都計諮問第２号

かすみがうら市立地適正化計画

（案）

令和２年（2020 年）９月

－ 目 次 －

序章　計画の目的と位置づけ　1

1．目的と役割 1
2．計画の概要 1
3．計画の位置づけ..... 2

第１章　関連する計画・施策　3

1．市の上位・関連計画..... 3
2．茨城県・周辺都市の上位・関連計画..... 6

第２章　都市の概況　10

1．地勢・沿革等 10
2．人口・世帯の概況.....12
3．都市計画の概況.....13

第３章　都市構造分析と課題の整理　14

1．都市の現状分析.....14
2．子育て世代・若者等ヒアリングによるニーズ分析.....33
3．課題の整理 37

第４章　都市づくりの理念と目標　39

1．都市づくりの理念.....39
2．目指すべき将来像.....40

第５章　まちづくりの方針　44

1．まちづくりの方針.....44
2．実現に向けたストーリー 45
3．誘導・連携の方針.....46

第６章　誘導区域の設定　48

１．居住誘導区域 48

２．都市機能誘導区域....61

第７章　誘導施設及び誘導施策　67

１．誘導施設の設定....67

２．都市機能及び居住誘導に係る施策....74

第８章　目標指標及び進行管理　84

１．目標指標の設定....84

２．進行管理の考え方....87

序章　計画の目的と位置づけ

1．目的と役割

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。

本市においては、平成 21 年（2009 年）3月に市の都市計画の基本方針として都市計画マスタープランを策定し、それに基づきまちづくりを進めてきました。現行の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。

このように都市計画マスタープラン策定から 10 年が経過し、JR 神立駅の土地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ました。また市の人口は、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、市の概ね 20 年後の将来像を明確化するとともに、まちづくりの基本的な方針や地区ごとの整備方針などを定める「都市計画マスタープラン」を改定し、その高度化版として「立地適正化計画」を併せて策定することとします。

2．計画の概要

（1）目標年次

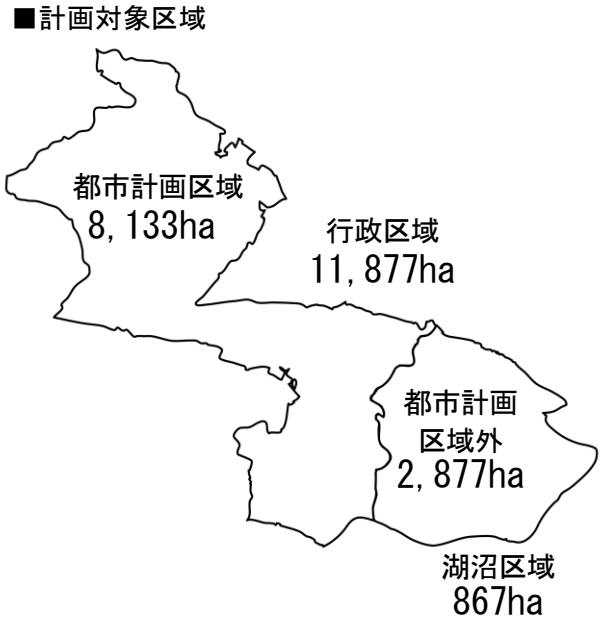
本計画は概ね 20 年後を見据え、計画の初年次を令和 3 年（2021 年）、目標年次を令和 22 年（2040 年）、中間年次を令和 12 年（2030 年）とします。

（2）計画対象区域

本市の行政区域 11,877ha のうち都市計画区域は 8,133ha、都市計画区域外は 2,877ha、湖沼区域は 867ha で、都市計画区域の面積は行政区域の約 68.5%にあたります。

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。



3．計画の位置づけ

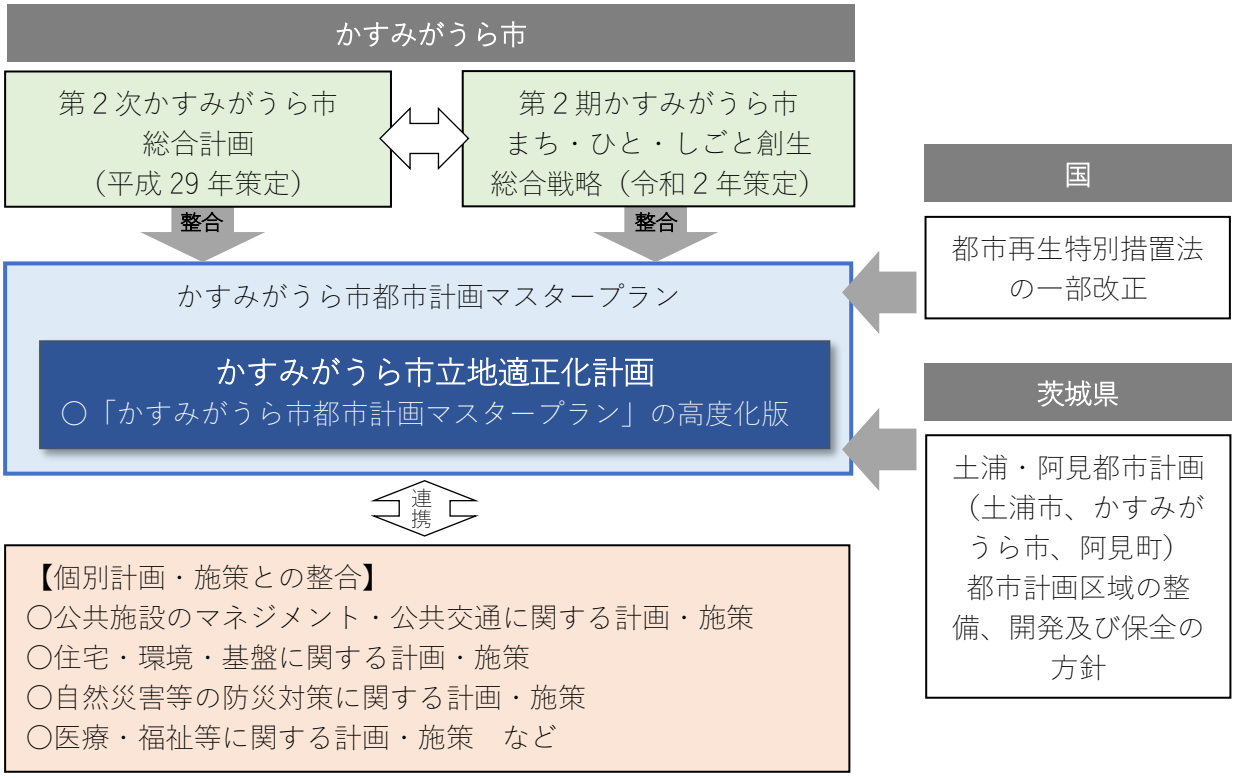
都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の２に基づいて定める本市の都市計画に関する基本的な方針であり、以下のような役割を担っています。

- **○　中長期的な視点に立った都市の将来像を基本構想に即して明確にすること。**
- **○　具体的な都市計画や事業計画の決定・変更の指針となること。**
- **○　まちづくりに係る個別計画相互の調整を図ること。**
- **○　住民の都市計画に対する理解とまちづくりへの主体的な取組みを促すこと。**

本市においては、国や県の動向を踏まえるとともに、「第２次かすみがうら市総合計画」や「第２期かすみがうら市まち・ひと・しごと創生総合戦略」といった上位計画と整合を図り、都市計画マスタープランを策定します。

また、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



第１章　関連する計画・施策

１．市の上位・関連計画

（１）第２次かすみがうら市総合計画

・計画期間：平成 29 年（2017 年）度～平成 38 年（2026 年）度

・将来都市像：きらり輝く　湖（みず）と山（みどり）　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（さと）　かすみがうら～

・将来人口フレーム：平成 38 年の目標とする将来人口　39,314 人

«都市利用構想図»



«まちづくりの基本理論»

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

«まちづくりの基本目標»

１．自然の恵みを享受できるまちづくり
２．産業の振興で活力あふれるまちづくり
３．安全で快適に暮らせるまちづくり
４．健康で思いやりをもって暮らせるまちづくり
５．未来を担う若者を育むまちづくり
６．豊かな学びと創造のまちづくり
７．みんなでつくる連携と協働のまちづくり

（２）かすみがうら市公共施設等マネジメント計画

・取組期間：平成 27 年（2015 年）度～平成 56 年（2044 年）度

・計画期間：第１期／平成 27 年（2015 年）度～平成 36 年（2024 年）度

・基本理念：「まちの魅力」や「市民生活の質」が高まる施設へ

«目指す姿»

- ◆ 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 サービス水準等の検討／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

（3）かすみがうら市地域公共交通網形成計画

・計画期間：平成 28 年（2016 年）度～平成 32 年（2020 年）度

・本市が目指すべき将来像：

- ●JR 神立駅周辺を中心とした拠点的土地利用の推進に合わせ、市内各所を結ぶ移動手段を確保した新しい公共交通体系の構築
- ●市民の移動ニーズ、高齢化や環境に配慮した、効率的で利便性が高い交通システムの構築

«公共交通の活性化及び再生に向けた取り組みの方向性»

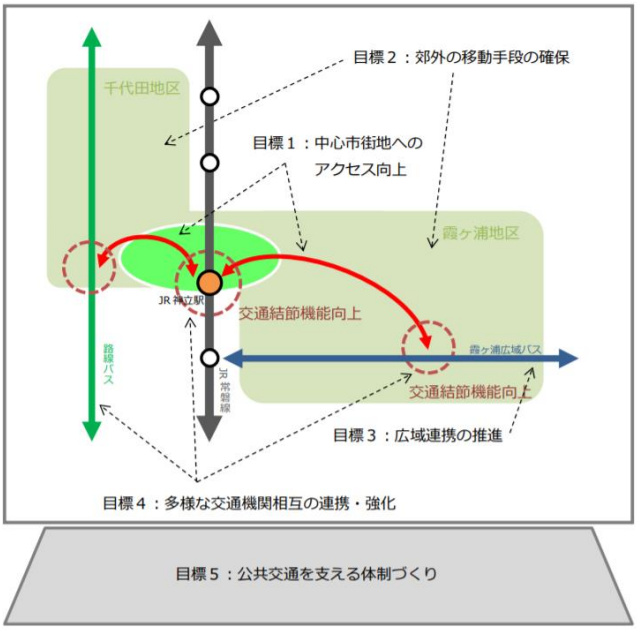
「市内のどこからでも公共交通で移動できる公共交通網」と、「鉄道・バス・デマンド交通の役割分担を明確にし、運行経費の節減と運行効率化」、このふたつが両立する公共交通体系の構築

«計画の目標»

目標１：中心市街地へのアクセス向上
目標２：郊外の移動手段の確保
目標３：広域連携の推進
目標４：多様な交通機関相互の連携・強化
目標５：公共交通を支える体制づくり

«各計画目標のイメージ»

右図



２．茨城県・周辺都市の上位・関連計画

（１）茨城県総合計画～「新しい茨城」への挑戦～

・計画期間：平成 30 年（2018 年）～令和３年（2021 年）
・茨城の将来像：『活力があり、県民が日本一幸せな県』
・計画推進の基本姿勢： １　県民とともに挑戦する「新しい茨城」づくり
２　未来を展望した政策展開
３　戦略的な行財政運営
４　政策の効果検証・改善による目標実現へのチャレンジ
・基本計画　基本的な考え方：「新しい豊かさ」へのチャレンジ
「新しい安心安全」へのチャレンジ
「新しい人財育成」へのチャレンジ
「新しい夢・希望」へのチャレンジ
・かすみがうら市の地域区分：県南地域・常磐線メトロフロントゾーン

«目指す将来像»

○**県南地域**は、世界有数の科学技術の集積や霞ヶ浦・利根川などの豊かな水源、縦横に走る鉄道や高速道路などの交通インフラのもと、活力ある産業と豊かな自然が共生する潤いのある都市空間を形成しています。
○**常磐線メトロフロントゾーン**は、東京圏との近接性を活かし、鉄道や高速道路によるネットワークの強化を図りながら、自然と都市が調和した魅力的な生活環境を形成しています。

«地域づくりの取組み»　※関連部分を抜粋

○水稲やレンコン、なし、柿、栗といった県南各地域の特色ある農産物を活かし、ブランド力強化や６次産業化等による付加価値向上に取り組むとともに、農業生産基盤の整備と併せて担い手への農地の集積・集約化を進め、生産性の向上を図ります。
○筑波山や霞ヶ浦などの自然やアーカスプロジェクト等の芸術、日本一のサイクリング環境、地域の食や文化などの優れた観光資源を活用し、国内外からの誘客を促進するとともに、世界湖沼会議やＧ20 貿易・デジタル経済大臣会合を契機としたＭＩＣＥ誘致等に取り組みます。

«広域的な地域づくり»

１　観光振興による地域の活性化

県南地域…筑波山や霞ヶ浦などの豊かな自然環境、筑波研究学園都市の科学技術のほか、外国人に人気の牛久大仏、フラワーパークなど、多彩な地域資源を活かした交流の促進や、つくば霞ヶ浦りんりんロードでのサイクリングをはじめとしたスポーツ体験型観光の推進に取り組み、魅力ある観光・交流空間の形成を図ります。

２　霞ヶ浦と共生する地域づくり

霞ヶ浦の将来像…『霞ヶ浦とともに生きる』
基　本　方　針…基本方針１：自然豊かで安全・快適な霞ヶ浦の創造
基本方針２：人と霞ヶ浦の共生
基本方針３：愛され、親しまれる霞ヶ浦の創造

（2）土浦・阿見都市計画区域マスタープラン

・告示日：平成 28 年（2016 年）5 月 16 日

・名称：土浦・阿見都市計画区域

・範囲：土浦市及び阿見町の全域、かすみがうら市の一部

«都市づくりの基本理念» ※関連部分を抜粋

○ 土浦地区については、業務核都市として、商業、業務、文化などの機能の一層の整備を図るとともに、霞ヶ浦など優れた自然環境・景観を保全し、潤いのある居住環境を有する職住近接型のコンパクトな都市を目指す。

○ その他の地区については、業務核都市と連携して、その機能を補完するとともに、豊かな自然環境と調和した居住環境の整備を図って、一体的な発展を目指す。

«地域ごとの市街地像» ※関連部分を抜粋

神立市街地地域

本区域の北の玄関口である JR 神立駅周辺は、にぎわいと魅力のある都市拠点の形成を目指して、市街地開発事業や道路など都市施設の整備、駅の橋上化などを進めるとともに、商業・業務など都市機能の集積を進める。

また、土浦・千代田工業団地などの既に工業機能が集積する地区については、周辺の環境との調和を図りつつ、良好な生産環境の維持に努める。

その他の地区においては、既存の道路網を活用しながら下水道など適正な都市施設の整備・充実を図り、居住環境の向上に努める。

工業系市街地地域

土浦市のテクノパーク土浦北、東筑波新治工業団地、阿見町の筑波南第一工業団地、福田工業団地、阿見東部工業団地については、筑波研究学園都市や、常磐自動車道、首都圏中央連絡自動車道などの交通基盤を活かし、周辺の自然環境や居住環境との調和を図りつつ、先端技術産業等の集積を図る。

また、かすみがうら市の加茂工業団地については、道路や下水道などの都市施設整備を推進し、良好な生産環境の維持・向上を図る。

■土浦・阿見都市計画区域マスタープラン　付図



凡例

【土地利用】
- 商業・業務地
- 工業地
- 流通業務地
- 住宅地
- その他

【都市施設の整備】

都市計画道路
- 自動車専用道路（整備済／整備中・整備予定）
- 主要幹線街路（整備済／整備中・整備予定）
- 主要幹線街路（暫定供用中）
- 主要幹線街路（構想路線）
- 都市幹線街路（整備済／整備中・整備予定）
- 都市幹線街路（暫定供用中）

その他の道路
- 道路（整備済／整備中・整備予定）
- 自転車道（整備済／整備中・整備予定）
- 自転車道（構想路線）

※(国)：国道，(県)：県道，(都)：都市計画道路

その他の都市施設
- 鉄道
- その他の施設（整備済み）

【市街地開発事業】
- 市街地開発事業（整備済）
- 市街地開発事業（整備中・整備予定）

【自然的環境の整備又は保全】
- 公園緑地等（整備済）
- 公園緑地等（整備中・整備予定）
- 緑地保全地域等
- その他の公園緑地等
- 河川・湖沼
- 森林地域

【その他】
- 都市計画区域
- 市街化区域
- 地区計画（市街化調整区域）

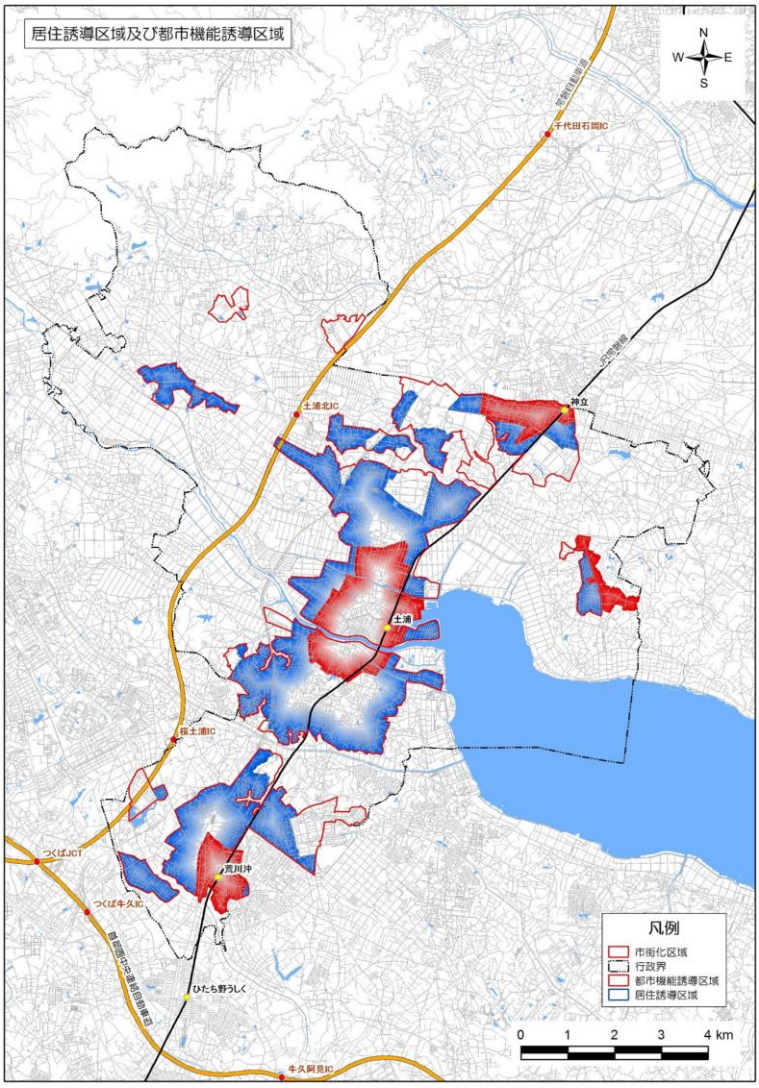
（３）土浦市立地適正化計画

・計画期間：平成 29 年（2017 年）度～平成 45 年（2033 年）度

・JR 神立駅周辺地区の位置づけ：《都市拠点》

«都市機能誘導区域及び居住誘導区域»

右図



«JR 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

第２章　都市の概況

１．地勢・沿革等

（１）位置

本市は、茨城県南部のほぼ中央に位置し、我が国第２位の面積を誇る湖「霞ヶ浦」と筑波山系の南麓にはさまれ、その一部は水郷筑波国定公園に指定されるなど、風光明媚な優れた自然環境を有しています。

土浦市、石岡市に隣接し、首都東京へ約 70 ㎞、県都水戸市へ約 30 ㎞、筑波研究学園都市へ約 10 ㎞の距離にあり、JR 常磐線、千代田石岡インターチェンジ（IC）を市内に有する常磐自動車道、国道６号、国道 354 号などの幹線交通網が各都市を結び、立地条件に恵まれた都市です。

このように本市は、豊かな自然環境と都市機能が調和した田園都市です。

（２）地勢

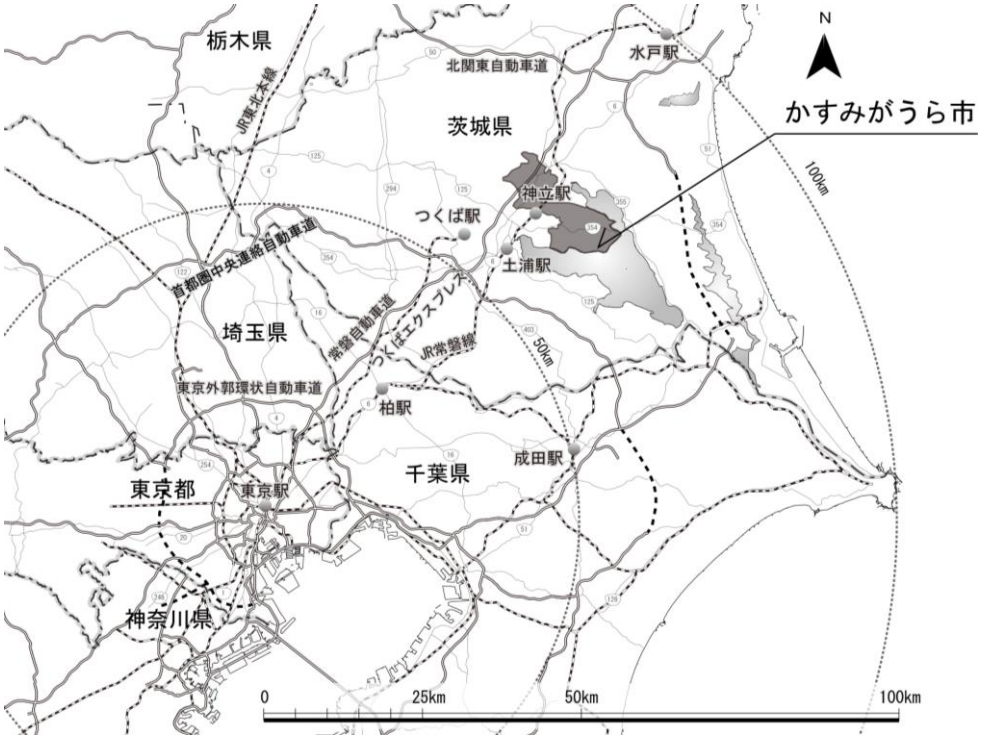
本市の大部分は、標高 25m前後の常陸台地で、西端の標高約 380mの山々から霞ヶ浦湖岸の低地へとつづくなだらかな地形を有し、距離は南北に約 16km、東西に約 19.5km、総面積は約 118.77k ㎡です。

北部には恋瀬川と天の川が流れ、南部には一の瀬川と菱木川が流れており、南東部で霞ヶ浦に接しています。

台地には、梨や栗などの畑や平地林、低地には、水稲やレンコンなどの水田が広がり、また、霞ヶ浦沿岸ではワカサギやシラウオなどの内水面漁業も行われています。さらに、JR 常磐線の JR 神立駅周辺や幹線道路沿いでは、商業・工業系や住居系の市街地が形成され、都市化が進展しています。

市の産業は、レンコンや果樹、内水面漁業など全国有数のシェアを誇る農林水産業と立地条件に恵まれて集積してきた商工業がバランスよく発展しています。

■位置図



（３）沿革

本市は、各所から貝塚や古墳群などが発見され、縄文時代以前からすでに人々の暮らしが営まれていたことが分かっています。中世から江戸時代にかけては、複雑な所領関係の中、霞ヶ浦周辺の農業・漁業の発達や本陣が設けられた稲吉宿など水戸街道沿道の繁栄に伴い発展してきました。

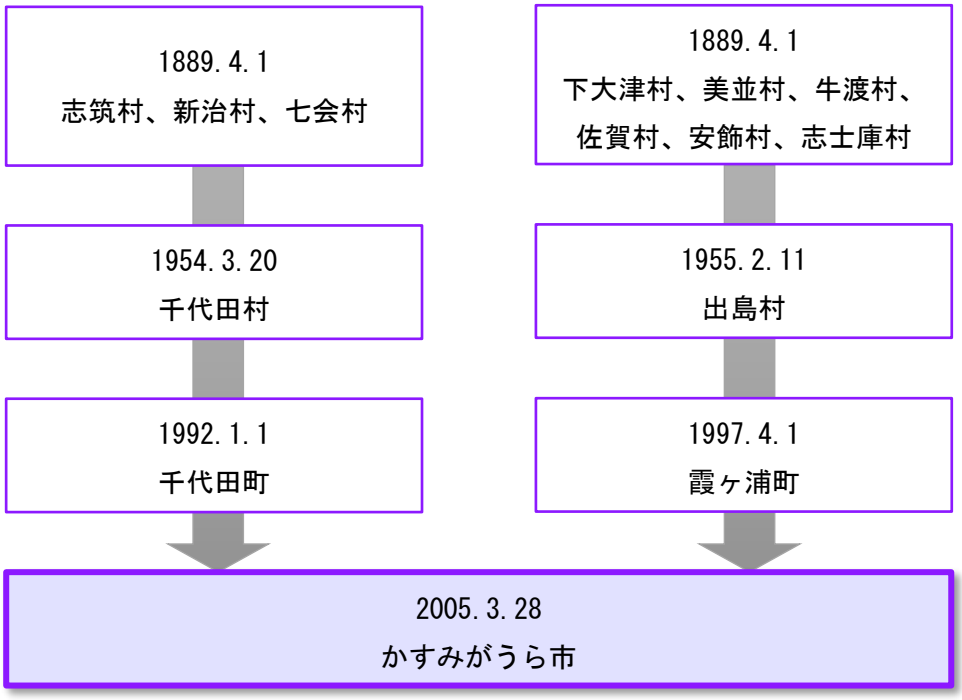
明治 22 年（1889 年）の市制・町村制の施行により本市の基礎となる９ヵ村が成立しました。続いて昭和の大合併が進んだ昭和 29 年（1954 年）には、９ヵ村のうち志筑村、新治村、七会村の合併により千代田村が誕生しました。その翌年、昭和 30 年（1955 年）には、下大津村、美並村、牛渡村、佐賀村、安飾村、志士庫村の６ヵ村が合併して出島村が誕生しました。

合併当時の両村は水と緑に囲まれた純農村地帯でしたが、昭和 38 年（1963 年）には千代田村の南部地域が首都圏整備法による都市開発地域の指定を受け、昭和 46 年（1971 年）には区域区分の決定、出島村の一部においても昭和 45 年（1970 年）に都市計画区域の決定を行い次第に都市化が進展していきます。

このような時代の流れのなかで、両村の人口は工業団地の開発や交通体系の整備などに伴い増加を続け、千代田村は平成４年（1992 年）に町制を施行、また、出島村は平成９年（1997 年）に霞ヶ浦町へと名称変更するとともに町制を施行し、発展してきました。

そして、平成 17 年（2005 年）に両町は合併し、「かすみがうら市」が誕生しました。

■かすみがうら市の沿革

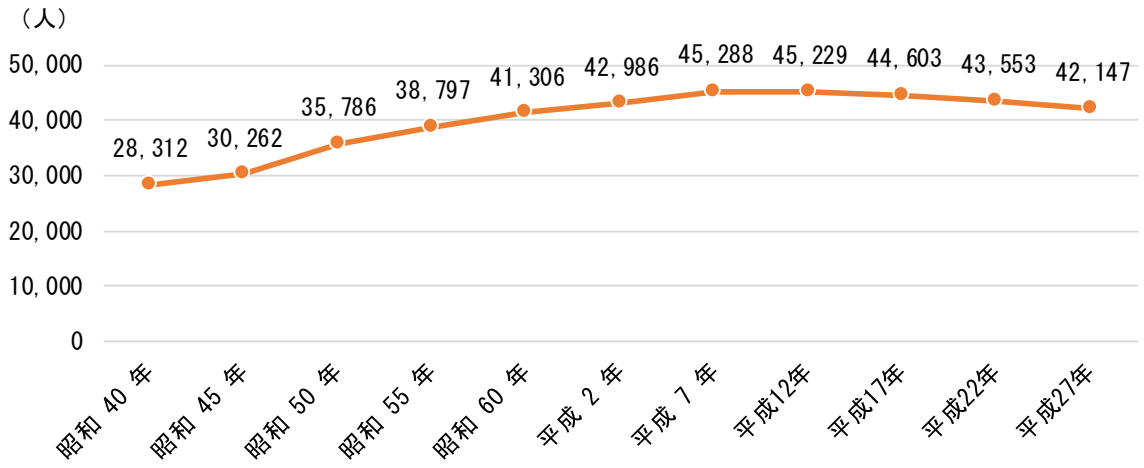


2．人口・世帯の概況

本市の総人口は、平成７年（1995 年）をピークに減少傾向に転じており、平成 27 年（2015 年）の国勢調査によると 42,147 人となっています。

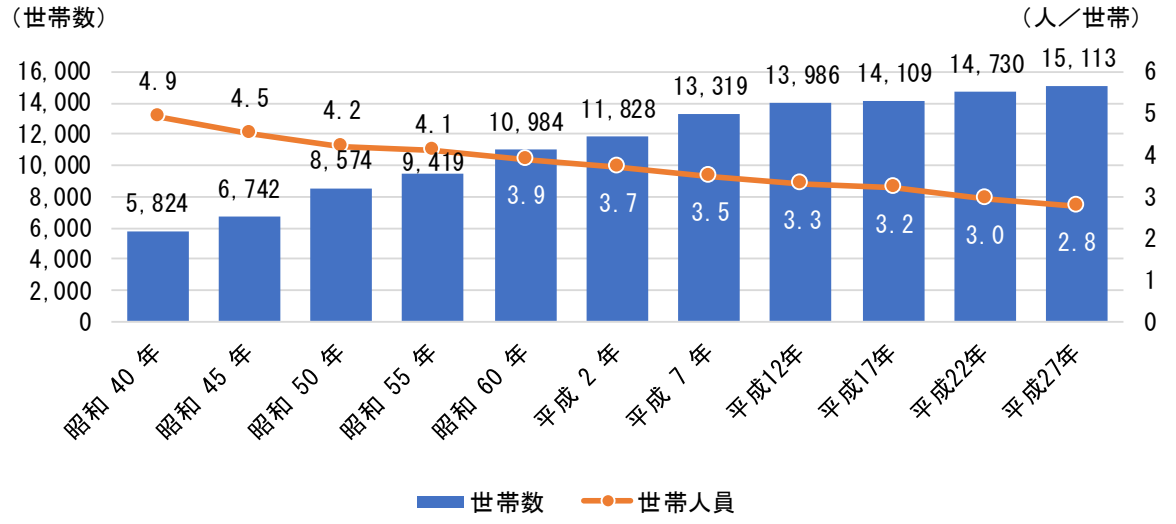
世帯数は増加傾向が続いており、住宅の需要は暫く続くと考えられます。世帯人員は平成 27 年（2015 年）に３人／世帯を切り、核家族化や単身世帯化が進んでいると考えられます。

