

土浦駅前北地区再開発事業
提案書

2001年10月

土浦ハウジング研究会

土浦駅前北地区再開発 提案の概要

大規模ビルによる再開発を見直し、段階的建設方式による住宅中心の再開発へ

土浦市の住宅や街づくりについて自主な研究を進めている「土浦ハウジング研究会」(座長：富江伸治、筑波大学)は、中断している土浦駅前北地区の再開発について、新しい再開発事業の提案をまとめました。

本提案は、つくば市にある国土交通省国土技術政策総合研究所による最先端の再開発研究の成果を生かしたもので、定期借地権を応用し、緑地を生み出しながら、需要に応じて段階的に開発していく方式です。ウララで採用された事業方式が、経済環境の悪化に伴い経営的に成り立たちにくくなっている中で、土浦市の中心市街地の活性化に寄与することはもちろん、停滞している全国の市街地再開発の参考になる提案として注目されます。

土浦ハウジング研究会

つくば方式マンションを実用化したことで全国的に知られる「つくばハウジング研究会」を母体として、県内の設計事務所有志や土浦市の職員有志らが、土浦市の住宅や市街地再生を研究するために集まった個人の資格で参加する自主研究組織。

座長 富江 伸治 筑波大学副学長

事務局 小林 秀樹 国土交通省国土技術政策総合研究所 室長

メンバー 独立行政法人建築研究所、建築設計事務所、民間研究所、土浦市役所等の研究者や職員の有志。市民や大学院生等

提案のポイント

1. ウララで成立した事業方式は、経済環境の悪化により困難になっている

従来の再開発は、大きなビルを建設することで、保留床(地権者に分配した残りの余剰床)を広く確保し、これを販売することで再開発の事業費をまかなってきた。しかし、この方式は、今日の経済の低成長下では、以下の理由で成立が困難になっている。

- ・商業業務の需要が乏しい(テナントが確保できない)。また、保留床が売れない。
- ・事業費がまかなえないため、多額の自治体負担が生じる。

2. 住宅中心に段階的に開発する方式により、市負担を従来方式の半額以下とする

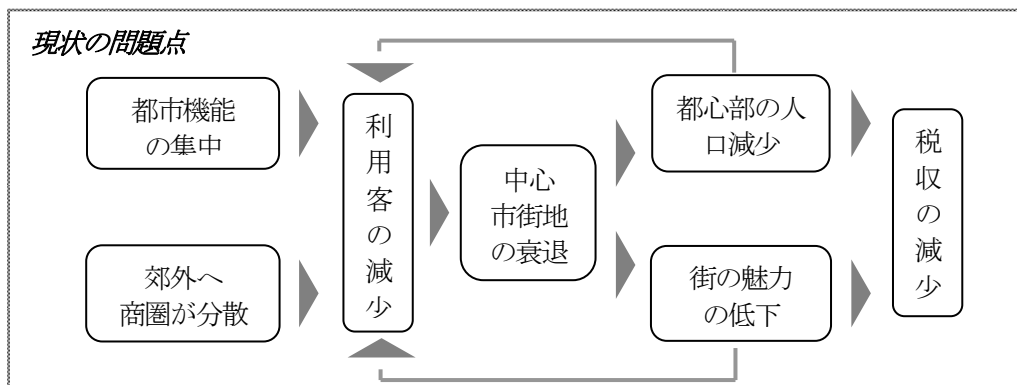
そこで、経済の低成長下でも成り立つように、本提案では以下の見直しを行った。

- ・住宅の比率を高め、定期借地権を用いて安く市民に提供する方式を採用する。
- ・大規模ビルの一斉建設ではなく、需要に応じて段階的に開発を進める方式を採用する。
- ・保留床の売却ではなく、緑地用地の売却等により事業費をまかなう新方式を採用する。
- ・以上の効果により、土浦市の負担を従来方式の半以下にすることを目指す。

中心市街地再生の必要性

○現状の中心市街地の問題点

- ・ウララの再開発によって、商業や飲食、娯楽、公共サービス等の『機能が集中』しており、来訪者によるウララ周辺商店街への波及効果が今ひとつである。
- ・また、交通の便のよい郊外の大型ショッピングセンターを利用する市民が増えており、『商圏が分散』した結果、都心部の店舗・商店街の『利用客は減少』する傾向にある。
- ・これらの変化によって、土浦駅前地域では『中心市街地の衰退』現象がみられ、大型店舗やホテルの撤退、商売が立ちゆかなくなった商店の閉鎖、テナントが退去してしまった空きビルなどが目立つようになっている。
- ・このような衰退傾向により、さらにこれまで都心に住んでいた商店主、または居住者も転居していき、『都心部の人口減少』が続くと予想される。
- ・こうして閉鎖された店舗や、転居出来ずに取り残された高齢者のみの世帯が残ったのでは、土浦駅前の『街としての魅力は低下』していき、さびれた街になってしまう。
- ・この傾向がこのまま続けば、人口減少に伴う住民税の減収、土地価格の低下に伴う固定資産税の減収によって、土浦市の『税収が減少』していくことも考えられる。



