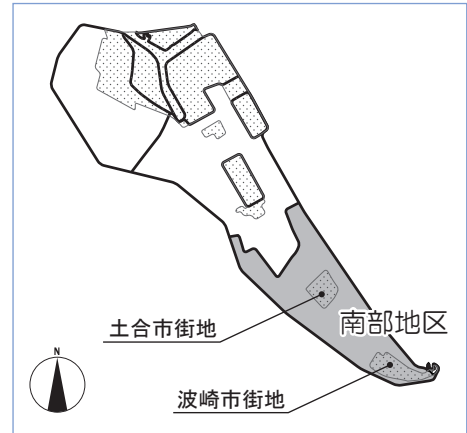


4-1 地区の概況

●農業・漁業を主要な産業とする波崎市街地

鹿島灘に臨む海岸線と利根川河口との合流部にあたる波崎市街地は、波崎総合支所が置かれるなど、行政機能を備えた市街地となっています。農業・漁業を主要な産業として栄えてきましたが、近年では、人口の流出や少子高齢化の影響により、人口が減少する傾向にあります。また、古くから住宅地が形成されてきたため、十分な幅員のない市街地内道路や、建築物の老朽化がみられます。



●企業社宅用地として整備された土合市街地

鹿島臨海工業地帯の造成・操業開始に伴い形成された土合市街地は、矢田部地区の中心的な市街地として発展してきました。近年では、操業環境の変化やライフスタイルの変化により、企業社宅用地から戸建住宅用地への転換が進んでいます。

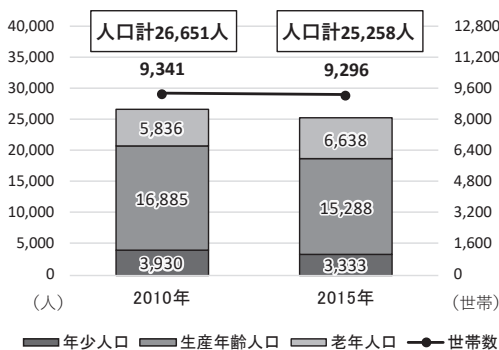
●農用地区域の指定による豊かな営農環境

地区内の市街化調整区域内の農用地は、水はけの良い土壌を生かし、国内有数の生産量を誇るピーマン、若松、千両などの特産品の生産の場として優良な農地が広がっています。また、独特の農法である掘り下げ田などが伝わっており、古くから農業が営まれています。

