

かすみがうら市立地適正化計画

－ 概要版 －

(1) 立地適正化計画策定の目的

我が国は急激な人口減少と超高齢社会に直面しており、今後も更なる人口の減少や高齢化が見込まれています。このような状況のなか、国においては、これらの諸問題に対応するため、平成 26 年（2014 年）に都市再生特別措置法が一部改正され、コンパクトシティの具体的な施策の推進として「立地適正化計画制度」が創設されました。

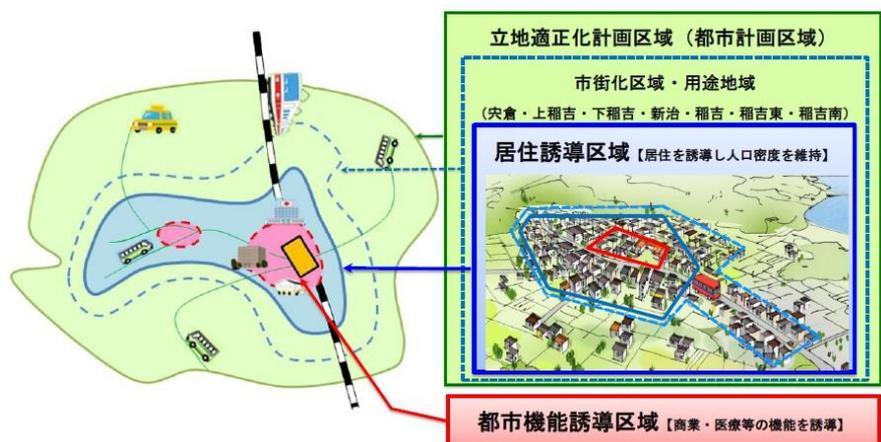
本市の人口は、平成 7 年（1995 年）頃から人口減少へと転じ、安心・安全で快適な生活環境の確保と持続可能な都市運営が長年の課題となっています。本市の将来を見据え、これらに対応した持続可能な都市づくりが求められます。

そのため、「都市計画マスタープラン」を改定と併せて、その高度化版として「立地適正化計画」を策定することとします。

立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、人口減少や高齢化社会に対応した持続可能なまちづくりを実現するため、基本的な方針や、居住や都市機能の立地を誘導すべき区域（居住誘導区域、都市機能誘導区域）、誘導するために講じる施策等を示す計画です。

《立地適正化計画のイメージ》



出典：国土交通省資料（一部加工）

(2) 目標年次

本計画は概ね 20 年後を見据え、計画の初年次を令和 3 年（2021 年）、**目標年次を令和 22 年（2040 年）、中間年次を令和 12 年（2030 年）**とします。

(3) 計画対象区域

立地適正化計画の区域は、都市再生特別措置法第 81 条により、都市計画区域内で定めることとされています。

そのため本計画は、かすみがうら市の**都市計画区域 8,133ha を対象**とします。

1. 都市構造分析と課題

(1) 都市の現状分析

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、JR 神立駅周辺や JR 神立駅西側の市街化区域に人口が集積している
- ・JR 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、今後も充実が必要

- ・JR 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、農地などの恵まれた自然環境

- ・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 分散型の地域拠点の形成と JR 神立駅周辺居住者の市内施設の利用ニーズ

- ・2つの分散した地域拠点を形成している
- ・JR 神立駅周辺居住者は市内の施設を多く利用している



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 JR 神立駅周辺に集中している

③ 空き家・空き地の増加による市街地の低密度化

- ・市全体の空き家や市街地の空き地が増加しており、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の充実が必要

- ・JR 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



(2) 課題の整理

都市の特性や課題を踏まえ、以下の4つの主要課題に整理します。

- 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
- 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
- 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
- ④ 市街地などの利便性が高い地域への都市機能・居住誘導と市内ネットワークの必要性

2. まちづくりの方針

(1) 将来都市像と都市づくりの役割

本市の都市づくりにあたって、「第2次かすみがうら市総合計画」の将来都市像やまちづくりの基本理念を踏まえ、3つの都市づくりの理念と将来都市像を実現するための都市づくりの役割を設定します。

