

第1回

かすみがうら市都市計画マスタープラン改定 及び立地適正化計画策定 策定委員会



平成31年1月31日
第1回策定委員会

都市計画マスタープラン改定及び 立地適正化計画策定の背景及び策定の進め方

◆背景及び策定の進め方

背景

- ☑ 平成21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、平成31年度には10年目を迎えます。現都市計画マスタープランの目標年次は平成40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。**
- ☑ 市の人口は平成7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課題**となっています。
- ☑ 平成27年の国勢調査の結果、日本全体が人口減少・少子高齢社会に突入しました。国が示すまちづくりの方向性も、これまでの「成長・拡大」から**「成熟・集約」による“コンパクトシティ・プラス・ネットワーク”の実現**へと転換が図られています。
- ☑ “コンパクトシティ・プラス・ネットワーク”の考えを実現し、人口減少社会においても、都市機能を維持し、公共交通等でアクセスできるために、都市再生特別措置法に基づき本市の立地適正化計画の策定が求められています。
- ☑ 都市計画マスタープラン策定から10年が経過し、関係法令の改正や県・市の上位計画の改定、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**しているため、これらに対応し、立地適正化計画との整合を図り、都市計画マスタープランの見直しが求められています。

◆背景及び策定の進め方

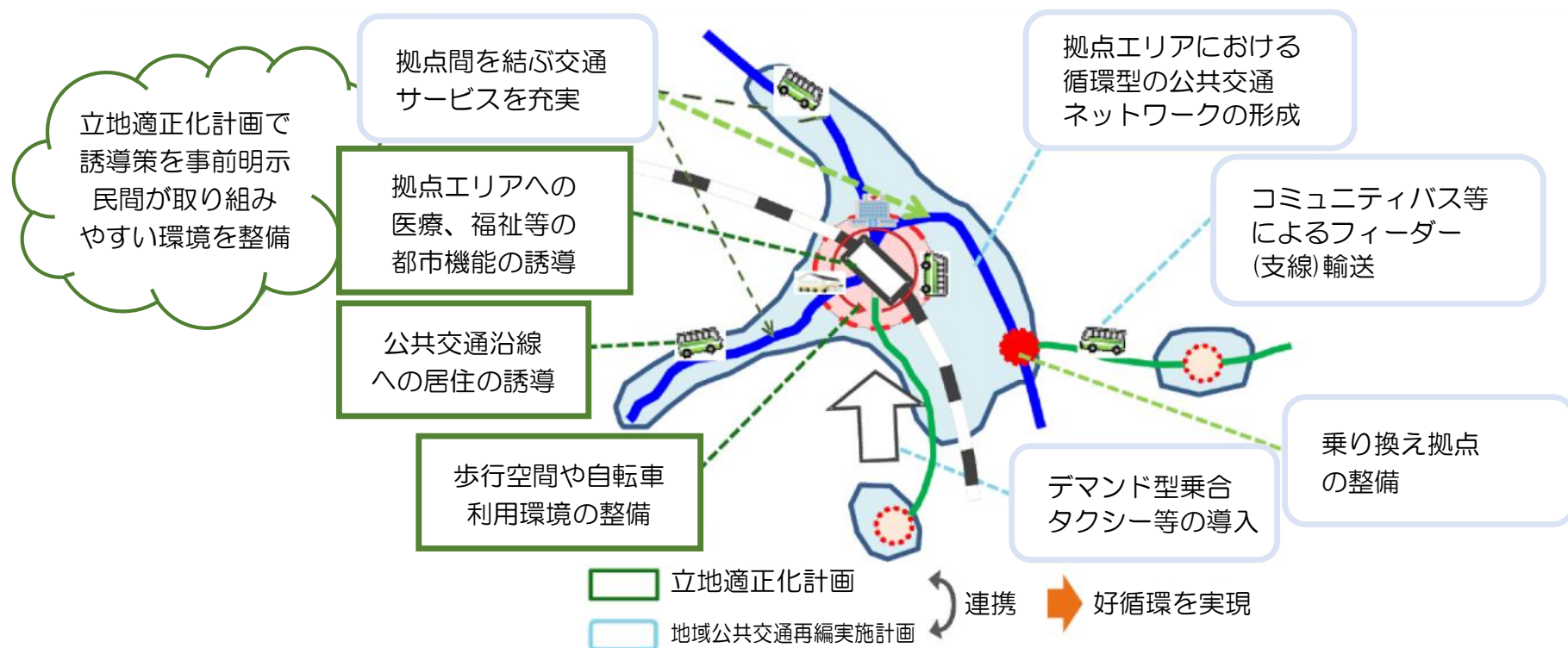
策定体制



都市計画マスタープラン及び 立地適正化計画について

◆コンパクトシティ・プラス・ネットワークについて

○人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の都市機能を確認し、高齢者も安心して暮らせるよう、**地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要です。**
(コンパクトシティ・プラス・ネットワーク)



◆コンパクトシティ・プラス・ネットワークについて

その背景には . . .

○多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきたが、
今後は急速な人口減少が見込まれている。

○人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた
医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能の維持が将来困難になりかねない

○人口減少・高齢者の増加という人口動態の変化に加え、厳しい財政制約
の下で、社会資本の急速な老朽化への対応

このままの状況が続くと . . .

- ・ 市民の日常生活が不便になってしまう
- ・ 財政の負担が増え、持続的な行政運営ができなくなる etc

◆コンパクトシティ・プラス・ネットワークについて

コンパクトシティ・プラス・ネットワークの効果は・・・

- ◆医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供される
- ◆その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが持続的に確保される
- ◆コンパクトなまちづくりを進めることにより、高齢者にとっては、自然と外出してまちを歩くようになるなど、健康な生活を送ることができる
- ◆コンパクトなまちづくりを進めることは財政面での持続可能性の向上、ひいては持続可能な都市経営の推進にも寄与する



都市再生特別措置法が2014年に一部改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

コンパクトで賑わいのあるまちづくりの実現に向けて、全国的に計画策定が進められています。

◆コンパクトシティ・プラス・ネットワークについて

立地適正化計画の作成状況

○420都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。(平成30年8月31日時点)

○このうち、177都市が平成30年8月31日までに計画を作成・公表。

※平成30年8月31日までに作成・公表の都市

都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定した市町村(◎:142都市)、都市機能誘導区域のみ設定した市町村(○:35都市)

(平成30年8月31日時点)

