病院を含め魅力あるまちの形成を目指す。

○地区づくりの方針

土地利用としては、業務地区と住居地区にゾーニングし、それぞれの区域で方針を定める。

- ① 病院の複合化・周辺整備<業務地区>
- ② 交流空間の創出<住居地区>
- ③ “親” (中心市街地) と “子” (おおつ野) をつなぐ交通

○地区づくりのための重点事業

① 病院の複合施設化・周辺整備<業務地区>

病院の移転に伴い、敷地内への関連施設の移転、集積を推進する。現在土浦市内に立地している協同病院関連施設は以下のようになっている。土浦市内や県南地域の医療福祉を支える複合エリアとしての役割を担う。また、病院が移転してくることで、人々のおおつ野地区への出入りが活発に行われることが想定される。見舞い客や外来患者、また病院職員などが滞留できるような空間を設けることも必要である。多くの人が行き交う地域としての発展、また住民の生活の利便性の向上を図るためにもおおつ野地区の拠点を病院に定め、

表 5-2 現協同病院の概要

	施設名
医療	健康管理センター
	看護専門学校
	看護師寮
福祉	介護サービス施設
	保育園
	(子育て支援サロン)

整備を進める。病院施設内にカフェやベーカリーなどの施設を組み込み、病院利用者や職員のみならず、住民もまた気軽に利用できるような地域に開いた病院を展開していく。

② 交流空間の創出 <住居地区>

おおつ野地区での課題の1つとして、新しいまちである所以、地域コミュニティが確立していないことが挙げられる。おおつ野地区に入居している世代には子育て世代が多い傾向にあるが(ヒアリングより)、病院移転後は様々な世代の入居が期待され、住宅の供給のみならず、地区内で人々がコミュニティを形成し、よりよい住環境へと発展させていくことが必要である。そのための手段として以下の3点を提案する。

I. 小規模商店の住居エリアへの導入

兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m²以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの(都市計画法第9条より)に関しては第一種低層住宅地域において建築可能である。建物の1階部分を店舗として利用した商店の立地を推進する。

II. 市民農園の展開

おおつ野地区内には全部で3箇所の公園が設けられており、それら公園の一部を市民農園化し、市民が気軽に交流できるような空間を提供する。

III. 教育文化施設の立地

地域図書館を地区内へ立地し、気軽に何度でも立ち寄れる滞留空間を提供する。

住居以外の様々な要素がまちの中に散りばめられることで、まちとしてのおもしろさ、魅力を増すと同時に、自然に人が集まる交流の場所を提供し、地域コミュニティの形成につなげることが期待できる。

③ “親”(中心市街地)と“子”(おおつ野)をつなぐ交通

現在、土浦市からおおつ野地区における公共交通は、

表 5-3 現協同病院の職員数他

関鉄観光バスの運行する循環バスがあるものの、本数は一日に4本ペースであり、極めて不便な状況であることが伺える。また現協同病院へのバス運行状況と病院職員数、外来患者数は表 5-3 に示す通りである。一方、おおつ野地区では、中心となる病院に加え、系列の福祉施設や保育所などが集積する。

現協同病院	
病院職員数 (2010年4月)	1397 人
外来患者数 (平日平均)	2100 人
バス本数 (平日平均)	36 本

そこでの職員数や外来患者数を踏まえて考えると、必然的に公共交通の需要が高まり、本数を増やしての運行となることが期待される。また、病院移転後は自動車交通

が増加することにより、地区内やその周辺道路での混雑が心配される。昨年 2 月に国道 354 号のバイパスが開通したが、今後新たにおおつ野周辺での道路工事の計画はない。（ちなみに国道 354 号のバイパスは、現在 2 車線のみとなっているが、将来的には 4 車線へと拡幅される予定である。） 解決策としては、おおつ野地区内のメイン街路（現在は幅員 16m 道路）の拡幅等が考えられる。また、バイパスから地区内にアクセスできる道（幅員 9m）についても現在整備中である。



図 5-17 病院移転後の街並みのイメージ

第6章 本マスタープランのまとめ

土浦に関わりのある多様な主体が、舞台を整え、仕上げ、またその舞台に上がり、地域の魅力を表現する役者を演じることで土浦をより成熟（多様な主体が協働し暮らしやすいまちと生活の質の向上が図られること）が進むまちにしていく。

そして、地区別構想で挙げた 5 つの舞台それぞれの特色が、観光や通勤通学、住み分けといったことによる「ヒト」の流れと、農産物や自動車、バス、奨励制度といった有形，無形両方の「モノ」の流れを今まで以上に生み出し、舞台間をつなぎ、土浦市全体の地域力を高める。つまり、多様な舞台とそれらのつながりによって1つの「土浦劇場」ができ、市内外へ土浦文化を発信していく。

