



# 掘り出せ魅力！掘り出せ未来！

2023年度 都市計画マスタープラン演習4班

内藤風矢 岩崎真由子 廣田悠羽

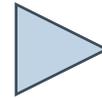
山渕智也 河嶋由羽 及川智也

TA 松本太郎

# 将来都市像

インフラ・公共施設の老朽化

活性化を妨げる社会



特色の異なる地区が  
「**補完**」しあい、  
「**自律**」的に育つ社会

支える人の減少

中心市街地の  
空洞化

「地域全体で連携し、生活の全てが  
詰まったまち」



# 基本構想

## 「掘り出せ魅力！掘り出せ未来！」

ストック活用



潜在的な魅力

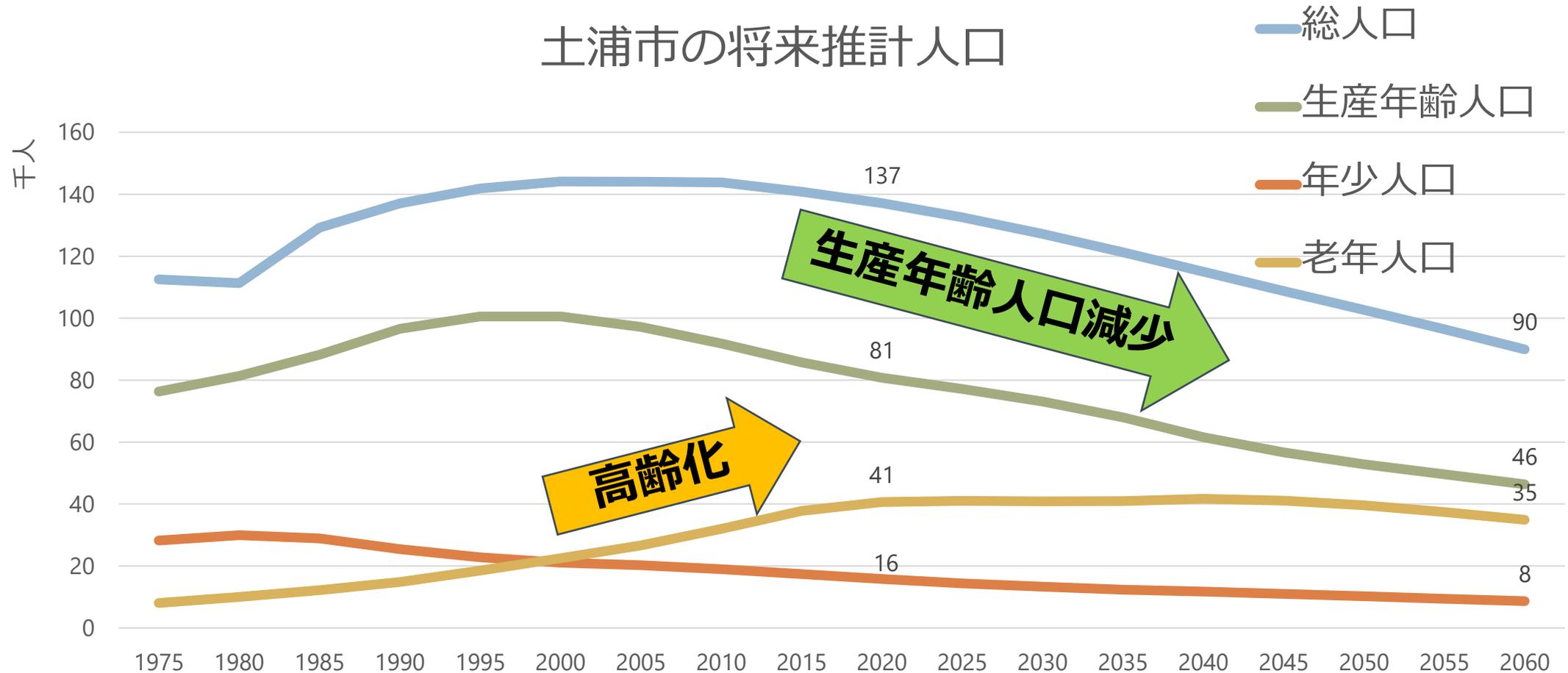
若者の流入支援



明るい未来



# 新しい世代の流入



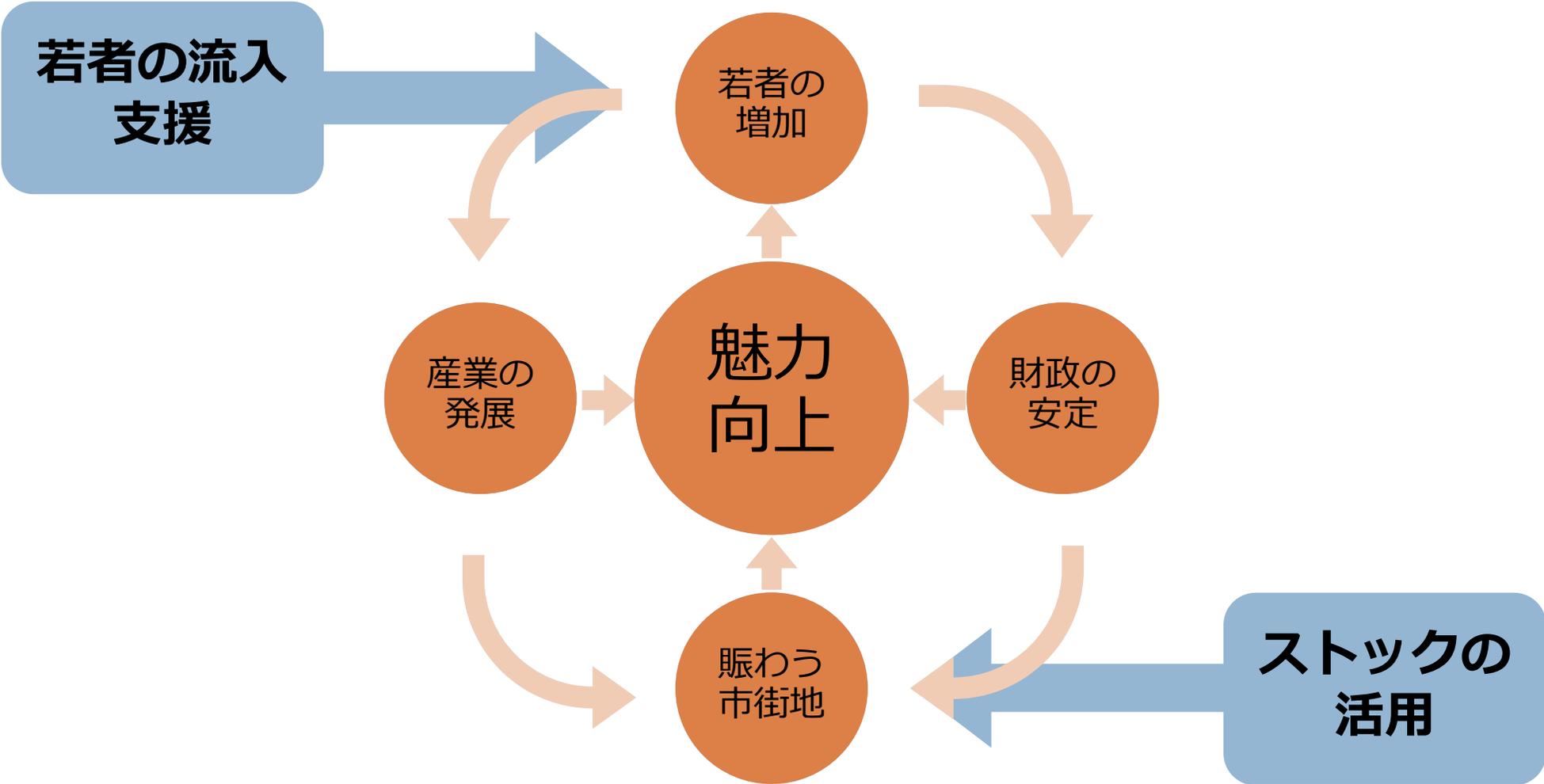
2060年には老年人口が全体の**4割**を占める予測  
→労働力不足や社会保障負担の深刻化



