

# 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

## 検討資料

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（案） .....	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 .....	8
4. かすみがうら市立地適正化計画骨子案 .....	10
5. かすみがうら市立地適正化計画・都市機能誘導区域の考え方 .....	11
6. かすみがうら市立地適正化計画・居住誘導区域の考え方 .....	12

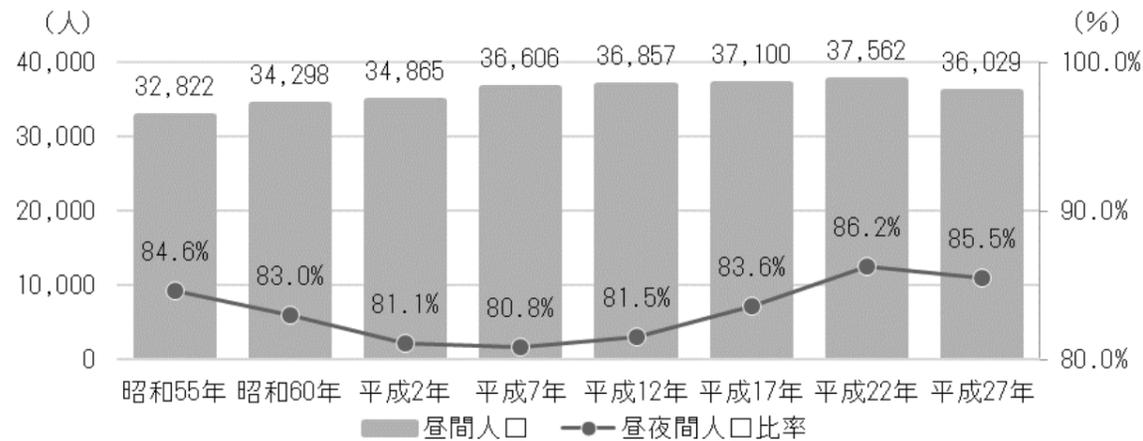
令和元年 12 月

# 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)

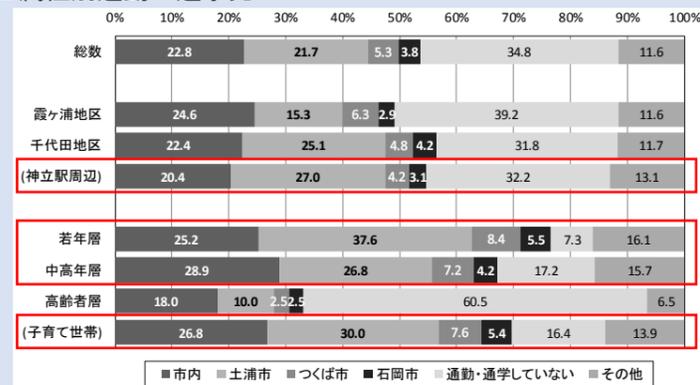
	通勤流出				通勤流入				
	平成17年		平成27年		平成17年		平成27年		
順位	流出先	流出人口	流出先	流出人口	流入先	流入人口	流入先	流入人口	
順位	県内	11,368	県内	11,014	県内	6,298	県内	6,861	
1	土浦市	6,330	土浦市	6,337	1 土浦市	2,148	土浦市	2,358	
2	つくば市	1,420	つくば市	1,391	2 石岡市	1,730	石岡市	1,574	
3	石岡市	1,264	石岡市	1,087	3 つくば市	469	小美玉市	653	
順位	県外	868	県外	747	順位	県外	223	県外	320
1	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

### 《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。

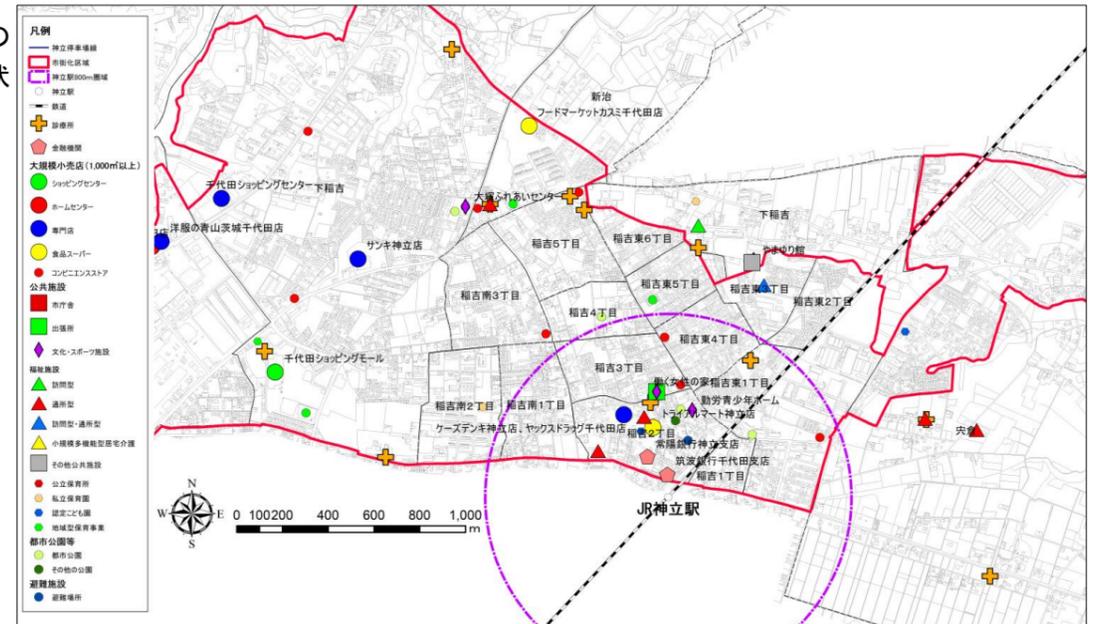
### ■属性別通勤・通学先



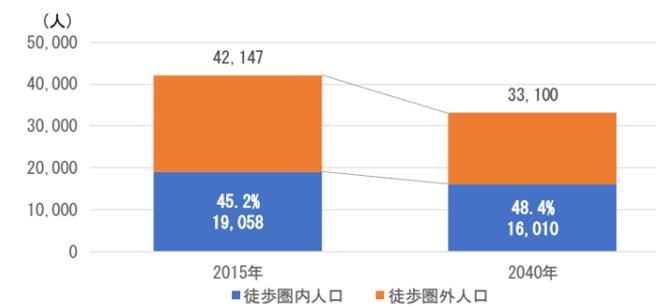
## 都市の特性② 市街地に商業・医療施設等が立地、特に医療・福祉環境の充実が必要

○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

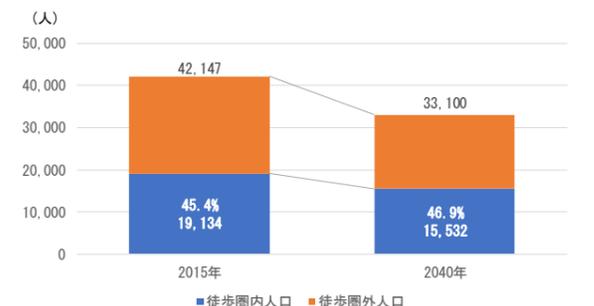


### ■スーパーマーケットの徒歩圏内の人口



(参考) 全国平均：75%

### ■医療施設の徒歩圏内の人口

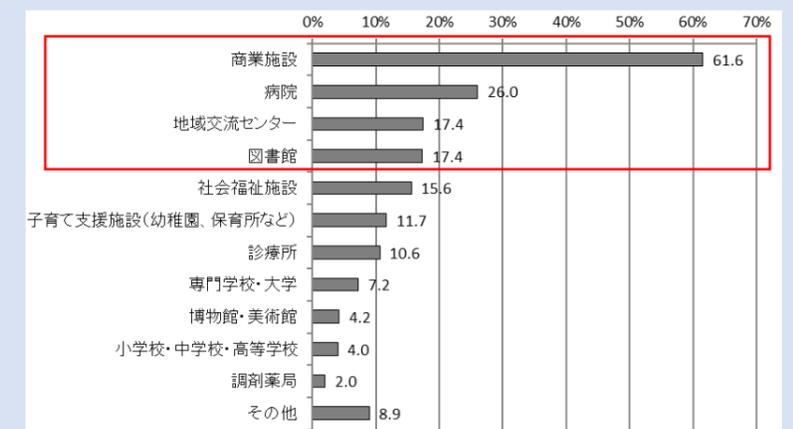


(参考) 全国平均：85%

### 《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。

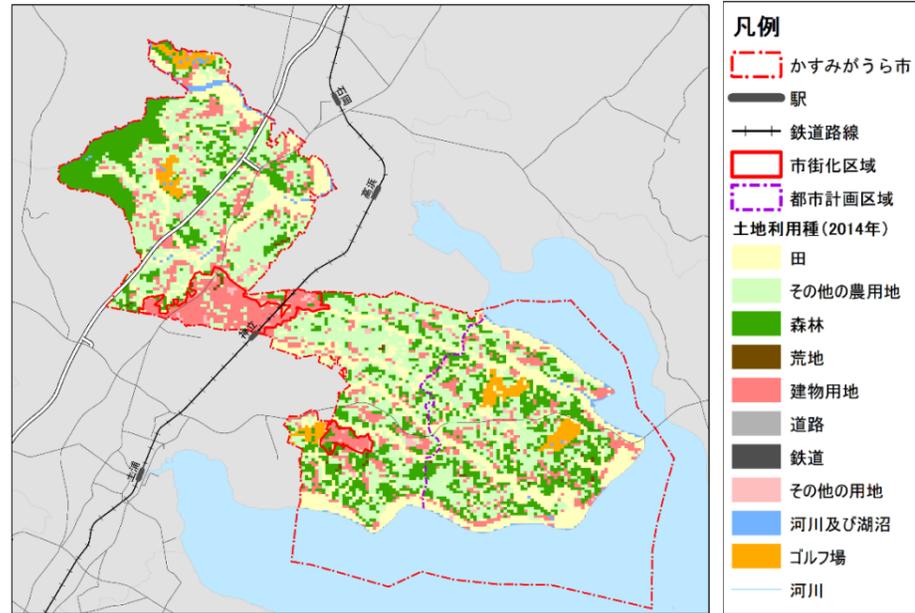
### ■神立駅周辺に充実させたほうがよい都市機能 (複数回答・単純集計)



