

若葉タウン つちうら



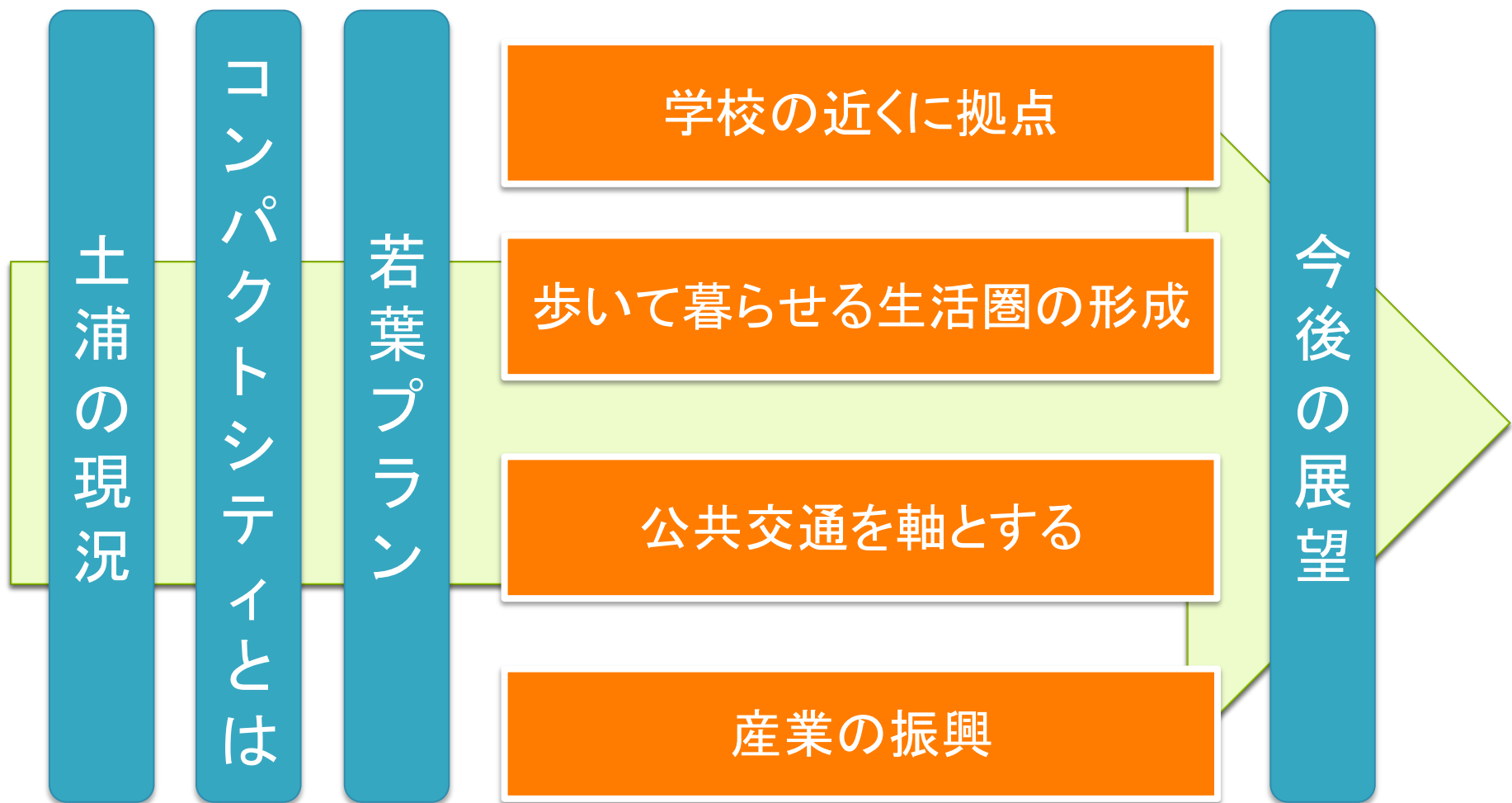
都市計画MP策定実習 5班

長 晃 大村 清美 今津 創

小宮 賢祐 村中 大輝 TA:森川 裕貴



発表の内容

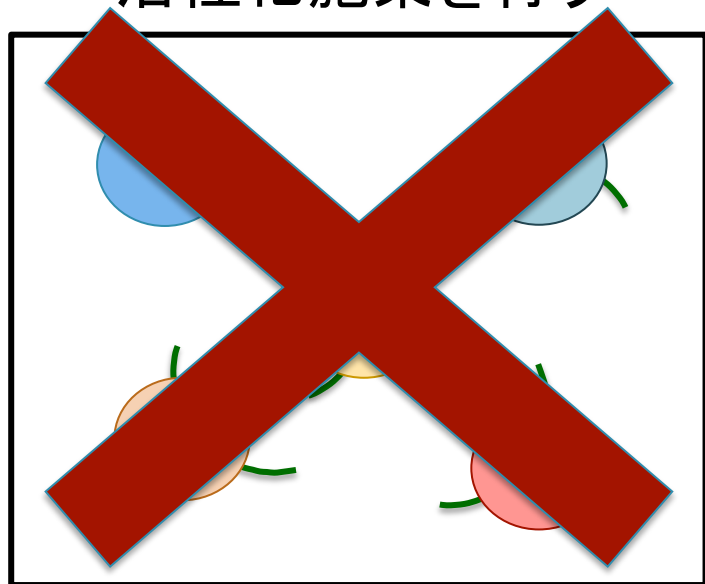


都市構造転換の必要性

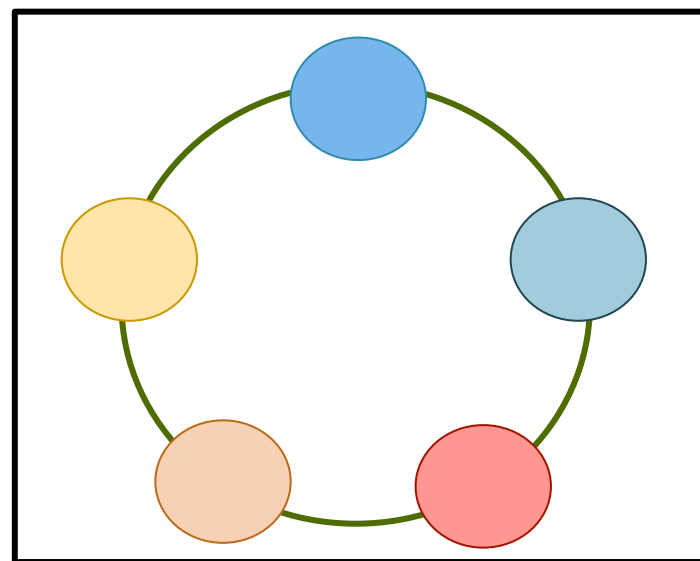
今の土浦市が抱える課題

- ①人口減少・超高齢化 ②自動車依存による公共交通の衰退 ③中心市街地の魅力喪失
④割高な都市の管理コスト ⑤医療・福祉関連費の増大

ポイントごとに
活性化施策を行う



まずは老衰を止める
複数の主体施策を連携させる



都市構造を変え、持続可能な都市につくり変える

コンパクトシティとは

筑波大学 谷口守教授

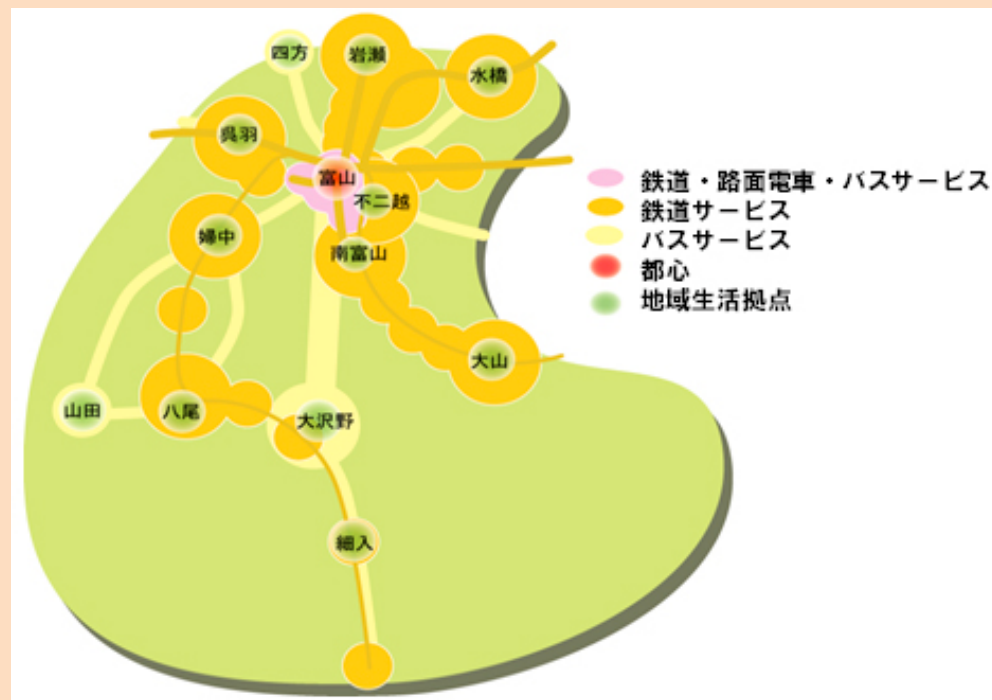
「都市活動の密度が高く、効率的な空間利用がなされた
自動車に依存しない、交通環境負荷の小さい都市」