■人口の推移



資料：国勢調査

■世帯数の推移

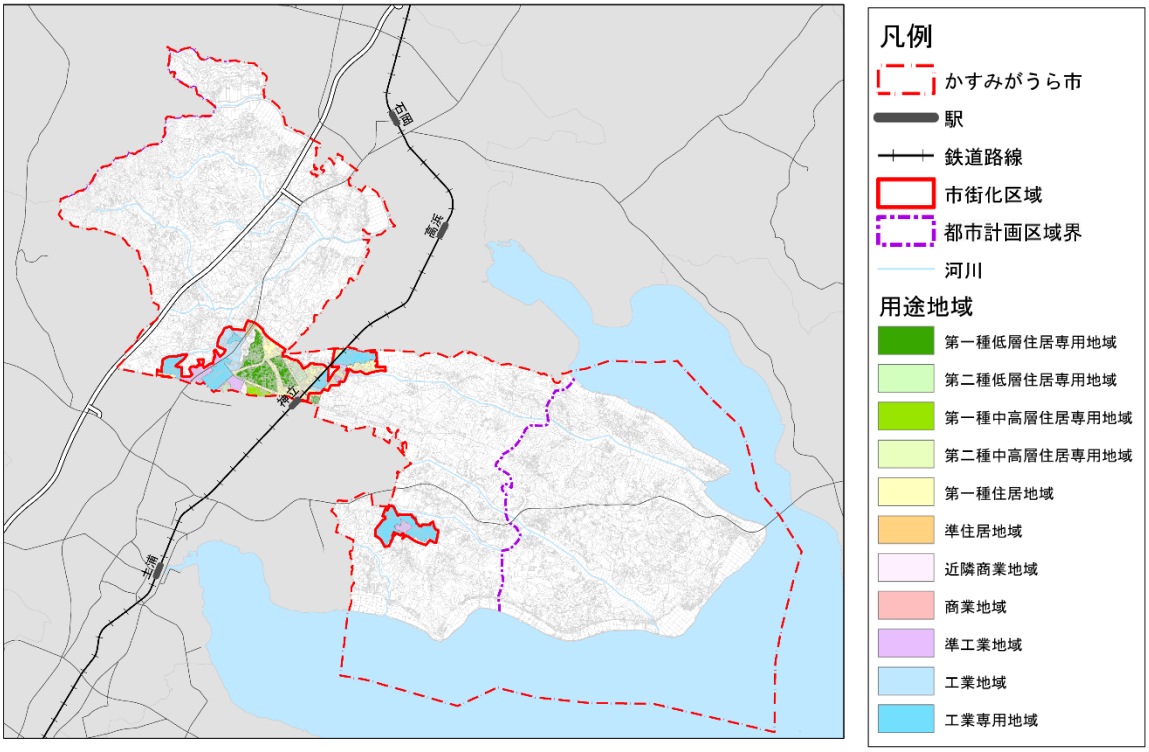


資料：国勢調査

3．都市計画の概況

現在、本市の都市計画区域の面積は 8,133ha、市街化区域は 754ha となっています。JR 神立駅を中心に西側に伸びる市街化区域と、飛び地市街地として加茂工業団地が市街化区域に指定されています。平成 30 年（2018 年）４月２日には、都市計画道路神立停車場線の整備に合わせて、沿道の第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域が第一種住居地域に変更となりました。

■用途地域の指定状況



区 分			建ぺい率	容積率	面積（ha）	構成比（%）
都市計画区域			―	―	8,133.2	―
市街化区域			―	―	754.2	100%
	用途地域	第一種低層住居専用地域	50	100	127	16.8%
		第二種低層住居専用地域	60	150	20	2.7%
		第一種中高層住居専用地域	60	200	15	2.0%
		第二種中高層住居専用地域	60	200	3.4	0.5%
		第一種住居地域	60	200	203	26.9%
		第二種住居地域	60	200	0	0.0%
		準住居地域	60	200	5.1	0.7%
		住居系小計	―	―	373.5	49.5%
		近隣商業地域	60	200	4.7	0.6%
		商業地域	80	400	3	0.4%
		商業系小計	―	―	7.7	1.0%
		準工業地域	60	200	68	9.0%
		工業地域	60	200	73	9.7%
		工業専用地域	60	200	232	30.8%
		工業系小計	―	―	373	49.5%
市街化調整区域			―	―	7,379	―

資料：平成 28 年度都市計画基礎調査をもとに都市計画道路神立停車場線沿道地区の用途変更を反映

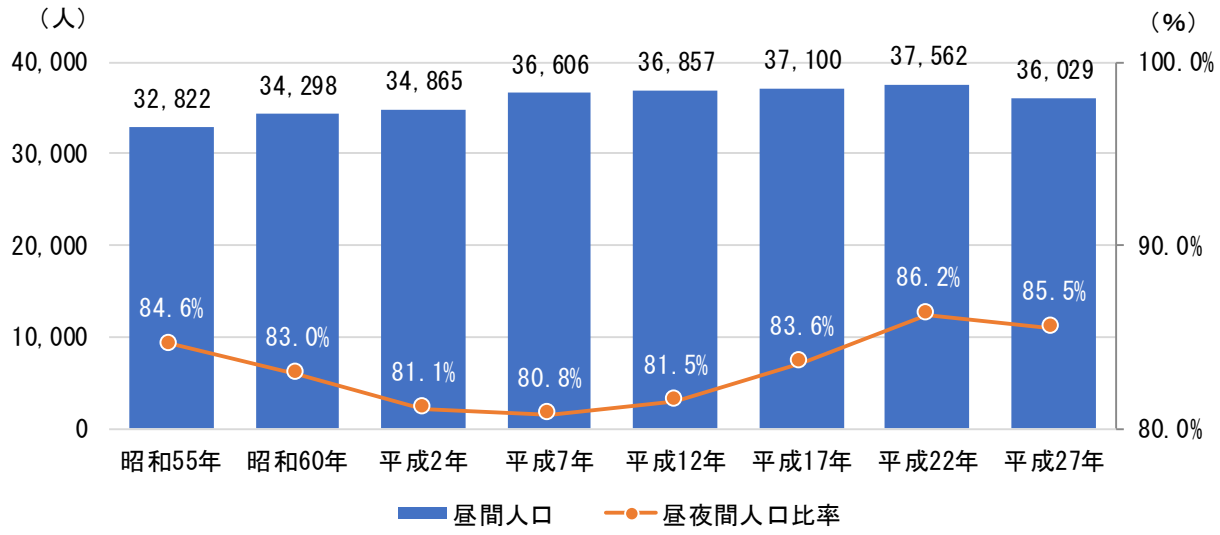
第３章　都市構造分析と課題の整理

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くなっており、土浦市への通勤者が多くみられます。居住場所としては、特に 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おり、居住ニーズは高い地域といえます。

■昼夜間人口比率の推移



資料：国勢調査

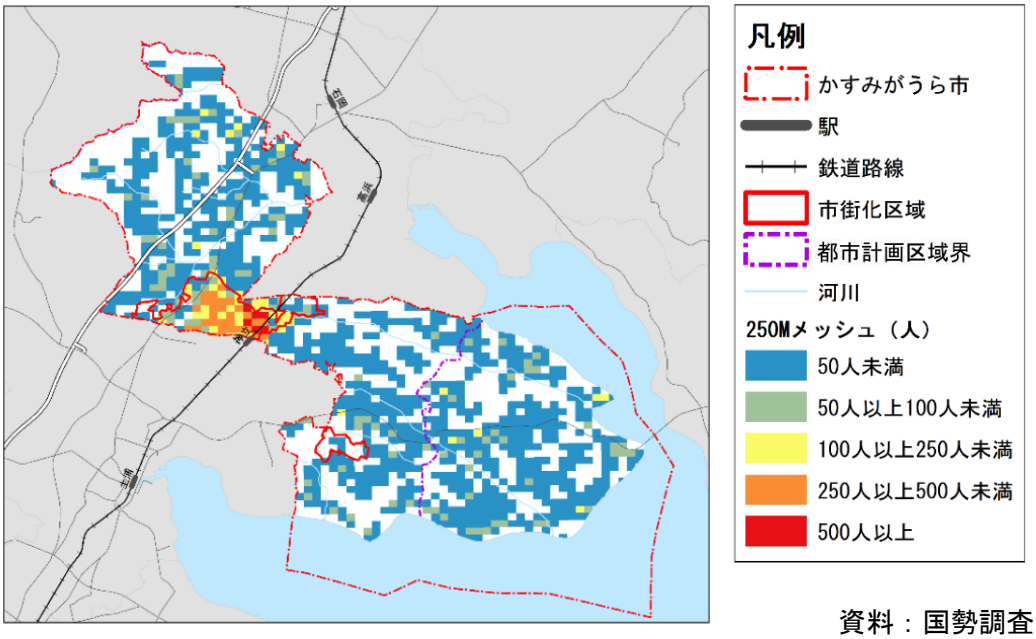
■通勤の流出入（単位：人）

	通勤流出			
	平成17年		平成27年	
	流出先	流出人口	流出先	流出人口
順位	県内	11,368	県内	11,014
1	土浦市	6,330	土浦市	6,337
2	つくば市	1,420	つくば市	1,391
3	石岡市	1,264	石岡市	1,087
順位	県外	868	県外	747
1	東京都	563	東京都	432
2	千葉県	176	千葉県	193

	通勤流入			
	平成17年		平成27年	
	流入先	流入人口	流入先	流入人口
順位	県内	6,298	県内	6,861
1	土浦市	2,148	土浦市	2,358
2	石岡市	1,730	石岡市	1,574
3	つくば市	469	小美玉市	653
順位	県外	223	県外	320
1	千葉県	117	千葉県	133
2	東京都	37	埼玉県	44

資料：国勢調査

■平成 27 年（2015 年）の人口分布（250m メッシュ）

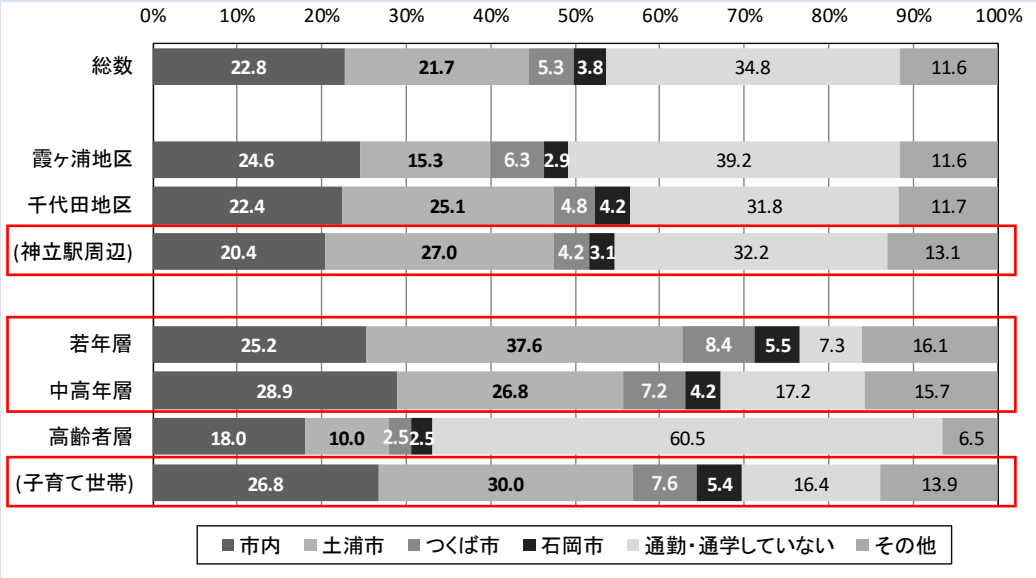


資料：国勢調査

≪市民意向≫

・まちづくりアンケート調査結果より、特に JR 神立駅周辺居住者や若年層などにおいて、土浦市への通勤・通学が多くなっています。

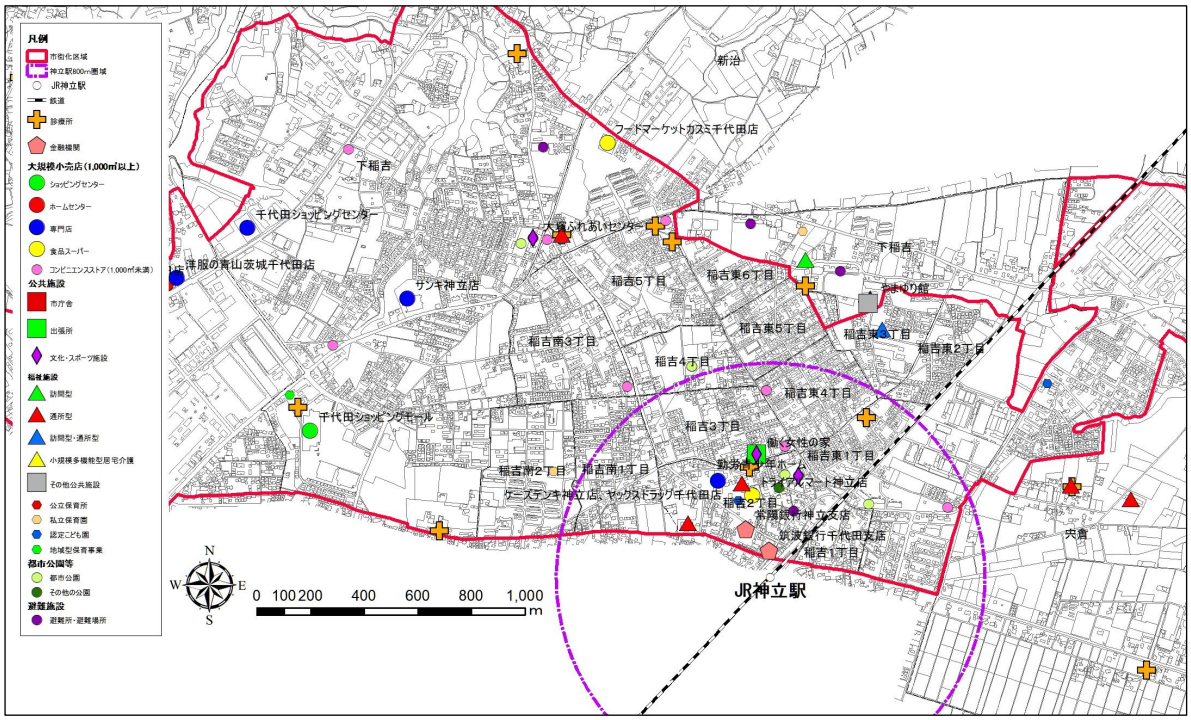
■属性別通勤・通学先



都市の特性② 市街地に商業・医療施設等が立地、今後も充実が必要

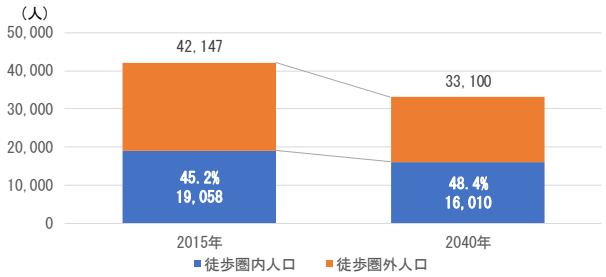
○JR 神立駅周辺の市街地において、スーパー等の商業施設、診療所、子育て施設等が立地しています。一方で、商業施設や医療施設の徒歩圏人口カバー率や人口密度が全国平均と比較して低くなっています。

■JR神立駅周辺の施設の立地状況



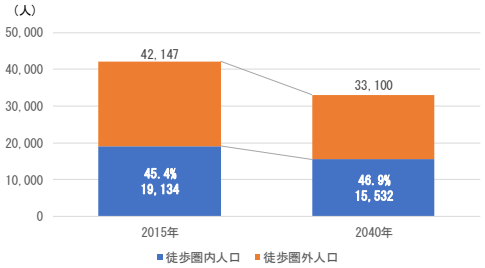
※令和 2 年 2 月時点

■スーパーマーケットの徒歩圏内の人口



（参考）全国平均：75%

■医療施設の徒歩圏内の人口

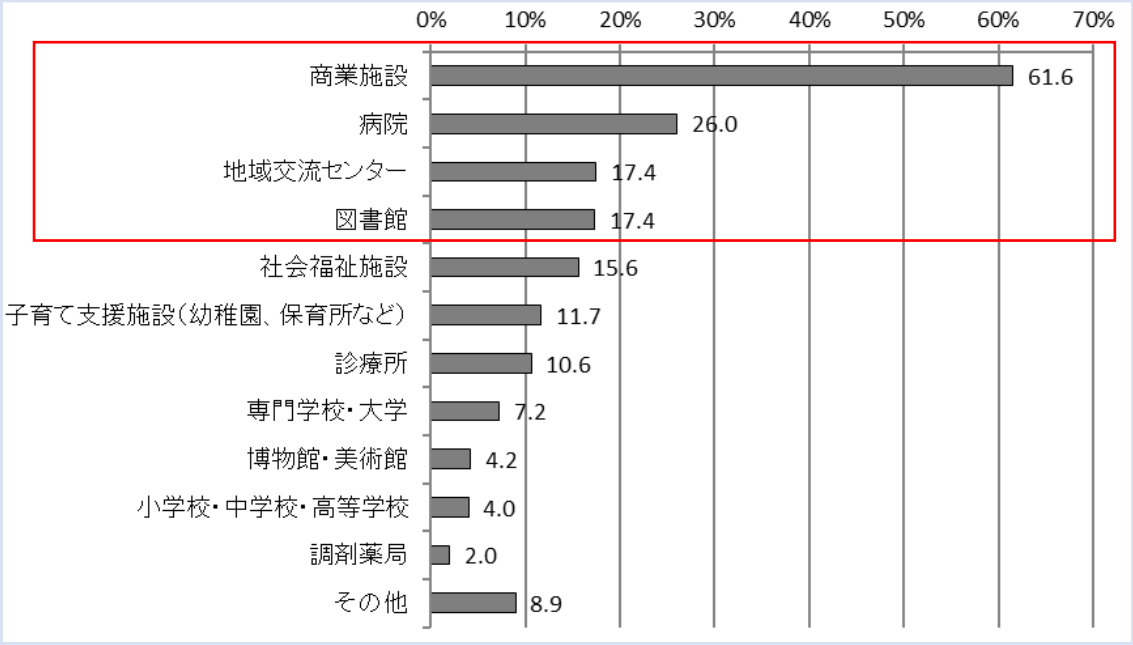


（参考）全国平均：85%

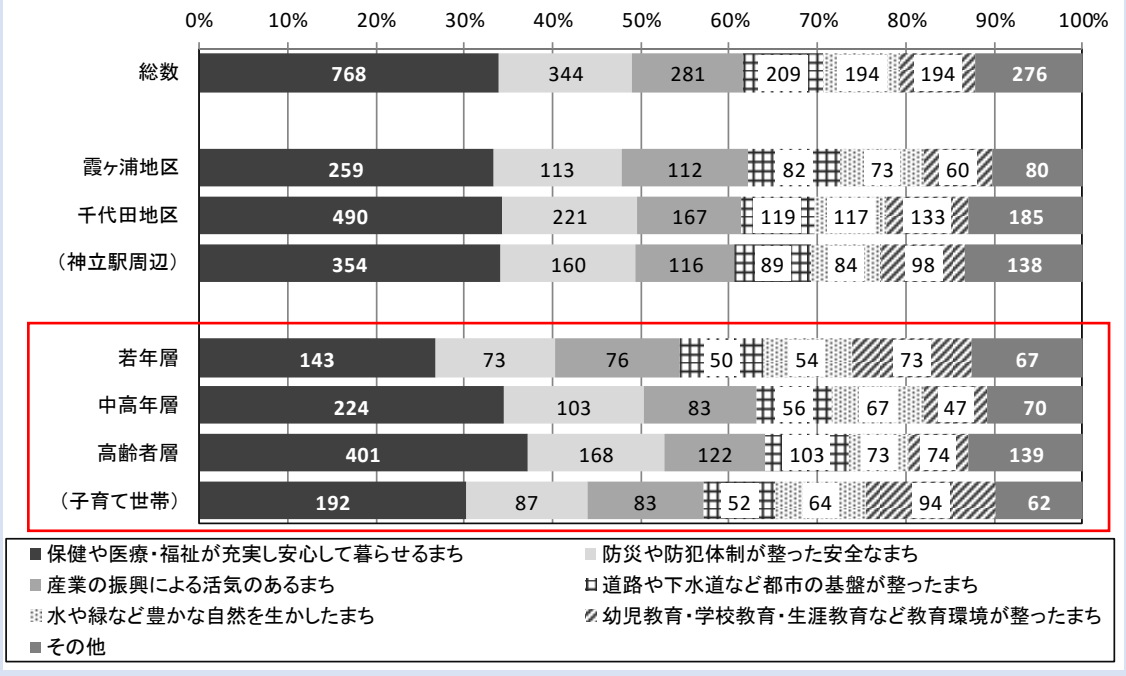
≪市民意向≫

・JR 神立駅周辺に充実させた方がよい都市機能としては、商業・医療・福祉・交流機能（地域交流センター、図書館等）の充実が求められています。さらに、将来のまちづくりについて、若年層は子どもの育成環境、中高年層・高齢者層は医療・福祉環境の充実が求められます。

■JR 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）



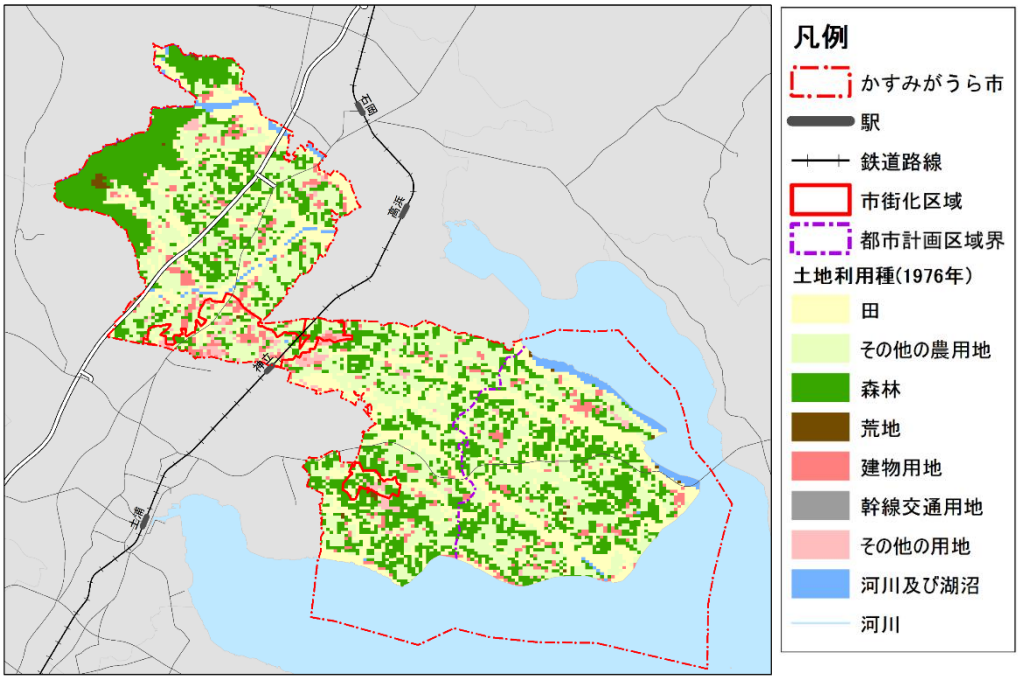
■これからのかすみがうら市に求めるまちのイメージ（複数回答）　※グラフ内数値は回答数



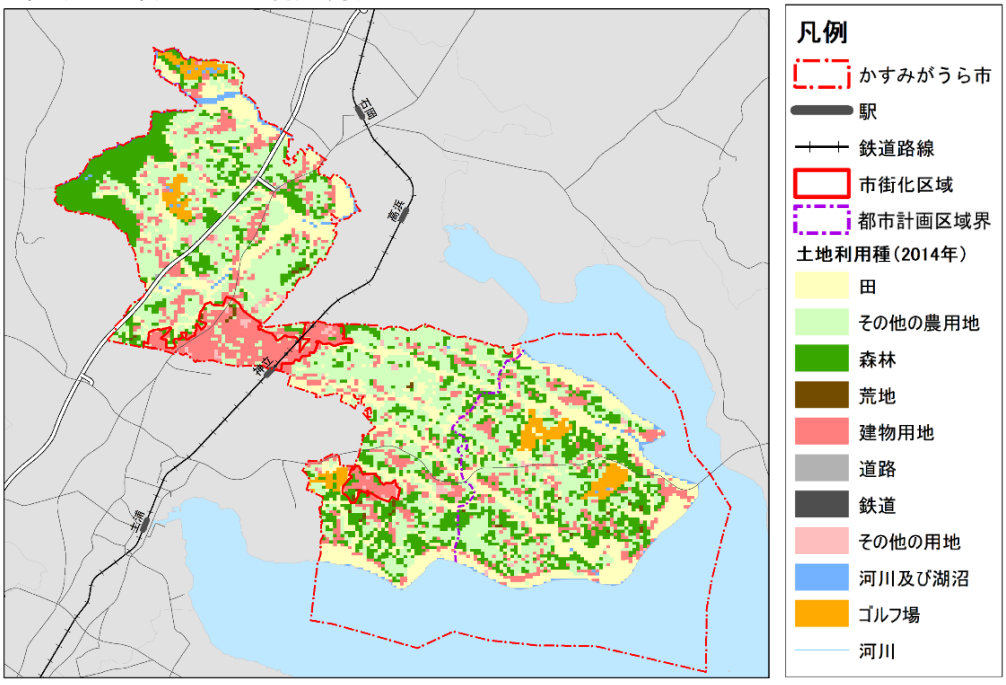
都市の特性③　里山や湖、農地などの恵まれた自然環境

○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おり、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ますが、40 年前と比較して、森林や農地などの自然環境が都市的土地利用に転用されています。

■昭和51年（1976年）の土地利用現況

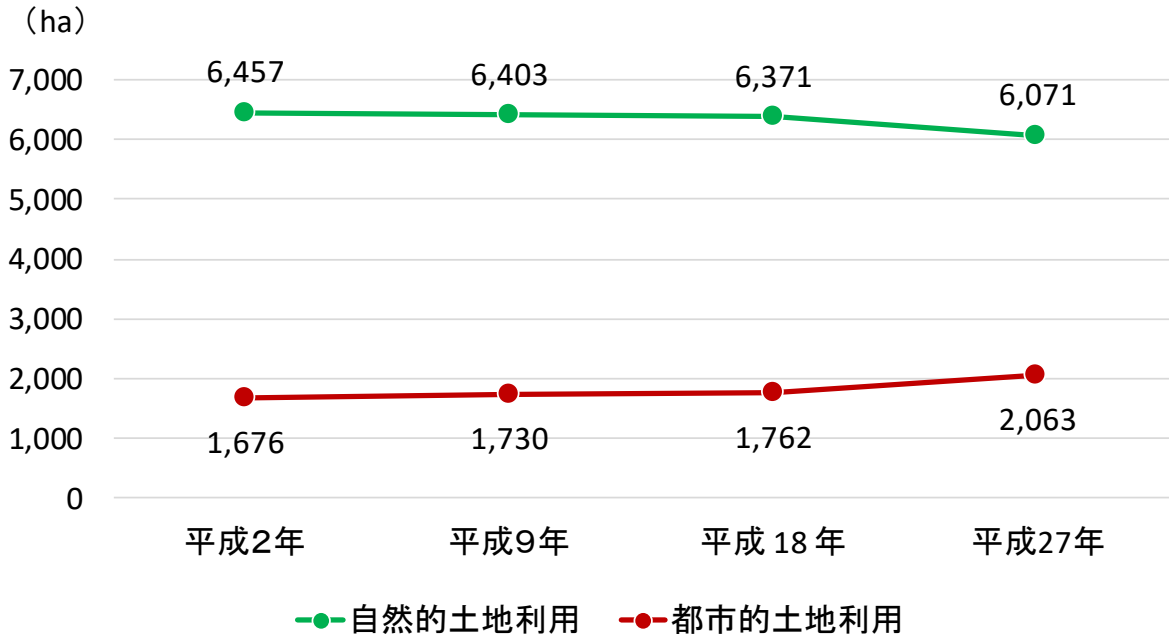


■平成26年（2014年）の土地利用現況



資料：国土数値情報

■都市計画区域内の土地利用の変遷

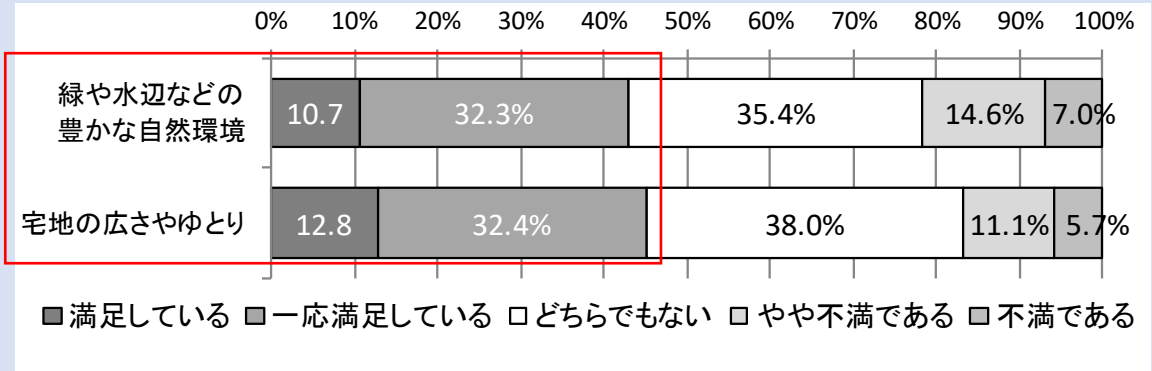


資料：都市計画基礎調査

≪市民意向≫

・市民意向においても、豊かな自然環境や自然的景観の美しさ、宅地の広さやゆとりの満足度が高く、自然環境と共生したゆとりある暮らしが本市の強みといえます。

■「豊かな自然環境」「宅地の広さやゆとり」に関する満足度

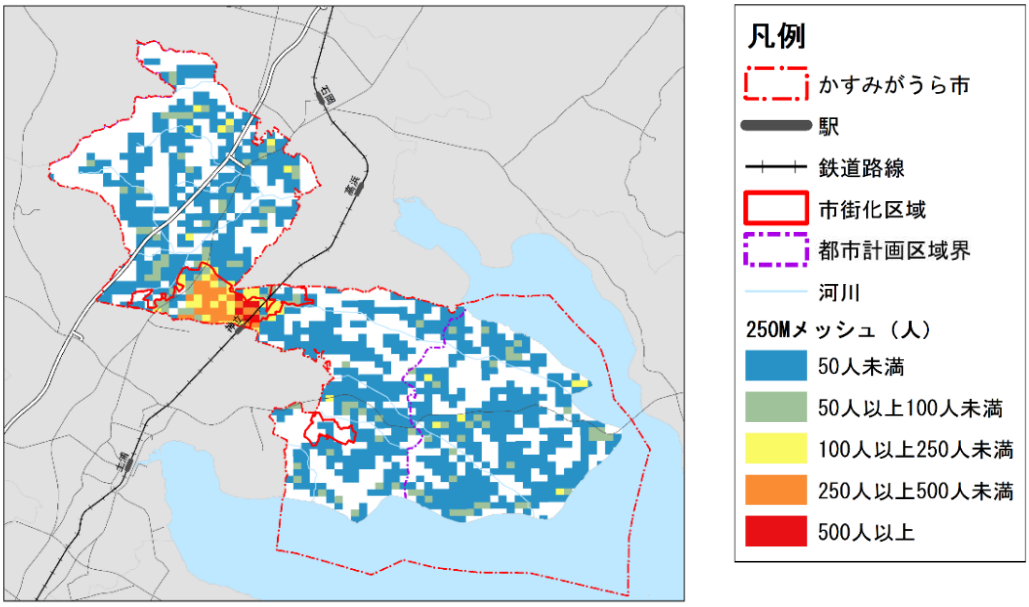


都市の特性④　分散型の地域拠点の形成と JR 神立駅周辺居住者の市内施設の利用ニーズ

○平成 17 年（2005 年）に霞ヶ浦町・千代田町が合併した経緯から、２つの地域拠点を形成しており、霞ヶ浦地区・千代田地区の両地区の市街化調整区域や都市計画区域外においても、低密度に人口が分布しています。

