
かすみがうら市都市計画マスタープラン

一部見直し版

令和6年（2024年）8月

1. かすみがうら市都市計画マスタープランの一部見直しについて

(1) 都市計画マスタープランとは

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

- 中長期的な視点に立った都市の将来像を基本構想に即して明確にすること。
- 具体的な都市計画や事業計画の決定・変更の指針となること。
- まちづくりに係る個別計画相互の調整を図ること。
- 住民の都市計画に対する理解とまちづくりへの主体的な取組みを促すこと。

市においては、平成 21 年（2009 年）に都市計画マスタープランを策定し、都市づくりを総合的に進めてきました。

その後、JR 神立駅の土地区画整理事業の進展、圏央道等の開通による広域アクセスの向上、少子高齢化や人口減少社会など、市の都市計画を取り巻く環境や社会情勢は大きく変化したことから、市の未来を見据え、これらに対応した持続可能な都市づくりを目指すため、「かすみがうら市都市計画マスタープラン」を令和 2 年 12 月 1 日に改定しました。

(2) 計画期間

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。

(3) 一部見直しの理由

今回のかすみがうら市都市計画マスタープランの一部見直しについては、人口減少や少子高齢化などの状況を踏まえ、社会経済情勢の変化に即した内容にするため、実施するものです。

(4) 部分見直し該当箇所・見直し内容

- ◇本編 p.42 ((3) 将来都市構造 ①将来都市構造の基本的な考え方、図 将来都市構造図)
- ◇本編 p.43 ((3) 将来都市構造 ②ゾーンの考え方 「市街地形成ゾーン」、「水辺交流ゾーン」)
- ◇本編 p.44 ((3) 将来都市構造 ③拠点の考え方 「中心拠点」、「地域拠点」)
- ◇本編 p.45 ((3) 将来都市構造 ④軸の考え方)
- ◇本編 p.48 ((1) 都市的土地利用の方針 ①産業系土地利用 (商業・業務地)、②産業系土地利用 (産業・複合系サービス地))
- ◇本編 p.49 変更なし
- ◇本編 p.50 ((3) 主要な拠点形成の方針 ①JR 神立駅周辺、②千代田庁舎周辺)
- ◇本編 p.51 (図 土地利用の方針図)
- ◇本編 p.75 ((5) 市街地地区のまちづくりの基本方針 ①土地利用の方針)
- ◇本編 p.76 変更なし
- ◇本編 p.77 変更なし
- ◇本編 p.78 (図 市街地地区まちづくり方針図)

(3) 将来都市構造

① 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、位置づけを行います。

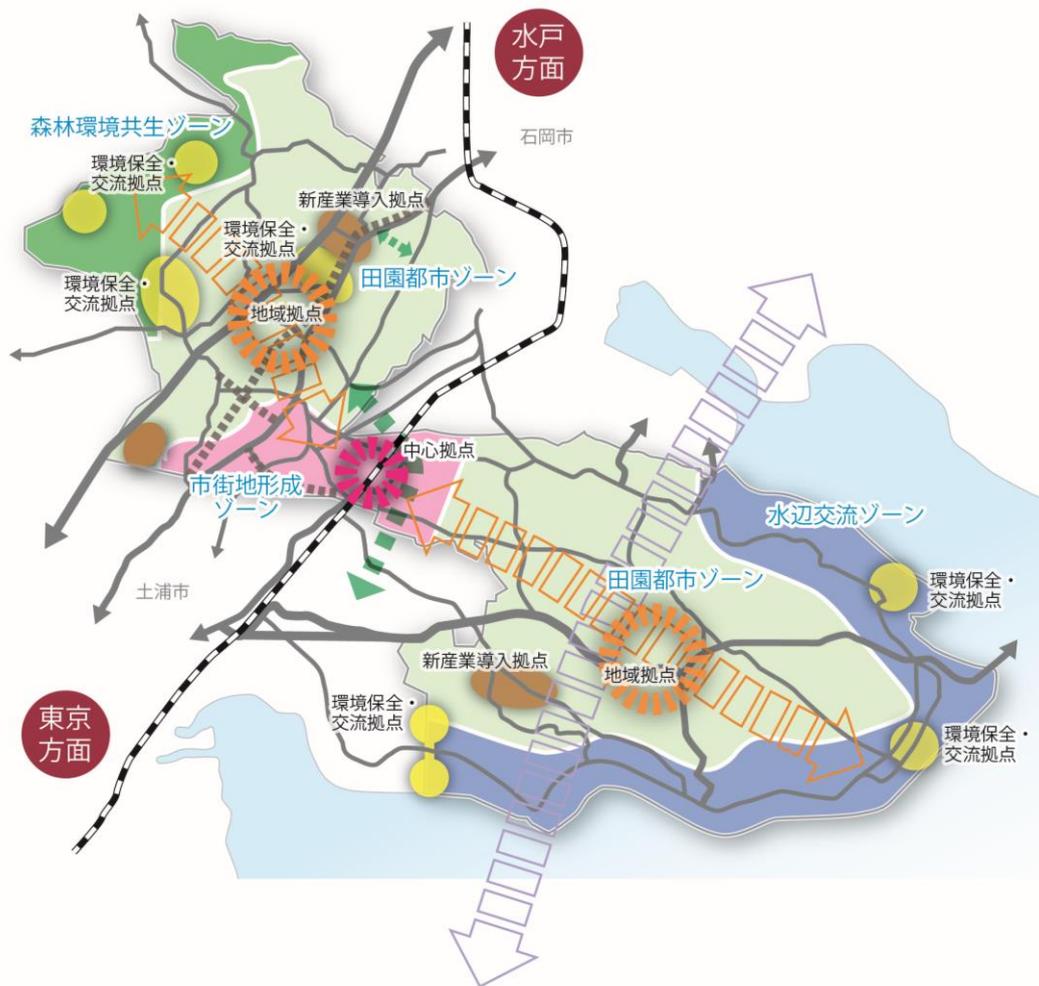
地域の特性を共有する地域のまとまりとしてのゾーンと、地域資源や都市施設が集積する拠点及びゾーンを連携する交流軸によって構成します。

