
かすみがうら市立地適正化計画

(案)

令和8年（2026年）3月改訂

－ 目 次 －

序章 計画の目的と位置づけ	Ⅰ
1. 目的と役割	Ⅰ
2. 計画の概要	Ⅰ
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	Ⅰ 0
第2章 都市の概況	Ⅰ 4
1. 地勢・沿革等	Ⅰ 4
2. 人口・世帯の概況	Ⅰ 6
3. 都市計画の概況	Ⅰ 7
第3章 都市構造分析と課題の整理	Ⅰ 8
1. 都市の現状分析	Ⅰ 8
2. 子育て世代・若者等ヒアリングによるニーズ分析	3 7
3. 課題の整理	4 Ⅰ
第4章 都市づくりの理念と目標	4 3
1. 都市づくりの理念	4 3
2. 目指すべき将来像	4 4
第5章 まちづくりの方針	4 7
1. まちづくりの方針	4 7
2. 実現に向けたストーリー	4 8
3. 誘導・連携の方針	4 9

第6章 誘導区域の設定	51
1. 居住誘導区域.....	51
2. 都市機能誘導区域.....	62
第7章 誘導施設及び誘導施策	67
1. 誘導施設の設定.....	67
2. 都市機能及び居住誘導に係る施策.....	74
第8章 防災指針	84
1. 防災指針の概要.....	84
2. 災害リスクの指定状況の分析.....	85
3. 災害リスクの課題整理.....	93
4. 防災まちづくりの将来像・取組方針.....	99
5. 防災に関する取組みおよびスケジュール検討.....	100
第9章 目標指標及び進捗管理	101
1. 目標指標の設定.....	101
2. 進捗管理の考え方.....	104

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。このような状況の中、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基本方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。

その後 10 年以上が経過し、JR 神立駅の土地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性が向上している一方で、当市の人口は、平成 7 年（1995 年）頃から人口減少へと転じており、高齢化とともに今後も進行することが想定されています。これにより、生活に必要な施設（医療・福祉機能／子育て・教育機能／商業機能／行政機能）の減少や分散、まちの賑わいの低下などが課題となっています。

そこで都市機能や居住を緩やかに誘導し、効率的で持続可能な都市構造の実現を目指すため、令和 2 年（2020 年）12 月に「かすみがうら市都市計画マスタープラン」の改定と併せて、その高度化版である「かすみがうら市立地適正化計画」を策定しました。

本計画では、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、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によるまちづくりを推進します。

さらに、計画策定から 5 年が経過したことを踏まえ、目標値の達成状況を評価・分析し、必要に応じて計画の見直しを行います。併せて、近年の自然災害の頻発化・激甚化を踏まえ、令和 2 年（2020 年）6 月に改正された都市再生特別措置法により、立地適正化計画に新たに「防災指針」が記載事項として位置づけられたことから、令和 8 年（2026 年）4 月から新たに「防災指針」を定めることとします。

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。

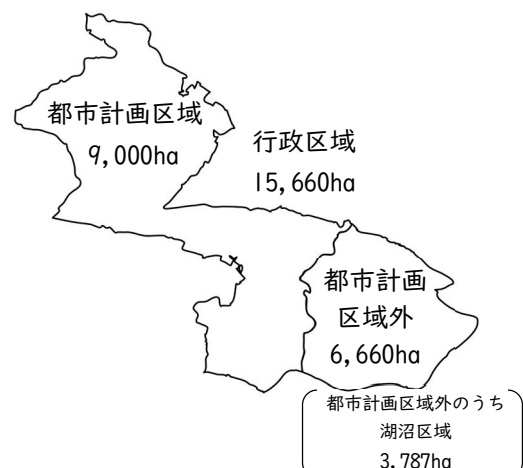
（2）計画対象区域

本市の行政区域の総面積は 15,660ha であり、このうち都市計画区域は 9,000ha で、行政区域全体の約 57.5%に当たります。

立地適正化計画の対象となる区域は、都市再生特別措置法第 81 条により、都市計画区域内で定めることとされています。

そのため本計画は、かすみがうら市の都市計画区域 9,000ha を対象とします。

■計画対象区域



3. 計画の位置づけ

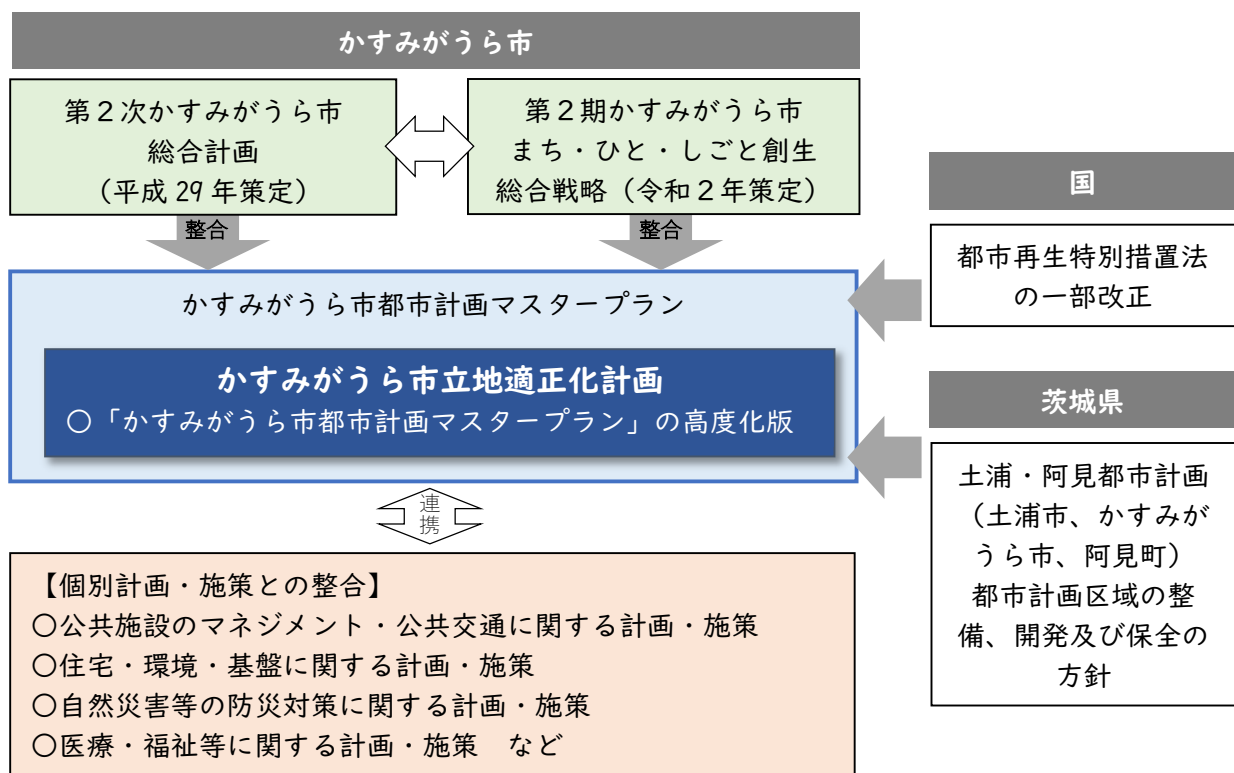
都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づいて定める本市の都市計画に関する基本的な方針であり、以下のような役割を担っています。

- 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。

国や県の動向を踏まえるとともに、「第2次かすみがうら市総合計画」や「第2期かすみがうら市まち・ひと・しごと創生総合戦略」といった上位計画と整合を図り、都市計画マスタープランを策定しています。

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（後期基本計画）

- ・計画期間 令和4年（2022年）度～令和8年（2026年）度
- ・将来都市像 きらり輝く ^{みず}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 令和8年の目標とする将来人口 39,314人

《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. 自然の恵みを享受できるまちづくり
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

《後期基本計画の基本方針及び戦略 等》

基本方針1：後期基本計画戦略プロジェクトの推進

- 戦略1 湖山と文化の“お宝”活用プロジェクト
- 戦略2 安心安全で豊かな“暮らし”創造プロジェクト
- 戦略3 人財あふれる“地域力”育成プロジェクト

基本方針2：多様化社会に対応した行政サービスの向上

- ・行政サービスのイノベーション
- ・自治体DXの推進
- ・SDGsへの貢献

基本方針3：持続可能で効率的な開かれた行政運営

- ・持続可能な自治体への実現
- ・行政運営の見える化
- ・施策の効率的な推進

(2) かすみがうら市公共施設等マネジメント計画（第2期基本計画）

- ・取組期間 平成27年（2015年）度～令和26年（2044年）度
- ・計画期間 第2期／令和7年（2025年）度～令和16年（2034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

《基本方針》

①公共施設に関する基本方針

基本方針1：将来の人口規模と財政の見通しに応じた公共施設総量の適正化

- ・将来の人口減少、少子高齢化及び更新等費用に充当可能な財政見通しを踏まえ、公共施設総量の適正化を図ります。
- ・施設用地を借上げている施設は、統廃合等を検討し、原則として借地の解消を図ります。
- ・原則として新規整備は行わないものとし、新規整備を行う必要がある場合は、既存施設の統廃合等を検討し、施設総量の適正化を図ります。

基本方針2：市民ニーズを踏まえた施設の集約化・複合化による公共サービスの向上

- ・施設の大規模改修の時期や更新の時期において、市民ニーズを踏まえた施設の集約化・複合化等を検討し、公共サービスの維持・向上を図ります。

基本方針3：施設の安全性・機能性の確保と長寿命化

- ・予防保全型の維持管理への転換等により、施設の安全性と機能性を確保するとともに、長寿命化による更新等費用の縮減・平準化を図ります。

②インフラに関する基本方針

基本方針1：予防保全型維持管理への転換等によるインフラの長寿命化

- ・インフラは、市民の生活を支える社会基盤となる施設であり、現時点では総量の縮減が困難であることから、予防保全型の維持管理への転換等により長寿命化を進め、更新等費用の縮減・平準化を図り、持続可能な保有を図ります。

《目標の設定》

①公共施設

公共施設の保有量（延床面積）を今後30年間で約45%縮減、計画期間（10年間）内においては、適正配置を推進することで約10%縮減を目標とします。

②インフラ

計画的かつ予防的な修繕へと転換し、維持更新費用の縮減を図り、持続可能な施設保有を目指します。

(4) かすみがうら市都市計画マスタープラン

- ・計画期間 令和3年(2021年)～令和22年(2040年)

- ・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

- ・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

《将来都市構造》

- 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
- 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
- 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
- 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

《将来人口》

人口減少社会においても、市街地の人口密度を維持することを目標とする

指標	目標値(令和22年)
目標人口 (市全体)	35,484人
市街地の 目標人口密度	37人/ha

《地域別構想》

市街地地区のまちづくり

中心市街地のポテンシャルを活かした賑わいのあるまちづくり

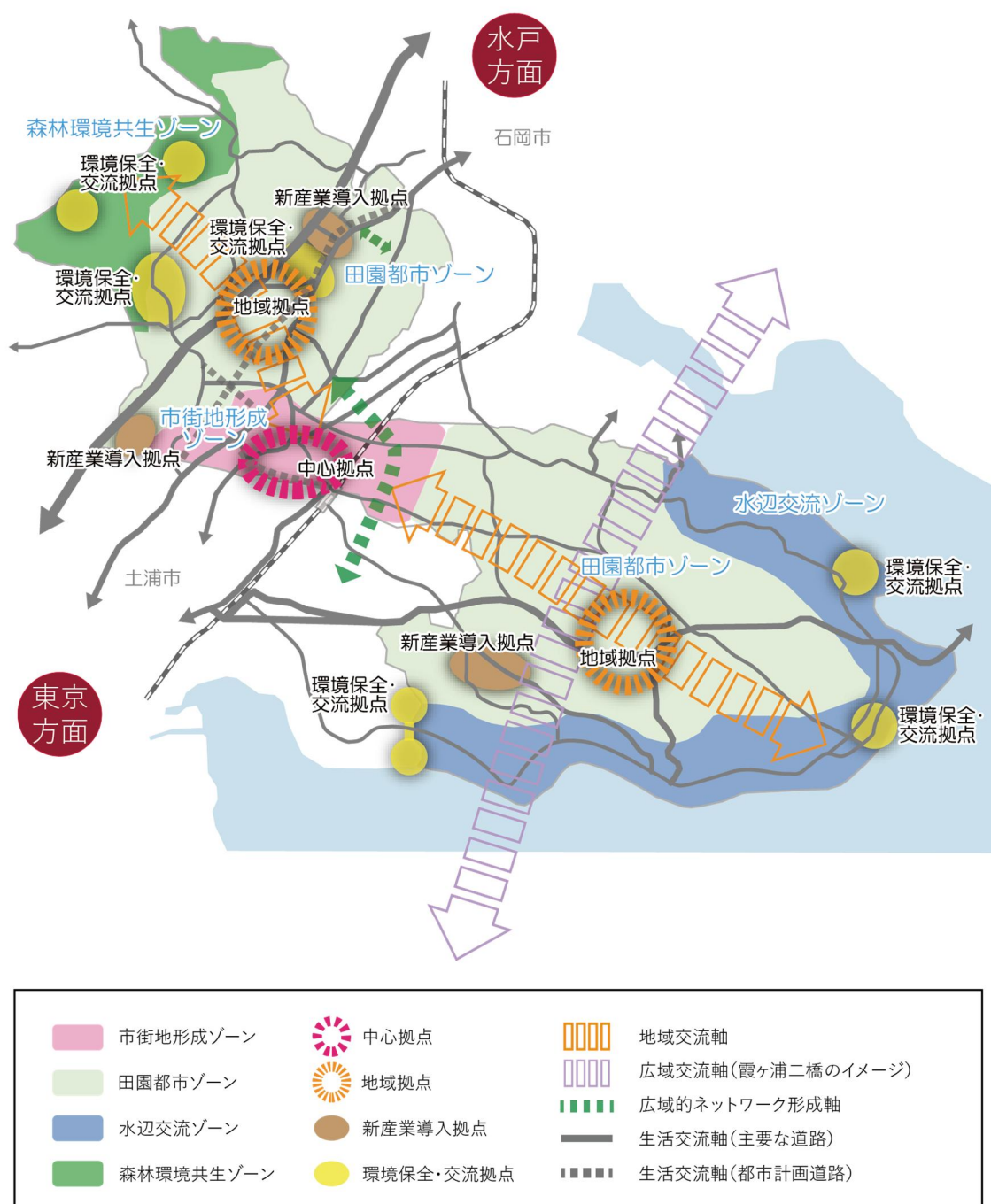
千代田地区のまちづくり

ゆとりある暮らしを営み、都市と自然が調和した活力のあるまちづくり

霞ヶ浦地区のまちづくり

霞ヶ浦の水辺や歴史と共生したゆとりある生活と交流のあるまちづくり

■かすみがうら市都市計画マスタープラン 将来都市構造図（令和7年2月見直し）



(5) かすみがうら市地域公共交通計画

・計画期間 令和3年(2021年)度～令和8年(2026年)度

・本市が目指すべき将来像

- JR 神立駅周辺を中心とした拠点的土地利用の推進に合わせ、市内各所を結ぶ公共交通体系の構築
- 市民の移動ニーズと高齢化や環境に配慮した、効率的で利便性が高く、安全で持続可能な交通システムの構築
- 既存交通や新技術の活用など、創意工夫を総合的かつ効率的に推進するための体制づくり

《公共交通の活性化及び再生に向けた取組の方向性》

既存の公共交通の維持とともに新たな交通のあり方について工夫し、

「市内のどこからでも公共交通で移動できる公共交通網」

「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」

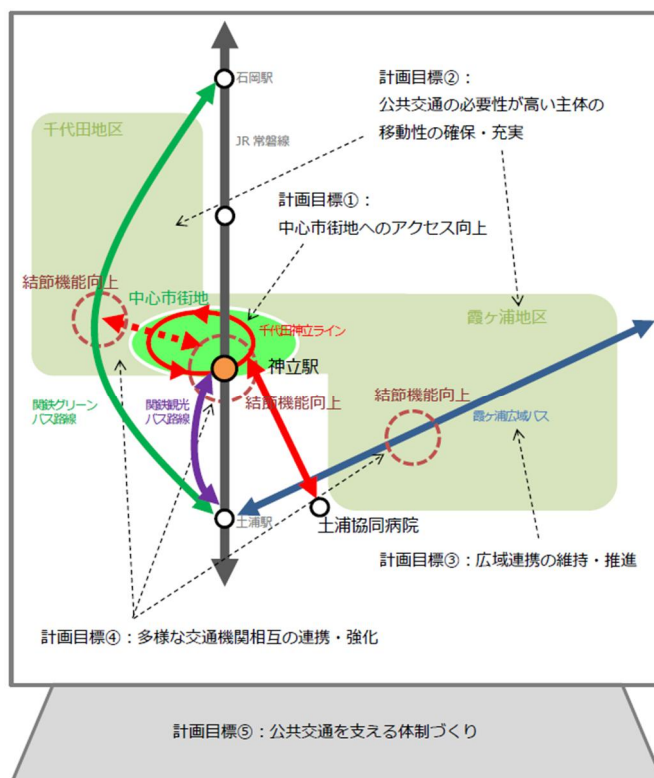
が両立する公共交通体系の構築

《計画目標》

- ① 中心市街地へのアクセス向上
- ② 公共交通の必要性が高い主体の移動性の確保・充実
- ③ 広域連携の維持・推進
- ④ 多様な交通機関相互の連携・強化
- ⑤ 公共交通を支える体制づくり

