

“かえりたくなるまち、土浦”

都市計画MP演習 4 班

佐藤俊吾 戸枝諒 橋本凌 山西健太
中村あかり 武市和詩 松本悠太郎

TA：大島弘也 中山凜空



土浦市が抱える課題

少子高齢化

後継者不足

学生の減少

出生率の低さ

基金の枯渇

公共施設の稼働率

etc...



将来の「人口とコミュニティ」
の維持が困難に

人口維持には、
①Uターン②留める **地域愛着** が必要



かえりたくなるまち、土浦

かえりたくなる(愛着のある)、街にするとは。

①土浦を出て他都市に住む人が“返りたくなる”

土浦ならではの魅力の再認識し、都市の魅力を外に。

⇒Uターン人口の増加でコミュニティの持続

②住む人がここで暮らし続けたいと思う、毎日“帰りたくなる”

生活の利便性を向上し、さらに“土浦ライズ”された独自の魅力と基盤へ

⇒住み続けることでコミュニティの持続

⇒これらを達成するために私たちは

地域愛着に目を向け、資源の活用をMP作成の軸とします

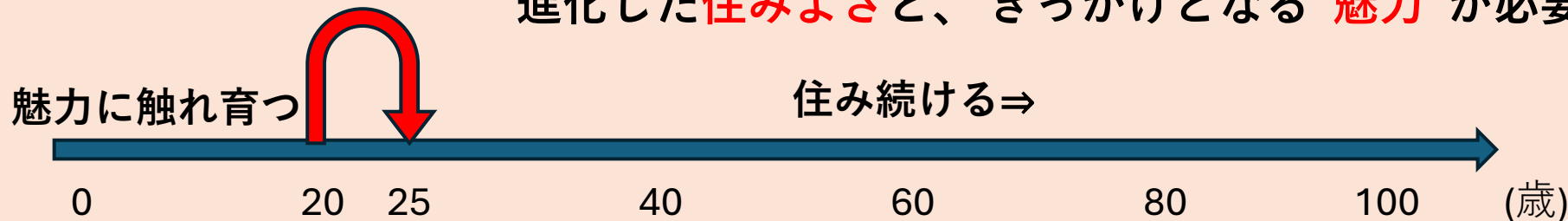


想定と狙い①

“いつ”返ってくるのか。

○土浦に住んでいた人

進化した**住みよさ**と、きっかけとなる**“魅力”**が必要



○外から転入してきた人

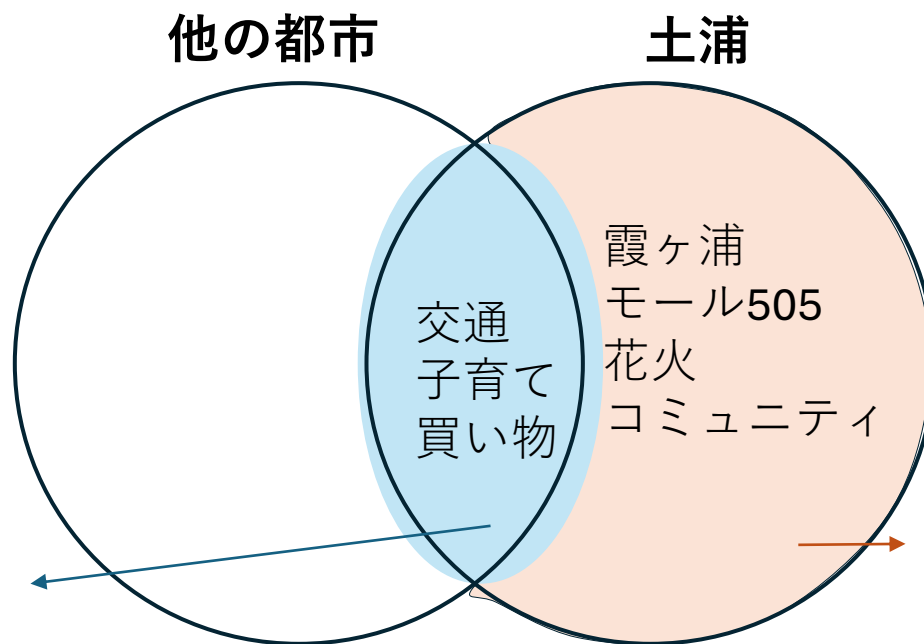
転入のきっかけとなる外向きの**“魅力”**も必要



⇒どちらにも、“かえる”きっかけとなる魅力と
住みよさが様々な段階で必要である。

“なぜ”土浦市にかえってくるのか。

かえる際には他の都市との比較が入る



生活に必要なもの。土浦に欠けた点があれば、急務の課題である。

今回は、不便地域の包括的な提案をする

ここの、“**オンリーワン**”で勝負する必要性がある。

この班では、里山や**モール505**、新しくできるスマートIC整備に着目する。

かえる際に重要な3つの軸

生活基盤の確保

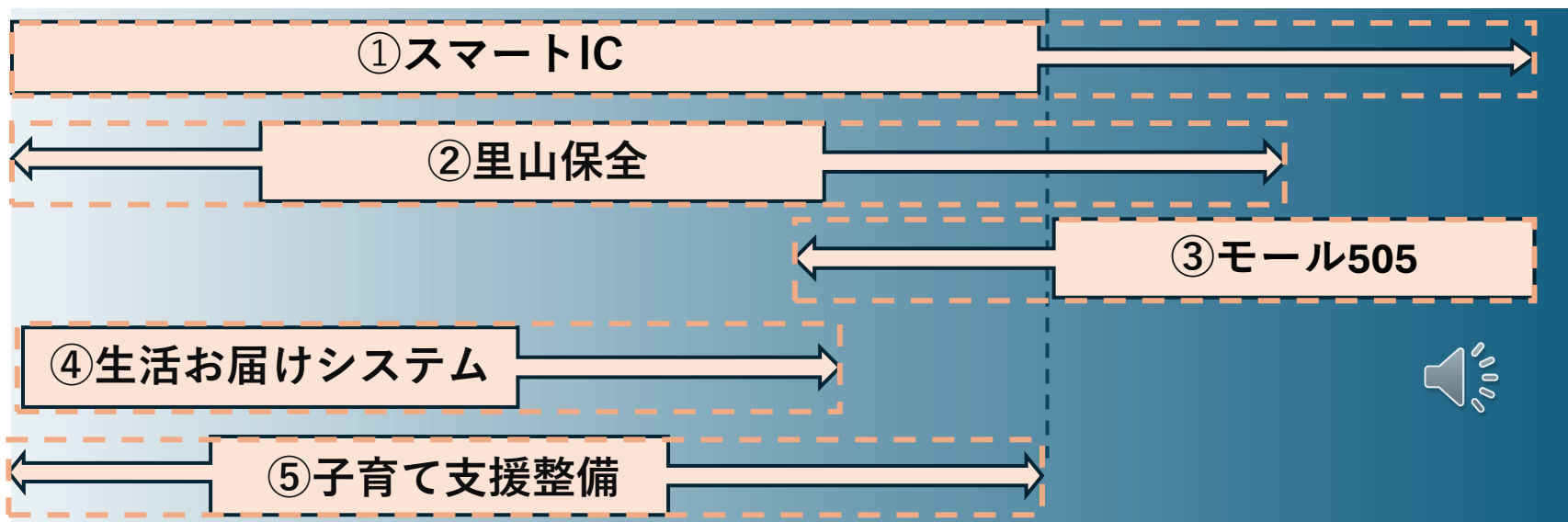
移動・生活サービスの確保を図り、安心して暮らし続けられる基盤を整える。

住みやすさの向上

既存ストックを活かし、日常の暮らしの質を高める環境整備を進め、生活満足度を向上させる。

土浦らしさの体感

資源の魅力を見える化し、体感できる機会を創出し、誇りや関与を促進する。



地域別構想と課題

新治地区

自然と利便性を両立し
持続可能な生活基盤を
形成する地区

⇒公共交通空白地帯

中央地区

交流や回遊の拠点として
機能更新と魅力形成を
図る地区

⇒中心市街地活性化、
スマートIC開発

北部地区

子育て・教育環境の充実を
図り、将来にわたり
暮らしを支える地区

南部地区

身近な緑と住環境の
調和により、暮らしの質
を高める地区

⇒里山コミュニティ形成



スマートIC開発予定地に**道の駅を整備**することで
“**土浦**”の**魅力、住みよさを知るきっかけ**にする

提案によって高めたい要素

生活基盤の保証

住みよさ

土浦を体感

洪水緩和

穴塚の里山の整備

防災機能

農業の持続性