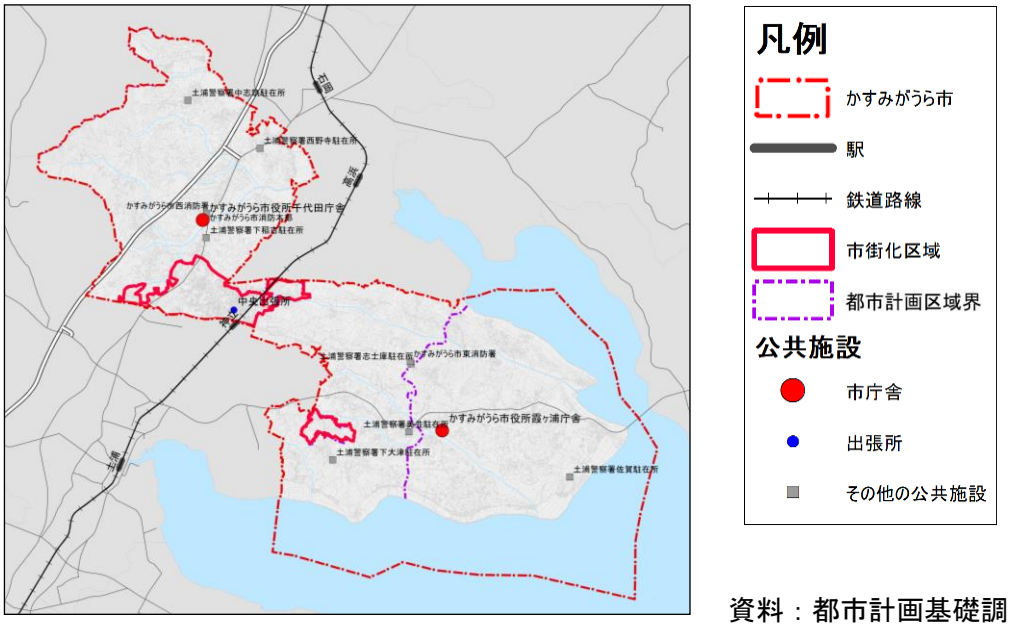
○一方で、JR 神立駅周辺居住者は市内の施設を多く利用しており、下水道等のインフラ整備が整っている JR 神立駅周辺の居住者を増やすことで、地域経済の活性化につながるとともに、公共施設の効率的な維持・管理にもつながることが想定されます。

■平成 27 年（2015 年）の人口分布（250m メッシュ）



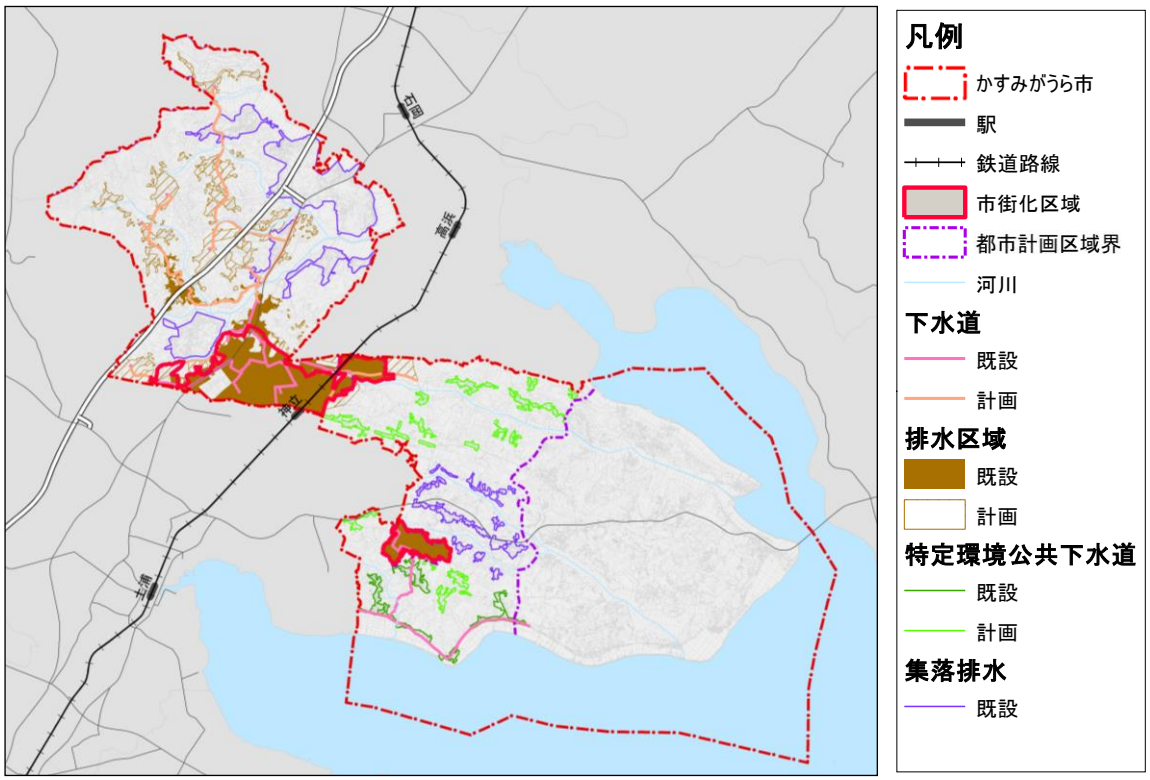
資料：国勢調査

■公共施設の立地状況



資料：都市計画基礎調査

■下水道の整備状況

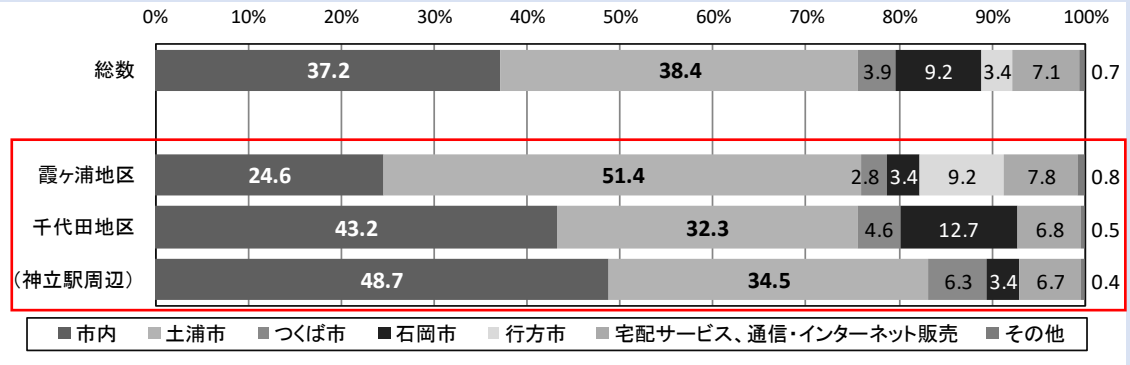


資料：平成 28 年度都市計画基礎調査

≪市民意向≫

・霞ヶ浦地区においては、日用品以外の買い物や医療施設の利用について、土浦市を多く利用しており、千代田地区においては、市内や土浦市のほか、石岡市の施設も利用するなど、市民の生活圏は広範かつ多様化しています。

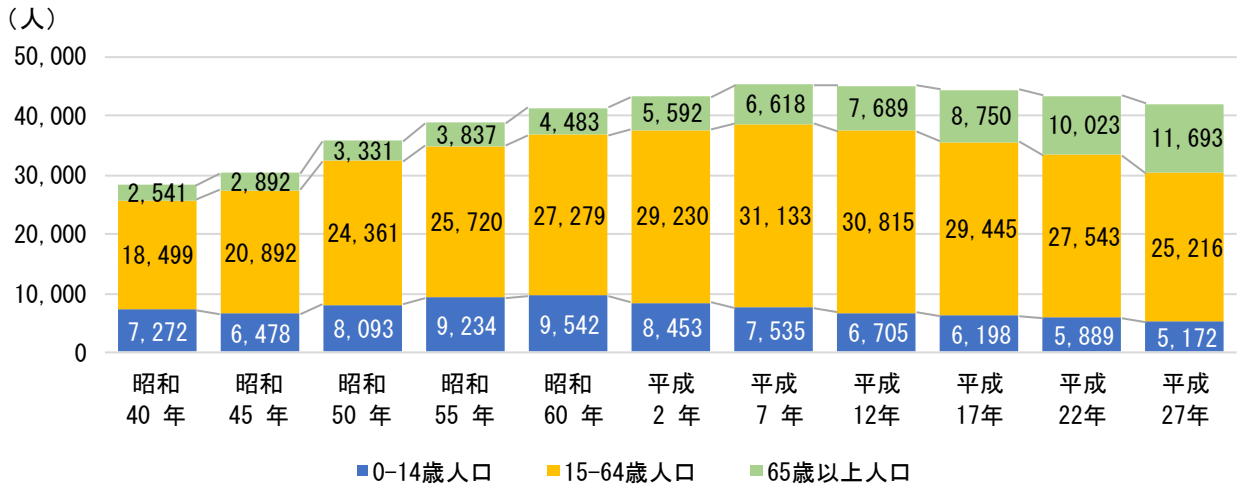
■日用品以外の買い物先



都市の課題① 人口減少、特に 20～30 歳代が減少、女性の転出

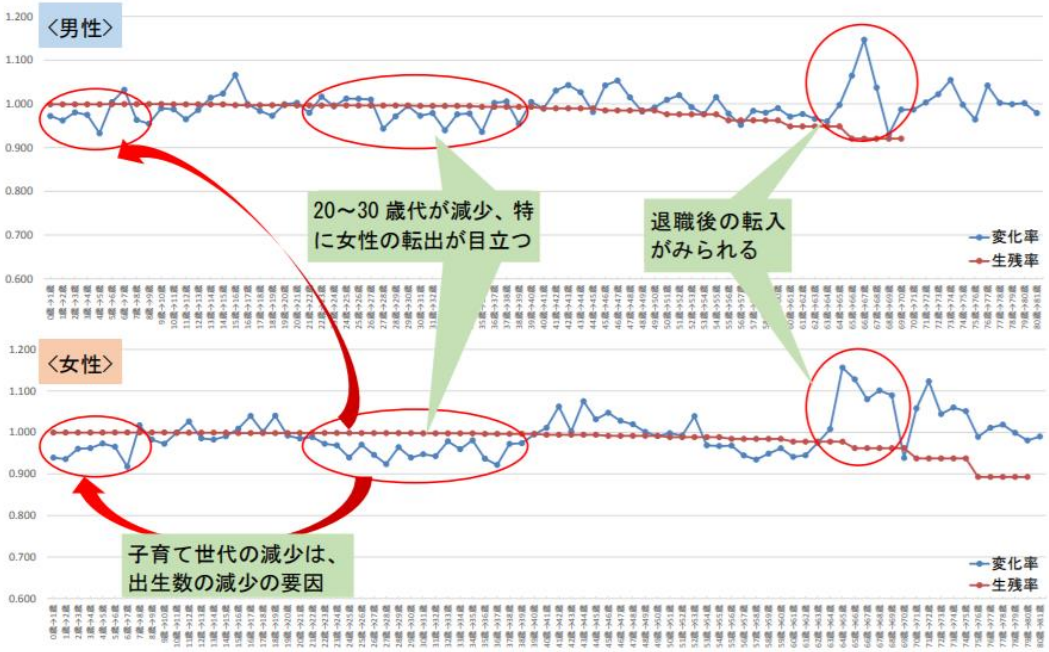
○人口減少の要因としては、20～30 歳の人口が転出超過になっており、特に女性の転出が目立ちます。それに伴い、出生数の減少にもつながっており、自然減少の要因となっています。

■人口３区分の推移



資料：国勢調査

■男女別１歳階級別変化率の平均



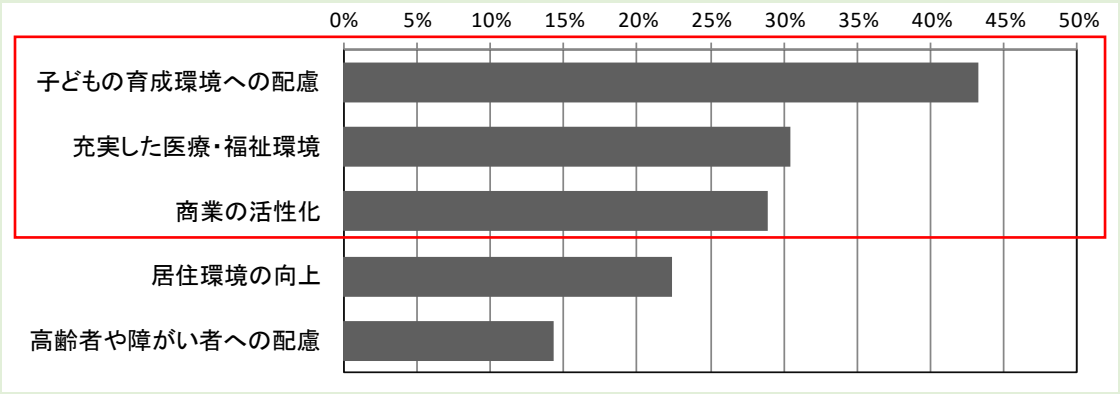
資料：かすみがうら市人口ビジョンより抜粋

※茨城県常住人口調査を基に、平成 22 年～26 年の１歳ごとの１年間の変化率の平均を算出

≪市民意向≫

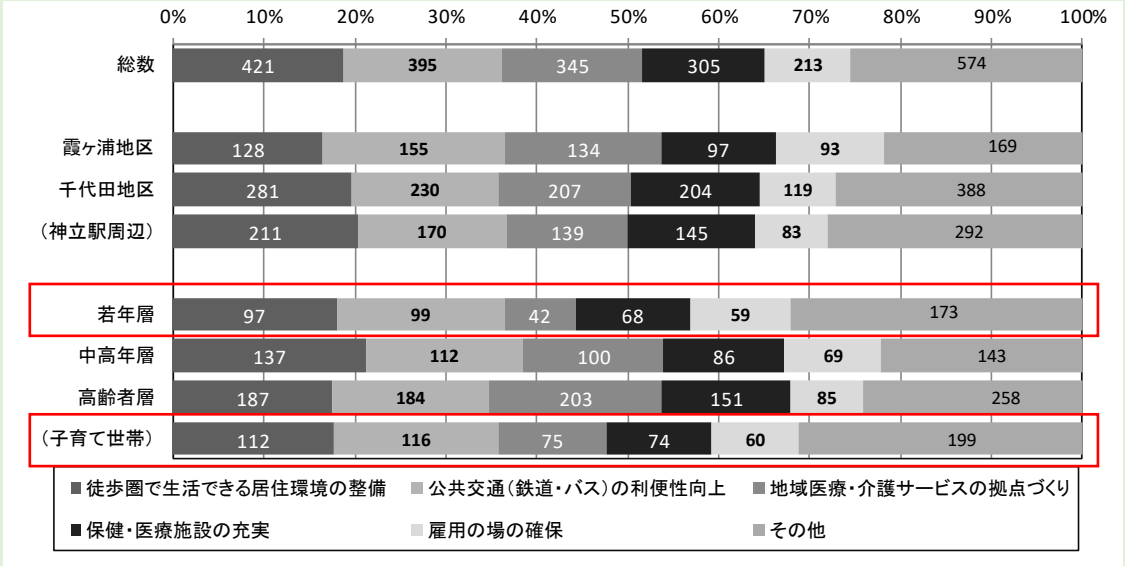
・若年層においては、将来のまちづくりについて、子育て・教育環境の充実に次いで、医療・福祉の充実や商業・産業の活性化が求められています。
・少子高齢化対策としては、若年層や子育て世帯からは、「徒歩圏で生活できる居住環境の整備」や「公共交通の利便性向上」が求められています。

■居住地区で将来のまちづくりに最も必要なこと（若年層：上位５項目）



■少子高齢化が進む中、取り組むべき施策

※グラフ内数値は回答数

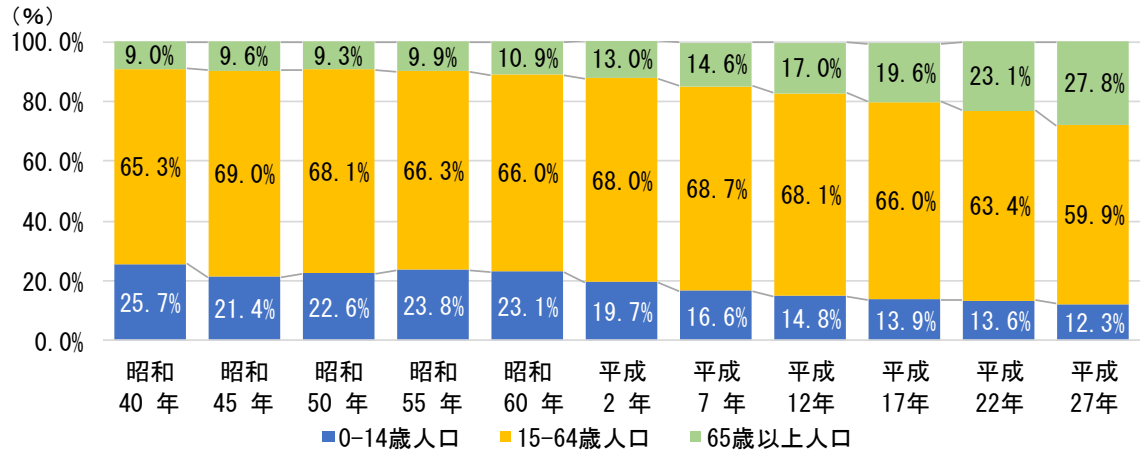


都市の課題② 全市的な高齢化と市街地で増加することが予想される高齢者の福祉対策

○市全体の高齢者数、高齢化率はともに増加傾向にあります。特に市街化区域においては、高齢化率は低いものの高齢者数が集中しています。また、市街化調整区域、都市計画区域外には高齢化率 50%を超える地域が広がっており、地域コミュニティの維持が困難になることが懸念されます。

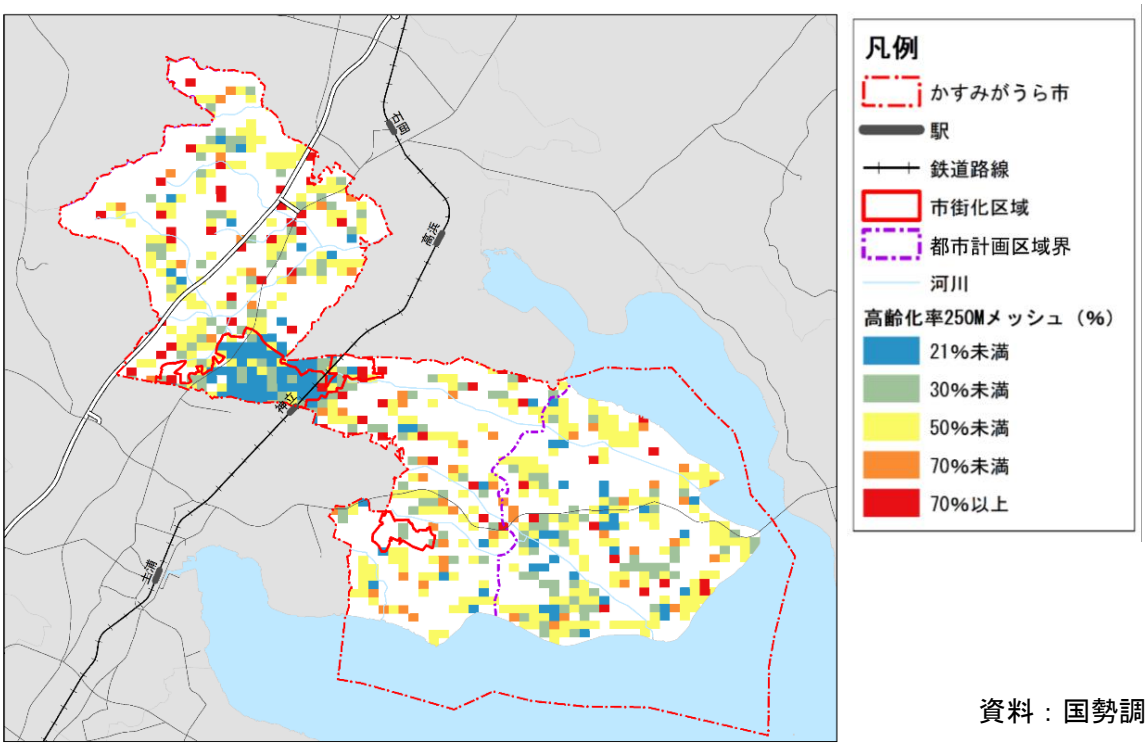
○公共の高齢者福祉サービスは、いずれも市街化調整区域内に立地しており、民間の高齢者福祉施設は市全域に分散して立地しています。

■人口３区分割合の推移



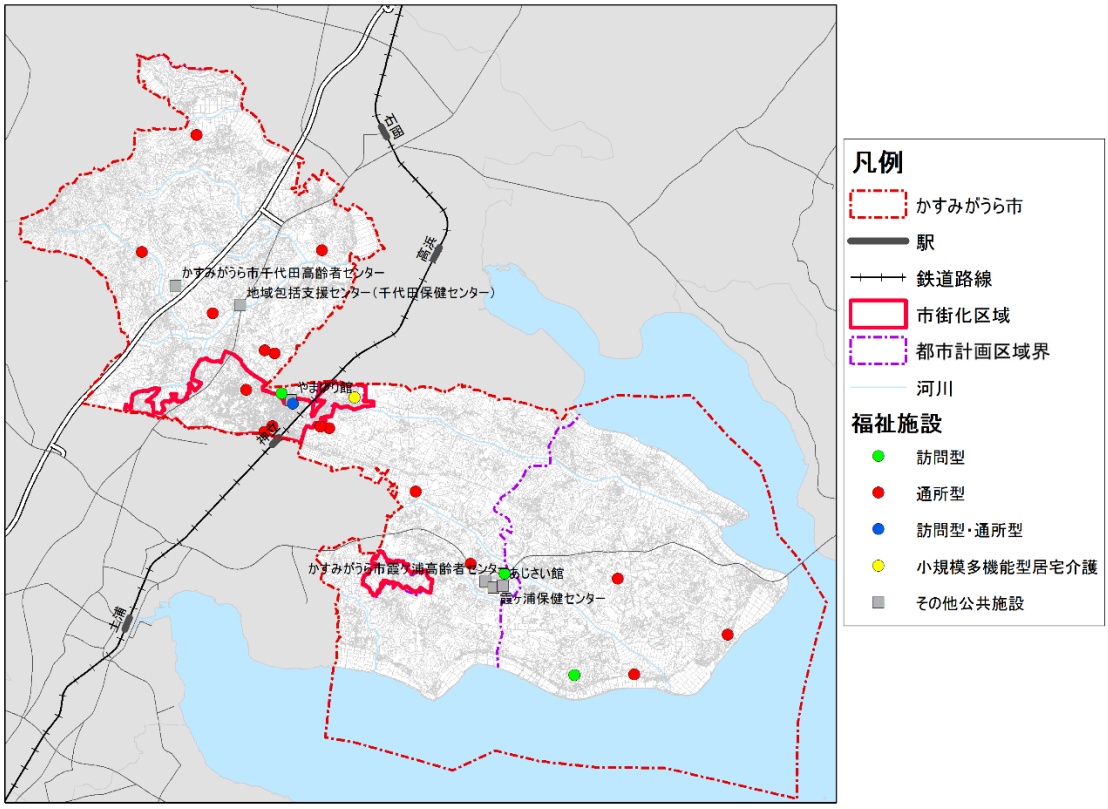
資料：国勢調査

■平成 27 年（2015 年）の高齢化率の分布（250m メッシュ）



資料：国勢調査

■高齢者福祉施設の立地状況

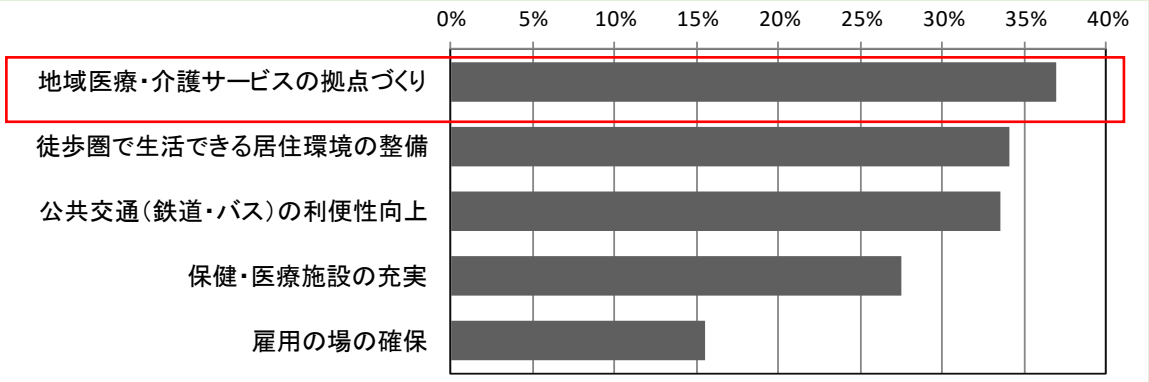


資料：介護長寿課（平成 30 年度時点）

≪市民意向≫

・高齢者層においては、高齢者や子育て世代が暮らしやすいまちに向けて、地域医療・介護サービスの拠点づくりが求められています。

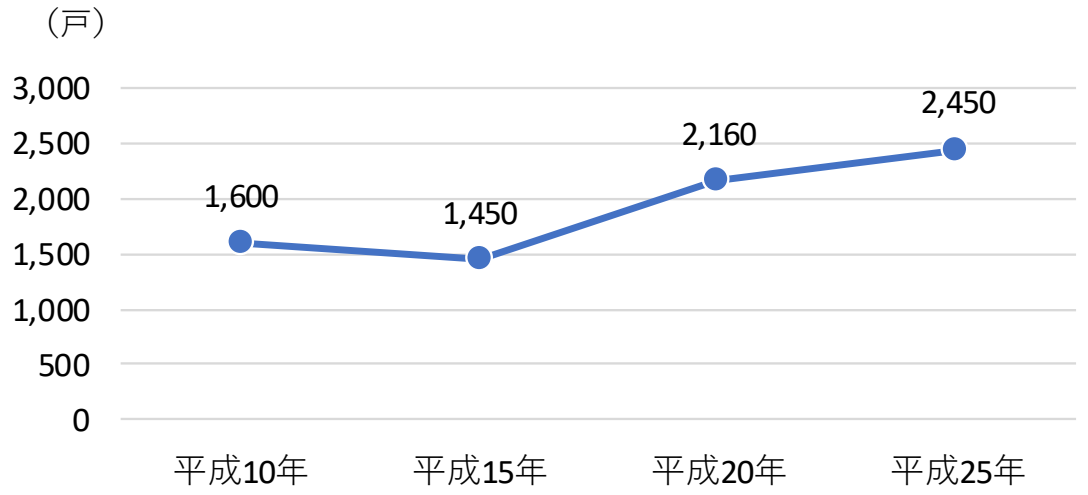
■本市が取り組むべき施策（高齢者層：上位 5 項目）



都市の課題③　空き家・空き地の増加による市街地の低密度化

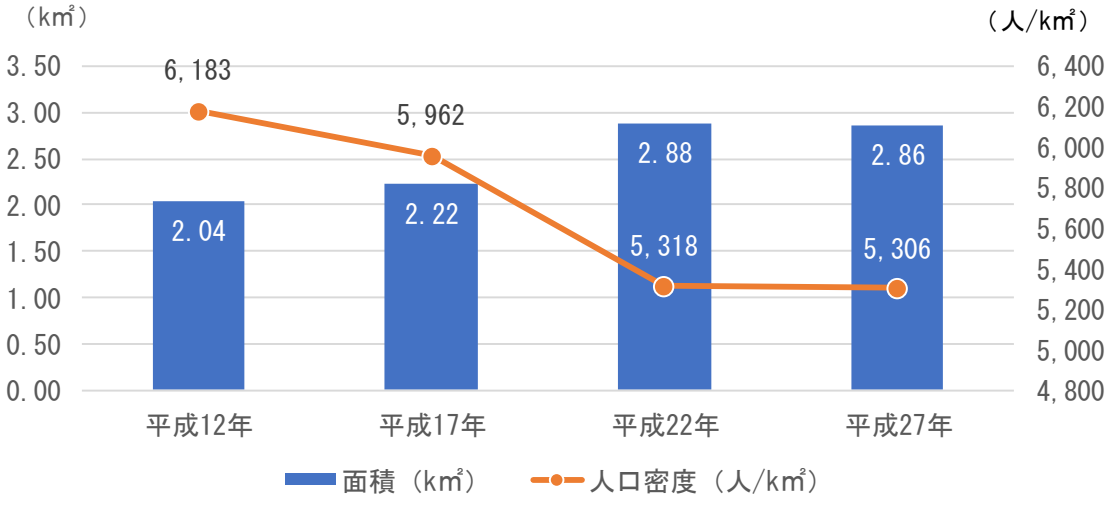
○市全体の空き家や市街地の空き地が増加しており、都市のスポンジ化が進んでいます。市街地においても、人口集中地区の人口密度は低下しており、低密度な市街化が進んでいます。
○地価の推移をみると、下落傾向は落ち着き、平成 25 年（2013 年）度から近年にかけては横ばいで推移していますが、JR 神立駅西口・東口の地価は、20 年前と比較して大幅に下落しています。