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、水と緑を活かした環境保全・交流拠点、地域振興に資する新産業導入拠点を位置づけます。

交流軸については、地域交流軸、広域交流軸、広域的ネットワーク形成軸、生活交流軸を位置づけます。

《将来都市構造図》



市街地形成ゾーン	中心拠点	地域交流軸
田園都市ゾーン	地域拠点	広域交流軸（霞ヶ浦二橋の将来イメージ）
水辺交流ゾーン	新産業導入拠点	広域的ネットワーク形成軸
森林環境共生ゾーン	環境保全・交流拠点	生活交流軸（主要な道路）
		生活交流軸（都市計画道路）

(3) 将来都市構造

① 将来都市構造の基本的な考え方

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、位置づけを行います。

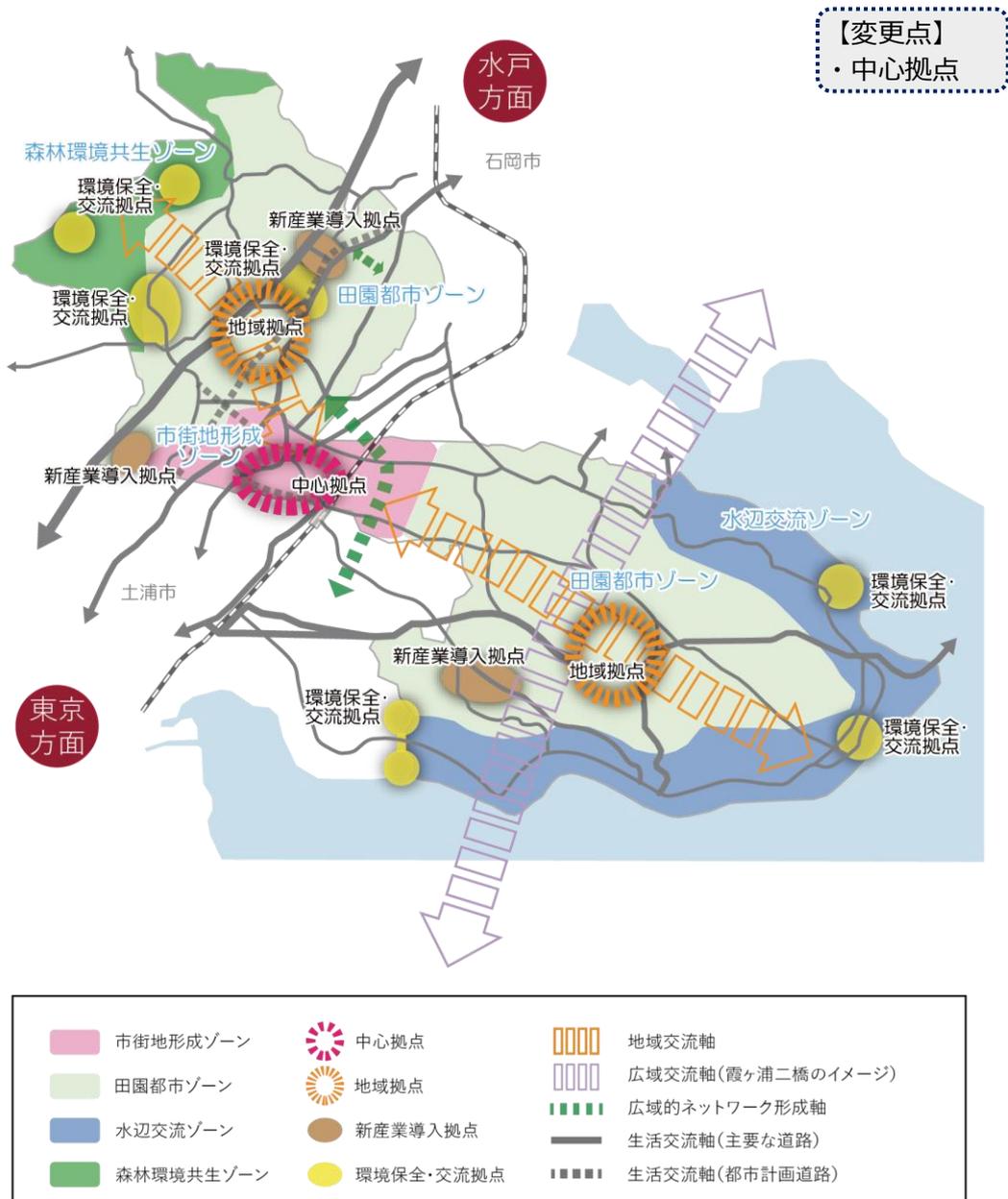
地域の特性を共有する地域のまとまりとしてのゾーンと、地域資源や都市施設が集積する拠点及びゾーンを連携する交流軸によって構成します。

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、水と緑を活かした環境保全・交流拠点、地域振興に資する新産業導入拠点を位置づけます。

交流軸については、地域交流軸、広域交流軸、広域的ネットワーク形成軸、生活交流軸を位置づけます。

《将来都市構造図》



②ゾーンの考え方

地域の特性を共有する地域のまとまりを「ゾーン」と設定し、それぞれの持つ地域資源の可能性を活かしたバランスのとれたまちづくりを目指します。

市街地形成ゾーン

本市の中央部にある市街化区域とそれに隣接する市街化調整区域の一部を市街地形成ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、JR 神立駅を中心に商店や住宅、工場などが集積し、人口の集中が見られ、現在も市の商工業の拠点となっています。今後も健全な市街地の造成を図るため、公共の福祉の増進に資することを目的とした土地区画整理事業を活用し、JR 神立駅周辺整備事業や街路整備事業など都市基盤の整備を推進することによって、人口の定着と産業の活性化を促進します。

