-あなたと一緒に-

Youtilize 土浦

2班　班員：河遼斗*　　戸﨑景太

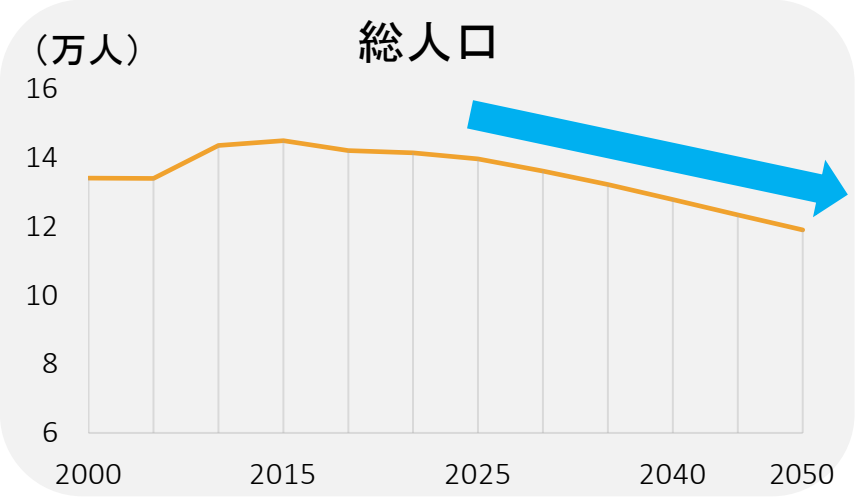
堀川倖**　　藤枝碧斗

小池裕介　　宮下哲禎

TA：小松諒治

問題意識

土浦市の現状と将来予測



土浦市　総人口推移*

2050年
約20%人口減少

税収の減少
公共サービスの減少

人口維持を目指して…

今土浦に住む人が住み続けたいまち

*総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」　社人研「日本の地域別将来推計人口（令和５（2023）年推計）」をもとに作成

目指す将来像

・つながりの醸成
・土浦ならではの魅力向上

≫

土浦への愛着

魅力が市外へ広がる…

将来像

住み続けたい・住みたいまち

将来像の実現に向けて

-あなたと一緒に-

Youtilize 土浦

あなた(You)を巻き込みながら
の声を聴きながら一緒に
土浦の持つ魅力、資源を活かす(Utilize)

