

The Pieces of Tsuchiura ～特色を掛け合わせたまちづくり～

3班 班長:中川権人 唐津遼太郎 井口新太郎 石井樹 稲石溪太 岩見悠太郎 TA:加古捺巳

●全体構想

土浦市は、人が暮らすあらゆる地域に歴史や文化、都市機能、自然環境などにおける「特色」を持つ都市です。近年の地方都市は財政悪化や人口減少によって市内各地域の都市機能が維持されがなくなり、地域が衰退する傾向にあります。これに対し、土浦市は各地域の特色が強く、各地域の積極的な都市機能の維持が期待されます。そこで、各地域の特色を改めて見つめ直し、それらをパズルのピースとピースを繋げるように掛け合わせることでより大きな魅力の創出や都市の課題の解決を行っていきます。

特色を取り上げたまちづくりを進めることで、市民は改めて土浦のまちの魅力に気づくことができます。これにより、市民が土浦市に対する愛着や誇りを持てるまちを作っていきます。愛着や誇りが土浦で暮らすことの意義となり、より多くの人にとって「住み続けたいまち」となるまちを目指します。

●地区別構想

土浦市を、下図のように中央地区・北部地区・新治地区・南部地区の4地区に分けてそれぞれの将来像を考えます。



中央地区

地区の将来像

～人との交流ができ、市の拠点としてにぎわいを創出するまちを目指します

課題と提案

部門	課題	提案
人口	中心市街地の人口減少	子育て特区構想
商業	空き店舗の増加	シェアードスペース構想
	中心市街地の満足度低下	
交通	危険な道路の存在	緑石、ガードレールの整備
	国道6号線などの事故多発道路	
公共施設	駅東口駐車場の利用率が低い	シェアードスペース構想
	公民館や小学校、歩道橋などの老朽化	
防災	土浦第二中学校の避難所としての適性	土砂災害避難所の見直しの適性
都市構造	都市公園が少ない	シェアードスペース構想



代表的な提案

駅前シェアードスペース構想

以上の課題のうち、駅前の空き店舗の増加、中心市街地の満足度低下、駅前の市営駐車場の利用率が低いこと、中心市街地では都市公園が少ない、といった問題に対してシェアードスペース構想を提案します。

シェアードスペースとは歩道と車道をフラットになるように計画し、車道と歩道をガードレールなどにより隔離させるのではなく、一体的に整備する手法のことです。

ヨーロッパでは多くの事例が存在し、「自動車のスピードを落とし、歩行者の安全を守ることができる」「人が歩くこと

でにぎわいが生まれ、空間の価値向上につながる」といった効果が見込まれています。

この提案により、土浦駅前の賑わいを中央通りなどの歴史のある魅力的な街並みに広げることが目標とし、駅前の賑わいという特色と歴史ある街並みという特色を組み合わせ合わせた提案となっています。



パノラマビュー

上の図は、シェアードスペースとオープンスペースの対象地を表したものです。シェアードスペースの対象地は、中央大通りとし、ウララノ横のスペースは完全に歩行者と自転車のみが通行可能なオープンスペース、そしてそこから中央通りへかけては先述したようなシェアードスペース空間を作ります。ここでは土浦駅を出た人々をまず中央大通りの方面へ誘導し、そのまま中央通りの歴史が残る街並みまでつなぐ役割を担っています。また、周辺住宅街に住む人は都市緑地としても利用することができます。

さらに、シェアードスペースのハード面の整備と並行して以下のような人を集めるような施策も行っていきます。

① オープンスペース・歩道でのバザー

この施策では沿道の手前尾では賃料が高く払うことのできない事業者と支援するとともに、日単位での比較的自由な働き方を提供することができます。中央大通り沿いのテナントの賃料の相場は100円/m²・日であるのに対し、バザーの賃料は150円/m²・日に設定し、短期ではバザーのほうが良く長期的にはテナントのほうが得になるようにし、最終的にはテナント誘致につながるようにします。

②中央大通り事業者賃料補助



中央大通り沿いでは駐車場として利用されている土地が目立ち、にぎわい創出を妨げています。そこで駐車場の店舗への転用を促すために中央大通り沿いの新規事業参加者に対し最大3年間、賃料の1/2を補助し、駐車場を店舗に転用するインセンティブを与えます。

最後に、費用と効果に関して説明します。まず、実際の道路工事費用をH24歴史の小径整備事業の工事費から概算すると、約2.7億円の費用が掛かります。しかし国土交通省の社会資本整備総合交付金事業を利用することで、最大で事業費の1/2を国に負担してもらうことができます。