また、調和のとれた都市景観の誘導、公園・緑地の整備、公共施設の充実などにより、魅力的な都市空間の形成を目指すとともに市民生活の利便性や安全性の向上に努めます。

田園都市ゾーン

市街地形成ゾーンの周囲を田園都市ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、自然環境との共生を踏まえて農業振興を重点的に取り組むとともに、良好な田園空間を形成するゆとりある居住空間づくりを進めます。また、果樹栽培を中心に農業と観光の一体的な振興によるレクリエーション機能の充実とともに田園都市としての社会基盤の整備による利便性の向上を図ります。

地域特性を活かし、農村景観と適合した土地利用を図るとともに、国道 6 号や常磐自動車道千代田石岡 IC 周辺では恵まれた立地条件を活かし流通業務や産業などの動向、ニーズの変化に対応した産業拠点の形成に向けた土地利用を促進します。

水辺交流ゾーン

霞ヶ浦地区の湖岸地域を水辺交流ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、本市のシンボルの一つである霞ヶ浦を保全・活用するため環境保全や農業、内水面漁業の振興を図るとともに、「歩崎公園」を中心とした親水空間やイベントなどを充実することで住民や来訪者の交流を促進します。

森林環境共生ゾーン

千代田地区北西部の丘陵部を森林環境共生ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、森林などの自然環境の保全に努めるとともに、「雪入ふれあいの里公園」などを中心に市民や来訪者が豊かな自然の中で学ぶことができる空間の創造を促進し、憩いの場としての魅力向上を目指します。

②ゾーンの考え方

地域の特性を共有する地域のまとまりを「ゾーン」と設定し、それぞれの持つ地域資源の可能性を活かしたバランスのとれたまちづくりを目指します。

市街地形成ゾーン

市の中央部にある市街化区域とそれに隣接する市街化調整区域の一部を市街地形成ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、JR 神立駅を中心に商店や住宅、工場などが集積し、人口の集中が見られ、現在も市の商工業の拠点となっています。今後も魅力的な都市空間を形成するとともに市民生活の利便性や安全性の向上を図るため、調和のとれた都市景観の誘導、公園・緑地の整備、公共施設の充実に努めます。

また、JR 神立駅周辺については市の顔となる中心拠点として、健全な市街地を形成し公共の福祉の増進に資することを目的とした土地区画整理事業を活用し、JR 神立駅周辺整備事業や街路整備事業など都市基盤の整備を推進するとともに、都市機能の集約を高め人口の定着と産業の活性化を促進します。

田園都市ゾーン

市街地形成ゾーンの周囲を田園都市ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、自然環境との共生を踏まえて農業振興を重点的に取り組むとともに、良好な田園空間を形成するゆとりある居住空間づくりを進めます。また、果樹栽培を中心に農業と観光の一体的な振興によるレクリエーション機能の充実とともに田園都市としての社会基盤の整備による利便性の向上を図ります。

地域特性を活かし、農村景観と適合した土地利用を図るとともに、国道 6 号や常磐自動車道千代田石岡 IC 周辺では恵まれた立地条件を活かし流通業務や産業などの動向、ニーズの変化に対応した産業拠点の形成に向けた土地利用を促進します。

水辺交流ゾーン

霞ヶ浦地区の湖岸地域を水辺交流ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、市のシンボルの一つである霞ヶ浦を保全・活用するため環境保全や農業、内水面漁業の振興を図るとともに、「歩崎公園」を中心とした親水空間やイベントなどを充実することで住民や来訪者の交流を促進します。

森林環境共生ゾーン

千代田地区北西部の丘陵部を森林環境共生ゾーンと位置づけます。

このゾーンは、森林などの自然環境の保全に努めるとともに、「雪入ふれあいの里公園」などを中心に市民や来訪者が豊かな自然の中で学ぶことができる空間の創造を促進し、憩いの場としての魅力向上を目指します。

③拠点の考え方

今後の少子高齢化時代を見据え地域の活力を維持・強化していくため、住宅や都市機能などが集中する中心拠点及び地域拠点が、それぞれの役割を分担しコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを目指します。

中心拠点

JR 神立駅周辺を中心拠点と位置づけます。

中心拠点は、鉄道や道路などの交通網の要所である市街地形成ゾーンの中央に位置し、霞ヶ浦地区と千代田地区それぞれの地域拠点を結ぶ交流軸と連携しながら、市民はもとより市外からの交流人口も受け入れる市の玄関口として商業やサービス産業、その他生活利便施設の立地を誘導しながら市の顔となる拠点機能の強化を推進します。

長期的には、市役所機能の集約等も含め、市民生活の利便性を維持しつつ効率的な行政サービスの提供を検討します。

地域拠点

市役所の霞ヶ浦庁舎と千代田庁舎の周辺を地域拠点と位置づけます。

地域拠点は、霞ヶ浦地区と千代田地区の地理的中心となるとともに、公共施設が集積するため、将来も行政窓口機能は維持しながら、小さな拠点として市民が気軽に集い活発な交流ができるように道路整備や情報ネットワークの強化に努めます。

新産業導入拠点

加茂地区と千代田石岡 IC 周辺、向原工業団地周辺を新産業導入拠点と位置づけます。

新産業導入拠点は、霞ヶ浦田園都市ゾーンと千代田田園都市ゾーンの中でも立地条件や土地資源に恵まれていることから、産業の活性化を先導的に図るため企業の誘導を推進します。

環境保全・交流拠点

霞ヶ浦地区の歩崎公園周辺や茨城県霞ヶ浦環境科学センター周辺、富士見塚古墳公園周辺と、千代田地区の雪入ふれあいの里公園周辺や佐谷地区周辺、土田地区周辺を環境保全・交流の拠点と位置づけます。

環境保全・交流拠点は、水辺の観光・レクリエーションや環境学習、歴史探訪、果樹観光などで市民と来訪者が活発に交流できるように各拠点の魅力向上を図るとともに、イベントなどを通じて連携を強化していきます。

③拠点の考え方

今後の少子高齢化時代を見据え地域の活力を維持・強化していくため、住宅や都市機能などが集中する中心拠点及び地域拠点が、それぞれの役割を分担しコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを目指します。

