

暮らしやすさ

モットー

motto

土浦

もっと

motto

地域活性化シンポジウム「若い世代による土浦まちづくり提案」

計画グループ7班

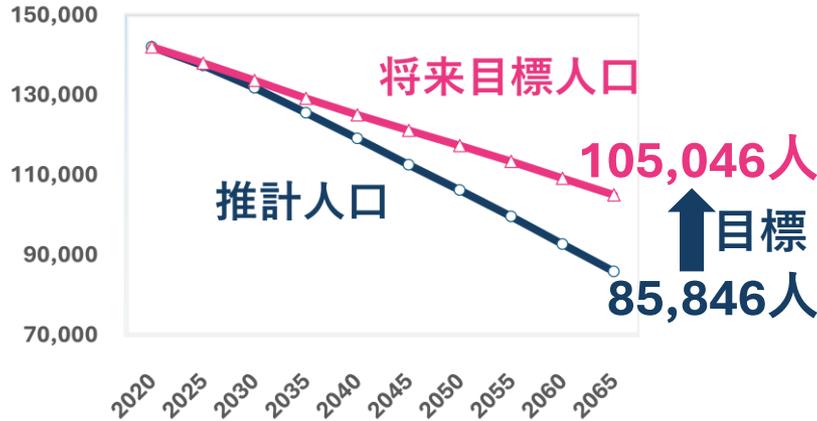
【班長】 大野隆輔 【副班長】 市川藍里

【班員】 日下大河 佐々木亮太 高橋篤也 藤田勝成 山内大輔

【TA】 中澤光希

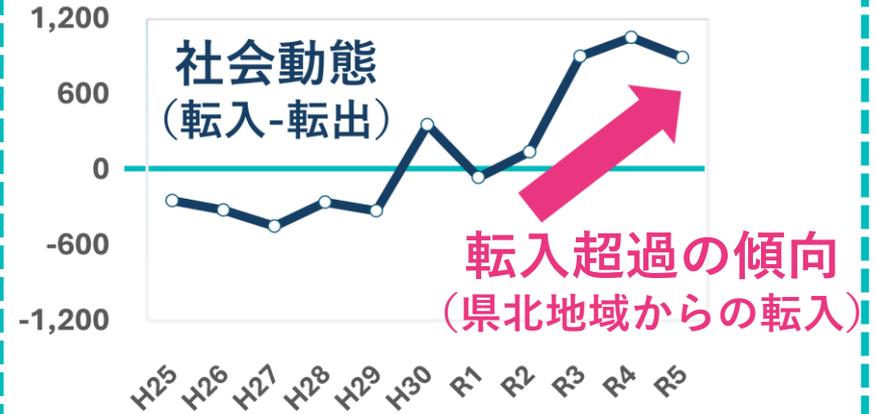
土浦市が設定している将来像と現状

土浦市の将来目標人口^[1]



行政サービスを維持するためにも
この目標に近づける必要がある

土浦市の社会動態^[2]



- ・若年層の東京圏への転出
- ・子育て世代の近隣自治体への転出

人口減少を緩やかにするためには
長期的な転出人口を抑える必要がある

[1]土浦市：土浦市都市計画マスタープラン（令和6年3月策定）, <https://www.city.tsuchiura.lg.jp/shisei/shinokeikaku/kankyo-kotsu-machizukuri/page000545.html>（2025年1月21日）

[2]出典：「政府統計の総合窓口(e-Stat）」、住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（総務省）

