

## 第4章 都市づくりの理念と目標

### 1. 都市づくりの理念

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、以下のように3つの都市づくりの理念を定めます。

《第2次かすみがうら市総合計画の位置づけ》

【将来都市像】

きらり輝く <sup>みず</sup>湖と <sup>みどり</sup>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 <sup>さと</sup>郷 かすみがうら ～

【まちづくりの基本理念】

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. ともに支え成長する人財あふれる安心なまち

《都市づくりの理念》

活気

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

まちづくりの基本理念『日々の暮らしを守る快適で安全なまち』を踏まえ、JR神立駅周辺のポテンシャルを活かした人口の定住やそれに資する産業の活性化、安全な生活環境の整備・充実等により、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します。

共生

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

まちづくりの基本理念『豊かな自然と地域産業が共存するまち』を踏まえ、豊かな自然環境や田園環境の保全、農業や観光の地域産業との連携など、地域資源との“共生”により、ゆとりある環境で住み続けることができる都市づくりを目指します。

協働

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

まちづくりの基本理念『ともに支え成長する人財あふれる安心なまち』を踏まえ、自助・共助による地域コミュニティの維持を図り、市民の笑顔とふれあいにつながる“協働”と民間活力の成長につながる都市づくりを目指します。

## 2. 目指すべき将来像

### (1) 将来都市像と都市づくりの役割

都市づくりの3つの理念を実現するため、本市の将来都市像を「第2次かすみがうら市総合計画」の将来都市像と同様、以下のように定めます。

さらに、将来都市像を実現するための都市づくりの役割を以下のように定めます。

#### 《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】

みず みどり  
**きらり輝く 湖と山 笑顔と活気のふれあい都市**

#### 【都市づくりの役割】

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

#### ライフスタイルの選択

#### まちなかの賑わいと“活気”の実現

○JR神立駅を中心に、高齢者や子育て世代等が安心して暮らすことができ、賑わいと活気がある都市づくりを実現する。

#### ゆとりある自然との“共生”の実現

○豊かな里山と広大な霞ヶ浦などの自然環境や農業などの田園環境と共生し、市街地と連携した都市づくりを実現する。

**地域特性を活かした持続可能な都市を実現**

#### 市民とのふれあいによる“協働”の実現

○地域の人財を活かした市民との協働や事業者・団体等と連携した民間活力の活用による都市づくりを実現する。

## (2) 都市づくりの実現イメージ

### まちなかの賑わいと“活気”の実現イメージ

- JR 神立駅を中心に、高齢者や子育て世代等が安心して暮らすことができ、賑わいと活気がある都市づくりを実現します。
- そのために、JR 神立駅や商業施設と連携した賑わいの創出とともに、医療・福祉・教育・交流機能など、市民が安心して暮らすことができる環境づくりに取り組みます。

#### 《取組みの方向性》

- JR 神立駅周辺の整備
- 高齢者や子育て世代の定住に向けた都市機能の維持・誘導
- JR 神立駅の交通結節機能の強化
- 地域間を結ぶ停車場線の活性化
- 防災・防犯対策による安全な環境づくり等



### ゆとりある自然との“共生”の実現イメージ

- 豊かな里山と広大な霞ヶ浦などの自然環境や農業などの田園環境と共生し、市街地と連携した都市づくりを実現します。
- そのために、自然環境や農地の保全を図りながら、市街地との地域間ネットワークや隣接市との広域的ネットワークの強化により、地域で住み続けることができる環境づくりに取り組みます。

#### 《取組みの方向性》

- 計画的な土地利用による自然環境や農地の保全
- 公共交通の再編の検討
- 既存住宅や生活環境の維持・保全 等



### 市民とのふれあいによる“協働”の実現イメージ

- 地域の人財を活かした市民との協働や事業者・団体等と連携した民間活力の活用による都市づくりを実現します。
- そのために、市民協働によるまちづくりの推進や都市計画手法の活用、地域との連携による安全・安心のまちづくりを進めるとともに、公共施設整備や市有地の活用における民間活力の導入を図ります。

#### 《取組みの方向性》

- 市民協働によるまちづくりの推進
- 地区計画等による地域主体のまちづくり
- 自助・共助による地域防災力の強化
- 地域の助け合いによる地域福祉の推進
- 民間活力の導入による公的不動産の活用等