### 都市の特性③ 里山や湖、農地などの恵まれた自然環境

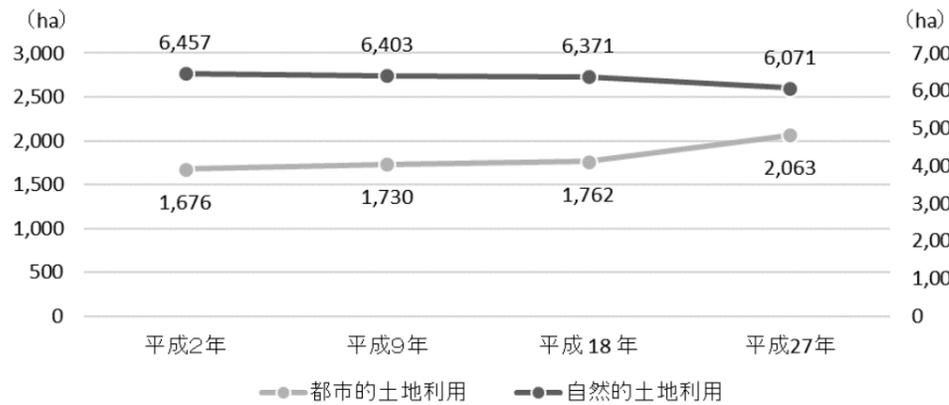
○北部は四季彩豊かな里山を有し、南部は霞ヶ浦などの自然環境に恵まれおり、市街化調整区域は果樹園・田畑などの農業環境が広がっていますが、40年前と比較して、森林や農地などの自然環境が都市的土地利用に転用されています。

#### ■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

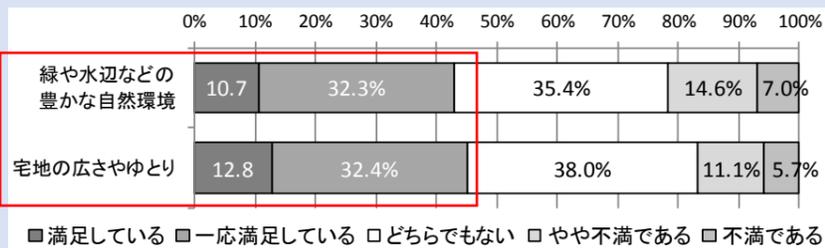


資料：都市計画基礎調査

#### 《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。

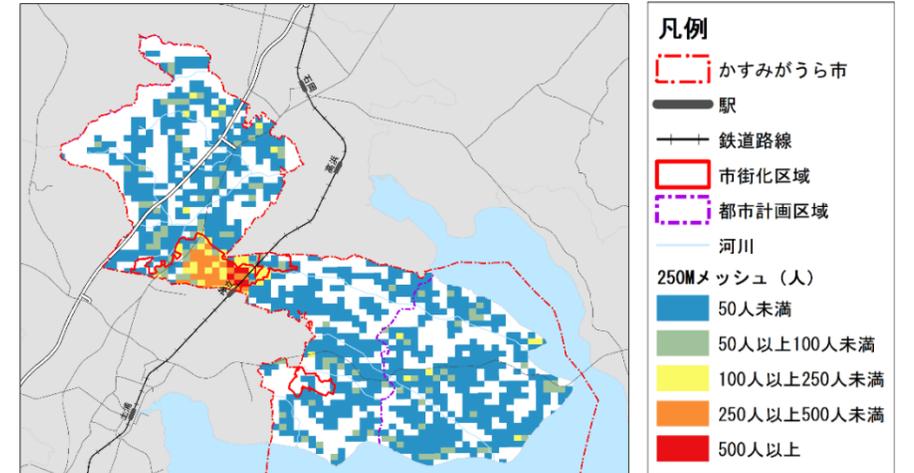
#### ■「豊かな自然環境」「宅地の広さやゆとり」に関する満足度



### 都市の特性④ 千代田地区・霞ヶ浦地区の分散型の地域拠点の形成

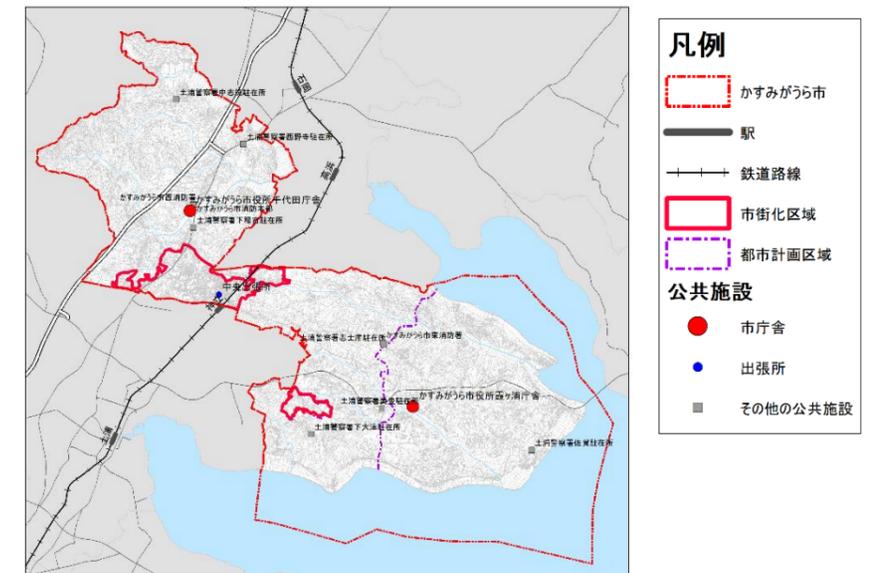
○平成17年(2005年)に霞ヶ浦町・千代田町が合併した経緯から、2つの地域拠点による生活圏を有しており、霞ヶ浦地区・千代田地区の両地区の市街化調整区域や都市計画区域外においても、低密度に人口が分布しています。

#### ■平成27年(2015年)の人口分布(250mメッシュ)



資料：国勢調査

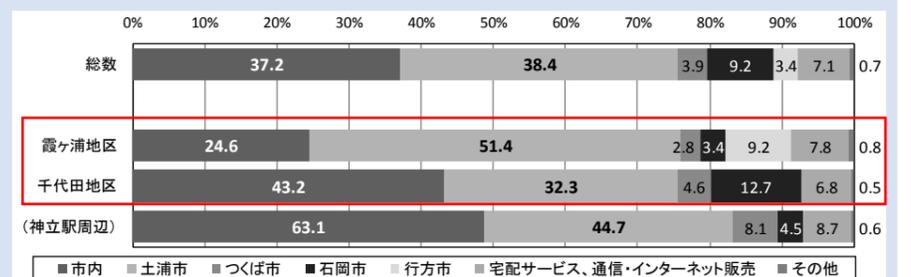
#### ■公共施設の立地状況



#### 《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。

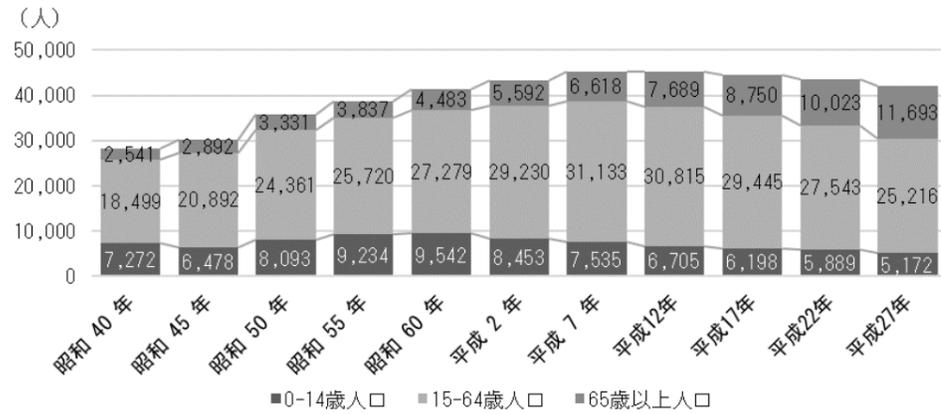
#### ■日用品以外の買い物先



## 都市の課題① 人口減少、特に20～30歳代が減少、女性の転出

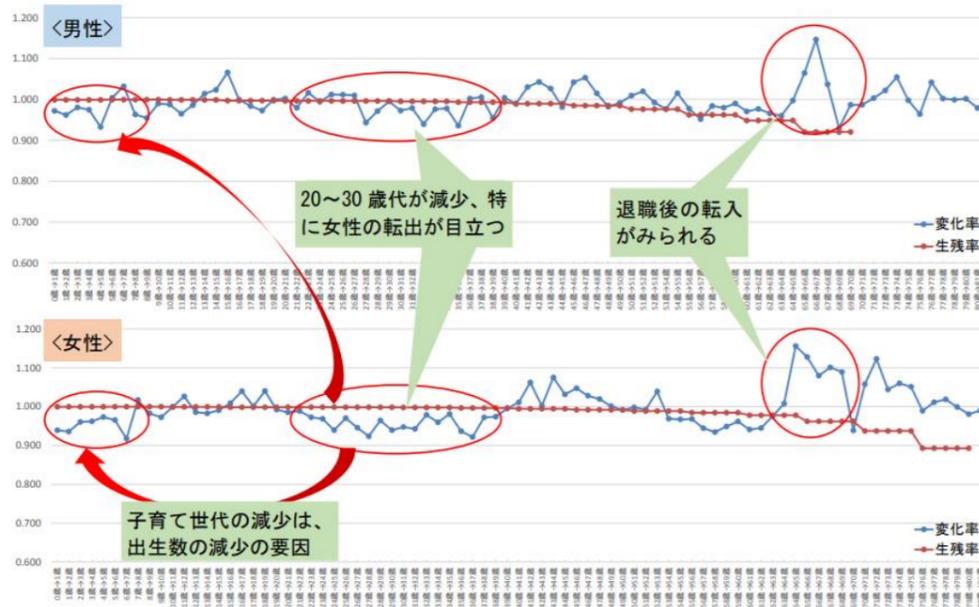
〇人口減少の要因としては、20～30歳の人口が転出超過になっており、特に女性の転出が目立ちます。それに伴い、出生数の減少にもつながっており、自然動態の減少の要因となっています。

