

ほいだせ魅カ力！  
育てう土浦！



都市計画マスタートップラン演習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

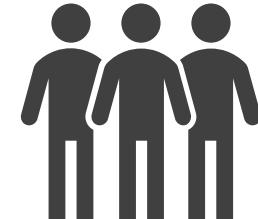
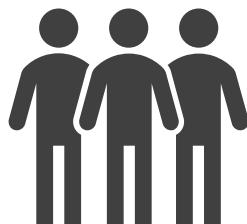
少子  
高齢化

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

## 中央地区

回遊性のある  
災害に強いまち

## 北部地区

立地を活かした  
工業の盛んなまち

## 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

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

9

亀城公園

土浦駅

## 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



# 対象区域

市民と中心市街地が育て合う<sup>10</sup>

➡ 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

ペデストリアンデッキ



# ペデストリアンデッキ

モール505



アルカス土浦

Patio跡地の広場整備

ペデストリアン  
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



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



# まちかど広場



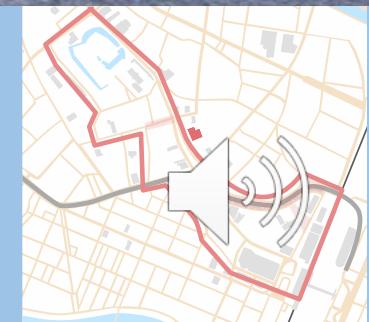
駐車場跡地の広場化

テラスや蔵の配置

中城通りへと続く  
歴史的空间の整備

