

2020 年度

都市計画マスタープラン実習

1 班 最終レポート

# つちうら+1

班長 中園大河  
有馬純孝  
石橋澄子  
栢こうき  
川田隼史  
香嶋愛美  
T A 幸坂麻琴

# 目次

|     |                             |     |
|-----|-----------------------------|-----|
| 第1章 | 土浦市の現状と課題.....              | 3   |
| 1.1 | 人口・財政.....                  | 3   |
| 1.2 | 交通・都市構造.....                | 16  |
| 1.3 | 住環境.....                    | 32  |
| 1.4 | 観光・商業・産業.....               | 44  |
| 1.5 | 環境・農業・防災分野.....             | 49  |
| 1.6 | 公共施設等再編・インフラアセットマネジメント..... | 61  |
| 第2章 | 基本構想.....                   | 74  |
| 2.1 | 背景.....                     | 74  |
| 2.2 | 全体構想.....                   | 74  |
| 第3章 | 部門別構想.....                  | 75  |
| 3.1 | あつまる+1.....                 | 75  |
| 3.2 | にぎわう+1.....                 | 75  |
| 3.3 | つなぐ+1.....                  | 75  |
| 3.4 | くらす+1.....                  | 76  |
| 第4章 | 地区別構想.....                  | 77  |
| 4.1 | 拠点の設定.....                  | 77  |
| 4.2 | 中央.....                     | 77  |
| 4.3 | 荒川沖.....                    | 77  |
| 4.4 | 神立.....                     | 78  |
| 4.5 | おおつ野.....                   | 78  |
| 4.6 | 都和.....                     | 78  |
| 4.7 | 新治.....                     | 78  |
| 4.8 | その他.....                    | 78  |
| 第5章 | 提案.....                     | 79  |
| 5.1 | 立地適正化計画の見直し.....            | 79  |
| 5.2 | 公共施設の再編.....                | 82  |
| 5.3 | 交通.....                     | 85  |
| 5.4 | 中心市街地活性化計画.....             | 88  |
| 5.5 | おおつのメディカルタウン構想.....         | 90  |
| 5.6 | TsuchiuLand Bank.....       | 92  |
| 5.7 | +1 Project.....             | 96  |
| 5.8 | 農地 Re 活用.....               | 98  |
| 第6章 | まとめ.....                    | 102 |
| 第7章 | 参考文献.....                   | 103 |

# 第1章 土浦市の現状と課題

## 1.1 人口・財政

### 1.1.1 人口

#### 1.1.1.1 総人口・世帯数の推移

図 1-1-1 には 1975 年から 2018 年までの土浦市全体での総人口推移を示しています。図 1 より、1975 年から 1990 年にかけては毎年 1500 人の人口増加がみられていましたが、1990 年以降は人口増加の幅が小さくなり、2000 年をピークに人口は減少が続いています。2015 年以降は減少幅が段々大きくなっており、人口減少が顕著に表れています。

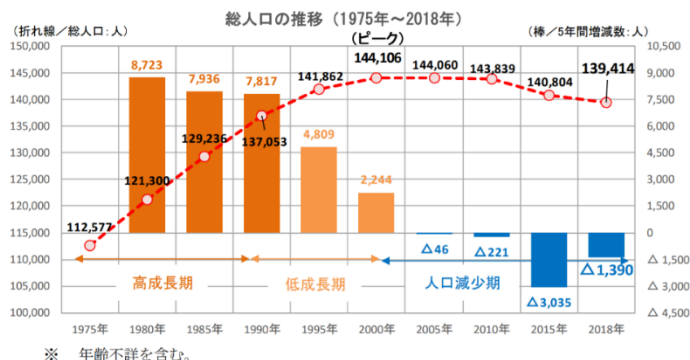


図 1-1-1 総人口の推移

世帯数は、図 1-1-2 をみると、今もなお増加しているが、その増加幅は小さくなっており、図 1-1-3 から 1 人世帯の割合が増えています。以上のことから、世帯数の増加は単身者の増加や核家族化によると考えられます。世帯数の増加のみを見ると、転入数や人口が増加していると前向きに考えてしまいがちですが、実際はそうではありません。

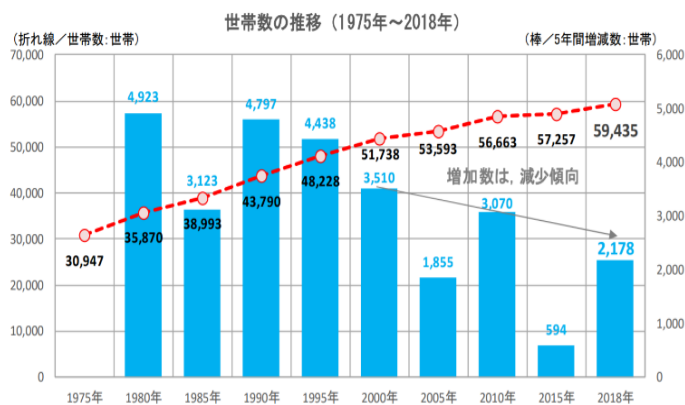


図 1-1-2 世帯数の推移<sup>[4]</sup>

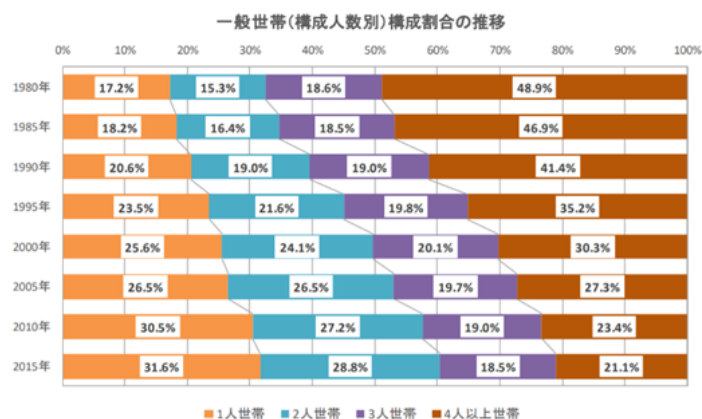


図 1-1-3 一般世帯(構成人数別)構成割合の推移<sup>[4]</sup>

## 年齢別人口

図 1-1-4,5 に年齢別の人口に関するグラフをまとめています。1980 年以降、年少人口が減少し老年人口が増大するという構図は変わっておらず、2000 年以降は上昇傾向にあった生産年齢人口の割合も減少してきています。また、2000 年に老年人口が年少人口を逆転し、それ以降は老年人口が年少人口より多くなってしまっています。土浦市においても、少子高齢化の進展がうかがえます。

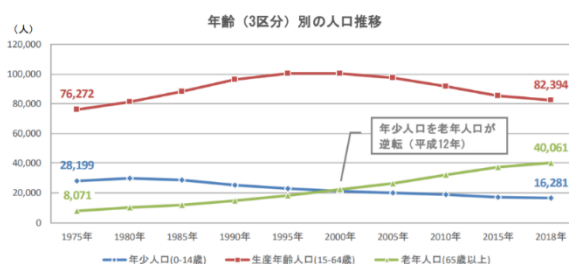


図 1-1-4 年齢(3区分)別の人口推移

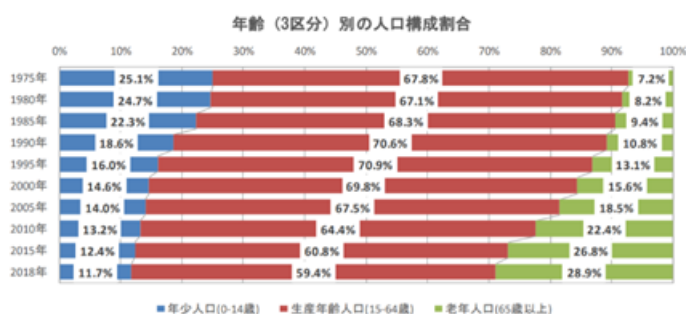


図 1-1-5 年齢(3区分)別の人口推移

### 1.1.1.2 地区別人口推計

ここでは土浦市内の地区別人口に関して述べます。図 1-1-6 より市南部にある三中地区と市東部にある五中地区で人口が増加したことがわかる一方で、中心地区に位置する一中・二中・四中地区では人口がわずかに減少しており、中心地区の真北と真南にある都和中・六中地区では人口は減少しています。市北部にある新治地区では人口が大幅に減少しており、土浦市は人口減少地区のほうが増加地区より多い状態となっています。

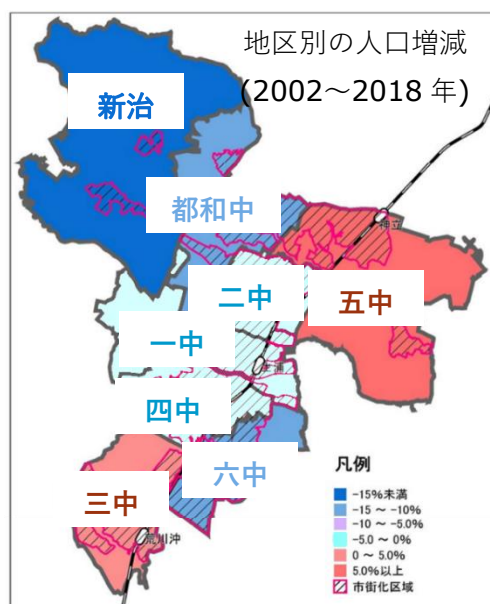


図 1-1-6 地区別の人口増減

次に、図 1-1-7,8 を元に土浦市内の各地区の人口の年齢構成を整理します。図 7,8 は地区ごとに年少と老年世代の人口増減率と人口比率を地区ごとにまとめたものです。

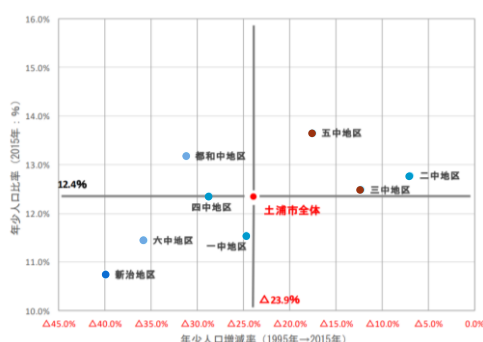


図 1-1-7 地区別の年少人口増減率  
×年少人口比率

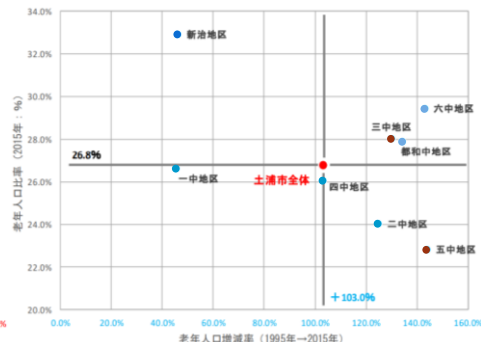


図 1-1-8 地区別の老年人口増減率  
×老年人口比率<sup>[4]</sup>

一中地区は年少人口、生産年齢人口の減少率が市平均の値に近いのに対し、老年人口の増加率は低くなっています。年少人口比率が市全体より低いので今後の人口は減少することが推測されます。これより土浦駅周辺の人口減少も考えられるため、中心市街地の人口の減少が課題となっています。二中地区は市全体と比べて年少人口割合と生産年齢人口割合は比較的多いです。また、年少人口減少率も市の中では最も低く若年層が多い地区となっており、少子化の進行も遅いことがわかります。三中地区は、年少人口減少率は低いが高齢者数が 2.3 倍増えており、高齢層が大きくなっています。四中地区の人口構成割合と人口減少率は市全体と似ており市の中で見ると平均的な速さで少子高齢化が進行しています。五中地区は、年少人口割合・生産年齢人口割合の値が他の地区よりも大きく、老年人口割合が他の地区よりも小さいです。一方で、老年人口増減率が 100%を超えており、急速な高齢化の可能性が懸念されています。六中地区は、老年人口に関する値は市内でも高い値であり、この先の高齢化も心配されます。都和中地区は年少人口比率が市内平均より高いものの、その他の年少人口・生産年齢人口に関する値は市内平均を下回っており、老年人口の比率、増減率ともに市内平均を上回っています。今後は高齢化が進行していくと

考えられます。新治地区はもとより高齢化の進んだ地域であり、最も少子高齢化の進んだ地域です。



図 1-1-9 全市及び中心市街地人口の推

また、土浦駅周辺の中心市街地における人口減少がみられます。中心機能が低下しており、都市の空洞化への何かしらの対策が必要となると考えられます。土浦市は中心市街地の空洞化の改善策として土地の高度利用や、シティプロモーション等により、移住・定住者の獲得を重視していますが、問題視しなければいけないのは土浦駅周辺の公共・商業施設等の配置なのではないのでしょうか。土浦市の中心市街地では商店数、従業員数、売り場面積、年間販売額と全てが減少しています[2]。限られた数の商業施設を元に都市の広報を行うには限界があるため、この減少を都市の空洞化に関する重要な課題として捉える必要があるといえます。

### 1.1.1.3 自然動態

図 1-1-10, 11 は土浦市の出生・死亡に伴う人口の動き、つまりは自然動態について表したものです。近年の土浦市では出生率が減少傾向に、死亡率が上昇傾向になっています。2008年に自然動態は自然減に転じており、年々減少する値も増加しています。

合計特殊出生率は、全国平均を大きく下回る 1.33(2018 年)です。人口を維持するために必要な合計特殊出生率は 2.07 であり、この数字からは大きくかけ離れています。

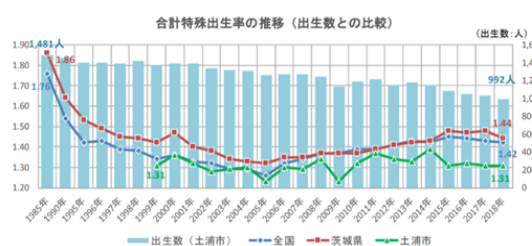


図 1-1-10 合計特殊出生率の推移  
(出生数との比較)<sup>[4]</sup>

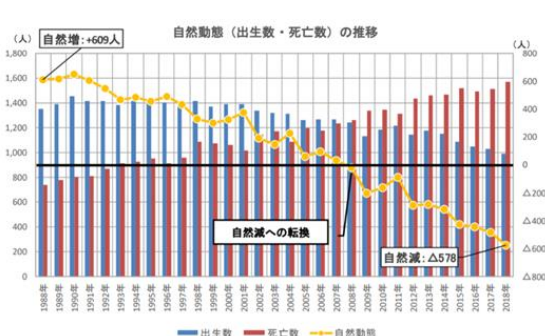


図 1-1-11 自然動態(出生数・死亡数)の推

### 1.1.1.4 自然動態まとめ

出生率の低下と平均初婚年齢及び未婚率の上昇は同時に起こっている現象であることがわかります。これより晩婚化及び非婚化は出生率低下の要因の一つもしくはなんらかの関係性があるとみてよいでしょう。これらの現象が同時に起こっている背景としては高額な養育費や高齢出産等



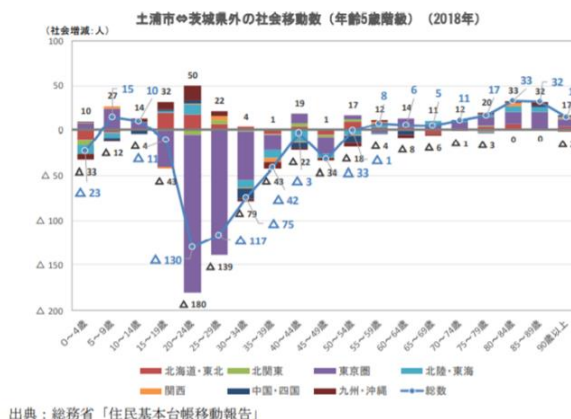


図 1-1-14 土浦市と茨城県外の社会移動

昼夜間人口については、図 1-1-15 のように通勤や通学によって昼間に流入する人口が多いことから、昼夜間人口比率は、図 1-1-16 のように 1975 年は一貫して 100%を超えています。また、隣接 5 市町の直近の昼夜間人口比率については、つくば市 107.6%、牛久市 84.9%、石岡市 91.6%、かすみがうら市 85.5%、阿見町 93.3%となっており、これに対し土浦市は 109.9% (2015)と高い比率を示していることから、土浦市が周辺地域との関係、特に県南地域において拠点性を担っているといえます。

通勤・通学圏についてみると、つくば市やかすみがうら市から本市へ通勤・通学してくる方が多く存在する一方、土浦市に常住する通勤・通学者の多くは、つくば市や東京 23 区へ通っています。市内への通勤・通学者と合わせて、住民の通勤・通学行動面からは、つくば市との高い一体性が確認できます。また、土浦駅から東京駅までは、普通電車で約 70 分・特急列車で 45 分という距離にあり、土浦市が東京の通勤・通学圏内にあり土浦市のベッドタウンとしての役割を持っていることがうかがえます。

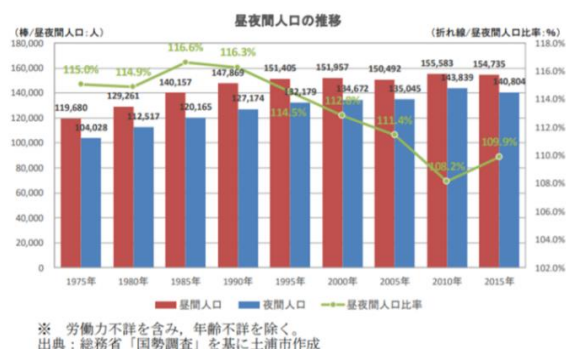


図 1-1-15 土浦市の昼夜間人口の推移

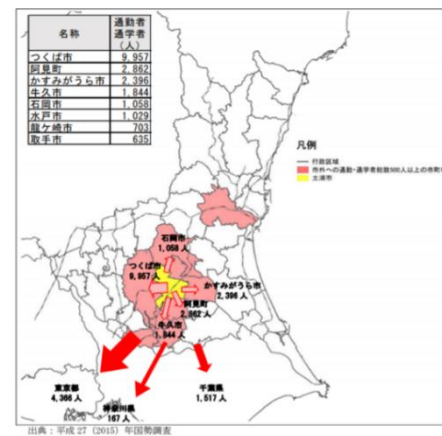
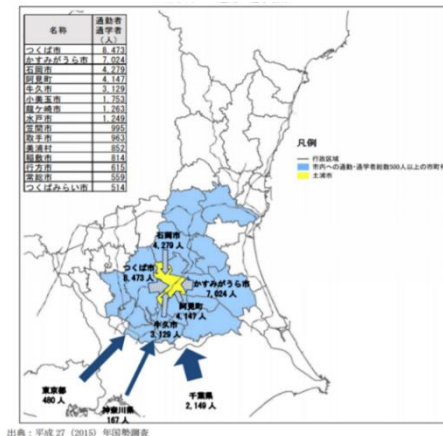


図 1-1-16 土浦市内への通勤・通学者数 図 1-1-17 土浦市在住の通勤・通学者数

### 1.1.1.6 将来人口推計

図 1-1-18,19 は、将来人口推計をそれぞれ総人口・三区区分年齢別のグラフで表したものです。ここでのシミュレーションは今の状態のまま年数がたったという想定におけるデータです。このグラフをみると、すでに人口減は始まっており、2055 年には人口が 100,000 人を割ると予想されています。年少人口は、緩やかな減少である一方、生産年齢人口の減少幅は大きく、増加中の老年人口も 2040 年頃を境に減少に転じるとみられています。土浦市には、この将来人口推計で示された数値をどのようにとらえるべきかという対応が求められます。具体的には人口減少に歯止めをかけるか、それとも人口減少を受け入れたうえでの対応をするか、というものです。いずれにしても、老年人口は増えることは予想されているため、高齢者が住みやすい環境づくりは必要となるでしょう。



図 1-1-18 将来人口推計

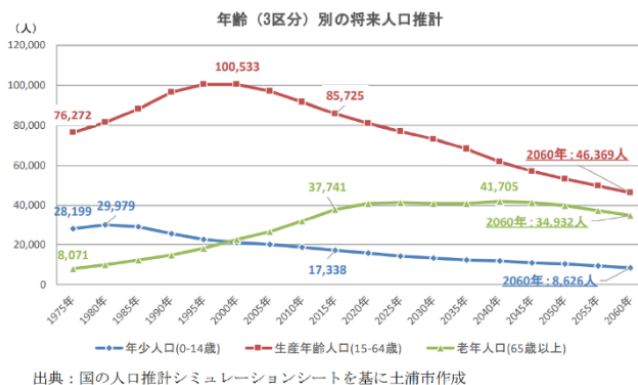


図 1-1-19 年齢(3 区分)別の将来人口推計

## 1.1.2 財政

### 1.1.2.1 財政見通し

図 1-1-20 は、一般財源基金の繰り入れを除いた財政収支の平成 30 年から平成 40 年にかけての見通しを表しています。平成 31 年度以降は、歳入面では合併算定替の縮減等による地方交付税の減、歳出面では高齢化の進展に伴う扶助費の増や大規模事業実施で発行した市債の償還に伴う公債費の増などにより収支不足が増加し、収支不足が 10 億円を上回る状況が続く見込みです。

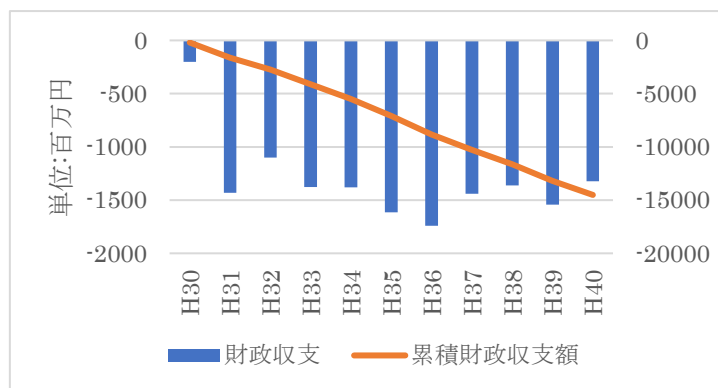


図 1-1-20 財政収支の見通し

平成 30 年度から平成 40 年度までの累積収支不足額は 145.2 億円で、昨年度に見込んだ平成 29 年度から平成 39 年度までの累積収支不足 130 億円を上回る見込みとなり、継続的な厳しい行財政改革が不可欠といえます。

また、財政見通しでは、収支不足を全て一般財源基金で補填すると仮定しています。その結果、平成 36 年度には一般財源基金が枯渇し、その後は解消困難な財源不足が生じてしまいます。

図 1-1-21 では、一般財源基金が枯渇する平成 36 年度以降の財源不足額を折れ線グラフで表しています。枯渇を回避するためには、毎年度 6.9 億円以上の財源を捻出する必要があります。

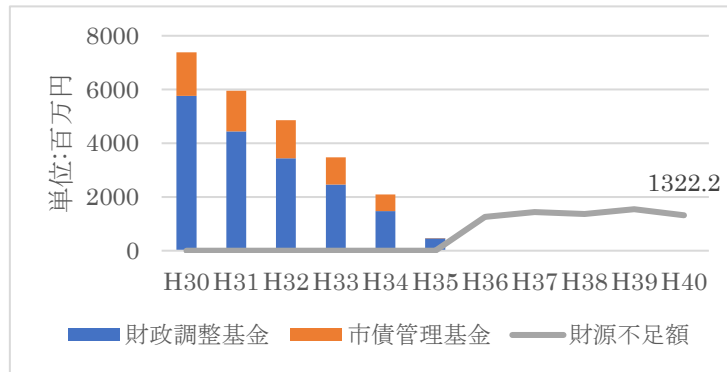


図 1-1-21 年度末基金残高の見通し

### 1.1.2.2 歳入

令和元年度の一般会計歳入決算額は、543 億 305 万 4 千円です。内訳をみると、市税が 43% を占めており、他に割合として大きいものは、国県支出金が 21%、市債が 11%、地方交付税が 7%となっています。

図 1-1-22 より、土浦市の歳入は減少傾向にあります。これは市債が大きく減少していることが要因といえます。一方で、歳入の根幹である市税は増加傾向にあります。市税の中で最も大きな割合を占める市民税に注目すると、一人当たりの個人市民税は大きく増加していることがわかります(図 1-1-23)。しかし、これらは表 1-1-1 に示すような税制改正によるものであり、市民の負担は年々重くなっています。また、大規模事業に伴う市債の減により、平成 32 年度以降は 490 億円程度で推移する見込みです。

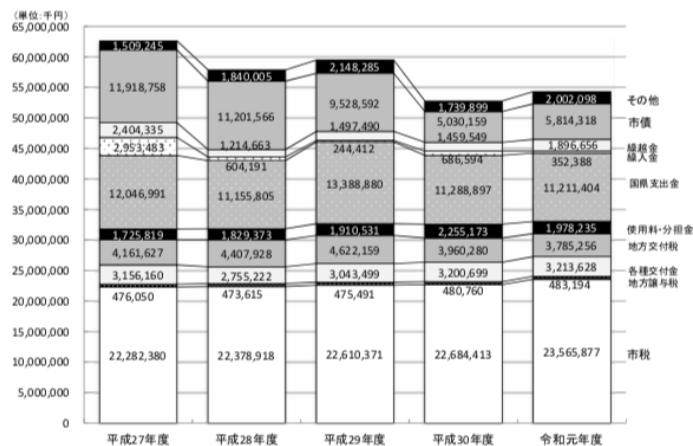


図 1-1-22 土浦市一般会計歳入の推移

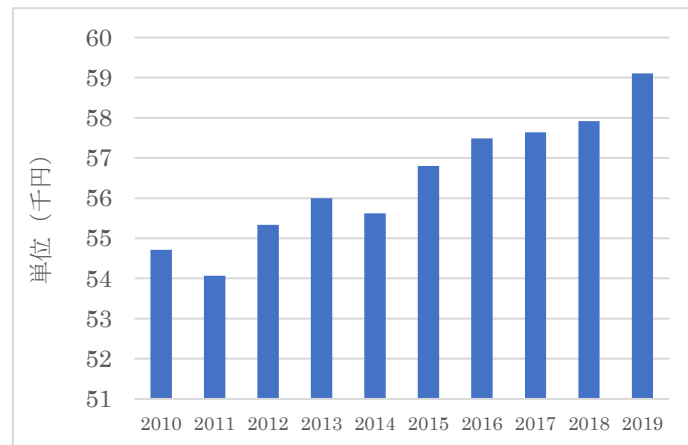


図 1-1-23 住民一人当たり個人市民税の推移

表 1-1-1 土浦市における税制改正

|        |                                        |
|--------|----------------------------------------|
| 2012 年 | 16 歳未満の扶養親族に対する扶養控除が廃止される。             |
| 2017 年 | 給与所得控除を適用できる給与の上限と控除額が引き下げられる。         |
| 2019 年 | 合計所得金額が 1,000 万円を超える場合、配偶者控除が受けられなくなる。 |

### 1.1.2.3 歳出

歳出目的別決算は、行政目的に着目した歳出の分類です。地方公共団体の経費は、その行政目的によって、総務費、民生費、衛生費、労働費、農林水産業費、商工費、土木費、消防費、警察費、教育費、公債費等に大別することができます。土浦市の歳出は、全体的に年々減少している傾向があります。

性質別決算は、経費の経済的性質に着目した歳出の分類であり、義務的経費、投資的経費及びその他の経費に大別することができます。見通しとしては、学校給食センター再整備事業、市民会館耐震補強及び大規模改造事業の完了により平成 32 年度に 510 億円を下回るが、扶助費や公債費の増加、老朽化した公共施設等の回収・更新費などにより、その後も 500 億円から 510 億円程度で推移する見込みです。

民生費は、目的別歳出の一分類です。地方公共団体は、社会福祉の充実を図るため、児童、高齢者、障害者等のための福祉施設の整備、運営、生活保護の実施等の施策を行っており、これらの諸施策に要する経費です。

原因として考えられることは、以下にあげられます。

#### ○後期高齢者医療の増加

歳出は、被保険者数の増加に伴う後期高齢者医療広域連合納付金の増加などがあげられます。

#### ○介護保険の増加

高齢化の進展に伴う要介護・要支援認定者の増加による保険給付費の増加

平成 30 年度から令和元年度にかけて大幅に増加していますが、これは、幼児教育・保育の無償化による施設型給付費の増や、私立保育園等整備費補助金の増などにより、対前年度比 14 億 5,370 万 6 千円、7.8%の増となっています。

扶助費は、性質別歳出の一分類で、社会保障制度の一環として地方公共団体が各種法令に基づ

いて実施する給付や、地方公共団体が単独で行っている各種扶助に係る経費です。なお、扶助費には、現金のみならず、物品の提供に要する経費も含まれます。グラフの土浦市の歳出に占める扶助費の割合は、22.6%であり、歳出の約四分の一です。

扶助費の総額は、年々増加しており、今後も障害者自立支援給付費や保育園の施設型給付費などが今後も増加することが見込まれます。土浦市では、平成 28 年度から令和 2 年度までのその額の推移を追うと年々増加していることが分かります。平成 30 年度から令和元年度にかけての大幅な増加は、幼児教育・保育の無償化による施設型給付費の増や利用者の増による障害者自立支援給付費の増によるものです。

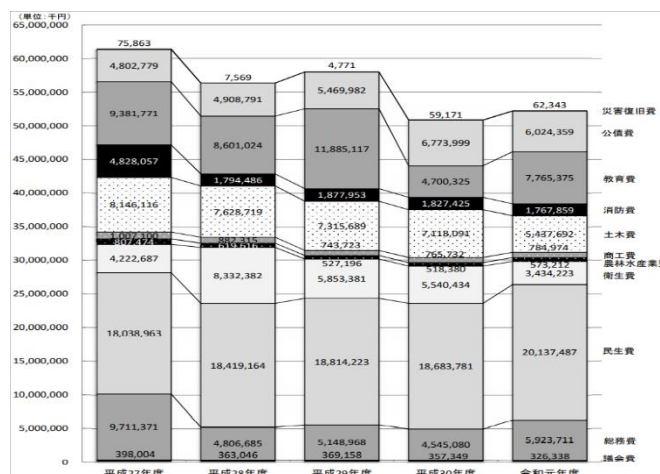


図 1-1-24 歳出目的別決算推移

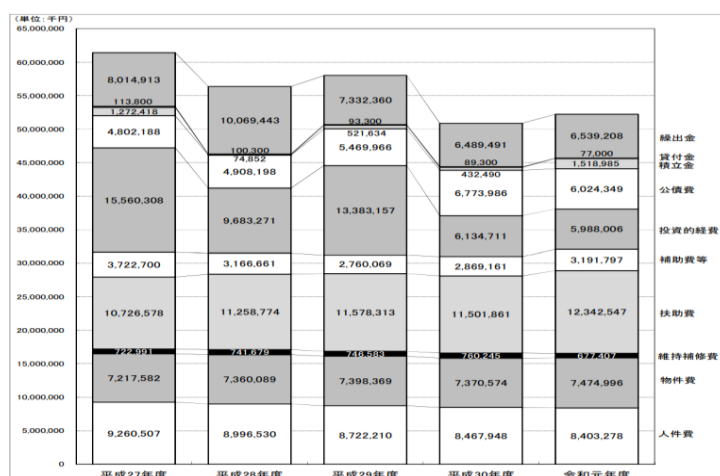


図 1-1-25 歳出性質別決算推移

次に、投資的経費についてです。

投資的経費は、道路、橋りょう、公園、学校、公営住宅の建設等社会資本の整備等に要する経費であり、普通建設事業費、災害復旧事業費及び失業対策事業費から構成されています。土浦市では、投資的経費を減らしていくように計画しているため、減少しています。

土浦市第 6 次行財政改革大綱によると、「土浦市公共施設等総合管理計画」[13]を踏まえ、公共施設等の改修・更新費として、年間 35 億円を投資するものとしており、平成 33 年からは 35 億円で一定とすると考えられています。「土浦市公共施設等総合管理計画」では公共施設の改修・更新費を 49.8 億円とみこみ、30%縮減で 18.9 億円まで縮減するとしています。また、インフ

う施設のうち道路・橋梁については 26.9 億円と見込んでおり、長寿命化により、費用を 40% 縮減し、16.1 億円と設定しています。35 億円は公共施設が 18.9 億円とインフラ施設の 16.1 億円を合わせたものとなっています。

しかしこの見通しは妥当なのでしょうか。

本計画の対象施設である 214 施設を、今後 40 年間維持管理・運営していくために必要な改修・更新費は、年平均額 49.8 億円と推計され、最近(平成 23 年度から平成 28 年度)5 年間平均の投資的経費が 16.5 億円であるのに対し、年間 33.3 億円の財源が不足すると予測しています。施設の保有量を 30% 縮減し、長寿命化により施設更新時期を 80 年に引き伸ばした場合であっても、9.3%の施設が財源不足から改修・更新できないという厳しい状況です。

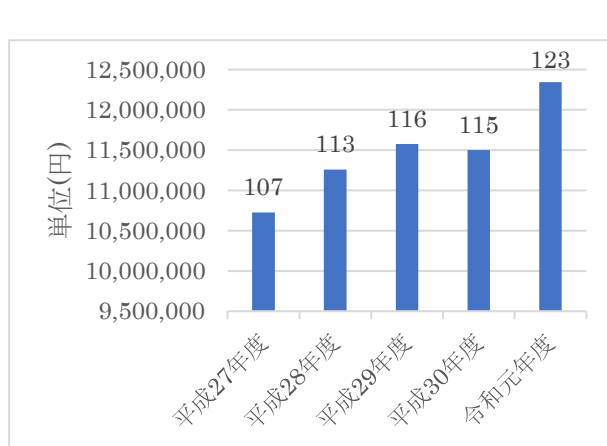


図 1-1-26 補助費の推移

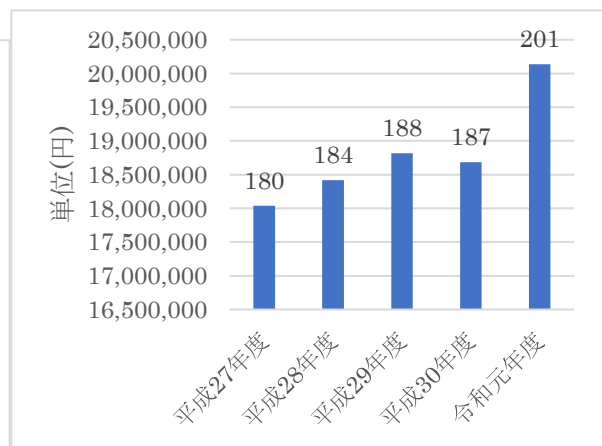


図 1-1-27 民生費の推移

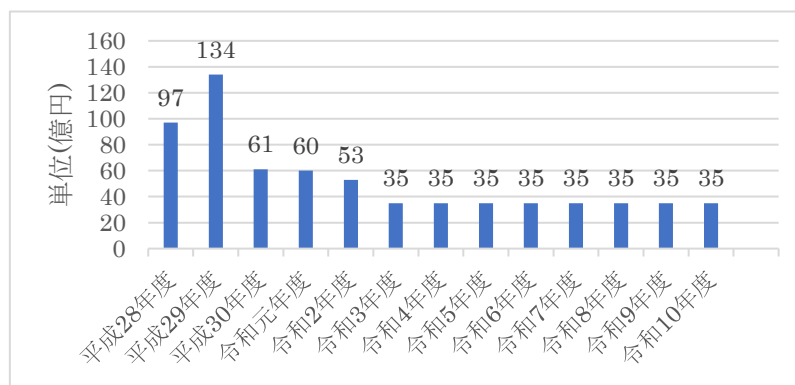


図 1-1-28 投資的経費

#### 1.1.2.4 歳入・歳出における課題

歳入については、他市に比べて歳入に占める市債の割合が高いです。また、市税は増加しているが、税制改正によるもので、市民の負担は増加しています。

歳出については、民生費・扶助費が増加しているが、義務的なものであり削減は難しいです。また、投資的経費は減少しているが、計画通り 35 億円まで削減できるかは疑問です。

