

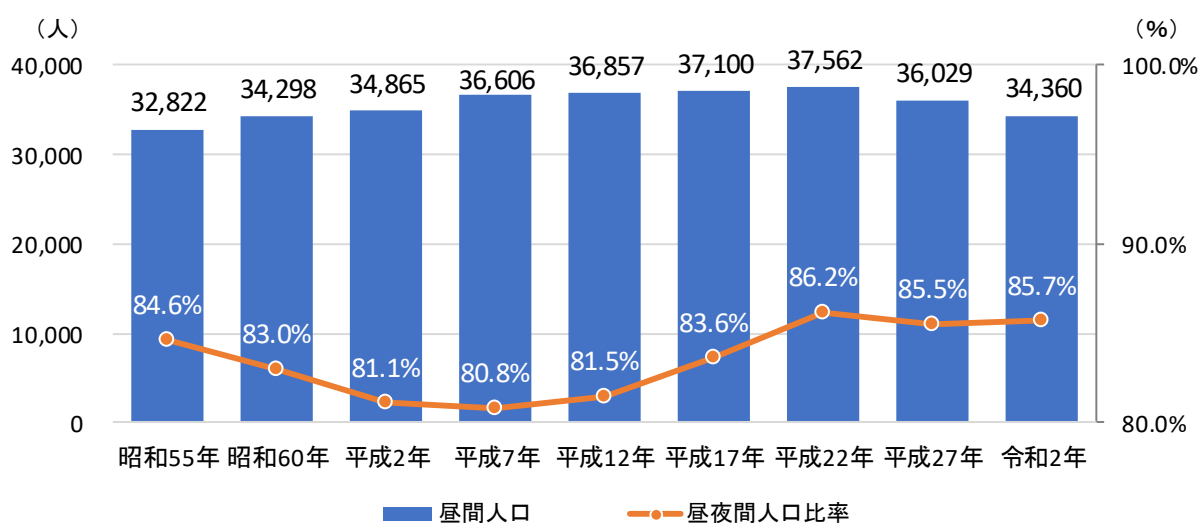
第3章 都市構造分析と課題の整理

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



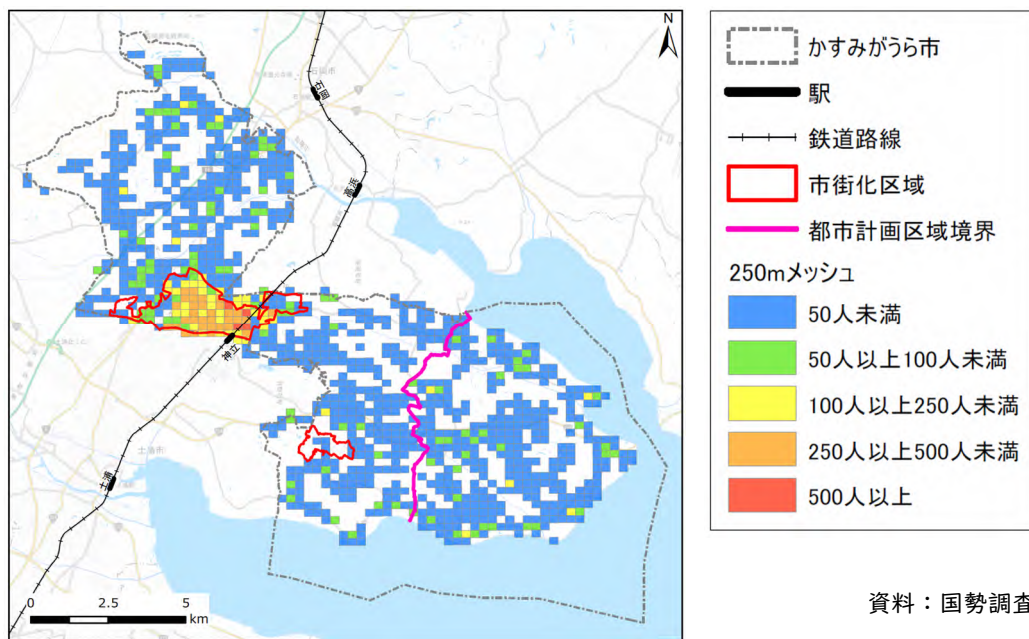
資料：国勢調査

■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

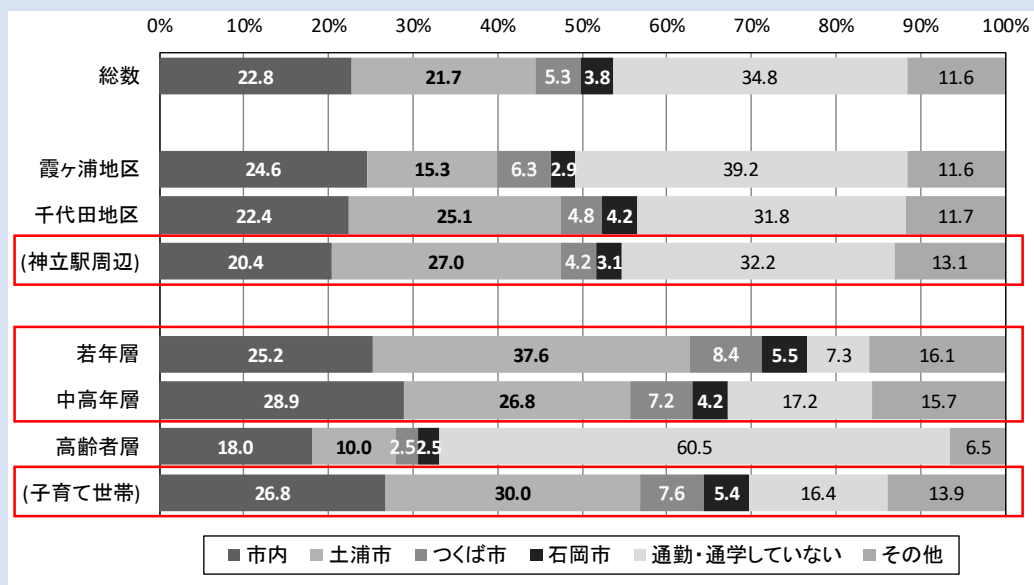
■令和2年（2020年）の人口分布（250mメッシュ）



《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

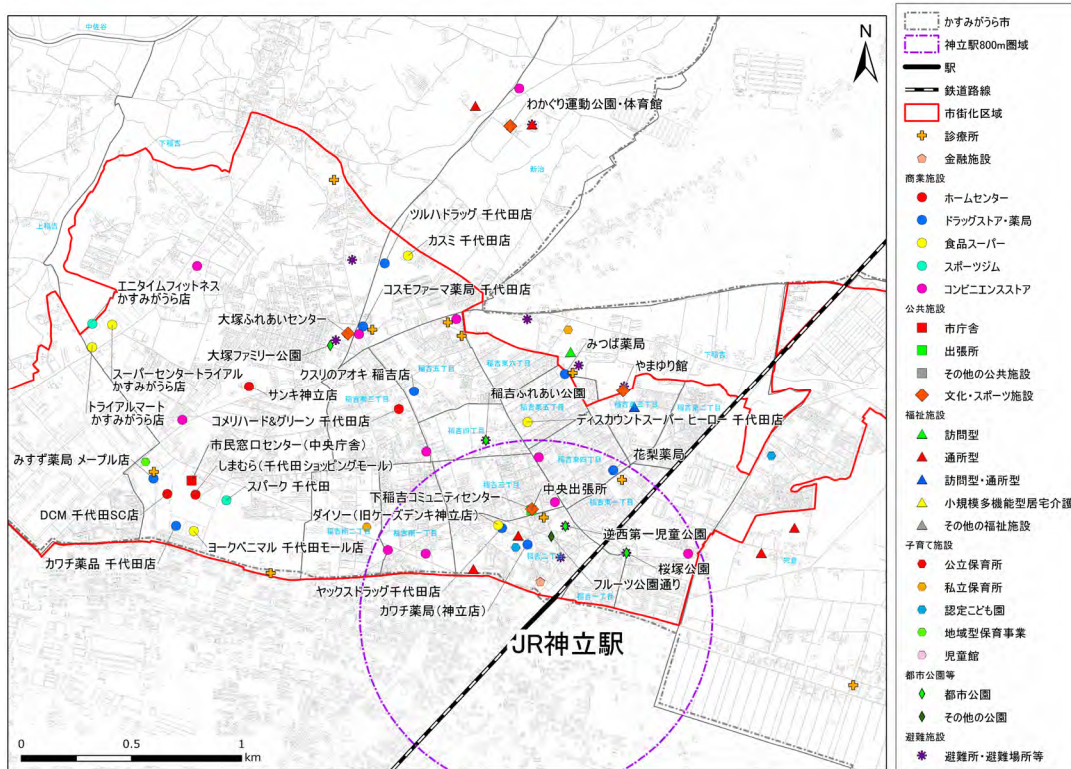


都市の特性②

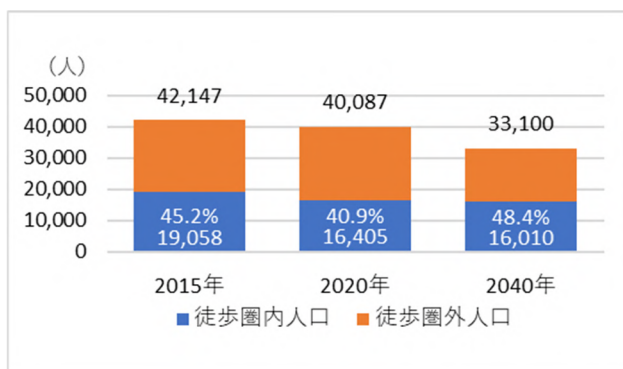