○中心市街地の再生の必要性

これらの問題を防ぐには、都市機能の郊外化を容認するのではなく、積極的に中心市街地を再生することが必要である。その意味として、以下の点を挙げる事が出来る。

- ・土浦市の顔・表玄関として駅前の整備を行い、これまで土浦にはなかった、新しい機能や役割を持つ空間をつくり出すことで、『街の魅力を再生』することが可能となる。
- ・駅前を中心とした一定の範囲内で都市的機能を再整備することで、自動車交通に頼るのではない、高齢者にも優しい『歩いて暮らせる街を再生』することが出来る。
- ・都心部で長期に渡り住み続けられる住宅を積極的に供給し、若年層を呼び込むことで、定住人口を回復するとともに、世代交代が行われる『にぎわいのある街』が生まれる。
- ・すでに中心市街地にある、公共サービスや民間建物などの既存の機能・ストックを活用して開発を行ったほうが、郊外部で新たに整備するよりも『投資効率が低い』。

再開発事業の方策

○従来の再開発がうまくいかない理由

都心再生の方策として、これまでに主に用いられてきたのは「再開発」であるが、現在地方都市における再開発事業は破綻している。その主な要因は、以下の点である。

・高層化によって増えた床を保留床として販売して事業費をまかなうものであるが、現在のような地価の低い状況では、それだけの『十分な収益が見込めない』。

・対象地区をまとめて事業対象とするため、市場性に見合わない大きな規模になりがちであり、商業・業務床の需要が多くを見込めない現在の状況では、『保留床の処分は難しい』。

・規模の大きな再開発では、権利者の合意形成や建設工事の実施などに非常に『時間がかかる』ため、その間の経済状況や社会的ニーズの変化に伴う事業リスクが大きい。

・保留床の多くの部分を自治体の買い入れに頼る傾向がみられ、また民間への販売が進まないと自治体による穴埋めが求められることもあるため、『自治体の財政負担が大きい』。

○事業予定地区の問題点

土浦の中心市街地には、駅前北地区に再開発の事業予定地があるが、この土地はいくつかの問題を抱えている。

・ウララやウイング、丸井その他の商業施設が周辺に存在しており、再開発で新たな商業床を建設しても需要は低いとみられ、保留床販売を見込んだ事業化が難しい。

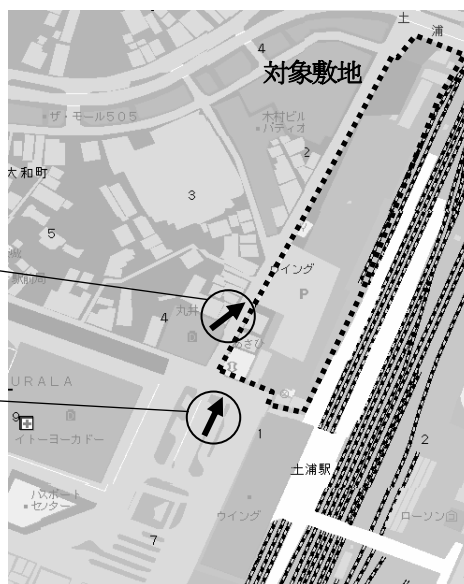
・駅前ではすでにウララやウイングのような商業系の開発が行われており、本地区を開発する際には、これら先行する開発事業との区別・差別化が必要になる。

・土浦市は事業予定用地の一部をすでに取得しているが、現在は駐車場として暫定的な利用をしているのみであり、何らかの形での開発・活用が求められている。



現況：
敷地西側の
道路より

現況：
駅前より

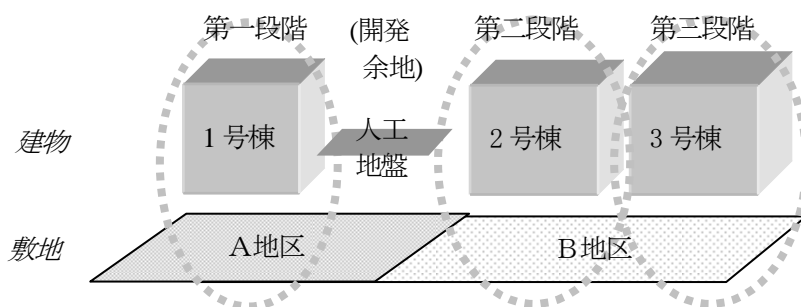


計画の方針(1)

