

EE まち つちうら

今井秀太・熊谷兼人・識名和生
須藤ゆき・堀川尚駿
TA 西谷 麟

第一章 はじめに

今日の土浦市では、人口減少と高齢化により財政赤字となり、それにより街の発展が妨げられ、活気が低下し人口減少につながるという、負のスパイラルが発生していると考えられる。我々は市民主導のまちづくりによって活気を取り戻し、このスパイラルの改善を図ることとした。そこで、まちづくり株式会社を中心に、土浦市の既存の住宅や土地の利用を含めた新たな活用法や、市民による積極的まちづくりを提案する。地区別の将来像を描くマスタープランを提案する。

第二章 提案

2-1. 空き家活用区域条例

人口減少が進行し、財政健全化の必要性もある土浦市において、都市がこれ以上拡大していくことは望ましくない。また現状においても、居住誘導区域が広く、街が広がりすぎているという課題が存在している。今後においては都市の縮小を考えていく必要がある。またそのため都市の拡大を抑制する新たな法整備が土浦市に求められる。積極撤退区域条例は、今後の都市のコンパクト化において縮小していくべきであると考えられる地域に「積極的撤退区域」（以下撤退区域）を設定するものである。撤退区域にて今後新築・増改築などを行った場合、その土地・建物に対する固定資産税を従来より高く設定する。これにより撤退区域での新設を抑制し、長期的にみて都市の縮小を図る。

この条例により新たな空き地・空き家が発生することが考えられるが、後述するまちづくり株式会社が我々の提案の中核を担う上で、そうした既存ストックの活用を促進させる必要がある。それに対しては、定期借地権を利用した街づくり会社による活用を推進する。所有者が撤退区域内の土地・空き家をまちづくり株式会社に貸し出すことに同意した場合、該当する土地に掛かる固定資産税及び都市計画税を免除する。貸し出された撤退区域内の活用度が低い土地や空き家はまちづくり株式会社によって、より良い都市環境を構築するために管理・運営される。

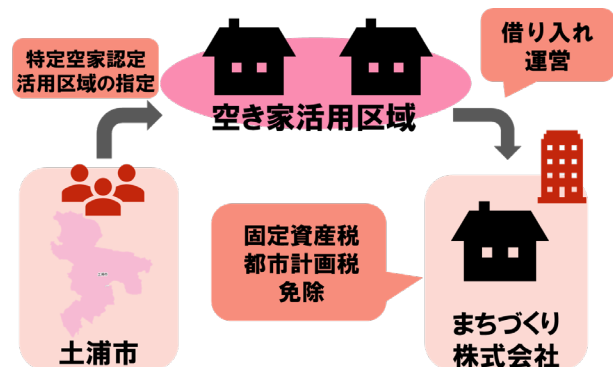


図1 積極撤退区域内での空き家活用 概要図

2-2 まちづくり株式会社

まちづくり株式会社(以下まちづくり会社)は、今回我々の提案のなかで、大きなポイントとなってくる。まちづくり会社は、市民や一般人からの出資によって、まちづくりを行う株式会社である。出資に対して、還元は基本的に土浦市民のみに行われる。また、金銭的な還元ではなく、まちづくりを行うという事象で還元を行う。まちづくり会社は、民間企業とは異なり、利益を求めることはなく、まちの活性化に力を入れていく。

株式会社であるメリットとしては、以下の点が挙げられる。

- ①一般人からの出資が可能
- ②人件費が削減できる
- ③お金の使い道を市民が決められる
- ④市民のまちへの関心が高まる
- ⑤企画から実行までの期間が短い

まず、①一般人からの出資が可能という点についてである。株式会社なので、市や国からの支援だけではなく、一般人もまちづくり会社へ投資できる。土浦市民はもちろんのこと、土浦市のまちづくりに興味がある人なら、市在住ではなくとも投資ができる。このことは、まちづくり会社にとっても、資金調達がしやすい環境になっている。

次に、②人件費が削減できる点について述べる。まちづくり会社では、欲しいときに、欲しい人材に頼んでまちづくりを協力してもらう体制を作る。なので、常駐のスタッフは、5人ほどで足りる。よって、人件費が大幅に削減できるのだ。また、我々がまちづくりを行っていくなかで、大切にしているのは、地区にあった方法で、まちづくりを行うことである。土浦市は地区ごとに特徴がある。その特徴を活かしたまちづくりを行いたいと考えている。その為

には、その特徴を活かせるスペシャリストが必要になってくる。その際に、外から必要な時に、必要な人材を呼び入れるという方法は、低コストで、効率的にまちづくりを行えると考える。

