
かすみがうら市立地適正化計画

《令和元年度業務報告書》

令和 2 年（2020 年）3 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 誘導区域等の設定	48
1. 居住誘導区域	48
2. 都市機能誘導区域.....	61

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指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、神立駅の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

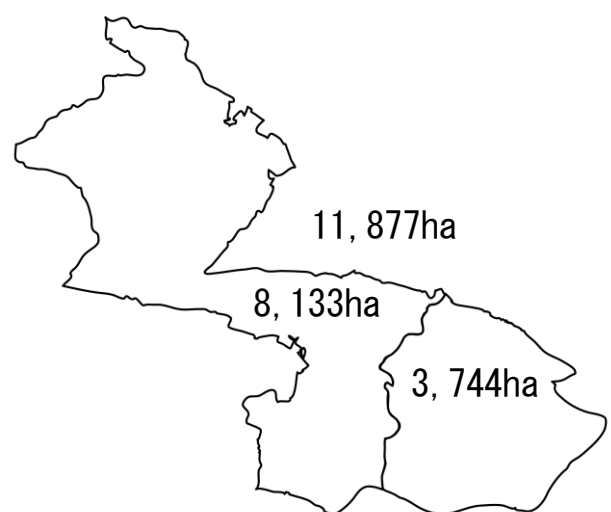
本市の行政区域 11,877ha[※]のうち都市計画区域は 8,133ha、都市計画区域外は 3,744ha で、都市計画区域の面積は行政区域の約 68.5% にあたります。

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。

※湖沼区域を除く

■ 計画対象区域



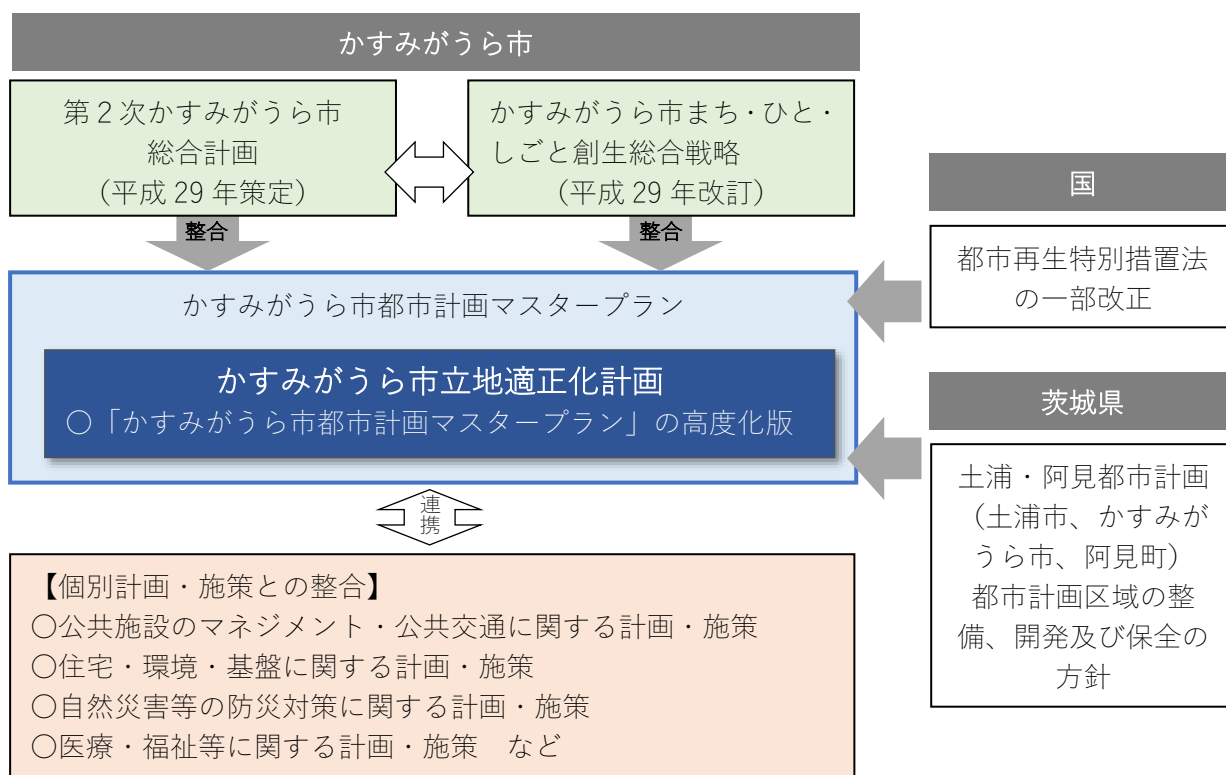
3. 計画の位置づけ

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づいて市町村が定める、市町村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。

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：

- J R 神立駅周辺を中心とした拠点的土地利用の推進にあわせ、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」

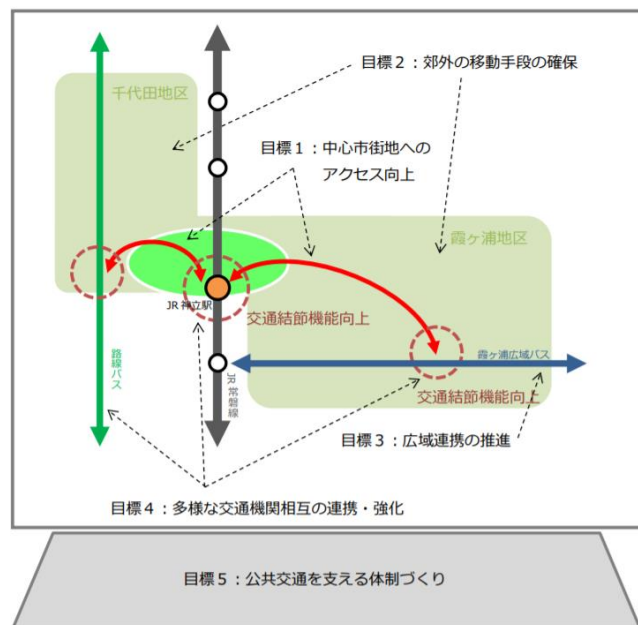
「市内のどこからでも公共交通で移動できる公共交通網」と、「鉄道・バス・デマンド交通の役割分担を明確にし、運行経費の節減と運行効率化」、このふたつが両立する公共交通体系の構築

「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

② 神立市街地地域：

本区域の北の玄関口である神立駅周辺は、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。

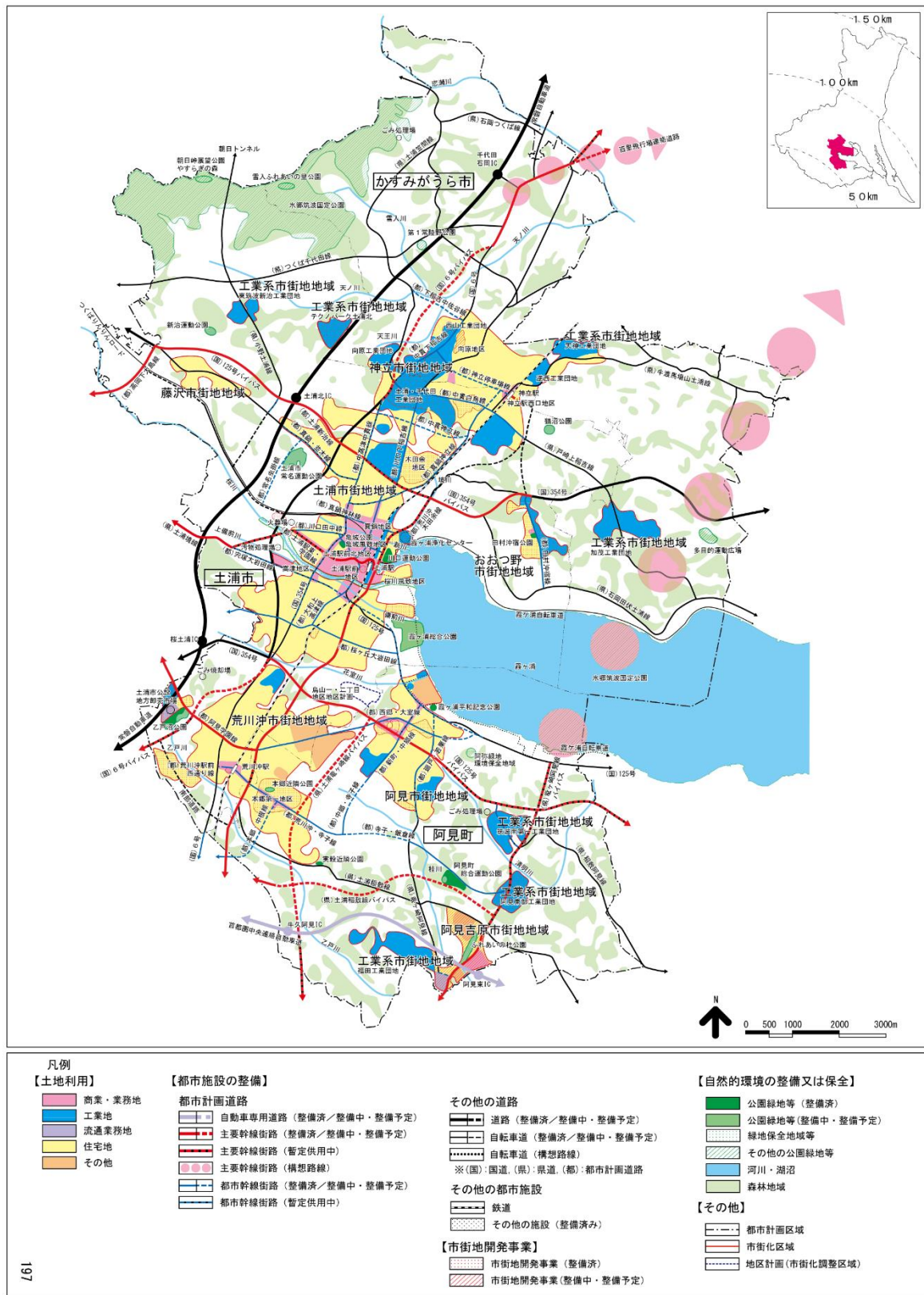
その他の地区においては、既存の道路網を活用しながら下水道など適正な都市施設の整備・充実を図り、居住環境の向上に努める。

⑧ 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

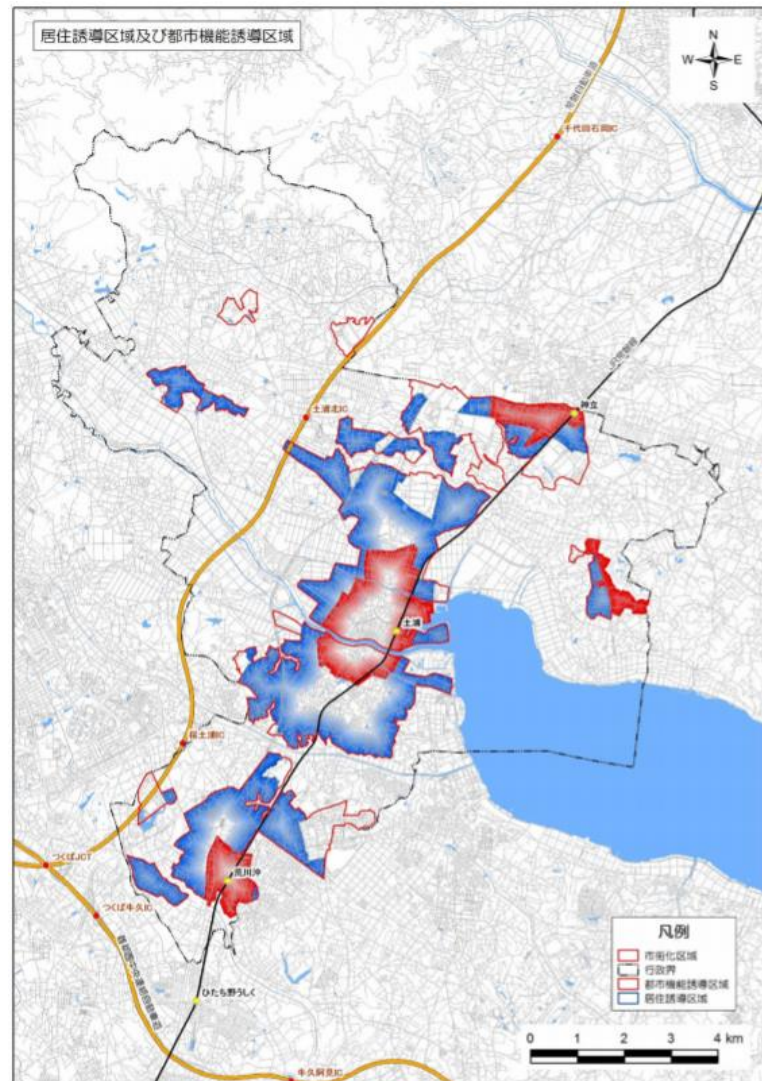
- ・計画期間：平成 29 年（2017 年）度～平成 45 年（2033 年）度
- ・神立駅周辺地区の位置づけ：《都市拠点》

《都市機能誘導区域及び居住誘導区域》

右図

《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、J R常磐線、千代田石岡 I C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 m²です。

北部には恋瀬川と天の川が流れ、南部には一ノ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、J R常磐線の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。

(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展開さ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。

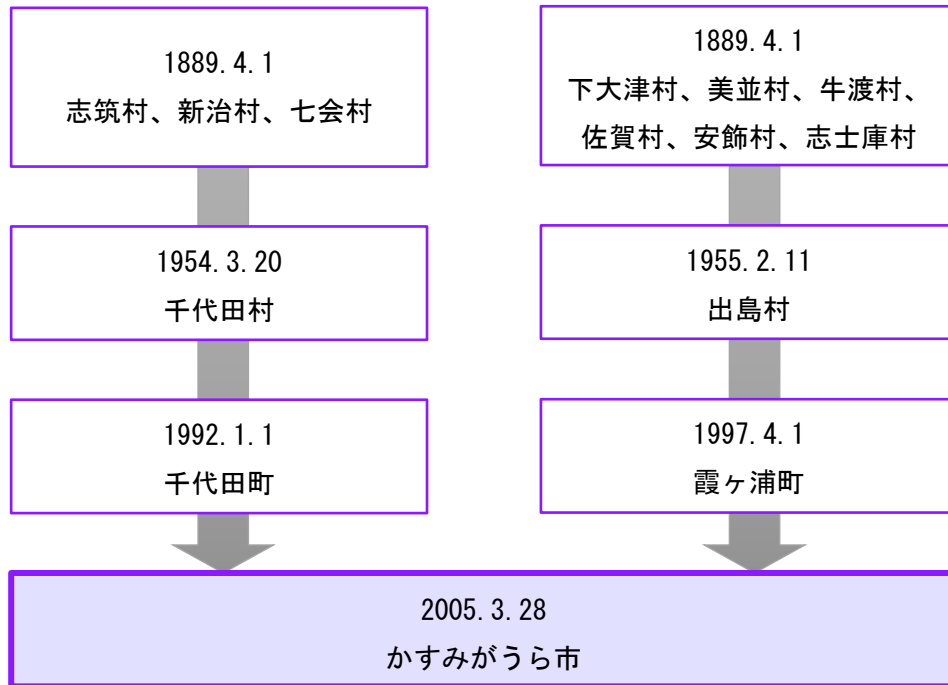
明治 22 年（1889 年）の市制・町村制の施行により本市の基礎となる 9 カ村が成立しました。続いて昭和の大合併が進んだ昭和 29 年（1954 年）には、9 カ村のうち志筑村、新治村、七会村の合併により千代田村が誕生しました。その翌年、昭和 30 年（1955 年）には、下大津村、美並村、牛渡村、佐賀村、安飾村、志士庫村の 6 カ村が合併して出島村が誕生しました。

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

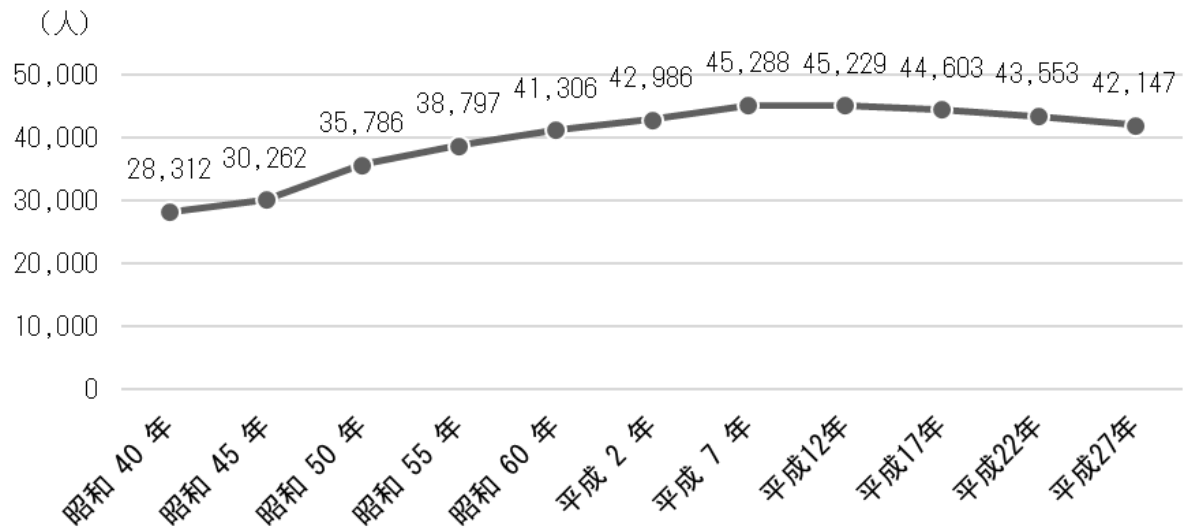


2. 人口・世帯の概況

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。

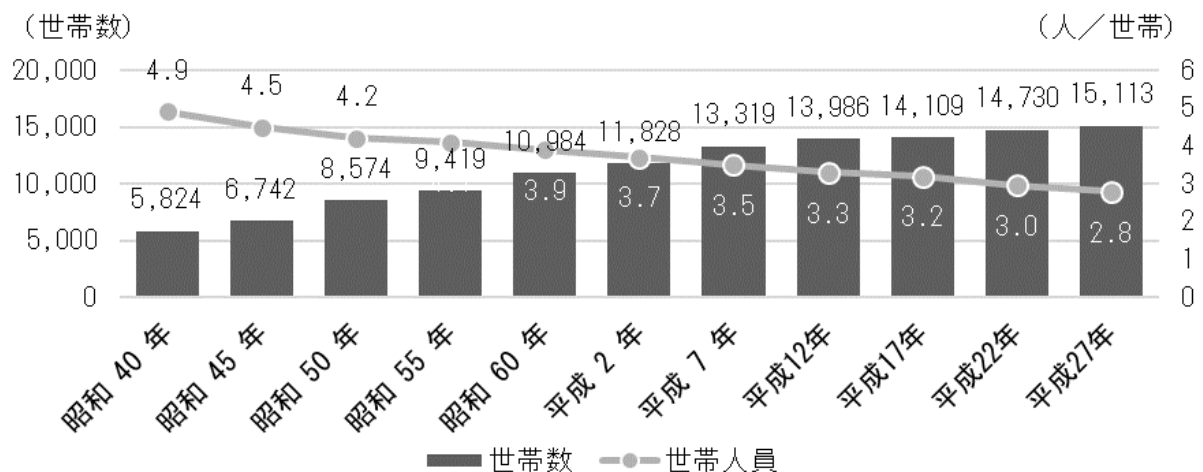
世帯数は増加傾向が続いており、住宅の需要は暫く続くと考えられます。世帯人員は平成 27 年（2015 年）に 3 人／世帯を切り、核家族化や単身世帯化が進んでいると考えられます。