Youtilize土浦の4つの要素

地域基盤を活かした人材育成

学生の地域学習・就職支援

高齢者支援の担い手拡充

連携による課題解決力の強化

企業協働の授業

課題解決プラットフォーム

-あなたと一緒に-

Youtilize 土浦

小さな拠点づくり

まちづくり会社創設

交流創出によるつながりの強化

廃校活用した支援者育成

中心市街地の活性化

市営住宅の社宅利用

ストック活用による地域振興

地域基盤を活かした
人材育成

教育を活かす
土浦みらい教育連携（れんけい）

教育の現状

○教育関係者へのヒアリング（指導課、県立高校、子育て世代、中学生）

・小中学校:
地域資源を活用した授業の実施

・社会科見学の受け入れなど
地域貢献に積極的な企業も

市内在住　ご家族様

2025/01/19　堀川撮影

・高等学校:
地域資源を活用した授業は行われていない

・コロナを機に学校とつながりが途切れた企業・農家もある

⇒ポテンシャルを活かせていない

土浦みらい教育蓮携（れんけい）

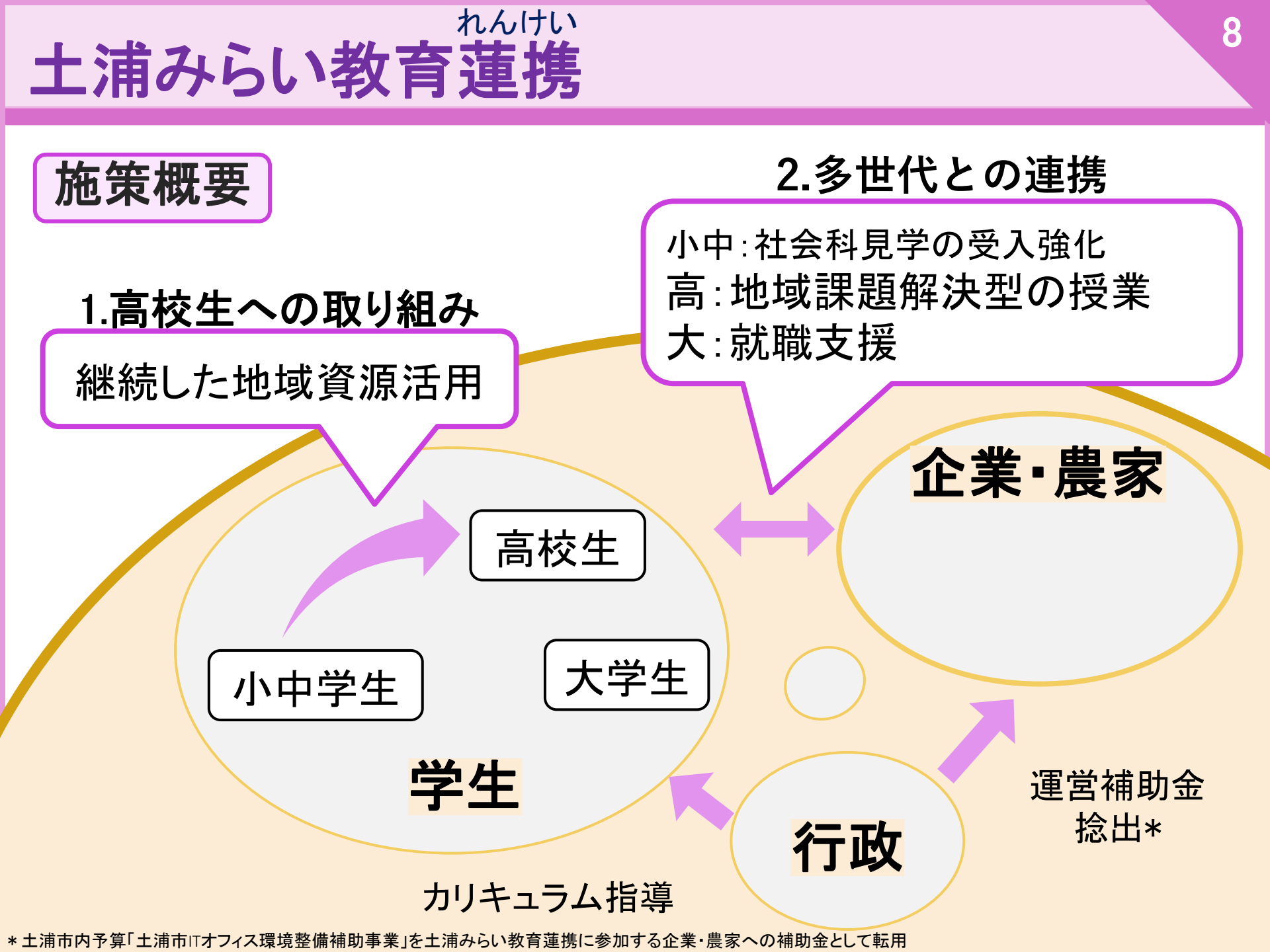
施策概要

1.高校生への取り組み

継続した地域資源活用

2.多世代との連携

小中：社会科見学の受入強化
高：地域課題解決型の授業
大：就職支援



＊土浦市内予算「土浦市ITオフィス環境整備補助事業」を土浦みらい教育蓮携に参加する企業・農家への補助金として転用

土浦みらい教育蓮携（れんけい）

施策効果

土浦市に「住み続けたい」と考える若い世代の割合

30.3%（2024年） → 40%*（2030年）

市内外の他団体

活性化による新規参入の可能性

企業・農家

認知度 ↑

＋

事業者数 ↑

学生

定住意欲 ↑

＋

地域愛着 ↑

こども模擬議会出席

行政

地域課題解決への貢献

＊益田市の増加割合について人口、事業所数の違いに基づき調整倍率を作成、目標を算出。

連携による
課題解決力の強化

繋がりを活かす

課題解決マッチング「ツチマチ」

「ツチマチ」 背景　土浦の持つ魅力と課題

土浦市　市民活動課様

2025/01/20　戸﨑撮影

自治会加入率75%

（全国平均＋10以上*）

地区市民委員会等の繋がりも

魅力

地域の繋がりの強さ

地域包括支援センターうらら様

2025/1/22 地域包括支援センターうらら職員の方　撮影

課題は集まっているが、

課題解決の担い手が見つからない

魅力を活かして課題を解決

*令和4年4月　地域コミュニティに関する研究会　報告書より　人口10万～20万規模の都市における数値

ツチマチ　全体概要

課題解決マッチングプラットフォーム「ツチマチ」

①困りごとの投稿

土浦市内

地域の企業

地域の市民

まちづくり市民会議
地区市民委員会

課題解決マッチングプラットフォーム
「ツチマチ」

②マッチングイベント

対面イベント

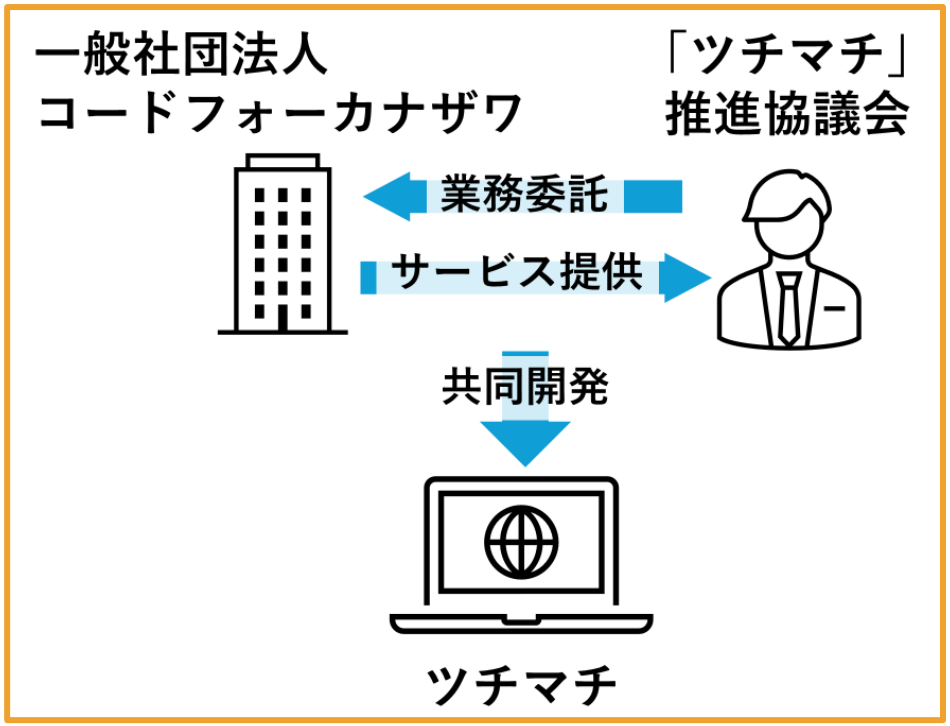
投稿者と担い手のチームを結成

③地域イベントでの結果発表

結果を知り

地域への関心に

ツチマチ　運用スキーム



「ツチマチ」推進協議会

- DX推進課
- 市民活動課

幅広い年齢属性

中規模の人口

初年度目標

ユーザー：365人

地区市民員会：300人

新規市民ユーザー：65人*

荒川沖地区：試験運用

その後、土浦市全体で

*荒川沖地区（3中、6中）人口の0.5%相当　加古川市、金沢市の利用者数参考

ツチマチ　運用イメージと効果

ツチマチ　プラットフォームイメージ *

困りごと内容

地下道をもっと有効活用ができないのか？

地下道はなんとなく暗い、危ないというイメージがあり利用者が少ない。地下道のイメージアップができると児童の通学路にもなり地上での交通安全対策に繋がると思われる。

SNSシェア　Tweet

ステータス　議論と調査

募集スキル　デザイン　子育て　教育

困りごとへの参加者

参加者一覧

金沢市　実施結果

フードドライブ検索アプリ

古紙回収アプリの開発

荒川沖駅周辺の犯罪発生の特徴

自転車盗難・車上荒らし

特化型防犯アプリの作製

*Code for Kanazawa・金沢市　マッチ箱より引用

交流創出による
つながりの強化

中心市街地を活かす

まちづくり会社の設立
駅西口再開発

中心市街地に関する現状

多くの資源・魅力

・自然資源
（筑波山・霞ヶ浦）
・多くの建築物（新旧ともに）
・多くの活性化事業

**いろいろな資源を
うまく生かしたい**

中心市街地の課題

・土浦駅前の空洞化
（小売販売額↘・駐車場の散在）
・公園少、犯罪率高
・使われていない土地
・寄るところがない

資源を生かせる拠点がない

現状を踏まえた提案

関連主体の連携 × **地域資源活用**

エリアマネジメント

幅広い多様な主体が一体となって、
地域の価値を高める様々な活動のこと

①まちづくり株式会社の設立

②滞留拠点（再開発事業）

①まちづくり会社「コネクト」（株）

経営：・土浦商工会議所
・土浦都市開発（株）
・NPO法人まちづくり活性化土浦
・土浦観光協会
・専任マネージャー（全国からの公募）

事業内容

(1)再開発事業の運営・管理（後述）

(2)イベント情報の集約・広報

(3)周辺地域の新たな開発

かすみがうらマラソン2025

フリースケート世界大会2024

②人が集まる拠点の整備

・緑地、オープンスペース

・空間の閉塞感

「土浦の顔」

市民・駅利用者が集まる場所に

②西口再開発事業ー計画

Image Landsat / Copernicus

②ビル＆公園　完成イメージ

土浦駅側からの景色

駅前の空間に連続性を

大屋根広場からの景色

一時避難場所としての
活用も

中心市街地活性化事業による効果

①「コネクト」（株）の設立

・産官民連携体制の強化

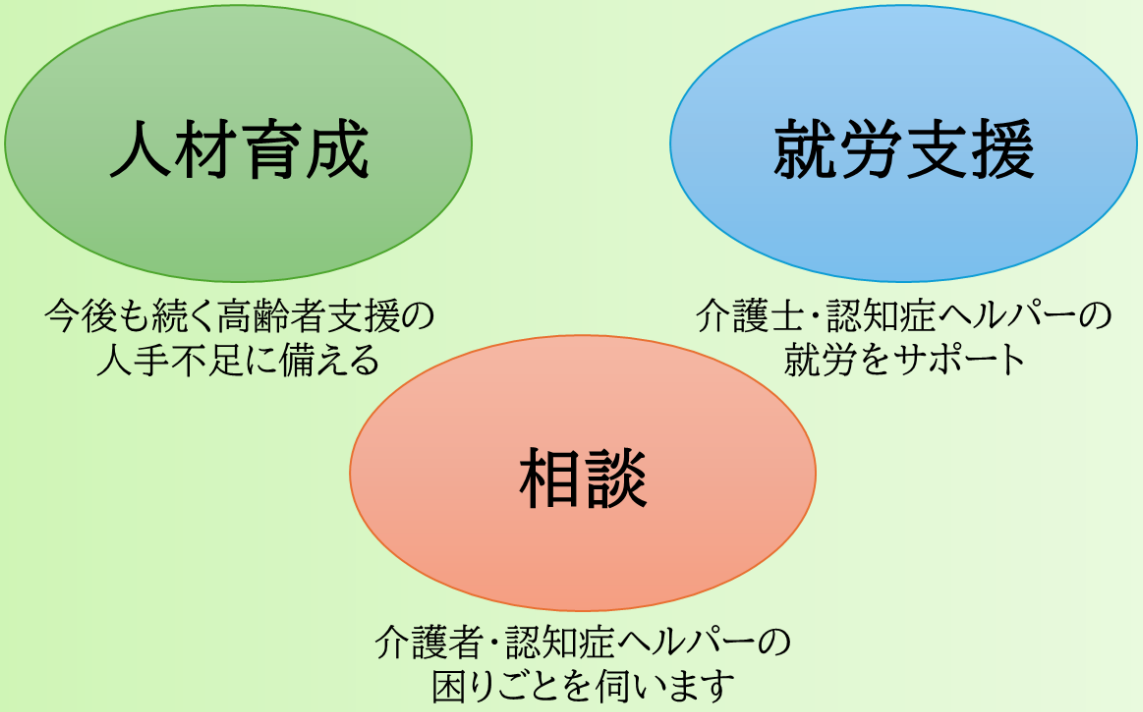
②再開発事業

・駅前滞留人口増（860人/日）
・土浦の顔整備

さらに、周辺地域への波及効果

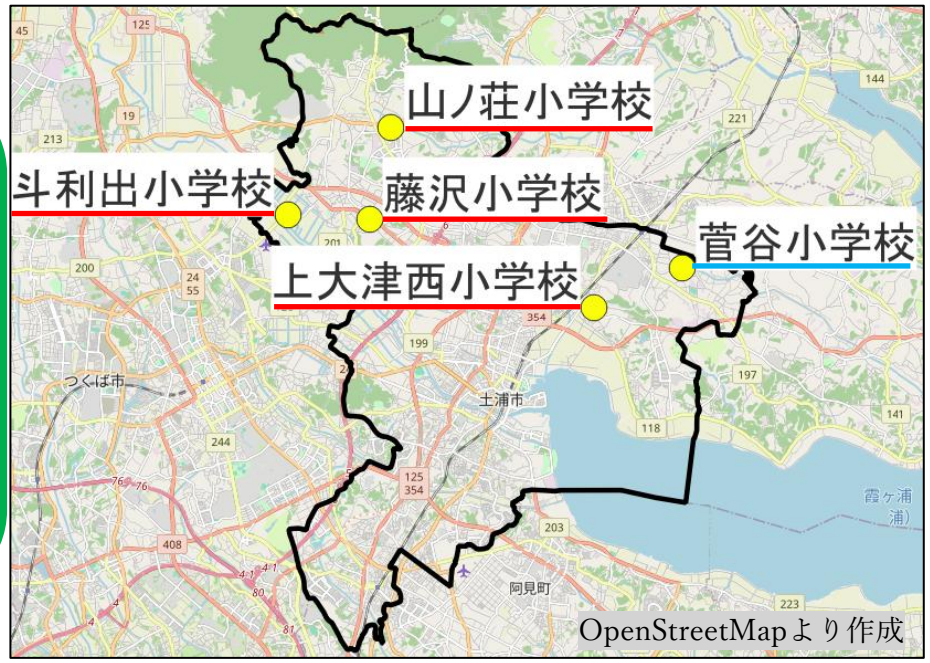
ストック活用による
地域振興

廃校を活かす
地域支援者育成センター



地域支援者育成センター

- **未活用の廃校が4つ**
- 2028年に
  廃校がもう1つ増える予定
- 維持だけでも費用が掛かる



耐震性が高い・敷地の広さなど
多くのポテンシャルがある

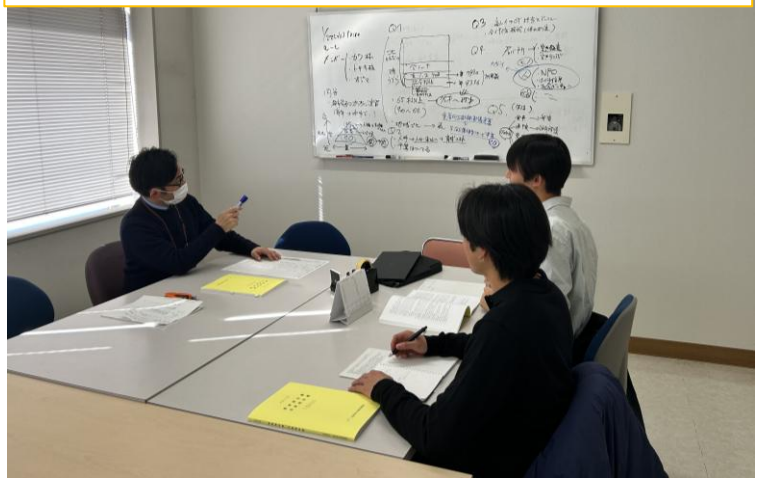
何とかして活用できないか…

地域支援者育成センター

○「地域包括支援センターうらら」ヒアリング

訪問介護・サービスの
提供よりも
支援者の育成が
足りていない

包括支援センターうらら様



地域包括支援センターうららの職員の方による撮影（再掲）

サービス提供者の不足が
提供サービスの低下につながるのでは？

高齢者へのサービスの向上よりも、
サービスの提供側（支援者）の育成が必要

地域支援者育成センター

他の廃校と比べて

人口集中地区からの近さ

専門学校や大学との近さ

旧上大津西小学校

をリノベーション

人材育成

就労支援

相談

介護支援者の支援を一括して実施

働きやすいにつなげる

地域支援者育成センター

人材育成 介護資格の取得支援・技術研修など

就労支援 職場復帰実習・市内の学校との連携

相談 就労後の心的ケア・コミュニティスペースの提供

○目標

現状の土浦市の介護職員採用数（推定）
310人

→

2030年の土浦市の介護職員採用数（目標）
330人

現状の土浦市の離職人数（推定）
340人

→

2030年の土浦市の離職人数（目標）
310人

平成27年度実績：練馬区公式ホームページより推定

まとめ

Youtilize土浦の4つの要素

地域基盤を活かした人材育成

学生の地域学習・就職支援

高齢者支援の担い手拡充

連携による課題解決力の強化

企業協働の授業

課題解決プラットフォーム

小さな拠点づくり

まちづくり会社創設

交流創出によるつながりの強化

廃校活用した支援者育成

中心市街地の活性化

市営住宅の社宅利用

ストック活用による地域振興

施策の長期的な展望

-あなたと一緒に-

Youtilize 土浦

将来像

住み続けたい・住みたいまち

謝辞

・土浦市役所　市民生活部　市民活動課　市民協働室　稲葉茂文様
・土浦市教育委員会　指導課　指導主事　小島学様・小泉雄一様
・地域包括支援センターうらら　小島智弘様
・新治地区公民館　地域コーディネーター　岡野様
・土浦第三高等学校　川上様
・土浦市在住　小島三浦子様・小島熙様
・土浦都市開発（株）　酒井様

ご協力いただき、
誠にありがとうございました。

2025/1/22 地域包括支援センターうららの職員の方による撮影

2025/1/20 戸﨑撮影

-あなたと一緒に-

Youtilize 土浦

地域基盤を活かした人材育成

学生の地域学習・就職支援

高齢者支援の担い手拡充

連携による課題解決力の強化

企業協働の授業

課題解決プラットフォーム

小さな拠点づくり

まちづくり会社創設

交流創出によるつながりの強化

廃校活用した支援者育成

中心市街地の活性化

市営住宅の社宅利用

ストック活用による地域振興

あなたも一緒に、土浦ならではの魅力や

よりよい土浦に向けて、考えてみませんか？

質問用スライド

参考文献

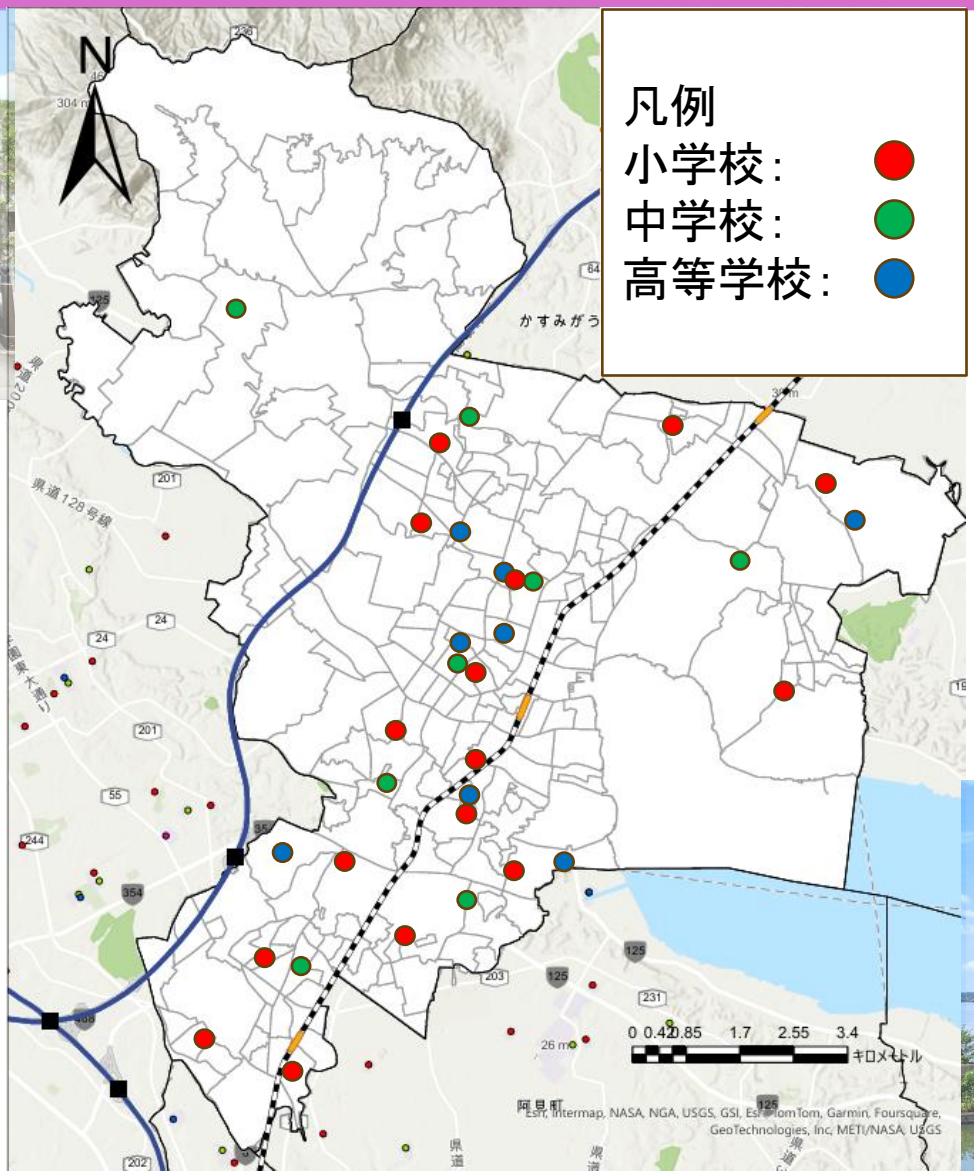
第三期中心市街地活性化基本計画. 土浦 市.
https://www.city.tsuchiura.lg.jp/shisei/shinokeikaku/kankyo-kotsu
machizukuri/chushinsigaichikasseika/page019106.html
土浦市中心市街地活性化協議会　第２７回会議議事録.　土浦市中心市街地活性化協議会.
https://www.tcci.jp/cms/wp-content/uploads/2024/05/2ccf1b585efd5dfd86864e38bcb059b0.pdf
地方創生まちづくり―エリアマネジメント―.内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局 内閣府地方創生推進事務局.
https://www.chisou.go.jp/sousei/about/areamanagement/areamanagement_panf.pdf
土浦商工会議所.
https://www.tcci.jp/
フリースケート世界大会2024.JMKRIDE公式サイト.
https://jmkride.jp/2024jo
かすみがうらマラソン2025-かすみがうらマラソン兼国際ブラインドマラソン2025.
https://www.kasumigaura-marathon.jp/
NPO法人　まちづくり活性化土浦　キララちゃんバス.
https://npo-kirara.org/
土浦市観光協会.
https://www.tsuchiura-kankou.jp/

