

## 緑ドレス土浦

班員：松岡あやめ 山口燎 関梢子 竹内真雄 森下陽平 笹木重聖 TA：岡野智大

## 第1章 基本構想

我々のテーマは「緑ドレス土浦」である。土浦市では、人口減少や財政状況の悪化により、各地区・各分野で様々な問題が生じている。長期的に続くこの問題を完全に解決させることは難しい。そこで、悪化する現状の流れを緩和させることで、行政サービスや市民の生活の質を保つことが先決であると考えた。

また、その課題の一方で、土浦市には農業や自然などの「資源」、豊かな教育環境という「人」を育むため場所、多様な産業基盤により資源や人を受け入れる「まち」といった価値がある。独立して存在する「資源」「人」「まち」の価値を互いに組み合わせることで、現在の課題に対応しながら新たな魅力を作り出すことが可能であると考えた。また、既に存在している魅力については、有効活用しながら整えていくことで更なる付加価値を生み出すことが求められる。

以上より、我々は、複数の要素として存在する価値をつなぐ「緑」と、既にまちに存在する魅力の飾り付け・課題の手当を行う「Dress」の2面からアプローチすることで、行政にとって持続可能性のあるまち、市民にとっていつまでも暮らし続けたいまちとして末永く終わることのない「Endless」な土浦市を目指す。

## 第2章 地区別構想

土浦市を4つの地区に区分し、各地区を以下のように位置付ける。

- 新治地区：住民の生活利便性を維持しつつ、自然や農業の中心として、地域資源を活かせる地区を目指す。
- 北部地区：市内の医療や工業の中心となる地域であることを活かし、さらなる発展を遂げる地区を目指す。
- 南部地区：ベッドタウンとしての特色を活かし、地区内の住環境整備により「すみか」として選んでもらえる地区を目指す。
- 中央地区：人口や経済活動、交通などが集積する市の中心である。各地区の結節点として、市の発展の中心となる地区を目指す。

## 第3章 提案

## 3.1 シン・アピオ(新治×住環境)

## 3.1.1 背景

新治地区ではさん・あびおの他にスーパーやドラッグストアが存在しない。加えて、さん・あびおの運営法人が2022年に破産したことで、テナントの多くが撤退した。人口減少の抑制に向けて、買い物利便性の維持・向上と事業者の持続化が課題となる。

## 3.1.2 概要

さん・あびおを藤沢地区の居住誘導区域内へ移転させ、公民連携の複合施設「シン・アピオ」を整備する。施設の内訳は、民間収益施設、交流スペース、芝生オ

ープンスペースである。テナントでは営業継続を希望する地元事業者を優先的に入居させることで、新治地区における事業者の持続化を図り、地域外への商業機能の流出を抑制する。事業スキームを図1に示す。敷地に事業用定期借地権を適用し、市と事業者が共同出資するSPC「シン・アピオ」で施設整備や収益施設の維持管理を行う。市の出資割合は4割とし、残りは入居事業者が出資する。民間収益施設の建物のみシン・アピオが、土地や既存の建物は引き続き市が所有する。

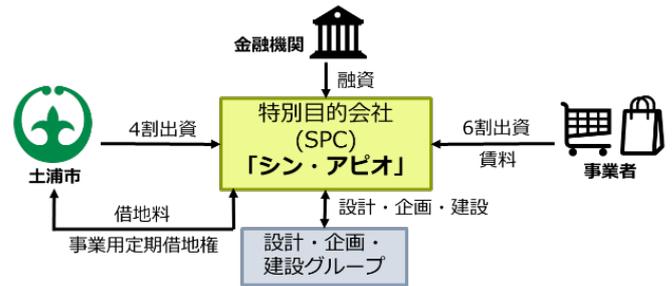


図1 「シン・アピオ」の事業スキーム

## 3.1.3 経費

初期費用は1億2,371万円、継続費用は年間533万円である。年間3,996万円の賃料収入により初期費用を4年目に回収でき、その後は年間3,463万円の黒字となる。

## 3.1.4 効果

500m人口メッシュの面積按分で移転前後の800mカバー人口を推定した結果、約2.2倍に増加した。住民にとっては、徒歩での買い物利便性が向上するほか、買い物場所と交流施設の一体化により住民間の交流機会の増加が期待できる。地元事業者にとっては、土浦市の徒歩分担率に換算して売上が16.6%増加し、事業の持続化が促進される。さん・あびおの売上の半数相当の店舗が移転した場合、年間売上は9,197万円増加し、経済波及効果は13億5,957万円に上る。

