

かすみがうら市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画

概要資料

1. 都市づくりの課題の整理	1
2. 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に係る都市づくりの理念等の設定	6
3. かすみがうら市都市計画マスタープラン全体構想骨子案	7
4. かすみがうら市立地適正化計画骨子案	8
5. かすみがうら市立地適正化計画・居住誘導区域案の設定	10
6. かすみがうら市立地適正化計画・都市機能誘導区域案の設定	14

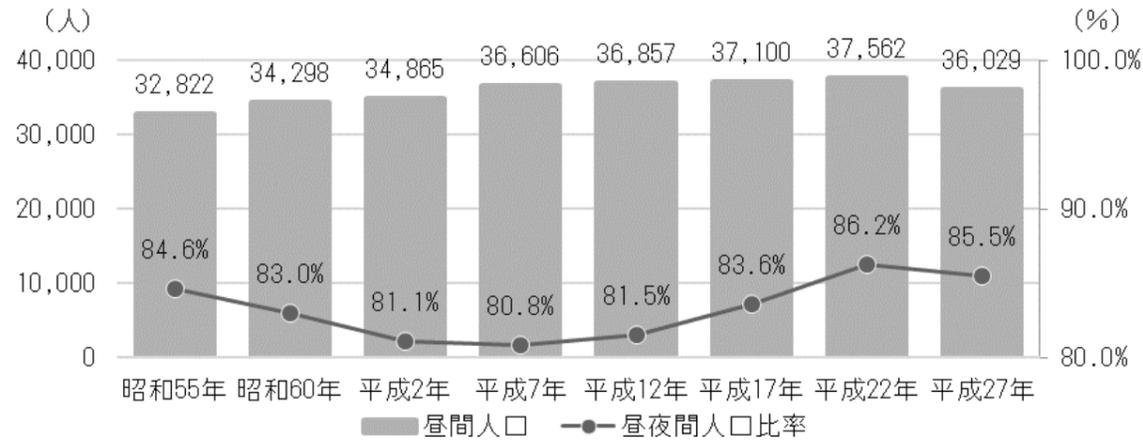
令和2年2月

1. 都市づくりの課題の整理

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

■通勤の流入 (単位：人)

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

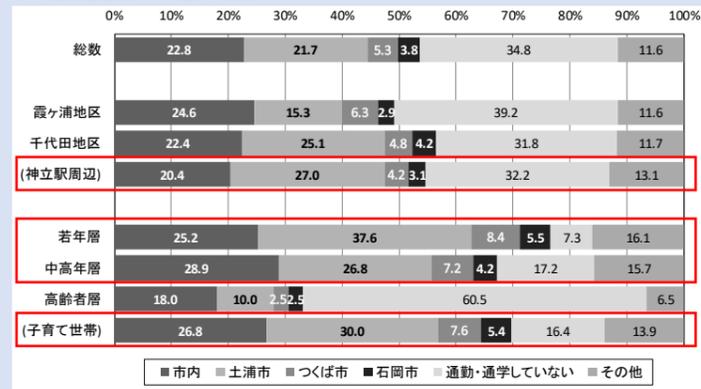
	通勤流入			
	平成17年		平成27年	
	流入先	流入人口	流入先	流入人口
順位	県内	6,298	県内	6,861
1	土浦市	2,148	土浦市	2,358
2	石岡市	1,730	石岡市	1,574
3	つくば市	469	小美玉市	653
順位	県外	223	県外	320
1	千葉県	117	千葉県	133
2	東京都	37	埼玉県	44

資料：国勢調査

《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。

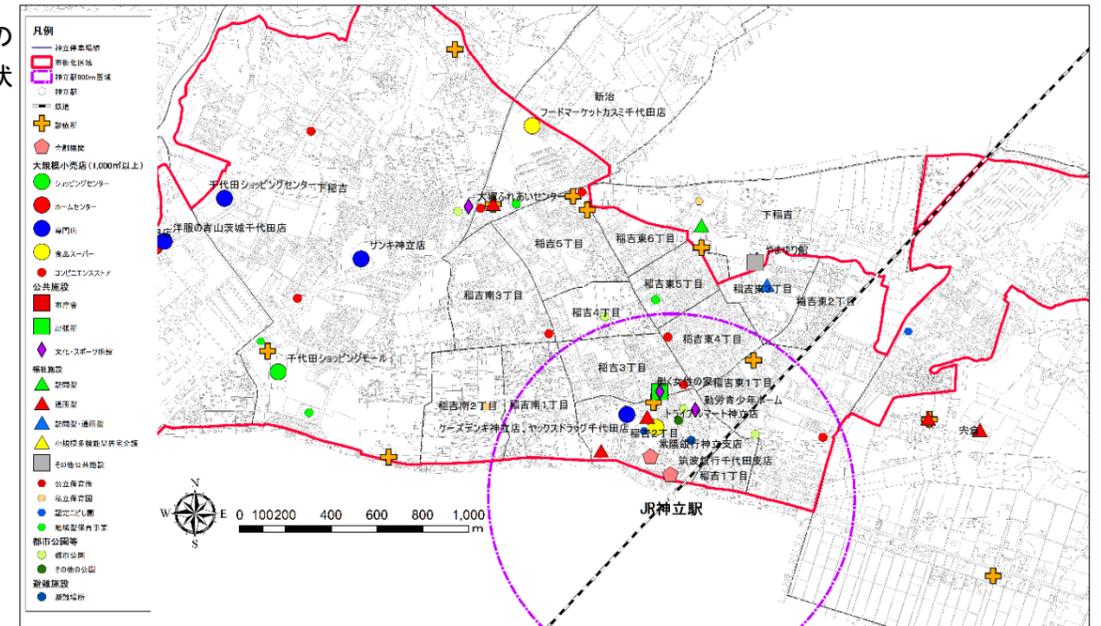
■属性別通勤・通学先



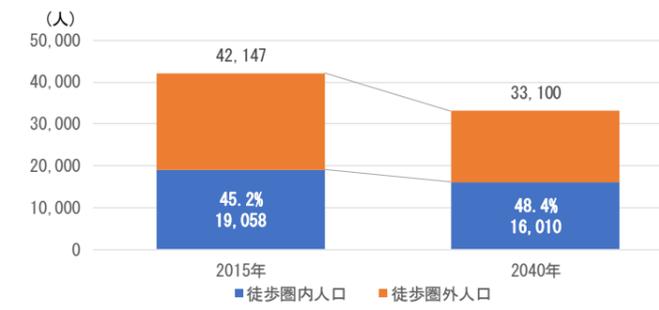
都市の特性② 市街地に商業・医療施設等が立地、今後も充実が必要

○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

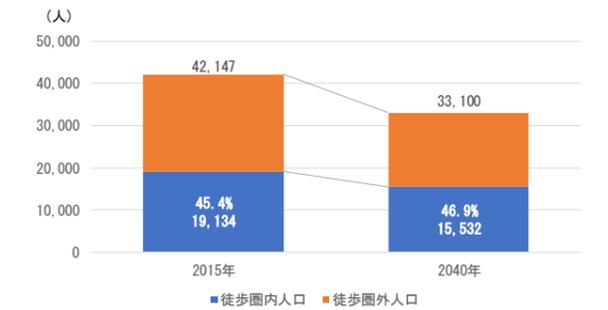


■スーパーマーケットの徒歩圏内の人口



(参考) 全国平均：75%

■医療施設の徒歩圏内の人口

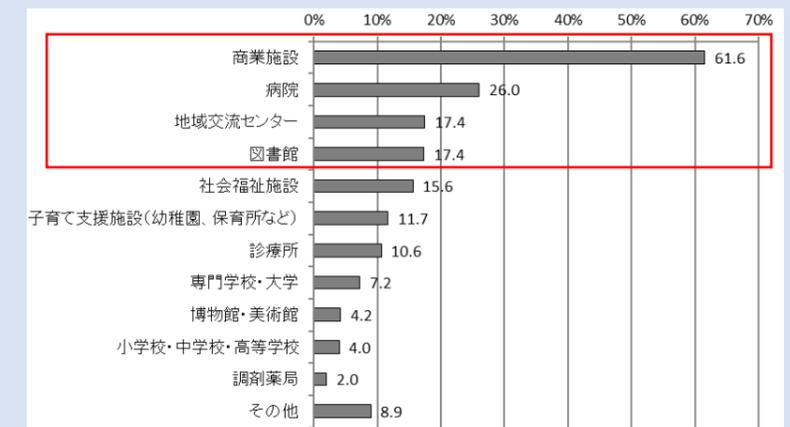


(参考) 全国平均：85%

《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。

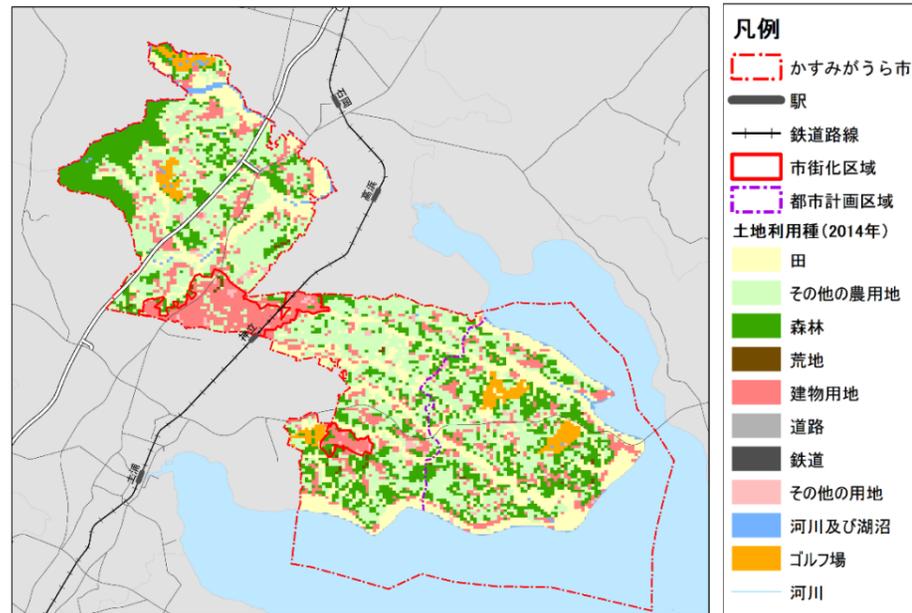
■神立駅周辺に充実させたほうがよい都市機能 (複数回答・単純集計)



都市の特性③ 里山や湖、農地などの恵まれた自然環境

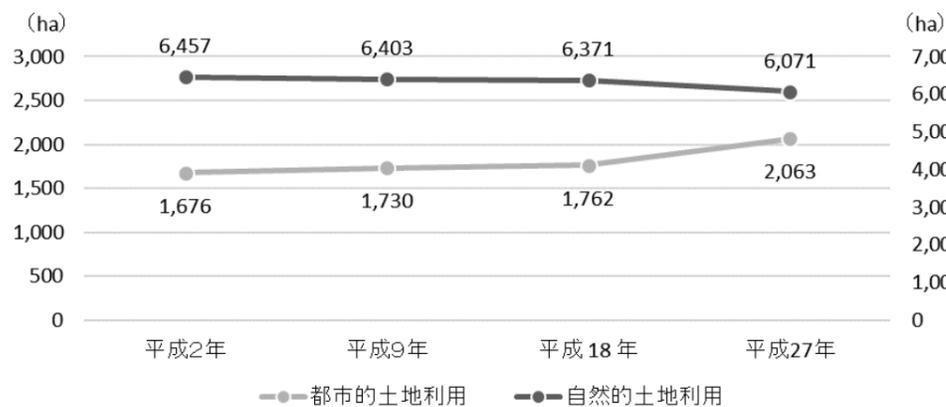
○北部は四季彩豊かな里山を有し、南部は霞ヶ浦などの自然環境に恵まれており、市街化調整区域は果樹園・田畑などの農業環境が広がっていますが、40年前と比較して、森林や農地などの自然環境が都市的土地利用に転用されています。

