

# 土浦港周辺広域交流拠点 基本計画

平成 29 年 6 月

土浦市

# 目次

<b>1. 概要</b> .....	1
(1) 策定の目的.....	1
(2) 対象地区.....	1
(3) 検討フロー.....	2
<b>2. 基礎情報の整理</b> .....	3
2-1. 立地条件（自然・社会・土地利用等）.....	3
(1) 自然条件.....	3
(2) 社会的条件.....	4
(3) 土地利用.....	5
2-2. 現地状況と特性.....	9
(1) 本地区の現地状況と特性.....	9
(2) 本地区周辺の現地状況と特性.....	10
2-3. 敷地分析.....	11
<b>3. 上位関連計画における本地区の位置付け等</b> .....	12
3-1. 上位関連計画の位置付け.....	12
(1) 第7次土浦市総合計画後期基本計画.....	12
(2) 土浦市都市計画マスタープラン.....	14
(3) 土浦市観光基本計画.....	17
(4) 土浦市景観計画.....	18
(5) 土浦市地域防災計画.....	18
(6) 土浦市かわまちづくり計画.....	20
(7) 土浦市中心市街地活性化基本計画.....	21
(8) 水郷筑波サイクリング環境整備事業総合計画／茨城県.....	24
3-2. 上位関連計画との関係.....	26
3-3. 川口二丁目地区開発の方向性.....	27
(1) 水辺空間の活用.....	27
(2) 中心市街地活性化の拠点.....	27
(3) サイクリング拠点としての活用.....	27
(4) 観光拠点としての活用.....	27
<b>4. サイクリング需要の高まりと茨城県の取り組み</b> .....	28
(1) 国内外の動向.....	28
(2) 「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の整備／茨城県.....	29
<b>5. これまでの取り組み・背景・経緯</b> .....	31
5-1. 中心市街地活性化の必要性と取り組み状況.....	31
(1) 土浦市の現状.....	31
(2) 中心市街地活性化の取り組み.....	31
5-2. 川口二丁目地区の土地利用の経緯.....	32

6. 整備方針.....	39
6-1. 本地区の整備にあたっての考え方.....	39
6-2. 基本的な整備方針.....	40
7. 基本計画の検討.....	41
7-1. コンセプトの立案.....	41
(1) 全体コンセプト.....	41
(2) 対象者と訪れる目的を考慮した空間の考え方.....	41
(3) 事業スキーム（公共と民間の連携）の考え方.....	41
(4) 親水の考え方.....	41
7-2. 配置計画（案）.....	44
(1) 敷地のエリア分け.....	44
(2) 概略配置計画.....	45
(3) 施設配置案.....	46
7-3. 整備計画.....	47
(1) 段階整備の考え方.....	47
(2) 整備計画案.....	47
7-4. 導入施設の検討と設定（案）.....	49
(1) 交流拠点ゾーン.....	49
(2) 賑わい・パークゾーン.....	52
(3) 親水ゾーン.....	54
(4) 憩い・くつろぎゾーン.....	57
(5) マリーナゾーン.....	59
7-5. 想定来訪者行動と導入機能の関係.....	60
7-6. 建築計画.....	63
7-7. 付帯施設計画.....	65
7-8. 動線計画.....	71
7-9. 造成計画.....	73
7-10. 給排水計画.....	74
7-11. 植栽計画.....	75
7-12. 運営形態.....	78
(1) 運営主体.....	78
(2) 運営時間.....	78
(3) 運営費用.....	78
7-13. 概算工事費.....	79
7-14. 今後の課題.....	80

## 1. 概要

### (1) 策定の目的

「土浦市中心市街地活性化基本計画」及び「土浦市かわまちづくり計画」の中で拠点地区として位置付けている川口二丁目地区において、公共と民間の連携により、水辺空間として市民に広く開放するとともに、観光客の訪れる魅力ある空間を整備するため、地区全体の基本計画を策定する。

### (2) 対象地区

水郷筑波国定公園の玄関口である本地区は、JR 土浦駅から約 800mの距離に位置する、ホテル跡地を取得した民間の複合リゾート開発の中止後に市が取得した土地（約 5.1ha）である。毎年約 27,000 人がエントリーする「かすみがうらマラソン」の発着地点である川口運動公園に隣接している。

また、霞ヶ浦へと繋がる土浦港に面しており、地区の北側を流れる新川の対岸沿いに、大規模自転車道である「つくば霞ヶ浦りんりんロード」が走っているなど、歩行者や自動車だけでなく、舟運（ヨット、遊覧船等）やサイクリングといった多様な交通手段の結節点でもある。

これらの要素から、本地区は、観光・交流の促進や中心市街地活性化など本市のまちづくりを進める上での重要な拠点として、市民の関心が極めて高い地区である。

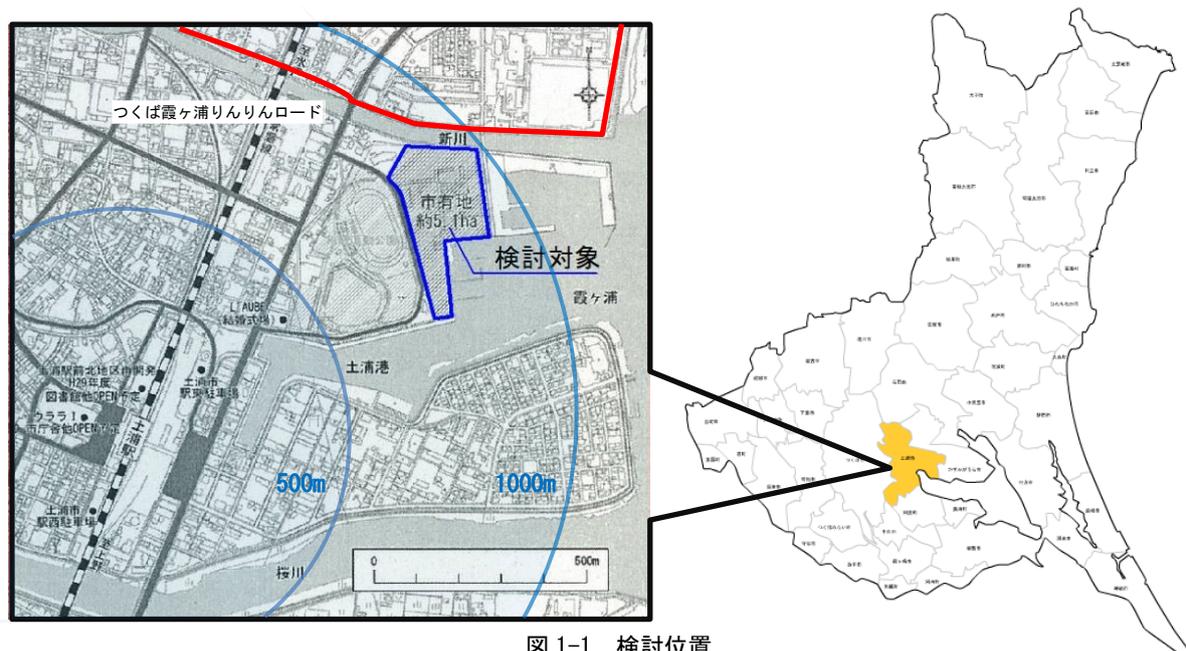


図 1-1 検討位置



図1-2 マリーナ施設の外、展望公園等が整備された水辺空間

(3) 検討フロー

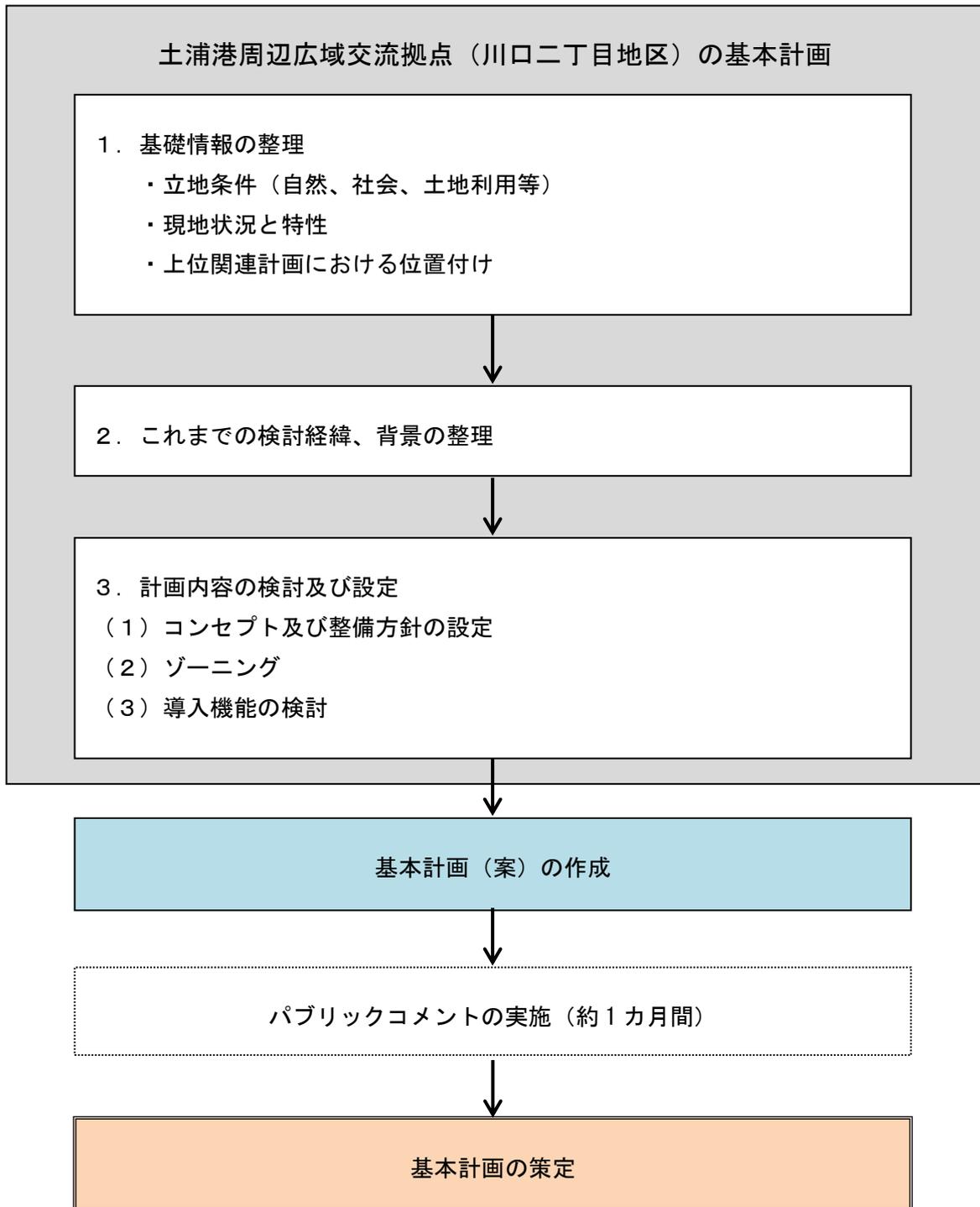


図 1-3 検討フロー

## 2. 基礎情報の整理

### 2-1. 立地条件（自然・社会・土地利用等）

#### （1）自然条件

##### 1) 地形

本地区周辺は、霞ヶ浦の西岸に位置しており、周辺の北部には新治台地、南部には稲敷台地が広がり、その2つの台地の間に桜川低地が分布している。

土浦港周辺は1980年代、新港周辺は1960年代から1990年代にかけて埋め立てられた。

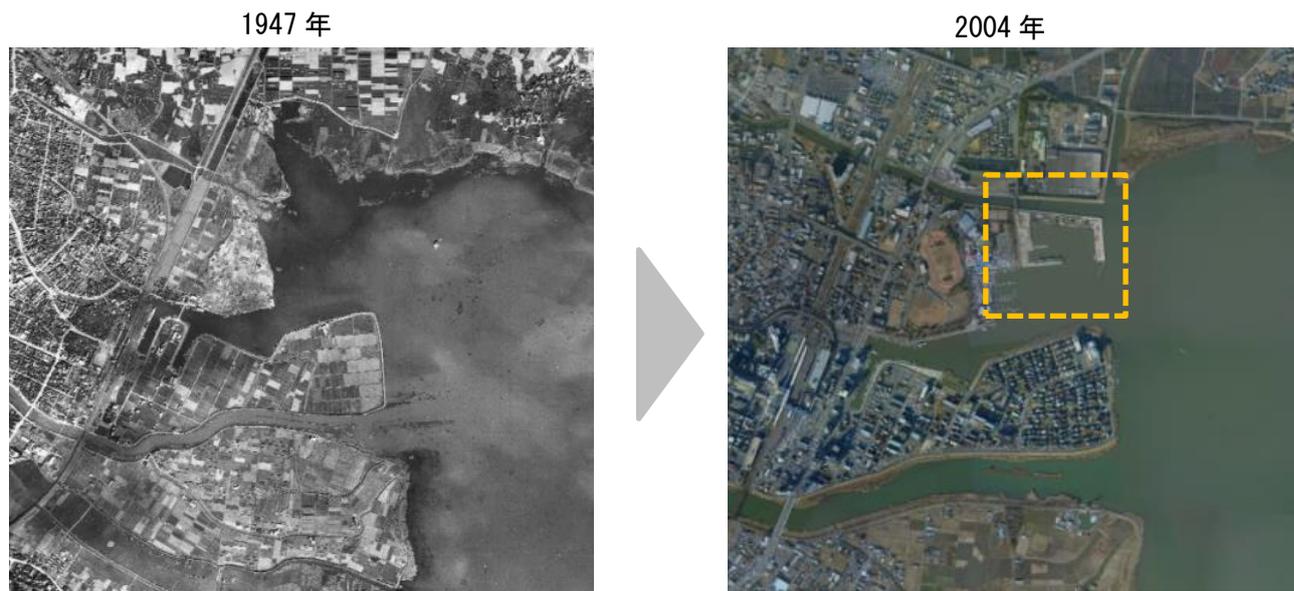


図 2-1-1 土浦港周辺の航空写真（出典：国土地理院HP）

#### 2) 自然的資源（霞ヶ浦）

霞ヶ浦は、国内第2位の湖面積（220km<sup>2</sup>）を持つ淡水湖で、平均水深4mと、湖面積に比べ水深が浅いことが特徴である。野鳥の宝庫として知られ、冬には多くの渡り鳥が飛来し、ワカサギ、コイ、ハゼの他、外来魚のブルーギル、ブラックバスも生息している。このほか、生息している野鳥、水生植物は150種に及ぶ。

また、沿岸部には、本市が日本一の生産量を誇るレンコンの田（蓮田）が広がっており、独特の景観を形成している。

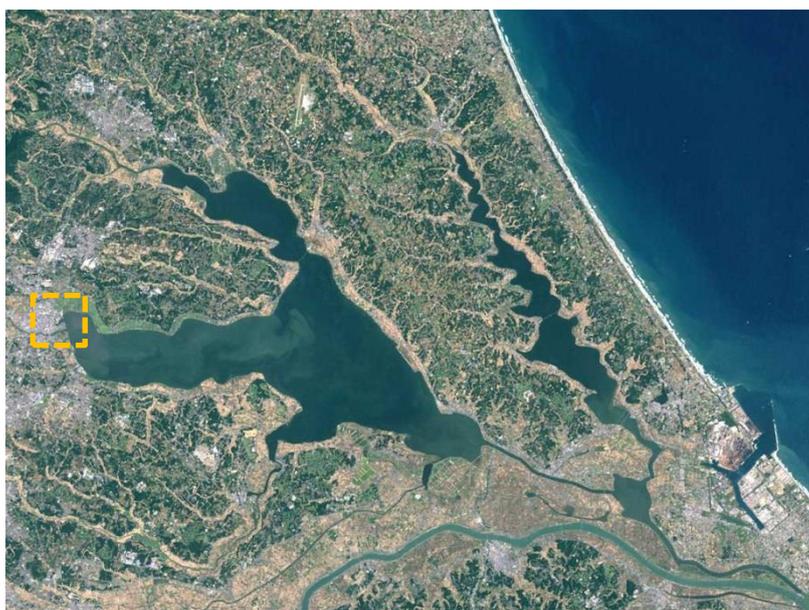


図 2-1-2 霞ヶ浦周辺の航空写真（出典：国土地理院HP）

## (2) 社会的条件

### 1) 文化・歴史

本市には、旧石器時代の遺跡が市内の50ヶ所以上に存在し、大規模な上高津貝塚や、数多くの集落跡が存在する。江戸時代には、江戸と水戸を結ぶ水戸街道が市内に通されるとともに、江戸湾に至る水路も形成され、水陸交通の要地となった。そのため、食糧・木材などを積んだ船が出入りするようになり、商業が発展した。現在、これらの河川や水路の一部は埋め立てられ、中心市街地を通る幹線道路や、趣深いまちなみ景観を有する歴史の小径として整備している。

### 2) 観光

本市は、土浦駅東側に独自の自然資源である霞ヶ浦を有し、その西岸に位置する土浦港では、遊覧船や水陸両用バスでのクルージングを体験することができる。ウォータースポーツも盛んであり、ウィンドサーフィンやヨットをはじめ、モーターボートやジェットスキーを楽しむために、遠方からの来訪者も多い。7月から10月にかけては、観光帆曳船が運行されており、遊覧船や湖岸からその姿を見ることができる。

また、つくば霞ヶ浦りんりんロードという大規模自転車道の間接点にあたり、その総延長は約180kmに及ぶ。加えて、レンタサイクルを市内3か所で行っている。

土浦駅の西側には、旧水戸街道沿いの地区を中心に、江戸時代に築かれた土浦城址がある亀城公園や、亀城公園に隣接する土浦市立博物館、県指定文化財である矢口家住宅、見世蔵を観光情報の発信拠点に改修したまちかど蔵「大徳」「野村」といった、歴史観光スポットが点在しており、「歴史の小径」として修景整備を行った路線により結んでいる。

代表的な祭り・イベントとしては、毎年10月に桜川河川敷で開催される、日本三大花火大会の一つに数えられる土浦全国花火競技大会を筆頭に、毎年約27,000人がエントリーする「かすみがうらマラソン」、地元食材を使ったカレーに加え、全国のご当地カレーが振る舞われる「土浦カレーフェスティバル」などがある。



図 2-1-3 旧水戸街道



図 2-1-4 遊覧船でのクルージング



図 2-1-5 歴史見どころマップ

(出典：土浦市/遊覧都市つちうら/平成26年3月)

### (3) 土地利用

#### 1) 駅・街との関係

本市の中心市街地は、市内を南北に縦断する JR 常磐線の西側を中心に広がっている。東側は霞ヶ浦に近接しており、本地区は JR 土浦駅から北東に約 800m の距離に位置する。

#### 2) 周辺施設

本地区は、東側に土浦港（新港地区）、西側に川口運動公園とそれぞれ隣接しており、南北に土浦港（川口地区）及び新川といった水辺に囲まれている。また、駐車場は、駅周辺には多数立地しているが、本地区近辺には立地していないため、駅周辺から徒歩でのアクセスが中心となっている。

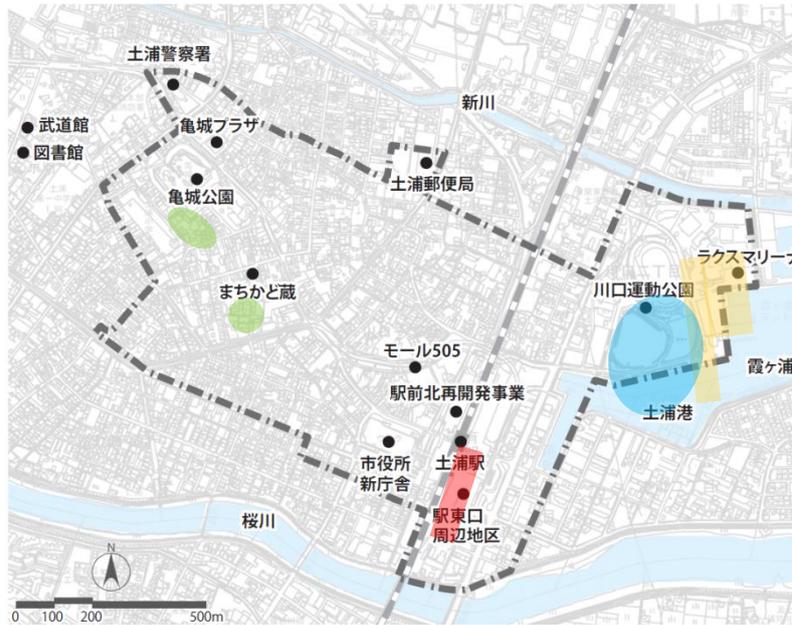


図 2-1-6 周辺施設 (出典：土浦市/土浦市中心市街地活性化基本計画/平成 26 年 4 月)

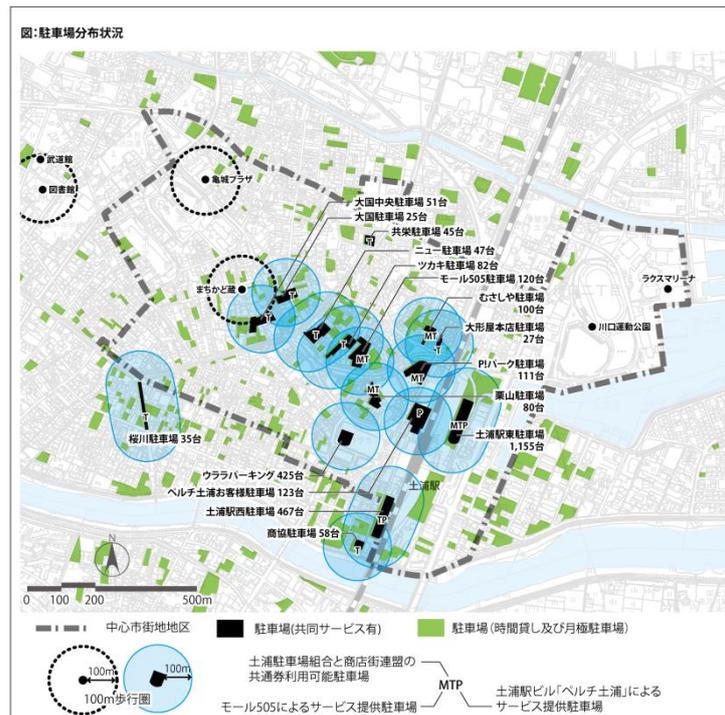


図 2-1-7 駐車場分布 (出典：土浦市/土浦市中心市街地活性化基本計画/平成 26 年 4 月)

### 3) 関連情報

#### ① 霞ヶ浦総合公園

川口二丁目地区より南側に約 3km の場所に霞ヶ浦総合公園がある。霞ヶ浦を一望でき、広大な敷地内には様々な機能が導入されている総合公園である。特徴を以下にまとめる。

#### 特徴

- ・土浦駅より車で約 10 分、駐車場は 7 か所ある。
- ・霞ヶ浦を展望できる（湖岸は大部分が立ち入り禁止になっているが、一部人工砂浜があり、水と触れ合うことができる）。
- ・全長約 1.6km のジョギングコースがある。
- ・テニスコートやソフトボール場、体育館など、運動施設が充実している。
- ・滝や池、水車など水と触れ合う場所が多数存在する。
- ・アスレチックやプール等、子供が遊ぶ施設がある。
- ・ネイチャーセンターという自然とふれあい、学べる施設がある。



図 2-1-8 霞ヶ浦総合公園案内図 (出典：霞ヶ浦総合公園 HP)

## ② レンタサイクル

市内にはレンタサイクルを行っている場所が数か所あり、2箇所は中心市街地内にある。また、土浦駅の東口にはサイクルステーションがあり、サイクリスト向けに開放している。