北海道	◎札幌市 ◎函館市 旭川市 室蘭市 ◎釧路市 美唄市 士別市 名寄市 北広島市 石狩市 当別町 福島町 八雲町 長万部町 江差町 古平町 ◎鷹栖町 ◎東神楽町 芽室町	◎大崎市 利府町 秋田県 ◎秋田市 横手市 大館市 ◎湯沢市 ◎大仙市 山形県 山形市 米沢市 ◎鶴岡市 酒田市 寒河江市 村山市 長井市 中山町 福島県 ◎福島市 ◎郡山市 いわき市 白河市 須賀川市 喜多方市 二本松市 国見町 猪苗代町 ◎矢吹町 新地町 茨城県 ◎水戸市 日立市 ◎土浦市 古河市 石岡市 龍ヶ崎 下妻市 常総市 常陸太田市 高萩市	笠間市 取手市 ◎牛久市 つくば市 守谷市 常陸大宮市 坂東市 かすみがうら市 つくばみらい市 小美玉市 大洗町 城里町 東海村 境町 栃木県 ◎宇都宮市 栃木市 佐野市 鹿沼市 日光市 小山市 真岡市 大田原市 ◎那須塩原市 那須烏山市 ◎下野市 芳賀町 群馬県 ◎前橋市 高崎市 桐生市 ◎伊勢崎 ◎太田市 館林市 渋川市 藤岡市 吉岡町 ◎明和町 ◎邑楽町	埼玉県 さいたま市 ◎川越市 秩父市 ◎本庄市 東松山市 ◎春日部市 深谷市 戸田市 朝霞市 ◎志木市 坂戸市 鶴ヶ島市 日高市 ◎毛呂山町 ◎越生町 小川町 ◎鳩山町 上里町 ◎寄居町 千葉県 千葉市 船橋市 ◎松戸市 ◎成田市 ◎佐倉市 ◎柏市 ◎市原市 ◎流山市 ◎酒々井町 東京都 八王子市 府中市 日野市 ◎福生市 神奈川県 相模原市 横須賀市 鎌倉市 ◎藤沢市	◎小田原市 秦野市 厚木市 ◎大和市 伊勢原市 海老名市 松田町 新潟県 ◎新潟市 ◎長岡市 ◎三条市 ◎新発田市 ◎小千谷市 ◎見附市 ◎燕市 糸魚川市 妙高市 ◎五泉市 ◎上越市 ◎魚沼市 南魚沼市 ◎胎内市 田上町 湯沢町 富山県 ◎富山市 高岡市 魚津市 氷見市 ◎黒部市 ◎小矢部市 入善町 石川県 ◎金沢市 ◎小松市 ◎輪島市 加賀市 羽咋市 白山市 ◎野々市市	穴水町 福井県 ◎福井市 敦賀市 小浜市 ◎大野市 勝山市 ◎鯖江市 ◎あわら市 ◎越前市 ◎越前町 美浜町 高浜町 山梨県 甲府市 山梨市 ◎大月市 笛吹市 上野原市 長野県 ◎長野市 ◎松本市 上田市 岡谷市 飯田市 諏訪市 ◎小諸市 ◎駒ヶ根市 飯山市 茅野市 塩尻市 ◎佐久市 ◎千曲市 ◎安曇野市 富士見町 岐阜県 ◎岐阜市 ◎大垣市 多治見市 ◎関市	瑞浪市 美濃加茂市 大野町 ◎静岡市 浜松市 沼津市 熱海市 三島市 伊東市 島田市 富士市 ◎磐田市 焼津市 ◎掛川市 ◎藤枝市 袋井市 裾野市 湖西市 菊川市 ◎伊豆の国市 牧之原市 函南町 清水町 ◎長泉町 森町 愛知県 ◎名古屋 ◎豊橋市 ◎岡崎市 一宮市 瀬戸市 ◎春日井市 ◎豊川市 ◎刈谷市 豊田市 安城市 蒲郡市 江南市 ◎小牧市	◎東海市 知多市 ◎知立市 尾張旭市 豊明市 田原市 弥富市 東郷町 三重県 ◎津市 四日市市 ◎伊勢市 松阪市 ◎桑名市 名張市 ◎亀山市 ◎伊賀市 ◎朝日町 滋賀県 大津市 ◎彦根市 草津市 ◎守山市 栗東市 甲賀市 ◎野洲市 ◎湖南市 ◎東近江市 京都府 京都市 ◎舞鶴市 亀岡市 ◎長岡京市 八幡市 京田辺市 南丹市 大阪府 豊中市 池田市 ◎吹田市	◎高槻市 ◎守口市 ◎枚方市 茨木市 ◎八尾市 ◎寝屋川市 河内長野市 ◎大東市 和泉市 ◎箕面市 ◎門真市 ◎高石市 ◎阪南市 兵庫県 神戸市 ◎姫路市 ◎尼崎市 西宮市 西脇市 宝塚市 高砂市 ◎朝来市 ◎たつの市 ◎福崎町 ◎太子町 奈良県 奈良市 大和高田市 ◎大和郡山市 ◎天理市 ◎桜井市 五條市 ◎葛城市 宇陀市 田原本町 ◎王寺町 和歌山県 ◎和歌山市	◎海南市 ◎有田市 ◎新宮市 ◎湯浅町 鳥取県 鳥取市 島根県 松江市 大田市 江津市 岡山県 岡山市 倉敷市 津山市 笠岡市 総社市 ◎高梁市 赤磐市 真庭市 広島県 広島市 呉市 ◎竹原市 ◎三原市 尾道市 福山市 ◎府中市 ◎東広島市 ◎廿日市市 山口県 下関市 宇部市 山口市 萩市 防府市 岩国市 光市 柳井市 ◎周南市	徳島県 徳島市 阿南市 香川県 ◎高松市 ◎丸亀市 坂出市 善通寺市 観音寺市 多度津町 愛媛県 ◎松山市 ◎宇和島市 ◎八幡浜市 新居浜市 ◎西条市 大洲市 ◎伊予市 ◎西予市 高知県 ◎高知市 ◎南国市 ◎土佐市 須崎市 四万十市 福岡県 ◎北九州市 ◎大牟田市 ◎久留米市 直方市 ◎飯塚市 田川市 ◎行橋市 小郡市 ◎宗像市 太宰府市 朝倉市 那珂川町 ◎速賀町	佐賀県 鹿島市 ◎小城市 ◎嬉野市 基山町 長崎県 ◎長崎市 ◎大村市 熊本県 ◎熊本市 ◎荒尾市 玉名市 ◎菊池市 合志市 大分県 大分市 竹田市 杵築市 宮崎県 ◎宮崎市 ◎都城市 鹿児島県 ◎鹿児島市 薩摩川内市 いちき串木野市 奄美市 姪良市 沖縄県 那覇市
-----	---	--	---	---	--	--	---	--	---	---	---	---

◆都市計画マスタープラン及び立地適正化計画について

立地適正化計画とは・・・

- 都市計画マスタープランを策定している多くの都市では、コンパクトシティという目標のみが示されるに留まっており、具体的な施策まで作成している都市は少ないのが現状です。
- 具体的な施策を推進するため、「立地適正化計画」が制度化されました。これは、**都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとしているものです。**

立地適正化計画区域
＝都市計画区域

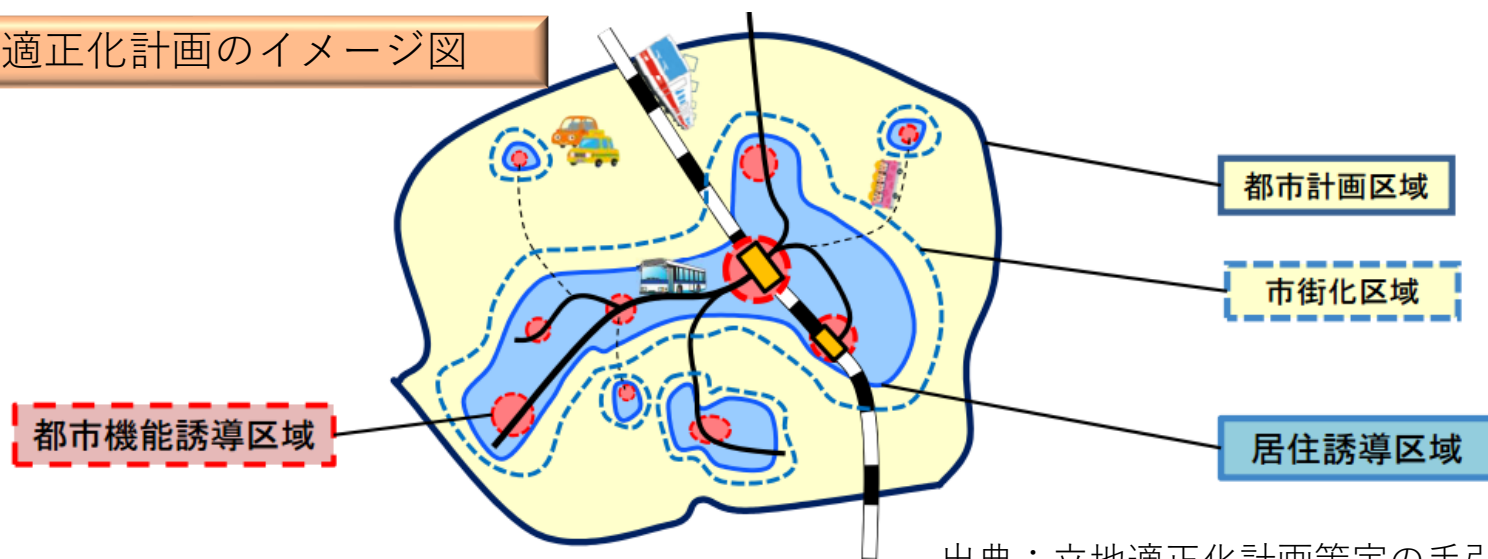


都市機能誘導区域
居住誘導区域



誘導施設の設定・届出制度
誘導施策・事業の検討

■立地適正化計画のイメージ図



◆都市計画マスタープラン及び立地適正化計画について



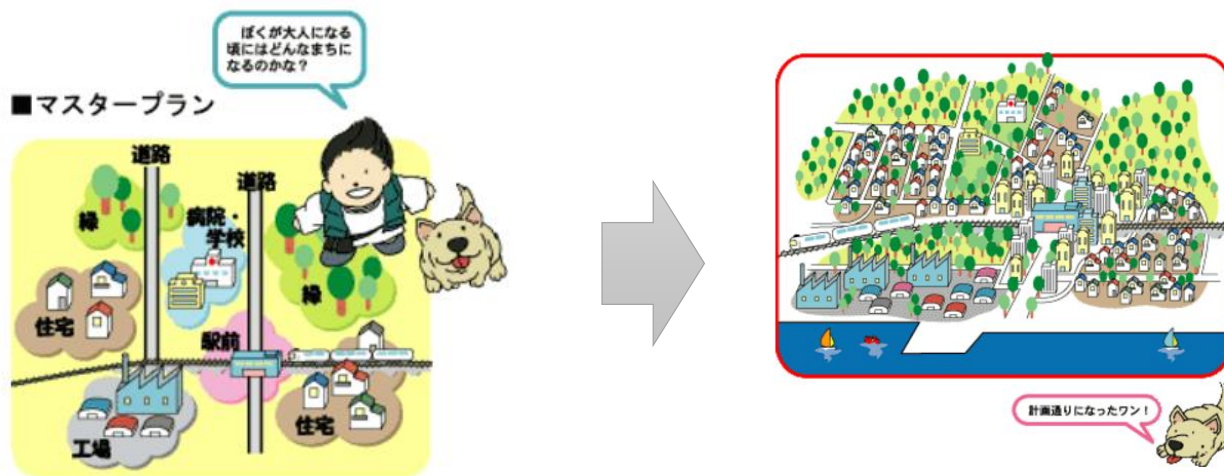
出典：「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット（国土交通省）

◆都市計画マスタープラン及び立地適正化計画について

都市計画マスタープランとは・・・

- ①まちづくりを進めるにあたり、住民や事業者、関係自治体に対して、まちづくりに対する市町村の基本的な考え方や姿勢、目指すべきまちの将来像を明らかにし、まちづくりに対する理解・協力を促します。
- ②用途地域をはじめとする地域地区や地区計画、道路、公園、下水道等の都市施設、土地区画整理事業、市街地再開発事業など、市町村が定める都市計画を決定・変更する上での根拠・指針となる計画です。

