

都市計画マスタープラン策定実習  
課題班 最終発表 2018年2月8日(金)

## 住環境班

班員 松尾和史 蒲倉光  
林隆生 松浦弘  
小松崎諒子 齊藤啓誠  
今井秀太  
TA 渡辺優也 中澤ゆかり

## 発表の流れ

2

- 1 はじめに
- 2 住環境指標
- 3 課題の整理

### 1 はじめに ～調査の方針～ 3

・ **客観的**な住環境の現状把握  
住環境評価指標の調査

・ **市民目線**による住環境の現状把握  
市民満足度調査を参考に使用

日常生活を構成する徒歩圏内にスポットを充てるため、  
**市全体のみならず中学校区**単位で考える！

### 1 はじめに ～住環境とは～ 4



出典：住環境－評価方法と理論【付録 住環境評価指標】より

## 2 住環境指標

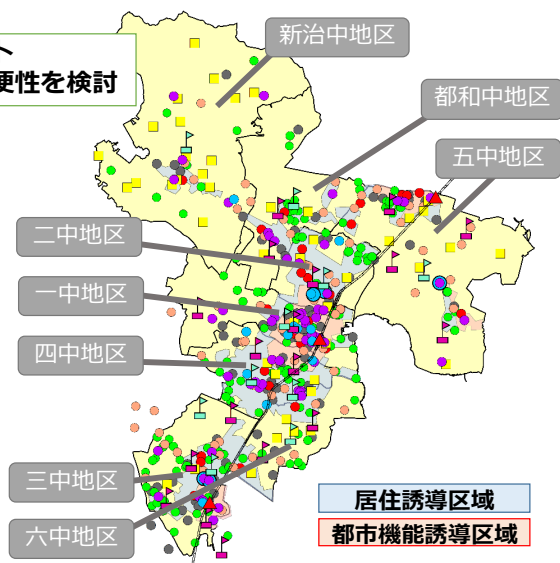
## 2 住環境指標

利便性

## 2 住環境指標～利便性～

生活にまつわる施設をプロット  
中学校区ごとに各種施設の利便性を検討

	記号
集会施設	■
病院（内科）	●
コンビニ	○
食料品	●
日用品買い物	●
金融機関	●
公園	●
小学校	■
中学校	■
駅	▲

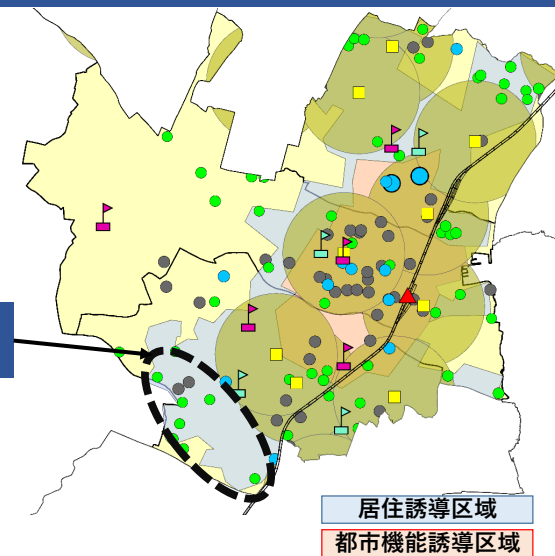


## 2 住環境指標～利便性～

中央

居住誘導区域内に  
集会施設が不足

	記号
集会施設	■
病院（内科）	●
公園	●



## 2 住環境指標～利便性～

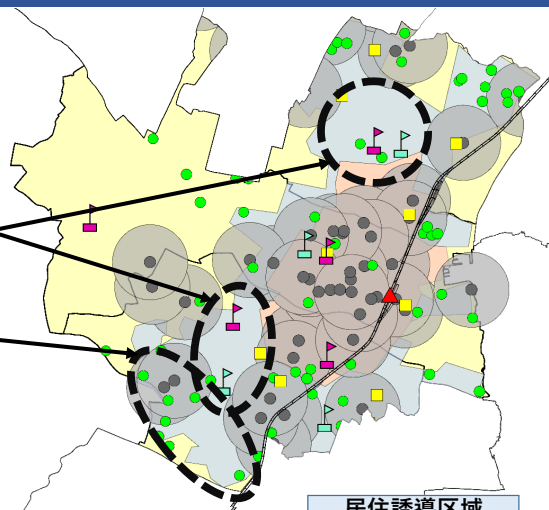
10

中央

徒歩圏内に病院が不足

居住誘導区域内に  
集会施設が不足

	記号
集会施設	■
