

# 第 1 章

## 牛久市の概況と都市づくりの課題

# 1 牛久市の概況

## 1-1 位置・地勢

### (1)位置

本市は茨城県の南部に位置し、都心から約 50km、県庁所在地である水戸市から約 50km の距離にあり、北側で土浦市、阿見町、東側で稲敷市、南側で龍ヶ崎市、西側でつくば市と隣接しています。

市西部を南北に J R 常磐線が通っており、牛久駅やひたち野うしく駅から都心まで約 1 時間でアクセスできます。

高規格幹線道路\*である圏央道が整備されたことにより埼玉・千葉方面へのアクセス性が向上し、常磐自動車道（以下「常磐道」という。）と接続しているため東京・福島方面へのアクセス性も向上しました。市内及び市周辺には、つくば牛久インターチェンジ（以下「IC」という。）、牛久阿見 IC、阿見東 IC の 3 箇所の IC があり、市内のどこからでも圏央道にアクセスしやすい状況です。

成田空港までは車で 50 分弱、茨城空港までは約 1 時間でアクセスできます。

### 牛久市の広域的な位置



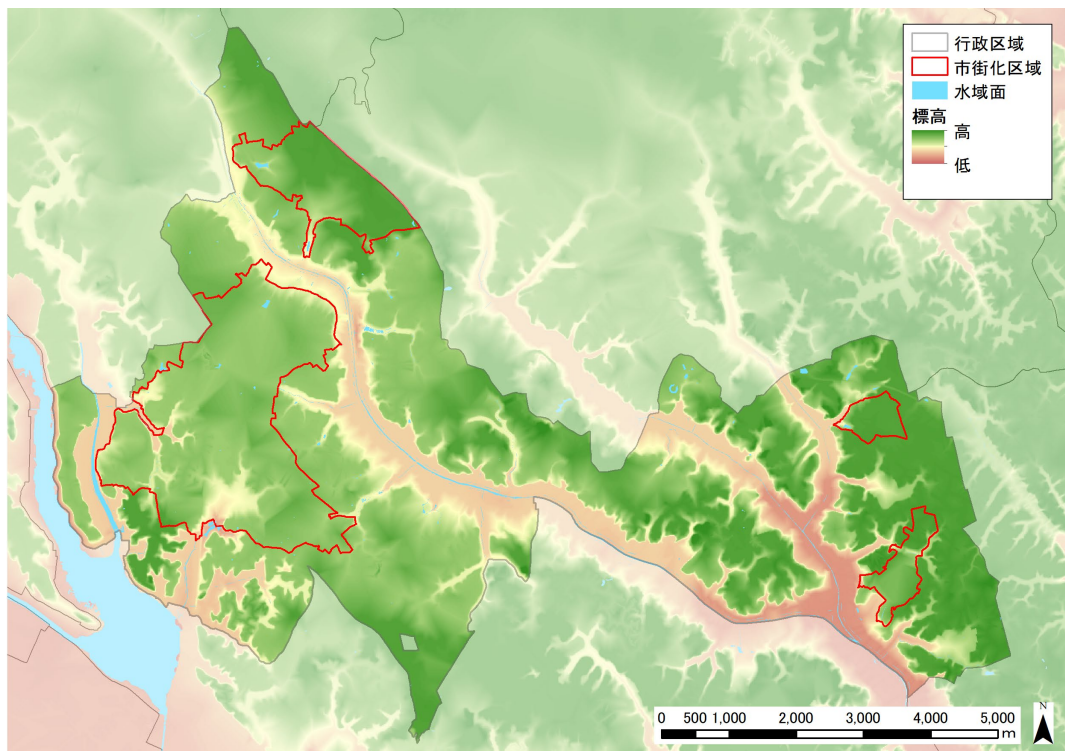
## (2)地勢

本市の面積は約 5,892ha で、霞ヶ浦と利根川に挟まれて関東ローム層に覆われた標高約 5 m～約 20mのなだらかな稲敷台地にあります。市内に周囲を見下ろすような山はありませんが、遠方に筑波山や富士山を望むことができます。

市域を西から東へ横断する小野川の水系や、市域の南西にて牛久沼へ注ぐ稲荷川の水系は、なだらかな台地に入り組む細長い低湿地の谷「谷津」を形成しています。谷津の地形には斜面林が多く残っており、緑に囲まれた地域になっています。また、市内にも平地林が分布し、それらは牛久自然観察の森をはじめ、様々な活用がされています。

さらに、市の南西に隣接する牛久沼は首都圏近郊緑地保全区域\*に指定されており、豊かな自然環境が保全されています。

地形図



資料：「国土地理院基盤地図情報」より作成

## 1-2 まちづくりのあゆみ

年	月	市の都市計画まちづくり関連事項	国勢調査人口
昭和 29 年	4	牛久町が岡田村と合併	15,627 人
昭和 30 年	2	牛久町が奥野村と編入合併	
	7	町営青果市場 開設	
昭和 32 年	7	阿見町大字福田の一部を編入	16,131 人
昭和 38 年	-	東京信用団地（柏田町字七軒台） 分譲開始	
昭和 39 年	10	上水道の給水開始	17,203 人
昭和 41 年	6	首都圏近郊整備地帯指定	
	10	第 7 次トーホーランド（岡見） 分譲開始	
	12	都市計画区域指定（牛久・岡田）	
昭和 42 年	1	第 8 次トーホーランド（岡見） 分譲開始 ※うち、4、5 期除く	19,372 人
	2	第 9 次トーホーランド（下根） 分譲開始	
	5	第 10 次トーホーランド（岡見） 分譲開始	
	6	モデル 1 期、2 期トーホーランド（柏田） 分譲開始	
	7	第 12 次トーホーランド（小坂） 分譲開始	
昭和 43 年	7	貝塚・中根線/城中・田宮線/牛久・学園線/駅東口柏田線/下町・栄町線/国道 6 号線/南裏蛇喰線/駅西口刈谷線/田宮・中柏田線 都市計画決定	19,372 人
昭和 44 年	4	牛久沼が首都圏近郊緑地保全区域指定	
	5	都市計画区域指定（龍ヶ崎市、牛久町、利根町）	
昭和 45 年	11	都市計画法により、市街化区域（780ha）及び市街化調整区域計画決定	19,372 人
昭和 47 年	10	牛久町営青果市場 都市計画決定(0.37ha)	
昭和 48 年	12	栄町の一部市街化区域編入(61.0ha)	27,674 人
昭和 49 年	8	新庁舎（現市庁舎） 完成	
昭和 53 年	3	公共下水道供用開始	
	5	刈谷土地区画整理事業 換地処分	
	12	第 2 つつじが丘の一部市街化区域編入(6.0ha)	
昭和 54 年	9	栄町土地区画整理事業 換地処分	40,164 人
昭和 55 年	11	運動公園野球場 オープン	
	12	柏田幹線/神谷栄町線/栄町 1 号線/駅東 1 号線/駅東 2 号線/駅東 3 号線/駅東 4 号線/歩行者専用 1 号線 都市計画決定	
昭和 56 年	7	学園西大通り 都市計画決定	40,164 人
昭和 57 年	1	小野瀬通り線 都市計画決定	
昭和 58 年	3	神谷土地区画整理事業 換地処分	51,926 人
昭和 59 年	7	J R 常磐線「牛久駅」橋上化	
	11	柏田の一部市街化区域編入(2.0ha)	
昭和 60 年	3	市外：国際科学技術博覧会（通称：つくば万博） 開催	51,926 人
昭和 61 年	3	筑波南桂工業団地 完成	
	6	<b>市制施行</b>	
昭和 62 年	3	エスカード牛久（再開発ビル） 竣工	60,693 人
	9	筑波南桂工業団地 市街化区域編入(48.5ha)	
平成元年	4	奥野運動広場 オープン	60,693 人
平成 2 年	4	牛久自然観察の森 開園	
	7	牛久運動広場 オープン	
	10	北部ニュータウン(174ha)、筑波南奥原工業団地(64ha) 市街化区域編入	



年	月	市の都市計画まちづくり関連事項	国勢調査人口	
平成3年	1	駅東口・中根線（東口交通広場約7,000㎡）/駅西口・西大通り線（西口交通広場約7,000㎡）/北大通り線/西大通り・猫穴線/中根・運動公園線 各都市計画決定	66,338人	
	12	柏田土地区画整理事業 換地処分		
平成5年	2	土浦・つくば・牛久業務核都市基本構想 承認		
	3	筑波南奥原工業団地完成		
	4	総合福祉センター オープン		
	9	運動公園体育館 オープン		
平成6年	3	東下根地区 市街化区域編入（60.0ha）		
	4	圏央道/牛久・土浦線/岡見・馴柴線/追原・久野線 各都市計画決定		
平成7年	8	牛久市ごみ焼却場 都市計画決定（4.11ha）		
	10	牛久駅東特定土地区画整理事業 換地処分		
平成8年	8	牛久市・阿見町広域火葬場 都市計画決定（3.98ha）		
平成10年	3	JR常磐線「ひたち野うしく駅」開業		
	4	人人ニュータウン 街びらき		
平成11年	3	うしくあみ斎場 開業		
	5	牛久クリーンセンター 竣工		
	6	吉原・報徳線 都市計画決定		
平成12年	9	富士久保土地区画整理事業 換地処分		73,258人
	12	田宮東土地区画整理事業 換地処分		
平成13年	4	追原・久野線 都市計画変更		
平成15年	3	圏央道つくばJCT～つくば牛久IC間 開通		
平成16年	9	牛久駅西口北土地区画整理事業 着工		
平成17年	8	市外：つくばエクスプレス 開業	77,223人	
平成19年	3	圏央道つくば牛久IC～阿見東IC間 開通		
平成20年	6	牛久北部特定土地区画整理事業 換地処分、「シャトーカミヤ」（現：牛久シャトー）が国指定重要文化財に指定	81,684人	
	11	牛久駅西口北土地区画整理事業 換地処分		
平成23年	2	筑波南奥原工業団地の拡張 市街化区域編入（11.7ha）		
	6	東下根特定土地区画整理事業 換地処分		
平成24年	3	ひたち野地区主要道路の愛称が「ひたち野ひがし通り・みずべ通り・ひたち野大通り・運動公園通り」に決定		
	10	牛久沼散策路の愛称が「牛久沼かっぱの小径」に決定		
平成25年	4	エスカードプラザ オープン		
平成27年	3	JR常磐線品川駅乗り入れ開始	84,317人	
平成28年	8	牛久駅東口「やっべやっぺ広場」完成		
平成29年	2	市外：圏央道茨城県区間全線開通		
	9	市と（公社）茨城県宅建協会の協働で「空家バンク」開設		
平成31年	4	運動公園武道館 オープン		
令和2年	6	牛久シャトーが日本遺産に認定		
	10	空家バンクに空地を追加「空家・空地バンク」として運用開始		

資料：「統計うしく」、「牛久市都市計画図」、「国勢調査」より作成

## 1-3 本市を取り巻く状況

### (1)人口減少・少子高齢化への対応

近年の出生率低下などによる少子化と、平均寿命が延びたことなどによる高齢化によって、我が国は超高齢社会を迎えており、高齢者の割合は今後さらに増加すると推計されています。

さらに人口が東京一極集中することによって、令和 22 年には全国 896 の市町村が「消滅可能性都市\*」に該当するとされています。

本市においても、人口は平成 29 年をピークに減少に転じ、高齢化率（65 歳以上人口の割合）も令和 2 年時点で 28.8%と超高齢社会の状態にあるため、今後は将来人口や年齢構成を考慮した特色ある柔軟なまちづくりが求められています。

### (2)環境・エネルギー問題への対応

大量生産・大量消費などの社会経済システムによって生じた地球への多大な環境負荷を軽減するため、まちづくりにおいても再生可能エネルギー\*の活用など、持続可能な循環型社会を目指し行動することが求められています。

本市は、平成 20 年にバイオマスタウン\*構想を公表し、平成 25 年にはバイオマス産業都市に認定され、令和 2 年 7 月には二酸化炭素の実質排出量ゼロを目指すゼロカーボンシティの表明をしており、今後は更なる脱炭素社会の実現に向けて努めていく必要があります。

### (3)スマートシティによる都市の課題解決

近年、I o T\* (Internet of Things)、A I\* (人工知能)、ビッグデータ\*といった社会のあり方に影響を及ぼす新たな技術の開発が進んできており、これらの技術をまちづくりに取り込み、都市の抱える課題の解決を図っていくことが求められています。

