

## 市内循環都市

～世代にわたって住みよく暮らす～

班員 深谷恭平 柴田明日香 山口敦生 松本涼太 松原千波 佐藤理貴 TA 藤田修平

### 第1章 全体構想

我々の班は、マスタープランを策定するにあたって「市内循環」という構想を定めた。これは、市民のライフステージを経て世代が土浦市内で循環するということである。土浦市の社会動態の特徴である転出超過傾向を止め、市内で安心して暮らしていける基盤やUターンの機会を用意することで人口減少もとい財源不足を止めるという想定をしている。この構想に基づき、本発表では「育」「住」「職」「遊」「交通」の5つの分野で世代にまたがったアプローチを行う。

### 第2章 地区別プロジェクト提案

#### 2-1. 多世代コミュニティ 「育」・「住」

##### 2-1-1 提案の背景

私たちのコンセプトである市内循環を目指すうえで子育て環境の充実は必須である。「育」「住」の現状・課題として、コミュニティ施設は南部・中央部に集中し、主に平日の活動であること、病児保育が存在しないことが分かった。これらより、私たちのコンセプトである循環都市として、子育て環境が偏っているといえる。現状・課題を踏まえたうえで地区の特徴を考えたところ、新しく病院が移転され、ニュータウンのあるおおつ野地区でプロジェクトを行うことに決めた。したがって、おおつ野地区で、土浦協同病院と連携した病児保育・多世代コミュニティを提案する。

##### 2-1-2 提案内容

土浦協同病院の既存のスペースを保育スペースとして設け、平日は病児保育、休日は多世代コミュニティ施設として利用する。

○平日【病児保育】9時～19時

年会費 1000 円、1 日 3000 円

対象：生後 3 か月～4 歳、定員 10 人

インターネットでの予約

○休日【多世代コミュニティ】9時～17時

<呼び込み方>

病児保育の会員案内とともにホームページで案内。保育園、幼稚園の保護者説明会、小児科利用者にチラシを配布。

<何をするか>

季節ごとのイベント（クリスマスパーティー、ハロウィンお菓子作り…）、囲碁大会、ボードゲーム、中学生も誘致した勉強会など。

##### 2-1-3 費用・効果

病児保育は全国的にもニーズが高い（図1）にも関わらず、土浦市には存在しない。その原因は赤字による経営困難であると考えられる。そこで、病院との連携により、専門知識を必要とする病児保育の人件費削減や既存の交通アクセスの良さを活かすことで、かかる費用を最小限にする。

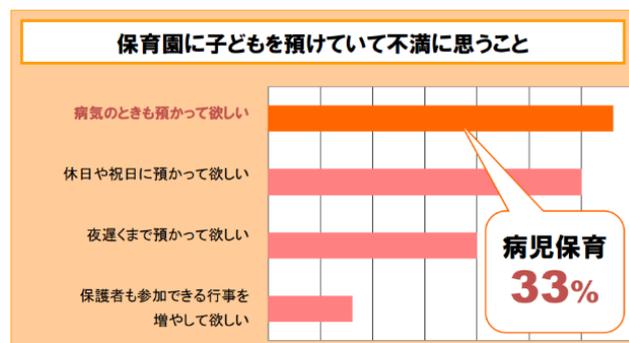


図1 病児保育のニーズ

#### 【病児保育】

<経費>

看護師（常勤）450万円+保育士（パート2人）580万円+消耗品30万円=10,600,000円

<収入>

4,770人(0~4歳人口)×0.6×1,000+353万円  
=6,392,000円 →4,208,000円の赤字

## 2-2. チャレンジショップ 「職」

### 2-2-1 提案の背景

平成30年度の土浦市では、中心市街地に69軒の空き店舗を抱えており、特にモール505は深刻なシャッター街化が進行している。しかし、モール505のレトロチックな空間と、近辺に立地する平成29年度開館の「新図書館」及び関東最大の古書店「土浦古書倶楽部」は、大きなポテンシャルを持つ。このポテンシャルを最大限活かし、中心市街地の空洞化を解消するために、モール505に古書店街を形成する。本に触れ、ページをめくり、未知の世界との出会いを探す古書店固有のフィジカルな購買形態は、高度情報化社会による身体性を伴わない購買形態との差別化を図り、大きな価値を保持し続ける。また、古書店は体験を提供する場であるが故に、古書を取り巻く空間は大きな役割を担うが、モール505固有のノスタルジックな雰囲気は古書に強くマッチし、日光が当たりにくいデメリットは本が焼けにくいというメリットに転換する。