地域コミュニティ

観光資源



○現状・概要 穴塚の里山整備



↑ Google Maps <http://google.co.jp/maps/?q>

土浦市立地適正化計画（R6.3見直し版）→

中央地区の浸水想定区域



穴塚：地域の子供たちの環境学習やコミュニティ形成の場

➡ 現在は管理団体が人材の確保を課題としている

○施策提案：「道の駅」としての活用

「市民」が「土浦」を**かえりたい場所**と思えるような活かし方
「市外の人」が「土浦」の**魅力、住みよさ**を知れる活かし方

防災 機能

- ・ 防災倉庫
- ・ 避難所
- ・ 避難場所

地域連携 機能

- ・ 多目的広場
- ・ 物産直売所
- ・ 展示室

情報発信 機能

- ・ 観光案内所
- ・ 道路案内
- ・ 緊急医療情報

休憩 機能

- ・ トイレ
- ・ 駐車場
- ・ 休憩施設



○穴塚近くのポテンシャル

・NPO法人穴塚の自然と歴史の会

里山での活動

果樹園

里山子ども探偵団

お月見

収穫祭

野外料理

観察会

春を楽しむ会

里山外での活動

穴塚米オーナー制

シンポジウム

広報

学習会

歴史部会

里山内のイベントへ
道の駅来場客を呼び込む



道の駅での展示や里山の
自然の提供（お米など）



穴塚を知る人、参加する人を増やし、保全につなげる

○施設で発信したい“土浦”



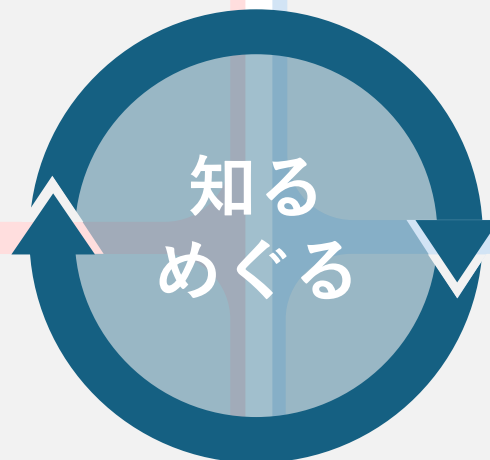
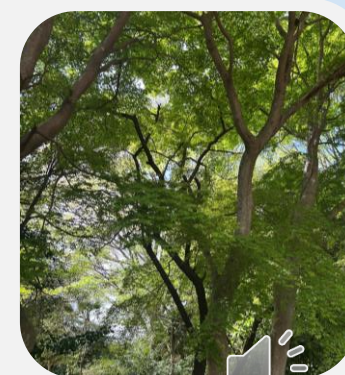
競技花火大会

暮らし・歴史



霞ヶ浦
りんりんロード

農業
穴塚里山活用



情報発信の施設により、「土浦」を知り、めぐるきっかけへ

○今後の予定

施設案の具体化

事業費の算出（補助金）
具体的な建設地の選定
施設配置・外観

ヒアリング

NPO法人
穴塚の自然と歴史の会
などを検討

事業スキーム

民間との連携のレベルなど
例）指定管理、PFI、DBO

効果検証

費用対効果や経済波及効果
周辺道路への渋滞予測

穴塚以外の里山を、低未利用里山から 地域でつくり、地域でつかう 里山へ転換する

提案によって高めたい要素

生活基盤の保証

住みよさ

土浦を体感

洪水緩和

土砂災害緩和

環境教育・地域教育

地域コミュニティ



○現状・ポテンシャル

保全が不十分

→ 災害緩和効果が不十分
= 生活基盤の保障が不十分



10/24西根にて撮影

10/10小野にて撮影

里山保全の 潜在的担い手

近隣学校の存在

例：南部地域→

右艸小、東小、第三中など

→ 特に子＋親世代を保全の
担い手へ

地域住民の存在

→ 地域住民を保全の担い手へ

＋コミュニティ活性化にも
繋がる可能性



○施策の方針

地域でつくり、地域でつかう里山への転換

制約条件

里山の所有者は民間である

- 市所有として保全する場合
 - ：財政を圧迫せず市が買い取るスキームづくりが必要
- 民間所有のままで保全する場合
 - ：保全のインセンティブづくりが必要
(例：補助金、税制上の優遇など)



