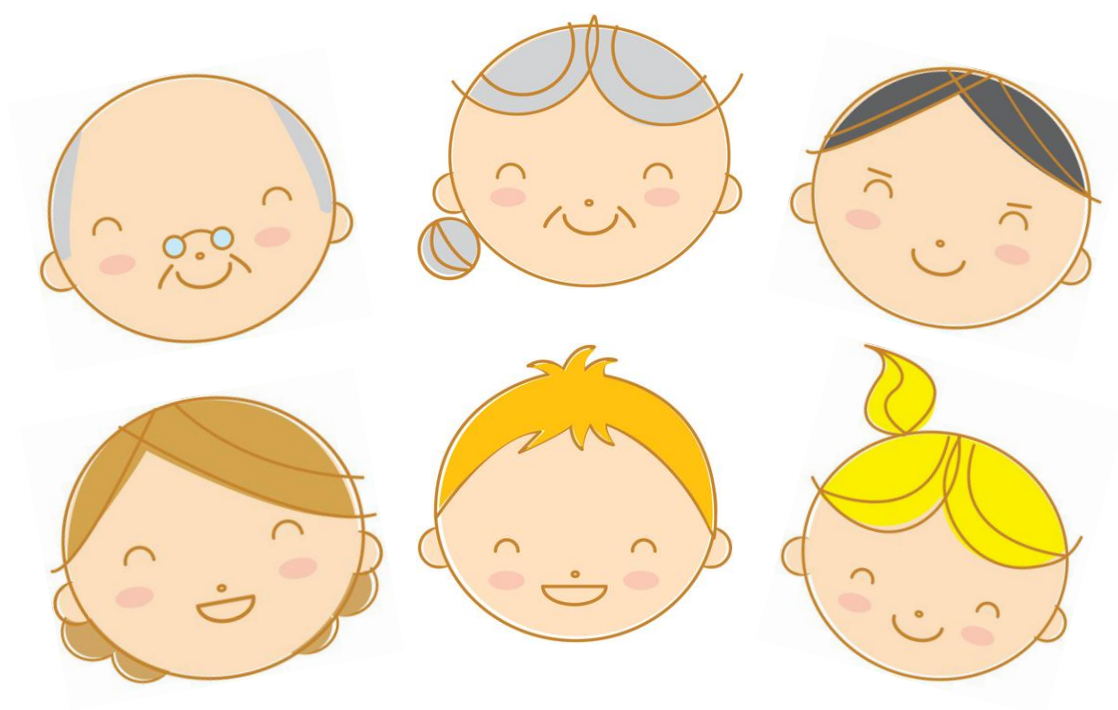




2013 年度都市計画マスタープラン策定実習
最終レポート



4 班

班長：小川恭平 副班長：菊地桂司
鈴木由梨 徳永光 水澤花穂

目次

第1章 土浦市の概要	6
第2章 土浦市の現状	7
2-1.人口	7
2-2.商業	8
2-3.工業	9
2-4.農業	9
2-5.観光	10
2-6.娯楽	11
2-7.医療	11
2-8.福祉	12
2-9.子育て	13
2-10.防犯	13
2-11.防災	14
2-12.交通	15
2-13.自然環境	16
2-14.誇り	16
第3章 マスタープランの構想	17
3-1.将来設定人口	17
3-2.目標都市像	18
3-3.全体構想	18
第4章 地区別構想	20
4-1.地区別構想について	20
4-2.新治地区	21
4-2-1.地区の現状と課題	21
4-2-2.地区づくりの目標	21
4-2-3.地区づくりの方針	21
4-2-4.地区づくりのための重点事業	21
4-3.おおつ野地区	24
4-3-1.地区の現状と課題	24
4-3-2.地区づくりの目標	24
4-3-3.地区づくりの方針	24
4-3-4.地区づくりのための重点事業	25

4-4.中心市街地.....	29
4-4-1. 地区の現状と課題	29
4-4-2.地区づくりの目標	29
4-4-3.地区づくりの方針	29
4-4-4.地区づくりのための重点事業.....	29
4-5.荒川沖地区.....	35
4-5-1. 地区の現状と課題	35
4-5-2.地区づくりの目標	35
4-5-3.地区づくりの方針	35
4-5-4.地区づくりのための重点事業.....	35
第5章 本マスタープランのまとめ	39
第6章 謝辞・参考文献.....	40

図表一覧

図 1. 土浦市の位置	6
図 2-1. 土浦市の将来人口	7
図 2-2. 2010 年の人口ピラミッド	8
図 2-3. 2040 年の人口ピラミッド（推計）	8
図 2-4. 農家数・農業人口の推移	9
図 2-5. 土浦全国花火競技大会の様子	10
図 2-6. H19 年度土浦市月別観光客数	10
図 2-7. 土浦市の医療機関の立地と高齢化率	11
表 2-1. 介護施設の利用者見込数	12
表 2-2. 土浦市街力	13
図 2-8. 茨城県の刑法認知件数の推移	14
図 2-9. 2010 年度満足度調査「災害や郊外がなく安全である」	14
図 2-10. JR 常磐線利用者数推移	15
図 2-11. 土浦市内の交通手段	15
図 3-1. 人口フレーム	17
図 3-2. 目標都市像	18
図 3-3. ずっと住みたいまちの条件	18
表 3-1. 街づくりの指針	19
図 4-1. 地区別構想	20
図 4-2-1. 産業の流れ	22
図 4-2-3. 新治応援キャラクター「ハリーちゃん」とハイエースイメージ	22
表 4-2-1. 現存バスとハリーちゃんバスの事業費比較（年間）	23
図 4-3-1. 自転車専用レーン整備前後のイメージ	25
図 4-3-2. 子育て支援の仕組みイメージ	26
図 4-3-3. おおつ野ヒルズの位置	27
図 5-3-4. 災害時の連携体制	27
図 4-3-5. かまどベンチ	28
図 4-4-1. 現在のモール 505	30
図 4-4-2. 新モール 505 構造イメージ	30
表 4-4-1. モール 505 改装費用	31
図 4-4-3. 新モール 505 イメージ	31
図 4-4-4. 土浦ファクトリー建設予定地	32
図 4-4-5. 土浦ファクトリー建設前後のイメージ	32

図 4-4-6. 店内イメージ.....	33
図 4-4-7. 加工工場イメージ.....	33
図 4-4-8. びわこ花噴水の様子.....	33
図 4-4-9. 霞ヶ浦遊覧船からの景色.....	34
図 4-5-1. 荒川沖駅ロータリー待ち車数.....	36
図 4-5-2. 荒川沖駅西口ロータリー整備前後.....	36
図 4-5-3. 荒川沖駅東口ロータリー整備前後イメージ.....	37
図 4-5-4. 近隣駐車場の利用.....	37
図 4-5-5. さんばるの空き店舗.....	38
図 4-5-6. 空き店舗活用为例.....	38
表 5-1. スマイル条件の達成.....	39

第 1 章 土浦市の概要

土浦市は日本第 2 の湖霞ヶ浦の西岸に位置する面積約 123 km²、人口約 14 万人の都市であり、茨城県南の中核都市として発展してきた。歴史は古く、室町時代に土浦城が築かれ城下町が栄え、戦時中は海軍のまちとして栄えた。戦後は駅前を中心に多くの百貨店が存在し、広い商圈を有していた。しかし、近年の郊外の大規模ショッピングモールの増加等により徐々に土浦の地位が後退してきてしまった。隣接しているつくば市は、つくばエクスプレス開通に始まり、新規住宅地の開発から人口は増加している。一方、現在土浦市は人口減少傾向にあり、成長の時代から成熟の時代へと移りつつある。

しかし東京から 60 km 圏内に位置しており、常磐線、常磐道などの交通利便性、れんこん、霞ヶ浦などの自然資源、城下町としての歴史的価値など土浦が持っている魅力は多い。土浦の持つ魅力をどのように育み、活用していくかが課題である。

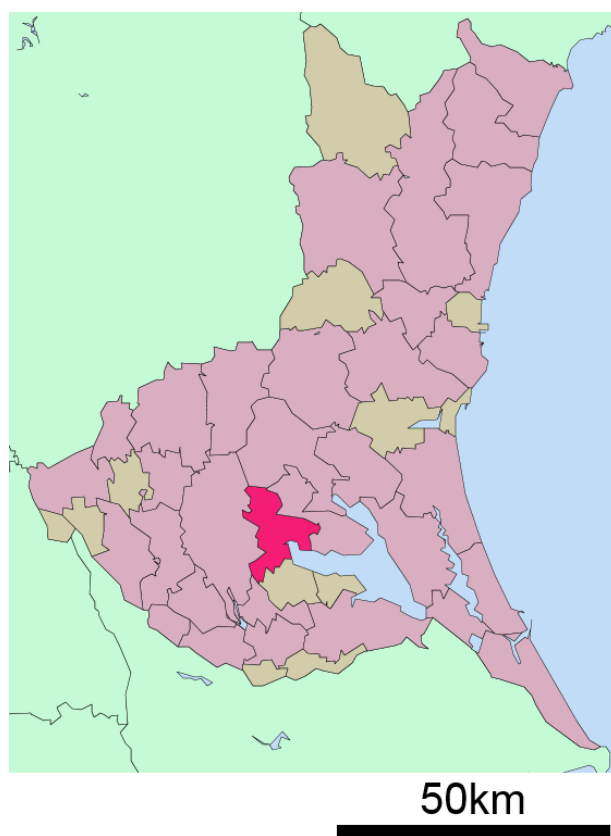


図 1. 土浦市の位置

第 2 章 土浦市の現状

2-1.人口

土浦市の人口は 2005 年頃の約 145 万人をピークに、緩やかに減少してきており、現在では約 140 万人ほどである。コーホート要因法を用い将来の人口推計を行ったところ、図 2-1 のように減少し続けることが予想され、2040 年頃には 12 万人を下回り、116,000 人にまで減少することが考えられる。