1. 需要に応じた段階的でフレキシブルな計画

敷地全体をまとめて大きな建物をつくった場合、供給される床面積は多量であり、それだけの需要は見込めない。このため、

- ・地区を複数のブロックに分け、市場の需要や地権者の合意形成の程度に応じて、順次開発を進める → 『事業単位の小規模化』『事業実施時期の段階化』
- を考える。具体的には、
- ・民有地と公有地を交換分合し、敷地をA地区とB地区に2分割
 - …土地の交換分合を先行させ、建物建設は話がまとまった段階で行うことも可能
 - ・地区内で行われる事業を、複数の部分に分割する
 - …A地区では第二期工事の余地を残し、B地区は住宅を中心に2つの棟に分けるものとする。このように計画全体の最終形を考えた上で部分毎に整備を進めることで、
 - ・需要をみながら段階的に整備することができ、事業リスクの軽減が可能
 - ・つくる時期に応じて最適な用途が選択でき、計画のフレキシビリティが高い
 - ・複数の年度に予算を分割することができ、財政負担を平準化することが出来る
- といった効果が得られる。



2. 保留床売却に依存しない新しい再開発方式を実現

従来の保留床を販売して事業費をまかなう方式ではなく、保留床を出来るだけ少なく抑えた形での再開発事業を考える。

- ・需要が見込める分の、必要な床面積しかつからない。
 - …自家使用中心の共同建替え事業として捉える。各権利に見合う分の床面積で開発を行い、大量の保留床を産み出すことはしない。
- ・駅前広場側に緑地公園をつくり、この購入及び整備のために市が投資する形とする。
 - …この方法により、都市内の居住環境を向上できるだけでなく、市は保留床を購入するよりも少ない財政負担に抑えることが出来る。

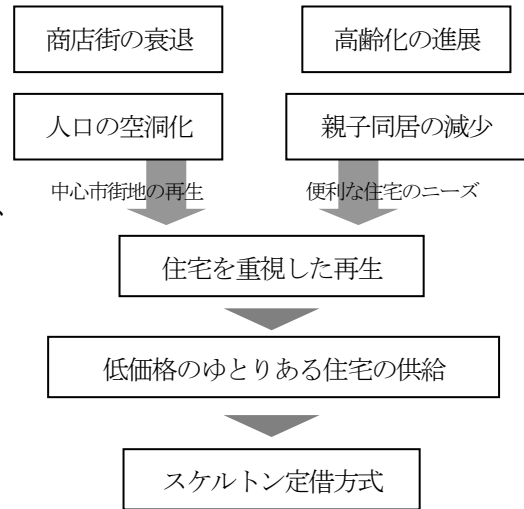
このような新しい形の再開発事業を実践し、その効果を目に見える形で示すことが出来れば、周辺の地権者や商店主に今後取るべき街の『再生の方向性』を提示されることとなり、波及効果によって停滞する街を活性化することが出来る。

計画の方針(2)

3. 住宅の比重を高めた開発 ゆとりある住宅を低価格で供給

中心市街地を再生するには、住宅を増やすことが第一である。住む人が増えれば、商業のにぎわいも戻ってくるからである。現在の居住者は街に愛着を持ち住み続けたいと思っているが、環境が悪い、家が建て替えられないなどのためにやむなく転出している。また、駅前の便利な場所に住みたいとのニーズは高いが、住環境の悪さと高い価格のため選択肢がないのが現状である。

そこで、一般の分譲住宅に加えて、定期借地権を活用した「スケルトン定借方式」による住宅開発を行い、安価で良質な住宅を供給する。

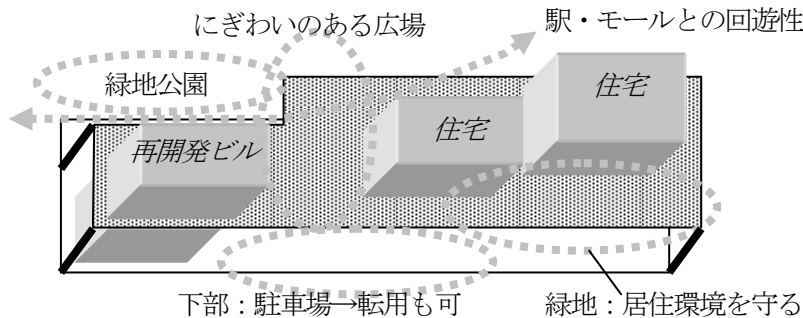


4. 住みよい環境をつくる人工地盤と緑地公園

対象敷地では、土浦の表玄関としてのにぎわいと、住宅を取り巻く豊かな住環境、居住者・来訪者のための駐車スペースといった、様々な機能が求められる。これらの機能を両立させるため、『人工地盤』と『緑地公園』を計画する。これにより、

- ・駅前の緑地公園、及び人工地盤上の広場は、立体的で個性ある空間をつくりだし、子供から高齢者まで多様な人々が集まり、多様な利用が可能な場所となる。
- ・人工地盤で駅ビルと連続させることで、駅からの人の流れをつくる。この流れをそのまま既存のモールへとつなぎ、周辺との回遊性を高める
- ・住宅側の人工地盤上は緑地として、住環境の質を高め、同時に子供が安心して遊べる空間として活用する。
- ・人工地盤の下部は駐車場として来訪者の利便性を高めるとともに、将来自動車利用が減った場合でも、商業用途などに転用が可能となる

