

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 ^{みず}湖と ^{みどり}山 ^{さと}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 ～

【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

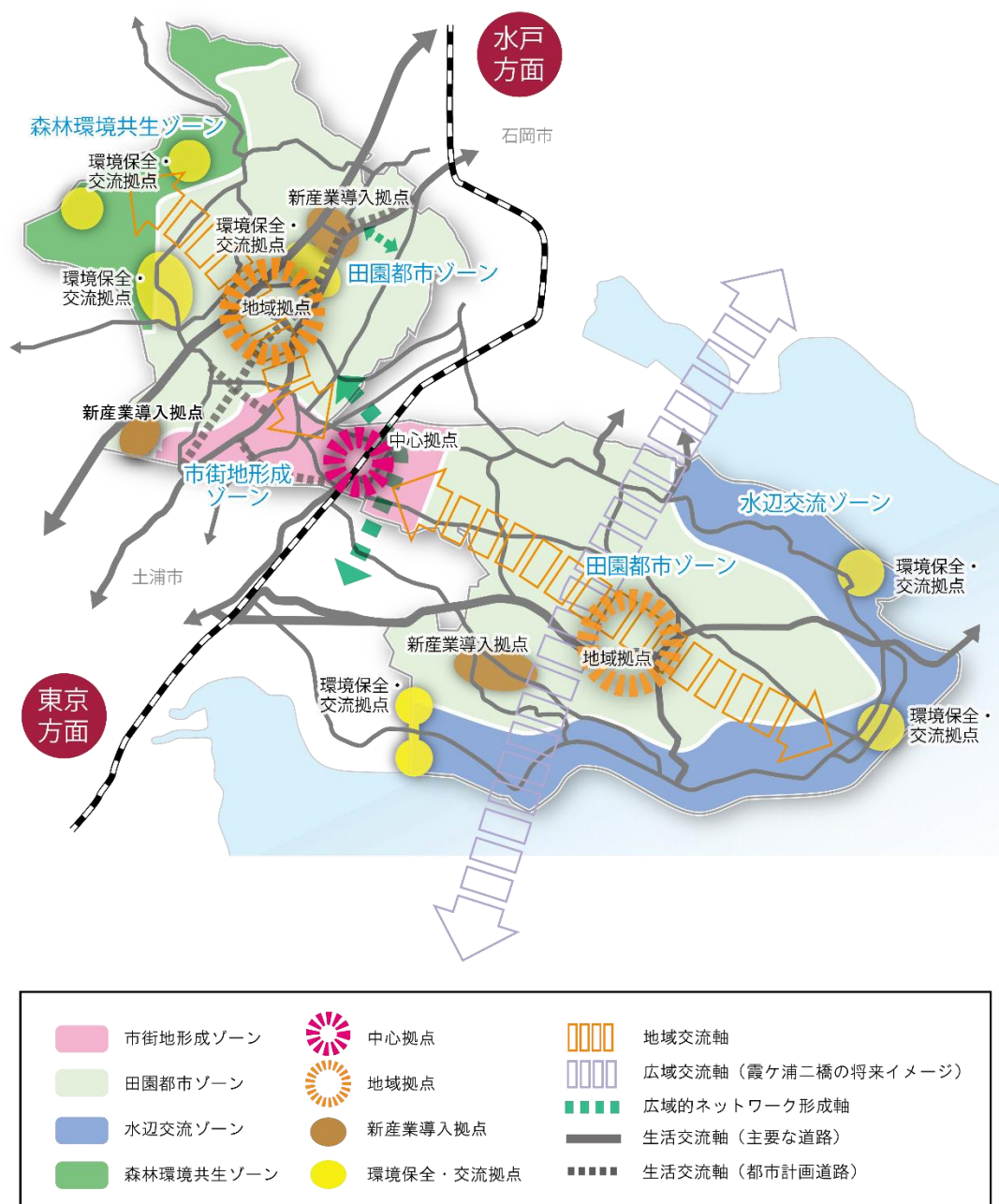
○地域の人財を活かした市民との協働や事業者・団体等と連携した民間活力の活用による都市づくりを実現する。

(2) 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)

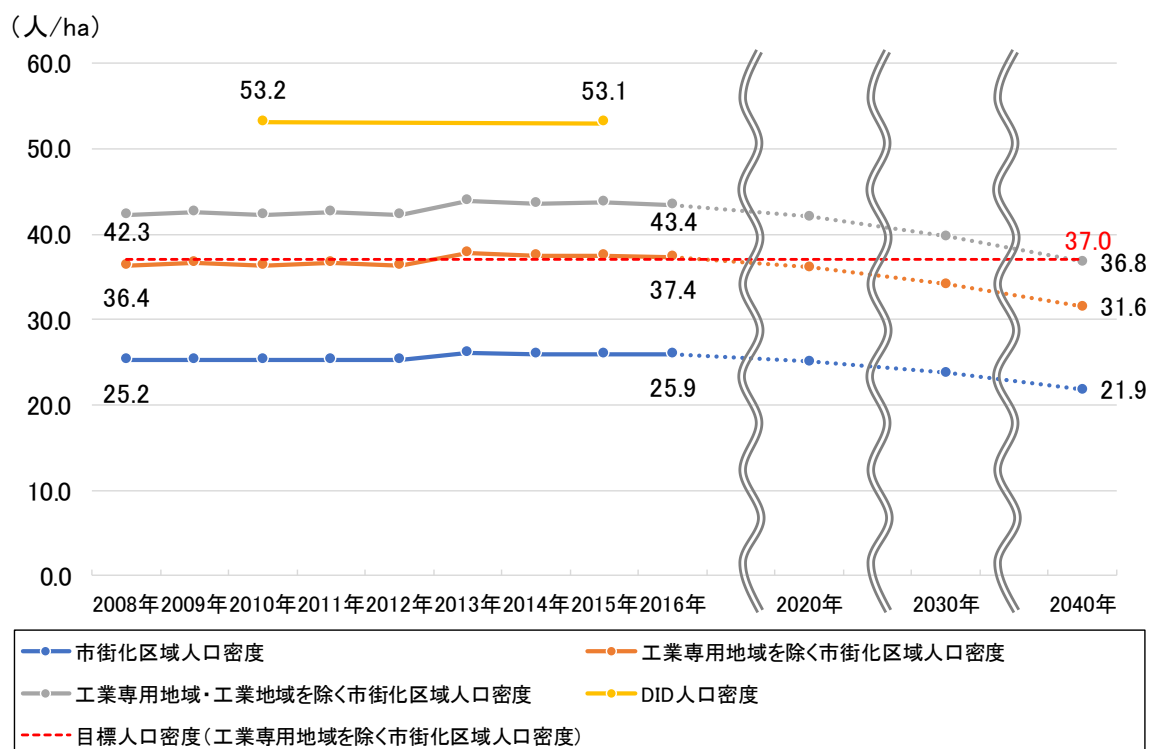
2020	2025	2026	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
令和2年	令和7年	令和8年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年
40,954	39,803	39,314	38,442	36,892	35,484	34,051	32,681	31,340	30,024

※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およびDID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 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 37.0 人/ha と設定します。

