

第7章 誘導施設および誘導施策

1. 誘導施設の設定

(1) 誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域において立地を誘導すべき施設であり、人口構成やまちづくりの方針に基づくターゲット、市民意向、施設の立地状況や配置を勘案し、具体的には以下のような施設を設定できるとされています。

■誘導施設の設定例

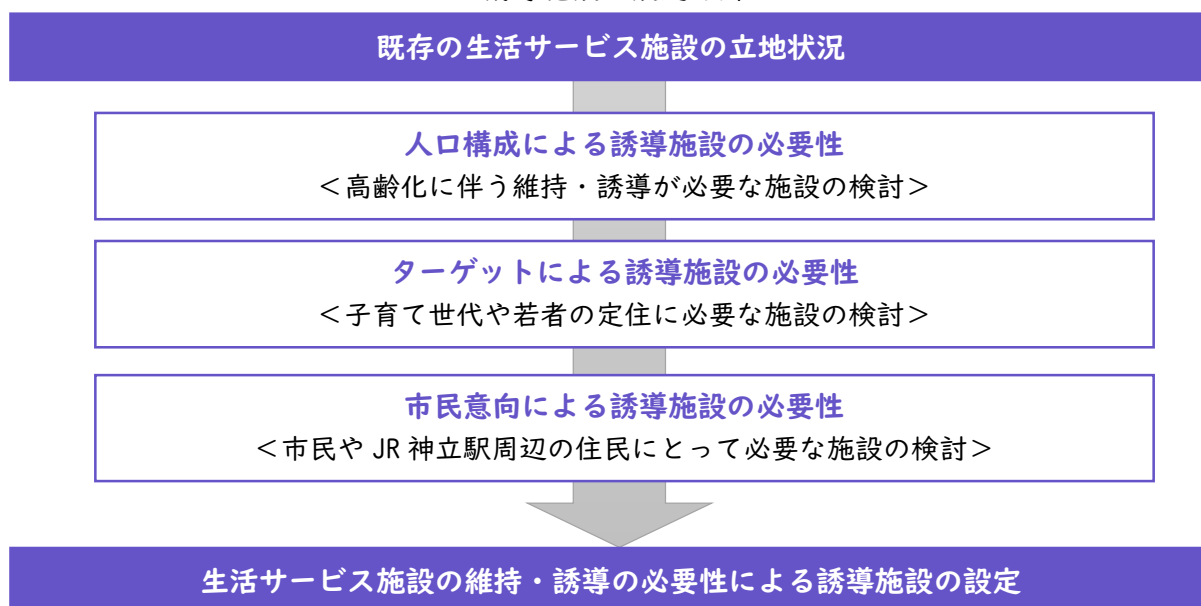
機能	施設例
医療・福祉機能	・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
子育て・教育機能	・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
商業・文化機能	・集客力があり、まちの賑わいを生み出すスーパーマーケット等の商業施設や図書館、博物館等の文化施設
行政機能	・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

資料：都市計画運用指針 第13版（国土交通省）

(2) 誘導施設の設定方針

誘導施設については、都市機能誘導区域内における既存の生活サービス施設の立地状況を基に、人口構成・ターゲット・市民意向において、生活サービス施設の維持・誘導の必要性を分析し、設定します。

《誘導施設の設定方針》



既存の生活サービス施設の立地状況

都市機能誘導区域内における既存の生活サービス施設の立地状況を機能別に整理すると、医療機能（診療所のみ）、商業機能は充実しています。これらの施設の維持とともに、その他の施設についても、人口構成や市民意向等を踏まえ、地域ニーズに対応した誘導が求められます。