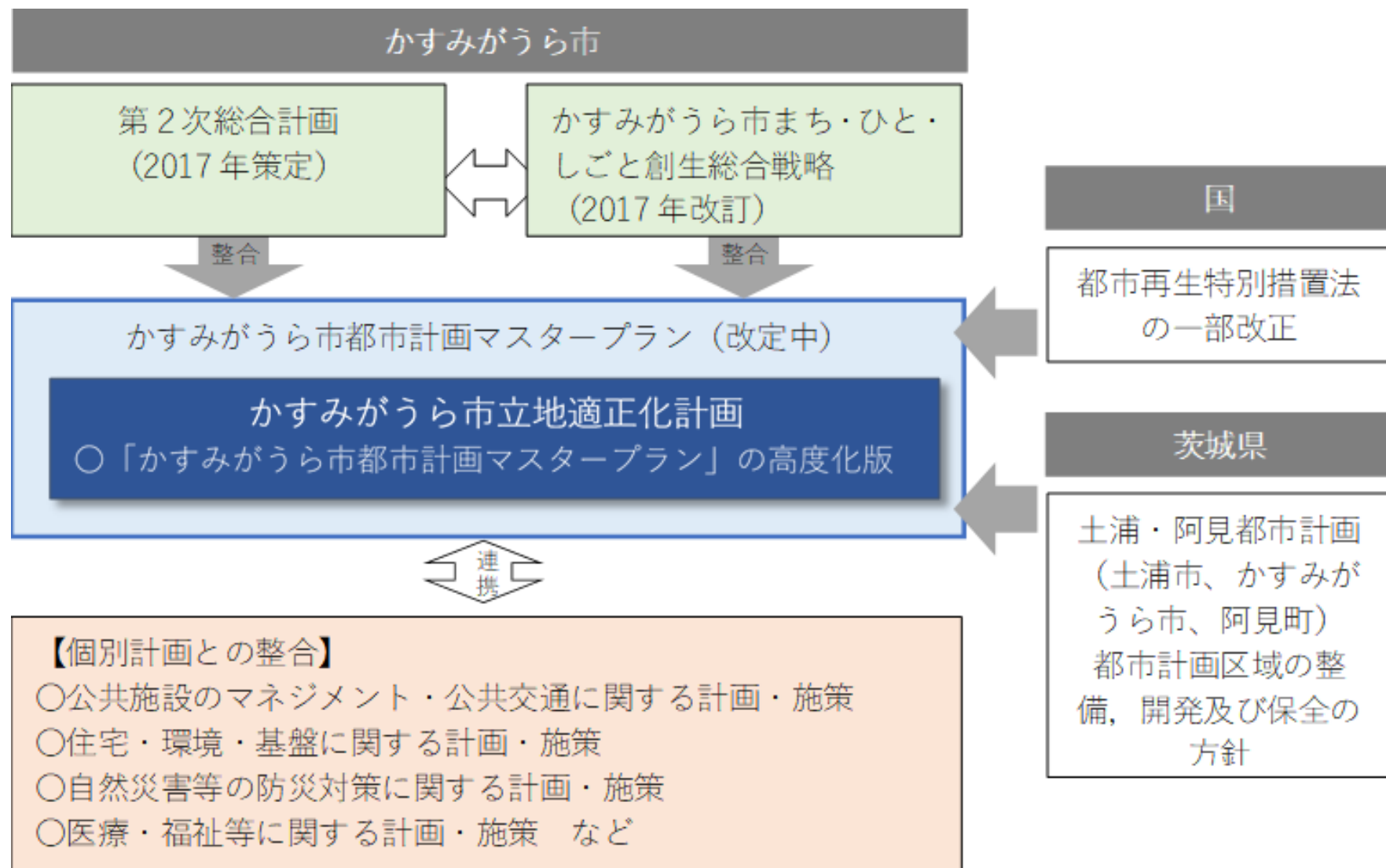
本市では、平成21年に現行の都市計画マスタープランが策定されており、今回、今後20年を見据えた新都市計画マスタープランを策定します。



出典：まちづくりの計画を決める話（国土交通省）

◆都市計画マスタープラン及び立地適正化計画について

都市計画マスタープランと立地適正化計画の関係



◆立地適正化計画のポイント

なぜコンパクトシティか？

持続可能な都市経営（財政、経済）のため

- ・公共投資、行政サービスの効率化
- ・公共施設の維持管理の合理化
- ・住宅、宅地の資産価値の維持
- ・ビジネス環境の維持・向上、知恵の創出
- ・健康増進による社会保障費の抑制