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。

《目標人口密度及び誘導人口の設定》

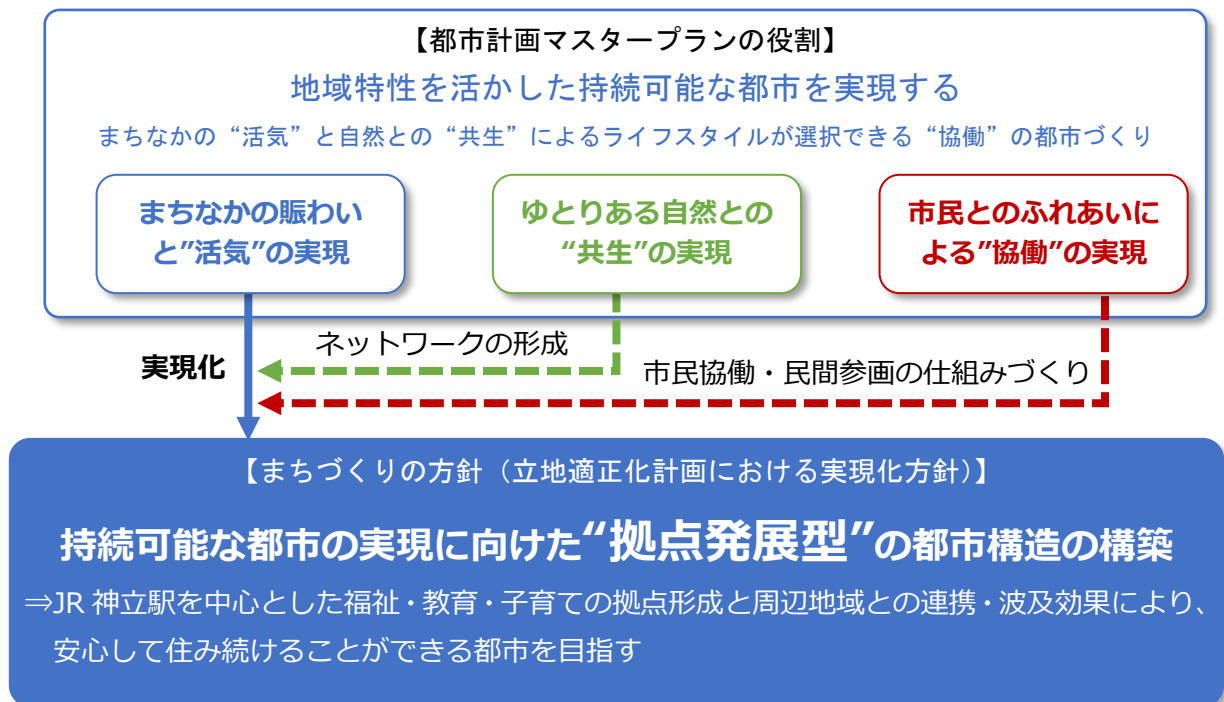
区域	面積 (ha)	人口 (千人)		人口密度 (人/㎢)		目標人口密度（2040年）に対する人口（千人） ※右欄＝誘導人口（千人）					
		2015年	2040年	2015年	2040年	40.0人/㎢ ＝DID基準		37.0人/㎢ ＝工専を除く市 街化区域人口密 度（2015）		32.0人/㎢ ＝工専を除く市 街化区域人口密 度（2040）	
市全域	11,877	42.1	35.5	3.5	3.0	35.5		35.5		35.5	
工業専用地域を除く市街化区域	522	19.6	16.5	37.5	31.6	20.9	4.4	19.3	2.8	16.7	0.2
市街化調整区域・都市計画区域外	11,123	22.5	19.0	2.0	1.7	14.6	-4.4	16.2	-2.8	18.8	-0.2

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

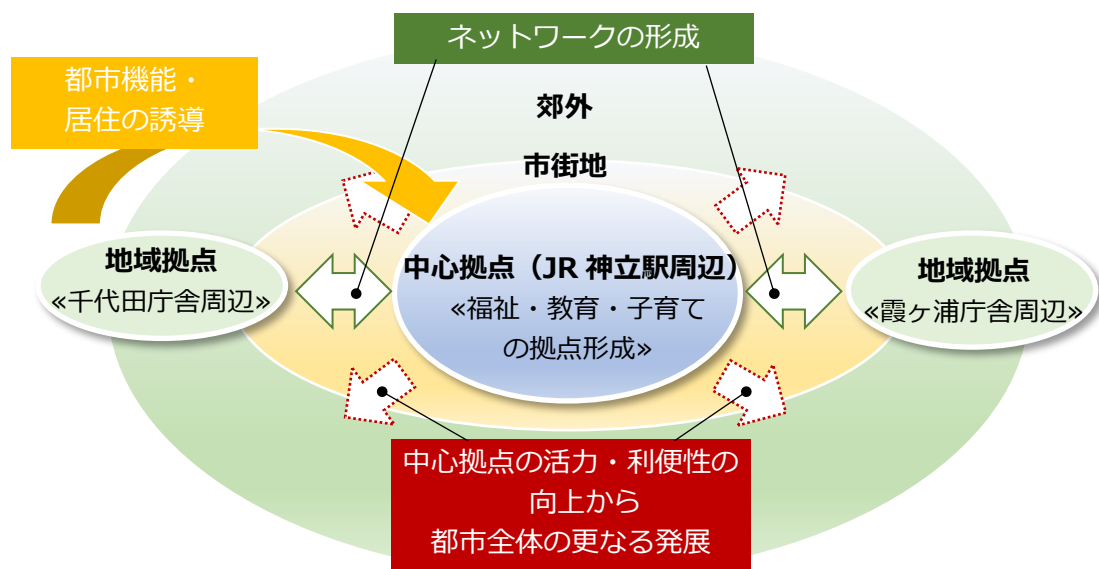
第5章 まちづくりの方針

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。



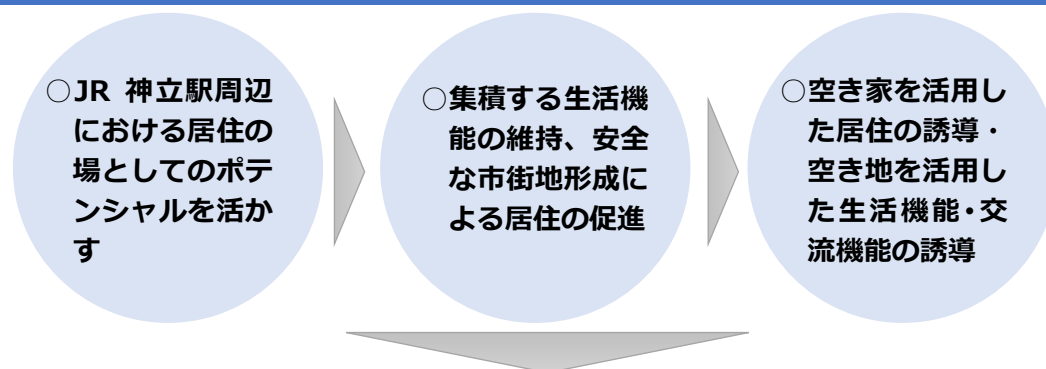
《“拠点発展型”の都市構造の構築イメージ》



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

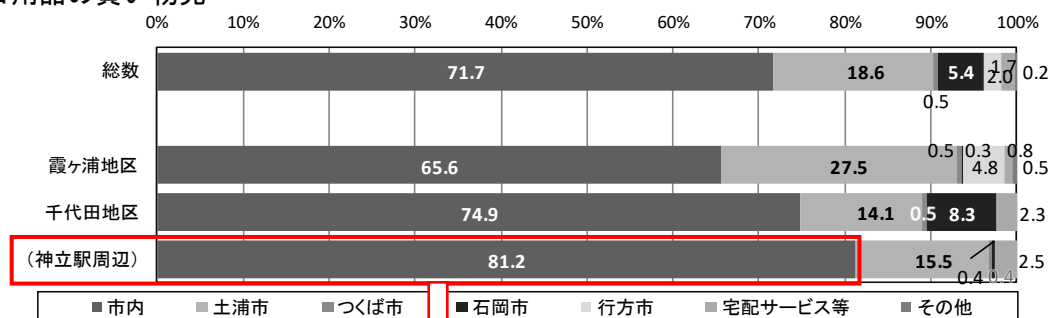


立地適正化計画により期待される効果

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安全で良好な住環境を有し、利便性が高い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】

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 年人口集中地区（DID）の区域【図 3】）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）【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】