《各計画目標のイメージ》

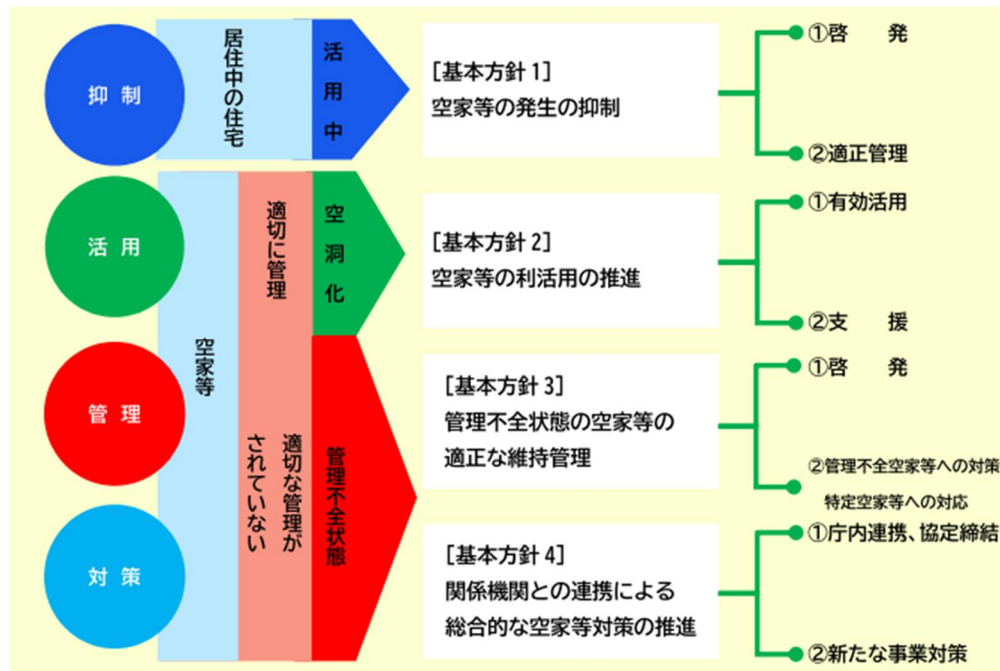
右図



（６）第２期かすみがうら市空家等対策計画

- ・計画期間 令和６年（２０２４年）度～令和１０年（２０２８年）度
- ・基本方針
 - １ 空家等の発生の抑制
 - ２ 空家等の利活用の推進
 - ３ 管理不全状態の空家等の適正な維持管理
 - ４ 関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進

＜＜基本的な方針図＞＞



＜＜空家等対策に係る取組＞＞

- Ⅰ 空家等の発生の抑制
 - (1) 市民意識の醸成と啓発
 - (2) 住宅の適正管理
- Ⅱ 空家等の利活用の推進
 - (1) 空家等の有効活用
 - (2) 移住・定住促進のための支援
- Ⅲ 管理不全状態の空家等の適正な維持管理
 - (1) 空家等の所有者等に対する啓発
 - (2) 管理不全空家等への対応
 - (3) 特定空家等への対応
- Ⅳ 関係機関との連携による総合的な空家等対策の推進
 - (1) 住民等からの空家等に関する相談の対応
 - (2) 新たな補助制度の創設
 - (3) 空家等対策の実施体制
 - (4) その他空家等の対策に関し必要な事項

(7) 都市再生整備計画：かすみがうら市中心市街地地区

・計画期間 令和3年(2021年)度～令和7年(2025年)度

本市では、少子高齢化や人口減少社会などの課題に対応した持続可能な都市づくりを目指し、地域の特性に応じた生産性の高いコンパクトな都市構造への再編を図るため、都市構造再編集中支援事業を活用して事業を実施します。

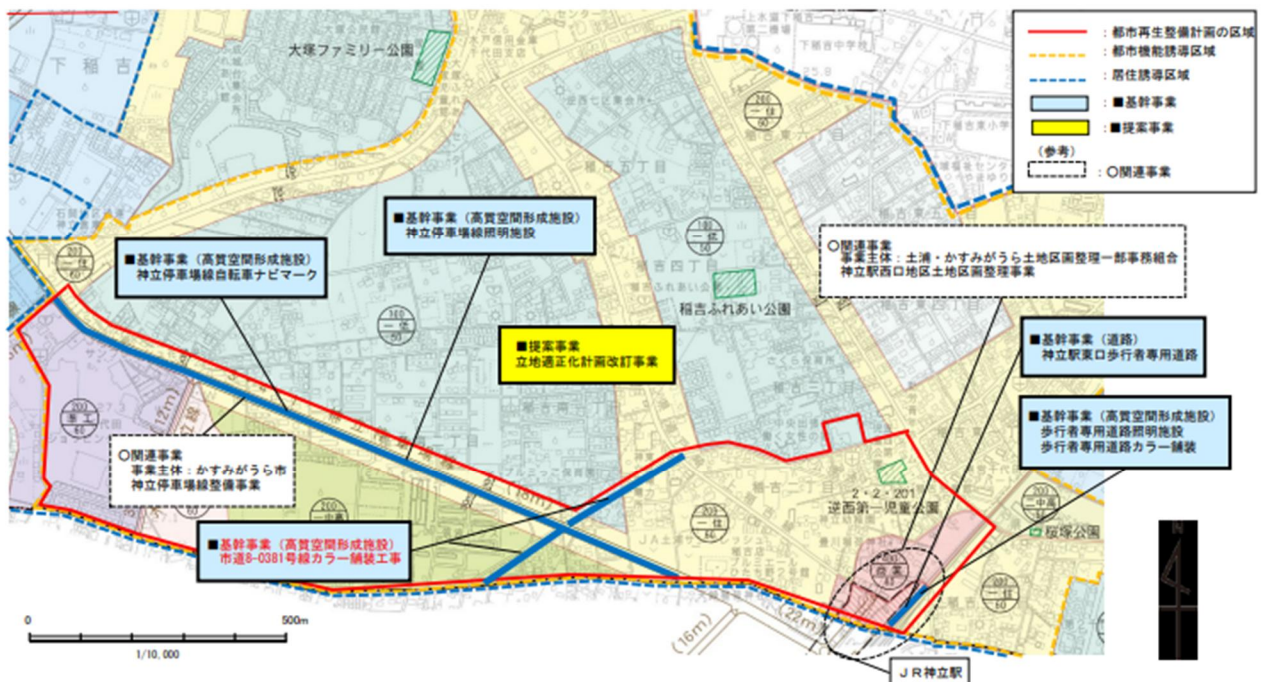
《地区概要》

神立駅周辺の中心市街地地区は、千代田地区と霞ヶ浦地区の接点に位置し、市の中心的な商業地を形成していますが、人口減少に伴う都市の活力がやや低下している状況であり、神立駅西口地区の土地区画整理事業などの社会インフラ整備に併せて、商業の活性化や良好な住環境の整備などの活力ある安全なまちづくりを進めることや交流拠点としてふさわしい整備が求められています。

《事業概要》

神立駅周辺の利便性向上及び快適な歩行空間の形成並びに自転車安全性の確保など、広域拠点にふさわしい都市環境の整備により中心市街地のにぎわいの再生を図り、持続可能な都市の実現に向けた拠点発展型の都市構造を構築します。

《区域図と関連事業》



2. 茨城県・周辺都市の上位・関連計画

(1) 第2次茨城県総合計画～「新しい茨城」への挑戦～

- ・計画期間 令和4年度(2022年度)～令和7年度(2025年度)
- ・基本理念 活力があり、県民が日本一幸せな県
- ・計画推進の基本方針
 - 1 県民幸福度 No.1 への挑戦
 - 2 県民とともに挑戦する「新しい茨城」づくり
 - 3 未来を展望した政策展開
 - 4 戦略的な行財政運営
 - 5 目標実現に向けた政策の効果検証・改善の徹底
- ・基本計画 4つのNEXTチャレンジ
 - I 新型コロナウイルス感染症対策の強化
 - II 新しい豊かさ III 新しい安心安全
 - IV 新しい人財育成 V 新しい夢・希望
- ・かすみがうら市の地域区分 県南地域

《茨城の将来像》

強い“産業”

- 強みの磨き上げ・競争力の強化と、未来を切り拓く発展
- 茨城ブランドの確立と、世界における茨城の存在感の高まり

夢・希望にあふれる“人”

- グローバル社会で活躍する“茨城そだち”の人財
- 郷土に愛着と誇りを持ち、住民自治を実践する人財
- ダイバーシティ社会の形成

豊かな“暮らし”

- 地域社会と革新的技術で支える安心安全な暮らし
- 絆の育みと、持続可能で温かく充実した暮らし

《県土を支える社会資本（インフラストラクチャー）》

道路・鉄道・公共交通機関等

- 広域交流と地域間連携を支えるネットワークの構築
- 三大都市圏等とのアクセス性向上と、県内への波及

港湾・空港

- 産業を支え国内外と夢をつなぐ首都圏のニューゲートウェイ

暮らしを支える社会資本

- 県民の命と財産を守る社会資本の整備・長寿命化

《県南地域：目指す将来像》

東京圏との近接性や広域交通ネットワークを活かし、活力のある産業と豊かな自然が共生する潤いのある生活環境が実現され、定住の促進が図られています。また、豊かな自然環境や日本を代表するサイクリング環境といった魅力的な地域資源や観光資源を活かし、更なる交流人口の拡大が図られています。

さらに、つくばの科学技術シーズが世界中のヒト・モノ・カネと結び付いて事業化し成長する仕掛けとして機能するエコシステムが形成されています。

加えて、農地の集積・集約化やスマート農業技術の導入による大幅な省力化によって経営規模の拡大が図られ、加工・流通事業者等とのマッチングによる販路の拡大が進むとともに、企業や女性・高齢者などの多様な担い手による農林水産業が展開されています。

(2) 土浦・阿見都市計画区域マスタープラン

- ・告示日 令和3年(2021年)9月2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》

- 常磐線メトロフロントゾーンとして、東京圏との近接性をいかし、鉄道や高速道路によるネットワークの強化を図りながら、自然と都市が調和した魅力的な生活環境の形成を目指す。
- 福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能の集約と地域間の連携（コンパクト＋ネットワーク）を図ることにより、人口減少下においても持続可能な都市づくりを進める。
- 東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とし、活発な地域防災活動や住民を守るライフラインの整備を進めるなど、災害に強い強靱な都市を目指す。

《地域ごとの市街地像》 ※関連部分を抜粋

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等を進めるとともに、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・向上を図る。

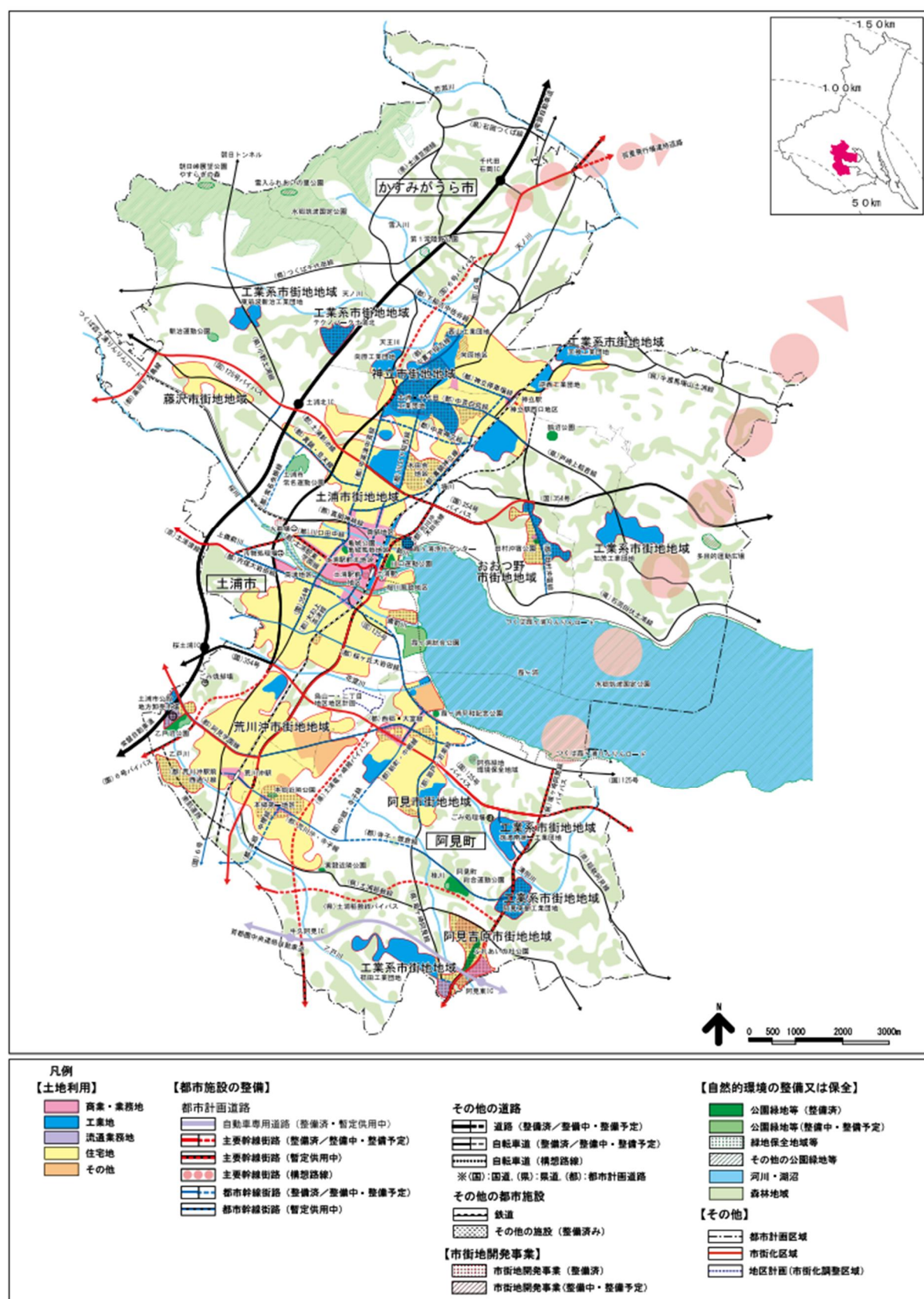
その他の地区においては、既存の道路網を活用しながら下水道など適正な都市施設の整備・充実を図り、居住環境の向上に努める。

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いかし、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 附図



(3) 土浦市立地適正化計画

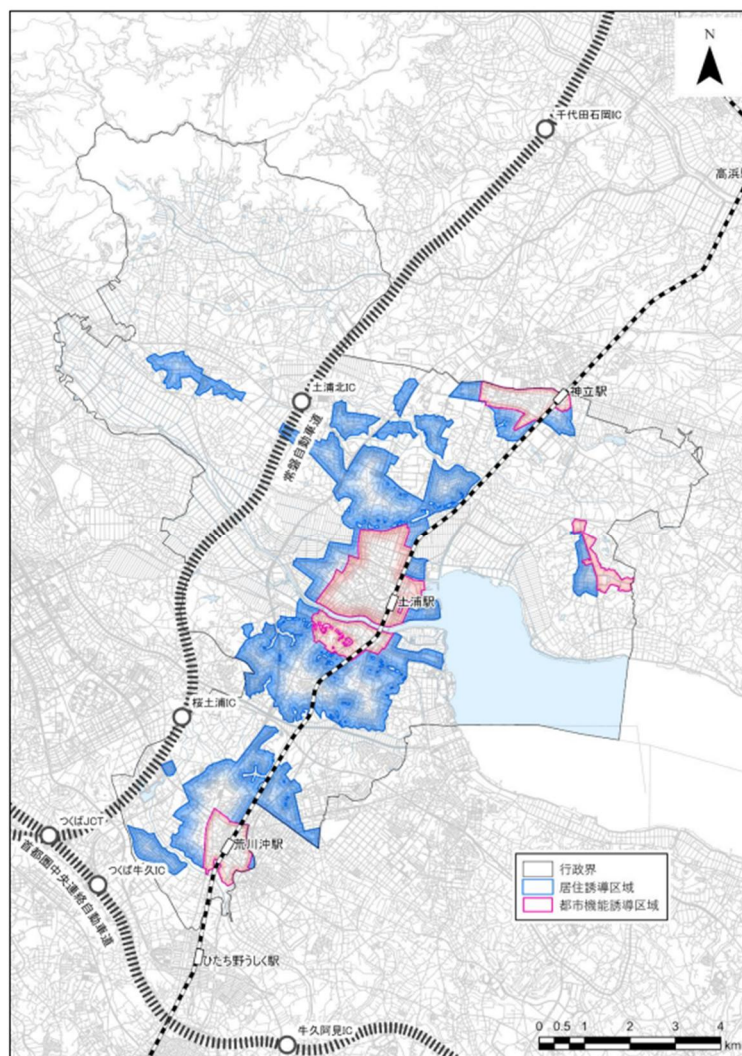
- ・計画期間 令和6年(2024年)度～令和15年(2033年)度
- ・神立駅周辺地区の位置づけ：都市拠点(副都心)

《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
- 大規模小売店舗
- 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挟まれ、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。

土浦市と石岡市に隣接し、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、JR 常磐線、千代田石岡インターチェンジ (IC) 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

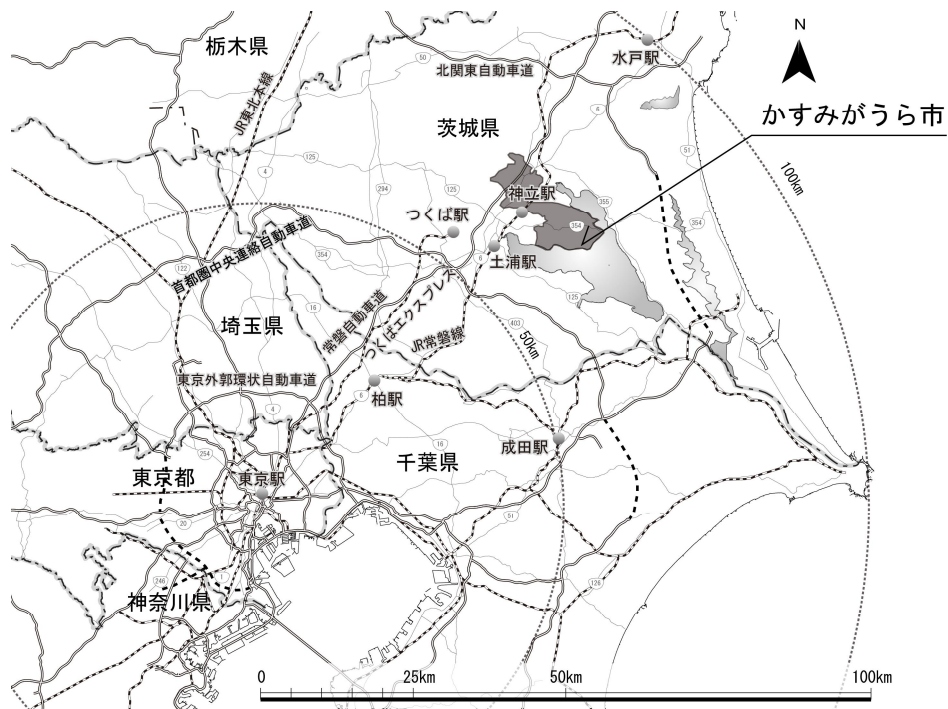
本市の大部分は、標高 25m 前後の常陸台地で、西端の標高約 380m の山々から霞ヶ浦湖岸の低地へとつづくなだらかな地形を有し、距離は南北に約 16km、東西に約 19.5km、総面積は約 118.77 km²です。