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



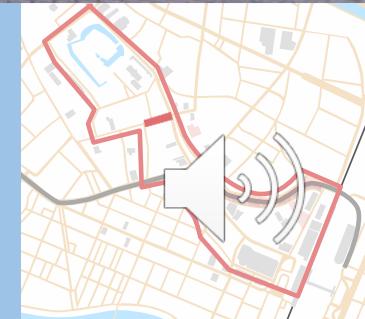
土浦の歴史を感じる  
活気ある食べ歩き通り

歴史的空间の形成

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



# 費用便益分析

ペデストリアンデッキ・モール505の場合

## 費用

- ・Patio解体費 12.7億円
- ・ペデスト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

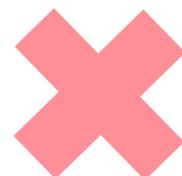
# 効果

## 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



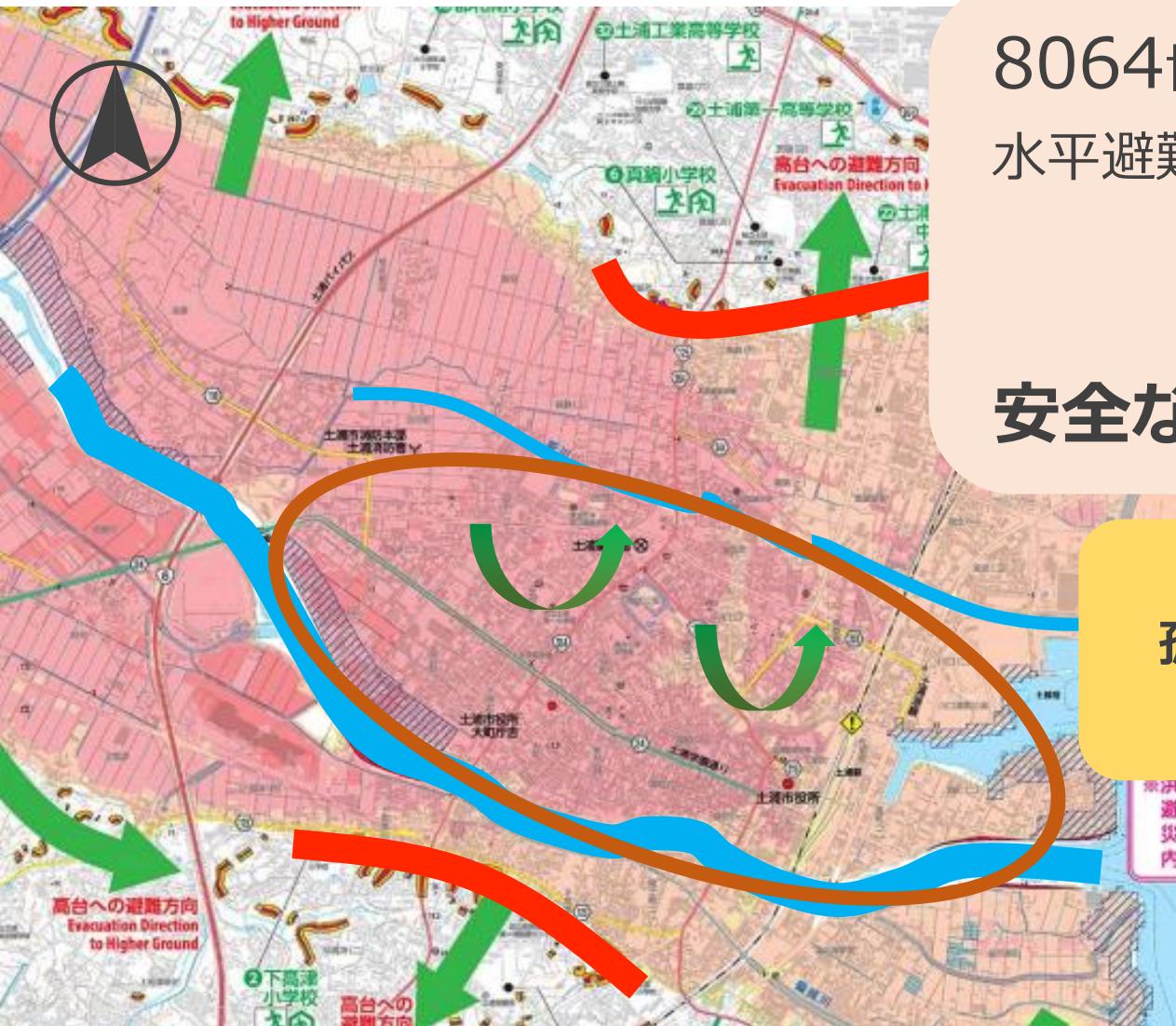
**隠れた魅力**  
土浦ニューウェイ



**育てる**  
中心市街地の防災性



# 背景 垂直避難の必要性



8064世帯 15408人が住む  
水平避難が間に合わない人も

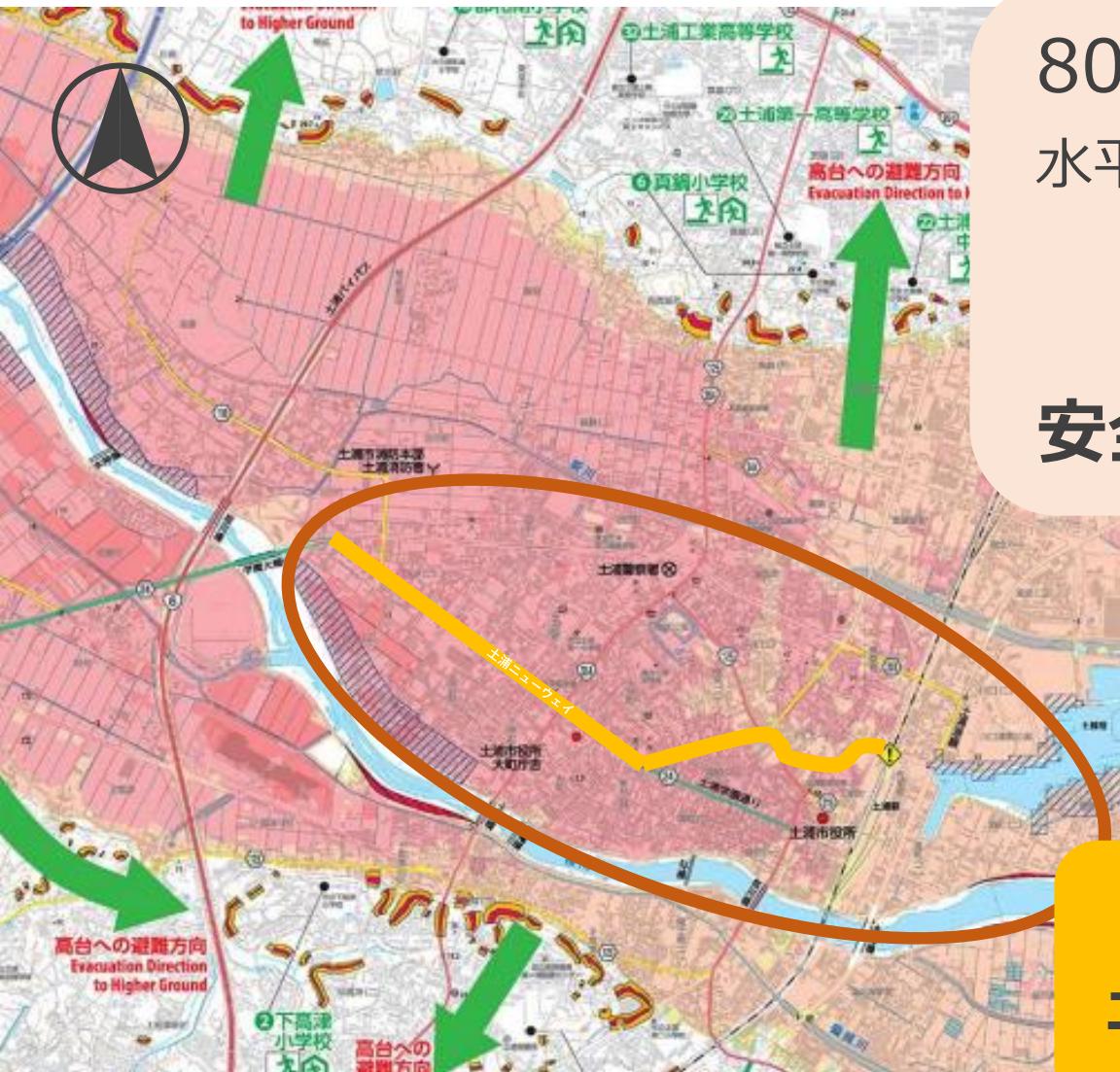
逃げ遅れ想定  
3500人程度

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



# 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

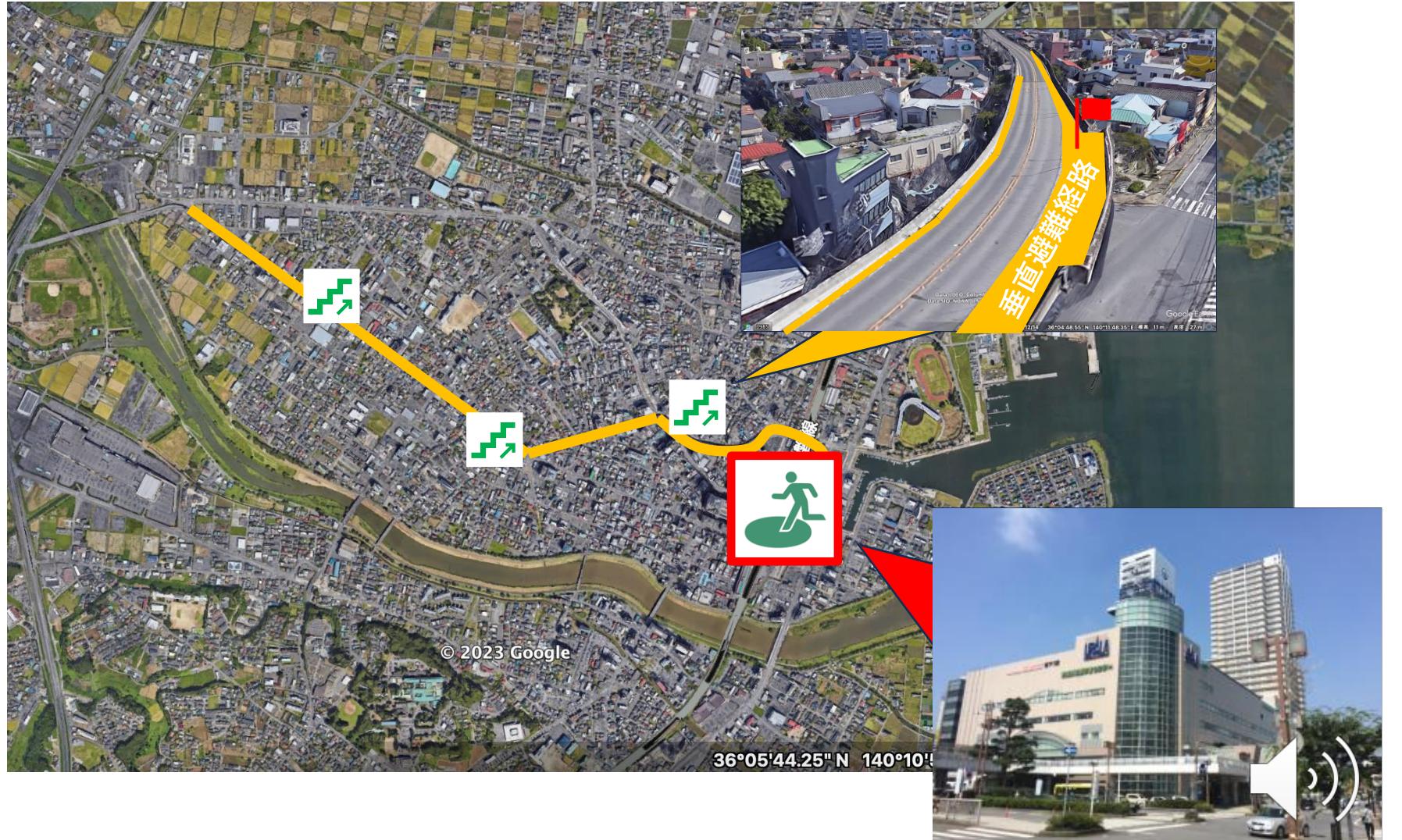
安全な垂直避難が必要

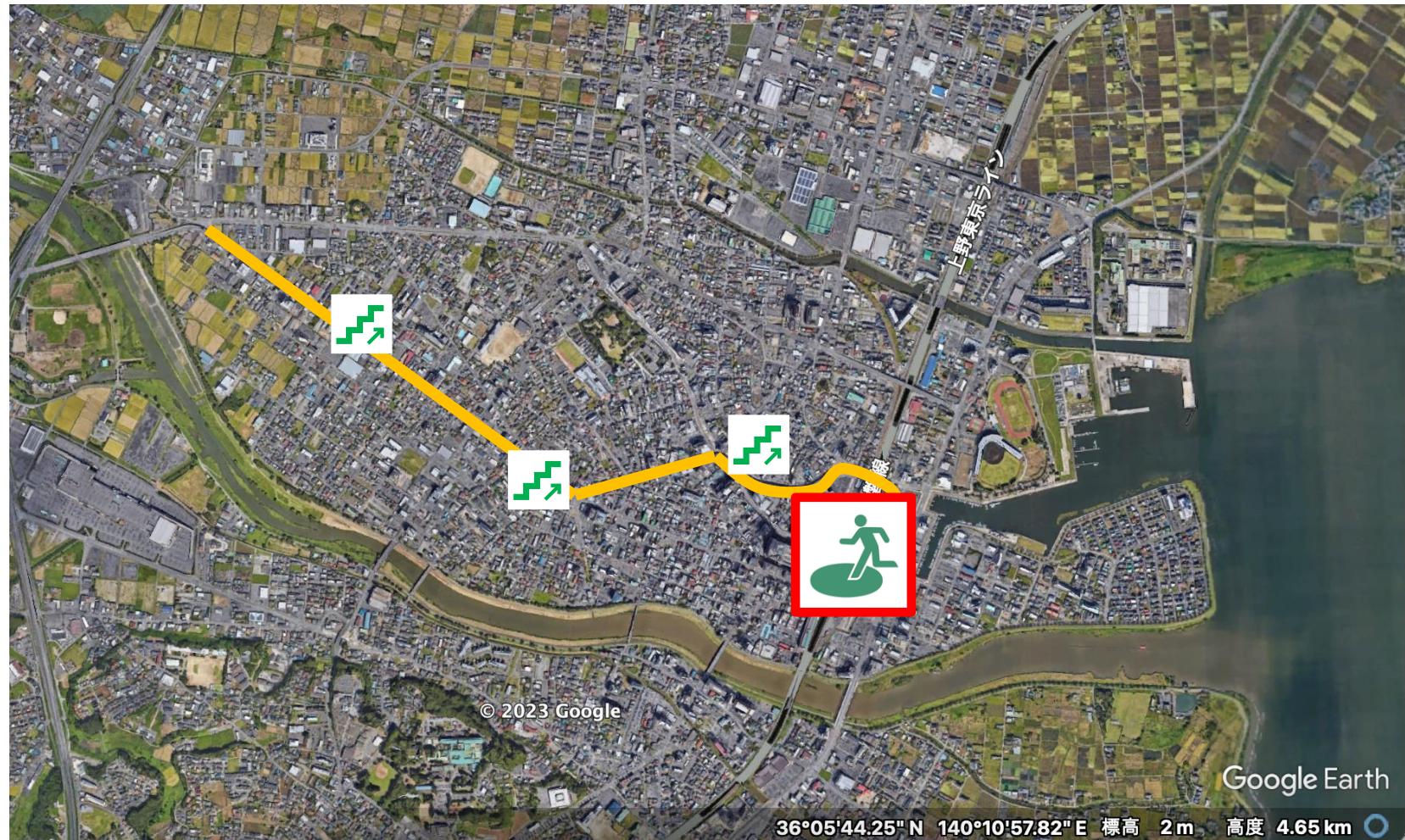
現在土浦市には  
孤立しない垂直避難の  
具体的な情報がない

災害時の  
土浦ニューウェイの(用)

