



浦土まちくめ時

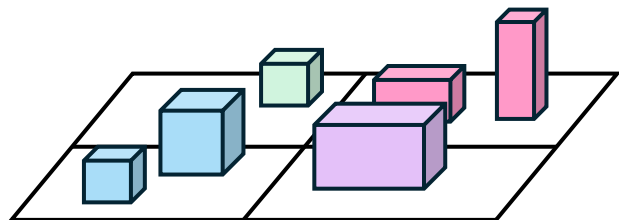
計画グループ7班 中間発表 2024/12/20

[班長] 大野隆輔 [副班長] 市川藍里

[班員] 日下大河 佐々木亮太 高橋篤也 藤田勝成 山内大輔

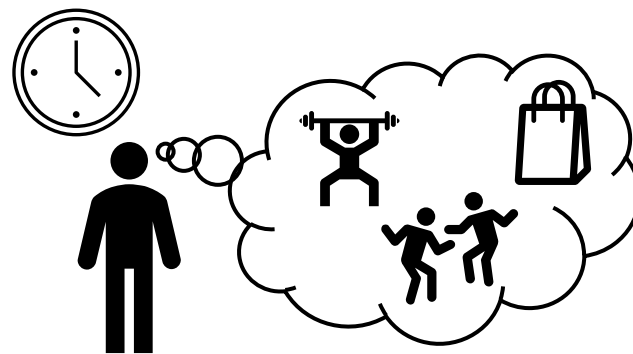
[TA] 中澤光希

都市計画マスタープランの構造



空間の使い方の計画

影響



時間の使い方の計画

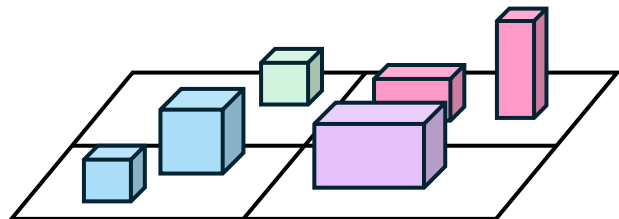
主眼

土浦市都市計画マスタープランの地域別将来像^[1]

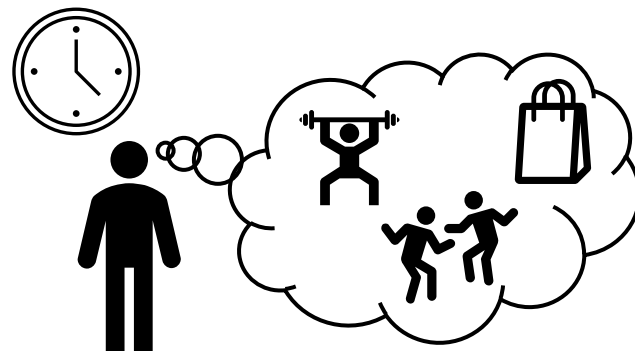
- 中央地域「にぎわいあるまち」
- 北部地域「活力あるまち」
- 南部地域「暮らしやすいまち」
- 新治地域「ゆとりあるまち」

空間の使い方に
主眼を置いている

都市計画マスタープランの構造



空間の使い方の計画



時間の使い方の計画

私たちの都市計画マスタープラン

土浦市が市民に長く選ばれるまちにしたい



地域それぞれ一人一人の価値観は異なるが
時間は共通の資源である



時間の使い方に着目する

主
眼

時間の使い方に
主眼を置きたい

基本構想と各地域別構想

基本構想

一人ひとりが土浦で過ごす時間をより充実させる

地域別構想

新治

- ・ 地域で交流する時間（機会）を増やす
- ・ 市外の人にも時間を使ってもらう

北部

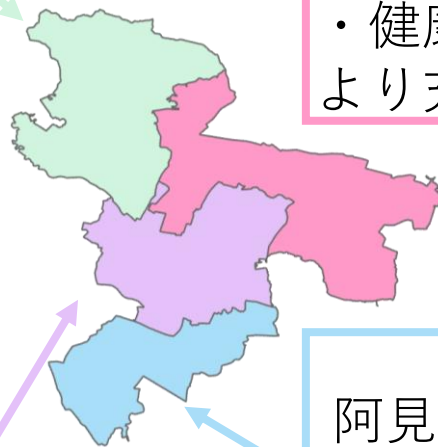
- ・ 各世代それぞれの時間をより充実させる
- ・ 健康増進のための時間をより充実させる

