

## 都市計画マスタープラン実習6班

# 「よがっぺ、土浦」

額賀紀行 酒巻裕作 富島可菜  
富永創太 長谷澤未来 蜂須康介  
TA 徳田伊織

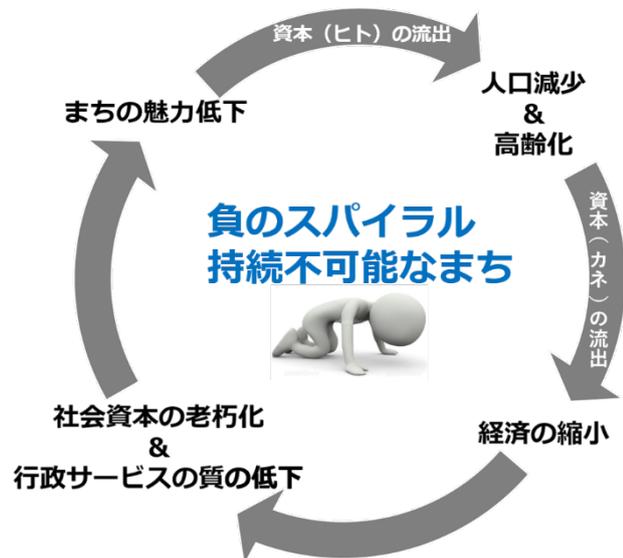
## 1. 背景

多くの日本の地方都市では、人口減少に直面しており、地域経済、住民の生活、そして行政サービスが立ち行かなくなっている。

昔ながらの商店街や個人商店は、現在残っていないため、地元の安定した就職先は市役所くらいしかない。そのため、日本の大都市で就職した地方出身の子どもたちは、故郷に帰る動機が全くない。さらには、住民の支払うお金の大部分が、地方から大都市へと流れていく構造が出来上がっている。しかし、明日の暮らしには困らないため、住民も行政もまちの持続不可能性に対して危機感を抱かない。その結果、人口減少と高齢化が進んでから対策を打っても手遅れという状況に直面している。このようにして、かつて栄えたまちがいつの間にか高齢者があふれ、急速に衰退するまちとなってしまった。

土浦市では、人口減少&高齢化によって資本(カネ)が流出し、経済が縮小。それによって、市の財源が減り、社会資本の老朽化&行政サービスの質が低下した。その結果、まちの魅力が低下し、人口減少につながる、という負のスパイラルが回っている。これを断ち切らなければ将来、土浦市はまちとして持続可能でなくなる。

よって基本構想の目標として、「経済的に自立した持続可能なまち」をあげる。土浦市ならではの農業・工業・商業・歴史を活かした地域経営を行うことで、地域内でお金を回し、かつ地域外から外貨を稼ぐ仕組みを作る。これによって、土浦市の経済状況をよくしたい。



## 2. 施策

### 2.1 おおつ野ヒルズ誘致

#### 2.1.1 背景・目的

対象であるおおつ野ヒルズでは、「職・商・住を兼ね備えた魅力ある街」「総合病院を核としたメディカルタウン」をコンセプトとしている。防災や育児面で利点のある土地の広い住宅街、発展した商業施設が備わっているが、職・商・住の三要素のうち職が不足している現状がある。そのため現在利用されていない2区画へのオフィスの誘致を行う。誘致に際し、メディカルタウンという特性を生かし、医療系オフィスに特化した施策を行う。

医療に関係するオフィスを2つの空区画に誘致。市は、土浦協同病院とのより強固な連携に努める。

#### 2.1.2 提案概要

「固定資産税相当額を3年分奨励金として交付」に加え以下の新たな優遇制度を導入する。

「土浦市民の雇用に対して1人当たり20万円の援助(上限1000万)」

「医療系オフィス・研究所の場合、建物・設備費5%補助(上限5億円)」

#### 2.1.3 費用・収益

固定資産税相当額奨励金1667万円、住民の雇用援助:2000万円、建物・設備費補助:10億円の費用がかかり、収益は、分譲価格22億8690万円、都市計画税:357万円、年間固定資産税(4年目以降)1667万円となる。