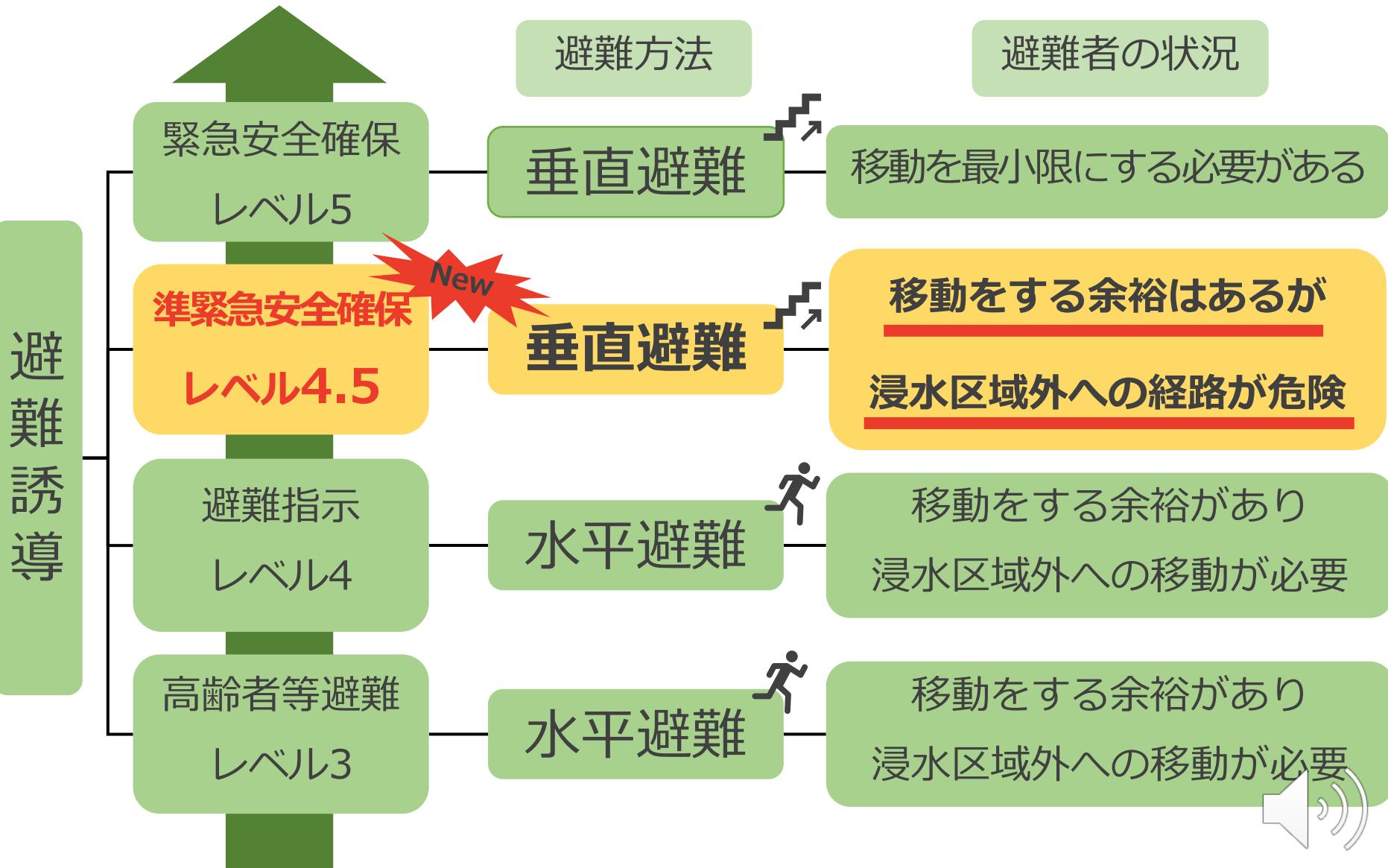
# 垂直避難経路の確保

➡ 教育プロジェクト





# 新たな避難誘導タイムライン



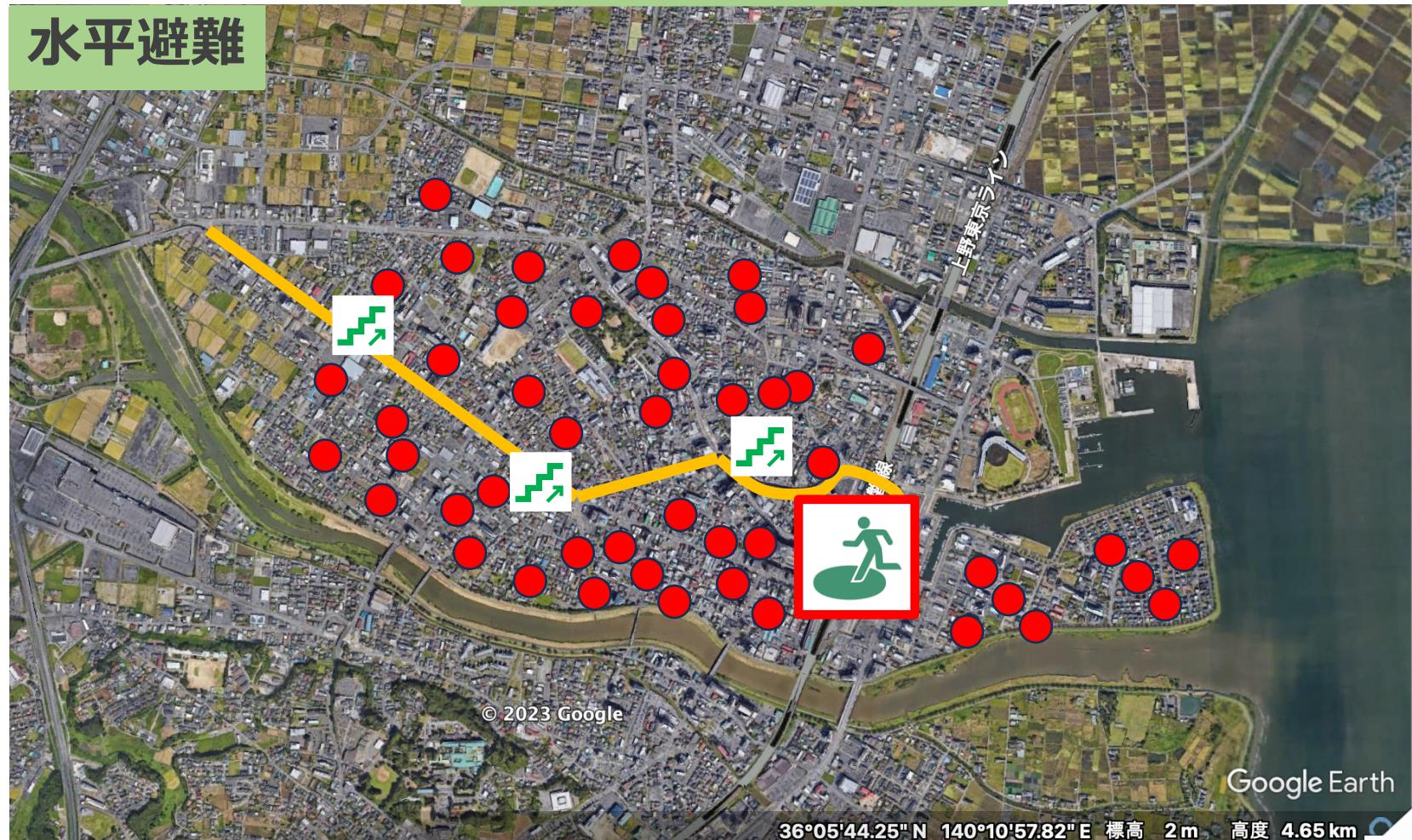
# 想定される避難行動

市民と防災が育て合う

➡ 教育プロジェクト

浸水想定区域外

水平避難

