つちうらパズル

都市計画マスタープラン実習　第 1 回中間発表　2014 年 11 月 7 日

4 班　田邉淳一郎、高野佳佑、秋保佳祐、大原光代、宮島渉　TA：内山周子

1 土浦市の概要

土浦市は、東京から約 60km 圏内、水戸から約 40km の場所に位置し、面積約 123km²、人口約 14 万人の規模を持つ都市である。北部関東の業務機能の中心となるべく、つくば市と牛久市と共に業務核都市として指定されており、また、市とその周辺においては、国内第 2 位の湖面積を持つ霞ヶ浦や筑波山といった自然観光資源を有しており、つくば市と共に国際会議観光都市として指定されている。JR 常磐線や常磐自動車道といった交通幹線網を持ち、地域間交通については非常に恵まれた環境にあるものの、市内においてはモータリゼーションとそれに対応した郊外化が進んでおり、中心市街地における空洞化の問題が発生している。また、従前より様々な面においてつくば市との間で強いつながりを持ってきたが、近年の動向として、両市による合併を視野に入れた検討が行われ始めている。

1.1 地区の区分

地区の区分については、中学校の通学区域を基本として 6 つの地区に分類した。これにより我々のマスタープランにおいて、土浦市域全体をくまなく考慮し、なおかつ、地区ごとの特色を取りこぼすことなく抽出することを目標としている。

五中・都和中地区については工業が盛んな地区、四中・六中地区については住宅街が広がる地区と特徴が似ているため、2 つの中学校区に跨がるが 1 つの地区として取り扱うことにする。

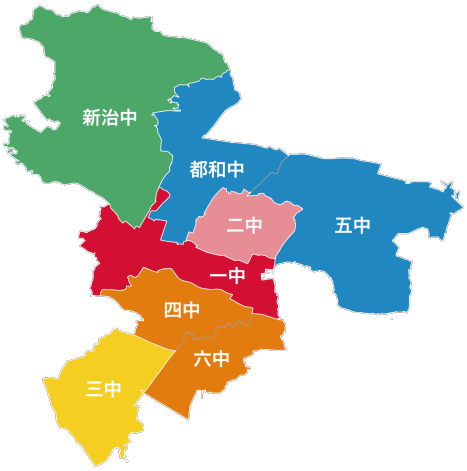


図 1 地区の区分

2 土浦市の現状と課題

2.1 市内全体の現状と課題

2.1.1 医療

土浦市内には多くの医療施設が存在しているが、地域によって偏りがある。土浦駅に比較的近い地域には多くの医療機関が点在しているが、新治中地区や五中地区の東側など、駅から離れるにつれて医療機関の数が少なくなっていく。一方で、現在二中地区にある土浦協同病院が、2015 年夏以降おおつ野地区へ移転することが決まっている。病院を中心とした新しい拠点として、周辺のまちづくりへの期待が高まっている。

2.1.2 交通

道路に関しては、南北方向に常磐自動車道、国道 6 号が通り、東西方向に国道 125 号、国道 354 号が整備されている。2011 年には国道 354 号土浦バイパスが全通し、土浦市内の慢性的な渋滞が緩和された。今後は国道 6 号牛久土浦バイパスの建設が行われる予定である。

土浦市内には鉄道路線として JR 常磐線が通っており、市内には北から順に神立駅、土浦駅、荒川沖駅の 3 駅がある。モータリゼーションの進行により、駅の利用者は近年減少傾向にあり、特に土浦駅・荒川沖駅での減少が顕著である。その一方で、2015 年 3 月より、常磐線は東京駅・品川駅に直通運転を開始する予定で、都内への利便性が向上すると考えられる。

市内のバスは関東鉄道、関鉄グリーンバス、関鉄観光バス、JR バス関東の 4 社が運行する路線バスと、コミュニティバス（キララちゃん）が存在している。路線バスの利用者は年々減少傾向にあり、赤字路線の廃止が相次いでいる一方、キララちゃんバス利用者は近年増加傾向にある。2014 年 3 月まで、新治地区において市が支援する新治バスが運行されていたが、利用者低迷により廃止となった。また、市内では、高齢者向け会員制乗合タクシー「のりあいタクシー土浦」があり、会員数・利用者数共に増加傾向にある。

