

未来を照らす つちうライト

2班 班長：小出 拓也 久保田 彩加 川辺 晃大 齋藤 貴史 TA：湊 信乃介

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からなる歴史的資源を持つ。また、常磐自動車道や2015年3月に開業した上野東京ラインなどによる東京方面からのアクセスは良好である。

中心市街地では、図書館整備や市役所本庁舎移転などによるにぎわいの整備、おおつ野地区においては、2016年3月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、中心市街地にある土浦高架道（以下、土浦ニューウェイ）などが挙げられる。今後、今ある資源を有効活用することが重要であると考え、このマスタープランを策定した。

3. 地区別構想

1) 中心市街地地区

にぎわいのある「土浦の顔」を取り戻すまち

① 現状

中心市街地にはかつて丸井や西友などの百貨店があり、地域の顔となっていた。しかし郊外や周辺地域において大型商業施設の開店により、商業機能は中心から郊外に移った。このことが、中心市街地のにぎわい喪失につながったと考える。

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。



写真1 土浦ニューウェイ (2015年12月10日撮影)

② ポテンシャル

中心地区にはいわゆる発展時代の土浦の面影を残す構造物が残る。中でも土浦ニューウェイは他の都市にはない土浦を象徴する、独特のものである。よって中心地区のポテンシャルを土浦ニューウェイとし、施策を提案する。

③ 提案

土浦ニューウェイ天空公園化計画

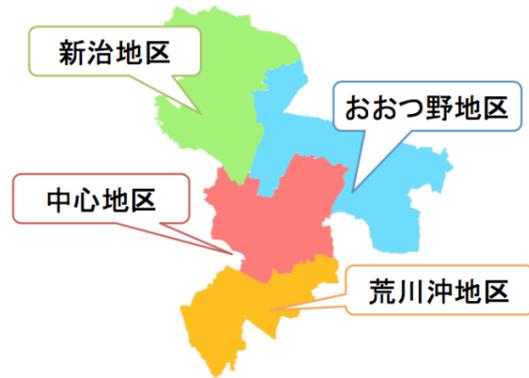
土浦ニューウェイのうち、土浦駅に近い東側部分を公園にする。魅力的な市街地展望空間とし、土浦の誇る新たなランドマークを生み出すとともに、市民に愛着の持てる空間とする。これにより、にぎわいを衰退している

2. 全体構想

目標都市像を以下のように設定した。

「未来を照らす つちうライト」

土浦市の各地区の有する、今あるポテンシャルに光を当てて、地区を光らせる。各地区の光が結集して、土浦市としての輝きを放つことをコンセプトとする



商業施設まで波及させる。残りの部分は道路として残し、土浦駅の西側で下ろすように再整備する。

〈提案背景〉

土浦ニューウェイは土浦学園線の田中付近から、土浦駅東口までをつなぐ高架道路である。1985年に開催された、筑波科学万博の輸送道路として建設された。中心市街地でヒアリングをしたところ、「あまり利用しない」といった意見や「土浦駅西側から乗ることができたら使うかもしれない」という声を聞くことができた。

土浦ニューウェイ北側には現在建設中の川口中線がある。開通すると、土浦駅東側からつくば方面へ高架道を通らず行くことができる。川口中線開通後のニューウェイまたの交通量をシミュレーションした結果、低利用であることがわかった。

〈提案概要〉

天空公園の部分と、近くにあるモール505の3階部分とは階段橋で接続する。公園への導線として、現在高架上のバス停に向かうエスカレーターや、モール内のエレベーターを活用する。また、イベント空間として使用する。

ニューウェイ再整備は、駅西側を走る国道125号線に下す形を取り、駅西ランプ（仮称）として整備する。費用便益分析の結果から、施策は妥当であると考え（補足参照）。



図1 土浦ニューウェイ天空公園化イメージ

2) 新治地区

資源を活用し、新たな人々を呼び込む

① 現状

新治地区においては近年、人口減少と少子高齢化が進んでいる。2015年4月1日時点の人口は8701人、高齢化率31.1%である。また空き家増加も問題となっている。市役所生活安全課へのヒアリングでも「肌感覚として空き家は年々増加している」と聞くことができた。このことから、新治地区では、過疎化が進行しているのではないかと考えられる。

