

**2024年度
都市計画マスタープラン演習
3班**

**見通し土浦
～未来を見据えて～**

班員

**飯塚太一
鈴木拓希
田所大樹**

**相楽駿
新岡尊
興美咲子**

TA 坂本怜奈

土浦市の現況と課題

防災

中心地の水害リスク大



住環境

公共施設の整備不十分



商業・経済

駅前エリアの衰退



交通

バスが不便



農業

後継者の不足



計画・提案全体の構想

しかし、これらの課題や変化は、対処するのに数十年
あるいは百年単位の長期的な視野が必要



全体構想

土浦の未来を見通し
安全でだれもが住みよいまち

地区ごとの目指す将来像

新治地区

農業を次の時代へ
つなぐまち

北部地区

神立を中心に公共交通で
暮らしやすいまち

中央地区

防災とにぎわいを
両立するまち

南部地区

地域で作る交流の場が
よりどころになるまち

リスク低減と住みよさを両立するまちへ

中央地区：居住移転計画



見通す

100年規模の水害



実現する

安全な居住空間

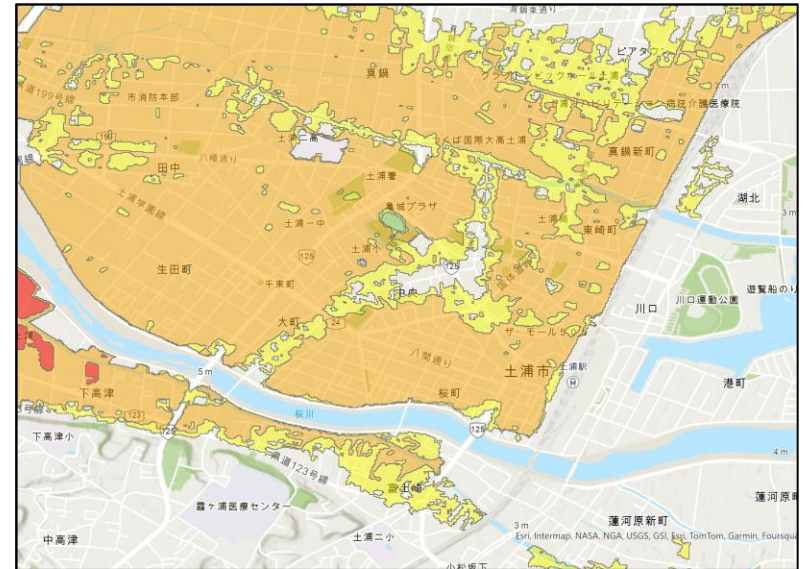


背景：中心市街地の水害リスク



土浦駅周辺の土地利用

赤・ピンク：商業中心
黄色・緑：住宅中心

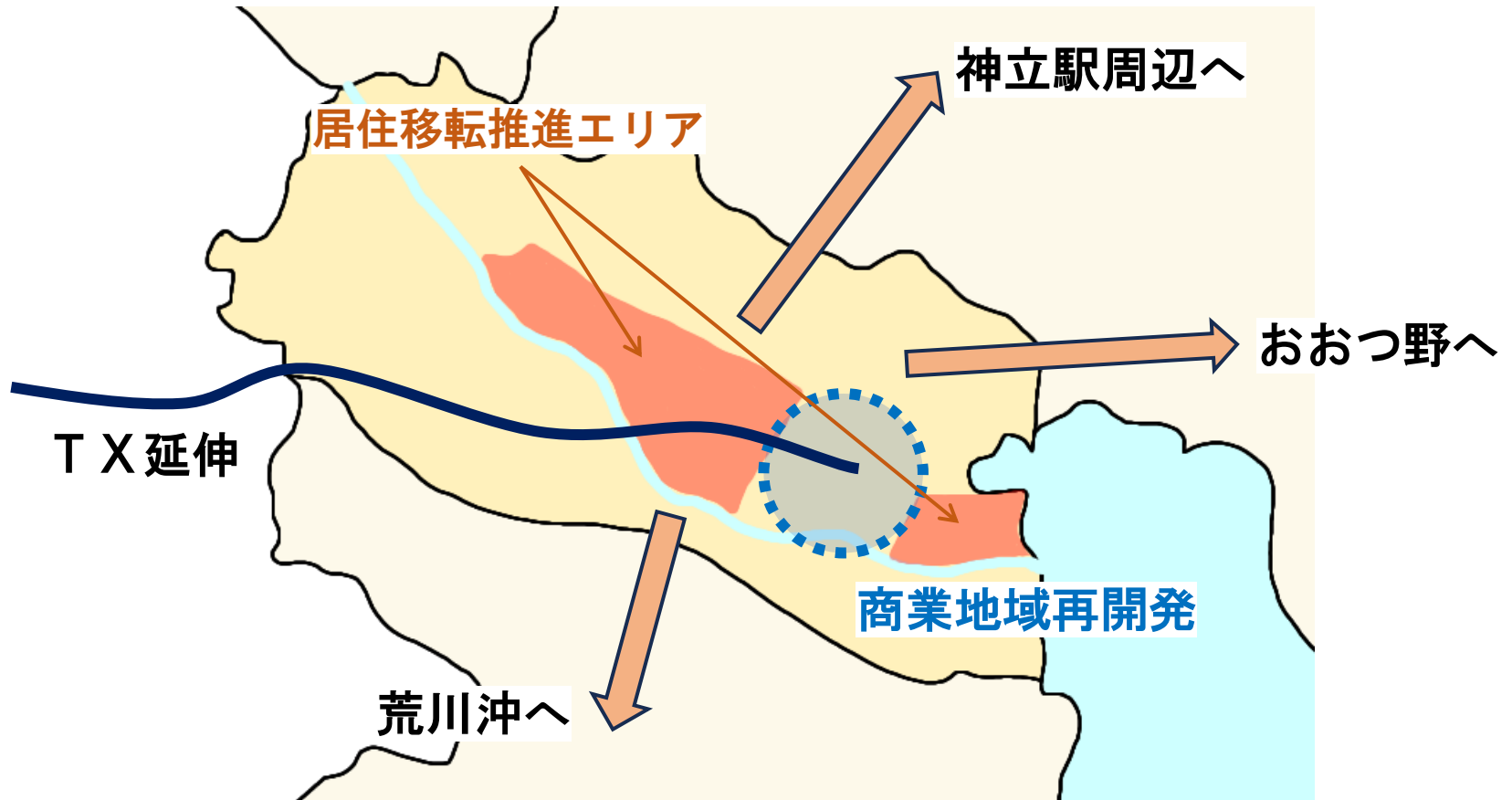


ハザードマップによる浸水深

赤：5m以上
オレンジ：3～5m
黄：0.5～3m

商業・住居ともに発展しているが、浸水の危険 **大**

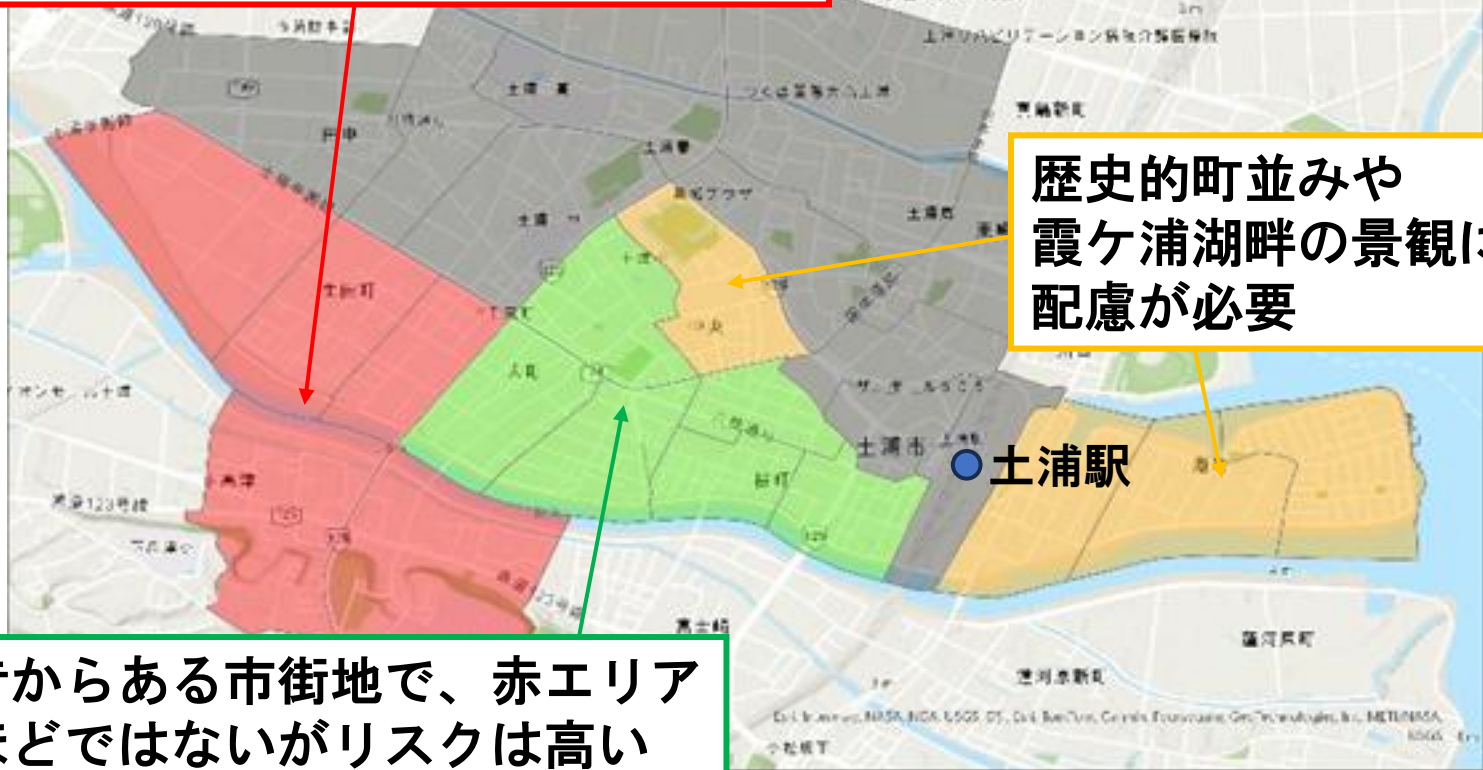
提案：居住移転計画



中心市街地のにぎわいや経済的发展を保ちつつ
浸水による被害を減らす

提案：居住移転計画

比較的新しい住宅地。浸水深が大きく、氾濫流の危険もある



歴史的町並みや霞ヶ浦湖畔の景観に配慮が必要

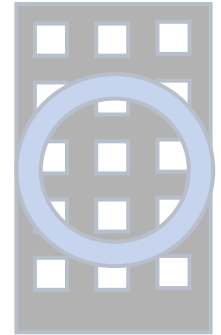
昔からある市街地で、赤エリアほどではないがリスクは高い

図：居住移転を推進するエリア

手法・効果

用いる方法