北部には恋瀬川と天の川が流れ、南部には一の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、JR 常磐線の JR 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。

■位置図



(3) 沿革

本市は、各所から貝塚や古墳群などが発見され、縄文時代以前から既に人々の暮らしが営ま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。

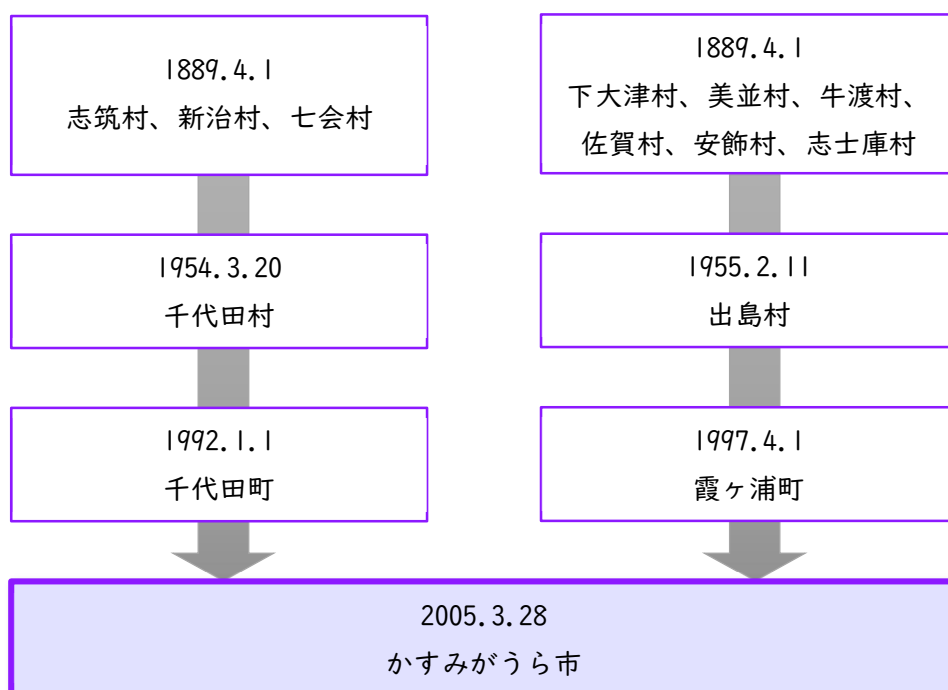
明治22年(1889年)の市制・町村制の施行により本市の基礎となる9ヵ村が成立し、続いて昭和の大合併が進んだ昭和29年(1954年)には、9ヵ村のうち志筑村、新治村、七会村の合併により千代田村が誕生しました。その翌年の昭和30年(1955年)には、下大津村、美並村、牛渡村、佐賀村、安飾村、志士庫村の6ヵ村が合併して出島村が誕生しました。

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中で、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

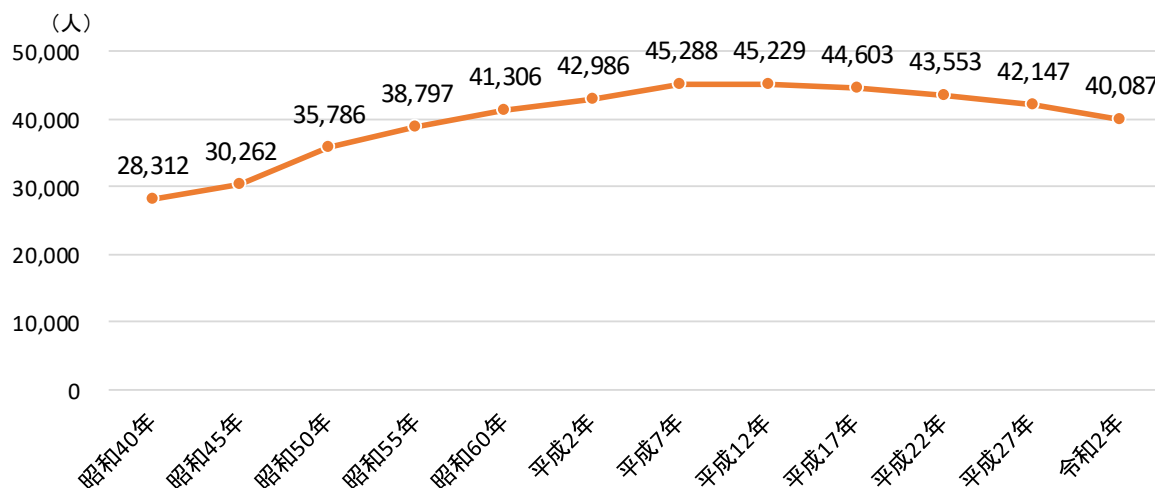


2. 人口・世帯の概況

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、令和2年（2020年）の国勢調査によると40,087人となっています。

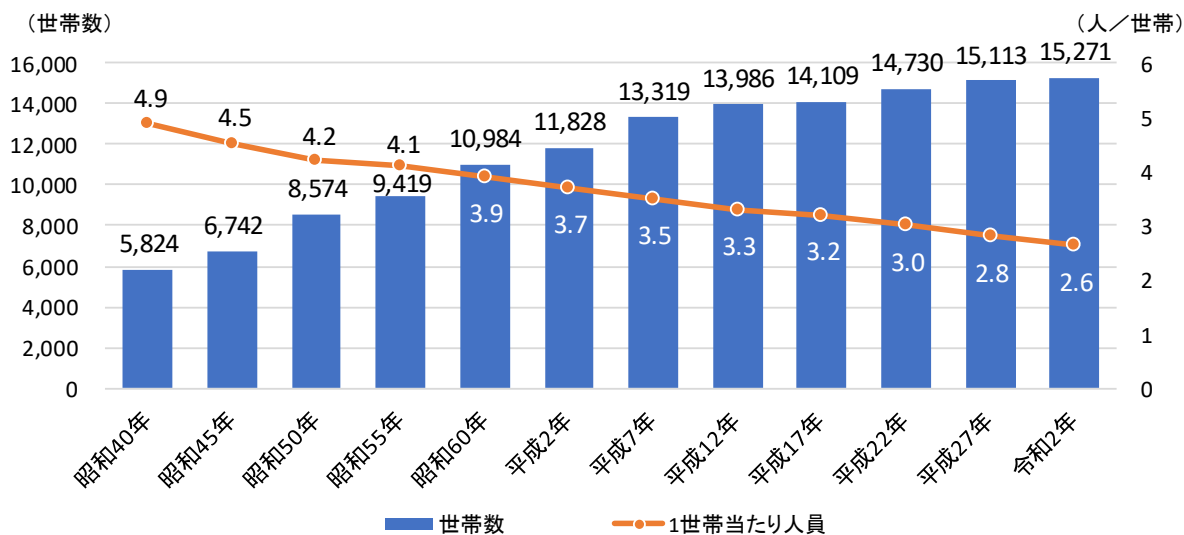
世帯数は増加傾向が続いており、住宅の需要は当分の間続くと考えられます。世帯人員は令和2年（2020年）には2.6人／世帯となっており、核家族化や単身世帯化が進んでいると考えられます。

■人口の推移



資料：国勢調査

■世帯数の推移

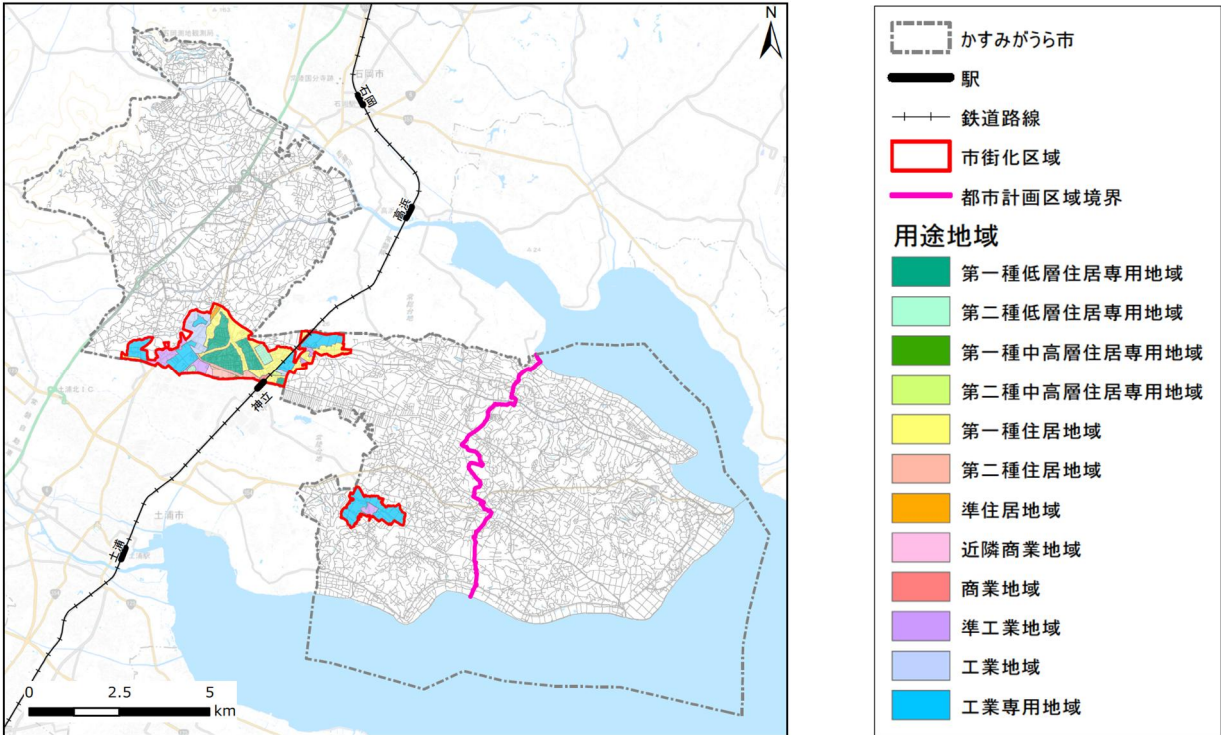


資料：国勢調査

3. 都市計画の概況

現在、本市の都市計画区域の面積は 9,000ha、市街化区域は 754ha となっています。JR 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。令和 7 年（2025 年）2 月には、都市計画道路神立停車場線沿道を中心に面的な土地利用を促進させるため、都市機能の充実、利便性の向上、都市の活力の創出を図ることを目的に、沿道の第一種住居地域を第二種住居地域に、第一種中高層専用住居地域の一部を第一種住居地域又は第二種住居地域に変更しています。

■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		—	—	9,000	—
市街化区域		—	—	754	100.0%
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	1	0.2%
	第二種中高層住居専用地域	60	200	3	0.4%
	第一種住居地域	60	200	184	24.4%
	第二種住居地域	60	200	33	4.3%
	準住居地域	60	200	5	0.7%
	住居系小計	—	—	374	49.5%
	近隣商業地域	60	200	5	0.6%
	商業地域	80	400	3	0.4%
	商業系小計	—	—	8	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		—	—	8,246	—

資料：かすみがうら市作成

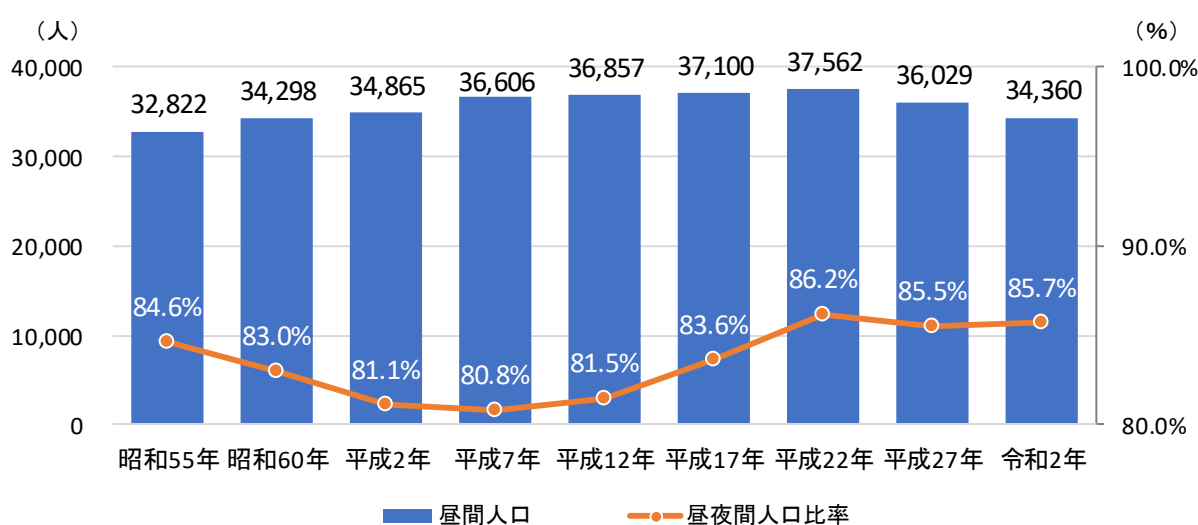
第3章 都市構造分析と課題の整理

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85.7%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 JR 神立駅周辺や JR 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



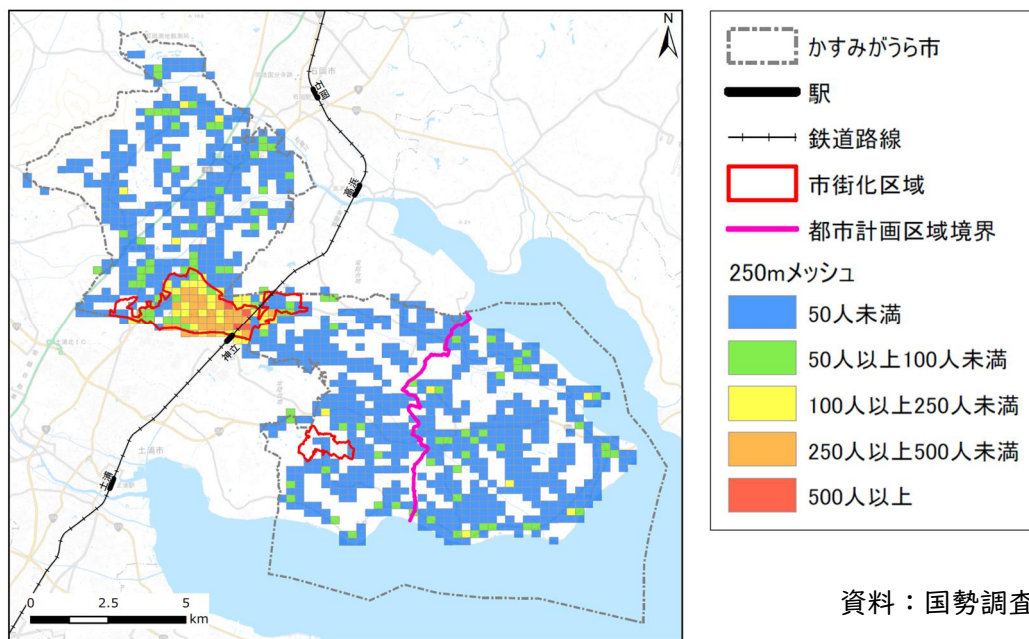
資料：国勢調査

■通勤の流入（単位：人）

	通勤流出					通勤流入			
	平成27年		令和 2 年			平成27年		令和 2 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	11,014	県内	10,901	順位	県内	6,861	県内	6,788
1	土浦市	6,337	土浦市	5,970	1	土浦市	2,358	土浦市	2,431
2	つくば市	1,391	つくば市	1,416	2	石岡市	1,574	石岡市	1,405
3	石岡市	1,087	石岡市	1,134	3	小美玉市	653	つくば市	626
順位	県外	747	県外	641	順位	県外	320	県外	302
1	東京都	432	東京都	341	1	千葉県	133	千葉県	159
2	千葉県	193	千葉県	186	2	埼玉県	44	東京都	45