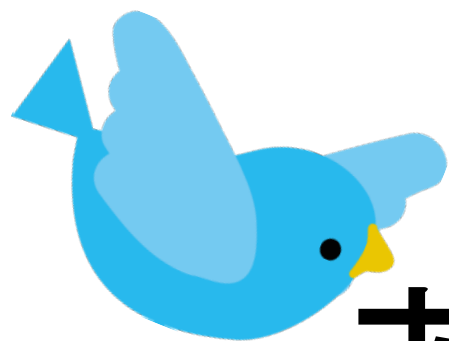
コンパクトシティ政策の事例：富山県富山市

富山市が目指す
「お団子と串」の都市構造

串
お団子

サービスレベルが
一定水準以上の公共交通
串で結ばれた徒歩圏



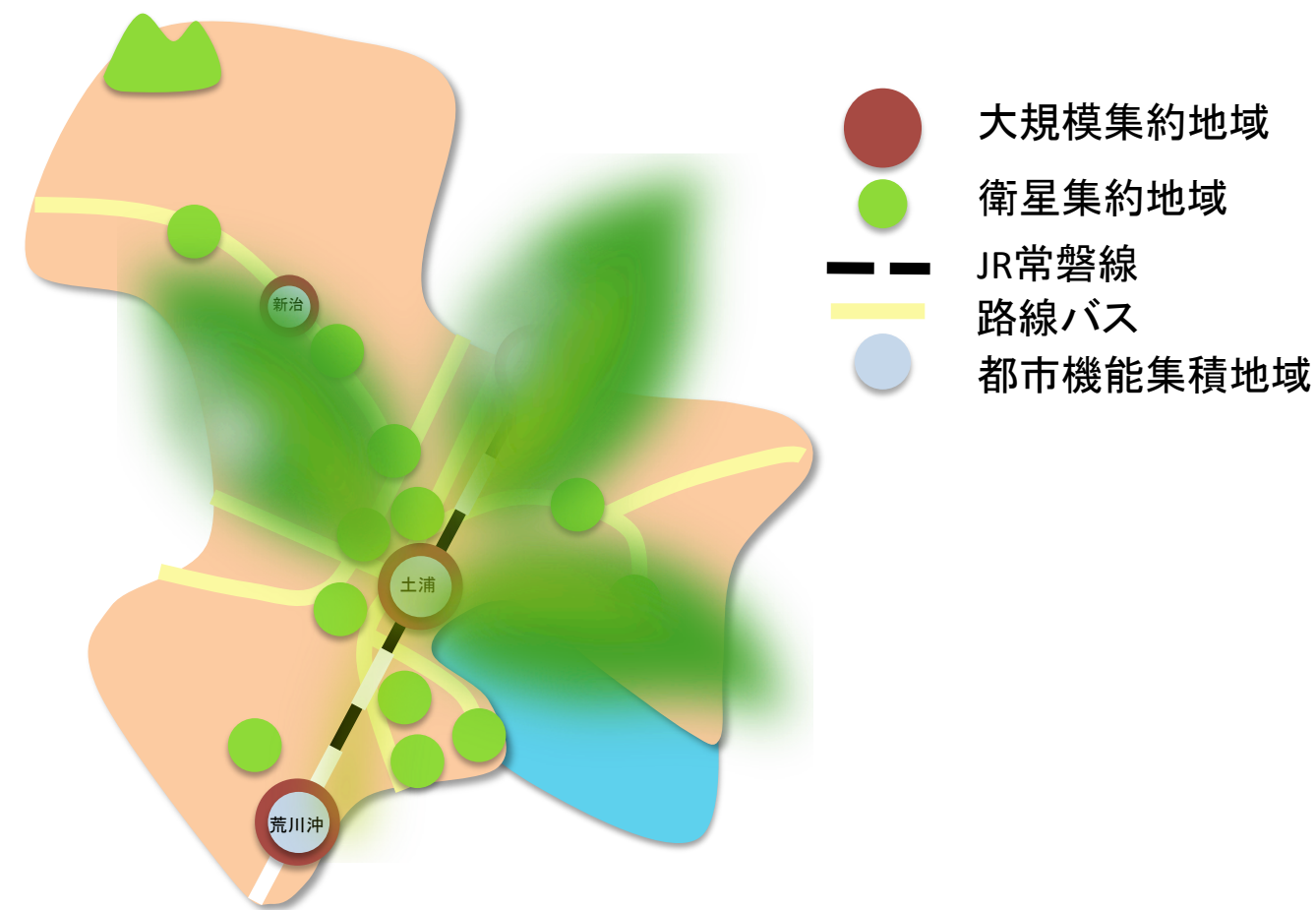


若葉プラン



若葉プランの概要1

土浦の新しいコミュニティの中心となる「**学校・若者の象徴**」
ゾーニングのイメージ図でもある



若葉プランの概要2



若葉プラン 

中長期的な計画で再生を図る

拡散型
都市構造
を脱却

衰退を止める

集約型
都市構造
への転換

活性化させる

市民が
主体的に
維持管理

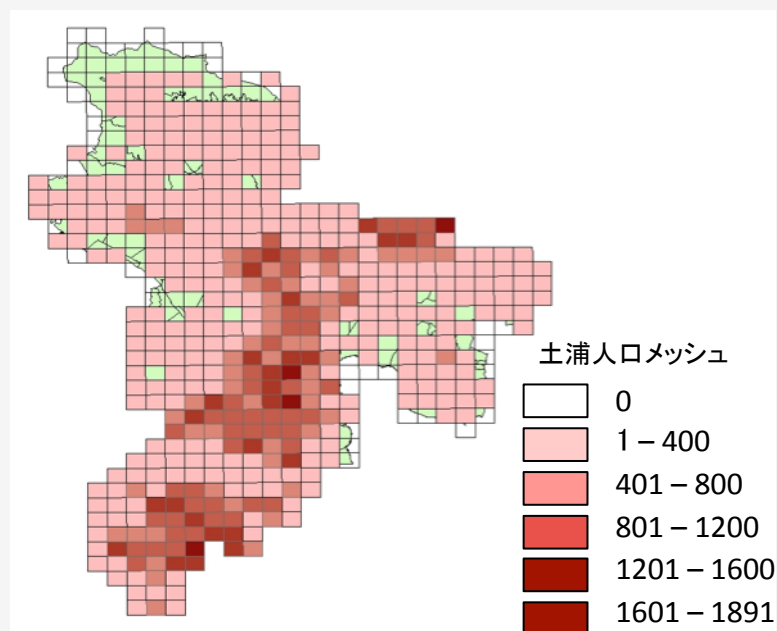


-若葉プランのコンセプト-

- ① 子どもがコミュニティの主役
- ② 若者が将来帰りたい、帰って来れるまちをつくる

拡散型都市構造からの脱却1

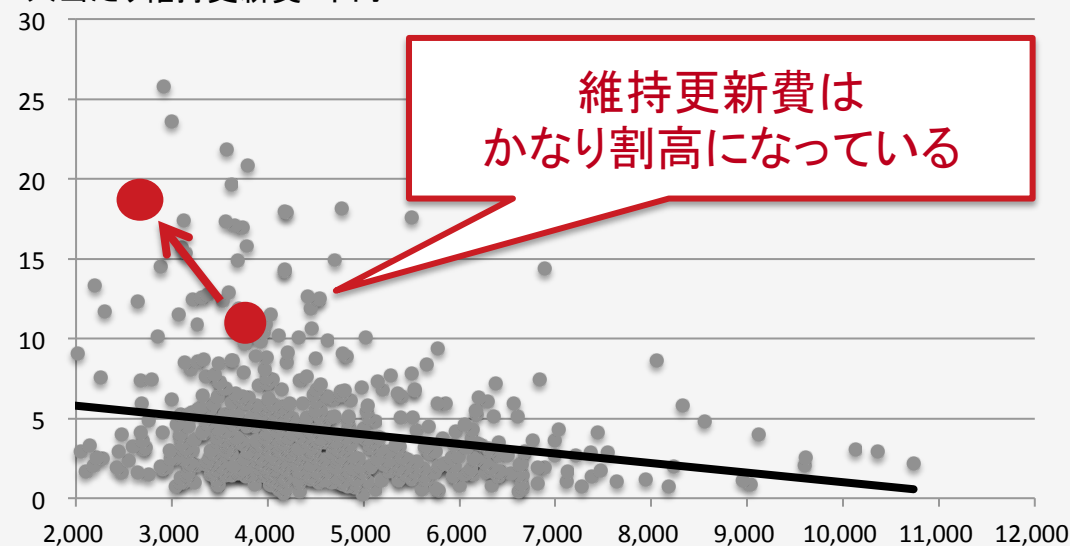
■市の隅々まで人口が拡散



土浦市の人口メッシュデータ: 人/500m

■拡散型都市構造は 維持更新費のみでなく新規開発費もかかる

1人当たり維持更新費: 千円



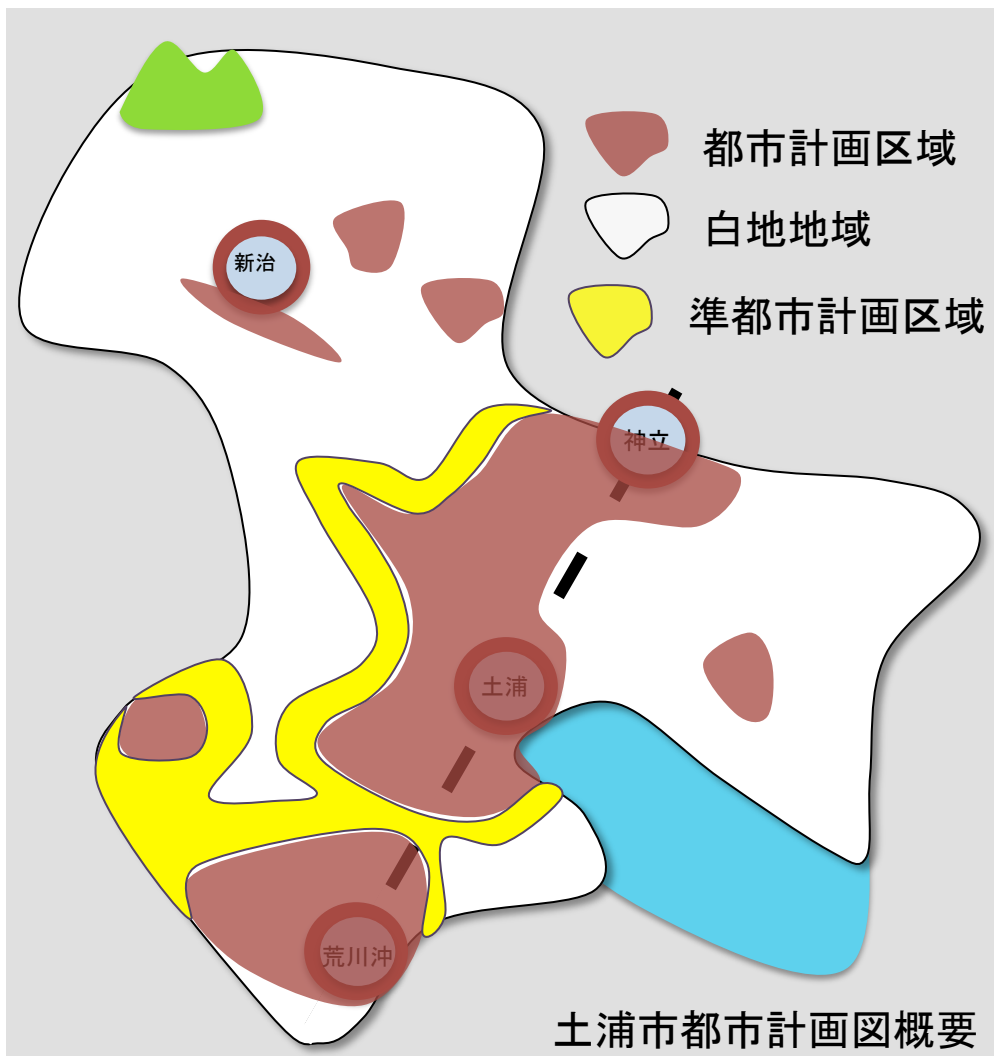
2005年度版中小企業白書

都市開発における均質・平等とは...

地域の利便性を均質化することではなく
地域が特性を持ってバランスすることではないでしょうか

拡散型都市構造からの脱却2

■無秩序な都市開発を止める



■土地利用規制

準都市計画区域の設定

都市計画区域外の農地も含め
土地利用を規制したい場所に設定する
→開発許可が必要

開発を行為を行う区域	開発の規模
市街化区域	1,000m ²
準都市計画区域 非線引き都市計画区域	3,000 m ²
市街化調整区域	5,000 m ²
上記以外の区域 (市街化調整区域を除く)	10,000m ²

他に許可を求めるもの

- ・新築・増改築(10m²以上)
- ・大規模な土地の取引(10,000m²以上)

拡散型都市構造から脱却へ

集約型都市構造への転換・集約拠点の設定

■人口の郊外化はかなり進んでいて、中心市街地のみへの集約は非現実的



拠点を複数つくり分散させる

都市機能が集積している駅

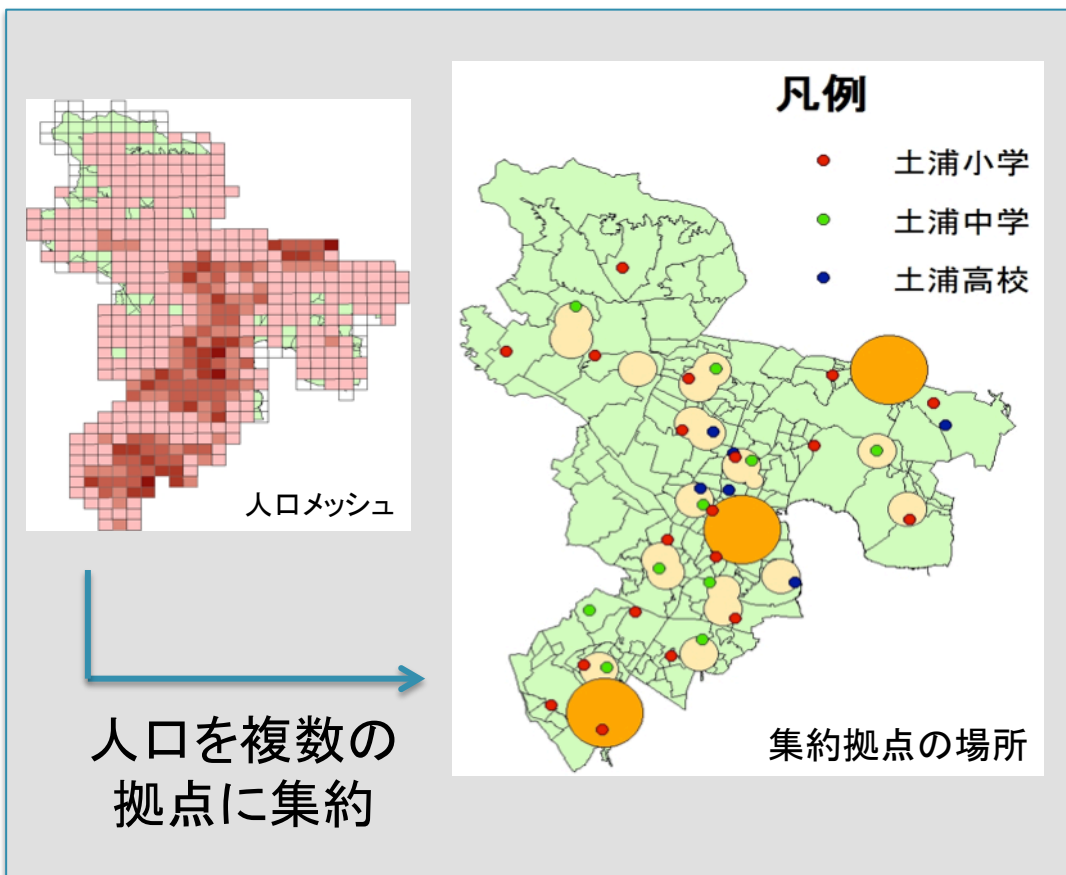
JR常磐線各駅を中心に

● 駅前拠点(3拠点)

特徴である「多数の学校」を活用

学校を中心に

○ 生活拠点(12拠点)