なお、つくば霞ヶ浦りんりんロードの案内サインは、中心市街地の幹線道路を中心に複数箇所設置されており、サイクリストの誘導を図っている。

貸し出し 場所	土浦まちかど蔵 「大徳」	小町の館	まちなか交流 ステーション 「ほっと one」
利用時間	9:00～17:30	9:00～17:00	10:00～19:00
休日	年末年始	月曜日、年末年始	水曜日、年末年始
料金	500 円/日	500 円/日	500 円/日
駐車場	30 台	50 台	無し

### 土浦駅東口サイクルステーションってこんなところ！

①「サイクルラック」  
ここに自転車を引っ掛けて、整備をしたり休憩したりできるよ！最大で3台まで掛けられるんだ！

②「コインロッカー」  
小さい小物はもちろん、大きな荷物も預けられるよ！ここに荷物を預けて、りんりんロードや霞ヶ浦へゴー！  
※小型ロッカー…200円  
※大型ロッカー…400円

③「更衣室」  
広くて着替えやすい更衣室だよ！中のドアにはフックがあって荷物を掛けることができるんだ！

多目的トイレ  
土浦駅方面へ  
土浦駅東口前広場へ  
エレベーター

これならいっぱい荷物を預けられるぞ！

### 周辺マップ

つくばりんりんロード  
霞ヶ浦自転車道  
土浦駅東口サイクルステーション

### 利用時間

6:30～19:00 (3月～10月)  
6:30～18:00 (11月～2月)

### 交通アクセス

常磐線 東武東上線  
常磐自動車道

常磐線 東武東上線  
常磐自動車道

※お車でお越しの際は、土浦駅近くの市営駐車場をご利用ください。  
※サイクルステーションは改札口から徒歩2分です。

### 注意事項

- 自転車を乗るときは、交通ルールを守って正しく乗りましょう。
- ごみの持ち帰りにご協力ください。
- 土浦駅東口サイクルステーションはサイクリストのための施設です。その他の目的での使用はご遠慮ください。
- 自転車の点検・整備は適宜行いましょう。

発行：茨城県土浦市公園部緑地課  
茨城県土浦市大和町1号  
電話：029-829-1111  
FAX：029-829-0400  
電子メール：gsl@city.tsujihara.lg.jp

茨城県土浦市

図 2-1-9 土浦駅東口サイクルステーション概要

(出典：土浦市/土浦駅東口サイクルステーション パンフレット/平成 28 年 7 月)

### ③ バスルート

土浦駅と本地区の間のバスルートについては、まちづくり活性化バス「キララちゃん」の A-1 右回り市民会館循環コースが運行されており、バス停「ラクスマリーナ」及び「川口運動公園入口」で下車できる。1日に7便運行しており、「ラクスマリーナ」からは約2分で土浦駅に到着する。一方、土浦駅から本地区へ直接向かう路線は存在していない。周辺の路線図及び、「ラクスマリーナ」の時刻表を以下に示す。

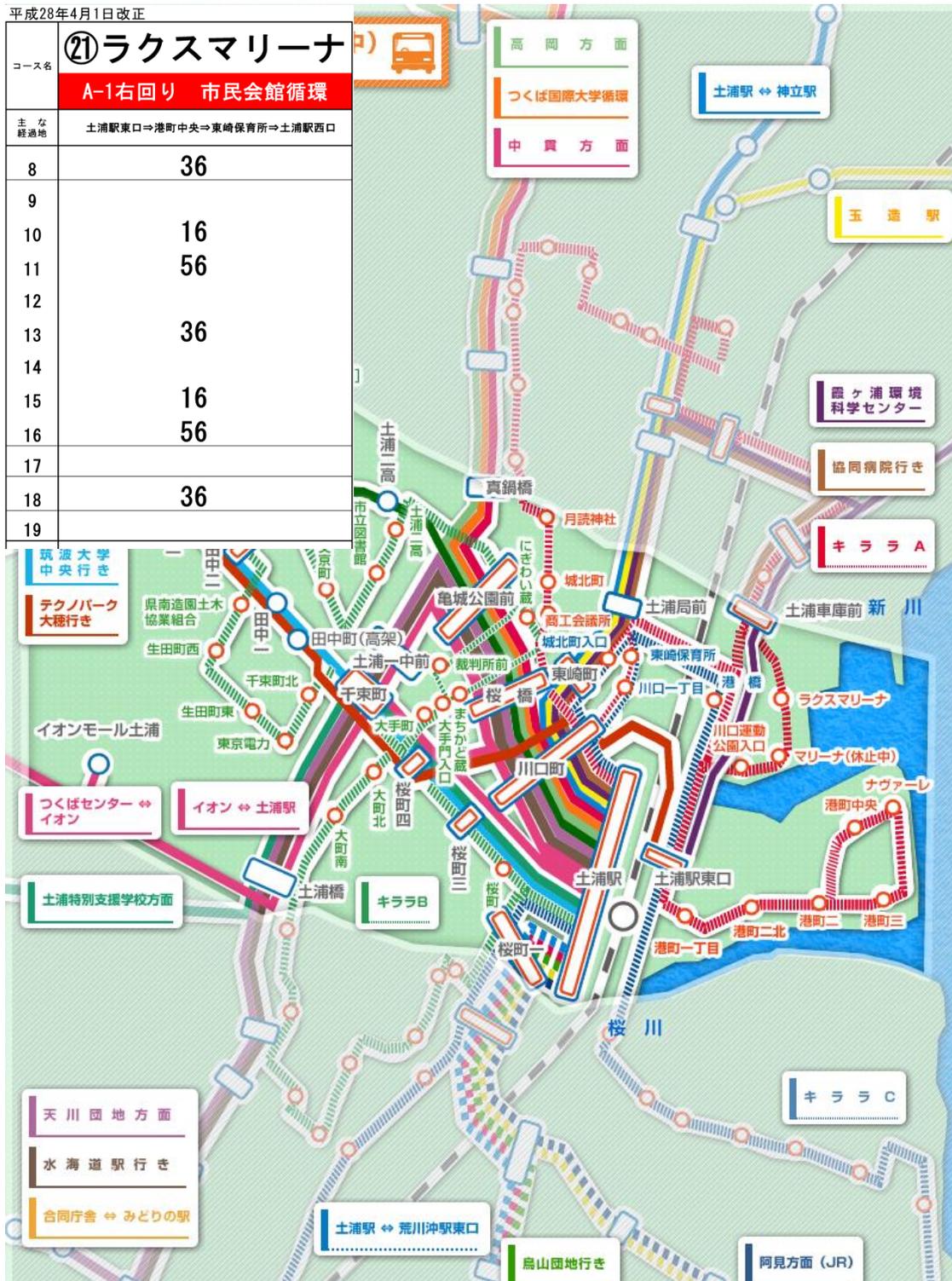


図 2-1-10 バスルート及び時刻表（出典：土浦市/路線図中心部拡大図）

## 2-2. 現地状況と特性

### (1) 本地区の現地状況と特性

- ・川口運動公園が西側に隣接している。
- ・埋め立て地であることから、平たんで起伏が少ない。
- ・北側には新川、南側には土浦港、東側には土浦新港を挟み霞ヶ浦があり、水辺が近く、開放的な空間である。
- ・土浦新港に隣接し、マリーナが立地している。
- ・敷地の南側の一部は「三帆ひろば」として開放している。
- ・「三帆ひろば」にはマンション基礎跡が残っており、コンクリートに覆われている。



図 2-2-1 現地状況

## (2) 本地区周辺の現地状況と特性

本地区の対岸及びアクセスロードからの見え方を以下に示す。

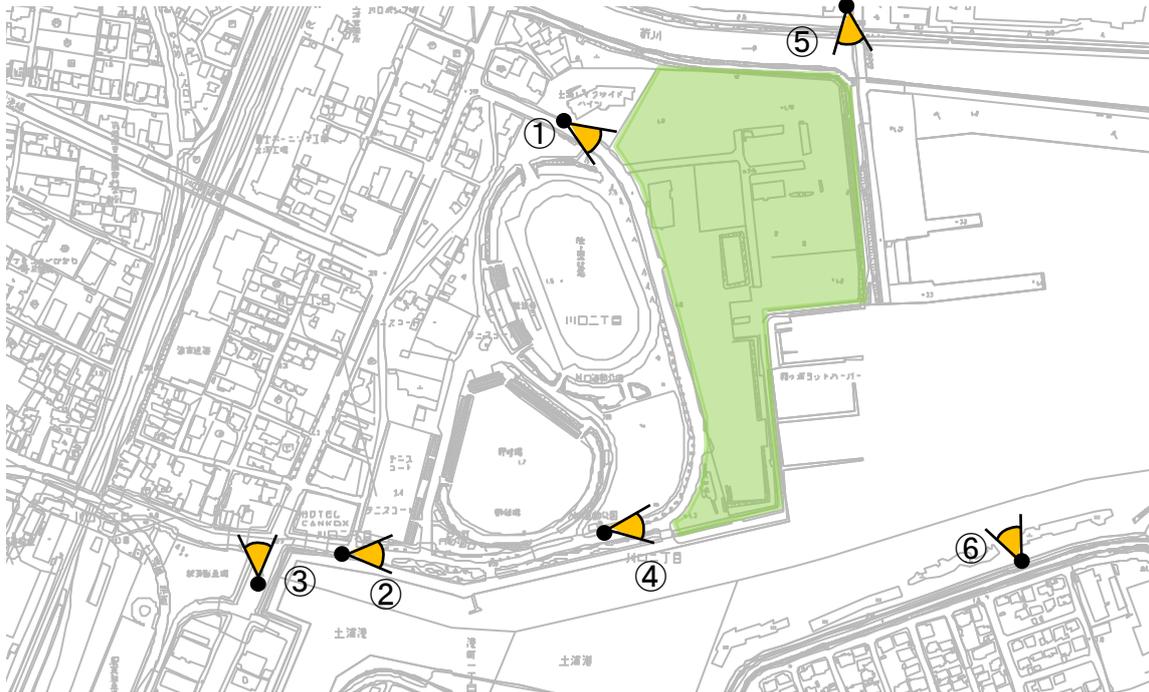


図 2-2-2 現地状況 (広域)

① 広大な敷地が広がっているように見える



② 一本道で進む方向がわかりやすい



③ 本地区への右折地点が分かりにくい



④ 正面は小高くなっており、霞ヶ浦は見えない



⑤ 本地区と高低差があり、進む先が分かりにくい



⑥ 対岸の道路からは新港のヨットが目立って見える  
川口運動公園の草木の緑により自然が豊かに見える



## 2-3. 敷地分析

現況把握結果をもとに、本地区の整備にあたっての課題・留意点を以下の通りに整理した。

	前提把握の概要	整備にあたっての課題・留意点等
土地利用	土浦駅から約 800m の距離にある。	本地区へ連続性を有する誘導が必要
道路状況	本地区に接している道路に通過交通の道路はない。	主要道路からのアクセスの際に、適切なサインが必要
公共交通	土浦駅東口から約 800m (徒歩 10~15 分程度。駅からはほぼ平坦な道りである)。 周辺に 2 箇所バス停があるが、運行頻度は頻繁ではなく (1 日 7 便)、駅に向かう路線のみとなっている。	バスの運行の見直し
自転車交通	つくば霞ヶ浦りんりんロードの中間点に近接している。	サイクリング施設の設置及び、サイン計画の検討
上位関連計画	市民に開放された交流拠点となる良好な水辺空間の創出を推進することとしている。 地域活性化のため、日本一のサイクリング環境の構築を目指している。 観光客を呼び込み、賑わいの創出につなげるための施設整備を目指している。	市民に広く開けた空間及び親水空間の導入 サイクリングの拠点 本地区のポテンシャルを活かした、観光客を呼び込む機能の導入
関連施設の分布	隣接して東側に土浦新港があり、道路を挟んで西側に川口運動公園がある。 南側 (約 3km) に霞ヶ浦総合公園がある。	土浦新港や川口運動公園利用者の動線の工夫 霞ヶ浦総合公園との差別化
本地区の状況	マンション基礎の後杭がある。 土浦港及び新港は、ラクスマリーナが指定管理者制度により管理している。	マンション基礎への配慮 ラクスマリーナとの連携

### 3. 上位関連計画における本地区の位置付け等

#### 3-1. 上位関連計画の位置付け

##### (1) 第7次土浦市総合計画後期基本計画

###### ① 概要

本計画では、平成20年3月に策定された「第7次土浦市総合計画」において定められた基本構想（基本理念・将来像）を引き継ぎながら、その後の社会経済状況の変化を踏まえ、将来像の早期実現のために重点的かつ優先的に取り組む分野についてまとめた「戦略プラン」と、都市的土地利用の方針を示す「計画推進の基本姿勢」、「部門別計画」について、見直しを図っている。

###### ② 川口二丁目地区に関する施策・事業

本計画では、川口二丁目地区の地域づくりの方向として、以下のように位置付けている。

###### ◆基本構想第4章施策の大綱／第3節産業の振興を図り、活力とにぎわいのあるまちづくり

###### ①中心市街地（県南地域の拠点として中心市街地の整備）

- ・土浦駅周辺の再開発事業によるまちの顔としての都市機能が充実し、市民がまちなかに回帰・居住し、活気あふれるまちの再生に向け、商店街の取組・イベント等を支援し、交流人口の増加を図るとともに、都市基盤の整備を推進して中心市街地活性化に努めます。

###### ◆第2章部門別計画／第1節将来を展望した広域的な都市づくりを推進し、快適でゆとりのあるまちづくり／第3項うるおいある河川・公園の整備

- ・市街地に隣接する霞ヶ浦や桜川などの水辺空間については、市民から利活用が求められています。また、水郷筑波国定公園の玄関口である霞ヶ浦に面する土浦港やその周辺地区については、水辺空間を活かした土地利用が必要です。

###### (2) 公園・緑地の整備

- ・霞ヶ浦総合公園をはじめとする都市公園の整備・充実を図るとともに、尖塚大池周辺や霞ヶ浦湖岸、桜川沿いなどのまとまりのある緑地や本市の特色である水辺環境を活かした公園・緑地の整備・維持管理に努めます。

###### (6) 良好な水辺空間の整備

- ・霞ヶ浦や桜川などの河川を活用し、水辺を活かしてまちづくりに結びつけるかわまちづくりを推進します。

◆第2章部門別計画／第3節産業の振興を図り、活力とにぎわいのあるまちづくり／第1項県南地域の拠点として中心市街地の整備

・まちづくり三法の改正により、郊外型大規模集客施設の立地が制限される中、中心市街地への都市機能の集積による効率的で持続可能な都市づくりが求められています。そのため、中心市街地活性化基本計画の策定を進めるとともに、平成24年度、事業調整の役割を担う中心市街地活性化協議会を設立しました。

(4) 土浦駅東口地区のまちづくり

・土浦駅東口地区については、土浦駅東口周辺地区市街地総合再生計画に基づき、民間開発の誘導、支援を行うとともに都市機能再生を図ります。また、霞ヶ浦と中心市街地との回遊性に配慮しつつ、市民や来街者が集い、水辺に親しむことができる憩いや余暇空間としての土地利用を誘導します。

(5) 中心市街地活性化施策の推進

・商業者、関係団体、関係機関が協働し、連携を図りながら、中心市街地活性化基本計画に基づき、魅力ある商店・商店街づくり事業、空き店舗対策事業、まちづくり機関への支援事業などを推進するとともに、都市機能の集積やまちなかへの定住を促進し、中心市街地の交流人口・居住人口の増加を目指します。

③ 自転車道整備に関する施策・事業

本計画では、自転車道整備や、自転車の活用案として、以下のように位置付けている。

◆第2章／第1節将来を展望した広域的な都市づくりを推進し、快適でゆとりのあるまちづくり／第2項高質な都市基盤の整備

・自転車事故が増加する中、安心・安全な自転車の通行空間の確保やそのネットワーク化を進める必要があります。

(4) 自転車道の整備

・霞ヶ浦自転車道については、つくばりんりんロードと連絡を図り、中心市街地、茨城県霞ヶ浦環境科学センター、小町の里などのネットワーク化を促進します。また、自転車歩行者道、自転車専用レーン等の自転車交通空間を整備し、市街地や公共施設を結ぶ自転車交通ネットワークの形成を目指します。

## (2) 土浦市都市計画マスタープラン

### ① 概要

本計画は、「第7次土浦市総合計画」において位置付けられている様々な分野の施策のうち、都市政策の分野を受け持つもので、本市の都市計画に係る各種の事業や計画についての共通の指針となるものである。

### ② 川口二丁目地区に関する施策・事業

本計画では、川口二丁目地区の地域づくりの方向として、以下のように位置付けている。

◆Ⅱ.全体構想／2.土浦らしい都市づくりの方針／2-1多様な都市機能と自然資源の調和による、自立的・発展的都市の形成／個別方針／(2) 都市基盤整備の方針

#### ①市街地の整備◆中心市街地ゾーン

- ・ 県南地域の拠点機能の維持向上を図るため、商業・業務及び市役所などの行政サービス機能など、多様な都市機能が集積した個性ある中心市街地の形成を図ります。
- ・ 「中心市街地活性化基本計画」に基づき、県南地域の拠点機能の維持向上に努めながら、多くの人々が集い交流し、安心して楽しく暮らせる良好な市街地の形成を図ります。
- ・ 「まちなかグランドデザイン」に基づき、商業・業務を中心としながら、多様な都市機能が集積し、自然・歴史・文化資源を活かした個性ある都市部を再生・整備します。
- ・ 中心市街地においては、歩道の段差解消、スロープの設置などバリアフリー化を推進し、誰もが安全・快適に移動し、回遊できる市街地を形成します。
- ・ 土地の有効利用とまちなか居住を推進するための各種施策の推進を図ります。

◆Ⅱ.全体構想／2.土浦らしい都市づくりの方針／2-2暮らしを便利に快適にする、多様な機能が共存した都心部の形成／個別方針／(1) 都心部にふさわしい機能の集積

#### ④市街地の水・緑

- ・ 川口運動公園周辺地区の一部については、土浦駅東西間の連携や親水空間の確保に配慮した公園としての再生・整備について検討します。

### ③ 自転車道整備に関する施策・事業

本計画では、自転車道整備や、自転車の活用案として、以下のように位置付けている。

#### ◆Ⅱ.全体構想／1.都市の将来像／1-5将来都市構造の目標／(4)交通ネットワークの形成

##### ③歩行者・自転車系ネットワーク◆自転車道路

- ・都心部・荒川沖副都心・神立副都心を中心に、通学路や生活道路としての自転車道の確保に努め、人と環境にやさしい都市づくりを目指します。
- ・県道桜川土浦自転車道線（つくばりんりんロード）、県道潮来土浦自転車道線（霞ヶ浦自転車道）を接続し、市内自転車道路網との一体的活用を図るほか、休憩所・サイクルステーションなどの整備・充実により観光資源としても活用し、都市づくりに活かします。さらには、霞ヶ浦を周回する自転車道の形成に向けて、阿見町方面への自転車道の整備を図ります。
- ・桜川、花室川、乙戸川などの河川沿いへの自転車道の整備を図り、スポーツ・レクリエーション活動や観光資源として活用しながら、人と環境にやさしい都市づくりを推進します。
- ・サイクルアンドライドやレンタサイクルシステムなどの活用により自転車利用を促進します。

#### ◆Ⅱ.全体構想／2.土浦らしい都市づくりの方針／2-1 多様な都市機能と自然資源の調和による、自立的・発展的都市の形成／(2)都市基盤整備の方針

##### ②道路の整備◆自転車空間

- ・自転車歩行者道、自転車専用レーンなどの自転車交通空間を整備し、市街地や公共施設を結ぶ自転車交通ネットワークの形成を図り、人と環境にやさしい都市づくりを推進します。
- ・県道潮来土浦自転車道線（霞ヶ浦自転車道）の整備を促進し、県道桜川土浦自転車道線（つくばりんりんロード）との連携による、水郷筑波国定公園を横断する広域的なネットワークづくりを図ります。

#### ◆Ⅱ.全体構想／3.将来のまちの姿～20年後の土浦ライフ～／3-1多様な都市機能と自然資源の調和による、自立的・発展的都市のイメージ

##### ◇高質で安全に暮らせるまち「つちうら」

- ・歩道の段差解消や信号など交通安全施設の整備が行き届くとともに、霞ヶ浦や桜川などを利用した歩行者専用道路の整備などにより回遊性が生まれています。また、幹線道路などにおける自転車専用車線の整備や霞ヶ浦、河川沿いの自転車道の整備などが進み、安全でサイクリングしやすいまちとなりました。

◆Ⅱ.全体構想／3.将来のまちの姿～20年後の土浦ライフ～／3-4 自然・歴史資源などの活用と低炭素社会の実現イメージ

◇自然・歴史、都市が一体となった個性・魅力ある観光のまち「つちうら」

- ・土浦全国花火競技大会やかすみがうらマラソンなどの大規模なイベントに加え、霞ヶ浦の水辺空間や筑波山麓の緑、土浦城址周辺の歴史的町並みなど、土浦らしい自然や歴史・文化資源を活かした総合的観光施策が展開され、年間を通して首都圏などからも多くの観光客が訪れるようになりました。
- ・また、つくばりんりんロードと霞ヶ浦自転車道が連絡され、まちなかからも容易にアクセスできるようになったことから、休日にはサイクリングを楽しむ人々でにぎわいを見せています。

◆Ⅲ.地区別構想／2.地区別の都市づくりの方針／2-1 中央地区／2-1-6 主要な整備方針／(3) 水・緑・レクリエーション

①水辺空間を活かした地区づくり

- ・土浦港、川口運動公園周辺、港町など、霞ヶ浦に面する施設、地区を遊歩道、自転車道などで連絡し、自然を感じながら親しめる水・緑・憩いの拠点の形成を図ります。
- ・県道桜川土浦自転車道線（つくばりんりんロード）と県道潮来土浦自転車道線（霞ヶ浦自転車道）の連結や休憩所などの整備を行うとともに、地区内の自転車系ネットワークと接続することによって、広域からの自転車でのアクセスに対応し、広域的な自転車ネットワークの拠点となる地区の形成を図ります。

◆Ⅲ.地区別構想／2.地区別の都市づくりの方針／2-1 中央地区／2-1-7 中央地区の地域生活拠点の形成方針／(3) 二中地区地域生活拠点 土浦市民会館周辺を中心としたエリア

◇利便性を活かした拠点の形成

- ・拠点内の幹線道路には、多くのバス停が設置されており、地区内外からのアクセスが容易であることから、商業機能などを高め、にぎわいある拠点の形成を図るとともに、都心部との連携を強化し、行政機能や高次都市機能などを補完します。
- ・拠点を横断する広域自転車道と接続する歩行者・自転車のネットワークの構築を図り、アクセスしやすい拠点の形成を目指します。
- ・都市計画道路真鍋神林線の西側への延伸整備を行い、新治地区やつくば市との連携による利便性の強化を図ります。

### (3) 土浦市観光基本計画

#### ① 概要

本計画は、本市の持つ霞ヶ浦や筑波山麓などに代表される自然環境や、歴史・文化などの恵まれた観光資源を生かし、高度化・多様化する観光ニーズに対応した「土浦らしい」魅力ある観光の推進を図るために策定したものである。

#### ② 川口二丁目地区に関する施策・事業

本計画では、川口二丁目地区の地域づくりの方向として、以下のように位置付けている。

##### ◆第2章主要事業（戦略プログラム）／1 自然資産の魅力化／（1）霞ヶ浦の水辺空間の活用

##### ①霞ヶ浦を生かしたヨット・フィッシングなど体験活動の推進（「ウォーターリゾートパーク」の整備）

・霞ヶ浦や桜川の水辺空間を生かしたヨット、フィッシング、川下り、サイクリングなどの多様なスポーツ・レクリエーション活動や観光遊覧船を活用した新たなイベントの創出、蓮田を活用した体験活動など、霞ヶ浦の雄大な景観や水辺を気軽に楽しめる体験の場づくりを推進します。また、これら水辺空間を活用したスポーツ大会の誘致に努めます。