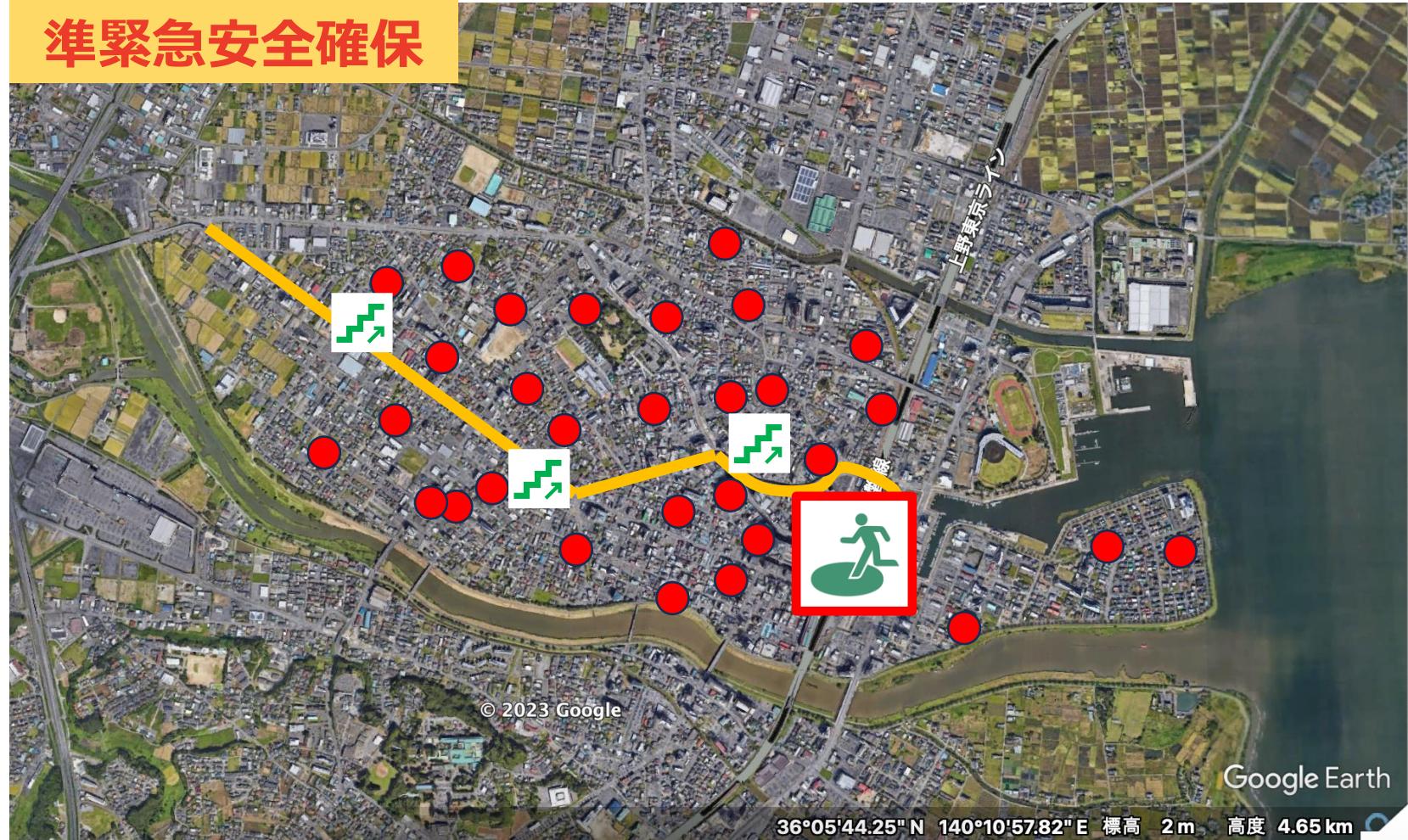


# 想定される避難行動

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

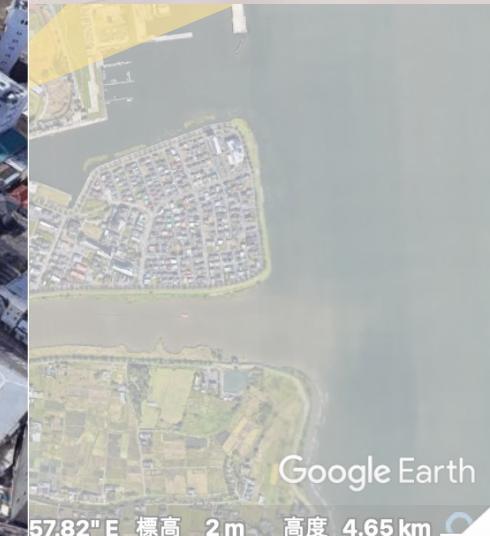
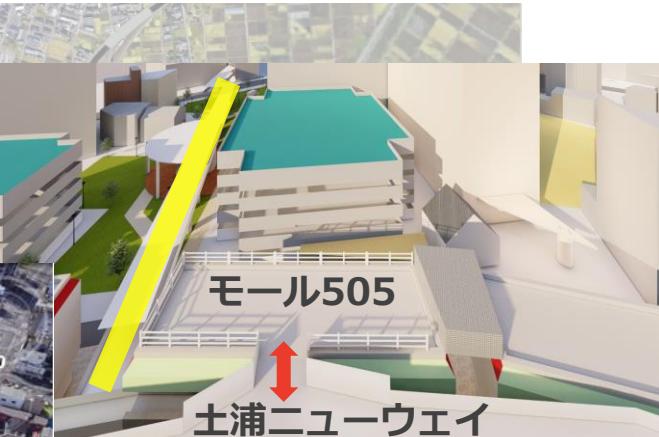


