

ツナグ！

班員：安藤慎悟 有水瑛美 伊藤奎政 伊藤彩公子 奥村蒼 由井貴大 TA：下津大輔

第 1 章 基本構想

土浦市では現在人口減少が加速しており、それによって財政の圧迫、都市の郊外化、産業の衰退等の様々な問題が生じている。そこで私たちは各種問題の起因となる人口減少に着目すべきだと考えた。人口減少の内訳をみると、歯止めの効かない自然減と、青年世代や新婚・子育て世代といった重要な世代での社会減が続いている。自然減に対しては全国的に人口減少が進んでいる中食い止めることは困難だと考え、人口減少に適応したまちを目指す。一方、社会減に対しては食い止めることが可能であると考えた。そこで、私たちは、人と土浦を「何か」で繋ぐまちづくりを目指した。これはコミュニティや情景といった「何か」によって人が土浦全体や地区に愛着や興味を持ち、繋がっていくことを目指すまちづくりである。人とまちを繋ぐことで、人を逃がさない・人を呼び込む・人を集めるといった効果が期待され、都市密度維持による自然減への適応及び社会減のさらなる抑制が可能となる。そしてただ人が留まり集まっただけではなく、私たちの提案する何か、で繋ぐことにより土浦というまちに対して愛着がわき、現在土浦で起きている、もしくは起きる可能性のある課題解決に繋がる。

今回私たちは、人とまちをつなぐ「何か」が大きく「くらしやすさ」「風景」「しごと」「人」の 4 つに分類できると考え、この 4 つの「何か」で人とまちを繋ぐ。

第 2 章 部門別構想

2-1 「くらしやすさ」でツナグ

住環境や福祉といった要素を始めとし、都市機能や公共サービスの維持、住民の生活利便性を向上させるまちづくりを通して、人とまちを「くらしやすさ」で繋ぐ。

2-2 「風景」でツナグ

情景や歴史といった要素を始めとし、土浦固有の風景を理由に人が土浦に愛着や誇りを持ち、「土浦に帰ってきたい」「変わらない景色が残っている」と感じられるようなまちづくりを通じて、人とまちを「風景」で繋ぐ。

2-3 「しごと」でツナグ

商業・農業・工業といった要素を始めとし、土浦を支える各産業を活かしながら、新たな仕事や雇用の創出などを通じて、人とまちを「しごと」で繋ぐ。

2-4 「人」でツナグ

コミュニティや市民協働といった要素を始めとし、土浦でしか得られない人との関係性や強いコミュニティを活かしたまちづくりを通じて、人とまちを「人」で繋ぐ。

第 3 章 地区別構想

土浦全体を図 1 のような地区区分に基づき、それぞれの地区における構想を述べる。

○中央地区

土浦の都市拠点として、市内でも最大の人口密度を維持しながら、市内外に土浦の魅力を発信し、土浦に人を繋げる地区を目指す。

○北部地区

土浦市の北の拠点である神立駅と新興住宅地であるおつ野地区を含み、産業・医療の面で市を支え、働きやすく住みやすい地区を目指す。

○南部地区

土浦市の南の拠点である荒川沖駅を中心として、霞ヶ浦総合運動公園をはじめとする憩いの場に近接し、主要幹線道路沿いという利便性の高さと住民主体の防犯対策で良好な住環境をもつ地区を目指す。

○新治地区

固有の資源である歴史や自然を活かして独自の産業を展開し、住民と一体となって活気を生み出す地区を目指す。



図 1: 地区区分

第 4 章 提案

表 1: 提案一覧

分野	地区	提案
都市構造	全地区	コンパクトシティ
交通	全地区	MaaS
交通	北部・中央・南部地区	コミュニティサイクル
住環境・環境	中央地区	霞浦のテラス
商業	中央地区	Challenging特区505
住環境・福祉	全地区	SIB
観光・防災	新治地区	グランピング
住環境・防犯	南部地区	一戸一灯運動
工業	北部地区	工場誘致
財政・公共施設	全地区	公共施設再編
財政・インフラ	全地区	下水道整備事業