##### ②霞ヶ浦の水質浄化と環境教育の推進

・霞ヶ浦の水質浄化は、本市最大の課題となっています。水質浄化のため、水辺景観事業を推進するとともに、霞ヶ浦をはじめとした水辺空間の環境保全意識啓発のため、小・中学校と連携した環境学習やエコツーリズムなど環境学習機会の充実を図ります。

##### ③水郷筑波国定公園の玄関口の魅力化と水辺の交流空間づくり

・水郷筑波国定公園の玄関口として、土浦駅から土浦港までのアクセスロードの整備を図るとともに、土浦港周辺、霞ヶ浦総合公園、茨城県霞ヶ浦環境科学センターなどの拠点施設のネットワーク化を図り、筑波山地域ジオパーク認定も視野に入れながら、霞ヶ浦湖岸の一体的な魅力の向上を図ります。また、桜川の河川敷の親水性を高めるとともに、田村・沖宿地区の霞ヶ浦湖岸におけるワンドの形成や緩傾斜堤防整備など自然再生事業による親水空間の整備を促進します。

国民宿舎「水郷」の跡地については、多くの人々が賑わう霞ヶ浦湖岸の拠点として、霞ヶ浦総合公園と連携した活用方法を検討します。

#### ③ 自転車道整備に関する施策・事業

本計画では、自転車道整備や、自転車の活用案として、以下のように位置付けている。

##### ◆第3章リーディングプログラム（重点施策）／戦略1 水郷筑波国定公園の玄関口としての魅力化と水辺の交流空間づくり／2 霞ヶ浦観光の「拠点」を創り出します

##### ①川口二丁目地区における複合レクリエーション施設の整備

・つくばりんりんロードと霞ヶ浦自転車道の結節地点である川口二丁目地区における温泉を活用した飲食・観光物産・サイクリング・ジョギング等の拠点施設としての複合レクリエーション施設の整備を推進します。

#### (4) 土浦市景観計画

##### ① 概要

本計画では、本市の景観計画の区域、良好な景観の形成に関する方針、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項等を定めて、町の良好な景観形成を促している。

##### ② 川口二丁目地区に関する施策・事業

本計画では、川口二丁目地区の地域づくりの方向として、本地区が属する区域について、以下のように位置付けている。

◆3.景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針／3-2 重点地区の良好な景観の形成に関する基本方針

##### ○霞ヶ浦湖畔地区

景観形成方針：蓮田がのびやかに広がる美しい湖畔の景観形成

##### ・ 霞ヶ浦湖畔の一体的原風景の保全

湖畔に広がる蓮田の風景は、多くの市民も認める本市を代表する原風景であり、湖畔一帯の重点的な景観保全を図る。

##### ・ 霞ヶ浦湖畔からの良好な眺望景観の保全

蓮田越しに眺める湖面と遠景にある斜面林や筑波山などが一体となった眺望景観は、土浦らしい誇れる景観であり、その眺望景観の積極的な保全を図る。

##### ・ 自然景観と調和する景観の創出

豊かな自然景観を形成している水辺の風景や蓮田等の田園風景は、うるおいと安心感を与えてくれる貴重な自然景観であり、地区内に立地する建築物や工作物等の適切な景観誘導により、それら自然景観との調和を図る。

#### (5) 土浦市地域防災計画

##### ① 概要

本計画は、市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的として策定し、東日本大震災時の教訓や国・県の防災計画の修正を基に、震災に強い安心して暮らせるまちづくりを目指し、見直しを図ったものである。

## ② 川口二丁目地区に関する施策・事業

本計画では川口二丁目地区周辺の地域づくりの方向として、以下のように位置付けている。

### a.防災拠点の指定状況

◆第1部震災対策計画／第2章災害予防計画／第2節地震に強いまちづくり／第1 防災まちづくりの推進／3.防災拠点の整備

- ① 災害対策本部（市役所、代替施設：土浦保健センター、亀城プラザ、土浦市立武道館）
- ② 地区連絡所（支店・出張所）
- ③ 物資搬送拠点（土浦千代田工業団地、公設地方卸売市場）
- ④ 医療救護所（土浦第一中、土浦第二中、土浦第三中、土浦第四中、土浦第五中、土浦第六中、都和中、新治中）
- ⑤ 広域避難場所（運動公園等7箇所）
- ⑥ 一時避難場所（小・中学校、高等学校36箇所）

### b.広域避難場所一覧

◆資料編／避難の関係／避難場所一覧表／(2) 広域避難場所

番号	名称	所在地	備考
37	亀城公園	中央一丁目地内	近接して官公庁施設が立地
38	川口運動公園	川口二丁目地内	陸上競技場、野球場、庭球場、広場等が立地
39	神立公園	北神立町地内	野球場、広場
40	霞ヶ浦総合公園	大岩田地内	国民宿舎隣接
41	市民運動広場	佐野子260	野球場、多目的広場
42	乙戸沼公園	中村西根地内	広場遊技施設
43	新治地区公民館	藤沢982	

### c.広域避難場所の条件

◆第1部震災対策計画／第2章災害予防計画／第2節地震に強いまちづくり／第1 防災まちづくりの推進／4.避難施設の整備

#### (3) 広域避難場所の指定

- ① 広域避難場所は、周辺市街地大火による輻射熱から安全な有効面積を確保することができるスペースを有する公園、緑地、ゴルフ場、グラウンド、公共空地とする。有効面積は、広域避難場所内の建物、道路、池などを除き、利用可能な避難空間として一人当たり2㎡以上を確保することを原則とする。
- ② 広域避難場所は要避難地区住民のすべての住民を収容できるよう配置するものとする。
- ③ 広域避難場所に占める木造建築物の割合は、総面積の2%未満であり、かつ散在していなければならない。
- ④ 広域避難場所は、大規模ながけ崩れや浸水等の危険のないところで、付近に多量の危険物等が蓄積されていないところとする。
- ⑤ 広域避難場所は、大火輻射熱を考慮し、純木造密集市街地から300m以上、建ぺい率5%程度の疎開地では200m以上、耐火建築物からは50m以上離れているところとする。

(6) 土浦市かわまちづくり計画

① 概要

本計画では、桜川において茨城県が河川管理用通路（階段等）の整備等を行うとともに、土浦港に隣接して本市が霞ヶ浦を活かした複合レクリエーション施設の整備等を行い、水郷筑波国立公園の玄関口にふさわしい水辺空間を創出することによって、中心市街地に近接する水辺空間の魅力を高め、地域の活性化を推進する。

② 川口二丁目地区に関する施策・事業

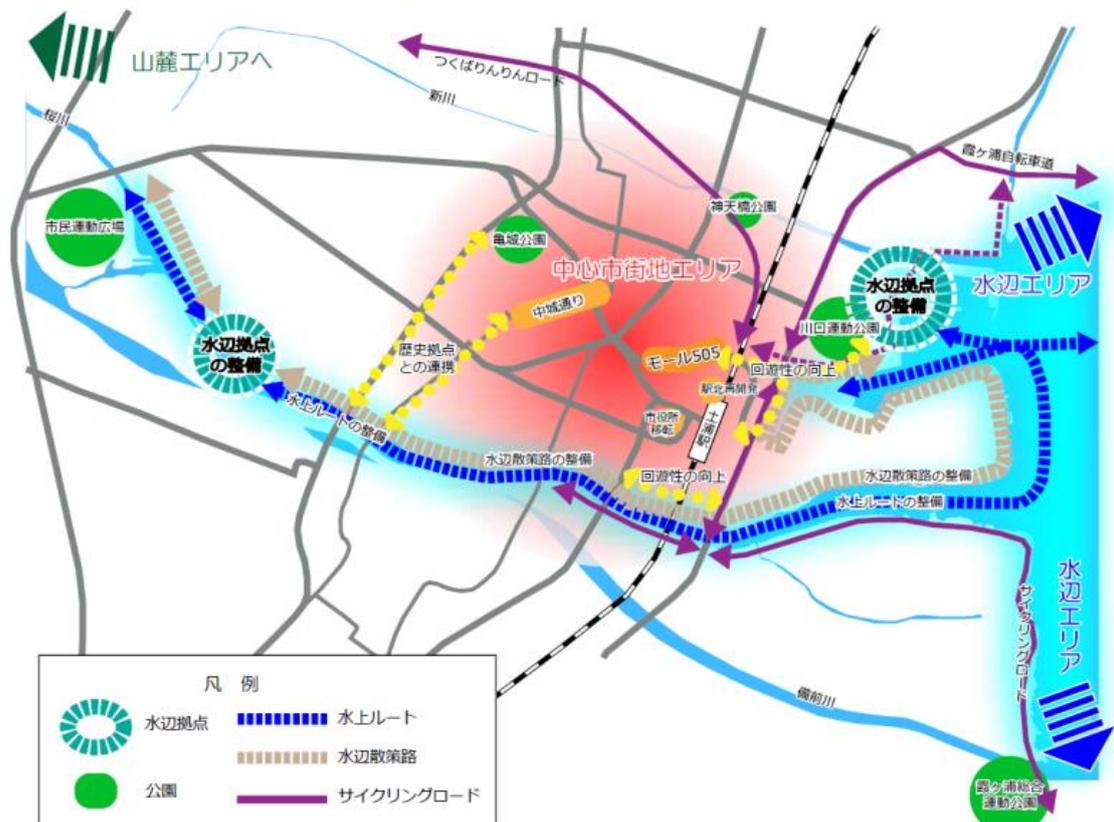
本計画では、川口二丁目地区の地域づくりの方向として、以下のように位置付けている。

◆<様式5-1>支援整備内容の概要（ハード施策）／3.整備内容

②川口二丁目地区拠点整備

- ・ カフェ・レストラン等の飲食をしながら水辺の景色を楽しめる場の創出（湖の駅）
- ・ サイクリングやジョギングを気軽に取り組むことができる環境整備（湖の駅）
- ・ 温浴施設や観光市場等、地域の人と物が集まる場の創出
- ・ こどもたちが楽しめるとともに、多くの人の憩いの場となる水辺の公園・緑地の確保
- ・ 既存マリーナを含めた一体的利活用による魅力向上
- ・ 遊歩道や自転車道の整備による水辺を回遊するネットワークの形成

水辺に誘われて歩きたくなる回遊都市つちうら



(出典：土浦市/土浦市かわまちづくり計画/平成 26 年 3 月)

## (7) 土浦市中心市街地活性化基本計画

### ① 概要

本計画では、中心市街地活性化に向けて、「歴史が息づき 人々が集う、魅力ある湖畔の都市」を将来像に掲げ、「趣・おもてなしゾーン」、「輝・にぎわいゾーン」、「快・こうりゅうゾーン」の特徴ある土地利用の誘導と、都市軸・連携軸の形成を目指している。

### ② 川口二丁目地区に関する施策・事業

本計画では、川口二丁目地区の地域づくりの方向として、以下のように位置付けている。

#### ◆1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針／【9】中心市街地の活性化に関する基本的な方針 ／(2) 中心市街地の土地利用方針

##### 快・こうりゅうゾーン

- ・水運の拠点として本市の発展の礎となった霞ヶ浦は、土浦駅の至近距離にあり、現在も水郷筑波国定公園の観光拠点の一つとなっている。また、隣接する川口運動公園では、市内外のスポーツ大会やかすみがうらマラソン等の一大イベントが開催されている。このような霞ヶ浦に面する立地条件を生かし、市民や来街者が楽しめる親水・観光・レクリエーション拠点として整備を図る。

#### ◆4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項／【2】具体的事業の内容／(2) ②認定と連携した支援措置のうち、認定と連携した重点的な支援措置に関連する事業

##### No. 7【事業名】川口二丁目地区整備事業

【内容】本市独自の地域資源である霞ヶ浦の水辺を活かした複合レクリエーション施設の整備

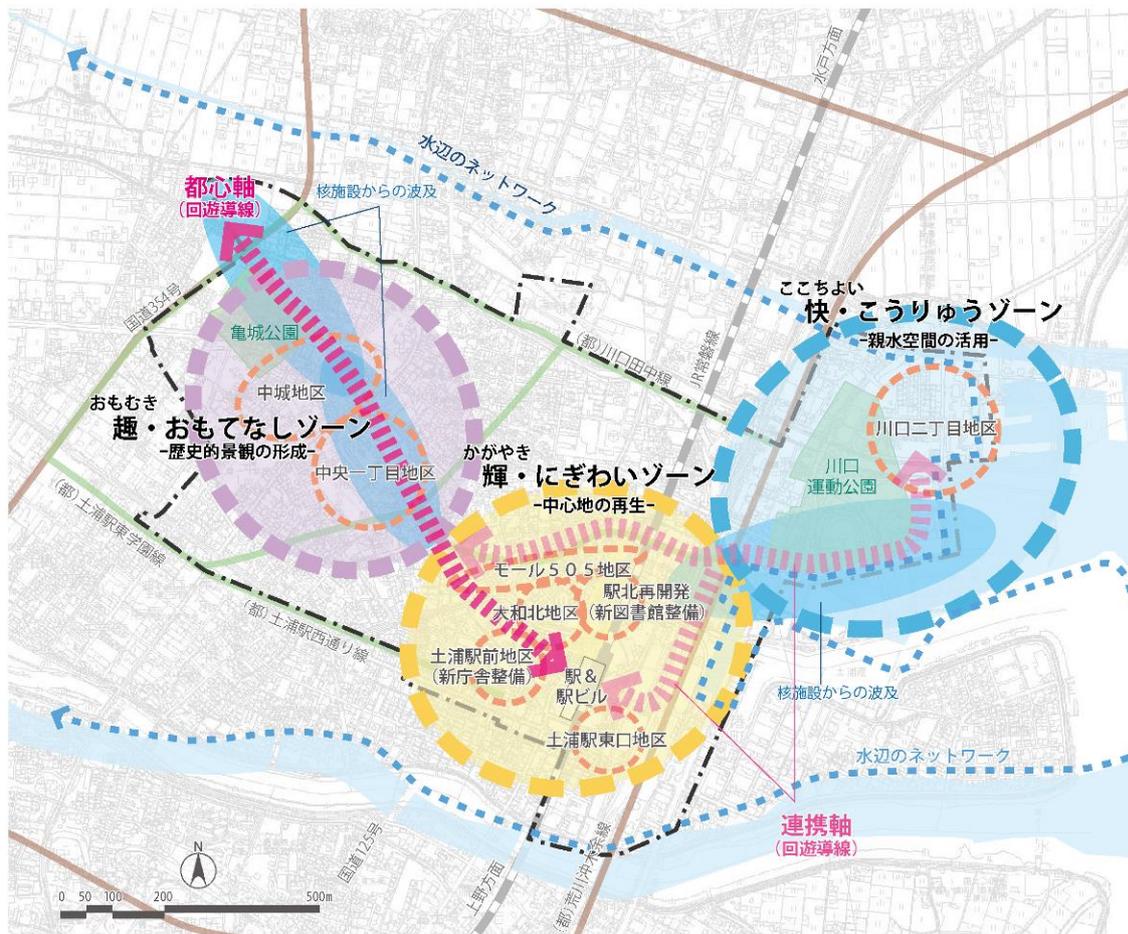
【実施時期】平成25年度～30年度

【実施主体】土浦市・民間事業者

##### 【目標達成のための位置づけ及び必要性】

- ・川口二丁目地区は、霞ヶ浦に面した水郷筑波国定公園の玄関口であり、土浦駅から徒歩約10分に位置している。周辺にはマリーナや川口運動公園が立地し、温泉も湧出するなど、多くの観光客を受け入れることが可能なポテンシャルを有している。
- ・そこで、公共と民間の連携により、霞ヶ浦の眺望を活かした飲食施設や温浴施設、観光物産施設、サイクリングやジョギングの拠点、親水公園などの機能導入を進めて、中心市街地における憩いの場として市民に広く開放されるとともに、市外からの観光客が訪れる魅力ある空間として、複合レクリエーション施設を整備することで、水辺の賑わいを創出するとともに、舟運事業の拡充により、水辺の動線を強化する。
- ・複合レクリエーション施設の整備にあたっては、本地区が各々全長約40kmある2つの自転車道（つくばりんりんロード、霞ヶ浦自転車道）の結節地点であることから、休憩場所等の機能整備により、自転車利用者も訪れやすい場とするとともに、県のサイクリングロード整備計画に合わせた拠点にもなるよう設計する。

- ・川口運動公園については、平成31年度開催予定の第74回国民体育大会茨城大会における会場として、野球場観覧席の増設整備を行うなど、施設の整備・拡充を進めることにより、スポーツ・レクリエーション機能の向上を図る。
- ・また、関係機関・関係団体等との連携を図り、水環境保全に関する意識啓発のための様々な水辺イベントや環境学習、清掃活動などを協働で推進する。



(出典：土浦市/土浦市中心市街地活性化基本計画/平成 26 年 4 月)

### ③ 自転車道整備に関する施策・事業

本計画では、自転車道整備や、自転車の活用品として、以下のように位置付けている。

- ◆4.土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項／【1】市街地の整備改善の必要性／(2)市街地の整備の必要性

・複合レクリエーション施設の整備にあたっては、本地区が各々全長約40km ある2つの自転車道（つくばりんりんロード、霞ヶ浦自転車道）の結節地点であることから、休憩場所等の機能整備により、自転車利用者も訪れやすい場とするとともに、県のサイクリングロード整備計画に合わせた拠点にもなるよう設計する。

④ 川口二丁目地区の開発イメージ（「まちなかグランドデザイン」）

- ・本計画と並行して平成24年度に策定した「まちなかグランドデザイン」は、公共施設の導入やまちなか居住の促進などによるコンパクトシティへの転換、また親水性や歴史性を活かした付加価値の高いまちづくりの推進により、賑わいと活力のある街の創造に資することを目的としている。
- ・「まちなかグランドデザイン」において、川口二丁目地区はまちなかの核施設として「霞ヶ浦と温泉を活かした空間の整備誘導」という位置付けを行っている。

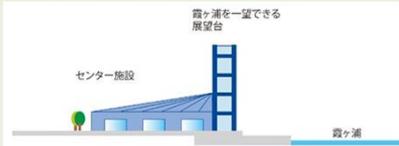
◆まちなかグランドデザインでの川口二丁目の位置付け

- ・霞ヶ浦と温泉を活かした空間の整備・誘導
- ・マリナーや温泉を活用した霞ヶ浦の水辺空間の整備や施設の誘導  
レクリエーション、観光施設（レクリエーション機能）

川口二丁目地区の開発イメージ

**公共と民間企業の連携により、霞ヶ浦観光の拠点を形成**  
霞ヶ浦観光の拠点として、川口二丁目地区の整備を検討する。  
この整備においては、公共が担うことと、民間企業を誘致して賑わいを創出することの両方が考えられる。  
さらには、中心市街地の一角として、土浦駅周辺等との連携を図り、相乗的な活性化をめざすこととする。

**湖の駅エリア**  
霞ヶ浦観光のセンター施設として、以下のような機能を検討する。  
○霞ヶ浦の展望台 ○観光PRブース ○サイクルセンター ○物産販売施設  
○マラソン関連施設 ○舟運のチケット売場 ○休憩・飲食施設 等



**誘客施設**  
湖の駅に隣接したエリア（市有地）を民間企業へ貸し出し、誘客施設の誘致を検討する。  
湖の駅エリアと連携して、多くの観光客等呼び込みことのできる施設が望まれる。  
温泉の活用を考慮すると、温浴施設等が有効である。



**公園・マリナー**  
親水性の高い公園や、イベント広場等を設置し、市民の活動拠点とすることが考えられる。  
また、港に隣接してマリナーを整備し、レジャーボート等の活動拠点としての活用を検討する。



（出典：土浦市/まちなかグランドデザイン/平成 25 年 3 月）

## (8) 水郷筑波サイクリング環境整備事業総合計画／茨城県

### ① 概要

本計画では、水郷筑波地域の平坦な地形や東京からの高いアクセス性といった地域特性を活かし、豊富な地域資源を、サイクリングを核として結びつけることにより、交流人口の拡大による地域の活性化及び地域経済の発展を図るため、誰もがサイクリングを楽しむことができる、日本一のサイクリング環境の構築を目指していくとしている。

### ② 自転車道整備に関する施策・事業

本計画では、自転車道整備や、自転車の活用案として、以下のように位置付けている。

#### ◆1計画策定の趣旨／1.2対象地域

本計画では、(仮称)水郷筑波サイクリングコース(つくばりんりんロードと霞ヶ浦湖岸道路を結んだ全長約180kmのコース)及び北浦周辺、筑波山周辺の14市町村を対象地域とします。その中でも、先行的に(仮称)水郷筑波サイクリングコースの沿線を中心に環境整備に取り組み、段階的に北浦や筑波山周辺地域などにも取組を進めていきます。

#### ◆3将来の姿と基本方針／3.1将来の姿

将来の姿1 誰もが快適で安全安心にサイクリングを楽しむことができる地域

- ・地域全体に、回遊性の高いサイクリングコースが多様に存在し、それぞれに統一された案内標識や、トイレやシャワーブースなどを備えた休憩施設などが整備されています。快適で安全安心にサイクリングできる地域には、東京圏をはじめとする国内外から多くのサイクリストが訪れ賑わっています。

#### ◆3将来の姿と基本方針／3.2将来の姿を実現するための基本方針

「将来の姿1 誰もが快適で安全安心にサイクリングを楽しむことができる地域」に対応

基本方針1 快適で安全安心にサイクリングができる環境の整備

- ・地域内を様々な形で回遊できるよう、多彩なサイクリングコースを設定するとともに、コースの安全性の向上や案内標識・休憩施設などを統一的に整備することにより、誰もが快適で安全安心にサイクリングができる環境の構築を図ります。

#### ◆4主な実施施策／4.1快適で安全安心にサイクリングができる環境の整備

取組3. 案内標識等の整備

現在、(仮称)水郷筑波サイクリングコースには、交差点部等をはじめ、コースが分かりにくい箇所が点在しています。

また、当コースのうち、一部の幹線道路を走行する区間や交差点部等の安全に注意すべき箇所については、特に案内標識等の設置による注意喚起が必要です。

そのため、(仮称)水郷筑波サイクリングコースにおいては、ビギナーや当地域を初めて訪れたサイクリストであっても、安全に安心してサイクリングを楽しむことができるよう、コース案内や注意喚起のための案内標識等の充実に取り組んでいきます。

なお、当コースが茨城空港、成田国際空港から近接するという特徴から、多くの外国人の方の利用も期待されるため、案内標識等については、外国人も含めたすべての人に伝わるよう、多言語化やルールがひと目で分かるユニバーサルデザインへの対応にも取り組んでいきます。

主な実施施策

○地域全体で統一されたコース案内標識や危険箇所における注意喚起案内標識等の設置

#### 取組4. 拠点施設・休憩施設の充実

(仮称)水郷筑波サイクリングコース周辺には、自転車サポートステーションが71箇所登録され(県全体で120箇所、平成27(2015)年時点)、バイクラック、空気入れ等が置かれ、サイクリストの休憩スポットとして機能しています。また、つくばりんりんロードには、駅跡地を活用し、トイレ、ベンチを有する休憩所が5箇所設置されています。

一方で、霞ヶ浦湖岸道路には、トイレや休憩施設の間隔が離れている区間があるため、安心してサイクリングを楽しんでもらうためには、休憩や拠点としての機能を有する施設をさらに充実させていく必要があります。

そのため、(仮称)水郷筑波サイクリングコースの沿線において、自転車サポートステーションの登録を進めるとともに、トイレ、給水等の必要最低限の機能を持つ休憩施設から、レンタサイクル、飲食等の様々なサービスを提供する拠点施設まで、サイクリストのニーズを満たすために必要な機能を持つ施設の体系的な整備に取り組んでいきます。