■都市機能誘導区域内の生活サービス施設

令和7年10月時点

機能	立地数	主な施設	立地状況
医療機能	7	・高木医院 ・大和医院 など	診療所が7施設立地するが、病院の立地がない。
福祉機能	3	<通所型> ・プルミエールひたち野2号館 ・ここいち神立 <通所型・訪問型> ・ここいち稲吉	3施設立地しているが、地域ニーズに対しては不足している。
子育て機能	3	<保育所・幼稚園等> ・認定こども園神立幼稚園 ・プルミっこ保育園 など	3施設立地しているが、地域ニーズに対しては不足している。
	1	<児童館> ・大塚児童館	令和6年（2024年）に老朽化により1施設閉館したため、現在は1施設のみ公共施設を併設して立地している。
教育機能	1	・下稲吉小学校	区域内には1施設のみだが、隣接地に下稲吉中学校や下稲吉東小学校が立地している。
健康増進機能	1	<スポーツ施設> ・フィットネスクラブスパーク千代田	民間のスポーツ施設が1施設のみ立地している。
	4	<公園・緑地> ・逆西第一児童公園 ・フルーツ公園通り など	小規模な公園があるが、地域ニーズに対しては不足している。
商業機能	13	<大規模小売店舗（1,000㎡以上）> ・千代田ショッピングモール ・フードマーケットカスミ千代田店 など	生鮮食品を取り扱うスーパーのほか、ドラッグストアや専門店などの大規模小売店舗が充実している。
金融機能	1	・筑波銀行千代田支店 ・千代田下稲吉郵便局	JR 神立駅周辺に集中して立地している。 令和6年（2024年）に近隣都市への移転により1施設減少した。
文化交流機能	2	・下稲吉コミュニティセンター ・大塚ふれあいセンター	令和6年（2024年）に老朽化により1施設閉館したため、現在は2施設立地しているが、どちらも老朽化がみられる。
行政機能	2	・中央出張所（働く女性の家） ・市民窓口センター（中央庁舎）	中央出張所と令和7年（2025年）に新設された中央庁舎が立地している。

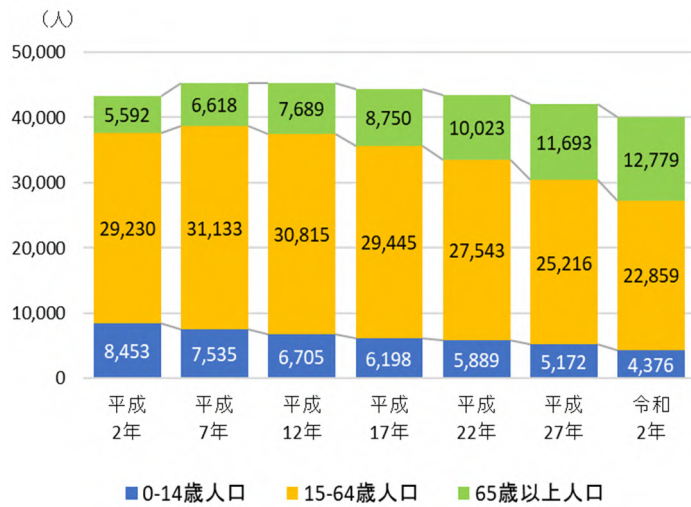
人口構成による誘導施設の必要性

本市の人口構成をみると、65歳以上人口(高齢者)が増加しており、0-14歳人口、15-64歳人口は減少しています。

人口分布をみると、JR 神立駅周辺や市街化区域内に人口が集中しているとともに、高齢者も多く居住しています。

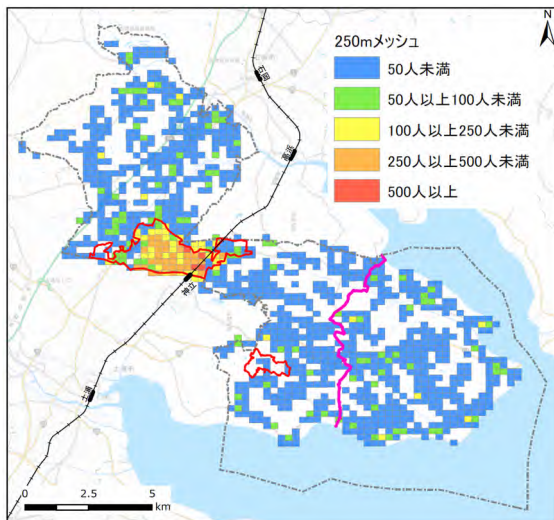
今後も高齢化が進行することが予想されるため、市街地においては、高齢者が安心して暮らすことができる機能(医療・福祉機能、行政機能)の維持・誘導が求められます。

■年齢3区分別人口の推移



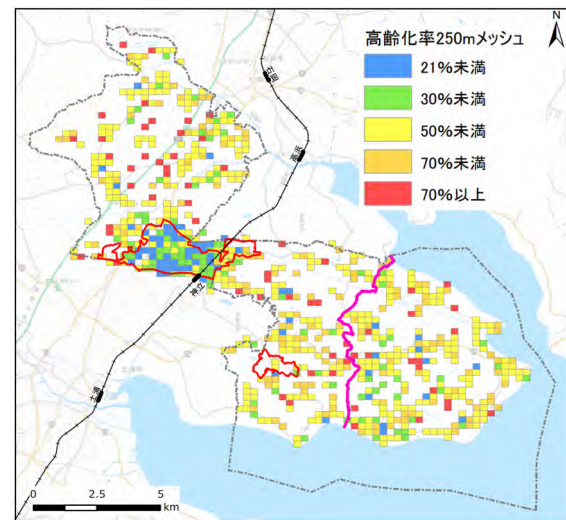
資料：国勢調査

■令和2年(2020年)の人口分布



資料：国勢調査

■令和2年(2020年)の高齢者の分布



資料：国勢調査

- ・人口構成を踏まえ、高齢者が安心して暮らすことができるように、高齢者等の生活・健康・福祉に必要な医療機能(病院、診療所)や福祉機能、金融機能の維持・誘導を図ります。
- ・また、人口が集中する市街地において行政窓口の充実を図るとともに、長期的には市街地への市庁舎の立地を検討します。

