

モットー もっと
暮らしやすさ motto 土浦 motto

班長：大野隆輔 副班長：市川藍里

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

1. 基本構想

土浦市の将来人口は減少すると推計されている[1]。しかし、市は将来目標人口を推計人口よりも約2万人多く設定しており、既存の行政サービス維持のためにも、私たちはこの土浦市が設定している将来目標人口に近づけることを目標とする。

近年、東京圏や近隣自治体への子育て世帯の転出が増加している。現在は土浦市の社会動態は転入超過となっている[2]が、この転入超過は県北地域からの転入に依存しており、その状況が永続的である保証はない。

そこで、土浦市の将来目標人口に近づけるためには、長期的な転出人口を抑制する必要がある。具体的には、一度転出した若者が数年後にUターンして定住するケースを増やすことが重要だ。そのため、基本構想では「暮らしやすさを“もっと”向上させる」ことを目標に掲げ、定住やUターンの意向を高めるための施策を展開する。

2. 地域別構想

各地域の将来像は以下の通りである。

- 中央** 駅前の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
- おおつ野** 三世帯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
- 神立** 神立駅前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
- 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

2.1. 中央地域

背景

中央地域の現状は、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こと、様々な世代が集まることが挙げられる。

そこで土浦駅西口の再開発と電動アシスト付き自転車のシェアサイクル拡大という2つの施策を提案する。

施策①：土浦駅西口の再開発

モール505の改修、パティオビルの刷新、空中歩道「あるかすロード」と屋上広場の設置を行う。事業スキームとしては権利変換方式を採用し、再開発組合が主体となり、民間デベロッパーと協力して推進する。市は資金面や手続き面で組合を支援し、事業の円滑な進行をサポート、空中歩道の建設、モール505のテナントの1つである児童館の設置を行う。空中歩道の建設・児童館の設置にかかる費用は市が負担し、その負担を軽減するためにクラウドファンディング型ふるさと納税を行う。

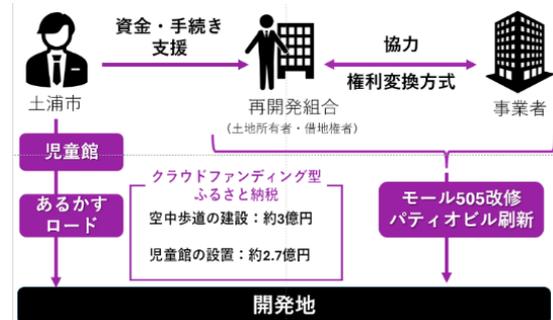


図1 中央地域再開発スキーム

施策②：電動アシスト付自転車シェアサイクル拡大

現在12か所、約25台で運営されている事業を、市が資金面で補助し拡大を目指す。初期費用は市が負担し、収支がマイナスの場合は補填を行う。これ

により、中央地域外から訪れる利用者の行動範囲を広げ、イオンモール土浦や亀城公園周辺への回遊を促進する。

期待される効果

まず、新施設での多様なテナント誘致や児童館設置により、幅広い世代の時間充実が図られる。次に、「あるかすロード」設置により移動可能な床面積が1.27倍に増加し、さらにシェアサイクル拡大によって中心市街地の回遊性が向上する。また、パティオビルの耐震性向上と屋上広場の垂直避難場所としての活用により、安全性が向上する。

2.2. おおつ野地域

背景

おおつ野地域は、近年人口が増加しており、住宅建設を目的とする未利用地が多く、現在は子育て世代を中心とした地域であるが、将来的には高齢化が進む可能性があるという課題を抱えている。共働き世帯が増える中、子育て世代にとって親世帯は頼りになる存在だが、親世帯も齢化が進み、子世帯のサポートが必要となる場面が増えている。そのため早期から相互に助け合える関係をつくりやすくすることで、より良い暮らしやすいまちを目指し、次の施策を提案する。

施策

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30万円助成		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

図2 おおつ野地域助成内容

主にはおおつ野で育った子世帯のUターンを促進し、介護や子育てしやすい環境の基盤づくりを促す助成金施策である。この施策は他の地域にも展開する余地はあるが、今回はおおつ野地域をモデル地域として限定的に施策を行う。

過去の事例[3][4]を参考にし、今後20年間助成することを考え、用意する助成金を3424万円とする。

期待される効果

施策による20年後の効果を三世代近居・同居している世帯数の数で比較して考える。20年後も居住の傾向が変わらなると仮定すると、助成金なしの場合22世帯であるが、助成金を最大限活用した場合、20年後には38世帯増加すると想定できる。そのため、助成金ありの場合、2040年の三世代居住者世帯数は21+38=59(世帯)1となり、世帯数が助成金なしに比べて約2.7倍に増加する。したがって、一時的な介護や子育て支援から長期的な介護や子育ての支援まで幅広い期間で対処することができる。

