

ともに灯すまちのみらい 土浦 Tomos

班員 松尾和史 門倉慧 岸裕希奈 榎本俊祐 内田健太 TA 中澤ゆかり

1. 全体構想

1-1. 全体構想

土浦市は現在、少子高齢化による人口減少や、つくば市の開発及び郊外立地の大型ショッピングセンター進出に伴う中心市街地の衰退などに加え、多くのインフラ設備の更新時期が重なることによる財政負担の増加による財政悪化などの課題を抱えています。

私たちは、財政悪化による更なる人口の流出を抑えるために、今あるヒトやモノ、制度、自然がともに手を取り合いながら街の未来を築いていくことが重要であると考え、

『ともに灯すまちのみらい～土浦 Tomos～』

というコンセプトを掲げました。また、このコンセプトに下記の 4 つの部門別テーマと合わせて、いま住む人々が 10 年、20 年と住み続けられる持続可能な明るい街の未来を、ともに実現していくことを目指します。

1-2. 分野別構想

○持続可能なインフラの整備

公共サービスの質を維持しつつも人口減少に合わせて規模の縮小、立地適正を目指し、効率的かつ持続可能なインフラの整備を目指します。

○安定した産業基盤の持続

財政を支える基盤である商業、工業、農業、医療等の豊かな産業基盤の持続を目指します。

○安全な生活環境の整備

安心・安全に関わる防犯や防災、交通安全対策を通し、住民にとって住みよいまちの実現を目指します。

○豊かな関係性の構築

人と人、人と自然、人とまちの繋がりを築き、将来世代にわたって暮らしたいと思えるまちの実現を目指します。

2. 地区別構想

全体構想の実現のために、より詳細な地区ごとの特徴に目を向け、地区別の構想及び各地区と部門を合わせた施策を考案しました。

新治地区	自然に恵まれた暮らしを持続する地区 ・キエーロで生ごみゼロ作戦 ○乗合タクシー買い物代行事業
北部地区	多様な産業と暮らしの調和した地区 ・アダプトプログラム ○地域ふれあい拠点事業
中央地区	豊かな都市機能と賑わいのある地区 ○若者にぎわいプラン ・魅力発見！まちなかツアー

南部地区	家族で住みやすい住環境の整えられた地区 ○地域ふれあい拠点
全地区	○サイクル&ライド推進 ○空き家バンク活用事業 ・農業応援プロジェクト「縁」

3. 提案

3-1. 乗合タクシー買い物代行事業

《現状》

新治地区は以下の様な特徴を持っています

- ・バス停から離れた場所に高齢単身世帯が分散して居住している。
- ・スーパーマーケットが少ない。

これらの特徴から新治地区は良好な買い物環境であるとは言えません。また、車を運転出来ない人々にとっては買い物移動をする事が難しくなり買い物難民化する恐れがあるという課題があります。また、高齢単身世帯については健康状態等の定期的な見守りが必要となっています。

乗合タクシーについては現在収支率の水準が低くなっています。その事によってタクシーの運行日が短くなっていると考えられます。

《提案概要》

現在、市内で行われている乗合タクシーの人を運ぶ業務に買い物代行と商品の配送を加えることにより利便性の向上と、住民の見守りを行う「乗合タクシー買い物代行事業」を提案します。

自宅で商品を入手出来るようになることで、特に自動車を運転出来ない人々の買い物の利便性を向上と、タクシー車両を効果的に活用することによる収支率の改善を図ります。

《効果》

この事業によって、新治地区の買い物難民の増加の軽減し、タクシーの収支率改善による運行日・時間の拡大といったサービス水準の向上を図り、そして定期的な訪問時の会話などを通し、健康状態の確認により高齢者単身世帯の孤立を防ぐ効果が見込まれます。

