

つちうら

班員	中園大河	有馬純孝	石橋澄子
	栢こうき	川田隼史	香嶋愛美
TA	幸坂麻琴		

① つちうらの現状と課題

② 私たちの目指すつちうら像

- 地区ごとの理想像
- 地区同士の関係、つちうら全体の理想像

③ 提案内容

- 地区×分野別の施策
- 市全体の分野別施策

④ まとめ



つちうらの現状

3

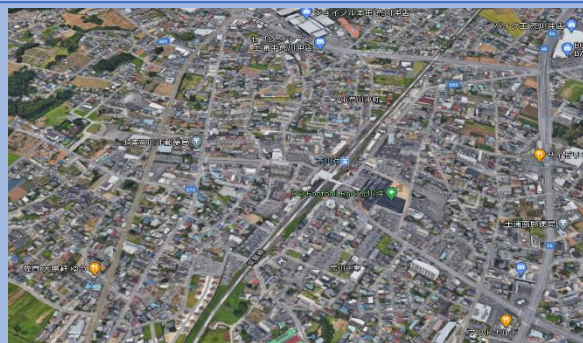
人口減少・少子高齢化

生産年齢人口の減少
地域の担い手不足



市街地のスプロール化

居住地域、商業機能の郊外化
公共サービスの低下



不使用ストックの増加

空き店舗、空き家、耕作放棄地
利用率の低い公共施設、維持管理の負担





このままだと...