○施策の方針

地域でつくり、地域でつかう里山への転換

制約条件

里山の所有者は民間である

- 市所有として保全する場合
 - ：財政を圧迫せず市が買い取るスキームづくりが必要
- 民間所有のままで保全する場合
 - ：保全のインセンティブづくりが必要
(例：補助金、税制上の優遇など)



予算の制約上、買い取らずに保全できる制度づくりが現実的

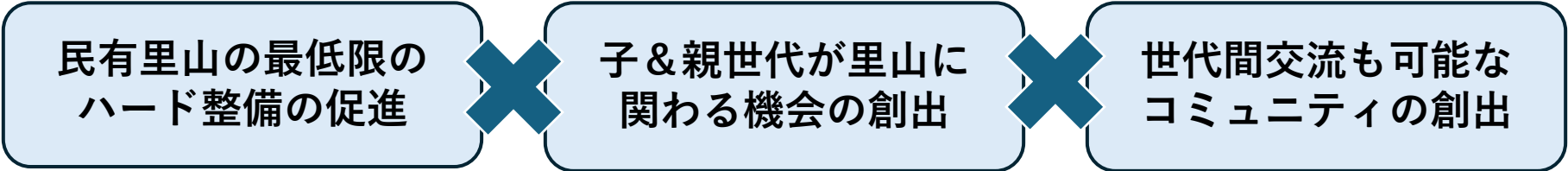
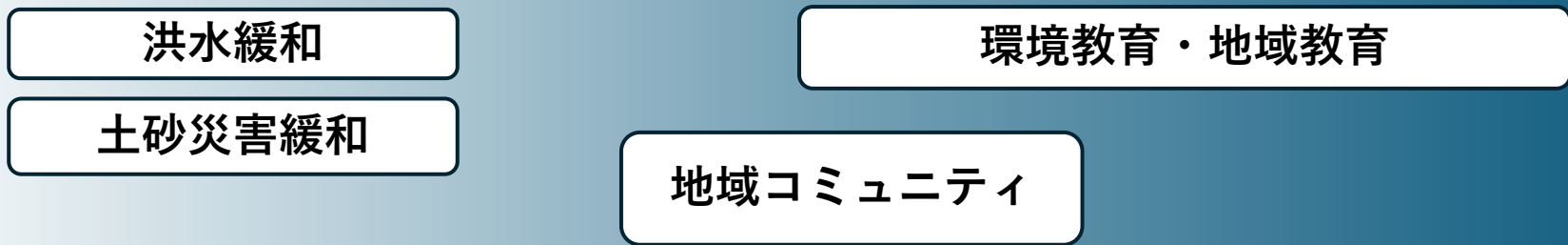
○概要

提案によって高めたい要素

生活基盤の保証

住みよさ

土浦を体感

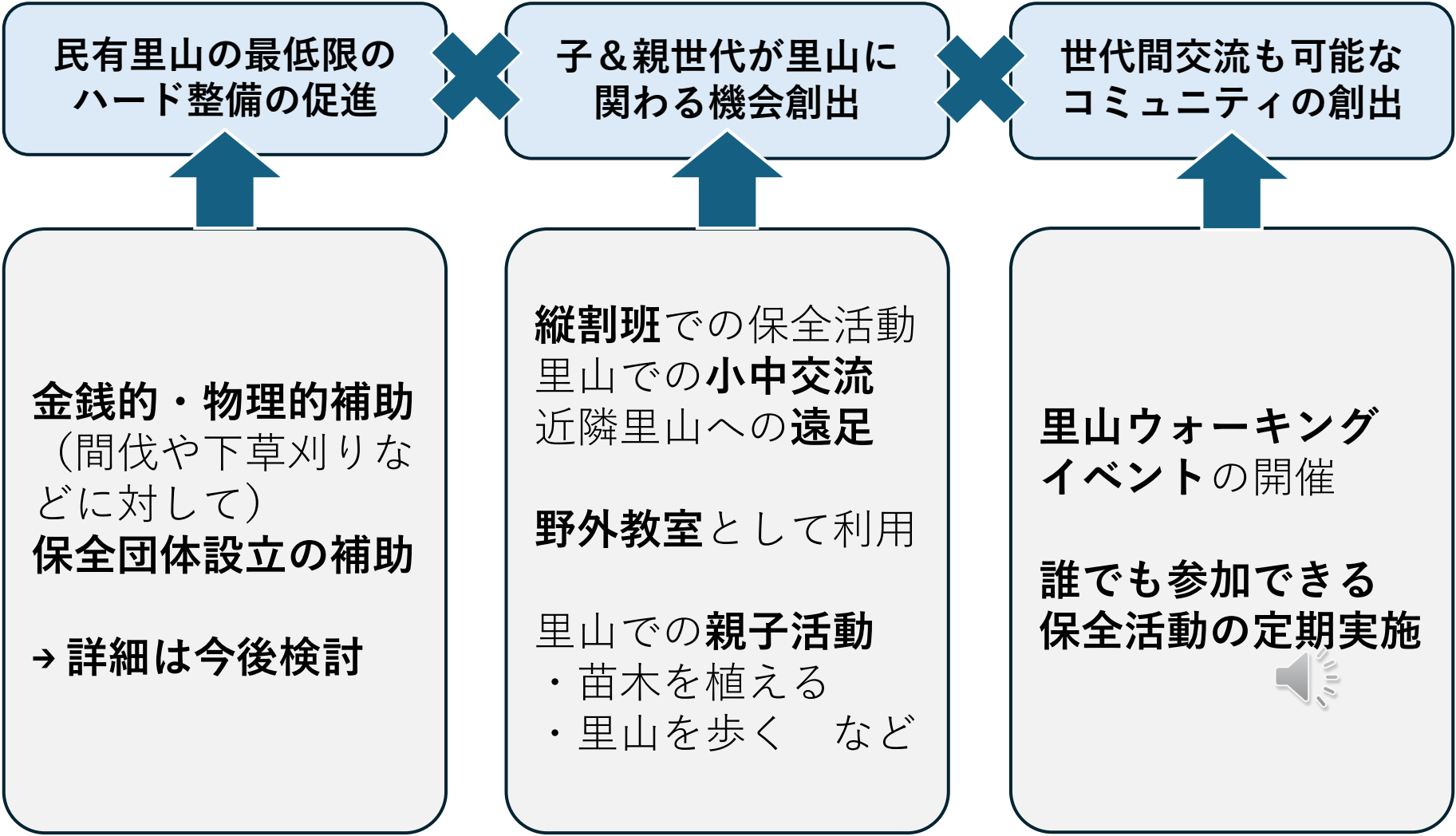


防災上の改善
思い出の創出
コミュニティ形成

(対：こども)
(対：おとな)