2.2 地区別の現状と課題

2.2.1 五中・都和中地区

五中・都和中地区は土浦市の北東部に位置している。35.78km² のエリアに 31,314 人の住民が居住している。南側で霞ヶ浦に面しており、北側と東側でかすみがうら市と隣接している。神立駅の周辺は従前よりある市街地である。南北方向に国道 6 号、東西方向に国道 125 号、国道 354 号が貫いており、両方向の道路が交差する都和交差点は交通の要衝である。また、地区西部には常磐自動車道土浦北インターチェンジがある。

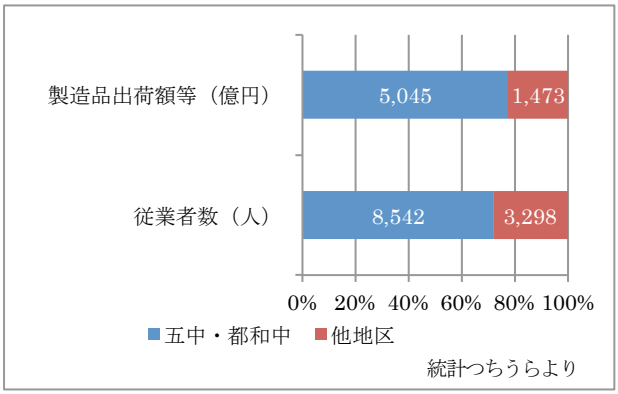


図 2 土浦市の工業指標に占める五中・都和中地区の割合

当地区には神立工業団地、テクノパーク土浦北、土浦おおつ

の従業者数や製造品出荷額等は土浦市全体の7～8割に達する。おおつ野は開発、分譲が進んでおり、「職」「商」「住」の 3 大機能を備えた 21 世紀の複合型産業拠点を目指す。また、おおつ野には土浦協同病院の移転が決定しており、土浦市はもとより茨城県南地域の医療拠点としての発展を目指す。一方で霞ヶ浦沿岸や周辺部ではレンコン畑や田んぼなども残っている。

当地区は工業団地を中心として工場が多く存在し、幹線道路や高速道路のインターチェンジが近いこともあり出荷等に便利な立地であると考えられる。また、おおつ野については 2014 年現在も開発が進んでおり、それに伴う期待感がある。一方で神立駅前など既存の市街地は閑散としており、活気があまり見られないことが課題として挙げられる。また、現時点でバスなどの公共交通が不便な地区もあり、自動車を使用できない人の交通機関の確保も課題であると言えよう。

2.2.2 新治中地区

新治中地区は土浦市の北西部に位置している。2006 年に土浦市へ編入された旧新治村にあたる地区である。面積は 32.06km² で、8,387 人が居住している。北部で石岡市、東部でかすみがうら市、西部でつくば市と接している。朝日トンネルの開通によって北部の石岡市への利便性が向上した。

当地区の観光資源としては小町の里やりんりんロード、藤沢の歴史的な街並みなどがあげられる。当地区の土地利用は農地が大半を占めており、農業の中心は畑作である。霞ヶ浦周辺のレンコンのような基幹作物はないが、稲作や畑作、果樹、花卉類の生産が盛んである。当地区は土浦市の中でも高齢化が進んでいる地区で、2010 年における高齢化率は 29.4%で、土浦市の全体の高齢化率よりも 6 ポイントほど高い。中学校区別にみると当地区の高齢化率が一番高くなっている。

当地区の課題として、耕作放棄地の増加問題がある。2008 年の土浦市耕作放棄地解消計画によると、農業振興地域の農用地区域における耕作放棄地のうち、市全体の約 5 割を占めている。その原因として、高齢化による経営規模の縮小などがあるため、当地区では高齢化対策を行わなければ耕作放棄地がさらに増加する可能性がある。