■人口の推移



資料：国勢調査

■世帯数の推移

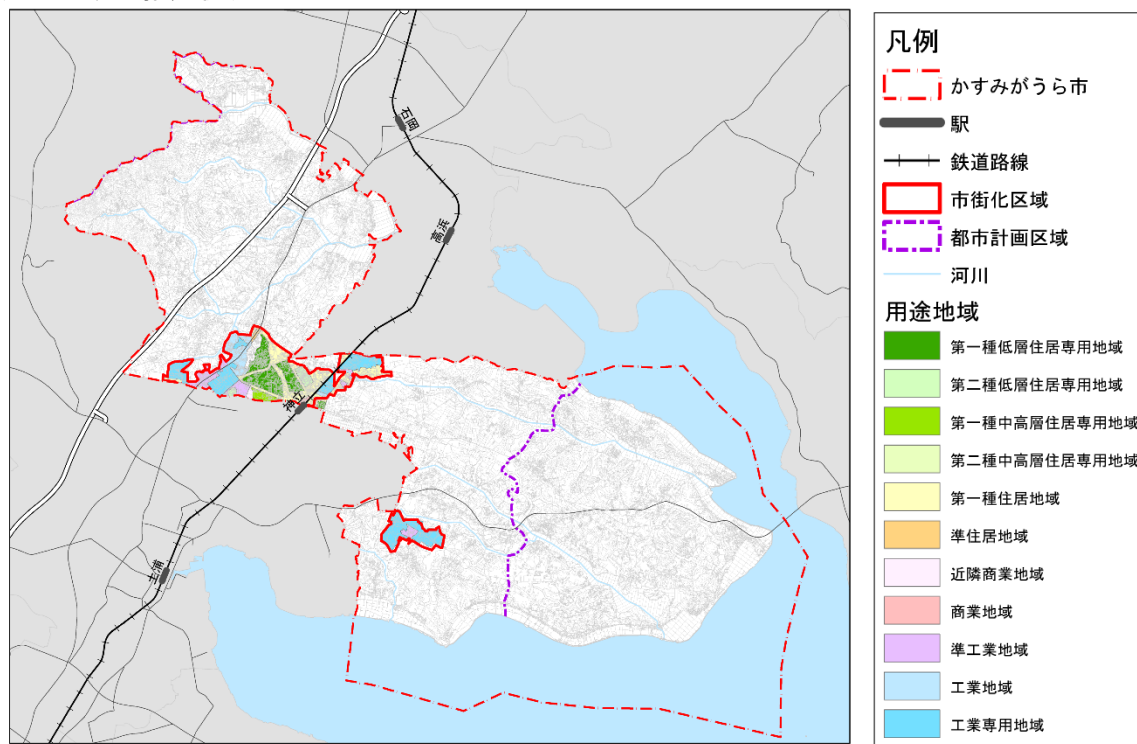


資料：国勢調査

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。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

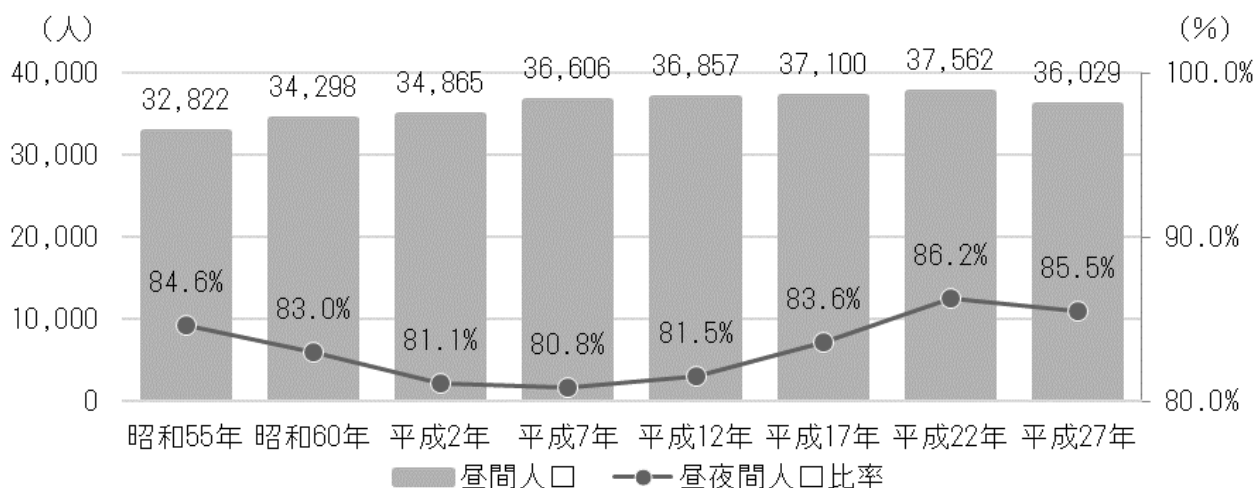
第3章 都市構造分析と課題の整理

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、特に神立駅周辺や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



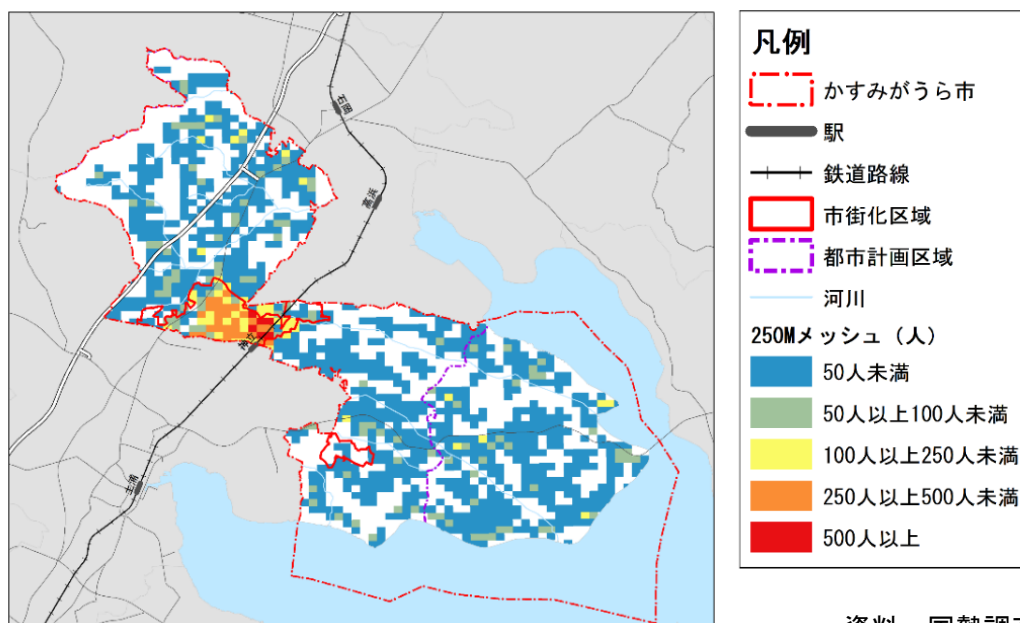
資料：国勢調査

■通勤の流出入（単位：人）

通勤流出					通勤流入				
	平成17年		平成27年			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）

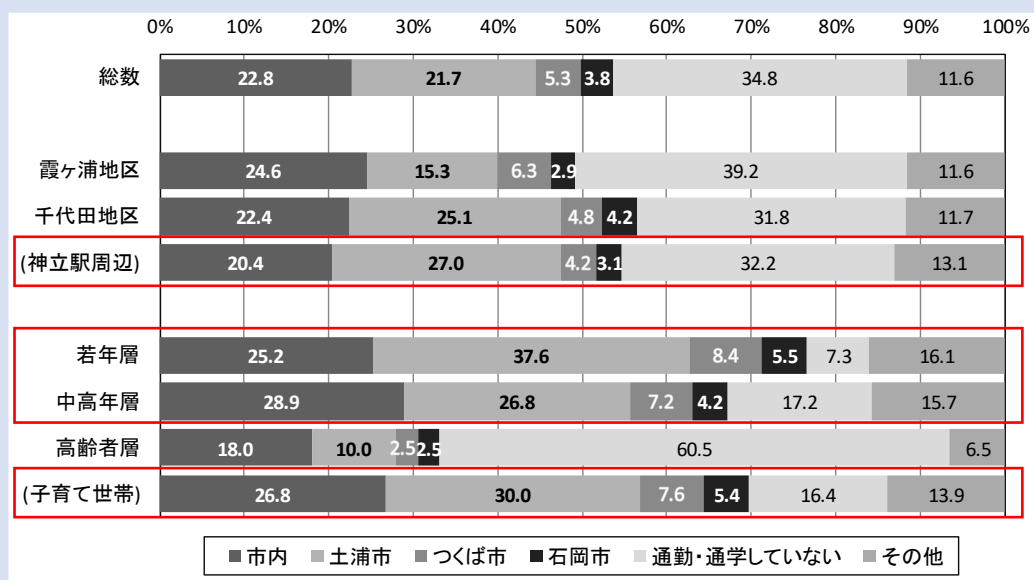


資料：国勢調査

《市民意向》

・まちづくりアンケート調査結果より、特に神立駅周辺居住者や若年層において、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

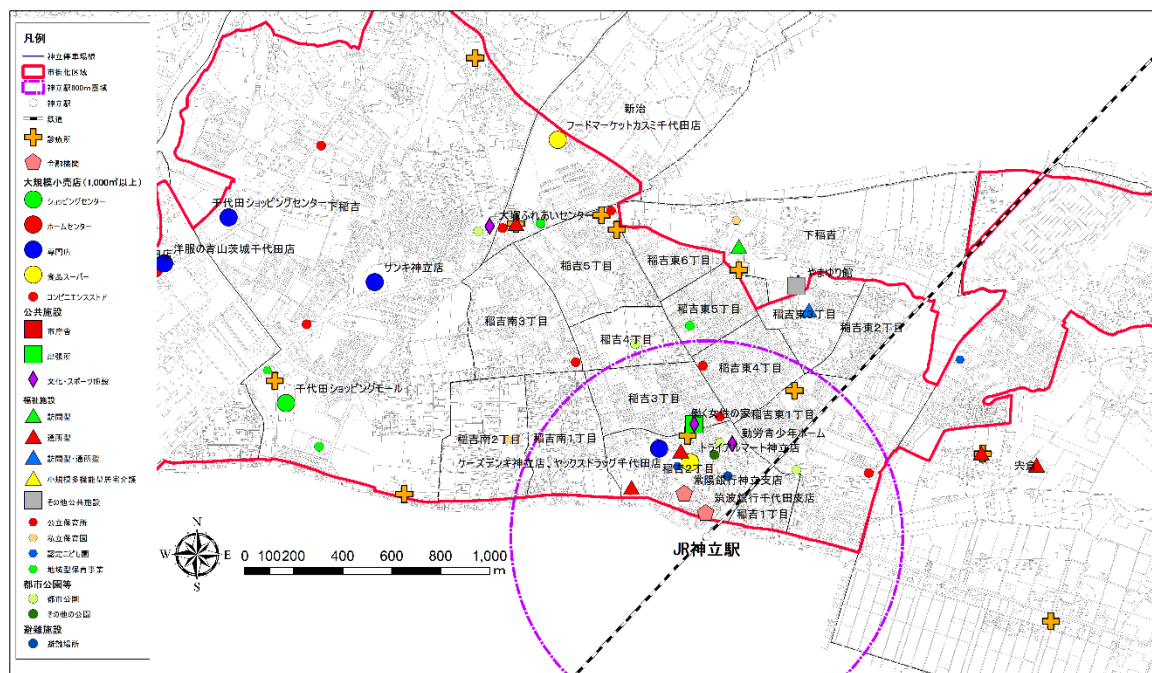


都市の特性②

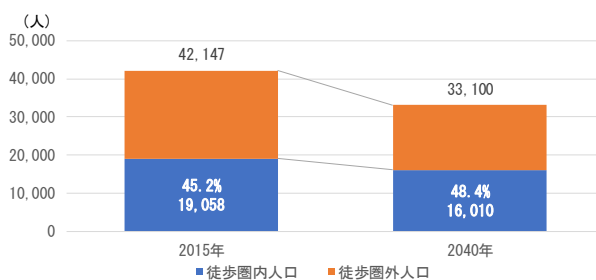
市街地に商業・医療施設等が立地、今後も充実が必要

○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。

■神立駅周辺の施設の立地状況

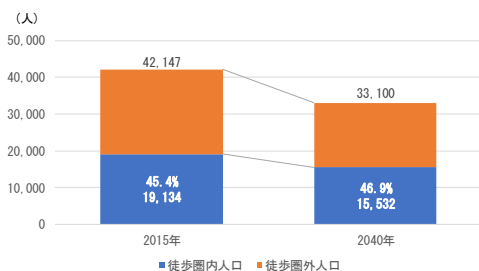


■スーパーマーケットの徒歩圏内の人口



(参考) 全国平均 : 75%

■医療施設の徒歩圏内の人口

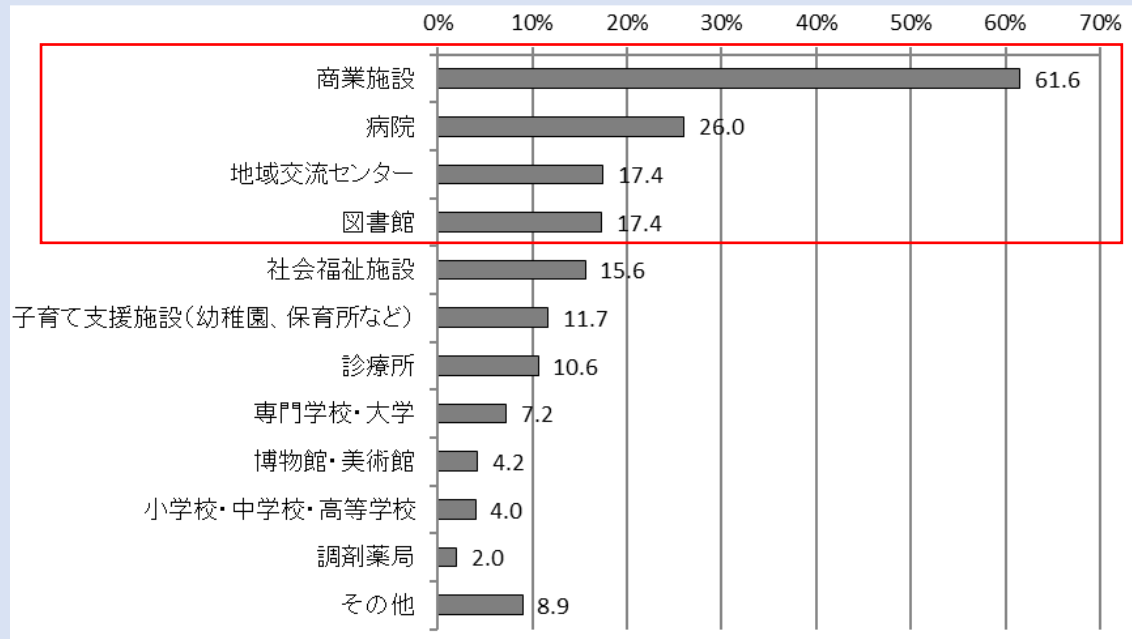


(参考) 全国平均 : 85%

<<市民意向>>

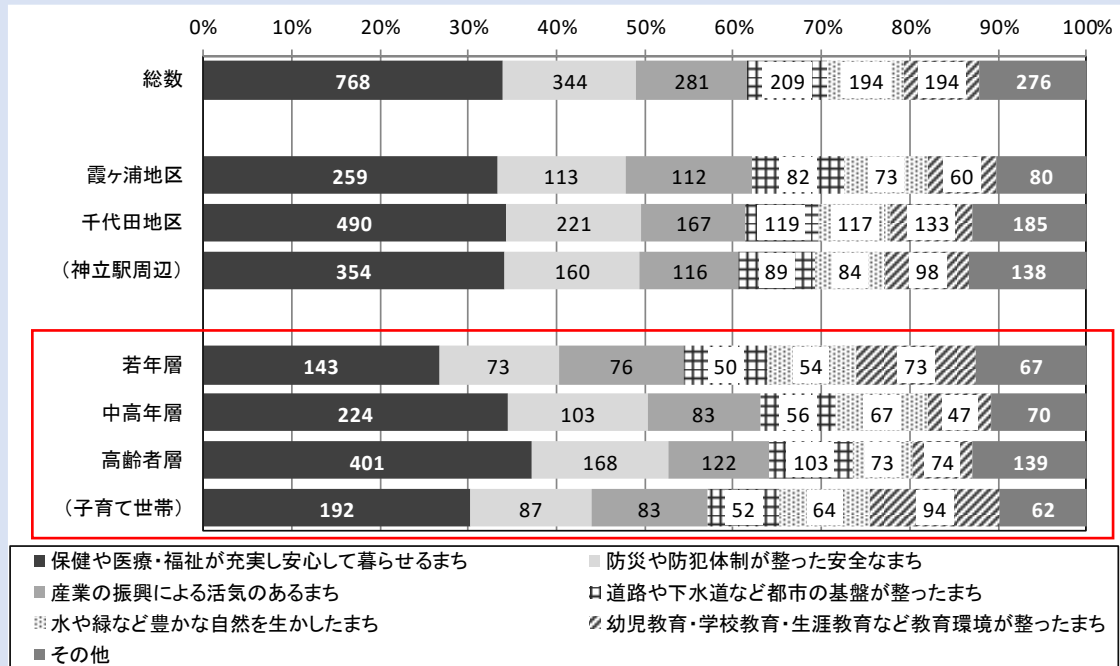
- ・神立駅周辺に充実させた方がよい都市機能としては、商業・医療・福祉・交流機能（地域交流センター、図書館等）の充実が求められています。さらに、将来のまちづくりについて、若年層は子どもの育成環境、中高年層・高齢者層は医療・福祉環境の充実が求められます。

