

つちうら +1

ちょっといいね！
が集まるまち

班員：中藺大河 有馬純孝 石橋澄子 栢こうき 川田隼史 香嶋愛美

TA：幸坂麻琴

1. 全体構想

土浦市は特色ある歴史や文化を持ち、茨城県南地区の中心として長らく栄えた都市である。しかし近年は人口減少・少子高齢化の進行によって、都市がスポンジ状に低密化し、空き家などの不使用ストックが増加している。それによって財政負担の増加・サービスの低下・サービス利用者の減少という悪循環が発生している。

人口減少は抗えない社会問題である。そこで私たちは、この人口減少時代においても土浦市民が「ちょっといいね！」と思えるようなまちをつくっていくことが土浦市の理想であると考えた。現状・将来の姿を見据え、背伸びはしないという意味でちょっとだけ「+1」するような、これからの土浦にふさわしい施策を提案することとする。問題点に対しては改善するための施策を「+1」、よいところに対しては持続させていくための施策を「+1」して足し合わせていくことで、土浦全体をよくしていくことができる。

「ちょっといいね！」の実現のためには、市内各地区の拠点に都市機能を適切に集約し、持続可能なまちにしていく必要がある。各拠点・地区の設定は図 1 のように行う。

2. 部門別構想

全体構想のもとに、以下の 4 つの「+1」をする施策を提案する。

一つ目に「あつまる+1」として立地適正化計画の見直しを行う。現在は必要以上に広く設定されている都市機能誘導区域と居住誘導区域を縮小し、より高密な拠点の形成を図る。これは土浦市全域で行うものであるが、本提案では特徴的な中心市街地を用

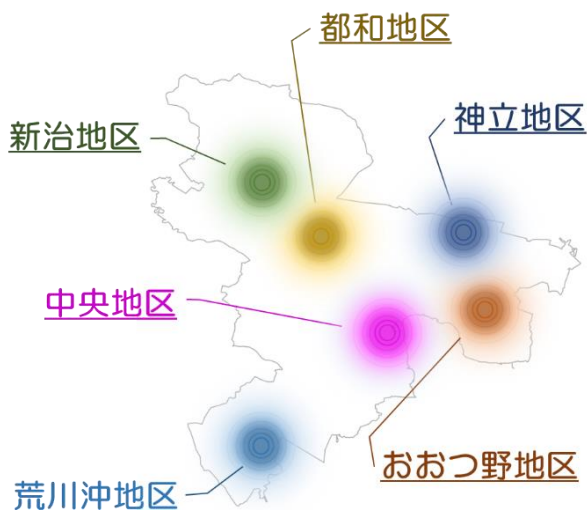


図 1. 拠点・地区の設定

いて説明を行う。

二つ目に「つなぐ+1」として、拠点の充実を図る。先ほど見直した都市機能及び居住誘導区域の内側を、生活・施設・交通の面から充実させる。これは各拠点で行うものであるが、本提案では特徴的なおおつ野地区を用いて説明を行う。

三つ目に「つなぐ+1」として拠点の外のサポートを図る。居住誘導区域よりも外側の地域では生活利便性の低下がやむを得ないが、これを代替交通手段によってサポートする。

四つ目に「くらす+1」として持続可能なシステムづくりを行う。人のつながりを作ることで、土浦を将来へつなげていく。

2.1. 「あつまる +1」立地適正化計画の見直し

都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定の目的は、それぞれ都市再生を図るために都市機能の立地・居住を誘導することである。現在の土浦市の立地適正化計画は現状の都市の広がり基準に定められており、誘導区域内においても既に空き家や空き店舗の発生が後を絶たない状況になっている。将来にわたって人口減少が見込まれる中、現在の誘導区域を維持しては、適切な誘導をして拠点での都市機能の充実や人口密度の維持・向上を図ることは難しいだろう。そこで、図 2 のような立地適正化計画の見直しを図ることとする。