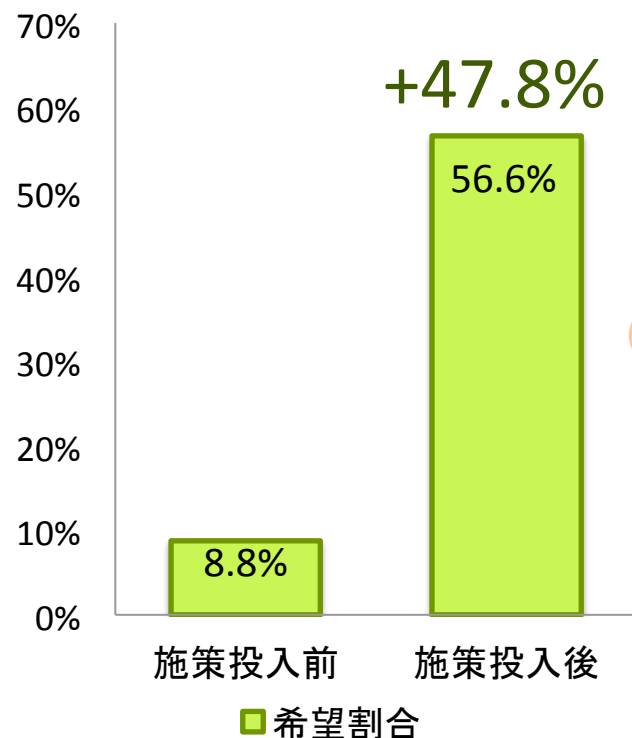
人口を複数の
拠点到集約

居住誘導

■群馬県前橋市にて 施策投入による住み替え希望地への影響のアンケート調査を実施

A.居住費用の低減 B.高齢者向けの住宅の整備 C.中古住宅市場の活性化 D.引っ越し費用の補助

■4つの施策を投入したとき



何らかの施策の投入で
居住誘導を行っていくことは不可能ではない



一方で都市機能などの誘導は
どのように行っていくべきか

土浦の活性化のために

1. 学校を活かし地域の個性を伸ばす



2. 歩いて暮らせる生活圏の形成



3. 公共交通を都市交通の軸にする

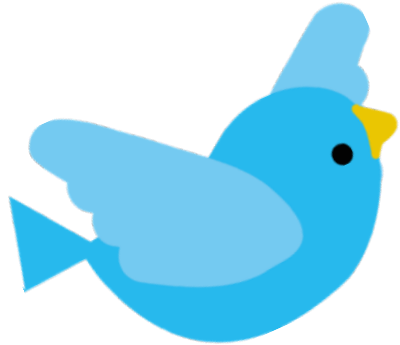


4. 産業の振興



学校を巻き込んだ新しいコミュニティをつくり
地域を活性化し、持続可能な都市をつくる

1.学校を活かし地域の個性を伸ばす



学校中心のまちづくり

■ 学校中心のメリット

土浦市には小中高37校と学校が多数あり
拠点の核とすることで新しいコミュニティができる

様々なメリット

人的資源

年をとらない組織
一定数の人数

子どもへの影響

地域への愛着がわく
Uターンマインドの醸成

場所

コミュニティの場
避難場所になる

地域への影響

コミュニティの活性化
地域の結束の強化
地域住民の目を確保



学校中心のまちづくり

地域への愛着が深まる
Uターンマインドの上昇
活動の利益を学習に充当
学力の向上



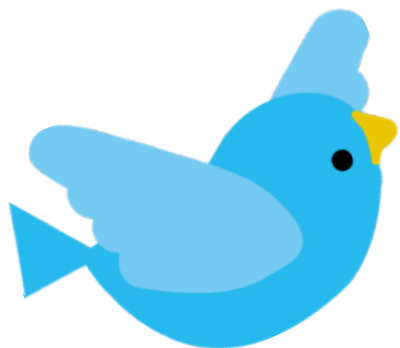
評判があがり志願者数の増加
地域内進学が増加
地域と学校のつながりの強化

地域を見直し活性化するきっかけに

子育てで安心安全な地域

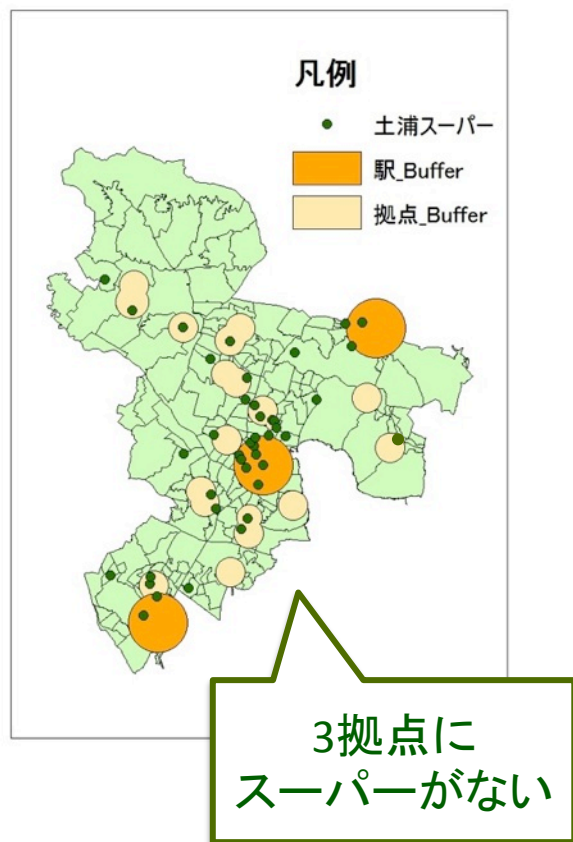
評判を聞き転入者が増えて地価の上昇

2.歩いて暮らせる生活圏の形成 -生活拠点-

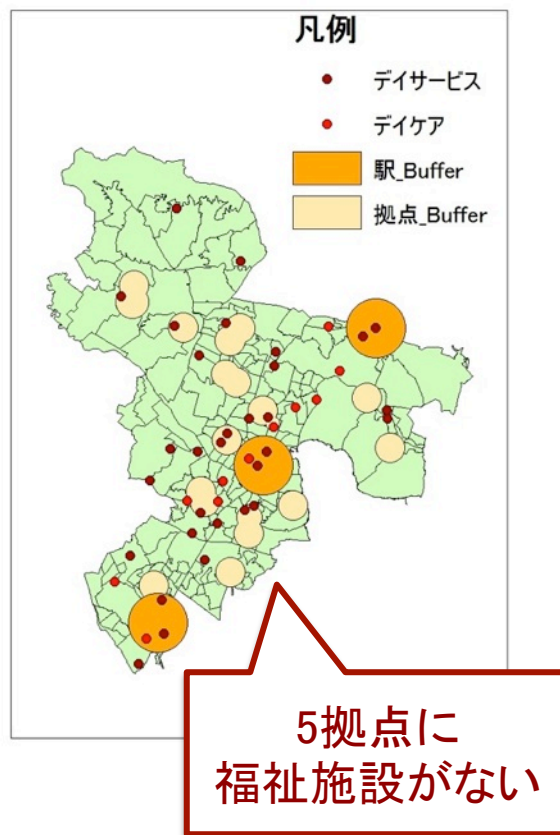


施設を徒歩圏に再配置する

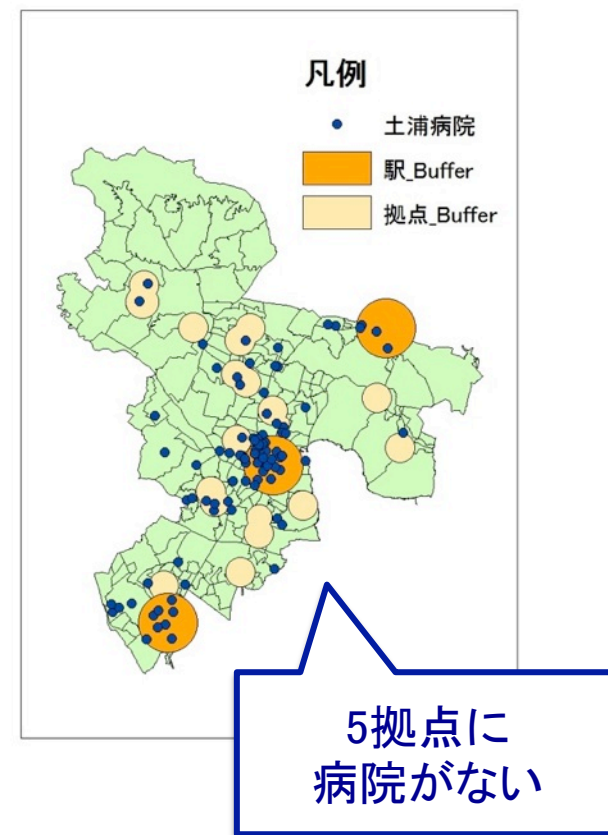
■スーパーマーケットの立地



■福祉施設の立地



■病院の立地

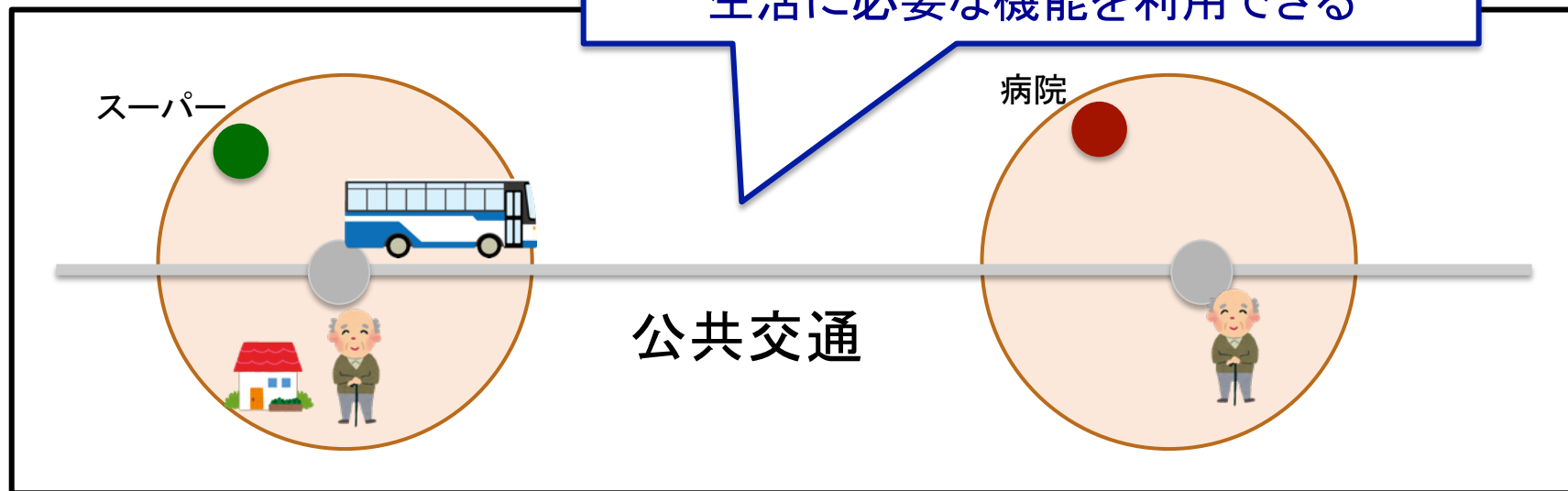


生活に必要な施設ない拠点には
施設を移転・供給していくべきなのか？

施設の再配置の是非

■スーパーと病院の立地

公共交通を活性化させることで
自動車を利用せずに
生活に必要な機能を利用できる



1駅なら歩いていけるぞい

- ① 日常の足として使えるサービス水準を確保
- ② 市民のよく聞き、判断していく必要がある

子育て支援にも繋がる

<厚生労働省の試算によると>

1万歩当たりの医療費削減効果は14円

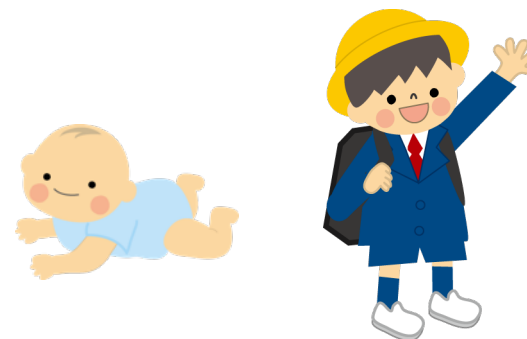
1日3,000歩増やすと



ただ歩くだけで



小学生卒業までに必要な医療費を
171人分免除することができる



12歳までに105万円
(保険料抜きの場合)