市街地に商業・医療施設等が立地、今後も充実が必要

○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

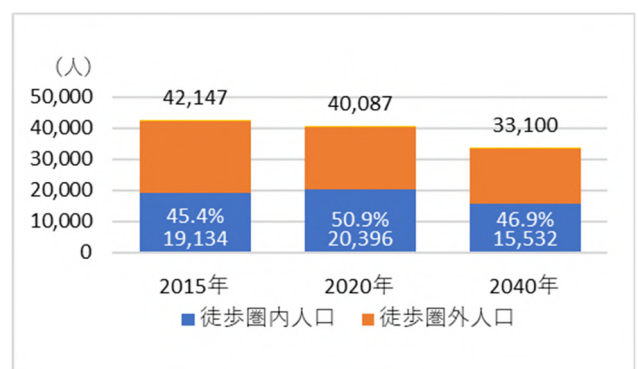


■スーパーマーケットの徒歩圏内の人口



(参考) 全国平均：75%

■医療施設の徒歩圏内の人口



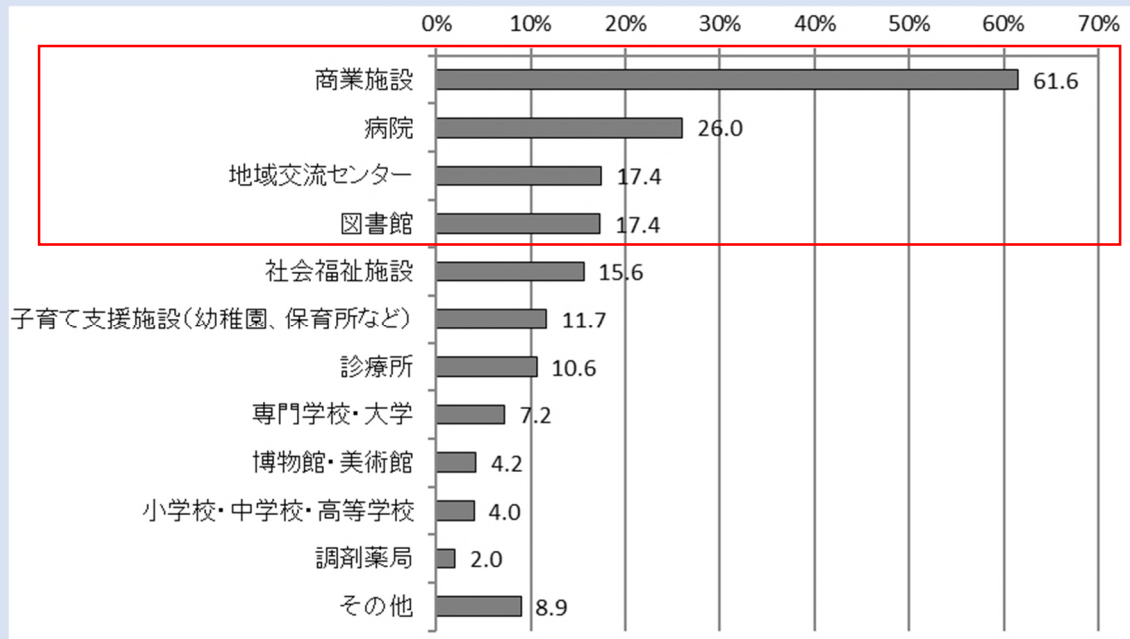
(参考) 全国平均：85%

資料：国土交通省、国勢調査

<<市民意向>>

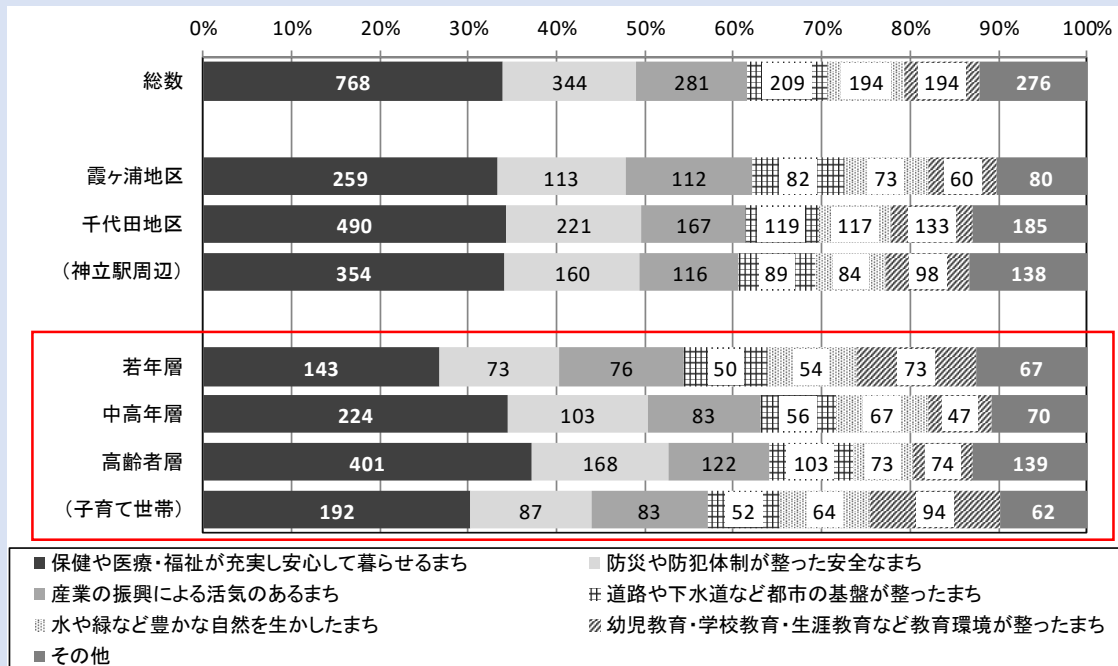
- ・JR 神立駅周辺に充実させた方がよい都市機能として、商業・医療・福祉・交流機能（地域交流センター、図書館等）が求められています。さらに、将来のまちづくりについて、若年層は子どもの育成環境、中高年層・高齢者層は医療・福祉環境の充実が求められています。