## 3.2 サステナバス土浦(全地区×交通・都市構造)

## 3.2.1 背景

土浦市は自家用車依存の都市構造となっており、高齢化の進展を見据えて公共交通の利便性を維持・向上する必要がある。市内の補助的交通や複数市町村間の広域路線バスの一部は、国や市の補助金により維持されている一方、起終点を市内に持つ路線の多くは補助の対象外である。利用者の減少と減便の悪循環に陥っている路線も見られ、利便性が低下している。

## 3.2.2 概要

路線バスを採算性ではなく公益性で捉え直し、事業者や市の負担を減らしながらサービス水準を維持・向上できる仕組みの導入と、利用促進事業を提案する。

## 3.2.2.1 路線バスへの上下分離方式の導入

上下分離方式とは、運行と設備の保有・維持管理を

別々の主体で担う経営方式である。本提案では、土浦市が保有・維持管理を担い、市が4割出資する新組織で共同運行・事業者間調整・輸送計画立案等を行う。また、対象路線を表1に示す。

表1 対象路線（市内に起終点を持つ路線）

路線	交通事業者
土浦駅～荒川沖駅東口	関東鉄道
土浦駅～烏山団地	関東鉄道
土浦駅～小岩田循環	関東鉄道
土浦駅～中貫	関東鉄道、関鉄グリーンバス
土浦駅～土浦協同病院	関東鉄道、関鉄観光バス
土浦駅～神立駅・土浦湖北高校	関鉄観光バス
土浦駅～高岡	関東鉄道
土浦駅～つくば国際大学循環	関東鉄道
土浦駅～イオンモール土浦	ジェイアールバス関東
神立駅～土浦協同病院	関鉄グリーンバス

### 3.2.2.2 交通税の導入

交通税は、地域公共交通の維持に向けた財源確保のため、市税の支払額に2%上乗せした金額を徴収する。市民一人あたりの年間負担額は1,182円となる(図2)。

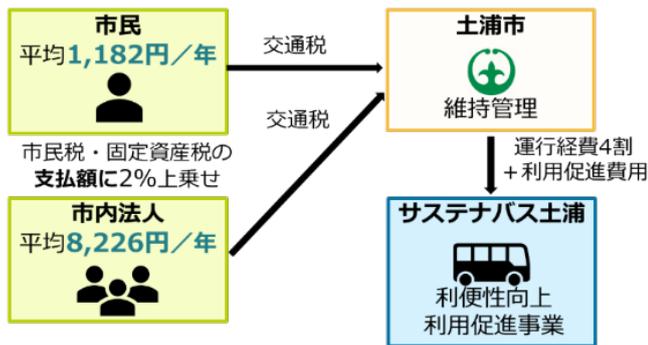


図2 交通税の体系

### 3.2.2.3 本数倍増・無料デーの開催

市民アンケート調査では、路線バスを利用しにくい理由として、便数の少なさが最も多く挙げられたことから、市内路線の本数を一律で倍増させる。これに加えて、毎月1回市内路線への乗車を無料化することで、公共交通の価値の再認識や交通税に対する合意形成を図る。このバス無料デーにおいて年間4往復以上バスに乗車すると、交通税の元を取ることができる。

### 3.2.3 経費

一連の事業経費を表2に示す。交通税の徴収により、土浦市の負担分と利用促進費用を十分に賄える。残りは補助的交通・広域路線バスの補助金等に充当する。

### 3.2.4 効果

上下分離方式の導入により、バス事業者が年間135万円の黒字に転じ、土浦市の介入で運行の効率化やサービスの統合も容易になる。交通税は土浦市の負担軽減や公共交通への意識改革に寄与する。

CUEモデルによる需要予測では、本数の倍増により市内利用者数が1.66倍に増加する一方、乗用車人トリップは4,432減少し、マイカーから公共交通への転

換効果が見込まれる(図3)。

表2 経費と収益

継続費用	項目	費用 (万円/年)
	設備維持管理費用	14,688
	運行経費の4割(本数倍増時)	14,576
	路線バス無料デー開催費用	720
<b>合計</b>		<b>29,984</b>