5 歳階級の人口ピラミッドも作成し、その変化を見てみると、生産年齢人口は大きく減少する一方、高齢者の割合は増え続け、2040 年の時点で高齢化率は 35 パーセントを超えることが予想される。

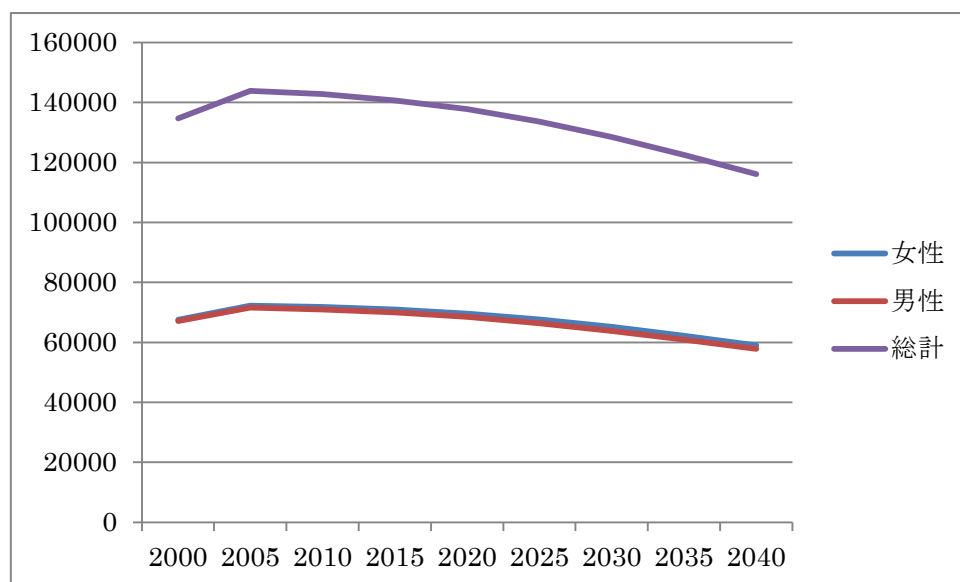


図 2-1. 土浦市の将来人口

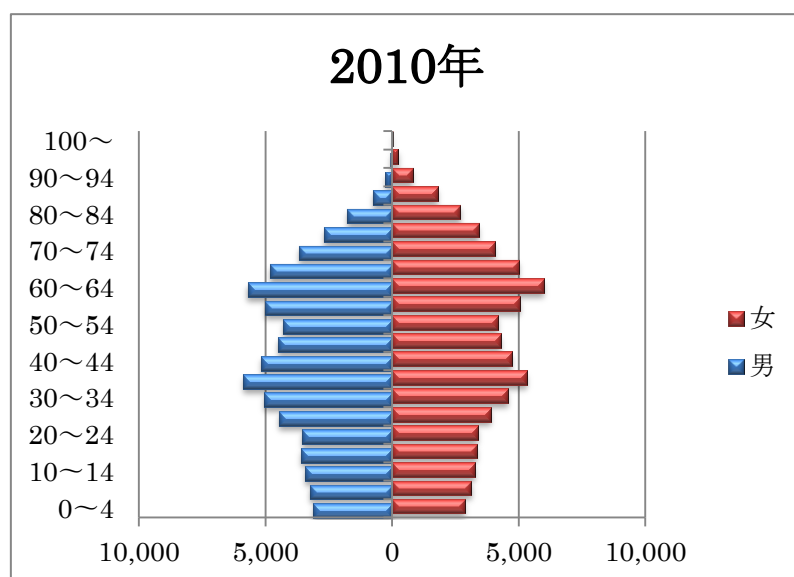


図 2-2. 2010 年の人口ピラミッド

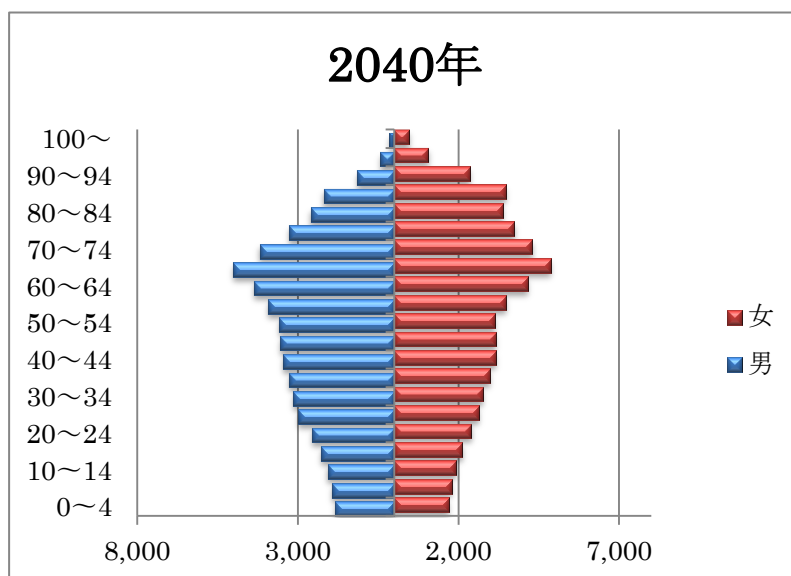


図 2-3. 2040 年の人口ピラミッド (推計)

2-2. 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、郊外に大型ショッピングモールが次々とオープンし、中心市街地の商店街がシャッター街化している。自動車の運転ができない高齢者などの交通弱者は買い物に行くことが困難である。中心市街地の商店街活性化や交通弱者対策が必要である。

2-3.工業

土浦市の北部には東筑波新治工業団地やテクノパーク土浦北工業団地、土浦おおつ野ヒルズ工業団地などの工業団地が集中しており、製造品出荷額は全国で第 99 位、茨城県内では第 5 位の規模となっている。

2-4.農業

農業産出額は一定の額を保っているものの、農業人口・農家数ともに年々減少する傾向にある。そのような農家の減少に伴い、耕作放棄地も増加してきている。これらのおもな原因は高齢化と後継者不足にある。このような状況を受け、土浦市は国や県の政策に基づき、農業の衰退の対策事業を行っている。例えば、都市と農村の交流事業耕作放棄地の再生利用の促進事業や後継者育成事業などの人農地プランの実施を行っている。

土浦市の農業の主なフィールドは新治地区で、耕作放棄地の約半分が新治地区に集中している。また、都市と農村の交流事業においても重点地区として設定されている。

下図は農業従事者の減少を表したものである。平成 18 年に土浦市と新治村が合併したことから、平成 17 年から 22 年にかけて農家戸数も農家人口も増加しているが、ここ 25 年の傾向として減少傾向にあると言える。

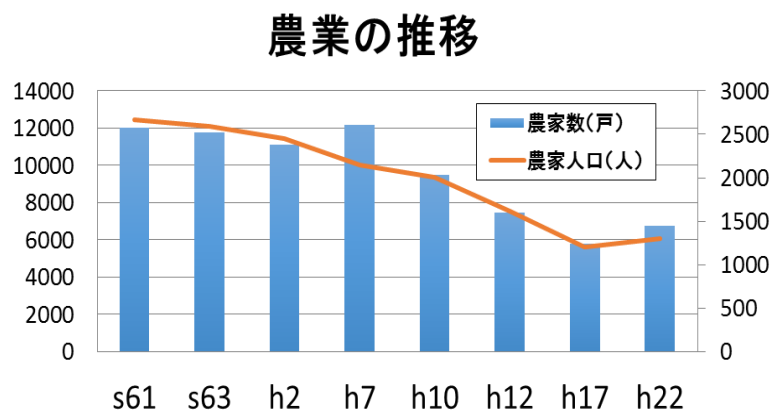


図 2-4. 農家数・農業人口の推移

2-5.観光

土浦市の観光といえば代表的なものとして4月のさくらまつり、8月のキララまつり、10月の花火大会などが挙げられる。特に土浦花火大会は全国3大花火大会のひとつとも言われ、例年約80万人が訪れる土浦一のビッグイベントである。しかし、これらのイベント時以外で土浦を訪れる人は少なく、そのほかにも土浦に存在する豊富な観光資源を活かしきれていないという現状がある。