病院（内科）	●
公園	●



居住誘導区域  
都市機能誘導区域

## 2 住環境指標～利便性～

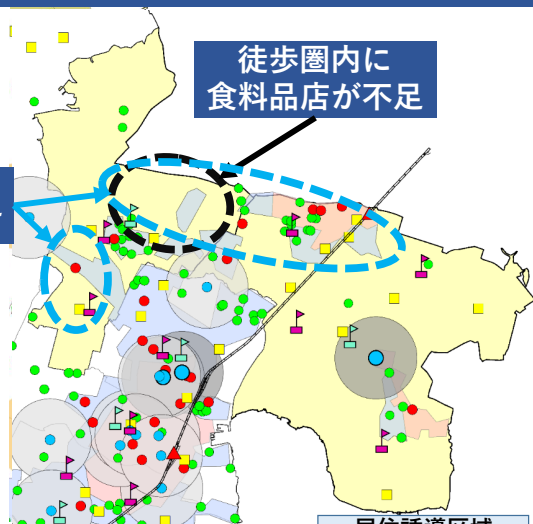
13

北部

徒歩圏内に日用品店が不足

徒歩圏内に  
食料品店が不足

	記号
食料品店	●
日用品店	●
公園	●
集会施設	■



居住誘導区域  
都市機能誘導区域

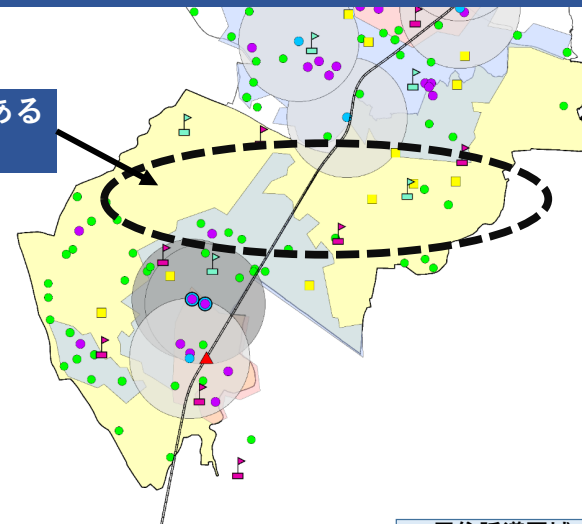
## 2 住環境指標～利便性～

15

南部

徒歩圏に日用品店がある  
エリアが少ない

	記号
金融施設	●
日用品店	●
公園	●
集会施設	■



居住誘導区域  
都市機能誘導区域

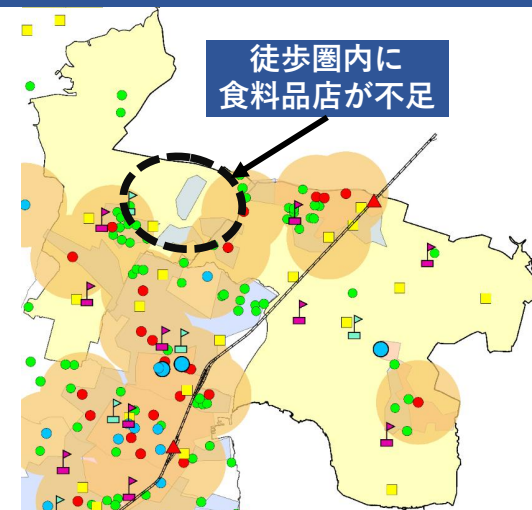
## 2 住環境指標～利便性～

12

北部

徒歩圏内に  
食料品店が不足

	記号
食料品店	●
日用品店	●
公園	●
集会施設	■



居住誘導区域  
都市機能誘導区域

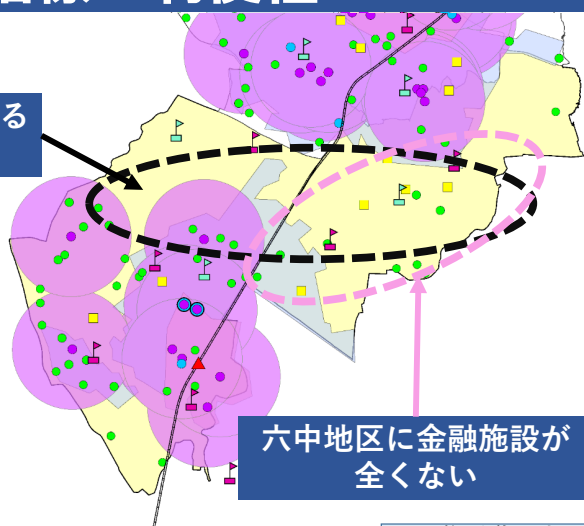
## 2 住環境指標～利便性～

16

南部

徒歩圏に日用品店がある  
エリアが少ない

	記号
金融施設	●
日用品店	●
公園	○
集会施設	■



六中地区に金融施設が  
全くない

居住誘導区域  
都市機能誘導区域

## 2 住環境指標～利便性～

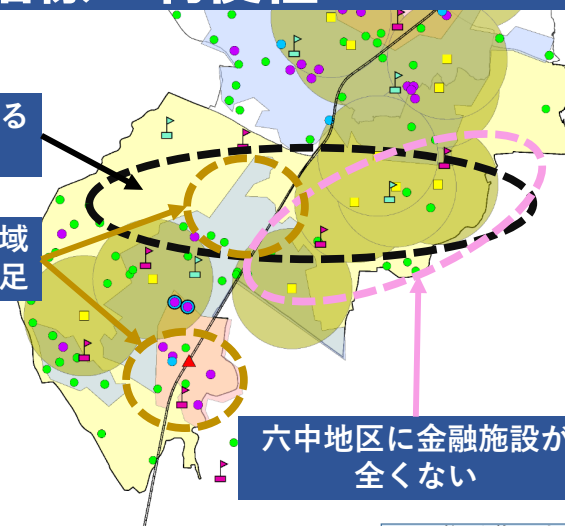
17

南部

徒歩圏に日用品店がある  
エリアが少ない

都市機能・居住誘導区域  
における集会施設が不足

	記号
金融施設	●
日用品店	●
公園	○
集会施設	■



六中地区に金融施設が  
