



つなごう 土浦

つくる 未来

<https://ibanavi.net/shop/10024/>

<http://www.sankei.com/photo/story/news/170719/sty1707190005-n1.html>

計画グループ6班 班長:手塚勇太 副班長:杵屋溪造
大野友伽里 岡野圭吾 齋藤創太 徳田伊織 中野奈美
TA:野口宇宙

メンバー紹介



大野 友伽里

「土浦にゆかりあり」



岡野 圭吾

「常に冷静沈着」



斎藤 創太

「マスプラ完走だ！」



手塚 勇太



徳田 伊織



中野 奈美



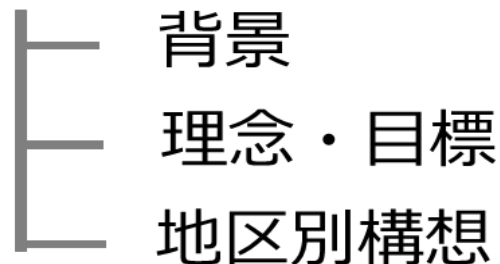
空屋 溪造

「24時間営業中！」 「他の班の皆さんごめんなさい」 「スーパームードメーカー」 「大はしゃぎ野郎」

発表の流れ



全体構想



中央地区



南部地区



北部地区



新治地区



まとめ

全体構想



全体構想



中央地区



南部地区



北部地区



新治地区



まとめ

背景

課題班での調査から…



問題点が多くこのままでは破綻

理念・目標



次世代へのバトンタッチ

理念・目標

財政

土浦市基金全体残高

(億円)

100
80
60
40
20
0
-20
-40
-60
-80
-100



歳入増加
歳出減少
で
解決可能

(年)

収支見直しの必要性

人口

土浦市人口推移

(千人)

150

140

130

120

110

100



住みやすさの向上
で
解決可能

(年)

調査

人口減少をとめる必要性

地区別構想

新治地区



農業を核とした
地域密着なまち

北部地区



医療関連産業が
集積するまち

中央地区



にぎわいあふれる
魅力あるまち

南部地区



次世代インフラで
便利なまち

中央地区



全体構想



中央地区



南部地区



北部地区



新治地区



まとめ

課題

課題・現状

交通



自動車社会

都市構造



土浦駅周辺の
賑わいの喪失

商業



中心市街地の空洞化

観光



観光資源を
活かしきれていない

住環境



刑法犯総数が多い

景観



水辺の景観

強み

✓ 様々魅力ある観光資源

✓ 大規模自転車商業施設 (PLAYatre)の設置予定

アルカス土浦



Perch土浦



まちかど蔵



PLAYatre
TSUCHIURA



土浦城跡



Tsukuba-Kasumigaura Ring-Ring Road



現状

弱み

しかし、実際には、



賑わいの不足

方向性

にぎわいの不足

観光客の回遊性の不足

市民のコミュニティ不足

Project-A

自転車プロジェクト



Project-B

公民学連携
プロジェクト



Project-A 背景

点的環境

PLAYatré
TSUCHIURA



http://company.atre.co.jp/company/news/pict/478_lastverup.pdf



線の環境



Tsukuba-Kasumigaura Ring-Ring Road



<http://skdparks.net/parkspot/%E3%81%84%E3%81%80%E3%82%BA%E3%82%93%E3%82%93%E3%83%AD%E3%83%BC%E3%83%B9>

面的環境

自転車を利用し、面的環境の創出

ProjectA 自転車プロジェクト

Project-A-1 サイクルシェアリング

- ・ **回遊性向上** によるにぎわい創出
- ・ 他市との連携による **観光客誘導**
- ・ レンタサイクルの無人化
- ・ 放置自転車の削減



https://cyclejam.jp/old/column/hayakawa/no33_p1.html

Project-A-2 走りやすさ改善

- ・ 道路空間の安全性の向上
- ・ 自転車で移動する **魅力向上**
- ・ 観光施設への **移動利便性**
- ・ まちのルートマップ化



https://cyclejam.jp/old/column/hayakawa/no33_p1.html

A-1 サイクルシェアリング

事業内容

◆整備拠点

主に集客施設に整備
(観光地や駅など)

◆使用車両

- ・一般的な自転車
- ・クロスバイク
- ・ロードバイク
- ・プロモーション車両
(メーカーとタイアップ)