中央地区では「中心市街地」が定められているが、その中でも駅から離れたエリアでは空き家・空き店舗が多く発生している。そこで都市機能及び居住誘

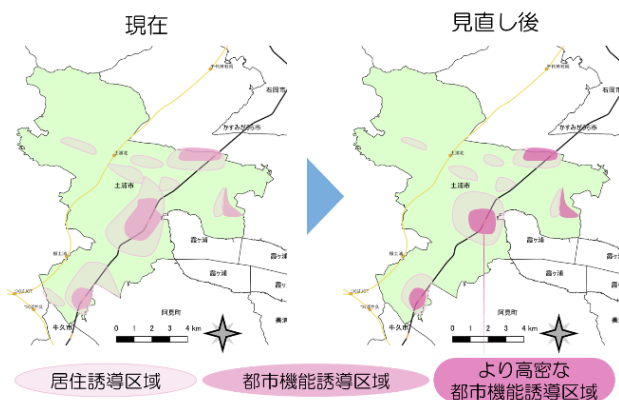


図 2. 立地適正化計画の見直し(土浦市全域)



図 3. 立地適正化計画の見直し(中央地区)

導区域を図3のように縮小することで、都市機能をより集積させて求心力のある場づくりを図ることとする。

中央地区の都市機能誘導区域はA)にぎわいゾーンと呼ぶこととし、ゾーン内への都市機能誘導の支援制度の充実によって業務と商業の集積した土浦の玄関口を実現する。居住誘導区域はB)暮らしゾーンと呼ぶこととし、ゾーン内の公共交通の改善によって暮らしやすい住環境を実現する。

A) にぎわいゾーン

市役所庁舎や私立図書館などの都市機能が立地しているゾーンである。更なる業務の集積を図るため、内閣府による地方移転のための補助金制度等を利用したオフィス誘致を図る。また商業の集積のためには以下の二つの仕組みを適用する。

① 新規出店に対する補助

現在、土浦市は中心市街地(=元の都市機能誘導区域)内の空き物件を利用した新規出店に対する補助を行っている。しかし新規出店数を新規空き家数が上回る状態が続いている。この補助制度の対象範囲をにぎわいゾーン内のみに限定することで、ゾーン内での更なる店舗集積を実現する。

② 店舗移転に対する補助

現在にはにぎわいゾーン外にあるがゾーン内への移転を希望する店舗のために、新制度「ぎゅっとつちうら協力金」を発足する。制度の概要は表1のとおりである。

B) 暮らしゾーン

このゾーン内では特に交通面から居住環境を充実させることでゾーン外との差別化を図り、誘導を進めていくこととする。

中央地区の現状としては公共交通のサービスが不足していることが市民から指摘されており、また朝晩は重度の交通渋滞が発生している。これを解決するために、通勤・通学者に特化したキララちゃんバスの新路線「おはようおかえりコース」を運行する。路線図およびコースの特徴を図4に示す。この新路線の運航により、朝晩の交通渋滞が解消され、暮らしゾーン内の住みやすさが向上する。

表1. ぎゅっとつちうら協力金の概要

住環境ゾーン内の既存店舗が商業ゾーン内に移る際の補助金
改装費：対象経費の3/5以内(限度額60万)
家賃：1ヶ月の家賃の3/5以内(上限12万円/月)で12ヵ月分
年間5店舗の移転を目標とする
5(店舗)×(60万+144万)= 1020万円/年



図4. キララちゃんバス新設コース概要

時間：6～8時
18～20時台
本数：2本/時
料金：140円
(※通常料金より
10円引き)

全長 7.14km
21分/周

2.2. 「にぎわい +1」拠点の充実

2.1 にて見直した都市機能及び居住誘導区域内、つまり拠点付近の充実に必要なものとして、くらし・公共施設・公共交通の三点を掲げる。くらしの面では働く環境や買い物環境の充実、公共施設の面では複合機能化、公共交通の面では地区内移動と拠点間移動の利便性の向上を図っていく。