年間の収支は以下の通りである。

初年度 12億5023万円  
2,3年度 ▲1310万円  
4年度以降 2024万円

#### 2.1.4 効果

「市税の増収」「メディカルタウンの発展」「雇用充実」「将来的な住民増加」の効果が期待される。現在未活用である資本を利用し、資本の流出に伴う経済の縮小及びサービスの低下の負のスパイラルを食い止める。

## 2.2 中城通り活性化計画

### 2.2.1 背景・目的

土浦市の中央地区には、「中城通り」と呼ばれる、江戸時代より土浦の商業の中心地として栄えた旧水戸街道の宿場町の存在していた通りがある。この通りには、県指定建造物である矢口家住宅など、歴史的な建築物が並ぶ。キララちゃんバスを利用することで、土浦駅から約10分で到着できる場所に立地している。

しかしながら、現状の課題として、27店舗中11店舗が営業していない上に、高齢化の現状を考えると、今後空き店舗は増加するということが挙げられる。また土浦市全体の課題として、日帰り観光が多いという課題も存在する。

こういった課題を解決するために、10の空き店舗に対して茨城県の特産品売り場を誘致し、さらに比較的延べ床面積の大きい「旧水戸信用金庫土浦支店」に対して宿泊施設を誘致することを目的とする。

### 2.2.2 提案概要

新たに空き店舗において営業を行う個人や法人に

対して、現在行われている景観形成事業の一つである「土浦市協働のまちづくりファンド（ハード）事業補助」に加えて「固定資産税を3年分控除」することで、新たに中城通りにおいて店舗を営業してもらう。

また、旧水戸信用金庫土浦支店については、新たに宿泊施設を経営する個人あるいは法人に対して、上と同様の補助に加えて「土地取得価格の2割を補助」することで宿泊施設を営業してもらう。

加えて、中城通りの詳しい地図を作製し、パンフレットとしてホームページで公開する。

さらに、土日の9:00~18:00に限り、中城通りを自転車以外の車両通行禁止とする。

### 2.2.3 費用

すべての空き店舗に誘致が確定したとすると、事業補助として9130万円がかかり、旧水戸信用金庫土浦支店の土地価格の2割に相当する364万円がかかる。また、A4サイズ8ページのパンフレットを1000部作製委託した場合、その費用は100万円となる。以上より、かかる費用は合計9594万円である。

### 2.2.4 効果

この提案により、中城通りの観光地としての活性化はもちろん、空き店舗の経年劣化等による景観悪化の阻止、宿泊客の増加、土浦市の農作物を利用した商品売る店舗が入った場合は地域内循環・地産地消の促進にもつながる。以上により、「負のスパイラル」のうち「経済の縮小」「まちの魅力低下」についての対策となる。

## 2.3 グリーンツーリズム

### 2.3.1 背景・目的

新治地区では3つの小学校が廃校になり新治義務教育学校へと統合された。また、農業従事者の割合が市内で高い地域である。

新治地区に農業体験型宿泊施設を配置し、さらには土浦ブランドの農作物の周知、観光客の増加による経済活性化を目的とする。

### 2.3.2 提案概要

新治地区にある旧山ノ荘小学校跡を改修し、農業体験型の宿泊施設の運営を提案する。

東京駅から常磐線を利用し1時間程度で来られることや学校に泊まるという非日常的な体験が可能となる場として他地域の農業体験施設との差別化を図る。土浦産農産物の苗植えや収穫を農家とともにやり、採れた野菜を提供することにより、農業の一連の流れを体験できる。また、廃校を改修するという利点を生かし、教室の雰囲気を残したまま宿泊用の部屋に改修し、音楽室や体育館はレクリエーションを行う場として利用し、大人が童心に返り楽しめる施設にする。駅からアクセスしにくいという難点を解消するため、シャトルバスを整備する。

### 2.3.3 費用

施設の整備費に1億1000万円かかるが、文部科学省より補助金が5500万円おける。そして、マイクロバスの購入費が200万円とする。以上より、グリーンツーリズム事業にかかる費用の合計は5700万円である。