#### 1.1.2.5 土浦市の取り組み

土浦市は第 6 次行財政改革大綱を発表しています。これは 2018 年度 2 月に策定された第 8 次

土浦市総合計画を下支えする計画の1つです。

本大綱は総合計画を下支えする計画の一つであり、基本方針及び改革項目を定めて、行財政に関する施策をより効果的、効率的に推進するものです。本大綱は「行財政改革大綱」と「実施計画」で構成されており、前者は行財政改革の方向性を定めたもので、後者は個別の取り組みを具現化しています。推進期間は2019年度から2023年度までの5年間です。特徴としては、6つの改革の基本方針のもとで、16個の具体的な改革項目が挙げられています。具体的な取り組みとしては、生活保護者を対象にしたジェネリック医薬品使用の促進やネーミングライツ事業、橋梁長寿命化修繕事業の推進、公営住宅等長寿命化計画の推進などがあります。

これらの計画について、第5次行財政改革大綱実施計画と比較すると、全て具体的な数値が示されています。ただ、中には現実的な計画であるのか疑問であるものもあるため、確かめる必要があると考えられます。

また、東日本大震災の発生などを踏まえて、国は大規模自然災害に備えた国土の全域にわたる強靱な国づくりを推進するため、平成26年6月に「国土強靱化基本計画」を閣議決定しました。茨城県は平成29年2月に市町村や関係機関相互の連携のもと、県民等の生活の安全が十分に確保されることなどを目的とした「茨城県国土強靱化計画」を策定しました。

このような中で土浦市は「土浦市国土強靱化地域計画」を策定しました。計画の期間は令和2年度から令和4年度までの3年間です。また、本計画は土浦市総合計画との整合を図り、国土強靱化の関連箇所について部門別計画等の指針となるものとなっています。

第3章の計画の基本目標には「市民の財産及び公共施設の被害の最小化」があり、この項目が財政、特に投資的経費に関わってくると考え、さらに調べることにしました。まちづくりについては、民間活力の導入や開発の誘導、区画道路などの都市基盤の整備を図るとあり、上水道については、「法定耐用年数を経過し、老朽化が見られる配水管の計画的な更新を推進する」、下水道については、「事業費の軽減・平準化を図るとともに、施設全体の長寿命化を図る」とあります。全体を通して具体的な取り組みなどはなく、現状と課題についてまとめている印象です。

### 1.1.3 まとめ

#### 1.1.3.1 人口・財政の課題

土浦市のみならず、全国的に少子高齢化、人口減少は避けられない課題であり、これを抑制するように対策を講じるのか、対応するような対策をとるのかといった、アプローチの仕方を考えていく必要があるといえます。人口減少に加えて土浦市では一人世帯の数が増加しており、1.2の年齢別人口から65歳以上の老年人口の割合も増加していることがわかります。このことから今後子育てや特に高齢者を主とした一人世帯への支援は欠かせなくなることが考えられます。市の財政にとっては扶助費、人件費、公債費から構成される義務的経費の増加は、今後の少子高齢化に伴い避けられない費用となっています。

また、歳入・歳出ともに財政を圧迫しており、必要とされる経費を賄うことができるか厳しい状況であるといえます。そのため、財政を立て直すための策が必要であるが、まずは持続可能な財政運営の計画の妥当性について検証する必要があるといえます。

1.3より、中心市街地である土浦駅周辺の中学校区の人口が減少しており、40年ほどに渡って中心市街地の人口の減少が続いていることがわかりました。中心市街地の商業規模は縮小しつつ

あるので中心市街地の活性化に伴う再開発の事業が必要となってくると考えられます。中心市街地の活性化を目指すために、土浦市では、既存のストックを有効活用し、都市機能を集約することでコンパクトな市街地の整備を行い中心市街地の交流人口・居住人口を増やすことに取り組んでいます。投資的経費は来年度以降削減された値での運用が予定されている。しかし、投資的経費の削減を行ってしまうと、中心市街地の整備はあまり期待できず、人口を増やすことも難しくなっていくでしょう。

ここでさらに、地区別人口の変動と、公共施設の配置との関係に着目します。例えば人口が減少している新治・都和中・六中地区において過度に公共施設が置かれていないかどうか、またその一方で人口が増加している三中・五中地区において公共施設の不足が生じているところがあるかどうか、調査する必要があるといえます。そして、施設の統廃合や新規開発などの計画につなぎ、投資的経費の今後の適切な運用について提言することができればいいのではないのでしょうか。

## 1.2 交通・都市構造

### 1.2.1 背景

#### 【交通】

土浦市は基幹的交通と補助的交通で交通システムが構成されており、基幹的交通には鉄道、路線バスがあり、補充的交通にはキラちゃんバスや乗り合いタクシーがあります。そのほか、自動車は全体交通分担の約 7 割を占めています。また、鉄道は JR 常磐線が通っており、利用者数の多い土浦駅と比較的少ない神立駅と荒川沖駅の 3 駅があります。平成 28 年の時点で路線バスは 10 本の市内路線と 23 本の広域路線があり、関東鉄道が主要なバス事業者です。広域路線は常総市やつくば市をはじめ、合計 9 つの周辺市町村につながっています。

キラちゃんバスとは、中心市街地の活性化を目的とした中心市街地を循環するコミュニティバスです。まちづくり活性化土浦という NPO 法人が運営を担っており、実際のバスの運行は土浦地区タクシー協同組合と関東鉄道が共同で担っています。料金は一回 150 円です。また、乗り合いタクシーは公共交通が充実していない地域に暮らす 65 歳以上の高齢者の移送を目的としたサービスです。平成 9 年から土浦地区タクシー協同組合が運営しています。料金は年会費 2000 円、一回の利用は 600 円から 1200 円です。

#### 【都市構造】

##### (1) 土浦市の地区区分

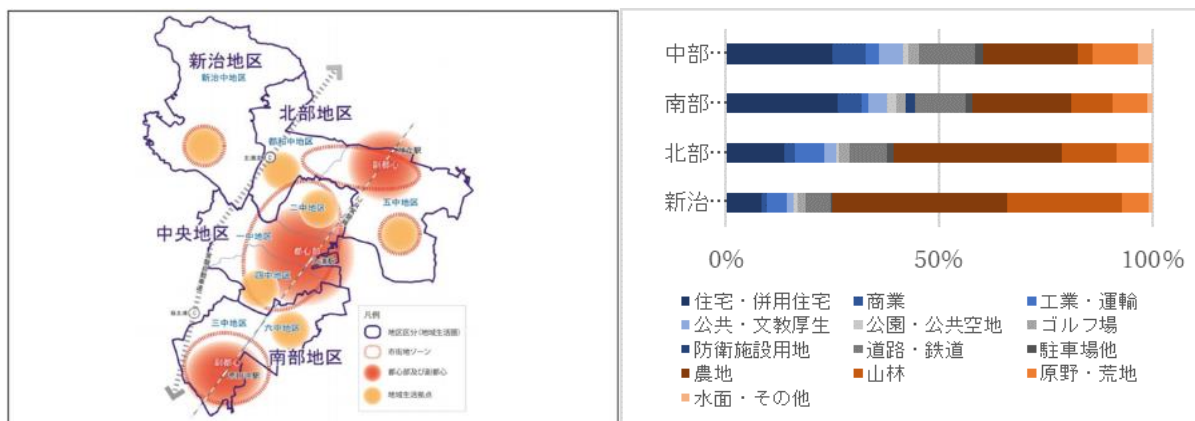


図 1-2-1 土浦市の地区区分

図 1-2-2 各地区全体の土地利用割合

土浦市では、「中心市街地ゾーン」を都心、「神立市街地ゾーン」、「荒川沖市街地ゾーン」を副都心と捉え、これらを3つの市街地ゾーンを核とし、周りの地域生活拠点において不足する機能を補完し、連携していく場所として設定しています。これらの3つに加え、新治地区にも生活圏が存在することから、「中央地区」、「北部地区」、「南部地区」、「新治地区」の4つを地区として設定します。

## (2) 中央地区

中央地区は、土浦駅中心の市街地を有しており、貝塚・城下町などといった歴史を持っています。また、文教地区的要素を持ち、高校や大学も多いため、学生の数も多いです。

中央地区は都市的土地利用が約6割、自然的土地利用が約4割となっています。市街化区域では、住宅系が37%、道路・鉄道が16%、商業が11%、公共・文教が8%の4つで7割以上を占める。一方、市街化調整区域では、農地が42%、次いで原野・荒地が21%となっています。

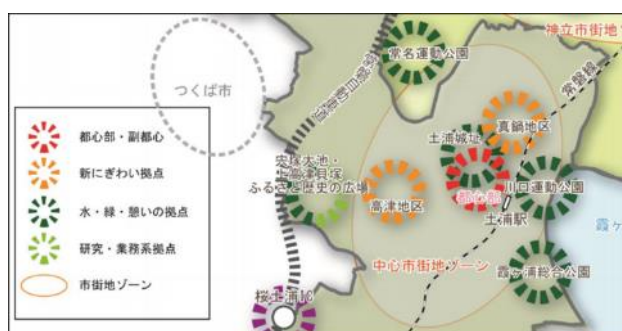


図 1-2-3 中央地区の機能拠点の配置

## (3) 北部地区

北部地区は、神立駅を中心とした北の拠点を有しており、神立市街地には大規模な工場が多く立地し、県営・市営の団地や共同住宅も立地しています。おおつ野地区では、総合病院である土浦共同病院が2016年より真鍋から移転新築オープンしました。また、北部地区の東西を結び、

土浦北ICに繋がる主要な幹線道路が2011年に開通しました。

北部地区は都市的土地利用が約4割、自然的土地利用が約6割となっています。市街化区域では、工業・運輸と住宅系がそれぞれ26%、道路・鉄道が12%、農地が9%の4つで7割以上を占める。一方、市街化調整区域では、農地が49%、次いで山林が16%となっています。



図 1-2-4 北部地区の機能拠点の配置

#### (4) 南部地区

南部地区は、荒川沖駅を中心とした南の拠点を有しており、国道6号、国道125号南バイパス、国道354号や桜土浦ICなど広域的な交通条件に恵まれている。また、土浦市内では首都圏に最も近い場所となっています。

南部地区は都市的土地利用が約6割、自然的土地利用が約4割となっています。市街化区域では、住宅系がそれぞれ42%、道路・鉄道が15%、農地が9%、商業が8%の4つで7割以上を占める。一方、市街化調整区域では、農地が34%、次いで住宅系、山林がそれぞれ14%となっています。

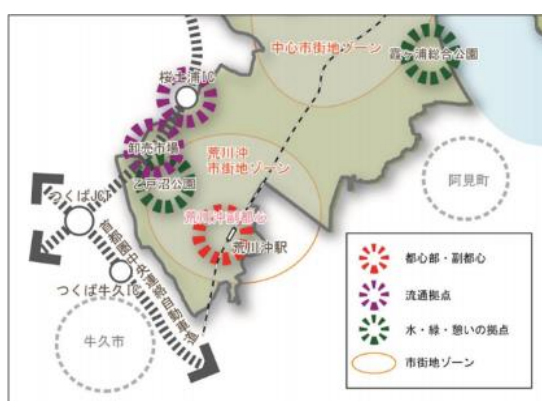


図 1-2-5 南部地区の機能拠点の配置

#### (5) 新治地区

新治地区は、筑波山麓を有し、自然環境の多い景観となっています。2012年に朝日トンネルが開通し、石岡市とのアクセスが改善されました。農作物を生み出す田園環境が特徴であり、暮

らしの中の伝統・文化も色濃く残っています。地区の南に藤沢市街地が形成されており、中央に東筑波新治工業団地、県道沿いに既存工業が立地しています。

新治地区は都市的土地利用が約 25%、自然的土地利用が約 75%となっています。市街化区域では、住宅系がそれぞれ 33%、工業・運輸が 14%、道路・鉄道が 12%、農地が 10%の 4 つで 7 割以上を占める。市街化調整区域では、農地が 42%、次いで山林が 28%となっています。



図 1-2-6 新治地区の機能拠点の配置

## 1.2.2 課題・考察・分析

### 【交通】

#### (1) 鉄道

土浦市の鉄道は JR 常磐線が南北方向に通っており、荒川沖駅、土浦駅、神立駅の 3 駅があります。通勤ラッシュの問題が深刻だった 1980 年代の常磐線混雑度は全国上位に並ぶほどであり、その混雑緩和を目的として TX が平成 17 年に開通しました。その後、常磐線の利用経路が TX へシフトし、利用者数が分担されたため、平成 17 年から平成 22 年にかけて利用者数が徐々に減少する傾向が見られました。平成 23 年以降の利用者数は安定し、横ばい状態となっています。

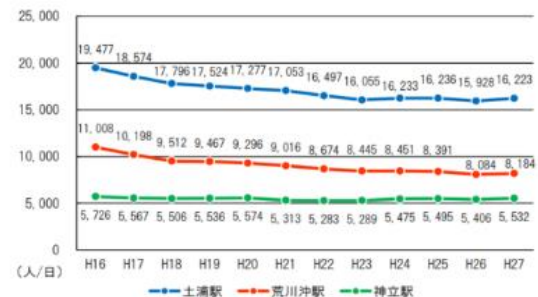


図 1-2-7 駅利用者数の推移

平成 27 年に開通された上野東京ラインは、一部の電車を東京駅、品川駅に直通させ、常磐線の便利性を向上させたと言われますが、開通後の 4 年間の土浦市内 3 駅の利用者数は開通以前の横ばい状態から変化が見られませんでした。このことから、東京へのアクセス向上は鉄道の利用者数を増やしてないことが分かります。市民アンケートから見ると、鉄道を利用しない原因は「駅が遠い」や「便数が少ない」などが上位に位置し、駅までの公共交通不足や車依存の深刻化が鉄

道利用者数の横ばいの原因だと考えられます。

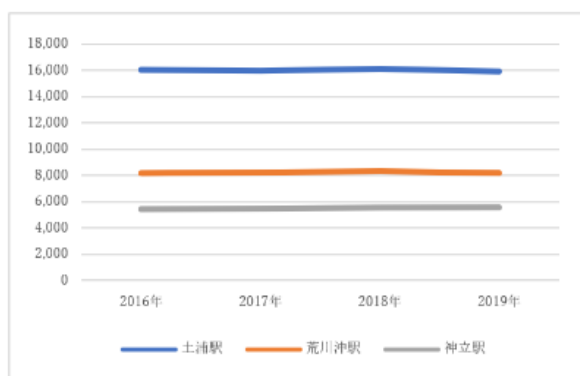


図 1-2-8 駅利用者数の推移(上野東京ライン開通後)

## (2) 路線バス

土浦市のバス路線は JR 常磐線の 3 駅を中心に広がります。バス停の利用者数は土浦駅(西口)が最も多く、1 日あたり約 8000 人で、市全体の半分以上を占めます。

バス利用者数の推移を見ると、中長期的に減少傾向にあり、市内路線及び広域路線は 20 年で 40 系統以上廃止されました。そのためバスの運行頻度の地域差が大きくなり、1 日 50 本以上の路線がある一方で、1 日 10 本以下の路線もあることが課題として挙げられます。運行頻度が低い地域でのバスの利便性が下がり、そういった地域での住民がさらにバスを利用しなくなり、つまりバス利用率が低くなることも発生しています。このようなことから、バスの路線廃止は悪循環に陥っていると考えられます。市民アンケートでも路線バスが公共交通の中で一番不満が多く、その理由は「便数が少ない」が圧倒的に多かったです。また、市民がバスで行きたい施設はショッピングセンター、病院と市役所が上位になるが、このような路線は少なく、需要と供給が一致しないという現状があります。

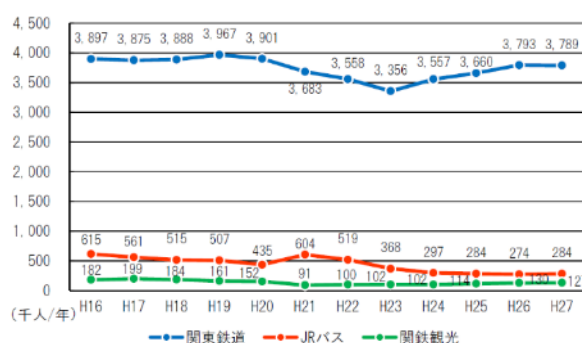
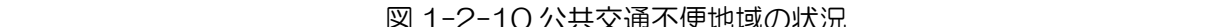


図 1-2-9 路線バスの利用者数推移

現在運行しているバス路線を見ると、人口が多く、立地適正化計画の誘導区域になっている地域もバス停がカバーしていない地区が多くあることが分かります。2019 年開通した路線バス「千代田神立ライン」は神立駅と協同病院をつなぎ、神立駅周辺で回遊し、駅周辺の公共交通不便を

[illegible]

また、他米とのつちがりが強いことと課題として挙げられます。運行頻度が 1 便/日以下の路線



自動車の課題の一つ目は渋滞です。常陸河川国道事務所の茨城県の主要渋滞地区のデータを見

していることがわかります。特に視界の悪いバイパスや狭い道路で多く発生しています。課題の3つ目はネットワークの課題です。常磐自動車道を利用した通過交通の市内流入減少や新治地区や周辺地区との広域交通連携などの課題があります。



図 1-2-11 茨城県の主要渋滞地区



図 1-2-12 2020 年交通事故発生状況

#### (4) きららちゃんバス

キララちゃんバスの課題は、市民の需要とバス路線のずれが考えられます。土浦市が地域公共交通網形成計画作成の際に行った、市民が自宅や駅からバスで行きたい施設を尋ねたアンケート調査の結果を見ると、ショッピングセンター、病院、市役所に行きたい市民が多いことがわかります。しかし、土浦協同病院の移転もあり、キララちゃんバスのルートには、市民がバスで行きたい3つの施設の中で市役所しか含まれていない現状です。市民の需要とバス路線のずれが原因で、市民がキララちゃんバスを利用する機会が減少する可能性が考えられます。

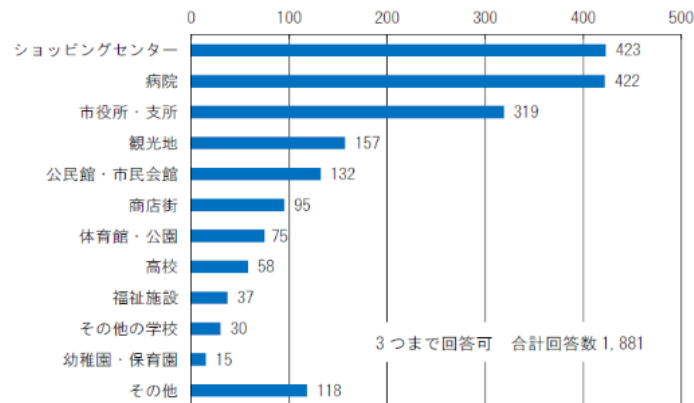


図 1-2-13 駅や自宅からバスで行きたい施設

#### (5) 乗り合いタクシー

地域公共交通網形成計画に記載されている市民の公共交通に対するアンケート調査に注目しました。このアンケート調査は無作為に抽出された 15 歳以上の土浦市民 3000 人を対象としており、市民の公共交通に対する意向を調査する目的で行われました。アンケートの回収率は 41.3% でした。このアンケート調査の結果から、「利用方法がわからない」、「特にない」の二つが大きな割合を占めていることが判明しました。このことから、利用方法がわからない市民が多い可能性がある、特にないと回答した市民が過半数を占めているという二つの課題が見えてきました。利用方法がわからない市民が多いという課題の原因として利用対象者が 65 歳以上の高齢者であることが考えられます。高齢者は若者に比べて情報収集が容易ではない。加えて、乗り合いタクシーは事前登録と利用直前の電話予約が必要で、料金も地区によって異なるなど、利用方法が複雑であることも原因の一つです。特にないと回答した市民が過半数を超えているという課題から二つの可能性が考えられます。一つ目は利用者の乗り合いタクシーへの関心が低いという可能性です。市民の乗り合いタクシーの需要が低いことが予測されます。二つ目はアンケート調査の対象に乗り合いタクシーを利用しない世代も含まれているため、その世代が特にないと回答した可能性です。これはアンケート調査自体の問題であります。

乗り合いタクシーの課題を掘り下げるにあたって土浦市地域公共交通活性化協議会の資料の調査も行ないました。この協議会は利用者や自治体、専門家が公共交通の在り方について協議することを目的としています。この資料から見てきた課題を列挙します。便数が少なく、予約が取れない、周りの利用者で行き先が合わない利用が難しく融通が利かない、11 時から 13 時の間多くの利用者が利用したい時間帯が運転手のお昼休みとなっていて不便である、市内全域を 5 台の車両でカバーしている現状、これらの課題が見えてきました。

以上より補助的交通の課題としては、一つ目は利用者減少の課題です。キラウちゃんバス、乗り合いタクシーともに平成 27 年度に利用者の減少がみられます。この原因としてこの年の運賃の引き上げが影響していると考えられます。乗り合いタクシーに関しては会員数は増加していま

す。二つ目は収支率の課題です。キラウちゃんバスの収支率は30%台、乗り合いタクシーの収支率は50%台となっており、不足分を国や市の補助金で補填している現状です。採算があっておらず財政を圧迫しているため大きな課題となっています。

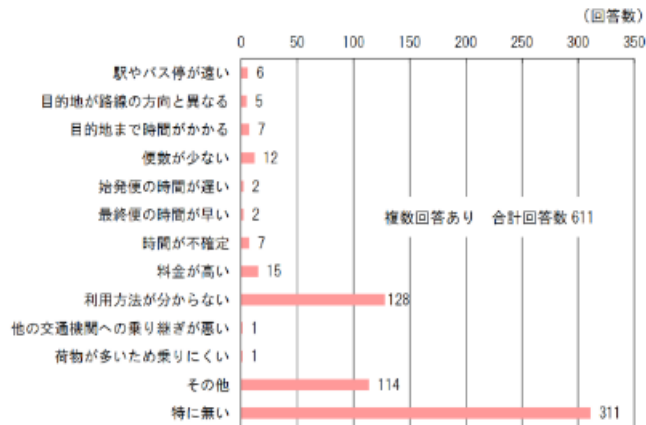


図 1-2-14 乗り合いタクシーが利用しにくいと思う理由

## 【都市構造】

### (1)人口

まず、図 1-2-15 より、2015 年時点で土浦市の夜間人口は常磐自動車道と常磐線に挟まれた内側の地域に集中しており、その一方で、その外側では夜間人口があまりいないということが分かります。また、常磐自動車道と常磐線に挟まれた内側の地域では南に行くにつれて夜間人口が増えているのではないかと考えられます。これについては、表 1-2-2 より、二中地区、一中地区、四中地区、三中地区と南に進むにつれて人口が増えているため、中央地区以南ではその傾向に当てはまっていることが分かります（それぞれの中学区の位置関係については図 1-2-1 を参照）。

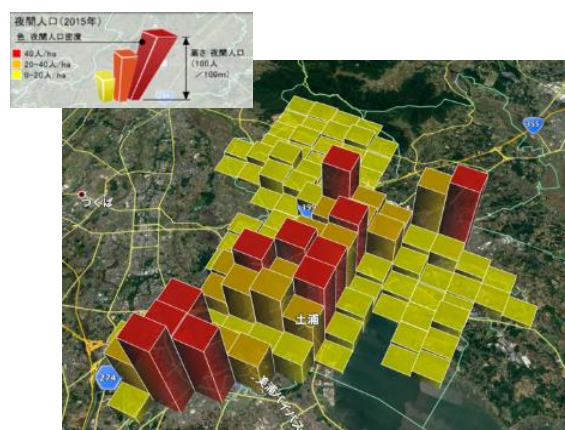


図 1-2-15 2015 年時の土浦市夜間人

表 1-2-2 土浦市の中学区ごとの人口推移(4 月 1 日)

| 地区 | 中学区   | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
|----|-------|---------|---------|---------|---------|
| 中央 | 一中地区  | 19,536  | 19,539  | 19,407  | 19,373  |
|    | 二中地区  | 16,499  | 16,390  | 16,550  | 16,634  |
|    | 四中地区  | 23,763  | 23,637  | 23,452  | 23,218  |
| 北部 | 五中地区  | 17,810  | 17,925  | 18,080  | 18,107  |
|    | 郡和中地区 | 12,996  | 12,927  | 12,907  | 12,814  |
| 南部 | 三中地区  | 25,185  | 25,208  | 25,031  | 25,050  |
|    | 六中地区  | 15,798  | 15,683  | 15,403  | 15,277  |
| 新治 | 新治中地区 | 8,122   | 7,952   | 7,840   | 7,709   |
| 計  |       | 139,709 | 139,261 | 138,670 | 138,182 |

また、表 1-2-2 より、ここ 3 年の中学区ごとの前年比人口増減について調べたものが表 1-2-3 です。土浦市全体ではおよそ 0.4%弱の割合で人口減少が起きています。中学区ごとに見てみると、人口が減少傾向ですが、一中地区、四中地区、都和中地区、六中地区、新治中地区、人口がほぼ横ばいであるのが、三中地区、人口が増加傾向であるのが、二中地区、五中地区です。特に五中地区のおおつ野では、ニュータウンや共同病院などといった再開発により人口が増加していると考えられます。

表 1-2-3 土浦市の中学区ごとの前年比人口増減

| 地区 | 中学区   | 2018   | 2019   | 2020   |
|----|-------|--------|--------|--------|
| 中央 | 一中地区  | 0.02%  | -0.68% | -0.18% |
|    | 二中地区  | -0.66% | 0.98%  | 0.51%  |
|    | 四中地区  | -0.53% | -0.78% | -1.00% |
| 北部 | 五中地区  | 0.65%  | 0.86%  | 0.15%  |
|    | 郡和中地区 | -0.53% | -0.15% | -0.72% |
| 南部 | 三中地区  | 0.09%  | -0.70% | 0.08%  |
|    | 六中地区  | -0.73% | -1.79% | -0.82% |
| 新治 | 新治中地区 | -2.09% | -1.41% | -1.67% |
| 計  |       | -0.32% | -0.42% | -0.35% |

また、土浦市の高齢化については、図 1-2-16 より、人口が緩やかに減少する一方、65 歳以上の人口が急速に増えていることから、高齢化率についても急速に伸びています。ただし、その伸び率については徐々に緩やかになっています。図 1-2-17 は高齢化率の分布と将来の推測を表しています。この図からは、一部、おおつ野地区等を除いて、高速道路と常磐線の外側で、より高齢化率が高い傾向になると推測されていることが分かります。

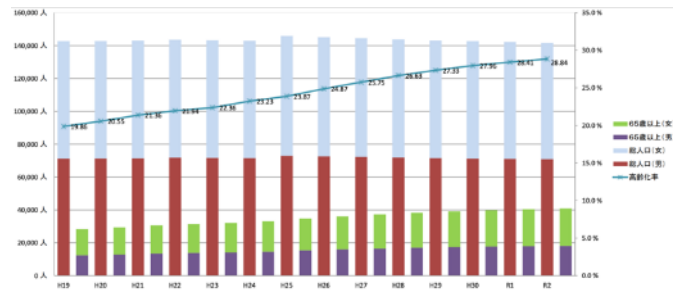


図 1-2-16 土浦市の高齢化について

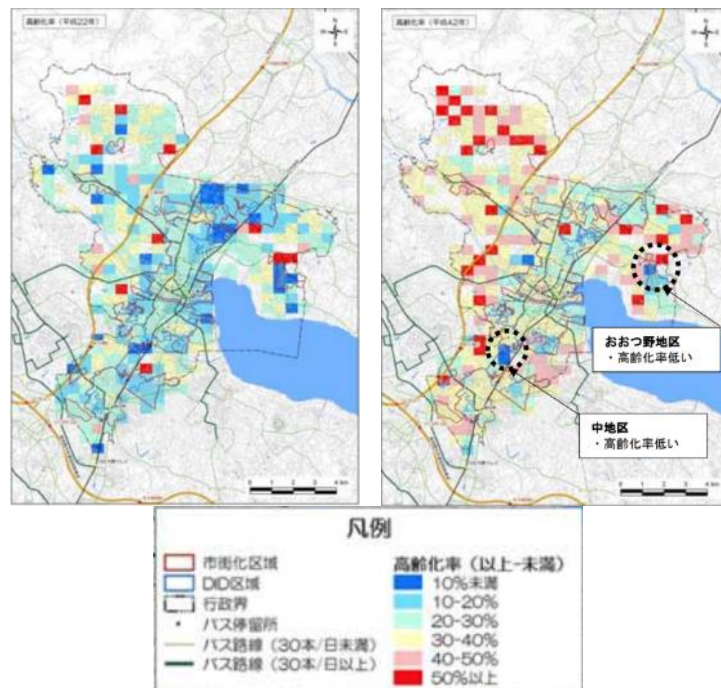


図 1-2-17 土浦市の高齢化率の分布と将来の推測

## (2) 施設

### 1. 福祉施設

図 1-2-18 の緑の部分は土浦市周辺の高齢者福祉施設の 1km の利用圏域です。また、赤枠内は市街化区域を表しています。神立駅の南西、そして、荒川沖駅の北東に、市街化区域にも関わらず 1km 利用圏域外のある場所があることが分かります。また、常磐自動車道と常磐線の外側は高齢者福祉施設の数が少ないです。この地域では人口が少ないと既に述べたため、矛盾はないが、新治地区で進む高齢化に対応しているかの検討が必要です。

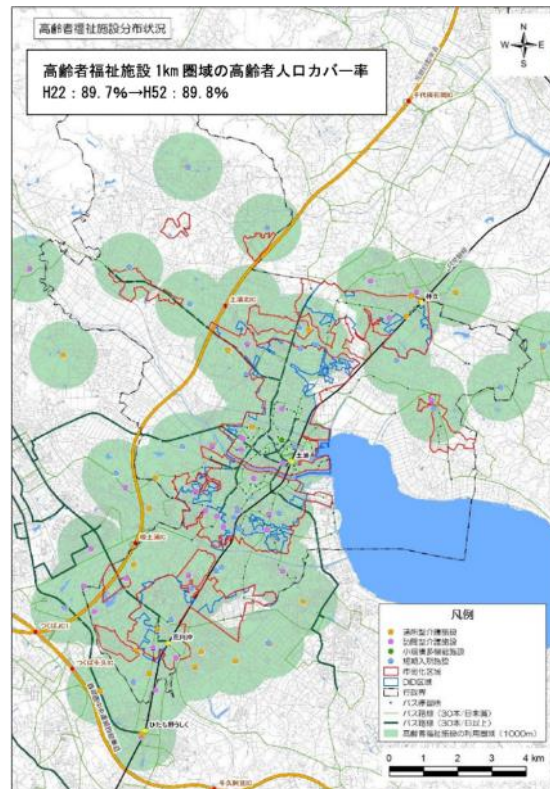


図 1-2-18 土浦市の高齢者福祉施設の分布

## 2.病院

図 1-2-19 の緑の部分は土浦市周辺の医療施設からの徒歩圏域(800m)です。また、赤丸内が病院からの徒歩圏域となっています。市街地区域から病院が遠いのは、神立駅周辺と新治の藤沢市街地です。病院が近くにないことは病院までの移動の負担が高くなるだけでなく、救急車の到着までの時間もかかってしまいます。新治地区については、市街化区域近くに医療施設がない場所もあります。

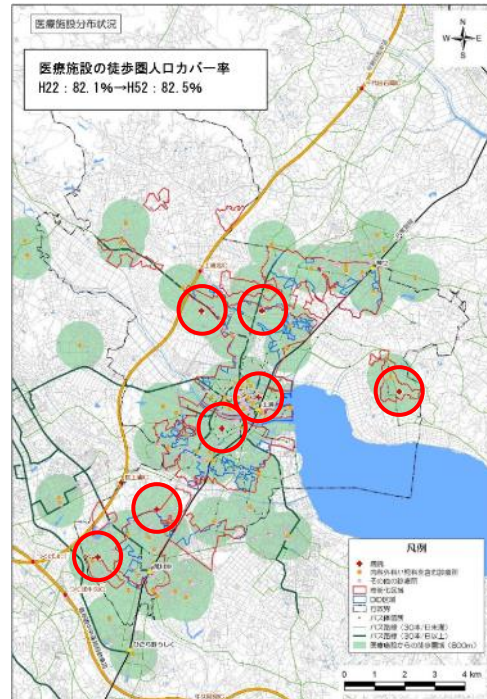


図 1-2-19 土浦市の医療施設の分布

### 3.商業施設

図 1-2-20 の赤の円がスーパー・ドラッグストア・ホームセンター、青の円がコンビニからのそれぞれの徒歩圏域(800m)を表しています。ここでも、新治地区の立地的な不便さが際立っていることが分かります。藤沢市街地から一番近いドラッグストアまで距離があり、スーパーについてはより遠いです。おおつ野地区についても再開発により人口が増加しつつある一方で、図 1-2-12 内ではスーパーが 1 つと少ないですが、平成 28 年に土浦共同病院の隣にスーパーまるもが新しくオープンしました。

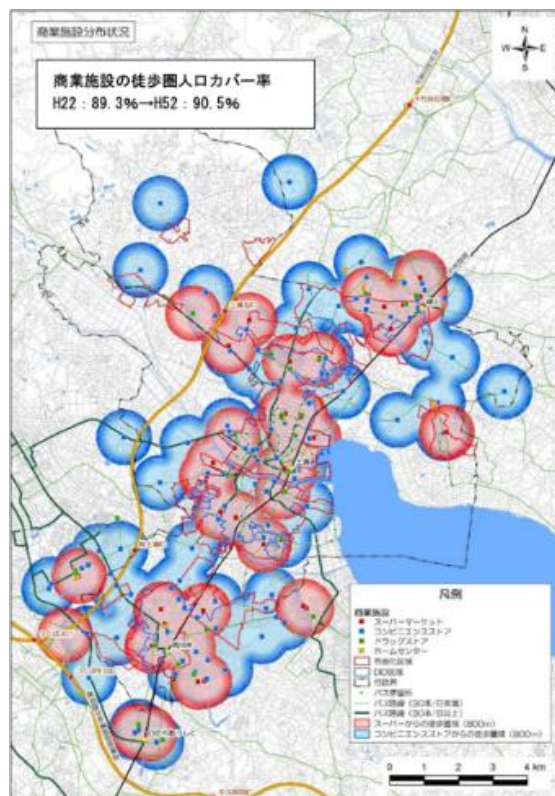


図 1-2-20 土浦市の商業施設の区分布

### (3) 商業

市内の大規模小売店舗は中心市街地の他、JR 荒川沖駅周辺、神立駅周辺といった JR 常磐線沿いや IC 付近に立地しています。また、再開発地区のおおつ野地区にもみられます。市外の商業施設として隣のつくば市の商業施設立地に注目すると、「イオンモールつくば」「イーアスつくば」「Bivi つくば」等の大型商業複合施設の出店が平成 20 年以降続いています。特に、研究学園エリアやつくばエクスプレスつくば駅周辺には多数の商業施設が集中しています。