中央

- ・ 駅前を回遊する時間をより充実させる

南部

阿見町との境界を越えたサービスの連携で広域的に時間を使ってもらう



新治地域の地域別構想

基本構想

一人ひとりが土浦で過ごす時間をより充実させる

地域別構想

- ・ 地域で交流する時間（機会）を増やす
- ・ 市外の人にも時間を使ってもらう



施策①
施策②

主要3施設を「道の駅」に統合
路線バスのルート変更

①主要3施設を「道の駅」に統合

新治トレーニングセンター

新治地区公民館

JA水郷つくば 土浦北支店

統合



道の駅つちうら

既存機能の維持
＋
道の駅機能の追加
(土浦の魅力発信地に)

- ・ より多くの集客
- ・ 公民館の利用者増

地域で交流する時間
(機会)を増やす

①主要3施設を「道の駅」に統合



【常磐自動車道 土浦北ICに近接】

ETC2.0のシステムを活用した^[1]高速道路の立ち寄り施設としての利用

【つくばりんりんロードに近接】

発着地点としての利用（藤沢休憩所の機能補填）

②路線バスのルート変更 (既存ルートからの寄り道)

既存の
路線バス

土浦駅方面

②路線バスのルート変更

既存バスのルート変更により、アクセス性が向上



- ・土浦市中心部からの集客に期待
 - ・つくば市小田地区方面との繋がりにも期待
- ・市外の人にも時間を使ってもらう
 - ・地域で交流する時間（機会）を増やす

ルート変更による収支、影響などはこれから検討

基本構想

一人ひとりが土浦で過ごす時間をより充実させる

地域別構想

駅前を回遊する時間をより充実させる



施策①パティオビル＋モール505再開発
施策②電動自転車普及

①パティオビル+モール505再開発

11



多くの人が集まる土浦駅西口の特徴を生かし、
駅前を回遊する時間をより充実させる

アルカス土浦～モール505に空中歩道・屋上広場設置

パティオビル再開発

モール505再開発



三井不動産HPより引用[1]



モール505HPより引用[2]

●パティオビル



2024/10/11撮影

- ・ 築52年で老朽化進行
- ・ コロナ禍以降の空きテナントの増加
- ・ 周囲に多くの低未利用地

●モール505



2024/10/11撮影

- ・ 空き店舗が目立つ
74テナント中26テナントが空きテナント
- ・ 小学生の溜まり場
ゲーム・談笑をする

●空中歩道



創建築事務所HPから引用[3]

アルカス土浦～パティオビル～モール505
2,3階ほどの高さから**空中歩道**の整備



アルカス土浦～パティオビル～モール505
利便性向上

●屋上広場



三井不動産HPより引用[1]

パティオビル・モール505に
屋上広場を設置



- ・ 不足している**都市公園の拡大**
- ・ 浸水時の**垂直避難場所**としても機能

①パティオビル再開発

●つちうら古書倶楽部



つちうら古書倶楽部HPより引用[4]

30万点以上の古書・古本・古美術・骨董品
などを扱う**北関東最大級の古書店**



パティオビルの**シンボル**として機能

●商業施設



渋谷区HPより引用[5]

