とある未来の多核型都市～ポリセントリックシティ～

班員：肥後洋平　矢吹文香　柘植大輔　中村頌　齊藤岳　TA：瀬尾誠

1.　第1回中間発表からの流れ

第１回中間発表では,「とある未来の城下町」をコンセプトに掲げ，駅前商店街の活性化・アーケード化などにより，城下町のような土浦駅を中心としたまちの発展を提案した．

2.　全体コンセプトの背景

これまでの土浦市は土浦駅を中心とした発展を行うまちであったが，モータリゼーションの発達や商業施設の郊外化などにより各地域での発展がすすむようになってきた．現在は各地域での産業の差や可住地面積の増大などによりさらにこの傾向は強くなっており，この変化は続くと考えられる．このことを踏まえ，これからの土浦市は市の一点を中心とした発展を行う都市ではなく各地域での発展を行うことで市全体の発展を支える構造へと変化していく必要があると考えられる．

3.　全体コンセプト

これらの背景より本提案では市を５つのエリアに分け，それぞれが発展する多核型都市の形の都市像をとることとした.（図１）この都市像より，各エリアはそれぞれが周辺地域の生活の場として十分機能しながら，市の産業を支える柱としても機能する市の核として位置づけ，その中心として中心市街地を整備することで市全体の発展を図るまちづくりを提案する．

図 1. 土浦市エリアわけ

4.　エリア別コンセプト

○土浦駅周辺エリア　「行政機能と医療を担う市の中心地」

現状：土浦駅周辺は市役所や郵便局など市機能が集積されており，現在も市の中心としての役割を担っているが，駅の求心力の低下により駅前商店街等の利用者は減少している．また，駅前を通る国道 125 号線は交通量が多く慢性的な渋滞が起こっている上そのほとんどが通過交通であることから，駅前商業の発展の妨げになっている．このエリアは徒歩の通勤通学者が多く，また通勤による自動車利用も多いことから交通事故のリスクも高いと思われる．近隣の大規模病院は土浦協同病院と霞ヶ浦医療センターの２つがあるが，ともに建築が昭和 40 年代であり，老朽化や医療サービスの低下が懸念されている．

このことから土浦駅周辺エリアは現在集積されている行政機能に加え，さらなる医療の充実を図ることによる市の中心性を確立することを将来像に掲げる．

○荒川沖駅周辺エリア 「住環境が特に整備された生活のまち」

現状：荒川沖駅前を中心に住宅化が進んでおり，エリアとしては土浦駅前エリアに次ぐ常住人口を持つ．幹線道路が近くを通ることからロードサイドショップも目立ち，生活用品店や食料品店なども充実している．また荒川沖駅周辺は現在住居や小中学校などの教育施設が多く立地しており，年代を問わず生活がしやすいエリアとなっている．各年代の中では 5 歳から 19 歳にかけての人口変動率の伸びが市内で最も高く，また 35 歳から 49 歳にかけての人口変動率も高くなっていることから特に子育て世代からの住宅需要が高くなっている．しかしながら 20 年後，市内でも特に高齢化率が高くなるエリアになると予測され，高齢者からの住宅需要も増加することが考えられる（図２，３参照）．

この背景を踏まえ荒川沖駅周辺エリアでは子供から老人まで幅広い年齢層が快適に住むことができ，且つ永続的な発展を可能にするまちを将来像に掲げる．

○神立駅周辺エリア　「市産業の柱となる工業の集積地」

現状：日立建機をはじめとした工業の発達が地域の発展を大きく担っている．工業地が多く立地している幹線道路沿いは発展が進む一方で，駅前の道路状況の悪さ・商店街の衰退が問題視されている．平成 22 年度の神立エリア内人口分布とコーホート分析による平成 42 年度の人口分布予測を比較すると，駅周辺部に人口が集まる様子がわかる．

現状では駅周辺部に医療施設や商業施設がある程度分散して立地しているため将来的に生活に不便が生じることはないと考えられる．

○霞ヶ浦エリア 「市の農業を担う自然環境のまち」

現状：霞ヶ浦や蓮田などの自然資源が豊富な地域であり，特に農業が盛んである．近年はおおつ野ヒルズに代表される住宅地としての地区整備が行われており，それに付随した道路の整備が進んでいる．