■JR 神立駅周辺に充実させた方がよい都市機能（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

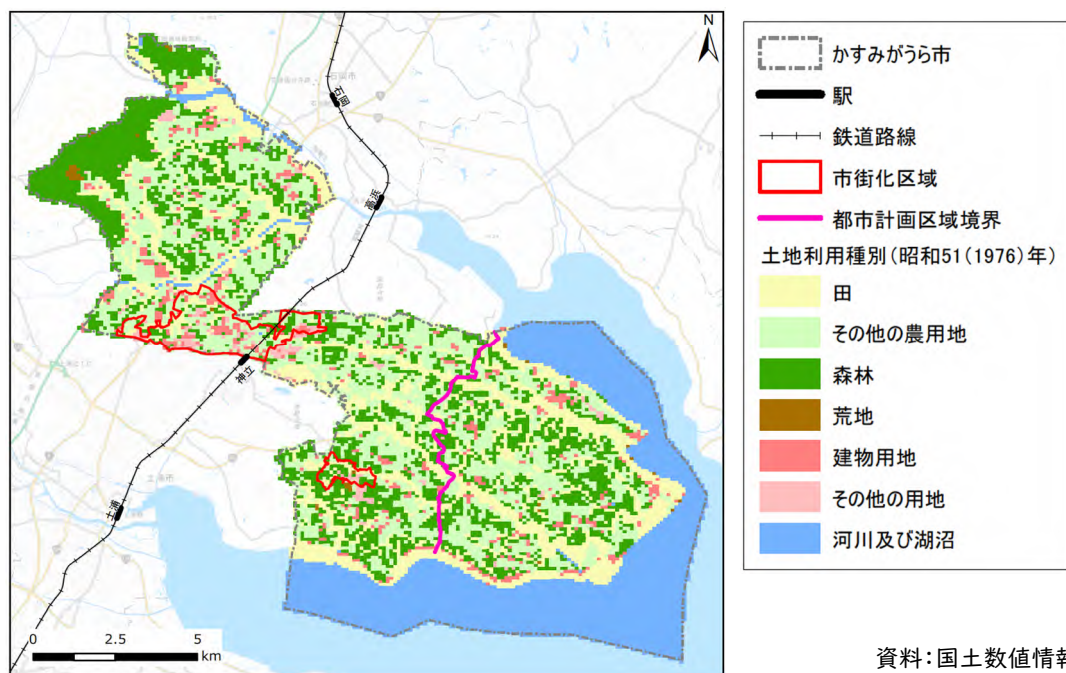


都市の特性③

里山や湖、農地などの恵まれた自然環境

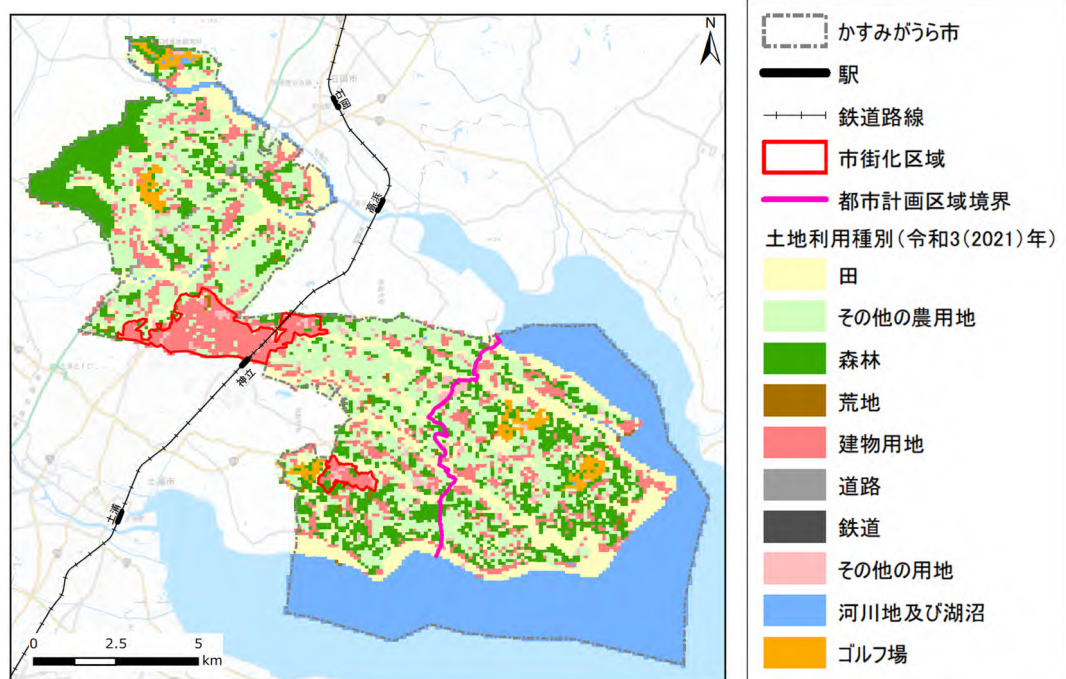
○北部は四季彩豊かな里山を有し、南部は霞ヶ浦などの自然環境に恵まれており、市街化調整区域は果樹園・田畑などの農業環境が広がっていますが、45年前と比較して、森林や農地などの自然環境が都市的土地利用に転用されています。

