

TSUCHIURABLE なまちへ

山縣力也・稲葉翔太・坂本怜奈・高橋慧・中澤光希・山下知華・TA 池田千紘

第1章 全体構想

土浦市は人口減少と財政不足が今後の課題である。そこで、効率的に行政を運営できるコンパクトシティ化を進めつつ、土浦が持つ魅力や可能性を活かし、持続可能なまち、歩きたくなるまち、交流が盛んなまちなど様々なことを可能にする Tsuchiurable なまちを目指す。

第2章 地区別構想

○北部地区

上大津野東小学校の空き教室の集会所としての活用を促進し、住民のつながりの強化を目指す。

○新治地区

りんりんロードの休憩所を活用した賑わいのある交流拠点を目指す。

○中央地区

モール 505 の土地を活用し、再びショッピングの拠点をを目指す。

○南部地区

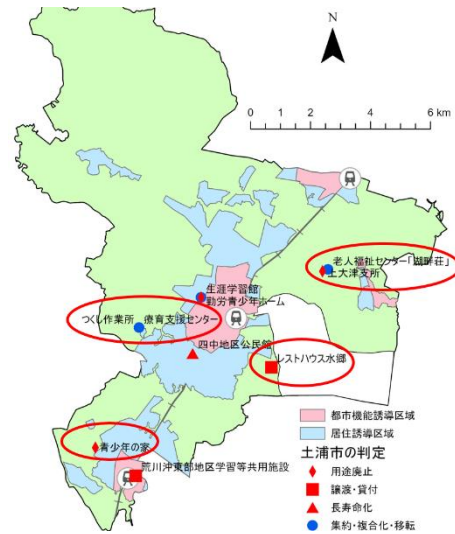
荒川沖周辺の生活道路の一部を用いて、地域のコミュニティに資する場の創設を目指す。

第3章 提案

3-1 公共施設集約 ～つくし公民館～

3-1-1 背景

土浦市公共施設再編・再配置計画に指定されている、築 40 年以上の施設のうち、立地適正化計画区域外に指定されている施設を抽出し、最優先で対処することが必要だと考えた。対象とする施設は、地図上にラベルが表示されている 6 施設である。ここで、その施設を効率的に対処することで **Sustainable** な再編・再配置を目指す。



3-1-2 概要

先ほど背景で示した施設のうち、一例として、つくし作業所と療育支援センターを西中地区公民館に集約することを提案する。

3-1-3 費用

	金額の単位：(千円)	事業を実施する場合	
		療育支援センター、つくし作業所	西中地区公民館
建物概要	延べ床面積 (㎡)	0	1829
	竣工年 (年)	1979	1980
	管理者	—	土浦市
初期費用	改築費	0	731600
	用地取得費・売却費	-30120	0
	解体費	28360	0
運用費	大規模改修費 (20年目、60年目)	0	182900
	長寿命化改修費 (40年目)	0	438960
	管理・運営費 (1年ごと)	0	36970
	人件費 (1年ごと)	0	57430
	ライフサイクルコスト (80年間)	3280000	

3-1-4 効果

事業を実施する場合としない場合で改築から 80 年間のライフサイクルコストを算出し、比較をした。事業を実施する場合は、土浦市の長寿命化計画に基づく計画改修と各施設の合計から延床面積を 30%削減することを仮定する。事業を実施した場合は、事業を実施しない場合と比べて現在価値で 5 億 6000 万円の削減ができる。今までは施設が離れていたことによりできなかった公民館利用者とつくしの家利用者の交流や合同イベント実施も期待がで

きる。

3-2 公共交通利用推進事業

3-2-1 背景

土浦市の強い車社会と郊外のショッピングセンターの開業による中心市街地の空洞化が問題となっている。また公共施設再編により交通の利便性の悪化や駅から遠い地区の高齢化が予想される。そこで、公共交通利用促進のためにデジタル版地域通貨の「デジタルきらら」と乗り合いタクシー一部無料化を導入し、**Sustainable** な公共交通を目指す。