### 2.3.4 効果

この提案により、新治地区の活性化はもちろん、宿泊客の増加、土浦産農作物の周知につながる。また、農業体験を通し、農家・住民・参加者の間に交流が生まれる。以上の提案は「負のスパイラル」のうち「経済の縮小」「まちの魅力低下」への対応策となる。

## 2.4 農地空き家バンク

### 2.4.1 背景・目的

土浦市には空き家が3263戸（平成25年）、耕作放棄地が634ha（平成27年）ある。

土浦市では空き家が増加傾向にあり、空き家は壁や屋根の倒壊、治安や景観の悪化を招く恐れがあり、問題となっている。

土浦市内の農家の高齢化や労働力不足により、農業を断念し農地の手入れを放置してしまう農家があり、耕作放棄地は増加傾向にある。このような耕作放棄地により病害虫・鳥獣被害の発生、雑草の繁茂等の問題があげられる。また、農家の高齢化により今後の農家数にも影響を及ぼし、土浦産農作物の出荷量減少にもつながってしまう恐れがある。農家の高齢化が進む中、将来的には若年層の担い手を育成していくことが必要である。

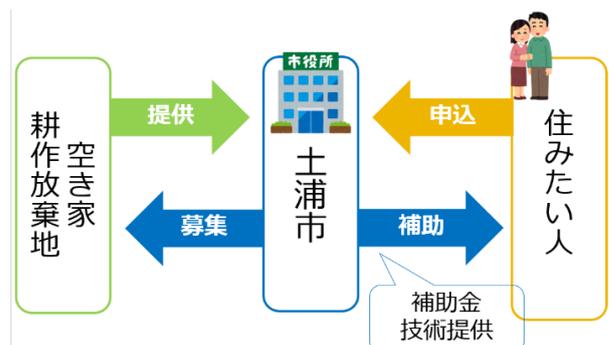
空き家及び耕作放棄地を活用し、定住の推進及び産業、地域の活性化を図ることを目的とする。このことは空き家及び耕作放棄地の適切な維持管理により治安、景観の悪化を改善し安全安心なまちにするうえでの1つの指標になりうる。

### 2.4.2 提案概要

土浦市内にある空き家及び耕作放棄地を土浦市が借り上げ管理し、土浦市に移住を希望する人に補助・貸出を行う農地空き家バンクを提案する。金銭的補助とともに、農業技術の提供を行い、新規参入しやすい環境の整備を行う。地域の特性に合わせれんこんやじゃがいも、ねぎなどの生産を推奨し、土浦ブランドとしての確立を図る。

農地空き家バンクを導入するにあたり、費用は人件費と補助金を合わせて2785万円である。

この提案により、空き家や耕作放棄地の活用はもちろん、空き家による周囲の治安や景観の悪化や耕作放棄地による諸問題の解決につながる。また、移住者の農業参入により、土浦での一次産業の活性化にもつながる。以上により、「負のスパイラル」のうち「人口減少と高齢化」に歯止めを利かす運びとなる。下図は農地空き家バンクの流れである。



## 2.5 MALL2525 計画

### 2.5.1 背景・目的

中央地区である土浦駅から約 400m のところに、全長 505m で 3 階建てという特徴的なモール 505 というショッピングモールがある。ここは現在空き店舗が多く人通りも少ない閑散とした状況で、老朽化や景観悪化などの問題も存在している。また、土浦市の課題として都市公園や緑地が少ないという問題がある。

現在寂れている MALL505 の再開発において、人々が集う広場をつくり市民に憩いの場を提供すること、明るい雰囲気や安全な昼間の街にすること、中心市街地に賑わいを取り戻すことなどを目的とする。またこれにより、市民が満足し自然に訪れるような中心市街地になることを期待する。

### 2.5.2 提案概要

まず、モール 505 の東側の一部を解体し、長さ約 250m のモールを残すことで、505 の半分の 252.5、「ニコニコ」とし、モール 2525 に変えることを提案する。そして解体した敷地には人々が集う広場を整備する。具体的には、マルシェが開けるようなスペースや市民が発表会などで使えるステージ、芝生広場を整備する。



