

ほいだせ 魅力！ 育てろ土浦！

都市計画マスタープラン演習 4 班
内藤風矢 岩崎真由子 及川智也
河嶋由羽 廣田悠羽 山渕智也
TA 松本太郎

現状と今後

課題

霞ヶ浦の
水質悪化

財政圧迫

担い手
不足

建物
老朽化

災害
脆弱性

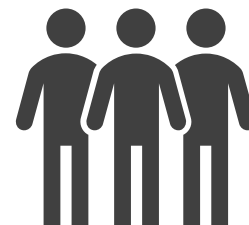
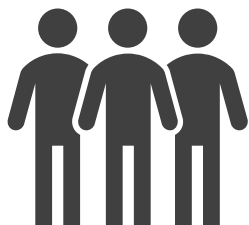
少子
高齢化

都市縮減

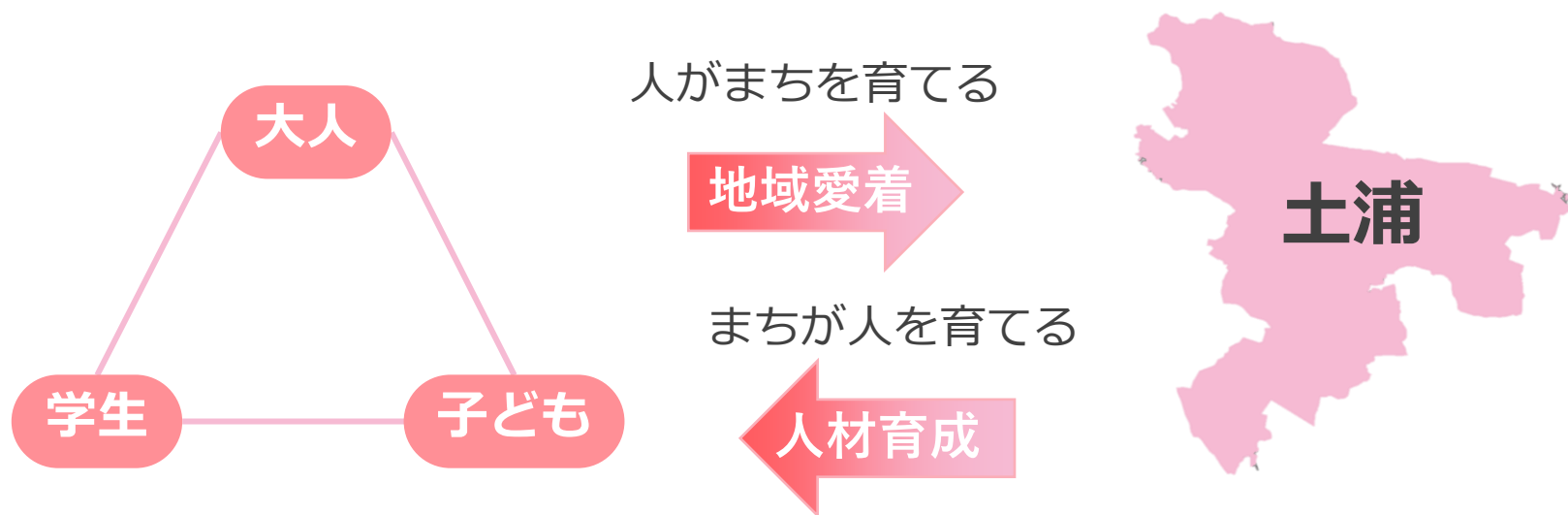
?

