
かすみがうら市都市計画マスタープラン

《素案》

令和 2 年（2020 年） 6 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 部門別構想	48
1. 土地利用の方針.....	48
2. 道路・交通体系の方針	52
3. 都市防災の方針.....	55
4. 都市環境の方針.....	58
5. 公園・緑地等の方針	64

第6章 地域別構想 **71**

- 1. 地区区分の考え方71
- 2. 市街地地区72
- 3. 千代田地区79
- 4. 霞ヶ浦地区86

第7章 計画の推進方策 **93**

- 1. 計画推進の考え方93
- 2. 適正な進行管理の考え方97

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。

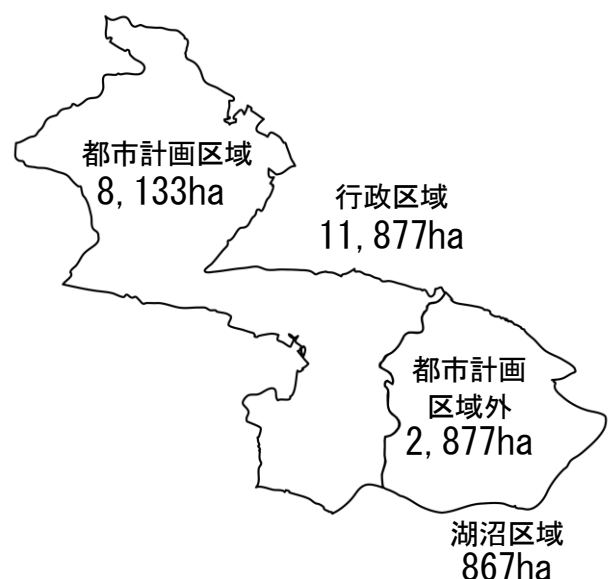
（2）計画対象区域

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。

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。

■ 計画対象区域



3. 計画の位置づけ

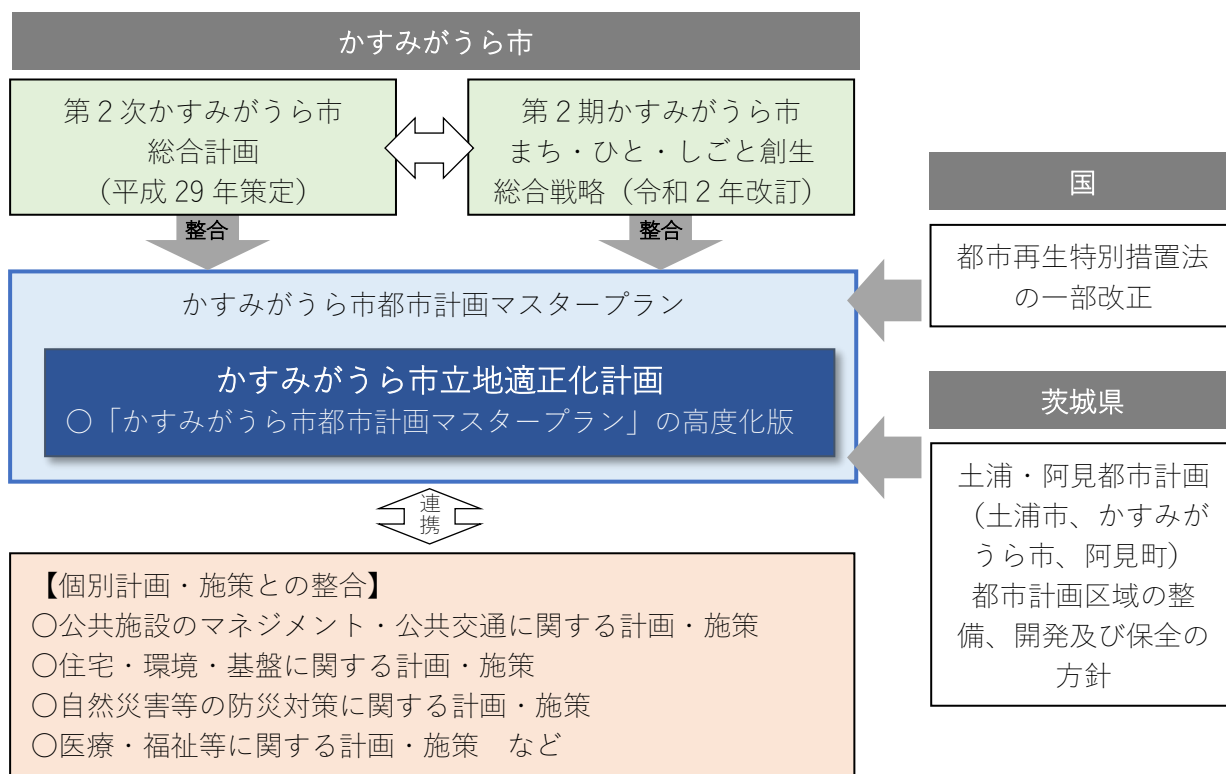
都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づいて定める本市の都市計画に関する基本的な方針であり、以下のような役割を担っています。

- 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 ^{みづ}湖と山 ^{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. 自然の恵みを楽しむまちづくり
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」

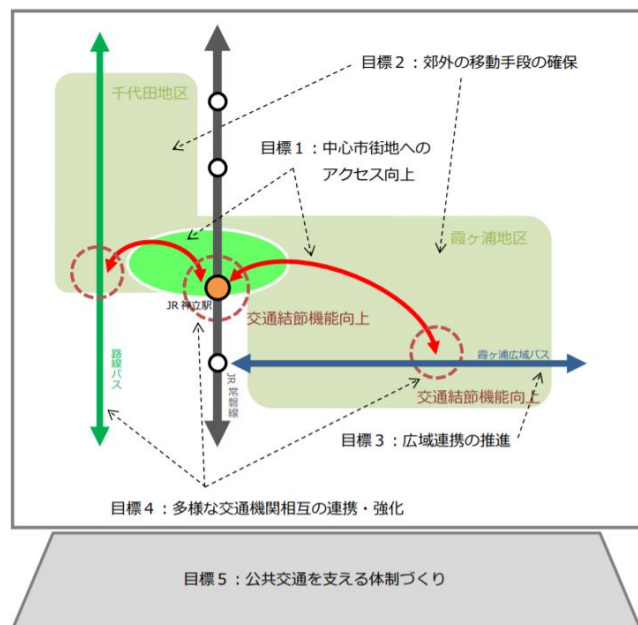
「市内のどこからでも公共交通で移動できる公共交通網」と、「鉄道・バス・デマンド交通の役割分担を明確にし、運行経費の節減と運行効率化」、このふたつが両立する公共交通体系の構築

「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『いばらき未来共創プラン』基本構想

- ・ 計画期間：平成 28 年（2016 年）3 月～平成 62 年（2050 年）頃
- ・ いばらきの目指す姿：『みんなで創る 人が輝く元気で住みよい いばらき』
～ 生活と産業の未来を拓く新たな価値の創造 ～
- ・ 政策展開の基本方向：
 - 1 人が輝くいばらきづくり
 - 2 活力あるいばらきづくり
 - 3 住みよいいばらきづくり
- ・ かすみがうら市の地域区分：県南地域

≪県南地域の目指す将来像≫

- ロボットやナノテクなどを中心とした世界最先端の研究開発拠点から新事業・新産業が創出されるとともに、科学技術が日常生活に溶け込んだ快適な都市空間が形成されています。
- 安定した水田農業経営の確立や多様なアグリビジネスの発展による特色ある農業が展開されるとともに、自然と都市が調和した魅力的な生活環境や東京圏と結びついた国際交流空間が形成されています。

≪地域づくりの取組み≫ ※関連部分を抜粋

○日本の科学技術を支える拠点づくり

○地域特性に応じたアグリビジネスの推進…

広大な水田が広がる稲敷地域、梨・柿・栗などの果樹産地である石岡地域、レンコンの一大産地である霞ヶ浦湖岸など、地域によって特徴のある農業が展開されていることから、農業生産基盤の整備による水田農業経営の安定化や農林水産物のブランド化の強化など、多様化する消費者ニーズに応えられる産地の育成を図るとともに、農商工観光連携による新商品開発や都市農村交流の促進などアグリビジネスの推進を図ります。

○自然と都市が調和した魅力的な生活環境づくり…

東京圏との近接性を活かし、JR 常磐線の東京駅・品川駅乗り入れ本数の増加やつくばエクスプレスの東京延伸等鉄道ネットワークの強化などを図りながら、鉄道駅や高速道路インターチェンジの拠点を活かした新たなまちづくりを進めるとともに、「つくばスタイル」のPR などによるイメージアップを図り、自然と都市が調和した住みよい魅力的な生活環境づくりに取り組みます。

○多様な観光・交流の促進…

筑波山・霞ヶ浦などの豊かな自然環境を活かした観光や、アーカスプロジェクト等の芸術、研究機関の集積に着目した教育・学習をテーマにした新しい交流の促進を図るほか、サイクリングをはじめとしたスポーツ・レクリエーション拠点づくりなどに取り組み、魅力ある交流空間の形成を図ります。

○国際会議等（MICE）の誘致、国際交流の促進

≪ゾーンを横断する取組み≫：筑波山・霞ヶ浦周辺エリアにおけるサイクリング環境の整備

(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



(3) 土浦市立地適正化計画

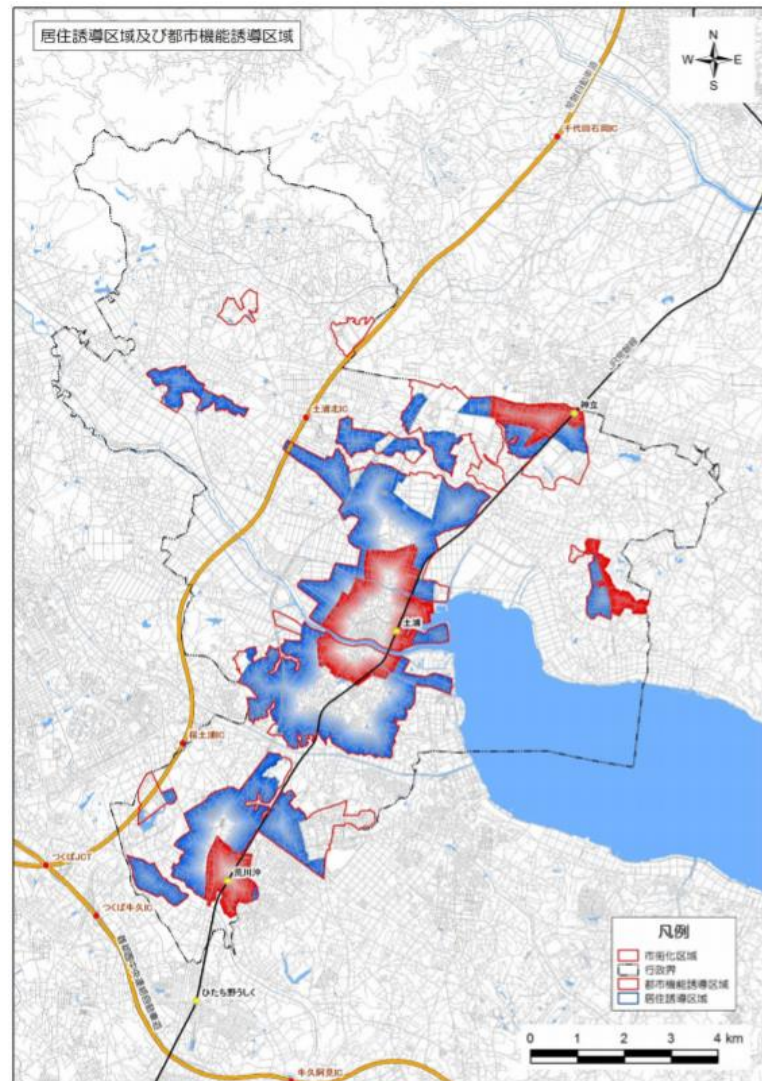
- ・計画期間：平成 29 年（2017 年）度～平成 45 年（2033 年）度
- ・JR 神立駅周辺地区の位置づけ：《都市拠点》

《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 km、県都水戸市へ約 30 km、筑波研究学園都市へ約 10 km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

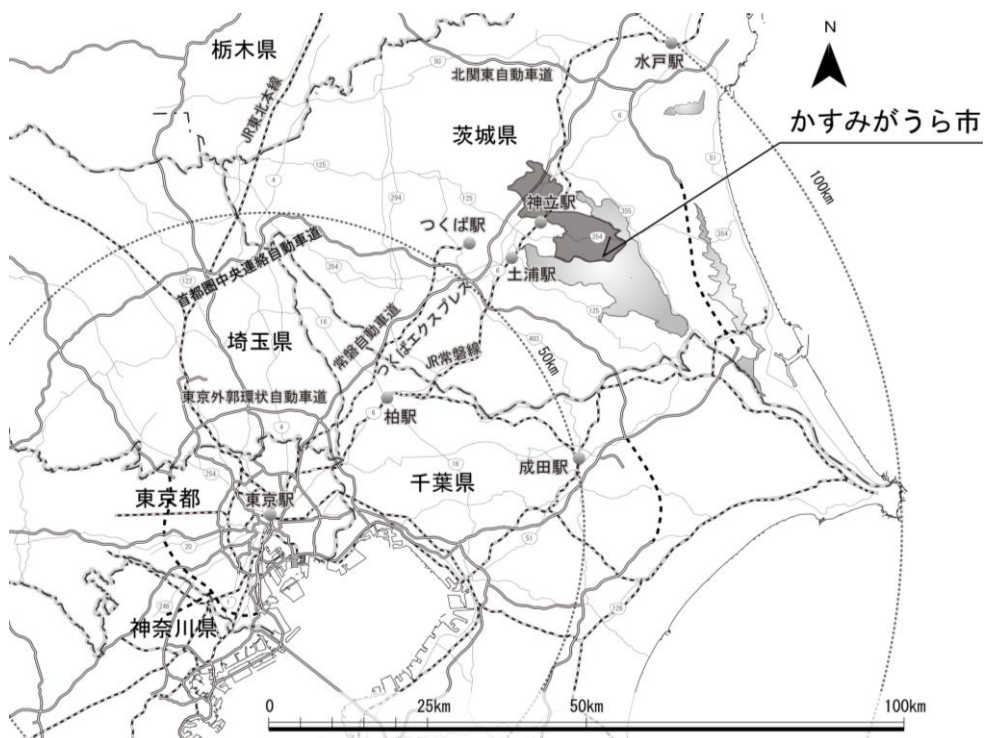
本市の大部分は、標高 25m前後の常陸台地で、西端の標高約 380mの山々から霞ヶ浦湖岸の低地へとつづくなだらかな地形を有し、距離は南北に約 16km、東西に約 19.5km、総面積は約 118.77km²です。

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、水稻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。

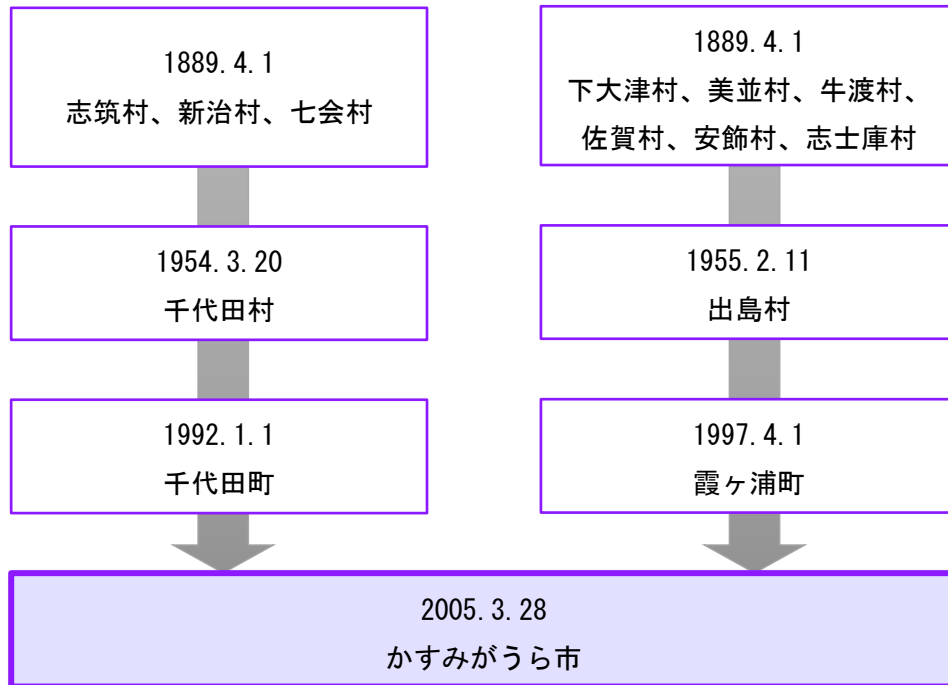
明治 22 年（1889 年）の市制・町村制の施行により本市の基礎となる 9 カ村が成立しました。続いて昭和の大合併が進んだ昭和 29 年（1954 年）には、9 カ村のうち志筑村、新治村、七会村の合併により千代田村が誕生しました。その翌年、昭和 30 年（1955 年）には、下大津村、美並村、牛渡村、佐賀村、安飾村、志士庫村の 6 カ村が合併して出島村が誕生しました。

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

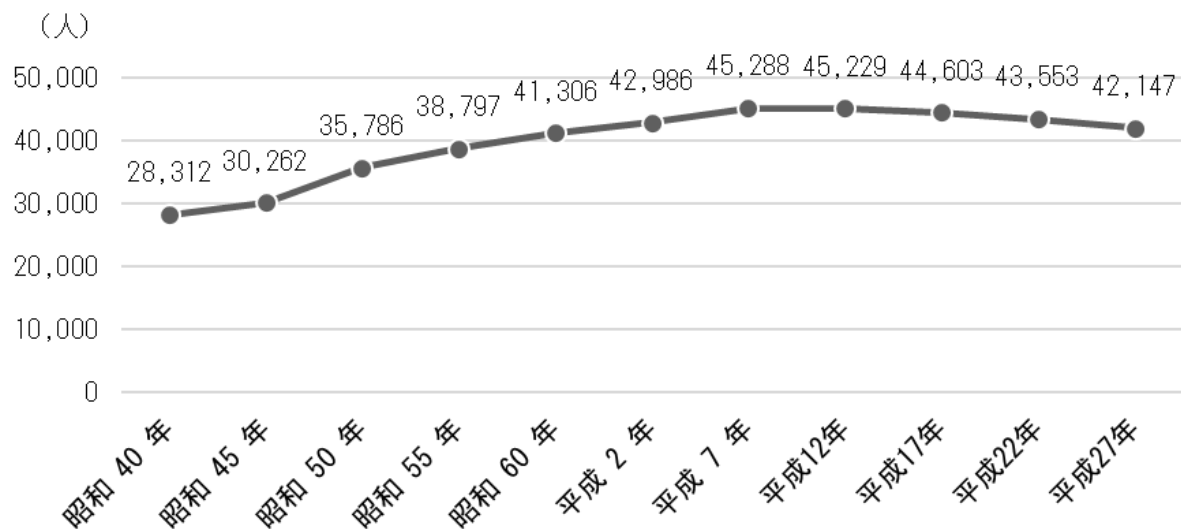


2. 人口・世帯の概況

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。

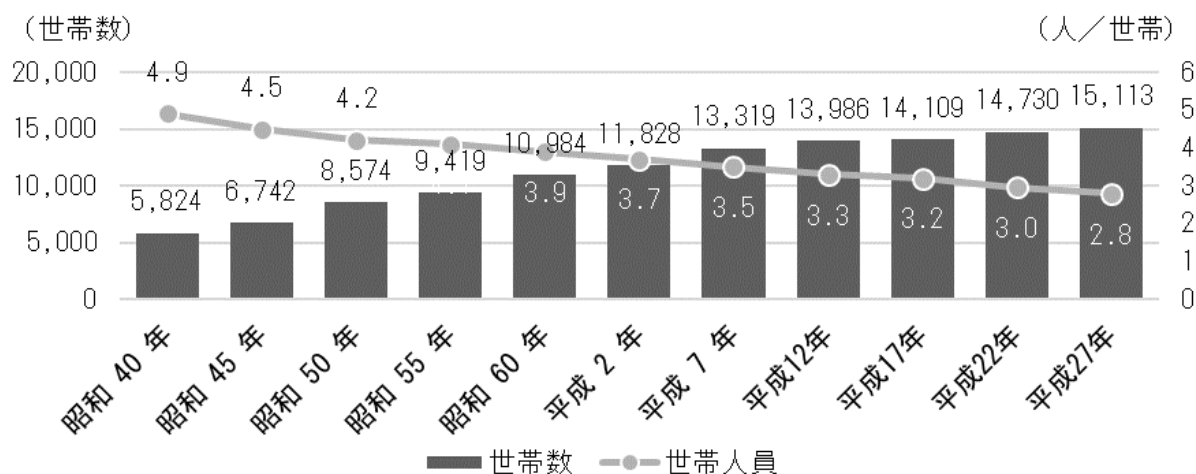
世帯数は増加傾向が続いており、住宅の需要は暫く続くと考えられます。世帯人員は平成 27 年（2015 年）に 3 人／世帯を切り、核家族化や単身世帯化が進んでいると考えられます。

■人口の推移



資料：国勢調査

■世帯数の推移

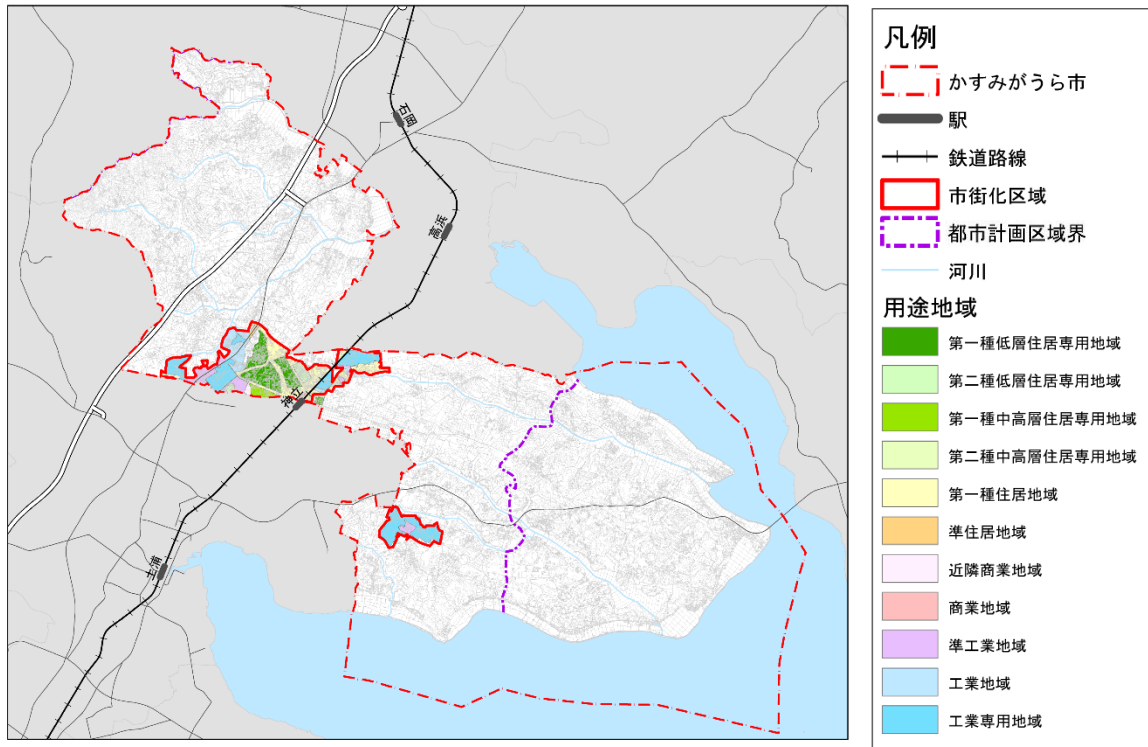


資料：国勢調査

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

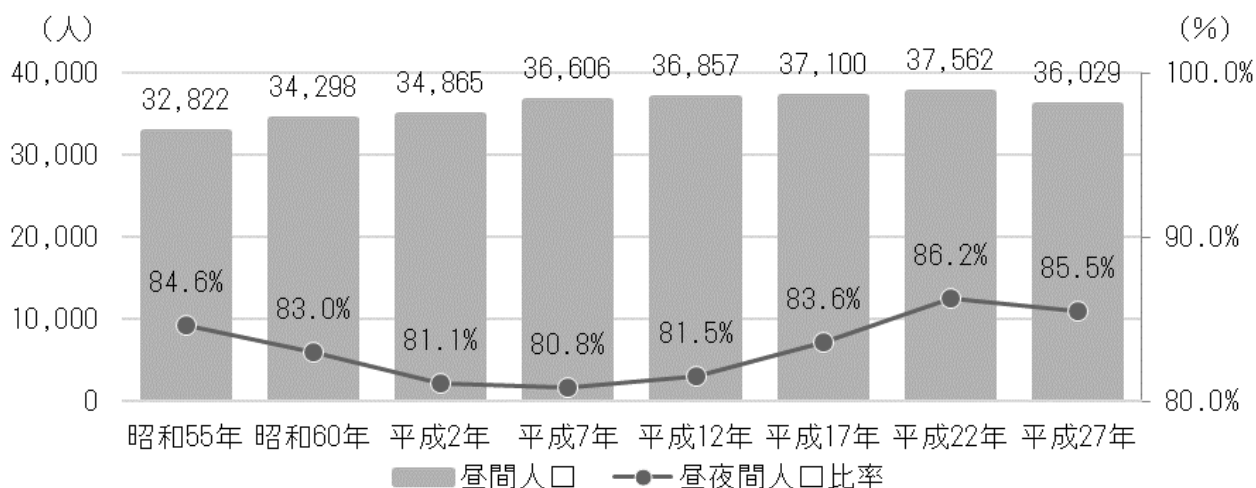
第3章 都市構造分析と課題の整理

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



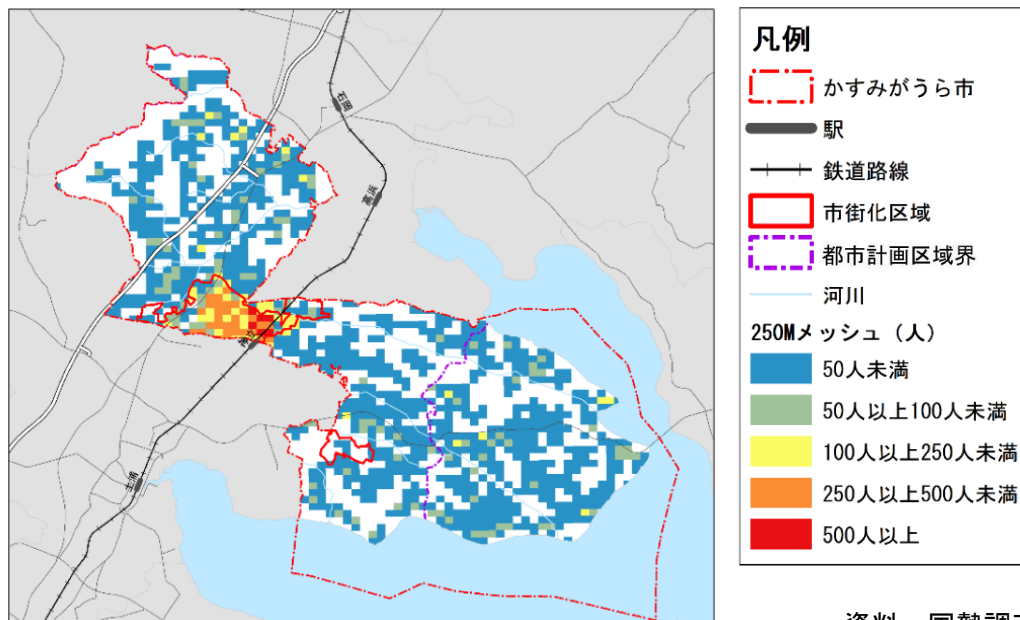
資料：国勢調査

■通勤の流出入（単位：人）

通勤流出					通勤流入				
順位	平成17年		平成27年		順位	平成17年		平成27年	
	流出先	流出人口	流出先	流出人口		流入先	流入人口	流入先	流入人口
順位	県内	11,368	県内	11,014	順位	県内	6,298	県内	6,861
1	土浦市	6,330	土浦市	6,337	1	土浦市	2,148	土浦市	2,358
2	つくば市	1,420	つくば市	1,391	2	石岡市	1,730	石岡市	1,574
3	石岡市	1,264	石岡市	1,087	3	つくば市	469	小美玉市	653
順位	県外	868	県外	747	順位	県外	223	県外	320
1	東京都	563	東京都	432	1	千葉県	117	千葉県	133
2	千葉県	176	千葉県	193	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）