○新治エリア 「農業と交通を活かした住み良いまち」

現状：霞ヶ浦エリアと同じく特に農業が盛んであり，れんこんやじゃがいも，ねぎなど多くの農作物を出荷しているエリアである．しかしながら農業自体は衰退の一途をたどっており，農業人口の現象や高齢化，担い手不足は深刻な問題となっている（図４参照）．常磐自動車道のインターチェンジが近くにあること，中心部に大規模商業施設があり生活の中心となっていることなどが特徴として挙げられ，高齢化率の上昇や面積に対する医療施設数の不足を訪問医療など独自の医療サービスによりカバーしている．

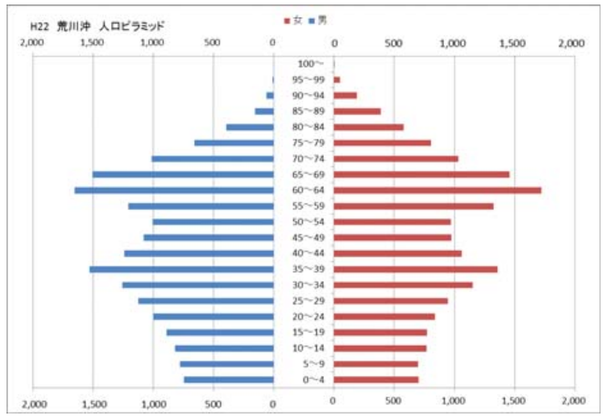

図 2.平成 22 年荒川沖駅周辺人口ピラミッド

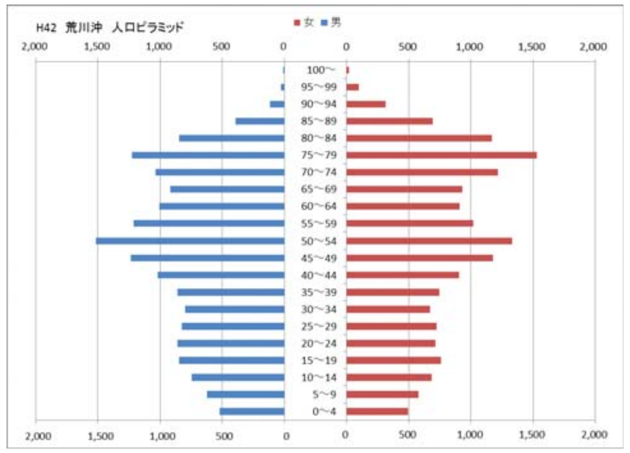

図 3.平成 42 年荒川沖駅周辺人口ピラミッド

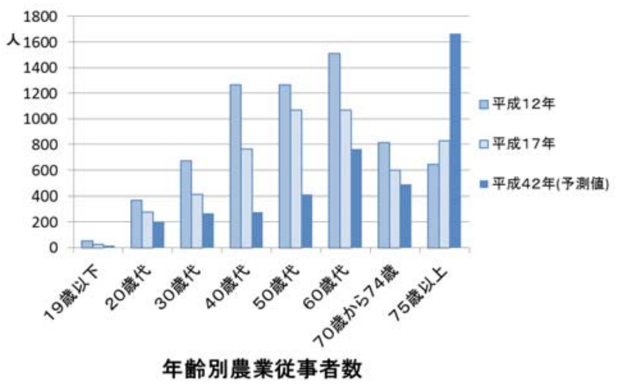

図 4. 年代別農業従事者人口

5.　重点整備計画

①-1 霞ヶ浦医療センター移転計画（土浦駅周辺エリア）

土浦駅前の市の中心性の向上のための医療強化の案として霞ヶ浦医療センターの駅前への移転を提案する．移転先としてはそのアクセス性の高さより土浦駅北口に建設予定の再開発ビルとする(図 5)．現在の市の計画ではこのビルの施設棟に市立図書館や市役所の出張所に加え，商業テナントを募集するとしているが，本提案ではこの施設棟をすべて新・霞ヶ浦医療センターとし，図書館等の機能は住宅棟の低層部分へと移す．この提案により周辺住民のみならず市全体での医療サービスの向上が見込める．