A-1 サイクルシェアリング

効果

市民

- ✓ 手軽に自転車を利用可能
- ✓ 観光客増加による市内のにぎわいの増加

観光客

- ✓ 広い範囲の観光資源を手軽に見て回ることが可能

自転車 メーカー

- ✓ 自転車のプロモーション
- ✓ 利用客の声を商品開発に活用

A-2 走りやすさ改善

自転車専用レーン

自転車通行帯を設置

- ✓ 自転車の**走行安全性**が確保できる
- ✓ 歩行者の**歩行環境**も確保できる
- ✓ 快適にまちのりが楽しめる



http://perfect-comes-from-perfect.blogspot.jp/2017/03/blog-post_6.html

路面誘導サイン

観光施設や公共施設などの案内標示を設置

- ✓ 自転車に乗りながら**簡単に**目的地の場所がわかる
- ✓ 歩行者にも**わかりやすい標示**である
- ✓ 看板を設置するより低コスト
- ✓ **観光客**にも**市民**にも役立つ



http://www.sankokikaku.com/pal/2016/04/19/pal_gaid_005/

Project A 自転車プロジェクト

費用

ProjectA-1 サイクルシェアリング

✓ 1カ所につき10台ずつ・10カ所用意

➡ 初期費用 410万円
ランニングコスト 375万円/年



ProjectA-2 走りやすさ改善

✓ 100mあたり60万円 3 km整備

➡ 1800万円

Project A 自転車プロジェクト

収入

収益

サイクルシェアリングの導入
市街地の自転車レーン整備



にぎわいの創出・観光客の増加

730万円/年

0.5年で回収可能

ProjectB 公民学連携

方向性

- ✓ 中心市街地の**にぎわい**及び**緑地**の再生
- ✓ 次世代を担う子供たちが市街地で**コミュニティ**創出
- ✓ 次世代に繋がる新たなまちづくり体制の構築