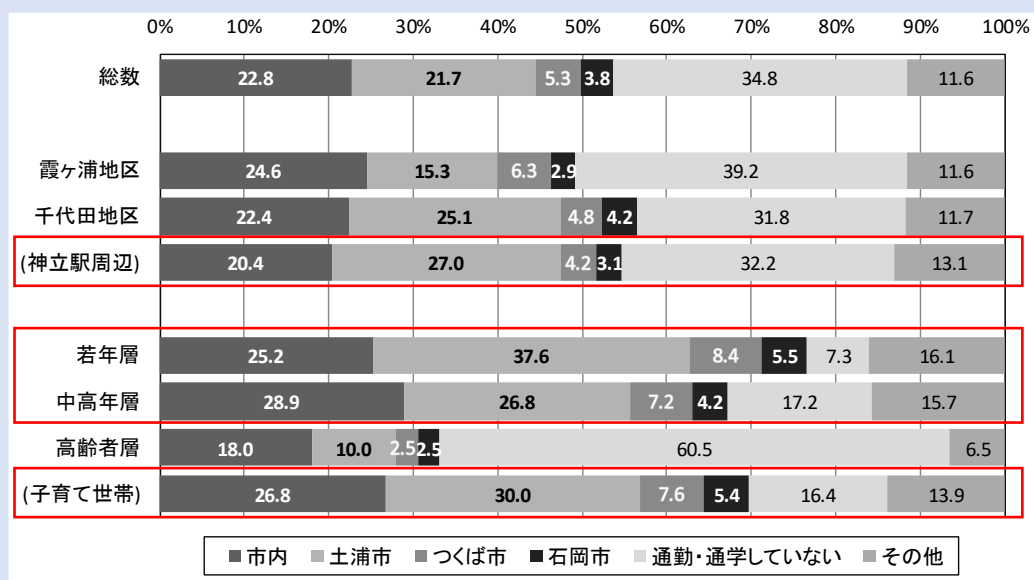


資料：国勢調査

《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

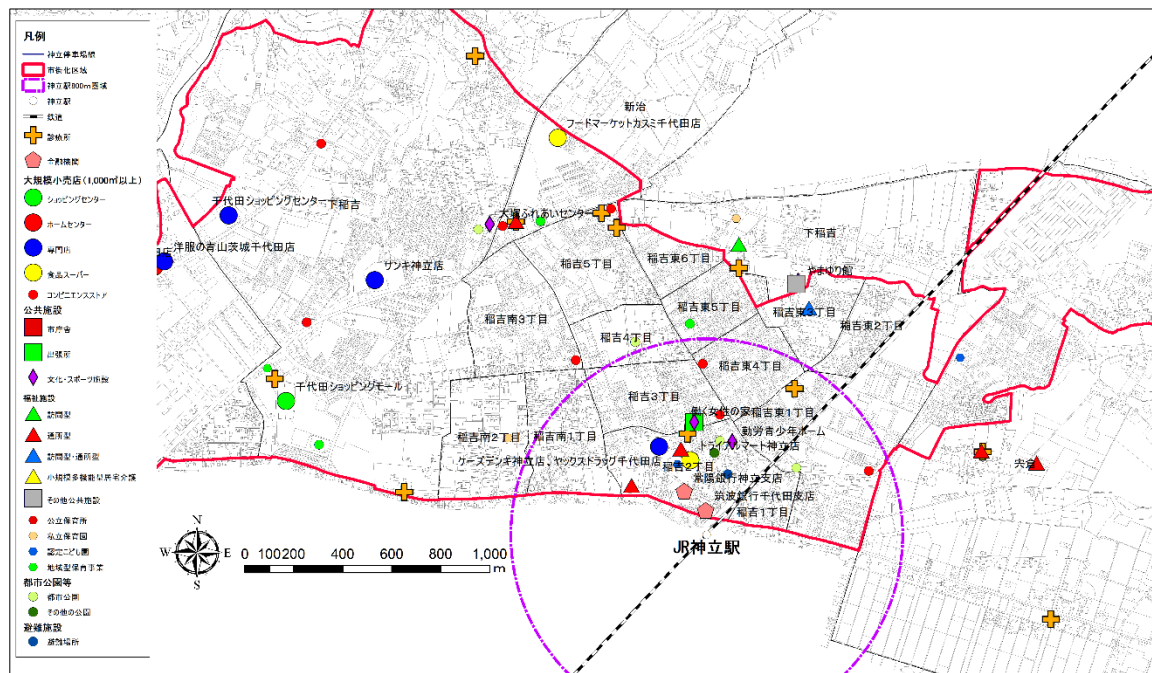


都市の特性②

市街地に商業・医療施設等が立地、今後も充実が必要

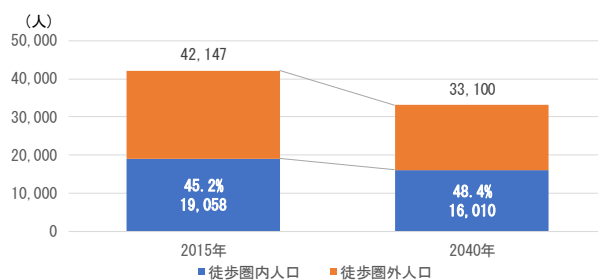
○JR 神立駅周辺の市街地において、スーパー等の商業施設、診療所、子育て施設等が立地しています。一方で、商業施設や医療施設の徒歩圏人口カバー率や人口密度が全国平均と比較して低くなっています。

■JR神立駅周辺の施設の立地状況



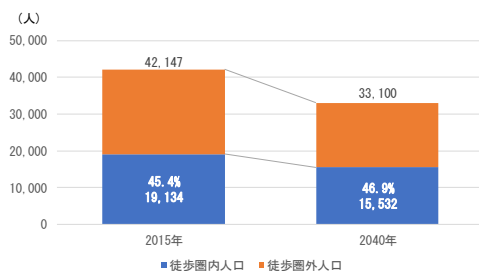
※令和2年2月時点

■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

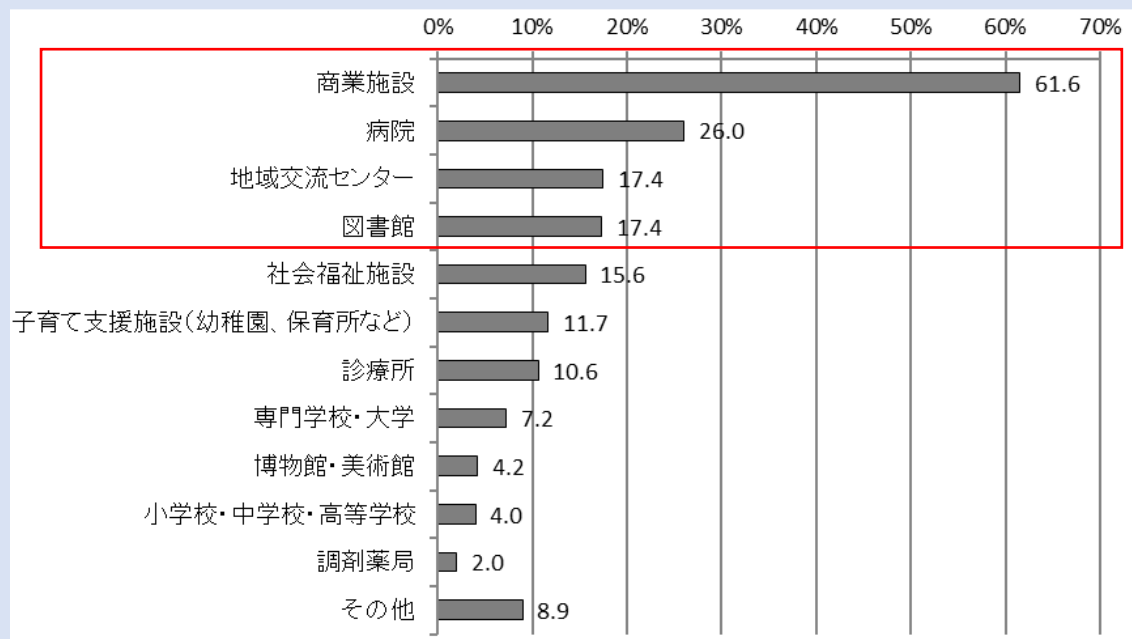


(参考) 全国平均 : 85%

<<市民意向>>

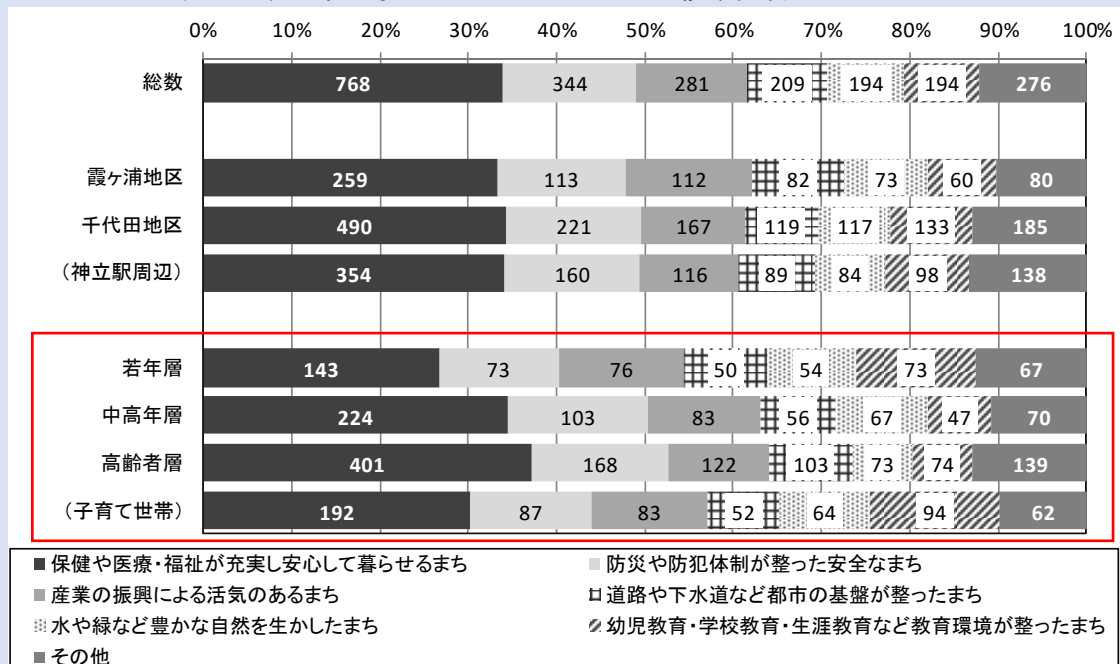
- ・JR 神立駅周辺に充実させた方がよい都市機能としては、商業・医療・福祉・交流機能（地域交流センター、図書館等）の充実が求められています。さらに、将来のまちづくりについて、若年層は子どもの育成環境、中高年層・高齢者層は医療・福祉環境の充実が求められます。

■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

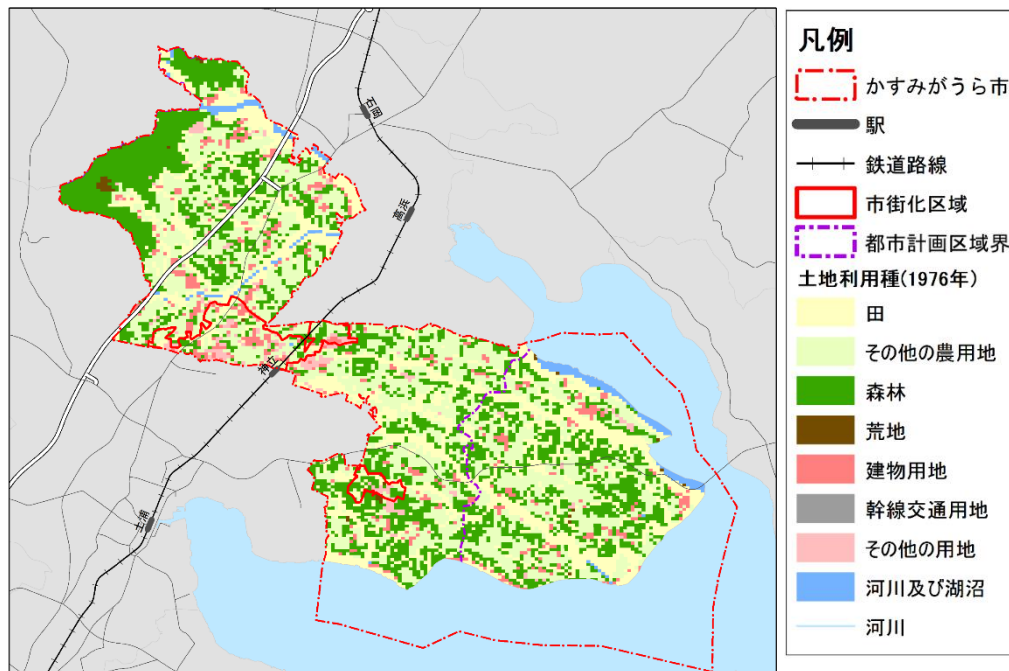


都市の特性③

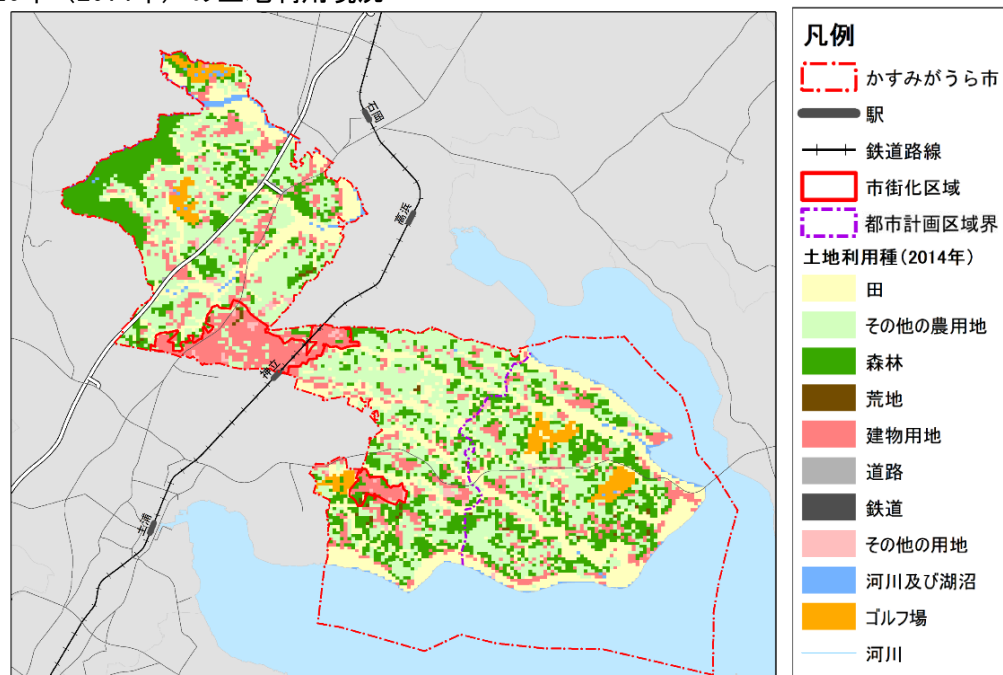
里山や湖、農地などの恵まれた自然環境

○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

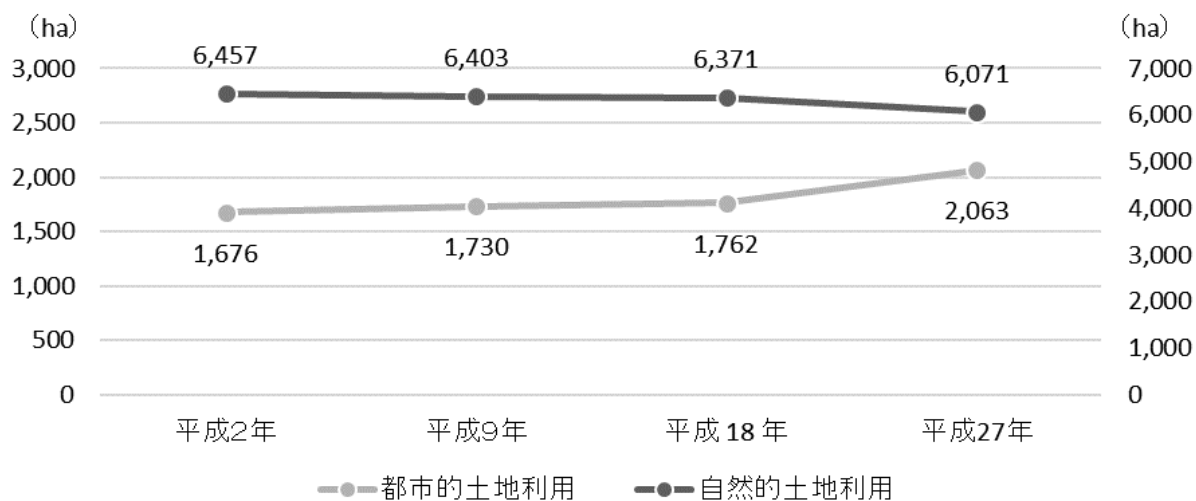


■平成26年（2014年）の土地利用現況



資料：国土数値情報

■都市計画区域内の土地利用の変遷

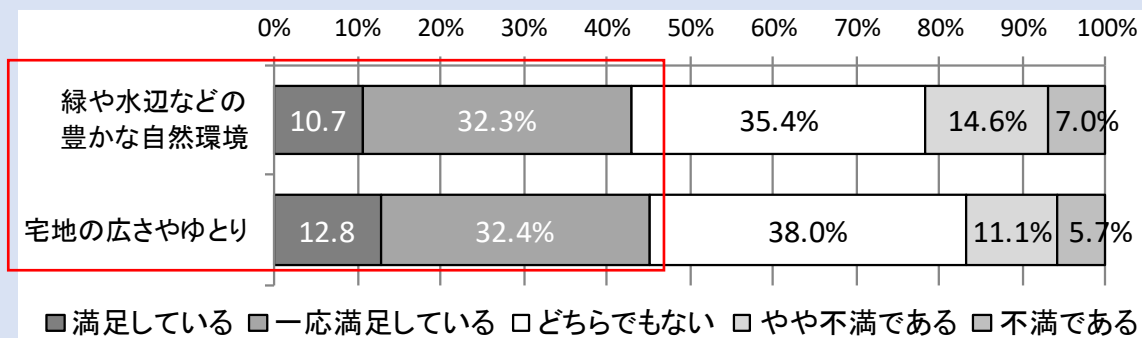


資料：都市計画基礎調査

《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



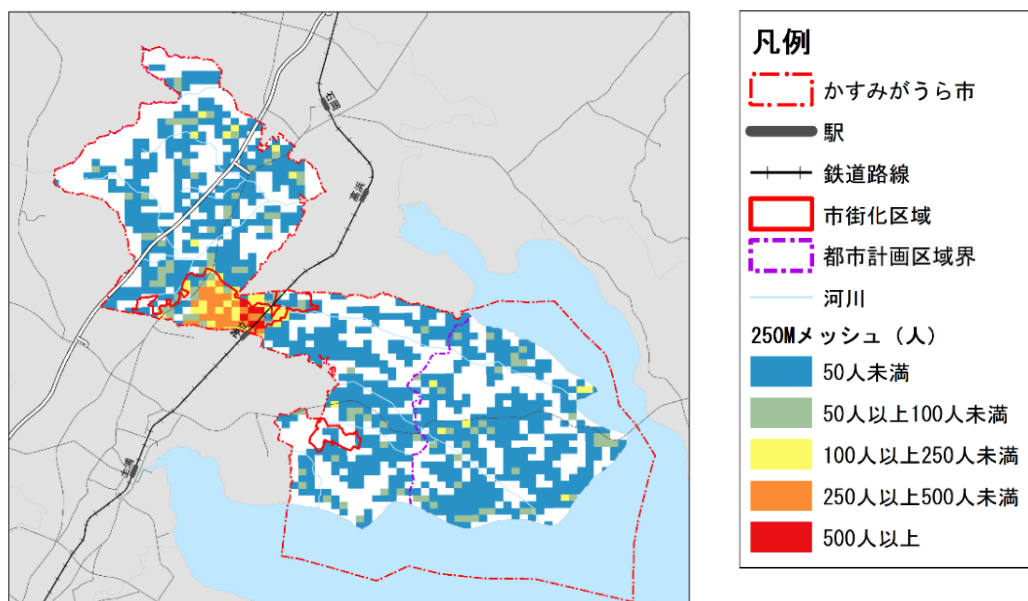
都市の特性④

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。

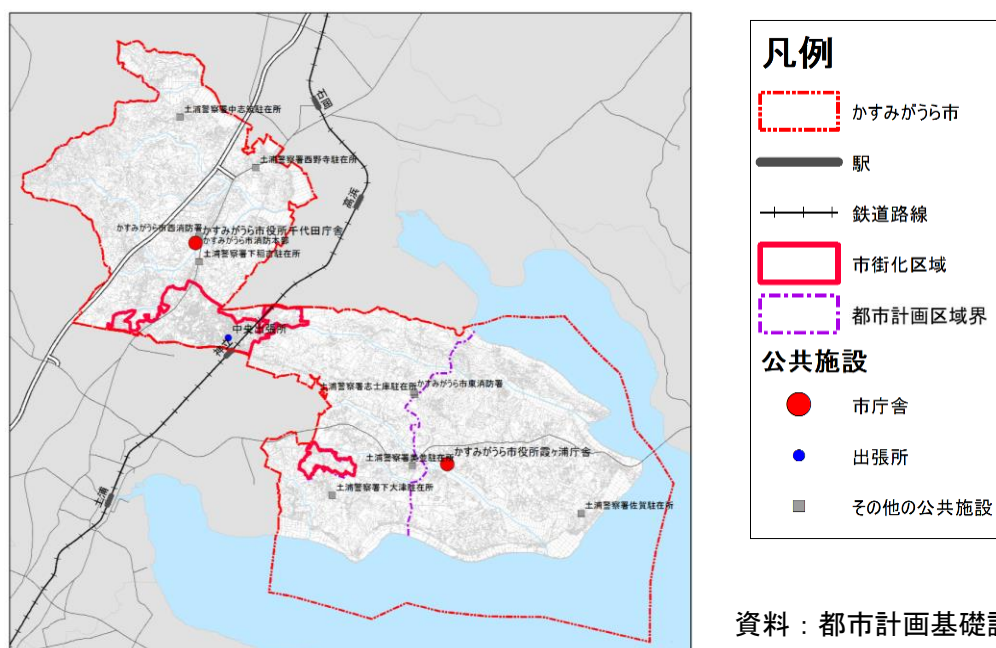
○一方で、JR 神立駅周辺居住者は市内の施設を多く利用しており、下水道等のインフラ整備が整っている JR 神立駅周辺の居住者を増やすことで、地域経済の活性化につながるとともに、公共施設の効率的な維持・管理にもつながることが想定されます。