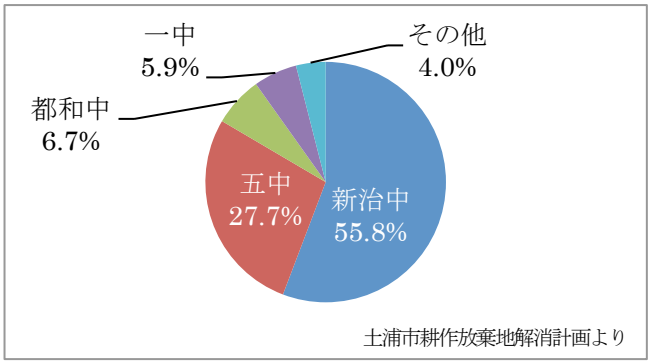


図 3 農用地区域における耕作放棄地の地区別面積

当地区には小町の里やりんりんロードなどがあるため、豊かな自然を感じられる地域である一方で、高齢化や耕作放棄地の増加問題が課題となっている。

2.2.3 四中・六中地区

四中・六中地区は 15.99km² のエリアに 41576 人が居住している地域で、高度経済成長期に開発された住宅団地が多く立地

地等がある。これらの団地では同じ年代の人が一斉に入居したため、近年になり、住民が一斉に高齢化する問題が発生している。一部の団地では 2010 年時点で高齢化率が 30%を超えており、今後多くの団地で高齢化が進んでいくとみられる。

また、団地への現地調査を行った結果、地区の一部区画において空き家や空き地が見られた。特に開発が早かった天川団地では閉店した商店、荒廃した空き地・空き家が見られた。
四中･六中地区の団地はいずれも閑静な住宅街で､区画も広く、良好な住環境となっており、今後も環境の維持を図っていく必要がある。しかし、高齢化に伴い地区の人口が減少、空き家・空き地が増加していく事が懸念されている。

2.2.4 一中地区

一中地区は、11.45km² のエリアに 20,477 人の住民が住んでいる地区で、土浦駅とターミナルが立地し、その周辺には商業施設が集積しており、土浦市全体の中心地区としての役割を担っている。また、商業地区と隣接する地区には亀城公園やまちかど蔵など、歴史的景観も残されている。

この地区における主幹産業は商業であるが、各商店街においてはシャッターが降りたままの店舗が目立ち、にぎわいや活気を感じることはあまりできないという現状にある。商業統計によれば、1997 年から 2007 年までの 10 年間の間で、中心市街地における店舗数と年間商品販売額は共に減少傾向にあることが示されている。この理由として考えられることとしては、自家用車によるアクセスが便利な、土浦市内やつくば市、阿見町に近年進出している大型商業施設、あるいは、ロードサイド型の店舗に顧客が移ってしまったことが挙げられる。

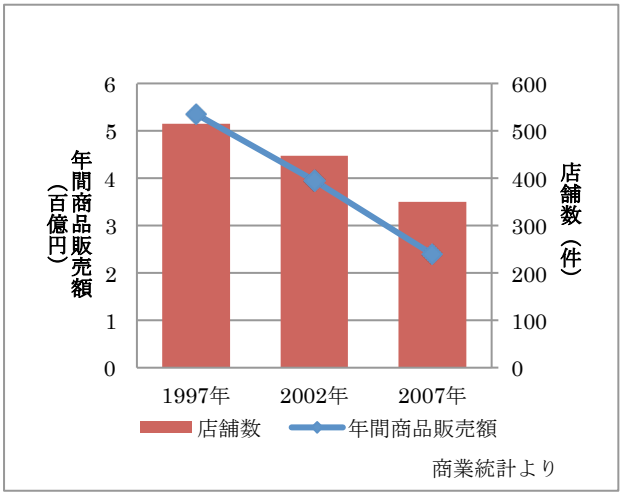


図 4 中心市街地における店舗数・年間商品販売額

また、2013 年度の市民満足度調査によれば、「駅前開発など中心市街地の整備」や「中心市街地のにぎわい対策」といった事柄については、重要度は高いものの、満足度は低いという結果が得られており、中心市街地における課題の重大さを示すものとなっている。