おおつ野地区には土浦協同病院が立地しており、「職・商・住を兼ね備えた魅力ある街」メディカルタウンおおつ野ヒルズとして開発中である。人口の増加が続いており、未利用地も存在していてまだまだ発展の可能性を秘めた地区である。私たちは既存の「職・商・住」に加えて、「工」と「公」をプラスすることで拠点の充実を図ることを提案する(図5)。

① くらしの充実

「工」をプラスすることによって職住近接を図る。図6の準工業地域に指定されている大きな区画に医療系メーカーの誘致を行う。協同病院との連携が見込める点、空港や高速道路からのアクセスが良い点を生かし、既存の工場進出支援の補助制度を活用して誘致を図る。

② 公共施設の充実

「公」をプラスすることによって実現する。図7の地域交流拠点に設定されている区画に多世代の交流拠点となる施設を設置する。この施設は誘導区域外に立地しており、老朽化の進んで利用率の低い単独施設である市役所の上大津支所と上大津公民館を統合して実現する。機能としては市役所支所、交流センター、児童館や子供図書館などの、あらゆる世代が集まれるものを内包する。

③ 公共交通の充実

地区内については超小型モビリティの導入を行う。超小型モビリティはおおつ野ヒルズの管理運営を行うJFE商事が保有・管理し、住民は登録制で利用料を払うことで地区内の自由に移動に使えることとす



図5. おおつ野ヒルズにおけるプラスワン提案



図6. 「工」予定地



図7. 「公」予定地

る。住宅地内部、病院や商業施設等への移動、バスとの乗り継ぎなどを、車を用いずに行えるため、地区内の交通利便性が向上する。拠点間については既存の路線バスのダイヤ見直しを行い、より病院の利用者にとって使いやすいダイヤを設定する。

2.3. 「つなぐ +1」拠点の外のサポート

各地区における居住誘導区域外、つまり「拠点の外」と呼ばれる地域では特に人口減少や少子高齢化が進行している。またこれらの地域からは段階的に公共施設や公共交通などのサービスの撤退を図っていくため、不便な地域となってしまう。したがってこれらの地域の住民に対して、公共施設への移動手段を確保する必要がある。特に自動車の運転ができない高齢者に対するサポートが重要となる。

現在、市全域の65歳以上の高齢者の足として乗り合いタクシーのサービスが提供されている。本施策は、この乗り合いタクシーの仕組みを改善し、より使いやすく、かつ公共交通の利用も促進するものである。施策の改善点の概要を表2、400円割引券の配布条件を表3に示す。

このタクシーの制度改善による費用を試算した結果を表4、表5に示す。また効果として、

- ・不便地域であるほど補助を受けられる
- ・タクシーと同時にバスの利用も促進され、高齢者の外出を促進するきっかけとなる
- ・乗合をすることでお得になるため、自分からの誘い合わせが促進される
- ・年会費を払う必要がなく乗らなかったとしても損ではないため、登録への抵抗が払拭される
- ・好きな時間に使いやすくなる。

などが考えられる。このタクシー制度改善は拠点の外の不便地域のサポートのみならず、土浦市の高齢者の健康に寄与すると考えられる。

2.4. 「くらす +1」持続可能なシステムづくり

2.1 から 2.3 にかけては「拠点の設定」「拠点の充実」「拠点外部のサポート」という空間的な側面に関する施策を提案した。本節では、それらの拠点もさることながら、土浦市の潜在的なストックや住民、外部の人間とのつながりを活かした仕組みの提案を行う。

2.4.1. 空き家活用事業「Tsuchiuland Bank」

荒川沖周辺や神立地区などの鉄道沿線には良好な居住環境が存在する一方、景観、安全性の低下を招く空き家の増加も見られる。そのため、居住誘導区域内の住みやすさをさらに改善するための施策として、土浦市が後援して NPO 法人が主体的に運営を行う「Tsuchiuland Bank」を設置する。

「Tsuchiuland Bank」は土浦市の空き家の「予防」「適正管理」「資金援助」を行う。発生予防に関しては、空き家への意識向上を促す出前講座などを行う。適正管理に関しては行政や不動産業者による助言や指導、措置命令などの橋渡し役となる。空き家の利活用や取り壊しに係る資金援助の内容は表6に示す。