#### 主な実施施策

- 自転車サポートステーションの登録拡充
- 休憩施設の機能充実やポケットパークの適切な間隔での整備
- 駅等の拠点施設へのシャワー、更衣室、組立てスペース等の機能充実
- サイクリスト向けの宿泊環境の充実に向けた検討

### 3-2. 上位関連計画との関係

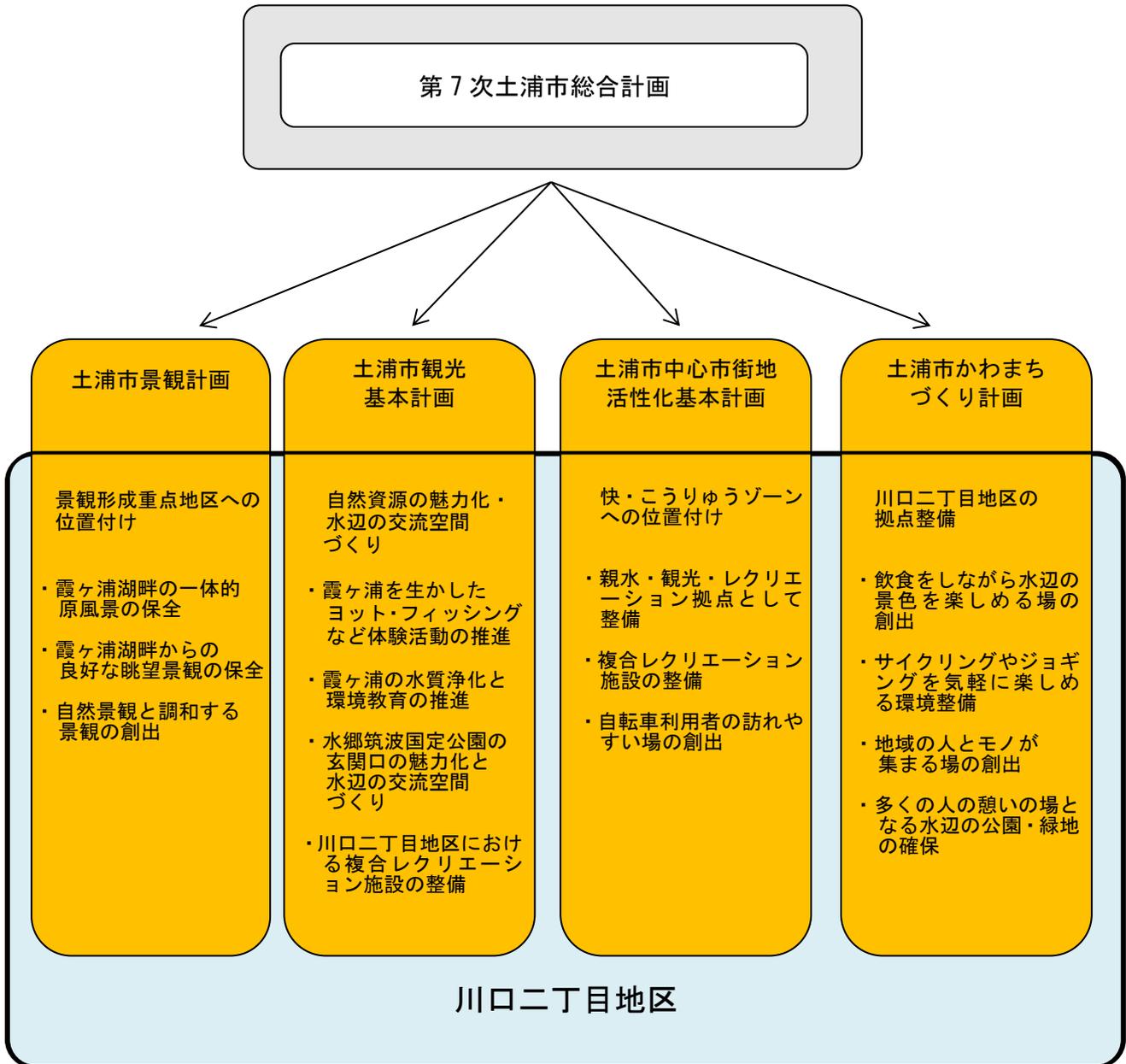


図 3-1 上位関連計画との関係図

### 3-3. 川口二丁目地区開発の方向性

#### (1) 水辺空間の活用

本地区は、霞ヶ浦と新川に面しているなど、地域資源に恵まれた立地条件により、市民に開放された良好な水辺空間として整備が求められていることから、親水公園やレクリエーション施設、観光遊覧船、温浴施設等の整備により、霞ヶ浦の水辺空間を気軽に楽しめる環境の整備を目指している。

#### (2) 中心市街地活性化の拠点

本地区は、土地利用の全体構想において、水・緑・憩いの機能拠点の1つに位置付けられている。各拠点は、人、物資、情報等の交流を促す「連携軸」によりネットワーク化を促進することとしており、特に中心市街地においては、本地区の整備を進め、その魅力を高めることにより、近接する土浦駅周辺の都心部や土浦城址及びその周辺地区と連携してその回遊性を向上させ、交流人口の増加を目指している。

#### (3) サイクリング拠点としての活用

本地区は、つくば霞ヶ浦りんりんロードに近接しており、高質な都市基盤の整備の一部として、自転車交通ネットワークの形成を目指している。

また、豊富な地域資源とサイクリングを結び付け、交流人口の拡大による地域活性化及び地域経済の発展を促すため、誰もが楽しむことのできる日本一のサイクリング環境の構築を目指している。

#### (4) 観光拠点としての活用

本地区は、東京圏からのアクセスが良好な立地にありながら、本市特有の自然景観を楽しめる水辺空間に恵まれており、マリーナやサイクリングロード、ジョギング等、スポーツを通じた健康づくりが楽しめる環境にある。

こうした資源を活かして多くの市民・観光客を呼び込み、賑わいの創出につなげるため、霞ヶ浦の眺望を活かした飲食施設や温浴施設、観光物産施設、各種スポーツを楽しむための機能を備えた、複合レクリエーション施設の整備を図る開発イメージを描いている。

## 4. サイクリング需要の高まりと茨城県の取り組み

### (1) 国内外の動向

#### ① 海外におけるサイクリングの動向

- ・ ロンドンやニューヨーク、コペンハーゲン、アムステルダム等の欧米の都市において、自転車道などの整備やコミュニティサイクルの導入、駐輪場の整備等が推進されている。
- ・ アジアの各地域においても、サイクルツーリズムが推進されている。台湾では、台湾を一周する台湾国土自転車道の整備を進めるなど、自転車関連の政策に力が入れている。

#### ② 国内におけるサイクリングの動向

- ・ 全国各地でサイクリングによる地域振興の取組が盛んになっている。
- ・ 「瀬戸内しまなみ海道」は、国内で初となる海を渡る自転車道であり、瀬戸内海の風景を眺めながらサイクリングを楽しむことができるサイクリングコースであり、来訪者の半数以上が、関東・近畿等の遠方都市圏からである。
- ・ 平成26年10月に開催された国際サイクリング大会「サイクリングしまなみ」には総勢7,281人が参加し、そのうち500人以上は外国人が参加する等、国際色豊かな大会となっている。同規模の大会を4年に1度開催することとしているほか、中間年である平成28年10月には3,500人規模のサイクリング大会を開催するなど、継続した取り組みを行っている。
- ・ 国土交通省では、「サイクリングコースの認定によるブランド化により、国内外の自転車利用者が、安全なサイクルルートを選ぶことのできる環境を整えるとともに、サイクルルートの管理者等による質向上のための様々な取組を促進することで、安全で快適な自転車利用環境を創出すること」を目的とした「ナショナルサイクルルート（仮称）認定制度」を検討している。
- ・ サイクリングを週一回以上楽しむ人は、全国で約350万人とされている。また、サイクリング人気の高まりとともに、ロードバイクなどのスポーツ車の販売台数も増加傾向を示している。
- ・ また、平成32年に控える東京オリンピック・パラリンピックにおいても、自転車4種目が公式種目であり、茨城県においては、東京オリンピック・パラリンピックに先立ち、平成31年に茨城国体が開催されることから、サイクリングに対する機運の高まりが期待される。

#### ③ 茨城県におけるサイクリングの動向

- ・ 茨城県では、筑波山や霞ヶ浦など恵まれた自然環境を活かし、桜川土浦自転車道線(通称:つくばりんりんロード)と潮来土浦自転車道線(通称:霞ヶ浦自転車道)を含む霞ヶ浦湖岸の道路を一

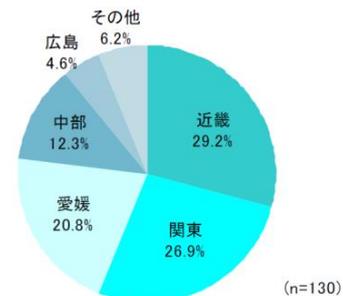


図 4-1 サイクリング客の居住地（出典：いよぎん地域経済研究センターHP）



図 4-2 しまなみ海道サイクルステーション サンライズ糸山

体のものとした総延長約180キロメートルのサイクリングコース（名称：つくば霞ヶ浦りんりんロード）を設定し、周辺環境と併せて総合的に環境整備を進めている。

#### ④ 本市周辺におけるサイクリングの動向

- ・ 対象エリア周辺においては、長距離サイクリングの「霞ヶ浦一周サイクリング大会」や、「かすみがうらエンデューロ」等のサイクルレースが開催され、県内外から参加者を集めている。

### (2) 「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の整備／茨城県

#### ① 概要

- ・ 茨城県では、つくばりんりんロードと霞ヶ浦湖岸自転車道を含む、総延長約180kmとなるつくば霞ヶ浦りんりんロードの整備を進めている。
- ・ コース沿道にサイクリスト向けの休憩施設を整備するほか、コース共通の案内標識の設置等のハード面での整備を進める。
- ・ 併せて、広域レンタサイクルシステムの運用やイベント開催、海外からの観光客も含めたサイクリングツアーの企画等のソフト面の取り組みも進める計画としている。



図 4-3 つくば霞ヶ浦りんりんロード  
(出典：茨城県 HP)

#### ② 特徴

- ・ 長距離、平坦で自動車の交通量が少なく走りやすいサイクリングコース

- ・豊かな自然や歴史・文化遺産等の様々な地域資源がある
- ・東京圏、成田国際空港、茨城空港に近接しており、国内外からの来訪が期待できる

### ③ 課題

- ・一部幹線道路を走行する区間の安全性の向上
- ・サイクリスト向けサービスの充実
- ・自転車事故を防ぐための安全意識の向上
- ・サイクリングを通じた地域の魅力発信

### ④ サイクリング拠点施設の整備

- ・茨城県は、現在、「つくば霞ヶ浦りんりんロード」における、首都圏からの玄関口である土浦駅の駅ビル内に、JR東日本や本市との連携の下、サイクリング拠点施設の整備を進めている。
- ・導入機能として、一階、地下一階を対象に、自転車販売等を行うサイクルショップ、組立・修理スペース、情報発信スペース、レンタサイクル保管スペース、ロッカー・シャワースペース等を検討している。
- ・整備のスケジュールとして、平成29年夏頃までに工事に着手し、平成30年春の開業を目指す予定としている。

### ⑤ 本地区との関連性

- ・本地区は、つくば霞ヶ浦りんりんロードに近接することから、茨城県と土浦市で、本地区の北側外縁部（新川沿い）に自転車道の接続ルートを整備中である。

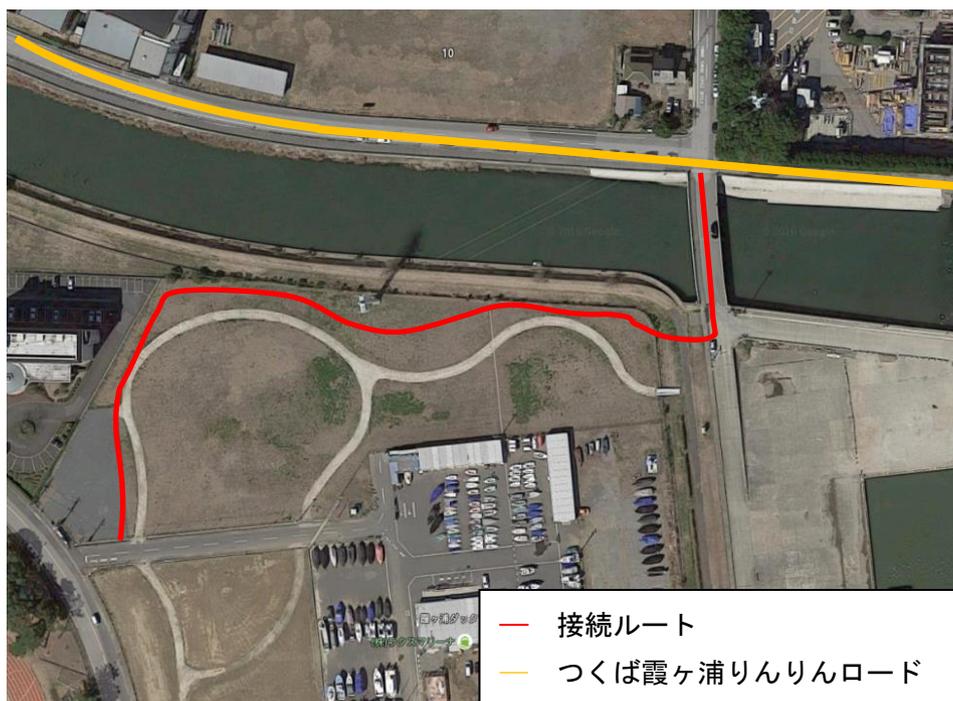


図 4-4 つくば霞ヶ浦りんりんロードからの接続ルート

## 5. これまでの取り組み・背景・経緯

### 5-1. 中心市街地活性化の必要性と取り組み状況

#### (1) 土浦市の現状

本市中心市街地の人口及び歩行者交通量は減少傾向にあるため、新たな定住方策の推進や集客施設の更なる集積が求められている。また、空き店舗等は増加傾向にあるため、家賃負担軽減策や若い起業家への支援策の充実、ビルの空き室の機能見直しによる再利用方策が求められている。

観光客は東日本大震災の影響で一時的に減少したが、その後は微増傾向にあり、より一層の観光振興を図るため、霞ヶ浦観光の新たな拠点施設の整備が求められている。



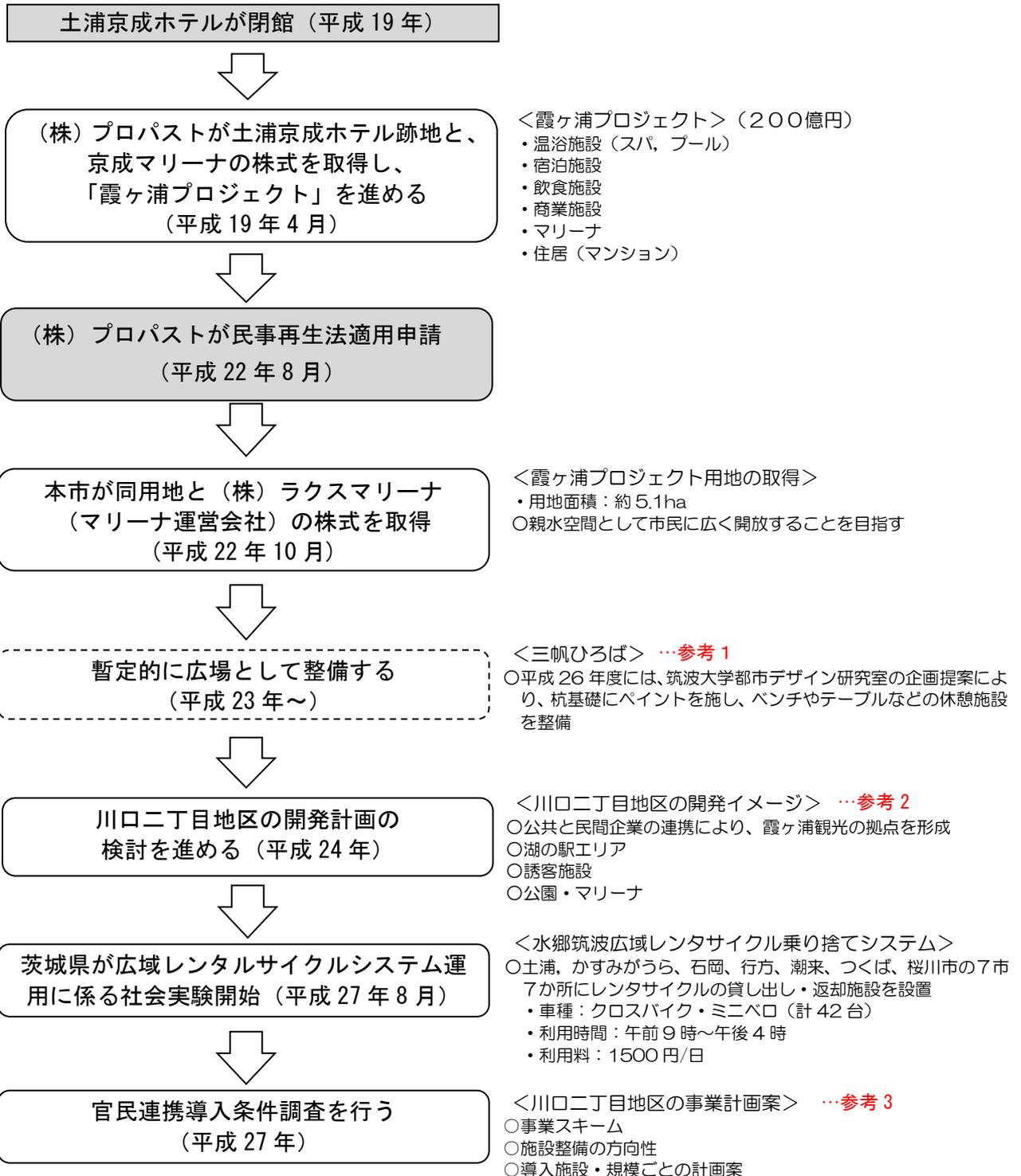
図 5-1 土浦市の中心市街地活性化の課題 (出典：土浦市/中心市街地活性化基本計画概要版/H26年4月)

#### (2) 中心市街地活性化の取り組み

本市においては、中心市街地の空洞化への対応を図るため、関係団体、学識経験者、行政関係者で構成する土浦市中心市街地活性化協議会が設置され、中心市街地のまちづくりについて協議を重ね、平成26年3月に内閣府による認定を受けた「土浦市中心市街地活性化基本計画」に基づき、中心市街地の活性化に取り組んでいる。

## 5-2. 川口二丁目地区の土地利用の経緯

霞ヶ浦観光及びスポーツ・レクリエーションの拠点であった土浦京成ホテルの閉館に伴い、(株)プロパストによるホテル跡地を活用したリゾートマンション開発の計画が持ち上がったが、工事着工後に頓挫した。その後、基礎部分の工事のみ終了した状態の用地を本市が取得し、中心市街地活性化の核となる施設用地として、整備方針について検討を重ね、現在に至る。



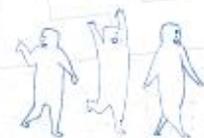
# ようこそ 三帆ひろばへ

## Welcome to SANPO PARK

**みんなで作る  
市民さん加**  
土浦市民の広場への  
愛着を醸成する

**シンボルの  
さん角**  
ヨットの帆に由来する  
デザインモチーフ

**さんぽ  
ステーション**  
立ち寄りたくなる  
居心地のよい  
場づくり



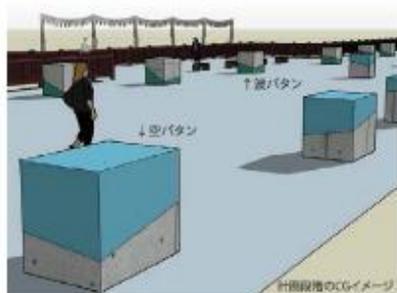
この場所は、霞ヶ浦の景色を眺めることができる展望広場などを整備した暫定的な広場です。土浦市では筑波大学都市デザイン研究室の企画提案を活用し、新たに「三帆ひろば」として魅力ある公共空間づくりを行いました。今後とも継続的な活動によって市民の皆様にとってより身近で愛着の持てる拠点を目指しています。

### メインブロックゾーン

無機質な灰色のコンクリートブロックにカラーペイントを施し、広場を特徴づけました。

#### 空・波ボタンブロック

運動公園側の列のブロックは青空をイメージした水色、霞ヶ浦側の列は湖をイメージしたニースグリーンをペイントしました。また、色面を上下に連続的に変化させることで空や波のゆらぎを表現しています。



#### にぎわいパステルブロック

各ブロックの東面(霞ヶ浦側)と中央列の4基は、まちのにぎわいをイメージしたパステルカラーをペイントしました。また、ニースイエロー・ニースグリーン・ラベンダー・ニースビーチの4色を用いてリズム感のある構成に仕上げました。



#### ブロックナンバー

1～66までの数字があります。一見ランダムに見える数字の配列ですが、実は何かを表しています。さて何でしょうか？ご家族や友人同士で「数字探し」や「足し算・かけ算遊び」といった、体と頭を使う遊びの場としてご利用いただけます。

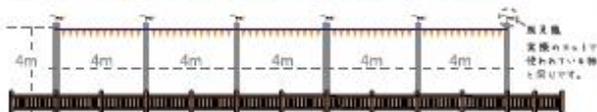


### 三角フラッグゾーン

マリーナのヨットの帆に由来する三角モチーフを使って、風にひらひらとびくフラッグをかけることができます。

#### みんなでつくるフラッグづくり

広場のデッキ部に6本のポールを設置しました。これにロープを張ることで様々なフラッグを掲げることができます。準備の段階では、フラッグの縫製に土浦市つくしの家、フラッグの彩色に市内の幼稚園、小学校、中学校、高校の皆様にも協力していただきました。今後も市民の皆様様の自由なアイデアで展示の場などに利用できます。





### 実験ブロック

#### お試用ブロック

制作過程で試行に用いたブロックです。今後、広場の改良を検討することがあった場合に役立つため、あえて残しておきました。



### さんぼステーション

#### ウッドテーブルの貼付け

ウッドテーブルを天板として貼り付けることで、飲食物を置いたり、荷物を置くことができます。お弁当やドリンクを持ち込み、景色の良い霞ヶ浦を眺めながら、食事をしたり、休憩をする場所としてお使いいただけます。

ウッドテーブルと黒板塗料で、散歩中の休憩などに適した場をつくりました。



#### 黒板ブロック

さんぼステーション内のコンクリートブロックの壁面は黒板になっています。親子や友達同士でチョークを使って自由にお絵描きができます。また、メッセージや情報を書き込めば伝言板として利用することもできます。



### 施工の様子

コンクリートブロックのペイントは、筑波大学の学生をはじめ、ボランティアの手作業で塗装しました。



図 5-2 Mitsuhiruba の概要 (出典: 筑波大学芸術系都市デザイン研究室/霞ヶ浦の水辺を活かした魅力ある空間整備に関する実践的研究 報告書/平成 27 年 3 月)