財政負担増加



地域への愛着の低下



サービスの
質の低下

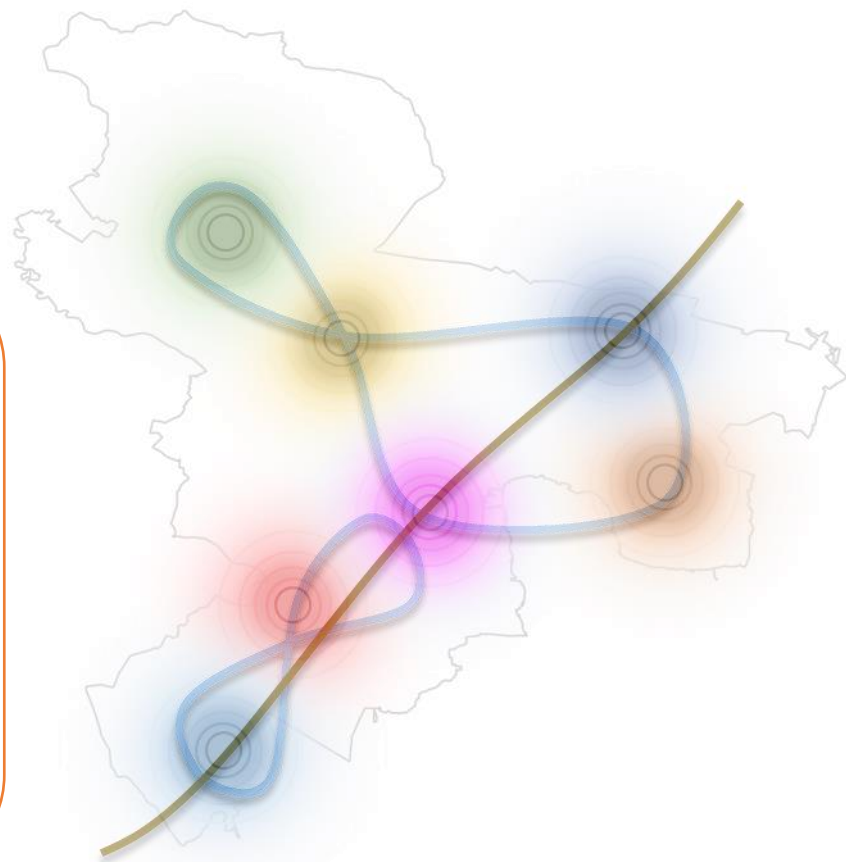


サービス
利用者の減少

つちうら +1

ちょっといいね！
が集まるまち

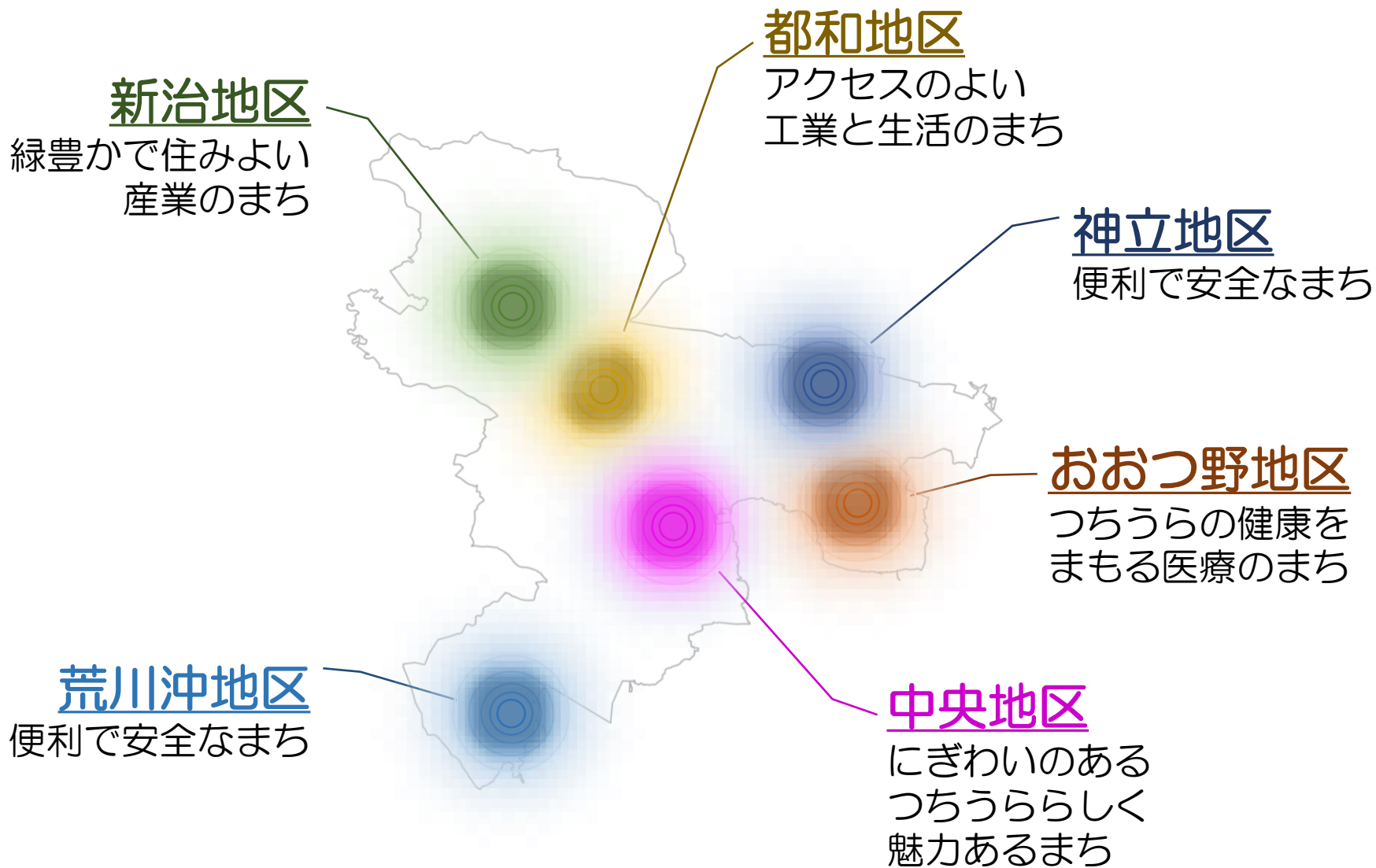
地区ごとに1つの
拠点にまとめる
拠点の間をつなぐ
各地区の特色を生かす





地区別構想

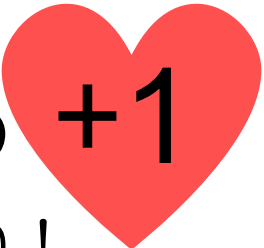
6





ちょっといいね！

7

つちうら  +1

ちょっといいね！
が集まるまち

くらす  +1

はたらく  +1

つなぐ  +1

あつまる  +1

にぎわい  +1

あんしん  +1

べんり  +1

たのしい  +1

つちうら +1

ちょっといいね！
が集まるまち

中心にぎわいプロジェクト



はたらく



つなぐ



あつまる



にぎわい



べんり



たのしい



中央地区

にぎわいのある
つちうららしく
魅力あるまち



魅力の低下



入り組んだ町割り



魅力的な空間の創出

- 「中心市街ならではの」の魅力を引き出す
- 空き家、空き店舗の有効活用
- 活用しきれていない財の魅力を引き出す

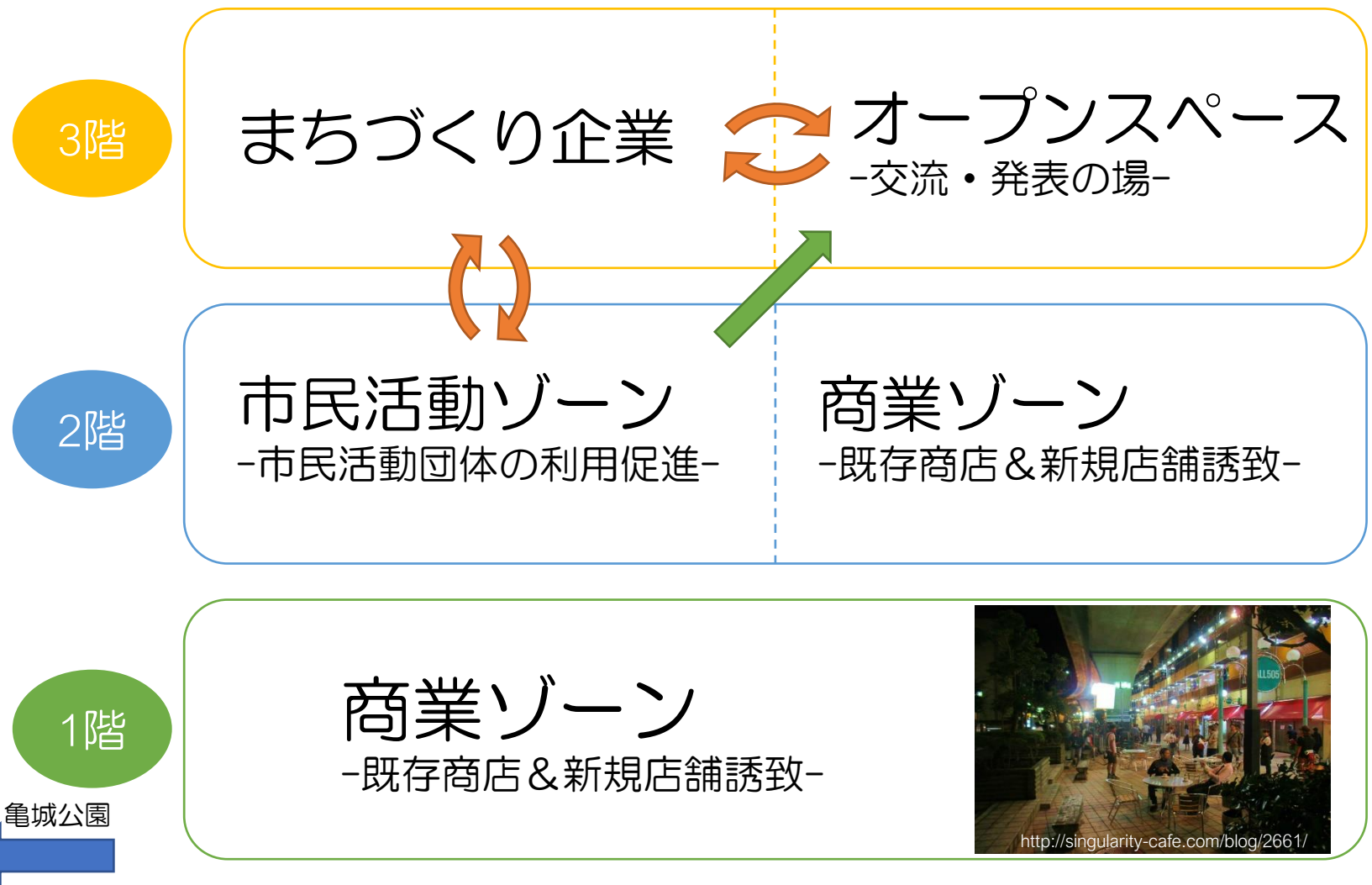
ミクロな目線で味わうまち

- 自動車の侵入を一部制限
- 「歴史ある町割り」を感じてもらう
 - ✓ 自転車利用の促進
 - ✓ 歩行環境の整備



中心にぎわいプロジェクト

モール505を地域の拠点に！



<http://singularity-cafe.com/blog/2661/>



中心にぎわいプロジェクト



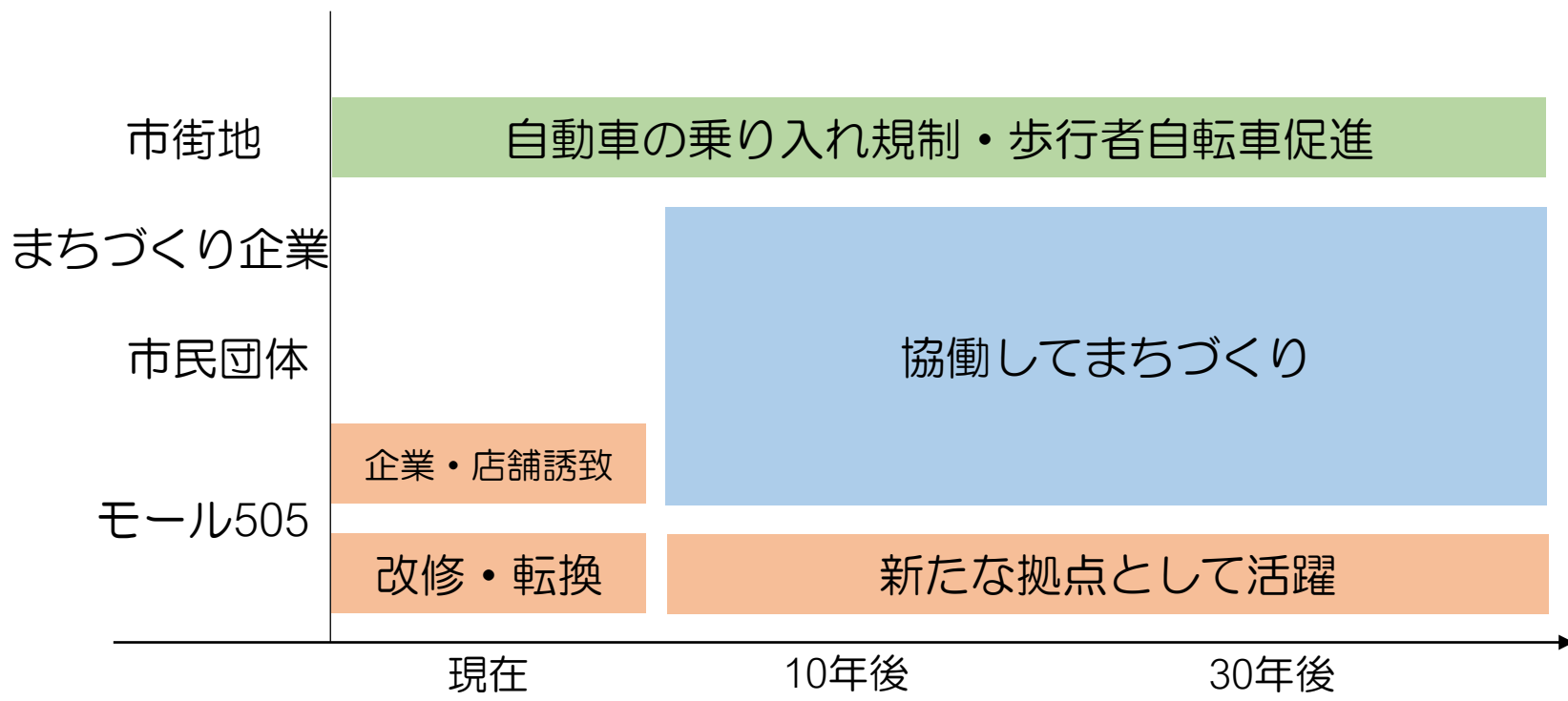
 時間帯による
乗り入れ規制

城下の町割り
エリア

モール505
エリア

飲食店密集
エリア

- ・モール505を拠点としたまちづくりの場
- ・歩きやすい・自転車に乗りやすいまち



ちょっといいね！



つちうら +1

ちょっといいね！
が集まるまち

居住環境改善計画



くらす



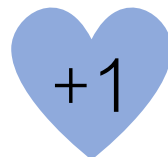
つなぐ



あつまる



あんしん



べんり



神立地区

便利で安全なまち

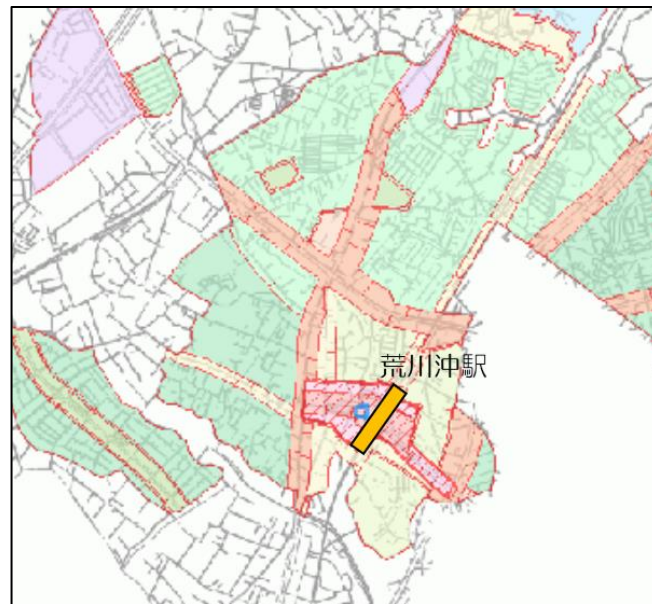
荒川沖地区

駅を拠点とする
便利で安全なまち

神立・荒川沖 現状

21

- 立地・成り立ち
 - 常磐線開業と同時に敷設された駅の沿線地区
 - 市境に位置している
- 駅周辺の状況
 - 古めの住宅が密集
 - 道幅が狭い
 - 歩道の整備が不十分
- 地区の構造





神立・荒川沖 方針

22

• 共通の方針

□土地区画整理

- ✓道路拡幅・歩行環境の整備
- ✓ボトルネック解消

□フィーダー交通の展開

- ✓圏域での生活完結

□駅のアクセス向上

• 生活圏の設定

□神立：神立駅～西側ロードサイド

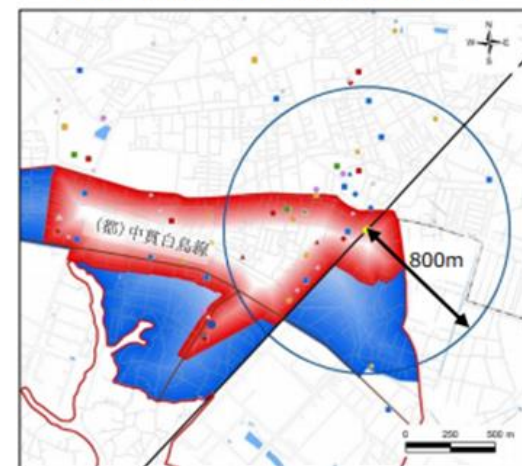
□荒川沖：駅周辺(両側)

• 広域連携

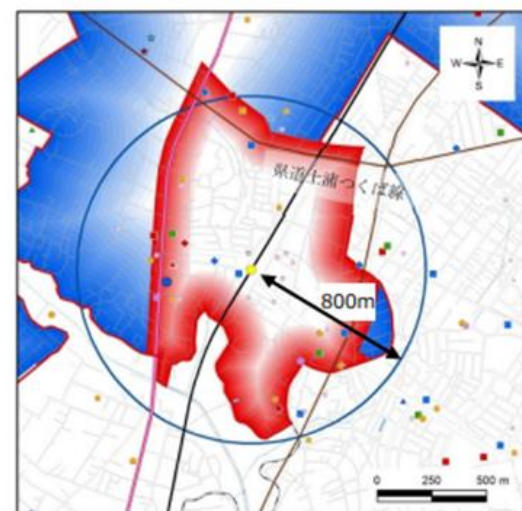
□神立：かすみがうら市

□荒川沖：阿見町・牛久市・つくば市

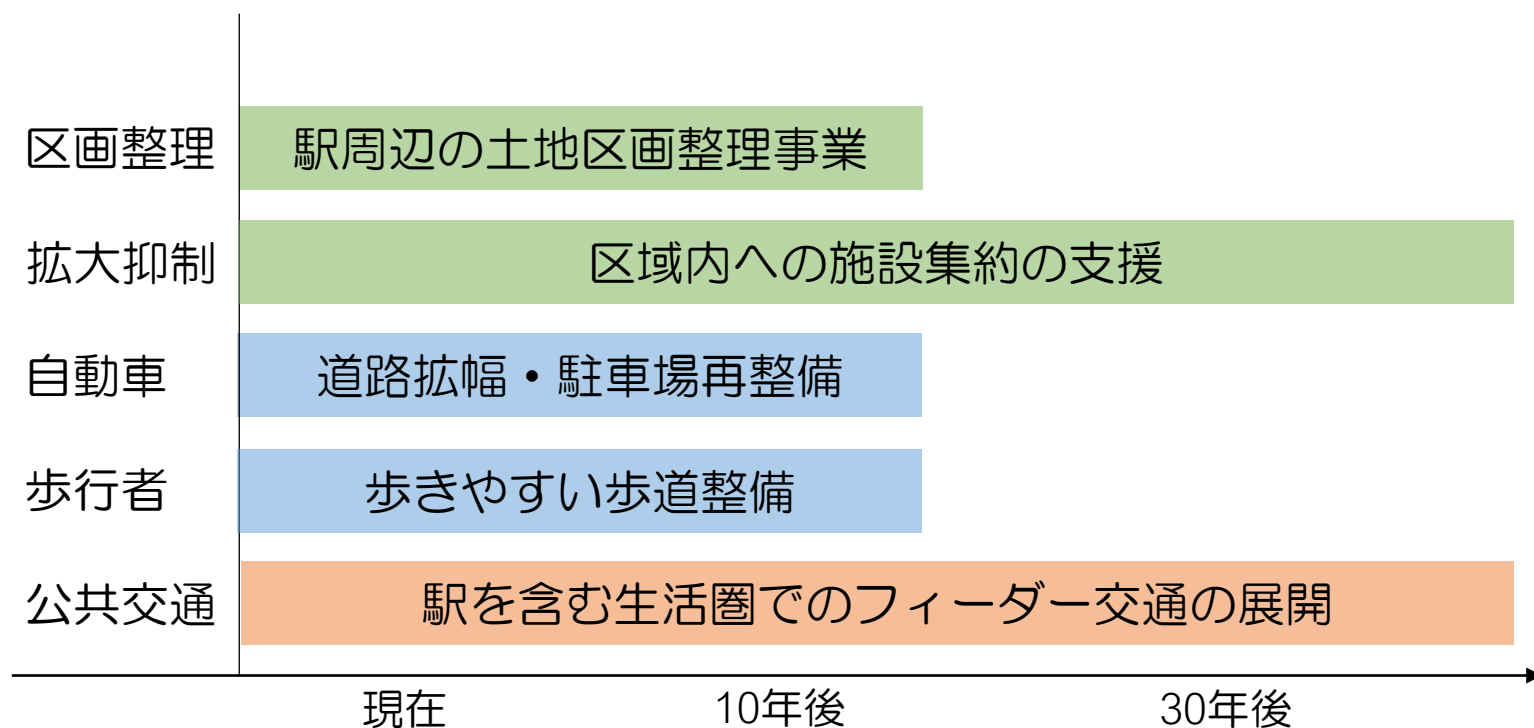
【神立駅周辺地区都市機能誘導区域】



【荒川沖駅周辺地区都市機能誘導区域】



- 都市機能が集積した住みやすいまちを目指して
 - 神立：駅周辺～西側ロードサイドへの集約
 - 荒川沖：駅周辺への集約



つちうら +1

ちょっといいね！
が集まるまち

メディカルタウン構想



くらす



はたらく



つなぐ



あつまる



あんしん



べんり

おおつ野地区

つちうらの健康を
まもる医療のまち



おおつ野 現状

25

- 土浦協同病院の**移転**（2016）
- 地区内での人口**増加**
- 点在する**未利用地**
 - 準工業地域
 - 宅地内の空地
- 中心市街地へのアクセス
 - バスが少ない
 - 道が暗い etc...



<http://www.tkgk.jp/>



<https://www.otsuno.com/plan/index.html>



おおつ野 方針

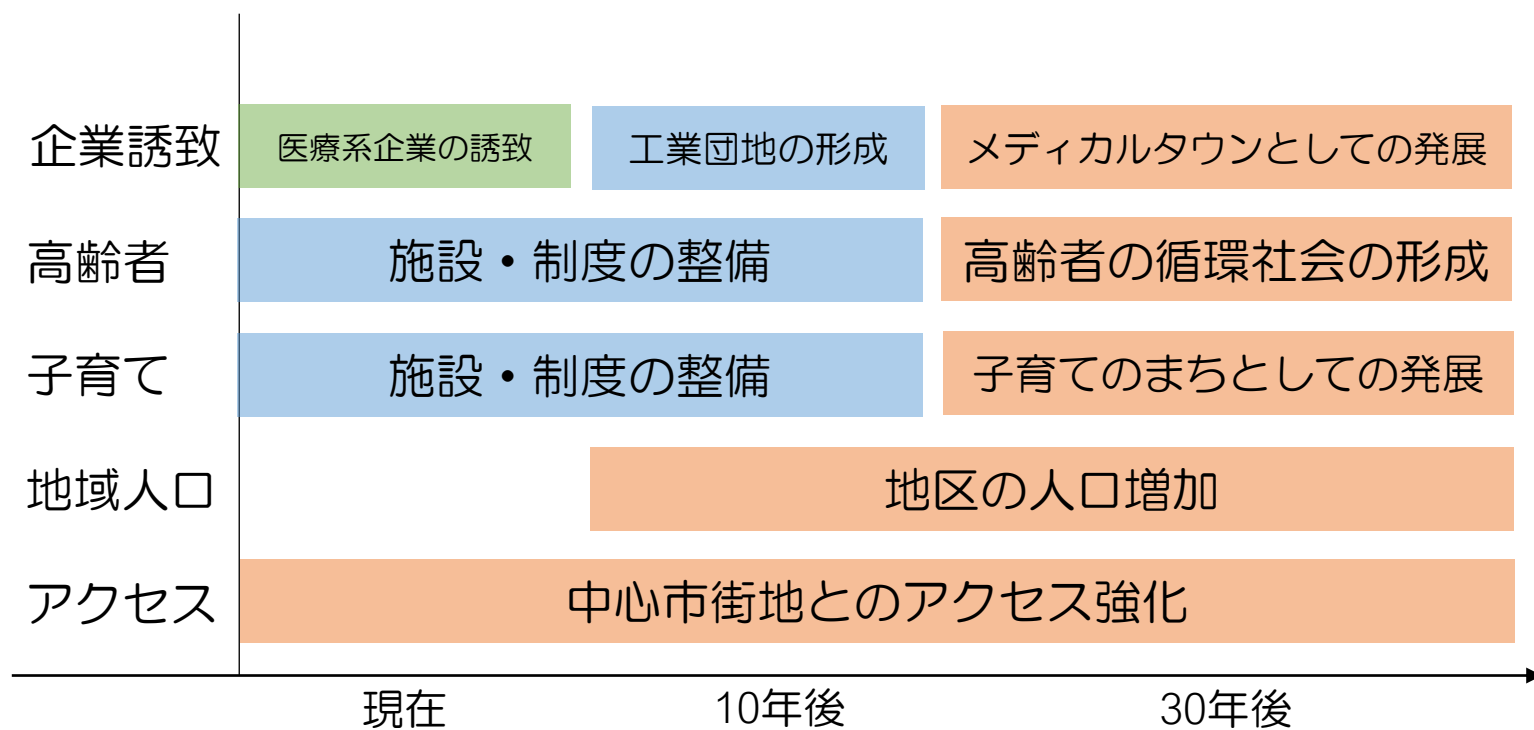
26

- 医療系企業の誘致
 - 未利用工業用地
 - 社宅・賃貸住宅等
- どんな世代も住みやすいまちづくり
 - 協同病院を基盤に
 - 高齢者にやさしいまち
 - 労働者のための生活サービス
 - 子育てサービス
 - 世代間の交流
- 循環のうまれるまち
 - 1 ターン
 - 住み替えしやすいシステムづくり



