

かすみがうら市都市計画マスタープラン(案)

－ 概要版 －

(1) 都市計画マスタープラン改定の目的

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。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」を改定することとします。

都市計画マスタープランとは

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

(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

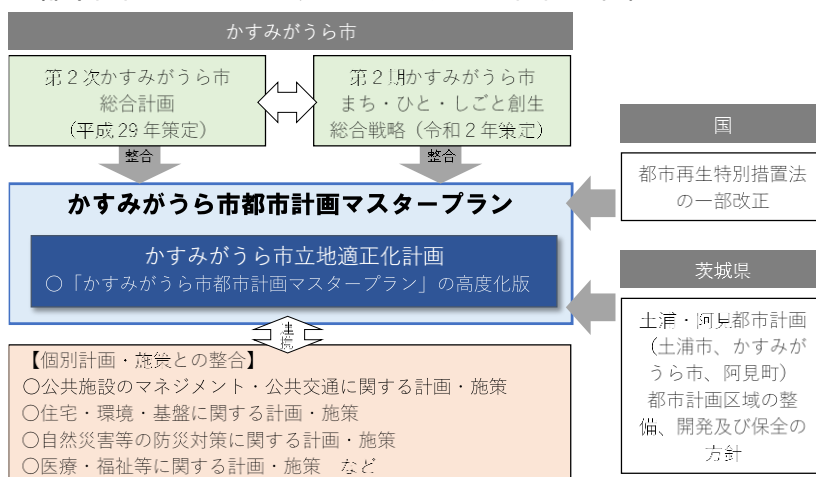
都市計画マスタープランは、都市計画法に基づいて策定されるものであり、都市計画区域の各市町村の区域を対象区域とするものですが、本計画においては、都市の一体性と総合的なまちづくりを目指す観点から、現行の都市計画マスタープランの計画対象区域を踏襲し、行政区域の全域を本市都市計画マスタープランの計画対象区域とします。

そのため本計画は、かすみがうら市の**行政区域全域 11,877ha を対象**とします。

(4) 計画の位置づけ

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。

■都市計画マスタープランと立地適正化計画の位置づけ



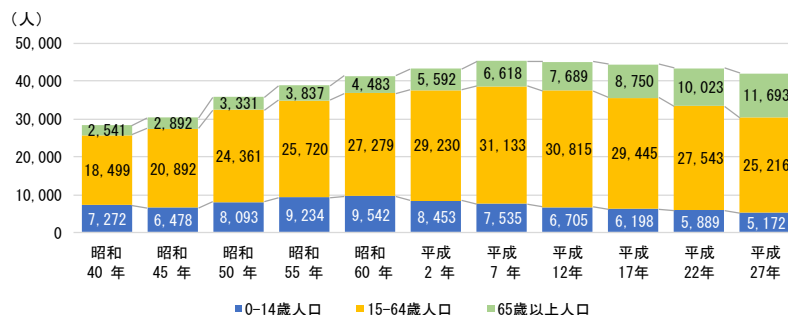
1. 都市の概況

(1) 人口の概況

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。

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。

■人口 3 区分の推移



資料：国勢調査

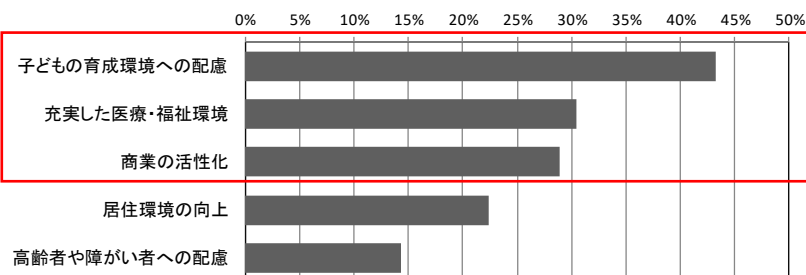
(2) 市民意向

市民意向では、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ます。

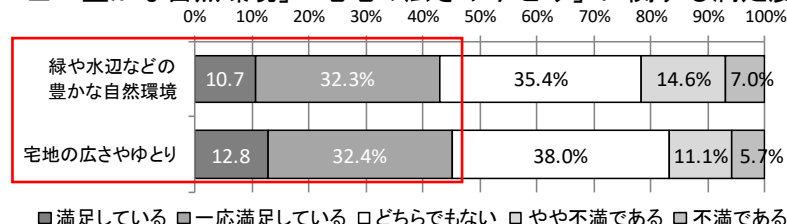
豊かな自然環境や自然的景観の美しさ、宅地の広さやゆとりの満足度が高く、自然環境と共生したゆとりある暮らしが本市の強みといえます。