- ・新しい建物→階数や浸水対策の基準を厳しく
- ・まちなか定住促進事業→南部や北部へ



効果

ハザードマップで想定される規模の洪水の場合・・・

	事業前	事業後
低層住宅世帯	約 100 万世帯	約 80 万世帯
浸水被害額	約 300 億円	約 100 億円

被害軽減効果
300億円

防災：事前復興まちづくり計画



見通す

水害による被害

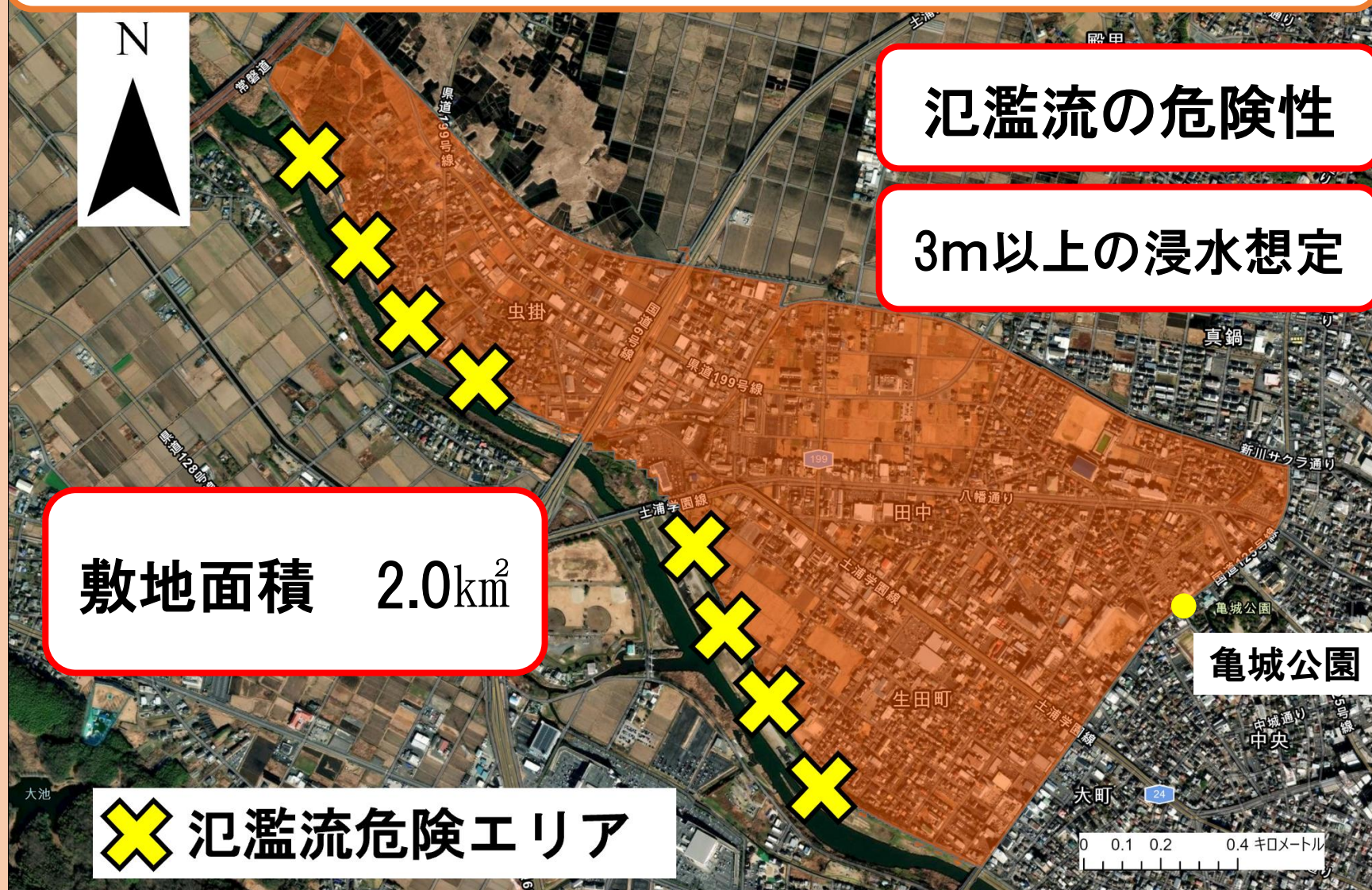


実現する

迅速な復興



計画：対象区域



エリア計画

計画

遊水地を整備

洪水を受け止めるエリア

遊水エリア

0 0.1 0.2 0.4 キロメートル

洪水時のイメージ

洪水時



越流堤

森林保全エリア

0 0.1 0.2 0.4 キロメートル

大和町地区計画



見通す

T X 延伸



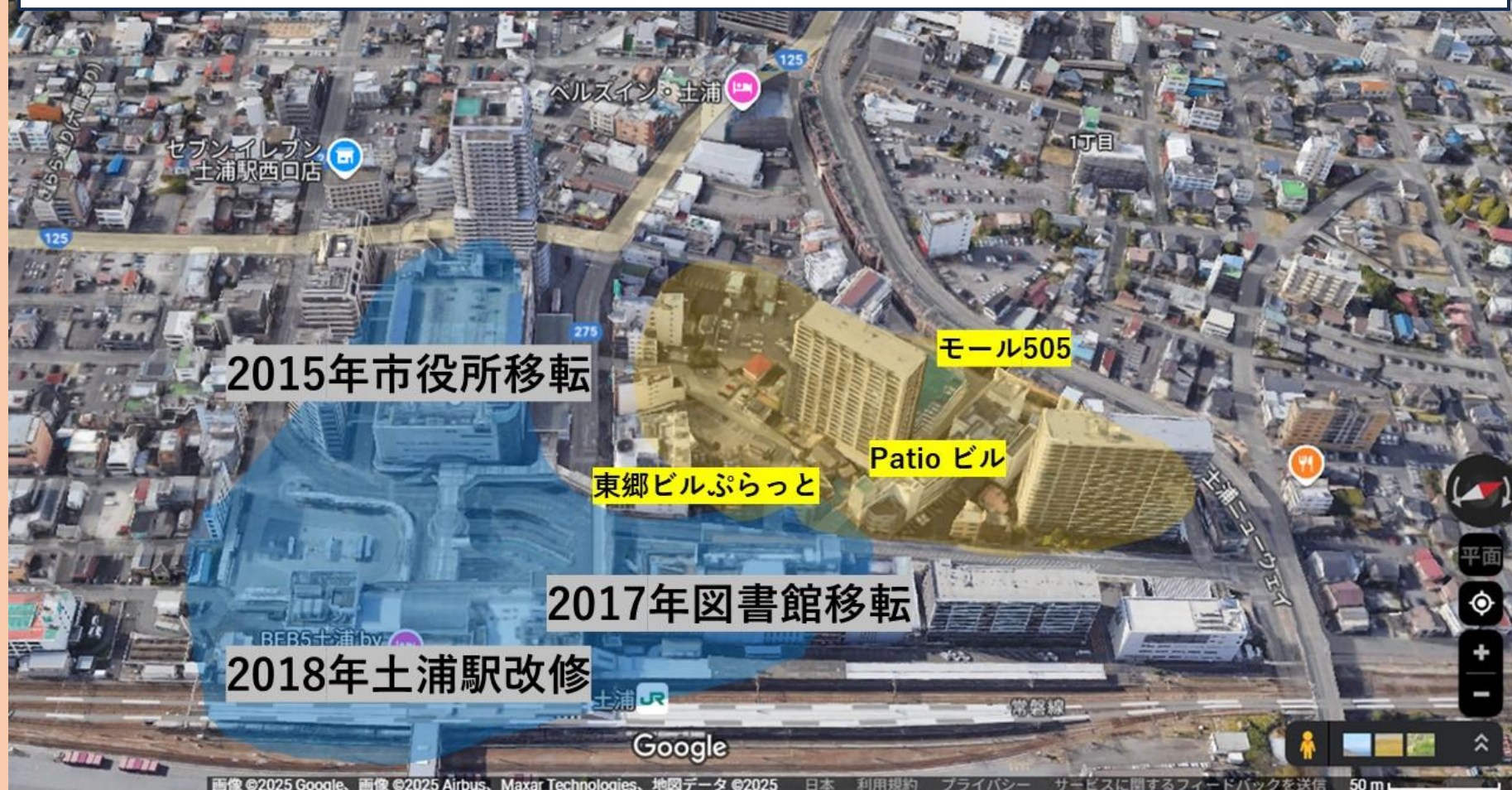
実現する

魅力ある駅前空間



現状