■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

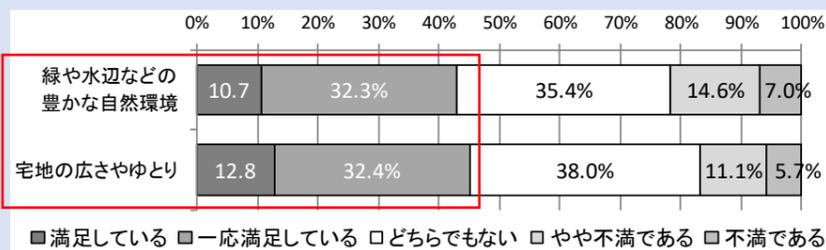


資料：都市計画基礎調査

《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、宅地の広さと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

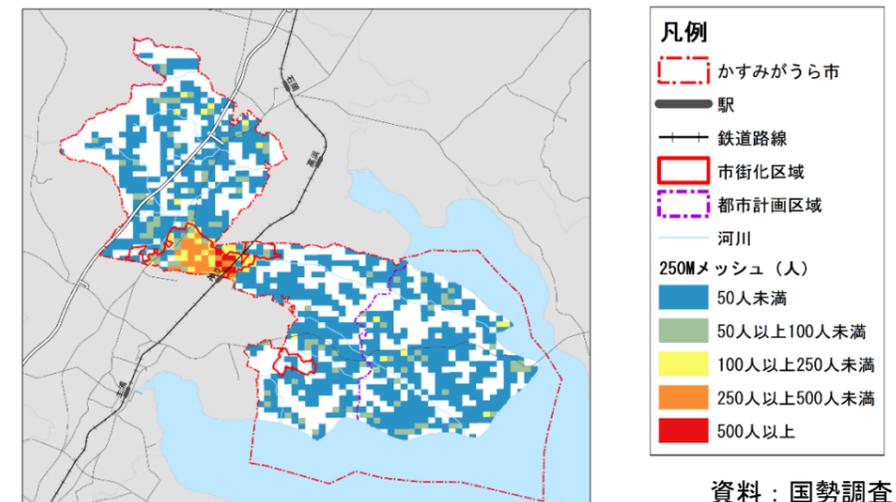


都市の特性④ 分散型の地域拠点の形成と神立駅周辺居住者の周辺市内施設の利用ニーズ

○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。

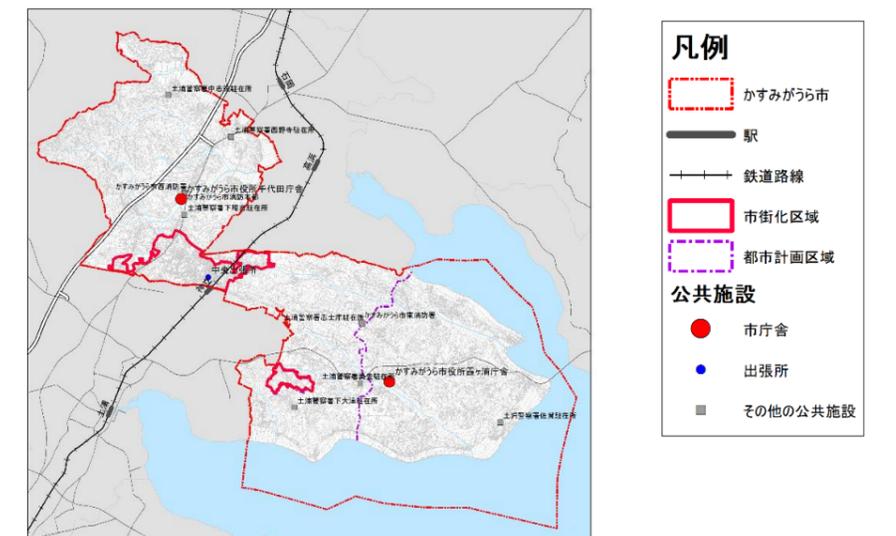
○一方で、神立駅周辺居住者は市内の施設を多く利用しており、神立駅周辺の居住者を増やすことで、地域経済の活性化につながることも想定されます。

■平成27年(2015年)の人口分布(250mメッシュ)



資料：国勢調査

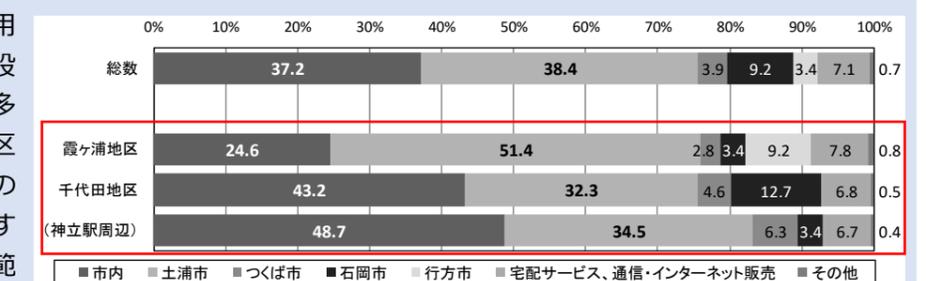
■公共施設の立地状況



《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。

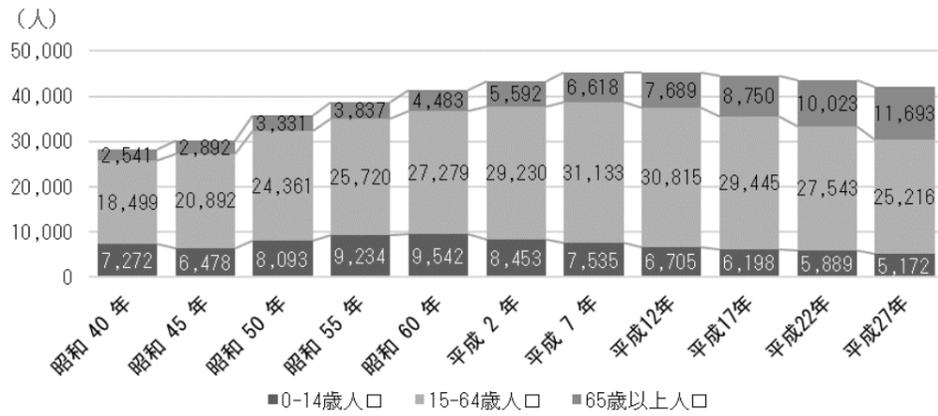
■日用品以外の買い物先



都市の課題① 人口減少、特に20～30歳代が減少、女性の転出

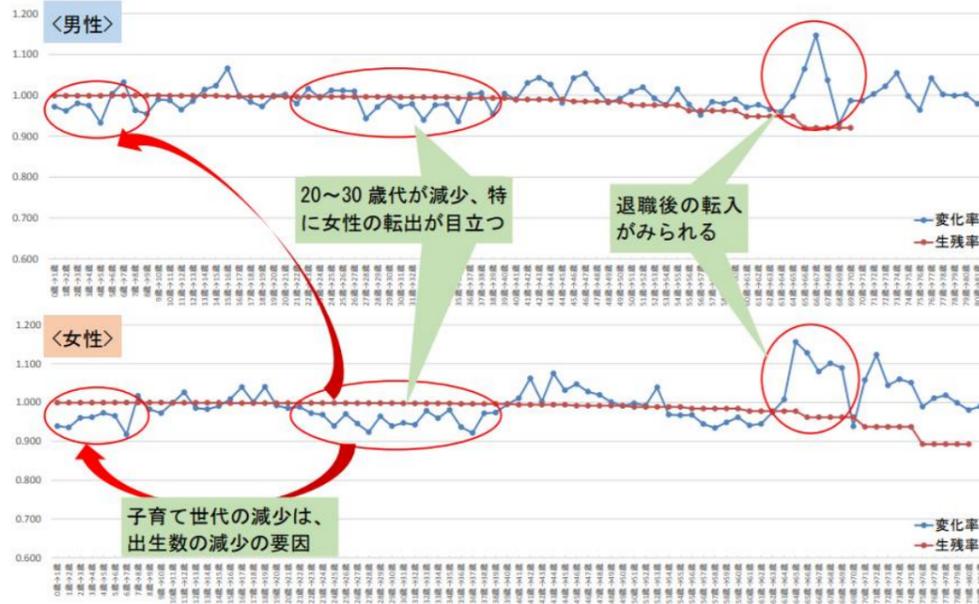
○人口減少の要因としては、20～30歳の人口が転出超過になっており、特に女性の転出が目立ちます。それに伴い、出生数の減少にもつながっており、自然動態の減少の要因となっています。

■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

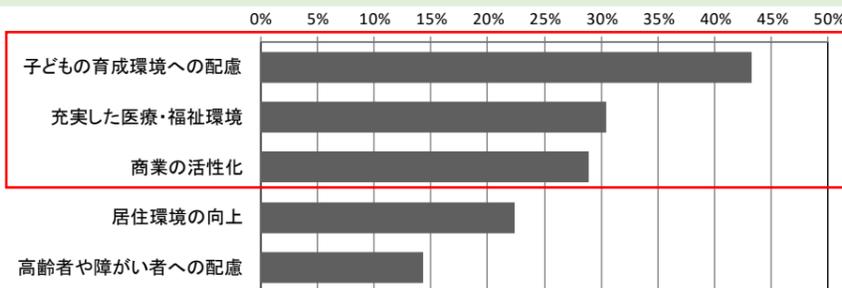


資料：かすみがうら市人口ビジョン

《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・教育環境の充実に加え、医療・福祉の充実や商業・産業の活性化が求められます。