■昭和51年（1976年）の土地利用現況



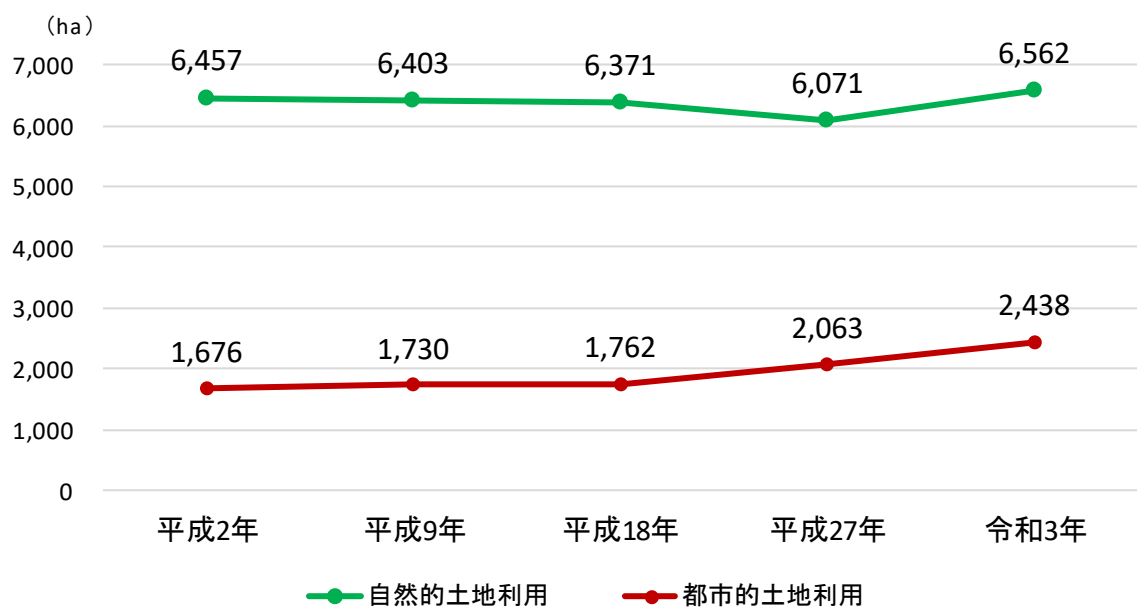
資料：国土数値情報

■令和3年（2021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

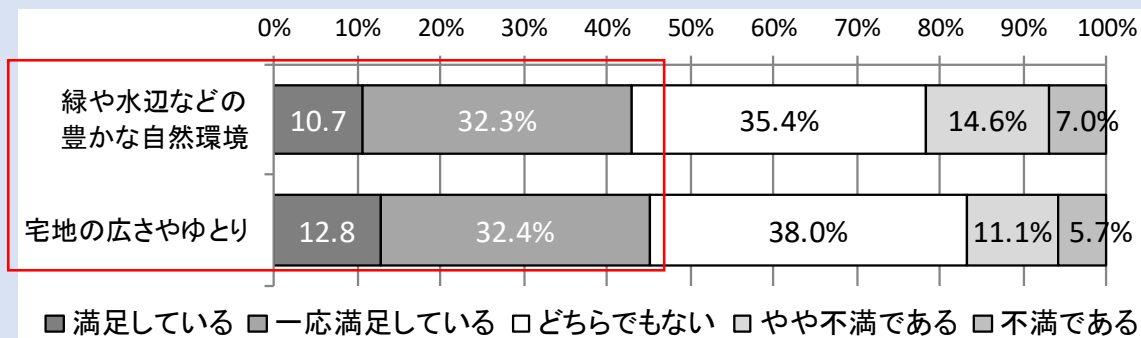


資料：都市計画基礎調査

＜＜市民意向＞＞

・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



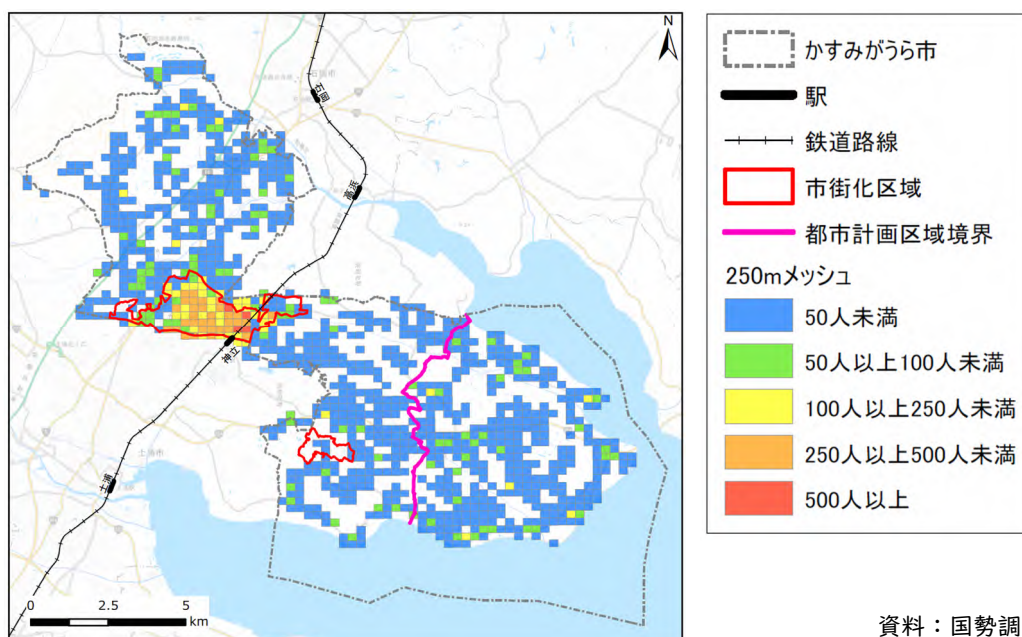
都市の特性④

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。

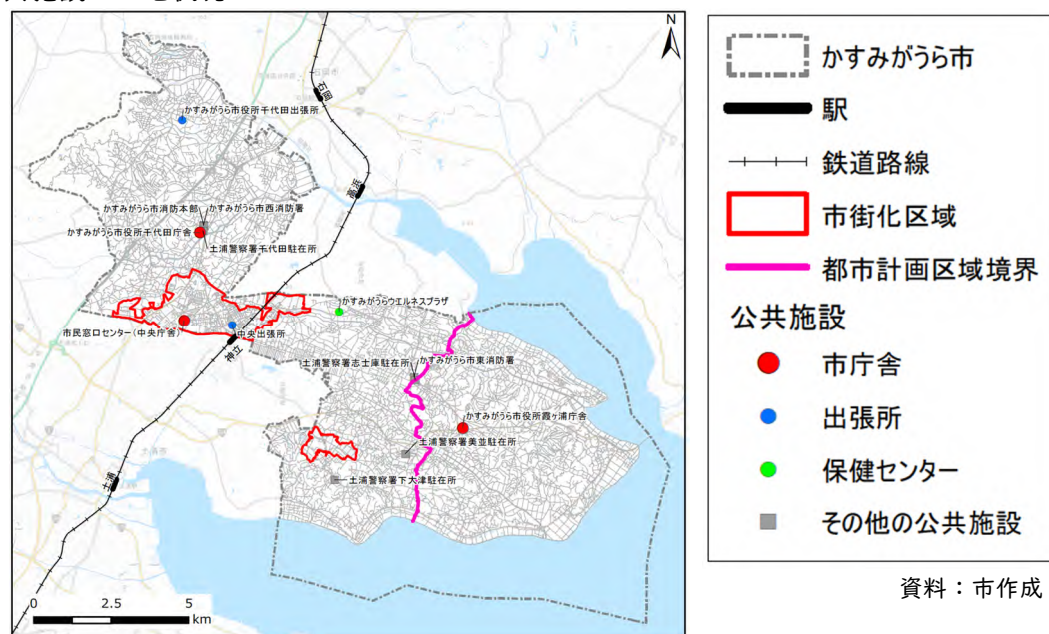
○JR 神立駅周辺居住者は市内の施設を多く利用しており、下水道等のインフラ整備が整っている JR 神立駅周辺の居住者を増やすことで、地域経済の活性化につながるとともに、公共施設の効率的な維持・管理にもつながることが想定されます。