## 川口二丁目地区の開発イメージ

### 公共と民間企業の連携により、霞ヶ浦観光の拠点形成

霞ヶ浦観光の拠点として、川口二丁目地区の整備を検討する。

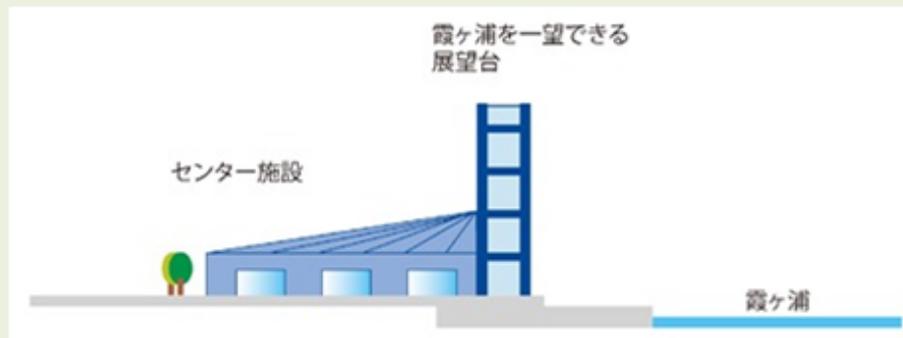
この整備においては、公共が担うことと、民間企業を誘致して賑わいを創出することの双方が考えられる。

さらには、中心市街地の一角として、土浦駅周辺等との連携を図り、相乗的な活性化をめざすこととする。

### 湖の駅エリア

霞ヶ浦観光のセンター施設として、以下のような機能を検討する。

- 霞ヶ浦の展望台
- 観光PRブース
- サイクルセンター
- 物産販売施設
- マラソン関連施設
- 舟運のチケット売場
- 休憩・飲食施設 等



### 誘客施設

湖の駅に隣接したエリア（市有地）を民間企業へ貸し出し、誘客施設の誘致を検討する。

湖の駅エリアと連携して、多くの観光客等呼び込みことのできる施設が望まれる。温泉の活用を考慮すると、温浴施設等が有効である。



### 公園・マリーナ

親水性の高い公園や、イベント広場等を設置し、市民の活動拠点とすることが考えられる。

また、港に隣接してマリーナを整備し、レジャーボート等の活動拠点としての活用を検討する。

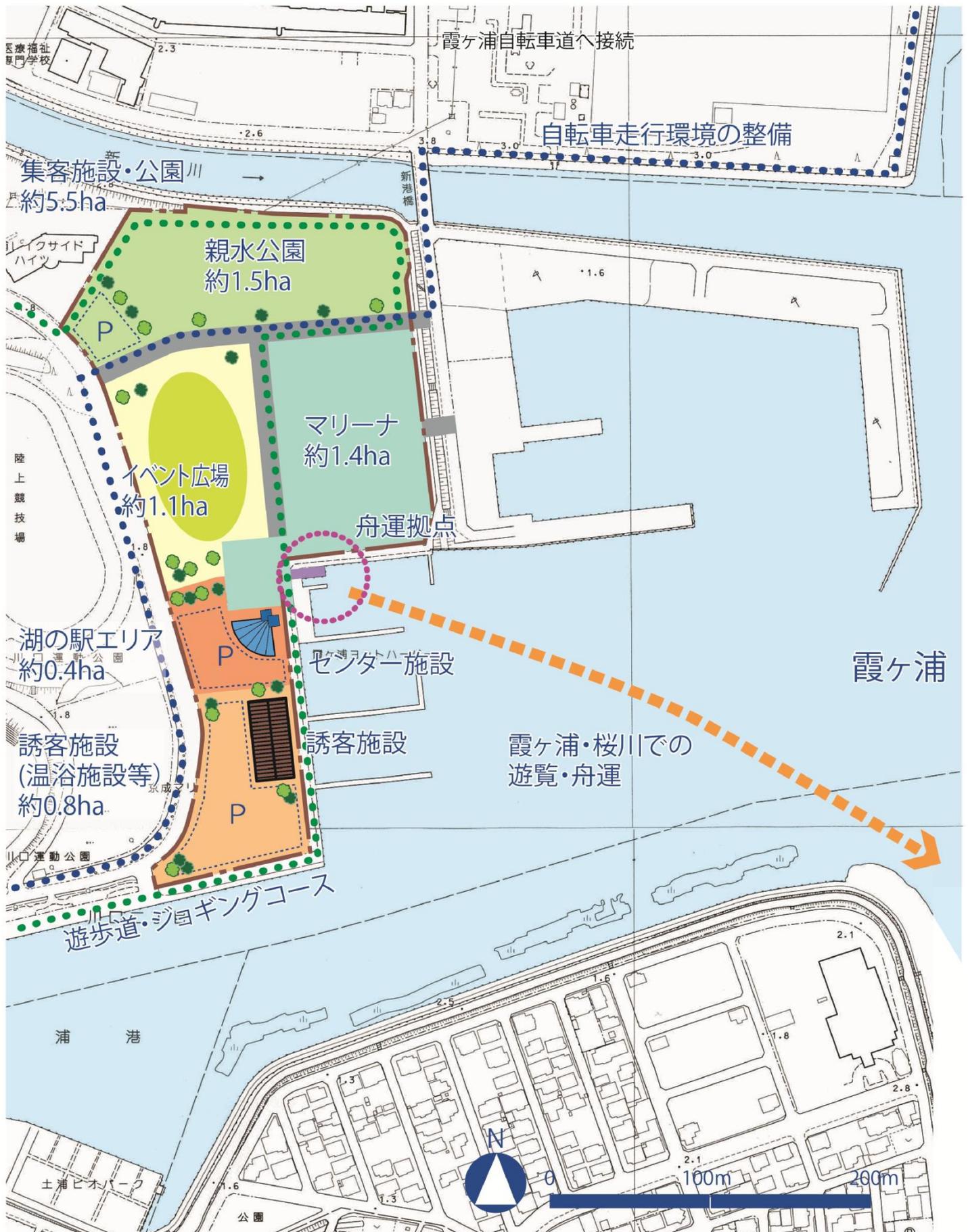


図 5-3 川口二丁目地区の開発イメージ (出典：土浦市/まちなかランドデザイン/平成 25 年 3 月)

(1) ケース 1：公設民営によるサイクルセンターの整備

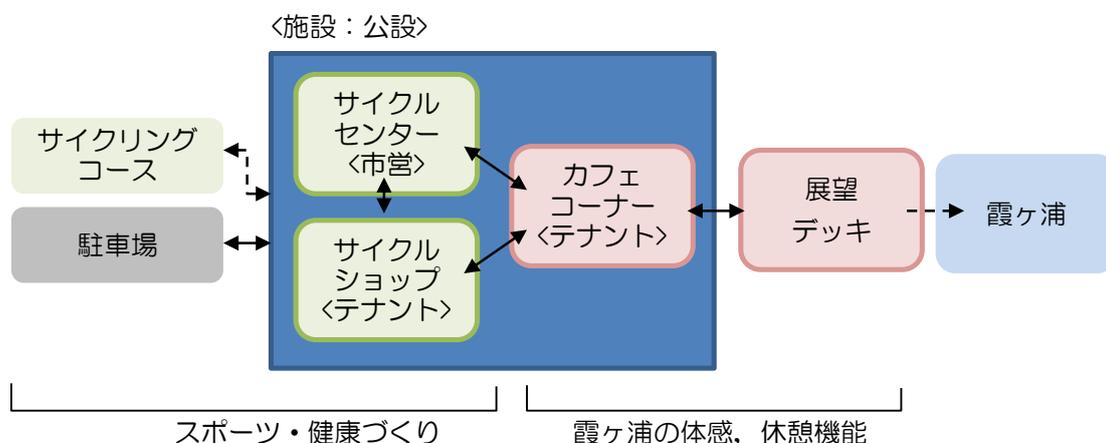
① コンセプト・導入機能案

・霞ヶ浦サイクリングロード、つくばリンリンロードなどに接する立地条件を活かし、サイクリストや一般の人が気軽に立ち寄り、サイクリングを楽しむことができる拠点機能を整備する。また、霞ヶ浦湖畔の恵まれた景観を活かし、サイクリストだけでなく、マリナーを利用する人や湖畔を散策する人が休憩できるスポットとしてカフェを併設する。

② 事業スキーム

・施設を市が建設し、管理運営を民間に委託する公設民営の運営形態を想定する。

【導入機能関連・事業スキーム模式図】



(2) ケース 2：事業用定期借地による複合商業施設の整備

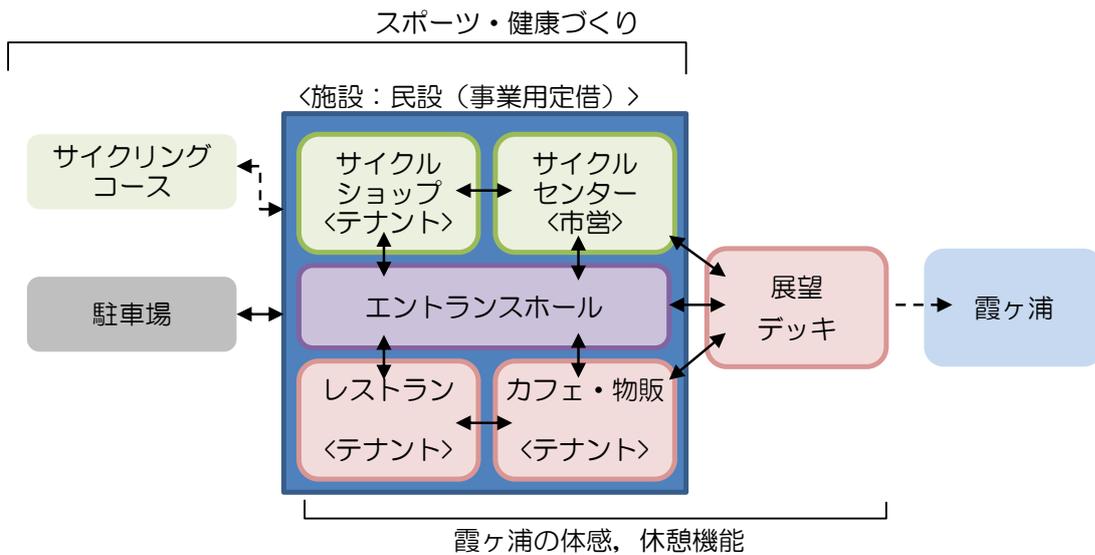
① コンセプト・導入機能案

・ケース 1 と同様に、立地条件を活かし、サイクリストや一般の人が気軽に立ち寄り、サイクリングを楽しむことができる拠点機能を整備する。また、霞ヶ浦湖畔の恵まれた景観及び土浦駅に近接する立地条件を活かし、マリナーを利用する人や湖畔を散策する人が立ち寄るスポットとしてカフェや物販、レストラン等を併設する。

② 事業スキーム

・事業用地を定期借地権で民間に貸し付け、民間で施設を整備することを想定する。また、整備後、施設の一部を市が借り受け、サイクリング施設とする。

【導入機能関連・事業スキーム模式図】



(3) ケース3：土地売却によるまちなか居住施設並びにサイクルセンター

① コンセプト・導入機能案

・ケース1、2と同様に、サイクリストや一般の人が気軽に立ち寄り、サイクリングを楽しむことができる拠点機能と、湖畔で休憩できるスポットとしてカフェを併設する。また、湖畔の景観及び土浦駅に近接する立地条件を活かし、まちなか居住を促進する共同住宅を整備する。

② 事業スキーム

・1階に集客施設を含める条件付（地区計画等）で事業用地を売却し、民間によって施設を整備し、共同住宅部分は分譲することを想定する。また、整備後、施設の一部を市が借り上げし、サイクリング施設とする。

【導入機能関連・事業スキーム模式図】

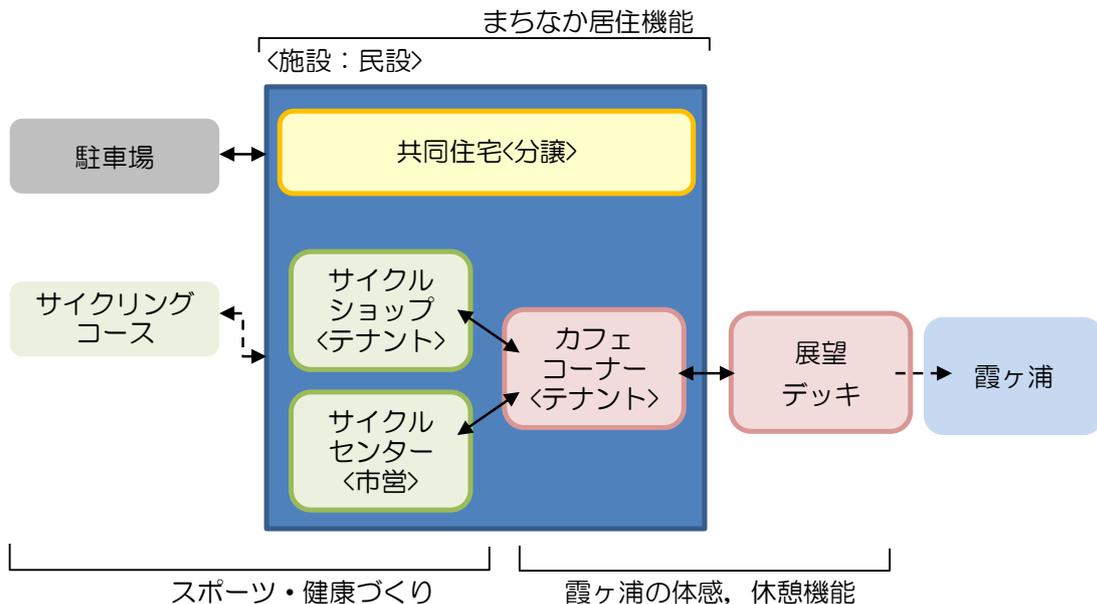


図5-4 事業計画（案）（出典：川口二丁目地区官民連携導入調査/平成28年3月）

## 6. 整備方針

### 6-1. 本地区の整備にあたっての考え方

官民連携による公共施設の整備事業の動向と、本市の整備事業の考え方を確認する。

#### ①親水性を活かした整備の必要性

JR土浦駅及び中心市街地の至近には、霞ヶ浦や土浦港、桜川等の水辺が位置するものの、まちと水辺のアクセスが良好でないことに加え、親水利用ができる場所が限られており、まちなかの貴重なオープンスペースとしての水辺空間がまちづくりに十分に活かされていない。

本地区については、霞ヶ浦の水辺に位置して、開放性にも優れ、マリンスポーツの環境に恵まれるとともに、駅から至近距離にあるなど、本市にとって貴重なまちづくりの資源であることから、市民に水辺空間を開放するため、用地を取得している。これらを踏まえ、市民が水に親しみ憩える場の充実、観光・交流の促進や中心市街地の活性化、環境教育や地域コミュニティの形成など、本市の恵まれた水辺空間をまちづくりに有効活用することとする。

なお、本地区の開発にあたっては、霞ヶ浦を管理している国、土浦港を管理している県、マリーナを管理しているラクスマリーナ等の連携・協力が必要となる。

#### ②サイクリスト向け施設整備の必要性

つくば霞ヶ浦りんりんロードでは、安全に安心してサイクリングできる環境の整備の一環として、サイクリストのニーズを満たすために、必要な機能を持つ施設の体系的な整備に取り組むこととしている。

本地区は、土浦駅までのアクセスも良く、つくば霞ヶ浦りんりんロードに近接することから、多くのサイクリストで賑わうことが期待される。

このような中、現在、茨城県及びJR東日本では、土浦駅ビルにサイクリスト向け拠点施設の整備を計画していることから、本地区の施設整備にあたっては、想定される利用者の分析や必要な機能を整理する中で、類似施設との役割分担や適切な施設規模等について検討を行うこととする。

#### ③土浦市における財政状況

本市の長期財政見通しでは、当面の間、実質公債費比率が増加すると見込んでおり、経常収支比率が増加し財政の硬直化が進む一方で、財政力指数は低下傾向を示すと予想している。

今後の本市の財政状況は極めて厳しく、財源不足がさらに深刻化することが確実な状況である。そうした中で今後も安定的な財政運営を継続するためには、引き続き行財政改革の推進と、市民と行政が一体となった協働のまちづくりを推進し、市の規模に見合ったスリムな行政運営に努める必要がある。

#### ④官民連携による施設整備の必要性

本市では、厳しい財政状況を踏まえ、平成27年度の「川口二丁目地区官民連携導入条件調査」において、本地区の誘客施設の整備に向けた、官民連携による事業方式の可能性を調査している。今後の本地区の開発においても、民間の創意工夫を生かしながら施設整備を実現し、市の財政負担を軽減する官民連携による事業方式を検討する。

しかしながら、平成27年度に民間事業者を対象に実施したヒアリングでは、本地区のポテンシ

ャルは評価されたものの、現段階での整備は難しく、その参入は容易ではないという回答が得られている。中心市街地の活性化のためには、交流人口の増加が必要であることから、本地区の開発にあたっては、公共団体の先行整備を実施するなど、その魅力をさらに高め、民間の参入を促す必要がある。

表6-1 整備にあたっての課題整理

① 親水性を活かした整備の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかの貴重なオープンスペースとして、市民が水に親しみ憩える場の充実。</li> <li>・観光・交流の促進や中心市街地の活性化。</li> <li>・環境教育や地域コミュニティの形成。</li> <li>・国（霞ヶ浦）、県（土浦港）ラクスマリーナ（マリーナ）等との連携・協力が必要。</li> </ul>
② サイクリスト向け施設整備の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茨城県による安全に安心してサイクリングできる環境整備への取り組み。</li> <li>・つくば霞ヶ浦りんりんロードに近接することから、サイクリスト向け施設整備の必要性。</li> </ul>
③ 土浦市における財政状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の厳しい財政状況を踏まえ、市民と行政が一体となった協働のまちづくりを推進。</li> <li>・市の規模に見合ったスリムな行政運営に努めることの必要性。</li> </ul>
④ 官民連携による施設整備の必要性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・厳しい財政状況を踏まえ、官民連携による事業方式の採用の必要性。</li> <li>・民間参入を促すための公共団体による先行整備の必要性。</li> </ul>

## 6-2. 基本的な整備方針

前項の考え方を踏まえ、整備方針を以下に示す。

①霞ヶ浦、土浦港の水辺と開放的な空間特性を活かしたランドスケープデザイン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・霞ヶ浦、土浦港等の水辺への眺望を活かした空間創出・施設配置。</li> <li>・微地形（小さな起伏、段差）のスムーズな接続による、陸地と水辺の一体感の創出。</li> <li>・霞ヶ浦に触れられる親水施設の提供。</li> </ul>
②市民に長く愛され続ける賑わいと憩いのあそび場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかにおいて憩いを感じられる水と緑の豊かな空間創出。</li> <li>・子どもや家族が日常で楽しめる広場の提供。</li> <li>・近接する運動公園と一体的な利用への配慮。</li> <li>・維持管理を考慮した柔軟性のある施設整備。</li> </ul>
③観光・地域づくりに資する拠点整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サイクリング、マリンスポーツ等の観光・レジャー拠点としての整備。</li> <li>・民間事業者の参入促進による、官民連携での施設運営・管理。</li> </ul>

## 7. 基本計画の検討

### 7-1. コンセプトの立案

#### (1) 全体コンセプト

前項の整備方針を踏まえ、地区全体の整備コンセプトを立案する。本地区は、市民に水辺空間を広く開放するとともに、交流人口増加を図ることにより中心市街地の活性化を目指すための拠点地区として位置付けていることから、「霞ヶ浦を身近に感じる観光・レクリエーション拠点」というコンセプトに基づき、基本計画の内容を検討する。

### 霞ヶ浦を身近に感じる観光・レクリエーション拠点

#### (2) 対象者と訪れる目的を考慮した空間の考え方

##### ①主に市民・近隣自治体住民が訪れる憩いの空間

- ・スポーツ・健康づくりの場所 (マリーナ・自転車・ジョギング)
- ・家族連れで賑わう場所 (親水公園・遊具)
- ・大人同士も会話などを楽しめる場所 (眺望を活かした飲食施設・休憩施設)

##### ②遠方からの来街者にとって、霞ヶ浦を体感できる空間

- ・土浦市特有の自然景観である霞ヶ浦を体感 (眺望を活用した飲食施設・遊覧船等)
- ・土浦市及び周辺の物産を購入 (物産販売施設)

#### (3) 事業スキーム（公共と民間の連携）の考え方

事業スキームとしては、官民連携による事業方式のうち、民間事業者による参画の敷居が低い公設民営の運営形態を想定する。

整備にあたっては、公園・広場空間を市が先行整備し、その後民間事業者の参画意向状況に合わせて、各種施設整備への展開を想定する。

#### (4) 親水の考え方

本地区の重要な資源である霞ヶ浦の水辺を活かし、3つの親水（入る・見る・触れる）によって賑わいを創出し、様々な活動を促す。

親水の方法を以下に示す。

	入る・霞ヶ浦に直接触れる親水	見る・霞ヶ浦を眺める親水
概要	マリンスポーツなどで、直接霞ヶ浦に触れる	霞ヶ浦を眺める親水
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・カヌー、ヨットなど</li> <li>・遊覧船</li> <li>・水陸両用バス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・遊歩道の散策</li> <li>・マリーナ（水辺空間）の眺望</li> </ul>
イメージ	 	 
体験場所	湖上、マリーナ	湖周辺、休憩施設、公園
対象・効果	老若男女が霞ヶ浦をより身近に感じられ、霞ヶ浦の魅力を体感することができる。 湖から霞ヶ浦の周辺の街を眺望できる。	遊歩道では、散策中に霞ヶ浦が視界に入り、穏やかな自然を感じられる。 マリーナの船舶等が視野に入ることによって水辺の空間を感じられる。
留意事項	マリンスポーツに関する講座・イベント等の企画立案・運営が必要となる。	施設整備が必要となり、イニシャルコスト、ランニングコストがかかる。

	触れる・水景による親水	触れる・足湯による親水
概要	公園内で水と触れ合う	足湯に浸かり、水と触れる
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・噴水</li> <li>・流れ（カナル）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・足湯</li> </ul>
イメージ	 	 
体験場所	公園	休憩施設、公園
対象・効果	子供が水とふれあい、水に親しみを感じられる環境がえられる。	寒い時期でも、老若男女が気軽に楽しみ、水を感じることができる。 温泉の存在を認識することで、様々な水の拠点としての魅力を感じることができる。
留意事項	施設整備が必要となり、イニシャルコスト、ランニングコストがかかる。	施設整備が必要となり、イニシャルコスト、ランニングコストがかかる。

## 7-2. 配置計画（案）

### （1）敷地のエリア分け

施設配置（案）を作成するため、本地区をA、B、C、Dブロックに区分し、エリア分けを行い、その特性を下記のとおりまとめる。

各施設の配置については、まちなかランドデザインに基づく配置例を参考にしつつ、現況を加味した整備イメージ案を作成することとする。なお、まちなかランドデザインで描いた湖の駅と誘客施設に関しては、交流拠点施設として、サイクルセンターの機能を有する施設1棟とする。

また、本地区においては、市が先行して整備を行うことにより、民間参入が容易になるよう配慮する。

ブロック	特性	まちなかランドデザインに基づく配置例	現況を加味した整備イメージ例
Aブロック	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新川に隣接している</li> <li>・土浦駅から最も遠い</li> <li>・自転車道の接続点となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・親水公園</li> <li>・イベント広場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・親水公園</li> <li>・イベント広場</li> <li>・駐車場</li> </ul>
Bブロック	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新川に隣接している</li> <li>・自転車道の接続点となる</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光案内所</li> <li>・サイクルセンター</li> <li>・物販施設</li> </ul>
Cブロック	<ul style="list-style-type: none"> <li>・川口二丁目地区の玄関口</li> <li>・土浦駅に最も近い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・イベント広場</li> <li>・サイクルセンター</li> <li>・民間参入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間参入</li> <li>・駐車場</li> </ul>
Dブロック	<ul style="list-style-type: none"> <li>・霞ヶ浦の眺望が期待できる</li> <li>・土浦港へのアクセスが容易</li> <li>・マンションの基礎がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マリーナ</li> <li>・民間参入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マリーナ</li> <li>・親水エリア</li> </ul>