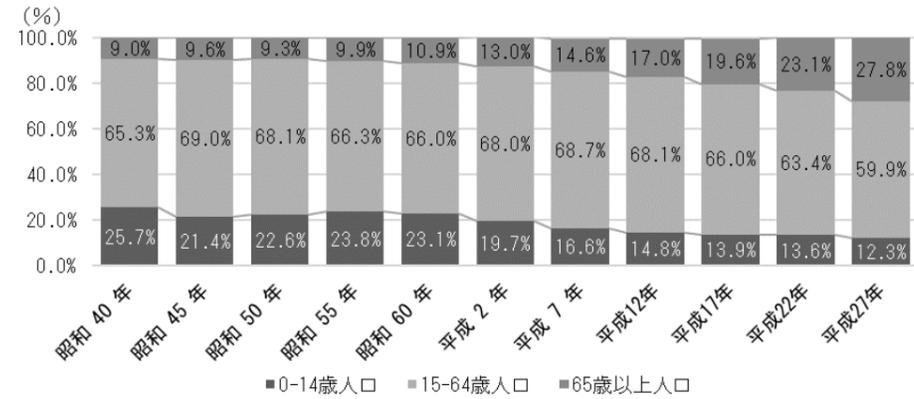
■居住地区で将来のまちづくりに最も必要なこと（若年層：上位5項目）



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

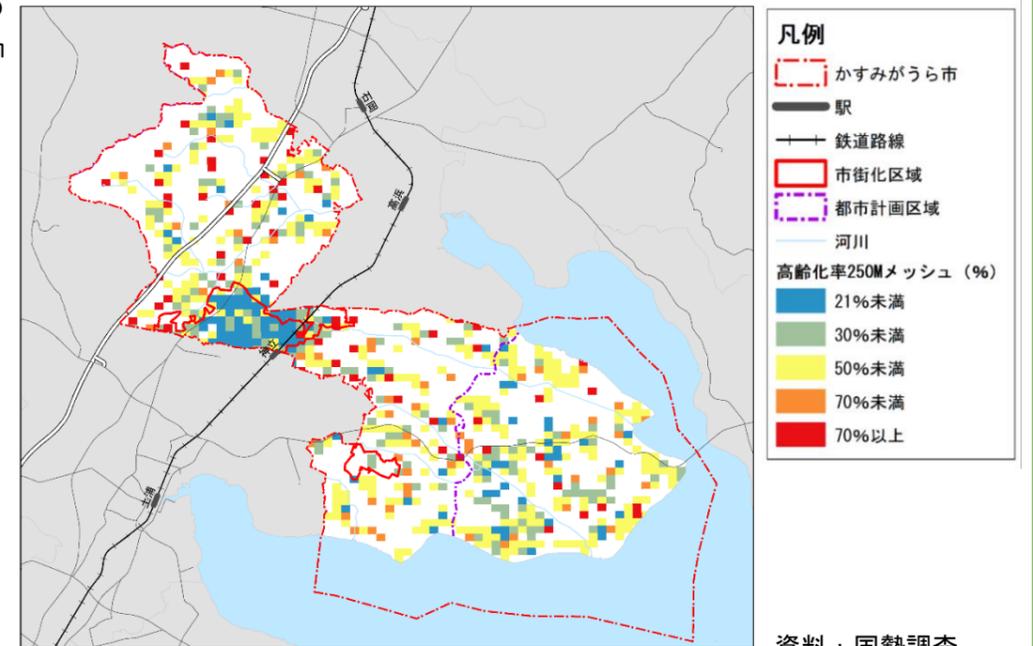
○市全体の高齢者数、高齢化率はともに増加傾向にあります。特に市街化区域においては、高齢化率は低いものの高齢者数が集中しています。また、市街化調整区域、都市計画区域外には高齢化率50%を超える地域が広がっており、地域コミュニティの維持が困難なることが懸念されます。

■人口3区分率の推移



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)

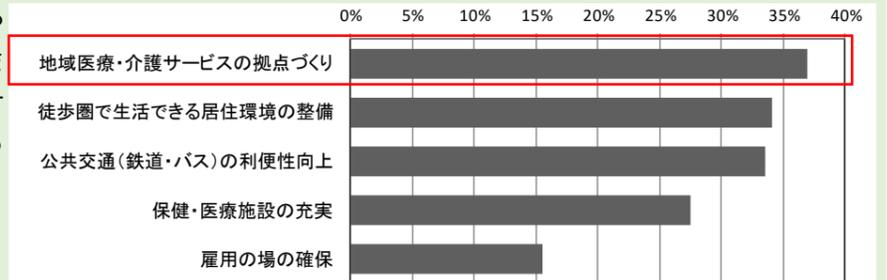


資料：国勢調査

《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。

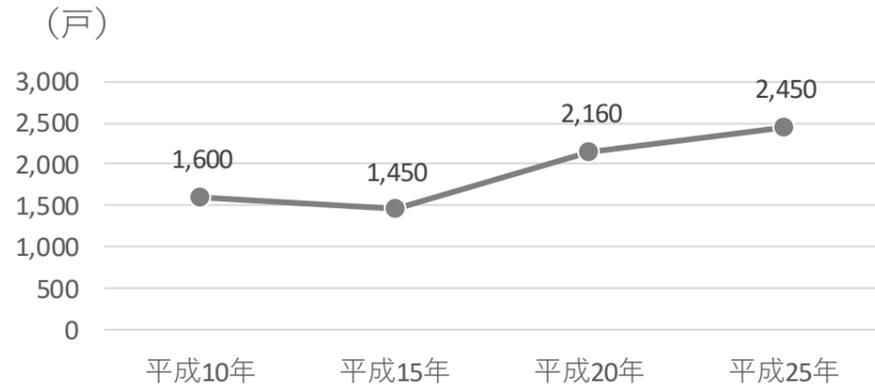
■本市が取り組むべき施策（高齢者層：上位5項目）



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

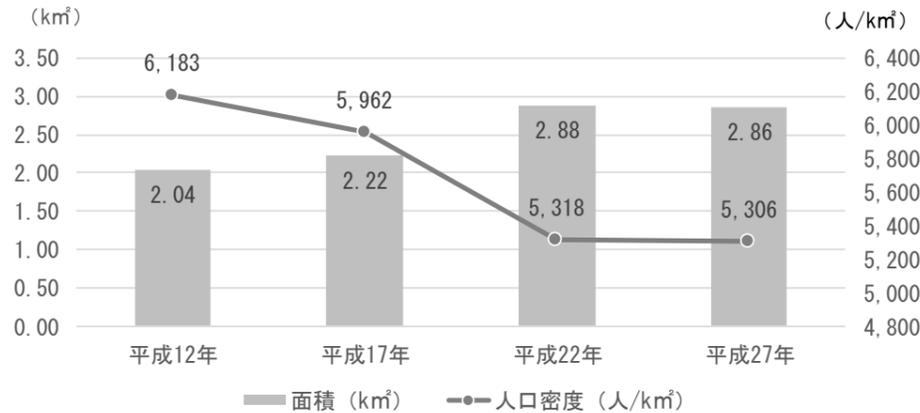
〇市全体の空き家数や市街地の空地が増加しており、都市のスポンジ化が進んでいます。市街地においても、人口集中地区の人口密度は低下しており、低密度な市街化が進んでいます。

■空き家の推移 (戸)



資料：住宅・土地統計調査

■人口集中地区 (DID) 人口密度の推移

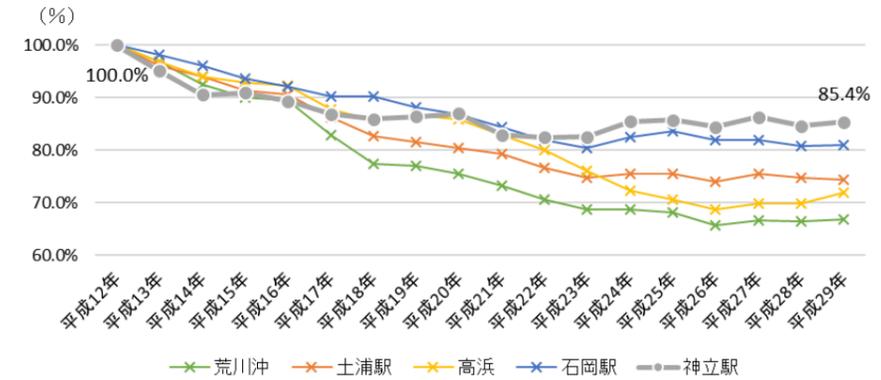


資料：国勢調査

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

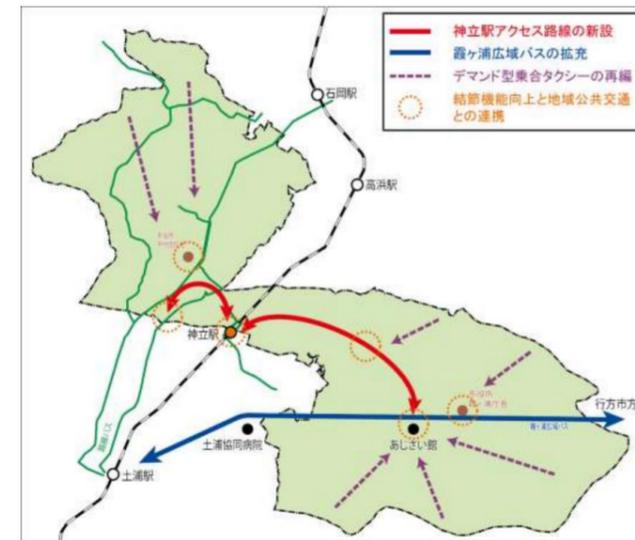
〇JR 神立駅周辺における常磐線による鉄道の利便性は高くなっていますが、バス交通網は、主に土浦駅をターミナルとしたネットワークとなっており、市内を移動する公共交通ネットワークは不足しています。

■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

■公共交通の再編後のイメージ

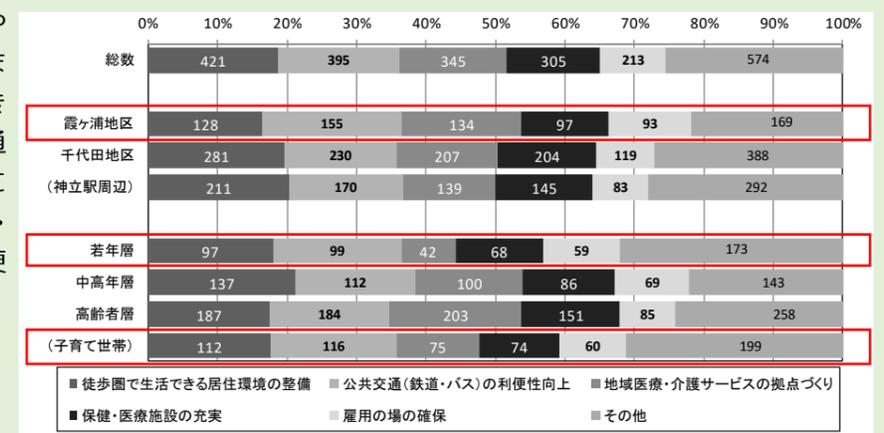


資料：かすみがうら市地域公共交通再編実施計画

《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。

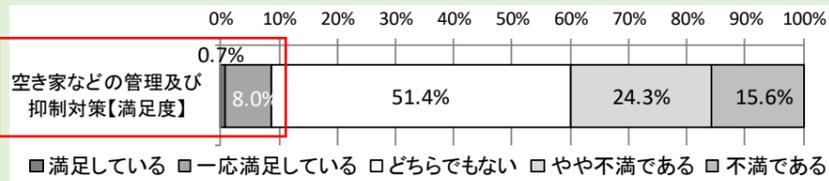
■本市が取り組むべき施策 (属性別)