2.3. 神立地域

背景

神立駅周辺では神立駅を境に北はかすみがうら市、南は土浦市にわかれている。近年神立駅周辺は西口側の土地区画整理事業をはじめとした再開発が行われており、土浦市の中で人口が増加している地域[1]でもある。東口側でも歩行者専用道路の整備が行われたものの、かすみがうら市の第一種低層住居地域と土浦市の市街化調整区域が隣接している状態であり、土地利用の整合性が取れていない。また、現在東口側では生活商業施設がなく不便な状態であり、駐車場の点在や道幅が狭く危険な道路が多数あるなど、生活基盤や道路基盤の脆弱さが課題である。

施策

土浦市の方針として、土浦市の都市計画マスタープランには「神立駅周辺の市街化調整区域については、交通利便性が高いことから、潜在的な住宅需要を見極め、新たな住宅地の創出を推進します」[5]とある。また、土浦市都市計画課の担当者様へのヒアリングでまちづくりの方針が検討中であることが分かっている。したがって、市の方針に先立ち、神立駅東口側の道路整備と駅前の商業圏の設定を含めることを提案する。

期待される効果

このような施策の効果として神立駅東口側の利便性・安全性の向上と秩序だった住宅地の形成が見込まれる。例えば、東口側に生活商業施設をつくることで買い物のための所要時間が約平均12分から約5～8分に短縮することから、利便性の向上が期待できる。

2.4. 南部地域

背景

南部地域の公共交通は、荒川沖駅を中心とした公共交通網が展開されている。路線バスが通らない地域では、つちまるバス、乗り合いタクシーといったコミュニティ交通がある。しかし、バスの運行本数は少なく、市の満足度調査においても「公共交通機関の整備」が求められている現状がある。また、荒川沖駅は阿見町からの利用者も多く阿見町の玄関口としての役割も併せ持っている。しかし阿見町からの荒川沖へのアクセスは十分とは言えない。阿見町のコミュニティ交通としてデマンドタクシー「あみまるくん」があるが、なかなか利用がされていない状況である。このように、荒川沖駅周辺の交通網は十分に整備されているとは言えず、交通不便地域やバスの本数の少なさが課題である。

施策

そこで、駅の利便性を向上させるため、2つの施策を提案する

- ・施策1 つちまるバスの阿見町への延伸

現在運行しているつちまるバスの右根地区経由の路線を一部変更し、阿見町方面へと延伸する。

- ・施策2 あみまるくんの土浦市南部への拡大

現状では阿見町民専用の運行となっているデマンドタクシー「あみまるくん」の利用範囲を土浦市南部まで拡大する。

費用（収支率の計算）[6]

- ① つちまるバス（未記載の単位：千円）

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

- ② あみまるバス（未記載の単位：千円）

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

※1 新規路線利用者数は沿線路線人口をもとに算出

※2 新規路線のCは(新規路線のB)×(右根地区の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[7]

※4 拡大後利用者数は土浦市南部地域と阿見町の人口比から算出

※5 拡大後運賃収入は(拡大後のB)×(あみまるくんのC/B)で算出

期待される効果

つちまるバス延伸によって、阿見町民の荒川沖駅・土浦市南部へのアクセス性が向上する。また、あみまるくんの利用範囲拡大によって、土浦市民の土浦市南部内、阿見町へのアクセス性が向上する。そして、両市町に共通して交通手段が増え、各々の生活スタイルに合った公共交通を選択することが可能になる。また、それぞれのコミュニティ交通の収支率が向上することで、両市町の財政負担を軽減し、コミュニティ交通の維持にもつながる。

2.5. 新治地域

背景

新治地域は豊かな自然に囲まれ、農業が盛んな地域である。その一方で、新治地域は人口減少、高齢化、人口分散、建物の老朽化など、様々な問題を抱えている。各公共施設も分散しており、維持費がかかるだけではなく、市民のコミュニティの分散にも繋がってしまう。

以上より新治地域の解決すべき課題として、コミュニティ強化のための一体的な公共施設を提供することが挙げられる。そこで、JA 水郷つくばサンフレッシュ新治店の年間利用者約23万人というポテンシャルを活用した施策が提案できる。