時代とともに、新たな課題は必ず現れる

時代の変化と共に常に課題に対応できる体制を整えることが必要



全体構想・将来都市像



全体構想

人がまちを育て、まちが人を育てる

将来都市像

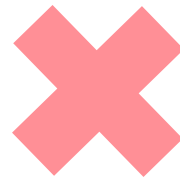
共に未来をつくり続けられるまち

常に課題対応できる体制をつくる

地域愛着

土浦への定着
暮らしの安心・安全
市街地活性化

土浦への還元
土浦の魅力への気づき
コミュニティの形成



人材育成

課題解決のできる
人材の育成

土浦の魅力を
生かした教育



地区別構想

新治地区

農業を通じた
魅力発信の拠点

北部地区

立地を活かした
工業の盛んなまち

中央地区

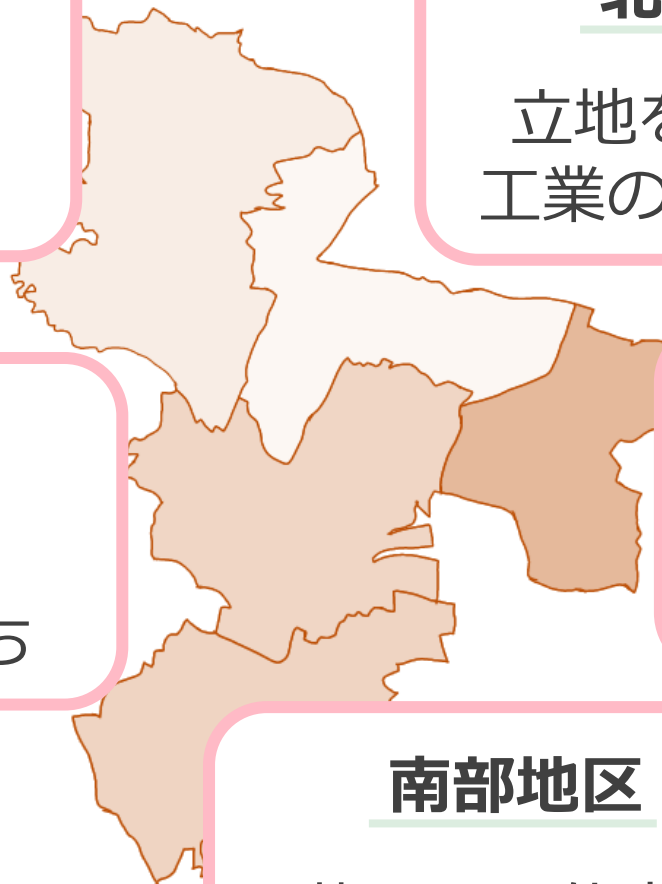
回遊性のある
災害に強いまち

おおつ野地区

医療の中心となる
スマートシティ

南部地区

暮らしと仕事の
プラットフォーム



施策



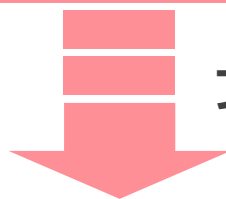
つちうらにぎわい通り



つちうらニュー避難



新農業センター



フィールドとして展開



地域で子育てプロジェクト ▶





つちうらにぎわい通り ▶

隠れた魅力

モール505, 駐車場,
歴史景観

育てる
中心市街地



背景

市民と**中心市街地**が育て合う

■■■■➡ 教育プロジェクト

多数の空きテナント

散在する駐車場

賑わいのある市街地をつくる
つちうらにぎわい通り

土浦の歴史的
価値のある財産

市街地空洞
の妨げ

活用可能な場所が
多く存在する



対象区域