4-1 コンパクトシティ

4-1-1 背景

土浦市では、人口減少と高齢化の中、住宅や店舗等の拡散による低密度な市街地の形成、それによる財政圧迫やモータリゼーションの進行が起きている。こうした状況下で持続可能な都市を形成し、人と土浦を「くらしやすさ」でつなぐために、都市機能と居住を各拠点に集約・誘導し、自家用車を必要としない公共交通ネットワークを構築したコンパクトシティの推進によって、世代を問わず住民が暮らしやすい都市を目指す。

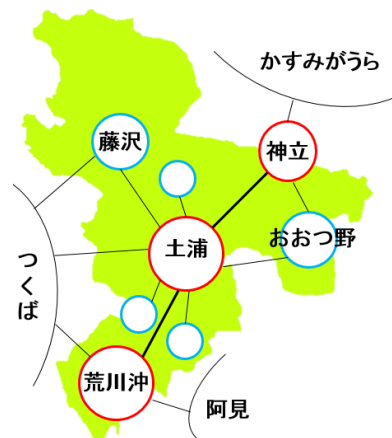


図 2: 都市拠点図

4-1-2 概要

図 2 のように各拠点を設定し、都市機能及び居住を誘導する。

都市機能を各拠点到誘導するにあたり、拠点区域外に立地する公共施設を中心に再編を行う。稼働率、築年数、民営化可能性などを考慮し、再編が住民に与える影響が小さいと考えられる 17 施設を選出した。

また、新たに土浦市外あるいは今回設定した拠点地域外から拠点地域内へ移住する新婚・子育て世帯に対して資金的援助を行う。概要は以下の表の通りである。

表 2: 移住促進事業 補助額

	家賃補助	購入補助	転用補助
土浦駅周辺	月額家賃の 1/2 以内*1 (最長 3 年)	住宅ローン の 3%*3	工事に係る 経費の 1/2*3
荒川沖・ 神立駅周辺	月額家賃の 1/3 以内*2 (最長 3 年)	住宅ローン の 3%*4	工事に係る 経費の 1/2*4
その他拠点	月額家賃の 1/4 以内*2 (最長 3 年)	住宅ローン の 3%*5	工事に係る 経費の 1/2*5

*1: 上限 2 万円, *2: 上限 1.5 万円, *3: 上限 50 万円,

*4: 上限 40 万円, *5: 上限 30 万円

4-1-3 費用

公共施設再編にあたり、既存施設の解体費用が生じる。解体費用を 25,000 円/㎡とすると、延床面積ベースで 411,446,500 円の解体費用が見込まれる。また、対象施設があげる収入約 2,600 万円/年が減少すると予想される。

コンパクトシティ形成に際した都市機能誘導、居住誘導のための整備面で費用が生じる。また、拠点への移住支援における費用は、国から、社会資本整備総合交付金の基幹事業である都市再生整備計画事業の一環として補助を得ることができる。さらに人口密度を維持するための都市再構築戦略事業であれば、国から費用の 1/2、最大 2,000 万円まで補助を見込むことができる。

4-1-4 効果

公共施設の再編により、更新費・維持管理費・事業運営費が削減可能である。対象 17 施設を削減した場合、全ての施設を市が管理し続けた場合と比べ、2040 年までに更新費約 38 億円、維持管理費 5800 万円/年、事業運営費約 1 億 3000 万円/年の削減が見込まれる。

また、新婚・子育て世帯に対する居住誘導施策によって居住移動の促進、社会減の抑制が見込まれる。

4-2 公共交通

4-2-1 背景

コンパクトシティにおいて世代や特性を問わず、住民が「くらしやすさ」の恩恵を受けるには自家用車に依存しない公共交通の整備が必要である。都市拠点内でのさらなる利便性の向上及び拠点外におけるサービス機能の維持を公共交通で図ることにより、「くらしやすさ」で繋がる土浦を目指す。

3-2-2 概要(提案内容)

○IKIMaaS・KIMaaS の開発・導入

MaaS (Mobility as a Service) とは自家用車以外のモビリティ (移動) を 1 つのサービスとして繋ぐ新しい移動の形である。IKIMaaS・KIMaaS とは「行き・来」+MaaS をコンセプトとした、土浦発の新たな交通サービスである。それぞれアプリを媒介としてサービスを展開する。
・「IKIMaaS」