# 想定される避難行動

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

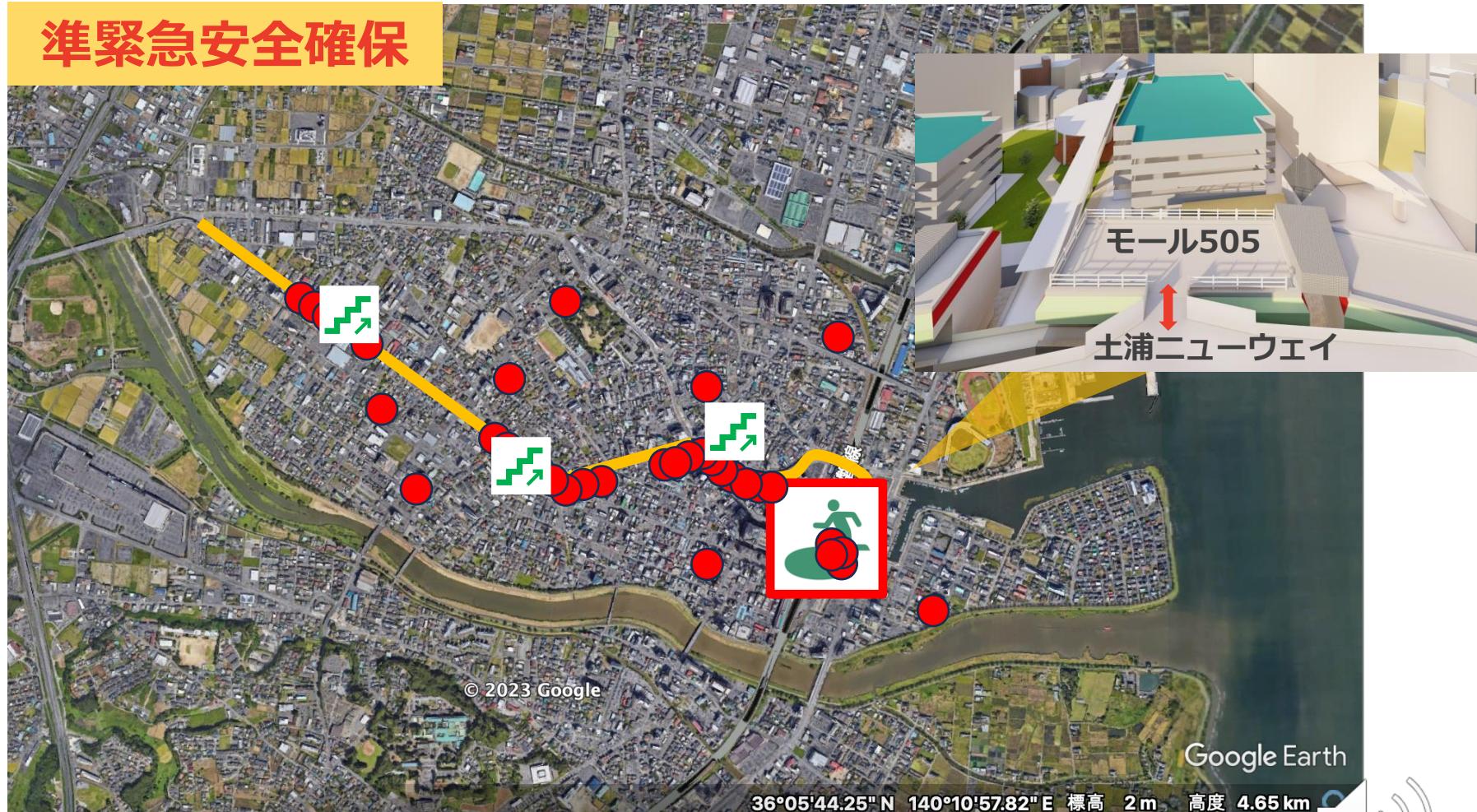


# 想定される避難行動

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

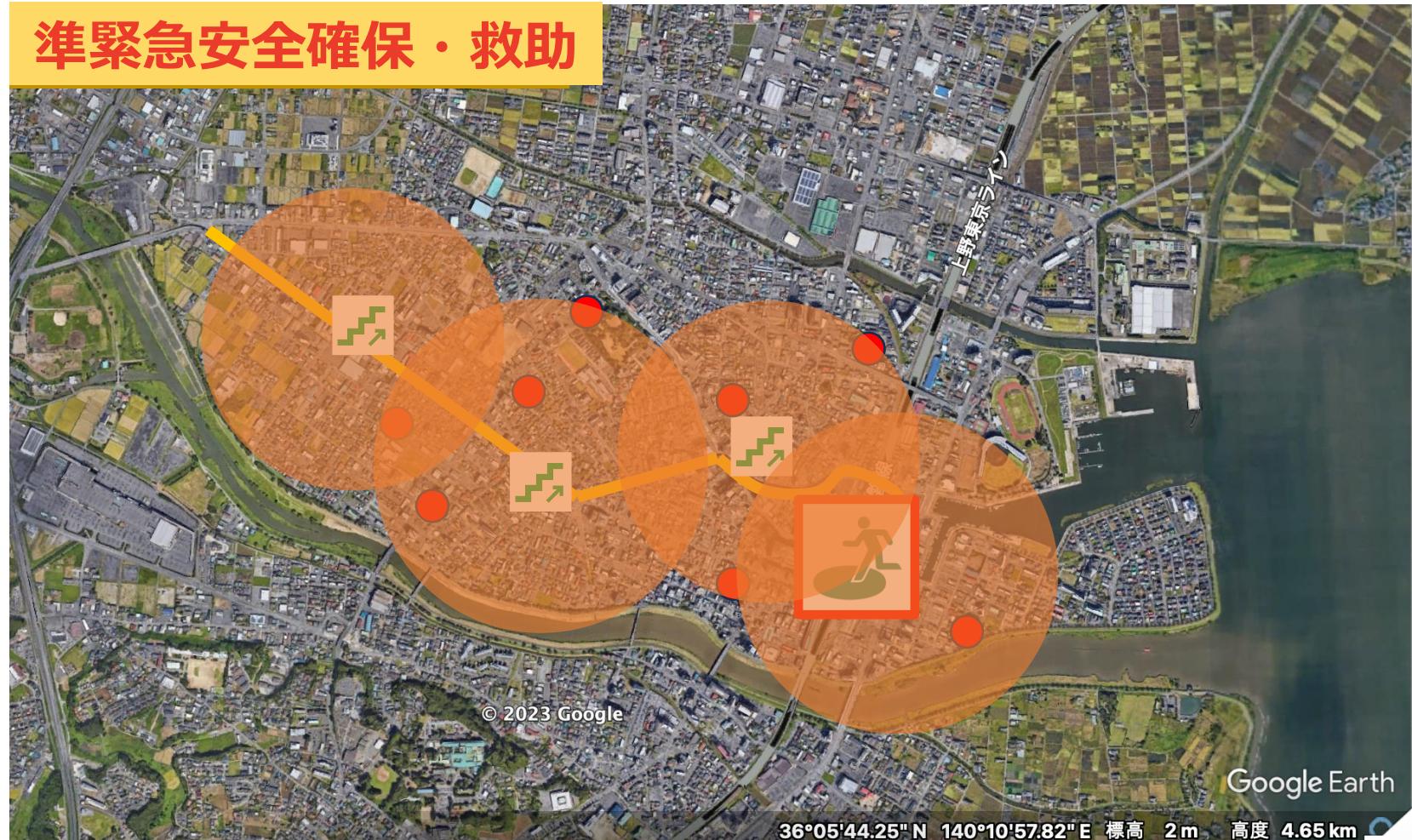


# 想定される避難行動

市民と防災が育て合う

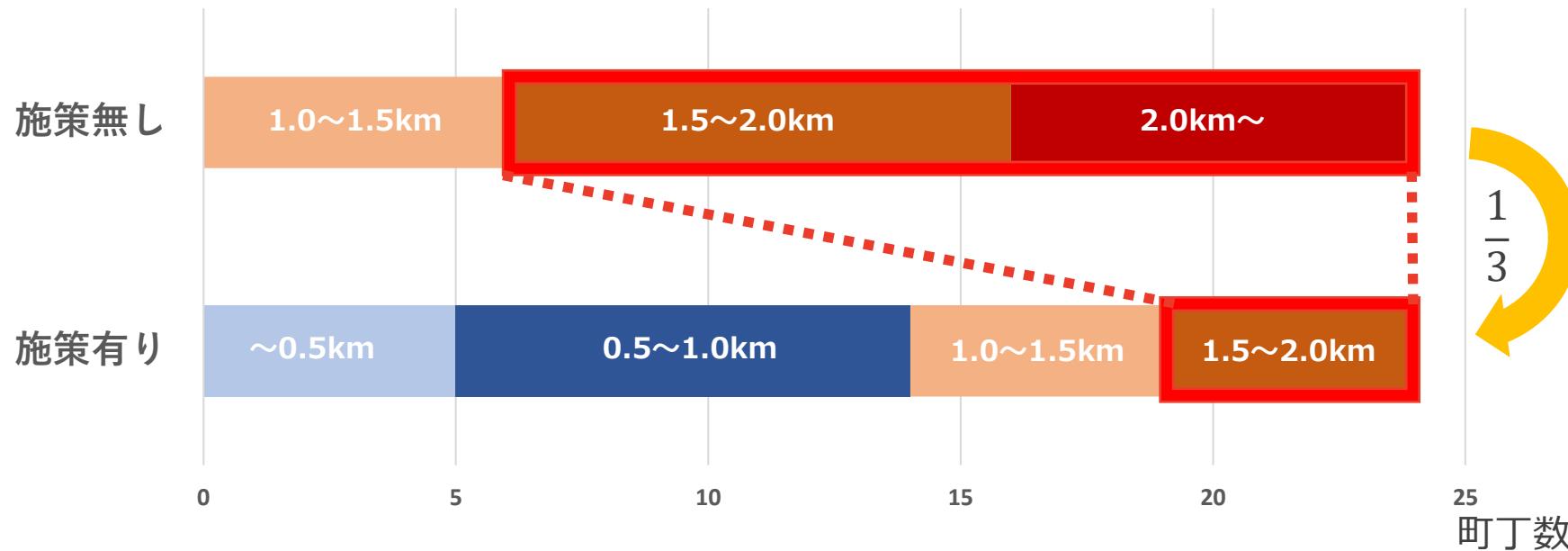
➡ 教育プロジェクト

## 準緊急安全確保・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)を超える町が1/3以下に  
1km以内の町が大幅に増加



# 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



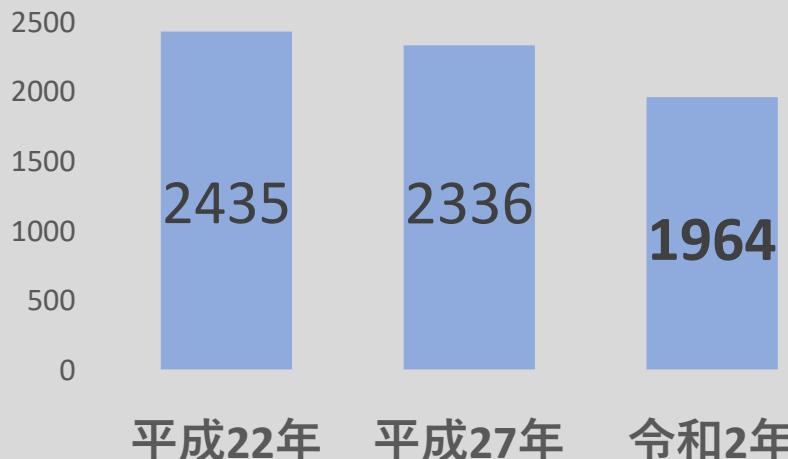
育てる

子供・農業従事者

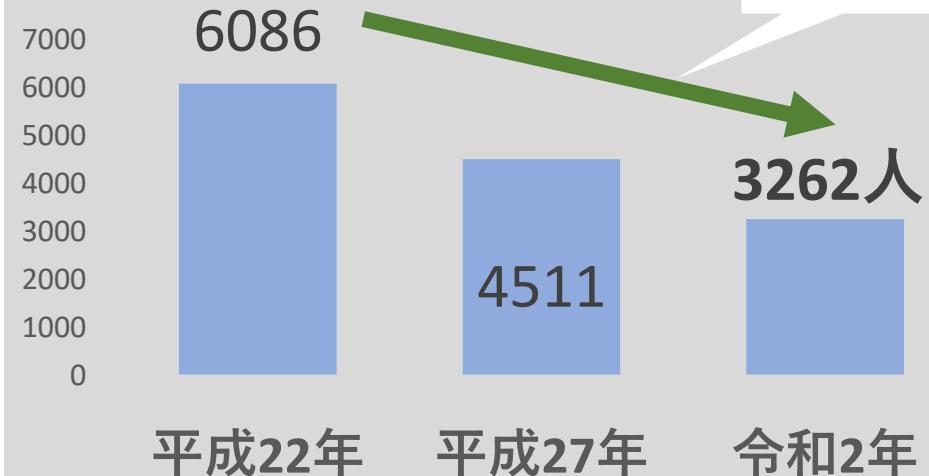


