

神栖市立地適正化計画

市民がいつまでも安心して暮らせる活力あるまちづくり

概要版



神栖市

1. まちづくりの課題と立地適正化計画

◆ 社会現象である人口減少と高齢化に対応したまちづくり

全国的な人口減少や少子高齢化が進む中で、本市は、今まで微増ではありますが、人口が維持されてきております。しかしながら、2018年に示された最新の人口推計によると、将来に向けて、その人口も減少傾向にあり、高齢化の進展も予測されます。

人口減少や高齢化が進むと、医療、商業などの生活サービス施設の減少や公共交通の維持など、都市機能そのものが衰退し、これまでの暮らしやすさが維持できなくなります。

■ 神栖市の人口の推計（国立社会保障・人口問題研究所）

⊗ まちなかの人口が減少していき、少子高齢化に！

本市の人口も今後は減少が見込まれ、0～14歳の年少人口、15～64歳の生産年齢人口が減少する一方で、高齢化の割合は増加しています。

まちに人が居なくなった
らどうなるの？



本市における人口の推移



■ 将来の市街化区域人口の見通し

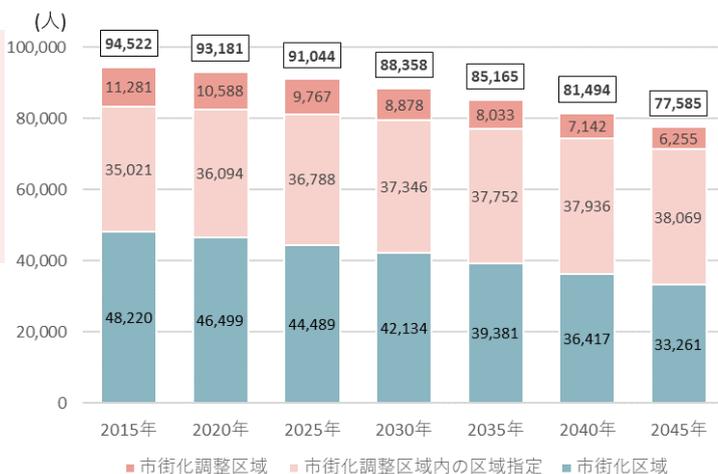
⊗ 市街化区域の人口は減少し、人口密度の低下が進む見込みに！

将来的には、市街化区域と市街化調整区域内の区域指定エリアの人口密度が逆転する恐れがあります。

まちが寂しくなった
らどうなるの？



市街化区域及び市街化調整区域の将来推計人口



■ 空家の状況

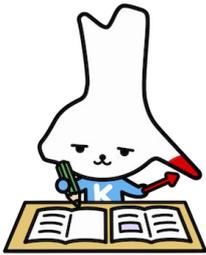
⊗ 空家率は高い水準で推移！

空家戸数や空家率は、ほぼ横ばい傾向にありますが、茨城県や全国に比べ上回っています。

全国・茨城県・本市の住宅数と空家数の関係

		1998年	2003年	2008年	2013年	2018年
神栖市	総住宅数(戸)	32,560	36,720	43,340	41,220	45,970
	空き家総数(戸)	7,640	5,790	8,700	7,260	8,660
	空き家率	23.5%	15.8%	20.1%	17.6%	18.8%
茨城県	総住宅数(戸)	1,064,800	1,135,900	1,223,800	1,268,200	1,328,900
	空き家総数(戸)	129,400	146,700	178,400	184,700	197,200
	空き家率	12.2%	12.9%	14.6%	14.6%	14.8%
全国	総住宅数(戸)	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家総数(戸)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%

■市が抱える課題



神栖市版の集約と連携のまちづくりで、これらの課題に取り組み、いつまでも安心して暮らせる活力あるまちを目指すため立地適正化計画を策定しました。

■立地適正化計画とは

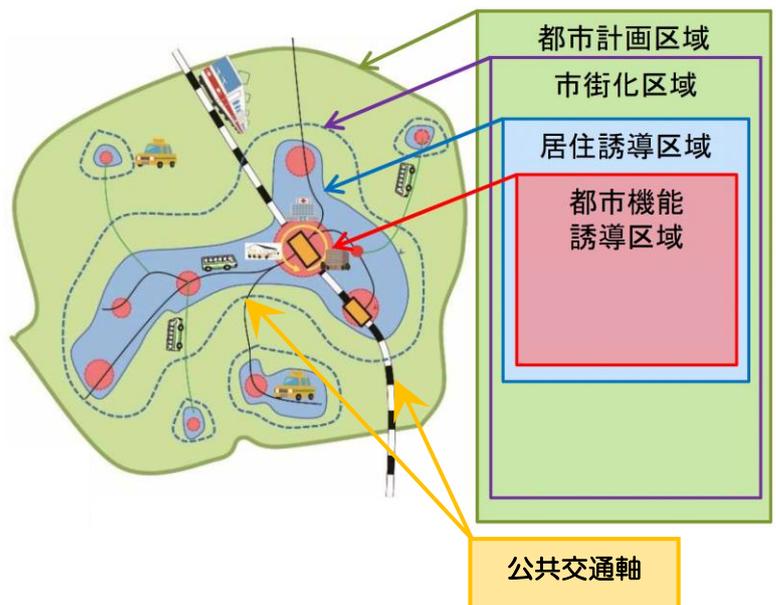
今後の人口減少や少子高齢化社会に対応した**持続可能な都市（全ての市民が安心して暮らせるまち）**を実現するため、一定の人口密度を維持し、**生活サービス機能の適切な維持・誘導とそれらに連携した公共交通ネットワークの形成**を図るための方針や区域（誘導区域）を設定し、立地の誘導を図るために講じる施策等を示す計画です。

■立地適正化計画のイメージ

- まちの中心となる拠点周辺に生活サービス施設を集め、その周りに一定の居住のまとまりを形成させ、拠点それぞれが公共交通ネットワークで結ばれることで、コンパクト&ネットワークの都市構造を目指します。

- 立地適正化計画では、市街化区域の中に、人々の住まいの集約を目指す「**居住誘導区域**」を、居住誘導区域内に、生活サービス施設などの都市機能を集約していく「**都市機能誘導区域**」という2種類の区域を定めます。

その上で、これらの各市街化区域内に定めた拠点となる居住誘導区域を結び、移動を円滑にする公共交通軸を設定します。



2. 神栖市立地適正化計画の概要と基本的な方針

■ 計画の概要

対象範囲：都市計画区域（神栖市全域）

計画期間：2022年（令和4年）～2042年（令和24年）

計画の位置づけ：「神栖市総合計画」や茨城県の「鹿島臨海都市計画区域マスタープラン」に即し、神栖市都市計画マスタープランの一部と見なされます。市の関連する計画との連携を図ります。

