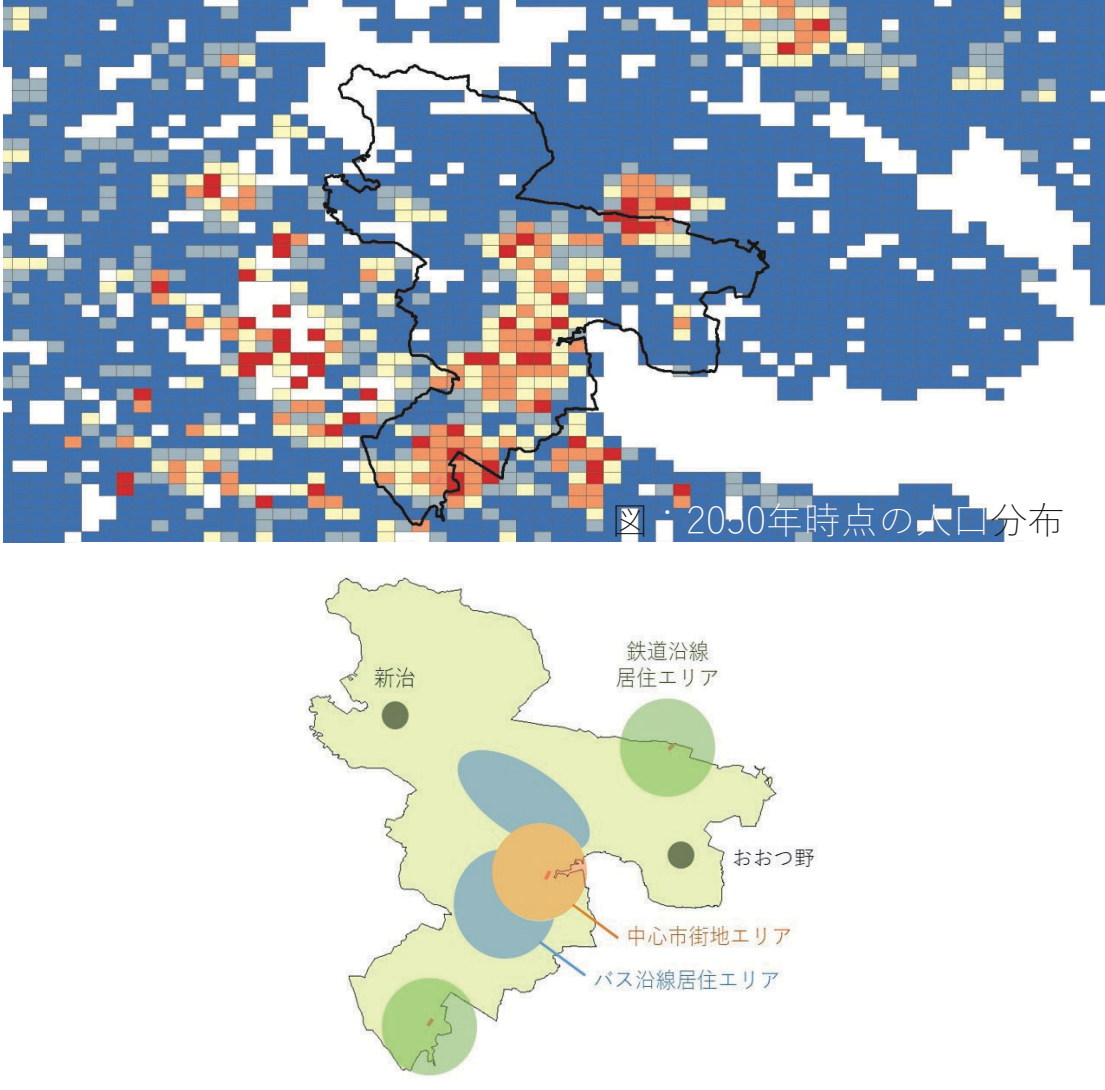


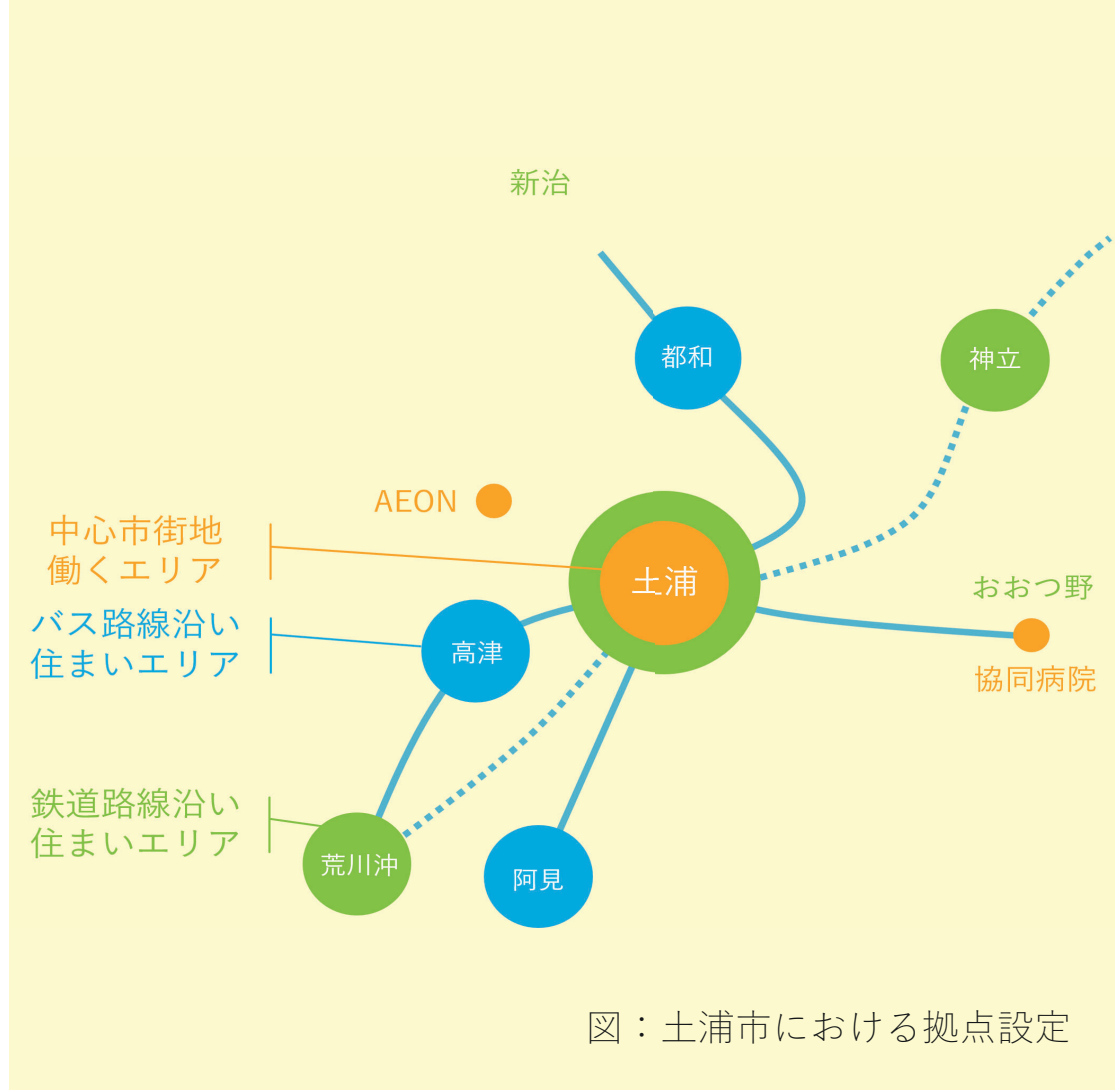
01 現状把握

当班では生活利便施設の集積する拠点と拠点間ネットワークの一体的整備を提案しています。地区の分類は従来の地理的な区分ではなく人口密度や街区構成などに着目した区分としています。具体的には土浦駅周辺の「中心市街地エリア」、高津・都和など土浦中心市街地の外縁部に広がる「バス路線沿線居住エリア」、荒川沖・神立など周辺の自治体と連坦して広域な市街地を形成している「鉄道路線沿線居住エリア」の3つの市街地ゾーンを設定しています。