などの効果が期待出来る。



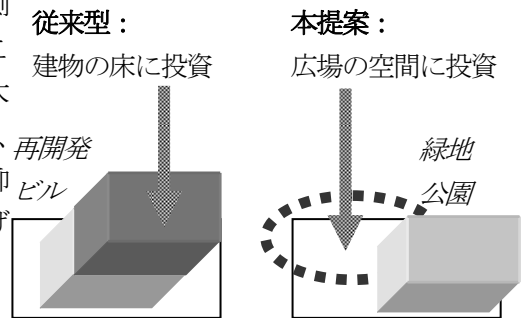
A地区の事業計画案

1. 計画の考え方

従来の保留床型の再開発方式とは異なる、新しいタイプの再開発を行う。

●駅前側を緑地広場とし、この購入及び整備に市が投資する形とする。

従前の敷地約 4710 m²のうち、駅前広場・東崎線側の敷地約 1750 m²を市の緑地広場として整備する。この広場に市が投資することで事業費をまかない、多大な保留床を設定しない方式とする。この方式の方が、従来の保留床の買い取りよりも、事業のリスクが抑えられ、少ない財政負担でより大きな整備効果あげることが出来る。



●権利者が必要な床のみを作って、権利変換を行う。

商業や業務の床需要が多くを見込めない現在の状況を考え、基本的には従前の民有地約 4500 m²に相当する土地に対する権利床を施設建築物のボリュームとする。権利者は自らの権利分に見合った、必要な床のみの取得するものとし、過大な保留床の建設を行わない。

●緑地公園と人工地盤で、立体的で個性的な駅前空間を創出する。

土浦の表玄関となる駅前空間をつくるため、地上面に木々に囲まれた緑地公園を、2階部分に人工地盤を計画する。緑地公園は駅前にゆとりある空間をつくり出し、人工地盤は駅ビル及び既存のモールとつながってにぎわいのある場所をつくる。この地上面の公園と階上の人工地盤とを一体的に整備することで、立体的で個性的な空間をつくりだす。

●段階的な開発として、今後の開発の余地を残しておく。

敷地全体を一括して開発したのでは、作られる商業床が多くなり、床の売却が困難になるのみならず、供給過多により周辺の既存商業施設にも悪影響を及ぼす。よって、緑地公園以外の全敷地に建物を建てるのではなく、一部を人工地盤広場として、今後の開発の余地を残しておく。将来時点でさらなる開発が必要となった場合には、この部分を活用することで、新たな都市機能を導入することが可能である。