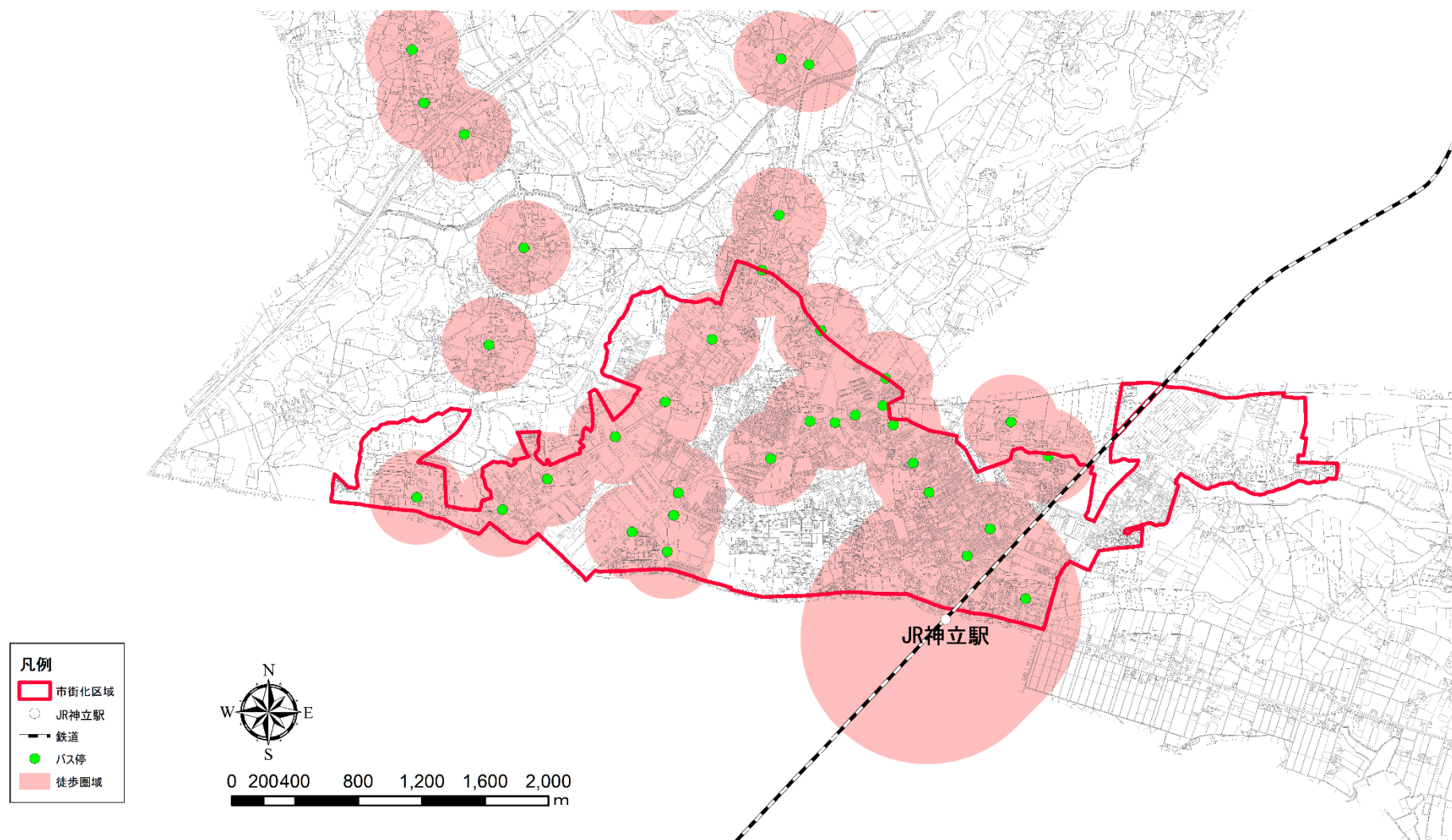
① 居住誘導区域へ含まないこととされている区域	本市の考え
・市街化調整区域	・市街化調整区域は含めない
・災害危険区域（崖崩れ、出水等）	・指定なし
・農業振興地域又は採草放牧地の区域	・市街化調整区域に指定されていることから、居住誘導区域には含めない
・自然公園法等	・市内の一部が水郷筑波国定公園に指定されており、市街化調整区域・都市計画区域外であることから、居住誘導区域には含めない
・保安林の区域	・指定なし
・原生自然環境保全地域等	・指定なし

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
・イエローゾーン	・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
・土砂災害特別警戒区域	・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
・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	
・土砂災害警戒区域	
・浸水想定区域	
・都市洪水想定区域	
・都市浸水想定区域	
・津波浸水想定における浸水の区域及び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	