### ■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

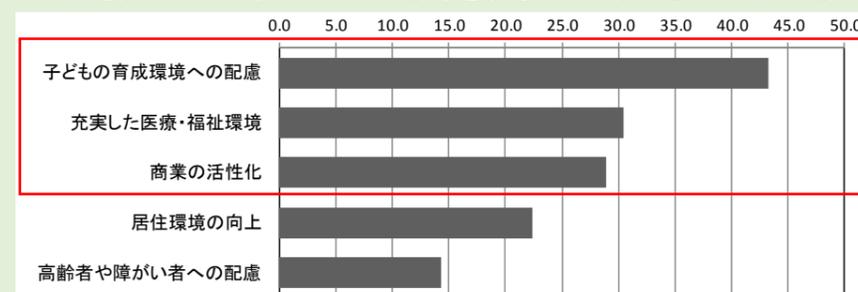


資料：かすみがうら市人口ビジョン

### 《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。

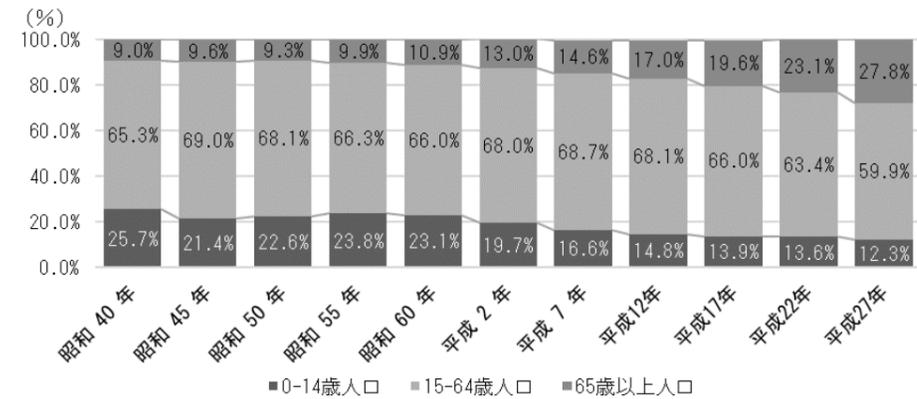
### ■居住地区で将来のまちづくりに最も必要なこと（若年層：上位5項目）



## 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

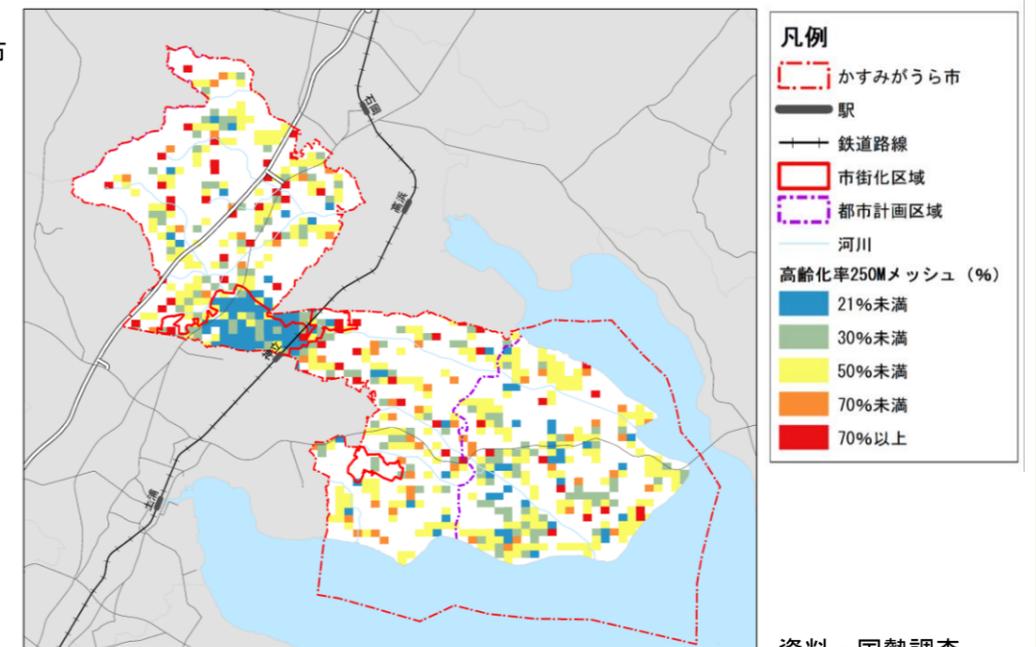
〇市全体の高齢者数、高齢化率はともに増加傾向にあります。特に市街化区域においては、高齢化率は低いものの高齢者数が集中しています。また、市街化調整区域、都市計画区域外には高齢化率50%を超える地域が広がっており、地域コミュニティの維持が困難なることが懸念されます。

### ■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）

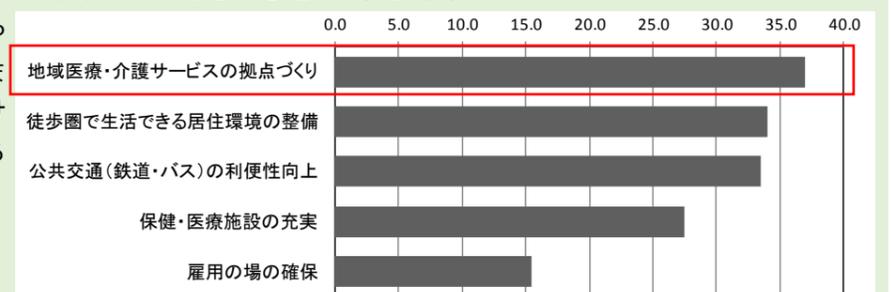


資料：国勢調査

### 《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。

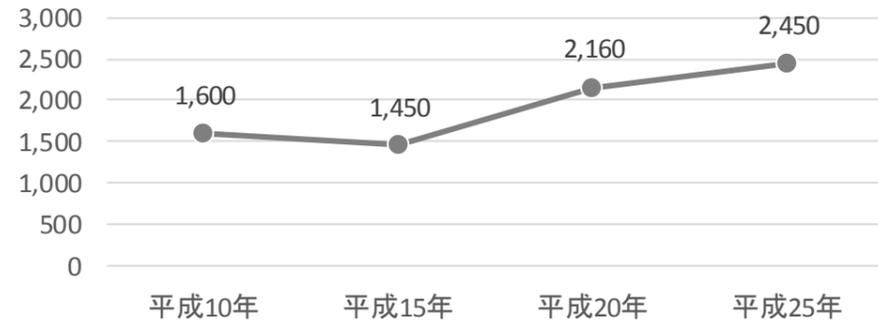
### ■本市が取り組むべき施策（高齢者層：上位5項目）



### 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

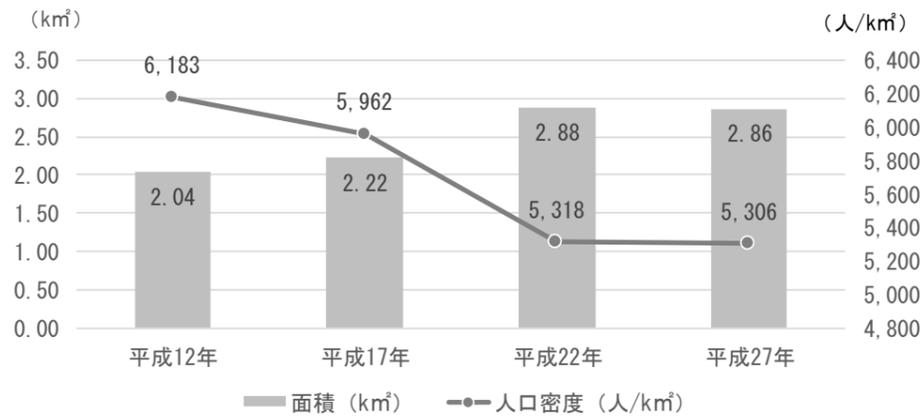
〇市全体の空き家数や市街地の空地が増加しており、都市のスポンジ化が進んでいます。市街地においても、人口集中地区の人口密度は低下しており、低密度な市街化が進んでいます。

#### ■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

#### 〈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



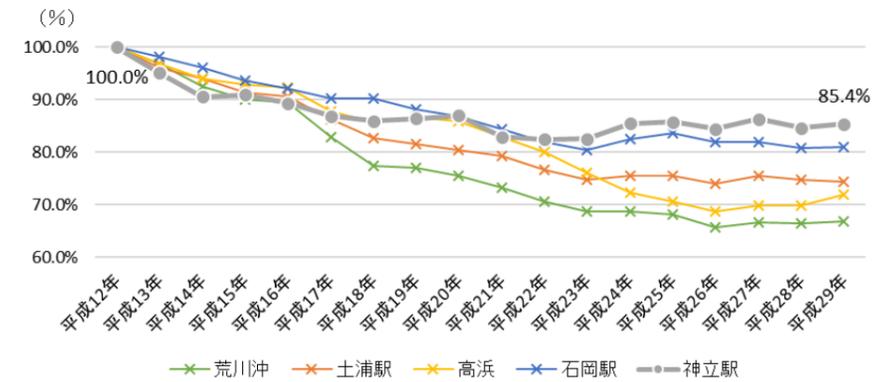
#### ■「空き家などの管理及び抑制対策」に関する重要度



### 都市の課題④ 市内を移動する公共交通ネットワークが不足

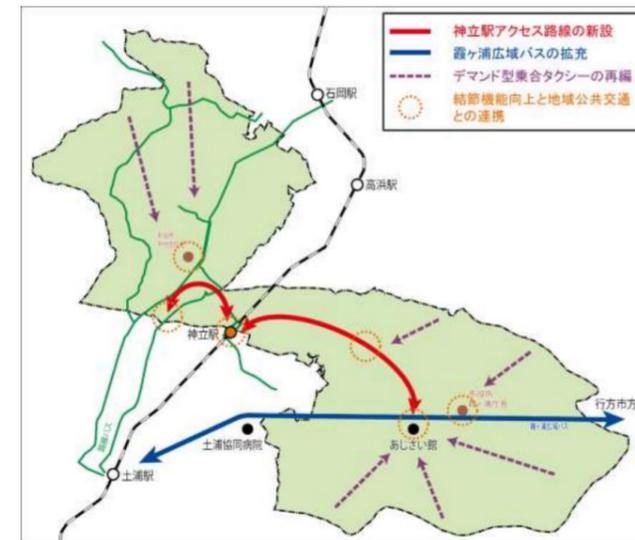
〇JR 神立駅周辺における常磐線による鉄道の利便性は高くなっていますが、バス交通網は、主に土浦駅をターミナルとしたネットワークとなっており、市内を移動する公共交通ネットワークは不足しています。