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）

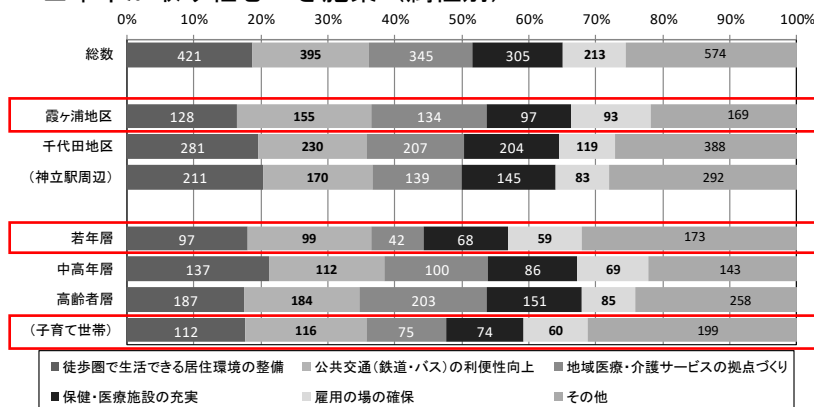


■「豊かな自然環境」「宅地の広さやゆとり」に関する満足度



■満足している ■一応満足している □どちらでもない □やや不満である □不満である

■本市が取り組むべき施策（属性別）



(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。

- 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
- 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
- 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. 都市づくりの理念と目標

(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) 将来都市構造

本市の骨格となる都市構造は、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。

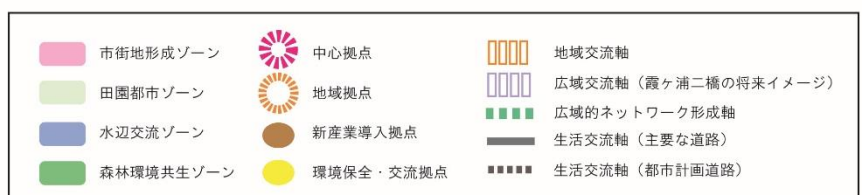
■ 将来都市構造図



(3) 将来人口等の設定

本計画では人口減少社会においても、市街地の人口密度を維持することを目標とします。

指標	目標値（令和22年）
目標人口（市全体）	35,484人
市街地の目標人口密度	37人/ha



3. 部門別構想

全体構想（部門別構想）

1 土地利用 の方針

(1)都市的土地利用の方針※市街化区域

【対象】産業系（商業・工業）、住居系（中高層・低層）

(2)自然的土地利用の方針※市街化調整区域、都市計画区域外

【対象】農地系（農地・集落）、自然系（山林・水辺）

(3)主要な拠点形成の方針

【対象】JR 神立駅周辺、千代田庁舎周辺、霞ヶ浦庁舎周辺

2 道路・交通体系 の方針

(1)広域道路の整備方針

【対象】常磐自動車道、国道・主要地方道、県道

(2)生活道路等の整備方針

【対象】市道、その他の道路、通学路、サイクリングロード

(3)公共交通の整備方針

【対象】鉄道、バス、その他の公共交通

3 都市防災 の方針

(1)自然災害対策の方針

【対象】治山・治水、耐震化・不燃化、雨水排水対策

(2)防災まちづくりの方針

【対象】防災・避難施設、ライフライン、地域防災

4 都市環境 の方針

(1)水辺環境の整備方針

【対象】河川、湖沼、上水道、生活排水

(2)公共・公益施設の整備方針

【対象】行政、教育・文化、医療・保健・福祉、ごみ処理

(3)住環境の整備方針

【対象】住宅供給、住環境の整備、環境対策、防犯対策

5 公園・緑地等 の方針

(1)公園・緑地の整備方針

【対象】都市公園、その他の公園、緑地、自然緑地

(2)環境保全の方針

【対象】生物多様性、グリーンインフラ、環境負荷軽減、循環利用

全体構想（施策の展開方向）

■ 民間と連携し、商業・工業の有効的な土地利用と機能誘導を図る

- ・ J R 神立駅周辺への都市機能の誘導
- ・ 地域間を結ぶ神立停車場線の活性化
- ・ 6つの既存工業団地の操業環境の向上
- ・ 新産業用地の整備
- ・ 企業誘致 等