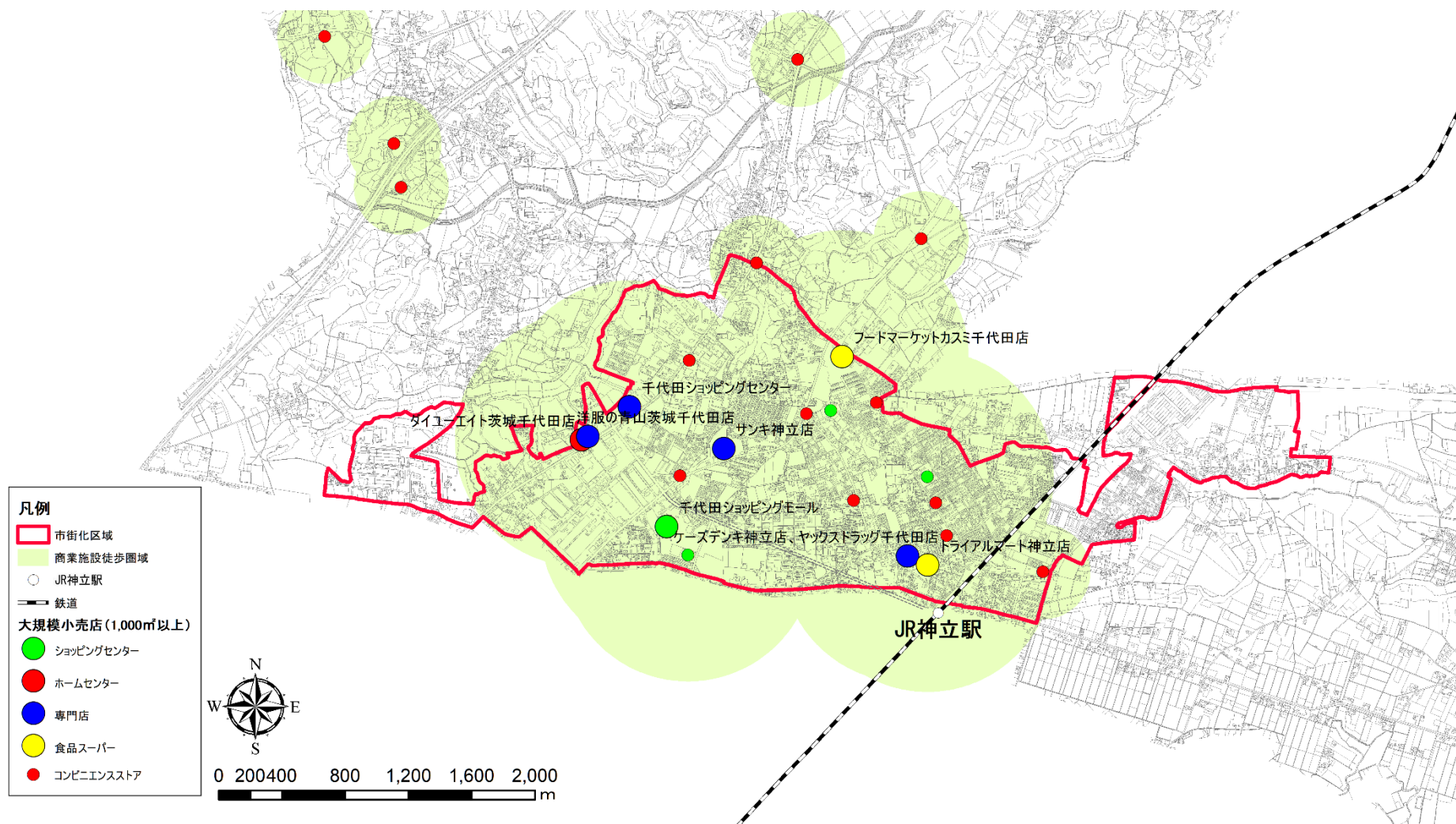
出典：都市計画運用指針 第10版

【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

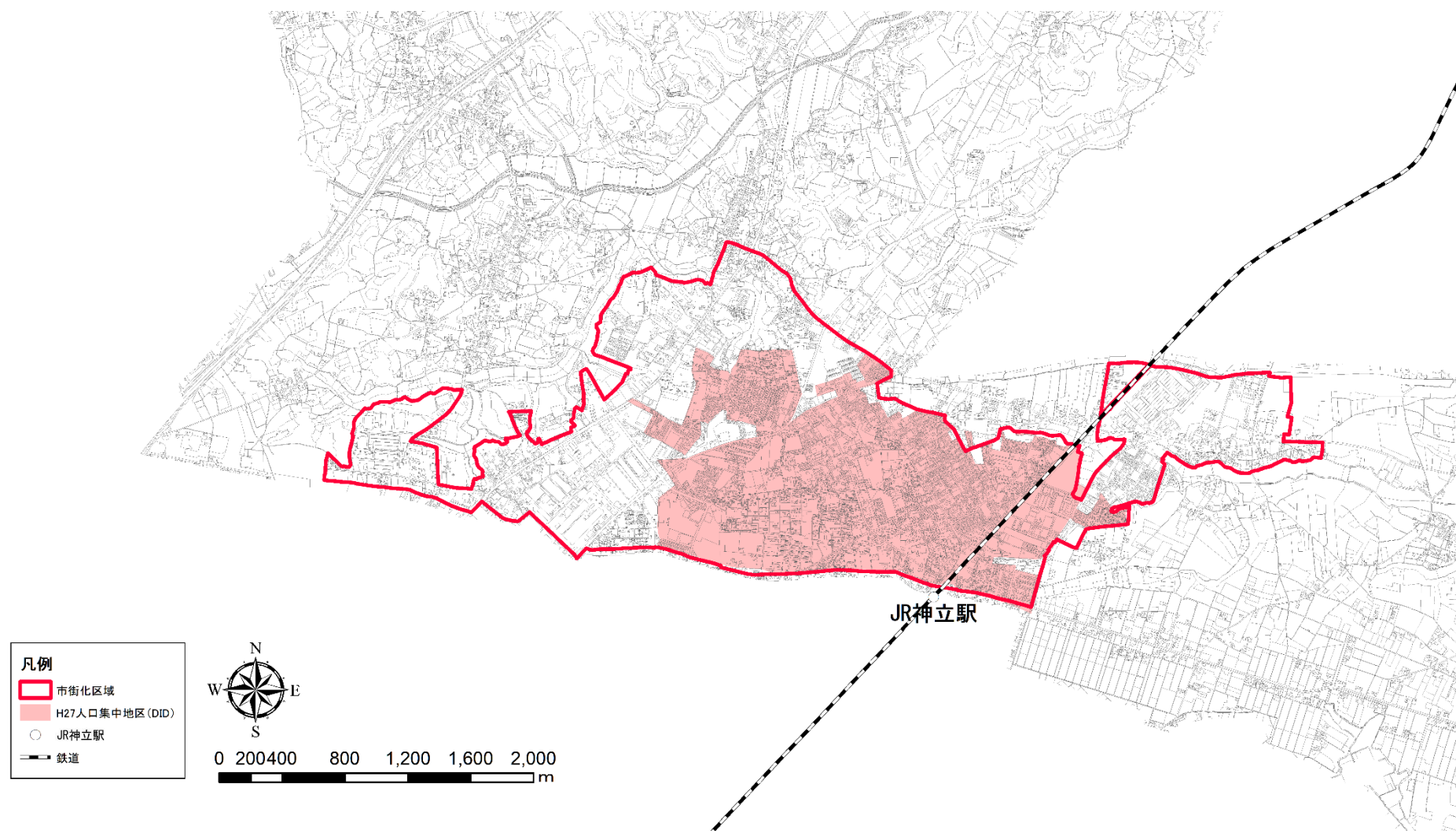
【図2：生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲】



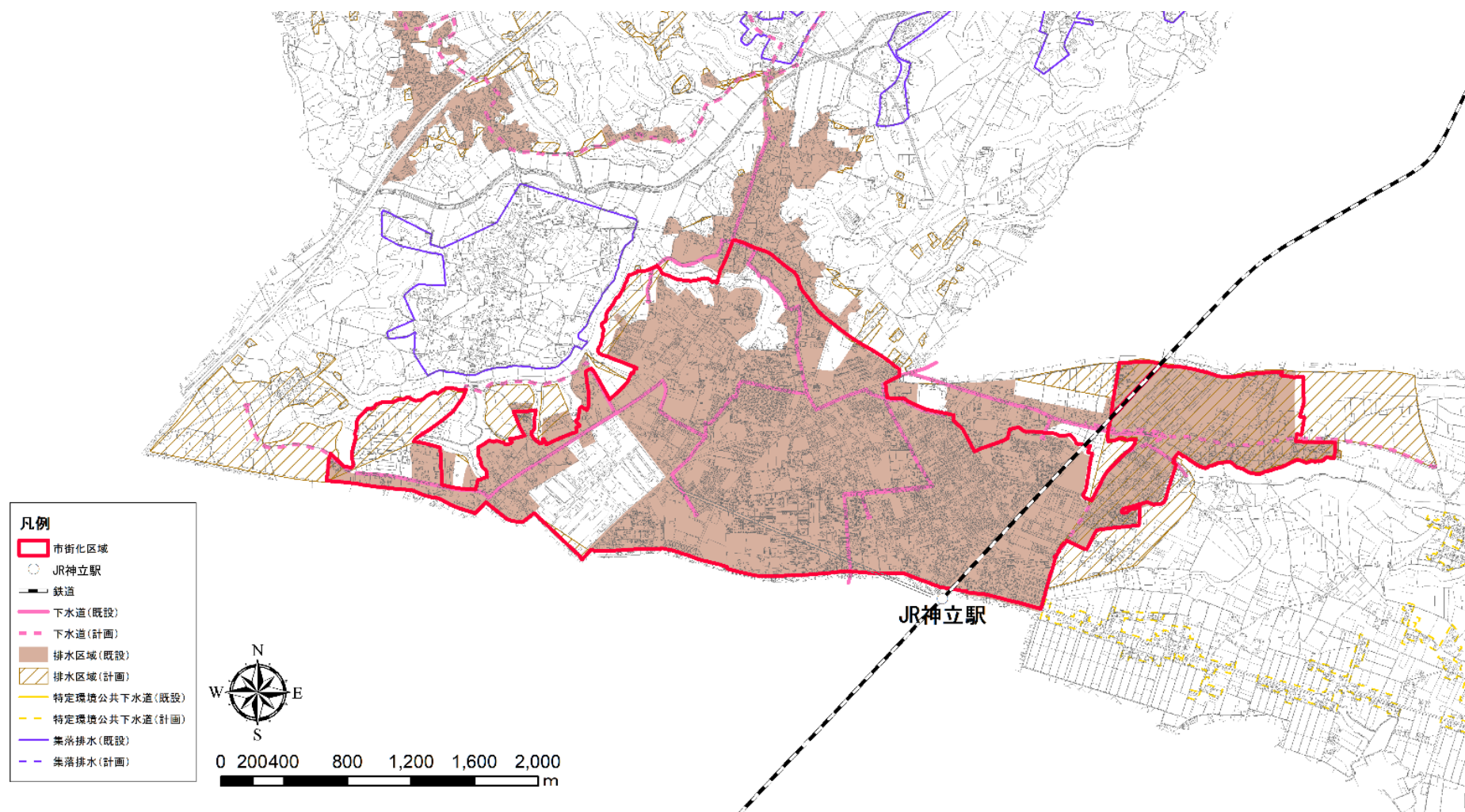
※大型小売店からの徒歩圏域は、徒歩10分圏を目安に800mで設定
 ※コンビニエンスストアからの徒歩圏域は、立地や利用状況を踏まえ300mで設定