図 5.土浦駅前北地区再開発ビル完成予定図

①-2＜補完計画＞

霞ヶ浦医療センター跡地の利用（土浦駅周辺エリア）

①-1 の提案により発生する約 11ha の跡地を次段階の計画として土浦協同病院の移転先として提案する．現在土浦協同病院は移転先を検討しており，病院運営側は移転先として医療ヘリの利用のしやすさ，市は中心市街地付近での移転先をそれぞれ希望している．霞ヶ浦医療センター跡地は病院跡地であるため大規模な地盤改良などが必要ないこと，郊外ではなく中心市街地内での移転ということで現在の医療圏を大きく崩す可能性も低いことなども含め両者の希望を満たしている土地である．また医療サービスの低下や中心市街地の求心力の低下を防ぐ意味でも移転先が中心市街地内であることが望ましい．

医療施設の移転に関して金銭的な問題が発生するが，この両病院の移転が実現すれば，霞ヶ浦医療センター跡地の売却収益をそのまま移転費用へと充てることができると考える．

②土浦駅前進入規制（土浦駅周辺エリア）

霞ヶ浦医療センターを駅前ビルに移転することによる緊急車両の搬入路の確保と土浦駅前の交通量減少のため，駅前を通る国道 125 号線の公共交通・周辺住民以外の進入規制を行うことを提案する(図 6 参照)．この施策により駅前道路の混雑は解消され，救急車両が問題なく通行できることによる医療サービスの充実，公共交通の利便性の上昇，駅前の活性化を見込むことができる．なおこの施策により他の道路の混雑が起こらないことは，JICA-STRADA を用いた分析により確認済みである（図７,８）．これは，国道 125 号線に進入できない車が主要地方道で交通容量の大きい県道 24 号線に流れるからであることがわかった．

また駅前の一般車両進入規制による住民の利便性の低下に対

する施策として，モール 505 の北側南側それぞれの一方通行の道路を，キスアンドライド専用道路として整備する（図 6 参照）．

図 6.土浦駅前施策予定図

（yahoo 地図より）

③-1 住宅地の住み分け（荒川沖駅周辺エリア）

背景を踏まえ，我々は周辺の住宅と関連施設を年代層による需要にあわせた年代別・家族構成別の住み分け計画を提案する．（図 9）

具体的な施策として，駅周辺地区を高齢者向け，乙戸小学校・土浦第三中学校周辺を子育て世代向けに設定し，それぞれの層の住民が暮らしやすくなる施設の配置や，住居開発の際に行政から住み分けを誘導するような優遇制度を設ける事で，各世代のニーズを満たすための住環境整備を促進させる．

高齢者を対象とする駅周辺地区では，高齢者向け住宅の建設を促進するために，賃貸住宅の開発に対する税優遇制度を設ける．一方で小中学校周辺地区では，子育て世代向けの住宅地開発を促進するために，戸建て住宅の開発に対する税優遇制度を設ける．

この施策により，将来進行すると予想されるエリアの高齢化と，子育て世代からの需要の増加に対し十分な対応ができ，エリア全体が住み良い土浦の住宅街としてその価値を高め，これによる更なる居住需要の増加が見込める．