# 背景

## 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



# 移転に伴う整備

市民と農業が育てあう

➡ 教育プロジェクト

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

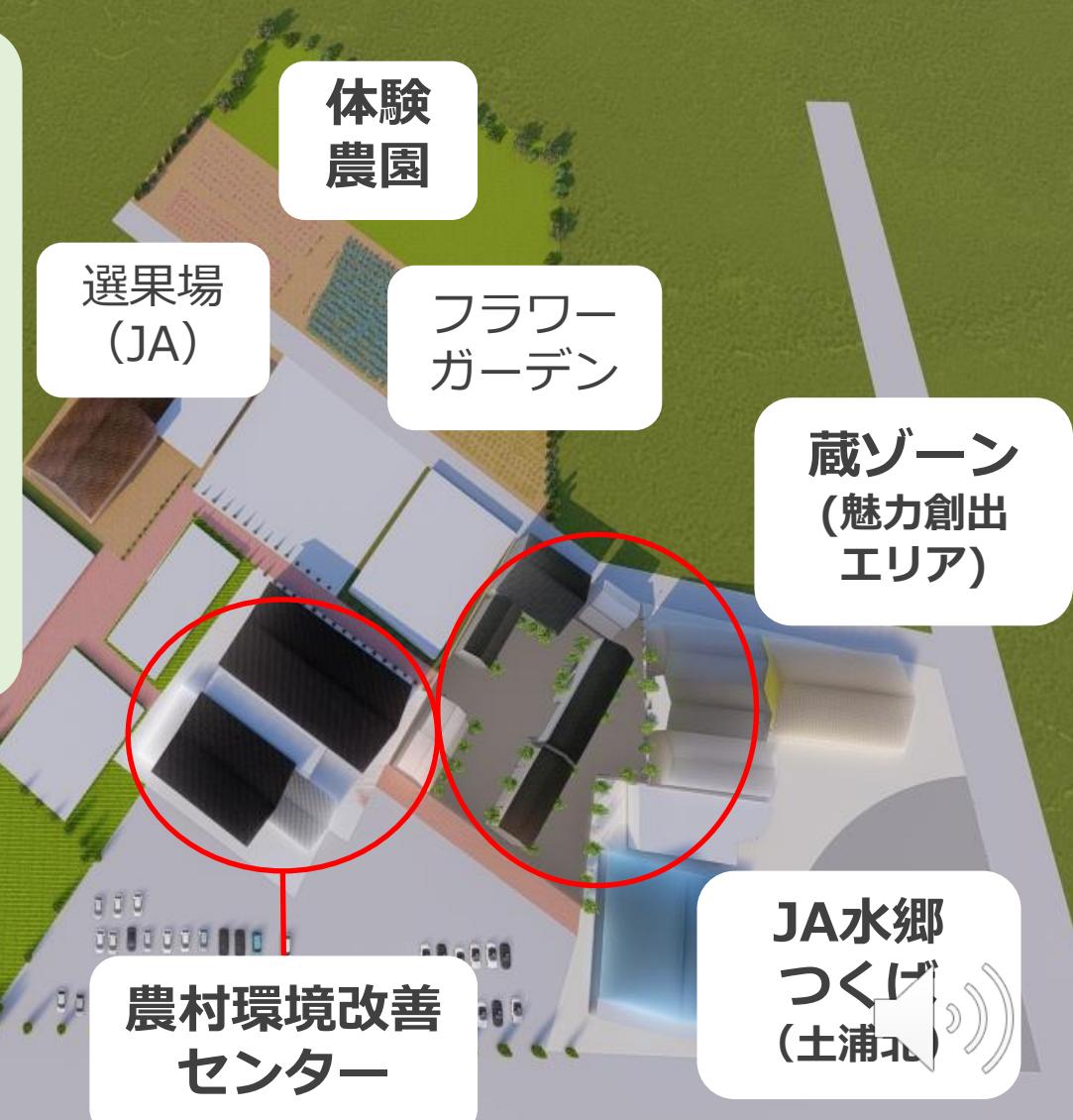
農業関係者の研修の場

# 事業イメージ図

市民と農業が育てあう

➡ 教育プロジェクト

新農業環境改善センター（延べ床）	約1900m <sup>2</sup>
市民農園	約10000m <sup>2</sup>
体験農園	約3600m <sup>2</sup>
フラワーガーデン	約3200m <sup>2</sup>
駐車場	約5400m <sup>2</sup>
総面積	約40000m <sup>2</sup>



# 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

VFM：財政負担削減額（A - B） 179,009千円

財政削減率（C/A \* 100）

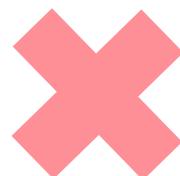
8.4%  
⟨ ⟩

