

## 都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定の背景及び進め方

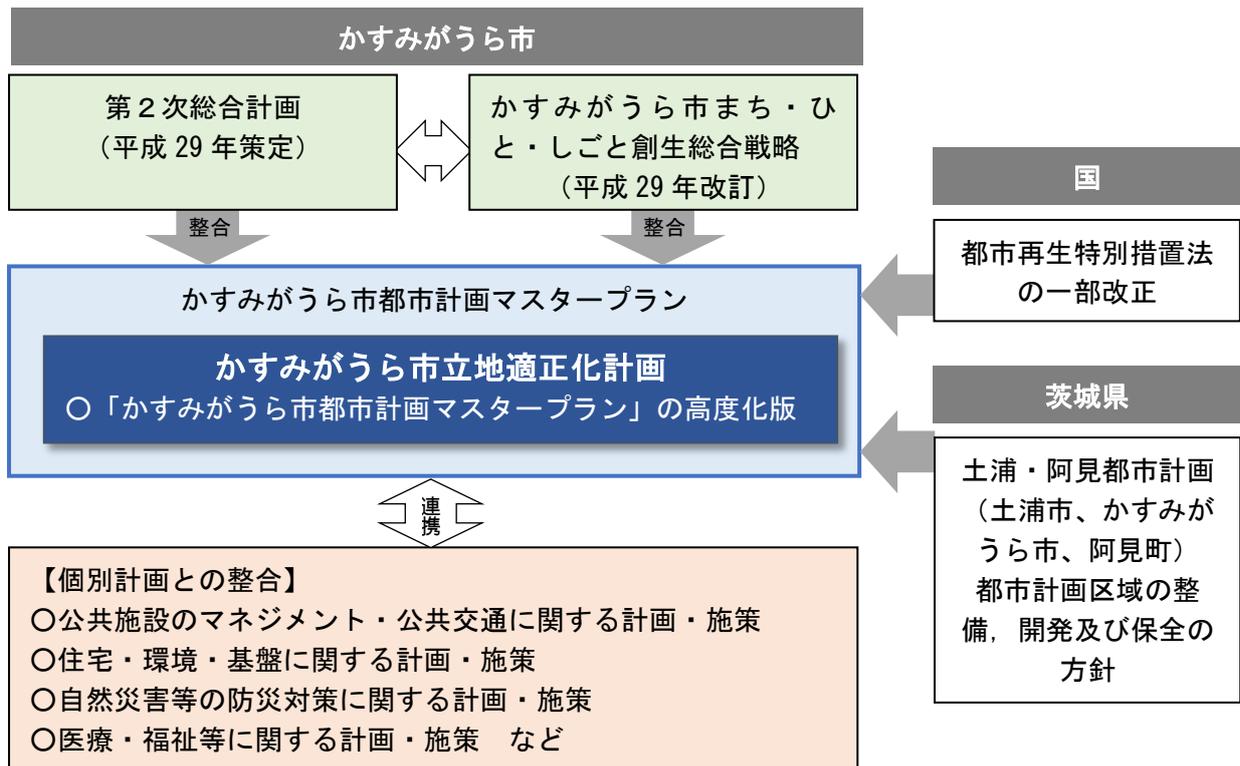
### ■背景

- ☑ 平成21年3月に市の都市計画の指針として、都市計画マスタープランを策定し、令和元年度には10年目を迎えます。現都市計画マスタープランの目標年次は令和10年（2028年）、中間年次は平成30年（2018年）とされており、見直しを考慮する時期に差し掛かっています。
- ☑ 市の人口は平成12年頃から人口減少へと転じ、快適な生活環境の確保と持続可能な都市運営が課題となっています。
- ☑ 平成27年の国勢調査の結果、日本全体が人口減少・少子高齢社会に突入しました。国が示すまちづくりの方向性も、これまでの「成長・拡大」から「成熟・集約」による“コンパクトシティ・プラス・ネットワーク”の実現へと転換が図られています。
- ☑ “コンパクトシティ・プラス・ネットワーク”の考えを実現し、人口減少社会においても、生活利便施設を維持し、公共交通等でアクセスできるために、都市再生特別措置法に基づき本市の立地適正化計画の策定が求められています。
- ☑ 都市計画マスタープラン策定から10年が経過し、関係法令の改正や市の上位計画の改定、神立駅の区画整理事業の進展、圏央道等の開通による広域アクセスの向上など、市の都市計画を取り巻く環境は大きく変化しているため、これらに対応し、立地適正化計画との整合を図り、都市計画マスタープランの見直しが求められています。

