

Youtilize 土浦

班員：◎河遼斗○堀川倅・藤枝碧斗・小池裕介・宮下哲禎・戸崎景太・TA：小松諒治

1. 背景

本班では、土浦市の人口や税収の減少によるさらなる財政の悪化に伴い、さらに人口や税収が悪化する悪循環に陥っていることが最も大きな問題であると考えた。そこで、まずは今住んでいる市民の方々が「住み続けたい」と思うように、さらには市外の方が「住みたい」と思うような仕組みを作ることを検討する。

2. 基本構想

2-1 将来像

「住みたい、住み続けたい街」

本マスタープランでは、将来像を「住みたい・住み続けたいまち」として、市民の方々の愛着形成や、市内外の多くの人々が市の運営をするまちの実現を目指す。

2-2 基本構想

我々は、人々はただ生活利便性の良いまちに住むのではなく、愛着を持ったまちに住みたいと思うと考えた。愛着形成のためには、様々な主体が問題を自分事として捉え、知り、考えたり行動したりすることが必要であると考え、地域共生社会の実現を基本構想として掲げる。交流機会の創出によるつながりの強化、既存ストックを活用した地域復興、多様な立場の連携による課題解決力の促進、地域特性を生かした人材の育成により、共生社会の実現を目指す。

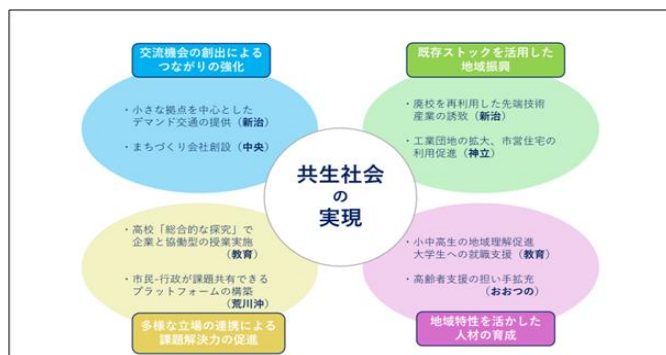


図 2-1 基本構想のイメージ

3. 部門別構想

3-1 土浦課題解決マッチングプロジェクト「ツチマチ」

3-1-1 概要

地域の課題を持つ方々と、一緒に解決に取り組みたい方々が集い、課題を投稿するプラットフォームである。

課題を投稿する

日頃感じている地域課題や、困りごとを投稿する。

課題に対してコメントする（フォローを書く）

投稿された課題にコメントを投稿できる。自分の意見や解決アイデアなど、自由にコメントしてもらおう。

課題に参加する

他の方が投稿した課題に興味がある場合、その課題に「参加」することができる。対面でのディスカッションを経て、プロジェクトチームを結成し、協働により課題解決を目指す。

3-1-2 「ツチマチ」で得られる効果

地域課題の可視化と共有

市民が日常生活で感じる具体的な課題や困りごとを地域全体で共有し、認識を深める。

多様な視点からの解決策の創出

投稿された課題に対してさまざまな人々の意見やアイデアをもとに議論を行うことで多角的な解決策を探る。

地域コミュニティの活性化

市民同士の交流や協力が促進され、地域コミュニティの結束力や活力が高まる。

3-2 教育プログラム「土浦みらい教育連携」

3-2-1 概要

地域資源を活用した一貫的な教育・支援

小中学校では現行の地域資源活用型学習を継続する。加えて、市内の高校でも、上記の学習を取り入れ、一貫した教育環境を整える。具体的には各高校の総合的な探究の時間において市の地域資源を研究テーマとして取り上げることを義務化し、学習内容を統一する。研究は地元企業と共同で行い、二者が連携して取り組む。また市外在住者に対しては、市内在住者と 2 グループに分かれて討論を行うことで土浦について知り、考える機会を設ける。市内の高校を卒業後、就職を望む生徒や市内在住の大学生に対しては企業が積極的に説明会の開催・交通費負担など就職支援を行い、地域への定着促進を図る。