# 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  
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

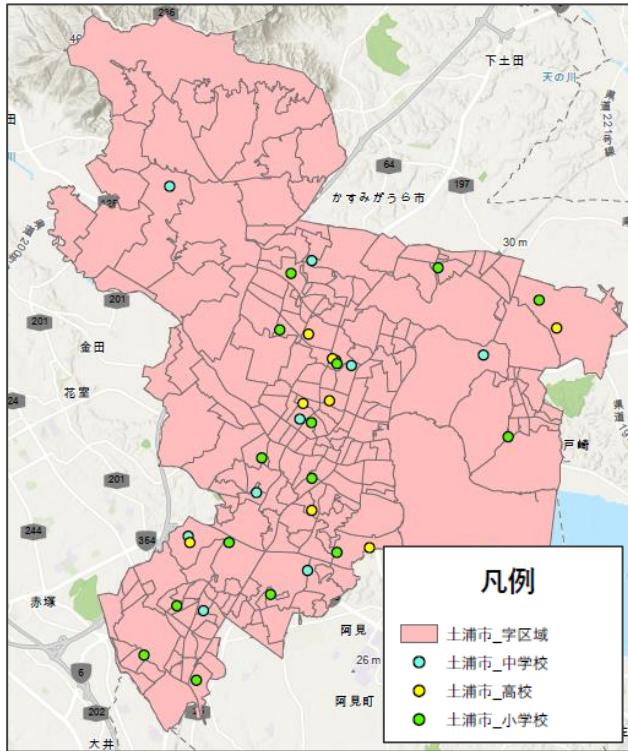
育てる  
次世代の担い手  
地域と子どものつながり



# 背景

市民と〇〇が育て合う

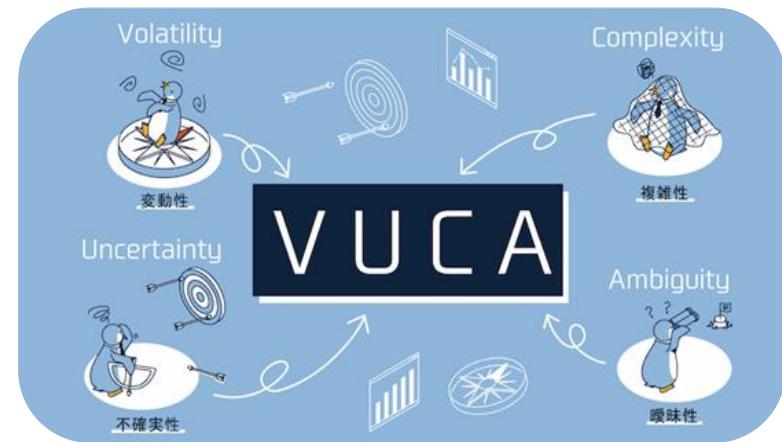
➡ 教育プロジェクト



土浦に愛着を持ってほしい

高校が多い

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



社会の変化がめまぐるしい

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

調査

聞き込み、まち歩き

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



小学生



自分の周辺

市民と○○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

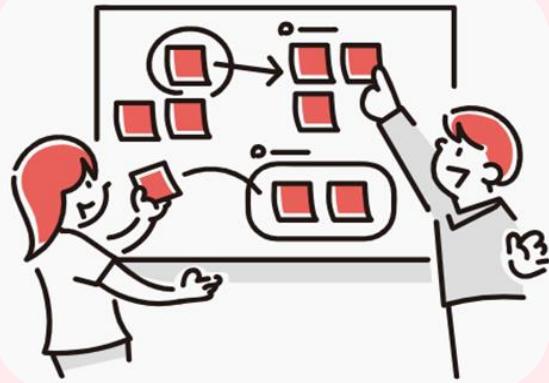
etc...