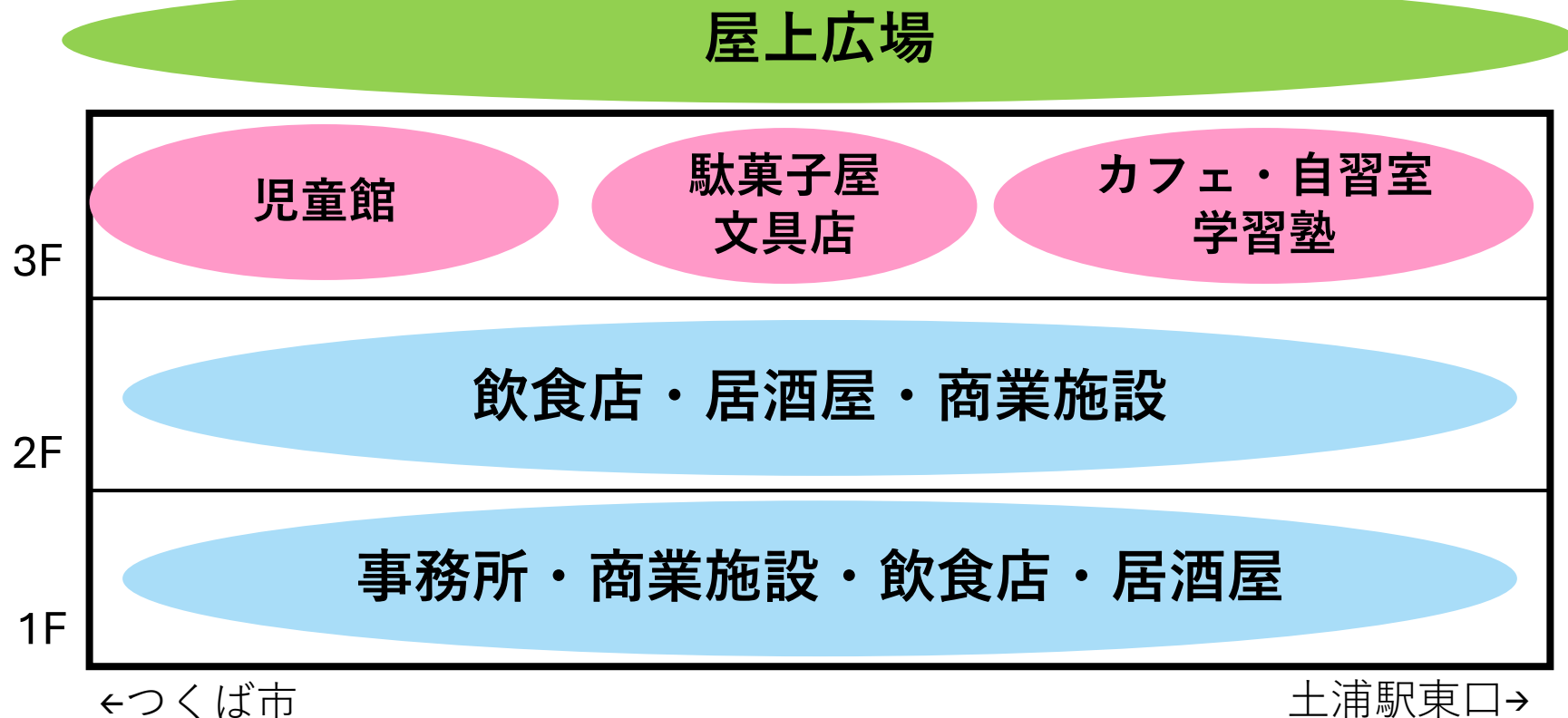
土浦駅利用者をターゲットとした
商業施設



- ・駅利用者の**時間の充実**
- ・土浦イオンと差別化検討中

① モール505再開発

16



児童・学生・大人のための施設を設置、用途ごとのエリア分け

エリアごとの賑わい・幅広い世代の時間の充実

現状



HELLO CYCLINGより引用[6]

普及後

メリット：

- ・健康増進
- ・自転車盗難対策
- ・自転車のまちとしてのブランド力向上
- ・中心市街地の回遊性向上
- ・車社会の脱却

デメリット：

- ・初期費用、維持費用がかかる
- ・ステーションまでの時間がかかる
- ・市営バスの利用者減少

基本構想

一人ひとりが土浦で過ごす時間をより充実させる

地域別構想

阿見町との境界を越えたサービスの連携で
広域的に時間を使ってもらう



- 荒川沖駅東口の整備
- 互いの公共施設の積極的な利用
- 公共交通の連携



土浦市MPの荒川沖駅周辺の地域別方針図[1]



阿見町MPの荒川沖駅周辺の地域別方針図[2]

荒川沖駅から阿見町との境界まで商業ゾーンとしているにも関わらず、
西口に比べて整備が進んでいない

東口の整備を行うことで土浦市民 + 阿見町民の**利便性** ↑

+

協力を強めて、互いの強みを活かした**公共施設やサービスの相互利用**

●つちまるバス^[3]