●千葉県側との連絡交流

日常的な買い物・医療など、生活の中で千葉県側との様々な交流があります。

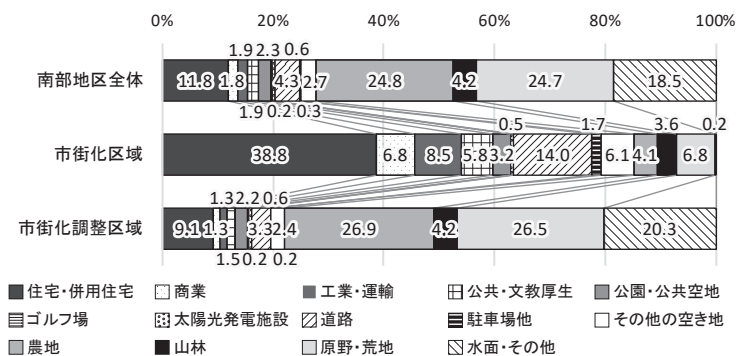
■南部地区の人口・世帯数の推移



出典：国勢調査

※人口計は、年齢不詳を含む

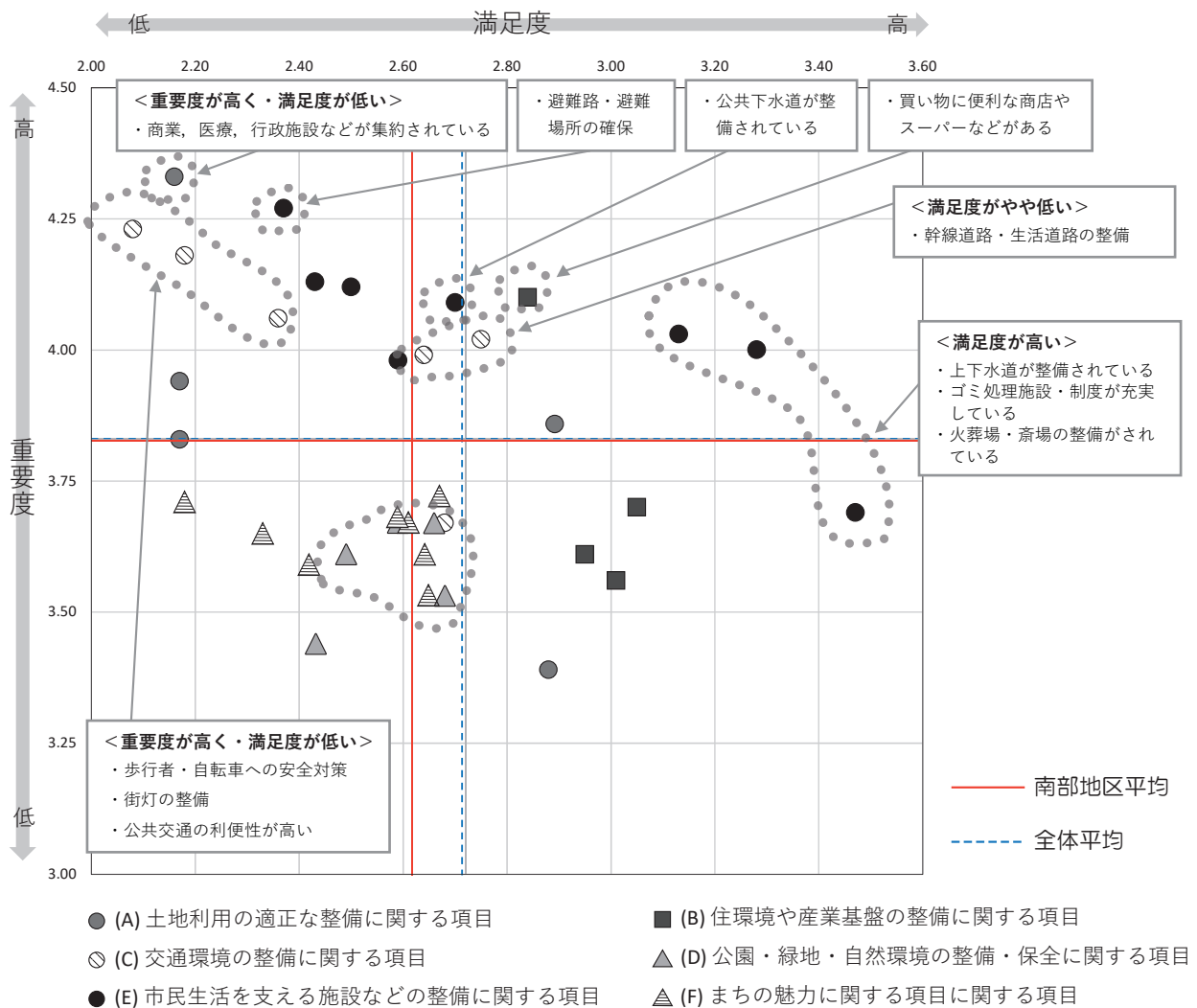
■南部地区の土地利用の現況



出典：平成28年度 都市計画基礎調査

4-2 市民アンケート

南部地区においては、市全体に比べて満足度の平均が低くなっています。商業、医療、行政施設の立地、避難路・避難場所の確保、歩行者・自転車の安全対策、街灯の整備、公共交通の利便性については、重要度は高いが、満足度が低く、整備のニーズが高いものと考えられます。



4-3 地区のまちづくりの課題

(1) 波崎にぎわい地域拠点の課題

■ 人口減少・高齢化に対応した生活圈づくり

農業、漁業の生業に支えられ発展してきた波崎市街地ですが、近年では人口減少や高齢化が進行しつつあります。高齢化の時代に向けて、誰もが暮らしやすいまちづくりが求められています。

■ 地域の資源を生かした地区の活性化

本地区は、波崎海水浴場やイベントなどの観光資源を活用し、特色あるまちづくりの展開により、地区の魅力を高めていくことが求められています。また、民間のスポーツ合宿施設などの宿泊ニーズを捉え、地区の活性化につなげていくことが必要と考えられます。

■ 狭隘な生活道路や住宅が密集している住環境の改善

古くから漁業の街として栄えてきた本地区では、狭隘な生活道路や密集した市街地の改善が必要となっています。防災面の安全性、生活の利便性の向上を図るため、地域の実情に合わせた住環境の整備に取り組む必要があります。

■ 公共施設や商業施設など生活を支える施設の効率的な活用

波崎総合支所や子育て施設、文化・スポーツ施設、沿道型商業施設など、生活に必要な施設が立地することから、これらの既存施設の効率的な連携を図っていくことが必要です。

(2) 土合生活地域拠点の課題

■ 都市基盤の整備水準の向上

宅地造成により整備された土合市街地では、インフラ設備などの都市基盤が一部未整備なエリアがあり、継続して整備水準を高めていくことが求められています。

■ 時代の変化に対応した住環境づくり

土合市街地においては、企業社用地の新たな土地利用への転換や、高齢化に伴う世帯分離や建替えのニーズに柔軟に対応した住宅地の更新を図りながら、次の世代へ受け継いでいくことができる住環境の形成が求められています。

■ 日常生活の利便性を支える商業・業務、文化・レクリエーション施設の充実

近年の社会経済状況の変化やライフスタイルの変化に応じ、大規模な社宅跡地や区画街路の沿道において、日常的な生活の利便性を支える、地域に密着した商業・業務、文化・レクリエーション施設の立地を誘導し、快適な生活圈を形成する機能の充実を図る必要があります。

(3) 南部地区の課題

■ 自然環境の保全と活用のバランスのとれた土地利用

市街化調整区域に広がる優良な農地の保全や遊休農地、耕作放棄地の活用により、豊かな田園景観の形成とともに、生産力のある農業の育成に取り組む必要があります。

■ 銚子市方面、神栖市街地方面へのスムーズな連携軸の形成

本市の都市軸となる国道124号やシーサイド道路、一般県道深芝浜波崎線などによる銚子市方面など市外へのアクセス、神栖市街地方面へのアクセスを強化し、利便性の高い快適な生活環境の形成が必要になってくると考えられます。

4-4 地区の将来像とまちづくりの目標

地区の将来像

水と緑の恵みに囲まれて、都市の活力と暮らしの豊かさが輝くまち

地区の
将来想定人口

南部地区の将来人口 約 24,000 人 (2039 年)

地区のまちづくりの構築イメージ

南部地区においては、波崎にぎわい地域拠点・土合生活地域拠点それぞれが、暮らしやすい生活圏を形成するコンパクトなまちづくりを進めます。既存市街地が持つ機能を有効に活用し、土地利用の見直しや既存ストックの活用、生活に必要な機能の再整備などを行いながら、農業・漁業・観光などの南部地区の特徴を生かした魅力ある住環境の維持・充実に努めます。