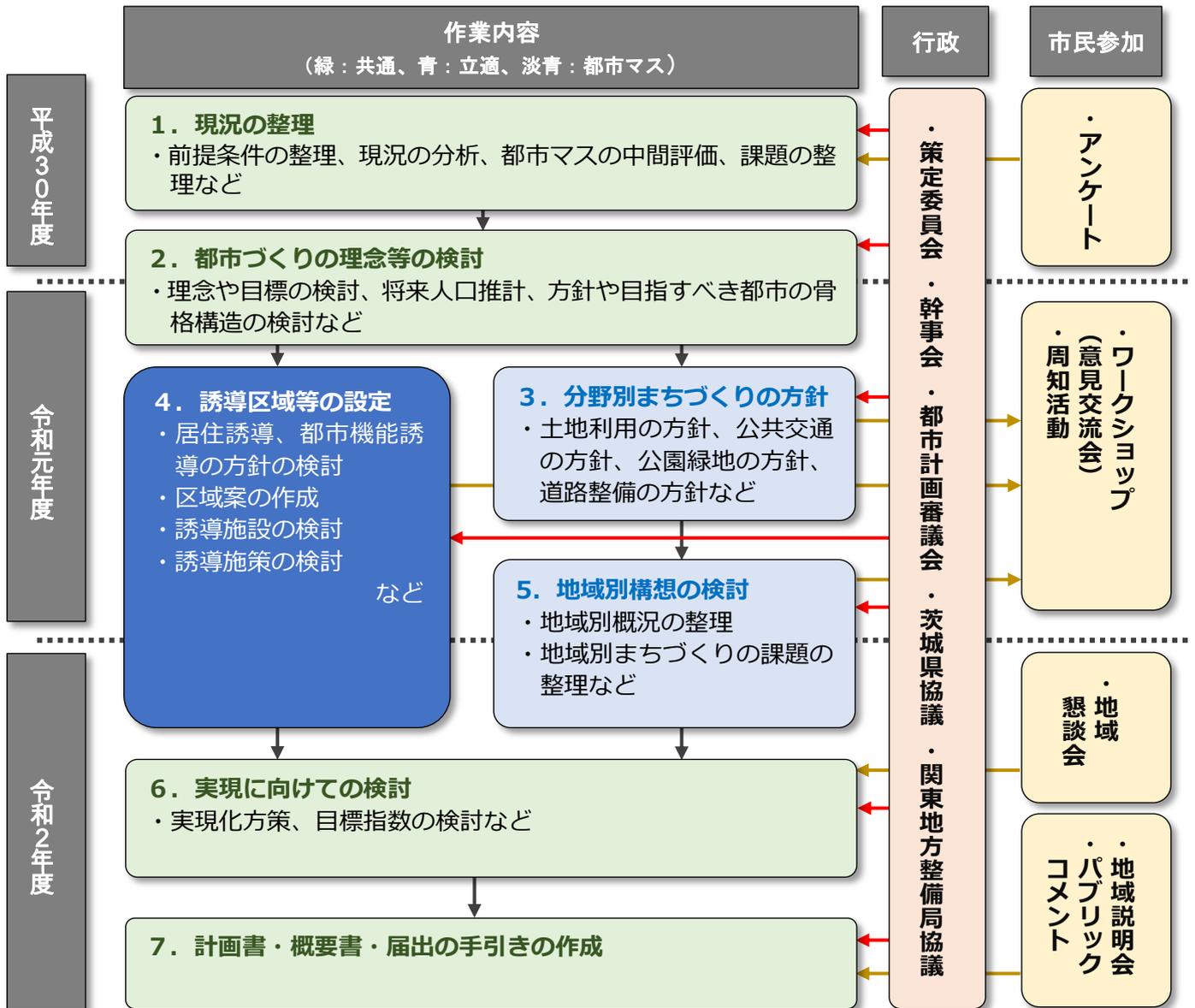
### ■都市計画マスタープランと立地適正化計画の関係

- ☑ 立地適正化計画は、都市再生特別措置法第82条に基づき、都市計画マスタープランの一部（高度化版）として扱います。

#### 【都市計画マスタープランと立地適正化計画の位置づけ】



## ■策定フロー



## ■策定体制

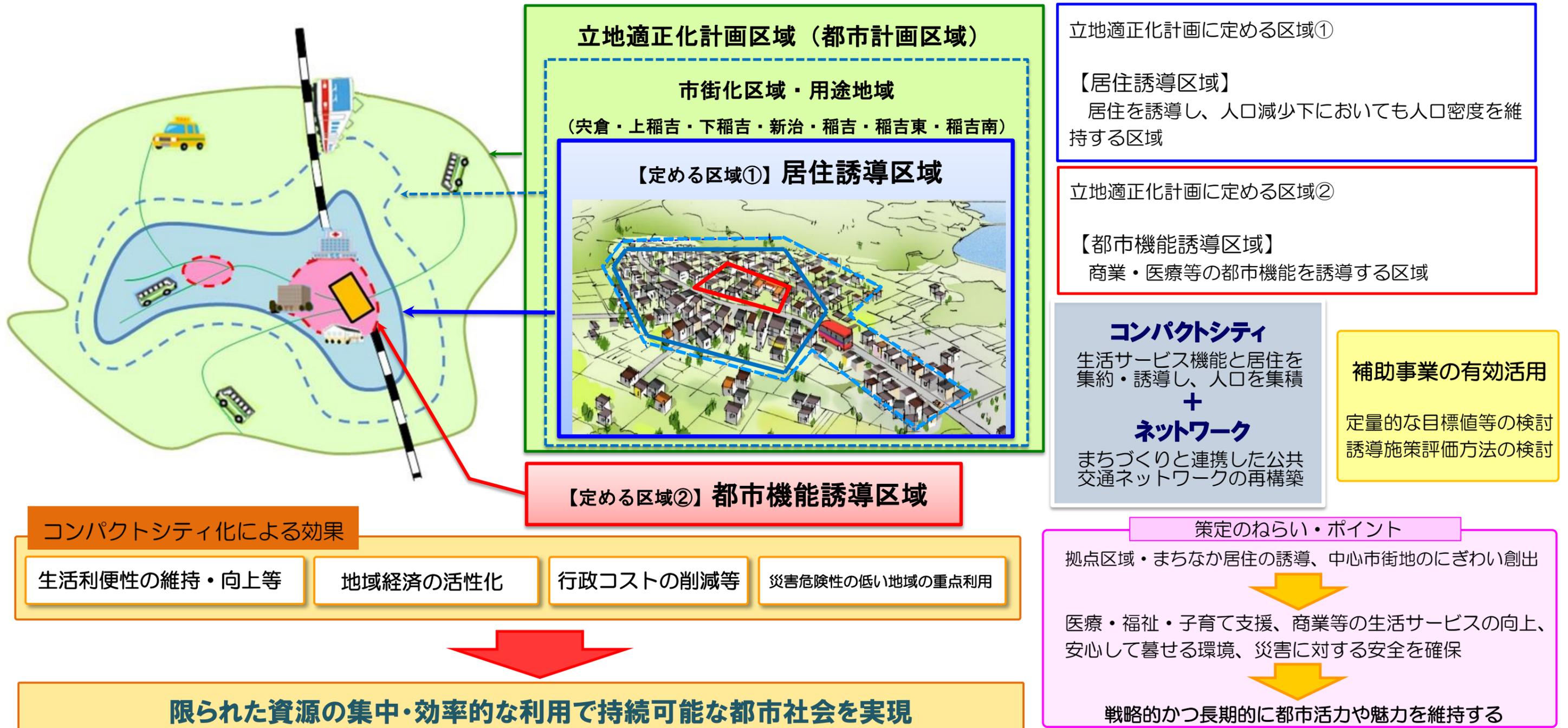


# 立地適正化計画について

## 【立地適正化計画】

急速に進む人口減少や高齢化に対応する施策として、コンパクトなまちづくりを実現するために、都市機能やまちなか居住のゆるやかな誘導を図り、持続可能な集約型都市の形成を目指す。

都市のコンパクト化は、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、住民の生活利便性の維持・向上、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化、行政サービスの効率化等による行政コストの削減などの具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段



# かすみがうら市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定に向けた かすみがうら市まちづくりアンケート調査《結果概要》

- ## I. 調査概要