<人口構成による誘導施設の設定>

医療機能…病院、診療所

福祉機能…保健福祉施設、地域包括支援センター、通所系福祉施設、小規模多機能型介護施設
(※訪問系福祉施設は高齢者の移動を伴わないため対象外とする)

金融機能…銀行、信用金庫(※郵便局、JAは対象外とする)

行政機能…市庁舎、行政窓口

ターゲットによる誘導施設の必要性

まちづくりの方針に掲げる“拠点発展型”の都市構造の構築に向けて、JR 神立駅周辺の中心拠点においては、子育て世代や若者等の生活に必要な都市機能の維持・誘導を図ることとしています。子育て世代や若者等の施設の利用ニーズとしては、日常生活において千代田ショッピングモールや銀行等の利用頻度が高く、その他に子育て支援施設や図書館・学習スペースなど、交流機能の充実が求められています。

■まちづくりの方針および都市機能誘導の方針

【まちづくりの方針（立地適正化計画における実現化方針）】

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

《都市機能誘導の方針》

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 神立駅周辺に対する子育て世代・若者等ヒアリング結果

【施設の利用状況（JR 神立駅周辺）】

- ・千代田ショッピングモールやその他の食料品店舗、銀行の利用頻度が高い

【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

【JR 神立駅周辺に欲しい施設】

- ・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
- ・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



- ・都市機能誘導の方針に基づき、子育て機能の維持・誘導を図るとともに、子育て世代や若者等の利用ニーズが高い文化交流機能（図書館等）の維持・誘導を図ります。

＜ターゲットによる誘導施設の設定＞

子育て機能…私立保育園、幼稚園、認定こども園、地域型保育施設、児童館、子育て支援施設
（※公立保育所は市全域の子育てサービスに対応するため対象外とする）

文化交流機能…図書館、コミュニティセンター、集会施設

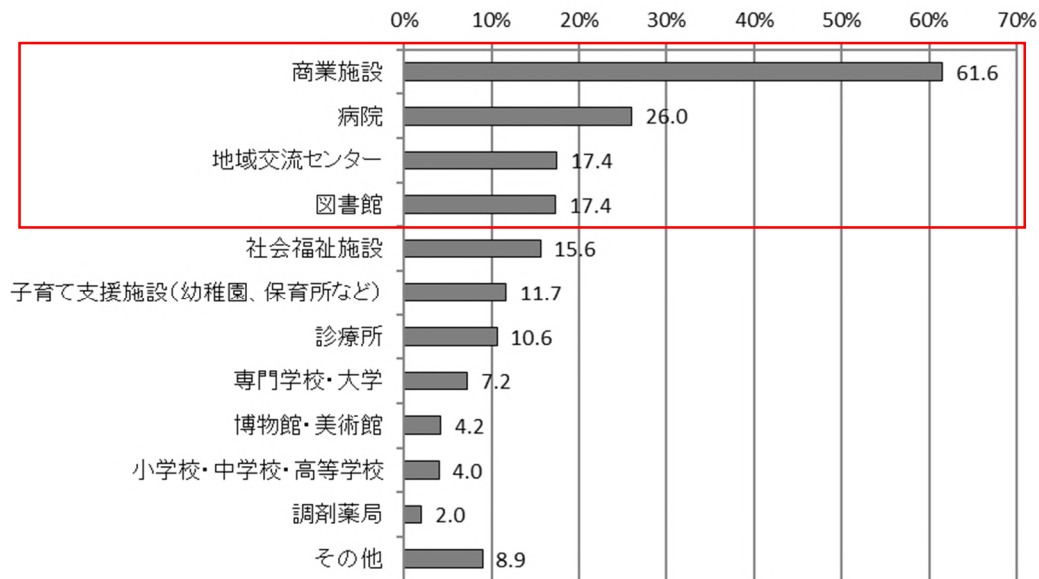
※教育機能は、居住誘導区域内や市街化区域周辺において小中学校が立地しているため、誘導施設には設定しない。ただし、学習スペース等の学習支援に資する機能については、他の誘導施設等に複合的に設定する。

