

神立駅周辺における土地利用基礎調査に関する報告に ついて

1 調査の概要

(1) 調査に至るまでの経緯

安全で快適に暮らせるまちづくりを目指し、住宅や都市機能などが集中する J R 神立駅周辺の防災機能の向上と行政施設等の整備検討を進めるため、本調査に至ったものである。



(J R 神立駅周辺の様子)

(2) 調査の目的

災害発生時の拠点施設とする（仮称）防災広場並びに行政機能と図書館機能を有する複合交流拠点施設の整備検討に向け、J R 神立駅周辺の土地利用の状況及び動向を調査したものである。

(3) 委託業者

ランドブレイン株式会社

東京都千代田区平河町一丁目2番10号

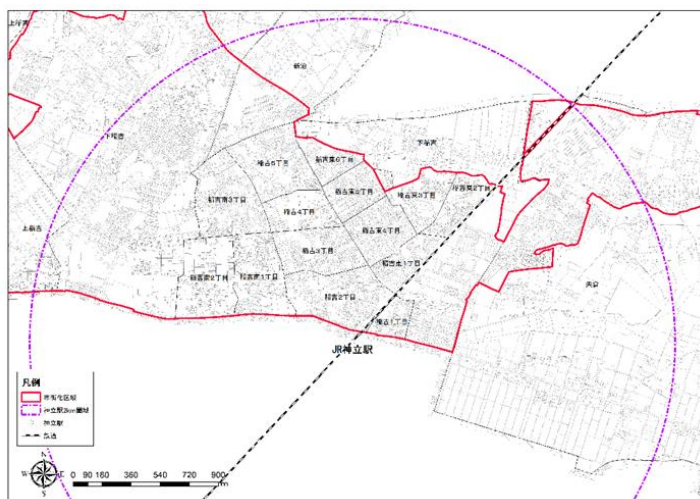
(4) 委託期間

平成30年12月25日から平成31年3月15日まで

(5) 委託費 680,400円（消費税含む）

(6) 調査の範囲

本調査の範囲は、JR神立駅から概ね2 km圏の本市市街化区域内を対象とする。



2 関連計画の整理

かすみがうら市公共施設等マネジメント計画（基本計画）

- ・ 計画期間：平成27年（2015年）～平成37年（2025年）
- ・ 基本理念：
 - ◆ より多くの市民が快適に利用できる施設
 - ◆ 適正な規模と配置で整備されている施設
 - ◆ 効率的・効果的に管理運営されている施設
- ・ 基本方針と取組方針：

総量縮減と機能複合化：

- ① 施設総量の縮減
- ② 機能複合化の推進

まちづくりとの連動：

- ① 機能的なまちづくり
- ② 機能複合化の推進
- ③ 利用環境の向上
- ④ 広域的な連携

施設保全の適正化：

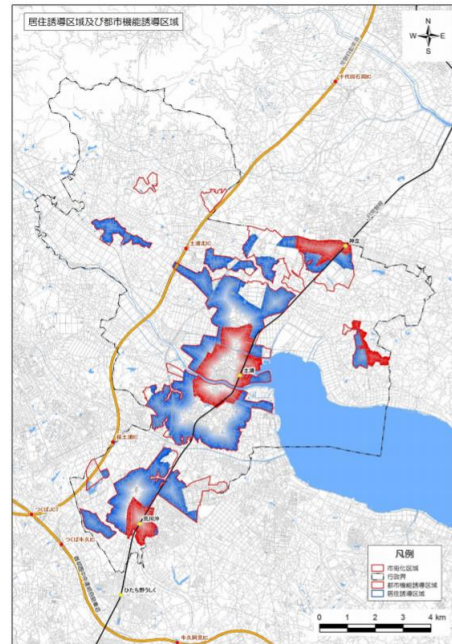
- ① 予防保全
- ② 安心安全の確保

効率的・効果的な管理運営：

- ① 適切な受益者負担
- ② 財源の確保
- ③ 財産の処分と活用
- ④ 民間活力の導入
- ⑤ 維持管理コストの縮減

土浦市立地適正化計画

- ・計画期間：平成29年（2017年）度～平成45年（2023年）度
- ・神立駅周辺地区（五中地区）の位置づけ：《都市拠点》
- ・都市機能誘導区域及び居住誘導区域：（右図）
- ・神立駅都市機能誘導区域の誘導施設：
 - 支所
 - 地域包括支援センター
 - 児童館、子育て支援施設
 - 食品スーパー等、ドラッグストア、ホームセンター
 - 一般病院
 - 銀行・信用金庫
- ・神立駅都市機能誘導区域に位置づけられていない誘導施設：
 - 図書館
 - 博物館・ギャラリー
 - 文化ホール