# ストックの活用



# 基本構想



# 部門別構想



子育てしやすいまち



産業の豊かなまち



にぎわいのあるまち



愛着を育むまち



災害に強いまち

## 市街地活性化

歩行空間の形成

駐車場適正化

## 子育て

放課後保育所

教育プログラム改革×公共交通

## 農業推進

農業の効率化と新規参入者獲得

食農教育



# 地区別構想

## 中央地区

「回遊性のある災害に強い街」

## 新治地区

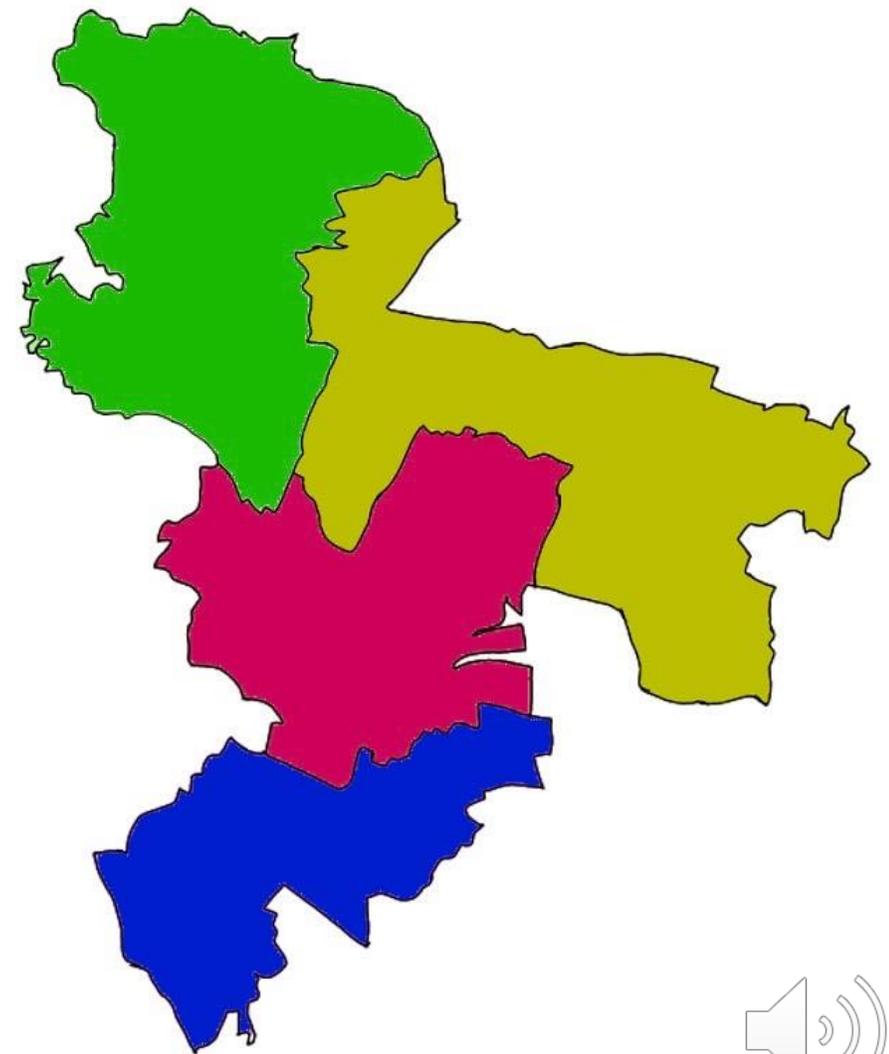
「農業を通じた魅力発信と子供を育む街」

## 北部地区

「他地域と連携した医療拠点」

## 南部地区

「駅中心とした子供の居場所となる街」



# 地区別構想

## 中央地区

「回遊性のある災害に強い街」

## 新治地区

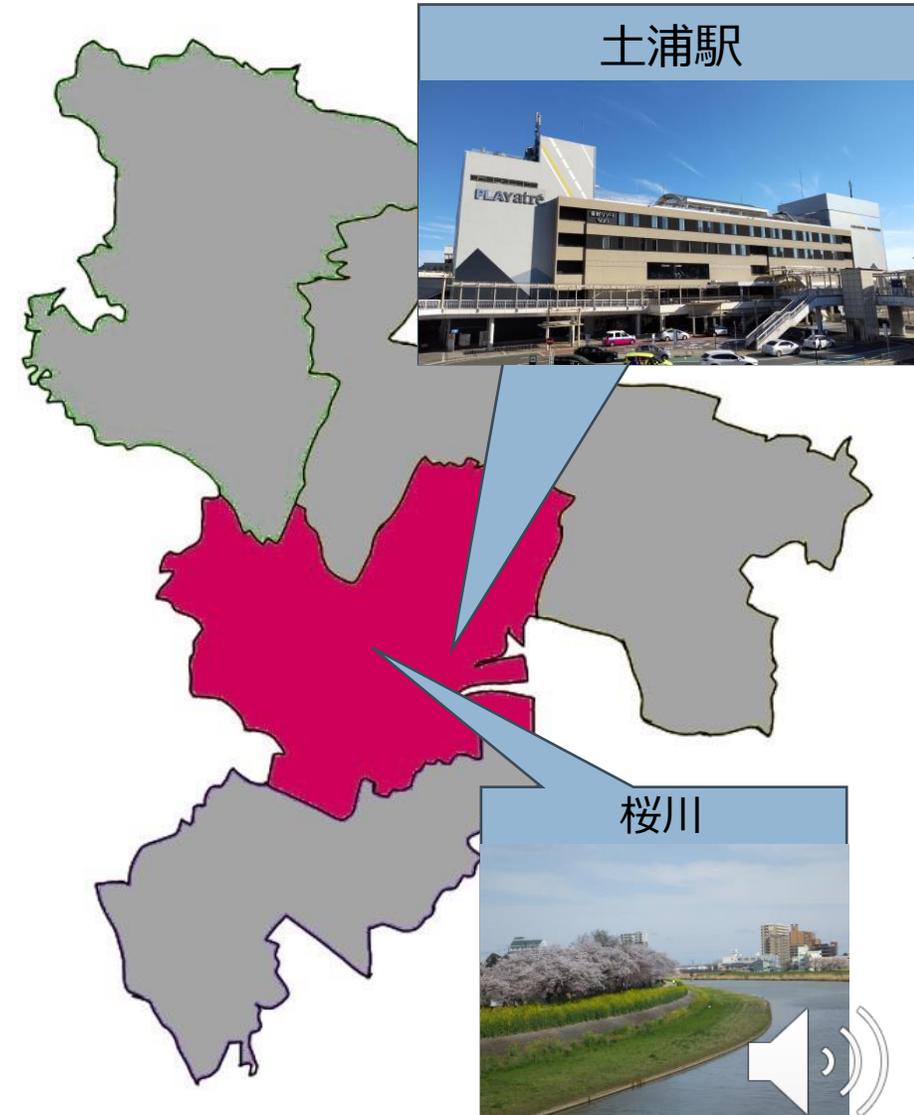
「農業を通じた魅力発信と子供を育む街」

## 北部地区

「他地域と連携した医療拠点」

## 南部地区

「駅中心とした子供の居場所となる街」



# 地区別構想

## 中央地区

「回遊性のある災害に強い街」

## 新治地区

「農業を通じた魅力発信と子供を育む街」

## 北部地区

「他地域と連携した医療拠点」