全くない

居住誘導区域  
都市機能誘導区域

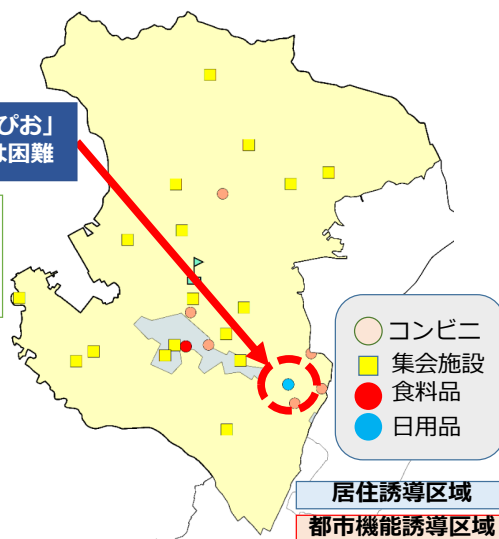
## 2 住環境指標～利便性～

19

新治

居住誘導区域と商業施設「さん・あびお」  
の間に距離があり、徒歩での移動は困難

さん・あびお内には、  
日用品、食料品、飲食店、  
わくわくサロンなど  
地域拠点としての施設が集積



居住誘導区域  
都市機能誘導区域

## 2 住環境指標

20

保健性

## 2 住環境指標～保健性～

21

### 公害防止

悪臭・騒音問題が主な課題

現在の市の施策

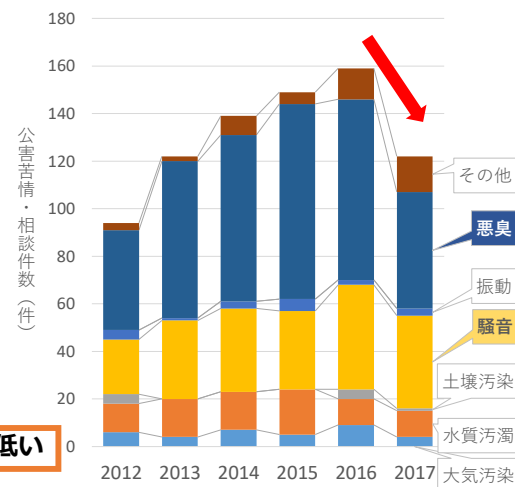
- ・公害防止協定
- ・公害苦情・相談の受付

市の施策	満足度
公害対策 (平均)	3.25 3.05

⇒市民満足度は比較的高い

住環境の視点から見た課題性は低い

公害苦情・相談の処理状況



## 2 住環境指標～保健性～

22

### 伝染病予防

土浦市の下水道普及分布

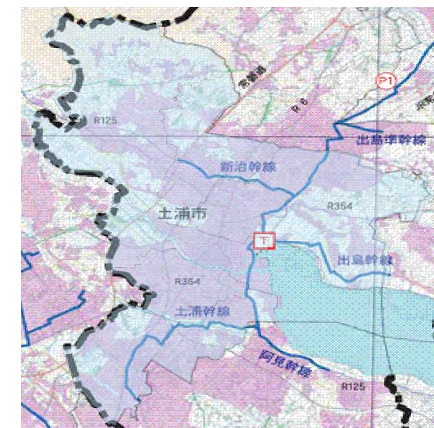
下水道普及率

土浦市	茨城県	全国
87.9%	61.5%	78.8%

汚水処理人口普及率

土浦市	茨城県	全国
96.2%	83.3%	90.9%

⇒高い普及率



全国的にも伝染病予防の指標は高い

下水道整備区域  
未整備区域

## 2 指標による調査

23

快適性

## 2 指標による調査～快適性～

24

自然環境 ... 公園・緑地に注目

土浦市の公園

・構成	都市公園	52箇所
	その他の小公園	210箇所
	合計	262箇所

・一人当たり面積

平均の2/3以下