基本構想



基本構想

空間や時間の使い方を変化させて
暮らしやすさを“もっと”向上させる

定住・Uターン意向を高め、
長期的な転出人口を抑える

人口減少を緩やかにする
土浦市の目標に近づけることができる

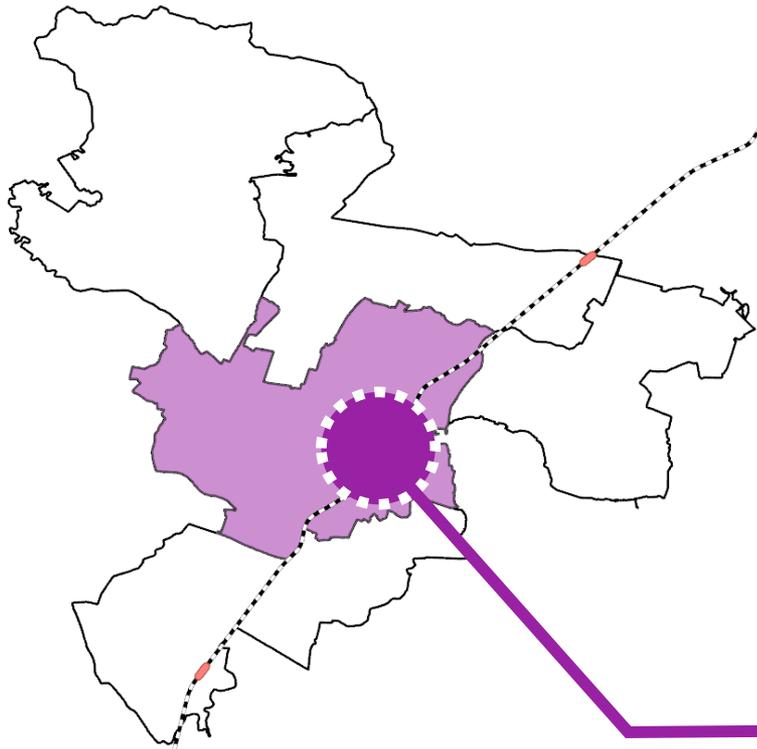
私たちが目指す地域別の将来像



中央地域の将来像

中央

駅前再開発とシェアサイクルの拡大で
回遊性と安全性が“もっと”向上するまち



土浦駅西口の再開発

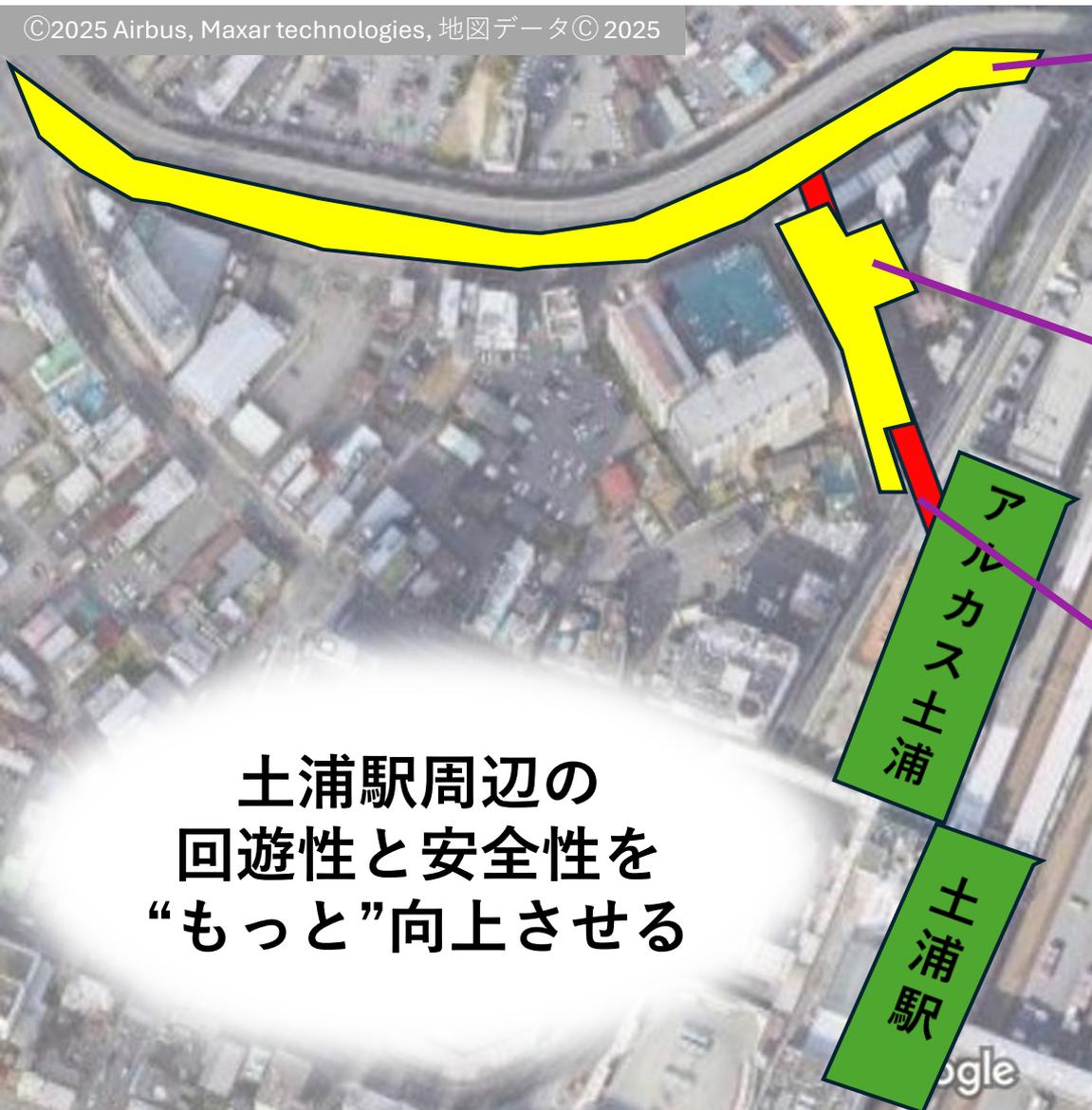
電動アシスト付き自転車の シェアサイクル拡大

【背景】

- モール505、パティオビルの老朽化
- 空きテナント増加
- 中心市街地の衰退
- 浸水時の避難場所が遠い
- 様々な世代の多くの人が集まる

土浦駅西口の再開発

©2025 Airbus, Maxar technologies, 地図データ©2025



土浦駅周辺の
回遊性と安全性を
“もっと”向上させる

・ モール505改修

児童館の設置
幅広い世代の時間の充実

・ パティオビル刷新

耐震補強
駅利用者の時間の充実

・ あるかすロード(空中歩道)
駅前回遊性向上

・ 屋上広場

パティオ・505に設置
垂直避難場所確保

駅前再開発の事業スキーム



土浦市

資金・手続き
支援



再開発組合

(土地所有者・借地権者)