資料：国勢調査

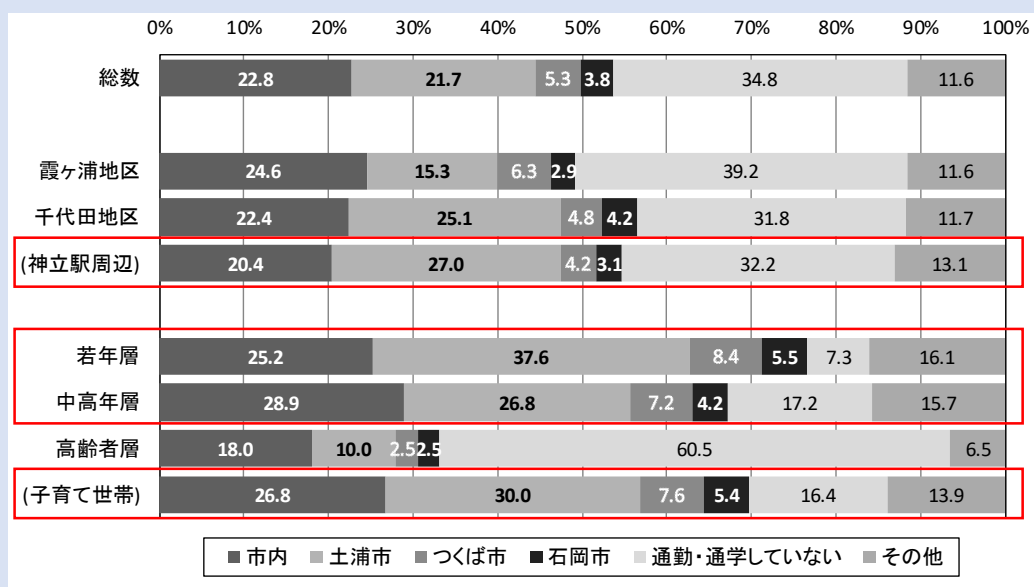
■令和2年（2020年）の人口分布（250mメッシュ）



《市民意向》

・まちづくりアンケート調査結果から、特に JR 神立駅周辺居住者や若年層などにおいて、土浦市への通勤・通学が多いことがわかります。

■属性別通勤・通学先

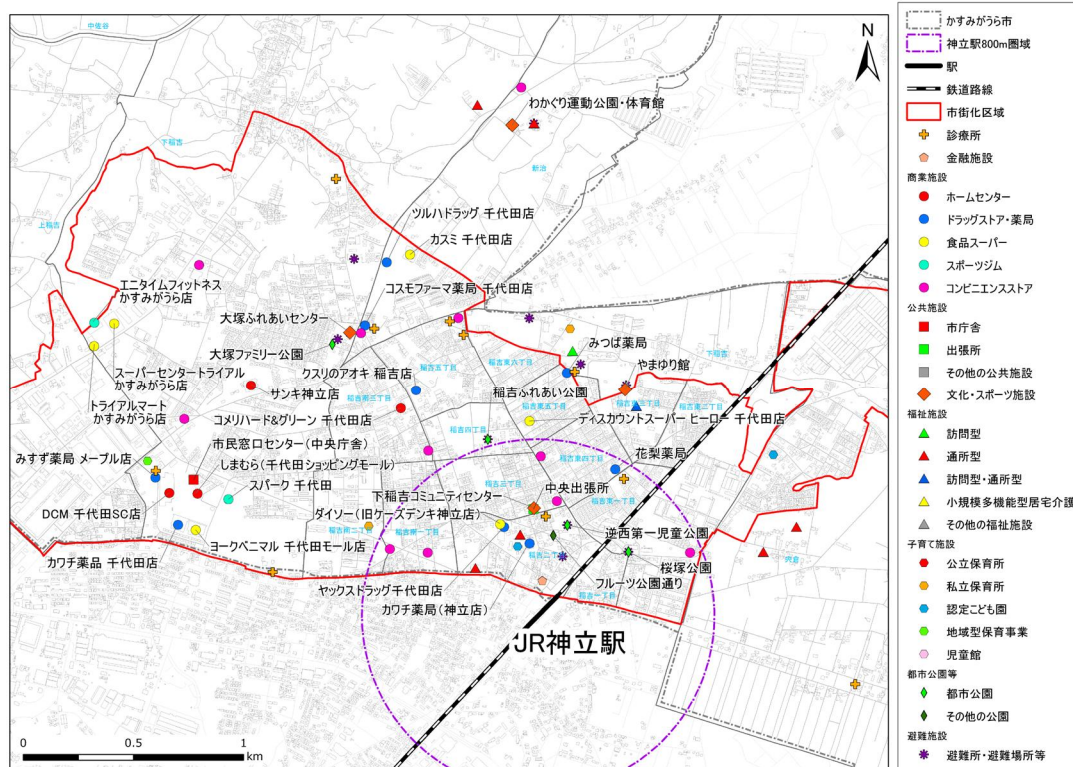


都市の特性②

市街地に商業・医療施設等が立地、今後も充実が必要

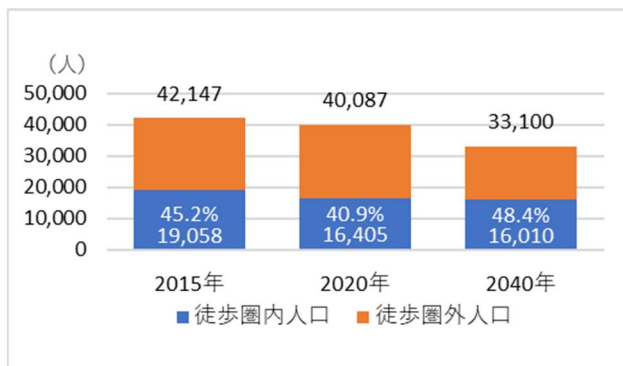
○JR 神立駅周辺の市街地には、スーパー等の商業施設、診療所、子育て施設等が立地しています。商業施設の立地数、医療施設の徒歩圏人口カバー率や人口密度は、全国平均と比較して低くなっています。

■JR神立駅周辺の施設の立地状況



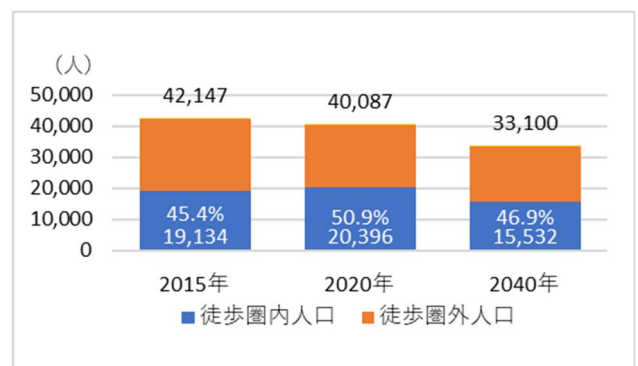
資料：かすみがうら市作成（令和7年10月時点）

■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



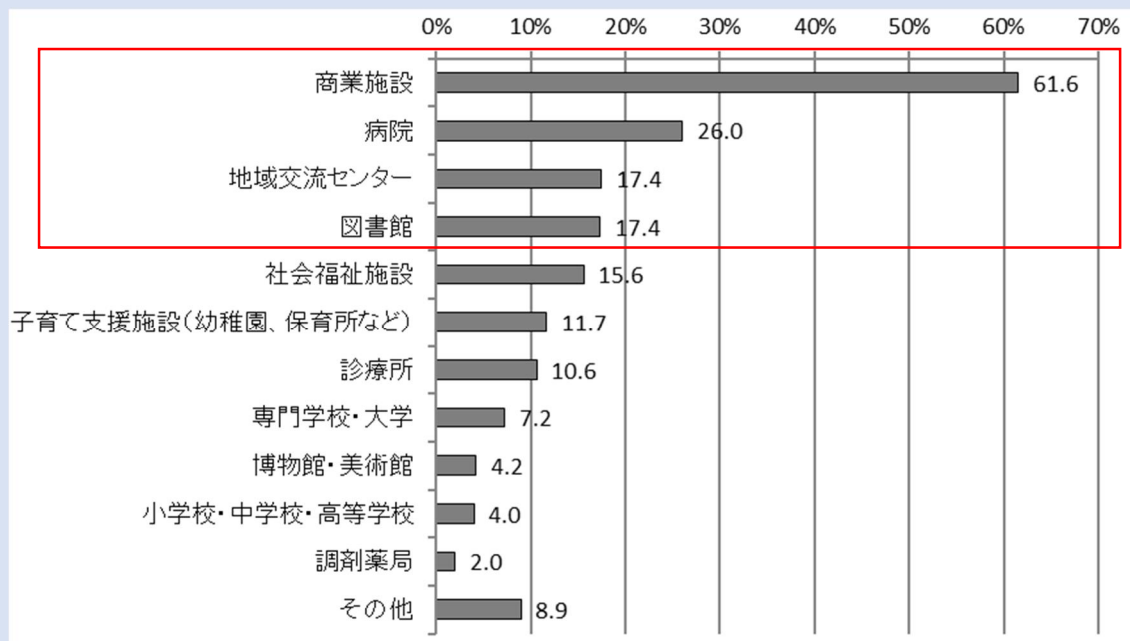
（参考）全国平均：85%

資料：国土交通省、国勢調査

<<市民意向>>

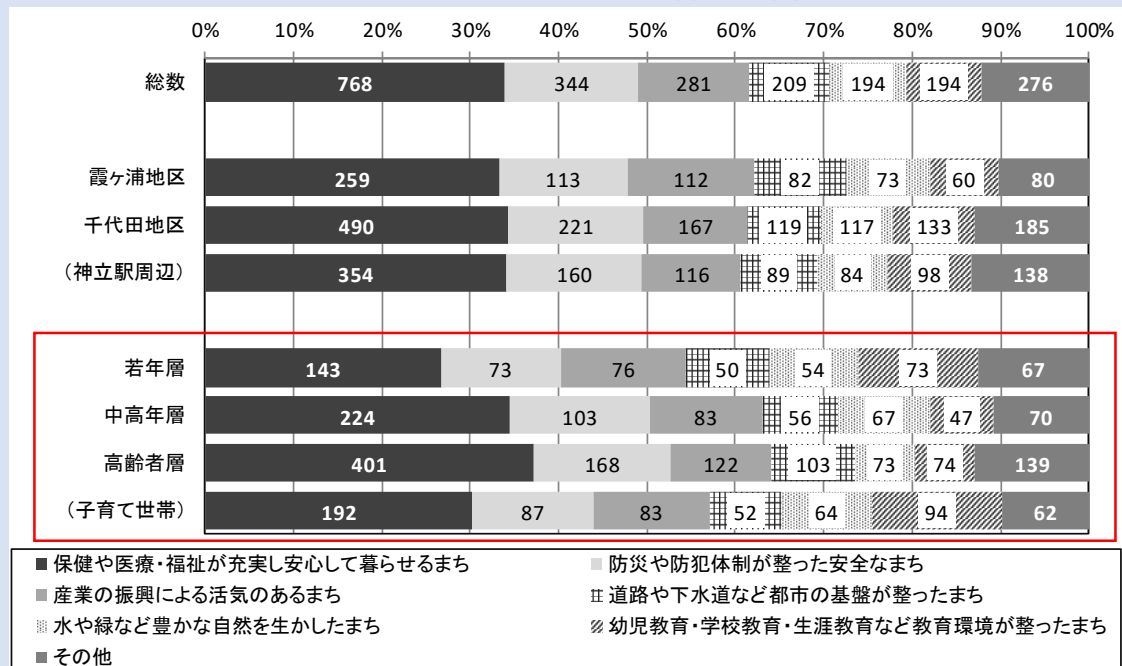
- ・JR 神立駅周辺に充実させた方がよい都市機能として、商業・医療・福祉・交流機能（地域交流センター、図書館等）が求められています。さらに、将来のまちづくりについて、若年層は子どもの育成環境、中高年層・高齢者層は医療・福祉環境の充実を求めています。

■JR 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

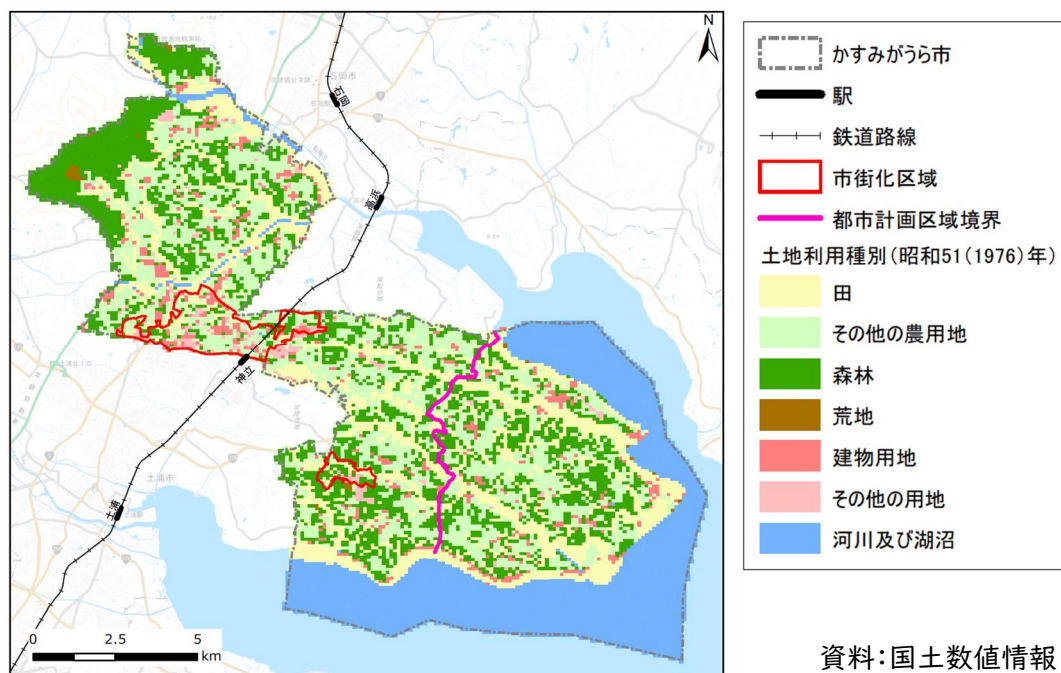


都市の特性③

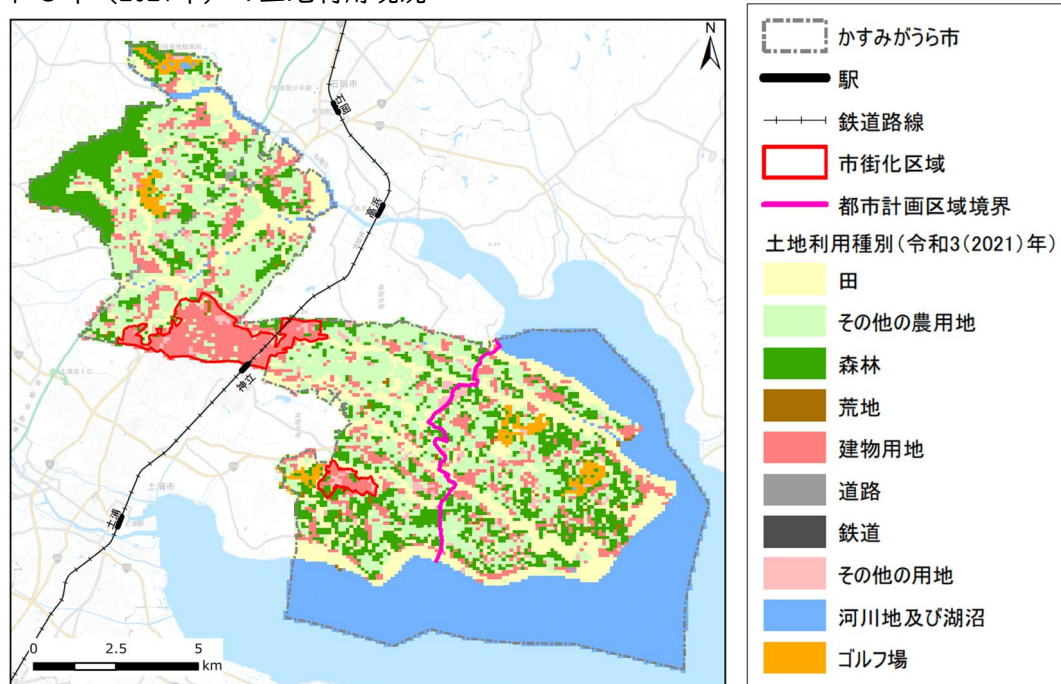
里山や湖、農地などの恵まれた自然環境

○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、45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。

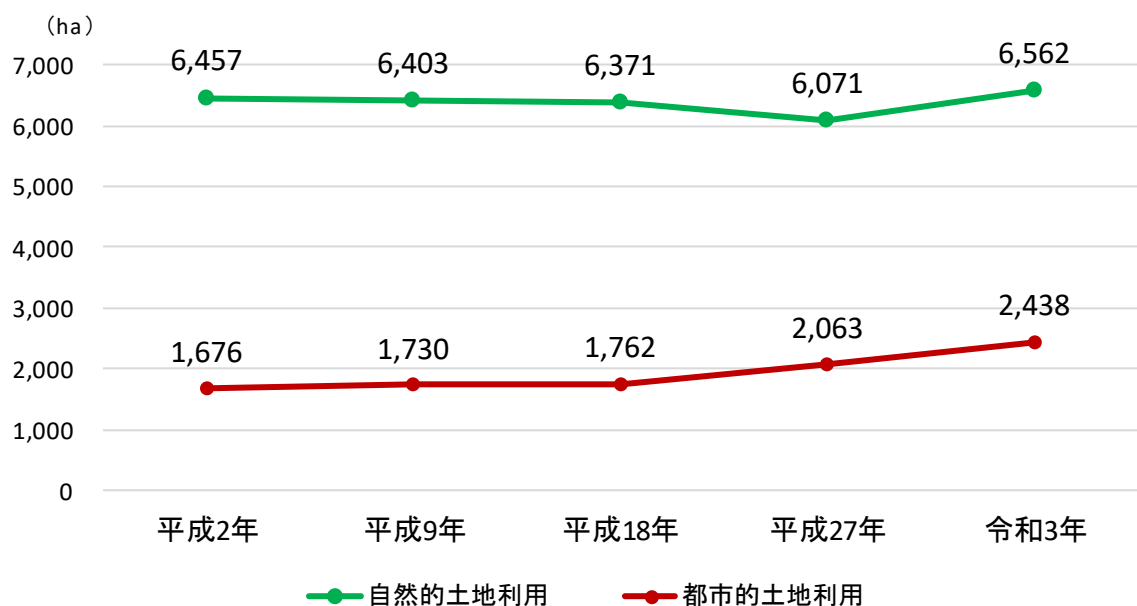
■昭和51年（1976年）の土地利用現況



■令和3年（2021年）の土地利用現況



■都市計画区域内の土地利用の変遷

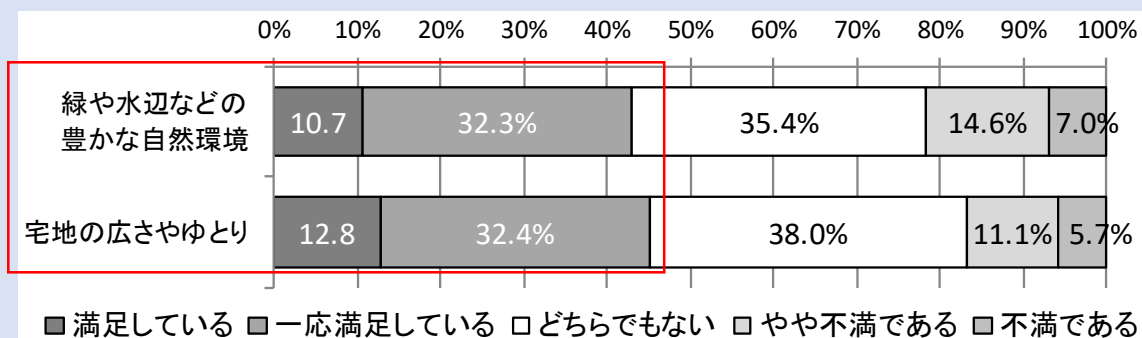


資料：都市計画基礎調査

＜＜市民意向＞＞

- ・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に関する満足度が高く、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