■平成 27 年（2015 年）の人口分布（250m メッシュ）



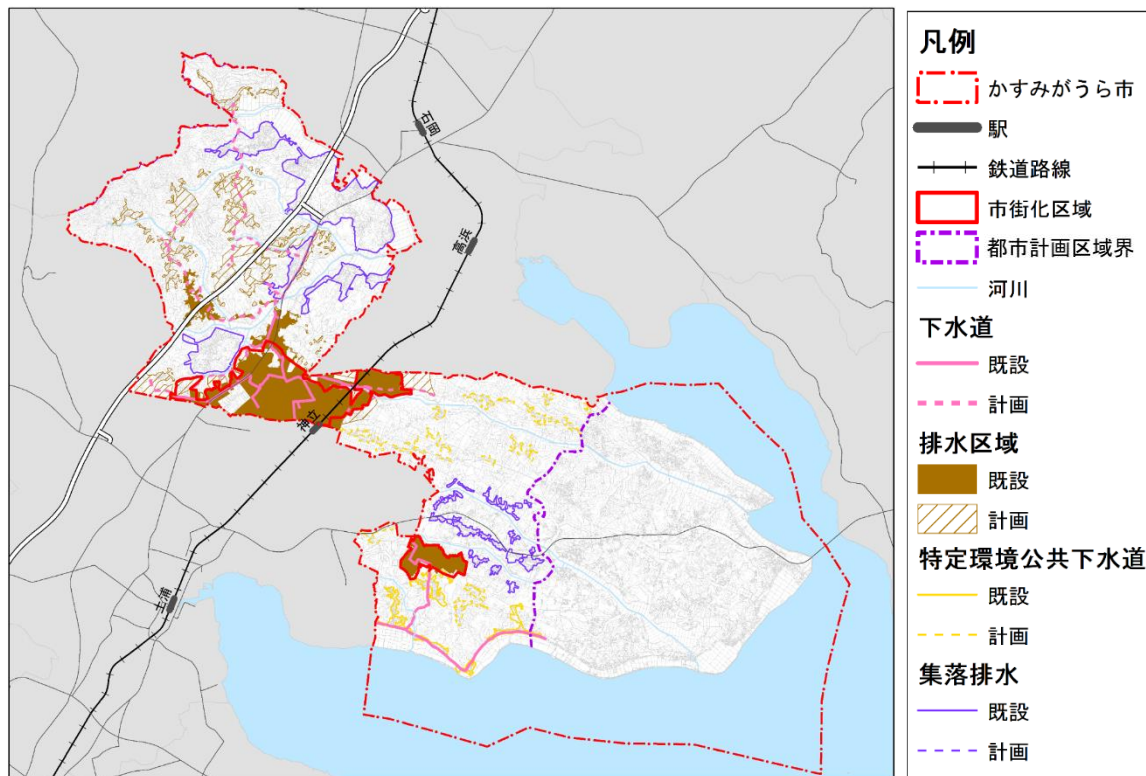
資料：国勢調査

■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

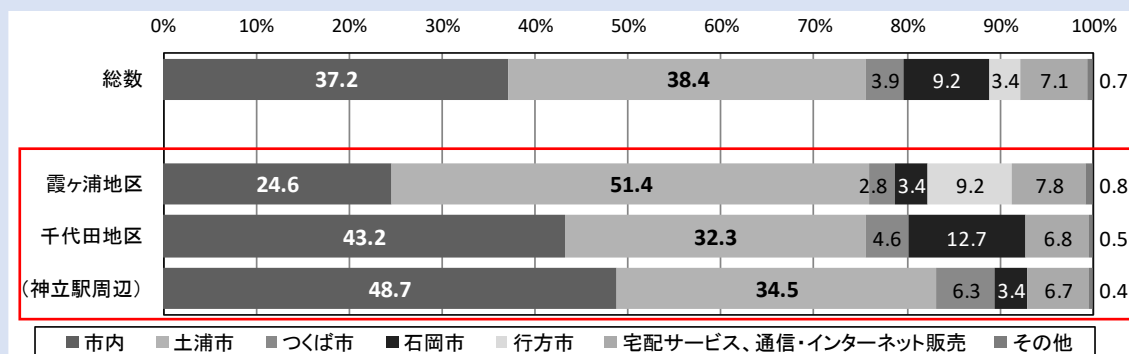


資料：平成 28 年度都市計画基礎調査

《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

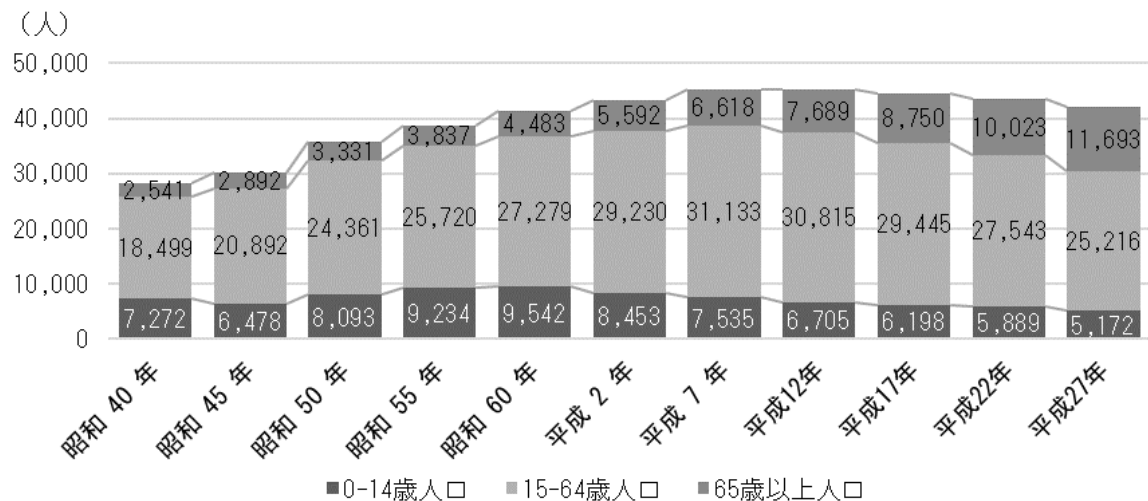


都市の課題①

人口減少、特に 20～30 歳代が減少、女性の転出

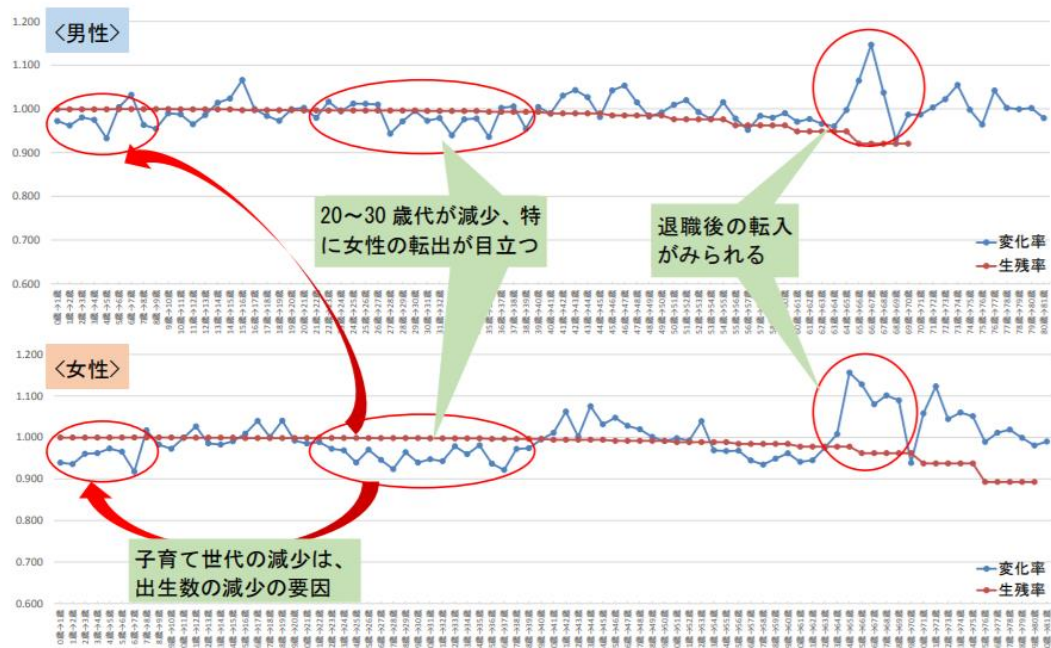
○人口減少の要因としては、20～30 歳の人口が転出超過になっており、特に女性の転出が目立ちます。それに伴い、出生数の減少にもつながっており、自然動態の減少の要因となっています。

■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

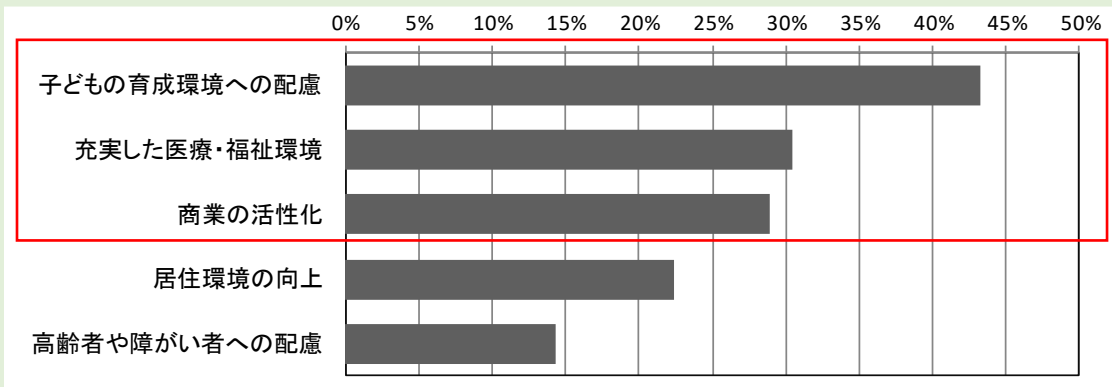


資料：かすみがうら市人口ビジョン

《市民意向》

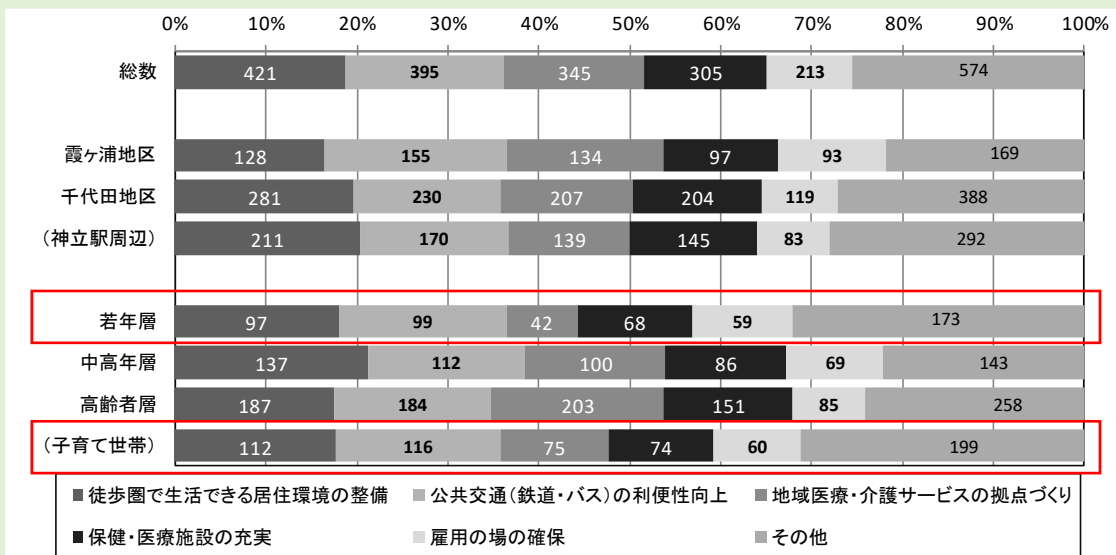
- ・若年層においては、将来のまちづくりについて、子育て・教育環境の充実に次いで、医療・福祉の充実や商業・産業の活性化が求められます。
- ・少子高齢化対策としては、若年層や子育て世帯からは、「徒歩圏で生活できる居住環境の整備」や「公共交通の利便性向上」が求められます。

■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



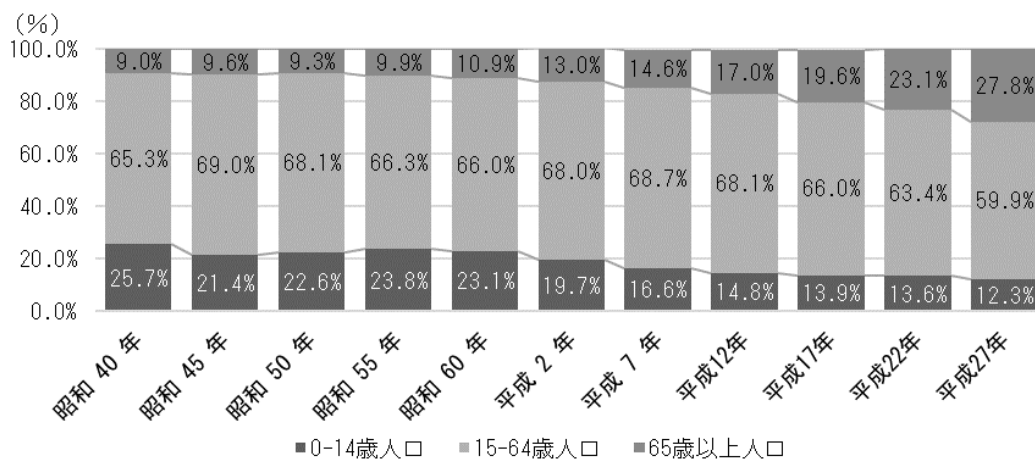
都市の課題②

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。

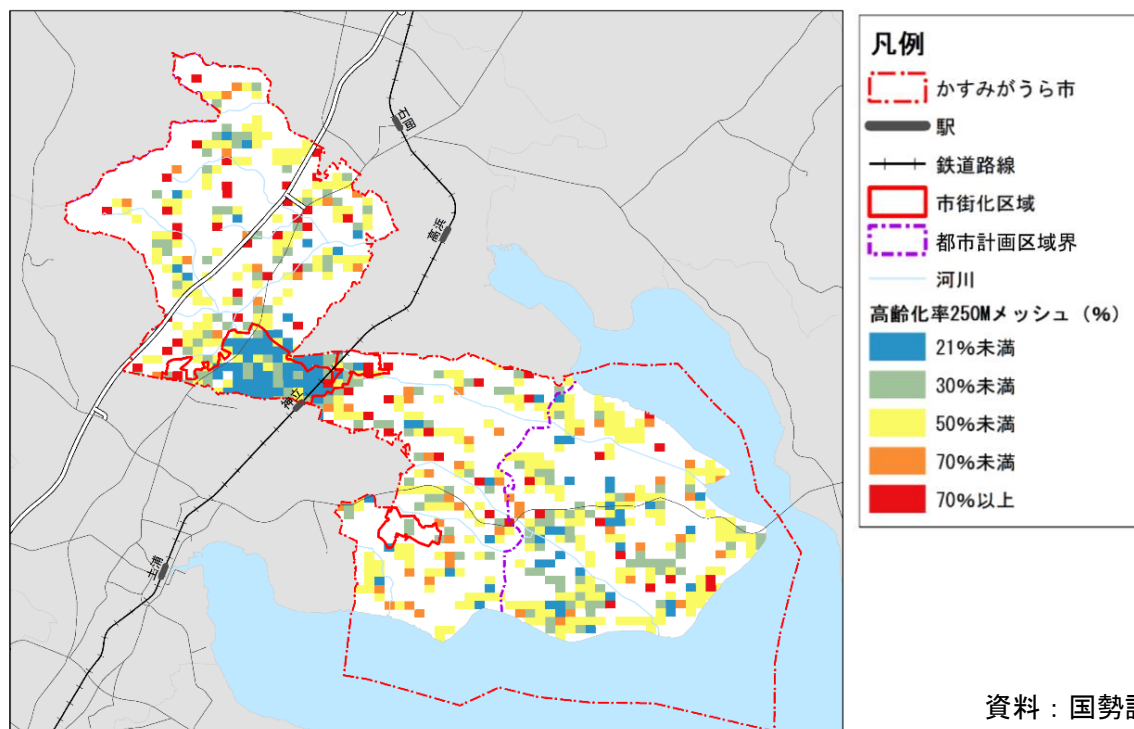
○公共の高齢者福祉サービスは、いずれも市街化調整区域内に立地しており、民間の高齢者福祉施設は市全域に分散して立地しています。

■人口 3 区分割合の推移



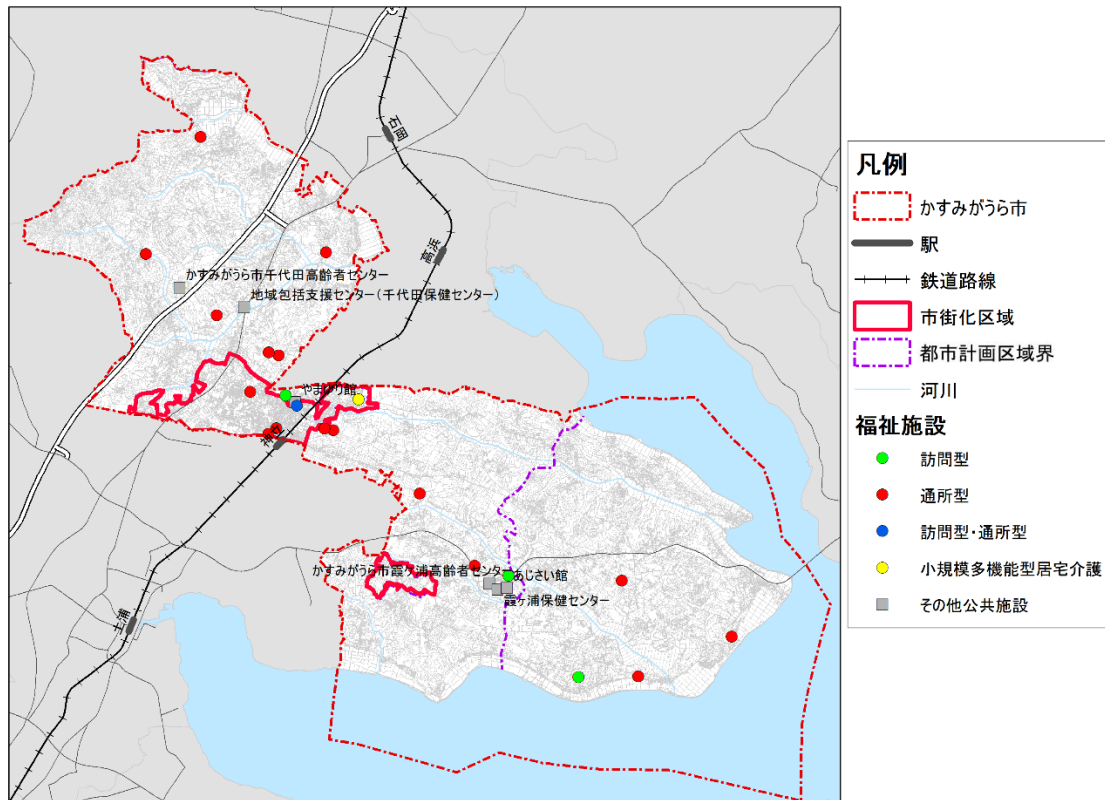
資料：国勢調査

■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

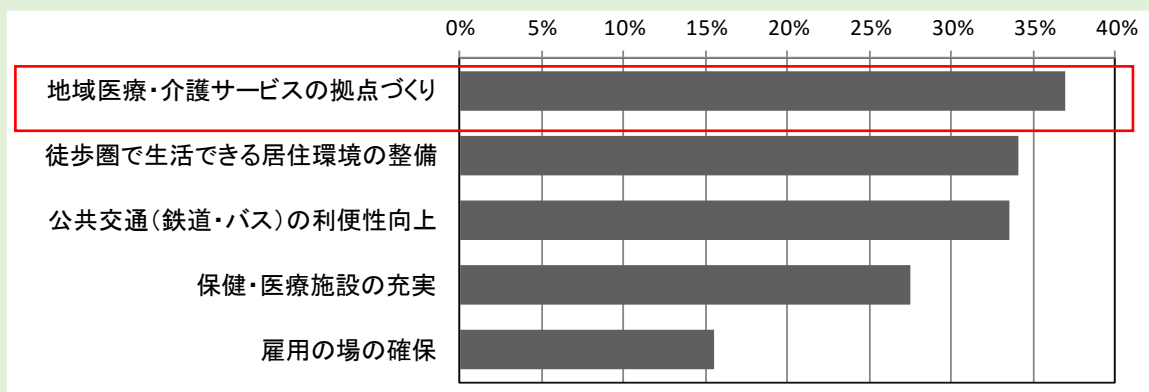


資料：介護長寿課（平成 30 年度時点）

《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）

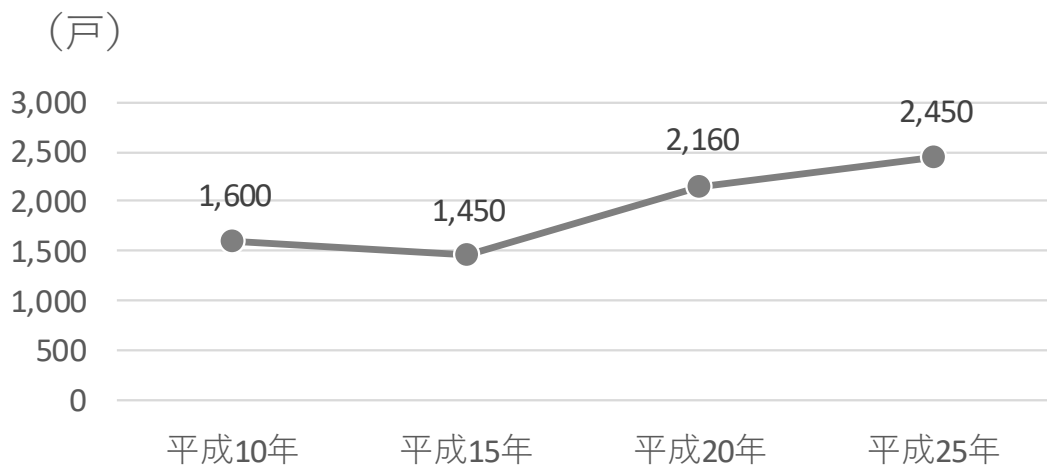


都市の課題③

空き家・空き地の増加による市街地の低密度化

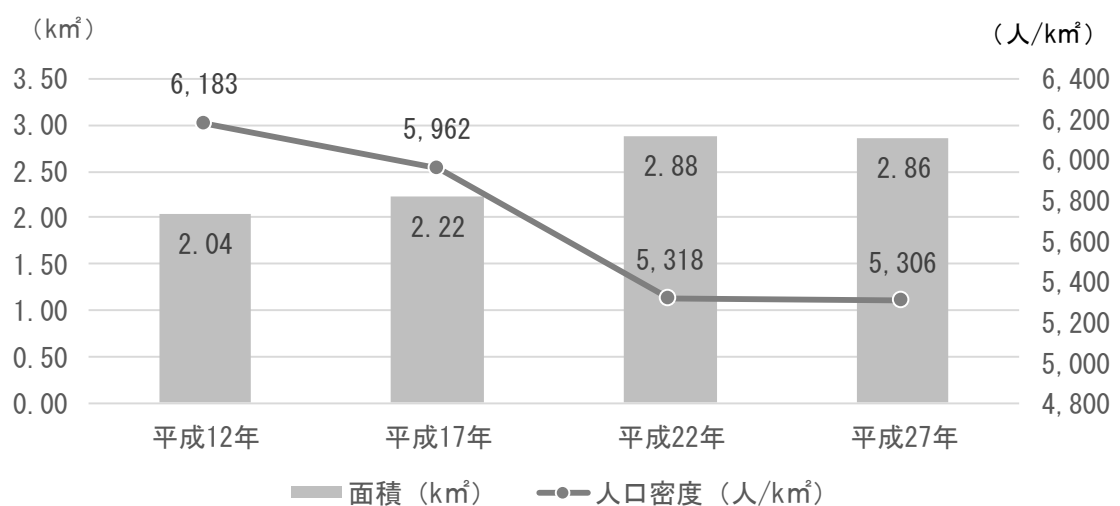
○市全体の空き家や市街地の空き地が増加しており、都市のスポンジ化が進んでいます。市街地においても、人口集中地区の人口密度は低下しており、低密度な市街化が進んでいます。
○地価の推移をみると、下落傾向は落ち着き、平成 25 年（2013 年）度から近年にかけては横ばいに推移していますが、JR 神立駅西口・東口の地価は、20 年前と比較して大幅に下落しています。

