2011 年度 都市計画マスタープラン策定実習　最終発表　2012/2/24(金)

土浦劇場 ～活きるは地域力～

第一班：大野 隆行・岩倉 圭介・小森 美咲・吉田 崇紘　TA：澤 洋輔

1. 背景・土浦市の位置付け

土浦市はかつて水戸街道沿いの城下町として栄え，霞ヶ浦と接しているため，水陸交通の要地として発展し，県南地域の中心地であった．しかし，筑波研究学園都市の開発や車社会の発達による中心市街地の衰退により，県南地域の中心地はつくば市に移りつつある．

土浦市には亀城公園や霞ヶ浦，工業団地など豊富な既存ストックがあり，地域によってそれぞれ特徴を持っている．このようなストックや特徴を活かし，地域力を高めることで，土浦市を成長の時代から成熟の時代へと転換させる．

2. 将来像・コンセプト

図１：将来像と全体構想

本マスタープランにおける将来像を「特色ある地域力によって成熟していくまち」と設定する．将来像を達成するため，全体構想として５つを掲げる．全体構想は各地区の地域力を活かしながら，実現すべきまちづくりの方向性を示したものである．地区別構想では地区の特色を踏まえ，それぞれに合った全体構想を担っていく．

図２：全体構想実現のコンセプト

そこで，各地区を舞台と見立てた．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地域力を活かし育むことを目指す．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郷土愛をより育んでいく．

3. 地区別構想

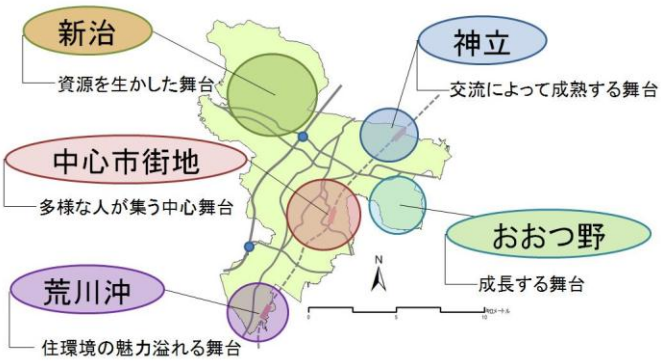

図３：地区別構想

5-1. 中心市街地「多様な人が集う舞台」

＜現状と課題＞

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．

＜提案＞

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る．以下に各要素における具体的施策例を提示する．

図４：回遊性の要素

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．その中で我々は移転先として中央１丁目地区を提案する.まちのシンボルとして，市街地への多様な人の流入の起爆剤となるだろう．懸念される周辺道路の混雑もあまり見られないことがわかる．駐車スペースについても，周辺に点在する駐車場の活用を行うことで．さらに回遊性に寄与する仕組みをつくる．また，移転後の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．

図５：新市庁舎パースイメージ

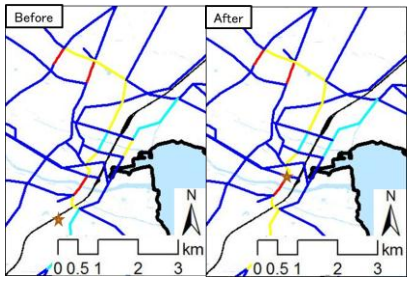

図６：市庁舎移転前後の混雑度

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

表１：モール 505 の整備提案

	レストラン	居酒屋	服	雑貨屋	他	空き
3F	0	0	1	0	0	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						

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．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，段階別に行っていき，モールに新たな価値を創造していく．

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．

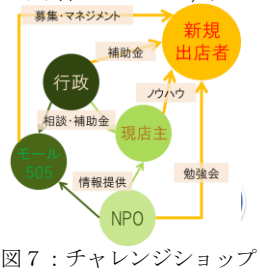

図７：チャレンジショップの仕組み

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．

図８：歩行空間整備前後のイメージ

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．

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．

5-2. 新治「資源を活かした舞台」

＜現状と課題＞

新治地区の特徴として野菜や果物栽培などの農業が盛んであること，観光資源が多いということが挙げられる．フルーツラインと呼ばれる大果樹園群は農業の核として，観光の核として位置づけることができる．また，問題点としては庁舎や郵便局，商業施設などの施設が分散していて利便性が低いということ，インタビューよりレストランなどの食事をする場が少ないということが挙げられる．また，全国的な潮流である若者の農業離れも新治にのしかかっており，農業人口の増加を図っていかなければならない．

