

根づく 還る つちうら

班員: 亀井俊佑 仮谷陽人 大塚大登 関璃奏 田路柊介 村上智仁 録田陸来 TA: 佐藤佳乃

1. はじめに

現在土浦市が直面している大きな課題として、将来的な人口減少、市の基金残高減少が挙げられる。これらの問題が進行すると、市民サービスの低下などにつながり、土浦市が衰退してしまうだろう。この衰退を防ぐために、今回の提案では都市の活力を向上させ、「住みたい」「住み続けたい」と思える土浦市を目指す。

2. 基本構想

私たちは、土浦市の衰退を防ぐためには都市の活力を向上させる必要があると考えた。そこで、そのために下の図1のようなサイクルを回し続けることを提案したい。



図1 活力向上のためのサイクル

このサイクルにより都市の活力向上を実現し、最終的に「住みたい」「住み続けたい」と思えるような土浦市にしていく。また、数値的な目標としては10年後の土浦市の人口が現在と同じであるという状態を維持することを掲げる。

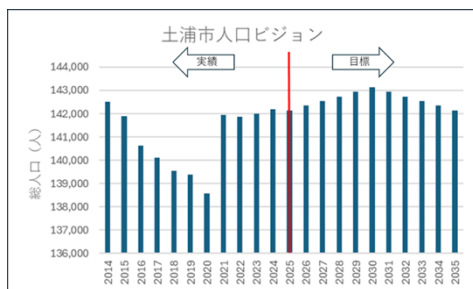


図2 人口ビジョン

3. 中央

中央地区は土浦市の商業の中心となっている。しかし、土浦駅周辺に関しては近年商業施設の過疎化等が目立っており、中心市街地としての活気が減少してしまっている。そのため、駅前空間を整備することで人と商業が集まりやすい場所を創出することを目指す。また、常磐自動車道には新たなスマートインターが設置予定であり、周辺地域へのアクセス性が良くポテンシャルが高い立地となるため、それら特徴を生かした新たな土地利用を促進し、経済を活性化させる地域とする。

3-1. 新IC周辺の土地利用

3-1-1. 背景

土浦学園線と常磐自動車道の交差点に新たなスマートインターチェンジが設置予定であり、周辺地域へのアクセス性向上が見込まれる。また、この立地ポテンシャルを活かして、土浦市の産業の課題である農業産出額の低下と、茨城県南の豊かな農産物の活用にアプローチしたいと考えた。

3-1-2. 提案

茨城県南の農産物を運ぶ物流施設と土浦産の食材を活用した食品加工センターを建設する「食」をテーマとして複合型開発を目指し、新インターチェンジ周辺地域の土地利用方針と地区計画を策定する。

3-1-3. 効果

雇用創出と10年間で約7億円の税収増加、大塚大池周辺の洪水に対する防災機能の強化、働く場の創出や活気ある地域づくりにより人口流出の抑制、企業や工場の誘致、農家の販路拡大による地域産業の活性化が見込まれる。

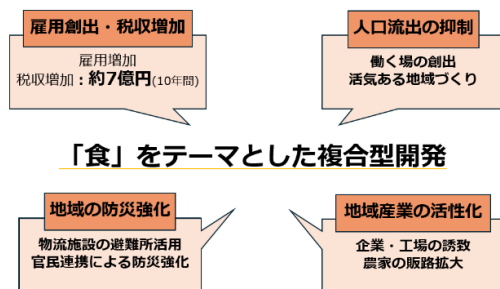


図3 地域経済に与える効果

3-2. ゆとりある中心市街地

3-2-1.背景

現状の課題として、①人口に対する公園の不足、②土浦駅前における駐車場の集中、③モール505の老朽化による商業の衰退等が挙げられる。そこで、「人と商業が集まる場」の実現を目指し、4つの提案を行う。

3-2-2.提案①モール505のリノベーション

目的は、①モール505の活気を取り戻す、②高密度な商業空間の創出の2点である。現在ある空室を排除し事務所等を後述の再開発ビルに移転することで、規模を2/3に縮小する。また、外観は木目調にリニューアルし、温かみのある雰囲気演出する。