2. 事業計画

●事業の条件

1. 事業手法 第一種市街地再開発事業（個人施行）

地区権利者：あさひ銀行，烏山，東日本旅客鉄道 3名

2. 敷地面積 4037.33 m² うち再開発建家敷地：2287.33 m²

市所有緑地 : 1750.00 m²

その他道路拡幅面積 707 m²（駅前東崎線を幅員17mに拡幅）

3. 建物概要

RC造6階建て 容積率 220% 建ぺい率 45%

建築面積 1029 m²

延床面積 5030 m²

1階：750 m²（あさひ銀行権利床，交番）

2階：680 m²（JR東日本・あさひ銀行権利床）

3～6階：各900 m²（JR東日本権利床）

建物外の人工地盤面積 1150 m²

4. 工事費

建物部分 5030 m²×16万円/m² =約8.0億円

人工地盤部分 1150 m²×15万円/m² =約1.7億円

道路整備費 (1253 m²(既存)+707 m²(拡幅)) ×2.5万円/m² =約0.5億円

緑地整備費 1750 m²×2.5万円/m² =約0.4億円

空地等整備費 (2287 m²(敷地)-1029 m²(建築面積)) ×4万円/m² =約0.5億円

計 約11億円

5. 事業費の想定

調査設計費約1.5億円+土地整備費約2億円+工事費11億円+その他（経費・

金利等）約0.9億円 =約15億円

●事業の収入

1. 補助金 約4億円

計画・設計費，人工地盤整備費，道路・緑地・空地整備費など×補助率2/3

2. 緑地用地公管金 約8億円 1750 m²×46万円/m²

3. 道路用地公管金 約3億円 707 m²×46万円/m²

4. 権利者負担金 0億円 （権利床：あさひ銀行1243 m²，JR東日本2857 m²）

●収支計画の概要

1. 事業費合計 15億円（建設費、土地費、諸経費全てを含む）

2. 事業収入合計

補助金4億円+緑地用地公管金8億円+道路用地公管金3億円=合計15億円

3. 公共負担額のまとめ

上記事業収入15億円はいずれも公共負担であるが、そのうち国からの補助が約1/2得られると想定すると、土浦市の負担額は7～8億円となる

B地区の事業計画案

1. 計画の考え方

定住人口を増やすことで中心市街地の活性化を図るために、住宅の計画を重視する。

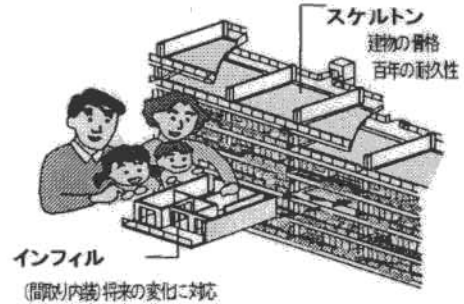
●中心市街地の居住に適した「スケルトン型定期借地権方式」を採用する

①100㎡住宅が2800万円、80㎡が2300万円程度（定期借地権方式）

②多様な居住の要望に応える「スケルトン方式」

- ・子育て世帯から高齢者まで自分の暮らしにあった間取り内装を実現できる。
- ・事務所付き住宅も可能である。

③間取りがリフォームしやすく、将来の街の変化にも対応しやすい。



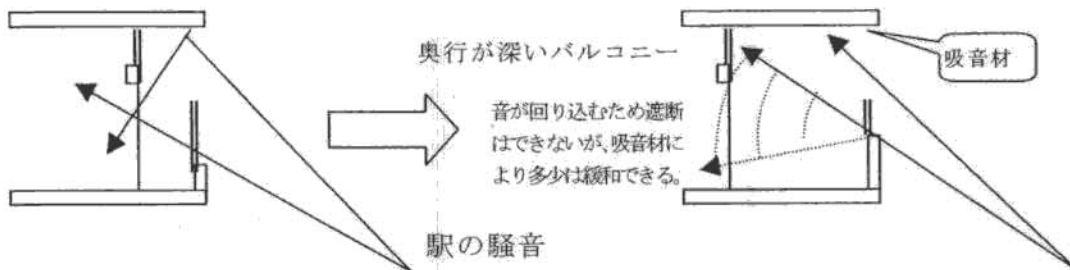
●需要に応じて販売方式を選択できる2棟の分割構成とする。

2棟のうち1棟を一般分譲方式、1棟を定期借地権方式にする（ことができる）。
一般分譲の場合、100㎡住宅で3600～3800万円程度とする。

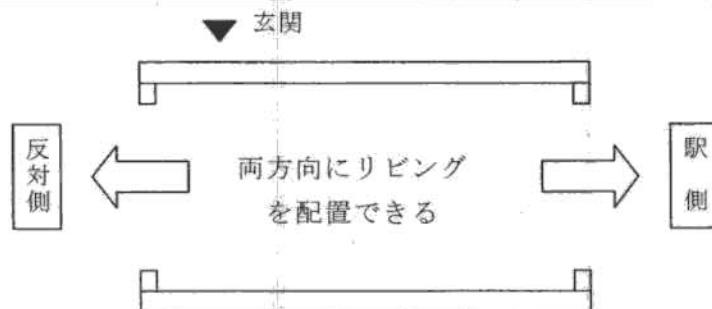
●人工地盤を設け、駅前の雑踏から切り離された快適な住環境を実現する。

人工地盤の下は駐車場とする。また公共施設を導入することもできる。
将来、車利用が減ったときは、店舗、事務所、施設等に利用することができる。

●電車からの騒音を少しでも緩和するためにバルコニーの設計を工夫する。



●住戸は2面開放の計画とすることで、駅からの騒音が気にならないようにする。



2. 住宅の事業計画

●事業の条件

1. 敷地面積 4115.23 m² (土浦市の買収価格 = 5 億円 + 金利)
2. 建物面積 南棟 8 階建て 820 m²/階 定期借地権方式
北棟 10 階建て 800 m²/階 一般分譲方式
建物外の人工地盤面積 2,200 m²
3. 建設費 建物部分 (1 階を含む) 坪 60 万円 (延床当) 人工地盤部分 坪 50 万円
建物延床 14,560 m² × 60 / 3.3 + 2,200 × 50 / 3.3 = 26.5 + 3.4 = 約 30 億円弱
4. 事業費の想定
建物 30 億円弱 + 土地 5 億円強 + 事業者経費 (設計・販売経費等) 5 億円 = 40 億円
5. 事業床の条件
 - ①住宅専有面積 南棟 4,879 m² 北棟 5,440 m²
 - ②駐車場台数 公共駐車場 90 台 + 北棟専用 37 台
 - ③公共施設 人工地盤下 600 m² + 2 階 800 m²

●事業の収入

1. 販売収入

住宅販売収入 南棟 28 万円 / m² (権利金一括払いスケルトン定借。詳細は別紙)
北棟 37 万円 / m² (一般分譲方式)
両棟で敷地を分筆する。

公共施設負担 人工地盤下 600 m² は無償。2 階は 37 万円 / m² で購入

合計 4,879 m² × 28 + 5,440 m² × 37 + 800 m² × 37 = 約 36 億 5 千万円

2. 駐車場収入 (経費等を引いた収入を月 1 万円 / 台と想定)

年間 90 台 × 1 万円 × 12 ヶ月 = 1080 万円 (約 1 億 5 千万円の借入金に相当する)