図 2-5. 土浦全国花火競技大会の様子

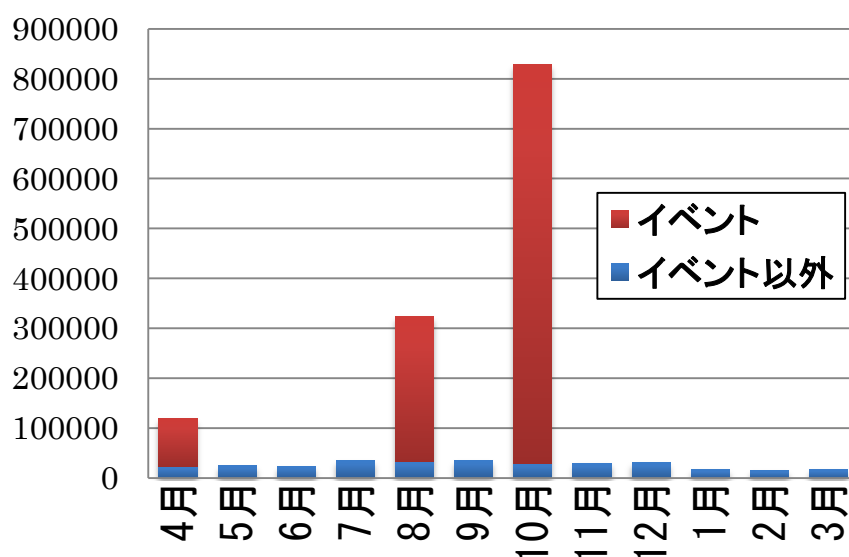


図 2-6. H19 年度土浦市月別観光客数

2-6. 娯楽

土浦市で楽しめるレジャーは数多くある。霞ヶ浦を一望できその美しい景色に癒されること間違いなしの遊覧船や、新治地区では豊かな自然を活かした、パラグライダーやそば打ち体験、また、19ヶ所もある果樹園では、梨・柿などの果樹狩りも楽しめる。

2-7. 医療

医療機関の立地は、人口の多い場所などでの需要は満たしているが中心市街地に集中し、人口の少ない場所や特に高齢化率が高い新治地区に少ない。さらに、協同病院がおおつ野に移転するが、おおつ野地区への交通の便が良くないことも問題である。従来の協同病院跡は移転後も診察機能を残すということである。下図は土浦市の医療機関の立地と地域別高齢化率を示したものである。

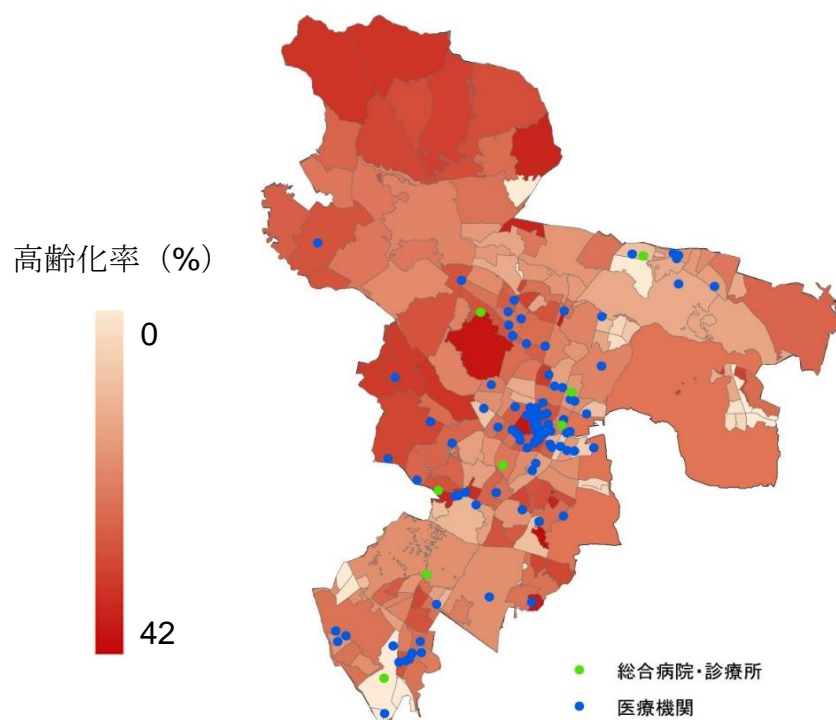


図 2-7. 土浦市の医療機関の立地と高齢化率

2-8.福祉

表2-1からも分かるように、平成23年度末時点では、介護老人福祉施設11施設計673床に対し、利用者571人と現時点で床数は十分に用意できているといえるが、今後高齢化に伴い施設利用者の増加が想定されるため、対策が必要である。

表 2-1. 介護施設の利用者見込数

【施設利用見込者数】

単位：人

施設種別	23 年度末 床数	24 年度	25 年度	26 年度	29 年度
介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	673	687 (808)	716 (842)	750 (882)	783 (921)
介護老人保健施設	429	354 (443)	365 (456)	371 (464)	410 (513)
介護療養型医療施設	0	7	7	7	5
認知症対応型共同生活介護 (グループホーム)	269	243	251	265	295
特定施設入居者生活介護 (有料老人ホーム等)	474	104	112	124	154

※ () 内は市外被保険者を含めた施設利用者見込み。

2-9.子育て

幼稚園、保育園はともに22園ずつあり、それぞれおおむね市全体に配置されている。また、スナック・バー・酒場の店舗数等を指標にした子育て安心度や、大学卒業者数・教育費支出・習い事の教室数などを指標とした教育指数を参考にすれば、土浦市内では荒川沖、おおつ野地区がとりわけ子育て・教育に適した環境が整っているといえる。

表 2-2. 土浦市街力

	子育て 安心度	教育 指数
土浦市 総合	4. 17	3. 89
桜町	2. 37	4. 18
荒川沖	4. 25	3. 77
おおつ野	4. 29	4. 12
藤沢	4. 29	3. 68

(スマイティ 不動産情報サイト 土浦市 街力より作成)

2-10.防犯

図2-8のように、茨城県の刑法犯認知件数は平成14年度で約6万8000件、平成24年度で3万6000件とここ最近のデータでは減少傾向にある。また、土浦市は町内会単位での自主防犯組織率も高く、市民の防犯に対する意識も高いといえる。

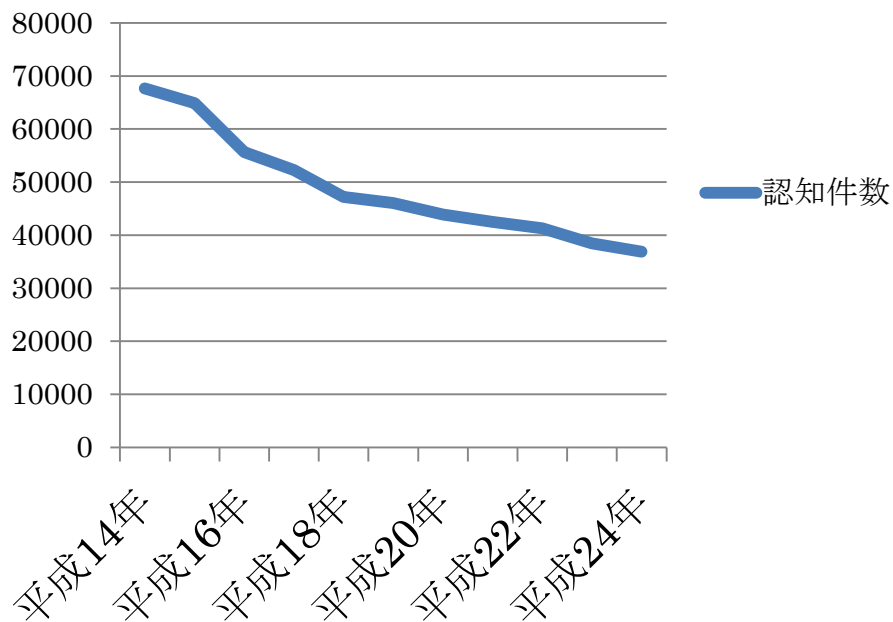


図 2-8. 茨城県の刑法認知件数の推移

2-11.防災

図2-9のように、土浦市満足度調査報告書（2010）によると災害や公害がなく安心であると思うか、という問いに対し「そう思う」27%、「どちらかといえばそう思う」42%と安心だと感じている人が全体の約7割を占めており、市民にとっては比較的災害が少ないまちだといえる。さらに、自主防災組織運営に関して補助制度もあり、組織率も全国平均を上回っている。

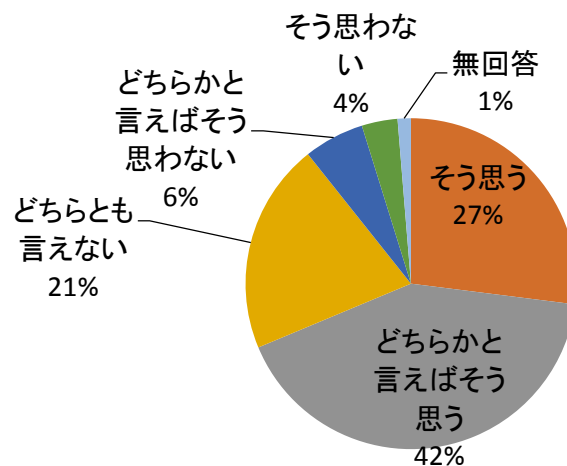


図 2-9. 2010 年度満足度調査「災害や郊外がなく安全である」

2-12.交通

土浦市は常磐線が通り北から神立、土浦、荒川沖の3駅があるが、図2-10のように近年鉄道利用者は減少しており、特に平成17年のTX開通後は著しい変化がみられる。また、市内を走る路線バスも利用者が減少しており、さらにはそれによるバス路線の廃線も相次ぎ、交通の便の悪い地区が続出している。それに伴い、市民の交通手段が自家用車へと移っており依存度も高い。一方で新たな取り組みとしてまちづくり活性化バス「キララちゃん」などの利用者は増加傾向にある。