※令和2年2月時点

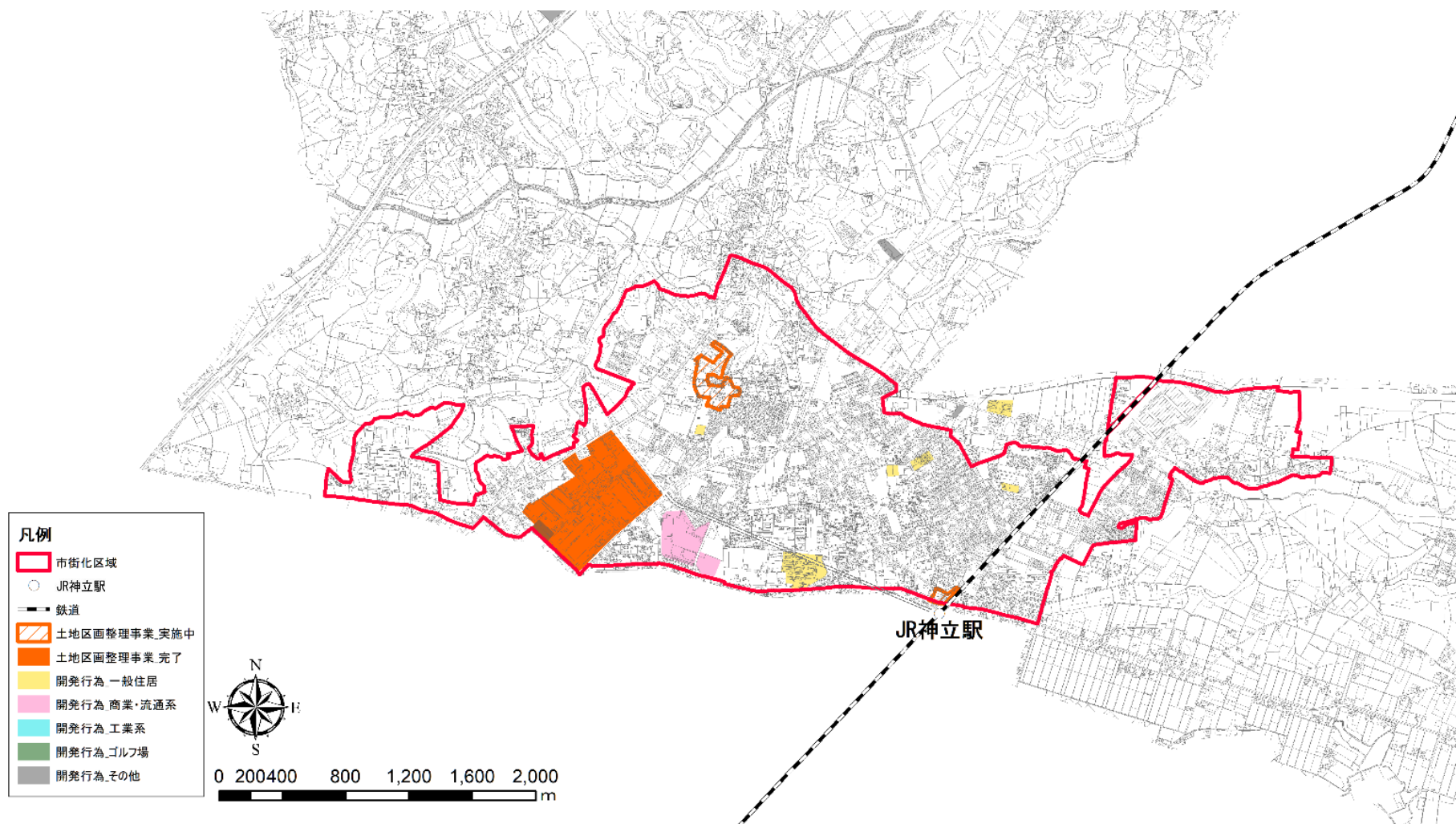
【図3：平成27年人口集中地区（DID）の区域】



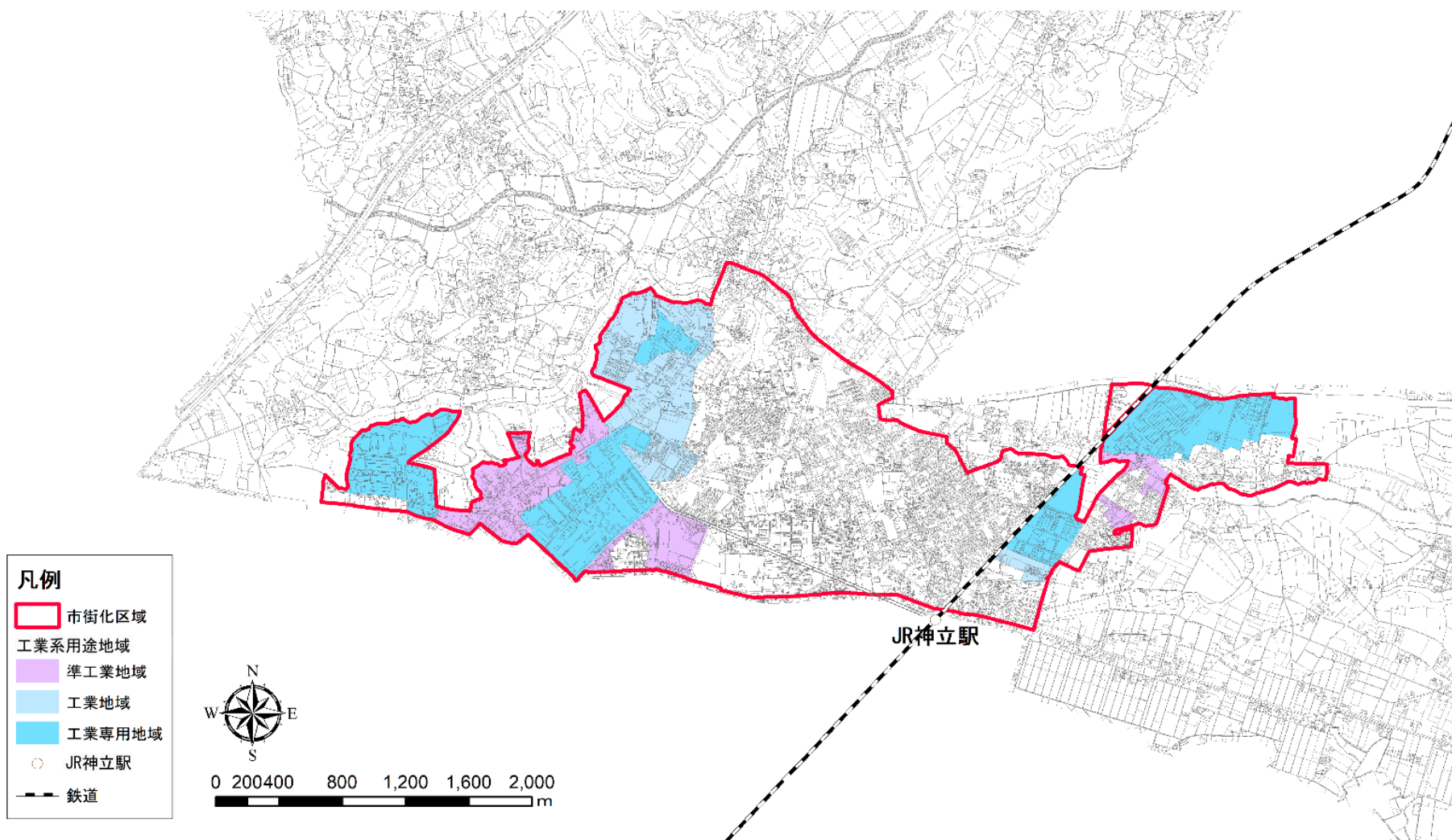
【図4：下水道の排水区域（既設）及び計画区域】



【図5：土地区画整理事業区域及び開発区域】

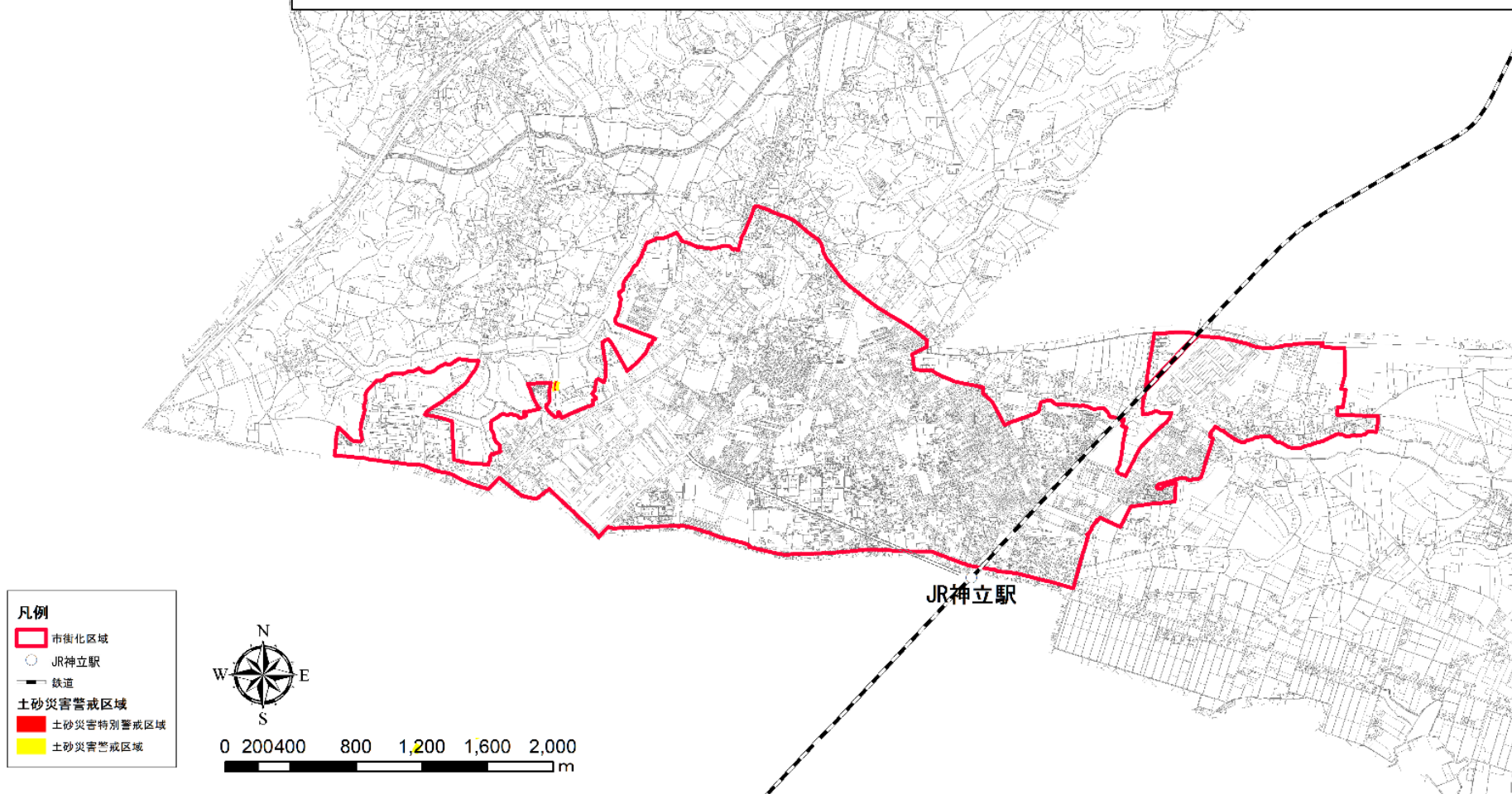


【図6：工業専用地域及び一団の工業地を有する工業地域・準工業地域（除外）】

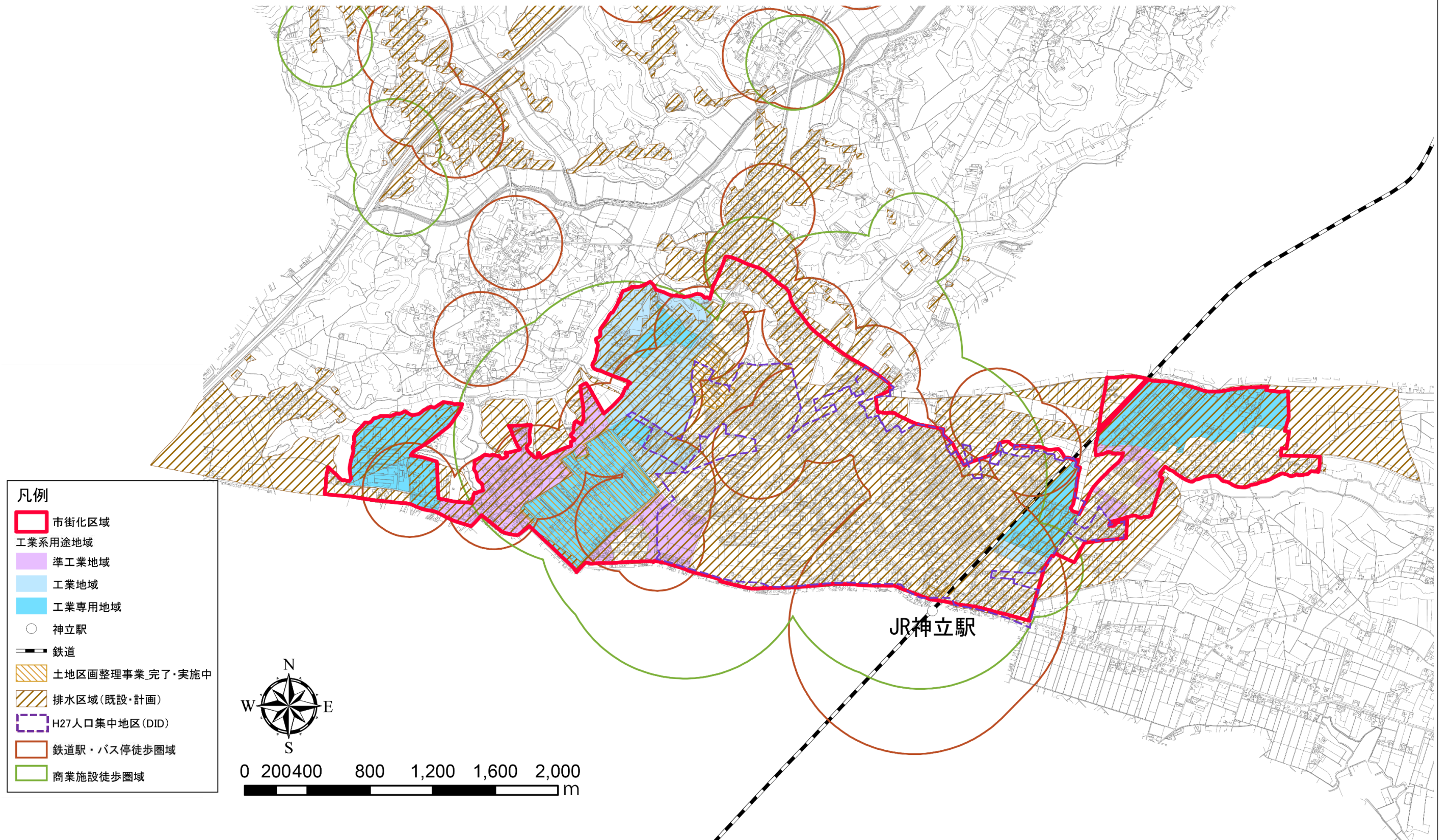


【図7：災害危険性が高い地域（除外）】