■ まちづくりの基本的な方針

まちづくりの目標 1

充実した都市機能を効率的に集約した拠点形成

（取組方針）

市民の豊かな暮らしを支える居住機能と、多くの市民が訪れ賑わいと交流のある市の中心的な高次都市機能を、神栖市都市計画マスタープランで位置づけた拠点に誘導し、居住や都市機能の効率的な集約を図りながら、将来に渡って持続可能な拠点の形成を目指します。

まちづくりの目標 2

拠点間をつなぎ住む人も働く人も往来しやすい

連携軸の形成

（取組方針）

拠点を連絡しながら、都市としての交通機能向上をはじめ、市内や近隣市町等との広域的な連携を強化するネットワークの充実を図るとともに、公共交通と拠点の配置を一体として捉え、高度な移動環境の形成を図ります。

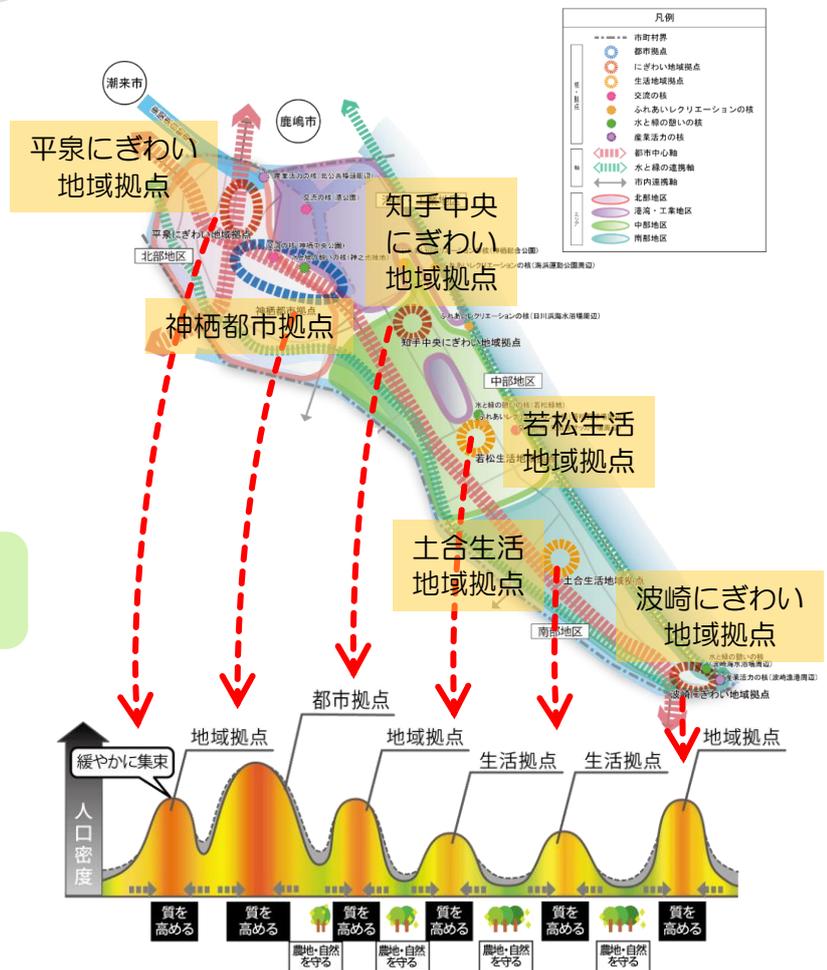
まちづくりの目標 3

拠点と連携軸がバランスを保つ土地利用の形成

（取組方針）

拠点と連携軸の効果的な配置により、商業・業務系土地利用、重化学工業と漁業の拠点となる産業系土地利用、面的に広がる住宅系土地利用など個々の土地利用のポテンシャルを最大限に高め、土地利用のバランスを保ちながら市街地の適正な規模の形成を図ります。

神栖市都市計画マスタープランの将来都市構造図



3. 居住誘導区域の設定

- 居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定エリアで人口密度を維持することにより、生活サービスや公共交通、コミュニティが持続的に確保され、災害リスクが低く安心して暮らせるよう、居住を誘導すべき区域です。
- 市街化区域の6つの拠点のうち、「神栖地区」と「平泉地区」は連続する市街地であることから1つの地区とし、以下の設定方針に従い、居住の誘導を図ることが望ましい範囲に居住誘導区域を設定します。

