

都市計画実習　生活安全環境班　中間発表レジュメ

2016/5/17

つくばLOSS　～つくばの未利用地を考える～

指導教員　吉野邦彦先生

担当 TA 岡部寛

班員　真田龍　西谷麟　高瀬陸　水谷功輝　田邊高德　落合遥　高橋佑典

中澤ゆかり　田中皓大

1 背景

1-1 全体背景

つくば市は現代の人口減少社会において、人口が増加していてかつ今後も増加していくと予想される。その要因としては、TX 沿線の開発によるところが大きい。つくば市においても同様に、つくば市全体でみれば人口も増え、発展し続けている印象を受ける一方、駅前から離れると、閑散としていて、寂れた町並みが見受けられるのが現状である。

1-2 調査の背景/目的

全体の背景を受けて、寂れた町並みの印象を与える要因の大きなものとして空き家や空き店舗などの未利用地が挙げられた。これらの未利用地は、活気のない印象を与えるという都市景観上の問題以外にも、①放火などの犯罪の誘発②災害時の被害の拡大など、住民がそのまちから離れてしまう要因にもなりうる。よって我々は、空き家や空き店舗などの未利用地を活用することで、つくば全体に活気を取り戻すことを目的とする。

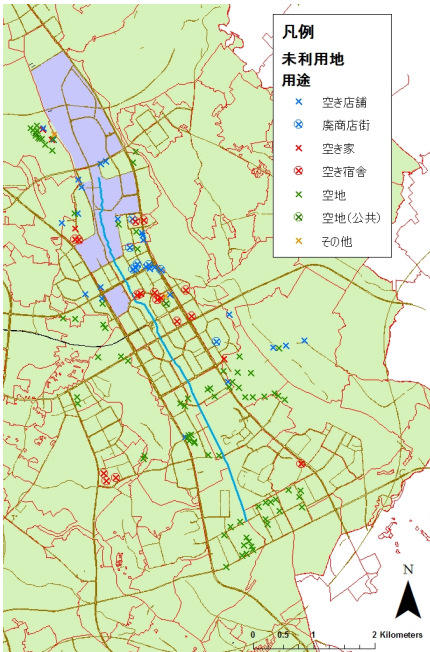
2 現状把握調査

2-1 未利用地の定義

国土交通省によると、未利用地とは、「適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間にわたり利用されていない土地」であるが、今回の研究においては、長期間に渡って観察することができないため、調査した段階において定義にあてはまるものを未利用地とした。また、国土交通省は、未利用地の例として空き家、空き地、空き店舗を挙げており、本研究では未利用地をこの 3 種類に分類されるものとして調査を進めることにした。

2-2 未利用地の実態把握調査

まず、つくば駅周辺において、実際に未利用地が存在するのか、また、どのように分布しているのかを把握するために現地調査を



つくば駅周辺における未利用地

行った。現地調査は、2015 年 4 月 26 日から 5 月 1 日にかけて行い、調査の方法として、指定した範囲内における各道路をはじめとする空間を実際に訪れ、前述したような未利用地があればその場所と種類を GIS マッピングによって地図上に記録するという手法を取った。この調査により、つくば駅周辺における未利用地は図 1 のように広がっていることが分かった。

廃店舗は天久保地区と竹園地区に集中しており、特に天久保 1 丁目にはシャッター街となった商店街が目立った。また、竹園ショッピングセンターも現在は閑散としており、活用の余地があると感じられた。空き家及び宿舍は、その多くがつくば駅を囲むように分布する公務員宿舍であった。また、空き地はその大部分がつくば駅より南に広がる住宅地の間に点在していることがわかった。

2-2 ヒアリング調査

未利用地に対して、つくば市がどのような取り組みを行っているのか把握するためにつくば市へのヒアリング調査を行った。

日時	場所	内容
2016/5-11（水）15：00～17：00	つくば市役所（環境課、空き家対策室）	1 現状把握 2 未利用地への対策

以下が調査結果である。

空き家

i.公務員宿舍

学園都市計画より多く立地した公務員宿舍は、入居率が低下し、売却が進められている。一世帯でも入居が確認されれば、ほかの部屋が空き室となっても空き家と認定されることはない。

ii.一軒家

TX 沿線開発により住宅地供給が進み、過剰供給となり空き家と化しているものが多い。現在 2380 戸の一戸建て空き家が確認済み。H25 年から空き家バンクのプロジェクトも始めたが、周知が難しく登録者は少ない。