次に、③お金の使い道を市民が決められるについて説明していく。市民がどうにかしたいと思ったまちの課題について、まちづくり会社と協力して、解決していくので、市民の意見が通りやすいという特徴がある。

次に、④市民のまちへの関心が高まるについて説明する。まちづくり会社への投資や、まちづくり会社とのまちづくりは、市民の積極的参加がないと成立しない。なので、市民のまちへの意識付けの促進ができる。また、まちづくり会社と、市民と一緒にまちづくりの企画をすることによって、集まった資金の使い道が市民によって決めることができるので、まちづくり事態の達成感も味わえる。

最後に、⑤企画から実行までの期間が短いという点について説明していく。目指すまちづくり会社は、縦の関係はなく、横のつながりが強い組織である。その為、NGO 団体や市役所と異なり、計画の企画から実行までの期間を短くすることができる。

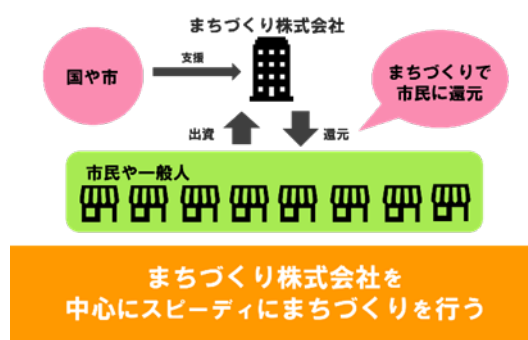


図2 街づくり会社について

第三章 地区ごとの将来像

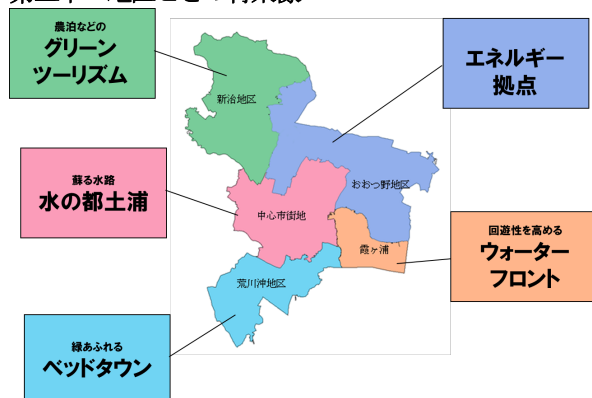


図3 地区別の将来像

3-1. 中心市街地

3-1-1. 課題

商業施設の郊外化により、かつて賑わいがあった中心市街地は今では廃れている。また隣接する霞ヶ浦は都市化による人口流入の増加や生活様式の変化に伴い水質が悪化しており、水質の改善が求められている。

3-1-2. 将来像

土浦市の中心市街地は、近代以前から城下町として栄えていた。中心となる土浦城から守りのための堀が張り巡らされ霞ヶ浦の水運と共に発展してきたが、経済成長と共に水路は中心市街地から消えてしまった。土浦市の中心市街地の親水性を高めもすることで、忘れかけている水の都という土浦市のアイデンティティーを取り戻し、守る必要がある。

3-1-3. 提案

伝統と水の親水性地区 EXPERIENCE&ENVIRONMENT

以前の水の都という印象を取り戻すために、中心市街地では、「ウォーターフロント開発」の計画を、推奨をしていく。

ウォーターフロント開発については、現在の散策路の幅を広げ、霞ヶ浦や桜川を借景したカフェなどを集積させる。現在ある散策路や、桜川沿いの桜並木と合わせて、カフェ巡りもできるスポットとして、賑わいが創出できると考えられる。

次に水質改善については、上記のウォーターフロント開発など観光に利用される水辺を優先的に浄化する施設を、川口運動公園の敷地東側に存在する約30000㎡の空き地に設置する。紫外線による汚染水浄化施設を入れることで、污水处理施設の負のイメージを払拭し、同時に賑わいの創出を図る。

最後に水路再生については、地域の都市水路ビジョンを示し、行政と市民が共通認識の下で計画を行っていく。維持管理により、地域一体となって水辺空間の創出を実施する。



図4 水路跡

3-2. 新治地区

3-2-1. 課題

新治は、他の地域に比べ森林や農地が占める割合が高い。しかし、森林や農地を活用した第一次産業は、地域の高齢化と共に徐々に減少傾向にある。

3-2-2. 将来像

新治地区には筑波山域ジオパークでの環境学習、小町の館でのそば打ち体験、新治小町パラグライダースクールといった様々なアクティビティのポテンシャルが眠っている。これらを活かした新治らしい「自然あふれる体験型地区」を目指すことにより、新治地区の魅力維持・向上を図り、新治地区に存在する資源を整備し守っていく必要がある。

