

第 1 章 全体構想

土浦市では 2000 年をピークに人口減少が加速しており、それによる財政圧迫も顕著に表れてきている。また、現在利用できる投資額は限られており、既存の土浦固有の魅力や特色は十分に活かしきれてない。これら土浦市の現状とコロナ禍の社会構造の変化を踏まえて、“With コロナ”の時代においても、住みたい・居続けたいと思えるまち「Stay with 土浦」を目指したい。

第 2 章 4 つのキーワード

住みやすいまちづくりの実現の為に 4 つのキーワードを考え、

「Stay with 土浦」のまちづくり

の在り方を提案する。

2-1 「安全性」

都市施設の整備や建物群の更新を通して、誰もが安心・安全に暮らせるまちづくりを提案する。

2-2 「利便性・快適性」

人々にとって快適であると同時に、経済面・環境面等において持続可能なまちづくりを目指し、誰もが移動しやすく、使いやすいコンパクトシティを提案する。

2-3 「つちうらしさ」

土浦市ならではの魅力を最大限に活用することで、地域愛着が育まれるようなまちづくりを提案する。

2-4 「コミュニティ・産業促進」

職住近接の場合や住民参加型のコミュニティ促進等を通して、人々が交流し働きやすいまちづくりを提案する。

第 3 章 拠点構想（地区別構想）

本計画ではそれぞれの地区に拠点を設定し、地区ごとに役割を持たせる。

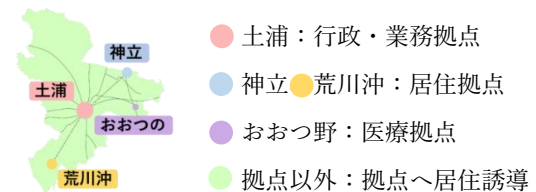


図 1 拠点の位置

第 4 章 提案

表 1 提案一覧

提案名	対象地区	キーワード
拠点居住誘導構想	市全体	2-2
下水道再編構想	市全体	2-2
中心市街地のウォークアブル構想	土浦	2-2
子育てオフィス 505 構想	土浦	2-4
中古自転車シェアサイクル構想	土浦	2-2,3
ロケツーリズム	市全体	2-3
居住拠点における空き家対策構想	神立・荒川沖	2-1,4
おおつ野地区の医療拠点構想	おおつ野	2-1,2,4

4-1 拠点居住誘導構想

4-1-1 現状・課題

長期的なコンパクトシティ化を行う上で、市民が拠点区域へ居住誘導をする為の施策が必要である。現在土浦市では、「まちなか定住促進事業」を実施している。この制度の仕組みを活用し、市外の移住者だけでなく、市内の拠点区域外に住む人も拠点地区へ居住誘導する補助金制度を提案する。

4-1-2 提案の概要

私達は拠点区域外から拠点区域に移転する新婚世帯及び子育て世帯を対象に、「市民向け居住誘導補助金」を提案する。補助金の形態と金額は下表の通りである。

表 2 補助金の内容

形態	賃貸	購入	住宅転用
土浦中心地区	月額家賃の 1/2 以内 ^[1]	住宅ローンの 3% ^[4]	工事に係る経費の 1/2 ^[4]
神立・荒川沖	月額家賃の 1/3 以内 ^[2]	住宅ローンの 3% ^[5]	工事に係る経費の 1/2 ^[5]
おおつ野	月額家賃の 1/4 以内 ^[3]	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・最長 3 年、[2] 上限 1.5 万円・最長 3 年、[3] 上限 1 万円・最長 3 年 [4] 上限 50 万円、[5] 上限 40 万円

4-1-3 効果

この提案を行うことで、拠点地区の人口維持と、拠点地区の住民の生活サービスの質を維持するという効果が期待できる。また、若者が長く土浦で暮らすことができ、「Stay with 土浦」に繋がると考えられる。

4-2 中心市街地のウォークブル構想

4-2-1 現状・課題

「行政・業務拠点」として位置付けている土浦は現在、古い建物が立ち並び、駐車場が乱立している。これは都市構造が長年大きく変化していないことを示している。用途地域に合った土地利用を成すことにより、従来からある土浦の自然や歴史を直接感じることができる空間の形成と利便性の高いまちづくりを行う必要がある。

4-2-2 提案の概要

市が設定した中心市街地地区を対象地域とし、地域住民が集う日常的な賑わいの創出を目指す。従来からある施設を結節点、歩道や自転車道・公共交通網を動線として捉え、社会的・経済的結節点を設けて結節点同士を動線で円滑に結ぶことを試みる。