市民と**中心市街地**が育て合う

■■■■➡ 教育プロジェクト

亀城公園

空間の基盤づくり

- ・ まちなかウォーカブル区域の指定

新たな駐車場化の抑制

- ・ 低未利用地権利等設定促進計画

駐車場地の集約化

土浦駅

対象区域

市民と**中心市街地**が育て合う

■■■■➡ 教育プロジェクト

つちうらにぎわい通り

- ・ 各エリアごとの空間整備
- ・ 全体をつなぐ歩道整備
- ・ 民間、市民と協力した空間活用

一体的な歩行空間の形成

中城通り

まちかど広場

モール505

ペDESTリアンデッキ



ペDESTリアンデッキ

モール505



アルカス土浦

Patio跡地の広場整備

ペDESTリアン
デッキの設置

キッチンカーなどの
イベント開催

ウッドデッキの設置

自動車導線と分離された
安全で憩いの歩行者専用エリア



モール505

ガラス張り化

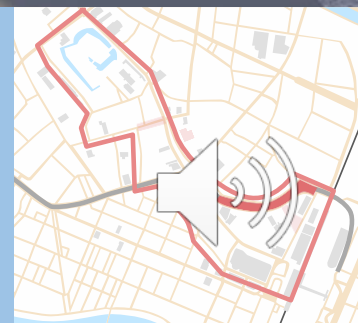
水路の再生

1階テナントのオープン化

物販・飲食・オフィス
などのゾーン分け

子供の遊び場としての
歩道整備

歩きながら買い物も楽しめる
複合的なショッピングエリアに



まちかと広場

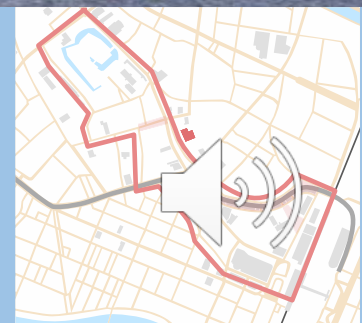
駐車場跡地の広場化

テラスや蔵の配置

中城通りへと続く
歴史的空間の整備

市民・学生による
広場を用いたイベント開催

子供から大人までが集い
自分たちで作るにぎわい広場



中城通り

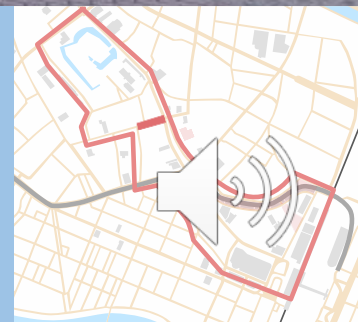
歴史的空間の形成

チャレンジショップで