- ・市内在住の16歳以上の男女3,000名を対象に実施。
  - ・調査期間は平成30年11月19日～12月3日、有効回収票は1,215票（40.5%）

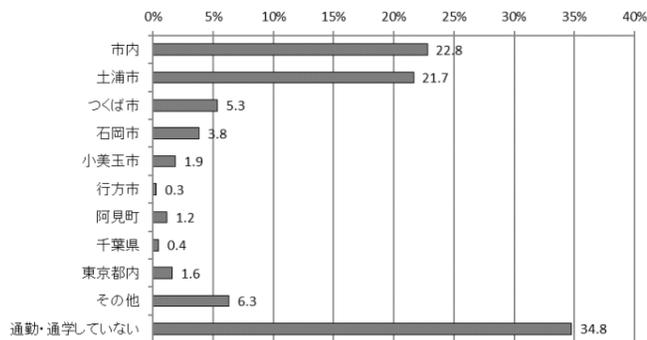
## II. 調査結果

### (1) 日常生活・行動

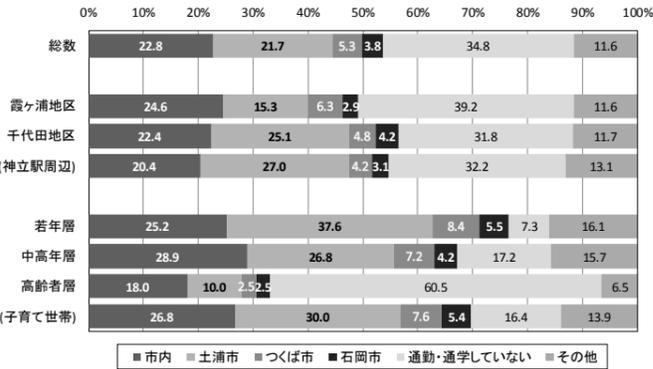
#### 通勤・通学先

- 通勤・通学先は「市内」22.8%、「土浦市」21.7%で、交通手段は「自家用車」が8割を超えている。
- 特に、神立駅周辺居住者や若年層において、土浦市への通勤・通学が多くなっている。

#### ■通勤・通学先（単純集計）



#### ■通勤・通学先（クロス集計）



#### かかりつけの医療施設

- 「土浦市」が51.1%で過半数、ついで「市内」が26.8%であった。
- 年齢層が上がるにつれて「市内」の割合が高くなる傾向にあった。
- 医療施設について、霞ヶ浦地区では土浦市を多く利用しており、千代田地区では市内や土浦市のほか、石岡市の施設も利用している。

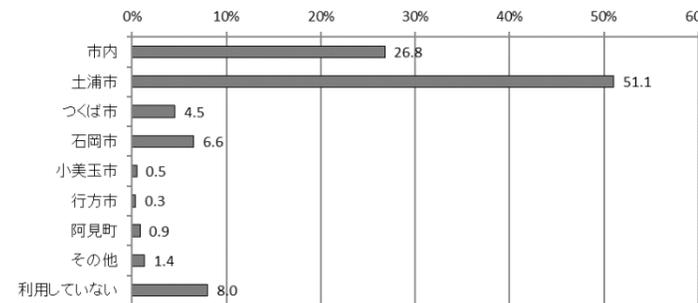
#### よく行く福祉施設

- 7割が利用していないと答えている。よく行く福祉施設については、「市内」が20.0%であった。
- 具体的なよく行く福祉施設として「あじさい館」や「やまゆり館」が上位に挙げられている。