### (3) 将来都市構造

#### ① 将来都市構造の基本的な考え方

本市の骨格となる都市構造は、第2次かすみがうら市総合計画基本構想を踏まえ、位置づけを行います。

地域の特性を共有する地域のまとまりとしてのゾーンと、地域資源や都市施設が集積する拠点及びゾーンを連携する交流軸によって構成します。

ゾーンについては、市街地形成ゾーン、田園都市ゾーン、水辺交流ゾーン、森林環境共生ゾーンの4つのゾーンを位置づけます。

拠点については、市街地形成ゾーンの中心核となる中心拠点、田園都市ゾーンの核となる2つの地域拠点、水と緑を活かした環境保全・交流拠点、地域振興に資する新産業導入拠点を位置づけます。

交流軸については、地域交流軸、広域交流軸、広域的ネットワーク形成軸、生活交流軸を位置づけます。

《将来都市構造図》



市街地形成ゾーン	中心拠点	地域交流軸
田園都市ゾーン	地域拠点	広域交流軸（霞ヶ浦二橋の将来イメージ）
水辺交流ゾーン	新産業導入拠点	広域的ネットワーク形成軸
森林環境共生ゾーン	環境保全・交流拠点	生活交流軸（主要な道路）
		生活交流軸（都市計画道路）

## ②ゾーンの考え方

地域の特性を共有する地域のまとまりを「ゾーン」と設定し、それぞれの持つ地域資源の可能性を活かしたバランスのとれたまちづくりを目指します。

### 市街地形成ゾーン

本市の中央部にある市街化区域とそれに隣接する市街化調整区域の一部を市街地形成ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、JR 神立駅を中心に商店や住宅、工場などが集積し、人口の集中が見られ、現在も市の商工業の拠点となっています。今後も健全な市街地の造成を図るため、公共の福祉の増進に資することを目的とした土地区画整理事業を活用し、JR 神立駅周辺整備事業や街路整備事業など都市基盤の整備を推進することによって、人口の定着と産業の活性化を促進します。

また、調和のとれた都市景観の誘導、公園・緑地の整備、公共施設の充実などにより、魅力的な都市空間の形成を目指すとともに市民生活の利便性や安全性の向上に努めます。

### 田園都市ゾーン

市街地形成ゾーンの周囲を田園都市ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、自然環境との共生を踏まえて農業振興を重点的に取り組むとともに、良好な田園空間を形成するゆとりある居住空間づくりを進めます。また、果樹栽培を中心に農業と観光の一体的な振興によるレクリエーション機能の充実とともに田園都市としての社会基盤の整備による利便性の向上を図ります。

地域特性を活かし、農村景観と適合した土地利用を図るとともに、国道 6 号や常磐自動車道千代田石岡 IC 周辺では恵まれた立地条件を活かし流通業務や産業などの動向、ニーズの変化に対応した産業拠点の形成に向けた土地利用を促進します。

### 水辺交流ゾーン

霞ヶ浦地区の湖岸地域を水辺交流ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、本市のシンボルの一つである霞ヶ浦を保全・活用するため環境保全や農業、内水面漁業の振興を図るとともに、「歩崎公園」を中心とした親水空間やイベントなどを充実することで住民や来訪者の交流を促進します。

### 森林環境共生ゾーン

千代田地区北西部の丘陵部を森林環境共生ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、森林などの自然環境の保全に努めるとともに、「雪入ふれあいの里公園」などを中心に市民や来訪者が豊かな自然の中で学ぶことができる空間の創造を促進し、憩いの場としての魅力向上を目指します。

### ③拠点の考え方

今後の少子高齢化時代を見据え地域の活力を維持・強化していくため、住宅や都市機能などが集中する中心拠点及び地域拠点が、それぞれの役割を分担しコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを目指します。

#### 中心拠点

JR 神立駅周辺を中心拠点と位置づけます。

中心拠点は、鉄道や道路などの交通網の要所である市街地形成ゾーンの中央に位置し、霞ヶ浦地区と千代田地区それぞれの地域拠点を結ぶ交流軸と連携しながら、市民はもとより市外からの交流人口も受け入れる市の玄関口として商業やサービス産業、その他生活利便施設の立地を誘導しながら市の顔となる拠点機能の強化を推進します。

長期的には、市役所機能の集約等も含め、市民生活の利便性を維持しつつ効率的な行政サービスの提供を検討します。

#### 地域拠点

市役所の霞ヶ浦庁舎と千代田庁舎の周辺を地域拠点と位置づけます。

地域拠点は、霞ヶ浦地区と千代田地区の地理的中心となるとともに、公共施設が集積するため、将来も行政窓口機能は維持しながら、小さな拠点として市民が気軽に集い活発な交流ができるように道路整備や情報ネットワークの強化に努めます。