<http://www.tsukubapress.com/tscindustry.html>

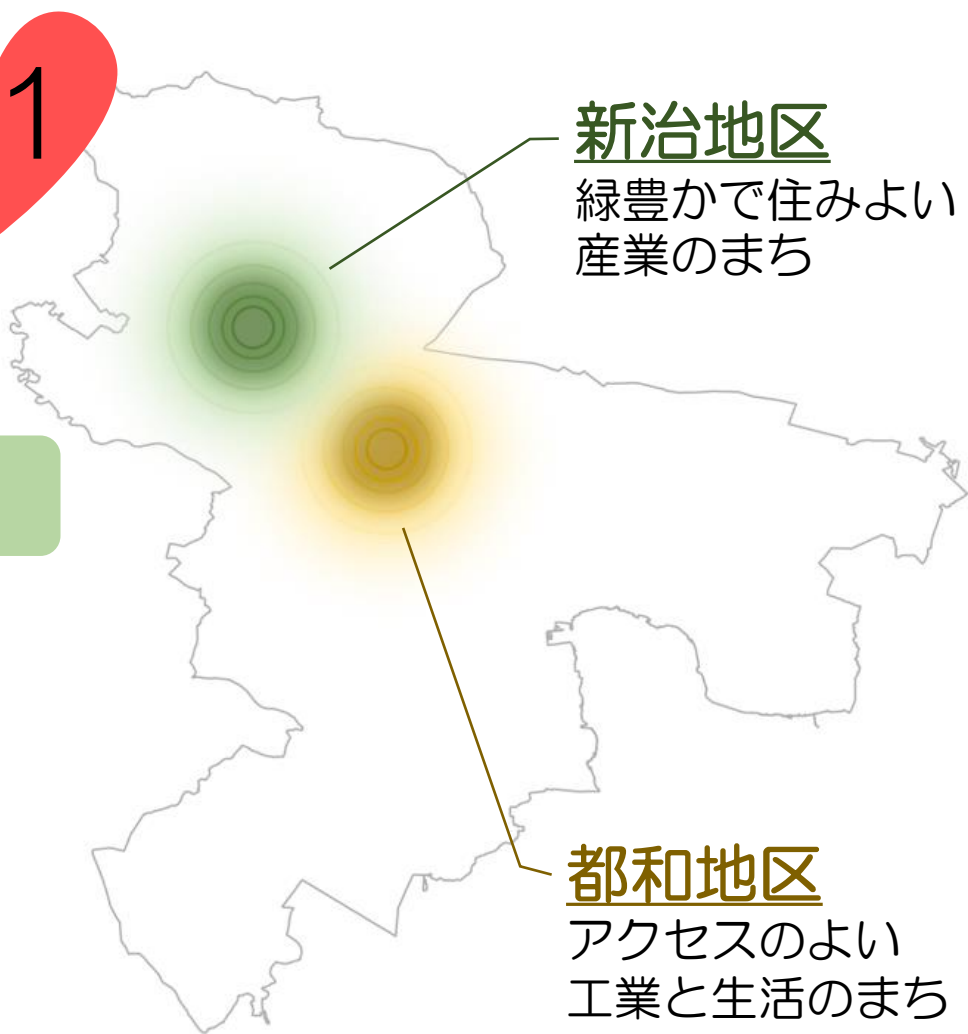
- メディカルタウン
- 高齢者の循環社会
- 子育てのまち



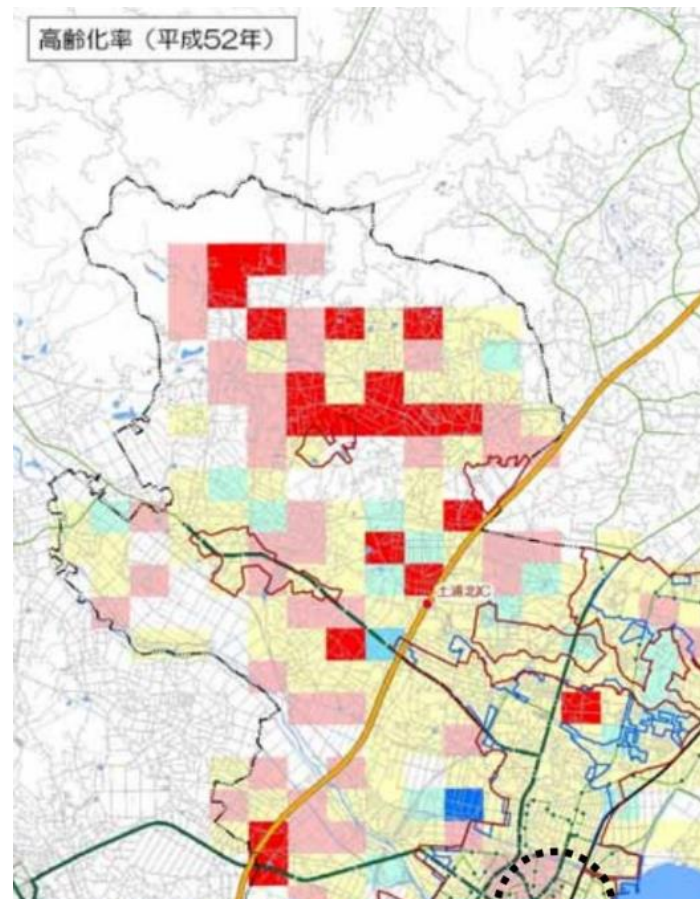
つちうら +1

ちょっといいね！
が集まるまち

拠点の充実計画



- 集約の現状
 - 藤沢地区、都和地区の一部が居住誘導区域
- 深刻化する高^赤齢化
- 公共交通サービスの不^赤十分
- 公共施設の散^赤在



出典:土浦市立地適正化計画

- 拠点への集約の実現
 - 居住誘導区域内における複合的機能を備えた拠点の整備
 - 既存施設の見直しと拠点への計画的誘導
 - 誘導区域外における住宅・施設の新規建設抑制
- 新治地区内フィーダー交通の導入

小拠点の例



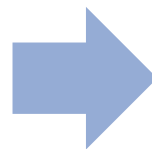
郵便局



デンタルクリニック



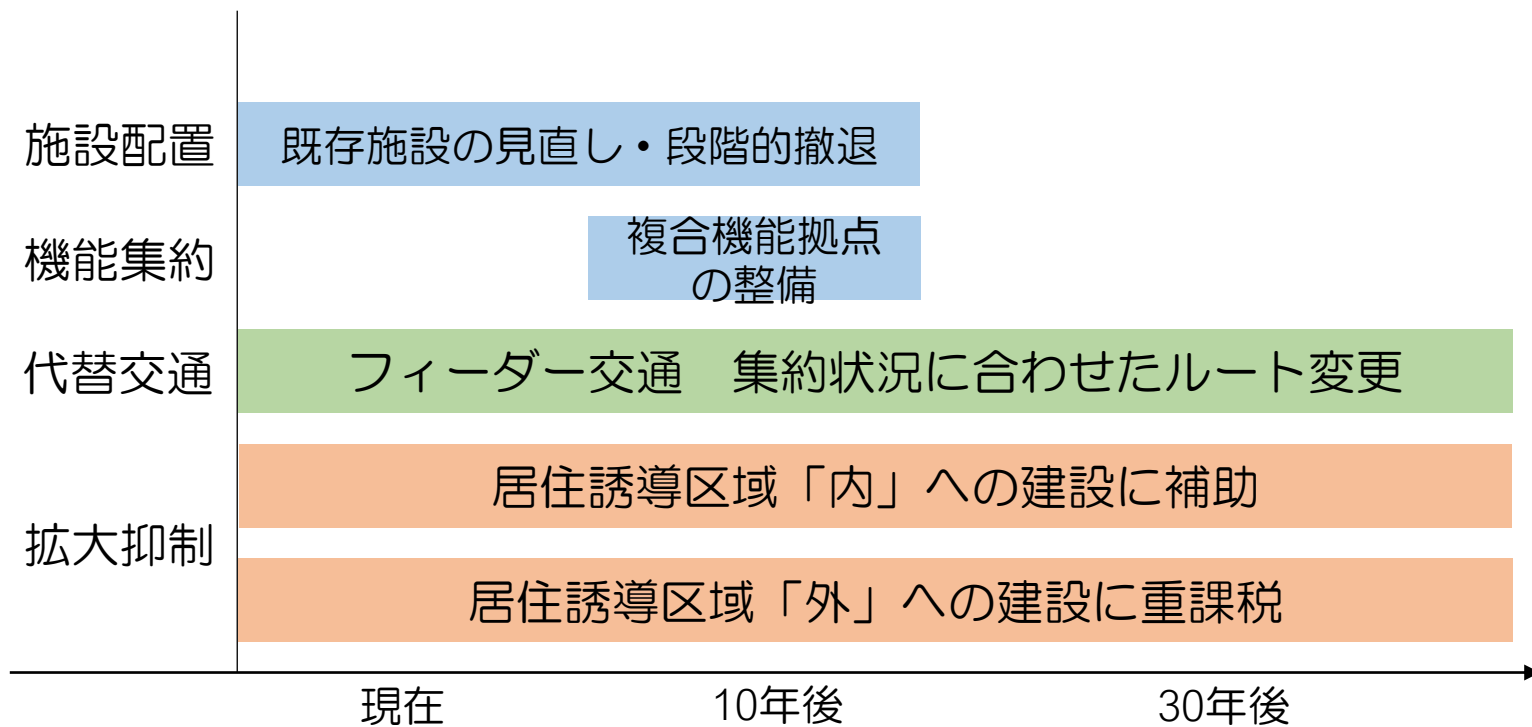
既存バス路線



高齢者をはじめ
とする
交通弱者「足」
確保



- 拠点内での生活完結
- 拠点への機能集約：公共施設に複合機能を
- 地区内の移動を支えるフィーダー交通



つちうら +1

ちょっといいね！
が集まるまち

農地Re活用



はたらく



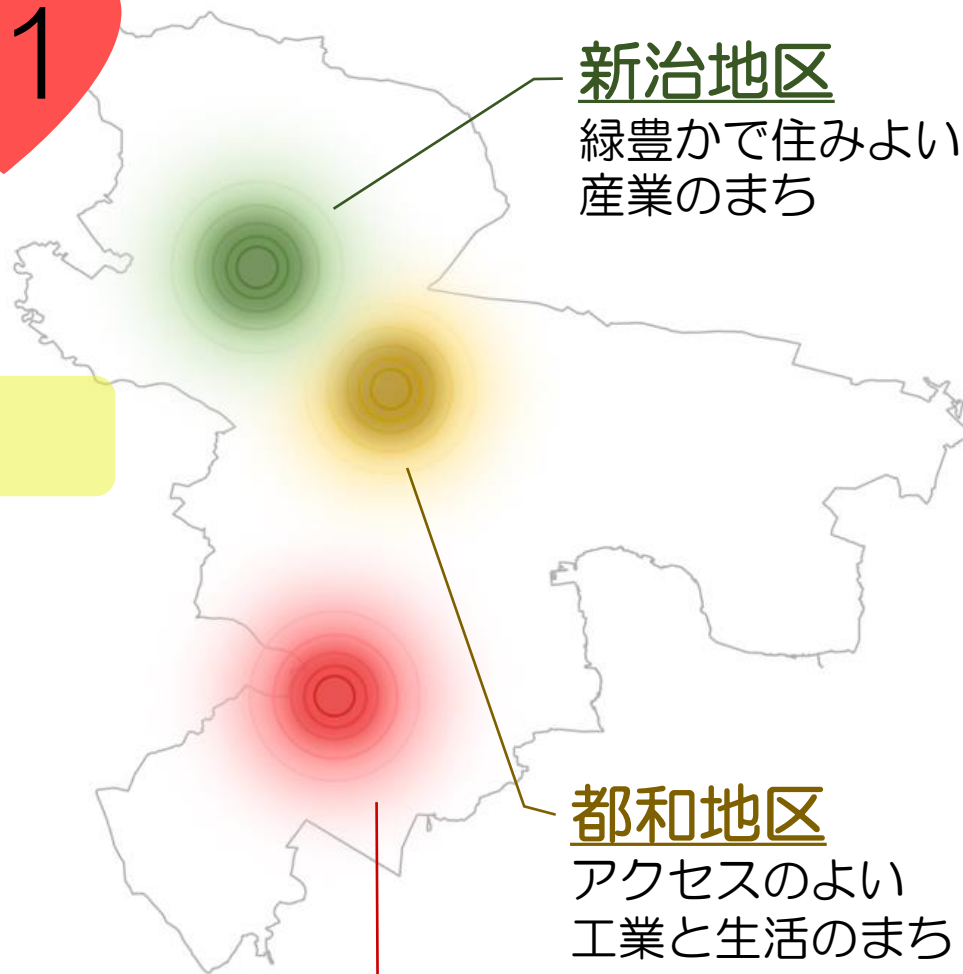
あつまる



あんしん



べんり

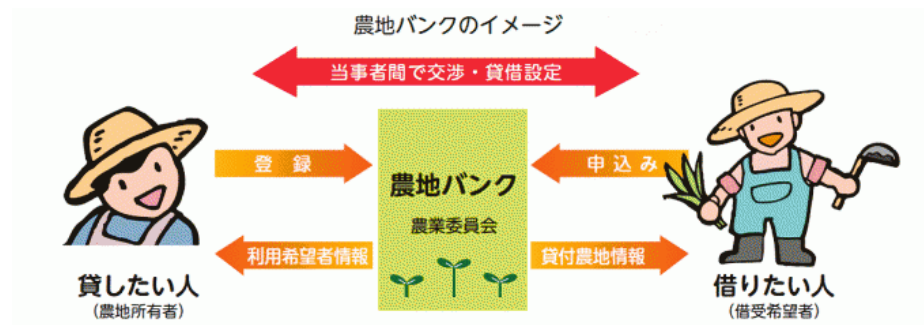
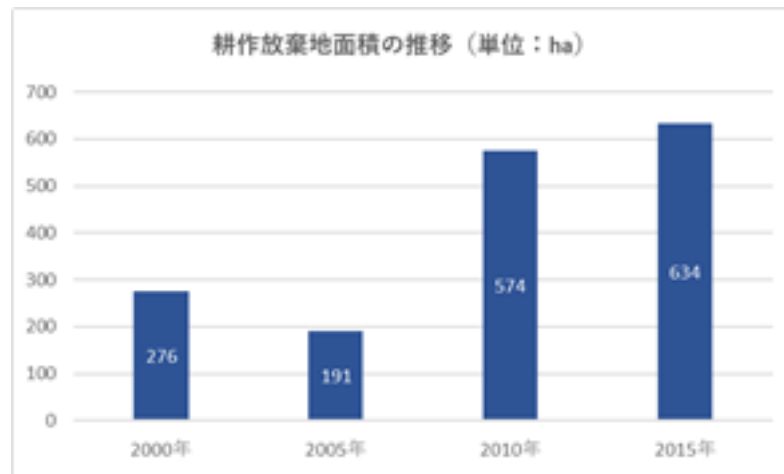


中地区

拠点が支えるまち



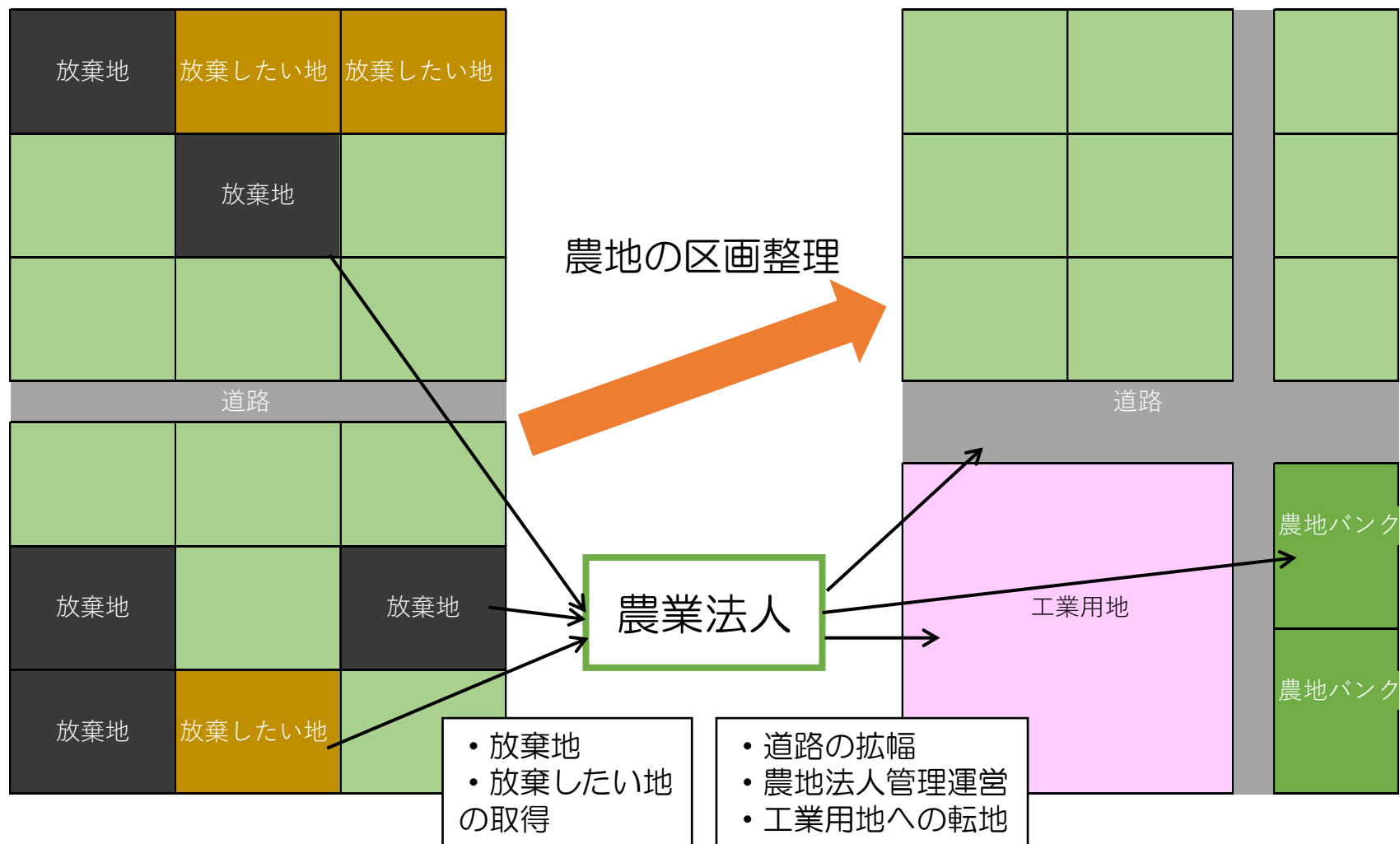
- 現状
 - 高齢化や労働力不足
 - 農地の引き受け手がいない
 - 土地条件が悪い
- 方針
 - 再農地利用
(農地バンクの設置)
 - 工業地などにも転用
 - 放棄地を発生させない
取り組み