＜提案＞

こういった問題を解決する具体策として，新治支所をさんあぴお敷地内に移設させることを提案する．支所などの行政施設以外にも，観光，農業，商業施設を集約し，いろいろな機能が集まる拠点に整備することで，住民の利便性を高めることが期待できる．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，さんあぴお回ると仮定する．そこで以下の計算より，

・既存配置によるルート

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

・移転後のルート

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

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．また，現在試運転中の新治バスの有用性を高めるために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ぴ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．表２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．

表２：さんあぴお発着の新治バス時刻表の改定前後

着時刻	発時刻		発時刻
10:25	10:50	時刻改定後	10:26
13:20	13:37		13:30
16:00	16:22		16:10

拠点に入る機能としては新治庁舎，郵便局，さんあぴお，観光案内所，レストラン，農業交流施設がある．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（図 10）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たい．

＜舞台としての新治＞

新治文化を活かした地域交流の場として，新治地区の機能集約型拠点となる施設をつくることで，新たなつながりの創出が期待できる．拠点を整備する行政，店舗を運営する民間企業，農業を行う地元住民，来訪する観光客がそれぞれの役割を担い，つながりを作っていくことで資源を活かした舞台を作り上げる．また，農業を中心に，現在農業に携わっている高齢者，教育を受ける小中学生，体験に来る観光客といった，世代間，地域間のつながりも創出されると期待できる．さらに新治バスと土浦駅行きのバスとの乗り換え効率向上によって中心市街地とのアクセス向上を図る．

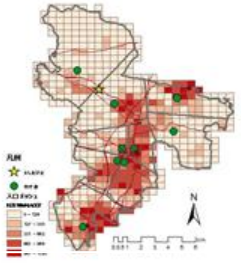
図９：人口メッシュとボロノイ分割

図 10：農産物直売所

5-3. 神立「交流によって成熟する舞台」

＜現状と課題＞

神立地区は特徴として，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といったことが挙げられる．課題としては，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．

＜計画進行中の事業＞

○周辺整備による神立駅の拠点整備

現在，茨城県，土浦市，かすみがうら市の間で計画進行中の神立駅の橋上駅舎化と駅前道路整備を推進し，現在の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．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，快適性の向上を目指している．

＜提案＞

○工場と住民をつなぐ「結びつきの芽」の開花

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てきた．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．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．そこで，神立の工業団地はいままでと変わらず土浦の経済基盤を支えながら，周辺との結びつきを単に物的にそこにある工業団地としてだけでなく，心情的にも結びつきを持ち，結びつきの度合いがより成熟した地区にしていくこと．

現在，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 11）．

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．

図 11: 日立建機フェスティバルの様子

図 12：地域共生活動奨励制度

まとめると，現在計画進行中の神立駅周辺整備（ハード）によって，利便性が高まることで神立地区への人の流入が増える．そこで，交流や賑わいを創出する仕組み（ソフト）として，行政による「地域共生活動奨励制度」の導入を提案する．

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．

5-4. 荒川沖「住環境の魅力溢れる舞台」

＜現状と課題＞

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は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．これからは，これら 4 要素を複合的に整備していくことで住環境の魅力を更に向上させていくことを目指す．

＜提案＞

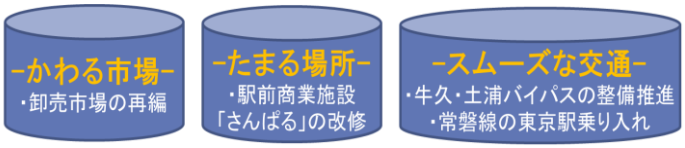

図 13：荒川沖地区のコンセプト

舞台づくりのために図 13 の 3 本柱をたてる．そして，それぞれの柱に沿った施策を行っていく．

＜提案＞

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．そこで施策を 3 つ示す．

1 つ目は商品魅力の更なる向上である．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 つ目は，月 1 度の市民参加の感謝市「いかっぺ市」の更なる PR とその規模の拡大である．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 つ目は行政，NPO のバックアップである．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，駅前商業施設さんぱる内にも空き店舗が目立つ．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 つ目はギャラリーさんぱるの設置である．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 つ目は学習スペース，託児施設の設置である．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