参考文献

「土浦市まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略」策定に係るアンケート調査結 果報告書（高校生・大学生） 土浦市
https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1729476683_doc_3_0.pdf
各種補助制度 土浦市企業誘致
https://www.city.tsuchiura.lg.jp/kigyoyuchi/hojoseido/page017989.html#hojyo01
令和 5 年度予算書 07 商工費 土浦市 199
https://www.city.tsuchiura.lg.jp/shisei/zaseikeikaku-yosan/yosan/r5/page018425.html
益田市総合振興計画 第3章「第2期まち・ひと・しごと創生 益田市総合戦略」島根県
https://www.city.masuda.lg.jp/material/files/group/2/masudasisougousennryaku2nd060401kaitei.p
令和 5 年度 土浦市歳入歳出決算書 土浦市
https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1727747338_doc_38_0.pdf
令和 6 年 常住人口・世帯数 土浦市
https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1705042102_doc_8_0.pdf
人口統計【令和6年度】益田市 https://www.city.masuda.lg.jp/soshikikarasagasu/somubu/somukanzaika/6/2/9632.html
令和 5 年度統計つちうら3 事業所 土浦市
https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1648794321_doc_8_0.pdf
令和3年経済センサス-活動調査 確報集計 島根県分結果概要 しまね統計情報データベー ス
https://pref.shimane-toukei.jp/upload/user/00023164-ZnsgVw.pdf
マイナビ合同説明会の出展料と特徴|出展時のポイントも解説！ 株式会社ネオキャリア
https://www.neo-career.co.jp/humanresource/knowhow/a-contents-newgrad
mynavisyushokuexpo_ryokin_tokutyo190930/
令和4年度 水戸市介護人材の確保に関する事業所実態調査
https://www.city.mito.lg.jp/uploaded/attachment/30087.pdf
武蔵野市地域包括ケア育成センター
https://m-machigurumi.jp/
練馬福祉人材育成・研修センター
https://www.nerima-carenet.jp/

教育の現状

市内環境



小学校:16校
中学校:11校
高校:8校

画像出典:Esri, Intermap, NASA, NGA, USGS, GSI, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

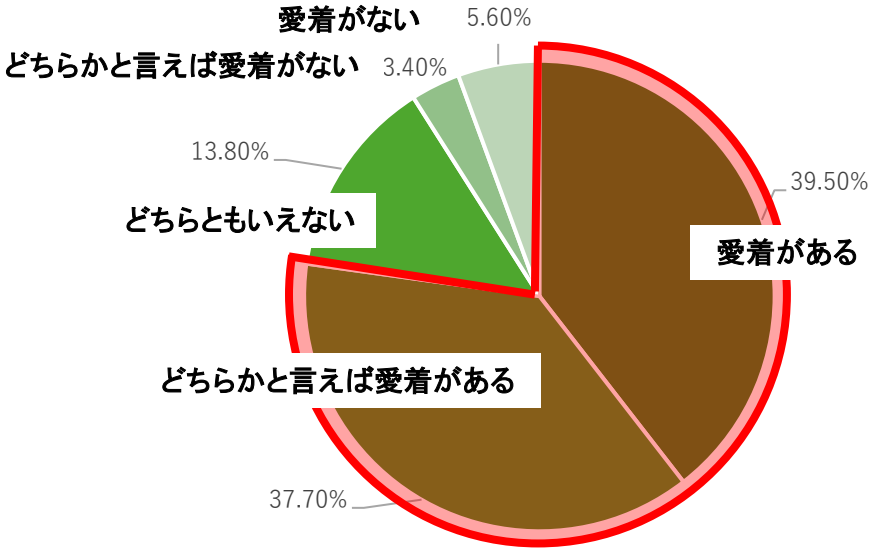
教育の現状

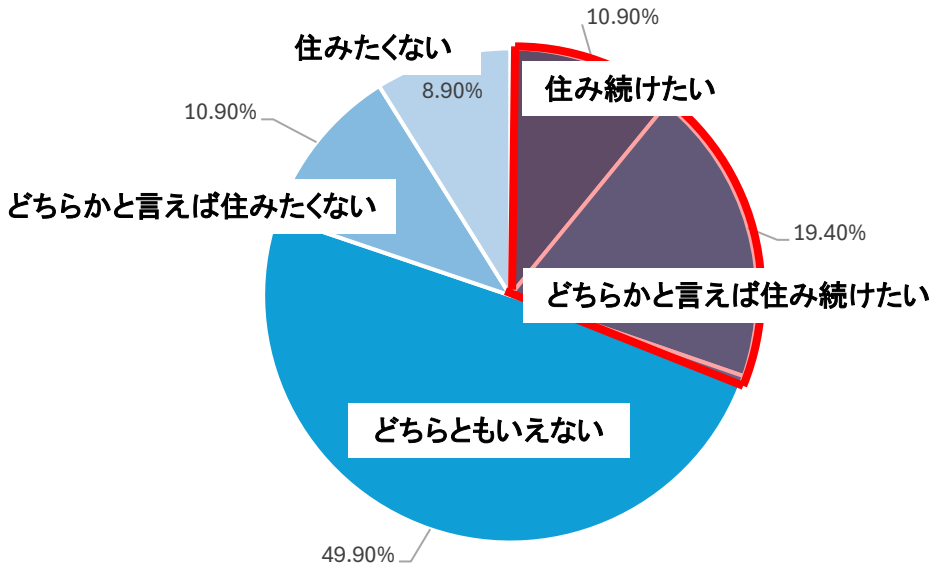
○R6年現在の市内高校生内訳

グラフ出典：土浦市内の各高等学校発行のパンフレットより作成。※私立高校を含まない

○市内の高校生に行ったアンケート

「土浦市まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略」策定に係る アンケート調査結果 報告書をもとに作成





Q.今お住まいの地域に愛着がありますか　Q.将来もお住まいの地域に住み続けたいと思いま すか

教育の現状

○市内の小中学校の授業内容詳細

※土浦市 指導課様ヒアリングより作成

学年	授業名	内容・目的	備考
小3,4	社会科 ＋総合的な学習の時間	社会科にて一般論を学び、総合にて地域スケールに落として考える	・使用教科書は「新しい社会」 ・副読本は「わたしたちの土浦」 ・指導マニュアル○ ・テーマ設定は小学校ごと（それぞれの実情に合わせる） ※基本的に小3,4で扱う
小6	総合 （土小）	・土浦小学校区の良いところをポスターに ・現況のまちづくりの課題等を洗い出し、まちづくりの方向性を提言	・やっていない小学校もあり ・発表会に外部の方が視察
中学	（五中）	レンコンの販売	・地域の特性に根差した教育
中3	公民	地方自治のパートにて、土浦市の行政内部を調べて考える	・中学生になるとキャリアの方向に ・”キャリア”、”郷土”にて実施

補助金運用

新しい補助金制度のトレードオフについて

・R5年度予算書では「土浦市ITオフィス環境整備補助事業」として400万円を試算も、同年度歳入歳出決算書は記載なし

→上記の予算を「土浦みらい教育蓮携」参加企業・農家の負担額の補助金として転用する

	連携協力費			企業説明会費	訪問回数	団体数	計
	交通費	教材費	運営費				
企業	1,000	5,000	5,000	300,000	6	10	3,660,000
農家	1,000	5,000	5,000	0	6	5	330,000
							3,990,000

補助金利用内訳（発表者作成）

※1 参加企業・農家を初期段階で15に設定（各地区で工業・農業・ITの団体を公募・選出）
※2 内訳は従業員2名が半日（4時間）かけ、社会科・総合等の時間に地区内の小中学校、高等学校を2回ずつ（計6回）訪問した場合を基準として試算

先行事例

島根県益田市「ライフキャリア教育プログラム」

課題

・高校卒業生の約9割が市外に進学・就職
・若者回帰率は約3割

→回帰性の低さが課題

U・Iターンフェア

施策

・企業と対話中心の職場体験
・U・Iターンフェアの実施

目標

益田市に「住み続けたい」と考える若い世代の割合

50%（R1年度） ➡ 80%（R7年度）

定量評価

島根県益田市のケース

R6年度：「住み続けたい」若者の割合が80.9%に**増加**、目標達成
→増加幅30.9%をもとに土浦市の人口・経済規模を加味し
2030年目標値を算出

算出過程

1.人口倍率：$\frac{142,235（土浦市人口）}{43,148（益田市人口）} \approx 3.3$

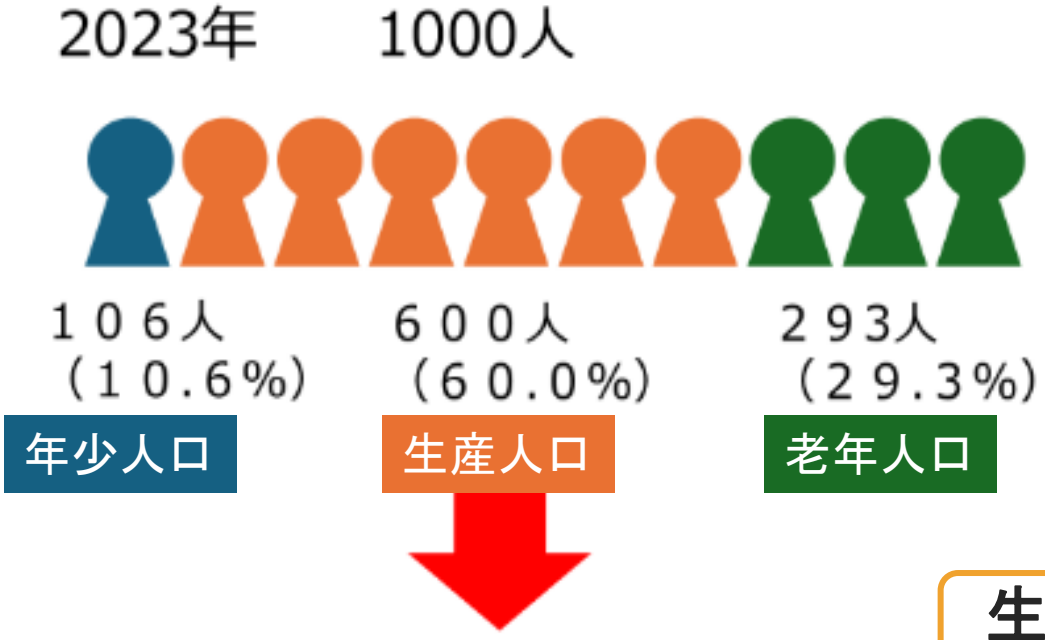
2.事業所数倍率：$\frac{6,014（土浦市事業所数）}{2,351（益田市事業所数）} \approx 2.55$