■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

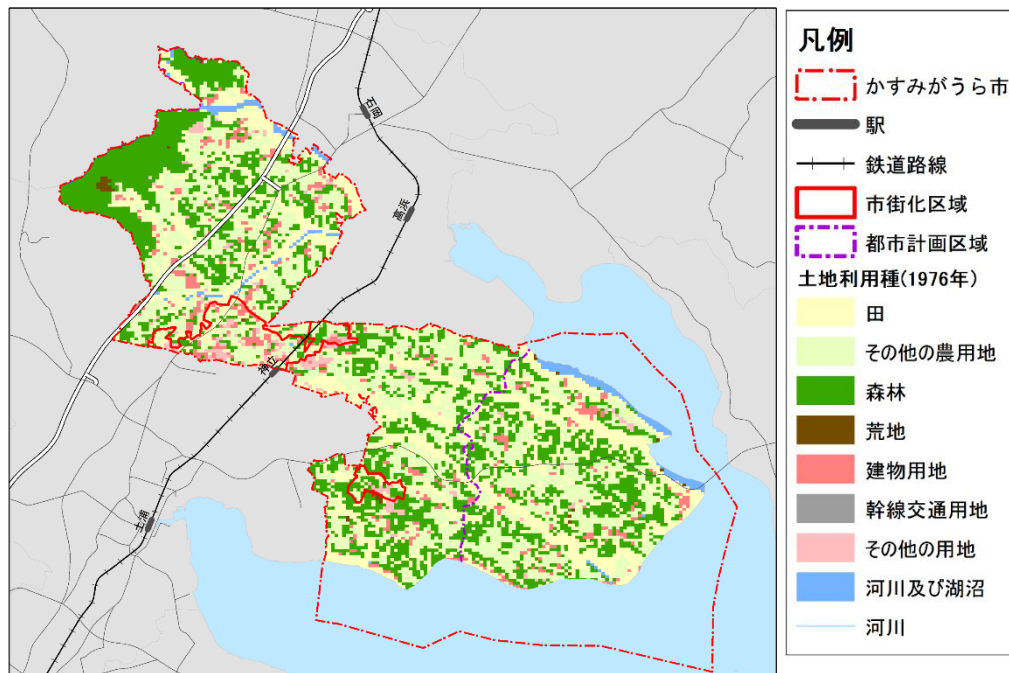


都市の特性③

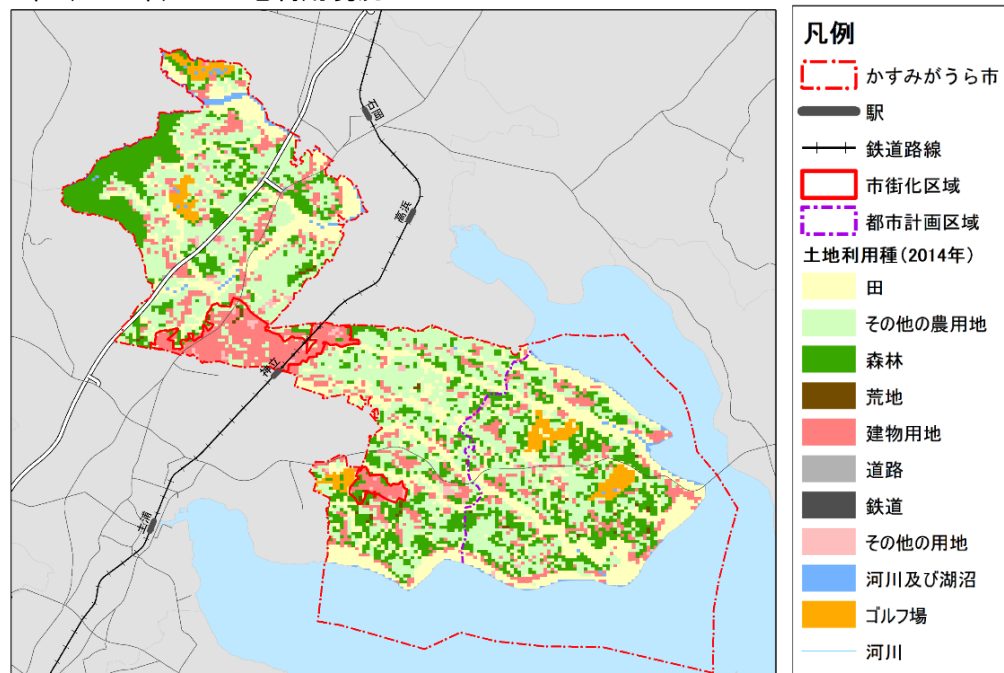
里山や湖、農地などの恵まれた自然環境

○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

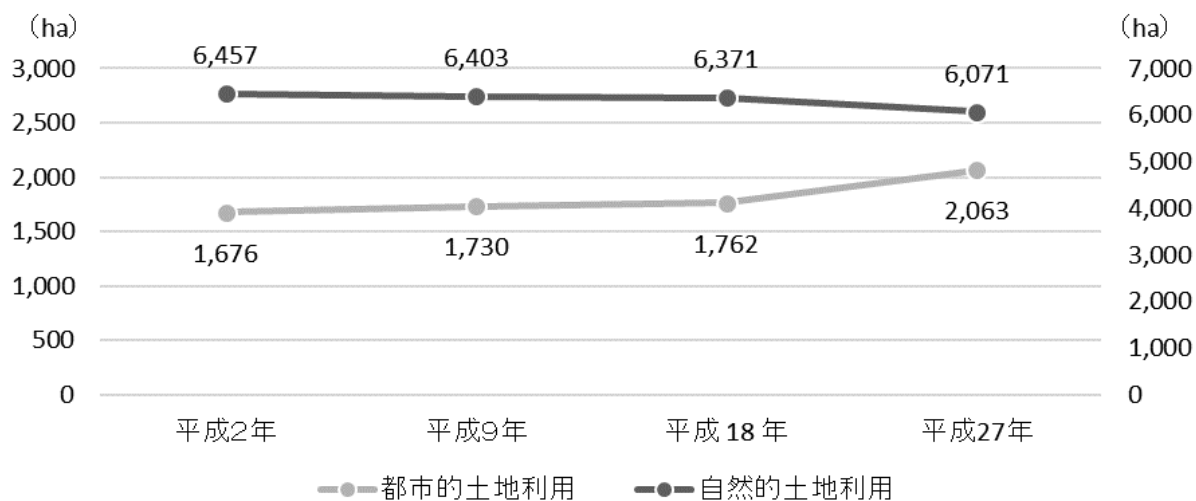


■平成26年（2014年）の土地利用現況



資料：国土数値情報

■都市計画区域内の土地利用の変遷

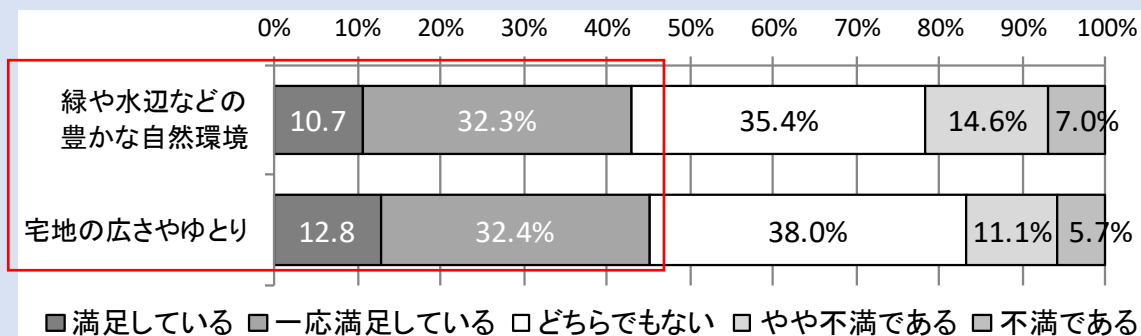


資料：都市計画基礎調査

《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



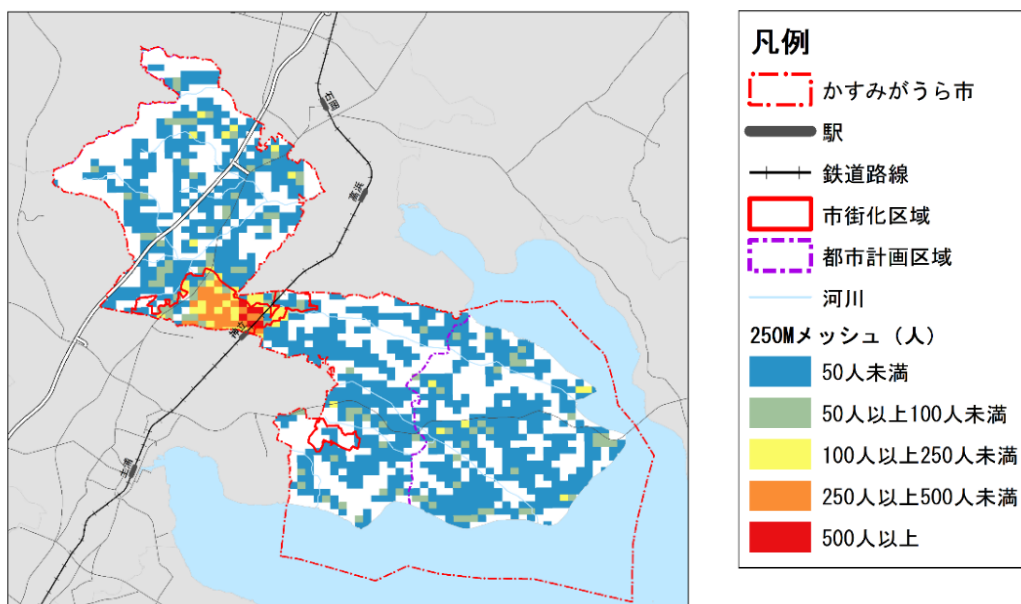
都市の特性④

分散型の地域拠点の形成と神立駅周辺居住者の周辺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つの地域拠点による生活圏を有しており、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。

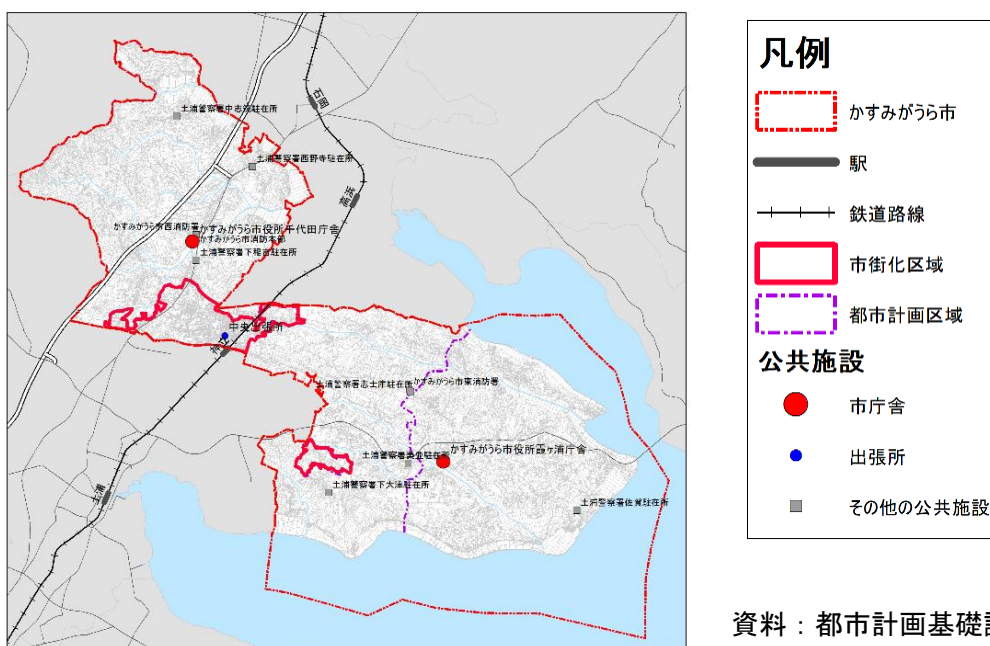
○一方で、神立駅周辺居住者は市内の施設を多く利用しており、下水道等のインフラ整備が整っている神立駅周辺の居住者を増やすことで、地域経済の活性化につながるとともに、公共施設の効率的な維持・管理にもつながることが想定されます。

■平成 27 年（2015 年）の人口分布（250m メッシュ）



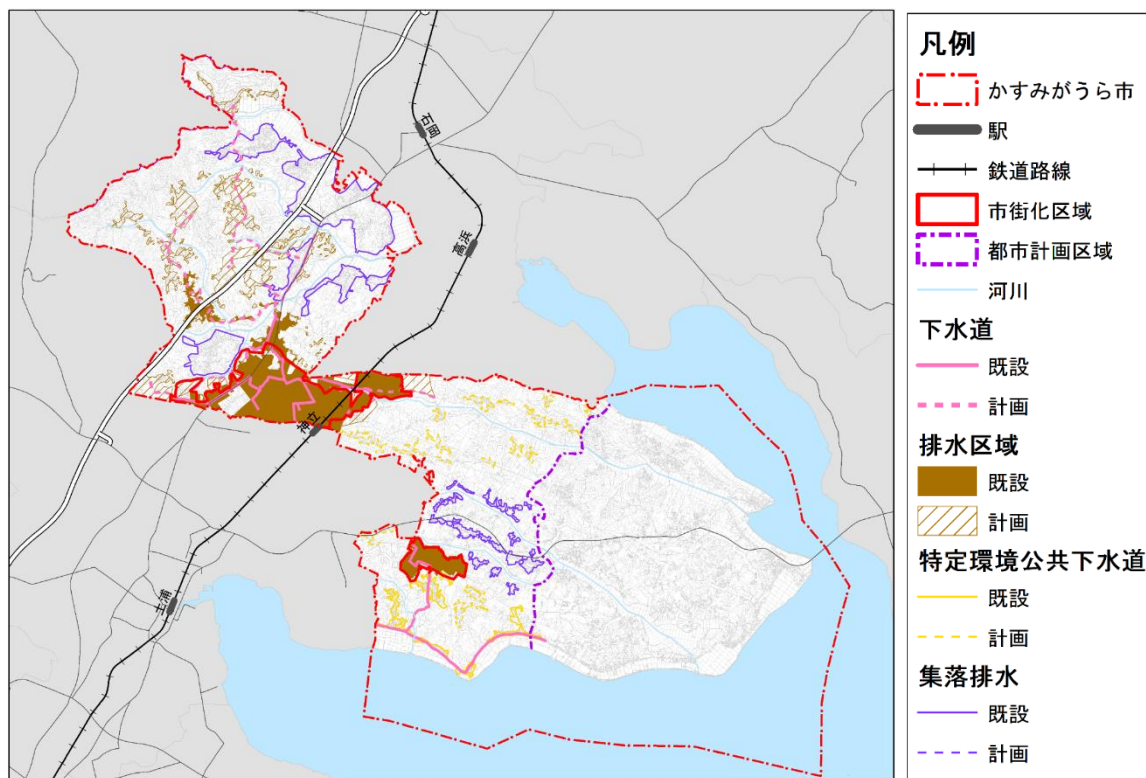
資料：国勢調査

■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

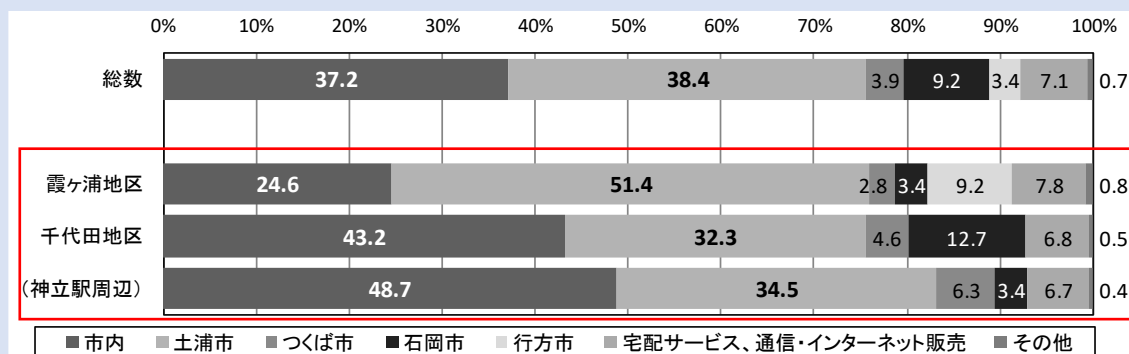


資料：平成 28 年度都市計画基礎調査

《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

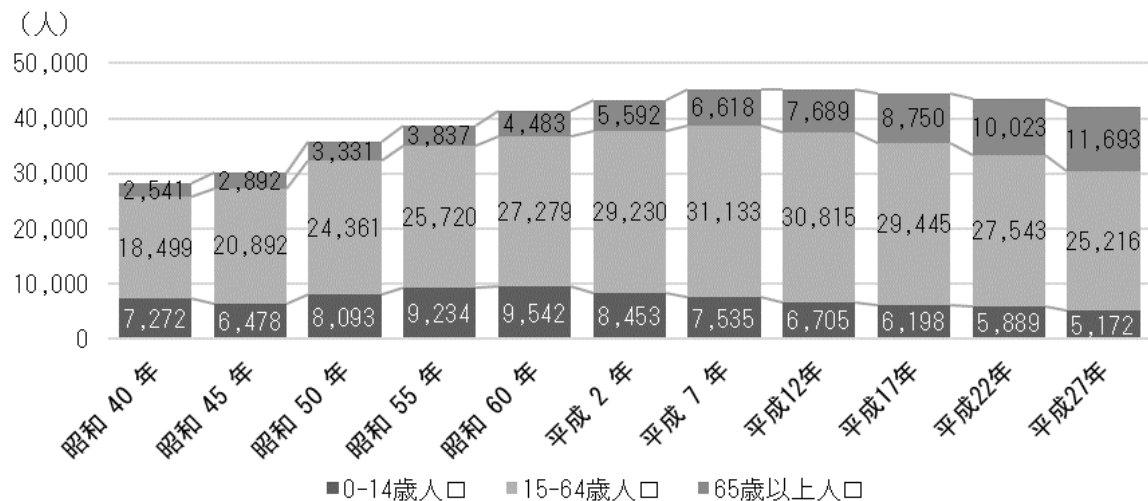


都市の課題①

人口減少、特に 20～30 歳代が減少、女性の転出

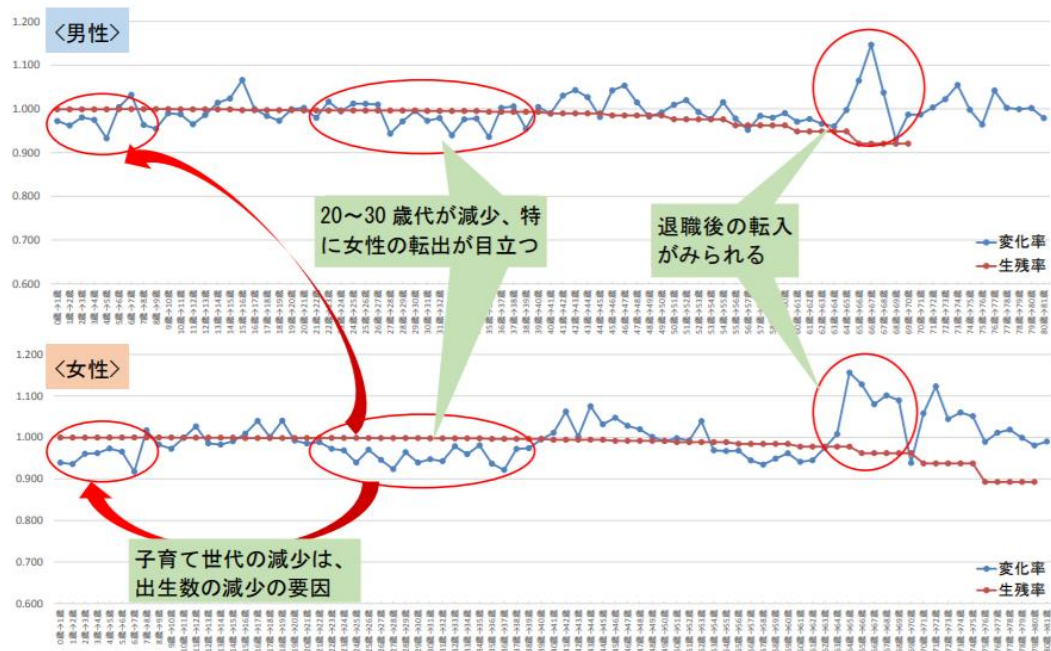
○人口減少の要因としては、20～30 歳の人口が転出超過になっており、特に女性の転出が目立ちます。それに伴い、出生数の減少にもつながっており、自然動態の減少の要因となっています。

■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

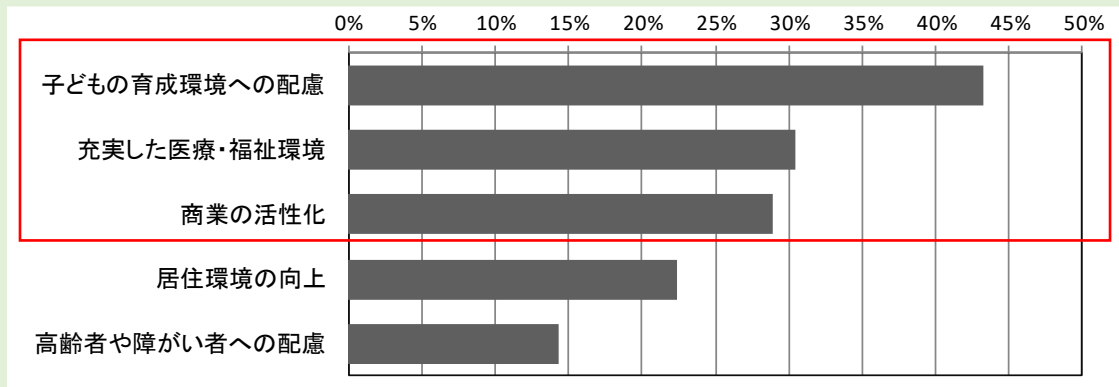


資料：かすみがうら市人口ビジョン

《市民意向》

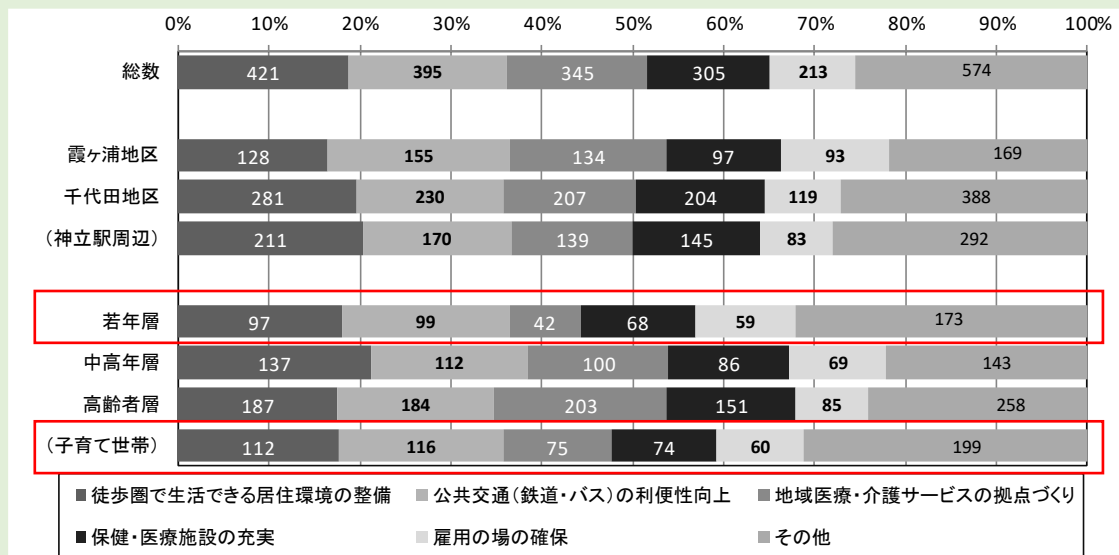
- ・若年層においては、将来のまちづくりについて、子育て・教育環境の充実に次いで、医療・福祉の充実や商業・産業の活性化が求められます。
- ・少子高齢化対策としては、若年層や子育て世代からは、「徒歩圏で生活できる居住環境の整備」や「公共交通の利便性向上」が求められます。