その一方、2015 年度には、イトーヨーカドーが撤退した複合施設のウララに、現在下高津にある土浦市役所が移転予定であり、また、2017 年度には、現在空き地となっている土浦駅北のエリアに､図書館を核とした複合施設が整備される予定であり、これら公共施設の移転に伴う人の流動や周辺地域の土地利用の変化を予測・分析し、今後の地区の活性化を行う上で、適正な誘導を図っていく必要性がある。

2.2.5 水辺空間

土浦市における水辺空間としては、主に霞ヶ浦・桜川とその沿岸が挙げられる。

現状において、土浦市における霞ヶ浦・桜川とその沿岸の利用については、主に利水、レジャーの 2 つが挙げられる。霞ヶ浦の水は、土浦市内のみならず、つくば市や石岡市など、周辺自治体に供給されており、県南地域における非常に重要な水源となっている。また、霞ヶ浦においては、マリーナや霞ヶ浦総合公園が整備されていているほか、沿岸地域は緑豊かな光景が広がっており、自然を感じられる場所であると言える。

桜川においては、市内流域に釣り場が点在しており、下流域には川の流れに沿った桜並木が整備されている。

加えて、川口運動公園がある場所と隣接して、川口 2 丁目地区整備計画が立てられており、公園としての整備を行う中で、世界一の噴水を作る計画が立てられている。

しかしながら、霞ヶ浦と桜川の両方において、これら資源の活用のされ方は未だ十分であるということはできず、平成 24 年のかわまちづくりアンケートにおいては、霞ヶ浦においては、散策やサイクリングを楽しむための遊歩道や自転車道の整備や、水質浄化を求める意見が挙がっている。

2.2.6 二中地区

二中地区は面積 6.75km²、人口 16,545 人の小さな地区である。市内には南北に国道が 2 本、東西に都市計画道路である真鍋神林線が通っており、交通量の多い 3 本の幹線道路により近隣地区とのアクセスを便利にしている。真鍋神林線はこれから西側へ延線することが決まっており、沿道の商業空間をさらに充実させるなど新たなにぎわい拠点とするための計画が進められている。今後、幹線道路のアクセスを活用した中心市街地との連携の強化などが見込まれる。

地区内には市内 8 校ある高等学校のうち 3 校が二中地区に集中しており、これらの教育機関に在籍する生徒数は市内全体の約 3 割にのぼる。市内外から多くの学生が集まることを踏まえ、学生を中心とした若者による地域に根ざしたまちづくりへの期待が高まる。また来年夏以降に、現在市の医療拠点として重要な役割を果たしてきた土浦協同病院が五中地区へ移転することが決まっている。医療拠点の移転による人口の流動、病院跡地の活用など、これからもまちづくりの計画が進められると考えられる地域である。しかし学校が多いことで、市民の中では学校周辺の通学路や歩道、ガードレール等の整備についての不安の声が上がっている。昨年度の市民満足度調査では「通学路、歩道、ガードレールの整備や信号機の設置など交通安全対策」について重要度は高いものの満足度は低く、これらの交通安全対策が今後の課題であると考えられる。

2.2.7 三中地区

三中地区は土浦市の南部に位置している。面積 11.64km² で 24,979 人が居住している。北東部で四中・六中地区と接しているほか、東部で阿見町、西部でつくば市、南部で牛久市に接している。当地区の南部に荒川沖駅があり、常磐線と関東鉄道バスのつくばセンター、阿見プレミアムアウトレット方面のバスが発着している。荒川沖駅から都内に通勤する人も多い。

当地区の地域資源としては土浦公設市場や乙戸沼公園がある。ロードサイド型の店舗が多い。一方で荒川沖駅周辺の商店街ではシャッターを閉めている店が多く、駅周辺に活気がないことが課題である。