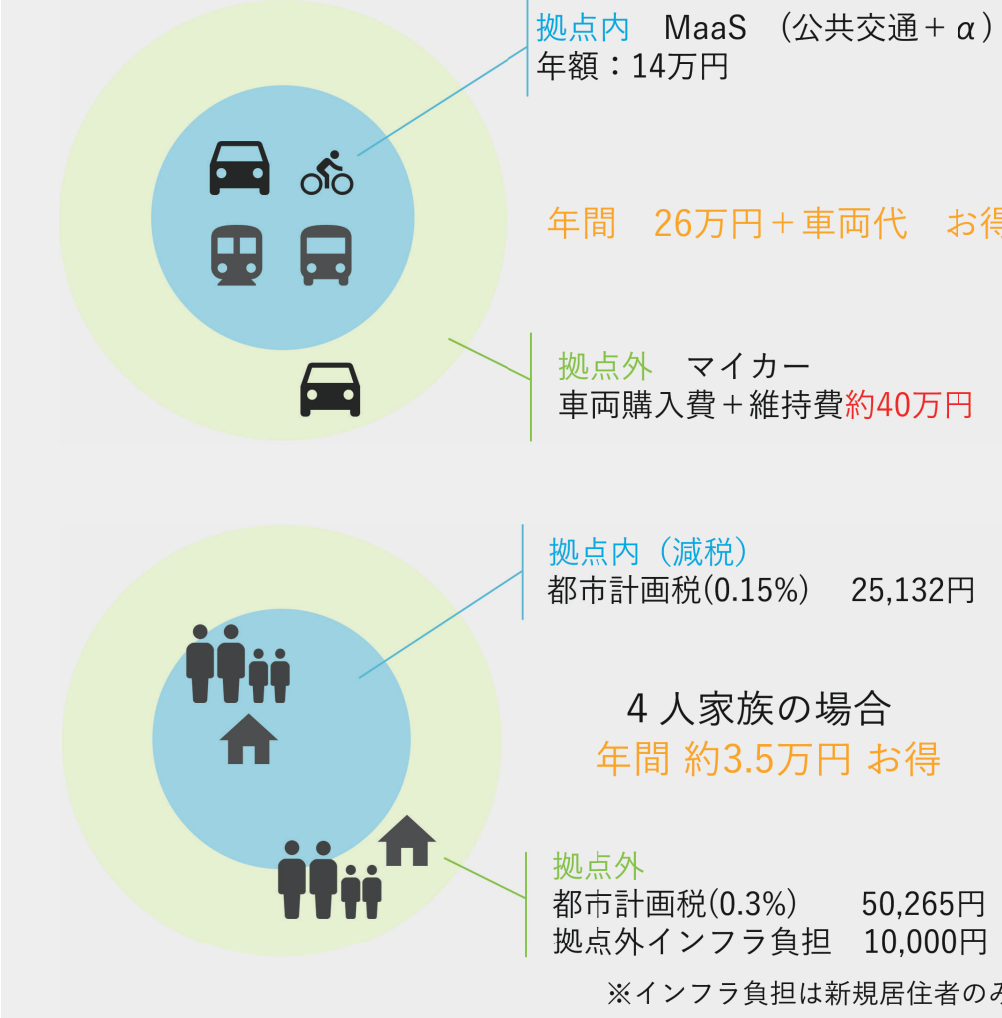
02 エリア集約

私たちは都市機能集積や人口集積を目標としたエリア設定を行いました。各エリアの人口密度を維持することができれば、公共交通を維持して、車につかえない高齢者の生活を守り、効率的なインフラ更新により都市機能を保全することができます。また、空き家率の急増を抑え防犯や防災に寄与することもできます。こうしたエリア内にはスーパーや薬局、診療所のほか小中学校や金融機関、福祉施設を集約することを想定しています。