1. 産業と共存する持続可能な住宅市街地の形成（波崎にぎわい地域拠点・土合生活地域拠点）

少子化・高齢化による人口減少が予測される波崎にぎわい地域拠点においては、時代の変化に伴って、土地利用のニーズも大きく変貌していくことが考えられます。古くから農業・漁業のまちとして栄えてきた様々なストックを活用しながら、生活関連施設の機能の見直しや複合化などを検討し、人口規模・人口構成の変化にきめ細かく対応した暮らしやすいまちづくりを進めます。

企業社宅団地として整備された土合生活地域拠点は、居住者のライフステージやライフスタイルの変化に応じた質の高い住宅市街地の形成を図り、住宅地としての魅力を高めることで、一定の人口密度を維持しながら持続可能な住宅市街地の形成を図ります。

2. 拠点間および市外の連携と地域の産業を支える土地利用

居住者のニーズに合わせて、拠点間相互の機能を補完し、効率的なまちづくりを目指します。誰もが移動しやすい道路・公共交通基盤の充実など、拠点間の連携の強化を図ります。また、銚子大橋を活用した銚子市方面とのネットワークを有効に活用できる環境づくりに努めます。

市街地周辺に広がる優良な農地については、本市の農業を支える資源として、良好な営農環境の保全を図るとともに、耕作放棄地や未利用地の解消を進めます。

Memo

コンパクトなまちづくりへのアプローチ（道筋）

高齢化が進む波崎市街地、子育て世帯の多い土合市街地の特性を生かした特徴ある拠点の形成を図りながら、拠点を中心に一定の人口が集積するコンパクトな市街地形成を図ります。

● 高齢者も暮らしやすい、人にやさしい波崎にぎわい地域拠点の形成

幹線道路に日常生活サービス施設が集積する特徴や住宅が密集する市街地特性を生かしながら、波崎にぎわい地域拠点を中心に、車を利用しなくても生活できる暮らしやすい環境を整えます。そして、コンパクトで防災性・安全性の高い市街地形成を図りながら、ユニバーサルデザイン※1やノーマライゼーション※2の進んだまちへ、さらにソーシャル・インクルージョン※3の進んだまちへ発展させ、人にやさしい先進的な市街地の居住を望む人たちの転入を促し、まちの持続性を高めます。

※1：ユニバーサルデザイン：障がいの有無や年齢、性別、人種などにかかわらず、たくさんの人々が利用しやすいように製品やサービス、環境をデザインする考え方。

※2：ノーマライゼーション：障がいをもつ者とまたない者とが平等に生活する社会を実現させる考え方。

※3：ソーシャル・インクルージョン：障がいの有無に関係なく、あらゆる人が地域社会に包み込まれて暮らすという考え方。

● 子どもと子育て家庭が暮らしやすい土合生活地域拠点の形成

女性子どもセンターを中心に子育て支援の様々な施設機能を土合生活地域拠点周辺に集約させながら、バリアフリー化など拠点周辺の道路や公園、公共施設等の安全性の向上を図ります。そして、子育て家庭が暮らしやすい・子どもを育てやすい土合地区のイメージを高め、土合生活地域拠点周辺への若年世帯の転入と定住を促します。

● 不足機能の相互の補完による特徴ある市街地の形成

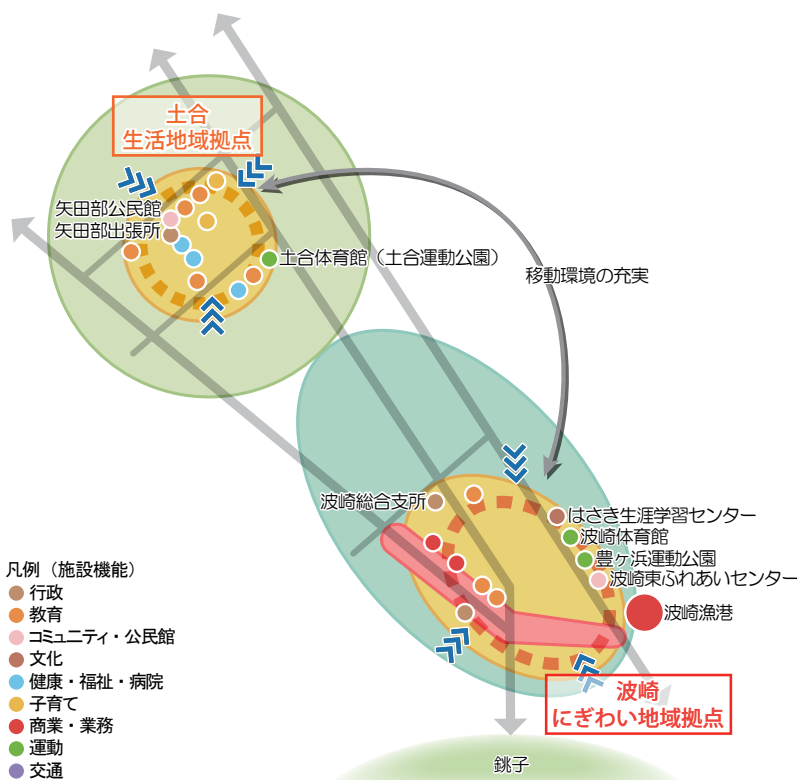
土合・波崎市街地間を結ぶ移動環境の充実を図りながら、土合市街地において不足する商業機能、波崎市街地において不足する子育て支援機能を、それぞれの市街地同士で補い合い、南部地区全体で生活サービス機能が充足する環境を整えます。