2.4.2. +1 Project

誘導区域外やオールドタウン化の進行する地域を

表 2. タクシー制度改善点概要

	今まで	これから
年会費	13,000円	0円
料金	定額600円	距離別
補助	年会費のうち11,000円	400円割引券を最寄りバス停までの距離に応じて配布
運行	定時	好きな時間
備考		バス乗車で割引券追加

表 3. 400 円割引券の配布条件

居住誘導区域内			
	全域	配布なし	
居住誘導区域外でバス停までの距離が			
	～1km	配布なし	
	～2km	年間6枚	月0.5枚
	～3km	年間12枚	月1枚
	～4km	年間18枚	月1.5枚
	4km～	年間24枚	月2枚

表 4. 400 円割引券の試算(市民負担)

・年間20回			
・地区内で4kmの移動 ※4kmで1400円として計算			
・2人での乗り合わせを10回			
・400円割引券を毎回使えた場合			
	今まで	これから	
年会費	13,000円	0円	
運賃	600円×20回	1,400円×10回(1人)	乗り合わせるほどお得！
		700円×10回(2人)	
補助	11,000円	400円×20回	合計でお得！
年間合計	14,000円	13,000円	

表 5. 400 円割引券の試算(市・タクシー)

・1,000人が登録			
・延べ2万人が利用した場合			
	今まで	これから	
市の負担	年会費 11,000円×1,000人 =1,100万円	運賃 400円×2万人 =800万円	負担減！
タクシー会社収入	年会費 13,000円×1,000人 =1,300万円	運賃 1,400円×2万人 =2,800万円	収入増！
	運賃 600円×2万人 =1,200万円		
	計2,500万円		

表 6. Tsuchiuland Bank の資金援助一覧

支援項目	支援対象	補助率	限度額
リフォーム工事	貸い手	1/2	50万円
家財処分			10万円
仲介報酬			10万円
解体費用	譲り手		50万円
空き家管理			1万円
建物現況分析		5万円	

対象に、「+1 Project」を発足する。これは、地域内での助け合いだけでなく、地域にルーツを持つ人や地域を支える関係・交流人口を増やし、行政のサービスの低下が懸念される地区のサポートを行うのと同時に、地域に緩やかな繋がりをつくる試みである。具体的なプロジェクト内容として、土浦市内においては、住民同士の助け合いを支援するマッチングの仕組みを整える。それだけでなく、地域にルーツを持つ人たちを「ふるさとアンバサダー」に任命し、土浦の魅力を発信する活動を行えるような支援体制を整える。そして、その情報を見た人が関係人口、交流人口として地域を緩やかに支える人財となるような関係づくりを図る。

このプロジェクトの効果として、耕作放棄地の利

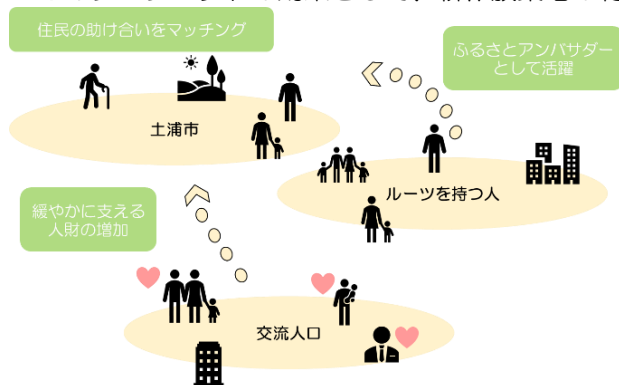


図8. +1 Project の概念図

活用、まちのPR、世代間の交流、秋空間の活用などが考えられる。それぞれの持つちょっとした土浦への思いが、プラスワンプロジェクトを介して集まることにより、大きな力になると期待できる。