## 2 指標による調査～快適性～ 25

### 土浦市の都市公園

#### 都市公園

都市基幹公園 ex) 総合公園, 運動公園

...都市住民全般が利用

住区基幹公園 ex) 街区公園, 近隣公園, 地区公園

...徒歩圏内の住民が利用  
誘致距離が設けられている

## 2 指標による調査～快適性～ 28

### 徒歩圏内の公園について

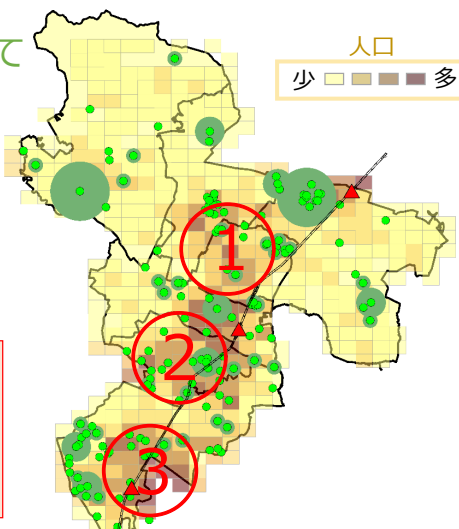
#### 誘致距離

地区公園 近隣公園 街区公園



#### カバーしきれていない地区

- ① 二中・都和地区
- ② 四中地区
- ③ 三中地区



データ出典: 土浦市都市公園一覧表より  
<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page000784.htm>

## 2 指標による調査～快適性～ 26

### 都市基幹公園について

- ・ 未完成の運動公園

「常名(ひたな)運動公園」

30年前から計画されている  
2010年時点で78億円を投資

- ・ 現在は

野球場二面のみ暫定開放

計画の見直しが必要

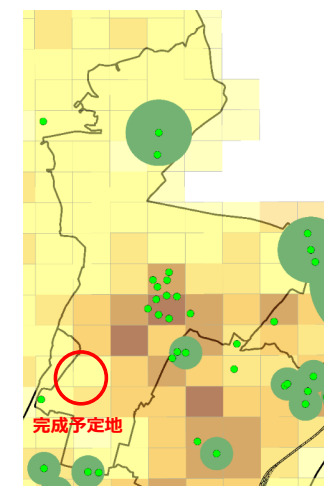


土浦市総合運動公園基本計画より  
[http://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1312959537\\_doc\\_36\\_0.pdf](http://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1312959537_doc_36_0.pdf)