▲ 高齢者にやさしいまち（イメージ）



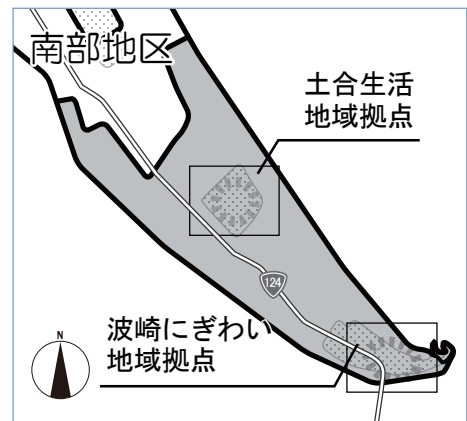
▲ 子育てしやすいまち（イメージ）



4-5 地区のまちづくりの方針

● 拠点の整備方針

南部地区は、「波崎にぎわい地域拠点」においては、地場産業などの地域の個性を生かしたまちづくりを進めます。「土合生活地域拠点」においては、将来にわたって多様な世代が暮らせる持続可能な住宅市街地の形成を図ります。



(1) 波崎にぎわい地域拠点の整備方針

- 古くから農業・漁業のまちとして栄えてきた背景を生かしつつ、漁業関連施設や商業施設との調和のとれた快適な市街地の形成を目指します。
- 多様な世代の居住者に対応し、生活に密着した店舗や事業所の立地を効果的に誘導し、誰もが安心して生活できる環境づくりを目指します。
- 波崎総合支所やはさき生涯学習センターなどの公共施設の立地を生かしながら、機能の複合化・多機能化を図り、より利用しやすい行政サービス機能を目指します。
- 波崎東部地区の密集住宅・狭隘道路エリアにおいては、住環境整備事業などにより良好な住環境の形成を進めています。その他のエリアにおいても、課題や地区の特性に合わせた新規事業等の導入を図ります。
- 既存の住宅地においては、老朽建築物の建替え、複合化などを促進し、土地を有効に活用しながら良質な住宅の誘導を図ります。