■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



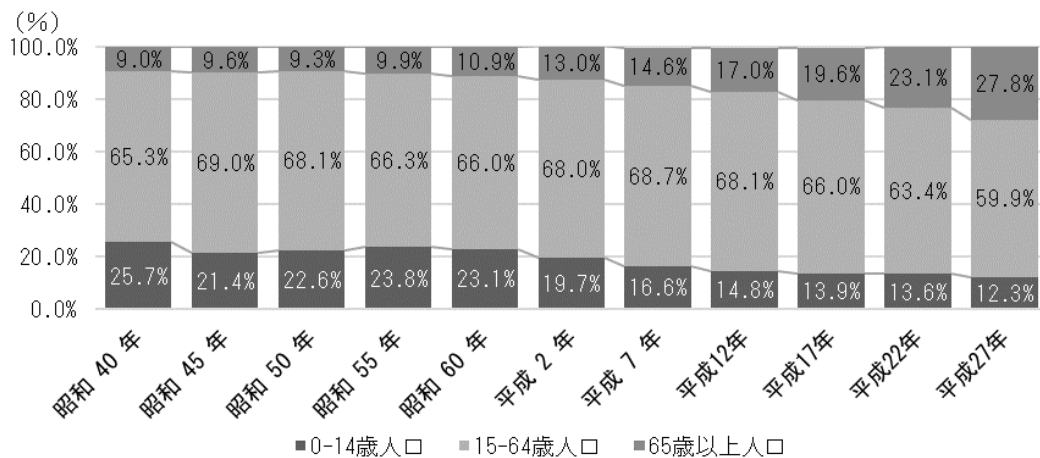
都市の課題②

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。

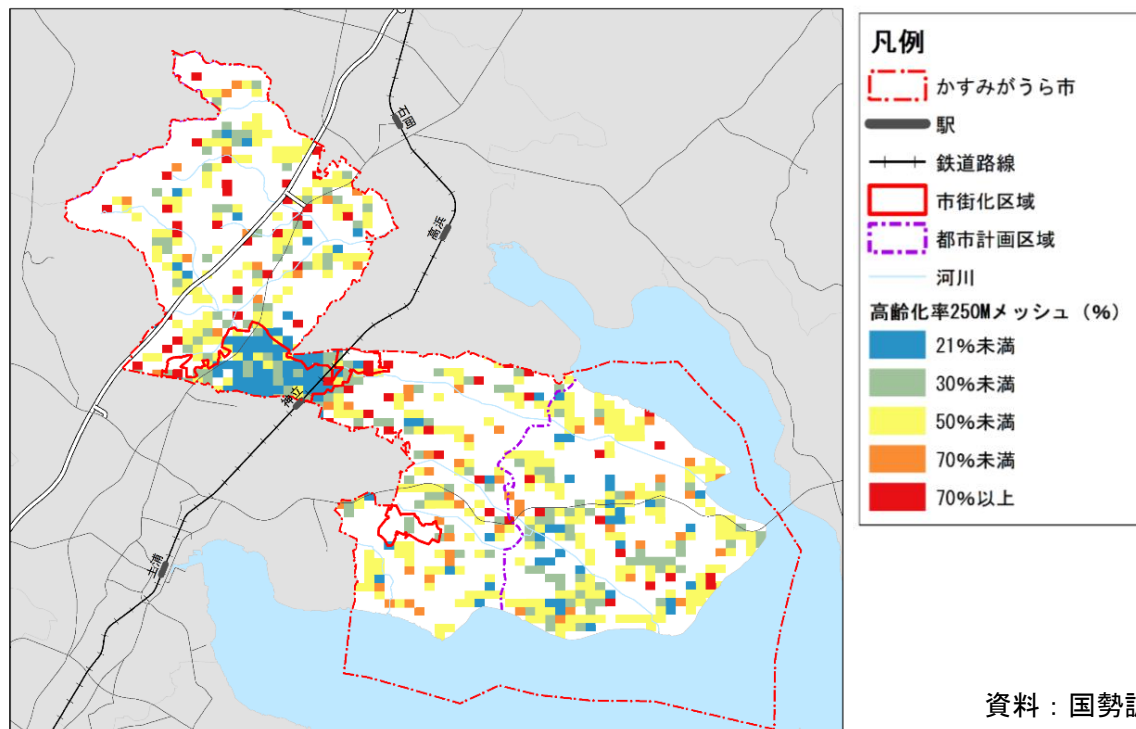
○公共の高齢者福祉サービスは、いずれも市街化調整区域内に立地しており、民間の高齢者福祉施設は市全域に分散して立地しています。

■人口 3 区分割合の推移



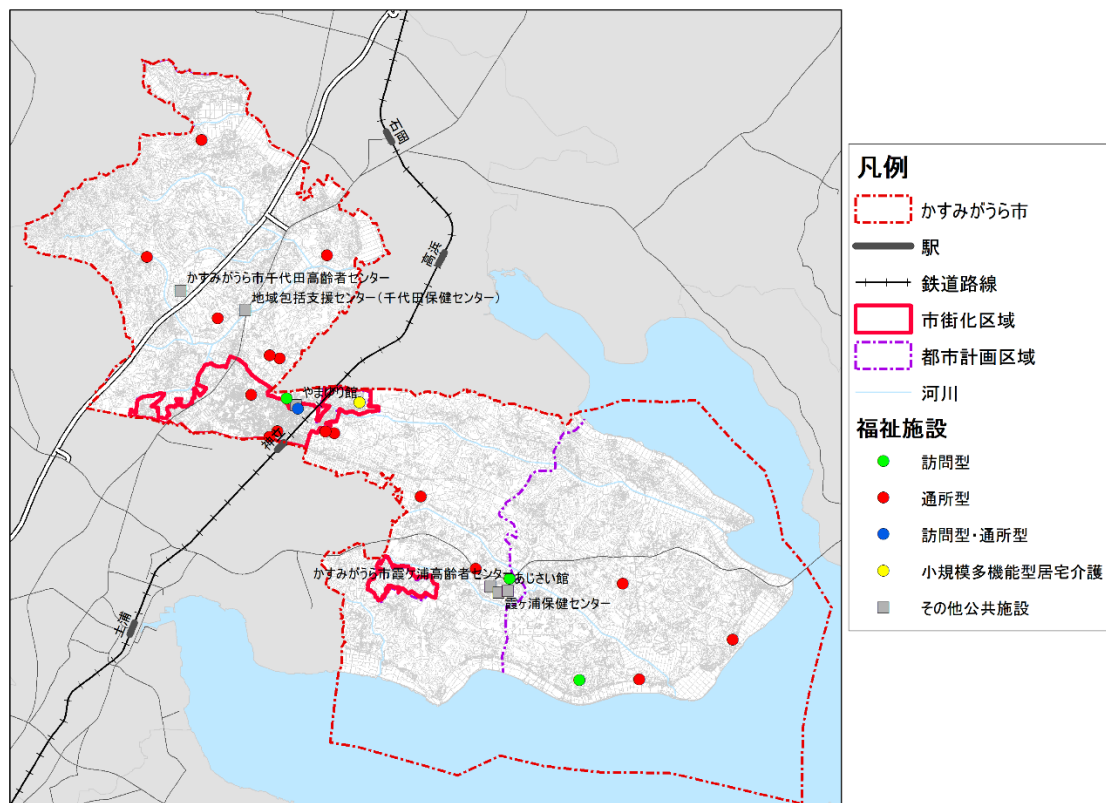
資料：国勢調査

■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

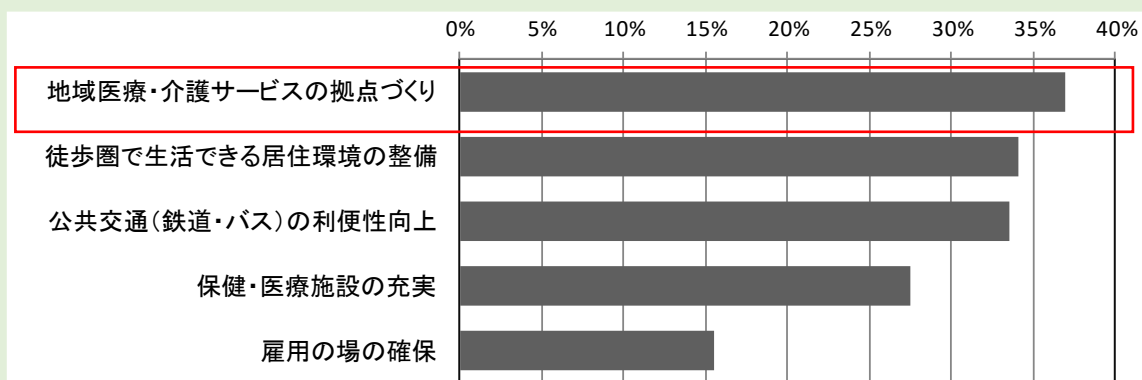


資料：介護長寿課

《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）



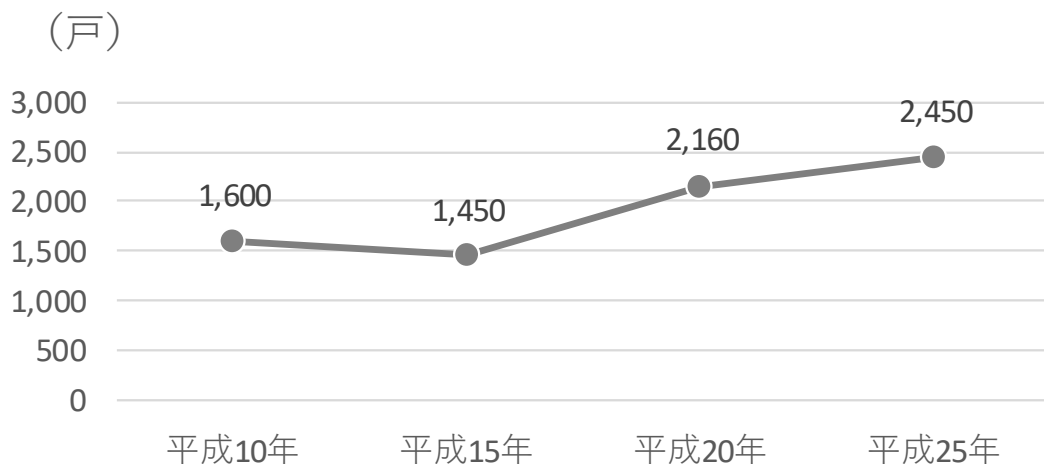
都市の課題③

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。

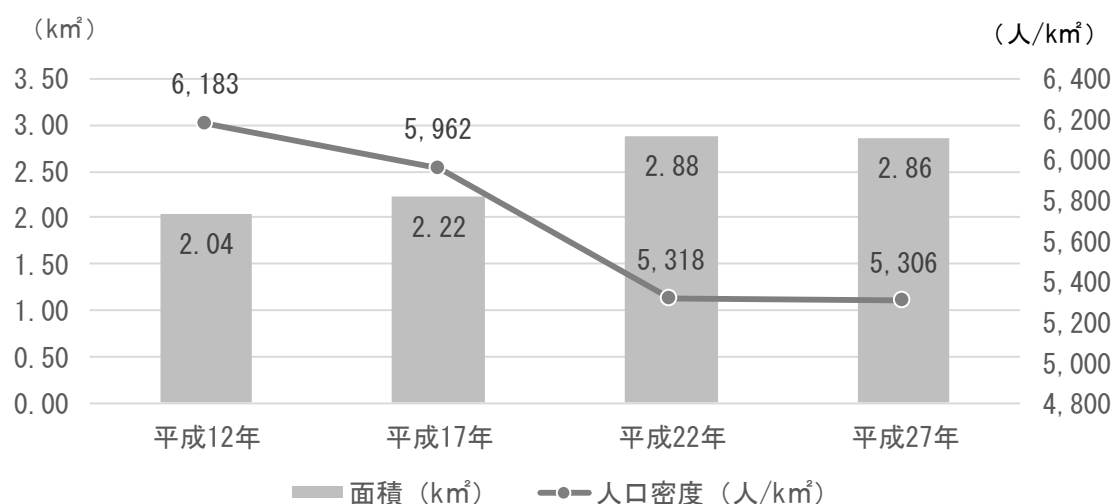
○地価の推移をみると、下落傾向は落ち着き、平成 25 年（2013 年）度から近年にかけては横ばいに推移していますが、神立駅北口・南口の地価は、20 年前と比較して大幅に下落しています。

■空き家の推移



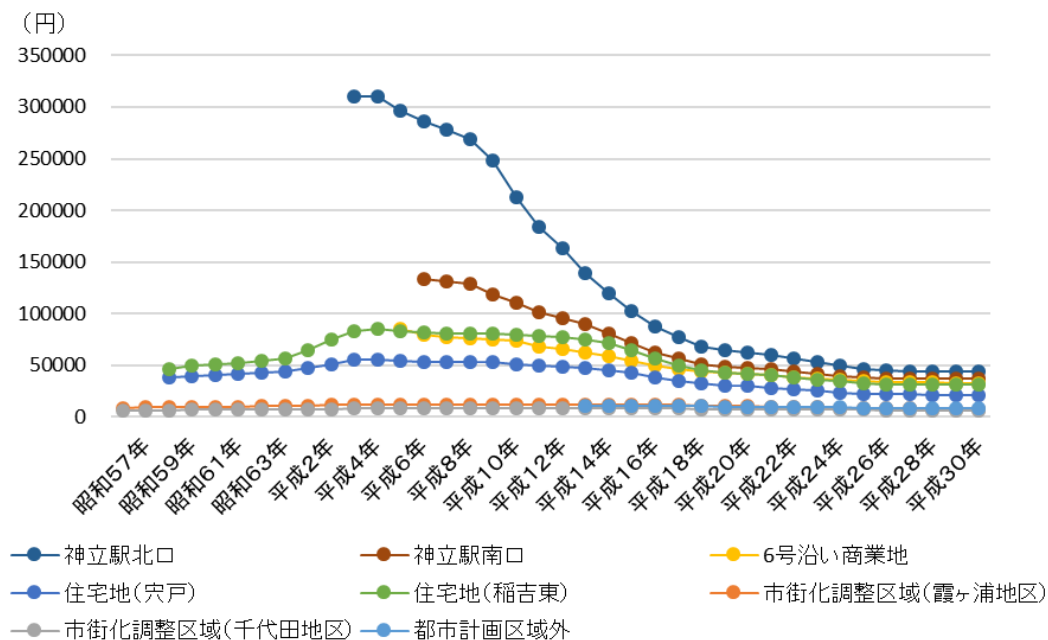
資料：住宅・土地統計調査

■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

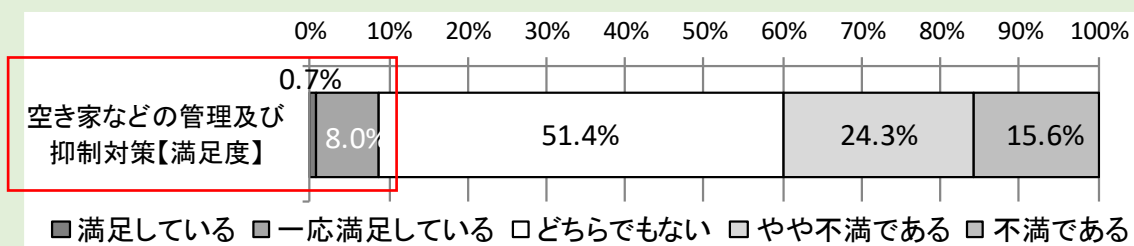


資料：地価公示

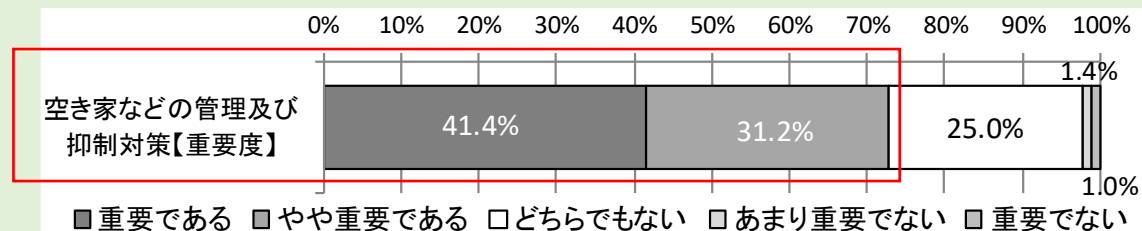
《市民意向》

- ・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

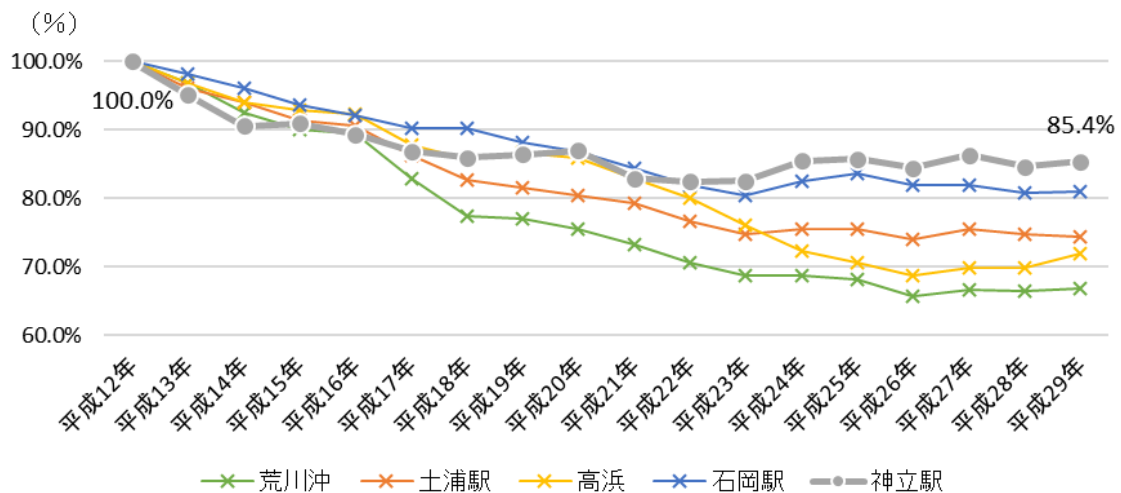


都市の課題④

市内を移動する公共交通ネットワークの充実が必要

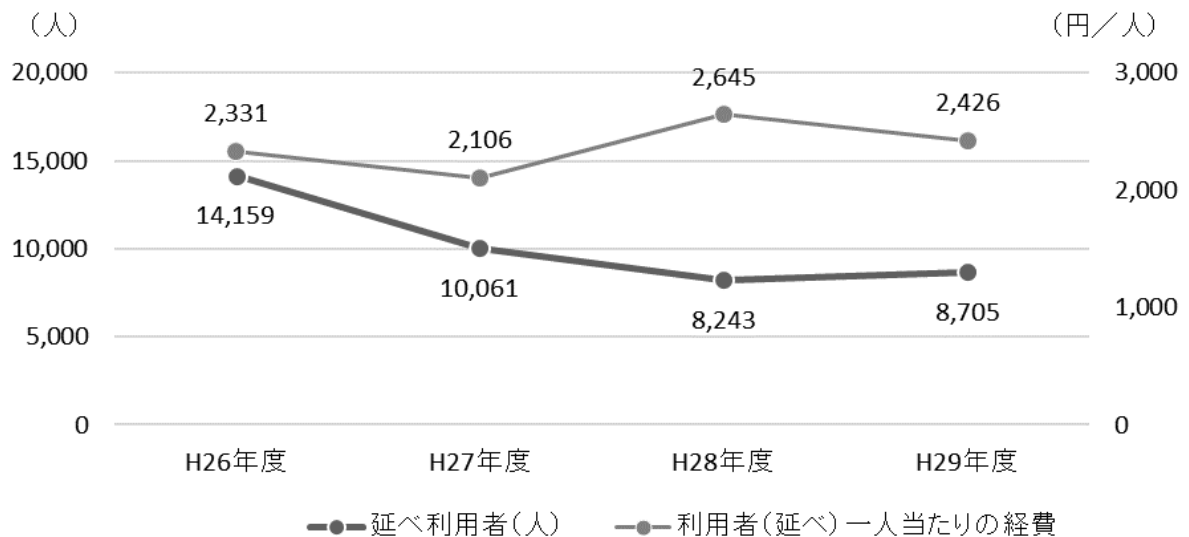
○JR 神立駅周辺における常磐線による鉄道の利便性は高くなっていますが、バス交通網は、主に土浦駅をターミナルとしたネットワークとなっており、市内を移動する公共交通ネットワークは不足しています。