中心拠点

JR 神立駅周辺を中心拠点と位置づけます。

中心拠点は、鉄道や道路などの交通網の要所である市街地形成ゾーンの中央に位置し、霞ヶ浦地区と千代田地区それぞれの地域拠点を結ぶ交流軸と連携しながら、市民はもとより市外からの交流人口も受け入れる市の玄関口として商業やサービス産業、その他生活利便施設の立地を誘導しながら市の顔となる拠点機能の強化を推進します。

長期的には、**行政機能**の集約等も含め、市民生活の利便性を維持しつつ効率的な行政サービスの提供を検討します。

地域拠点

市役所の霞ヶ浦庁舎と千代田庁舎の周辺を地域拠点と位置づけます。

地域拠点は、霞ヶ浦地区と千代田地区の地理的中心となるとともに、公共施設が集積するため、将来も**行政機能**は維持しながら、小さな拠点として市民が気軽に集い活発な交流ができるように道路整備や情報ネットワークの強化に努めます。

新産業導入拠点

加茂地区と千代田石岡 IC 周辺、向原工業団地周辺を新産業導入拠点と位置づけます。

新産業導入拠点は、霞ヶ浦田園都市ゾーンと千代田田園都市ゾーンの中でも立地条件や土地資源に恵まれていることから、産業の活性化を先導的に図るため企業の誘導を推進します。

環境保全・交流拠点

霞ヶ浦地区の歩崎公園周辺や茨城県霞ヶ浦環境科学センター周辺、富士見塚古墳公園周辺と、千代田地区の雪入ふれあいの里公園周辺や佐谷地区周辺、土田地区周辺を環境保全・交流の拠点と位置づけます。

環境保全・交流拠点は、水辺の観光・レクリエーションや環境学習、歴史探訪、果樹観光などで市民と来訪者が活発に交流できるように各拠点の魅力向上を図るとともに、イベントなどを通じて連携を強化していきます。

④軸の考え方

「合併後のまちづくり」から「自立したまちづくり」への一体性の確立やバランスあるまちづくりを進めるため、JR 神立駅を含めた市街地形成ゾーンをはじめとする4つのゾーンや各拠点と有機的に結ぶネットワークづくりを進め、人やモノ、文化などが活発に行き交う地域を創造します。

さらに、本市の持つ地理的な特性を活かし近隣市とのつながりを持つ広域的な交通ネットワークの形成にも努めます。

地域交流軸

地域交流軸は、JR 神立駅周辺の中心拠点と千代田庁舎・霞ヶ浦庁舎の地域拠点を結ぶ本市の骨格となる重要な軸として位置づけます。

JR 神立駅から東西に延びる幹線道路を軸として道路ネットワークを形成するとともに、特に西側については神立停車場線の整備により地域間の連携の強化・充実を図ります。

また、物理的な幹線道路によるネットワークだけではなく、郊外の公共交通の再編を検討し市街地との有機的なネットワークの形成を図るとともに、中心拠点と地域拠点との交流を促進することで市内における生活サービスの維持・向上を図ります。

広域交流軸

広域交流軸は、霞ヶ浦二橋構想の具現化により、周辺都市との連携強化と広域的な交流を生み出す軸として位置づけます。近隣の都市とのつながりを持つ広域的な交通ネットワークの形成にも努めます。

広域的ネットワーク形成軸

広域的ネットワーク形成軸は、東西の市街地を結ぶだけではなく、市街地と周辺都市との広域的なネットワークを形成する軸として位置づけます。地域間の連携による市街地の活性化、周辺都市との連携による市民の生活利便性の向上と交流の促進を図ります。

生活交流軸

生活交流軸は、その他の主要な道路と都市計画道路による市内ネットワークを形成する軸として位置づけます。都市計画道路の整備促進とともに、その他の道路についても、適正な管理と長寿命化を図ることで、市民生活の快適性と安全性の向上と地域間の交流を促進します。

④軸の考え方

「合併後のまちづくり」から「自立したまちづくり」への一体性の確立やバランスあるまちづくりを進めるため、JR 神立駅を含めた市街地形成ゾーンをはじめとする4つのゾーンや各拠点を有機的に結ぶネットワークづくりを進め、人やモノ、文化などが活発に行き交う地域を創造します。

さらに、**市**の持つ地理的な特性を活かし近隣市とのつながりを持つ広域的な交通ネットワークの形成にも努めます。

地域交流軸

地域交流軸は、JR 神立駅周辺の中心拠点と千代田庁舎・霞ヶ浦庁舎の地域拠点を結ぶ**市**の骨格となる重要な軸として位置づけます。

JR 神立駅から東西に延びる幹線道路を軸として道路ネットワークを形成するとともに、特に西側については神立停車場線の整備により地域間の連携の強化・充実を図ります。

また、物理的な幹線道路によるネットワークだけではなく、郊外の公共交通の再編を検討し市街地との有機的なネットワークの形成を図るとともに、中心拠点と地域拠点との交流を促進することで市内における生活サービスの維持・向上を図ります。

広域交流軸

広域交流軸は、霞ヶ浦二橋構想の具現化により、周辺都市との連携強化と広域的な交流を生み出す軸として位置づけます。近隣の都市とのつながりを持つ広域的な交通ネットワークの形成にも努めます。

広域的ネットワーク形成軸

広域的ネットワーク形成軸は、東西の市街地を結ぶだけではなく、市街地と周辺都市との広域的なネットワークを形成する軸として位置づけます。地域間の連携による市街地の活性化、周辺都市との連携による市民の生活利便性の向上と交流の促進を図ります。

生活交流軸

生活交流軸は、その他の主要な道路と都市計画道路による市内ネットワークを形成する軸として位置づけます。都市計画道路の整備促進とともに、その他の道路についても、適正な管理と長寿命化を図ることで、市民生活の快適性と安全性の向上と地域間の交流を促進します。

第5章 部門別構想

1. 土地利用の方針

【基本方針】

(1) 都市的土地利用の方針

■ 民間と連携し、商業・工業の有効的な土地利用と機能誘導を図る

① 産業系土地利用 (商業・業務地)

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

② 産業系土地利用 (産業・複合系サービス地)

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

③ 産業系土地利用 (工業・流通業務地)