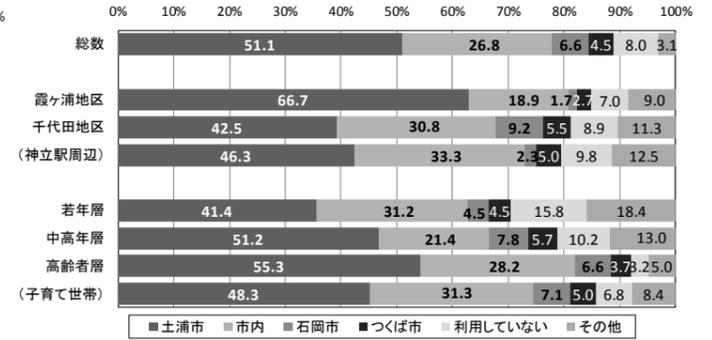
#### 医療施設や福祉施設への移動手段

- 「自家用車（家族などによる送迎を含む）」が85.6%であった。
- 神立駅周辺では、「自転車」の利用が5.9%、「徒歩」が4.0%と高い傾向にあった。
- 医療施設や福祉施設までの所要施設は「10～20分未満」が32.3%、「20～30分未満」が31.1%であった。医療施設や福祉施設の徒歩圏は「5分～10分未満」が39.9%であった。

#### ■かかりつけの医療施設の立地（単純集計）



#### ■かかりつけの医療施設の立地（クロス集計）



#### 日用品の買い物先

- 最もよく行く日用品の買い物先は「市内」が71.7%、「土浦市」が18.6%であった。
- 若年層ほど「土浦市」を選択している。また、霞ヶ浦地区では「石岡市」より「行方市」に買い物に行く傾向がある。
- 上位3位までのよく行く日用品の買い物先は「市内」と「土浦市」が8割前後であった。

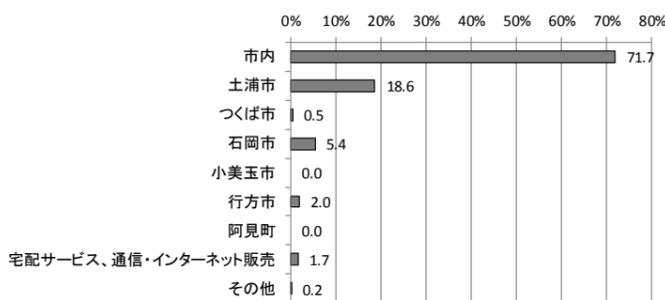
#### 買回品の買い物先

- 最もよくいく買回品の買い物先は「土浦市」が38.4%で、次いで「市内」が37.2%であった。
- 年齢層が上がるにつれて「市内」の割合が高くなる傾向にある。
- 上位3位までのよくいく買回品の買い物先は、「土浦市」が73.7%、次いで「市内」が55.1%、「つくば市」が30.7%であった。

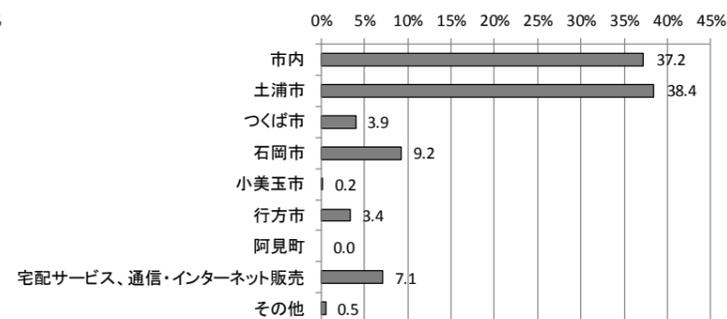
#### 買い物先への移動手段

- 買い物の際の交通手段は90.9%が「自家用車（家族などによる送迎を含む）」であった。
- 買い物先までの所要時間は「10分～20分」が32.4%でもっとも高く、買い物先の徒歩圏としては「5～10分未満」が40.1%でもっとも高かった。

#### ■最もよく行く日用品の買い物先（単純集計）



#### ■最もよく行く日用品以外の買い物先（単純集計）



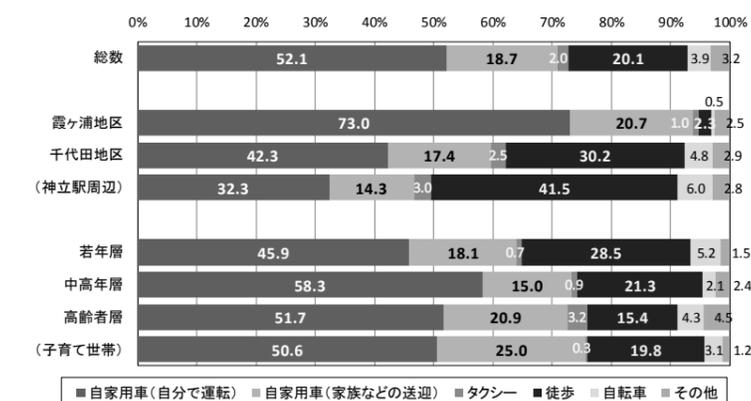
#### 最もよく利用する鉄道駅

- 「神立駅」が73.5%で最も高く、ついで「土浦駅」が15.3%であった。霞ヶ浦地区では3割程度が土浦駅を利用している。
- 鉄道駅までの交通手段は「自家用車（自分で運転）」が52.1%、ついで「徒歩」が20.1%であった。
- 神立駅周辺では、「徒歩」の利用が41.5%、「自転車」が6.0%と高い傾向にある。