駅西側 大和町（図黄色エリア）の都市機能更新の停滞
ビルの老朽化・空き店舗化・駐車場や戸建て住宅の乱立



大和町地区計画



イメージ図



事業スキーム

既存ビルの解体・改修

開業支援事業

○費用

中央地区として
防災とにぎわいを
両立するまち

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

○便益

（40年スキーム）

テナント収益
地価上昇

市街地再開発事 の費用便益
分析マニュアル（案）より算出
社会的割引率4%、
地価上昇率3.5%/年

4.3億円
68.7億円

合計

73億円

北部地区



見通す

居住人口の増加



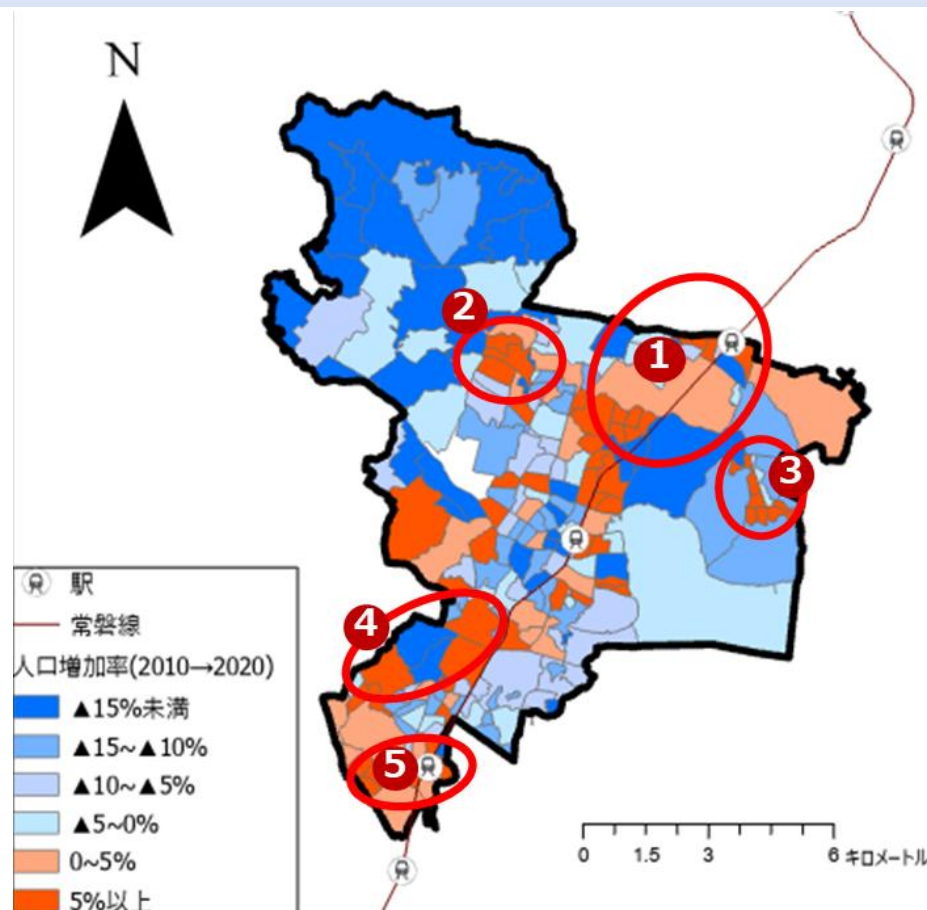
実現する

公共交通で
暮らすまち



背景①：北部地区の現状

人口・財政班
「2010年から
2020年の人口増
加率」より



しかし千代田神立ラインのみ

背景②：千代田神立ライン

基本情報

16便(8往復)