●収支計画の概要

1. 事業費合計 40.0 億円 (建設費、土地費、諸経費をすべて含む)

2. 事業収入合計

販売床の収入 36.5 億円 (南棟を定期借地権方式、北棟を一般分譲)

駐車場経営の借入金 1.5 億円 (毎年約 1000 万円を返済する)

人工地盤建設費補助 2.0 億円 (3.4 億円のうち 2.0 億円の補助と仮定)

合計 40.0 億円

3. 公共負担額のまとめ

人工地盤建設費の補助 2.0 億円 (国庫補助で土浦市負担は少ないと仮定する)

公共施設床の購入費 3.0 億円 (2 階 800 m² の床取得費。購入しないと 0 円)

合計 2.0 億円 ~ 5.0 億円

うち土浦市の負担 0.0 億円 ~ 3.0 億円 (公共施設床の購入費を市が負担)

3. 権利金一括払いスケルトン定借による住宅供給

権利金一括払いスケルトン定借とは、平成4年に施行された新借地借家法で創設された定期借地権を用いたスケルトン・インフィル方式のマンションで、50～60年分の借地料を一括して支払った方式である。

建物は持家で、かつ毎年の地代は固定資産税程度となるため、「50～60年間の期限付き持ち家」と同じような権利形態となる。このため「定期所有権方式」とも呼ばれる。

- 特徴
 - ・一般分譲に比べて住宅価格が安くなり、定住人口の呼び戻しに効果がある。
 - ・借地料を支払う必要がないため（税金分程度）、持家感覚で住むことができる。
 - ・スケルトン・インフィル方式の建物で、市街居住の多様な間取りを実現できる。
 - ・土浦市にとって貴重な駅前土地を公有地として維持できる。また、50～60年後に借地が終了すれば、その時代に適した街づくりの種地として再利用できる。

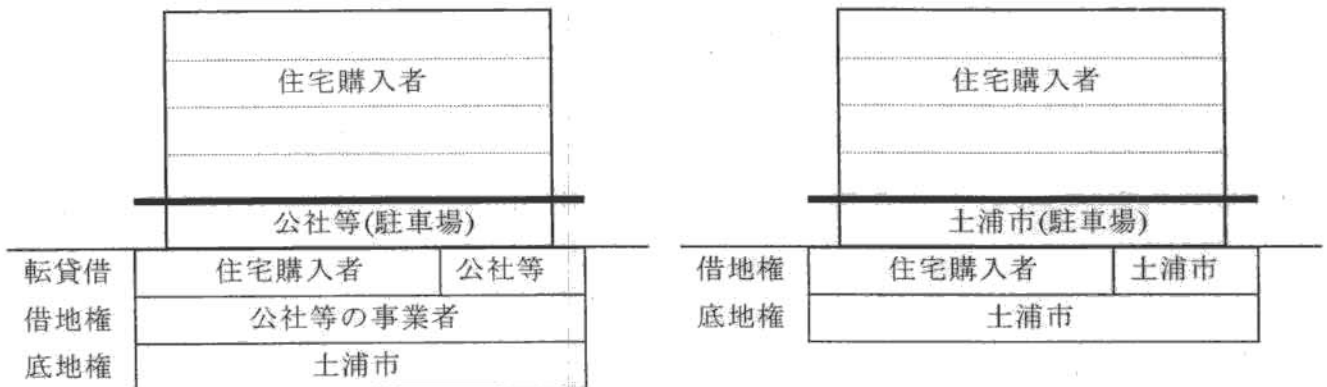
●借地の権利関係として、次の2つの方式がある

1. 転貸方式

- ・土浦市は、土地を貸すだけ。
- ・公社や事業者等が入居者と契約する。

2. 直接方式

- ・土浦市が入居者と借地契約を交わす。
- ・経営と管理は民間に委託する。



●事業の実施者

転貸方式と直接方式のいずれにしても、住宅供給事業は、民間事業者（ディベロッパー）が事業主体となって行う。一部に、コーポラティブ方式（入居希望者を予め募り、入居者組合が建物の発注主になって建設する方式）を導入することを考える。

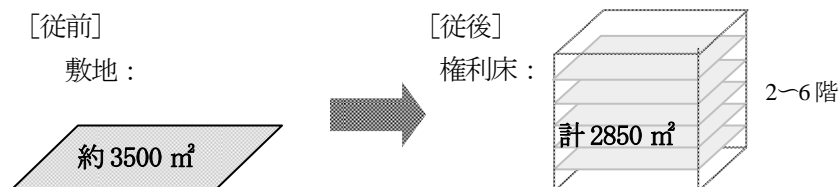
●土浦市からみたB地区のポイント

1. 土地購入費の5億円は、住宅販売費（のうち借地権利金や土地費）で返済できる。
2. 毎月、駐車場経営による収入（委託経費を引いた額）を得ることができる。
3. 建物は、区分所有建物（一般のマンションと同じ）となる。人工地盤下を専有部分とみなし、住宅購入者と駐車場所所有者が管理組合を結成し、建物を管理する。
4. 土浦市の手間は、転貸方式では無し。直接方式でも、駐車場経営と合わせて管理を民間又は公社に委託すれば、実質的な手間は無しとすることができる。