3.調整倍率：1と2の平均＝$\frac{3.3（人口倍率）+2.55（事業所数倍率）}{2} \approx 2.93$

4.目標割合：30.3%（土浦市の現状割合）+$\frac{30.9（益田市増加割合）}{2.93（調整倍率）} \approx$ 40.84%

ツチマチ　背景①

人口概略図～土浦市の人口（2023年）を1000人としたら～



年少人口

生産年齢人口　減る

老年人口　増える

生活基盤を保てなくなってしまう

地域の住みやすさの低下
さらなる人口減少

先行例

石川県金沢市　課題解決プロジェクト

CIVIC TECH
金沢シビックテック推進協議会

課題を投稿し、マッチングをして

課題解決へ、市が支援金を出している

実績）フードドライブ窓口検索アプリ開発等

出典）地域課題解決プロジェクト事業 - シビックテックカナザワ

岐阜県養老郡養老町　独自の地域通貨アプリ

町内での消費行動の活性化を目指した

実績）町内人口　2.93万人、会員数1万6233人

流通金額約4億300万円

出典）養老町独自の地域通貨アプリ「養老Pay」｜養老町

先行例

～10/31(木)　課題投稿締切
1 地域課題の投稿
具体的な地域課題（お困りごと）を
マッチ箱 へ投稿します。
テーマは自由、小さな課題でもOK。
① マッチ箱 へアクセス
② 課題を投稿する
※ Googleアカウントが必要です
※ 課題投稿が難しい場合はお問合せください
2 マッチ箱での意見交換
投稿した課題について マッチ箱 で
ほかの参加者と解決アイデアや意見の
交換を自由に行います。
何ゴミなのかわからない
11 /15(金) 19:00～ 開催予定
3 マッチングイベント
課題応募者や作り手などが課題解決
アイデアについてディスカッションを
行うイベントに参加します。
※参加は必須ではありません
※前回のようす
4 プロジェクトチーム結成
解決アイデアの実現に向けて
協働を行うことが可能な場合は
プロジェクトチームを結成します。
【注意】
当事業の対象となる解決アイデアは
ICTを活用したものに限ります。
例 アプリの開発、Googleマップなど
既存のウェブサービスの活用 など
～12/27(金)　企画書提出締切
5 企画書提出・支援決定
ICTを活用した解決策の企画書を提出。
事務局での審査の上、支援決定されます。
支援金 10万円 ／1チーム
・課題解決につながるか
・実現可能か
・公益性があるか…などの視点で審査
6 プロジェクト始動
プロジェクトチームで協働を進めます。
支援決定から8か月程度での
実現・公開を目指します。
【過去のプロジェクト実現例】
古紙等回収拠点マッピングアプリ

提案：土浦コミュニティポータル

オンラインだけでなく、オフライン（対面)の
議論の場（半年に一度）も設ける

ソフトウェアの開発、運用ともに民間企業に委託

1年で250人（うち50歳未満が75%程度）
4年で2000人程度利用の見込み

年間費用：200万円程度

参考：兵庫県加古川市決算、株式会
社Liquitous資料winning42.pdf

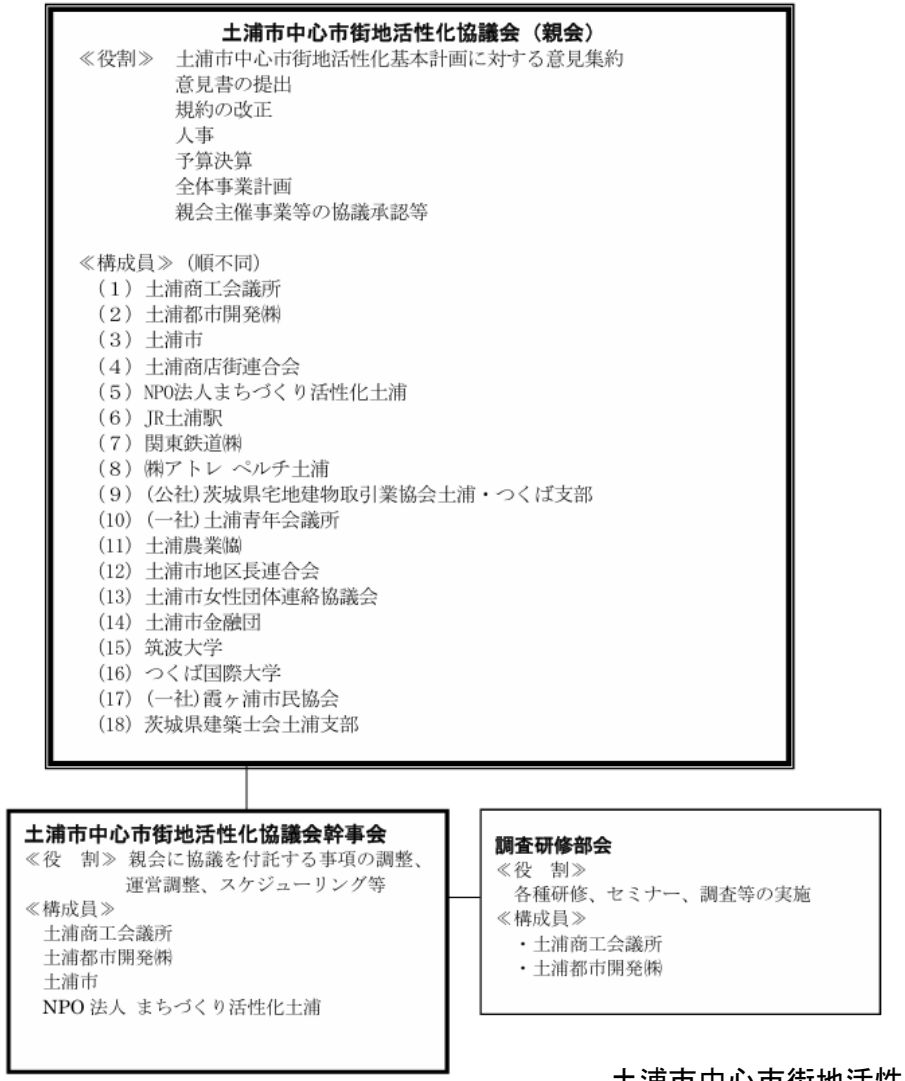
導入費用について

金沢シビックテックについて
初年度事業費　1,998,552
運営費　272,694

事業費平均（令和3～5年度初年度除く）
100万ちょい
初年度だけ200万弱
運営費は年度による　17万～31万くらい
事業費予算　215万
運営費予算　35万　　予算は毎年度固定

中心市街地活性化協議会について

土浦市中心市街地活性化協議会組織体制



土浦市中心市街地活性化協議会委員名簿

R5.8 現在（順不同・敬称略）

No	所属	役職等	委員名	備考
1	土浦商工会議所	会頭	中川喜久治	会長
2		青年部会長	塚原　建	
3		女性会監事	石田百合子	
4	土浦都市開発㈱	常務取締役	酒井　忍	副会長
5	土浦市	都市政策部長	塚本　隆行	
6		産業経済部長	佐藤　亨	
7	土浦商店街連合会	会長	的場　弘幸	
8		副会長	関　和郎	
9	東日本旅客鉄道㈱	駅長	川野　重匡	
10	関東鉄道㈱	常務取締役	武藤　成一	
11	NPO 法人まちづくり活性化土浦	理事長	横山　恭教	
12	土浦市地区長連合会	副会長	竹中　紀博	
13	土浦市女性団体連絡協議会	副会長	篠　捷子	
14	㈱アトレ プレイアトレ土浦	店長	高橋弘一郎	
15	土浦市金融団	幹事行	清水　勉	
16		幹事行	内村　尚史	
17	(公社)茨城県宅地建物取引業協会土浦・つくば支部	幹事	佐藤　之則	
18	(一社)土浦青年会議所	理事長	杉田　純一	
19	水郷つくば農業協同組合	代表理事組合長	池田　正	
20	筑波大学	教授	大澤　義明	副会長
21	つくば国際大学	教授	鈴木　康文	
22	(一社)霞ヶ浦市民協会	副理事長	髙木　節子	
23	茨城県建築士会土浦支部	副支部長	永井　昭夫	
24	(一社)茨城県ハイヤー・タクシー協会県南支部	会計	寺田　賢	

監事

（一社）土浦市観光協会	専務理事	新福　典子	
土浦商店街連合会	副会長	藤澤　一志	

オブザーバー

茨城県産業戦略部中小企業課	課長	廣瀬　史明	

土浦市中心市街地活性化協議会組織体制.土浦市中心市街地活性化協議会.
https://www.tcci.jp/cms/wp-content/uploads/2018/03/e432ec8112c865ad20bc9e0fed9cdcdc.pdf