■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）



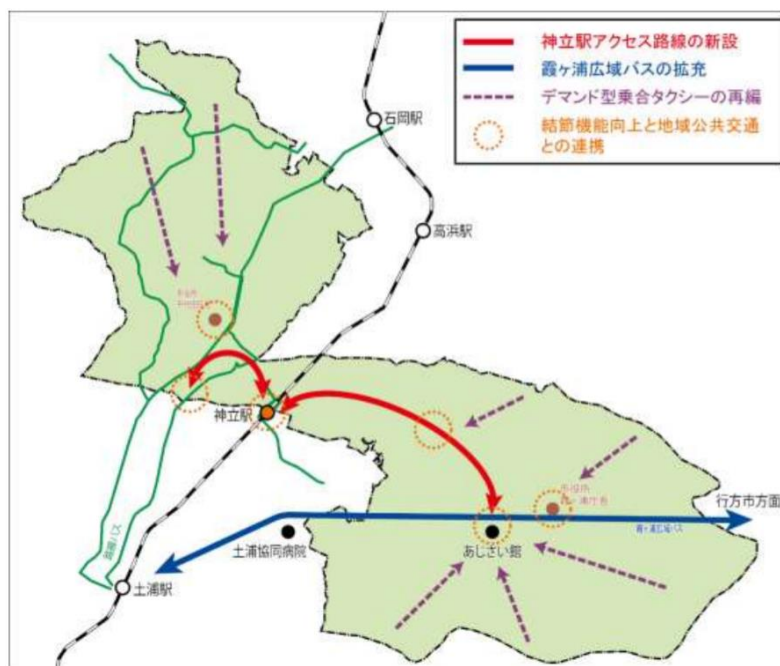
資料：（株）東日本旅客鉄道HP

■デマンド型乗合タクシーの状況



資料：平成30年度第1回かすみがうら市地域公共交通会議資料

■公共交通の再編後のイメージ



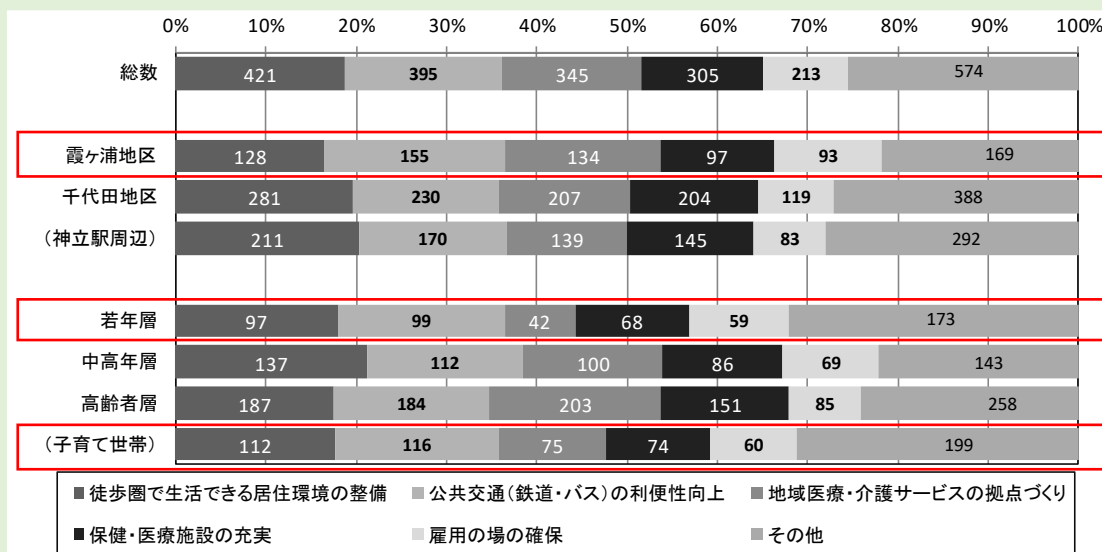
資料：かすみがうら市地域公共交通再編実施計画

《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

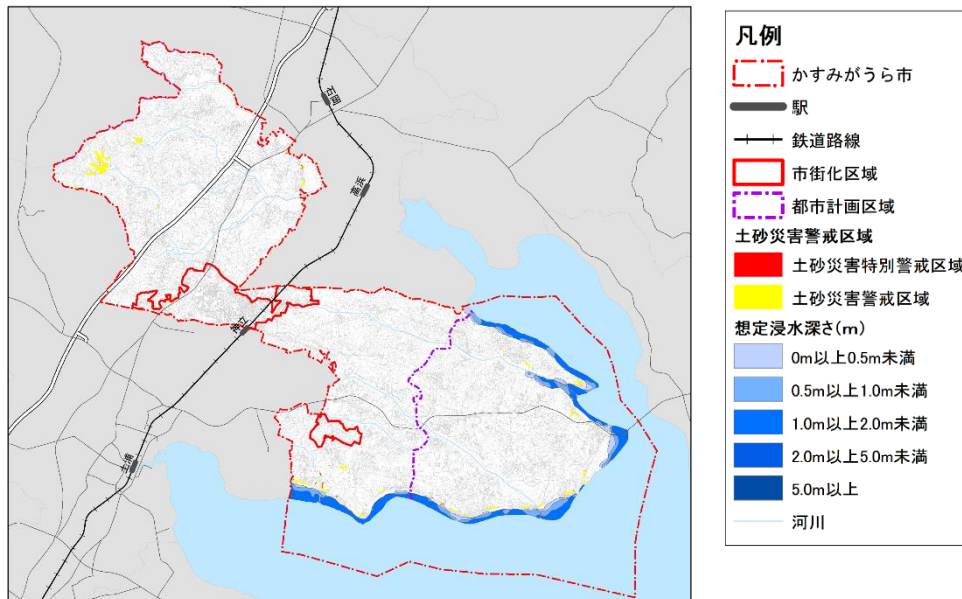


都市の課題⑤

災害・安全対策の重要性の高まり

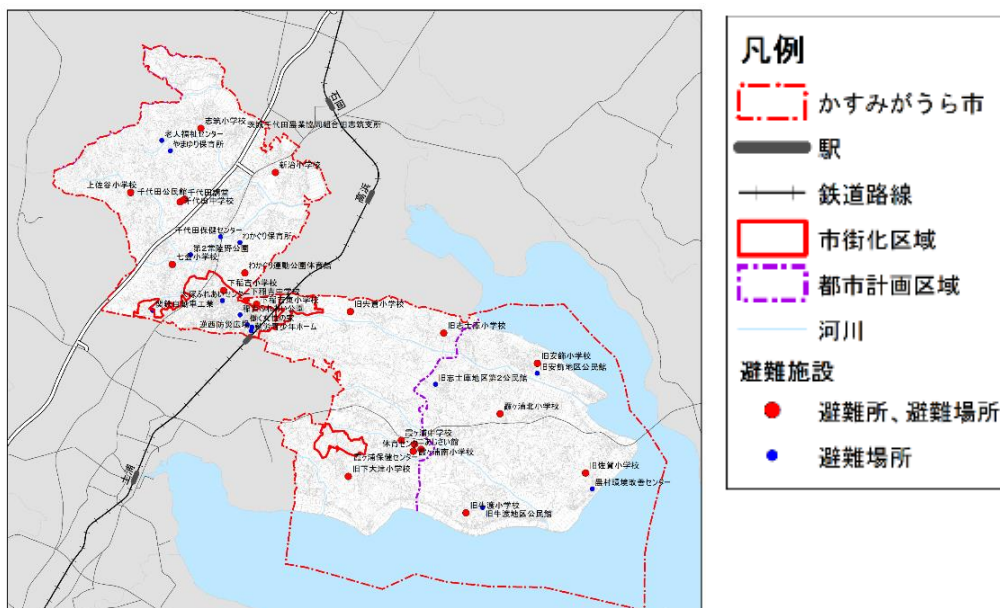
○霞ヶ浦の沿岸部と石岡市との市境を流れる恋瀬川の沿川において、浸水想定区域に指定されています。土砂災害警戒区域は市街化調整区域等の縁辺部で指定されており、市街化区域は自然災害が少ない環境となっています。

■霞ヶ浦の浸水想定区域及び土砂災害警戒区域



資料：（株）東日本旅客鉄道HP

■避難所、避難場所の立地状況

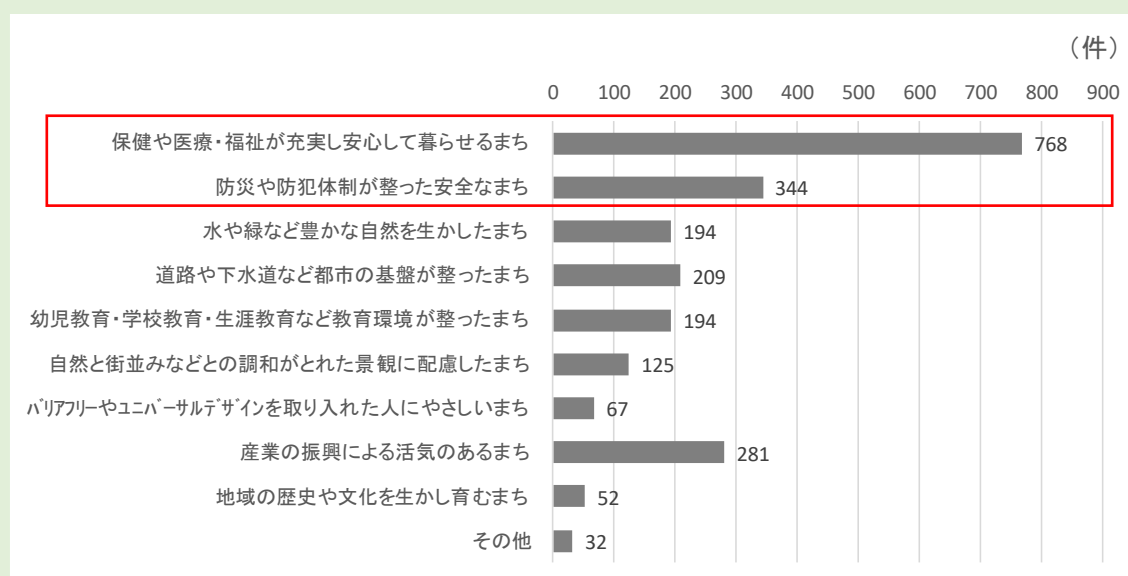


資料：かすみがうら市地域公共交通再編実施計画

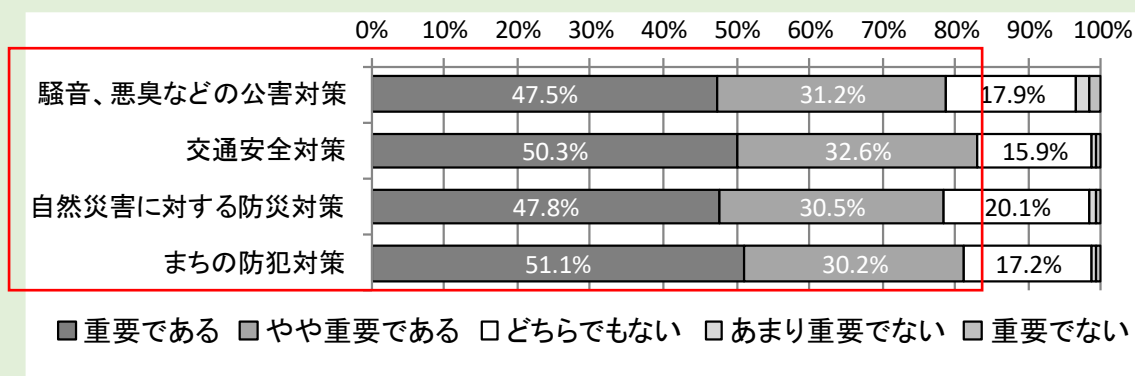
<市民意向>

- ・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、神立駅周辺や神立駅西側の市街化区域に人口が集積している ・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	・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、農地などの自然環境の保全	・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神立駅周辺居住者の周辺市内施設の利用ニーズ	・2つの地域拠点による分散した生活圏を有する ・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、高齢者数は神立駅周辺に集中している
	③ 空き家・空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、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
神立駅の利用状況	・日常的に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
	・神立駅の利用頻度は年に数回と低く、土浦駅や荒川沖駅、つくばエクスプレスの利用者がいる	下稲吉東小
	・ほぼ毎日通学のために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、土浦駅へ行くが、送迎のみの場合は神立駅を利用する（穴倉付近は神立駅利用）	霞ヶ浦南小
	・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、土浦駅やつくば駅を利用する人もいる	七会小
	・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
	・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
	・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
	・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
	・神立駅の利用頻度は低いことが伺える	下稲吉小
	・神立駅の利用頻度も低く、土浦駅を利用する傾向にある	霞ヶ浦南小
施設の利用状況（神立駅周辺）	・全体的に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
施設の利用状況（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、学習環境が微妙	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
神立駅周辺のまちづくり	・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
	・かすみがうらは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
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
	・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
神立駅周辺に欲しい施設	・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、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
	・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
	・ 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
	・ 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）がなく不便を感じる	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とのこと	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
	・ 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
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
	・ 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

分類	意見	地区
環境問題について	・ 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
	・ 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
その他	・ 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
	・ 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
	・ 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
	・ 中学生を対象に学習支援をしている団体があり、下稲吉中学生が多数利用している	下稲吉東小
	・ 道路の拡幅希望	新治小

【ニーズのまとめ】

- ・ 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
- ・ 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神立駅周辺居住者の周辺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神立駅周辺 居住者の周辺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

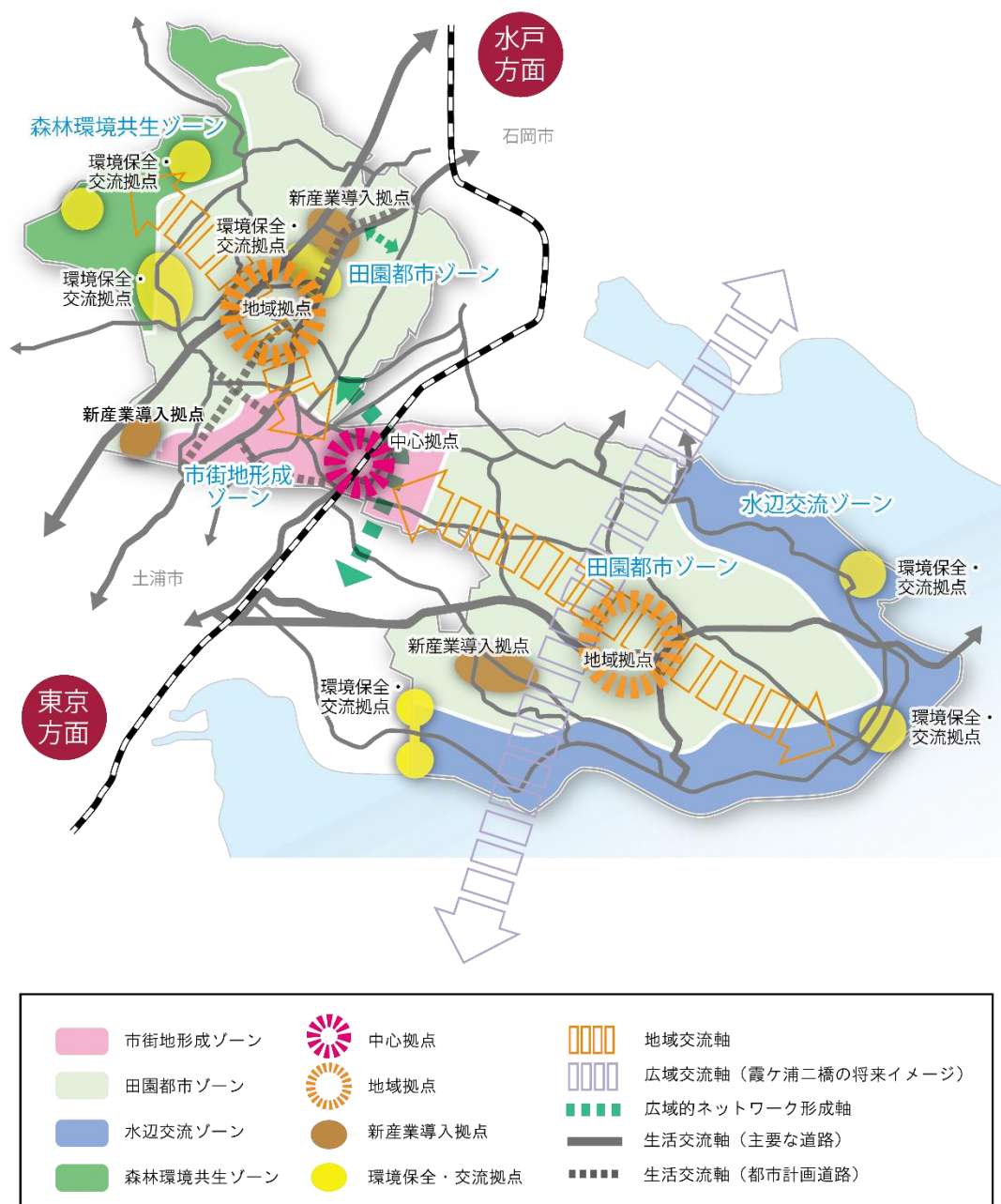
○地域の人財を活かした市民との協働や事業者・団体等と連携した民間活力の活用による都市づくりを実現する。

(2) 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、次年度以降に検討します。

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することを検討します。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、水と緑を生かした環境保全・交流拠点、地域振興に資する新産業導入拠点を位置づけることを検討します。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ることを検討します。

《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。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）

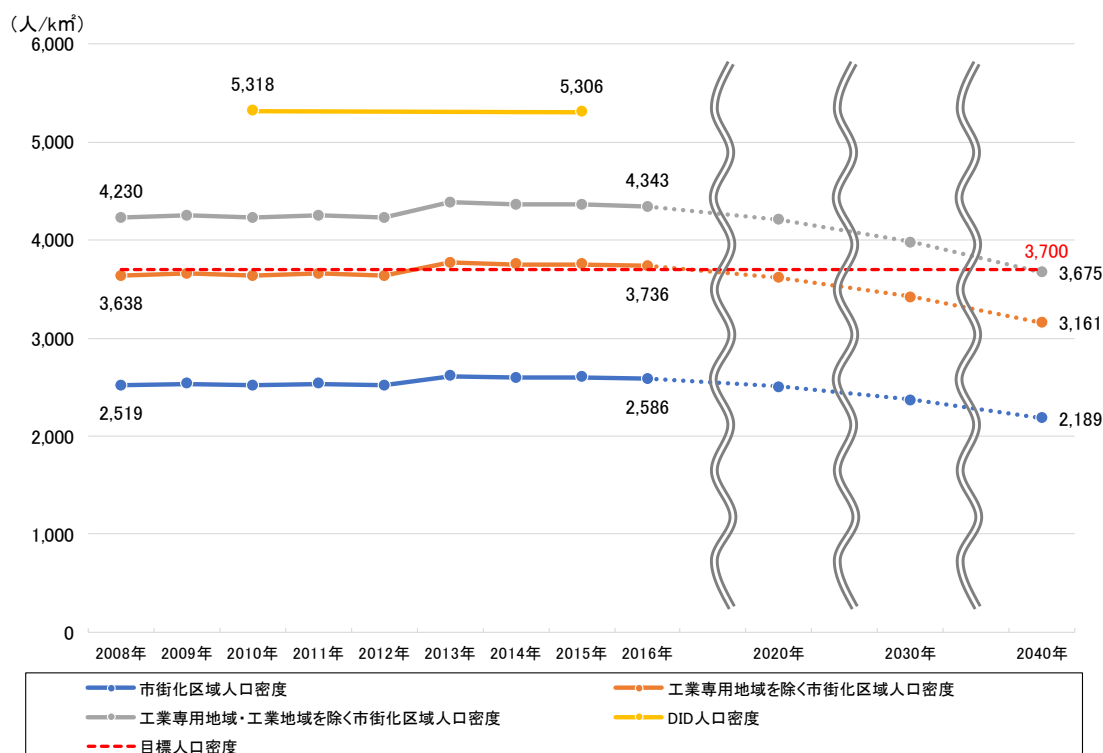
2020	2025	2026	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
令和2年	令和7年	令和8年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年	令和42年
40,954	39,803	39,314	38,442	36,892	35,484	34,051	32,681	31,340	30,024