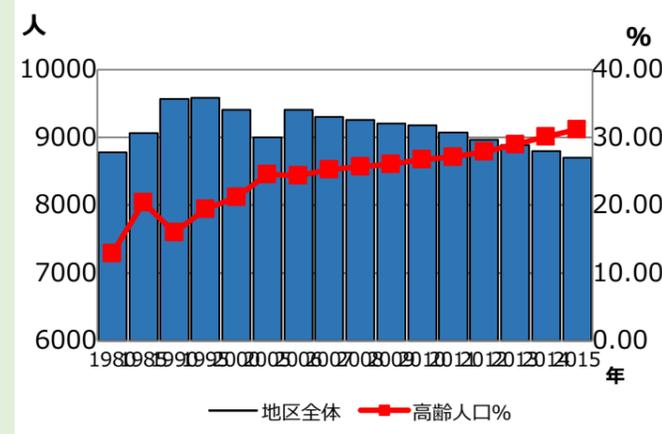


図2 新治地区の人口と高齢化率の推移 (国勢調査、土浦市人口データより)

② ポテンシャル

新治地区には豊富な自然資源のみならず、霞ヶ浦やパラグライダー体験施設などのレクリエーション施設に近い。また、東京都心から近く車で約1時間の場所である。新治の持つ自然やアクティビティ、地理的側面というポテンシャルに光を当てた施策を提案する。

3) おおつ野地区

医療とともに成熟するまち

① 現状

新しい住宅地などが整備されているおおつ野地区、広大なレンコン畑の広がり、農村集落が広がる周辺の田村・沖宿地区と性質の異なる2つの地区がある。地元の人のヒアリングでは、互いの地区同士での交流がないという声を聞くことができた。物理的な距離は近いものの、両地区の住民同士の交流が希薄である。

工業団地おおつ野ヒルズは、1989年の田村・沖宿地区の土地区画整理事業によって開発され、1998年から分譲が始まった。しかし分譲開始から20年が経過した今でも、多くの空き区画がみられることが課題である。



図3 おおつ野ヒルズの分譲状況

(空き区画 青：業務用途 橙：住宅用途)

② ポテンシャル

おおつの地区には2016年3月に、真鍋新町にある協同病院が移転し、新たな地域の核となる。よって、協同病院を地域のポテンシャルとし、施策を提案する。

③ 提案

学校に泊まろう！計画

〈提案背景〉

新治地区においては、地区の市立小学校適正配置実施計画により、平成30年に3つの小学校が統廃合される。そのうちの山ノ荘小学校を施策の拠点として活用する。山ノ荘小学校が環境拠点である小町の里や自然資源に近い場所に立地するという特性を生かす。

〈提案概要〉

都心在住者をターゲットとし、小学校を滞在可能な施設に改装する。小学校の教室を居室化するとともに、特別教室を活用し、図工室をDIYルーム、家庭科室を共用のキッチンにする。小学校を住居化した事例として徳島県上勝町の落合集合住宅（旧福原小学校）があることから、実現は可能である。滞在するだけでなく、自然環境を生かした農業体験を周辺の耕作地で行う。



写真2 平成30年度に廃校予定の山ノ荘小学校

③ 提案

医療関連産業研究拠点誘致
まちぐるみの健康促進イベント

〈提案概要〉

第1に、現在ある工業団地内の空き区画に医療関連産業の研究機関を誘致する。研究機関の誘致により、工業団地の空き区画の問題を解消するとともに、安定した雇用の場を確保につながり、住宅需要が増加する。この施策により、おおつ野地区が医療とともに成熟するまちとする。

第2に、まちぐるみでの健康促進イベント（定期市）を開催する。協同病院や企業、地域住民が交流する場とする。具体的には病院の医師による健康教室、医療関連企業によるPR、地元野菜の直売などを通して、おおつ野地区の企業や周辺住民が交流する。これにより、医療とともに地域コミュニティが成熟する地区とする。



図4 健康促進イベントのイメージ図

4) 荒川沖地区

いきいき、元気！荒川沖！

① 現状

2015年1月の荒川沖駅前のショッピングセンター“さんばる”の閉店により、駅前の空洞化が問題となっている。住民のヒアリングでも、不便になったという声を聞くことができた。荒川沖駅の利用者と周辺住民にとっての利便性が低下している。