市街化区域

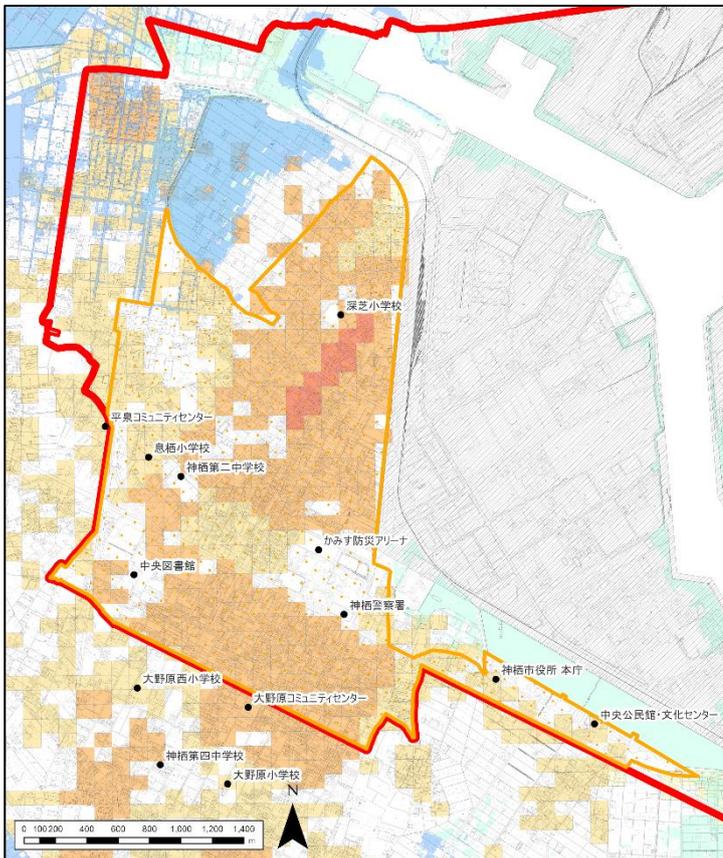
■ 居住誘導を図るエリア

居住誘導区域の設定方針

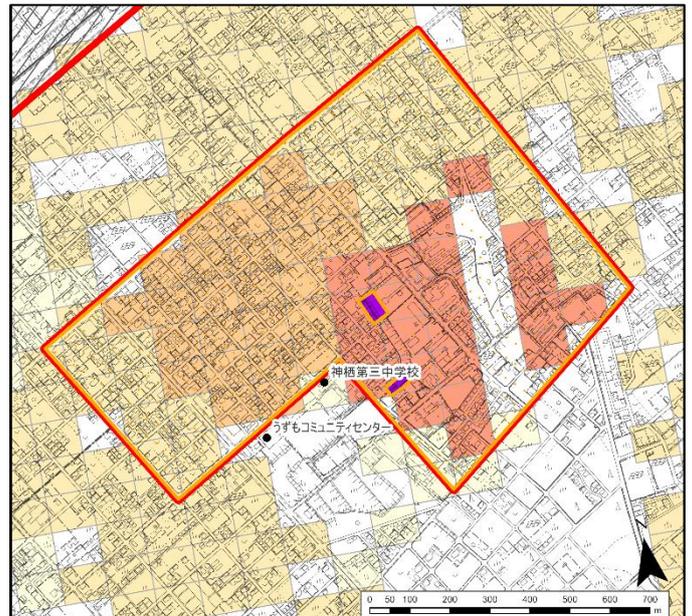
- ① 将来においても人口密度が保たれる区域
 - 人口密度が平均 **22.6 人/ha** 以上の箇所
- ② 災害等の安全性が確保できる区域
 - 洪水浸水想定区域、津波浸水想定区域に該当しない箇所
 - 洪水浸水想定区域のうち、1.0m未満の箇所においては、**30 分以内に 500m 圏内の避難場所**又は浸水想定区域外に避難できる箇所
 - 津波浸水想定区域のうち、1.0m未満の箇所においては、**30 分以内に 500m 圏内の避難場所**又は浸水想定区域外に避難できる箇所
- ③ 土砂災害警戒区域は除外します。
- ④ 法令や条例に基づき、住宅の建築が制限されているエリアは除外します。
 - 工業専用地域、工業地域 等