市民意向による誘導施設の必要性

まちづくりアンケート調査結果をみると、JR 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）が求められています。

また、JR 神立駅周辺の居住者における満足度をみると、広場や公園の整備や図書館など文化施設の立地、運動・スポーツ施設の立地などで満足度が低く、都市機能誘導区域内への誘導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）



資料：まちづくりアンケート（平成30年度市実施）

■JR 神立駅周辺において満足度が低い施策（※太字＝誘導施設に関する施策）

- | | | |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| ・路線バスの運行本数 | ・路線バスのルート | ・ 広場や公園などの整備 |
| ・生活道路の整備 | ・ 図書館など文化施設の立地 | ・ 運動・スポーツ施設の立地 |
| ・自然的景観の美しさ | ・街並み景観の美しさ | ・騒音、臭気などへの対策 |
| ・交通安全対策 | ・まちの防犯対策 | ・空き家などの管理及び抑制対策 |

資料：まちづくりアンケート（平成30年度市実施）

- ・市民意向を踏まえ、商業機能、医療機能の充実を図るとともに、地域住民の満足度が低い図書館などの文化交流機能や公園などの健康増進機能についても、新たに誘導・整備を推進することで市民生活の満足度の向上を図ります。

<市民意向による誘導施設の設定>

医療機能…病院、診療所

健康増進機能…スポーツ施設、公園

商業機能…スーパーマーケット、ドラッグストア、ホームセンター

（※コンビニエンスストアは対象外とする）

文化交流機能…図書館、コミュニティセンター、集会施設

(3) 誘導施設の設定

人口構成・ターゲット・市民意向による誘導施設の必要性を踏まえ、以下の考え方に基づき誘導施設を設定します。

■誘導施設の設定と考え方

機能	施設	既存立地 (令和7年10月時点)	誘導施設	設定の考え方
医療機能	病院	—	●	周辺地域と連携した既存の病院の利用促進を基本とするが、長期的な視点で誘導施設に設定
	診療所	○	●	医療機能の立地状況や市民意向等を踏まえ、誘導施設に設定
福祉機能	保健福祉施設	—	●	市内の人口構成や市街地における人口・高齢者の分布状況等を踏まえ、高齢者等の福祉環境の充実を図るため、誘導施設に設定 ※訪問型福祉施設は高齢者の移動を伴わないため対象外とする。
	地域包括支援センター	—	●	
	通所型福祉施設	○	●	
	訪問型福祉施設	○	—	
	小規模多機能型居宅介護施設	—	●	
子育て機能	公立保育所	—	—	市全域の子育てサービスに対応するため誘導施設には設定しない。
	私立保育園	○	●	都市機能誘導の方針（ターゲット）を踏まえ、子育て世代の定住促進のため、誘導施設に設定 ※幼稚園は認定こども園への移行を推進するため対象外とする。
	幼稚園	—	—	
	認定こども園	○	●	
	地域型保育施設	○	●	
	児童館	○	●	
	子育て支援施設	—	●	
教育機能	小学校	○	—	居住誘導区域内や市街化区域周辺において小中学校が立地しているため、誘導施設には設定しない。
	中学校	—	—	
健康増進機能	スポーツ施設	○	●	市民意向を踏まえ、スポーツ施設（スポーツジム、フィットネスクラブ等）を誘導施設に設定

機能	施設	既存立地	誘導施設	設定の考え方
商業 機能	スーパーマーケット	○	●	市民意向を踏まえ誘導施設に設定するが、小規模店舗は各地域・集落への立地が求められるため、1,000㎡を超える店舗を対象に誘導施設に設定
	ドラッグストア	○	●	
	ホームセンター	○	●	
	コンビニエンスストア	○	—	小規模店舗は各地域・集落への立地が求められるため、誘導施設には設定しない。
金融 機能	銀行	○	●	市内の人口構成や市街地における人口・高齢者の分布状況から、生活に必要な施設として誘導施設に設定
	信用金庫	—	●	
	郵便局	○	—	金融機能以外の機能を有しており、各地域・集落への立地が求められるため、誘導施設には設定しない。
	JA	—	—	
文化交流 機能	図書館・図書コーナー	—	●	都市機能誘導の方針（ターゲット）を踏まえ、子育て世代や若者等の利用ニーズや市民意向から誘導施設に設定
	コミュニティセンター	○	●	市民意向を踏まえ、地域の交流機能や複合的な機能が求められていることから誘導施設に設定
	集会施設	○	●	
行政 機能	市庁舎	○	●	市内の人口構成や市街地における人口・高齢者の分布状況を踏まえ、市街地に必要な機能として誘導施設に設定
	行政窓口	○	●	