■令和2年（2020年）の人口分布（250mメッシュ）



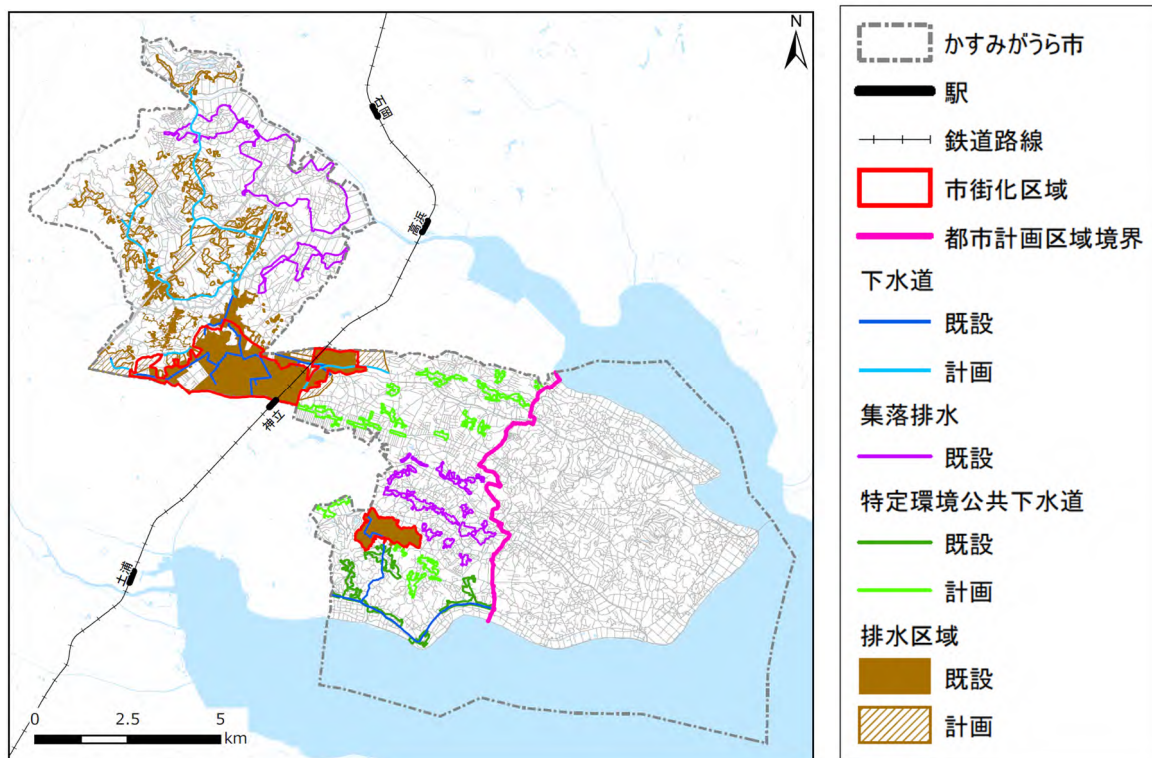
資料：国勢調査

■公共施設の立地状況



資料：市作成

■下水道の整備状況

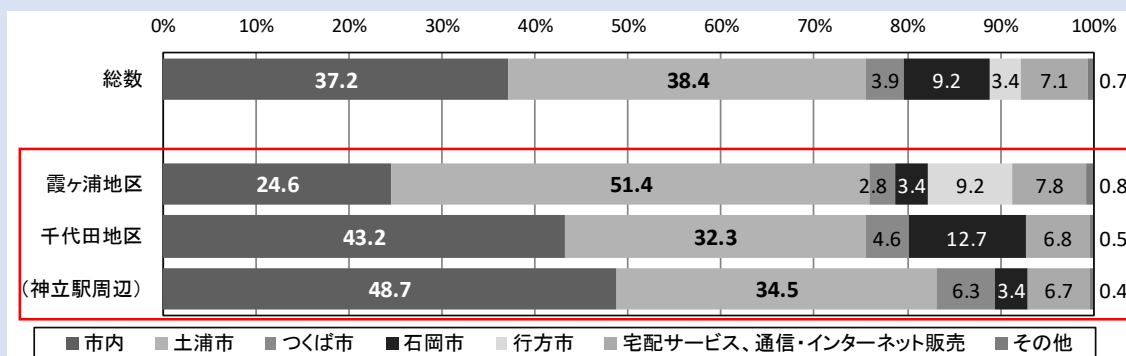


資料：令和2年度都市計画基礎調査、市作成

《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

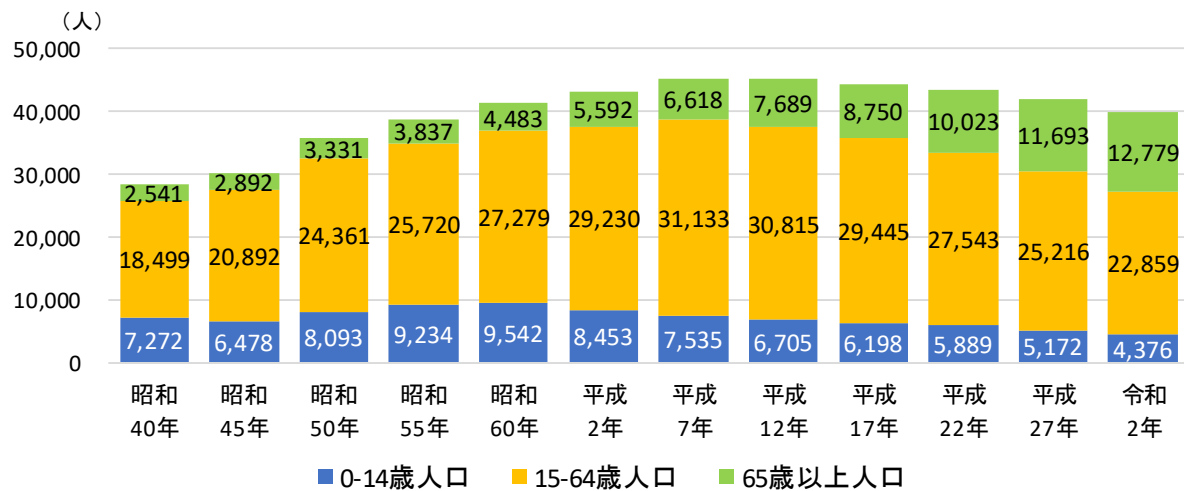


都市の課題①

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



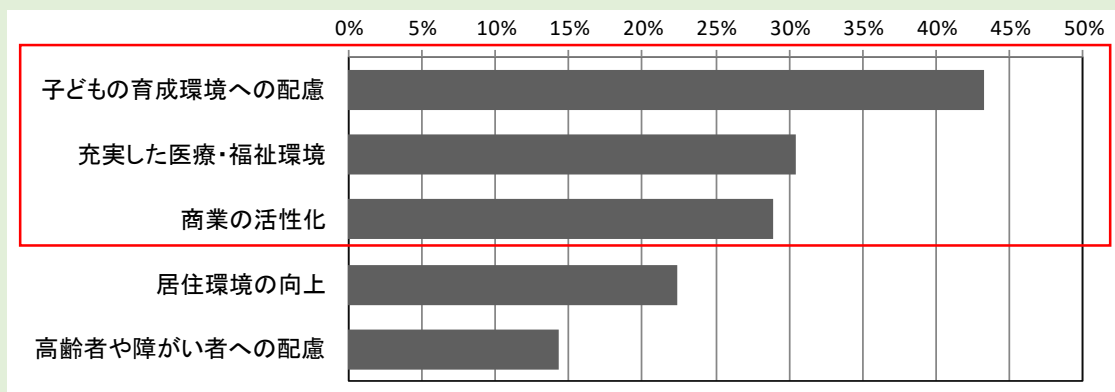
資料：市人口ビジョン

※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>>

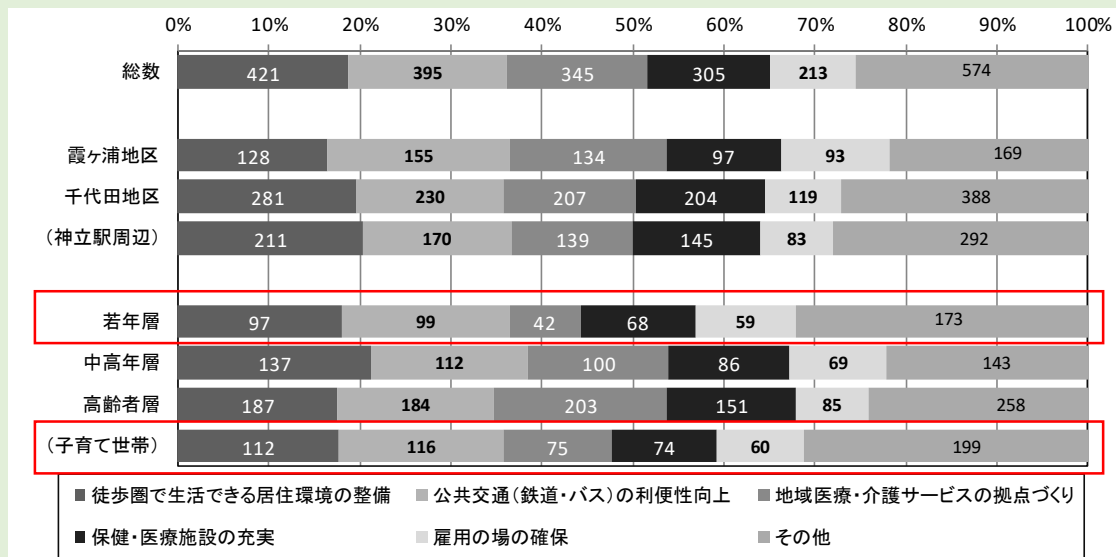
- ・若年層においては、将来のまちづくりについて、子育て・教育環境の充実に次いで、医療・福祉の充実や商業・産業の活性化が求められています。
- ・少子高齢化対策としては、若年層や子育て世帯からは、「徒歩圏で生活できる居住環境の整備」や「公共交通の利便性向上」が求められています。

■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

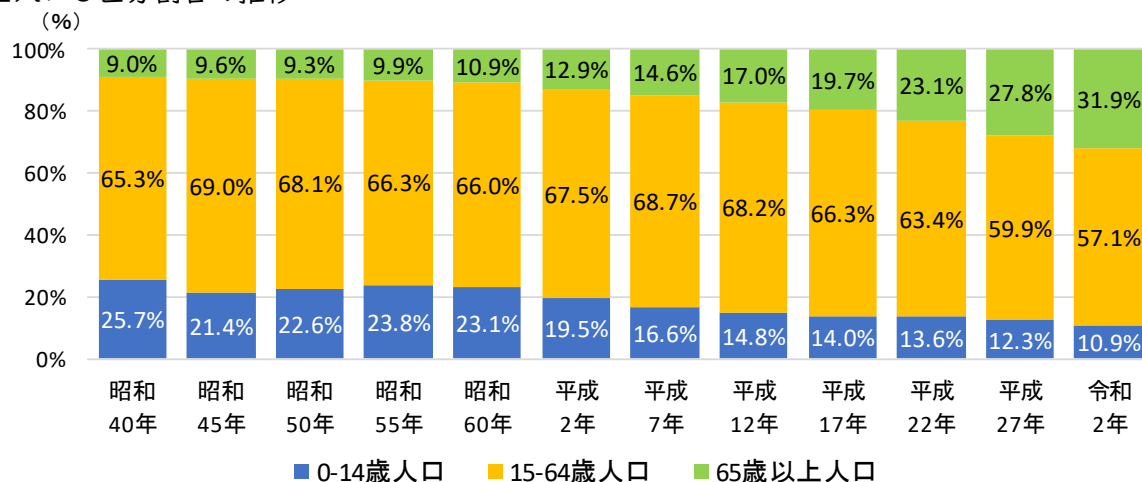


都市の課題② 全市的な高齢化と市街地で増加することが予想される高齢者の福祉対策

○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。

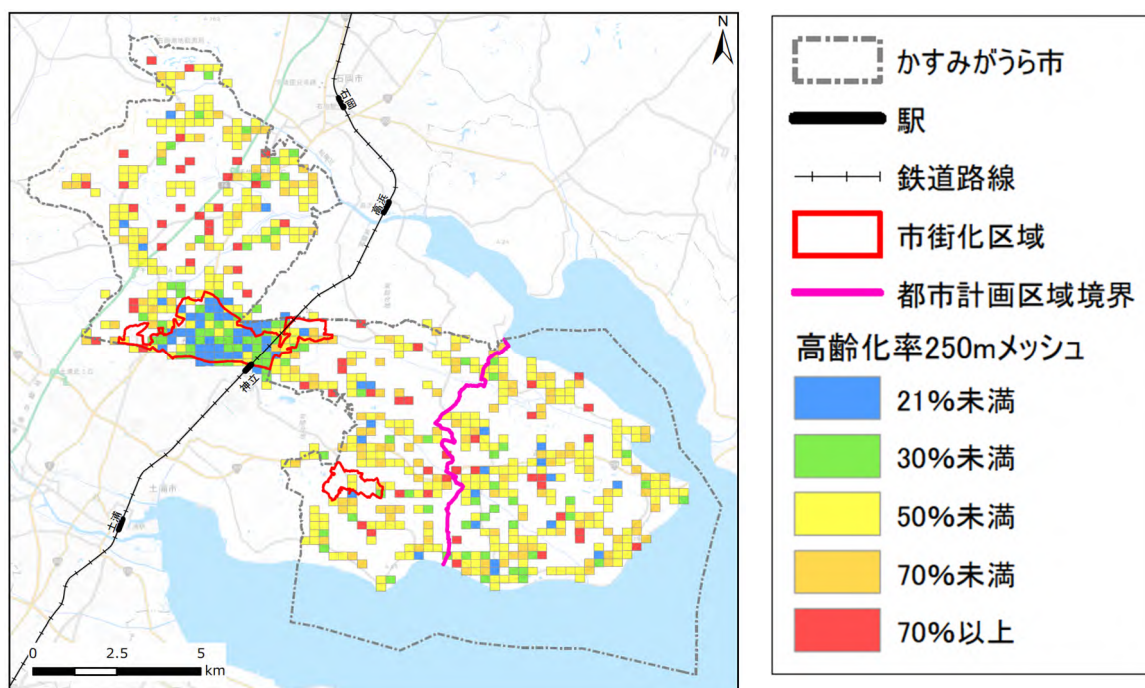
○公共の高齢者福祉サービスは、いずれも市街化調整区域内に立地しており、民間の高齢者福祉施設は市全域に分散して立地しています。