また、荒川沖駅郊外において住宅地において高齢化が進行している。荒川沖地区全体の高齢化率は27.5%（人口42328人）であり、局地的に高齢化率の高い地区もある。将来、高齢化がさらに進行することによって、人口構成の偏りによる地域コミュニティの維持や、高齢者の孤立問題などの発生が考えられる。よって郊外住宅地においては、高齢化に対応する必要がある。



写真3 “さんばる” (2015年10月23日撮影)

② ポテンシャル

地区のポテンシャルはショッピングセンター“さんばる”である。荒川沖駅東口に直結している。閉店後使われていない“さんばる”を活用する提案とする。

③ 提案

“さんばる” コレクティブハウス化

商業施設の誘致

〈提案背景〉

荒川沖は交通結節点機能を有する。鉄道により中心市街地や東京へのアクセスができる。また、バスにより東京医科大学茨城医療センター（阿見町）やつくば市などの周辺自治体にも行くことができる。

〈提案概要〉

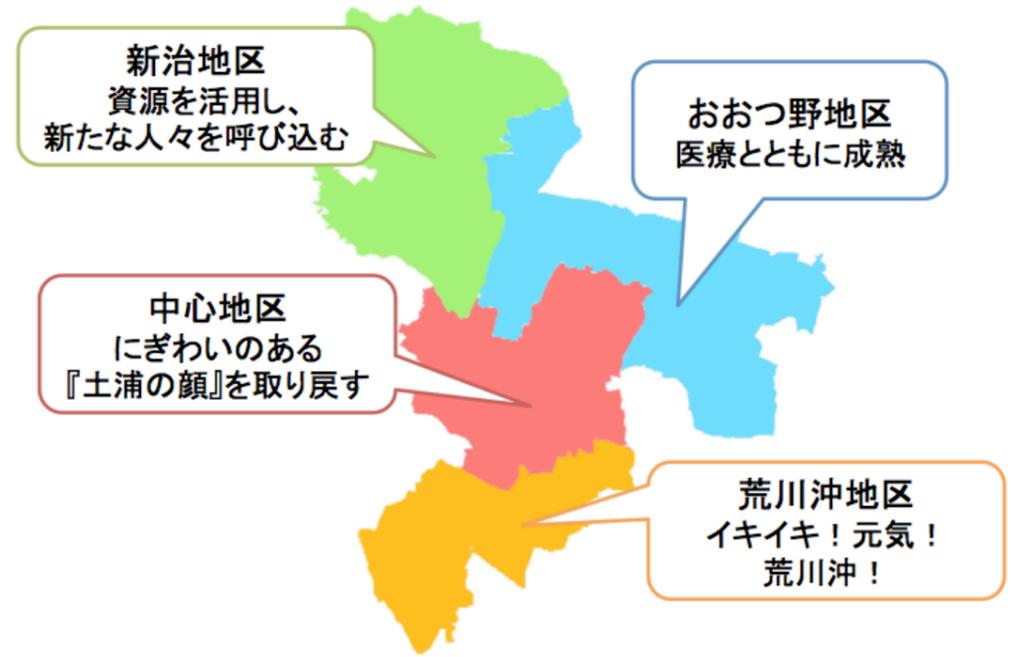
コレクティブハウスは、個別の住居は持ちつつも、共用のスペースをあわせ持つ住まいのことである。生活の一部を共用することを通して、強いコミュニティを作る空間である。主として、荒川沖駅郊外に住む高齢者に入居してもらう。

商業施設は、荒川沖駅利用者や周辺住民の生活利便性を向上することを目的とする。具体的にスーパーやカフェなどとする。“さんばる”との違いは固定客の存在である。コレクティブハウスの住人という安定した利用者がいることにより、商業面での経営が成り立つことが見込まれる。



図5 “さんばる”の施策イメージ

5. 各地区の将来像



6. 調査でお世話になった方々

- ・土浦市生活安全課 古谷様
- ・筑波大学 芸術系教授 鈴木様
- ・筑波大学 鈴木研究室の皆様
- ・小町の里職員 瀧澤様
- ・ヒアリングにご協力いただいたすべての皆様

7. 補足

- 1) 土浦ニューウェイ天空公園計画の費用便益分析

施策	総便益 (億円)	総費用 (億円)	費用便益比 (B/C)
天空公園整備	33.09	12.44	2.66
高架道再整備	229.43	15.86	14.47

[計算の仮定]