広場イメージ図

そして取り壊した棟の店舗の残りの棟への移動も含め、店舗配置の整理を行う。1 階にはカフェや飲食店、託児所を集め、2 階は昼間に営業している既存店舗、3 階は夜間営業の既存店舗やオフィスを集める。このことにより、子連れの人が日中集まるような明るく安全な昼の街となる。また美化事業も行う。内容は、外壁塗装、屋上看板撤去、ビニール屋根張替、高架清掃である。そしてモールや広場を整備とともに動線の整備も行う。駅からモールへ向かう道路の歩道はすごろくのような舗装を施し、楽しくつい先へ進んでモールにたどり着く仕組みにする。また、西側からつづく高架下の歩道は、川の雰囲気を残した歩道の流れを止めないように川のようなラインの塗装を施す。

### 2.5.3 費用

モールの再整備の費用には、解体費が 5945 万円、店舗移動費が 4200 万円、広場工事費用が 4800 万円の合計 1 億 4945 万円がかかる。美化事業には、外壁塗装に 600 万円、屋上看板移動に 30 万円、ビニール屋根張替に 1184 万円、高架清掃に 217 万円の計 2031 万円がかかる。そして動線整備のための歩道塗装には 680 万円かかるため、合計で 1 億 7656 万円かかる。

### 2.5.4 効果

効果としてモール 505 及び中心市街地の活性化が見込まれる他、昼の街となり治安が良くなるなどの効果もある。そしてこの提案により、「負のスパイラル」のうち、「まちの魅力低下」に効果が期待される。



## 2.6 キララ交通

### 2.6.1 背景・目的

土浦市内の 65 歳以上の高齢者及びその介助者を対象として「のりあいタクシー土浦」は土浦市内の自宅から指定の場所までの交通手段のひとつとして運行している。

しかし、平成 27 年度の登録者は 65 歳以上人口の 2.9% であり、その登録率及び利用率が課題として挙げられる。また、登録するうえでの手続き等が煩雑であるという課題も存在する。

上述のような課題の解消のために、土浦市内の 65 歳以上の高齢者人口に対する登録率及び利用率の増加を目標とする。

### 2.6.2 提案概要

現在の「のりあいタクシー土浦」をキララちゃんバスに合わせて「キララちゃんタクシー」に名称変更し、無料体験期間を設ける。また、手続き簡略化のために従来の入会申し込みをキララちゃんタクシーの車内で可能にする。更に、現在 2,000 円である年会費については年間の利用回数に応じて年会費が決まる「松竹梅」制度を導入する。年間の利用回数と年会費は以下のように分けられる。

松：年間 10 回以上の利用で年会費無料

竹：年間 5 回以上の利用で年会費 500 円

梅：年間 1 回以上の利用で年会費 1000 円

### 2.6.3 費用

梅が土浦市在住 65 歳以上人口の 30%、竹がその 30%、松がその 30% と仮定すると費用は 5165 万円。

### 2.6.4 効果

これらの提案によりキララちゃんタクシー利用者の負担減、登録と利用の手続きが簡略化されるといった効果が見込まれる。

## 2.7 その他

### 2.7.1 提案概要

ここでは①防犯、②防災、③子供の交流についての提案を挙げる。

#### ① 防犯

・一戸一灯運動：住宅街全体で夜間に門灯をつけておく。費用は住民負担の電気料金であり、月に100円前後

・ゾーン30の設定：車通りの多い住宅街（2箇所：荒川沖東、中荒川沖町）の道路を候補地として、そのゾーン内道路に対して30km/h以下の速度制限を設ける。費用は2箇所ですべて160万円

#### ② 防災

以下の提案から地域住民の更なる防災意識の向上を目指す。

・防災ソフト教育：自主防災組織代表者への防災指導、代表者による各組織への指導。費用は13万円

・補助金：中央地区自防災組織への補助金の引き上げ。費用は35万円

#### ③ 子供の交流拠点の整備

・上大津西小学校の整備：廃校予定の上大津西小学校を改修する。子供を通じた交流が可能になる。廃校の活用により地域コミュニティーの活性化や親子交流が可能になる。費用は6000万円