居住誘導区域

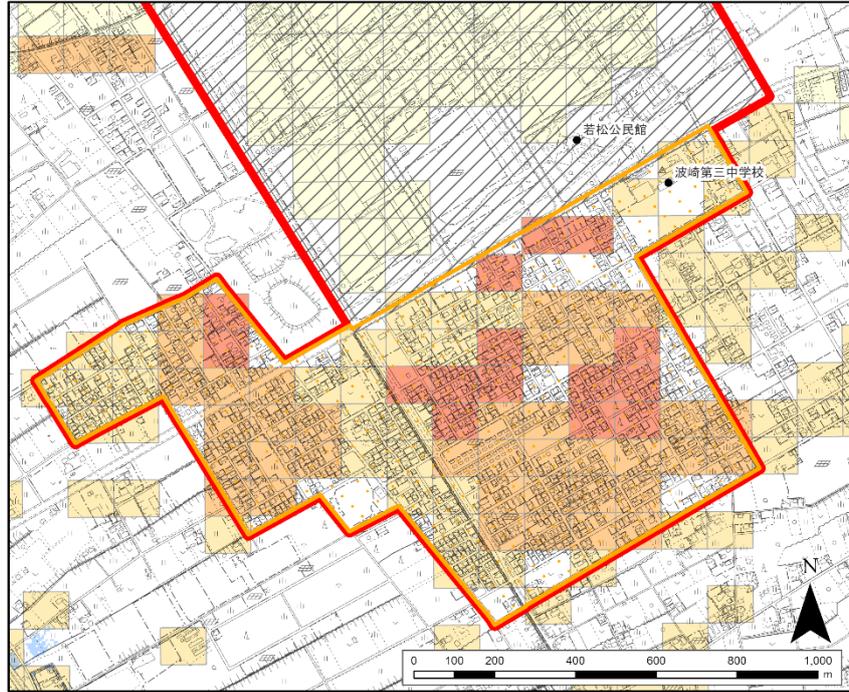
■ 神栖・平泉地区



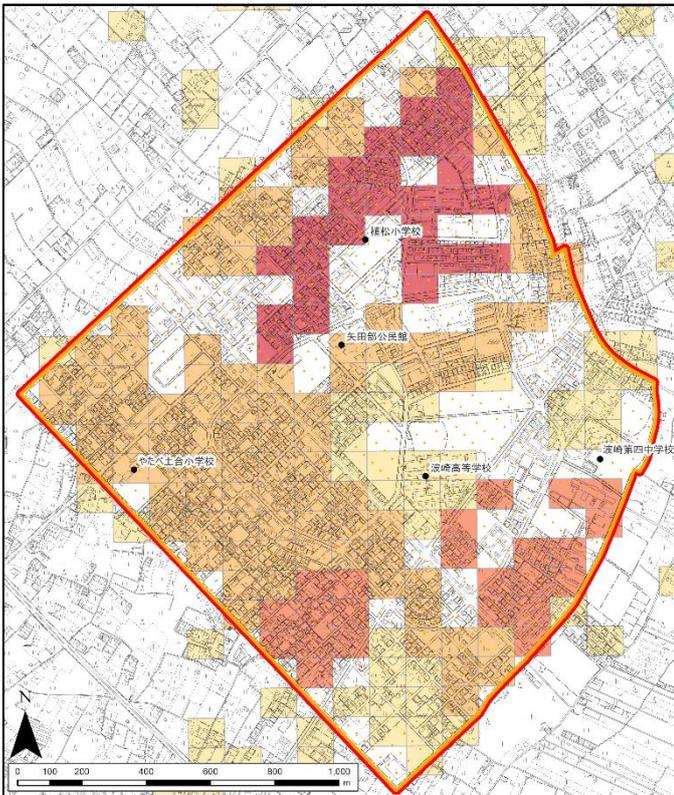
■ 知手中央地区



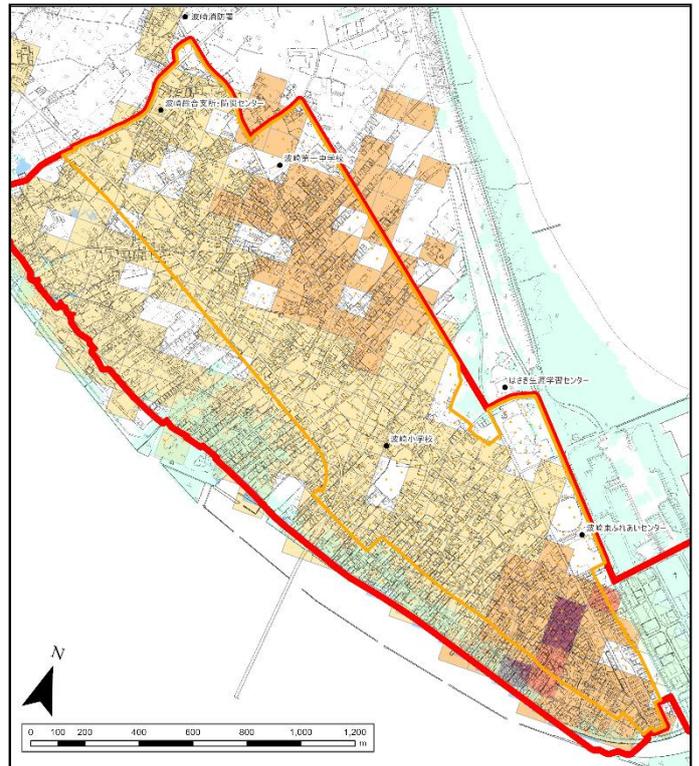
■ 若松地区



■ 土合地区



■ 波崎地区



	居住誘導区域	人口分布
	市街化区域	H27総人口
	洪水浸水想定区域1.0m以上	20人/ha未満
	津波浸水想定区域1.0m以上	40人/ha未満
	土砂災害警戒区域	60人/ha未満
	工業専用地域	80人/ha未満
		100人/ha未満
		100人/ha以上

4. 都市機能誘導区域と誘導施設の設定

- 都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業などの生活サービス機能や公共交通へのアクセスが容易となるよう、都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、都市機能の効率的な提供を図る区域です。

市街化区域

都市機能誘導区域の設定方針

- ①居住誘導区域内
 - 居住誘導区域の範囲内
- ②生活サービス施設が集約立地している地区の抽出
 - 生活サービス施設の集約立地状況
- ③概ねバスの停留所から300m圏の範囲
 - コミュニティバスの他、民間事業者の定時運行バス
- ④概ね生活サービス施設から800m圏の範囲
 - 大規模小売店舗法に基づく大規模小売店舗
 - 行政施設：市役所、支所
 - 防災機能を有した施設：防災アリーナ、防災センター
- ⑤住居専用系の用途を除く地域を設定
 - 原則、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を設定対象から除く。
- ⑥主要幹線道路沿いなど将来にわたり土地利用が見込まれる区域を設定
 - 市内の主な幹線道路として国道や県道、さらに生活道路沿道の土地利用が将来にわたり見込まれる区域を設定
- ⑦今後の活用が想定される公共用地

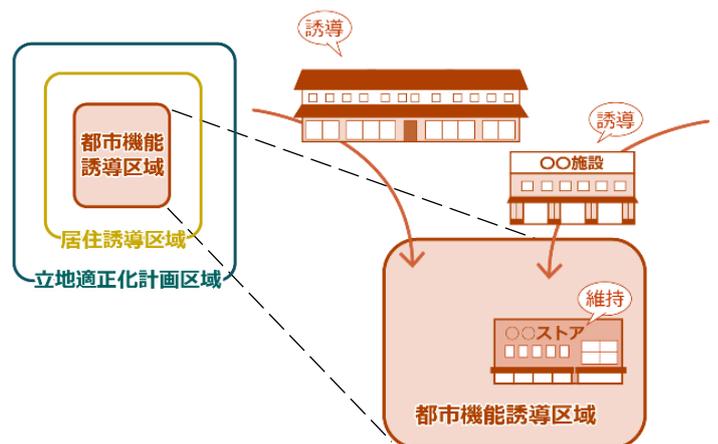
都市機能誘導区域

- 居住誘導区域内で都市機能誘導区域の設定方針を当てはめると「神栖・平泉地区」と「波崎地区」が該当します。この2地区について、都市機能の誘導を図ることが望ましい範囲に都市機能誘導区域を設定します。

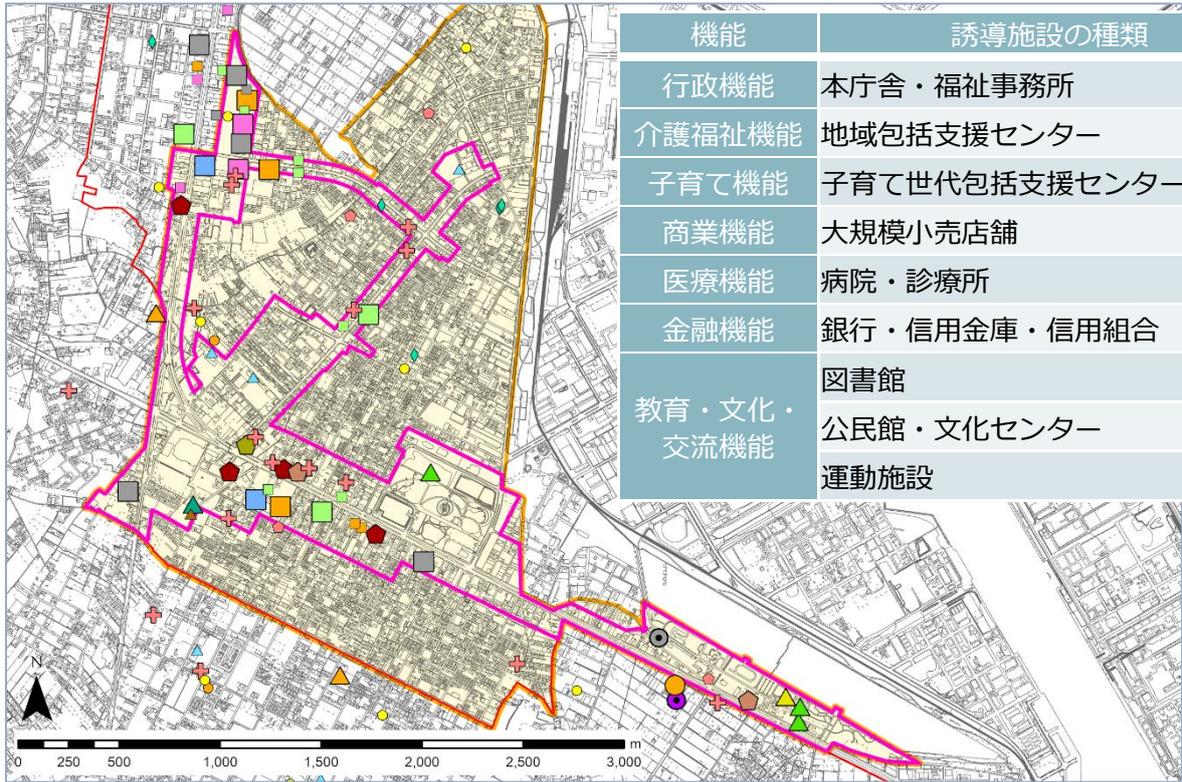
■誘導施設の設定

- 都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）を設定するものです。
- 都市機能誘導区域内に、現在不足している施設（機能・役割）や、今後とも維持が求められる施設（機能・役割）を対象に設定するものです。
- 誘導施設は、都市機能誘導区域内への緩やかな誘導を図ること、また既に、区域内に立地している施設については、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐことを目的とし、都市機能誘導区域ごとに設定します。