地権者・JR東日本からみたメリット

- 敷地持分の権利変換によって、負担0で建物の床が取得可能

現在所有する敷地を権利変換することで、再開発ビルの床面積を無負担で取得出来る。



- 駅前の一等地に、様々な用途に活用が可能な空間が得られる

交通至便な駅前という立地を活かして、権利床は各種の用途で活用することが出来る。

[活用の例]

○2階部分（人工地盤面）

人工地盤で駅と連続しており、乗降客を呼びこみやすい。店舗を含めた多様な用途が可能である。

◆びゅうプラザ

開放的でゆとりある店舗。人工地盤・緑地と連動したイベント企画なども可能。

◆喫茶店・カフェテリア

人工地盤を活用したオープンテラス。緑地を望む憩いの空間をつくり出す。



○3~6階部分

駅前の利便性の高い立地であり、建物の東西が開口して活用しやすい。

◆ビジネスホテル

- ・土浦駅周辺でのビジネスマン向けのホテル需要はある。

→低価格・高機能で利便性の高いホテルのニーズは強いと思われる。

- ・駅に直結しており、東京・水戸まで特急で1時間弱と、交通の便がよい。

→つくばも含めた周辺地域から広く集客が可能と考えられる。

- ・宿泊機能のみに特化し、宴会施設などは設けない。

→採算性の向上とともに、周辺飲食店の活性化も期待できる。

◆その他

- ・クアハウスやスーパー銭湯などの健康施設、斎場、ウイングと連続した専門店街など

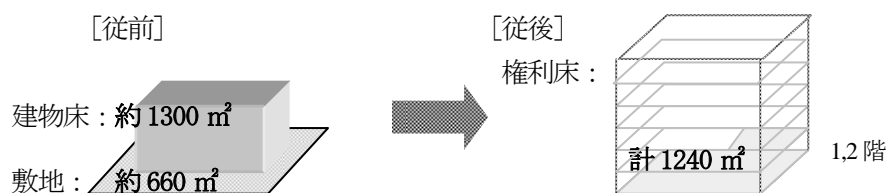
- より広い床面積を取得することも可能

敷地の容積率にはまだ余裕があるため、権利分よりも広い床面積が必要であれば、その分の資金負担をすることで、より高く大きな建物を建設することも可能である。

地権者・あさひ銀行からみたメリット

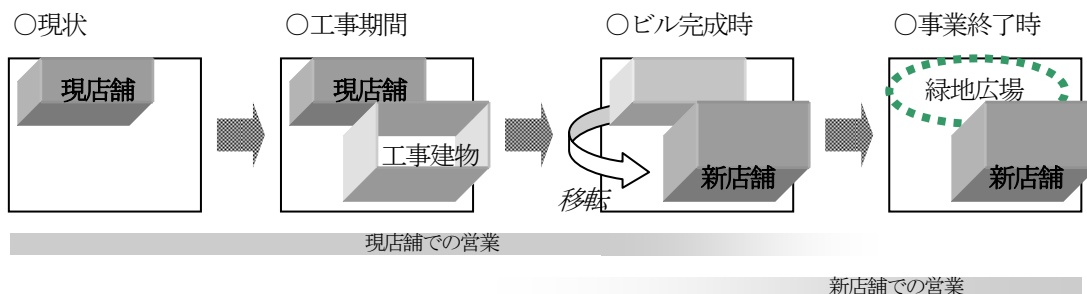
- 敷地持分の権利変換によって、負担0で新しい建物の床が取得可能

現在所有する敷地を権利変換することで、再開発ビルの床面積を無負担で取得出来る。これによって、再開発ビルの1階部分に現行と同規模の店舗を確保、2階の人工地盤に面した便のよい場所にATMの設置スペースを得ることが出来る。



- 再開発事業の期間中も、店舗を仮移転する必要がない

現在の店舗がある敷地は、計画では緑地として整備されることになっており、再開発ビルの工事期間中も現店舗のままでの営業が可能である。仮移転先の選定・借り受けやそのための費用は必要なく、また新店舗は現店舗の目の前に出来るため、移転の作業もスムーズに進めることが出来る。



- 駅前緑地に面し、環境に恵まれたイメージのよい店舗が出来る

再開発後の新店舗は、駅前緑地の目の前に立地することとなり、店舗をオープンスペースに開かれた設計にするなどによって、緑地の木々や人々のにぎわいと一体となった、明るい店舗を作ることが出来る。

このようなイメージの店舗をつくることは、来店客へのサービスの向上、新たな顧客の開拓につながると期待される。



地権者・土浦市からみたメリット(1)