まちづくり会社「コネクト」（株）

株主（出資者）：中活協議会構成団体・地元企業・有志

経営：・土浦商工会議所
・土浦都市開発（株）
・土浦観光協会
・NPO法人まちづくり活性化土浦
・マネージャー（全国からの公募）

中心市街地
活性化協議会
・
株主総会

事業内容

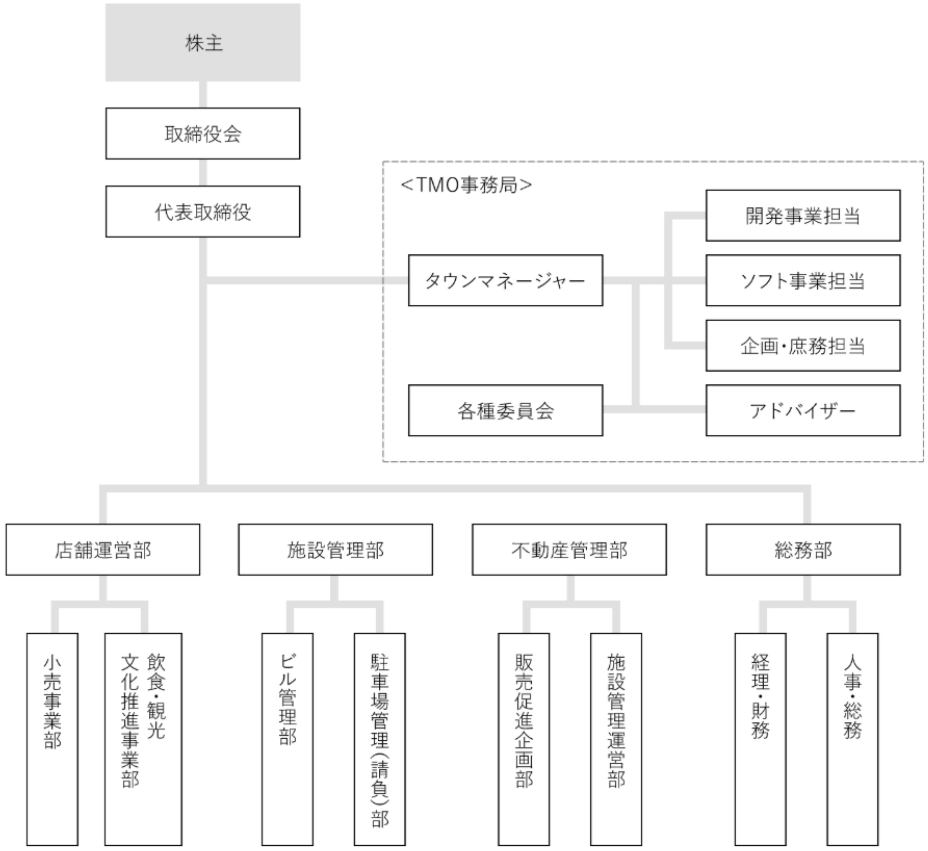
(1)土浦駅西口再開発事業の運営・管理

(2)イベントの統括

(3)周辺地域の新たな開発

まちづくり株式会社・類似事例

◎得られた収益は
まちづくりに還元する



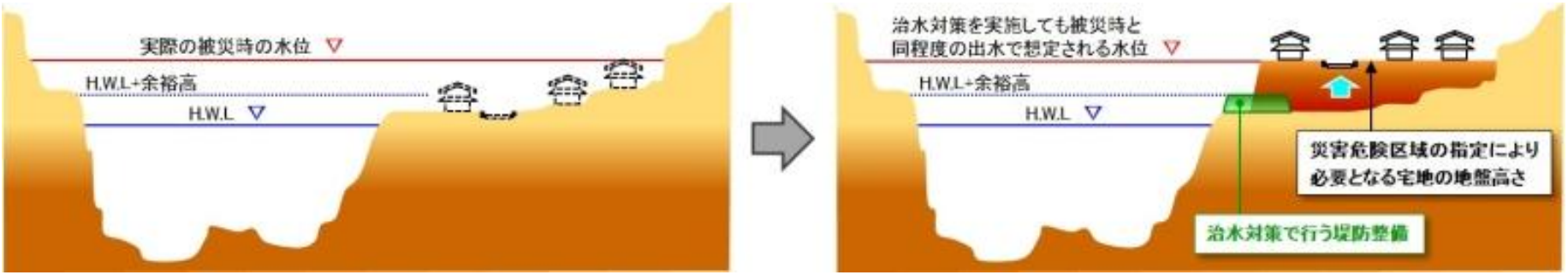
株式会社まちづくり長野

株式会社飯田まちづくりカンパニー

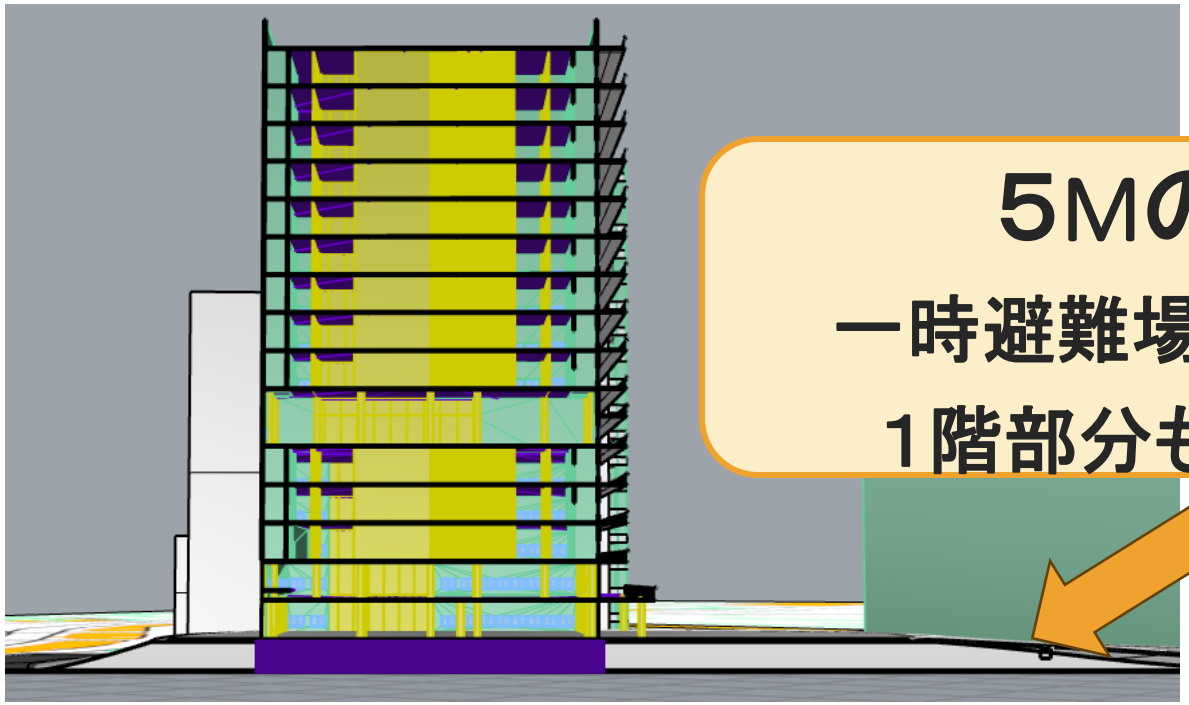
名称
株式会社飯田まちづくりカンパニー
所在地
長野県飯田市知久町1丁目10番地
設立
平成10年8月3日
資本金
2億1,200万円
代表者
代表取締役社長　原 勉
宅地建物
取引業免許　長野県知事 第4532号
構成メンバー　商業者（小売店・スーパー）
会社企業（酒造・食品・精密・土産品・イベント･ケーブルTV・建設・ガス・交通）
市民有志
行政（飯田市）
金融機関（信金・銀行・日本開発銀行）
商工会議所

出資内容
個人(15人)2,900万円
飯田市3,000万円
飯田商工会議所500万円
日本開発銀行2,000万円
飯田信用金庫2,000万円
長野銀行1,000万円
八十二銀行1,000万円
法人(19社)8,800万円

浸水地域の開発ービルの対策①



国土交通省：浸水対策https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_tk_000062.html



5Mの嵩上げ

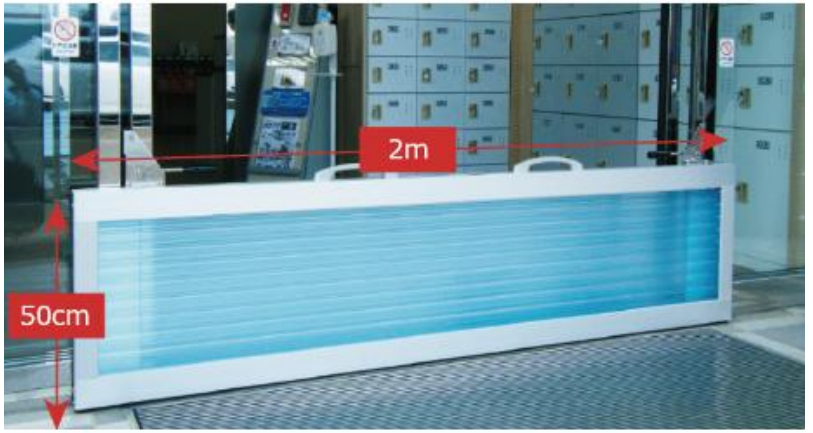
一時避難場所としての活用

1階部分も浸水を逃れる

浸水地域での開発ービルの対策②

【ハード対策】

・防水板の設置
・配管配線の貫通穴を止水材でふさぐ
・雨水排水管・逆流防止弁の設置
・非常電源の設置



【ソフト対策】

・災害用備蓄
・マンション内での定期避難訓練
・ハザードマップの配布

浸水地域での開発ー垂直避難

■「屋内安全確保」の行動例（避難情報に関するガイドラインより）

1) 自宅・施設等の浸水しない上階への移動（垂直避難と呼称されることもある）

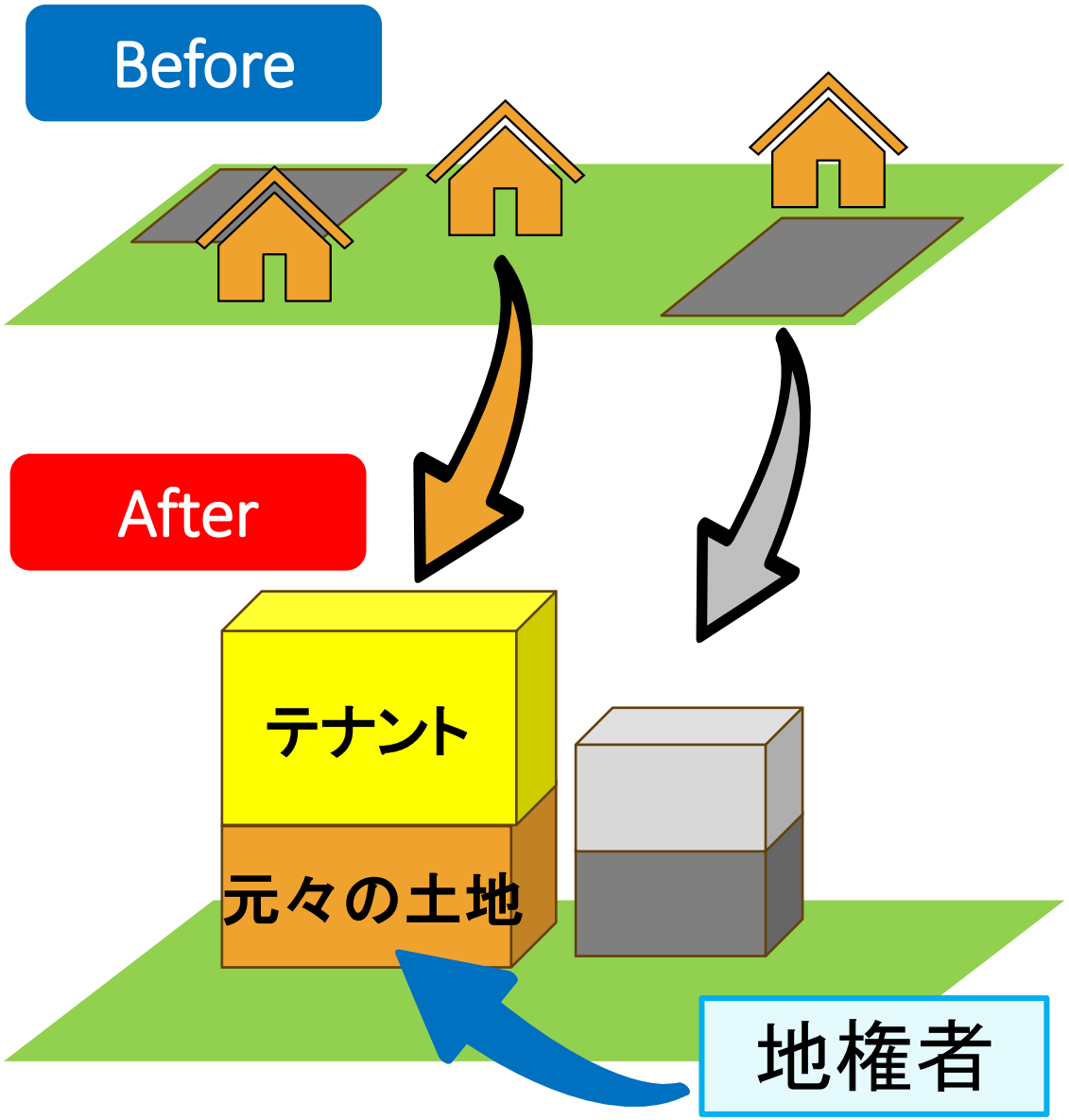
※「上階への移動」は、自らが居る建物内に限らず、近隣に身の安全を確保可能なマンションやビル等の民間施設がある場合に、当該建物の上階へ移動（垂直避難）することも 含んでおり、災害リスクのある区域等の外側の指定緊急避難場所が遠方にある場合など に避難先の選択肢として検討することが考えられる。

ただし、緊急時の避難が円滑にな されるよう、**平時より避難に関する協定を市町村・地域と当該民間施設間で締結しておくことが望ましい。**

2) 自宅・施設等の浸水しない上層階に留まる（待避）

西日本豪雨において、
病院で垂直避難をされた方々を救助に向かう様子

②駅前再開発事業



事業実施

市

管理・運営受託

まちづくり会社

事業費

費用

項目	費用(円)	備考
既存建物解体費	314,309,400	木造・RC延床面積概算より
アスファルト解体費	12,466,800	既存駐車場面積概算より
再開発ビル建設費	7,831,500,000	
立体P建設費	414,000,000	15住戸/F、計150戸に加えて、施設従業員・利用者が利用すると想定して、約240台分の台数を仮定・概算
公園整備費	33,500,000	芝生にて舗装予定
費用合計(円)	8,605,776,200	

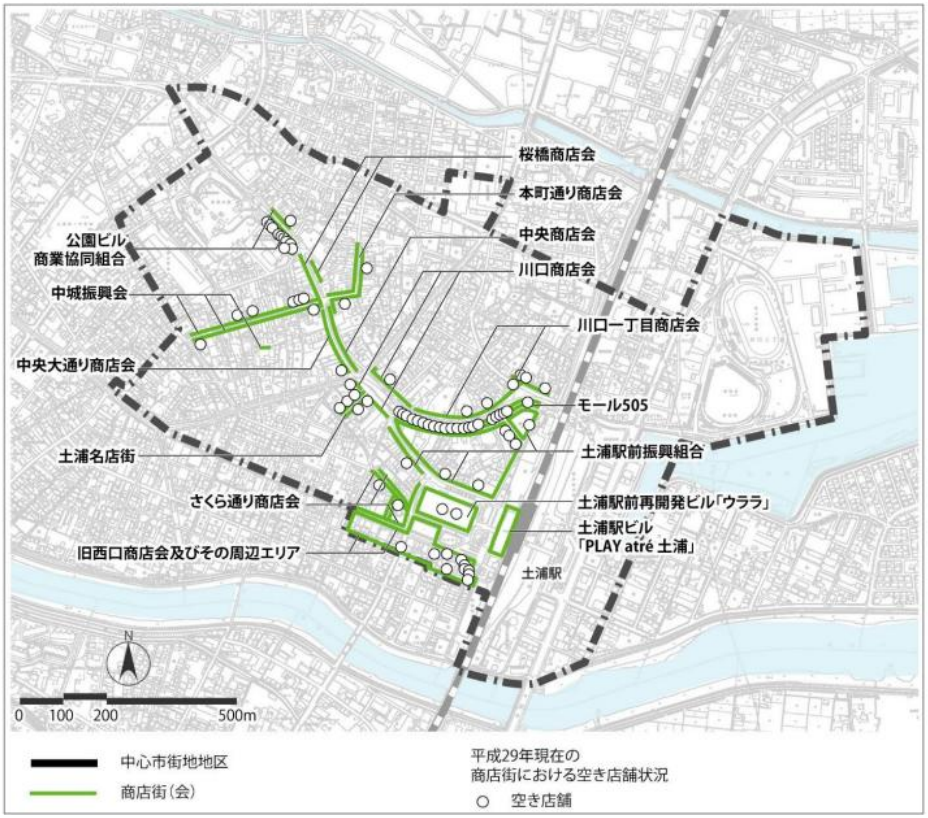
収益

収益

項目	収益（円/月）	備考
住居賃料収入	18,900,000	住戸計150戸のうち、入居率90%として概算
テナント賃料	18,400,000	テナント専有面積（新規店舗2フロア分）から概算
収益合計（円/月）	37,300,000	