国では、「都市の抱える諸課題に対して、I C T\*等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区」を「スマートシティ」と定義し、その実現に向けた取組を進めています。

また、令和 2 年 1 月頃から始まった新型コロナウイルス感染症の影響により、ライフスタイルが変化し、テレワーク化、オンライン会議などのデジタル技術が加速化しました。今後もこのように人々の生活がより良いものとなるためにデジタル技術を活用したまちづくりが求められていくと考えられます。

#### (4)新たなグローバル化の推進

世界経済の結びつきが深まるグローバル化\*の進展により、経済分野では、経済連携の強化等によるヒト・モノ・カネ・情報の交流の拡大に対応しながら、地域経済の活性化、事業間の連携による新たな市場への展開などが進められてきました。また、観光分野でも、訪日外国人旅行者が飛躍的に増加してきました。しかし、新型コロナウイルス感染症への対応で一気にグローバル化が停滞し、新たな方策が模索されています。本市においても、海外との取引を行う企業が立地しています。また、牛久大仏や牛久シャトーがあることにより、感染症の拡大前は多くの来訪者を集めてきました。

今後は、感染症対策の動向を見極めながら、新たなグローバル化を図り、人々が安全・安心に交流でき、事業者が積極的に事業展開できる環境を整えることが求められています。

#### (5)自然災害の多発

平成23年に発生した東日本大震災は、東日本沿岸を中心に甚大な被害をもたらしました。また、首都直下型地震の今後30年以内の発生確率は70%、南海トラフ地震は70～80%とされており、切迫性の高い状態です。さらに、令和元年房総半島台風をはじめ、近年では記録的な豪雨や突風等が頻発しています。

このような自然災害の頻発化・激甚化を受け、より強くよりしなやかさを持った安全・安心な国土・地域・経済社会の構築が求められており、ハードとソフトの両面の対策により効果的に防災に取り組んでいく必要があります。

本市においては、牛久市地域防災計画やゆれやすさ防災マップを更新し、令和2年度に牛久市国土強靱化地域計画を策定するなど、自然災害に備えています。

#### (6)持続可能な開発目標(SDGs)

持続可能な開発目標(SDGs)とは、平成13年に策定されたミレニアム開発目標(MDGs)の後継として、平成27年9月の国連サミットで採択された国際目標のことです。17のゴール・169のターゲットから構成され、国ではSDGsを実現するために、「持続可能で強靱、そして誰一人取り残さない、経済、社会、環境の統合的向上が実現された未来への先駆者を目指す。」をビジョンに掲げ、8つの優先課題(あらゆる人々の活躍の推進/健康・長寿の達成/成長市場の創出、地域活性化、科学技術、科学技術イノベーション/持続可能で強靱な国土と質の高いインフラの整備/省・再生可能エネルギー、気候変動対策、循環型社会/生物多様性、森林、海洋等の環境保全/平和と安全・安心社会の実現/SDGs実施推進の体制と手段)と具体的施策を示しています。

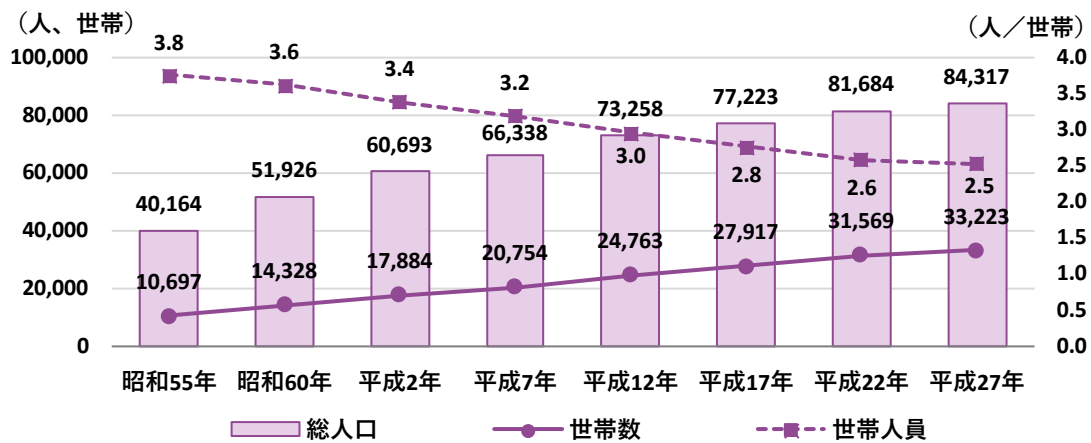
本計画においても、これらの実現に努めることが求められます。

## 1-4 現況

### (1)人口・世帯数・人の動き

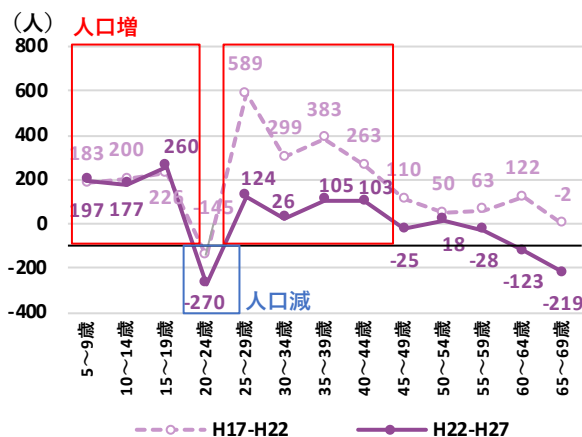
- ◎国勢調査に基づく人口・世帯数の推移をみると、総人口と世帯数ともに増加傾向にあり、平成27年時点で総人口は84,317人、世帯数は33,223世帯となっています。なお、世帯人員は減少を続け、平成27年には2.54人となっており、核家族世帯や一人暮らし世帯が増加していることがうかがえます。
- ◎年齢階級別人口の推移をみると、平成17年～平成22年には25～44歳（就職・子育て期）が大幅に増加していましたが、平成22年～平成27年では増加の割合が減少しています。
- ◎住民基本台帳人口に基づく年齢別3区分別人口の推移をみると、令和2年では65歳以上の老年人口が28.8%と超高齢社会を迎えています。

#### 人口・世帯数の推移



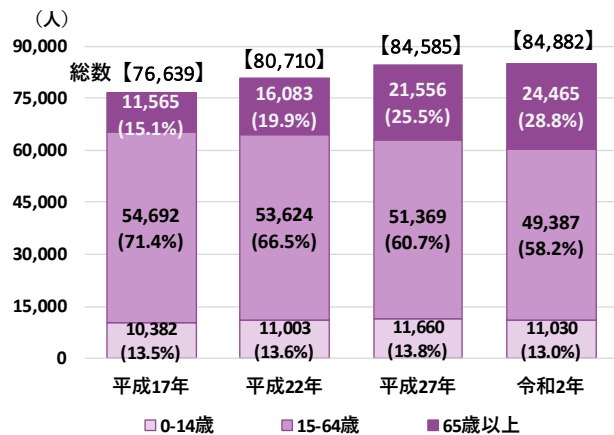
資料：「国勢調査」より作成

#### 年齢階級別人口の推移(コーホート\*図)



資料：「国勢調査」より作成

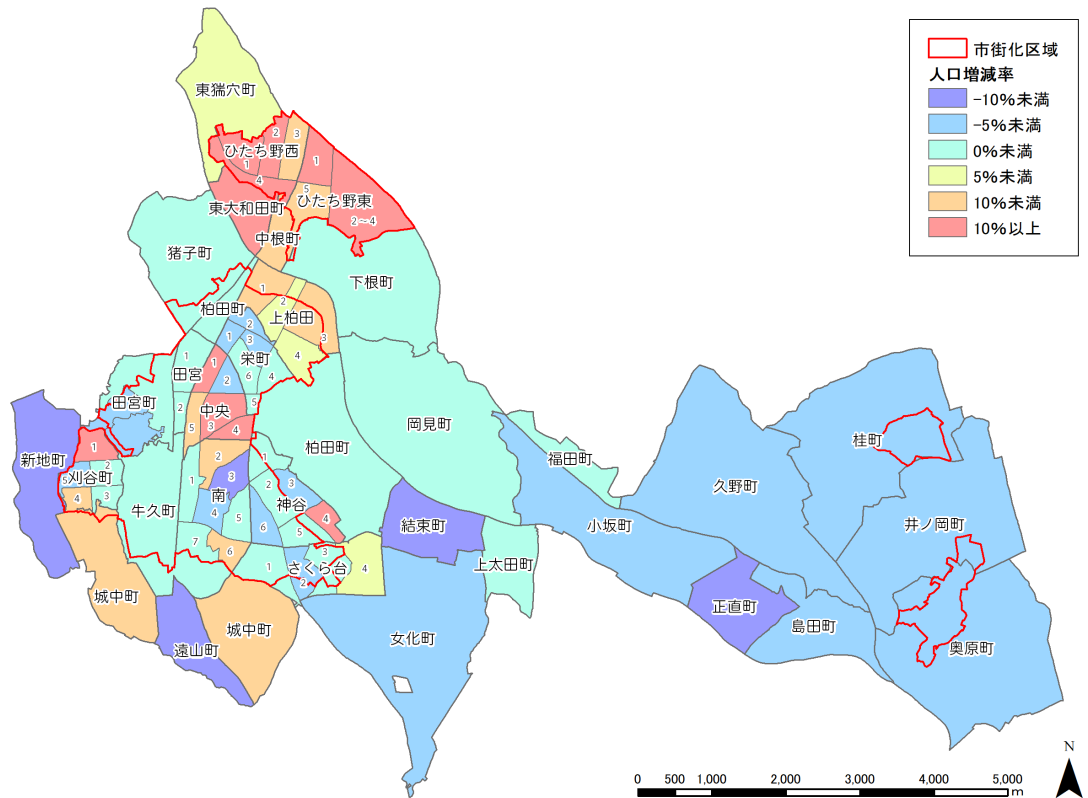
#### 年齢3区分別人口の推移



資料：「住民基本台帳人口」(各年9月1日)より作成

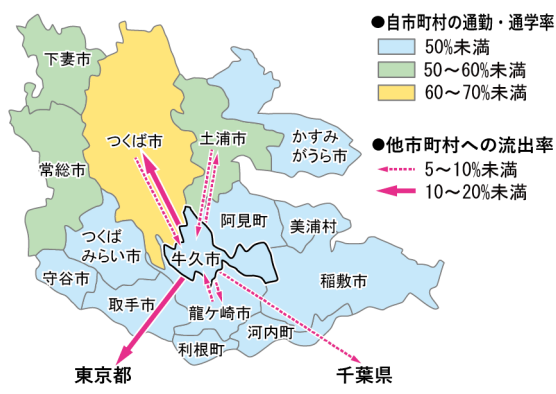
- ◎平成22年と平成27年の町丁目別人口の増減を比較すると、ひたち野市街地において大幅な増加がみられ、一方で牛久市街地の初期の住宅団地（南、神谷、田宮町、栄町、刈谷町、さくら台）や奥野地域、女化町、結束町等において減少がみられます。
- ◎平成27年の通勤・通学率をみると、本市においては、市内に通勤・通学する人は32.9%で、市外へ通勤・通学する人は、つくば市が14.7%、東京都が13.3%となっています。
- ◎平成28年の商圈流動について、市民が市内で買い物する割合（吸収率）をみると、本市では81.6%となっています。市民が周辺市町村で買い物する割合については、本市では、つくば市が50%以上、龍ヶ崎市と土浦市が25%以上となっています。

地域別人口増減率図(平成22年~27年)