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

第5章 部門別構想

1. 土地利用の方針

【基本方針】

(1) 都市的土地利用の方針

■ 民間と連携し、商業・工業の有効的な土地利用と機能誘導を図る

① 産業系土地利用 (商業・業務地)

- JR 神立駅周辺における市街地整備や駅前広場の整備に併せ、広域を対象とした魅力ある商業機能・交流機能の誘導により、市の顔となる賑わいのある中心市街地を形成します。更に、将来的には行政機能の集約などにより市民の利便性向上を図ります。
- 生活機能の維持・誘導とその周辺における利便性の高い居住地への誘導により、市街地の人口密度の維持を図ります。

② 産業系土地利用 (産業・サービス地)

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

③ 産業系土地利用 (工業・流通業務地)

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

■安全で利便性が高い居住地への計画的な居住誘導を図る

①住居系土地利用 (中密度住宅地)

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

②住居系土地利用 (低密度住宅地)

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

(2) 自然的土地利用の方針

■豊かな里山と広大な霞ヶ浦などの自然環境と田園環境の保全・共生を図る

①農業系土地利用 (農業保全地)

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

②農業系土地利用 (集落地)

- 周辺の樹林地や農地などの自然的土地利用の計画的な保全と過剰な宅地化の抑制を図りながら、ゆとりある集落環境の維持に努めます。
- 市街化調整区域における開発行為の許可等の基準について、自然環境の保全や市街地における人口密度等を踏まえながら、区域指定制度を引き続き活用し適切な運用を図ります。
- 集落地における下水道整備計画区域内の未整備地域は、計画的な下水道整備に努めます。
- 旧水戸街道沿道などの歴史を感じさせる街道の町並み景観や歩崎をはじめとする霞ヶ浦を望む地域については、文化財の保存・活用など、地域資源を活かした景観形成に努めます。
- 雪入や上佐谷地区の山村、柏崎や牛渡地区の漁村の生活環境と景観、さらに生垣通りが連続する西成井地区などの景観を歴史資源として保護・保全します。

■安全で利便性が高い居住地への計画的な居住誘導を図る

①住居系土地利用 (中密度住宅地)

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

②住居系土地利用 (低密度住宅地)

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

(2) 自然的土地利用の方針

■豊かな里山と広大な霞ヶ浦などの自然環境と田園環境の保全・共生を図る

①農業系土地利用 (農業保全地)

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

②農業系土地利用 (集落地)

- 周辺の樹林地や農地などの自然的土地利用の計画的な保全と過剰な宅地化の抑制を図りながら、ゆとりある集落環境の維持に努めます。
- 市街化調整区域における開発行為の許可等の基準について、自然環境の保全や市街地における人口密度等を踏まえながら、区域指定制度を引き続き活用し適切な運用を図ります。
- 集落地における下水道整備計画区域内の未整備地域は、計画的な下水道整備に努めます。
- 旧水戸街道沿道などの歴史を感じさせる街道の町並み景観や歩崎をはじめとする霞ヶ浦を望む地域については、文化財の保存・活用など、地域資源を活かした景観形成に努めます。
- 雪入や上佐谷地区の山村、柏崎や牛渡地区の漁村の生活環境と景観、さらに生垣通りが連続する西成井地区などの景観を歴史資源として保護・保全します。

③自然系土地利用
(緑地保全地)

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

④自然系土地利用
(水辺)

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

(3) 主要な拠点形成の方針

■ JR 神立駅周辺の拠点性を高め、地域拠点は生活機能の維持を図る

① JR 神立駅周辺

- JR 神立駅周辺地区においては、みんなの居場所やまちの広場となる地域の交流拠点として、行政機能、学習機能、図書館機能、子育て機能、コミュニティ機能などの複合拠点施設の整備を推進します。
- 特に、子育て世代や若者等の定住に向けた都市機能の維持・誘導を図ります。
- 空き家や空き地などの低未利用地の再編・有効活用に重点的に取り組み、中心拠点としての賑わいの創出を図ります。
- 市の顔として、JR 神立駅から神立停車場線にかけて、各施設のデザイン性の向上などによる重点的な景観形成を図ります。
- JR 神立駅東口においては、土浦市と連携しながら、歩行者専用道路の整備を図ります。
- JR 神立駅周辺や不特定多数の利用がある公共・公益施設の周辺においては、点字ブロックの設置や段差の解消等によって、高齢者や障がい者など誰もが安心して歩くことができる歩道の整備を図るとともに、市街地のネットワーク化を推進します。

② 千代田庁舎周辺

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

③ 霞ヶ浦庁舎周辺

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

③自然系土地利用
(緑地保全地)

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

④自然系土地利用
(水辺)