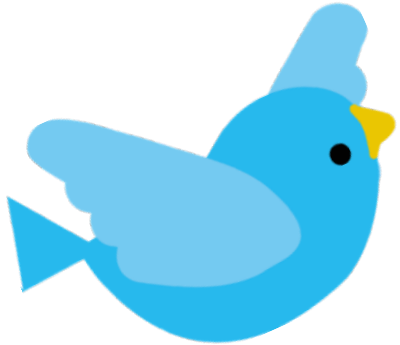
約1億8000万円/年の削減

※国庫支出金のため、用途は医療に限る

※土浦市の20歳以上の人口約12万人で計算

大人が健康を維持すれば
子どもたちへの支援があつくなる

2.歩いて暮らせる生活圏の形成 -駅前拠点-



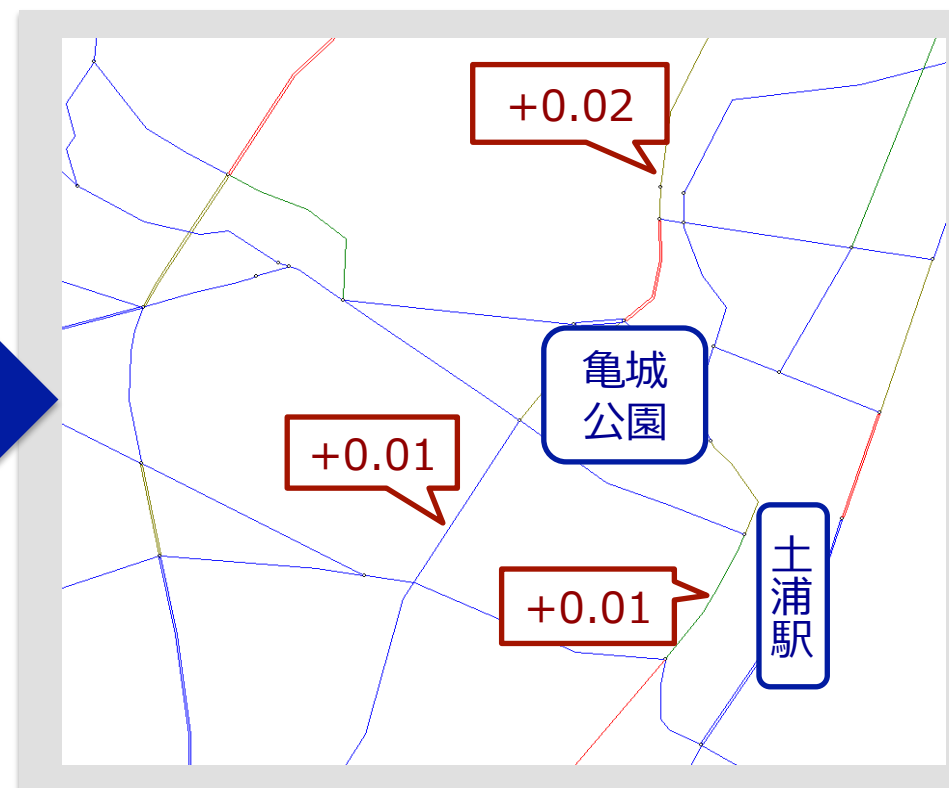


JICA-STRADAによる分析

現状



高架道撤去後

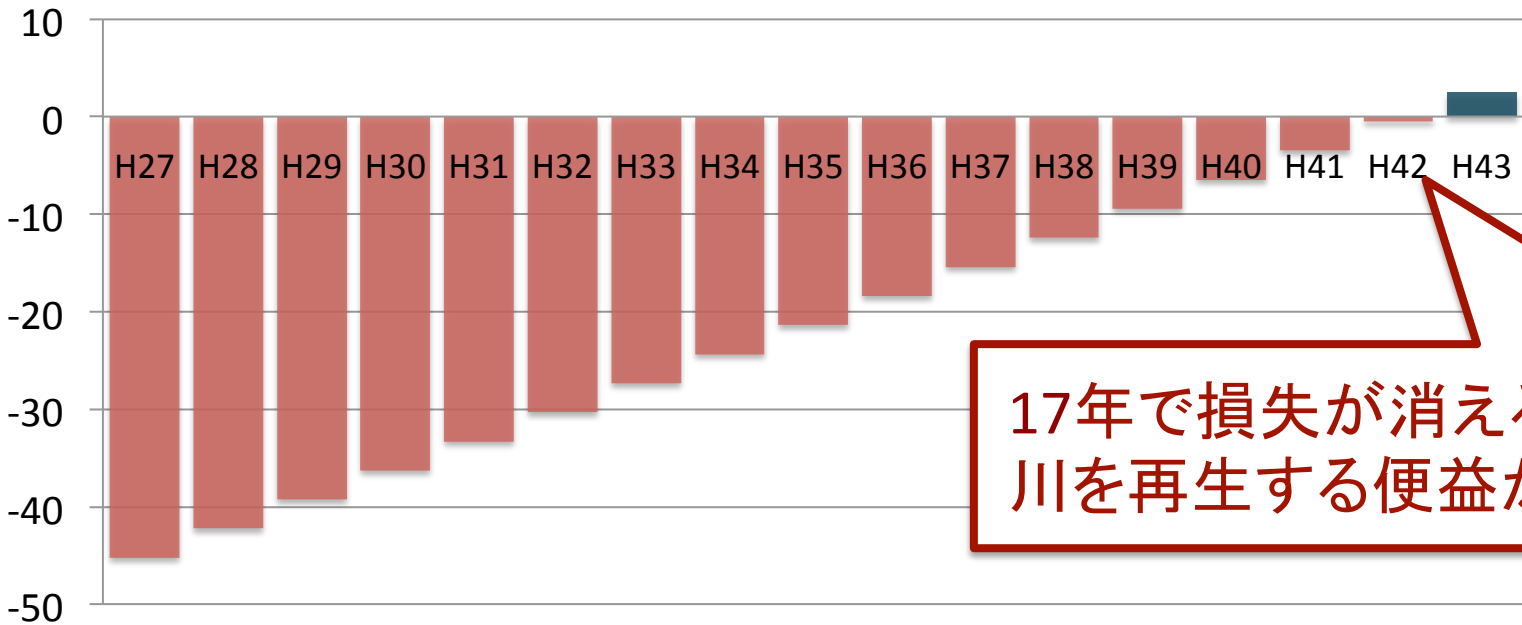


利便性に大きな差は見られなかった

土浦高架道の撤去事業

- 土浦駅東口↔学園大橋
- 開通30年
- 低利用

撤去費用		維持費用	
高架道撤去費用	約35.61億円	高架道維持管理費	-約4.06億円
河川造成費用	約12.58億円	河川維持管理費	約1.08億円
合計費用	約48.19億円	合計維持管理費	-約2.98億円



17年で損失が消える
川を再生する便益が見込める

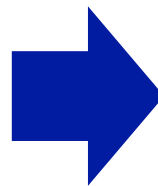


MALL505

市民の憩いの場をつくる



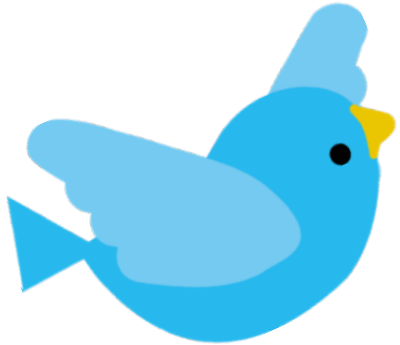
- 日当たりが悪く暗い
- ベンチが利用されていない



- 日当たりが良く明るい
- 川を流すことで憩いの場に

今後はモール505の整備もあわせて考え
土浦駅周辺の顔としての市街地形成をめざす

3.公共交通を都市交通の軸にする



公共交通の利用者が増加

■土浦市内のバスの本数を1.5倍にしたとき

	公共交通	乗用車	二輪	徒歩
通勤	8,109	194,335	29,035	16,545
通学	18,328	14,785	36,549	65,017
私事	16,257	389,237	68,241	72,573
業務	1,827	90,239	6,401	6,136
帰宅	37,040	460,225	113,157	122,793



	公共交通	乗用車	二輪	徒歩
通勤	9,465	193,106	28,928	16,523
通学	19,632	14,287	36,118	64,641
私事	19,160	386,876	67,834	72,436
業務	1,935	89,967	6,401	6,115
帰宅	41,264	457,445	112,507	122,348

交通ネットワークの整備

12/3(水) ヒアリング
NPOまちづくり活性化土浦 小林さん



コンパクトなまちづくりに向けた公共交通の整備における課題

いまは各事業者が個別に事業を行っている
このままではとても連携して事業運営はできない

公共交通ネットワークの充実には事業者同士の協力が必要不可欠

複数事業者と
新しい運営体系の構築

商業施設と連携し
共に活性化を図る

若葉シールの活用

市内の路線バスが乗り放題

関東鉄道 自動車企業定期券 土浦市 若葉プラン

平成27年4月1日より

28年3月31日まで



関東鉄道 自動車企業定期券 土浦市 若葉プラン

平成28年4月1日より

29年3月31日まで



区分	料金	購入特典
小学生以下	無料	ふうせん・文房具セット
中・高校生以下	12,000円	2000円分の商品券
大学生・大人	18,000円	3000円分の商品券
大人(65歳以上)	12,000円	2000円分の商品券