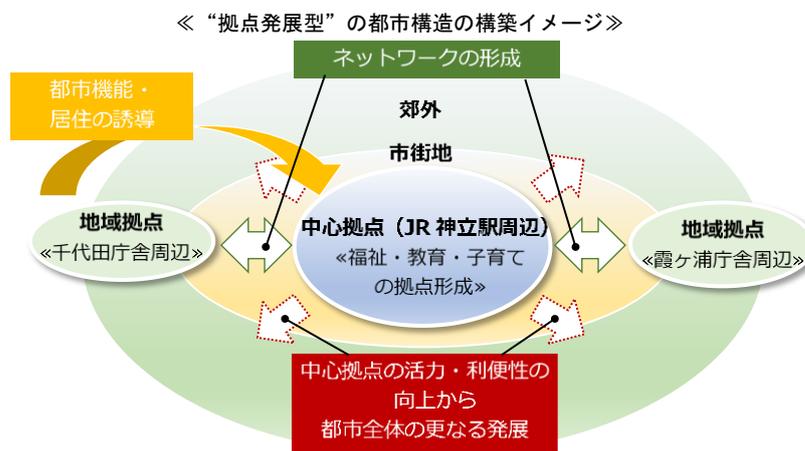


(2) まちづくりの方針

まちづくりの方針は、都市計画マスタープランにおける都市づくりの理念や将来都市像、都市計画マスタープランの役割を踏まえ、その実現化に向けたストーリーとターゲットを明確にするものです。本市の地域特性を活かし、都市づくりの課題を解決するためのまちづくりの方針を定めます。

まちづくりの方針を実現するために、立地適正化計画の方向性を明確にして取り組むことで、地域経済の活性化、交流機能の強化による市全体の活力に波及が期待できます。

【まちづくりの方針（立地適正化計画における実現化方針）】
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



立地適正化計画による方向性

○JR 神立駅周辺における居住の場としてのポテンシャルを活かす

○集積する生活機能の維持、安全な市街地形成による居住の促進

○空き家を活用した居住の誘導・空き地を活用した生活機能・交流機能の誘導

立地適正化計画による期待される効果

○JR 神立駅周辺の居住者（特に若者・子育て世代）の増加による地域経済の活性化

○中心拠点と分散型の地域拠点をつなぐネットワークにより、市全体の活力に波及

3. 誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域

居住誘導区域の設定にあたっては、「居住誘導の方針」に基づき、「交通利便性や生活利便性が高い地域への居住誘導」と「安全で良好な住環境を有している地域への居住誘導」を目的として、以下のように居住誘導の設定条件を定めます。

《居住誘導の方針》

中心拠点の周辺において利便性が高く、安全で良好な住環境を有する地域への居住の誘導

交通利便性や生活利便性が高い地域への居住誘導

条件⇒鉄道駅から 800m、バス停から 300mの範囲
生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲（※都市機能誘導区域外の施設は除く）
平成 27 年人口集中地区（DID）の区域

安全で良好な住環境を有している地域への居住誘導

条件⇒下水道の排水区域（既設）及び計画区域
土地区画整理事業区域及び開発区域
一団の工業地を有する工業地域及び準工業地域は除外
災害危険性が高い地域は除外

＜居住誘導区域の設定の考え方＞

- 交通利便性や生活利便性が高い地域（鉄道駅から 800m、バス停から 300mの範囲、生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲、平成 27 年人口集中地区（DID）の区域）にあつて、かつ安全で良好な住環境を有している地域（下水道の排水区域（計画含む）、土地区画整理事業区域及び開発区域）とする
- 上記の区域から、工業専用地域及び工業地域・準工業地域のうち一団の工業地を有する地域を除外する

(2) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の設定にあたっては、「都市機能誘導の方針」に基づき、「JR 神立駅周辺から歩いて生活できる範囲」、「隣接する土浦市の都市機能誘導区域との一体性に配慮した区域」、「生活サービス施設の集積性を勘案した区域」に配慮して、以下のように都市機能誘導の設定条件を定めます。