図4 モール505のイメージ図

3-2-3.提案②駅前公園の整備

目的は、①回遊性の向上、②賑わいの創出、③地震や火災時の避難場所の3点である。駅西側の平面駐車場や古い建築物を撤去し、跡地に約7200㎡の都市公園を整備する。公園内には、芝生空間やイベント広場、カフェ等の店舗を整備し、多くの人が訪れたい空間を創出する。加えて、モール505への歩行者道を整備し、新

たな人の流れを作り出す。また、現在のモール505の駐車場を立体駐車場として整備する。



図5 駅前公園のイメージ図

3-2-4.提案③再開発ビルの建設

目的は、①まちなか居住の促進、②開発による事業所等の移転先③水害時の避難場所の3点である。駅西側のパティオビル等を撤去し、跡地に再開発ビルを建設する。延床面積12400㎡の10階建てビルとし、1-3階に店舗、4-6階に事業所、7-10階にマンションを整備する。また、コワーキングスペースを設置し、オフィスとしての機能向上を目指す。

3-2-5.提案④中心市街地の防災計画

水害の発生が予測された際には、市役所や駅ビル、提案③の再開発ビルに分散避難する計画を策定する。また、再開発ビルでは、コワーキングスペースを避難場所として開放し、防災用品等の備蓄、電気設備等の浸水対策などを実施する。そして公園は、事前避難における避難路として使用する。

3-2-6.効果

この事業の総費用は約63億円である。本事業は、市街地再開発事業として実施するため、市は補助金として事業費の1/6の約10.5億円を支出する必要がある。また、年間利益は約2.6億円となり、加えて周辺エリアで約3.5億円の地価上昇が期待される。

この事業により、土浦駅とモール505の連続性が生まれ、土地の高度利用化が進むことで、多くの人や商業が中心市街地に集まるようになり、土浦市に住み続ける意味に繋がっていくと考えられる。

4.新治地区

新治地区では農業が盛んに行われており、土浦市の農業を支える地域である。そのポテンシャルを活かし、持続可能な農業地域を目指す。

4-1. 新農地バンク×空き家バンク

4-1-1.背景

現在の土浦市では農業人口の減少や農家の高齢化が進んでいると同時に、多くの空き家も存在している。これらの課題の解決を目指す。

4-1-2.提案

新治地区にある貸付希望農地を登録した新たなシステムである新農地バンクを構築する。個々の農地の詳細を明確にすることで新規就農者にわかりやすい情報提供をする。

空き家バンクは既存のシステムを活用しつつ、新治地区の空き家に直接アプローチをかけて登録件数を増やす。

これらのプラットフォームを統一して、同時応募者に対して補助金を出す。それによって利用を促進する。

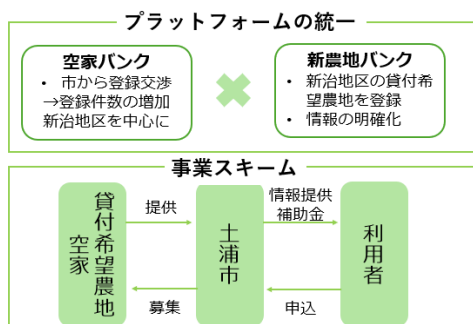


図6 提案概要

4-1-3.効果

このシステムを運営していくことで新規就農者と移住者を同時に獲得することを目指す。

5. 南部

南部地区には多くの住宅が位置している。首都圏へのアクセスがしやすい一方で、生活施設が徒歩圏になく、移動手段となる公共交通は運行本数が少ない。そのため、地域のポテンシャルを活かせるように、利便性を向上させ、市全体での人口流入を目指す。

5-1. カーシェア

5-1-1.背景

居住を促進する地域としている一方で、生活施設が徒歩圏になく、バス本数が少ないため、利便性を保つには車が必要である。土浦市は車社会だが、それを許容しながらも同時に車利用による短所を減らすシステムが必要である。

5-1-2.提案

南部地域を中心にカーシェアの導入をする。それにあたり、地域内の公民館やコミュニティセンターにポートを設置する。市民は会費無料とし、移動の柔軟性の向上や地域内の車両の削減を実現する。NPO 法人を運営主体とし、土浦市は NPO とカーシェア運営会社に資金援助・駐車場の提供を行う。