！ 中心市街地 × コミュニティ × 緑地



KURANIWA プロジェクト

KURANIWA

KURA NIWA プロジェクト



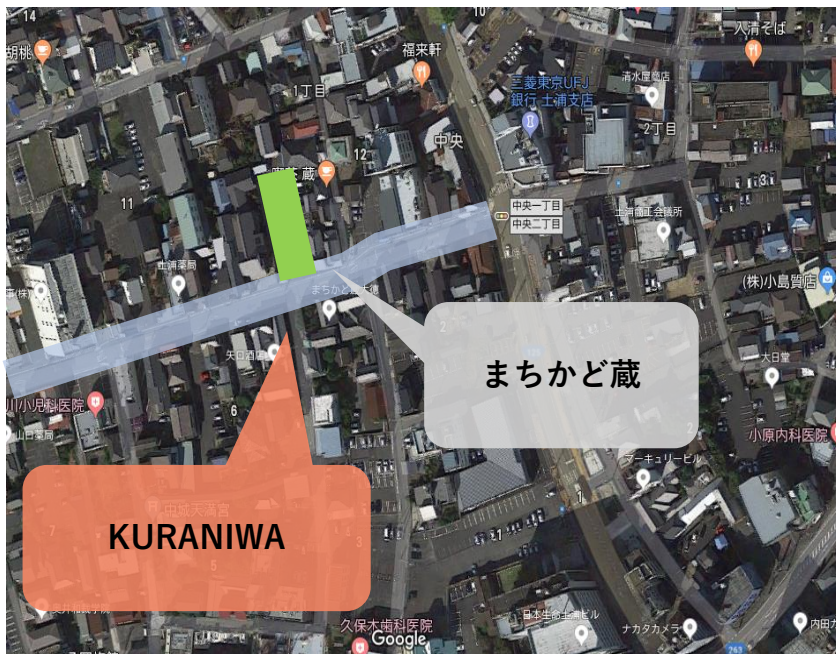
中心市街地の駐車場



芝生広場



交流施設



<http://www.chichibunomiya.jp/category/p-event/p-event-marche>



子どもたちが遊べる空間



交流施設活用

✓ イベント会場

✓ まちづくりの会議

KURANIWA 運営主体

UDCネットワーク

Urban Design Center

- ・ 行政や市民が連携する新たな形のまちづくり組織
- ・ 全国15か所ほどで活動

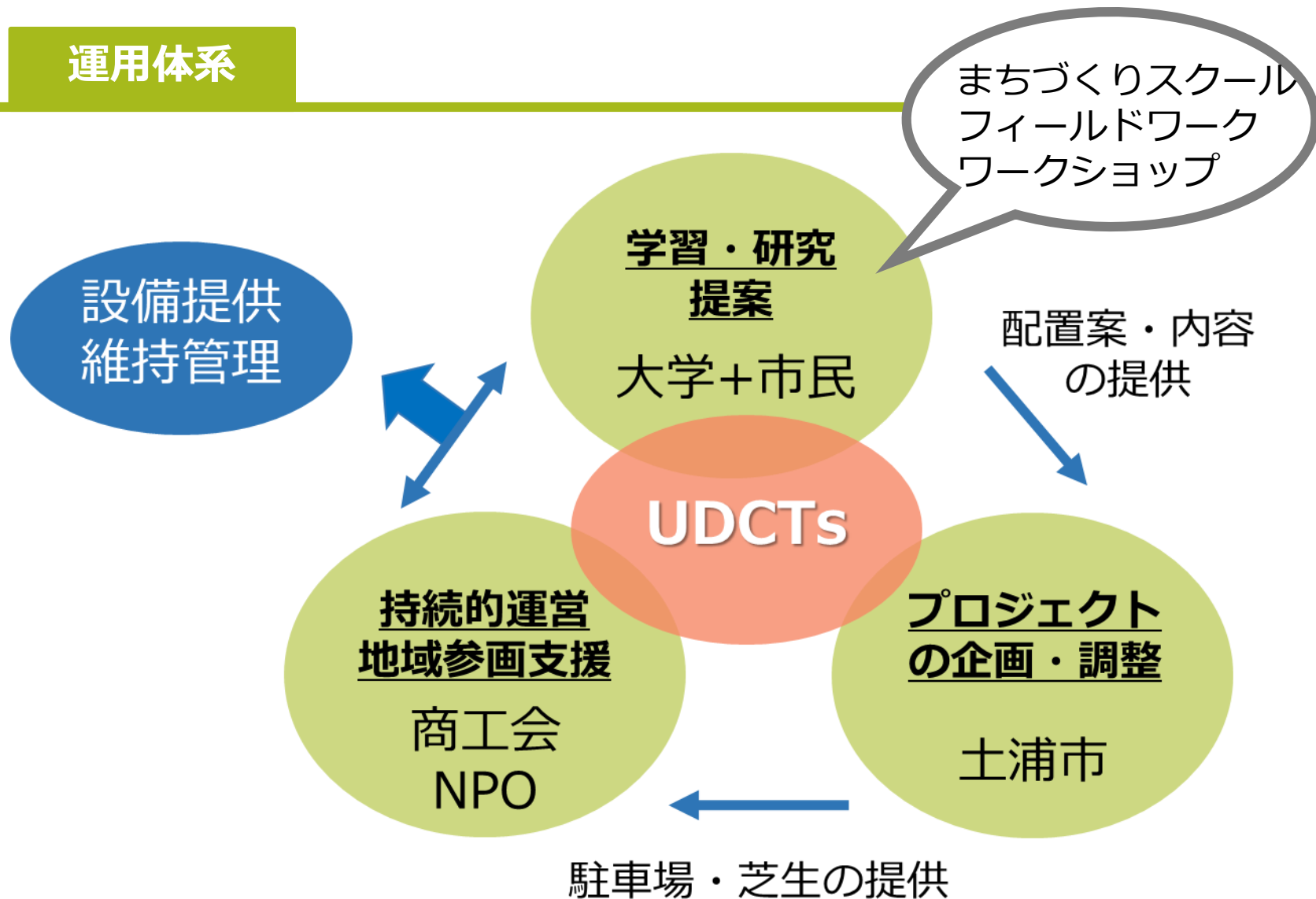
UDCTs - Urban Design Center Tsuchiura -



公民学連携による次世代コミュニティの創出

UDCTs

運用体系



KURANIWA

AFTER

- ✓ 市街地内の**緑地空間**の創出
- ✓ **子供コミュニティ**の形成
- ✓ 施設付近に市民が集中
- ✓ 中心市街地の**魅力向上**



結果

結果

交通



自動車社会