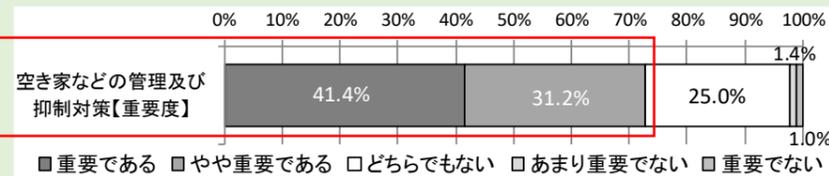
《市民意向》

・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

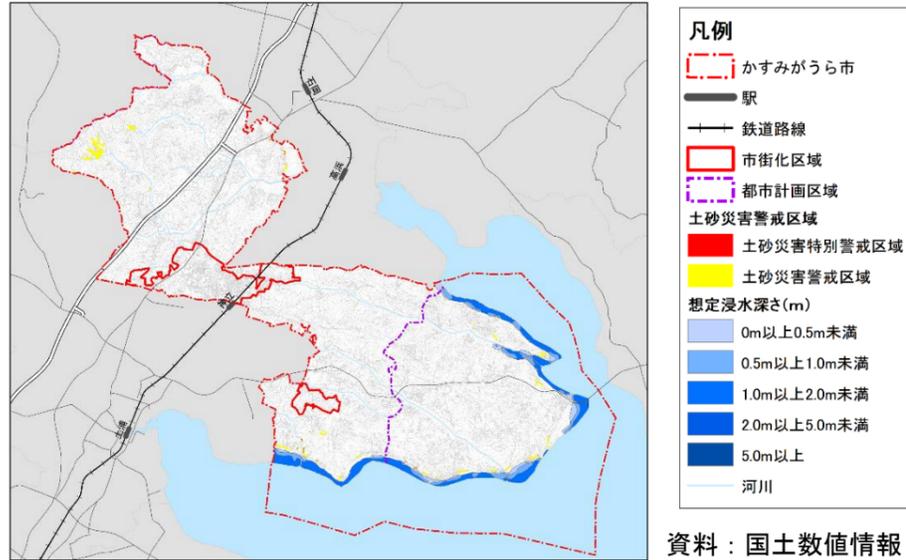


都市の課題⑤

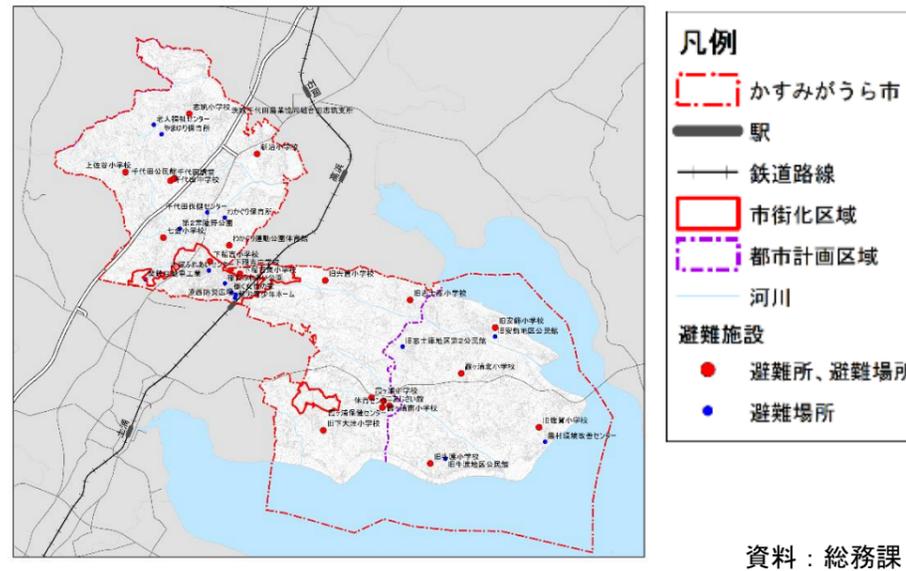
災害・安全対策の重要性の高まり

○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



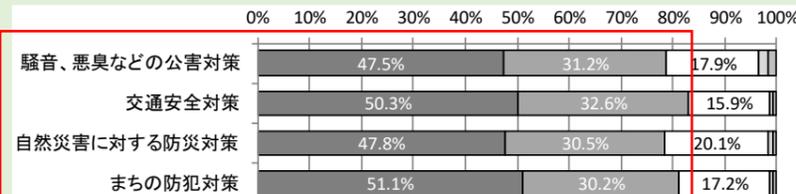
■避難所、避難場所の立地状況



《市民意向》

・市民意向において、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。

■安全対策に関する重要度



■重要である □やや重要である □どちらでもない □あまり重要でない □重要でない

【主要課題の整理】

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。

①JR 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	○人口減少、特に20~30歳代が減少、女性の転出
○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

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	○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
○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	○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	○人口減少、特に20~30歳代が減少、女性の転出
○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
○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	○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	○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
○市街地に商業・医療施設等が立地、今後も充実が必要	○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

2. 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に係る都市づくりの理念等の設定

都市の現況分析と都市づくりの主要課題

【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

- ・市全体の空き家数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

【主要課題】

【課題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

【課題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

【課題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

【課題④】
市街地や公共交通・生活利便性が高い地域への都市機能・居住誘導の必要性

上位・関連計画（第2次かすみがうら市総合計画）

【将来都市像】

きらり輝く 湖と山 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～

【基本理念】

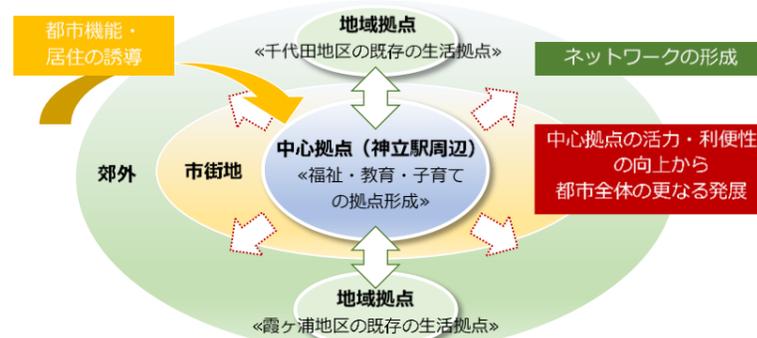
1. 豊かな自然と地域産業が共存するまち
2. 日々の暮らしを守る快適で安全なまち
3. とともに支え成長する人材あふれる安心なまち

都市づくりの理念と目標（都市計画マスタープラン）



まちづくりの方針（立地適正化計画）

持続可能な都市の実現に向けた“拠点発展型”の都市構造の構築
⇒JR 神立駅を中心とした福祉・教育・子育ての拠点形成と周辺地域との連携・波及効果により、安心して住み続けることができる都市を目指す



【誘導・連携方針】

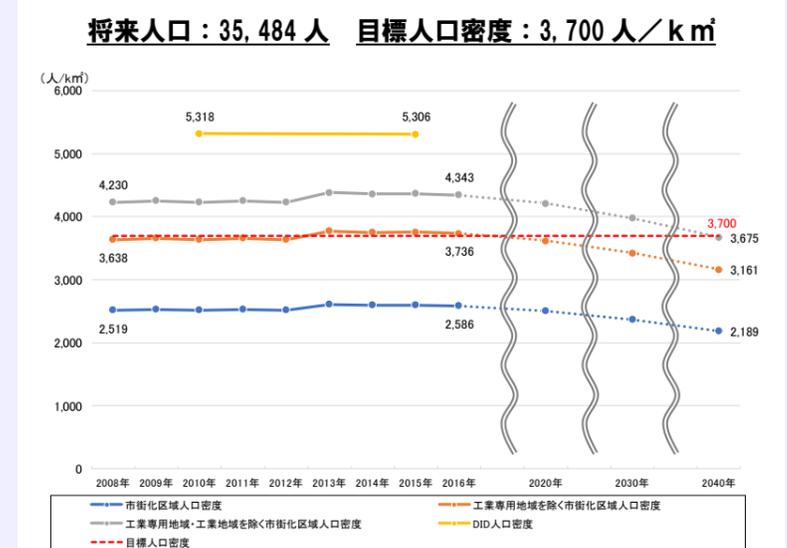
- 中心拠点における高齢者や子育て世代等の生活に必要な都市機能の維持・誘導
- 中心拠点の周辺や公共交通・生活利便性が高い地域への居住の誘導
- 中心拠点と地域拠点を結ぶネットワークの形成

将来都市構造と目標人口密度

【将来都市構造】



【目標人口密度（人口ビジョンより算出）】



3. かすみがうら市都市計画マスタープラン全体構想骨子案

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】
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、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】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、県道等

(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

(2) 防災まちづくりの方針

【対象】防災・避難施設、地域防災

4. 都市環境の方針

(1) 水環境の整備方針

【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・福祉、ごみ処理

(3) 住環境の整備方針

【対象】住宅供給、住宅地整備、住環境、悪臭対策、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、自然環境、環境負荷軽減

※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の設置検討 ・ 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用レーンの設置促進
- ・ 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公共交通で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の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 等

■ 地域の特性とニーズを踏まえた公園の機能強化と維持管理を図る

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

■ 自然環境の活用により、持続可能で環境にやさしい都市形成を図る

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

4. かすみがうら市立地適正化計画骨子案（ストーリー）

まちづくりの方針

実現に向けたストーリー

【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べる“協働”の都市づくり

まちなかの賑わいと“活気”の実現

ゆとりある自然との“共生”の実現

市民とのふれあいによる“協働”の実現

ネットワークの形成
市民協働・民間参画の仕組みづくり

【まちづくりの方針】

持続可能な都市の実現に向けた“拠点発展型”の都市構造の構築
⇒JR 神立駅を中心とした生活・教育・子育ての拠点形成と周辺地域との連携・波及効果により、安心して住み続けることができる都市を目指す

≪“拠点発展型”の都市構造の構築イメージ≫



【立地適正化計画に係る特性】

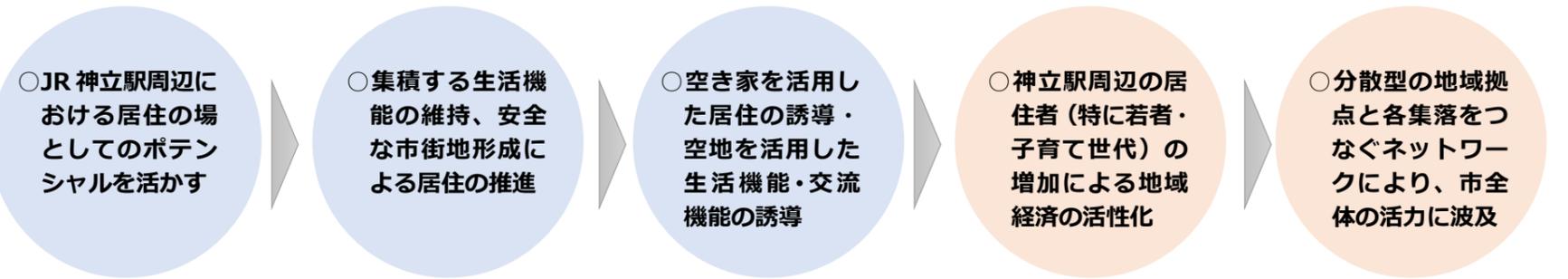
- 昼夜間人口比率が低く、JR 神立駅周辺における居住の場としての需要
- 市街地に商業・医療施設等が立地、今後も充実が必要
- 分散型の地域拠点の形成と神立駅周辺居住者の周辺市内施設の利用ニーズ

【立地適正化計画に係る課題】

- 人口減少、特に20～30歳代が減少、女性の転出
- 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
- 災害・安全対策の重要性の高まり

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



【まちづくりの方針】

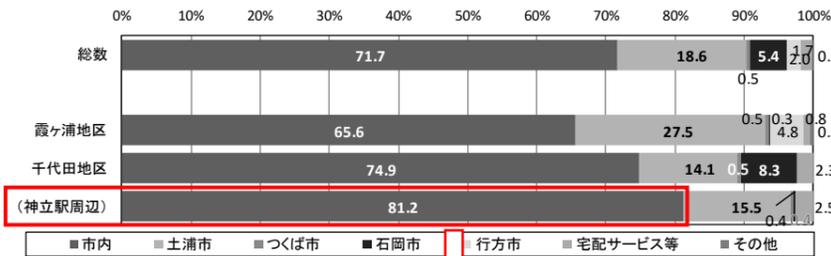
持続可能な都市の実現に向けた“拠点発展型”の都市構造の構築

⇒JR 神立駅を中心とした生活・教育・子育ての拠点形成と周辺地域との連携・波及効果により、安心して住み続けることができる都市を目指す

達成すべき目標

- 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

- 子育て世代や若者の生活・交流に資する機能を維持・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

誘導・連携方針（ターゲット）

【居住誘導の方針】

- ① 中心拠点の周辺における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

【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・交流に資する都市機能の維持・誘導

【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

【居住誘導の方針】

① 中心拠点の周辺における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。

【居住誘導区域の設定条件】

◆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【10 図 1】

土地区画整理事業区域及び開発区域【10 図 2】

一団の工業地を有する工業地域及び準工業地域は除外【10 図 3】

災害危険性が高い地域は除外【10 図 4】

◆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【11 図 5】

生活利便施設（商業施設）から徒歩圏内の範囲【11 図 6】

平成 27 年人口集中地区（DID）の区域【11 図 7】

【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

【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・交流に資する都市機能の維持・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、中心拠点の賑わいの拠点性の向上を図ります。