継続収益	項目	収益 (万円/年)
	個人市民税増加分	16,784
	法人市民税増加分	6,225
	固定資産税増加分	20,121
<b>合計(交通税)</b>		<b>43,129</b>

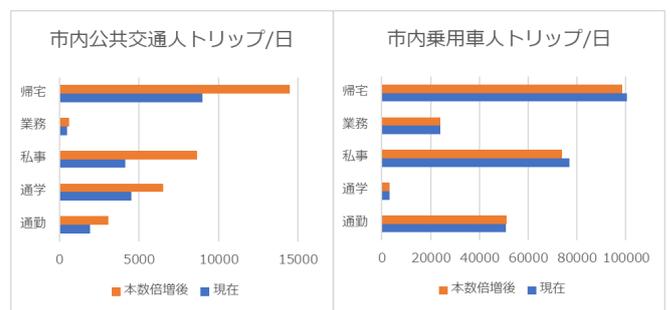


図3 本数倍増時の公共交通・乗用車の人トリップ

路線バス無料デーの効果は、2019年に熊本で行われた事例の結果を土浦市に換算したところ、当日に2,116人、翌週でも153人の利用者の増加が見込まれる。また、産業連関表により、年間2億8,963万円の経済波及効果が推定される。これにより、各方面からのバスが乗り入れる中心市街地をはじめとした地域経済の活性化につながることを期待できる。

土浦市と複数バス事業者の連携(=「緑」と交通税による赤字・財政負担への対処(=「Dress」)により、「Endless」なバスサービスを提供する。また、市内拠点間の公共交通軸の強化(=「緑」とそれに伴う地域経済の活性化(=「Dress」)により、「Endless」な都市構造を実現する。

## 3.3 公共施設再編・跡地利活用

(全地区×公共施設・インフラ×住環境)

### 3.3.1 背景

土浦市では今後、年平均14.6億円の公共施設維持管理費不足が見込まれている。そのため、施設保有量を適正化し、財政負担を軽減する必要がある。また、南部地区は、人口が多いにもかかわらず公園や保育所が少ないといった住環境上の問題を抱えている。そこで、公共施設を再編し、跡地のうち一部を住環境向上のために用いる。

### 3.3.2 概要

再編する公共施設は、利用率や築年数、市民アンケートの結果などから、表3のように選定した。

表3 公共施設再編の対象施設

分類	施設名	内容	跡地の運用
市営住宅	竹の入第1住宅	廃止	売却
市営住宅	中村住宅	廃止	中村公園の新設
市営住宅	南ヶ丘住宅	廃止	売却
文化施設	亀城プラザ	市民会館・生涯学習館に集約	売却
生涯学習施設	勤労青少年ホーム	市民会館・生涯学習館に集約	売却
生涯学習施設	荒川沖東部地区学習等供用施設	荒川沖西部地区学習等供用施設に集約	荒川沖東保育所の新設
消防団分団車庫	第32・36・43	廃止	土地返却

亀城プラザと勤労青少年ホームについては、生涯学習館の改修を行うことで機能を集約する。

中村住宅の跡地には公園を、荒川沖東部地区学習等供用施設の跡地には保育所を新設する。公園について、子育て世代を中心に利用してもらえよう、遊具を中心とした街区公園とする。保育所について、民間に運営を委託し、運営費の削減に努める。

### 3.3.3 費用

廃止施設の取り壊し費用として4億3,742万円、生涯学習館の改修費用として2,000万円、公園・保育所の整備費用として3億3,307万円、運営費用として年間3,189万円と試算した。

### 3.3.4 効果

廃止した施設の跡地の売却による収入が約6.6億円、維持管理費用の削減が年平均約3.2億円となっており、1年で初期費用を回収し、その後は年2.9億円程度の黒字に転じる見込みである。

公園や保育所の整備を行うことで、住環境が向上し、土浦市が住みやすく子育てしやすいまちであることのブランディングにもなる。さらに、街区公園によって、近隣の人々の「縁」を創出することにも繋がる。

## 3.4 キャリア支援(全地区×人口・財政)

### 3.4.1 背景

土浦市における人口の社会動態は、近年転入超過で推移しているものの、年齢別では20～40歳代までの年齢階層において、就職や出産等を機に転出する傾向がある。こうした現状を踏まえ、土浦市の社会動態による生産年齢人口の増加及び労働力の確保を目的とする提案を行う。