## 南部地区

「駅中心とした子供の居場所となる街」



# 地区別構想

## 中央地区

「回遊性のある災害に強い街」

## 新治地区

「農業を通じた魅力発信と子供を育む街」

## 北部地区

「他地域と連携した医療拠点」

## 南部地区

「駅中心とした子供の居場所となる街」



# 地区別構想

## 中央地区

「回遊性のある災害に強い街」

## 新治地区

「農業を通じた魅力発信と子供を育む街」

## 北部地区

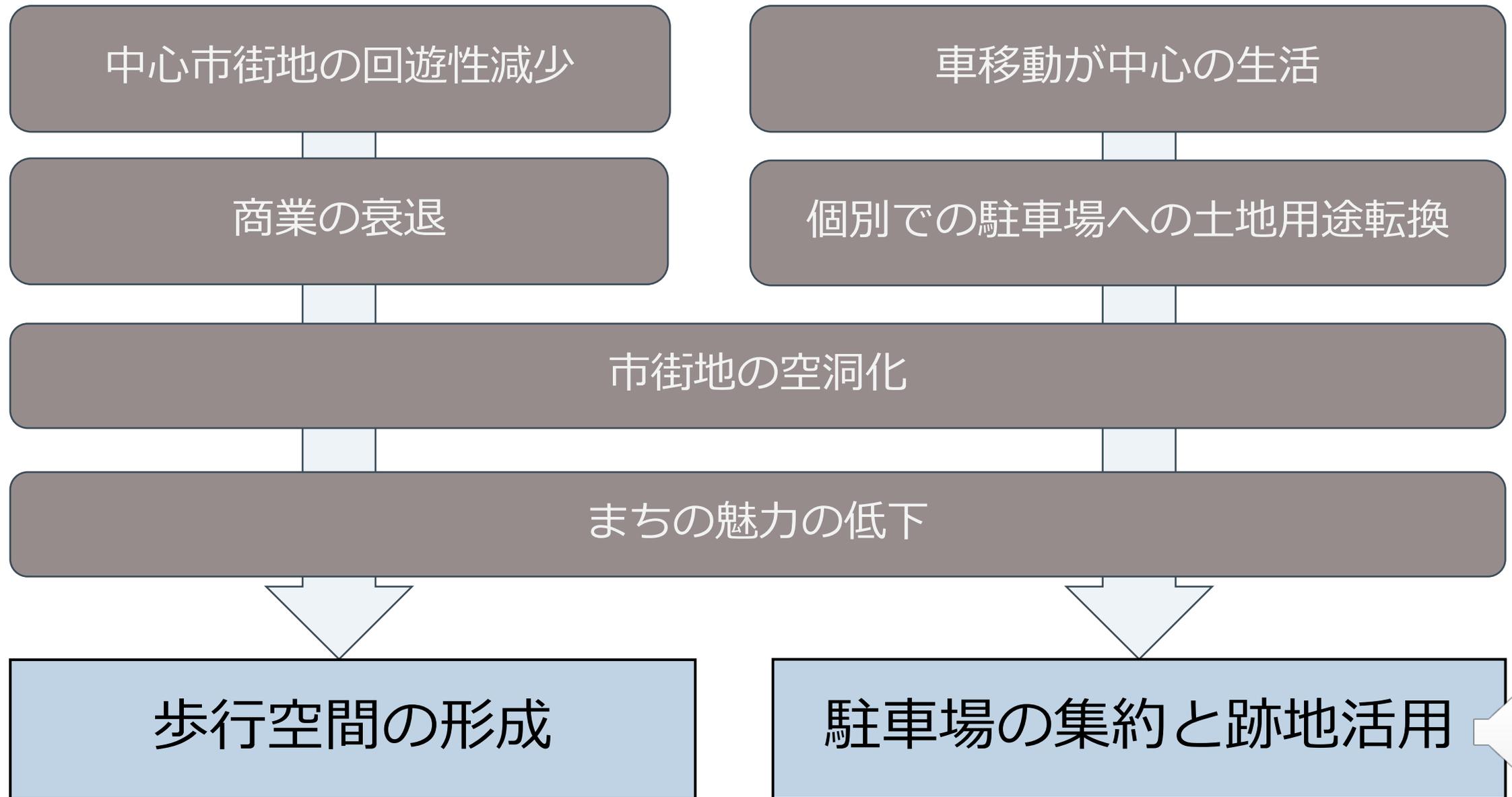
「他地域と連携した医療拠点」

## 南部地区

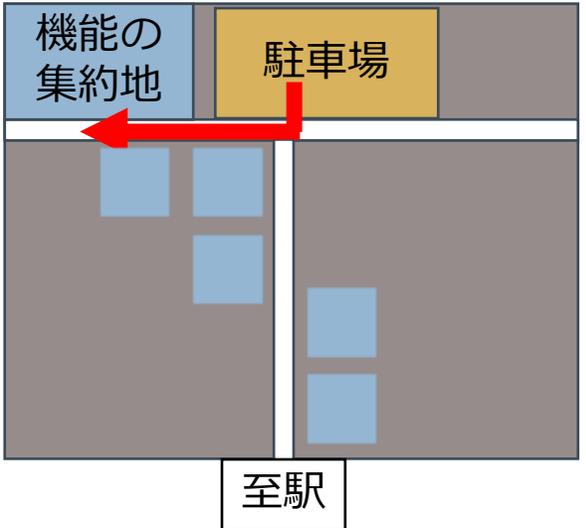
「駅中心とした子供の居場所となる街」



# 市街地活性化－概要



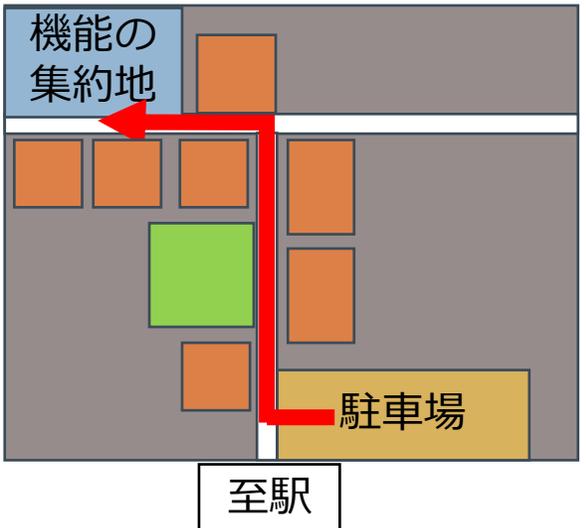
# 施策① - 歩行空間の形成



商業機能の集約地までの周遊動線確保

+

道沿いの商業活性化

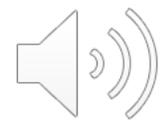


商業の発展

賑わい

事故減少

回遊性のある魅力ある中心市街地に！



# 施策① – 歩行空間の形成

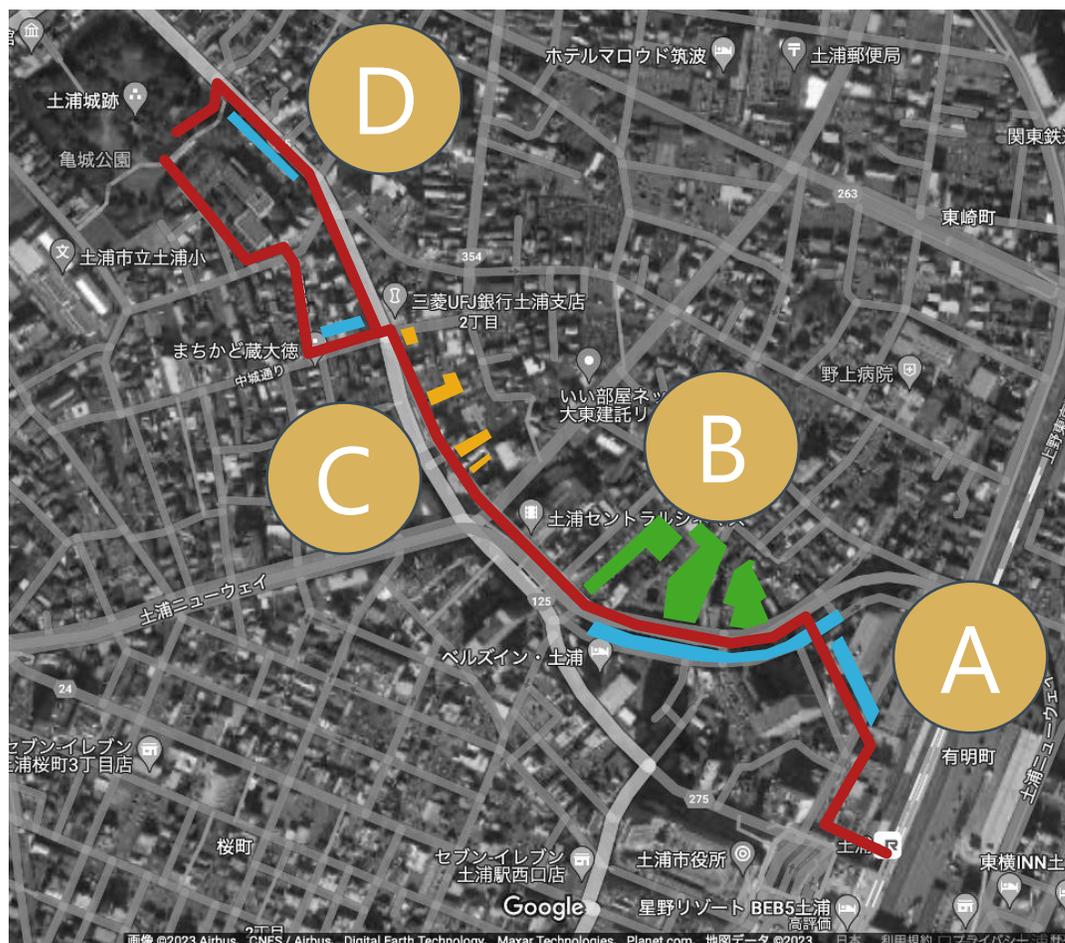
- 歩行動線
- テナントの誘致
