

ぐっとグッとGood土浦

班長：平澤実紅 安藤峻之介 小松崎諒子 田代智之 前田大知 TA：田中皓大

1.背景

少子高齢化による人口減少の問題は土浦でも例外ではなく、また東京・つくばとの位置関係による他市への流入も著しい。まちの形に着目すると、市街地が低密化し、インフラを人口が支えきれなくなるとともに、買い物弱者の問題も発生する。これに対し、居住地を集約することで解決を試みる『コンパクトシティ』という考え方が近年注目されている。

我々は、土浦においてコンパクト化は不可欠であり、そのためには拠点の利便性を考えることが重要だと考えた。

2.全体構想

未来像を描くにあたって、各拠点に表1のような階層性を持たせ、意味を明確化する。

		公共	民間
生活拠点	徒歩圏	小学校 街区公園	スーパー 診療所
地域拠点	中学校区	公民館 市役所支所	
中心部	駅前	市役所 図書館	大型商業施設 総合病院

図 2-1.拠点の階層

生活拠点は土浦市の人口予測、民間施設の商圈を考慮し半径2km、人口10000人程度を目指す。土浦市に当てはめた場合の都市像は図1である。生活拠点は人口が集積し利便性が高く、すでに地域拠点・中心部とのバス路線が存在する地域を選定した。

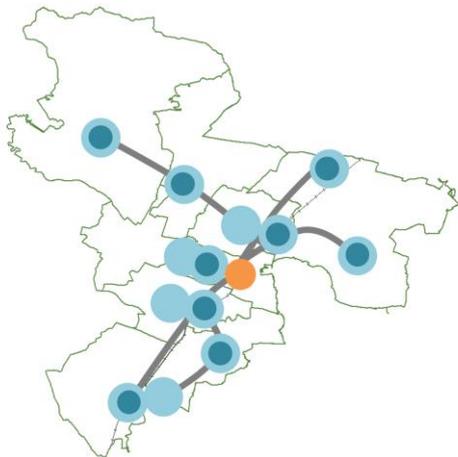


図 2-2.長期的な目標都市像

居住誘導については、以下4つの施策により拠点内の利便性を高めていくことで人々の心をグッと動かしていき、数世代後のスパンで拠点への集約を目指す。

3.4つの重点政策

3-1.市街地内の空き家活用

3-1-1.中心市街地における空き家化防止

物件の所有者が持ち家を離れる際に空き家が発生する危険性があり、特に高齢者が老人ホーム入居時・死亡時に相続の問題も相まって空き家化する恐れがある。

上記の問題を解決するために、現在の住居から移住（引っ越し、老人ホーム入居など）を希望する高齢者には、不動産を担保としたローンシステムであるリバースモーゲージの仕組みを改良した、土浦における既存のシステム「住活スタイル」を推進、現在の住居にこの先も住み続ける意思のある高齢者には市で新たに「空き家バンク」を設置して物件の登録を促進し、既存の空き家はもちろん、将来的に空き家化する可能性がある物件を把握・管理することで、中心市街地における空き家化防止を図る。

3-1-2.空き家・空き地対策の整理

以下に、今回推進・提案している空き家・空き地対策制度についてまとめていく。

(1)住活スタイル

住活スタイルとは、不動産を担保とした借り入れシステムであるリバースモーゲージローンの仕組みを改良した、JTI（一般社団法人 移住・住み替え支援機構）を介した賃貸契約からの賃料を担保とした現行の空き家化防止・移住促進施策である。今回はこの制度の対象を主に現段階で持ち家から移住（新居へ引っ越し、老人ホーム入居など）する予定のある高齢者を対象に設定し、持ち家から移住する際の空き家化防止を図っている。

(2)空き家バンク

空き家バンクとは、現時点で今後の用途が決まっていない空き家を所有する人を対象に、空き家を登録することで市が登録物件を賃貸・売買物件として活用・支援するシステムである。今回の提案では、バンクへの事前登録を可とすることで、現段階で空き家ではないが近い将来空き家化する恐れのある物件を所有している人の制度利用も促進し、事前の空き家化防止・活路の確保を図る。