協力



権利変換方式



事業者

児童館

あるかす
ロード

クラウドファンディング型
ふるさと納税

空中歩道の建設：約3億円

児童館の設置：約2.7億円

モール505改修
パティオビル刷新

開発地

再開発による回遊性に対する効果

©2025 Airbus, Maxar technologies, 地図データ© 2025



回遊性の評価

階層移動や道路の横断なく
移動できる面積として算出

2Fの移動可能な床面積

現在（緑）：17,410m²
再開発後（緑+黄）：22,160m²



1.27倍に回遊性が
“もっと”向上

シェアサイクルの事業スキーム

土浦市



初期費用
損失補填補助

事業者



サービス
提供

利用料金

利用者

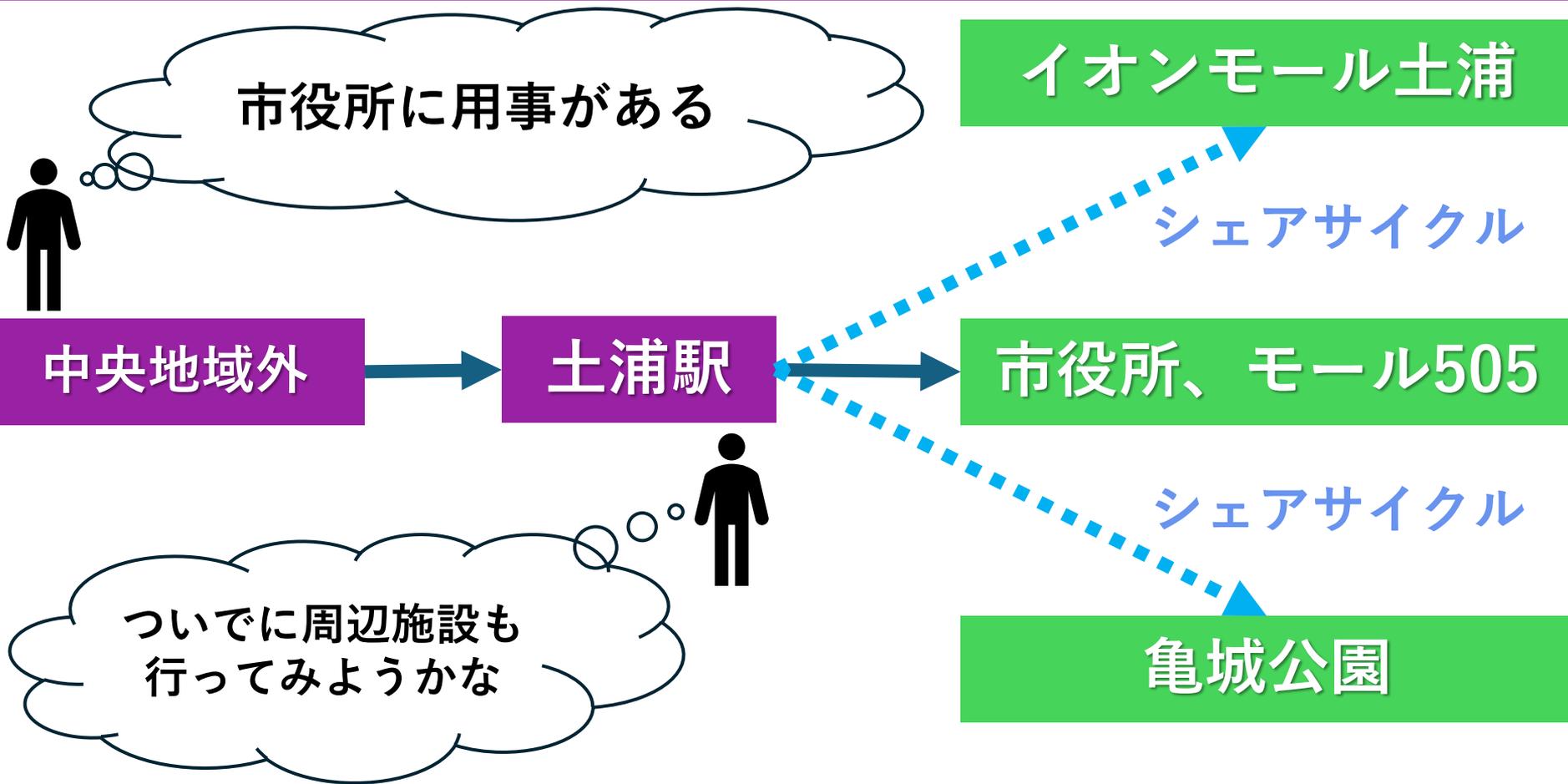


- 初期費用：約700～1,400万円
 - ー電動アシスト付き自転車30台
 - ーステーション6か所

- サービス維持費用：約1,300万円
 - ー自転車のメンテナンス費用
 - ーステーションの電気代、スペースの賃貸料
 - ー人件費

初期費用は投資的経費から補填

シェアサイクルの拡大による効果



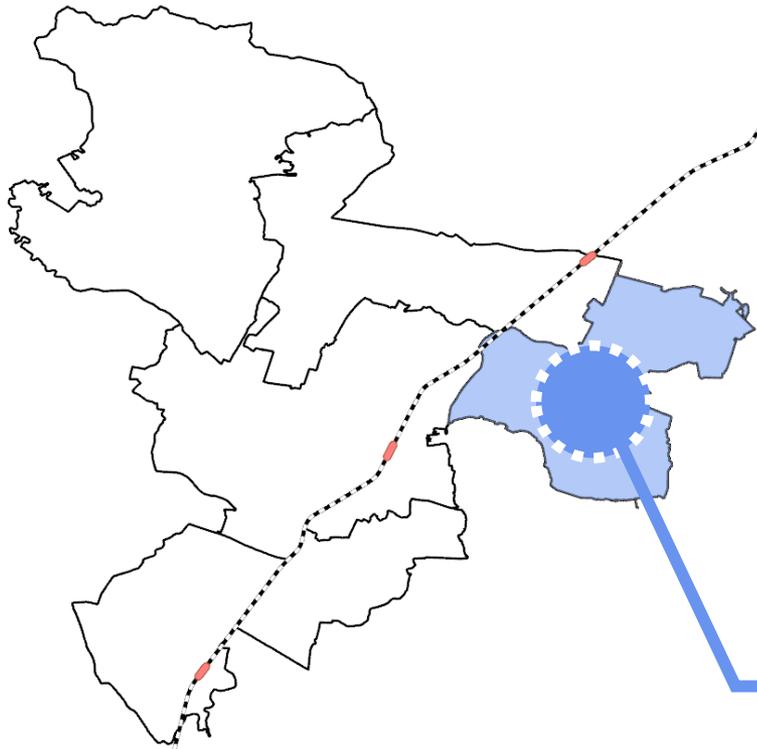
中央地域の回遊性が“もっと”向上

おおつ野地域の将来像

おおつ野

三世代の居住を促進し
子育てや介護を互いに“もっと”助け合えるまち

モデル事業



おおつ野三世代 近居・同居促進制度

【背景】

- 人口増加地区
- 数十年後には高齢化
- 子育て・介護の助け合い