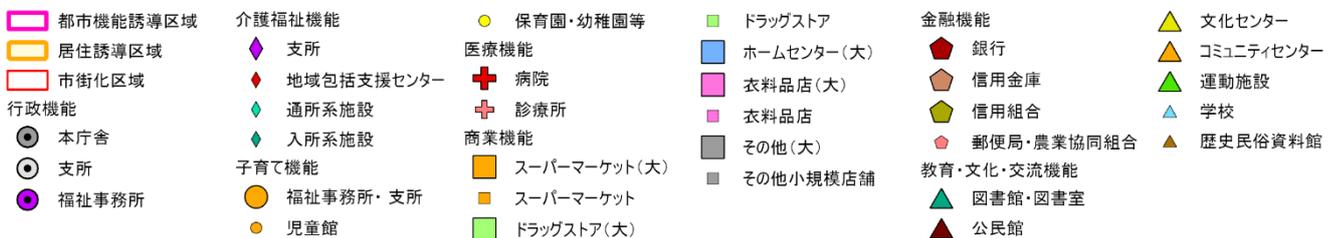
誘導施設のイメージ



■ 神栖・平泉地区の都市機能誘導区域の範囲と誘導施設



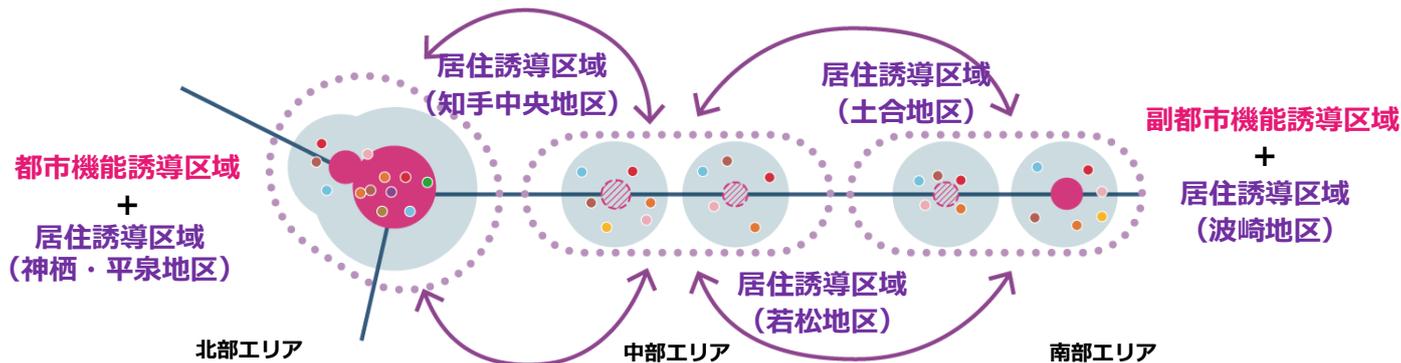
■ 波崎地区の副都市機能誘導区域の範囲と誘導施設



5. 居住誘導区域・都市機能誘導区域の拠点設定（まとめ）

- 5つの居住誘導区域と2つの都市機能誘導区域の関係を図示すると、以下のようになります。
- 2つの都市機能誘導区域のうち、「神栖・平泉地区」は、本市の玄関口でもあり、各方面への交通結節点である中心市街地であるため、主たる都市機能誘導区域とします。また、「波崎地区」は、合併前の旧自治体の中心地であり、既存市街地が形成されていて、総合支所機能などの公共施設や生活サービス施設が充実しているため、副都市機能誘導区域（法第81条第2項第3号における都市機能誘導区域）として位置づけます。