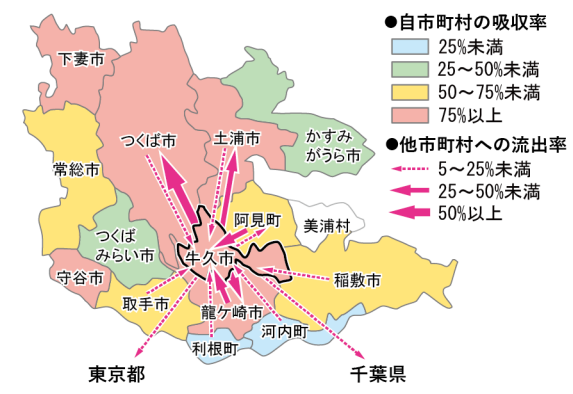
資料：「国勢調査」より作成

通勤・通学率



資料：「平成27年国勢調査」より作成

商圈流動

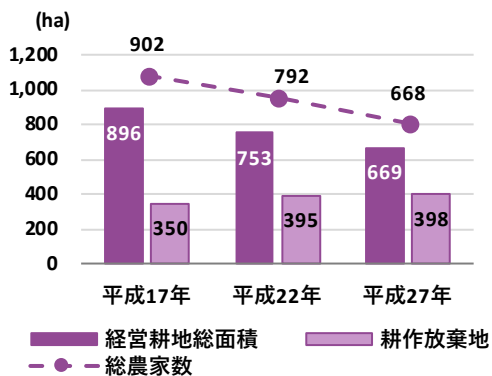


資料：「茨城県生活行動圏調査報告書2016」（常陽地域研究センター）より作成

## (2)産業

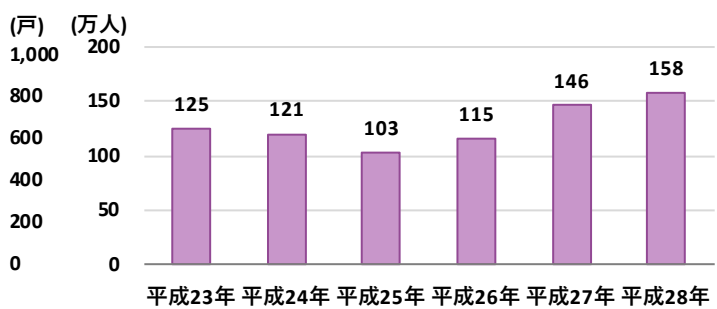
- ◎農業の状況を見ると、平成17年から平成27年にかけて、農家数、経営耕地面積ともに約25%減少しています。一方で、耕作放棄地は約14%の増加となっています。
- ◎工業の状況を見ると、事業所数、従業員数、製造品出荷額等とともに、平成27年をピークに減少し、その後はほぼ横ばいとなっています。
- ◎商業の状況を見ると、全体の年間商品販売額は平成14年以降、やや増加となっていますが、事業所数・従業者数は平成16年から平成26年にかけて減少がみられます。
- ◎観光客数は、平成25年まで減少し、約103万人まで下がりましたが、その後増加を続け平成28年には約158万人まで増加しました。

農業の状況(経営耕地面積・耕作放棄地面積の推移)



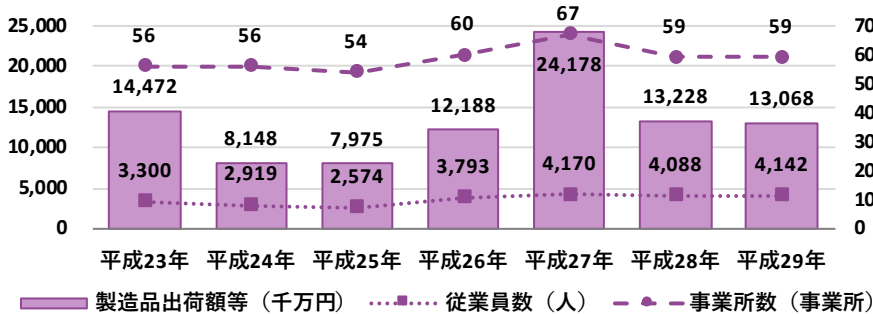
資料：「農林業センサス」より作成

観光客数の推移



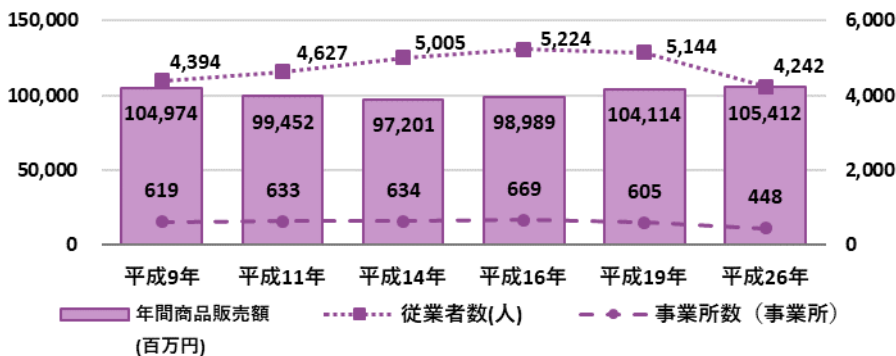
資料：「観光客動態調査結果」より作成

工業の状況(事業所数・従業者数・製造品出荷額等の推移)



資料：「工業統計調査」より作成

商業の状況(事業所数・従業者数・年間商品販売額の推移)



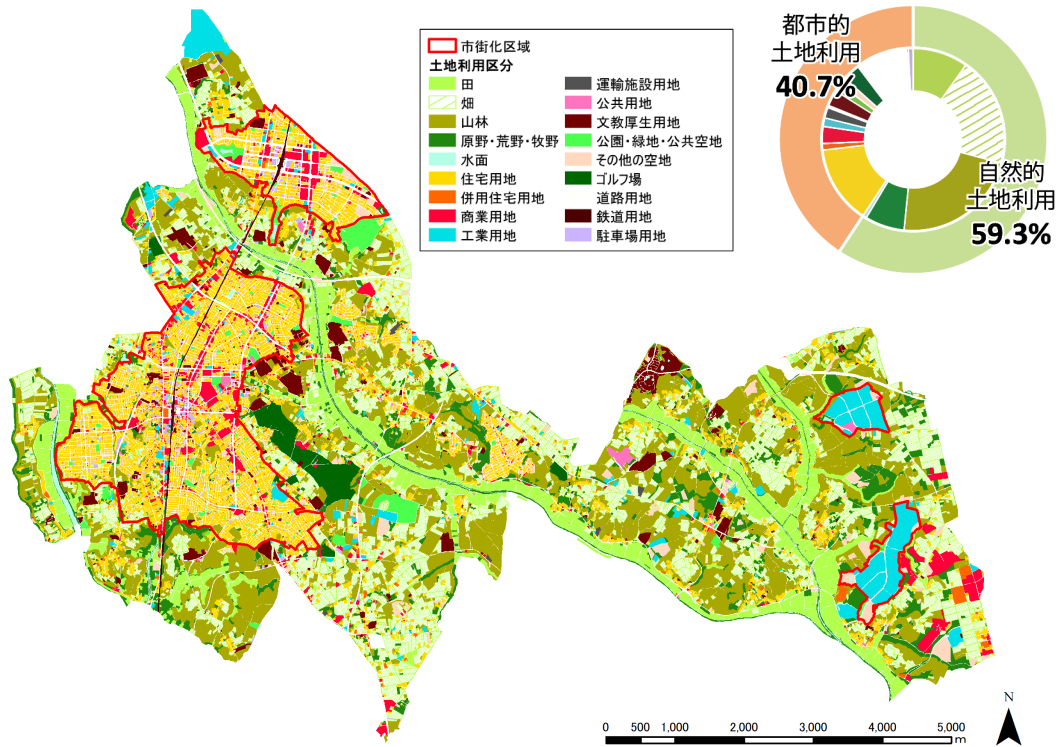
資料：「商業統計調査」より作成



### (3)土地利用

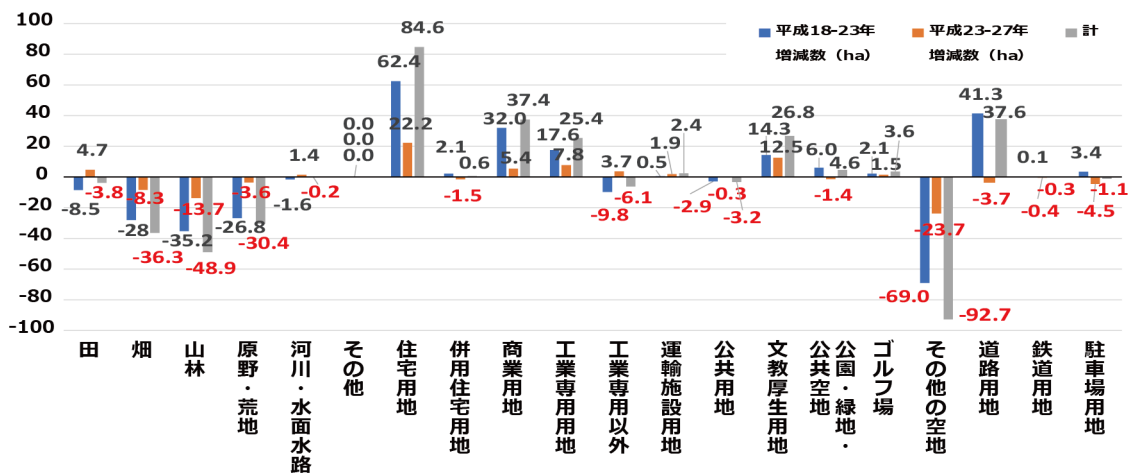
- ◎土地利用は、農地・山林等の自然的土地利用が約60%で、住宅用地・道路用地等の都市的土地利用が約40%となっています。
- ◎平成18年と平成27年の土地利用面積の増減状況をみると、最も増加しているのが「住宅用地」で、次いで「道路用地」、「商業用地」が増加しています。一方で、最も減少しているのは「その他の空地」、次いで「山林」、「畑」が減少しています。「その他の空地」は未建築宅地を含んでおり、ニュータウンの未建築宅地に住宅ができたことが大きな要因と考えられます。