銘菓等の飲食店誘致

駐車場跡地の広場活用

中学生による
テナント活用提案

土浦の歴史を感じる
活気ある食べ歩き通り



費用便益分析

ペDESTリアンデッキ・モール505の場合

費用

・ Patio解体費	12.7億円
・ ペDESTリアンデッキ 建設費	3.6億円
・ 広場整備費	4.8億円
・ モール505改修費	1.7億円

計 約**22.8億円**

便益

・ 歩行者の移動サービス向上便益	
・ 滞留・交流機会増大	
・ 都市景観向上便益	2.6億円
・ テナント収益	5.5億円
・ 地価上昇分	19.7億円

計 約**27.8億円**

費用便益比

1.2

※40年間の便益

※社会的割引率4%で計算

※モール505隣接部の宅地の地価上昇率:0.75%/年で計算

※市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル に則り算出

効果

地域愛着

中心市街地の**活性化**

コミュニティの形成

歴史に触れて
土浦の魅力に気づく



人材育成

イベント等**企画力**の

ある人材の育成

交流機会増加による

知識の集積





つちうらニュー避難



隠れた魅力
土浦ニューウェイ

育てる
中心市街地の防災性



背景 垂直避難の必要性

■■■■➡ 教育プロジェクト

8064世帯 15408人が住む
水平避難が間に合わない人も

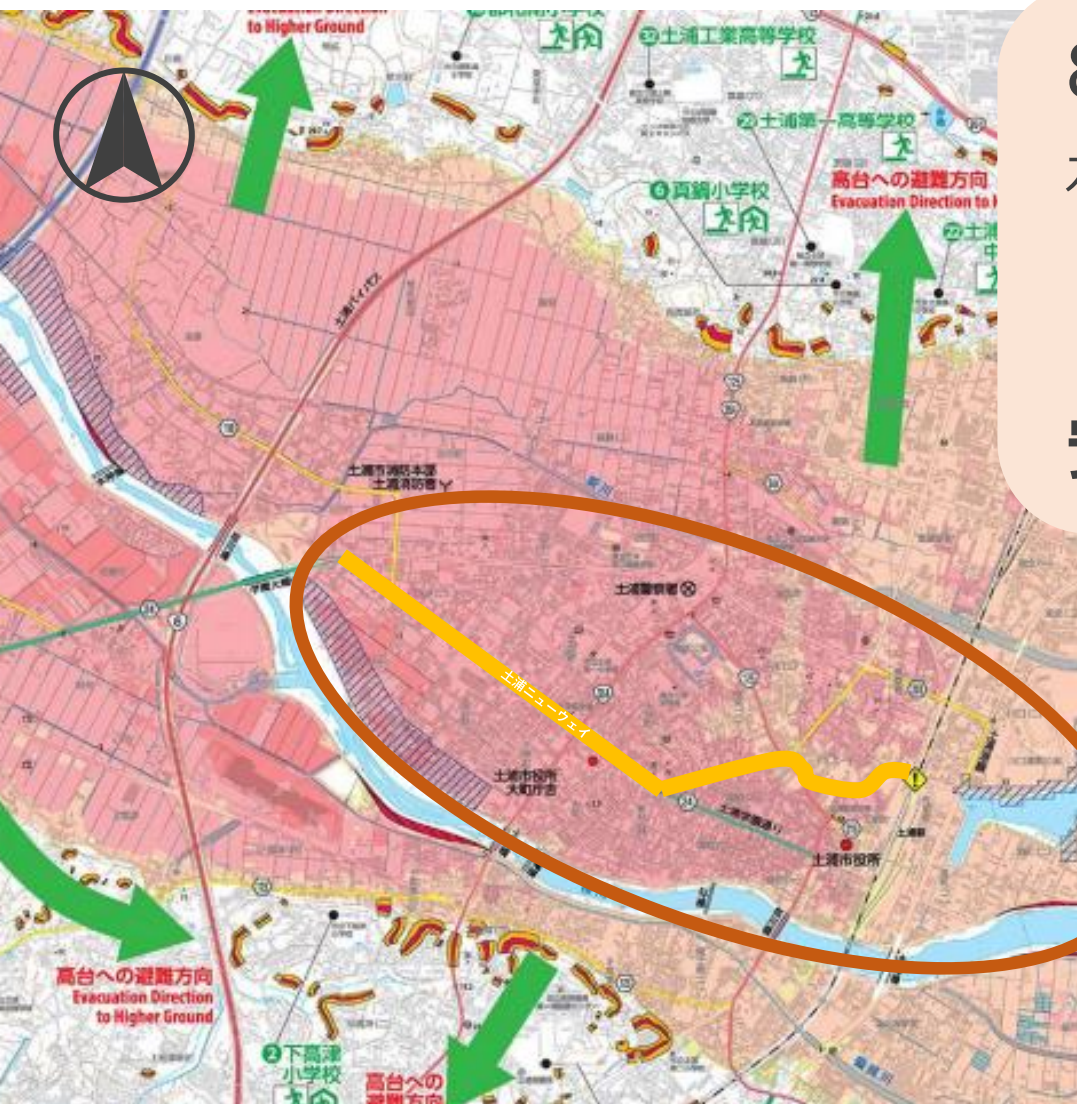
逃げ遅れ想定
3500人程度

安全な垂直避難が必要

現在土浦市には
孤立しない垂直非難の
具体的な情報がない



背景 垂直避難の必要性