おおつ野地域

- ・人口増加地区
- ・数十年後には高齡化が進む可能性有

今のうちから

親世帯と子世帯が互いに助け合う地域をつくる

三世代が近居・同居するまちへ



子育てを助ける



介護・老後を助ける

助成金制度を導入し、三世代の近居・同居を推進

おおつ野三世代近居・同居促進制度

主な対象者：新たに親世帯と近居・同居する核家族世帯

助成内容：



住宅取得費用
最大**80**万円助成



住宅改修費用
最大**30**万円助成



賃貸契約費用
最大**36**万円助成



引っ越し費用
最大**5**万円助成

他の事例^[1]を参考に今後20年間助成する場合

用意する助成金：**3,424**万円（171万円/年）

三世代居住世帯数の比較による20年後の効果

助成金なし

現在
21世帯

20年後

a_{2020}	: 現在の三世代居住世帯数	= 21世帯
a_{2040}	: 20年後の三世代居住世帯数	
x_{2020}	: 現在のおおつ野地域の世帯数	= 2,185世帯
x_{2040}	: 20年後のおおつ野地域の世帯数	= 2,129世帯

$$a_{2040} = \frac{a_{2020}}{x_{2020}} \times x_{2040} = 21.29 \approx 22(\text{世帯})$$

助成金あり

現在
21世帯

20年後

a_{2020}	: 現在の三世代居住世帯数	= 21世帯
A_{2040}	: 20年後の三世代居住世帯数	
G	: 住宅取得による世帯数増加	= 18世帯
R	: 賃貸住宅取得による世帯数増加	= 20世帯