※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2,600 人/k㎡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3,700 人/k㎡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 3,700 人/k㎡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 3,200 人/k㎡まで低下することが予想されます。DID 地区の設定基準の 4,000 人/k㎡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 4,000 人/k㎡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 3,700 人/k㎡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力を実現するために、少なくとも現状の人口密度が求められることから、居住誘導区域を設定するまでの暫定的な目標人口密度を 3,700 人/k㎡と設定します。

《目標人口密度及び誘導人口の設定》

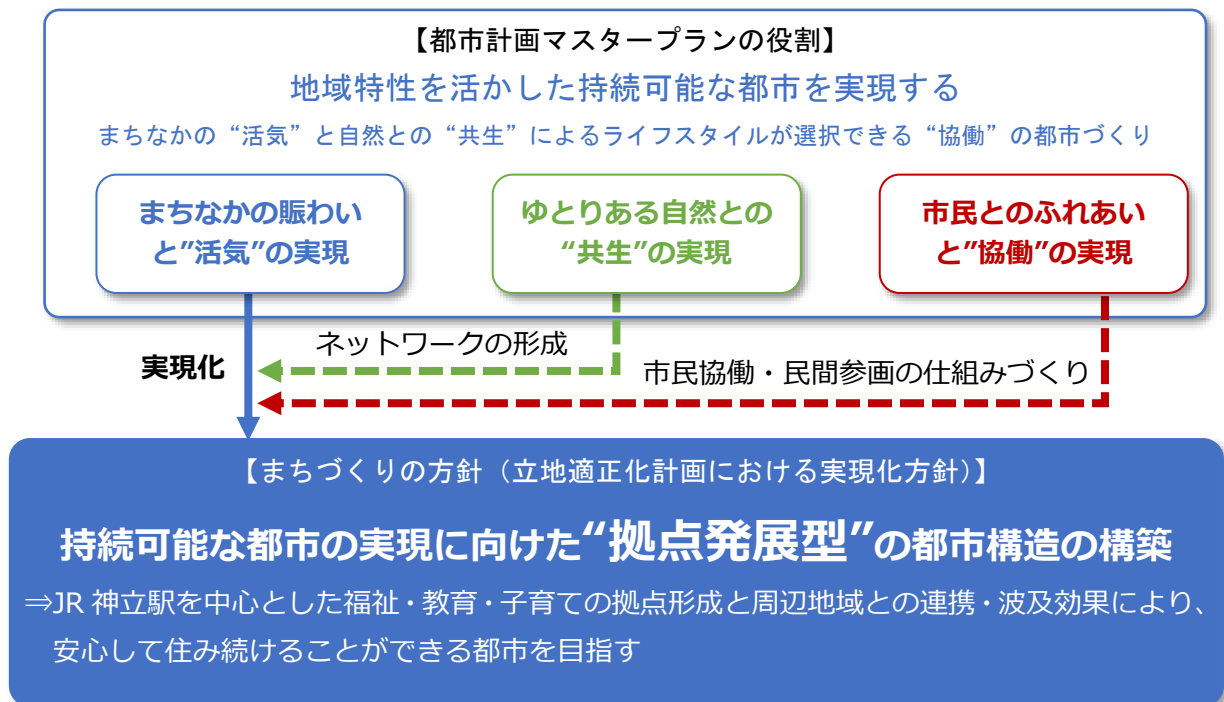
区域	面積 (ha)	人口 (千人)		人口密度 (人/k㎡)		目標人口密度（2040年）に対する人口（千人） ※右欄＝誘導人口（千人）					
		2015年	2040年	2015年	2040年	4000人/k㎡ ＝DID基準		3700人/k㎡ ＝工専を除く市 街化区域人口密 度（2015）		3200人/k㎡ ＝工専を除く市 街化区域人口密 度（2040）	
市全域	11,877	42.1	35.5	354.9	298.8	35.5		35.5		35.5	
工業専用地域を除く市街化区域	522	19.6	16.5	3,754.8	3,161.2	20.9	4.4	19.3	2.8	16.7	0.2
市街化調整区域・都市計画区域外	11,123	22.5	19.0	202.7	170.7	14.6	-4.4	16.2	-2.8	18.8	-0.2

本計画における
市街地の目標人口
密度

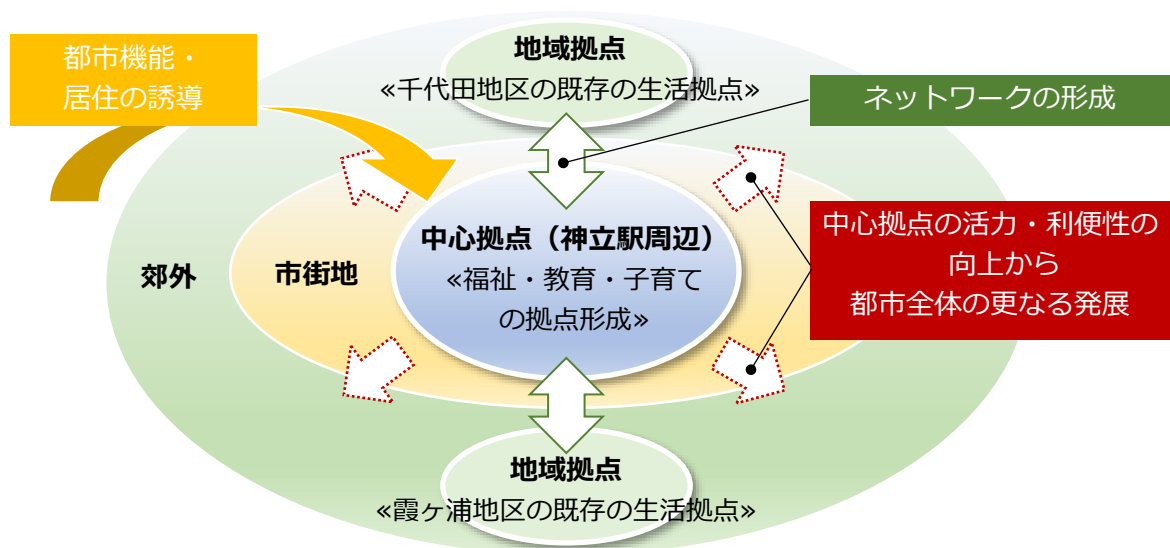
第5章 まちづくりの方針

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。



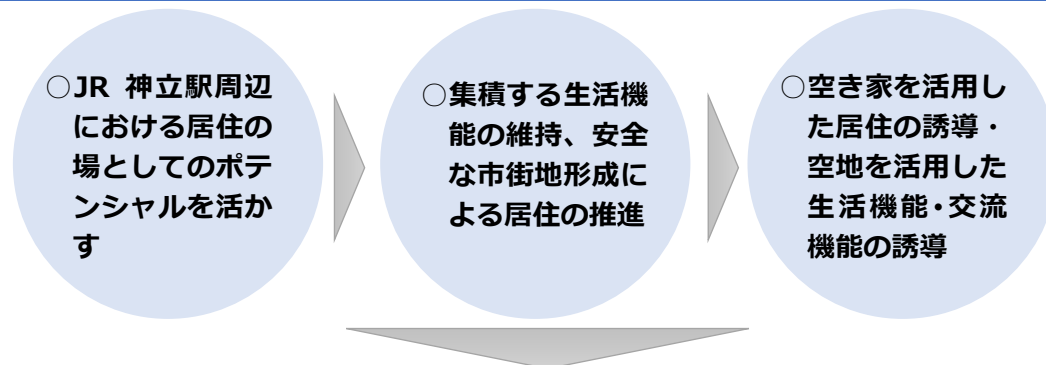
《“拠点発展型”の都市構造の構築イメージ》



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

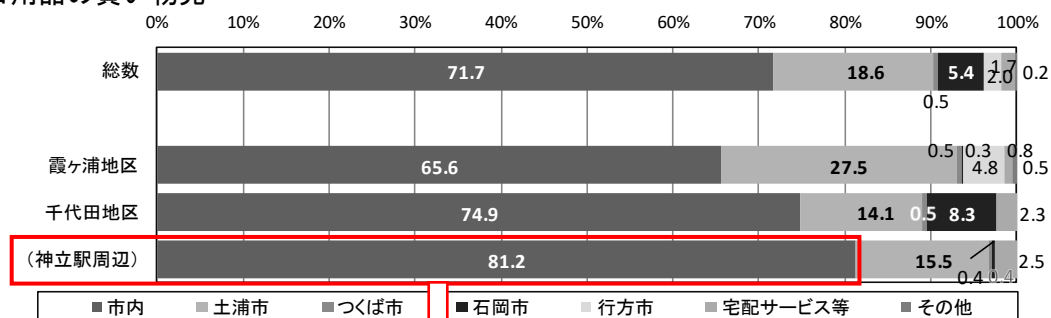


立地適正化計画による期待される効果

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

○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。

■神立駅周辺の子育て世代・高校生ヒアリング

- ・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
- ・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

子育て世代や高校生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（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、公共交通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増加

・神立駅周辺において低未利用地の活用や質の高い民間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。

《都市機能誘導の方針》

② 中心拠点における若者や子育て世代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の充実を図るとともに、若者や子育て世代等の生活・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
- ・ J R 神立駅周辺における交流施設の配置
- ・ 地域間を結ぶ停車場線の活性化
- ・ 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】

○既存の誘導施設の維持

○新たな都市機能の誘導・整備

- ・ 市民意向より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、若者や子育て世代の生活・交流に資する機能（交流・飲食、図書・学習、公園、行政など）の誘導・整備を図る。

《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

○市内公共交通の利用者数

- ・ 地域公共交通網形成計画と連携し、JR 神立駅からの市内公共交通や居住地から市内施設への公共交通の利用を促進する。

第6章 誘導区域等の設定

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・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

交通利便性・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・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】

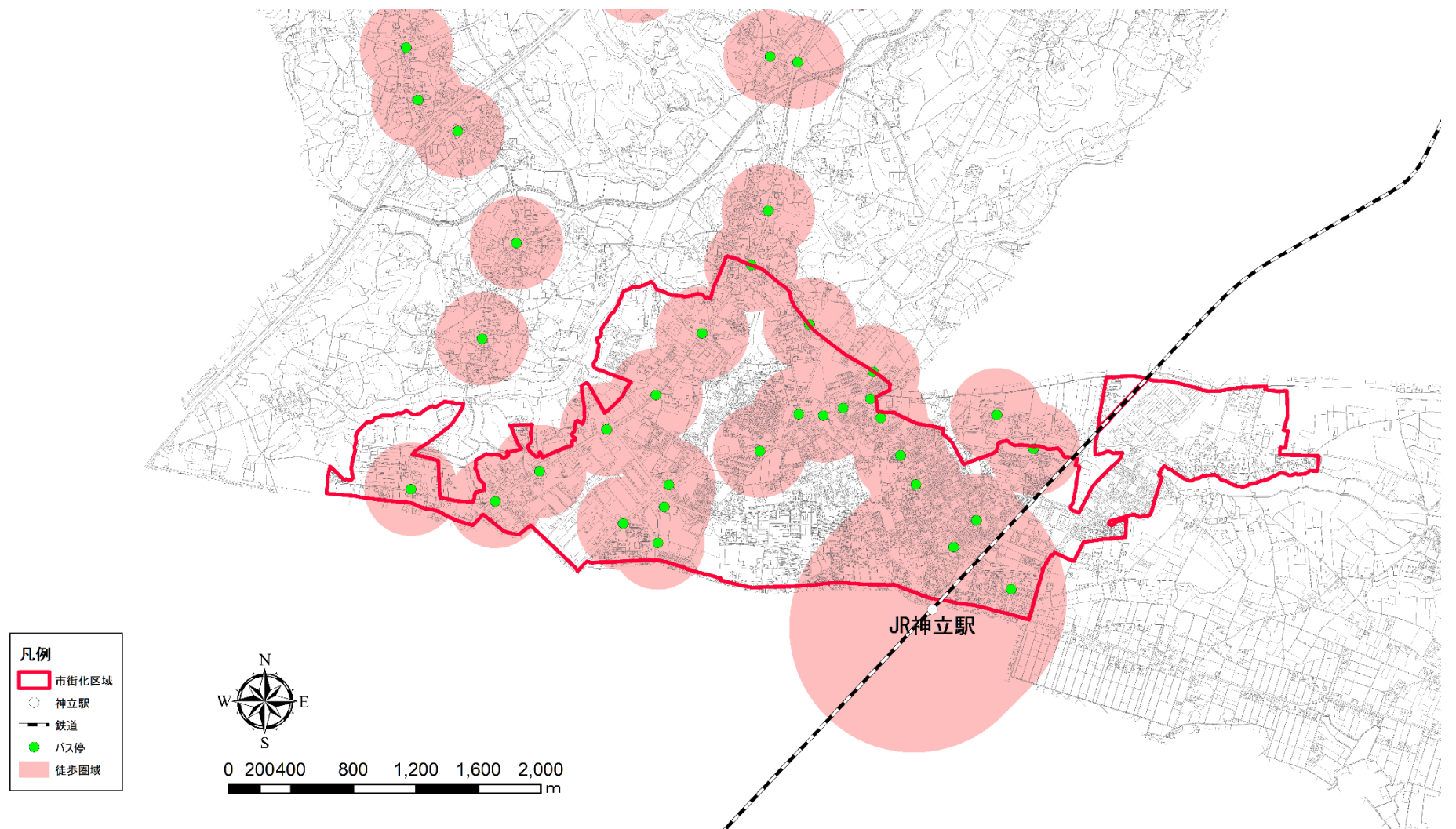
① 居住誘導区域へ含まないこととされている区域	本市の考え
・市街化調整区域	・市街化調整区域は含めない
・災害危険区域（崖崩れ、出水等）	・指定なし
・農業振興地域又は採草放牧地の区域	・市街化調整区域に指定されていることから、居住誘導区域には含めない
・自然公園法等	・市内の一部が水郷筑波国定公園に指定されており、市街化調整区域・都市計画区域外であることから、居住誘導区域には含めない
・保安林の区域	・指定なし
・原生自然環境保全地域等	・指定なし

出典：都市計画運用指針 第10版

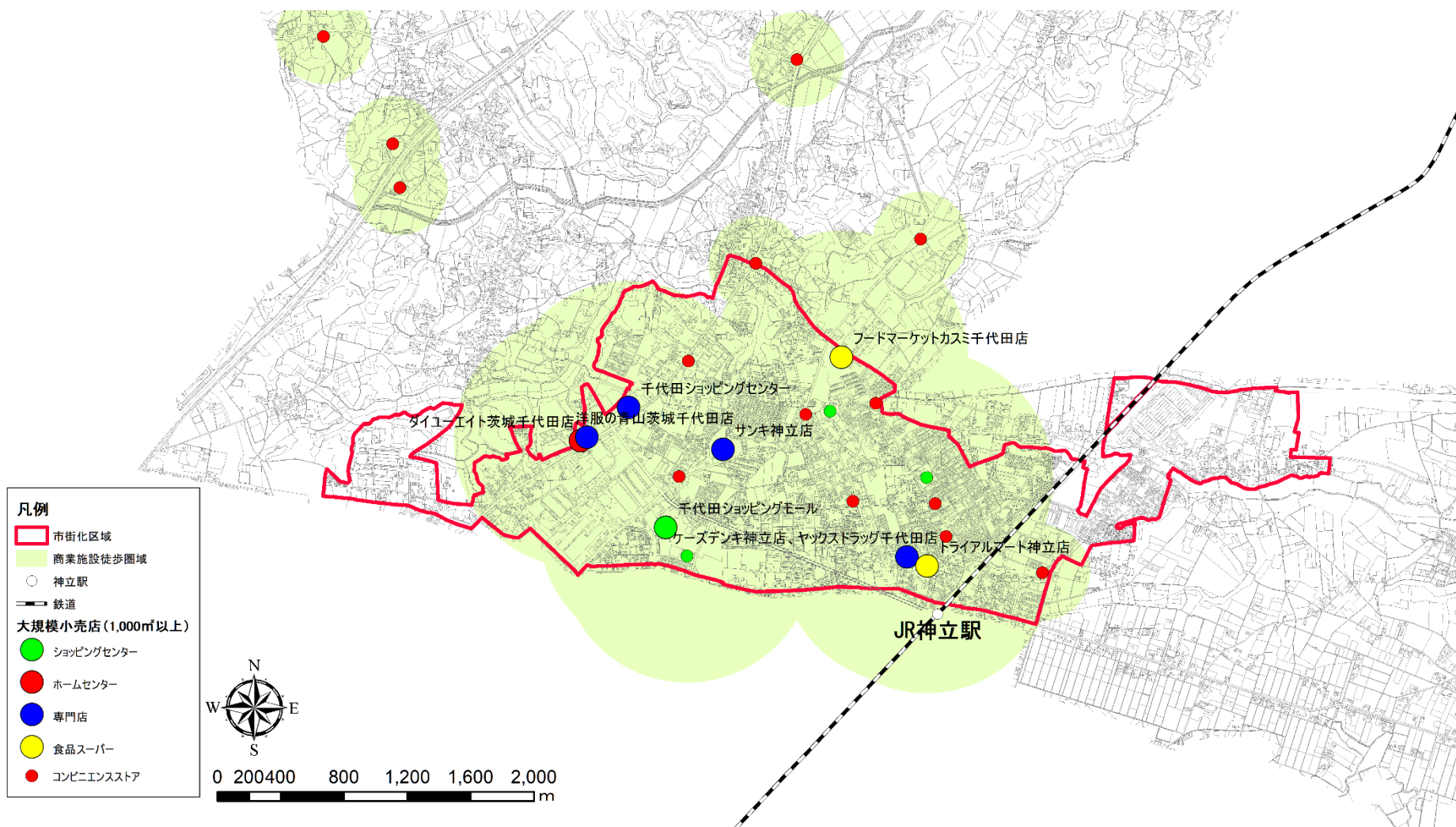
② 居住誘導区域に含めることに慎重な判断を行うことが望ましい区域	本市の考え
・工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建設が制限されている区域	・「居住誘導の方針」に基づき工業専用地域及び工業地域・準工業地域のうち一団の工業地を有する地域は、居住誘導区域には含めない
・特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	・指定なし
・レッドゾーン	・土砂災害特別警戒区域等は市街化調整区域に指定されており、居住誘導区域には含めない
・イエローゾーン	・市内の一部が浸水想定区域に指定されており、市街化調整区域・都市計画区域外であることから、居住誘導区域には含めない
・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おり、居住誘導区域には含めない
・津波災害特別警戒区域	・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おり、居住誘導区域には含めない
・地すべり防止区域	・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おり、居住誘導区域には含めない
・急傾斜地崩壊危険区域	・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おり、居住誘導区域には含めない
・土砂災害警戒区域	・市内の一部が浸水想定区域に指定されており、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
・浸水想定区域	・市内の一部が浸水想定区域に指定されており、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
・都市洪水想定区域	・市内の一部が浸水想定区域に指定されており、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
・都市浸水想定区域	・市内の一部が浸水想定区域に指定されており、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
・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	・市街地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】