04 拠点の利点

拠点（エリア）に住むことには将来性があり便利な生活を送ることができます。それに加え経済的なメリットも発生します。マイカーからMaaSに移行した場合、年間26万円＋車両代が節約できます。また、拠点内の都市計画税負担を半減させることで4人家族の場合最大年間3.5万円が減税されます。さらに拠点外に住む場合は、新規居住者に限りインフラの維持管理費用負担してもらいます。この費用は概算で年間1万円を想定しています。



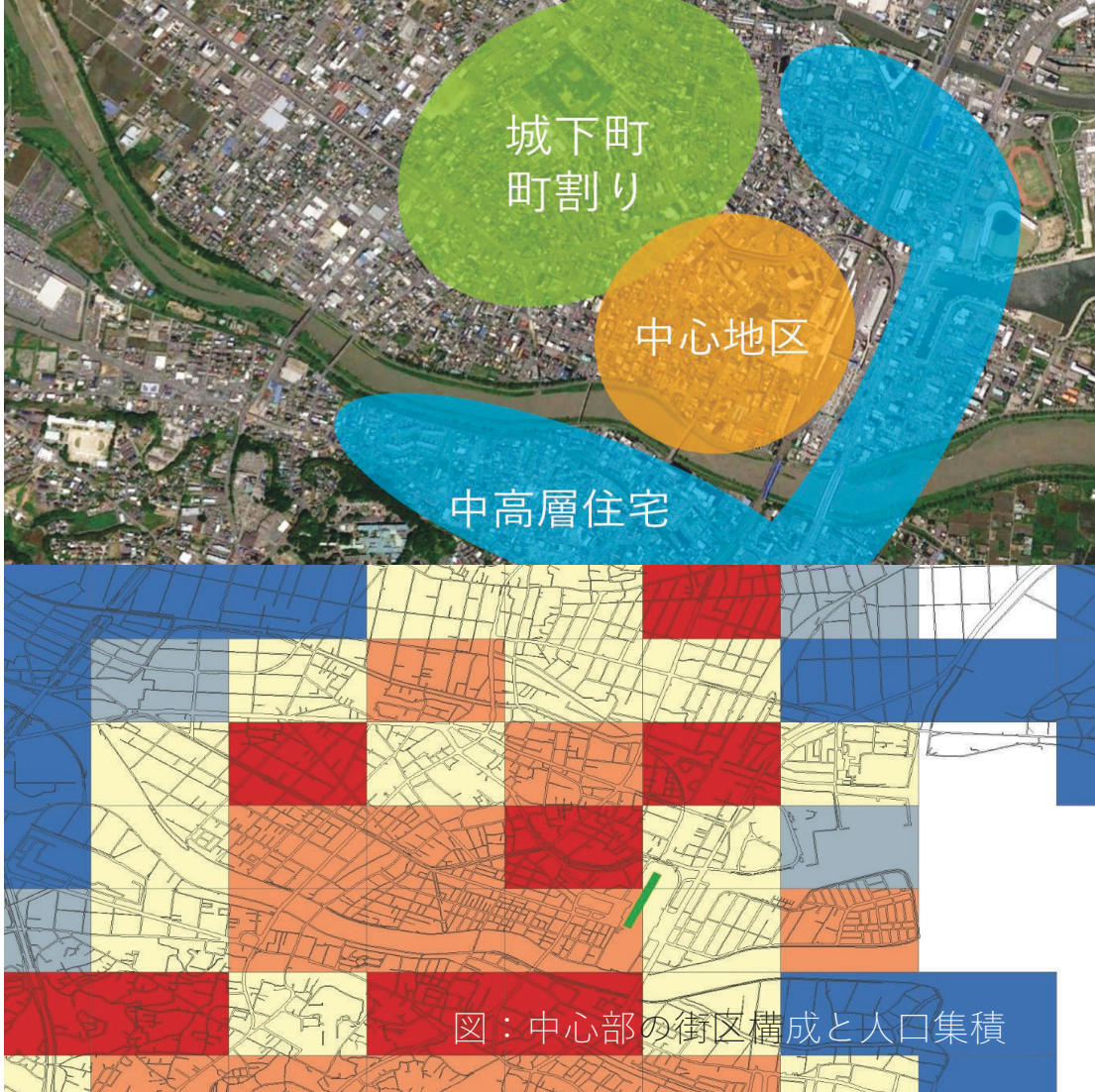
ここでいい。永く暮らせる街

私たちが目指したのは、「ここがいい。」という一過性の街ではなく、あきらめと妥協の「ここでいい。」街でもなく、いつまでも「ここでいい。」と思える普遍的価値を持つ街です。

©清水宏樹 横田直己 山根万由子 田宮日奈 馬場優樹 林隆生 TA：武田健太郎

05 中心部概要

城下町から発展した土浦中心部は昔ながらの町割りが残っており、その後開発された駅周辺も小さな街区で構成されています。そのため狭い道路や狭小な建物が数多く中高層の集合住宅立地の阻害要因となっています。西口駅前には昼間人口が多いことから伺えるように、市役所をはじめとしたオフィスが数多く存在します。駅前からやや離れると街区が大きくなるため中高層の集合住宅が数多く立地し、人口集積も大きくなっています。