産学官の連携

企業・農家は市内の小中学生・高校生・大学生それぞれに対応した形で支援を行い、若い世代が市および企業へ

の理解を深める機会を提供する。行政は現行の補助金制度に加え、本プロジェクトに参加する企業・農家に対する補助金制度を設ける。具体的には土浦市の商工費における「土浦 IT オフィス環境整備補助事業」の予算 400 万円を新制度「土浦みらい教育連携企業補助事業」の予算として転用する。その他、地域課題解決に向けた具体的なカリキュラムの指導など全体の調整を行う。

若い世代の積極的な社会参加

土浦市内で年 1 回開催の、市内の小中学生が有志で土浦市へ提案を行う「子ども模擬議会」について高校生の参加を促し、横断的な議論を展開する。

3-2-2 効果・目標

若い世代

若いころから市の地域資源や課題に触れることで地域理解・愛着の醸成、定住意欲の向上が期待される。本提案では、2030 年までに市に「住み続けたい」と考える若い世代の割合を 2024 年時の 30.3%から 40%に引き上げることを目標とする。また、大学生がメインターゲットの就職支援により若い世代への雇用増加が望める。

企業・農家

若い世代との連携による定住意欲の向上が事業者数の増加につながる。また、段階的かつ継続的に複数の機関と接点を持つことで地域における認知度および企業イメージの向上が期待される。

行政

若い世代の定住意欲向上により長期的な視点で 15~25 歳人口の県外転出率の抑制に寄与する。また、高校の段階では企業・農家と高校生が共同で土浦市の地域課題に取り組むことで諸課題の改善・解決に貢献する。

3-3 土浦北 IC 沿いの新工業団地の誘致

(市営住宅を従業員宅として活用)

3-3-1 概要

図 3-4 のオレンジ色部分に工業団地を建設する。それに伴い、用途地域を工業地域に変更する。

- A) 開発面積：約 62ha(616,483m²)
- B) 工場用地面積：約 45ha
- C) 分譲価格：35,000 円/m²
- D) 分譲収入 (B×C)：157 億 5000 万円
- F) 総事業費：180 億円

G)想定雇用人数：3500 人

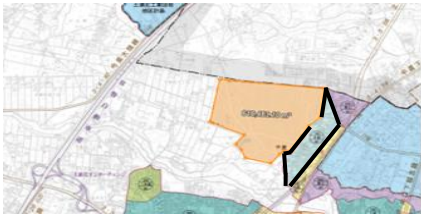


図 3-1 対象地（都市計画図）

3-3-2 誘致する企業

茨城県内では、化学は鹿島臨海工業地帯に工場が集積しており、周辺企業が茨城に集まりやすいと考えられる。また、東京圏への近さから食料品の立地が多いこともわかる。以上から、本工業団地には食料品や生産用機械、化学などの企業の誘致を行う。

3-3-3 用地選定について

対象地域は市街化調整区域であり、ソーラーパネルや森林、一部耕作地であるが、耕作放棄地と見られる土地も多く、一部は第 2 種低層地域に指定されているが、その地域に現在住宅はなく、樹木が生えている（Maxar より）。周辺には土浦北工業団地、神立工業団地があり、工業団地の周辺の基盤が整っていると考えられる。

3-3-4 周辺地域への影響について

対象地域の東側に第 2 種低層住宅専用地域（図 3-4 内の黒線で囲んだ部分）があるため、その地域と工業地域の間にクッションゾーンとなる緑地を配置することで、住居地域への騒音等による影響を減らす。また、道路を対象地北側の向原工業団地の道路に接続することで、東側の住居地域内の大型トラック等の通過を避ける。

3-3-5 工業団地労働者向けの市営住宅の活用

対象地の近くにある、西板谷市営住宅を修繕し、工業団地にて働く人向けに使用する。現在市営住宅は、1 市内に住所または勤務場所があり、2 身体的、社会的不利があり、3 現在住宅に困っているという 3 条件全てが満たされている人が対象である。この条件を労働者向けに緩和する。西板屋住宅は、196 戸のうち 95 戸が空きになっており、これらの空き部屋を社宅として活用する。