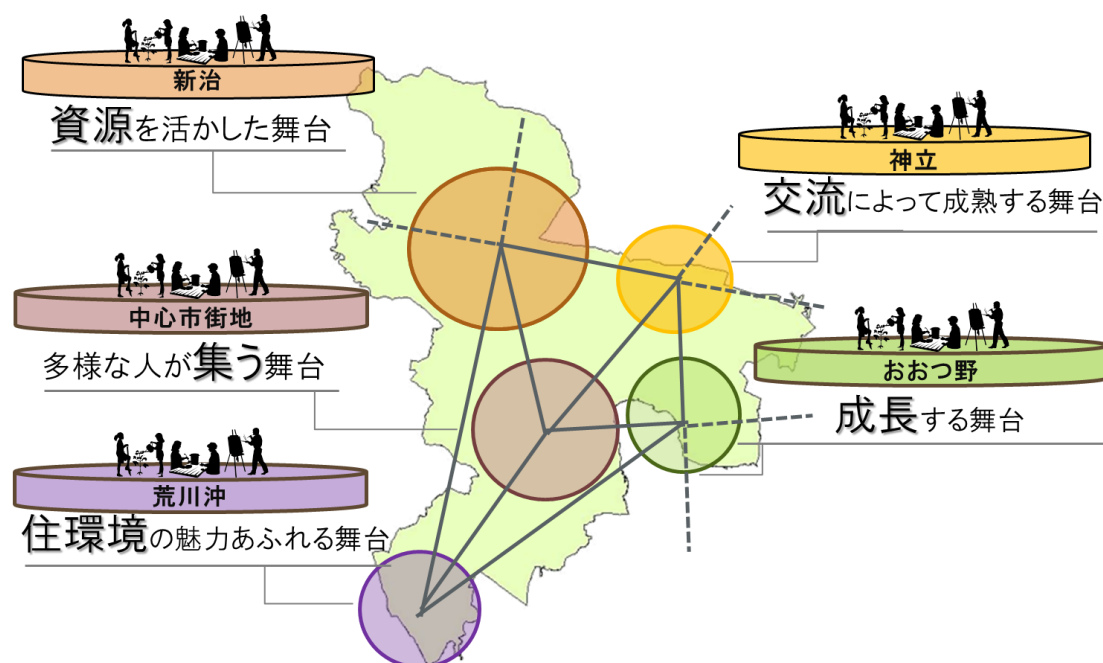


図 6-1 舞台間のつながりのイメージ

謝辞

今回の都市計画マスタープラン策定実習にあたり、指導してくださった先生方、澤さんをはじめとしたTAの方々、また、ヒアリングやインタビューにご協力してくださった多くの方々に感謝申し上げます。また、中間発表、最終発表会に足を運び、私たちの発表を聞いて頂いた方々を含め、今実習に関わった全ての方々に、この場をお借りし、班員一同改めて御礼申し上げます。

参考文献

土浦市 HP

モール 505 HP

茨城県 土木部 土浦土木事務所 HP

国土交通省 関東整備局 常総国道事務所 HP

いばらきの工業団地 HP

JFE ライフ株式会社 HP

土浦市公設地方卸売市場 HP

いばらき統計情報ネットワーク HP

おおむら夢ファーム シュシュ HP

都市計画マスタープラン（2004）

第7次総合計画（2008）

統計つちうら（2009）

国立社会保障・人口問題研究所

かごしままち巡り調査研究報告書

第一回、第二回土浦市庁舎建設審議会 配布資料

土浦・土浦の歴史

農業センサス（2000，2005，2010）

茨城県工業統計調査（2002～2010）

観光客動態調査報告（2006～2010）

土浦市民満足度調査・高校生意識調査報告書（2010）

土浦市住民基本台帳人口推移

付録

インタビュー、ヒアリングまとめ

12/9	土浦市都市整備部都市計画課 東郷様 長坂様		・商店街の店主が高齢化しており，商売やまちづくりへの意欲が低いように感じる
12/13	法人まちづくり活性化土浦 小林様		・行政に頼るのではなく，自分たちで行動することも重要 ・キララちゃんバスを普及させる様々な取り組みをしている
	土浦商工会議所 稲葉様		・地元の人が魅力に感じる場所であれば，観光客も来るはず ・土浦をカレーのまちとして PR していきたい
	まちなか交流ステーション 羽根田様		・土浦市は住環境としては静かで良いと感じている ・協同病院が移転すると不便になるのではないか
	モール 505 まんがランド 店長様		・時代の傾向に逆らって市街地を活性化させようとしても，それは無理ではないか
1/12	土浦市産業部商工観光課 担当者様		・企業誘致，協同病院移転についてのヒアリング
1/30	日立建機土浦工場 総務 G 柴沼様		・年に一度，日立建機フェスティバルを開催 ・地域共生活動を広げたい
1/31	新治公民館の方		・新治の生活利便性についてのヒアリング
1/21	土浦公設 卸売市場	(有)たかはし	・いかっぺ市でのインタビュー
		喜勢屋	・卸売業者にとって非常に厳しい状況だが，倒れるまで経営は続けていくつもりとの声
		管理事務局の方	・業者の高齢化が市場での問題，若い担い手が少ない
2/13	JFE ライフ 野菜事業部 平井様		土浦グリーンハウス(植物工場)についてのヒアリング ・毎年 10 月の土浦産業祭に出店
2/16	JFE 商事 不動産部 許斐様 藤井様		おおつ野ヒルズについてのヒアリング ・バイパスや協同病院の移転により，おおつ野のまちも発展していくのではないか ・土浦市や茨城県全体を視野に入れてまちづくりを考えていくことが必要