#### 土地利用現況図



資料：「平成27年度都市計画基礎調査」より作成

#### 土地利用面積増減状況

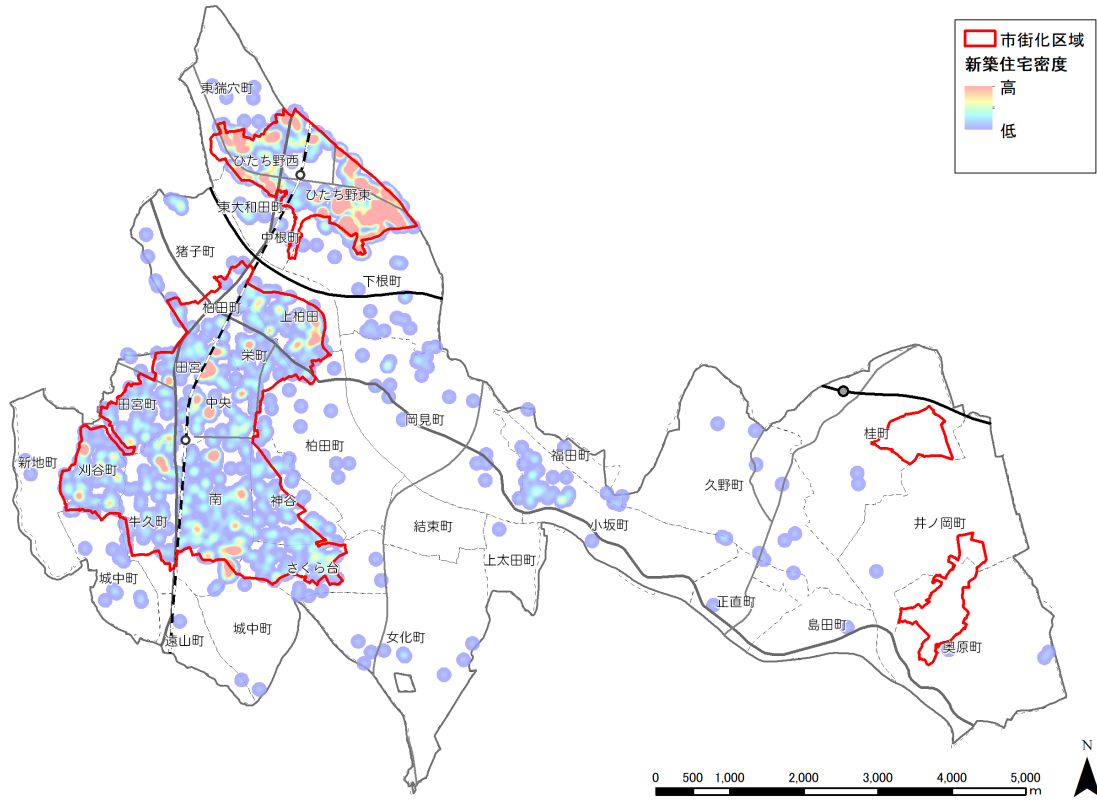


資料：「都市計画基礎調査」より作成

#### (4)建物

◎新築住宅密度の状況を見ると、ひたち野市街地に集中しており、牛久市街地では、住宅内の農地やある程度の規模の未建築宅地において、まとまった新築がみられます。

#### 新築住宅密度状況図



資料：「平成 27 年度都市計画基礎調査」より作成

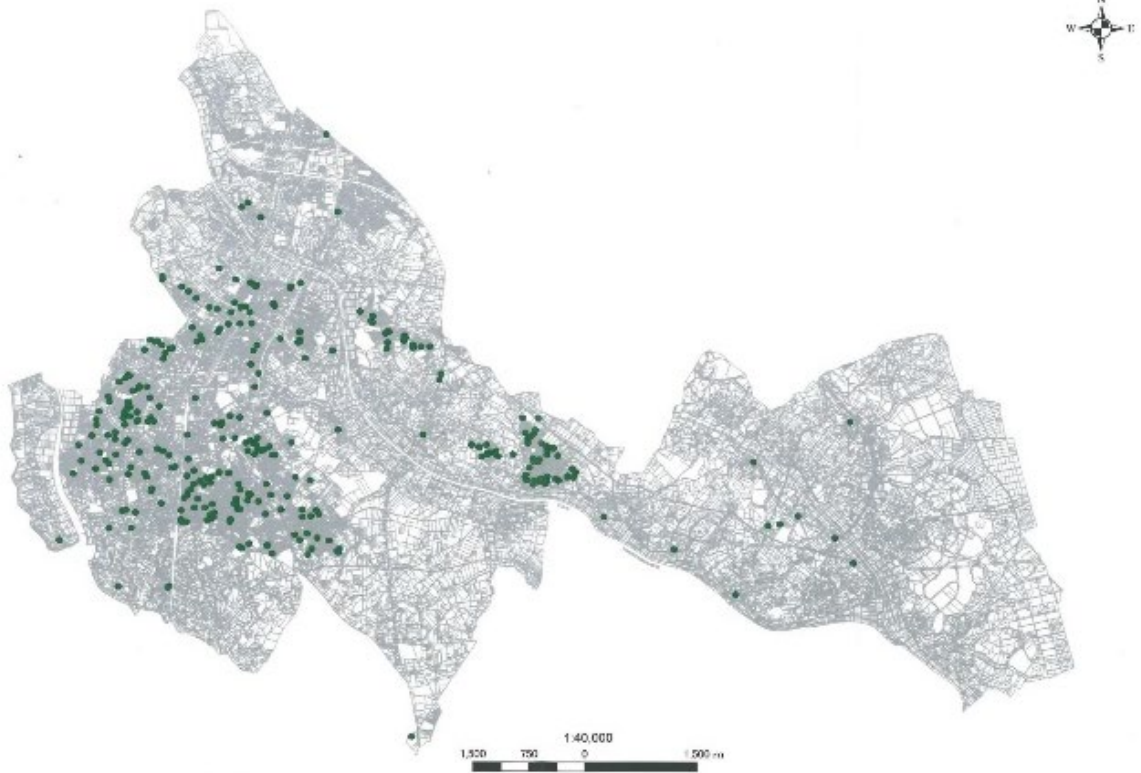
#### ひたち野市街地の開発状況（左:平成 22 年、右:平成 31 年）



資料：「Google Earth」より作成

◎平成 30 年度牛久市空家等実態調査によると、空家等の件数は 320 件となっています。行政区別空家等件数では、特に既設団地\*の小坂団地、上池台と、牛久駅周辺の刈谷、東みどり野、かわはら台、みどり野に多く分布しています。

#### 牛久市における空家等の分布状況



資料：「牛久市空家等対策計画」（平成 29 年 8 月策定）より

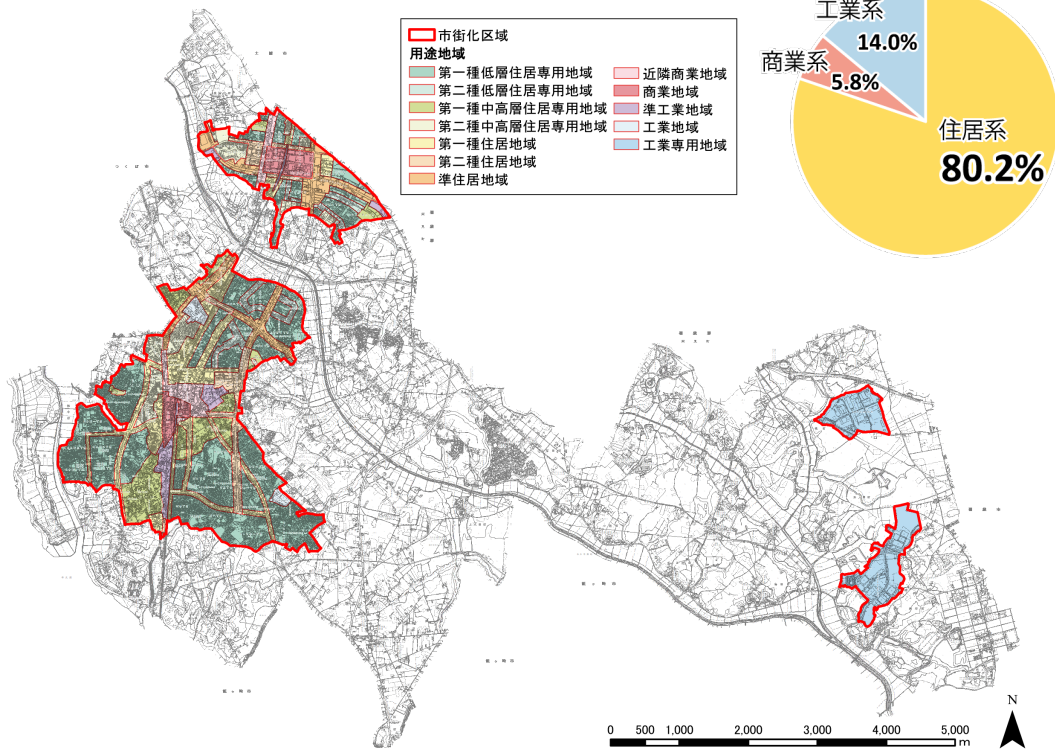


## 1-5 都市計画・法適用状況等

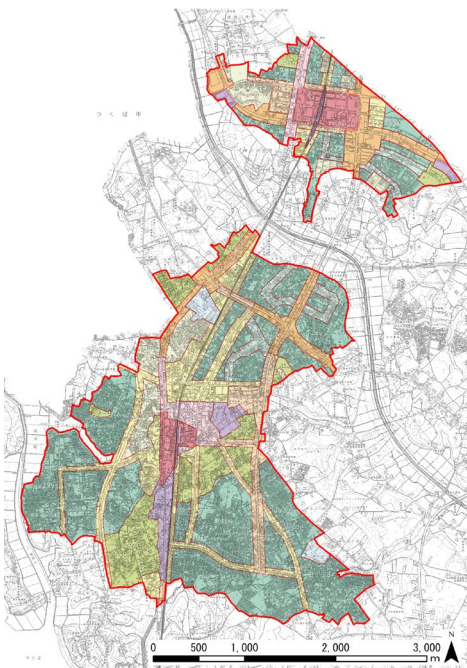
### (1)市街化区域・用途地域

- ◎市街化区域\*は市域の20.5%にあたる1,206haが指定されています。
- ◎用途地域\*は住居系が80.2%、商業系が5.8%、工業系が14.0%となっています。

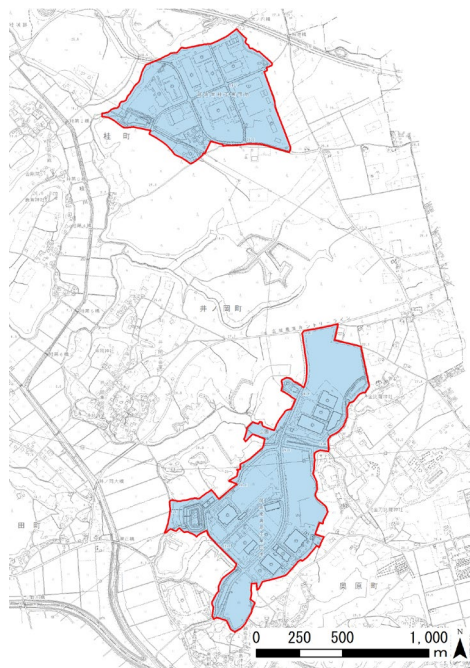
用途地域図(市全体)



用途地域図(牛久市街地・ひたち野市街地)



用途地域図(工業団地)

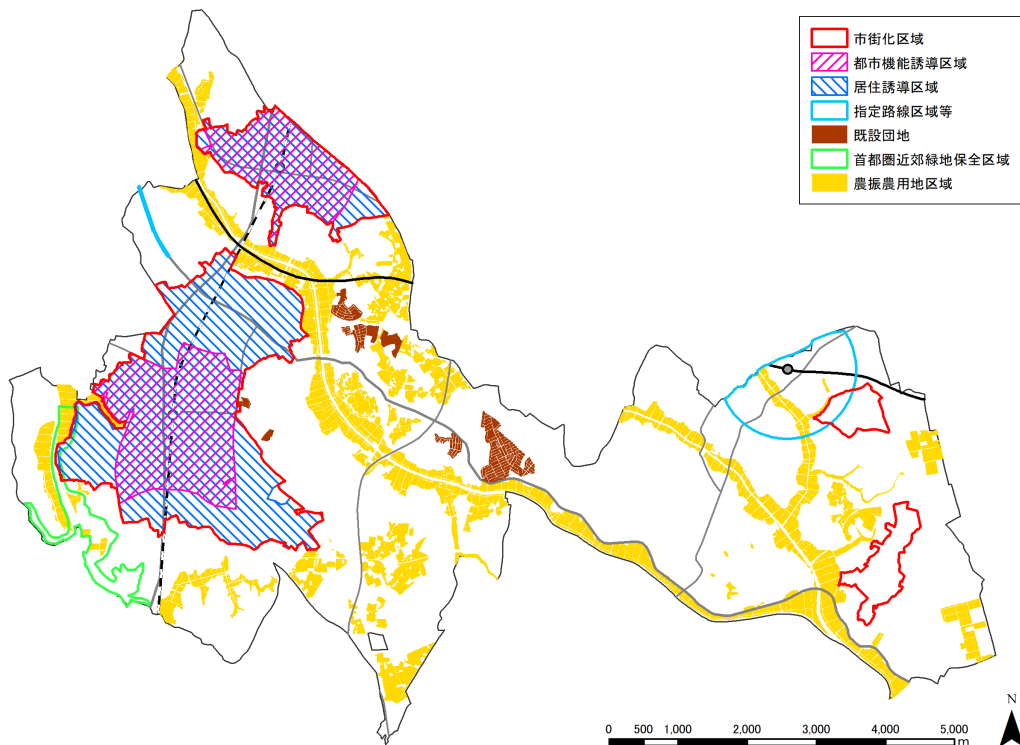


資料：「平成27年度都市計画基礎調査」より作成

## (2) その他の法適用状況

- ◎牛久市立地適正化計画によって、市街化区域内に都市機能や居住を誘導する区域を指定しています。なお、都市機能誘導区域\*は、拠点となる駅から徒歩や自転車により容易に回遊できる範囲（概ね1km圏内）を基本とした区域となっています。一方で、市街化調整区域\*内に建築行為が可能となる既設団地が7箇所指定されています。
- ◎指定路線\*の指定により、IC周辺の流通業務施設の立地が可能となっています。
- ◎良好な農地や自然環境を保全するため、農業振興地域\*内の農用地（以下「農振農用地」という。）や首都圏近郊緑地保全区域が指定されています。小野川・乙戸川などの河川沿いの農地や、岡見町・女化町などの台地上の農地は農振農用地区域に指定されています。牛久沼周辺は首都圏近郊緑地保全区域に指定されています。