- 駐車場跡地活用
- 集約した駐車場

## D 亀城公園エリア

町屋商店街の  
リノベーション  
地元特産品等を中心と  
した飲食店等の誘致

## C まちかど蔵エリア

歩行者道路の整備に  
よる歴史的景観の形成  
ほこみち制度の導入



## B モール505エリア

2階建へ減築改修  
チャレンジショップ

## A 土浦駅前エリア

Patioへの店舗誘致  
道路空間と広場一体  
化による子供の遊び  
場の提供



# 施策① – 歩行空間の形成

## ・具体的内容（ハード）



隣接する  
駐車場跡地の活用

公園、広場  
ウッドデッキなど



歩行者専用道路の整備

ほこみち制度の導入  
舗装整備の統一



中心市街地の  
建物整備

モール505、Patio  
裁判所前商店街の  
改修orリノベーション



# 施策① – 歩行空間の形成

- 具体的内容（ソフト）



テナント誘致

商工会との連携で  
**チャレンジショップ支援**

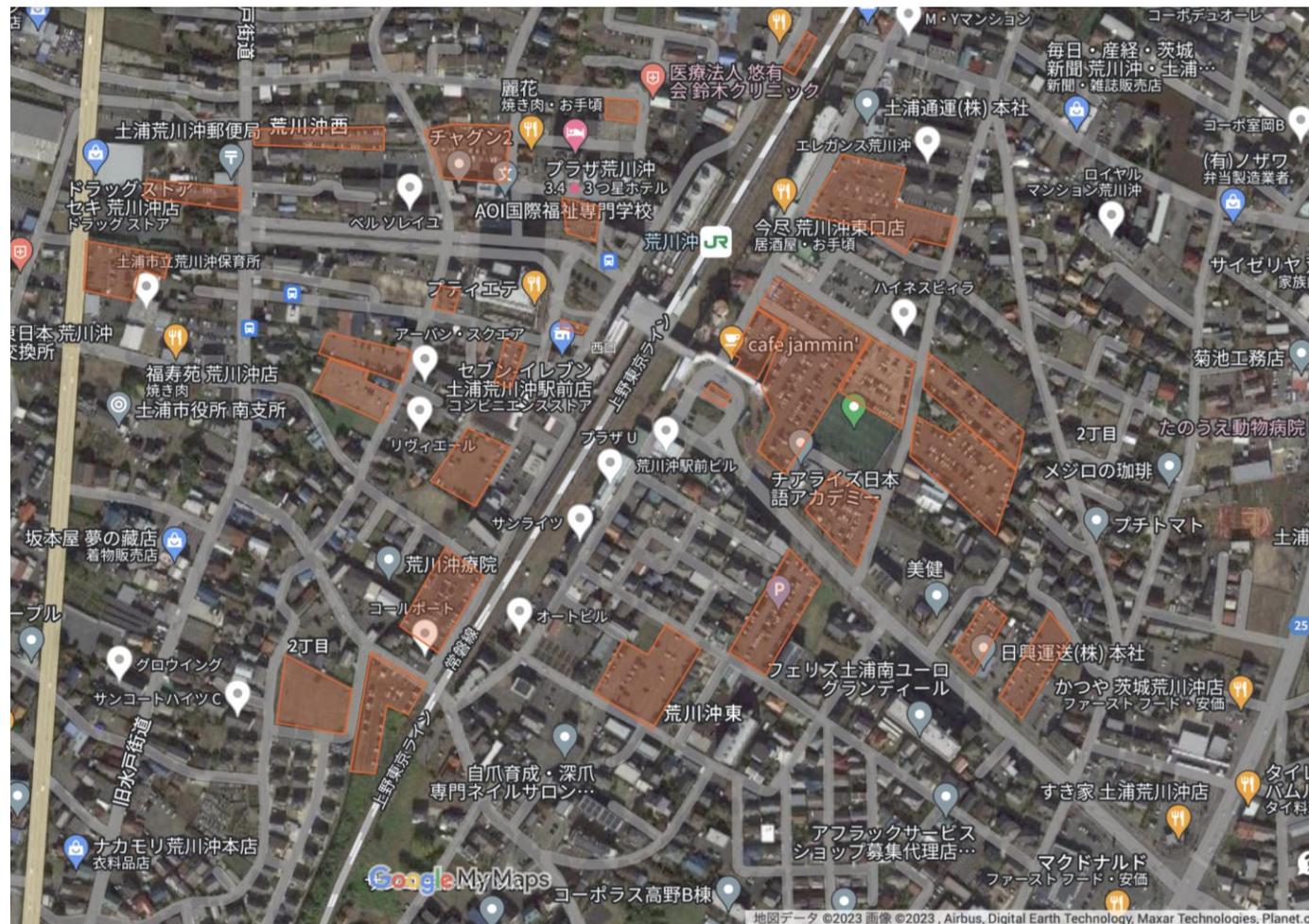


**道路空間の活用**

コンサートやキッチンカーの  
呼び込みを定期開催



# 施策② - 駐車場適正化



荒川沖駅周辺の駐車場配置

需要量の予測

多面的な整備の検討  
(立体化・防災など)