## 2 指標による調査～快適性～ 30

### 地区別① 都和地区

- ・ 公園の数はあるが、一つ一つの面積が小さい
- ・ 常名運動公園の計画地は荒れていて街灯も少ない  
→安全性に問題





## 2 指標による調査～快適性～ 33

### まとめ

- ・常名運動公園の計画見直しと安全対策が必要(都和)
- ・徒歩圏内の公園緑地は不足気味(二中,三中,六中,都和)  
→公園の整備、公園のある地域への誘導
- ・新興住宅地とスプロール市街地では  
公園配置に偏り(二中,四中)
- ・公園の管理の徹底が必要(全体)

## 2 住環境指標～快適性～ 34

### 人為的環境

### 市全体の現状



H29年空き家現状調査

管理区分	戸数
適正管理	243(うち解体126)
管理不全	494
合計	737

7割が管理不全

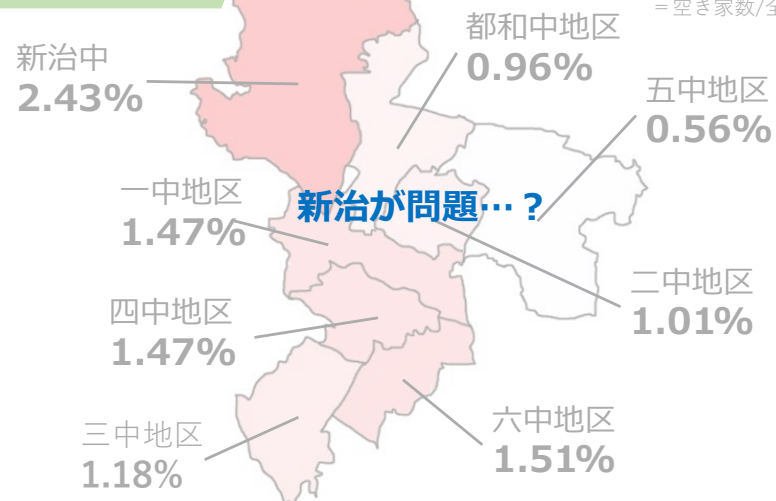
さらに、  
8割に樹木の繁茂  
がみられる

管理不全の空き家から優先順位をつけて対策すべき！

## 2 住環境指標～快適性～ 35

### 人為的環境

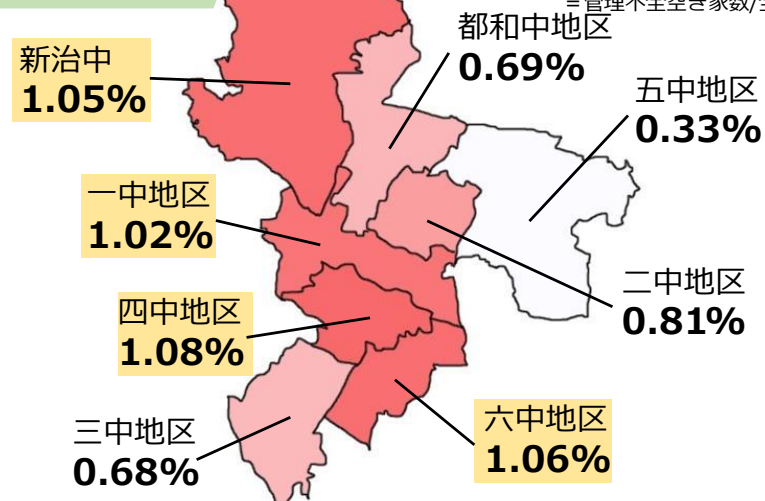
空き家率  
= 空き家数/全世帯数



## 2 住環境指標～快適性～ 36

### 人為的環境

管理不全空き家率  
= 管理不全空き家数/全世帯数



## 2 住環境指標～快適性～

37

人為的環境

対策の方向性

- ・管理不全空き家の割合が高い、一、四、六中地区を重点的に対策

### ▷「土浦市空き家等対策計画」の推進

- ・行政指導
- ・相談窓口、啓発活動 など
- ・利活用セミナー、ネットワーク構築 など

### ▷空き家の市場流通の推進

まちなか地区への人口流入を目指す

## 2 指標による調査

39

安全性

## 2 住環境指標～快適性～

38

人為的環境

茨城県空き家バンク情報検索システム

空き家バンクの推進