高齢者の生活環境・子育て環境のため

- ・子育て、教育、医療、福祉の利用環境向上
- ・高齢者・女性の社会参画
- ・高齢者の健康増進
- ・仕事と生活のバランス改善
- ・コミュニティ力の維持

コンパクト＋ネットワーク

地球環境、自然環境のため

- ・CO2排出削減
- ・エネルギーの効率的な利用
- ・緑地、農地の保全

防災のため

- ・災害危険性の低い地域の重点利用
- ・集住による迅速、効率的な避難

限られた資源の集中的・効率的な利用で
持続可能な都市・社会を実現

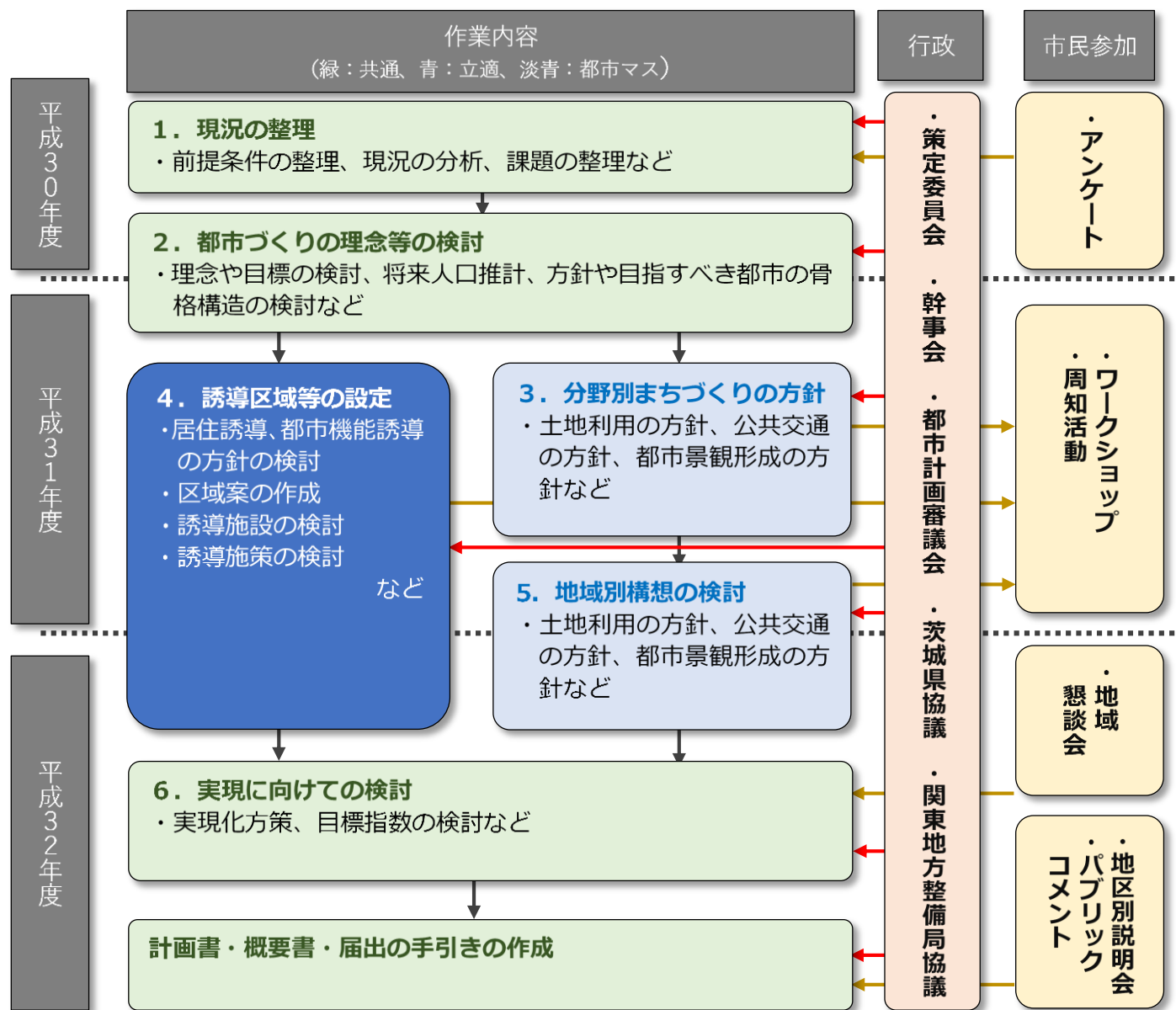
◆立地適正化計画のポイント

関係省庁の連携によるコンパクトシティの推進のイメージ



◆都市計画マスタープラン及び立地適正化計画について

策定フロー



現況分析及び課題抽出

現況分析及び課題抽出

①かすみがうら市まちづくりアンケート調査結果概要

A 3 の概要（モノクロ）をご覧ください。

現況分析及び課題抽出

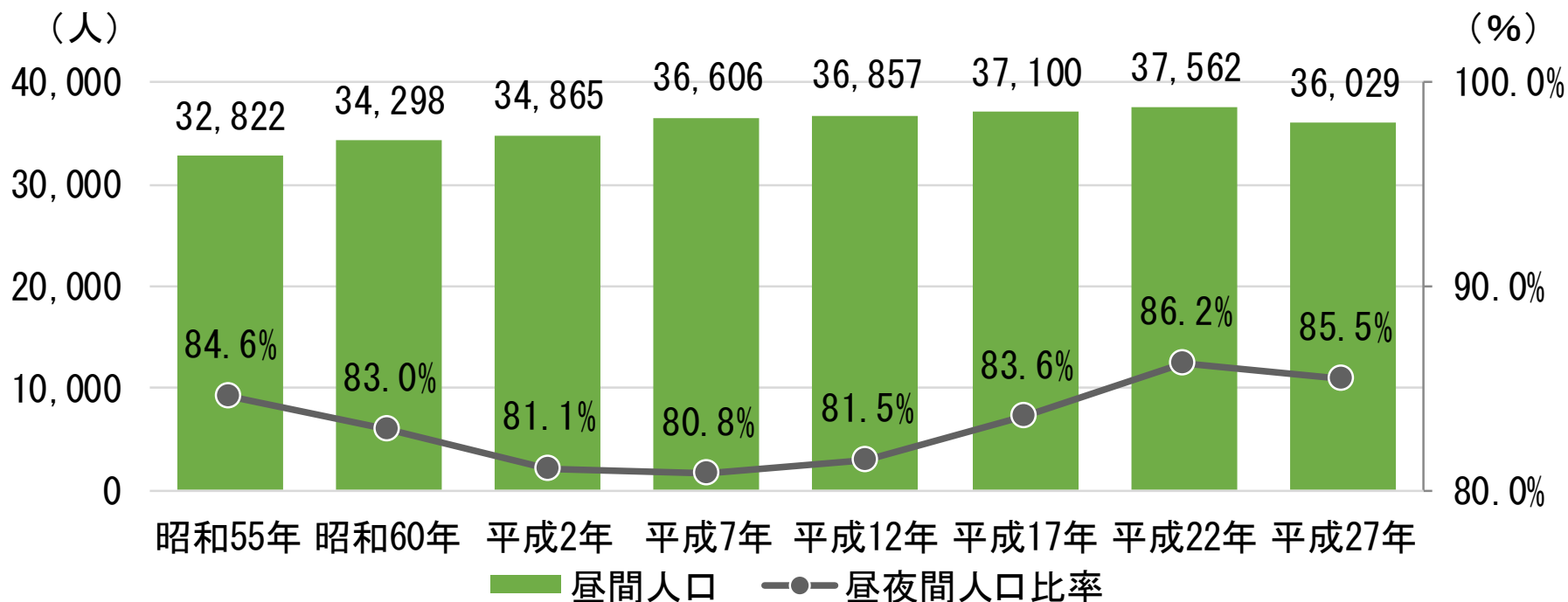
②都市の現況分析と都市づくりの主要課題

A 3 の概要（フルカラー）を合わせてご覧ください。

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

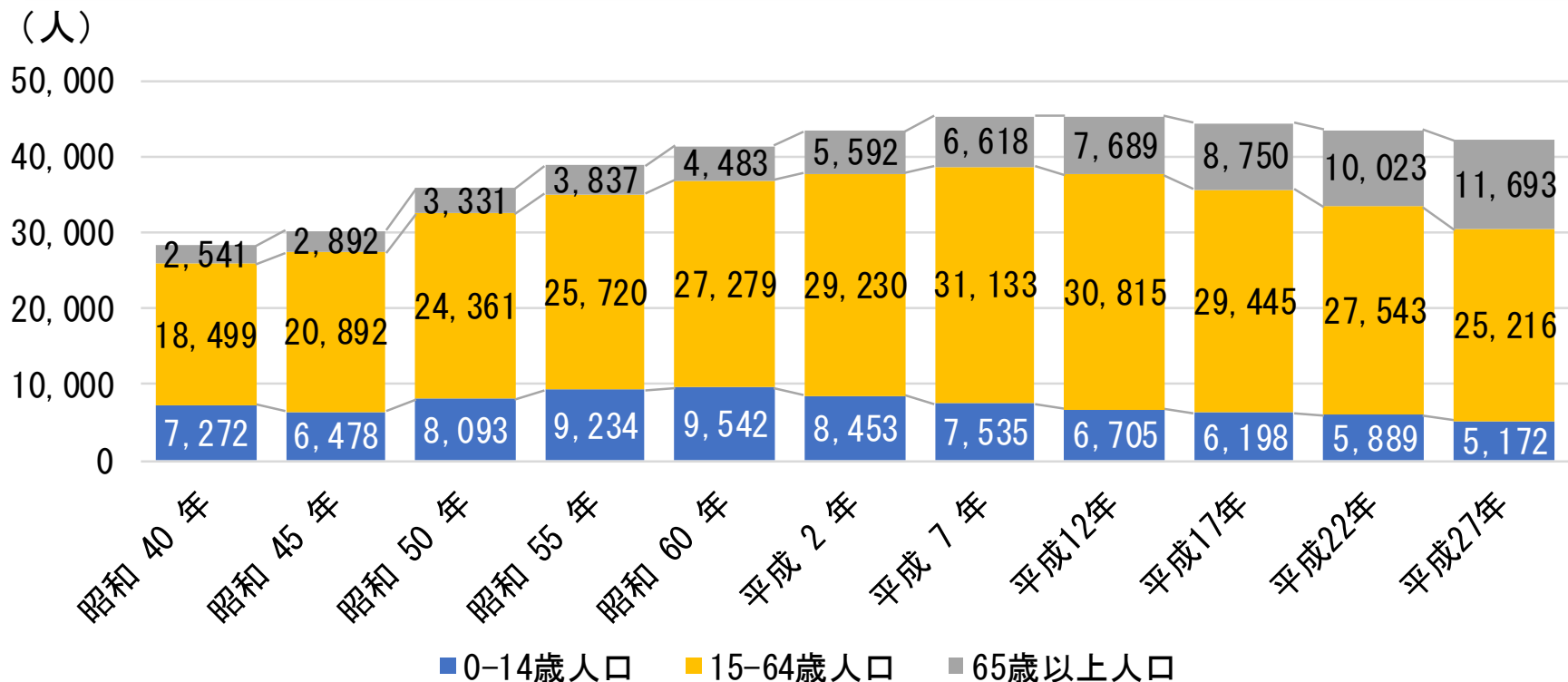
- ・昼夜間人口比率が85.5%と、就業より居住の場としての需要が高い
- ・市全体において人口減少傾向にある中、神立駅周辺や神立駅西側の市街化区域に人口が集積している
- ・神立駅周辺には戸建て住宅の立地もみられ、居住ニーズは高い

■昼夜間人口比率



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

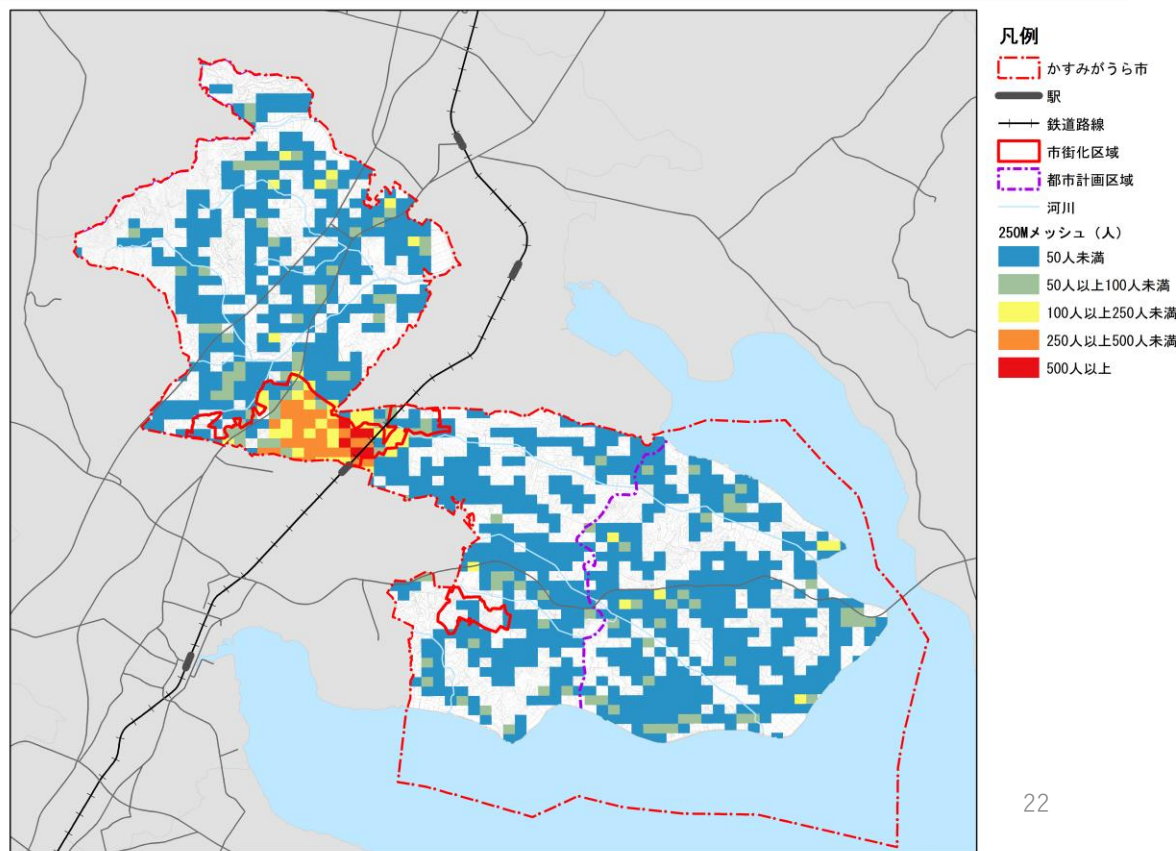
- ・昼夜間人口比率が85.5%と、就業より居住の場としての需要が高い
- ・市全体において人口減少傾向にある中、神立駅周辺や神立駅西側の市街化区域に人口が集積している
- ・神立駅周辺には戸建て住宅の立地もみられ、居住ニーズは高い