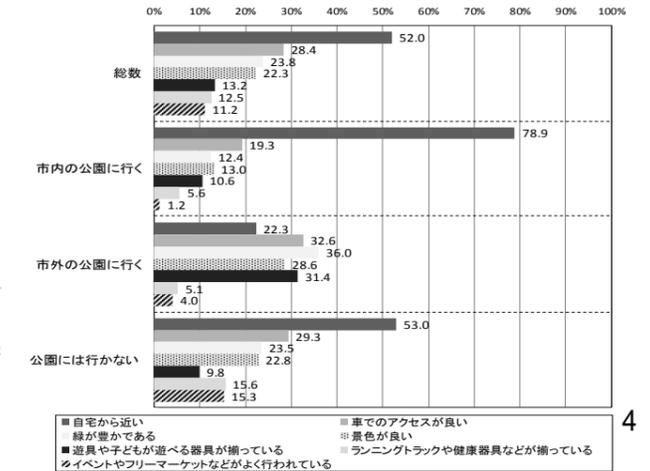
#### 最もよく利用する公園

- 「公園には行かない」と答えた人が最も多く、67.6%であった。次いで「市外」が16.8%、「市内」が15.6%だった。
- 地区別にみると、霞ヶ浦地区では「市外」よりも「市内」の利用が多い傾向にある。年齢層別では、若年層ほど「市外」の利用が多い傾向にある。
- 「市外」の公園に行く方は、「市内」の公園に行く方に比べて、緑の豊かさや遊具や子どもが遊べる器具などを重視している傾向にある。

#### ■最もよく利用する鉄道駅までの移動手段（クロス集計）



#### ■公園に行く要因（複数回答・クロス集計）



## (2) お住まいの地区の状況

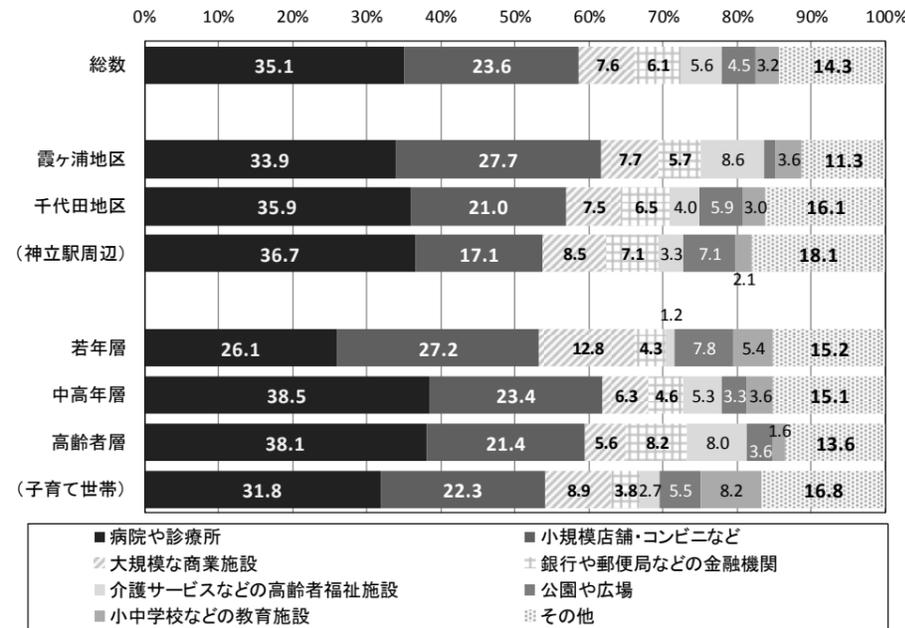
### 生活環境の重要度・満足度

- 生活環境の満足度では、「上水道の整備」、「下水道の整備」、「自動車の利用しやすさ」など**インフラの整備については満足度が高い**一方で、「路線バスの運行本数」、「路線バスのルート」と**路線バスについては満足度が低い傾向**にある。
- 生活環境の重要度では、「まちの防犯対策」、「交通安全対策」、「自然災害に対する防災対策」と**安心・安全について重要視**されている。
- 重要度が高く・満足度が低い「重点改善項目」には6項目が概要している。重点改善項目のうち、「**空き家などの管理及び抑制対策**」は**重要度が高く・もっとも満足度が低い**。
- 重要度が高く・満足がやや低くものは、「まちの防犯対策」、「交通安全対策」、「病院など医療福祉施設の立地」、「騒音、悪臭などの公害対策」、「生活道路の整備」であった。

### お住まいの地区で必要な施設

- 最も必要な施設は、「**病院**」が**33.9%**、ついで「**小規模店舗・コンビニなど**」が27.7%、「**大規模な商業施設**」が7.6%であった。
- 居住地別においては、霞ヶ浦地区の3位に「**介護サービスなどの高齢者福祉施設**」が挙がっている。また、年齢層別では高齢者層の3位に「**銀行や郵便局などの金融機関**」が挙がっている。
- 3位までを含めると、「**病院**」、「**小規模店舗・コンビニなど**」、「**銀行や郵便局などの金融機関**」、「**公園や広場**」、「**大規模な商業施設**」の順であった。