■ 安全で利便性が高い居住地への計画的な居住誘導を図る

- ・ 市街地での良好な住宅地形成
- ・ 長期的な視点による計画的な居住誘導 等

■ 豊かな里山と広大な霞ヶ浦などの自然環境と田園環境の保全・共生を図る

- ・ 自然環境や農地の保全
- ・ 集落環境の維持
- ・ 水辺環境の活用
- ・ 都市計画への編入 等

■ J R 神立駅周辺の拠点性を高め、地域拠点は生活機能の維持を図る

- ・ J R 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
- ・ 低未利用地の再編・有効活用
- ・ 庁舎のバリアフリー化と防災機能の強化 等

■ 広域的なネットワークにより、アクセス性の向上と活性化を図る

- ・ 霞ヶ浦二橋構想の具体化
- ・ 国道6号千代田石岡バイパスの整備促進
- ・ 千代田 P A へのスマート IC の設置促進
- ・ 主要幹線道路の整備・改善促進 等

■ 安全で歩行者や自転車が移動しやすい道路の整備を図る

- ・ 住宅地の危険箇所の解消
- ・ 通学路の歩道整備及び自転車ナビマークの整備推進
- ・ つくば霞ヶ浦りんりんロードからのサイクリングロードの整備による地域活性化 等

■ 市内のどこからでも移動できる公共交通網の形成を図る

- ・ JR 神立駅の交通結節機能の向上
- ・ 拠点間の連携によるアクセス性の向上
- ・ 多様な交通機関相互の連携・強化
- ・ 郊外の移動手段の確保 等

■ 多発する自然災害から命を守る都市施設の整備を図る

- ・ 崖崩れや河川への土砂流入防止
- ・ 河川における治水機能の強化
- ・ 道路・橋梁の長寿命化
- ・ 住宅などの建築物の耐震化の促進
- ・ 雨水排水施設の計画的な整備 等

■ ハード整備とソフトの取組みの両面から事前復興を図る

- ・ 市街地の防災機能を有する公園整備
- ・ 災害時における避難路や防災施設の適正配置
- ・ ライフライン施設の性能強化
- ・ 地域における防災力の向上 等

■ 快適な水環境の形成と安心な生活基盤の整備を図る

- ・ 多自然型の河川空間・水辺空間の創出
- ・ 上水道・下水道の長寿命化・広域化・共同化
- ・ 農業集落排水の適正な維持管理と統合 等

■ 公共施設等の集約・連携による計画的な管理・活用を図る

- ・ J R 神立駅周辺における交流機能の強化
- ・ 公共施設のファシリティマネジメント
- ・ 空き施設・空き教室の有効活用
- ・ 関連施設の連携強化 等

■ 良質な住宅ストックの活用により、良好な住環境の形成を図る

- ・ 地区計画や建築協定などによる良好な住環境の形成
- ・ 質の高い民間賃貸住宅の供給
- ・ 空き家対策
- ・ 身近な住宅地景観の形成、臭気対策 等

■ 地域の特性とニーズを踏まえた公園の機能強化と維持管理を図る

- ・ 市街地における公園整備
- ・ 身近な利用しやすい公園・緑地の整備・改善
- ・ 森林公園のレクリエーション機能・観光機能の強化 等

■ 自然環境の活用により、持続可能で環境にやさしい都市形成を図る

- ・ 水と緑のネットワークによる生物多様性・未利用エネルギーの活用等による地球温暖化対策
- ・ 自然環境の機能の活用によるグリーンインフラの推進 等

4. 地域別構想

地区区分の考え方

地域別構想においては、将来都市構造で位置づけた「中心拠点」と「地域拠点」の各拠点を核とした市民の生活圏と都市計画に係る土地利用規制の状況を踏まえ、3つの地区に分け、地区ごとの概要と課題、まちづくりの方針を設定します。3つの地区は、JR神立駅周辺の中心拠点を核とした地域を「市街地地区」、千代田庁舎周辺の地域拠点を核とした地域を「千代田地区」、霞ヶ浦庁舎周辺の地域拠点を核とした地域を「霞ヶ浦地区」とします。