■人口3区割合の推移



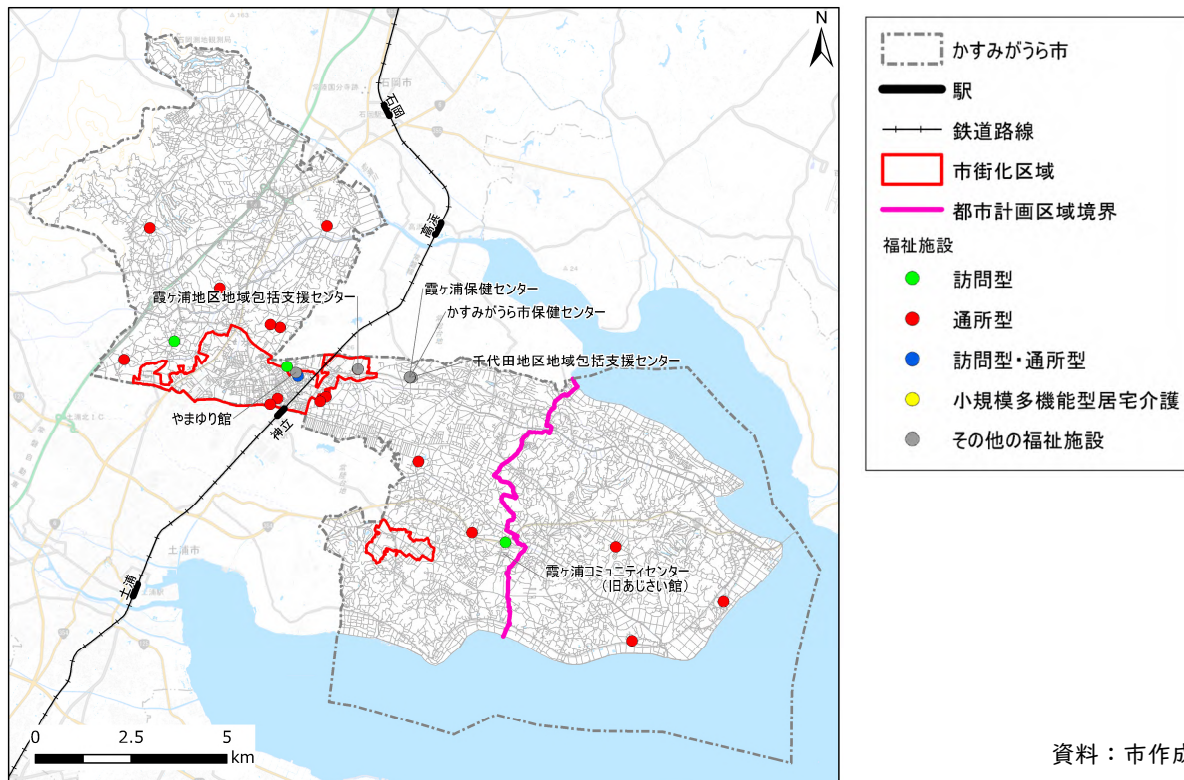
資料：国勢調査

■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

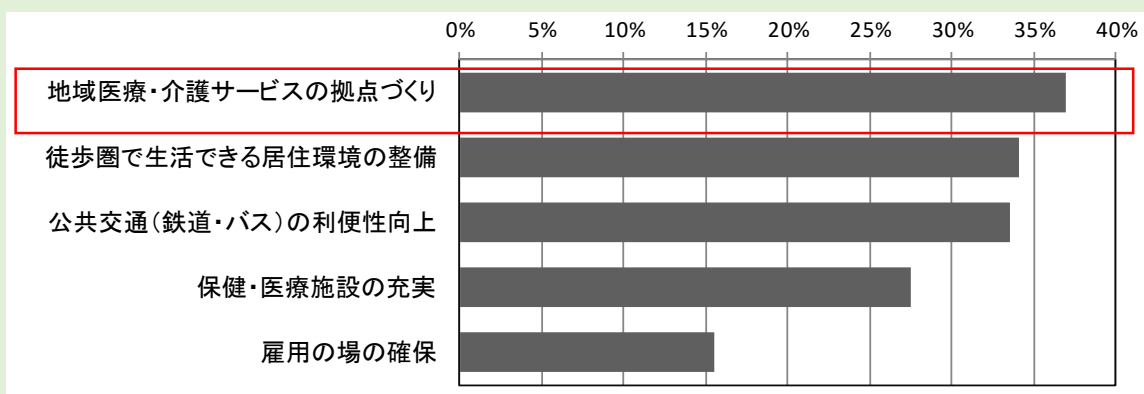
■高齢者福祉施設の立地状況



《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）

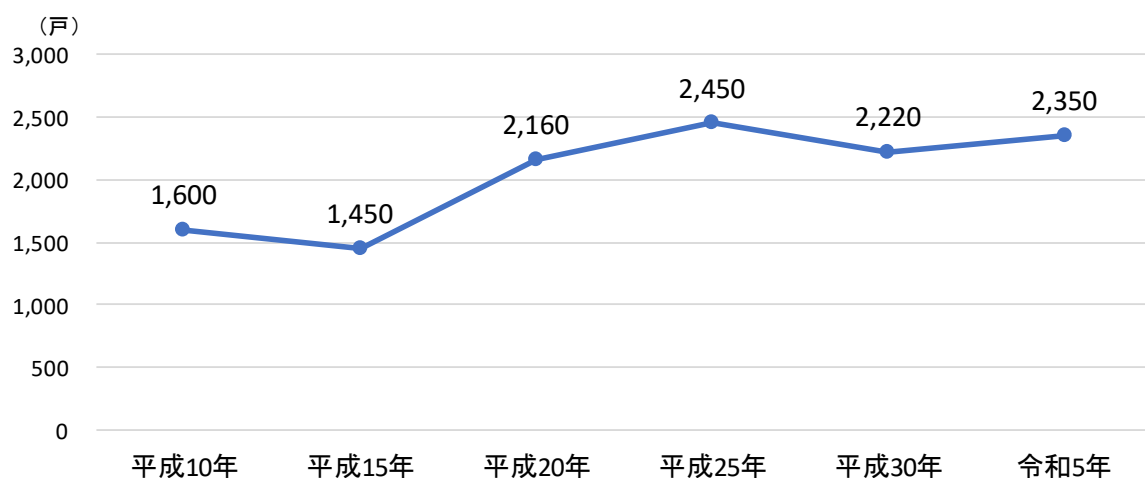


都市の課題③ 空き家・空き地の増加による市街地の低密度化

○市全体だけでなく市街地においても、空き家や空き地の増加による都市のスポンジ化が進み、人口集中地区の人口密度が低下するなど、市街地の低密度化が進んでいます。

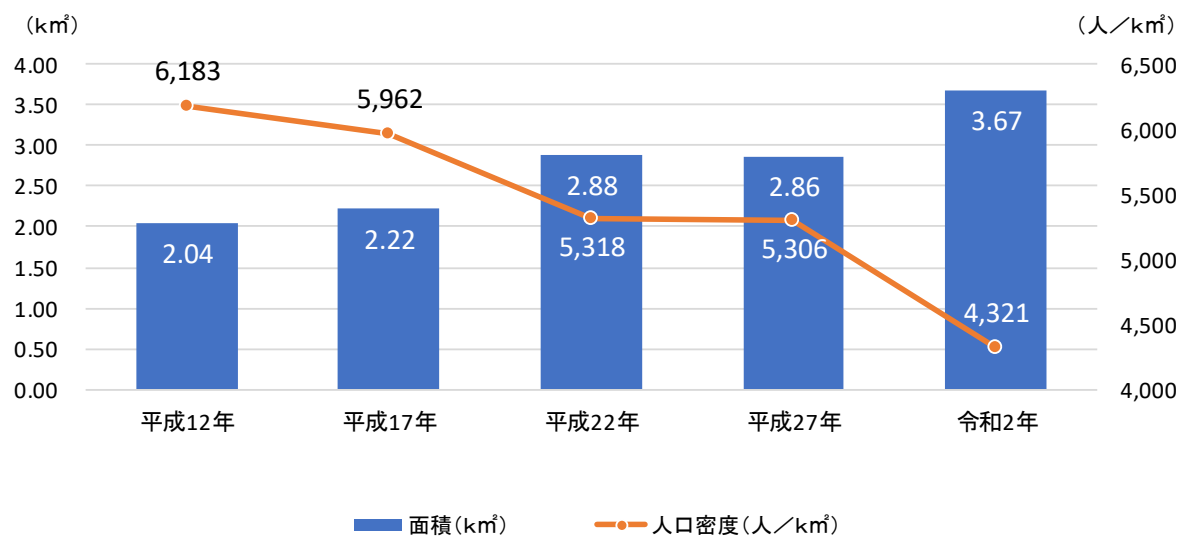
○地価については、平成25年度（2013年度）頃に下落傾向が落ち着き、近年は横ばいで推移していますが、JR神立駅の西口・東口周辺に限ってみると、20年前と比較して大幅に下落しています。