3-3-6 効果

工業団地の開発による効果

	初年度	次年度
経済波及効果(億円)	92	113
雇用者誘発数(人)	1,877	831
生産額増加(億円)	-	179

表 3-1 工業団地の開発による効果(敷地内企業誘致率 100%と仮定)

税収の増加額（年間）

固定資産税：約 9000 万円

住民税：約 5 億円（雇用者全員が土浦市内に住むと仮定）

市営住宅活用による効果

周辺修繕費：2 億 2580 万円

全修繕費：3 億 1600 万円

整備費回収年数：10.5 年

3-4 廃校活用

3-4-1 概要

市には未活用の廃校が 4 校ある。廃校の活用によって土浦市が抱える課題の解決を図る。

AI や IoT、ロボットなどの産業が県南地域へ移転しており、生産額が増加していることから需要が高いことが予想される。

そして、在宅医療や地域包括支援事業を行う地域包括支援センターへのヒアリングより、在宅医療や地域包括支援について支援者の育成には手が回っていないという現状があることが分かった。

3-4-2 旧藤沢小学校を活用した先端技術産業の誘致

常磐道やスーパーシティ型国家戦略特区に指定されたつくば市へのアクセスの良さを生かし、先端技術産業の拠点を整備する。教室をオフィスとして貸し出し、校庭と体育館は実証実験の場として整備する。先端技術系の企業や IT 企業を誘致し、賃料は 2000 円/坪とする。

また、旧藤沢小学校を活用するには住民との合意形成が必要となる。そのため、企業に対して 2 回のワークショップの実施を義務づけ、地域住民が実験や開発を間近で見学できる機会を設ける。これにより地域と企業のつながりを持たせ、市民の企業に対する理解を促す。

3-4-3 旧上大津西小学校を活用した

「地域支援者育成センター」

旧上大津西小学校はほかの廃校に比べて人口集中区域や包括支援センター、介護系の専門学校からのアクセス性が良い。この優位性を生かして、旧上大津西小学校をリノベーションして「地域支援者育成センター」を建設する。

土浦市から委託費を支払い、土浦市社会福祉評議会に運営を委託する。介護士や認知症ヘルパーの人材育成、周辺の地域包括支援センターなどと連携した就労支援、就労後の介護士と認知症ヘルパーのケアなどの支援により就業者数を増やす。また、市内の専門学校や大学と連携して、支援者育成のための人材を確保する。この事業に

より市の介護採用者数は年間で 375 人になると見込まれる。

敷地面積(㎡)	15,400
建築面積(㎡)	3,200
延べ床面積(㎡)	48,000
建蔽率(%)	20.7
容積率(%)	312
建物高さ(m)	50
公園広さ(㎡)	12,200

表 3-2 対象地・建物概要

3-5 中心市街地活性化

3-5-1 土浦市西口広場整備再開発事業

概要



図 3-2 再開発事業対象地（左）と建物イメージ（右）

駅前の滞留人口を増加させることを目的として図 3-10 のエリアに対して再開発事業を行う。駅前の滞留人口を増加させることを目的として、アルカス土浦とウララビルとの間のエリアに対して、再開発事業を行う。本再開発事業の施工主は土浦市、完成後の管理・運営は後述のまちづくり会社に委託する。

効果

既存のアルカス土浦とうらら大屋根広場とのつながりを創出し、通過人口だけでなく、駅前で市民が交流・参加できる場所が創出される。第三期中心市街地活性化基本計画での事業に加えて、本ハード事業を行うことで、周辺エリアの歩行者数の増加が期待される。

また、公園を通した MALL505 へのアクセス性の向上が MALL505 の治安の向上・人流の増加に寄与する。

3-5-2 土浦まちづくり「コネクト」(株)

「コネクト」は、中心市街地活性化に関わる関係主体の連携の向上・駅前再開発広場の運営受託を目的とする。主に、土浦市中心市街地活性化協議会の構成員である企業や事業主体を運営・株主として構成し、加えて地域資源活用の必要性から、筑波山地域ジオパーク推進協議会や土浦観光協会、地区市民委員会や一般市民の参画も計画している。また、地元の組織に加えて、第三者の視点も重要であると考え、全国から公募したマネージャーを