■地区区分



地区名	該当する区域
市街地地区	市街化区域（加茂工業団地を除く）
千代田地区	JR 常磐線西側の市街化調整区域
霞ヶ浦地区	JR 常磐線東側の市街化調整区域及び都市計画区域外（加茂工業団地を含む）

市街地地区のまちづくり

市街地地区の現状と課題を踏まえ、まちづくりの目標と部門別の方針を設定します。

中心市街地のポテンシャルを活かした賑わいのあるまちづくり

- | | |
|--------------|-------------------------------|
| <土地利用の方針> | JR 神立駅周辺の拠点性の向上と秩序ある計画的なまちづくり |
| <道路・交通体系の方針> | 交通結節機能の強化と安心して歩いて暮らせるまちづくり |
| <都市防災の方針> | 市街地の雨水対策と安全に避難できるまちづくり |
| <都市環境の方針> | 生活利便性と快適な生活環境が整ったまちづくり |
| <公園・緑地等の方針> | 公園・緑地を確保し、多様な機能を発揮するまちづくり |



JR 神立駅



神立停車場線

千代田地区のまちづくり

千代田地区の現状と課題を踏まえ、まちづくりの目標と部門別の方針を設定します。

ゆとりある暮らしを営み、都市と自然が調和した活力のあるまちづくり

＜土地利用の方針＞

＜道路・交通体系の方針＞

＜都市防災の方針＞

＜都市環境の方針＞

＜公園・緑地等の方針＞

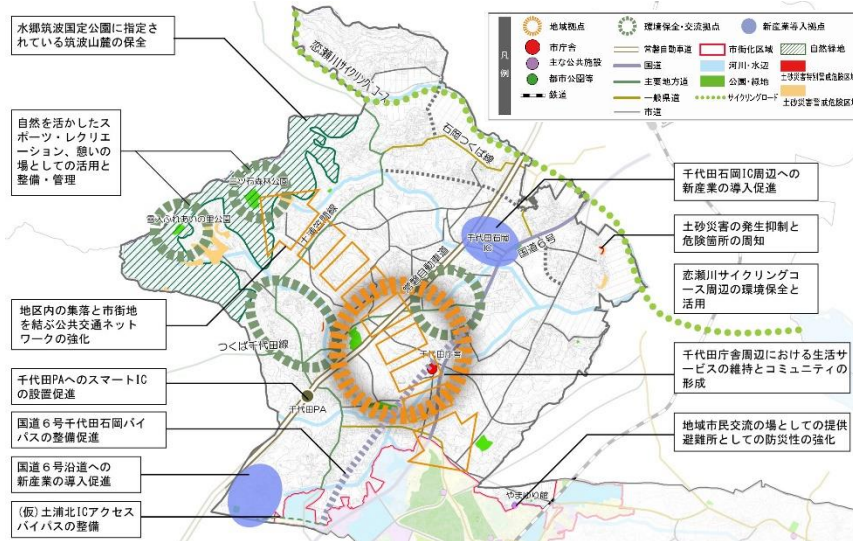
歴史・自然資源と共生し、計画的な産業発展に向けたまちづくり

広域的ネットワークと地区間の移動手段が確保されたまちづくり

水や緑の自然災害を軽減し、防災性の高いまちづくり

地域で支え合い、安心して暮らし続けられるまちづくり

丘陵地や森林を保全し、憩いの場となるまちづくり



千代田庁舎



雪ふれあいの里公園

霞ヶ浦地区のまちづくり

霞ヶ浦地区の現状と課題を踏まえ、まちづくりの目標と部門別の方針を設定します。

霞ヶ浦の水辺や歴史と共生したゆとりある生活と交流のあるまちづくり

＜土地利用の方針＞

＜道路・交通体系の方針＞

＜都市防災の方針＞

＜都市環境の方針＞

＜公園・緑地等の方針＞

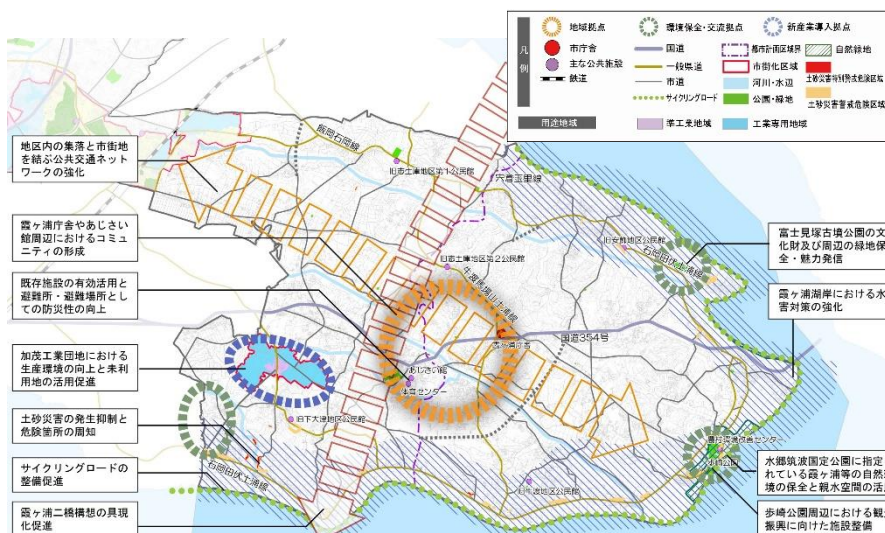
無秩序な宅地化を抑制し、自然・農業環境を守るまちづくり

他地区との連携により生活利便性を維持するまちづくり

浸水対策により安全に暮らすことができるまちづくり

自然環境と調和した、集落地の環境向上に向けたまちづくり