都市構造



土浦駅周辺の
賑わいの喪失

商業



中心市街地の空洞化

観光



観光資源を
活かしきれていない

住環境



刑法犯総数が多い

景観



水辺の景観

南部地区



基本構想



中央地区



南部地区



北部地区



新治地区



まとめ

課題・現状

人口



人口流出
少子高齢化

交通



自動車社会
中心地までの
アクセス

住環境



日常の買い物が不便
刑法犯総数が多い

景観



水辺の景観

方向性

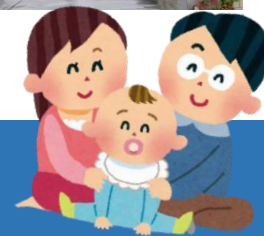
特徴

住宅地が広がっている

高齢化への対応の必要性



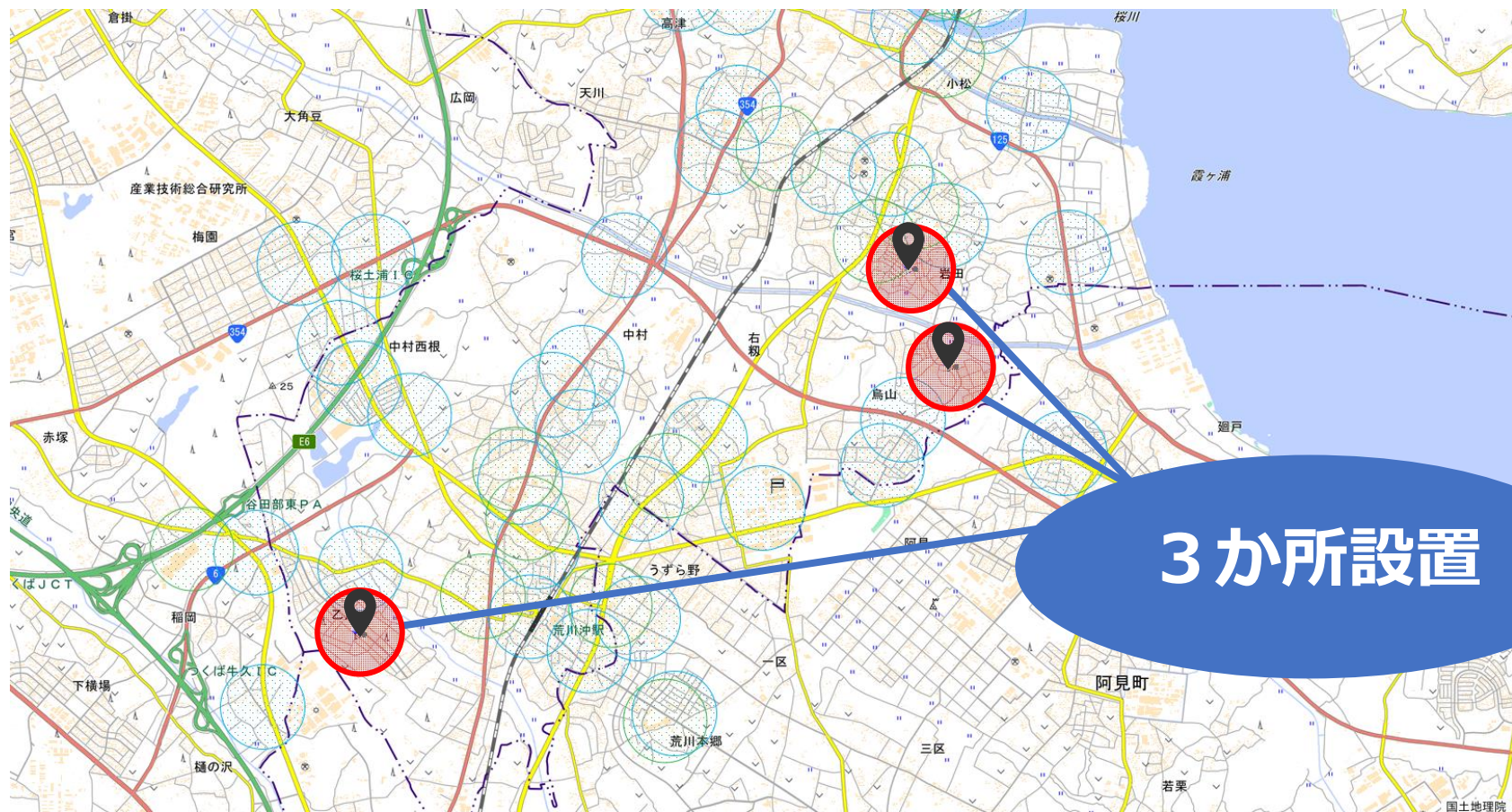
子育てしやすく
高齢者にとっても住みやすいまちづくり



買い物難民の救済



次世代インフラ整備



次世代インフラ：機能

機能 

コンビニ

高齢者向け商品
日用品

を豊富に販売



+

相談窓口



+

高齢者向け商品
日用品



誰でも、一か所だけで
買い物が済む

コンビニ

相談窓口



高齢者向け日用品



サロンスペース



費用

費用

セイコーマート(似た経営戦略をとっているコンビニ)

