

# 見通し土浦 ～未来を見据えて～

飯塚 (班長)・興・相楽・鈴木・田所・新潟・坂本 (TA)

## 1. 全体構想

土浦市は古くから交通の要衝として発展してきたまちだが、商業や住環境、防災など、様々な面で解決すべき課題を抱えている。しかし、この解決すべき課題は、長い時間をかけて起こっていて、対応するためには長期的な目線でまちの方針を定める必要がある。そのため、「土浦の未来を見通し、安全でだれもが住みよいまち」を全体のコンセプトとし、計画・提案を行う。



### リスク低減と住みよさを両立するまちへ

図 1.1 地区ごとの目指す将来像  
 防災とにぎわいを両立する中央、公共交通で暮らしやすい北部、地域で作る交流の場が魅力の南部、農業を次の時代に引き継ぐ新治、というような都市像を掲げ、災害リスクの低減と住みよさの両立を目指す。

## 2. 提案

### 2.1 居住移転計画 (中央地区)

中心市街地は、駅周辺と北側に商業地域が広がっており、その西側、南側に比較的新しい住宅街が形成されている。水害のリスクは、中心市街地のほとんどで、浸水深が3mに達する可能性がある。そこで、危険性の高い戸建て住宅などの建物を北部・南部へ誘導し、中心市街地は高層建築を中心とした構造への転換を促すことを提案する。これと後述する再開発によって、商業による中央のにぎわ

いを維持しながら、水害リスクを減らすことを目指す。

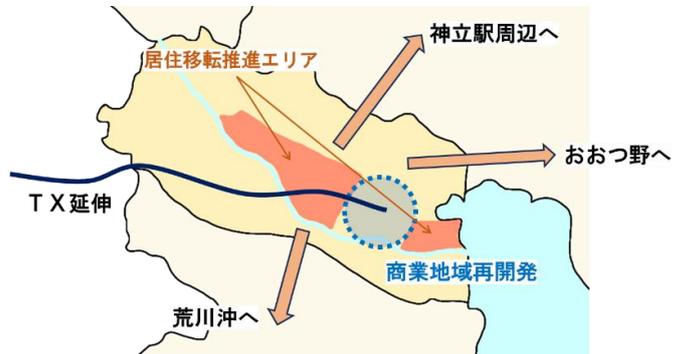


図 2.1.1 居住移転イメージ図

低層の住宅に住む人について、南部・北部への移住を推奨し、浸水リスクの高い住宅の増加を防ぐことで、緩やかに街の構造を変えていくというものになる。この計画で用いる手法は、新しく建てられる住宅などに対する基準の厳格化、まちなか定住促進事業の北部・南部への転換です。効果については、中心市街地の低層住居を7割減らした場合、単純計算で300億円の建物被害軽減を見込む。

### 2.2 事前復興まちづくり計画 (中央地区)

土浦市は中心部の浸水危険性が高いため、あらかじめ被害規模を想定し、復興の計画を事前に考えてことも重要である。

- 選定理由：・氾濫流の危険性  
 ・3m以上の浸水想定

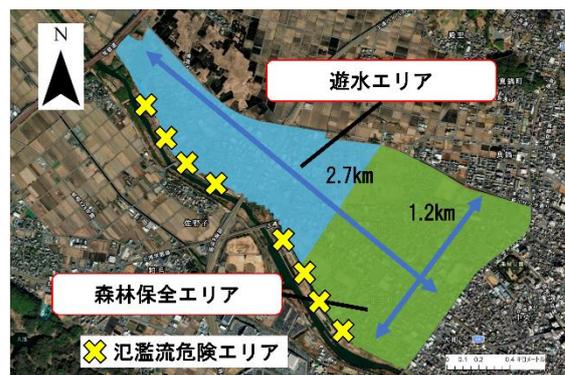


図 2.2.1 対象区域+エリア分け  
(敷地面積：2.0 km<sup>2</sup>)

具体的なエリア分けは図 2.2.1 のようになっている。遊水エリアは、遊水地を整備し、洪水時に真っ先に水が入ってくるエリアである。森林保全エリアは、自然公園を整備し、自然に親しめるエリアである。また、土浦花火大会の打ち上げ場も近くにあるため、新たな魅力を創出できる。洪水時には、遊水エリアの越流堤から雨水が入り込み、エリア全体で貯水をし、洪水が治まった後に、森林保全エリアの水門から排水する仕組みとなっている。