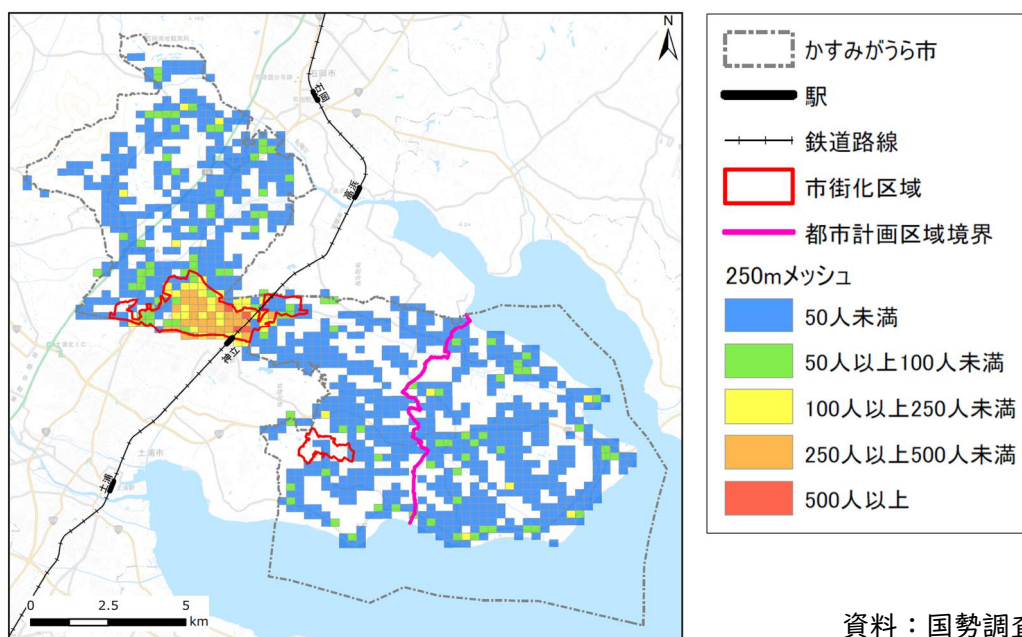
都市の特性④

分散型の地域拠点の形成と JR 神立駅周辺居住者の市内施設の利用ニーズ

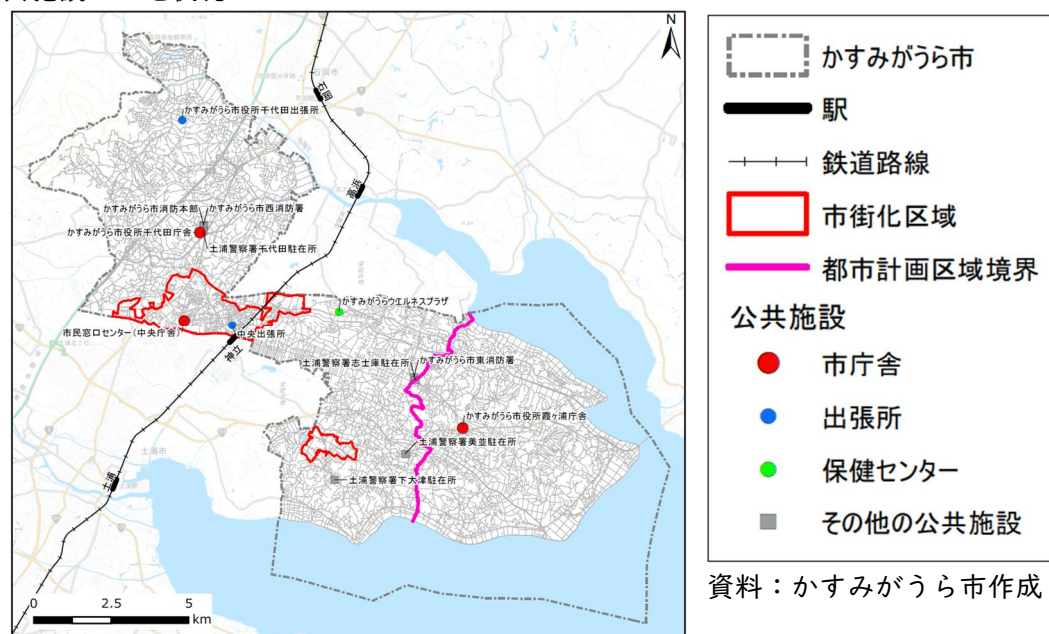
○平成 17 年（2005 年）に霞ヶ浦町・千代田町が合併した経緯から、2つの地域拠点を形成しており、霞ヶ浦地区・千代田地区の両地区の市街化調整区域や都市計画区域外においても、低密度に人口が分布しています。

○JR 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 JR 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。

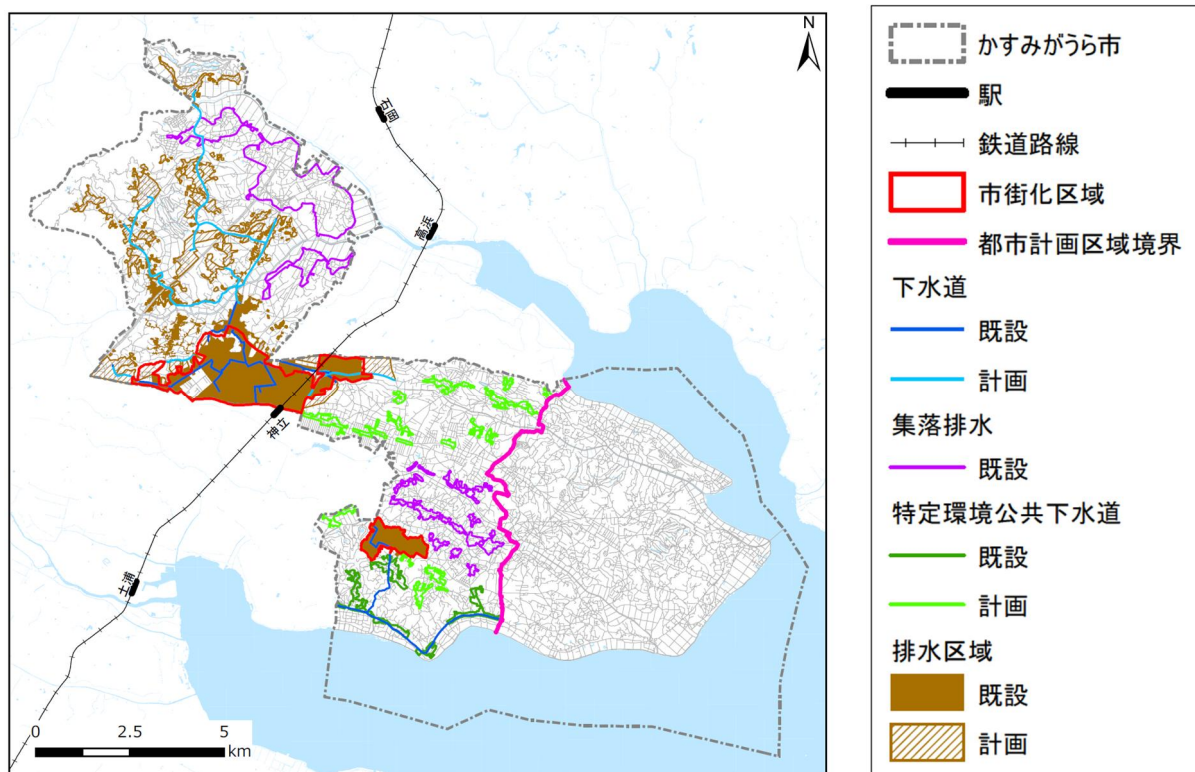
■令和 2 年（2020 年）の人口分布（250m メッシュ）



■公共施設の立地状況



■下水道の整備状況

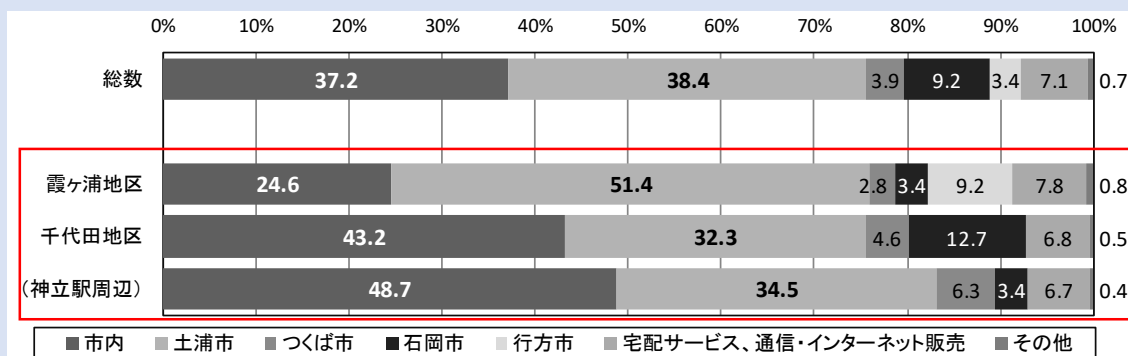


資料：令和2年度都市計画基礎調査、かすみがうら市作成

《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、土浦市の施設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

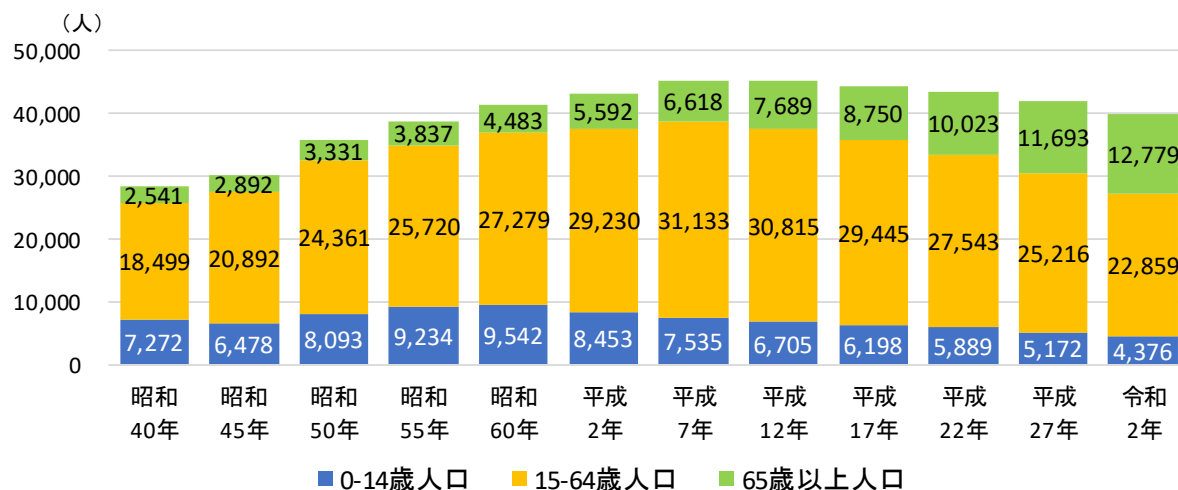


都市の課題①

人口減少、特に 20～30 歳代が減少、女性の転出

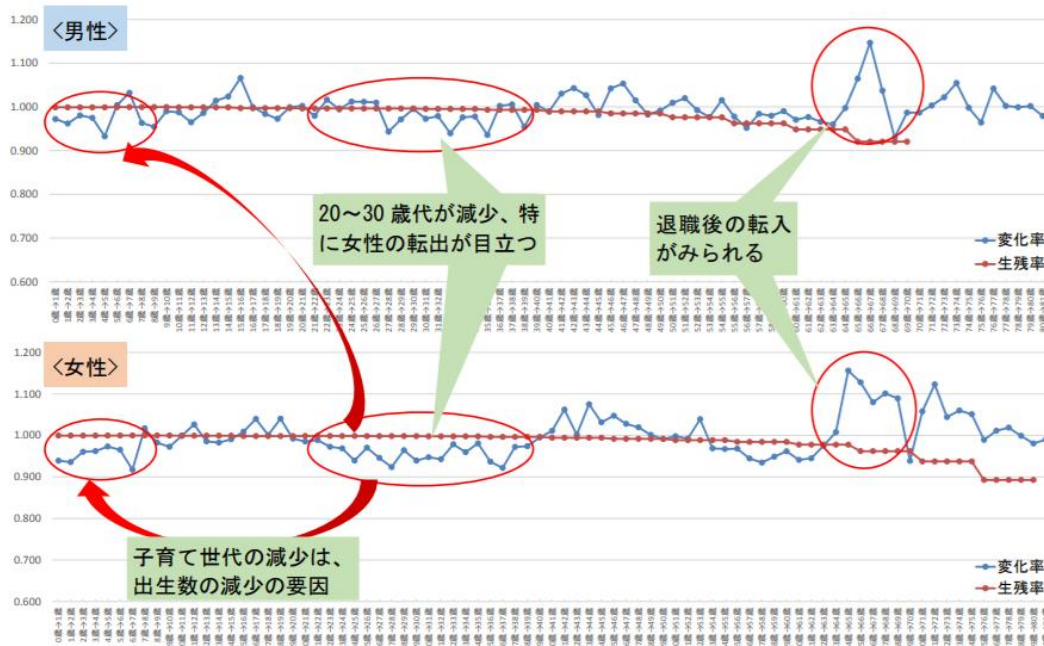
○人口減少の要因としては、20～30 歳の人口が転出超過になっており、特に女性の転出が目立ちます。それに伴い、出生数も減少しており、自然減少の要因の一つとなっています。

■人口 3 区分の推移



資料：国勢調査

■男女別 | 歳階級別変化率の平均



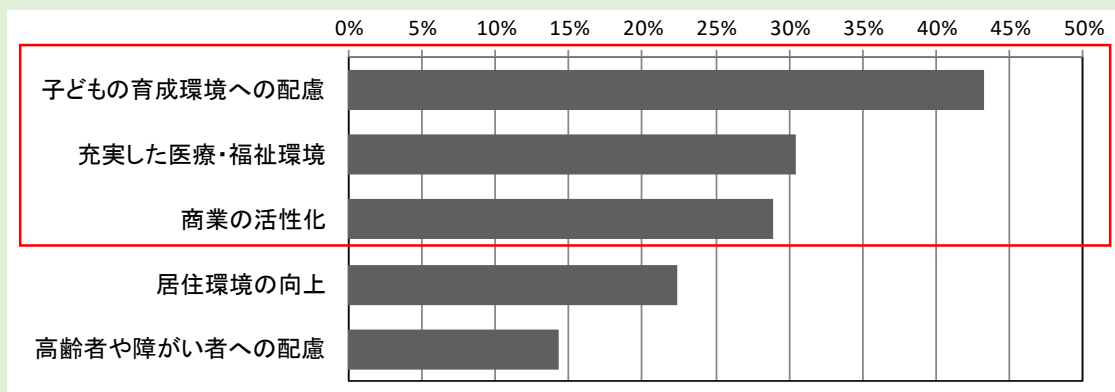
資料：かすみがうら市人口ビジョンより抜粋

※茨城県常住人口調査を基に、平成 22 年～26 年の 1 歳ごとの 1 年間の変化率の平均を算出

<<市民意向>>

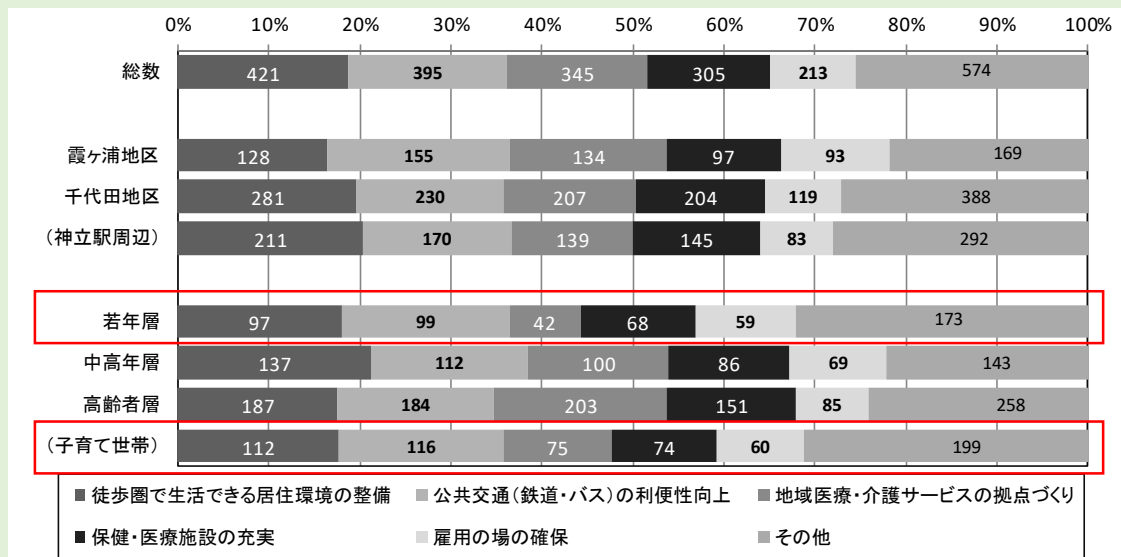
- ・若年層においては、将来のまちづくりについて、子育て・教育環境の充実に次いで、医療・福祉の充実や商業・産業の活性化が求められています。
- ・少子高齢化対策としては、若年層や子育て世帯からは、「徒歩圏で生活できる居住環境の整備」や「公共交通の利便性向上」が求められています。