各地区の都市機能誘導区域・居住誘導区域のイメージ



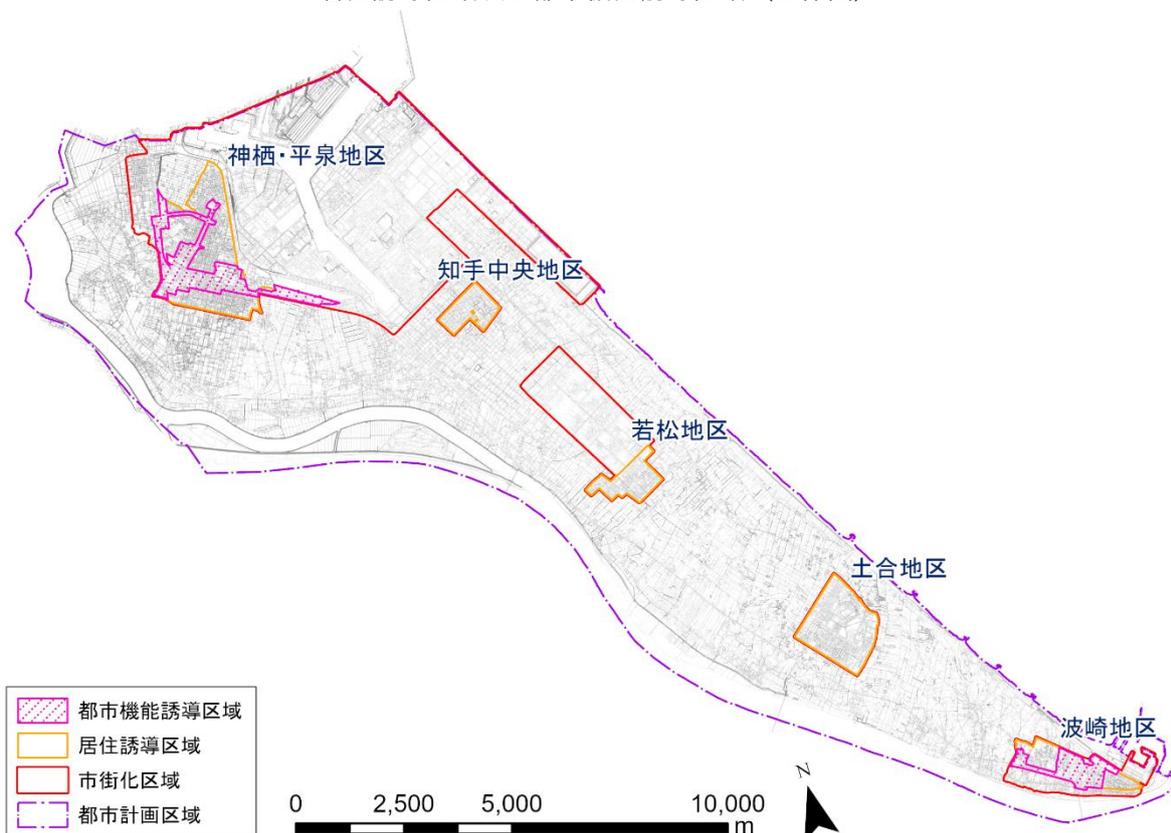
都市機能誘導区域（神栖・平泉地区）

生活サービス施設が集中しており、本市の玄関口でもあり、各方面への交通結節点となりうる中心市街地

副都市機能誘導区域（波崎地区）

（法第81条第2項第3号における都市機能誘導区域）
合併前の旧自治体の中心地であり、既存市街地が形成されていて、支所機能などの公共施設や生活サービス施設が充実

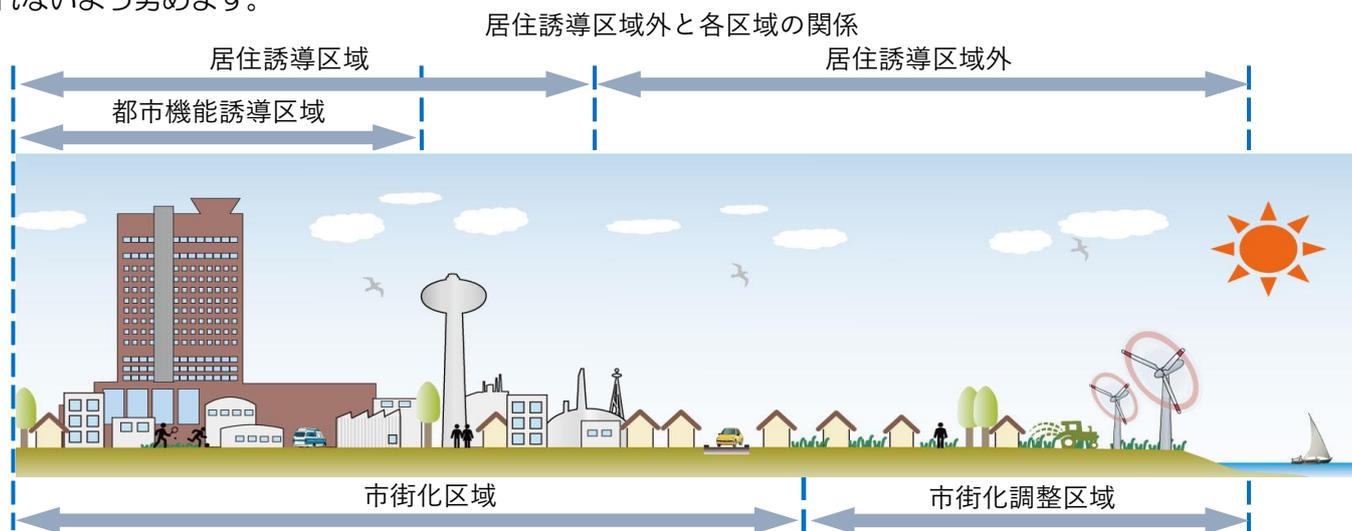
居住誘導区域及び都市機能誘導区域（全体図）



6. 居住誘導区域外の方向性

- 居住誘導区域は、居住誘導区域外から区域内に住み替えを強制するものではなく、長期的な視点で緩やかに居住を誘導するものであるため、現在、区域外に居住している方の生活環境にも配慮する必要があります。

また、本市の土地利用や人口分布の状況を見ると、居住誘導区域外であっても、地域の拠点や開発行為等により良好な都市基盤が整っている地区があることから、地域の特性に応じたゆとりある快適な居住環境を形成するために、一定程度の人口密度や必要な都市機能の維持を目指し、暮らしやすさと地域コミュニティが失われないよう努めます。



7. 防災指針について

- 防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で、必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針です。居住誘導区域内にある災害リスクに対して、できる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが必要です。

主な取り組みスケジュール

災害種別	取組	重点的に実施する地域	実施主体	実現時期の目標		
				短期 5年程度	中期 10年程度	長期 20年程度
地震	住宅市街地総合整備事業（波崎東明神周辺地区）	波崎地区	市	[Progress bar from 0 to 100%]		
	公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の計画的更新	市全域	市	[Progress bar from 0 to 100%]		
	液状化ハザードマップを用いた周知・啓発	市全域	市	[Progress bar from 0 to 100%]		
	建築物耐震改修促進計画に基づく建築物の耐震化促進	市全域	市	[Progress bar from 0 to 100%]		
津波	緊急避難場所、避難路の整備	市全域	市	[Progress bar from 0 to 100%]		
	津波避難施設整備基本計画の策定	津波避難困難地域	市	[Progress bar from 0 to 100%]		
	避難困難地域を対象とした地区緊急避難施設の整備	津波避難困難地域	市	[Progress bar from 0 to 100%]		
	津波ハザードマップを用いた周知・啓発	市全域	市	[Progress bar from 0 to 100%]		
	防災訓練の実施	市全域	市	[Progress bar from 0 to 100%]		
洪水	利根川沿岸部の築堤事業（国）	利根川下流域	国	[Progress bar from 0 to 100%]		
	雨水排水計画に基づいた雨水排水路の整備	市全域	市	[Progress bar from 0 to 100%]		
	洪水ハザードマップを用いた周知・啓発	市全域	市	[Progress bar from 0 to 100%]		
土砂災害	都市計画制度上の規制及び対策工事の紹介	知手中央地区	市	[Progress bar from 0 to 100%]		

8. 公共交通等の方針

■公共交通軸の検討

- 本市は、鉄道の駅がなく、幹線道路沿いに南北に長い地形を有し、居住地が多極化・分散化しているため、自動車等の交通手段が主であるのが現状ですが、交通弱者の方でも安全で自由度の高い移動手段を確保し、より暮らしやすいウォークラブルなまちづくりにつながる持続可能な公共交通体系の構築が必要になります。