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

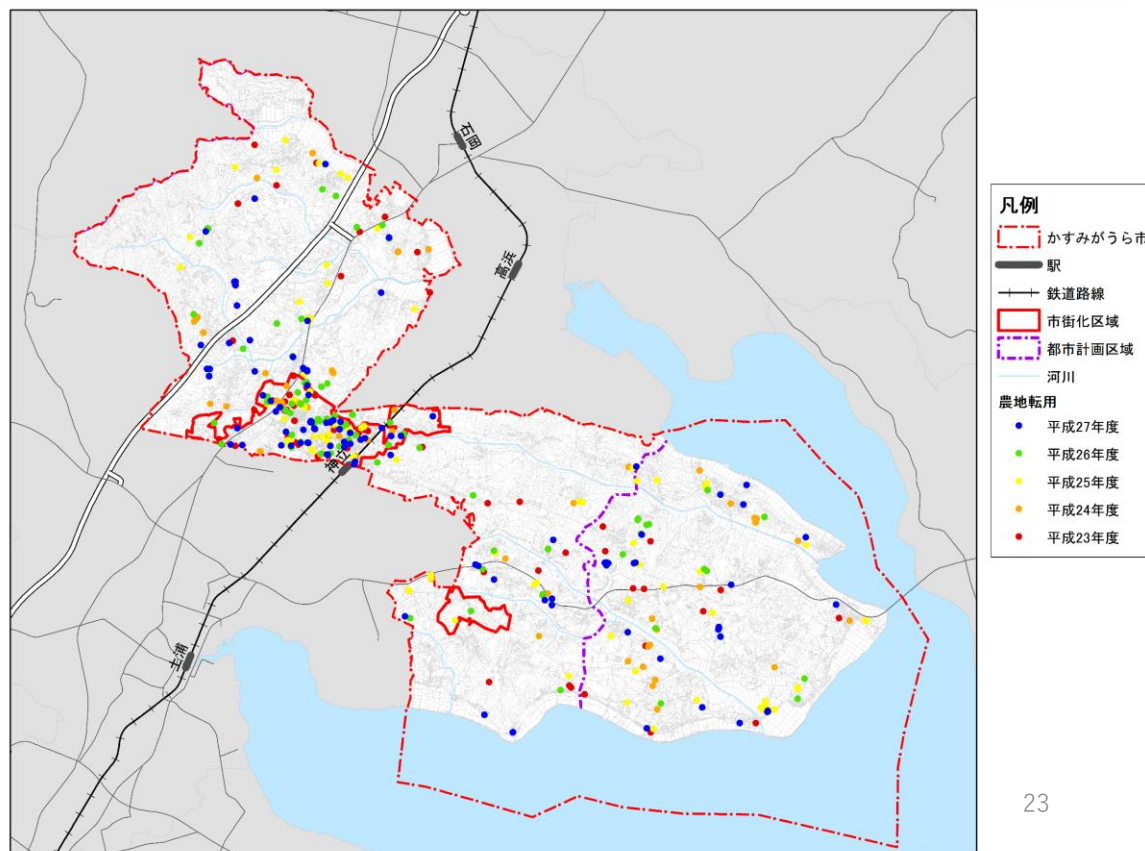
■2015年の人口分布



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

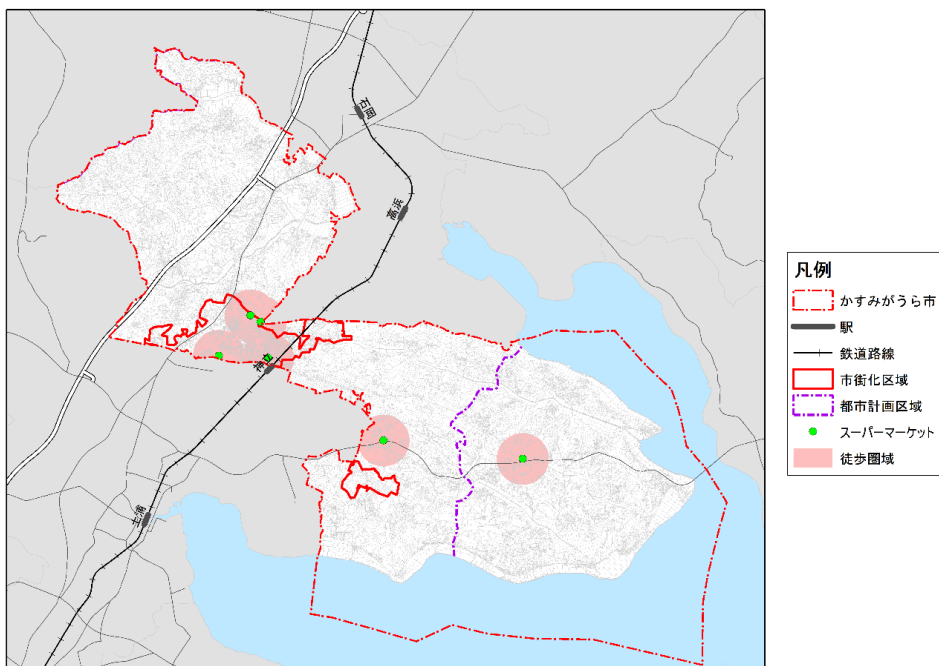
■農地転用状況図



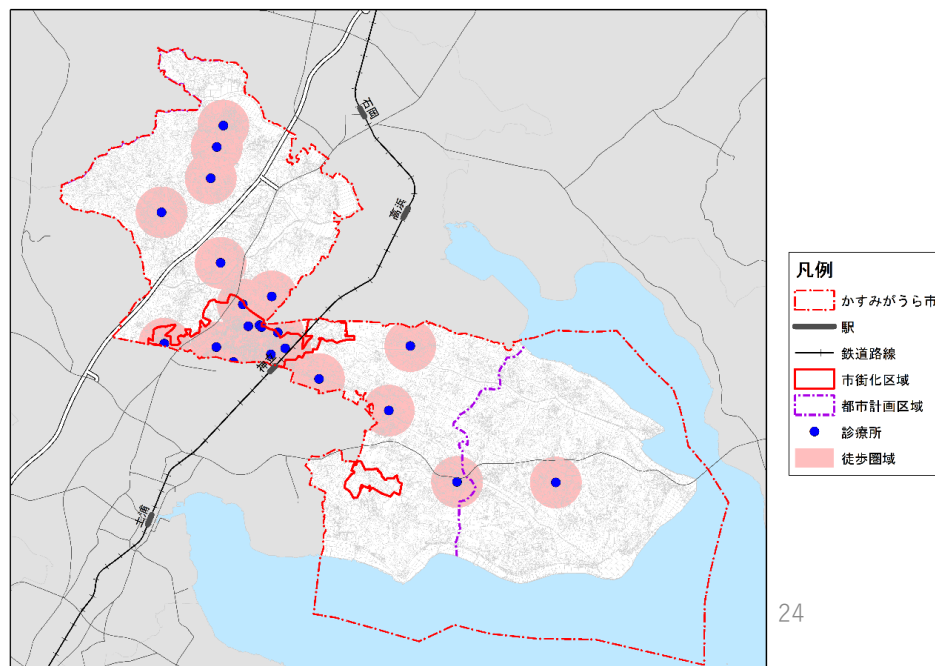
②市街地に商業・医療施設等が立地、特に医療・福祉環境の充実が必要

- ・ 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

■スーパーマーケットの徒歩圏域



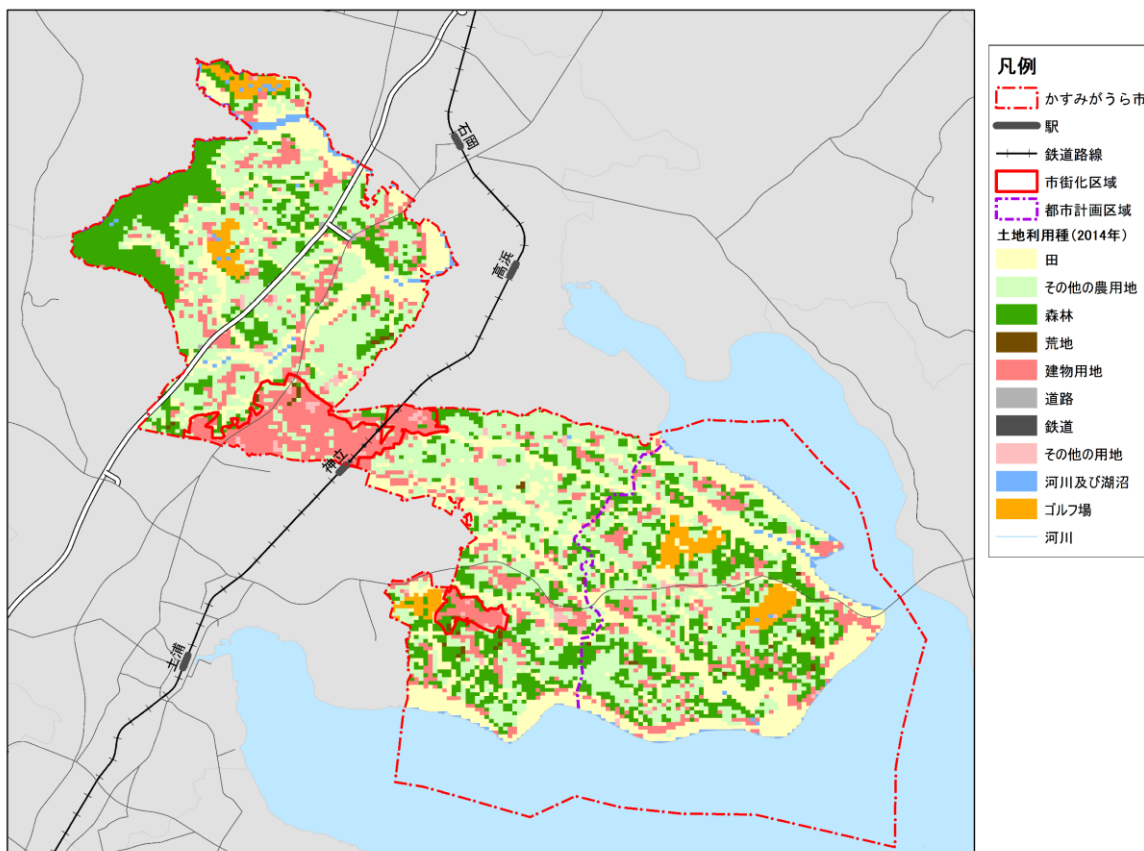
■診療所の徒歩圏域



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

■平成27年の土地利用



- ・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

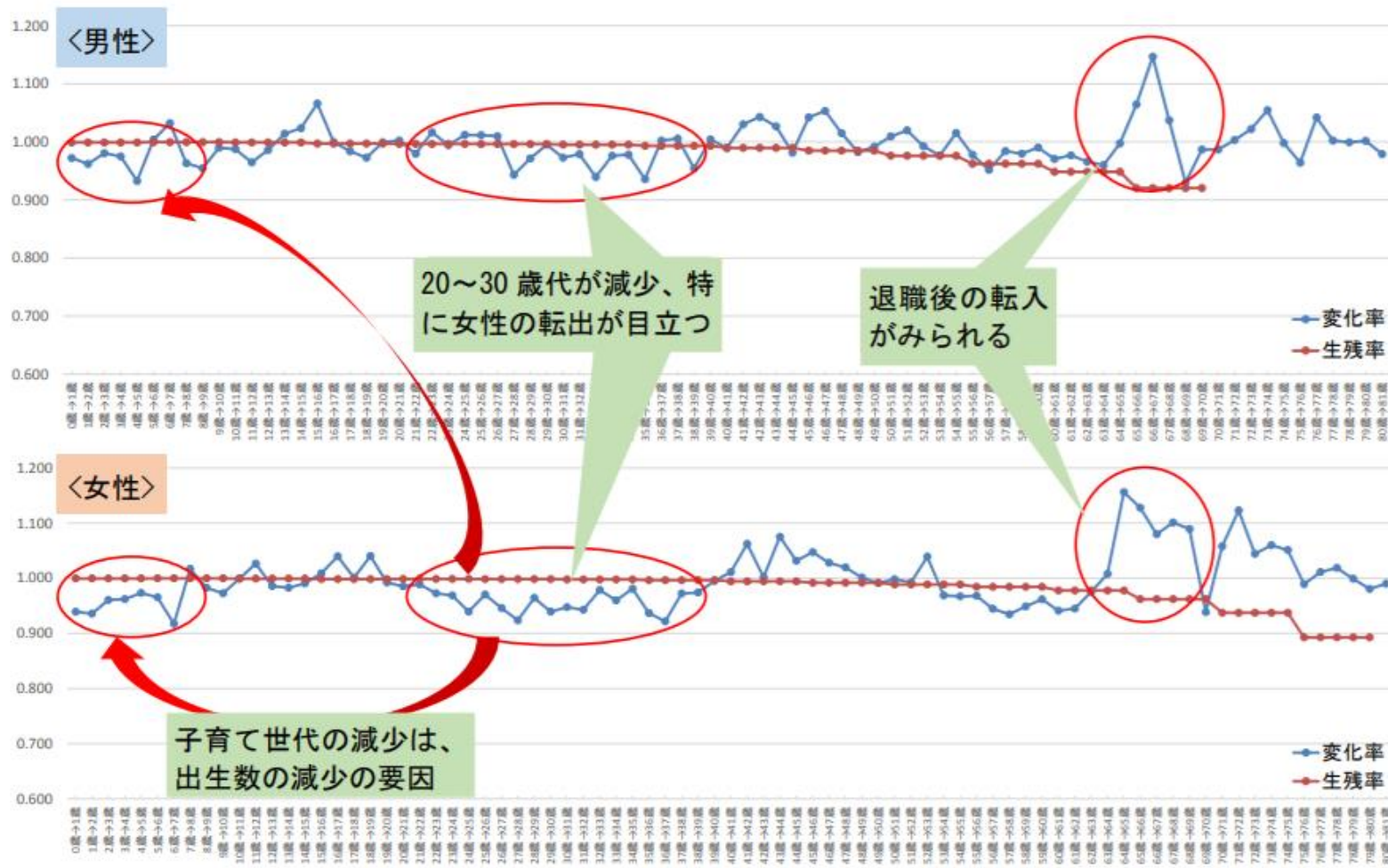