$$A_{2040} = a_{2020} + G + R = 59(\text{世帯})$$

助成金制度の導入で三世代世帯数が約2.7倍に増加し
子育てや介護を互いに“もっと”助け合えるように

* 現在：2020年

** 各世帯数はR2年国勢調査より

神立

神立駅前での計画的なまちづくりで
生活利便性や安全性が“もっと”向上するまち

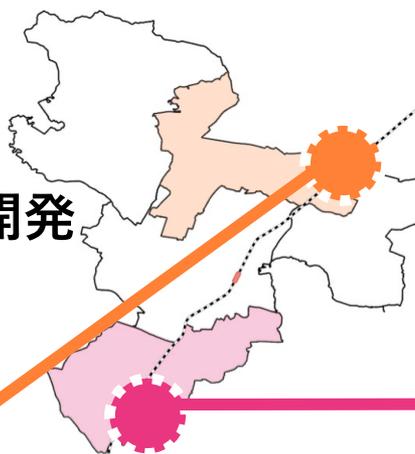
南部

阿見町と連携したコミュニティ交通の相互補完で
利便性が“もっと”向上するまち

計画的なまちづくり

【背景】

- 市街化調整区域の無秩序な開発
- 商業の利便性低
- 道幅の狭い道路



コミュニティ交通の相互補完

【背景】

- 収支率低下
- 整備が不十分

神立駅東口

住宅・商業需要が高い
一方で

- ・市街化調整区域のまま
- ・駅東側の利便性が低い

土浦市・阿見町 コミュニティ交通

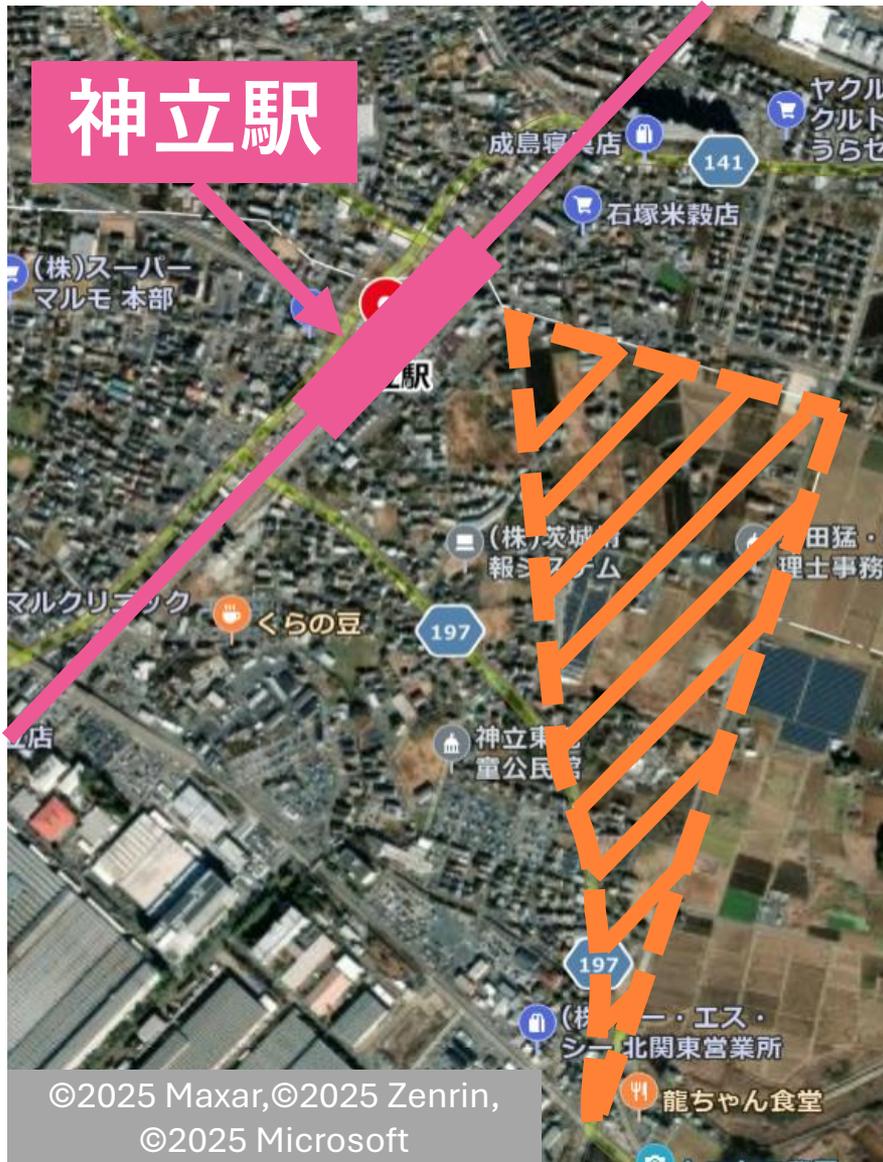
つちまるバス（土浦市）
あみまるくん（阿見町）
行政界内に限られた運行

隣接する市町どうしのつながりの強化で
住環境の整備・サービスの提供を行う

かすみがうら市に合わせた
計画的なまちづくり

阿見町との
コミュニティ交通の相互補完

神立駅東口の計画的なまちづくり



土浦市都市計画マスタープラン^[1]

市街化調整区域においても
潜在的な住宅需要を見極め
新たな住宅創出の推進

土浦市の方針

地区計画などの
具体的なまちづくりの方針を
現在検討中

(土浦市都市計画課のヒアリングより)

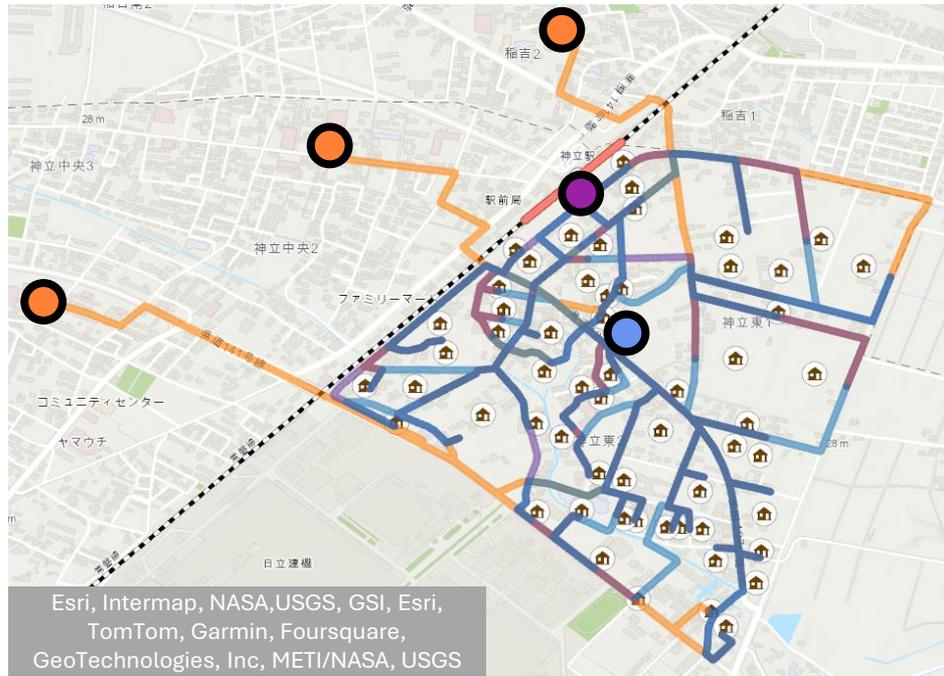
- ・ 安全な道路の整備計画
- ・ 駅東口の商業圏化の必要性

©2025 Maxar, ©2025 Zenrin,
©2025 Microsoft

[1]土浦市：土浦市都市計画マスタープラン（令和6年3月策定），<https://www.city.tsuchiura.lg.jp/shisei/shinokeikaku/kankyo-kotsu-machizukuri/page000545.html>（2025年1月21日）