■公共交通ネットワークの維持・充実に向けた方針

方針1：各種モビリティの機能充実

利用者の実情やまちの構造に合わせ、路線バスやデマンドタクシーなど公共交通の望ましい組み合わせによる利用促進を図ることによって、民間事業者・行政ともに費用を圧縮するだけでなく、新しい需要を引きつけ、社会的効果を生み出すような仕組みを検討します。

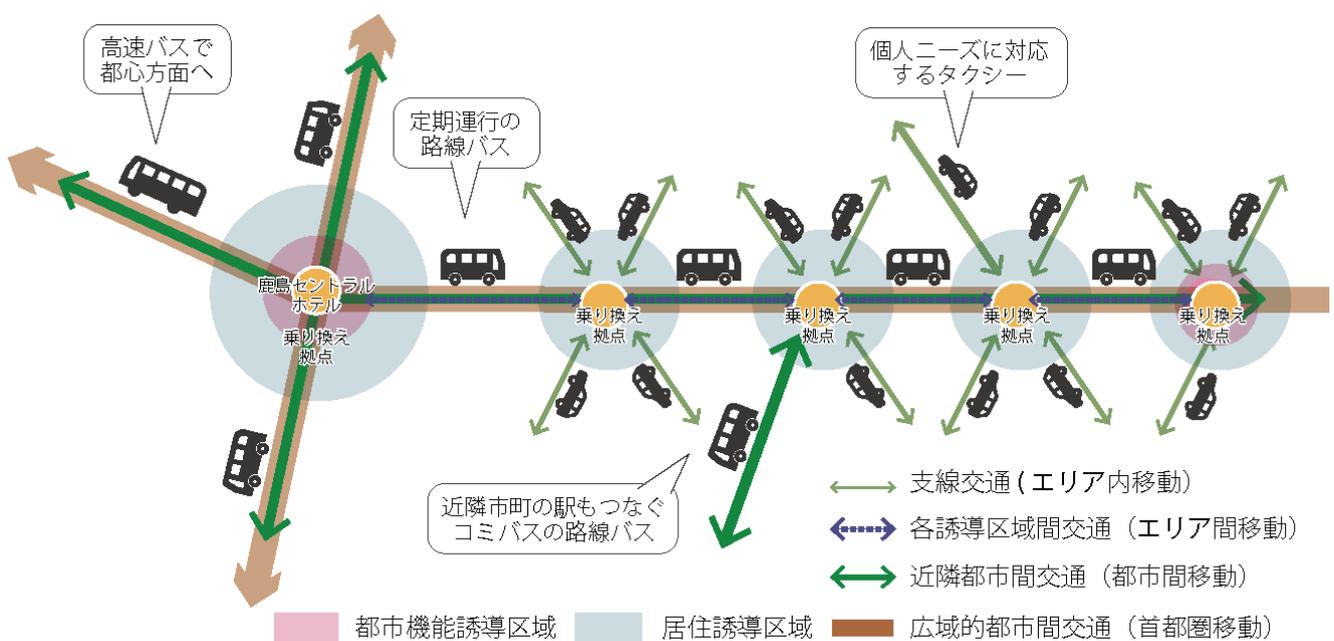
方針2：持続可能な公共交通への利用促進

公共交通を確保維持していくためには、利用者の利便性を高める必要があります。利用者の移動需要を捉え、多様な公共交通の連携強化をはじめ、快適な利用環境づくりの充実に図ります。

方針3：交通弱者に対するケアシステムの検討

高齢者等の交通弱者に対しては、デマンドタクシー等のパーソナルモビリティをより利用しやすくなるよう、関連施策との連携を高めながら、運用システムを検討します。

運行地域区分と交通手段のイメージ



9. 誘導施策について

- 誘導施策は、都市機能の誘導及び居住を促すために、市独自の施策や国の支援メニューを活用して取り組む施策で、住まい、にぎわい、交通ネットワーク、安全・安心の4つの分野からなります。

1. 魅力ある住まいの創出に関する施策

住宅・住環境施策

市独自の住宅助成制度の加算要件や、空き家等の既存ストックを活用した支援策により、居住誘導区域内に誘導します。また、生活の基盤となる都市インフラの整備を進め、住みよい市街地の形成に取り組みます。

- 主な取組**・市独自の住宅助成制度（かみす子育て住まいる給付金）
 - ・空き家の利活用（空き家バンク制度）と適正管理（空き家解体支援事業補助金）
 - ・生活道路（街路）、公園、上下水道等の都市インフラの整備

2. にぎわいと活気づくりに関する施策

にぎわいづくり施策

市の持つブランド力の向上や地域資源を活かした観光の充実により、新しい人の流れを生み出し、定常的なにぎわいの創出に取り組みます。

- 主な取組**・「まちのにぎわいづくりプラン」に基づく神之池周辺の整備
 - ・波崎東部地区の整備

民間施設向け施策

立地適正化計画を策定し、各誘導区域を定めることにより、民間事業者等が活用できる支援メニューについて積極的な周知を行います。

- 主な取組**・チャレンジショップ事業（神栖市商店会等活性化事業補助金）
 - ・医療特別対策事業（診療所開設事業費貸付金等）

公共施設施策

既存の公共施設について、将来の修繕費用を平準化するために計画的に長寿命化を行うとともに、更新時期を迎えた施設については、誘導区域内への建替や複合化等を検討します。

- 主な取組**・「神栖市公共施設総合管理計画」に基づく施設の計画的更新による長寿命化
 - ・公共施設の集約及び複合化の検討
 - ・「神栖市公営住宅等長寿命化計画」に基づく計画的な市営住宅の建替

3. 快適な移動に関する施策

公共交通ネットワーク形成に係る施策

市民にとって利用しやすく、将来にわたって持続可能な公共交通体系を目指す「神栖市地域公共交通計画」と連携し、コンパクト&ネットワークの実現を推進します。

- 主な取組**・コミュニティバスの維持・改善
 - ・デマンドタクシーの運行
 - ・拠点間ネットワークの強化
 - ・乗継利便性の向上（乗継所の整備の検討・乗継料金制度の検討など）
 - ・公共交通利用の意識啓発（ICT活用、バス乗り方教室、利用促進キャンペーン等）

4. 安全・安心に関する施策

防災減災対策

近年、激甚化・頻発化が進む災害への備えとして、災害リスクについての情報提供や確実な避難体制の構築といったソフト対策と避難場所や避難路の確保等ハード対策を組み合わせ、安全・安心なまちづくりを進めます。

- 主な取組**・各種ハザードマップの配布による災害リスクの啓発及び誘導
 - ・避難所の整備及び設備の充実
 - ・雨水基本計画に基づく施設整備
 - ・民間住宅・建築物の耐震化等の促進