■空き家の推移



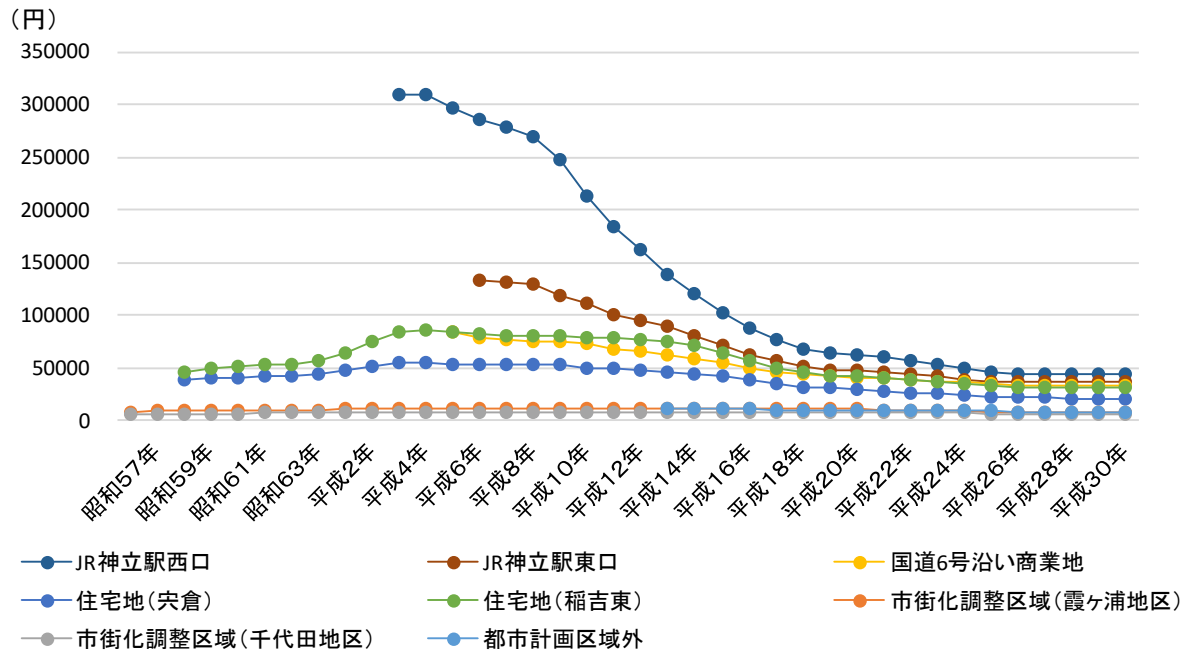
資料：住宅・土地統計調査

■人口集中地区（DID）人口密度の推移



資料：国勢調査

■地価の推移

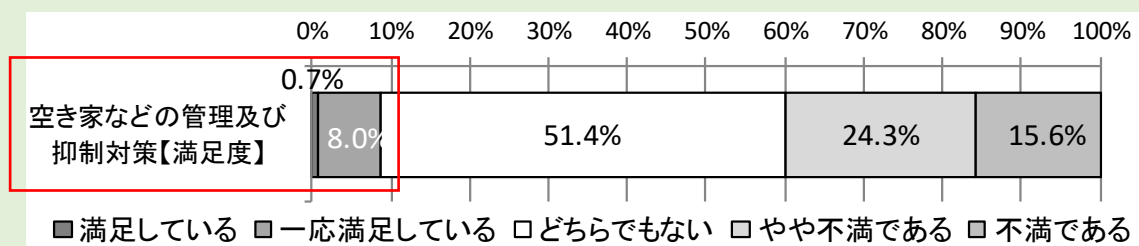


資料：地価公示

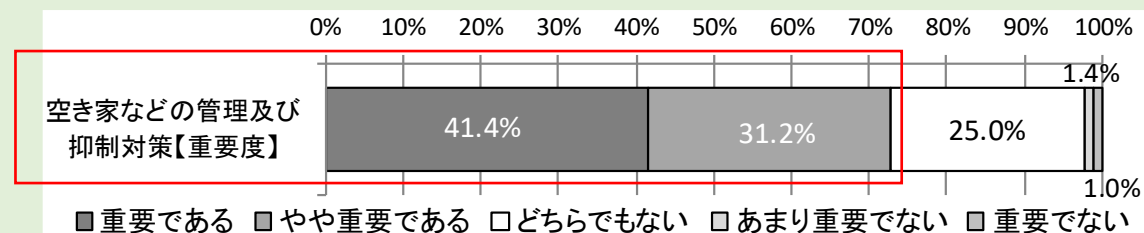
《市民意向》

- ・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

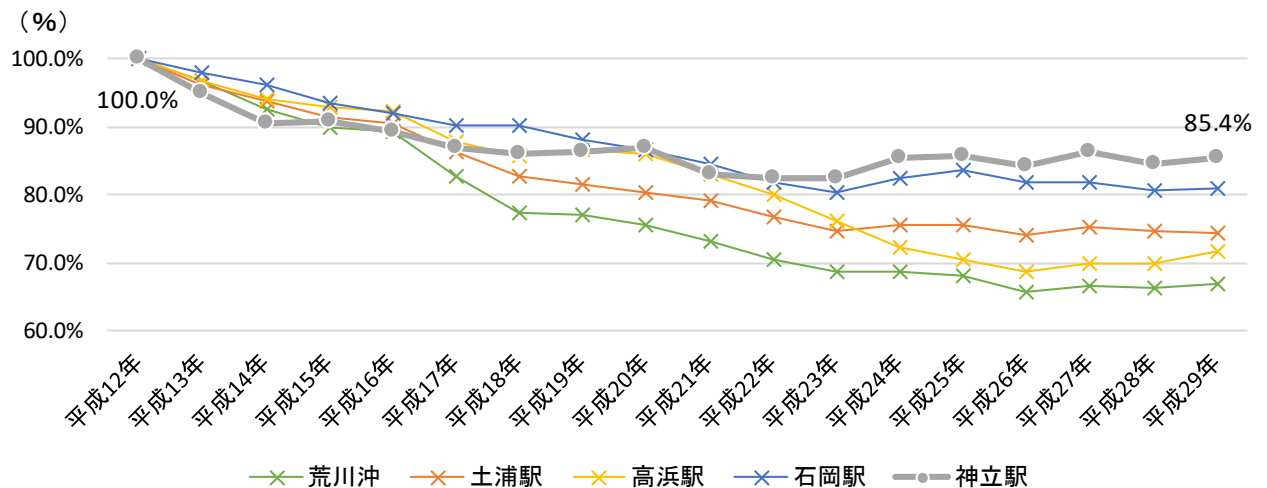


都市の課題④

市内を移動する公共交通ネットワークの充実が必要

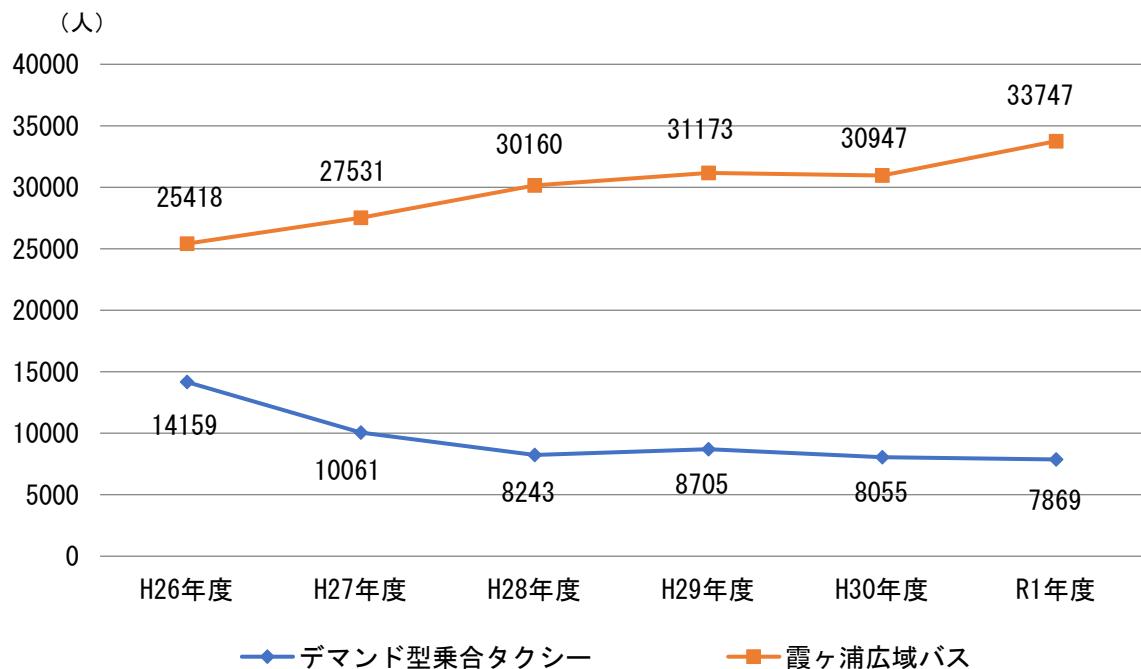
○JR 神立駅周辺における常磐線による鉄道の利便性は高くなっていますが、バス交通網は、主に JR 土浦駅をターミナルとしたネットワークとなっており、市内を移動する公共交通ネットワークは不足しています。

■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。

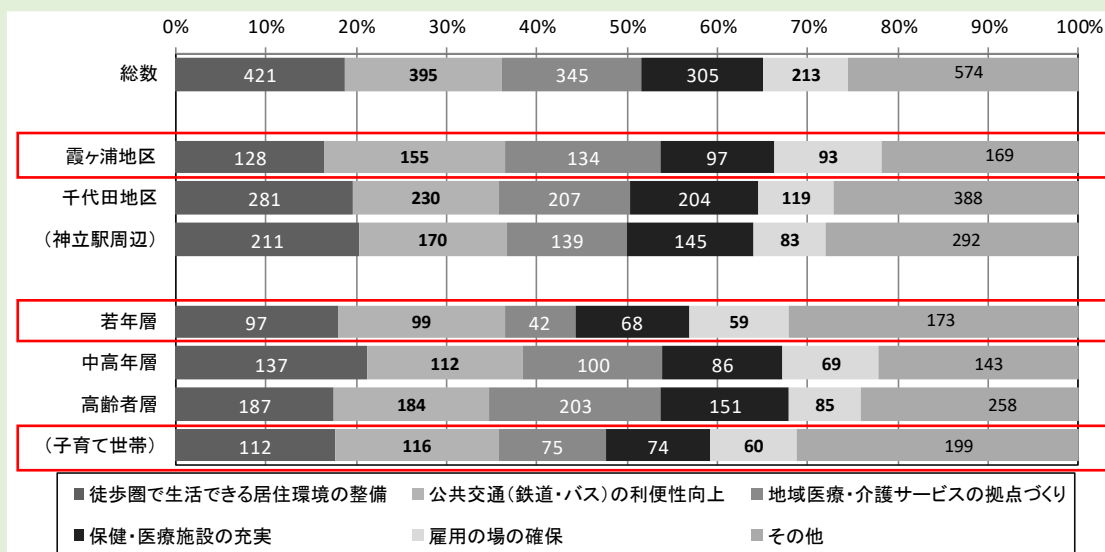
資料：政策経営課

《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

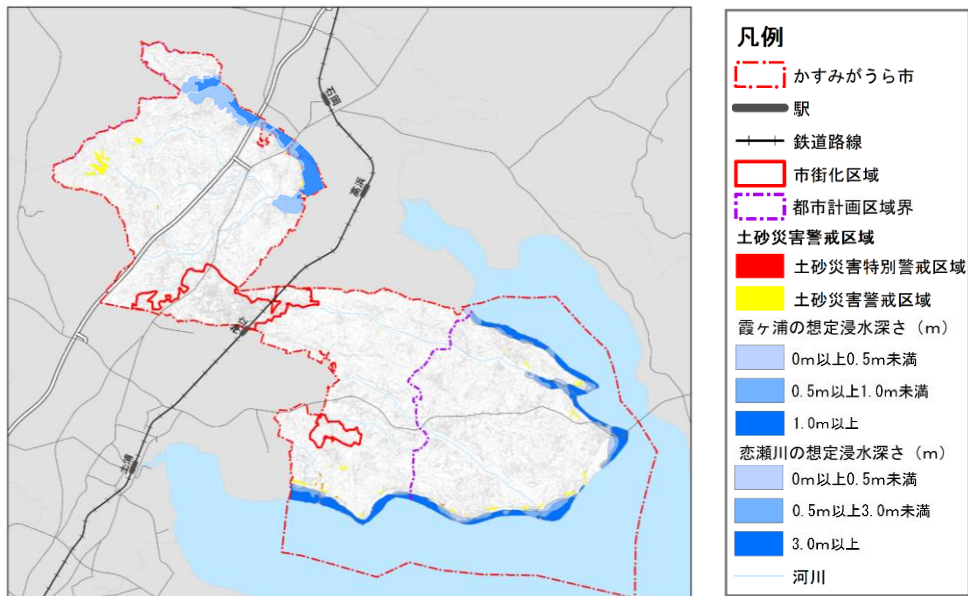


都市の課題⑤

災害・安全対策の重要性の高まり

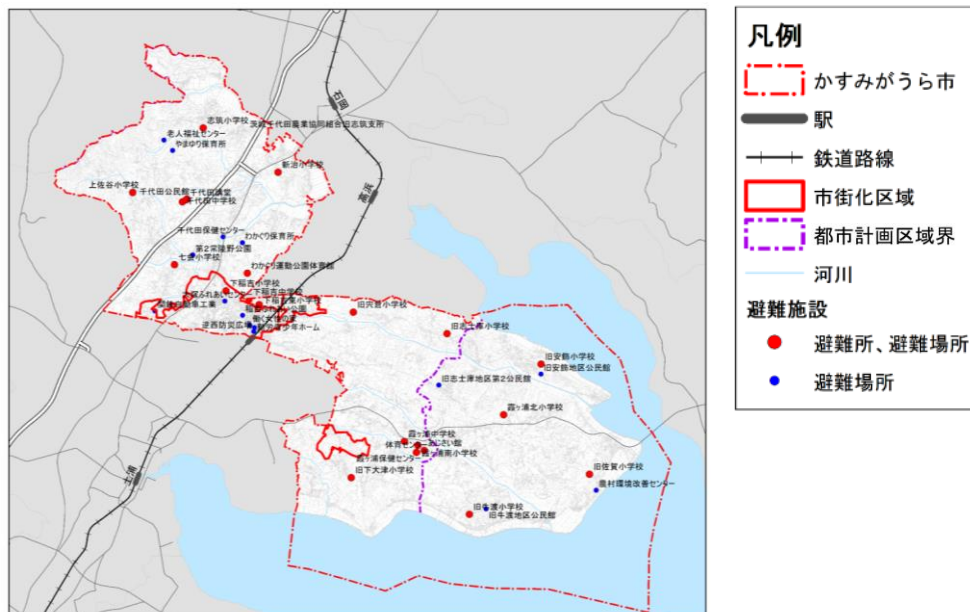
○霞ヶ浦の沿岸部と石岡市との市境を流れる恋瀬川の沿川において、浸水想定区域に指定されています。土砂災害警戒区域は市街化調整区域等の縁辺部で指定されており、市街化区域は自然災害が少ない環境となっています。

■霞ヶ浦・恋瀬川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

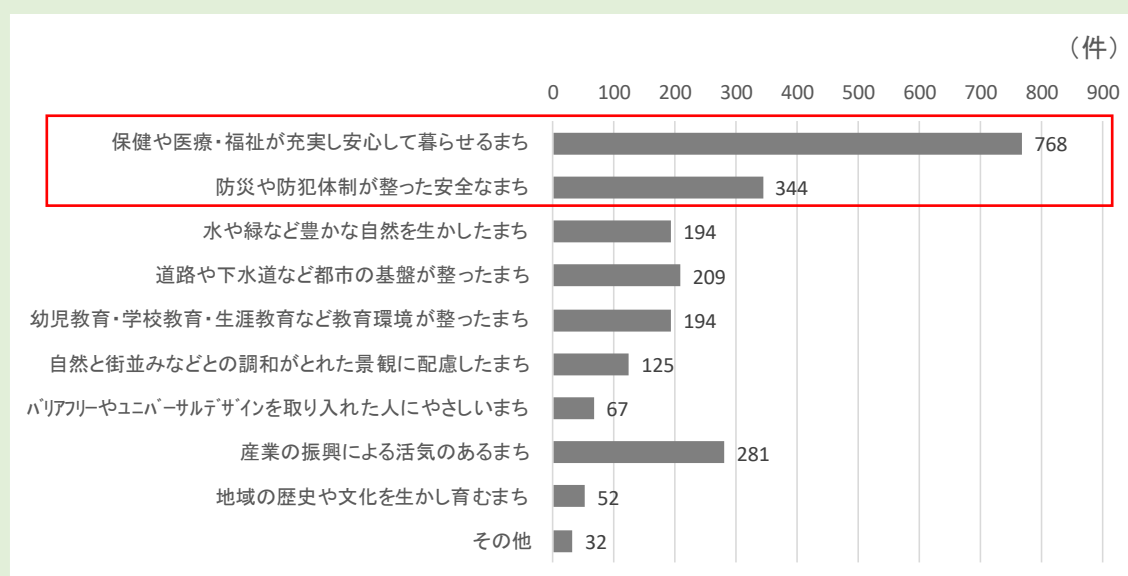


資料：総務課

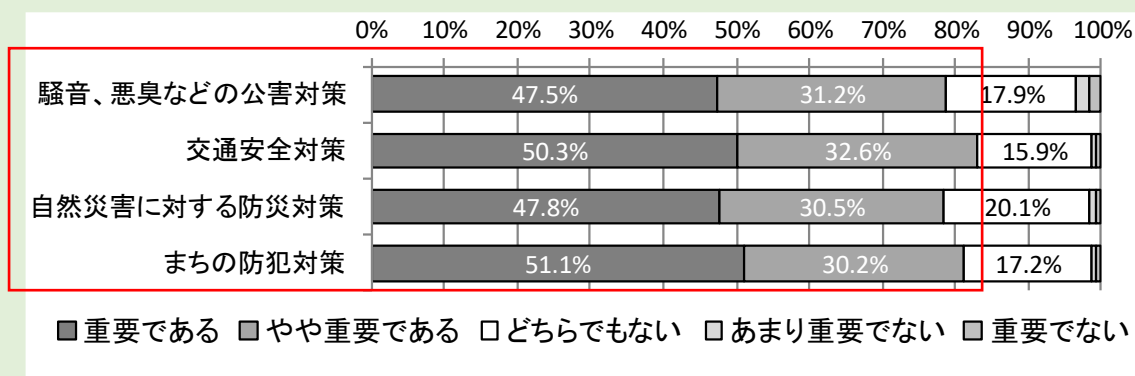
<市民意向>

- ・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・悪臭などの公害対策や防災・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	・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（穴倉付近は 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 土浦駅やつくばエクスプレス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 神立駅前には歩道等もなく、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 神立駅前には歩道等もなく、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
	・通勤時間帯の駅前には、歩行者が多く、車道通行が危険と感ずるため避けている	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と	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と	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と	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るが、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（穴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もどうか	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
- ・ 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

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、今後とも充実が必要	○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・福祉環境の充実および悪臭対策、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 ^{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) 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。

《取り組みの方向性》

- 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。

《取り組みの方向性》

- 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。

《取り組みの方向性》

- 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



①将来都市構造の基本的な考え方

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。

[illegible]

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シティ・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)

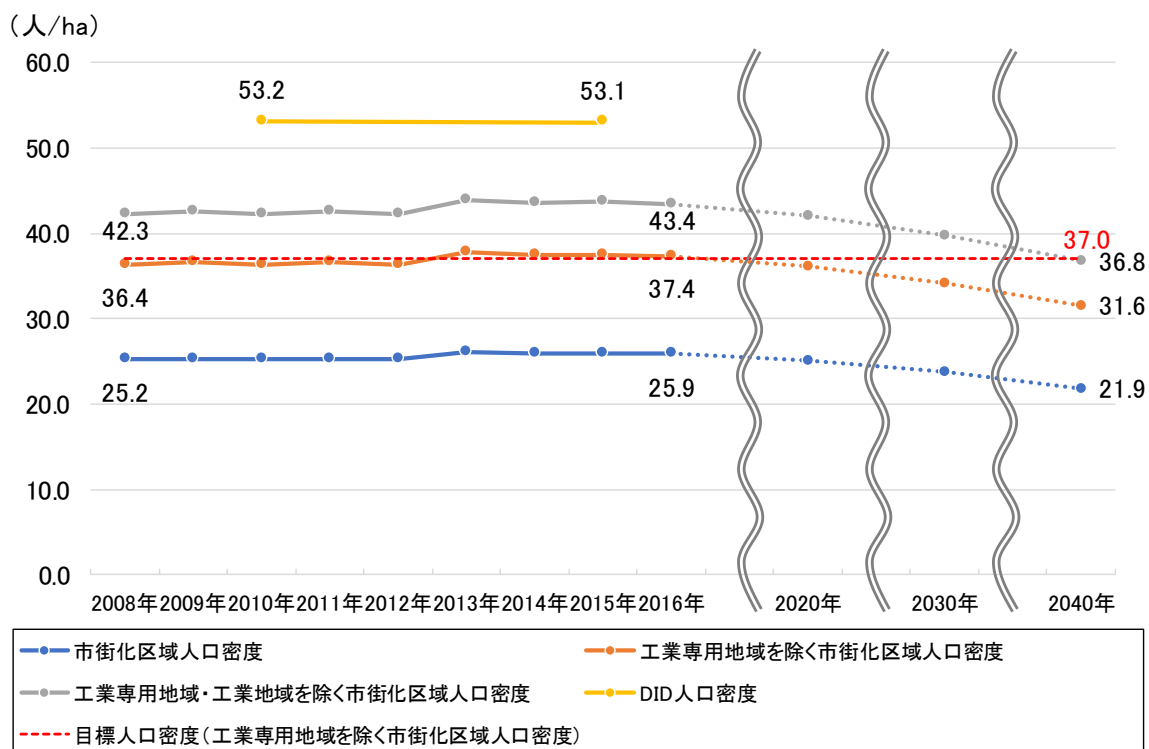
2020	2025	2026	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
令和2年	令和7年	令和8年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年
40,954	39,803	39,314	38,442	36,892	35,484	34,051	32,681	31,340	30,024

※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)

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 37.0 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。

《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 部門別構想

1. 土地利用の方針

【基本方針】

(1) 都市的土地利用の方針

■ 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

①産業系土地利用 (商業・業務地)

- JR 神立駅周辺における市街地整備や駅前広場の整備に併せ、広域を対象とした魅力ある商業機能・交流機能の誘導により、本市の顔となるにぎわいのある中心市街地を形成します。
- 生活機能の維持・誘導とその周辺における利便性の高い居住地への誘導により、市街地の人口密度の維持を図ります。

②産業系土地利用 (産業・複合系サービス地)

- 神立停車場線沿道において、地域の活性化に資する産業・複合系サービスの土地利用の誘導を図るとともに、設置を推進しているスマート IC 周辺、国道 6 号等の幹線道路沿道においても、自動車交通の利便性を活かした沿道立地型の商業・サービス施設や既存の工業施設が共存する産業・複合系サービス地を形成します。
- 生活機能の維持・誘導とその周辺における利便性の高い居住地への誘導により、市街地の人口密度の維持を図ります。

③産業系土地利用 (工業・流通業務地)

- 既存の 6 つの工業団地について、既に立地している企業の新たな業務拡大等に対し支援を行うなど、操業環境の向上に資する取組みを推進し、市の産業活動を担う拠点としての工業地を形成します。
- 千代田石岡 IC 周辺や国道 6 号沿道の交通利便性を活かし、企業立地可能性調査による検討や地区計画等による適正な土地利用を誘導しながら、新産業の導入を促進します。
- 新産業用地の整備と積極的な企業誘致を図ります。
- 加茂工業団地内の未利用地については、地権者と協議を行うとともに、市 HP 等により情報提供を行います。
- 工業団地における下水道整備計画区域内の未整備地域の下水道整備や排水整備など、計画的な都市基盤の充実を図ります。
- 工業系の用途地域においては、住工混在を防止し、操業環境の向上を図るため、用途の純化を図るとともに、周辺の道路状況を考慮した用途地域の見直しについても検討します。
- 緩衝緑地や敷地内緑化により周辺環境に配慮します。
- 工業用地においては、敷地内緑化及び街路樹などの緑地空間の充実等を促進し、創造性あふれる工業地景観を形成します。

■ 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

① 住居系土地利用 (中密度住宅地)

- JR 神立駅の商業・業務地周辺においては、居住地としてのポテンシャルを活かした計画的な居住誘導を図るとともに、低層戸建て住宅と低中層の集合住宅を主体とし、身近な商業施設等の立地を許容しながら中密度の住宅地の形成を図ります。
- 空き家や空き地などの低未利用地の活用に重点的に取り組み、中密度の住宅地の形成を図ります。

② 住居系土地利用 (低密度住宅地)

- 中密度住宅地の後背地においては、低層戸建て住宅を主体としたゆとりある住環境を維持します。
- 住宅地については、住環境の快適性・防災機能の向上のため、狭隘道路の解消や不足している公園・緑地の充実を図ります。
- 地域の住民や事業者の参加、合意、協働を得ながら、地区計画、建築協定などの制度を活用し、計画的なまちづくりの規制・誘導を図ります。

(2) 自然的土地利用の方針

■ 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

① 農業系土地利用 (農業保全地)

- 優良農地の保全と過剰な宅地化の抑制を図りながら、農業生産基盤の充実を図ります。
- 担い手の育成、農地パトロールによる耕作放棄地の解消等による優良農地の確保を継続的に進め、農地の集積・集約を図ります。
- 農業水利施設の修繕など、長寿命化に向けた取組みを推進します。

② 農業系土地利用 (集落地)

- 周辺の樹林地や農地などの自然的土地利用の計画的な保全と過剰な宅地化の抑制を図りながら、ゆとりある集落環境の維持に努めます。
- 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、区域指定の適切な運用により、自己用の住宅・業務に用する建築物に限定し、無秩序な宅地化を抑制します。
- 集落地における下水道整備計画区域内の未整備地域は、計画的な下水道整備に努めます。
- 旧水戸街道沿道などの歴史を感じさせる街道の町並み景観や歩崎をはじめとする霞ヶ浦を望む地域については、文化財の保存・活用など、地域資源を活かした景観形成に努めます。
- 雪入や上佐谷地区の山村、柏崎や牛渡地区の漁村の生活環境と景観、さらに生垣通りが連続する西成井地区などの景観を歴史資源として保護・保全します。

③自然系土地利用
(緑地保全地)

- 水郷筑波国定公園に指定されている山林は景観形成においても重要であるため、市民の誇りとなる環境資源として各種の法規制により、適切な規制や誘導を図ります。
- 無秩序な土地利用や開発を規制しつつ、必要な整備（計画的な土地利用、開発、道路整備、河川改修など）については周辺の自然環境に配慮します。

④自然系土地利用
(水辺)

- 霞ヶ浦や恋瀬川・天の川などの市内の河川の水辺環境は景観形成においても重要であるため、継続的に水質調査を実施するとともに、水郷筑波国定公園については法に基づき適切な規制や誘導を図ります。

(3) 主要な拠点形成の方針

■ JR 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

①JR 神立駅周辺

- JR 神立駅周辺地区においては、みんなの居場所やまちの広場となる地域の交流拠点として、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拠点施設の整備を検討します。
- 特に、子育て世代や若者等の定住に向けた都市機能の維持・誘導を図ります。
- 空き家や空き地などの低未利用地の再編・有効活用に重点的に取り組み、中心拠点としての賑わいの創出を図ります。
- 市の顔として、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を図ります。
- JR 神立駅東口においては、土浦市と連携しながら、歩行者専用道路の整備を図ります。
- JR 神立駅周辺や不特定多数の利用がある公共・公益施設の周辺においては、点字ブロックの設置や段差の解消等によって、高齢者や障害者など誰もが安心して歩くことが出来る歩道の整備を図るとともに、市街地のネットワーク化を推進します。