8064世帯 15408人が住む
水平避難が間に合わない人も

逃げ遅れ想定
3500人程度

安全な垂直避難が必要

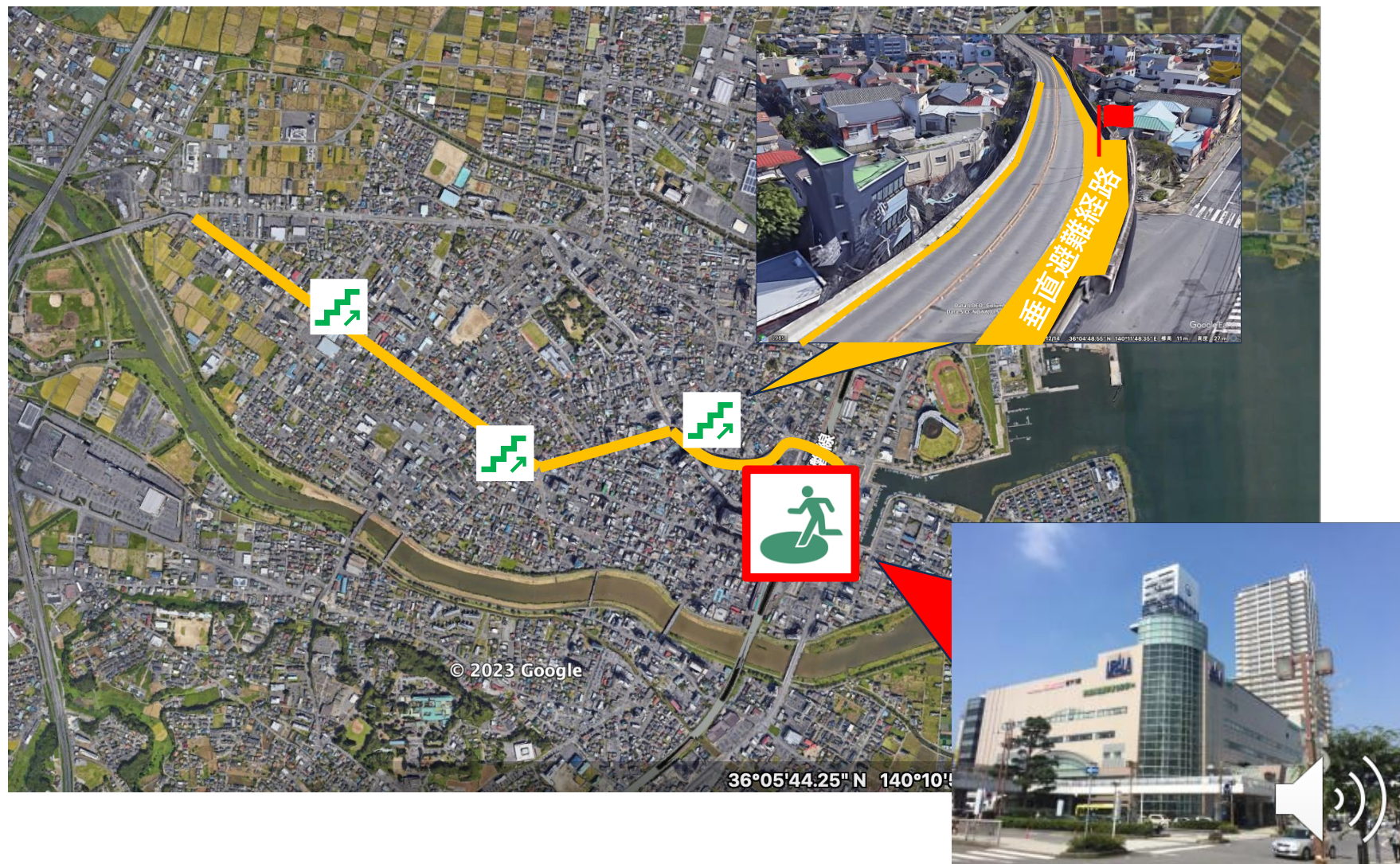
現在土浦市には
孤立しない垂直避難の
具体的な情報がない

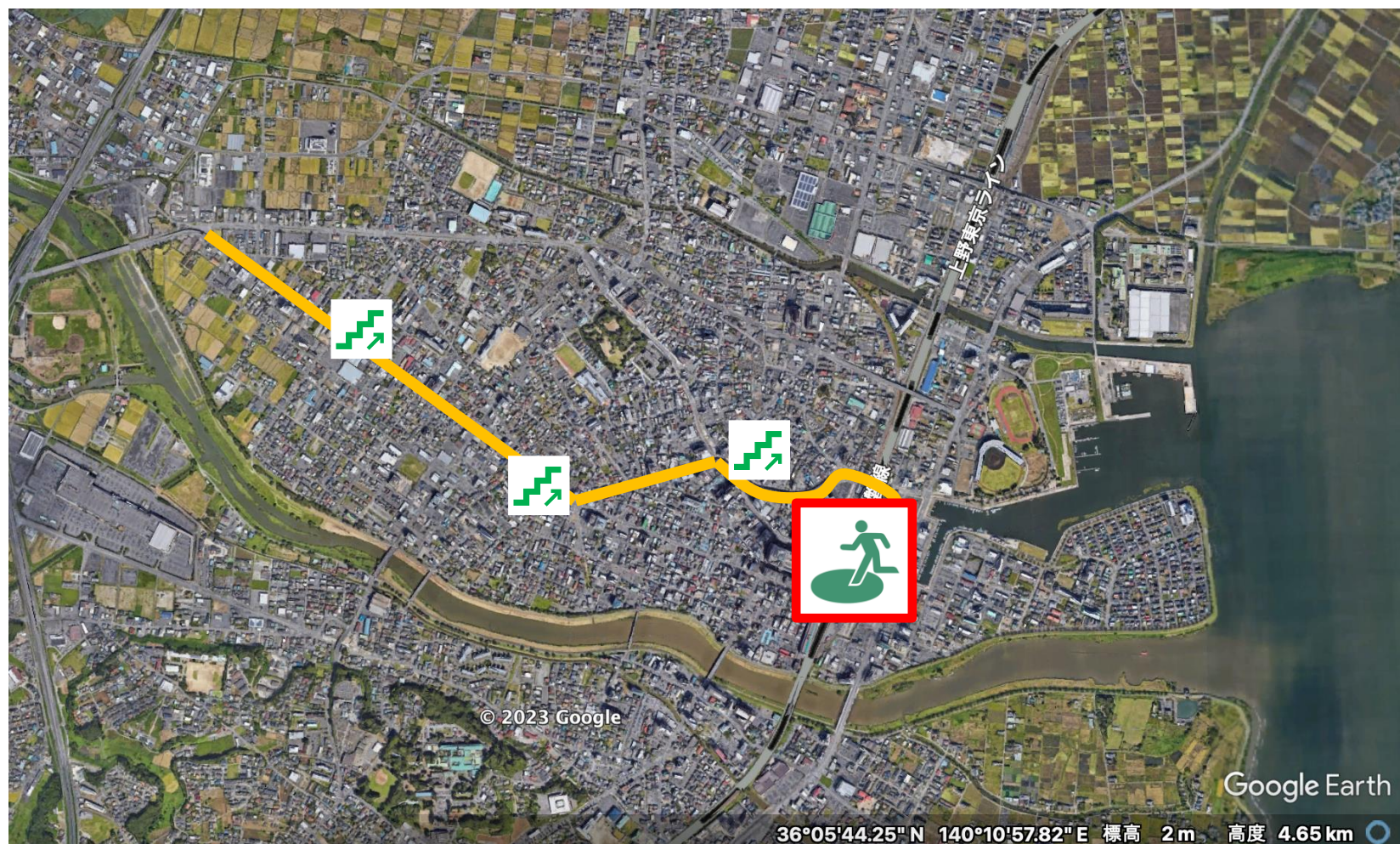
災害時の
土浦ニューウェイの活用

垂直避難経路の確保

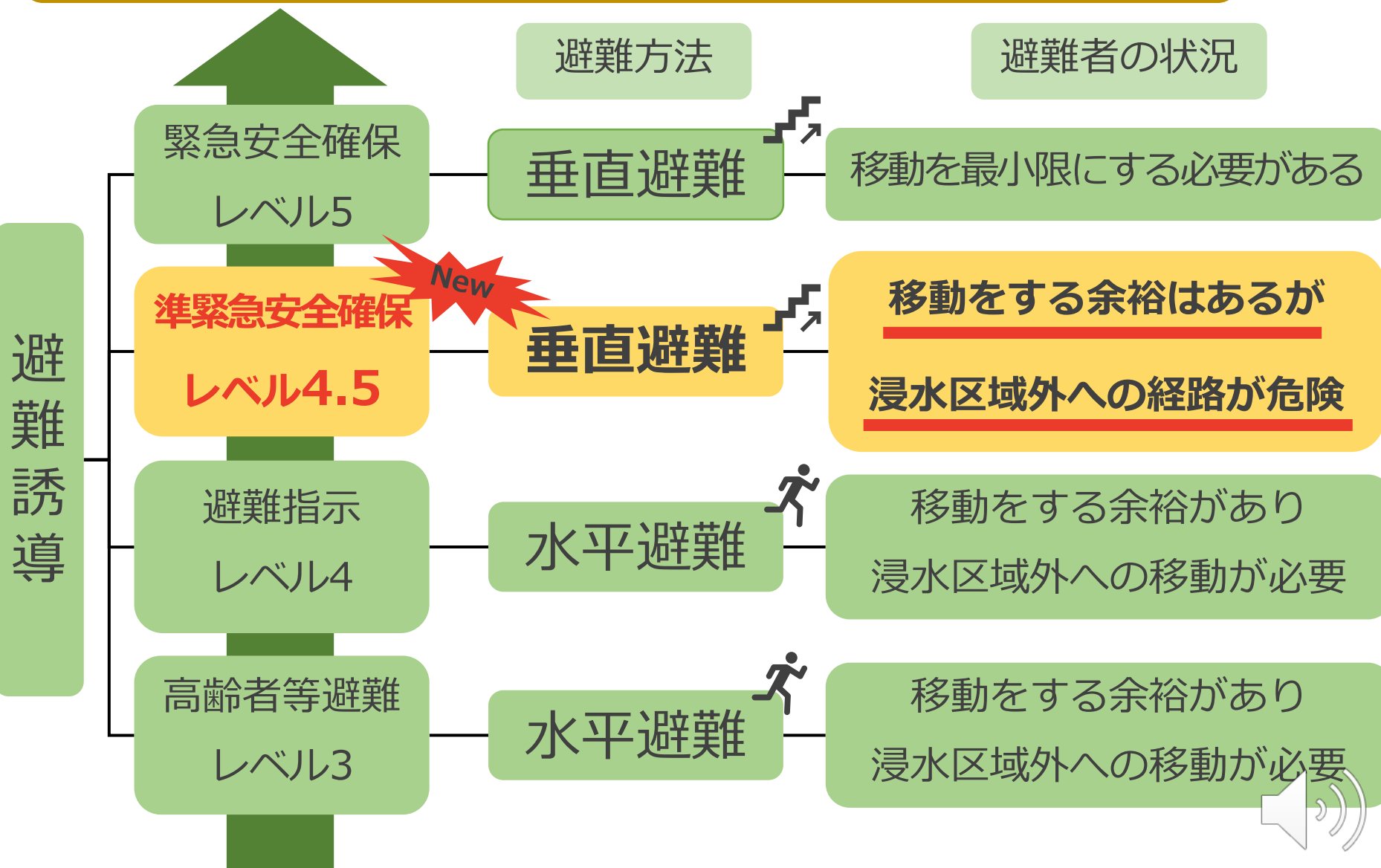
市民と**防災**が育て合う

■■■■➡ 教育プロジェクト





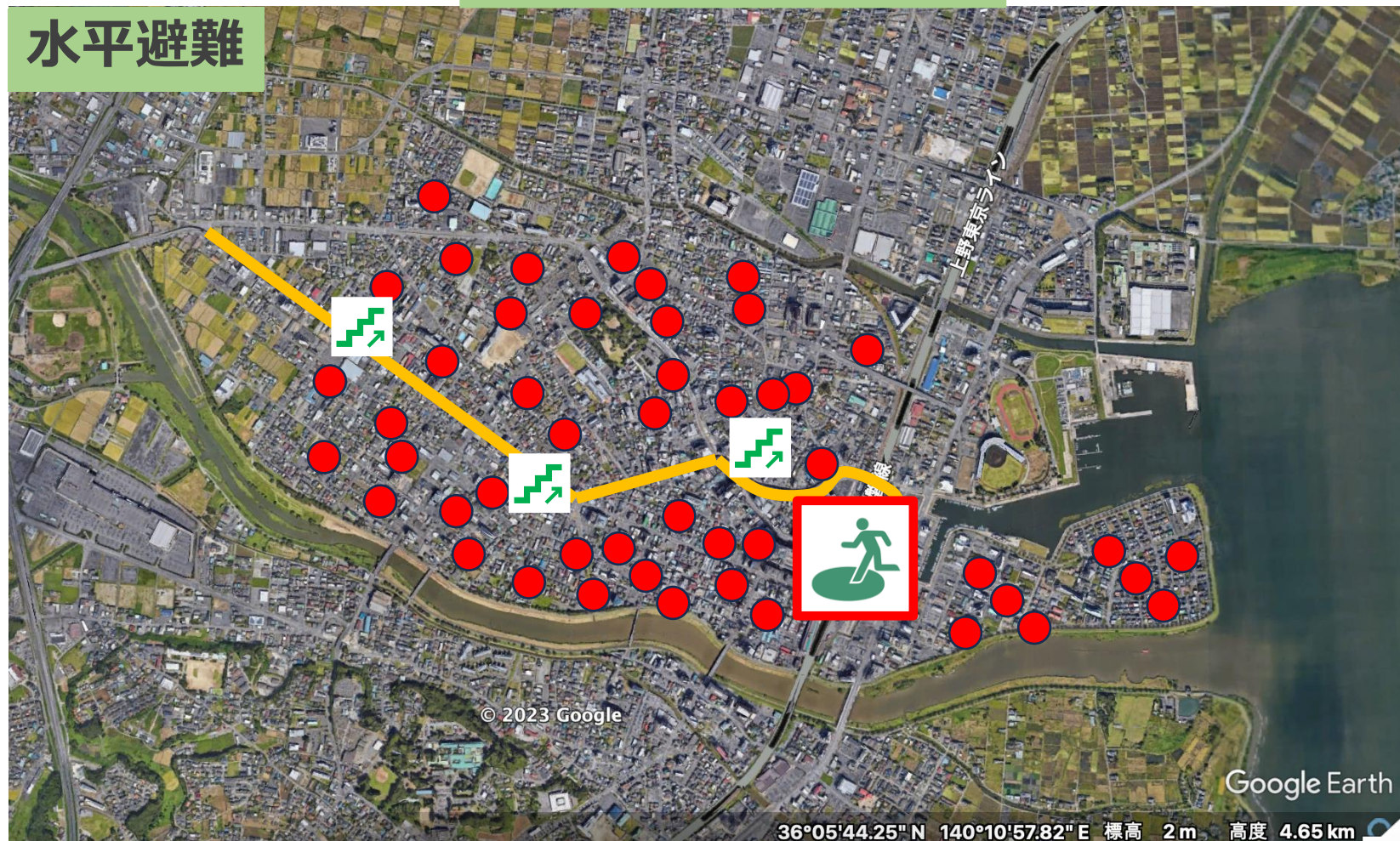
新たな避難誘導タイムライン



想定される避難行動

浸水想定区域外

水平避難



Google Earth

36°05'44.25\" N 140°10'57.82\" E 標高 2m 高度 4.65 km

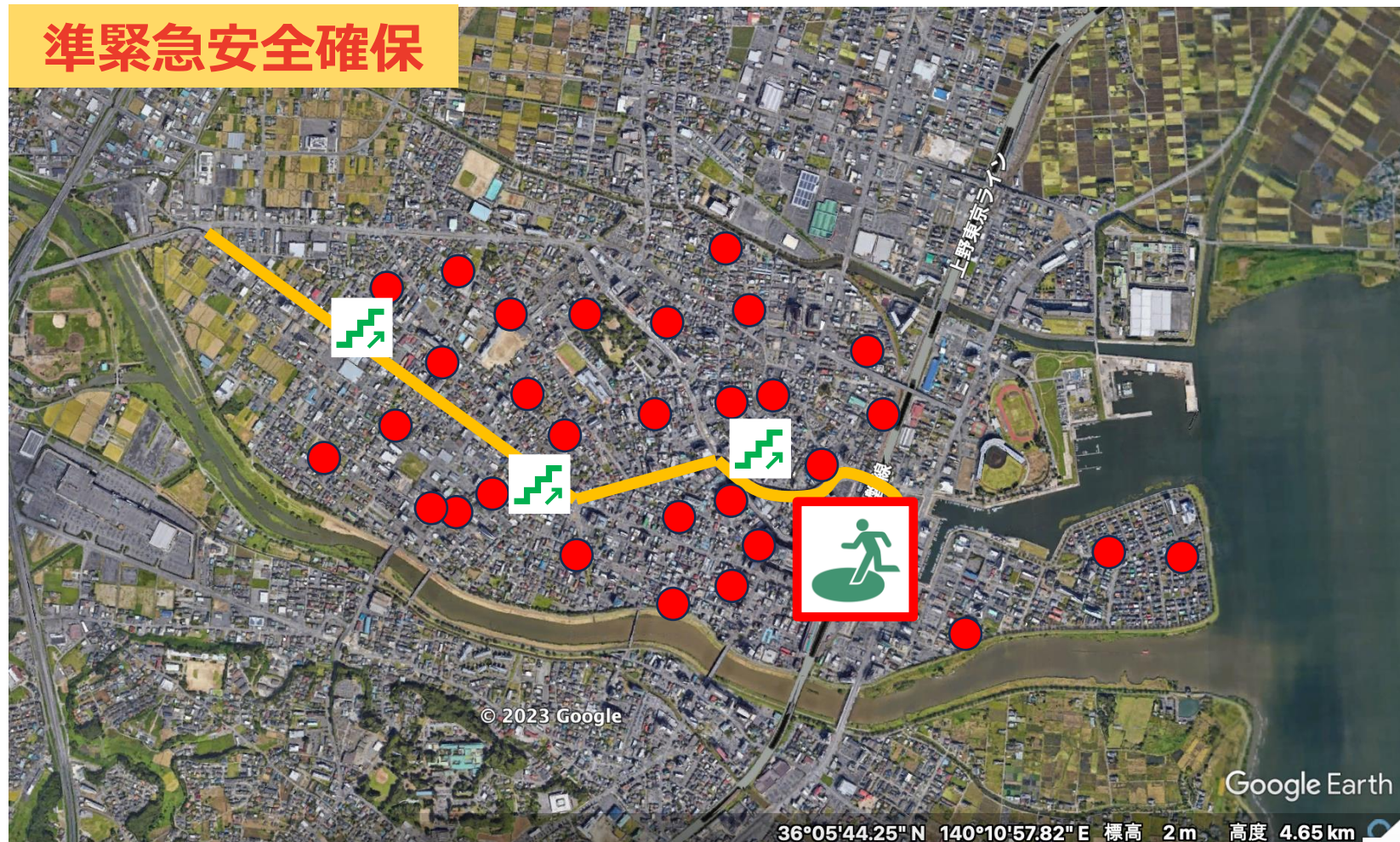


想定される避難行動

市民と**防災**が育て合う

■■■■➡ 教育プロジェクト

準緊急安全確保



想定される避難行動

市民と**防災**が育て合う

■■■■➡ 教育プロジェクト

準緊急安全確保

収容人数
4000人程度

土浦駅

土浦市庁舎
(防災拠点)

モール505

土浦ニューウェイ

Image Landsat / Copernicus
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Data Japan Hydrographic Association