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

(3) 主要な拠点形成の方針

■ JR 神立駅周辺の拠点性を高め、地域拠点は生活機能の維持を図る

① JR 神立駅周辺

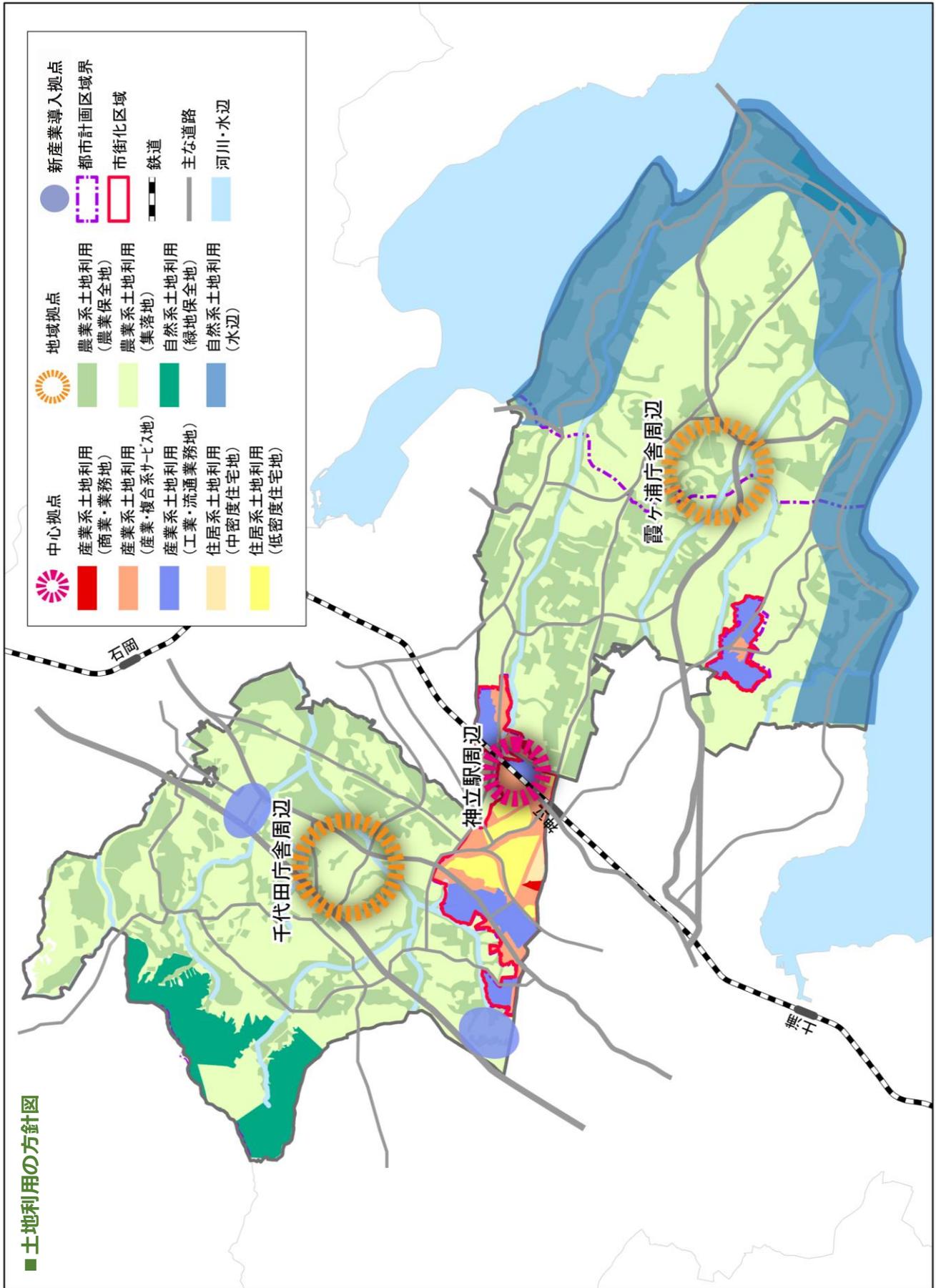
- JR 神立駅周辺においては、民間活力による充実した都市機能と行政機能を融合し、魅力ある商業機能・交流機能の誘導、更に、将来的には行政機能の集約などにより市民の利便性向上を図ります。
- また、都市機能の充実を図るべく土浦市と連携して用途地域を見直すなど、住環境の充実と産業の誘致を推進します。
- 神立停車場線沿道においては、商業機能、医療機能、宿泊機能など民間企業を誘致し、民間の活力を活用した都市機能の充実と地域の賑わいを生み出すエリアとし魅力的な都市空間の創出を図ります。
- 駅周辺への都市機能の誘導により、地域経済の活性化や雇用機会の創出を図ります。
- 行政と民間企業とのパートナーシップを進め、地域課題の解決や公共サービスの向上につなげます。
- 子育て世代や若者等の定住に向けた都市機能の維持・誘導を図ります。
- 空き家や空き地などの低未利用地の再編・有効活用に重点的に取り組み、中心拠点としての賑わいの創出を図ります。
- 市の顔として、JR 神立駅から神立停車場線にかけて、各施設のデザイン性の向上などによる景観形成を図ります。
- JR 神立駅東口においては、土浦市と連携しながら、歩行者専用道路の整備を図ります。
- JR 神立駅周辺や不特定多数の利用がある公共・公益施設の周辺においては、点字ブロックの設置や段差の解消等によって、高齢者や障がい者など誰もが安心して歩くことができる歩道の整備を図るとともに、市街地のネットワーク化を推進します。