=生活基盤の保証
=返りたくなる
=帰りたくなる、住み続けたくなる

○施策提案



○今後の予定

ヒアリングの検討

◎市に対して

：各地の里山の保全について

◎土地所有者に対して

：何を思っているのか知りたい

← 土地所有者に対する働きかけの方法
を考えるため。

予算関係の調査・分析

保全の評価方法の検討



里山の現地見学

モール505を再び 賑わいのある空間にする

提案によって高めたい要素

生活基盤の保証

住みよさ

土浦を体感

中心市街地の賑わい

イベント開催

居場所づくり

モール505の歴史

地域コミュニティ



暗い雰囲気

空きテナントが多い
人通りが少ない
エスカレーターや水路など設備が利用停止



↓ モール505の再整備

土浦市の
マイナスイメージ払拭

土浦らしさを
提案



かえりたくなる

モール505

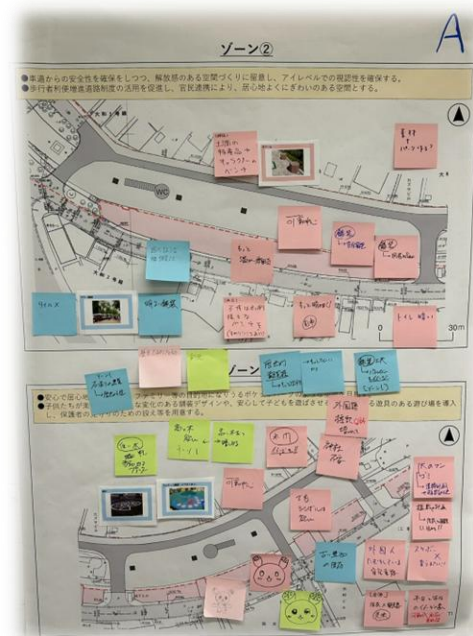
住民の愛着

思い出があるから残してほしい
他地域でもできる開発はしてほしい
水の記憶を継承したい

12/21 モール505ワークショップにて

モール505の環境、建物を活かす

もう一度利用されるモール505



(ワークショップにて撮影)





建物を活用し、 空き区画の利用を再生する



歩行空間の整備で集客の土台をつくり、内部活用で滞在・消費を誘発する



Step1：外部
(ほこみち)