3-2-2 概要

・デジタルきらら

以前紙媒体で導入していた地域通貨きららをデジタル版にして運用する（以下、デジタルきららと称す）。デジタルきらら専用アプリまたはカードでお得に加盟店で買い物ができるのに加え、現金からデジタルきららへの交換をプレミア率 10%付きで可能とし、さらにキラちゃんバス乗車時には、限定きらら(1000円以上のお買い物で利用可能)を自動的に付与する。

・乗合タクシー一部無料化

乗り合いタクシーのサービス向上を目指し、廃止公共施設の徒歩圏(500M 圏内)に住んでいて近隣の同用途の公共施設に向かう場合の乗合タクシーの運賃を無料化する。

3-2-3 費用

・デジタルきらら

地域通貨導入費(店舗への決済システム・カード・アプリ導入費、事務費等)

…4 億 7000 万（同アプリを使用している深谷市を参考）

・乗合タクシーの一部無料化

年間コスト

老人福祉センター「湖畔荘」……2630 万円

つくしの家 ……………5580 万円

乗合タクシー無料化 ……………500 万円

※公共施設集約で示した対象施設を維持した場合と、廃止して、徒歩圏の住民に公共施設への無料サービスを行った場合の支出の計算

3-2-4 効果

デジタルきらら導入により、中心市街地の活性化、中央地区での提案のモール 505 周辺市街地再開発事業との相乗効果、地域内での消費活動向上、紙媒体に比べ、維持費が安いなどが挙げられる。地域通貨による買い物を 5 億円した場合、導入による初年度の経済波及効果は 14.2 億円と試算される。また、乗合タクシーの一部無料化により、乗合タクシーのサービスが向上し、利用促進につながる。また、公共施設維持に比べ、7710 万円のコスト削減ができる。

3-3 集会施設の設営

3-3-1 背景

おおつ野地区は比較的新しいニュータウンであり、居住誘導区域に含まれていて、人口が増加している。そのため、よりコミュニティ形成が大切になってくる。また、マップを確認するとおおつ野地区には支所や集会所が少ない。ニュータウンにおける団地集会施設とコミュニティに関する研究によると、住民は近くに住む人同士の助け合いの必要性を感じている。そのためここでは、既存システムおよび小学校の空き教室を活かし、安らぎの場となりサポートも受けられる **Comfortable** な集会施設の設営を目指す。

3-3-2 概要

上大津東小と菅谷小は2028年に統合する予定である。統合後、その小学校の空き教室を集会所として利用を促進することを提案する。また、同施設に既存のシステムのつちうらりモートコンシェルジュの導入を提案する。

3-3-3 費用

教室の維持費・運営費……………140 万
つちうらりモートコンシェルジュの導入費用

.....130 万
合計270 万

(単位：円)

※教室の運営費・維持費は浦安市を参考にしている。

3-3-4 効果

千葉市における自治会館の所有の有無による自治会活動の違いについての研究によると自治会館があることにより、自治会館が高齢者の憩いの場、コミュニティ形成の場所、防災倉庫、一時的な避難場所になると考えられている。おおつ野に集会所がつけられることにより、そのような効果が期待できると考えられる。また、つちうらリモートコンシェルジュの導入し本庁へ行く機会を減らすことで、おおつ野の利便性が改善され、自動車利用が減少する。また、新規の支所を建設した場合は建設費が 3 億円かかるため、2 億 9730 万円の費用削減効果がある。

3-4 遊戯道路の設置

3-4-1 背景

荒川沖駅周辺には日の宮公園や児童公園があり、土浦駅や神立駅周辺と比べると公園が整備されているように見えるが、駅周辺の人口に対する公園の数は少ない。また、土浦市南部は核家族化が進行しており地域の中でのコミュニティが希薄化していると考えられる。そこで、荒川沖駅周辺の生活道路の一部を通行止めにして道路を近所の交流の場とし、**Visitable** な住宅地を目指す。