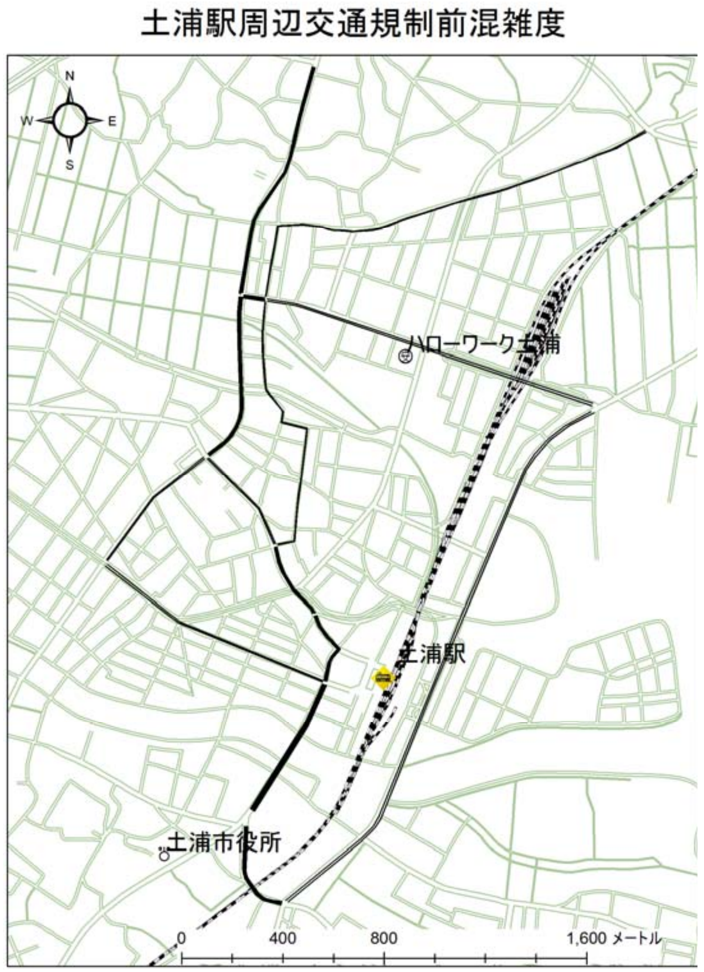

図 7. 土浦駅周辺交通規制実施前混雑度

（太いほど混雑度が高い）

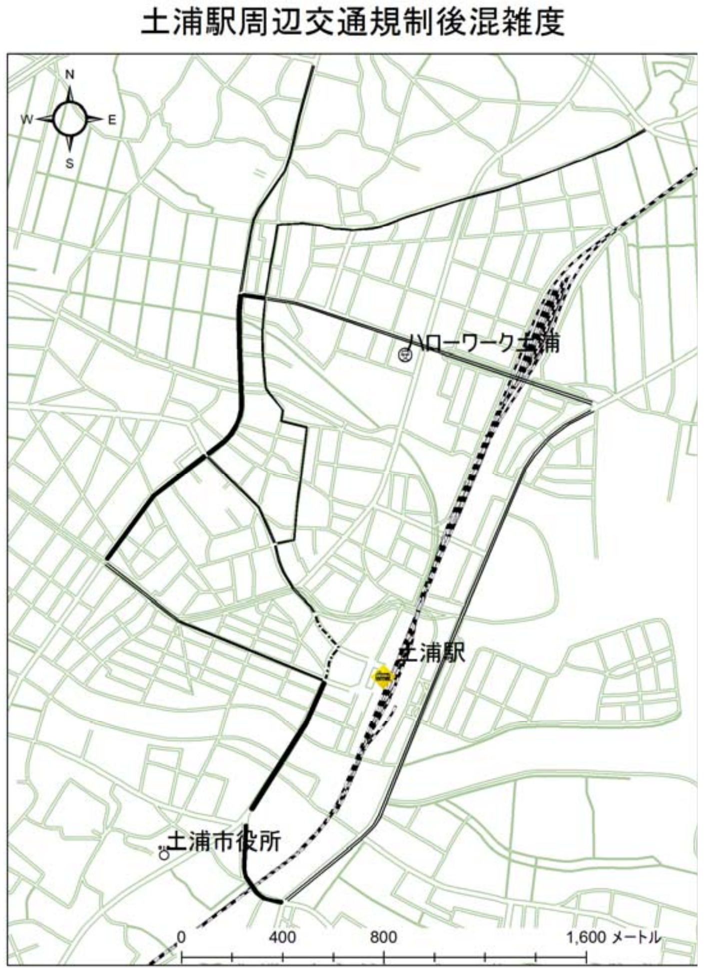

図 8. 土浦駅周辺交通規制実施後混雑度

（破線部を進入規制）

③-2＜補完計画＞荒川沖駅前医療モール（荒川沖駅周辺エリア）

我々が提案する世代別住み分け計画の将来像である「駅前で便利な暮らしを望む高齢者の集う地区」を実現させるためには，集合住宅の整備や優遇制度の導入と合わせて，高齢者のニーズを満たす利便施設を駅前地区に設置する必要がある．現在，駅周辺地区には，規模の小さい診療所や個人経営の医院などがいくつか点在するが，駅から歩くとなると若干距離がありタクシーなどを頼らざるを得ない．そこで，駅周辺地区の使われていない空き店舗などを利用して，各種の診療施設が集中する医療モールを設けることを提案する．