(3)ランド・バンク

ランド・バンクとは、空き地所有者を対象としたバンク制度である。前述の空き家バンクと同様な仕組みの土地を対象とした制度であり、用途が決まっていな空き地所有者がそれらの土地をバンクに登録することで別用途に活用するシステムである。また、空き家バンクとのシステム上の大きな違いは登録した土地の用途や運営主体であり、ランド・バンクはNPOが市やその他関連機関と連携をとることで運営、登録された土地の活用方法は居住用地に限定せず多用途に設定することで適切な土地利用の促進・コントロールを図る。

制度名	対象	不動産の用途	補足
住活スタイル	持ち家からの移住予定者（特に高齢者）	賃貸	現行の中心市街地への移住政策
空き家バンク	空き家・今後空き家かする恐れのある物件所有者	賃貸・売買	市運営
ランド・バンク	空き家所有者	多用途	NPO運営

図 3-1-2-1 空き家についての提案の比較

3-2.施設の再編

土浦市では現在、非常に多くの公共施設を管理しており、総合管理計画の対象施設をこのまま40年間維持・管理していくには、年間平均で50.4億円の費用が必要とされ、現在の3倍近くに上ると推計されている。そのため、公共施設の再編は急務であると考え、住民の利便性を考慮しながら再編を計画した。市民の意見、地理的などの観点に、自分たちの掲げる将来像を照らし合わせ、



①

概要	総合福祉センターを解体 同施設の浴室、創作室機能を新設されたばかりの新治公民館に移転増設
----	---

理由	・拠点から遠い ・公民館との機能の重複
費用削減効果	現状維持 12億 6230万円 計画実行 4億 3500万円 8億 2730万円の削減

②

概要	老人デイサービスセンター「つわぶき」の解体 同施設の機能を都和公民館に複合化
理由	・拠点から遠い ・同地区の拠点予定地に公民館がある ・他地区の公民館と比べ利用率が低い
費用削減効果	5億 500万円の削減

③

概要	上大津公民館の解体
理由	・拠点から遠い ・公民館との機能の重複
費用削減効果	現状維持 12億 6230万円 計画実行 4億 3500万円 8億 2730万円の削減

④

概要	五中地区の菅谷、上大津西、上大津東の3つの小学校を解体、3校を統合した小学校をおおつ野に新たに建設する。
理由	・生徒減少、過多の問題を抱える3校の運営の健全化 ・老朽化による更新費を回避するため
費用削減効果	現状維持 55億 6500万円 計画実行 12億 5000万円 43億 1500万円の削減

⑤

概要	荒川沖東部地区学習等供用施設の解体
理由	・同地区の近隣地域に同機能を持つ施設がある ・利用率の観点から解体に問題が少ない
費用削減効果	2億 2082万円の削減

上記の五つの事業により、総合管理計画の掲げる40年間で約61億2586万円の削減につなげることができる。

3-3.公共交通の利用促進

下記の表は、一年間あたりの自動車を使用した際のコストとバスを利用した際のコストを示している。訪れる場所と訪れる回数は、拠点内の市役所支所、公民館、飲食店、銀行に合計49回、中心拠点の市役所、図書館に合計20回を想定している。また、自動車の年間維持費は34万706円（コンパクト

トカー)、ガソリン 150 円/L、燃費 10km/L で計算している。すると 1 年間あたり、30 万円以上の差が出ることになる。

しかし、現実にはバス路線のすぐ近くに住んでいる人でも車への依存度は高い。これには、この価格差が認知されていないこと、料金体系の不明さ、車がないと不便であること、バスの頻度が低く利便性が低いことなどがあげられる。

そこで、私たちは特定のバス路線に定期を設けることによる公共交通利用促進を提案する。特定のバス路線とは、生活各拠点から地域拠点を經由し、中心拠点へと至るバス路線を指す。市民は、定期を本来の値段の半額で利用することができる。実際の収入との差額は、土浦市が民間企業に補助を出す。こうすることにより、市民は非常に安い金額で、1 年間好きな時に好きなだけバスを利用することができる。拠点内では徒歩・自転車による移動、他拠点にはバスでの移動を想定しているため、普段必要な施設へのアクセスには困らない。