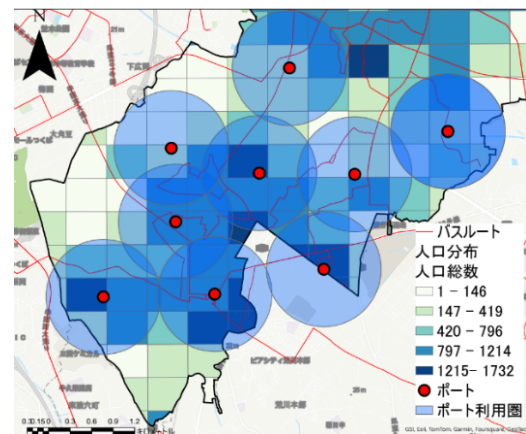


図7 ポートの位置と利用範囲(GISで作成)

5-1-3.効果

1300 台の車両を削減することが期待でき、それに付随して環境負荷や交通渋滞の低減も期待できる。また、公共交通を利用した場合と比較すると最大で 107 分の移動時間削減に繋がる。その結果、環境・暮らしにゆとりが生まれ、良好な住環境を提供できる。

6. 北部

北部地区には、災害拠点病院に指定されている土浦協同病院が位置している。ヘリポートを有し、災害時の救急医療や物資搬送などの拠点となっている。このように医療・防災に関する機

能が集約されている北部地区では、安心安全を支える広域拠点を地区別構想とする。

6-1. 緊急輸送道路の新規指定

6-1-1. 背景

緊急輸送道路に指定されている国道 354 号の一部は、液状化のリスクが非常に高く、災害発生時に使用できなくなる可能性が非常に高い。

6-1-2. 提案

県道 141 号線の一部と都市計画道路田村沖宿線を新たに指定し、電柱の地中化を行い土浦協働病院周辺へのアクセス路を確保する。



図 8 緊急輸送道路指定箇所(google map を加工)

6-1-3. 効果

地中化の費用は 9.1 億円である。液状化や電柱建物の倒壊により緊急輸送道路のみが使用できる場合を想定すると、新規指定した場合は平均で約 35 分輸送時間を短縮できる。また、新たに指定した緊急輸送道路が使用できる場合と電柱の倒壊などで使用できない場合の 2 パターンを想定し、道路距離 10km 以内でたどり着ける範囲を比較すると、指定後の到達圏域は指定前に比べ約 76% 増加している。指定した区間はバス路線でもあり、公共交通の復旧も早く行うことができるため、被災直後の市民の移動手段を確保することができる。



図 9 指定前と後での到達圏域の比較

7. まとめ

7-1. 実現可能性

今回の 5 つの事業にかかる費用は 10 年間で 19.8 億円である。一方で、①本事業により固定資産税が 10 年間で 7.1 億円あがること、②冒頭の人口ビジョンより人口増加を見込んでいることから、その分の住民税が 5.8 億円上昇すること、③現在、土浦市が予算を割いている「ショッピングモール歩行空間再構築事業」のように、既存の土浦市の施策にかかる費用のうち 10 年間で 7.5 億円が不要となることから、合計で 20.4 億円の税収を確保することができ、5 つの事業にかかる費用を上回ることから実現可能である。

7-2. 全体まとめ

以上の提案により、市街地開発や新 SIC 周辺の活用などの事業により財源を確保し、その財源を災害輸送道路やカーシェア推進などの市民サービスへと還元することにより、人口維持を推し進めることに繋がることから活力のサイクルを自立して回し続けることが可能となる。それにより、「住みたい」「住み続けたい」という都市像を実現させることができる。

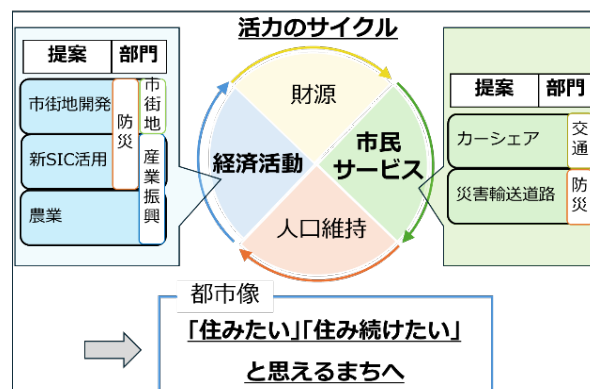


図 10 提案と構想の位置づけ