凡例

- 市街化区域
- 駅
- 鉄道路線
- 都市計画区域
- 公共施設
- 市庁舎
- 出張所
- 国・都道府県の機関

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

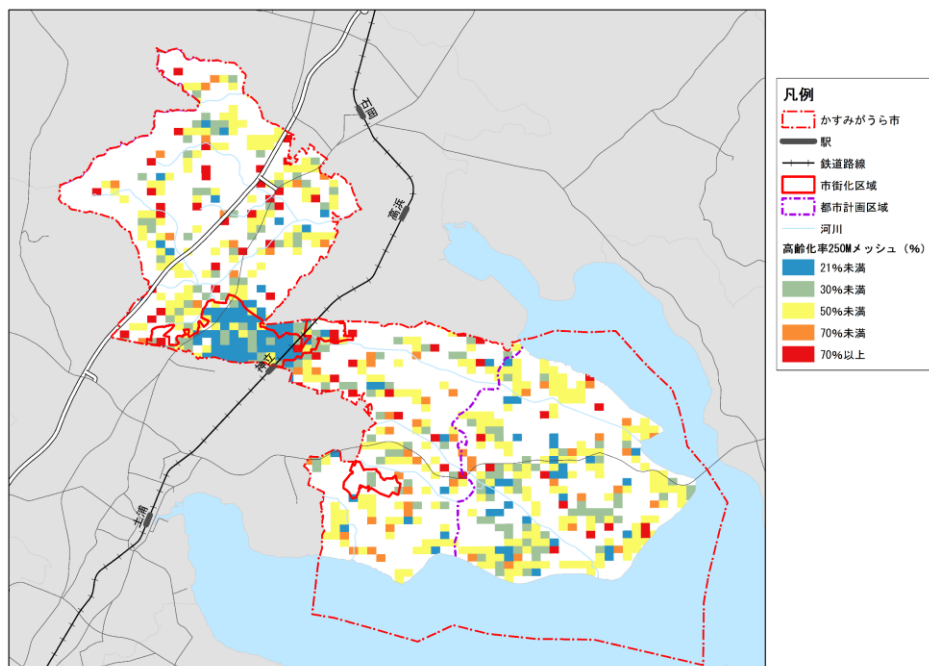
■男女別 1 歳階級別変化率の平均



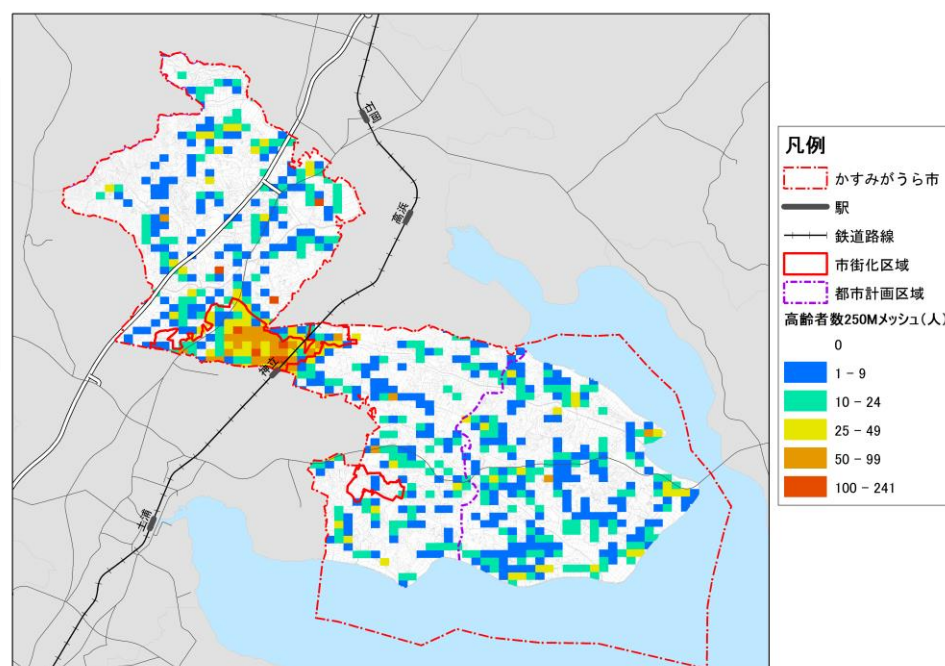
②全市的な高齢化と市街地で増加することが予想される 高齢者の福祉対策

- ・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

■高齢化率の分布（250mメッシュ）



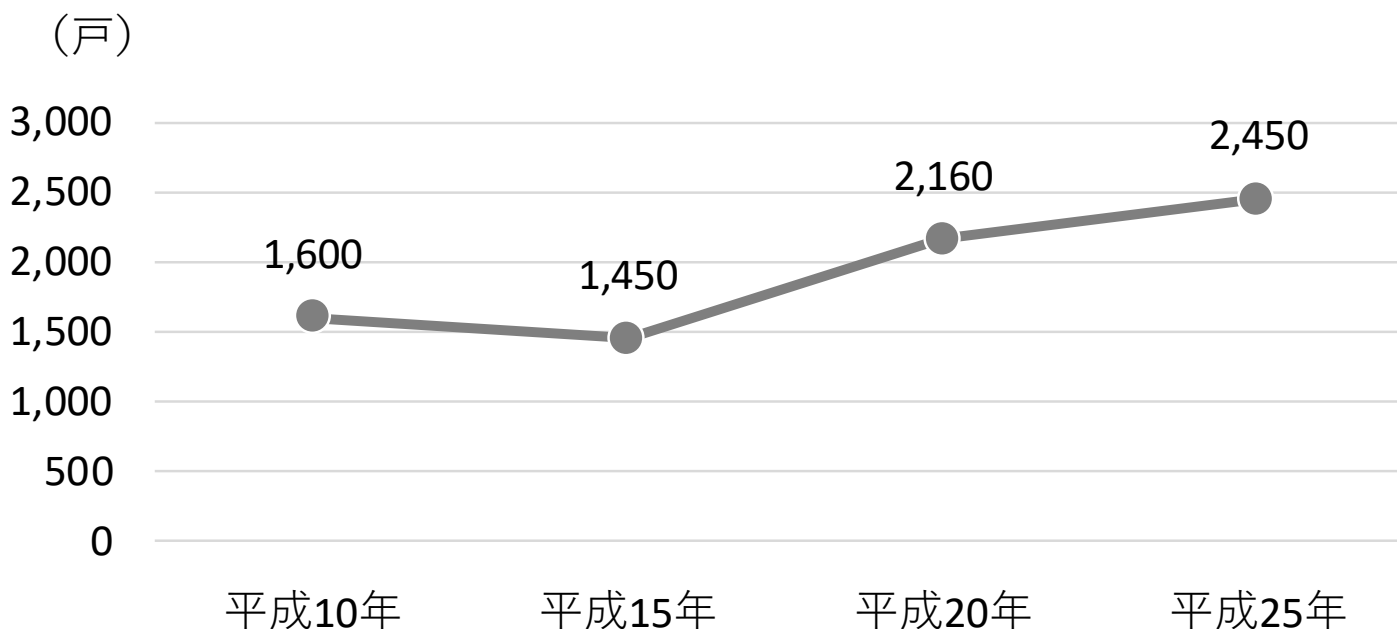
■高齢者数の分布（250mメッシュ）



③空き家・空地の増加によると市街地の低密度化

- ・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

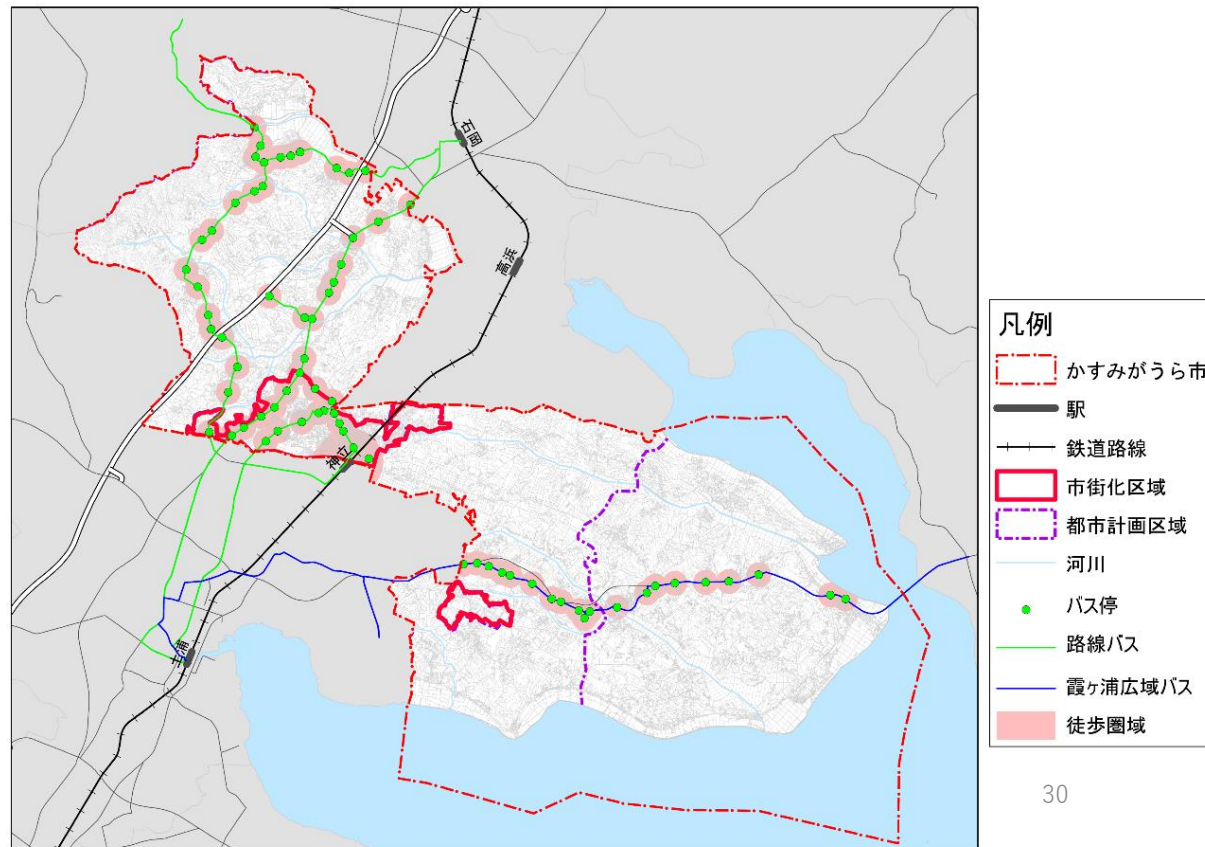
■空き家数の推移



