

# INTENSIVE CITY TSUCHIURA

~成熟した集約都市を目指す~

TA：森川 裕貴

班員：長晃、大村清美、今津創、村中大輝、小宮賢祐

## 1. 土浦市の概要および人口予測

土浦市は、茨城県南部に位置する、人口 142,059 人、面積 122.99 km<sup>2</sup>の都市であり、東には霞ヶ浦、北には筑波山を望む。東京から 60km、成田国際空港から 40km という首都近郊の中核都市であり、江戸時代から茨城県南地域の行政・経済・交通の要所として発展した。現在も、工業や農業など産業が盛んである。また、戦前より遊郭や料亭があったため、今も市街地にはその名残がみられる。イベントの開催に積極的で、全国でも最大規模の花火大会である。土浦全国花火競技会をはじめとし、年間を通して多くのイベントが行われている。

## 2. 都市構想

テーマを“INTENSIVE CITY TSUCHIURA”として、**ATTRACTION**(地域資源や住環境といった土浦の魅力)**INDUSTRIALY** (土浦を支える産業)、**HUMAN**(中心市街地のにぎわい)の3つの要素に着目し、成熟した集約型都市の実現を目指す。

土浦市は常磐線の各駅を中心として開発が進んできたが、現在では住宅の郊外化と中心市街地の空洞化が進行している。郊外では地価の安い農地がところどころ宅地開発され、生産性や景観の問題を生じている。これらの衰退した市街地や粗放な農村を、既にある資源は活かしながら機能を集約することで、土浦市全体の快適性・利便性を高めていくことを目標とする。

## 3. 各地区の概要

地区別の計画を考えるにあたり、常磐線の各駅を核として、神立駅周辺地域、土浦駅周辺地域、

荒川沖駅周辺地域の各駅周辺エリアと、新治地域、おおつ野地域の駅から離れたエリアに区域を分け、図1のように土浦市全体を5つのエリアに分

割した。ここからは各地区の現状について調査した結果について記述する。

### 3-1 土浦駅周辺地区

駅前には中小規模の商店やオフィスビルが並ぶ。かつては京成百貨店、小網屋、

丸井などの百貨店が立地していたが、いずれも2004年までに閉店し、その他の商店も現在はシャッターのおりているところが多い。駅から徒歩5分ほどの桜町2丁目は北関東最大といわれる風俗街で、治安に対する懸念もある。駅前へのアクセス道路は幅員が狭く、朝夕には通勤での駅利用者による車両混雑が発生している。

商業・業務・サービス・行政などの多様な都市機能が集積している場所であり、土浦庁舎の駅前への移転も予定されている。また、霞ヶ浦にも近く、観光資源も多い。

### 2-1 神立駅周辺地区

駅前には昔ながらの個人商店が並んでいるが、駅から遠くなればなるほど空き店舗が目立つ。西口の駅前ロータリーは小さく、駅へのアクセス道路も幅員が狭いので、通勤時間帯の交通混雑が激しい。このロータリーを含め、西口は区画整理事業が行われることが決定している。商店の多い西



口に対して東口は住宅が密集しており、公園や学校で遊ぶ子供の姿から治安が良い印象を受ける。地域防災拠点も駅前に設置されている。

神立のエリアには工業団地も立地しているが、こちらはかなり殺風景な町並みとなっている。

### 3-3 荒川沖駅周辺地区

駅西口側は旧荒川沖宿市街地で、現在は住宅や小規模な飲食店などが並ぶ。また、駅前ロータリーに面して再開発事業によって建設された地上14階のマンションが立地している。一方東口側には駅から直結する大型商業施設が立地している。しかし、西口東口ともに商業テナントには空きが多くみられた。駅周辺の道路は狭くて使いにくい印象である。

荒川沖駅はあみアウトレットへのアクセス駅でもあり、通勤客の他にもアウトレットへの買物客などの利用があるが、駅の1日平均乗員人数は10年間でおよそ4,000減少している。

### 3-4 新治地区

新治町は平成18年に土浦市と合併した。農業の盛んな地域であり、柿、梨、葡萄などの果物が名産である。坂東33カ所の26番目にあたる清滝寺をはじめとして、スカイスポーツや小町の里、竜ヶ峰の桜並木など豊富な地域資源を持っている。

土浦市内で特に高齢化の進行が著しい地域である。新治と中心市街地とを結ぶ新治バスが運行されていたが、利用客が少なく採算性が低いため平成26年3月31日をもって運行が中止された。

### 3-5 おおつ野地区

平成元年から、定住人口6,000人を目標とした工業団地・土浦ニュー

ータウンおおつ野ヒルズの開発が行なわれ、職住近接の新複合都市を目指している。田村沖宿線を挟んで東側は業務・商業、西側は住宅としてエリア分けされて



図2：おおつ野ヒルズ分譲状況 (出典：いばらきの工業団地)