■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

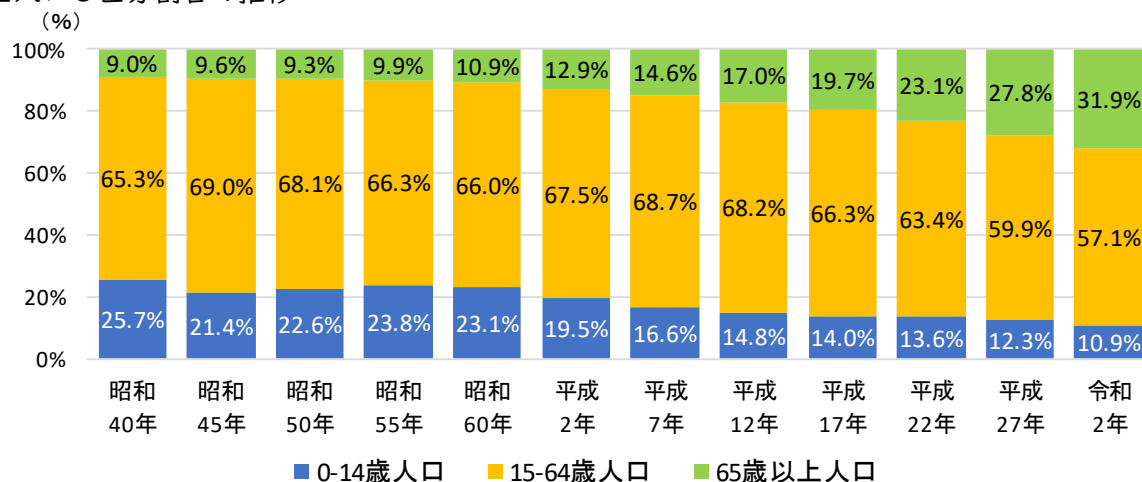


都市の課題② 全市的な高齢化と市街地で増加することが予想される高齢者の福祉対策

○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。

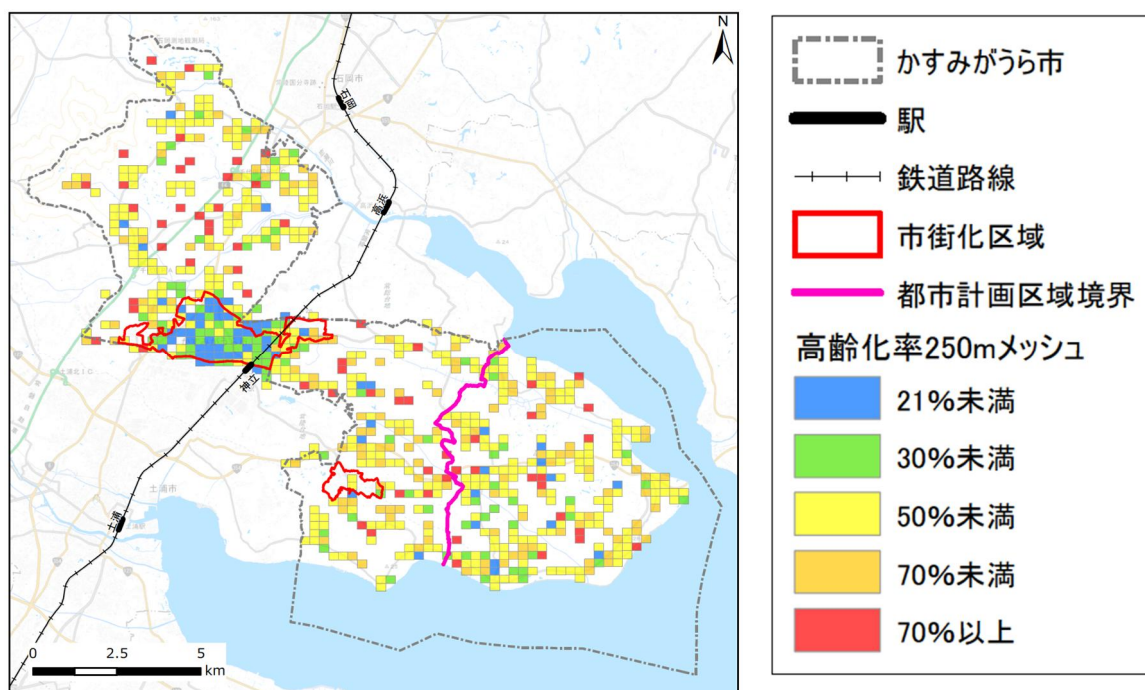
○公共の高齢者福祉サービスは、いずれも市街化調整区域内に立地しており、民間の高齢者福祉施設は市全域に分散して立地しています。

■人口3区割合の推移



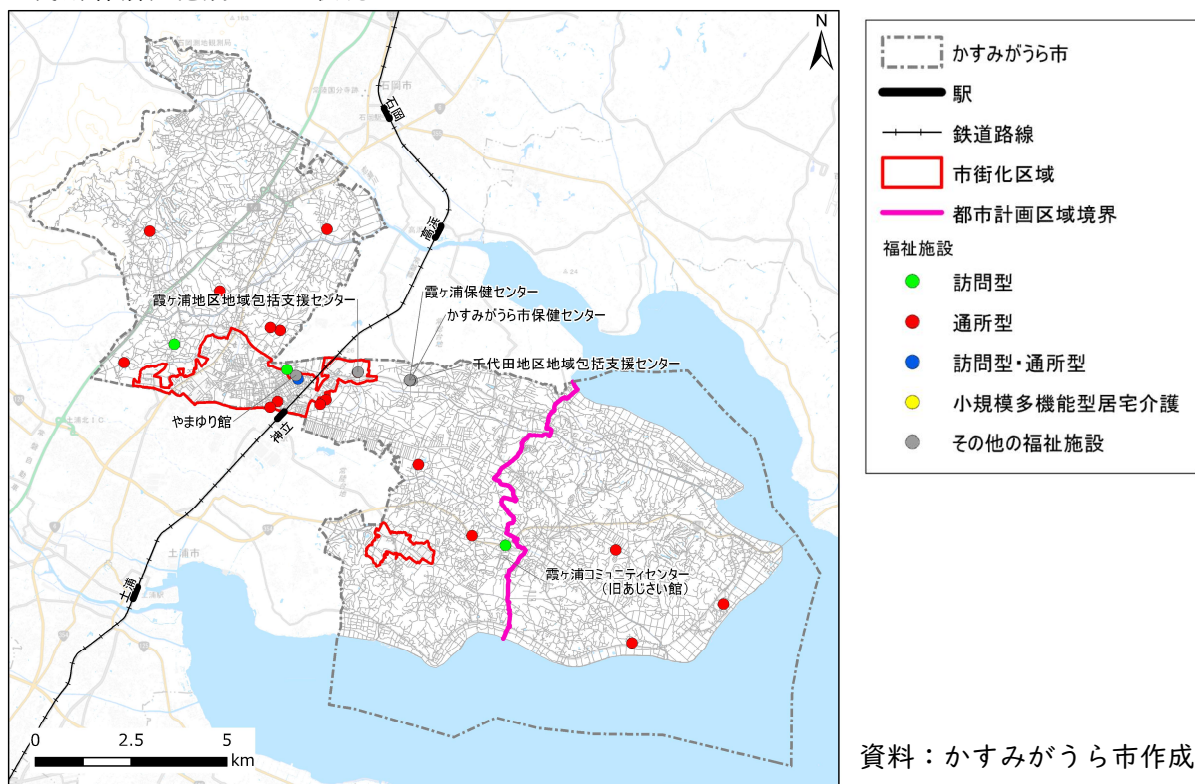
資料：国勢調査

■令和2年（2020年）の高齢化率の分布（250mメッシュ）



資料：国勢調査

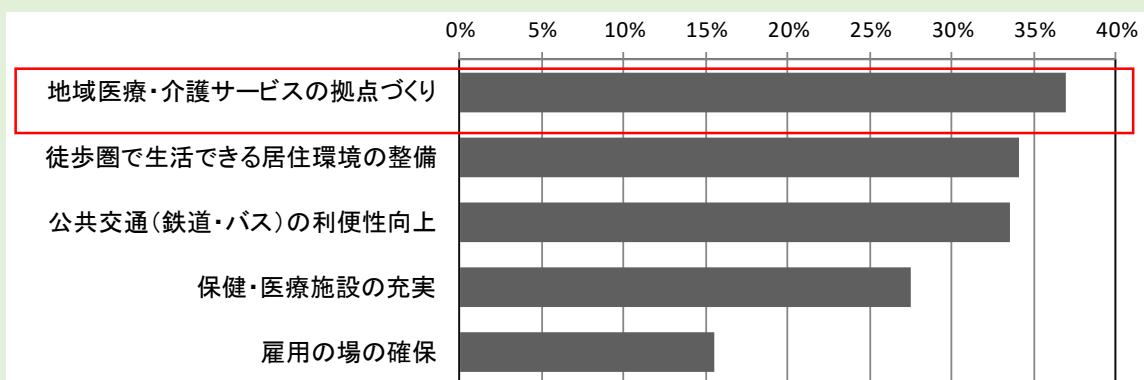
■高齢者福祉施設の立地状況



《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ています。

■本市が取り組むべき施策（高齢者層：上位5項目）



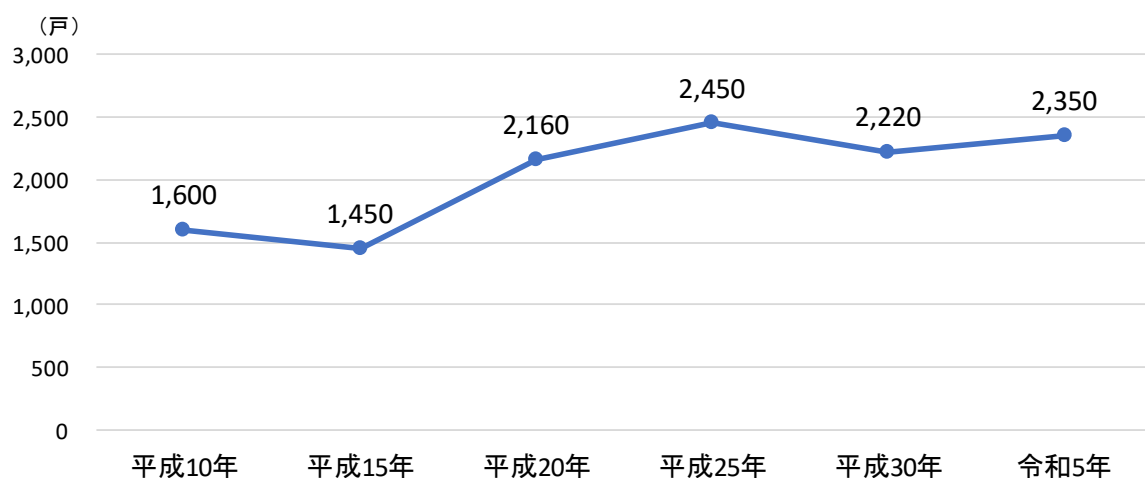
都市の課題③

空き家・空き地の増加による市街地の低密度化

○市街地においても、空き家や空き地が増加し都市のスポンジ化が進んでおり、人口集中地区の人口密度が低下し、市街地の低密度化が進んでいます。

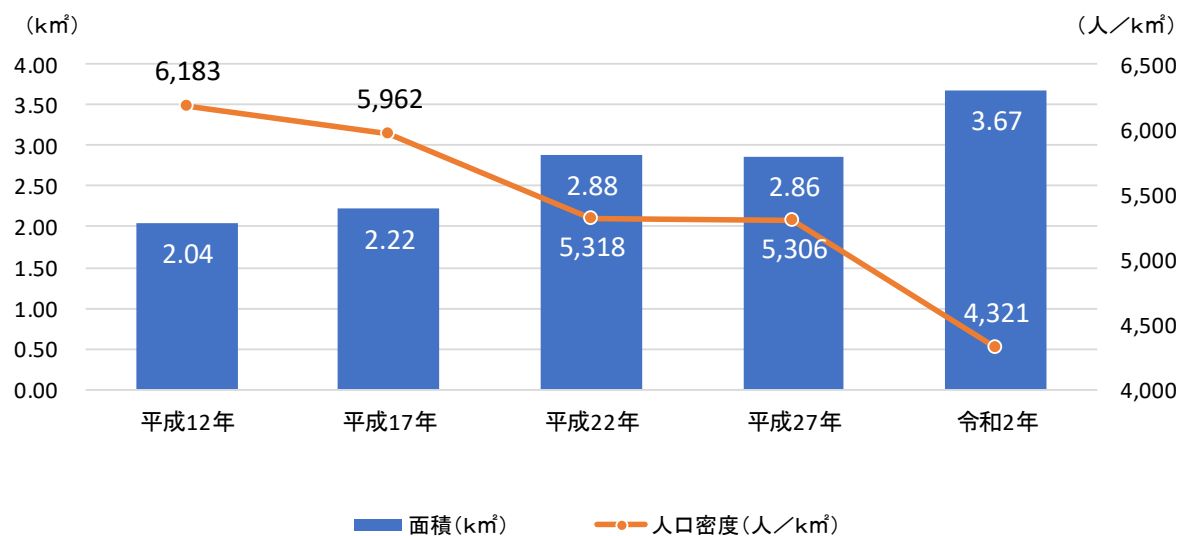
○地価の推移をみると、下落傾向は落ち着き、平成25年（2013年）度から近年にかけては横ばいで推移していますが、JR神立駅西口・東口の地価は、20年前と比較して大幅に下落しています。