### 3.4.2 概要

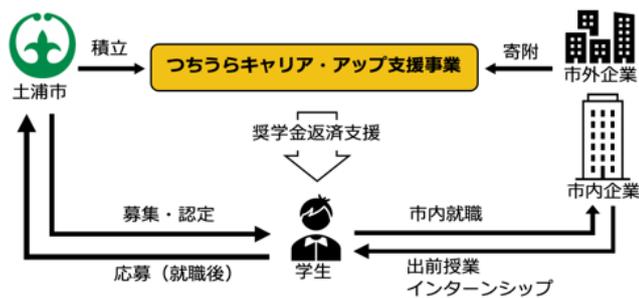


図4 「つちうらキャリア・アップ支援事業」の事業スキーム

「つちうらキャリア・アップ支援事業」では、市内

で卒業し就職する学生に対する奨学金返済の支援と、産学連携によるキャリア教育を実施する。資金の一部を企業版ふるさと納税の寄附により得ることで、財政負担の軽減を図る。事業スキームは図4の通りである。

### 3.4.3 経費

奨学金返済支援にかかる経費として、1～3年目は年0円、4～6年目は年503万円、7年目以降は年1,306万円と試算される。

### 3.4.4 効果

生産年齢人口の増加とそれに伴う税収増加が期待される(表4)。また、市内企業にとっては、優秀な人材の育成・確保、学生にとってはキャリアにおける選択肢の拡大や学習機会の獲得が考えられる。

表4 市民税の増加

年数	万円/年	年数	万円/年
1	323	4	1,292
2	646	5	1,615
3	969	6~	1,938

## 3.5 医工連携推進(北部×人口・財政)

### 3.5.1 背景

3.4節の雇用促進と同時に、労働力を受け入れる雇用基盤の拡大が求められる。北部地区を中心とした工業団地と集積している医療福祉関連施設というポテンシャルを活かし、市内事業活性化を図る。

### 3.5.2 概要

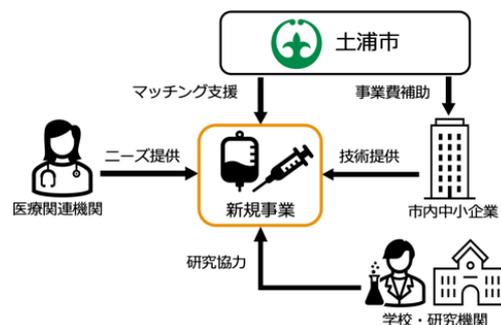


図5 「医工連携推進プロジェクト」の事業スキーム

「医工連携推進プロジェクト」では、市内中小企業と医療関連機関による医工連携事業への補助金交付、臨床ニーズと技術シーズ顕在化のためのマッチングプラットフォームの運営を行う。事業スキームは図5の通りである。

### 3.5.3 経費

事業費の補助金として年間1,500万円、サイト運営費として年間697万円と試算された。

### 3.5.4 効果

市内の新規事業創出・経済活性化が期待される。また、それに伴い従来の雇用機会を維持・拡大するとともに、新たな就労機会の創出が考えられる。

## 3.6 農福連携推進(新治×環境・農業・防災)

### 3.6.1 背景

土浦市では、農家数、担い手の減少、耕作放棄地の増加が生じており、農業生産の縮小につながると考え

られる。また就労継続支援 A・B 型の利用者増加が著しく見られ、農福連携の推進が求められている状況であると言える。

### 3.6.2 概要

「農 Care」は、働き手の担い手として、農家と福祉施設を請負形式でつなぐ、新しい形の農福連携マッチングサービスである。Web 上の作業マニュアルにより予習復習が可能である。就農対象者を 2 つに分け、障害者施設に入居している方は送迎等を施設に行ってもらい、レクリエーション、リハビリ要素を含めた易しい作業を、就労雇用に意欲がある方は専門性が高い作業を行ってもらうことで賃金向上等の自立を目指していく。

事業スキームは、図 6 の通りである。土浦市が出資する第 3 セクターである「土浦市農業公社」を通じた運営形態とする。土浦市農業公社を通じたマニュアルの提言も行う。