農地管理改革

34



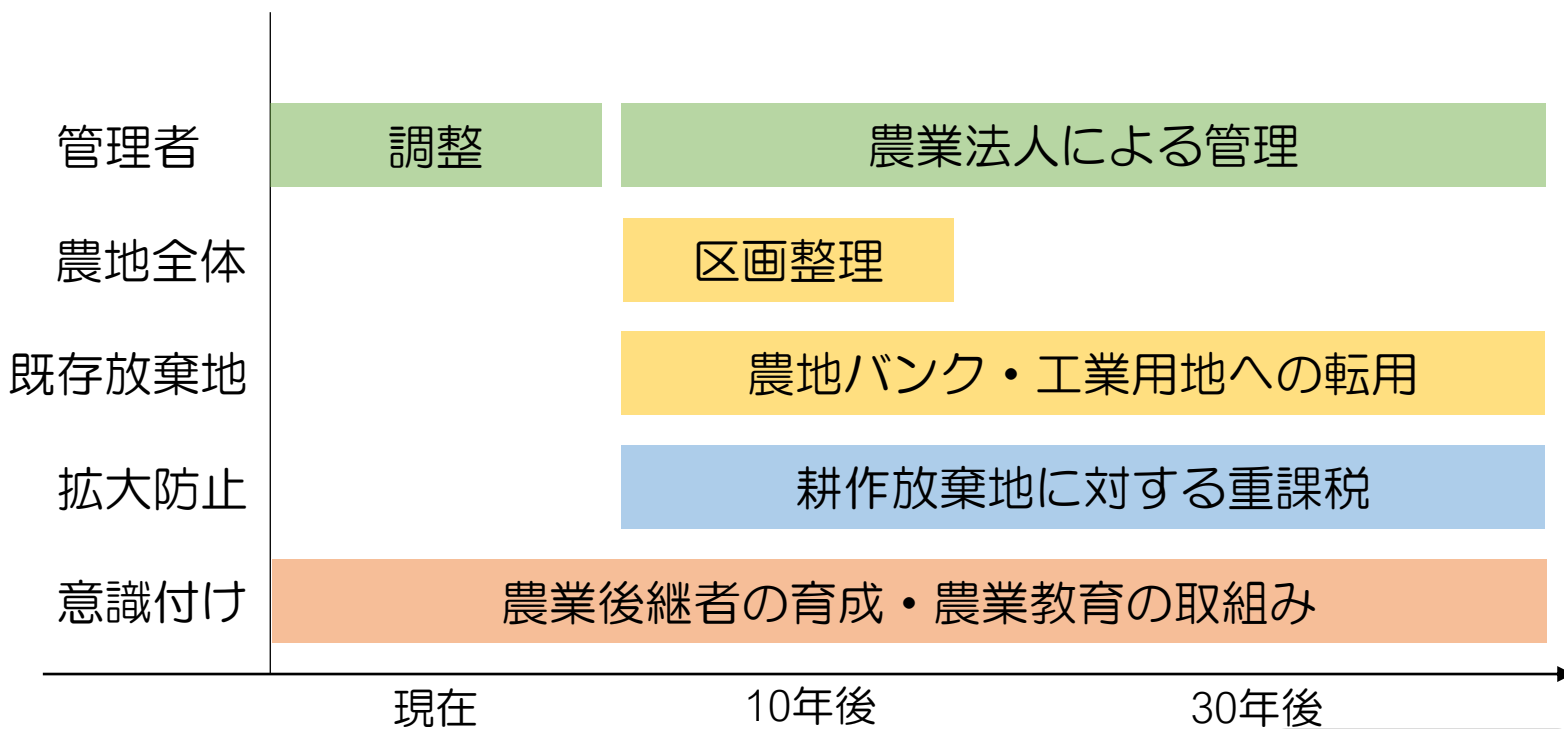


耕作放棄地 対策

35

- 耕作放棄地の拡大防止のための施策

- 耕作放棄地に対する重課税
- 耕作放棄地問題の啓発活動
- 管理制度の充実



ちょっといいね！

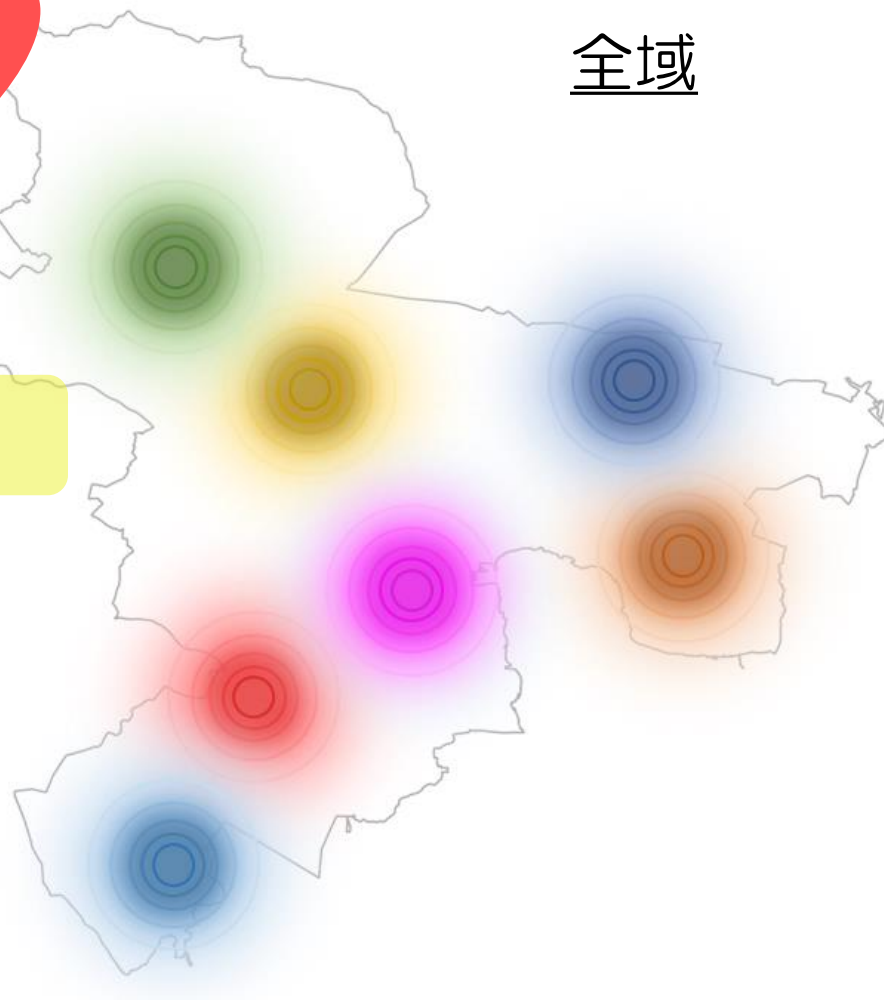


つちうら +1

ちょっといいね！
が集まるまち

全域

活躍の場創出計画





公共施設・人財 現状

38

- 公共施設
 - 老朽化
 - 稼働率の低い施設
 - 維持管理費による財政圧迫



- 人財
 - 老年人口比率の高まり
 - まだまだ活躍できる人財
(元気な高齢者、主婦層など)



https://www.artbank.co.jp/stockillustration/image_html/miraikobo/1-B-AMG825.html

- 公共施設の再編

- 老朽化・稼働率の状況を踏まえて廃止
- 拠点施設に機能集約



- 人財の活用

- 仕事応援ステーション
- つなぐ仕組みづくり

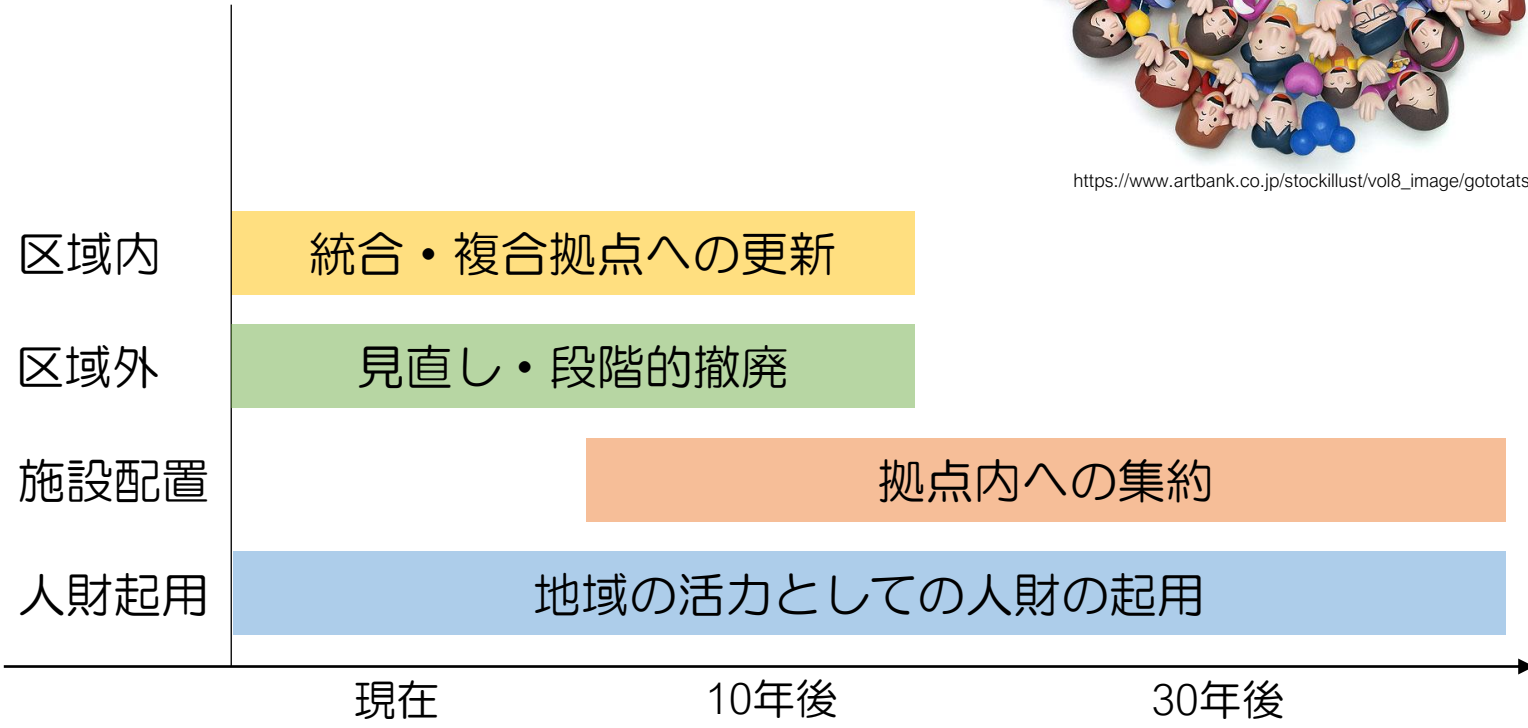


地域のポテンシャルを活かす

- 公共施設の集約と多機能化
- 住民の活躍の拠点とする



https://www.artbank.co.jp/stockillustration/vol8_image/gototatsushi/1-B-TAG290.jpg