■空き家の推移



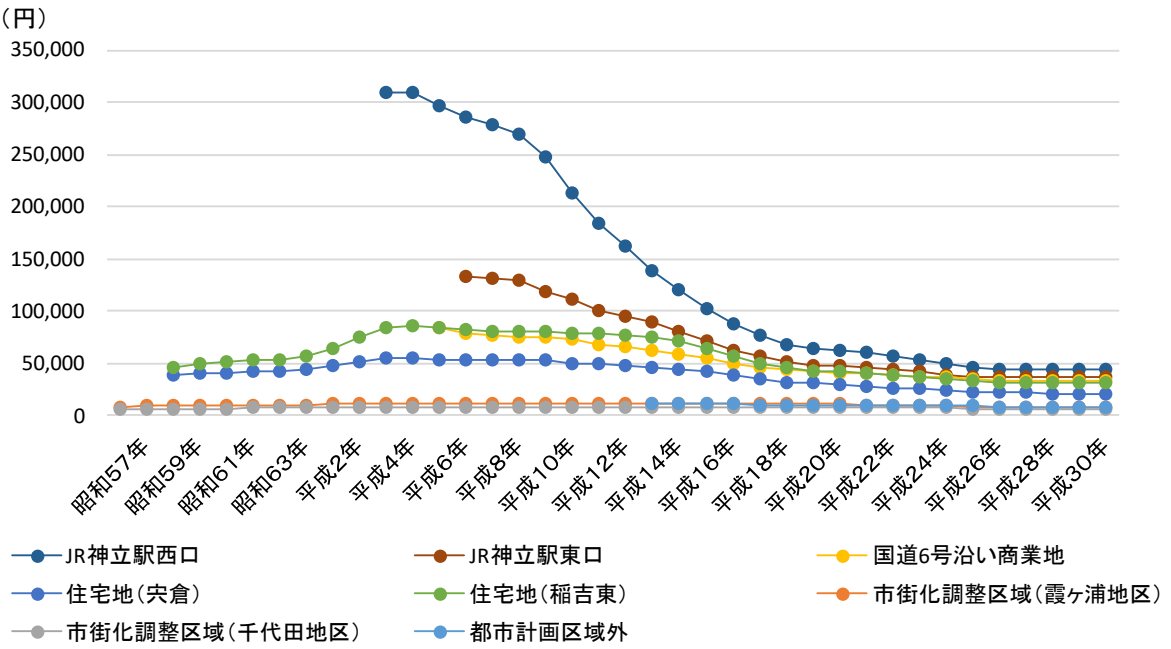
資料：住宅・土地統計調査

■DID（人口集中地区）人口密度の推移



資料：国勢調査

■地価の推移

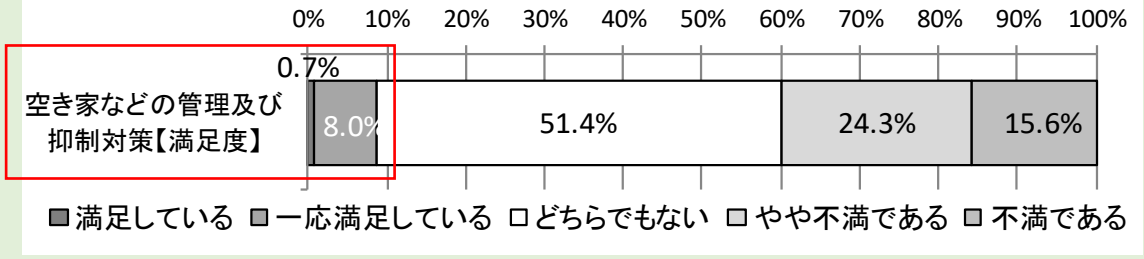


資料：地価公示、地価調査

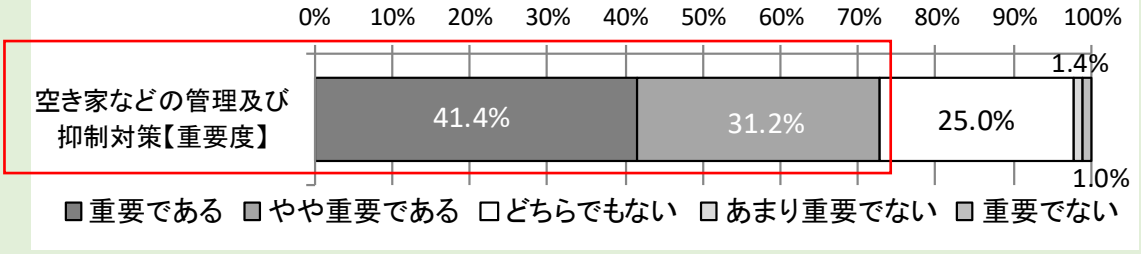
≪市民意向≫

・市民意向においても、空き家などの管理及び抑制対策に対する満足度が低く、重要度が高いため、重点的に取り組む必要があります。

■「空き家などの管理及び抑制対策」に関する満足度



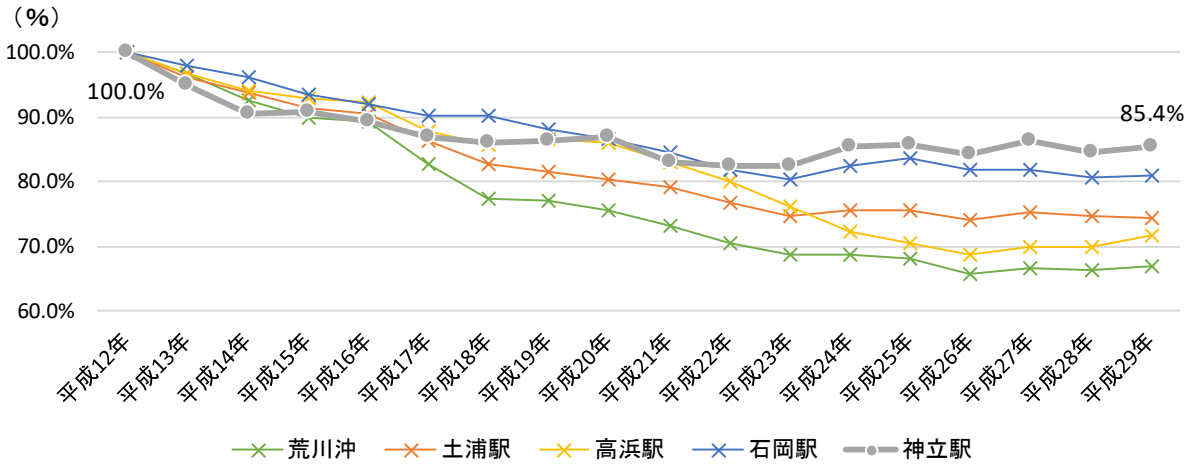
■「空き家などの管理及び抑制対策」に関する重要度



都市の課題④　市内を移動する公共交通ネットワークの充実が必要

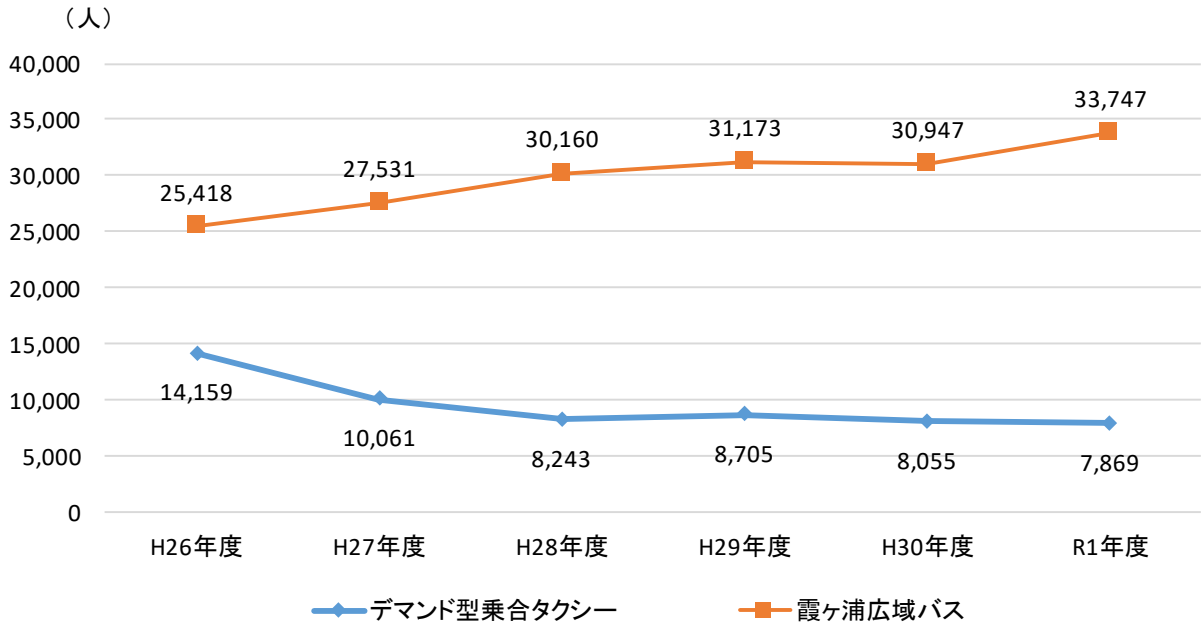
○JR 神立駅の乗車人員は減少傾向にあるものの、JR 常磐線の周辺駅の乗車人員と比較して減少率は低く、特に近年は安定した利用ニーズがあることが分かります。
○バス交通網は、路線バスの利用者数は増えていますが、デマンド型乗合タクシーの利用者数は減少しており、霞ヶ浦広域バスや千代田神立ラインのサービスの拡充とともに、郊外部も含めた市内を移動する公共交通ネットワークの充実が求められます。

■JR 常磐線各駅の１日平均乗車人員の指数の推移（平成 12 年（2000 年）比）



資料：（株）東日本旅客鉄道ＨＰ

■デマンド型乗合タクシー及び霞ヶ浦広域バスの利用者状況



資料：政策経営課

■かすみがうら市公共交通ネットワークの概要

公共交通	概要
デマンド型乗合タクシー	人口密度の低い郊外において、自家用車の運転が難しい高齢者等の移動手段として利用されており、利用者からの要請（デマンド）に応じて、運行ルート、時間、乗降場所などを柔軟に対応させるシステムです。
霞ヶ浦広域バスのサービス拡充	霞ヶ浦広域バスは、平成 24 年 6 月に運行を開始した土浦駅から玉造駅まで霞ヶ浦地区を東西に結ぶ路線バスであり、56 人乗りノンステップバスで 1 日 5 往復、毎日運行しています。土浦協同病院のおおつ野への移転に合わせて運行ルートやダイヤを変更するなど、沿線のまちづくりや利用者ニーズを踏まえサービスの改善を実施しており、利用者数は年々増加しています。
千代田神立ラインのサービス拡充	千代田神立ラインは、令和元年 10 月に運行を開始した JR 神立駅西口から本市中心市街地を循環し、JR 神立駅東口と土浦協同病院を結ぶ路線バスで 1 日 16 便、毎日運行しています。

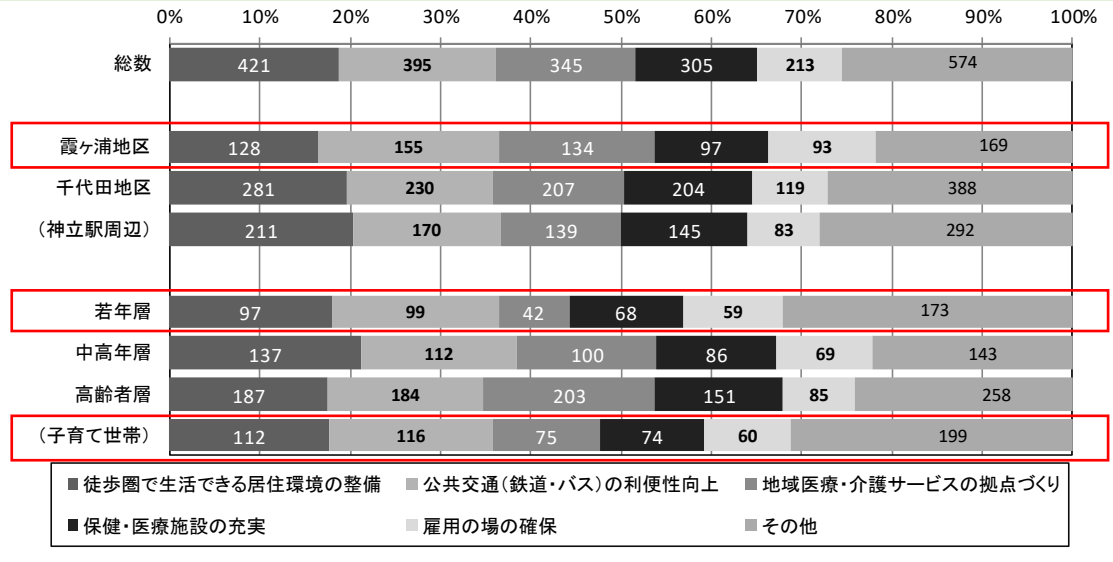
資料：政策経営課

≪市民意向≫

・市民意向においても、高齢者や子育て世代が暮らしやすいまちに向けて、徒歩圏で生活できる居住環境の整備や公共交通の利便性向上があげられ、特に霞ヶ浦地区の居住者や若年層・子育て世帯で公共交通の利便性向上が求められています。

■本市が取り組むべき施策（属性別）

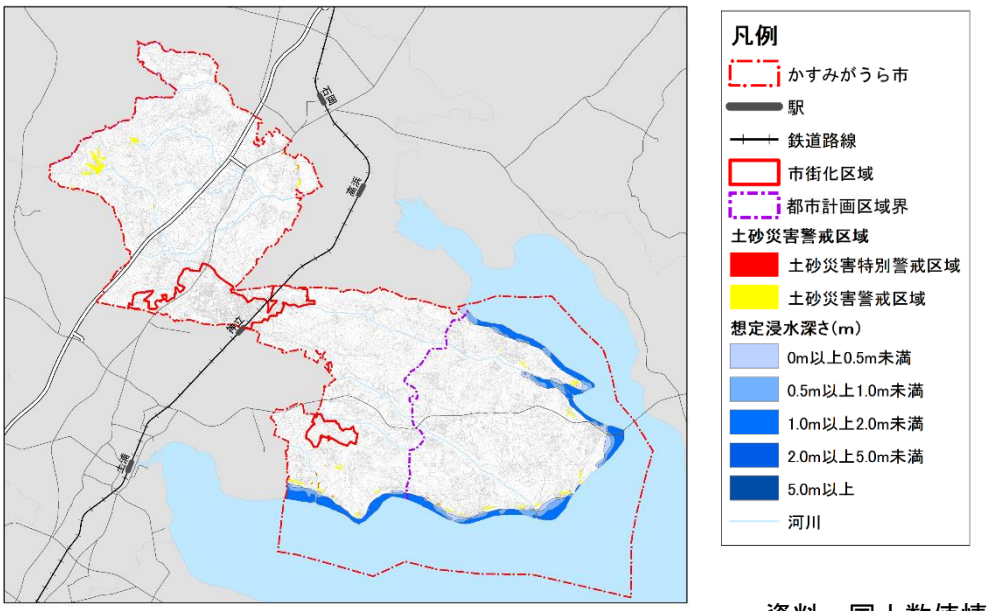
※グラフ内数値は回答数



都市の課題⑤　災害・安全対策の重要性の高まり

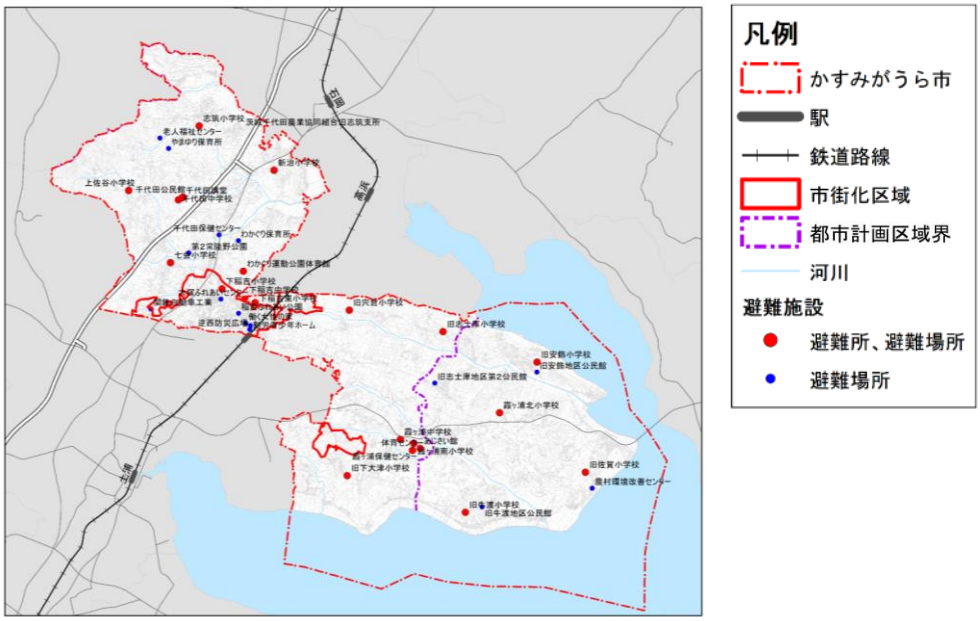
○霞ヶ浦の沿岸部と石岡市との市境を流れる恋瀬川の沿川において、浸水想定区域に指定されています。土砂災害警戒区域は市街化調整区域等の縁辺部で指定されており、市街化区域は自然災害が少ない環境となっています。

■霞ヶ浦の浸水想定区域及び土砂災害警戒区域



資料：国土数値情報・茨城県

■避難所、避難場所の立地状況



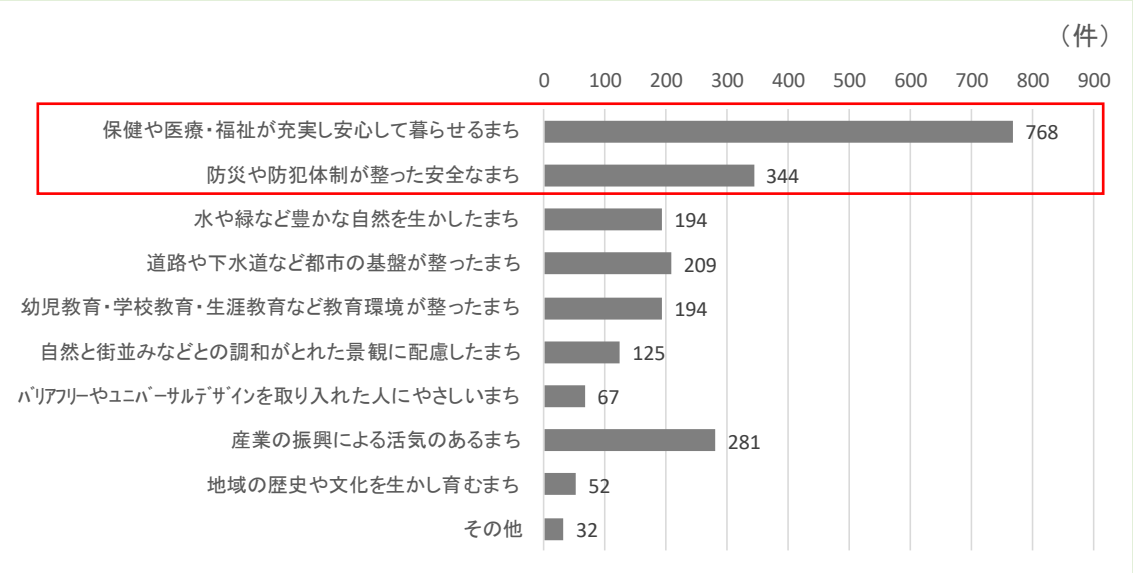
資料：総務課

≪市民意向≫

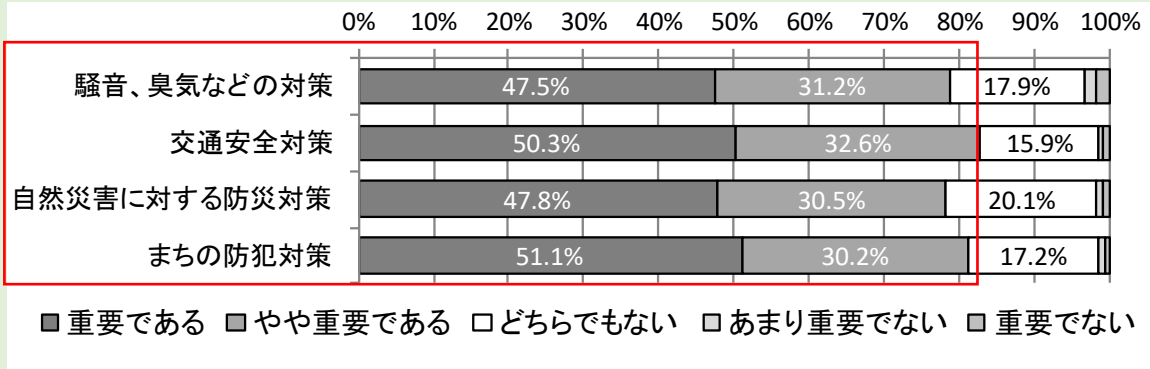
・市民意向において、これからのかすみがうら市に求めるまちのイメージとして、「保健や医療・福祉が充実し安心して暮らせるまち」が最も多く、次いで、「防災や防犯体制が整った安全なまち」が求められています。

・特に、騒音・臭気などの対策や防災・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、重点的に取り組む必要があります。

■これからのかすみがうら市に求めるまちのイメージ（複数回答・単純集計）



■安全対策に関する重要度



【現状のまとめ】

特性と課題		現状
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．子育て世代・若者等ヒアリングによるニーズ分析

子育て世代・若者等を対象にヒアリングした結果、子育て世代が JR 神立駅を利用する頻度は低いですが、高校生は毎日通学で利用しています。子育て世代は、周辺施設のうち千代田ショッピングモールやドラッグストア等の日用品の買い物のための商業施設を多く利用しています。

その他の施設としては、「あじさい館」の利用が多く、JR 神立駅周辺においても「あじさい館」や「やまゆり館」のような複合的な機能を有する施設や図書館・学習スペース、公園、駅の待合機能、飲食・カフェ機能などのニーズが高くなっています。

■ヒアリング結果

分類	意見	地区
JR 神立駅の利用状況	・日常的に JR 神立駅周辺の利用は少なく、休日は土浦市やつくば市へ買い物や低学年が楽しめる遊具がある公園へ行く	霞ヶ浦南小
	・JR 神立駅の利用頻度は年に数回と低く、JR 土浦駅や JR 荒川沖駅、つくばエクスプレスを利用する	下稲吉東小
	・ほぼ毎日通学のために JR 神立駅を利用する人が大多数である	高校生会
	・電車利用時は、JR 土浦駅へ行くが、送迎のみの場合は JR 神立駅を利用する（宍倉付近は JR 神立駅利用）	霞ヶ浦南小
	・JR 神立駅は子どもの送迎がメインで、電車の本数が少なく、土浦止まりもあるため、JR 土浦駅やつくば駅を利用する人もいる	七会小
	・JR 神立駅にエスカレーターが欲しいとの意見あり	下稲吉小
	・JR 神立駅前は歩道等もなく、踏切付近の車道幅員も狭い箇所があることから、車両通過時には自転車や歩行者が危険な状況である。また、西口ロータリーの混雑や路上駐車、大雨時の冠水も利用頻度を下げる要因となっている	霞ヶ浦南小
	・JR 神立駅前は歩道等もなく、車道幅員も狭いことから車両との距離が近く、自転車や歩行者が危険である。また、街灯が暗いや、エスカレーターが欲しい等の意見あり	高校生会
	・JR 神立駅周辺の道路が狭く自転車や歩行者との距離が近い	霞ヶ浦北小
	・通勤時間帯の駅前は、歩行者が多く、車道通行が危険と感じるため避けている	志筑小
	・JR 神立駅の利用頻度は低いことが伺える	下稲吉小
	・JR 神立駅の利用頻度も低く、JR 土浦駅を利用する傾向にある	霞ヶ浦南小
	・JR 神立駅前に待合スペース、カフェ、コワーキングスペースがないため、ビジネス面においては JR 土浦駅を利用している	商工会 青年部
施設の利用状況（JR 神立駅周辺）	・全体的に JR 神立駅周辺の施設を利用する人は少ない。千代田ショッピングモールの利用者数は多いが、利用頻度は月に数回程度である	霞ヶ浦南小 霞ヶ浦北小 新治小
	・全体的に JR 神立駅周辺の施設を利用する人は少なく、利用頻度も月に数回と低い	志筑小
	・千代田ショッピングモールの利用頻度がもっとも高く、その他の食料品店舗の利用頻度も高い。銀行の利用頻度は少ないながら利用者数は多い	下稲吉小

分類	意見	地区
	・千代田ショッピングモールの利用者数が圧倒的に多く、利用頻度も週に２～３回と高い。また、利用頻度は低いもののカスミやツルハドラッグ、銀行の利用者数は多い	七会小
	・千代田ショッピングモール等の食料品店舗の利用者数は多く、利用頻度も週に１回または週に２～３回と高い	上佐谷小
	・ドラッグストアの利用者数が多く、利用頻度も高い	下稲吉東小
	・銀行の利用頻度が週に 2～3 回と高い	商工会 青年部
施設の利用状況（JR 神立駅周辺以外）	・あじさい館は、職員等が常駐しており、学習スペースや Wi-Fi が完備されているため、子どもの利用が休日含め多数あり	霞ヶ浦南小
	・千代田地区からあじさい館は遠く、学習環境が良好でない	七会小
	・あじさい館は学習スペースや Wi-Fi が完備されて魅力的だが、千代田地区から遠く、交通手段も確保されていない	下稲吉東小
JR 神立駅周辺のまちづくり	・JR 神立駅周辺を霞ヶ浦地区と千代田地区の交流拠点にしてほしい	高校生会
	・かすみがうら市は災害等が少ないので、将来的には都市圏の人々が注目する街になってほしい	新治小
	・茨城初、全国初のアイデアで攻めのまちづくりを進めてほしい	新治小
JR 神立駅周辺に欲しい施設	・あじさい館のような複合施設が市街地にあっても良いのではないかとの意見多数あり	下稲吉小
	・高齢者や子育て世代等が利用する施設の複合化希望	霞ヶ浦南小
	・子どもや学生が利用できる施設等の複合化へのニーズが高い	霞ヶ浦北小
	・親子で利用できる施設のニーズがある	志筑小
	・やまゆり館のような子育て支援施設＋公園＋飲食店等の複合施設	下稲吉東小
	・JR 神立駅周辺に待合所も兼ねた複合施設のニーズが高いことが伺える	下稲吉東小
	・JR 神立駅に待合所がない	下稲吉東小
	・市民会館（ホール）があれば、地元の交流会や小学校でも利用できるのではないか	下稲吉小
	・文化ホール等のイベントが開催できる場所があれば、交流人口増に繋がる	霞ヶ浦北小
	・学習スペースや図書館がなく、高校生などはわざわざ土浦まで行かないと勉強ができない状況である	下稲吉小
	・停車場線沿いへの公園や図書館・学習スペースの要望が多かった	下稲吉小
	・土浦市立図書館を利用（休日含む）する人も多く見られ、JR 神立駅周辺に図書館や学習スペースのニーズが高いことが伺える	高校生会
	・JR 神立駅周辺に学習スペースがなく、土浦市立図書館をよく利用している	高校生会
	・学習スペースにカフェ等の飲食店を併設させて、一日中滞在できる場所がほしい	高校生会

分類	意見	地区
	・JR 神立駅周辺に子どもや学生が利用できる公園や図書館、学習スペースのニーズが高いことが伺える	七会小
	・JR 神立駅周辺に学生が利用できる図書コーナーや学習スペースのニーズが高い	上佐谷小
	・駅周辺に図書館や学習スペースがあれば、学校帰りに利用しやすい	上佐谷小
	・自宅以外の学習スペースが少ない	志筑小
	・電車を待っているときに入れる施設（カフェなど）がなく不便に感じる	下稲吉小
	・送迎時の待ち時間に利用できる施設（待合所含む）がない	高校生会
	・カフェやワークショップ等ができる施設がほしい	霞ヶ浦南小
	・市街地に交番があっても良いのではないか	下稲吉小
	・温水プールが欲しい	下稲吉小
	・宿泊施設がないため、そもそも人を呼び込むこと自体が困難なのではないか	下稲吉小
	・JR 神立駅周辺では、友達と遊ぶ場所がカラオケ店くらいしかない	高校生会
	・若者向けの店舗や人が集まる施設を増やしてほしい	霞ヶ浦北小
	・商店街がほしい	下稲吉東小
	・市内に充実していない施設のニーズが高い	新治小
	・仕事のうえでも飲食店やカフェは必要との意見多数	商工会 青年部
	・電車を待っている時間に利用できる施設がない	商工会 青年部
公園について	・小規模な公園しかなく、ファミリー公園や三角公園などを利用しているが閉鎖的（大人の目線が届かない環境）であり例えば行政施設と併設すればもっと良いと思う（わかぐり運動公園は予約制であり、小学生だけで利用できる施設ではない）	下稲吉小
	・出席者全員が公園の整備を求めていたが、子どもが利用することを前提とすれば、公園単体ではなく、複合機能を有した大人の目線があることの必要性を感じる。変質者がでたり、やんちゃな子がいては心配でどうしても「公園には行くな」ということになってしまう	下稲吉小
	・魅力的な公園がない、駐車場がない等の不満あり	霞ヶ浦南小
	・歩崎公園や森林公園等の利用促進⇒市民主体のイベント実施やキャンプ場	霞ヶ浦南小
	・騒音対策を徹底したボール遊びができる公園の新設希望	高校生会
	・大塚ファミリー公園の利用者は若干名いるものの駐車場がなく、土浦市等の公園を利用する人が多数いる	七会小
	・遊具等がなくてもボール遊び可能な公園があれば利用したい	七会小
	・土浦市等の公園を利用しているので、市内にボール遊び可能な大規模な公園がほしい	下稲吉東小
	・長時間遊べる大規模な公園がほしい	霞ヶ浦北小
	・親子で遊べる安全で大規模な公園を希望	志筑小

分類	意見	地区
	・第 1 常陸野公園等の既存施設の有効活用	下稲吉東小
	・第 2 常陸野公園の有効活用	七会小
	・稲吉ふれあい公園の利用者は少数であるが、利用頻度は週に２～３回以上と高い。また、大塚ファミリー公園や桜塚公園の利用者も若干名いる	下稲吉東小
	・公園のトイレがきれいだと利用しやすい	上佐谷小
	・幅広い年齢層が利用できる人が集まる公園がほしい	商工会 青年部
環境問題について	・畜産が原因と思われる悪臭については出席者全員が感じており、改善を求めたいがあきらめている部分もあるとのこと	下稲吉小
	・畜産等の悪臭あり（宍倉付近は養鶏の臭いあり）	霞ヶ浦南小
	・養鶏や畜産の悪臭あり	下稲吉東小
	・東風高校付近は悪臭あり	高校生会
その他	・アンケート結果として、ほぼ全員が市街地に生活拠点がある方であった	下稲吉小
	・本市に住み続けたい人は 0 人だった	高校生会
	・JR 神立駅までのバスがなく、学生が市街地へ行ける交通手段（コミュニティバス等）を整備してほしい	七会小
	・学生が市街地へ行ける交通手段を整備してほしい	下稲吉東小
	・交通手段が限定される高齢者や学生のために公共交通の充実化	霞ヶ浦北小
	・魅力的な施設であれば、多少遠くても車で行く傾向にある	七会小
	・他自治体の施設を参考にして、子どもが集まる理由を考えてみてはどうか	七会小
	・店舗の跡地利用を検討してみてはどうか	七会小
	・大雨時の冠水対策	下稲吉東小
	・小中学生を対象に学習支援をしている団体の活動が見られる	下稲吉東小
	・道路の拡幅希望	新治小