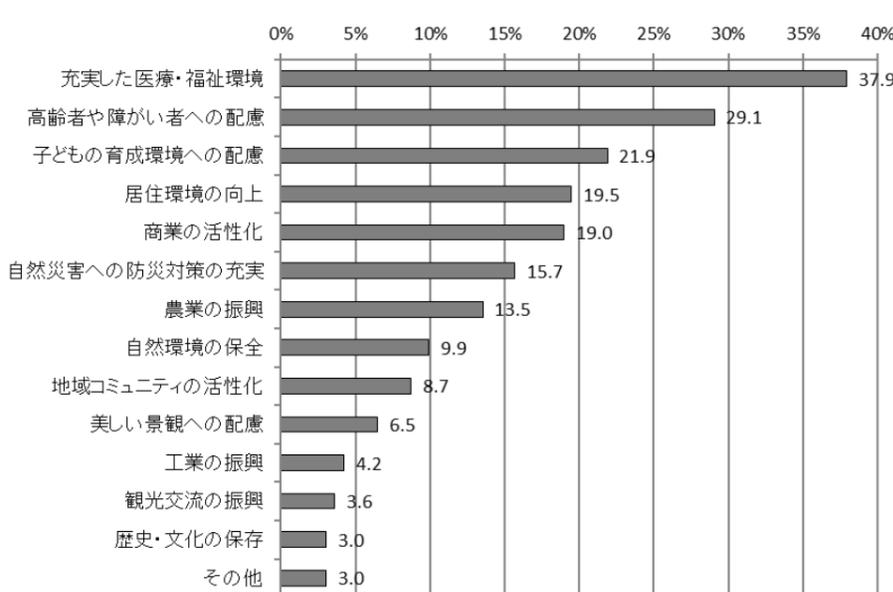
### ■居住地区で最も必要な施設（クロス集計）



### お住まいの地区で必要な取組み

- 「**充実した医療・福祉環境**」が**37.9%**、「**高齢者や障がい者への配慮**」が29.1%、「**子どもの育成環境への配慮**」が21.9%、「**居住環境の向上**」が19.5%、「**商業の活性化**」が19.0%の順となっている。
- 若年層では、「**子どもの育成環境への配慮**」、「**充実した医療・福祉環境**」、「**商業の活性化**」の順であった。

### ■居住地区で将来のまちづくりに最も必要なこと（複数回答・単純集計）

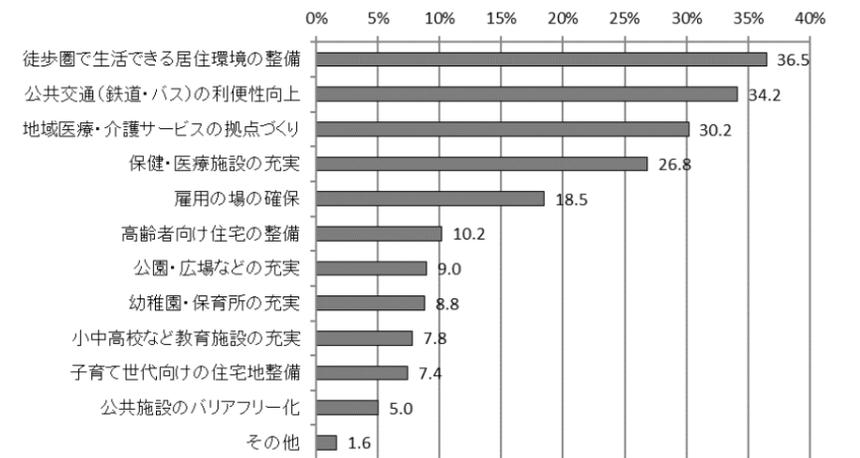


## (3) かすみがうら市のまちづくりや都市構造

### 高齢者や子育て世帯にとって暮らしやすいまちであるために取り組むべき施策

- 「**徒歩圏で生活できる居住環境の整備**」が**36.5%**で最も高く、次いで「**公共交通（鉄道・バス）の利便性向上**」が34.2%、「**地域医療・介護サービスの拠点づくり**」が30.2%、「**保健・医療施設の充実**」が26.8%、「**雇用の場の確保**」が18.5%の順となっている。

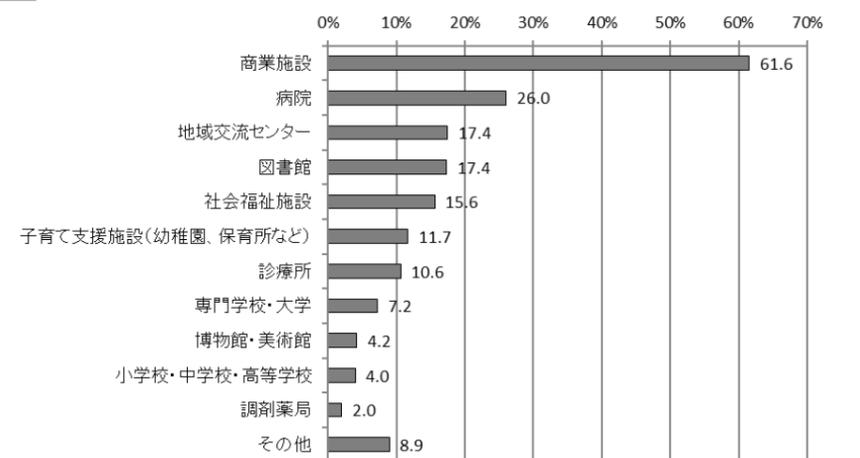
### ■本市が取り組むべき施策（複数回答・単純集計）



### 神立駅周辺に充実させたほうがよい施設

- JR 神立駅周辺において充実させたほうがよいと考える都市機能については、「**商業施設**」が**61.6%**と過半数を占め、次いで「**病院**」が26.0%、「**地域交流センター**」が17.4%、「**図書館**」が17.4%、「**社会福祉施設**」が15.6%、の順となっている。
- 神立駅周辺では、「**図書館**」が**第2位**にあがっている。

