



# 牛久市立地適正化計画

Compact City plus Network in USHIKU CITY

牛久市  
平成30年5月

じぶんらしく暮らせるまち

うしく、うしく。



# 牛久市立地適正化計画

平成30年5月

牛 久 市



## — 目次 —

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 第Ⅰ章 立地適正化計画策定の背景と目的.....    | 1  |
| 1. 立地適正化計画制度創設の背景.....      | 1  |
| 2. 牛久市における立地適正化計画策定の目的..... | 3  |
| 第Ⅱ章 立地適正化に関する基本方針.....      | 8  |
| 1. 立地適正化計画の位置づけと目標年次.....   | 8  |
| 2. 上位計画等の整理.....            | 10 |
| 3. 立地適正化計画の基本的な方向性.....     | 12 |
| 第Ⅲ章 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定.....  | 13 |
| 1. 基本的な考え方.....             | 13 |
| 2. 都市機能誘導区域の設定.....         | 14 |
| 3. 誘導施設の設定.....             | 15 |
| 第Ⅳ章 居住誘導区域の設定.....          | 18 |
| 1. 基本的な考え方.....             | 18 |
| 2. 居住誘導区域の設定.....           | 23 |
| 第Ⅴ章 計画遂行に向けた取組.....         | 24 |
| 1. 都市機能誘導施策.....            | 24 |
| 2. 居住誘導施策.....              | 28 |
| 3. 計画の評価.....               | 31 |
| 参考資料.....                   | 33 |
| 1. 現況と課題.....               | 33 |
| 2. 策定の経緯.....               | 50 |
| 3. 用語集.....                 | 51 |





# 第 I 章 立地適正化計画策定の背景と目的

## 1. 立地適正化計画制度創設の背景

### 全国的な都市の現況と課題

#### ○全国的に・・・

- ・急速な人口減少・少子高齢化、地域経済の停滞等を背景に都市の活力が低下しています。
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地となっています。
- ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。

#### ○地方都市の郊外部では・・・

- ・高齢化等により、自動車が運転できなくなると自立した日常生活も困難となる人が増えることが予想されます。

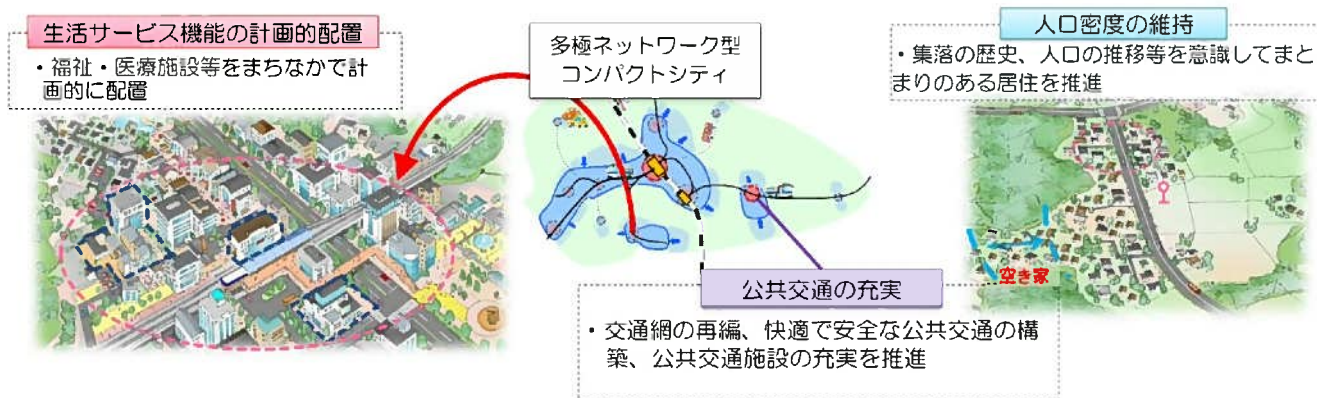
○こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取組を強力に推進する必要があります。

### 今後の都市政策の方向性

#### 多極ネットワーク型コンパクトシティ

- 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する「**多極ネットワーク型コンパクトシティ**」を目指すことが有効です。

#### ■多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ



資料：国土交通省資料

多極ネットワーク型コンパクトシティを形成し、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関するための包括的なマスタープランとして、平成26年（2014年）8月の都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画」制度が創設されました。

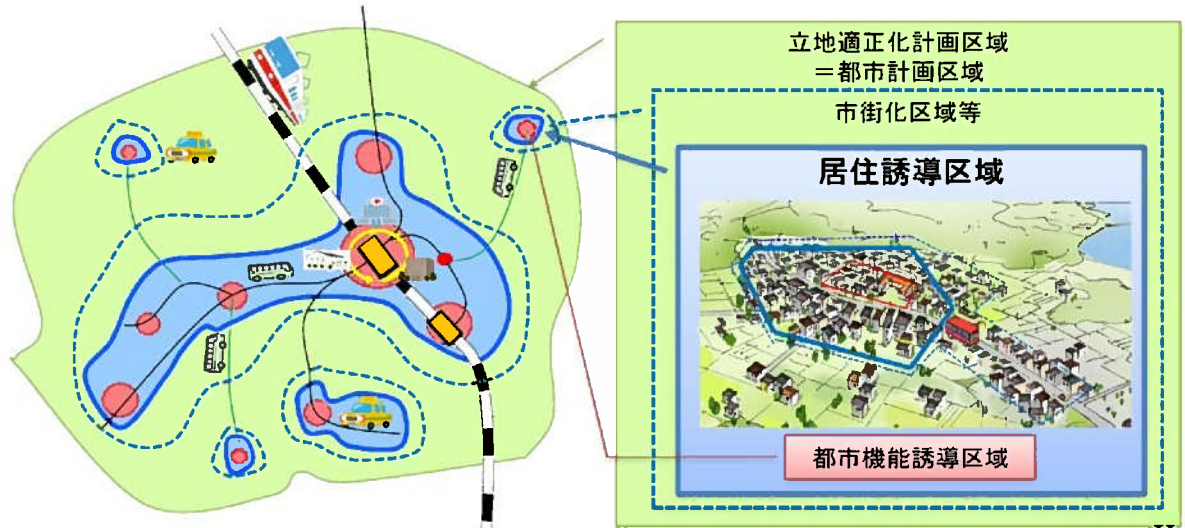
本計画は多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向けた計画として、以下の視点での取組を推進します。

■立地適正化計画の概要

- 【立地適正化計画のねらい】**
- 医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること
  - 拠点周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるようにすること
  - 居住者及び来訪者相互に利用しやすいよう、拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通等の充実を図ること

- 【立地適正化計画の記載事項】**
- 必須事項**
- 立地適正化計画の区域
  - 立地の適正化に関する基本的な方針
  - 都市機能誘導区域（区域や市が講ずる施策）
  - 居住誘導区域（区域や市が講ずる施策）
  - 誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定、誘導施設の整備事業等）
- 任意事項**
- 跡地管理区域、駐車場配置適正化区域

■立地適正化計画における誘導区域のイメージ



資料：国土交通省資料

- 都市機能誘導区域：生活サービスを誘導する区域
- 居住誘導区域：居住を誘導し、人口密度を維持する区域
- 公共交通：まちづくりと一体となった公共交通網の維持・形成
- 誘導施策の展開：届出・勧告（誘導区域外）  
：補助金・金融支援、税制優遇・容積率緩和等

## 2. 牛久市における立地適正化計画策定の目的

### 【現状のまま推移した場合の牛久市の将来】

本市では、今後ひたち野うしく駅周辺を除き人口減少し、また全市的に高齢化が進展する見込みです。

また、既成市街地である牛久駅周辺においては人口集中地区（以下、「DID」という。）内の人口密度は低下しており、また空家が増加するなど、低密度な市街地の形成が進むおそれがあります。

- 人口密度の希薄化や高齢化率の上昇により、既存の市街地にある店舗等は利用者が減少して撤退などを余儀なくされ、居住者の生活を支える商業・医療・福祉や公共交通等の生活サービスや都市インフラを維持することが困難となるおそれがあります。
- 高齢化の進展等により、自動車が運転できない交通弱者は、自立した日常生活を送ることが困難となるおそれがあります。

※上記の概況については、次ページ以降を参照

### 【都市構造の転換の必要性】

#### 拡散型の都市構造から、集約型の都市構造への転換が必要

上記の不安を解消するため、これまでの拡散型の都市構造から脱却し、集約型の都市構造へと転換する必要があります。集約型の都市構造とは、以下のような生活が可能となる都市と考えます。

- 日常生活に必要な医療・福祉・子育て・商業等のサービスや行政サービスが住まいの身近にある
- 高齢者をはじめとする住民誰もが、自家用車に過度に頼ることなく徒歩や公共交通などにより便利に医療・福祉・子育て・商業施設などにアクセスできる
- 外出する機会や歩く機会が増え、日常のなかで自然と健康的な生活が送れる

### 【牛久市の都市構造の特性】

#### 市内の2つの駅を中心とした市街地が形成

本市には南北を縦断する鉄道軸があり、市内の2つの駅を中心にそれぞれ市街地が形成されています。また、それを補完するバス交通のネットワークが形成されており、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を実現するための素地が整っています。

### 【立地適正化計画を策定する目的】

#### 「多極ネットワーク型コンパクトシティ」により持続可能な都市を形成

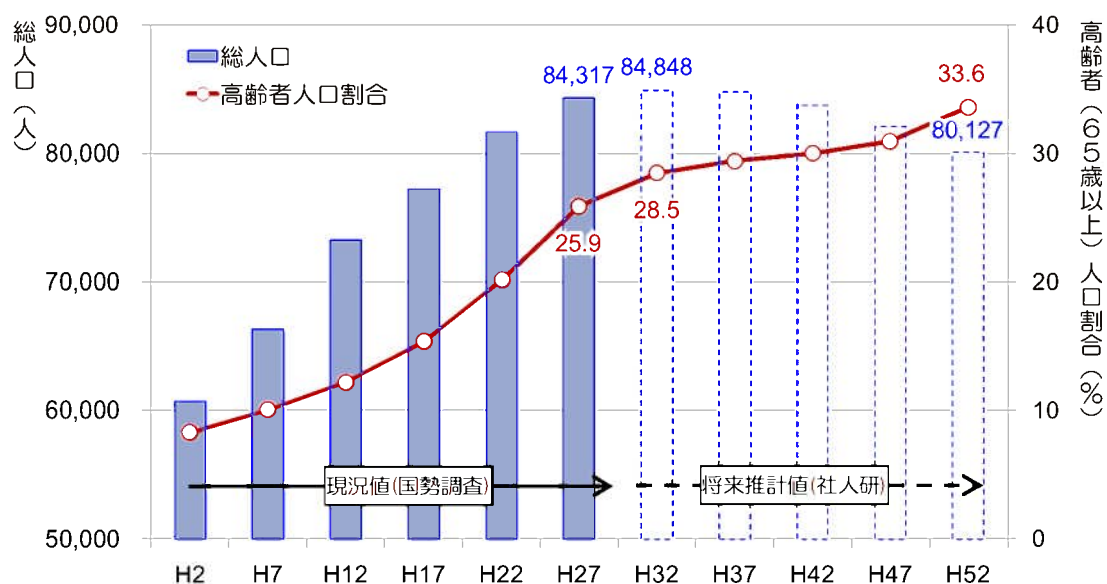
本市では、現状のまま推移した場合の将来を回避するため、鉄道を軸として2つの市街地にある駅を拠点とした「多極ネットワーク型コンパクトシティ」により、将来的にも持続可能な都市を目指します。そのための施策を計画的に推進していくため、立地適正化計画を策定します。



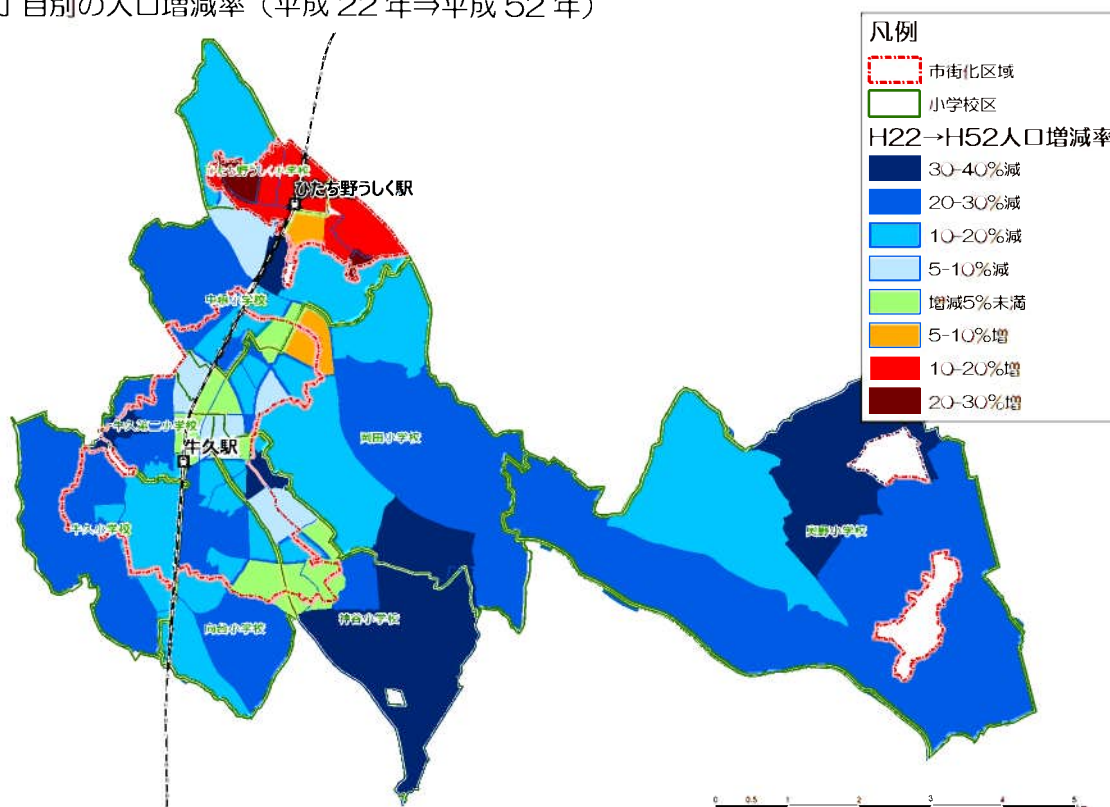
## 【概況①】人口の将来展望

- 国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計によると、本市の人口は平成 32 年をピークに減少に転じると予測されています。
- さらに、本推計では平成 52 年に 80,127 人まで減少するとしており、平成 32 年のピークから 5 千人程度の減少、また高齢化率は約 33.6%まで上昇すると予測されています。
- なお、ひたち野うしく駅周辺を除き、全市的に人口が減少することが見込まれます。