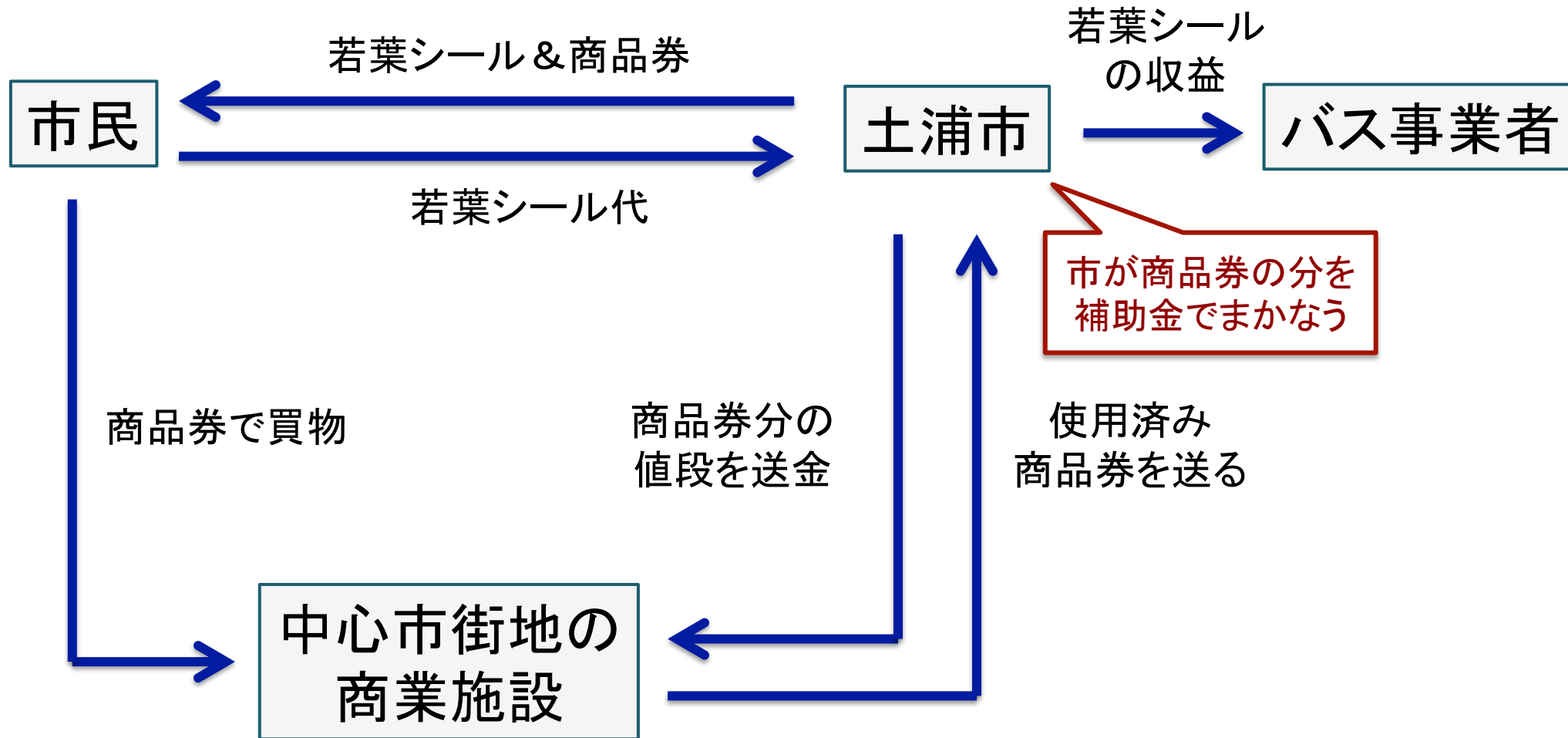
自動車依存からの脱却を目指す

商業施設の売上にも一役買う

企業が通勤手当として支給し所持率UP

エコ通勤をして多くのメリットを得る

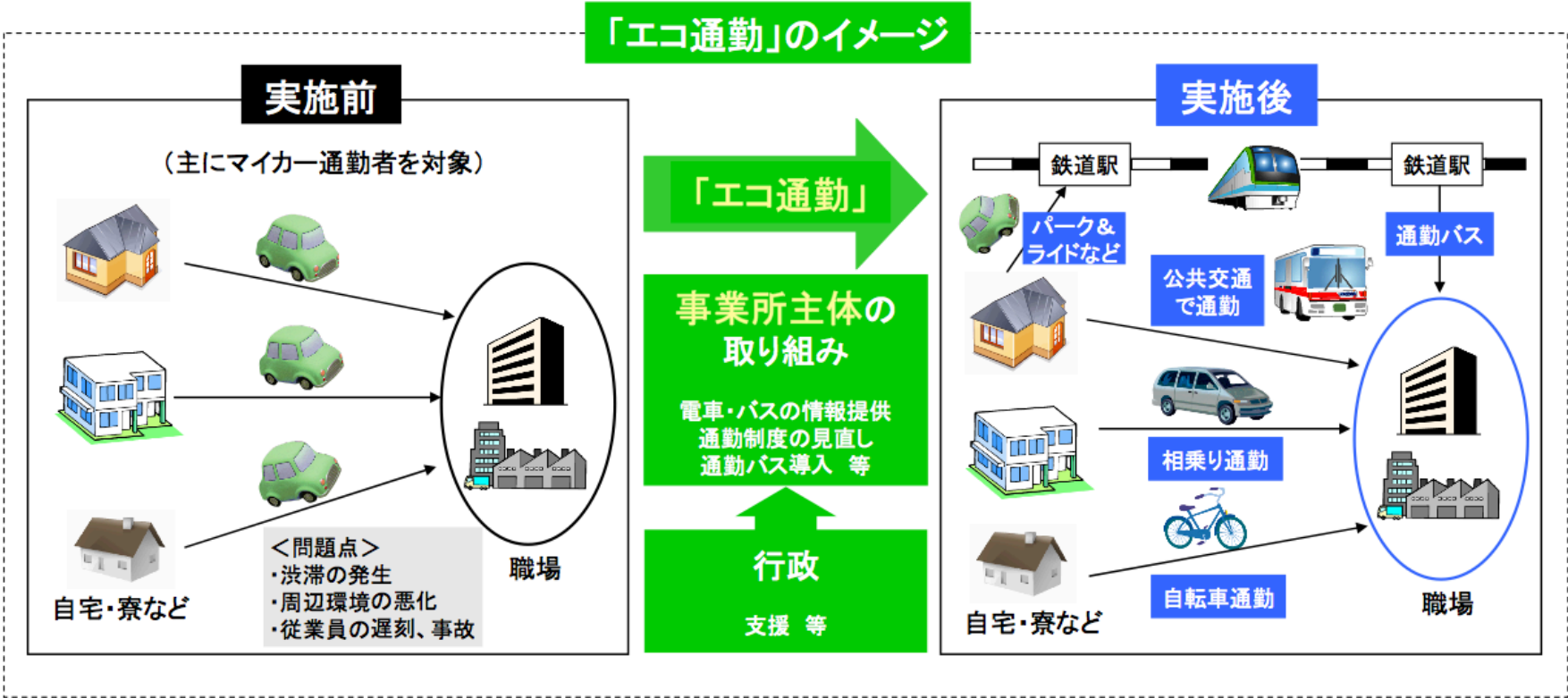
公共交通を利用して商業を活性化



公共交通の利用の促進

商業施設の活性化・中心市街地の活性化に繋がる

エコ通勤とは



■各主体に多くのメリットのあるエコ通勤

企業

- 健康管理
- 安全管理
- 駐車場経費削減
- 企業イメージの向上

従業員

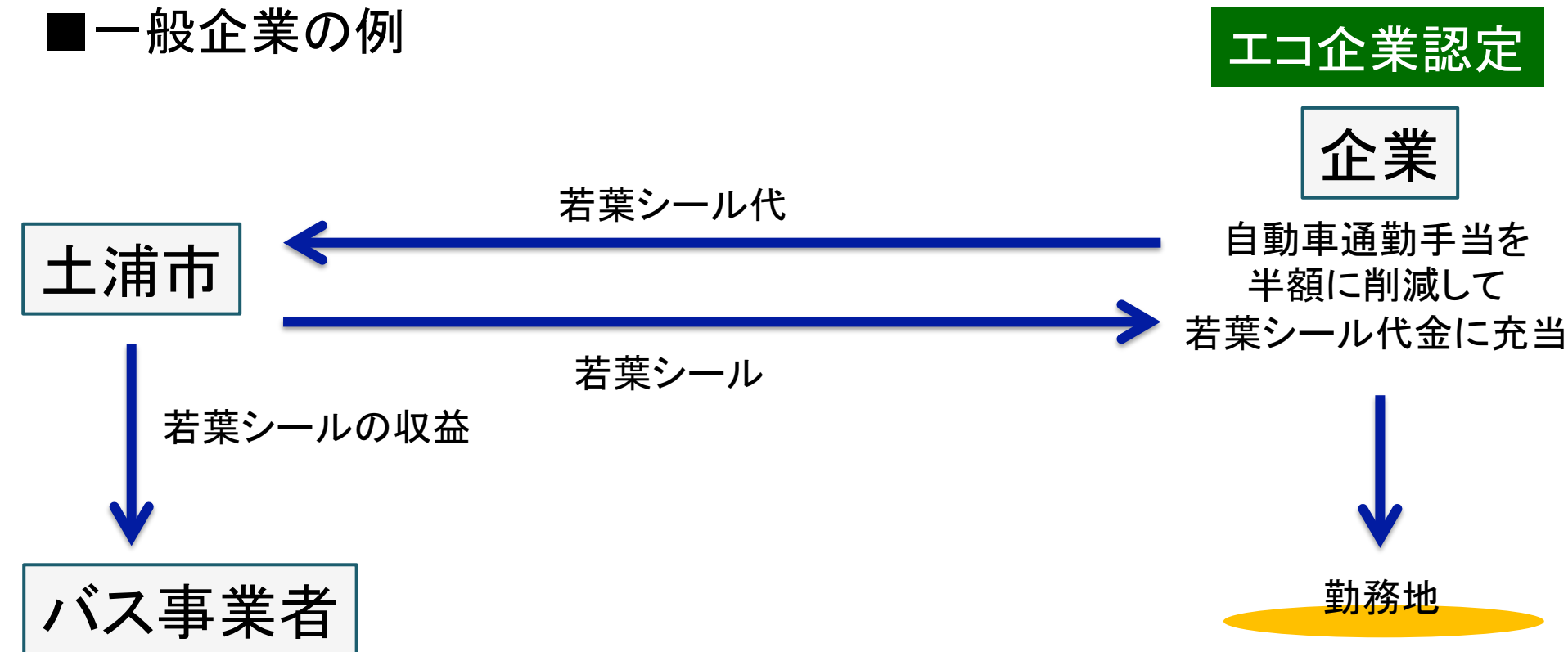
- 健康増進
- 渋滞回避
- 安全通勤

地域

- 渋滞緩和
- サービス水準の向上
- 地球温暖化防止

エコ通勤に若葉シールを導入

■一般企業の例

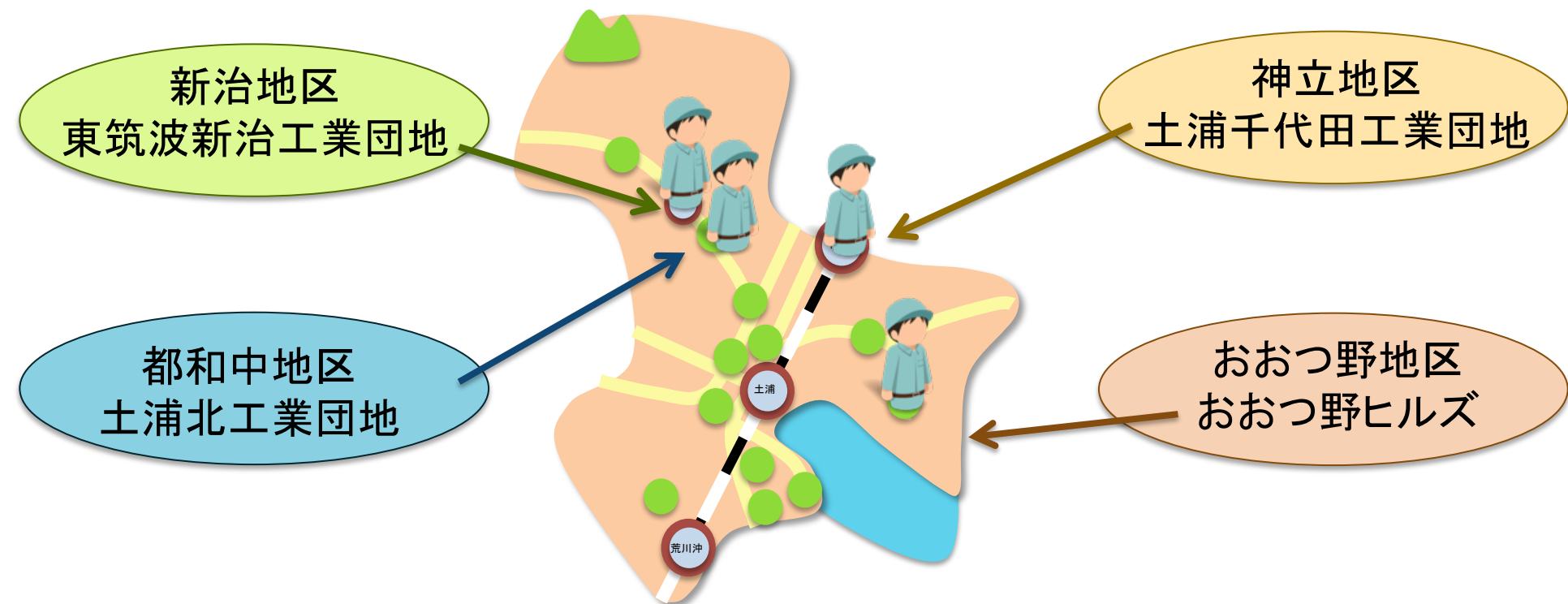


エコ通勤Dayの設定で企業イメージアップ(任意の施策)

自動車通勤しないエコ通勤Dayを設定し、自動車通勤手当を無くす
その代わりにNo残業DAYをその日に設定し、定時に帰られるようにする

工業団地では職住近接を促す

■工業団地勤務者に、近くの核から通勤するようにしてもらう



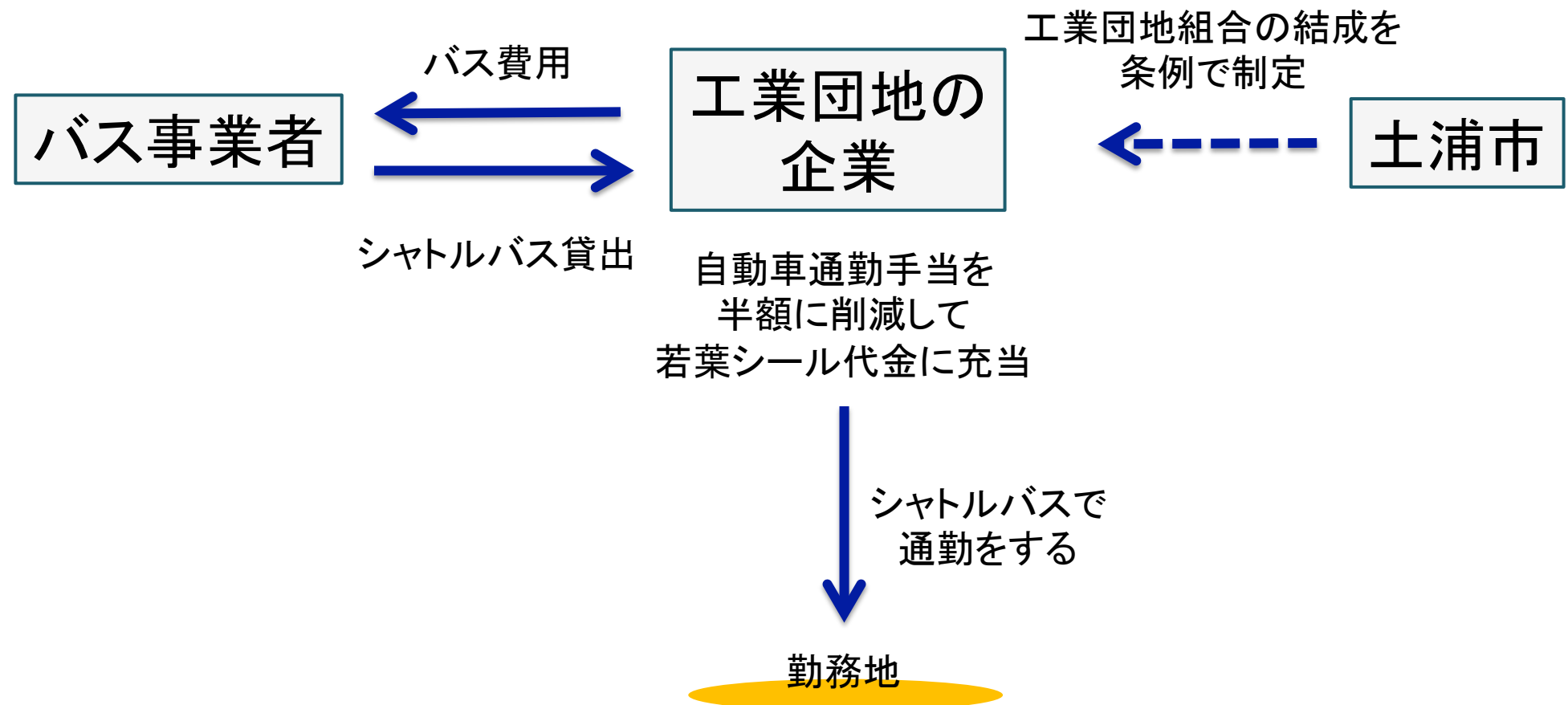
地点によっては通過交通の排除

通勤・帰宅ラッシュの緩和

通勤時の環境負荷の低減

他市からの人口流入

工業団地では職住近接を促す



工業団地は職住近接を促進しているため
専用シャトルバスを貸切り、エコ通勤が可能

若葉シールで好循環をつくる

関東鉄道 自動車企業定期券 土浦市 若葉プラン

平成27年4月1日より

28年3月31日まで



市民

市民は公共交通を利用し
商業の活性化や
地価の向上にも貢献

商業

バス事業を
官民共同で運営する

土浦市

バス事業者

活性化によって
税収が増えれば補助金の
損失が少なくなる

企業

エコ通勤の実施で
環境に優しく
公共交通の活性化にも貢献

工業団地

実現可能性を考える

関東鉄道のバス事業営業収益：年間16億円

バス路線数から土浦市は約1/4の売り上げと推定し、**4億円**とした

※土浦市以外に水戸市、つくば市、高速バス事業などがある

土浦市の人口の1割が購入(13,500人)

小学生	無料
中高生・高齢者	30000円 × 4500人
大人	45000円 × 9000人

 年間収益5.4億円

自動車を持たないとしたら

一世帯あたり
自動車保有にかかる費用



2000円/日

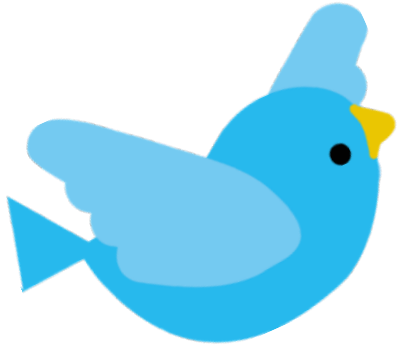
一世帯あたり
(4人:大人2,中高生1,小学生1)
若葉シールでバスを活用した場合