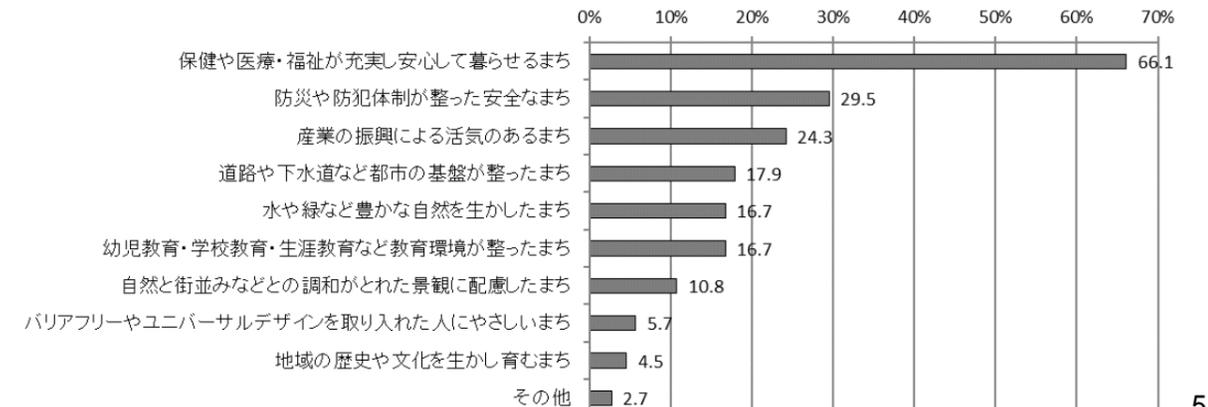
### ■神立駅周辺に充実させたほうがよい都市機能（複数回答・単純集計）



### かすみがうら市に求めるまちのイメージ

- 「**保健や医療・福祉が充実し安心して暮らせるまち**」が**66.1%**で最も高く、次いで「**防災や防犯体制が整った安全なまち**」が29.5%、「**産業の振興による活気のあるまち**」が24.3%の順となっている。
- 地区別では、市全体と大きな差はみられなかった。
- 年齢層別にみると、若年層の第3位及び子育て世帯の第2位に「**幼児教育・学校教育・生涯教育など教育環境が整ったまち**」が挙げられている。

### ■かすみがうら市の将来イメージ（複数回答・単純集計）



都市の現況分析と都市づくりの主要課題

【都市の特性】

①昼夜間人口比率が低く、JR 神立駅周辺における居住の場としての需要

- ・昼夜間人口比率が85.5%と、就業より居住の場としての需要が高い
- ・市全体において人口減少傾向にある中、神立駅周辺や神立駅西側の市街化区域に人口が集積している
- ・神立駅周辺には戸建て住宅の立地もみられ、居住ニーズは高い

②市街地に商業・医療施設等が立地、特に医療・福祉環境の充実が必要

- ・神立駅周辺の市街地において、スーパー等の商業施設、診療所、子育て施設等が立地しており、徒歩圏人口カバー率も比較的高くなっている

③里山や湖、農地などの自然環境の保全

- ・北部は四季彩豊かな里山を有し、南部は霞ヶ浦などの自然環境に恵まれている
- ・市街化調整区域は果樹園・田畑などの農業環境が広がっている

④千代田地区・霞ヶ浦地区の分散型の地域拠点の形成

- ・2005年に霞ヶ浦町・千代田町が合併した経緯から、2つの地域拠点による分散した生活圏を有する

【都市の課題】

①人口減少、特に20～30歳代が減少、女性の転出

- ・20～30歳の人口が転出超過になっており、特に女性の転出が目立つ
- ・それに伴い、出生数の減少にもつながっており、人口減少の要因となっている

②全市的な高齢化と市街地で増加することが予想される高齢者の福祉対策

- ・市街化調整区域、都市計画区域外には高齢化率が50%を超える地域が広がるが、高齢者数は神立駅周辺に集中している

③空き家・空地の増加による市街地の低密度化

- ・市全体の空き家数や市街地の空地が増加しており、都市のスポンジ化が進んでいる
- ・市街化調整区域、都市計画区域外に広く人口が分布しており、市街地でも低密度化が進行している