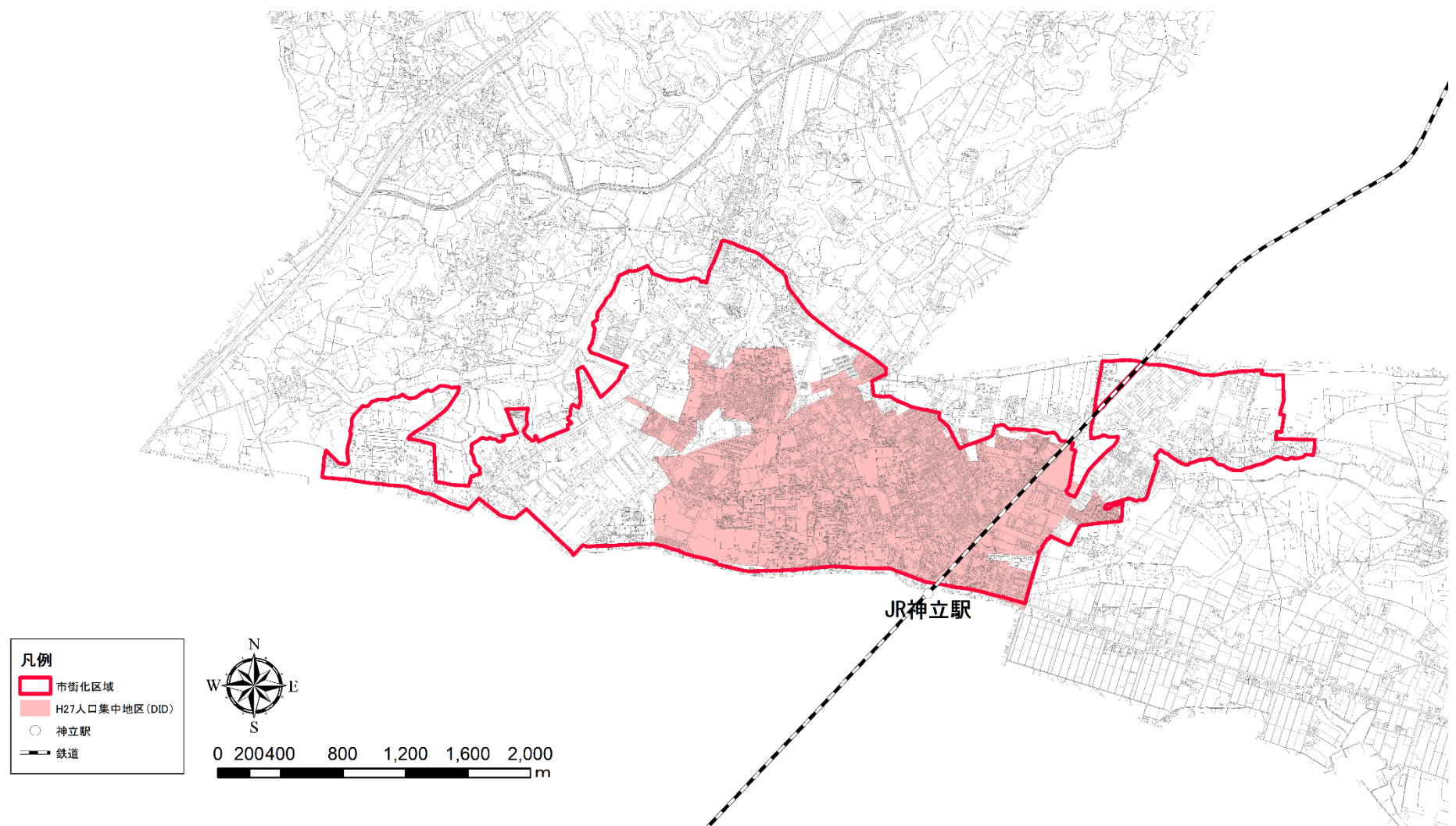


【図2：生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲】

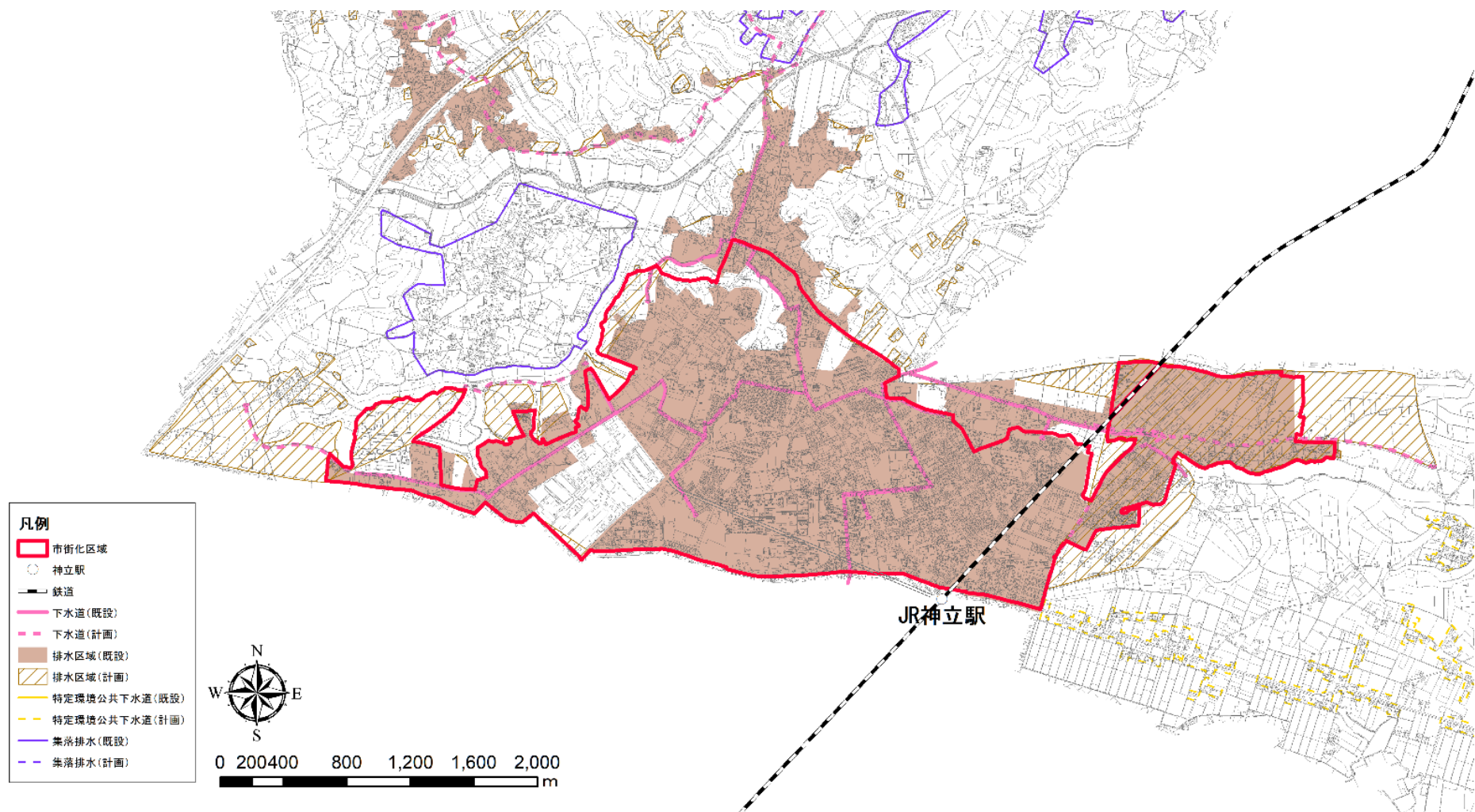


※令和2年1月時点

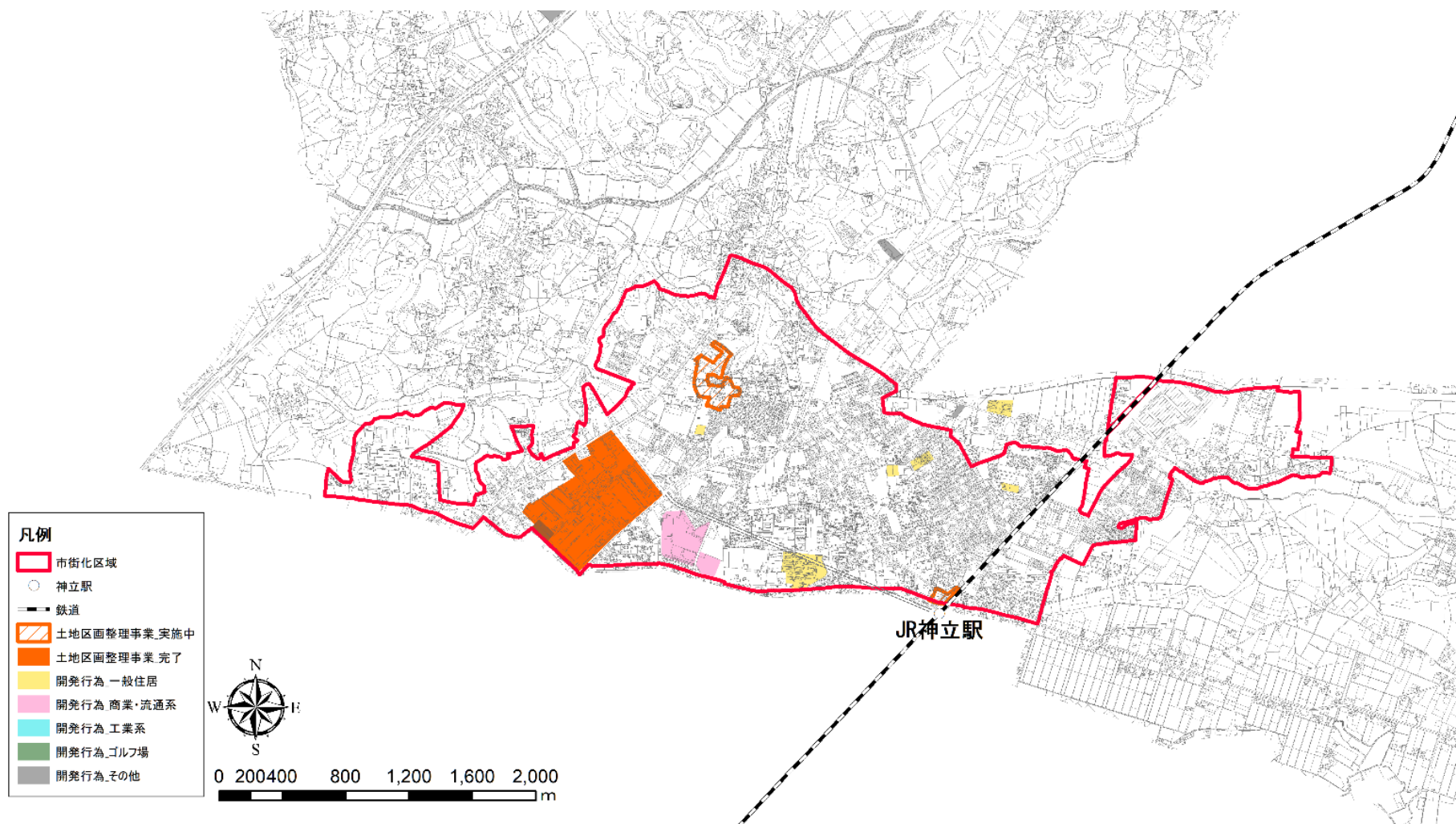
【図3：平成27年人口集中地区（DID）】



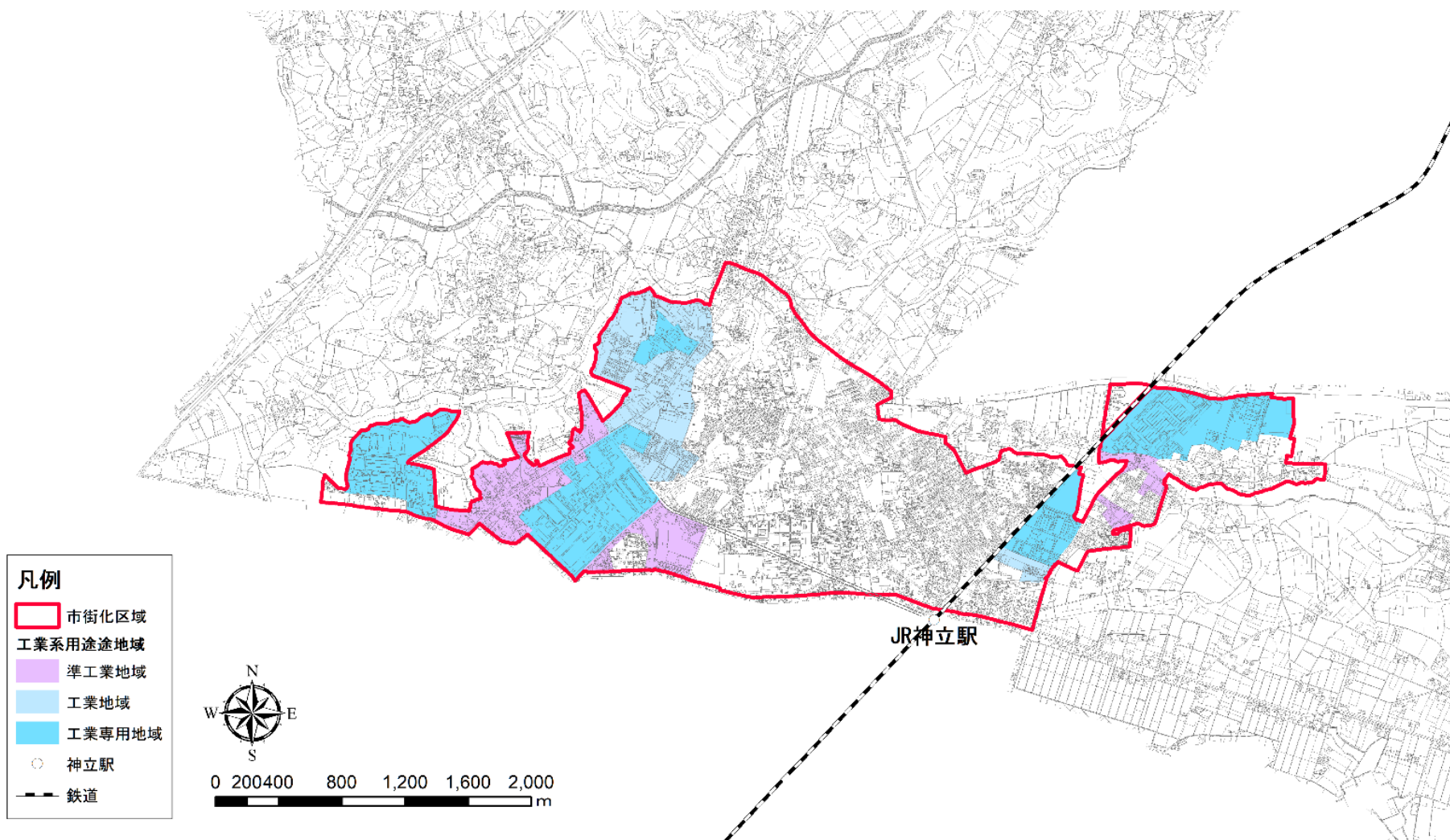
【図4：下水道の排水区域（既設）及び計画区域】



【図5：土地区画整理事業区域及び開発区域】

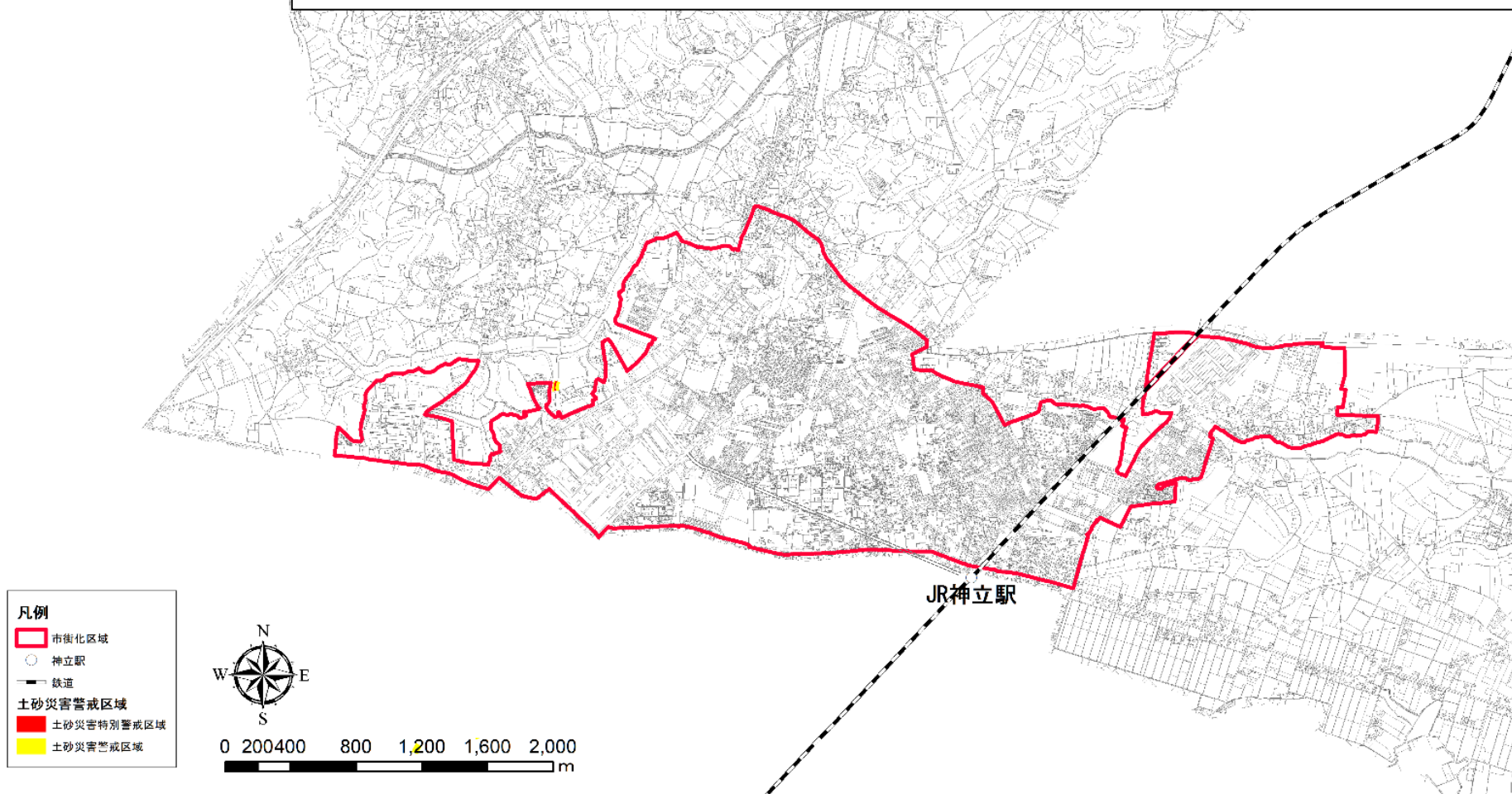


【図6：一団の工業地を有する工業地域及び準工業地域は除外】

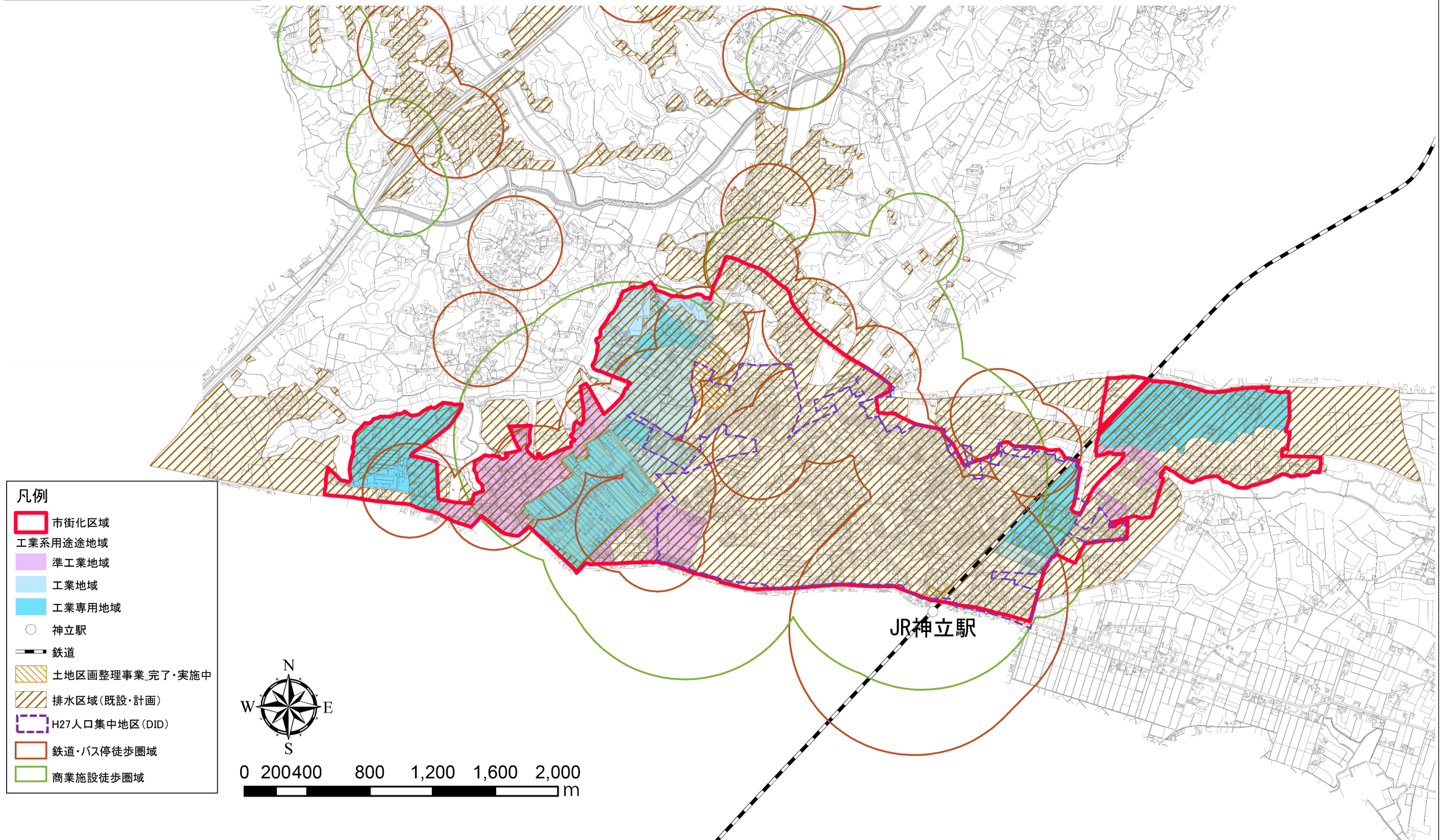


【図 7 : 災害危険性が高い地域は除外】

※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

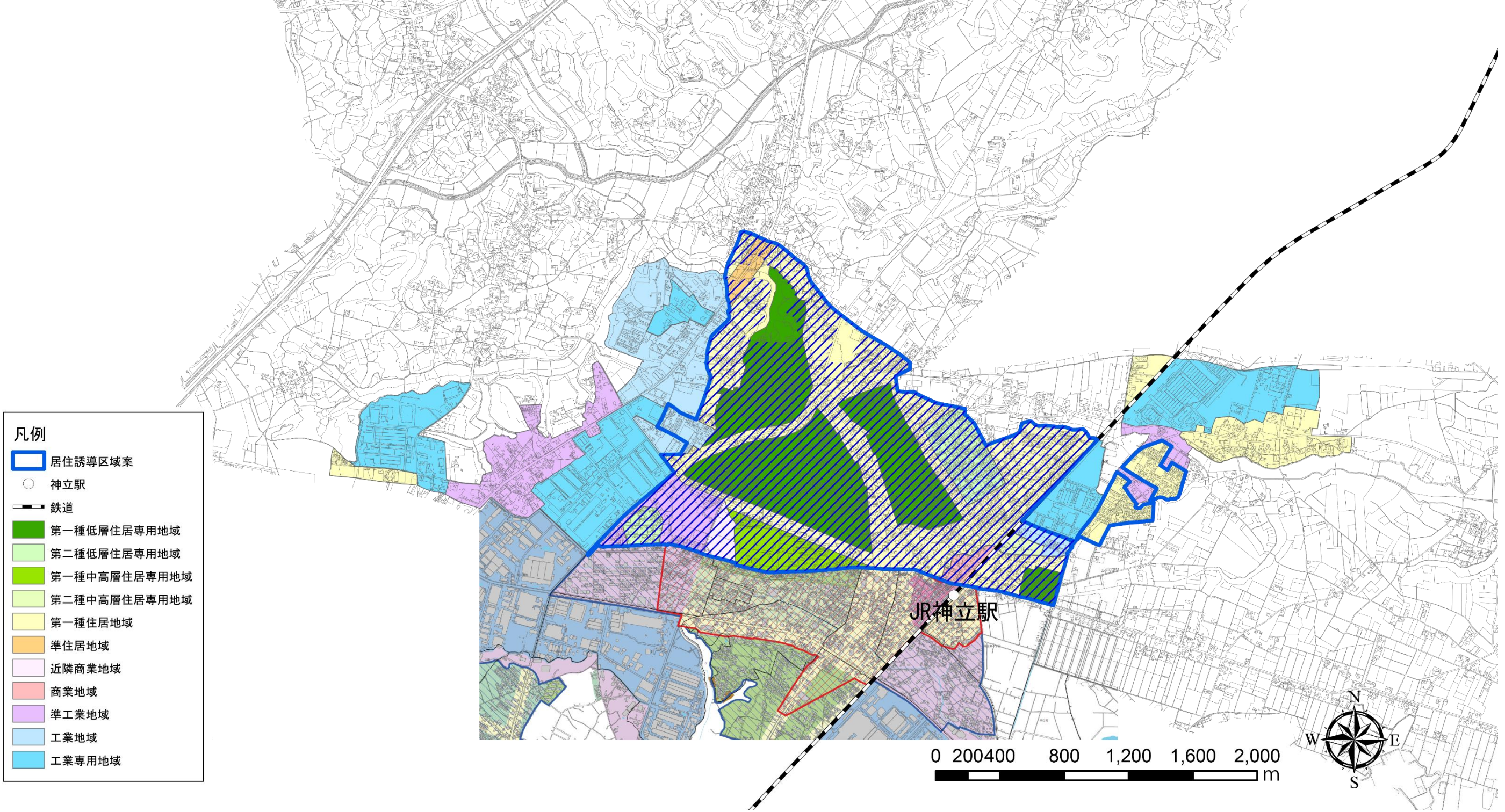
＜居住誘導区域の条件整理（概形）＞ 