7:00 - 18:30

バス車両1台

利用実績

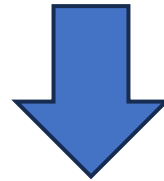
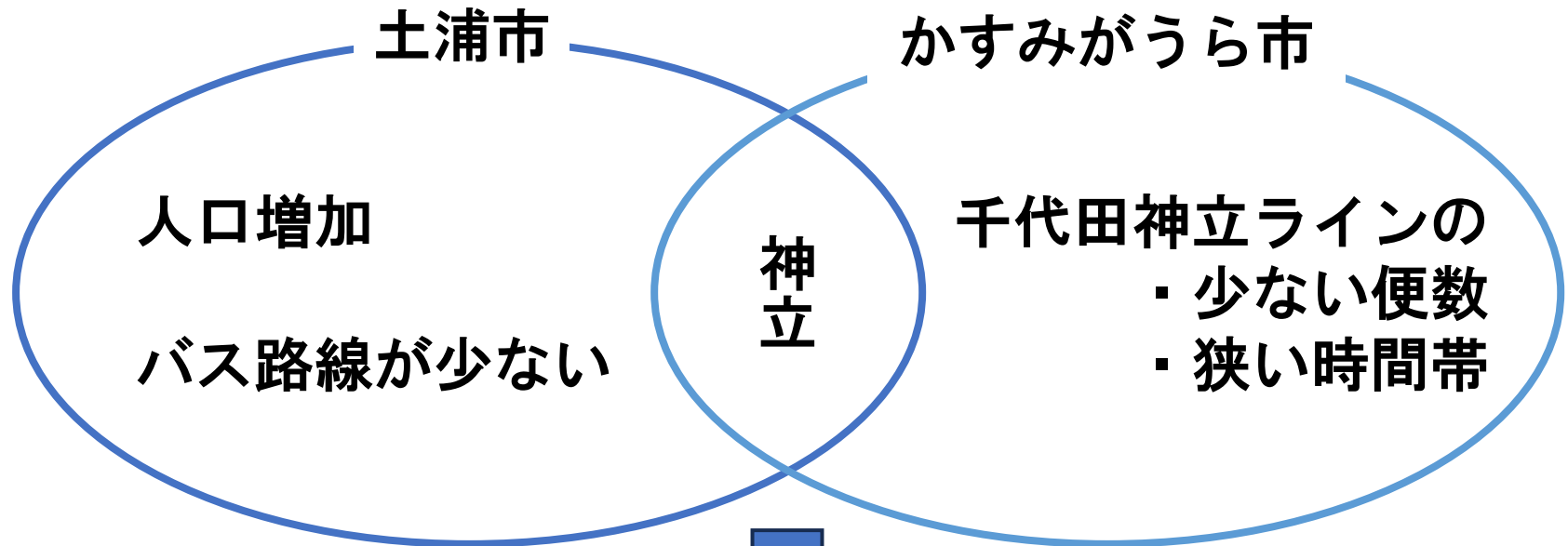
半年：3871人

一日平均：21人

かすみがうら市地域公共交通計画(R3.3)より



課題まとめ



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」

提案：「神立ライン」

16便(8往復)

7:00 - 18:30

バス車両1台



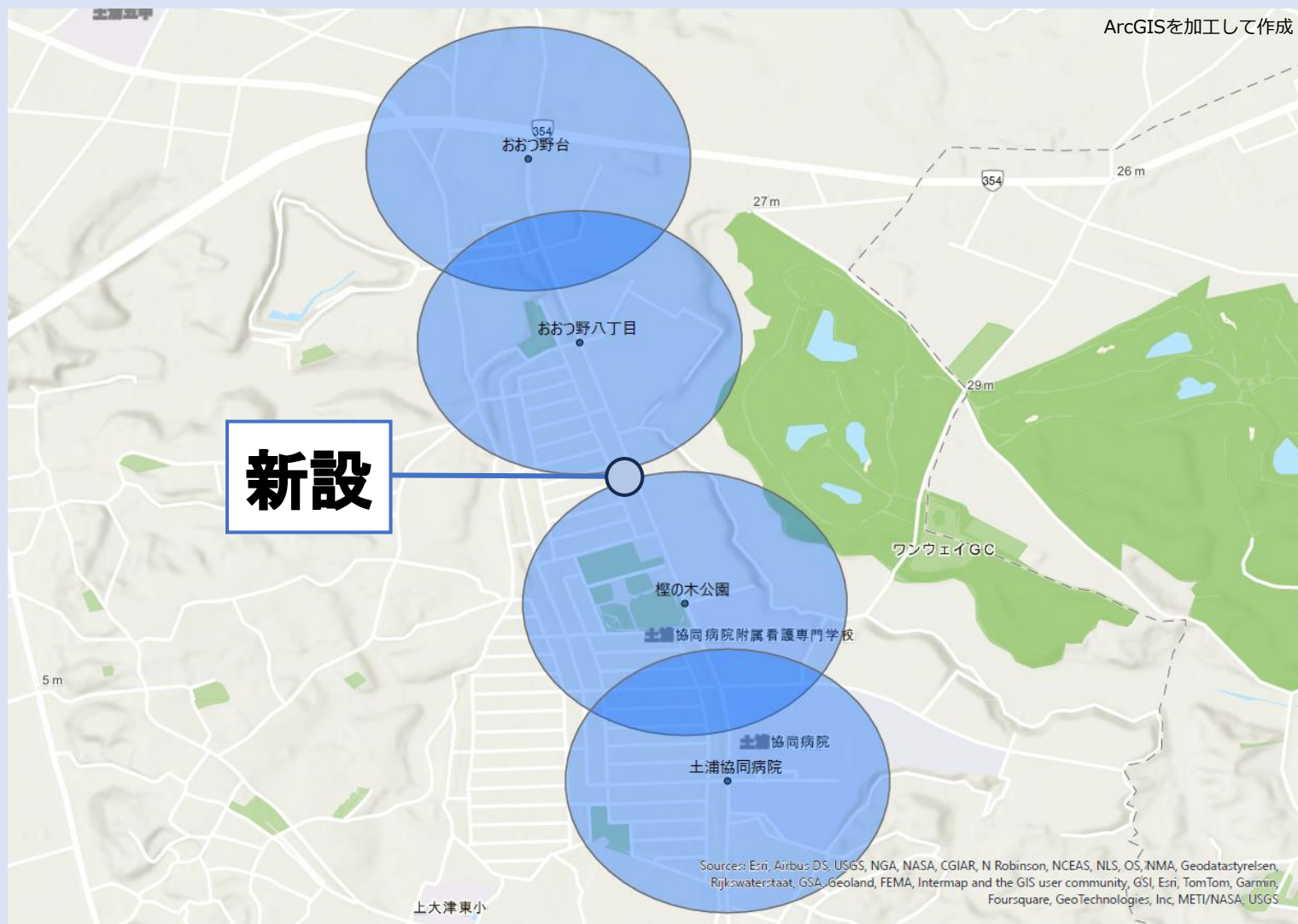
28便(14往復)