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

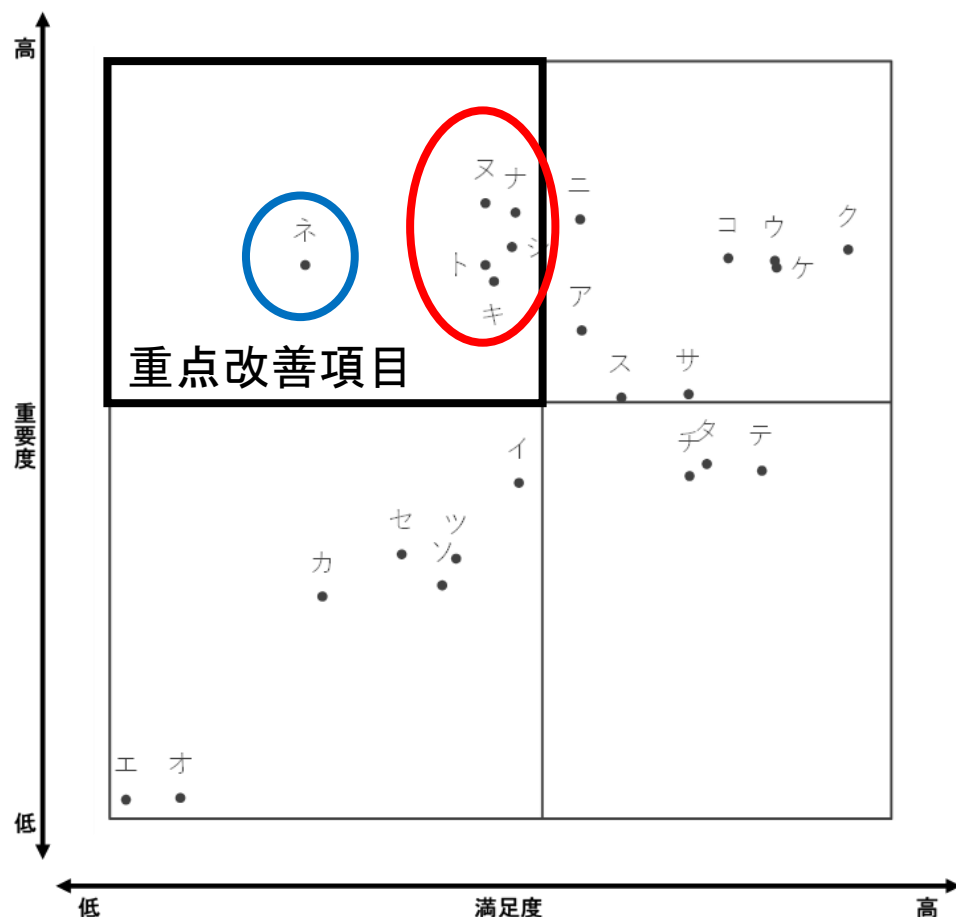
■路線バス及び鉄道駅の 徒歩圏



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

■重要度満足度調査



重要度が高く・満足度が低い

「ネ. 空き家などの管理及び抑制対策」

重要度が高く・満足がやや低い

「ス. まちの防犯対策」

「ナ. 交通安全対策」

「シ. 病院など医療福祉施設の立地」

「ト. 騒音、悪臭などの公害対策」

「キ. 生活道路の整備」

【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

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について

【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

さと
～ 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財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）