三中地区では他の地域と比べると、荒川沖駅があることによって、交通機関へのアクセスが良い一方、駅周辺は人が集まらず、ロードサイドの店ばかりに人が集中するという課題がある。

3 人口分析

3.1 人口の推移と推計

国勢調査によれば、市の人口は増加してきたが、近年は伸び方が鈍化しており、2000 年頃から減少に転じた。2014 年 10 月 1 日現在、土浦市の人口は 142,059 人、世帯数は 58,908 世帯となっている。将来人口についてコーホート要因法によって推計した。2040 年には人口が約 12 万人へ減少、少子高齢化も急激に進展し、2040 年には高齢化率が約 35%にまで上昇する。

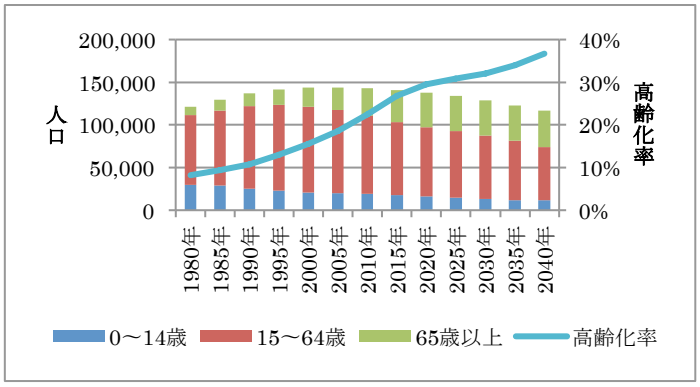


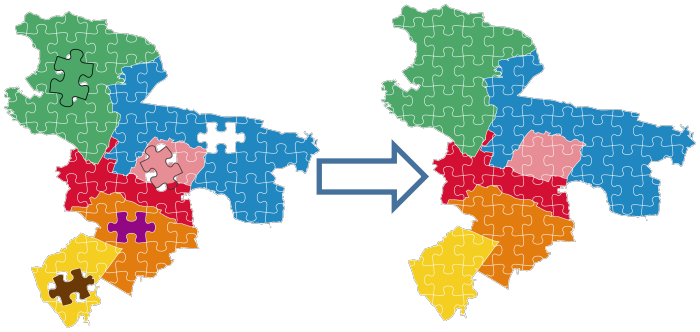
図 5 土浦市（域）の人口と高齢化率の推移

4 目標都市像および目標人口フレーム

4.1 目標都市像

土浦市では現在、「中心市街地の活気」や「公共交通の利便性」に欠けており、「高齢化対策」や「交通安全対策」が十分にできていないなどの課題がある事がわかった。これら土浦市で発生している課題は、土浦の土地をパズルの土台、パズルのピースを交通、商業、農業、医療といった都市の要素と例えれば、ピースがうまくはまっていなかったり、間違ったピースをはめようとしていたり、ピースが取れかけていることに起因するものだと考えた。

私たちは、今後の提案、つまり、正しいピースをはめたりピースをはめなおしたりすることによって、その地域の課題を解決していく。地区のピースが正しいところに当てはまったとき、それぞれの地区の目標が実現され、つちうらパズルというひとつの完成されたパズルが出来上がるのである。



4.2 目標人口フレーム

コーホート要因法による分析の結果から、2040 年には総人口は 116,995 人、高齢化率は 36.8%になるということが推計されており、今後も人口減少と高齢化は不可避であると考えられる。しかしながら、圏央道の成田方面への開通や、上野東京ラインの開通といった交通網の整備による土浦市のアクセス機能の向上や、市役所や図書館の移転に伴う市街地の求心力の向上、その他長期的な魅力あるまちづくりを行うことによって、流出人口の逓減が図られることを期待する。その枠組みにおいて、2040 年の目標人口を 122,000 人と設定することとした。