6:00 - 23:15

バス車両2台



新設

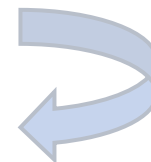


提案：「神立ライン」



おおつ野八丁目→神立駅

	始バス	終バス	便数/日
現行	7 : 4 2	1 7 : 5 7	8



ショッピングモール→土浦協同病院



	始バス	終バス	便数/日
現行	9 : 3 3	1 6 : 2 6	4



現行の事業スキーム

土浦市



かすみがうら市



主体

関鉄

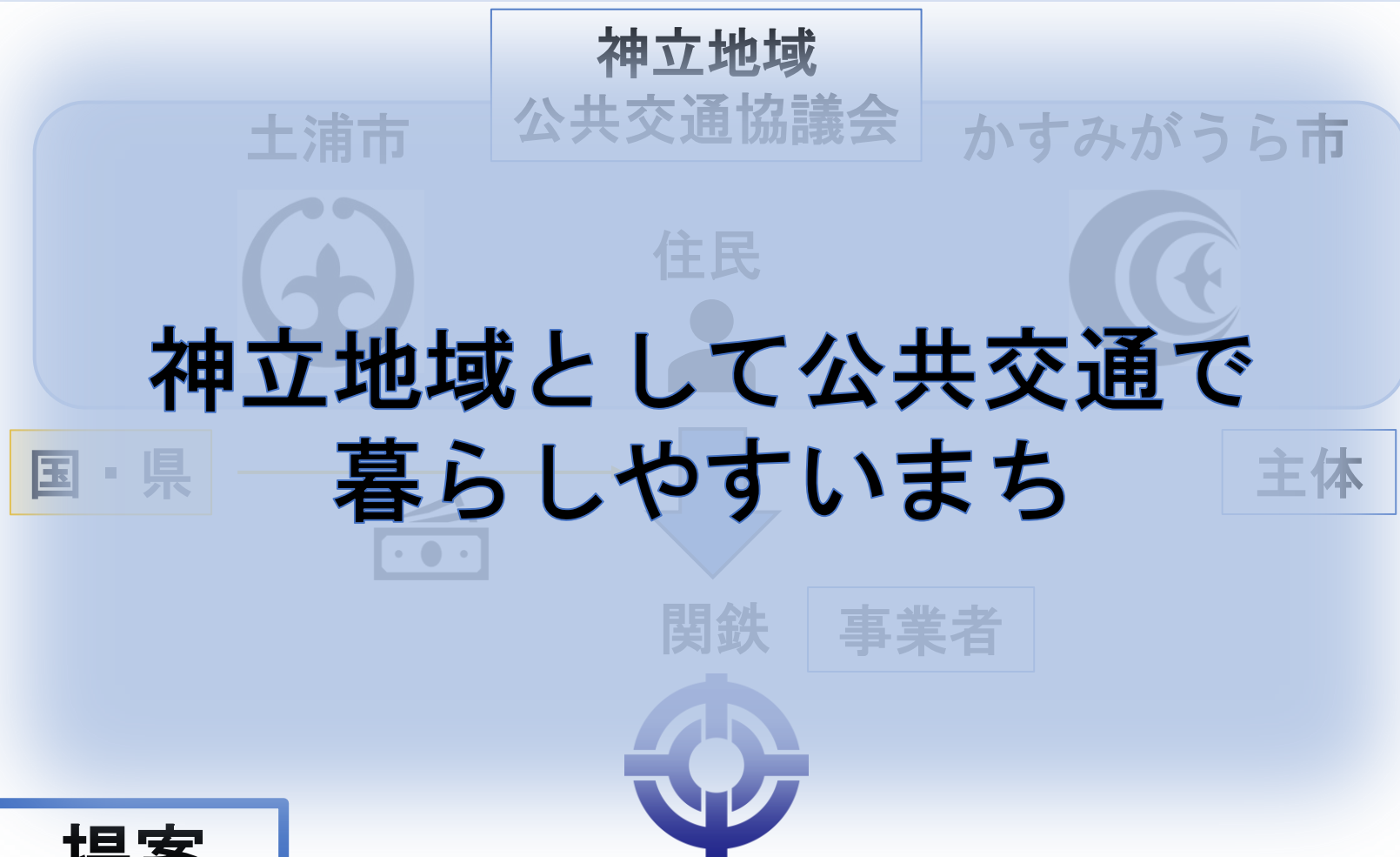
事業者



現行

千代田神立ライン

提案の事業スキーム



南部地区



見通す

年少人口減少

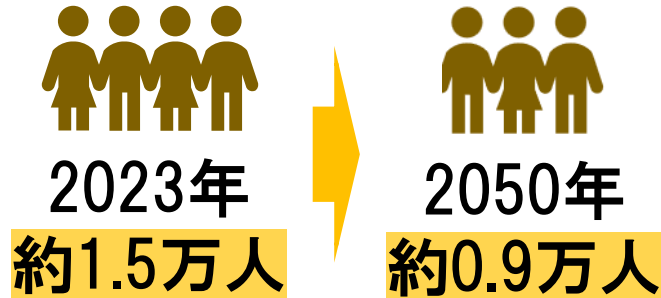


実現する

魅力ある
子育て公共空間



背景

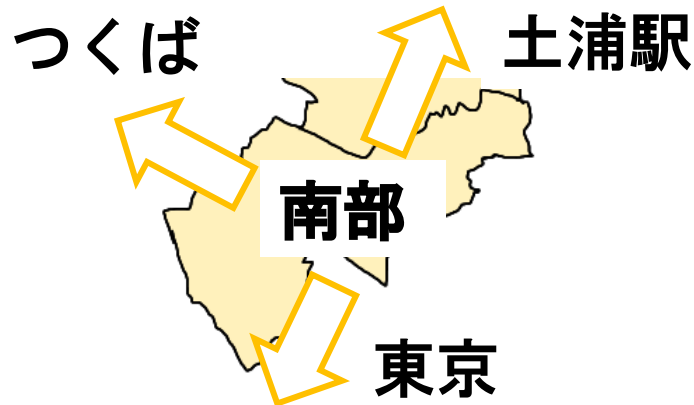


年少人口減少
→将来の担い手人材減少

令和5年社人研推計・土浦市地区別人口及び世帯数一覧（常住人口）より



公共施設老朽化



交通アクセス
ポテンシャル◎

提案 あつまりライブラリー



班員撮影2月04日



班員撮影1月14日

既存 各公共施設

既存
同好会・サークル
生涯学習活動

新規 あつまりライブラリー

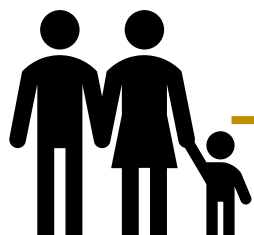
新規
知識や地域住民、
相談を介し 繋がれる場

整備・運営方針イメージ



 相談室

子育て関連の専門家
相談員1名常駐



コミュニティライブラリー