モール505前の**歩行空間整備**によって
立ち寄れる空間、市民の居場所を創出する

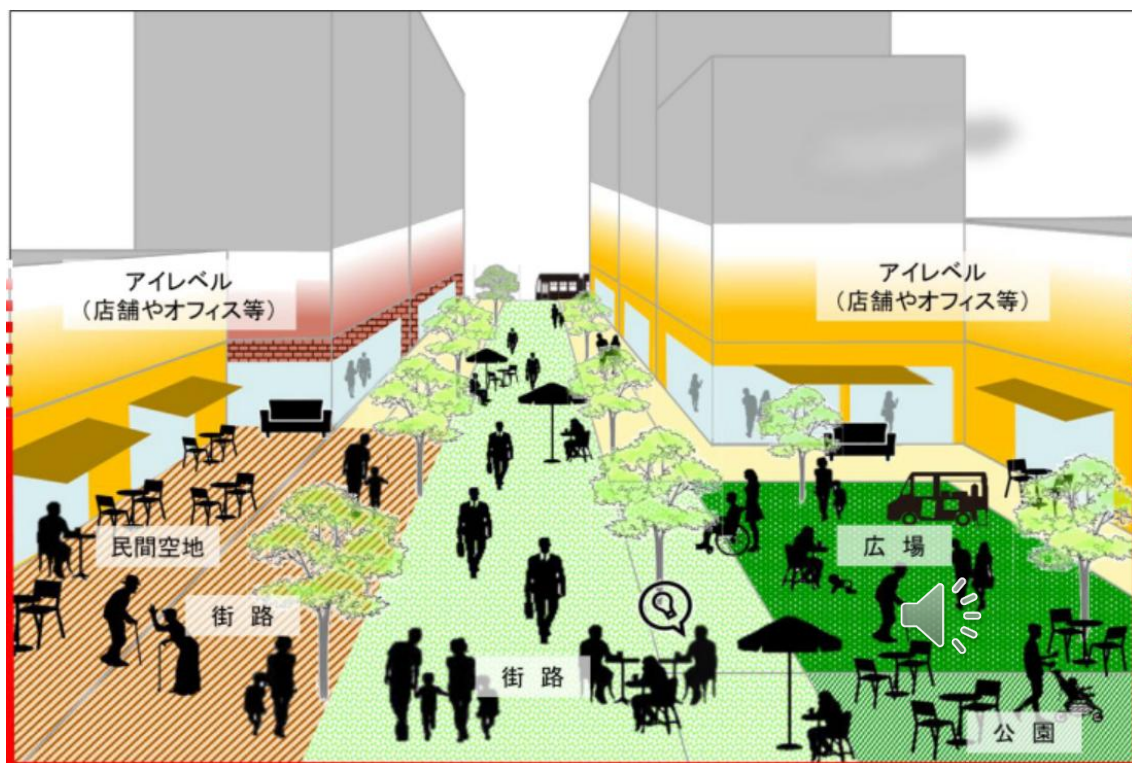
歩行者利便増進道路(ほこみち)制度の活用

公園

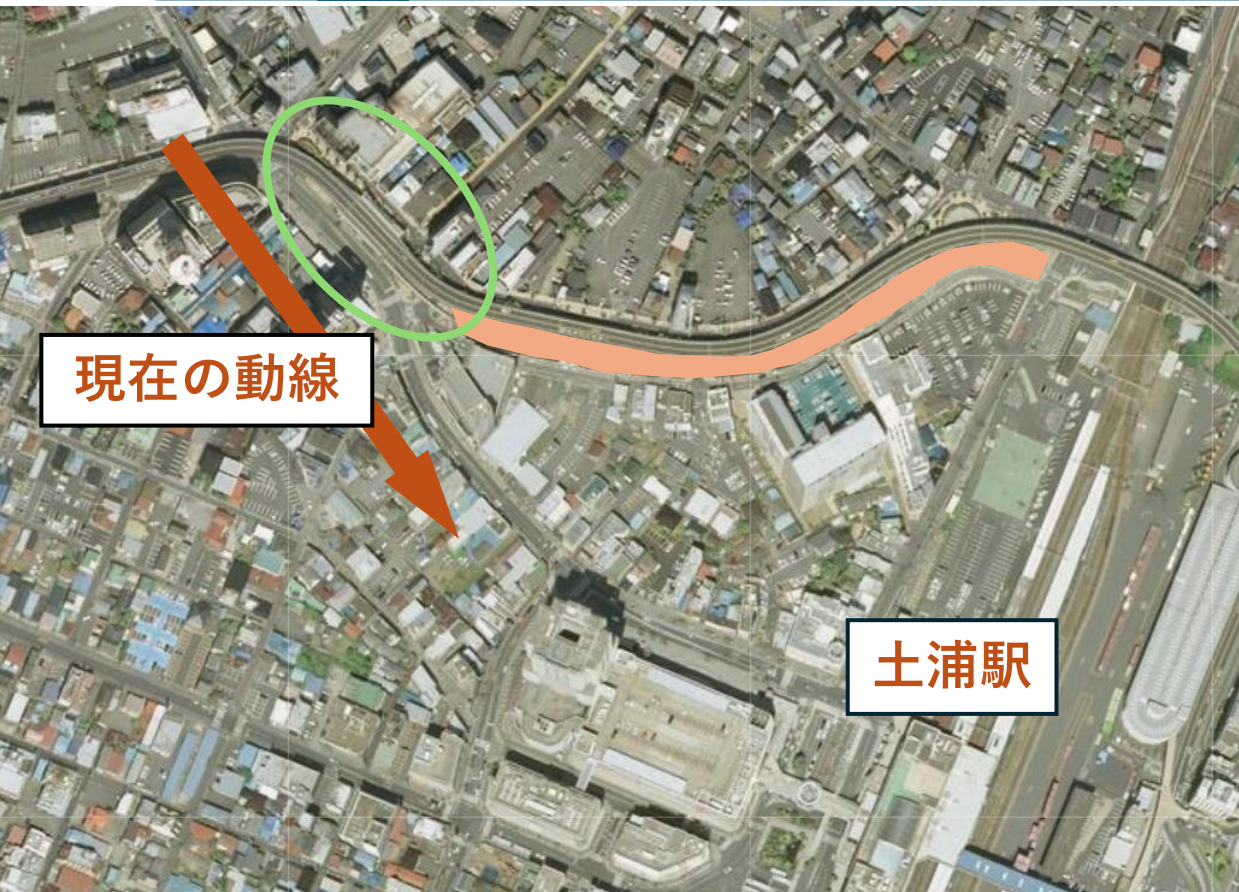
土浦

歩行

立ち寄る理由をつくる



西側からの歩行動線を連続化して入口性を高める



モール505を滞在・回遊動線へ



建物を活用し、 空き区画の利用を再生する

Step1：外部 (ほこみち)

入口の雰囲気を変え滞
在・回遊を生む

Step2：内部

空き区画の活用で
建物利用

モール505 活性化

更新

利用実績に応じて用途、改修を判断



生活お届けシステム

○ “生活お届け”システム（仮）の構築

-公共交通不便地域への適応策-

生活基盤の維持

住みよさ

土浦を体感

生活必需品への距離

地域コミュニティ

〈背景と目的〉

⇒土浦市各地に点在する
公共交通不便地域

1.生活に必要な移動

⇒今回はこちらにコミット

2.不要不急の個人的な外出

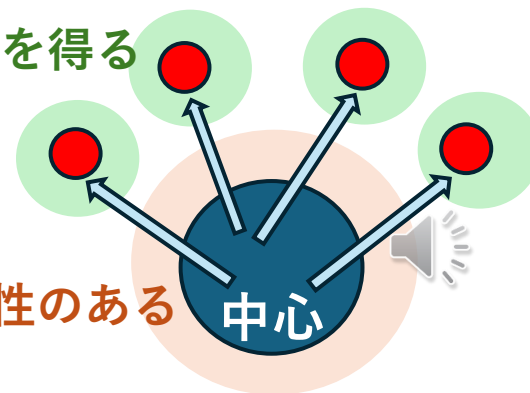
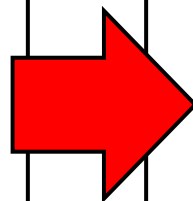
〈施策提案〉