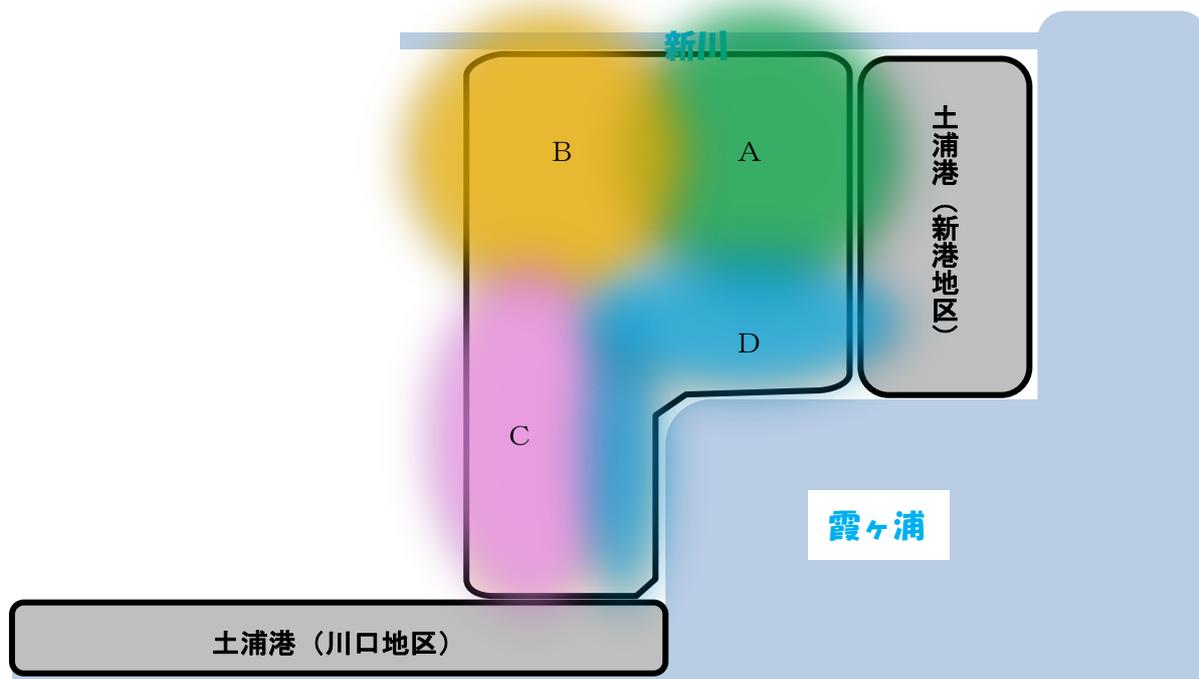


図 7-1 エリア区分図

(2) 概略配置計画

前項のエリア分けを踏まえ、大まかなゾーニングを下图に示す。

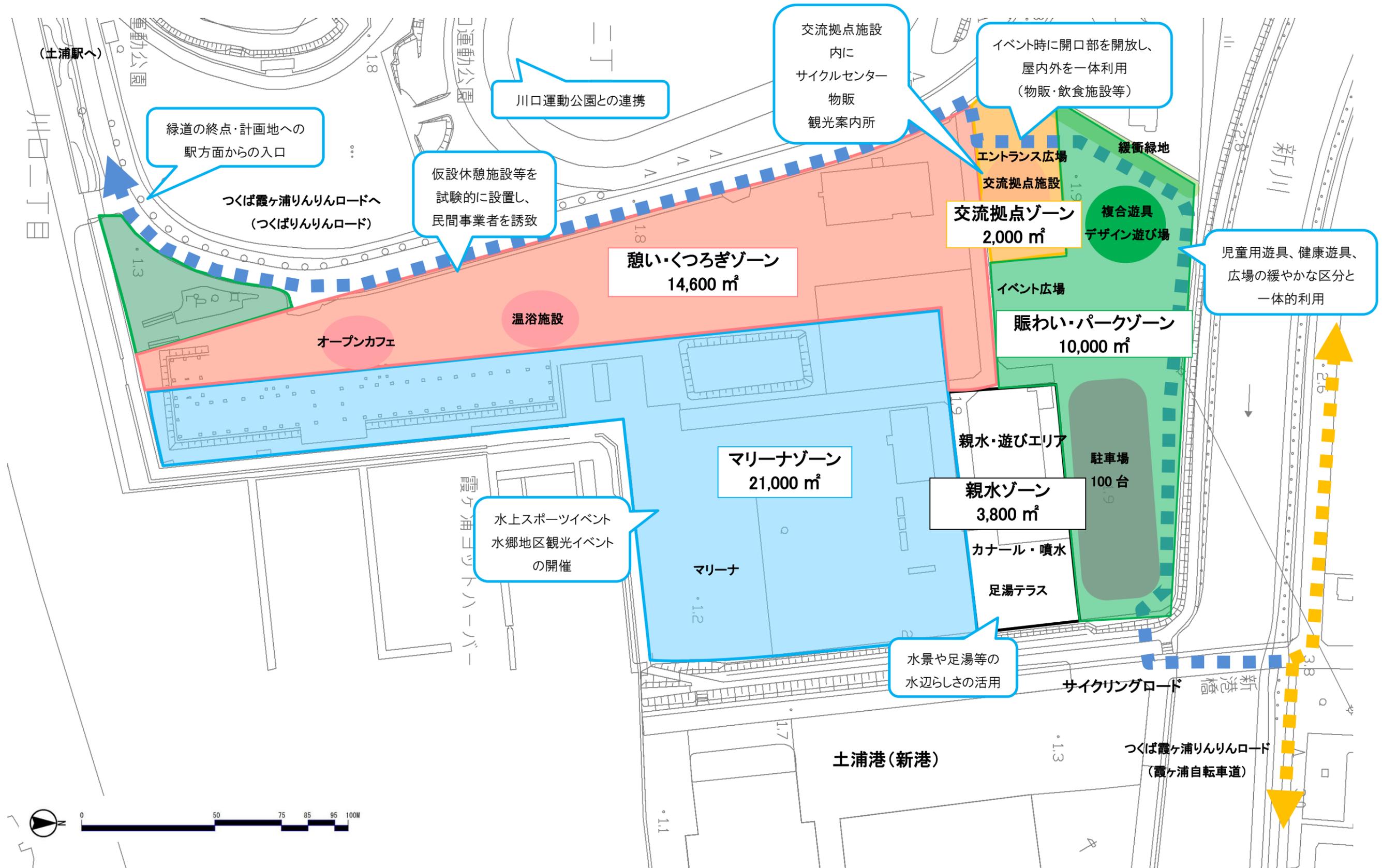


図 7-2 ゾーニング図

### (3) 施設配置案

市が先行整備するエリアの施設配置基本計画案を下図に示す。



図 7-3 基本計画図

### 7-3. 整備計画

#### (1) 段階整備の考え方

本地区の整備にあたっては、下記の点に留意して整備計画を立てる。

<留意点>

- ① 営業中のラクスマリナーの管理地を除く部分を先行して整備する。
- ② 民間参入が早期に実現されるよう、交流拠点への集客を促す施設を先行して整備する。
- ③ 各整備段階においても各ゾーン・施設へのアクセス性や利便性が確保されるように留意する。
- ④ 施設整備は利用者等の意見を反映するように留意する。

#### (2) 整備計画案

上記の留意点を踏まえ、以下の工程で整備を行う。

##### ① 市による先行整備

市が先行整備する交流拠点ゾーン、賑わい・パークゾーンは、駐車場、交流拠点施設、広場を整備して民間の参入を促す。

##### ② ラクスマリナーによる整備

マリナーゾーンは、現在マリナーの管理を行っているラクスマリナーが、施設及び係留船舶等のレイアウト変更を行う。

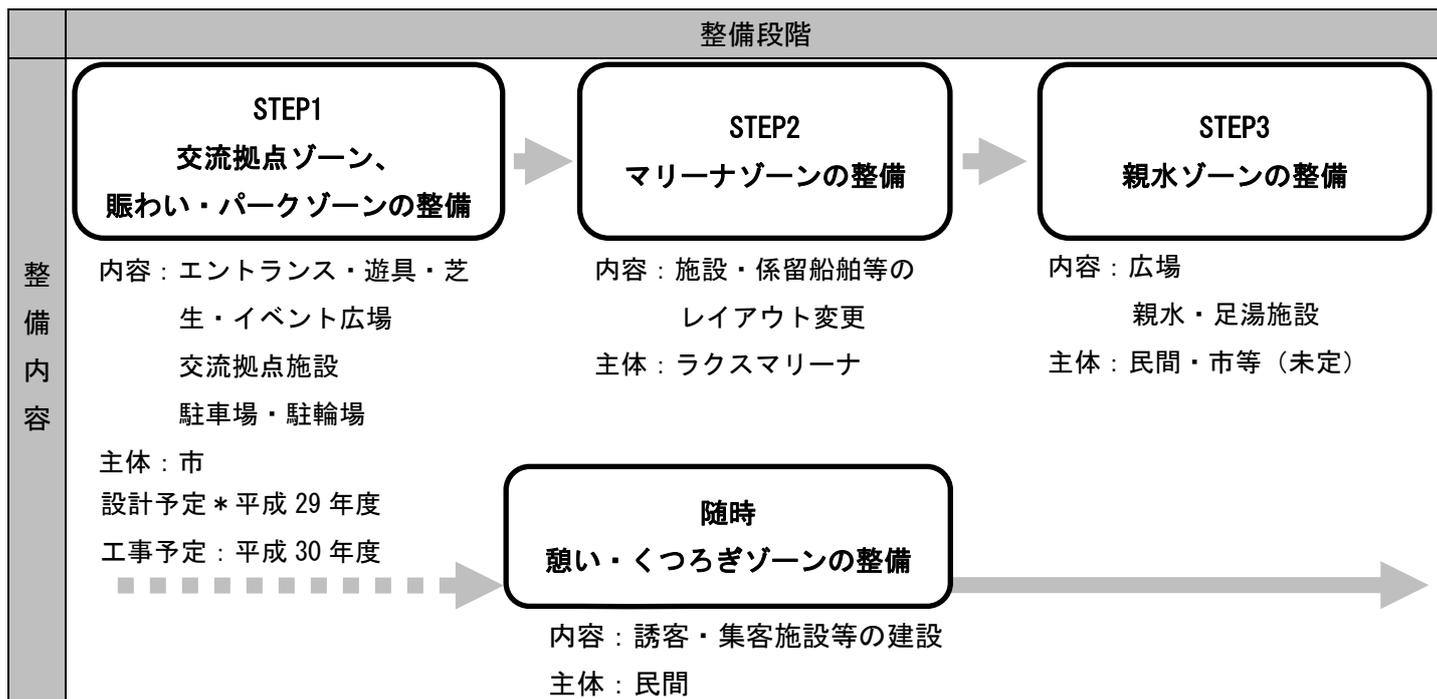
##### ③ 民間による整備

民間事業者が整備する憩い・くつろぎゾーンは、基本的には市による先行整備完了後の整備を予定する。ただし、整備途中段階においても、参画者の応募があった時点で、適宜、整備内容や時期等を協議し、整備計画へ反映する。

##### ④ 整備主体未定のエリア整備

現在、ラクスマリナーの敷地の一部となっている親水ゾーンの整備にあたっては、マリナーゾーンの整備後に、その整備主体を再検討することとする。

<段階整備工程>



市の整備内容	
段階	交流拠点ゾーン、賑わい・パークゾーンの整備
整備内容	各種施設の整備
整備イメージ	
備考	交流拠点施設等人が多く集まる施設を整備することで、民間の参入を促す。 広場の面積が少ないため、集客の工夫が必要となる。

## 7-4. 導入施設の検討と設定（案）

### （1）交流拠点ゾーン

本ゾーンにおいては、都市機能を有する主要な施設として、高い集客力が期待できる交流拠点施設を整備することにより、本地区全体の価値を早急に高め、民間事業者の参入を促すことを目指す。

本地区の玄関口として、他のゾーンの案内・誘導を行うほか、サイクルセンターや飲食、観光情報の発信等の主要な機能を集約した交流拠点施設を配置し、ヒト、モノ、情報の中心拠点として、利活用の起終点となるゾーンとしての役割を担う。

① エントランス広場	
目的	<p>本地区の主要施設となる交流拠点施設を中心とした広場として、利用規模による空間の伸縮及び多様な利用を補完し、交流拠点施設と一体的ににぎわいを創出する。</p> <p>また、つくば霞ヶ浦りんりんロードの拠点として、サイクリストの集合場所・休憩所となるよう整備する。</p>
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>交流拠点施設を開放して一体的に利用できるよう、交流拠点施設を囲むような広場を設け、パラソル・テント等、仮設ファニチャーで中間領域をつくりやすくした、自由度の高いデザインとする。</li> <li>サイクリストが休憩・簡単な整備等を行えるよう、交流拠点施設内に 10 台、交流拠点施設西側に 40 台の自転車置き場を設置する。</li> <li>車止めによって広場内には搬入車両のみの進入とし、広場の安全性を確保する。</li> <li>市民が手入れできる花壇の設置を検討するなど、近隣住民が日常的に訪れる空間作りに配慮する。</li> </ul>
施設イメージ	 <p style="text-align: center;">葛西臨海公園</p>

② 交流拠点施設	
目的	本地区の玄関口としてその魅力を発信するほか、各ゾーンの配置紹介、主要施設への誘導を行う。
概要	<p>本地区の全体図を設置し、施設の配置を紹介するとともに、案内板を設置し、他のゾーンを含めた主要施設への誘導を行う。</p> <p>なお、土浦駅ビルに整備を計画しているサイクリスト向け拠点施設に関連し、本施設の整備にあたっては、役割分担や適切な施設規模等について配慮する。</p>
デザインコンセプト	本地区は土浦市景観計画において重点地区である霞ヶ浦湖畔地区に位置付けている。良好な景観形成のため、地区の景観形成方針に基づき、デザインコンセプトを策定する。
デザインの基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用規模に合わせて空間を伸縮でき、交流拠点施設とエントランス広場を一体的に利用できるよう、開放的なデザインとする。</li> <li>・川口二丁目地区が有する霞ヶ浦の眺望や水辺空間になじむシンプルで洗練されたデザインとする。</li> </ul>
形態 ・ 意匠 ・ 素材等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「霞ヶ浦」「マリーナ」と協調するよう水平線のイメージが強調され、透明感のある形体・色彩・素材のデザインとする。</li> <li>・外壁等の色彩については、隣接するエントランス広場とイベント広場の植栽や色調と合わせて統一感を持たせることとする。また、屋根の色調や、十分な開口部を設けることに配慮し、周辺景観を阻害しない、水辺の透明感と調和した外観が確保できるよう努めることとする。</li> <li>・利用規模に合わせて空間を伸縮でき、交流拠点施設とエントランス・イベント広場を一体的に利用できるような開放的な構造とする。</li> <li>・構造は主に鉄骨構造とし、1階建てのシンプルな構造とする。</li> <li>・交流拠点施設からマリーナや広場への眺望を確保するため、特に霞ヶ浦に面する側には開口部をできるだけ設け、ガラスを採り入れる。</li> <li>・内装については、利用者が落ち着いてくつろげるよう、明るく洗練された空間づくりに努める。</li> </ul> <p>※詳細な形態・意匠・素材等については、今後の詳細設計で、より具体的な検討を進めることとする。</p>
施設イメージ	 <p>一体利用できる開放的なデザインイメージ</p> <p>シンプルで洗練されたデザインイメージ</p> <p>広い開口部にガラスを採用したイメージ</p>

交流拠点施設内の導入機能を以下に示す。

機能	イメージ	目的	概要
サイクルセンター		サイクリングロードの結節点として、機能の充実を図り、多くのサイクリストに利用してもらえる施設とする。	メンテナンススペース、シャワールーム、更衣室、ロッカー、サイクルスタンド、受付（宅急便窓口）等を設置する。
休憩コーナー		来訪者が軽い食事をとりながら、休憩できる空間とする。だれもが気軽に立ち寄り、リラックスできる空間とする。	テーブルやイスなどを設け、休憩スペースとして誰もが利用できる空間とする。
物販・観光案内所		本市の主要な観光施設や、サイクリングロードのPRを行い、市内の周遊を促す。また、地域の特産物等のPRも併せて実施する。	市のパンフレット等を設置し、来訪者に主要な観光スポットを紹介・案内する。また、地域の特産物等を販売する。
セミナールーム		サイクリング教室などのセミナー開催や、霞ヶ浦に関連したイベント開催時に利用する。	サイクリング教室等のセミナー開催時やイベント時に活用できる空間とする。
トイレ		多くの利用者が快適に利用できるよう、適切な数を設ける。	男性用・女性用トイレをそれぞれ設け、多目的トイレを1箇所設置する。
事務室		公園全体の施設管理の拠点とする。	施設の管理者が利用する。

## (2) 賑わい・パークゾーン

本ゾーンについては、公園の機能を導入し、本地区を訪れる人がくつろぐことができ、憩いの場となるような空間として、整備を行う。

① 芝生広場・イベント広場	
目的	くつろぎ、遊び、憩いの場となるような広場として多くの来訪者が利用できる空間にする。また、イベントの内容に応じ、面積を自由に選択でき、一体的な利活用も可能な空間とする。
概要	・中央広域に芝生を敷き、他の設備との緩やかな区域分けを行ったうえで広いスペースを確保する。
施設イメージ	 <p style="text-align: center;">南池袋公園</p>

② 遊具広場	
目的	幅広い年齢層の利用者が、安全に楽しく遊べる空間とする。
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複合遊具や、幼児用遊具等を設置し、幼児が安全に楽しく利用できる空間とする。</li> <li>・健康遊具等の設置を検討し、利用者の年齢層の拡大を図る。</li> <li>・各遊具・器具の配置にあたっては、動線を交錯させず利用者それぞれが安全に利用できるよう配慮する。</li> </ul>
施設イメージ	 <p style="text-align: center;">佐世保公園</p>

③ 駐車場	
目的	つくば霞ヶ浦りんりんロードの車での利用拠点として、安心して利用できる空間とする。
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用可能面積より、本地区全体のピーク時の来場台数を約 180 台と想定する。</li> <li>・段階整備の観点から、主に本ゾーンと交流拠点ゾーンの利用者を想定する。ただし、サイクリストやマリナーへの観光客の利用も考慮して、100 台分を確保することとする。</li> <li>・植栽については、周辺環境・景観へ配慮した上で最低限設置することとし、駐車場の内部だけでなく外部からの視認性確保に努めるとともに、利用者が他の施設に容易に移動できるようにする。</li> <li>・舗装材は、環境に配慮し、透水性アスファルト舗装とする。</li> </ul>
施設イメージ	 <p style="text-align: center;">見沼自然公園</p>

### (3) 親水ゾーン

本ゾーンについては、地区全体の整備段階後半での着手が想定されるため、整備後に本地区全体の一体的かつ様々な利活用が可能となるような施設整備を行う。ただし、その導入機能については、現在本エリアに位置するラクスマリーナの移設時期や、民間事業者整備エリアの整備状況に応じた、より詳細な検討を要する。

本ゾーンの配置から、噴水等の親水施設や足湯テラスといった「触れる親水」に係る施設や、イベント時に活用できる芝生広場、自転車練習道といった隣接ゾーンの機能拡張に繋がる施設などを、ゾーンの境界部を含め緩やかな区域分けで配置し、大人から子供まで世代を問わず、多岐にわたった利活用・遊びを可能とするゾーンとする。

⑤ 親水施設	
目的	水と親しむ環境を造ることで、霞ヶ浦の魅力を感じられる空間とする。
概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・噴水やカナルを芝生広場の中に導入し、身近に安心して水と触れ合える空間とする。</li><li>・不特定多数が触れる水であることから、水源は井戸水とし、ろ過・滅菌機能のある循環方式を検討する。</li></ul>
施設イメージ	 <p>目白運動公園</p>

⑥ 足湯テラス	
目的	本地区の温泉を利用し、来訪者に魅力をアピールするとともに、くつろぎながら霞ヶ浦や芝生広場・マリーナへの眺望を楽しめる空間とする。
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本地区の温泉をPRするとともに、老若男女が気軽に立ち寄れ、交流の広がる空間とする。</li> <li>・交流拠点施設からの眺望を遮蔽しないよう、四阿等の立ち上がる施設は設置しない。</li> <li>・霞ヶ浦温泉はゆう出量：190l/mm、温度：25.8℃、成分：ナトリウム・カルシウム-塩化物温泉である。</li> </ul>
施設イメージ	 <p>「桜島」溶岩なぎさ公園</p>

⑦ 芝生広場	
目的	イベント等の様々な場面で活用できる空間とする。また、イベントの内容に応じ、面積を自由に選択でき、一体的な利活用も可能な空間とする。
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央広域に芝生を敷き、他の設備との緩やかな区域分けを行ったうえで広いスペースを確保する。</li> </ul>
施設イメージ	 <p>南池袋公園</p>

④ 自転車練習用園路	
目的	子供が安全に自転車の練習を行うことができる空間とする。
概要	・市街地において安全に自転車を練習する場となるよう、自転車練習用園路を設ける。
施設 イメージ	 <p>大泉交通公園</p>

#### (4) 憩い・くつろぎゾーン

本ゾーンについては、基本的に市において先行整備を行う交流拠点ゾーン及び賑わい・パークゾーンの整備完了後の参入を予定する。

ただし、整備途中の場合でも、民間事業者の希望があった時点で、適宜、その整備内容や時期等を協議し、参画を促していくこととする。

民間事業者による参入により、オープンカフェや温浴施設など、そのノウハウによるバリエーションに富んだ利活用を図るとともに、土浦駅に最も近いことを利用して、来訪客を本地区全体へ波及させることを促すゾーンとする。

なお、新規建築物については、交流拠点ゾーンの交流拠点施設と調和する外観を推奨する。

① カフェ（オープンカフェ）	
目的	屋外でくつろぎながら霞ヶ浦の眺望を楽しめる、気軽に立ち寄れる空間とする。
概要	・誰もが気軽に立ち寄り、休憩できるカフェを誘致することを促す。移動販売など、多種多様な品目の導入の可能性も検討する。
施設イメージ	 <p>上野公園 スターバックスコーヒー</p>

② 温浴施設	
目的	本地区の温泉を利用し、来訪者に魅力をアピールするとともに、人々が憩える空間とする。
概要	・本地区の観光名所の1つとして、温浴施設を誘致することを促す。
施設イメージ	 <p>蒲郡天然温泉 湯の花あじさい</p>

③ 駐車場	
目的	つくば霞ヶ浦りんりんロードの車での利用拠点として、安心して利用できる空間とする。
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用可能面積より、本地区全体のピーク時の来場台数を約 180 台と想定する。</li> <li>・本地区全体の必要台数と賑わい・パークゾーンに確保する台数の差として、80 台分を確保することとする。</li> <li>・植栽については、駐車場の配置から想定される動線と、周辺環境・景観への配慮の観点から、外周に配置するか検討する。また、内部には安全性・視認性に配慮した配置を検討する。</li> <li>・舗装材は、環境に配慮し、透水性アスファルト舗装とする。</li> </ul>
施設イメージ	 <p>見沼自然公園</p>

### (5) マリーナゾーン

霞ヶ浦に最も大きく隣接していることから、湖岸からの見る親水だけでなく、ラクスマリーナを主体としたマリンスポーツや遊覧観光など、直接その魅力を体感できる入る親水を積極的に取り入れるゾーンとする。

① ヨットハーバー	
目的	本地区の大きな魅力として来訪者がマリーナを感じられる要素の一つとする。
概要	・ヨットの収容スペースを移動させ、適切な空間を確保する。
施設イメージ	 <p style="text-align: center;">ラクスマリーナの停留場</p>

