

## Izi Project ～意地を見せ、まちを維持する～

田中大輔 阿部くらん 岸川知樹 谷本明梨 飛田大也 TA 徳谷祐輝

### 第1章 全体構想

土浦市の現状を見ると、今後人口が減少し、財源も不足していくことが予想される。この状況を打破するためには、「にぎわい」、「便利」、「安心」を**維持**していくことが重要だと私たちは考えた。それに伴い、まだ活用しきれていない土浦の資産、魅力を活かす、すなわち土浦の「**意地**を見せる」ことで、まちを**維持**することを目指す。そこで、一つ一つの取り組みを **Izi(いじ) Project** と題し、以下で提案していく。

### 第2章 地区別構想

#### ○北部地区

若い力が集結している同地区の力を活かし、「デジタルの発信地」を目指す。

#### ○新治地区

高齢者が多い同地区の住民の移動手段をなくさないようサポートしていく、「高齢者サポート地区」を目指す。

#### ○中央地区

土浦駅を擁する市の中心地の役目を果たせるような「にぎわう中心市街地」を目指す。

#### ○南部地区

霞ヶ浦総合公園や荒川沖駅前に大きなフットサル場を有する南部地区の機能を強化し、「健康な地区」を目指す。

### 第3章 提案

#### 3-1 空き家活用

##### 3-1-1 背景

土浦市では今後人口の変化に伴い空き家数が増加していくことが予想されている。空き家増加は環境や防犯面などに負の影響を与えるため、

現在の段階から上手く活用していくことが重要である。そこで、「空き家」の意地を見せ、「安心」と「にぎわい」を維持することを目指す。

##### 3-1-2 概要

今回は空き家を居住誘導区域内では「DIY 移住プロジェクト」、居住誘導区域外、特に新治地区では「ワーケーション」に活用しようと考えた。まずそれらのプロジェクトに活用可能な空き家の把握について、土浦市は市内の空き家の把握が追いついていないため、民間企業に空き家の調査を依頼し情報提供してもらい、その情報を基に市が空き家所有者に空き家の利活用の是非について連絡をとる。「DIY 移住プロジェクト」における空き家活用に応じていただけた物件は、市の運営する「空き家バンク」に登録して移住者を募集する。「ワーケーション」に活用する場合は「空き家バンク」には登録せず民泊運営の民間企業を募集する。移住希望者や民泊運営企業とマッチングし空き家をリノベーションする際には市が費用を全額負担して行い、その後は空き家所有者が家賃・物件購入による収入からリノベーション費用の 80%を市に返還していく。また「DIY 移住プロジェクト」では空き家のリノベーションの完成度を 90%にすることで、移住者が自分で DIY を用いて壁や床を仕上げられる余地を残す。

##### 3-1-3 費用

部分的リノベーションは数十万～500 万円以内、総合的リノベーションは 500～2000 万円と試算される。

##### 3-1-4 効果

空き家問題解消による環境・防犯面の改善、移住者や土浦市関係人口・観光客の増加、まちの経

済活性化が挙げられる。また、DIY に際して地元企業ジョイフル本田の活性化やイメージアップ効果も期待できる。

## 3-2 電子市役所

### 3-2-1 背景

土浦市は支所の老朽化の進行やオンライン化の遅れが課題となっている。しかし、電子申請は窓口申請よりも手続きの時間的・金銭的成本を大きく削減できたり、市民も閉庁中の時間でも申請ができたりと、行政と市民両者に大きなメリットがある。将来的には行政手続きを完全オンライン化し支所を全廃することを目指しているが、それまでに市民にオンライン化になじんでもらう必要がある。そこで「役所」の意地を見せ、「安心」「便利」を維持することを目指す。

### 3-2-2 概要

各種申請のオンライン化になじんでもらうために、人口増加が著しくデジタルネイティブの若者が多いおおつの地区の中心部分にある「檜の木公園」に上大津支所を移転しオンライン化に対応していく拠点とする。この支所では、タブレット端末 1 台を導入し市民の相談窓口として活用し、職員の説明を受けながら電子申請をすることが可能となる。この際市役所・支所で用いている書類をデータベース化することで市役所・支所・各課間での書類の共有をスムーズにし、また土浦市全体でも市民のパソコンやスマートフォンを用いた電子申請ができるようにする。

### 3-2-3 費用

上大津支所移転につき解体費用 80 万円、建設費用（鉄骨）2200 万円、タブレット端末本体費用 10 万円/台、サーバー構築費用 200 万円、サーバー維持費用 30 万円/月、また電子申請では紙媒体の書類のデータベース化には 12 円/ページがかかると見込まれる。