中心に集中したサービスを
地域に届ける体制づくり

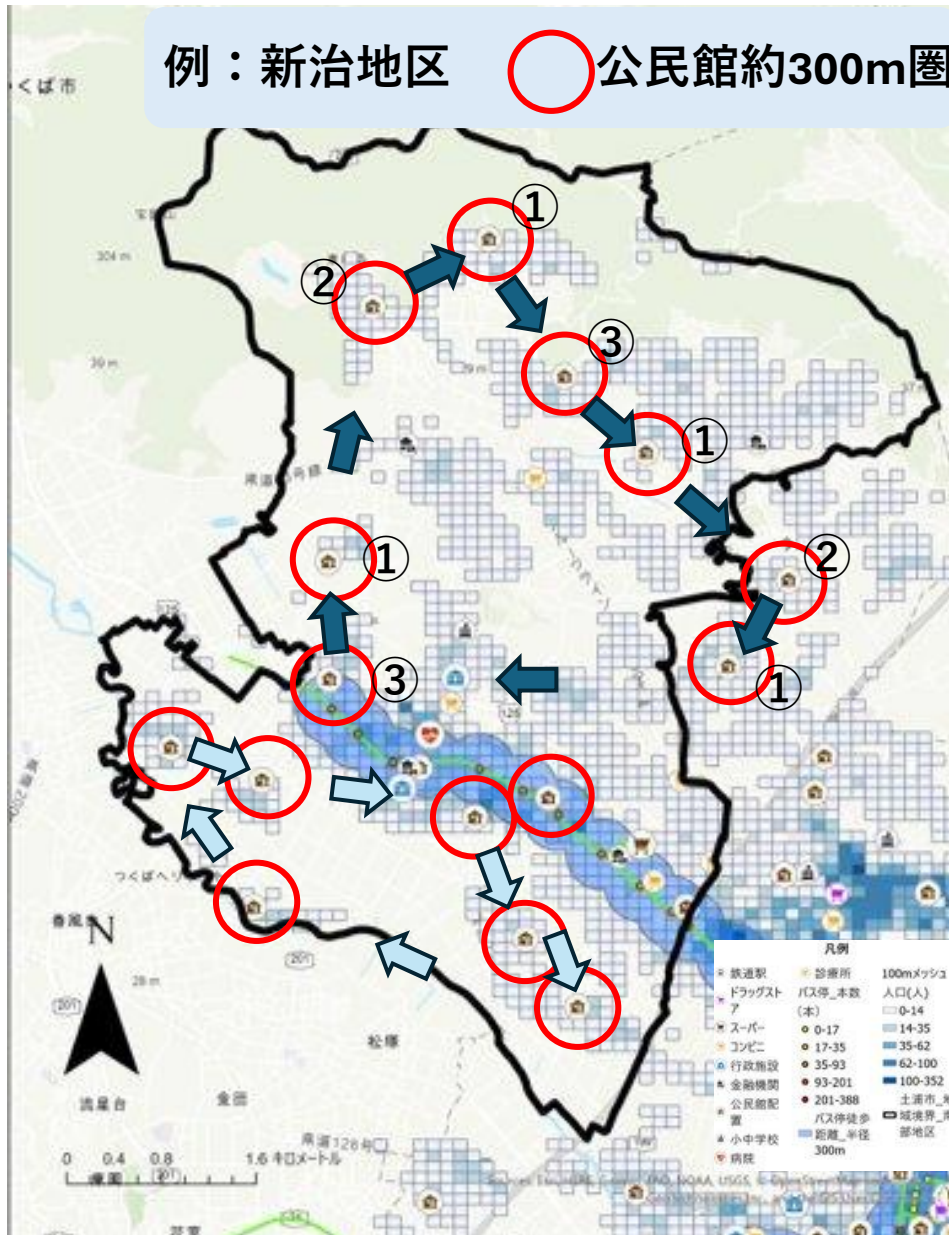
利便性を得る
エリア

既に利便性のある
エリア

中心



例：新治地区 ○公民館約300m圏



サービス主体が公民館を
廻ると、

交通不便地域に住まいのある方

⇒生活に関して利便性が向上
する、出会いの機会に

市は以下を募り、管理する。

市内(中心と想定)の
サービス主体

①市内中心部の
スーパー・購買



②図書館



③簡易的な診療所



⇒顧客を増やすことができる

○施策提案

生活基盤の保証

住みよさ

土浦を体感

一時保育

都市公園

地域資源を活用した
知育/野外体験など

地域コミュニティ

一時預かり
Web予約システム

駅チカ
一時保育施設

遊べる
都市公園整備

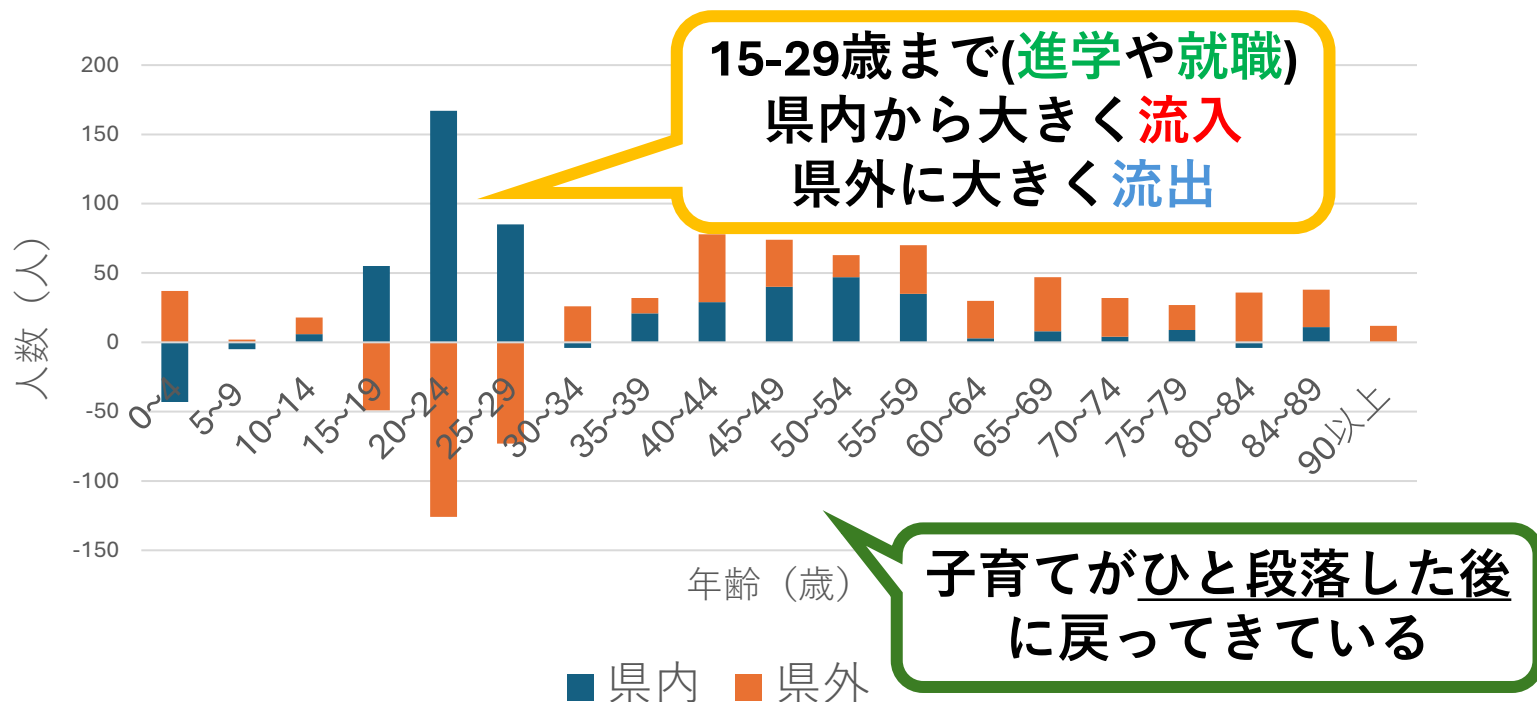
町内会で
保育相談&見守り

子育て施策



○現状・概要

土浦市社会移動(2023年)