※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

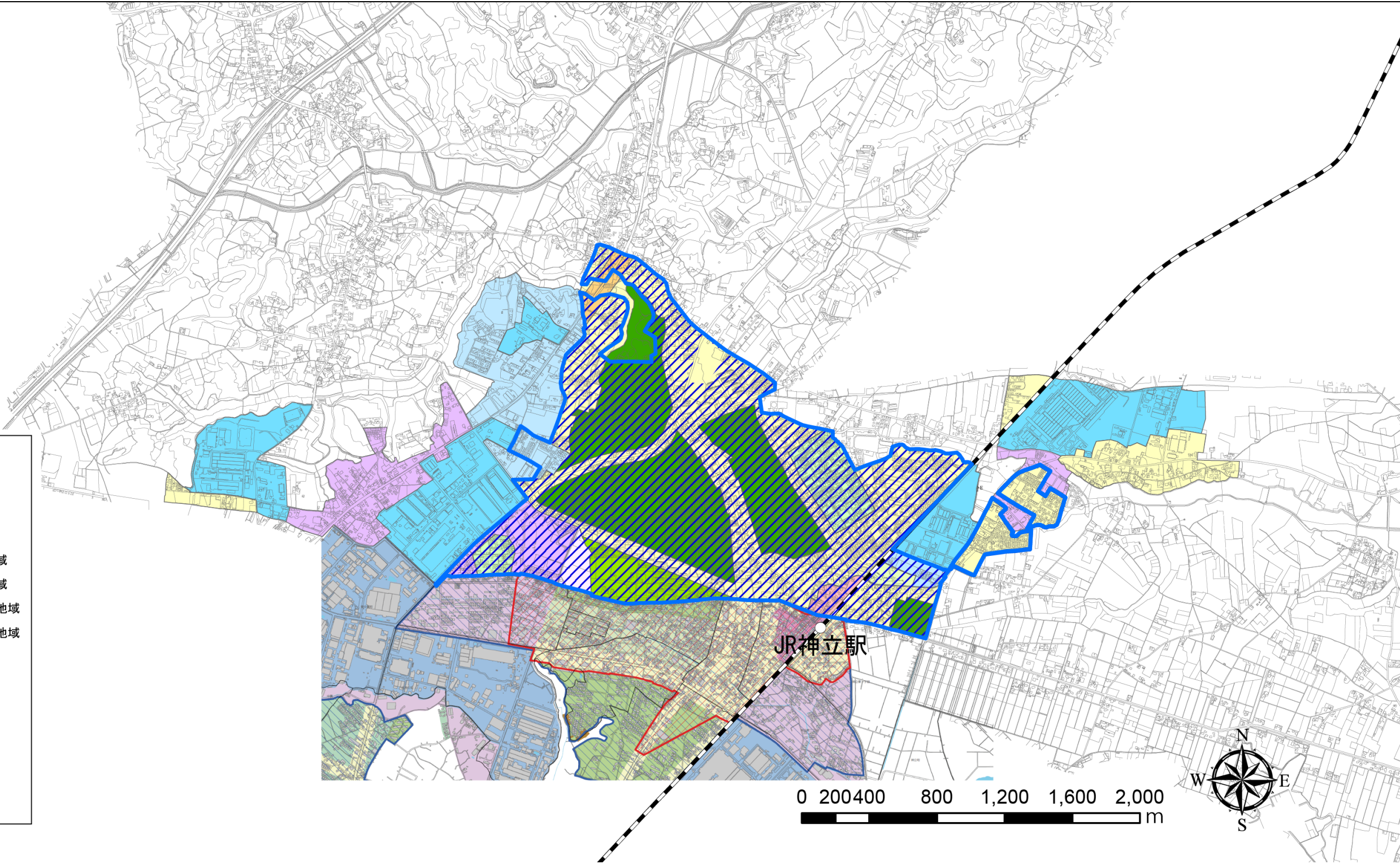
<居住誘導区域の条件整理（概形）> 

○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 年人口集中地区（DID）の区域【図 3】）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）【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