2



課題発見

3



解決策を考える



中学生



中学校区

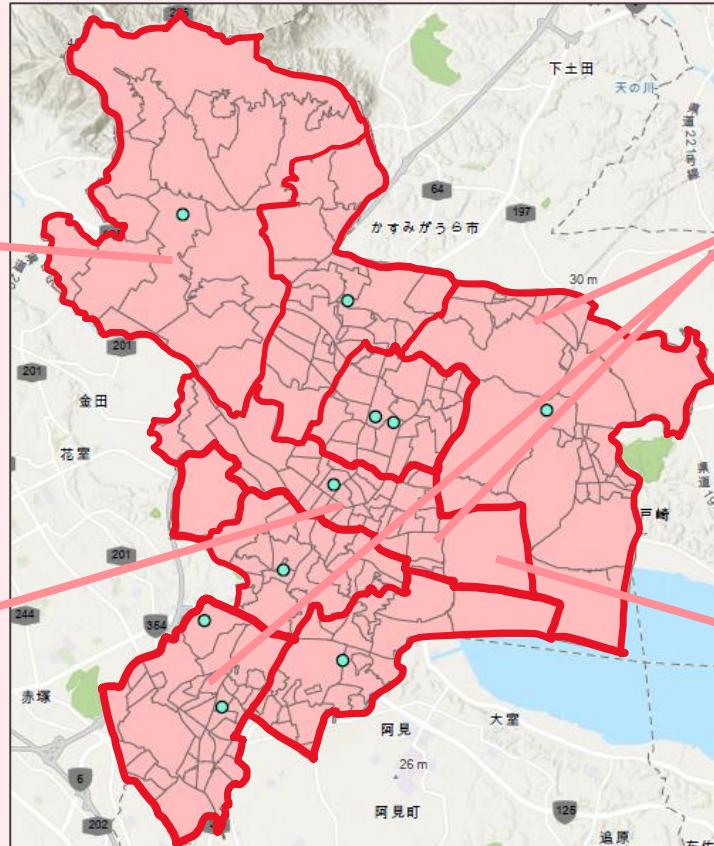
市民と○○が育て合う

➡ 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.sansui-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

## 2

## 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ア



<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



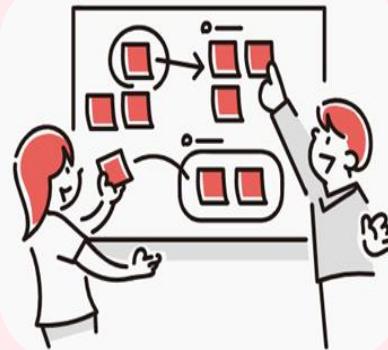
データ収集  
定量的な分析

2



課題発見

3



具体的な解決策  
を考える

4



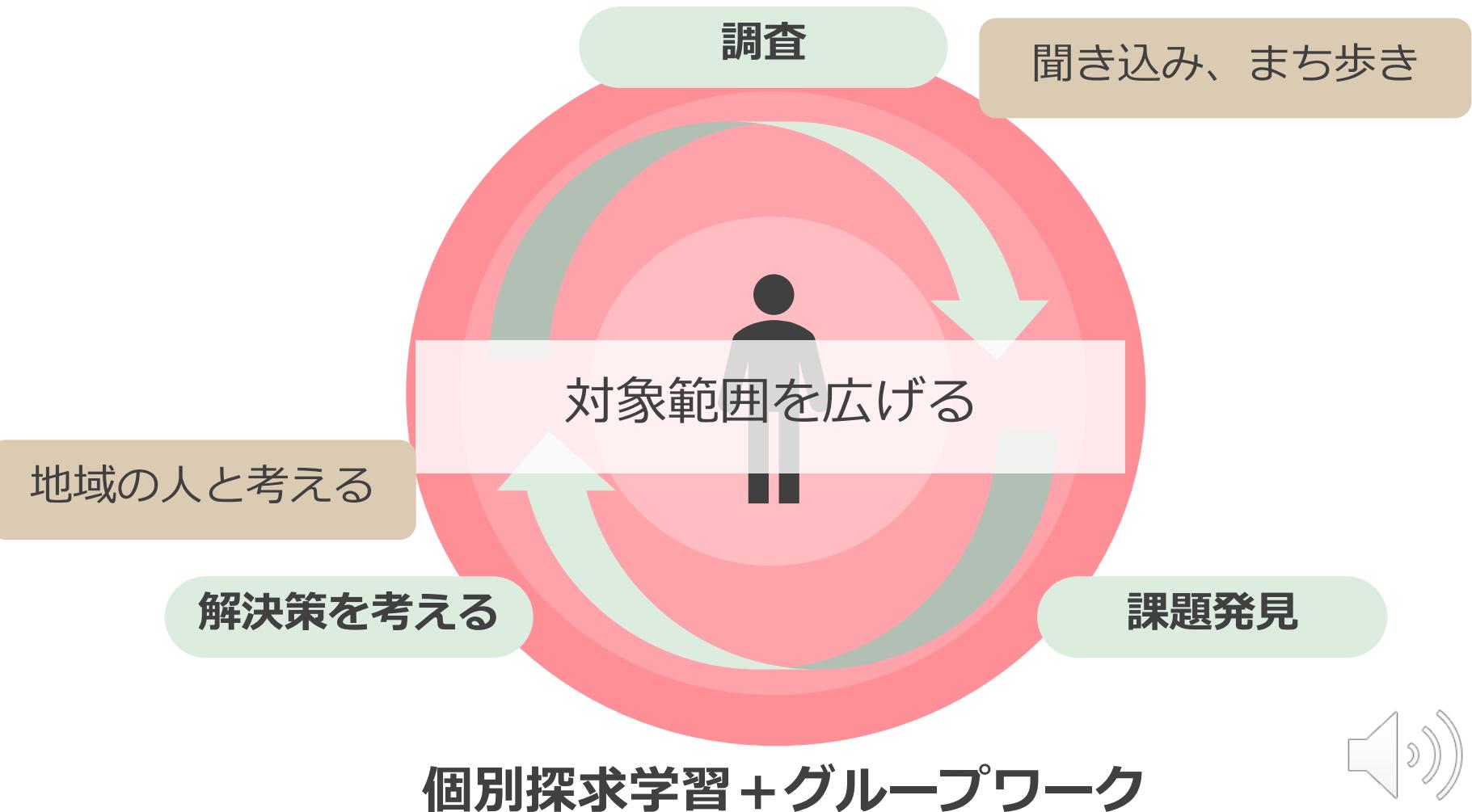
実践



つち  
プロ

つちプロ

地域と学ぶ×地域で子育て



# 効果

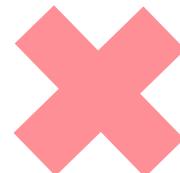
市民と〇〇が育て合う

➡ 教育プロジェクト

## 地域愛着

地域との  
つながり創出

土浦市のこと  
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！

□ つづくにされい通り

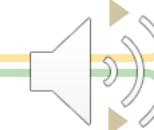
歩 つちうらニュー避難 ▶

葉 新農業センター ▶

□ つづくにされい通り

歩 つちうらニュー避難

葉 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

ほいだせ魅カ力！  
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！