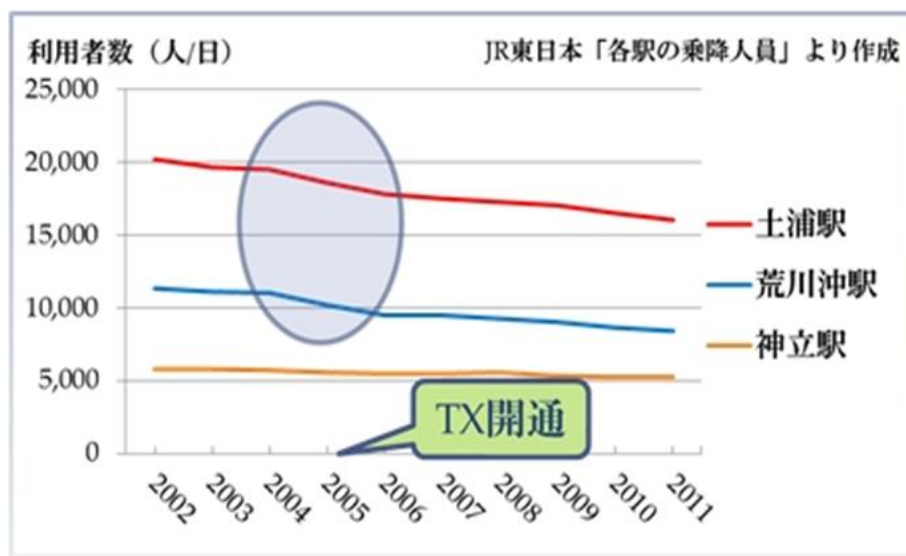


図 2-10. JR 常磐線利用者数推移

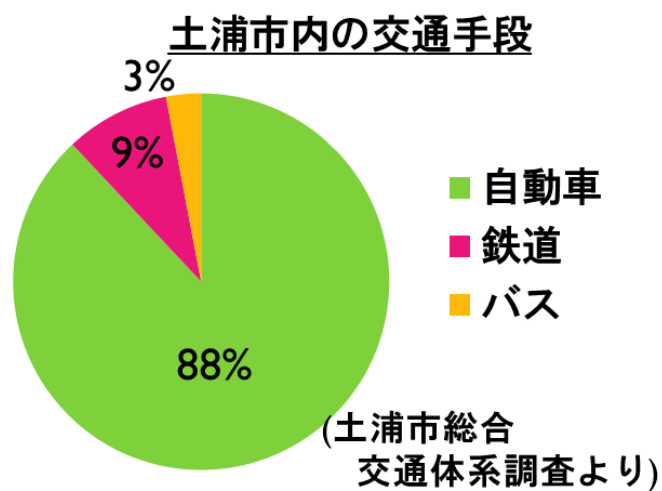


図 2-11. 土浦市内の交通手段

2-13. 自然環境

土浦市は霞ヶ浦や筑波山をはじめとした自然に恵まれている。しかし、市民への満足度調査によると、公園や子どもの遊び場などの整備の満足度ポイントが低い。また、新治地区の懇談会（2013年10月）において、つくばりんりんロードの雑草の放置など市民から行政の維持管理の甘さが指摘されていた。

2-14. 誇り

そのまちにひとつでも誇りを持てるものがあれば、住民は自信を持って自分のまちを紹介でき、より愛着を持てる。また、それを利用した観光事業など、交流も増える。総合計画のまちづくりアンケート調査では、もっと売り込むべきものとして霞ヶ浦などを挙げているように、観光資源や自然環境は豊富にあるので、それらの知名度を上げていく必要がある。

第3章 マスタープランの構想

3-1. 将来設定人口

現代社会において人口増加は収束し、人口減少時代の中で大きな人口増加は見込めない。しかし、常磐線の東京駅乗り入れなどの交通網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逡増、また流出人口の逡減を期待する。そこで、私たちは現状維持を目標とし、転出を抑制し、転入を促進する必要があると考える。2040年の時点で、土浦市の現状である人口14万人を維持するために「一生住み続けたまち」を提案する。

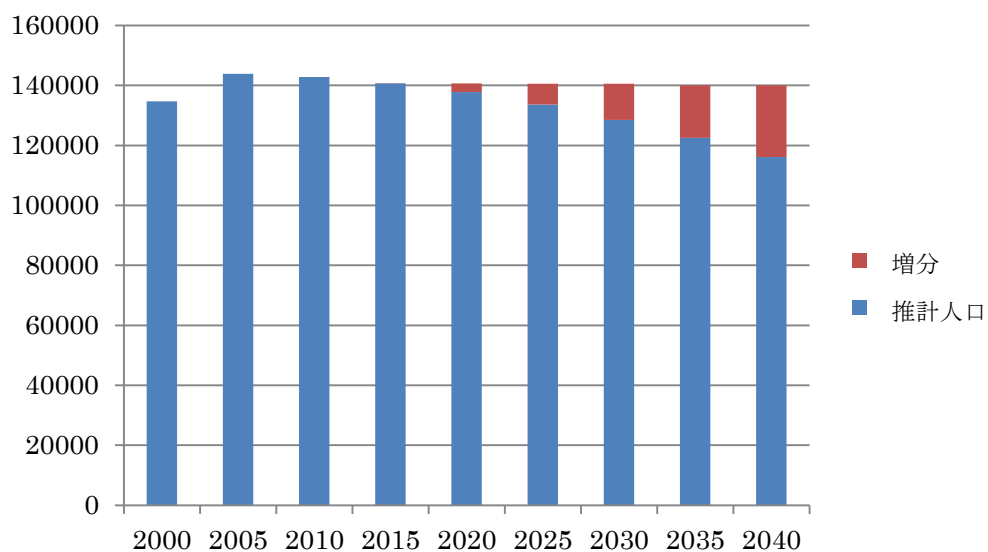


図 3-1. 人口フレーム

3-2. 目標都市像

みんなの笑顔がつながる ずっと住みたいまち

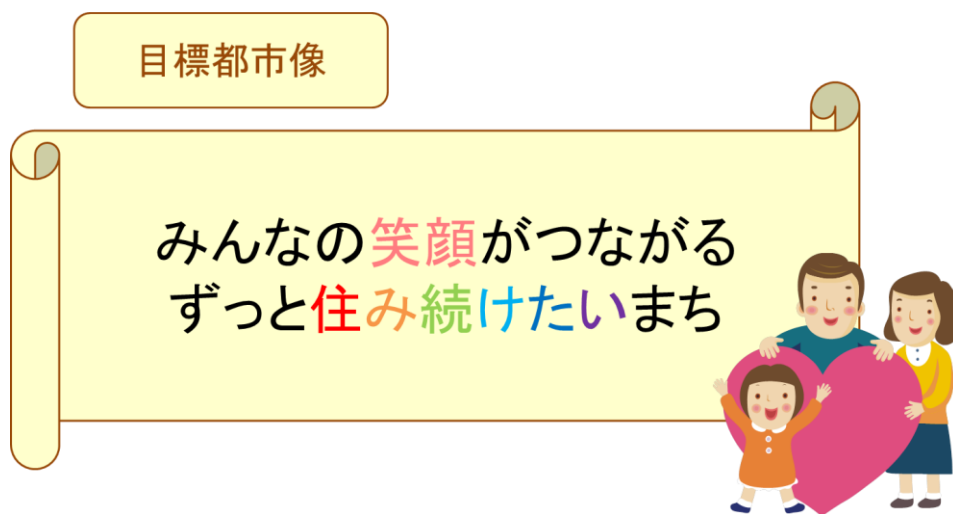


図 3-2. 目標都市像

3-3. 全体構想

私たちは「ずっと住みたいまち」の条件を、土浦市民へのヒアリングをもとに、以下の6つを設定する。



市民へのヒアリング調査より(日時:10/19 9:30~10:30、場所:いかっぺ市、サンプル:20~70代の男女5名)