図 2.2.2 森林保全エリア 平常時



図 2.2.3 森林保全エリア 洪水時

### 2.3 大和町地区計画（中央地区）

土浦駅西側の駅前が開発が進んでいる一方、駅から離れた大和町は衰退が進み、建築物の老朽化や、多くのテナントビルの空き店舗、駐車場などの未利用地が目立つ。そこで、TX 延伸計画を見据えた、魅力ある駅前空間を創出するため市街地再開発事業を提案する。



図 2.3.1 地区計画図

計画では、駅間乗り換えの移動経路や駅前広場、商業・オフィスエリア空間の整備をすることにより中心市街地における都市機能の集約を目指す。

この計画によって、連続的な歩行者空間の創出や中心部の強みである商業を活性化させることにより中心市街地のにぎわいを促進できることが期待される。



図 2.3.2 駅前広場のイメージ



図 2.3.3 ペDESTロリアンデッキのイメージ  
費用は、自然公園等整備工事予算単価・建築物着工統計（R5）より延床面積を推定し、相場より算出した結果、約 49.6 億円、便益は市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル（案）より類似事例を参考に社会的割引率 4%、地価上昇率を 3.5%/年とし

て算出した結果、73 億円という結果となった。よって、費用便益比は 40 年で 1.47 という算定結果が得られた。

## 2.4 神立ライン（北部地区）

北部地域は、これまでの 10 年間で、神立駅周辺やおおつ野で人口増加している。また、前述のまちなか定住促進事業により、より増大していくと想定される。

神立駅とおおつ野をつなぐ唯一のバス路線千代田神立ラインは、かすみがうら市が主体の路線バスである。バス一台のみでの運行により、一日 16 便、運行時間 7:00-18:30 と限定的である。また、一日平均利用者 21 人と少ない状況である。

そこで、現行の「千代田神立ライン」を再編し、両市がともに主体となるバス路線「神立ライン」を提案する。

具体的に、バス車両を 1 台増やすことにより、一日 28 便、現行から 12 便増え、運行時間も 6:00-23:15 と約 6 時間広がる。バス路線は、現行の千代田神立ラインのものを活用する。

図 2.4.1 は現行のおおつ野にある停留所とそこから 300m 圏内を示したものである。ここから、一部停留所がなく不便なエリアが存在しており、ここに停留所を新設する。