ちょっといいね！



つちうら +1

ちょっといいね！
が集まるまち

全域

学びの場改善計画



くらす



つなぐ



あつまる



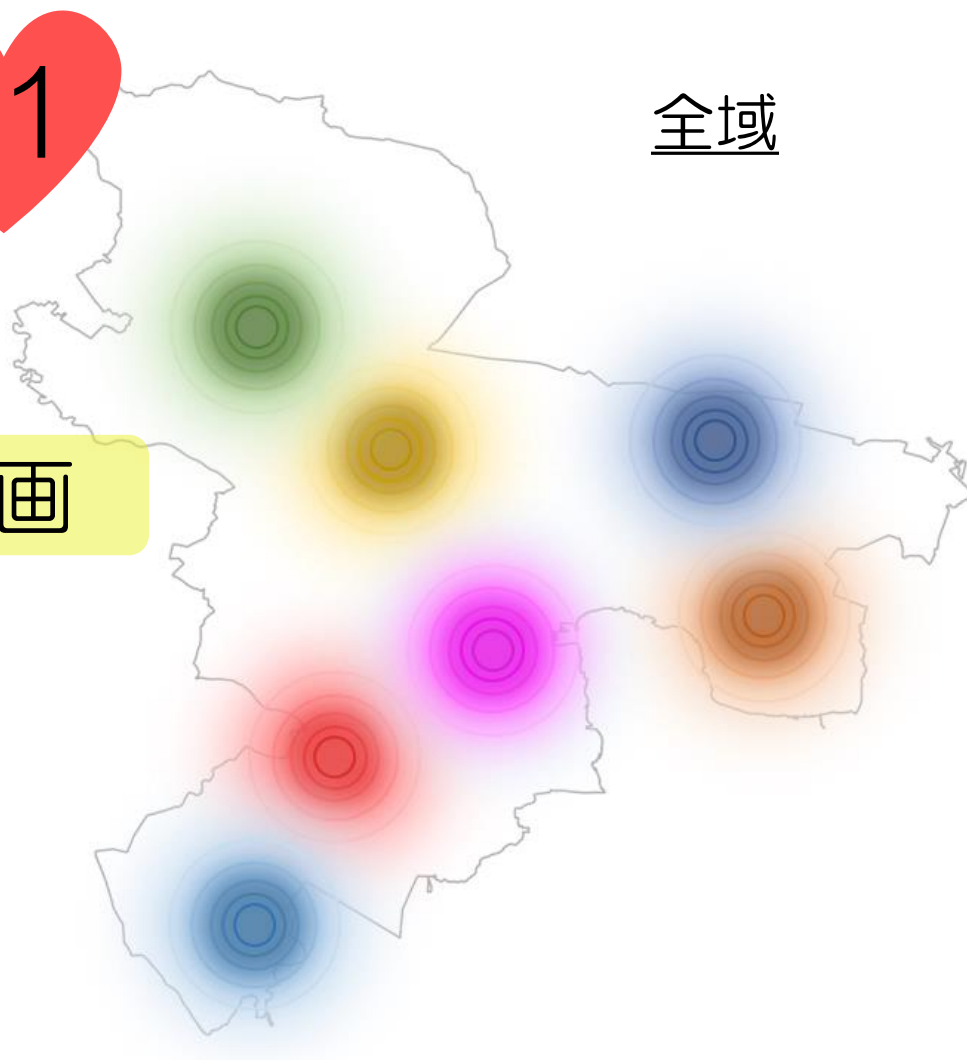
あんしん



べんり



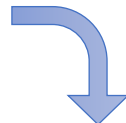
たのしい



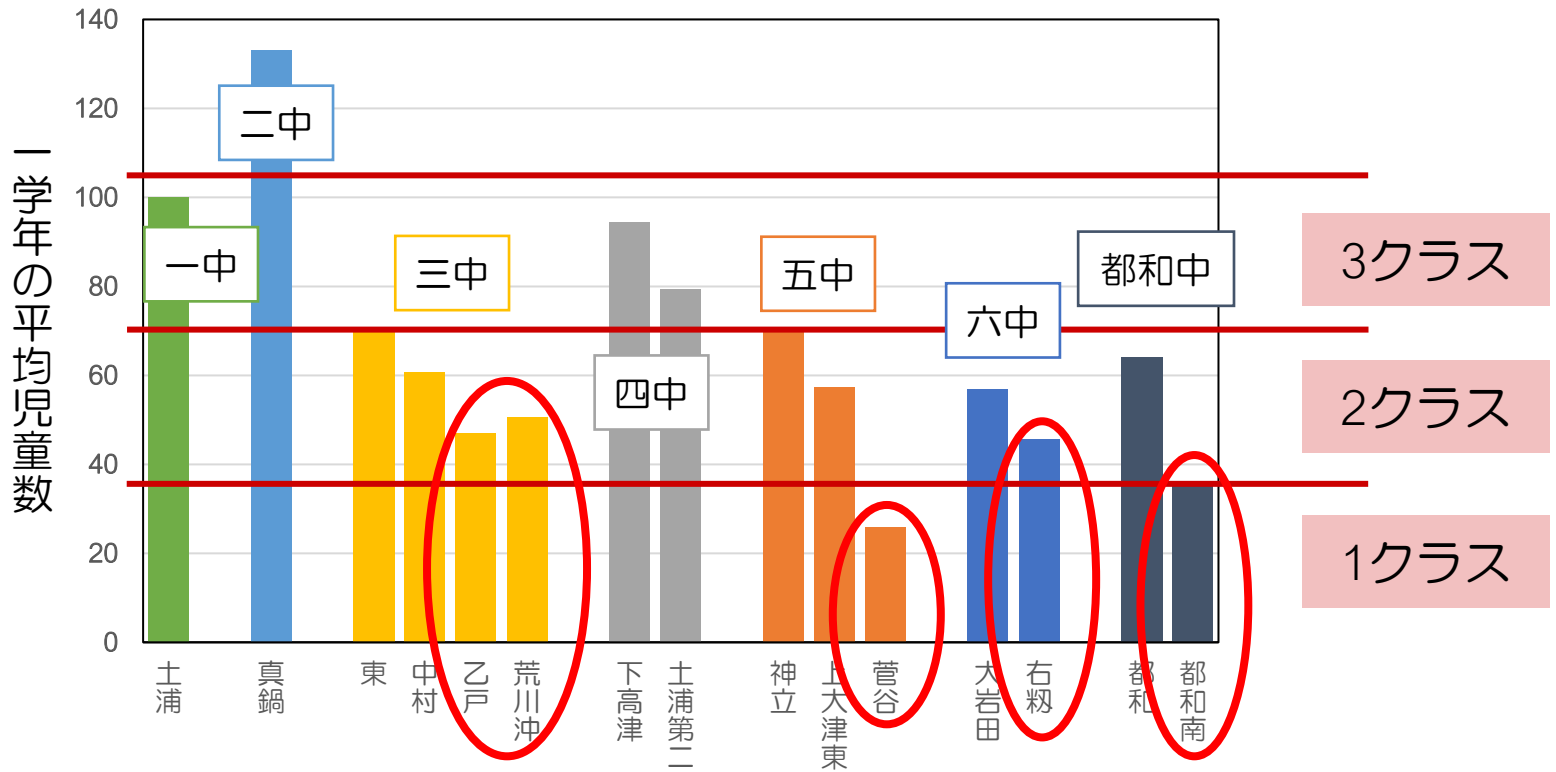


・少子化

- 多様な子ども同士のおれあい
- 子育て世代の交流



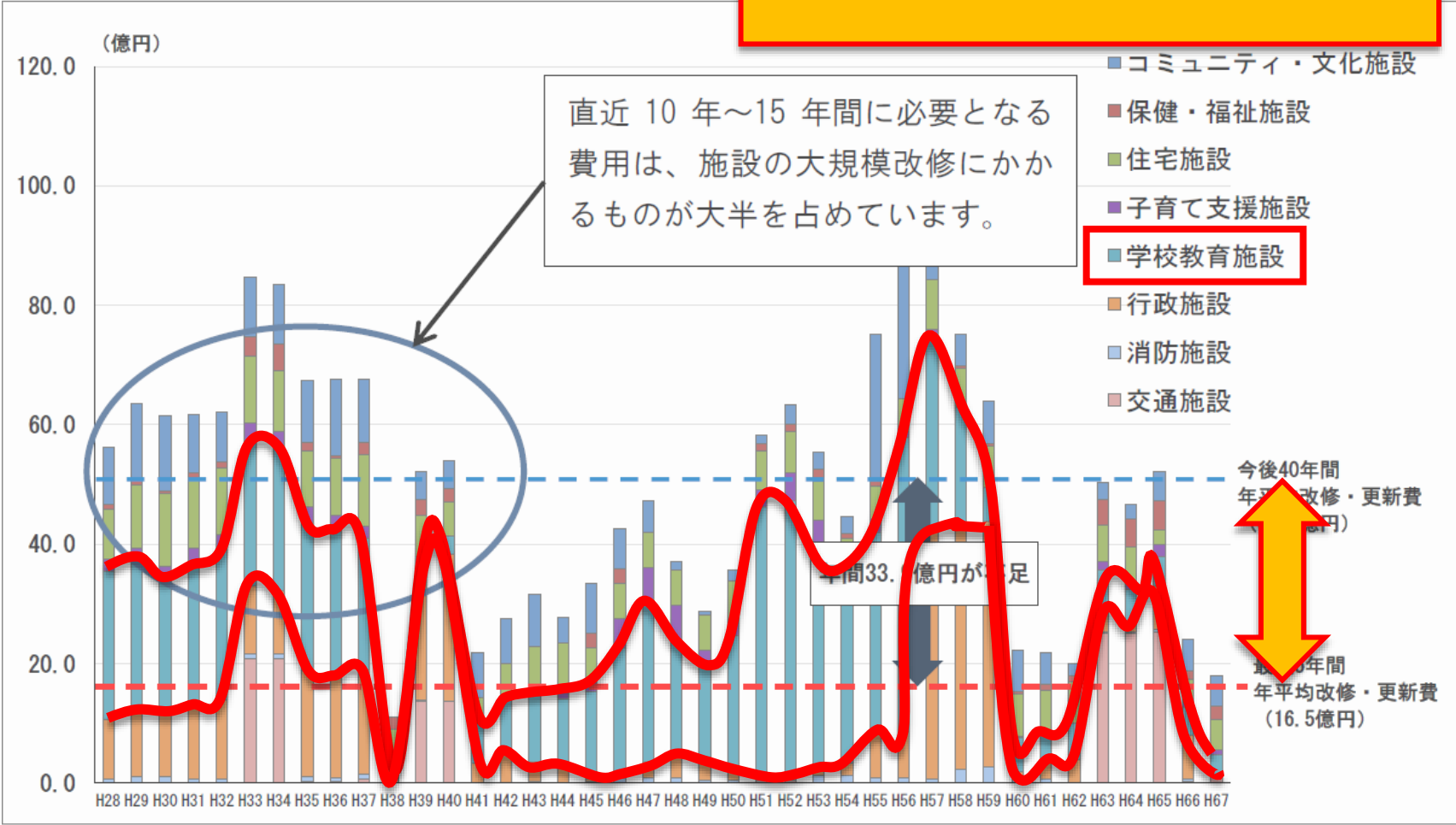
さらなる少子化



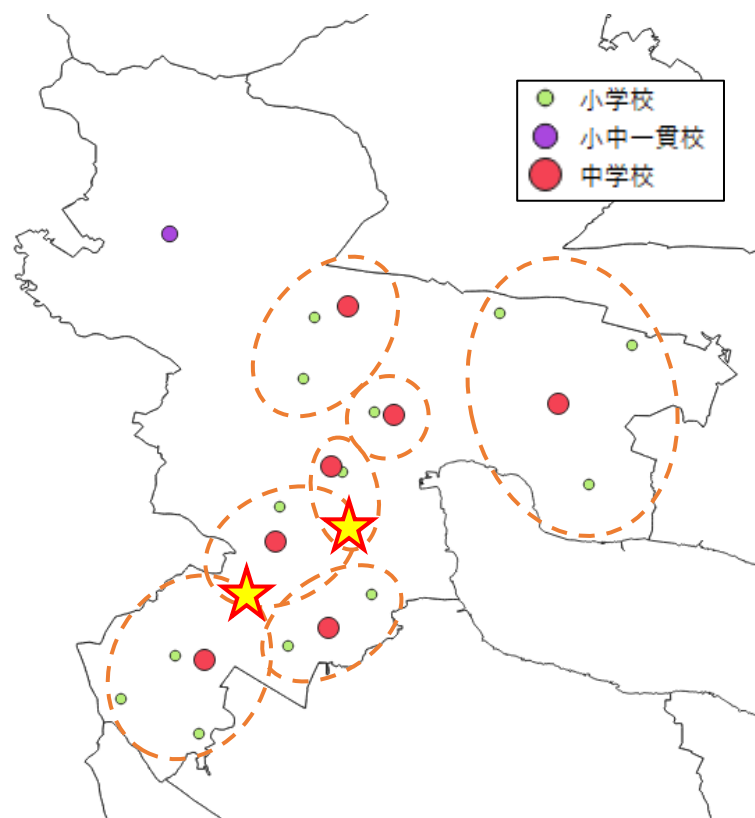


・施設の老朽化

年間33.9億円の不足



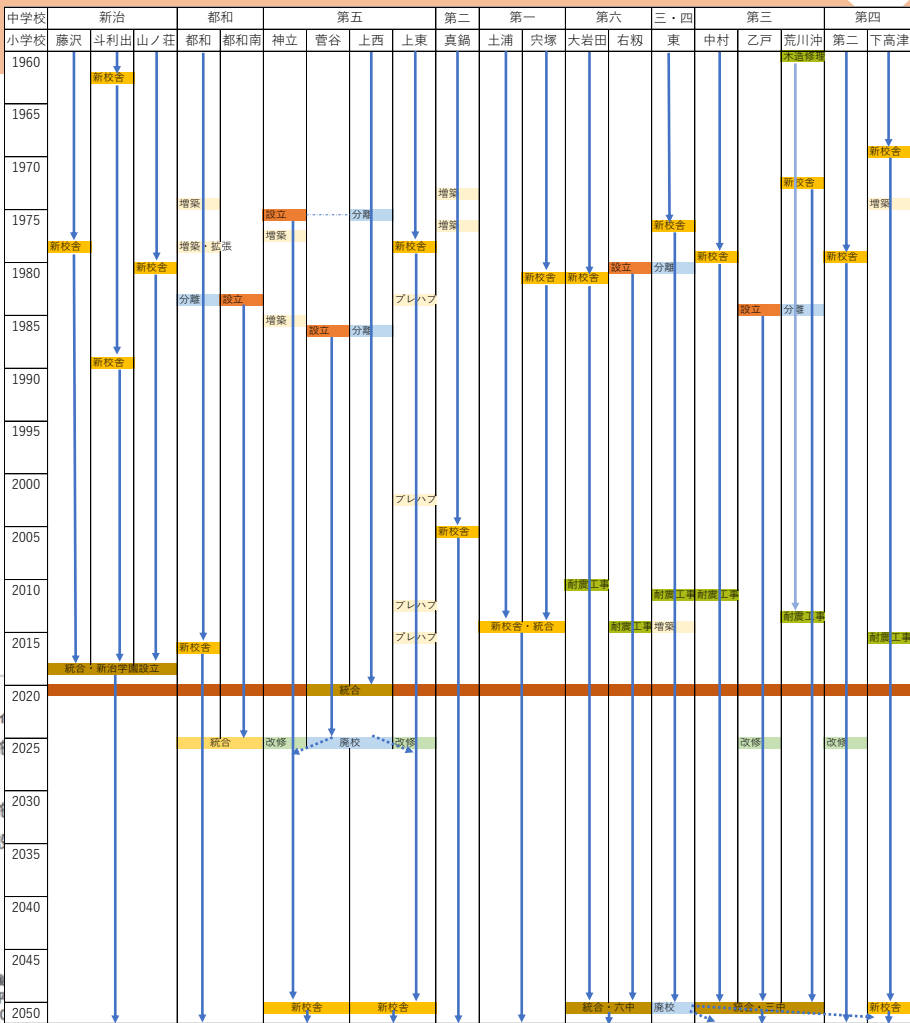
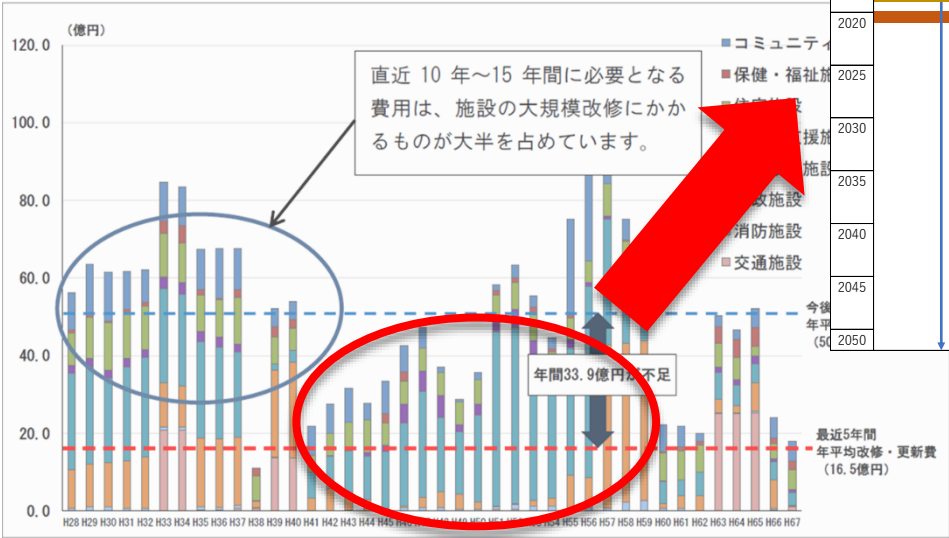
- 小中一貫教育の推進
 - 連続した課程による指導
 - キャリア教育の推進
 - 学校間・児童生徒間の交流
 - ICTの活用
- しかし...
 - 物理的な距離
 - 小・中学校区の不一致





教育・方針

- 段階的な統廃合
- 学区の再編
- 小中連携の強化



※統廃合・改修計画案

施設数 -30%

現在

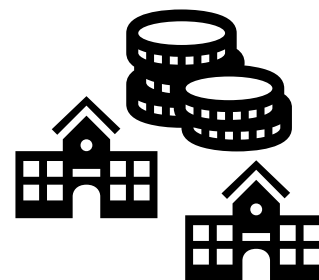
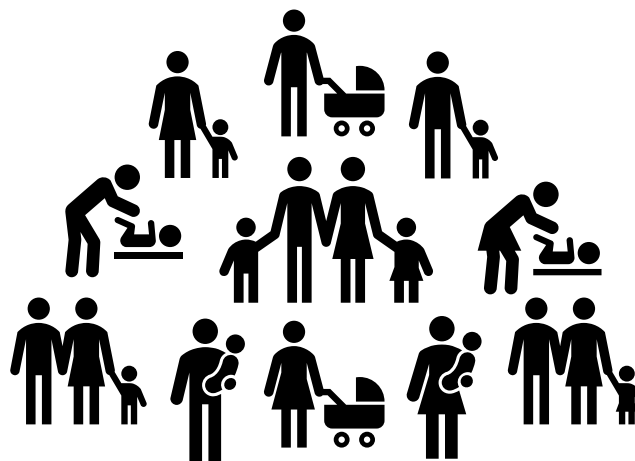
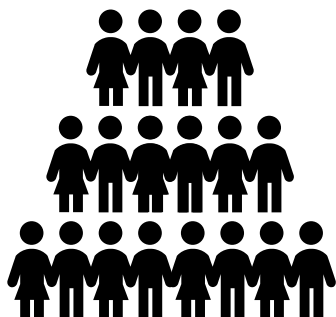