#### ■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)

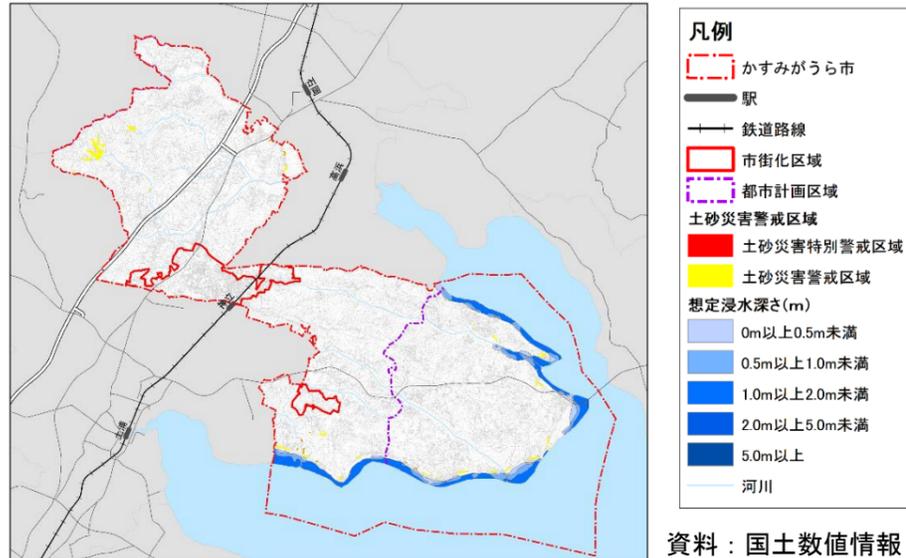
属性	36.6	34.3	30.0	26.5	18.5	49.9
総数	36.6	34.3	30.0	26.5	18.5	49.9
霞ヶ浦地区	32.4	39.2	33.9	18.5	23.5	42.8
千代田地区 (神立駅周辺)	38.7	31.7	28.5	28.1	16.4	53.4
若年層	35.7	36.4	15.4	25.0	21.7	63.6
中高年層	41.6	34.0	30.4	26.1	21.0	43.5
高齢者層	34.1	33.5	37.0	27.5	15.5	47.0
子育て世帯	34.6	35.8	23.1	22.8	18.5	61.4

徒歩圏で生活できる居住環境の整備
  公共交通(鉄道・バス)の利便性向上
  地域医療・介護サービスの拠点づくり  
 保健・医療施設の充実
  雇用の場の確保
  その他

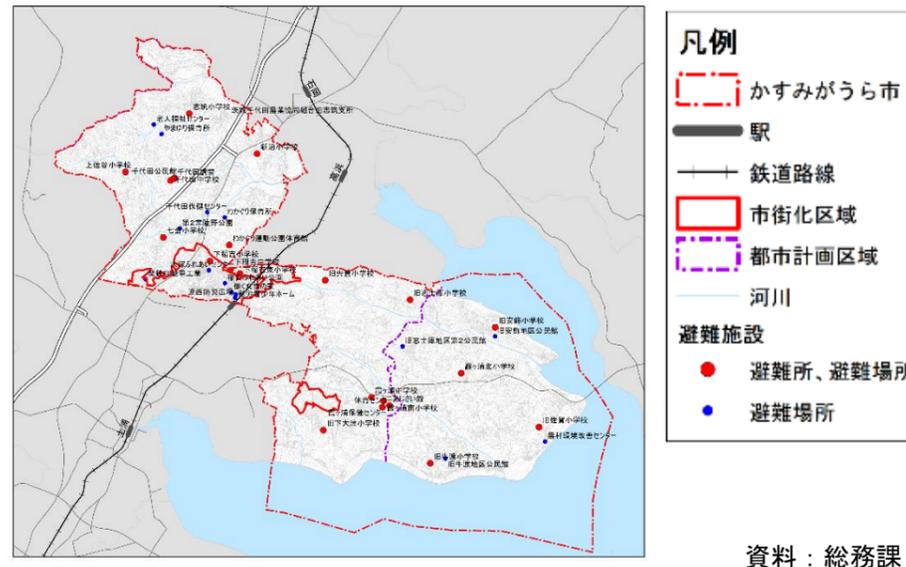
## 都市の課題⑤ 災害・安全対策の重要性の高まり

○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



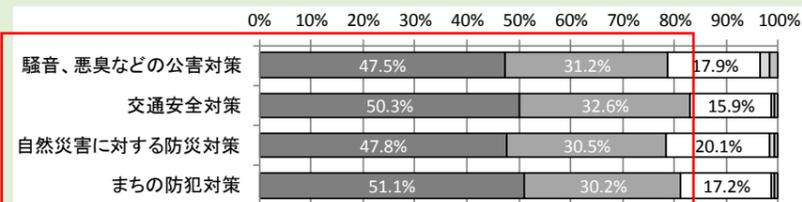
### ■避難所、避難場所の立地状況



### 《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、特に医療・福祉環境の充実が必要	○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	○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
○千代田地区・霞ヶ浦地区の分散型の地域拠点の形成	○市内を移動する公共交通ネットワークが不足

### 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、特に医療・福祉環境の充実が必要	○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
○千代田地区・霞ヶ浦地区の分散型の地域拠点の形成	○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、特に医療・福祉環境の充実が必要	○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が不足

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 (案)

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、特に医療・福祉環境の充実が必要
  - ・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
- ④千代田地区・霞ヶ浦地区の分散型の地域拠点の形成
  - ・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分散した生活圏を有する

【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が不足
  - ・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】

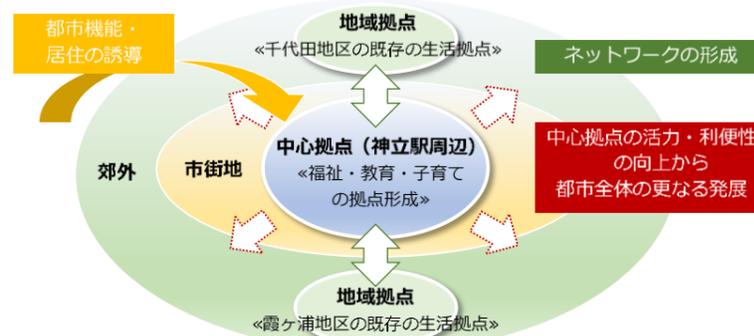
1. 豊かな自然と地域産業が共存するまち
2. 日々の暮らしを守る快適で安全なまち
3. とともに支え成長する人材あふれる安心なまち

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

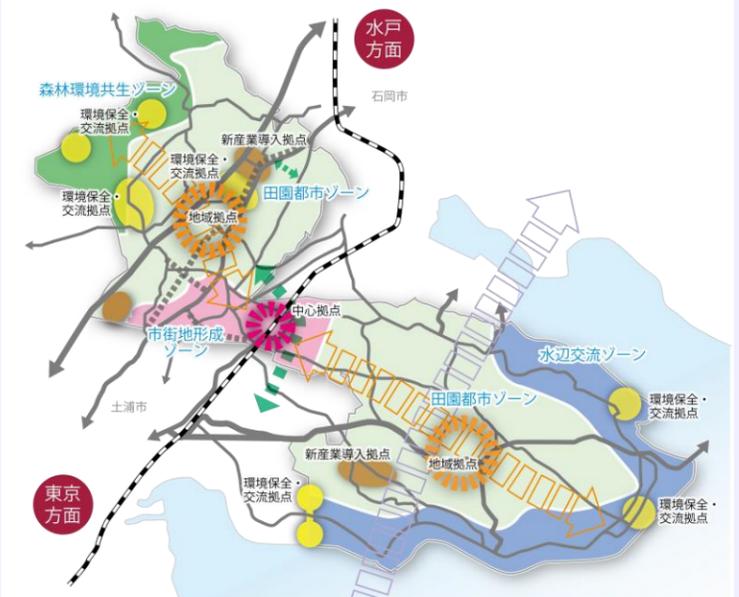


【誘導・連携方針】

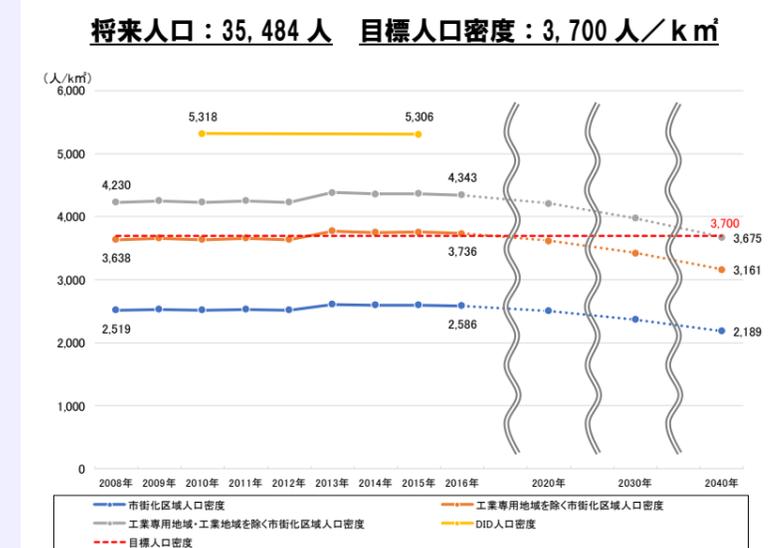
- 中心拠点における高齢者や子育て世代等の生活に必要な都市機能の維持・誘導
- 中心拠点の周辺や公共交通・生活利便性が高い地域への居住の誘導
- 中心拠点と地域拠点を結ぶネットワークの形成