土浦市内の交通不便地区に向けた
コミュニティバス

土浦市内（右粕、中村南など）
限定運行

●あみまるくん^[4]

阿見町民専用の
乗り合い型デマンドタクシー

阿見町内+荒川沖駅東口
限定運行

両市町境界によって運行範囲や利用者が分断されている

お互いのサービスを利用できる環境を整えれば
土浦市民 + 阿見町民の利便性 ↑

① つちまるバスの範囲拡大

21



既存路線（右ルート地区経由）
を阿見町に拡大

【阿見町内の停留所案】

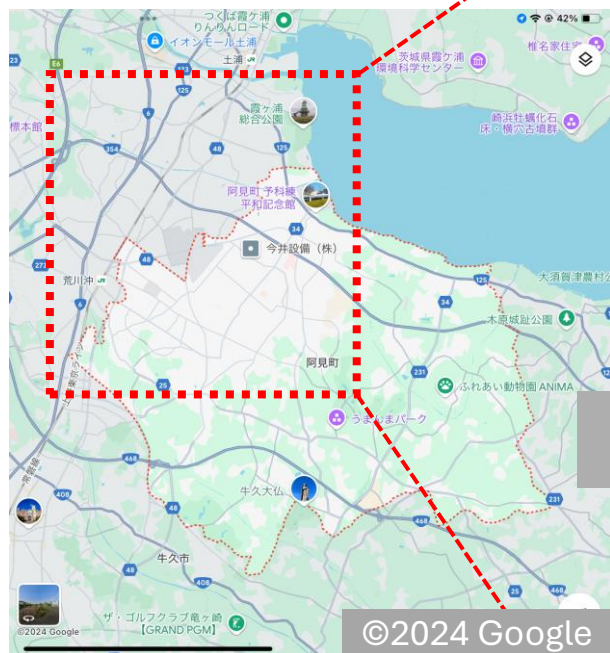
- ・ 本郷ふれあいセンター
- ・ 一区公会堂
- ・ スーパーマーケット（カスミ）
- ・ 上本郷公民館