図 3-3. ずっと住みたいまちの条件

3-4. 部門別構想

上記の「ずっと住みたいまち」の条件を満たすために以下のような指針掲げる。

表 3-1. 街づくりの指針

部門別構想
住民同士のつながりの創出
にぎわいと活気の創出
安全・安心のまちづくり
交通網整備による利便性向上
自然環境保全と利用
郷土愛の醸成

第4章 地区別構想

4-1.地区別構想について

土浦市を以下のような4つの地区に分け、各地区の特色を活かす地区別の構想を掲げる。

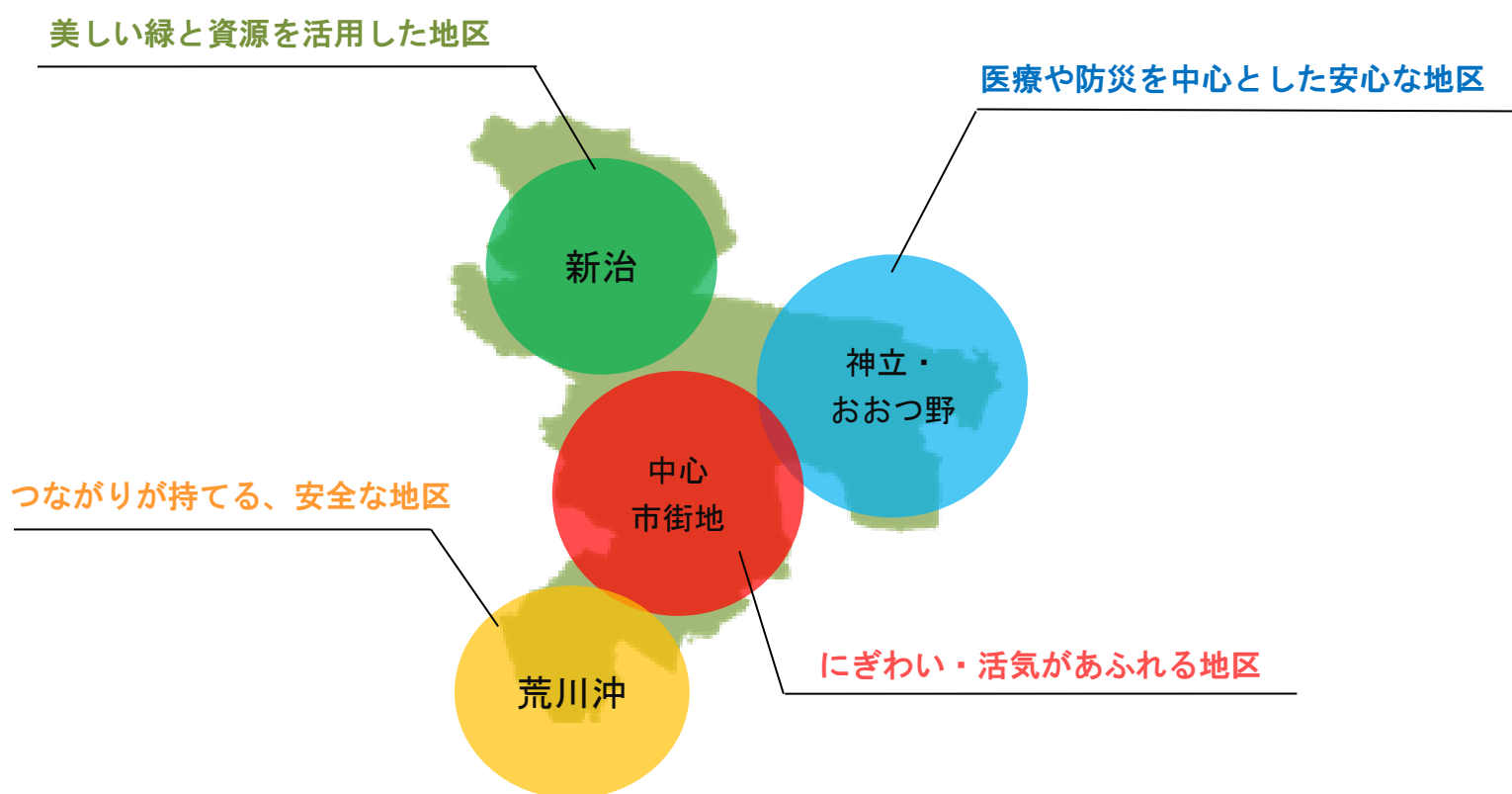


図 4-1. 地区別構想

4-2.新治地区



4-2-1.地区の現状と課題

新治地区は 2006 年に土浦市に編入した地区であり、市内でも自然が豊かな地区である。農業が盛んであり、柿や栗、ぶどう、梨などが栽培されているほか、桜川に沿った水田地帯も存在しており、豊富な種類の農産物が採れる地域である。パラグライダーを体験できる朝日展望公園や、そば打ち体験ができる小町の里などの観光資源も多く存在する。しかし土浦市内で最も高齢化の進む地域であり、公共交通の利便性の向上など、高齢者の生活への対応が必要になってくる。また新治地区の大きな特色である農業も徐々に衰退してきており、この地区に存在する耕作放棄地は市内全体の耕作放棄地の半分以上を占めている。この耕作放棄地解消問題に加え、農家後継者不足に対する解決策も考える必要がある。

4-2-2.地区づくりの目標

～美しい緑と資源を活用した地区～

高齢者が多い地区であるため、高齢者にも優しい街づくりを行う。また、自然環境や農業など新治地区の特色を活かし、利便性の高い地区を目指す。

4-2-3.地区づくりの方針

- ① 特色である農業をさらに活性化させるため、地産地消を進める
- ② 公共交通の利便性を高める～ハリーちゃんバス

4-2-4.地区づくりのための重点事業

- ① 特色である農業をさらに活性化させるため、地産地消を進める

土浦市役所農林水産課にヒアリングを行ったところ、耕作放棄地が年々増加していることは非常に問題であるが、地権の問題や手続きの大変さなどの理由から耕作放棄地を一度にたくさん解消できる方法もなく、現在行っている人農地プランなどで地道に取り組むしかないということが分かった。そこで私たちは現在の新治地区の良いところである農業をさらに伸ばす方針でまちづくりを行うことを提案する。

新治地区で豊富に採れる果物を市内の加工工場で加工し、土浦市民を中心とした地元の人々に愛される製品をつくり販売する。この製造から販売までの過程の一部を、土浦港周辺に施設を建設し、そこで公開する。この目的としては新治地区の農業についてより多くの土浦市民・土浦を訪れる人々に知ってもらい、親しみを持ってもらうことである。



図 4-2-1. 産業の流れ

② 公共交通の利便性を高める～ハリーちゃんバス

公共交通の利便性向上をはかるため、新治バスをより使いやすくする。新治地区のメインとなる商業施設さんあびおの店舗と提携し、土浦市中心市街地で運行中のコミュニティバス「キララちゃんバス」の新治地区版として運行する。ここではこのバスを「ハリーちゃんバス」と呼ぶことにする。さんあびお内の店舗での買い物の金額によってハリー券という特別な金券を発行し、それがバスの運賃として利用可能になる。買い物客がより積極的にハリーちゃんバスを利用するきっかけになると考える。また地域全体の経済活性化にもつながると考えられる。

現在新治バスの運行は三菱ふそう Aero Midi ME という小型バスを用いて行われている。しかし関東鉄道土浦営業所によると乗車人数は1便に1人以下と、実に非効率である。そこで私たちは車両をより小型化し、料金を値下げし、一律100円にすることを提案する。

用いる車種はトヨタのハイエース 2.7DX 4WD の中古車を考えており、本体価格は200万円ほどである。現在新治バスは1台で運行しているが、ハイエースを2台購入し、それを用いることで、現在のバスと比較すると、燃料費だけでも年間100万円ほど安く運行でき、その分を人件費とバス料金の値下げに充てられると考えられる。ハイエースを導入した場合の主な経費は以下の表4-2-1のようになる。

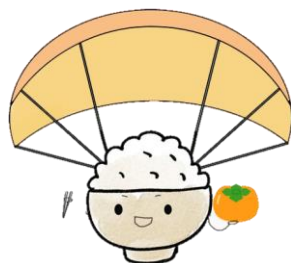


図 4-2-3. 新治応援キャラクター「ハリーちゃん」とハイエースイメージ

表 4-2-1. 現存バスとハリーちゃんバスの事業費比較（年間）

	既存バス	ハイエース
本体価格	0	400,000
自動車税	12,000	15,700
重量税	100,000	13,000
自賠責保険	20,000	13,850
点検整備費用	200,000	100,000
バス維持費	332,000	542,550
燃料費	2,011,817.4	1,326,462.18
人件費	4,800,000	3,000,000
合計	7,143,817.4	4,869,012.18

ハイエースの車両減価償却費を 5 年間 40 万円と設定した。また、人件費はシルバー人材を採用することで大幅に削減することを目指す。この計画によって年間合計約 227 万円のコスト削減が期待できる。

以上のように、新治バスと地域の商店との連携をはかることで、地域住民の交通利便性の向上とともに地域経済の活性化も見込める。また新治地区の果物を中心市街地でより多くの人の目に触れるところで扱うことで、ますますの農業の発展、愛される地区づくりができる考える。

4-3. おおつ野地区



4-3-1. 地区の現状と課題

現在おおつ野地区では、土浦協同病院の移転が決定し、2015年5月の開院に向け建設工事が行われている。また2011年2月に開通した国道354号バイパスによって市街地からの交通アクセスも向上した。おおつ野ヒルズの未利用地が目立っているが、前記の要因から今後成長していく地区として期待できる。特に協同病院移転については今後のまちづくりの大きな中心事項となってくる。しかし、比較的新しい地区であることから地域コミュニティが確立されていないことが考えられ、課題の1つとして挙げられる。