次世代インフラで便利なまち 



利便性・住みやすさ向上



2000万円×3店舗=6000万円

結果

結果

人口



人口流出

少子高齢化

交通



自動車社会

中心地までの
アクセス

住環境



日常の買い物が不便

刑法犯総数が多い

景観



水辺の景観

北部(おおつ野)地区



基本構想



中央地区



南部地区



北部地区



新治地区



まとめ

課題

課題・現状

人口



人口流出
少子高齢化

交通



中心市街地までの
アクセス

工業



さらなる成長の
チャンスを
逃している

農業



耕作放棄地が
増加している

住環境



日常の買い物が不便
刑法犯総数が多い

景観



水辺の景観

方向性

強み

工業団地に
未分譲地あり



土浦協同病院の
メディカルエコタウン
構想

3区画(7.8ha)残っている

現在病院・看護学校
老人ホームの存在

方向性

分譲団地に企業・研究施設を誘致



医療関連産業が集積したまちづくりへ



提案

「医療関連産業が集積したまち」

研究機関・病院の**新規参入**によって・・・

メディカルエコタウン構想の
実現性向上

固定資産税・都市計画税による
市税収増加

提案内容

Project-1

新規参入しやすい税制の優遇や補助金導入

Project-2

産業立地推進室の設置

Project-3

高速道路代の補助政策

新規参入した医療研究機関・企業の 固定資産税・都市計画税を5年間免除

◆参考事例

伊那市：3社が転入、7社が規模拡大

福島県：補助金を30億円増額、工場立地件数が急増

費用

免税：1年あたり6000万円（5年間保証）

（先行事例より）

合計

年間6000万円

新たな医療関連産業の誘致推進を 専門的に行う

* 現在は商工観光課の業務の一部

◆ 参考事例

佐久市：用地の確保と市内外の企業誘致を専門に行う
団地の造成から誘致活動、立地企業の操業までサポート



費用

人件費：2名 $600\text{万円} \times 2 = 1200\text{万円/年}$

(土浦市公務員平均給与より)

合計

年間1200万円

企業が負担する有料道路の費用に 補助金を支給する

◆参考事例

美作市：作東ICを利用した場合の高速道路料金を
年500万円を上限として3年間補助する



費用

補助金：500万円/社/年×3＝1500万円/年

(3社誘致する場合)