本棚
オーナー  → 

もちより えほん

 ←  住民

費用・効果

施設整備費 約 3億4000万円**

新規事業設備費(本棚等) 約 120万円 *

計 約3億4120万円

施設管理費(一年間) 約 2700万円**

雇用費(一年間) 約 3075万円*

**R4土浦市文化学習施設等（文化施設・生涯学習施設）
長寿命化計画より

*NPO法人リヴォルブ学校教育研究所ヒアリングより

本を介した交流で
子育て支援をより手厚く



子どもの少しモヤっとしたことでも、
なじみのオーナーや相談員に話ができた

オーナーの本で建築に興味をもった！
勉強頑張って建築士になりたい！

*



新治地区



見通す

農家人口の減少



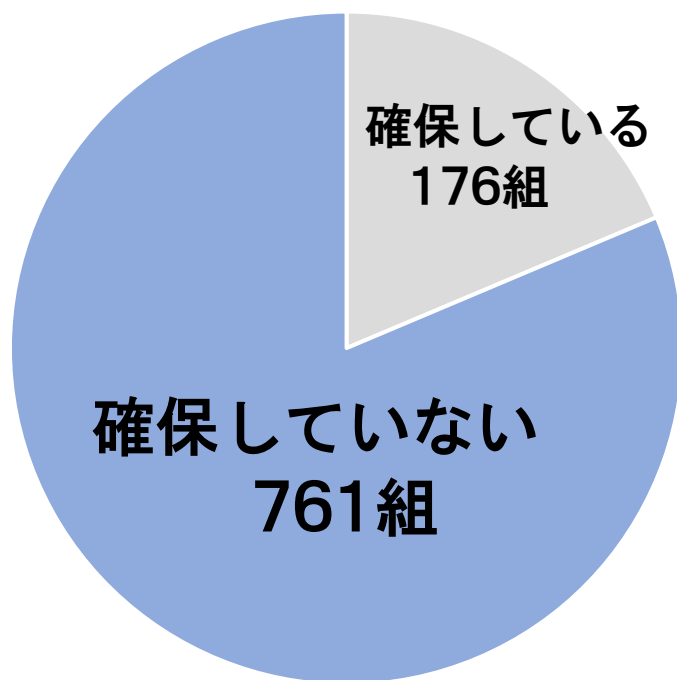
実現する

就農者の獲得

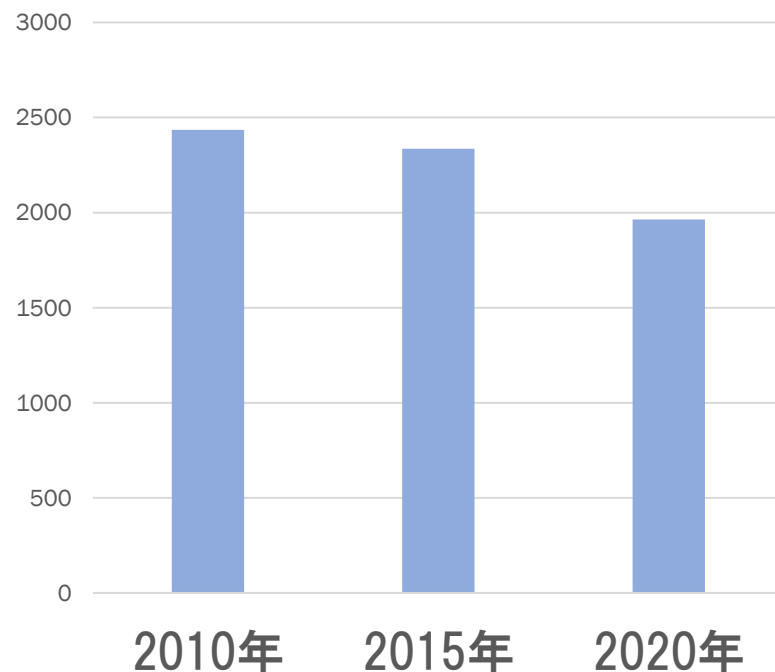


背景：

後継者の確保状況



経営耕地面積



農業従事者を確保する政策が必要
集約・売買・賃借を含む農地利用の促進が必要

提案:「新治農業学校」



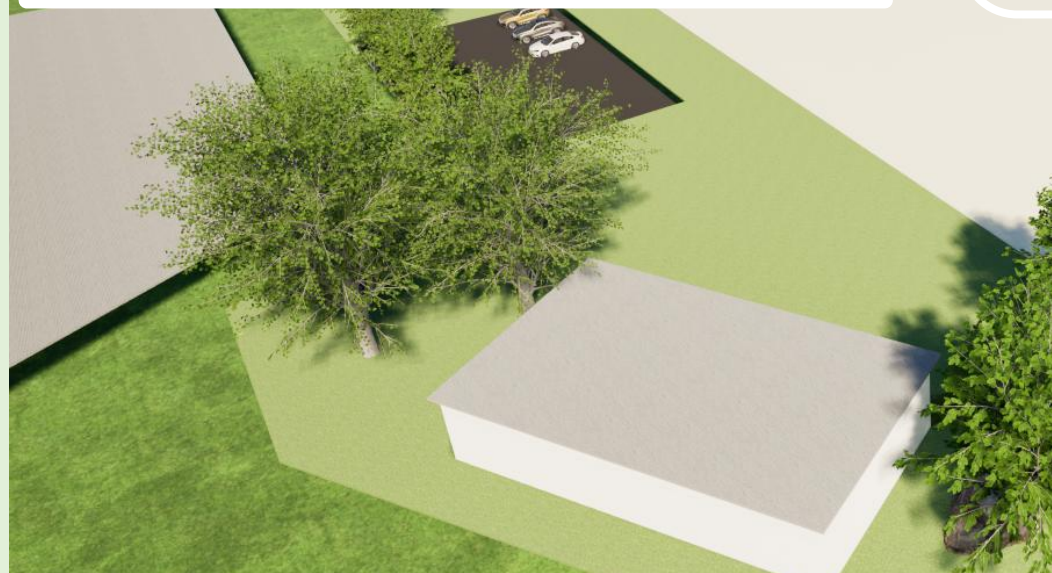
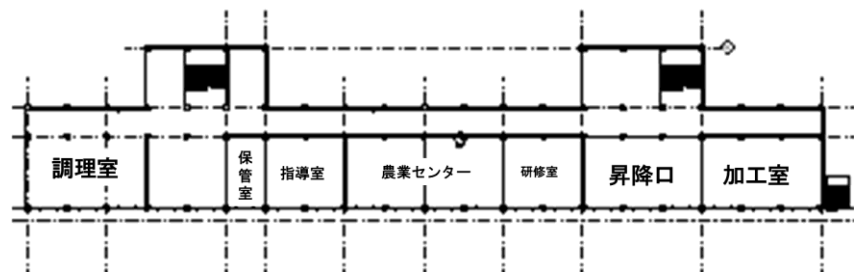
**既存 農業センター
農産物加工処理センター**

**既存農家の研修の場
地域農業振興の一元化をは
かるための総合施設**

新規 農業研修農園

**既存農家と就農者交流の場
農地集約の促進の場**

整備方針：旧藤沢小学校利用