多様な同世代
との交流

子育て世代
との交流

財政負担の
軽減

30年後



現在



多様な同世代
との交流



子育て世代
との交流



財政負担の
軽減

30年後



つちうら +1

ちょっといいね！
が集まるまち

全域

公共交通促進計画



くらす



つなぐ



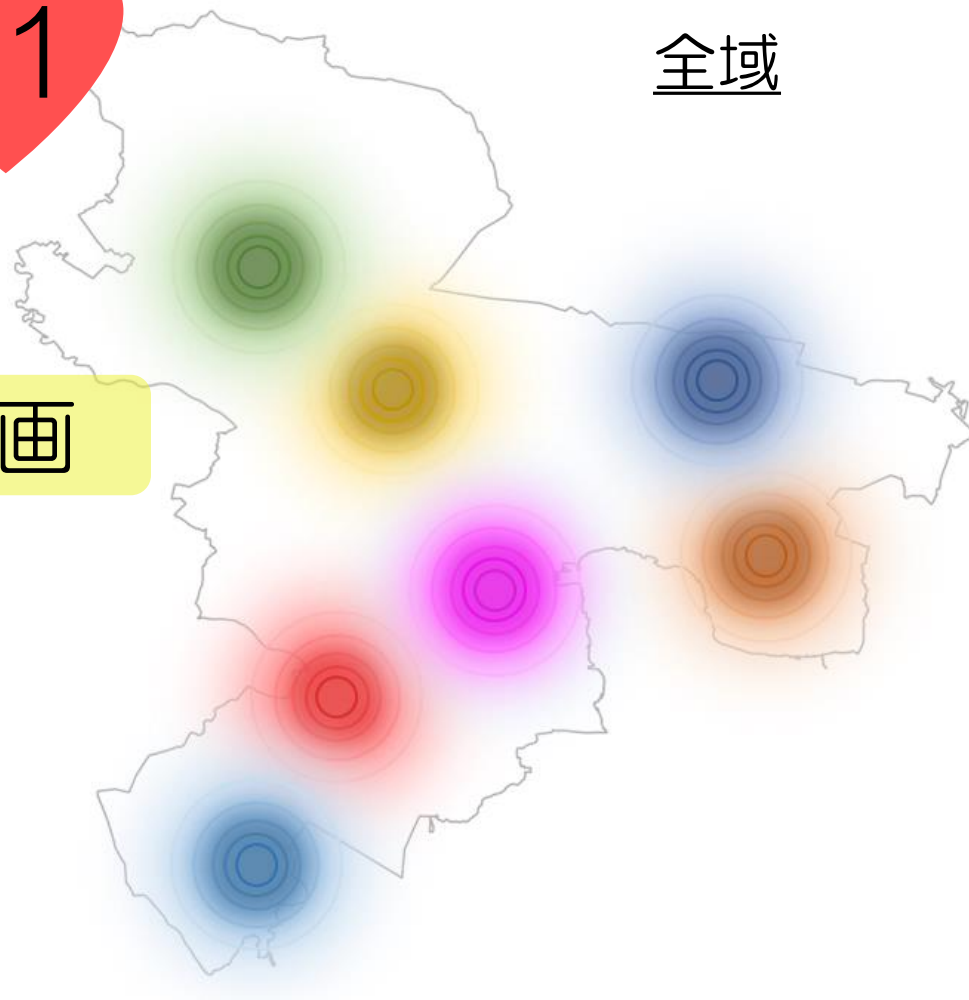
あつまる



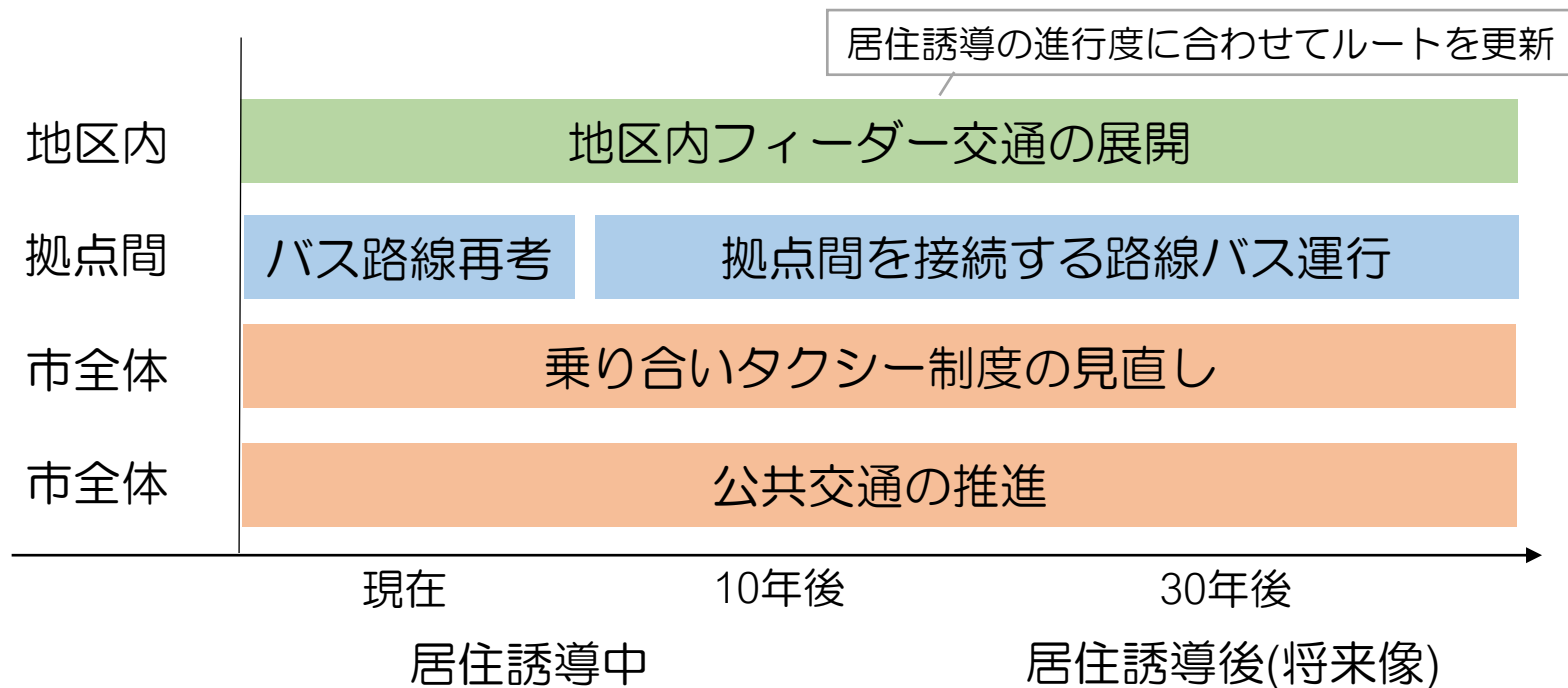
あんしん



べんり



- フィーダー交通による**地区内移動**の充実
集約後の空白地域のカバー
- 路線バス網による**拠点間一地区間**移動の充実
- 交通弱者を見逃さず、かつ便利な公共交通の展開





公共交通

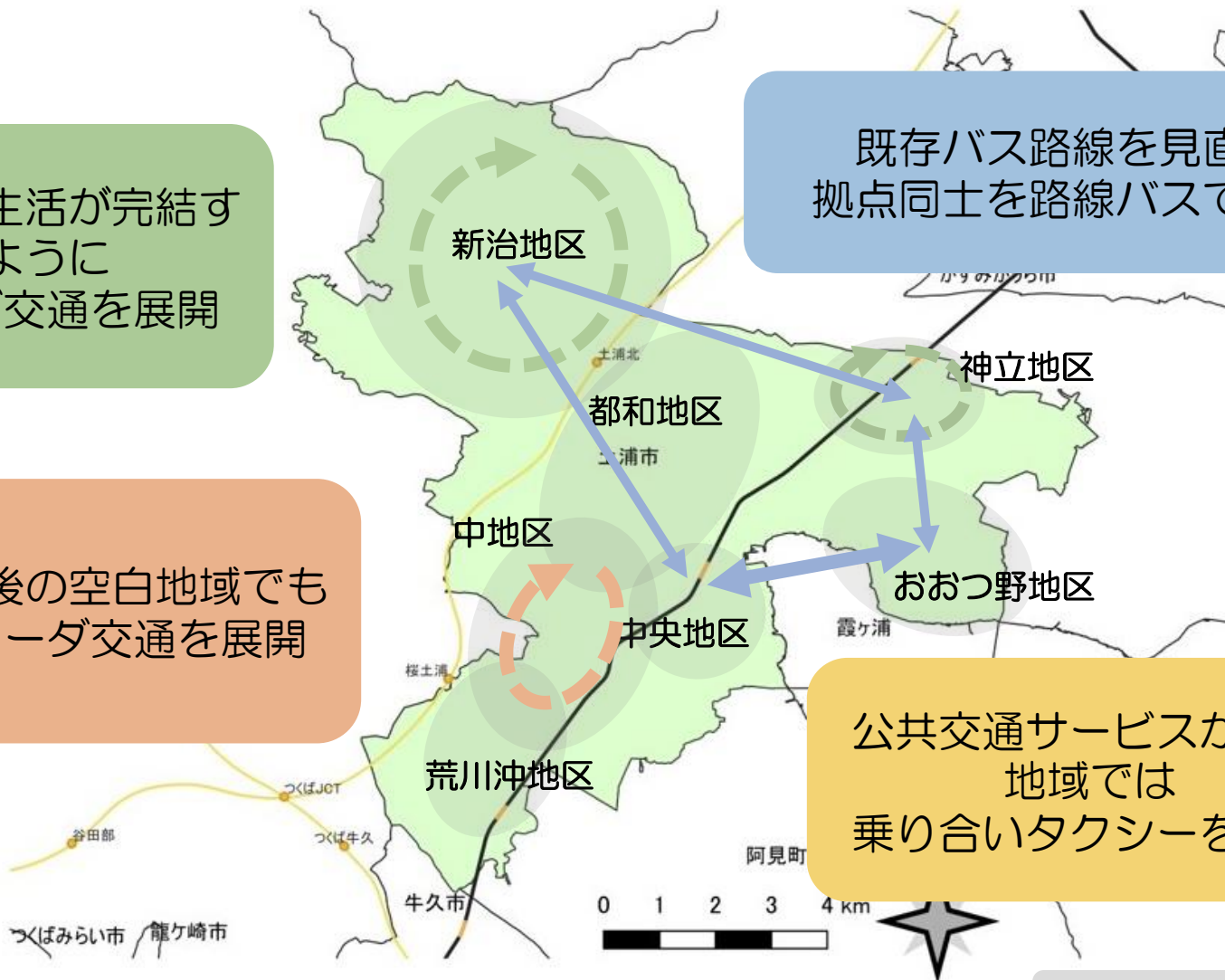
50

地区内で生活が完結する
ように
フィード交通を展開

集約後の空白地域でも
フィード交通を展開

既存バス路線を見直し
拠点同士を路線バスで接続

公共交通サービスがない
地域では
乗り合いタクシーを促進



ちょっといいね！



各施策をより綿密・具体的なものにする

- 費用対効果の分析
- より詳細な現状の整理
- 再編場所・施設の検討
- 交通網の精査
 - 道路網の再編
 - バス路線の検討
- 地域団体、住民へのヒアリング
 - もっと市民に寄り添った具体案を

土浦 川口ショッピングセンター MALL505

<https://mall505.co.jp/>

イオンモールつちうら

<https://www.aeon.jp/sc/tsuchiura/>

土浦市の商業

<https://www.tcci.jp/cms/wp-content/uploads/2019/07/2161583e7c95bde58d3f5dfcf9dbd8c1.pdf>

土浦市 市政情報 土浦市中心市街地活性化基本計画

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page005477.html>

土浦まちゼミ facebook

[https://ja-jp.facebook.com/pages/category/Community-](https://ja-jp.facebook.com/pages/category/Community-Service/%E5%9C%9F%E6%B5%A6%E3%81%BE%E3%81%A1%E3%82%BC%E3%83%9F-1829390340722457/)

[Service/%E5%9C%9F%E6%B5%A6%E3%81%BE%E3%81%A1%E3%82%BC%E3%83%9F-1829390340722457/](https://ja-jp.facebook.com/pages/category/Community-Service/%E5%9C%9F%E6%B5%A6%E3%81%BE%E3%81%A1%E3%82%BC%E3%83%9F-1829390340722457/)

土浦商工会議所

<https://www.tcci.jp/>

芦屋市立 あしや市民活動センター

<https://www.ashiyanpo.jp/meeting-room/316>

西日本レポート【福岡県北九州市】地域をつなぐ“家守”によるリノベーションまちづくり ～福岡県北九州市・小倉のまちの再生～

http://www.iyoirc.jp/post_industrial/20140601/

内閣府地方創生推進事務局 中心市街地活性化に関する取組事例

<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/chukatu/jirei.html>

土浦ニュータウン おおつ野ヒルズ

<https://www.otsuno.com/>

耕作放棄地の現状 | 茨城県耕作放棄地対策協議会 - 茨城県農業会議

<http://www.ibanou.com/houki/genjou/genjou.html>

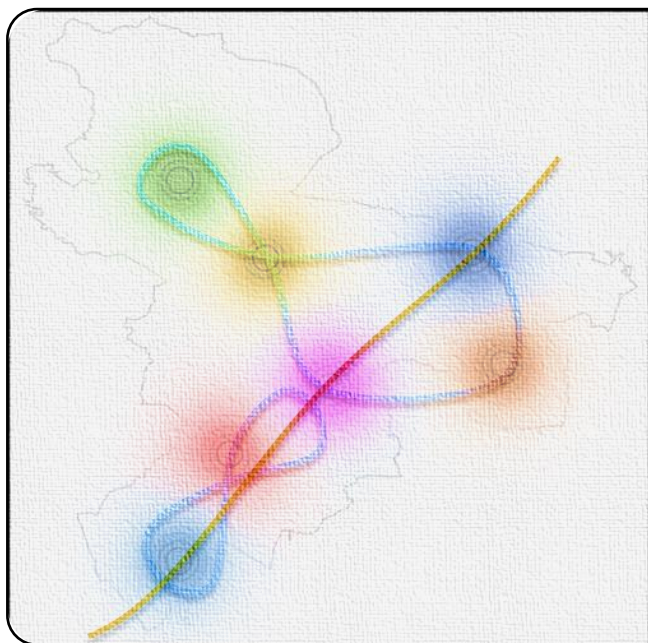
耕作放棄地対策事例集 - 農林水産省

<https://www.maff.go.jp/j/nousin/tikei/houkiti/pdf/zirei.pdf>

農地の保全及び有効利用に関する 行政評価・監視 結果報告書

https://www.soumu.go.jp/main_content/000218152.pdf

ご清聴ありがとうございました！



つちうら  +1

 +1	 +1	 +1	 +1
くらす	はたらく	つなぐ	あつまる
 +1	 +1	 +1	 +1
にぎわい	あんしん	べんり	たのしい

愛着の低下が起きると...