### その他土地利用に係る法適用状況

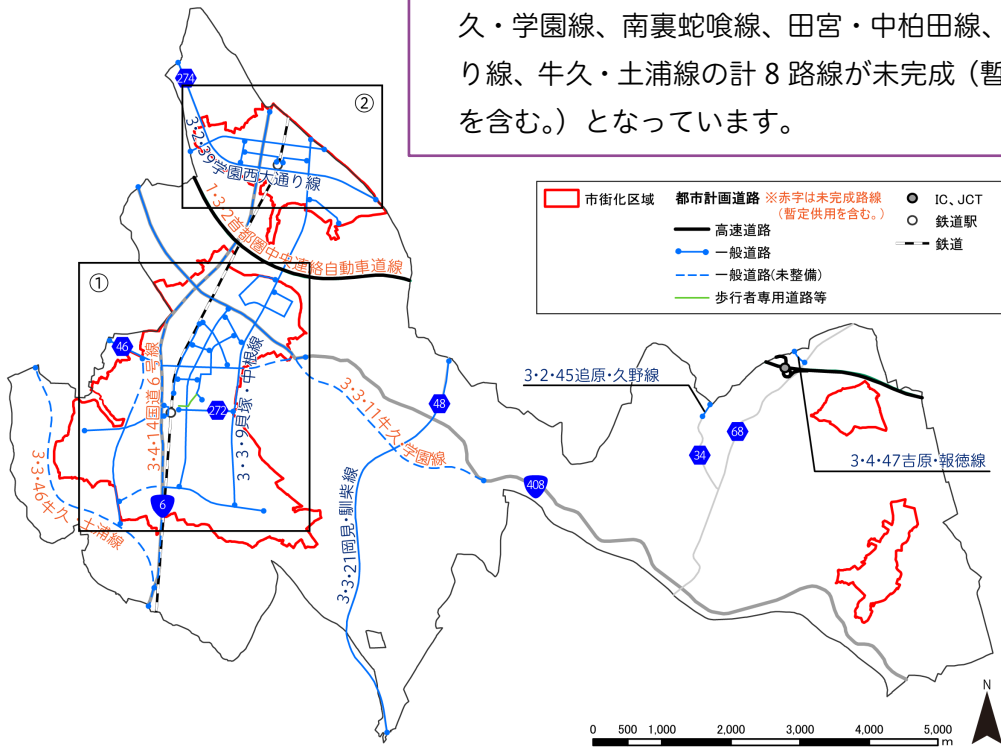


資料：「平成 27 年度都市計画基礎調査」より作成

### (3)都市施設

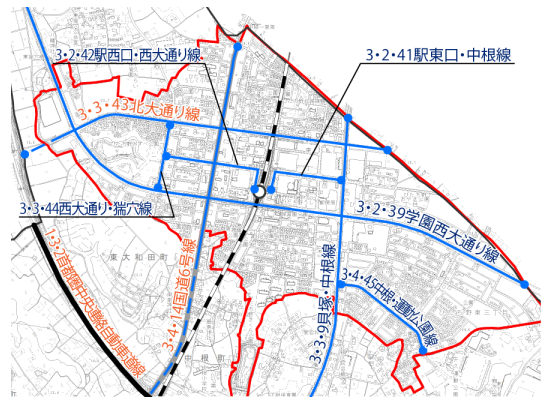
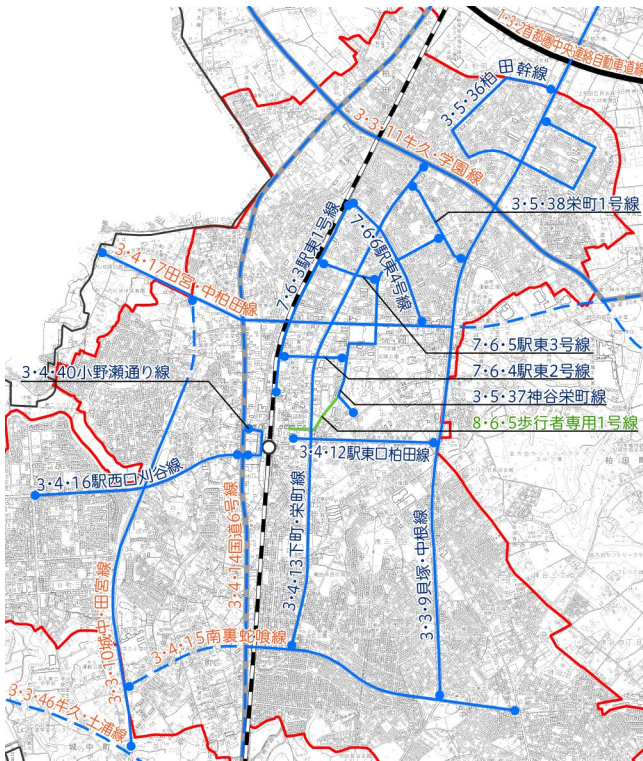
#### 都市計画道路図(市全体)

◎都市計画道路\*は 29 路線あり、そのうち、首都圏中央連絡自動車道線、国道 6 号線、城中・田宮線、牛久・学園線、南裏蛇喰線、田宮・中柏田線、北大通り線、牛久・土浦線の計 8 路線が未完成（暫定供用を含む。）となっています。



#### ①都市計画道路図(牛久上市街地)

#### ②都市計画道路図(ひたち野市街地)

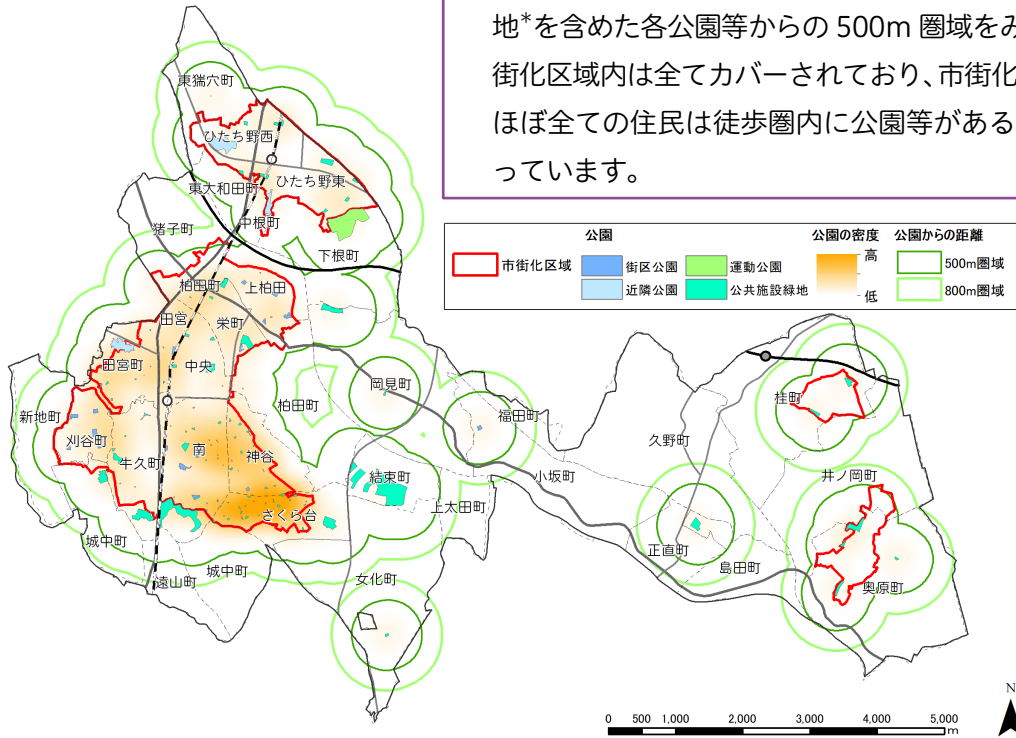


資料：「都市計画基礎調査」より作成



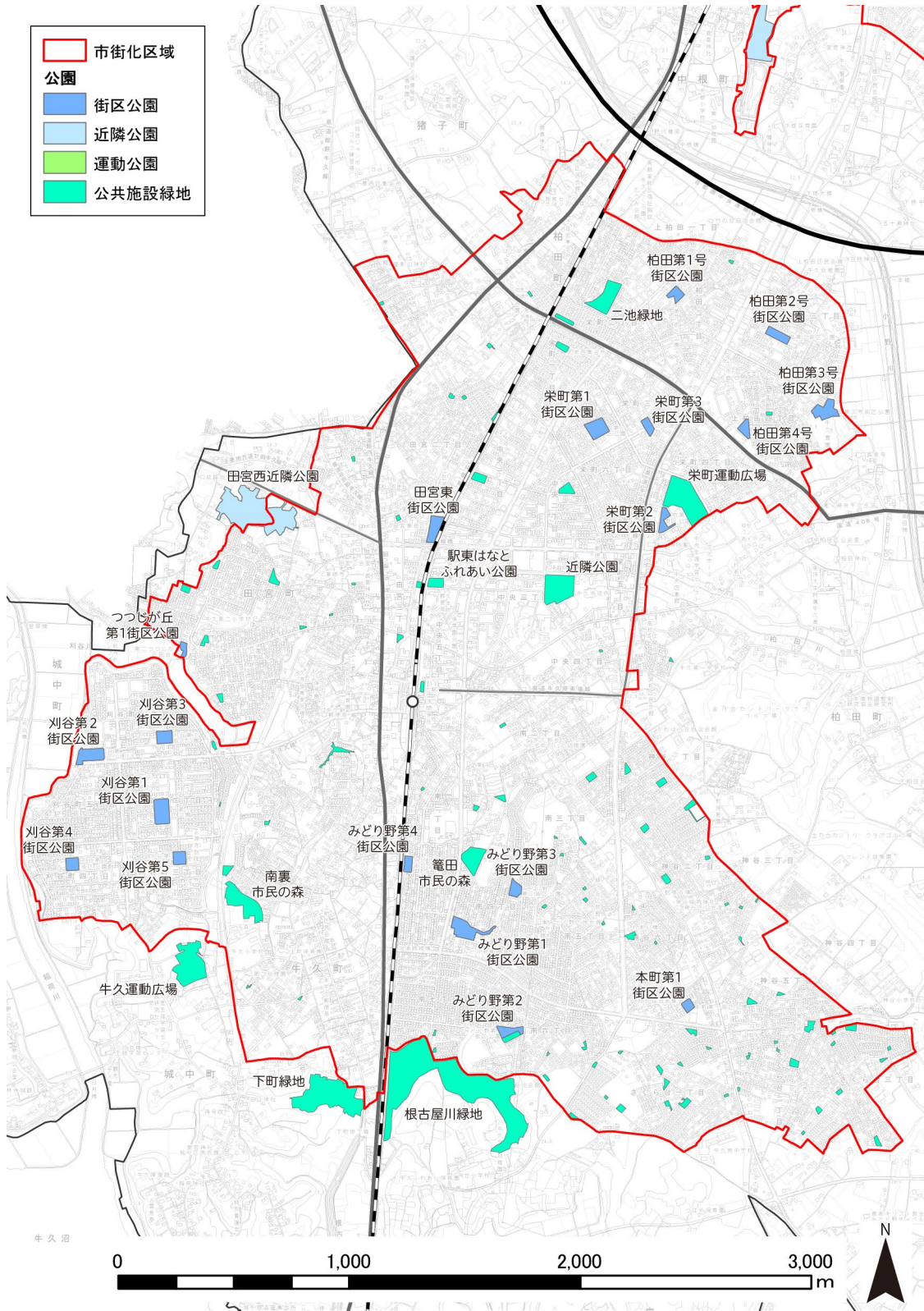
公園等位置図(全体)

- 都市計画公園\*（街区公園・近隣公園・運動公園）は24箇所あり、それ以外の公園は121箇所あります。
- 各地区の運動広場や自然観察の森などの公共施設緑地\*を含めた各公園等からの500m圏域をみると、市街化区域内は全てカバーされており、市街化区域内のほぼ全ての住民は徒歩圏内に公園等がある状態となっています。