■空き家の推移



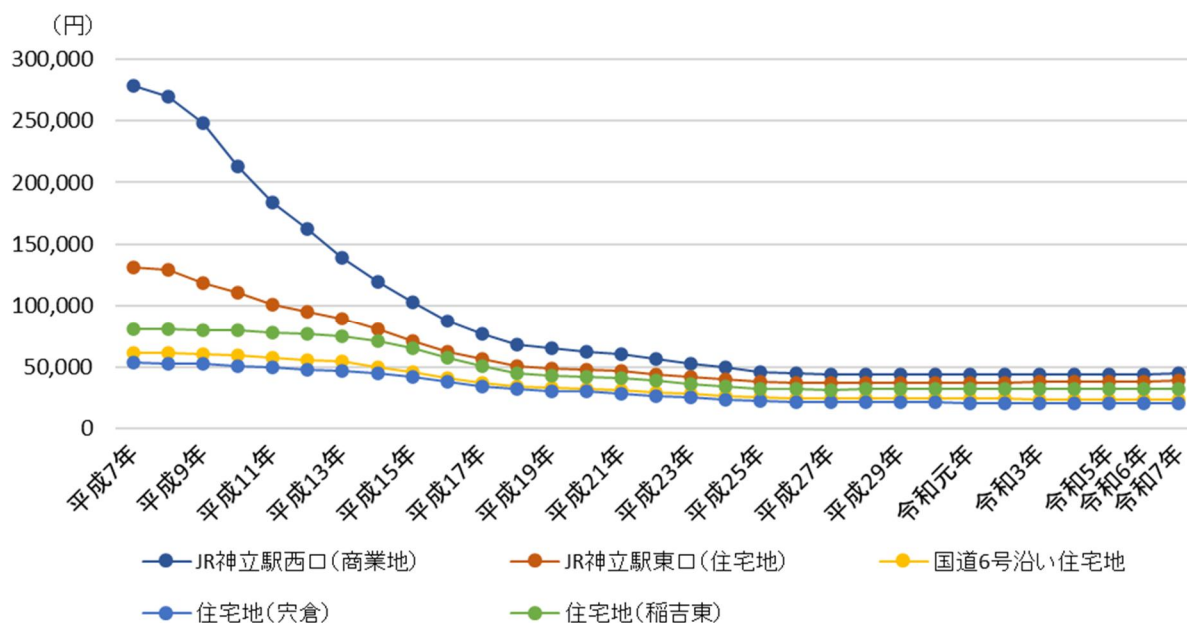
資料：住宅・土地統計調査

■DID（人口集中地区）人口密度の推移



資料：国勢調査

■地価の推移

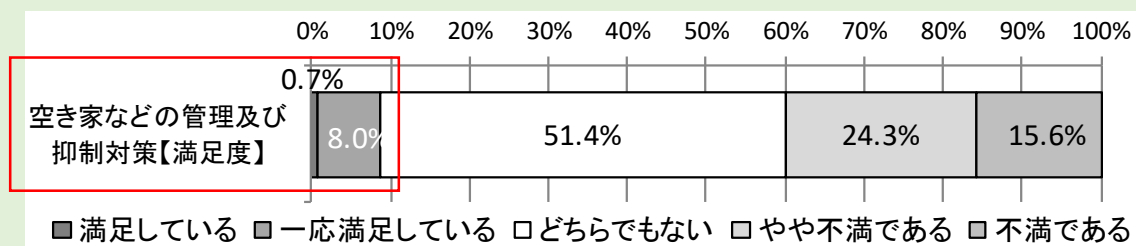


資料：国土数値 GIS データ（地価公示）

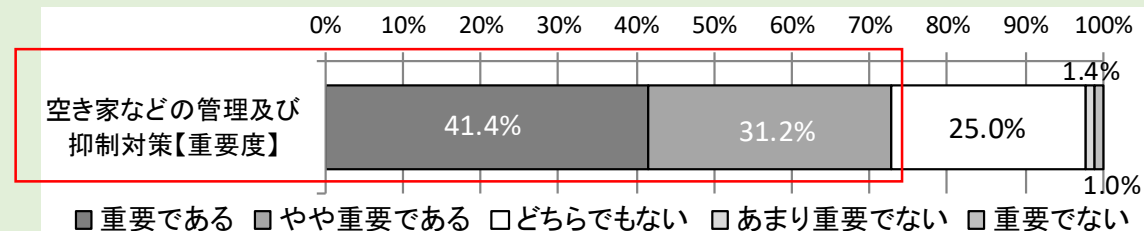
《市民意向》

- ・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

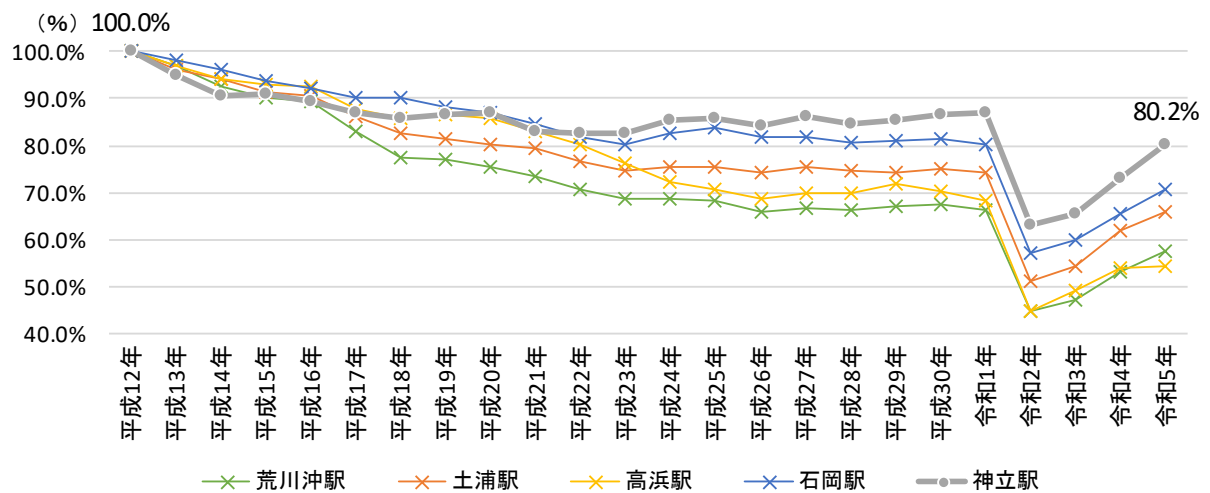


都市の課題④

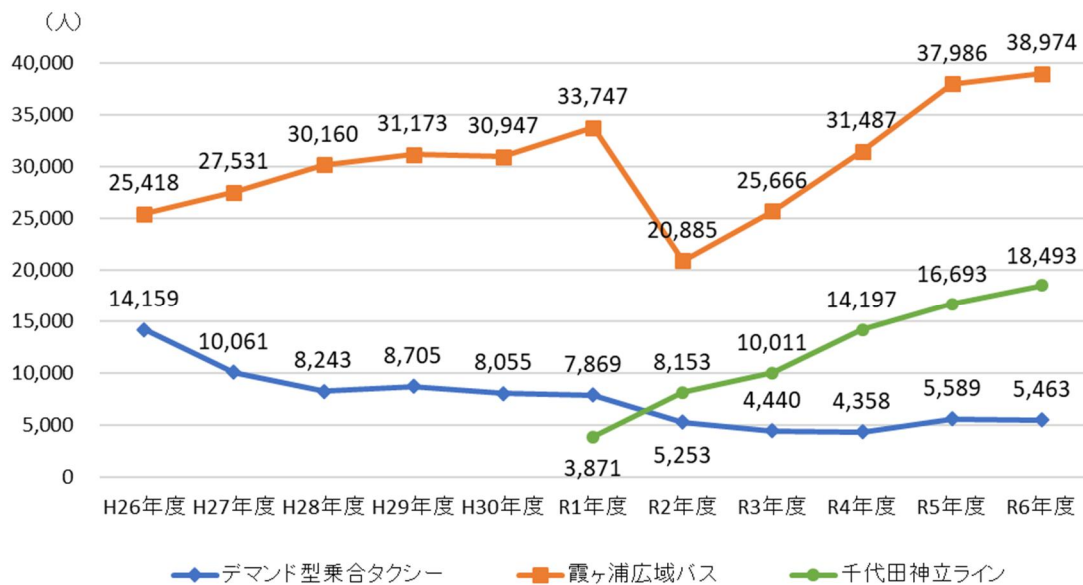
市内を移動する公共交通ネットワークの充実が必要

- JR 常磐線各駅で乗車人員は減少傾向にあったものの、神立駅においては平成 23 年(2011 年)から令和元年(2019 年)までは、ほぼ横ばい状況で安定した利用ニーズがありました。
- 令和 2 年(2020 年)は、新型コロナウイルス感染症の影響で乗車人員が大きく減少したものの、その後は利用者が年々増え続け回復傾向にあります。
- 路線バスの利用者数は増加している一方で、デマンド型乗合タクシーの利用者数は減少しています。郊外部も含めた市内を広域的に移動ができる公共交通ネットワークの充実が求められます。

■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)



■デマンド型乗合タクシー及び霞ヶ浦広域バスの利用者状況



■かすみがうら市公共交通ネットワークの概要

公共交通	概要
デマンド型乗合タクシー	人口密度の低い郊外において、自家用車の運転が難しい高齢者等の移動手段として利用されており、利用者からの要請（デマンド）に応じて、運行ルート、時間、乗降場所などを柔軟に対応させるシステムです。
霞ヶ浦広域バスのサービス拡充	霞ヶ浦広域バスは、平成 24 年 6 月に運行を開始した土浦駅から玉造駅まで霞ヶ浦地区を東西に結ぶ路線バスであり、56 人乗りノンステップバスで 1 日 5 往復、毎日運行しています。土浦協同病院のおおつ野への移転に合わせて運行ルートやダイヤを変更するなど、沿線のまちづくりや利用者ニーズを踏まえサービスの改善を実施しており、利用者数は年々増加しています。
千代田神立ラインのサービス拡充	千代田神立ラインは、令和元年 10 月に運行を開始し、令和 7 年 7 月から JR 神立駅東口から土浦協同病院を往復するルートへ変更されました。1 日 22 便、土日祝日を除く平日のみ運行しています。

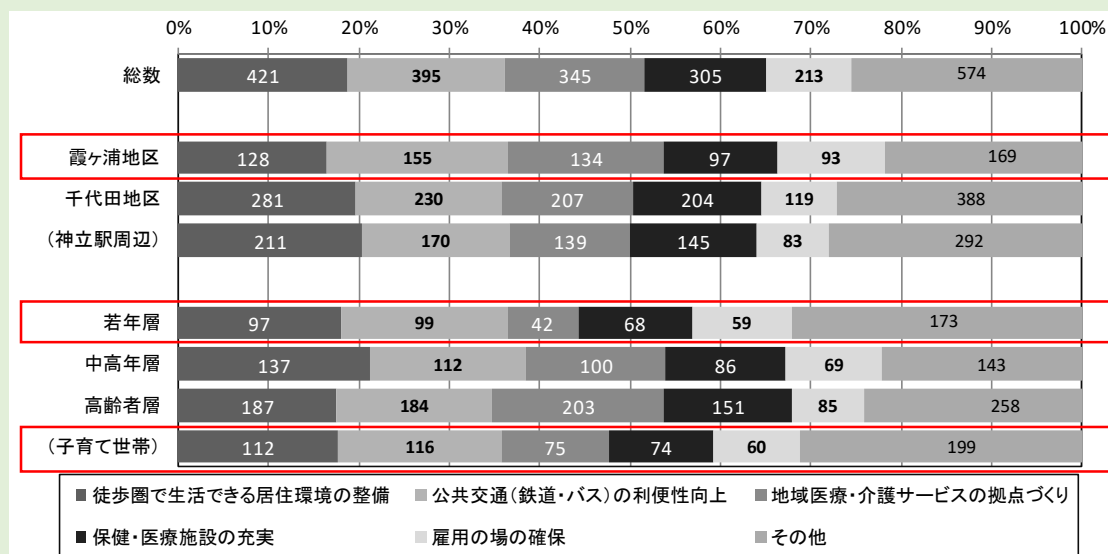
資料：かすみがうら市作成

《市民意向》

・高齢者や子育て世代が暮らしやすいまちに向け本市が取り組むべき施策として、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の必要性が挙げられ、特に霞ヶ浦地区の居住者や若年層・子育て世帯から公共交通の利便性向上が求められています。

■本市が取り組むべき施策（属性別）

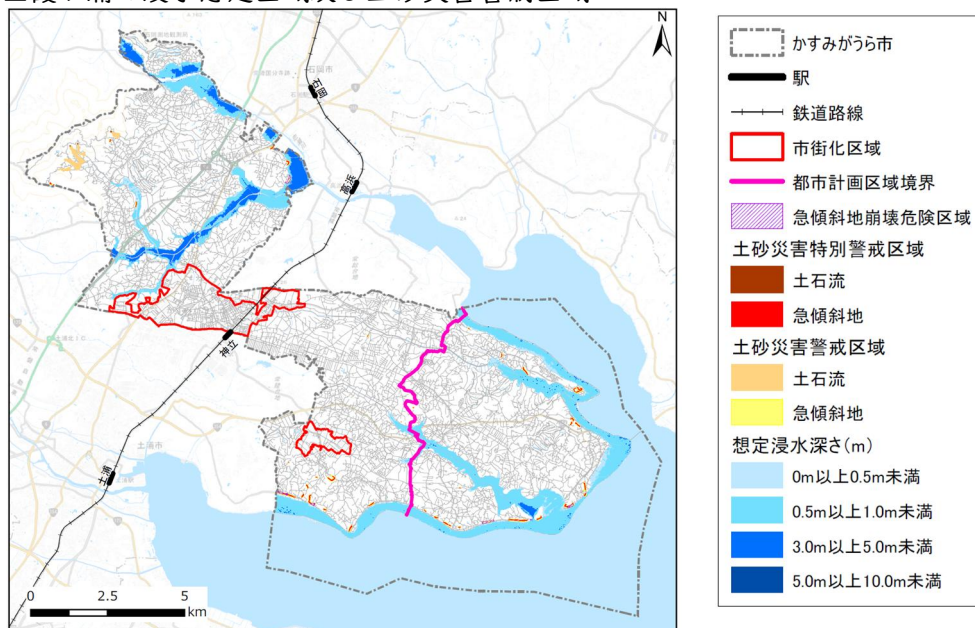
※グラフ内数値は回答数



都市の課題⑤ 災害・安全対策の重要性の高まり

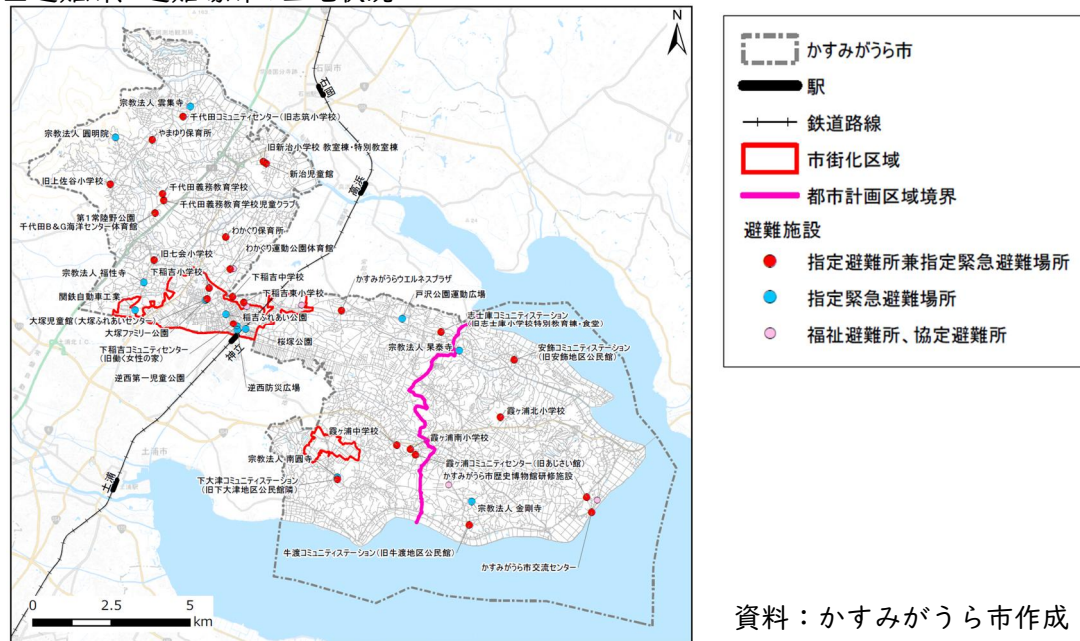
○霞ヶ浦の沿岸部と石岡市との市境を流れる恋瀬川の沿川において、浸水想定区域に指定されています。土砂災害警戒区域は市街化調整区域等の縁辺部で指定されており、市街化区域は自然災害が少ない環境となっています。

■霞ヶ浦の浸水想定区域及び土砂災害警戒区域



資料：かすみがうら市、茨城県作成

■避難所、避難場所の立地状況

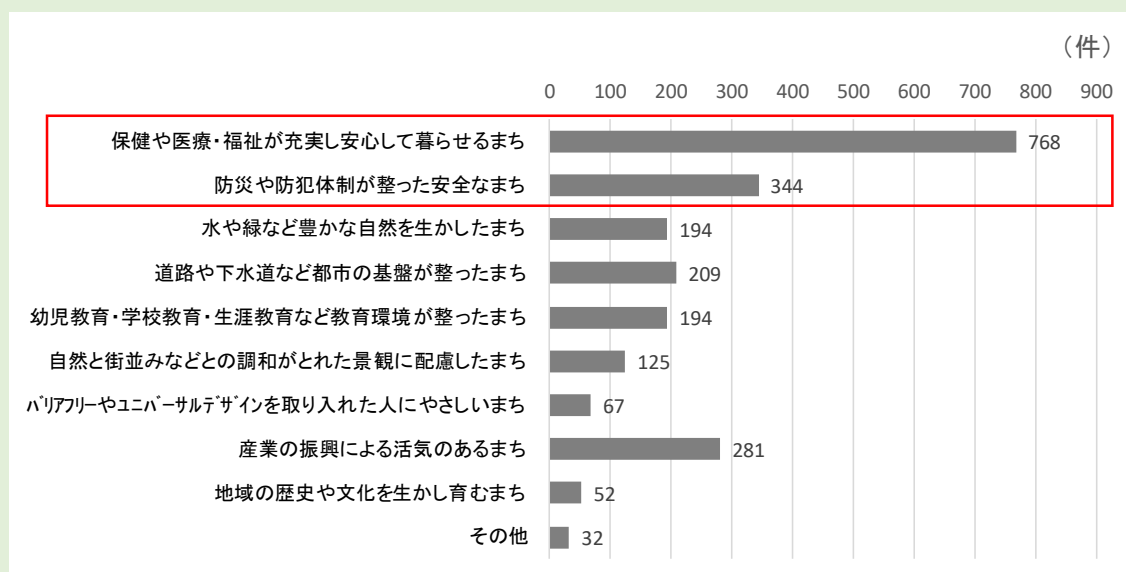


資料：かすみがうら市作成

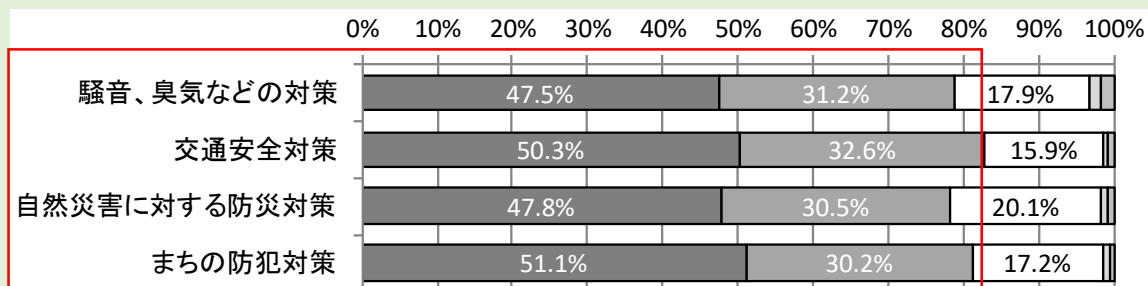
《市民意向》

- ・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」が多く選ばれています。
- ・特に、騒音・臭気などの対策や防災・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



■ 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

【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	<ul style="list-style-type: none"> ・昼夜間人口比率が 85.7%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、JR 神立駅周辺や JR 神立駅西側の市街化区域に人口が集積している ・JR 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	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 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、農地などの恵まれた自然環境	<ul style="list-style-type: none"> ・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 JR 神立駅周辺居住者の市内施設の利用ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ・2つの分散した地域拠点を形成している ・JR 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 JR 神立駅周辺に集中している
	③ 空き家・空き地の増加による市街地の低密度化	<ul style="list-style-type: none"> ・市全体の空き家や市街地の空き地が増加しており、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	<ul style="list-style-type: none"> ・JR 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	<ul style="list-style-type: none"> ・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を実施した結果、JR 神立駅を利用する頻度は、子育て世代では低いですが、高校生は毎日通学で利用しているため高くなっています。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。

JR 神立駅周辺に「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
JR 神立駅の利用状況	・日常的に JR 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
	・JR 神立駅の利用頻度は年に数回と低く、JR 土浦駅や JR 荒川沖駅、つくばエクスプレスを利用する	下稲吉東小
	・ほぼ毎日通学のために JR 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、JR 土浦駅へ行くが、送迎のみの場合は JR 神立駅を利用する（穴倉付近は JR 神立駅利用）	霞ヶ浦南小
	・JR 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、JR 土浦駅やつくば駅を利用する人もいる	七会小
	・JR 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
	・JR 神立駅前は歩道等もなく、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
	・JR 神立駅前は歩道等もなく、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
	・JR 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
	・JR 神立駅の利用頻度は低いことが伺える	下稲吉小
	・JR 神立駅の利用頻度も低く、JR 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(JR 神立駅周辺)	・JR 神立駅前に待合スペース、カフェ、コワーキングスペースがないため、ビジネス面においては JR 土浦駅を利用している	商工会 青年部
	・全体的に JR 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 JR 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
	・銀行の利用頻度が週に2～3回と高い	商工会 青年部
施設の利用状況(JR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、学習環境が良好でない	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
JR神立駅周辺のまちづくり	・JR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
	・かすみがうら市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
JR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
	・JR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
	・JR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	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、JR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
	・JR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
	・ JR 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
	・ JR 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）がなく不便に感じる	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な	下稲吉小
	・ 温水プールが欲しい	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な	下稲吉小
	・ JR 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
	・ 仕事のうえでも飲食店やカフェは必要との意見多数	商工会 青年部
	・ 電車を待っている時間に利用できる施設がない	商工会 青年部
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（わかぐり運動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