330円/日

年間約61万円浮く！

4.産業の振興

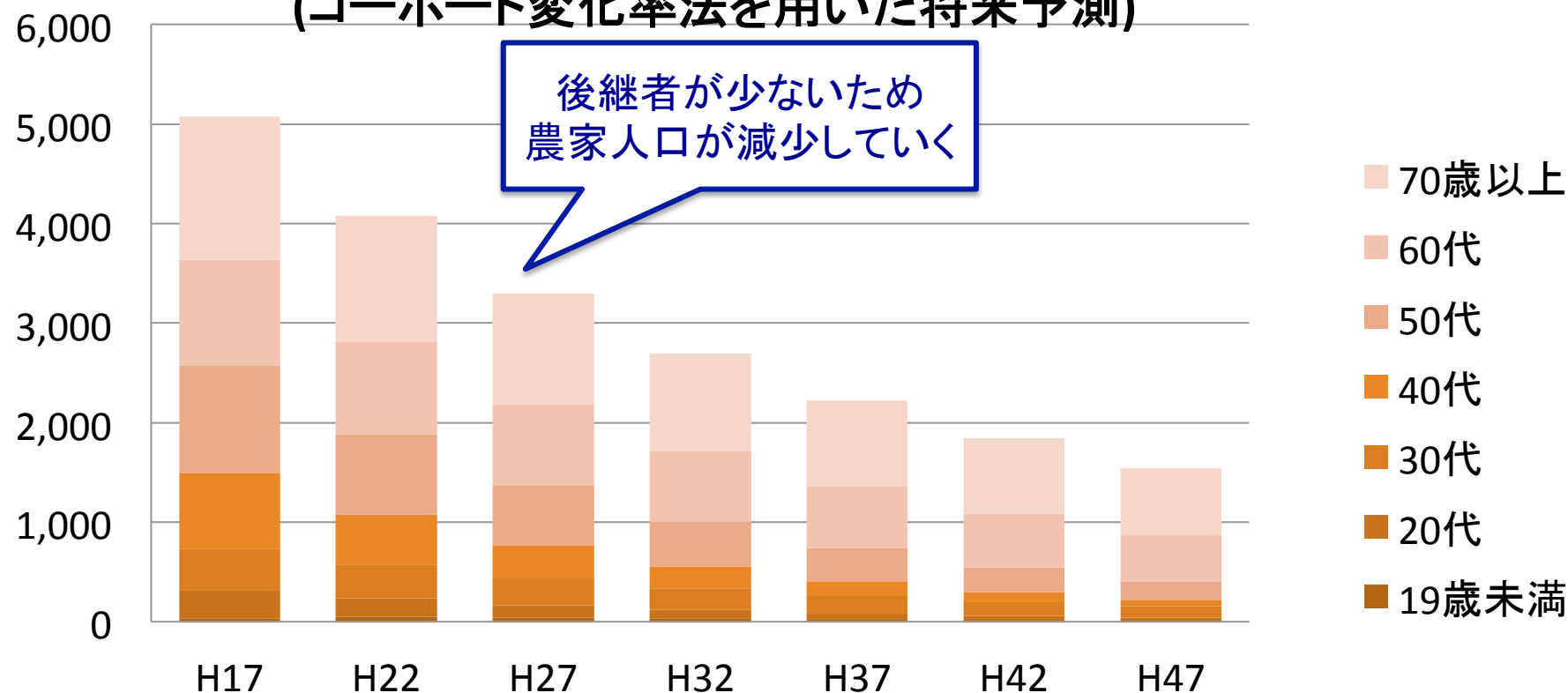


後継者の不足

総農家数は平成22年までの15年間で**44%減少**

農家数:世帯

土浦市の農業従事人口推移
(コーホート変化率法を用いた将来予測)

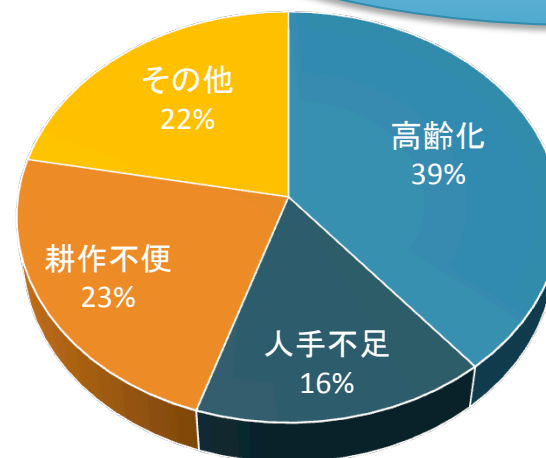
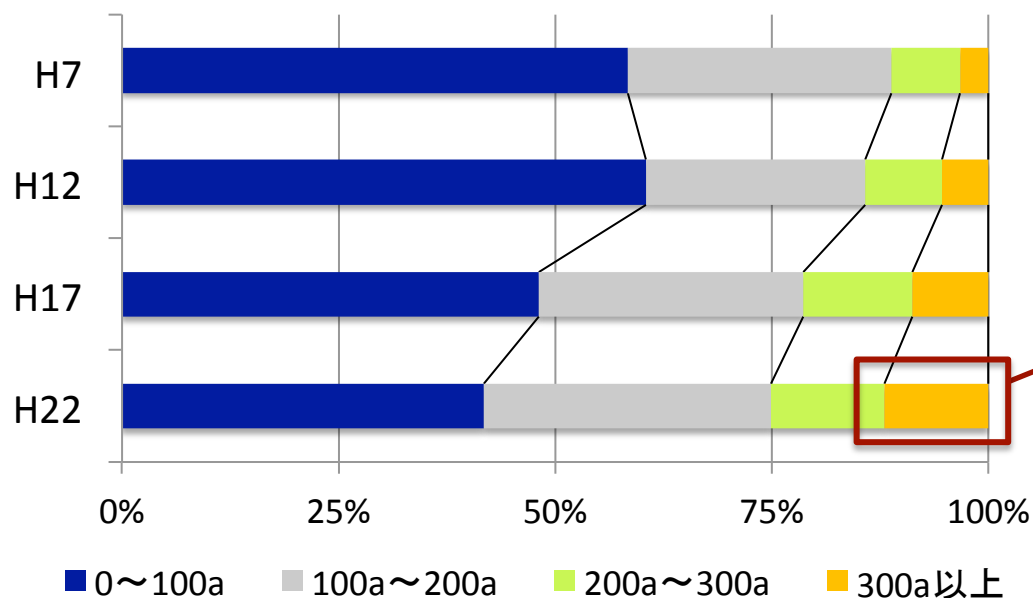


農業の魅力発信すること
そして若い世代が農業にふれあう機会づくりが必要

耕作放棄地の問題

耕作放棄地は市全体で421ha

特に、**新治・おおつ野**
では特に放棄地が多い



出典：H20耕作放棄地全体調査

自分では復元できない
92%



大規模農家の増加

耕作地利用のポテンシャルはある！

必要な人に譲れる
仕組みづくりを考えよう

耕作放棄地解消のために

土浦市地域農業改良普及センター

放棄させない
耕作環境の整備
農業相談所
➡技術、経営の指導
➡農業に関する情報提供

農地バンク

不要になった農地の情報を収集

情報提供

借りたい人が借りやすく

農地をもっと
広げたい！

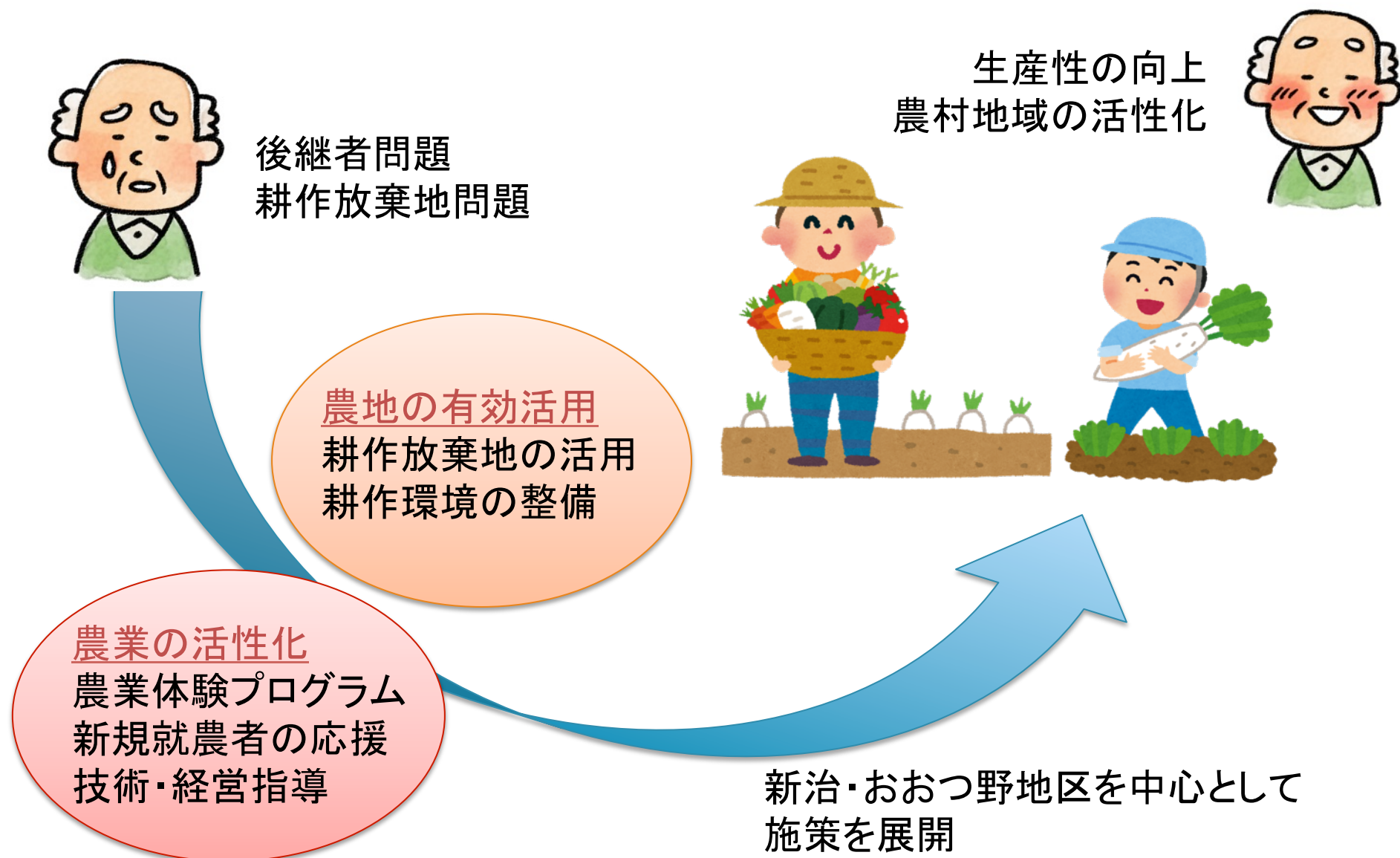
新しく農業をは
じめたい！



具体的な政策
としては...

- 農地バンクに登録した農地は固定資産税を免除
- 耕作放棄地再生利用交付金、荒れ地の整備費、設備の導入費、活動費などの資金を活用

農業分野の将来像



農業とふれあう

事例紹介: かやぶきの里プロジェクト(つくば市 田井地区)

都会暮らしで故郷を持たない子供と過疎化で少子高齢化が進む農村をつなぐ



空き家や廃校を宿泊施設として利用することで

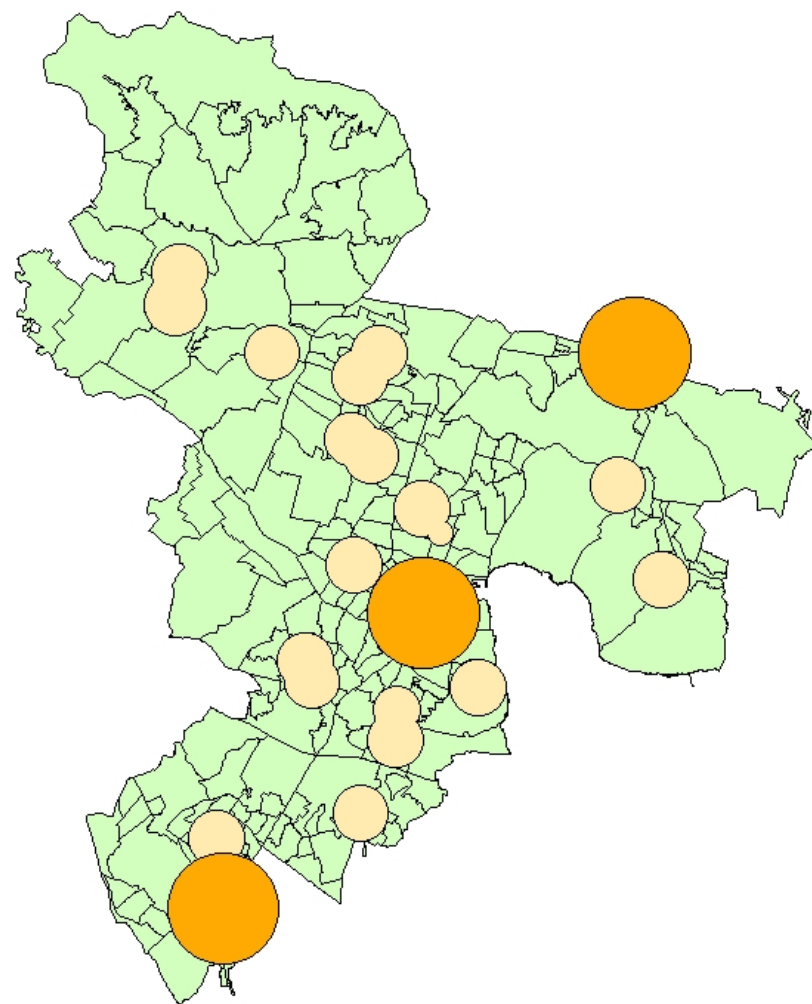
今後の展望

バスでのICカードの導入

- ・ 若葉シールをICカードに

空地の活用

- ・ 空地におけるエネルギー開発
- ・ 郊外地域の自然化



参考文献

土浦市地域公共交通総合連携計画

統計つちうら

まちづくりと都市交通

農林水産省平成22年度農業センサス

国土交通省道路交通センサス

都市交通および市街地整備の現状と課題

改正都市計画法の運用について

土浦市中心市街地活性化計画

土浦市HP

土浦市観光協会HP

土浦市観光基本計画

土浦市観光課

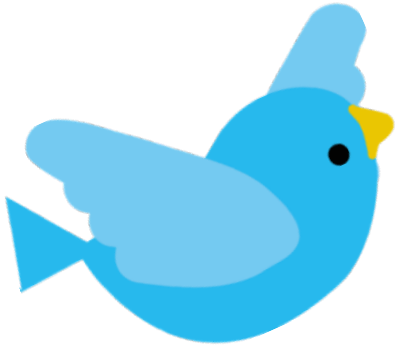
JR東日本 各駅の乗車人数

国立社会保障・人口問題研究所

総務省統計局「統計でみる市区町村のすがた2014」

厚生労働省「医療施設調査」

茨城県「保育所入所待機児童数について」



Thank you for listening.