資料：「平成27年度都市計画基礎調査」より作成

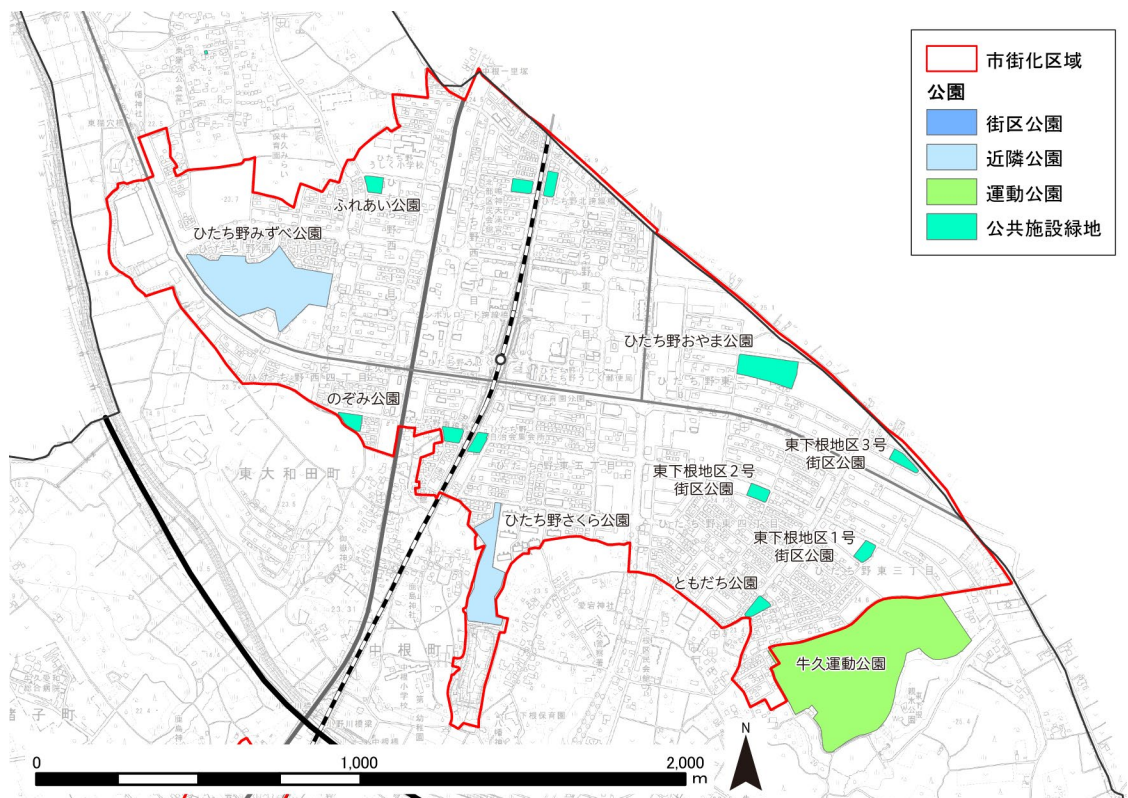
公園等位置図(牛久市街地及び周辺)



資料：「平成 27 年度都市計画基礎調査」より作成  
 ※名称は面積 0.25ha 以上のみに絞り掲載（次頁も同じ）。

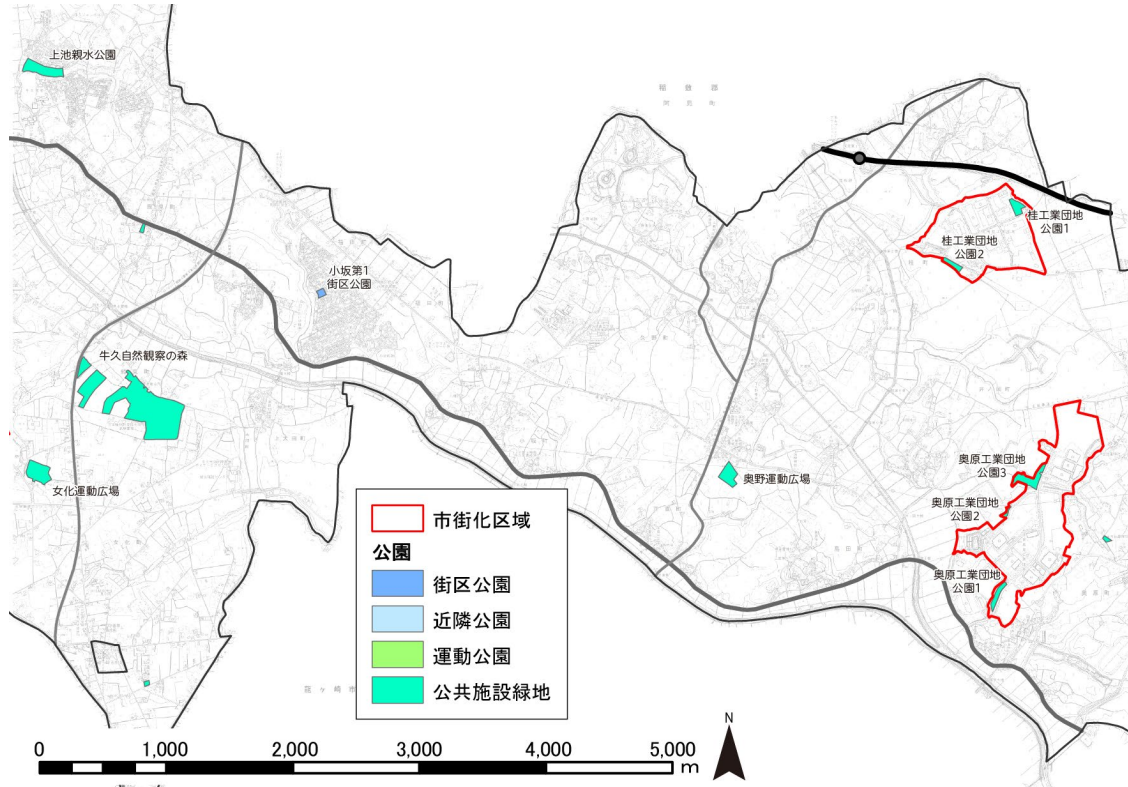


公園等位置図(ひたち野市街地及び周辺)



資料：「平成 27 年度都市計画基礎調査」より作成

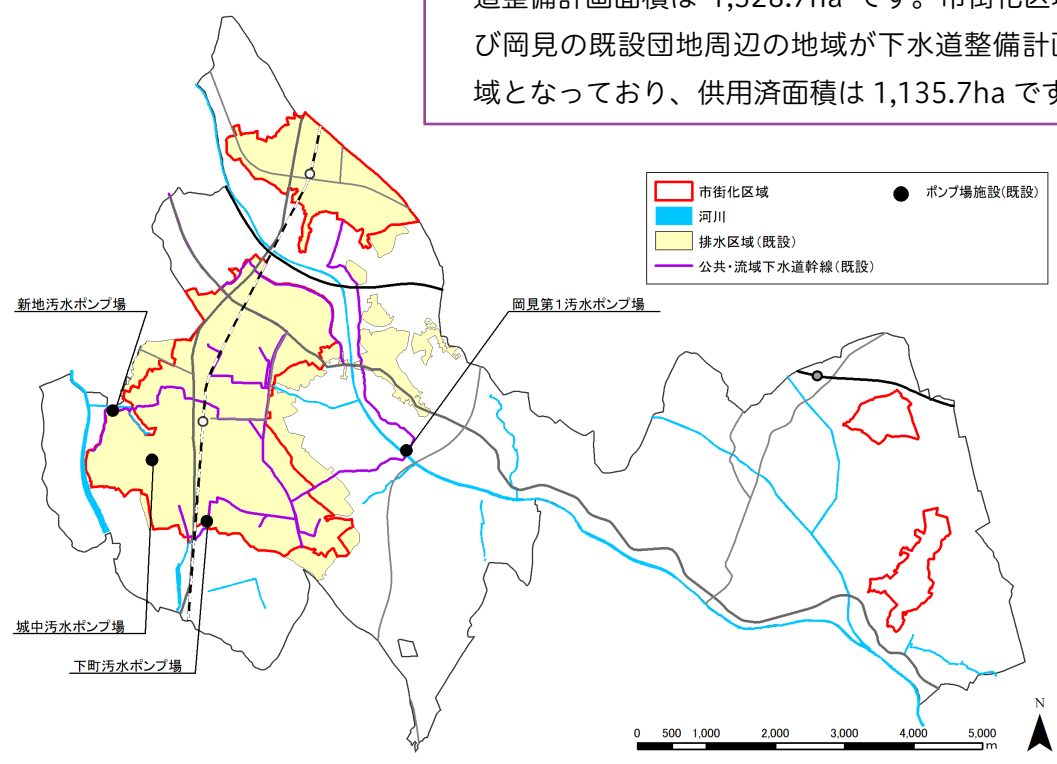
公園等位置図(工業団地及び周辺等)



資料：「平成 27 年度都市計画基礎調査」より作成

下水道等の現況図

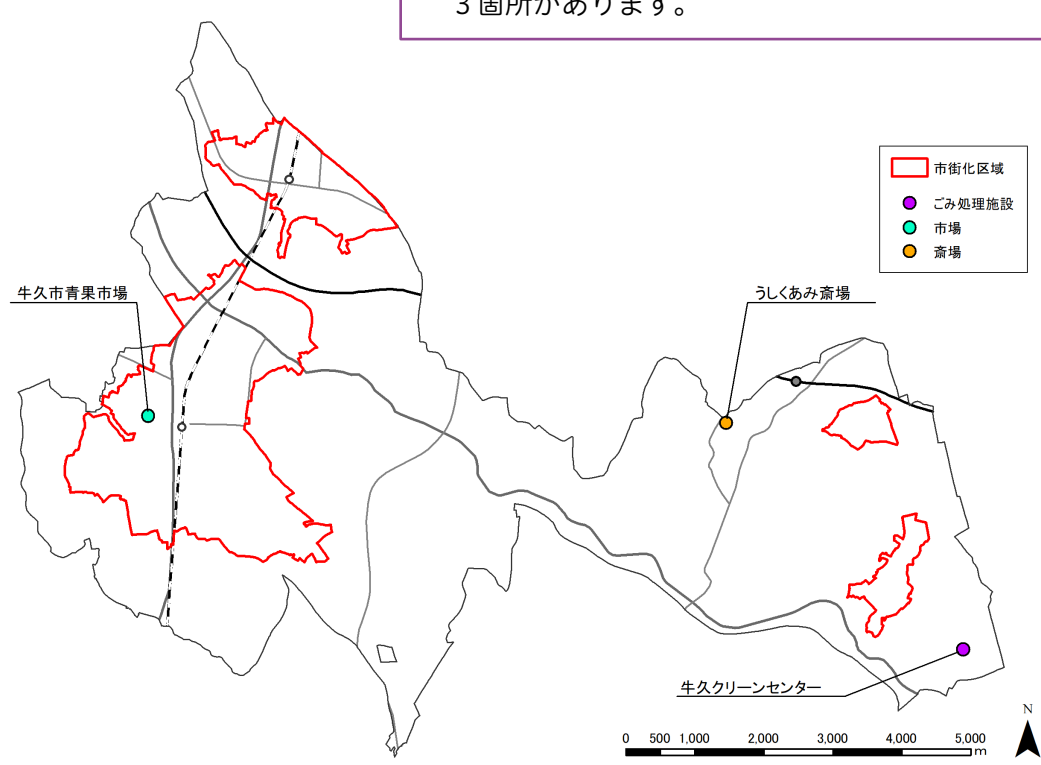
◎下水道の都市計画決定\*面積は 1,850.4ha で、下水道整備計画面積は 1,328.7ha です。市街化区域及び岡見の既設団地周辺の地域が下水道整備計画区域となっており、供用済面積は 1,135.7ha です。



資料：「平成 27 年度都市計画基礎調査」より作成

ごみ処理施設・市場・斎場の位置図

◎その他の都市施設は、ごみ処理施設、市場、斎場の 3箇所があります。

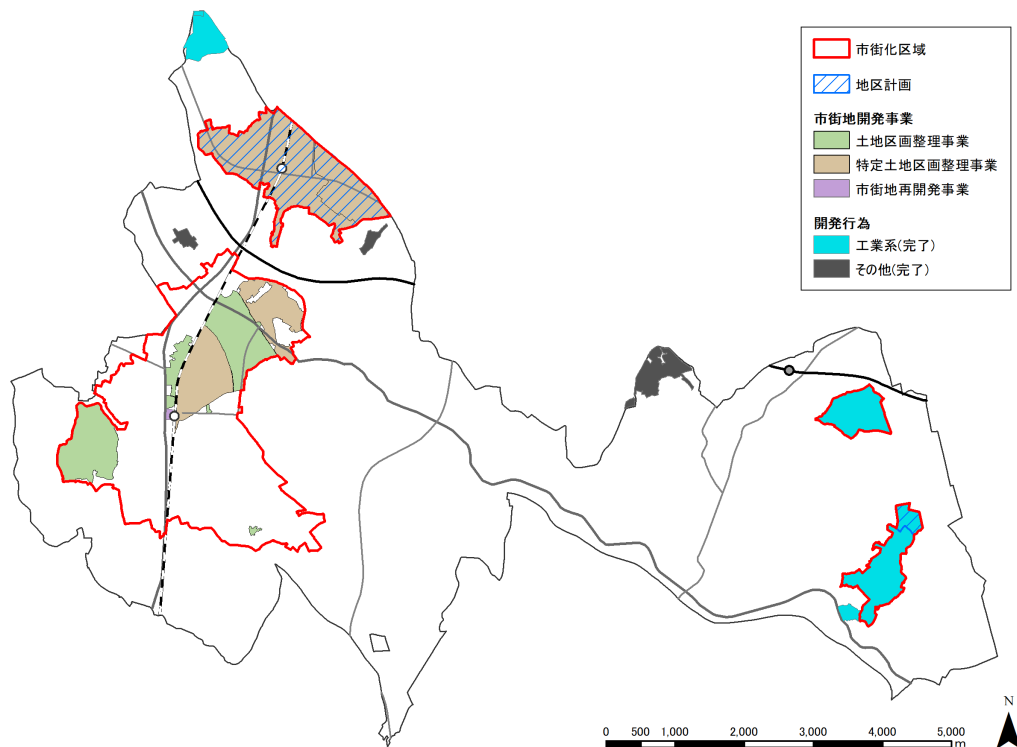


資料：「平成 27 年度都市計画基礎調査」より作成

#### (4)市街地開発事業・開発行為・地区計画等

- ◎市街地開発事業の状況を見ると、土地区画整理事業と特定土地区画整理事業が計515.6haあり、全て住居系の事業となっています。
- ◎開発行為\*の状況を見ると、計212.6haあり、うち164.8haが工業系となっています。
- ◎地区計画\*の状況を見ると、ひたち野地区ではひたち野市街地全域の234haが指定されています。また、奥原地区でも工業団地の拡張のため、12haが指定されています。