神立駅東口の計画的なまちづくりの効果

神立地域



神立駅東口側の住民は
最寄りの買い物施設まで
片道平均徒歩12分
の移動が必要



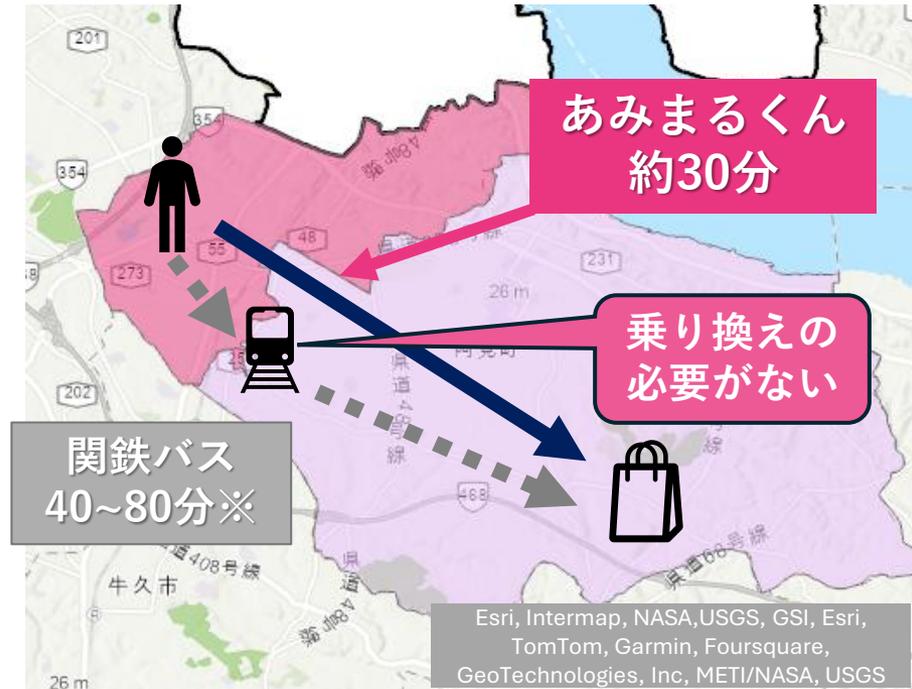
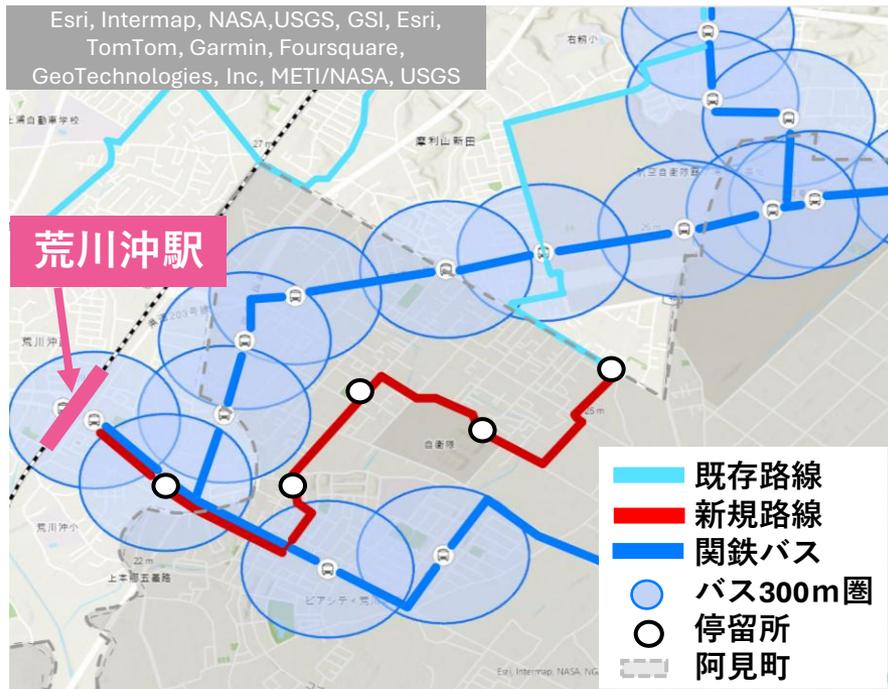
神立駅東口側に
買い物施設ができた場合
片道平均徒歩5～8分
の移動になる

- : 現在の買い物施設
- : 神立駅前に買い物施設ができた場合
- : 神立東一丁目に買い物施設ができた場合
- : 既存の施設までの最短経路
- : 新たな施設●までの最短経路
- : 新たな施設●までの最短経路

最大約7分の時間短縮効果で
利便性が“もっと”向上する

コミュニティ交通の連携とその効果

南部地域



つちまるバス（右俣地区経由）
を阿見町に延伸

あみまるくんの運行範囲を
土浦市南部まで拡大

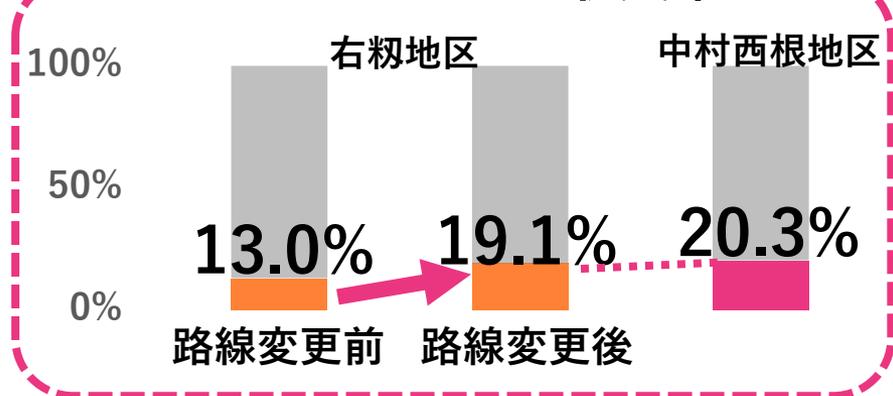
両市町民のアクセス性が
向上する

土浦市民の移動の
選択肢が増える

※乙戸南地区の住民があみプレミアムアウトレットまで関鉄バスを乗り継いで行くことを想定

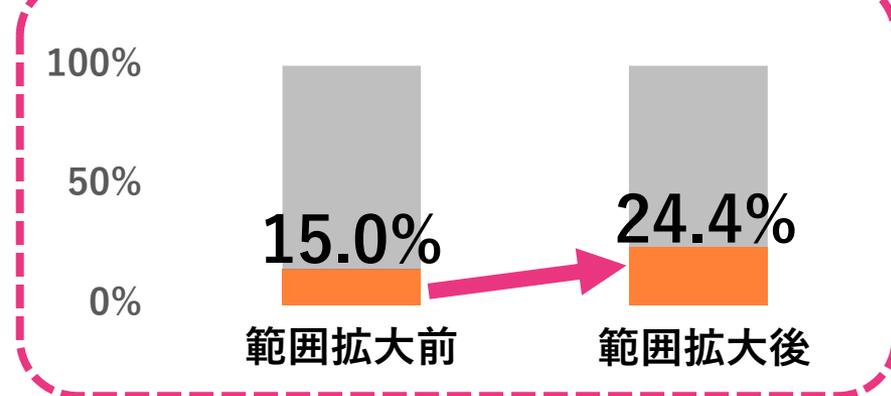
コミュニティ交通の連携による市町の効果

つちまるバス 収支率



項目	右側（既存）	右側阿見（新規）	中村西根
A 経費	17,995千円	18,164千円	17,971千円
B 利用者数※1	6,638人	10,223人	10,794人
C 運賃収入※2	1,248千円	1,922千円	2,029千円
D 市町村負担(A-C)	16,747千円	16,242千円	15,942千円
E 補助金※3	8,374千円	8,121千円	7,971千円
F 収支率(C/A-E)	13.0%	19.1%	20.3%