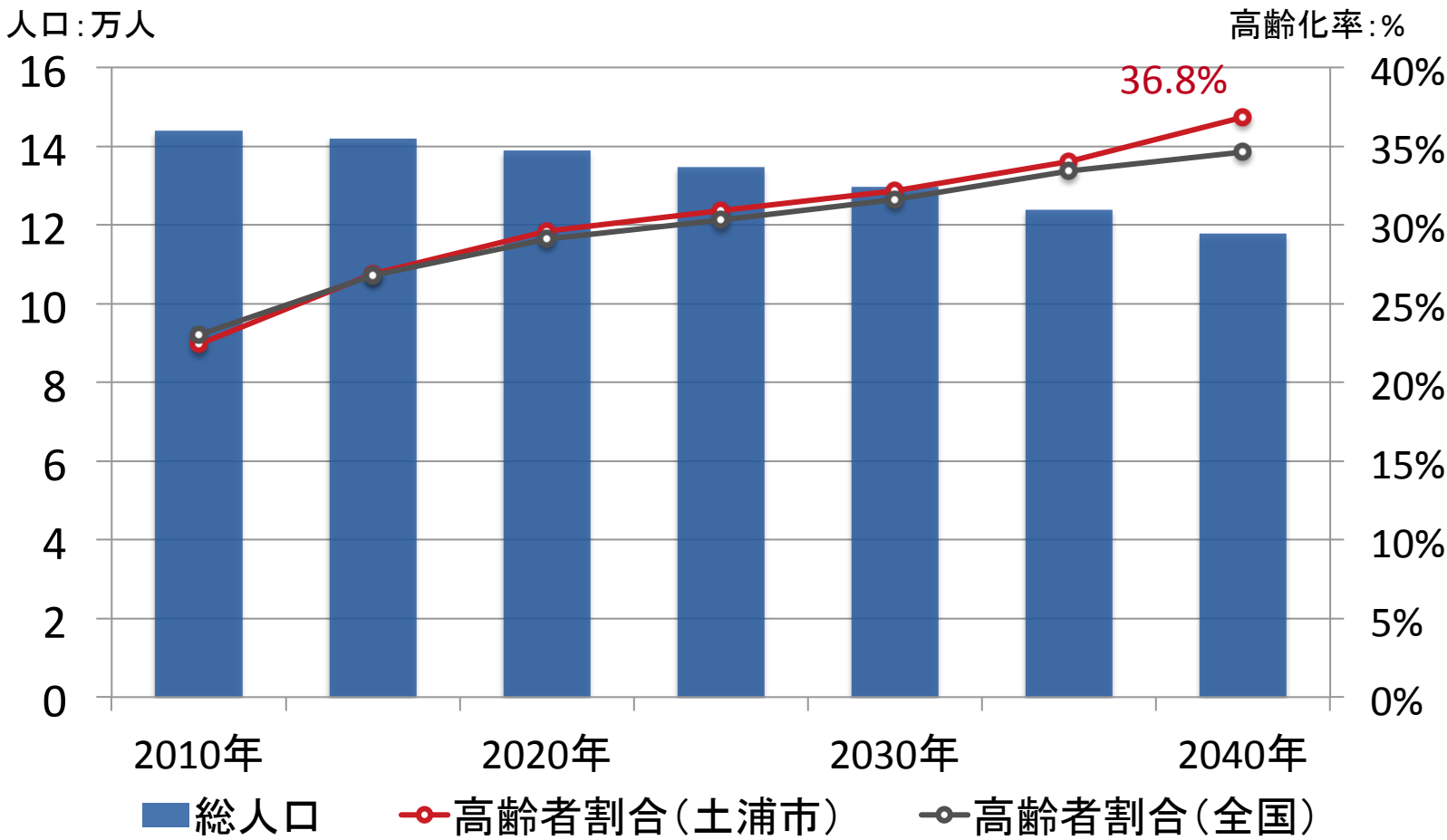
歩くことの意義

＜厚生労働省の試算（平成22年1月）＞
1歩当たりの医療費削減効果は0.0014円
→1万歩で14円の費用削減効果

土浦市の保険給付費
約100億円

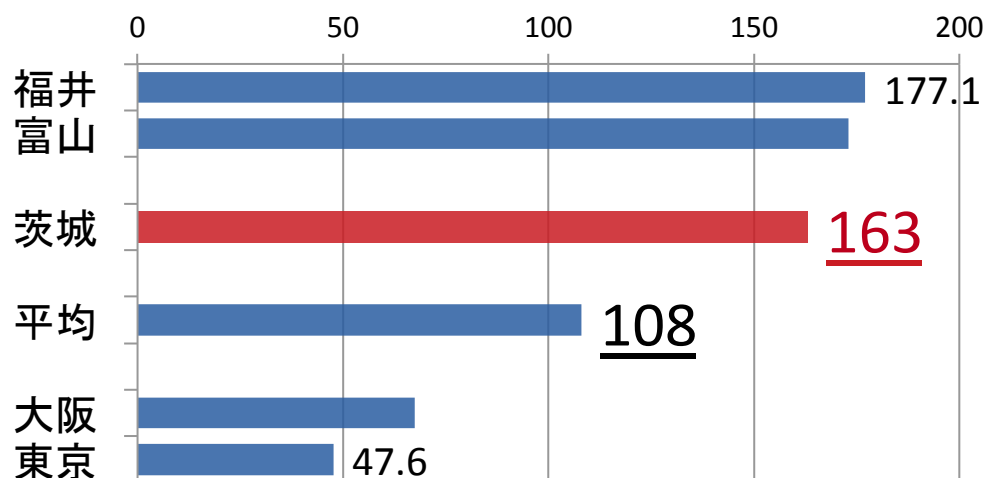
土浦市の現在の20歳以上の人口
→119638人
 $119638(\text{人}) \times 3000(\text{歩}) \times 0.0014(\text{円})$
＝1億8250万円

土浦市はここ30年で
人口**20%**減少・高齢化率**15%**上昇する見込み

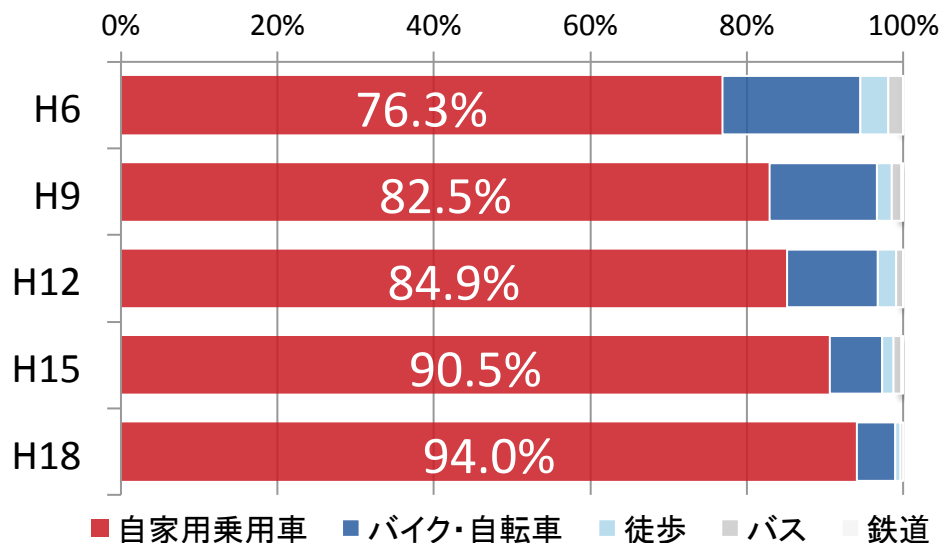


将来世代に責任の持てる都市の運営・まちづくりが必要

■全国7位の自動車保有台数(100世帯あたり)