### 2-2-2 提案内容

モール505を古書店街にする手段として以下の複数のプロジェクトを実施する。

#### 【チャレンジショップ】

チャレンジショップとは、開業希望者に対し開業支援によるお試し開業を提供することで終了後の独立出店による空き店舗減少を図る事業である。本事業では、専門分野別に古書店開業者を募集、選定することで多世代対応と集積の利益を図る。開業支援は、モール505の1階空き店舗での小規模ブースの提供、家賃の2/3援助及び、土浦古書倶楽部による経営セミナーとし、契約期間6ヶ月(更新限度5回)とする。なお売上の10%をロイヤリティとする。独立の際には、「土浦市中心市街地開業支援事業」の利用によりモール505の空き店舗への独立を促す。(※現状では対象者要件を満たさないので改定が必要)

#### 【新図書館との連携事業】

<としょかんのこしょてん>

新図書館内に古書店ブースを設け、月ごとに各店舗が入れ替わりながら、自店の紹介を兼ねたお勧め本の貸し出しを行うことで、古書店来店の敷居を下げる。

<古書の通帳サービス>

平成30年から新図書館で実施されている「本の通帳サービス(乳幼児から高校生までが読んだ本の履歴を銀行の通帳のような手帳に記録できるサービス)」と連携し、チャレンジショップにも記帳機を導入することで古本を買った際にも記帳できるようにし、若者の来店を促す。

#### 【連携イベント】

古書と新図書館で蔵書として活用できなかった寄贈本を販売する古本市と土浦カレーフェスティバルを組み合わせたイベントをモール505前の広場で実施することで交流の場としての再建を図る。

### 2-2-3 費用・効果

費用;2,300,000(円)(既存の隣接した空き店舗3軒に7店舗開業し、契約限度を満たした場合)

効果;本に関連する既存ストックを最大限活用することで、空き店舗減少や開業者創出という商業の域に留まらない、本を介した人と空間の連続性の獲得により、中心市街地の求心力を取り戻す。

## 2-3. 霞ヶ浦総合公園 「遊」

### 2-3-1 提案の背景

「平成27年度土浦市市民満足度調査」における「土浦ならではの」のもので、まだ生かしきれてないと思うものは?という質問に対して、「霞ヶ浦」が16.8%で一位、「霞ヶ浦総合公園」が5.4%で五位となっており、市民も霞ヶ浦、霞ヶ浦総合公園に対し、多種多様な公園設備や美しい景観などのポテンシャルはあると考えているが、現状それらを生かしておらず、施策を行う必要があると考えた。また、平成30年度において、土浦市の霞ヶ浦総合公園整備事業費は1億3758万円となっており、公園の維持・管理費、運営費等のコストは小さいとは言えない。また、これに伴い、市の財政がさらに悪

化することも想定され、将来の公園管理の不透明性が問題だと考えた。

### 2-3-2 提案内容

今回の事業では、公募設置管理制度 (Park-PFI) を活用する。Park-PFI とは、平成 29 年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便性向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度である

プロジェクトの具体的な内容としては、「保育園の建設」・「駐輪場の建設」・「カフェの誘致」を行う(図2)。「カフェの誘致」においては、現在、霞ヶ浦総合公園にレストハウスはあるが、軽食を取れて憩える場が少ない。そこで、Park-PFI 制度を活用し、カフェを誘致し、平日も休日も市民が憩える場を提供する。「保育園の建設」においては、老朽化した霞ヶ丘保育園の建て替え場所として提案する。これまで法的に可能でなかった保育園の建設を Park-PFI 制度を利用することで行う。公園内に保育園を設置することにより、子どもが自然の中で遊ぶことができ、親同士の交流の場や多世代コミュニティの形成を促すことが期待できる。「駐輪場の建設」に関しては、150 台規模の駐輪場を建設し、りんりんロードを利用するサイクリストのカフェの利用や現在園内にある入浴施設「霞浦の湯(かほのゆ)」の利用を促す。

### 2-3-3 費用・効果

Park-PFI の性質として、新たな費用は必要としない。公園利用者のメリットとして、施設が充実することで享受できるサービスが向上する。また、老朽化し質が低下した施設の更新が期待できることで、公園の利便性、快適性及び安全性が高まる。公園管理者のメリットとしては、公園整備、管理運営にかかる財政負担が軽減される。土浦市のメリットとして、新たな施設設置により、集客力の向上が図られ、まちや地域の活力、にぎわいの創出など相乗効果が期待できる。