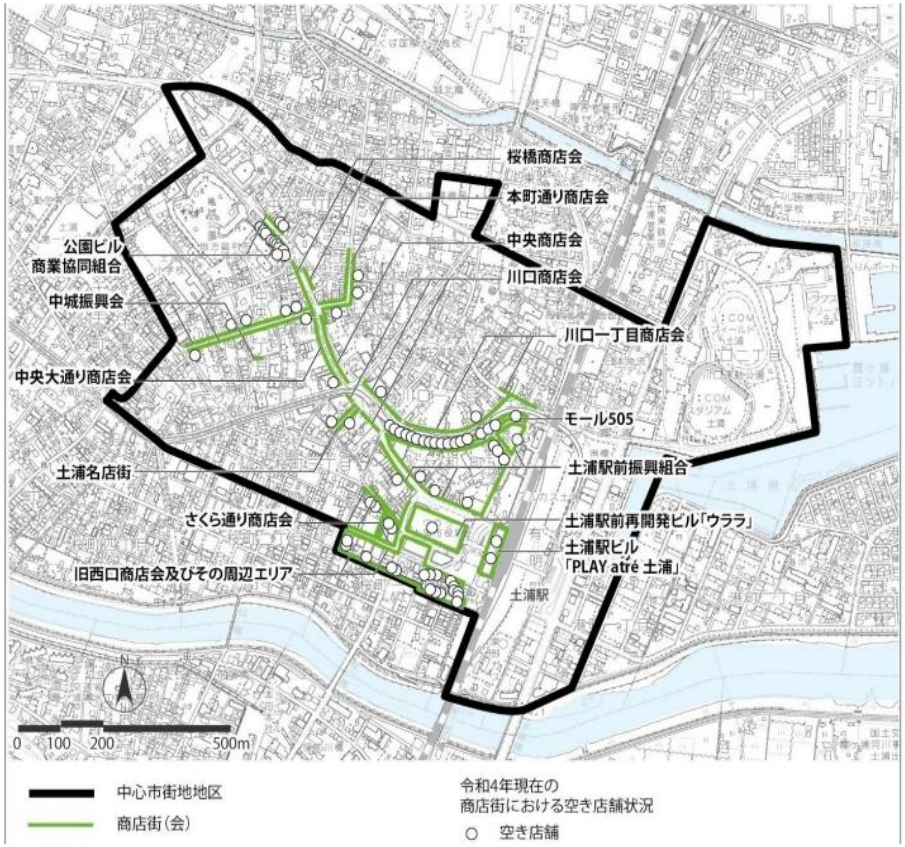
230カ月、つまり約20年を要することが分かった。

中心市街地の空きテナントの分布推移



平成29年度

https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1598425124_doc_34_0.pdf



令和4年度

https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1711091057_doc_217_0.pdf

新たに駅前にできたPLAY atreでも、
空きテナントが発生

商業施設のみの用途は
持続可能ではない

中心市街地の空きテナント数推移

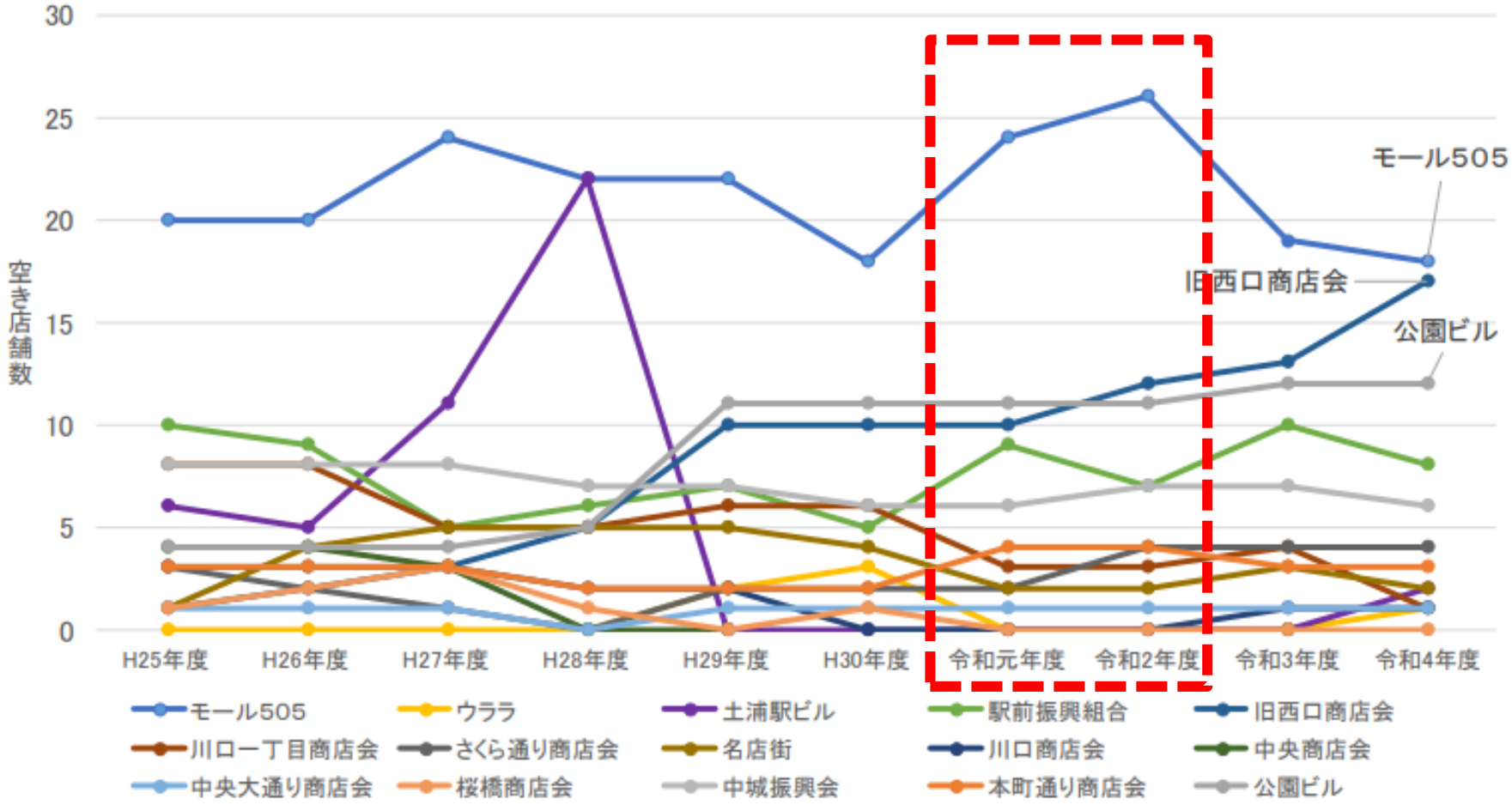


図　商店街（会）別の空き店舗の推移

https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1711091057_doc_217_0.pdf

現行の中心市街地活性化事業

【開業支援に関する支援】

・土浦市中心市街地開業支援事業

中心市街地の空き店舗へ新たに開業する事業者に対し、
家賃の一部 若しくは改装費の一部を支援することにより
空き店舗の解消と新たな雇用創出を目指す。

・土浦市ITオフィス環境整備事業費　補助金交付事業

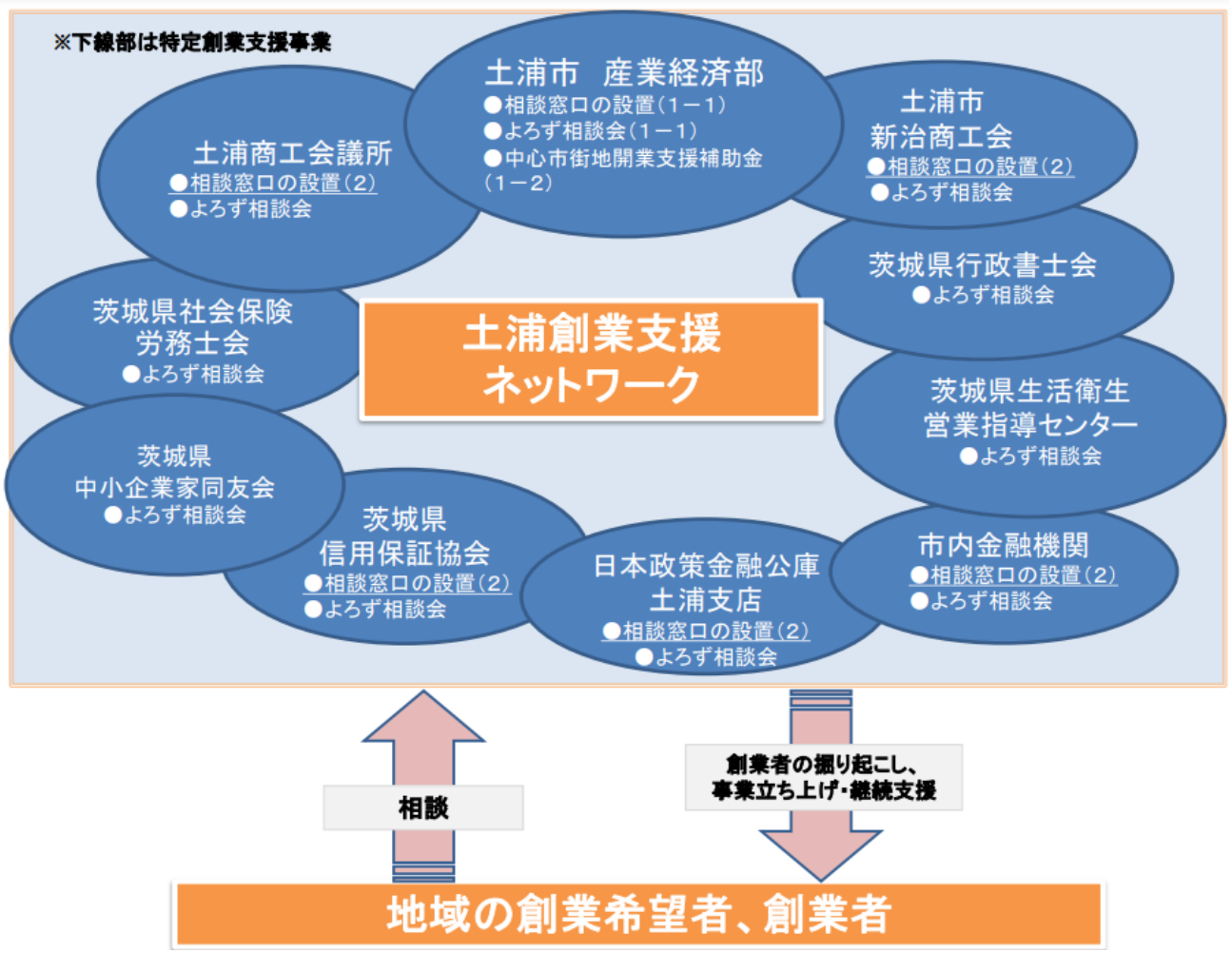
市内の空きオフィスの利用を促進するため，
空きオフィスの所有者，又は空きオフィスへ進出するIT関連企業等に対し，
オフィスのIT環境整備などに係る経費の一部を補助

・特定創業支援等事業

土浦商工会議所にて実施されている創業セミナー、ウェブ創業塾において、
一定期間の受講をした者に対して市から証明書が発行。
最大で4つの支援策を受けることができる。
（登録免許税の減免や創業関連保証の特例・新創業融資制度の利用等）