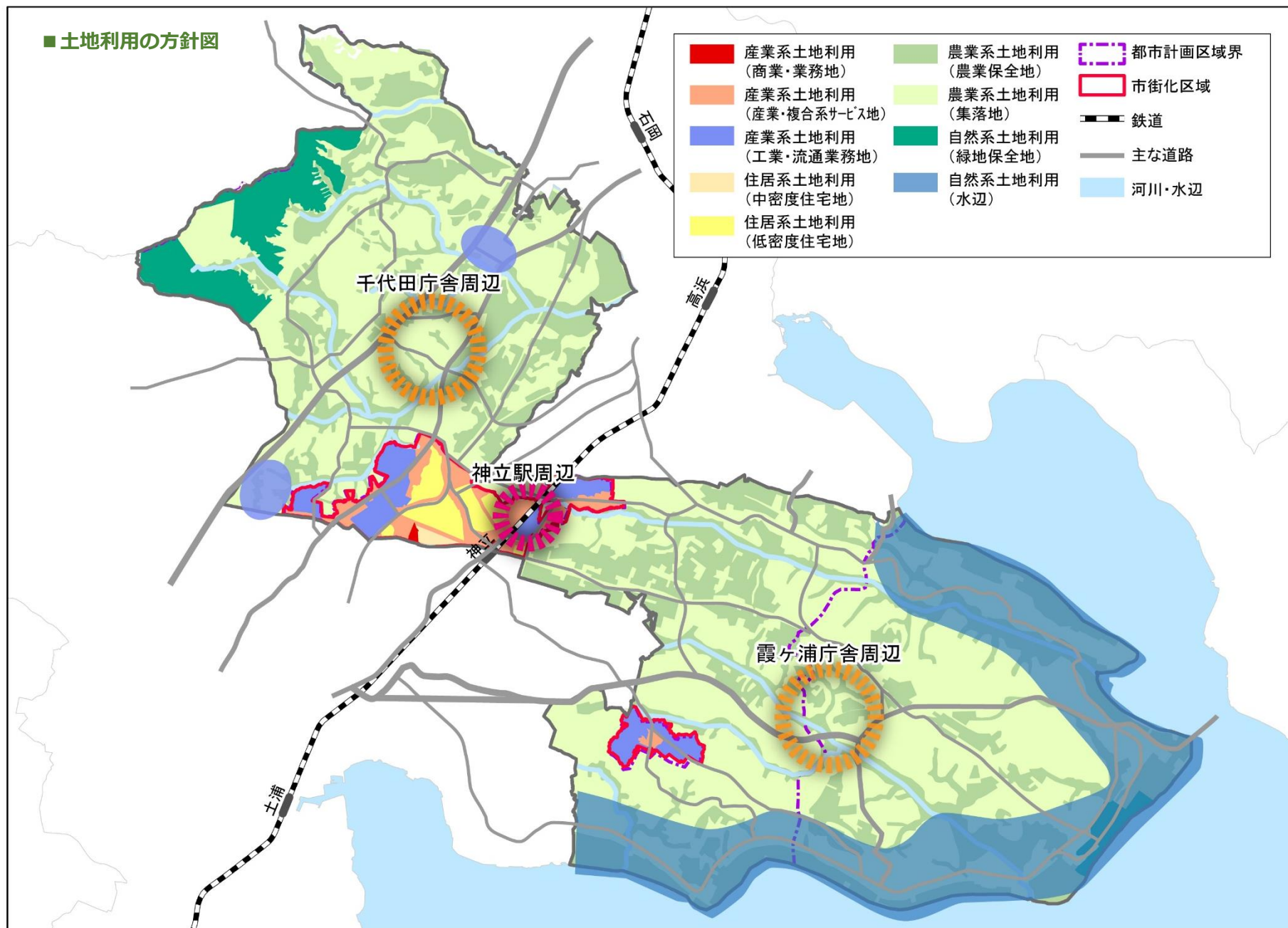
②千代田庁舎周辺

- 千代田庁舎周辺を地域拠点として、地域住民へのサービスを維持しながら、より機能的で安全・安心な地域づくりを推進します。
- 地域拠点として、地域特性を踏まえた特色ある景観形成や、バリアフリー化を推進します。

③霞ヶ浦庁舎周辺

- 霞ヶ浦庁舎周辺を地域拠点として、地域住民へのサービスを維持しながら、より機能的で安全・安心な地域づくりを推進します。
- 地域拠点として、自然環境を踏まえた特色ある景観形成や、バリアフリー化を推進します。

■ 土地利用の方針図



2. 道路・交通体系の方針

【基本方針】

（１）広域道路の整備方針

■ 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

- | | |
|-----------|--|
| ①常磐自動車道 | ○市内への観光客などの誘導と交通利便性の向上を図るため、千代田 P A へのスマート IC の設置を推進します。 |
| ②国道・主要地方道 | ○周辺市町村と連携した霞ヶ浦二橋構想の具体化を促進します。
○国道 6 号千代田石岡バイパスの整備を促進します。
○国道 6 号や国道 354 号など主要な道路の沿道は、市の顔として魅力ある沿道景観を形成します。 |
| ③県道 | ○県道については、幅員不足の解消、屈曲など危険個所の解消を促進します。
○良好な住環境の保全・形成と広域交通の円滑化を図るため、集落における通過交通を分離するバイパスの整備を促進します。
○市内のネットワークの骨格として県道牛渡馬場山土浦線などの整備を促進します。
○安食と穴倉を結ぶ県道石岡田伏土浦線の整備を促進します。 |

（２）生活道路等の整備方針

■ 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

- | | |
|---------|--|
| ①市道 | ○一級・二級市道、幹線道路については、各地区間・集落間を有機的に結び、広域幹線道路網に連絡する地域幹線道路網としての整備を推進します。
○千代田大橋から石岡市を通過し、JR 常磐線を東西に横断する広域幹線道路の整備を推進します。 |
| ②その他の道路 | ○住宅地において交通安全上、あるいは防災活動や救急活動上、緊急な整備が必要とされる路線について、危険箇所の解消や行き止まり道路の解消に努めるとともに、カーブミラーや街路灯・防犯灯、ガードレール等の交通安全施設の設置を推進します。
○住宅地、集落地内を通る主要な市道については、歩行者の安全性の確保に向けた歩道の整備を推進します。
○道路整備にあたっては、道路交通の安全性を優先し、かつ地域にふさわしい設計、意匠の工夫、修景などを推進します。 |

③通学路

- 通学路の安全確保のため、歩道の整備やグリーンベルトの設置を推進し、自転車通学に対応した十分な幅員の路側帯の確保に努めます。

④サイクリングロード

- 「自転車活用推進計画」のもと、自転車活用による地域活性化の取組みを推進します。
- JR 神立駅周辺において、サイクルステーション等の整備と自転車ナビマーク等の整備を検討します。
- 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や休憩所（トイレ等）の整備を促進します。
- 新たなサイクリングコースの構築とプロモーションを推進します。
- 恋瀬川サイクリングコース周辺の環境保全と活用及び利用促進に努めます。

（３）公共交通の整備方針

■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

①鉄道

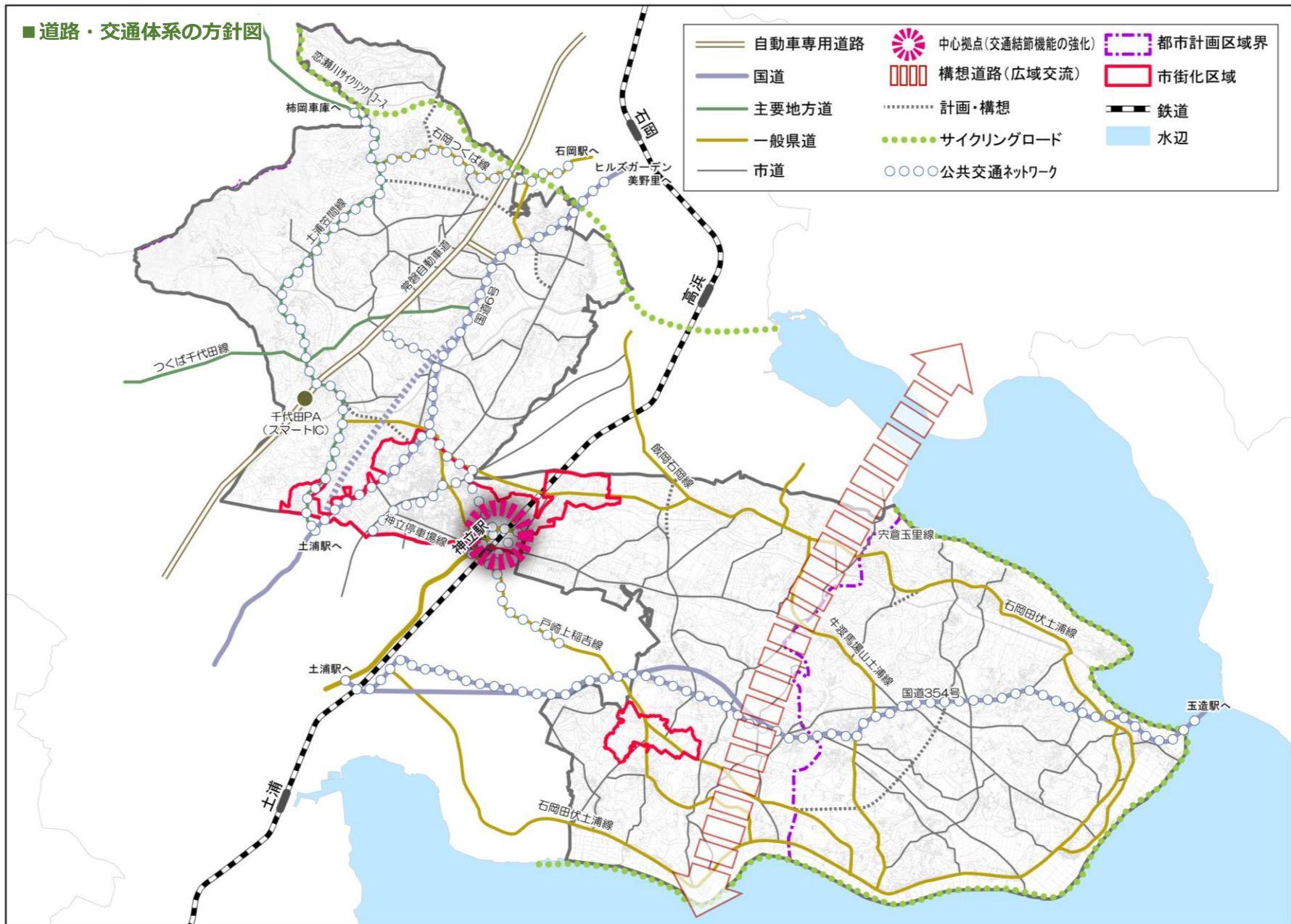
- JR 神立駅周辺に都市機能誘導や居住誘導を図ることで、鉄道の利用を促進します。
- 駅前広場の整備や JR 神立駅西口地区土地区画整理事業に伴い、送迎や待合スペースなど、交通結節点としての機能充実を図ります。

②バス

- バス路線の利用促進を図ることにより、バス路線の維持に努めます。
- 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ます。

③その他の公共交通

- タクシー利用に対する支援など、高齢者等も移動しやすい交通手段の確保に努めます。
- 郊外の移動手段の確保に努めます。



3. 都市防災の方針

【基本方針】

(1) 自然災害対策の方針

■ 多発する自然災害から命を守る都市施設の整備を図る

① 治山・治水

- 「国土強靱化計画」のもと、災害リスクに対応したまちづくりを推進します。
- 崖崩れや河川への土砂流入防止など、河川保護や自然保護のため、砂防ダムの整備を促進します。
- 急傾斜地崩壊危険区域において崩壊の防止に努めます。
- 市街地の雨水排水の流末となる河川などにおいて、地域防災や環境保護に留意しながら、早期の改修を促進します。
- 越水などを未然に防止し、被害を最小限にとどめるため、危険箇所の改修、補強など防災施策を推進するとともに、これらの発生が懸念される地域での開発の抑制、指導の強化を図ります。
- 河川における治水機能の強化、保水機能を有する樹林地や農地の保全など、水・緑環境が持つ防災性を活かした都市づくりを推進します。

② 耐震化・不燃化

- 公共・公益施設、教育施設をはじめ住宅などの建築物について、耐震改修の促進を図ります。
- 道路、橋梁などについては、長寿命化を図るとともに、災害時にも対応できる体系的な道路網の計画を検討します。
- 建築物が密集し、災害発生時に延焼拡大等による大きな被害が予想される市街地においては、準防火地域等の各種制度を活用し、建築物の不燃化を促進します。
- 延焼防止（延焼遮断機能）、緊急避難の役割を果たす公園・緑地・広場などのオープンスペースの確保や十分な幅員を確保した道路整備に努めます。

③ 雨水排水対策

- 自然条件の変化に伴う局所的豪雨による浸水被害防止のため、雨水計画に基づき流末河川の改修計画などと連携を図り、計画的な雨水対策に努めます。
- 河川への急激な流出を抑制し、水循環の保全、回復を図るため貯留・浸透施設などの整備、調整池などの整備を推進します。
- 市街地における冠水対策として、調整池の整備を検討します。

(2) 防災まちづくりの方針

■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

① 防災・避難施設

【避難路】

- 災害時における避難路として幹線道路及び主要な生活道路などを位置づけ、拡幅整備や沿道建築物の不燃化を促進します。
- 消防水利の不足している地区及び人口密集地を考慮し、消防水利施設の適正配置等に努めます。
- 避難路の沿道においては、災害時の避難路確保のため、危険ブロック塀の解消、違法な占用物件や広告物等の適正指導に努めます。

【避難施設等】

- 避難場所となる公共・公益施設は、市民にとって安全で分かりやすい指定避難所の見直しを図るとともに、安全な避難生活ができるよう、バリアフリー化や防災機能の強化を図ります。
- 小学校や公民館、公園・広場などの指定避難所において、資機材を保管するための防災倉庫を設置し、防災機能の強化を図ります。
- 延焼防止・遅延効果や避難地としての機能を有する市街地内の公園の整備を推進します。
- 住民や事業者などとの協力、連携を得ながら、民間事業者等と協定締結を進め、福祉避難所の確保に努めます。

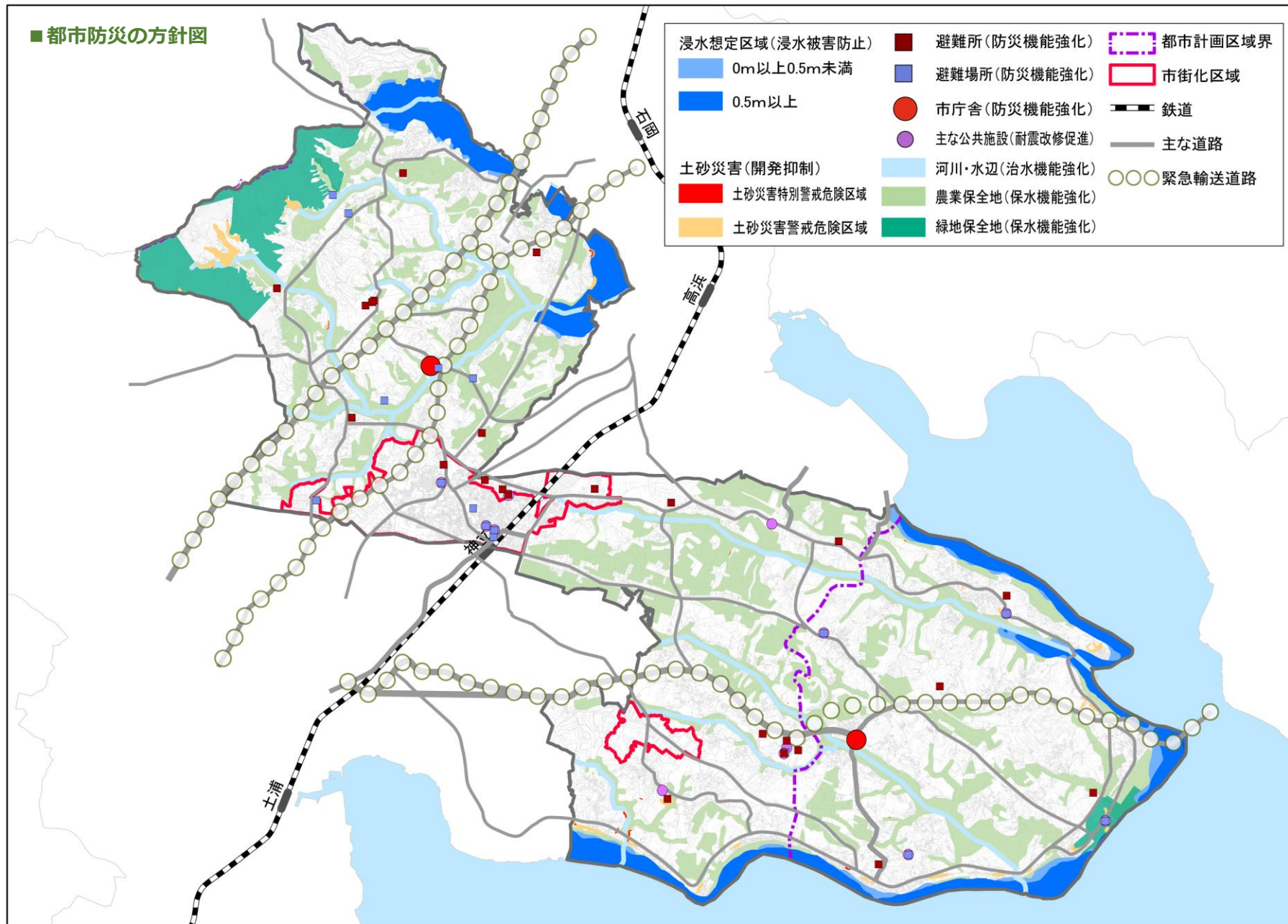
② ライフライン

- 上水道、電気、ガス、電話等のライフライン施設の災害に対する性能を強化するため、今後、ストックマネジメント計画を策定し適正な改築及び補修を推進します。
- 災害時には、道路やライフラインなどの都市基盤の被害に対する復旧や水源の確保が迅速にできるよう、代替機能の確保や施設の共同化などを図ります。
- 下水道においては、今後、ストックマネジメント計画を策定し下水道事業の広域化・共同化を調査・検討します。
- 防災無線のデジタル化の推進や、他の情報媒体などを活用した情報伝達手段の検討など、未来技術を活用した多様な通信手段の導入を図り、全ての人にとってきめ細かで利用しやすい防災情報の提供に努めます。

③ 地域防災

- 地域における自主防災組織の活動を支援し、地域の防災力の向上に努めます。
- 霞ヶ浦及び恋瀬川の浸水想定区域について、周辺行政区を対象に防災講座等による避難体制の確立と防災意識の向上を図ります。

■都市防災の方針図



4. 都市環境の方針

【基本方針】

(1) 水辺環境の整備方針

■ 快適な水環境の形成と安心な生活基盤の整備を図る

① 河川

- 地域開発における排水や霞ヶ浦の水位の上昇に対応し、一級河川の築堤や河道の掘削などの整備を促進します。
- 河川における親水空間の形成に向けた整備や、水質の浄化・美化対策により、都市及び集落における身近な潤い環境づくりを推進します。
- 恋瀬川沿岸、霞ヶ浦湖岸のサイクリングロードは、交流の拠点となる歩崎公園を中心にサイクリングロードや休憩所（トイレ等）の整備を促進します。
- 市街地に近接する河川空間は市民の憩いの場としての整備促進に努めます。
- 農地の水源となる河川については、水質の保全に努めます。
- 筑波山系の水郷筑波国定公園における成沢地区は県砂防指定地であることから、河川保護や自然保護を図るため、砂防ダムの整備など適切な対策を促進します。また、雪入川の保全に努めます。
- 川尻川や霞ヶ浦湖岸については、危険箇所の解消や改修事業を促進するなど、安全な水辺空間の創出、多自然型の河川空間の創出に努めます。

② 湖沼

- 「霞ヶ浦に係る湖沼水質保全計画（第7期）」に基づく流域の地域として、下水道整備計画区域内の未整備地域については、下水道整備を推進し、下水道整備計画区域外については、合併浄化槽の設置を促進します。
- 市民が霞ヶ浦などの水辺環境にふれあい、親しみを持ち、一人ひとりが水質浄化に取り組むことができる仕組みづくりを進めます。
- 霞ヶ浦とその周辺において、さらなる親水空間の活用を図るため、官民が一体となったネットワークを構築し、歩崎公園の交流センターを拠点とした整備・充実（栈橋を活用したサイクルーズやカヌー教室等の実施）を図ります。

③ 水道

- 県中央広域水道・県西広域水道からの受水並びに地下水により安定した水源を確保し、計画的な整備による安心で安全な水の供給を図ります。
- 漏水、断水などの防止のため、老朽化した管の更新を進め、ライフラインとして計画的な維持管理を図ります。

④下水道

- 霞ヶ浦湖北流域下水道との整合を図りつつ、下水道整備計画区域内の未整備地域の下水道整備に努めます。
- 下水道整備の費用対効果を検討しながら、整備計画区域の見直しをするとともに、効率的な処理もあわせて検討します。
- 下水道利用者への情報提供、意識啓発を図るとともに、管きよ、汚水処理施設など下水道施設の適切な維持管理に努め普及率の向上を目指します。
- 生活排水ベストプランに基づき広域化・共同化の調査・検討及び施設の機能診断等を実施し、適正な機能更新を実施します。
- 下水道整備計画区域に含まれない地区や、事業着手が当面見込まれない地区については、合併処理浄化槽の設置を促進します。

(2) 公共・公益施設の整備方針

■公共施設等の集約・連携による計画的な管理・活用を図る

①行政サービス施設

- JR 神立駅周辺において、市の中心拠点としての拠点性の向上を図るため、行政サービス機能の強化を図ります。
- 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、やまゆり館など既存施設の集約と活用、機能複合化を検討します。
- 防災センターや働く女性の家などの地域の公共施設について、災害時に対応できるよう非常用電源装置の確保など防災機能の強化を図ります。
- 消防庁舎の建替えや立地場所の検討を進めます。

②教育・文化施設

【幼稚園・保育園・認定子ども園等】

- 幼稚園・保育園・認定子ども園等は住民の多様なニーズに応え、より効率的・効果的な施設運営を推進します。

【小・中学校】

- 小中学校適正規模化実施計画及び小中一貫教育基本方針のもと施設の整備や遊休資産の活用を推進します。
- 千代田中学校区の義務教育学校の開校と、それに伴い敷地内に放課後児童クラブを整備します。
- 施設の適正な維持管理のもと、各学校の特色を活かした空き教室等の有効活用を図ります。

【生涯学習施設】

- 集落の公民館、農村集落センターなどについては、地域のコミュニティ形成の場として、地域住民の意向、ニーズに対応した施設の整備・充実に努めます。
- 多様なライフスタイルに対応した既存施設のストックの有効活用に向け、あじさい館や公民館施設等の機能複合化によるコミュ

ニティセンターへの転換、利用環境の向上を図ります。

- JR 神立駅周辺の市街地整備にあわせて交流機能の強化を検討します。

【スポーツ・レクリエーション施設】

- 子どもから高齢者まで誰もが気軽に利用でき、生涯活躍できる場として、各スポーツ・レクリエーション施設の規模や配置の適正化、利用環境の向上、安心安全の確保に努めます。

③医療・保健・福祉施設

【医療施設】

- 市街地における医療機能（病院・診療所）の誘導を図ります。
- 周辺地域の医療機関との連携強化を図るとともに、市民が利用しやすい交通体系の整備を推進します。

【保健施設】

- 健康づくりの拠点として、かすみがうらウエルネスプラザの保健センターの機能充実と公共交通の乗入れ等による利用環境の向上を図ります。

【福祉施設】

- 共生社会の実現に向けて、医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築を図り、地域包括支援センターのより効率的・効果的な運用を図ります。
- 地域福祉の拠点整備として、地域福祉センター「やまゆり館」において地域市民交流の場を提供するとともに、かすみがうらウエルネスプラザなど他施設との連携強化に努めます。
- 福祉施設の利用環境の向上、福祉サービスや地域福祉活動の拡充を目指します。
- 福祉施設を中心に、市民の自主的活動の活性化に向けた相互交流や連携、ネットワークの形成を支援します。

④ごみ処理施設

- ごみ処理については、霞台厚生施設組合による新たなごみ処理施設を供用し、環境負荷の軽減に配慮した取組みを進めます。

(3) 住環境の整備方針

■ 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

① 住宅供給

- JR 神立駅周辺の市街地において、ファミリー層向け住宅や、生活を支援するサービス機能を備えた単身用の共同賃貸住宅など、多様化する住宅ニーズに対応した質の高い民間賃貸住宅の供給を誘導します。
- 高齢者や障害者が、地域において安心して住み続け、自立的生活を営むために、高齢者や障害者の生活に対応した良質な住宅の誘導を図ります。

② 住環境の整備

- JR 神立駅周辺以外の市街地においては、周辺の自然環境や住環境への配慮、道路、公園、駐車場、上下水道など必要な都市基盤施設の計画、整備状況などを考慮し、良好な住環境の維持を図ります。
- 特に、日照、通風などの居住環境や防災機能の向上、子育て世代等における公園の利用ニーズに応えるため、公園や広場などの整備・充実を図ります。
- 住宅開発においては周辺環境に配慮した開発手法の検討・指導に努めます。
- 市街地や既存の住宅地の空き家対策として、空き家バンク制度の拡充（空き家の掘り起こし、改修助成など）により空き家を有効活用し、良好な住環境を確保することで定住の促進に努めます。
- 住宅地における下水道整備計画区域内の未整備地域は、計画的な下水道整備に努めます。
- 高齢者や障害者が日常生活を安心して過ごし、様々な活動に参加できるようにするため、自由に行動できるユニバーサルデザイン等による安全・快適な福祉の環境づくりに取り組みます。

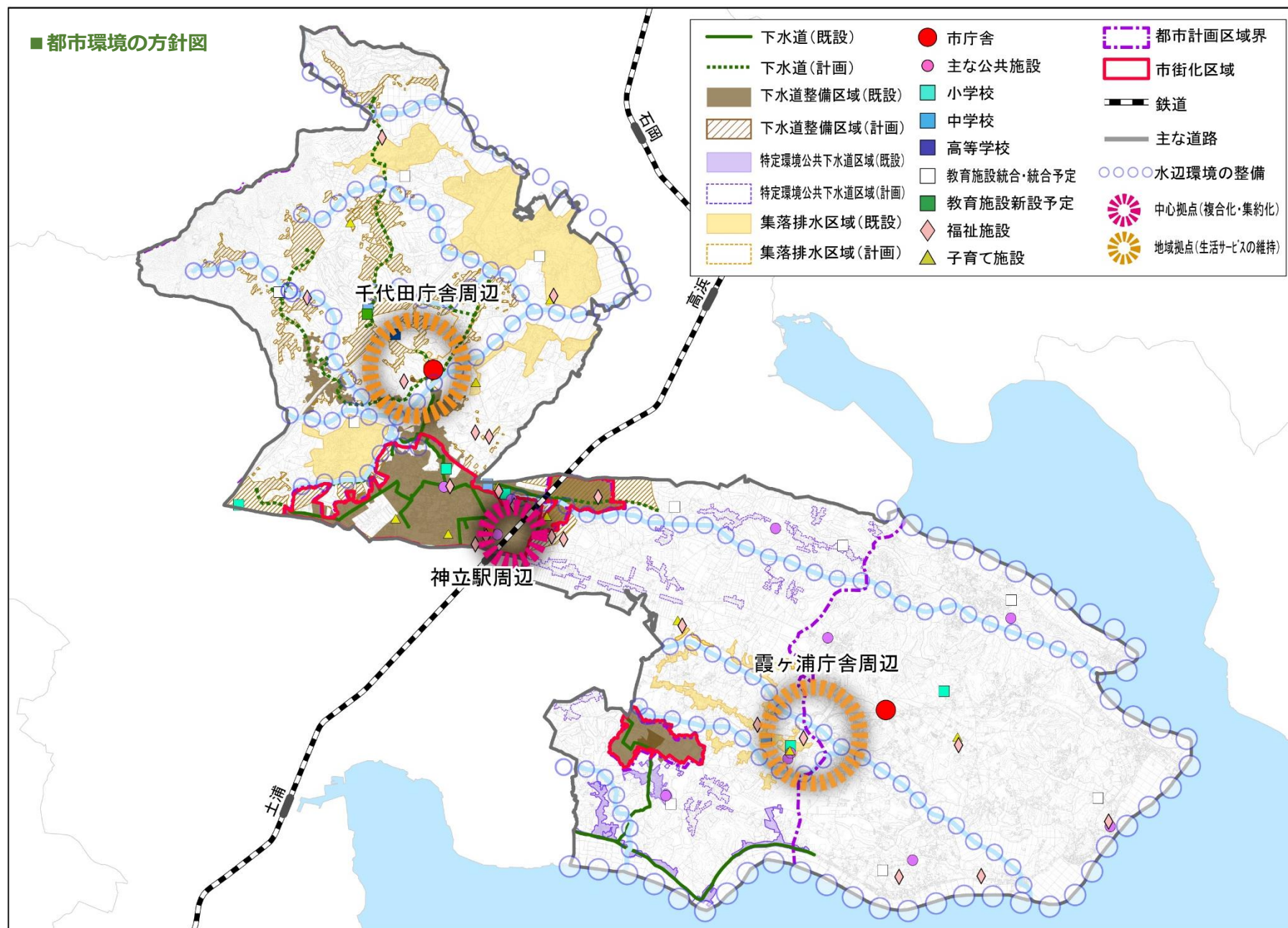
③ 環境対策

- 市民ボランティアとの協働による沿道の花壇への植栽や緑化を推進し、活動を持続するための普及啓発を図ります。
- 豊かな自然環境に代表される地域資源を活かした良好な住宅地の計画的な誘導と身近な住宅地景観の形成を図ります。
- 住民、事業者、行政の協働により、ごみの不法投棄など景観を阻害する要素について、きめ細かな改善、除去を図り、美しい景観形成を推進します。
- 臭気調査、自動車騒音調査、大気汚染防止に関する啓発活動を行うとともに、特に市街地における臭気対策（悪臭が発生した際の検査、改善指導等）に重点的に取り組み、生活環境を維持します。