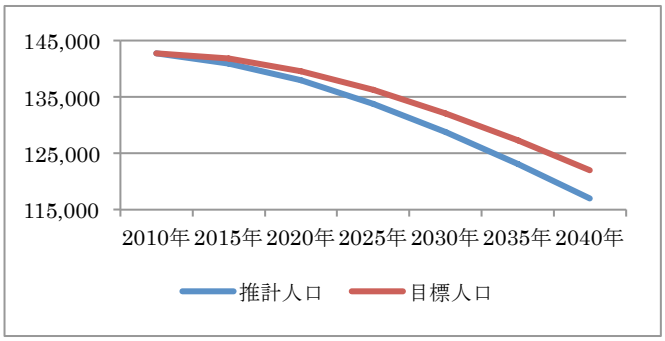


図 7 将来推計人口と目標人口

5 主要な方針

5.1 五中・都和中地区の主要な方針

五中・都和中地区では、既存市街地におけるにぎわいの創出を目指す。工業の集積や新市街地開発という明るい話題が多い一方で、既存市街地はあまり人出がなく、閑散としている状況である。土浦市北部の拠点という位置づけを生かしつつ、市街地の活性化を目指すことを目標とする。

5.2 新治中地区の主要な方針

新治中地区では、豊かな自然を生かした多世代交流拠点を目指す。新治中地区には豊かな農地が広がっている一方で高齢化や耕作放棄地などの問題を抱えている。豊かな自然の魅力をアピールしながら、多世代にとって環境がよい地域を作り、高齢化などの課題を解決していくことを目標とする。

5.3 四中・六中地区の主要な方針

四中・六中地区では現在の市役所も立地しているが、2015 年度には土浦駅前のビルへの移転が予定されている。そのため地区の機能低下・賑わいの低下が懸念される。
そこで、四中・六中地区の方針として「良好な住環境の維持」を掲げる。地区の荒廃を最小限に抑えながら良好な住環境を維持していく事を目標とする。

5.4 一中地区の主要な方針

一中地区においては、市の中核を担うにふさわしい集いの場を形成していくことを目指す。現在は失われている中心市街地エリアへの求心力の回復を行うことで、土浦市の各所から訪れた人々の中心市街地エリアに対する認知度を向上させ、継続した中心市街地の利用を促進していくことを目標とする。

5.5 二中地区の主要な方針

市内で多くの教育機関が集中しており、学生が集まる地区でそこで二中地区は「地域に根ざした安心・安全なまちづくり」を目指す。

5.6 三中地区の主要な方針

三中地区では、人々が愛着を持てる交通拠点としてのまちを目指す。乙戸沼公園などの地域の資源の魅力や、常磐線やバスの利便性を向上することによって愛着を持ってもらう。また、交通拠点としての特性を生かしたまちを目指す。

6 今後の活動

今後の活動としては、各地区あるいは各部門別での具体的な提案を行うことと、それら提案による影響の分析を行うことが、最初に挙げられる。また、上野東京ライン等の交通の整備による影響の分析や、各種ソフトウェアによる定量的な分析を行っていくほか、土浦市のまちづくりに関わっている、市や NPO のような主体についてのヒアリングや、現地調査の継続を行っていく。

7 参考文献

土浦市役所ホームページ
http://www.city.tsuchiura.lg.jp/index.html
統計つちうら（2013）
http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page002187.html
統計つくば（2013）
http://www.city.tsukuba.ibaraki.jp/14278/14279/14412/010572.html
いばらき統計情報ネットワーク
http://www.pref.ibaraki.jp/tokei/
総務省統計局
http://www.stat.go.jp/data/index.htm
世界農林業センサス
http://www.maff.go.jp/j/tokei/census/afc/
茨城農林水産統計年報（2010～2011）
http://www.maff.go.jp/kanto/to_jyo/
商業統計（1997～2007）
http://www.meti.go.jp/statistics/tyo/syougyo/
result-2.html
経済センサス
http://www.stat.go.jp/data/e-census/index.htm
土浦市中心市街地活性化基本計画
http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page005477.html
土浦市かわまちづくり計画
http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page006073.html