※第一種低層住居専用地域内の都市機能誘導区域内においては、用途地域によって定められている用途の建築物（診療所、保育園・認定こども園等）に限る。

※公園については、立地状況や市民意向等を踏まえ、積極的に整備・充実を図るものとし、誘導に係る施策として取組みを推進する。

2. 都市機能および居住誘導に係る施策

(1) 都市再生特別措置法に基づいて行う施策（届出制度）

施策Ⅰ 住宅等の居住誘導区域への誘導（居住誘導に係る届出制度）

<居住誘導区域>

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、居住誘導区域外における住宅開発の動きを把握し、居住誘導区域内へ緩やかな居住誘導を図るため、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為、建築等行為を行う場合は、原則として市長への届出が義務付けられます。居住誘導区域内への居住の誘導を図る上で何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告を行うことができます（都市再生特別措置法 第88条第3項）。

■居住誘導区域外の開発行為・建築等行為の届出

【届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第88条第1項）】

○居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行う場合には、原則として市長への届出が義務付けられます。

届出対象行為	届出概要
開発行為	① 3戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為 ①の例示 3戸の開発行為  届
	② 1戸または2戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届
	800㎡ 2戸の開発行為  不要
建築等行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ①の例示 3戸の建築行為  届
	② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合 1戸の建築行為  不要

資料：国土交通省作成

資料：国土交通省作成

【届出の時期（都市再生特別措置法 第88条第1項）】

○開発行為等に着手する30日前までに届出を行う必要があります。

施策 2 誘導施設の都市機能誘導区域への誘導（都市機能誘導に係る届出制度）

<都市機能誘導区域>

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の新築や改築等を行う場合は、原則として市長への届出が義務付けられます。都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の誘導を図る上で、何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告を行うことができます（都市再生特別措置法 第 108 条第 3 項）。

■都市機能誘導区域外の誘導施設の届出

【届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第 108 条第 1 項）】

○都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行う場合には、原則として市長への届出が義務付けられます。

届出対象行為	届出概要
開発行為 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	都市計画区域（立地適正化計画区域） 届出必要 居住誘導区域 届出必要 都市機能誘導区域 届出不要 【誘導施設】 ・ 医療機能 ・ 子育て機能 ・ 商業機能 ・ 文化交流機能 ・ 福祉機能 ・ 健康増進機能 ・ 金融機能 ・ 行政機能 ※具体的な施設の定義は次ページ参照 ※本計画の対象区域外である都市計画区域外においては届出不要
建築等行為 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合	

【届出の時期（都市再生特別措置法 第 108 条第 1 項）】

○開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行う必要があります。

■都市機能誘導区域内の誘導施設の届出（都市再生特別措置法 第 108 条の 2）

○都市機能誘導区域内において誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

○届出の時期：誘導施設を休止または廃止しようとする日の 30 日前までに、届出を行う必要があります。

■届出の対象となる誘導施設の定義

機能	施設	定義
医療 機能	病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所（歯科を除く）
福祉 機能	保健福祉施設	地域保健法第18条に規定する市町村保健センター、 老人福祉法第20条の7に規定する老人福祉センター、 身体障害者福祉法第31条に規定する身体障害者福祉センター
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46に規定する地域包括支援センター
	通所型福祉施設	老人福祉法および介護保険法に定める施設であって、通所を目的とする施設
	小規模多機能型介護施設	老人福祉法および介護保険法に定める施設であって、通所・入所・訪問の機能を兼ね備える施設
子育て 機能	私立保育園	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所のうち、民間が運営する施設
	認定こども園	就業前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園
	地域型保育施設	児童福祉法第6条の3第10項に定める小規模保育事業を行う保育施設
	児童館	児童福祉法第40条に規定する児童館
	子育て支援施設	児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う施設
健康増進機能	スポーツ施設	健康増進施設認定規程（昭和63年厚生省告示第273号）に基づく健康増進施設およびこれに準ずる施設
商業 機能	スーパーマーケット	大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積が1,000㎡を超えるスーパーマーケット
	ドラッグストア	大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積が1,000㎡を超えるドラッグストア
	ホームセンター	大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積が1,000㎡を超えるホームセンター
金融 機能	銀行	銀行法第2条第1項に規定する銀行
	信用金庫	信用金庫法第2条に規定する信用金庫
文化交 流機能	図書館・図書コーナー	図書館法第2条に規定する図書館および社会教育法第20条に規定する公民館その他一般住民が利用できる図書室を有する施設
	コミュニティセンター	かすみがうら市公民館設置および管理等に関する条例に規定する公民館
	集会施設	
行政 機能	市庁舎	地方自治法第4条第1項に規定する市役所
	行政窓口	地方自治法第155条第1項に規定する出張所