### ■将来人口と高齢化の見通し

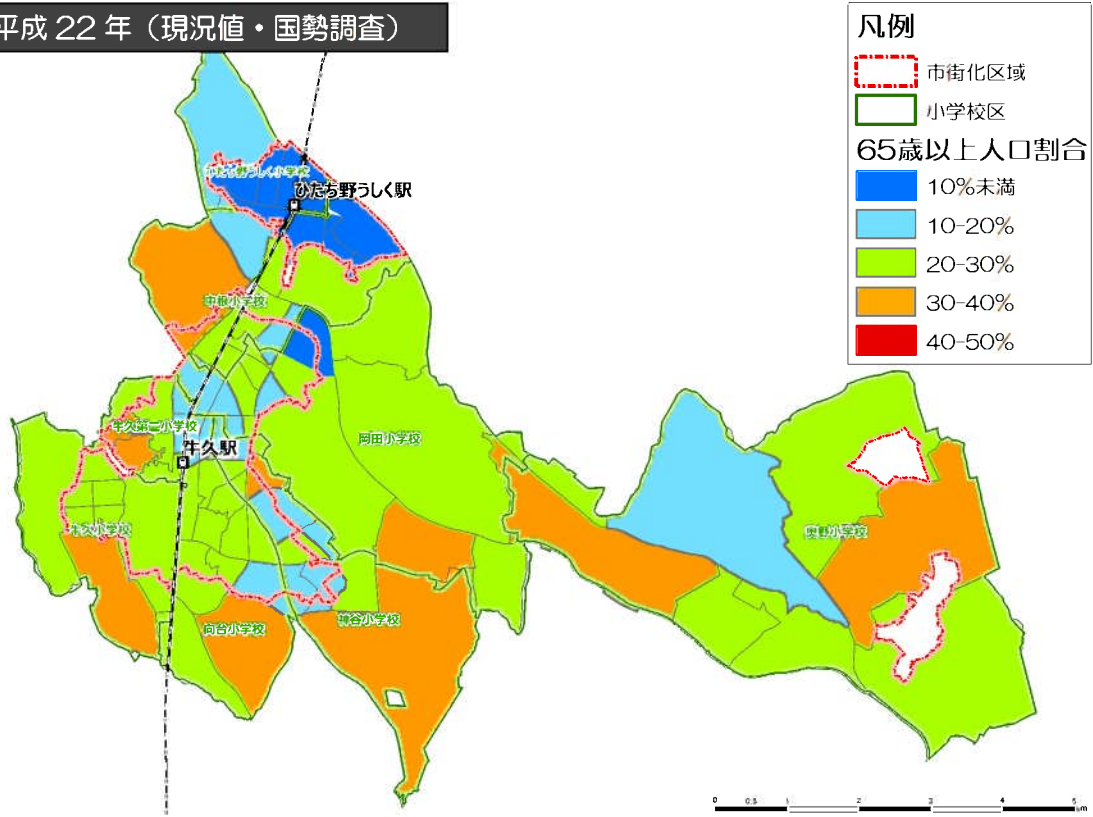


### ■町丁目別の人口増減率（平成 22 年⇒平成 52 年）



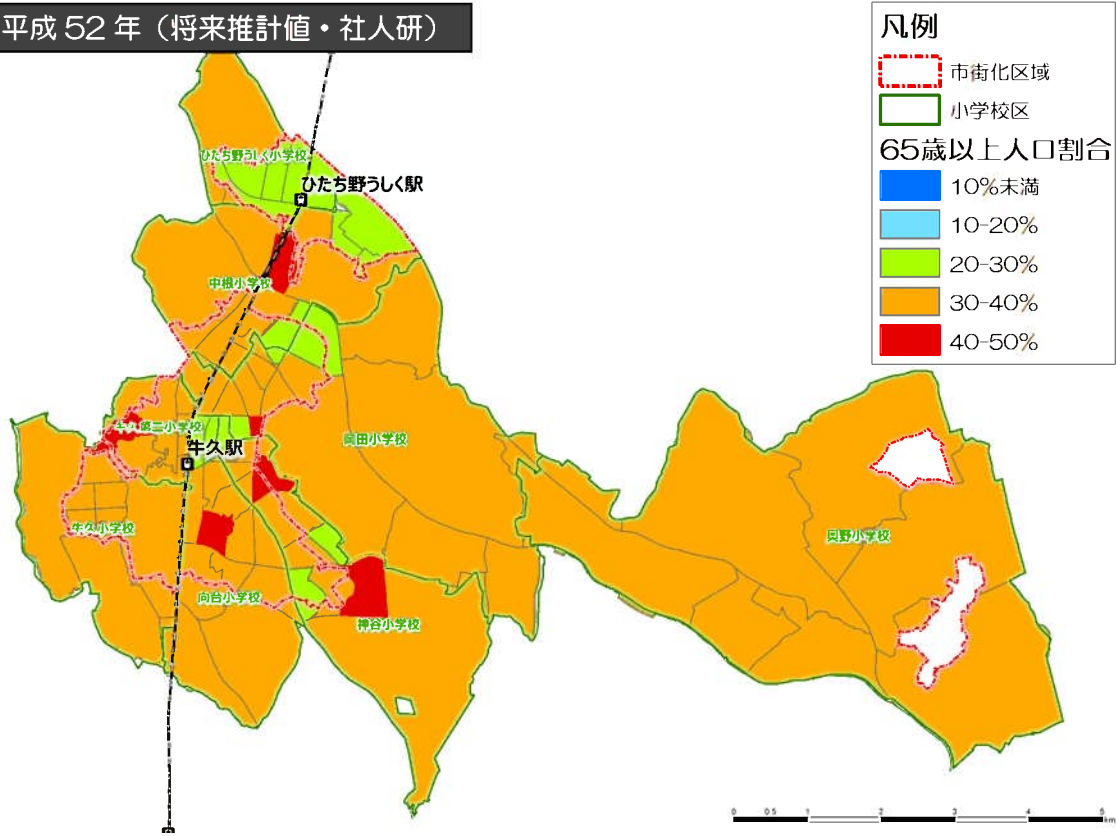
■町丁目別の高齢化率（65歳以上人口割合）の将来見通し（平成22年⇒平成52年）

平成22年（現況値・国勢調査）



現状のまま推移した場合…

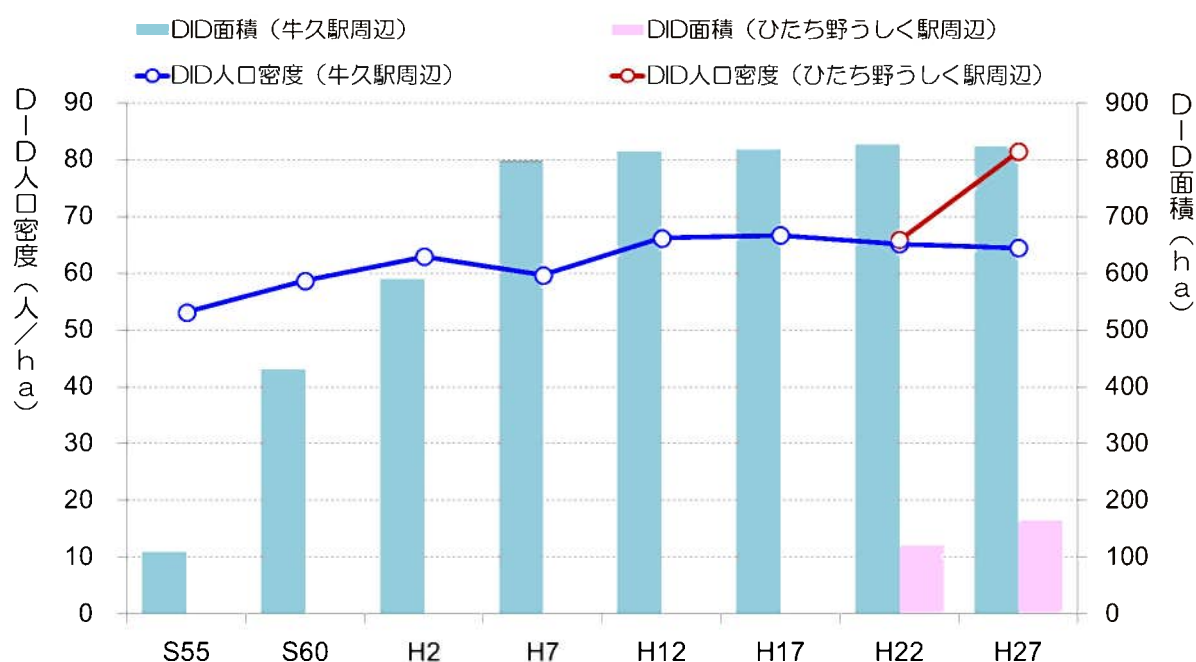
平成52年（将来推計値・社人研）



## 【概況②】人口集中地区（DID）の変遷

- 牛久駅周辺及びひたち野うしく駅周辺に DID が設定されており、既成市街地である牛久駅周辺の DID 面積は平成 22 年をピークに拡大を続け、近年は横ばいで推移しています。ひたち野うしく駅周辺の DID 面積は平成 22 年に設定されて以降、平成 27 年までに約 1.4 倍と急速に拡大しています。
- 牛久駅周辺の DID 人口密度は平成 17 年から減少に転じており、人口減少がこのまま進展した場合、更なる市街地の低密度化が懸念されます。一方、人口増加が著しいひたち野うしく駅周辺は、人口密度は 80 人/ha を超えるなど、着実に定住化が進んでいます。