○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

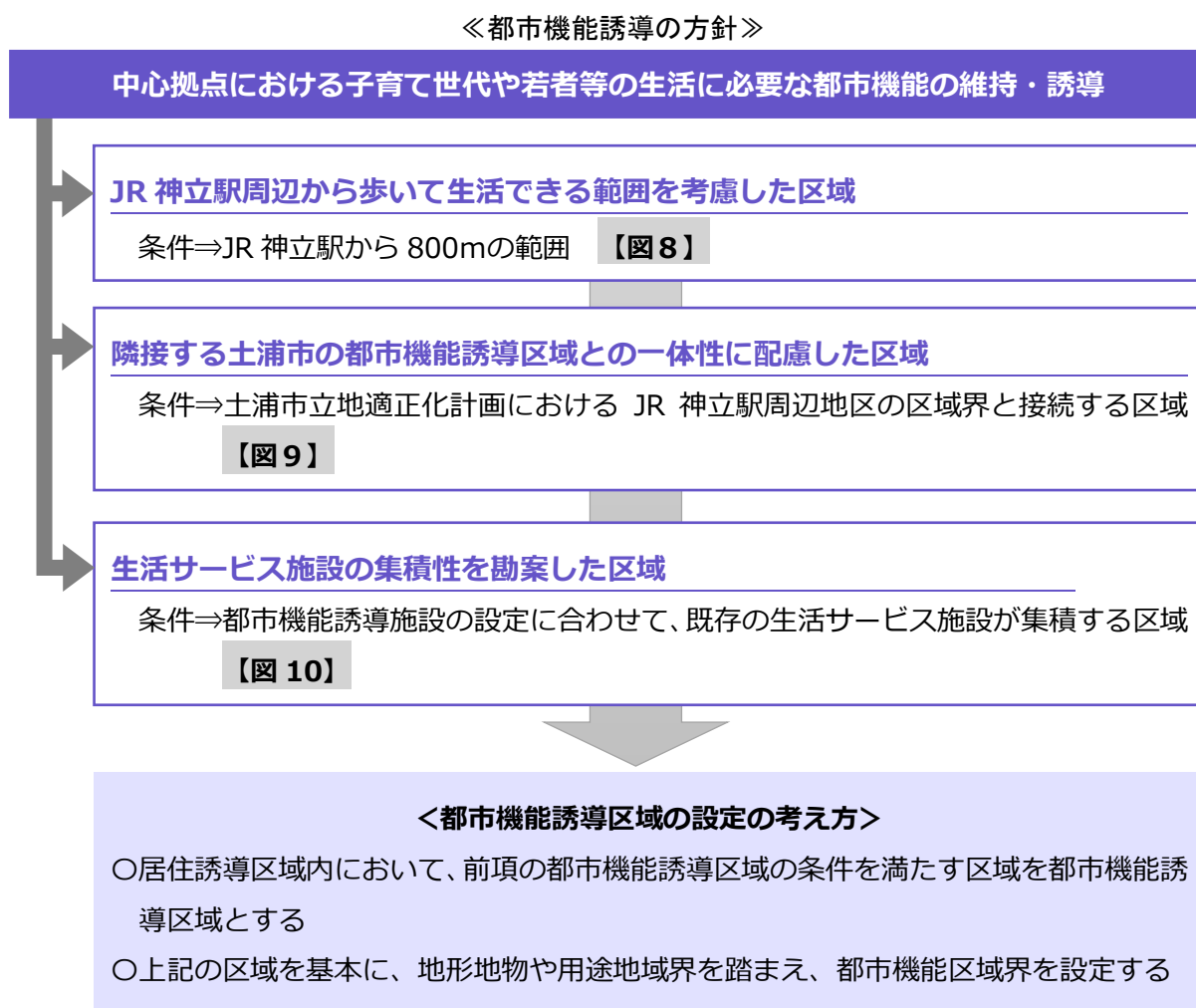
<市街化区域面積：7 5 4 ha 居住誘導区域面積 ：3 4 8. 0 ha 市街化区域に対する居住誘導区域割合：4 6. 2%>