合計

年間1500万円

収入

収入

固定資産税 5400万円/年

医療関連産業が集積するまち



歳入の増加

収入 費用

$$15.9\text{億円} - 4.65\text{億円} = 11\text{億}2500\text{万円}$$

結果

結果

人口



人口流出
少子高齢化

交通



中心市街地までの
アクセス

工業



さらなる成長の
チャンスを
逃している

農業



耕作放棄地が
増加している

住環境



日常の買い物が不便
刑法犯総数が多い

景観



水辺の景観

新治地区



目標都市像



中央地区



南部地区



北部地区



新治地区



まとめ

課題

課題・現状

人口



人口流出
少子高齢化

交通



自動車社会
中心地までの
アクセス

観光



観光資源を
活かしてきれていない

農業



耕作放棄地の増加
後継者不足
採算性の低さ
新規就農者不足

住環境



日常の買い物が不便

課題・方向性

強み

- ✓ 土浦市の中で**最も農業が盛ん**
- ✓ 中心となる**さんふれ新治店**の存在



**農業を核とした、
新治らしい地域密着まちづくり**

Project- 1

**耕作放棄地活用
プロジェクト**

Project-2

**地区拠点整備
プロジェクト**

Project-1 耕作放棄地活用

農地バンク

茨城県農林振興公社

- ✓ 土地所有者と新規就農希望者とを結びつけ
- ✓ **耕作放棄地の減少**に貢献する

市民農園

土浦市、土浦市農業公社

- ✓ 土地を持たない市民に**農業する場の提供**
- ✓ 自分で一からすべて栽培、収穫できる

ヨリアイ農場

土浦農業協同組合

- ✓ 市が借りた土地で市民に**農作業体験を提供**
- ✓ 耕作放棄地を活用できる

一体運用

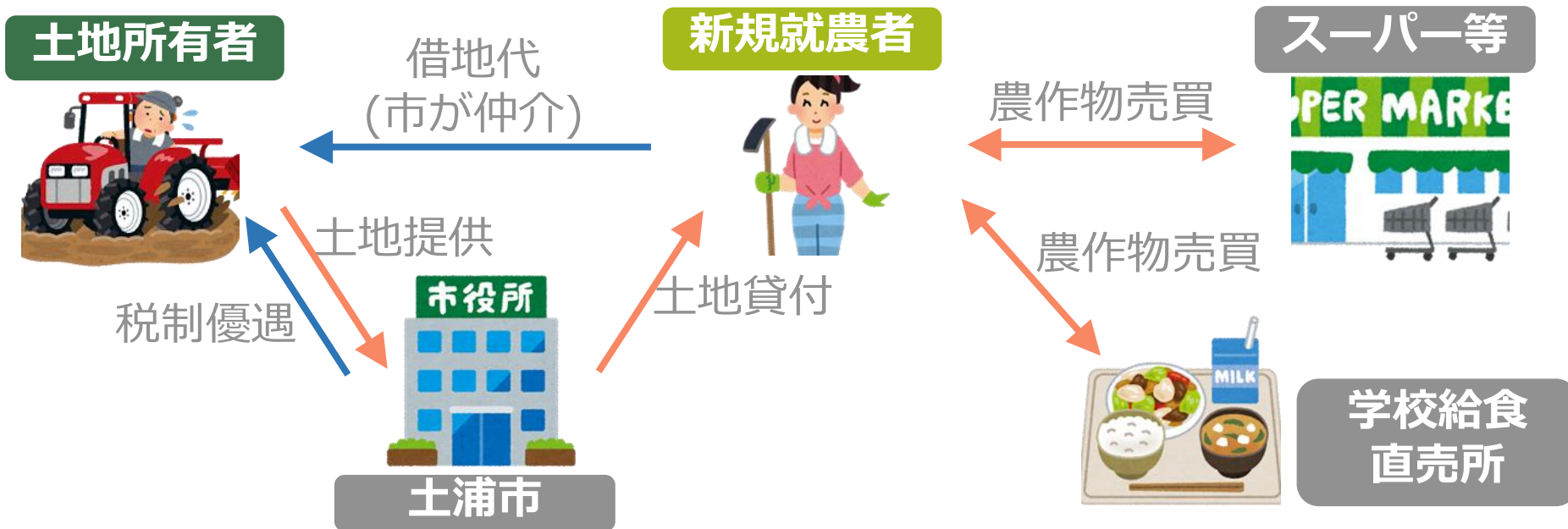
各機関の事業を
土浦市が一体運用



耕作放棄地を
それぞれの事業に
有効活用できる

Project-1 耕作放棄地活用

◆農地バンク



土地所有者のメリット

- 土地の**有効活用**
- 放棄地のまま税制優遇を受けられる

新規就農者のメリット

- 農地の情報を手に入れやすい
- 生産したい土地を選べる

Project-1 耕作放棄地活用

◆市民農園

土地所有者



土地提供
税制優遇

土浦市

市役所



市民

使用料
農地提供

現在の市民農園

- 運営主体
土浦市、土浦市農業公社
- 対象
非営利目的、農業世帯でない人
- 利用料
1区画20㎡、3500円/年
土浦市農林水産課運営
1区画30㎡、3500円/年
土浦市農業公社運営