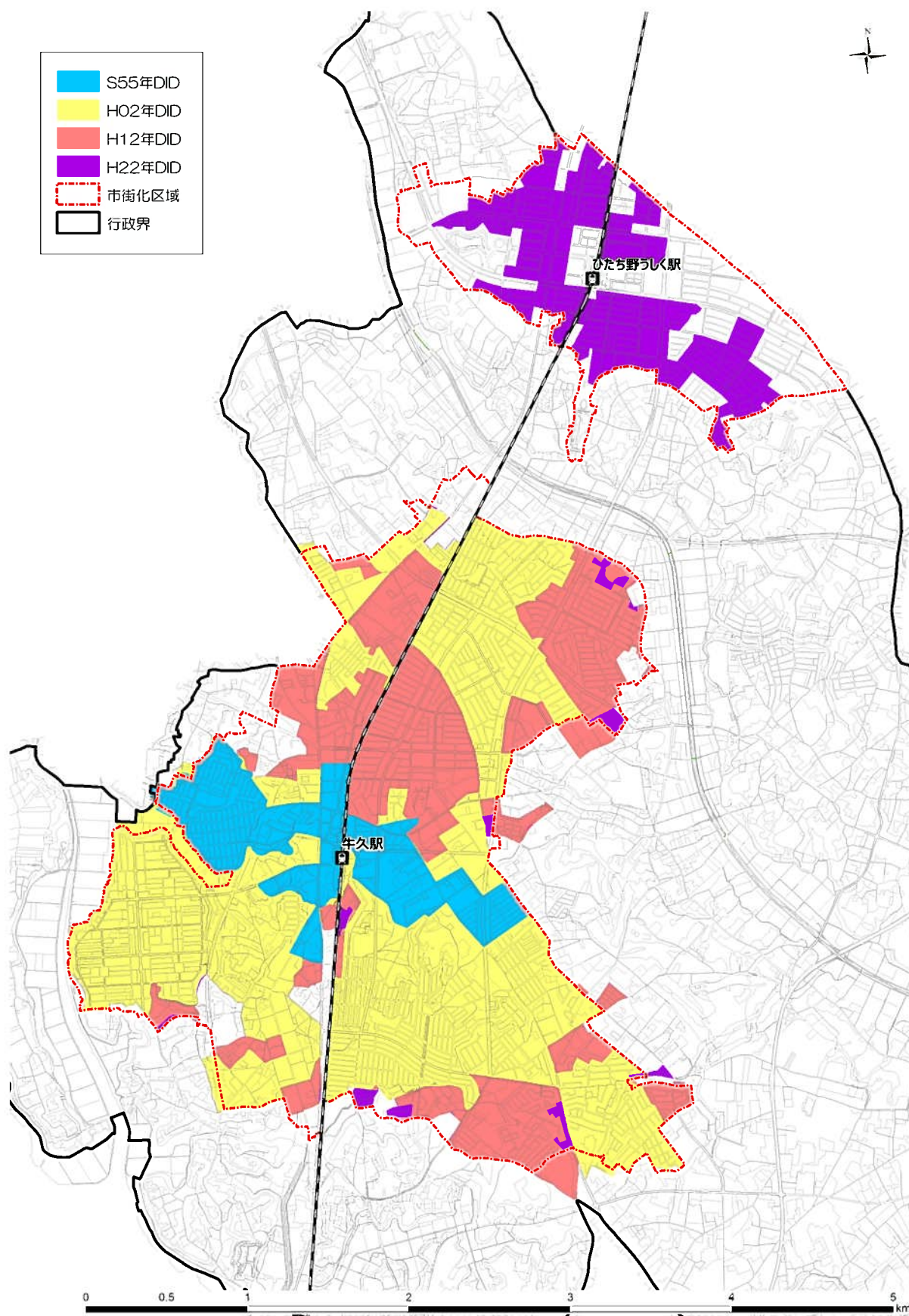
■DID 人口密度と DID 面積の推移（国勢調査より）



|            |                | S55   | S60    | H2     | H7     | H12    | H17    | H22    | H27    |
|------------|----------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 牛久駅周辺      | DID 人口(人)      | 5,851 | 25,260 | 37,160 | 47,805 | 53,992 | 54,675 | 53,967 | 53,192 |
|            | DID 面積(ha)     | 110   | 430    | 590    | 800    | 815    | 819    | 827    | 824    |
|            | DID 人口密度(人/ha) | 53.2  | 58.7   | 63.0   | 59.8   | 66.2   | 66.8   | 65.3   | 64.6   |
| ひたち野うしく駅周辺 | DID 人口(人)      | -     | -      | -      | -      | -      | -      | 7,976  | 13,450 |
|            | DID 面積(ha)     | -     | -      | -      | -      | -      | -      | 121    | 165    |
|            | DID 人口密度(人/ha) | -     | -      | -      | -      | -      | -      | 65.9   | 81.5   |
| 牛久市計       | DID 人口(人)      | 5,851 | 25,260 | 37,160 | 47,805 | 53,992 | 54,675 | 61,943 | 66,642 |
|            | DID 面積(ha)     | 110   | 430    | 590    | 800    | 815    | 819    | 948    | 989    |
|            | DID 人口密度(人/ha) | 53.2  | 58.7   | 63.0   | 59.8   | 66.2   | 66.8   | 65.3   | 67.4   |



■ DID 区域の変遷





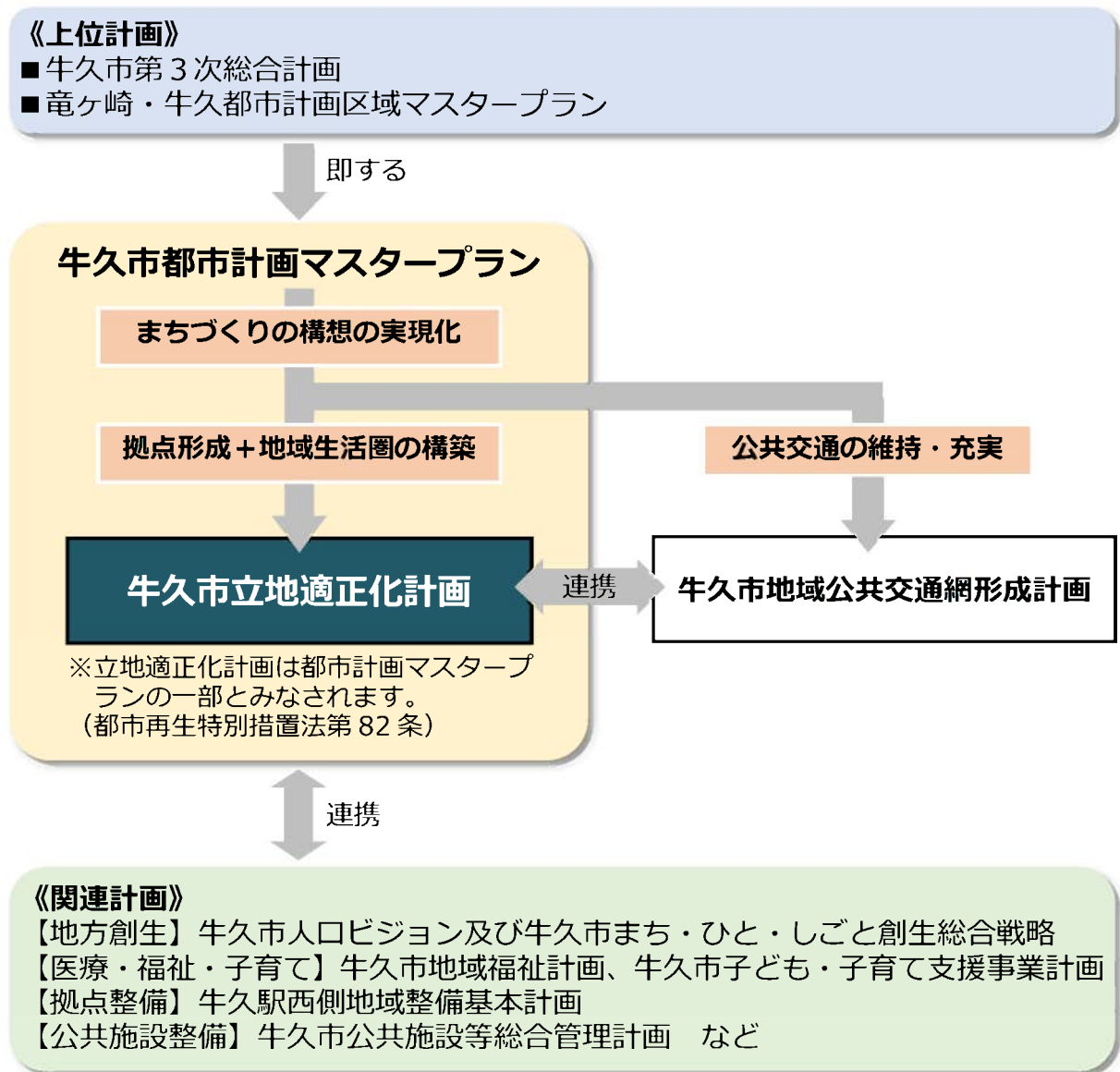
## 第Ⅱ章 立地適正化に関する基本方針

### 1. 立地適正化計画の位置づけと目標年次

#### (1) 立地適正化計画の位置づけ

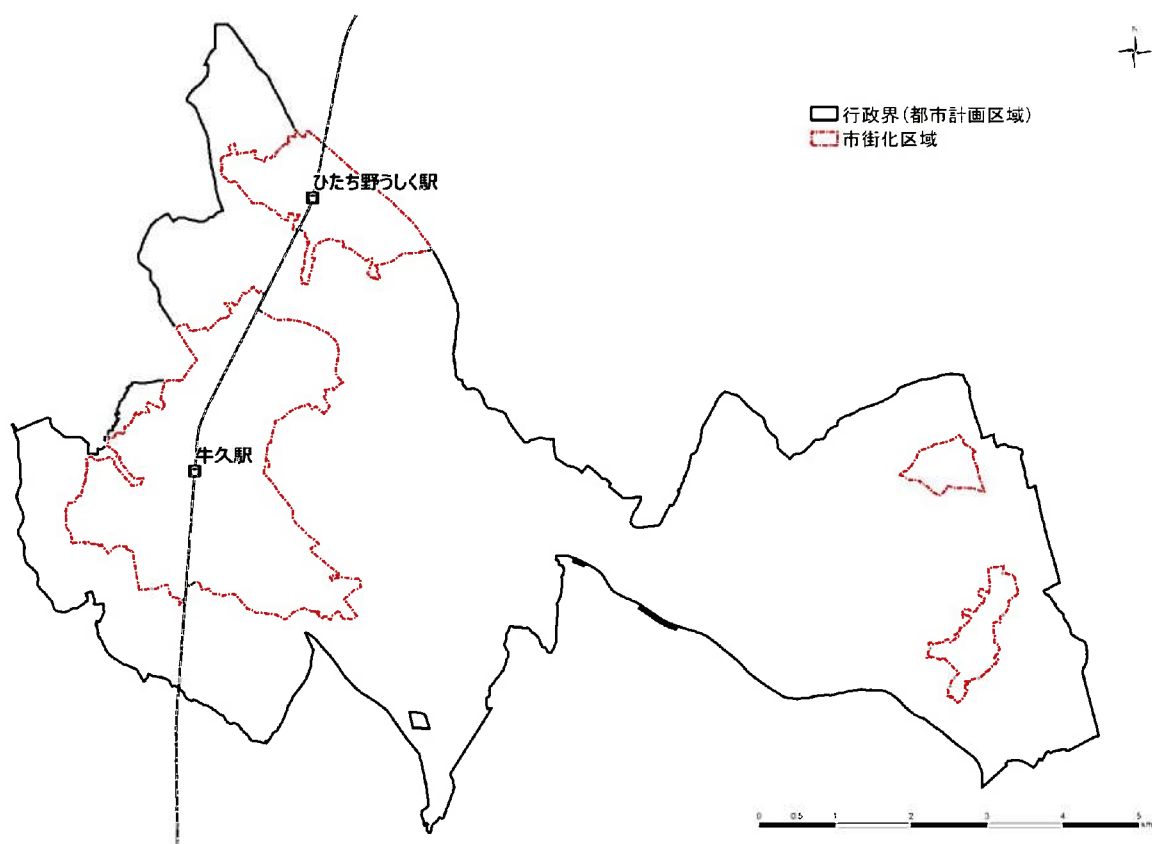
立地適正化計画は、「牛久市第3次総合計画（平成29年3月）」に即するものとし、「竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン（平成28年5月）」の都市づくりの基本理念及び「牛久市都市計画マスタープラン（平成23年10月）」のまちづくりの構想の実現に向けて、多極ネットワーク型コンパクトシティの都市構造の形成に資する具体的な区域や施策を定める計画としての役割を有します。

立地適正化計画では、居住や生活サービス機能など人々の生活に密着したまちづくりを推進するため、商業・医療・福祉・子育てなどの幅広い分野の政策と連携します。



## (2) 立地適正化計画の区域

立地適正化計画の区域は、下図のように牛久市全域（都市計画区域（市街化区域・市街化調整区域））を対象とします。



## (3) 目標年次

立地適正化計画は、おおむね20年後の将来を展望し、おおむね5年ごとに評価し、必要に応じて見直し等を行うことが望ましいとされています。これを踏まえ、牛久市立地適正化計画の目標年次は、以下のとおりとします。

**牛久市立地適正化計画の目標年次：平成 52 年度  
(見直しサイクル：おおむね5年)**

## 2. 上位計画等の整理

立地適正化計画の上位計画等である「竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン」の都市づくりの基本理念及び「牛久市都市計画マスタープラン」のまちづくりの構想等を以下に整理します。これらの上位計画等の内容を踏まえ、立地適正化計画の基本的な方向性を定めます。

### (1) 竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン

#### ①都市づくりの基本理念

牛久地区については、研究学園都市圏を構成する地区として、筑波研究学園都市の有する研究開発機能と関連した業務機能をはじめ、商業、文化などの機能の集約化を図るとともに、緑豊かな居住環境を確保し職住近接型の魅力ある都市を目指す。

#### ②牛久市街地地域の市街地像

牛久駅周辺は、牛久市の玄関口にふさわしいにぎわいと魅力のある都市拠点の形成を目指して、地域を対象とした商業施設や交流・福祉施設等都市機能の集約を進め、景観・歴史を活かした個性あるまちづくりを図るとともに、高齢者にやさしいまちづくりを目指し、公共交通や徒歩または自転車での移動を推進する。また、旧水戸街道沿いにある上町下町地区は、旧牛久宿の歴史ある街並みを活かした景観を整備して特徴のあるまちづくりを進める。