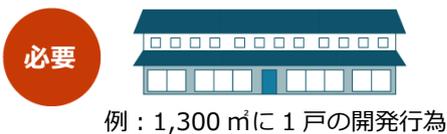
10. 届出制度について

●立地適正化計画公表後は、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や、都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止、居住誘導区域外における住宅開発等を把握するため、下記の行為を行う場合、行為着手の30日前までに届出が必要となります。

■居住誘導区域外での届出制度について

【開発行為】

- **3戸以上の住宅**の建築目的の開発行為
- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの



【建築等行為】

- **3戸以上の住宅**を新築しようとする場合
- 建築物を改築し、又は建築物の**用途を変更して3戸以上の住宅**とする場合



■都市機能誘導区域内での届出制度について

- 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止・廃止する場合

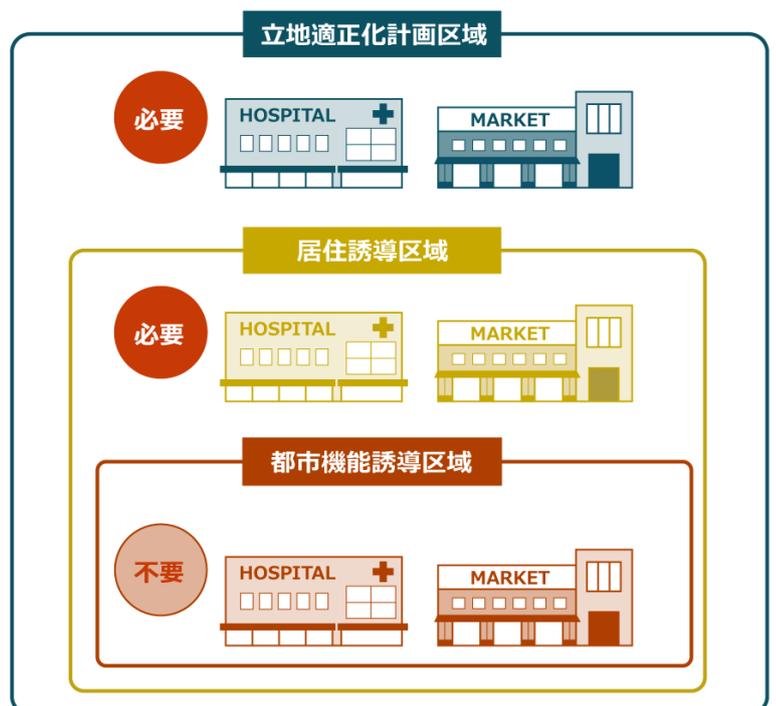
■都市機能誘導区域外での届出制度について

【開発行為】

- 誘導施設を有する建築物の開発行為を行おうとする場合

【建築等行為】

- **誘導施設**を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し**誘導施設**を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更して**誘導施設**を有する建築物とする場合



1 1. 計画目標の設定と評価方法について

■ 目標の設定

- 具体的な取組の効果を的確に把握するために、「まちづくりの目標と取組方針」を踏まえた計画目標を設定し、目標の達成状況に応じて、施策の充実・強化などの改善策を検討します。

目標 1

居住誘導区域内の平均の人口密度

● 居住誘導区域の人口密度の下限値

本計画に位置づけた誘導施策の実効により、居住誘導区域へと集約・誘導することによって、人口密度の下げ止めを目指します。

基準値（計画策定時に用いた値）	目標値（2042年）
平均 22.6 人/ha	平均 40.0 人/ha

目標 2

都市機能誘導区域内の誘導施設数

市民の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要なサービスを提供する誘導施設を維持・誘導していき、居住地に集約・誘導し、人口密度の下げ止めを目指します。

誘導区域	機能及び施設の分類	基準値 (計画策定時)	目標値 (2042年)
神栖・平泉地区 (都市機能誘導区域)	商業機能 大規模小売店舗	13 施設	19 施設 (+6)
	医療機能 病院（病床数 20 床以上）	0 施設	1 施設 (+1)
波崎地区 (副都市機能誘導区域)	商業機能 大規模小売店舗	5 施設	7 施設 (+2)
	医療機能 診療所（病床数 19 床以下）	1 施設	3 施設 (+2)

目標 3

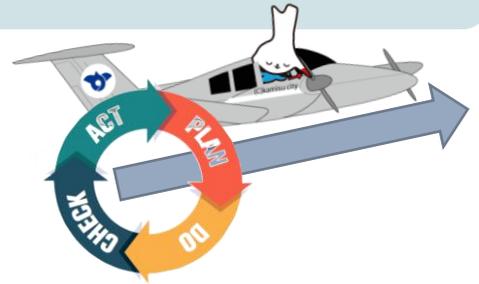
公共交通ネットワークの維持・充実

公共交通機関	基準値	目標値（5年後）
路線バス（3路線）	899人/日	1,000人/日
コミュニティバス（4系統）	84人/日	144人/日
デマンドタクシー	107人/日	125人/日

■ 評価の方法

1. 定期的な評価による計画の進捗管理

- 本計画に記載された施策・事業の取組み状況については、概ね5年ごとに評価を行うことで定期的に進捗状況の把握を行い、神栖市総合計画や神栖市都市計画マスタープランの見直しと連携し、Plan（計画の策定）－ Do（実行）－ Check（評価）－ Act（見直し）のPDCAサイクルの考え方により適切な進行管理に努めます。



2. 評価を踏まえた計画の見直し

- 本市においても、今後、人口減少が進むことが想定される中、持続可能なまちを維持するためには、都市機能の維持・誘導や公共交通ネットワークの充実など評価指標・管理指標等から効果を分析する必要があります。その結果から、新たな施策・事業を進める必要が生じた場合、計画の見直しを行っていくことが重要です。さらに、指標の達成状況に加えて今後の社会情勢等の変化により、計画方針に影響を及ぼす場合には、施策・事業の再検討に加えて、都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定も含めた見直しを検討します。

3. 評価の定期的な報告

- 評価の方法・分析については、公正かつ専門的な第三者としての立場から行うことも重要であるとされていることから、「実施状況」及び「評価結果」を、住民や専門家等で構成される神栖市都市計画審議会に報告し、広く住民へ公表します。



策定 令和4年3月
公表 令和4年7月

編集・発行

神栖市 都市整備部 都市計画課

〒314-0192 茨城県神栖市溝口 4991-5 分庁舎 2 階

電話：0299-90-1152 FAX：0299-90-1114

Email：toshikei@city.kamisu.ibaraki.jp