【ニーズのまとめ】

・JR 神立駅周辺を霞ヶ浦地区と千代田地区の交流拠点にしてほしい
・子どもや学生が利用できる施設等の複合化へのニーズが高い
・やまゆり館のような子育て支援施設＋公園＋飲食店等の複合施設へのニーズが高い
・JR 神立駅周辺に待合所も兼ねた複合施設、学生が利用できる図書コーナー、学習スペースのニーズが高い
・図書館や学習スペースがあれば、学校帰りに利用しやすい
・地元の交流会や小学校でも利用できるホールへのニーズが高い　など

３．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

JR 神立駅周辺は公共交通・生活利便性が高く、居住の場としてのニーズが高い地域ですが、少子高齢化や空き家・空き地の増加などの課題もみられます。JR 神立駅周辺のポテンシャルを活かし、市街地としての賑わいと活気を創出し、暮らしの場としての魅力を向上することが求められます。

【関連する都市の特性・課題】

都市の特性	都市の課題
○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 ○市街地に商業・医療施設等が立地、今後も充実が必要	○人口減少、特に20～30歳代が減少、女性の転出 ○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 ○空き家・空き地の増加による市街地の低密度化

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

市街化調整区域や都市計画区域外では、豊かな自然環境に恵まれています。千代田地区・霞ヶ浦地区でそれぞれの地域拠点で既存の住宅地や集落を形成しており、農業・観光などの地域産業との連携や地域コミュニティの維持を図りながら、ゆとりある居住環境の形成が求められます。

【関連する都市の特性・課題】

都市の特性	都市の課題
○里山や湖、農地などの恵まれた自然環境 ○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	○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 ○市内を移動する公共交通ネットワークの充実が必要

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

高齢化が進行する中、市民が安心して安全に住み続けるための医療・福祉環境の充実及び臭気対策、安全対策の推進が求められます。また、人口減少対策や若年層の転入に向けて、子育てや教育環境の充実と連携したまちづくりが求められます。

【関連する都市の特性・課題】

都市の特性	都市の課題
○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 ○市街地に商業・医療施設等が立地、今後も充実が必要 ○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	○人口減少、特に20～30歳代が減少、女性の転出 ○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 ○災害・安全対策の重要性の高まり

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

人口減少による生活サービス施設等の撤退を抑制するため、市街地においては一定の人口密度と都市機能を維持することが必要です。さらに、市街地と郊外を結ぶ市内のネットワークの形成により、市全体の活力と利便性の向上につなげることが求められます。

【関連する都市の特性・課題】

都市の特性	都市の課題
○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 ○市街地に商業・医療施設等が立地、今後も充実が必要	○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 ○空き家・空き地の増加による市街地の低密度化 ○市内を移動する公共交通ネットワークの充実が必要

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　湖（みず）と　山（みどり）　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（さと）　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】

きらり輝く　湖（みず）と　山（みどり）　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）将来都市構造

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。

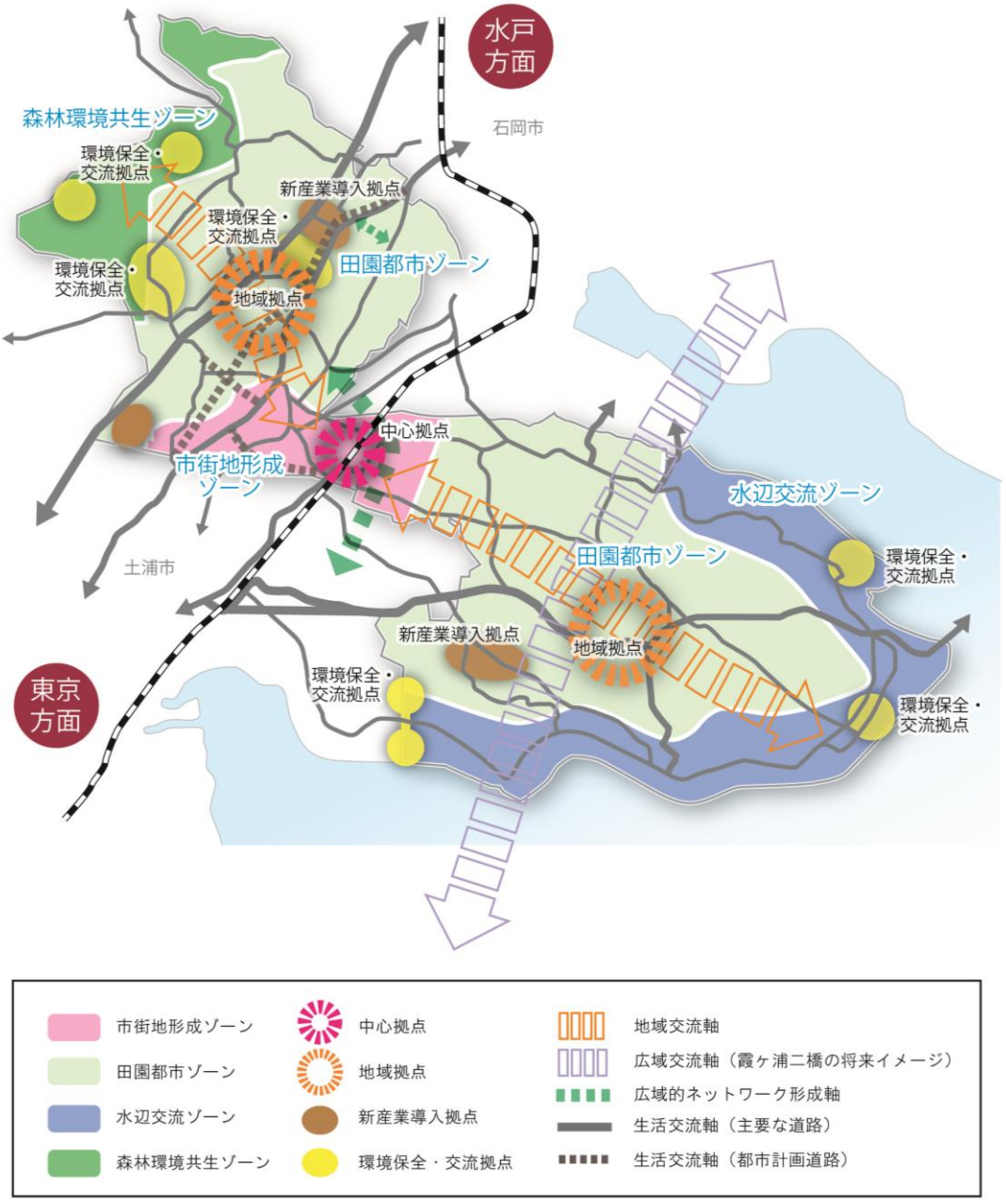
地域の特性を共有する地域のまとまりとしてのゾーンと、地域資源や都市施設が集積する拠点及びゾーンを連携する交流軸によって構成します。

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≫



（3）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。都市計画マスタープランにおいても、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 人と設定しています。

【参考】将来人口推計値（人口ビジョンより）

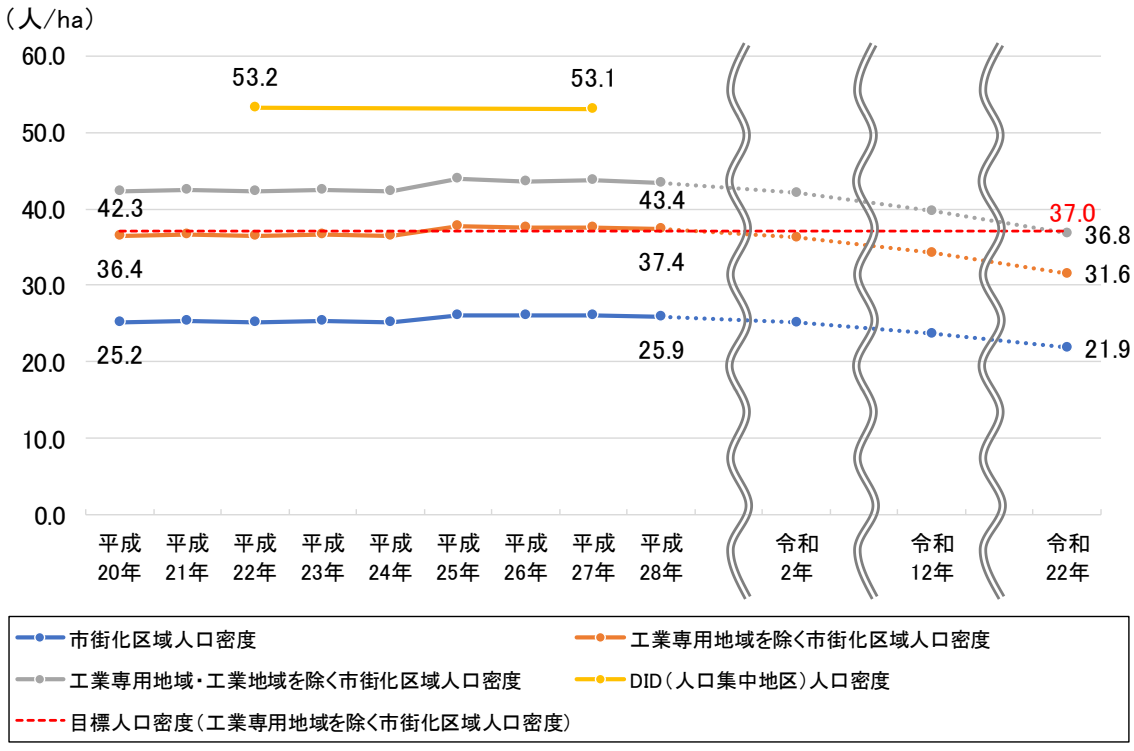
2020	2025	2026	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
令和2年	令和7年	令和8年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年
40,954	39,803	39,314	38,442	36,892	35,484	34,051	32,681	31,340	30,024

※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）

都市計画マスタープランにおいては、市街地における目標人口密度の算出にあたって、工業専用地域を除く市街化区域を対象に算出しています。

工業専用地域を除く市街化区域人口密度は、概ね 37.0 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 32.0 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 40.0 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 40.0 人／ha を目標値とした場合、約 4.4 千人の誘導が必要となり、人口密度 37.0 人／ha を目標値とした場合、約 2.8 千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 と設定しています。

本計画においては、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を参考に、居住誘導区域内の目標人口密度を設定します。

■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/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/ha**

■目標人口密度パターン別の誘導人口による検証

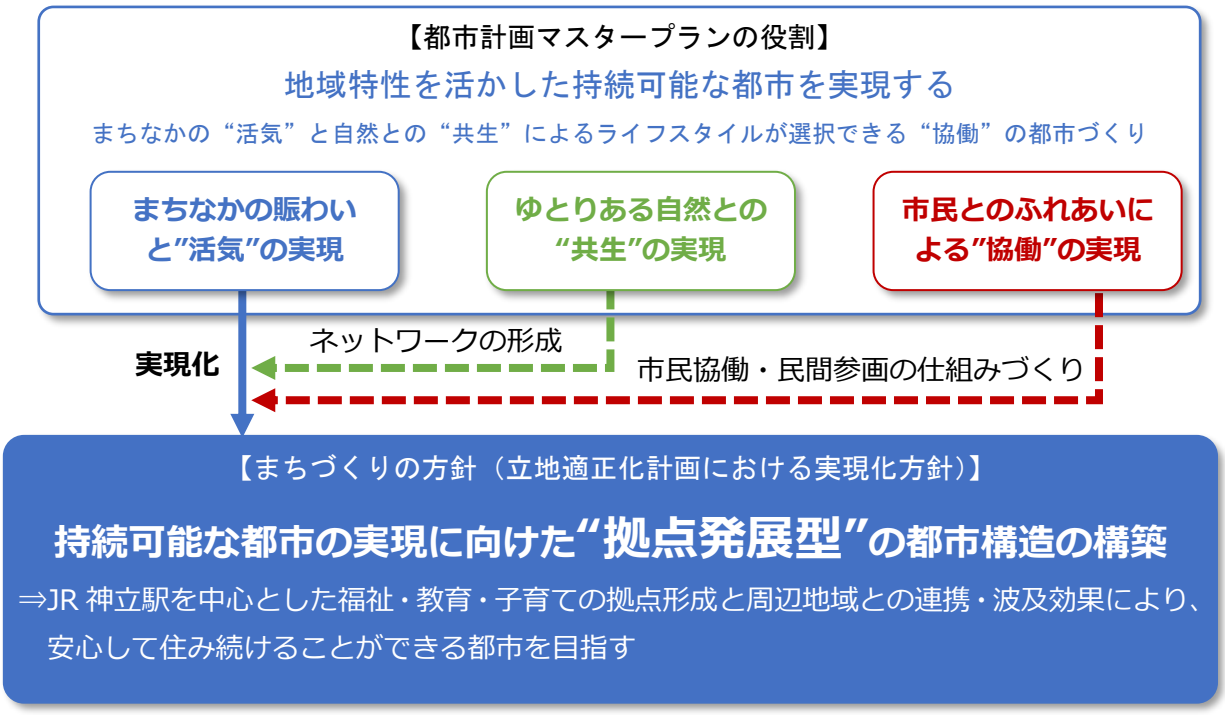
	推計値（令和22年）人口密度＝31.6ha	目標人口密度のパターン（令和22年）		
		パターン①＝40人/ha	パターン②＝37人/ha	パターン③＝32人/ha
工業専用地域を除く市街化区域内人口	16,501人	20,880人	19,314人	16,704人
目標年次までに誘導すべき人口	―	4,379人	2,813人	203人

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

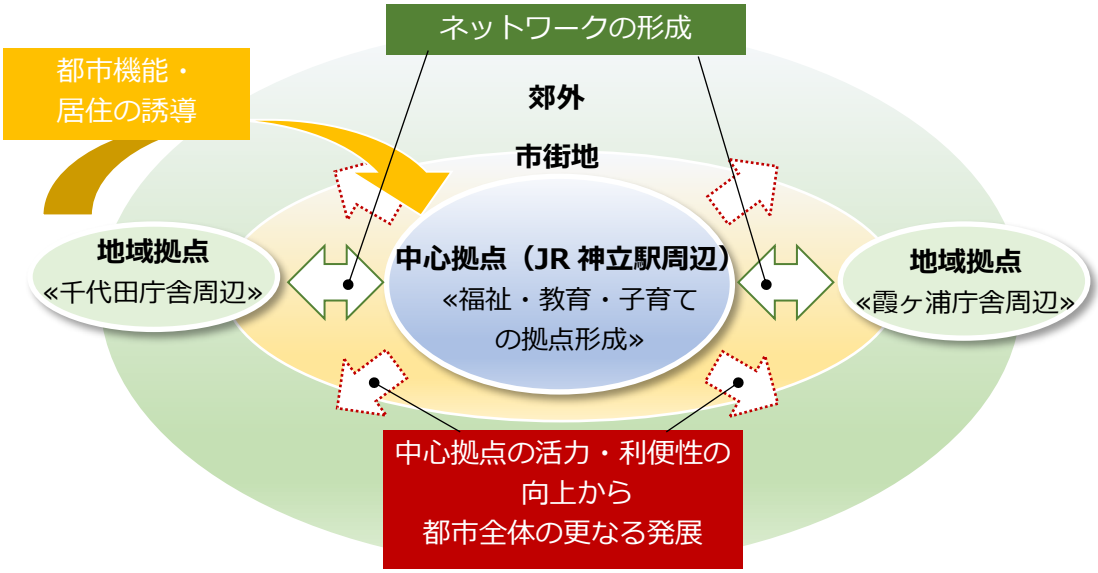
第５章　まちづくりの方針

１．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以下のように定めます。



≪“拠点発展型”の都市構造の構築イメージ≫



2．実現に向けたストーリー

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。

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

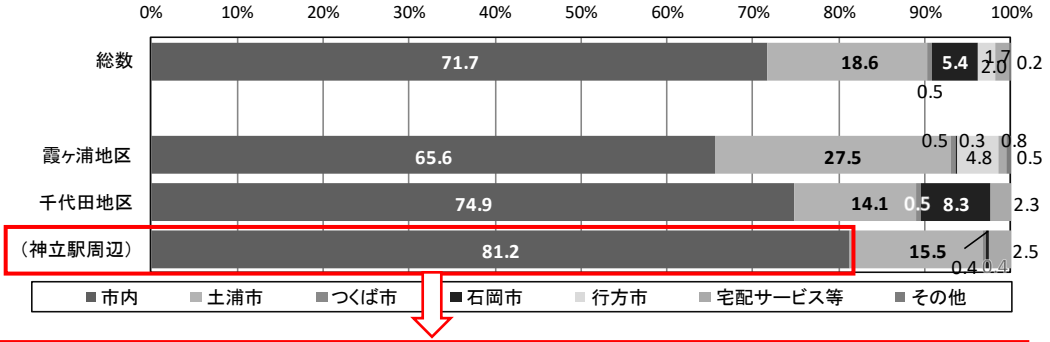
○空き家を活用した居住の誘導・空き地を活用した生活機能・交流機能の誘導

立地適正化計画により期待される効果

効果①：JR 神立駅周辺の居住者（特に子育て世代・若者）の増加による地域経済の活性化

○JR 神立駅周辺に居住を維持・誘導することで、市内施設の利用を増やし、地域経済の活性化につなげます。

■日用品の買い物先



市内施設の利用率が高い JR 神立駅周辺の居住を維持・誘導

効果②：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

○子育て世代や若者等の生活・交流に資する機能の維持・誘導と機能強化に向けた取組みにより新たな交流を生み出す。

■JR 神立駅周辺の子育て世代・若者等ヒアリング

- JR 神立駅周辺を霞ヶ浦地区と千代田地区の交流拠点にしてほしい
- 子どもや学生が利用できる施設等の複合化へのニーズが高い
- やまゆり館のような子育て支援施設＋公園＋飲食店等の複合施設
- JR 神立駅周辺に待合所も兼ねた複合施設、学生が利用できる図書コーナー、学習スペースのニーズが高い
- 図書館や学習スペースがあれば、学校帰りに利用しやすい
- 地元の交流会や小学校でも利用できるホール　など

子育て世代や若者等のニーズを踏まえた都市機能の維持・誘導

３．誘導・連携の方針

まちづくりの方針を踏まえ、中心拠点（JR 神立駅周辺）への都市機能の誘導やその周辺への居住の誘導により、都市全体の更なる発展を目指した地域拠点との連携を図るため、以下の３つの方針を定めます。

≪居住誘導の方針≫

① 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

中心拠点周辺の市街地において、居住者が安心して生活できるように、長期的な視点で、交通利便性や生活利便性が高い地域に居住を誘導することで、一定の人口密度と生活サービス施設の維持を図り、持続可能な都市を実現します。

【居住誘導に係る取組み】

- **低未利用地の再編・有効活用**
- **空き家対策**
- **地区計画などによる良好な住環境の形成**
- **生活基盤整備**
- **質の高い民間賃貸住宅の供給促進**
- **防災・防犯対策による安全な環境づくり**
- **安全な道路整備　など**

【目標指標①】

○居住誘導区域内人口密度の維持

○生産年齢人口割合の維持

・JR 神立駅周辺において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、市街地の居住者の維持・誘導を図ることで、市内施設の利用促進と地域経済の活性化につなげる。

※具体的な数値は、「第８章　目標指標及び進行管理」で設定

≪都市機能誘導の方針≫

② 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 神立駅周辺の中心拠点において、市民の定住や新たな転入の促進に向けた教育・子育ての拠点として充実を図るとともに、子育て世代や若者等の生活・交流に資する都市機能を維持・誘導することで、中心拠点における賑わいの拠点性の向上を図ります。

【都市機能誘導に係る取組み】

- **JR 神立駅周辺の整備・都市機能の誘導**
- **子育て世代の定住に向けた都市機能の維持・誘導**
- **若者の交流に向けた都市機能の維持・誘導**
- **JR 神立駅周辺における交流施設の配置**
- **地域間を結ぶ神立停車場線の活性化**
- **公共施設のファシリティマネジメント**
- **空き施設の有効活用　など**

【目標指標②】

○誘導施設の立地数の増加

・市民意向より 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（コミュニティ、飲食、図書・学習、公園、行政など）の誘導・整備を図る。

※具体的な数値は、「第８章　目標指標及び進行管理」で設定

≪拠点間の連携方針≫

③ 中心拠点と地域拠点を結ぶネットワークの形成

中心拠点の活力やその周辺市街地の利便性の向上により、郊外の地域拠点や集落の住みよさ向上への波及効果を目指し、公共交通の再編の検討等による中心拠点と地域拠点を結ぶネットワークの形成を図ります。

【ネットワークに係る取組み】

- **JR 神立駅の交通結節機能の強化**
- **拠点間の連携によるアクセス性の向上**
- **郊外の移動手段の確保に向けた公共交通の再編の検討　など**

【目標指標③】

○JR 神立駅の利用者数の維持

○市内公共交通の利用者数の増加

・地域公共交通網形成計画と連携し、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。

※具体的な数値は、「第８章　目標指標及び進行管理」で設定

第６章　誘導区域の設定

１．居住誘導区域

（１）設定条件の整理

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　**【図１】**

生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲　**【図２】**
（※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　**【図３】**

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　**【図４】**

土地区画整理事業区域及び開発区域　**【図５】**

一団の工業地を有する工業地域及び準工業地域は除外　**【図６】**

災害危険性が高い地域は除外　**【図７】**

<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【図１】、生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲【図２】、平成 27 年 DID（人口集中地区）の区域【図３】）にあって、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）【図４】、土地区画整理事業区域及び開発区域【図５】）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【図６】を除外する

○上記の区域を基本に、住宅の立地状況や用途地域界を踏まえ、居住誘導区域界を設定する

また、国の都市計画運用指針において、居住誘導区域へ含まないこととされている区域や、含めることに慎重な判断を行うことが望ましい区域として、以下の①、②に該当する区域が示されています。

本市における指定状況を踏まえ、以下の方針で居住誘導区域に含めないこととします。

【居住誘導区域の除外条件】

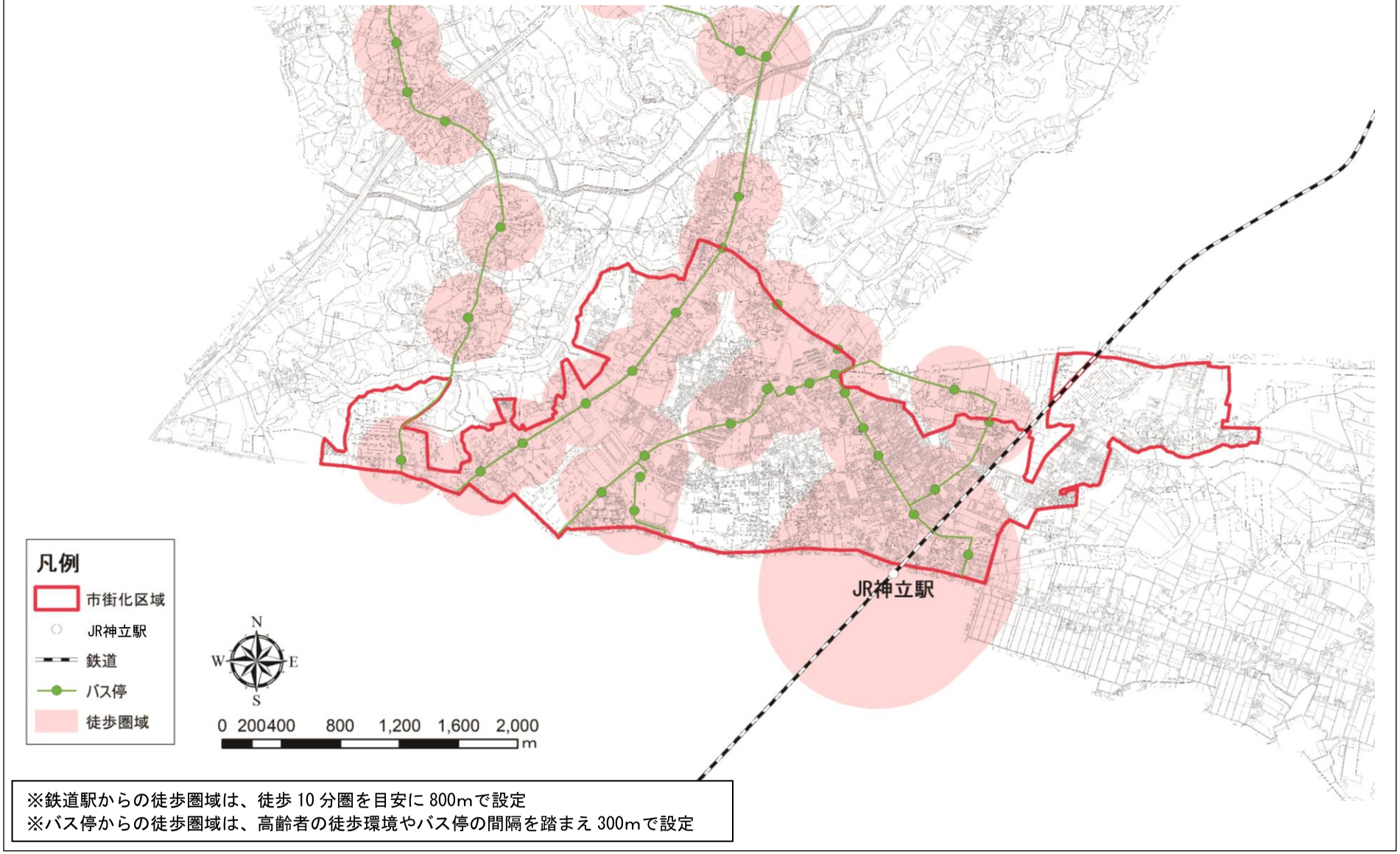
① 居住誘導区域へ含まないこととされている区域	本市の考え
・市街化調整区域	・市街化調整区域は含めない
・災害危険区域（崖崩れ、出水等）	・指定なし
・農業振興地域又は採草放牧地の区域	・市街化調整区域に指定されていることから、居住誘導区域には含めない
・自然公園法等	・市内の一部が水郷筑波国定公園に指定されており、市街化調整区域・都市計画区域外であることから、居住誘導区域には含めない
・保安林の区域	・指定なし
・原生自然環境保全地域等	・指定なし

出典：都市計画運用指針 第 10 版

② 居住誘導区域に含めることに慎重な判断を行うことが望ましい区域		本市の考え
・工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建設が制限されている区域		・「居住誘導の方針」に基づき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は、居住誘導区域には含めない
・特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域		・指定なし
・レッドゾーン	土砂災害特別警戒区域	・土砂災害特別警戒区域等は市街化調整区域に指定されていることから、居住誘導区域には含めない
	津波災害特別警戒区域	
	地すべり防止区域	
	急傾斜地崩壊危険区域	
・イエローゾーン	土砂災害警戒区域	
	浸水想定区域	・市内の一部が浸水想定区域に指定されているものの、市街化調整区域・都市計画区域外であることから、居住誘導区域には含めない
	都市洪水想定区域	
	都市浸水想定区域	
・その他	その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	・市街化区域の一部に冠水箇所がみられるが、雨水対策等の安全対策を講じた上で居住誘導区域に含める

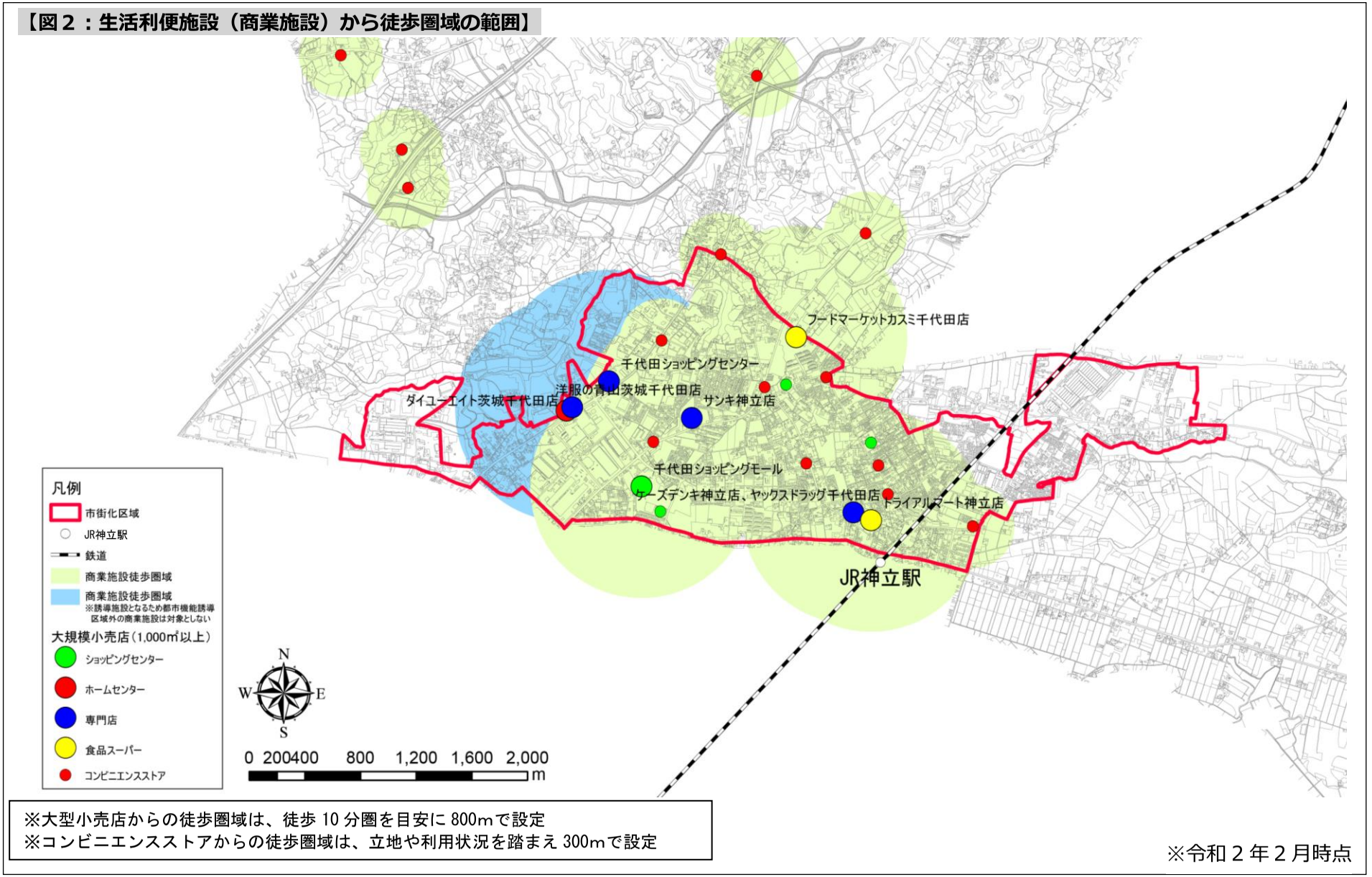
出典：都市計画運用指針 第 10 版

【図１：鉄道駅から 800m、バス停から 300mの範囲】



※鉄道駅からの徒歩圏域は、徒歩 10 分圏を目安に 800ｍで設定
※バス停からの徒歩圏域は、高齢者の徒歩環境やバス停の間隔を踏まえ 300ｍで設定

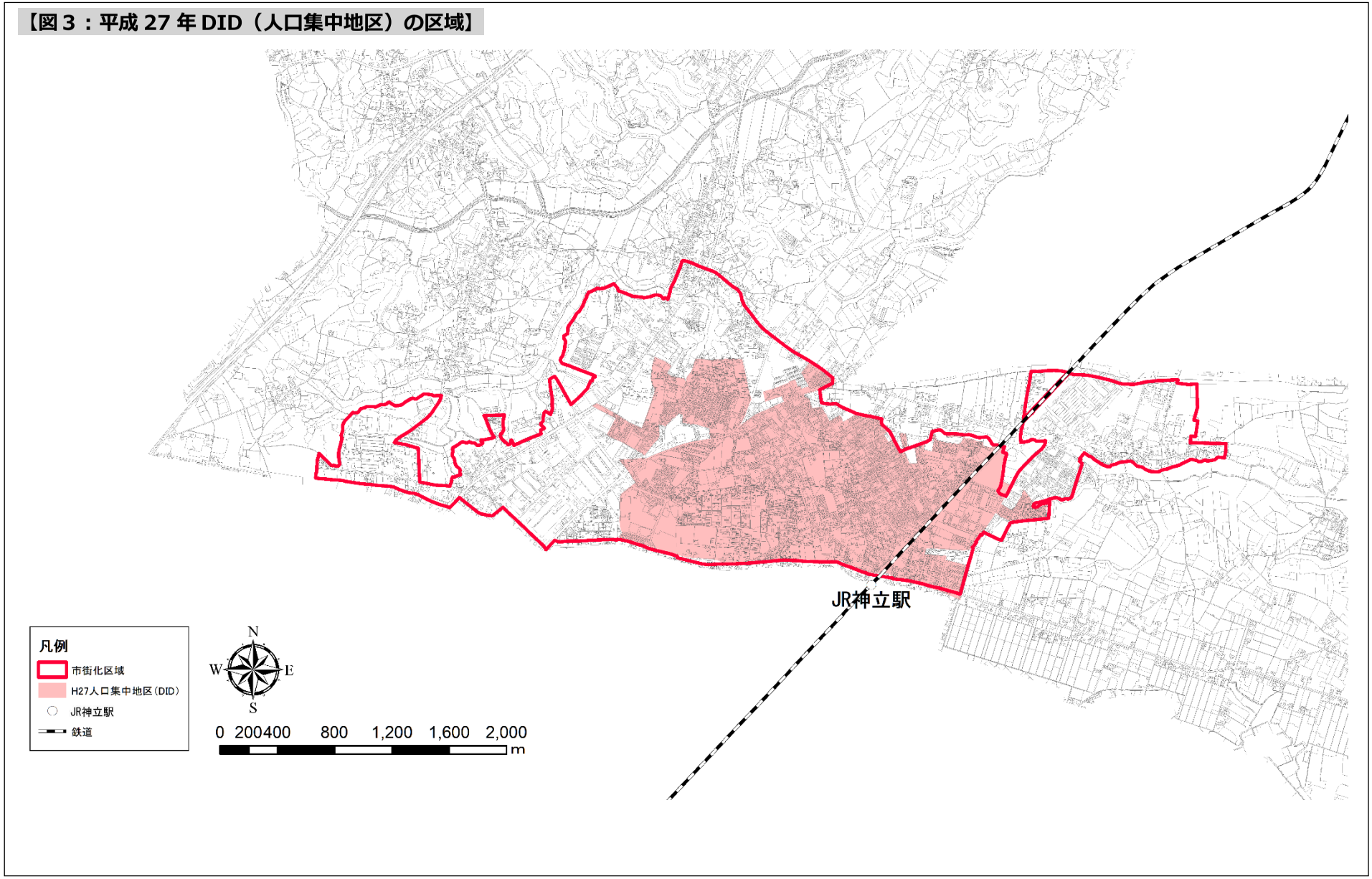
【図２：生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲】