効果に関しては、駅前商店街の利用者が一日200人増える都市、一人当たり1500円消費するとして試算すると、一年あたり約1.1億円の経済効果が生まれます。

北部地区

地区の特色



北部地区は左地図にあるように、様々な背景を持った人が住んでいます。そこで、私たちはそれらの特色を掛け合わせることでよりよいまちになると考えます。

地区の将来像

各地域の魅力を掛け合わせてよい化学反応を起こします

課題と提案

部門	課題	提案
都市構造	狭隘な道路	狭隘な道の改善
	市外化区域の住宅地と農地混在	住宅地と農地の混在地の活用
	神立駅南側でのかすみがうら市との連携不足	かすみがうら市との一体的なまちづくり
住環境	子どもが安全に遊べる場所の不足	子どもの遊び場の確保
	狭隘な道路	良質な住環境の確保
		おおつ野と霞ヶ浦沿岸地域との連携
農業	レンコン農家に対する行政支援不足	レンコン直売所の交流・観光拠点化
	耕作放棄地	農業を職にして住むためのサポート
	農業の担い手不足	
人口	人口減少	移住者おもてなし隊
公共施設・インフラ	適正学級数を満たしていない小学校	土浦・かすみがうら学校組合の設立
	広範囲な第五中学校の校区	
	利用率が低い上大津支所	上大津公民館への公共施設統合
	分団車庫の不足	
	神立駅駐輪場の不足	かすみがうら市との一体的なまちづくり
交通	バス路線がないエリア	バス路線の整備

代表的な提案

土浦・かすみがうら学校組合の設立

学校組合とは市町村をまたいだ公立学校を設立するための組織で、学校組合立の学校として運用されます。全国で10校あります。

背景

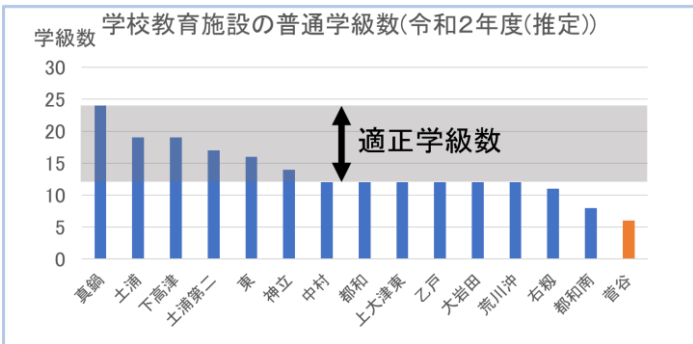
菅谷小学校(以下、菅谷小)は2020年4月に上大津西小学校と暫定統合し、菅谷小の校舎を利用することが確定しました。しかし、暫定統合をしても6学級(推定値)であり、適正学級数である12~24学級を満たさず、そのため、今後さらなる統廃合の対象になる可能性があります。

対象地域

- 右地図の青色の範囲
- ・土浦市立第五中学校の校区
- ・かすみがうら市立下稲吉中学校の校区
- ・かすみがうら市立霞ヶ浦中学校の校区の一部

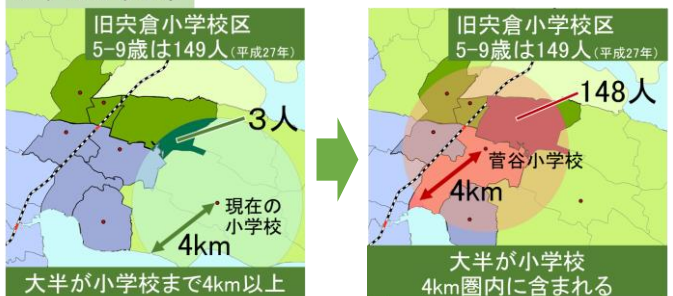


菅谷小の特色は2つあります。1つ目はよい教育環境です。小学校周辺は鶴沼や田園地帯など良質な自然環境があり、地域住民や保護者も菅谷小を残してほしいと要望していて、小学生の受容性があるといえます。2つ目は校区内でもかすみがうら市に近い場所にあることです。この2つの特色を掛け合わせて私たちはこの提案を行うことにしました。



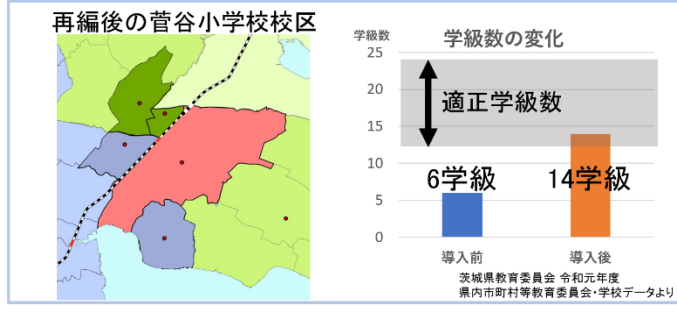
この提案の土浦市側のメリットは菅谷小の生徒数が増え、暫定統合を解除することができることです。一方で、かすみがうら市側のメリットは旧宍倉小学校区や下稲吉東小学校区の線路以南の生徒は小学校が近くなることです。