(2) 国等が直接行う施策

施策3 都市機能の誘導に対する税制の特例

<都市機能誘導区域>

都市機能誘導区域への都市機能の立地を促進するため、区域内への誘導施設の移転や関連事業に対する税制上の特例措置など、国等の支援を活用し、都市機能の集約を促進します。

- ・都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例
- ・誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例
- ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例
- ・誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した公共施設等に係る固定資産税等の特例

施策4 誘導施設の整備に当たっての金融上の支援

<都市機能誘導区域>

都市機能誘導区域内の誘導施設を有する事業を対象に、民間都市開発推進機構による金融上の支援内容を拡充することで、誘導施設（医療、社会福祉、子育て支援、商業等）の整備を促進します。

- ・（一財）民間都市開発推進機構によるまちづくり支援（まち再生出資）

(3) かすみがうら市が主体で取り組む施策（一部、国等の支援を検討）

施策5 JR 神立駅周辺における都市機能の充実と交通結節機能の強化

<都市機能誘導区域>

JR 神立駅周辺において、市民意向や公的不動産の活用方針を踏まえ、民間活力による産業・サービスの土地利用の誘導を図るとともに、既存施設を活用しコミュニティセンター等への移行に取り組みます。また、JR 神立駅周辺において、待合い機能の強化など、交通結節機能の強化を図ります。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
官民連携による公的不動産の有効利用	JR 神立駅周辺において、地域の活性化に資する商業機能や医療機能、宿泊機能など民間企業を誘致し、民間の活力による都市機能の充実と、地域の賑わいを生み出す魅力的な都市空間の創出を図るエリアを検討する。	都市構造再編集中支援事業（高次都市施設）
既存施設を活用したコミュニティセンター等の整備	中学校区単位での公民館活動をはじめ市民の自主的な活動の拠点として、下稻吉コミュニティセンター、大塚ふれあいセンター、やまゆり館などの既存施設の集約と有効活用により、コミュニティセンターなど複合化を図る。	都市構造再編集中支援事業（高次都市施設）
JR 神立駅周辺における待合い機能の強化	本市の交通結節点となる JR 神立駅において、利用者の利便性・快適性に配慮し、駅周辺における待合い機能の強化し、カフェ等民間サービスの誘導を図る。	都市・地域交通戦略推進事業

都市構造再編集中支援事業の活用方針

「都市構造再編集中支援事業」は立地適正化計画に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内（おおむね5年）の医療、社会福祉、子育て支援等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組み等に対して総合的・集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業です。

本市においては、民間活力による都市機能の充実や地域のにぎわいを生み出す魅力的な都市空間の創出、既存施設を活用したコミュニティセンター等の整備など、都市機能の強化に資する事業を進めます。

あわせて、神立停車場線における自転車ナビマーク等の整備や JR 神立駅東口の歩行者専用道路の整備など、周辺環境の空間形成を図る事業と連携し、JR 神立駅周辺の一体的な整備を推進します。

■都市構造再編集中支援事業のイメージ



資料：国土交通省作成

公的不動産の活用方針

本市においては、行政機能が千代田庁舎、霞ヶ浦庁舎、中央庁舎、中央出張所、千代田出張所等、複数の箇所に分かれており、市全域を対象とした公共施設の再編とともに、市街地においては、用途によっては機能の過不足等がみられ、地域ニーズに対応した都市機能の再編、既存の公的不動産の活用が求められます。

そのため、都市機能の維持・誘導に当たっては、「かすみがうら市公共施設等マネジメント計画」に基づき、既存の公的不動産や、事業等により新たに生み出される公的不動産については、将来を見据えた適正な公共施設の配置を進めていく必要があります。

具体的には、民間活力による地域のにぎわいを生み出す魅力的な都市空間の形成や、既存施設を活用したコミュニティセンター等の整備に当たって、官民連携による事業推進を図るとともに、機能の複合化等、長期的な視点で効率的な行政機能等の管理運営に努めます。