▲ 国道 124 号沿線（波崎）

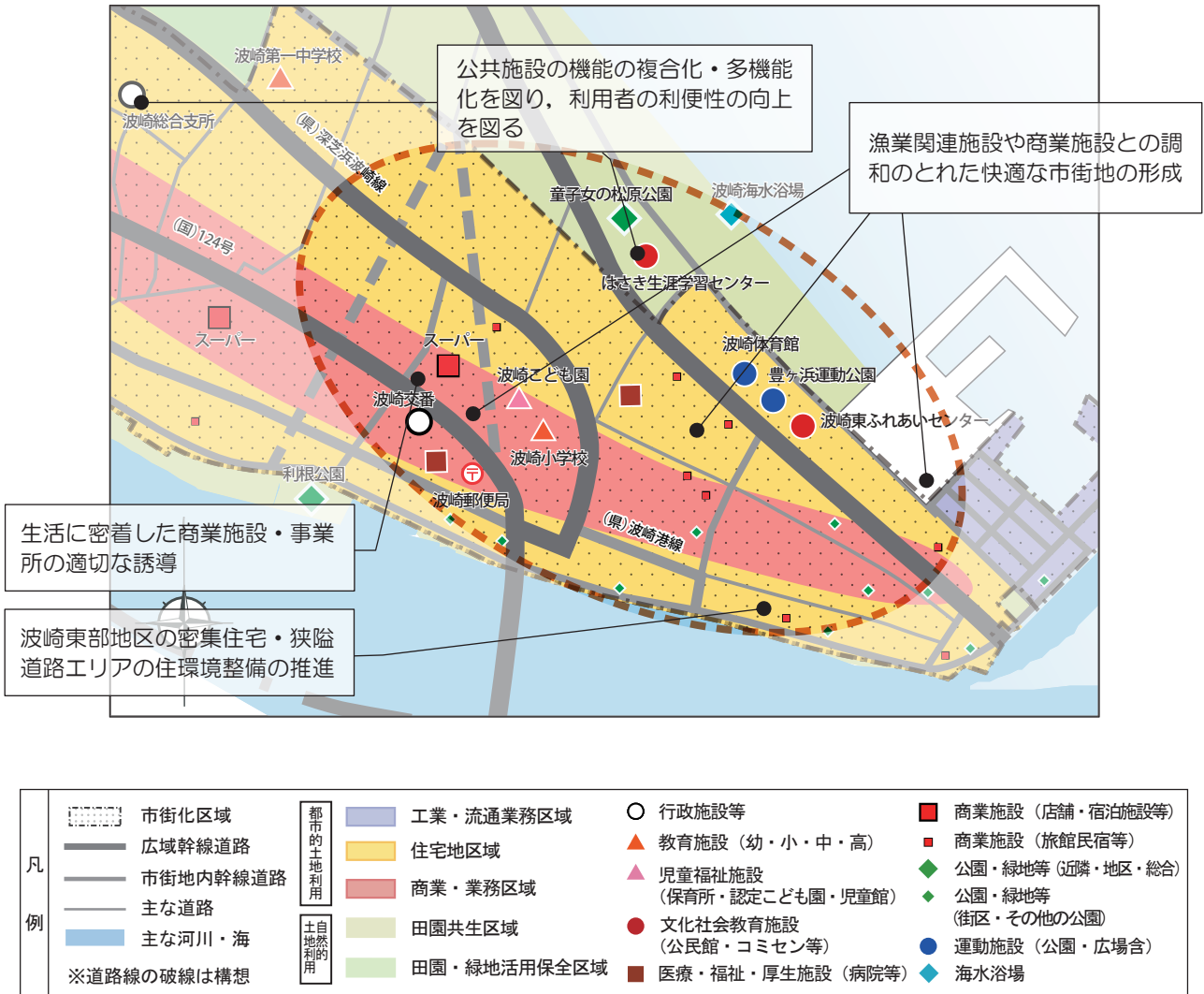


▲ 波崎総合支所・防災センター



▲ はさき生涯学習センター

◆波崎にぎわい地域拠点まちづくり方針図



(2) 土合生活地域拠点の整備方針

- 土合ヶ原住宅団地など、計画的に開発された住宅地においては、地区計画などの居住者の合意によるルールづくりを促進するなど、都市基盤の整った良好な住宅地としての環境の向上を図ります。
- 大規模な企業社宅跡地や区画街路沿道などにおいては、土地利用の転換を図るなど、時代のニーズに柔軟に対応した更新を行い、持続可能な住宅市街地の形成を図ります。
- 地域の生活を支える商業・サービス系の機能の充実を図り、高齢化が進む中、世代交代を続けながら多様な世代が快適に暮らせるコンパクトで利便性の高い生活圏の形成を目指します。
- 土合体育館や矢田部公民館などの公共施設を活用したコミュニティの形成を図り、地域に暮らす多様な世代の交流を促進し、お互いが安心して暮らせるまちづくりを目指します。
- 身近で安心な保健・福祉・医療サービスが受けられるよう、保健・福祉・医療機能の充実を図ります。



▲ 土合ヶ原住宅団地



▲ 矢田部公民館



▲ はさき福祉センター

◆土合生活地域拠点まちづくり方針図



※方針図内の施設については、平成31年（2019年）4月以降の配置予定にもとづいて作成しています。

● 地区全体の整備方針

(1) 変化する時代に対応した住環境を形成する土地利用の誘導

【市街化区域における土地利用】

- 波崎総合支所周辺や海老台周辺の住宅地においては、商業・業務地区などの周辺環境に十分配慮した、調和のとれた良好な住環境の形成を図ります。
- 土合市街地・波崎市街地において、市民生活を支える機能を相互に活用できる商業・業務・保健・福祉・医療エリアを形成し、利便性の向上を図ります。
- 空き家バンクを活用した売却や賃貸化などを進め、空き家や低・未利用地の増加の抑制につなげ、計画的かつ適正な密度構成に基づく住宅機能の誘導を図ります。

【市街化調整区域における土地利用】

- 土合市街地・波崎市街地間に広がる農地については、生産基盤の充実に努めながら、農業の生産力向上と掘り下げ田などの営農環境の保全に努めます。
- 既存の集落地については、特徴的な田園景観の保全に努めつつ、営農環境と調和のとれた良好な住環境の整備に努めます。
- 太平洋沿岸、利根川沿岸においては、水辺の周辺環境整備を進め、河畔プロムナードなどの既存施設の活用を促進します。また、美しい海浜、川辺、松林などを本市の貴重な自然資源として、積極的に保全を図りながら、水辺の景観の維持に努めます。
- 利根かもめ大橋付近の国道124号から土合市街地までのエリアにおいては、商業・業務系の立地も一部可能な土地利用への転換を誘導し、利便性の高いエリアの形成を図ります。

(2) 誰もが移動しやすい道路・公共交通基盤の整備

【道路交通等の充実】

- 市内の各拠点へのアクセスの利便性を高める道路整備を進めるとともに、局地的な交通混雑がみられる幹線道路の交差点については、その改良などにより交通混雑の解消を図ります。
- 本市の都市軸である国道124号については、銚子市と本市をつなぎ、人やものの交流を生み出す幹線道路として、スムーズに移動できる交通環境の確保に努めます。
- シーサイド道路および一般県道深芝浜波崎線については、道路機能を高めるために必要な整備の要望を行い、国道124号とのアクセス性を向上させる地区内の骨格道路の充実に努めます。

【公共交通等の充実】

- 波崎市街地などの密集した市街地において、高齢者などの交通弱者が道路沿道の商業施設を活用する移動手段として、路線バス、デマンドタクシーなどの充実に努め、誰もが移動しやすい生活環境づくりを促進します。
- 土合市街地や波崎市街地を拠点として、市内各市街地や千葉県方面とを結ぶ公共交通環境づくりに努めます。

(3) 安全・安心で住みやすい社会基盤の充実

【公園等の緑地の充実】

- 密集市街地のまちかどや用途変更の際に生じる広場などの公共スペースを活用し、地域のくつろぎの場としての活用に取り組みます。

【その他基盤施設の充実】

- 排水対策の優先度が高い土合地区雨水幹線の整備を促進し、防災安全性の向上に努めます。
- 安全で安心な水道水の安定供給と災害に強い水道を目指して、水道ビジョンに基づき、別所配水場設備の更新や老朽管路の計画的な更新および水道普及のための管路整備を推進します。
- 矢田部公民館、波崎総合支所等の公共施設や多くの人が集まる施設では、今後増加が予想される高齢者の視点に立った施設の整備や公共サインの充実を図り、誰もが安全で快適に利用できることを前提とした環境づくりを進めます。
- 海岸・河川に挟まれた波崎漁港周辺においては、津波浸水想定区域、利根川浸水想定区域の両方の安全性を確保するため、浸水被害に対する対策を推進し、水害に強い地区整備を進めます。

(4) 歴史・文化を活用した交流の促進

【スポーツ・レクリエーション・交流施設の充実】

- サッカー場やテニスコートなどのスポーツ・レクリエーション施設が整備されている矢田部地区については、周辺区域の施設等との連携を図りながら、市内外の人々の交流を促進する拠点として機能強化を図ります。
- はさき生涯学習センターや豊ヶ浜運動公園、波崎体育館などについては、多様な活動の場としての機能を高め、地域の生活の充実に努めます。
- 波崎海水浴場については、市内外から多くの人々が訪れる観光の拠点として、周辺の駐車場等を含めて利便性や快適性の向上に努めます。