4-3-2. 地区づくりの目標

～医療や防災を中心とした安心な地区～

おおつ野ヒルズの住宅地は第一種低層住居専用地域と第一種住居地域に指定されており、一軒家がほとんどである。このことから若い家族が多く住んでいる地域と予想されるため、医療機関を核とした、末永く安心して住み続けられる安心のまちづくりを行う。

4-3-3. 地区づくりの方針

- ① 主要道路の安全性の改善
- ② 子育て・介護支援
- ③ 広域防災拠点としての整備

4-3-4.地区づくりのための重点事業

① 主要道路の安全性の改善

おおつ野ヒルズの中心道路などは小学生の通学路となり、非常に安全性が求められる道路である。そこで、図 4-3-1 のようにスクールゾーンや自転車専用レーンを設置する。



図 4-3-1. 自転車専用レーン整備前後のイメージ

② 子育て・介護支援

「地域に密着し開かれた総合医療センターとして地域の安心と健康を創出する病院」を目指している新協同病院と連携し、子育て支援教室を開講する。NPO 法人『おおつ野ママの会』を立ち上げ、子育て支援教室の開設を進める。おおつ野地区の子育て中の母親が会員となり、会費を『おおつ野ママの会』に支払う。月に 1 度程度の頻度で講演会を病院に依頼し、病院の一角で講演会を開く。病院従事者が地域の母親に対しアドバイス等を行うことで、母親の安心がふくらみ、また地域コミュニティの形成とその強化が図れる。

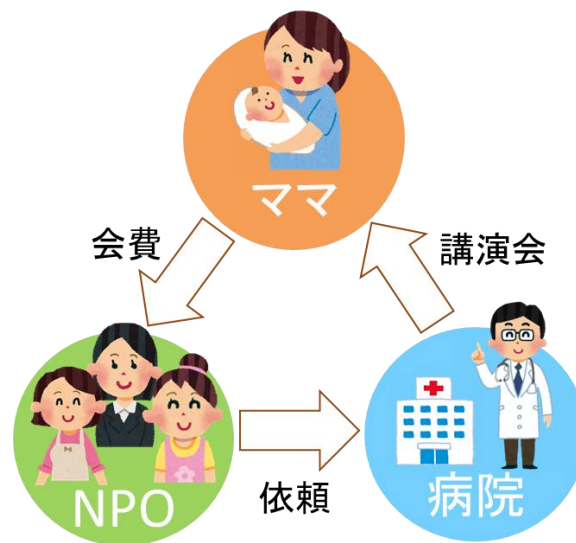


図 4-3-2. 子育て支援の仕組みイメージ

③ 広域防災拠点としての整備

2011 年 3 月の東日本大震災以降、やや強い揺れを伴う地震がたびたび発生しており、近い将来、首都直下地震も起こると予想されている。もし本当にそのような地震が発生した場合、茨城県南も大きな被害を受けると考えられる。そのような背景を踏まえ、土浦市おおつ野地区を茨城県南の広域防災拠点とすることを提案する。おおつ野ヒルズには現在いくつかの未利用地が存在していること、近くに大きなゴルフ場があることなどから、いざというときに利用できるスペースは十分にあると言える。また、常磐自動車道土浦北 I.C からは国道 354 号線を経由して約 7km、最寄りの特急停車駅である土浦駅からも約 6km と、アクセスは良好。茨城空港からも約 30 km の距離にあり、おおつのヒルズから霞ヶ浦を挟んでちょうど南側には阿見飛行場もあるため、空運の便も良いと言える。また、霞ヶ浦沿いの地区であるため、船での物資輸送なども可能だと考えられる。2015 年に開院する新土浦協同病院には自衛隊のヘリコプターも発着できるほど大きなヘリポートが建設される予定であることから、この地区に合った計画と言える。



図 4-3-3. おおつ野ヒルズの位置

災害時の連携体制は以下の図 4-3-4 のとおり、土浦市と県南・首都圏だけでなく、被災地外とも連携し、物資の供給や医療部隊の派遣をスムーズに行うことができるようになる。



図 4-3-4. 災害時の連携体制

また既存の檜の木公園に、災害時にひっくり返せばかまどになるベンチや、非常時用の仮設トイレ用の排水設備などを設置する。平常時は主に地域の子どもを対象とした防災キャンプ等で訓練・学習用として使用できるようにする。また、防災体験学習施設を建設し、地域住民がより防災意識を高め、多くの知識や経験を得られる機会をつくる。

おおつ野地区が中心となり、市内の他地区や市外の地区も自治体での訓練や災害が起こった場合の対処の話し合いなども行う。

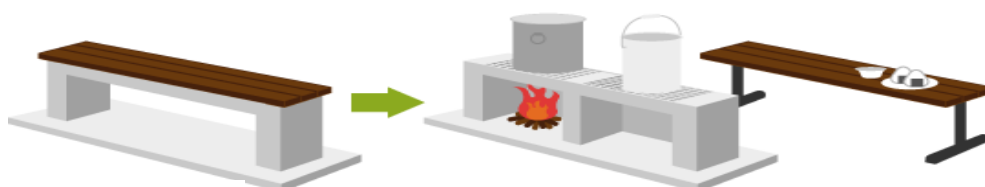


図 4-3-5. かまどベンチ

(出典：東京都公園協会)

以上のように、今後成長する地区の持つ機能を最大限に活かし、防災と医療の面での安心・安全性を高めていく。子育て中の若い家族が中心となって地域コミュニティを強化し、より魅力的で笑顔があふれる地区になる。

4-4. 中心市街地



4-4-1. 地区の現状と課題

土浦市駅前周辺は古くから多機能を兼ね備えて発展してきたが、郊外型商業施設の進出、モータリゼーションの発達、高齢化の影響を受け、近年は衰退が目立ってきている。しかし、蔵造りの建物や城跡など歴史的な観光ストックは点在しているほか、日本第二の湖・霞ヶ浦といった雄大な自然も保持している。これからの中心市街地がにぎわいを取り戻すためには、それら既存ストックを活かし、人々の回遊性を高めていく仕組みづくりが必要である。

4-4-2. 地区づくりの目標

～にぎわい・活気があふれる地区～

働く人や学生など幅広い年代の人が多い地区であるため、より多くの人が過ごしやすい街づくりを行う。市民だけでなく観光客など多くの人が行きかう、にぎわいと活気があふれる街を目指す。

4-4-3. 地区づくりの方針

- ① モール 505 の改装
- ② 霞ヶ浦の活用～新たな観光スポットの提案

4-4-4. 地区づくりのための重点事業

- ① モール 505 の改装

昭和 60 年の国際科学万博の開催に合わせ、土浦市は万博会場への交通の玄関口としての役割を担うことになった。そのため市街地の中を幹線道路上空に高架道路を整備することとなった。その用地沿道に延長 505m の新商店街を建設した。これがモール 505 である。現在は空き店舗が目立つ、薄暗い雰囲気ショッピングモールとなってしまった。

駅近という良好な立地を活かし、明るく多くの人に利用してもらえるような空間を提案する。



図 4-4-1. 現在のモール 505

現在 3 階建てであるが、このことによって北側が非常に薄暗くなってしまっているため、1 階建て、一部 2 階建ての新モール 505 を提案する。一部解体し、残りの部分を改装する。かかると予想される費用は表 4-4-1 のとおりである。

現在営業している店舗を種類別に 1～2 階に集積し、さらに新たなスペースとして働く女性のための託児所や、学校帰りの学生が気軽に飲食をしながら勉強できるようなスペースを設置する。また、2 階部分をペデで駅や図書館と連結することで歩行者のアクセスを向上させる。

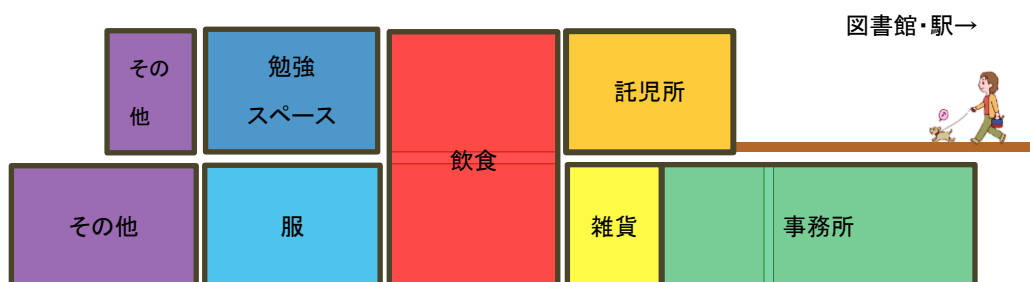


図 4-4-2. 新モール 505 構造イメージ

表 4-4-1. モール 505 改装費用

解体工事	5,000万円
外装工事	6,210万円
内装工事	3億7260万円
電気工事	9,936万円
空調工事	9,936万円
経費	6,831万円
合計	7億5141万円