分類	意見	地区
	・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
	・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
	・幅広い年齢層が利用できる人が集まる公園がほしい	商工会 青年部
環境問題について	・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
	・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
その他	・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
	・JR 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もどうか	七会小
	・大雨時の冠水対策	下稲吉東小
	・小中学生を対象に学習支援をしている団体の活動が見られる	下稲吉東小
	・道路の拡幅希望	新治小

【ニーズのまとめ】

- ・JR 神立駅周辺を霞ヶ浦地区と千代田地区との交流拠点にすることを求める声が多い。
- ・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へのニーズが高い。
- ・JR 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との声が多い。
- ・地元の交流会や小学校でも利用できるホールへのニーズが高い。 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 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・空き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・空き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JR神立駅周辺居住者の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・福祉環境の充実及び臭気対策、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
<ul style="list-style-type: none"> ○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JR神立駅周辺居住者の市内施設の利用ニーズ 	<ul style="list-style-type: none"> ○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
<ul style="list-style-type: none"> ○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 	<ul style="list-style-type: none"> ○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・空き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 みどり} 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 ^{さと} 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。



(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における基本構想を踏まえ、位置づけを行います。

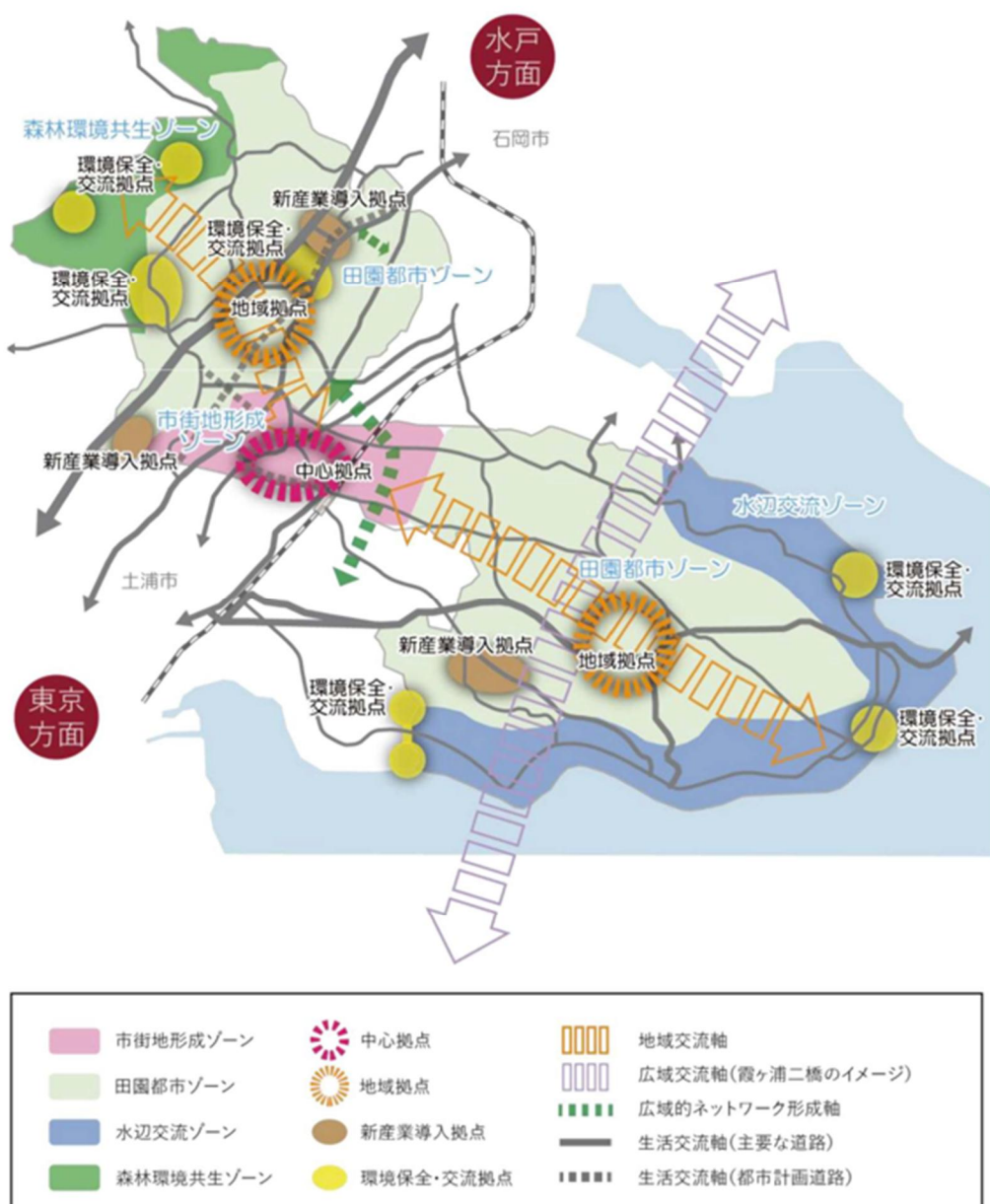
地域の特性を共有する地域のまとまりとしてのゾーンと、地域資源や都市施設が集積する拠点及びゾーンを連携する交流軸によって構成します。

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



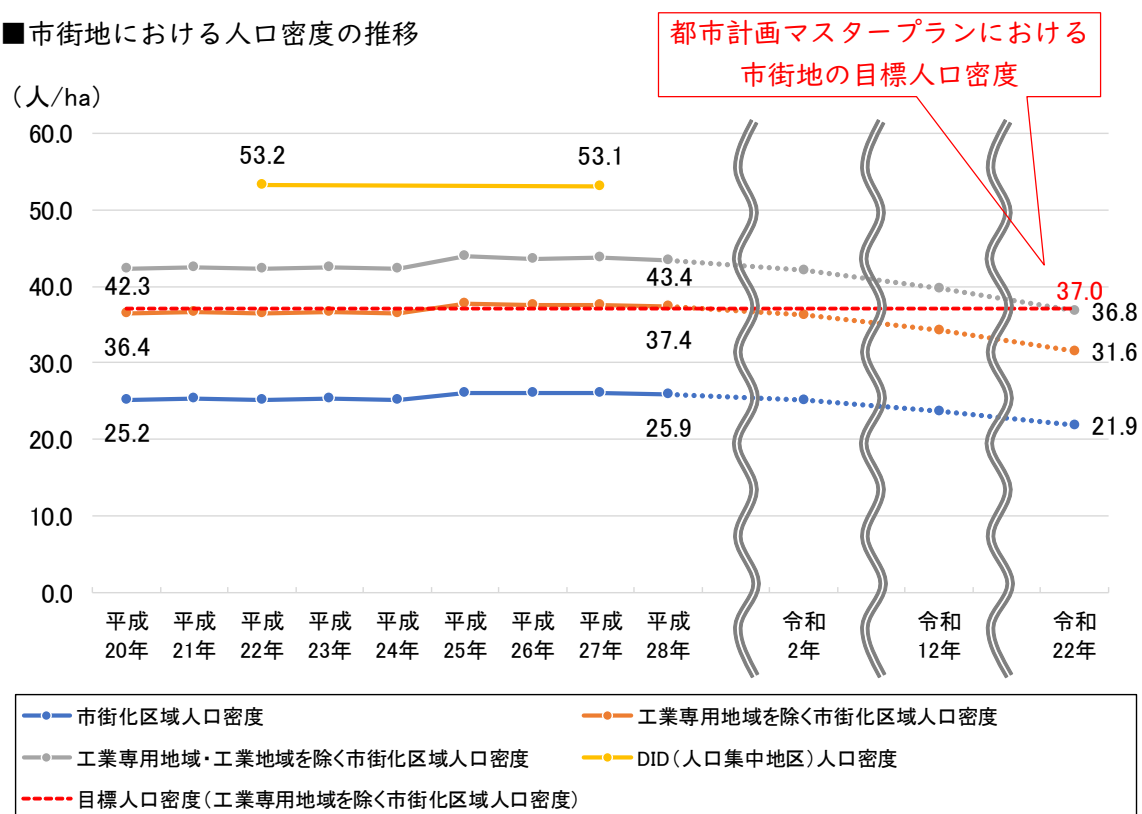
(3) 市街地における目標人口密度の設定

本計画では、人口減少社会においても、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、市街地における現状の人口密度を維持することを目的としています。また、一定のエリアにおいて人口密度を維持するためには、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ居住を誘導すべき区域を設定する必要があります。

都市計画マスタープランにおいては、市街地における目標人口密度の算出にあたって、工業専用地域を除く市街化区域を対象に算出しています。工業専用地域を除く市街化区域人口密度は、概ね 37.0 人/ha 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 32.0 人/ha まで低下することが予想されています。

このことから、都市計画マスタープランでは、市街地（工業専用地域を除く市街化区域）の目標人口密度を現状値である 37.0 人/ha と設定し、令和 22 年（2040 年）までに約 2.8 千人の誘導が必要という分析結果が得られています。本計画においても、都市計画マスタープランにおける市街地の目標人口密度を参考に、居住誘導区域内の目標人口密度を設定します。

■市街地における人口密度の推移

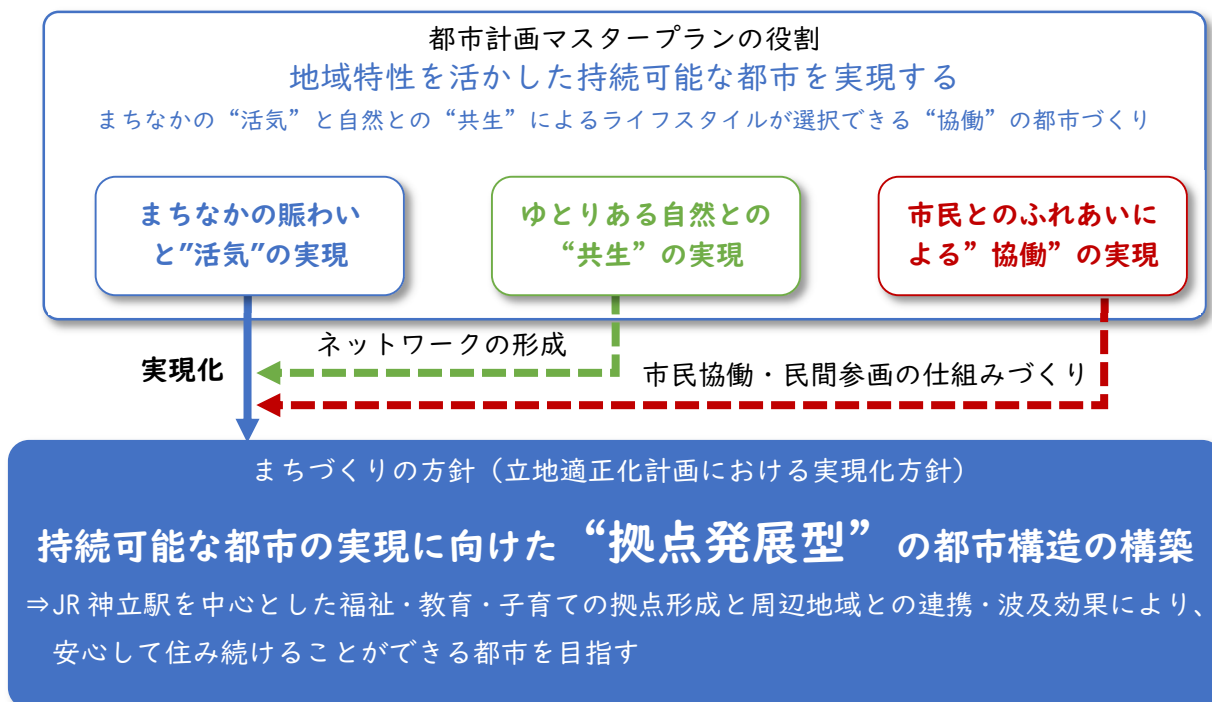


資料：かすみがうら市都市計画マスタープラン

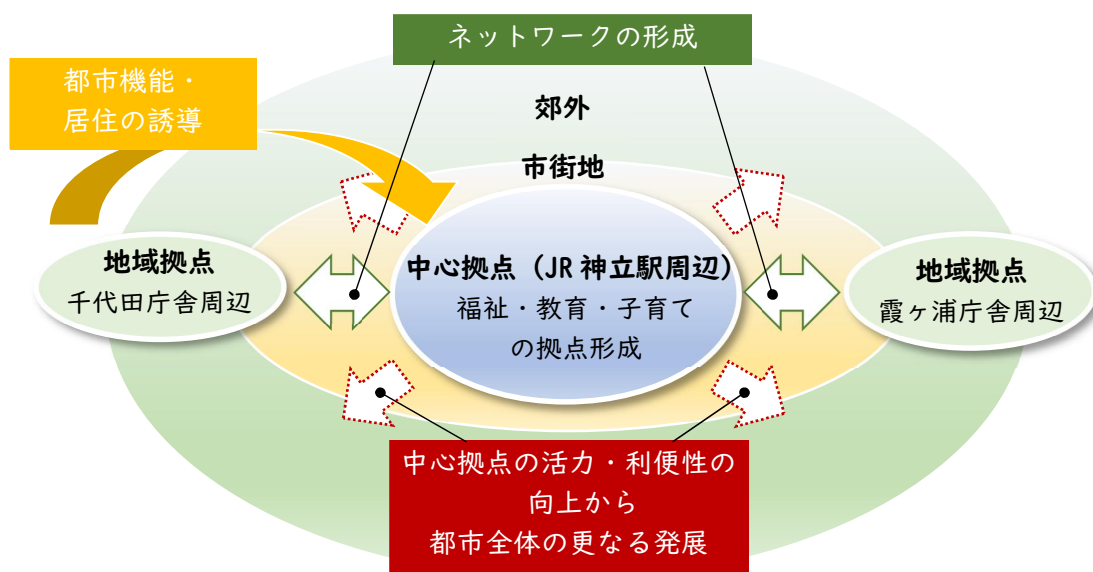
第5章 まちづくりの方針

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。



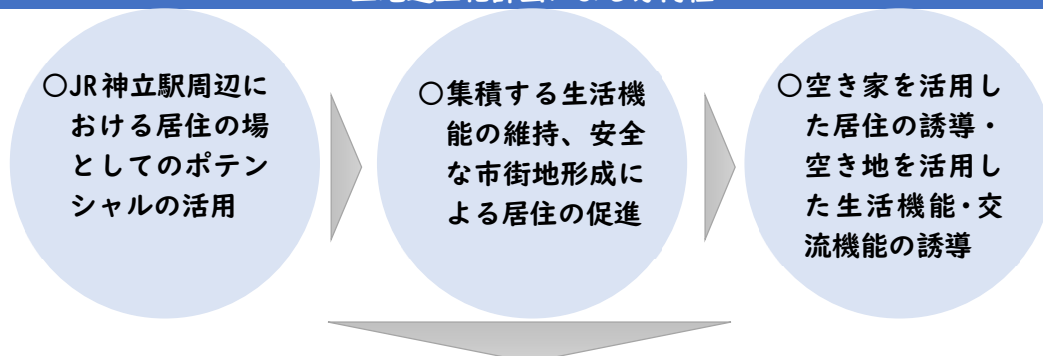
“拠点発展型”の都市構造の構築イメージ



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への波及が期待できます。

立地適正化計画による方向性

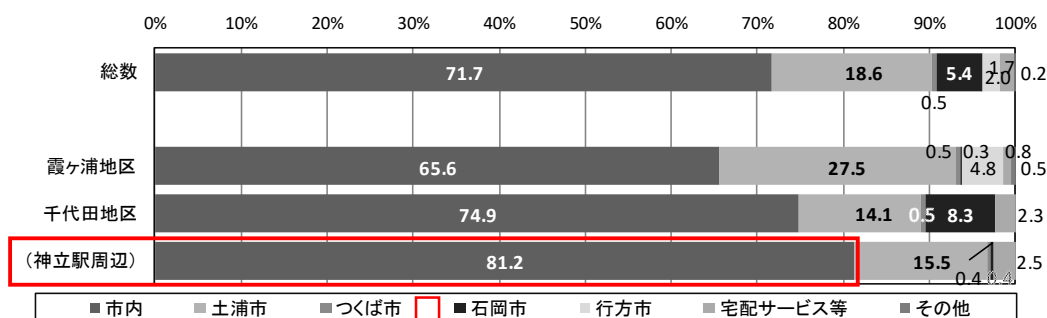


立地適正化計画により期待される効果

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

○JR 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 JR 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

○子育て世代や若者等の生活・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。

■JR 神立駅周辺の子育て世代・若者等ヒアリング＜再掲＞

- ・ JR 神立駅周辺を霞ヶ浦地区と千代田地区との交流拠点にすることを求める声が多い。
- ・ 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を求める声が多い。
- ・ JR 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との声が多い。
- ・ 地元の交流会や小学校でも利用できるホールを求める声が多い。 など

子育て世代や若者等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（JR 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利便性が高く、安全で良好な住環境を有する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、交通利便性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維持

- ・ JR 神立駅周辺において低未利用地の活用や質の高い民間賃貸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。

※具体的な数値は、「第9章 目標指標及び進行管理」で設定

都市機能誘導の方針

② 中心拠点における子育て世代や若者等の生活に必要な都市機能の維持・誘導

JR 神立駅周辺を中心拠点において、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充実に図るとともに、子育て世代や若者等の生活・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
- ・ JR 神立駅周辺における交流施設の配置
- ・ 地域間を結ぶ神立停車場線の活性化
- ・ 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

○誘導施設の立地数の増加

- ・ 市民意向より JR 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、子育て世代や若者等の生活・交流に資する機能（コミュニティ、飲食、図書・学習、公園、行政など）の誘導・整備を図る。

※具体的な数値は、「第9章 目標指標及び進行管理」で設定

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 神立駅の利用者数の維持

○市内公共交通の利用者数の増加

- ・ 地域公共交通網形成計画と連携し、JR 神立駅と市内各所のほか、隣接市との広域連携による公共交通の利用の促進を図る。

※具体的な数値は、「第9章 目標指標及び進行管理」で設定

第6章 誘導区域の設定

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、「交通利便性や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利便性が高く、安全で良好な住環境を有する地域への居住の誘導

交通利便性や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】
（※市街化調整区域の施設は除く）

令和2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>

- 交通利便性や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】、令和2年 DID（人口集中地区）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