地域に根付いた農家さんは土地を渡すことに抵抗を感じるケースもあり、交流を促す仲介組織が必要*

整備方針

パイプハウス

有機農業圃場



画像@Google@2025 Airbus、Maxar Technologies、地図データを編集して作成



既存農家と就農者の研修を通じた関係構築は、研修終了後の独立した農家の運営の援助になり効果的*

*NPO法人アグリやさと 石岡市夢ファーム ヒアリングより

運営・費用

PFIによる官民連携事業（BTO方式）

- ・ 既存農家への研修方法の指導補助の実施
- ・ 2年間の研修後の就農補助の実施（研修受入毎年5名）
- ・ 農地マッチングの運営（既存農家の新規耕地獲得面積目標：30.6ha）
- ・ 認定農業者申請の補助実施

を新治農業学 農家間の交流で 要求し整備

改修整備費 土浦の農業を次の時代へ

改修単価(20万円/㎡)×(約940㎡)=1億8800万円＊

農地再生(2.5万円/a)×(約120a)=300万円＊

ビニールハウス整備(800万円/a)×(約0.8a)=640万円＊

合計 1億9740万円

＊ 公共施設等更新費用試算から

まとめ

未来を

都市像を

土浦の未来を見通し
安全でだれもが住みよいまち

事前復興まちづくり

あつまりライブラリ

大和町地区計画

新治農業学校

謝辞

本演習を進めるにあたり、ご支援・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



まとめ

未来を

都市像を

土浦の未来を見通し
安全でだれもが住みよいまち

事前復興まちづくり

あつまりライブラリ

大和町地区計画

新治農業学校