将来都市構造と目標人口密度

【将来都市構造】



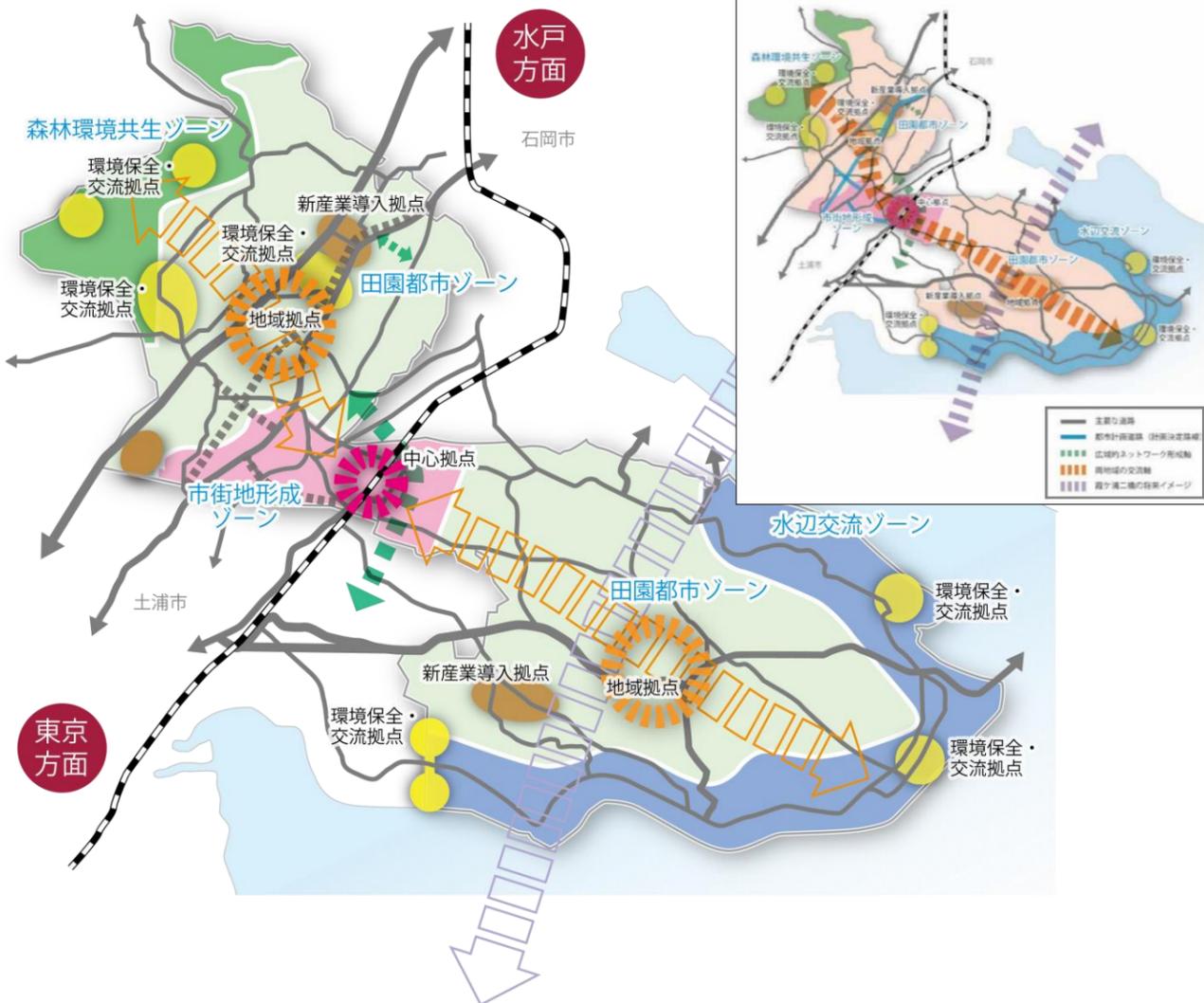
【目標人口密度 (人口ビジョンより算出)】



【将来都市構造の基本的な考え方】

- 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、設定します。
- 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7つの環境保全・交流拠点、地域振興に資する2つの新産業導入拠点を位置づけます。
- 交流軸については、地域交流軸、広域交流軸、広域的ネットワーク形成軸、生活交流軸を位置づけます。

《将来都市構造図》



《第2次かすみがうら市総合計画・土地利用構想》



(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、目標年次である平成38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、平成52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

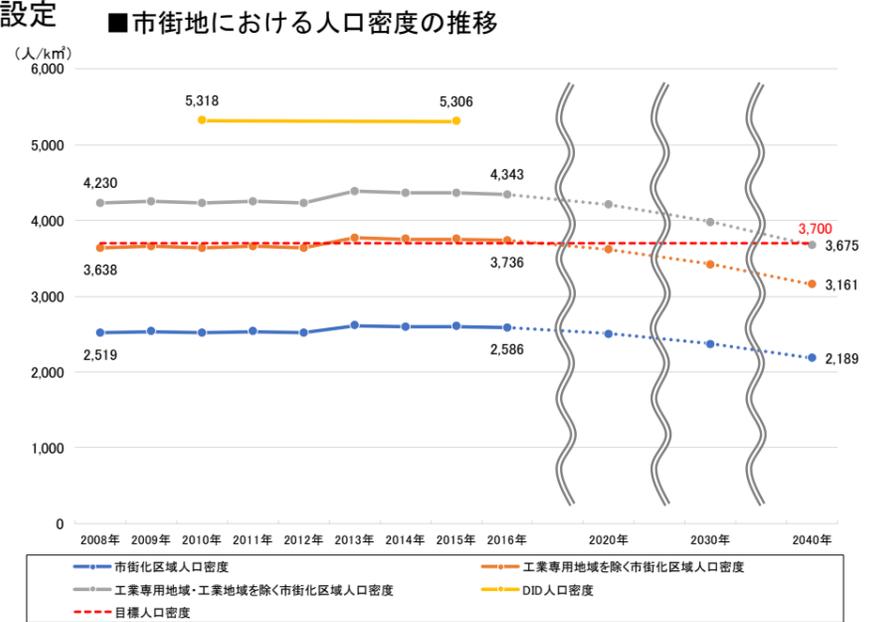
総合計画における将来人口

本計画における将来人口

※人口ビジョンにおける人口推計は5年おきのため、途中年度となる平成38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、平成52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、目標人口密度は3,700人/k㎡と設定します。



資料：都市計画現況調査(DID人口密度は国勢)

《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
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

本計画における市街地の目標人口密度

### 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】

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、市民参画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》

- 市民参画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) 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・一級市道等

###### (2) 生活道路等の整備方針

【対象】その他の市道、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、公害対策

##### 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廃合 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施設の配置 ・ 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 ・ 花のみちなど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

【(参考) 現行都市計画マスタープランと新たな都市計画マスタープランの全体構想の比較】

現行都市計画マスタープランの部門別構想の構成	
<b>1) 土地利用の方針</b>	
土地利用の方針	
都市的土地利用	
【対象】	産業系土地利用（商業・業務地、産業・複合系サービス地、工業・流通業務地） 住居系土地利用（中密度住宅地、低密度住宅地） 公共系土地利用（公共・公益地）
自然的土地利用	
【対象】	農地系土地利用（農業保全地、集落地） 自然系土地利用（緑地保全地）
<b>2) 都市施設等の整備方針</b>	
道路・交通体系の整備方針	
道路交通施設の整備方針	
【対象】	自動車専用道路／主要幹線道路（常磐自動車道、国道・主要地方道等） 都市幹線道路／地域幹線道路（一般県道・一般市道等、その他の主要な道路） 生活道路（その他の道路） サイクリングロード（霞ヶ浦自動車道、恋瀬川サイクリングロード） 駅前広場/駅前駐車場（（仮称）神立駅前広場、（仮称）神立駅周辺駐車場）
公共交通	
【対象】	鉄道（JR常磐線） バス（路線バス、コミュニティバス等）
地域情報化	
【対象】	地域情報化（情報通信網）
河川・湖沼、上・下水道の整備方針	
河川・上水道・下水道等	
【対象】	河川（一般河川・準用河川） 湖沼（霞ヶ浦） 水道（上水道、工業用水） 下水道等（公共下水道、農業集落排水、合併処理浄化槽、雨水排水）
公共・公益施設の整備の方針	
行政サービス施設	
【対象】	市役所（千代田庁舎）（霞ヶ浦庁舎）
教育・文化施設	
【対象】	幼稚園・保育所、小・中学校、生涯学習施設、スポーツ・レクリエーション施設
医療・保健・福祉施設	
【対象】	医療施設、保健施設、福祉施設
供給処理施設	
【対象】	ごみ・し尿処理施設
<b>3) 市街地開発事業の方針</b>	
市街地開発事業の方針	
市街地開発事業等	
【対象】	拠点整備（JR神立駅周辺） 住宅地整備（土地区画整理事業等、民間による大規模の宅地開発） 新産業の整備（民間などによる大規模な生産系開発）
住宅・住環境の整備の方針	
住環境の整備	
住宅供給施策の確立	
<b>4) 自然的環境の保全・形成の方針</b>	
公園・緑地の整備方針	
公園・緑地等	
【対象】	都市公園等の整備・充実 その他の公園・緑地の整備・充実（公園、緑地、緑のネットワーク） 緑地・自然の維持・活用
環境と調和したまちづくりの方針	
環境保全	
【対象】	都市緑地、自然緑地（森林等、霞ヶ浦・河川）、農地
環境負荷軽減	
【対象】	エネルギー等、CO2対策・廃棄物処理、水質保全・湖沼対策
循環利用	
【対象】	発生抑制・再生利用・再利用、水資源
<b>5) 都市景観形成の方針</b>	
景観まちづくりの方針	
都市景観	
【対象】	商業地、工業地、住宅地、幹線道路沿道、拠点・ネットワーク
集落景観	
【対象】	街道の町並み、集落地、集落内施設
自然景観	
その他	
<b>6) 都市防災に関する方針</b>	
防災のまちづくりの方針	
砂防ダムの整備要望	
河川整備の要望	
防災性を有した自然環境の保全・活用	
市街地の防災性能の向上	
防災施設の整備	
【対象】	避難路 避難施設等 建築物の耐震化・不燃化の促進 災害に強いライフラインの整備
<b>7) バリアフリーの方針</b>	
福祉のまちづくりの方針	
地域、道路・公園等、公共・公益施設等、その他	