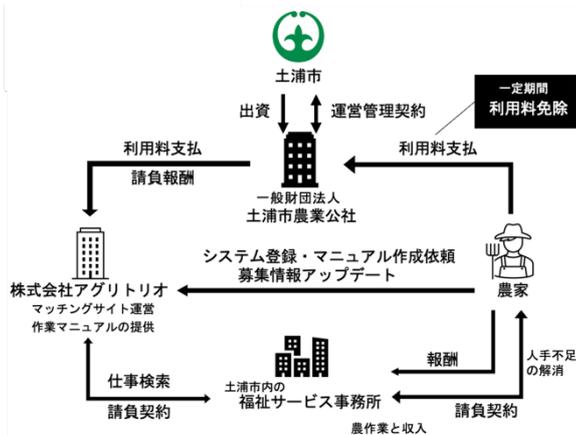


図 6 「農 Care」の事業スキーム

### 3.6.3 経費

「農 Care」を開発・運営する株式会社アグリトリオへのヒアリング調査より、年間 120 万円のランニングコストを算定した。

### 3.6.4 効果

雇用機会創出への貢献と支援農家や近隣農家、住民との交流で「縁」が生まれることが期待される。また障害者の社会適応能力の「Dress」（身につける、習得する）も目的の一つである。

## 3.7 観光拠点の整備(新治・中央×産業振興・観光)

### 3.7.1 背景

土浦の観光の課題として、イベント依存であることやサイクルツーリズムでの収益が小さいこと、観光入込み客数に対する宿泊者数の割合が小さいことが挙げられる。他にも、観光客を迎え入れる意識が市民の間に醸成されていないことが挙げられる。一方で、土浦には多くの観光資源や魅力が存在している。それらを活かし、土浦の「観光資源」「宿泊」「名産」を軸とした観光拠点を 2 つの地域で整備することを提案する。

### 3.7.2 概要

#### 3.7.2.1 里山つちうら(小野地域)

小野地域は現在も自然が残り、小町の館ではその特性を活かした里山体験が楽しめる。観光資源である、朝日峠展望公園でのパラグライダーと小町の館周辺での里山体験を中心とした観光拠点を提案する。里山空間を活かした施設として空き家を利用した古民家コンセプトの宿泊施設、「古民家ゲストハウス」を設け、魅力ある宿泊施設となるようにする。

#### 3.7.2.2 つちうらテラス(川口地域)

川口 2 丁目の京成ホテル跡地を活用する。周囲にあるサイクリング(りんりんポート)とウォーターアクティビティ(ラクスマリーナ)を中心とした観光拠点を提案する。敷地内で湧いた霞ヶ浦温泉を利用した温浴施設と、宿泊施設としてまちなかグランピングを設ける。

#### 3.7.2.3 地産地消レストラン~つちうらキッチン~

市内には土浦の名産を利用したメニューを提供する飲食店が数店あるが、名産のみをアピールした飲食店はない。そのため 2 つの拠点では土浦産の食材をメインに使用した地産地消レストランを整備する。土浦の農家から食材を仕入れ、その際に農福連携を活用している農家を優先することで農業支援も期待される。また、土浦の学生にレシピを提案してもらうことで、土浦の魅力の再発見や土浦への愛着の創出が考えられる。

### 3.7.3 経費

初期費用として、里山つちうらでは 1,000 万円、つちうらテラスでは 1 億 7,250 万円と試算した。これらはそれぞれの拠点で整備するつちうらキッチンの費用も含まれる。また、ランニングコストとして年間 1,000 万円と試算した。収益は里山つちうらで年間 4,000 万円、つちうらテラスで 2 億 1,340 万円と試算した。

### 3.7.4 効果

観光拠点の整備により宿泊型観光客の増加だけでなく、観光をきっかけとした土浦への移住促進も期待される。また前述の農業支援、愛着の創出とともに市民の観光客を迎え入れる意識の醸成も考えられる。

新たな「縁」の創出、地域資源を活用した拠点整備という「Dress」の観点から、「Endless」な産業・観光促進を目指す。

## 第 4 章 まとめ

我々は、ヒトやモノをつなぐ「縁」と、魅力の飾りつけや課題への手当を行う「Dress」の 2 つの観点から提案を行った。提案によって全地区が、それぞれの特性を活かした付加価値をもつことが期待される。また、それは各部門や地区に限ったことではない。以上の一つ一つの取り組みが繋がったとき、市全体としてさらなる魅力を持ち、行政、市民、全ての人にとって、将来まで末永く続く「縁ドレス」な土浦市になっていくだろう。

## 第 5 章 参考文献

紙面の都合上、割愛。