あみまるくん 収支率



項目	あみまるくん(拡大前)	あみまるくん(拡大後)
A 経費	27,656千円	30,425千円
B 利用者数※4	11,724人	21,296人
C 運賃収入※5	3,489千円	6,346千円
D 市町村負担(A-C)	24,167千円	24,079千円
E 補助金※6	4,463千円	4,463千円
F 収支率(C/A-E)	15.0%	24.4%

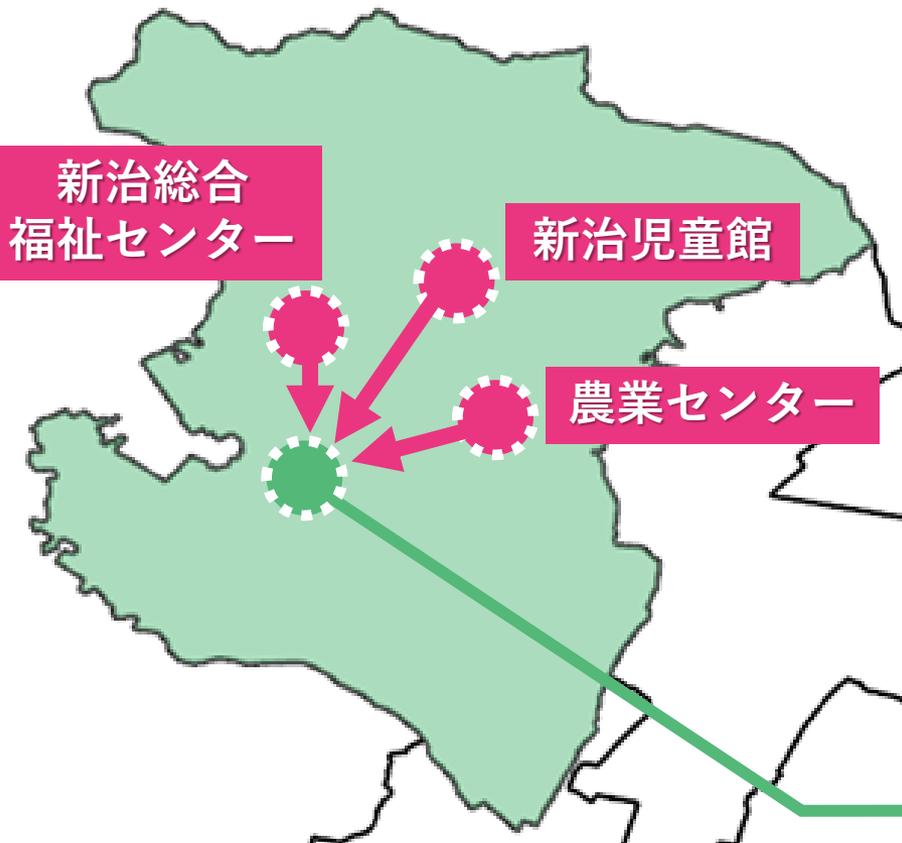
- ・ つちまるバスの収益率が約6%向上する
- ・ あみまるくんの収益率が約9%向上する

※1 新規路線の利用者数は沿線路線人口(GISで算出)をもとに算出
 ※2 新規路線のCは(新規路線のB)×(右側地区のB/C)で算出
 ※3 国庫補助金(フィーダー系統確保維持費)より算出

※4 拡大後の利用者数は土浦市南部地域の阿見町の人口比をもとに算出
 ※5 拡大後の運賃収入は(拡大後のB)×(あみまるくんのC/B)で算出
 ※6 国庫補助金(フィーダー系統確保維持費)より算出

新治

公共施設の複合で 交流機会や利便性が“もっと”向上するまち



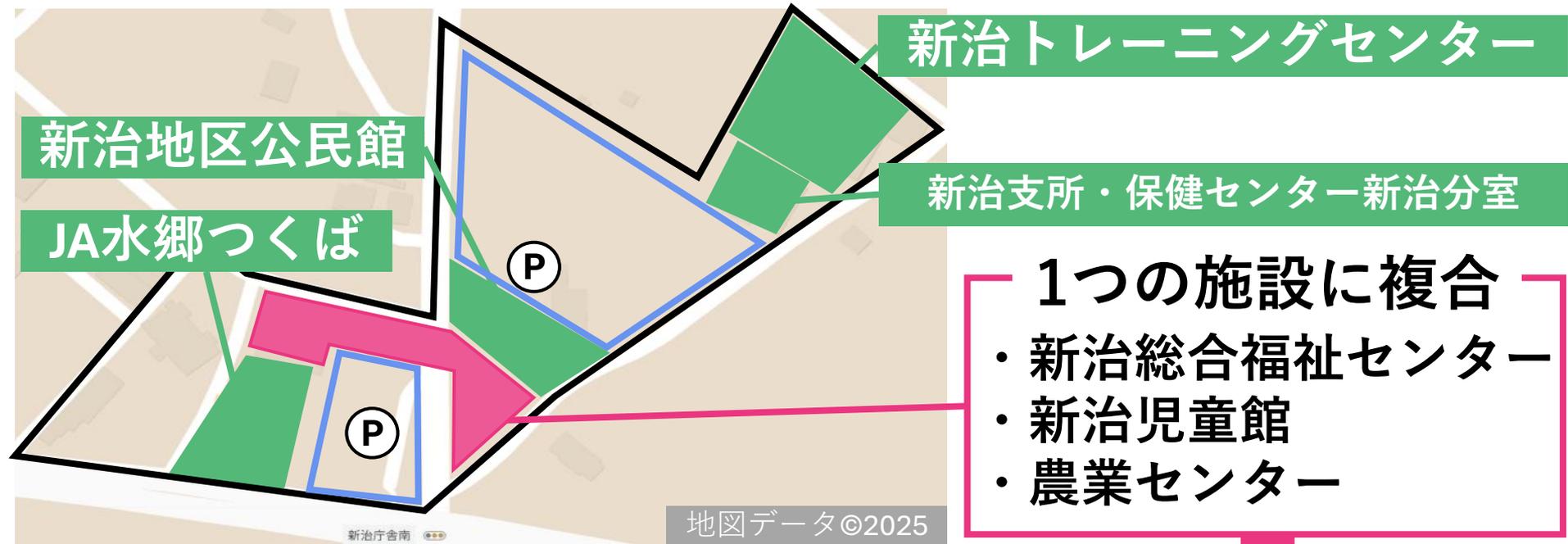
3つの公共施設を1つに複合

【背景】

- 高齢化の進行
- 人口の分散
→世代間コミュニティを“もっと”強固に
- 公共施設の老朽化
→施設の新造やリニューアルが求められる
- 公共施設利用者少
→施設複合で分散している利用者を集める