土浦市内におけるコミュニティサイクル、路線バス、電車の 3 つの公共交通を組み合わせた、住民自らが目的地に「行く」交通サービスである。特徴としては、アプリによる目的地までの経路検索と移動手段の指定による事前予約及び一括決済、パッケージプランによる公共交通の月額定額化、また、目的地に応じたサービスの展開がある。パッケージプランは表 3 の通りである。目的地に応じたサービスとしては移動手段の予約・決済と同時に、飲食店の場合、席及び飲食内容の予約・決済、アルカス土浦のような図書館では、事前に借りたい本を指定することにより、到着次第スムーズにサービスを受けることが可能となる。

表 3: IKIMaaS のパッケージプラン

パッケージ	サイクル	バス	電車	値段
A	✓			6,720円
B		✓		5,980円
C			✓	11,500円

・「KIMaaS」

コンパクトシティの過程においてサービス水準の低下の可能性のある拠点外居住者に向けた「来てもらう」交通サービスである。内容としては、診療空間を備えた車両で訪問することによりオンライン診療を可能とするヘルスケアモビリティの導入、食品を始めとした生活用品の配送サービス、デマンドタクシーの基本乗り放題サービスがあり、これらを月額定額のパッケージで提供する。パッケージプランは表 4 の通りである。

表 4: KIMaaS のパッケージプラン

パッケージ	ヘルスケア	宅配	タクシー	値段
A	✓			12,960円
B		✓		8,000円
C			✓	2,000円

※2 つ同時購入で 1000 円、3 つ同時購入で 2000 円引き

4-2-3 費用

・コミュニティサイクル

土浦中心市街地への先進的な導入を検討し、車両には放置自転車を取り入れることにより、各種費用を抑える。16 箇所のポート設置と、システム導入費含め初期費用は過去の事例から 1 億円程度である。また人件費・整備費等を含めたランニングコストとして、毎年 3000 万円程度を想定している。最終的には、神立・荒川沖中心部への導入も目指す。

・MaaS システム導入費

現在行われているシステムの配布や国の「新モビリティサービス推進事業」による補助金によって、従来よりも低コストでの導入が可能となる。同時に、これまでにないシステムの構築も必要となるため、最終的な費用としては2～3億円が想定される。

4-2-4 効果

IKIMaaSにおいて市民は、自家用車1台の維持費用が年間約32万円の中、IKIMaaSの利用に変えることで年間約18万円の支出削減が見込まれる。また市としても、公共交通による安定的な収入、二次的な経済効果と市全体の活性化が見込まれる。

KIMaaSにおいて市民は、拠点内に毎回出向くよりも安価かつ楽に生活に必要なサービスを、自家用車を必要とせず受けることが出来る。また市としては、コンパクトシティ形成時に問題となる拠点外居住者におけるサービス低下問題を防ぐことに繋がる。

4-3 霞浦のテラス

4-3-1 背景

中心市街地では、西口の賑わいが中心市街地全体に波及していないという課題を抱えている。その中でも東口は、土浦を象徴する唯一無二の資源であり、市民からも長い歴史の中で愛され続けてきた霞ヶ浦から、75mという近距離に位置している。しかし、現在の駅前にはビルや駐車場が混在しており、湖の風景を感じることができない。そこで、東口駅前において霞ヶ浦の風景を活かした整備を行い、人とまちを霞ヶ浦の「風景」でつなぐ。多くの人が日常的に利用する駅前で、霞ヶ浦という固有の資源を活かした賑わいを創することで、人々の土浦への愛着や誇りに繋がると考えられる。



図3: ゾーニング

4-3-2 概要

土浦駅の東側で霞ヶ浦の水辺を活用した一体的な開発を提案する。図の青いゾーンはすでに土浦市が温浴施設や展望台を開発予定であり、他2つのゾーン(さんぽゾーン、商業ゾーン)において新たに開発を行うことで、土浦駅東口から連続的な賑わいを創出する。

i さんぽゾーン

整備された緑道に、市民自身が苗植えや収穫を体験できるレンコンビオトープを連続的に設置する。

ii 商業ゾーン

導入施設

・コミュニティカフェ

住民同士及び住民と観光客の交流を目的に、住民によるコミュニティカフェを設置する。まちづくりに興味を持つ住民を募集し、カフェの運営を委嘱する。これにより、①常に住民がその場にいる空間になり②カフェで何を行うかは住民が自由に決めることができる。