3-4-2 概要

荒川沖駅の東側と西側から 1 か所ずつ対象地とし、月 1 回車両通行止めにしてみちあそびイベントを行う“あらかわおきプレイストリート”を設置する。対象地選定にあたり現地見学をおこない、道路幅員がおおよそ 5 メートル以上の生活道路をピックアップした。そこから公園誘致距離内の人口増加数を集計し、複

数の候補地を比較検討した。



3-4-3 費用

保険料や道路使用許可申請の手数料等込みでイベント 1 回につき約 1 万円が費用となる。

3-4-4 効果

南部地区の公園誘致距離内のメッシュ人口は、実施前は 16651 人だが、実施後は 20601 人に増加すると計算できる。また、それ以上に大切な効果として、日常的に使う道路を交流の場にするからこそ生まれる、新たな地域コミュニティの育成が考えられる。

3-5 買い物・交流拠点の創設

3-5-1 背景

新治地区では、生活利便施設が不足しており、利便性向上が求められている。一方同地区内には、りんりんロードの藤沢休憩所が存在し、住民とサイクリストの交流を生み出すポテンシャルがある。さらに茨城県や霞ヶ浦市が行ったアンケートでは、サイクリストの間で飲食店需要が高いことがわかっている。そこで新治地区では、“食べる”でつながる

Connectable な地域拠点の新設を目指す。

3-5-2 概要

藤沢休憩所へキッチンカーを誘致し、住民とサイクリストへ飲食サービス提供することを提案する。キッチンカーの出店者を広く募集し、出店場所として藤沢休憩所を無償提供

する。また、神戸市で行われた実証実験に倣い、市がキッチンカーを 1 台所有し出店者に貸し出しを行う。売り上げの一部は出店料として回収し収入源とする。

3-5-3 費用

主な支出はキッチンカーの購入費約 300 万円である。一方、本事業での収入は年間約 60 万円、初期費用は 5 年で回収可能と想定している。

3-5-4 効果

地域の利便性向上や住民とサイクリストの交流促進、りんりんロードの魅力向上とそれによる利用者の増加等が期待できる。

3-6 駅周辺の市街地再開発

3-6-1 背景

築年数約 38 年のモール 505 は近いうちに大規模修繕または建て替えが必要となる。また令和 2 年度の土浦市民満足度調査報告書によると、中心市街地のまちづくりに関する項目に対する市民の満足度が特に低くなっている。TX 土浦延伸が実現した場合、さらに多くの買い物客が隣接しているつくば市に流出する可能性が高まるため、モール 505 の土地を活用して市民のショッピングの拠点として再生させ、**Walkable** な駅前を目指す。

3-6-2 概要

モール 505 管理組合法人や住民、土浦市等で市街地再開発組織を形成し、官民連携の市街地再開発をおこなう。耐震強化も兼ねたモール 505 全面建て替えに際し 1 階部分はオープンテラスとし、東側の一部を商業施設ではなく街角公園にする。また、1 階店舗部分向かい側にコンテナショップを設置し、市内で過去に開催されたイベントに出店したキッチンカーの実店舗化を促す。さらに、現在 PATIO にある店舗をモール 505 に移転させ、その跡地全面を歩行空間にする。



3-6-3 費用

費用は以下のとおりである。

初期費用(工事費、土地整備費等)

合計……………31 億円

設備維持管理費（年間）……………7600 万円

土浦市の負担はまちづくり株式会社に 12 億円出資すると仮定すると国からの社会資本整備総合交付金で 2/5 を賄うことができるため、7 億 2000 万円となる。

3-6-4 効果

この事業の年間便益は地価上昇と事業収益費で計 1 億 6000 万円である。その他の効果は子育て施設等の充実による住環境の改善、消費活動の増加、安全性の向上が考えられる。

第4章 まとめ

これまでに述べた様々なことを可能にする提案によって、まちがより「**Sustainable**」、「**Comfortable**」、「**Connectable**」、「**Visitable**」、「**Walkable**」になり、コンパクトシティに近づくと考えられる。

第5章 謝辞

本演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。

第6章 参考文献

紙面の都合上省略