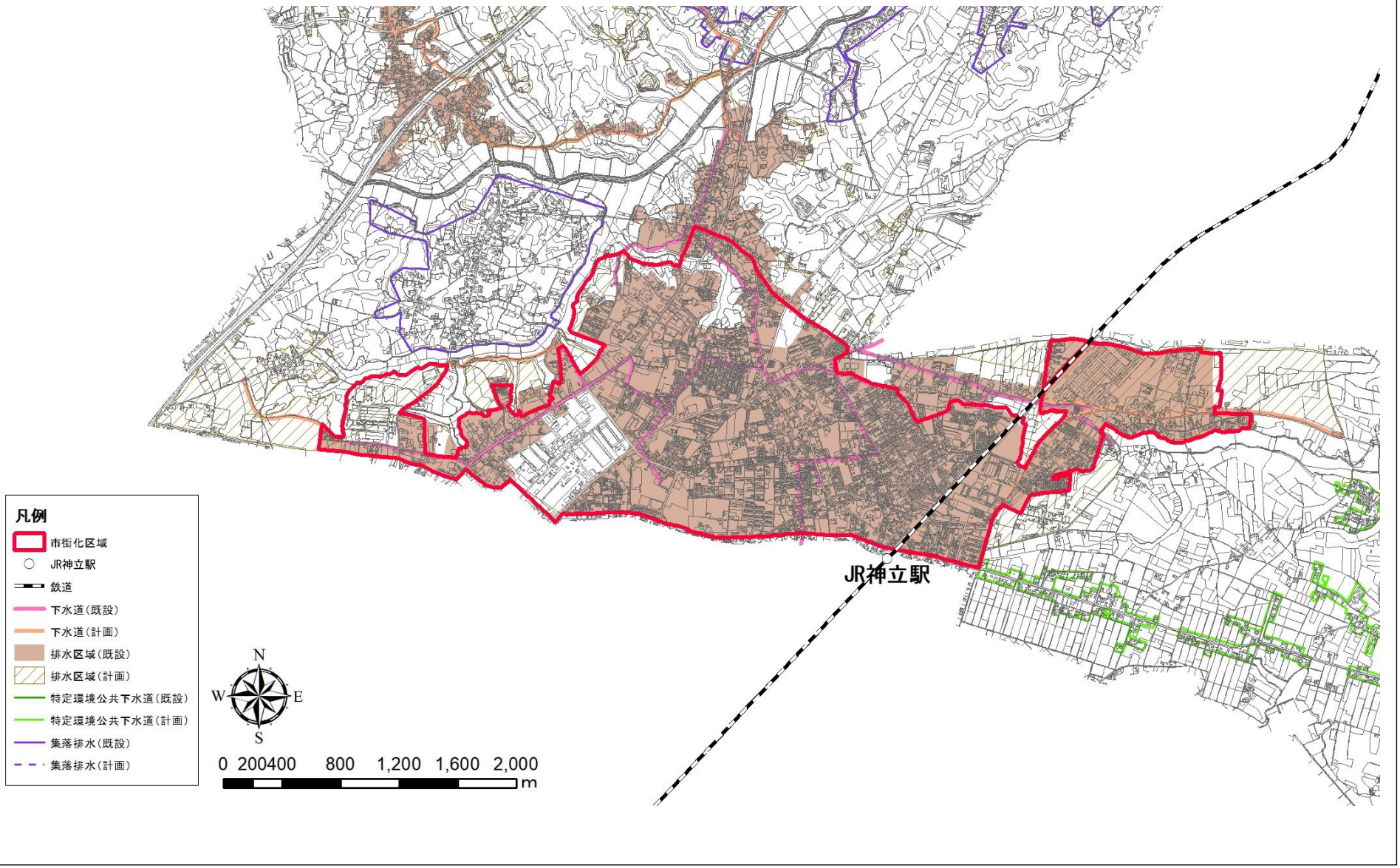
※大型小売店からの徒歩圏域は、徒歩 10 分圏を目安に 800ｍで設定
※コンビニエンスストアからの徒歩圏域は、立地や利用状況を踏まえ 300ｍで設定

※令和２年２月時点

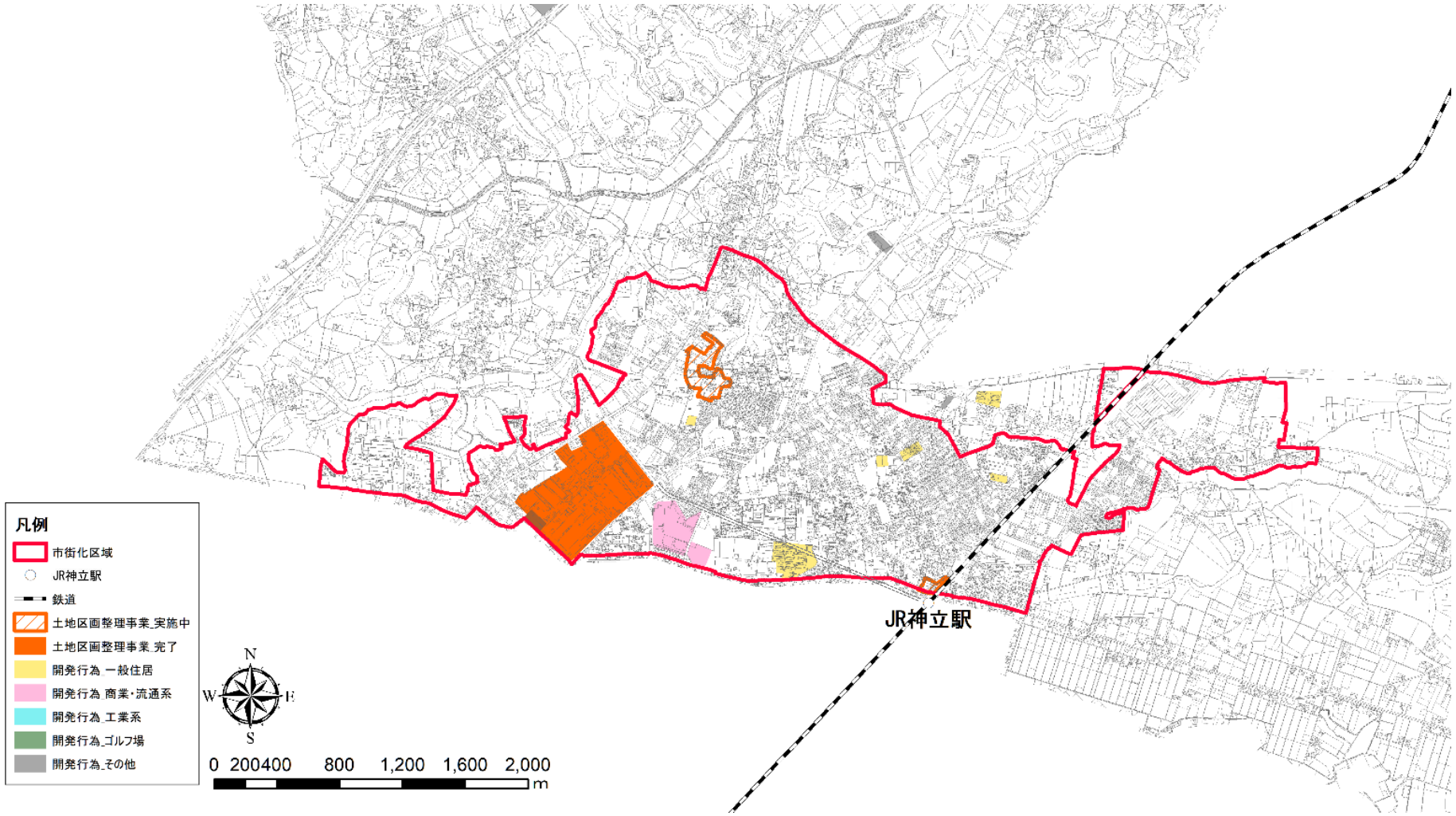
【図３：平成 27 年 DID（人口集中地区）の区域】



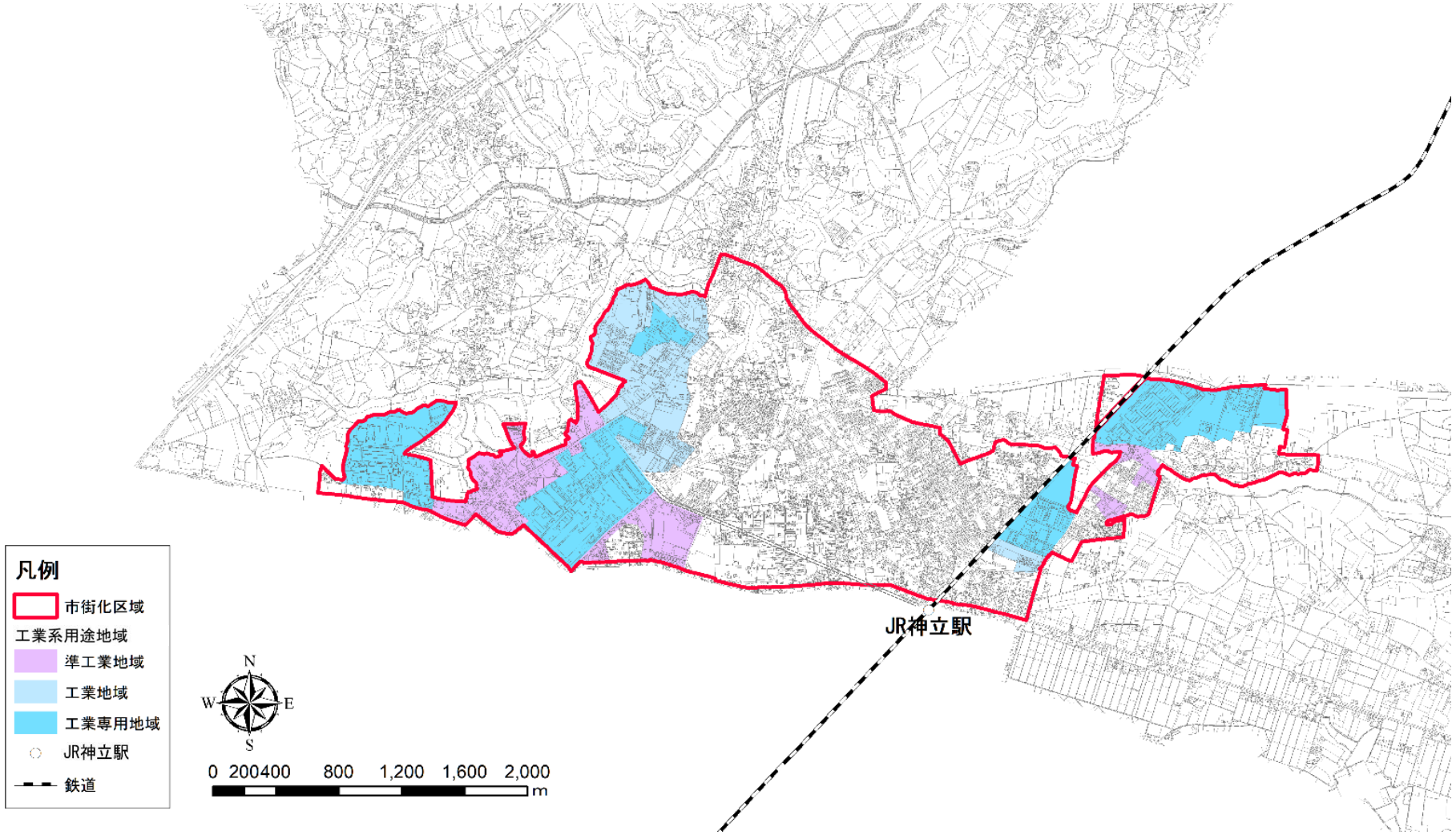
【図４：下水道の排水区域（既設）及び計画区域】



【図５：土地区画整理事業区域及び開発区域】

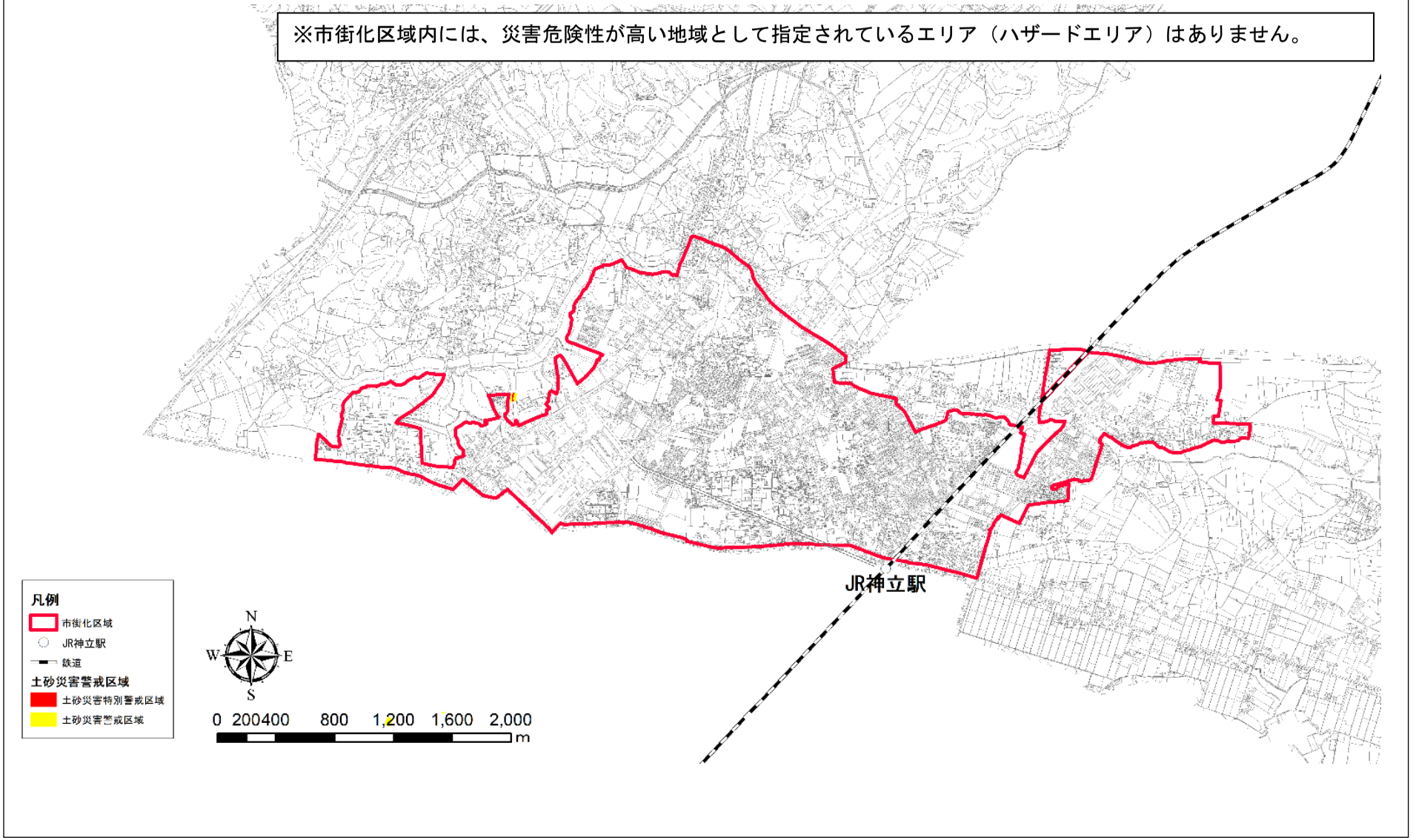


【図６：工業専用地域及び一団の工業地を有する工業地域・準工業地域（除外）】

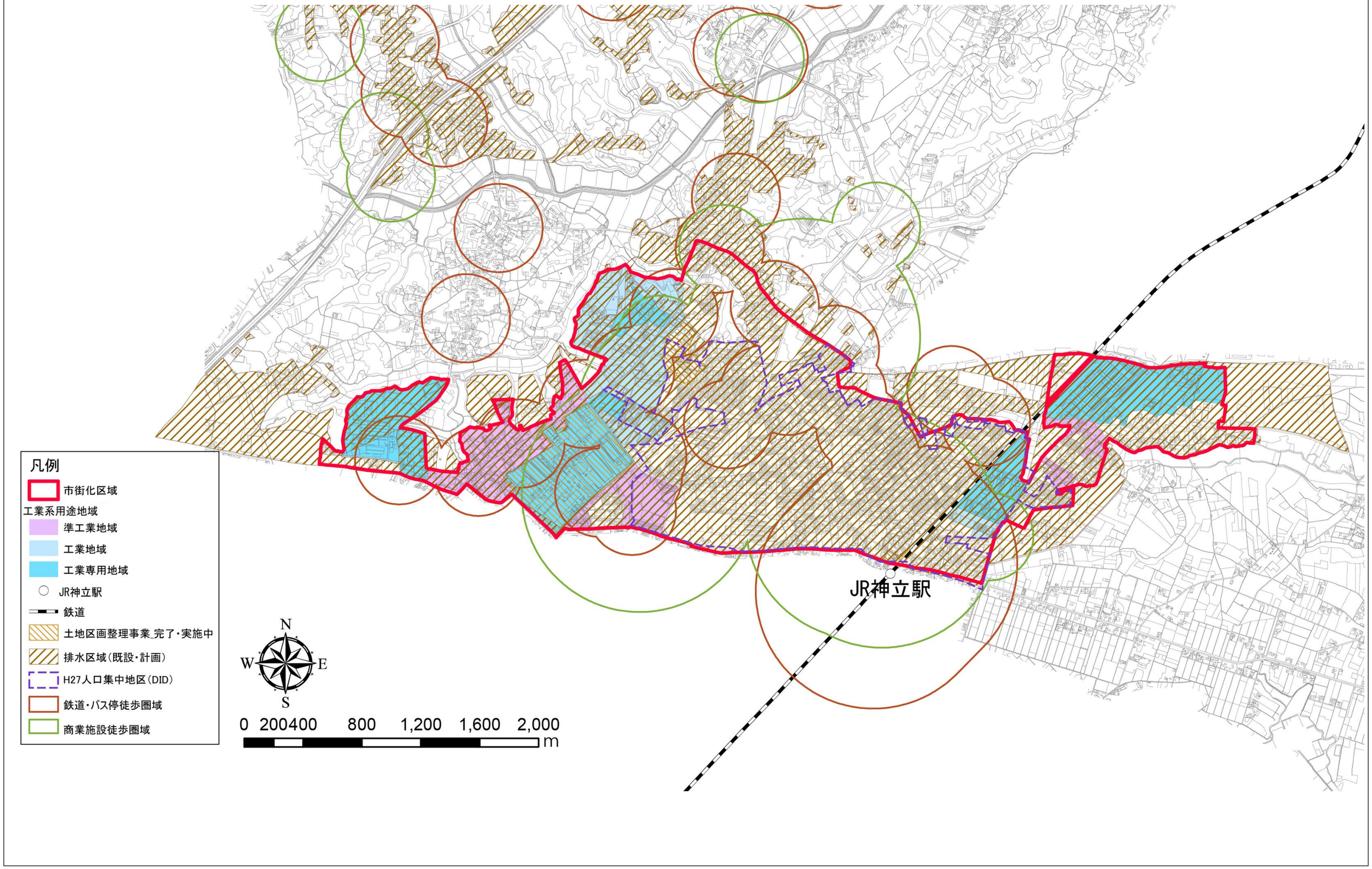


【図７：災害危険性が高い地域（除外）】

※市街化区域内には、災害危険性が高い地域として指定されているエリア（ハザードエリア）はありません。



【居住誘導区域の条件の重ね合わせ図】



（２）居住誘導区域の設定

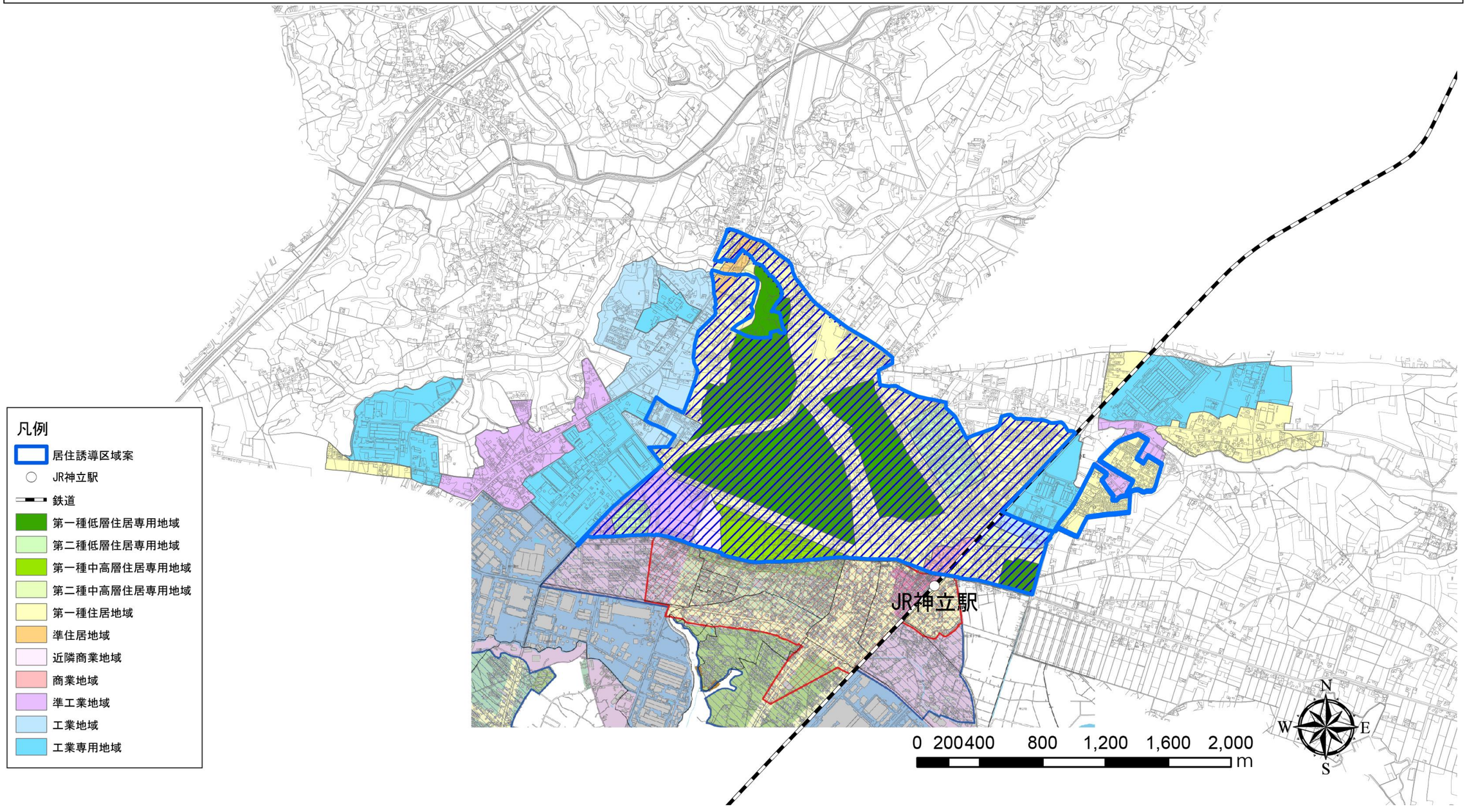
＜居住誘導区域の条件整理（概形）＞

〇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【図１】、生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲【図２】、平成 27 年 DID（人口集中地区）の区域【図３】）にあって、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）【図４】、土地区画整理事業区域及び開発区域【図５】）とする