《都市機能誘導の方針》

中心拠点における子育て世代や若者等の生活に必要な都市機能の維持・誘導

JR 神立駅周辺から歩いて生活できる範囲を考慮した区域

条件⇒JR 神立駅から 800mの範囲

隣接する土浦市の都市機能誘導区域との一体性に配慮した区域

条件⇒土浦市立地適正化計画における JR 神立駅周辺地区の区域界と接続する区域

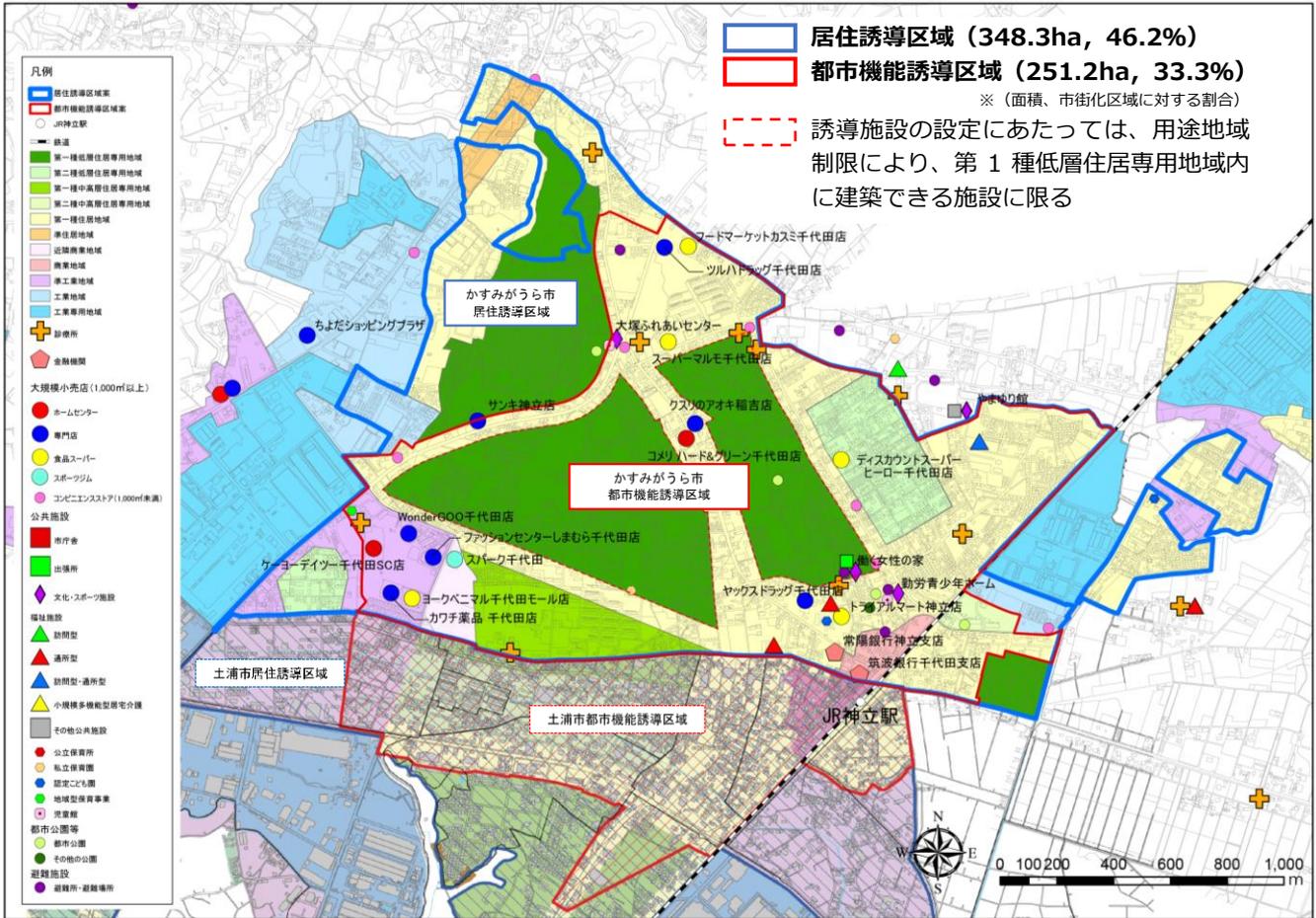
生活サービス施設の集積性を勘案した区域

条件⇒都市機能誘導施設の設定に合わせて、既存の生活サービス施設が集積する区域

＜都市機能誘導区域の設定の考え方＞

- 居住誘導区域内において、前項の都市機能誘導区域の条件を満たす区域を都市機能誘導区域とする

《居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定》



4. 誘導施設

誘導施設については、都市機能誘導区域内における既存の生活サービス施設の立地状況をもとに、人口構成・ターゲット・市民意向において、生活サービス施設の維持・誘導の必要性を分析し、設定します。