茨城県空き家バンク(いばらき移住ナビ)の現状

- ・そもそも県全体での物件数が少ない！
- ・土浦の物件はゼロ！

今後積極的に活用すべき

## 2 指標による調査～安全性～

40

防犯性

土浦市全体の現状

市民満足度調査

「地域ぐるみで取り組む防犯まちづくり」の満足度高い

市の施策	満足度
防犯まちづくり	3.28
平均	3.05

土浦市の県内犯罪率順位

2013	2014	2015	2016	2017
1位	1位	1位	1位	2位

土浦市の犯罪率  
県内 2位\*

乖離している

\*茨城県警 刑法犯 2018統計



## 2 指標による調査～安全性～

### 防犯性

空き巣・忍込み・居空き 車上ねらい・自動販売機ねらい 不審者情報

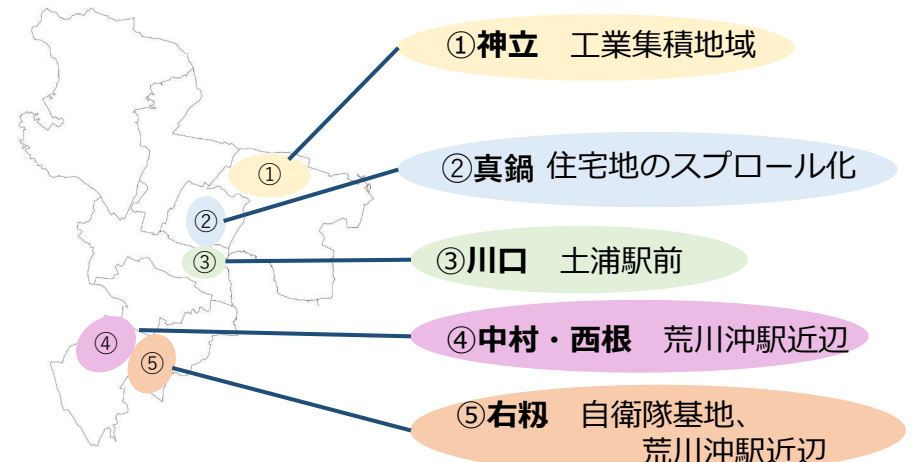
神立中央	1 1	右廻	6	川口	1
大岩田	1 0	乙戸	4	中村南	1
中村西根	9	神立	3	西根西	1
川口	6	真鍋	3	大和町	1
真鍋	6	小岩田東	3	西	1
木田余東台	6				
小松	5				
右廻	4				

共通して犯罪が多い  
→防犯上問題のある地区

※いばらきデジタルまっぷH30より

## 2 指標による調査～安全性～

### 防犯性



## 2 指標による調査～安全性～

### 防犯性

まとめ

○犯罪の多い地区を  
重点的に対策

現在の施策	現状
防犯意識の高揚	△
地域ぐるみでの防犯活動推進	○
防犯環境の向上	
犯罪被害者の援助支援	

▷様々の媒体での情報発信  
▷防犯教室・講和への参加者を増やす

土浦市安心・安全情報メール

登録件数 4066人

防犯教室等受講者数

2641人/年

## 2 指標による調査～安全性～

### 交通安全性

2017年 土浦市の交通事故状況

- ・発生件数 : 717件(県内3位)
- ・死者数 : 4人(県内12位)
- ・負傷者数 : 910人(県内6位)
- ・人口1万人当たり死傷者数 : 65.45人(県内1位)