【都市機能誘導区域の設定条件】

◆JR 神立駅周辺から歩いて生活できる範囲を考慮した区域の設定

条件⇒JR 神立駅から 800mの範囲を対象とする【14 図 8】

◆隣接する土浦市の都市機能誘導区域との一体性に配慮した区域の設定

条件⇒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を対象とする【14 図 9】

◆生活サービス施設の集積性を勘案した区域の設定

条件⇒都市機能誘導施設の設定に合わせて、既存の誘導施設が集積する区域を対象とする【14 図 10】

【都市機能誘導に係る取組み】

- ・JR 神立駅周辺の整備・都市機能の誘導
- ・子育て世代の定住に向けた都市機能の維持・誘導
- ・若者の交流に向けた都市機能の維持・誘導
- ・JR 神立駅周辺における交流施設の配置
- ・地域間を結ぶ停車場線の活性化
- ・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

【維持・誘導すべき都市機能】

【維持する都市機能】

- 商業機能
- 医療機能
- 福祉・子育て支援機能
- 金融機能

【誘導する都市機能】

- 交流・待合・飲食機能
- 図書館・学習機能
- 公園機能
- 行政機能

【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。

【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、医療など）の維持を図るとともに、子育て世代や若者の生活・交流に資する機能（飲食・図書館・学習・公園など）の誘導・整備を図る。

【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

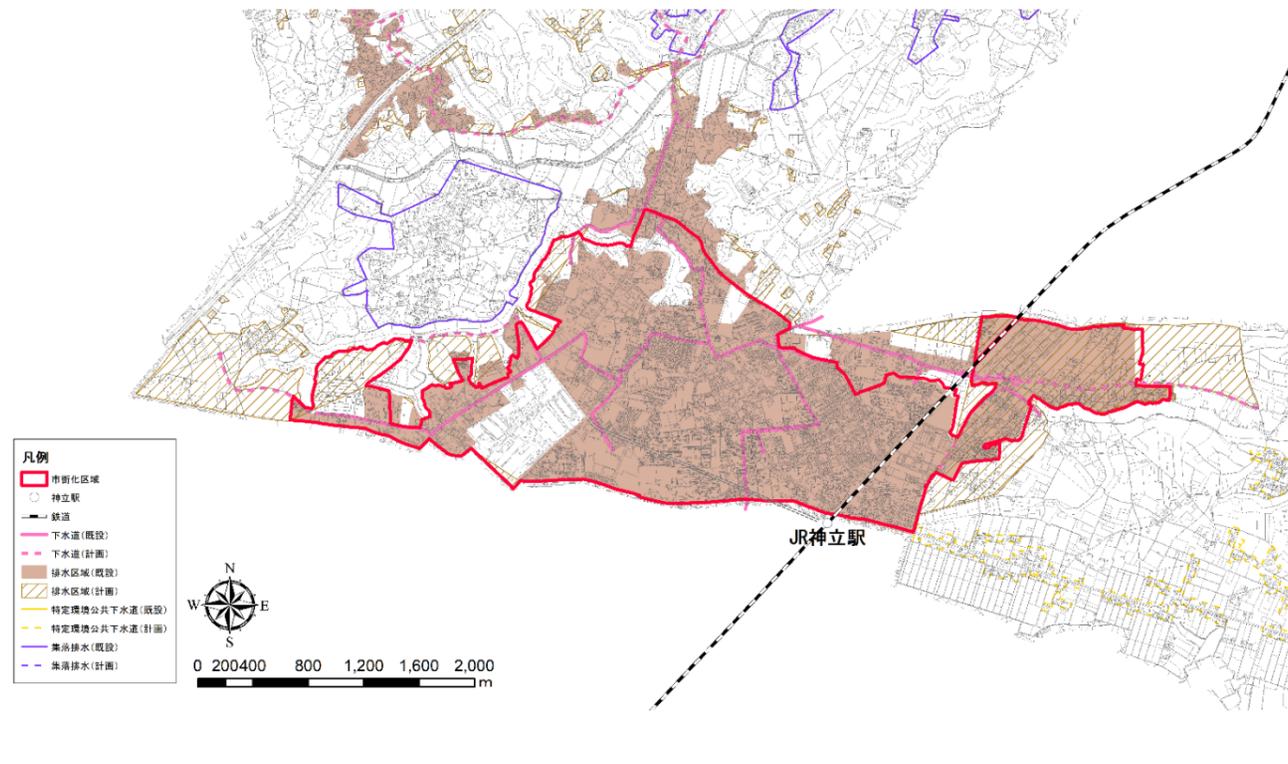
・地域公共交通網形成計画と連携し、JR 神立駅からの市内公共交通や居住地から市内施設への公共交通の利用を促進する。

○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
 ○子育て世代や若者の生活・交流に資する機能を維持・誘導と機能強化による新たな交流の創出
 ○分散型の地域拠点と各集落をつなぐネットワークにより、市全体の活力に波及