以上の施設を、収益施設を保育園とカフェとし、

特定公園施設すなわち、公共部分を駐輪場とし、民間が設備・維持管理を行うのに加え、国の補助金(都市開発資金、社会資本整備総合交付金など)を活用することにより、市の歳出を減らす。



図2 施設配置のイメージ図

## 2-4. トランジットモール・バスターミナル「交通」

### 2-4-1 提案の背景

現在の土浦市では、利用者減少から生じる公共交通の負の循環が大きな課題として挙げられる。この課題によって、自動車の利用者増加による渋滞の発生や交通網の縮小を起因とした交通弱者の増加といった諸課題に派生している。しかし、現在の土浦市の自動車利用率は非常に高く、自動車利用を無視することはできない。よって、自動車と公共交通の連携がとれた交通網を目指すことで、交通全体の利便性を上げ、市内全域に交通サービスを供給できるような市内循環の基盤を形成する。

### 2-4-2 提案内容

自動車と公共交通の連携を実現するために以下のアプローチに対応したプロジェクトを実施する。

<自動車と公共交通を結ぶ新たな拠点の整備>

<自動車の誘導>

<拠点間の公共交通機関の魅力向上>

#### 【パーク&バスライド】

バスターミナルという新たな拠点を設け、バスを集約することで稼働率をあげ、バスの定時性を確保する。また、低価格の駐車場を設けることで、自動車での利用をしやすくする。市街地環状道路沿い2箇所にバスターミナルと駐車場を建設(図3)し、朝夕の通勤時間帯にバス専用レーンを設ける。



図3 バスターミナル設置図

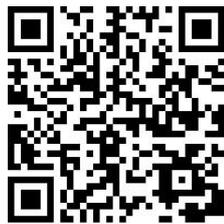


図4 バスターミナルのパノラマ

【トランジットモール】

土浦駅西口駅前のエリア(図4)内で朝夕の通勤時間帯に自家用車の利用を規制する。これにより、中心市街地への自動車利用を抑制する。



図5 交通規制範囲

【つちうら定期券】

表1 各定期券の対応サービスと料金

	バス	駐車場	乗合タクシー	買い物割引	料金
通勤者	○	○		○	11,400円
ファミリー	○	○		○	22,300円
高齢者	○		○	○	9,400円

バスとターミナル駐車場の利用料金を定額化した定期券を作成する(表1)。また、この定期を提示することで提携店での買い物割引を受けることができる。

2-4-3 費用・効果

表2 施策前後の分析結果比較

	バス	自動車
施策前	8000	10026
施策後	14664	3362

収入は1億8千円(ターミナル・駐車場・定期券使用料)、支出は22億2千万円(建設費など初期投資)であり回収に12年かかる。効果はJICA-STRADAとCUEモデルで検証を行ったところ、公共交通の利用者が1.8倍に増え(表2)、4億円の収入増加につながる。この経済効果により、バスの路線増加や渋滞緩和など、波及的に多くの効果が見込め、交通全体に好循環が生まれる。

第3章 まとめ

以上の提案により、市内の「育」「住」「職」「遊」の機能を拡充し、それらを「交通」で市内全域に結びつけることで、「市内循環」が形成されるといえる。それにより市全体で各世代にわたった交流・活性化が起こり、未来を見据えても安心して暮らせる土浦市の実現を狙う。

<参考文献>

病児保育の需要アンケート

<https://www8.cao.go.jp/shoushi/shoushika/research/cyousa16/m.html/2gaiyo.html>

店舗育成手法としてのチャレンジショップ事業とその要件

[https://www.jstage.jst.go.jp/article/aijt/8/15/8\\_KJ00004057214/pdf/-char/ja](https://www.jstage.jst.go.jp/article/aijt/8/15/8_KJ00004057214/pdf/-char/ja)

都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン

<https://www.mlit.go.jp/common/001197545.pdf>

茨城県 VR ツアー

<https://www.vr-ibaraki.jp/>

地方都市における公共交通の持続可能な市街地構造に関する研究

[https://www.jstage.jst.go.jp/article/journalcpj/45.3/0/45.3\\_661/pdf](https://www.jstage.jst.go.jp/article/journalcpj/45.3/0/45.3_661/pdf)

土浦市公共交通案内 路線バス 路線図・時刻表

<http://www.t-koutsu.jp/bus/>