④市内を移動する公共交通ネットワークが不足

- ・常磐線による鉄道の利便性は高い
- ・バス交通網は、土浦市等への広域バス路線網はあるものの、市内を移動する公共交通が脆弱である

⑤災害・安全対策の重要性の高まり

- ・市民意向において、防災・防犯などの安全対策に対する満足度が低く、重要度が高いため、優先的に取り組む必要がある

【主要課題】

【課題①】

JR 神立駅周辺のポテンシャルを活かした活力と暮らしの場としての魅力向上

【課題②】

自然環境と共生した暮らしによる農業環境、地域コミュニティの維持

【課題③】

市民が安心できる居住環境と子育て世代の転入につながるまちづくりの必要性

【課題④】

市街地や公共交通・生活利便性が高い地域への都市機能・居住誘導の必要性

上位・関連計画（第2次かすみがうら市総合計画）

【将来都市像】

きらり輝く 湖と山 笑顔と活気のふれあい都市  
～ 未来へ紡ぐ安心とやさしさの郷 かすみがうら～

【基本理念】

1. 豊かな自然と地域産業が共存するまち
2. 日々の暮らしを守る快適で安全なまち
3. とともに支え成長する人材あふれる安心なまち

都市づくりの理念と目標（都市計画マスタープラン）

【都市づくりの理念】

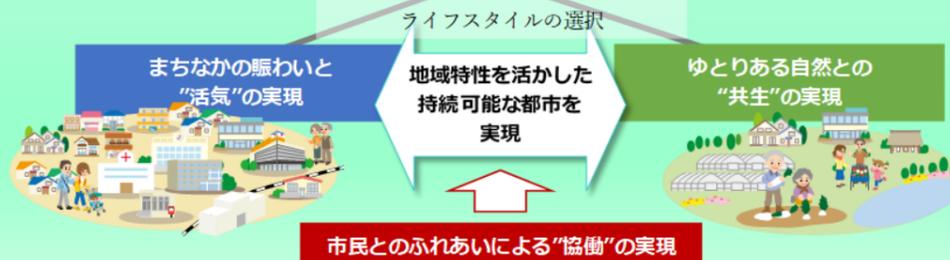
- 快適で安全な暮らしの環境を活かした“活気”ある都市づくりを目指す
- 豊かな自然と地域資源を活かしたゆとりある“共生”の都市づくりを目指す
- 地域特性と人財を活かしたふれあいある“協働”の都市づくりを目指す

【将来都市像】

きらり輝く 湖と山 笑顔と活気のふれあい都市

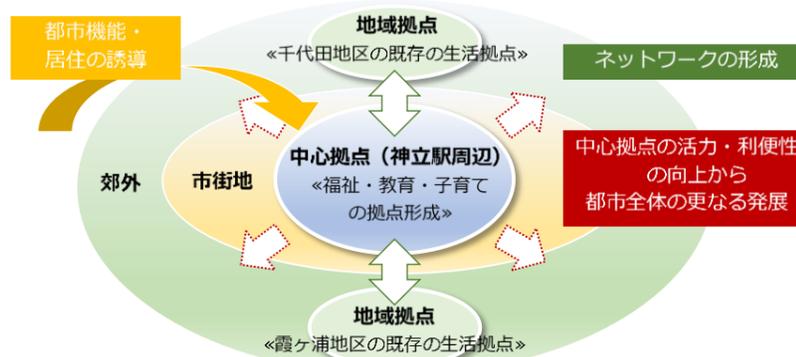
【都市計画マスタープランの役割】

地域特性を活かした持続可能な都市を実現する  
まちなかの“活気”と自然との“共生”による  
ライフスタイルが選択できる“協働”の都市づくり



まちづくりの方針（立地適正化計画）

持続可能な都市の実現に向けた“拠点発展型”の都市構造の構築  
⇒JR 神立駅を中心とした福祉・教育・子育ての拠点形成と周辺地域との連携・波及効果により、安心して住み続けることができる都市を目指す

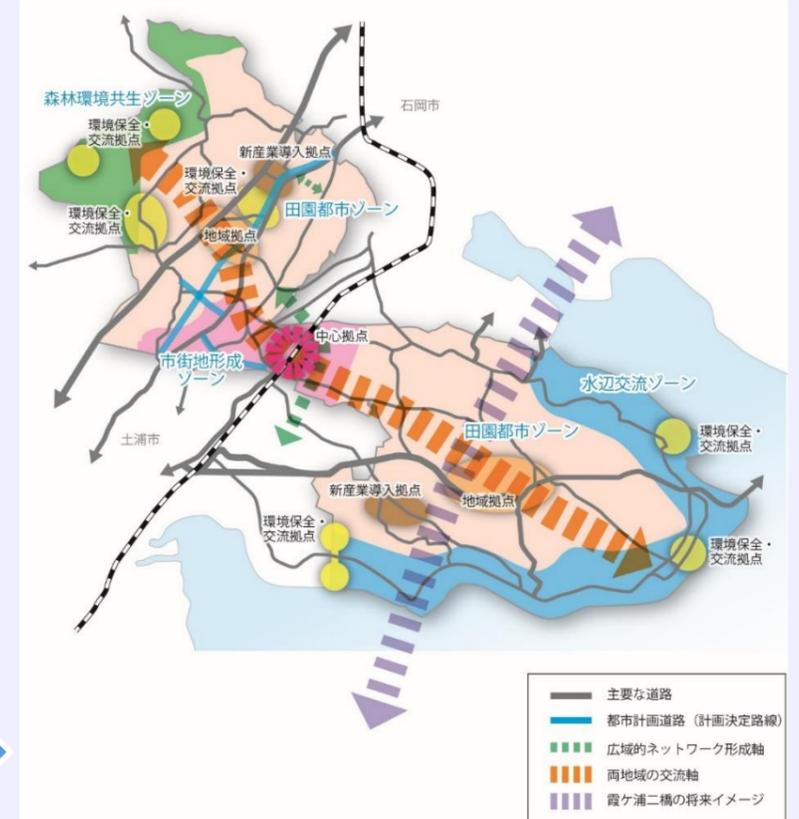


【誘導・連携方針】

- 中心拠点における高齢者や子育て世代等の生活に必要な都市機能の維持・誘導
- 中心拠点の周辺や公共交通・生活利便性が高い地域への居住の誘導
- 中心拠点と地域拠点を結ぶネットワークの形成

将来都市構造と目標人口密度

【将来都市構造（出典：第2次総合計画 土地利用構想図）】



【目標人口密度（人口ビジョンより算出）】

将来人口：35,484人 目標人口密度：3,700人/km<sup>2</sup>