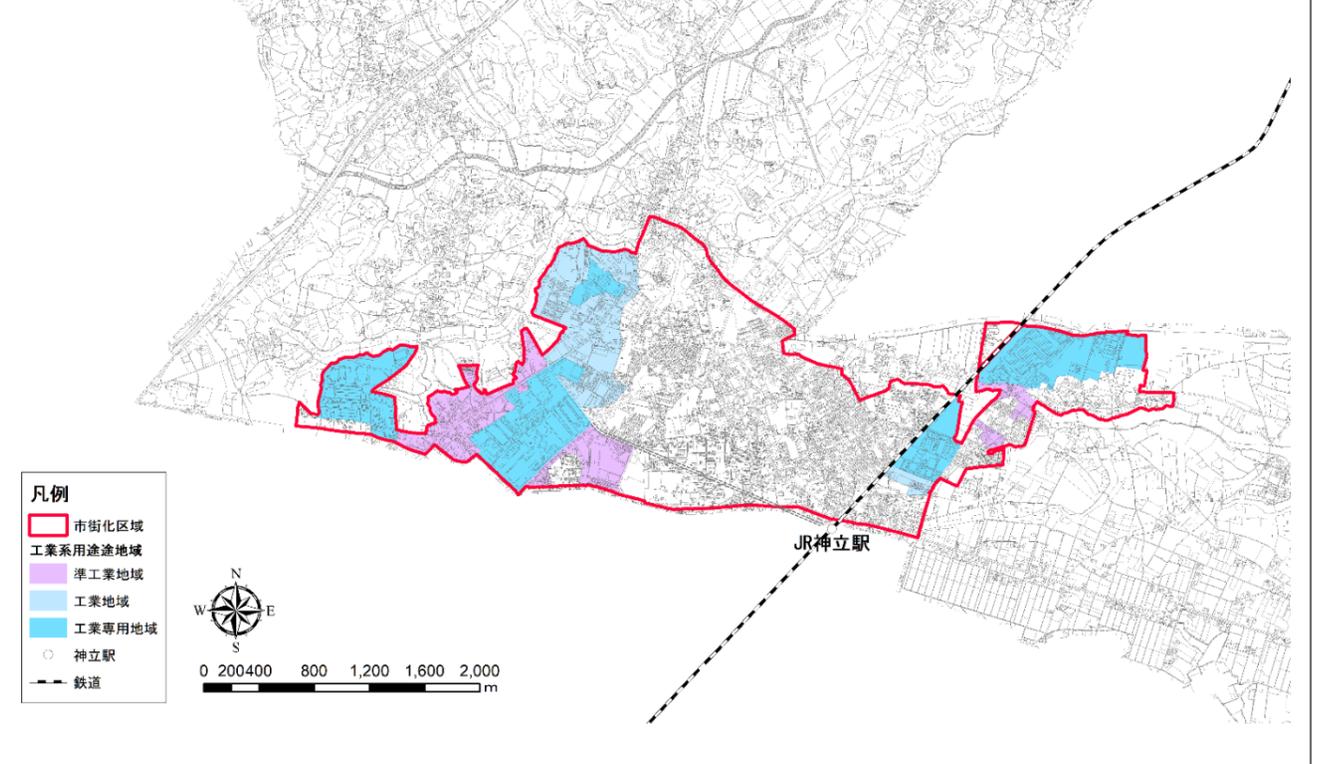
5. かすみがうら市立地適正化計画・居住誘導区域案の設定

居住誘導区域の設定条件

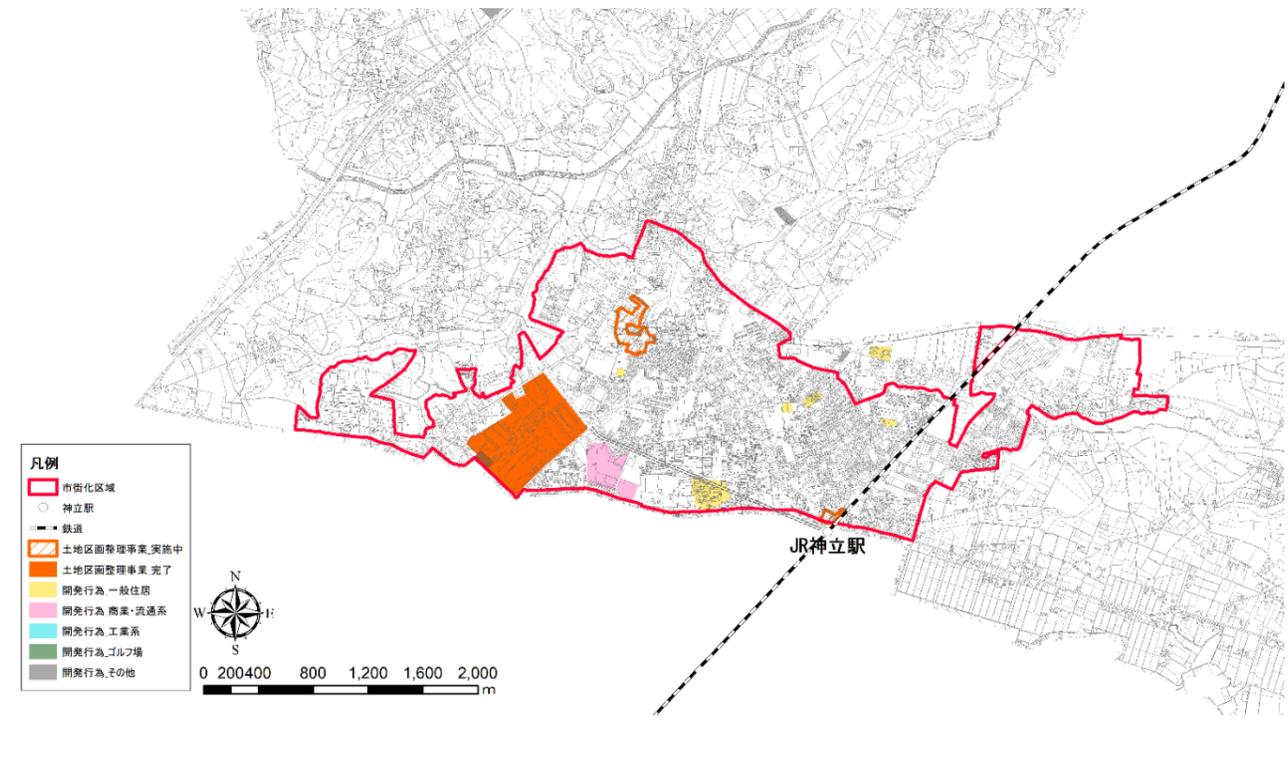
【図1：下水道の排水区域（既設）及び計画区域】



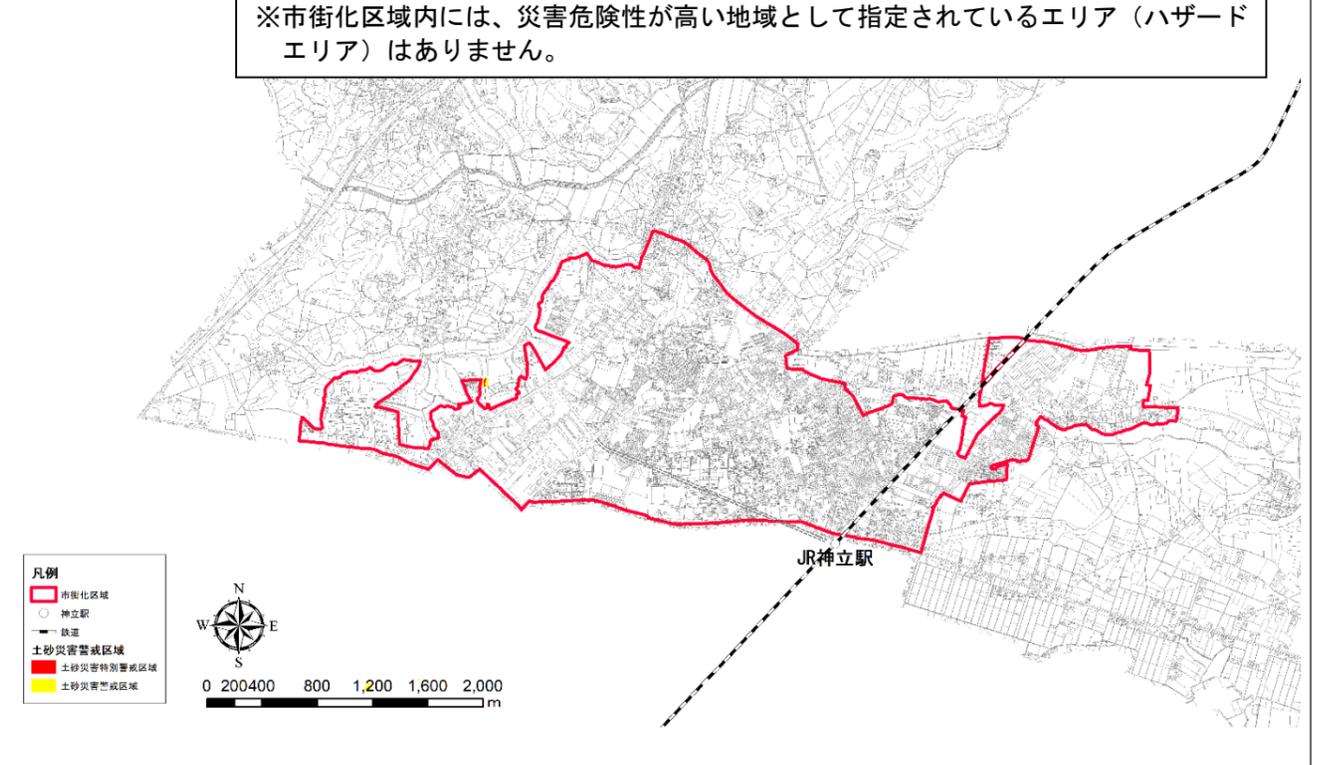
【図3：一団の工業地を有する工業地域及び準工業地域は除外】



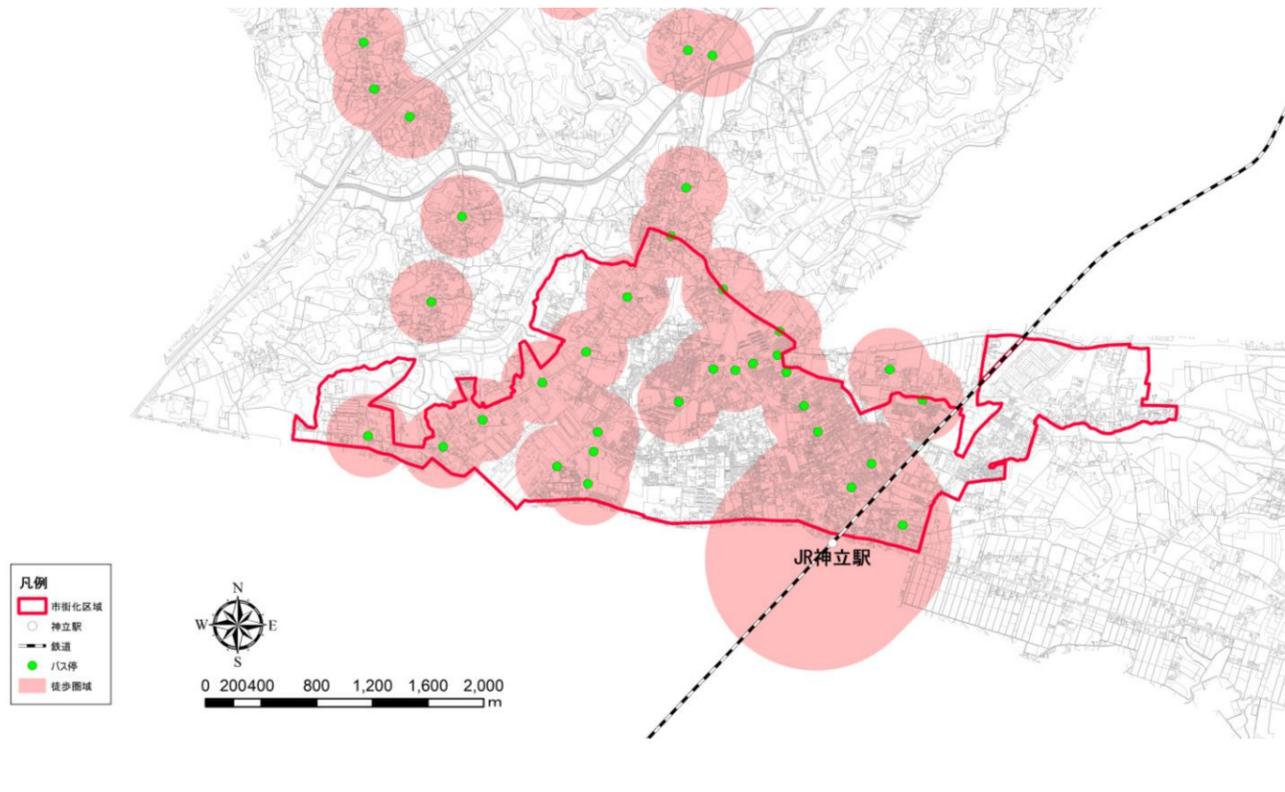
【図2：土地区画整理事業区域及び開発区域】



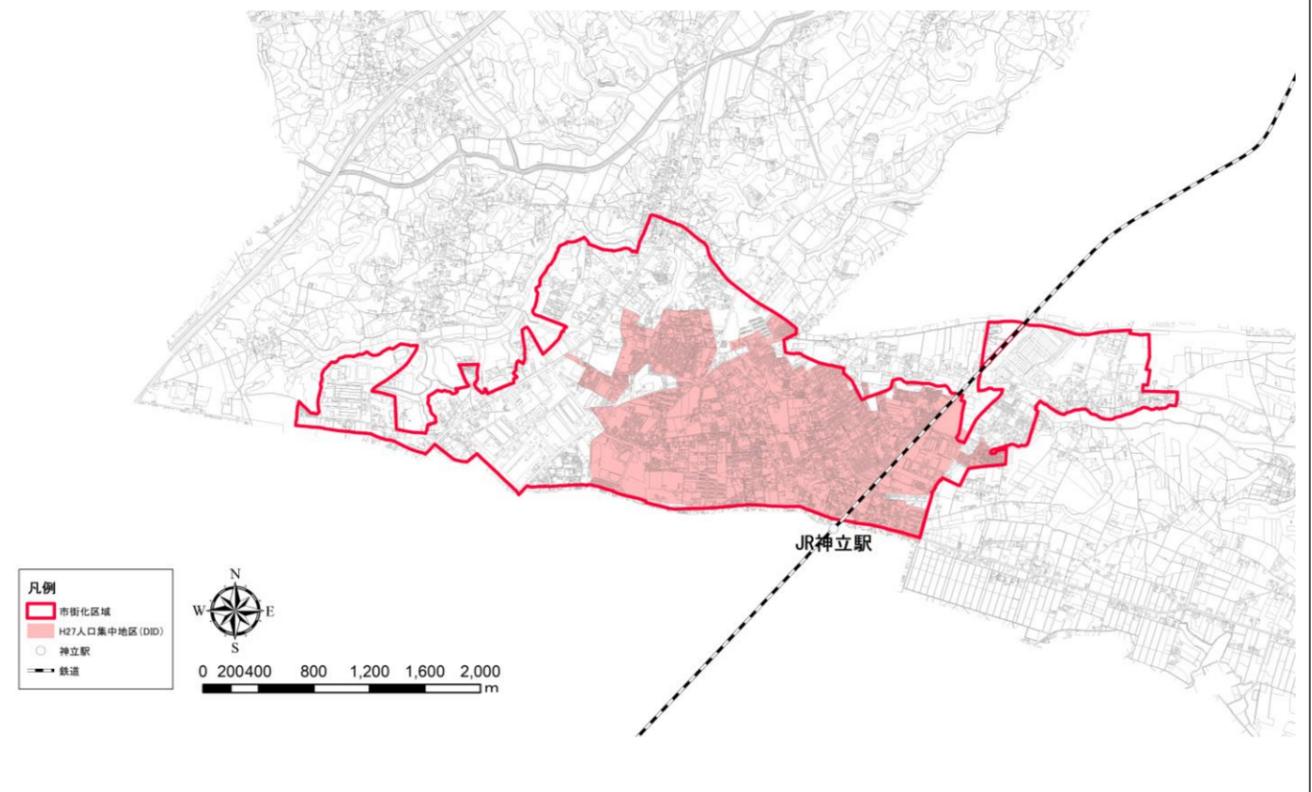