子育て後に戻る現状を子育て施策で子育て前の段階

※25-39歳あたり

で戻るように→自然増に貢献、子供も土浦で育つ

○現状・概要

求められているもの

①現在の子育て世代

一時保育の不足

支援申請の煩雑さ

都市公園の不足

相談場所/相手の整備

問 14 子育て（教育を含む）をする上で、周囲（身近な人、行政担当者など）からどのようなサポートがあればよいとお考えでしょうか。ご自由にお書きください。

【主な意見】

- ・ 子供または親が体調不良の時に預けられるサービス。また、子供が入院した際に他の子供を見てくれるサービス。
- ・ 個室のあるレストランが増えたらいいと思う。
- ・ 入学等で道具や制服を買いそろえると数万円かかるランドセルのように必要なものを配布してほしい。
- ・ 気軽に支援申請できるツールやアプリや SNS などがほしい。支援してほしいときにすぐに助けてくれる場所。今助けてほしいのに、支援を受けるまでに時間がかかるのがキツイので、すぐに支援を受けられるようにたくさん支援施設がほしい。
- ・ 初めての子育てはわからないことだらけだった。子育てに関して気軽にいつでも相談できる場所がほしかった。「わらべ」や「こどもランド」に時折相談員の方がいたが、子供の昼寝の時間などでタイミングが合わないとなかなか会うことができない。また、相談員の方によっても親身になってくれる人とそうでない人がいて、私の場合は特に相談出来て助かったと思える体験はなかった。「こどもランド」には保育士さんが常駐しているが、スタッフさん同士で会話していることが多く、話しかけづらかった。常駐しているスタッフさんがもう少し気さくに声をかけてくれたり、一緒に子供と遊んでくれたりしたらいいのになあと思うことはよくあった。
- ・ 保育園も空きがないことが多くて利用しづらい。
- ・ 育児のストレスを緩和するために一時的に子供を預けられるサービスの拡充幼稚園等では、仕事以外ではなかなか子供を預けにくい。臨時の預りができる施設増やす。遅い時間、深夜帯の預り。
- ・ 社会的サポートについての講習があってもいいと思う。子育て支援に関してのサポートは、初産の場合、本で読んでも内容がいまいち分かりにくい。だとすれば、1 回の講習で沢山の情報を耳から入れた方がありがたいし、質問の機会も与えられる。また、欲を言えば、今後のワクチンスケジュールなど、子育てのイメージがしやすい講習にしてほしい。
- ・ 子供が遊べる公園等の施設を増やしてほしい。土浦市は公園が比較的少ない為、子供を遊ばせる場所は水郷がほとんどである。自宅から距離もある為、車移動が必須。みんな水郷に集まる為、水郷の子供遊具に列がで、遊ぶまでに時間がかかる。もう少し各地区ごとに公園を増やしてくれると助かる。
- ・ 産後退院直後のお弁当無料（もしくは激安）配送サービス。産後退院直後の家事代行サービス（無料もしくは激安）。出産前の父親（配偶者）学級（妊婦健診や乳児健診のように拒否権なしで絶対参加しなければいけないやつ）（出産育児の大変さ、サポートする上でのアドバイス等教える）生まれが近い子供と母親同士の交流する機会（イベント等）がほしい。（特に出産後は退院してから外部との繋がりが無く、大人と話したくなる。外に出るいい機会にもなり精神的に病むことが減るかも？）

土浦市 子ども・子育て支援事業の
ニーズ調査 結果報告書 (R6 7月)

○現状・概要

求められているもの

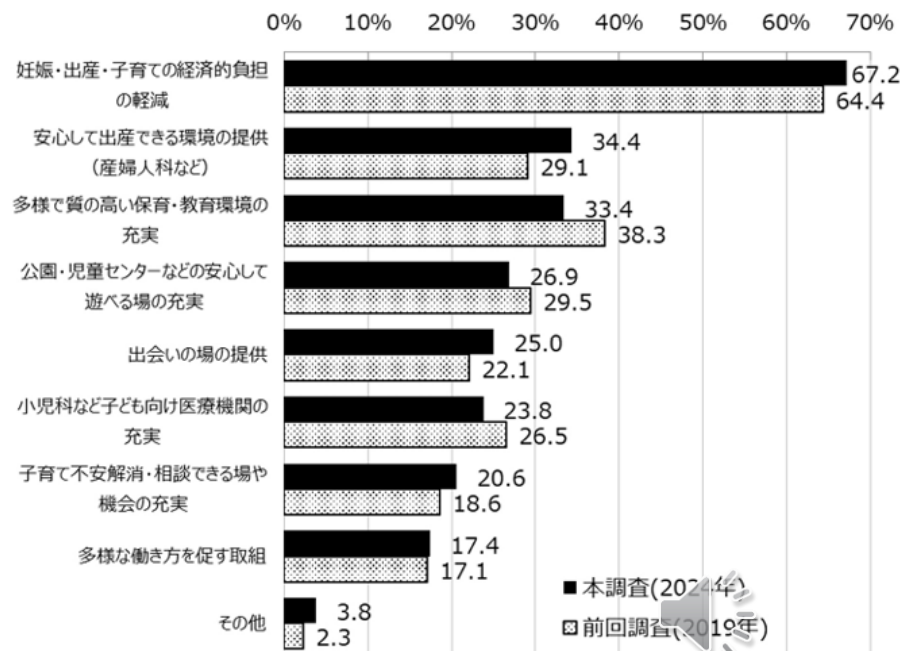
②未来の子育て世代(学生)

経済的負担の軽減

出産環境の整備

保育・教育環境の充実

公園等遊べる場の充実



「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）(R6 6月)