#### 新産業導入拠点

加茂地区と千代田石岡 IC 周辺、向原工業団地周辺を新産業導入拠点と位置づけます。

新産業導入拠点は、霞ヶ浦田園都市ゾーンと千代田田園都市ゾーンの中でも立地条件や土地資源に恵まれていることから、産業の活性化を先導的に図るため企業の誘導を推進します。

#### 環境保全・交流拠点

霞ヶ浦地区の歩崎公園周辺や茨城県霞ヶ浦環境科学センター周辺、富士見塚古墳公園周辺と、千代田地区の雪入ふれあいの里公園周辺や佐谷地区周辺、土田地区周辺を環境保全・交流の拠点と位置づけます。

環境保全・交流拠点は、水辺の観光・レクリエーションや環境学習、歴史探訪、果樹観光などで市民と来訪者が活発に交流できるように各拠点の魅力向上を図るとともに、イベントなどを通じて連携を強化していきます。

#### ④軸の考え方

「合併後のまちづくり」から「自立したまちづくり」への一体性の確立やバランスあるまちづくりを進めるため、JR 神立駅を含めた市街地形成ゾーンをはじめとする4つのゾーンや各拠点を有機的に結ぶネットワークづくりを進め、人やモノ、文化などが活発に行き交う地域を創造します。

さらに、本市の持つ地理的な特性を活かし近隣市とのつながりを持つ広域的な交通ネットワークの形成にも努めます。

##### 地域交流軸

地域交流軸は、JR 神立駅周辺の中心拠点と千代田庁舎・霞ヶ浦庁舎の地域拠点を結ぶ本市の骨格となる重要な軸として位置づけます。

JR 神立駅から東西に延びる幹線道路を軸として道路ネットワークを形成するとともに、特に西側については神立停車場線の整備により地域間の連携の強化・充実を図ります。

また、物理的な幹線道路によるネットワークだけではなく、郊外の公共交通の再編を検討し市街地との有機的なネットワークの形成を図るとともに、中心拠点と地域拠点との交流を促進することで市内における生活サービスの維持・向上を図ります。

##### 広域交流軸

広域交流軸は、霞ヶ浦二橋構想の具現化により、周辺都市との連携強化と広域的な交流を生み出す軸として位置づけます。近隣の都市とのつながりを持つ広域的な交通ネットワークの形成にも努めます。

##### 広域的ネットワーク形成軸

広域的ネットワーク形成軸は、東西の市街地を結ぶだけではなく、市街地と周辺都市との広域的なネットワークを形成する軸として位置づけます。地域間の連携による市街地の活性化、周辺都市との連携による市民の生活利便性の向上と交流の促進を図ります。

##### 生活交流軸

生活交流軸は、その他の主要な道路と都市計画道路による市内ネットワークを形成する軸として位置づけます。都市計画道路の整備促進とともに、その他の道路についても、適正な管理と長寿命化を図ることで、市民生活の快適性と安全性の向上と地域間の交流を促進します。

## (4) 将来人口等の設定

### ①将来人口の設定

第2次かすみがうら市総合計画においては、人口ビジョンによる将来人口推計値をもとに、目標年次である令和8年(2026年)の将来人口を39,314人と設定しています。本計画においても、人口ビジョンによる将来人口推計値をもとに、令和22年(2040年)の将来人口を35,484人と設定します。