3-2. サイクル&ライド推進事業

図 3-2-1 の青点に示す地域は以下の様な特徴を持っています。

- ・バス停の徒歩圏から外れた地域に人口が多い。
- ・バス停から比較的近い地域に人口が多く住む。

これらの特徴からこれらの地域ではバスの利用が不便になっていると考えられます。更に今後の高齢化によって車

を運転できない人々が増加した場合にはバスの徒歩圏外の人々の利便性はより低下すると思われます。

また、土浦では自転車交通の促進が行われており、観光客向けの施設は整備されつつあるが市民による自転車利用については未だ途上にあります。

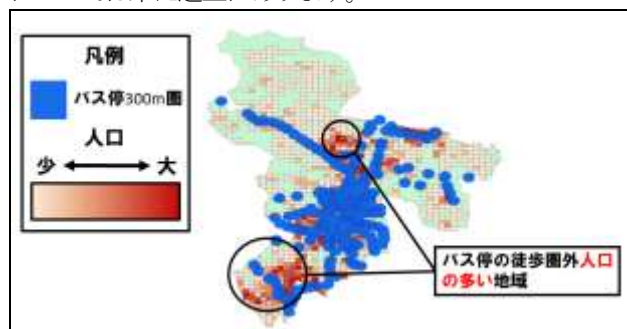


図3-2-1 土浦市の人口分布とバス利用圏域

《提案概要》

前述の地域におけるバス利用の利便性向上のため、バス停に駐輪場を設置することで、自転車とバスを連携しより遠くからバス停を利用出来る様にする事業を提案します。

具体的には図3-2-2の緑丸のバス停において駐輪場を設置し、より遠くからバス停を利用できるようにし、周辺の人口が多い地区を利用圏内に加えます。

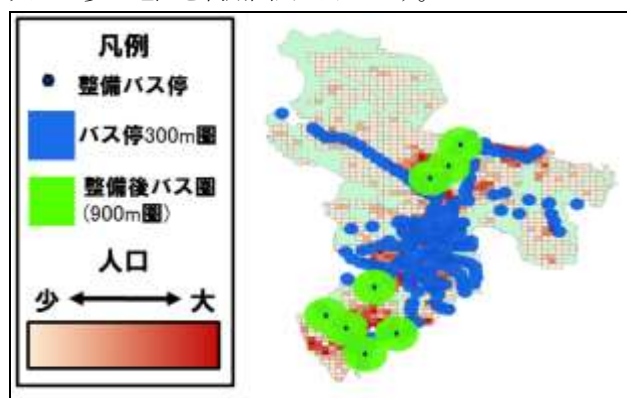


図3-2-2 整備後のバス利用圏域

《費用試算》

費用の試算は以下の表のようになり、収支率4%の向上が見込まれます。なお、買い物代行サービスの開始や高齢化による会員数増加は考慮していません。

表3-2-1 乗合タクシー買い物代行事業にかかる費用資産

単位（千円）	事業前	事業後
経費	22,816	25,744
収益	10,407	10,407
配達収益	0	2,594
年会費収入	2,114	2,114
収益合計	12,521	15,115
収支率	55%	59%

《効果》

この事業によって、バス停の利用圏を人口の多い周辺地域に拡大することによるバス利用の利便性向上、自転車利

用の普及による健康増進、自家用車利用が難しい住民の交通支援、そして渋滞の軽減が見込まれます。

3-3 地域ふれあい拠点事業

《現状》

現在、市内には中心部から離れた場所で人口の密集した地域が存在します。全国的に郊外地域の衰退が起こっているため、土浦市としてもこのような地域での生活サービスを維持するための対策を講じる必要があります。その第一歩として住民同士が交流できるコミュニティの整備が課題となっています。

現状の対策では、高齢者の拠点である「生きがい対応型デイサービス」が実施されています。土浦市はこの事業に注力していますが、そのための補助金が今年度4400万円と他市の事例と比べ高額になっているため減額が検討されています。また、子育ての拠点として児童館が存在しています。市営の児童館は3箇所ありますが、そのうち2施設が築30年以上経過し老朽化が懸念されており、改築を行う必要があります。しかし土浦市の年少人口の将来予測では児童数が減少していくとされているため、規模を縮小させていく必要があります。

《提案内容》

そこで施策として地域ふれあい拠点事業の展開を提案します。私たちの提案する「地域ふれあい拠点」とは、該当地区に存在する児童館及び生きがい対応型デイサービスの機能を一施設に集約し、地域住民が触れ合える拠点とするものです。そこでの活動内容も両施設で行っているものとほぼ同じく、住民同士が交流を図ることができるイベントを行います。ただし想定している利用者の年代は従来の施設よりも幅広くとっているため、全ての世代にとって不足のないイベントであることを考慮する必要があります。

また、運営の体制として職員のみならず利用者の手伝いも加えた協働で行うものとし、それを通じて更なる交流を図ります。

《費用試算》

上記の提案によってかかる費用は以下の表の通りである。

表3-3-1 地域ふれあい拠点事業にかかる費用試算

事業なし	北部	南部
改修費	1.4億円	1.9億円
維持管理費	3,115万円/年	4,141万円/年
事業あり	北部	南部
改修費	1.3億円	1.7億円
維持管理費	2,130万円/年	3,195万円/年

表3-3-2 地域ふれあい拠点事業にかかる費用資産の仮定

経費	
改修費	33万円/㎡
解体費	2.9万円/㎡
維持管理費	71円/㎡
施設規模 北部（都和）	438㎡→370㎡
南部（六中）	582㎡→520㎡

施設規模の縮小により、改修費は従来見込みより**3千万円**ほど削減でき、維持管理費も児童館の経費削減に加え、「いきがい対応型デイサービス」への家賃分の助成金を削減することで二施設あわせて**年間2千万円**の削減が見込まれます。