■空き家の推移



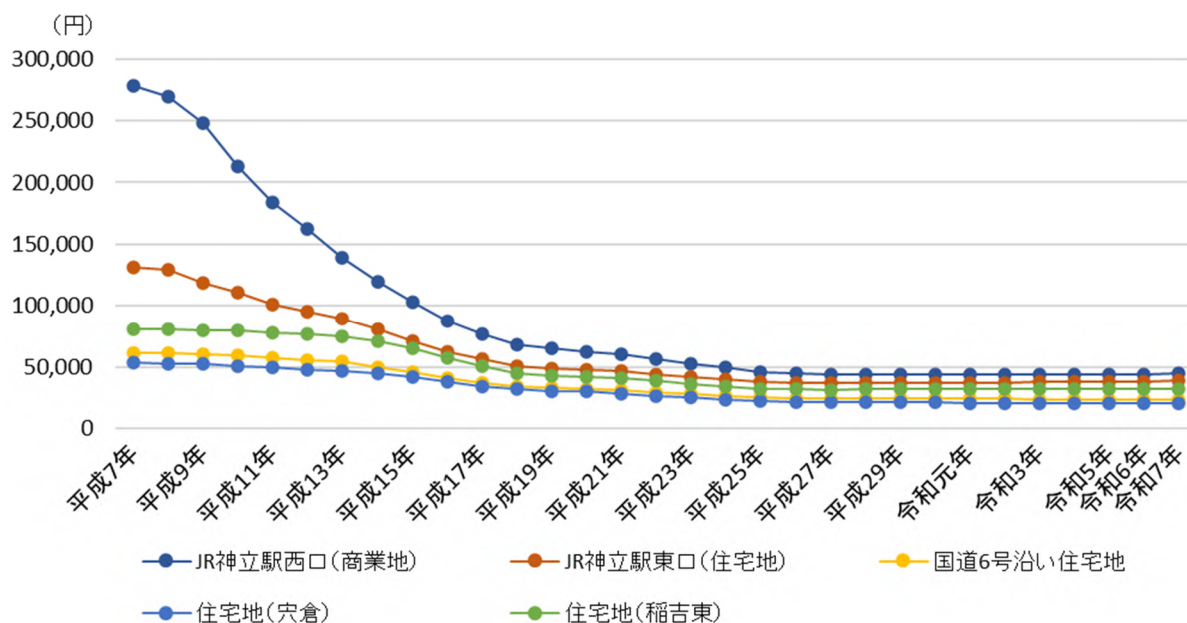
資料：住宅・土地統計調査

■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

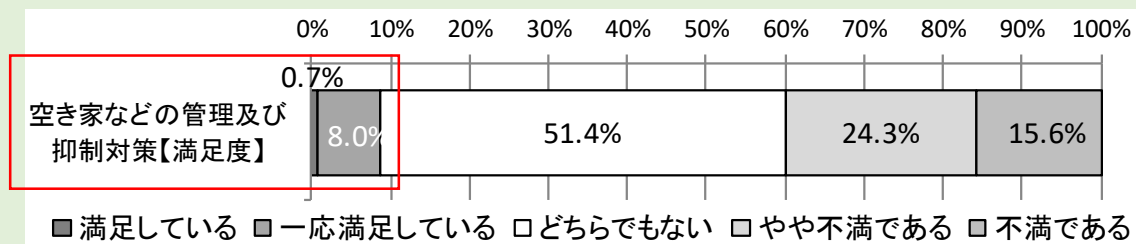


資料：国土数値 GIS データ（地価公示）

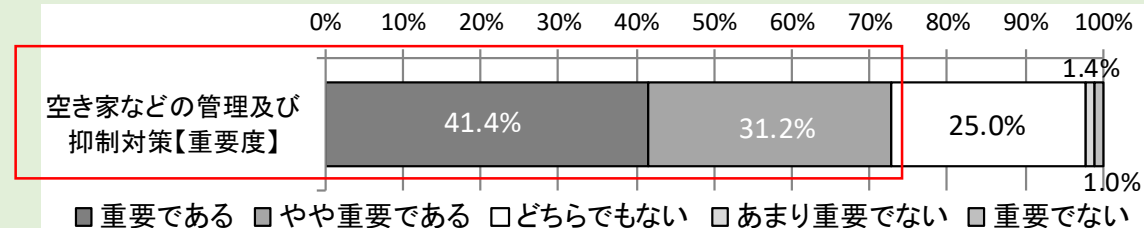
《市民意向》

- ・空き家などの管理およ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

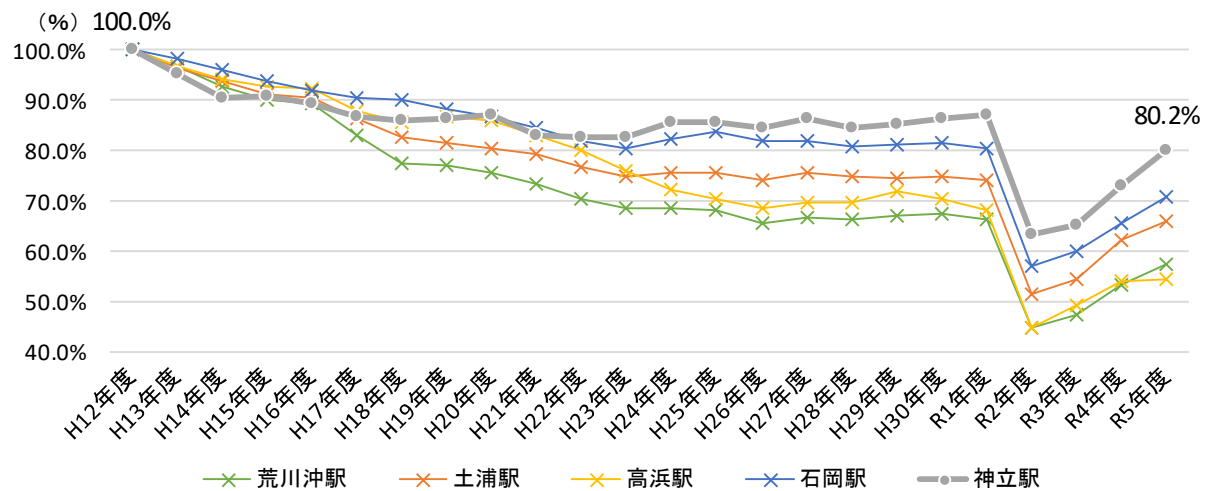


都市の課題④

市内を移動する公共交通ネットワークの充実が必要

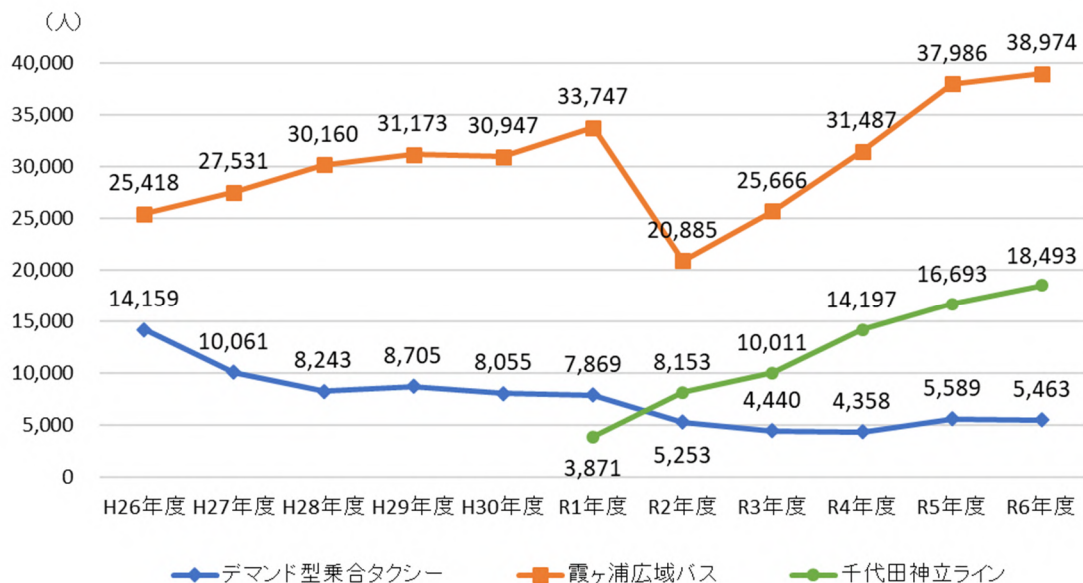
- JR 常磐線各駅で乗車人員は減少傾向にあったものの、神立駅においては平成23年(2011年)から令和元年(2019年)までは、ほぼ横ばい状況で安定した利用ニーズがありました。
- 令和2年(2020年)は、新型コロナウイルス感染症の影響で乗車人員が大きく減少したものの、その後は利用者が年々増え続け回復傾向にあります。
- 路線バスの利用者数は増加している一方で、デマンド型乗合タクシーの利用者数は減少しています。郊外部も含めた市内を広域的に移動ができる公共交通ネットワークの充実が求められます。

■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)



資料：(株)東日本旅客鉄道HP

■デマンド型乗合タクシーおよび霞ヶ浦広域バスの利用者状況



資料：市作成

■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（2012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（2019年）10月に運行を開始し、令和7年（2025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。