土浦市民が阿見町の
施設の利用しやすくなる

阿見町民の利便性の向上

②あみまるくんの範囲拡大

22



利用範囲を阿見町と隣接する
土浦市の4地区まで拡大

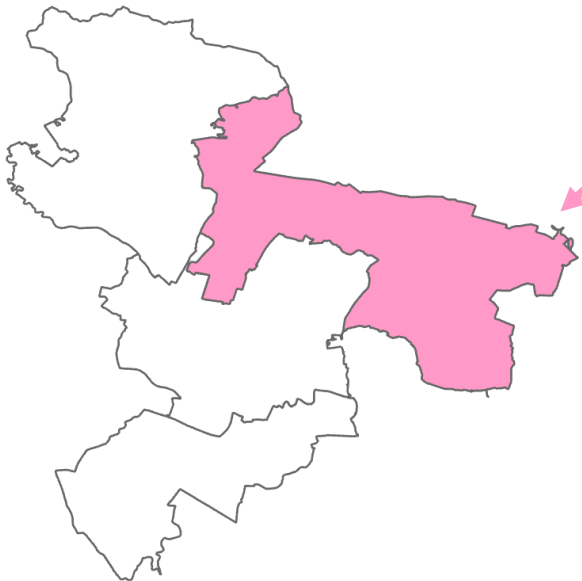
土浦市民の阿見町への
アクセス性の向上

基本構想

一人ひとりが土浦で過ごす時間をより充実させる

地域別構想

- ・ 各世代それぞれの時間をより充実させる
- ・ 健康増進のための時間をより充実させる



メディカルタウン発展構想

- ・ 複合施設の提案
- ・ らんらんロードの提案

おおつ野は人口増加地区

高齢化に伴い数十年後は
三世代が居住する地区へ

土浦協同病院を中心とし
た医療福祉施設が多数

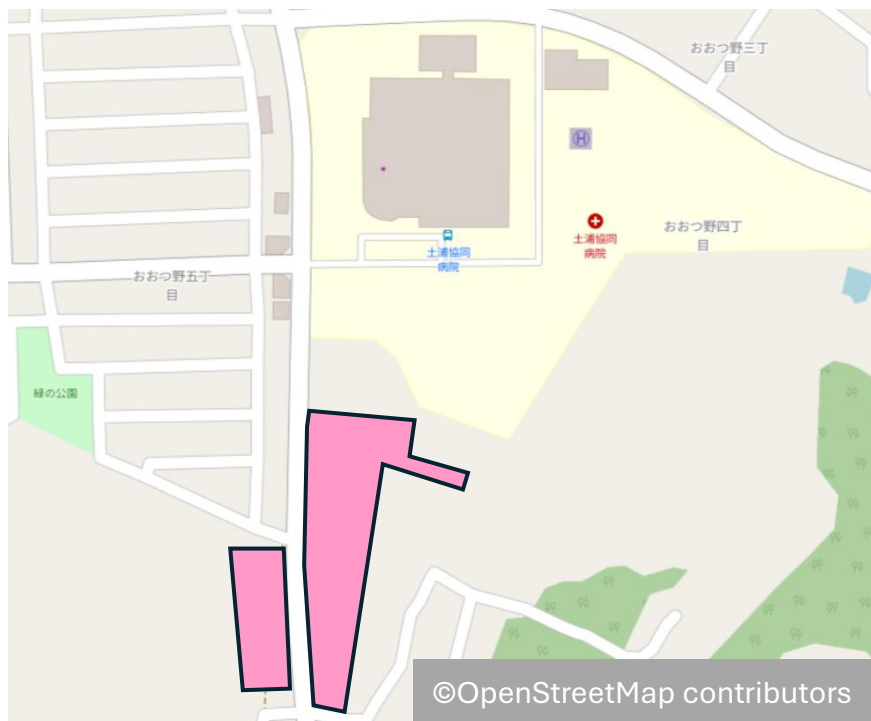
利用者の年齢層も幅広い

各世代それぞれの時間を
より充実させたい

健康増進のための時間を
より充実させたい



メディカルタウン発展構想



複合施設の提案

- ・ 土浦協同病院から南に位置
(左) 月極駐車場
(右) 土浦不動産管理地
- ・ 駐車可能台数：40台

< 施設概要図 >

情報発信コーナー イメージ図



2F

サテライトオフィス

1F

会議室

情報発信
コーナー

フリース
ペース

●フリースペース



丸亀市市民交流活動センター マルタスHPから引用[1]

世代問わず自由に使える空間



地元の人の交流の場

+

らんらんロードの休憩所

●サテライトオフィス

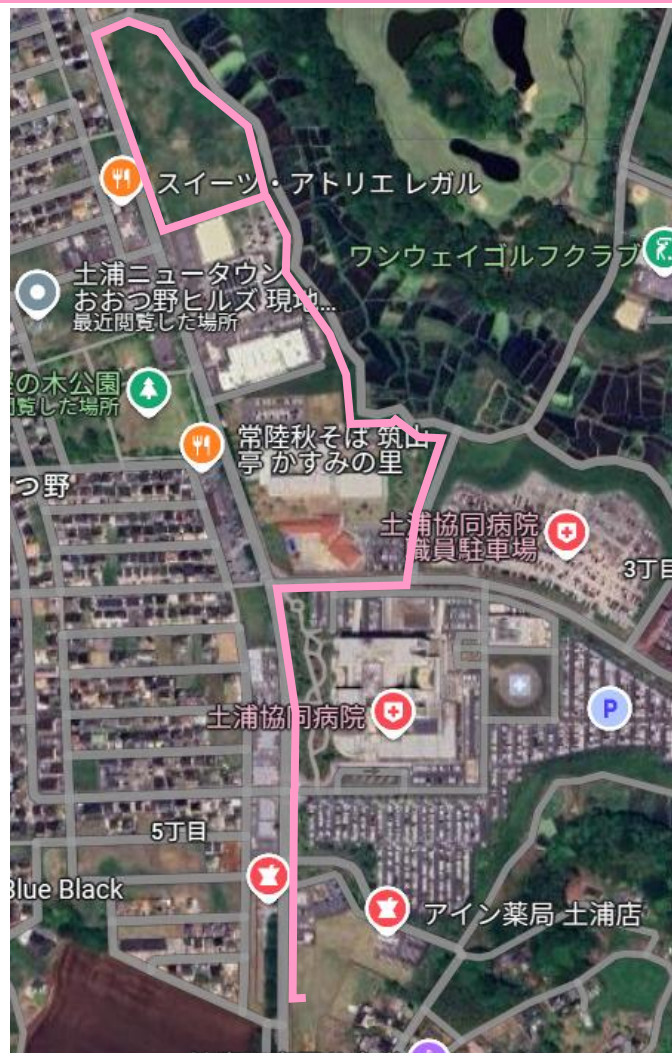


丸亀市市民交流活動センター マルタスから引用[1]