施策6 居心地よく歩いて暮らせる空間形成（まちなかウォークブルの推進）

<都市機能誘導区域>

JR 神立駅から神立停車場線沿道を中心に、沿道施設のデザイン性の向上や公共空間の活用を図るとともに、周辺においても歩道や自転車ナビマーク等の整備やユニバーサルデザイン等による環境づくりに取り組み、居心地よく、歩いて暮らせる空間を形成します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
神立停車場線沿道におけるデザイン性の向上	市の顔となる中心拠点として、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と公共空間の活用を図る。	まちなかウォークブル推進事業（滞在環境整備事業等）
街路灯など照明施設の設置	市民が居心地よく、歩いて暮らせるように、神立停車場線を中心に、街路灯などの照明施設の設置を推進する。	まちなかウォークブル推進事業（高質空間形成施設）
神立停車場線における自転車ナビマーク等の整備	通勤・通学などの歩行者や自転車の安全性を確保するため、神立停車場線において自転車ナビマーク等の整備を推進する。	都市構造再編集 中支援事業（道路・高質空間形成施設）
JR 神立駅東口の歩行者専用道路の整備（緑化施設等含む）	JR 神立駅東口において、土浦市と連携しながら、歩行者専用道路の整備を進めるとともに、歩きやすい空間形成に向けて、照明施設や緑化施設の整備を推進する。	都市構造再編集 中支援事業（道路・高質空間形成施設）
ユニバーサルデザイン等による安全・快適な環境づくり	高齢者や障がい者が、買物や通院などの日常生活における外出を安心して行い、様々な活動に参加できるよう、障壁の解消やユニバーサルデザイン等の環境整備を検討する。	まちなかウォークブル推進事業（バリアフリー環境整備促進事業）

まちなかウォークブル推進事業の活用方針

「まちなかウォークブル推進事業」は、車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域における、街路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用を重点的・一体的に支援する事業（国土交通省）です。

本市においては、神立停車場線を中心に沿道施設のデザイン性の向上や公共空間の活用、街路灯など照明施設の設置により、市民が居心地よく歩くことができる空間形成を図るとともに、ユニバーサルデザイン等による安全・快適な環境づくり、小規模低未利用地におけるポケットパーク等への活用により、滞在・滞留しやすいまちづくりを推進します。



資料：国土交通省作成

施策 7 地域ニーズに対応した公園・緑地の確保

<居住誘導区域> <都市機能誘導区域>

公園・緑地が不足する市街地において、低未利用地を活用し防災性を兼ね備えた都市公園の整備や運動公園の再編による地域ニーズに対応した公園整備を推進します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
市街地における公園・緑地の整備	地域ニーズに対応するとともに、拠点性・生活利便性・防災性の向上に向けた重点的な公園・緑地の整備を推進する。	都市構造再編集 中支援事業（公園）
運動公園の再編	市民の利用実態、所有形態、市域を越えた広域的な視点も踏まえ、多目的運動広場、戸沢公園運動広場、わかぐり運動公園、第1常陸野公園等の各運動公園の整理再編を検討する。	都市公園ストック再編事業

施策 8 空き地等の低未利用地の活用

<居住誘導区域> <都市機能誘導区域>

市街地内の空き地等の大規模な低未利用地の活用について、所有者や民間事業者と連携し、市民の交流・憩いの場としての整備を図ります。また、小規模な低未利用地についても、適正な維持管理と集約等による有効活用を図るため、「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の制度の活用を検討します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
低未利用地における交流・憩いの場への活用	大規模な低未利用地（公的不動産、耕作放棄地など）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ができる市民の交流・憩いの場の整備を図る。	まちなかウォークブル推進事業（地域生活基盤施設）
空き地などの低未利用地の適正管理と再編・有効活用の推進	市街地の空き地・駐車場などの低未利用地については、「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用により、所有者や民間事業者と連携し、適正な維持管理と集約等による有効活用を図る。	低未利用土地権利設定等促進計画 立地誘導促進施設協定

低未利用土地の集約等による利用促進の方針

空き家・空き地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促すことが必要です。そのため、低未利用土地の利用および管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）を定め、必要に応じて低未利用土地権利設定等促進計画制度や、立地誘導促進施設協定制度の活用に向けた検討を行います。

■低未利用土地の利用および管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）

対象区域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
低未利用土地の定義	空き家、空き地および暫定的に路外駐車場等として使用している土地
利用指針	<都市機能誘導区域> ・誘導施設の立地や誘導施設等の利用者の利便性を高める施設（オープンカフェ、広場等）としての利用を推奨すること。 <居住誘導区域> ・良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用のほか、低未利用土地を地域にとっての貴重な資源として捉え、コミュニティ活動の場としての利活用を推奨すること。
管理指針	・定期的な確認と樹木の剪定・伐採等の実施により、近隣住民や地域の居住環境に悪影響を及ぼさないよう、適正に管理すること。

■低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用

低未利用土地権利設定等促進計画制度は、複数の低未利用土地を一括して利用権等を設定することで集約し、柔軟な活用を促す制度です。

低未利用土地権利設定等促進事業区域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項	・低未利用土地利用等指針に即した事業であること。 ・複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながるものであること。