さらに、牛久駅西側地域を始めとする既存の住宅地は、道路や公園など都市施設の老朽化の改善とともに、空家・空き地等を含めた再生を図り、居住環境の向上に努める。

#### ■竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン附図



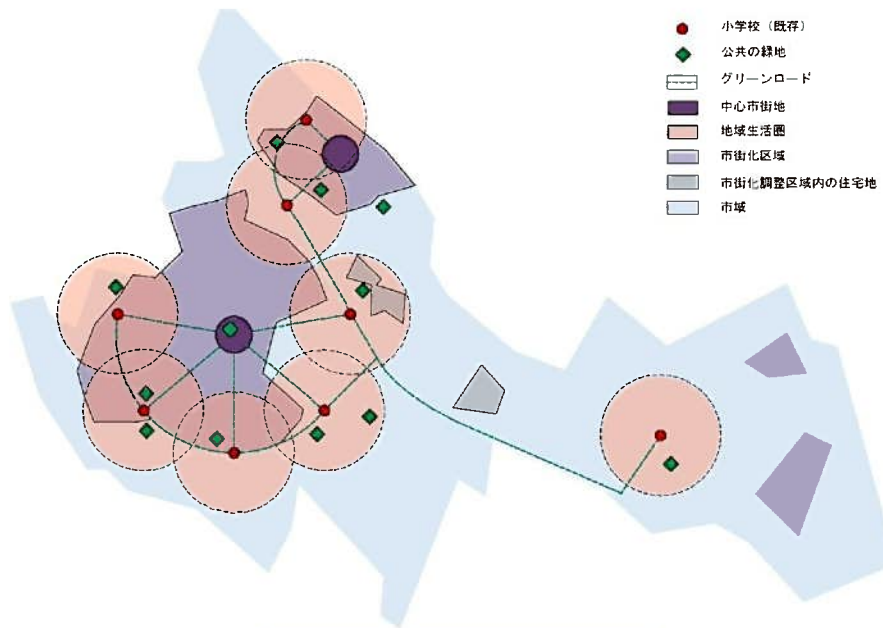
## (2) 牛久市都市計画マスタープラン

### ①まちづくりの構想

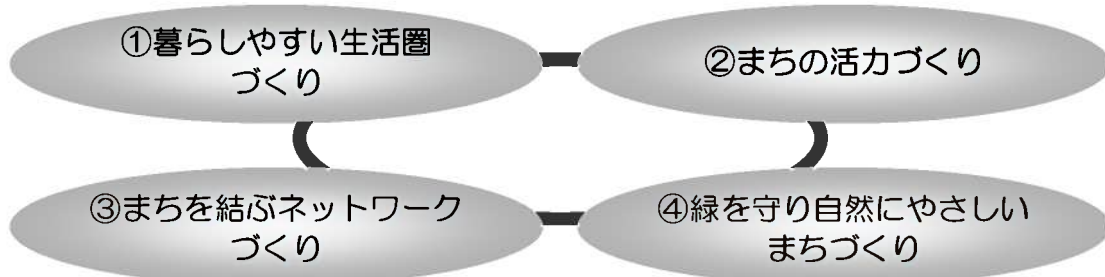
本市は比較的東西に長く、市の西部に市街地が集まり、東部では豊かな自然が多く残されています。こうした特性をふまえて、各地域において、それぞれの特性を生かし、メリハリのある生活圏の形成とともに、まちの活力を支え、人々の交流やにぎわいのある中心拠点の形成（活性化）と産業の活性化を進めるよう、コンパクトな市街地の形成を図ります。これらの生活圏や拠点の相互連携と交流を支え、自然を身近に感じ、また生活に便利で、ゆったりとした時間の流れが感じられる、人間サイズにたったネットワークであるグリーンロードの構築により、集約と連携のまちづくりを進めます。

#### ■グリーンロード構想概念図及び実現するための4つの柱

地域コミュニティの中心となる生活圏と中心市街地を核として、生活に必要な施設等を集約するとともに、それらを連携することにより、牛久市の都市デザインを再構築しようとする構想です。この構想による、生活圏と中心市街地の位置づけ及び、各拠点間のネットワーク（グリーンロード）を、牛久のまちづくりの骨格として、各政策、施策を進めていくものとします。



#### 実現するための4つの柱





### 3. 立地適正化計画の基本的な方向性

牛久市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの構想を踏まえ、「2核の拠点（駅）＋地域生活圏（小学校）＋居住誘導を図る市街地＋公共交通軸」で構成される将来都市構造を以下のとおり示します。

「2核の拠点（駅）」に都市機能誘導区域を、「居住誘導を図る市街地」に居住誘導区域を設定し、将来都市構造の実現に向けた取り組みを推進します。

#### ■将来都市構造



#### 中心拠点（牛久駅周辺）

牛久市の広域的な玄関口としてのにぎわいの拠点であり、商業施設をはじめ、市民の交流や福祉サービス等の集積を図る拠点



#### 地域拠点（ひたち野うしく駅周辺）

筑波研究学園都市の研究開発機能と連携した、業務、商業、文化等の機能の導入、駅を中心とした周辺市街地内における公共公益機能充実を図る拠点



#### 地域生活圏（小学校区単位）

地域の特徴にあわせて、小学校を中心に様々なコミュニティ活動の拠点を位置づけ、その拠点を中心とした生活圏を形成



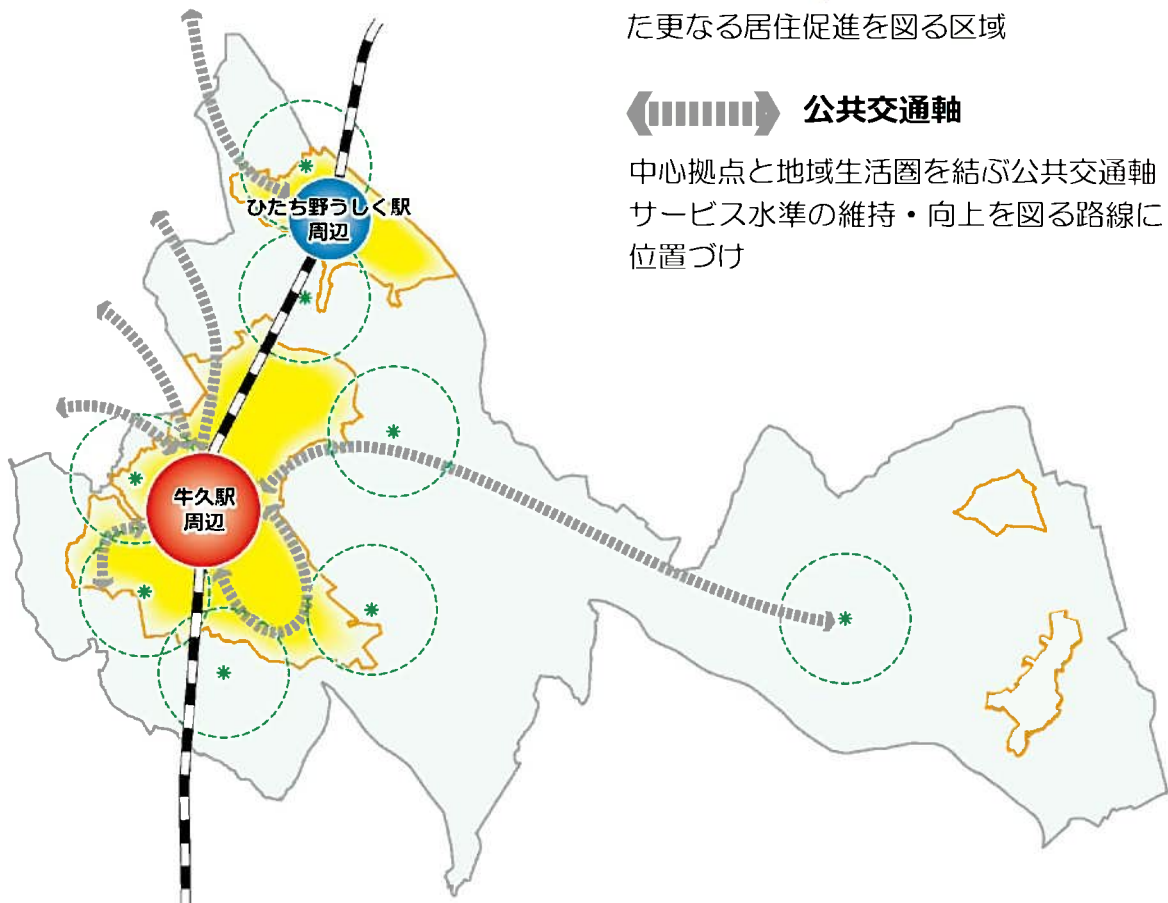
#### 居住誘導を図る市街地

牛久駅周辺：既存の住宅ストック等を活用した居住の誘導を図る区域  
ひたち野うしく駅周辺：土地区画整理事業による良好な都市基盤ストックを活かした更なる居住促進を図る区域



#### 公共交通軸

中心拠点と地域生活圏を結ぶ公共交通軸サービス水準の維持・向上を図る路線に位置づけ



# 第三章 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

## 1. 基本的な考え方

### (1) 都市機能誘導区域設定の考え方

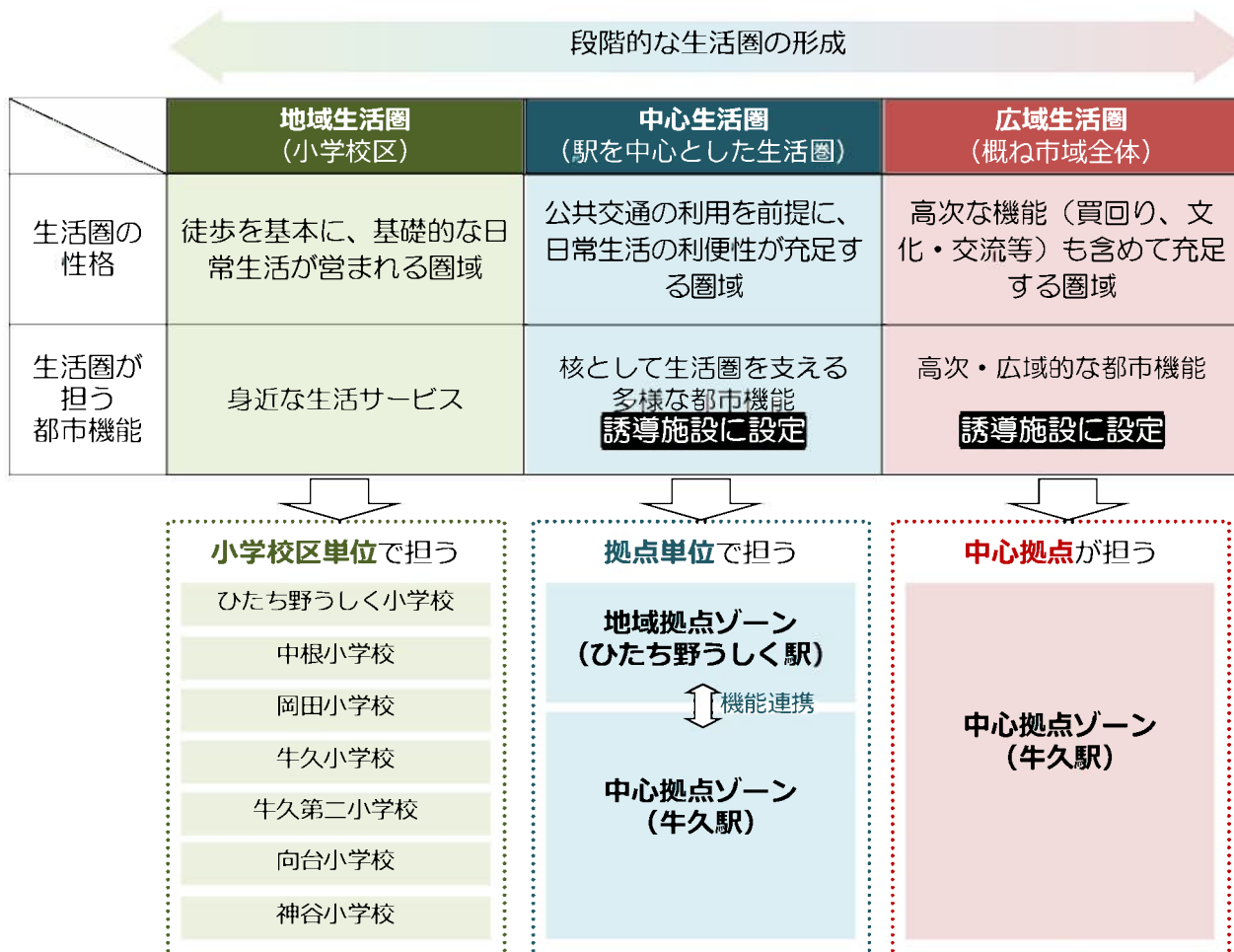
都市機能誘導区域は、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務・商業等が集積する地域、その他都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域など、将来都市構造において設定した2核の拠点（駅）を基本に設定します。

### (2) 誘導施設設定の考え方

誘導施設は、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を設定するものであり、日常生活に密着した行政、文化・交流、医療、福祉、子育て、商業に係る都市機能を、都市機能誘導区域内に誘導を図るものとして位置付けます。