④防犯対策

- 警察や防犯関係団体との連携を強化しながら、街頭啓発や広報活動を実施し、市民の防犯意識の向上を図ります。
- 夜間の犯罪防止や通行の安全確保に向けて、街路灯・ＬＥＤ防犯灯の設置や防犯カメラなどの防犯設備の拡充を図ります。
- 「こどもを守る 110 番の家」の設置促進や、地域で活動している自主防犯パトロール団体との連携により、通学路などの防犯に配慮した環境整備を進めます。

■都市環境の方針図



5. 公園・緑地等の方針

【基本方針】

(1) 公園・緑地の整備方針

■ 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

① 都市公園

- 公園施設の長寿命化と適正な維持・管理を行います。
- JR 神立駅周辺において、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・緑地の整備を推進します。
- 防災機能を有した公園整備を推進します。
- 地域住民の意向、協力、参加を得ながら、利用実態、所有形態、市域を越えた広域的な視点も踏まえた運動公園の再編を検討し、効率的な公園の整備を推進します。

② その他の公園

- 小規模な低未利用地については、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ポケットパークなど、きめ細かい憩いの場の整備を図ります。
- 文化財保護法の改正に伴う地域計画をもとに、地域に点在する寺社、歴史的建造物などの歴史・文化資源の具体的活用を推進します。
- 歩崎公園については、地域に賑わいと経済的な活力がもたらされることを目指した、具体的な観光プログラム「歩崎観光振興アクションプラン」と連動し、栈橋の整備や宿泊機能の強化、水族館内装の整備等を重点的に取り組みます。
- 富士見塚古墳公園については、文化財及び周辺の緑地の保全を図りつつ、魅力的な文化資源としての情報発信を行います。

③ 緑地

- 筑波山系の山並みや霞ヶ浦湖岸、一の瀬川、恋瀬川、天の川、菱木川などの水辺や緑地については、都市環境に潤いをもたらす連続性の高い空間として、本市を特色づける骨格的な景観の保全に努めます。
- 丘陵地や森林などを活かし、雪入ふれあいの里公園、三ツ石森林公園、歩崎公園、森林公園の適正な管理と、スポーツ、レクリエーションや憩いの場としての整備を図ります。
- 市民協働により、公共・公益施設や民間施設の緑化を進めるとともに、これらを結ぶ主要な道路を緑化することなどにより緑の街路ネットワークを形成します。
- 霞ヶ浦や河川も含めた緑地において、関係機関と連携した外来生物・植物の除去等に努め、生態系の保護や自然循環機能の保全、景観形成を図ります。

④ 自然緑地

- 自然保護地域・水郷筑波国定公園の保全に努めます。
- 街路樹や公園の緑など公共の樹木の管理を住民が行うアダプト制度の導入といった住民参加の緑化施策を推進するとともに、緑化意識の啓発を図ります。
- 条例や緑化基金などの制度を創設、活用し、地域住民と連携を図りながら貴重種や巨木などの樹木、屋敷森の保存、民有地の緑化、住民の緑化活動を推進します。
- まとまりある優良な農地は各種の農業振興施策による保全を図るとともに、市民農園の開設に向けた支援を行います。
- 観光と農業の連携により、レクリエーション機能・観光機能の強化を図ります。

(2) 環境保全の方針

■ 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

① 生物多様性

【都市緑地】

- 市街地における緑豊かな都市公園の整備、道路、河川、公共・公益施設の緑化、民有地における緑化を促進します。

【森林等】

- 山林の下草刈りや枝払い、枯れ木の除去及び間伐等の森林整備を実施するなど、山林や斜面林の適正な管理による二酸化炭素の吸収源の確保に努めます。
- 自然度の高い地域での開発事業や著しい自然の改変を伴う事業などに対しては、規制、指導に努めます。

【霞ヶ浦・河川】

- ビオトープ（野生動植物の生息・生育環境）の場としての機能にも配慮し、野生動植物の生息・育成環境の保全、水質の保全・浄化や水量の維持・回復に努めます。

【農地】

- 農地の保全により、二酸化炭素の吸収源の確保に努めます。
- 減農薬、減化学肥料による栽培や環境負荷の少ない環境保全型農業の普及啓発などを図りながら農業環境の維持に努めます。

② グリーンインフラストラクチャー

- 多くの人々が集まる都市機能の集積地においては、敷地内緑化や緑の確保による防災性能の向上に努めます。
- 市街地内の主要な幹線道路においては、緑化などに努めます。
- 農業・農村の有する多面的機能が発揮されるよう地域資源（農地、水路、農道等）の基礎的な保全管理と質的向上を図ります。

③環境負荷軽減

【エネルギー等】

- 公共施設や大規模施設等の整備にあたっては、環境負荷の軽減に配慮し、クリーンなエネルギーの導入を促進するとともに、太陽光発電設備を適正に管理できる制度を構築し地域の共存と環境の保全に努めます。

【CO2対策・廃棄物処理】

- 施設の整備・運用にあたっては、環境に配慮し、排水、排気、廃棄物などの低減を図ります。
- 温室効果ガス発生抑制や電気使用量の抑制に配慮した公共施設の運営に努めます。
- 市内の商店や販売店に対し、エコショップ加入を促進し、ごみ箱の設置、観光施設や駐車場における案内表示の設置など、PRを促進します。
- 産業廃棄物中間処理施設については、茨城県と連携し、適正な運営のための監視、指導を推進します。

【水質保全・湖沼対策】

- 公共水域における水質の保全・浄化を図るため、下水道整備計画区域内の未整備地域での下水道整備に伴う費用対効果を見ながら、事業認可区域の見直しを検討します。
- 霞ヶ浦や河川の水質悪化を防ぐため、水質浄化キャンペーンを継続的に実施し、清流や清らかな水の回復に努めます。

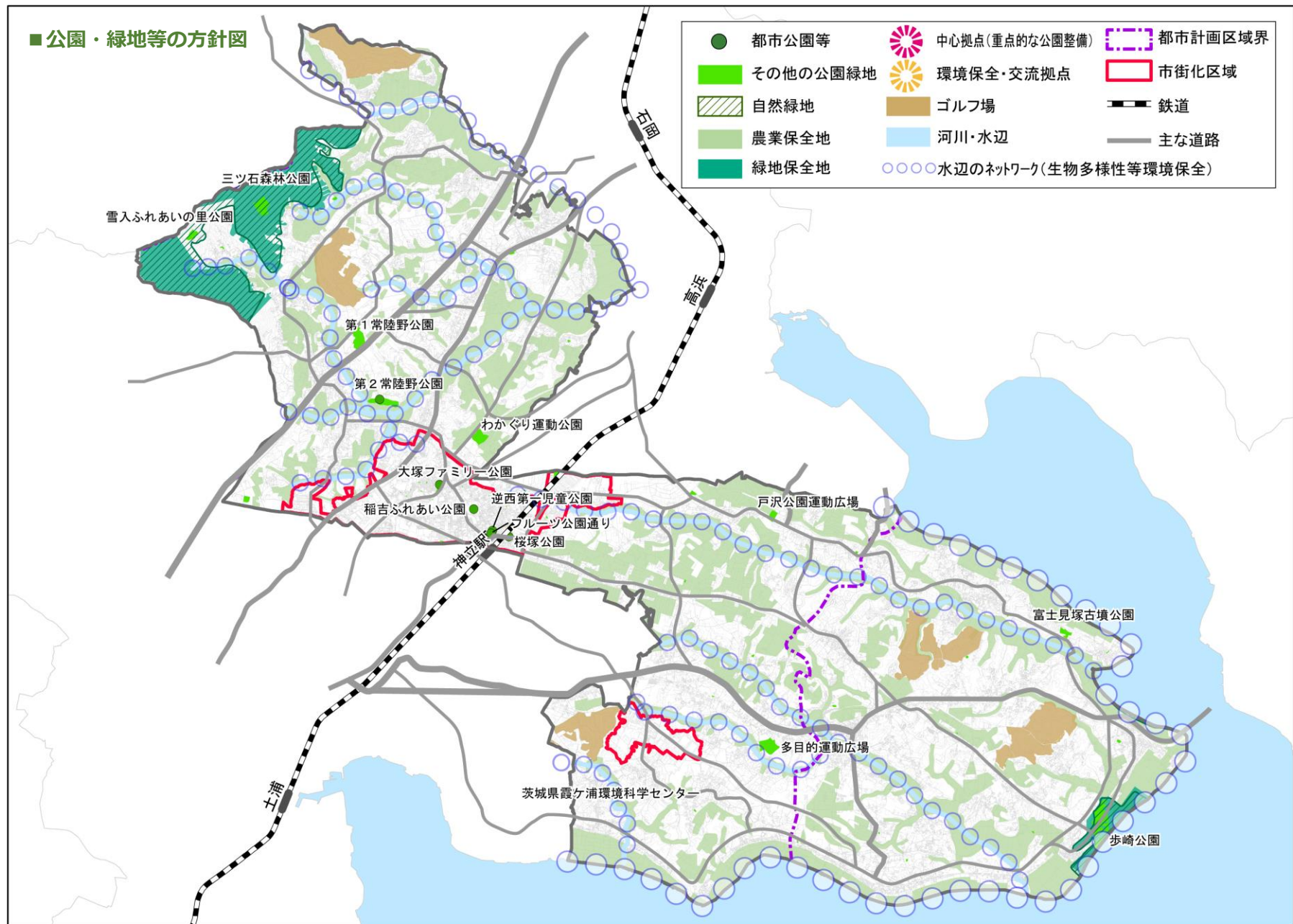
④循環利用

【発生抑制・再生利用・再利用】

- 廃棄物の分別回収を徹底し、再資源化・再生利用を一層推進するとともに、施設・設備の整備・充実を図ります。
- 家庭用コンポスト器・生ごみ処理機の普及を促進し、生ごみの減量化に努めながら、長期的には生ごみの堆肥化、固形燃料などの処理システムを検討するなど、廃棄物の発生抑制に努めます。

【水資源】

- 森林や河川、地下水などの水循環を保全、再生するため、雨水の森林涵養、地下水涵養を図り、河川の適正な水量確保、地下水利用の適正化を図ります。
- 浸水箇所の状況把握や下流部の調査を行いながら、大規模公共施設における雨水貯留や浸透型雨水マスの設置による雨水の各戸処理の推進、透水性舗装による浸透面の拡大を検討し、良好な水循環の維持・向上に努めます。



都市づくりの理念と目標

【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 みず みどり 湖と山 笑顔と活気のふれあい都市

【都市計画マスタープランの役割】

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

【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を充実します。

《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

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、水道、下水道

(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

※景観形成、バリアフリーに関わる方針は、すべての部門に係るため、それぞれの部門別方針の中で記載する。

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

- ・JR 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

■ JR 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

- ・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
- ・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PAへのスマートICの設置推進
- ・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

- ・JR 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、悪臭対策 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

第6章 地域別構想

1. 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）

2. 市街地地区

(1) 市街地地区の概況

市街地地区は JR 神立駅を中心として、市街化区域で形成される地域です。本市の中心として人口が集積しており、住宅需要が高く、生活利便施設も集積していることから、居住地としてのポテンシャルも高い地域となっています。

近年では JR 神立駅西口における土地区画整理事業や駅前広場の整備が進められているとともに、JR 神立駅から西側に延びる神立停車場線は、本市のシンボル軸として、新たな魅力の創出や沿道の有効的な土地利用による地域活性化が期待されます。



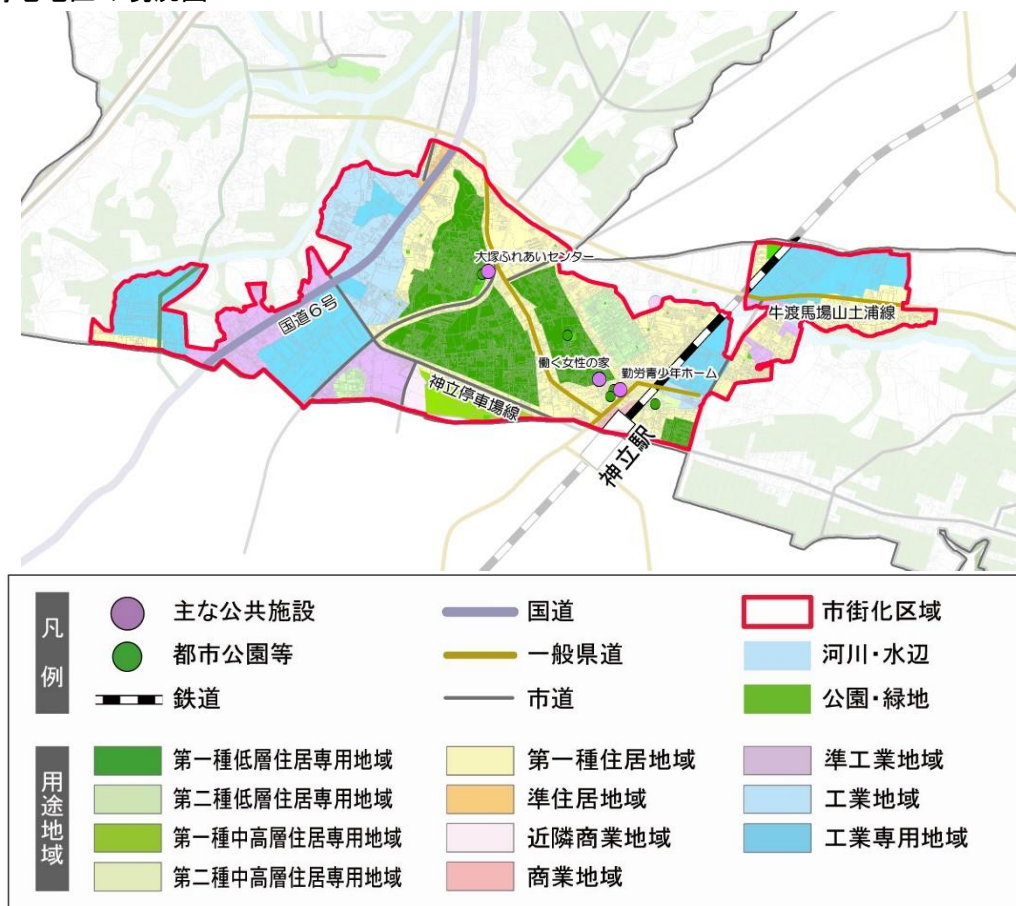
神立停車場線

■市街地地区のデータ

項目	地区データ
人口（平成 27 年国勢調査）	17,972 人
面積（図上計測）	608ha
人口密度	29.56 人／ha
土地利用規制	市街化区域

※人口は平成 27 年の 250mメッシュ人口を地区ごとに抽出し、総人口に合わせて按分して算出

■市街地地区の現況図



(2) 市民意識

本地区の満足度・重要度をみると、「騒音、悪臭などの公害対策」や「空き家などの管理及び抑制対策」などが、重要度が高く満足度が低い「重点改善項目」としてあげられます。

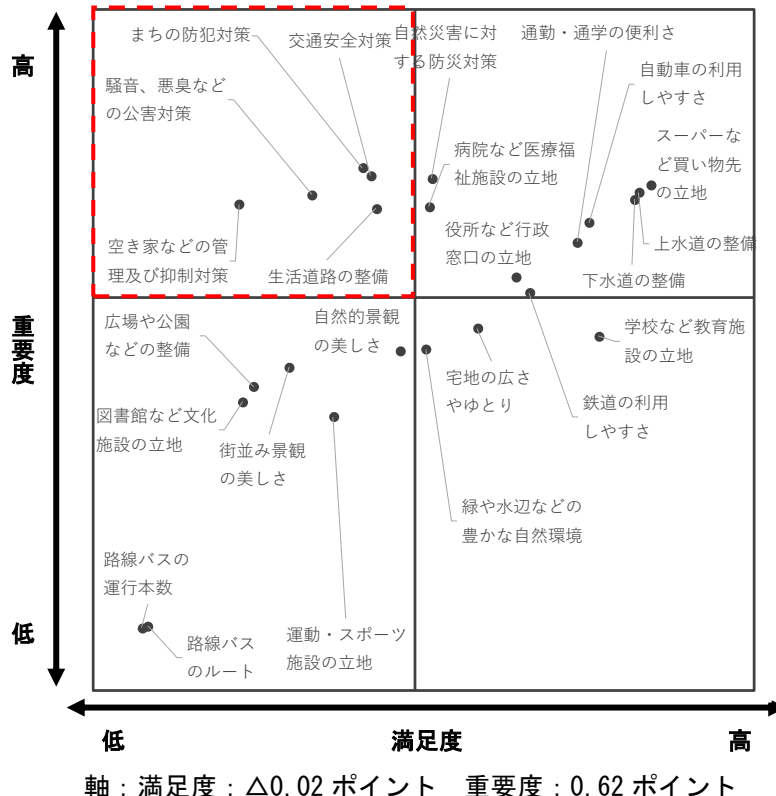
全体の傾向と比較すると、「鉄道の利用しやすさ」、「広場や公園などの整備」に関する重要度が高く、「緑や水辺などの豊かな自然環境」、「自然的景観の美しさ」、「騒音、悪臭などの公害対策」と自然環境や公害に関する満足度が低くなっています。

【重点改善項目】※右図の赤字点線枠

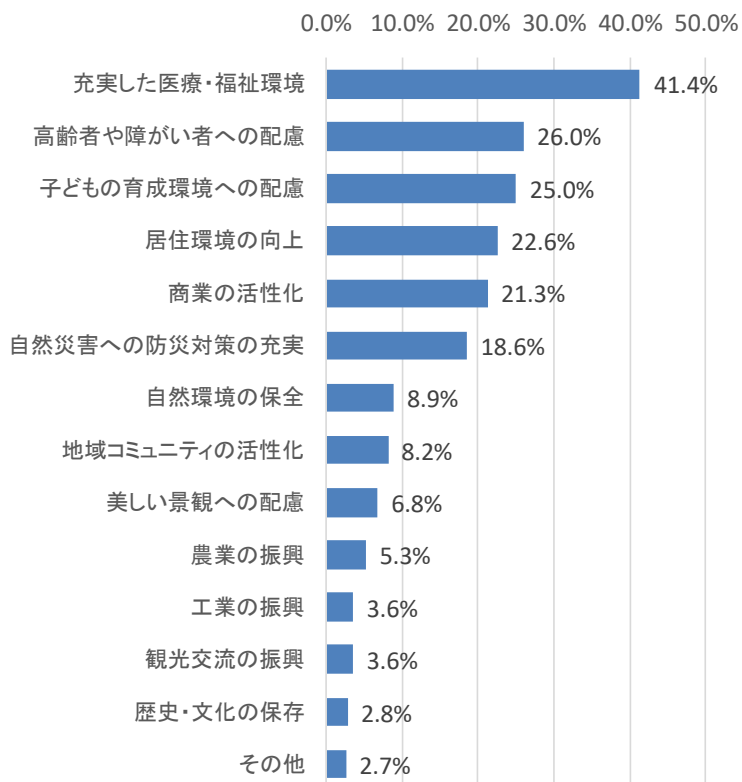
- 生活道路の整備
- まちの防犯対策
- 交通安全対策
- 騒音、悪臭などの公害対策
- 空き家などの管理及び抑制対策

本地区で将来のまちづくりに最も必要なことについては、「充実した医療・福祉環境」が最も多く、次いで「高齢者や障がい者への配慮」や「子どもの育成環境への配慮」、「居住環境の向上」、「商業の活性化」となっており、全体の傾向と同様、高齢者や子育て世代等が安心して暮らすことができる居住環境づくりが求められています。

■市街地地区の満足度・重要度



■市街地地区で将来のまちづくりに最も必要なこと



(3) 市街地地区のまちづくりの課題

地区の概況や市民意識を踏まえ、市街地地区の主要課題を以下に整理します。

① JR 神立駅周辺の交通・生活利便性を活かした市民生活の維持・向上

JR 神立駅周辺は本市の中心拠点として、交通利便性や生活利便性を活かした賑わいのあるまちづくりが求められます。JR 神立駅の交通結節機能の強化とともに、市街地に多く立地している商業施設や診療所などの生活機能や市民の生活利便性を維持する必要があります。市民意識においても、高齢者や子育て世代等が安心して暮らすことができる居住環境づくりが求められており、多様な世代の生活に資する機能の維持・充実が必要です。

② 低未利用地を活用した新たな交流機能の創出

市街地には人口や施設が集積していますが、年々低密度化が進行しており、市民意識においても、空き家などの管理及び抑制対策が重点改善項目としてあげられています。また、子育て世代や高校生へのヒアリング結果から、駅周辺において気軽に集まったり交流できる場や、市街地において不足している公園等の整備が求められており、空き地や低未利用地、既存の公共施設等を活用した交流機能の創出が必要です。

③ 居住地としてのポテンシャルを活かすための安全性・快適性の確保

本市は昼夜間人口比率が低いことから、居住地としてのポテンシャルが高く、特に JR 神立駅周辺における居住の場としての需要は高まっているため、今後住宅地としての定住促進を図るために、良好な住環境を維持する必要があります。市民意識においても、地区の重点改善項目として、生活道路の整備、まちの防犯対策、交通安全対策、騒音・悪臭などの公害対策があげられており、安全性・快適性に配慮した環境対策と住環境整備が求められます。

(4) 市街地地区のまちづくりの目標

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。

＜まちづくりの目標＞

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

(5) 市街地地区のまちづくりの基本方針

①土地利用の方針

■ JR 神立駅周辺における都市機能の誘導と複合交流施設の整備検討

- JR 神立駅周辺においては、若者や子育て世代の定住に向けた都市機能の維持・誘導により、本市の顔となるにぎわいのある中心市街地を形成します。
- みんなの居場所やまちの広場となる地域の交流拠点として、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拠点施設の整備を検討します。
- JR 神立駅東口においては、土浦市と連携しながら、歩行者専用道路の整備を図ります。

■ 神立停車場線沿道の計画的な土地利用と魅力ある空間づくり

- 神立停車場線においては、地域の活性化に資する産業・複合系サービスの土地利用の誘導を図るとともに、市の顔となる中心拠点として、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を図ります。

■ 居住地としてのポテンシャルを活かした計画的な居住誘導

- 生活機能の維持・誘導とその周辺における利便性の高い居住地への誘導により、市街地の人口密度の維持を図ります。
- 空き家や空き地などの低未利用地を活用した賑わいの創出と良好な住宅地の形成を図ります。
- 住環境の快適性・防災機能の向上のため、狭隘道路の解消や公園・緑地の充実を図るとともに、地区計画、建築協定などの制度を活用し、計画的なまちづくりを推進します。

■ 既存工業団地の生産環境の向上と周辺環境との調和

- 逆西工業団地や天神工業団地などの既存の工業団地においては、道路整備などにより生産環境の向上を図るとともに、業務拡大等に対する支援など、操業環境の向上に資する取組みを推進します。
- 緑化など周辺景観・環境への対応を促進するとともに、必要に応じて住工混在を抑制するための土地利用の見直しを検討するなど、周辺の住環境との調和・共生を図ります。

②道路・交通体系の方針

■居心地よく安心して歩いて暮らすことができる道路整備

- 通学路の安全確保のため、歩道の整備やグリーンベルトの設置を推進し、自転車通学に対応した十分な幅員の路側帯の確保に努めます。
- 生活道路の危険箇所、狭隘箇所の解消により、子どもから高齢者まで安心して通行できる交通環境の整備と安全・快適で魅力ある住宅地の形成を図ります。

■JR 神立駅周辺の交通結節機能の強化

- JR 神立駅周辺に都市機能誘導や居住誘導を図ることで鉄道の利用を促進し、JR 神立駅を拠点とした市内のネットワークの構築に努めます。
- 駅前広場の整備や JR 神立駅西口地区土地区画整理事業に伴い、送迎や待合スペースの確保、サイクルステーションの整備など、交通結節点としての機能充実を図ります。

③都市防災の方針

■雨水対策による安全な市街地形成

- 風水害などの災害に強い地域づくりを推進するため、調整池等の整備による河川の治水対策や水循環の保全、回復を図るための貯留・浸透施設など、安全な市街地形成を図ります。

■避難拠点（公共・公益施設・公園等）の防災機能の強化

- 災害に強い地域づくりを推進するため、学校など公共施設の耐震化、生活道路や公園・緑地の整備にあわせた避難路の整備、避難所指定の見直し、資機材を保管するための防災倉庫の設置など、防災機能の強化を図ります。
- 延焼防止（延焼遮断機能）、緊急避難の役割を果たす公園・緑地・広場などのオープンスペースの確保や延焼防止等を考慮した道路整備に努めます。

④都市環境の方針

■多様なライフスタイルへの対応と拠点性の向上に向けた交流機能・行政サービス機能の複合化

- JR 神立駅周辺において、市の中心拠点としての拠点性の向上を図るため、市街地整備にあわせた交流機能・行政サービス機能の強化を図ります。
- 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、やまゆり館など既存施設の集約と活用、公民館との機能複合化によるコミュニティセンターへの移行、利用環境の向上を図ります。