施策

3つの公共施設（新治児童館、新治総合福祉センター、農業センター）をJA水郷つくば、公民館付近に1つに複合することを提案する。

費用と期待される効果

事業地内の新規複合施設は市民の移動時間の短縮に繋げられる。既存施設までの新治地域に住む市民1人あたりの直線移動距離を調べた結果、事業地にある施設が約1,950mであるのに対し、複合対象の既存施設は約2,500mある。よって、施設複合により利便性の向上に寄与できると考えられる。

また、施設複合によって維持費を抑えることができる。まず、施設複合にかかる費用は約4億1,078万円である。一方、既存施設をそのまま使う場合、長寿命化のための改修工事が必要になる。その場合にかかる費用は3施設合計で11億円である[8]。よって、施設複合により約6億8,922万円の削減に繋がる。

次に、各施設の維持管理費の削減に期待ができる。これらの費用は、市民一人当たりの純行政コストから算出した[9]。その結果、維持費についても年間約6,786万円の節約になる。

3. 定量評価分析

$$y = a_1x_1 + a_2x_2 + a_3x_3 + a_4x_4 + a_5x_5 + b$$

y	: 定住希望率
a _i	: 各回帰係数
x _i	: 各説明変数（満足度の数値）
b	: 定数

提案した各施策が、土浦市の定住希望率にどのように影響するのかを、重回帰分析で検証した。ただし各説明変数は、各地域の施策が「土浦市市民満足度調査」[10]の特定項目の満足度の数値に正の影響を与えることを仮定したうえで、その満足度の数値

に置き換えたものを用いた。

回帰式と分析結果は図3の通りであり、中央地域を例に挙げると、再開発を進めることによって、「駅前など中心市街地のまちづくり」の満足度が、現在の2.60から概ねの平均値である3.10(+0.50)に上昇した場合、定住希望率は71.6%から73.9%(+2.340%=0.50×4.681)に上昇すると推定できる。つまり、将来的な転出率を2.340%抑えることができると推測できる。これは、他の地域での施策でも、同様に解釈が可能である。

4. 結論

各地域の施策を行うことで、基本構想で述べた「暮らしやすさを“もっと”向上させる」目標を達成することができる。そして、土浦市に定住やUターンの意向を高めて長期的な転出人口を抑えることで、人口減少を緩やかにできる。最終的には土浦市の掲げる将来目標人口に近づけることができる。

5. 参考文献

[1, 5] 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),最終閲覧日2025年1月21日 <https://www.city.tsuchiura.lg.jp/shisei/shinokeikaku/kankyo-kotsu-machizukuri/page000545.html>
 [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）
 [3] 松戸市：松戸市三世帯同居等住宅取得支援～子育て世帯の住宅取得を応援します～,最終閲覧日2025年2月6日 https://www.city.matsudo.chiba.jp/kurashi/sumai/tatemono_jyosei/3_sedaijuutaku.html
 [4] 土浦市：土浦市 まちなか賃貸住宅家賃補助 まちなか住宅購入等借入金補助金の手引き https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1561706936_doc_34_0.pdf
 [6] 令和5年度 県内市町村が運行する地域公共交通システムデータ一覧 <https://www.pref.ibaraki.jp/kikaku/kotsuseisaku/chiikikoutsu/documents/r5date.pdf>
 [7] 国土交通省：フィーダー補助金のイロハ(令和4年5月18日),最終閲覧日2025年2月6日 <https://www.tb.mlit.go.jp/kanto/content/000266759.pdf>
 [8] 土浦市：178施設の配置方針策定フロー,最終閲覧日2025年2月6日 https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1711700578_doc_34_0.pdf
 [9] 土浦市：土浦市公共施設再編・再配置計画,最終閲覧日2025年2月6日 https://www.city.tsuchiura.lg.jp/data/doc/1732585292_doc_4_0.pdf
 [10] 土浦市：アンケート調査, <https://www.city.tsuchiura.lg.jp/shisei/chosatokei/questionnaire/> (2025年1月30日閲覧)

説明変数 (x _i)	非標準化係数 (a _i)	標準化係数	t値	有意確率	偏相関係数
駅前など中心市街地のまちづくり	4.681	0.244	2.188	0.033	0.298
地域における子育て支援の充実	10.331	0.190	1.391	0.170	0.195
幹線道路や身近な生活道路の整備	9.973	0.267	2.807	0.007	0.372
バス路線や鉄道などの公共交通網	-4.499	-0.185	-1.836	0.073	0.254
公民館や図書館、各種教室・講座等生涯学習の振興	12.572	0.436	3.182	0.003	0.414
(定数)	-34.375		-1.936	0.059	
サンプル数			55		
決定係数 (調整済みR ²)			0.55		

図3 重回帰分析の結果