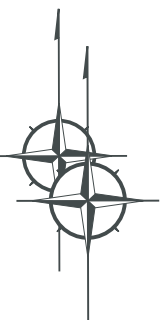
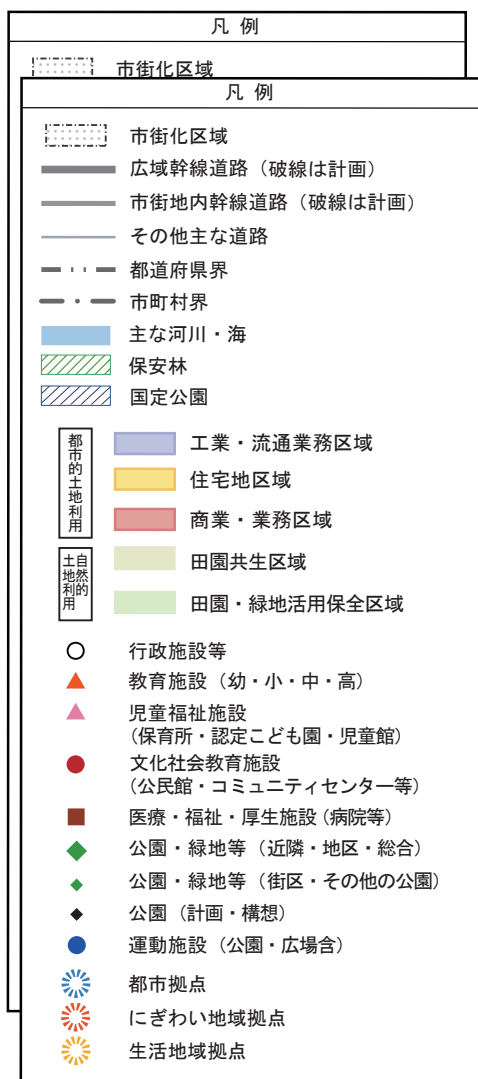
【歴史・文化を生かした景観の継承】

- 県指定の天然記念物となっている大タブの木をはじめとして、益田神社、手子后神社など、地区の歴史を伝える貴重な歴史的資産が残されています。伝統ある祭りは、地域の文化として住民の誇りとなっています。地域コミュニティの醸成の場としての活用を図りながら、次世代に継承すべき資産として美しい景観の保全を進めます。
- 海岸に面した緑地帯や砂丘は、防災の面からも整備の重要性が高まっています。清掃活動、植樹ボランティアとの協力のもと、防砂林、防風林の整備を継続し、砂丘や海岸線の保全に努めます。

◆南部地区方針図

本市の都市軸である国道 124 号については、人やものの交流を生み出す幹線道路として、スムーズに移動できる交通環境を確保

集落地については、特徴的な田園景観を保全し、営農環境と調和のとれた良好な住環境を整備



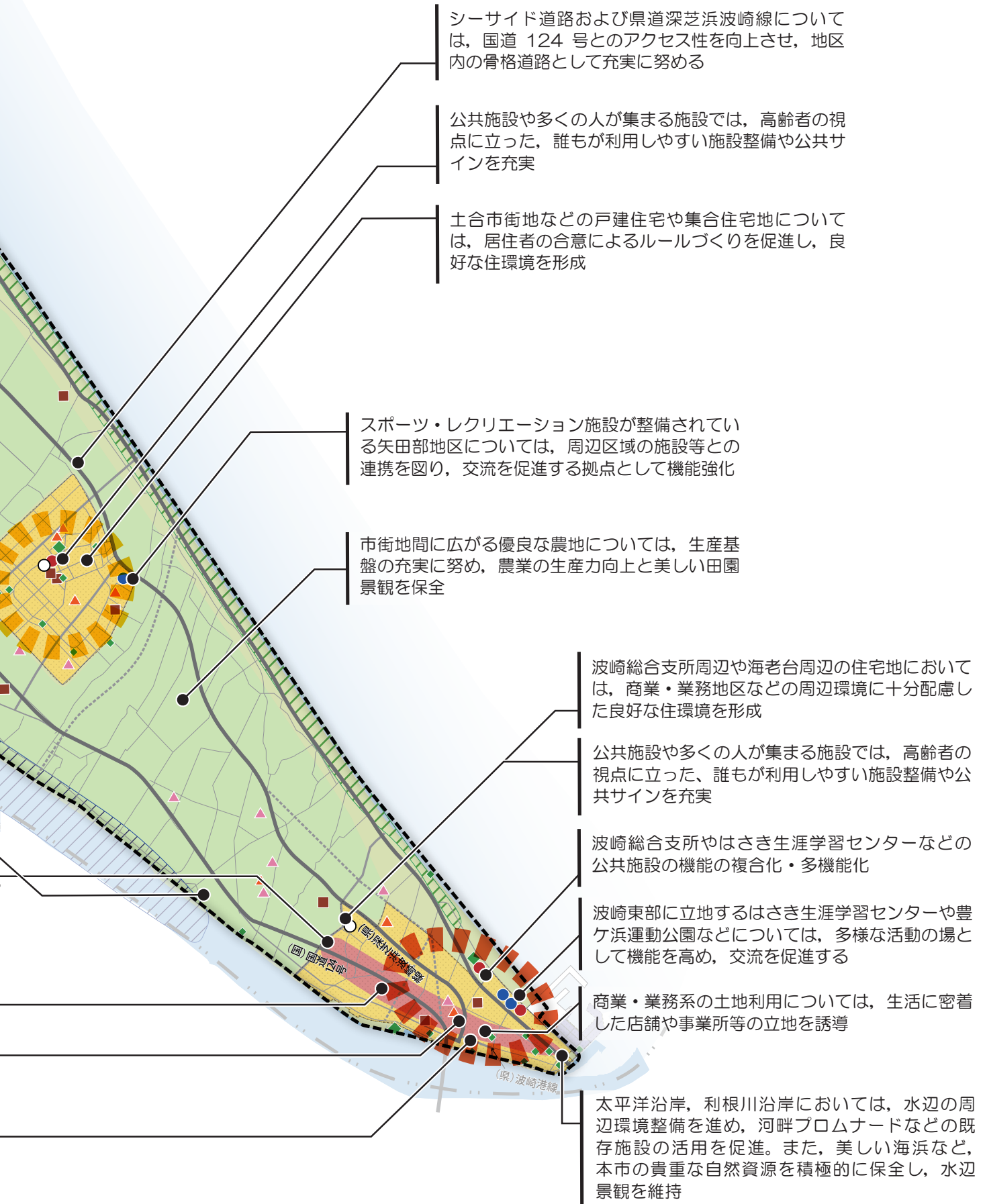
利根かもめ大橋付近の国道から土合市街地までのエリアにおいては、商業・業務系の立地も一部可能な土地利用への転換を誘導し、利便性の高いエリアを形成