○公園整備費用

公園施設建設費＝2万円/㎡、年間公園維持管理費＝¥1776円/㎡、年間エスカレーター維持管理費（4機分）＝¥300万円/㎡、階段橋等接続部分建設費

○公園整備便益

国土交通省都市・地域整備局公園緑地課 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

○高架道再整備費用

高架道再整備費用：高架道昇降口建設費＝53.3億円/km、高架道路撤去費＝50億円/km、用地費・補償費

○高架道再整備便益

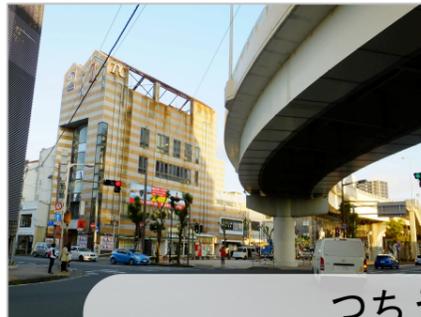
JICA-STRADA（交通シミュレーションソフト）による交通シミュレーションにおける施策前後での年あたりの時間費用、走行費用、事故損失額、環境損失額の減少分の合計を年あたりの便益として計算

8. 参考文献

- 1) 平成25年度 土浦市市民満足度調査
- 2) 改訂第2版大規模公園費用対効果分析マニュアル 国土交通省都市・地域整備局公園緑地課
http://www.mlit.go.jp/crd/park/shisaku/p_toshi/hyouka/pdf/hyouka_daiki_bo.pdf（最終閲覧2015/12/18）
- 3) 静岡県沼津駅近鉄道高架事業第1回地区合同勉強会参考資料「各整備の概算整備費」静岡県沼津土木整備事務所
http://www.pref.shizuoka.jp/kensetsu/ke-830/kouka/pi/documents/01goudou_u-h.pdf（最終閲覧2015/12/18）
- 4) 平成24年度川崎市議会議員北米海外視察報告書 報告書1ハイライン 川崎市
<http://www.city.kawasaki.jp/980/cmsfiles/contents/0000022/22637/H24-2-04report1.pdf>（最終閲覧2015/12/18）
- 5) 長く暮らせる共同住宅へ
http://www.housing-stock.com/tech_info/for-elderly/pdf/3-3.pdf（最終閲覧2015/12/18）
- 6) 鉄道プロジェクトの評価手法マニュアル2005 計算例及び評価例 国土交通省
http://www.mlit.go.jp/tetudo/jigyoy_hyoka/4.pdf（最終閲覧日2015/12/18/7:55）
- 7) 平成 21年度 都市から地方への移住・交流の 促進に関する調査報告書、総務省地域力創造グループコミュニティ・交流推進室
http://www.soumu.go.jp/main_content/000078625.pdf（最終閲覧2015/12/16）
- 8) 中心市街地における大型空き店舗等遊休不動産の活用に係る 調査・研究事業報告書、経済産業省 商務流通グループ 中心市街地活性化室
http://www.meti.go.jp/policy/sme_chiiki/town_planplan/h23_houkokusyo_o_gataakitempo.pdf（最終閲覧2015/12/16）
- 9) 多摩ニュータウン再生に係る調査・検討報告書（概要版）
http://www.city.tama.lg.jp/dbps_data/_material/_localhost/08toshikankyo/10toshikeikaku/tamaNTsaiseigaiyouban.pdf（最終閲覧2015/12/16）
- 10) 土浦ニュータウンおおつ野 <http://www.otsuno.com>（最終閲覧2015/12/16）
- 11) 神戸医療産業都市 <http://www.kobe-bic.org>（最終閲覧2015/12/16）
- 12) 茨城県厚生農業協同組合連合会 総合病院土浦協同病院
<http://www.tkgh.jp/new-hospital/philosophy/>（最終閲覧2015/12/16）
- 13) 土浦市立小学校適正配置計画, 平成25年2月, 土浦市教育委員会

4. まとめ

各地区に今あるポテンシャルにスポットライトを当て、ポテンシャルを輝かせる。それによって地区の個性・特色を生かした将来像を実現させることにより、地区を輝かせる。最終的に、地区の光が結集して、土浦市全体が光り輝くまちにする。よって、「つちうライトで土浦の未来とポテンシャルを照らす」。



つちうライトで



土浦の未来とポテンシャルを照らす