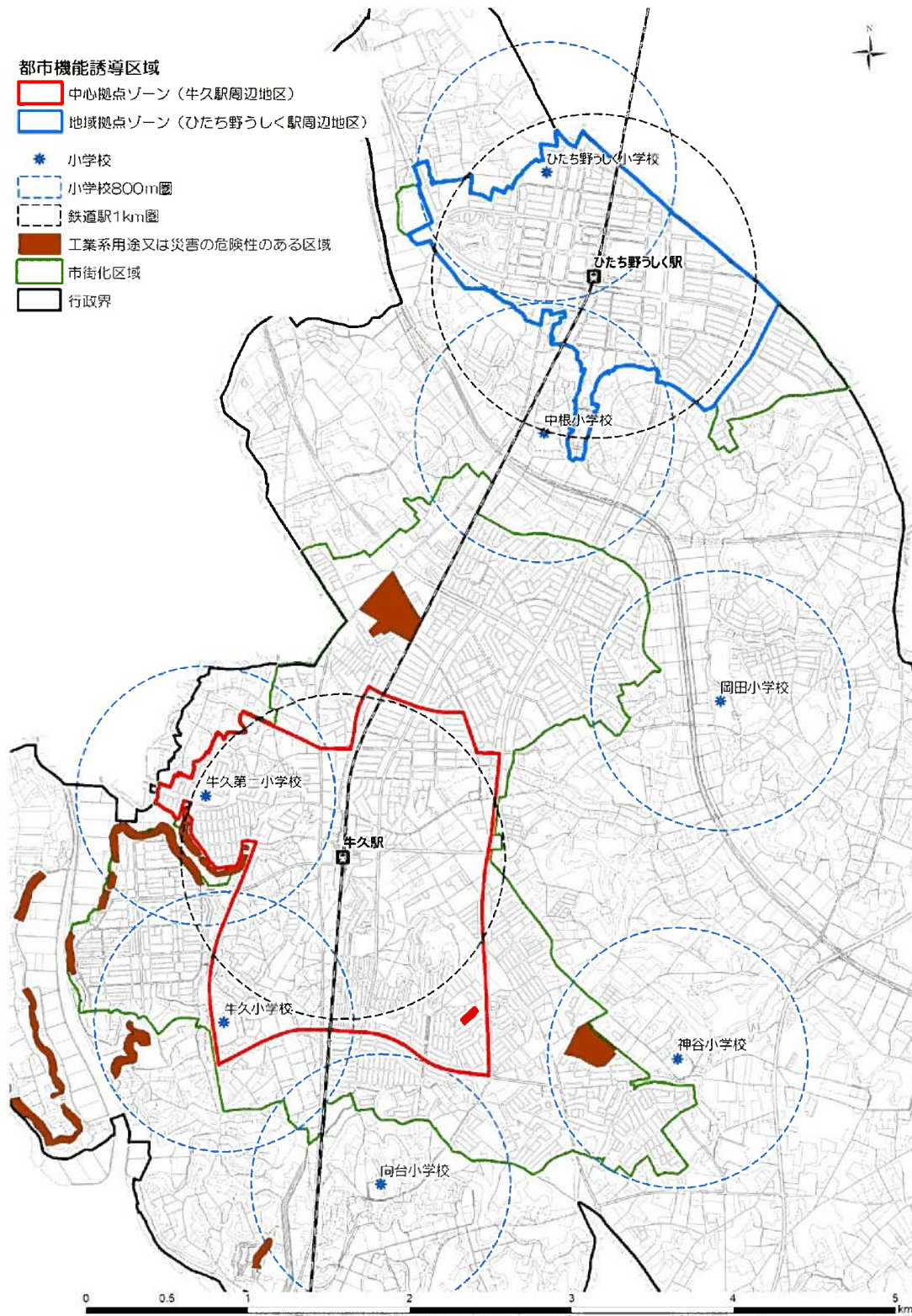
地域生活圏を含めた段階的な生活圏の形成を念頭に、各生活圏が担う都市機能を整理し、都市機能誘導区域を設定する中心生活圏及び広域生活圏が担う都市機能を基本に、誘導施設を設定します。

#### ■生活圏の段階構成と各生活圏が担う都市機能の考え方



## 2. 都市機能誘導区域の設定

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）を基本に、土地利用の実態等に照らし、地域として一体性を有している下記の区域において設定します。（都市機能誘導区域：約546ha、市街化区域の約45%）





### 3. 誘導施設の設定

誘導施設設定の考え方を踏まえ、下記のとおり都市機能誘導区域を設定する中心拠点ゾーン（牛久駅周辺地区）、地域拠点ゾーン（ひたち野うしく駅周辺地区）において、中心生活圏及び広域生活圏が担う都市機能を誘導施設に設定します。

#### ■誘導施設の設定一覧

|                  | 地域拠点（ひたち野うしく駅周辺）  |   | 中心拠点（牛久駅周辺）  |   |
|------------------|---|---|--|---|
| 誘導する都市機能の基本的な考え方 | ○ひたち野うしく駅を中心とした生活圏として、市域北部のエリアに必要とされる日常生活に密着した都市機能の立地・充実を図る |   | ○牛久市の中核となる拠点として、市域全域及び近隣市町をも含む広域的な都市機能の立地・充実を図る<br>○また、牛久駅を中心とした生活圏として、市域南部のエリアに必要とされる日常生活に密着した都市機能の立地・充実を図る |   |
| 誘導施設             | 医 療   | <input type="checkbox"/> 病院                                     | 医 療  | <input type="checkbox"/> 病院   |
|                  | 福 祉   | <input type="checkbox"/> 地域包括支援センター                             | 福 祉  | ■地域包括支援センター   |
|                  | 商 業   | ■スーパーマーケット等の生鮮食品を取扱う商業施設（店舗面積1,000㎡以上）                          | 商 業  | ■スーパーマーケット等の生鮮食品を取扱う商業施設（店舗面積1,000㎡以上）  |
|                  | 子育て   | ■地域子育て支援拠点施設<br>■保育所等   | 子育て  | ■地域子育て支援拠点施設<br>■保育所等   |
|                  | 金 融   | ■銀行・信用金庫等   | 金 融  | ■銀行・信用金庫等   |
|                  | 公 共   | <input type="checkbox"/> 行政窓口<br><input type="checkbox"/> 図書館分館 | 公 共  | ■市役所<br>■行政窓口<br><input type="checkbox"/> 図書館分館   |
|                  | 交 流   | <input type="checkbox"/> 生涯学習センター                               | 交 流  | <input type="checkbox"/> 地域交流センター<br><input type="checkbox"/> 生涯学習センター<br>■ホール（床面積500㎡以上） |
|                  | 健康増進  | ■フィットネスクラブ等   | 健康増進   | ■フィットネスクラブ等   |

注：■は現況で区域内に存在する施設、□は現況で区域内に存在しない施設

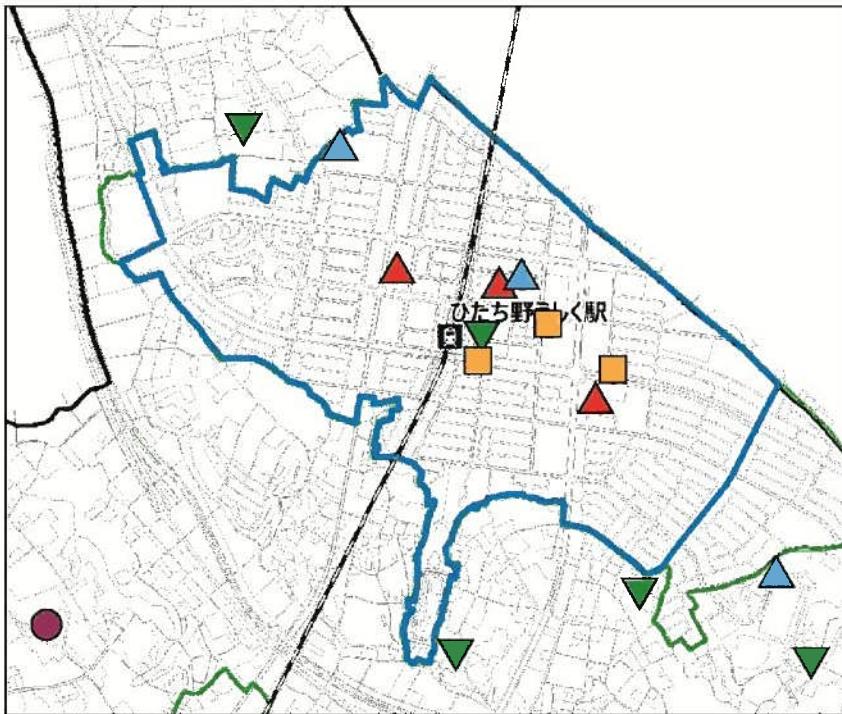


■誘導施設の定義（市等が整備する公共施設は除く）

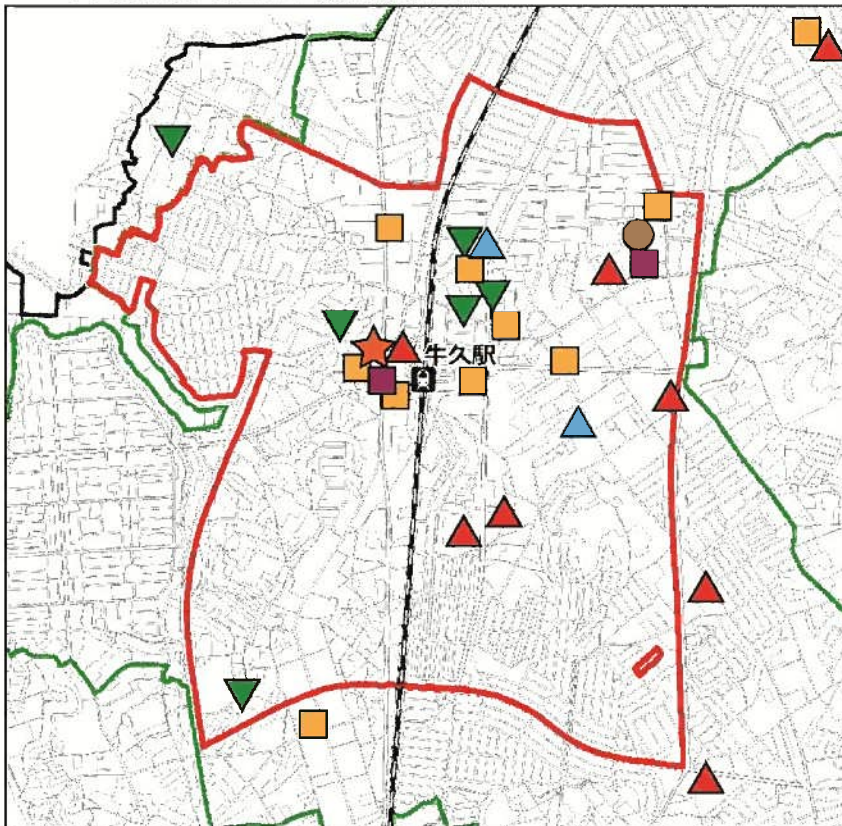
| 区分   | 都市機能                                  | 定義   |
|------|---------------------------------------|--|
| 医療   | 病院                                    | 医療法第1条の5第1項に規定する施設   |
| 福祉   | 地域包括支援センター                            | 介護保険法第115条の46第1項に規定する施設  |
| 商業   | スーパーマーケット等の生鮮食品を取扱う商業施設（店舗面積1,000㎡以上） | 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設（共同施設・複合店舗等含む）で、生鮮食品を取扱う施設   |
| 子育て  | 地域子育て支援拠点施設<br>-----<br>保育所等          | 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事業所  |
|      |                                       | 児童福祉法第39条に規定する保育所  |
|      |                                       | 児童福祉法第39条の2及び就学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条に規定する認定こども園   |
|      |                                       | 児童福祉法第6条の3に規定する保育施設  |
| 金融   | 銀行・信用金庫等                              | 銀行法第2条第1項に定める銀行<br>信用金庫法第4条、労働金庫法第6条に定める信用金庫等  |
| 交流   | ホール                                   | 多目的ホール等で大規模な催事に対応できる集会施設（500㎡以上の床面積を有するもの）   |
| 健康増進 | フィットネスクラブ等                            | 室内プール、トレーニングジム、エアロビクススタジオなどの屋内の運動施設を有し、インストラクター、トレーナーなどの指導者を配置し、会員にスポーツ、体力向上などのトレーニングの機会を提供する施設<br>※「特定サービス産業実態調査」（経済産業省）による定義 |

誘導施設の現況立地状況

ひたち野うしく駅周辺地区都市機能誘導区域



牛久駅周辺地区都市機能誘導区域



| 誘導施設 (現況)  |      |
|------------|------|
| ● (Purple) | 医療   |
| ● (Brown)  | 福祉   |
| ▲ (Red)    | 商業   |
| ▼ (Green)  | 子育て  |
| ■ (Orange) | 金融   |
| ■ (Purple) | 公共   |
| ★ (Star)   | 交流   |
| ▲ (Blue)   | 健康増進 |

## 第IV章 居住誘導区域の設定

### 1. 基本的な考え方

居住誘導区域の検討においては、まず生活利便性又は公共交通利便性のどちらかが高い区域を「居住に適する区域」として評価します。（下図（STEP1 +STEP2）－（STEP3）の区域）

この区域は、さくら台の一部、牛久町の一部、田宮町の一部を除き、おおむね市街化区域の大部分を占めています。（次ページ図参照）

さらに、「居住に適する区域」から外れた区域については、以下の観点からさらに居住誘導を図るべき区域としての位置づけを図ります。

「立地適正化計画の基本的な方向性」で示すように、本市においては小学校を中心とした地域コミュニティ拠点の実現をめざしています。

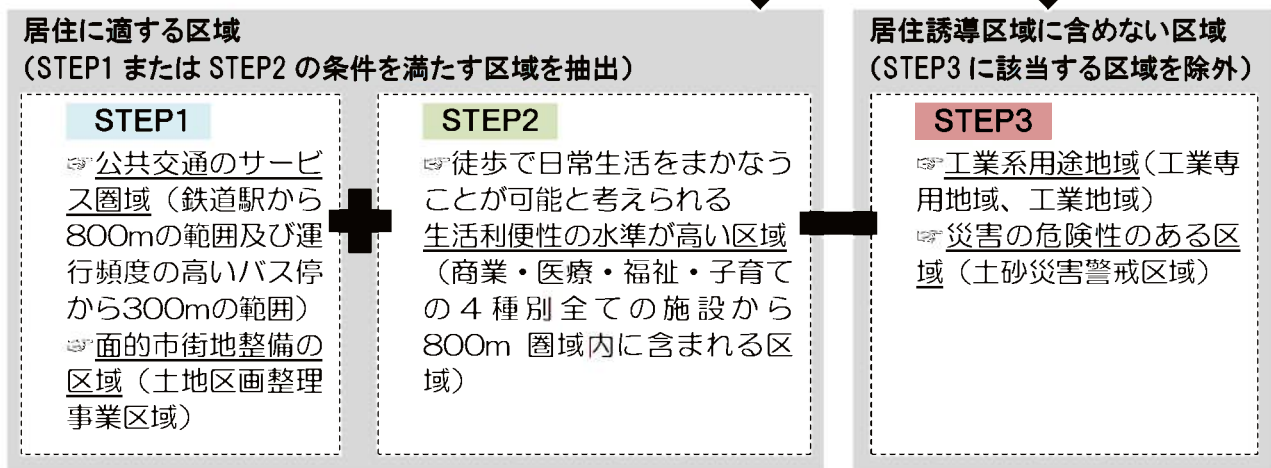
そのため、小学校を中心とした生活圏域として徒歩圏（おおむね800m）の範囲について、生活利便施設のサービス水準を高める必要があり、また日常的な公共交通サービス水準を高める必要があります。この区域は、上記の「居住に適する区域」から外れた市街化区域もほぼ包含しています。