公共交通利用をさらに促進するために、普段はバスを使い、どうしても必要な時は車を使うというライフスタイルを提案する。これには地域内カーシェアの促進があたる。具体的には、現在駅前にのみ立地している民間企業のカーシェアリングシステム他地区の生活拠点に誘致する。

3-4.経済活性化

(1)現状

現在土浦市では起業支援や新興企業が中心市街地のテナントを借りる際の家賃補助などが行われているが、それらは主に個人経営の飲食店などがターゲット層である。このように土浦市では IT 企業や技術系ベンチャー企業を支援する制度が無い。就職先の選択の幅を広げ、若者の雇用を確保し人材流出を止め、地域経済を活性化させるためにも IT 企業や技術系ベンチャー企業を支援する制度を整備すべきである。

(2)具体的支援策

具体的支援策として以下のものを考えた。

①資金支援

事務所の月額賃料を 1 年間補助する。

②スタートアップ支援の拠点となるような場所・相談窓口の創生

起業支援だけでなく、起業した後の問題についても相談できる窓口を作る。窓口に関しては、個人経営の飲食店なども利用できるようにする。SOHO オフィスも併設する。

この事業の費用の試算は以下の通りである。

家賃支援 (1 年間)	300 万円
建物建設費	3 億 6000 万

4.集約後に生じる問題への対応

4-1.撤退した後に残った土地への対応

集約後残った土地を放置してしまうと、その土地が再度宅地化・再開発される可能性が出てくる。またそのような郊外に残った土地は拠点に移転した後は使いづらい上に地価も安く、遺産として相続しても持て余してしまう場合も多い。そこでそういった土地を手放したいと考えている人には土浦市と連携しているランド・バンクに土地を寄付、もしくは安価に売却してもらい、専門家等による調査のうち適正管理・適正利用することを提案する。

適正利用の例としては、隣地に接合、まとまった広さがある土地は農地として売却する等が考えられる。

(例) つるおかランド・バンク

実施自治体	山形県鶴岡市
資本金 (ファンド)	3000 万円
年間総費用	900 万円

ランド・バンクで農地を作った場合、その活用も問題となってくる。現在の土浦市の農業の現状として、農業従事者の高齢化、担い手不足であることが言える。我々はアグリテックという新しい農業の形態、またそれを導入した企業を支援することでこの問題を解決できないかと考えた。アグリテックとは、IoT やビッグデータ等を用いて行う農業の形態のことで、アグリテックを導入することで農業の効率化、ノウハウの分析と可視化などができるようになることとされている。例えば、農業の効率化によって担い手不足の解消等が期待できる。またノウハウの分析と可視化で熟練農家の知識を共有することができるようになる。また企業 (農業法人) を支援することで今まで「継ぐ」ものであった農業が「就職・再就職先」として成立するようになり、担い手も増加すると考えられる。

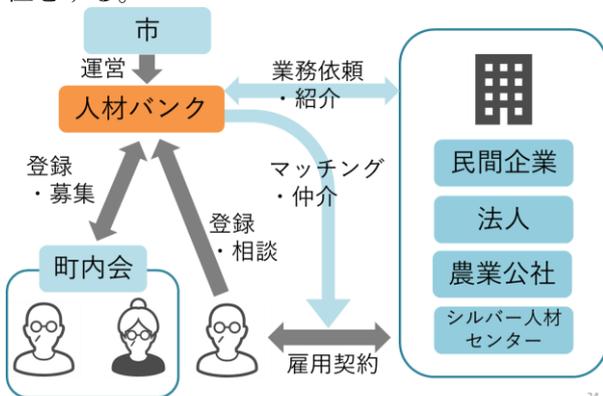
どのようにアグリテックを支援するのか。土浦市には、現在農業者の創意工夫による生産意欲や農業生産技術の向上を図る取り組みを資金面で支援する制度がある。しかしこれは研究開発そのものへの支援であり、営利団体である農業法人の事業や運営への資金援助は無い。そこでこの支援を農業法人そのものへの支援に広げるべきであると考え。また、アグリテックを導入した農業法人のスタートアップ支援や法人税減税を行い、新規参入者が増えやすいようにする。そういった新規参入者と地域で元々農業をやっていた人達との仲介役も市が行うべきである。