4-2-3 効果

中心市街地内の既存の建物は単調ではないものが多いため、飽きない景観が築かれており、既存の歩道と自転車道も平坦で舗装されていることから疲れにくく楽しい移動を行うことができる。この構想を用いて既存の結節点と動線を活かしたウォークブルなまちづくりを行うことが可能である。結節点同士の行き来が盛んになることにより、周遊性の向上も見込まれる。

4-3 子育てオフィス 505

4-3-1 現状・課題

モール 505 では駅からのアクセスのよさ

にもかかわらず、空きテナントが目立ち、有効活用ができていない。また、日本では近年女性の社会進出を目標に掲げているがその実現性は他国に比べて低くなっている。その原因として子育て世代の職場復帰の難しさが考えられる。中心市街地の空きテナントを有効活用し子育て世代が働きやすい場を形成するためにモール 505 を託児施設付きシェアオフィスに改装することを提案する。シェアオフィスにした理由としては「with コロナ」の時代の新しい働き方に対応するためである。

4-3-2 提案の概要

既存のテナントをつくば市側の A～C 棟に集約させ、D、E 棟を新たに改装する。2 階 3 階をオフィススペース、1 階に託児施設を設置する。オフィススペースにはテレワークに対応した個人オフィスや利用者間の交流が生まれる開けたシェアオフィス空間を設置する。シェアサイクル構想のサイクルポートも 1 階に設置し、自転車利用を促進する。

4-3-3 効果

子育て世代の社会進出の促進・中心市街地の賑わいの創出・中心市街地への居住促進が期待できる。

4-4 中古自転車シェアサイクル構想

4-4-1 現状・課題

現在、まちかど蔵と土浦駅、ラクスマリーナにて自転車の貸し出しを行っている。しかし、これらの自転車はりんりんロードでの利用を目的とし、高品質なものが置いてあり、レンタル料金が低い。

4-4-2 提案の概要

4-2 を踏まえて既存のシェアサイクル置き場に加え、居住者が日常的に利用する場

所にもシェアサイクルポートを新たに設置する。主に中古自転車を用い、市内の自転車屋で手軽に修理、点検を行えるように特有の柄を付けて配置させる。

4-4-3 効果

シェアサイクルの拠点を増やすことで中心市街地での自転車の利用の普及と日常的な利用を促進することができる。また、4-2における、動線の確保及び放置自転車の問題の解決にも繋げることができる。

4-5 居住拠点における空き家対策構想

4-5-1 現状・課題

土浦市では土浦や荒川沖周辺を中心に空き家が増加している。特に、住宅街での空き家増加は維持コストの増加、治安・住環境の悪化、災害リスクの増加、人口流出の加速等が懸念される。従って、空き家の中でも、居住地区の空き家を優先的に対策すべきであると考える。

4-5-2 提案の概要

居住区域外の方をメインターゲットとし、地域貢献を行う代わりにリフォームした空き家を提供・貸し出すサービスを提案する。

4-5-3 効果

空き家問題の解消のみならず、居住地区の住環境・活気向上、地域の世代間交流の促進、拠点への居住誘導の効果が期待できる。以上の提案を行うことで、空き家を活用しコンパクトシティ化を促進する。

4-6 おおつ野地区の医療拠点構想

4-6-1 現状・課題

現在、土浦市北東部に位置する上大津地区北部には幾つかの公共施設が存在するが、どの施設においても老朽化が進行しており、かつ利用者数が少なくコストが高いことが

課題である。老朽化への対応と公共施設の適正配置が必要である。

その一方、おおつの地区は、区画整理事業で整備された災害に強い高台のタウンであり、車道や歩道も適切に整備されている。土浦協同病院の移転により、開発が加速しており、生活利便施設や教育施設が近隣にあるため、幅広い世代が暮らしやすい環境となっている。しかし、おおつの地区には公共施設が殆ど存在せず、前述した上大津地区北部に向かわなければならない。

4-6-2 提案の概要

コンパクトシティ施策の一環として、上大津地区北部にある公共施設機能をおおつの地区へ移転することを提案する。

4-6-3 費用・効果

おおつ野二丁目空地に公民館と支所が融合した施設を建設する。また、おおつ野地区に民間が運営する大型デイサービスが既に立地している為、高齢者福祉施設については新設しないこととする。建設費用（解体費・仮設移転費等を含む）は約 2.2 億円である。建設費用に関しては下水道再編構想による削減経費分を利用する。公民館の利用客数や利用料金を考慮すると、約 17 年で建設費用を回収できる。公民館の運営・管理に関しては、指定管理者制度を導入することで、民間によるサービスの向上や、行政の費用負担削減が期待できる。公共施設をおおつの地区に集積させることで、施設老朽化を解消するだけでなく、災害に強く整備されたおおつの地区に居住を誘導し、より住みやすいコンパクトシティを実現できるのではないかと考える。