したがって本計画においては、「居住に適する区域」に加え、小学校を中心とした生活圏域（市街化区域）についても居住を誘導すべき区域と設定します。

以上により、市街化区域から居住誘導区域に含めない区域（工業系用途地域、災害の危険性のある区域）を除いた区域を居住誘導区域とします。

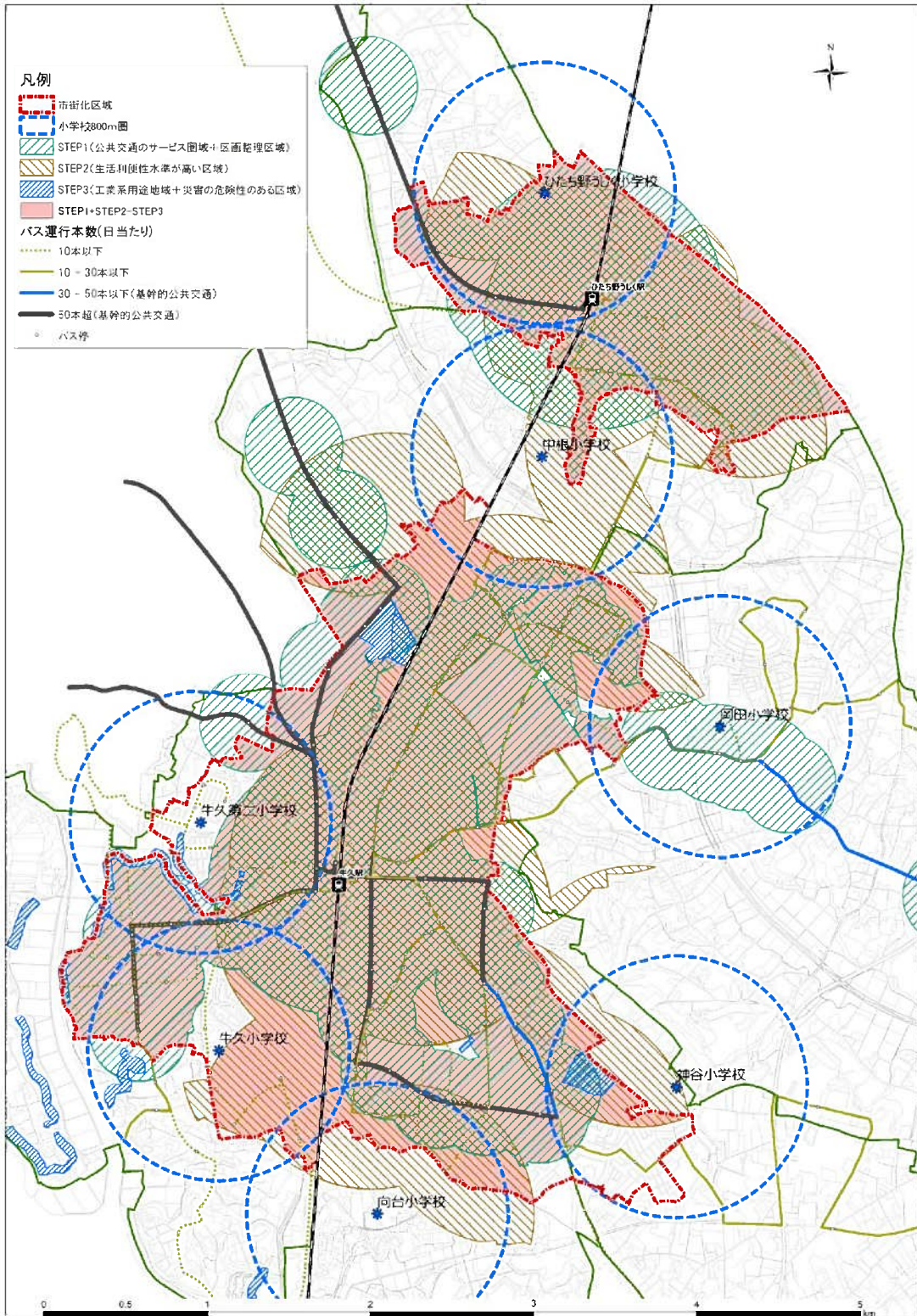
#### ■居住に適する区域の考え方

現況からみた「居住に適する区域」=市街化区域内で（STEP1+STEP2）－（STEP3）の区域



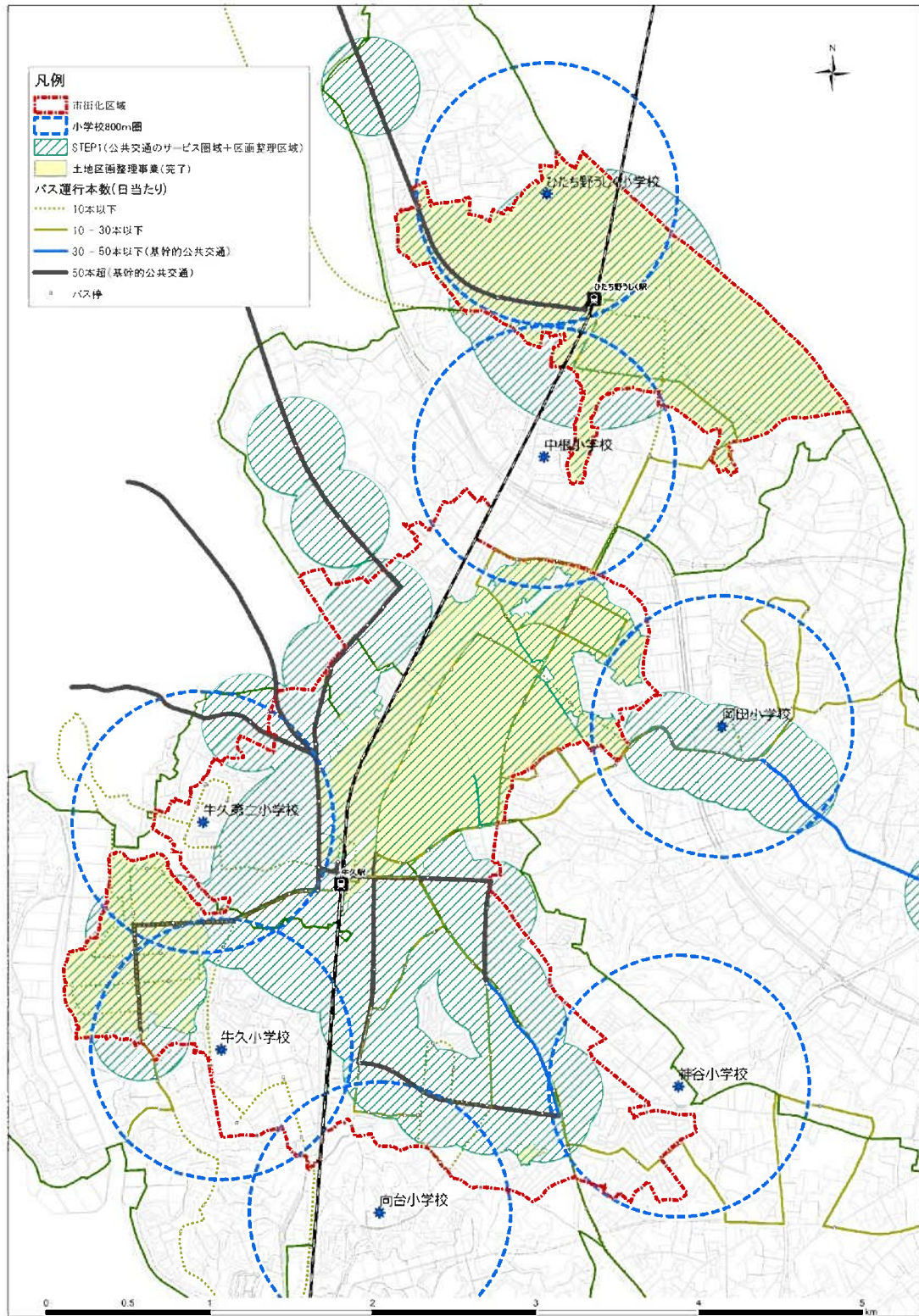


現況からみた居住に適する区域（（STEP1+STEP2）－（STEP3）の区域）及び  
 小学校を中心とした生活圏域として徒歩圏（おおむね800m）の区域



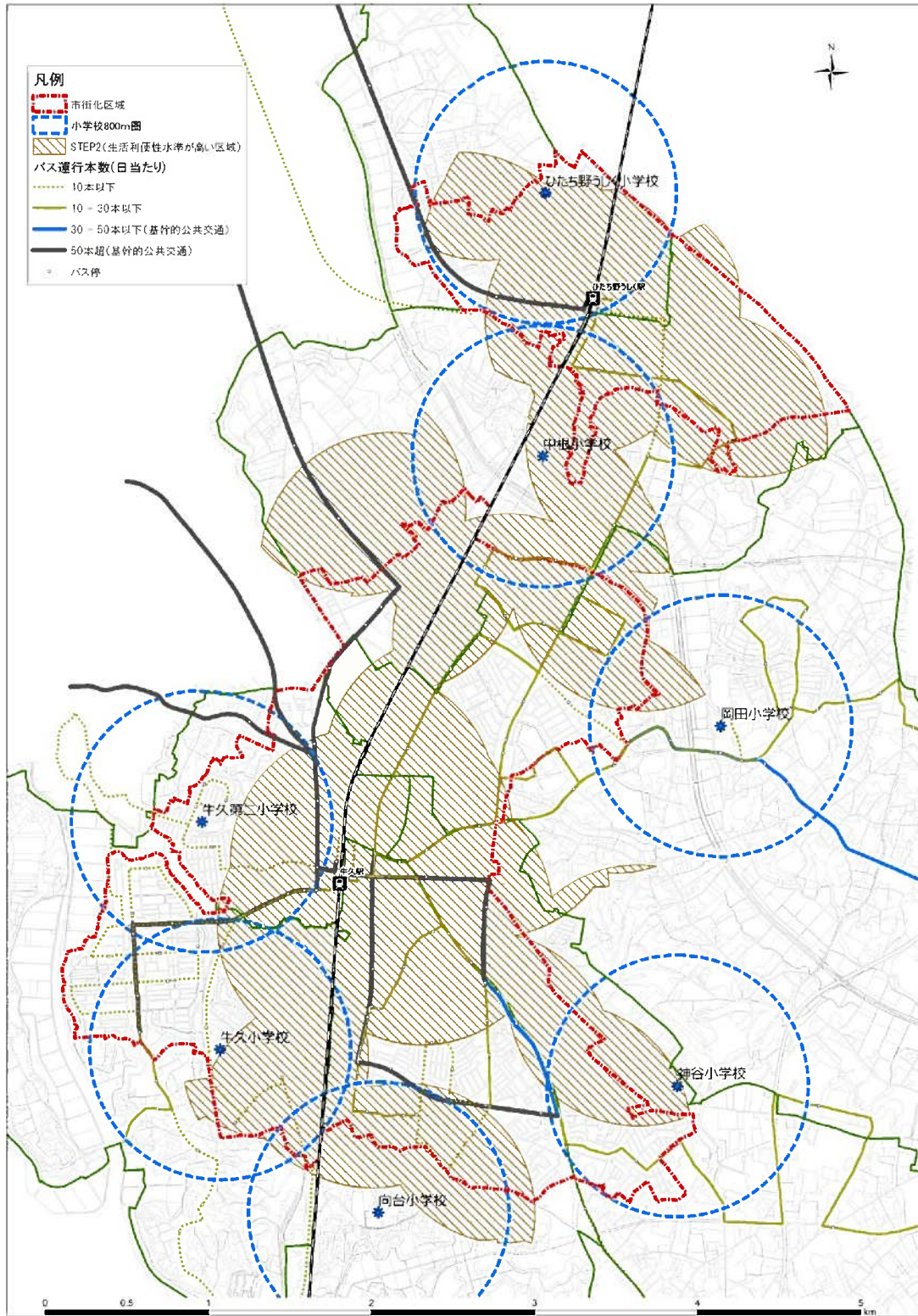


【参考図 STEP1 公共交通のサービス圏域・面的市街地整備の区域】

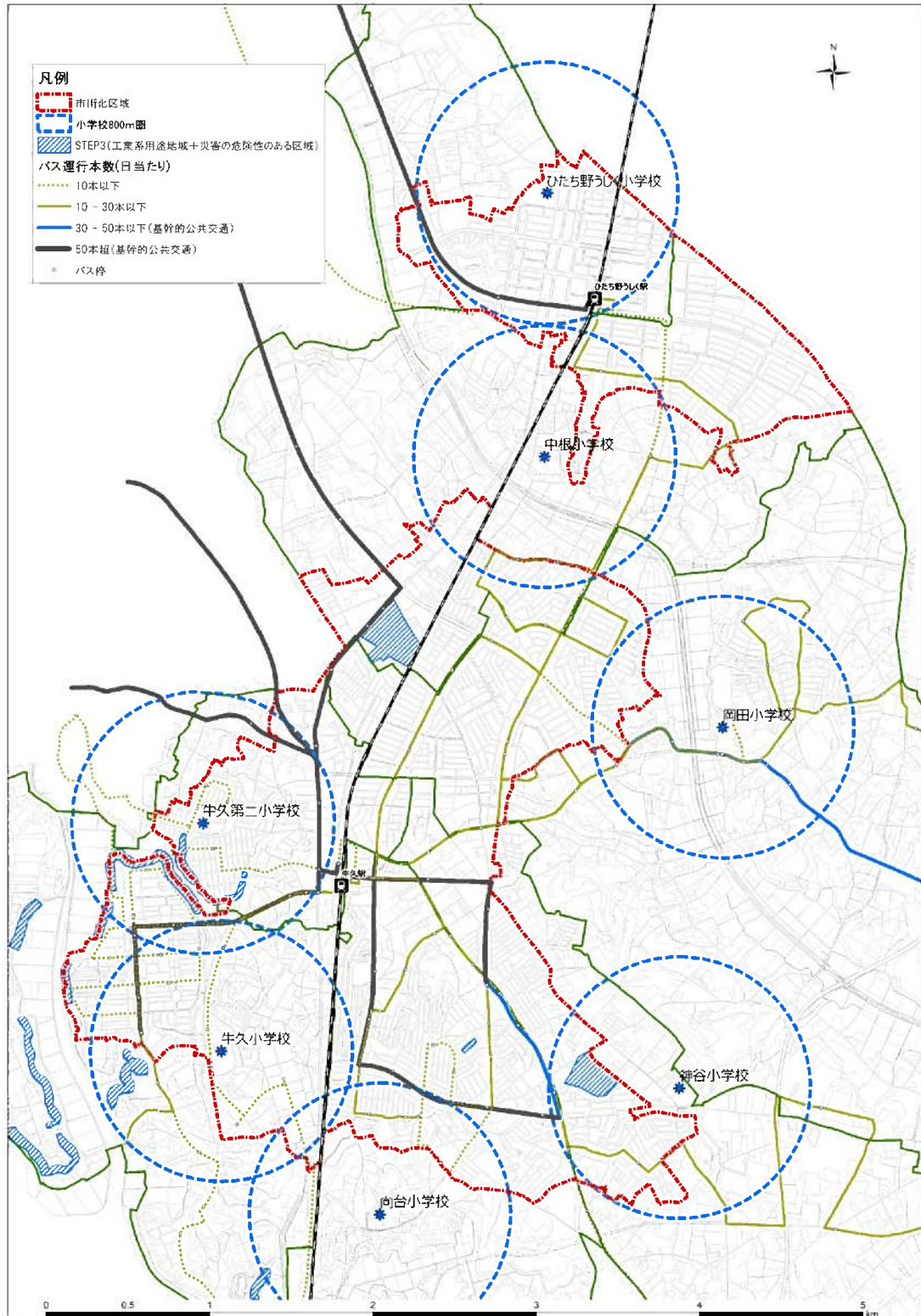




【参考図 STEP2 生活利便性の水準が高い区域】



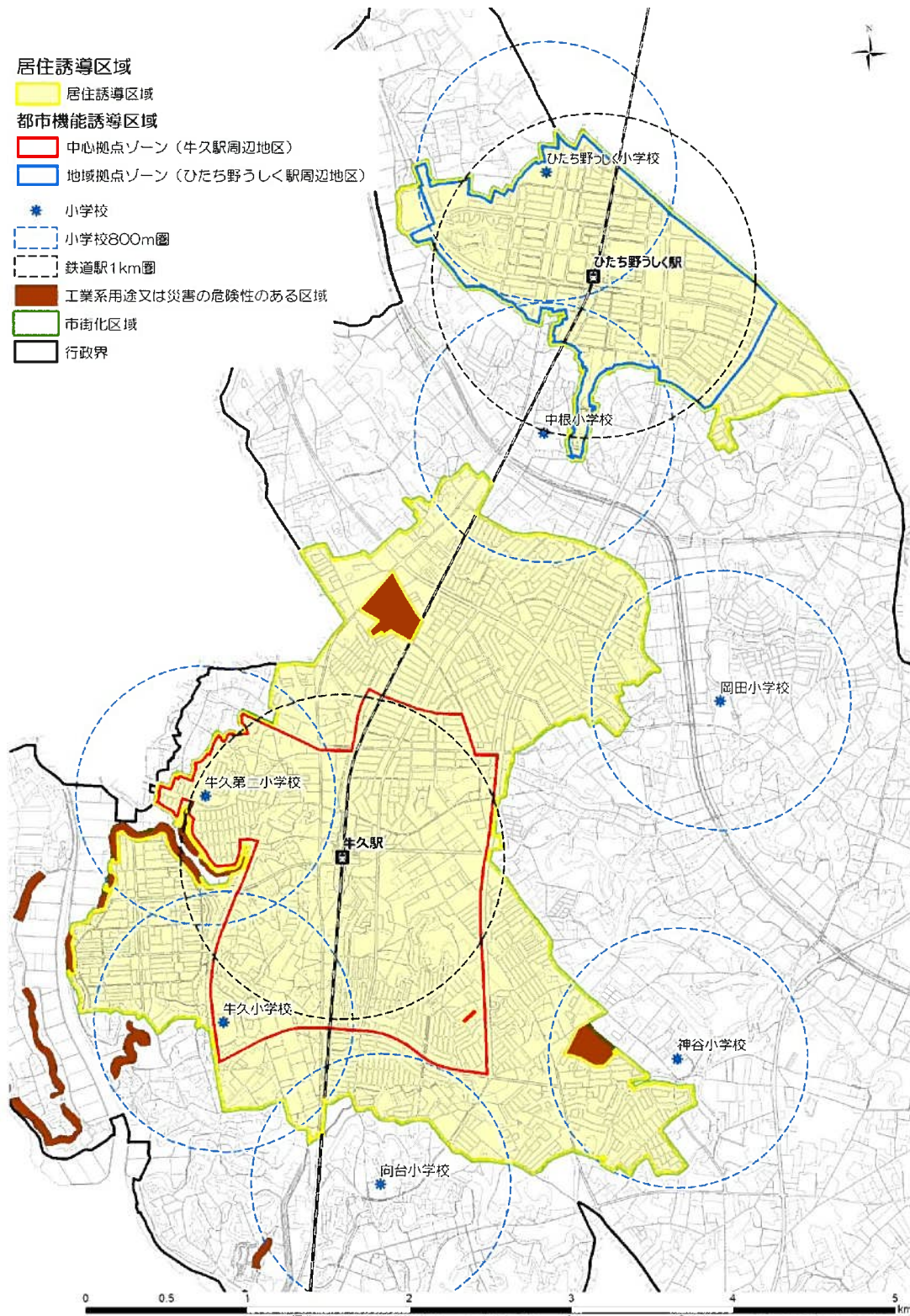
【参考図 STEP3 工業系用途地域・災害の危険性のある区域】





## 2. 居住誘導区域の設定

基本的な考え方に基づき、市街化区域内の工業系用途地域や、災害の危険性のある区域を除外した区域を居住誘導区域として設定します。（居住誘導区域：約1,097ha、市街化区域の約91%）





## 第V章 計画遂行に向けた取組

### 1. 都市機能誘導施策

#### (1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域においては、誘導施設として位置づけた施設が立地していない場合には、その立地を区域内へ誘導していく必要があります。また現在誘導施設が立地している場合には、区域内での立地を維持する必要があります。

この場合、誘導は制限や規制によるものではなく、事業者がメリットを最大限享受できるような施策を講じることで立地を促進していくことが重要であると考えます。

そのため、誘導施設の立地促進に向けて、拠点へのアクセス利便性の向上や施設用地の確保などの課題に対応した取組や、民間事業者へのインセンティブとして、施設立地コスト等を軽減し、都市機能誘導区域への施設立地が促進されるよう誘導施策が重要となります。

中心拠点（牛久駅周辺地区）では、商業施設の撤退等が顕在化している地域であり、市民の生活利便性の確保のため、広域的なニーズに対応した都市機能の維持・誘導が必要です。

また、地域拠点（ひたち野うしく駅周辺地区）では、今後も人口増加が見込まれ、新たな施設需要に対応した都市機能の誘導・充実が必要です。

以上のため、都市再生整備計画事業を始めとした国等の既存制度を活用するとともに、財政、税制、金融上の支援について重点的に取り組むことが必要です。

#### (2) 都市機能を誘導するための支援等

都市機能誘導区域内における民間事業者による誘導施設の整備等に対して、次表のとおり国等の支援策を受けることが可能となります。牛久市では、誘導施設の届出に際して、これらの支援策について活用検討を行い、民間事業者等と連携を図りながら、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地誘導に努めます。

■国等による主な支援策

| 誘導施設の整備主体となる民間事業者が受けられる税制上の特例措置  |                               |
|--|-------------------------------|
| <p><b>■誘導施設を整備した事業者が当該施設とともに整備した公共施設に係る特例措置</b></p> <p>民間事業者が誘導施設の整備に併せて整備した道路、公園等の公共施設についての固定資産税等の課税標準の軽減措置</p>   |                               |
|  | <p>(関連税目)<br/>固定資産税・都市計画税</p> |
| 資産譲渡者が受けられる税制上の特例措置  |                               |