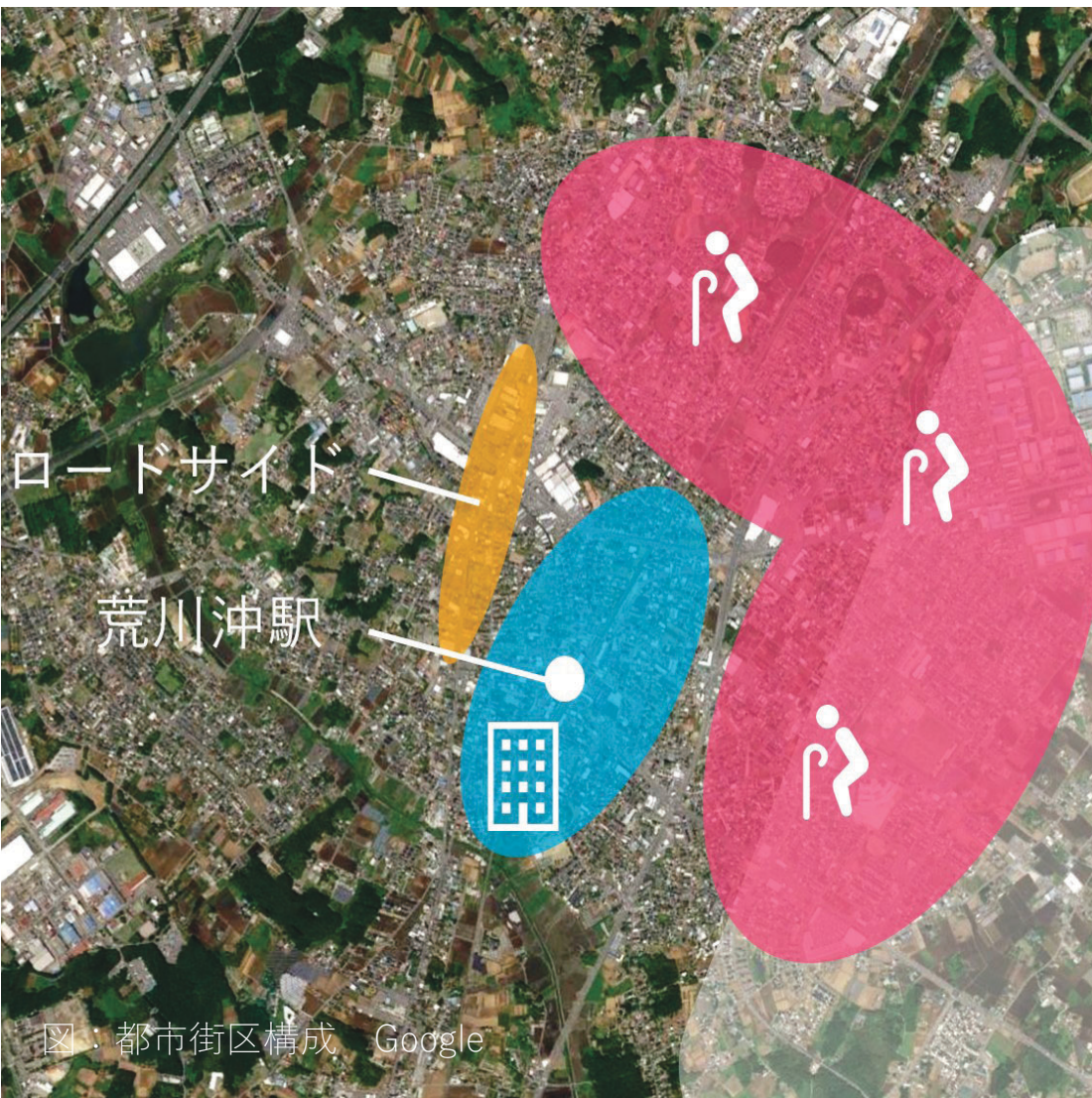
06 歩きやすい街

中心部が歩きやすい街区構成であることに着目し、私たちは中心市街地を徒歩や自転車で移動しやすいように計画しました。中心市街地では自動車の乗り入れを規制しトランジットモール化します。自家用車で街訪れる際はフリッジパーキングに駐車してもらいます。そして街中では自転車や徒歩で移動してもらいます。JICA STRADAにてトランジットモール化に伴う周辺交通量変化を予測しましたが、顕著な渋滞発生は見られませんでした。



07 病院誘致

中心部の特性である「働く場」としての機能強化、来街者数増加、基幹産業育成を目的に中心市街地に病院誘致を行います。誘致対象としては霞ヶ浦医療センターや大学病院等を想定しています。こうした病院は周辺への雇用創出の波及効果が高い他、今後予想される都心部の高齢者数急増・医療ひっ迫に対応することで効果的に機能することが期待されます。概算費用は145億円・年間利用者数18万人・経済効果は10年で520億円を想定しています。



08 鉄道路線沿い