いる。土浦協同病院が移転され2015年に開業する予定で、その他にもスーパーマーケットの誘致が決定している。住宅は順調に分譲が進んでいるものの、工業用地は現時点で1社しか分譲されていない。図2はおおつ野ヒルズにおける工業用地の分譲状況で、土地の造成が完了してから10年以上が経つ現在でも多くの未利用地が残されていることがわかる。

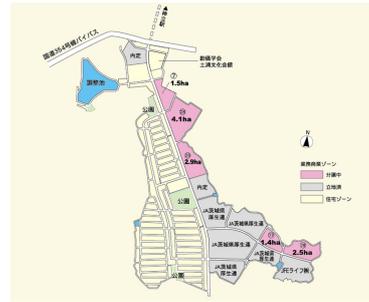


図2：おおつ野ヒルズ分譲状況 (出典：いばらきの工業団地)

## 4. 分野別現状把握

### 4-1 ATTRACTION

#### 4-1-1 地域資源

土浦の地域資源としては、霞ヶ浦や小町の館といった自然資源、亀城公園やまちかど蔵といった歴史資源、土浦花火大会に代表されるイベントなど豊富に存在する。

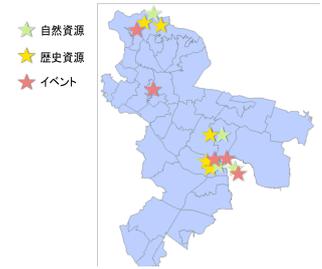


図3：土浦の主な地域資源分布



図4：土浦市のイベント年表と月別観光客数 (出典：茨城観光リクリエーション現況)

#### 4-1-2 安心安全

土浦市は、犯罪率が2.23%で全国平均の0.9%に比べて非常に高く県内でもワースト2位である。

一方、172ある自治体のうちの168の自治体で自主防犯組織が結成されている。住民の防犯に対する意識が高い。

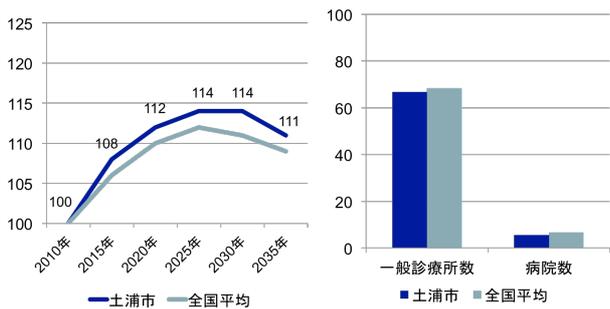
順位	市町村	犯罪発生率	刑法犯認知件数	人口総数
1	神栖市	2.25%	2,130件	94,795人
2	土浦市	2.23%	3,189件	143,839人
3	つくば市	1.91%	4,091件	214,590人
4	稲敷市	1.74%	818件	46,895人
5	水戸市	1.64%	4,419件	268,750人

図 5：犯罪発生率

#### 4-2-3 医療福祉

平成 23 年の市民満足度調査によると、市民の医療福祉に対する意識は非常に高く、高齢者医療に対する不満が多いことがわかった。

全国平均に比べて将来的な病院需要が高いが、人口当たりの病院数が全国に比べて少ないため、今後医療設備を充実させることが必要。



(出典:日本医師会)

図 7：土浦市と全国の

(出典:日本医師会)

## 4-2 INDUSTRIALY

### 4-2-1 農業

農作物の総産出額は約 98 億 8 千万円で、野菜の生産が中心である。なかでも、レンコンの生産量は全国 1 位を誇っている。

近年、農家数は兼業農家を中心に大きく減少しているものの、一人当たりの作付け面積が拡大しており、生産量推移をみてもここ 10 年の産出額は安定している。今後は、農地を拡大させたい農家に農地を整備したり、耕作放棄地に乱開発を行わせない計画が必要である。

### 4-2-2 工業

土浦市には、東筑波新治工業団地、土浦・千代

田工業団地・テクノパーク土浦北・おおつ野ヒルズの 4 つの工業団地がある。

事業所、事業者数は減少傾向は特に見受けられず、製品出荷額も、リーマンショック時に大きく落ち込んだものの近年は、徐々に回復傾向にある。

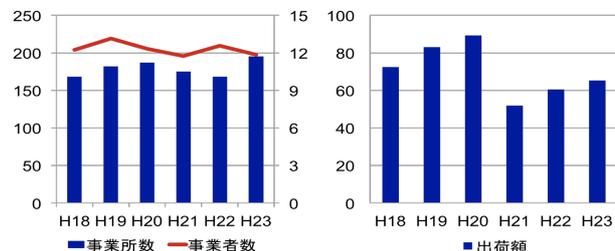


図 8：工業事業者、事業者推移

図 9：製品出荷額推移

### 4-2-3 商業

年間売上額を見てみると年々売上額は減少している。特に駅前地区では西友、京成百貨店のほかイトーヨーカドーが撤退し、土浦駅周辺の集客力が低下し、後継者問題などもあり、中心市街地の空き店舗が増加している。また、郊外にはイオンモールが開業し、近年はモータリゼーションの影響もあり、中心市街地・荒川沖ともに空洞化が進む。この空洞化により中心市街地の魅力の低下により、郊外化が進むと公共交通の利用が減少し、更なる利便性の低下が懸念される。