かすみがうら市



旧宍倉小区は現在は統合され、美並小学校に通学しています。しかし、国勢調査によると、旧宍倉小校区の5-9歳は149人います。文部科学省が定める小学校の適正通学距離である4km範囲では149人中3人しか、その範囲に入らないです。一方で菅谷小では149人中148人がその範囲に入ります。そのため、彼らにとっても菅谷小はよい環境であるといえます。

効果



生徒数は各小学校で一定になり、各校とも適正学級数を満たします。学校組合の設立によって、菅谷小校区は地図の赤色の範囲になります。



新治地区

地区の特色



新治地区は左にあるように、自然を中心に様々な特色が存在します。これらの特色を掛け合わせることでよりよい新治になると考えます。

地区の将来像

今ある資源を組み合わせることで人々の憩いの場を創出します。

課題と提案

部門	課題	提案
公共施設 インフラ	廃校の維持費用	旧小学校でりんりんロード利用者向けの施設
	サイクリスト用施設の欠如	
	小町の館の市外利用が少ない	りんりん新治ロード設定
交通	新治北部への移動手段不足	乗り合いタクシーの維持
農業	耕作放棄地の増加	土浦市耕作放棄地解消計画

代表的な提案

斗利出小学校跡地のサイクリスト向け施設としての再利用
廃校となっている斗利出小学校跡地を活用してりんりんロードを利用するサイクリストの拠点となるような施設を設置することで新治地区の課題解決を目指します。

対象地

新治地区を通るりんりんロードから直線距離約450mに位置する斗利出小学校を対象地とします。自転車で約1分という距離が選定の大きな理由になります。加えて、右の写真で分かるように、見晴らしが良くサイクリストが気づきやすいという特徴もありため斗利出小学校での提案を行います。



背景

新治地区には現在、斗利出小学校、山ノ荘小学校、藤沢小学校の3つの小学校が廃校になっていますが避難所として以外には使用されていません。しかし、校舎を利用した再開発事業を行い新しい施設として利用される余地が残されていると言えます。これが廃校の多い新治の特色の一つです。

加えて、新治地区にはりんりんロードが通っているという特色があります。そのため、市外の人が多く訪れることが想定できます。この2つの特色を掛け合わせて私たちはこの提案を行うことにしました。

提案の内容

この提案では斗利出小学校の改修を行い、学内に飲食店、直売所、休憩所を導入します。校庭は交流スペースとして市民、サイクリストなど幅広い人が利用できる場とします。施設内は1階に直売所、サイクルラック、2階には飲食店、休憩所が入ります。サイクリストは休憩だけでなく自転車のメンテナンス、食事、買い物も楽しむことができます。直売所では土浦市内で採れたレンコンをはじめとした野菜などの特産品を販売し、これと同様に飲食店では土浦市で有名なそばやカレーを販売します。

提案の費用

斗利出小学校の再利用に関する設立費用、収入、支出、収支は右の表の通りです。改修費は先行事例を参考に算出しました。収入は飲食店と直売所、その他サービスに分けて計算を行いました。飲食店では年間2万人、1日で約60人程度の来店を想定します。直売所では年間1万5千人、1日で約40人の来店を想定します。これらの想定では年に1160万円の利益が見込まれます。この利益が継続されると約15年間で改修費は回収できます。

設立費用(初期)	
改修費	1億5000万円
合計	1億5000万円

収支(年間)	
収入	
レストラン (客単価1000円、年間利用者2万人)	2000万円
直売所、その他サービス (客単価1000円、利用者1万5千人を想定)	1500万円
支出(ランニングコスト)	
人件費	1080万円
材料費	900万円
その他	360万円
収支	1160万円

効果

提案の効果は大きく分けて3つの観点で期待がされます。1つ目はサイクリストの拠点の設立によるサイクリストの満足度向上です。新治周辺には藤沢休憩所というベンチのみの休憩所だけがあるという状態のため、サービス性の高い施設が設立されることで満足度が上がると予想できます。2つ目は避難所の維持と財政の両立が可能になる点です。校舎を取り壊さずに利益をあげられるため、赤字を抑えつつ避難所の維持が出来るようになります。3つ目は特産品の知名度向上です。市外の人に特産品を買ってもらい、食べてもらうことで土浦以外でも特産品が知られていくことが期待されます。