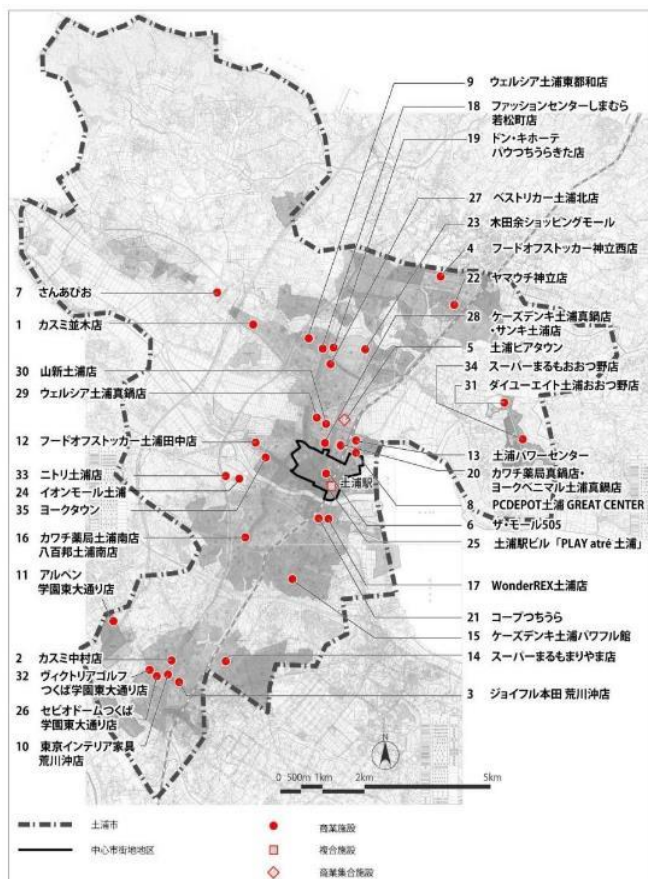


図 1-2-21 土浦市の大規模小売店舗の立地状況

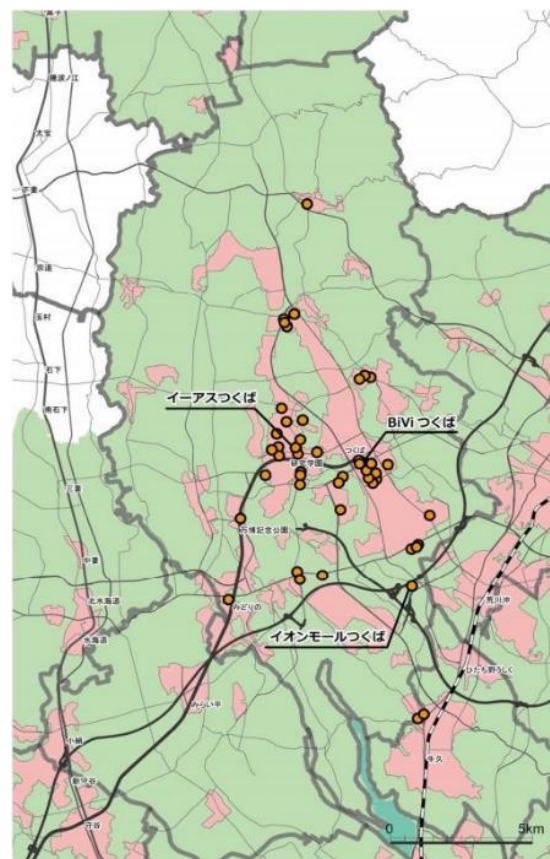


図 1-2-22 つくば市の商業施設の立地状況

#### (4) 中心市街地

##### 1. 空き店舗の増加

中心市街地の商店街では 80 店舗近くの空き店舗があり、特に「モール 505」で深刻な状況にあります。ただし、近年では「中心市街地開業支援事業」として新規開業費用の経済的支援を行っている効果もあってか、空き店舗の増加に歯止めがかかっている状況です。

##### 2. 商業機能の低下

市内における商店数、従業員数、売り場面積、年間販売額の中心市街地シェアは、いずれも低下しており、中心市街地の商業機能低下が深刻です。

##### 3. 中心市街地の人口減少、居住地の変化

昭和 55 年と比べ土浦市総人口は増加しているのに対し、中心市街地人口は減少しています。つまり、中心市街地人口割合が減少しており、中心市街地から市内の他地域への人口流出、居住地域の変化が起こっています。

表 1-2-4 土浦市の人口・中心市街地割合の推移

| 区分             | 昭和<br>55年 | 昭和<br>60年 | 平成<br>2年 | 平成<br>7年 | 平成<br>12年 | 平成<br>17年 | 平成<br>22年 | 平成<br>27年 | 平成<br>30年 | 昭和55年～<br>平成30年<br>の増減数 | 昭和55年～<br>平成30年<br>の増減率 |
|----------------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 土浦市(人)         | 121,300   | 129,236   | 137,053  | 141,862  | 144,106   | 144,060   | 143,839   | 140,804   | 139,386   | 18,086                  | 14.9%                   |
| 中心市街地<br>合計(人) | 11,755    | 10,452    | 10,391   | 9,384    | 8,728     | 8,214     | 8,329     | 7,661     | 7,478     | -4,277                  | -36.4%                  |
| 中心市街地の<br>シェア  | 9.7%      | 8.1%      | 7.6%     | 6.6%     | 6.1%      | 5.7%      | 5.8%      | 5.4%      | 5.4%      | —                       | —                       |

資料出典：国勢調査、平成 30 年は 5 月 1 日時点の常住人口

注) 中心市街地：13 町(中央一・二丁目、大和町、有明町、大手町、川口一・二丁目、桜町一・三・四丁目、城北町、東崎町、港町一丁目)で算出

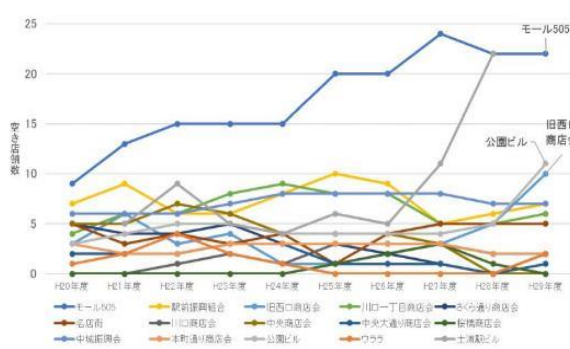


図 1-2-23 中心市街地空き店舗数の推移

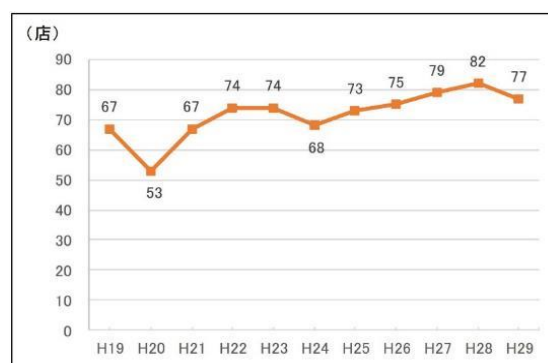


図 1-2-24 商店街(会)別の空き店舗の推移



資料出典：商業統計

図 1-2-25 中心市街地の商業機能低

以上のことから、「市内の他地域や周辺都市と比較して、商業魅力低下による中心市街地の空洞化」が課題です。中心市街地活性化に関するアンケートによると、中心市街地における購買の利便性に関する市民の評価が低いことや、市民が中心市街地に必要なものとして「商業施設の充実」を求めています。これらのアンケート結果から、中心市街地における商業機能の充実が重要であり、それが中心市街地の魅力を上げる、ものだと考えます。

### 1.2.3 まとめ

交通、都市構造の現状と課題を踏まえ、中心地区と郊外に医療施設や商業施設をはじめとした格差が存在するのに対して、交通ネットワークがその格差を解消できていないという全体としての課題が見えてきます。高齢者に注目すると、高齢者施設までは車での送迎が一般的に行われるが、一方で、予定されている交通手段がないような、病院や商業施設への道のりを公共交通がカバーできていない状況です。また、市民が希望しているバス路線や施設が整備されておらず、公共交通サービスと都市機能について市政が市民のニーズに対応できていないという課題も考えられます。

## 1.3 住環境

### 1.3.1 背景

土浦市の住環境の現状と課題に関して、浅見泰司著の「住環境 評価方法と理論」を参考に、図 1-3-1 に示すような住環境評価指標である利便性、安全性、保健性、快適性、持続可能性の 5 つの指標を用いて客観的な調査を行いました。様々なスケールで考えることによって網羅的な課題検討を行うこととしました。中央地区、北部地区、南部地区、新治地区の 4 つの地域生活圏と呼ばれる区分だけでなく、公共公益施設である中学校を中心とした中央の一中地区、二中地区、四中地区、北部の都和中地区、五中地区、南部の三中地区、六中地区、新治地区の新治中地区の 8 つの地域生活拠点による区分と、それより更にミクロな視点である徒歩圏という大小さまざまなスケールから住環境の課題整理を行います。(図 1-3-2 地域区分)



図 1-3-1 住環境評価指標



図 1-3-2 地域区分

### 1.3.2 利便性

立地適正化計画の利便施設(誘導施設候補)から住環境上で重要度の高い施設の検討を行いました。また、都市構造の評価に関するハンドブックより、土浦市は高齢化が進んでいることから、高齢者の一般的な徒歩圏である 500m を各利便施設の徒歩圏カバー距離とし、バス停は 300m、駅は

800m としました。このデータと 500m メッシュ別人口データと土地利用(居住誘導区域などを) 組み合わせて施設の利便性に関する評価、課題整理を行いました。

#### ・公共交通(図 1-3-3 駅・バス停の配置)

新治中、都和中地区、三中地区は徒歩圏の公共交通のアクセスが悪いことが分かります。ここにはきららちゃんバスも運行しておらず、乗り合いタクシーのみしか公共交通のアクセスがないことから、バス停の配置には課題があると考えます。

#### ・駅周辺

公共交通に関連して、立地適正化計画より駅周辺 800m 圏内を徒歩圏とし、土浦市バリアフリー特定事業整備計画を参考として土浦駅・荒川沖駅・神立駅それぞれの周辺の利便性を考えます。土浦駅周辺は他の 2 駅に比べて整備が進んでいますが、歩道の整備が行き届いていない部分が多く残っています。西口には高層マンションが建設され、駅前整備が行われていますが、高層マンションと古い低層家屋が混在し、日当たりや利便性に問題のある老朽化した建物があることは住環境上問題であると考えます。次に荒川沖駅周辺ですが、全体的に歩道の整備が進んでおらず、小学校付近の歩道も危険な状態となっています。最後に神立駅周辺ですが、都市計画道路である真鍋神立線の着工が遅れています。平成 27~32 年度に実施予定でしたが、都市計画道路の整備には用地買収や居住者の移転も伴うことから計画が滞っているのが現状です。神立地区の整備方針は「神立駅西口地区土地区画整理事業や周辺の関連する事業の整備状況をみながら、整備手法・整備時期を検討する」となっており、平成 32 年度から計画が開始される予定となっています。しかしながら、歩道の整備が計画段階の部分もあり、生活でよく使われる道路の整備も十分されていないことは課題であると考えます。

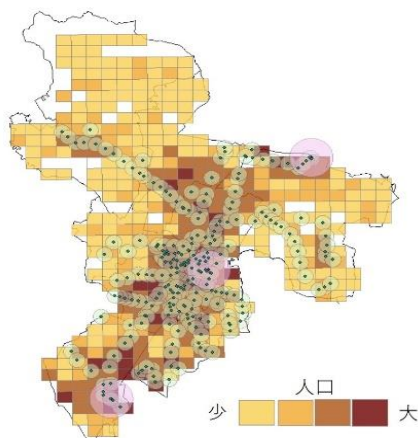


図 1-3-3 駅バス停の配置

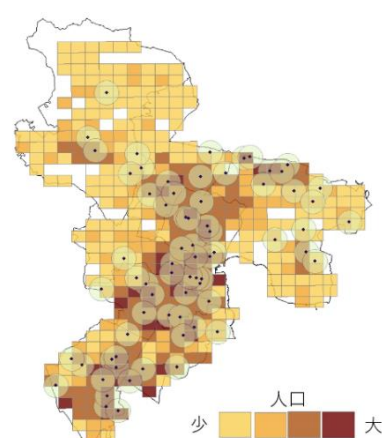


図 1-3-4 コンビニの配置

#### ・コンビニ (図 1-3-4 コンビニの配置)

都和中、五中地区の神立町、木田余地区は人口が比較的多く、居住誘導区域に指定されているにも関わらずコンビニが少ない地区となっていることが分かります。コンビニは徒歩圏にあることが防犯上の観点からも望ましい場合が多いですが、経営側の立場に立った場合、収益などを考慮すると立地を見直すことは難しいと考ます。

・商業施設(図 1-3-5 商業施設の配置 図 1-3-6 商業施設×公共交通)

居住誘導区域に指定されている新治藤沢地区、北部五中地区のおおつの地区、三中地区に日用品を扱う施設が少ないことが分かります。徒歩圏に商業施設が限られていることや、南部の商業施設の少なさは課題ですが、三中地区西側には隣接するつくば市のイオンモールつくばがあることや、六中地区の東側の阿見市の商業施設へのアクセスを考慮すると、住民が不便を感じている可能性は低いと考えます。一方で、公共交通と商業施設の配置について確認すると、三中地区は徒歩圏に交通網、施設数共に少ない現状があり、利便性を低下させる課題であると考えます。

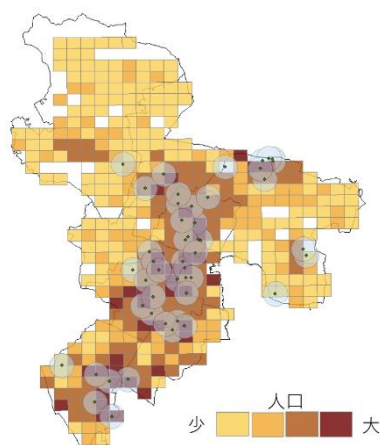


図 1-3-5 商業施設の配置

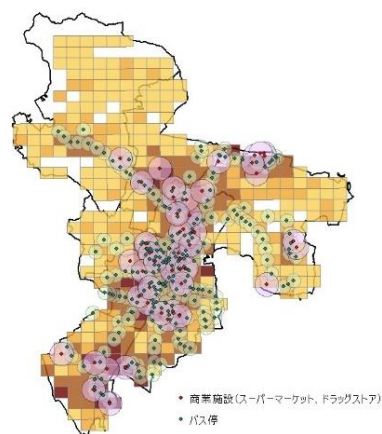


図 1-3-6 商業施設×公共交通

・医療機関(図 1-3-7 医療機関の配置 図 1-3-8 医療機関×公共交通)

総合病院ではなく、頻繁に利用する診療所(内科)を調査した結果、徒歩圏を概ねカバーできていることが分かりました。一方で、二中、四中地区の徒歩圏に内科が少ないことも分かりました。ですが、こちらは公共交通での移動も考慮すると課題である可能性は低いと考えます。

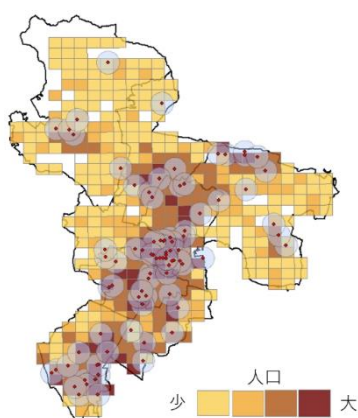


図 1-3-7 医療機関の配置

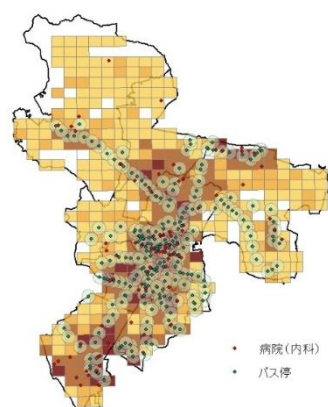


図 1-3-8 医療機関×公共交通

・金融機関(銀行・信用金庫・JA・郵便局)(図 1-3-9 金融機関の配置)

南部、神立駅南西の都和中地区、おおつの地区がカバーできていないことが分かります。南部やおおつの地区は施設数自体が少なく、地域生活圏としての利便性が低くなっていることは課題です。

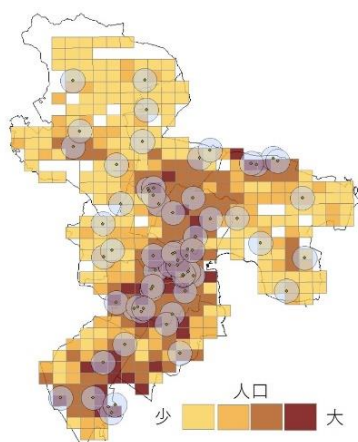


図 1-3-9 金融機関の配置

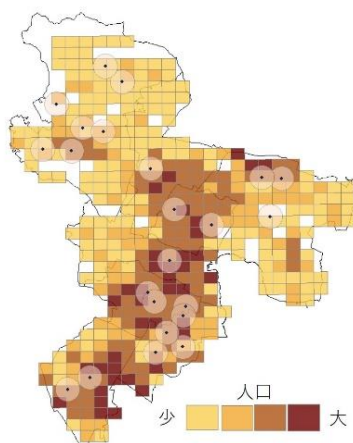


図 1-3-10 公民館・集会所

・公民館・集会所(図 1-3-10 公民館・集会所)

おおつの地区に公民館が一軒もないことや、都和中地区に集会施設が少ないことが分かります。また、新治地区の住民の数に対する集会所の数が多くは供給過多となっている可能性があるため、再配置や統合を検討する必要があります。

・福祉施設

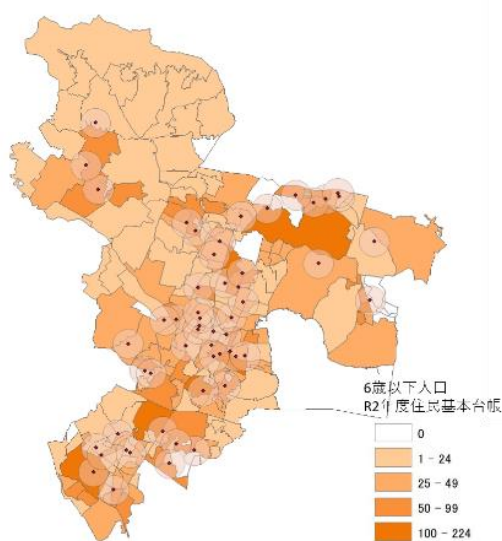


図 1-3-11 保育施設の配置

・保育所(図 1-3-11 保育施設の配置)

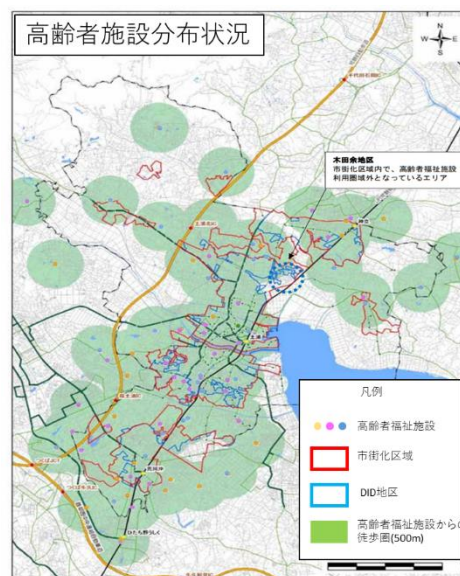


図 1-3-12 高齢者福祉施設の配置

土浦駅、神立駅周辺は保育施設の利便性が高くなっていますが、五中地区の神立町や南部地区は十分にカバーできていない現状があります。

・高齢者福祉施設(図 1-3-12 高齢者施設の配置)

通所介護、訪問介護、小規模多機能施設、新治中地区や都和中地区は施設数が少ないことが分かる。また、二中地区に位置する木田余地区は市街化区域ですが高齢者福祉施設利用圏外となっているエリアであり、利便性が低くなっていると考えられます。南部もカバーはされていますが、施設数自体が少ないことが分かります。

### 1.3.3 安全性

・防犯性

総合計画の成果指標のうち 2 項目は目標値が達成されており、防犯環境の改善が認められます。(表 1-3-1)(防犯環境に対する満足度と防犯教室の受講者数についてのデータは総合計画以降公開されていませんでした。)しかし、安心・安全メールの登録件数の情報は、防犯意識の高まりの裏に、防犯に対する不安もあるのではないかと考えられます。

表 1-3-1 防犯成果指標

| 成果指標              | H30                  | H31     | 達成状況 |
|-------------------|----------------------|---------|------|
| 刑法犯認知件数           | 2,003 件<br>(現状値以下)   | 1,430 件 | ○    |
| 安心・安全メール<br>の登録件数 | 4,066 件<br>(6,000 件) | 7,799 件 | ◎    |

※()内は目標値

図 1-3-13 は、平成 31 年度の刑法犯認知件数が 30 件以上の地区に色付けをしたものです。上高津地区が 89 件と一番多発しており、次いで真鍋、大和町が多発地域となっています。土浦市では防犯活動として以下のような活動が行われています。

- ・「まちばん」…警察官 OB による防犯パトロール活動や立番を行っています。神立、荒川沖で主に活動しています。
- ・青色パトロール…自車に青色回転灯を装着する許可を持った総勢 50 台が活動しており、パトロールの他に、学校での防犯講習やイベントなどに参加しています。
- ・民間防犯パトロール隊…荒川沖西、桜ヶ丘、烏山地区をはじめとして、土浦市で確認できる限りでは 6 団体が民間防犯パトロールを行っています。

以上の他にも、防犯教室やイベントの実施、防犯カメラの設置などを積極的に行っています。

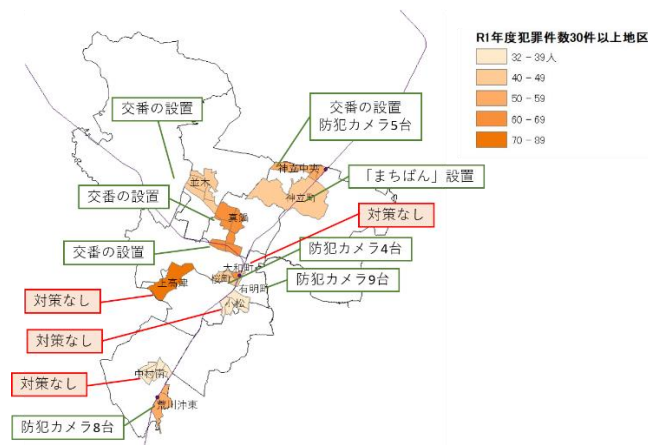


図 1-3-13 刑法犯認知件数が 30 件を超える地域と対策(平成 31 年度)

しかし図 1-3-13 の色の付いた地域では取り組みが行われておらず、最も多い上高津地区をはじめ、いくつかの刑法犯多発地区では行政による防犯の取り組みが行われていない状況があります。

また、犯罪発生と昼間人口、夜間人口、土地利用を地区別に比較することによって、犯罪多発地区の特徴や対策が考えられると検討したものの、土浦市の地区別夜間人口に関する詳細なデータが見つからなかったため大まかな夜間人口と昼間人口、昼間人口密度より考察を行ったところ、一番多発している上高津地域では、昼間人口密度が極端に小さく、さらに夜間人口が大変少ないという側面が見られました。

それに次ぐ真鍋、大和町は昼間人口も多いですが、夜間人口の方が多いという傾向が見られました。また、真鍋地区、大和町地区には交番が設置してあり、上高津地区と人口要素の似た並木、神立町には、それぞれ行政交番、「まちばん」が設置してあります。

ここで課題となってくるのは上高津町の防犯対策の薄さである。上高津地区の特徴としてイオンモールがあり、それにより昼間人口が多くなっていると考えられます。しかし、それ以外の場所は主に住宅地であり街灯が少なく、東西に走っている土浦坂東線に街灯が確認されませんでした。

また、市内で犯罪発生件数の多い 5 地域について google street view で確認したところ、最多発の 3 地域については街灯が少なく、上高津と真鍋では住宅と林が混在しており、大和町では老朽化した雑居ビル、飲食店、住宅が混在している現状です。

#### ・交通安全性

土浦市の交通事故発生状況について、平成 31 年度では発生件数が県内 3 位の 491 件であり、発生率は 0.35%である。また、犯罪発生率について年々現状しているものの、他の地域と比べるとまだ高い水準にあるといえます。

そこで、いばらきデジタルマップを参照し、交通事故発生場所の考察を行ったところ、国道 6 号線、国道 125 号線での発生件数が多く見受けられました。

国道 6 号線での交通事故について、中貫バイパス入り口での車両相互事故が多く、他の道路と違い車線切り替え等の理由からか市の北部では地図上では何も見られない場所での車両相互事故が起っていました。国道 125 号線での交通事故について、都和小南の交差点が他より多くの車両相互の事故が発生していました。大きな交差点かつ高速の乗り降り口付近であることなどが原因であると考えられます。また、若松町交差点(354 号線との交差点)で車両相互の事故が多く起っていました。中村陸橋付近での事故が頻発し、車線合流や信号などで車両相互の事故が多くなっています。



図 1-3-14 土浦駅東側の交通事故発生状況



図 1-3-15 図 1-3-14 の航空写真

以上より、国道での交通事故についてまとめると、車両相互で大きな通りの交差点では少し人対車両の事故が発生していました。交差点プラスアルファで高速出入口、交差点の連続等があると、事故が起こりやすいと考えられます。時間帯としては意外なことに昼が多く、人対車両は夕方から夜にかけて数件見受けられました。

また、生活道路での交通事故多発地域として、土浦駅東地区(図 1-3-14,15)と東崎町～木田余にかけての国体道路(図 1-3-16,17)が挙げられます。

それぞれの問題として、土浦駅東側地区では、駅前のため交通量が多いが、人対車両の事故や交差点での事故が多く見られ、ガードレールの未整備や交差点の見晴らしの悪さが課題です。

東崎町～木田余にかけての国体道路では商業施設が多く立ち並んでいます。交通量が多いにも関わらず、ガードレールの未整備や大規模な T 字路でも信号が整備されていないなどの課題があります。



図 1-3-16 東崎町～木田余の国道道路での  
交通事故発生状況



図 1-3-17 図 15 の航空写真

#### ・空き家

図 1-3-18 は地土浦市の空き家、全国の空き家率、茨城県の空き家率の推移を示したものです。土浦市の空き家率が全国、茨城県の空き家率よりも高いことが分かります。また、空き家の種類のなかで問題視されている、「居住世帯が長期にわたって不在の住宅や住宅の建て替えのために取り壊す予定となっている住宅」を表す「その他空き家率」が増加傾向にあり、全国のその他空き家率の増加率よりも大きい値となっています。

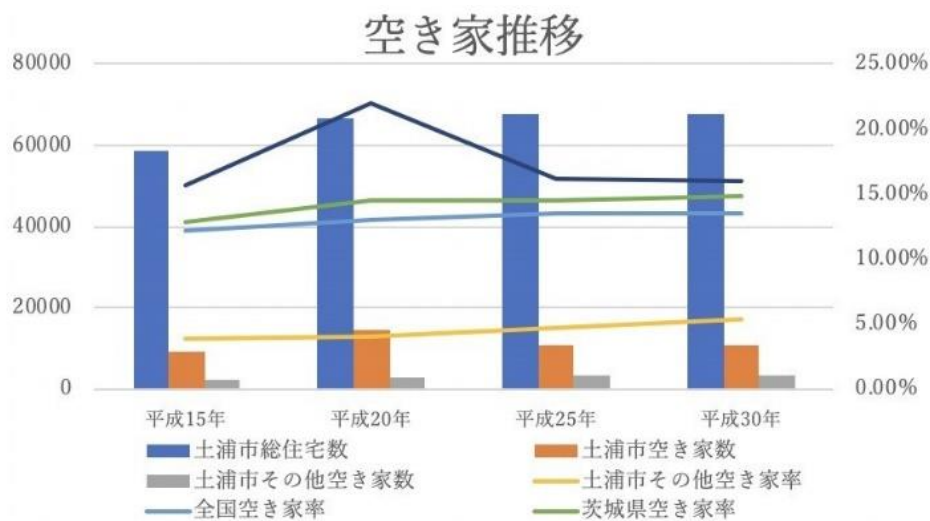


図 1-3-18 空き家推移

次に、住環境に悪影響を与える管理不全空き家について土浦市が行った実態調査をもとに地区別に整理しました。表 1-3-2 の世帯数は地区別の住宅数の代替の指標として扱います。この表から一中、四中、新治地区において管理不全空き家が多いことが分かります。次に、管理不全空き家が与える影響について整理します。

管理不全空き家の存在は、防犯性の低下、防災性の低下、衛生の悪化や悪臭の発生、景観の悪化を招く。すなわち、住環境指標における「安全性」「保険性」「快適性」「持続可能性」にまたが

る問題であり、適正管理や発生の抑制などの早急な対策が必要です。

表 1-3-2 各地区の管理不全空き家について

|      | 管理不全空き家数 | 世帯数    | 管理不全空き家数/<br>世帯数 |
|------|----------|--------|------------------|
| 一中地区 | 93       | 9,267  | 1.00             |
| 二中地区 | 62       | 7,974  | 0.78             |
| 三中地区 | 72       | 11,114 | 0.65             |
| 四中地区 | 110      | 10,337 | 1.06             |
| 五中地区 | 25       | 7,763  | 0.32             |
| 六中地区 | 67       | 6,404  | 1.05             |
| 都和地区 | 36       | 5,408  | 0.67             |
| 新治地区 | 29       | 2,802  | 1.03             |
| 計    | 494      | 61,019 | 0.81             |

次に、土浦市で行われている空き家の具体的な取組みを整理します。土浦市は「土浦市空き家等対策計画」において、管理不全空き家の適正管理、発生抑制、利活用の推進という3つの目的に基づいて対策をしており、現在は「土浦市空き家等対策の推進に関する条例の施行」「空き家譲渡所得の3000万円特別控除」「マイホーム借上制度」の取組みを実施しており、3つの目的に沿って網羅的に行われています。しかし、土浦市は空き家率において全国、茨城県よりも高いことやその他空き家率が増加しているという現状があります。さらに、全国各地で多くの自治体が運営している「空き家バンク」に、現在、土浦市の物件は登録されていません。加えて、上述した「マイホーム借上制度」は企業の取組みを土浦市のHP上で紹介しているだけであり、土浦市が主体となって行っている取組みは見受けられなかった。したがって、土浦市の取組みは不十分であると考えられます。

### 1.3.4 保健性

#### ・伝染病予防

土浦市の令和元年度下水道普及率(表 1-3-3)は全国から見てもかなり高い普及率を示しています。また、汚水処理人口普及率(表 1-3-4)も高い値を示しています。今後は人口減少を想定した設備老朽化の修繕や更新、適切な維持管理が必要であると考えます。

表 1-3-3 下水道普及率

| 下水道普及率(R1) |       |       |
|------------|-------|-------|
| 土浦市        | 茨城県   | 全国    |
| 88.1%      | 63.0% | 79.3% |

表 1-3-4 汚水処理人口普及率

| 汚水処理人口普及率(R1) |       |       |
|---------------|-------|-------|
| 土浦市           | 茨城県   | 全国    |
| 98.8%         | 85.6% | 91.7% |

#### ・公害

第2期土浦市環境基本計画より公害苦情件数から課題を考えます。H20年以降公害苦情件数は減少傾向にあります。悪臭の相談件数割合は例年横ばいとなっています。これは焼却臭の苦情が依然として多いことが原因であると考えます。これは地域住民一人一人のモラルや意識向上による部分が大きいと考えます。また、つくば千代田線の道路騒音被害や成田空港発着便の騒音被害も近年増加していることも課題であると考えます。

### 1.3.5 快適性

#### ・公園

快適性については開放性を考え、ゆとりある空間を生み出す公園に着目しました。緑地やオープンスペースだけでなく、健康促進、避難場所としての機能も高い都市公園に注目します。都市公園とは都市基幹公園と住区基幹公園の2つに分けられます。都市基幹公園は都市住民全般が利

表 1-3-5 都市公園徒歩圏人口カバー率

| 都市公園の徒歩圏人口カバー率 |       |
|----------------|-------|
| 人口10~40万人の市区町村 | 71.0% |
| 人口5~10万人の市区町村  | 54.0% |
| 土浦市(人口約13万人)   | 35.5% |

表 1-3-6 都市公園 1 人あたり面積

| 都市公園一人あたり面積 |       |
|-------------|-------|
| 全国          | 9.9㎡  |
| 茨城県         | 10.6㎡ |
| 土浦市         | 6.2㎡  |

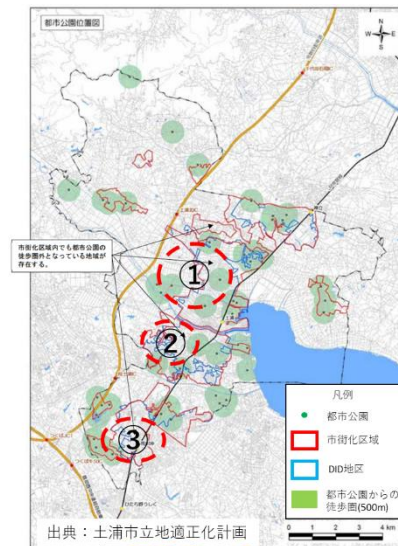


図 1-3-19 公園配置図

用する公園であり、総合公園や運動公園が該当します。住区基幹公園は徒歩圏の住民が利用する公園であり、近隣公園、街区公園、地区公園が該当します。土浦市の公園状況は都市公園 51 カ所、その他小公園 210 カ所の計 261 カ所となっています。都市構造の評価に関するハンドブックより、都市公園の範囲距離は統一指標である 500m を用いて考えます。

都市公園の徒歩圏人口カバー率(公園 500m 圏内の人口/市の総人口)は表 1-3-5 のとおりとなっています。土浦市は人口規模が小規模の都市よりもかなり小さな割合となっています。また、表 1-3-6 の都市公園一人当たりの面積も土浦市は全国、茨城県平均の約 3 分の 2 程度に留まっています。

しかし、気軽にアクセスできる緑地のあるオープンスペースを考慮したとき、都市公園だけでなく小規模公園にも着目した方がよいと考えたため、210 カ所の小規模公園も合わせた土浦市の一人あたりの公園面積を考えると 9.7 ㎡でした。これは全国平均と同程度の面積です。これにより、公園による開放性は数字上では保証されています。しかし、図で都市公園の位置図を確認すると特にカバーできていない地区として二中、都和中地区、四中地区、三中地区が挙げられます。さらに、市街化区域内にも徒歩圏内に公園のない地域が多く存在していることから土浦市は公園の整備、カバーしきれていない現状があることが分かります。

一方、里親公園制度などを確認すると、制度対象外となっている公園が数件あり、計画が止まっている図 1-3-20 の常名総合運動公園もその一つです。この都和地区にある常名総合運動公園は県南の総合運動公園の中心機能を持たせる計画となっていますが、約 30 年前から計画地指定されているにも関わらず、管理が行き届いていないことや、2010 年時点で既に 78 億円を投資していること、さらに買い取った土地の雑草の処理など維持管理にコストがかかっていることが財政を圧迫しています。さらに公園の隣に小学校があるにも関わらず、周辺に街灯も少ないため安全面の課題もあると考えます。



図 1-3-20 常名運動公園計画図

### 1.3.6 まとめ

地区ごとに課題を整理します。水色が利便性、オレンジ色が安全性、緑色が快適性の課題を示しています。

#### ・新治地区

新治地区は居住誘導区域指定がなされている藤沢高岡地区(図 1-3-21 ①)は徒歩圏にスーパーマーケットや、ドラッグストアが不足しています。新治地区の北部(図 1-3-21 ②)には公共交通、医療施設の不足も見られます。公民館・集会所の施設数過多も懸念されるため、再配置や統合を検討する必要があります。地区全体としてはさん・あぴお以外は徒歩圏の生活利便施設が少なく、管理不全空き家率も高い現状があることは課題と考えます。

#### ・北部地区

北部地区は都和中地区の居住誘導区域に公共交通の不足しているエリアがあります。(図 1-3-22 ①)また、神立駅周辺の歩行環境の未整備(図 1-3-22 ②)や、神立町の保育施設不足(図 1-3-22 ③)、は課題であると考えます。また、現在宅地開発を行っているおおつの地区(図 1-3-22 ④)には全体的に生活利便施設が少ないことが分かります。今後も人口が増加すると予想される地区のため、生活利便施設を宅地開発に伴い誘致する必要があります。さらに都和小学校近くにある常名運動公園の未整備(図 1-3-22 ⑦)による財政の圧迫、安全面の問題は課題であると考えます。防犯性の面からは国道 6 号線にて車線切り替え等の理由からか車両相互の事故が頻発(図 1-3-22