| <p><b>■都市機能誘導区域外から区域内への事業用資産の買換え等の特例措置</b></p> <p>都市機能誘導区域外の資産を譲渡し、誘導施設用資産に買い替える場合の、譲渡資産の譲渡益に対する税制上の特例措置</p>   |                               |
|  | <p>(関連税目)<br/>所得税、法人税</p>     |
| <p><b>■誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得課税の特例</b></p> <p>誘導施設整備のため、事業者が土地等を取得する場合の、当該土地等を譲渡した者に対する税制上の優遇措置</p>  |                               |
|  | <p>(関連税目)<br/>所得税、法人税、住民税</p> |
| <p><b>■都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例</b></p> <p>立地適正化計画に係る取り組みに参画する都市再生推進法人への、優良住宅地の造成等または公共施設の整備を目的とした事業に対する土地等の提供に伴う税負担の軽減措置</p>   |                               |
|  | <p>(関連税目)<br/>所得税、法人税、住民税</p> |
| 誘導施設の整備に係る国から民間事業者への直接補助（都市機能立地支援事業）   |                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>生活に必要な都市機能（医療・社会福祉・子育て支援・教育文化）を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を実施する民間事業者に対し、国から直接支援。（補助率 1/2、ただし補助基本額 2/3 のうち、専有部整備費の 23%相当に限る。）</li> <li>交付金事業の間接交付とは異なり、民間事業者に対する公有地等賃料の減免額や固定資産税の減免額等を市町村の支援額として取り扱うことにより、民間事業者に対して国から直接支援を行うことが可能。</li> <li>「低・未利用地の活用」「複数の敷地の集約・整序」「既存ストックの有効活用」「都市機能の複合整備」等を行う事業は、交付対象事業費のかさ上げ（設計費・賃借料を除いた額に係数 1.20 を乗じる措置）を行い、民間負担を軽減。</li> <li>都市機能誘導区域の外から中へ誘導施設を移転する場合、土地負担の増分の一部を支援。</li> <li>地域特性に応じ、「人口密度維持タイプ」の他、「高齢社会対応タイプ」がある。</li> </ul> |                               |
| 都市再構築戦略事業（社会資本整備総合交付金）   |                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>適正な都市機能整備を通じてまちづくりを推進する市町村に対し、交付率をかさ上げして支援。（交付率 40%→50%）</li> <li>民間事業者が整備主体で、市町村が間接交付を行う場合、「低・未利用地の活用」「複数の敷地の集約・整序」「既存ストックの有効活用」「都市機能の複合整備」等を行う事業は、交付対象事業費のかさ上げ（設計費・賃借料を除いた額に係数 1.20 を乗じた額）を行い、民間負担を軽減。</li> <li>都市機能誘導区域の外から中へ誘導施設を移転する場合、土地負担の増分の一部を支援。</li> <li>地域特性に応じ、「人口密度維持タイプ」の他、「高齢社会対応タイプ」がある。</li> </ul>  |                               |

### (3) 都市機能を誘導するための届出

牛久市が都市機能誘導区域外における誘導施設整備の動きを把握し、各種支援措置等の情報提供等を通じて都市機能誘導区域内への誘導施設の立地が促進されるよう、届出制度を活用します。

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おうとする場合には、原則として市長への届出が必要となります。