3. まとめ

これまで述べてきたことの実現により、土浦は図9のような特徴の拠点を持つ、背伸びせず、持続可能なまちとなっていくことが期待される。

それぞれの分野で小さな「+1」を足し合わせることで、「ちょっといいね！」が集まるつちうらのまちの実現を目指す。

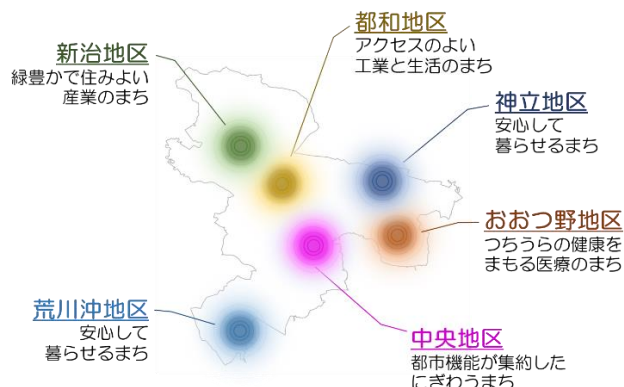


図9. 土浦各地区の拠点の理想像

4. 参考文献

国土交通省：コンパクトシティの形成に向けて

<https://www.mlit.go.jp/common/001083358.pdf>

土浦市商工観光課：土浦市企業立地促進奨励金

https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1455839347_doc_26_0.pdf

土浦市：第二期土浦市中心市街地活性化基本計画

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page011996.html>

内閣府：地方創生（企業支援金・移住支援金）

<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/kigyoushienkin.html>

土浦市：空き店舗対策・創業支援（土浦市中心市街地開業支援事業）

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page012334.html>

NPO法人まちづくり活性化土浦：キラちゃんバス

<http://npo-kirara.org/>

NPO法人まちづくり活性化土浦：まちづくり活性化バス利用促進業務報告書

http://npo-kirara.org/s/wp-content/uploads/2016/04/h26_kirarachan.pdf

土浦市：土浦市地域公共交通網形成計画

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page009677.html>

国土交通省総合政策局交通計画課：地域公共交通の活性化・再生への事例集

<https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/transport/htm/all.html>

土浦ニュータウンおおつ野ヒルズ 総合病院土浦協同病院

<http://www.tkgj.jp/>

土浦市：暮らし・手続き 地区公民館

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/dir001261.html>

おおつの自治会

<https://ootuno.jimdo.com/>

トヨタ：小型モビリティの世界

<https://toyota.jp/personalmobility/index.html>

国土交通省：超小型モビリティについて

https://www.mlit.go.jp/jidosha/jidosha_fr1_000043.html

国土交通省：超小型モビリティ導入に向けたガイドライン

<https://www.mlit.go.jp/common/000212867.pdf>

国土交通省：超小型モビリティの導入事例

<https://www.mlit.go.jp/common/001299643.pdf>

トヨタ：COMS <http://coms.toyotabody.jp/index.html>

トヨタ：プリウス

<https://toyota.jp/prius/>

つちナビ！土浦市公共交通案内：のりあいタクシー土浦

http://www.t-koutsu.jp/norai_taxi/index.html

土浦市：乗り合いタクシーの利用価値について

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page010965.html>

総務省：あい乗りタクシー（実証実験参加者募集のお知らせ）

<https://data-rikatsuyo.jp/aizu/>

アイシン精機株式会社：チョイスコ

<https://www.choisoko.jp/>

たすけあいプロジェクト

<https://tasukeai.mobility-blend.com/information/mb.html>

伊賀市：伊賀市空き家対策

<https://www.city.iga.lg.jp/0000007724.html>

春日部市：空き家リノベーション助成制度

<http://www.city.kasukabe.lg.jp/machi/sumai/akiya/renovation.html>

守谷市：守谷市空き家対策事例

<https://www.city.moriya.ibaraki.jp/shikumi/project/share/sharehouse.html>

空き家グッド：人口減少時代では建物の新設に頼らない空き家を活用した保育園が合理的（風の子保育園）

<https://akiya123.hatenablog.com/entry/2015/04/26/212358>

財経新聞：自治体向け『ふるさとアンバサダープログラム』提供開始！

<https://www.zaikei.co.jp/releases/702769/>