#### 【参考】将来人口推計値(人口ビジョンより)

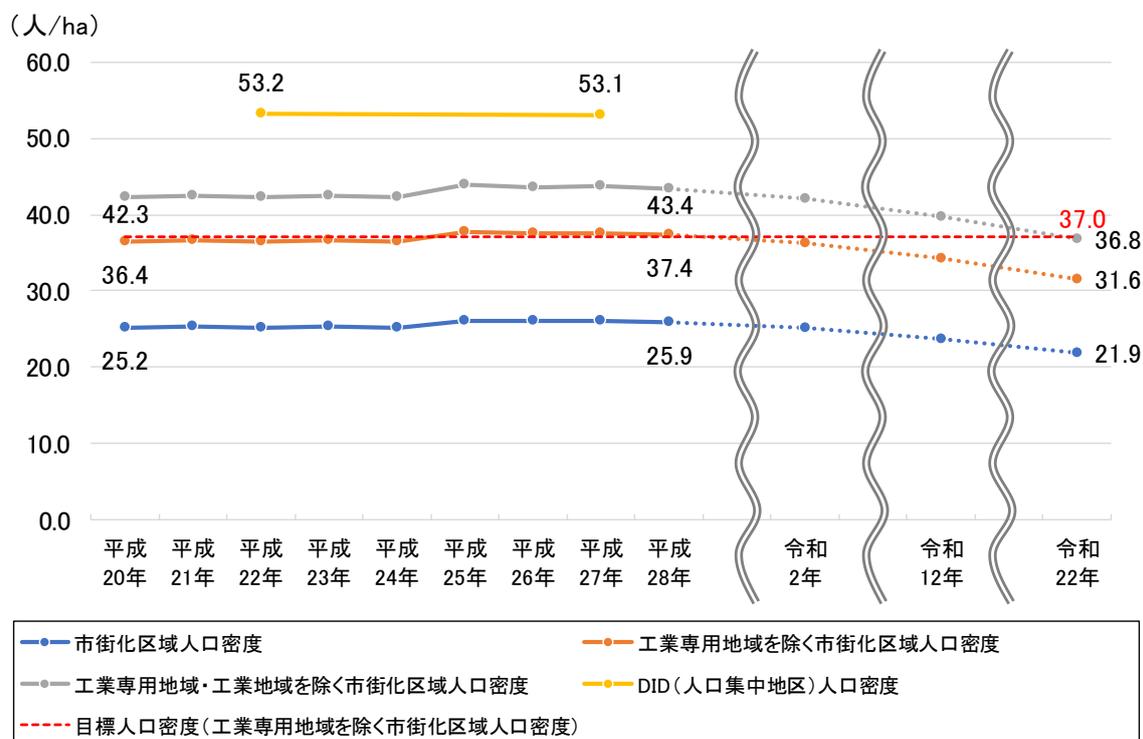
2020	2025	2026	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
令和2年	令和7年	令和8年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年
40,954	39,803	39,314	38,442	36,892	35,484	34,051	32,681	31,340	30,024

※人口ビジョンにおける人口推計は5年おきのため、途中年度となる令和8年(2026年)の値についてはTREND推計により算出

### ②市街地における目標人口密度の設定

目標人口密度の算出にあたって、市街地における人口密度の推移をみると、市街化区域人口密度及びDID(人口集中地区)人口密度は概ね横ばいで推移しています。市街化区域人口密度は概ね25.9人/haで推移していますが、工業専用地域(居住を有しない用途地域)を除くと、概ね37.4人/haで推移しています。

#### ■市街地における人口密度の推移



資料：都市計画現況調査(DID(人口集中地区)人口密度は国勢調査)

市街地における目標人口密度の算出にあたっては、工業専用地域を除く市街化区域を対象に算出します。

工業専用地域を除く市街化区域人口密度は、概ね 37 人/ha で推移していますが、市全域の人口減少に合わせて市街地の人口が減少していくと、令和 22 年（2040 年）には人口密度が約 32 人/ha まで低下することが予想されます。DID（人口集中地区）の設定基準の 40 人/ha も含めて、将来の人口密度及び誘導人口を算出すると、人口密度 40 人/ha を目標値とした場合、4,379 人の誘導が必要となり、人口密度 37 人/ha を目標値とした場合、2,813 人の誘導が必要となります。

人口減少社会において、中心拠点に都市機能を維持・誘導し、まちなかの賑わいと活気を実現するために、少なくとも現状の人口密度が求められることから、都市計画マスタープランにおける市街地（工業専用地域を除く市街化区域）の目標人口密度を 37 人/ha と設定します。

■区域別の人口及び人口密度（平成27年：現状値、令和22年：推計値）

区域	面積 (ha)	人口 (人)		人口密度 (人/ha)	
		平成27年	令和22年	平成27年	令和22年
市全域	11,877	42,147	35,484	3.5	3.0
工業専用地域を除く市街化区域	522	19,600	16,501	37.5	31.6
市街化調整区域・都市計画区域外	11,123	22,547	18,983	2.0	1.7

■目標人口密度のパターン

目標人口密度のパターン		目標値
パターン①	目標人口密度をDID（人口集中地区）基準とした場合	40人/ha
パターン②	目標人口密度を現状値：平成27年（工専を除く市街化区域人口密度）とした場合	37人/ha
パターン③	目標人口密度を推計値：令和22年（工専を除く市街化区域人口密度）とした場合	32人/ha

■目標人口密度パターン別の誘導人口による検証

	推計値（令和22年） 人口密度 = 31.6ha	目標人口密度のパターン（令和22年）		
		パターン① = 40人/ha	パターン② = 37人/ha	パターン③ = 32人/ha
工業専用地域を除く市街化区域内人口	16,501人	20,880人	19,314人	16,704人
目標年次までに誘導すべき人口	—	4,379人	2,813人	203人

都市計画マスタープラン  
における  
市街地の目標人口密度