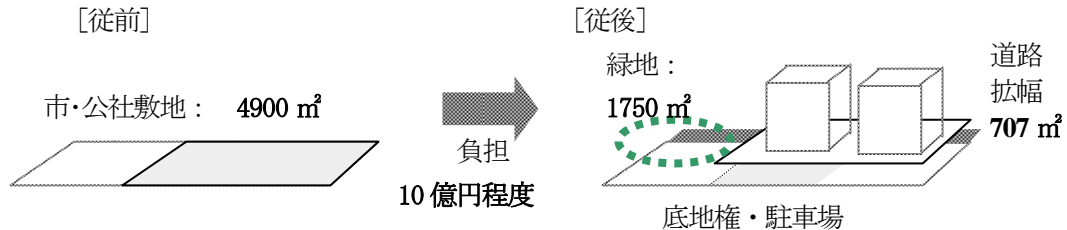
●周辺地域への影響や波及効果が期待出来る

住宅を中心とした開発で都心地域の居住人口が増加すること、また広場や公共施設などに人が集まることによって、周辺の商業施設の利用が増えるものと予想される。緑地公園や人工地盤広場は既成の市街地側を向くように配置され、商業施設やモールなどと連続するように設計されるので、本開発の施設を核に周辺地域まで広がる、回遊的な購買行動が起こることが期待できる。

また、本事業のような住宅と都市機能が調和した開発方式は、今後の都市再生のモデルケースとなり、隣接する街区でも展開できるものとして、居住者や土地所有者の開発に対する意欲を高めるものと考えられる。また、市内の他の地域や他市にも影響を与え、全国的な注目も受けると期待される。

●少ない負担で、再開発を実施することが出来る

従来の再開発手法、例えばこれまで提案されていた公団案などに比べると、より少ない負担で、効果的な駅前再開発を実現することが可能となる。



●低価格で良質な住宅を、都心で供給することが出来る

駅前の交通至便な立地に、2棟合計で90戸の住宅を供給出来る。この際に、スケルトン型定期借地権方式を用いることで、

- ・100 m²の住宅を3600～3800万円で供給
- ・住戸の間取り（インフィル）は居住者が自由に設計・変更が可能

という、居住者のニーズを高いレベルで満たす、定住可能な住宅を供給することが出来る。

また、この方式は、地権者である土浦市にとっても、

- ・スケルトン構造の採用で、建物を未永く有効利用することが出来る
- ・60年後には権利が地権者に戻るので、次の街づくりの種地として再利用できるほか、その後も良好な住宅ストックとして活用することもできる

などのメリットを持つ。

計画では住宅を2棟に分けているので、半分は分譲・半分をスケルトン定借方式にすることも可能であり、事業実施時の市場の状況に合わせて、最適な供給方法が選択出来る。

地権者・土浦市からみたメリット(2)

●土浦の顔となる、緑あふれる駅前広場を整備することが出来る

従来型の再開発でも駅前広場は整備されるが、その多くはコンクリートで固められた狭いものであり、また周囲を高層建物で囲まれるため開放感に欠ける。

このような駅前広場のイメージを脱却し、木々に囲まれた緑地広場を駅前に設置することで、土浦ならではの個性的な景観をつくり出すことが出来る。



●駅前の交通至便な市民の利用しやすい場所に、公共施設が設置出来る

駅前の便利な場所に、公共施設のための空間が確保出来るので、都心部の住民のみならず、電車で通勤・通学する幅広い市民層に対して、公共サービスを提供することが出来る。

また、公共施設として活用しない場合では、その分の床を住宅として利用するー例えば高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）としてモデル的に供給するーなどの形も可能である。

[活用の例]

○図書館

[概要]

- ・市立図書館の分館を設置。通勤通学客の利用を考え、開館時間を長く設定する。
- ・市民のニーズに合わせ、図書だけでなく視聴覚資料を充実させる。
- ・IT機能に特化、子供・高齢者向けなど、個性的な性格の図書館も考えられる。
- ・床面積 1000 m²の想定で、年間 17-37 万人、600-1200 人/日の来館者が期待される。
- ・PFI（民間資金・ノウハウの活用）の導入で、コスト削減・サービスの向上も想定。

[効果]

- ・主に公共交通機関を使う学生に対して、利用しやすい学習空間が提供できる。
- ・電車・バスで来館しやすくなるので、高齢者や障害者の図書館利用が増える。
- ・多くの来館者が期待でき、施設周辺の商業・サービス施設への誘客が可能。
- ・緑地広場等と合わせて、市民の交流空間としても機能する。

○保育所

[概要]

- ・乳幼児を昼間預かる施設を設置。買物客のために一時預かりも実施？
- ・人工地盤も子供達の遊び場として活用出来る。安全で目の届く遊び場。
- ・駅周辺に数ヶ所の保育所があるが、駅に直結する施設のニーズは高いと思われる。

[効果]

- ・本事業で供給される住宅、及び周辺部に住む人が利用しやすく、都心部の住宅への若年ファミリー層の入居が期待できる。
- ・駅前なので、通勤途中に子供を預け、帰宅時に迎えに来られるなど、利便性が高い。