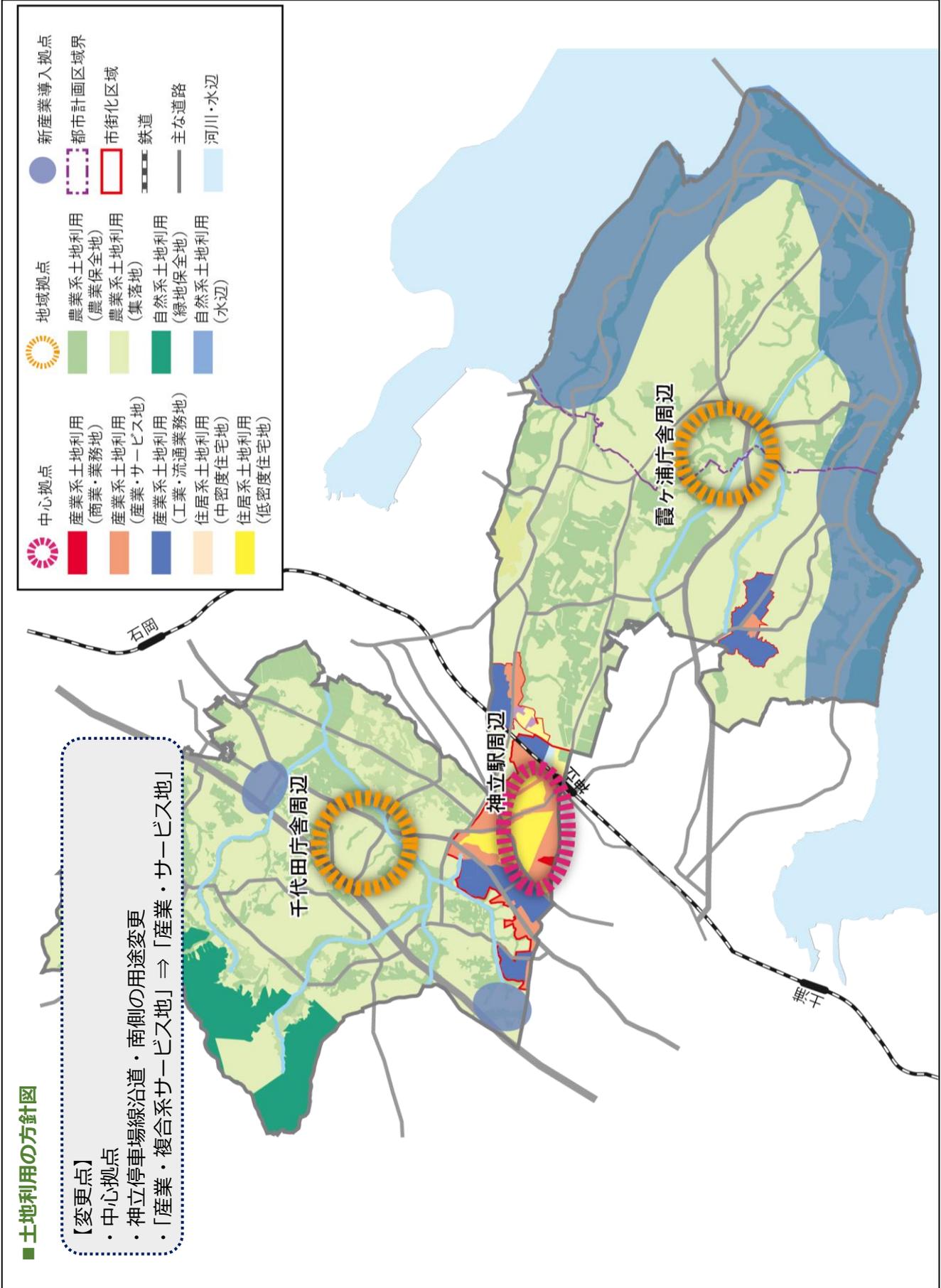
② 千代田庁舎周辺

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

③ 霞ヶ浦庁舎周辺

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





(5) 市街地地区のまちづくりの基本方針

①土地利用の方針

■ JR 神立駅周辺における都市機能の誘導と複合交流施設の整備検討

- JR 神立駅周辺においては、若者や子育て世代の定住に向けた都市機能の維持・誘導により、本市の顔となる賑わいのある中心市街地を形成します。
- みんなの居場所やまちの広場となる地域の交流拠点として、行政機能、学習機能、図書館機能、子育て機能、コミュニティ機能などの複合拠点施設の整備を推進します。
- JR 神立駅東口においては、土浦市と連携しながら、歩行者専用道路の整備を図ります。

■ 神立停車場線沿道の計画的な土地利用と魅力ある空間づくり

- 神立停車場線においては、地域の活性化に資する産業・複合系サービスの土地利用の誘導を図るとともに、市の顔となる中心拠点として、各施設のデザイン性の向上などによる重点的な景観形成を図ります。

■ 居住地としてのポテンシャルを活かした計画的な居住誘導

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

■ 既存工業団地の生産環境の向上と周辺環境との調和

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



神立停車場線



土浦・千代田工業団地

(5) 市街地地区のまちづくりの基本方針

①土地利用の方針

■ JR 神立駅周辺における都市機能の誘導と複合交流施設の整備検討

- JR 神立駅周辺においては、商業機能、医療機能、宿泊機能など民間企業を誘致し、若者や子育て世代の定住に向けた民間の活力を活用した都市機能の充実とともに地域の賑わいを生み出すエリアとします。
- 駅周辺への都市機能の誘導により、地域経済の活性化や雇用機会の創出を図ります。
- 民間活力による充実した都市機能と行政機能を融合し、将来的には駅周辺に行政機能の集約などにより、市民の利便性向上を図ります。
- 行政と民間企業とのパートナーシップを進め、地域課題の解決や公共サービスの向上につなげます。
- JR 神立駅東口においては、土浦市と連携しながら、歩行者専用道路の整備を図ります。

■ 神立停車場線沿道の計画的な土地利用と魅力ある空間づくり

- 神立停車場線においては、都市機能の充実を進める JR 神立駅周辺と集積する産業エリアを結ぶ市の顔となる重要な中心拠点の一部として、地域の活性化や業務の利便に資する産業・サービス（商業機能、医療機能、宿泊機能など）の土地利用の誘導を図るとともに、本線を中心に生活利便性を高める都市機能を充実させ賑わいのある市街地形成を推進します。
- また、各施設のデザイン性の向上などによる景観形成を図ります。

■ 居住地としてのポテンシャルを活かした計画的な居住誘導

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

■ 既存工業団地の生産環境の向上と周辺環境との調和

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



神立停車場線



土浦・千代田工業団地

②道路・交通体系の方針

■居心地よく安心して歩いて暮らすことができる道路整備

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

■JR 神立駅周辺の交通結節機能の強化

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

③都市防災の方針

■雨水対策による安全な市街地形成

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

■避難拠点（公共・公益施設・公園等）の防災機能の強化

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



JR 神立駅周辺の市街地



稲吉ふれあい公園

②道路・交通体系の方針

■居心地よく安心して歩いて暮らすことができる道路整備

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

■JR 神立駅周辺の交通結節機能の強化

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

③都市防災の方針

■雨水対策による安全な市街地形成

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

■避難拠点（公共・公益施設・公園等）の防災機能の強化

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



JR 神立駅周辺の市街地



稲吉ふれあい公園

④都市環境の方針

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

- JR 神立駅周辺において、市の中心拠点としての拠点性の向上を図るため、市街地整備にあわせた交流機能・行政サービス機能の強化を図ります。
- 市民の自主的な活動の拠点として、働く女性の家、勤労青少年ホーム、大塚ふれあいセンター、やまゆり館など既存施設の集約と活用、公民館との機能複合化によるコミュニティセンターへの移行、利用環境の向上を図ります。