運営側として雇用することとする。土浦市は、協力体として会社に携わる。

3-6 新治 BASE

3-6-1 概要

公民館、JA を中心とするエリアを「小さな拠点」として整備する。対象地に以下のような機能を付加する。

- ・スーパーや道の駅としての機能
- ・デマンド交通導入とバス路線変更による交通結節点としての機能

3-6-2 道の駅

既存の公民館、JA に加えて、スーパーやレストラン、休憩所などを新設する。大型車両専用駐車場を整備し、観光バスの誘致やトラックドライバーの休憩所としての利用を促進する。また、広場の整備も行い、イベントを開催するなど活気のあるまちづくりに努める。アトレの畑と連携し、さつまいも掘りやフルーツ狩りなどの積極的な体験農業を行い、このエリアの魅力を発信する。



図 3-3 施設のイメージ（左）と交通のイメージ（右）

3-6-3 交通結節点

現在の土浦デマンドタクシーに比べて割安な、新治 BASE を拠点とした新治地区内の移動を基本とするデマンドタクシーを導入する。運行は週 5 日間とし、9 時から 17 時とする。電話による事前予約制を採用し、1 時間前まで予約可能である。利用者は新治地区内の希望する地点と新治 BASE の間の移動が可能である。利用料金は片道 200 円とする。また、関東鉄道の土浦駅―高岡、筑波山口線を一部変更し、新治 BASE を通る路線を追加する。

4.地区別構想

中央地区

地域につくるにぎわいのめぐるまち

荒川沖地区

地域参画始まりのまち

神立・都和地区

地域を支え、愛される企業のつどうまち

おおつ野地区

支援の輪をつくるまち

新治地区

交流をうみだすまち

5.結論

本班では、将来像を「住みたい・住み続けたい街」として、住みたいまちとはどのようなまちかについて考えた結果、愛着の醸成が必要であると考え、市内のいろいろな主体が土浦市の問題や課題などを自分事として捉えられるような、地域共生社会の実現を目指した。

各施策を通して、今の土浦市の課題を解決することに加え、様々な主体がまちづくりのプレイヤーとして関わることのできる基盤を作ることができると考える。

本提案が、土浦市全体が良い方向に自走していくサイクルづくりの一端となることを願う。

6.参考文献

[3-2.1] 各種補助制度 土浦市企業誘致

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/kigyoyuchi/hojoseido/page017989.html#hojyo01>

[3-2.2] 令和 5 年度予算書 07 商工費 土浦市

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/shisei/zaseikeikaku-yosan/yosan/r5/page018425.html>

[3-3.1] 土浦市都市計画図

[1689738498_doc_34_0.pdf](https://www.city.tsuchiura.lg.jp/plan/1689738498_doc_34_0.pdf)

[3-3.2] 土浦市公式ホームページ 市営住宅の一覧

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/kurashi-tetsuzuki/shiejutaku/shiejutaku/page002158.html>

[3-3.3] 茨城県 2024INDUSTRIAL PARKS IN

IBARAKI

<https://www.indus.pref.ibaraki.jp/catalog/pamphlet/original.pdf>

[3-3.5] 茨城県 平成 27 年茨城県産業関連表 経済効果分析

<https://www.pref.ibaraki.jp/kikaku/tokei/fukyu/tokei/betsu/sangyo/io27/index.html#bunseki>

[3-5.1] 第三期中心市街地活性化基本計画. 土浦市.

<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/shisei/shinokeikaku/kanryo-kotsu-machizukuri/chushinsigaichikasseika/page019106.html>

[3-6.1] 集落地域の大きな安心と希望をつなぐ「小さな拠点」づくりガイドブック 国土交通省国土政策局

[4D6963726F736F667420576F7264202D203133303331382081A18FAC82B382C88B92935F834B8343836883758362834E81698DC58F498CB48D65816A>](https://www.mhlw.go.jp/content/000161827_000161827.pdf)