南部地区

地区の特色



南部地区は左にあるように市内外の広域拠点である荒川沖駅や商業施設、公園などを有しており、それらを生かした提案によって利便性の高いまちづくりを行えると考えま

地区の将来像

利便性が高く、老若男女に住みやすい生活環境が整ったまちを目指します。

課題と提案

部門	課題	提案
観光	霞ヶ浦沿岸とりんりんロードの連携	自転車専用道路の整備 霞浦の湯などの利用促進
住環境	荒川沖東口の不十分な土地利用 (大規模な格安駐車場、旧日立セメント等)	荒川沖駅東口 再開発事業構想
	荒川沖駅の放置自転車	民間駐輪場の利用促進
	荒川沖小学校近くの危険な踏切	歩車道の整備や道路拡張
	中村小学校の狭い通学路	イメージハンブの導入
人口	子育て中の母親の就労意欲を満たす 働く場所の整備停滞 増加が見込まれる生産年齢人口への対応	「しごとステーション」の導入

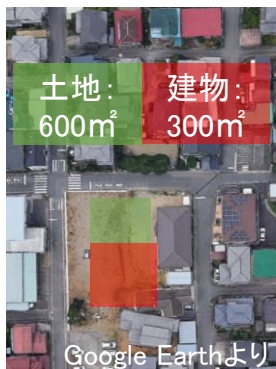
代表的な提案

しごとステーション(法人)の設置

市民の色々な「働きたい」に応えるため、「しごとステーション(法人)」を設置することで、雇用でもなく派遣でもない業務委託契約を結び、ちょっと働きたい市民のニーズを満たします。

対象地

活動拠点として中村南1丁目のガソリンスタンド跡地に事業所を建設します。周辺には国道6号線が通り、小中学校、スーパー、保育所、多くの生活関連施設が立ち並んでおり、生活利便性が高い地区であるといえます。



背景

対象地区周辺では市内でも比較的生産年齢人口が多く、様々な働き方を求めている人が多い地区となっています。

例えば就労していない母親は、子育てが一段落したら働きたいと考えている人が54%、1年以内には働きたいと考えている人は25%います。(土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン総合戦略策定にかかわるアンケートによる)
南部の特色を生かして、このような市民に寄り添った働き方を提供できるような提案をします。

提案の内容

この提案では、「社会とのつながりを持ちたい」「できる仕事の幅を広げたい」「学んだスキルや経験を活かしたい」といった様々な「働きたい」を満たす事業を行う法人を設置します。しごとステーションでは幅広いちょっとした仕事を選択し、実践できる「ちょいワーク」や同じ「得意」や「好き」を持つメンバーでチームを組み、フォローし合うプロジェクトチーム形成、趣味や技術などを学びたい人と教えたい人を結ぶ土浦人材バンク勉強会や住民が先生となり自分の得意を教える住民先生など、決して一つではない働き方に対応できる事業内容を検討します。

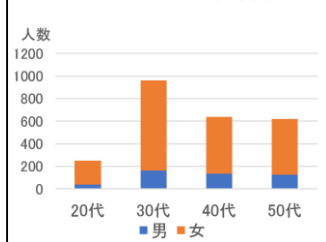
中村南1丁目に置く拠点には、子どもを預けられるキッズスペースや、勉強会を開くためにプロジェクターも設置した学習スペース、作業に合わせて机や椅子の配置を変え効率的に仕事ができる仕事スペースの3ゾーンに分け、それぞれを背の低いパーティションで分割することで互いの作業の進捗などを確認しながらコミュニケーションを生み出します。

提案の費用

しごとステーション(法人)の設置費用と年間の収支額は右図のようになります。年間の収支額については、公益社団法人土浦シルバー人材センターの登録会員数規模と本事業で期待する登録者数規模の比率を基に、平成30年度正味財産増減計算書から算出しました。本提案では補助金を除しており、年間の収支不足額を補てんするには補助金等の財源を確保する必要があります。

設立費用(初期)	
法人手続き	200,000円
用地取得費	16,740,000円
建築工事費	16,500,000円
備品導入費	2,000,000円
合計	35,440,000円

しごとステーション利用者数見込み



効果

現在土浦市では高齢者を対象としたシルバー人材センター事業の活性化が進展している一方、ワークライフバランスの実現については、講演会等の啓発事業に留まり、雇用環境の具体的な整備事業は現在検討中となっています。今後とも、市民の就労に対するニーズへの対応は不可避でありと考えられます。本事業は公益性の高い事業であり、収支不足額については市による補填をもってしても取り組むべき喫緊の課題であると考えられます。

謝辞

土浦市 保健福祉部子供福祉課 保育係 小神野昭博 様
土浦市 都市計画課 鈴木 様
飯塚 様
東郷 様
NPO法人 まちづくり活性化土浦 小林まゆみ 様
一誠商事 土浦支店 様

ご協力ありがとうございました。