①により、観光客にとっても常におもてなしされる空間

間となり、②によって、住民の主體的なまちづくりへの参加が期待できる。

・物産館

りんりんロードで結ばれるかすみがうら市や桜川市などの市と広域連携を行い、各市の物産やPRブースを設ける。サイクリング拠点となる土浦市で、各市のPRを行うことで土浦市だけでなく、りんりんロード全体で観光客の増加や回遊性の向上が図られる。

・その他施設

カフェ、レストラン、スーパーを運営するテナントを運営会社が公募し、選出された出店者と定期建物賃貸借契約を締結して運営にあたってもらう。

4-3-3 費用

市は、初期投資として用地費・建設費・整備費・運営会社設立費の計10億6,028万円、ランニングコストとして719万円/年を負担すると試算される。

4-3-4 効果

西側の開発と合わせた中心市街地の面的な賑わいを創出することができる。同時に、レンコンや霞ヶ浦などの景観や自然環境の保護、観光に対しては、コミュニティカフェをきっかけに観光客に対する住民の受け入れ態勢の強化や観光客の消費単価額の上昇と回遊性の向上が効果として期待される。また、土浦市は毎年運営会社から土地使用料552万円/年を収入として得る。経済面では、建設費、飲食サービス売上、食料品売上によって、初年度13億700万円の経済波及効果が試算される。

4-4 Challenging 特区 505

4-4-1 背景

土浦駅の西口は、近年市役所の移転や土浦アルカス、プレイアトレのオープン等の影響で点的な賑わいが生まれているが、その賑わいが街なかに面的には波及していない。中心市街地で空き店舗の多さも課題とされる中、私たちは西口の賑わいの面的な広がりにはモール505が重要であると考えた。駅近くに立地する壮大な建造物は土浦市の象徴でもあるが、空きテナントが多く廃れた雰囲気漂っている。モール505の衰退要因を探ると、郊外ショッピングセンターの登場や、駐車場の不便さ、店舗付近まで車が入れないこと等を理由に商業にはあまり適していない環境であることがわかった。そこで私たちは、商業としてのモール505だけでなく、「しごと」の要素で人とモール505をつなぎ、かつての賑わいを取り戻すことを目指す。

4-4-2 概要

モール505をChallenging 特区505と改名し、誰かの挑戦を応援する、スタートアップの場として提案する。モール505の店舗入居率は68.1%(2020.01.01現在)であり、約3割のテナントは空室である。既存の店舗をA～C棟に固め、D～E棟(土浦駅側)を今回の提案の対象とする。個室、シェアオフィス、コワーキングスペース、会議室、イベントスペースを用意し、業務に集中できる様々なタイプのオフィスを提供する。また、1階は受付業務を備えたスペースや接客系の事業に入ってもらうことで、内外の人と関わられるような空間に仕立てる。活躍の場を提供するだけでなく、法律等の知識やプログラミングをは

はじめとする技術の支援も行い、新たに起業を志す人を応援する。現在国内のスタートアップ資金調達額は急上昇しており、国も 2018 年の未来投資戦略の中でスタートアップについて注力することを宣言。社会問題の解決や革新的な技術開発等が期待されることからスタートアップに着目した。土浦市は東京から常磐線で 1 本というアクセスの良さや、隣接するつくば市で非常に研究が充実していることから立地的な特性としてスタートアップに適している。土浦市特有の資源である霞ヶ浦湖のような自然、農業分野等は研究との相性がよく、いわゆるシーズの宝庫であるため、新たなビジネスの可能性を秘めている。そしてモール 505 で行うことで、特徴的な建物構造により、横の繋がりが生まれやすく、その交流がアイディアの創生へと繋がると考える。

4-4-3 費用

建物修繕費: $1,085 \text{ 円/m}^2 \times 7,185 \text{ m}^2 = 779 \text{ 万 } 5,725 \text{ 円}$

店舗移転費: $300 \text{ 万円} \times 17 = 5,100 \text{ 万円}$

Challenging 特区 505 運営委託料: 3,000 万円

コンサルティング業務委託料: 2,000 万円

テナント支援: 500 万円

備品: 100 万円, その他経費 200 万円

初期費用合計: 1 億 1,679 万 5,725 円

ランニングコスト: 5,300 万円/年

4-4-4 効果

建設補修費と情報サービス、飲食サービスの売上により、5 億 3,000 万円の周辺市街地への経済波及効果が生まれる。スタートアップは急成長が期待されるため、波及効果は年々大きくなる可能性がある。また、土浦駅西口からモール 505 への賑わいの繋がりが生まれ、面的な活性化が期待される。スタートアップの中では土浦市の既存資源(霞ヶ浦やレンコン等)との新たな開発も期待され、農業や環境分野での土浦市の課題解決に繋がる可能性もあると考える。つくば市や東京都との繋がりが生まれ、土浦市外からも人を呼び込むことが期待される。