4-7 下水道再編構想

4-7-1 現状

土浦市は、人口減少や財政圧迫などの問題を抱えている。そのため、人口減少を想定した効率的な下水道整備による、計画的な財源の確保をしていく必要がある。

土浦市の公共下水道計画区域（未整備）の約 91%は市街化調整区域である。人口減少やコンパクトシティ形成をふまえると、人家が低密な土地に新しく下水道を整備するのは効率的ではない。人家のまばらな区域では個別処理が経済的である。

4-7-2 概要

公共下水道計画区域（未整備）のうち、市街化調整区域に含まれる 2,148ha の区域の下水処理は高度処理型浄化槽で行うこととし、公共下水道計画区域（未整備）を 211ha に縮小させる。

4-7-3 効果

市の支出の抑制が期待できる。211ha の公共下水道と高度処理型浄化の整備が 6 年で終了する場合、支出の変化は以下の通りであり、整備終了 3 年後には、高度処理型浄化槽の補助分を取り戻すことができる。

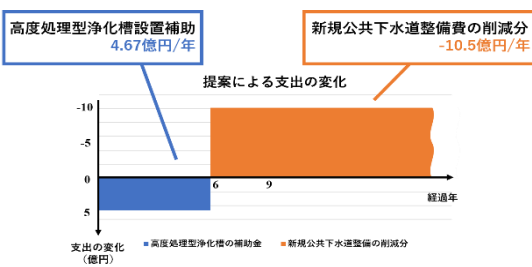


図 2 提案による下水道事業の支出の変化

4-8 ロケツーリズム

4-8-1 現状

土浦フィルムコミッションによるロケ誘致実績で全国屈指のロケ地であるが、メディア露出後に新たな魅力が浸透する機会が

少ない。

4-8-2 概要

表 3 ロケツーリズムの概要

提案名	対象地区
①認知度アップの機会	「ロケ地×〇〇」展示会のイベント開催
②深く知ってもらう機会	土浦市観光協会のサイトに土浦フィルムコミッションのバナーを追加
③実際に行ってもらう機会	既存のロケ地マップを広報つちうらに折り込み、配布
④誰かに共有したくなる機会	ロケ地パネルの設置

4-8-3 効果

土浦市民につちうらしさを再発掘してもらうことで、地域に対してより一層の愛着が育まれる。

第 5 章 まとめ

以下の提案を基に、まちをコンパクト化し、幅広い世代が土浦に住みたい・暮らしたいと思えるまちづくり「Stay with 土浦」を目指す。

第 6 章 参考文献

(1)第 2 期土浦市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略 <https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page013299.html>
(2)土浦市(平成 30 年度長期財政見通しと財政運営の基本的な考え方)https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1561706936_doc_34_0.pdf
(3)まちなか定住促進事業の手引き | 土浦市 https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1561706936_doc_34_0.pdf
(4)女性の社会進出 | 東洋経済 <https://toyokeizai.net/articles/-/352126>
(5)土浦市空家等対策計画 https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1531266764_doc_15_0.pdf
(6)土浦市公共施設白書 https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1313731273_doc_4_0.pdf
(7)公共施設にかかる将来費用 | 海老名市 https://www.city.ebina.kanagawa.jp/_res/projects/default_project/_page/001/003/791/syourihiyou.pdf
(8)公民館への指定管理者制度について(案) | 千葉市 https://www.city.chiba.jp/shimin/shimin/jichi/documents/3_houkokujikou2.pdf
(9)土浦フィルムコミッション <http://www.tsuchiura-fc.jp/>
(10)株式会社地域活性化プランニング HP <https://www.chiikikassei.co.jp/company/>
(11)土浦市予算 <https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/dir002377.html>
(12)土浦市公共下水道事業経営戦略 https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1490594624_doc_32_0.pdf
(13)茨城県生活排水ベストプラン <https://www.pref.ibaraki.jp/doboku/gesui/kikaku/bestplan/bestplan.html>
(14)茨城県下水道の計画 https://www.pref.ibaraki.jp/doboku/gesui/kikaku/gesuidoka/yomigaerumizu/documents/02_p1-p18.pdf
(15)土浦市公共施設等総合管理計画 https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1544680396_doc_3_0.pdf
(16)土浦市生活排水対策推進計画 https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1398304033_doc_18_0.pdf
(17)土浦市高度処理型浄化槽設置補助 <https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page000666.html>
(18)土浦市立地適正化計画 https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1490946795_doc_34_1.pdf
(19)ロケツーリズム協議会 <https://locatourism.com/case/25267/>
(20)土浦市観光協会 <http://www.tsuchiura-kankou.jp/>