新たな都市計画マスタープランの部門別行動の構成案	
<b>1. 土地利用の方針</b>	
(1)都市的土地利用の方針※市街化区域	
【対象】	産業系土地利用（商業・業務地、産業・複合系サービス地、工業・流通業務地） 住居系土地利用（中密度住宅地、低密度住宅地）
(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】	農地系土地利用（農業保全地、集落地） 自然系土地利用（緑地保全地、水辺）
(3)拠点形成の方針	
【対象】	神立駅周辺（拠点整備（JR神立駅周辺）、駅前広場/駅前駐車場） 千代田庁舎周辺 霞ヶ浦庁舎周辺
<b>2. 道路・交通体系の方針</b>	
(1)広域道路の整備方針	
【対象】	自動車専用道路／主要幹線道路（常磐自動車道、国道・主要地方道等） 都市幹線道路／地域幹線道路（一般県道・一般市道等、その他の主要な道路）
(2)生活道路等の整備方針	
【対象】	生活道路（その他の道路） サイクリングロード（つくば霞ヶ浦りんりんロード、恋瀬川サイクリングロード）
(3)公共交通の整備方針	
【対象】	鉄道（JR常磐線） バス（路線バス、コミュニティバス等）
<b>3. 都市防災の方針</b>	
(1)自然災害対策の方針	
【対象】	防災性を有した自然環境の保全・活用 急傾斜地崩壊防災施設・砂防ダムの整備要望 河川整備の要望 建築物の耐震化・不燃化の促進 災害に強いライフラインの整備
(2)防災まちづくりの方針	
【対象】	市街地の防災性能の向上 防災施設・避難施設の整備 地域防災
<b>4. 都市環境の方針</b>	
(1)水環境の整備方針	
【対象】	河川（一般河川・準用河川） 湖沼（霞ヶ浦） 水道（上水道、工業用水） 下水道等（公共下水道、農業集落排水、合併処理浄化槽、雨水排水）
(2)公共・公益施設の整備方針	
【対象】	行政サービス施設 教育・文化施設 医療・保健・福祉施設 供給処理施設
(3)住環境の整備方針	
【対象】	住宅供給施策の確立 住宅地整備（土地区画整理事業等、民間による大規模の宅地開発） 住環境の整備 公害対策
<b>5. 公園・緑地等の方針</b>	
(1)公園・緑地の整備方針	
【対象】	都市公園等の整備・充実 その他の公園・緑地の整備・充実（公園、緑地、緑のネットワーク） 緑地・自然の維持・活用
(2)環境保全の方針	
【対象】	環境保全（都市緑地、自然緑地） 環境負荷軽減（エネルギー等、CO2対策・廃棄物処理、水質保全・湖沼対策） 生物多様性

※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。

まちづくりの方針（ストーリー）

誘導・連携方針（ターゲット）

区域設定にあたっての条件整理

【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

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・民間参画の仕組みづくり

【まちづくりの方針（ストーリー）】

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

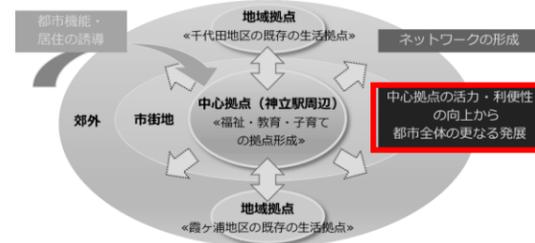
《“拠点発展型”の都市構造の構築イメージ》



【都市機能誘導の方針】

① 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

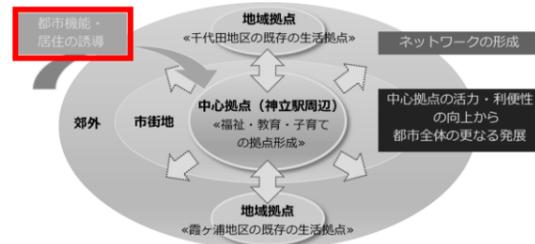
・JR 神立駅周辺の中心拠点において、市民の定住や新たな転入の促進に向けた教育・子育ての拠点としての充実を図るとともに、若者や子育て世代等の生活・交流に資する都市機能を維持・誘導することで、中心拠点の賑わいの拠点性の向上を図ります。



【居住誘導の方針】

② 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

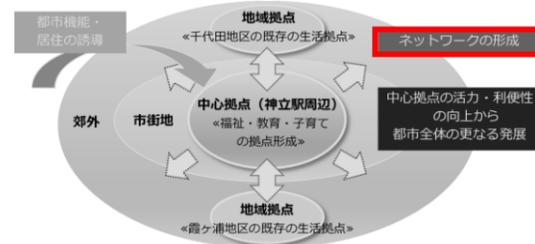
・中心拠点周辺の市街地において、高齢者等が安心して生活できるように、長期的な視点で、公共交通や生活利便性が高い地域に居住を誘導することで、一定の人口密度と生活サービス施設の維持を図り、持続可能な都市を実現します。



【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。



【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【11 図1】
- ◆ 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【11 図2】
- ◆ 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【11 図3】

【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【12 図4】  
 土地区画整理事業区域及び開発区域【12 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【12 図6】  
 災害危険性が高い地域は除外【12 図7】
- ◆ 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【13 図8】  
 生活利便施設（商業施設）から徒歩圏内の範囲【13 図9】

【その他に居住誘導区域に含まない条件】

- ・立地適正化計画において、居住誘導区域へ含まない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は、以下の①、②に該当する区域が示されている。

① 居住誘導区域へ含まないこととされている区域

- ・災害危険区域のうち、条例等により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ・農用区域又は採草放牧地の区域
- ・自然公園法特別地域
- ・保安林の区域
- ・原生自然環境保全地域等

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

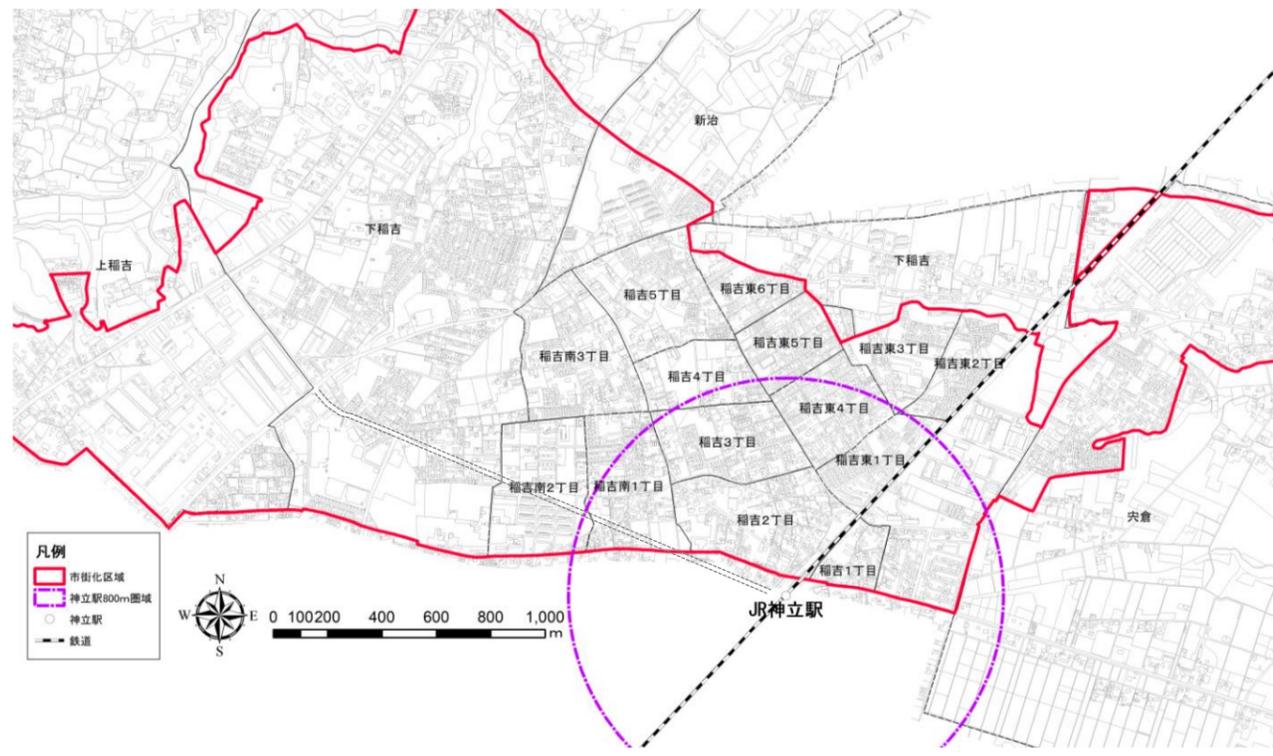
- ・工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建設が制限されている区域
- ・特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ・土砂災害特別警戒区域等災害の発生の恐れがある区域