4-2.残った人への対応

コンパクト化後のもう一つの問題は、拠点外のサービス水準が低下し、不便を強いられてしまう人が

出てくるということである。これに対し、本来は市がサービスを支給することも考えられるが、少子高齢化社会により担い手が減った現状では難しい。一方で、高齢者の6割以上が定年後も働きたいと思っているというデータがあり、リタイア後の再雇用の需要がある。よって、地域にいる高齢者、主婦、自営業者など正規の雇用についていない人材を活用し、財政負担の軽減とともに市民が自ら地域を作っていくシステムを提案する。

具体的には、中学校区ごとに人材バンクを設置することを考える。人材バンクは働きたい人と、人を雇いたい団体の両方と関係を作り、雇用契約のマッチングをする。高齢者個人の登録も推進するが、同時に、町内会を人材バンクと個人の間につなぐことで、登録率の上昇や地域への浸透を狙う。市は人材バンクの運営し、さらにバンクを通して業務の発注をする。



このシステムにより、

- ・し街区公園管理（市民が公園組合を結成）
 - ・既存の福祉政策であるふれあいネットワークサービスを部分的に市民が担う（専門技術を必要とされない家事手伝い、送迎等）
 - ・移動販売の運営（市民が資格を取り運営することも視野に）
- などの広範囲な活用が考えられ、地域の利便性を高めることができる。

5.地区別構想

5-1.中央地区

(1) 現状

拠点という観点では、商業区域であるにも関わらず、狭小な住宅地が広がる地区があり、さらに液状化、水害の危険がある地域であるのが問題である。中心市街地は衰退し、シャッター街化が進んでいるのも目立つ問題である。さらに二中地区、四中地区では街区公園の不足、質の低下も発生している。

(2) 地区別構想

中心市街地の衰退に対して市街地内で住居や商業などの区域を設定して対応を図る。水害・液状化につ

いては、ソフト防災により関係人口をカバーし、ランド・バンクによる土地の統合・高度利用のような対策を講じる。さらに外縁の地域では街区公園については、空き家からの転換や地域人材による管理によって問題解決を図る。

5-2.新治地区

(3) 現状

新治地区においては、拠点2キロメートル圏内よりも小さい市街地がスプロール状に広がっている。高齢化が進んでおり、拠点から離れた場所の居住者も多い。また、農地や山林が多く山林の一部では土石流が起こる危険性もある。

(4) 地区別構想

住環境においては、現状より市街地化は進めず拠点付近に集約させることを目指す。それとともに土石流が起こる危険性がある地域の住民は拠点付近に移住してもらう。

また高齢化が進んでおり、拠点から遠いところに居住している人も多いため、集約を進めている中でサービスの担い手不足になることが考えられる。その場合、他地区から人材を確保する。

農業においては、アグリテック導入企業を優遇し、高齢化や担い手不足、耕作放棄地増加に対応する。

6.まとめ

各施策の費用をまとめると以下ようになる。

空き家バンクの設置	4000
施設再編	△612000
バスへの転換補助	280000
IT、SOHOの誘致	46000
ランド・バンクの設置・運営	39000
合計	△243000

施策の実施により、上記のように財政再建になるだけでなく、市民の利便性が高まるより良いまちになると考える。

7.参考文献

- ・土浦市立地適正化計画

<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page009763.html>

- ・土浦市（2018）「土浦市空家等対策計画」

http://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1531266764_doc_15_0.pdf

- ・土浦市公共施設等総合管理計画

http://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1544680396_doc_3_0.pdf

・シルバー人材センターの現状と課題-シニア就業拡大に向けた事例研究

-https://www.works-i.com/pdf/150603_WR10_04.pdf