② 昇降リフト	
目的	ヨットハーバーと同様
概要	・既存のリフトを活用する。
施設イメージ	 <p style="text-align: center;">ラクスマリーナの昇降リフト</p>

## 7-5. 想定来訪者行動と導入機能の関係

想定される来訪者の行動パターン及び利用施設を5例以下に示す。

### ① 本地区をサイクリングの出発点として、車で訪れる人の行動例

時間	行動の流れ	施設	備考
午前	車で本地区に到着	駐車場	
	エントランスから入館	エントランス	
	受付で必要事項を記入	交流拠点施設	宅配した自転車の受け取り、 レンタサイクル
	サイクリングウェアに着替える	更衣室	
	サイクリングコースを確認する	物販・観光案内所	
	自転車のメンテナンス	メンテナンススペース	
	サイクリングに出発	サイクリングロード	見る親水
午後	サイクリング中		見る親水
	交流拠点施設に到着	交流拠点施設	
	シャワーを浴びて着替える	シャワールーム	
	休憩する	休憩コーナー	
	足湯テラスでくつろぐ	足湯テラス	触れる親水
	お土産を買う	物販コーナー	
	帰路につく		

### ② サイクリングの中継地として自転車で訪れる人の行動例

時間	行動の流れ	施設	備考
午前	サイクリング中		見る親水
	自転車で本地区に到着・入館	エントランス	
	サイクルセンターに駐輪	サイクルセンター	
	昼食をとる	休憩コーナー	
午後	サイクリングコースの確認 市内の主要観光地をチェック	物販・観光案内所	
	自転車のメンテナンス	メンテナンススペース	
	サイクリングに出発		
	市内の観光スポットを經由		
	サイクリング中		終着点でのレンタサイクルの乗り捨てを含む

③ 初心者としてサイクリング教室へ参加し、観光スポットを散策するために訪れる人の行動例

時間	行動の流れ	施設	備考
午前	車で本地区に到着	駐車場	
	エントランスから入館	エントランス	
	部屋入口で受付後、講義に参加	セミナールーム	
	実技に出発	サイクリングロード	見る親水
	講義修了後、着替え	シャワールーム・更衣室	
	昼食をとる	休憩コーナー	
午後	市内の主要観光地をチェック	物販・観光案内所	
	自転車をレンタル	受付	
	サイクリングに出発		
	市内の観光スポットを散策		
	交流拠点施設に到着	交流拠点施設	
	足湯テラスでくつろぐ	足湯テラス	触れる親水
	帰路につく		

④ 広場など、本地区の施設で遊ぶために訪れる人の行動例

時間	行動の流れ	施設	備考
午前	車で本地区に到着	駐車場	
	広場（噴水）で遊ぶ	広場	触れる親水
	濡れた服を着替える	更衣室	
	軽食をテイクアウトする	オープンカフェ・休憩コーナー	
午後	昼食をとる	広場	見る親水
	広場（遊具）で遊ぶ	広場	
	温浴施設でくつろぎ疲れた体を癒す	温浴施設	触れる親水
	帰路につく		

⑤ マリンスポーツや遊覧船など観光客として訪れる人の行動例

時間	行動の流れ	施設	備考
午前	施設情報の入手	観光案内所	
	遊覧船のチケット購入	マリーナ	
	マリンスポーツの申込み	マリーナ	
	出発まで散策する	広場	見る親水
	乗船	マリーナ	入る親水
	遊覧終了	マリーナ	
午後	市内の飲食店で昼食をとる	市内	
	足湯テラスでくつろぐ	足湯テラス	
	マリンスポーツ体験	マリーナ	入る親水
	濡れた服を着替える	更衣室	
	足湯で疲れを取る	足湯テラス	触れる親水
	お土産を買う	物販コーナー	
	帰路につく		

## 7-6. 建築計画

交流拠点施設の導入機能の検討結果を踏まえ、建築計画（案）を策定する。

### ① 導入機能の規模

導入機能ごとの必要規模を以下に示す。

機能	概要	規模
サイクルセンター	多くのサイクリストの利用が見込まれるため、余裕のあるスペースを確保する。	約 50 m <sup>2</sup>
		メンテナンス：10 台×2 m <sup>2</sup> =20 m <sup>2</sup> シャワー：6 個×2 m <sup>2</sup> =12 m <sup>2</sup> 更衣室：6 人×2 m <sup>2</sup> =12 m <sup>2</sup> ロッカー：21 個×0.2 m <sup>2</sup> =4.2 m <sup>2</sup> 受付：3 m <sup>2</sup>
休憩 コーナー	サイクリストやマリーナの観光客、公園利用者などが室内で気軽に小休憩できるよう、25 席程度設ける。	約 30 m <sup>2</sup> 席：24 席×1 m <sup>2</sup> =24 m <sup>2</sup> 自販機：2m×3 台=6m約 30 m <sup>2</sup>
観光案内・物販 コーナー	多くの利用者に立ち寄ってもらえるよう、適度なスペースを設ける。	約 30 m <sup>2</sup>
セミナールーム	様々な用途で使用できるよう、一定の面積を確保する。	約 30 m <sup>2</sup> 20 人×1.5 m <sup>2</sup> =30 m <sup>2</sup>
事務室	倉庫・設備室含む。	約 25 m <sup>2</sup>
トイレ	施設利用者をはじめ、本地区への来場者が利用するため、標準より多く設ける。	約 30 m <sup>2</sup>
		男：大3、小3 女：4 多目的：1
		床面積：約 250 m <sup>2</sup>

② 交流拠点施設イメージ

導入機能の規模及びデザインコンセプトより、交流拠点施設の外觀イメージを作成した。

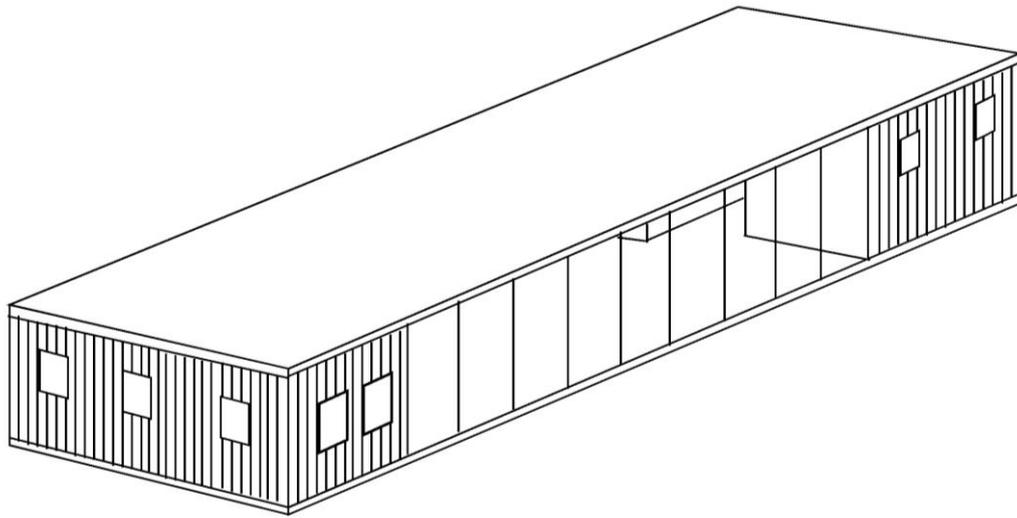
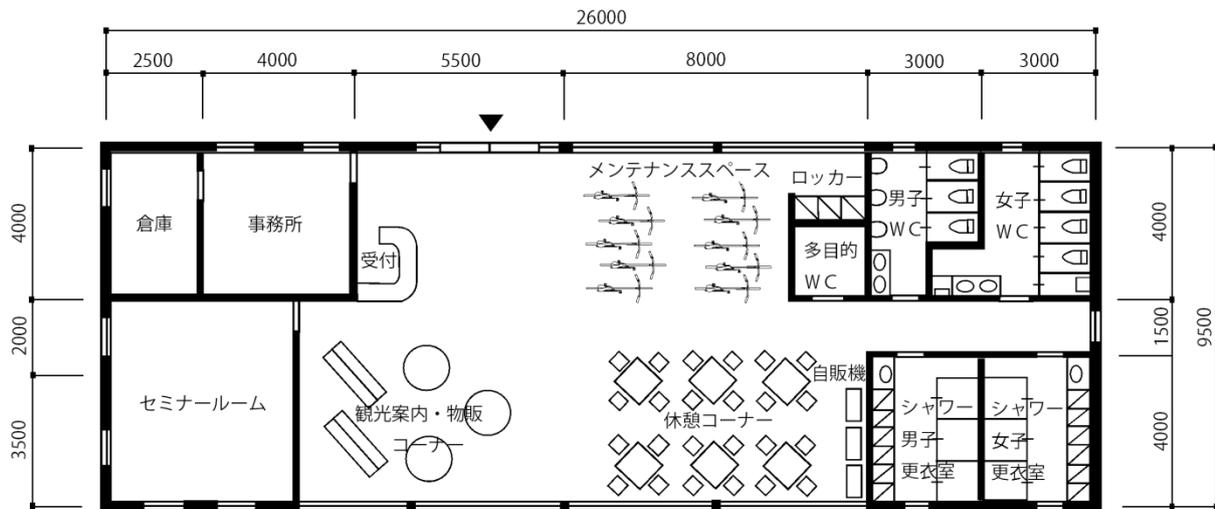


図 7-4 交流拠点施設イラスト

③ 施設内レイアウト



交流拠点施設 平面図 S=1:200



図 7-5 交流拠点施設平面図

## 7-7. 付帯施設計画

本地区全域に想定される施設を以下に示す。

### ① サイン

本地区は主要幹線道に面しておらず、広大な面積を有していることから、地区周辺からの来訪者の積極的な誘導と、地区内の各施設への適切な案内を行う必要がある。そのため、サインを設置することとし、その内容を検討する。そのデザインの作成に当たっては、バリアフリーに配慮するとともに、色彩をはじめとした諸要素に共通の規格を設定し、老若男女問わずわかりやすいものにする必要がある。

色彩については、水辺の透明感と調和したシンプルで洗練された印象を与える白やシルバーを基調とし、水辺をイメージさせる青系色を取り入れることとする。特に青系色については、透明感のある色合いで清潔なイメージを与え、白やシルバーと合わせることですっきりとした爽快感が感じられる、瑠璃色などが例として考えられる。



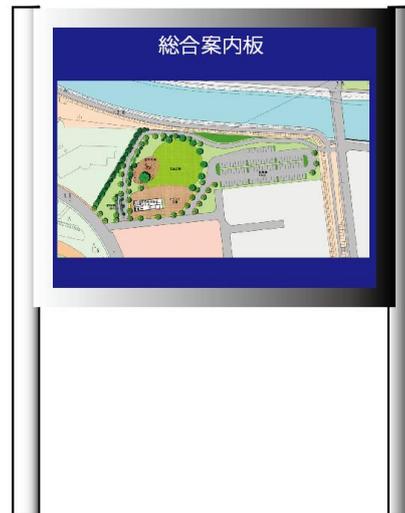
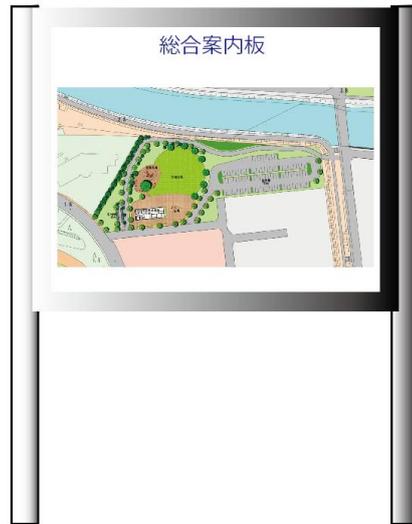
種類については、地区全体や複数ゾーンなどの広域を案内する総合案内板、各施設における設備の詳細な配置や利用法を記載した施設説明サイン、地区内に設置し、方向や名称を掲示して各施設への案内誘導を行う誘導サイン、本地区外から本地区への利用者の誘導を図る誘導案内サインなど、用途別の種類と規格を定めることとする。総合案内板はエントランス広場などの利用者の起点となる箇所に、施設説明サインは各施設の前に、誘導サインは地区内の複数の施設の間中点や地区への進入路と境界との交差点など、利用者の進行方向の分岐点に、それぞれ設置することとする。

また、誘導案内サインは、本地区西側のアクセス道路と接続する主要幹線道である都市計画道路荒川沖木田余線との交差点や、自転車利用者の本地区への主な進入路である本地区北東部の新川対岸などに設置することとする。

なお、主にサイクリストを対象とした誘導案内については、現在整備が進められているつくば霞ヶ浦りんりんロードの整備における統一的な考え方や基準となる、「水郷筑波サイクリング環境整備事業自転車走行環境整備ガイドライン」の内容に準ずることとする。

サインイメージ

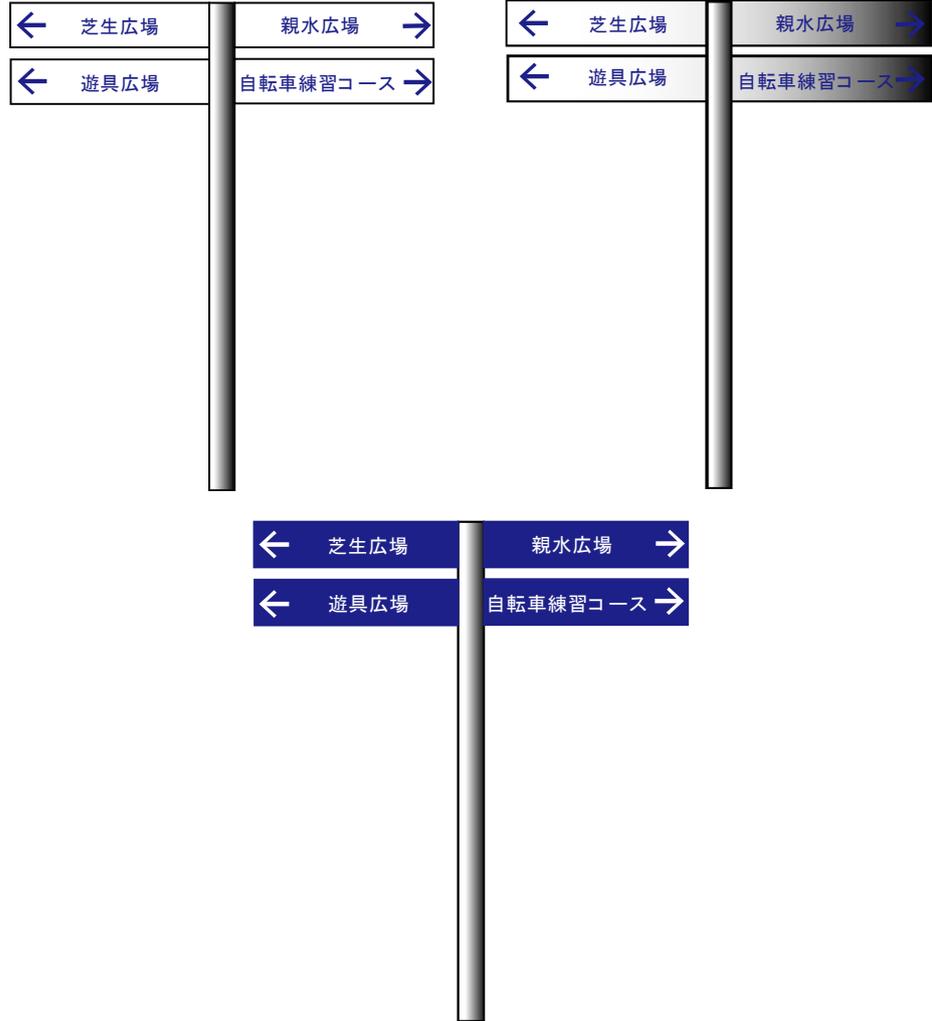
総合案内板



施設説明サイン



誘導サイン



サイクリング  
関係サイン



(出典：茨城県/水郷筑波サイクリング環境整備事業  
自転車走行環境整備ガイドライン/平成 28 年 10 月)

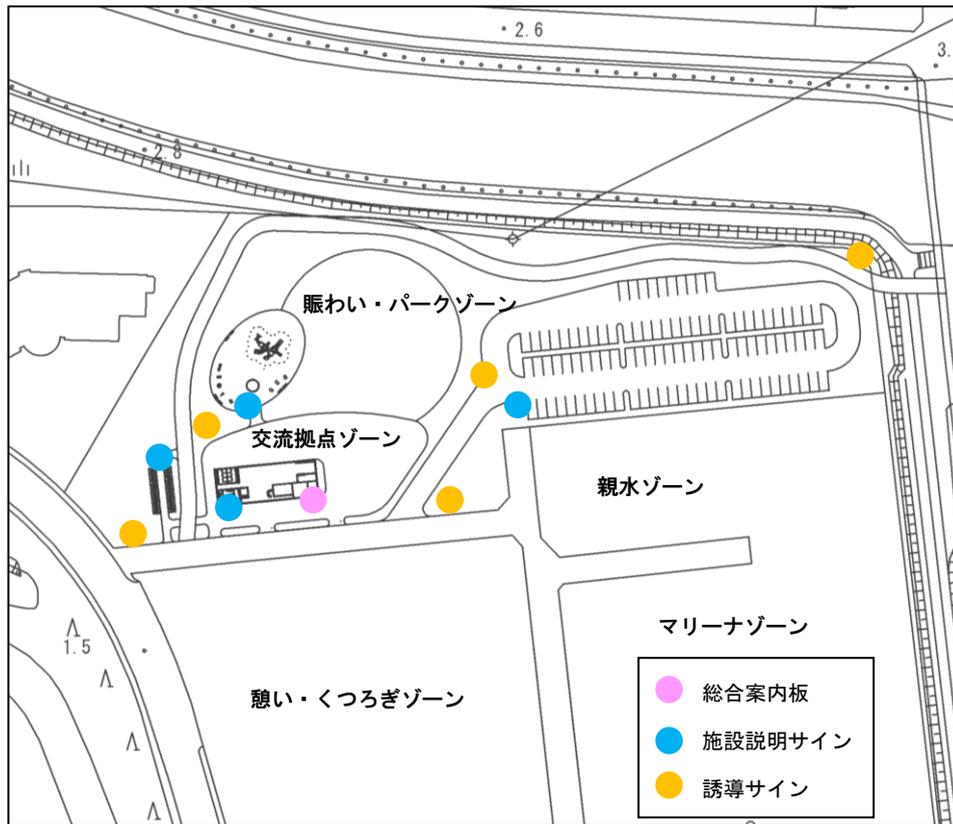


図 7-6 計画地内サイン配置案

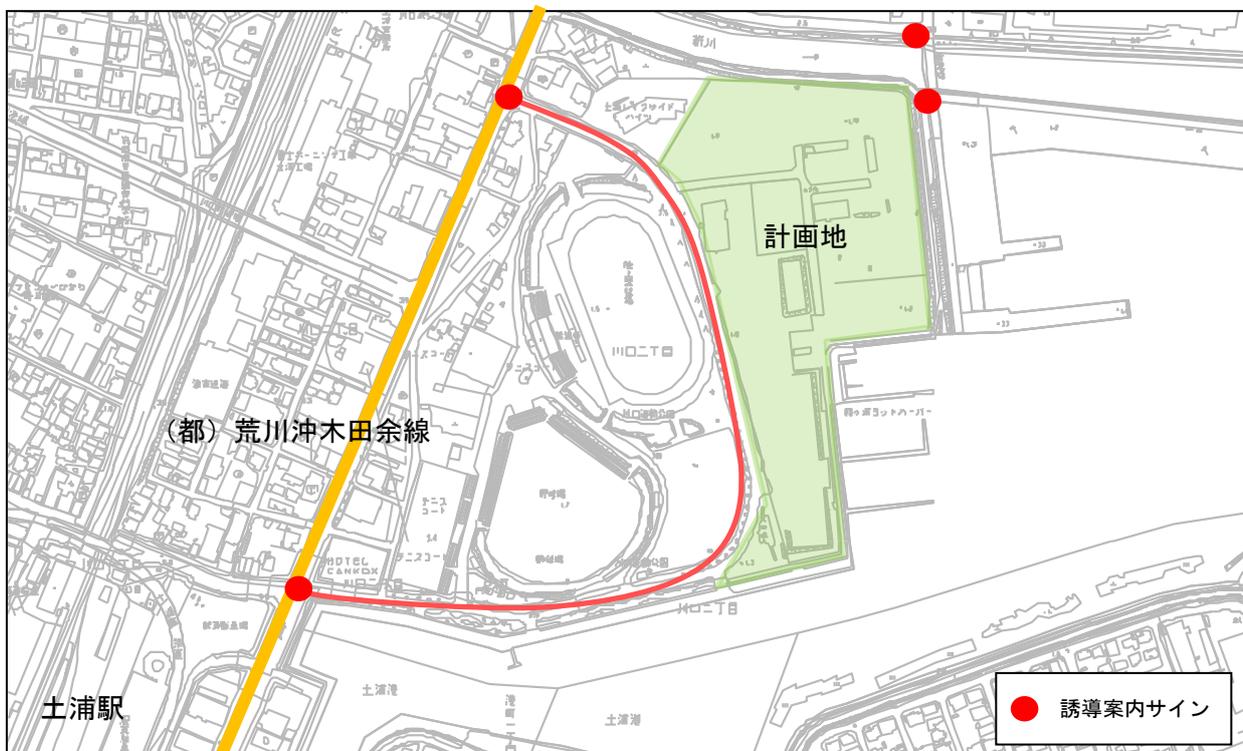
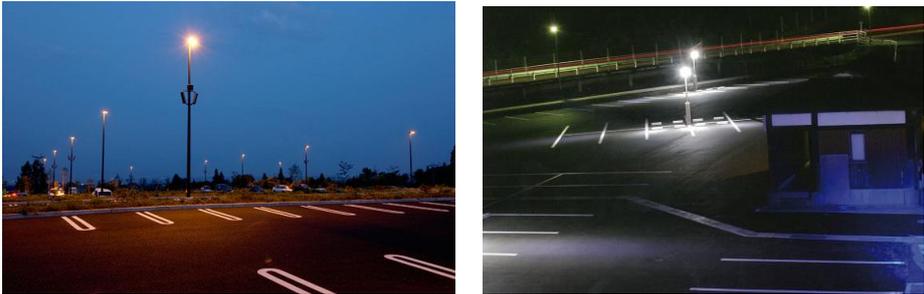


図 7-7 計画地周辺誘導サイン配置案

## ② 照明

本地区は、比較的平坦で視界の通りがよいという特徴から、照明については、移動が円滑にできる程度の照度を確保することとし、防犯灯、駐車場照明、演出照明を用いることとする。防犯灯は広場の外周や、自転車用の接続道に沿って配置することとする。駐車場照明は駐車場及び駐輪場の中央付近に設置して、夜間でも駐車場全体が見通せる程度の照度を確保する。

また、演出照明は主に交流拠点施設の周辺に設け、エントランス広場を強調するとともに、夜間でも交流拠点施設を自然に視認できるようにする演出とする。なお、後述する植栽計画と関連し、高木及び連続した植栽により、適切な視界の確保が求められる箇所では、照明の配置にも配慮することとする。