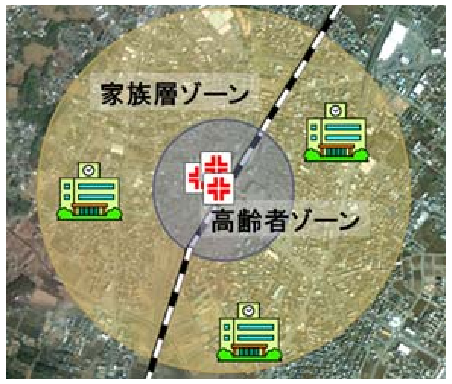

図 9. 荒川沖周辺のゾーニング

④農業の法人化（新治・霞ケ浦エリア）

日本一の生産高を誇る蓮根をはじめとした土浦市の農作物をより効率的に市場に供給するためにエリア内の農家による農業の法人化を提案する．

現在土浦市の農業は生産を農家が行い運搬を別の業者に委託する形が一般的となっており，消費者の手に渡るまでに多くのコストがかかってしまっている．今回提案する農業の法人化は周辺の農家が結託し生産・運搬を一括管理することでコストの削減をすることができる．また市場を通すことで，適正価格で取引されるようになり，農家自体の収入も増加するほか，農家同士の横のつながりが強化されることから人材，後継者の移動・確保も期待される．市はこの法人化を促進するため各農家への情報の提供や農業法人に対する助成金の設置を行う。

⑤6 次産業化（新治・霞ケ浦エリア）

土浦市の農作物に対する施策として農業の法人化と並行して農業の 6 次産業化の促進も行う．

6 次産業化とは農業の法人化により促進される農作物の生産・運搬の一括管理に加工までも加えることを指し，このシステムによりさらなるコストの削減と農家収入の増加を見込むことができる．また農作物を加工することでより付加価値の高い製品となり，農家収入への寄与も大きくなると考えられる．市における施策としては農業の法人化での施策に加え加工に使う工場の誘致や税制措置を行う．また 6 次産業化による製品の質・価格の充実を前面に押し出す施策を行うことで農作物のブランド化を推し進め，より恒久的な需要の創出を促す．

6.今後の調査方針

今後は各種重点整備計画のより具体的な提案および実現性の調査や，それに付随する計画の立案，周辺地域とのつながりを考えた施策の模索などを行っていく予定となっている．

また CUE により施策の効果についても定量的に分析していく．

7.参考文献

- 農業経営の法人化と経営戦略　伊藤忠雄，八巻正
- 土浦市耕作放棄地解消計画
- 食料・農業・農村基本計画
- 土浦市 HP　http://www.city.tsuchiura.lg.jp/
- 霞ヶ浦医療センターHP http://www.hosp.go.jp/~kasumi/
- 土浦協同病院 HP　http://www.tkgh.jp/
- 茨城新聞 HP http://www.ibaraki-np.co.jp/news/index.php
- 農林水産省 HP　http://www.maff.go.jp/
- 水戸医療センターHP http://www.hosp.go.jp/~mito-mc/
- ユーカリが丘｜山万の街づくり公式 HP http://www.yukarigaoka.jp/
- 農業経営の法人化と経営戦略　伊藤忠雄，八巻正
- 土浦市耕作放棄地解消計画
- 食料・農業・農村基本計画
- 社団法人日本農業法人協会　http://hojin.or.jp/
- 土浦石岡地方広域市町村圏観光ガイド http://www.kouikikankou-ibaraki.jp/omiyage.html
- 直売所ドットコム http://www.tyokubaisyo.com/index1.html
- 医療モールでの開業 http://www.eisteddfod-ny.com/1004/8.php