霞ヶ浦を中心とした観光・レクリエーションの交流があるまちづくり



霞ヶ浦（歩崎公園）



あじさい館

5. 計画の推進方策

(1) 多様な主体との連携による計画推進

計画推進にあたっては、「かすみがうら市協働のまちづくり指針」に基づき、市民一人ひとりがまちづくりの担い手として共に考え、地域、団体、企業、行政機関などが力を合わせて行動する協働のまちづくりを進めます。

- 市民等との協働による事業推進
- 民間事業者等の活力の導入と官民連携による事業推進
- 行政の役割と関係機関との連携・調整

(2) 各種都市計画制度の活用

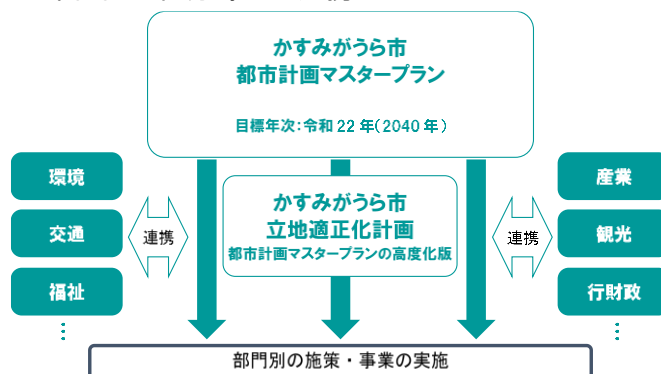
本計画に位置づける各施策・事業の推進にあたっては、都市計画法や都市再生特別措置法による各種制度を計画的に活用するとともに、都市再生整備計画等により国の支援制度を効果的に活用します。

- 計画的な土地利用に関する制度の活用
- 立地適正化計画制度の活用
- 都市再生整備計画の活用

(3) 個別計画と連携した実現化

本計画は、市全域を対象として、「地域特性を活かした持続可能な都市を実現する」ことを役割として担うことから、施策・事業の推進にあたっては、地域の居住者属性・ニーズや自然・歴史資源などの特性を踏まえ、都市計画分野だけではなく、環境、交通、福祉、産業、観光、行財政などの多様な分野と連携した取り組みが求められます。そのため、各分野の個別計画とも連携を図りながら事業を推進します。

■本計画と他分野との連携イメージ



(4) Society5.0 の推進に伴う先進技術との連携

Society5.0 の推進による新しい技術革新により、都市計画分野においても、ビッグデータの活用による情報ネットワークの高度化、高度自動運転の実現に向けた無人自動運転移動サービスの提供など、多様な場面で先進技術の活用が期待されます。

本市においても、将来の都市的課題の解決に向けて、これらの先進技術と連携し、施策・事業を推進します。

(5) SDGs による持続可能なまちづくりの推進

SDGs（持続可能な開発目標）は、持続可能で「誰一人取り残さない」社会の実現をめざすための世界共通の 17 の目標です。

これらの目標の達成に向けては、自治体の果たすべき役割も大きいことから、本計画においても、SDGs との関係性を意識して施策に取り組み、持続可能なまちづくりの推進を図ります。

■本計画に関連する主な SDGs のゴール



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