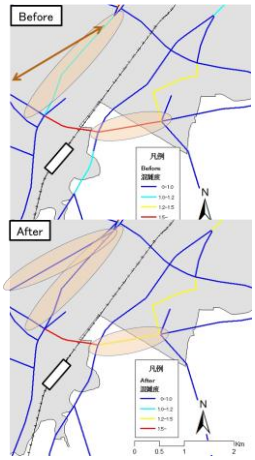

図 14：バイパス整備前後の混雑度

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．

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．

5-5.　おおつ野「成長する舞台」

＜現状と課題＞

他の４地区が“成熟”に向かうのに対し，おおつ野地区は唯一の“成長”する地区として今後のまちづくりを提案していきたい．現在おおつ野地区では，土浦協同病院(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(JFE ライフが展開する土浦グリーンハウスのみ立地)現状に至っている．おおつ野地区はこれまで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をきっかけに，今後まちとして成長が期待される．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とされるだろう．

＜提案＞

①　病院の複合施設化・周辺整備　(業務地区での提案)

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，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．

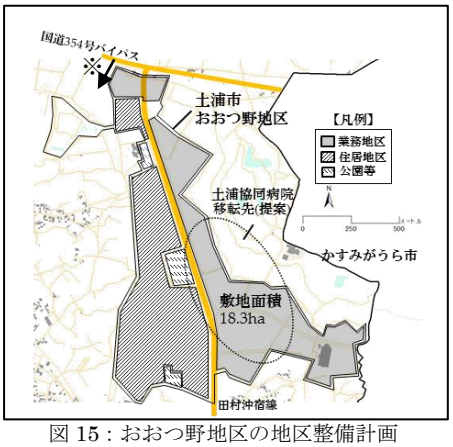

図 15：おおつ野地区の地区整備計画

②　交流空間の創出　(住居地区での提案)

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 点を提案したい．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，自然に人が集まる交流の場が形成される．

表３：住宅エリアの方針

【住宅エリアでの提案】
Ⅰ.小規模商店の住居エリアへの導入
Ⅱ.市民農園の展開
Ⅲ.教育文化施設の立地

＜交通面に関して＞

現在，土浦市からおおつ野地区における公共交通は，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４に示す通りである．

表４：現協同病院の概要

現協同病院	
病院職員数 (2010 年 4 月)	1,397 人
外来患者数 (平日平均)	2,100 人
バス本数 (平日平均)	36 本

図 16：移転後の街路のイメージ

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．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，図 15 内※)についても現在整備中である．

4.　都市像のまとめ

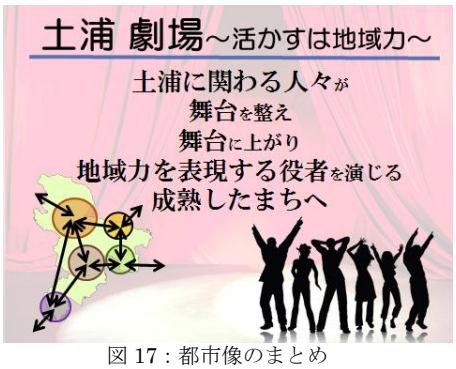

図 17：都市像のまとめ

土浦に関わりのある多様な主体が，舞台を仕上げ，またその舞台に立ち，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．

5.　参考・協力・引用

―参考―

・土浦市 HP
・都市計画マスタープラン（2004 年）
・第 7 次総合計画（2008 年）
・統計つちうら（2009 年）
・国立社会保障・人口問題研究所
・モール 505 HP
・茨城県 土木部 土浦土木事務所
・国土交通省 関東整局 常総国道事務所
・おおむら夢ファーム　シュシュ
・いばらきの工業団地 HP
・JFE ライフ株式会社 HP
・かごしままち巡り調査研究報告書
・南医療生活協同組合 HP
・土浦市公設地方卸売市場
・第一回，第二回土浦市庁舎建設審議会 配布資料

―協力―

・土浦市都市整備部都市計画課／東郷様，長坂様
・NPO 法人まちづくり活性化土浦／小林様
・土浦商工会議所／稲葉様
・まちなか交流ステーションほっと One／羽根田様
・モール 505　まんがランド店長様
・日立建機土浦工場　総務 G 柴沼様
・土浦市産業部商工観光課
・JFE 商事　不動産部　許斐様　藤井様
・JFE ライフ　野菜事業部　平井様

―引用―

・図 11:日立建機 HP　http://www.hitachikenki.co.jp