CO2排出削減

公共交通の  
円滑化

街並み景観の  
保全

快適な  
歩行環境

# 駐車場適正化－他用途への転換

1 駐車場の管理者からの合意



2 市有地を代替地として提供  
等価で貸借



3 民間が駐車場のあった土地を  
無償で借りて管理運営

2

駐車場

市有地



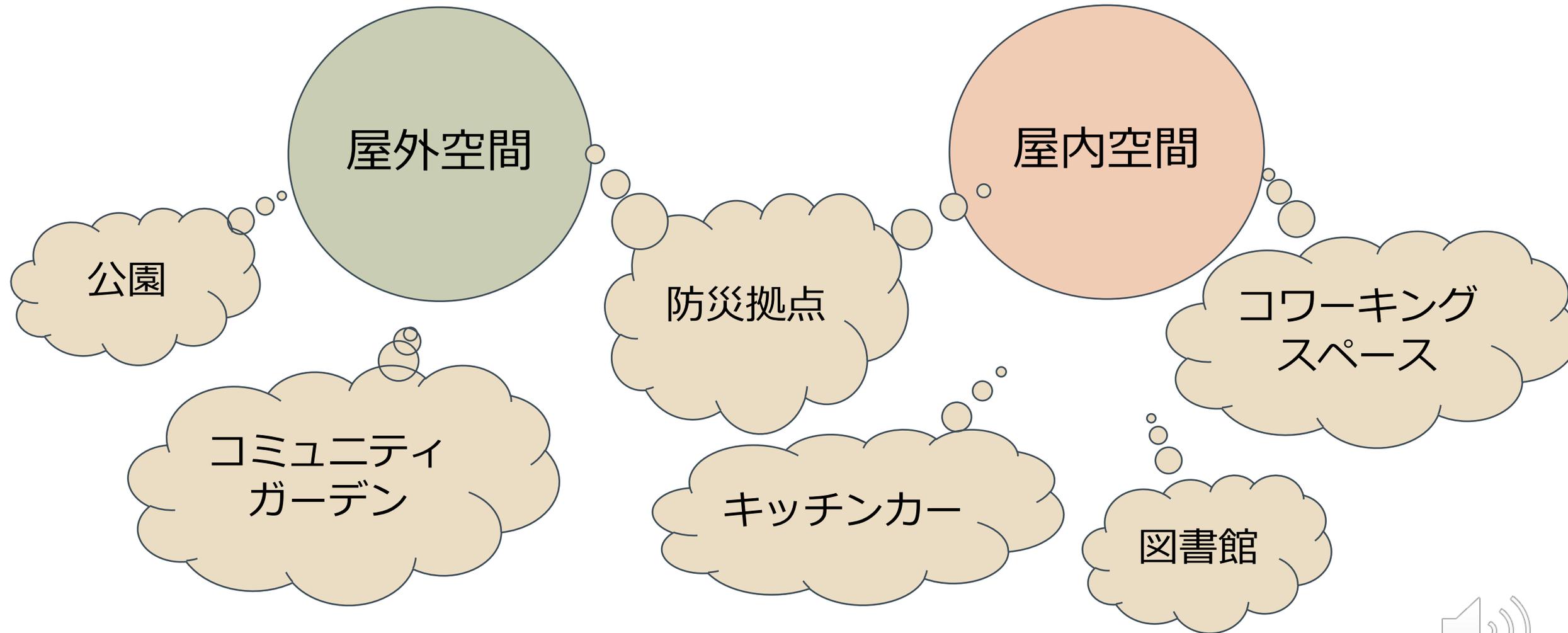
3

他用途  
利用

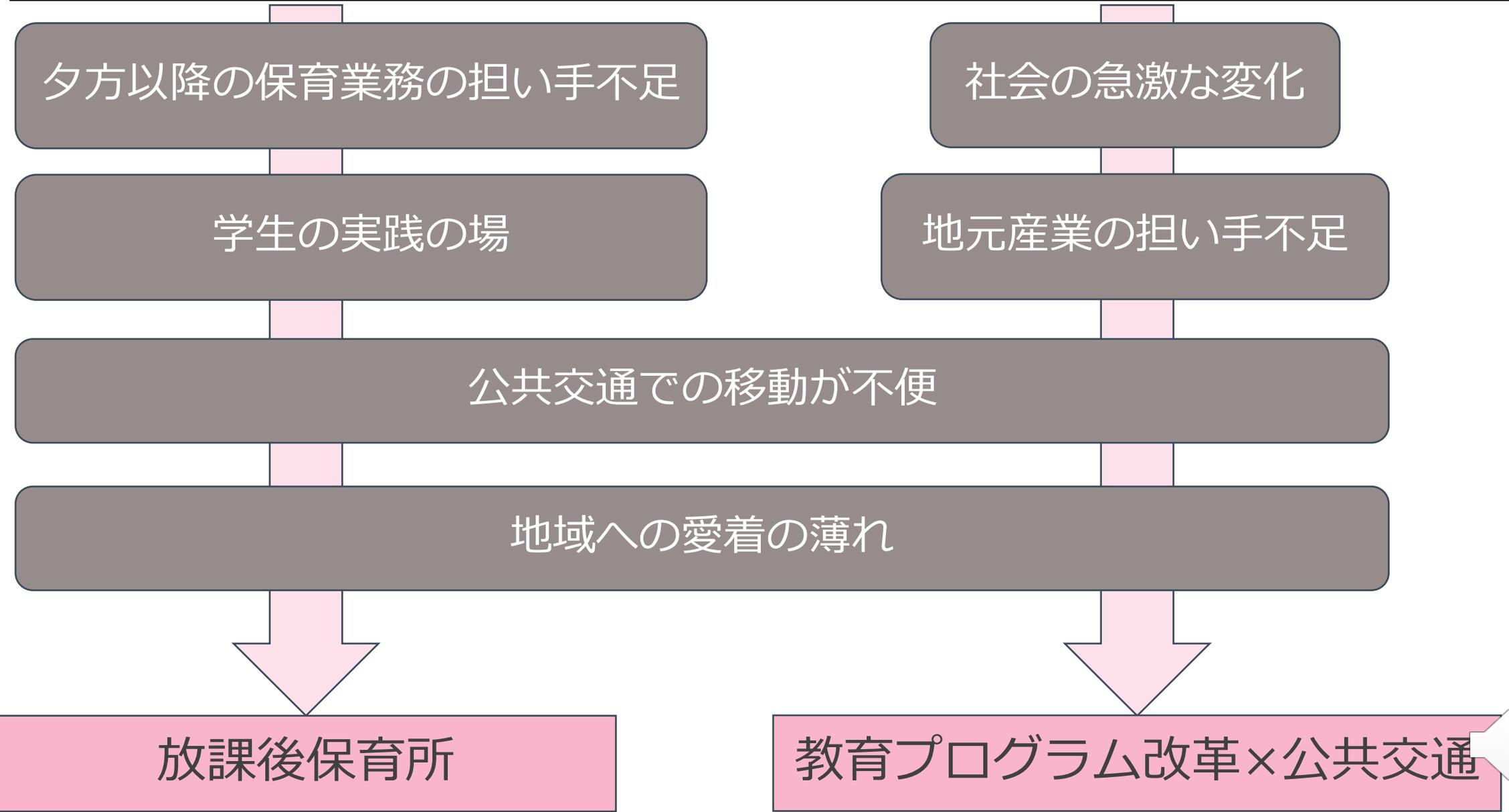
代替地



# 駐車場適正化-跡地活用事例



# 子育て - 概要



# 子育て－施策①

～17:30

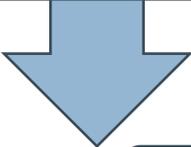


17:30～

保育所の保育時間終了

**放課後保育所**  
 ～学生が子供と時間を過ごす新たな保育所～

主な機能  
 ・保育スペース（・調理場・サテライトオフィス）



共働き世帯が夕方以降の時間帯も安心して子供を預けれるように

地域愛着

保育施設の労働環境改善

教育分野の人材育成・研究発展



**中学・高校・大学**   
ボランティアや実習科目として支援

**土浦市**   
子育て支援のための政策

プログラムの提案  
←



教師・保育士を志す学生  
教育分野の研究を行う学生等3.4名

場所の確保  
↙

**放課後保育所**  
場所：駅周辺  
~17:30 準備・企画  
17:30~20:00 児童対応  