【図4：災害危険性が高い地域は除外】



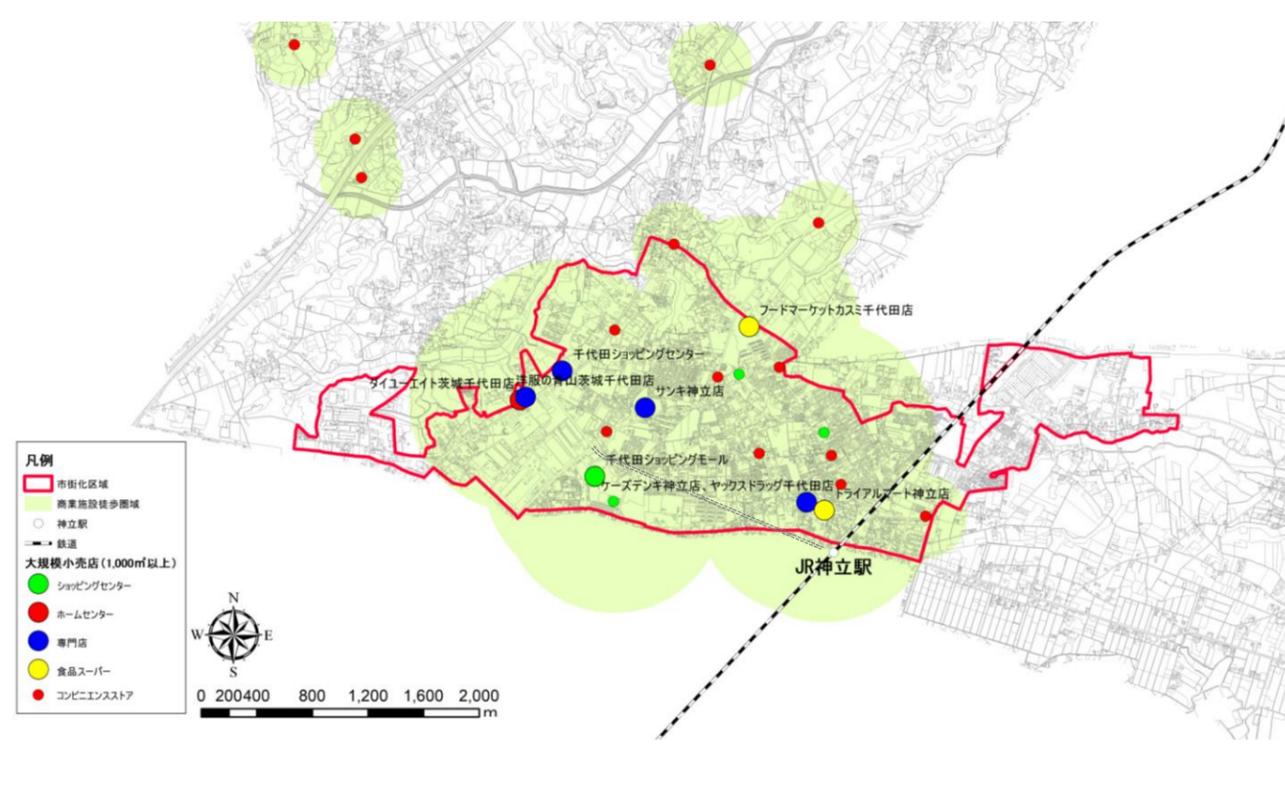
【図5：鉄道駅から800m、バス停から300mの範囲】



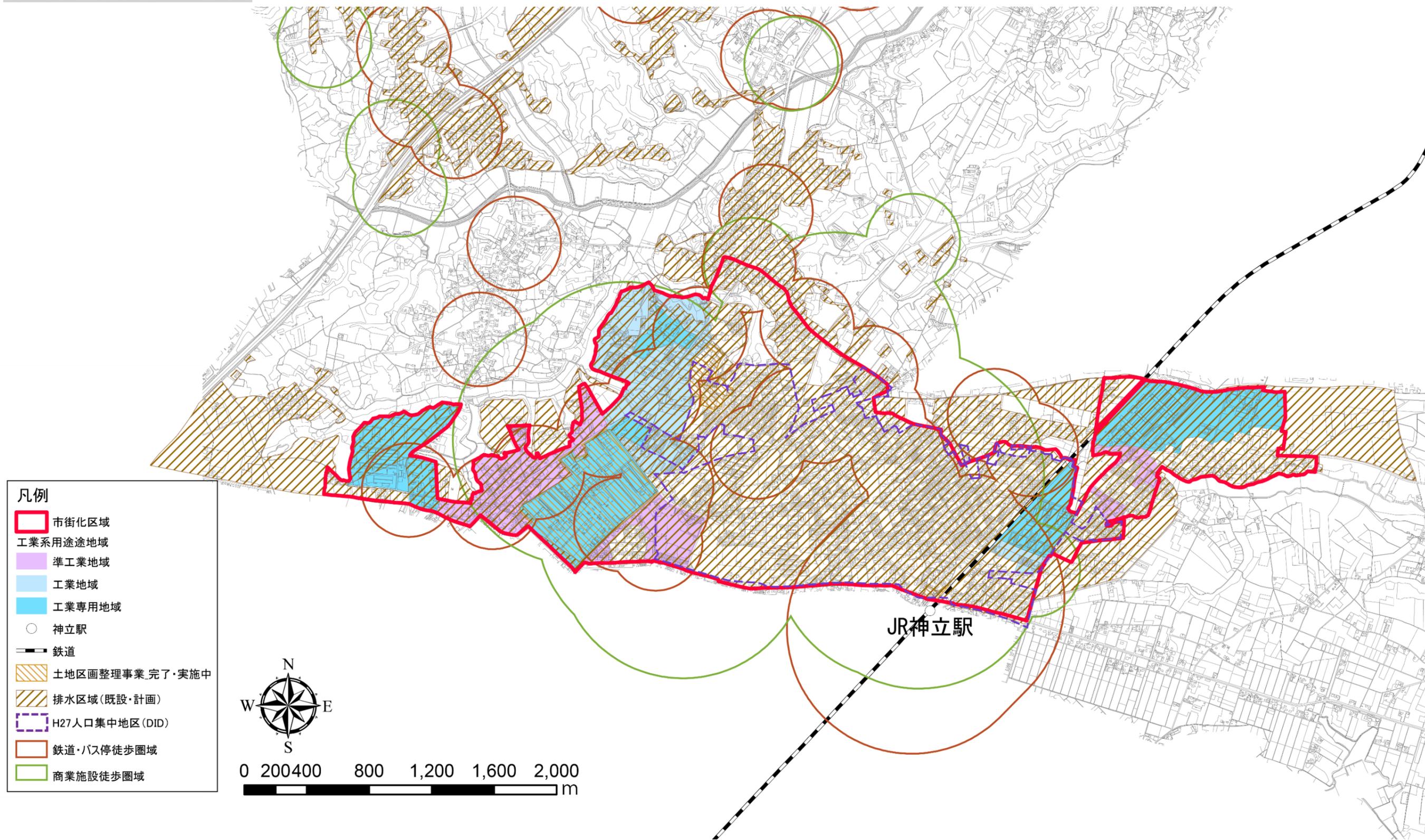
【図7：平成27年人口集中地区（DID）】



【図6：生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲】



【居住誘導区域の条件の重ね合わせ図】



<居住誘導区域の条件整理（概形）>

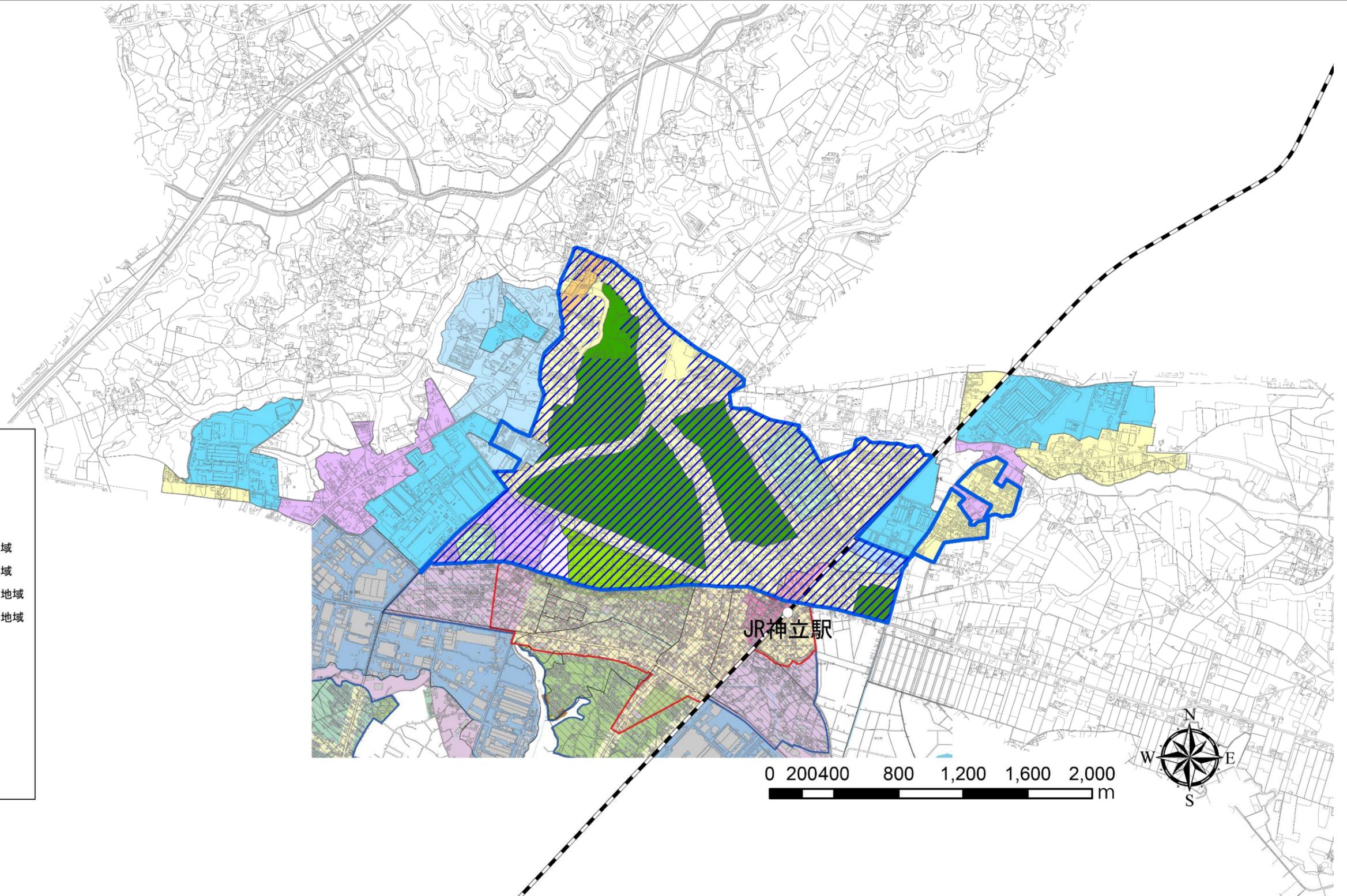
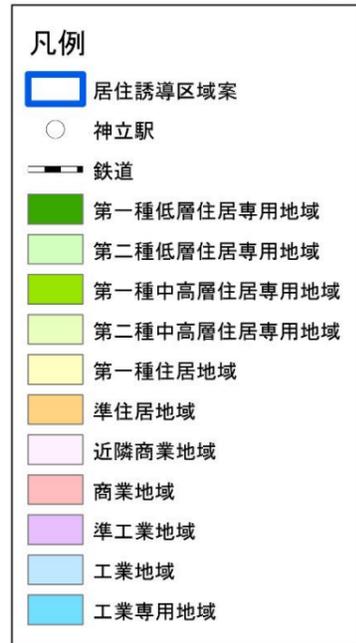