土合市街地・波崎市街地においては、市民生活を支える商業・業務機能を相互に活用し、利便性の向上を図る

漁業関連施設、観光宿泊施設、沿道商業施設と調和のとれた快適な市街地の形成

天然記念物となっている大タブ、益田神社、手子后神社など歴史的遺産の継承と活用

波崎東部地区の密集住宅・狭隘道路エリアにおいては、住環境整備事業などにより、良好な住環境を形成。その他の課題が残るエリアにおいても、新規事業の導入に努めた快適な住環境を拡充



— 高校生ワークショップから生まれた未来の神栖ストーリー —

高校生ワークショップで出されたご意見のキーワードを参考に、20年後の神栖市のライフスタイルをイメージして物語風に表現しました。なお、この未来の神栖市ストーリーの想定は架空のものです。

20年後の南部地区編

～スローでスマートな生活が送れるまち～

設定：南部地区に住む35歳の女性

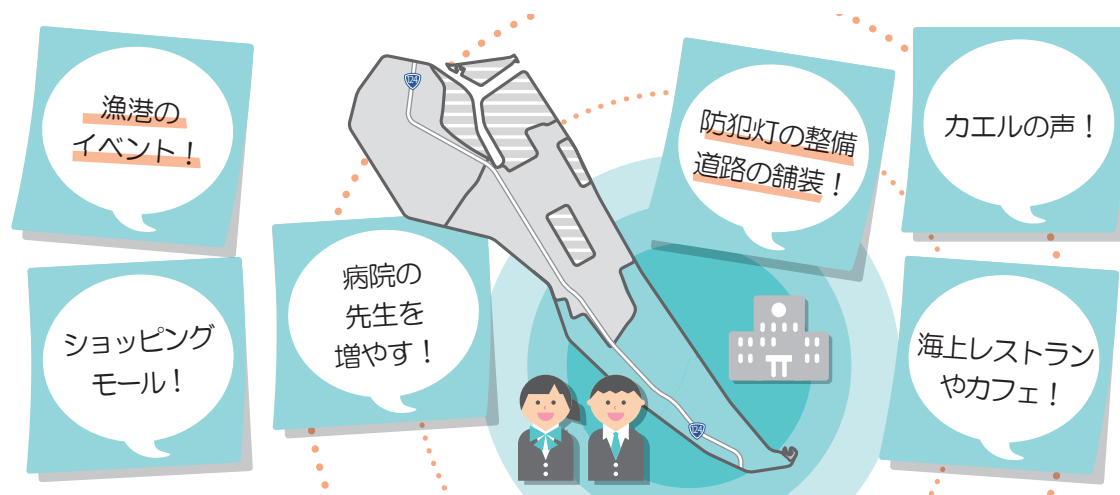


私は南部地区で生まれて、ずっとここに住んでいます。今では夫と子ども2人との4人暮らし。南部地区は、新鮮な野菜や魚が手に入るし、病院もたくさんあるから、安心して子育てができるんです。今住んでいる家は、家の太陽光発電と、波崎海岸の風力発電からの電力供給で電気を賄っているから、地球にやさしい生活が送れるのも、とても気に入っています。この辺りは、環境や食事に気を使っている人が多くて、家庭菜園で有機野菜を作っている人がたくさんいます。周りには田んぼもあって、カエルの声も聞こえてきます。

地元の魚はとても美味しくて、子どもたちもすっかり魚好き。近所で買ってきたイワシも大好物。先週は神社で昔からの伝統あるお祭りがあって、子どもたちはとてもはしゃいでいました。

昔から変わらない、そんな居心地の良い景色があるところが、一番気に入っています。昔と変わったことといえば、高校生のころは部活のあとは夜道が暗くて怖かったけど、今は防犯灯が整備されたおかげで、安心して歩けるようになったことでしょうか。

今日は大切な記念日なので、海沿いにある有名な海上レストランへ家族で食事に行きます。SNSでもたびたび話題になる、神栖市のデートスポットになっているお店です。懐かしいな、私もちょうど10年前ここでプロポーズされたんです。



5-1 地区の概況

●国内有数の工業および物流業務の拠点

本地区の鹿島臨海工業地帯は、国内有数の工業および流通業務の拠点として発展してきました。

平成23年(2011年)には鹿島港が「国際バルク戦略港湾」(国土交通省)に選定され、平成28年(2016年)には「鹿島臨海工業地帯競争力強化プラン」(茨城県・神栖市・鹿嶋市)が策定されるなど、国の経済を支える産業拠点として発展が期待されています。