土浦駅前では、新庁舎の移転や土浦駅前北地区市街地再開発事業の予定があり、これを機に更なる活性化に繋げる予定である。

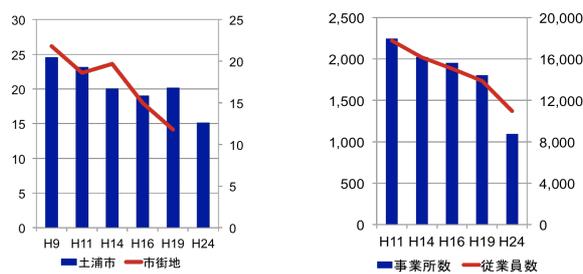


図 20：土浦市年間売上額と  
中心市街地の売上割合

図 31：事業所数と  
従業員数の推移

## 4-3 HUMAN

### 4-3-1 中心市街地

中心市街地の現状はここ 35 年で約 3900 人が減少し、空洞化が進んでいる。中心市街地の空洞化を食い止めるべく、土浦駅前や神立駅前での再開発事業が決定された。

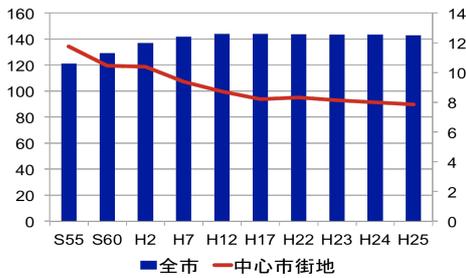


図 12：土浦市・中心市街地人口推移  
(出典:土浦市地域活性化計画)

4-3-2 交通

土浦市は近年郊外の開発が進み、公共交通が不便となり、交通手段として自家用車利用者の割合が年々増加しており、公共交通の衰退が懸念される。現在の公共交通のサービス圏域は70%以下であり、これ以上衰退させないことが大切である。



図 43：

公共交通サービス圏域

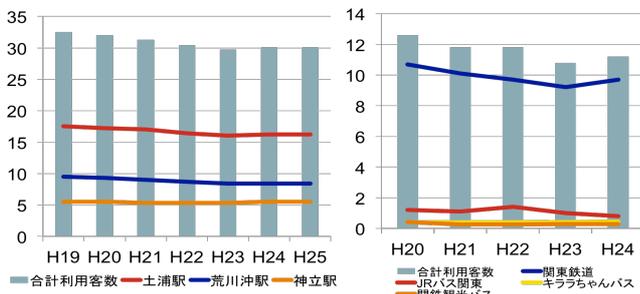


図 14：公共交通の利用状況  
(出典:JR 東日本、統計つちうら)

5. 人口フレーム

コーホート要因分析を行った結果、土浦市の人口は2010年の約14万4千人が、2040年までに11万8千人に減少すると考えられる。

高齢化率は、2010年の22.4%が、2040年までに36.8%に上昇すると推測される。

この人口変化に適応した、まちづくりを行う必要がある。

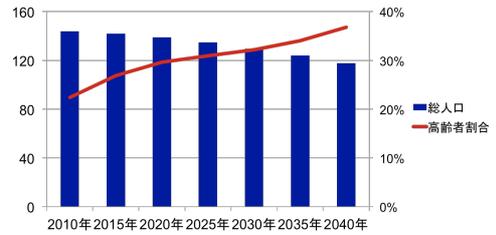


図 11：コーホート要因分析を用いた土浦市人口予測

6. これからの展望

中間発表以降は以下のような項目等に関して、調査・分析を進めていき、より具体的なマスタープラン策定を検討する。

ATTRACTION INTENSIVE への検討

- ・ 地域資源の改善策検討
- ・ 住環境資源の改善策検討

INDUSTRIALLY INTENSIVE への検討

- ・ 耕作地の GIS 分析
- ・ 鉄道駅を核とした商業施設誘致策検討

HUMAN INTENSIVE への検討

- ・ 公共交通強化策検討
- ・ 中心市街地再開発の影響分析

7. 参考文献

土浦市地域公共交通総合連携計画  
統計つちうら  
まちづくりと都市交通  
農林水産省平成 22 年度農業センサス  
国土交通省道路交通センサス  
都市交通および市街地整備の現状と課題  
改正都市計画法の運用について  
土浦市中心市街地活性化計画  
土浦市 HP  
土浦市観光協会 HP  
土浦市観光基本計画  
土浦市観光課  
JR 東日本 各駅の乗車人数  
国立社会保障・人口問題研究所  
総務省統計局「統計でみる市区町村のすがた 2014」  
厚生労働省「医療施設調査」  
茨城県「保育所入所待機児童数について」