空き店舗

i.ショッピングセンター

大型ショッピングセンターの建設により人々の需要がそこに集中しており、住区ショッピングセンターは空き店舗が目立ち、今の人々の生活のニーズにあっていないという。そこで住区ショッピングセンターを運営しているつくば都市整備株式会社が再開発を検討している。

ii.単体の空き店舗

北条、吉沼、栄などにある空き店舗については市がある程度の改装補助や賃貸料補助を行っているが、補助金以外については特に対策はしていない。

空き地

i. 私有地

つくば市空き地等適正管理条例において、除草の指導を毎年周辺住民のクレームが来た空き地については送付している。しかし、送付した 2900 件うち、1003 件のみが除草依頼に反応している。勧告の実効率が低い原因は、指導に至るまでに多くのプロセスを踏まなければならないことと、あき地所有者につくば市外に転居している方が多いためである。

ii. 公共空間

今年 6 月に公共空間の活用を推進する条例が制定される見込みである。条例の内容は、オープンカフェなどの公共空間活用の要望があれば、事業者は街並み整備課を通じてつくば市より機材を借りることができる。今後の展開としては、これまでまちづくりに携わってきた市民団体などを通じて新しい取り組みが増えるよう支援していくとのこと。

3 考察

6 つの未利用地を特に集客のしやすさ（規模・立地面）と実現可能性の 2 つの観点から、つくばを、活気づける方策を考える。

分類	現状	効果	実現可能性
単体	補助金制度あり	範囲が狭い	私有地であり、困難
ショッピングセンター	補助金制度なし	周辺への波及効果が高い	市も関わりあり→提案をすることが可能
一軒家	空き家バンク制度の認知度が低い	範囲が狭い	私有地であり、困難
集合住宅	大半が廃止、売却される計画	「ホシノタニ団地」の事例あり	権利関係が複雑であり、困難
空き地	市も対応はしているが、難航	範囲がせまい	私有地であり、困難
公共用地	条例が 6 月に制定される見込み	市民が参加すれば効果は大きい	開催者次第であり、十分に可能

以上より、ショッピングセンターと公共空間の 2 つが活用すべき未利用地だと考えた。

4 ショッピングセンター

現在公務員宿舍の廃止に伴い、竹園の再開発が進んでいる。その中で、老朽化しテナントが減少している竹園ショッピングセンターは周辺住民のニーズにあっていないのではないか、と市は考え再開発を検討していることが分かった。

またそのほかの再開発を検討していない地域の SC や天久保の商店街についても同じように以前は活気づいていたものが周辺の開発の進行とともに周辺住民から必要とされなくなっているのではないかと考えられる。

5 公共空間

そもそもつくば市において、市が定義している公共空間とはペDESTリアンデッキや公園、広場などである。しかし、全体として利用者が少なく、防犯上の問題、そもそも活気を感じられないなどの問題点がある。市のホームページを見ると、市もこのことを把握しているようである。

それらに対する対策として「つくばまちなかオープンテラス」と銘打って駅前に出店者を募集し、対策を打とうとしている。しかし、これはあくまで実証実験と銘打ってある通り条例で定まっているわけではなく、場所も限られているので十分な方策とは言えないだろう。しかし、市役所へのヒアリングではこのことに関する条例を策定する予定があるとの事なのでまったく気にしてないわけでもないようだ。

6.今後の方針

これまでの調査から、つくばには市街地周辺には未利用地が多く、また、それを活用する動きがあまり見られないことが分かった。これを踏まえた上で以下の項目について調査を進めていく。まず、つくば市の商業施設を管理運営している筑波都市整備株式会社、各自治体へのヒアリング調査、利用者の調査を行い、つくば市内の SC が衰退している理由、現在の各 SC の考え、利用する周辺住民の考えを調査。さらに今後公共空間の活用について、出店する側としてはどのような条例を期待しているのかなどもヒアリング調査を行う。また、利用者としてはどのような利用方法を期待しているかなどのアンケート調査を実施し、分析・評価をしてどのようなアプローチが可能か検討していく。実際に現地に出向き、利用者層などを観察することも検討中。これらの調査・分析を踏まえて具体的な案を提案する。

謝辞

実習を進めるにあたり、ヒアリング調査に長時間ご協力いただいたつくば市役所環境課、空き家対策室、まちなみ整備課の皆様に感謝いたします。

参考文献

つくば市公式 HP(<https://www.city.tsukuba.ibaraki.jp>)

公共空間の活用と賑わいまちづくり(<http://www.gakugei-pub.jp/mokuroku/book/5273opencafe/mokuji.htm>)

つくばエクスプレス沿線のまちづくり(http://www.tsukubaexpress-ibaraki.jp/jigyo_bunjo/miryoku.html)

常陽地域研究センター -県内における空き家対策の現状と課題-
(<http://arc.or.jp/ARC/201504/ARC1504gatu/1504chousa.pdf>)