市街地開発事業・開発行為・地区計画等現況図

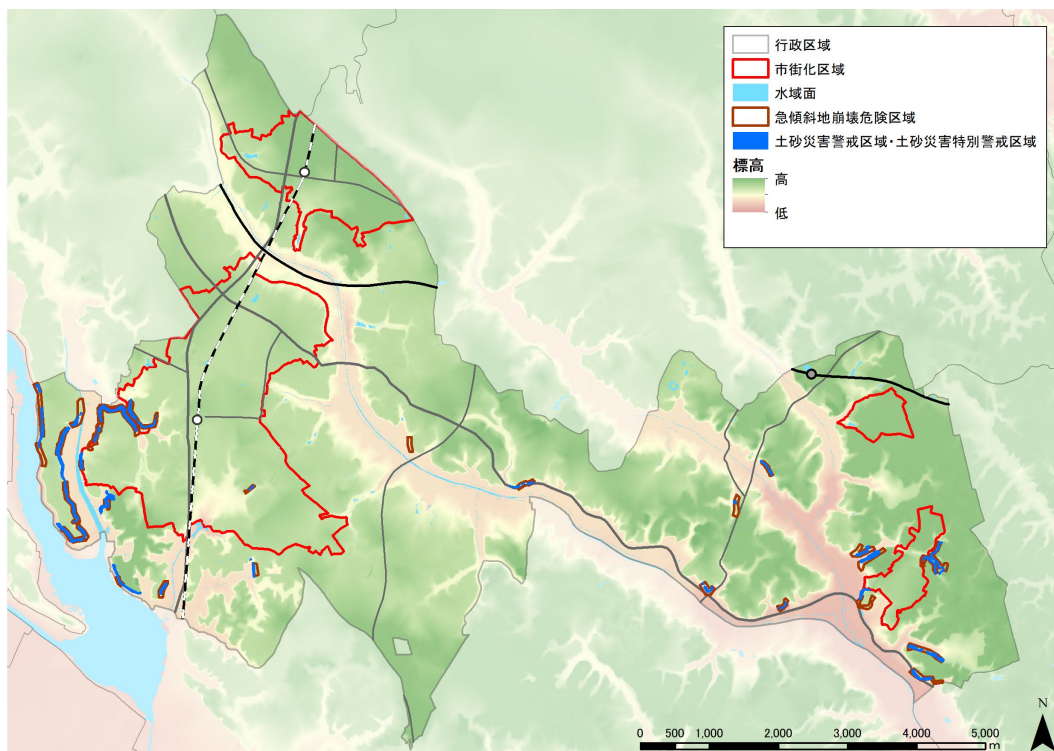


資料：「平成27年度都市計画基礎調査」より作成

## (5)災害危険箇所

- ◎土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*として、牛久沼周辺や市街化区域の縁辺部の一部が指定されています。
- ◎市内には小野川をはじめいくつかの中小河川や牛久沼がありますが、浸水想定区域\*は現在のところ、設定されていません。

災害危険箇所図



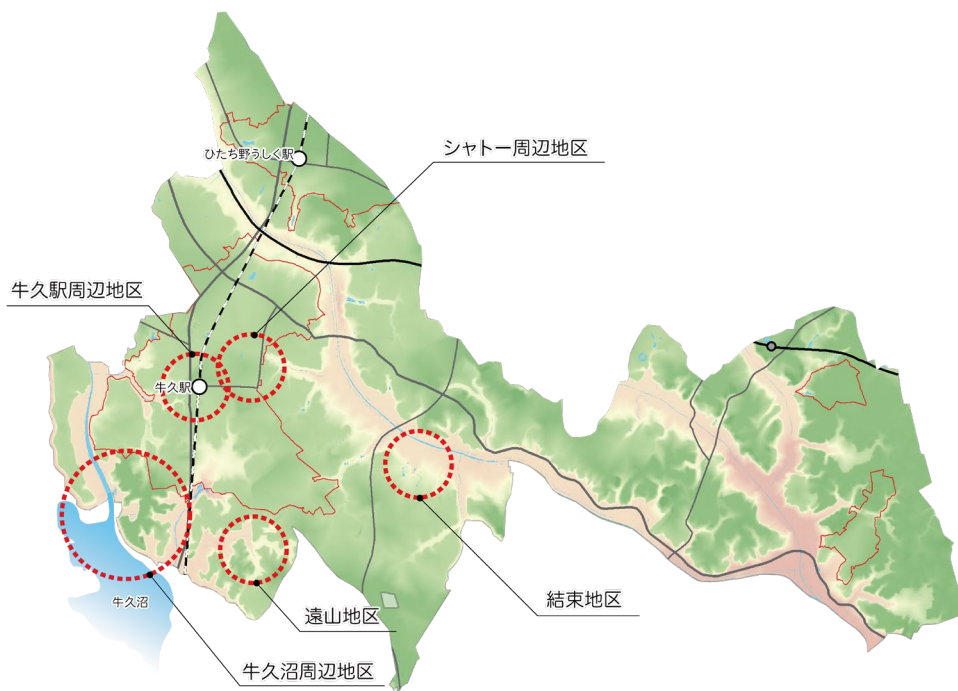
資料：「平成 27 年度都市計画基礎調査」、「国土地理院基盤地図情報」より作成



## (6) 景観

◎牛久市景観計画（平成 21 年策定）では、重点地区として牛久沼周辺地区、遠山地区、結束地区、シャトー周辺地区、牛久駅周辺地区の 5 地区を位置づけ、景観形成基準の設定などによりそれぞれの特性を活かした景観形成を図ることとしています。

### 第 1 次重点地区位置図



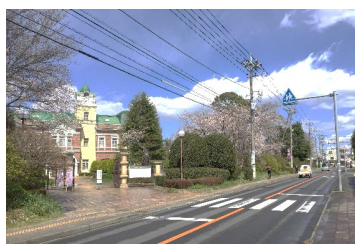
資料：「牛久市景観計画」（平成 21 年策定）より作成

### 牛久駅周辺地区



類型：市街地（駅前）

### シャトー周辺地区



類型：市街地（歴史）

### 牛久沼周辺地区



類型：田園地帯（自然）

### 遠山地区



類型：田園地帯（里山）

### 結束地区



類型：田園地帯（里山）

## 1-6 市民意向

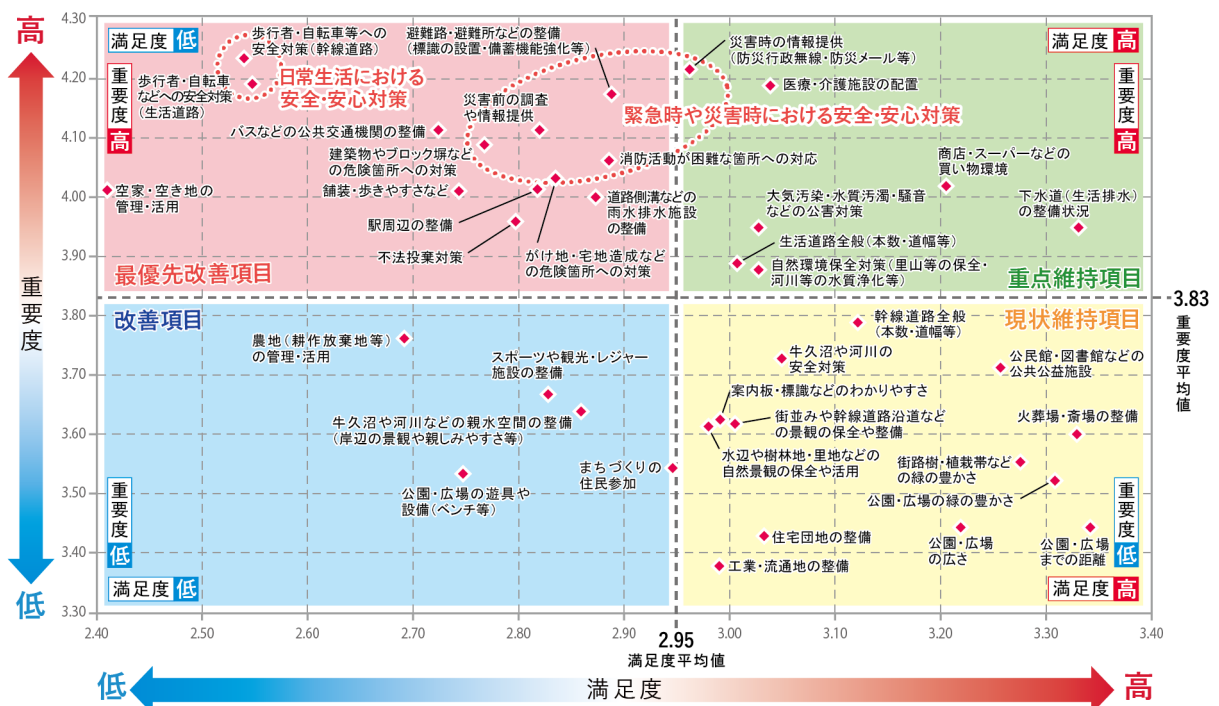
まちの課題等を把握し、都市計画マスタープラン策定の基礎資料とするため、令和元年に市内在住の18歳以上の男女約2,500人（無作為抽出による）を対象に、市民アンケートを実施しました。

また、現況調査結果やアンケート結果を基に、市民懇談会も実施し、市民のまちづくりに対するご意見をうかがいました。

### (1)住まいのまわりの環境について

- ◎重要度が高く、満足度が低い項目（最優先改善項目）では、「歩行者・自転車などへの安全対策（幹線道路・生活道路）」や、「避難路・避難所などの整備」や「災害前の調査や情報提供」など、**日常及び緊急時や災害時における安全・安心対策が求められています。**
- ◎満足度が低い項目として、「空家・空き地の管理・活用」や「バスなどの公共交通機関の整備」が挙げられました。**空家問題については、市民懇談会においては、宅地の規模が現在の暮らしに見合っていないなど、新しい世代を迎える上での問題点が指摘されました。**公共交通機関については、アンケートや市民懇談会において、子どもや高齢者など交通弱者のニーズなどにも配慮した経路・運行本数が求められました。
- ◎重要度が低く、満足度が高い項目（現状維持項目）では、「公園・広場までの距離」や「公園・広場の緑の豊かさ」など、公園・広場に関する項目の満足度が高くなっていますが、一方で「公園・広場の遊具や設備（ベンチ等）」の満足度が低くなっており、**公園の利用促進のための利便性向上が求められている**ことがうかがえます。

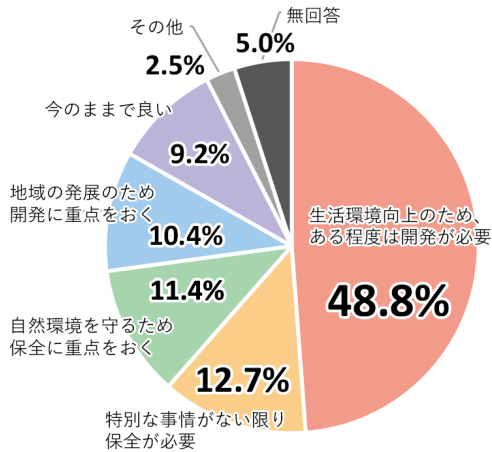
#### 住まいのまわりの環境における現在の満足度と将来の重要度について



## (2) 今後の開発と保全のあり方について

- ◎今後の開発と保全のあり方については、「生活環境向上のため、ある程度は開発が必要」が48.8%と最も多く、特に40・50歳代での回答が多い傾向にありました。
- ◎自由回答では、「開発と保全は必ずしも相反するものではなく、バランス良く必要な開発は行い保全も行うことで持続可能なまちとなる」といった回答が複数みられました。