Google Earth Pro



Google Earth

57.82° E 標高 2m 高度 4.65 km

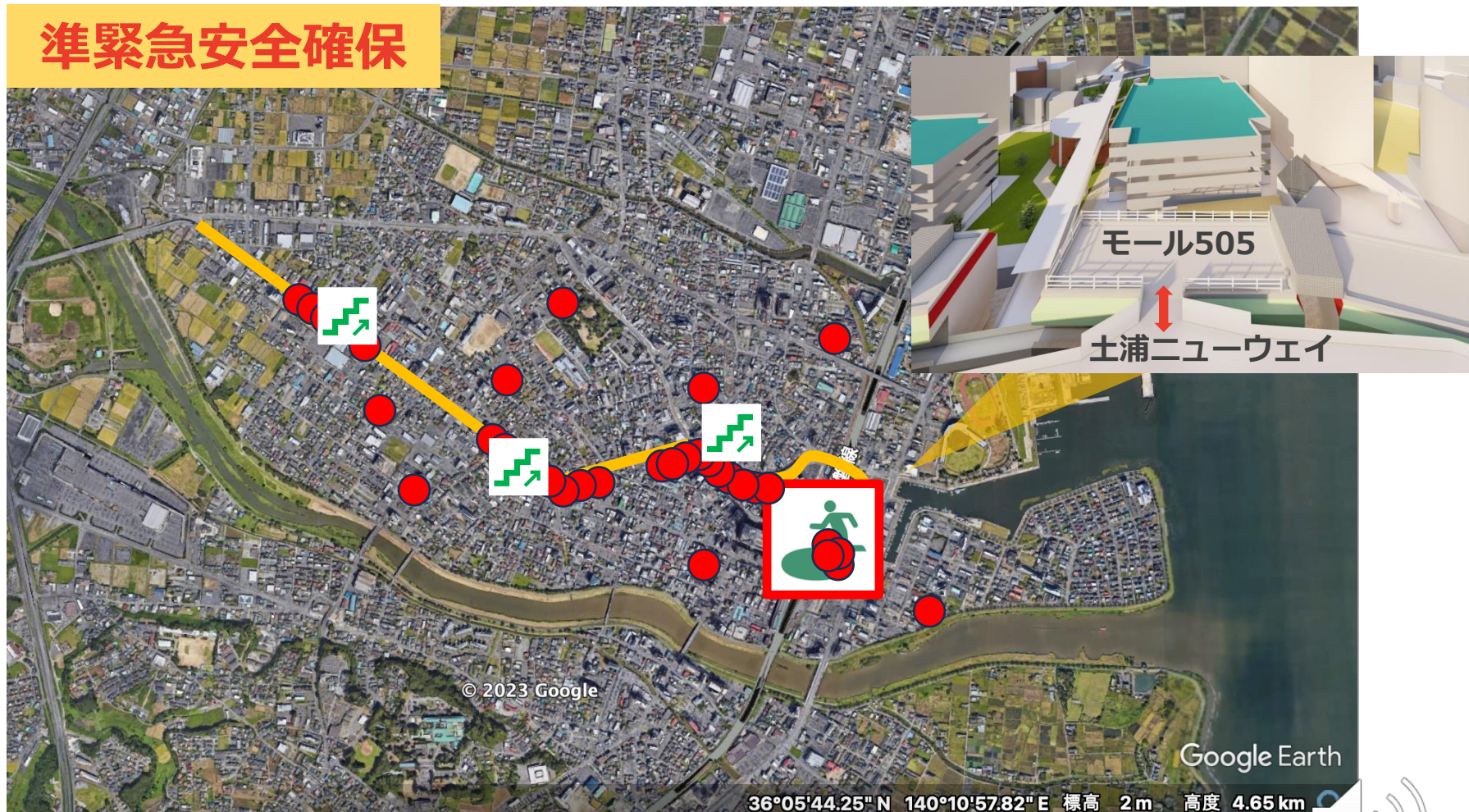


想定される避難行動

市民と**防災**が育て合う

■■■■➡ 教育プロジェクト

準緊急安全確保



Google Earth

36°05'44.25" N 140°10'57.82" E 標高 2m 高度 4.65 km

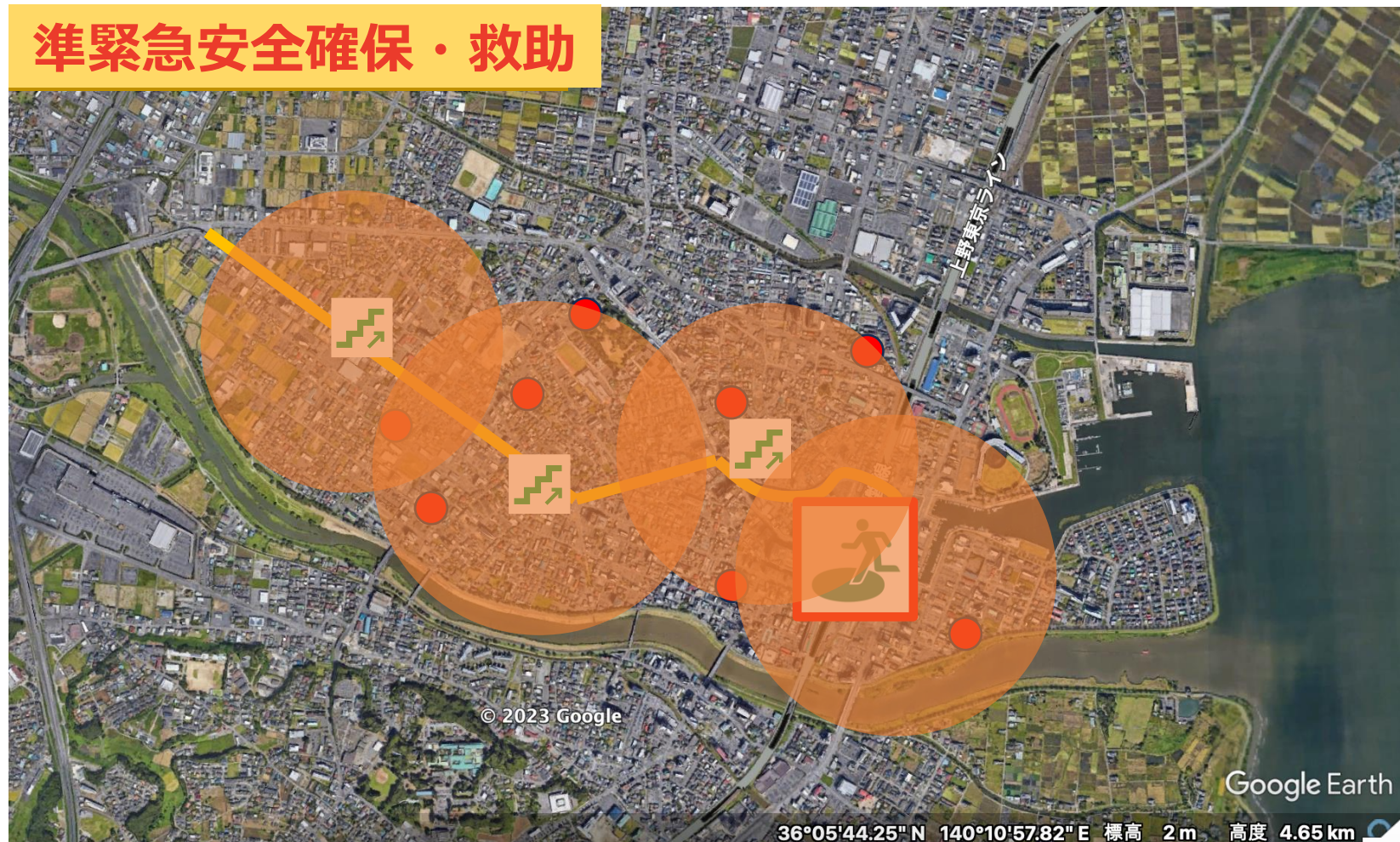


想定される避難行動

市民と**防災**が育て合う

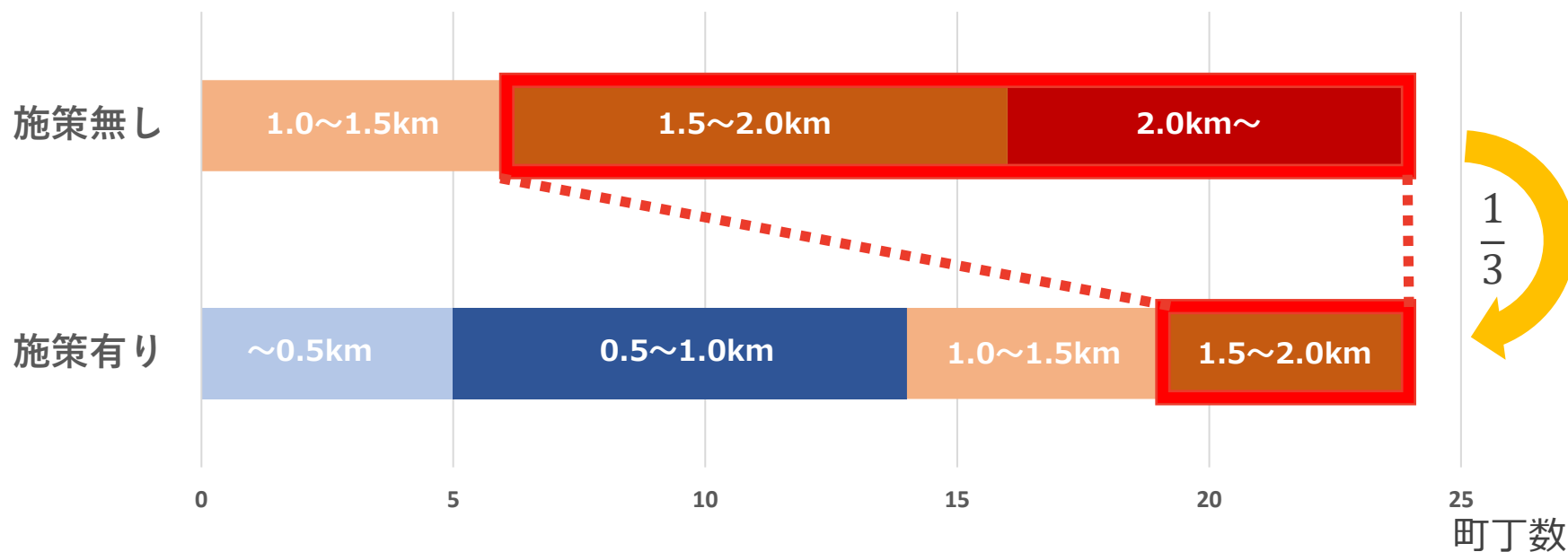
■■■■➡ 教育プロジェクト

準緊急安全確保・救助



効果

最寄りの避難場所までの距離別ごとの町村数



最寄りの避難場所までの距離は・・・

**避難限界距離(1.5km)を超える町丁が1/3以下に
1km以内の町丁が大幅に増加**

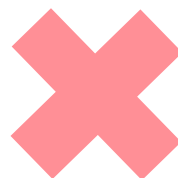


効果

地域愛着

防災性向上による
地域定着の
可能性向上

生活の**安全確保**



人材育成

マイタイムライン
の作成

適切な**避難行動**





新農業センター



隠れた魅力

石蔵, 市内の蔵

育てる

子供・農業従事者

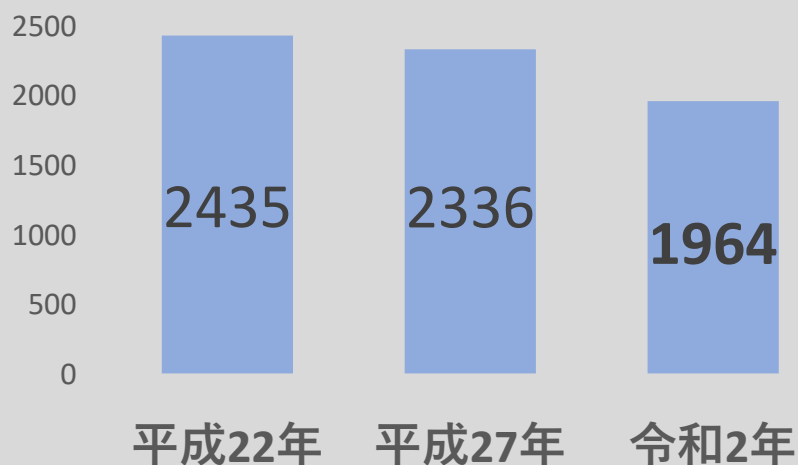


背景

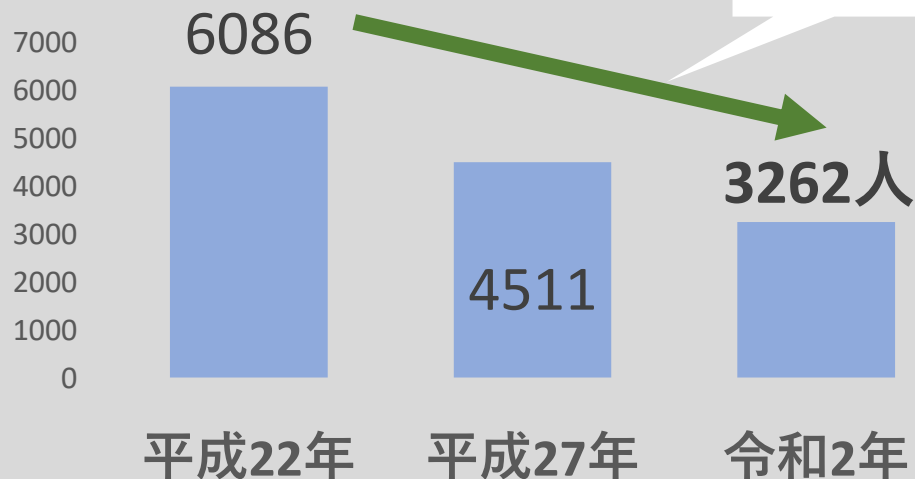
市民と**農業**が育てあう

■■■■➡ 教育プロジェクト

経営耕地面積 (ha)