⑤)しており、高速の乗り降り口付近では大きな交差点とも近い理由からか車両相互事故が多発しています。

#### ・中央地区

二中地区や四中地区の居住誘導区域内で徒歩圏内に医療施設が立地していない場所があります。公共交通での移動を考慮すると概ねカバーされている状況があります。一方で、土浦駅周辺の歩行環境が未整備であること(図 1-3-23 ①)や、中央の二中地区に位置する木田余地区が高齢者福祉施設へのアクセスが悪いこと(図 1-3-23 ②)は課題であると考えます。



図 1-3-21 新治

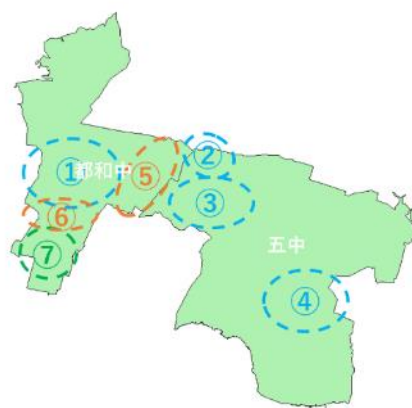


図 1-3-22 北部

防犯面では再多発地域の上高津地区(図 1-3-23 ③)において、イオンモール以外の場所は主に住宅地であり街灯が少なく、東西に走っている土浦坂東線に街灯が確認されませんでした。上高津地区に次いで犯罪発生件数の多い真鍋地区(図 1-3-23 ④)と大和町地区(図 1-3-23 ⑤)で犯罪発生率が高く、街灯が少ないことも課題です。また、小松地区(図 1-3-23 ⑥)において犯罪発生件数が高いものの、対策が取られていないことも課題となっています。

交通安全性に関しては、土浦駅東口(図 1-3-23 ⑤)を南北に延びる道路沿いと、東崎町から木田余にかけて伸びる国体道路(図 1-3-23 ④)で交差点での事故が多発しており、土浦駅東側は交差点の曲がり角に植栽があり見晴らしが悪く、国体道路では大規模な T 字路にも関わらず信号の未整備が課題であるといえます。土浦駅西側では国道 354 号線にて下高津から千束町にかけて事故が頻発している(図 1-3-23 ④)ほか、駅前という立地からか全体として事故の件数が多い印象でした。地区全体の課題として管理不全空き家率が高いことも課題といえます。

#### ・南部地区

三中地区南部は多くの利便施設不足が確認されたが、特に公共交通、商業施設の不足(図 1-3-24 ①)が目立ちます。また、荒川沖駅の歩行環境が未整備であること(図 21 ②)、高齢者福祉施設、金融機関の施設数が少ないこと(図 1-3-24 ③)は利便性に影響していると考えます。中村南地区(図 1-3-24 ④)において、犯罪発生件数が高いが対策があまりされていないことが課題として考えられます。交通安全性に関しては国道 6 号線上で車両相互事故が頻発(図 1-3-24 ⑤)しており、片側 2 車線道路での車線切り替え時の事故などが考えられます。

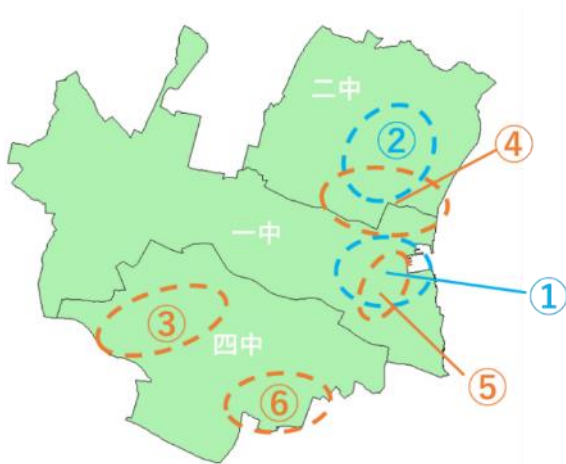


図 1-3-23 中央



図 1-3-24 南部

## 1.4 観光・商業・産業

### 1.4.1 観光

#### 1.4.1.1 観光客数

土浦市の年間観光客数は、2013 年度以降増加傾向にあり、2018 年度には約 170 万人を超えて過去 10 年で最多を記録しました。しかし、この観光客数の約 6 割は土浦全国花火競技大会をはじめとするイベントによるものとなっており、宿泊客数は観光客数の 7%前後程度を維持し続けていることから土浦では日帰り型、通過型の観光パターンが主流となっています。土浦において滞在型観光客が少ないことは土浦観光基本計画でも弱みとしてすでに取り上げられていて、現在の土浦ではいきなり滞在型観光を目指した政策にシフトすることは難しいと思われます。

#### 1.4.1.2 歴史的まちづくり-現状と課題-

土浦市内の歴史的資源は快適に散策できるよう整備されており、中城通りの整備では茨城県によるまちづくりの表彰である「まちづくりグリーンリボン賞」を過去に 3 回も受賞しています。そのため土浦市の観光基本計画には「中城通りをまちの観光の中心に位置づける」とあり、土浦市も力を入れている事がわかります。

しかし、土浦市が市外の観光客に対してとったアンケート結果によると土浦市内の歴史的町並みの魅力度は 5 点満点で 4.2 点と高くなっているが、認知度が 4%程度とかなり低くなっています。そのため、現状では観光の中心に位置づけることに成功していないのではないかと考えられます。そもそも歴史的な街並みは例えば埼玉県のカシノや岡山県の倉敷など土浦の他にも全国にあり、魅力的な歴史的街並みによって観光客を呼び込むことに成功しているところも多くあります。土浦で歴史的まちづくりの観光に力を入れても、他所の魅力的な観光地に敵わないので

はないでしょうか。

今後の土浦市の観光の魅力づくりにおいては歴史的まちづくりを全面的に押し出していくのではなく、あくまで街の魅力の一つとして考えていくことが必要であると思われます。

### 1.4.1.3 サイクリング

#### 1.4.1.3.1 導入

第2次土浦市観光基本計画(平成31年3月策定)では「重点施策の一つを「サイクルツーリズムの推進とその拠点機能の強化」とし、国内外の自転車愛好家だけでなく、健康志向の大人や子供、市民などをターゲットに、「つくば霞ヶ浦りんりんロード」や拠点施設を中心としたサイクルツーリズムの輪を広げるとともにその環境向上に取り組み、サイクルツーリズムの拠点都市としての個性を打ち出し、関連産業も含め地域の活性化を図る」としています。

また、土浦市は令和2年に自転車施策の最上位計画である「土浦市自転車のまちづくり構想」を策定しました。これは国が平成29年に施行した「自転車活用推進法」を受けて作成されたものです。

土浦市には平成28年11月に「つくば霞ヶ浦りんりんロード」が開通するとともに、サイクリング拠点施設として、平成30年には土浦駅ビル内に「りんりんスクエア土浦」、平成31年には「りんりんポート土浦」が開業するなど、自転車利用環境の整備が着実に進んでいます。

また、令和元年11月には「つくば霞ヶ浦りんりんロード」が、国が創設した「ナショナルサイクルルート」に指定されました。ナショナルサイクルルートとは2019年に導入された「日本を代表し、世界に誇りうるサイクリングルート」を認定する制度であり、現時点では「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の他、滋賀県の「ビワイチ」、広島県の「しまなみ海道サイクリングロード」が認定されています。

#### 1.4.1.3.2 レンタサイクル

土浦市の主なレンタサイクルには市内の「まちかど蔵」での貸し出しと、広域レンタサイクル事業があります。

「まちかど蔵」でのレンタルサイクルは土浦市観光協会が実施していて、シティサイクル、ジュニアサイクル、クロスバイクの合計33台を貸出可能台数としています。

広域レンタサイクル事業は指定の11施設であれば、どの施設でも貸出・返却可能なレンタサイクルで、茨城県が中心となって実施しており、周辺9市町が参加している事業です。ロードバイク、クロスバイク、Eバイクなど合計109台を貸出可能台数としています。どちらのレンタサイクルの貸出量も年々増加していますが、「まちかど蔵」のレンタサイクルは主に市内観光用に用いられる事が多く、貸し出し台数の増加は緩やかになっています。一方で、広域レンタサイクル事業は2016年の開始以降急激な増加を続けており、りんりんロードの開通に合わせて2016から2017年には倍増しています。県内の指定の施設であればどこへでも返却できるので、りんりんロードで走るために利用した人が増えているのではないのでしょうか。

#### 1.4.1.3.3 経済効果

ここからは土浦を訪れるサイクリストが市にどのような経済的影響をもたらしているのかという

点に注目していきます。

土浦市が市内を訪れたサイクリスト向けに行ったアンケートの結果をまとめると、りんりんロードを訪れるサイクリストはほとんどがリピーターとなっていながらも、土浦を出発点として他の地域へ向かうサイクリストが多いために、彼らは土浦市内に少ししか滞在せず、お土産も買わず、消費金額も低くなっています。土浦を訪れるサイクリストにとって、現在の土浦はサイクリングのスタート地点にしか過ぎないのではないのでしょうか。

なお、このような「サイクリストの消費金額が低い」という問題は全国のサイクリングロードでも生じていて、同じナショナルサイクルルートである「ピワイチ」の場合、サイクリング上級者の呼び込みに成功した結果、サイクリング自体を目的にしている人が多く集まり、地元の飲食店ではなくコンビニやスーパーで食事を取るサイクリストが半数を超えてしまうという問題が生じています。(土浦は飲食店利用者が半数となっている)

また、土浦市はサイクリストの土浦市内飲食店利用を促すために、「つちうらサイクリスト優待店」の登録を行っています。市内には、サイクリストがドリンクのサービスや商品の割引などの優待サービスを受けられる店舗が 90 店舗あり、優待店をまとめたマップも用意されていますが、サイクリスト向けのアンケートによると、この優待店の認知度は約 2 割という低い値に留まっているため、現状では宣伝が不足しているのではないのでしょうか。

#### 1.4.1.3.4 サイクリングによる広域連携

りんりんロードでは茨城県の定める「水郷筑波サイクリング環境整備事業総合計画」をもとにサイクリングロード沿線の施設の整備が市をまたいで行われています。

土浦市は結城市、筑西市、桜川市と共に茨城県のサイクリング向け情報サイト「ちゃりさんぽ」というサイクリストに有用なサイクリングポータルサイトを運用しています。「ちゃりさんぽ」にはこの 4 市のサイクリングおすすめコースや観光スポット、飲食店、サイクルサポートステーションなど、サイクリングに役立つ情報が掲載されているほか、コースの検索などの機能も備えています。

#### 1.4.1.4 土浦の観光情報発信

土浦市内には魅力的な観光資源が多く存在すると観光基本計画内で触れられていますが、土浦市が市外の人に対して行った、土浦の観光資源や特産品に関する認知度と魅力度の調査によると、一番の認知度があったのは霞ヶ浦であり、約 38%の知名度となりました。それに対し、サイクリングロードやひたち秋そばといったものは認知度が 5%以下となってしまうのですが、これらは魅力度が高く回答されており霞ヶ浦よりも魅力的だと回答されています。土浦には「魅力度」に見合う「認知度」が得られていない地域資源が多く存在しており、観光に関する情報発信に問題があることが予想できます。

#### 1.4.1.5 特産品のブランディング

土浦の特産品の認知度を向上させるため、土浦市では「土浦ブランド」というブランディングを

2018年に開始しました。このような特産品のブランディングは全国の自治体で行われています。これに認定されると土浦ブランドのロゴを利用可能になるほか、市のプロモーションやふるさと納税の返礼品としても活用されることになっていて、れんこんの加工品や霞ヶ浦で取れる魚の加工品などの土浦らしい商品が 32 種類認定されています。土浦市ではこのブランドに認定された商品の販売会を行う PR 活動をおこなっていて、東京で行われた土浦市の移住フェアでの販売も行われたが、現状では土浦イオンの中など、土浦市内での販売が一番多く行われています。このことから、土浦ブランドはいまだ市民への普及を目指している段階であることが予想されます。

## 1.4.2 商業

### 1.4.2.1 土浦市の概要

土浦市は「事業所数」「従事者数」「年間商品販売額」の 3 つの項目において県内で 3 番目に多い商業都市となっています。

その 3 つの項目の経年変化を見ると、2012 年で一度減少しその後やや回復傾向にあることがわかります。年間商品販売額が 2012 年に一度減少しているのは、2008 年のイースつくば、2009 年のあみプレミアム・アウトレットモールなどの大型商業施設のオープンのほか、2008 年のリーマンショックなどが影響していると考えられます。その後 2016 にかけて年間商品販売額が回復傾向にありますが、それは市外吸収人口の増加と全国的な景気の変動が要因の一部だと考えられます。全国の景気動向指数を見ると、全国や土浦市における年間商品販売額の変化が概ね一致していることがわかります。

### 1.4.2.2 土浦駅前について

#### 1.4.2.2.1 駅ビルについて

土浦の駅ビルは、1983 年に「ウイング」の名前で開業しました。1991 年には年商 112 億円を記録するなど売り上げを伸ばしましたが、2008 年に閉館、翌年にイオンモールの運営する「ペルチ土浦」としてリニューアルした。しかし、2016 年度の年商は 17 億円と厳しい状況が続いたため、従来の駅ビルとは違う姿を模索し始め、2018 年から自転車利用拠点として「プレイアトレ土浦」が開業しました。自転車の持ち込みが出来るカフェやホテルなどができ、観光のための施設としての面も現れています。

#### 1.4.2.2.2 ウラウについて

再開発ビル「ウラウ」は、イトーヨーカドーを核テナントとして 1997 年に開業しました。しかし、2013 年にイトーヨーカドーが閉店すると、2014 年からの再開発によって土浦市役所が移転し、現在は 1～4 階が庁舎として使われ、商業施設は地下一階のスーパーマーケットと、1・2 階に数店入っている物産センターや飲食店のみとなっています。

#### 1.4.2.2.3 モール 505 について

モール 505 は 1985 年につくば万博に合わせてオープンした全長 505 メートルの商店街で、土

浦駅から徒歩約 5 分の好立地のため、飲食店や美容室、事務所などが入居しています。また、映画やドラマ、ミュージックビデオの撮影などでも使われている人気の撮影スポットでもあります。しかし、好立地ゆえに家賃は高く、空き店舗が多くなっていて閑散としているのが現状です。

#### 1.4.2.3 土浦市中心市街地開業支援事業

中心市街地活性化基本計画により定められた中心市街地エリア内の空き店舗に新規開業を希望する者に対して、改装費もしくは家賃の一部を補助する取り組みが進められています。

この事業では、平成 24 年の空き店舗数を基準値として平成 30 年までに空き店舗数を 35 まで減らすことを目標にしていたが、実際は平成 30 年時点で空き店舗数は 69 となり、目標値・基準値共に達成することが出来ませんでした。しかし、近年の空き店舗数は減少傾向に転じています。このことについて市は、「古い空き店舗が多く良好な物件が限られているため制度利用者が伸び悩んだが、近年ではこの事業が認知されるようになって利用者も増加しており、新規出店・開業の後押しとなった」と述べています。

しかし、市民に対する「中心市街地状況について 5 年前と比べてどのように感じているか」というアンケートでは、他の項目と比較して「買い物や飲食」が悪くなったと答える人が圧倒的に多くなっています。

### 1.4.3 産業

#### 1.4.3.1 土浦市の概要

##### 1.4.3.1.1 土浦の工業の特徴

土浦市は茨城県第 5 位の工業出荷額を誇る工業都市です。土浦の工業の特徴としては、事業者数は 150 前後と茨城県内で上位には入らないけれども工業従業員数は 6 位であり、他地域の工業形態と比較して大規模な企業が多く立地するように見えます。

##### 1.4.3.1.2 工業の役割

土浦市において製造業が市内総生産の 34 パーセントを占めています。工業の 1 事業所あたりの平均従業員数は 92 人、および平均生産額は 4355 百万円であり、商業の一事業所あたり従業員数と生産額と比較しても、工業の事業所は大規模であると言えます。このことから、製造業から得られる法人税および固定資産税は市の財政状況に大きく影響すると考えられ、土浦市では工業を土浦の重要産業に位置付けており、産業振興として企業誘致および、既存企業の体質改善、経営支援をおこなうことで活力のあるまちづくりを目指しています。

#### 1.4.3.2 土浦市の現状

##### 1.4.3.2.1 工業団地

財源の確保に重要な役割を担っているのが大規模企業の存在で、それらの多くは土浦市にある 4 つの工業地域に置かれています。

3 つの工業団地において分譲が完了していますが、4 地区の中で唯一未分譲の工業用地がある土浦おおつのヒルズは、居住地域と近接し住環境が他地域と比較して質が高くなっています。そのため、分譲価格は 3.1 万円であり周辺のしもつま鯨工業団地の 2 万 2 千円、つくばハイテクパ

ークいわいの2万5千円と比較してやや高額となっています。

#### 1.4.3.2.2 近年の工業推移

市内の工業全体での衰退傾向は見られないが、事業所数は年々減少していて、従業員数はほぼ横ばいになっています。これは人口減少に伴う国内需要の減少や大企業の海外移転等の経営環境の変化の影響を受け、小規模事業所が減少していると考えられます。小規模事業所では従業員数、事業所数共に減少傾向にあるが、それ以上に生産額の減少が過大となっており、個人の能力や人柄、これまで築きあげてきた経験とノウハウに経営が依存することが多い小規模事業所では経営者の高齢化や跡取り問題により事業所の存続が困難な状況にあると考えられます。

## 1.5 環境・農業・防災分野

### 1.5.1 環境

#### 1.5.1.1 大気汚染

茨城県大気汚染常時監視情報によると、SO<sub>2</sub>やNO、SPMなどの物質から評価される土浦市の大気汚染の状態は概ね基準値を下回っています。しかし、近年は主要幹線道路の沿道において浮遊粒子状物質の環境基準を満たさない地点もみられ、これは自動車交通などに起因する大気汚染と考えられます。実際、土浦市内の幹線道路では、特に通勤通学、帰宅ラッシュ時の混雑・渋滞が頻繁に観察されています。また、光化学スモッグに関しても、健康への影響があるため注意が必要です。ここで、光化学スモッグとは、工場や自動車から排出される窒素酸化物および炭化水素類を主とする一次汚染物質が光化学反応を起こすことによって発生する、二次的な汚染物質(光化学オキシダント)を原因に生じるものです。土浦地区での光化学スモッグ注意報の発令日数は0日(令和元年度)でしたが、光化学オキシダントは環境基準を満たさない年が続いており、楽観視は妥当ではありません。また、自動車や工場の多い首都圏から汚染物質が流れてくることも十分に考えられ、土浦市は比較的都心に近いため注意が必要といえます。こうした実態を受け、市

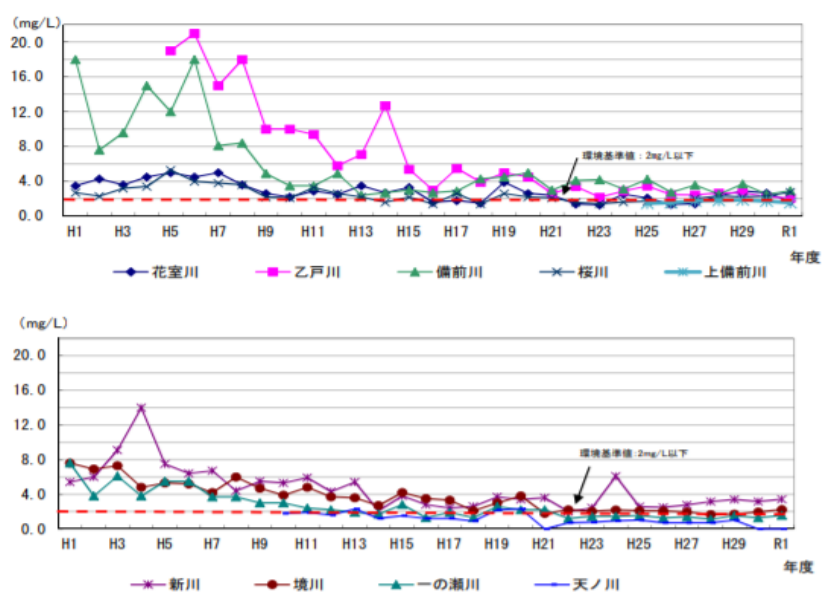


図 1-5-1 河川の水質改善状況

環境保全課では、法律・協定を通じた規制、自動車排出ガス調査の実施、光化学スモッグ・PM2.5などに関する注意喚起の伝達システム整備、酸性雨のモニタリングといった各種対策を行っています。

#### 1.5.1.2 地球温暖化

平成 30 年に受諾された「国連気候変動に関する政府間パネル」(IPCC)の特別報告書によると、気温上昇のリスクを抑えるには、2050 年までに二酸化炭素の実質排出量を 0 にする必要があります。土浦市の温室効果ガス排出量をみると、令和元年度は大幅に削減されており、排出された温室効果ガスのほとんどが二酸化炭素であることが確認できます。ここで、「実質排出量 0」とは、人為的な発生源による排出量と森林等の吸収源による除去量との間の均衡を達成することです。このうち、後者の植物などが吸収する二酸化炭素などの量を正確に測ることは容易ではありません。したがって、今後も温室効果ガス排出量をさらに削減していく必要はあるものと考えられます。

#### 1.5.1.3 水環境

土浦市内の雨水・生活排水などは、下水道や河川などを経て、最終的に西浦に流れ込んでいます。市は 9 河川(天ノ川、境川、一の瀬川、桜川、新川、備前川、花室川、乙戸川)で調査を行っていますが、河川ごとに県の環境基準の類型が指定されています(図 1-5-1)。これによると、霞ヶ浦および河川の水質改善は近年停滞傾向にあり、一部環境基準を達成していない水域が存在しています。ここで、霞ヶ浦の化学的酸素要求量(COD)をみると、高度経済成長期の昭和 40 年代から上昇しはじめ、昭和 53、54 年ごろにピーク(約 11mg/L)を迎えました。その後、条例の制定などにより改善に向かい始めたものの、現在に至るまで 7mg/L 前後で推移しており、環境基準の 3mg/L には至っていません。富栄養化の原因物質とされる窒素やリンについても、同様に横ばいに推移しています。河川の生物化学的酸素要求量(BOD)などに関しては、平成以降やや改善傾向にありますが、未だ環境基準を満たしていない河川も存在します。また、市内の水辺では汚れた水を好むイトミミズやユスリカ類が多く確認されており、有機汚濁が進んでいることを示しています。ちなみに、市が定める水質の環境基準は類型 A というもので、A クラス未満の水質では安全な水浴ができません。以上を踏まえると、未だ市が目指す「泳げる霞ヶ浦」が定める目標には届いていないことが示唆されます。

近年では、工場・事業所などの排水の水質について規制・基準が定められている他、令和 3 年度からは規制が強化されることも決定しているなど、積極的な取り組みが行われており、実際にも改善が進んでいます。一方で、生活排水や農地・市街地からの面源による負荷の比率は大きくなっています。

しかし、土浦市の污水处理人口普及率(令和元年度)に着目すると、公共下水道 88.1%+農業集落排水 2.7%+合併処理浄化槽 8.0%=合計 98.8%と非常に高い数値を示しています。公共下水道に関しては、浸水対策を目的として昭和 41 年から中心市街地には合流式、その他の地域には分流式で整備されています。土浦市の公共下水道は、霞ヶ浦北西地域の 5 市町にまたがる霞ヶ浦湖北流域下水道事業に含まれています。公共下水道に流される汚水は下水処理場で高度処理がなされています。農業集落排水施設は、平成 20 年度に整備が完了しています。対象地域は、西部地区(飯田、矢作の全域、佐野子の一部)、北部地区(今泉、栗野町の全域、小山崎の一部)、東部地区(白鳥町、菅谷町の一部)、高岡地区(藤沢新田、田土部の全域、高岡の一部)、沢辺地区(小高の全域、沢辺の一部)、西根地区(中村西根の一部)です。

土浦市衛生センターは、人口変動や公共下水道および農業集落排水施設の普及により処理量が

減少していることを踏まえ、施設の改築および稼働調整を行うとともに、処理水を公共下水道に放流しています。今後も引き続き処理量は減少していくと考えられ、合併処理浄化槽の普及により浄化槽汚泥の割合は年々増加していることから、処理の主体となっていく可能性の高い浄化槽汚泥に十分対応できるようになる必要があります。処理効率の向上を図り、資源回収にも十分配慮した汚泥再生処理センターの整備を、令和3年度からの供用開始を目指して進めています。ここで、市の予算に注目すると、令和元年から2年にかけて、特別会計に含まれる下水道事業の予算が66.3%増加、汚泥再生処理センター事業の進捗により衛生費が33.9%増加しました。

また、農業も水環境に影響を与えています。例えば、畑土・肥料の流出、側溝・用水路の劣化や汚染などが例として挙げられます。農業の分野で詳述するように、土浦市ではレンコンの生産が盛んであり、ブランド化や耕作放棄地のハス田への再利用も進められています。しかし、そのハス田からの肥料成分の流出が、生活排水や畜産排水とともに霞ヶ浦における水質汚濁の要因の一つになっていることが指摘されており、上述の施策と霞ヶ浦の水質がトレード・オフの関係にある可能性が考えられます。現在、市の環境保全課では、全ての工場・事業所を対象に調査を実施し、それぞれに応じた基準を超過している事業者には原因の調査および改善計画の提出を求め、指導を行っています。その他にも、土浦市では環境衛生課や下水道課を中心に、家庭排水浄化推進協議会と一体となって廃食用油回収事業を進め、アオコの回収、合併処理浄化槽の適正な維持管理の指導、高度処理型の維持管理の指導、高度処理型浄化槽設置補助、水洗化が進んでいない地域への訪問、生活排水汚濁負荷量の算出、畜産排水対策などを行っています。

#### 1.5.1.4 騒音・悪臭

公害苦情・相談件数の推移を図1-5-2に示します。これによると、大気

汚染や水質汚濁の件数が減少しているのに対し、騒音や悪臭などの都市生活型公害の件数はそれほど変化していないことが分かります。具体的には、野外燃焼行為による悪臭、近隣から発生する騒音が1、2番目に多くなっています。この要因として「土浦市環境白書 令和元年度年次報告書」(以下：白書)では、近隣関係の希薄化やモラルの低下が指摘されています。

また、交通騒音は市内でも環境基準を達成していない地域があります。例えば、幹線道路のすぐそばに位置しているモール505などの施設では特に交通騒音の影響を受けやすく、騒音の大きさを土地利用において考慮する必要があります。そのほか、成田空港を発着する航空便による騒音や、振動に関しても注意・監視をしています。

ここで、土浦市は昭和46年以降、土浦・千代田工業団地、土浦千代田工業団地、東筑波新治工業団地などの企業と公害防止協定を締結しています。悪臭の苦情に関しては、畜舎や工場などが原因とされるものから、小規模事業所や家庭でのごみ焼却など生活系のものへと移行しており、規制や指導が難しくなっていることが白書にて指摘されています。また、臭気の測定は、人の嗅覚に頼らざるを得ない状況であるため、分析の技術力や測定機器を購入する経済力の不足も課題と考えられます。

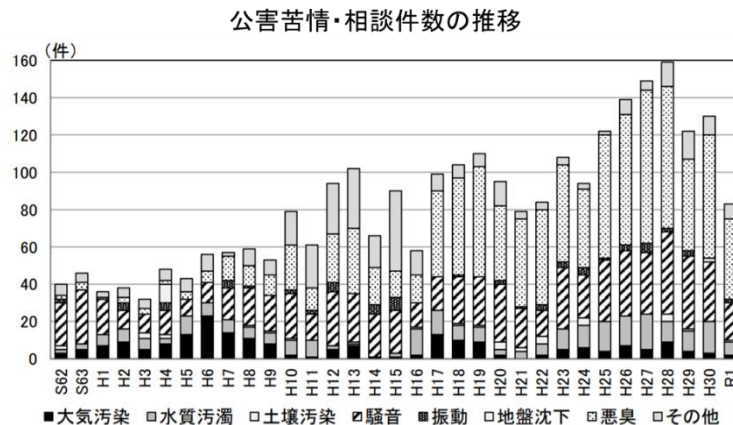


図 1-5-2 公害苦情・相談件数

#### 1.5.1.5 土壌環境

土壌汚染については、原因者や土地所有者に汚染物質の除去が義務付けられています。土壌汚染対策法に基づき、土浦市では全部で4つの区域が要措置区域に指定されていますが、これらの区域に対しては、それぞれの状況に応じてモニタリングや汚染物質除去などの対策がとられています。

また、市内の地下水の概況調査によると、主に家畜排せつ物や過剰施肥が原因といわれている硝酸性窒素および亜硝酸性窒素やドライクリーニングの溶剤や金属加工業の脱脂剤として使用されているトリクロロエチレンやテトラクロロエチレン、自然由来と思われるヒ素による地下水汚染が確認されています。

個人の井戸については、井戸の所有者が衛生管理を行うこととなっており、年に1度の自己検査の努力義務が規定されています。また、賃貸住宅や一定規模以上の建物で井戸を所有している場合は、2度の検査が義務付けられています。

#### 1.5.1.6 景観

土浦市には、亀城風致地区と桜川風致地区という2種類の風致地区が存在しています。中でも前者の亀城公園周辺は、市が「土浦市景観計画」に基づき定める「景観形成重点地区」のうち「旧城下町とその周辺地区(中城通り地区)」に指定されています。土浦市では、市全域が景観計画区域に指定されており、景観形成重点地区は、その中でも特に景観形成に向けて重点的かつ計画的に景観の保全・誘導を図る必要がある地区のことです。亀城公園周辺は歴史的な街並みが特徴的で、通路に対して奥側に蔵を持つ家も多くみられる地区です。しかしながら、蔵を十分に活用できていない家や、1階は店舗として活用しているものの2階以上は管理が行き届いていないように見受けられ、景観上望ましくないと考えられる家、シャッターが閉まっておりおそらく営業していないであろう店舗などが散見されました。景観形成重点地区は、それに指定された区域における、ある一定以上の建築物の建築などの行為に際し、届出を義務付けるという趣旨のもので、同区域に指定されたからといって区域内の建物の改良に補助金が交付されるといったものではありません。従って、既述のような、景観のうえで必ずしも望ましいとはいえないような建築物がみられる背景には、当該建築物を保有する人の金銭的な余裕の度合いが影響しているという可能性が考えられます。その他にも、構造的に建て替えがしやすいかどうかなども関係があると考えられます。

加えて、特に中心市街地では、駅や駅周辺で高層建築物が整備されている一方で、それらの裏

側に低層の廃れた住宅が並んでいる他空地や空き家など管理されていない土地があったり、モール 505 など空洞化の進む商業施設があったりと、景観のうえで必ずしも望ましいとはいえない事例が多々みられます。空地の活用・空き家の撤去が進まない要因において、所有者側としては、空き家を更地にすると所有者が税制面の優遇措置が受けられなくなること、行政側としては所有者を特定するのが難しいことなどが指摘されています。

違反野外広告物については、市と民間ボランティアが連携し、違反野外広告物追放事業として違反野外広告物の簡易除去を行っています。令和元年度の件数は 412 件にものぼり、今後も対策を続けていく必要があるものと考えられます。

不法投棄やポイ捨て、ペットの糞など、マナーやモラルの低下による景観悪化も課題です。霞ヶ浦・北浦流域清掃大作戦では 8,870kg、関東地方環境美化運動では 77,220kg のごみが回収されており、ポイ捨てなどの被害は氷山の一角である可能性も十分考えられます。

#### 1.5.1.7 緑地

農地は、食糧生産以外にも保水調整や生態系の保全などの機能を持っています。しかし一旦荒廃すると、雑草の繁茂などにより病害虫の発生源や有害鳥獣の住処になる可能性があり、更に耕作地として回復するためには非常に大きな労力と長い年月がかかります。耕作放棄面積は年々減っているものの、令和元年度の調査では 308ha にものぼるため、今後も対策を続ける必要があります。農業の分野で詳述するように、こうした耕作放棄地に関する対策として、レンコンを生産するためのハス田への再利用が進められています。

現在は、海外の安い材木などの影響もあるためか、山林からの薪炭などの資源の利用の減少に伴い、用材としての林業の衰退、里山との関わりの希薄化、平地林の荒廃が進んでいます。土浦市はこれを受け、緑整備推進事業を推進し、森林湖沼環境税を活用して、手入れの届かない森林の整備・維持管理を図っています。しかし、衛生費に含まれる環境保全対策費は、令和元年 2 年において約 24%減っているなど、財政的に厳しいという現状もあります。

#### 1.5.1.8 生態系

霞ヶ浦や流入河川の水生植物は、水質の悪化、コンクリート護岸の整備などによって減少し、現在は 60 種類ほどが生育しているといわれています。水質は良好であるとはいえず、市民生活における快適性が低下しているとともに、健全な生態系を維持するための動植物の生息空間が維持されていないのが現状です。霞ヶ浦では、国や県のレッドデータブックに記載されている動植物も確認されています。内陸部の河川や沼では、メダカやタナゴなどの魚類、タガメやホタルなどの水生昆虫、イモリなどの両生類など、郷の水辺で見られていた動物類が減少しています。市内の代表的な里山である、穴塚大池周辺の地区でも、国や県のレッドデータブックに記載されている動植物が確認されています。これらの動植物に関して、近年の開発、農業担い手不足による農地荒廃などにより、生息環境の減少が懸念されています。農地の保全から環境保全型農業を振興するほか、里山の管理や営農を地域で支えていく仕組みの検討も課題です。

さらに、アメリカナマズなどの外来魚は未だ多く生息しており、生態系への影響が懸念されています。外来生物が増加すると、農林水産業への影響が出たり、医療分野などにも生かされている遺伝子資源への影響が出たりなど、波及的に悪影響が生じる可能性があります。こういった課題に対し、アライグマやオオキンケイギクに関しては防除実施計画を策定したり、筑波山地域ジオパークの推進をしたりしています。

#### 1.5.1.9 ごみ

土浦市のごみ排出量は、近年緩やかに減少傾向を示しています。一人一日当たりの排出量も同様に、平成 24 年度で 1,178g であったのが、令和元年度では 1,003g と一貫して減少傾向が続いています。しかしながら、一人一日当たり排出量については、依然、国や県の平均を上回っています。平成 30 年に家庭ごみ処理有料化が開始され、ごみの量は平成 30 年から令和元年にかけても減少していますが、今後ごみの削減に向けて対策を講じていく必要があります。

リサイクル率に関しては、平成 27 年に生ごみと容器包装プラスチックの分別回収が開始されたことを受け、平成 27 年に急増しましたが、その後は横ばいに推移しています。市では子ども会廃品回収や資源物の拠点回収にも取り組んでおり、このようなリサイクル推進事業についても、今後も続けていく必要があると考えられます。

#### 1.5.1.10 エネルギー

土浦市環境保全課では、うるおいと安らぎのあるまちの創造と地球環境の保全を目的として、住宅用環境配慮型設備の導入に対して補助を行っています。具体的には、家庭用燃料電池システムと定置用リチウムイオン蓄電システムが対象となっています。学校や公民館、公園などの公共施設においても、太陽光発電の導入や明かりの LED 化などが進められています。この他にも、バイオマスタウン構想に基づき、民間事業者によるメタン発酵・堆肥化施設建設事業の支援が行われており、年間で 5,000t 近くの生ごみを回収しています。さらに、夏の省エネルギー対策に有効な緑のカーテンを一般家庭や公共施設、事業所等に普及させる取組も行っています。

また、土浦市立地適正化計画において、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造の構築が目標とされています。これに基づき、集約した都市を実現していくことも、都市全体のエネルギー消費量を削減するうえで肝要です。

#### 1.5.1.11 人づくり

日常の生活や通常の事業活動が環境に負荷を与えている現状があります。環境問題に対して理解を深め、正しい認識と知識を持つための環境教育・環境学習と共通理解として情報共有のため場づくりが重要です。