Project-1 耕作放棄地活用

◆ヨリアイ農場（農業体験）



土地所有者



土地提供

税制優遇

土浦市

市役所

受託農家からの
農作物購入費

学校給食
直売所



参加費

農作業委託

委託費

農作物

農業体験



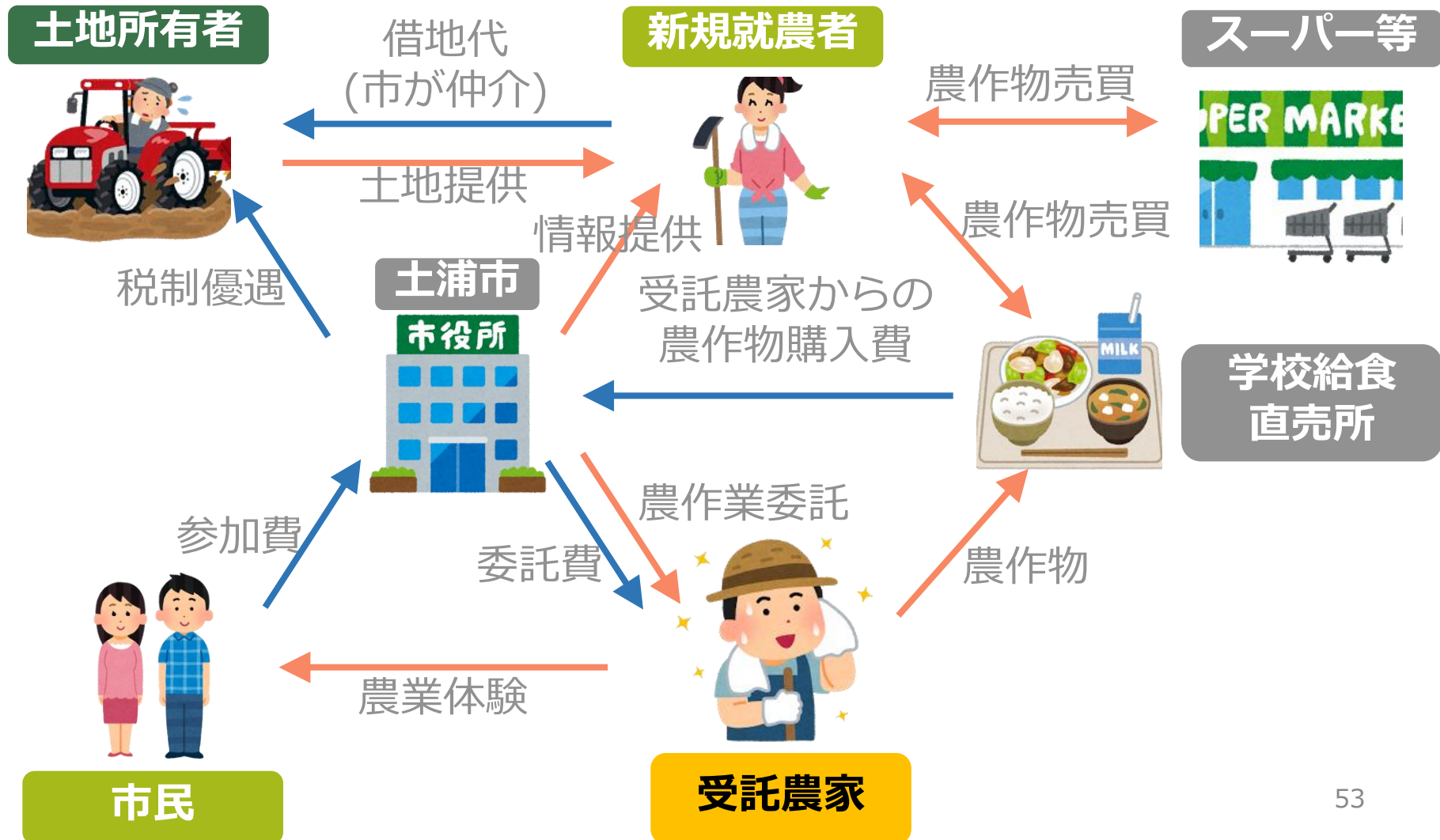
市民



受託農家

Project-1 耕作放棄地活用

◆全体図



Project-2 地区拠点整備

保健センター新治支所



新治地区公民館



<http://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page004856.html>

さんふれ新治店



土浦市役所新治庁舎
新治トレーニングセンター
学校給食センター(建設予定)