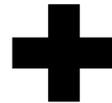
3つの公共施設を公民館付近に複合

新治地域



年間利用者数* (R5年度)

既存施設合計：262,842人



複合施設合計：18,508人

世代をまたぎ交流機会が“もっと”増える場所に

公共施設複合による市への効果

維持費用*

before

3施設合計 1億682万円

約64%減

After

1複合施設 3,896万円

施設維持費用の削減

建設費用**

before

3施設合計 約11億円
(長寿命化工事費用)

約64%減

After

1複合施設 約4億円
(新規建設費用)

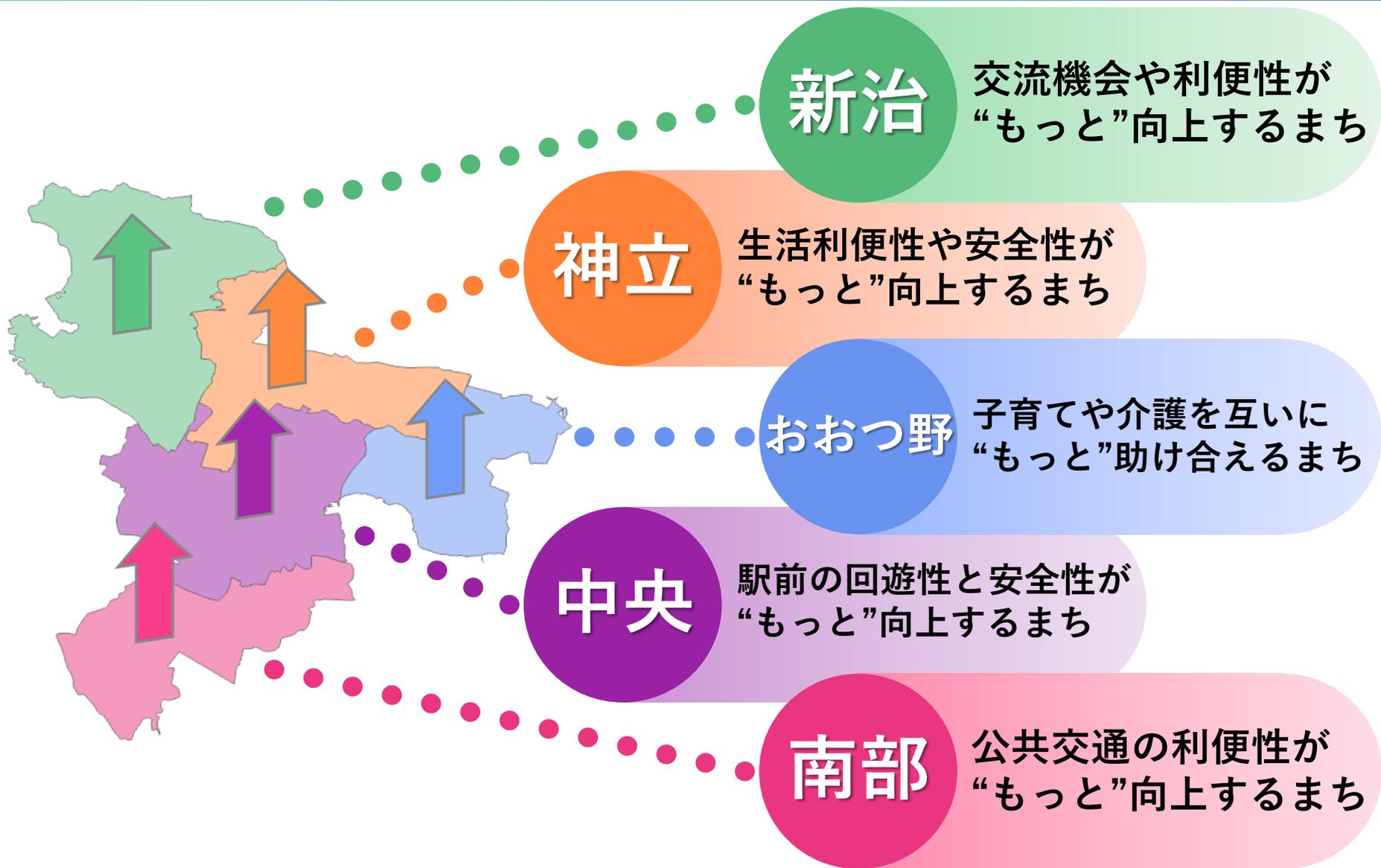
施設建設費用の削減

市民だけではなく、市の財政上もメリットがある

* 市民一人あたりの平均純行政コストから算出

**土浦市公共施設等再編・再配置計画より算出 https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1678320375_doc_223_0.pdf

[再掲] 私たちが目指す地域別の将来像



まとめ

基本構想

空間や時間の使い方を変化させて
暮らしやすさを“もっと”向上させる

定住・Uターン意向を高め、長期的な転出人口を抑える

人口減少を緩やかにする
土浦市の目標に近づけることができる

謝辞

ヒアリング調査やデータ提供にご協力いただいた皆様に御礼申し上げます。

- ・筑波大学システム情報系教授 藤川先生
- ・土浦市都市計画課 石田様
- ・JA水郷つくば総務企画部総務課 横田様