荒川沖や神立などでは駅から離れた場所に高齢者が数多く存在し、今後自律的な生活ができなくなる可能性があります。そこで駅周辺に収益性を備えた住宅を整備し、高齢者がそこに住めるように計画しました。今後20年程度は高齢者向けに、それ以降は一般的な賃貸住宅として運用し収益性を確保します。30～60㎡ほどで、介護サービスの提供なども行い、その後は60～90㎡ほどに改修します。行政負担としては50年間で約1億円を想定しています。

09 バス路線沿い

高津や都和など、中心街から少し離れたエリアではロードサイドショップとニュータウンが混在する構成が見られ、ニュータウンでは高齢化が進行しています。こうした地域ではロードサイドに拠点的なバス停を設けることでロードサイドに都市機能を集約することを目指します。ロードサイドでの景観改善を図ったり、ニュータウンの一戸建てでは高齢者向けの賃貸リノベーションを行い25年で約3500万円の行政負担を想定しています。



10 拠点の外

新治などのエリアでは小規模の集落が分散しており、サービスコストが極めて高くなっています。こうした場所では今後様々なサービス水準が低下していくと考えられます。そこで重要になってくるのが、気軽に地域を支えてくれる「関係人口」の存在です。興味を持ってくれる、愛着を持ってくれる、たまに訪れてくれる、地域の人と交流してくれる、そういったすべての人に地域を支えてもらい、行政はそういった活動に対するバックアップを行います