■立地誘導促進施設協定制度の活用

立地誘導促進施設協定制度は、交流広場、コミュニティ施設など地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する空間・施設についての協定制度で、土地所有者等の全員同意により締結できます。

立地誘導促進施設の一体的な整備または管理が必要と認められる区域	都市機能誘導区域・居住誘導区域
立地誘導促進施設の一体的な整備または管理に関する事項	・立地誘導促進施設は、居住者、来訪者または滞在者の利便性の向上に寄与し、居住誘導区域においては住宅の、都市機能誘導区域においては誘導施設の立地の誘導を促進させる施設であること。 ・区域内の一団の土地所有者等は、立地誘導促進施設の一体的な整備または管理を適切に行うこと。

施策 9 空き家を活用した居住誘導区域内への移住・定住の推進

<居住誘導区域>

空き家を活用し、居住誘導区域内への移住・定住を推進するため、空き家バンク登録奨励金制度や空き家リフォーム助成による住宅取得支援について、居住誘導区域における重点的な支援を検討します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
移住・定住の支援	東京圏等に一定期間の在住および在勤していた方が指定された企業に就職等をし、本市に移住する方を対象に支援金を交付する。	わくわく茨城生活実現事業に係る移住支援金
	結婚を機に新生活を始める方の住宅取得、住宅の賃借、引っ越し費用などを助成	結婚新生活支援事業
空き家バンク登録奨励金制度による空き家等対策	空き家等の発生の抑制、空き家等の利活用の推進、管理不全状態の空き家等の適正な維持管理を行うため、居住誘導区域内において重点的に対応を進める。	—
空き家リフォーム助成による住宅改修支援	若年層への住宅取得助成、高齢世帯への売買機会の提供、居住誘導区域内の空き家リフォーム助成等により、スプロール化を解消する。	新たな住宅セーフティネット制度による改修費補助事業
地域の活性化に資する空き家の改修支援	居住誘導区域内の空き家について、交流機能や地域活性化機能等を有する施設への改修を支援する。	空き家再生等推進事業

施策 10 居住誘導を推進するための安全で快適な居住環境の形成

<居住誘導区域>

市民意向調査では、市街地において臭気などの環境対策や交通安全対策、まちの防犯対策の満足度が低いことから、居住誘導を推進するため、これらの分野に重点的に取り組み、安全で快適な居住環境の形成を図ります。また、安全な市街地への居住誘導に向けて、今後の市街地における災害想定等を踏まえ、防災指針を作成します。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
臭気対策等による環境改善	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する。	—
安全な居住環境のための防犯対策	夜間の犯罪防止や通行の安全確保に向けて、街路灯・防犯灯の設置や防犯カメラなどの防犯設備の拡充を図る。	都市構造再編集集中支援事業（高質空間形成施設）
通勤・通学路を中心とした交通安全対策	通勤・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整備に努める。	都市構造再編集集中支援事業（道路）
防災対策として雨水排水整備の推進	市街地における冠水対策として、調整池等の整備を推進する。	都市構造再編集集中支援事業（地域生活基盤施設）

施策 11 市街化調整区域における適切な土地利用による無秩序な宅地化抑制

<市街化調整区域>

市街化調整区域における開発許可等の基準について、居住誘導区域内の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。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
区域指定に係る開発許可等基準の一部見直し	都市計画法の規定による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、居住誘導区域への誘導の観点や許可実績等を踏まえ、許可対象とする建築物用途の見直しを行うなど区域指定制度の適切な運用を図る。	—

施策 12 JR 神立駅と地域拠点を結ぶ公共交通ネットワーク等の強化

<市全域>

JR 神立駅を拠点とし、路線バスやその他の公共交通との連携を図りながら、JR 神立駅と地域拠点を結ぶ公共交通ネットワークの強化と、高齢者等が移動しやすい多様な交通手段の確保に取り組みます。具体的には、地域公共交通網形成計画と連携しながら取組みを推進します。さらに、自転車の活用を推進するため、サイクルステーション等を整備するなど、良好な都市環境の形成に取り組みます。

具体的な取組み	概要	活用しうる事業
JR 神立駅を拠点とした市内ネットワークの構築	路線バスをはじめとする公共交通との連携を図りながら、JR 神立駅を拠点とした市内の交通ネットワークの構築に努める。	—
高齢者等も移動しやすい多様な交通手段の確保	高齢者等も移動しやすい交通手段の確保に向け、タクシー等のドア to ドア型のサービスを検討する。また、郊外の移動手段の確保に努める。	—
自転車の活用推進	自転車活用推進計画の下、JR 神立駅周辺におけるサイクルステーション等の整備や、中心拠点と地域拠点等を結ぶ交通機能の一つとして活用推進を図る。	—