土浦市都市計画マスタープラン

- ・計画期間：平成26年（2014年）度～平成45年（2023年）度
- ・神立駅周辺について（神立市街地ゾーン）
 - 神立駅の橋上駅舎や東西自由通路の設置、西口の土地区画整理事業を推進するとともに、東口についても駅前広場、道路などの都市基盤の整備を進め、商業・業務、居住などの多様な都市機能を持つ本市の北の中心的な地域拠点の形成を目指す。

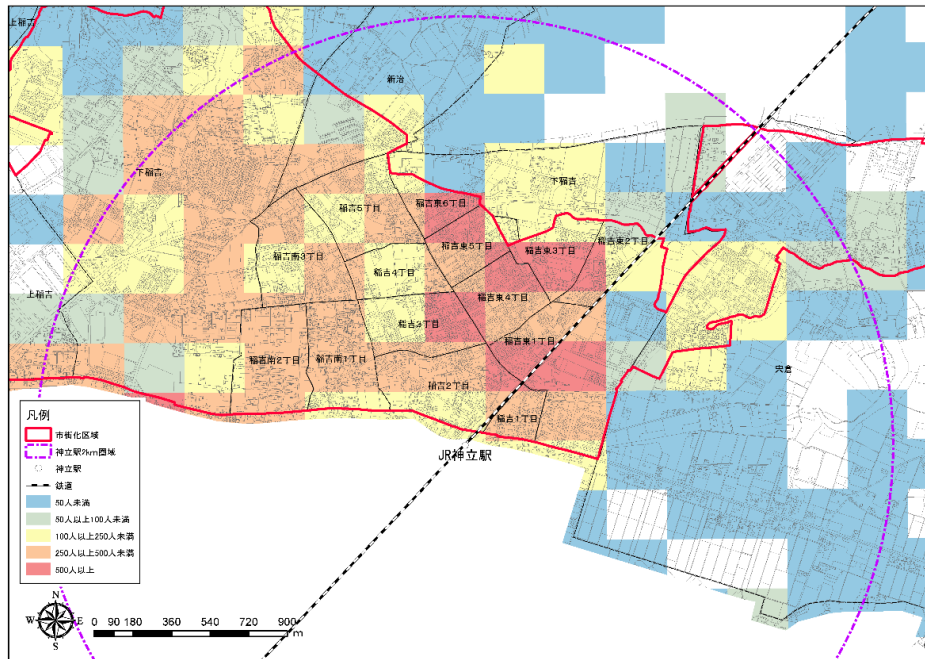
- 土浦・千代田工業団地は、環境負荷のさらなる低減を促進しながら、本市の産業発展の核として、工業の集積を活かした機能の充実・強化を図る。
- 神立駅周辺においては、歩道の段差解消、スロープなどの設置などバリアフリー化を推進し、だれもが安全・快適に移動し、回遊できる市街地を形成する。