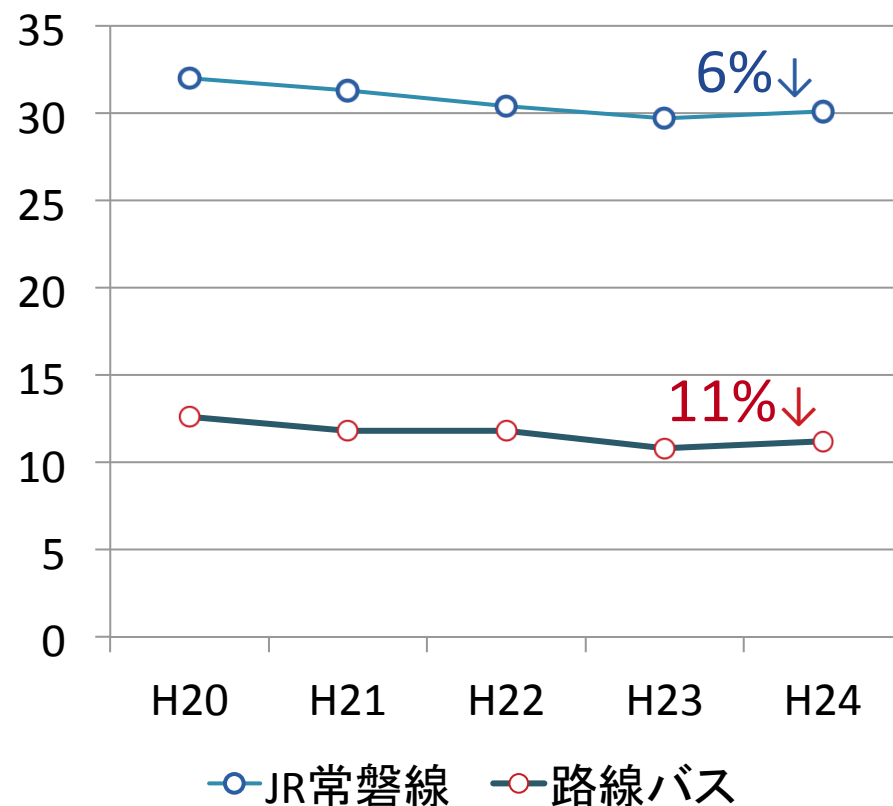


■高い自動車分担率



統計土浦平成25年度版

■公共交通の衰退

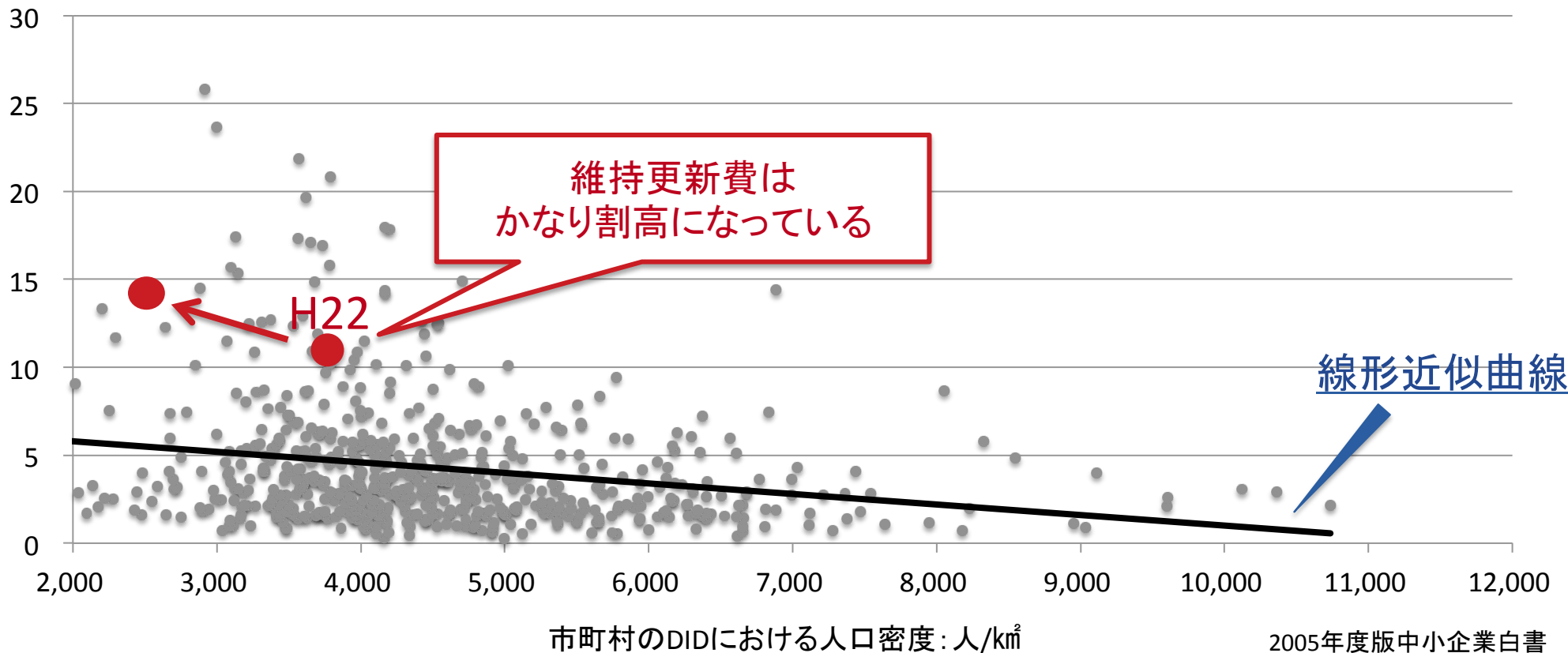


自動車への依存は公共交通の利用客減少につながり、サービス提供が維持が困難になる

公共交通の衰退がおこる

■市街地のDID人口密度と維持更新費の関係

1人当たり維持更新費: 千円



今後、人口減少社会の元で

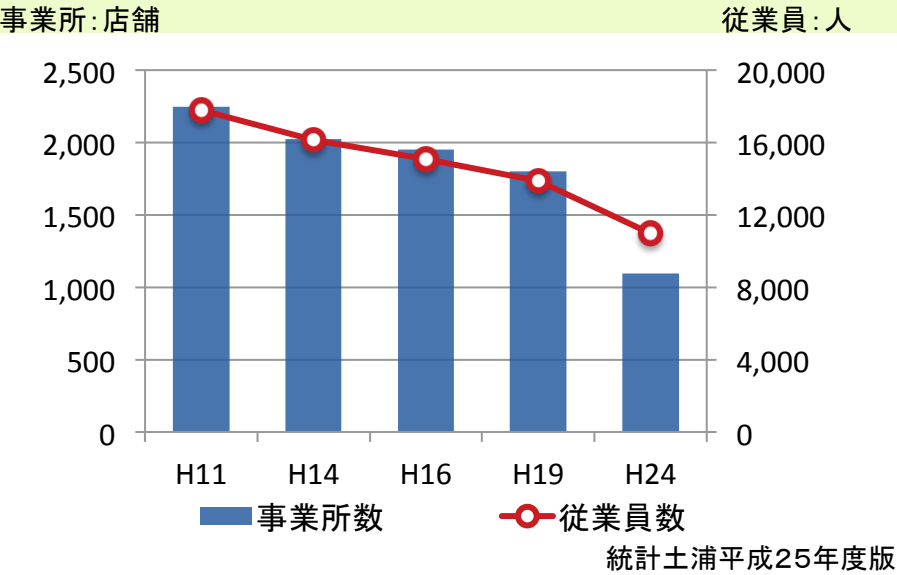
- ① 中心市街地の空洞化が進む
- ② 郊外への拡大を続ける

さらに左上の方にシフトしていく

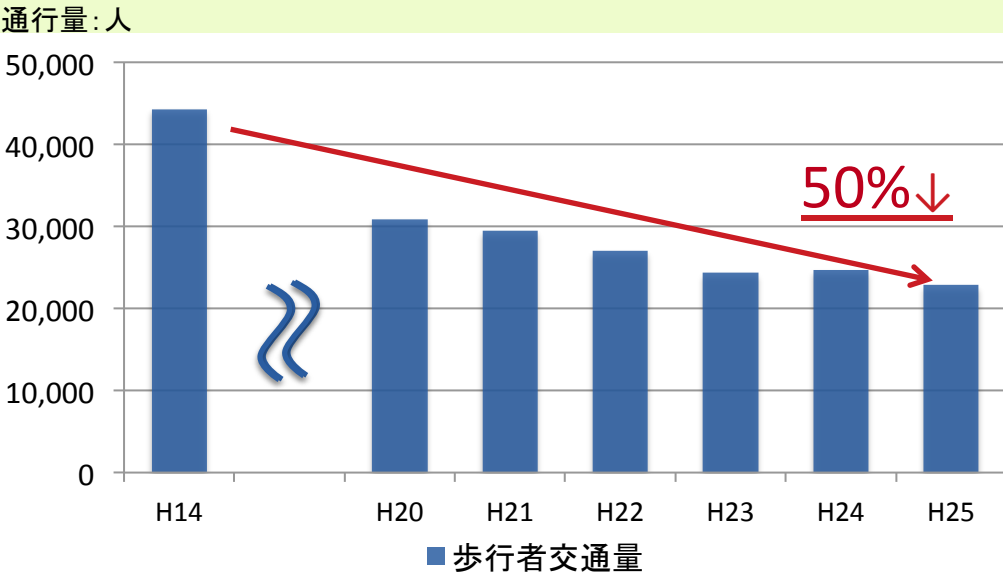
1人あたりの維持更新費が増加

中心市街地の魅力の喪失

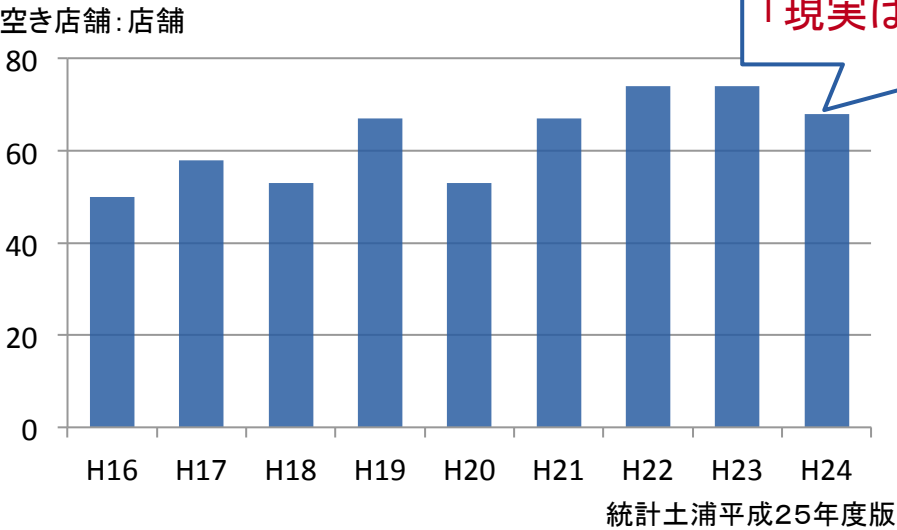
■減少する事業所数・従業員数



■歩行者通行量の減少(11カ所の合計)



■空き店舗が増加

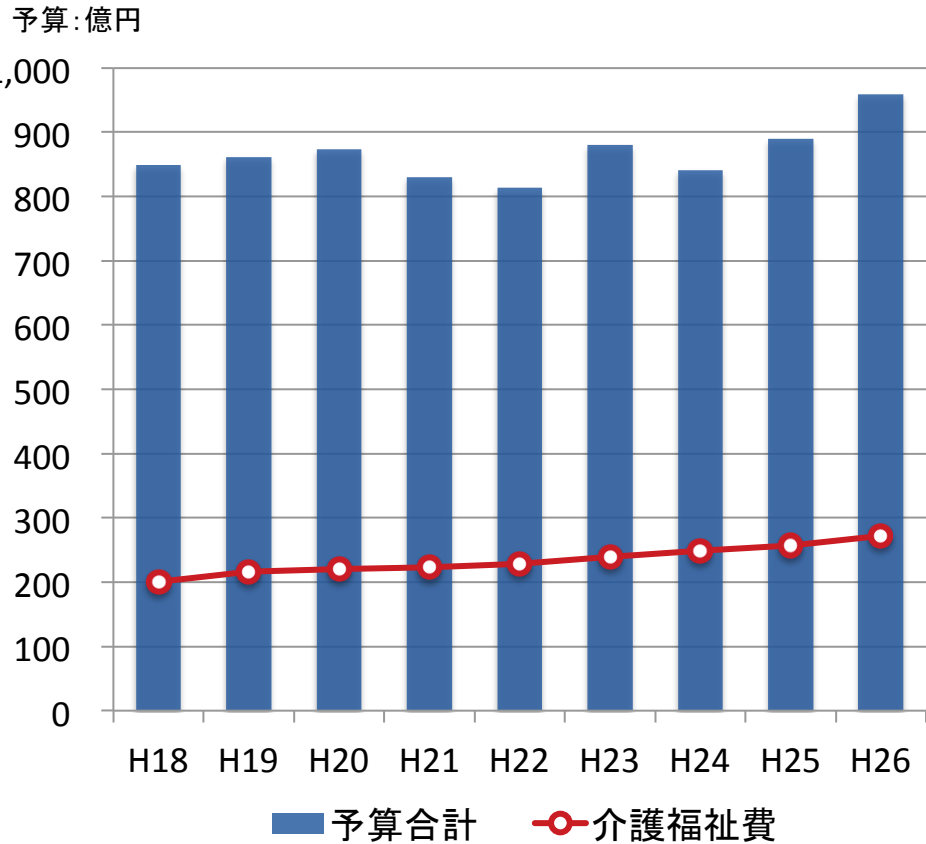


土浦商工会議所菅原・稲葉さん
「現実はいくらに少なくない」

中心市街地の魅力の喪失が進んでいる
商業店舗が撤退し従業員も減っている
伴い空き店舗も多く存在している
歩行者交通量も減っている

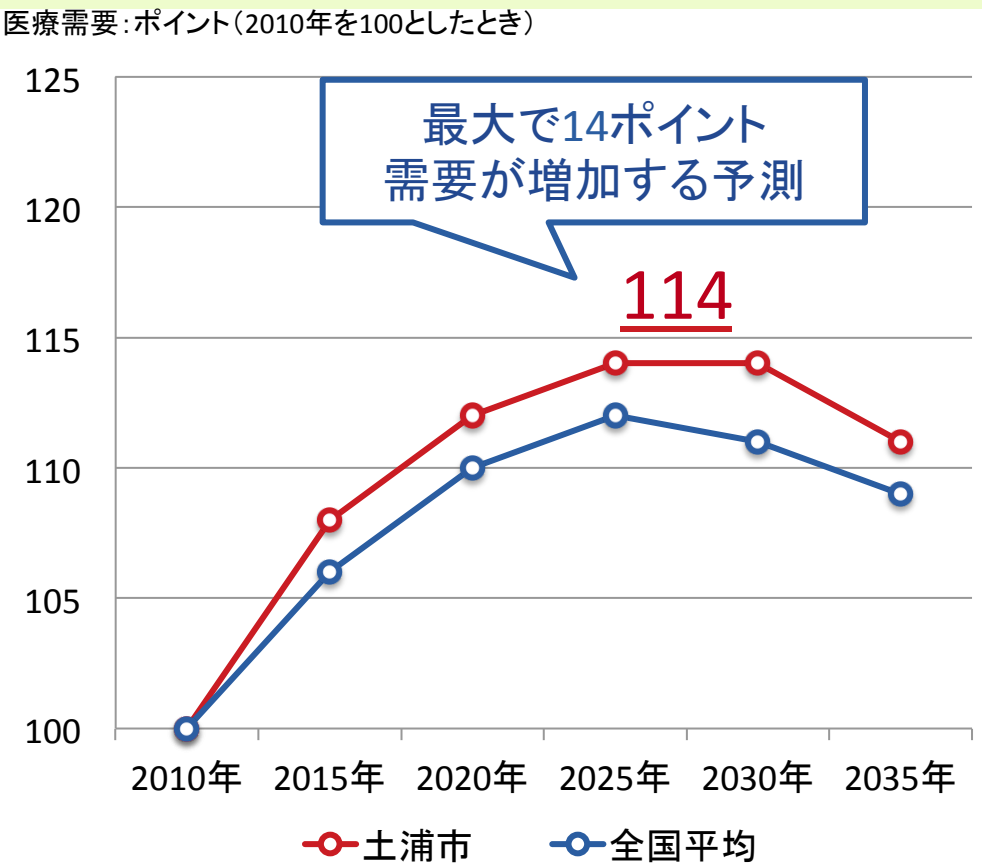
中心市街地の空洞化

増え続ける医療福祉関連予算



平成25年度予算概要版

医療重要は今後も増加していく



日本医師会

介護福祉費は年々増加しており、医療需要を見ると
今後も後期高齢者医療費などで医療・福祉関連費予算は増加していくと考えられる

介護予防、健康な体をつくることが大切

青島ら2013地方都市におけるコンパクトシティ実現のための居住誘導施策とその効果に関する分析

群馬県前橋市にてアンケート調査を行っている

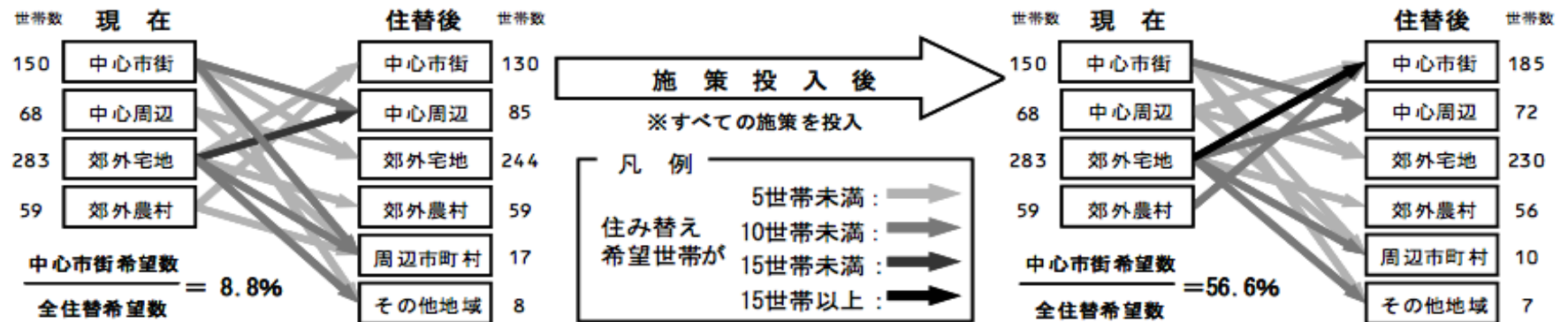
4つの居住誘導施策

A. 居住費用の低減

C. 中古住宅市場の活性化

B. 高齢者向けの住宅の整備

D. 引っ越し費用の補助



何らかの施策を投入することにより
潜在的な中心部への住み替え希望を顕在化させ
居住誘導を行っていくことは不可能ではない