郊外型サテライトオフィス
土浦市民雇用による優遇措置の検討



通勤時間を育児・介護の時間へ
働き手の時間をより充実させる



らんらんロード

距離：片道約1.6km

未利用地29番～複合施設



つくば新聞HPから引用[2]



©Google 画像 ©2024 Airbus、
CNES/Airbus、Maxar Technologies、
地図データ ©2024

コース概要図

メディカルタウン発展構想



施設概要図・収支計算

オフィス誘致・雇用施策

らんらんロードの動線考慮

らんらんロードでの工夫

神立地区



かすみがうら市と隣接



南部地区に似た広域連携

最終発表に向けて

【全般】

- ・各地域で架空の人物像の時間の使い方の変化（どのように時間の使い方が充実したか）を表すスケジュールを作成する

【新治地域】

- ・道の駅整備による収支の検討
- ・路線バスのルート変更による収支、影響などを検討

【中央地域】

- ・再開発、耐震化のための収支の検討
- ・電動自転車普及のための収支の検討

【南部地域】

- ・荒川沖駅東口整備の展望
- ・阿見町との相互協力の展望

【北部地域】

- ・複合施設の収支、オフィスの誘致、雇用施策の検討
- ・らんらんロード周辺の未利用地の活用法の検討
- ・神立駅周辺の整備、かすみがうら市との協力の具体案の検討

【背景・基本構想】

[1]土浦市：土浦市都市計画マスタープラン概要版，
https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1711340134_doc_34_0.pdf（2024年12月19日）

【新治地域】

[1]NEXCO東日本：道の駅「常総」が高速道路の立ち寄り施設に！，<https://www.e-nexco.co.jp/pressroom/kanto/2024/0229/00013501.html>（2024年12月19日）

【中央地域】

- [1]三井不動産：「MIYASHITA PARK」2020年6月グランドオープン，
<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2020/0120/>（2024年12月19日）
- [2]土浦駅西口徒歩5分ショッピングセンターモール505，<https://www.mall505.co.jp/>
（2024年12月19日）
- [3]創建建築事務所：北陸新幹線 新高岡駅，https://sou-arch.com/portfolio-item/shintakaoka_station/（2024年12月19日）
- [4]つちうら古書倶楽部【れんが堂書店】：れんが堂書店，<https://www.rengado.net/>
（2024年12月19日）
- [5]渋谷区ポータル：渋谷区公式サイト，<https://www.city.shibuya.tokyo.jp/>
（2024年12月19日）
- [6]HELLO CYCLING，<https://www.hellocycling.jp/>
（2024年12月19日）

【南部地域】

- [1]土浦市公式ホームページ：土浦市都市計画マスタープラン 第4章～資料編,
https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1711700578_doc_34_0.pdf
(2024年12月19日)
- [2]茨城県阿見町ホームページ：阿見町都市計画マスタープラン【一部改訂版】
地域別構想,
<https://www.town.ami.lg.jp/cmsfiles/contents/0000002/2912/03masupura-chiikibetsukousou.pdf.pdf> (2024年12月19日)
- [3]土浦市公式ホームページ：土浦市コミュニティ交通「つちまるバス」,
<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/kankyo-kotsu-machizukuri/kokyokotsu/kirara-bus/page016452.html> (2024年12月19日)
- [4]茨城県阿見町ホームページ：デマンドタクシーあみまるくん,
<https://www.town.ami.lg.jp/0000012087.html> (2024年12月19日)

【北部地域】

- [1]丸亀市市民交流活動センター マルタス：施設案内, <https://marugame-marutasu.jp/about/info/> (2024年12月19日)
- [2]つくば新聞：つくば霞ヶ浦りんりんロード,
<http://www.tsukubapress.com/rinrin.html> (2024年12月19日)