20:00~21:00 片づけ・企画



**児童**  
共働き世代の夕方にお迎えが  
間に合わない世帯の児童  
~17:30 幼稚園・保育所  
17:30~ 放課後保育所

プログラムの提案  
↓



保育士資格を持つ者 1.2名

保育時間を過ぎてのお迎えになる児童を放課後保育所へ  
↑



**幼稚園・保育所**   
閉園時間を早めることによる労働環境改善  
共働き世帯などのニーズに合わせた支援



# 子育て－施策②

## 教育プログラム改革×公共交通

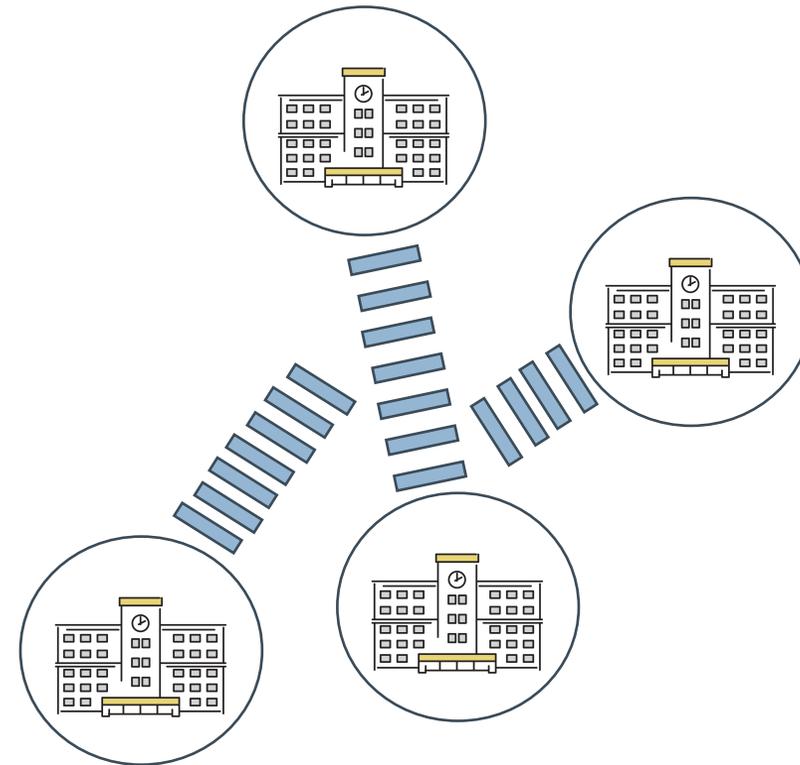
ターゲット：これからの生活拠点を考えている子育て世代



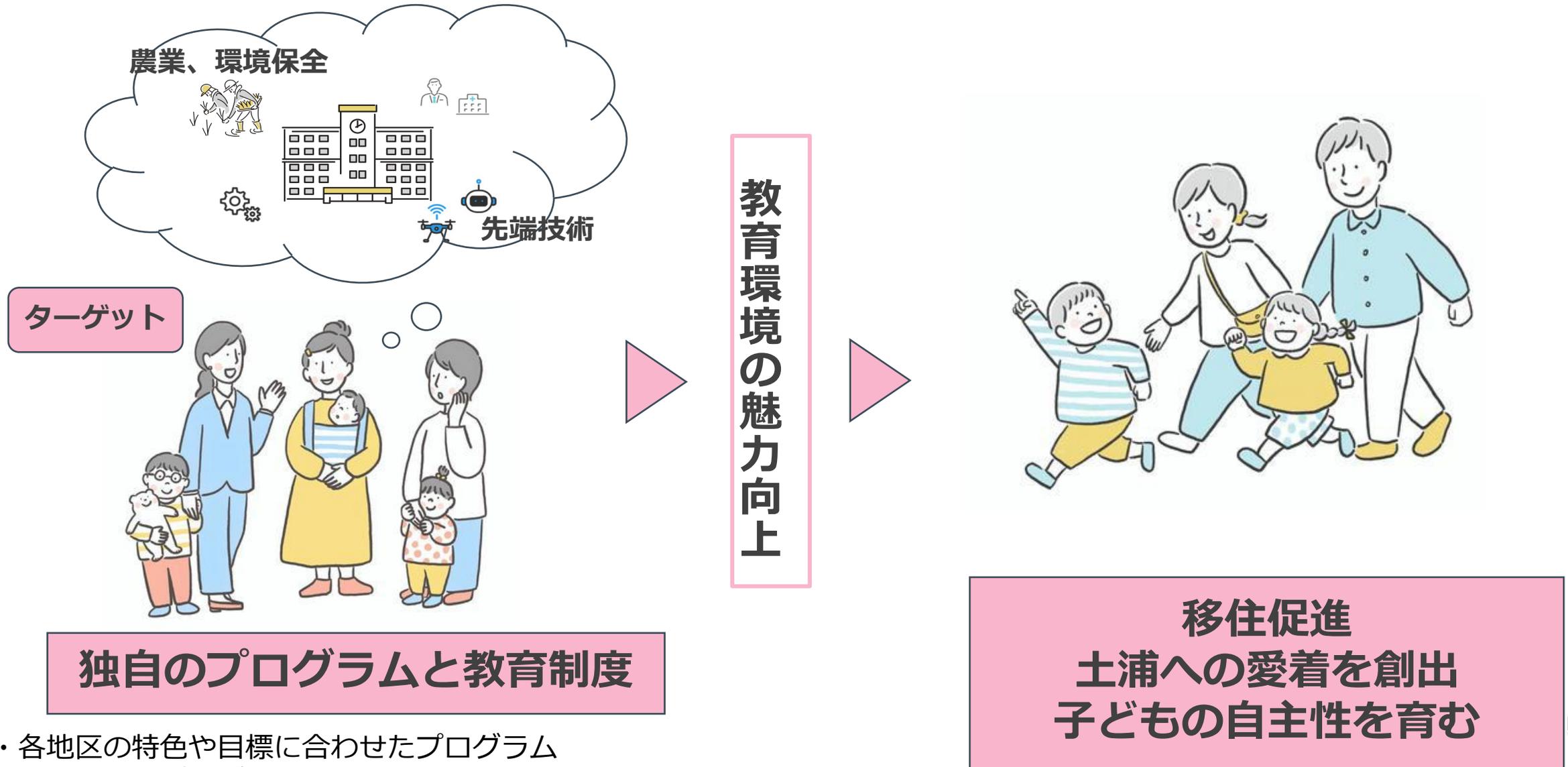
地区の特色に合わせた独自のプログラムの提供



学校を拠点として公共交通を整備



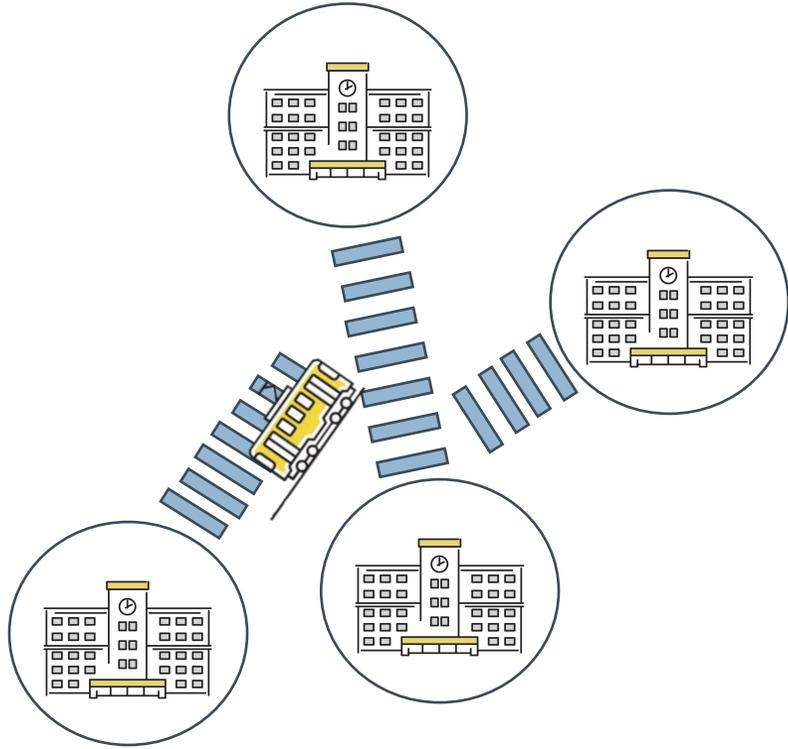
# 地区の特色に合わせた独自のプログラムの提供



- 各地区の特色や目標に合わせたプログラム
- 興味のあるプログラムを行う学校で授業を受けられる科目の新設



# 学校を拠点として公共交通を整備



## 公共交通の整備(学校拠点)

### 【これからやること】

- 拠点となる学校の検討
- 公共交通の種類選定
- 各学校の生徒数、地区ごとの公共交通需要調査



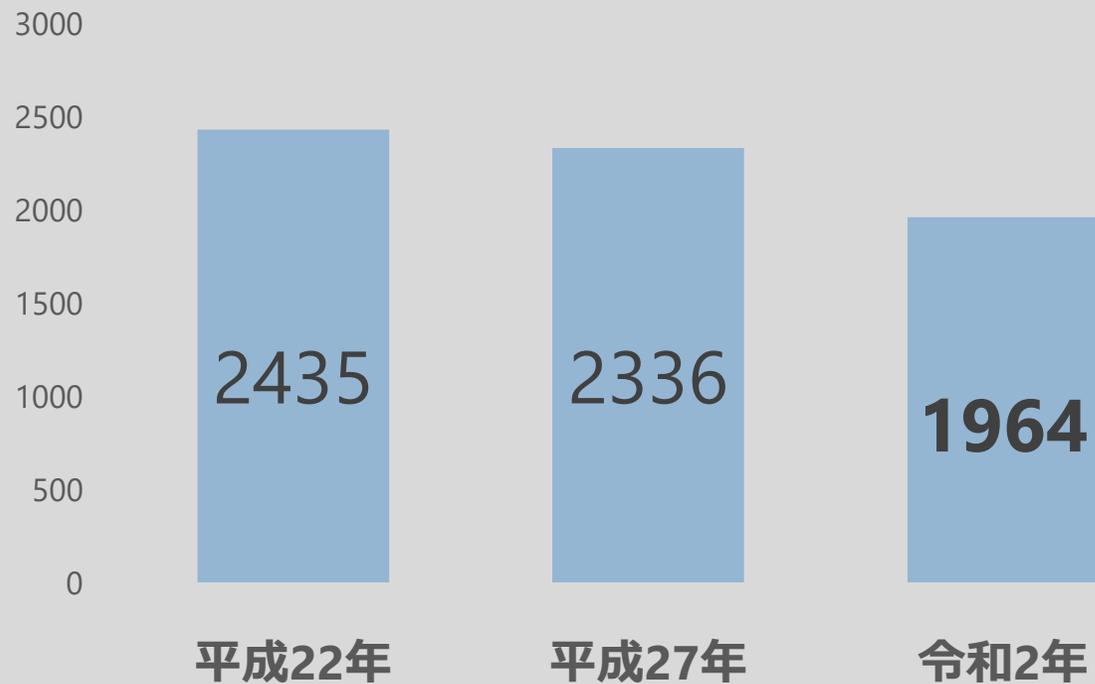
公共交通を利用して移動