○交通利便性・生活利便性が高い地域（鉄道駅から800m、バス停から300mの範囲【図5】、生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲【図6】、平成27年人口集中地区（DID）の区域）【図7】
 にあって、かつ安全で良好な住環境を有している地域（下水道の排水区域（計画含む）、土地区画整理事業区域及び開発区域）とする

○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

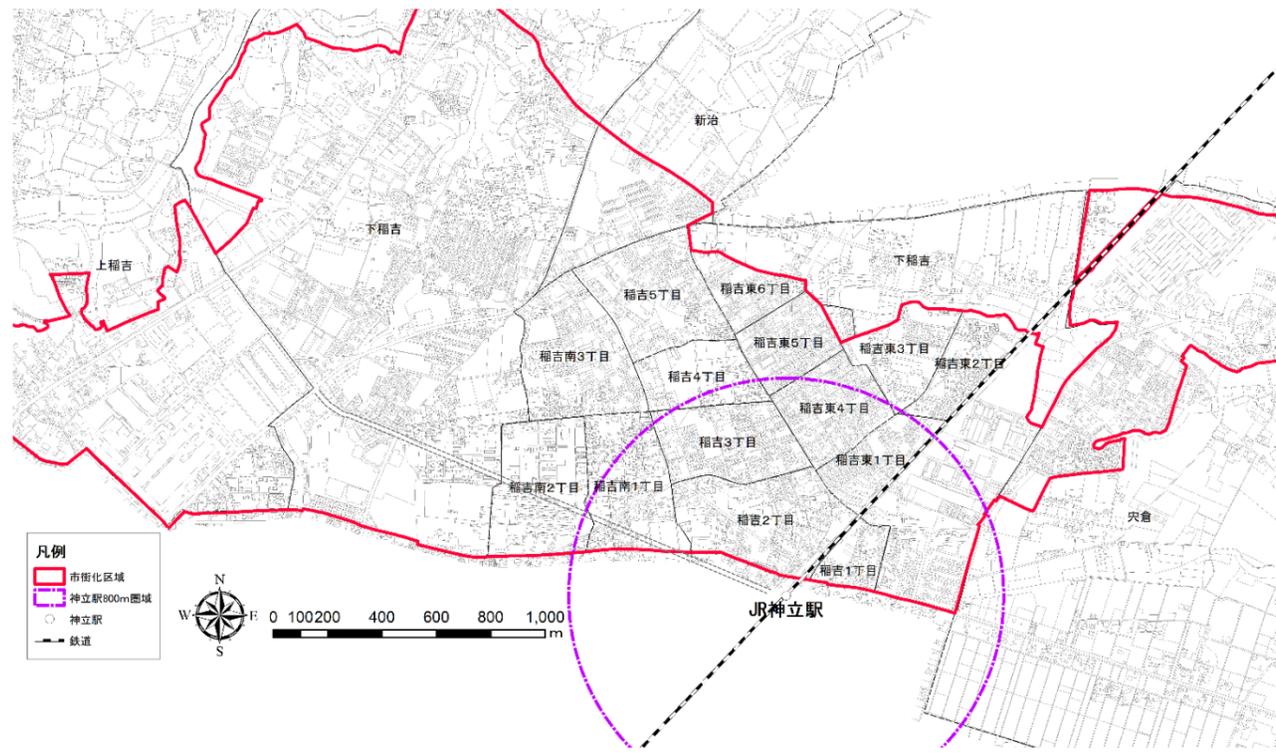
<市街化区域面積：754ha 居住誘導区域面積 358.6ha 市街化区域に対する居住誘導区域割合：47.6%>



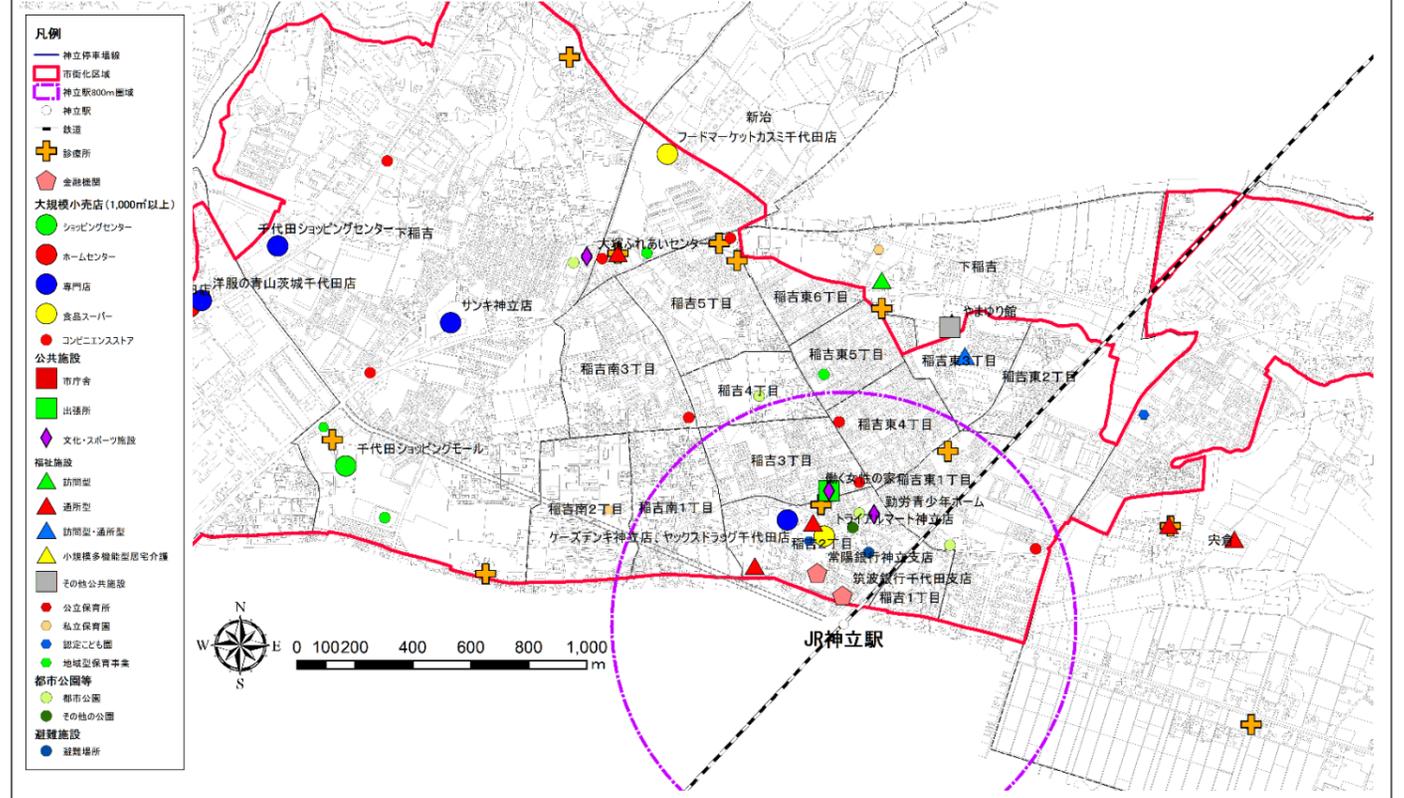
6. かすみがうら市立地適正化計画・都市機能誘導区域案の設定

都市機能誘導区域の設定条件

【図8：JR神立駅から800mの範囲】

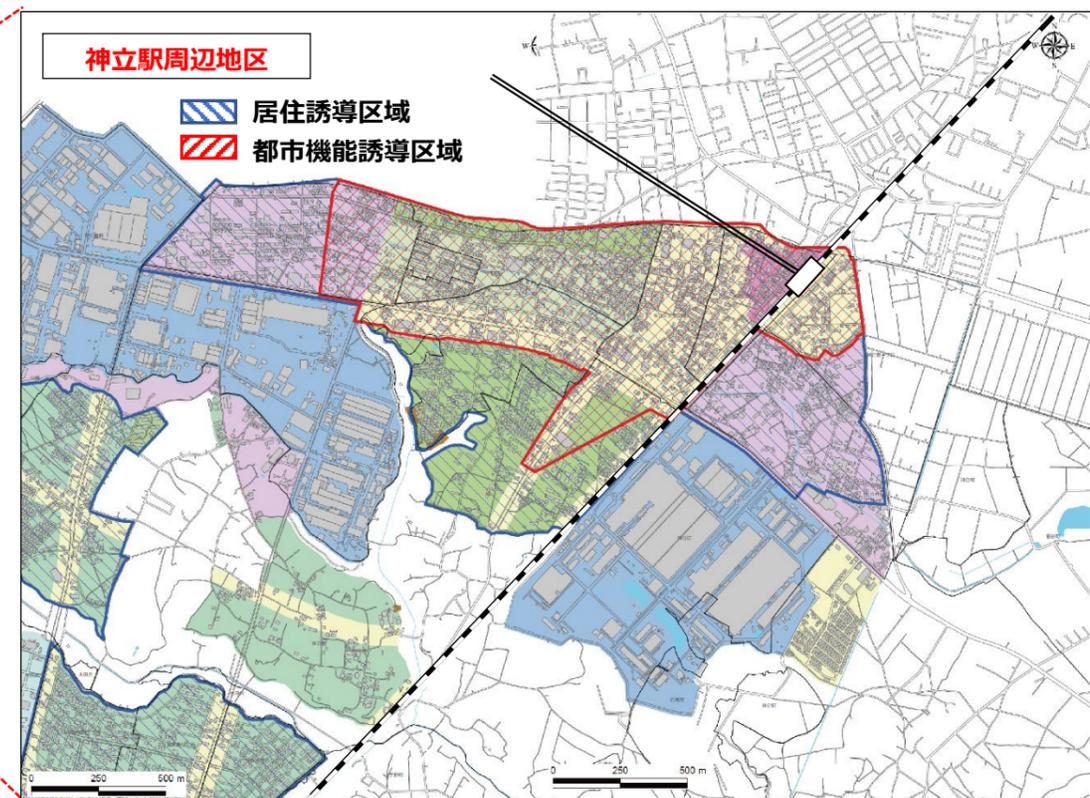
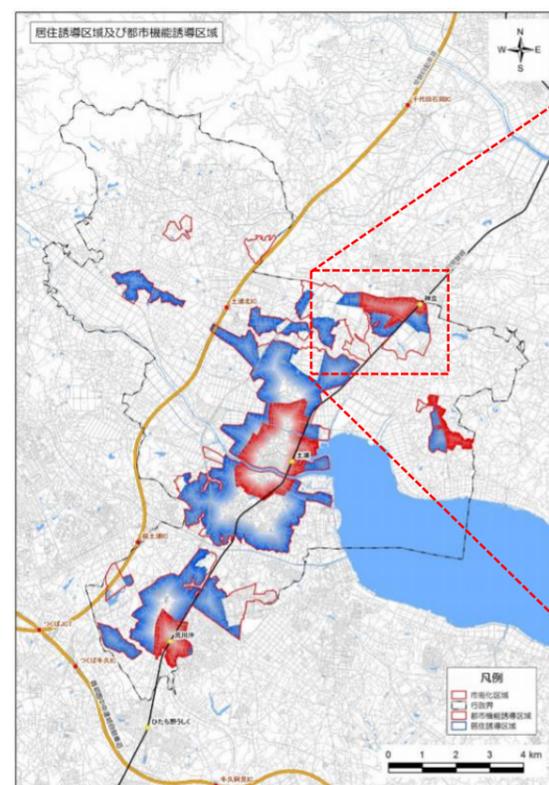


【図10：既存の誘導施設が集積する区域】



【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



○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%>