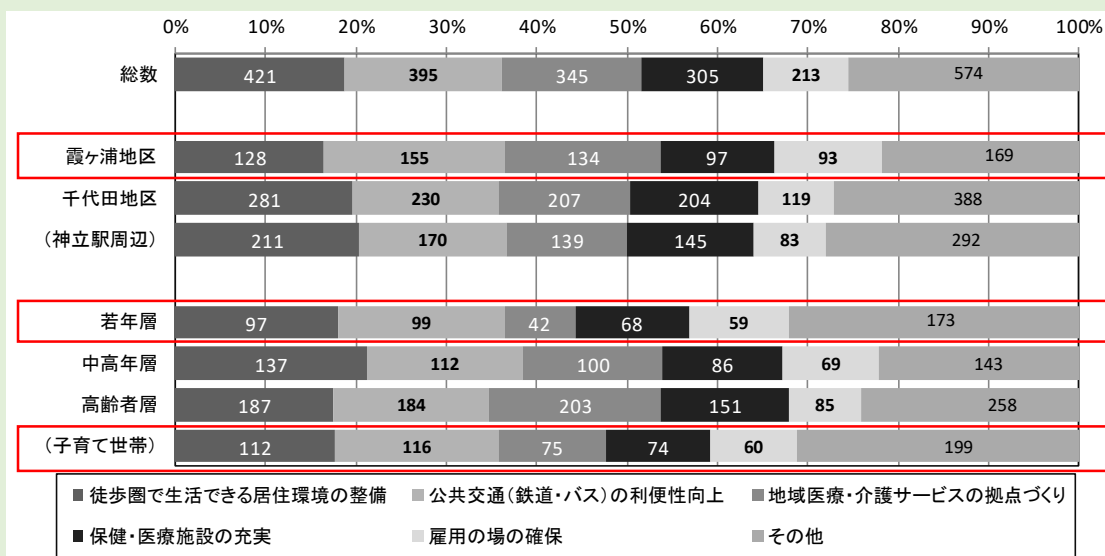
資料：市作成

＜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）

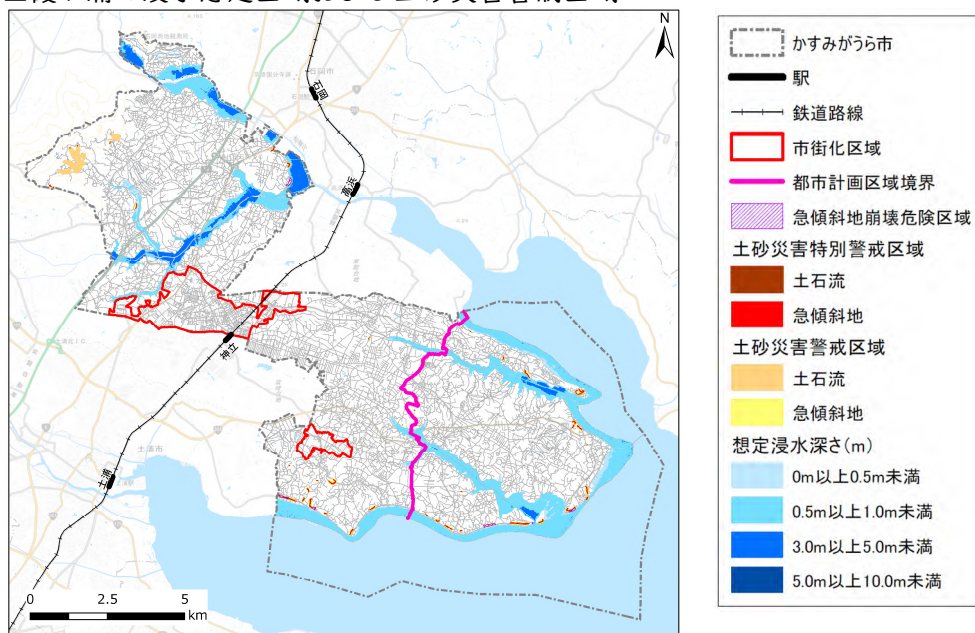
※グラフ内数値は回答数



都市の課題⑤ 災害・安全対策の重要性の高まり

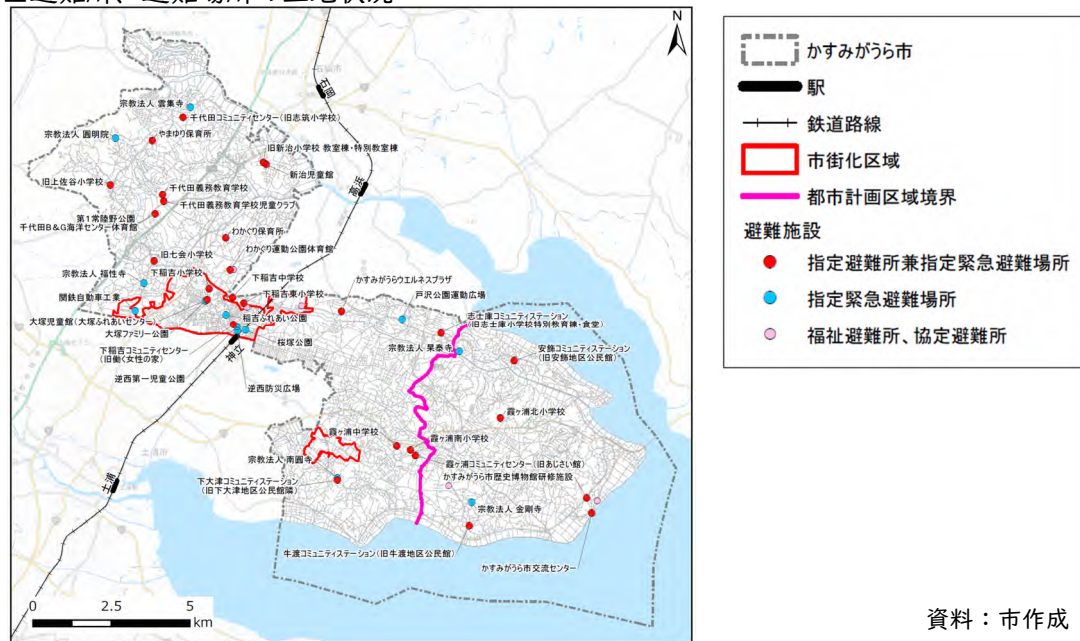
○霞ヶ浦の沿岸部と石岡市との市境を流れる恋瀬川の沿川において、浸水想定区域に指定されています。土砂災害警戒区域は市街化調整区域等の縁辺部で指定されており、市街化区域は自然災害が少ない環境となっています。

■霞ヶ浦の浸水想定区域および土砂災害警戒区域



資料：茨城県作成、市作成

■避難所、避難場所の立地状況

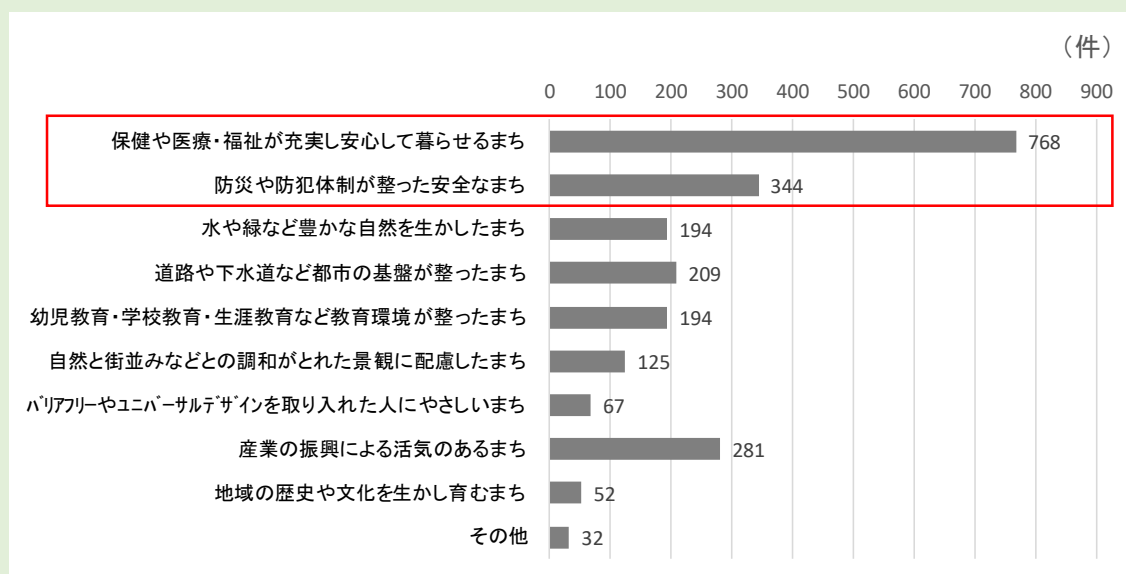


資料：市作成

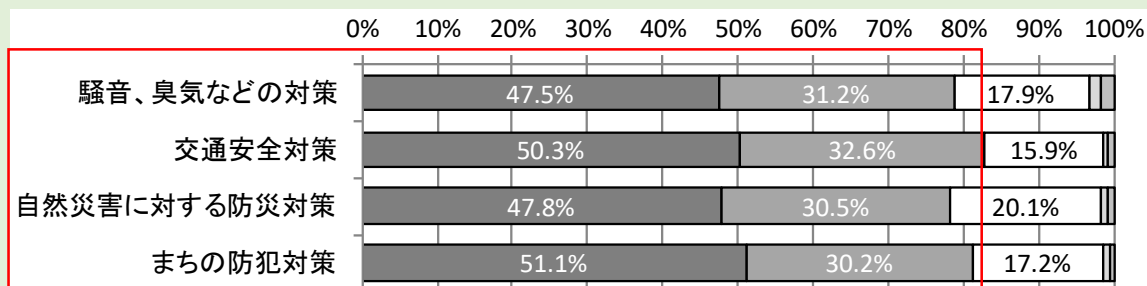
《市民意向》

- ・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	・昼夜間人口比率が 85.7%であり、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	・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	・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	・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	・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 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	・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	・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	・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	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	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
	・ 仕事の上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、市街地としてのにぎ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・福祉環境の充実および臭気対策、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
○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 ○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	○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
○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	○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