《誘導施設の設定方針》

既存の生活サービス施設の立地状況

人口構成による誘導施設の必要性

＜高齢化に伴う維持・誘導が必要な施設の検討＞

ターゲットによる誘導施設の必要性

＜子育て世代や若者の定住に必要な施設の検討＞

市民意向による誘導施設の必要性

＜市民や JR 神立駅周辺の住民にとって必要な施設の検討＞

生活サービス施設の維持・誘導の必要性による誘導施設の設定

《誘導施設の設定》

機能	施設
医療機能	病院・診療所
福祉機能	保健福祉施設・地域包括支援センター 通所型福祉施設・小規模多機能型居宅 介護施設
子育て機能	私立保育園・認定こども園 地域型保育施設・児童館 子育て支援施設
健康増進機能	スポーツ施設
商業機能	スーパーマーケット・ドラッグストア ホームセンター
金融機能	銀行・信用金庫
文化交流機能	図書館・図書コーナー・コミュニティ センター・集会施設
行政機能	市庁舎・行政窓口

5. 誘導施策

① 都市再生特別措置法に基づいて行う施策（届出制度）

施策1 誘導施設の都市機能誘導区域への誘導（都市機能誘導に係る届出制度） <都市機能誘導区域>

都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行う場合には、原則として市長への届出が義務付けられます。

届出対象行為	届出概要
開発行為 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center; background-color: #4CAF50; color: white; margin-bottom: 5px;">都市計画区域（立地適正化計画区域）</p> <div style="border: 1px solid #2196F3; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center; background-color: #2196F3; color: white; margin-bottom: 5px;">居住誘導区域</p> <div style="border: 1px solid #F44336; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center; background-color: #F44336; color: white; margin-bottom: 5px;">都市機能誘導区域</p> <div style="border: 1px solid #F44336; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; background-color: #F44336; color: white; margin-bottom: 5px;">届出不要</p> <p>【誘導施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療機能 ・子育て機能 ・商業機能 ・文化交流機能 ・福祉機能 ・健康増進機能 ・金融機能 ・行政機能 <p style="color: #F44336; font-weight: bold;">※具体的な届出の要否については、事前にご相談ください。</p> </div> </div> </div> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 5px;">届出必要</p>

施策2 住宅等の居住誘導区域への誘導（居住誘導に係る届出制度）

<居住誘導区域>

居住誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合には、原則として市長への届出が義務付けられます。

届出対象行為	届出概要
開発行為 ① 3戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	<p>①の例示 3戸の開発行為 届 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不要 </p> <p style="font-size: small;">出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）</p>
建築等行為 ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合	<p>①の例示 3戸の建築行為 届 </p> <p>1戸の建築行為 不要 </p> <p style="font-size: small;">出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）</p>

②国等が直接行う施策

施策3 都市機能の誘導に対する税制の特例 <都市機能誘導区域>

都市機能誘導区域への都市機能の立地を促進するため、誘導施設に対して、都市機能誘導区域の外から内への移転を誘導するための税制上の特例措置や都市機能を誘導する事業を促進するための税制上の特例措置など、国等の支援により都市機能の誘導を促進します。

施策4 誘導施設の整備にあたっての金融上の支援 <都市機能誘導区域>

都市機能誘導区域内の誘導施設を有する事業を対象に、民間都市開発推進機構による金融上の支援内容を拡充することで、誘導施設（医療、社会福祉、子育て支援、商業等）の整備を促進します。

③かすみがうら市が主体で取り組む施策（一部、国等の支援を検討）

施策5 JR 神立駅周辺における都市機能の複合化と交通結節機能の強化 <都市機能誘導区域>

- 【具体的な取組み】
- 複合交流施設の整備
 - 既存施設を活用したコミュニティセンター等の整備
 - JR 神立駅周辺における待合い機能の強化

施策6 居心地よく歩いて暮らせる空間形成（まちなかウォークアブルの推進） <都市機能誘導区域>

- 【具体的な取組み】
- 神立停車場線沿道におけるデザイン性の向上
 - 街路灯など照明施設の設置
 - 神立停車場線における自転車ナビマーク等の整備
 - JR 神立駅東口の歩行者専用道路の整備（緑化施設等含む）
 - ユニバーサルデザイン等による安全・快適な環境づくり

施策7 地域ニーズに対応した公園・緑地の確保 <都市機能誘導区域> <居住誘導区域>

- 【具体的な取組み】
- 市街地における公園・緑地の整備
 - 運動公園の再編

施策8 空き地等の低未利用地の活用 <都市機能誘導区域> <居住誘導区域>

- 【具体的な取組み】
- 低未利用地における交流・憩いの場への活用
 - 空き地などの低未利用地の適正管理と再編・有効活用の推進

施策9 空き家を活用した居住誘導区域内への移住・定住の推進 <居住誘導区域>

- 【具体的な取組み】
- 移住・定住の支援
 - 空き家バンク登録奨励金制度による空き家等対策
 - 空き家リフォーム助成による住宅改修支援
 - 地域の活性化に資する空き家の改修支援