〇上記の区域から、工業専用地域及び一団の工業地を有する工業地域・準工業地域【図６】を除外する

〇上記の区域を基本に、住宅の立地状況や用途地域界を踏まえ、居住誘導区域界を設定する

＜市街化区域面積：７５４ha　居住誘導区域面積：３４８．３ha　市街化区域に対する居住誘導区域割合：４６．２%＞



２．都市機能誘導区域

（１）設定条件の整理

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　**【図８】**

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

【図９】

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

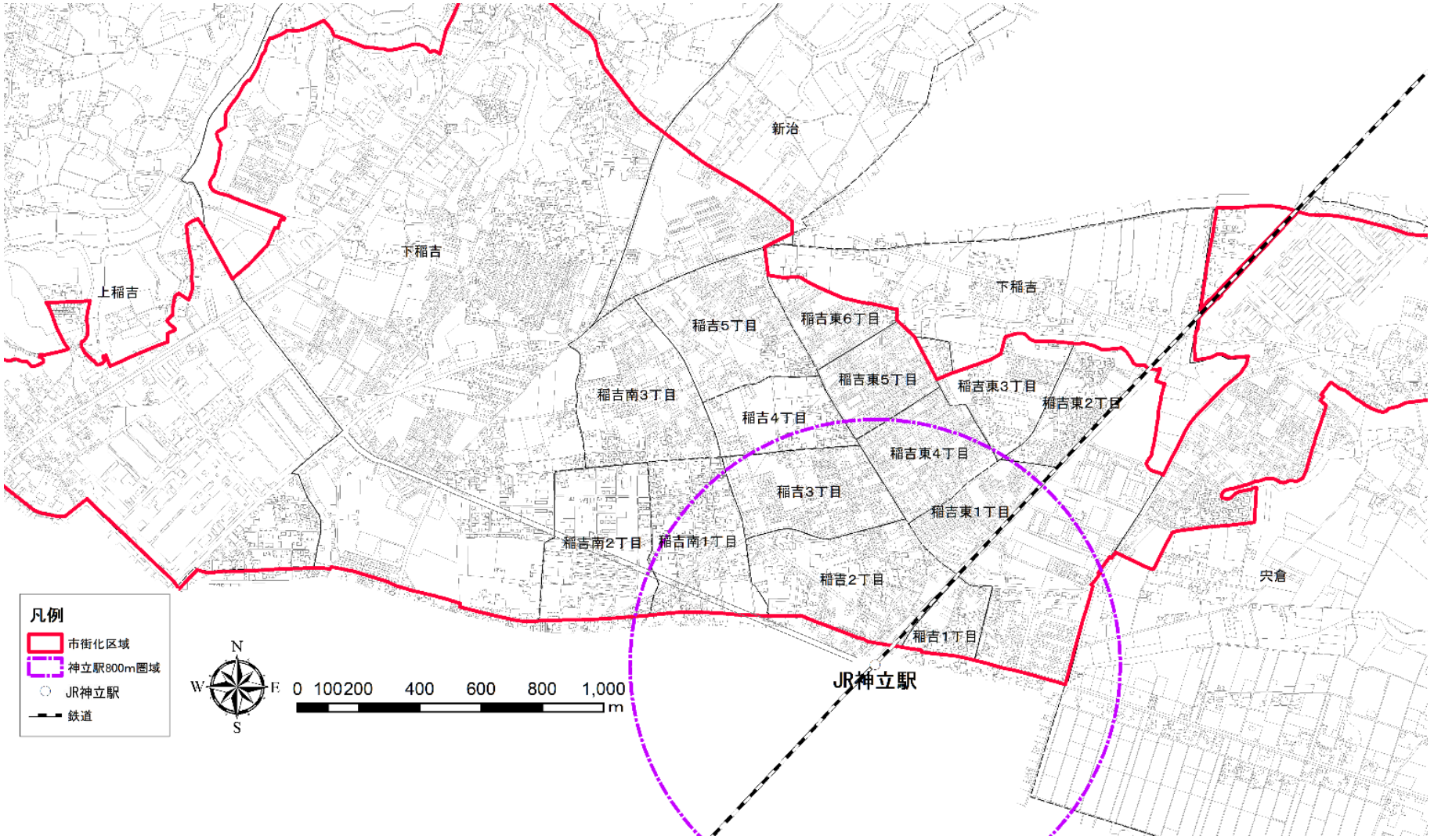
【図 10】

＜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

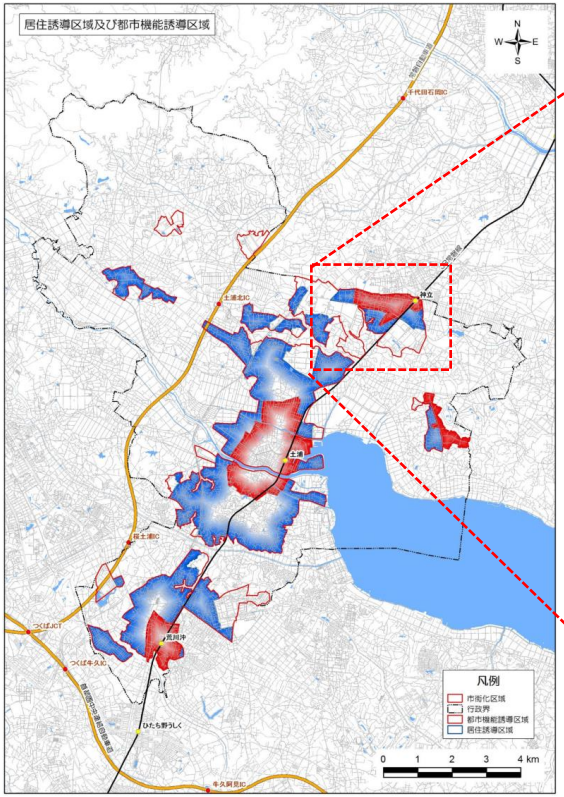
○上記の区域を基本に、地形地物や用途地域界を踏まえ、都市機能区域界を設定する

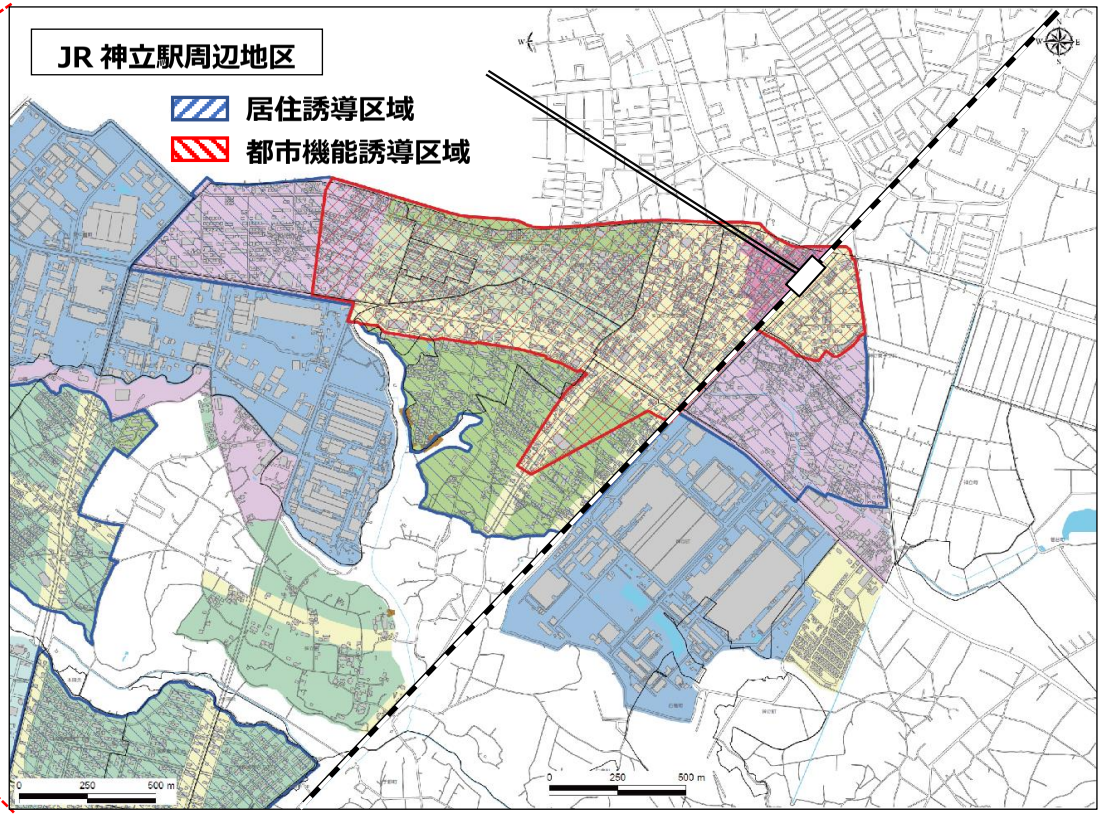
【図８：ＪＲ神立駅から800mの範囲】



【図９：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】

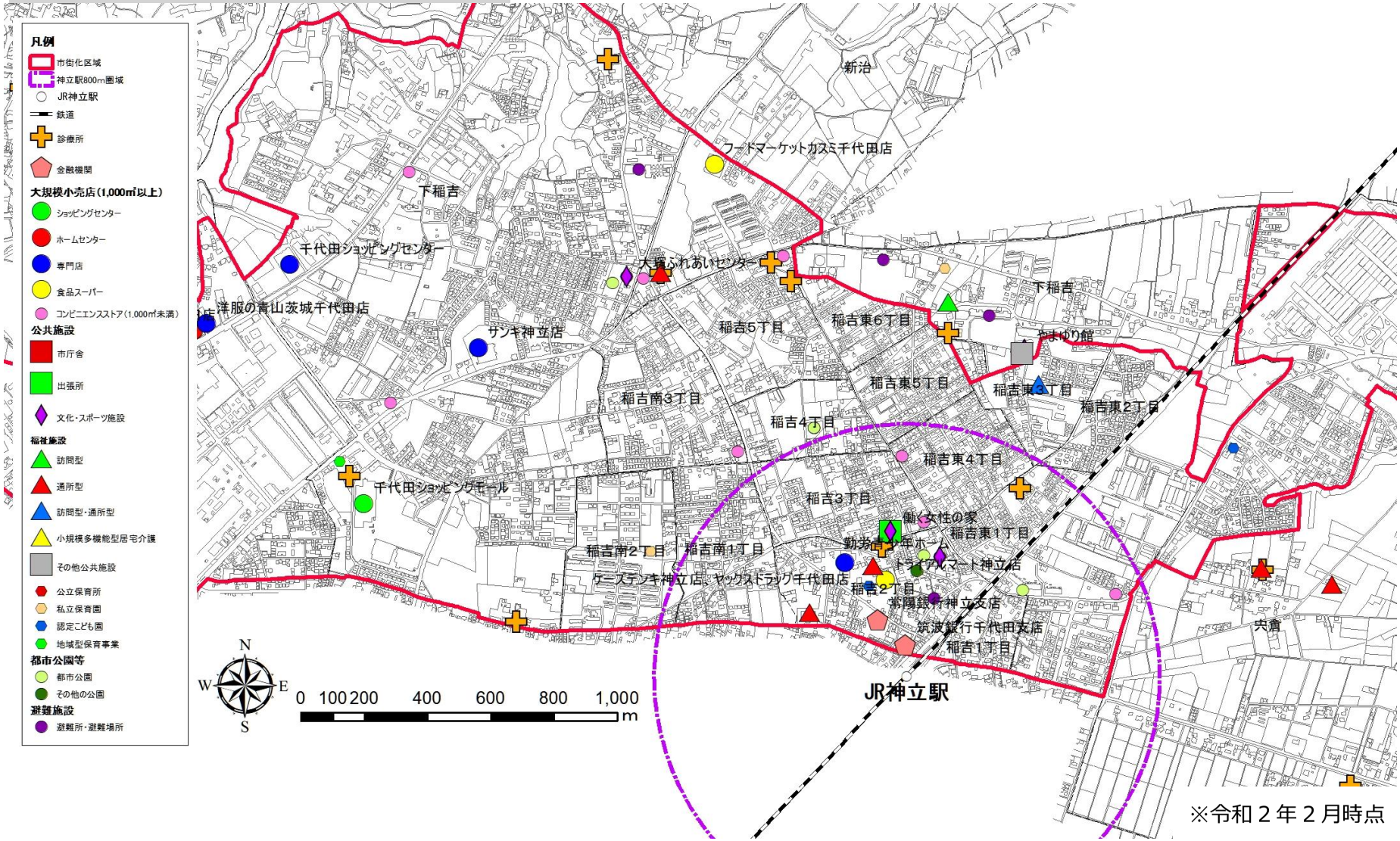
・JR 神立駅周辺地区の位置づけ：《都市拠点》
・JR 神立駅都市機能誘導区域の誘導施設
　■支所
　■地域包括支援センター
　■児童館、子育て支援施設
　■食品スーパー等、ドラッグストア、ホームセンター
　■一般病院
　■銀行・信用金庫





出典：土浦市立地適正化計画

【図 10：既存の生活サービス施設が集積する区域】

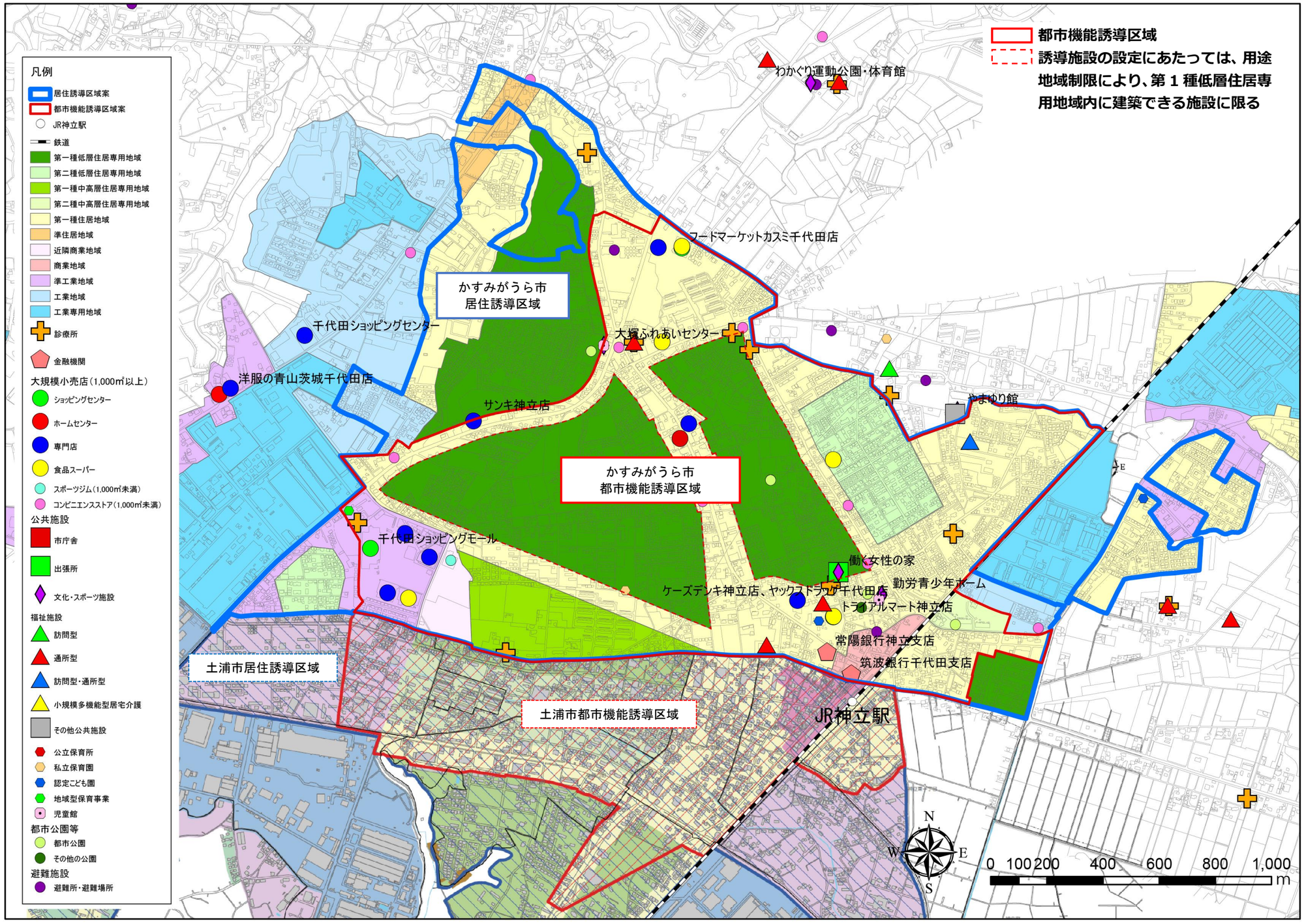


※令和２年２月時点

（２）都市機能誘導区域の設定

○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

＜市街化区域面積：７５４ha　　都市機能誘導区域面積 [　　]：２５１．２ha　　市街化区域に対する都市機能誘導区域割合：３３．３%＞



第７章　誘導施設及び誘導施策

１．誘導施設の設定

（１）誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域において立地を誘導すべき施設であり、人口構成やまちづくりの方針に基づくターゲット、市民意向、施設の立地状況や配置を勘案し、具体的には以下のような施設を設定できることになっています。

■誘導施設の設定例

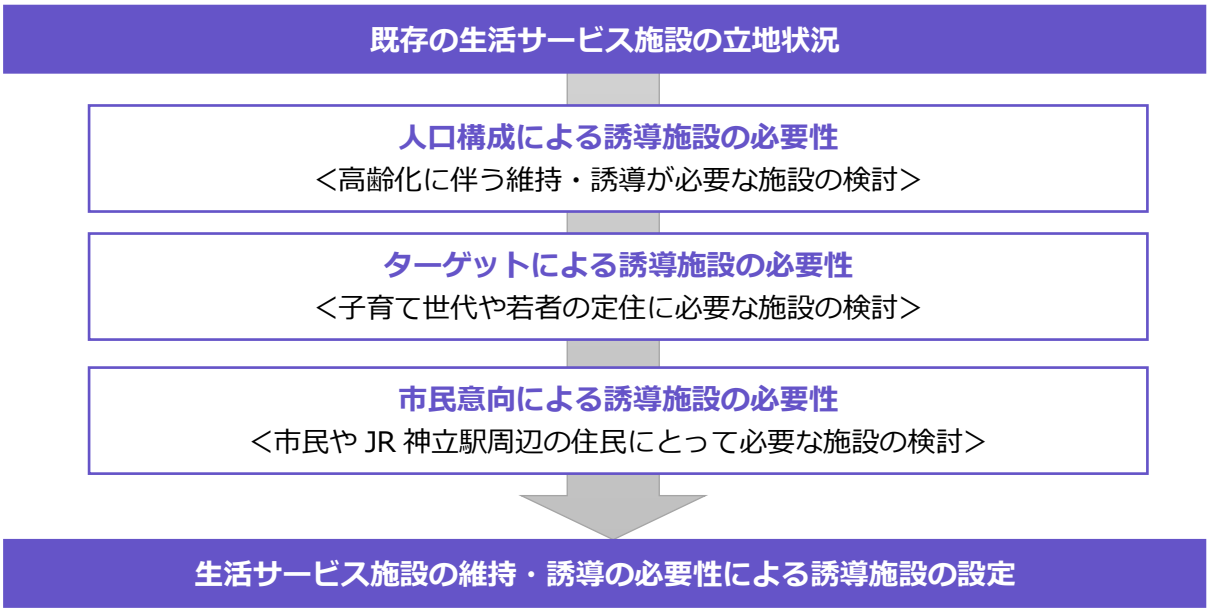
機能	施設例
医療・福祉機能	・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
子育て・教育機能	・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
商業・文化機能	・集客力がありまちの賑わいを生み出すスーパーマーケット等の商業施設や、図書館、博物館等の文化施設
行政機能	・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

出典：都市計画運用指針　第 10 版

（２）誘導施設の設定方針

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

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機能別に整理すると、医療機能（診療所のみ）、商業機能は充実しています。これらの施設の維持とともに、その他の施設についても、人口構成や市民意向等を踏まえ、地域ニーズに対応した誘導が求められます。

■都市機能誘導区域内の生活サービス施設　　令和２年２月時点

機能	立地数	主な施設	立地状況
医療機能	**7**	・高木医院 ・大和医院　など	診療所が７施設立地するが、病院の立地がない
福祉機能	**3**	＜通所型＞ ・プルミエールひたち野２号館 ・ここいち神立 ＜通所型・訪問型＞ ・ここいち稲吉	３施設立地しているが、地域ニーズに対しては不足している
子育て機能	**3**	＜保育所・幼稚園等＞ ・認定こども園神立幼稚園 ・プルミっこ保育園　など	３施設立地しているが、地域ニーズに対しては不足している
	2	＜児童館＞ ・稲吉児童館 ・大塚児童館	公共施設を併設して立地
教育機能	**1**	・下稲吉小学校	区域内には１施設のみだが、隣接地に下稲吉中学校や下稲吉東小学校が立地
健康増進機能	**1**	＜スポーツ施設＞ ・フィットネスクラブスパーク千代田	民間のスポーツ施設が１施設のみ立地
	4	＜公園・緑地＞ ・逆西第一児童公園 ・フルーツ公園通り　など	小規模な公園があるが、地域ニーズに対しては不足している
商業機能	**14**	＜大規模小売店舗（1,000㎡以上）＞ ・千代田ショッピングモール ・フードマーケットカスミ千代田店　など	生鮮食品を取り扱うスーパーのほか、ドラッグストアや専門店などの大規模小売店舗が充実
金融機能	**3**	・常陽銀行神立支店 ・筑波銀行千代田支店 ・千代田下稲吉郵便局	JR 神立駅周辺に集中して立地
文化交流機能	**3**	・勤労青少年ホーム ・大塚ふれあいセンター ・働く女性の家	３施設立地しているが、施設の老朽化がみられる
行政機能	**1**	・中央出張所（働く女性の家）	行政窓口を有する中央出張所が１施設のみ立地

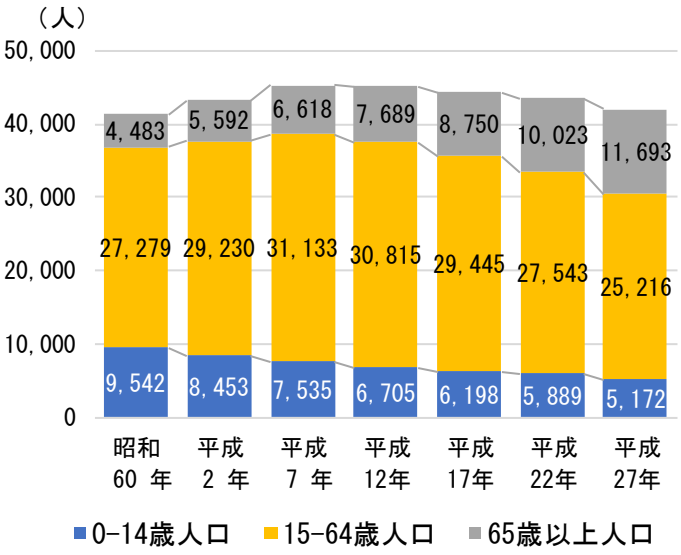
人口構成による誘導施設の必要性

本市の人口構成をみると、65 歳以上人口(高齢者)が増加しており、0-14 歳人口、15-64 歳人口は減少しています。

人口分布をみると、JR 神立駅周辺や市街化区域内に人口が集中しているとともに、高齢者も多く居住しています。

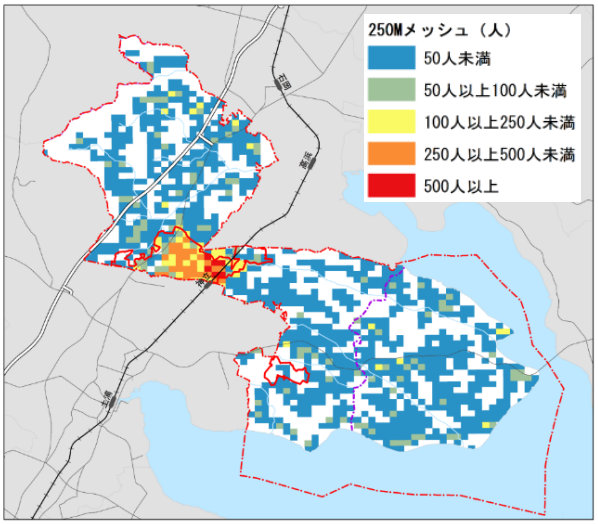
今後も高齢化が進行することが予想されるため、市街地においては、高齢者が安心して暮らすことができる機能（医療・福祉機能、行政機能）の維持・誘導が求められます。

■年齢３区分別人口の推移

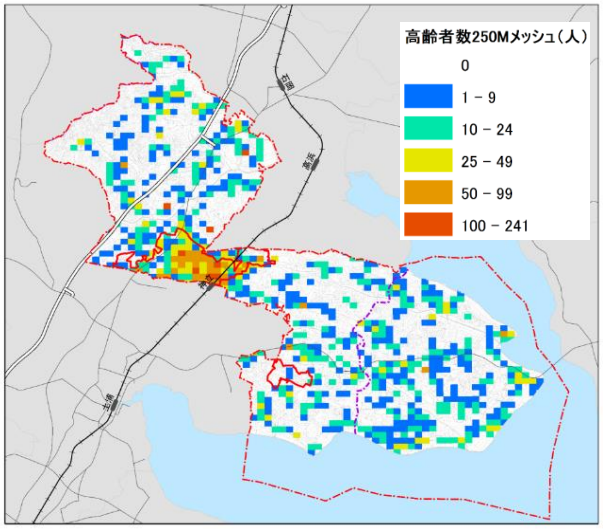


資料：国勢調査

■平成 27 年（2015 年）の人口分布



■平成 27 年（2015 年）の高齢者の分布



・人口構成を踏まえ、高齢者が安心して暮らすことができるように、高齢者等の生活・健康・福祉に必要な医療機能（病院、診療所）や福祉機能、金融機能の維持・誘導を図ります。
・また、人口が集中する市街地において行政窓口の充実を図るとともに、長期的には市街地への市庁舎の立地を検討します。

＜人口構成による誘導施設の設定＞

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、通所系福祉施設、小規模多機能型介護施設
（※訪問系福祉施設は高齢者の移動を伴わないため対象外とする）
金融機能…銀行、信用金庫（※郵便局、JA は対象外とする）
行政機能…市庁舎、行政窓口

ターゲットによる誘導施設の必要性

まちづくりの方針に掲げる“拠点発展型”の都市構造の構築に向けて、JR 神立駅周辺の中心拠点においては、子育て世代や若者等の生活に必要な都市機能の維持・誘導を図ることとしています。子育て世代や若者等の施設の利用ニーズとしては、日常生活において千代田ショッピングモールや銀行等の利用頻度が高く、その他に子育て支援施設や図書館・学習スペースなど、交流機能の充実が求められています。

■まちづくりの方針及び都市機能誘導の方針

【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

≪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 神立駅周辺に対する子育て世代・若者等ヒアリング結果

【施設の利用状況（JR 神立駅周辺）】
・千代田ショッピングモールやその他の食料品店舗、銀行の利用頻度が高い
【JR 神立駅周辺のまちづくり】
・JR 神立駅周辺を霞ヶ浦地区と千代田地区の交流拠点にしてほしい
【JR 神立駅周辺に欲しい施設】
・子どもや学生が利用できる施設等の複合化へのニーズが高い
・やまゆり館のような子育て支援施設＋公園＋飲食店等の複合施設へのニーズが高い
・JR 神立駅周辺に待合所も兼ねた複合施設、学生が利用できる図書コーナー、学習スペースのニーズが高い
・図書館や学習スペースがあれば、学校帰りに利用しやすい
・地元の交流会や小学校でも利用できるホールへのニーズが高い　など

・都市機能誘導の方針に基づき、子育て機能の維持・誘導を図るとともに、子育て世代や若者等の利用ニーズが高い文化交流機能（図書館等）の維持・誘導を図ります。

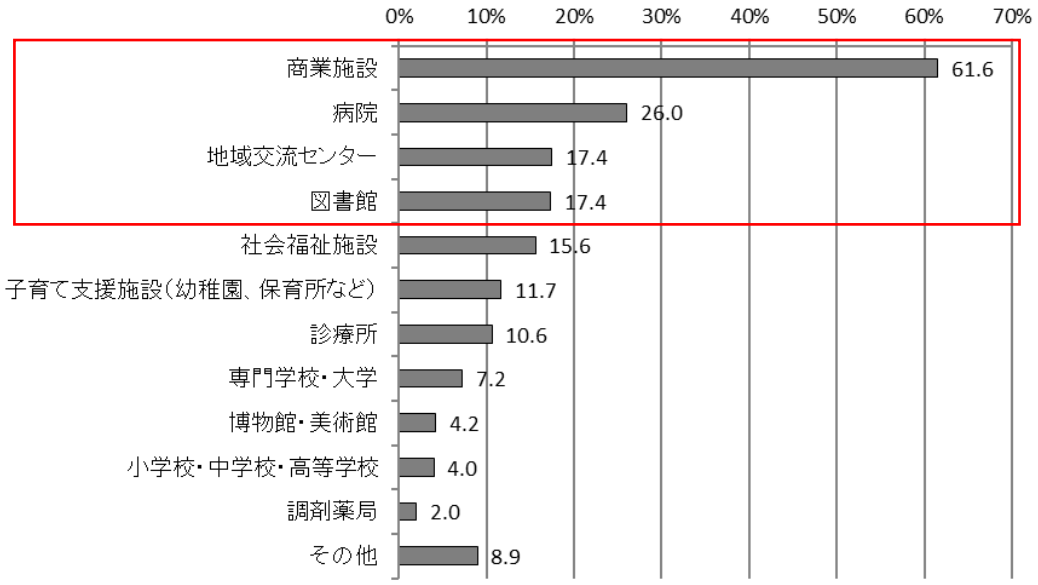
<ターゲットによる誘導施設の設定>

子育て機能…私立保育園、幼稚園、認定こども園、地域型保育施設、児童館、子育て支援施設
（※公立保育所は市全域の子育てサービスに対応するため対象外とする）
文化交流機能…図書館、コミュニティセンター、集会施設
※教育機能は、居住誘導区域内や市街化区域周辺において小中学校が立地しているため、誘導施設には設定しない。ただし、学習スペース等の学習支援に資する機能については、他の誘導施設等に複合的に設定する。

市民意向による誘導施設の必要性

まちづくりアンケート調査結果をみると、JR 神立駅周辺に充実させた方がよい都市機能としては、商業・医療・福祉・交流機能（地域交流センター、図書館等）が求められています。また、JR 神立駅周辺の居住者における満足度をみると、広場や公園などの整備や図書館など文化施設の立地、運動・スポーツ施設の立地などで満足度が低く、都市機能誘導区域内への誘導が求められています。

■JR 神立駅周辺に充実させた方がよい都市機能（複数回答・単純集計）



資料：まちづくりアンケート調査結果（平成 30 年度実施）

■JR 神立駅周辺において満足度が低い施策（※**太字**＝誘導施設に関する施策）

・路線バスの運行本数	・路線バスのルート	・**広場や公園などの整備**
・生活道路の整備	・**図書館など文化施設の立地**	・**運動・スポーツ施設の立地**
・自然的景観の美しさ	・街並み景観の美しさ	・騒音、臭気などへの対策
・交通安全対策	・まちの防犯対策	・空き家などの管理及び抑制対策

資料：まちづくりアンケート調査結果（平成 30 年度実施）

・市民意向を踏まえ、商業機能、医療機能の充実を図るとともに、地域住民の満足度が低い図書館などの文化交流機能や公園などの健康増進機能についても、新たに誘導・整備を推進することで市民生活の満足度の向上を図ります。

＜市民意向による誘導施設の設定＞

医療機能…病院、診療所
健康増進機能…スポーツ施設、公園
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
（※コンビニエンスストアは対象外とする）
文化交流機能…図書館、コミュニティセンター、集会施設

（3）誘導施設の設定

人口構成・ターゲット・市民意向による誘導施設の必要性を踏まえ、以下の考え方に基づき誘導施設を設定します。

■誘導施設の設定と考え方

機能	施設	既存立地 （令和2年2月時点）	誘導施設	設定の考え方
医療機能	病院	―	●	周辺地域と連携した既存の病院の利用促進を基本とするが、長期的な視点で誘導施設に設定する
	診療所	○	●	医療機能の立地状況や市民意向等を踏まえ、誘導施設に設定する
福祉機能	保健福祉施設	―	●	市内の人口構成や市街地における人口・高齢者の分布状況等を踏まえ、高齢者等の福祉環境の充実を図るため、誘導施設に設定する ※訪問型福祉施設は高齢者の移動を伴わないため対象外とする
	地域包括支援センター	―	●	
	通所型福祉施設	○	●	
	訪問型福祉施設	○	―	
	小規模多機能型居宅介護施設	―	●	
子育て機能	公立保育所	―	―	市全域の子育てサービスに対応するため誘導施設には設定しない
	私立保育園	○	●	都市機能誘導の方針（ターゲット）を踏まえ、子育て世代の定住促進のため、誘導施設に設定する ※幼稚園は認定こども園への移行を推進するため対象外とする
	幼稚園	―	―	
	認定こども園	○	●	
	地域型保育施設	○	●	
	児童館	○	●	
	子育て支援施設	―	●	
教育機能	小学校	○	―	居住誘導区域内や市街化区域周辺において小中学校が立地しているため、誘導施設には設定しない
	中学校	―	―	
健康増進機能	スポーツ施設	○	●	市民意向を踏まえ、スポーツ施設（スポーツジム、フィットネスクラブ等）を誘導施設に設定する

機能	施設	既存立地	誘導施設	設定の考え方
商業機能	スーパーマーケット	○	●	市民意向を踏まえ誘導施設に設定するが、小規模店舗は各地域・集落への立地が求められるため、1,000 ㎡を超える店舗を対象に誘導施設に設定する
	ドラッグストア	○	●	
	ホームセンター	○	●	
	コンビニエンスストア	○	―	小規模店舗は各地域・集落への立地が求められるため、誘導施設には設定しない
金融機能	銀行	○	●	市内の人口構成や市街地における人口・高齢者の分布状況から、生活に必要な施設として誘導施設に設定する
	信用金庫	―	●	
	郵便局	○	―	金融機能以外の機能を有しており、各地域・集落への立地が求められるため、誘導施設には設定しない
	JA	―	―	
文化交流機能	図書館・図書コーナー	―	●	都市機能誘導の方針（ターゲット）を踏まえ、子育て世代や若者等の利用ニーズや市民意向から誘導施設に設定する
	コミュニティセンター	○	●	市民意向を踏まえ、地域の交流機能や複合的な機能が求められていることから誘導施設に設定する
	集会施設	○	●	
行政機能	市庁舎	―	●	長期的には市街地への立地を検討する施設として誘導施設に設定する
	行政窓口	○	●	市内の人口構成や市街地における人口・高齢者の分布状況を踏まえ、市街地に必要な機能として誘導施設に設定する