現行の中心市街地活性化事業

創業支援事業計画



油津商店街活性化事業

【宮崎県日南市による、テナントミックスサポート事業】

市が実施した全国公募により、
2013年7月からテナントミックスマネージャーとして木藤亮太さん（）

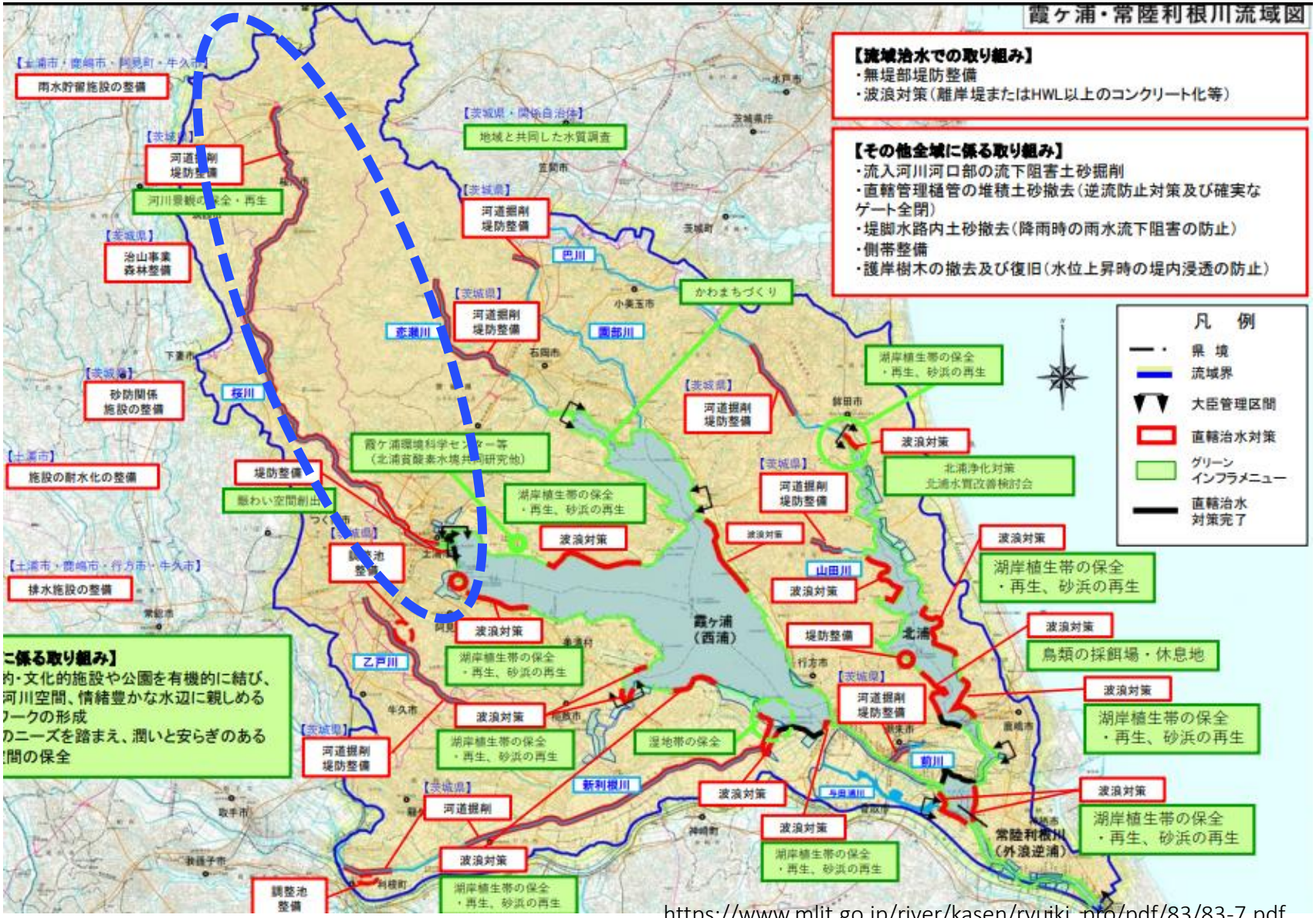
テナントミックスサポート事業の要件

・受託料月額90万
・シャッター通りである250mの商店街に、4年間で20以上の新規出店
・事業期間内（4年間）は市内に居住すること

テナントミックスマネージャーに採用後、（計333人の中から選出）
株式会社油津応援団を設立（設立金額90万）

・既存の喫茶店を改修したカフェから、カープの活用、IT企業の誘致等も行われた。
・会社を設立するリスクを背負うことで、市民に覚悟の気持ちの伝播、地主にも賃料が減った際のリスクを背負わせる仕組みに
・店舗誘致から起業家支援（入ったお店のプロデュース）

水害対策



https://www.mlit.go.jp/river/kasen/ryuiki_pro/pdf/83/83-7.pdf

中心市街地活性化事業・参考文献

[2.5.8]ぷらっと　土浦駅西口　フィットネスジム・カラオケやグルメのテナントビル.東郷商事有限会社. https://www.prat.jp/about/index.html

[2.5.9]東郷ビル　1階/001の賃貸店舗.LIFULL HOME’S.https://www.homes.co.jp/chintai/b-1177660011422/

[2.5.10]茨城県土浦市の解体費用相場.一般社団法人あんしん解体業者認定協会 https://www.kaitai-guide.net/costprice/areacp/ibaraki/tsuchiurashi/

[2.5.11]アスファルト解体費用について.優伸コーポレーション. https://www.yuushin-kaitai.com/price/yc/others/asphalt

[2.5.12] 建築着工統計調査 建築物着工統計 年次 2024年｜ファイル｜統計データを探す｜政府統計の総合窓口https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00600120&tstat=000001016965&cycle=7&year=20240&month=0&tclass1val=0

[2.5.13]自走式立体駐車場の建築はいくらかかる？.セイワパーク株式会社. https://www.seiwapark.co.jp/articles/240221-2

避難情報に関するガイドライン 令和3年5月 内閣府（防災担当）.https://www.bousai.go.jp/oukyu/hinanjouhou/r3_hinanjouhou_guideline/pdf/hinan_guideline.pdf

垂直避難とは？もしもの時の避難方法と事前準備について解説します.広報：空飛ぶ捜索医療団 "ARROWS" 編集部.https://arrows.peace-winds.org/journal/12188/

冠水対策.マンションリフォーム推進協議会.REPCO.https://repco.gr.jp/kyoyo/detail/5/6

株式会社まちづくり長野.会社概要.https://www.machidukuri-nagano.jp/profile/

株式会社飯田まちづくりカンパニー.会社概要.https://www.machikan.jp/static-aboutus/gaiyo.html

まちづくり会社の設立・活動の手引き Q&A.https://machi.smrj.go.jp/machi/interview_block/i7q3ae0000000633-att/machigaisyaQandA_one.pdf