出典：都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要（平成 28 年 国土交通省）

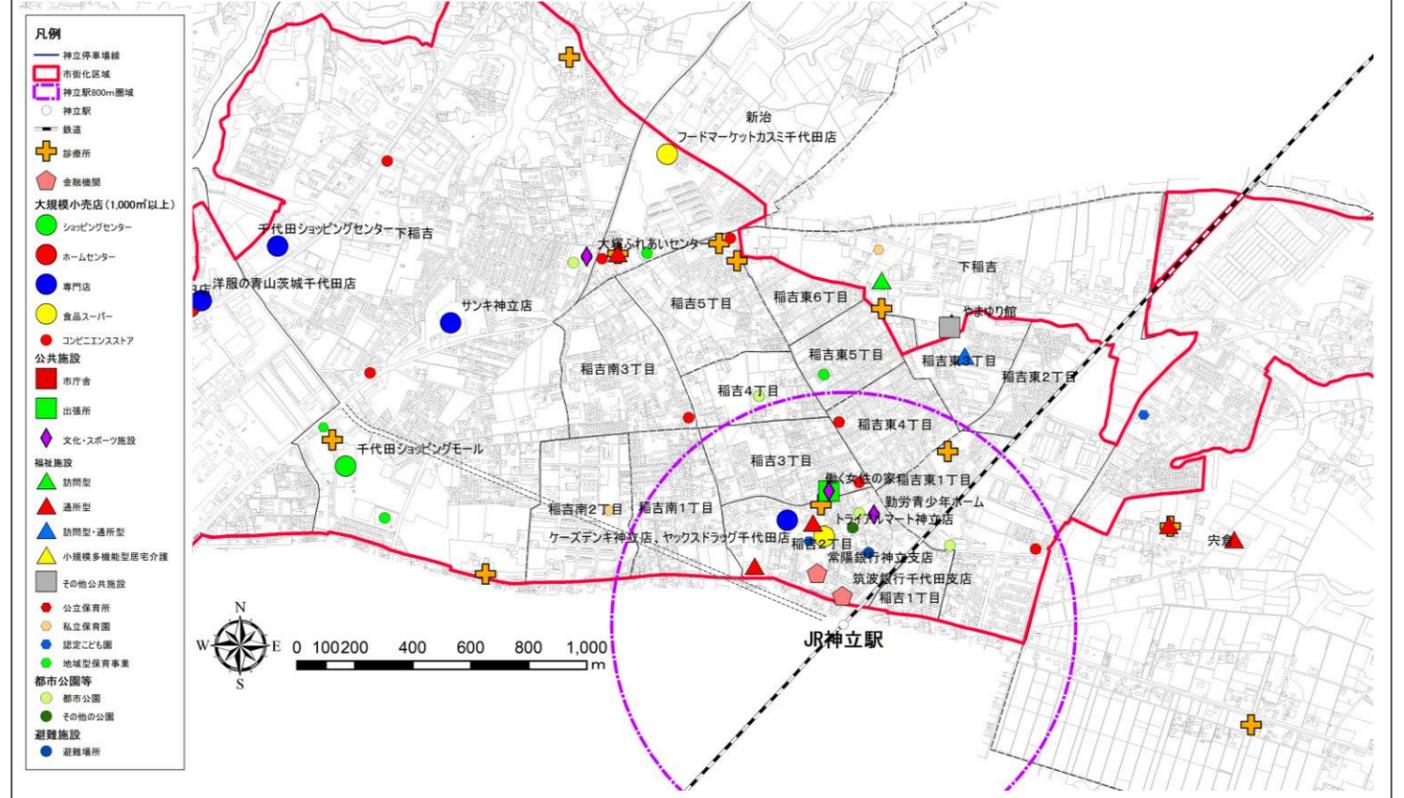
5. かすみがうら市立地適正化計画・都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域の設定条件

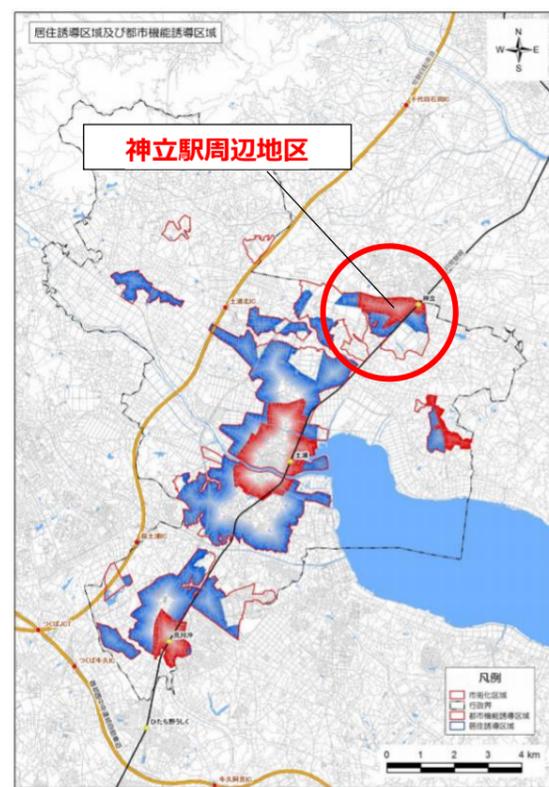
【図1：JR神立駅から800mの範囲】



【図3：既存の誘導施設が集積する区域】



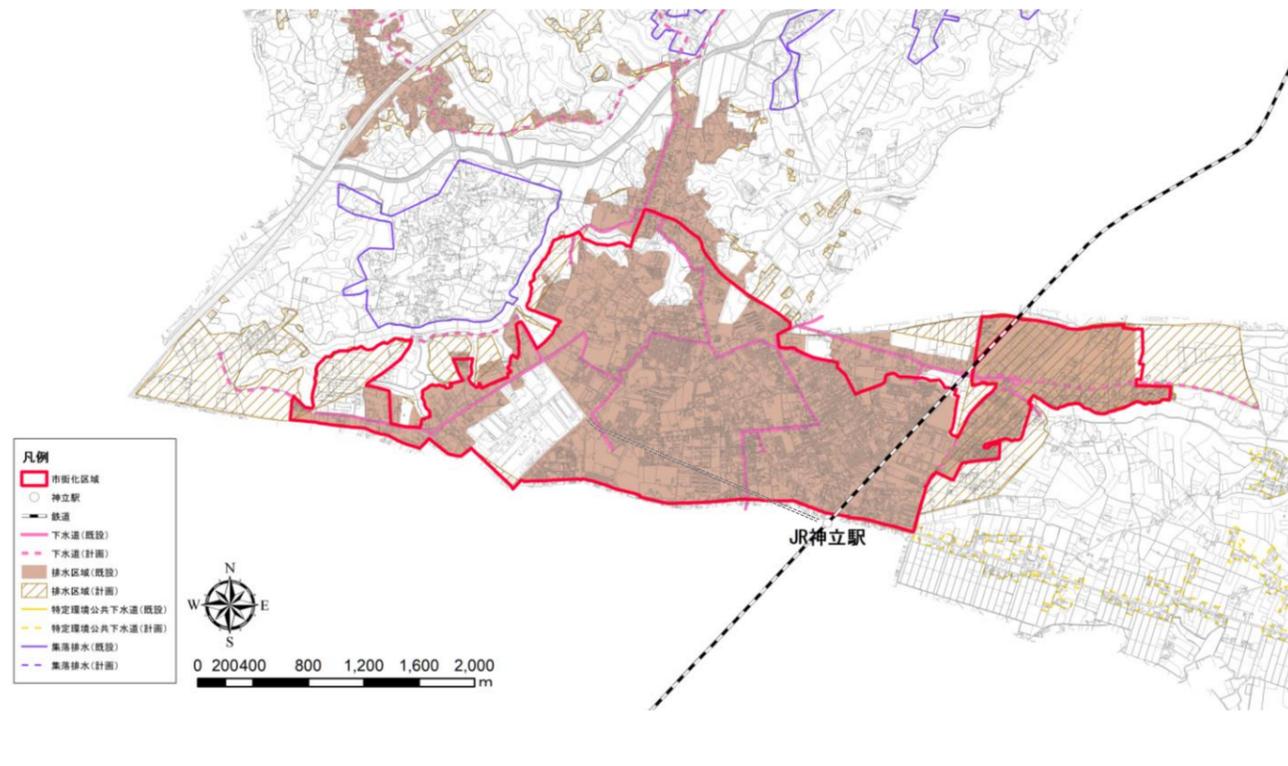
【図2：土浦市立地適正化計画における神立駅周辺地区の区域界との接続する区域】



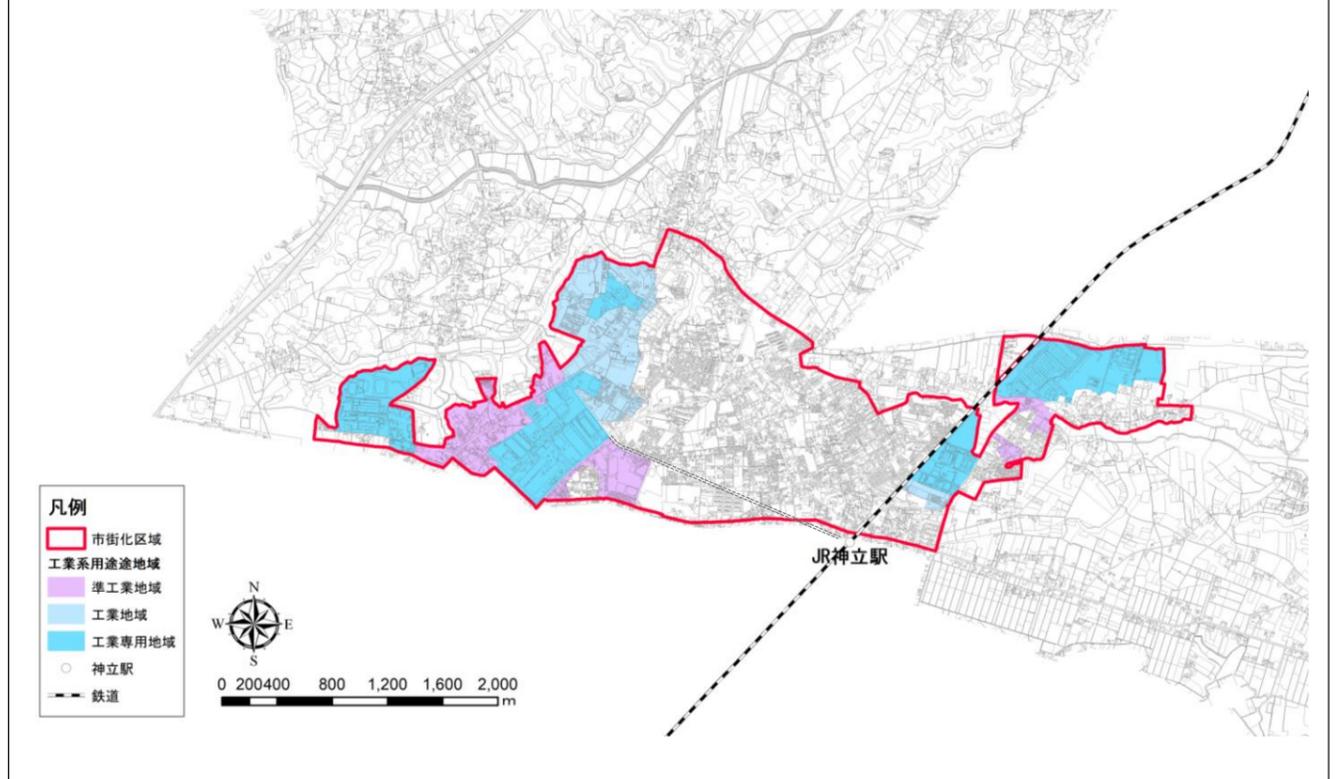
- ・ 神立駅周辺地区の位置づけ：《都市拠点》
- ・ 神立駅都市機能誘導区域の誘導施設：
  - 支所
  - 地域包括支援センター
  - 児童館、子育て支援施設
  - 食品スーパー等、ドラッグストア、ホームセンター
  - 一般病院
  - 銀行・信用金庫