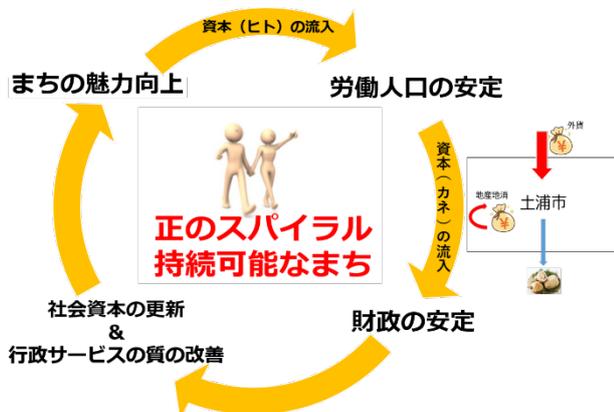
### 2.7.2 効果

以上の3つの提案により防犯・防災面において安心安全なまちが成り立つ。

また、子供の交流拠点の整備により子育て環境の充実を図る。

## 3. まとめ

私たちの班は、「負のスパイラル」を断ち切ることが、まちの持続可能性には必須であると考えた。そして、「史農工商」を活かした地域経営による、貨幣の地域内循環と外貨の獲得。それにより地域経済を活性化させ、労働人口の安定および財政の安定が期待される。その結果、私たちが提案したような、社会資本の更新と行政サービスの改善が可能となり、まちの魅力向上につながる。このような「正のスパイラル」を生じさせることで、土浦市を持続可能なまちにできると考えた。



### 【参考文献】

- ・土浦市 名所・史跡の紹介  
<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page001098.html>
- ・土浦観光協会 まちかど蔵  
[http://ww.tsuchiurakankou.jp/machikado\\_kura/index.html](http://ww.tsuchiurakankou.jp/machikado_kura/index.html)
- ・土浦市 景観形成事業～土浦市協働のまちづくりファンド（ハード）事業補助  
<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page011292.html>
- ・一般財団法人資産評価システム研究センター 全国地価マップ  
<https://www.chikamap.jp/chikamap/Portal?mid=216>
- ・アイムアンドカンパニー株式会社 製作費例  
<https://www.print-solution.com/point/panf/06.html>
- ・土浦市 固定資産税について  
<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page000616.html>
- ・テント屋. Net  
<http://tentya.net/harikae#>
- ・Mapion キョリ測  
<https://www.mapion.co.jp/m2/route/35.675869978581765,139.75710916666668,6>
- ・土浦ニュータウンおおつのヒルズ  
<http://www.otsuno.com/>
- ・川口ショッピングセンターモール 505  
<https://mall505.co.jp/>
- ・看板製作・撤去の達人  
[http://eyematching.sakura.ne.jp/kanbantatsujin\\_1305bu/price.html](http://eyematching.sakura.ne.jp/kanbantatsujin_1305bu/price.html)
- ・外壁塗装レンジャー  
<https://www.gaiheki-ranger.com/area/>
- ・ハビすむ  
<https://hapisumu.jp/wall-a060768/>
- ・まちづくり活性化土浦 キララちゃんバス  
<http://npo-kirara.org/>
- ・つちナビ！  
[http://www.t-koutsu.jp/noriai\\_taxi/index.html](http://www.t-koutsu.jp/noriai_taxi/index.html)
- ・京都府移住の促進のための空家及び耕作放棄地等活用条例  
<http://www.pref.kyoto.jp/inaka-gu/jyorei.html>
- ・京都移住促進プロジェクト事業費  
<https://www.pref.kyoto.jp/yosan/documents/11kensetu.pdf>
- ・秋津野ガルデン HP  
<https://www.agarten.jp/>
- ・秋津野ガルデン改修費  
<https://www.nouzai.com/news/2008/webdir/1128.html>
- ・神奈川県自主防災組織リーダーシップ研修  
<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/zn2/bousaicenter/homepage/event/leader.html>
- ・白岡市一戸一灯運動  
<http://www.city.shiraoka.lg.jp/3309.htm>
- ・茨城県警察  
[https://www.pref.ibaraki.jp/kenkei/a02\\_traffic/road\\_guidance/zone30.html](https://www.pref.ibaraki.jp/kenkei/a02_traffic/road_guidance/zone30.html)
- ・土浦市地域公共交通網形成計画 H29