目的

- Project-1(耕作放棄地活用)の拠点整備
- 地区内で日常生活が完結

Project-2 地区拠点整備

効果

- ・ 交通弱者支援の容易化
- ・ 6次産業化の推進
- ・ 環境負荷軽減



Project-2 地区拠点整備

農産物加工施設



- B級品の販路も確保し**農業の採算性・魅力を向上**
- 加工することにより付加価値をつけられる施設の提供

テナント誘致施設



- 農産物以外も販売し、**買い物利便性の向上と施設の魅力向上**
- 日常の買い物から土浦市の物産品まで取り扱い

交通結節施設



- バス停留所や駐輪場などの**交通結節点の設置**
- 路線バスとデマンドタクシー、車など様々な交通手段の**乗換拠点**に

費用

費用

✓ Project1

初期費用 273万円

耕作放棄地の活用
地区拠点の整備



豊かさ・利便性の向上

Project1
年間：1713万円



10年間：2157万円

結果

結果

人口



人口流出
少子高齢化

交通



自動車社会
中心地までの
アクセス

観光



観光資源を
活かしてきれていない

農業



耕作放棄地の増加
後継者不足
採算性の低さ
新規就農者不足

住環境



日常の買い物が不便

まとめ



目標都市像



中央地区



南部地区



北部地区



新治地区



まとめ

地区別構想

新治地区



農業を核とした
地域密着なまち

北部地区



医療関連産業が
集積するまち

中央地区



にぎわいあふれる
魅力あるまち

南部地区



次世代インフラで
便利なまち

地区別構想

北部

医療関連産業が集積する
まちづくり

新治

耕作放棄地の活用
地区拠点整備

歳入UP
歳出DOWN



住みやすさ
UP



中央

サイクルシェアリング
自転車レーン整備
KURANIWAプロジェクト

南部

次世代インフラ整備



分野別構想



10年後の貯金残高

対策前貯金残高 **-51.34億円**

施策 効果

歳出削減 **+42.56億円**

歳入増加の政策 **+10.91億円**

マスタープランでの
提案

▶ 対策後貯金残高 **+ 2.13億円**

10年後も財政基金をストック



分野別構想



住みやすさ

中央

サイクルシェアリング
自転車レーン整備
KURANIWAプロジェクト



市内のにぎわいの創出

新治

耕作放棄地の活用
地区拠点の整備



豊かさ・利便性の向上

南部

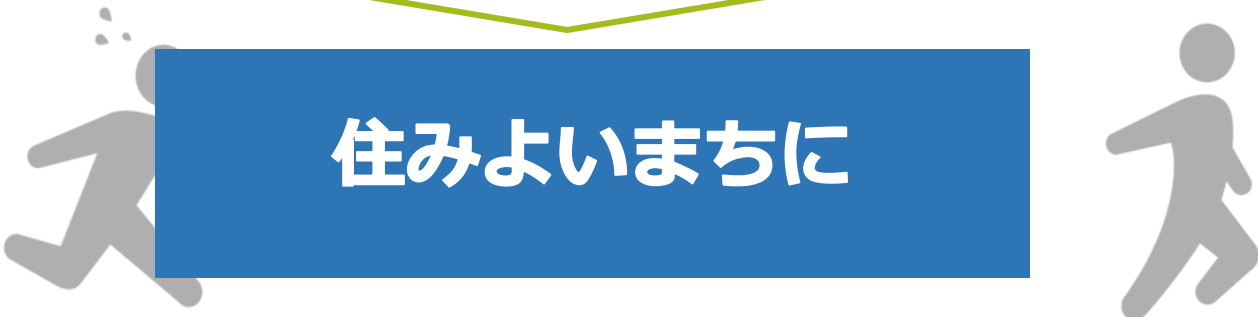
次世代インフラの整備



生活利便性の向上



住みよいまちに



まとめ

10年後の次世代へ

貯金を残して

良好な住環境で



次世代にバトンタッチ

参考文献

神戸医療産業都市 <<http://www.kobe-bic.org>>

各種優遇措置 <<http://www.kobe-lsc.jp/incentive>>

アトレのはたけ <http://company.atre.co.jp/company/news/pict/450_hatake.pdf>

ヨリアイ農場 <<http://yoriaifarm.org/>>

宮代町「新しい村」 <<http://www.atarasiimura.com/index.html>>

阿見町道の駅基本計画

<<http://www.town.ami.lg.jp/cmsfiles/contents/0000004/4144/amimachimichinoekikihonkeikaku.pdf>>

与謝野町公共施設白書 <http://www.town-yosano.jp/open_imgs/info/0000017292.pdf>

土浦市耕作放棄地解消計画 <http://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1269591701_doc_27.pdf>

東京都市圏パーソントリップ調査 <<https://www.tokyo-pt.jp/person/index.html>>

国土交通省関東運輸局 <http://www.tb.mlit.go.jp/kanto/koutuu_seisaku/sensin_jirei/bus_hub_spoke_2.pdf>

自転車活用によるまちづくりとしての創造的観光

<http://www.lij.jp/html/jli/jli_2013/2013winter_p021.pdf>

j-STAT MAP <<https://jstatmap.e-stat.go.jp/jstatmap/main/base.html?1516609721670>>

自動車走行空間整備の費用算定 <<http://blog.livedoor.jp/ashitanoplatform/archives/23901697.html>>

下関サイクリング政策 内容 <https://chushikoku.env.go.jp/bikebiz/data/conf04-4.pdf>

コンビニエンスストアにおける経営と労働

<www.jil.go.jp/institute/zassi/backnumber/2017/01/pdf/041-051.pdf>

フランチャイズ契約の要点と概要 <<http://fc-g.jfa-fc.or.jp/misc/pdf/163-1.pdf>>

参考文献

地域メッシュ統計と利用例 <www.stat.go.jp/data/mesh/pdf/jirei.pdf>

住居系地域におけるコンビニエンスストアの立地が周辺に与える影響に関する研究

<<http://www3.grips.ac.jp/~up/pdf/paper2016/MJU16703okada.pdf>>

ケアローソン参考 <http://www.lawson.co.jp/company/news/detail/1286146_2504.html>

ヘルスケアローソンの特長 <<http://www.lawson.co.jp/company/branch/healthcare/>>

甲府市役所とローソン <http://www.lawson.co.jp/company/branch/case/co_cases/detail/case_015.html>

ヘルスケアローソン開業にかかる費用 <<http://www.lawson.co.jp/company/fc/hcl/process/>>

金沢レンタサイクルまちのり <<http://www.machi-nori.jp/>>

プレイアトレ <<http://www.perch-tsuchiura.com/playatre/>>

つくば霞ヶ浦りんりんロード <<http://www.ringringroad.com/>>

岡田達也「住居系地域におけるコンビニエンスストアの立地が周辺に与える影響に関する研究」

<<http://www3.grips.ac.jp/~up/pdf/paper2016/MJU16703okada.pdf>>



ご清聴ありがとうございました