■良質な住宅供給・住環境の形成による市街地への居住誘導

- JR 神立駅周辺の市街地において、ファミリー層向け住宅や、生活を支援するサービス機能を備えた単身用の共同賃貸住宅など、多様化する住宅ニーズに対応した質の高い民間賃貸住宅の供給を誘導します。
- その他の市街地においては、周辺の自然環境や住環境への配慮、道路、公園、駐車場、上下水道など必要な都市基盤施設の整備を計画的に進め、利便性の高い快適な住環境の形成に努めます。

■安全で快適に暮らすことができる生活環境

- 市街地における臭気対策（悪臭が発生した際の検査、改善指導など）に重点的に取り組み、快適な生活環境を維持します。
- 夜間の犯罪防止や通行の安全確保に向けた防犯対策と通学路を中心とした交通安全対策に取り組めます。

⑤公園・緑地等の方針

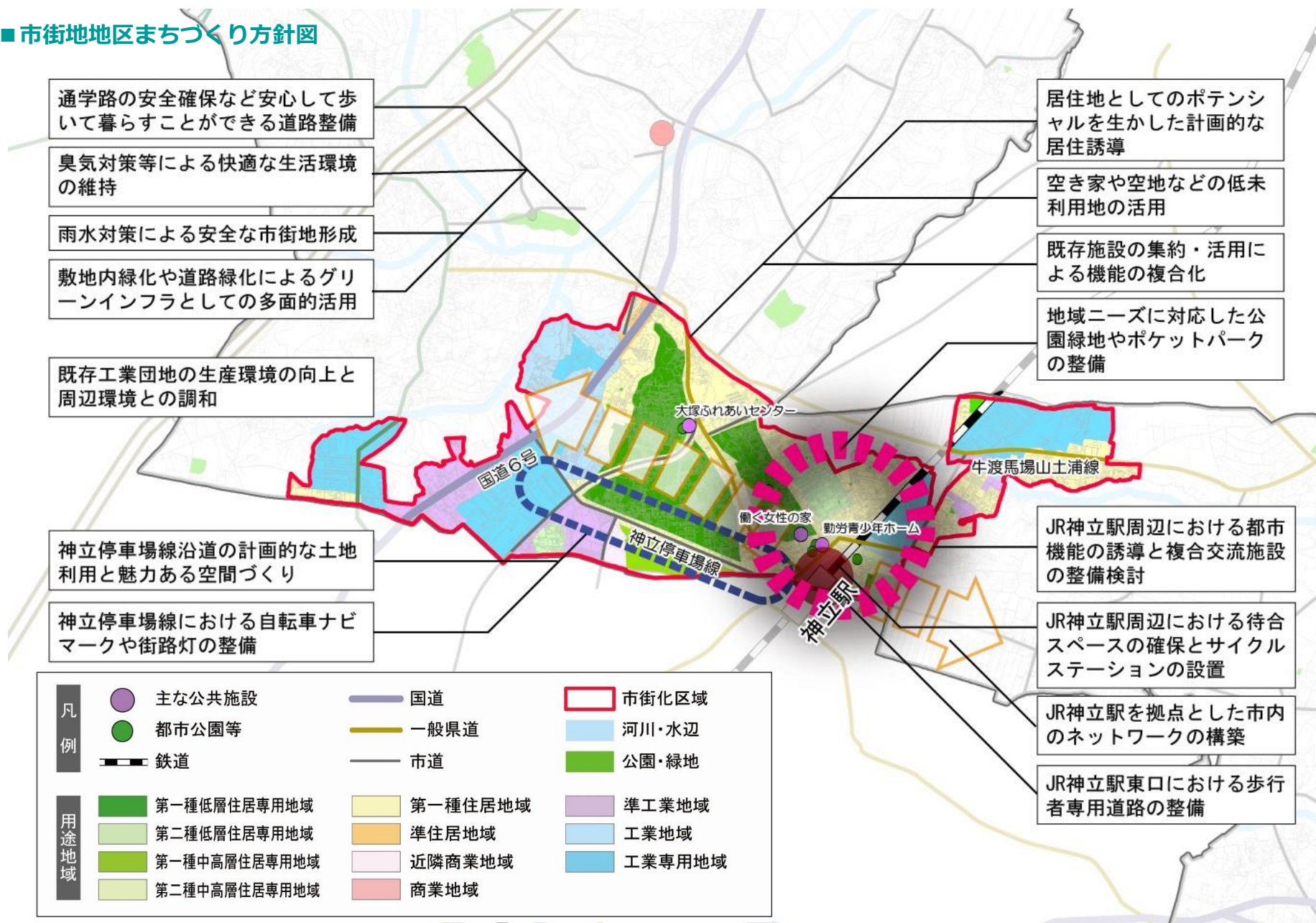
■地域ニーズに対応した公園・緑地の確保

- JR 神立駅周辺において、地域ニーズに対応した重点的な公園・緑地の整備を推進するとともに、市街化区域内の身近な公園やフルーツ公園通りなどは、市街地における憩いの場として、地域住民の協力、参加を得ながら維持・改善を進め、活用を図ります。
- 小規模な低未利用地については、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のできるポケットパークなど、きめ細かい憩いの場の整備を図ります。

■市街地における緑化推進によるグリーンインフラとしての多面的活用

- 市街地における緑豊かな都市公園の整備、道路・河川・公共・公益施設の緑化、民有地における緑化を促進します。
- 敷地内緑化や道路緑化により、市街地の防災機能の強化や公共空間としての活用など、多面的な活用を推進します。

■市街地地区まちづくり方針図



3. 千代田地区

(1) 千代田地区の概況

千代田地区は千代田庁舎周辺を中心として、市街化調整区域で形成される地域です。地域内は国道6号等の沿道を中心に住宅地や工業地が形成されており、その周辺は栗や梨などの果樹園等の自然的土地利用がされています。常磐自動車道のインターチェンジや国道6号等の幹線道路による広域ネットワークの利便性が高く、今後も産業立地が期待されます。

また、市街地との近接性や土浦市、石岡市へのアクセス性も高く、市民生活の利便性と自然環境を兼ね備えた比較的住みやすい地域となっています。



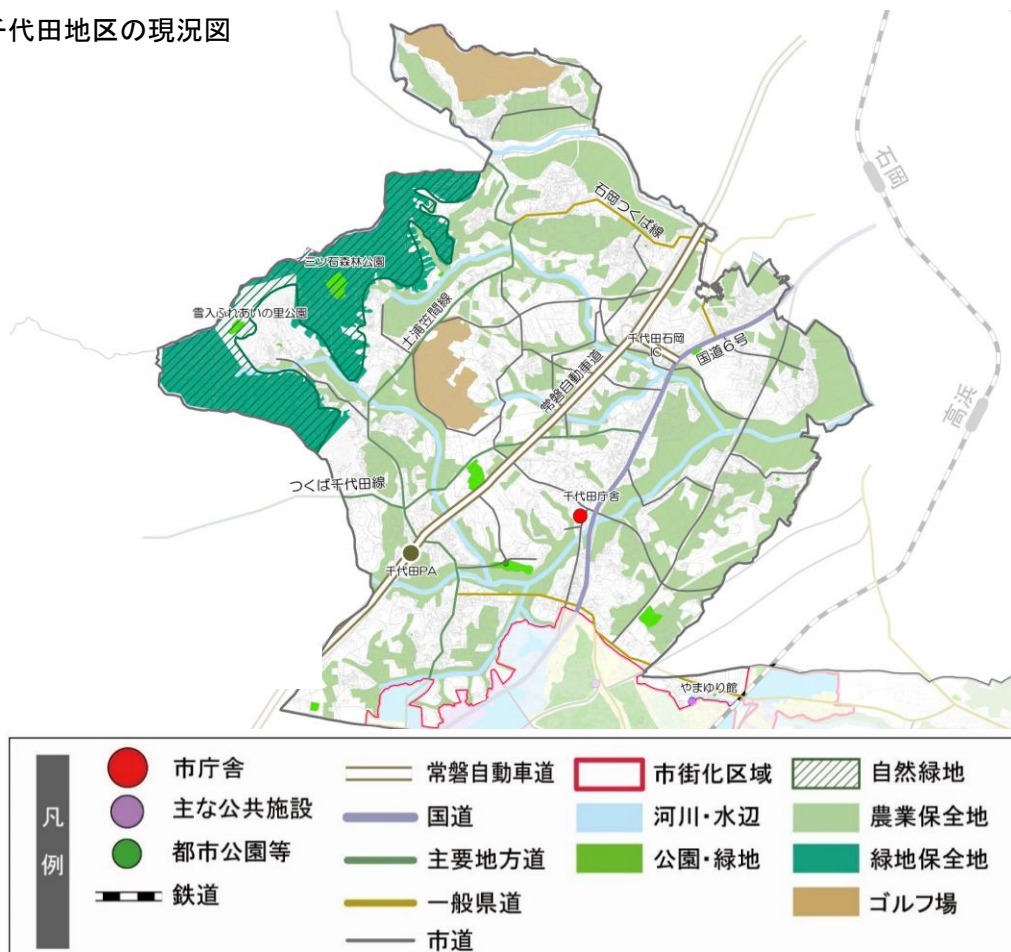
千代田庁舎

■千代田地区のデータ

項目	地区データ
人口（平成27年国勢調査）	9,735人
面積（図上計測）	4,323ha
人口密度	2.25人/ha
土地利用規制	市街化調整区域

※人口は平成27年の250mメッシュ人口を地区ごとに抽出し、総人口に合わせて按分して算出

■千代田地区の現況図



(2) 市民意識

本地区の満足度・重要度をみると、「騒音、悪臭などの公害対策」や「空き家などの管理及び抑制対策」などが、重要度が高く満足度が低い「重点改善項目」としてあげられます。

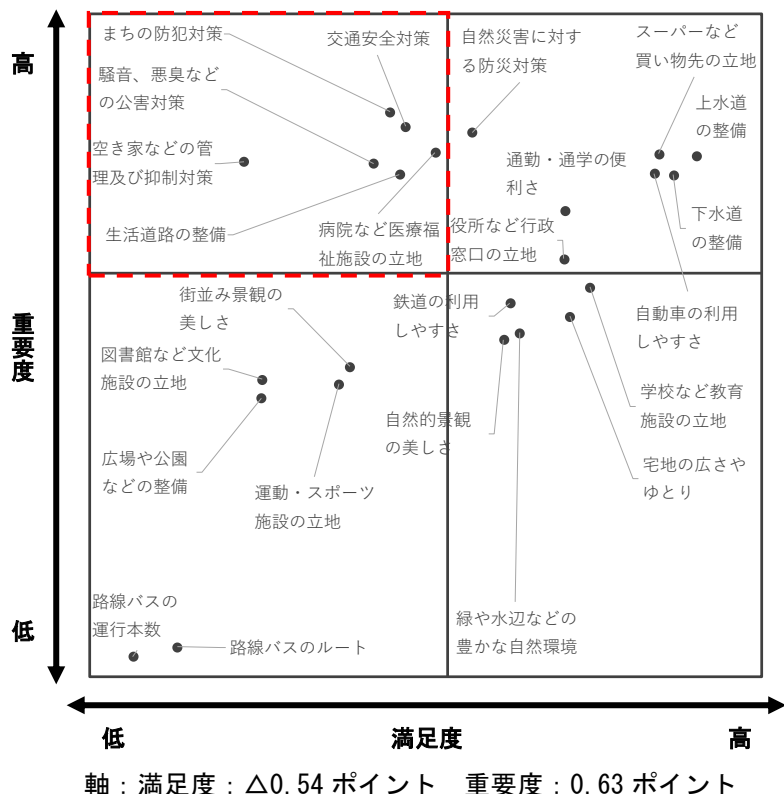
全体の傾向と比較すると、全体の傾向と比べ、「鉄道の利用しやすさ」、「運動・スポーツ施設の立地」、「街並み景観の美しさ」の重要度が高く、「図書館など文化施設の立地」や「緑や水辺などの豊かな自然環境」、「自然的景観の美しさ」と自然環境に対する満足度が低くなっています。

【重点改善項目】※右図の赤字点線枠

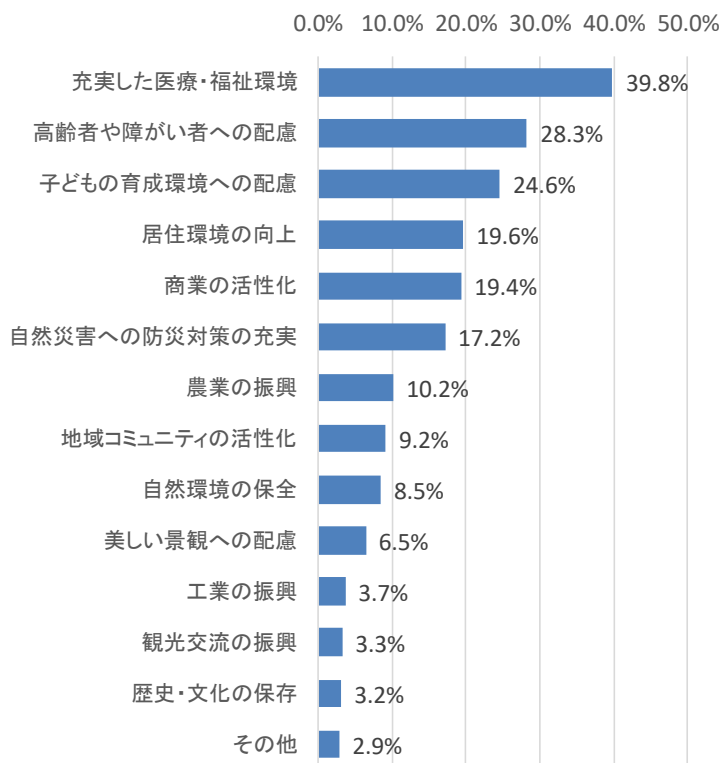
- 病院など医療福祉施設の立地
- 交通安全対策
- 生活道路の整備
- まちの防犯対策
- 騒音、悪臭などの公害対策
- 空き家などの管理及び抑制対策

本地区で将来のまちづくりに最も必要なことについては、「充実した医療・福祉環境」が最も多く、次いで「高齢者や障がい者への配慮」や「子どもの育成環境への配慮」、「居住環境の向上」、「商業の活性化」となっており、全体の傾向と同様、高齢者や子育て世代等が安心して暮らすことができる居住環境づくりが求められています。

■千代田地区の満足度・重要度



■千代田地区で将来のまちづくりに最も必要なこと



(3) 千代田地区のまちづくりの課題

地区の概況や市民意識を踏まえ、千代田地区の主要課題を以下に整理します。

① 千代田庁舎周辺や国道 6 号沿線を中心とした生活サービスの維持とコミュニティの形成

千代田庁舎周辺の地域拠点を中心として、常磐自動車道のインターチェンジや国道 6 号等の幹線道路による広域的な利便性を活かし、将来も行政窓口機能を維持しながら、地域の生活サービスとコミュニティを形成することが求められます。また、地区内の環境保全・交流拠点との連携や、他地区と互いに補完し合うネットワークの形成により、交流と利便性を兼ね備えた地域づくりが求められます。

② 市街地との近接性を活かし、都市と自然が調和した居住地の形成

本地区は市街地に近接しており、ゆとりある居住地を形成しています。市民意識においても、市街地地区と同様に、交通安全対策や生活道路の整備、まちの防犯対策が求められています。また、幹線道路の背後地には農業環境や自然環境が広がっており、都市と自然が調和した居住地の形成が求められます。

③ 広域的なアクセス性を活かした新たな産業の創出

本地区は、千代田石岡 IC 周辺や国道 6 号沿道の交通利便性が高い地域です。これらの広域的なアクセス性を活かした新産業導入拠点の位置づけにより、新たな産業創出に向けた計画的な土地利用が求められます。

(4) 千代田地区のまちづくりの目標

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。

＜まちづくりの目標＞

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＞

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

＜道路・交通体系の方針＞

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

＜都市防災の方針＞

水や緑の自然災害を軽減し、防災性の高いまちづくり

＜都市環境の方針＞

地域で支え合い、安心して暮らし続けられるまちづくり

＜公園・緑地等の方針＞

丘陵地や森林を保全し、憩いの場となるまちづくり

(5) 千代田地区のまちづくりの基本方針

①土地利用の方針

■千代田庁舎周辺における地域拠点の形成

- 千代田庁舎周辺を地域拠点として、地域住民へのサービスを維持しながら、より機能的で安全・安心の地域づくりを推進します。
- 地域拠点として、小規模店舗・集会施設・広場などを集約することにより地区住民の生活利便性の向上や情報拠点、地域交流の場づくりを行います。

■農業環境の保全によるゆとりある住環境と集落環境の維持

- 果樹を中心とした優良農地が多く、観光果樹園としてのブランドも知られていることから、自然的土地利用の計画的な保全と過剰な宅地化の抑制を図りながら、これらの積極的な保全とゆとりある集落環境の維持に努めます。
- 集落地における下水道整備計画区域内の未整備地域は、計画的な下水道整備に努めます。

■自然・歴史資源の計画的な保全と景観・レクリエーションとしての活用

- 水郷筑波国定公園に指定されている自然環境と景観や、雪入地区や上佐谷地区の山村における生活環境と景観などは、市民の誇りとなる環境資源として各種の法規制により、保全と適正な活用を図ります。

■千代田石岡 IC 周辺や国道 6 号沿道における新産業の導入促進

- 千代田石岡 IC 周辺や国道 6 号沿道の交通利便性を活かし、企業立地可能性調査による検討や地区計画等による適正な土地利用を誘導しながら、新産業の導入を促進します。
- 向原工業団地については、(仮称)土浦北 IC アクセスバイパスの整備促進などによる生産環境の向上を図るとともに、緑化などによる周辺環境への配慮を促進します。

②道路・交通体系の方針

■ 幹線道路の整備促進による広域アクセス性の向上と生活道路の改善

- 市内への観光客などの誘導と交通利便性の向上を図るため、千代田 P A へのスマート IC の設置を推進します。
- 主要地方道や県道など既存の幹線道路の改善・整備とともに、国道 6 号千代田石岡バイパスなどの幹線道路の整備を促進し、安全で利便性の高い広域的ネットワークの形成を図ります。
- 生活道路の危険箇所、狭隘箇所の解消により、子どもから高齢者まで安全に通行できる交通環境の整備に努めます。

■ 恋瀬川サイクリングコース周辺の環境保全と活用

- 恋瀬川サイクリングコース周辺の環境保全と活用を図るとともに、利用促進のための修景化や休憩所などの整備の促進に努めます。

■ 地区内の集落と市街地を結ぶ公共交通ネットワークの強化

- 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ます。
- タクシー利用に対する支援など、高齢者等も移動しやすい交通手段の確保に努めます。
- 郊外の移動手段の確保に努めます。

③都市防災の方針

■ 自然災害に対応した防災機能の強化

- 土砂災害の発生する危険がある地域については、危険箇所や避難場所の周知を図るなど、警戒避難体制の充実に努めます。
- 河川における治水機能の強化、保水機能を有する樹林地や農地の保全など、水・緑環境が持つ防災性を活かした都市づくりを推進します。

■ 公共施設や避難所の防災性の強化

- 避難場所となる公共・公益施設は、市民にとって安全で分かりやすい指定避難所の見直しを図るとともに、安全な避難生活ができるように、バリアフリー化や防災機能を強化します。
- 小学校や公民館、公園・広場などの指定避難所において、資機材を保管するための防災倉庫を設置し、防災機能の強化を図ります。

④都市環境の方針

■市内の水辺環境の源となる筑波山麓の自然環境の保全

- 水郷筑波国定公園に指定されている筑波山麓をはじめ、河川沿いの斜面林などまとまりのある樹林地の自然を保全するとともに、恋瀬川、雪入川など流域の自然環境の保全、植生などによる自然浄化機能の活用を図ります。

■下水道等の生活基盤の整備による集落環境の向上

- 道路や公園、生活排水の整備など集落環境の向上に努めます。
- 霞ヶ浦湖北流域下水道との整合を図りつつ、下水道整備計画区域内の未整備地域の下水道整備に努めます。
- 下水道整備計画区域に含まれない地区や、事業着手が当面見込まれない地区については、合併処理浄化槽の設置を促進します。

■子どもや高齢者等の生活を支える拠点づくりと周辺環境の整備

- 放課後児童クラブの整備や地域包括支援センターのより効率的・効果的な運用によって、地域で支え合う共生社会の形成を図ります。
- 地域福祉の拠点整備として、地域福祉センター「やまゆり館」において地域市民交流の場を提供するとともに、かすみがうらウエルネスプラザなど他施設との連携強化に努めます。
- 千代田庁舎や公園などの公共施設については景観に対する配慮など周辺環境の整備を進めます

⑤公園・緑地等の方針

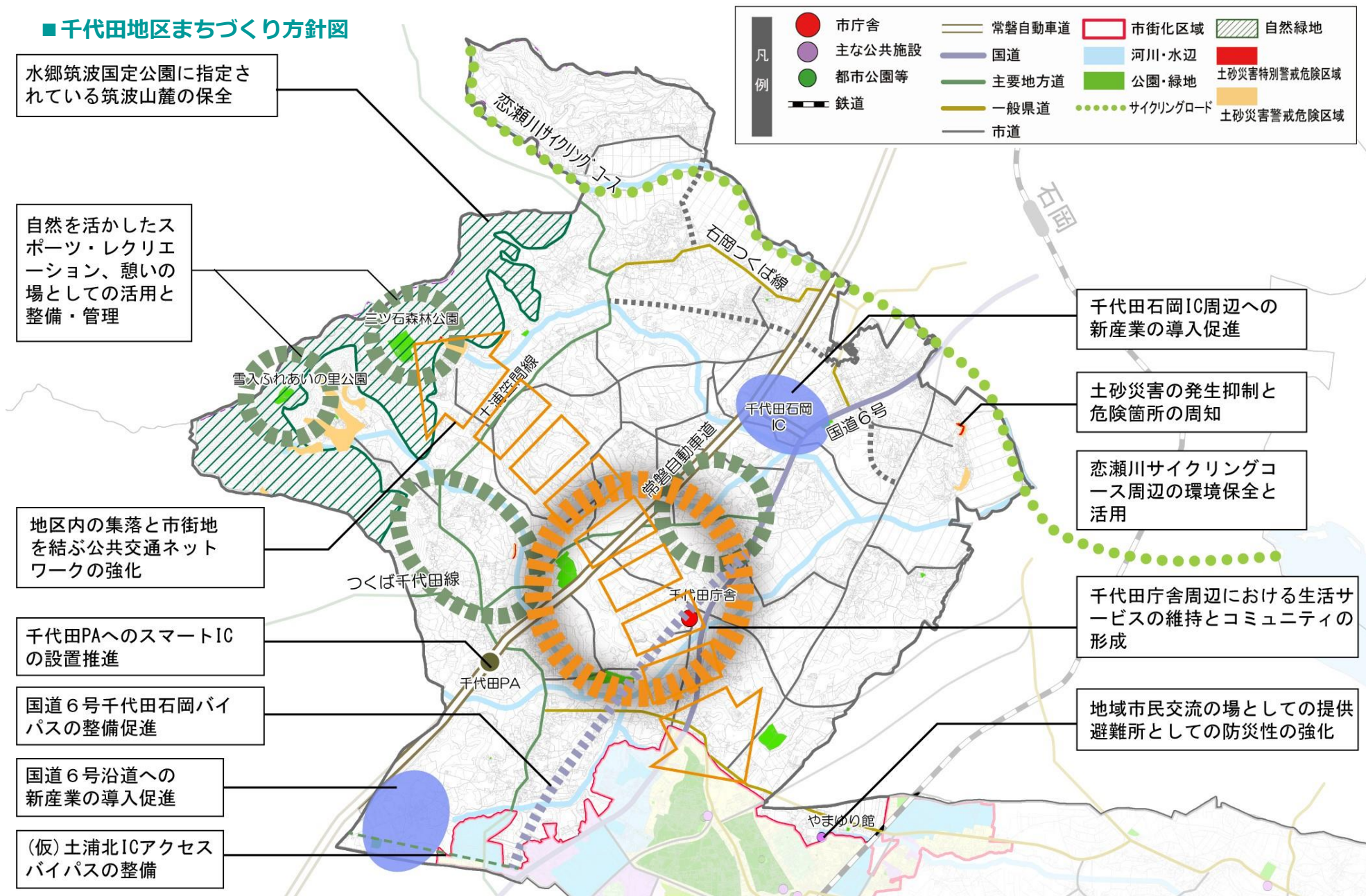
■スポーツ・レクリエーション、憩いの場となる雪入・三ツ石森林公園の整備・管理

- 筑波山麓の雄大な自然を活かした雪入ふれあいの里公園や三ツ石森林公園など、雪入川の水辺環境などを活かした自然体験型レクリエーション拠点の形成を図ります。

■筑波山系の山並みや恋瀬川などの自然緑地・景観の保全

- 筑波山系の山並みや恋瀬川などの水辺や緑地については、都市の構造を形成し、都市環境に潤いをもたらす連続性の高い空間として、本市を特色づける骨格的な景観の保全に努めます。
- 自然保護地域・水郷筑波国定公園の保全に努めます。

■千代田地区まちづくり方針図



4. 霞ヶ浦地区

(1) 霞ヶ浦地区の概況

霞ヶ浦地区は霞ヶ浦庁舎周辺を中心として、市街化区域（加茂工業団地）、市街化調整区域と都市計画区域外で形成される地域です。地域内は国道 354 号等の沿道を中心に住宅地や集落地が形成されており、その周辺は農地等の自然的土地利用がされています。地域内の人口減少、高齢化が課題となっており、高齢者等の福祉サービスの充実や住民の移動手段の確保が求められます。