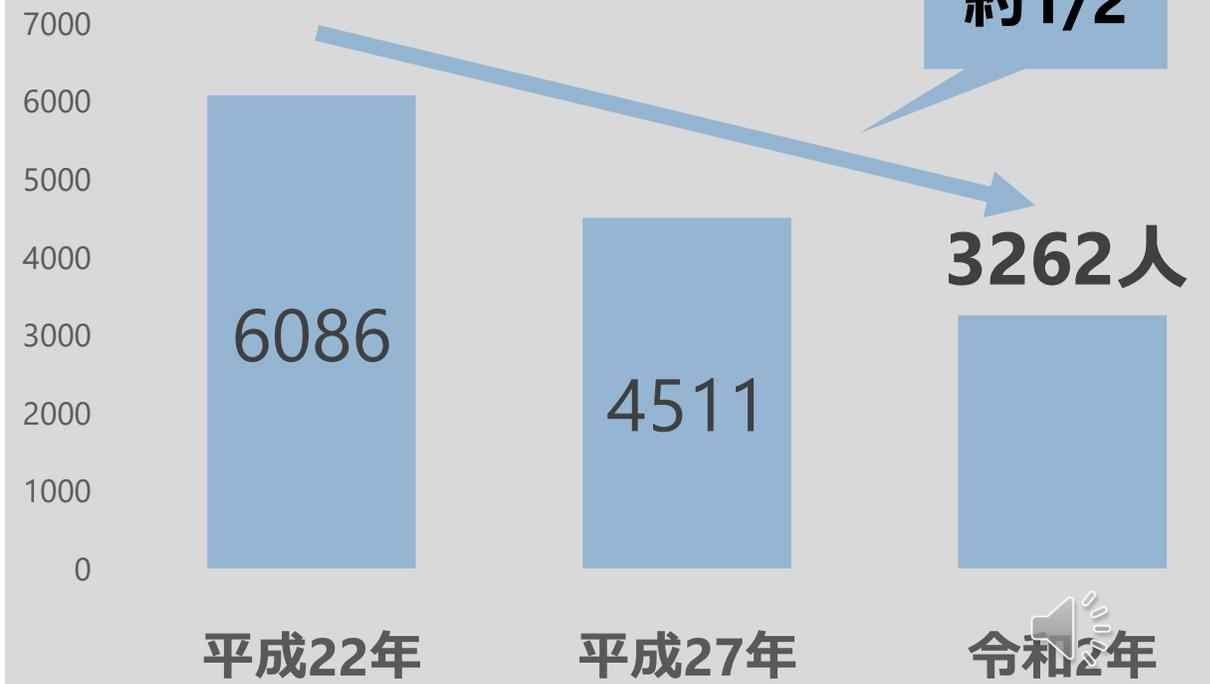
送り迎えなど親の負担軽減  
公共交通を利用した移動の意識づけ  
公共交通の安定的な利用  
高齢者の外出機会の増大  
生活関連施設へのアクセス向上

# 耕作放棄地は増加する？

## 経営耕地面積 (ha)



## 農家人口(人)



# 農業フィールド整備－概要

## 農業推進事業

悪条件でない耕作放棄地の  
検討

既存農地との面的集積事業

中間管理による貸し出し実施

集団農業など多様な経営展開

## 地域愛着事業

景観保全事業

食農教育フィールドとして  
展開

# 施策① – 集積地区の認定

1. 年度毎に農地転用として考えられている土地を把握

2. 耕作放棄地とともに地区を考え、集積事業

3. 新規参入農家に貸し出す

Aさんの土地	Cさんの土地	農地転用が考えられる土地
耕作放棄地	Aさんの土地	Bさんの土地



Aさんの土地	Cさんの土地	Cさんの土地
Aさんの土地	新規参入者の土地	Bさんの土地

目標値	5年後	10年後
集積認定地区	5	10

# 施策② - 食農教育プログラム

地域愛着を育てる、転入する子育て世代へのアピール材料

経営まで考える  
プログラム

民間活力  
(ジュニアビレッジなど)

拠点

農業センター

- ・調理室、ホール、会議室
- 加工センター、販売機能

宿泊機能

斗利出小学校

連携

農家

フィールド

整備・支援

改修・機能の付与

土浦市