農家人口(人) 約1/2



既存の農業形態の存続が難しくなる？

農業事業全体の底上げが必要



農業センター移転

市民と**農業**が育てあう

■■■■➡ 教育プロジェクト

農村環境改善センター



農村環境改善センター

農地の中間管理
土地改良事業などを行う

今年で竣工から**41年**
→大規模改修を考える時期

JA水郷つくば（土浦北支店）
西側に移転し新設
JAや周辺の公共施設との
連携をはかる

JA水郷つくば



移転に伴う整備

魅力創出エリアを整備

JAの石蔵と移築した蔵を活用

→食農教育に活かせる施設を整備

平時はパン屋、休日はパン作り教室

そばうち体験ができる施設

市民農園・体験農園を整備



従来の農業センター

市民が農業に対する
理解を深める

農業関係者の研修の場



新農業センター

市民が農のある生活を楽しむ場

グリーンツーリズム拠点

教育フィールドとして活用

農業関係者の研修の場



事業イメージ図

新農業環境改善
センター（延べ床）

約1900m²

市民農園

約10000m²

体験農園

約3600m²

フラワーガーデン

約3200m²

駐車場

約5400m²

総面積

約40000m²

体験
農園

選果場
(JA)

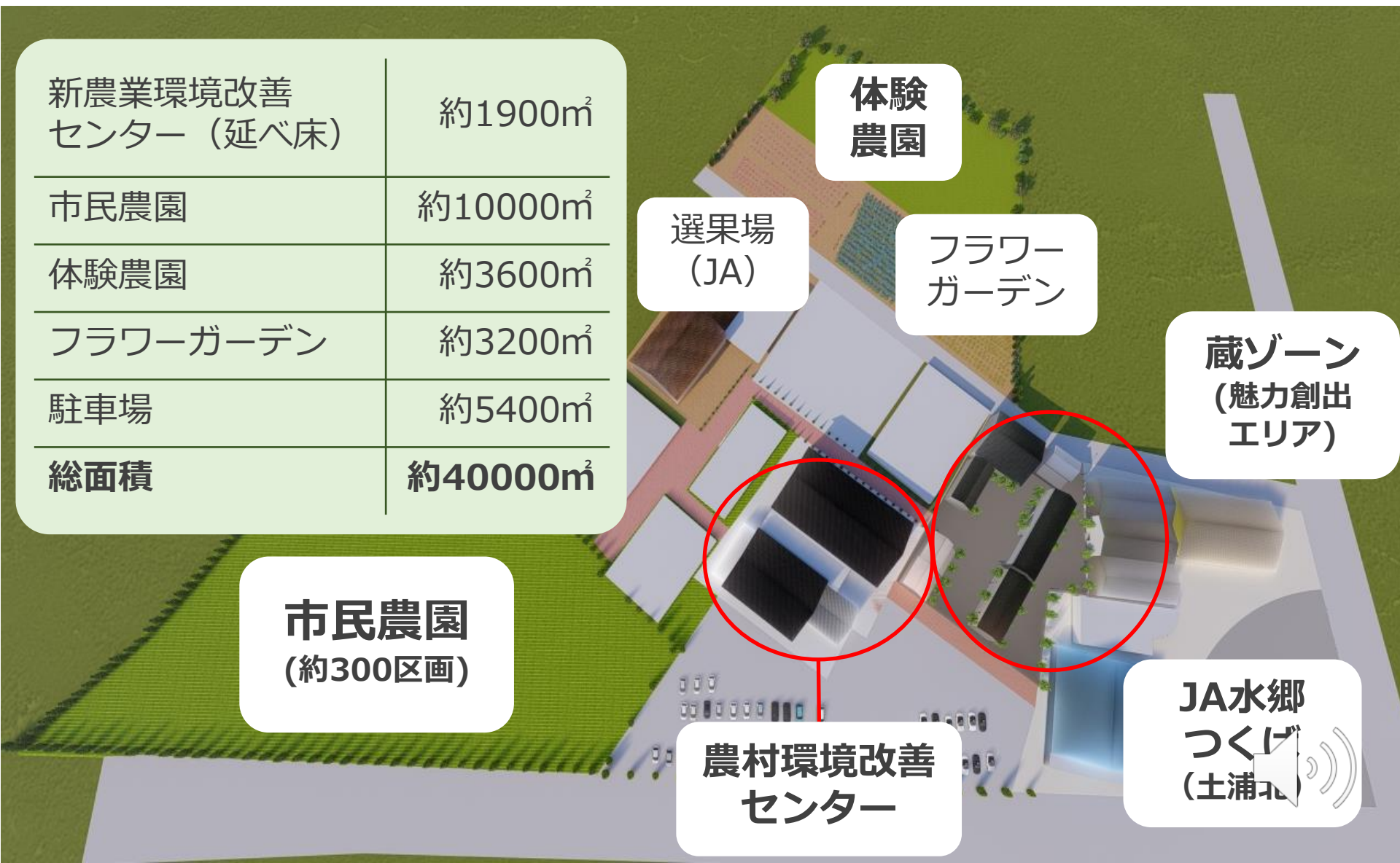
フラワー
ガーデン

蔵ゾーン
(魅力創出
エリア)

市民農園
(約300区画)

農村環境改善
センター

JA水郷
つぐげ
(土浦北)