### 3-2-4 効果

タブレット端末配布による支所活用では支所

の利用率増加や現在の本庁との電話でのやり取りよりも分かりやすいことによる利便性向上が期待できる。電子申請ではペーパーレス化や 24 時間申請受付による利便性向上、行政手続きコスト削減などの効果が見込まれる。

## 3-3 DASH ボタン

### 3-3-1 背景

新治地区では高齢者が多く生活しているが、公共交通機関の採算が取れないため、公共交通空白地帯となっている。デマンドタクシーこそあるが、「使いにくい」・「分かりにくい」といった理由で利用が進んでいない。そこで、「公共交通」の意地を見せ、「安心」と「便利」を維持することを目指す。

### 3-3-2 概要

ワンプッシュでデマンドタクシーを呼び出せる端末を新治地区の高齢者全員に配布する。これは、以前に Amazon が導入していた Amazon Dash ボタンをタクシーに応用したものである。Amazon Dash ボタンは、特定の商品注文専用のボタンであり、それを押すだけでその商品が家に届くというシステムである。これを、新治地区でのデマンドタクシーに応用する。

### 3-3-3 費用

端末代（1000 円/台）、送料（500 円/台）、1 年間お試しの通信料（1200 円/台）を市が負担する。高齢者 3000 人に配布することで、800 万円のコストを試算する。

### 3-3-4 効果

端末というモノが届くことで効果的に高齢者に関心を持たせることができる。また、ワンプッシュで呼べるという分かりやすさから利便性が向上する。その結果、利用者が増えれば、例えば 1 割増えるごとに運賃収入が 120 万円増加する。

## 3-4 モール 505

### 3-4-1 背景

モール 505 は、土浦駅から良好なアクセス圏内にあり、その昭和チックな景観はロケ地としても利用されている。土浦商工会議所へのヒアリングによると、モール 505 は「東西の結節点であり、東側の賑わいをつくり出すにも重要な場所」であるという。2021 年 1 月 1 日現在の店舗配置図は上図のようになっており、空き店舗が 26 店舗と多くなっており、寂しい印象を受ける。また、土浦駅西口からモール 505 へ行く通りは人通りが少なく、街灯が少なく暗いことから、動線に魅力がないことが伺える。そこで、「駅前立地」の意地を見せ、「にぎわい」を維持することを目指す。

### 3-4-2 概要

3 つの取り組みを提案する。具体的は、①店舗を用途ごとにエリア分けすること、②新規参入への支援、そして③動線の整備である。①については、3 階を事務所エリア、2 階を美容エリアと勉強カフェ、1 階を娯楽エリアと飲食エリアとして分けることを提案する。

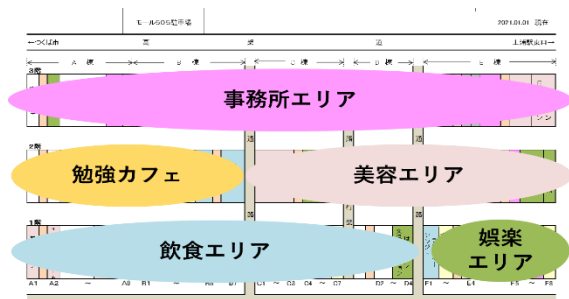


図 1 モール 505 エリア分けイメージ図

②については、空き店舗でのお試し出店事業を提案する。対象店舗としては、現時点で 7 店舗と少ない飲食店の誘致を考えている。最大 6 か月のお試し営業としてテナント料を 6 か月間無料とし、空き店舗への正式入店を希望する事業者には開業費など最大 50 万円まで支援する。③については、歩行者専用道路とし、1 階の前のスペースにはいすやテーブルを設け、外での飲食や歓談などを促す。また、モール 505 の昭和の名残がある景観を活かし、提灯などを設置する。詳

しくは動画で示す通りである。

### 3-4-3 費用

動線の整備に関しては、街灯建設費用 400 万円、道路整備費用 2400 万円と試算した。モール 505 前の整備に関しては、提灯整備費 14 万円、テラス席等設置費 64 万円、店先の整備費 960 万円と見積もり、動線整備費用との総額で 3848 万円と試算した。

### 3-4-4 効果

店舗のエリア分けの効果としては、利用者にとって分かりやすくなり、エリアごとでまとまったにぎわいが生まれることが挙げられる。また、店舗が集積することによる相乗効果も期待できる。勉強カフェについては、土浦一高の通学路付近に立地していることとコロナ禍によるリモートワークの普及から、高校生や社会人の利用を見込める。新規参入への支援では、出店のハードルを下げて、新規事業者の出店可能性を引き出せる可能性がある。動線の整備では、駅からモール 505 の人の流れをつくり出すとともに、モール 505 の店先に提灯などを設置することで昭和風の景観がより魅力的な空間になると期待できる。さらに、店先にテラス席などを設けることでにぎわいが店内だけでなく店外へ波及される効果が見込める。