各小中学校では、発達段階に応じて生活課・社会科・理科・家庭科などの強化や道徳・特別活動などの教育活動全体を通じて「環境から学ぶ」、「環境について学ぶ」、「環境のために学ぶ」を視点に環境教育が行われています。特に「総合的な学習の時間」においては、市内の自然環境や環境を守る施設等を活用しながら、児童・生徒が身近な環境問題について調べていく活動を積極的に行っています。学校以外でも、子どもたちを対象とした環境教育や、市民の生涯学習として、出前講座などによる環境教育や環境学習の機会の提供などを行っています。

また、小中学校だけでなく、一般の人に対しても環境学習の場を提供することも必要です。さらに、情報共有の場としてのコミュニティ形成も有効な対策と考えられます。

### 1.5.2 農業

#### 1.5.2.1 農業従事者の減少・高齢化

年齢別の農業就業人口を図 1-5-3 に示します。この図によると、どの年も 65 歳以上の割合が最も多く、60～64 歳と 60 歳以上の農業就業人口の割合も毎年上昇していることが分かります。一方で、それ以外の世代の割合は毎年減少しており、実際に全体の平均年齢も毎年上昇していることから、高齢化が進んでいるといえます。

続いて、農業後継者の有無と農家数の関係を図 1-5-4 に示します。この図によると、同居農業後継者のいる農家数は毎年減少しており、農業後継者不足が深刻化していることが分かります。

す。土浦市全体の農業就業人口の推移(図 1-5-5)をみても、2000 年から 2015 年までの 15 年間で 3 割減少するなど、土浦市の農業就業人口は全体的に減少傾向にあります。ここで、農業後継者の有無別農家数と農業就業人口の両者とも 2005 年から 2010 年にかけて増加していますが、これは 2006 年に新治村が土浦市に編入したことが原因として考えられます。

ここまでで述べた「農業従事者の高齢化」「農業後継者の不足」「農業就業人口の減少」といった課題から、今後も農業労働力の減少が進行するものと推測されます。さらに、コロナショックは土浦市の農業にも少なくない影響を与えています。生産者にとって、学校や飲食店などの固定販路は、利幅は小さくとも安定収入を得ることのできる重要な要素でした。しかし、新型コロナウイルスの感染拡大の影響に伴い休校や営業自粛が続いたことで出荷にストップがかかり、多くの生産者が打撃を受けています。

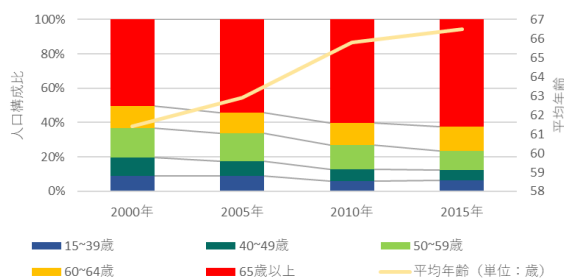


図 1-5-3 土浦市の農業就業人口の年齢構成と平均年齢

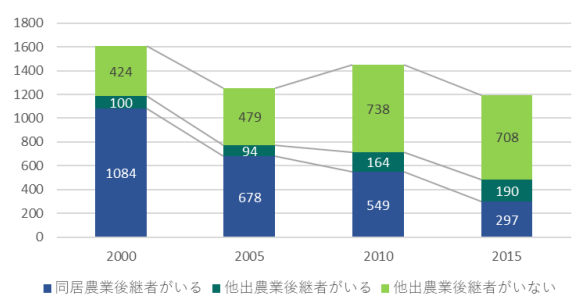


図 1-5-4 農業後継者の有無と農家数の関係 (戸)

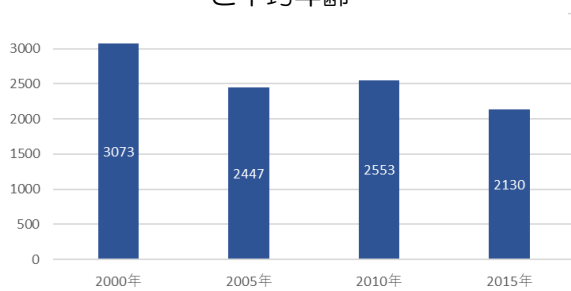


図 1-5-5 土浦市の農業就業人口の推移(人)

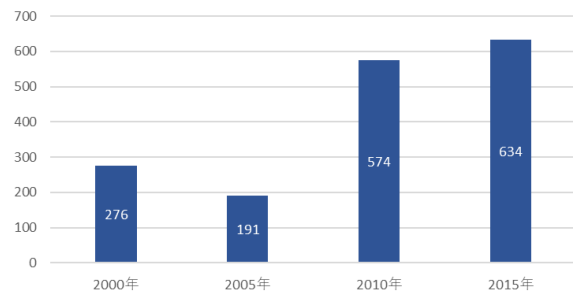


図 1-5-6 耕作放棄地面積の推移(ha)

### 1.5.2.2 耕作放棄地の増加

農業労働力の減少は耕作放棄地の増加を招いています。実際に、2000 年から 2015 年の 15 年間でその面積は 2.3 倍に増加しており(図 1-5-6)、全体として増加傾向にあります。なお、図 1-5-6 において 2005 年から 2010 年にかけて耕作放棄地が急激に増加していますが、これは新治村合併の影響と考えられます。

耕作放棄地の増加がもたらす問題として、まず周辺環境への影響が考えられます。例として、農地を放置することにより、雑草が生えたり、害虫が発生したりするなどの問題が発生することが挙げられます。それだけでなく、十分な管理が行われないために周囲の迷惑になること、或いは景観や周囲の農地へ悪影響を及ぼす可能性も考えられます。さらに、防災の側面からみてもいくつかの問題点が挙げられます。農地には災害を防ぐ機能がありますが、耕作放棄地となって管理されなくなると、火災時の延焼を防ぐ効果や、雨水の貯留によって洪水の発生を防ぐ効果など農地の持つ様々な機能が失われてしまいます。防災の観点からも、耕作放棄地の発生防止や解消に努めることが求められています。

ここまでで述べた様々な問題に対して土浦市が行っている対策として、茨城県農林振興公社の

実施する農地中間事業の活用が推奨されています。この事業の特長のひとつとして、貸し手と借り手の双方にメリットがあり、耕作放棄地の解消、そして活用に繋がるということが挙げられます。本事業における農用地の借受希望者の公募数は令和3年1月29日現在で75件(土浦市)あり、農地を借りたいと考える人は一定数存在していることが分かります。令和3年3月31日まで今後も公募が続けられる予定であり、農地の有効活用に向けて重宝すべき事業であると考えられます。

この他にも、茨城県耕作放棄地対策協議会が主体となり、耕作放棄地再生利用緊急対策事業が進められています。その一例として、土浦市ではレンコン栽培による耕作放棄地の解消を目的と

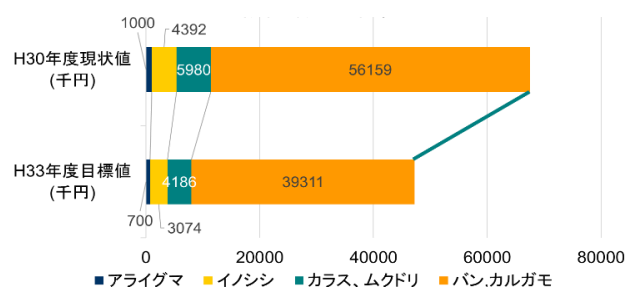


図 1-5-7 被害額削減目標

した取り組みが行われています。土浦市ではレンコン栽培が盛んであるうえ、ハウスで作成されるレンコンは高値で取引されます。こういった背景から、レンコン農家は耕作放棄地再生利用交付金の利用や耕作放棄地を活用したレンコン栽培に関心を持っています。これを受け、土浦市は、平成21年3月に農家組合長に耕作放棄地再生利用緊急対策事業について説明し、組合員農家全戸に事業PR用パンフレットを配布しています。平成22年8月5日には耕作放棄地再生利用交付金の交付が決定し、耕作放棄地の田(常名地区24ha及び虫掛地区30ha計54ha)がレンコン栽培のための再生作業により整地されました。一方で、レンコンの栽培が水質汚濁につながる事が報告されており、環境問題との兼ね合いが求められているといえます。

### 1.5.2.3 獣害

耕作放棄地の増加等による原因で、霞ヶ浦湖畔を中心としてカルガモなどによるレンコンの被害が後を絶たず、またカラスやアライグマによる果樹の被害、イノシシの被害が続いています。土浦市では「土浦市・かすみがうら市鳥獣被害防止計画」を作成することで、これらの被害を3年でおよそ2,000万円削減するための取り組みを行っています(図1-5-7)。しかしながら、土浦市の獣害による被害額は県の中でもトップクラスであり、改善に向けた継続的な対策が必要であることはいうまでもありません。また、これらの被害を生み出す外来生物等の増加は、生態系の乱れ、鳴き声や糞といった環境面への悪影響も及ぼすため、多方面を考慮した注意が必要です。

### 1.5.2.4 ブランディング

土浦市は、同市の魅力を拡散し人を呼び込むことを目的に、平成30年度、レンコンやその他特産物を土浦ブランドとして認定しました。認定に際しては「土浦の恵みが人を結び、まちの賑わいが土浦を豊かにする」としたうえで、1)「水と土」が育む、豊かな土浦の恵みをみんなで食べる、愛でる。2) つくり手も、集まってきた人もともによりこび笑顔になる。3) 土浦の魅力が多くの人に知られ、愛されていくことで、また新しいものが生み出され、発展していく。以上3点が選考基準とされました。

一方、ブランディング事業の効果を計測する指標が明確でなく、プロジェクトの効果、すなわ

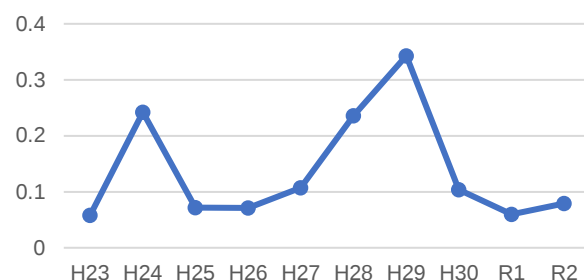


図 1-5-8 予算に占める防災費の割合の推移(%)

ち、どんな判断基準を以て成功とみなすのかは明確ではありません。そもそも、このブランディングという施策が、本当に土浦の魅力を外部に発信する手段となり得るのかについても、疑念が残ります。

### 1.5.3 防災

#### 1.5.3.1 防災に係る予算

ここでは、土浦市における防災の課題を記載するに先立ち、初めに本市の防災に係る予算について概観します。

平成 23 年度から令和 2 年度までの市の予算に占める防災費の割合を図 1-5-8 に示します。平成 24 年に割合が上昇しているのは、前年の東日本大震災を受けて、耐震性貯水タンク整備事業や地域防災見直し事業が行われたためです。また、平成 28 年・29 年に割合が高くなっているのは、地域防災対策整備事業の一環である新治地区防災無線更新整備事業に多くの予算が割かれたことが要因です。その他の年は 0.05～0.1%程度の割合で推移しています。

#### 1.5.3.2 洪水

土浦市の地勢として、市街地の低部が標高 1.5m から 2.5m と低く、そのために市街が発展



図 1-5-9 土浦市の洪水ハザードマップ

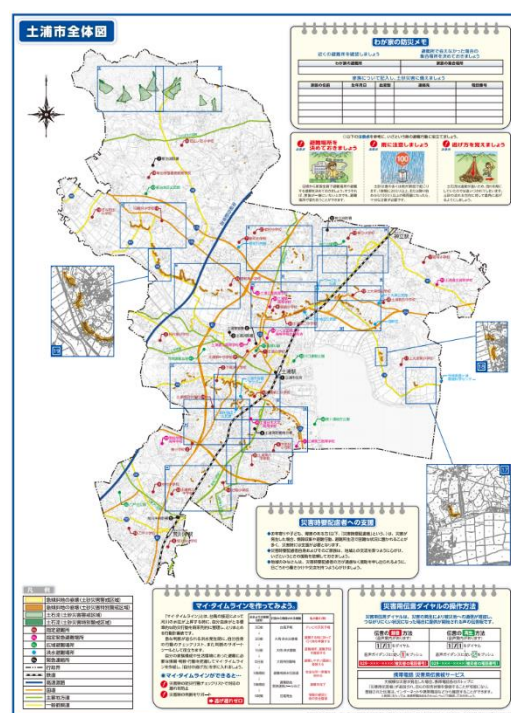


図 1-5-10 土浦市土砂災害避難地図

した江戸時代以降、数年に1度の頻度で水害が発生しています。その主な原因として、霞ヶ浦からの逆流が挙げられます。昭和13年の洪水では桜川低地が全面浸水し、当時の土浦町全体で死者・行方不明者6、住家全壊10、半壊51、浸水4,850と甚大な被害となりました。また、この災害の被災戸数及び被災人員は全体の95%にまで及んだといわれています。

以上の災害を踏まえ、桜川では、河川改修が行われ、河口から10kmの区間で築堤が完了しています。しかしながら、土浦市街地は依然として洪水の危険にさらされているといえます。図1-5-9に示したのは、市が公開する洪水ハザードマップです。土浦駅周辺の中心市街地は0.5m～3m未満の浸水想定区域になっています。また、土浦消防本部土浦消防署や土浦警察署が3m～5m未満の浸水想定地域内に位置しており、水害の際、市民を守るために機能できるのかという不安も拭えません。ここで、国土交通省の防災情報を見ると、0.5m以上の浸水で床上浸水、2.0～5.0mの浸水で2階の軒下まで浸水するという想定となっています。すなわち、多くのエリアで床上浸水以上の建物被害が発生し得るといえます。さらに、市が指定している避難所までの距離が遠い地域もあり、例えば土浦市役所から最寄りの避難所である土浦第二中学校までは徒歩で約32分かかると予想されます。土浦駅周辺の中心市街地には、人口や都市機能が集中しているため、水害への対策は肝要といえます。

### 1.5.3.3 土砂災害

土浦市土砂災害避難地図(図1-5-10)を見ると、土砂災害警戒区域と土砂災害特別警戒区域が多く存在していることが分かります。それらの区域は、森林部のみならず、茨城県道123号や199号、国道354号といった、ある程度の交通量が予想される市街地道路の沿線にも存在しています。これらのエリアで土砂災害が発生した場合、人命が危険にさらされるだけでなく、交



図 1-5-11 土浦市の液化化危険度マップ

通網の麻痺の可能性も考えられます。また、小野・大志戸・永井地区も土石流の土砂災害警戒区域に指定されていますが、近隣に避難所がなく、有事の際に素早い避難が難しい状況となっています。

### 1.5.3.4 液化化

図1-5-11に示したのは、土浦市の液化化危険度マップです。土浦駅周辺の中心市街地の大部分は「液化化の可能性が極めて大きい」エリアに指定され、その他桜川周辺地域が「液化化の可能性が大きい」エリアに指定されています。桜川の東側は、水田を埋め立てて造成した柔らかい地盤であるため、液化化の影響を受けやすくなっていることが原因だと考えられます。実際に、2011年の東日本大震災では、桜川等の低地で液化化が発生しました。また、洪水ハザード同様

に、消防署や市役所が液状化の可能性が極めて大きいエリアに位置していることも問題であると考えられます。

### 1.5.3.5 道路の冠水

土浦市公式ホームページには、道路の冠水の恐れがある地点として 14 か所が指定されています。例えば、大畑地内北インターチェンジは交通の主要な地点ですが、豪雨時には 90 センチ程度の冠水を記録しています。また、川口立体道は土浦駅周辺の道路であり、一定の交通量が予想されますが、過去に 40~50 センチの冠水を記録し、豪雨時には通行が困難になってしまうことが考えられます。

### 1.5.3.6 建物の耐震化

表 1-5-1 に示したのは、平成 20 年に制定された土浦市耐震改修促進計画と、平成 28 年に改訂された土浦市耐震改修促進計画に基づく市内の建物の耐震化率の現状と目標です。

ここで、特定建築物とは病院やホテルなどの多くの人が集まる建築物のことを指し、市有建築物全体は公立学校や市営住宅、図書館などを意味しています。平成 27 年までの耐震化率の目標は、平成 27 年時点で住宅と特定建築物の 2 項目において達成できていません(図 1-5-12)。また、住宅の耐震化については、共同住宅・長屋建て住宅の耐震化は全体の 97%が完了しており、計画は順調に進んでいます。一方で、一戸建て住宅の耐震化が進んでおらず、コロナウイルスの影響で自宅勤務などが普及する状況で地震の被害を受ける危険性が高まっています。さらに、特定建築物の中では、病院・診療所の耐震化の遅れが顕著になっています。病院には、地震などの災害時における速やかな避難が困難な人々も多数いると考えられ、今後の早急な耐震化が求められています。

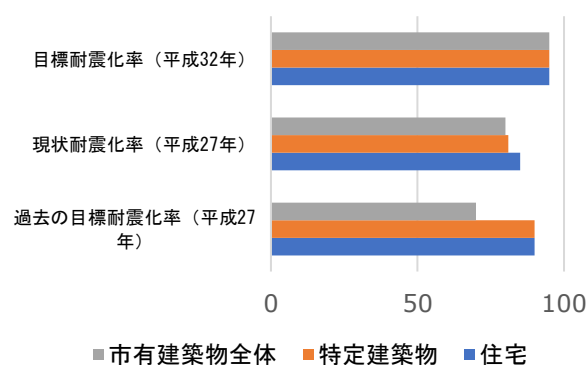


図 1-5-12 耐震化の比較

表 1-5-1 土浦市の建物の耐震化率の現状と目標

| 建築物の種類  | 総数(平成27年) | 過去の目標耐震化率<br>(平成27年まで) | 現状耐震化率<br>(平成27年) | 目標耐震化率<br>(平成32年まで) |
|---------|-----------|------------------------|-------------------|---------------------|
| 住宅      | 59715     | 90%                    | 85%               | 95%                 |
| 特定建築物   | 511       | 90%                    | 81%               | 95%                 |
| 市有建築物全体 | 774       | 70%                    | 80%               | 95%                 |

### 1.5.3.7 誘導地域と浸水地域の重複

土浦市では立地適正化計画を作成しており、集約型都市構造の実現のため、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定めています。一方、国土交通省の地点別浸水シミュレーション検索システム(浸水ナビ)によると、当該誘導地域と浸水想定区域が重複しています(図 1-5-13)。誘導地域と浸水想定区域が重複する地域は全国にいくつもあり、そのような地域に対して国土交通省「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会が行ったヒアリングでは、「ハザードエリアに既成市街地が多く存在し、誘導区域から除外すると、まちが成立しなくなる」などの意見が寄せ

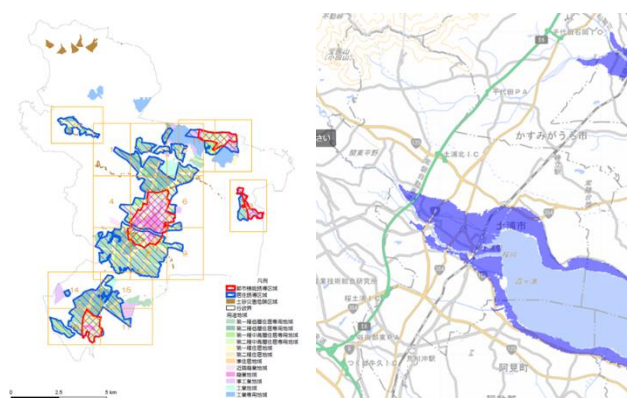


図 1-5-13 誘導区域と浸水想定区域



図 1-5-14 都市開発と水害対策の両立に向けた案

られています。これを受けて、都市開発と水害対策の連携不十分を回避するために、避難施設などを設置する建築物への容積率の緩和や周辺地域に避難タワーや避難路整備の推進などを行う案が公開されています(図 1-5-14)。したがって、まちづくりと水害リスク低減の両立が困難であることが問題点として挙げられます。

### 1.5.3.8 避難所収容数の超過

土浦市の地域防災計画によると、M7.5 規模の茨城県南部地震発生時の想定最大避難者数は 11,000 人であり、これを市の指定避難所数 27 で除した数はおおよそ 400 人です。これは、単純計算で一つの避難所で受け入れなければならない数にあたります。しかし、現在の状況では避難所内における三密回避のため、避難者同士のソーシャルディスタンス確保を行った場合、この数を達成できるとは限りません。また、図 1-5-15 に示したのは、土浦市の人口集中地区(DID)と指定避難所 500m 圏です。大規模地震等で、住民が図中の丸で囲んだ地域の住民が近隣の避難所に避難した場合、図中の丸で囲んだ地域で、「逃げ遅れ」、「避難所収容数の超過」が発生する危険性があります。

ところで、令和 2 年 9 月に発生した台風 10 号によって被害を受けた地域に対して国土交通省が実施したアンケートでは、43%の自治体が避難所収容数の「超過あり」と回答しています。また、「超過あり」と回答した自治体のうち、86 の自治体が「三密回避による避難所収容数減少」、

94 の自治体が「従来規模以上の台風であったこと」を原因としており、大規模災害時の避難人数超過は起こりうる問題であるといえます。また、同アンケート内で「ホテル・旅館への自主避難」や「アプリ等で情報発信した自治体が少なかった」などの問題が提示されており、他機関との連携についても課題を抱えていることが明らかになりました。

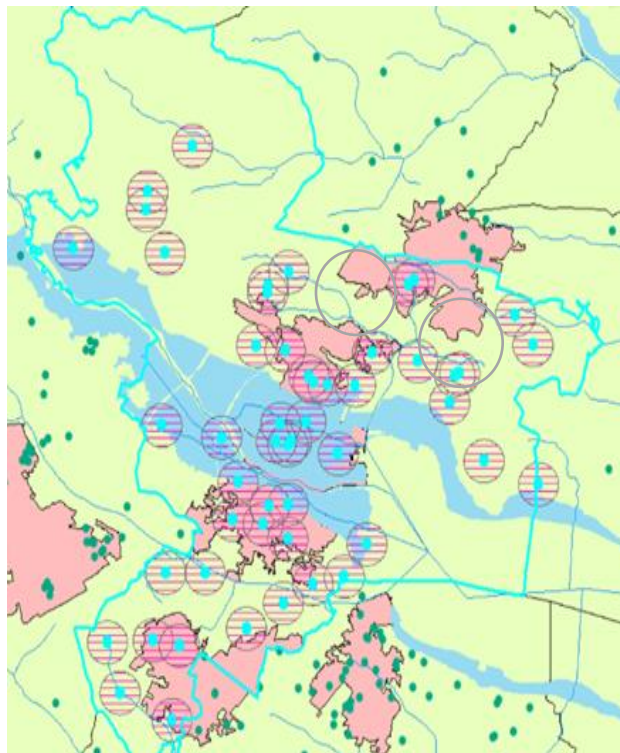


図 1-5-15 市内の人口集中地区(DID)と指定避難所 500m 圏

### 1.5.3.9 空き家

土浦市の空き家等対策計画においては、土浦市の空き家管理状況は 67%が「管理不全」の状態になっており、このような空き家は「放火・たばこの不始末による出火」、「コミュニティ縮小による地域防災力低下」、「景観及び住環境の悪化」などの問題を引き起こします。したがって、空き家問題は防災、防犯、環境などといった様々な分野にとっての課題として認識する必要があります。

## 1.6 公共施設等再編・インフラアセットマネジメント

### 1.6.1 公共施設

#### 1.6.1.1 公共施設全体

【はじめに】

公共施設再編・インフラアセットマネジメントの課題整理に際して、対象とした公共施設は『土浦市公共施設等総合管理計画』に従ったものとします。

### 【公共施設全体の課題】

前述した『土浦市公共施設等総合管理計画』における土浦市公共施設全体の課題として、将来的な投資的経費の財源不足が挙げられています。発行された時点において土浦市における公共施設をそのまま維持した場合、将来的にかかる経費の平均額は 50.4 億円であると試算されていますが、発行年の直近の 5 年間の平均投資経費は 50.4 億円となっており、現状比較すると年間で 33.9 億円不足していることが指摘されています。

そのような事態を受けて、土浦市は『土浦市公共施設等総合管理計画』の中で公共施設等管理の基本方針を示しており、その内容は以下の 3 つとなっています。

- (1) 施設保有量の削減
- (2) 長寿命化の促進
- (3) 施設配置の適正化・民間活力の活用

(1)では 40 年後の公共施設の施設総量を現在の 30%削減を行い、費用の軽減を測っています。

(3)では市民の居住地域に対応した施設再配置を行い配置の適正化を打ち出しています。また PPP や PFI といった公民連携で公共事業を行うことで民間の事業ノウハウを利用した効率の良い業務を行う指針としています。

### 【多くの施設が抱える共通課題】

- (1) 老朽化：築年数が 40 年を超えると、外壁の剥落や鉄筋の露出、漏水など、建物のハード面の問題が生じる可能性があります。また維持管理費及び改修更新費の過多が懸念されます。
- (2) 利用率の低下：維持管理・運営は税金によって賄われていますが、利用率が低いということは投入された金額に見合う利活用が十分でないことの現れです。
- (3) 廃止施設の跡地利用：施設が利用されないまま放置されると、防災性の低下、防犯性の低下、ごみの不法投棄、衛生の悪化・悪臭の発生、風景・景観の悪化などの悪影響を及ぼす可能性があります。したがって適切な利活用や取り壊しなどの措置が求められます。

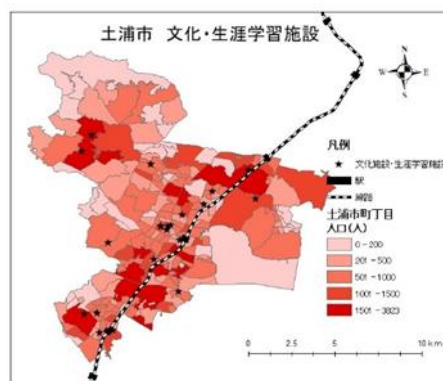


図 1-6-1 文化施設・生涯学習施設の立地

## 1.6.1.2 コミュニティ・文化施設

### 【対象施設】

- 文化施設
- 生涯学習施設

- スポーツ施設
- 観光交流施設

この中でも特に我々は文化施設・生涯学習施設に焦点を当てて課題を整理しました。

## 【現状・課題】

### <課題 1>施設の老朽化

文化施設・生涯学習施設の課題として施設の老朽化が進んでいることが挙げられます。右表は当該施設の一覧ですが、多くの施設が築後 30 年間以上を経過しており、今後一斉に改修が必要になる可能性があることから利用者に合わせた集約化や長寿命化といった適切な対応が求められます。また旧耐震基準で建設されたものの、耐震診断を未実施のもの・耐震診断を実施したものの改修が未実施のものが複数存在することが資料から読み取れ、施設の安全上の問題であることから早急な対応が求められます。

### <課題 2>用途が類似する大規模文化施設

土浦駅周辺には亀城プラザ・市民会館と 2 つの大規模文化施設が存在しており、それぞれ市民の活躍の場として使用されています。しかし両施設とも大ホールや会議室、和室などを備えており、用途が類似しているためか、共に施設稼働率は低くなっています。そのため『土浦市公共施設等総合管理計画』では今年行われた市民会館の改築にあわせて統廃合を検討するとありますが、昨年度の公共施設再編・インフラアセットマネジメント班のヒアリング結果によると市は両者の統合は考えていないようです。今後亀城プラザの老朽化が見込まれ、かつ財政上公共施設の運営コストの削減が求められている中、両施設を並行して運用していくことには疑問の余地が残ります。

表 1-6-1 文化施設・生涯学習施設の築年数

| 施設名            | 竣工年        | 築年数 |
|----------------|------------|-----|
| 亀城プラザ          | S58        | 37  |
| 市民会館           | S44 (R2改築) | 51  |
| 博物館            | S62        | 33  |
| 上高津貝塚ふるさと歴史の広場 | H6         | 26  |
| 一中地区公民館        | H5         | 27  |
| 二中地区公民館        | S60        | 35  |
| 三中地区公民館        | S58        | 37  |
| 四中地区公民館        | S55        | 40  |
| 上大津公民館         | S53        | 42  |
| 六中地区公民館        | S61        | 34  |
| 都和公民館          | S63        | 32  |
| 新治地区公民館        | H25        | 7   |
| 神立地区コミュニティセンター | H14        | 18  |
| 青少年センター        | H9         | 24  |
| 青少年の家          | S49        | 46  |
| 勤労青少年ホーム       | S46        | 52  |
| 勤労者総合福祉センター    | H9         | 23  |
| 生涯学習館          | S48        | 47  |
| 荒川沖東部地区学習等供用施設 | S51        | 44  |
| 荒川沖西部地区学習等供用施設 | H3         | 23  |
| アルカス土浦         | H29        | 3   |

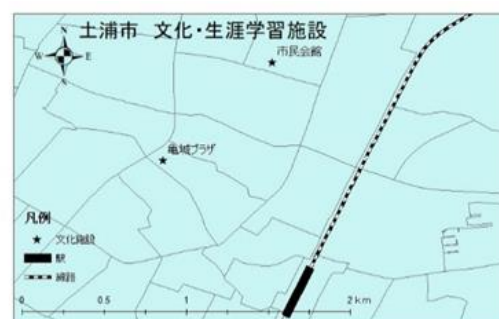


図 1-6-2 土浦駅周辺の文化・生涯学習施設

## 1.6.1.3 保健・福祉施設

### 【対象施設】

- 保健施設
- 社会福祉施設
- 高齢者福祉施設
- 障害福祉施設

#### 【現状・課題】

##### <課題 1>施設の老朽化

保健・福祉施設においても一部施設において老朽化が進行しています。築 39 年の老人福祉センター「湖畔荘」では大規模改修の予算案が作成されましたが、他の用途施設も老朽化しており当該施設改修の優先度が低かったために採択されませんでした。保健・福祉施設は他の用途施設と比較し優先度が低くなかなか改善されていないのが現状です。現況で建替などが必要な公共施設 5 施設の 1 つに療育指定センターが指定されている為、いち早く当該施設の建替・改修等を行う必要があると考えられます。

##### <課題 2>一部高齢福祉施設の利用者減少

平成 26 年から平成 28 年の一部高齢者福祉施設の利用者数に減少が見られます(老人福祉センター「うらら」「うわぶき」)。この理由として、民間で同様の高齢者福祉サービス施設の展開が考えられます。公共の高齢福祉サービスの質に満足できず民間サービスへ流入している可能性も考えられます。とはいえ、土浦市の高齢化率は年々上昇しており、2020 年度データでは 28.84% となっており、今後公共施設としての高齢福祉施設の需要が高まると予想されます。社会福祉施設・高齢化福祉施設は指定者管理者制度により管理・運営されています。『土浦市公共施設総合管理計画』では老朽化している施設において改修や統廃合も視野に入れた検討が必要であると記載されていますが、高齢化が加速し、施設の場所が分散している中で、統廃合はあまり適切な策ではないのではないかと考えられます。民間企業が行う高齢福祉サービス業との連携やサービスの質の向上を行い、公共の老人福祉施設を維持すべきであると考えられます。

### 1.6.1.3 住宅施設

#### 【現状・課題】

市営住宅の老朽化が著しい状況です。土浦市が運営している市営住宅のうち、50%が築 40 年を超えています。老朽化施設が増加することが予想されるため、効率的な施設の改修・更新が必要です。そのため、住民の不満やニーズを把握し、改修水準を定量化することが求められます。

#### 【土浦市の対策】

特に老朽化が著しいのは、市営板谷第一住宅、市営板谷第二住宅、市営常名第三住宅、市営竹の入第二住宅、市営下坂田住宅の木造住棟であり、現在、募集停止しています。募集停止している住戸の除却を進めるとともに、老朽化が進んでいる住棟については、安全性の確保や効率的な施設の改修・更新を図っています。管理運営について、指定管理者制度等の民間活力導入を検討しています。

#### 1.6.1.4 子育て支援施設

##### 【対象施設】

- 幼稚園
- 保育所
- 児童館
- 児童クラブ

この中でも特に我々は幼稚園・保育所に焦点を当てて課題を整理しました。

##### 【現状・課題】

土浦市の公立幼稚園・保育所では、施設や固定遊具の老朽化・保育ニーズの多様化による児童数の減少、アレルギーや障害などの加配が必要な児童への対応の必要性などから、運営コストや施設の維持管理費用が大きくなっています。児童一人当たりの市の負担額は公立が私立を5万円上回っている状態です。公立幼稚園・保育所では入所児童が少なく定員割れを起こしていることに加え、私立幼稚園・保育園では定員を増やし高い入所率を保っています。これらの事態を踏まえ、土浦市では全公立幼稚園・保育所の廃止に向けて『土浦市立幼稚園の再編計画』及び『公立保育所民間活力導入実施計画』を策定しました。廃止や民営化、私立・認定こども園・地域型保育事業などに市の幼児教育・保育事業を託すことによって問題解決を図ろうとしています。

##### <課題 1>廃止幼稚園の跡地の活用

廃止された公立幼稚園の跡地の活用が課題となっています。『土浦市立幼稚園の再編計画』に伴って平成30年度末に廃止済みの幼稚園3園の跡地利活用事業を公募していましたが、そのうち都和幼稚園については買手がついておらず放置されている状態です。また令和2年度末に廃止される新治幼稚園と令和3年度末に廃止される土浦幼稚園については、未だ跡地の活用の方針が示されていない状況です。

##### <課題 2>民営化の難航

『土浦市公立保育所民間活力導入実施計画』により全公立保育所の民間への移管が決定しています。当初は平成28年度～令和2年度の前期計画で6所、令和3年度～令和7年度の後期計画で4所の移管を計画していましたが、現状として前期計画で4所のみの決定にとどまっています。1所は後期計画での移管が決定していますが、もう1所に関しては検討中の段階です。後期計画に含まれる4所も検討中です。市の負担を減らすために民営化を推進していますが、担い手が見つからず民営化が難航しています。

##### <課題 3>おおつ野地区の施設不足

土浦市全体でみると幼年人口は減少していますが、宅地開発によって人口が増加しているおおつ野地区(右図の紫色囲内)では幼年人口も増加しています。しかし現状としておおつ野地区にある幼児教育・保育施設は地域型保育事業1所のみであり、4-5歳児を対象とした施設は立地していません。おおつ野地区では更なる幼年人口の増加が予想され、地区内の幼児教育・保育施設整備への需要が高まると予想されます。

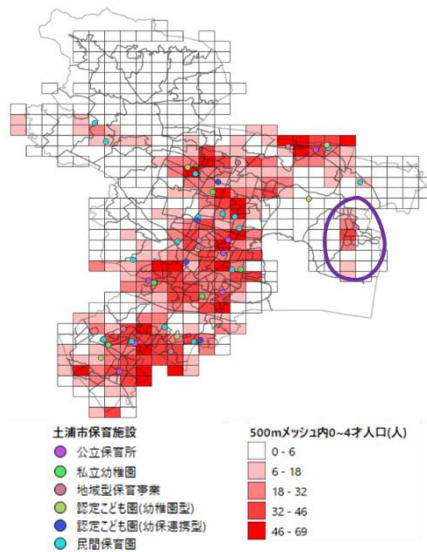


図 1-6-3 土浦市の幼年人口メッシュ  
及び幼児教育・保育施設の分類別立地

#### 1.6.1.5 学校教育施設

##### 【対象施設】

- 小学校
- 中学校
- 義務教育学校

##### 【現状・課題】

土浦市では児童・生徒数の著しい減少により、小中学校の統廃合が進んでいます。平成 26 年度には穴塚小学校が土浦小学校と統合、平成 30 年度には藤沢小学校・斗利出小学校・山ノ荘小学校・新治中学校が統合されて新治学園義務教育学校設立、令和 2 年度には上大津西小学校が菅谷小学校と統合されました。

##### <課題 1>小規模学校の存在

文科省は学校教育施設における標準学級数を設定していますが、土浦市では統廃合後もそれに満たない学校が存在しています。菅谷小学校、都和南小学校、右籾小学校、上大津東小学校が該当します。上大津東小学校についてはおおつ野地区の開発により今後児童数も増加すると考えられますが、他小学校についてはさらなる統廃合の検討の必要があります。