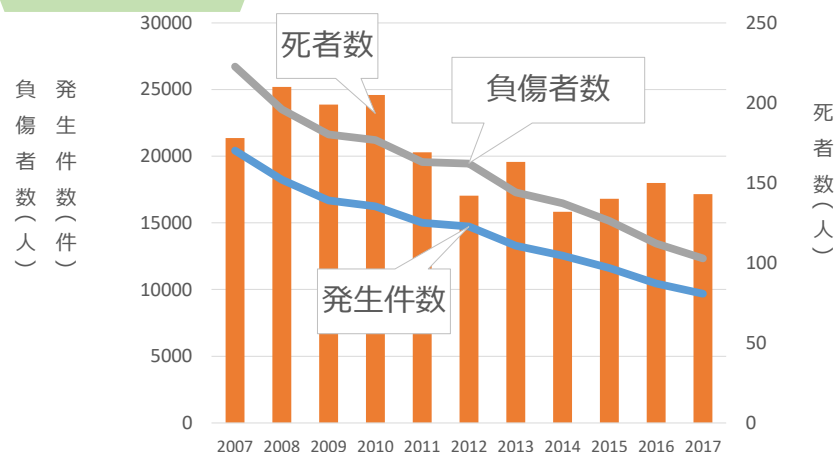
交通事故発生件数をはじめ  
交通事故に関して県内で高い順位

## 2 指標による調査～安全性～

47

### 交通安全性

茨城県の交通事故推移



茨城県警<https://www.pref.ibaraki.jp/kenkei/index.html>

**発生件数、負傷者数は減少傾向**

## 2 指標による調査～安全性～

49

### 交通安全性

#### 2012年 土浦市通学路交通安全プログラム策定

各地区でスクールゾーンの速度規制、一方通行化&歩道整備

2017年安全対策箇所

菅谷小	3
土浦小	1
山ノ荘小	1
神立小	2
下高津小	1
中村小	1

2017年安全点検箇所

都和小	3
都和南小	3
藤沢小	11
斗利出小	
山ノ荘小	

土浦市<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page007016.html>

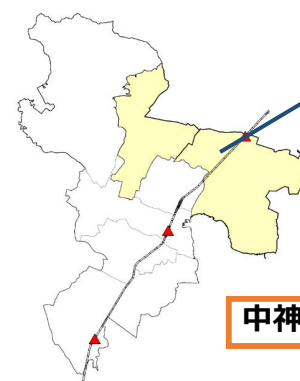
## 2 指標による調査～安全性～

51

### 交通安全性

交通事故発生場所

#### 北部地区



**中神立町、神立中央の住宅街での事故が多い**

五中地区 ▲ 死亡事故 ▲ 交通事故



いばらきデジタルマップ(2018) <http://www2.wagmap.jp/ibaraki/top/index.asp>

## 2 指標による調査～安全性～

交通安全性

53

### まとめ

- ・土浦市全体では交通事故は減少傾向
- ・事故が多発している地区を重点的に対策
  - ・土浦駅周辺(一中)
  - ・神立駅西側の住宅街(五中)
  - ・荒川沖駅北側交差点(三中)
- ・他地区は大通り沿い、バイパスに事故が集中