施策10 居住誘導を推進するための安全で快適な居住環境の形成 <居住誘導区域>

- 【具体的な取組み】
- 臭気対策等による環境改善
 - 安全な居住環境のための防犯対策
 - 通勤・通学路を中心とした交通安全対策
 - 防災対策として雨水排水整備の推進

施策11 市街化調整区域における適切な土地利用による無秩序な宅地化抑制 <市街化調整区域>

- 【具体的な取組み】
- 区域指定に係る開発許可基準の適切な運用

施策12 JR 神立駅と地域拠点を結ぶ公共交通ネットワーク等の強化 <市全域>

- 【具体的な取組み】
- JR 神立駅を拠点とした市内ネットワークの構築
 - 高齢者等も移動しやすい多様な交通手段の確保
 - 自転車の活用推進

6. 目標指標及び進行管理

(1) 目標指標の設定

① 居住誘導に係る目標指標

居住誘導に係る目標指標として、「居住誘導区域内人口密度」と「生産年齢人口割合」を設定し、低未利用地の活用や質の高い民間賃貸住宅の供給促進により、市街地の居住者（特に子育て世代や若者等）の維持・誘導を図ることで、目標を達成します。

指標	現状値（2015年）	目標値（2040年）
「目標指標1」 居住誘導区域内人口密度の維持	44.5人/ha （人口約15,500人）	44.5人/ha （人口約15,500人）
「目標指標2」 生産年齢人口割合の維持	59.9%	60.0%

② 都市機能誘導に係る目標指標

都市機能誘導に係る目標指標として、「誘導施設の立地数」を設定し、JR神立駅周辺に必要な機能（商業、医療、福祉、子育て支援など）の維持を図るとともに、子育て世代や若者等の生活・交流に資する機能の誘導・整備を図ることで、目標を達成します。

指標	現状値（2015年）	目標値（2040年）
「目標指標3」 誘導施設の立地数の増加	36施設	44施設

③ 公共交通に係る目標指標

公共交通に係る目標指標として、「JR神立駅の利用者数」と「市内公共交通の利用者数」を設定し、地域公共交通網形成計画と連携しながら、JR神立駅と市内各所のほか、隣接市との広域連携による公共交通の利用の促進を図ることで、目標を達成します。

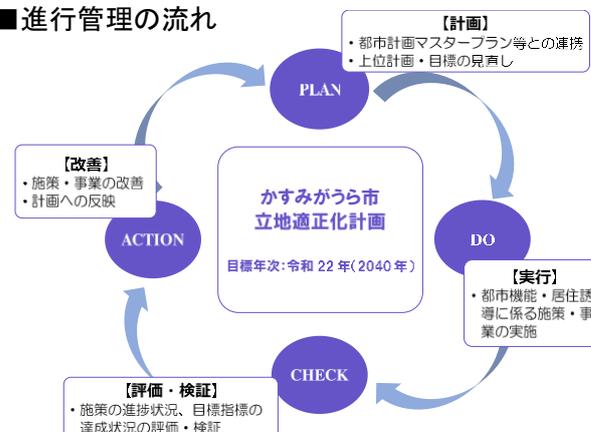
指標	現状値（2015年）	目標値（2040年）
「目標指標4」 JR神立駅の利用者数の維持	5,468人/日	5,500人/日
「目標指標5」 市内公共交通の利用者数の増加	37,618人/年	65,700人/年

(2) 進行管理の考え方

本計画における進行管理は、都市計画マスタープランの進行管理と併せて、PLAN（計画）、DO（実行）、CHECK（評価・検証）、ACTION（改善）のPDCAサイクルの仕組みにより適切な進行管理を行います。

具体的には、計画に基づく施策・事業を実施し、概ね5年ごとに施策の進捗状況、目標指標の達成状況を評価・検証し、必要に応じて施策・事業の改善や計画の見直しに取り組みます。

■ 進行管理の流れ



お問い合わせ先

かすみがうら市 都市産業部都市整備課

〒300-0192 かすみがうら市大和田 562

電話番号：（代表）0299-59-2111 / 029-897-1111