図 2.4.1 停留所と 300m バッファ



図 2.4.2 「神立ライン」路線図

停留所名	1便	3便	5便	7便	9便	11便	13便	15便	17便	19便	21便	23便	25便	27便
神立駅西口	6:00	7:30	8:00	10:30	11:15	12:45	13:30	14:15	15:00	16:30	17:15	18:45	20:15	21:45
稲佐南側ケンタパーク	6:01	7:31	8:01	10:31	11:16	12:46	13:31	14:16	15:01	16:31	17:16	18:46	20:16	21:46
下野	6:02	7:32	8:02	10:32	11:17	12:47	13:32	14:17	15:02	16:32	17:17	18:47	20:17	21:47
下野十字路	6:03	7:33	8:03	10:33	11:18	12:48	13:33	14:18	15:03	16:33	17:18	18:48	20:18	21:48
ジョーンズモール南	6:06	7:36	8:06	10:36	11:21	12:51	13:36	14:21	15:06	16:36	17:21	18:51	20:21	21:51
ジョーンズモール北	6:08	7:38	8:08	10:38	11:23	12:53	13:38	14:23	15:08	16:38	17:23	18:53	20:23	21:53
土庫地北	6:07	7:37	8:07	10:37	11:22	12:52	13:37	14:22	15:07	16:37	17:22	18:52	20:22	21:52
大塚南	6:08	7:38	8:08	10:38	11:23	12:53	13:38	14:23	15:08	16:38	17:23	18:53	20:23	21:53
大塚東地	6:09	7:39	8:09	10:39	11:24	12:54	13:39	14:24	15:09	16:39	17:24	18:54	20:24	21:54
下野公民館入口	6:10	7:40	8:10	10:40	11:25	12:55	13:40	14:25	15:10	16:40	17:25	18:55	20:25	21:55
稲佐ふれあい公園入口	6:11	7:41	8:11	10:41	11:26	12:56	13:41	14:26	15:11	16:41	17:26	18:56	20:26	21:56
稲佐二丁目	6:12	7:42	8:12	10:42	11:27	12:57	13:42	14:27	15:12	16:42	17:27	18:57	20:27	21:57
神立駅西口	6:15	7:45	8:15	10:45	11:30	13:00	13:45	14:30	15:15	16:45	17:30	19:00	20:30	22:00
神立千代田南団地	6:17	7:47	8:17	10:47	11:32	13:02	13:47	14:32	15:17	16:47	17:32	19:02	20:32	22:02
神立駅西口(南)	6:20	7:50	8:20	10:50	11:35	13:05	13:50	14:35	15:20	16:50	17:35	19:05	20:35	22:05
神立駅東口(南)	6:30	8:00	8:30	11:00	11:45	13:15	14:00	14:45	15:30	16:15	17:00	17:45	18:30	19:15
白旗南側	6:52	8:02	8:32	11:02	11:47	13:17	14:02	14:47	15:32	16:17	17:02	17:47	18:32	19:17
おおつ野南	6:55	8:05	8:35	11:05	11:50	13:20	14:05	14:50	15:35	16:20	17:05	17:50	18:35	19:20
おおつ野八丁目	6:58	8:08	8:38	11:08	11:51	13:21	14:06	14:51	15:36	16:21	17:06	17:51	18:36	19:21
稲佐ふれあい公園二丁目	6:57	8:07	8:37	11:07	11:52	13:22	14:07	14:52	15:37	16:22	17:07	17:52	18:37	19:22
稲佐公民館	6:58	8:08	8:38	11:08	11:53	13:23	14:08	14:53	15:38	16:23	17:08	17:53	18:38	19:23
土庫地南側(南)	6:45	8:15	8:45	11:15	12:00	13:30	14:15	15:00	15:45	16:30	17:15	18:00	18:45	19:30

図 2.4.3 「神立ライン」往路時刻表

停留所名	2便	4便	6便	8便	10便	12便	14便	16便	18便	20便	22便	24便	26便	28便
土庫地南側(南)	6:55	8:25	8:55	11:25	12:10	13:40	14:25	15:10	15:55	16:40	17:25	18:10	18:55	19:40
稲佐公民館	6:56	8:26	8:56	11:26	12:11	13:41	14:26	15:11	15:56	16:41	17:26	18:11	18:56	19:41
おおつ野八丁目	6:57	8:27	8:57	11:27	12:12	13:42	14:27	15:12	15:57	16:42	17:27	18:12	18:57	19:42
おおつ野南	6:58	8:28	8:58	11:28	12:13	13:43	14:28	15:13	15:58	16:43	17:28	18:13	18:58	19:43
おおつ野南	6:59	8:29	8:59	11:29	12:14	13:44	14:29	15:14	15:59	16:44	17:29	18:14	18:59	19:44
神立千代田南団地	7:02	8:32	9:02	11:32	12:17	13:47	14:32	15:17	16:02	16:47	17:32	18:17	19:02	19:47
神立駅西口	7:05	8:35	9:05	11:35	12:20	13:50	14:35	15:20	16:05	16:50	17:35	18:20	19:05	19:50
神立駅東口	7:12	8:42	9:12	11:42	12:27	13:57	14:42	15:27	16:12	16:47	17:32	18:17	19:02	19:47
白旗南側	7:15	8:45	9:15	11:45	12:30	14:00	14:45	15:30	16:15	17:00	17:45	18:30	19:15	20:00
稲佐二丁目	7:18	8:48	9:18	11:48	12:31	14:01	14:46	15:31	16:16	17:01	17:46	18:31	19:16	20:01
稲佐ふれあい公園入口	7:17	8:47	9:17	11:47	12:32	14:02	14:47	15:32	16:17	17:02	17:47	18:32	19:17	20:02
下野公民館	7:18	8:48	9:18	11:48	12:33	14:03	14:48	15:33	16:18	17:03	17:48	18:33	19:18	20:03
大塚南	7:19	8:49	9:19	11:49	12:34	14:04	14:49	15:34	16:19	17:04	17:49	18:34	19:19	20:04
大塚南	7:20	8:50	9:20	11:50	12:35	14:05	14:50	15:35	16:20	17:05	17:50	18:35	19:20	20:05
土庫地北	7:21	8:51	9:21	11:51	12:36	14:06	14:51	15:36	16:21	17:06	17:51	18:36	19:21	20:06
ジョーンズモール北	7:22	8:52	9:22	11:52	12:37	14:07	14:52	15:37	16:22	17:07	17:52	18:37	19:22	20:07
ジョーンズモール南	7:23	8:53	9:23	11:53	12:38	14:08	14:53	15:38	16:23	17:08	17:53	18:38	19:23	20:08
下野十字路	7:24	8:54	9:24	11:54	12:39	14:09	14:54	15:39	16:24	17:09	17:54	18:39	19:24	20:09
下野	7:25	8:55	9:25	11:55	12:40	14:10	14:55	15:40	16:25	17:10	17:55	18:40	19:25	20:10
稲佐南側ケンタパーク	7:26	8:56	9:26	11:56	12:41	14:11	14:56	15:41	16:26	17:11	17:56	18:41	19:26	20:11
神立駅西口	7:27	8:57	9:27	11:57	12:42	14:12	14:57	15:42	16:27	17:12	17:57	18:42	19:27	20:12
神立駅東口	7:30	9:00	9:30	12:00	12:45	14:15	15:00	15:45	16:30	17:15	18:00	18:45	19:30	20:15