照明イメージ	
防犯灯	<p>■主要施設周辺（ポールライト）</p> 
駐車場照明	<p>■駐車場内（ポールライト）</p> 

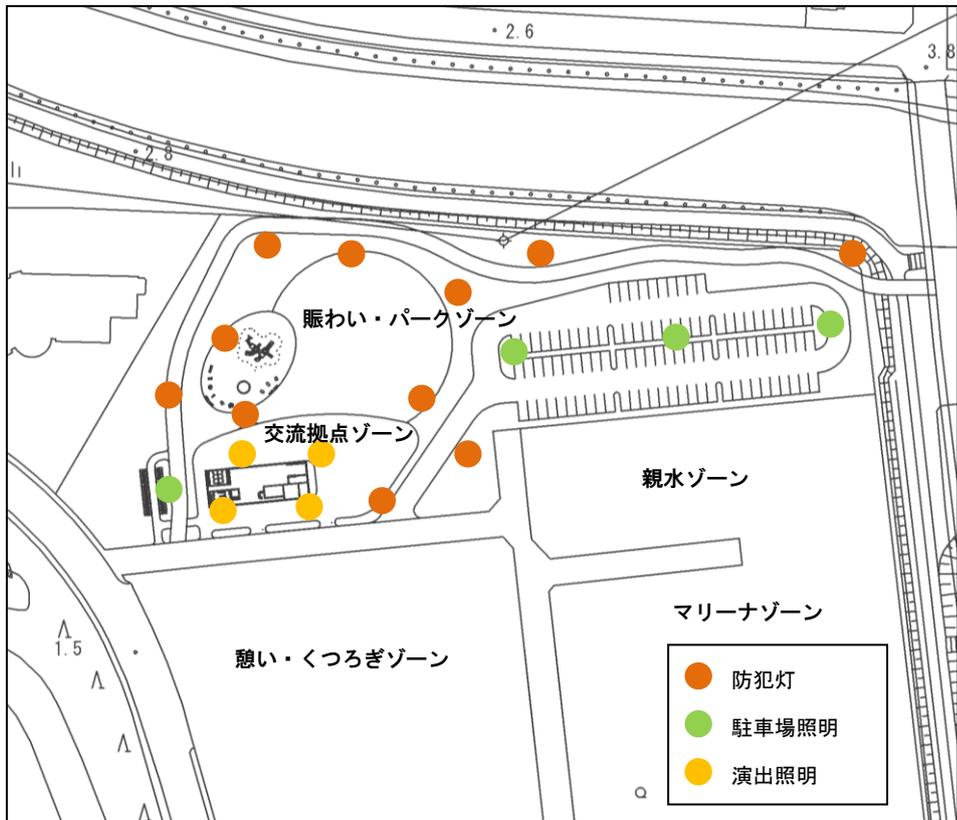


図 7-8 照明配置案

## 7-8. 動線計画

本地区内の動線については、以下の事項に留意した上で検討する。

### 動線検討に当たっての留意事項

- ・ 来場者が目的地へスムーズに移動できるようにする。特に歩行者については、移動距離が短くなるよう配慮する。
- ・ 徒歩だけでなく、自転車や自動車といった複数の移動手段について検討を行う。
- ・ 各ゾーンでの安全な移動に配慮するとともに、ゾーン間の安全な移動についても配慮する。
- ・ 段階整備の考え方にに基づき、将来の整備計画に応じた動線計画を検討する。

本地区において、交流拠点ゾーンと賑わい・パークゾーンを最初に整備することから、両ゾーンの動線を一体的に検討する。施設の配置計画及び規模から、「歩行者用主動線」「歩行者用副動線」「サイクリスト動線」「自動車動線」の4種に大きく分類した上で、以下の通り定めることとする。ただし、設計の際にはその内容に応じて、より詳細な検討を行うこととする。

また、新たなゾーンを整備する場合は、ゾーン内部での安全な移動に配慮するだけでなく、整備済みのゾーンとの境界部での安全な移動や全体の回遊が可能となるよう、改めてその動線を詳細に検討する。

### ① 歩行者用主動線

主動線は、本地区へのアクセス道路や民間参入ゾーンからエントランスを通り、交流拠点施設を中心として、芝生広場、遊具広場といった主要な施設への移動が容易となるような動線とする。

### ② 歩行者用副動線

自動車の利用者は、接道部側から見て奥となる駐車場から移動することになるため、緩やかな区域分けがされた他のゾーンや施設の境界部より、目的となる施設へ直接移動する動線を想定する。

### ③ サイクリスト動線

走行中に歩行者及び自動車との衝突を避けるため、主要施設の外側を走行し、歩行者、自動車との交差点を減らす動線とする。

### ④ 自動車動線

歩行者動線とサイクリスト動線に極力交差しないよう安全面に配慮し、渋滞の起きないよう円滑な移動ができる動線とする。

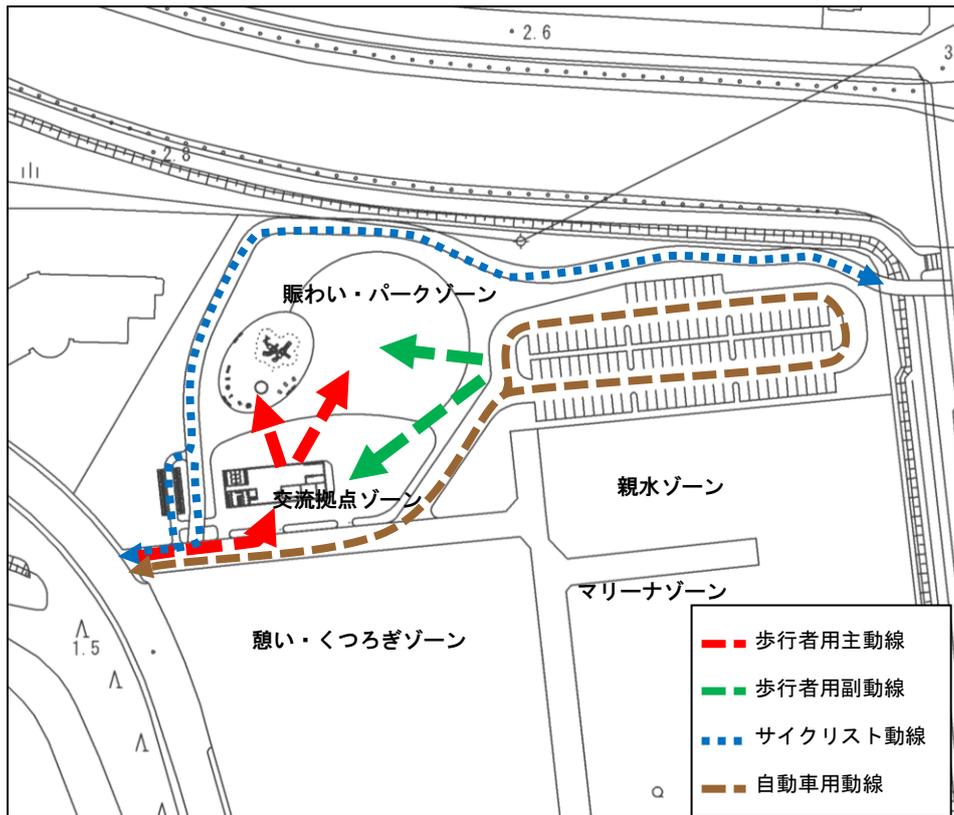


図 7-9 動線計画図

## 7-9. 造成計画

本地区の地勢状況は、西側に接道している前面道路の高さ（標高 1.8m）に対し、地区の北西部は約 1.2~1.5m 程度の盛土となっており、土浦新港・新川に面した堤体は標高 2.7~2.8m、賑わい・パークゾーン東側の駐車場予定地及びマリナーゾーンは標高 1.2m の平坦地となっている。

また、マリナーゾーンの霞ヶ浦に面した部分には、前面道路+約 1.5m の高さでコンクリート基礎が設置されている。

このため、芝生・遊具広場は切土、駐車場は盛土を行い、パークゾーン全体を前面道路とほぼ同じ地盤高 FH1.9 の平坦地とする。

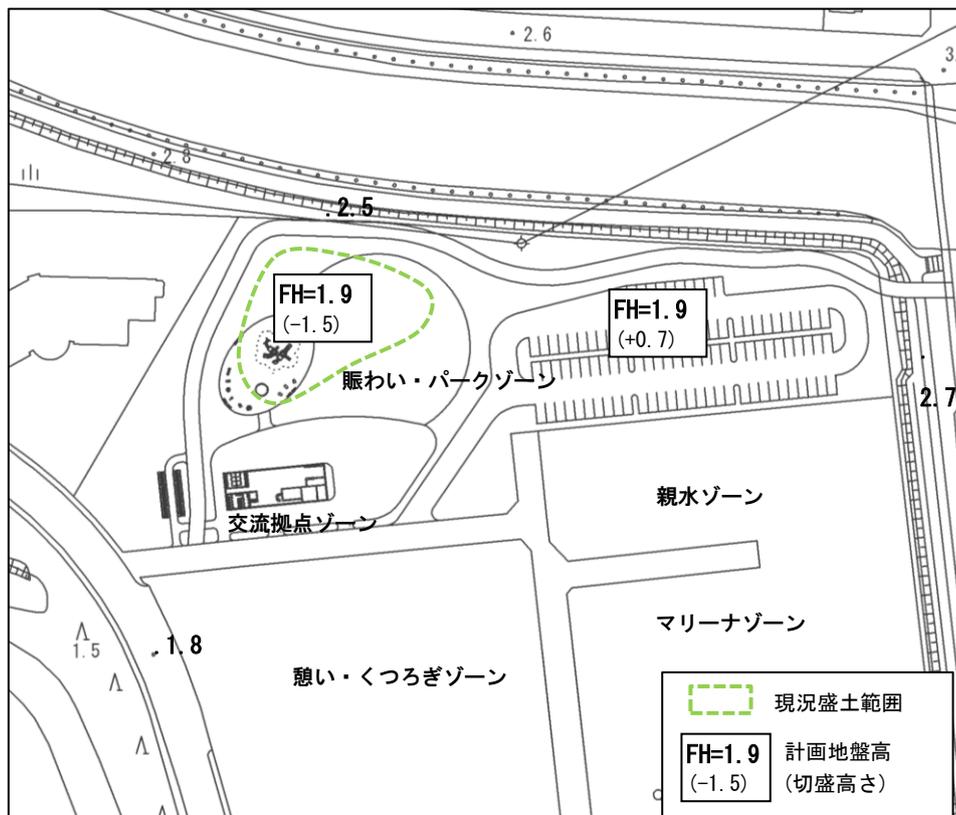


図 7-10 造成計画図

## 7-10. 給排水計画

給排水計画にあたり、「給水」「雨水排水」「汚水排水」について以下のように方針を定める。

なお、親水ゾーンの整備にあたっては、親水施設や足湯の整備検討を行う場合は、別途その給排水経路を定めることとする。本地区には、既存の井戸と鉱泉源が存在するため、給水系統を定める際はそれらを活用することが考えられる。

### ① 給水系統

西側前面道路内の市水道本管より交流拠点施設内ポンプ室へ引き込み、交流拠点施設・芝生広場内給水施設及び灌水設備へ分配する。

### ② 雨水排水系統

舗装地は、基本的に透水性舗装とし、補助的に浸透側溝・浸透柵にて場内処理し、流末のオーバーフロー管を西側前面道路内の市下水道本管へ接続する。

植栽地は、芝生の生育への影響を考慮し、芝生・遊具・イベント広場の外周沿いに浸透管・浸透柵を設置する。

### ③ 汚水排水系統

交流拠点施設の汚水は、交流拠点施設より西側前面道路内の市下水道本管へと排出する。

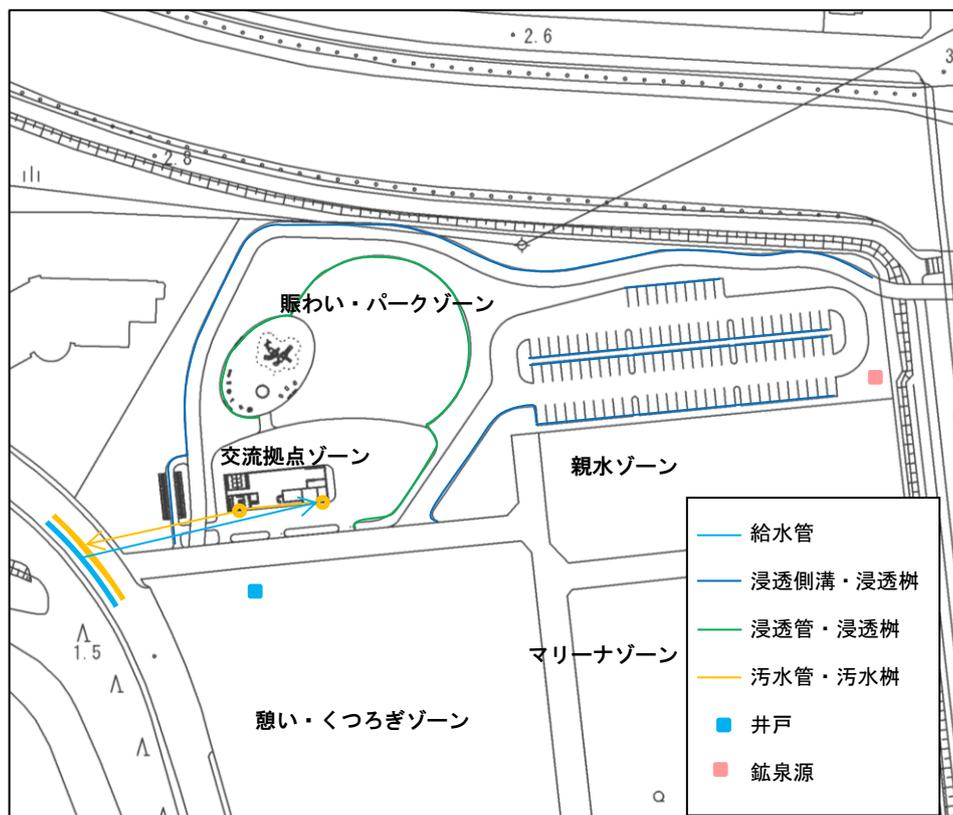


図 7-11 給排水計画図

## 7-11. 植栽計画

植栽計画にあたっては、霞ヶ浦周辺の潜在的な自然植生を踏まえつつ、市街地の水辺の公園として水辺を想起させながら季節感があり、親しみやすい緑化を図る。

また、あまり特殊な樹種を採用しないなど維持管理にも配慮した樹種選定とし、一部エリアでは市民参加型の緑化・維持管理の誘導を図る。

以下にエリア区分と基本的な考え方を示す。

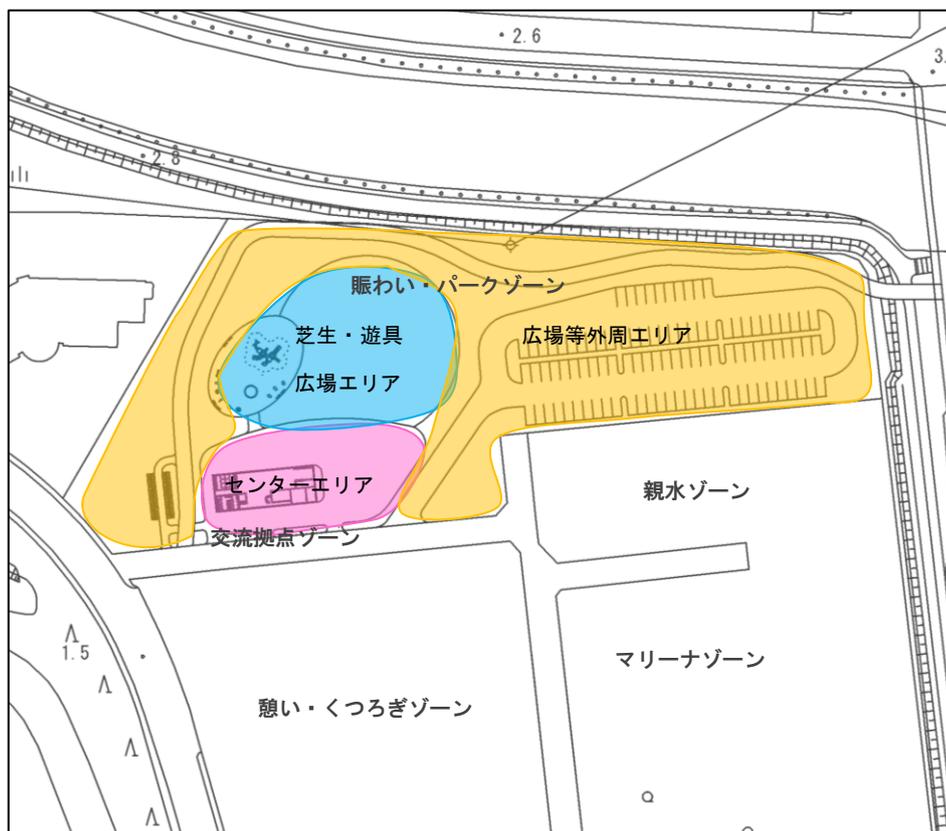


図 7-12 植栽計画図

### ① センターエリア

広場・マリーナへの視線を遮らないよう、枝下高の高い中高木を主体とした植栽を行う。

また、エントランス広場には、季節に応じた演出ができるよう花壇・プランターを設け、緑化・維持管理への市民参加を誘導する。

区分	候補樹種
中高木	イチョウ・ナンキンハゼ・カエデ類・イロハモミジ等
低木	サツキ・ツツジ類・アベリア・ドウダンツツジ・カルミア等
その他	ヤブラン・季節花壇等



サツキ



ドウダンツツジ (熊本県阿蘇市)



ヤブラン (東京都文京区)

## ② 芝生・遊具広場エリア

芝生広場外周は、シンボル性が高く、四季を感じられる中高木主体の植栽とする。遊具広場には、シンボリックでボリュームのあるシンボルツリーを植栽する。

また、子どもの利用が多く見込まれることから、ツバキ等害虫が好む樹種及び有刺植物は避ける。

区分	候補樹種
中高木	サクラ類・ケヤキ・ナンキンハゼ・クス・キンモクセイ・ソヨゴ・ヤマモモ・イロハモミジ・サルスベリ等
低木	サツキ・ツツジ類・アベリア・ドウダンツツジ・トベラ・ナワシログミ・ハマヒサカキ等
その他	ノシバ



サクラ (東京都多摩市)



ケヤキ (東京都千代田区・東御苑)



ツツジ類 (オオムラサキツツジ)  
(広島市・広島市植物公園)



ノシバ

### ③ 広場等外周エリア

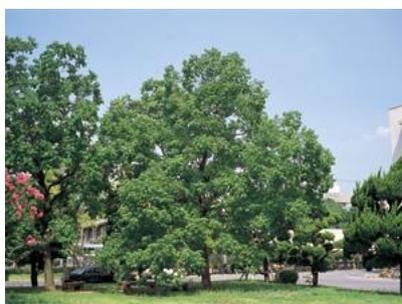
駐車場と広場の間は、緩衝緑地として常緑樹を主体とし、サイクリングロード沿道は、四季を感じられるよう花木を中心とした多種多様な樹種の低中高木を植栽する。

隣接地との緩衝緑地としてボリューム感のある常緑樹主体の植栽とする。

区分	候補樹種
中高木	サクラ類・ケヤキ・イチョウ・ナンキンハゼ・カエデ類・メタセコイヤ・ポプラ・クヌギ・コナラ・モクレン・コブシ・クス・キンモクセイ・ソヨゴ・ヤマモモ・イロハモミジ・サルスベリ・ヤマボウシ・モモ・ウメ等
低木	サツキ・ツツジ類・アジサイ・ウツギ・コデマリ・シモツケ・ビョウヤナギ・レンギョウ・ヤマブキ・ユキヤナギ等



イチョウ（東京都千代田区）



ナンキンハゼ（大阪府）



アジサイ（さいたま市）

## 7-12. 運営形態

### (1) 運営主体

公設民営として民間が運営主体となることが望ましいが、民間の参入希望者が現れない場合、公設民営とするまでは、市が運営主体となり、先行整備を行う範囲の管理・運営を行う。

### (2) 運営時間

交流拠点施設はサイクリスト向けの施設を主体としているため、サイクリストの活動時間に合わせた利用時間を設定する。土浦駅東口にあるサイクルステーションの利用時間は、3月～10月は6:30～19:00、11月～2月は6:30～18:00となっている。サイクリストは早朝から活動する人も多いため、8:00から交流拠点施設を開館することとする。また、閉館時間はサイクリング終了後休憩時間を含め帰路につくと思われる日没後1時間程度とする。

	交流拠点施設の運営時間（案）	東口サイクルステーション
利用時間	8:00～19:00 頃	【3月～10月】 6:30～19:00 【11月～2月】 6:30～18:00
設置設備	シャワー、洗面台、コインロッカー サイクルラック、宅急便窓口	更衣室、洗面台、コインロッカー サイクルラック、空気入れ

### (3) 運営費用

先行整備範囲の運営に係る費用を以下に示す。

	面積 (㎡)	1㎡あたりの維持管理 費(円/年・㎡)	1年あたりの維持 管理費(円/年)	参考
交流拠点ゾーン、 賑わい・パークゾ ーン	12,000	733 円	8,796,000 円	東京都江東区立公園
交流拠点施設	250	30,551 円	7,637,750 円	サンライズ糸山

### 7-13. 概算工事費

本計画での、概算工事費を算出した結果、合計金額は約 2 億 6000 万円となる。

	数量	金額（千円） （全体）	備考
<b>■土木・造園工</b>			
全域：12000 m <sup>2</sup>			
造成工事	一式	10,800	
植栽	一式	5,700	
給排水施設	一式	8,400	
電気設備	一式	4,600	
広場等舗装	一式	19,000	
駐車場	一式	12,800	
遊具・ファニチャー	一式	25,500	
諸経費	一式	43,300	
<b>■建築工</b>			
交流拠点施設	一式	130,000	諸経費含む
概算工事費計		260,100	

## 7-14. 今後の課題

本計画において、今後検討の必要がある課題を以下に示す。

### ① 運営について

本地区の管理運営にあたっては、特に交流拠点施設の管理運営について、民間に管理運営を移管するまでの期間を市が運営する場合、実際に管理運営を行う際には、その費用について再度詳細に検討することとする。また、運営時間についても利用実態や実績に合わせて、適宜設定・変更していくこととする。

### ② 段階整備について

本計画においては、本地区全体をゾーン分けし、ゾーンごとに段階的に整備を行うこととしている。段階整備は、市が先行整備を行い開発圧力を高め、民間事業者の参入を促すことを目的としている。そのため、本地区の整備段階後半では、交流拠点ゾーンの整備後の状況を加味した上で、他のゾーンの整備について整備主体を含め、改めて詳細に検討していくこととする。また、本地区の整備段階に関わらず、民間事業者の参入については、多方面から促していく。

### ③ 利用形態について

本地区は、市民に広く開放するとともに、地域活性化の拠点として多くの観光客を呼び込むことが重要である。そのため、市民やイベント関係の民間事業者等の要望に応えられるよう、柔軟な利用形態を検討していく。

### ④ 民間事業者の参入について

本地区は多くの民間事業者がポテンシャルの高い地域として認識しているため、本地区の開発に加えて誘客のための施策を行うことで、民間事業者の参入をさらに促進できると考えられる。そのため、観光会社との連携や他市町村との連携のほか、サイクリングを活用した広域的な誘客の戦略を検討し、推進していくこととする。

### ⑤ ラクスマリーナとの連携について

本地区はラクスマリーナに隣接しているため、ラクスマリーナへの観光客の誘導や、イベント時の利用などの連携を図ることで、その価値を更に高めることができると考えられる。東京等の関東首都圏からのアクセスが良い好立地であることを活用し、ラクスマリーナ主催のイベント時には多くの参加者の集客が可能となるよう、一体的な利用を推進していく。

### ⑥ 霞ヶ浦の観光資源としての活用

本地区は、これまでにエアショーやバス釣り大会等の会場として活用されるとともに、水上飛行機の試験飛行等も実施されていることなどから、霞ヶ浦という自然資源の魅力を様々な視点から捉え、本地区の魅力を効果的に最大限発揮する可能性を引き続き検討していくこととする。