3-2-3. 提案

自然あふれる体験型地区 EDUCATION&EXPERIENCE

新規就農者不足や空き家の増加といった課題を解決するため、空き家を活用したグリーンツーリズムを提案する。グリーンツーリズムとは農山漁村地域において自然、文化、人々との交流を楽しむ滞在型の余暇活動のことである。内容としては近隣農家との協力による農業体験、空き家を活用した宿泊施設での宿泊、ハイキングやパラグライダーなどのアクティビティの体験、農産品を利用した食事の提供などが挙げられる。

具体的なプロジェクトとしては①耕作放棄地の再生と活用、②地区内に存在する空き家の改修による宿泊施設としての整備があげられる。1 つ目の耕作放棄地の活用については現在土浦市内にて取り組まれている農地バンク（茨城県農林振興公社）、ヨリアイ農場の仕組みを活用することにより、耕作放棄地となっている農地を農業体験実施農家および新規就農者に貸し付けられるようにする。2 つ目の空き家の活用については、前述の空き家活用区域条例を利用し、街づくり会社に活用・運営を委託する。それぞれの事業については国の実施している補助金を活用していく。

これらの事業による効果として、まず新治の特徴である農業、自然資源について知る機会の増加が考えられる。これにより子供たちへ農業や自然環境について、実際の経験を踏まえた教育をすることができ、長期的に見たときの新規就農者の増加にも繋がると考えられる。また様々な体験ができるようになるため、小町の館など、新治地区での交流人口の増加が考えられる。また農家の新たな収入源、遊休資源の有効な利活用ともなりうる。

3-3. 北部地区

3-3-1. 課題

北部地区は、おおつ野ヒルズというニュータウンが存在するものの、未活用の土地や分譲中の区画が数多く、低利用の土地が数多い。土浦市における太陽光発電プラントの先行事例の一つとしてエネルギーを供給する地域として整備を進めることで、未活用土地の効率利用と地域発展に寄与できると考えられる。

3-3-2. 将来像

大規模発電プラントと共存するニュータウンとして整備を行い、土地の有効活用を図ると共に、土浦市におけるエネルギー拠点として、土浦全域に活力を与えられる地区として発展させる。

3-3-3. 提案

クリーンなエネルギー地区 ENERGY&ENVIRONMENT

おおつ野ヒルズの低利用地域に太陽光発電プラントを整備し、未活用の土地を発電として効率的に利用し、適切な土地利用を進め地域への効用を高めるとともに、土浦市におけるエネルギー拠点の先行事例として一体的な開発を行う。

発電した電気は一部を地域に還元し、公園等公共施設の電力として利用する他、売電することで収入を得ることで、まちづくり株式会社の活動資金とし、まちづくりに活用する。

3-4. 荒川沖地区

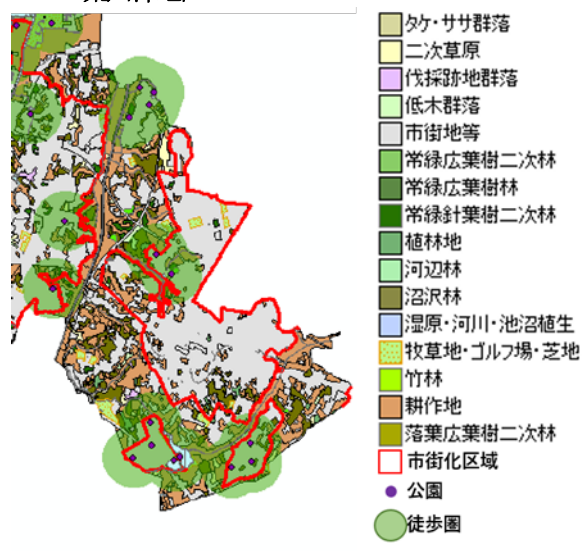


図5 荒川沖地区の用途分布

3-4-1. 課題

荒川沖地区での問題点として、住宅地内での緑の不足があげられる。多くの公園や緑地帯は市街化区域の外に存在しているため徒歩 500m 圏内の公園・緑地が不足している。