- 人口の流出 → 財政負担増加
- 地域貢献能力の低下
- 住民のつながりの希薄化 → サービス利用者の低下



中央 今後の課題・展望

55

- つちうらまちゼミへのヒヤリング
- 店舗の誘導などにかかる費用計算
- 道路拡幅にかかる費用計算
- 中心市街地の乗り入れ規制(どこの部分、どの時間を乗り入れ規制するのか)
- 規制した車はどこの駐車場に停めるのか、インセンティブはあるのか(買い物をしたら無料になるとか)
- 期間はどう考えるのか(短・中・長期の計画)



仕事応援ステーション

56

企業・行政・個人

仕事の依頼

応援ステーション

周知・募集

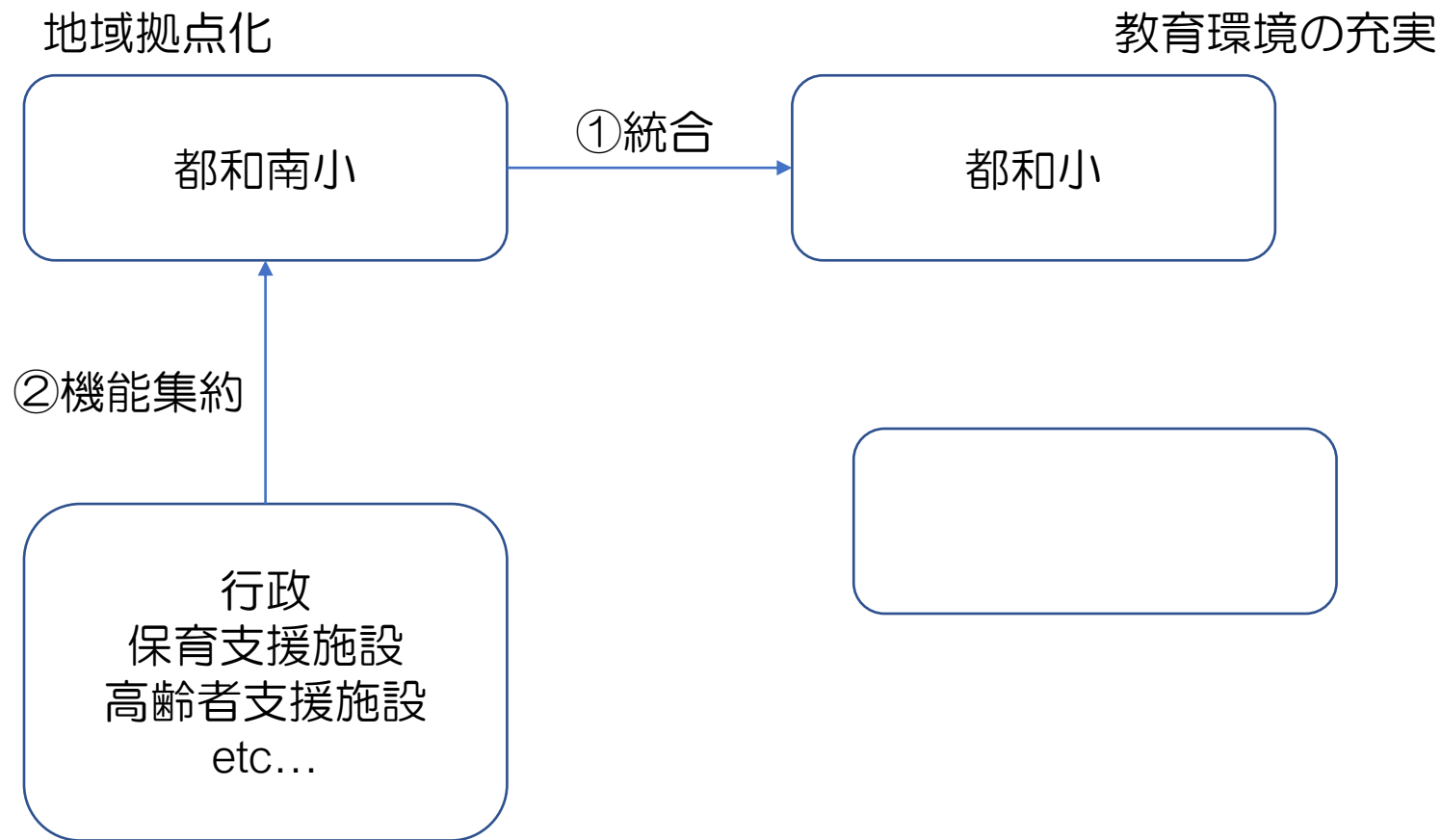
登録・相談

町内会

依頼内容
公園の管理
移動スーパーの運営
資格を必要としない
範囲の介護補助
再編した多機能拠点
の担い手

課題

シルバー人材センターとの差別化
→再編による多機能拠点
の担い手？





- 拠点の持つ複合的機能等について検討
- フィーダー交通の詳細提案



- 農地バンクを設置しても利用されないことがあり得る 参加することにメリットがあればよいのか

農地の保全及び有効利用に関する 行政評価・監視 結果報告書 （運用の失敗事例）

https://www.soumu.go.jp/main_content/000218152.pdf

- 耕作放棄地拡大防止のために「農地を手放しやすい」制度を充実させる
- どのように一体的な土地の整理をするのか具体的なプランの提示
- 工場への転用は現実的なのか 場所を提案



公共交通 今後の展望

60

- フィーダー交通の小小拠点、ルート提案
- 既存バス路線の見直し、新バス路線の提案
- 乗り合いタクシー制度の改善内容
- 公共交通の促進方法の検討、提案

- フィーダー交通、乗り合いタクシー、路線バスの違い

地区内で基本的な生活が完結してほしい地域
集約後の空白地域

→フィーダー交通 定時性の運行を基本とする

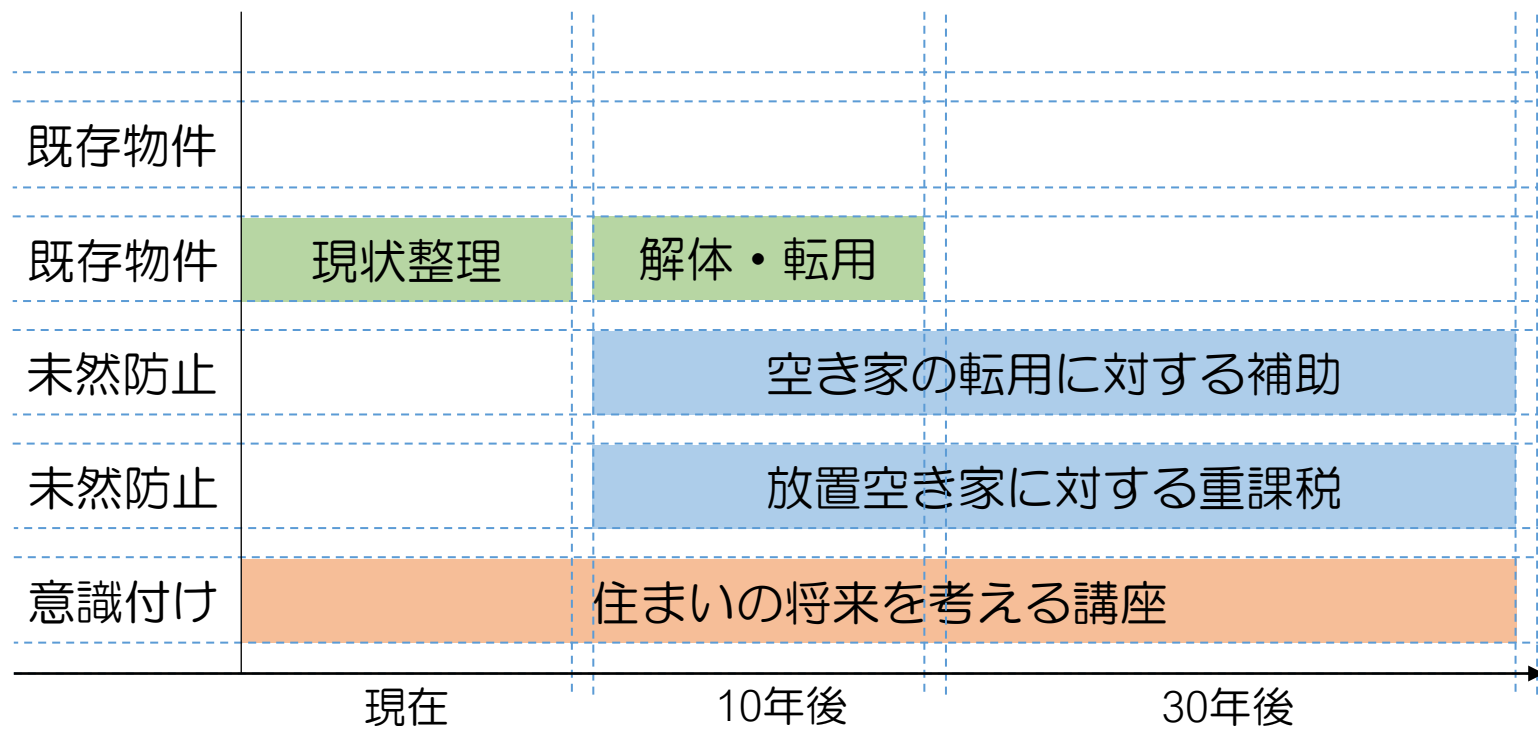
他地区への移動が求められる

→乗り合いタクシー デマンド型

ある程度生活機能をもった拠点同士をつなぐ

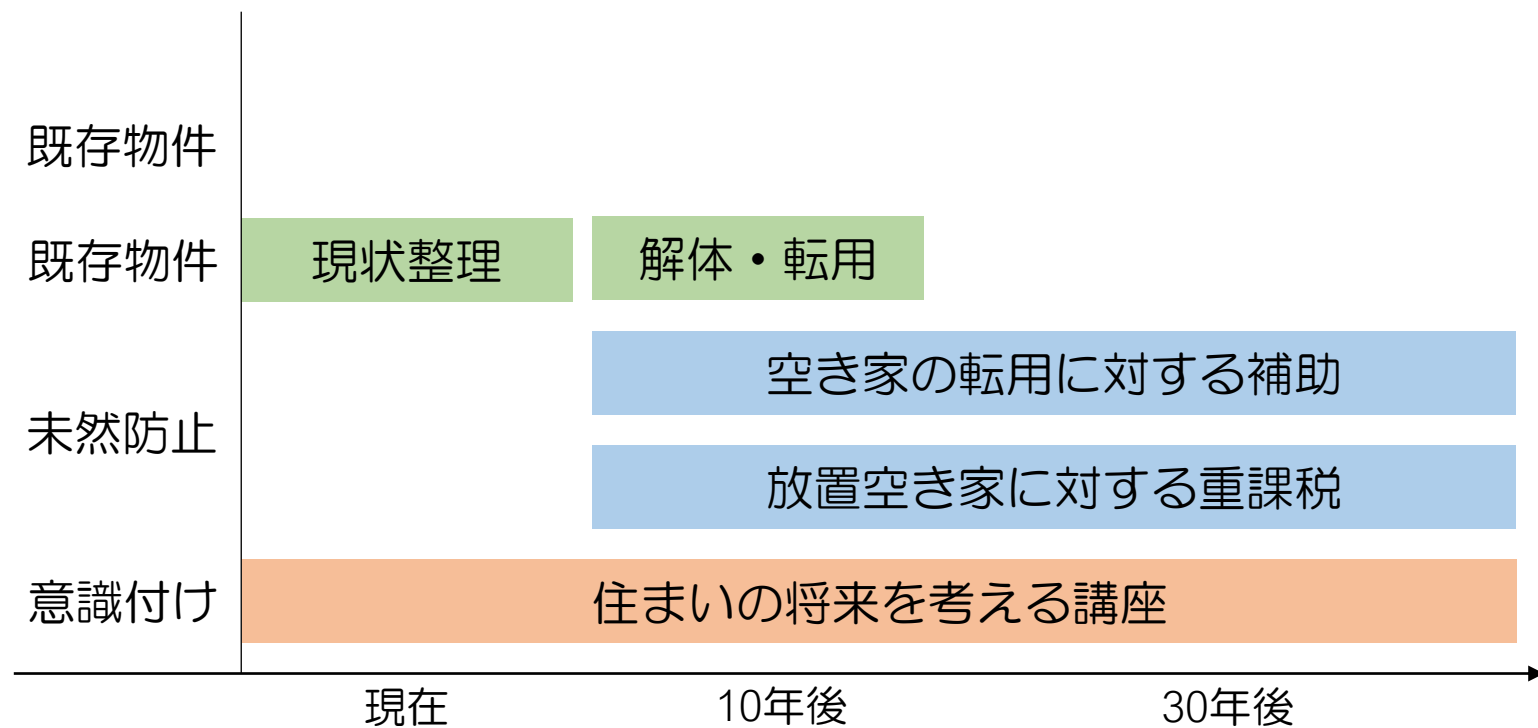
→路線バス 既存の路線バスの改善

整理が終わったら、点線部を「枠線なし」に変えるか
削除したらよいと思われます。
次のスライドみたいな感じになる





地区＊課題 イメージ





地図その1

国道の情報は
平成7年のしかなかった
霞ヶ浦って各市町村から
表示されて4つ出てきた笑

arigato

凡例

— 高速道路

● JCT

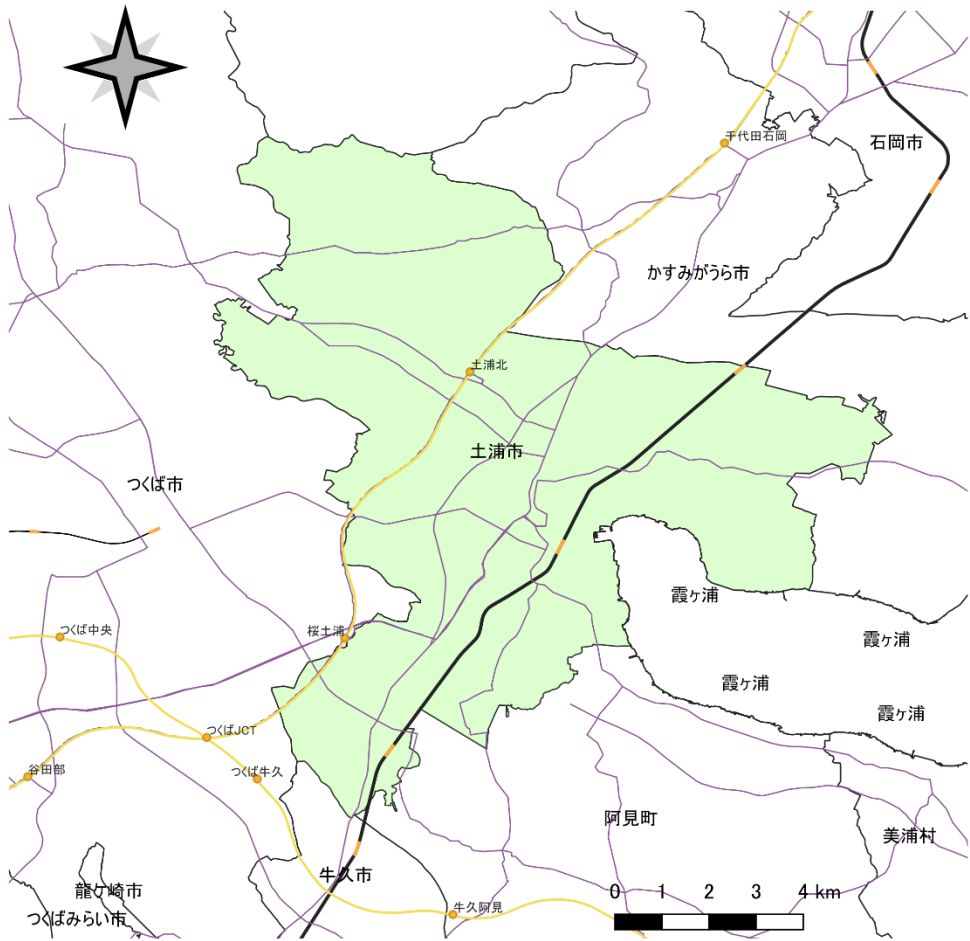
— 国道

鉄道

— JR常磐線

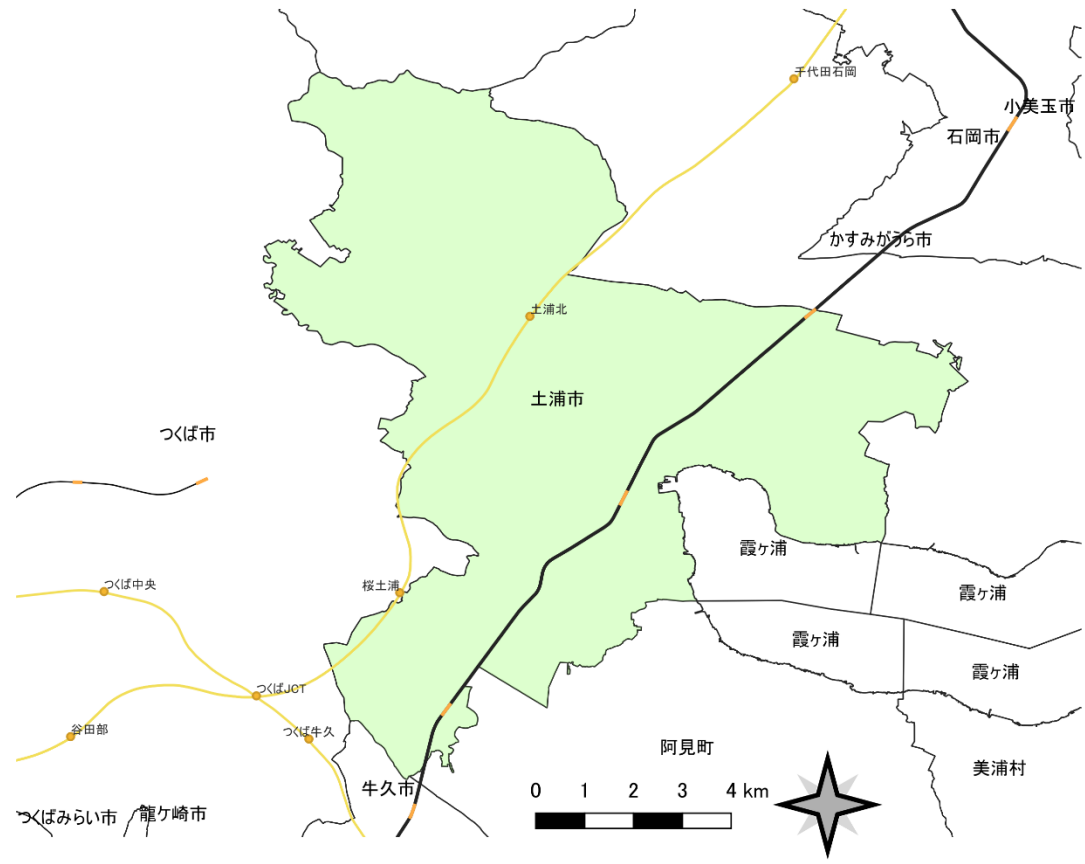
— つばエクスプレス線

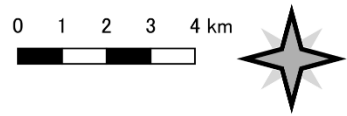
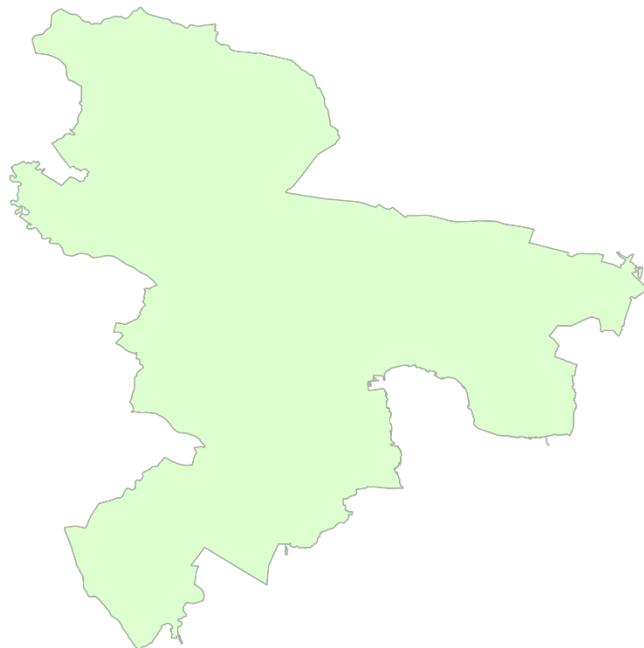
— 駅