《効果》

施設の運営を住民も含めた協働を行うことで、補助金の減額に伴う運営の負担の軽減を図るとともに、高齢者には趣味活動とは異なる新たな生きがいの提供、また児童には協調性を身に付ける機会の創出が見込まれます。そして幅広い世代が集まる施設内で、同年代のみの交流に留まってしまう問題の解消にもなると考えられます。これらのことからより強固なコミュニティ形成にもつながり、そのコミュニティ内の交流で若者世代が地域のことを知ることができれば、地元愛着を抱くきっかけになると考えられ、人口の定着の一助となることも見込まれます。

3-4. 空き家バンク活用事業

《現状》

初めに、市内の空き家率については16.1%と全国平均13.5%を上回る数値となっています。今後も人口減少に伴い、市街地・農村部に関わらず空き家が増加することが見込まれます。それによって防犯上のリスクが高まり住環境の安全が損なわれる可能性があるため、空き家対策が必要であると考えられます。また、市営住宅については、大規模改修が必要とされている築30年を経過している建物の割合が92%、そして建て替えが必要とされる築60年を10年以内に迎える建物の割合も15%存在します。しかし更新を行うには財政的に負担が大きいため、人口減少に伴う需要変動に柔軟に対応していく必要があります。よって、老朽化している市営住宅への対策が求められます。

《提案内容》

先の2つの問題を解決するために空き家バンク活用事業を提案します。通常、空き家バンクとは空き家の流通を促すことを目的とし、空き家所有者が自身の空き家を登録することができるデータベースのことです。空き家の所有者がここに空き家情報を登録することで契約の仲介や空き家の情報をサイトに掲載してもらえる制度です。この事業ではそれらに加え、市営住宅に住む人が入居ことのできる程度の賃料で貸し出せる所有者を増やすために、改修費補助などの優遇制度も導入します。また、同時に空き家バンク制度に加え市営住宅の一部廃止を行い、その住宅の居住者を空き家へ移住させます。これは市営住宅更新に必要な経費を削減するとともに、空き家を準公営住宅として活用することを意図しています。市営住宅を廃止する際は、築年数や居住地に関する上位計画に応じて廃止するか否かを決定し、40年程の期間で実行することを想定しています。活用する空き家に関しては、既存の空き家が一中地区、四中地区、三中地区に多く分布していること、そして立地適正化計画において居住誘導区域が常磐線沿線となっているこ

とを踏まえ、両区域内に存在する空き家を優先します。

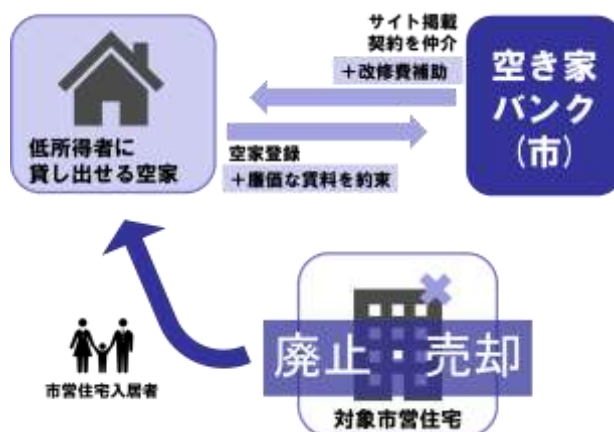


図3-4-1 空き家バンク活用事業の提案概要

《費用試算》

上記の提案によってかかる費用は以下の表の通りです。

表3-4-1 空き家バンク活用事業にかかる経費（単位：億円）

	事業なし	事業ある
市営住宅収支	46	36
改修費	235	161
家賃補助額	0	14
空き家改修費	0	6
総負担額	189	144
年間負担額	4.7	3.6

ただし、算出に用いた仮定に関しては以下の表の通りです。

表3-4-2 経費算出に用いた仮定（空き家バンク活用事業）

経費	
建て替え費	28万円 / ㎡
大規模改修費	17万円 / ㎡
解体費	2.4万円 / ㎡
家賃補助費	1.5万円 / 月
空き家改修補助費	150万円 / 戸
入居者数の変化（現在→事業開始40年後）	
市営住宅入居者	1094世帯→694世帯
準公営住宅（空き家）入居者	0世帯→400世帯

事業を行うことで総負担額45億円減少、年間1.1億円の減少効果が見込まれます。

《効果》

上で述べたように、市営住宅更新費を抑えることで財政面での負担を減らし（年間1.1億円）、空き家を有効活用することで防犯上の安全を向上させ、さらには中心市街地に居住誘導を行うことで活性化をもたらす効果が見込まれます。