居住誘導区域の設定条件

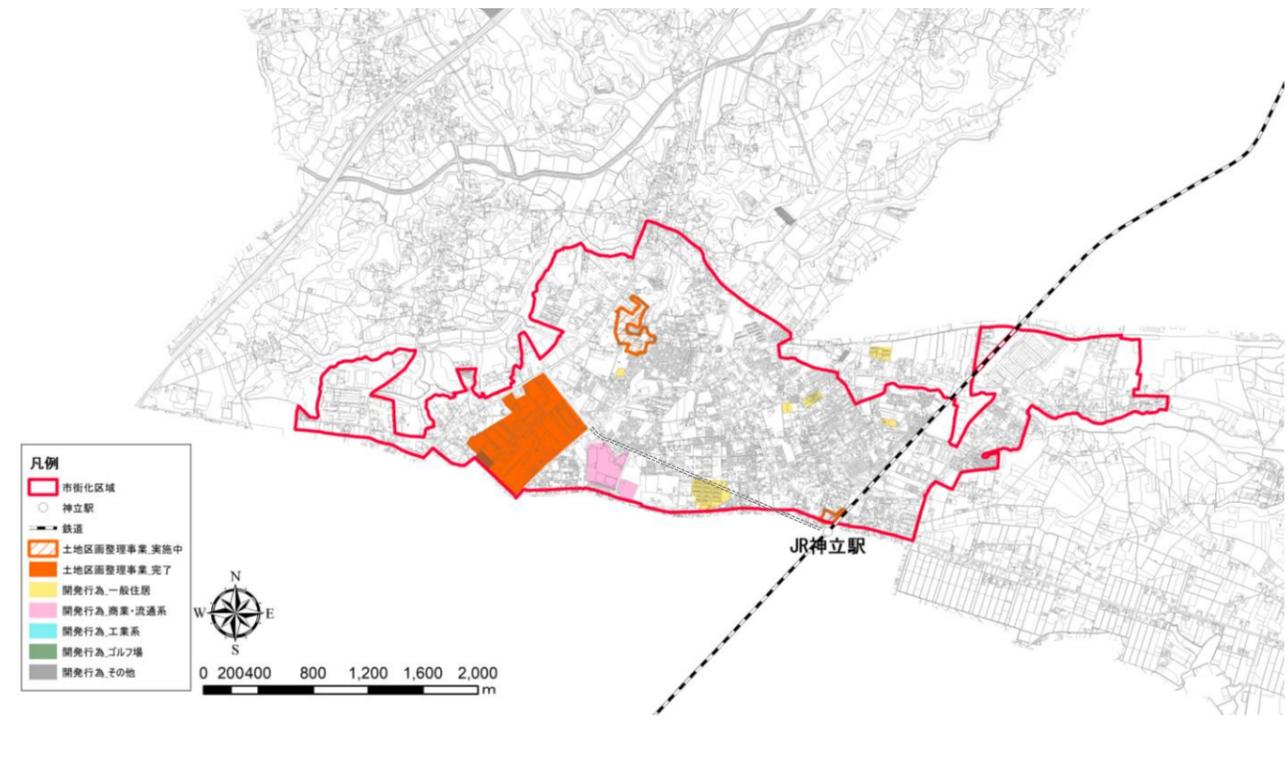
【図4：下水道の排水区域（既設）及び計画区域】



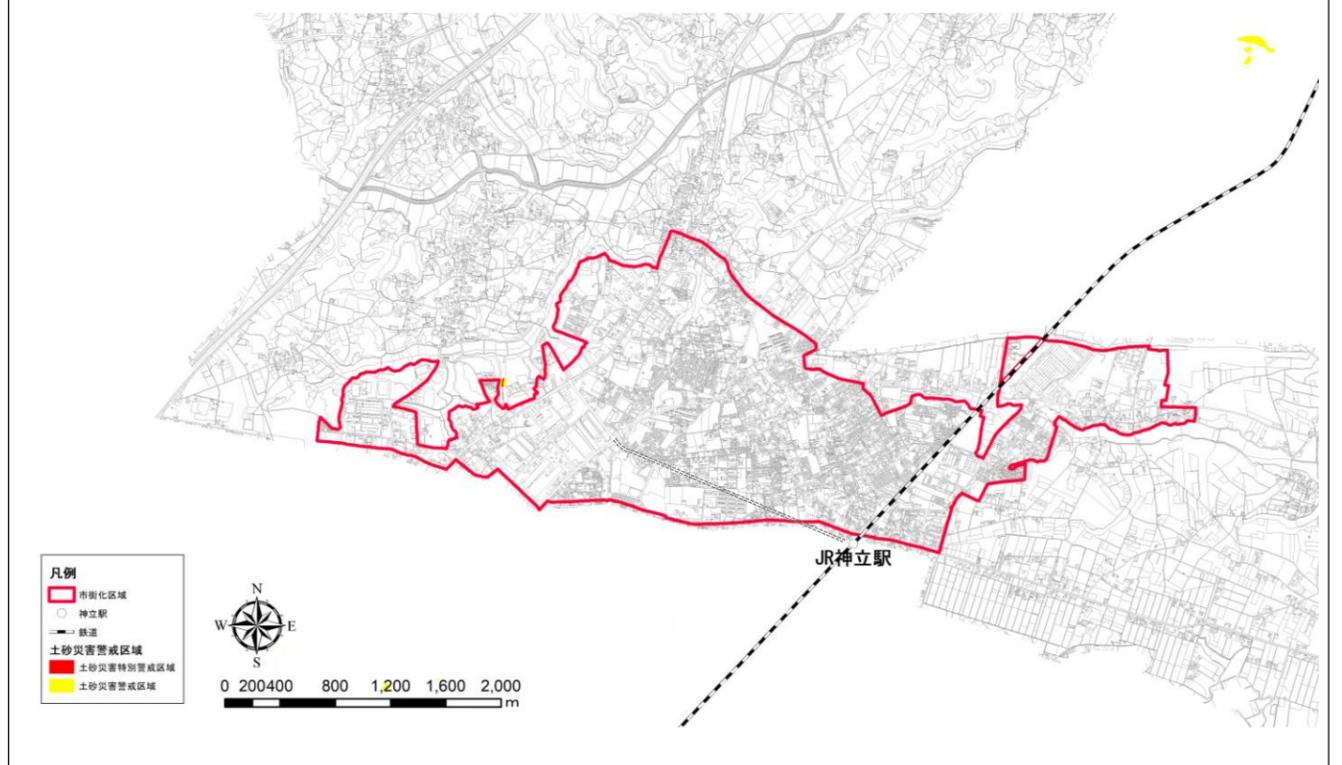
【図6：一団の工業地を有する工業地域及び準工業地域は除外】



【図5：土地区画整理事業区域及び開発区域】

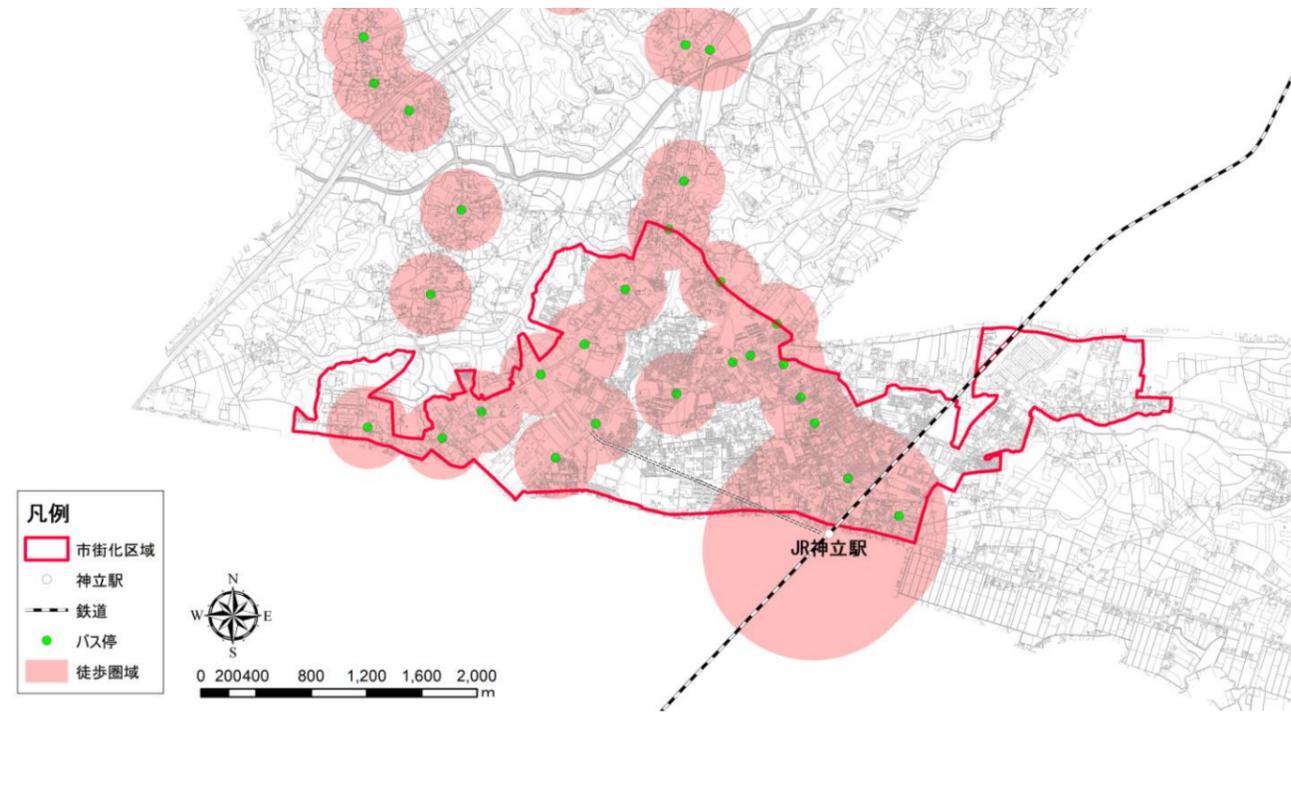


【図7：災害危険性が高い地域は除外】



居住誘導区域の設定条件

【図8：鉄道駅から800m、バス停から300mの範囲】



【図9：生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲】