## 3-5 NICE な東口

### 3-5-1 背景

土浦駅東口前は西口と比べて閑散としている。また、土浦駅周辺は①浸水想定区域内に含まれているが近くに避難施設がないこと、②駐車場の供給過多により、東口の市営駐車場の利用率が低い(25%)こと、また土浦市全体として③30代前半と 9 歳以下の転出が多く、保育支援の充実が必要であること、④60 代以上の転入が多く、ますます高齢化が進んでいく問題がある。これら 4 つの問題「自然災害(Natural disaster)」、「インフラ管理(Infrastructure Management)」、「保育

支援(Childcare)」、「高齢者サービス(Elderly service)」に対処し、NICE な東口をつくることを提案する。そこで、「駅前立地」の意地を見せ、「安心」と「にぎわい」を維持することを目指す。

### 3-5-2 概要

現在土浦駅前には市営の西口駐車場と東口駐車場があるが、東口は利用率が 25.9%と低く、老朽化が進んでおり、東口駐車場を取り壊し、水害避難施設、保育支援の機能を持つサービス付き高齢者住宅(以下、サ高住とする)と駅前広場をつくることを提案する。

### 4-5-3 費用

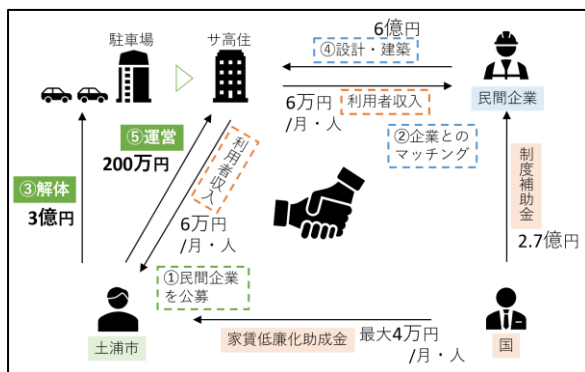


図2 地域優良賃貸住宅制度イメージ図

PFI 事業の一つである「地域優良賃貸住宅制度」を活用する。土浦市が民間企業を公募し、民間企業と契約する。その後、市が駐車場の解体を行い、企業がサ高住の設計・建築を行う。建築費は、国からの補助金と利用者収入で支払い、運営に関する維持費については、国からの助成金と利用者収入で賄う。そのため、市が実質的に負担するのは最初の駐車場解体費のみである。具体的には、駐車場の解体に 3 億円、サ高住の建築に 6 億円、修繕維持に約 200 万円かかると試算した。

### 3-5-4 効果

サ高住の内容としては、2 階から 4 階では安否確認と生活相談を行い、高齢者に安心した暮らしを提供する。一階では子ども預り所と子ども食堂を設ける。屋上に水害時の一時避難場所とした設備を設け、駅前広場では、子ども園などをつくり、子どもが遊べたり、高齢者が散歩できた

りするような空間をつくる。これらにより、東口が子どもから高齢者まで多世代でにぎわう安心の NICE(魅力的)な空間となる。東口の開発によって土浦商工会議所様が悲願とする川口 2 丁目のにぎわいが波及し、モール 505 の開発と組み合わせることで土浦駅前が面的のにぎわうことが期待される。



図3 東側・西側の一体開発イメージ図

## 第4章 まとめ

これまでに述べた土浦の資産、魅力を活かす(意地をみせる)提案によって、「安心」、「便利」、「にぎわい」が維持され、まちが維持されていくと考える。

## 第5章 謝辞

本実習を進めるにあたり、ヒアリングにご協力いただいた皆様にお礼申し上げます。

<ヒアリングにご協力いただいた皆様>

- ・土浦市役所土浦市建設部下水道課様
- ・土浦市役所建設部公園街路課様
- ・空き家活用株式会社 和田様 安藤様
- ・土浦商工会議所 菅原様 稲葉様
- ・関東鉄道株式会社 菊池様
- ・管理組合法人モール 505 様

## 第6章 参考文献

勉強カフェ <https://www.benkyo-cafe.net/about/>  
地域優良賃貸住宅制度

[http://pfi-as.jp/case/cat2652/cat4697/post\\_22.html](http://pfi-as.jp/case/cat2652/cat4697/post_22.html)

関東鉄道「つちうら MaaS」

<https://www.kantetsu.co.jp/maas/>

紙面の都合上以下省略