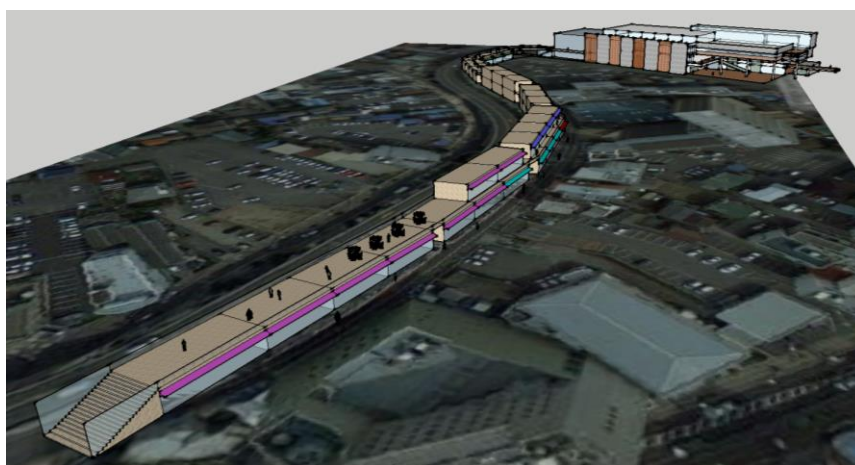


図 4-4-3. 新モール 505 イメージ

新しく明るく変わったモール 505 では、2 階のペデ兼テラスやモール前のスペースを利用し、夏にはビアガーデンを開催することで、平日は駅付近で働く公務員や会社員をターゲットとしたにぎわいの創出をはかり、休日にはステージ周辺で自治体のお祭等のイベントを行うことで、家族連れの交流が期待できる。

② 霞ヶ浦の活用～新たな観光スポットの提案

◆ T-factory（土浦ファクトリー）の建設

JR 常磐線土浦駅東口から徒歩 10 分のところにある土浦港の隣（図 4-4-5）に、地元のさまざまな食材が楽しめるマルシェの複合施設「土浦ファクトリー」を建設する。ここでは新治地区で収穫されたフルーツや、土浦の誇るレンコンなどの直売所を設けるほか、それら農産物の加工工場を併設し、加工の様子を見学することができるようにする。地元の品を扱うレストランやカフェも設置し、お土産処・休憩所としての役割を果たす。



図 4-4-4. 土浦ファクトリー建設予定地



図 4-4-5. 土浦ファクトリー建設前後のイメージ



図 4-4-6. 店内イメージ



図 4-4-7. 加工工場イメージ

(A-FACTORY より引用 <http://www.jre-abc.com/a-factory/index.html>)

◆ 霞ヶ浦花噴水

現在霞ヶ浦土浦港には、遊覧船ラクスマリーナ「ホワイトアイリス号」があり、国内湖面積第2位の霞ヶ浦で快適なクルージングが楽しめる。今よりさらににぎわいのある観光地にするべく、花噴水の建設を提案する。参考にするのは現在琵琶湖で行われているもので、高さ40mほどで花のように噴き上がる噴水である。夜はカラフルな光でライトアップされ、新たな観光スポットになりうる。ラクスマリーナとも連携し、遊覧船でクルージングしながら間近で美しい噴水を鑑賞できる遊覧船コースをつくる。

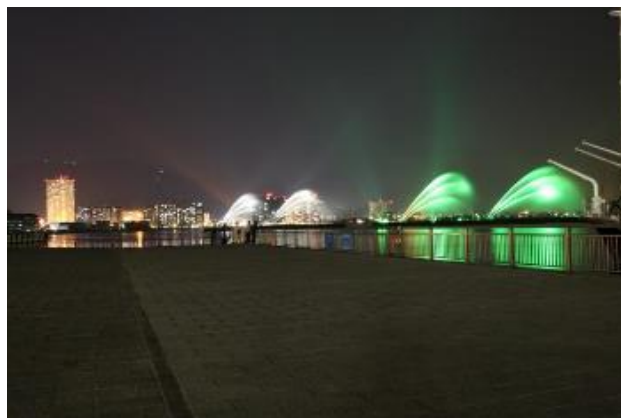


図 4-4-8. びわこ花噴水の様子

(<http://www.pref.shiga.lg.jp/h/kako/gyousei/hanahunsuitop.html> より引用)



図 4-4-9. 霞ヶ浦遊覧船からの景色

滋賀県ではびわこ花噴水が完成してから約 5 年間でおよそ 2 割の観光客が増加したということからも、茨城県、特に土浦市の観光客も 2 割増加が見込めるため、現在の土浦市の年間観光客数 1,385,000 人が 5 年後にはおよそ 1,662,000 人に増加すると予想できる。

以上のように、中心市街地に新たな魅力作りを行うことで、学生の放課後の勉強スタイルの変化や、会社員の昼食処の変化、仕事後の自由時間など多くの市民のライフスタイルの変化が予想される。

観光スポットができるということで、市民が誇れる晴れができ、また観光客の増加も見込めるため、今より多くの人の笑顔がつながる地区になると考えられる。

4-5.荒川沖地区



4-5-1. 地区の現状と課題

荒川沖地区は土浦市の中でも最も都心に近く、阿見町や牛久市と隣接している地区である。閑静な住宅街が広がり、都心へのアクセスの要となっている荒川沖駅や、メガドンキやゼビオドームなどの大型ショッピングセンター、野鳥が多く生息する環境が残された乙戸沼公園、月に一度いっぺ市が開催される公設卸売市場など、生活に必要な様々な分野における便利な施設がそろっている、非常に暮らしやすいといえる地区である。しかし、駅前の空洞化やシャッター街の存在などが廃れた雰囲気を生み出している現状があり、住民の防犯に対する不安を助長していることが課題である。

4-5-2.地区づくりの目標

～つながりがもてる安全な地区～

荒川沖地区は他の地域に比べ東京への通勤者が多く、またその為か子育て世代の専業主婦の割合も非常に多い。そこで、より快適に駅を利用できるように駅前の交通環境の改善と、主婦や子どもたちが自分の時間を過ごし、交流できる場所の創出を目指すまちづくりを行う。

4-5-3.地区づくりの方針

- ① 荒川沖駅東側ロータリーの整備
- ② さんばるを中心とした市民の憩いの場の創出

4-5-4.地区づくりのための重点事業

① 荒川沖駅ロータリーの整備

1月10日（金）に荒川沖駅東口のショッピングセンター「さんばる」にて、買い物途中の30代～50代の主婦4人を対象にヒアリング調査を行った。この地区における問題点として、荒川沖駅に子供や夫を迎えに行く際、ロータリー周辺が混雑することが挙げられた。そこで私たちは2014年1月28日の17時30分～20時の間、ロータリーに迎えに来ている車の台数を調査した。その結果が以下の図4-5-1である。

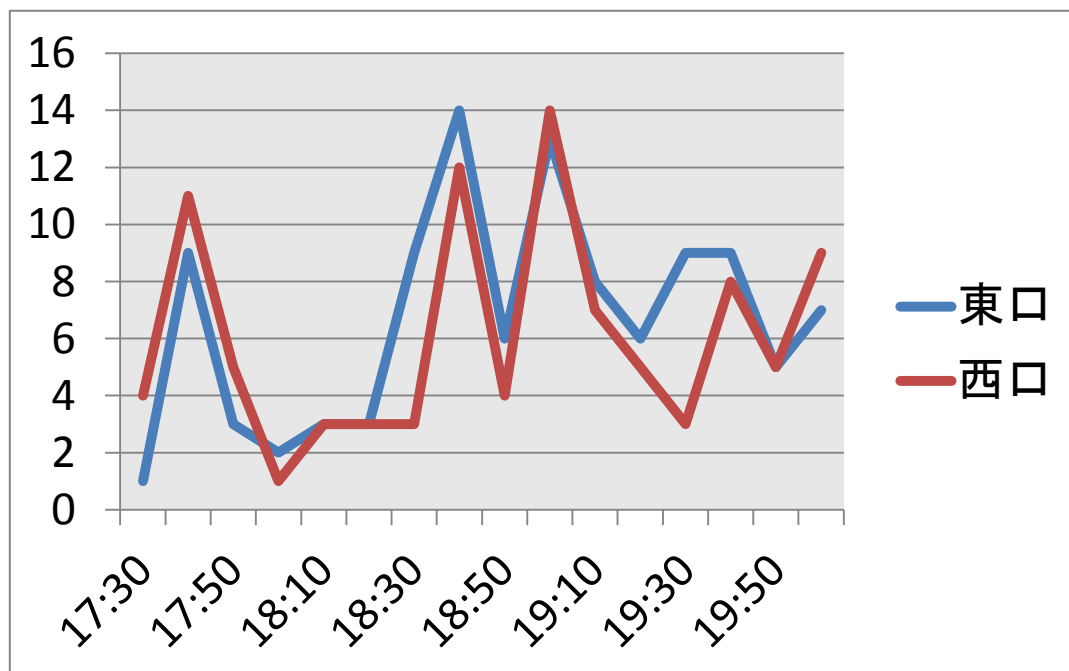


図 4-5-1. 荒川沖駅ロータリー待ち車数

この調査結果より、少なくとも 14 台の車が待機できるスペースが必要だということが分かった。この条件をクリアできるよう整備案を提案する。まず西口であるが、現存のパーキングスペースと、空きスペースを 20 分まで無料の駐車場に変更する。