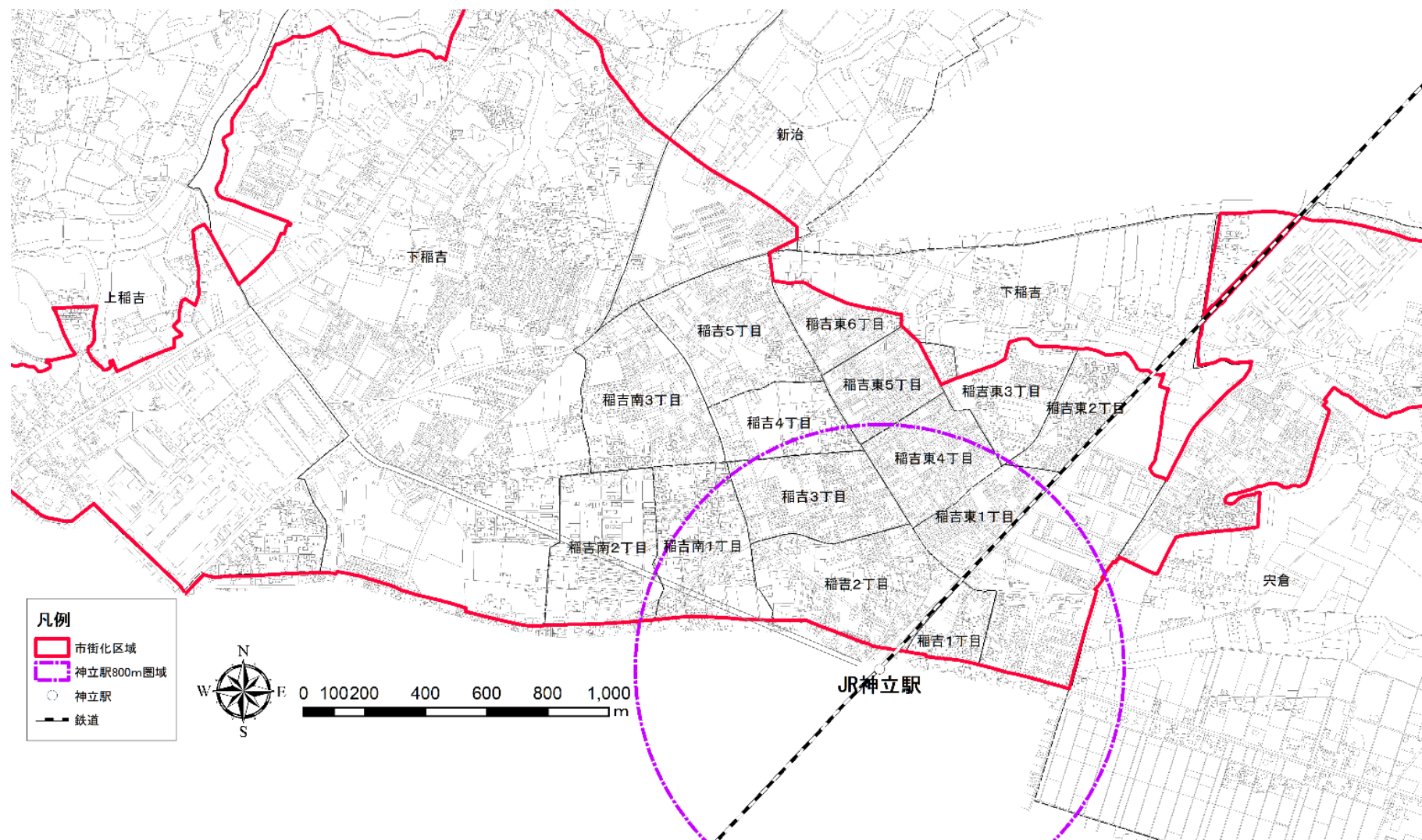
2. 都市機能誘導区域

(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。

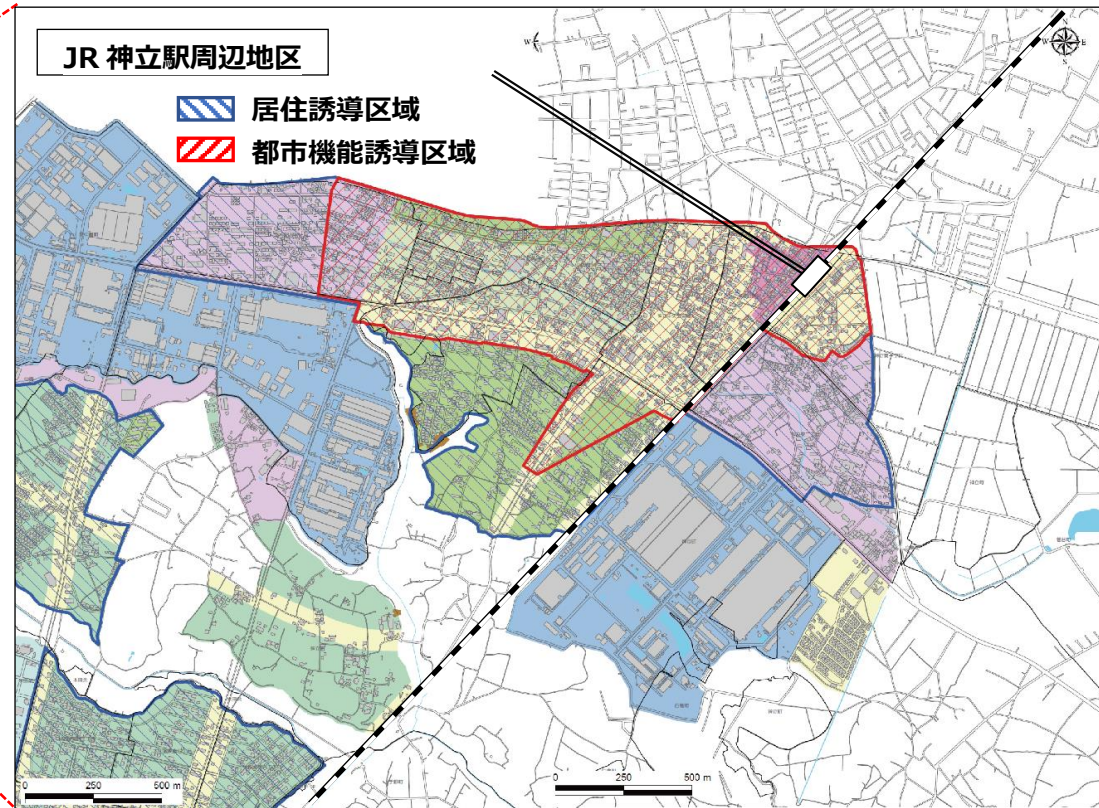
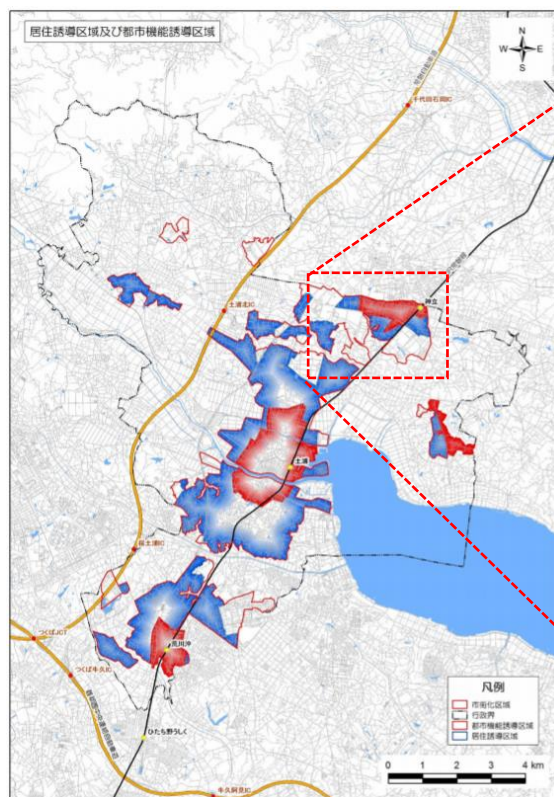


【図8：JR神立駅から800mの範囲】



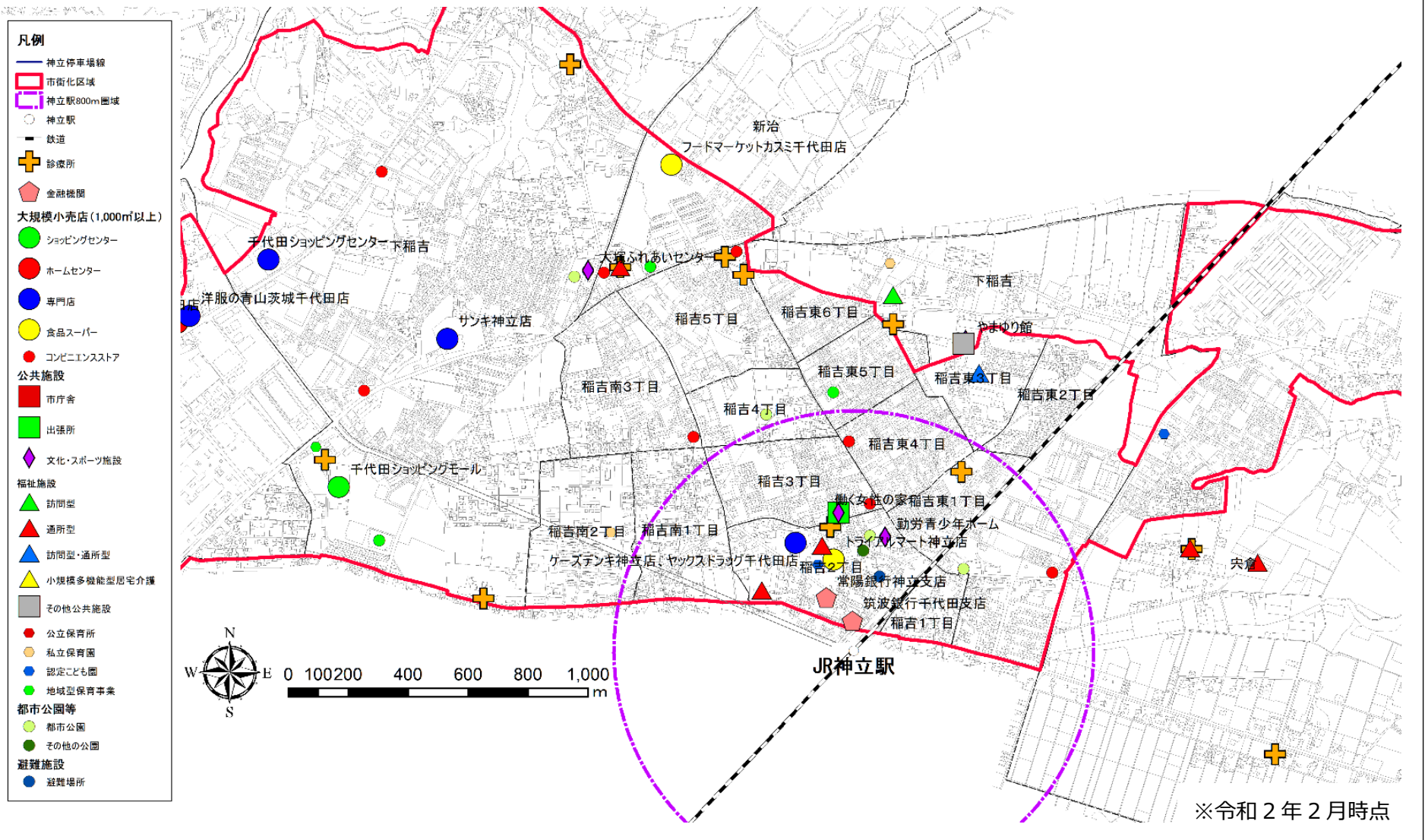
【図9：土浦市立地適正化計画における JR 神立駅周辺地区の区域界と接続する区域】

- ・ 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】



(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%>