霞ヶ浦の拠点となっている歩崎公園は、サイクリング利用者等の交流拠点となっており、自然体験などによる交流人口の増加が見込まれます。

周辺の自然と共生することで、ゆとりあるライフスタイルの実現が期待されます。



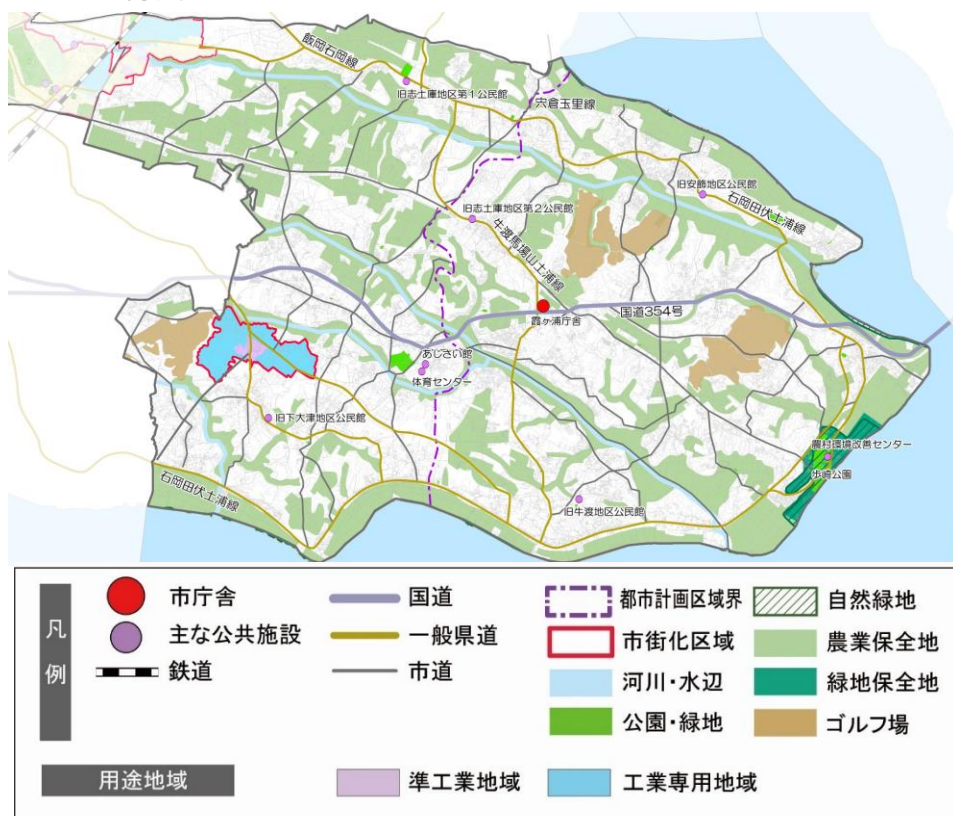
霞ヶ浦（歩崎公園）

■ 霞ヶ浦地区のデータ

項目	地区データ
人口（平成 27 年国勢調査）	14,440 人
面積（図上計測）	6,942ha
人口密度	2.08 人／ha
土地利用規制	市街化区域（加茂工業団地）、市街化調整区域、都市計画区域外

※人口は平成 27 年の 250mメッシュ人口を地区ごとに抽出し、総人口に合わせて按分して算出

■ 霞ヶ浦地区の現況図



（２）市民意識

本地区の満足度・重要度をみると、「空き家などの管理及び抑制対策」や「通勤・通学の便利さ」などが、重要度が高く満足度が低い「重点改善項目」としてあげられます。

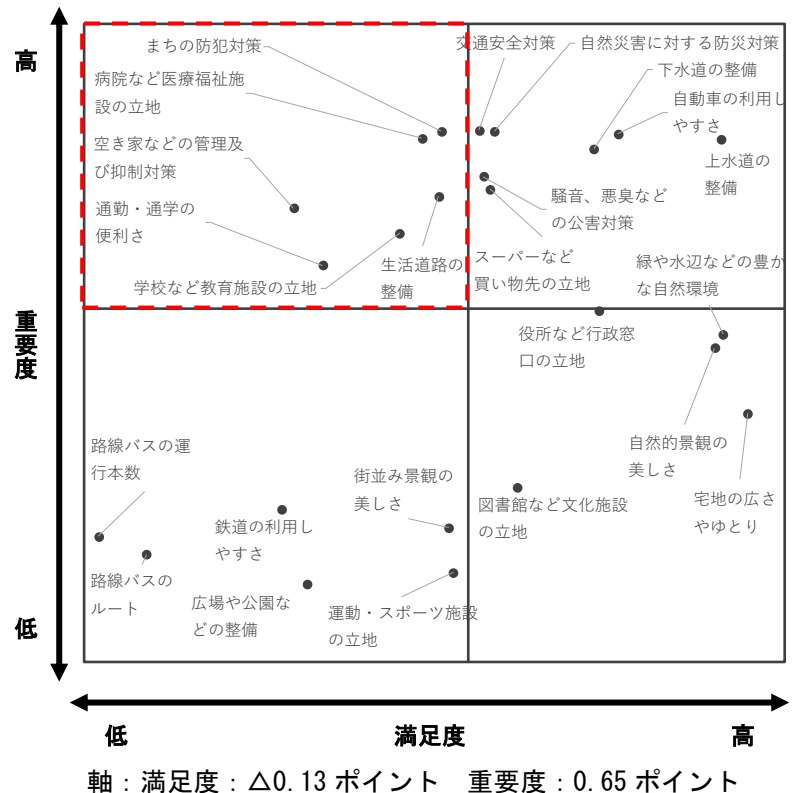
全体の傾向と比較すると、「路線バスの運行本数」、「路線バスのルート」と路線バスの重要度が高く、「通勤・通学の便利さ」、「鉄道の利用しやすさ」と交通アクセスや「学校など教育施設の立地」、「スーパーなど買い物先の立地」と施設の立地についての満足度が低くなっています。

【重点改善項目】※右図の赤字点線枠

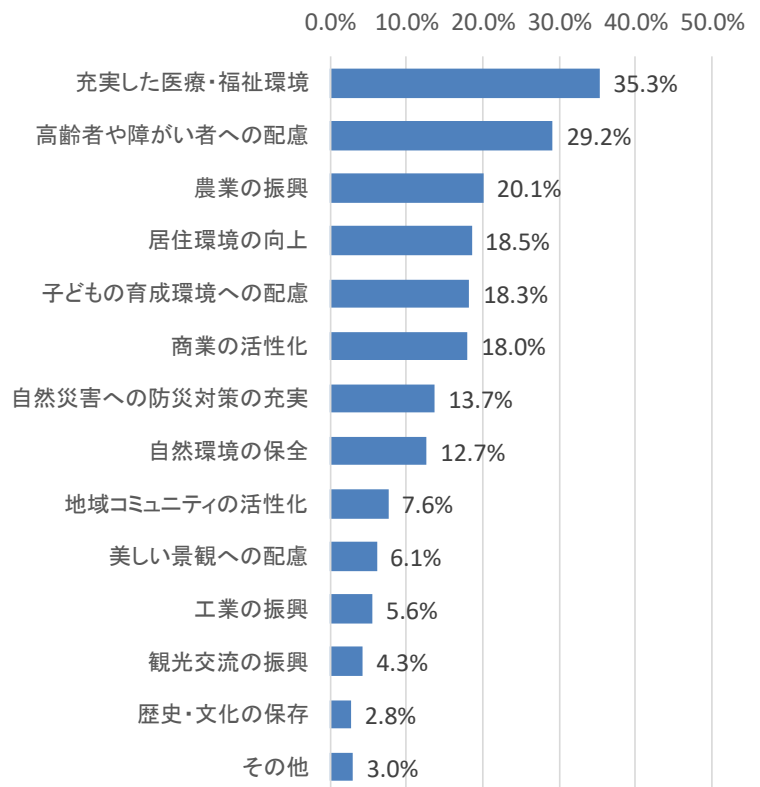
- まちの防犯対策
- 病院など医療福祉施設の立地
- 生活道路の整備
- 学校など教育施設の立地
- 空き家などの管理及び抑制対策
- 通勤・通学の便利さ

本地区で将来のまちづくりに最も必要なことについては、「充実した医療・福祉環境」が最も多く、次いで「高齢者や障がい者への配慮」や「農業の振興」、「居住環境の向上」、「子どもの育成環境への配慮」となっており、全体の傾向と比べ、高齢者や子育て世代等が安心して暮らすことができる居住環境づくりとともに、農業振興が求められています。

■霞ヶ浦地区の満足度・重要度



■霞ヶ浦地区で将来のまちづくりに最も必要なこと



(3) 霞ヶ浦地区のまちづくりの課題

地区の概況や市民意識を踏まえ、霞ヶ浦地区の主要課題を以下に整理します。

① 霞ヶ浦庁舎周辺のコミュニティの形成と中心拠点へのネットワークの強化

霞ヶ浦庁舎周辺の地域拠点を中心として、地域コミュニティや高齢者等に配慮した地域で支え合う共生社会の形成により、安心して暮らし続けることができる地域づくりが求められます。また、将来も行政窓口機能を維持しながら、各集落や他地区と互いに補完し合うネットワークの形成により、生活利便性を維持する必要があります。

② 自然環境の保全・共生によるゆとりある居住地・集落地の形成

本地区の多くは市街化調整区域と都市計画区域外に位置しており、農業系土地利用がされています。市民意識においても、医療・福祉環境の充実や高齢者等への配慮に次いで、農業の振興が求められており、今後も持続的な農業環境の形成が必要です。そのため、無秩序な宅地化を抑制しながら、自然環境の保全・共生によるゆとりある居住地・集落地を形成する必要があります。

③ 歩崎公園などの自然資源・交流資源を活かした地域活性化

本地区は、霞ヶ浦や菱木川などの水資源が豊富で、霞ヶ浦文化を象徴する様々な歴史資源や歩崎公園などの交流資源が点在しています。これらの資源を観光やレクリエーションに活かし、地域活性化につなげることが求められます。

(4) 霞ヶ浦地区のまちづくりの目標

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。

＜まちづくりの目標＞

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＞

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

＜道路・交通体系の方針＞

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

＜都市防災の方針＞

浸水対策により安全に暮らすことができるまちづくり

＜都市環境の方針＞

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

＜公園・緑地等の方針＞

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

(5) 霞ヶ浦地区のまちづくりの基本方針

①土地利用の方針

■ 霞ヶ浦庁舎やあじさい館周辺における地域拠点の形成

- 霞ヶ浦庁舎や公共施設の集積するあじさい館周辺は地域の中心施設として、地域住民へのサービスを維持しながら、より機能的で安全・安心な地域づくりを推進します。
- 地域拠点周辺や国道 354 号沿道については、日常の買い物の場、地域のコミュニティの場として、適正な土地利用により生活に資する機能の維持に努めます。

■ 優良な農業環境の保全と計画的な土地利用によるゆとりある住環境の形成

- 霞ヶ浦及び一の瀬川、菱木川沿岸の水田・蓮田・果樹園など優良農地を保全し、田園環境の保全に努めます。
- 市街化調整区域や都市計画区域外においては、住宅需要の進展にあわせて無秩序な開発を抑制し、適正な土地利用の展開を目指します。
- 都市計画区域外における都市計画区域への編入については、地域の実情や地域住民の意向などを勘案しながら検討します。
- 歩崎公園周辺や県道石岡田伏土浦線沿道については、集落地における定住促進に努めます。

■ 地域資源である霞ヶ浦等の自然環境の保全

- 霞ヶ浦といった水辺環境などは地域を特徴づける景観形成においても重要であるため、継続的に水質調査を実施するとともに、水郷筑波国定公園については法に基づき適切な規制や誘導を図ります。

■ 既存工業団地の生産環境の向上と未利用地の活用促進

- 加茂工業団地においては、道路整備などにより生産環境の向上を図るとともに、加茂工業団地内の未利用地については、地権者と協議を行うとともに、市のホームページ等により情報提供を行います。

②道路・交通体系の方針

■他地区や周辺都市をつなぐ幹線道路の整備促進と生活道路の改善

- 周辺市町村と連携した霞ヶ浦二橋構想の具体化を促進します。
- 国道 354 号については、自動車交通に対し安全性と円滑性を確保しつつ、歩行空間の確保に努め、周辺の集落環境や自然環境に配慮した整備を図ります。
- 市内のネットワークの骨格として県道牛渡馬場山土浦線などの県道の整備手法の検討を進めます。
- 生活道路の危険箇所、狭隘箇所の解消により、子どもから高齢者まで安全に通行できる交通環境の整備に努めます。

■サイクリングロードの整備促進による地域活性化

- 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や休憩所（トイレ等）の整備を促進します。
- 歩崎公園などをサイクリングロードの拠点とし、利用度向上を図るとともに河川のサイクリングコースとのネットワーク化を検討します。

■乗合タクシーなどの多様な公共交通による高齢者等の移動手段の確保

- タクシー利用に対する支援など、高齢者等も移動しやすい交通手段の確保に努めます。
- 郊外の移動手段の確保に努めます。

③都市防災の方針

■霞ヶ浦湖岸における水害対策の強化

- 霞ヶ浦湖岸の浸水想定区域について、周辺行政区などを対象に防災講座等による避難体制の確立と防災意識の向上を図ります。

■公共施設や避難所の防災性の強化

- 避難場所となる公共・公益施設は、市民にとって安全で分かりやすい指定避難所の見直しを図るとともに、安全な避難生活ができるように、バリアフリー化や防災機能を強化します。
- 小学校や公民館、公園・広場などの指定避難所において、資機材を保管するための防災倉庫を設置し、防災機能の強化を図ります。

④ 都市環境の方針

■ 霞ヶ浦の水環境の保全と湖岸の親水空間の活用

- 川尻川や霞ヶ浦湖岸については、危険箇所の解消や改修事業を促進するなど、安全な水辺空間の創出、多自然型の河川空間の創出に努めます。
- 霞ヶ浦とその周辺において、さらに親水空間の活用を図るため、官民が一体となったネットワークを構築し、歩崎公園の交流センターを拠点とした整備・充実（栈橋を活用したサイクルーズやカヌー教室等の実施）を図ります。

■ 下水道等の生活基盤の整備による集落環境の向上

- 道路や公園、生活排水の整備など集落環境の向上に努めます。
- 特定環境公共下水道の未整備地区については、下水道整備に努めます。
- 下水道整備計画区域に含まれない地区や、事業着手が当面見込まれない地区については、合併処理浄化槽の設置を促進します。

■ 既存施設の有効活用による地域で支え合う共生社会の形成

- 地区内の集落の公民館、農村集落センターなどについては、地域のコミュニティ形成の場として、地域住民の意向、ニーズに対応した施設の整備・充実に努めます。
- 地域包括支援センターのより効率的・効果的な運用によって、地域で支え合う共生社会の形成を図ります。

■ 市民との協働による良好な住環境の形成

- 市民ボランティアとの協働による沿道の花壇の植栽や緑化を推進し、活動を持続するための普及啓発を図ります。

⑤ 公園・緑地等の方針

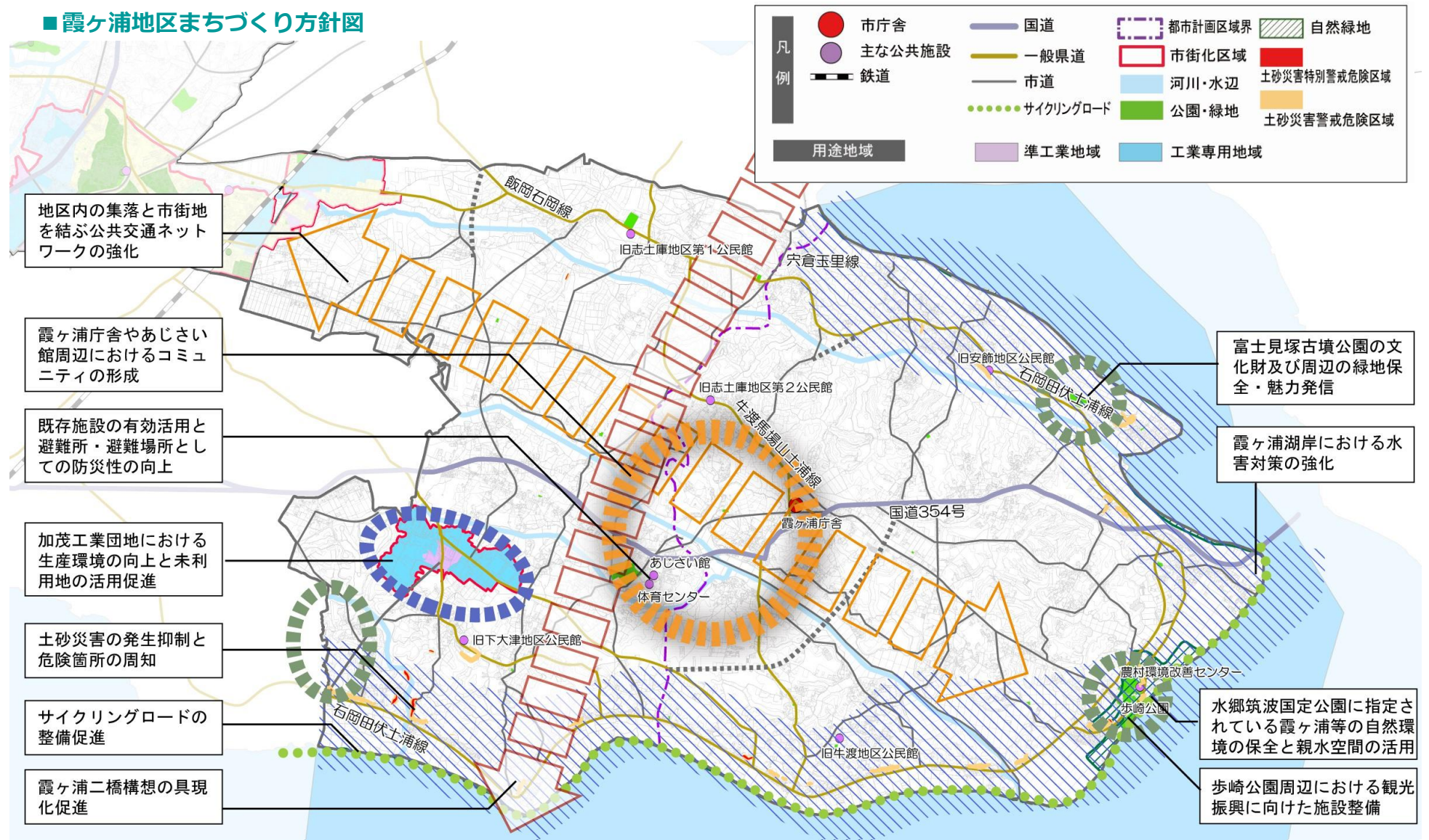
■ 歩崎公園周辺における観光振興に向けた施設整備

- 歩崎公園については、適正な管理とスポーツ・レクリエーションの場、憩いの場としての整備を図ります。
- また、地域に賑わいと経済的な活力がもたらされることを目指した、具体的な観光プログラム「歩崎観光振興アクションプラン」と連動し、栈橋の整備や宿泊機能の強化、水族館内装の整備等を重点的に取り組みます。

■ 霞ヶ浦湖岸や河川周辺における水辺や緑地の景観や歴史・文化資源の保全

- 霞ヶ浦湖岸や一の瀬川、菱木川などの水辺や緑地については、都市の構造を形成し、都市環境に潤いをもたらす連続性の高い空間として、生態系の保護や自然循環機能の保全、景観形成を図ります。
- 自然保護地域・水郷筑波国定公園の保全に努めます。
- 富士見塚古墳公園については、文化財及び周辺の緑地の保全を図りつつ、魅力的な文化資源としての情報発信を行います。

■霞ヶ浦地区まちづくり方針図



第7章 計画の推進方策

1. 計画推進の考え方

(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

本計画は、「地域特性を活かした持続可能な都市を実現する」ために、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”の都市づくりを目指しています。“協働”の都市づくりのためには、市民、市民活動団体、事業者それぞれが、今後の都市づくりへの理解を深め、都市づくりへ積極的に参加することが重要です。

各施策・事業の推進にあたっては、より多くの情報を市民に向けて発信するとともに、計画策定段階での市民参画、まちづくりへの恒常的な市民参加に積極的に取り組みます。また、市民等と行政が、それぞれ役割分担と連携を図りながら、効果的かつ効率的な都市づくりを進めていくこととします。



民間事業者等の活力の導入と官民連携による事業推進

行財政の効率化や多様化する市民ニーズに対応するため、市民や企業などが行政と連携して新たな公共サービスの提供を行う PPP・PFI の活用や、市民の生活サービスの維持・充実に向けた民間施設の誘導など、民間活力を導入した都市づくりを推進します。

特に、顕在化する空き家・空き地に関しては所有者等との連携を強化し、官民連携による課題解決に取り組みます。



行政の役割と関係機関との連携・調整

限られた財源の中で、効果的かつ効率的に都市づくりを進めるため、市民主体のまちづくりの高まりや、事業の必要性、緊急性などを検証し、事務・事業の「選択と集中」を進め、事業を進めます。

地方分権の推進に伴い、組織体制の充実や政策立案能力の向上を図るとともに、国や茨城県等の関係機関との連携を強化し、各種支援制度・事業を有効に活用するとともに、広域的な視点でのまちづくりへの協力を要請します。



(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

地域特性を活かした持続可能な都市を実現するためには、区域区分制度、地域地区制度、地区計画制度等の土地利用計画制度の活用により、地域の実情に応じた計画的な規制・誘導を図る必要があります。

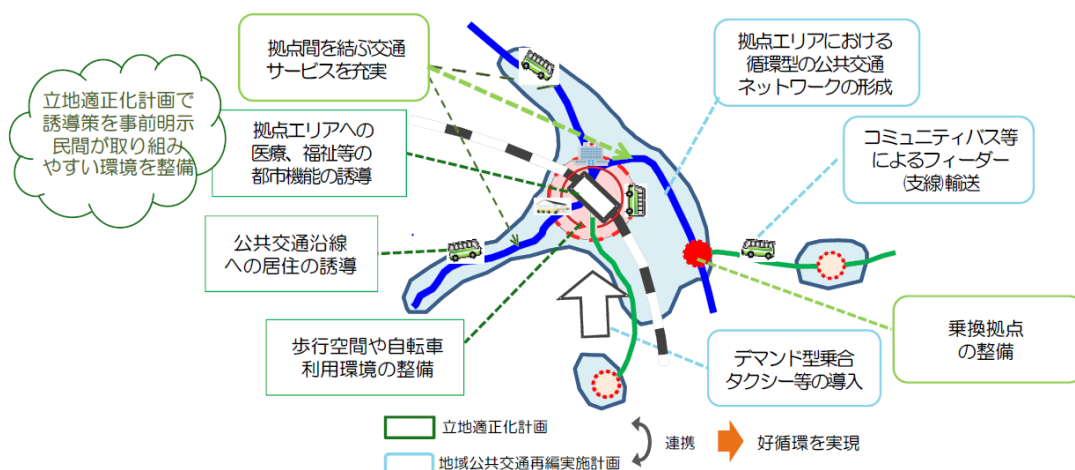
また、市街化調整区域においては、開発許可等の区域指定制度の適切な運用により、無秩序な宅地化を抑制することで、本市の特性である自然環境の保全や市街地における人口密度の維持を図ります。

立地適正化計画制度の活用

立地適正化計画制度を活用し、「都市機能誘導区域」への商業、医療・福祉などの都市機能の集積、「居住誘導区域」への段階的な居住の誘導、公共交通ネットワークとの連携により、コンパクト・プラス・ネットワークの実現による利便性の高い拠点地域と質の高い居住地の形成、都市基盤整備や市民サービスの提供などに係る都市経営コストの適正化を図ります。

また、都市機能誘導区域と誘導施設の設定により、金融支援や税制措置など民間施設の整備に対する支援により、民間による都市機能の立地誘導を図ります。

■ 立地適正化計画を活用したコンパクト・プラス・ネットワーク



資料：「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット（国土交通省）

都市再生整備計画の活用

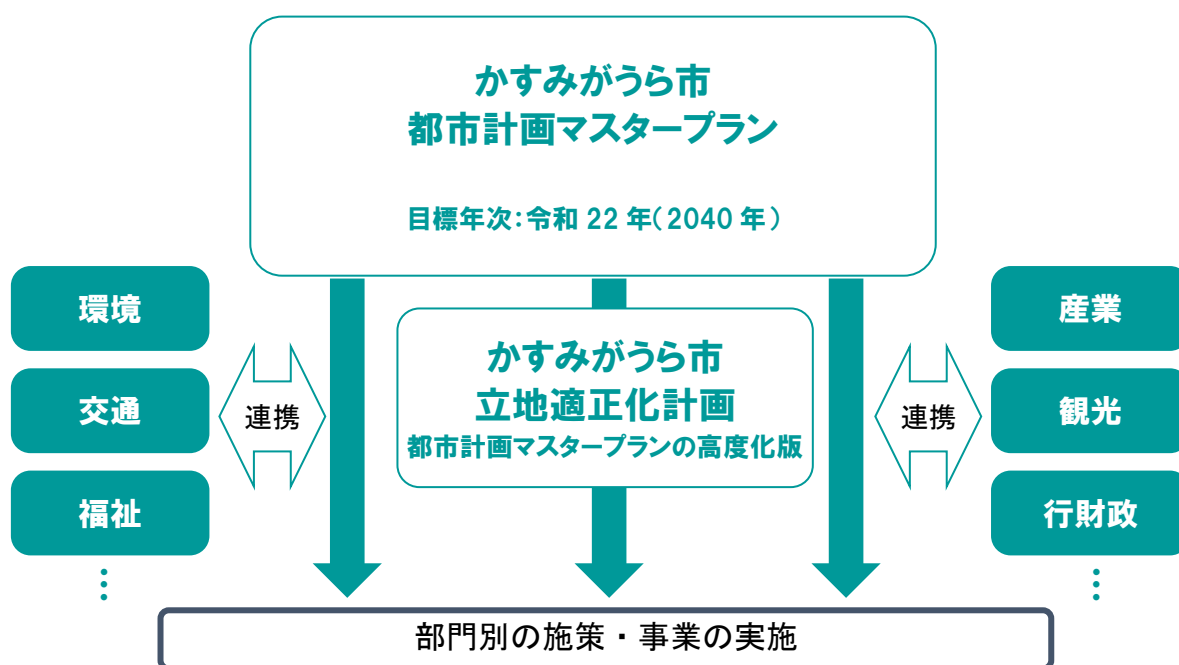
近年の厳しい財政状況を踏まえ、施策・事業の推進にあたっては、投資効果及び国等の支援事業の有効活用を検討しながら、公共事業や民間誘導を進めます。具体的には、市街地における拠点施設や基盤整備に係る事業推進にあたって、都市再生整備計画を活用した計画的な事業実施に取り組みます。

（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。

特に、本計画の高度化版として位置づけられる「かすみがうら市立地適正化計画」においては、市街地地区を中心に「まちの活気」を実現する計画としての役割があり、JR 神立駅周辺のポテンシャルを活かした施策・事業の実施により、コンパクト・プラス・ネットワークの実現化を図ります。

■ 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

少子高齢化、都市部と農村部の格差などの課題を克服するため、国においては、様々な知識や情報が共有され、今までにない新たな価値を生み出す Society5.0 を推進しています。

このような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。

■ Society5.0 により実現する社会



資料：内閣府資料

2. 適正な進行管理の考え方

(1) PDCA サイクルによる進行管理

都市計画マスタープランの実効性を確保するためには、計画の進捗状況について定期的な進行管理を行うことが重要です。このため、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。また、財政計画との連動と市民等との協働による進行管理により、効果的な PDCA サイクルを推進します。

■ 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、関係法制度や上位計画の変更・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。