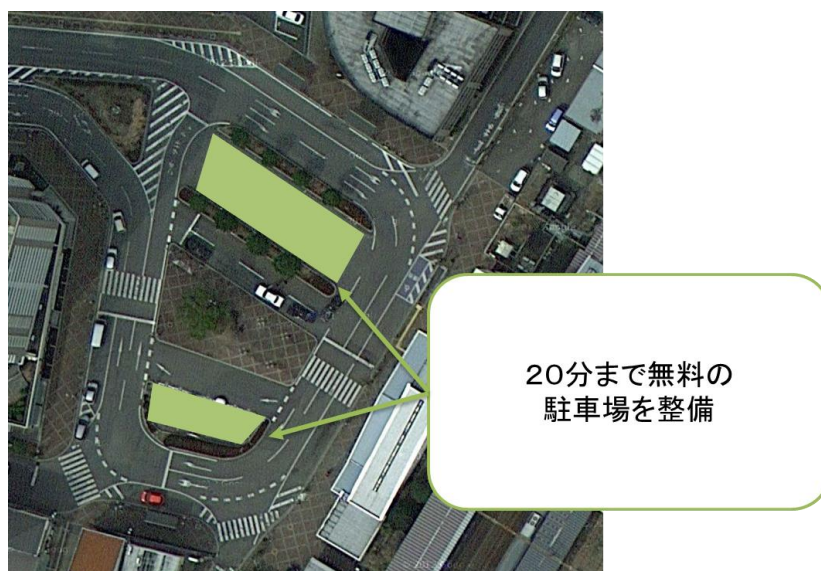


図 4-5-2. 荒川沖駅西口ロータリー整備前後

次に東口であるが、バス乗り場が駅の出口から遠く、バスに乗る人がそこまで行くのに道路を突っ切ってしまうこと、また送迎のために待機する乗用車のスペースがないことを改善する。

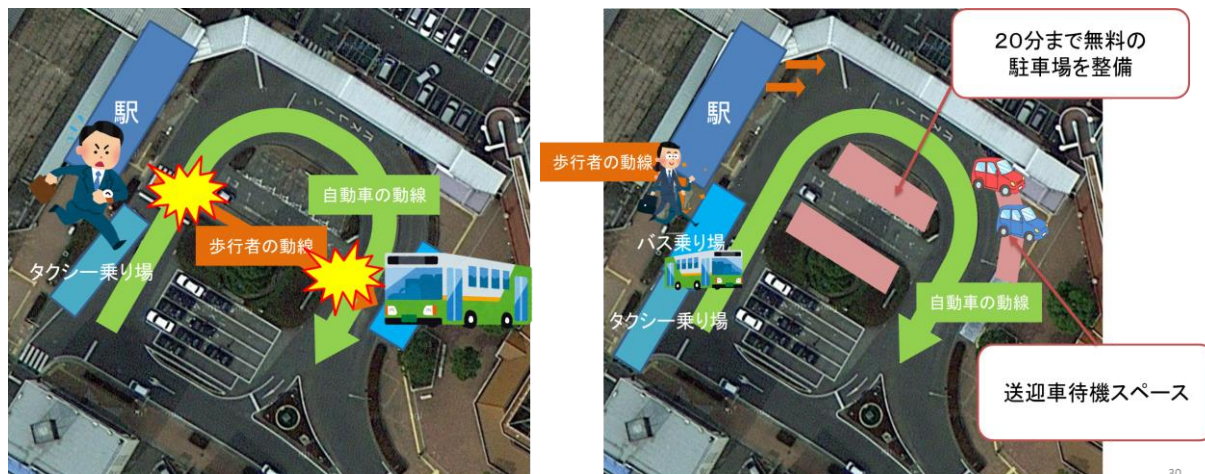


図 4-5-3. 荒川沖駅東口ロータリー整備前後イメージ

また、ロータリーの敷地内だけでは、送迎のために待機する乗用車のスペースが絶対的に足りないと考えられるため、駅周辺の近隣駐車場も臨時的に活用していく。図 4-5-4 のように、さんばるの平面駐車場と、ロータリー脇のコインパーキングの 2 つを午前 7 時～10 時まで・午後 17 時～20 時までの時間限定で臨時マイカー待機所とする。そこを利用して迎えに来る主婦は買い物をしながら子供や夫の帰りを待つことも可能である。



図 4-5-4. 近隣駐車場の利用

② さんばるを中心とした市民の憩いの場創出

現在さんばる店舗内はメガドンキがフロアの大半を占めているが、2・3階は特に空き店舗が目立ち、薄暗く活気がない状態である。空き店舗をうまく活用し、市民の憩いの場を提供することを提案する。荒川沖地区は市内のほかの地区と比較しても専業主婦が多い地区であるため、家事の合間にママ友と楽しめる趣味の場、また小さな子供と一緒に訪れて楽しい時間を過ごすことができるような空間をつくる。具体的には主婦のための料理教室やヨガ教室、新たに壁を設置するなどすれば子供のための託児所や学習塾を設けることも可能だと考える。



図 4-5-5. さんばるの空き店舗

・ 主婦の場

趣味の場の提供
→生活の質の向上



お料理教室



ヨガ教室

・ 子供の場

安心して子供を預けられる場の提供→子育て支援



学習塾















託児所

図 4-5-6. 空き店舗活用の例

第5章 本マスタープランのまとめ

以上の提案を実現することにより、街中に人々の憩い・交流空間が生まれ、市民だけでなく周辺の市や町の人々も集い、交流する土浦市になる。市内各地区の魅力が向上することで、みんなの笑顔がつながるずっと住みたいまちになる。

表 5-1. スマイル条件の達成

部門別構想	
住民同士のつながりの創出	 
にぎわいと活気の創出	 
安全・安心のまちづくり	 
交通網整備による利便性向上	 
自然環境保全と利用	 
郷土愛の醸成	 

第 6 章 謝辞・参考文献

今回の都市計画マスタープラン策定実習にあたり、指導して下さった先生方、田野井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下さった多くの方々を含め、今実習に関わったすべての方々に、この場をお借りし、班員一同改めて感謝申し上げます。

参考文献

- ・土浦市満足度調査報告書
http://www.city.tsuchiura.lg.jp/cms/data/doc/1352963378_doc_3.pdf
- ・土浦市 HP
<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/index.php>
- ・土浦市耕作放棄地解消計画
http://www.city.tsuchiura.lg.jp/cms/data/doc/1269591701_doc_27.pdf
- ・第 7 次土浦市総合計画
http://www.city.tsuchiura.lg.jp/cms/data/doc/1354674048_doc_3_0.pdf
- ・土浦市都市と農村の交流事業調査
http://www.city.tsuchiura.lg.jp/cms/data/doc/1232350450_doc_27.pdf
- ・観光ルネサンス事業基礎調査報告書（滋賀県大津市）
<http://www.tb.mlit.go.jp/kinki/koutsu/kankou/h19-kanrune-ohtsu.pdf>
- ・土浦市モール 505 新商店街地区整備事業
<http://itec-plan.co.jp/works/cat109/95.html>
- ・土浦協同病院
<http://www.tkgh.jp/website/introduction/04sinbyouin/01.html>
- ・初めての店舗内装工事の予算・費用
<http://kajagogo.com/shop2-2.html#Anchor350973>
- ・A-FACTORY
<http://www.jre-abc.com/a-factory/>
- ・道路標識と信号機の数 画像掲示板
<http://trafficsignal.jp/~mori/joyful/joyful.cgi?page=110>
- ・「MP 策定実習土地利用交通モデルデータ(資料)1108 講義資料」
<http://toshisv.sk.tsukuba.ac.jp/jisshu/jisshu3/mp/index.html>
- ・平成 15 年 3 月総務省消防庁 http://www.fdma.go.jp/html/new/030815_hokoku.pdf
- ・土浦協同病院HP <http://www.tkgh.jp/>

付録

インタビュー・ヒアリングまとめ

日時	場所	内容
10/19	いかっぺ市	<ul style="list-style-type: none"> ・ずっと住みたいと思う街の条件 ・土浦市の誇りとは
12/21	アイアグリ株式会社 6次産業化プランナー 富田様	<ul style="list-style-type: none"> ・耕作放棄地の企業農家による再生の可能性 ・耕作放棄地の管理について、地形や農家の人によっては非常に難しい
1/7	JFE 商事 不動産部 藤井様	<ul style="list-style-type: none"> ・防災拠点実現の可能性は十分にある ・おおつ野ヒルズの未利用地は解消しつつある
1/8	土浦市役所 農林水産課 中西様 室町様 岡田様	<ul style="list-style-type: none"> ・耕作放棄地の解消について、地道な取り組みしかできず、なかなか進まない ・耕作放棄地の面積、場所の情報
1/10	さん・あぴお にて 土浦市民の方	<ul style="list-style-type: none"> ・新治バスについて
1/10	さん・ぱる にて 土浦市民の方	<ul style="list-style-type: none"> ・主婦コミュニティについて ・荒川沖地区の問題点