##### <課題 2>学区の拡大

統廃合により学区が拡大しています。これにより学区が不整形となり、最寄りの学校と学区が異なったり、通学時の安全確保が難しくなったりします。最大の学区域を持つ新治学園義務教育学校では学校までの直線距離がおおむね 2km 以上となる児童生徒約 200 名を対象に、4 ルートでの無料スクールバスを運行しています。このような通学支援が各学校で必要となると考えられます。

##### <課題 3>廃止校舎の跡地の活用

廃止された校舎の跡地利用についての方針が示されていないものが多い状態です。跡地利用がされている例として、旧穴塚小学校校舎は改修を行って土浦市教育相談所を移転し、体育館やグラウンドは市民に開放しています。しかしすべての廃校舎がこのような利用ができるとは限らず、既に廃校となっている4校については早急な対応が求められています。また今後統廃合の可能性のある学校については、老朽化対策の改修工事と統廃合のタイミングの兼ね合いも課題になると考えられます。



図 1-6-4 学校教育施設の普通学級数



図 1-6-5 小学校区(色付きは統合後)

#### 1.6.1.6 行政施設

##### 【対象施設】

- 庁舎等
- その他行政施設

##### 【現状・課題】

##### <課題 1>施設の老朽化

多くの施設が老朽化しています。行政施設 20 施設(公共施設跡地を除く)のうち築 30 年以上経過している施設は 10 施設に及び、耐震化改修未実施施設も多数存在しています。庁舎は災害時の拠点となることから耐震性や安全性が懸念される為、優先的な改修が必要であると考えられます。

##### <課題 2>公共施設跡地の活用

土浦市では行政施設の移設に伴い旧市役所本庁舎・旧消防本部庁舎など多くの公共施設跡地を活用できておらず放置されています。これにより跡地周辺の治安悪化や維持管理費の圧迫などが懸念されます。

##### <課題 3>上大津支所の利用率が低い

平成 21 年の土浦市支所における年間窓口取引件数(図 1-6-6)をみると、上大津支所は他の支所を比較して取引件数が著しく低いことがわかります。そして、年間窓口 1 件あたりのコスト(図 1-6-7)は上大津支所が他の支所と比較して著しく高く、利用率の低い支所の運営は人件費や建物の維持管理など、様々な面で非効率的であると言えます。但し、このデータは平成 21 年のデータと古く現在でもこの状況が続いているとは考えにくく、土浦協同病院に合わせて整備されてい

る「おおつの地区」が開発により上大津の取引件数が増加している可能性があります。いずれにせよ、人口減少などにより窓口業務の非効率な運営体制は大きな課題です。

## 【土浦市の対策】

### <課題 1、課題 2 に対する土浦市の対策>

施設の老朽化・公共施設跡地の対策として、土浦市は平成 27 年に、用途廃止が決定した本庁舎・高津庁舎・中央出張所・消防本部庁舎・新治庁舎・穴塚小学校の 6 つの公共施設跡地の利活用方針について纏めた『公共施設跡地利活用方針』を作成しました。かつて土浦市に 2 つの学校給食センターが立地していましたが、両施設共に築 40 年以上と老朽化が進んでいました。そこで、2 つの学校給食センターを 1 つに統合し、旧新治庁舎跡地に新しく学校給食センターが整備されました。令和 2 年 9 月 1 日より、新しい給食センターで調理した給食の提供を開始しています。このように、利用状況や立地・老朽化に応じて統廃合・集約化し、適切な公共施設跡地利用と老朽化の改修が課題です。但し、統廃合し新たな場所に施設を整備する場合、旧施設の跡地活用をどのようにするか検討しなければなりません。

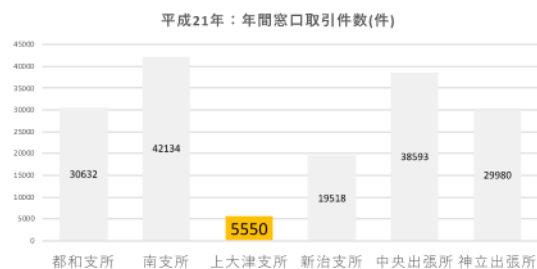


図 1-6-6 各支所の年間窓口取引件数 (H21)

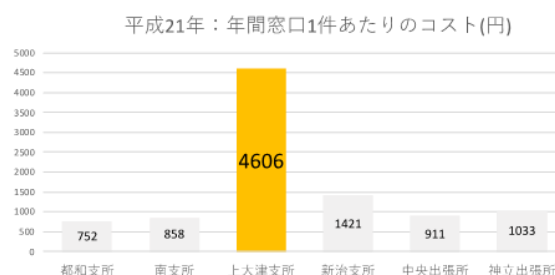


図 1-6-7 各支所の年間窓口 1 件当たりのコスト(H21)

## 1.6.1.7 消防施設

### 【現状・課題】

消防施設は、消防署等 6 施設(消防署・出張所・分署)と分団車庫 38 施設で構成されています。消防施設の抱える課題として、偏った分団車庫の立地が挙げられます。分団車庫が新治地区に集中しており、神立地区には少ないことがわかります。神立は管轄範囲が広いことから、適切な配置検討が必要であると考えられます。

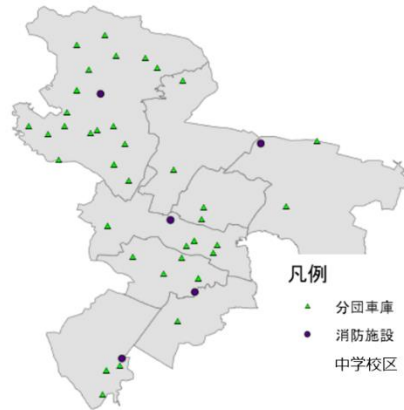


図 1-6-8 消防施設の立地

#### 1.6.1.8 交通施設

##### 【対象施設】

- 駐車場
- 駐輪場

駐車場 4 施設、駐輪場 7 施設(原付自転車専用施設を 1 つ含む)は土浦駅周辺に立地している。

##### 【現状・課題】

##### <課題 1>立体駐車場の稼働率が低い

立体駐車場において、特に駅東の築年数が経過し稼働率が低い状態です。令和 2 年現在の駅東、駅西の築年数はそれぞれ 29 年、23 年です。収容可能台数は 1200 台、500 台ですが、平成 28 年現在の稼働率は 20%程度、60%程度です。立体駐車場は安全性を保つため、平面駐車場と比較して点検費等の維持管理費が高くなっています。維持管理費が高いにもかかわらず収益が小さい施設は市の財政を圧迫します。そのため、今後何らかの維持管理費を減らす対策が求められます。

##### <課題 2>既存施設を有効活用できていない

駐輪場は土浦駅東口の第 1、第 2 自転車駐車場、土浦駅西口の第 1、第 2 自転車駐車場がそれぞれ隣接しています。土浦駅周辺の駐輪場のうち東口第 1、西口第 2 の利用率が低くなっています。隣り合う駐輪場のうち、収容台数が多い方の駐輪場は何らかの理由により有効活用されていません。原因として、東口第 1 は東口第 2 の奥にあり、道も狭くてアクセスしづらいことが考えられます。西口第 2 は定期利用のみで屋上は閉鎖中であることが考えられます。土浦市は近年自転車まちづくりを推進するも、民間を含めた駐輪場の収容可能台数に十分な空きがあることから、市営駐輪場の必要性を再考し、再編や廃止の検討が求められます。また、市民が駐輪場を利用しやすいように周辺環境の整備、ニーズに合わせた利用形態の変更等が求められます。

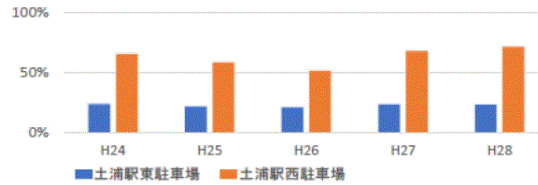


図 1-6-9 立体駐車場の稼働率の推移

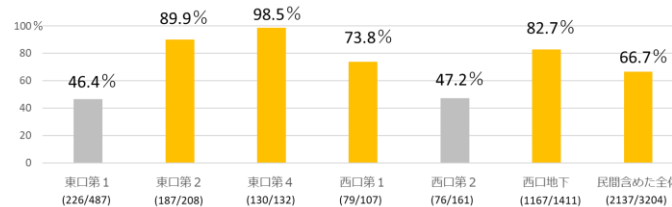


図 1-6-10 駐輪場別の利用率

### 1.6.1.9 広場・公園施設

#### 【対象施設】

- 運動広場
- 都市公園
- 街区公園

#### 【現状と課題】

平成 24 年に市民アンケートを実施したところ、公園に対する市民の満足度が低いことが明らかになりました。公園・緑地の整備は、いずれの規模についても不満であるとの回答が半数を占めています。設備や植栽などを不満に思う人が多いという結果になりました。アフターコロナの社会では公園の価値が再認識されているため、市民の公園に対するニーズを捉え今後の運営方針の整備をしていくことが求められます。

#### 【土浦市の対策】

市民アンケートによって明らかになった課題の対策として、土浦市は市民による公園維持管理制度である『土浦市公園里親制度』を導入しました。本制度は都市公園、街区公園に加え、小規模な公園も対象となっています。

## 1.6.2 インフラ

### 1.6.2.1 インフラ全体

#### 【現状・課題】

全体の課題として、維持管理費用不足が挙げられます。現在、土浦市のインフラ施設全体に対する投資的経費は平成 22 年～平成 26 年の平均で 42.9 億円/年であり、これらを今後 40 年間維持管理していくためには平均で 74.8 億円/年必要であると試算されています。人口減少により財政が厳しくなるなかで、市民の生活に必要不可欠な道路、橋梁、上下水道、民間管理インフラなどの効率的な管理の取り組みの推進が必要です。

#### 【土浦市の対策】

土浦市ではインフラ施設の維持管理に際し、以下の３つの目標を掲げています。

- (1) 施設量最適化の推進 財政負担と人口規模、効率的なサービス提供の観点で踏まえ、市民生活における重要性及び道路・橋梁、上下水道の特性を考慮し、中長期的な管理の視点に基づき、それぞれの整備計画等に則した施設の最適化を図る。
- (2) 長寿命化の推進 施設の管理にあたっては、多種多様な施設があることを踏まえ、各施設の特性に合わせて予防保全型や事後保全型等の手法を選択する。また、予防保全型維持管理により更新等の費用を把握し、必要な対策を計画的に実施することで維持管理コストの縮減を図るとともに、短期的に財政負担が集中しないよう、コストを平準化する。
- (3) 適切な施設配置と民間活力の活用 市民生活の基盤であり災害時のライフラインとして確保するとともに、居住地域に対応した施設配置を図る。さらなるサービス向上を目指し、民間企業の持つノウハウや資金の積極的な導入を検討する。

#### 1.6.2.2 道路・橋梁

##### 【現状・課題】

道路では１億円/年、橋梁では３．１億円/年の維持管理費用が不足しています。高度経済成長や自動車交通の発達を背景として整備された施設が多いため、今後ランニングコスト増大の可能性があり、したがって、計画的な維持管理や機能更新による、効果的・効率的な管理の取り組みを進める必要があります。

##### 【土浦の対策】

#### (1) 適切な施設配置

インフラ施設の整備にあたっては、社会情勢やニーズ(防災対応、バリアフリー、環境への配慮など)を的確に捉え、かつ財政状況を考慮し、中長期的視点から必要な施設の整備を計画的に行います。整備や更新時には、長期にわたり維持管理がしやすい施設とすることで、経済性と合理性を追求します。

#### (2) 民間活力を生かした管理・運営サービス向上の推進

研究機関や企業との連携を強化し、新技術や新制度を取り入れ、効率的な維持管理を可能にする。また PPP/PFI などの手法を用いて民間活力を施設整備や管理に導入するとともに、包括的な民間委託発注などの効率的な契約方法の検討を行う。

#### 1.6.2.3 上水道・下水道

##### 【現状・課題】

老朽化が著しいため、今後維持管理費が不足することが見込まれます。現状ではやや黒字ですが、今後は住民が減少することが見込まれるため、厳しい財政状況が見込まれます。それゆえ水道料金値上げの必要性があると考えられますが、住民に課題等を説明する「水道ビジョン」が未策定です。

#### 【土浦市の対策】

土浦市公共施設等総合管理計画によると、「中長期的な管理の視点に基づく、それぞれの整備計画等に則した施設総量の維持や事業コストの削減を図ります」としており、事業規模の縮小をすることはせずに、コストを削減していく努力をすることにしているようです。ただし、「令和元年度土浦市水道事業会計決算審査意見書」によると、「健全な財政状況である」としているものの、「将来的には経営環境が厳しいものになる」と指摘しています。土浦市もこの指摘を受けて、将来の厳しさについては自覚しているものと推測されます。

#### 【指摘】

土浦市は、課題自体は認識している可能性が高いものの、それに伴った対策がなされていないように考えられます。財政が「厳しい」、「事業コストの削減」とは言っているものの、「総施設量の維持」を掲げるのは両立できることなのでしょうか。一般に、施設を減らさないならコストは削減できないと考えられますが、土浦市ではどのように施設の維持とコストの削減を両立するのかの具体的な策の指摘が薄く、計画を上手く立て切れていない状況です。

### 1.6.2.4 給排水・処理施設

#### 【現状・課題】

老朽化が進む施設が多々ある中で、財源が不足しています。

#### 【土浦市の対策】

民間活力を生かしてサービスを維持する方向に転換しようとしています。また、超寿命化を進めようとしています。

#### 【指摘】

民間活力が現状で活かしているのか、今後活かしているのかについては疑問が残ります。もし、そのような事例があるとするのなら、計画の根拠として積極的に計画に書き込むべきです。情報発信に問題があるといえます。またもしそのような事例がないのなら具体的な計画ができていないのに、曖昧な憶測で計画を立てている甘さに問題があるといえます。

一方、超寿命化も進めていくようですが、これは今ある施設を何とか今後も使えるように補修していくものであって恒久的に使えるものではなく、その場しのぎのような対策になってしまっています。今後も持続可能な、より具体的な施策を考えるべきであるといえます。

### 1.6.2.5 民間管理インフラ

#### 【現状・課題】

土浦市の公共施設等管理計画に表記のない電気ガス通信事業は市ではなく民間企業が管理をする形となっています。電気事業は東京電力、ガス事業は東部ガスが都市ガスを担当し民間各社がプロパンガスを事業としています。情報通信事業は土浦ケーブルテレビそしてNTTが担当している状況です。

これらのインフラは日常に欠かせないものであり、災害に対して強固なインフラを築くことは

必要不可欠です。土浦市もその重要性から都市マスにてライフラインの強化を打ち出していますが、そのためには民間企業との綿密な連携が課題となります。また通信情報サービスを充実させ、地域間の情報格差を縮小することを都市計画マスタープランでは打ち出していますが、具体的な施策は示されておらず普及の現状も不明となっています。

### 1.6.3 まとめ

土浦市では、少子高齢化や利用者の減少、施設の老朽化などの現象から引き起こされる様々な課題に対して、施設の統廃合や改修・更新、跡地の利活用や立地適正化、官民連携などの検討を行っています。しかし、すべてを実行するためには財源が不足していること、人手が不足していること、計画が不十分であることが明らかです。したがって対策に適切な優先順位付けをすること、市民に課題への理解を深めてもらうための説明、民間とのさらなる連携を図っていくことが、今後の全体の課題になると考えられます。

## 第2章 基本構想

### 2.1 背景

土浦市は人口減少・少子高齢化、居住地域・商業機能の郊外化による都市の低密化、空き家、空き店舗、耕作放棄地といった不利用ストックの増加が起きています。

人口減少・少子高齢化の内訳を見てみると、年々増加する自然減と青年世代や新婚子育て世代といった将来の生産年齢人口となる世代での社会減が進行しています。全国的に進む人口減少を土浦市のみで解決することは困難です。そのため、将来における人口減少に適応した市の将来設計を考える必要があります。また、人口減少に伴い、広範な居住誘導区域の設定による都市の低密化が起きています。これにより、インフラ維持管理費等の増加による財政負担の増加などの問題が起きています。さらに、都市の低密化により、空き家、空き店舗などの不利用ストックの増加も起きています。それだけではなく、地域規模に見合わない公共施設の増加などの可能性からサービスの質の低下、サービス利用者の減少という状況が起こることも想定されます。このような土浦市の現状を食い止め、財政負担の増加、サービスの質の低下、サービス利用者の減少という土浦市の連鎖的な衰退に歯止めをかける必要があります。

### 2.2 全体構想

本マスタープランの策定目標として、「つちうら+1~ちょっといいね！が集まるまち~」という全体構想を掲げます。「+1」とは、人口減少時代において、×でも+10でも+100でもない、ちょっとだけ「+1」するような、これからの土浦市にふさわしい、背伸びをしない施策を考えることを意味した目標です。課題点に対しては改善するための施策を「+1」、いいところに対してはさらに良く、持続させていく施策を「+1」していきます。「ちょっといいね！」と思える1つひとつの施策を集め、足し合わせ、つないでいくことで各地区の拠点に機能を集約し、土浦市が持続可能なまちとなることを目指します。



図 2-2-1 全体構想

## 第3章 部門別構想

### 3.1 あつまる+1

現在の土浦市の都市機能誘導区域・居住誘導区域は人口に見合わない大きさであり、各拠点の中心付近でも低密な市街地が広がっています。このような区域を見直し、縮小する施策をプラスワンすることで、都市機能、居住機能が高密な拠点の形成を目指します。

- ・立地適正化計画の見直し

現在集積がみられる各地区の拠点に都市機能、居住機能を集約・誘導するために立地適正化計画の見直しを行い、拠点の充実を目指します。

- ・中心市街地への集積と魅力の再生

茨城県における南の玄関口である土浦市では、土浦駅周辺の中心市街地の魅力向上が求められます。そこで、都市機能の集積と集積に伴う適正な交通処理を行い、都市機能の集約された魅力ある中心市街地の形成を目指します。

### 3.2 にぎわう+1

拠点内の充実、立地適正化計画の見直しによって、それぞれの拠点周辺には更なる集約が図られます。その中において働く環境や買い物環境の充実、公共施設の複合化、地区内・拠点間の交通の整備を行うことで、さらに楽しく便利で人が集まり、にぎわいの生まれる場の形成を目指します。

- ・おおつのメディカルタウン構想

おおつ野地区では特に西部地区の良好な住環境の維持及び近隣住民の利便性を高める商業地区の形成を今後も促します。土浦協同病院が立地している特性を生かし、医療関係の工場の誘致や公共施設の再編先として職・商・住の近接に留まらず、工業、公共と呼ばれる2つのコウをプラスし、さらには地区内完結が可能な市街地の形成を目指します。

### 3.3 つなぐ+1

拠点を集約することにより、市全体で交通空白地帯となる地区が数多く発生します。これらの地域では公共交通のかわりとなる、住民の足の確保が必要となります。そのため、不便になってしまった「拠点の外」をサポートし、拠点間をつなぐことを目指します。

- ・乗り合いタクシー新制度

公共施設やバス停が遠くなってしまうエリアでは、既存の乗り合いタクシー制度にプラスワンした新しい制度によってサポートを行います。既存制度との相違点として、年会費の廃止と公共交

通の利用による乗車割引券の配布です。これにより公共交通の利用促進も目指します。

## 3.4 くらす+1

### 3.4.1 持続可能なシステムづくり

居住誘導区域内では良好な居住環境の整備と拠点内への誘導を目標にします。しかし、土浦市全域で景観や安全性・防災性の低下を招く空き地・空き家も多く存在しています。そのため、今後土浦市で暮らしつつけるためには住みやすい環境の整備が必要です。また、誘導区域外やオールドタウン化が進行している地域のサービスの低下、コミュニティの衰退に対しては、地域内での助け合いだけでなく、地域に関わる人の数を増やし、つなぎつつけることを目指します。

- TsuchiuLand Bank

良好な居住環境整備のために空き地・空き家に対して誘導区域内の適切な管理と利活用、区域外の取り壊しと再整備を促進し、空き家を利用したい人がプラスワンの付加価値をつけやすい支援制度の充実と、空いた土地をそのまま放置せず、再整備しやすい制度の充実を目指します。

- +1 Project

土浦市全域を対象とし、地域内での助け合いだけでなく、地域にルーツを持つ人や地域を支える関係・交流人口を増やし、行政のサービスの低下が懸念される地区のサポートを行うのと同時に、地域に緩やかな繋がり形成を目指します。

## 第4章 地区別構想

### 4.1 拠点の設定

都市機能が高密度な拠点、充実した公共サービスの充実のためには適切な拠点設定が不可欠です。歴史的経緯や交通結節点の立地状況、開発状況を踏まえて図 4-1-1 のように拠点を定めました。

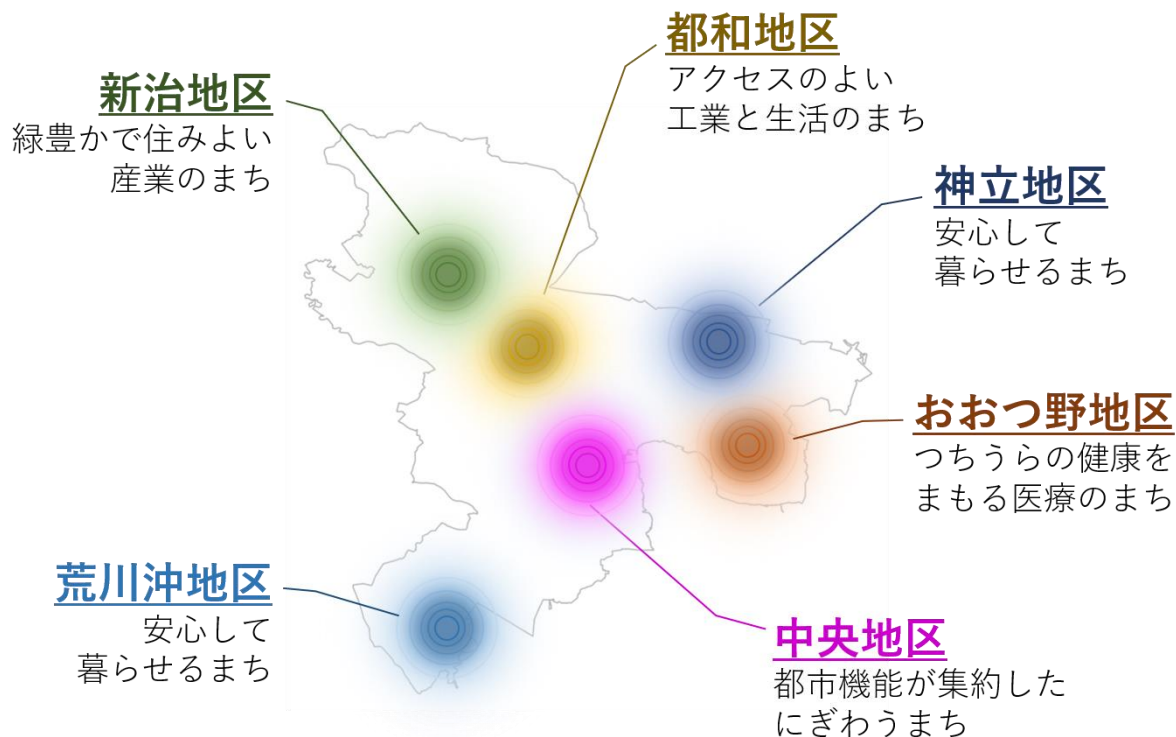


図 4-1-1 拠点ごとの理想像

### 4.2 中央

土浦駅を中心とした市街地が形成されています。土浦駅は常磐線特急の停車駅であり、近隣市町村との間を結ぶバス路線の起点にもなっている重要な交通結節点です。市役所の本庁舎や多くの文化施設などの都市機能が集積し、将来にわたって高い人口密度が維持されることが予想されます。中央地区北部にある真鍋地区も特に商業機能が集積しており、生活拠点を形成しています。真鍋地区も合わせ、土浦市の中央にふさわしい「都市機能が集約したにぎわうまち」を目指します。

### 4.3 荒川沖

荒川沖駅を中心とした市街地が、阿見町にまたがって形成されています。土浦駅を始点・終点とする常磐線路線が多いため、周辺住宅地はベッドタウンにもなっています。乗降者数は土浦駅に次いで多く、土浦南部の拠点として、充実した都市機能をもつ「安心して暮らせるまち」を目

指します。

#### 4.4 神立

神立駅から東側に延びる都市計画道路沿いに商業施設等が並んでおり、かすみがうら市にまたがった市街地が形成されています。神立駅の乗降者数は荒川沖駅に次いで多く、土浦北部の拠点として、充実した都市機能をもつ「安心して暮らせるまち」を目指します。

#### 4.5 おおつ野

土浦協同病院が立地し、住宅地・商業施設・企業立地などを総合的に計画して開発を進めている地区です。土浦協同病院の立地を生かし、土浦市北東部の新しい拠点として、他地域のモデルとなり得るような、「つちうらの健康をまもる医療のまち」を目指します。

#### 4.6 都和

旧都和村の中心として栄えた地区で、住宅が集積しています。土浦北 IC に近く、周辺には工業地域が広がっています。また土浦駅・神立駅へのアクセスもよく、良好な居住環境が形成されています。将来にわたって工業地域としての発展および良好な住環境を維持した、「アクセスのよい工業と生活のまち」を目指します。

#### 4.7 新治

旧新治村の中心の一つである藤沢地区は、つくば市や土浦北 IC に繋がる国道の立地などもあり、沿道には生活の拠点となるような施設が立地しています。周辺には見渡す限りの水田などの農地が広がり、緑豊かな地区です。新治は「緑豊かで住みよい産業のまち」を目指します。

#### 4.8 その他

「拠点の外」と呼ばれ、更なる都市機能や居住の誘導は行いません。ゆとりのある空間とし、農地や工業用地などの土浦を支える地域となります。

## 第5章 提案

### 5.1 立地適正化計画の見直し

#### 5.1.1 背景

土浦市は 2017 年に立地適正化計画を策定しました。立地適正化計画では都市再生を図るために都市機能誘導区域・居住誘導区域を設定しますが、現在の土浦市の計画では現状の市街地の広がり基準に定められています。誘導区域内においても既に空き家や空き店舗等の発生が後を絶たない状況になっており、将来にわたって人口減少が見込まれる中、現在の誘導区域では拠点におけるサービスの充実や人口密度の維持・向上を図ることが難しいと考えられます。また、中央地区の都市機能誘導区域・居住誘導区域の多くは浸水想定区域に指定されており、災害の危険性の面からも計画を再考する必要があります。

#### 5.1.2 概要

国土交通省の定める居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定に関する留意事項として、現在の土浦市の立地適正化計画で考慮すべきものとして、以下のようなものがあります。

##### 【居住誘導区域の設定 留意事項】

- ・災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域：浸水想定区域
- ・居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域：過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域

##### 【都市機能誘導区域の設定 留意事項】

- ・区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定める
- ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等

居住誘導区域の見直しに当たって、特に以下の項目を考慮しました。これらに該当する地域は、公共交通の経済性や災害時の安全性、現在の発展状況を総合的に考えて、見直し後の居住誘導区域には含まないこととしました。

- ・一部の住宅団地においては、過去に住宅地化を進めたものの集積が進まなかった過去があり、空き地が散在している状態である
- ・現状で田んぼや畑などの土地利用がなされている
- ・5.0m 以上 10.0m 未満の浸水想定区域に指定されている

都市機能誘導区域の見直しに当たっては、現状の都市機能の集積状況に加えて、以下の項目を考慮しました。

- ・現状で都市機能(公共施設・店舗等)が立地しておらず、今後さらなるにぎわいが見込めない状況である
- ・拠点に必要とされる都市機能が高密度に充実する状態を保つためには、誘導区域が広すぎる

- ・(特に高齢者が)徒歩や自転車で容易に移動できる範囲ではない

現在の居住誘導区域内の人口割合は 93.3%、平成 45 年度の目標値は 95%となっています。これらは現状のあまり高密とは言えない市街地の広がりをもとに設定されており、将来的に人口が減少し歳入が少なくなった状態における公共交通や施設、道路等の維持が難しくなることが予想されます。より徹底した拠点への集約が実現されることで、効率的に高いサービスレベルの維持が可能になります。新しい居住誘導区域の面積は現在のものの約 7 割になっています。平成 45 年度の居住誘導区域内の人口割合は 95%を目指します。

図 5-1-1 から図 5-1-8 まで、変更前後の誘導区域を示しました。青が居住誘導区域、赤が都市機能誘導区域を示します。中央地区は浸水想定区域の浸水深予想マップ、その他地区は 2050 年の 500m メッシュ人口予想マップと重ねて表示しています。

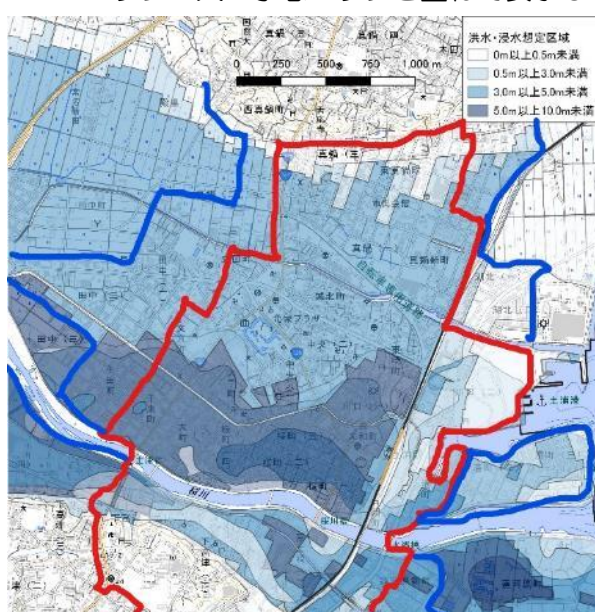


図 5-1-1 中央地区(変更前)

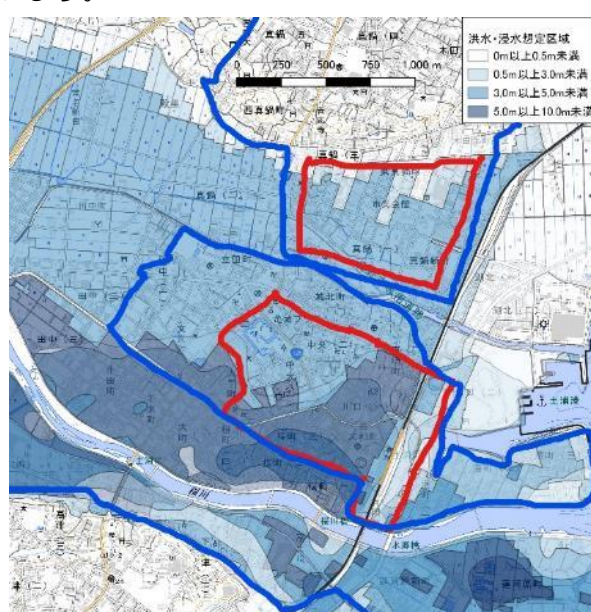


図 5-1-2 中央地区(変更後)

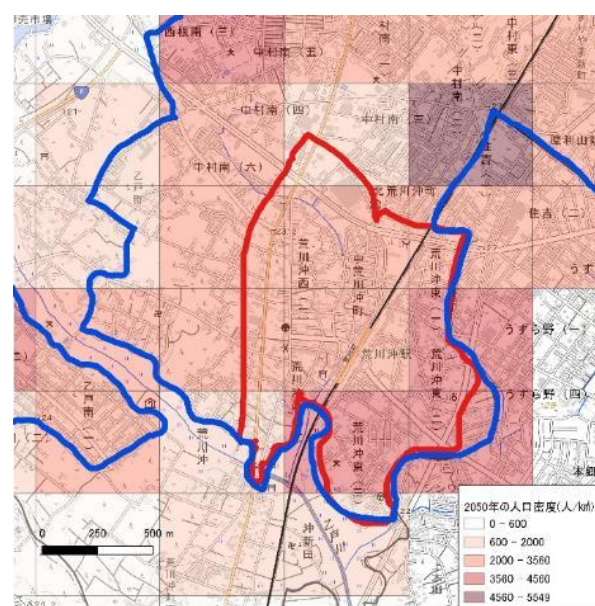


図 5-1-3 荒川沖地区(変更前)

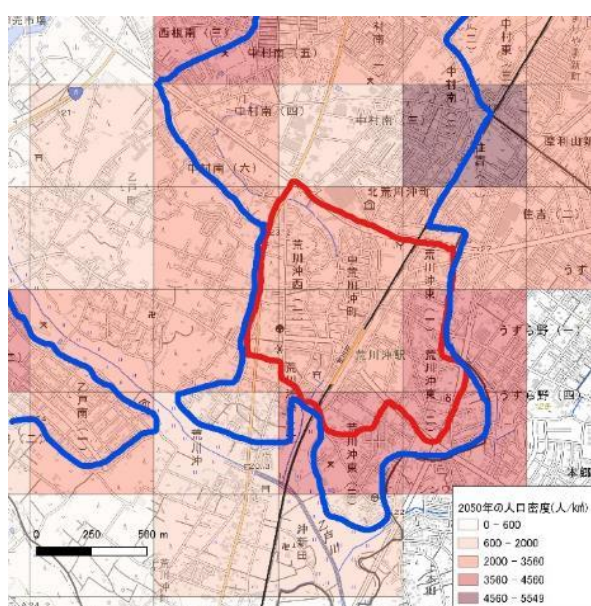


図 5-1-4 荒川沖地区(変更後)

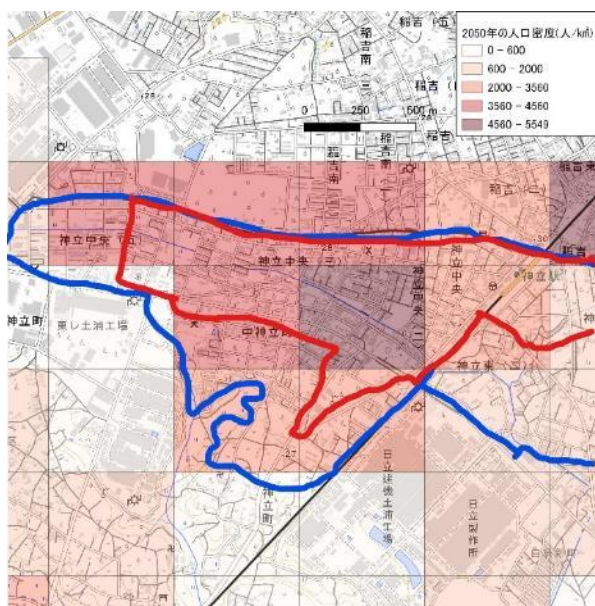


図 5-1-5 神立地区(変更前)

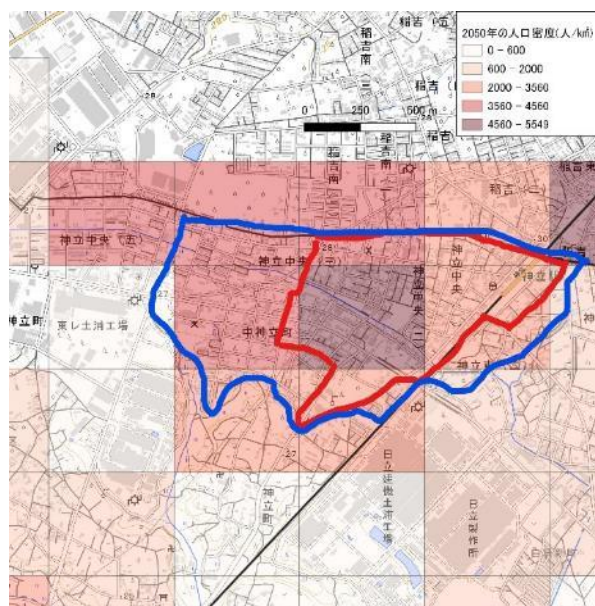


図 5-1-6 神立地区(変更後)