# 施策③ – 新規参入農家への支援

民泊体験・食農教育プログラムの参加

一年間の暮らし補助

既存農家との連携

自分が里親農家に

## 特別制度

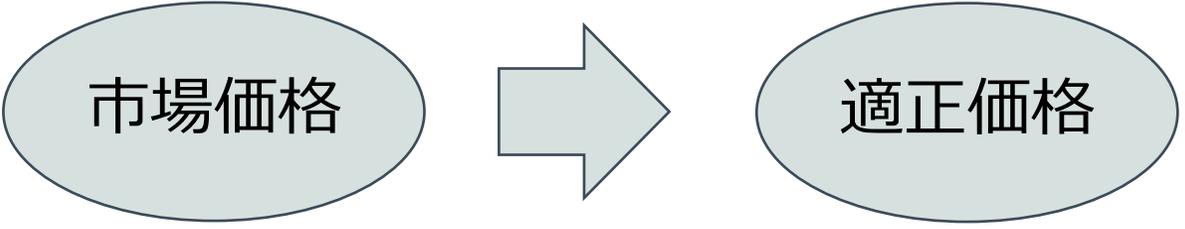
農地景観の保全に対するインセンティブ  
例：10年間維持することを前提として  
一平方メートル当たり30円/年の報酬

## 集団農業を推進

## 里親農家の認定

目標値	5年後	10年後
里親農家の認定数	5	15
新規集団農業主体	5	10

# 施策④ - 農家の価格決定

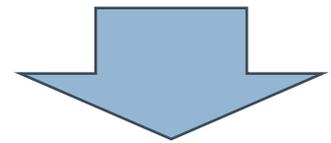


従来：品質は無視され、需要と供給だけで市場価値が決まる

これから：農家が再生産できるように  
**原価に合った値段設定を農家が行う**

→販売する場所を設定  
@農業センター or JA

農家に対する経営教育



経営スペシャリスト農家認定

目標値	5年後	10年後
経営スペシャリスト農家の認定数	10	25

# 提案内容（その他）

---

- 南部地区：駐車場の集約により発生した土地を利用して宅地や公園を整備
- 北部地区：他地域連携
  - 各地区の拠点に協同病院などのお医者さんを派遣する（空き地活用した診療所）
  - ICT活用で患者さんの情報一括管理(スマートシティ)
- 防災
  - 桜川での防災拠点整備、霞ヶ浦総合公園も一緒に整備
  - 土浦ニューウェイ、うららビル
  - インフラの老朽化を踏まえた対策