図 2.4.4 「神立ライン」復路時刻表

## 2.5 あつまりライブラリー（南部地区）

荒川沖駅周辺はアクセス面のポテンシャルがある。しかし、人口推計では、年少人口の減少予想や、公共施設の老朽化が進んでいる。施設改修に合わせて、公共施設の既存活動を活かしながら地域の方や知識、専門家との交流の場としてあつまりライブラリーを提案する。

地域住民が本棚のオーナーになり、好きな本や地域の子供などに読んでほしい本を自由に置くことが出来るコミュニティライブラリー、その通常業務を兼任する子育て知識の専門家が常駐する相談室、読まなく

なった絵本や児童書を寄付し、立ち寄った親子が利用できる「もちよりのえほん」を設置することで、親と子のどちらも心地よい空間を創出できる。



図 2.5.1 あつまりライブラリーのイメージ  
少しもやっとしたことでも、本棚の内容から詳しくオーナーに話すことが出来たり、算数が苦手な子供がコミュニティライブラリーで建築に興味を持ち、算数の勉強を頑張るだす等のつながりが期待できる。この提案は子育ての直接的な支援にはならないが、より手厚い支援が期待できる。

## 2.6 新治農業学校（新治地区）

土浦市の農業人口は直近 10 年間で半減している現状のなか、農家の多くが後継者を確保していない現状である。そこで農家間の交流を増やし「農業研修の場」「農地売買、集約支援」の機能を持つ施設である新治農業学校を提案する。



図 2.6.1 新治農業学校のイメージ  
農家間の交流を図りながら農地の効率よい利用を促進させる農地マッチング、既存農家が講師となって就農者をサポートするための研修を提案する。この事業は官民連携の

PFI 事業とし、指導に自信がない既存農家でも上手く研修を行っていけるように支援することを指定事業者に要求し整備を進める。また、既存農家が講師をするインセンティブとして講師代と認定農業者申請の補助を用意する。認定農業者に認定されると経済面、税制面で優遇を受けることができる。新治農業学校を拠点として、就農研修や耕作放棄地の転換、既存農家と就農者の交流の場を創出し、農業全体に好循環をもたらし、将来の農業従事者増加が期待できる。

## 3. 謝辞

本演習を進めるにあたり、ご協力を賜りました皆様に心より感謝申し上げます。

- ・茨城県議会議員 鈴木将様
- ・土浦市議会議員 勝田達也様
- ・衆議院議員 青山大人様
- ・NPO 法人アグリやさと代表 柴山進様
- ・石岡市産業戦略部農政課 佐藤しおり様
- ・NPO 法人リヴォルブ学校教育研究所  
小野村哲様
- ・宇都宮大学工学部基盤工学科 3 年  
唐崎翔琉様
- ・一般社団法人住まいと暮らしの相談ぷら  
っと 代表理事 大類裕幸様
- ・NPO 法人 TSUKKURA 大類由美子様
- ・土浦市社会福祉協議会  
平井様 村山様 大野様 渡辺様
- ・筑波大学  
演習担当教員・TA・技術職員の皆様