3-5 若者にぎわいプラン505

《現状》

背景の一つ目として、中心市街地の衰退があげられます。中心市街地の年間小売販売額や従業員数は近年減少が続いており、土浦駅前のモール505も空き店舗率が48%と中心市街地の空洞化が顕著となっています。

一方で土浦市のポテンシャルとして、高校生に注目しました。土浦市の高校生生徒数は8000人を超えており、県内で2位となっています。また、高校の分布を見ると駅前のモール505が市内の高校に通う高校生の通学路となっており、中心市街地に高校生が集まる形となっています。

これらの背景から、高校生の活力を利用して中心市街地のにぎわいを取り戻すことを目的として提案を行います。

《提案内容》

モール505の空き店舗を利用して、高校生が集う交流ステーションとeスポーツセンターをつくります。

◆交流ステーション

下图の左側が会議空間、中央がリラクセス空間、右側が土浦市に関する情報発信の空間となっております。これをオープンスペースとして開放し、ボランティアサークルのミーティングや就活イベントなどに利用することによって、学校の垣根を超えた交流や、地元企業との新たな出会いを生み出します。全て無料で開放することにより、高校生が立ち寄りやすい空間をつくります。



図3-5-1 交流ステーション完成予想図

◆eスポーツセンター

eスポーツができるゲームセンターのような空間です。eスポーツ自体はオンライン対戦で一人でもプレイできますが、このeスポーツセンターは複数人で一緒にプレイすることで盛り上がるができます。eスポーツは現在とても注目されている種目であり、2019年茨城国体の文化競技にも選定されました。eスポーツを複数人で一緒にできる施設は数少ないため、市内のみでなく土浦市周辺の都市からの集客も見込むことができます。

《費用試算》

表3-5-1 若者にぎわいプランにかかる初期費用

店舗名	種類	単価	面積	費用
交流ステーション	改修費	20万円/坪	90.75坪	1815万円
eスポーツセンター	改修費	20万円/坪	60.5坪	1210万円
費用合計				3025万円

これに加えて、移設する交流センターの継続的な運営費用を、移設前の交流センターの運営委託料と同じ470万円を毎年計上します。

《効果》

eスポーツセンターに関して、市内の小中高生をはじめとして、周辺市町村の学生も利用することを仮定し、経済波及効果分析を行ったところ、およそ9000万円の波及効果

が見込まれることがわかりました。従来、郊外の大型ショッピングモールに流れていた若者を中心市街地に呼び戻し、交流施設や楽しむ場を作り滞留時間を延ばすことで、市街地のにぎわいを取り戻し、モール505の空き店舗の解消をはじめとして、中心市街地の商業の発展が期待されます。

4. まとめ

サイクル&ライドの推進と乗合タクシーによる買い物代行事業を行うことで、インフラの縮小に伴う公共交通へのアクセスビリティの低下を防ぎ、利用しやすいサービスを提供します。

中心市街地ではeスポーツという新たな産業を興し、中心市街地に商業のにぎわいを生むことで工業、農業、商業の3つの安定した産業基盤を築くことで、財政収入を確保します。

また、人々の暮らしに目を向け、景観や防犯上の懸念がある空き家の対策について市営住宅を利用して、空き家の流通を促進することで、安全な生活環境を整えるだけでなく、インフラ更新費を削減し、まちなかへの居住誘導を図ります。

中心市街地から離れた住宅街では、高齢者の交流の場と、子どもたちの交流の場を複合することで、地域の多世代が集う新たな交流拠点を創出し、従来よりも強固なコミュニティの形成を図ります。

これらの提案を通し、持続可能なまちの基盤を支え、暮らしやすい環境を住む人々と手を取り合いながら築くことで、土浦の明るい未来を灯します。

5. 参考文献

- [1]土浦市ホームページ
<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/index.html>
- [2]土浦市公共施設維持管理計画
http://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1544680396_doc_3_0.pdf
- [3]土浦市公共施設白書
http://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1339062099_doc_4.pdf
- [4]茨城県 分野別《産業関連表》
<http://www.pref.ibaraki.jp/kikaku/tokei/fukyu/tokei/betsu/sangyo/sangyo.html>
- [5]総務省 地方財政の分析
<http://www.soumu.go.jp/iken/koushinhiyou.html>
- [6]土浦市中心市街地基礎指標調査 平成27年度版
http://npo-kirara.org/s/wp-content/uploads/2016/04/h26_shihyo.pdf
- [7]平成29年度茨城の学校統計. 学校調査・学校通信教育調査. 第29表
- [8]とやまの地域共生
<http://www.toyama-kyosei.jp/service/>
- [9]金沢市 サイクルアンドライドとは
<https://www4.city.kanazawa.lg.jp/11031/taisaku/cycleandride/cycle.html>