3 基礎情報の整理

(1) 人口動態

J R神立駅周辺の人口は、稲吉一丁目、稲吉東三丁目及び稲吉東四丁目付近に集積しているが、高齢者も多く今後は減少することが予想される。

■2015年人口分布（250mメッシュ）



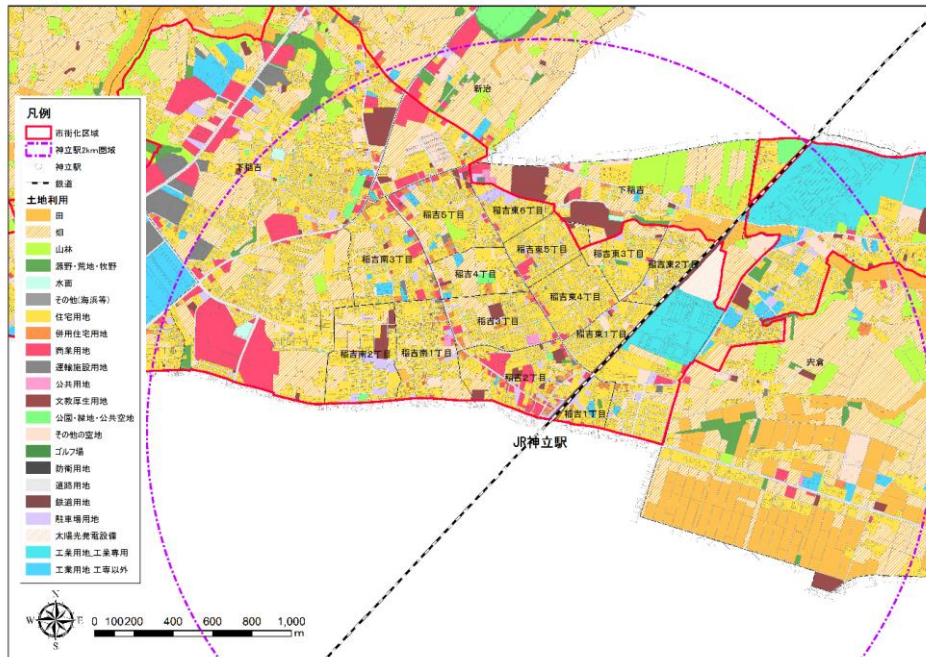
(2) 土地利用の状況

J R神立駅周辺の幹線道路沿道においては、商業用地や併用住宅用地が分布している。その周辺には住宅用地が広がっており、公共用地などのまとまった土地が点在している。また、駐車場用地やその他の空地も点在

しているが、規模が小さくまとまった遊休地は少ない。

稲吉二丁目、稲吉三丁目、稲吉四丁目及び稲吉南一丁目付近には、田畑などの土地利用がみられ、下稲吉においては、まとまった農地もみられる。

■土地利用現況図



(3) 土地利用の規制

J R 神立駅は近隣商業地域に指定されており、その周辺と幹線道路沿道は第一種住居地域に指定されている。稲吉三丁目～五丁目、稲吉南一丁目～三丁目、下稲吉は第一種低層住居専用地域、稲吉東四丁目～六丁目は第二種低層住居専用地域に指定されており、神立駅から 2 km 圏内においても低層住宅地としての土地利用が広がっている。

(4) 面的整備の状況

J R 神立駅前において土地区画整理事業を実施しており、J R 神立駅から 2 km 圏周辺において、住宅地や商業地としての開発がみられる。

(5) 生活利便施設の立地状況

J R 神立駅の近辺には金融機関が立地しており、神立駅から 2 km 圏

内には、商業施設、福祉施設（通所型）、公共施設、診療所、認定こども園等が立地している。特に、神立駅西側から国道6号の間に商業施設などの生活利便施設が立地している。

(6) 避難施設の状況

J R神立駅から2km圏内においては、稲吉ふれあい公園、勤労青少年ホーム、働く女性の家、逆西防災広場が指定緊急避難場所に指定されている。

(7) 都市公園等の状況

J R神立駅から2km圏内においては、稲吉ふれあい公園、逆西第一児童公園、桜塚公園の都市公園と、フルーツ公園通り（緑地）が分布している。稲吉ふれあい公園は指定緊急避難場所に指定されており、防災機能を有している。

(8) 歩道整備の状況

幹線道路沿線においては、両側縁石による歩道が整備されているが、いずれも歩行空間は狭く歩きにくい状況である。

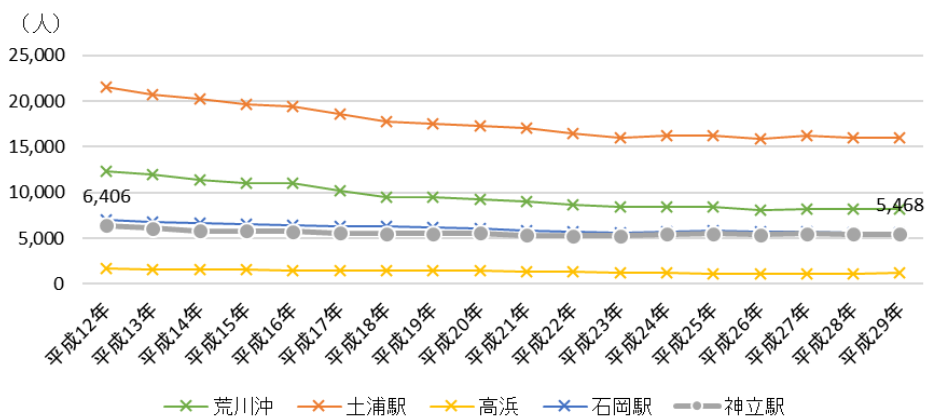
(9) バス路線

J R神立駅は、千代田地区の市街地と土浦駅をつなぐバスネットワークがあり、本年10月からは、市街地を循環する千代田神立ラインによるバスネットワークの構築が予定されている。

(10) J R神立駅利用者状況

J R神立駅の一日平均乗降客数の推移をみると、平成12年以降、減少傾向にあるが、平成29年（2017年）には1日平均で約5,500人が乗車している。平成12年（2000年）比で85.4%となっているが、近隣のJ R各駅と比較しても減少率は低い。

■JR常磐線各駅の1日平均乗車人員の推移



4 今後の予定

令和元年度

中心市街地土地利用基本構想策定※

※ JR神立駅周辺市街地における土地利用基本構想の素案をまとめるもの。

令和2年度～

基本設計・実施設計・施設整備

調査対象の範囲