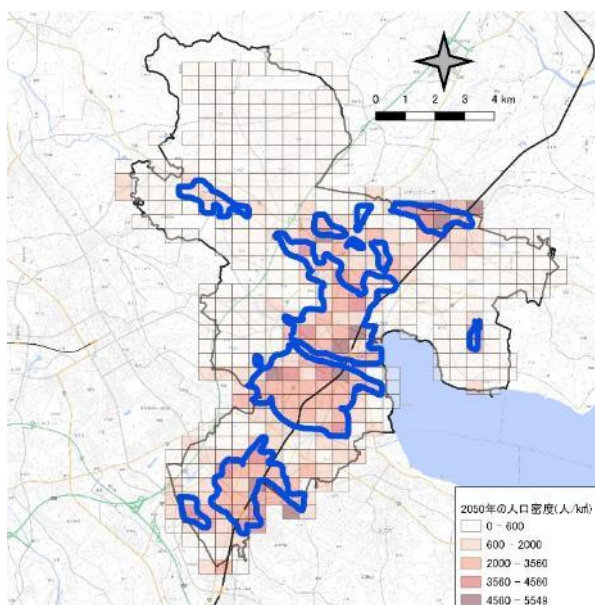


図 5-1-7 市全体の居住誘導区域(変更前)

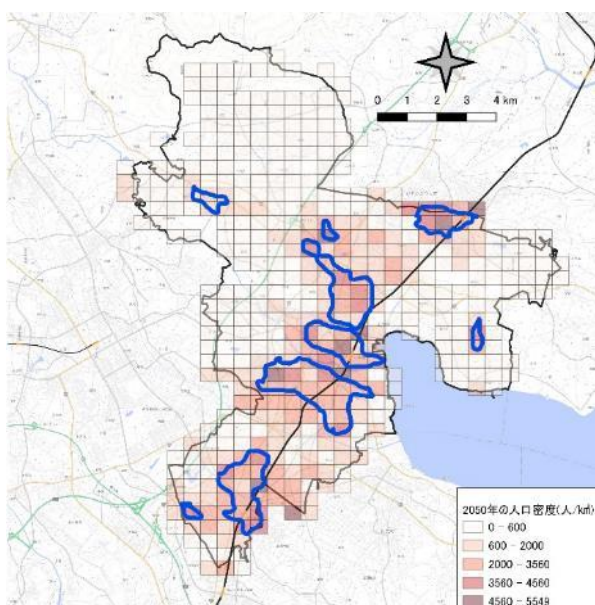


図 5-1-8 市全体の居住誘導区域(変更後)

### 5.1.3 費用・効果

都市機能誘導区域・居住誘導区域を設定することで、外部での新たな開発や都市機能の移転を防ぐことができます。見直しを行ったからと言ってすぐに効果が出るわけではありませんが、公共施設の再編や拠点の充実の計画などと併せて総合的に誘導を進めていくことで、将来的には以下のような効果が考えられます。

- ・都市機能誘導区域内のさらなる業務・商業機能の集積
- ・居住誘導区域内の生活利便性の向上
- ・中心市街地の安全性の向上
- ・歩いて暮らせるまちの実現

## 5.2 公共施設の再編

### 5.2.1 背景

土浦市の公共施設には老朽化したものや利用率が低いもの、単独目的のものが多く存在します。これらは財政を圧迫する要因の一つとなっており、今の状態で維持していくことは難しい状況です。そこで、将来の土浦の都市像に合わせて適切な統廃合や再配置を行っていく必要があります。

### 5.2.2 概要

#### 5.2.2.1 中央地区

中央地区には老朽化した稼働率の低い施設が複数存在しています。亀城プラザ、勤労青少年ホーム、生涯学習館はどれもホールや会議室、和室などの類似した設備を持ち、築年数はそれぞれ37年、52年、47年となっており老朽化の著しい状態です。また生涯学習館に併設していた市民図書館は駅前に移転しており、生涯学習館は現在市が利用しています。そこで亀城プラザの建て替えに合わせてこの3施設を統合し、より使いやすく効率的な施設運営を実現します(図5-2-1)。



図 5-2-1 亀城プラザへの施設集約(橙：生涯学習館、緑：勤労青少年ホーム)

#### 5.2.2.2 おおつ野地区

旧上大津村の人口の中心はおおつ野地区に移動しています。市役所の上大津支所と上大津公民館は築年数がそれぞれ40年、43年となっており、利用率も低くなっています。おおつ野地区では更なる人口増加が見込まれますが、現在は地区内に公共施設が存在していません。そこでこれら支所と公民館を統合し、おおつ野地区に新たな複合施設を整備します(図5-2-2)。新施設は支所、公民館、子育て支援センター、子ども図書館などの機能を持つ、多世代が交流可能なものとし



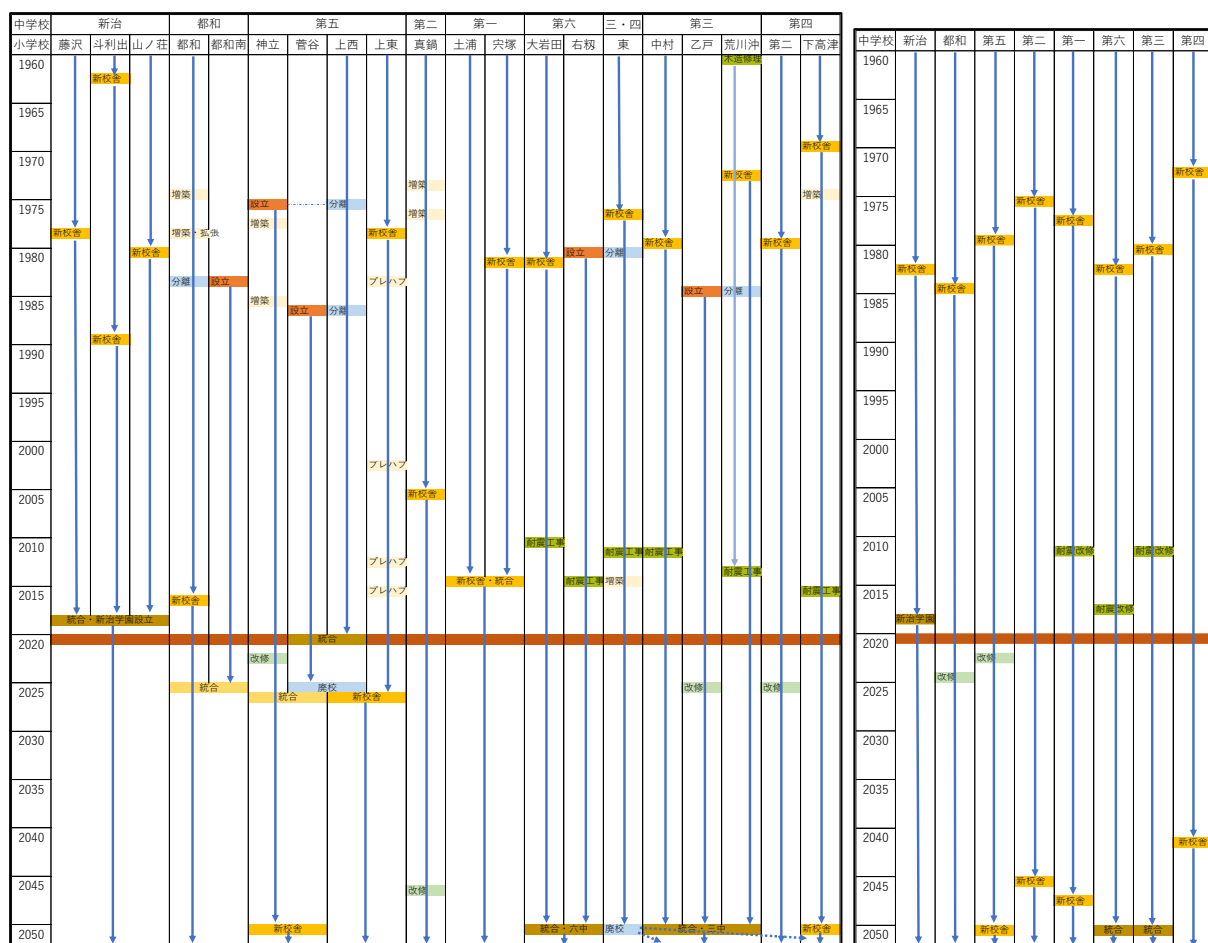
図 5-2-2 おおつ野への施設集約(橙：上大津支所、緑：上大津公民館)

### 5.2.2.3 学校教育施設

土浦市では少子化に伴い、児童数が少ない小学校が存在しています。文部科学省の定める標準学級数に満たない学校やそれに準ずる児童数の学校が複数あり、将来の更なる少子化を鑑みると多くの学校が近いうちに小規模校となってしまう恐れがあります。このような学校では多様な子ども同士のふれあいや切磋琢磨する機会が少なく、また保護者にとっても子育て世代との交流の場が少ないという状況です。施設の老朽化も進んでおり、公共施設の維持管理費の多くを学校教育施設が占めています。また土浦市では小中一貫教育を推進していますが、小学校と中学校の物理的な距離や学区の不一致などにより、思ったような連携が図れていないという現状です。

そこで、小中連携も含めて段階的な小中学校の統廃合を行います。児童生徒にとっては多様な同世代・異世代間との交流機会の増加につながり、保護者にとっても子育て世代との交流の増加が期待されます。市にとっても財政負担の軽減につながります。

老朽化に対する施設の改修と統廃合のタイミングから、時間・空間双方のプランニングが重要になります。統廃合のタイムスケジュールを図 5-2-3(小学校)、図 5-2-4(中学校)に示します。また、最終的な統廃合後の施設配置を図 5-2-5 に示します。都和中学校と都和小学校、真鍋小学校と土浦第二中学校、土浦小学校と土浦第一中学校は近接していることから、統合は行いません。土浦第五中学校区は小学校区としては広く児童生徒数も多いため、神立小学校と上大津東小学校の2小学校と土浦第五中学校の3校の連携を深めます。土浦第二小学校と下高津小学校は児童数が多く、土浦第四中学校と近接しているため、3校の連携を深めます。土浦第三中学校区と土浦第六中学校区では小中学校を統合し、一貫校とします。東小学校は廃校とし、現在の中学校区に従って分散します。



左：図 5-2-3 統廃合スケジュール(小学校)

右：図 5-2-4 統廃合スケジュール(中学校)

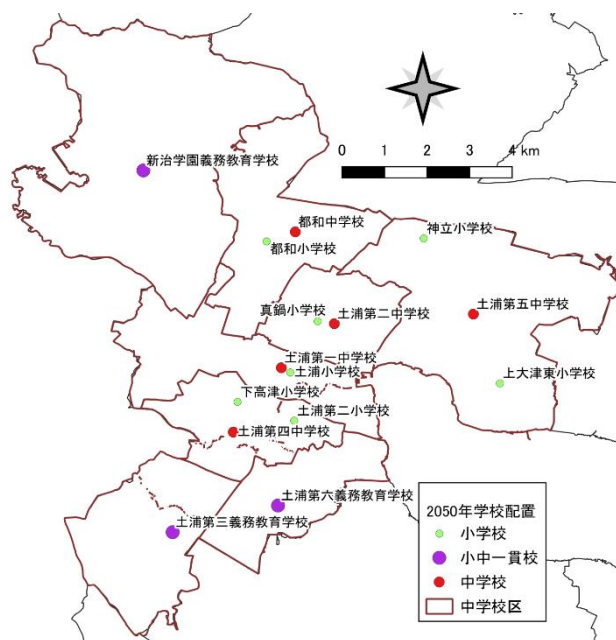


図 5-2-5 統廃合完了後(2050)施設配置

### 5.2.3 費用・効果

中央地区の施設統合では、亀城プラザの建て替えに 30 億円、生涯学習館及び勤労青少年ホー

△の解体費用として合計 1,000 万円が必要となります。現在の施設を維持するのに比べ、生涯学習館及び勤労青少年ホームの建て替えが必要なくなることで、亀城プラザの維持管理費用が小さくて済むこと、各施設における人件費の削減が見込めます。

おおつ野地区の施設統合では、新施設の用地取得に 5 億円、施設の建築に 20 億円かかります。また、支所と公民館の解体には合計 30 万円が必要となります。現在の施設を維持するのに比べ、支所と公民館の建て替えが必要なくなるが見込めます。また新施設は複合的な機能を持つため、様々な人が様々な目的に利用すると考えられ、効率的な管理運営が可能になります。

小中学校の統廃合により、2020 年度時点で 23 ある学校教育施設が 2050 年度時点で 15 にまで減少します。施設数は約 35%、床面積は約 30%削減されるため、維持管理費用は約 30%削減されます。現在は学校管理費として年間約 7 億 5,000 万円の支出がありますが、30%削減後には年間 5 億 2,500 万円程度になります。また統合による教育効果の向上も見込めます。

## 5.3 交通

### 5.3.1 背景

立地適正化計画と公共施設の再編により、拠点付近ではより高い人口密度とサービスレベルを目指します。拠点内(=居住誘導区域内)では地区ごとの特性に合わせ、コミュニティバスや超小型モビリティの導入などによって利便性の向上を図ります。拠点間の移動には路線バスの充実を図ります。これに関しても、現在の路線から将来像に合わせて適切に変更していく必要があります。拠点の外となった地域では、経営の効率性の面から既存の公共交通の削減を視野に入れなければなりません。そこで利用者の需要に即したデマンド型交通の制度を改善することによって、特に高齢者の移動の足を確保します。またこれらの組合せにより、公共交通の利用を促進し、市全体として効率的で環境にやさしいまちを目指します。

### 5.3.2 概要

#### 5.3.2.1 地区内交通

「地区内」の移動として、中心市街地で主に運行している、「まちづくり活性化バス『キララちゃんバス』」に注目します。現在、中心市街地の周辺では公共交通のサービスが不足していることが市民から指摘されており、また朝晩は重度の交通渋滞が発生しています。これを解決するために、通勤・通学者に特化したキララちゃんバスの新路線「おはようおかえりコース」を運行します。立地適正化計画の見直しによる新たな居住誘導区域内を循環する全長 7.14km、21 分/週のコースを設定します。路線図は図 5-3-1 に示します。住宅の多い土浦駅西側の既存のバス停を巡ります。運行時間は 6～8 時、18～20 時の通勤・通学時間に限定します。本数は通常の 1 本/時の倍の 2 本/時の間隔で運行し、料金については通常より 10 円値引きをした 140 円に設定します。これらの優遇措置によって市民のバス利用を促します。



表 5-3-1 タクシー新制度概要

|      | 従来                | 新制度                                 |
|------|-------------------|-------------------------------------|
| 対象   | 65歳以上の高齢者         | 65歳以上の高齢者                           |
| 年会費  | 13,000円           | 0円                                  |
| 料金   | 地区内600円           | 距離別運賃制                              |
|      | 一部地区間1,200円       |                                     |
| 補助   | 年会費のうち<br>11,000円 | 家からバス停までの<br>距離に応じた枚数の<br>400円割引券配布 |
| 運行時間 | 定時運行              | 自由な時間(平日)                           |

表 5-3-2 割引券の配布条件

|         |      |      |      |
|---------|------|------|------|
|         |      | 初期配布 | 月当たり |
| 居住誘導区域内 |      |      |      |
|         | 全域   | 配布なし |      |
| 居住誘導区域外 |      |      |      |
| 最寄りバス停  | ～1km | 配布なし |      |
|         | ～2km | 6枚   | 0.5枚 |
|         | ～3km | 12枚  | 1枚   |
|         | ～4km | 18枚  | 1.5枚 |
|         | 4km～ | 24枚  | 2枚   |

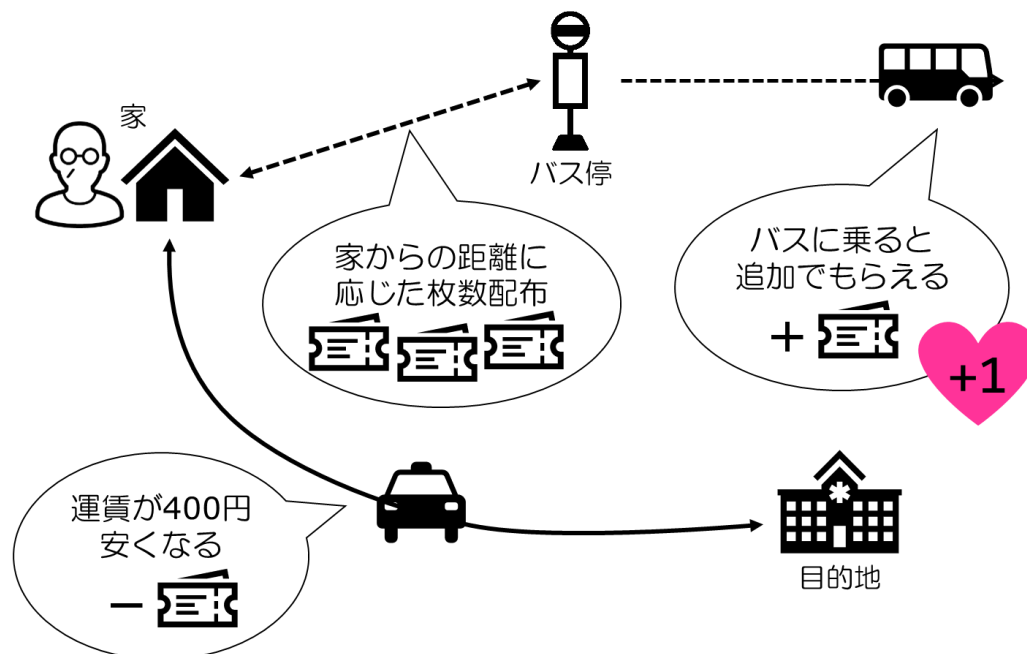


図 5-3-2 タクシー新制度の仕組み

### 5.3.3 費用・効果

キラちゃんバスの費用・効果は以下の通りになります。

[初期費用]

- ・新規バス車両購入費(計1台) 1600万円(参考：日野自動車)

[運行経費]

運行距離が 85.7km/日、31,280km/年となります。また、キロ当たり運行経費は 214.5 円/km とします。したがって、年運行経費は

$$31,280\text{km/年} \times 214.5\text{円/km} = 6709,560\text{円/年}$$

(参考：まちづくり活性化土浦「まちづくり活性化バス利用促進業務報告書」)

[収入]

- ・運賃収入

平成 25 年度乗客数が 10.09 人/便/日であり、時間を通勤通学時間に限定し、また優遇措置を

行うことで、乗客率が40%アップすると仮定します。従って、予想乗客数は

$$10.09 \text{ 人/便/日} \times 140\% = 14.126 \text{ 人/便/日}$$

となります。したがって、運賃収入は

$$14.126 \text{ 人} \times 140 \text{ 円} \times 12 \text{ 便} \times 365 \text{ 日} = 8,662,063 \text{ 円/年}$$

・広告収入

平成25年度広告収入34,210円/便/年を参考にします。

$$34,210 \text{ 円} \times 12 \text{ 便} = 410,526 \text{ 円/年}$$

(参考：まちづくり活性化土浦「まちづくり活性化バス利用促進業務報告書」)

[効果]

この新路線の運行により、朝晩の交通渋滞が解消され、居住誘導区域内の住みやすさが向上することが期待されます。

タクシーの見直しによる市及びタクシー会社側の試算は表5-3-3のようになります。現在とほぼ同程度である1,000人が利用登録をして、年間延べ2万人が利用することを想定しています。

表 5-3-3 タクシーの制度比較

|          | 従来                                                                          | 新制度                          |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 市の負担     | 年会費<br>11,000円×1,000人<br>=1,100万円                                           | 運賃<br>400円×2万人<br>=800万円     |
| タクシー会社収入 | 年会費<br>13,000円×1,000人<br>=1,300万円<br>運賃<br>600円×2万人<br>=1,200万円<br>計2,500万円 | 運賃<br>1,400円×2万人<br>=2,800万円 |

## 5.4 中心市街地活性化計画

### 5.4.1 背景

中央地区では「中心市街地」が定められていますが、立地適正計画において都市機能誘導区域及び居住誘導区域が広範囲に設定されており、中心市街地内でも駅から離れたエリアでは空き家・空き店舗が多く発生しています。一方で、中心市街地は茨城県における南の玄関口であり、魅力の再生、向上が求められています。

### 5.4.2 概要

中心市街地では、都市機能の集積と集積に伴う適正な交通処理を行い、都市機能の集約された魅力ある中心市街地の形成を図ります。そこで都市機能及び居住誘導区域を縮小することで、都市機能をより集積させて求心力のある場づくりを図ることとします。さらに、新たな誘導区域に

合わせてゾーン分けを行います。中央地区の都市機能誘導区域は A)にぎわいゾーン と呼びこととし、ゾーン内への都市機能誘導の支援制度の充実によって業務と商業の集積した土浦の玄関口を実現します(図 5-4-1)。居住誘導区域は B)暮らしゾーン と呼びこととし、ゾーン内の公共交通の改善によって暮らしやすい住環境を実現します。



図 5-4-1 中央地区ゾーン設定

#### 5.4.2.1 にぎわいゾーン

にぎわいゾーンは、市役所庁舎や私立図書館などの都市機能が立地しているゾーンです。更なる業務の集積を図るため、「地方創生起業支援金」、「地方拠点強化税制」に代表される、内閣府による地方移転のための補助金制度等を利用したオフィス誘致を図ります。また、商業の集積のためには以下の二つの仕組みを適用します。

##### ①新規出店に対する補助

現在、土浦市は中心市街地(=元の都市機能誘導区域)内の空き物件を利用した新規出店に対する補助として土浦市企業立地促進奨励金制度を行っています。しかし新規出店数を新規空き家数が上回る状態が続いています。この補助制度の対象範囲をにぎわいゾーン内のみに限定することで、ゾーン内での更なる店舗集積を実現します。

##### ②店舗移転に対する補助

現在にはにぎわいゾーン外にあるがゾーン内への移転を希望する店舗のために、新制度「ぎゅっとつちうら協力金」を発足します。制度の概要は以下のとおりです。

- ・ 改装費補助  
対象経費の 3/5 以内(限度額 60 万円)
- ・ 家賃補助  
1 か月の家賃の 3/5 以内(上限 12 万円/月)で 12 か月分

#### 5.4.2.2 暮らしゾーン

暮らしゾーンでは、特に交通面から居住環境を充実させることでゾーン外との差別化を図り、誘導を進めていきます。暮らしゾーンは公共交通のサービスが不足しており、さらに朝晩は重度の交通渋滞が発生している現状です。これを解決するために、通勤・通学者に特化したキララちゃんバスの新路線「おはようおかえりコース」を運行します。詳細は 5.3 の通りです。

### 5.4.3 費用・効果

#### 5.4.3.1 にぎわいゾーン

[費用]

- ・年あたり費用

1 店舗移転あたりの補助金額は

$$60 \text{ 万} + 144 \text{ 万} = 204 \text{ 万円/年}$$

です。現在、にぎわいゾーン内には約 50 店舗の空き店舗があり、約 10 年での満室を目指します。年間 5 店舗の移転を目標とすると、年あたり費用は

$$5(\text{店舗}) \times 204 \text{ 万/年} = 1020 \text{ 万円/年}$$

#### 5.4.3.2 暮らしゾーン

キララちゃんバス新路線の運行により、朝晩の交通渋滞が解消され、暮らしゾーン内の住みやすさが向上することが期待されます。

## 5.5 おおつのメディカルタウン構想

### 5.5.1 背景

おおつ野地区は平成に入ってから新たに開発が進められている新興住宅地です。地区一帯が都市計画区域に指定されており、土浦市の新たな拠点の 1 つとなっています。

地区の構造は南北を走る比較的大きな通りを基準に西側が住宅ゾーン、東側が業務・商業系ゾーンに分かれており(図 5-5-1)、「職・商・住を兼ね備えた魅力ある街」を掲げ、JFE 商事が管理を行っています。2016 年の土浦協同病院の移転により、メディカルタウンとしておおつ野地区は今後も人口増加をしていくことが見込まれています。

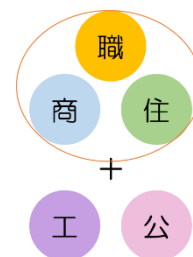


図 5-5-1 おおつ野ヒルズ俯瞰図

撮影日：2020年1月

## 5.5.2 概要

おおつ野地区では、前述した「職・商・住」に加えて、工業の「工」、公共の「公」の要素を追加して、メディカルタウンとして更なる魅力あるまちづくりを行っていきます。また、地区内で完結する生活が出来るような交通整備を進めていきます。



プラスワン！

### 5.5.2.1 工の充実

おおつ野地区には未利用の土地がまだ多く残っており、図 5-5-2 の 28・29 街区の大きな区画は準工業地域に指定されています。ここに医療系メーカーを誘致することで、「工」の要素を追加します。医療系メーカーを誘致する理由として、土浦協同病院が近くにあることで病院と連携した研究・開発が図りやすいことや、常磐自動車道や茨城空港からのアクセスがよいことがあげられます。茨城県や土浦市による既存の立地優遇策を活用し、更なる企業誘致を進めていきます。

### 5.5.2.2 公の充実

図 5-5-3 の 26・31 街区のおおつ野地区の中心部にある区画は、地区計画により地域交流拠点に設定されています。「公」の要素を追加するために、ここに多世代の交流拠点を設置します。人口が増えて土浦の新たな拠点となるおおつ野には、行政の手続きをしたり交流をしたり学んだりする場となる公共施設が必要となると考えられます。そこでこの多世代交流拠点には、市役所の支所や交流センター、児童館や子ども図書館、託児所など、あらゆる世代が集まれる複合機能を備えた公共施設の整備をおこないます。



図 5-5-2 「工」 予定地



図 5-5-3 「公」 予定地

### 5.5.2.3 交通

おおつ野では公共施設や商業施設が充実していることから、生活の完結が可能な場所となって

います。また、安全面、環境面の観点から、社会全体として高齢者の車利用を減らしていくべきという考えがあること、住宅から業務・商業ゾーンまでの距離がある程度存在するということ、住宅地は道路が広くなく、本数も限られるバスを通すのは難しいことがおおつ野地区の交通の課題です。これを踏まえて、新たな高齢者の交通手段として超小型モビリティの導入により地域内完結を目指します。超小型モビリティの導入によって、自動車に乗らなくても時間や場所に縛られない移動が可能になります。超小型モビリティは、主に住宅ゾーン内での移動と、スーパーや病院へのアクセスに使い、また、バス停からバスに乗り継ぐことで駅などへの公共交通を用いたアクセスを促進します。超小型モビリティはおおつ野ヒルズの管理者である JFE 商事が所有し、住民にリース契約をします。本体価格は 90 万円ですが、国土交通省の支援により、車両・充電設備の 1/3 は補助されます。燃料が電気であるため、燃料費も安く、環境にも優しいです。

### 5.5.3 費用・効果

おおつ野地区では、これらの事業を行うことでメディカルタウンとしてのさらなる発展が見込まれます。医療系メーカーの誘致により、新たにメーカーに勤める労働者の人口増が見込まれ、生産年齢人口の増加が期待されます。公共施設の充実により子育て世代や高齢者世代など世代を問わない交流が生まれ、地区の魅了向上が期待されます。定年退職後の I ターンによる移住も期待できます。超小型モビリティの導入により、地域内完結を促進することで地域の活性化が期待されます。また、中心市街地へは公共交通を使うことも期待できます。

表 5-5-1 超小型モビリティと個人所有車の比較

|      | トヨタcoms<br> | トヨタPRIUS E<br> |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所有管理 | JFE商事<br>(おおつ野ヒルズ管理者)<br>住民にリース契約                                                              | 個人所有<br>車検や維持費がかかる                                                                                 |
| 本体価格 | 90万円                                                                                           | 260万円                                                                                              |
| 優遇制度 | 国交省の支援<br>車両・充電設備の1/3                                                                          | エコカー減税等<br>約12万円                                                                                   |
| 燃料費  | 2.73円/km（電気）                                                                                   | 4.08円/km（ガソリン）                                                                                     |

## 5.6 TsuchiuLand Bank

### 5.6.1 背景

立地適正化の見直しや、拠点への集約を進めていくうえで、人口減少によって空き家・空き地の問題は今後も増加していくと考えられます。空き家・空き地が増加すると、住環境の防犯性、良好な景観の維持、防災面での安全性の担保が難しくなることから、多くの問題が発生します。

また、誘導区域外に残った土地を手放してしまうと、その土地が再度宅地化・再開発される可能性もあります。現在土浦市で行われている空き家の具体的な取組は、管理不全空き家の「適正管理」、「発生抑制」、「利活用」の推進という3つの目的に基づいた網羅的な取り組みが行われています。しかし、土浦市の空き家率は全国、茨城県よりも高いことやその他空き家率が増加しているという現状です。全国各地で多くの自治体が運営している「空き家バンク」に、現在土浦市の物件は登録されていません。そして、「マイホーム借上制度」は企業の取り組みを紹介しているだけであり、土浦市が主体となって行っている取り組みではありません。そのため、土浦市の空き地・空き家対策の取り組みを充足させる必要があります。

### 5.6.2 概要

この現状へ対処するための施策として、「TsuchiuLand Bank」を提案します。この施策は、駅近や居住誘導区域内の生活に便利な安心して暮らしやすいまちとするための施策です。空き家を手放したい人に対しては手放しやすい制度を整えます。居住誘導区域内の空き家は使いたい人がプラスワンの付加価値をつけやすいような補助制度を導入し、区域外の空き家は取り壊しを行い、空いた土地を再活用することで周辺にプラスワンの価値を生み出すことを目標とします。

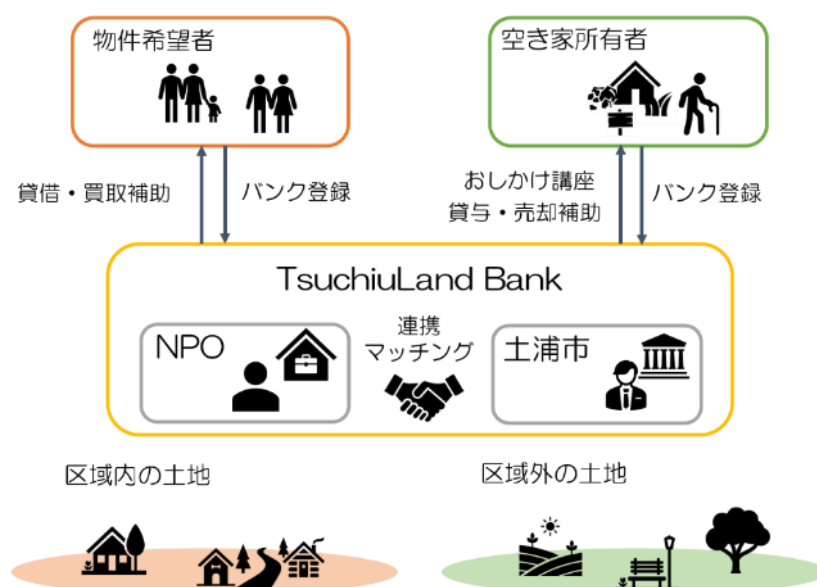


図 5-6-1 TsuchiuLand Bank

### 5.6.3 費用・効果

事業としては、空き家の発生抑制の事前施策として住まいの将来を考える出前講座である「おしかけ講座」を行い、事前登録の動機付けを行います。講座の目的として遺産分割協議がうまくまとまらず、相続手続きが進まないケースや、相続の結果「共有名義」となった場合に、売却や賃貸するための所有者全員の合意を得ることが難しいケースがあるためです。空き家の発生を未然に予防するため、司法書士やファイナンシャルプランナーといった専門家と市職員により講座を開講します。

次に、適正管理を行うために、助言や指導、措置命令を行います。この時、拠点内は管理しますが、拠点外では適切な取り壊し、または再整備を行います。また、誘導区域内の住宅の譲り手

や貰い手には以下の内容で補助金による支援を行います。これは小山市の空き家バンクの補助制度を参考としました。

#### [リフォーム工事]

- ・補助の対象

住宅の安全性や居住性、機能性等の維持向上のために行う改修工事。(経費の総額が 20 万円以上)

- ・補助の金額

補助率 2 分の 1 / 限度額 50 万円

- ・申請期間(物件登録者)

売買契約日または賃貸借契約日から 2 年以内

- ・申請期間(利用登録者)

売買契約日または賃貸借契約日から 2 年以内

#### [家財処分]

補助の対象

住居内の家財処分。併用住宅の場合は居住部分に限ります。(経費の総額が 5 万円以上)

補助の金額

補助率 2 分の 1 / 限度額 10 万円

申請期間(物件登録者)

売買契約日または賃貸借契約日から 2 年以内

申請期間(利用登録者)

売買契約日または賃貸借契約日から 2 年以内

#### [空き家管理]

補助の対象

登録物件の外観確認及び点検、修理手配、清掃建物内部の通気・換気・通水、敷地内の除草・庭木の手入れに要する経費

補助の金額

補助率 2 分の 1 / 限度額 1 万円

申請期間(物件登録者)

登録物件が空き家バンクに初めて登録された日から起算して 2 年以内

申請期間(利用登録者)

※対象外

#### [建物状況調査(ホームインスペクション)]

補助の対象

登録物件の建物状況調査に要する経費

補助の金額

補助率 2 分の 1 / 限度額 5 万円

申請期間(物件登録者)

登録物件が空き家バンクに初めて登録された日から起算して 2 年以内

申請期間(利用登録者)

※対象外

〔媒介報酬〕

補助の対象

登録物件の売買または賃貸借の代理または媒介にあたり、媒介業者に支払った報酬

補助の金額

補助率 2 分の 1 / 限度額 10 万円

申請期間(物件登録者)

売買契約日または賃貸借契約日から 60 日以内

申請期間(利用登録者)

売買契約日または賃貸借契約日から 60 日以内

土浦市でランド・バンクを運営するにあたり、初期投資として 1000 万円を予想します。これはつるおかランド・バンクの運営予算を参考としました。参考とした理由として、表 5-6-1 に記載するように人口規模が同程度であることや、鶴岡市の中心市街地には旧街区の大きな町割りが残っており、狭隘道路や行き止まり道路、狭小・無接道敷地が各街区に多く存在している部分が土浦市の中心市街地と類似しているためです。つるおかランド・バンクは 10 名ほどの職員で運営しており、業務上これ以上の人員削減は難しいと考えます。職員に対する人件費に加えて、それ以外にかかる費用は事業実績に比例すると考えられます。表 5-6-1 の土浦市と鶴岡市の規模比較から運営実績は鶴岡ランド・バンクと同程度を目標とします。

表 5-6-1 鶴岡市との比較

|           | 鶴岡市     | 土浦市         |
|-----------|---------|-------------|
| 面積        | 1311㎢   | 122.9㎢      |
| 人口        | 12.97万人 | 14.08万人     |
| ランド・バンク予算 | 900万円/年 | 1000万円（試算額） |

また、資本金についてはつるおか・ランド・バンクは 2MINTO 機関から 1000 万円、鶴岡市から 1800 万円、関連団体から 200 万円の出資を受け、ファンドを設立しています。

利活用の方針として、2つの利活用方針を示します。人口減少時代において都市の低密化を防ぎつつ、拠点への集約を目指すうえで、誘導区域内と区域外で異なる活用を行います。

〔誘導区域内〕

バンクに登録された物件は誘導区域内である場合、バンクによる物件の管理、活用したい人とのマッチングを実施し、空き家の再活用を行います。活用方法に関しては、リノベーションを行い、利用登録者が戸建て住宅として再活用するだけでなく、シェアハウスや保育支援施設などの施設への転換も考えます。一方、誘導区域内の取り壊しが必要な管理不全空き家などに関しては、道路の拡幅や小規模公園などへの転用を考えます。