■良質な住宅供給・住環境の形成による市街地への居住誘導

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

■安全で快適に暮らすことができる生活環境

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

⑤公園・緑地等の方針

■地域ニーズに対応した公園・緑地の確保

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

■市街地における緑化推進によるグリーンインフラとしての多面的活用

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

④都市環境の方針

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

- JR 神立駅周辺において、市の中心拠点としての拠点性の向上を図るため、市街地整備にあわせた交流機能・行政サービス機能の強化を図ります。
- 市民の自主的な活動の拠点として、働く女性の家、勤労青少年ホーム、大塚ふれあいセンター、やまゆり館など既存施設の集約と活用、公民館との機能複合化によるコミュニティセンターへの移行、利用環境の向上を図ります。

■良質な住宅供給・住環境の形成による市街地への居住誘導

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

■安全で快適に暮らすことができる生活環境

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

⑤公園・緑地等の方針

■地域ニーズに対応した公園・緑地の確保

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

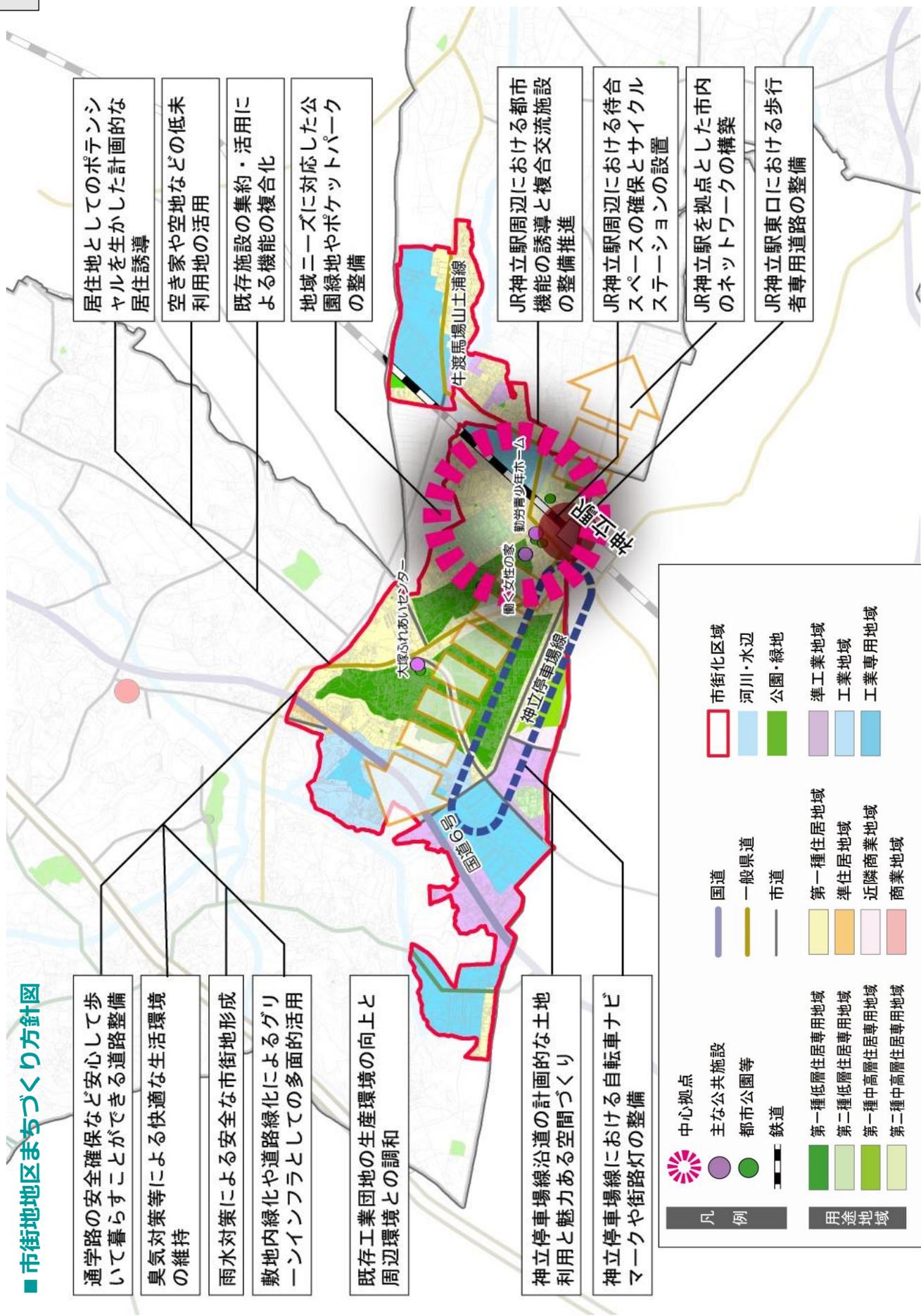
■市街地における緑化推進によるグリーンインフラとしての多面的活用

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

■ 市街地区まちなづくり方針図

- 通学路の安全確保など安心して歩いて暮らすことのできる道路整備
- 臭気対策等による快適な生活環境の維持
- 雨水対策による安全な市街地形成
- 敷地内緑化や道路緑化によるグリーンインフラとしての多面的活用
- 既存工業団地の生産環境の向上と周辺環境との調和
- 神立停車場線沿道の計画的な土地利用と魅力ある空間づくり
- 神立停車場線における自転車ナビマークや街路灯の整備

- 居住地としてのポテンシャルを生かした計画的な居住誘導
- 空き家や空地などの低未利用地の活用
- 既存施設の集約・活用による機能の複合化
- 地域ニーズに対応した公園緑地やポケットパークの整備
- JR神立駅周辺における都市機能の誘導と複合交流施設の整備推進
- JR神立駅周辺における待合スペースの確保とサイクルステーションの設置
- JR神立駅を拠点とした市内のネットワークの構築
- JR神立駅東口における歩行者専用道路の整備



凡例	
	中心拠点
	主な公共施設
	都市公園等
	鉄道
	国道
	一般県道
	市道
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	市街化区域
	河川・水辺
	公園・緑地
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	第一種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域