地図その1_2

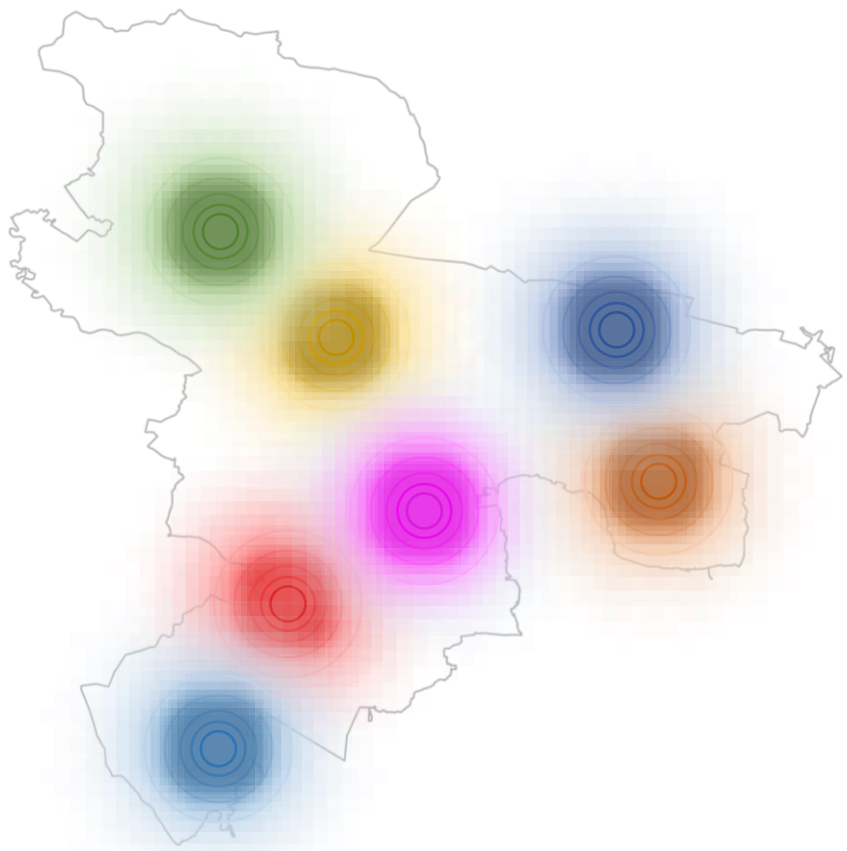


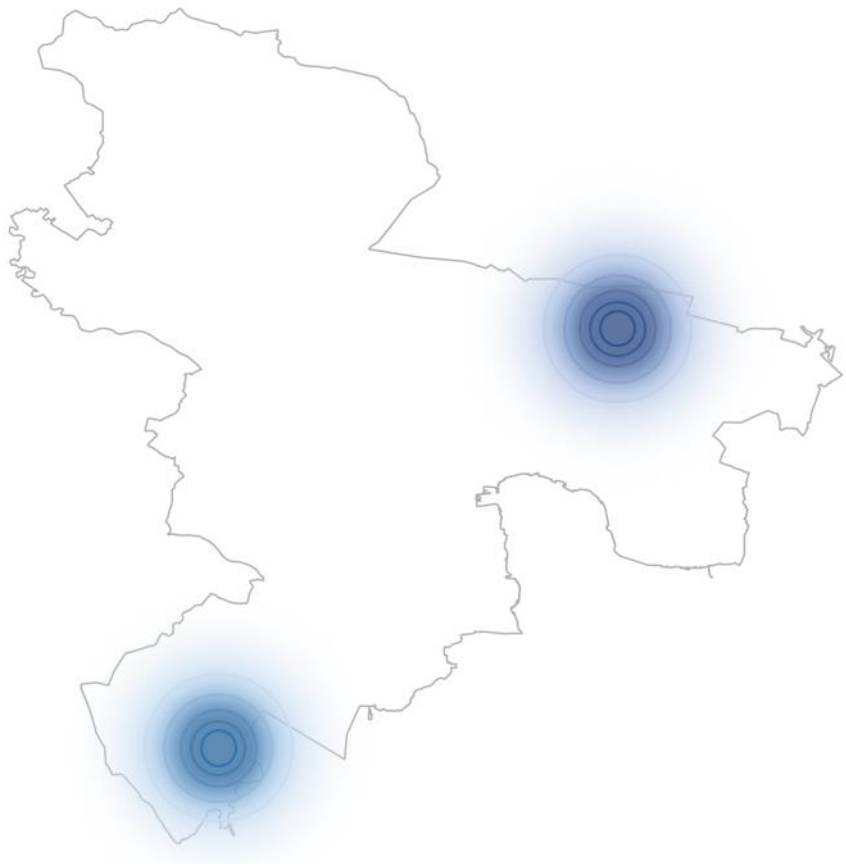
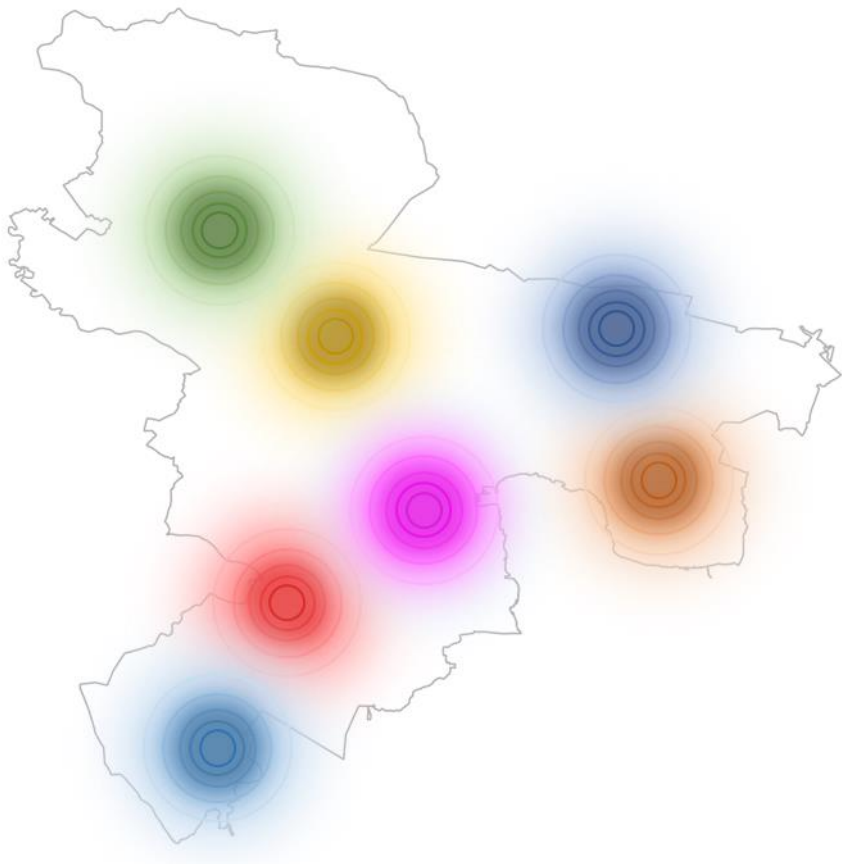




0 1 2 3 4 km

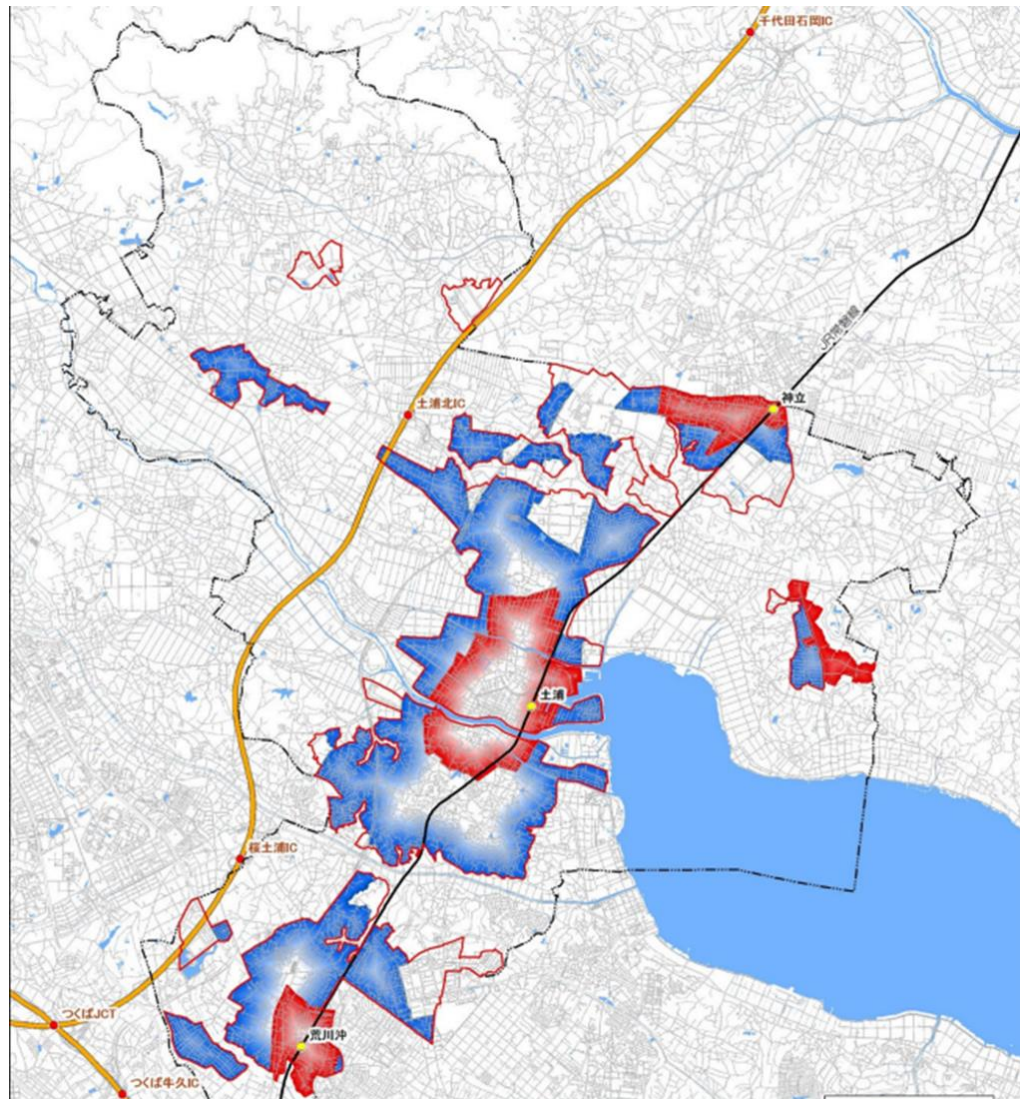






立地適正化 全域

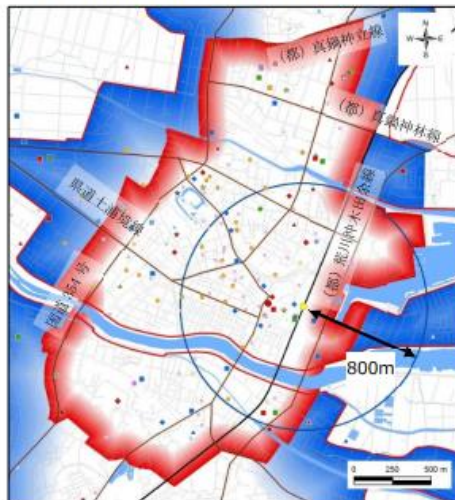
72



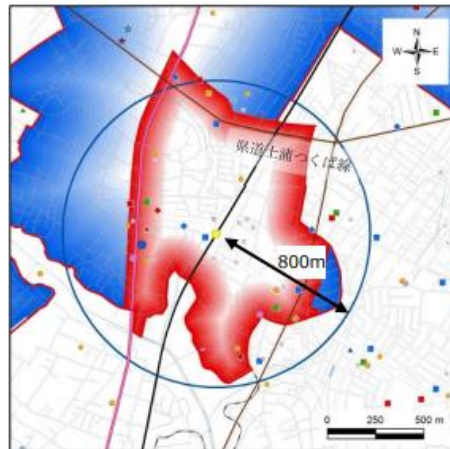


立地適正化 詳細

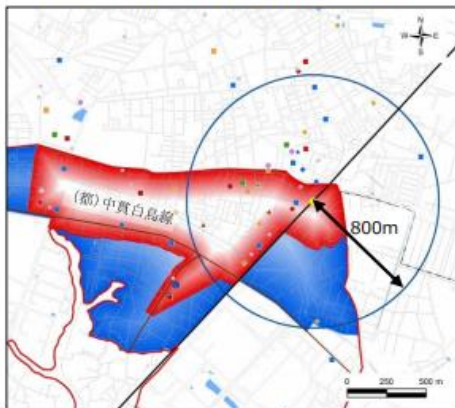
【土浦駅周辺地区都市機能誘導区域】



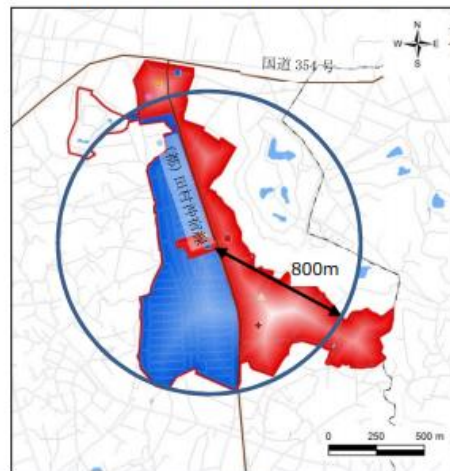
【荒川沖駅周辺地区都市機能誘導区域】



【神立駅周辺地区都市機能誘導区域】



【おおつ野地区都市機能誘導区域】



- こんな地図がほしいって書いといてくれば、探したり作ったりします