※都市機能誘導区域内の第 1 種低層住宅専用地域内においては、用途地域によって定められている用途の建築物（診療所、保育園・認定こども園等）に限る

※公園については、立地状況や市民意向等を踏まえ、積極的に整備・充実を図るものとし、誘導に係る施策として取組みを推進する

２．都市機能及び居住誘導に係る施策

（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）

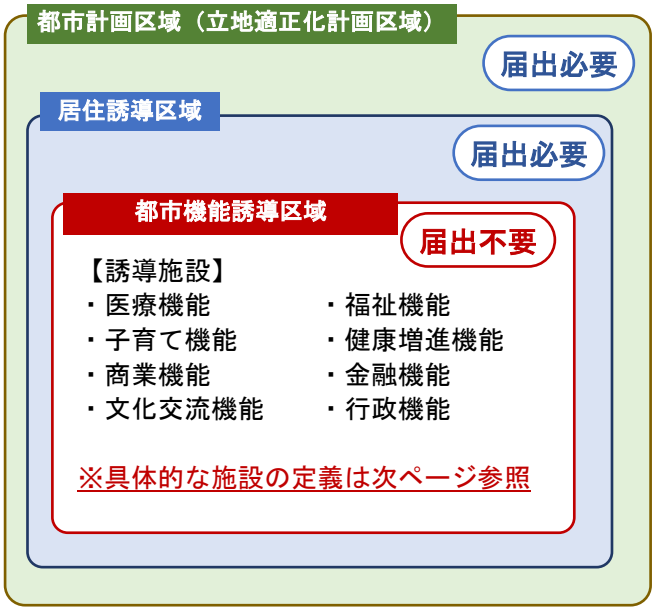
＜都市機能誘導区域＞

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の新築や改築等を行う場合は、原則として市長への届出が義務付けられます。都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の誘導を図るうえで、何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告を行うことができます（都市再生特別措置法 第 108 条第 3 項）。

■都市機能誘導区域外の誘導施設の届出

【届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第 108 条第 1 項）】

○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	
建築等行為	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合	

※本計画の対象区域外である都市計画区域外においては届出は不要である

【届出の時期（都市再生特別措置法 第 108 条第 1 項）】

○開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行う必要があります。

■都市機能誘導区域内の誘導施設の届出（都市再生特別措置法 第 108 条の２）

○都市機能誘導区域内において誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

○届出の時期：誘導施設を休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに、届出を行う必要があります。

■届出の対象となる誘導施設の定義

機能	施設	定義
医療機能	病院	医療法第１条の５第１項に規定する病院
	診療所	医療法第１条の５第２項に規定する診療所（歯科を除く）
福祉機能	保健福祉施設	地域保健法第 18 条に規定する市町村保健センター、 老人福祉法第 20 条の 7 に規定する老人福祉センター、 身体障害者福祉法第 31 条に規定する身体障害者福祉センター
	地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 に規定する地域包括支援センター
	通所型福祉施設	老人福祉法及び介護保険法に定める施設であって、 通所を目的とする施設
	小規模多機能型介護施設	老人福祉法及び介護保険法に定める施設であって、 通所・入所・訪問の機能を兼ね備える施設
子育て機能	私立保育園	児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する保育所のうち、民間が運営する施設
	認定こども園	就業前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第２条第６項に規定する認定こども園
	地域型保育施設	児童福祉法第 6 条の 3 第 10 項に定める小規模保育事業を行う保育施設
	児童館	児童福祉法第 40 条に規定する児童館
	子育て支援施設	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う施設
健康増進機能	スポーツ施設	健康増進施設認定規程（昭和 63 年厚生省告示第 273 号）に基づく健康増進施設及びこれに準ずる施設
商業機能	スーパーマーケット	大規模小売店舗立地法第２条第１項に規定する店舗面積が 1,000 ㎡を超えるスーパーマーケット
	ドラッグストア	大規模小売店舗立地法第２条第１項に規定する店舗面積が 1,000 ㎡を超えるドラッグストア
	ホームセンター	大規模小売店舗立地法第２条第１項に規定する店舗面積が 1,000 ㎡を超えるホームセンター
金融機能	銀行	銀行法第２条第１項に規定する銀行
	信用金庫	信用金庫法第２条に規定する信用金庫
文化交流機能	図書館・図書コーナー	図書館法第２条に規定する図書館及び社会教育法第 20 条に規定する公民館その他一般住民が利用できる図書室を有する施設
	コミュニティセンター	かすみがうら市公民館設置及び管理等に関する条例に規定する公民館
	集会施設	
行政機能	市庁舎	地方自治法第４条第１項に規定する市役所
	行政窓口	地方自治法第 155 条第１項に規定する出張所

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）

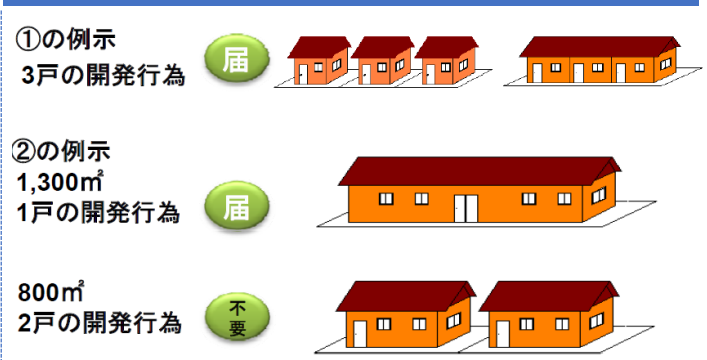
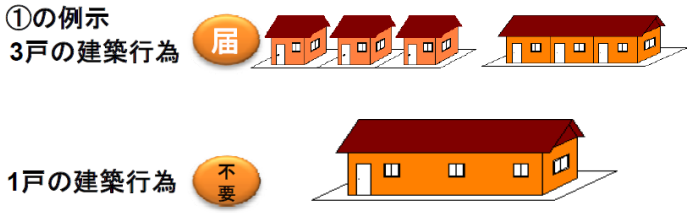
＜居住誘導区域＞

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、居住誘導区域外における住宅開発の動きを把握し、居住誘導区域内へ緩やかな居住誘導を図るため、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為、建築等行為を行う場合は、原則として市長への届出が義務付けられます。居住誘導区域内への居住の誘導を図るうえで何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告を行うことができます（都市再生特別措置法 第 88 条第 3 項）。

■居住誘導区域外の開発行為・建築等行為の届出

【届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項）】

○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	①３戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為 ②１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	 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）
建築等行為	①３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	 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）

【届出の時期（都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項）】

○開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行う必要があります。

（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。

・都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例
・誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例
・誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した公共施設等に係る固定資産税等の特例

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。

・（一財）民間都市開発推進機構によるまちづくり支援（まち再生出資）

（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＞

JR 神立駅周辺において、市民意向や公的不動産の活用方針を踏まえ、複合交流拠点の整備を推進するとともに、働く女性の家等の既存施設を活用しコミュニティセンター等への移行に取り組みます。また、JR 神立駅周辺において、待合い機能の強化など、交通結節機能の強化を図ります。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
複合交流施設の整備	JR 神立駅周辺において、行政機能、学習機能、図書館機能、子育て機能、コミュニティ機能などの複合交流施設の整備を推進する。また、観光交流拠点として情報提供、物販、サイクルステーションなどの整備を検討する。	都市構造再編集中支援事業（高次都市施設）
既存施設を活用したコミュニティセンター等の整備	中学校区単位での公民館活動をはじめ市民の自主的な活動の拠点として、働く女性の家、勤労青少年ホーム、大塚ふれあいセンター、やまゆり館などの既存施設の集約と有効活用により、コミュニティセンターなど複合化を図る。	都市構造再編集中支援事業（高次都市施設）
JR 神立駅周辺における待合い機能の強化	本市の交通結節点となる JR 神立駅において、利用者の利便性・快適性に配慮し、駅周辺における待合い機能の強化を図る。	都市・地域交通戦略推進事業

都市構造再編集中支援事業の活用方針

「都市構造再編集中支援事業」は立地適正化計画に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内（概ね５年）の医療、社会福祉、子育て支援等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対して総合的・集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靭な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業です。

本市においては、複合交流施設や観光交流施設の整備、既存施設を活用したコミュニティセンター等の整備など、都市機能の複合化を目的とした事業をはじめ、神立停車場線における自転車ナビマーク等の整備や JR 神立駅東口の歩行者専用道路の整備などの周辺環境の空間形成を目的とした事業等を連携し、JR 神立駅周辺の一体的な整備を図ります。

■都市構造再編集中支援事業のイメージ



出典：都市再生整備計画事業制度の再編等について（案）（国土交通省都市局）

公的不動産の活用方針

本市においては、千代田庁舎と霞ヶ浦庁舎により行政機能が２つに分かれており、市全域を対象とした公共施設の再編とともに、市街地においては、用途によっては機能の過不足等がみられ、地域ニーズに対応した都市機能の再編、既存の公的不動産の活用が求められます。

そのため、都市機能の維持・誘導にあたっては、「かすみがうら市公共施設等マネジメント計画」に基づき、既存の公的不動産や、事業等により新たに生み出される公的不動産については、将来を見据えた適正な公共施設の配置を進めていく必要があります。

具体的には、複合交流施設の整備や既存施設を活用したコミュニティセンター等の整備にあたって、機能の複合化を図るとともに、長期的な視点で行政機能等の集約を図ることとします。また、複合交流施設の整備や JR 神立駅周辺における待合い機能の強化により、新たに生み出される公的不動産については、民間活力を活用し、官民連携による事業推進に取り組みます。

施策６　居心地よく歩いて暮らせる空間形成（まちなかウォーカブルの推進）

＜都市機能誘導区域＞

JR 神立駅から神立停車場線沿道を中心に、沿道施設のデザイン性の向上や公共空間の活用を図るとともに、周辺においても歩道や自転車ナビマーク等の整備やユニバーサルデザイン等による環境づくりに取り組み、居心地よく歩いて暮らせる空間を形成します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
神立停車場線沿道におけるデザイン性の向上	市の顔となる中心拠点として、JR 神立駅から神立停車場線にかけて、各施設のデザイン性の向上などによる重点的な景観形成と公共空間の活用を図る。	まちなかウォーカブル推進事業（滞在環境整備事業等）
街路灯など照明施設の設置	市民が居心地よく歩いて暮らせるように、神立停車場線を中心に、街路灯などの照明施設の設置を推進する。	まちなかウォーカブル推進事業（高質空間形成施設）
神立停車場線における自転車ナビマーク等の整備	通勤・通学などの歩行者や自転車の安全性を確保するため、神立停車場線において自転車ナビマーク等の整備を検討する。	都市構造再編集中支援事業（道路・高質空間形成施設）
JR 神立駅東口の歩行者専用道路の整備（緑化施設等含む）	JR神立駅東口において、土浦市と連携しながら、歩行者専用道路の整備を進めるとともに、歩きやすい空間形成に向けて、照明施設や緑化施設の整備を図る。	都市構造再編集中支援事業（道路・高質空間形成施設）
ユニバーサルデザイン等による安全・快適な環境づくり	高齢者や障がい者が日常生活を安心して買物や通院のため、外出したり様々な活動に参加し、生き生きと生活していくために障壁を取除き、自由に行動できるユニバーサルデザイン等の環境整備を検討する。	まちなかウォーカブル推進事業（バリアフリー環境整備促進事業）

まちなかウォーカブル推進事業の活用方針

「まちなかウォーカブル推進事業」は、車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域における、街路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用を重点的・一体的に支援する事業（国土交通省）です。

本市においては、神立停車場線を中心に沿道施設のデザイン性の向上や公共空間の活用、街路灯など照明施設の設置により、市民が居心地よく歩くことができる空間形成を図るとともに、ユニバーサルデザイン等による安全・快適な環境づくり、小規模低未利用地におけるポケットパーク等への活用により、滞在・滞留しやすいまちづくりを推進します。



出典：国土交通省都市局資料

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＞

公園・緑地が不足する市街地において、低未利用地を活用し防災性を兼ね備えた都市公園の整備や運動公園の再編による地域ニーズに対応した公園整備を推進します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
市街地における公園・緑地の整備	地域ニーズに対応するとともに、拠点性・生活利便性・防災性の向上に向けた重点的な公園・緑地の整備を推進する。	都市構造再編集中支援事業（公園）
運動公園の再編	市民の利用実態、所有形態、市域を越えた広域的な視点も踏まえ、多目的運動広場、戸沢公園運動広場、わかぐり運動公園、第１常陸野公園等の各運動公園の整理再編を検討する。	都市公園ストック再編事業

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＞

市街地内の空き地等の大規模な低未利用地の活用について、所有者や民間事業者と連携し、市民の交流・憩いの場としての整備を図ります。また、小規模な低未利用地についても、適正な維持管理と集約等による有効活用を図るため、「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の制度の活用を検討します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
低未利用地における交流・憩いの場への活用	大規模な低未利用地（公的不動産、耕作放棄地など）については、子どもや高齢者をはじめ、地域住民が気軽に立ち寄ることができる市民の交流・憩いの場の整備を図る。	まちなかウォーカブル推進事業（地域生活基盤施設）
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	市街地の空き地・駐車場などの低未利用地については、「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用により、所有者や民間事業者と連携し、適正な維持管理と集約等による有効活用を図る。	低未利用土地権利設定等促進計画 立地誘導促進施設協定

低未利用土地の集約等による利用促進の方針

空き家・空き地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。そのため、低未利用土地の利用及び管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）を定め、必要に応じて低未利用土地権利設定等促進計画制度や、立地誘導促進施設協定制度の活用に向けた検討を行います。

■低未利用土地の利用及び管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）

対象区域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
低未利用土地の定義	空き家、空き地及び暫定的に路外駐車場等として使用している土地
利用指針	＜都市機能誘導区域＞ ・誘導施設の立地や誘導施設等の利用者の利便を高める施設（オープンカフェ、広場等）としての利用を推奨すること。 ＜居住誘導区域＞ ・良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用のほか、低未利用土地を地域にとっての貴重な資源として捉え、コミュニティ活動の場としての利活用を推奨すること。
管理指針	・定期的な確認と樹木の剪定・伐採等の実施により、近隣住民や地域の居住環境に悪影響を及ぼさないよう、適正に管理すること。

■低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用

低未利用土地権利設定等促進計画制度は、複数の低未利用土地を一括して利用権等を設定することで集約し、柔軟な活用を促す制度です。

低未利用土地権利設定等促進事業区域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項	・低未利用土地利用等指針に即した事業であること。 ・複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながるものであること。

■立地誘導促進施設協定制度の活用

立地誘導促進施設協定制度は、交流広場、コミュニティ施設など地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する空間・施設についての協定制度で、土地所有者等の全員同意により締結できます。

立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項	・立地誘導促進施設は、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与し、居住誘導区域においては住宅の、都市機能誘導区域においては誘導施設の立地の誘導を促進させる施設であること。 ・区域内の一団の土地所有者等は、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこと。

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>

空き家を活用し、居住誘導区域内への移住・定住を推進するため、空き家バンク登録奨励金制度や空き家リフォーム助成による住宅取得支援について、居住誘導区域における重点的な支援を検討します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
移住・定住の支援	本市に定住する意思をもって、空き家バンクを通じて空き家を購入又は賃借し、空き家の機能向上を目的とした改修等を行う者に対し補助金を交付する。	移住支援事業費補助金
	東京圏等に一定期間の在住及び在勤していた方が指定された企業に就職等をし、本市に移住する方を対象に支援金を交付する。	わくわく茨城生活実現事業に係る移住支援金
	結婚を機に新生活を始める方の住宅取得、住宅の賃借、引っ越し費用などを助成	結婚新生活支援事業
空き家バンク登録奨励金制度による空き家等対策	空き家等の発生の抑制、空き家等の利活用の推進、管理不全状態の空き家等の適正な維持管理を行うため、居住誘導区域内において重点的に対応を進める。	―
空き家リフォーム助成による住宅改修支援	若年層への住宅取得助成、高齢世帯への売買機会の提供、居住誘導区域内の空き家リフォーム助成等により、スプロール化を解消する。	新たな住宅セーフティネット制度による改修費補助事業
地域の活性化に資する空き家の改修支援	居住誘導区域内の空き家について、交流機能や地域活性化機能等を有する施設への改修を支援する。	空き家再生等推進事業

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>

市民意向において、市街地で満足度が低い臭気などの環境対策、交通安全対策、まちの防犯対策については、居住誘導を推進するために重点的に取り組むことで、安全で快適な居住環境を形成します。また、安全な市街地への居住誘導に向けて、今後の市街地における災害想定等を踏まえ、防災指針の作成を検討します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
臭気対策等による環境改善	市街地における臭気対策（検査、改善指導等）に重点的に取り組み、快適な生活環境を維持する。	―
安全な居住環境のための防犯対策	夜間の犯罪防止や通行の安全確保に向けて、街路灯・防犯灯の設置や防犯カメラなどの防犯設備の拡充を図る。	都市構造再編集中支援事業（高質空間形成施設）

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
通勤・通学路を中心とした交通安全対策	通勤・通学路の安全確保のため、歩道の整備やグリーンベルト等の設置を推進し、自転車通学に対応した整備に努める。	都市構造再編集中支援事業（道路）
防災対策として雨水排水整備の推進	市街地における冠水対策として、調整池等の整備を推進する。	都市構造再編集中支援事業（地域生活基盤施設）

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＞

市街化調整区域における開発許可等の基準について、居住誘導区域内の人口密度等を踏まえながら、区域指定制度を引き続き活用し適切な運用を図ります。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
区域指定に係る開発許可等基準の一部見直し	都市計画法の規定による市街化調整区域における開発行為の許可等の基準について、居住誘導区域への誘導の観点や許可実績等を踏まえ、許可対象とする建築物用途の見直しを行うなど区域指定制度の適切な運用を図る。	―

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＞

JR 神立駅を拠点とし、路線バスやその他の公共交通との連携を図りながら、JR 神立駅と地域拠点を結ぶ公共交通ネットワークの強化と、高齢者等が移動しやすい多様な交通手段の確保に取り組みます。具体的には、地域公共交通網形成計画と連携しながら取組みを推進します。さらに、自転車の活用を推進するため、サイクルステーション等を整備するなど、良好な都市環境の形成に取り組みます。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
JR 神立駅を拠点とした市内ネットワークの構築	路線バスをはじめとする公共交通との連携を図りながら、JR 神立駅を拠点とした市内の交通ネットワークの構築に努める。	―
高齢者等も移動しやすい多様な交通手段の確保	高齢者等も移動しやすい交通手段の確保に向け、タクシー等のドア to ドア型のサービスを検討する。また、郊外の移動手段の確保に努める。	―
自転車の活用推進	自転車活用推進計画のもと、JR 神立駅周辺におけるサイクルステーション等の整備や、中心拠点と地域拠点等を結ぶ交通機能の一つとして活用推進を図る。	-

第８章　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

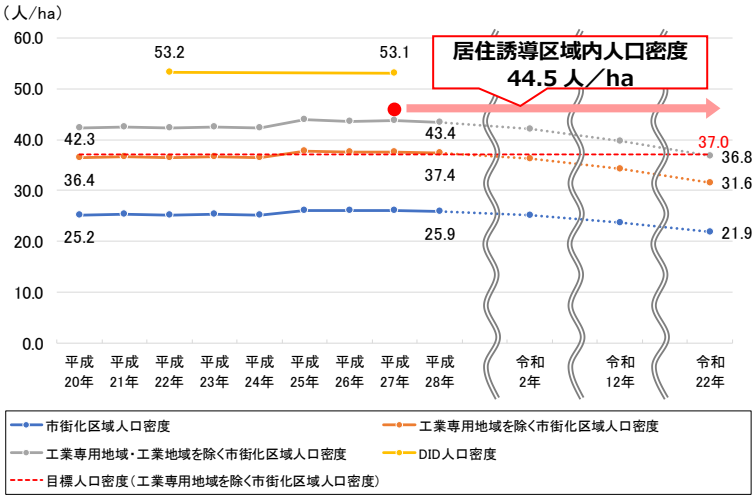
居住誘導に係る目標指標として、「居住誘導区域内人口密度」と「生産年齢人口割合」を設定し、低未利用地の活用や質の高い民間賃貸住宅の供給促進により、市街地の居住者（特に子育て世代や若者等）の維持・誘導を図ることで、目標を達成します。

«目標指標１：居住誘導区域内人口密度の維持»

指標	現状値（2015 年）	目標値（2040 年）
居住誘導区域内人口密度	**44.5 人／ha** （人口約 15,500 人）	**44.5 人／ha** （人口約 15,500 人）

居住誘導区域内の人口密度は、平成 27 年（2015 年）で 44.5 人／ha となっています。2040 年においては、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に準じ、現状の人口密度を維持することを目標として、44.5 人／ha を目標値とします。

■居住誘導区域内人口密度の目標とその他の指標の比較

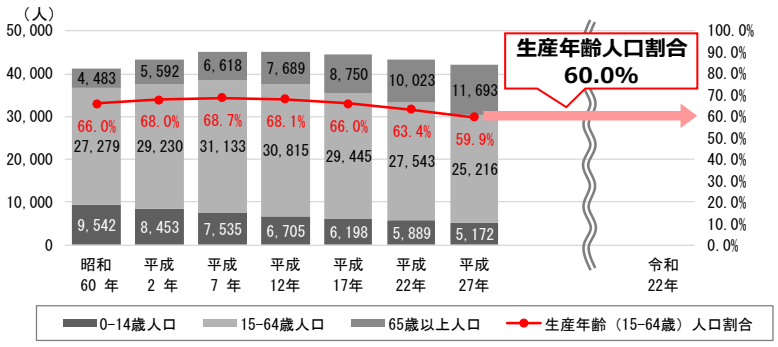


«目標指標２：生産年齢人口割合の維持»

指標	現状値（2015 年）	目標値（2040 年）
生産年齢人口割合	**59.9%**	**60.0%**

市全体の生産年齢人口の割合は、平成 27 年（2015 年）で 59.9%となっています。今後も人口減少することが見込まれる中、市外からの子育て世代や若者等の居住誘導を図ることで、2040 年においても維持すること（60%）を目標とします。

■生産年齢人口割合の推移と目標



（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。

«目標指標３：誘導施設の立地数の増加»

指標	現状値（2020 年）	目標値（2040 年）
誘導施設の立地数	**３６施設**	**４４施設**

第 7 章で設定した都市機能誘導区域内の誘導施設は、令和 2 年（2020 年）2 月時点で 36 施設立地しています。既存施設を維持するとともに、不足している施設の誘導・整備を図ることで、2040 年においては 44 施設を目標とします。

■誘導施設の充足率の考え方

機能	施設	既存立地数（令和 2 年 2 月時点）	都市機能誘導及び施設整備による立地目標
医療機能	病院	7	8
	診療所		
福祉機能	保健福祉施設	0	1
	地域包括支援センター	0	1
	通所型福祉施設	3	4
	小規模多機能型居宅介護施設		
子育て機能	私立保育園	3	3
	認定こども園		
	地域型保育施設		
	児童館	2	3
	子育て支援施設		
健康増進機能	スポーツ施設	1	1
商業機能	スーパーマーケット	14	14
	ドラッグストア		
	ホームセンター		
金融機能	銀行	2	2
	信用金庫		
文化交流機能	図書館・図書コーナー	0	1
	コミュニティセンター	3	4
	集会施設		
行政機能	市庁舎	0	1
	行政窓口	1	1
誘導施設数		**３６施設**	**４４施設**

（3）公共交通に係る目標指標

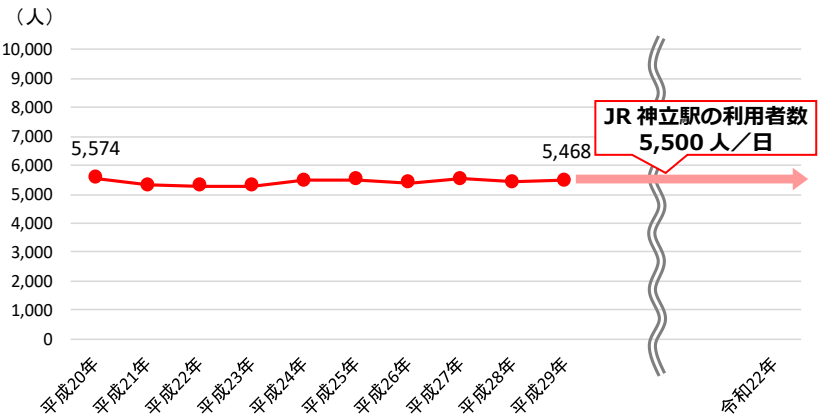
公共交通に係る目標指標として、「JR 神立駅の利用者数」と「市内公共交通の利用者数」を設定し、地域公共交通網形成計画と連携しながら、JR 神立駅と市内各所のほか、隣接市との広域連携による公共交通の利用の促進を図ることで、目標を達成します。

«目標指標４：JR 神立駅の利用者数の維持»

指標	現状値（2017 年）	目標値（2040 年）
JR 神立駅の利用者数（乗車人員）	**5,468 人／日**	**5,500 人／日**

JR 神立駅の利用者数（乗車人員）は、約 5,500 人／日で推移しており、平成 29 年（2017 年）では 5,468 人／日となっています。2040 年においても、維持することを目標として、5,500 人／日を目標値とします。

■JR 神立駅の利用者数（乗車人員）の推移と目標

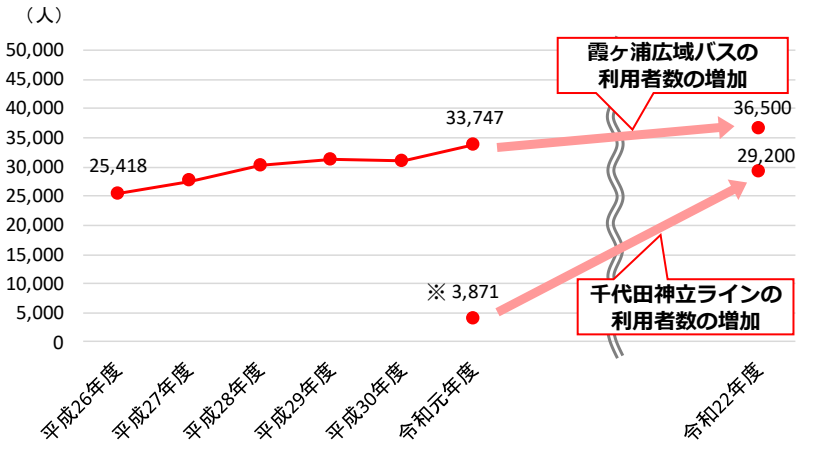


«目標指標５：市内公共交通の利用者数の増加»

指標	現状値（2019 年度）	目標値（2040 年度）
市内公共交通（路線バス）の利用者数	**37,618 人／年**	**65,700 人／年**

霞ヶ浦広域バス及び令和元年（2019 年）10 月に運行を開始した千代田神立ラインの利用者数は、令和元年度（2019 年度）では計 37,618 人となっています。今後もバス停徒歩圏域への居住誘導及び地域拠点と中心拠点・周辺都市とのネットワークを形成することで、2040 年度の利用者数を 65,700 人と増加することを目標とします。

■路線バスの利用者数の推移と目標



※千代田神立ラインの令和元年度の利用者数は、運行を開始した令和元年 10 月～令和 2 年 3 月（6 か月間）の利用者数

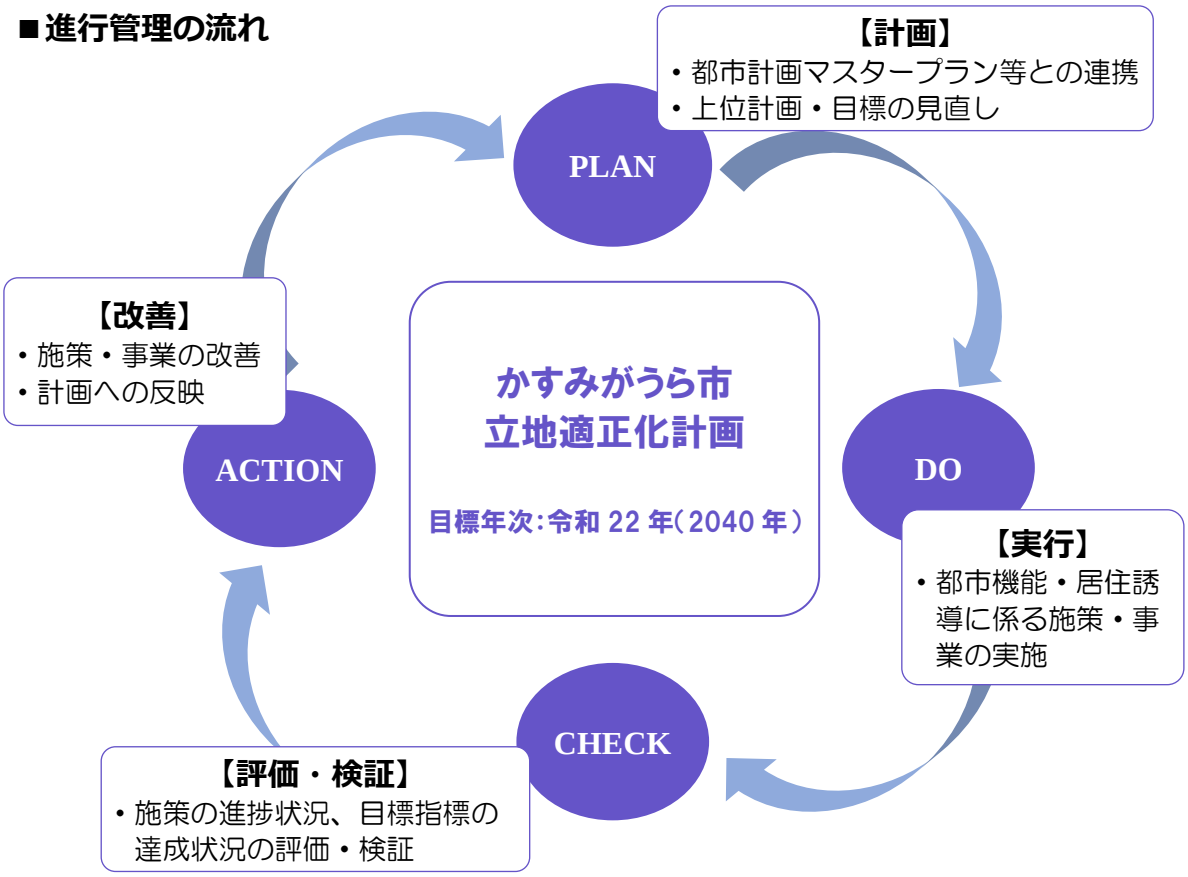
2．進行管理の考え方

（1）PDCA サイクルによる進行管理

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



（2）柔軟な計画の見直し

本計画は概ね 20 年後を見据え、令和 22 年（2040 年）を目標年次とした長期的な計画であるとともに、都市機能誘導や居住誘導の状況に応じて、時間軸をもって見直しながら達成する計画となります。そのため、PDCA サイクルに基づく計画の見直しと併せ、目標の達成状況や都市再生特別措置法の改正、上位計画の変更・見直し、技術革新等による社会経済情勢の大きな変化が生じた場合には、柔軟な見直しを行います。