○施策提案

一時預かり
Web予約システム



駅チカ
一時保育施設

支援申請の煩雑さ

一時保育の不足

保育・教育環境の充実

先行事例

横浜市、八王子市など

土浦市でも
公共施設予約システム整備進む

アプリ導入などの検討

共働きやおでかけの際に
利用しやすいよう各駅徒歩圏内に

駅間で利用者共有、
アプリで空き数を把握



遊べる都市公園整備

駅周辺地区の街区公園整備

放課後に子供たちが
気軽に行ける近所の遊び場

子育てとのリンク

休日などに親子で
そこでしかない体験

既存公園
設置遊具の見直し、芝の管理

荒川沖駅周辺など
街区公園不足地域において
の新規公園整備

いまある大規模公園の機能拡充、
イベント開催などの施策

乙戸沼などを水郷公園に並ぶ
レベルまで機能拡充

大規模公園の不足する地域
への新規公園整備



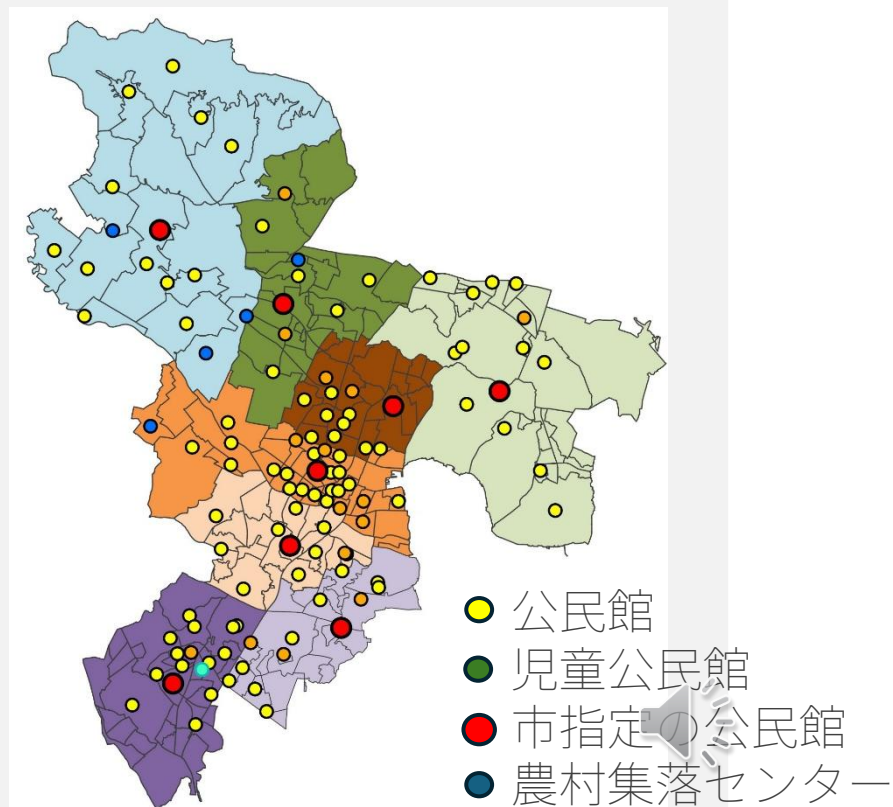
町内会で保育相談&見守り

相談場所/相手の整備

既存の相談機関と異なり
地域コミュニティを活用した
気軽に使える相談場所

地区の公民館や、子育て施設
公園等の一区画など

公民館・集会所分布



○施策と補助金

デジタル田園都市国家構想交付金

重層的支援体制整備事業交付金

社会資本整備総合交付金

保育所等整備交付金

地方創生推進交付金

子ども・子育て支援交付金

地域小児化対策重点推進交付金

これで充分？...「子育て支援」の前に
若者の将来への不安を軽減する施策

時預かり
Web予約システム

一時保育施設

子育て施策

遊べる
都市公園整備

町内会で
保育相談&見守り



子育て支援の前に.....

出産・子育てをする上で障害となる項目(対象：全国の15-45歳の一般男女個人)

生活コストの高さ(家賃、食費など)が一位 子育て費用の高さよりも上



○施策提案

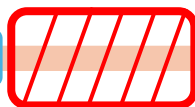
若者向け家賃補助

まちなか定住促進事業(土浦市)

対象者：新婚、子育て、学生単身世帯

対象場所：中心市街地（右図）

学生



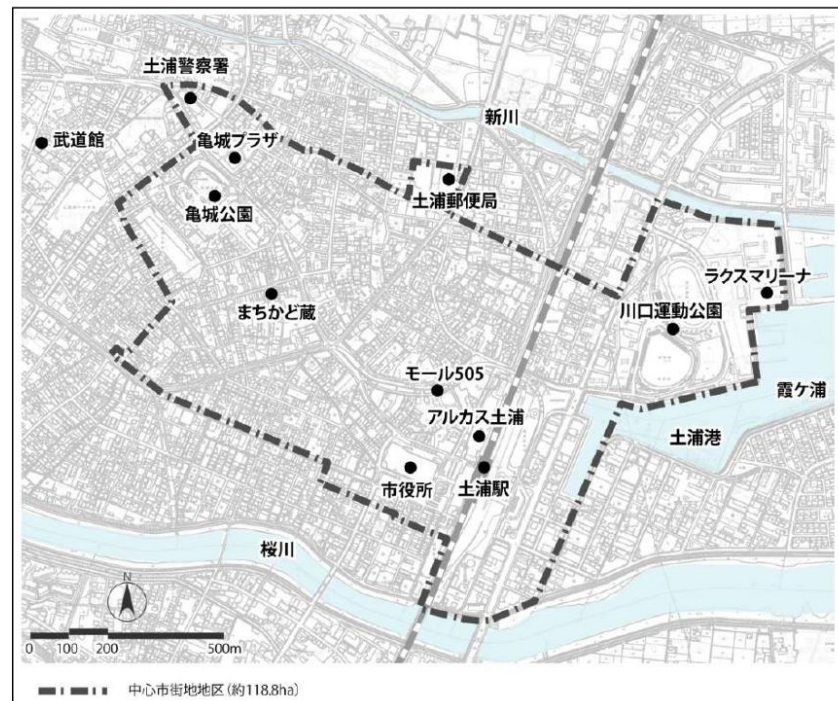
子育て

結婚

新制度案

対象者：卒業後の若者(未婚既婚問わず)
+子育て、学生単身世帯

対象場所：中心市街地に限らず



土浦市 まちなか定住促進事業 対象区域図

結婚や出産の前に**土浦に若者が根ざす**ための支援

まとめ

かえりたくなるまち、土浦

かえりたくなる(愛着のある)、街にするとは。
これらの施策を通して、

① “返ってきた人”(Uターンの人)

返るきっかけとなった魅力を“体感する”生活を

子育て

モール
505

IC×
道の駅

里山
コミュニティ

生活お届け

② “帰りたくなる”(今いる人たち)

安定した生活基盤のもとで、もっと魅力が見つかる生活を

⇒20年後の土浦は、人と魅力の見える暮らしたい土浦に！