

1. 背景

土浦市は人口およそ14万人を誇る、茨城県南地域の拠点都市の一つである。霞ヶ浦や筑波山麓周辺の自然環境や、亀城公園とその周辺の歴史的資源を有する。また、常磐道や、最近の上野東京ライン開業により、東京方面とのアクセスは良好である。中心市街地においては駅前図書館の整備など、にぎわい創出に向けた動きや、おおつ野地区への協同病院移転による新たな拠点づくりに向けた動きがみられる。

しかし、土浦市内には活用しきれていない資源もある。例えば、市の強みである自然景観や、中心市街地にある商業施設モール505などがあげられる。今後、現在ある資源を有効活用することが重要である。

2. 全体構想

上記のような背景と、今後の計画を踏まえ、目標都市像を

「未来を照らすつちうライト」

とする。土浦市の有する、活用されていない資源に焦点を当てるとともに、土浦の明るい未来を照らすことを目標とする。

3. 地区別構想

1) 中心市街地地区

① 課題

中心市街地にはかつて西友や丸井などといった、商業施設が立地し、地域の顔となっていた。しかし、下高津にイオンモール土浦、つくば市のイーアスつくばやイオンモールつくば、阿見町のあみプレミアムアウトレットなど、郊外や周辺地域において大型商業施設が開店したことによって、商業の役割が中心市街地から周辺地域に移り、中心市街地のにぎわい喪失につながったと考えられる。

土浦市が平成25年度に実施した市民満足度調査の結果から、「中心市街地のにぎわい対策」と「駅前開発など中心市街地の整備」の項目は重要な施策である。したがって、中心市街地に人を呼び込み、にぎわいを取り戻すことが求められる。



② 将来像と施策

衰退する土浦の顔である中心市街地に、発展時代のストックを活用してにぎわいを取り戻し、中心市街地を活性化させる。実現に向けて、土浦立体公園整備及びそれに伴う土浦高架道再整備事業を実施する。



図1 土浦ニューウェイ天空公園化イメージ

③ 施策の背景

土浦高架道（以下、土浦ニューウェイ）は、1985年に開催された筑波科学万博に合わせて建設された。中心市街地北部においては、現在建設中の川口田中線が開通することにより、土浦ニューウェイはさらなる利用の低下が考えられる。

④ 実現方法

施策では土浦駅東口までつながる土浦ニューウェイを土浦駅の西側で降ろすとともに、高架道の一部を公園として転用する。公園はモール505と連結し、土浦市民の憩いの場とする。

ニューヨークにあるハイラインの事例では廃線となった鉄道高架橋を公園に転用した。これにより、周辺地域の不動産価値の向上、雇用創出の効果が見られたことから、高架橋の公園リノベーションは街ににぎわいをもたらす可能性が十分考えられる。

費用便益分析を行った結果は表1のとおりである。費用便益比は1を超えることから、事業は妥当であると考えられる。国土交通省の改訂第2版大規模公園費用対効果分析手法マニュアルに記されているに基づき、効用関数法による間接利用価値の計測により便益を計算に基づいて立体公園の整備は着工から5年で便益が出る。また、JICA-STRADAによる交通シミュレーションから、高架道再整備において

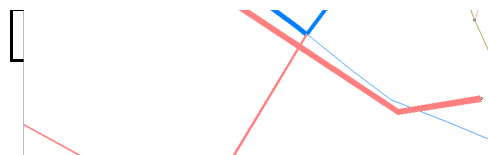


図2 JICA-STRADAによる土浦ニューウェイの交通量の分析結果

2) 新治地区

① 課題

土浦市新治地区は2015年4月1日時点の人



写真2 新治地区にある空き家(2015年12月

帳人口ベース)は、8701人、高齢化率は31%。新治地区では近年、人口減少と少子高齢化が進んでいる。また、土浦市生活安全課にヒアリングしたところ、空き家対策特別措置法に基づいて空き家の数は15件である。また小町の里のグをしたところ、新治地区では空き家が多かった。しかし実際には、市が把握していない存在することが考えられる。長期的にはことが予想される。

② 将来像と施策

少子高齢化が進む新治地区に若い世代が減少し、良好な環境を実現する。それに伴って自然・教育の3本柱で移住を促し、都心の致する。



- 1) 平成25年度 土浦市市民満足度調査
- 2) 日刊常陽新聞朝刊 2015年11月25日号
- 3) 改訂第2版大規模公園費用対効果分析マ
交通省都市・地域整備局公園緑地課
http://www.mlit.go.jp/crd/park/shisaouka/pdf/hyouka_daikibo.pdf (最終閲覧2015/12/18)
- 4) 静岡県沼津駅付近鉄道高架事業第1回地
考資料「各整備の概算整備費」 静岡県
務所
<http://www.pref.shizuoka.jp/kensetsu/pi/documents/01goudou-h.pdf> (最終閲覧2015/12/18)
- 5) 平成24年度川崎市議会議員北米海外視察
書1ハイレイン 川崎市
<http://www.city.kawasaki.jp/980/cmsfiles/00000022/22637/H24-2-04report1.pdf>
(2015/12/18)
- 6) 長く暮らせる共同住宅へ
http://www.housing-stock.com/tech_info/pdf/3-3.pdf (最終閲覧2015/12/18)
- 7) 鉄道プロジェクトの評価手法マニュアル
及び評価例 国土交通省
http://www.mlit.go.jp/tetudo/jigyou_tetudo.pdf
(最終閲覧日2015/12/18/7:55)
- 8) 平成 21年度 都市から地方への移住・交
する調査報告書,総務省地域力創造グル
ー・交流推進室
http://www.soumu.go.jp/main_content/view.do?cid=1234567
(最終閲覧2015/12/16)
- 9) 中心市街地における大型空き店舗等遊休
に係る 調査・研究事業報告書,経済産業
ループ 中心市街地活性化室
http://www.meti.go.jp/policy/sme_chiplan/h23_houkokusyo_ogataakitempo.pdf
(2015/12/16)
- 10) 多摩ニュータウン再生に係る調査・検討