地域包括支援者育成センター：設立に際して

○費用

運営費は武蔵野市の「地域包括ケア人材育成センター」における事業費より、2250万円と推定

「地域医療介護総合確保基金」により、国が2/3、県が1/3を負担するため、市が負担する費用はなし

「地域医療介護総合確保基金について/茨城県」より

○運営人材の確保

・地域包括支援センターや事業所の職員
・近くの介護・医療系の学校の教員、学生インターン

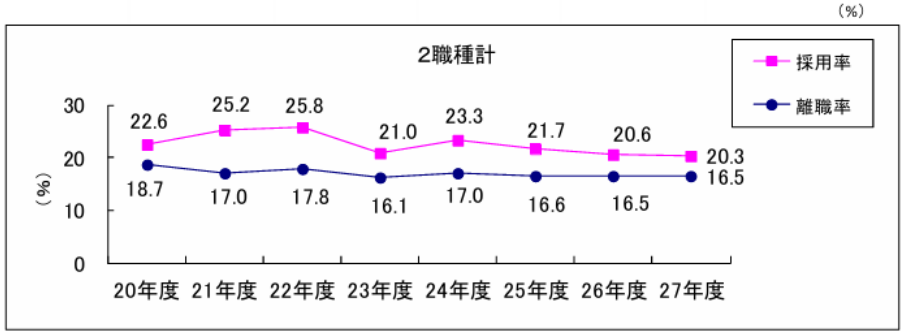
複数の施設や学校から協力して人材を出し合う

一度に多くの人数を教育できる

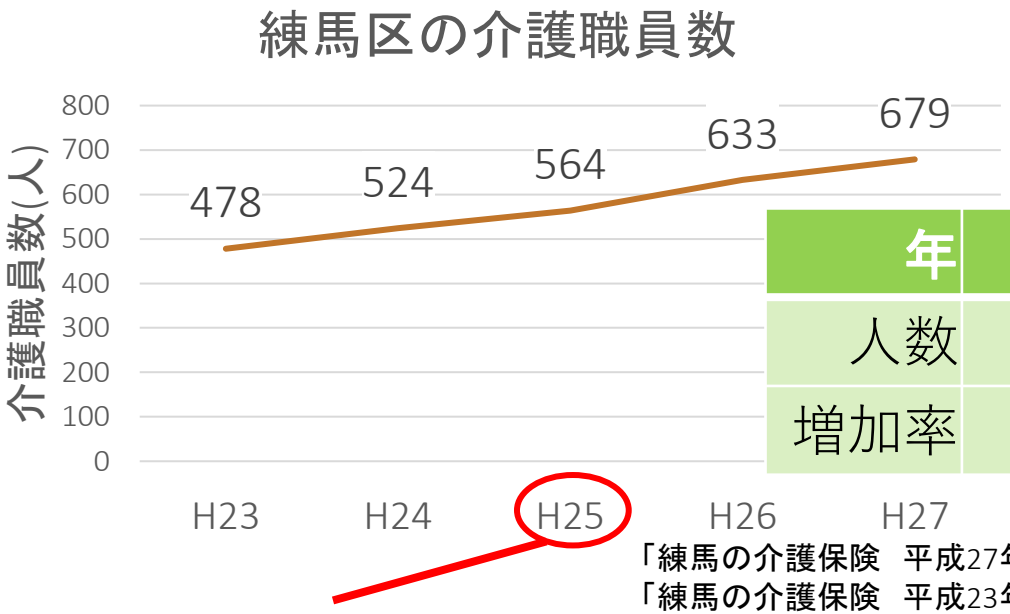
以前よりも
事業所の負担は軽減される

地域包括支援者育成センター：効果

○効果推定



「平成27年度　介護労働実態調査結果について」より



年	H23	H24	H25
人数	478	524	564
増加率	1.096234	1.076336	1.12234

「練馬の介護保険　平成27年度実績報告」
「練馬の介護保険　平成23年度実績報告」より作成

福祉・人材育成センターが設立

地域包括支援者育成センター：事業内容

〈人材育成〉

○介護未経験者向け

- 介護職員初任者研修
- 認定ヘルパー認定研修

○介護資格所有者向け

- ケアマネージャー研修
- 技術研修

新たな人材の確保と
現状の介護者のスキルアップを促進する

各地区公民館での家族向け介護教室の開催

⇩

介護への理解、家族内での介護を促す

地域包括支援者育成センター：事業内容

〈就労支援〉

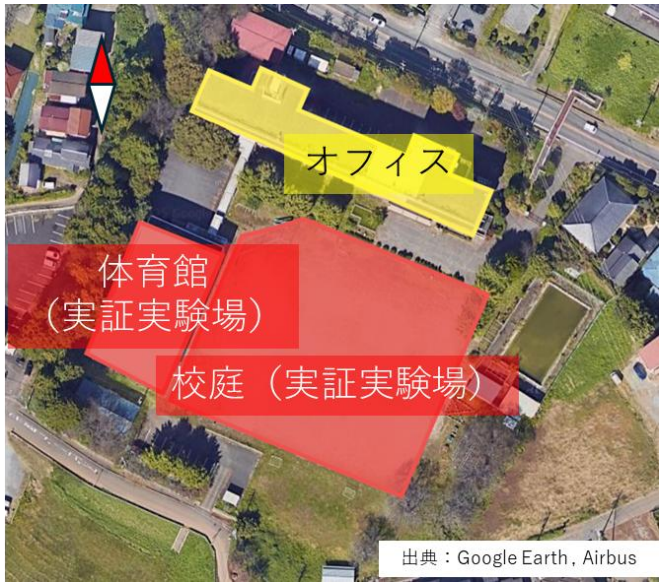
介護資格は持っているが、長年職場から離れていたため不安
→職場復帰支援

専門学校・大学生で、就職先が決まっておらず不安
→学校と連携したキャリア講座・就職支援セミナー

先端技術産業のオフィス誘致

場所：藤沢小学校

賃料：2000円/坪
オフィス数：20坪×27個（推定）
・校庭と体育館を実験場として整備
・先端技術開発を行う企業・IT企業に限定して誘致



7年で回収

改修費用：4100万円
維持費：500万円/年
賃料収入：約1300万円/年

7年で回収

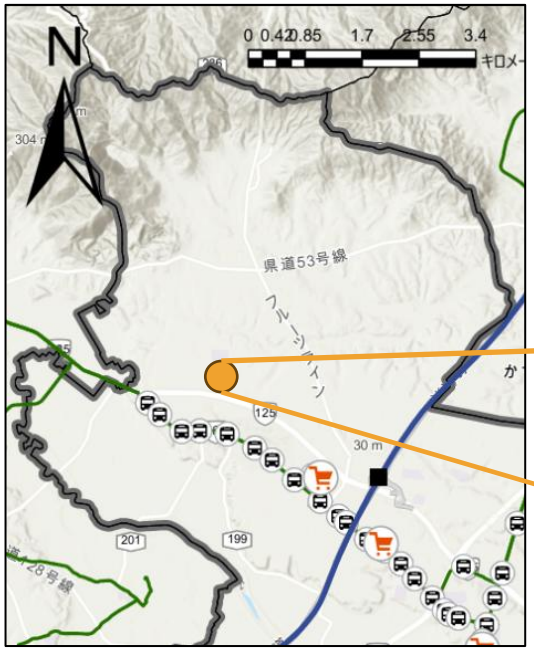
○イメージ図

火山対応ロボットを大涌谷に投入！｜
ROBOT TOWN SAGAMI - さがみロボット産業特区より引用

新治を活かす

新治BASE

新治BASE



新治地域のスーパーとバス停の分布
Arc.GISより作成

「小さな拠点」イメージ　　国土交通省より引用

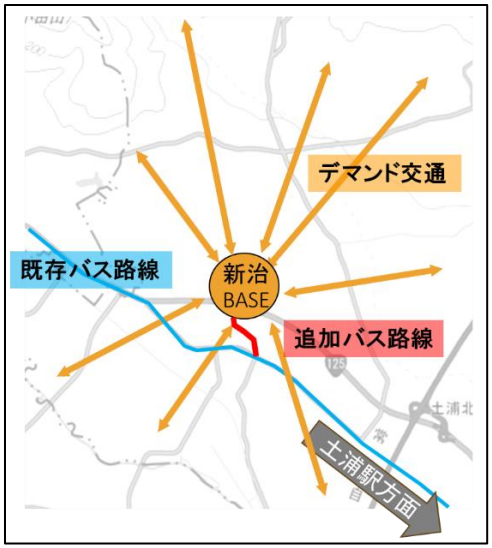
- バスが1路線しかない
- スーパーがほとんどない

» 左図のオレンジの点を「小さな拠点」として整備

人々が集まり、交流が生まれるエリアへ

新治BASE

交通結節点



交通のイメージ

- 新治地域内に限り運行
- 200円/回
- ネット、電話で予約可能
- バスが経由し、乗り換え時の交流などの「楽しみ」を創出

施設の充実

施設配置イメージ

- スーパー、レストランを新設
- アトレのはたけをさらに観光資源化
- バス停やデマンド交通の拠点を公民館側に配置

地理院地図より作成

新治BASE

効果

来場者　　約54万人

売り上げ　約5.6億円

※土木学会第58回年次学術講演会より、該当地域前の道路の交通量から概算

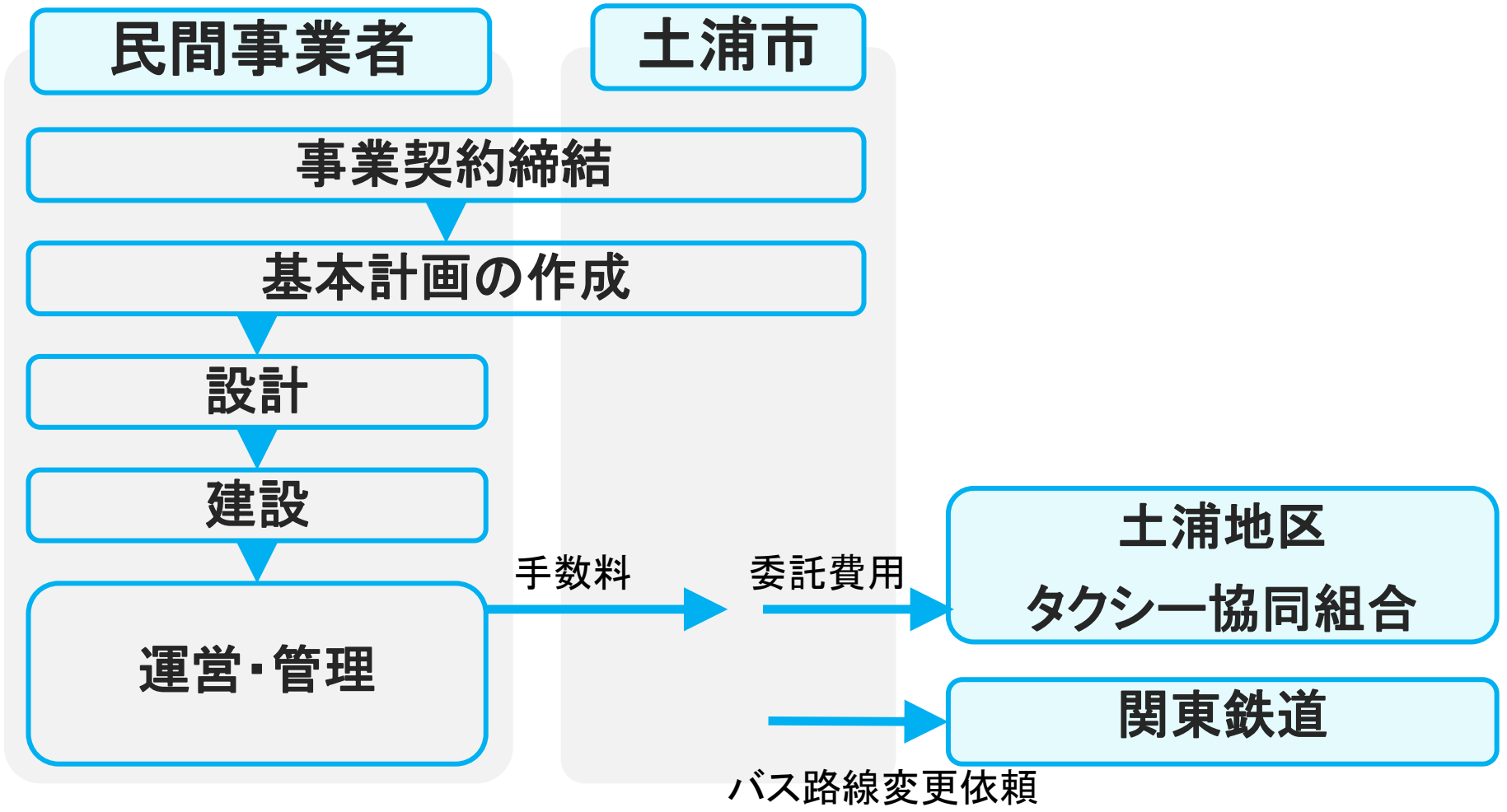
人々が集まり、交流が生まれるエリアへ

事業者の費用対効果　　1.43

20年間の費用便益
社会的割引率4%として計算

新治BASE

事業スキーム　：　PFI方式



新治BASE

来場者概算詳細

年間来場者数＝平均交通量（台/日）×365(日/年)×立寄り率（%）×平均乗車人員(人/台)

※立寄り率（%）＝－0.00054×平均交通量（台/日）－0.116×県内々OD率（%）
＋0.0306×平均トリップ長（km）＋23.4

平均乗車人員＝1.62(全国道路・街路交通情勢調査 / 時系列集計、2021年関東地方より)

平均交通量=12,731台/日　（JICA STRADAより）

県内々OD率＝90%と仮定

平均トリップ長＝36.0km　（JICA STRADAより）

年間来場者　542,000人

費用対効果詳細 (新治BASE事業者)

整備費用

	敷地面積(㎡)	整備費単価(千円/㎡)	整備費用(千円)
トイレ	200	400	680,000
観光案内所	300		
地産レストラン	400		
スーパー	800		
（JA直売所）	500		
（JAバンク）	300		
広場	2,000	4	8,000
（駐車場）	5,000		
用地取得費	10,000	25	250,000
その他（解体、外構等）			200,000
敷地合計	10,000		**1,138,000**

維持管理運営費用(年間)※人件費等も含む

	面積	維持管理運営費単価(千円/㎡・年)	維持管理運営費(千円)
トイレ	200	10	2,000
観光案内所	300	20	6,000
地産レストラン	400	100	40,000
スーパー	800	50	40,000
JA直売所	500		
JAバンク	300		
広場	2,000	1	2,000
駐車場	5,000	0.025	125
市への手数料			10,000
			100,125

費用便益

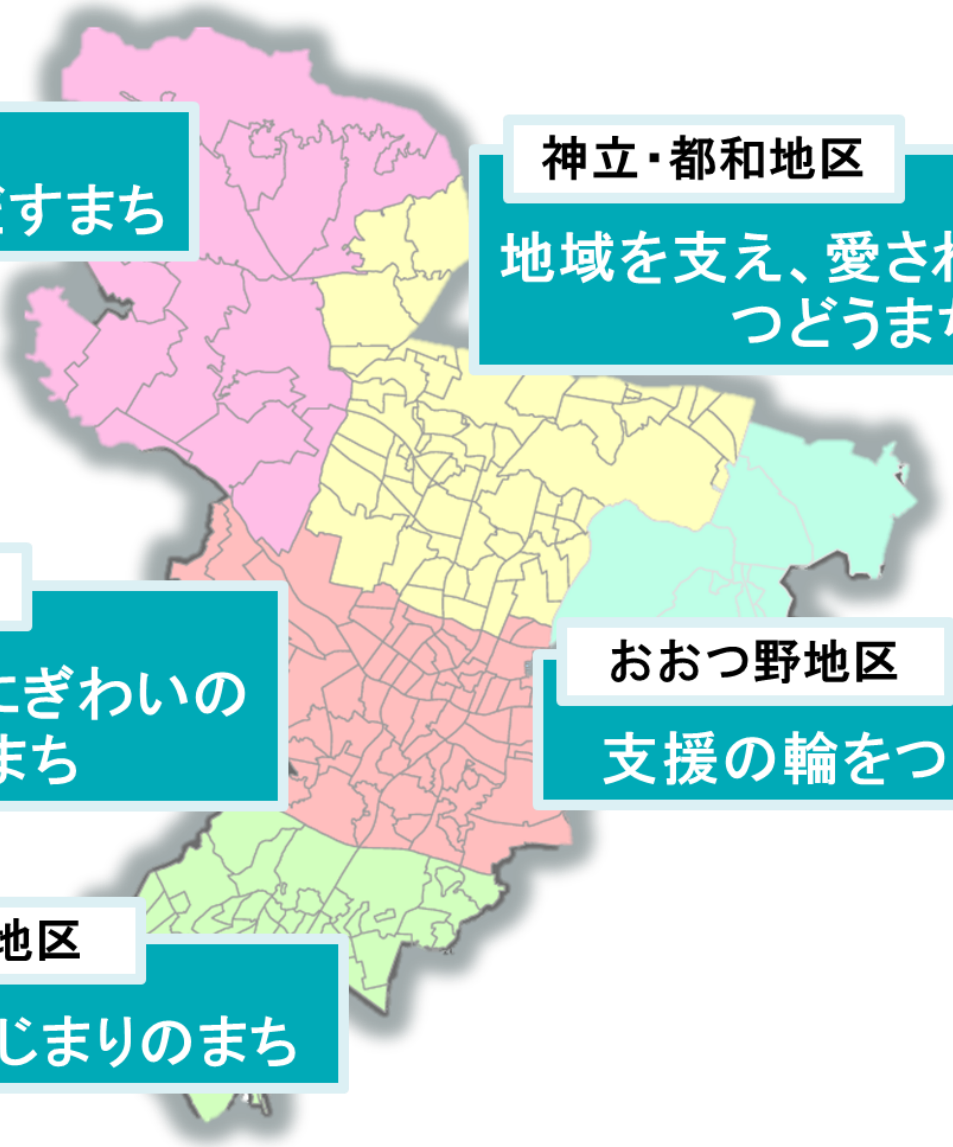
費用（千円）	
初期費用	1,138,000
維持管理運営費	2,002,500
総費用(C)	3,140,500

便益（千円）	
粗利益	4,505,104
総便益(B)	4,505,104

費用対効果(B/C)　1.43

20年間の費用便益
社会的割引率4%として計算

地区別構想



新治地区

交流をうみだすまち

神立・都和地区

地域を支え、愛される企業のつどうまち

土浦駅周辺地区

地域でつくるにぎわいのめぐるまち

おおつ野地区

支援の輪をつくるまち

荒川沖周辺地区

地域参画はじまりのまち