【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】

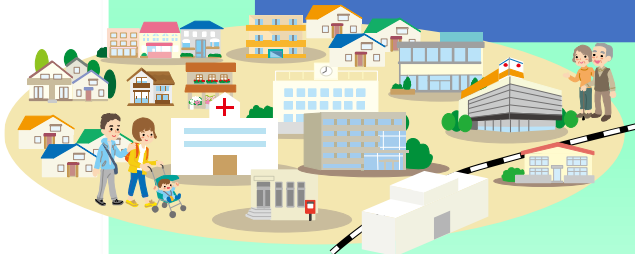
みず みどり
きらり輝く 湖と山 笑顔と活気のふれあい都市

【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



地域特性を活かした
持続可能な都市を
実現



ゆとりある自然との
“共生”の実現

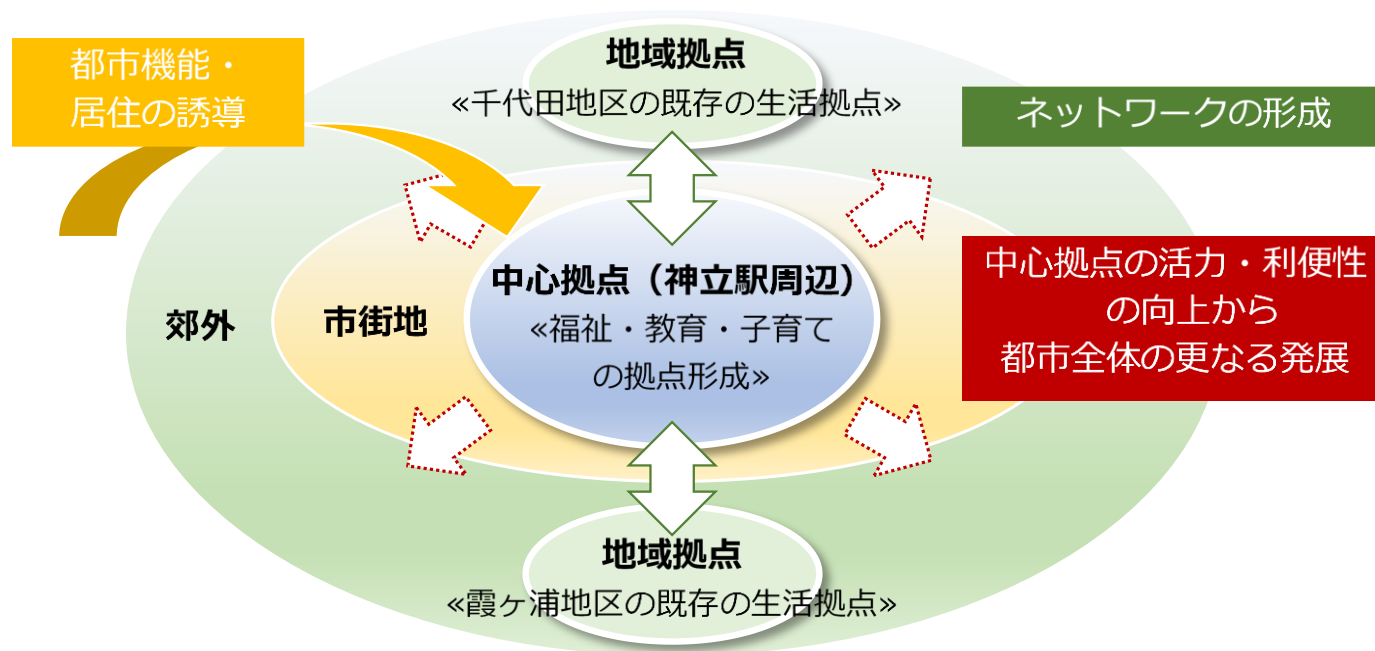


市民とのふれあいによる“
協働”の実現

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

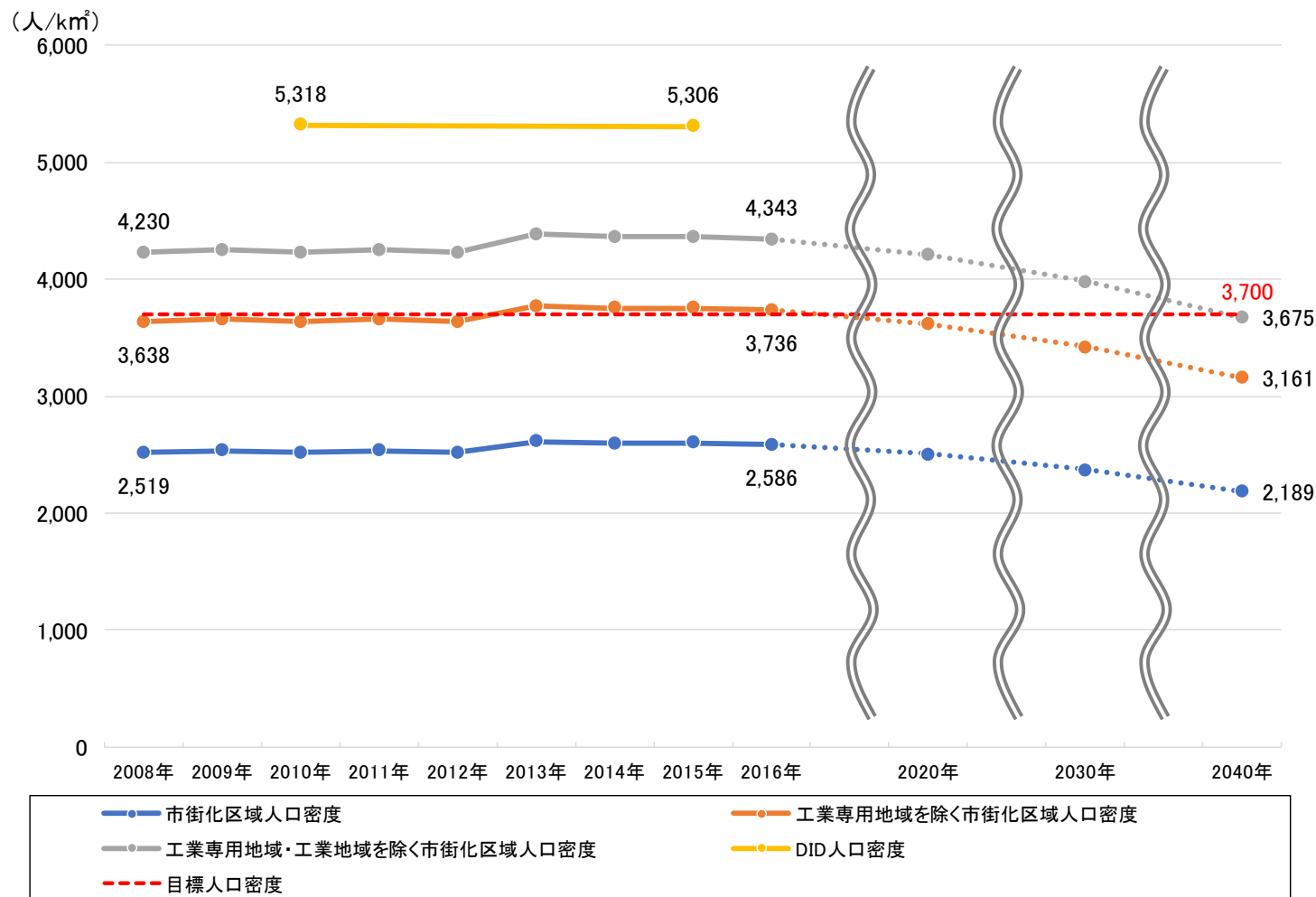
■将来都市構造図



将来都市構造と目標人口密度

■ 目標人口密度

将来人口：35,484人 **目標人口密度：3,700人／km²**



注1：将来人口はかすみがうら市人口ビジョンを参照。

注2：市街化区域内の人口密度は、2015年における市の人口及び市街化区域内の人口の割合と人口ビジョンにおける各年の将来人口より計算。

第1回

かすみがうら市都市計画マスタープラン改定 及び立地適正化計画策定委員会



平成31年1月31日
第1回策定委員会