3-4-2. 将来像

荒川沖地区は、第一種低層や第二種低層区域で構成される住居地域が多く存在している。この地域は JR 常磐線の荒川沖駅があり東京へのアクセスが良いうえに、車両交通の点では常磐線と並行する形で、かつて水戸街道であった国道 6 号や県道 48 号、それらと直行する形で研究所の多いつくば市に続く県道 55 号などの交通アクセスの非常に良い地域となっている。そのため、良好な住環境をつくることで人が安心して過ごせる緑の多い住宅街がのぞまれる。

3-4-3. 提案 オープンガーデンの推奨

緑不足を解消し、緑豊かなベッドタウンという将来像を達成するために荒川沖地区で「オープンガーデン」の活動を、推奨をしていく。「オープンガーデン」とは各自が作ってきた庭を、期日を決めて一般に公開する活動である。このような活動は、千葉県流山市や兵庫県宝塚市、三田市でおこなわれている。2009年に流山市では、開催期間3日間で6900人を超える来訪者が記録されている。この活動は、町の景観を美化するだけではなく、温熱環境の緩和や雨水浸透を促進し、自然が人に与える負荷を減らすことができる。庭の中で会話が生まれ、ガーデニングを通してコミュニティの形成機能を担うことも期待されている。住人にとって、緑を増やすことは資産価値を高めることにつながる。緑を増すことで物件の価値が向上する効果が流山市で確認されており、投資額以上に資産の価値を高める効果（表1）が期待できる。なので、市が資金を投入しなくても十分なインセンティブが住人にはあると考えた。

表 1 緑導入による不動産価値の向上(流山市)

経済的便益結果のまとめ	資産価値の向上	整備費用
中古売りマンション	約 494 万円 × 戸数 (4,940,207.47 円 × n)	約 39 万円 × 戸数 (386,517.75 円 × n)
中古売り戸建住宅	約 254 万円 (2,536,876.19 円)	約 163 万円 (1,629,614.70 円)

また、このような地域内の効果や個人に対する効果だけではなく、オープンガーデンを行うことで、地域外から参加者や見学者が地域を訪れる。この計画における市の役割は、宣伝や庭の位置を示したマップの作成、印刷や案内などの裏方で、市民のサポートをすることである。

土浦市でどれくらいの波及効果が見込まれるか以下で考える。実施者が 50 軒、実施回数が春、夏、秋、冬の計 4 回で各期間での実施日数を 2 日と仮定する。また、オープンガーデンを行っている宝塚市や三田市を参考に、土浦市で来場者が多い場合（6000 人）、少ない場合（3000 人）、そして市の支出が多い場合（200 万円程度）、少ない場合（70 万円程度）を組み合わせ 4 つのシナリオを用意した。茨城県経済波及効果分析シートを使いオープンガーデンの経済波及効果計算した結果（表 2）から、オープンガーデンは少しではあるが地域経済に波及効果をもたすことができることがわかった。

表 2 4 つのシナリオにおける誘発効果倍率

	来場者・多	来場者・小
最終需要に対する市支出割合大 (約 15-20%)	1.2	1.02
最終需要に対する市支出割合小 (約 5%)	1.04	1.09

第四章 参考文献

- ・まちづくり会社がまちを動かす！

(http://www.meti.go.jp/policy/sme_chiiki/town_planning/downloadfiles/h21_pamphlet_saisei.pdf)

- ・まちづくり会社の設立・活動の手引き Q&A

(http://www.mlit.go.jp/crd/index/case/pdf/machigaisyaQandA_one.pdf)

- ・平田富士夫, 橘俊光, 望月昭 (2003) 「我が国におけるオープンガーデンの地域経済への波及効果の把握に関する研究」 (日本造園学会誌 66 巻) pp.779-782, <https://www.jstage.jst.go.jp/article/jila/66/5/66_5_779/_pdf/-char/ja> 2019 年 2 月 6 日アクセス.

- ・土屋薫 (2010) 「レジャー志向性尺度によるセグメンテーションとアセスメントの妥当性に関する研究—千葉県流山市を事例として」 (情報と社会 20 巻) pp.211-217, <file:///Z:/WinFiles/Downloads/19_%E5%9C%9F%E5%B1%8B.pdf>2019 年 2 月 6 日アクセス.

- ・農泊の推進について

(<http://www.mlit.go.jp/common/001172878.pdf>)

- ・土浦市耕作放棄地解消計画

(https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1269591701_doc_27.pdf)

- ・土浦市かわまちづくり計画

(http://www.city.tsuchiura.lg.jp/jgcms/admin74892/data/doc/1403850002_doc_34_0.pdf)

- ・懐かしい未来へ ～都市をうるおす水のまち～

http://www.mlit.go.jp/crd/city/sewerage/info/tosisuiro/050210_01.pdf