- ・ 築 30 年木造 2 階建て住宅をシェアハウスに改修した場合のモデルケース

表 5-6-2 シェアハウスモデルケース

|                                                                                                         |       |                                                                     |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 設定条件                                                                                                    | モデル住宅 | 改修前：築 <b>30年</b> 木造 <b>2階</b> 建て一戸建て住宅( <b>130㎡</b> )<br>改修後：シェアハウス |                                           |
|                                                                                                         | 初期支出  | 初期支出<br>家具家電備品<br>その他費用                                             | 600万円<br>100万円<br>170万円                   |
|                                                                                                         | 収入    | 賃料<br>共益費                                                           | 6万円/部屋・月<br>1万円/部屋・月                      |
|                                                                                                         | 支出    | 管理委託費<br>水道光熱費<br>公租公課<br>その他経費                                     | 78万円/年<br>共益費に同じ<br>固定資産税、都市計画税<br>総収入の3% |
|                                                                                                         | 課税条件  | 事業課税                                                                | 課税所得金額330～695万円を想定                        |
| 10年間シェアハウスとして稼働(稼働率約85%) 533万円<br>そのまま所有し続けた場合(固定資産税約22万/年) -217万円<br>賃貸として賃貸した場合とそのまま所有し続けた場合の差 約750万円 |       |                                                                     |                                           |

〔誘導区域外〕

誘導区域外の土地に関しては居住誘導を将来的に行わないため、取り壊しを行います。このような取り壊した後の土地は小規模菜園や、防災公園などに再整備を行います。

長期的には後述する「+1 Project」と「ランド・バンク」のシステムを連携させ、関係人口・交流人口の宿泊、移住希望者とバンクをつなげ、より土浦市の活性化を図れるような一体的な施策となることも期待します。

## 5.7 +1 Project

### 5.7.1 背景

拠点への集約を行う過程で問題となるのは拠点外のサービス水準が低下し、利便性が低下してしまう地域が発生することです。土浦市にはこのような地域に対しては土浦市がサービスを支給すべきですが、少子高齢化による財源不足や、担い手不足により現状では難しくなっています。特に誘導区域外に多くの小規模集落が位置している新治地区や今後著しいオールドタウン化が懸念される高津・小岩田などは特にサービス水準、生活利便性の低下、自治機能の喪失などといった状況が懸念されます。一方で、高齢者の6割以上が定年後も働きたいという就業意欲を示しているデータもあり、土浦市内には担い手となりうる潜在的な人財もいます。今後の少子高齢化社会でまだまだ活躍したいと考えている高齢者への支援策を考える必要があります。

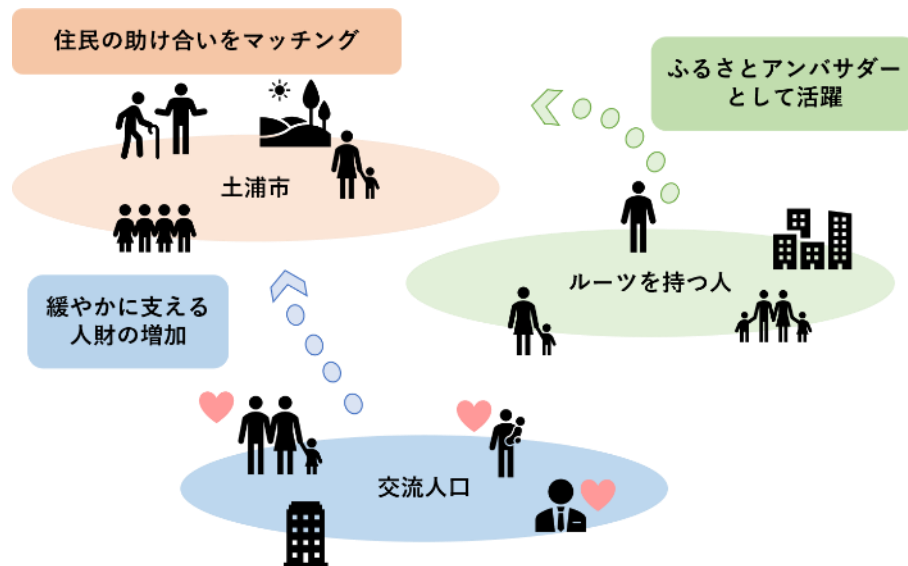


図 5-7-1 +1Project

### 5.7.2 概要

このような地区に対する支援策として「+1 Project」を提案します。従来は、過疎化した地域の活性化として最も重視されていたことは定住人口の増加でした。しかし、人口減少が土浦市だけの問題ではなく、全国的な社会問題であることから、若年層を過疎地域に呼び込む施策は得策ではありません。結果的に全国各地の市区町村で人口の奪い合いが発生してしまいます。また、定住したとしても地域の伝統やルールに馴染むことができず、過度の負担を負ってしまうケースも考えられます。そのため、「定住」という生活基盤自体を対象地区へ移し、地域に根差す関わり方をするのではなく、地域につながりを持ってもらうことによって緩やかに支えてもらう仕組みづくりを行う施策です。

地域内での助け合いだけでなく、地域にルーツを持つ人の支援、地域に関心を持つ、関係人口、交流人口と呼ばれる人たちによって支援を行います。

#### 5.7.2.1 +1 Tsuchiura

土浦市内の高齢者、さらには主婦層、自営業などの正規雇用に就いていない人財を活用し、財政負担を軽減し、市民が自ら地域を支えることのできるシステムとなる「人材バンク+1 Tsuchiura」を提案します。これは住民同士の助け合いをマッチングする施策です。具体的には公共施設の再編により利用しなくなった誘導区域内の公共施設を活用し、各拠点に1つ施設を設けることを考えます。市内で働きたいと思っている人と、人を雇いたいと思っている人や団体の両方の関係を市とNPOが協力して仲介することにより、雇用のマッチングを行います。個人の登録の推進だけでなく、各拠点の町内会などと連携をとり、広報誌や回覧板への取り組み成果の情報を発信することで、登録率の上昇や地域への浸透を図ります。また、長期的にはシルバー人材センターはこの施策との連携を図ります。また、市はこの人材バンクを通じて事業の発注も行います。このシステムを通して以下のような事業を市民へ委託することを考えます。

- ・既存ふれあいネットワークの一部を市民委託

専門技術を必要としない家事の補助や、送迎等の支援を委託します。

- ・移動販売の運営補助

移動販売店の運営補助を行います。長期的には市民が資格を取り運営できるような仕組みも視野に入れます。

- ・多世代交流の促進

世代間交流の促進を図ります。高齢者の人生経験を活かし、昔ながらの遊びを子供に教えたり、小中学生の総合学習の時間に交流を促進したりするプログラムを組み込むことも視野に入れます。

### 5.7.2.2 ふるさとアンバサダー制度

地域にルーツを持つ人々や、地域に関心のある人々には「興味を持って SNS で発信する」「たまに訪れて地域の人とおしゃべりする」「地域でイベントを開催する」「週末だけその地域で過ごす」といった多様な関わり方で地域を支えてもらいます。このような人財に「関係人口」として緩やかなつながりを持つ担い手となってもらう取り組みとして、ふるさとアンバサダーという(アジャイルメディ

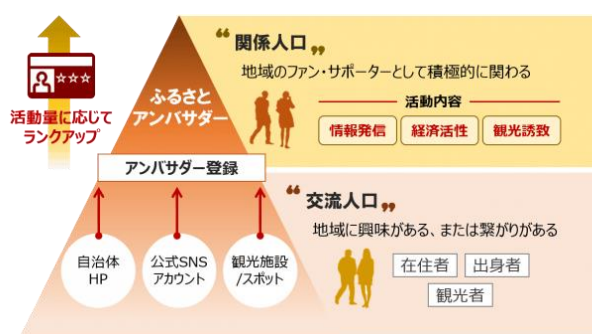


図 5-7-2 ふるさとアンバサダー制度

ア・ネットワーク株式会社)の実施している公的な認証を付与します。ふるさとアンバサダーは地域に興味がある、またはルーツを持つなどの様々な接点でつながる交流人口に対して、より積極的に関与する会員組織としてアンバサダーへの登録を促し、継続的に活動の機会を提供することで関係人口を増やしていく図 5-7-2 のような取り組みです。活動量に応じてアンバサダーとしてのランクがアップすることにより、関係人口となった人々自身にも更なる魅力を感じてもらえるような仕組みとなっています。

## 5.8 農地 Re 活用

### 5.8.1 背景

上記の第 1 章・農業分野でも述べたように、現在の土浦市では農業従事者の減少・高齢化と農業後継者の不足問題が深刻化しており、農業労働力の減少が課題となっています。また、これらの課題は耕作放棄地の増加を招いており、土浦市の農業は多くの難題を抱えています。今後こういった傾向は続いていくことが推測され、耕作放棄地の増加が周辺環境や防災機能へ悪影響を及ぼすことを考慮すると、すぐに解決へ向けた取り組みを行う必要があります。

一方で、土浦市は農業の盛んな地域であり、特産物としては、霞ヶ浦湖岸の低湿地帯の特性を生かした全国生産量第 1 位(約 500ha の作付面積)のれんこん(茨城県銘柄産地指定)や、市北西部でのグラジオラス(茨城県銘柄産地指定)やアルストロメリア(茨城県銘柄推進産地指定)、菊、ヤナギを中心とした花きの栽培が盛んで、全国的に有数の産地となっています。また、農地中間

管理事業や農地バンク、補助金、農業支援制度などの対応策も充実しており、将来的な土浦の農業の発展のためにも、これらの事業を効果的に運用する必要があります。

こういった背景から、農地の Re 活用に向けて、耕作放棄地の増加防止に努めること、現在利用されていない農地や農業の担い手を有効活用すること、さらには、持続的な農業経営が可能となるようなシステムをつくることが求められています。

## 5.8.2 概要

### 【耕作放棄地の増加対策】

耕作放棄地の増加を防止するためには、現在耕作放棄地となっている土地を所有する地権者とその土地を新たに利用する利用者の双方に積極的なアプローチをする必要があります。

まず初めに、地権者へのアプローチとして、行政による能動的な介入を行います。現在国や茨城県、および土浦市が導入している様々な制度や補助金に関して、これまで地権者の多くが適当な利用を行っていない現状があります。その原因として、所有する土地を手放すきっかけがないこと、そして、諸制度の運用に必要となる手続きが面倒であることが挙げられます。そこで、土浦市の農業を担当する農林水産課の職員が現地訪問をすることによって事情聴取を行い、現状の把握を行います。そのうえで、現場の状況に合わせた対応を考え、場合によっては様々な手続きの請負・外部委託を行います。そうすることにより、農地中間管理事業や農地バンクへの登録が促され、耕作放棄地となっている土地を手放すきっかけをつくることができ、面倒な手続きに関する地権者の負担を減らすことが可能となります。土浦の主要産業ともいえる農業を守り、将来の世代へ引き継いでいくためにも、行政が主体となって耕作放棄地の増加防止へ積極的に取り組んでいくことが大切になります。

次に、利用者へのアプローチとして、既存の補助金や支援制度の活用を促します。ここで、大前提として、土浦市には農地を利用したいと考える人が一定数存在していることに再度注目する必要があります。具体的には、農地中間管理事業に借り受け希望をしている人や農地バンクに登録している人などがこれに該当しますが、こういった人々に対象を絞り、各種制度の認知を広げることが有効な手段となります。新たに農業を始めるのに資金や農機具が不足している人、農業に関する知識や経験が浅い人、副業として複数人で農業に取り組みたい人など、事情はそれぞれ異なりますが、そういった悩みに対して段階ごとに様々な補助金および支援制度が設けられています(図 5-8-1)。これらの認知度を高め、農業へのハードルを低くすることが、耕作放棄地の増加防止の第一歩となります。

また、耕作放棄地の活用手段の一つとして、工業用地への転用が挙げられます。新治地区など、土浦市内にはいくつかの工業地域が存在しますが、点在する耕作放棄地を集約して区画整理することにより、より大きな工業用地として利用することが可能となります(図 5-8-2)。交通網の発

### 耕作放棄地解消の手順と それに関連する制度・施策

耕作放棄地解消対策 逆引きマニュアル



平成28年6月  
農林水産省  
中国四国農政局

図 5-8-1 耕作放棄地支援制度

達、首都圏大消費地に近いという恵まれた土浦の立地条件を活かしながら、耕作放棄地の解消と工業の発展を同時に進めることのできる有効な策であると考えられます。

最後に、以上で述べた地権者と利用者へのアプローチを通し、双方の適切なマッチングを行う必要があります。行政の能動的な介入によって借り受けが可能となった農地を、既存の

補助金や支援制度の利用によって農業に着手する障害が軽減された希望者へ上手く貸し出し、耕作放棄地の増加へと繋げていくことが大切になります。

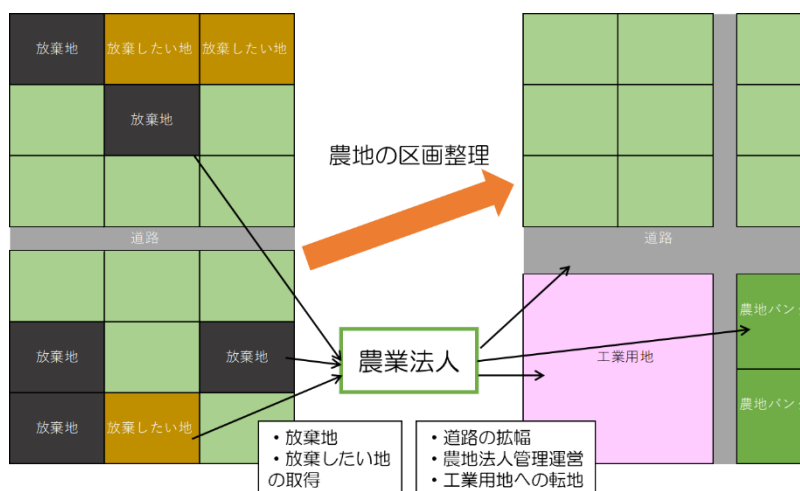


図 5-8-2 耕作放棄地の区画整理イメージ

### 【コミュニティ農園】

農地 Re 活用手段の一つとして、コミュニティ農園の発足を提案します。コミュニティ農園とは、同じコミュニティ内の複数人で運営する農園で、農業を通して交流を深めることを目的としたプロジェクトです。ここでは、土浦市内の既存のコミュニティを活用し、将来的には市民有志団体による自主的な運営を目指します。

具体的なステップとして、まず初めに、土浦市の作成する「人・農地プラン

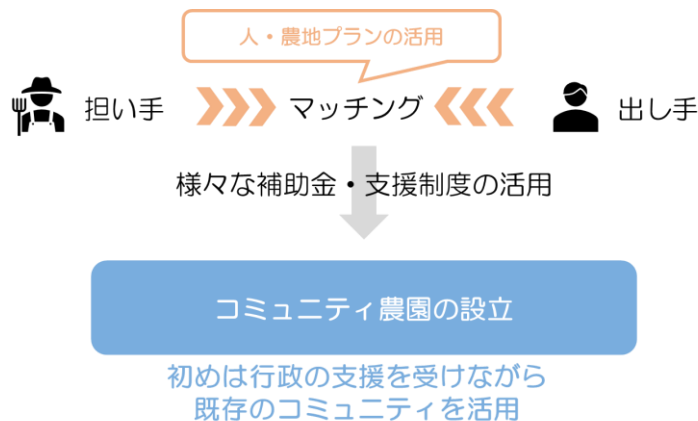


図 5-8-3 人・農地プラン

ン」を利用します(図 5-8-3)。これは、農地の貸し借り(結びつき)を進め、地域内の農地の有効活用と農地利用の効率化を図るもので、今後地域の中心となる経営体を「担い手」、近い将来農地の出し手となる者を「出し手」としてそれぞれ登録しています。これによると、各ブロックにおいて担い手と出し手がどちらも複数存在しているため、これらのマッチングを行うことにより、コミュニティ農園を設立する農地を選定します。ここで、担い手と出し手の双方の活動を活発化させるため、初期段階において行政による介入(土地の買い上げ・貸し出しなど)を行います。また、補助金としては耕作放棄地再生利用緊急対策交付金、支援制度としては農山漁村地域整備交付金のうち農地環境整備事業を利用することが可能なため、これらをコミュニティ農園の運営に役立てることが重要になると考えられます。

コミュニティ農園の活動内容として、共同で行う週一回の作業日を設けます。コミュニティ内の全員が毎日農作業に携わることは困難であるため、この作業日以外は曜日毎に担当を決め、日替わりで農作業を進めます。育てる農作物は比較的手間のかからない根菜類などを選び、収穫さ

れたものはコミュニティ農園に関わる全ての人で分け合います。また、収穫された野菜の一部を直売所や各種イベントなどで販売することにより、その売り上げ分を運営費に充てることも可能となります。それだけでなく、収穫祭やBBQなどのリクリエーションイベントを定期的を開催するなど、関わる人の数を増やすための取り組みを行うことも大切になります。これらの活動を通し、持続的で自主的なコミュニティ農園の運営を図ります。

本プロジェクトの効果として、農作業後のちょっとしたお茶会や各種リクリエーションイベントを通し、新たな交流が生まれることが期待できます。コミュニティ農園が新たなコミュニティ形成の場となることで、普段は家にこもりがちな高齢者や新型コロナウイルスの感染拡大によるリモートワークの増大で家にいる時間の多くなった働き世代が、外に出ようと思うためのきっかけ・やりがいをつくることができます。また、近隣住民が地域活動に興味を持つきっかけになることも期待でき、農業に関する問題に限らず、地域の抱える様々な問題の解決にも役立つと考えられます。

## 第6章 まとめ

以上で述べてきたような施策を通し、私達は「あつまる」「にぎわう」「つなぐ」「くらす」にプラスワンするような提案を行ってきました。各分野における代表的な施策例として、中心市街地のゾーニングによって「あつまる」にプラスワンを、おおつ野メディカルタウンの充実によって「にぎわう」にプラスワンを、タクシー新制度の導入によって「つなぐ」にプラスワンを、TsuchiuLand Bank や+1 Project の実施によって「くらす」にプラスワンをします。これからの土浦市にふさわしい、背伸びをしないこれらの施策を実施することにより、「ちょっといいね!」と思える一つ一つの施策を集め、それぞれの分野で小さな「プラスワン」を足し合わせ、つないでいくことで、各地区の拠点に機能を集約し、持続可能な土浦のまちを実現します。



図 6-1 まとめ

## 第7章 参考文献

土浦市 HP

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/>

市長記者会見 10月5日

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page014814.html>

土浦市 公共交通案内 つちナビ!

<http://www.t-koutsu.jp/index.html>

総務省；市区町村別人口1万人当たり職員数一覧

[https://www.soumu.go.jp/main\\_content/000687909.pdf](https://www.soumu.go.jp/main_content/000687909.pdf)

印西市；令和元年度決算の状況

<https://www.city.inzai.lg.jp/0000011446.html>

木更津市；決算一覧表

[https://www.city.kisarazu.lg.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page/\\_001/002/492/itiran.pdf](https://www.city.kisarazu.lg.jp/_res/projects/default_project/_page/_001/002/492/itiran.pdf)

都市構造の評価に関するハンドブック

<https://www.mlit.go.jp/common/001104012.pdf>

iタウンページ

<https://itp.ne.jp/>

国土数値情報

<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>

いばらきデジタルまっぷ

<https://www2.wagmap.jp/ibaraki/Portal>

平成30年住宅・土地統計調査

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.html>

国土交通省 空き家等の現状について

<https://www.mlit.go.jp/common/001172930.pdf>

茨城県警察ホームページ

[https://www.pref.ibaraki.jp/kenkei/a02\\_traffic/archives/analysis/index.html](https://www.pref.ibaraki.jp/kenkei/a02_traffic/archives/analysis/index.html)

土浦防犯ニュース

<https://www.pref.ibaraki.jp/kenkei/station/tsuchiura/news.html>

土浦市通学路交通安全プログラム

[https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1585290357\\_doc\\_39\\_0.pdf](https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1585290357_doc_39_0.pdf)

国土交通省「居住環境水準」の活用マニュアル

<https://www.mlit.go.jp/common/001292169.pdf>

Agoop

<https://www.agoop.co.jp/service/mesh-data/>

都市構造可視化計画

<https://mieruka.city/searches/item?&c=456&>

Google earth

<https://earth.google.com/web/>

Google map・Google street view

<https://www.google.com/maps/>

都市公園データベース

[https://www.mlit.go.jp/crd/park/joho/database/t\\_kouen/](https://www.mlit.go.jp/crd/park/joho/database/t_kouen/)

茨城県庁 都市公園とは

[https://www.pref.ibaraki.jp/doboku/kogai/kikaku/city\\_park.html](https://www.pref.ibaraki.jp/doboku/kogai/kikaku/city_park.html)

茨城県の一人あたりの都市公園面積

[https://www.pref.ibaraki.jp/doboku/kogai/kikaku/documents/park\\_gaiyou\\_itiran.pdf](https://www.pref.ibaraki.jp/doboku/kogai/kikaku/documents/park_gaiyou_itiran.pdf)

茨城県 茨城県大気汚染常時監視状況

<http://www.taiki.pref.ibaraki.jp/data.asp#List>

国立環境研究所 大気汚染状況の常時監視結果データの説明

<https://www.nies.go.jp/igreen/explain/air/syu.html#nmhc>

大気・化学物質研究室 吉田彩美 茨城県における酸性雨の推移と現状

[https://www.pref.ibaraki.jp/soshiki/seikatsukankyo/kasumigauraesc/04\\_kenkyu/shoukai/semina/documents/2019\\_shiryuu/2019\\_semina\\_12.pdf](https://www.pref.ibaraki.jp/soshiki/seikatsukankyo/kasumigauraesc/04_kenkyu/shoukai/semina/documents/2019_shiryuu/2019_semina_12.pdf)

茨城県 光化学スモッグ発生状況 対策要項

<https://www.pref.ibaraki.jp/seikatsukankyo/kantai/taiki/smog/smog3.html>

環境省 地方公共団体における 2050 年二酸化炭素排出実質ゼロ表明の状況

<https://www.env.go.jp/policy/zerocarbon.html>

茨城県 県民生活環境部環境対策課：霞ヶ浦の令和元年度水質概況について

<https://www.pref.ibaraki.jp/seikatsukankyo/kantai/kasumigaura/lake/documents/kasumigaurar1gaikyou.pdf>

農研機構 霞ヶ浦の水質保全対策に資する霞ヶ浦流域のハス田の GIS データ

[https://www.naro.affrc.go.jp/project/results/4th\\_laboratory/nire/2016/nire16\\_s02.html](https://www.naro.affrc.go.jp/project/results/4th_laboratory/nire/2016/nire16_s02.html)

茨城県 市町村別汚水処理人口普及率一覧表

<https://www.pref.ibaraki.jp/doboku/gesui/kikaku/publicity/documents/h28osuifukyou01.pdf>

国立環境研究所 霞ヶ浦の水質は改善されたでしょうか

<https://www.nies.go.jp/escience/kosho/lib/kasumigaura02.html>

茨城県 霞ヶ浦湖岸におけるアオコ発生状況

[https://www.pref.ibaraki.jp/seikatsukankyo/kantai/kasumigaura/lake/documents/r1a\\_okehasseijoukyou.pdf](https://www.pref.ibaraki.jp/seikatsukankyo/kantai/kasumigaura/lake/documents/r1a_okehasseijoukyou.pdf)

深谷市 騒音の大きさの目安

[http://www.city.fukaya.saitama.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/31/souon\\_ookisa.pdf](http://www.city.fukaya.saitama.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/31/souon_ookisa.pdf)

農林水産省 農林業センサス

<https://www.maff.go.jp/j/tokei/census/afc/index.html>

公益社団法人茨城県農林振興公社 農地中間管理事業部

<https://www.ibanourin.or.jp/kanri/>

茨城県耕作放棄地対策協議会 耕作放棄地解消事例集

<http://www.ibanou.com/houki/jirei/documents/jirei.pdf>

西日本新聞 避難所「定員オーバー」相次ぐ コロナ禍、新たな課題

<https://www.nishinippon.co.jp/item/n/642689/>

国土交通省 値域別浸水シミュレーション検索システム（浸水ナビ）

<https://suiboumap.gsi.go.jp/ShinsuiMap/Map/>

国土交通省 第3回「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会 資料5

[https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/content/001348704.pdf](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001348704.pdf)

国土交通省 第3回「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会 資料5-4

[https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/content/001348707.pdf](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/content/001348707.pdf)

茨城県教育委員会 令和2年度 県内市町村等教育委員会・学校データ

<https://www.edu.pref.ibaraki.jp/board/welcome/toukei/gakkou/school/r2/20school.html>

NEWS つくば

<https://newstsukuba.jp/17759/27/08/>

学校給食センター再整備事業について(土浦市)|日刊建設新聞(2018/5/25)

<<http://www.jcpress.co.jp/wp01/?p=20706>>

学校給食の概要|土浦市<<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/page/page009037.html>>

「ちばしチェンジ宣言」|千葉市

<https://www.city.chiba.jp/sogoseisaku/miraitoshi/smartcity/documents/changesengen.pdf>

消防年報(令和元年度)|土浦市

茨城新聞クロスアイ 土浦市民会館 改装オープン祝う

[https://ibarakinews.jp/news/newsdetail.php?f\\_jun=15903249247801](https://ibarakinews.jp/news/newsdetail.php?f_jun=15903249247801)

かすみがうら市「水道事業ビジョン」

<https://www.city.kasumigaura.lg.jp/page/page001600.html>

下妻市「水道ビジョン」

<https://www.city.shimotsuma.lg.jp/page/page002208.html>

緑とオープンスペースをフル活用し、新型コロナに負けない健康的なライフスタイルへ(国土交通省都市局公園緑地・景観課(2020.8.7))

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001358432.pdf>

緊急提言・「新型コロナ」で変わる公園の在り方|日経 BP(2020.05.29)

<https://project.nikkeibp.co.jp/atclppp/PPP/032300072/052500015/?P=5>

国土数値情報

<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/>

サイクリスト国勢調査 2018 一般社団法人ルーツ・スポーツ・ジャパンおよび全国サイクルツ

ーリズム連携推進協議会

<https://www.tour-de-nippon.jp/series/topics/3718/>

つくば霞ヶ浦りんりんロード ナショナルサイクルルート

[www.mlit.go.jp/road/national\\_cycle\\_route/tsukuba](http://www.mlit.go.jp/road/national_cycle_route/tsukuba)

『都市経済学』著者高橋孝明

水郷筑波サイクリング環境設備総合計画

<https://www.pref.ibaraki.jp/kikaku/chikei/keikaku/cycling/sougoukeikaku.html>

茨城県生活行動圏調査 2013、12 ページ、財団法人常陽地域研究センター

平成 28 年経済センサス-活動調査、確報集計、売上（収入）金額等、経済産業省

<https://www.meti.go.jp/statistics/tyo/census/hyo.html>

「アベノミクス景気、戦後 3 位の 52 カ月 実感乏しい回復」、日本経済新聞

<https://r.nikkei.com/article/DGXLZO14972180W7A400C1MM8000>

土浦「驚きの駅ビル改革」でつくばを越せるか、東洋経済 ONLINE

<https://toyokeizai.net/articles/-/216358?page=2>

生まれ変わる土浦駅ビル「ペルチ土浦」7 月 24 日（金）オープン～ 駅空間も明るくリフレッシュ ～

<https://www.jreast.co.jp/press/2009/20090614.pdf>

PLAYatre PRESS RELEASE

[https://company.atre.co.jp/company/news/pict/478\\_lastverup.pdf](https://company.atre.co.jp/company/news/pict/478_lastverup.pdf)

土浦駅前地区（市街地再開発事業）、茨城県土浦市

[https://www.uraja.or.jp/special/news/ibarakiken\\_tsuchiura.pdf](https://www.uraja.or.jp/special/news/ibarakiken_tsuchiura.pdf)

モール 505 公式 HP

<https://mall505.co.jp/>

「土浦市の商業」、土浦商工会議所・土浦市新治商工会

<https://www.tcci.jp/cms/wp-content/uploads/2019/07/2161583e7c95bde58d3f5dfcf9dbd8c1.pdf>

産業中分類別製造品出荷額等構成比 平成 29 年度茨城県市町村民経済計算

<https://www.pref.ibaraki.jp/kikaku/tokei/fukyu/tokei/betsu/keizai/shityoson2017/documents/shityoson2017-shichousongaiyou.pdf>

土浦市の従業員数および生産額、事業所数の推移 工業統計調査

<https://www.meti.go.jp/statistics/tyo/kougyo/>

中小企業白書

[https://www.chusho.meti.go.jp/pamflet/hakusyo/H26/PDF/06Hakusyo\\_part3\\_chap1\\_web.pdf](https://www.chusho.meti.go.jp/pamflet/hakusyo/H26/PDF/06Hakusyo_part3_chap1_web.pdf)

国土交通省 都市局 都市計画課：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要

<https://www.mlit.go.jp/common/001148083.pdf>

都市再生特別措置法

<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=414AC0000000022>

土浦市立図書館

<https://www.t-lib.jp/>

齊藤徹史：公共施設マネジメントに対する行政裁判例からの一考察，自治総研通巻 482 号，2018 年 12 月号，pp.59-81

土浦第一中学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~1tyuu/nc/htdocs/>

土浦第二中学校

[http://www.tsuchiura.ed.jp/~2tyuu/html/htdocs/?page\\_id=35](http://www.tsuchiura.ed.jp/~2tyuu/html/htdocs/?page_id=35)

土浦第三中学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~3tyuu/htdocs/>

土浦第四中学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~4tyuu/html/htdocs/>

土浦第五中学校

[http://www.tsuchiura.ed.jp/~5tyuu/htdocs/?action=pages\\_view\\_mobile&block\\_id=3](http://www.tsuchiura.ed.jp/~5tyuu/htdocs/?action=pages_view_mobile&block_id=3)

土浦第六中学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~6tyuu/html/htdocs/>

都和中学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~tsuwatyu/nc/html/htdocs/>

新治学園義務教育学校

[http://www.tsuchiura.ed.jp/~ngaku/nc2/html/htdocs/index.php?page\\_id=18](http://www.tsuchiura.ed.jp/~ngaku/nc2/html/htdocs/index.php?page_id=18)

土浦小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~dosho/nc/html/htdocs/index.php>

下高津小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~shimosho/html/htdocs/>

東小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~azumasho/htdocs/>

大岩田小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~iwasho/htdocs/>

真鍋小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~manabe/nc/htdocs/>

都和小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~tsuwasho/htdocs/index.php>

荒川沖小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~arakawa/html/htdocs/index.php>

中村小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~nakamura/nc/htdocs/>

土浦第二小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~nisho/htdocs/>

上大津東小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~higasi/nc/htdocs/>

上大津西小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~nishisho/htdocs/>

神立小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~kandatsu/nc/htdocs/>

右廻小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~migisho/nc/html/htdocs/>

都和南小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~minami/html/htdocs/index.php>

乙戸小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~ottosho/html/htdocs/>

菅谷小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~sugaya/htdocs/>

藤沢小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~fujisawa/nc/html/htdocs/>

斗利出小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~toride/htdocs/>

山ノ荘小学校

<http://www.tsuchiura.ed.jp/~yamanosho/nc/html/htdocs/>

第1回土浦市庁舎建設審議会での主な意見とその対応について

[https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1434932366\\_doc\\_3\\_0.pdf](https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1434932366_doc_3_0.pdf)

一関市公共施設白書 第3章 公共施設等の更新費用の試算

<https://www.city.ichinoseki.iwate.jp/index.cfm/7,85211,c,html/85211/20161110-145144.pdf>

国土交通省 土地総合情報システム

<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>

NPO 法人まちづくり活性化土浦：キラウちゃんバス

<http://npo-kirara.org/>

特定非営利活動法人まちづくり活性化土浦：まちづくり活性化バス利用促進業務報告書

[http://npo-kirara.org/s/wp-content/uploads/2016/04/h26\\_kirarachan.pdf](http://npo-kirara.org/s/wp-content/uploads/2016/04/h26_kirarachan.pdf)

日野自動車 日野ブルーリボン 日野レインボー

[https://www.hino.co.jp/blueribbon\\_rainbow/lineup/index.html?anchor=rainbow](https://www.hino.co.jp/blueribbon_rainbow/lineup/index.html?anchor=rainbow)

霞ヶ浦広域バス路線 霞ヶ浦市

[https://www.city.kasumigaura.lg.jp/data/doc/1591091674\\_doc\\_11\\_0.pdf](https://www.city.kasumigaura.lg.jp/data/doc/1591091674_doc_11_0.pdf)

つちナビ！土浦市公共交通案内 のりあいタクシー土浦

[http://www.t-koutsu.jp/noriai\\_taxi/index.html](http://www.t-koutsu.jp/noriai_taxi/index.html)

つくば市乗合タクシー：つくタク

<https://www.tsukuba-demandtaxi.com/>

地方創生 企業支援金・移住支援金

<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/kigyoushienkin.html>

総務省 地域力の創造・地方の再生

[https://www.soumu.go.jp/main\\_sosiki/jichi\\_gyousei/c-gyousei/index.html](https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/index.html)

土浦ニュータウン おおつ野ヒルズ

<https://www.otsuno.com/>

e 燃費 ガソリン価格 都道府県平均

<https://e-nenpi.com/gs/prefavg>

国土交通省 超小型モビリティについて

[https://www.mlit.go.jp/jidosha/jidosha\\_fr1\\_000043.html](https://www.mlit.go.jp/jidosha/jidosha_fr1_000043.html)

トヨタ COMS

<http://coms.toyotabody.jp/index.html>

トヨタ プリウス <https://toyota.jp/prius/>

空き家バンクジャパン

<http://akiya-bank-japan.net/>

京都市情報館 空き家対策

<https://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/56-17-0-0-0-0-0-0-0-0.html>

熊本市 熊本市の空き家対策

[https://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/detail.aspx?c\\_id=5&id=30217](https://www.city.kumamoto.jp/hpkiji/pub/detail.aspx?c_id=5&id=30217)

伊賀市 伊賀流空き家対策

<https://www.city.iga.lg.jp/0000007724.html>

小山市 空き家バンク

<https://oyama-akiya.jp/>

守谷市 空き家対策

<https://www.city.moriya.ibaraki.jp/kurashi/akiyatoutaisaku/index.html>

つるおかランド・バンク

<https://t-landbank.org/>

鶴岡市 空き家

<http://www.city.tsuruoka.lg.jp/kurashi/jyutaku/akiya/index.html>

シェアハウスガイドブック

<https://www.mlit.go.jp/common/001207549.pdf>

大希企画株式会社 空き家の一部を改修して保育施設に活用した事例を紹介！

<https://f.daiki-planning88.co.jp/akiya-hoiku-jirei02/>

総務省 関係人口ポータルサイト

<https://www.soumu.go.jp/kankeijinkou/>

JTB 総合研究所 「関係人口」とは？ ～観光でも定住でもない地域の新たな戦略～

<https://www.tourism.jp/tourism-database/column/2019/07/related-population/>

Agile Media Network 名古屋の魅力をクチコミで伝える 『名古屋なんて、だいすき』モニターがスタート

<https://agilemedia.jp/pr/20171214.html>

自治体向け『ふるさとアンバサダープログラム』提供開始！

「関係人口」を増やし、クチコミを通じて新たなファンを獲得～地域のファンと共に PR やビジネス機会を創出して地方創生を実現～

<https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000005.000037149.html>

農林水産省：耕作放棄地解消の手順とそれに関連する制度・施策

<https://www.maff.go.jp/chushi/arable/03torikumi/pdf/28gyakubiki.pdf>

株式会社地域計画研究所 代表取締役 内海宏：農的空間を活用したまちづくりの現状と可能性

[http://www.lij.jp/html/jli/jli\\_2013/2013summer\\_p043.pdf](http://www.lij.jp/html/jli/jli_2013/2013summer_p043.pdf)