●利根川河口を利用した漁港機能

古くから利根川河口を利用した河口港として栄えてきた波崎漁港は、外洋に面した外港地区の整備等により漁港の拡張が行われ、現在では全国でも有数の水揚げと水産加工品生産量を誇る漁業基地となっています。

●市街地と工業地の緩衝機能を果たす公園・緑地

地区内には、公園・緑地が配置されており、市街地と工業地の緩衝機能を果たすとともに、市内外の多くの人々の憩いの場として親しまれています。



5-2 地区のまちづくりの課題

■国際競争力向上のための機能強化

本工業地帯に立地する産業の動向を把握し、鹿島港北公共埠頭の整備など、立地環境の整備を図るとともに、企業と行政が連携し、さらなる競争力の強化を図る必要があります。

■未利用地の解消と優良な企業立地の促進

未利用地の多い工業団地においては、優良な企業立地を促進し、市内の効率的な土地利用と雇用の創出に努める必要があります。

■水産業の活性化につながる漁港の整備

波崎漁港は、県内最大のまき網船の漁業基地として、全国有数の水産加工生産量を誇っています。しかしながら、高齢化する漁業者、資源状態の悪化などの問題を抱えており、漁業の担い手育成や漁港の整備など、水産業の活性化と魅力ある漁業の推進を図ることが必要です。

5-3 地区の将来像とまちづくりの目標

地区の将来像

安定した雇用を創出し、活力ある神栖を支える産業拠点の形成

地区のまちづくりの構築イメージ

時代の変化に対応しながら、国内有数の工業および物流業務の拠点として、また県内有数の漁業基地として、着実に発展する基盤づくりを進めます。

1. 安定した雇用を支える都市基盤づくり

鹿島臨海工業地帯の国際的な競争力の強化に向けた港湾機能の高度化を図りながら、立地環境の整備を促進します。

2. 利便性の高い交通ネットワークの形成

東関東自動車道の鹿島港延伸など道路交通ネットワークの整備促進を要望するとともに、円滑で安全な物流を支える道路環境づくりを促進します。

3. 市民に親しまれる公園・緑地・工業地帯づくり

工業地との緩衝機能としての緑地の維持管理を進めるとともに、港公園や神栖総合公園については、市民に親しまれる緑の環境づくりに努めます。

4. 活気ある漁港づくり

整備・拡張が進む波崎漁港においては、漁業者の利便性の向上など漁業基盤の強化を図ります。また、人が訪れるレクリエーション機能等の誘導・充実を図り、にぎわいの拠点としての漁港づくりを目指します。

5-4 地区のまちづくりの方針

● 地区全体の整備方針

(1) 安定した雇用を支える都市基盤づくり

- 世界的に物資輸送船型の大型化、物流の高度化、効率化が進んでおり、国が指定する国際バルク戦略港湾としての早期事業化を要望し、物流の効率化を促進します。
- 鹿島臨海工業地帯競争力強化プランに基づき、企業と行政の連携による国際的な競争力の強化に取り組みます。また、鹿島臨海工業地帯の付加価値を高めるため、水素などの新エネルギーを利用した、エネルギー先進都市の実現等に努めます。

- 産業構造の変化，ICT化等の変化に対応した機能更新や適切な機能集約を促進します。
- 鹿島港北公共埠頭については，コンテナ貨物の集荷促進に努めるとともに，船舶の大型化に対応した水深13m岸壁の事業化などの早期実現を促し，港湾機能の強化に努めます。
- 鹿島港防波堤の早期完工など，有効な津波対策や安全性と利便性の高い港づくりに向け，関係機関に対する一層の働きかけを行い，災害時の強靱性の確保に努めます。

(2) 利便性の高い交通ネットワークの形成

- 東関東自動車道の鹿島港への延伸やインターチェンジの誘致などを働きかけ，鹿島港および鹿島臨海工業地帯の機能の向上に努めます。
- 鹿島港中央航路連絡橋の整備については関係機関に働きかけ，物流機能を高め，鹿島臨海工業地帯の競争力の強化を図ります。
- 交通渋滞による産業効率の低下と，生活交通の利便性の低下を防ぐため，産業系交通と生活系交通との分離を促進し，効率的な交通規制の導入に努めます。

(3) 市民に親しまれる公園・緑地・工業地帯づくり

- 市民の憩いの場となる公園・緑地として，市のシンボルとして親しまれている港公園の活用・充実に努めます。
- 神栖総合公園と周辺海岸部のレクリエーション施設が連携する公園・緑地の整備・維持管理に取り組み，市民に親しまれる公園・緑地づくりに努めます。
- 工業地と周辺市街地の緩衝帯となっている緑地については，適切な維持管理と整備，充実に努めます。
- 工場の夜景など，新たな観光スポットの一つとして工業地帯周辺の整備を検討し，市民に親しまれる工業地帯づくりに努めます。

(4) 活気ある漁港づくり

- 水産業の活動拠点として，衛生的な共同利用施設などの利便性の高い機能的な漁港施設の整備を促進し，にぎわいのある市場づくりを目指します。
- 漁港周辺に水産加工団地の整備を促進するなど，漁港後背地の土地利用の高度化・複合化を図り，漁業生産の安定・強化を図ります。
- 波崎漁港の拡張部については，既存の施設と一体的な整備・利用を図るため，地区計画の活用や市街化区域への編入を検討します。
- 災害に強い漁港施設の整備を促進します。
- 漁港周辺へのレクリエーション機能等の誘導・充実など，漁港周辺の一体的な活用を図ります。

◆港湾・工業地区方針図