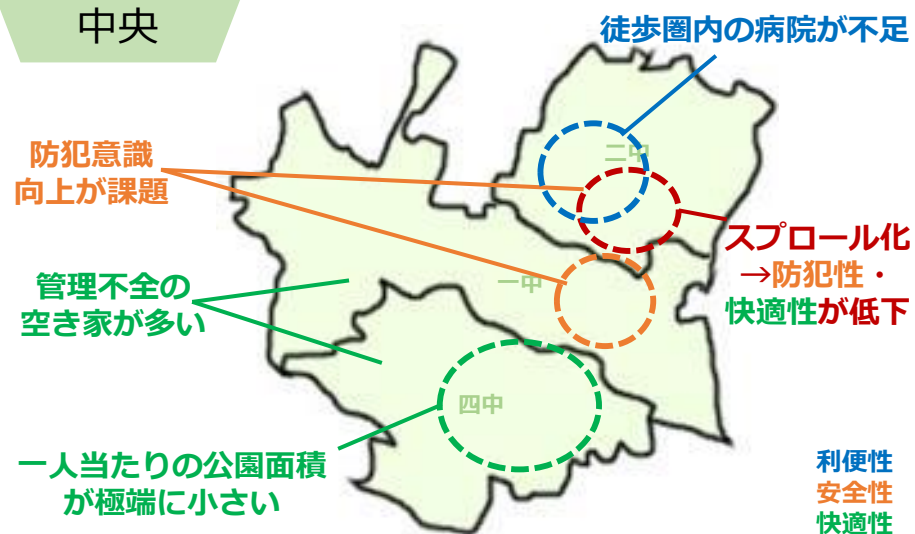
## 3 課題の整理

55

## 3 課題の整理

中央

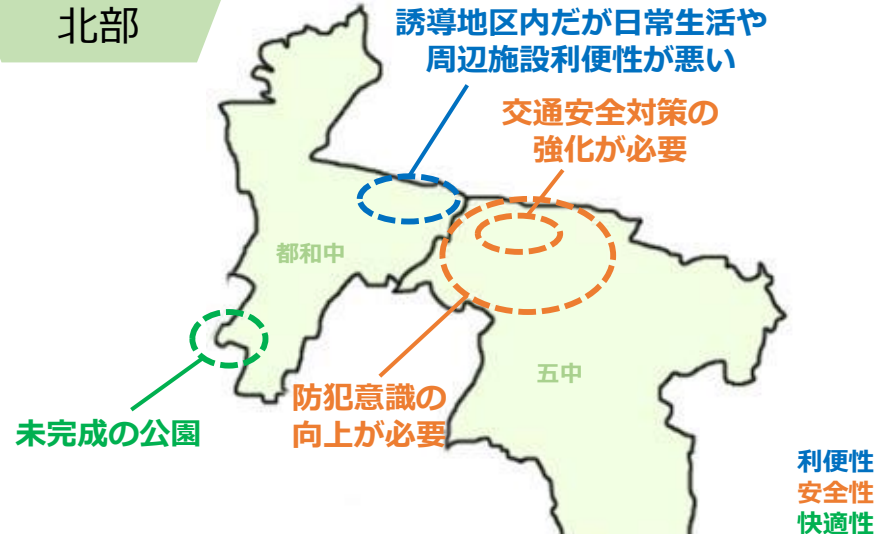
56



## 3 課題の整理

北部

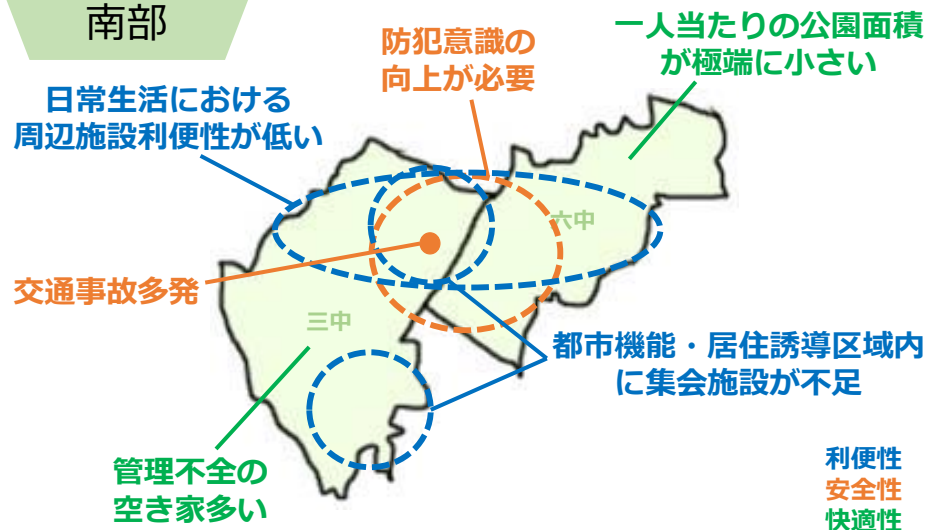
57



### 3 課題の整理

58

南部



### 3 課題の整理

59

新治



### 3 課題の整理

56

利便性

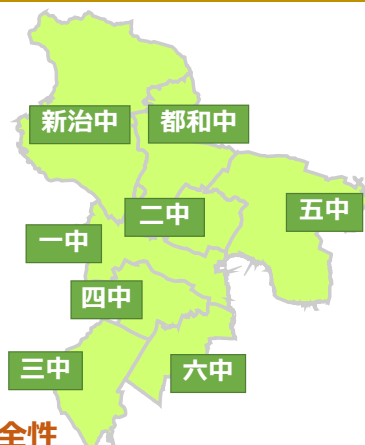
- ・ 徒歩圏内の病院が不足（二中地区）
- ・ 日常生活施設が不足（南部、北部）
- ・ 集会施設が不足（三中）

快適性

- ・ 常名運動公園の計画見直し
- ・ 徒歩圏の緑地の不足（二中、三中、六中、都和）
- ・ 公園配置の偏り（二中、四中）
- ・ 公園管理の不足
- ・ 空き家の管理不全
- ・ 空き家バンクの未活用

安全性

- ・ 防犯意識と実態のかい離
- ・ 交通事故の多発地域の存在（一中、三中、五中）



ご清聴ありがとうございました