4-5 SIB (コミュニティ支援事業)

4-5-1 背景

土浦市の町内会加入率は 85.95% と高く、他にも市民による自主的な子ども食堂の創設・運営が複数確認できるなど、強いコミュニティを持つと示唆される。このような強いコミュニティは、防犯対策、災害時の助け合い、高齢者の孤立防止など様々な課題解決において重要である。

現在土浦市は「協働のまちづくりファンド事業」を実施しており、市民団体等が行う、地域の活性化や課題解決に資する事業への補助金交付を通してコミュニティ活動を支援している。

4-5-2 概要

現在の「協働のまちづくりファンド事業」を、SIB (ソーシャル・インパクト・ボンド) を活用した新たなシステムに変更する。SIB は官民連携手法の 1 つであり、社会的成果の向上が期待できる事業について、①初期費用を民間から提供された資本で賄い、②事業実施後に成果が達成されたと判断された場合のみ行政から資金提供者への償還が実施される、という特徴を持つ。

このシステムでの支援が想定される事業の一例として、おおつ野地区での事業例を挙げる。おおつ野地区は、住民の平均年齢が 30 代前半と若く、子育て世代が多い一方で、土浦協同病院が立地しているため高齢者も多く訪れる。そこで、おおつ野地区の住民たちが「住民同士の助け合いによる子育て支援事業を実施したい」「子どもたちと高齢者との交流事業を実施したい」などと考え、提案した場合、このシステムでの支援が可能である。成果指標としては、「利用率」「コミュニティ意識の向上」「地域への愛着の増加」などが考えられる。

4-5-3 費用

支援事業 1 件当たりの償還費を最大 50 万円、一年間に支援する事業を 4 件、全ての事業で成果が確認されたとすると、一年間に 200 万円の予算を確保する必要がある。

4-5-4 効果

平成 31 年度の土浦市予算では、「協働のまちづくりファンド事業補助金」として 190 万円が計上されている。SIB の活用によって、コミュニティ活動への支援を維持しつつ、成果連動型支払のため行政負担を削減できる可能性がある。支援した全ての活動が成果を上げた場合は行政の支出削減にはつながらないが、住民に有益な活動が実施されたことを意味し、歓迎すべきことである。また、事業実施による地域コミュニティの維持・新規形成に加え、個人・民間の資金提供に基づくなど地域内主体の支え合いがクローズアップされることで、地域の魅力向上も期待できる。

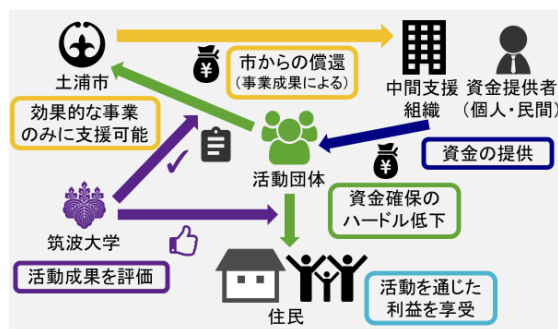


図 4: 土浦市版 SIB のスキーム

第 5 章 まとめ

私たちの提案を通して、人と土浦を「くらしやすさ」「風景」「しごと」「人」で繋ぐことで、自然減への適応及び社会減のさらなる抑制が可能となる。さらに、人が何かで土浦と繋がったまちづくりの先には、人々が土浦に愛着をもつことができ、それにより土浦の抱える課題の解決に繋がっていく。

第 6 章 参考文献

・土浦市 HP

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

・未来投資戦略 2018

https://www.kantei.go.jp/jp/singi/keizaisaisei/pdf/miraitousi2018_zentai.pdf

・つくば市平成 31 年度予算当初予算書

https://www.city.tsukuba.lg.jp/_res/projects/default_project/_page/_001/005/93/H31_toushoyosan.pdf.pdf

上記以外は紙面の都合上省略。