事業スキーム

PFIによる官民連携事業（BTO方式）

- ・ 周辺農家・JAとの連携を行える体制づくり
- ・ 都市と農村の交流が増加する整備
- ・ 市内のグリーンツーリズム施設への誘導を促すこと

以上を事業に含めることを選定業者(SPC)に要求し整備

PSC：従来方式（公共が直接実施する場合）のコスト 2,135,504千円

PFI－LCC：PFI方式で実施する場合のコスト 1,956,495千円

V F M：財政負担削減額（A－B） 179,009千円

財政削減率（ $C/A * 100$ ）

8.4%

効果

地域愛着

グリーンツーリズム
による魅力向上

ストック活用で土浦
ブランドに貢献



人材育成

農業団体集約化に
よる連携強化

将来の**農業従事者**
増加





地域で子育てプロジェクト ▶

隠れた魅力
学生、市民

育てる
次世代の担い手
地域と子どものつながり

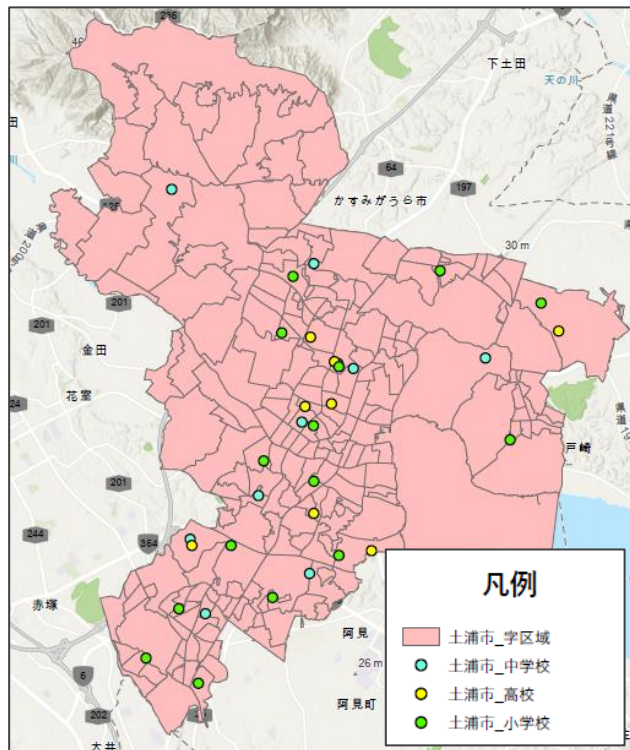


背景

市民と〇〇が育て合う

教育プロジェクト

<https://biz.ncbank.co.jp/posts/vuca>



高校が多い



社会の変化がめまぐるしい

土浦に愛着を持ってほしい

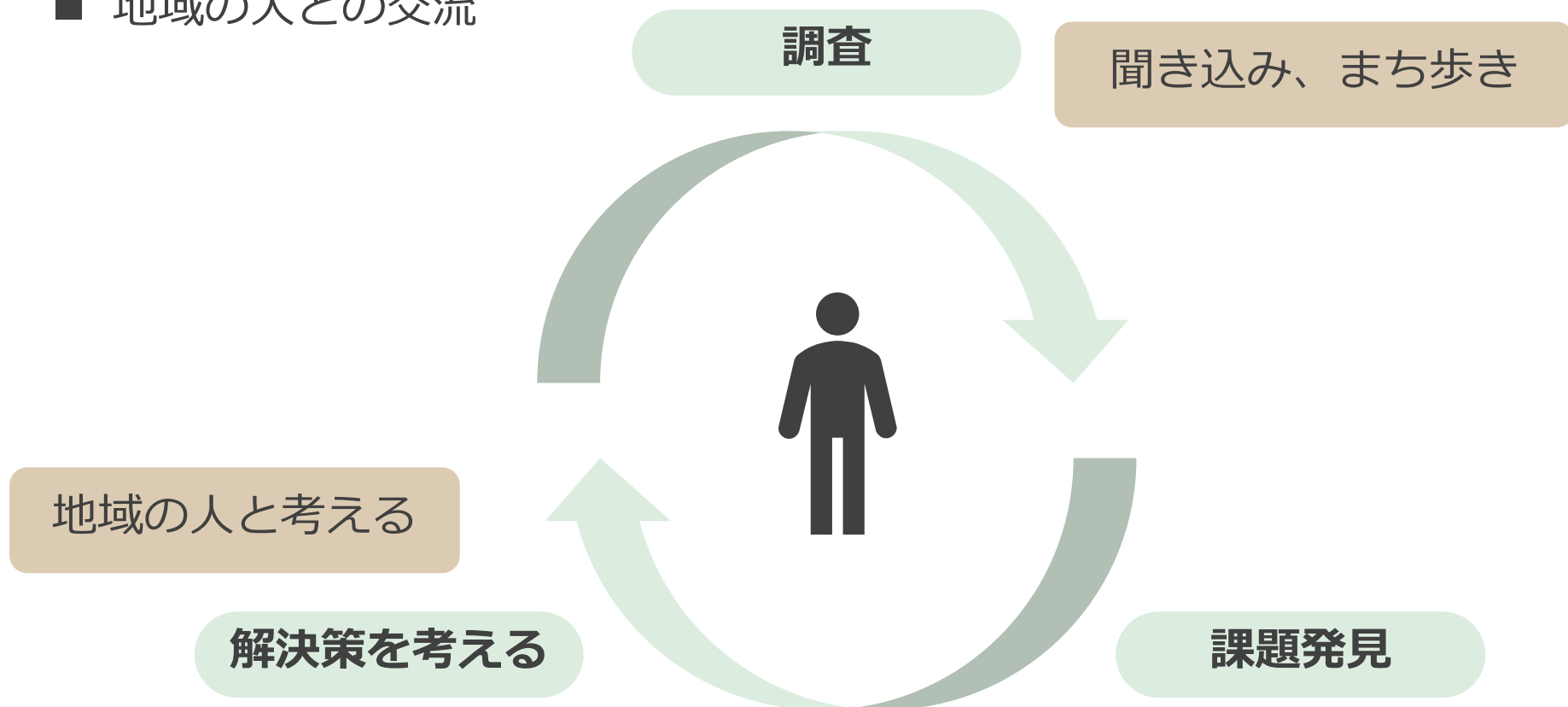
課題に対応できる人材がほしい

つち
プロ

つちプロ

地域と学ぶ×地域で子育て

- 小学・中学・高校生による課題探求
- 地域の人との交流



個別探求学習＋グループワーク



小学生



自分の周辺

市民と〇〇が育て合う

教育プロジェクト

身近な課題を探して、地域の人たちと解決策を考えよう！

1



近所の人へのヒアリング
まち歩き

etc...

2



課題発見

3



解決策を考える



中学生



中学校区

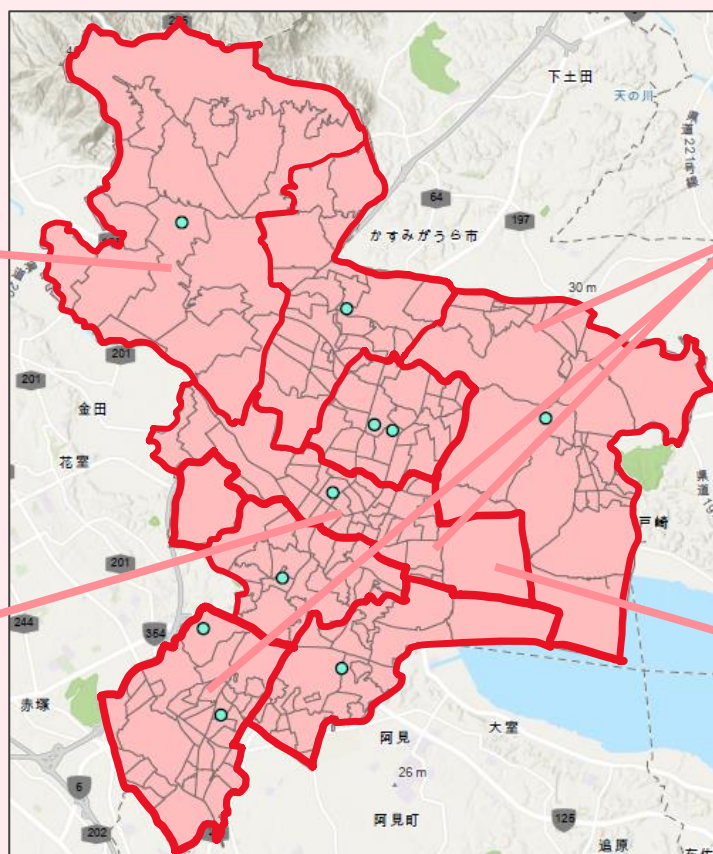
市民と〇〇が育て合う

教育プロジェクト

学区の課題に対する解決策を考えよう！

1

耕作放棄地が多い



空きテナントが存在

夕方以降の保育業務
の担い手不足

水害のリスクが
高い中心部

与えられた課題の分析



食農教育・耕作放棄地の活用



<https://oasis.sansu-sha.co.jp/blog/20220129kura>

耕作放棄地の農地化・公園化
蔵を活用した商品開発・販売

中城通りのテナント活用



<https://www.akisapo.jp/column/1220/>

歴史的景観の活かし方
空きテナントの活用方法

放課後保育所



<http://machi-bands.jp/concept/>

駅近くに立地、まちなか保育
学生ボランティア

土浦ニューウェイツアー



<https://www.mlit.go.jp/plateau/use-case/uc20-013/>

ARで想定される浸水状況
を体感

解決策を考える



高校生



土浦市全体

市民と〇〇が育て合う

教育プロジェクト

土浦市全体を対象として課題発見、具体的な提案をしよう！

1



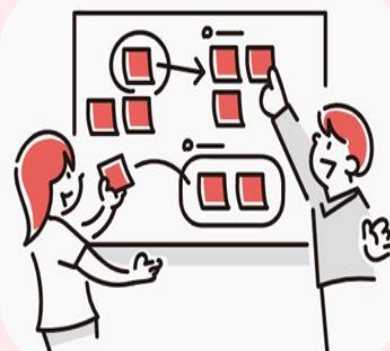
データ収集
定量的な分析

2



課題発見

3



**具体的な解決策
を考える**

4



実践



つち
プロ

つちプロ

地域と学ぶ×地域で子育て

調査

聞き込み、まち歩き

対象範囲を広げる

地域の人と考える

解決策を考える

課題発見

個別探求学習＋グループワーク



効果

地域愛着

地域との
つながり創出

土浦市のことを
身近に感じる



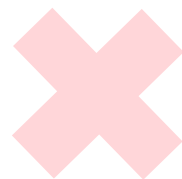
人材育成

子どもの課題探求
解決能力の向上



常に課題対応できる体制をつくる

地域愛着



人材育成

共に未来をつくり続けられるまちへ！

□ つちうらにきわい通り



つちうらニュー避難 ▶



新農業センター ▶

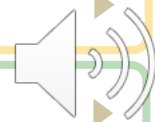
□ つちうらにきわい通り



つちうらニュー避難



新農業センター



謝辞

本演習を進めるにあたり、ご協力いただいた皆様に感謝申し上げます。

- ・ 管理組合法人モール505 櫻井様
- ・ JA水郷つくば 営農副部長 酒井様
- ・ 土浦市保育課保育係様
- ・ 土浦市防災危機管理課 長田様
- ・ 土浦市都市政策部建築指導課建築係 市村朋子様
- ・ 土浦市農業委員会事務局様
- ・ 土浦市教育委員会生涯学習課 社会教育主事 高田淳平様
- ・ 筑波大学 演習担当教員・TA・技術職員の方々



人がまちを育て
まちが人を育てる

ほいだせ 魅力！
育てろ土浦！



景観シミュレーションの動画です！
読み取ってご覧ください！



おわり