### 今後の開発と保全のあり方について



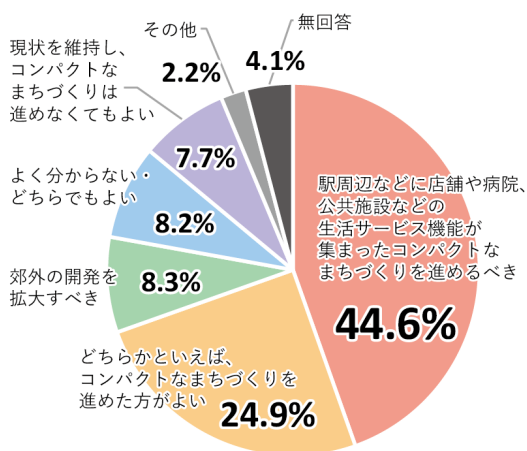
・年齢別での回答では、「生活環境向上のため、ある程度は開発が必要」と回答した人が、「40歳代」では60.7%、「50歳代」で53.8%となっており、他の世代と比較して多くなっています。

・市民懇談会では、市の発展のポイントとしてひたち野地区の市街化区域拡大、東部（奥野）の開発があるのではないかとの意見がありました。一方で反対の声もあがっています。

## (3) これからのまちづくりの取組について

- ◎これからの本市のまちづくりの取組については、「駅周辺などに店舗や病院、公共施設などの生活サービス機能が集まったコンパクトなまちづくりを進めるべき」が44.6%と最も多く、その理由は利便性が高まるからと回答した人が多い傾向にありました。

### これからのまちづくりの取組について



・コンパクトなまちづくりを進める考えるべき・進めた方がよいと回答した人の主な理由は、利便性が高まると良いからと回答する人が多くなっている一方で、集約する場所以外への対策も必要と回答する人も複数みられました。

・駅周辺については、飲食できる店舗が少なく、また、平面駐車場が多いなど、駅周辺の商業施設の立地やにぎわいを求める意見が複数みられました。

## 1-7 前計画の進捗状況

前計画の内容を次の6つの分野に分けて取組内容と課題・今後の取組を整理しました。

### (1) 土地利用

#### 【住居系ゾーン】

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区画整理事業による計画的な面整備（東下根地区）。</li> <li>・区画整理事業によるインフラを整備（牛久駅西口北地区）。</li> <li>・地区計画を活用した良好な街並みの誘導（ひたち野地区）。</li> <li>・宅地開発の計画検討（東狹穴地区）。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ひたち野地区において引き続き地区計画の活用により良好な街並みの誘導を図る。</li> <li>・東狹穴地区の開発を進める上での、良好な集落地の景観の保全。</li> </ul>
---	--

#### 【商業・業務系ゾーン】

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・イベント開催によるにぎわいづくり。</li> <li>・県と連携した大規模小売店舗立地法の運用。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エスカード牛久ビルにおける多世代交流拠点の形成。</li> <li>・商業振興に直接つながる事業や商業施設の立地促進。</li> </ul>
---	--

#### 【生産・流通系ゾーン】

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工業団地区画は売却。</li> <li>・流通業の誘致促進、企業誘致奨励金の交付。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工業団地内企業の新規設備投資の促進。</li> <li>・企業の希望を満たす用地の紹介。</li> </ul>
--	---

#### 【田園集落・自然環境共生系ゾーン】

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耕作放棄地を利用した菜種や小麦の栽培（うしくグリーンファーム(株)）。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耕作放棄地の未然防止。</li> <li>・うしくグリーンファーム(株)などによる農業振興。</li> </ul>
--	---

### (2) 都市施設

#### 【幹線道路網の整備】

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備完了（牛久北部・東下根区画整理、牛久駅前東口広場）。</li> <li>・整備中（首都圏中央連絡自動車道（NEXCO 東日本・国土交通省）、一般国道6号牛久土浦バイパス（国土交通省）、県道竜ヶ崎阿見線バイパス（茨城県）、城中・田宮線（市道23号線）、市道52号線、市道53号線、市道56号線等）。</li> <li>・未着手（田宮・中柏田線（貝塚・中根線～終点）、南裏蛇喰線（起点～国道6号）北大通り線（起点～西大通り間））。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・未着手路線、整備中路線の完成。</li> <li>・整備中路線、整備予定路線開通後の交通状況による交通網の確認・検討が必要。</li> </ul>
--	---

#### 【生活道路の環境整備】

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路排水施設整備・改修、舗装修繕、狹隘道路の拡幅整備。</li> <li>・歩道の整備。</li> <li>・危険箇所調査の実施と関係各所への改善依頼。</li> <li>・カーブミラー等交通安全施設の設置及び維持・管理。</li> <li>・駅前広場のバリアフリー*改修。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民要望に基づく計画的な生活道路の環境整備。</li> <li>・新設道路の開通により生じる新たな交通安全施設のニーズへの対応。</li> </ul>
--	---

#### 【歩行者・自転車道、ヘルスロード】

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ヘルスロードを整備（9コース）。</li> <li>・小野川散策路の一部整備。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史・文化資源や観光資源と連携したヘルスロードの活用を検討。</li> <li>・小野川散策路の整備のあり方について再検討。</li> </ul>
--	---

#### 【公共交通】

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「稲敷エリア広域バス」、「牛久市コミュニティバスかっぱ号」「牛久市乗合タクシー*うしタク」の運行。</li> <li>・コミュニティバス*停留所の設置。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・バスの利用者の増加、効率的な運営。</li> <li>・便数の増加及びその他の公共交通との接続性に配慮したダイヤ等の設定。</li> <li>・乗合タクシーの維持及び効率的な運営。</li> </ul>
---	---



**【公園・緑地等】**

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ひたち野地区における公園、田宮西近隣公園、かっぱの小径の整備。</li> <li>・奥野運動広場の駐車場増設工事。</li> <li>・公園の愛称看板の設置。</li> <li>・公園内の施設強化、維持・管理（ふわふわドームなど）。</li> <li>・公園里親活動*の実施。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園の愛称看板の設置。</li> <li>・公園の維持・管理。</li> <li>・歴史・文化や観光施設を含めた散策路の計画。</li> <li>・ヘルスロードと連携した歩行ネットワークの整備。</li> </ul>
---	--

**【下水道】**

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既成市街地における雨水排水施設の整備。</li> <li>・老朽化した施設の改築。</li> <li>・みどり野地区の污水管渠の布設。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水排水施設の整備。</li> <li>・流末となる調整池の整備。</li> </ul>
--	--

**【公共公益施設】**

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・学校施設の一般開放。</li> <li>・区民会館・集会所を拠点とした「たまり場活動」への支援事業。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設（総合福祉センターなど）の維持・管理。</li> <li>・エスカード牛久ビルへの人の交流が図れる施設の整備。</li> <li>・牛久クリーンセンターの利用者数の増加。</li> </ul>
---	--

**(3) 景観**

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前広場及びけやき通りの一部の改修。</li> <li>・景観計画における重点地区の位置づけ。</li> <li>・牛久駅周辺～観光拠点までの案内看板の設置。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・けやき通りにおける無電柱化。</li> <li>・新規開発に伴う景観の保全。</li> </ul>
--	---

**(4) 自然環境**

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・河川の水質検査。検査の結果、環境基準は概ね達成。</li> <li>・市民の森*の指定、維持保全。</li> <li>・みどりの保全区*の指定（結束町、上太田・女化）。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・河川の更なる水質の向上。</li> </ul>
---	---

**(5) 防災**

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・水利標識の修繕。</li> <li>・災害時の応急仮設住宅建設用地の確保（東部防災広場）。</li> <li>・飲料水兼耐震性貯水槽の整備。</li> <li>・東みどり野防災広場の整備。</li> <li>・結束川及び遠山川の拡幅。</li> <li>・根古屋川緑地調整池*及び下町緑地調整池の整備。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・消防施設の維持・管理。</li> <li>・防災広場の利便性も考慮した整備。</li> <li>・河川の拡幅整備。</li> <li>・緑地調整池の整備。</li> </ul>
--	--

**(6) 観光**

<b>【取組内容】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・牛久シャトーの日本遺産認定。</li> </ul>	<b>【課題・今後の取組】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・牛久シャトーの今後の活用検討。</li> </ul>
---	--

## 2 都市づくりの課題

牛久市の概況及び市民アンケート、市民懇談会などを踏まえ、都市づくりに関わる個別の課題は以下のとおりです。

### 課題1

#### 市の顔としてふさわしい、にぎわいと活力(魅力)ある拠点づくり

##### 【牛久駅、ひたち野うしく駅周辺】

- ・駅周辺に点在する平面駐車場により分断されている店舗等のにぎわいの連続性の創出。
- ・人々の活動を活性化するため、駅周辺における生活サービス機能等の集約化による利便性の向上が必要。

### 課題2

#### 適切な土地利用による持続可能なまちづくり\*

##### 【住宅地】

- ・高齢化の進む牛久市街地などの古い住宅地における世代循環\*が行えるような、若い世代が魅力を感じる生活環境の整備。
- ・ひたち野地区における、主に子育て世代の意向を踏まえた生活環境の向上。

##### 【商業地】

- ・駅周辺の利便性向上と周辺の住環境との調和を図るため、駅周辺商業地や幹線道路沿道などの地域特性に応じた規制・誘導。

##### 【工業地】

- ・既存工場の操業環境の維持・向上及び雇用機会創出を目指した新たな工業用地の確保等による企業誘致の検討。

##### 【農地】

- ・農業従事者の高齢化等により耕作放棄地が増加しており、持続可能な循環型社会を進めるため、うしくグリーンファーム(株)等をはじめとする各種団体等との連携を図りながら、引き続き農地の有効活用及び後継者確保のための取組や耕作放棄地の未然防止が必要。

### 課題3

#### ヒトやモノを運ぶことにより、人々の生活や経済を支える市の骨格となる道路及び公共交通ネットワークづくり

##### 【道路】

- ・国道6号牛久土浦バイパスや国道408号バイパスといった市内の骨格的な幹線道路の早期整備。
- ・既存道路における、安全で快適な移動を目的とした改良。

##### 【公共交通】

- ・より質の高い公共交通網を形成し利用を促進するため、引き続き現在実施されているコミュニティバスや乗合タクシーの運行、NPO法人等による有償運送事業など利便性の向上に向けた取組の実施・充実及び自動運転など新たなシステムに対応した公共交通の検討。



## 課題4

## 人々の身近な生活を守り、心とからだを豊かにする歩行者・自転車空間づくり

## 【歩行者・自転車道】

- ・誰もが安心・快適にまちなかを移動できるような、歩行者や自転車のための空間の確保、バリアフリー化等を含めた舗装の整備、街路樹の適正な管理。

## 課題5

## 子どもからお年寄りまで、誰もが楽しく愛着の持てる公園づくり

## 【公園】

- ・健康づくりや交流の場として、より快適に過ごせるように、遊具やベンチなど、公園施設の整備・管理を推進。

## 課題6

## 市民の生活を支えるとともに、充実させることのできる施設づくり

## 【公共公益施設】

- ・家庭や学校以外での勉強の場や友人と過ごす場の設置など、住民の意向に沿った地域資源（学校の空き教室など）の有効的な活用方法の検討。

## 課題7

## 人を惹きつける、魅力のある景観づくり

## 【市街地景観】

- ・各地域の特徴等を活かし、適切な土地利用による街並みの形成を図ることで、住民が快適に感じ、来訪者が魅力的に感じる景観づくりが必要。

## 【田園集落・自然景観】

- ・牛久沼や小野川等の河川及び水辺周辺の里山や斜面林など、豊かな水と緑であふれる自然環境の保全。
- ・地域の歴史や文化が感じられる田園集落景観の継承。

## 課題8

## 緊急時や災害時に強い、安全・安心な生活をおくることができるまちづくり

## 【防災】

- ・市民が安全・安心に暮らせるように、避難路の確保や避難所等の防災機能の向上が必要。
- ・雨水対策となる調整池などを整備することにより、水害に対する安全性の向上が必要。