○交通利便性・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、一団の工業地を有する工業地域及び準工業地域【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

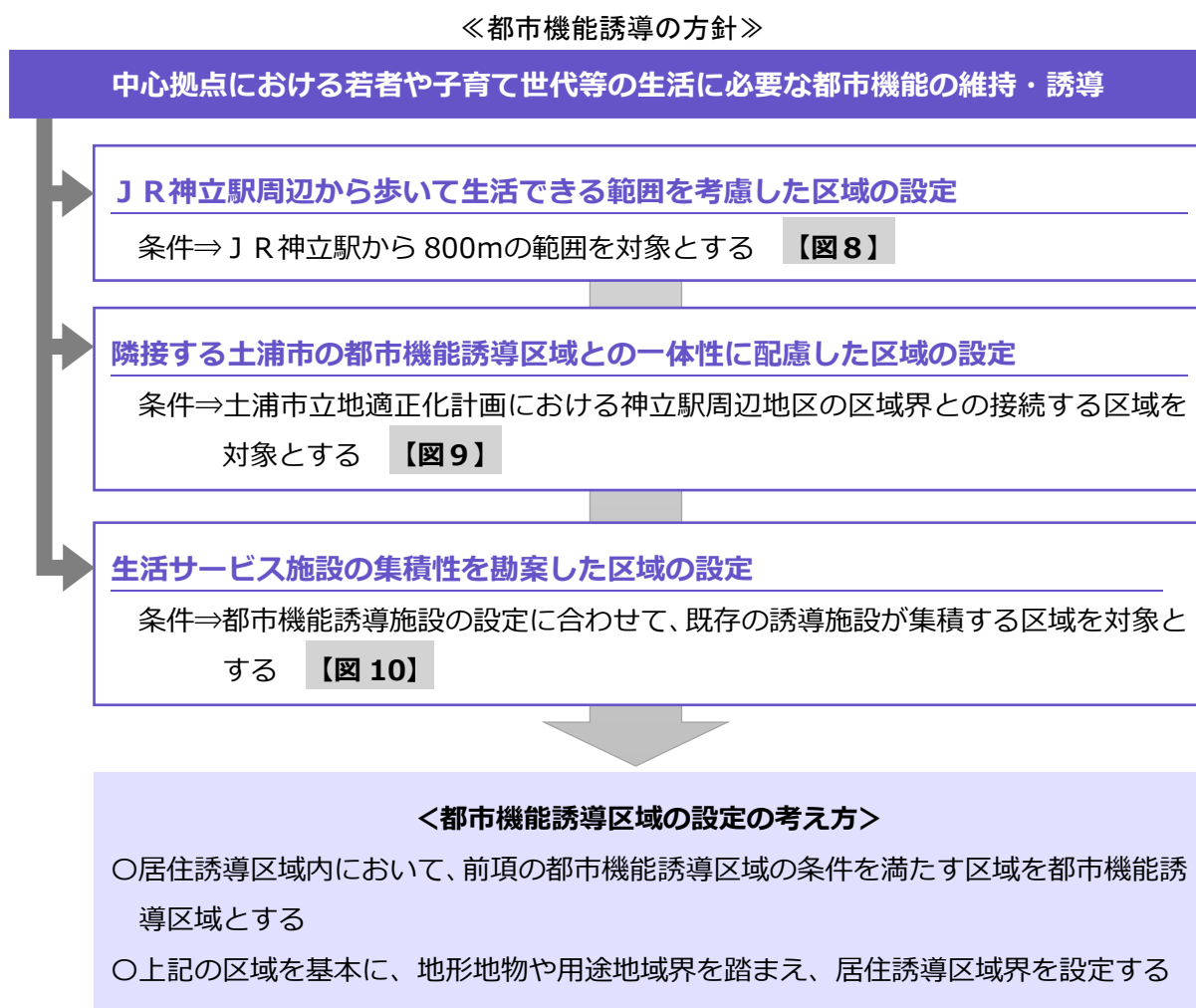
＜市街化区域面積：754ha 居住誘導区域面積 ：358.6ha 市街化区域に対する居住誘導区域割合：47.6%＞



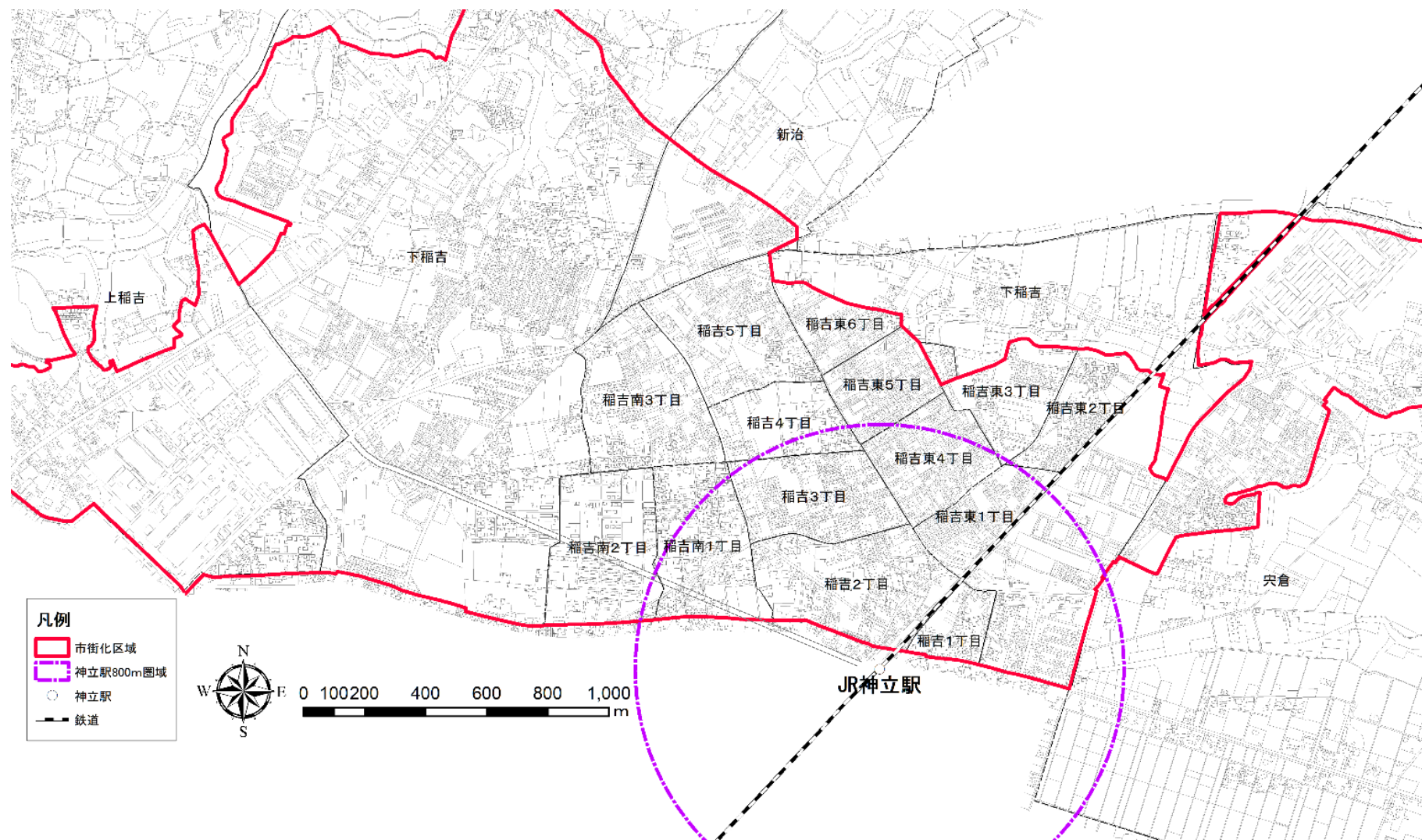
2. 都市機能誘導区域

(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。

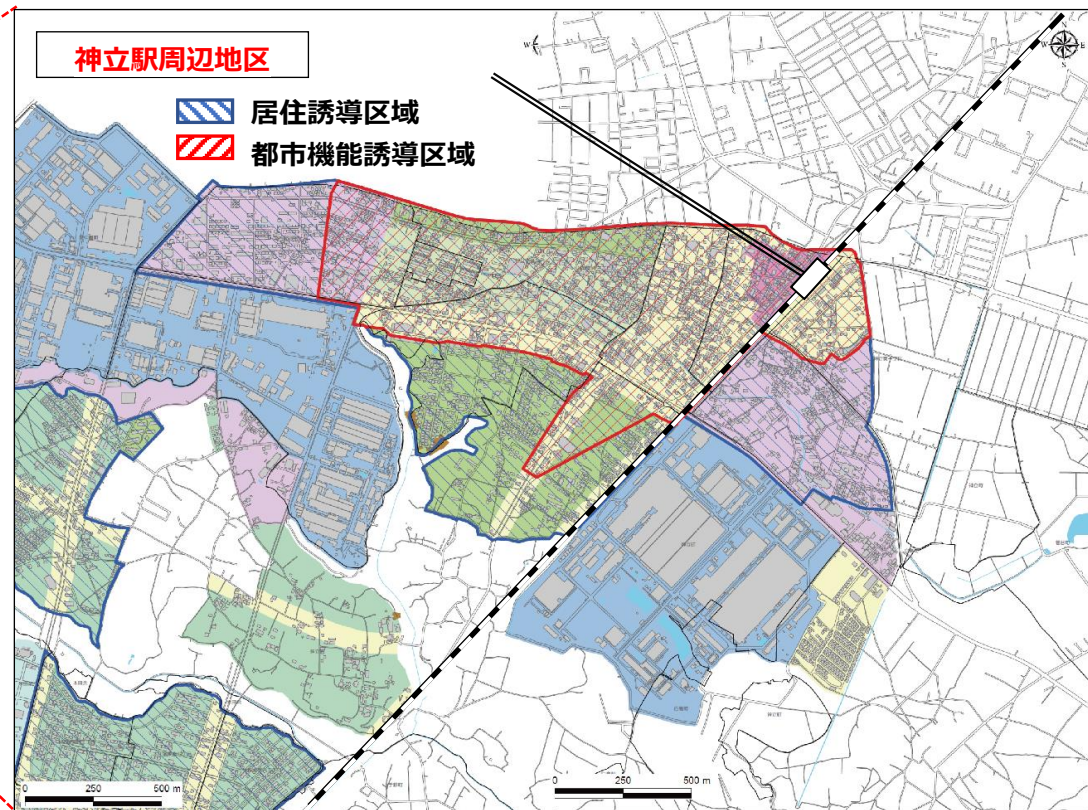
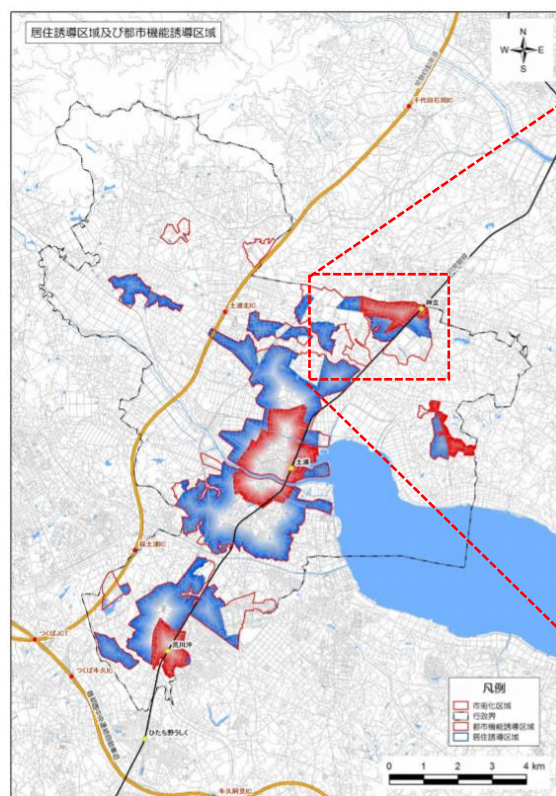


【図8：JR神立駅から800mの範囲】

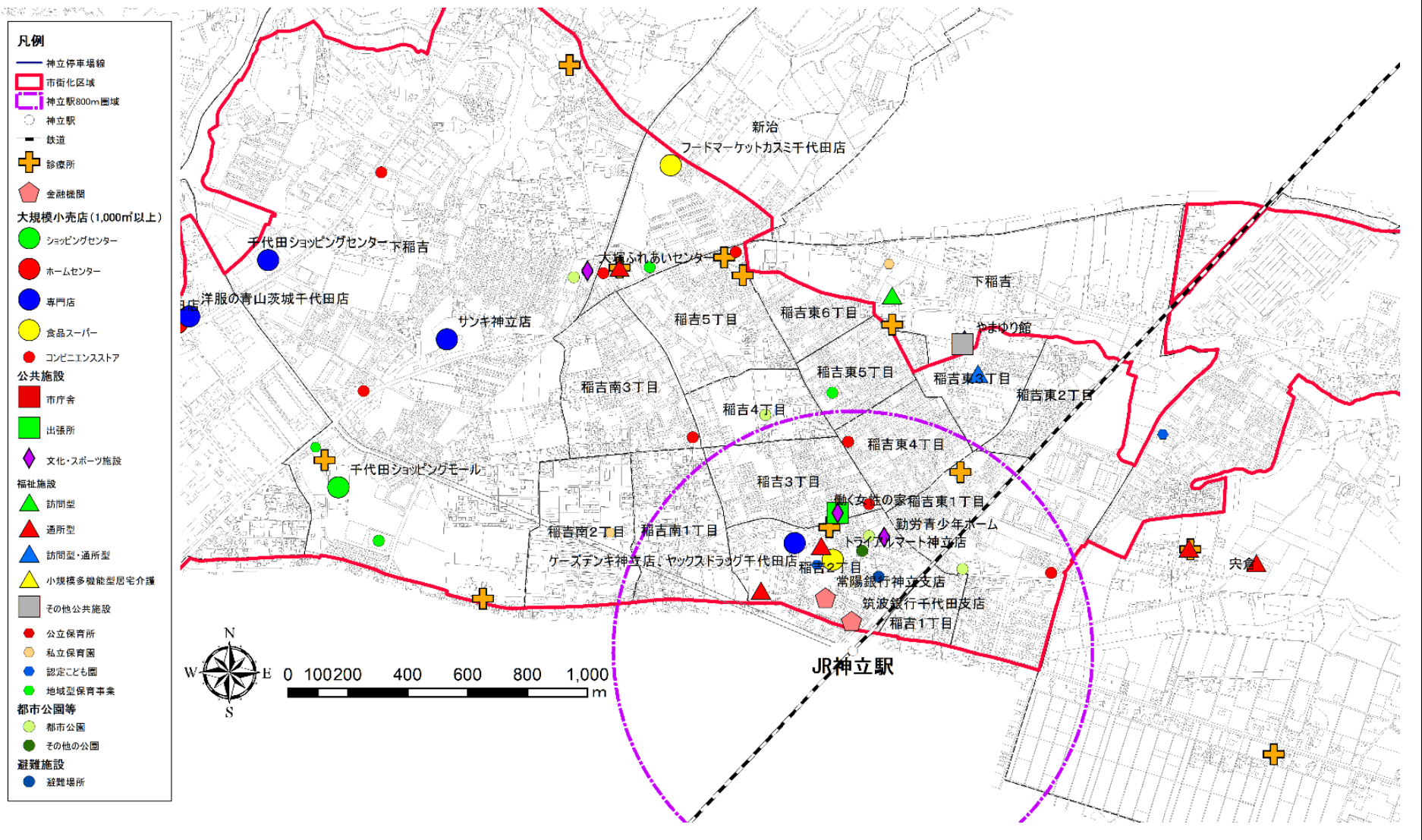


【図9：土浦市立地適正化計画における神立駅周辺地区の区域界との接続する区域】

- ・ 神立駅周辺地区の位置づけ：《都市拠点》
- ・ 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



【図 10：既存の誘導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%＞