#### ■誘導施設に係る届出制度の概要

| 届出対象となる行為  |  |
|--|--|
| 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   |
| 開発行為以外<br>(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<br>②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合<br>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  |  |
| 届出の時期は、開発行為、建築行為等に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市へ届けることが必要です。   |  |
| 届出に対する対応   |  |
| 届出をした方に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことがあります。  |  |
| 届出制度の運用イメージ  |  |
| <p style="text-align: center;"><b>立地適正化計画区域（＝都市計画区域）</b></p> <p style="text-align: center;"><b>居住誘導区域</b></p> <p style="text-align: center;"><b>都市機能誘導区域</b></p> <p style="text-align: center;">Supermarket<br/>誘導施設<br/>届出は不要</p> <p style="text-align: center;">Supermarket<br/>誘導施設<br/>届出が必要</p> <p style="text-align: center;">Supermarket<br/>誘導施設<br/>届出が必要</p> |  |

#### (4) 都市機能を誘導するために講ずべき施策の考え方

都市機能誘導区域においては、誘導施設として位置づけた施設の立地を推進し、集約と連携によるまちづくりを推進する必要があります。

中心拠点である牛久駅周辺地区は、商業施設の撤退等が顕在化している地域であり、市民の生活利便性の確保のため、広域的なニーズに対応した都市機能の維持・誘導が必要となっており、また、地域拠点であるひたち野うしく駅周辺地区は、今後も人口増加が見込まれ、それに対応し都市機能の誘導・充実が必要となっています。

##### ◆主な施策

- ・都市機能立地支援事業の活用により、高次都市機能を提供する民間施設の立地を支援し、まちの魅力や活力の向上を図ります。
- ・社会資本整備総合交付金事業（都市再構築戦略事業）等の活用により、高次都市機能を提供する公共施設等の整備を行い、まちの魅力や活力の向上を図ります。
- ・民間施設の立地を促進するための市独自の支援制度等の新設を検討し、都市の拠点性を高め、まちの魅力や活力の向上に資する取り組みを検討します。
- ・「牛久市地域公共交通網形成計画」に基づく公共交通施策と連携し、公共交通によって中心市街地へ快適にアクセスできるような取り組みを推進し、まちの活性化に繋がっていきます。
- ・「牛久市公共施設等総合管理計画」との整合を図り、将来のまちづくりを見据え、地域特性、市民ニーズ、財政状況を勘案し、施設の機能を重視し、必要となる公共サービスの水準を確保しながら、公共施設等の配置や規模の適正化を検討します。
- ・市内に点在する空家等について、官民協働による「空家バンク」制度の運用をとおして空家・空き店舗の流通・利活用を推進し、定住促進及び地域経済等の活性化を図るとともに、さらに空家等の新たな需要開拓を進めていきます。



## 2. 居住誘導施策

### (1) 基本的な考え方

本市では空家数が増大しており、空家の適切な管理と活用、届出制度による居住誘導の促進を図り、現在の居住環境や、地域コミュニティ、生活サービス機能を支える一定の人口集積の維持を図ることが必要です。

このような課題認識を踏まえ、空家・空地活用の支援策（空き家再生等推進事業、空家活用支援策、住み替え支援策）等を検討します。

### (2) 居住を誘導するための届出

牛久市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握し、各種支援措置等の情報提供を通じて居住誘導区域内への居住の誘導が促進されるよう、届出制度を活用します。

#### ■住宅に係る届出制度の概要

| 届出対象となる行為   |   |  |
|---|---|--|
| 開発行為<br><br>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為<br>② 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<br><br>①の例示<br>3戸の開発行為<br><br>②の例示<br>1戸(1,500㎡)の開発行為<br><br>2戸(800㎡)の開発行為 |   |  |
| 開発行為<br>以外<br>(建築等行為)   | ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合<br>② 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<br><br>①の例示<br>3戸の建築行為<br><br>1戸の建築行為 |  |
| 届出の時期   |   |  |
| 届出の時期は、開発行為、建築行為等に着手する30日前までに、行為の種類や場所などについて、市へ届ける必要があります。  |   |  |
| 届出に対する対応  |   |  |
| 届出をした方に対して、住み替え施策等当該区域内における居住誘導のための施策に関する情報提供等を行うことがあります。   |   |  |

### (3) 居住を誘導するために講ずべき施策の考え方

居住誘導区域内においては、良好な居住の維持・向上に向けた取り組みを推進することで暮らしやすさを確保することが前提となります。そのうえで、誘導区域内に居住を促進するために、既存ストックを活用し、居住ニーズに沿った誘導策を今後検討することとします。

#### ◆主な施策

- ・道路・公園・下水道等の生活基盤施設の整備水準を確保し、都市生活の利便性や快適性の増進を図ります。
- ・「牛久市地域公共交通網形成計画」との整合を図り、コンパクトなまちづくりに必要な地域公共交通ネットワークの再構築を検討します。
- ・空家バンク制度により、所有者等と購入及び賃貸希望者のマッチングを行い空家等の流通を促進、低所得者や若い世代が活用できるよう、行政が支援できる仕組みを検討します。
- ・市内への移住定住を促進するため、増加している空家の購入・改修に対する補助制度等を検討します。
- ・市内で親と同居または近居するための住宅（新築・中古）購入やリフォームに対する助成や、金融機関と連携した住宅資金借入に対する優遇制度の運用を検討します。
- ・「牛久市公共施設等総合管理計画」に基づき、既存の未利用施設や未利用スペースを積極的に活用するとともに、未利用施設のうち、老朽化して活用が見込めない施設は積極的に処分します。

| ■市有地の活用事例（子育て施設・福祉施設の立地促進）   |   |
|--|---|
| (1)ふたばランド保育園<br>運営形態：民設民営（社会福祉法人）<br>土地：市区画整理による換地（公共用地）<br>（2,690㎡）<br>開園：H19.4.1／認可定員：120人 | (2)つつじが丘ふたばランド保育園<br>運営形態：公設民営（社会福祉法人）<br>土地：市が民地を取得（4,457㎡）<br>開園：H21.4.1／認可定員：200人  |
| (3)牛久二小地区社会福祉協議会<br>運営形態：公設民営（自主組織）<br>土地：市が民地を取得（建物付き）（672㎡）<br>開設：H22.6                    | (4)子育て広場（すくすく広場）<br>運営形態：公設公営（市）<br>土地：市が民地を取得（建物付き）（1,246㎡）<br>開設：H16.7（※H24.10空家改築利用により移転）<br>※当初は商工会館の一部を借用して開設、近隣の空家を市が取得して移転した |

---

#### (4) 市街化調整区域の土地利用方針

牛久市都市計画マスタープランにおいては、「地域の特徴にあわせて、小学校を中心に様々なコミュニティ活動の拠点を位置づけ、その拠点を中心とした生活圏」の形成をまちづくり構想の柱の一つとしています。そのため、おおむね小学校区単位に地域福祉コミュニティ圏域を設定し、圏域ごとの拠点形成、地域コミュニティの再生を図るものとし、小学校・集会施設・総合福祉センター等を中心とした拠点形成をめざします。

市街化調整区域においては、こうした方針に基づき、公共施設等の整備・維持によりコミュニティ拠点の形成を図るとともに、道路や公園等の生活基盤施設の維持を図ることにより、持続的なコミュニティ拠点等の環境の維持・充実を図ります。

また、小坂団地を除く奥野地区の公共交通空白地有償運送の維持・改善や小学校区を単位とした移送サービスの支援により、移動性を確保します。

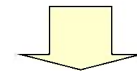
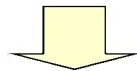
### 3. 計画の評価

#### (1) 評価指標の設定

本計画における目標の達成状況を定量的に把握し、評価の進捗について定期的な分析評価を行うため、以下の2つの視点から評価指標を設定します。

#### ■立地適正化計画の評価指標

| 評価の視点                       |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| ①立地適正化計画に基づき都市機能が適切に誘導されたか？ | ②立地適正化計画に基づき居住が適切に誘導されたか？ |



| 評価指標                             | 誘導施設の立地割合※ | 全市人口に対する居住誘導区域内人口の割合 (人口密度)   |
|----------------------------------|------------|---|
| 現況値<br>(平成 29 年)<br>(人口は H27 年値) | 61%        | 居住誘導区域 78% (59.8 人/ha)<br>牛久駅周辺地区 61% (60.0 人/ha)<br>ひたち野うしく駅周辺地区 17% (59.3 人/ha) |
| 目標値<br>(平成 52 年)                 | 100%       | 居住誘導区域 85% (62.1 人/ha)<br>牛久駅周辺地区 65% (60.4 人/ha)<br>ひたち野うしく駅周辺地区 20% (68.5 人/ha) |

※各拠点に立地している誘導施設の種類÷各拠点に位置づけた誘導施設の種類の割合



---

## (2) 評価と見直しの方針

立地適正化計画は、時間軸を持ったアクションプランとして運用するものとし、おおむね5年毎に記載された誘導施策等の実施・進捗状況や評価指標の達成状況について評価し、その結果を踏まえ、誘導施策の見直し、充実や強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を検討します。

特に、本計画においては小学校を中心としたコミュニティの形成を基本とした居住誘導区域の設定を行っており、今後小学校の統合等が行われた場合は、必要に応じ居住誘導区域等の計画見直しを柔軟に行います。

なお、社会経済情勢の変化や、人口規模、産業などの現況や将来の見通し等を踏まえ、今後の都市計画の見直し、特に区域区分の見直し（市街化区域・市街化調整区域の変更）が行われた場合は、見直しの趣旨に対応し、居住誘導区域等の計画見直しを適切に行います。

# 参考資料

## 1. 現況と課題

### (1) 牛久市の現況

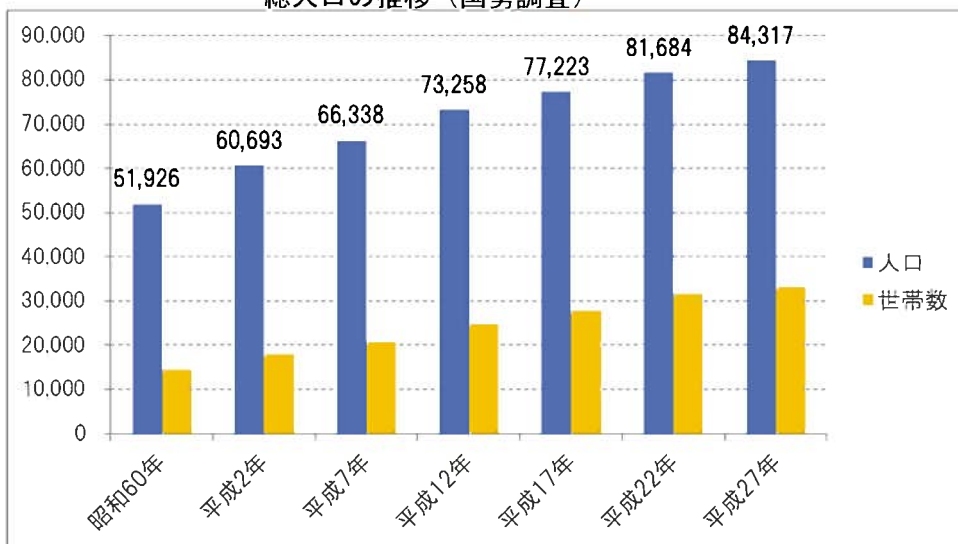
#### ①人口

■人口は増加傾向にあるものの、近年は増加率が鈍化

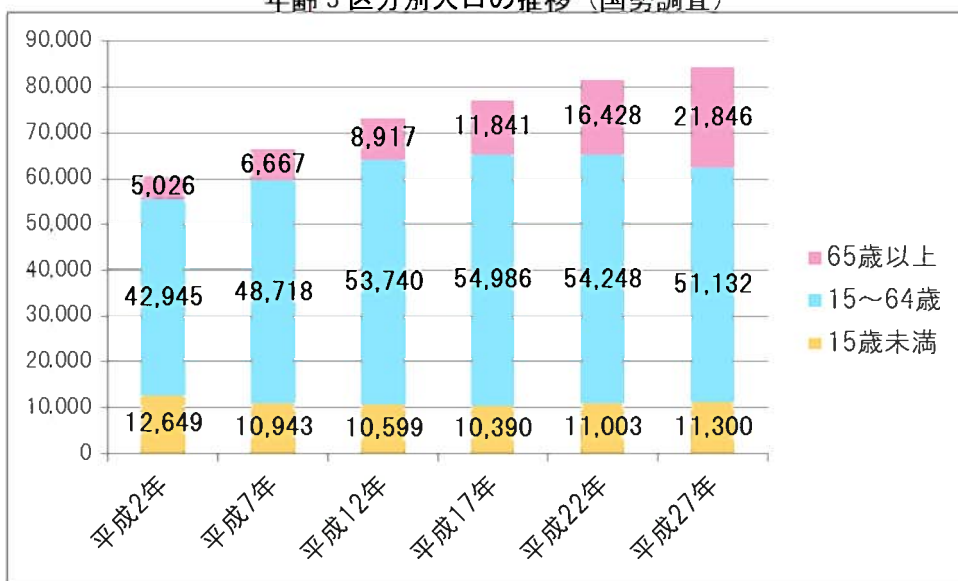
- ・平成22年から平成27年の人口増加率は3.2%であり、過年度の人口増加率と比較して小さい。
- ・平成27年の人口は84,317人であり、牛久市人口ビジョンにおける2060年の人口目標8万4千人とほぼ同水準となっている。

■年齢3区別に人口増減をみると、高齢者（65歳以上）人口は急速に増加しており、平成27年時点で2万人を超過。生産年齢人口（15～64歳人口）は平成17年をピークに減少、年少人口（14歳以下）は平成17年以降微増傾向にある。

総人口の推移（国勢調査）



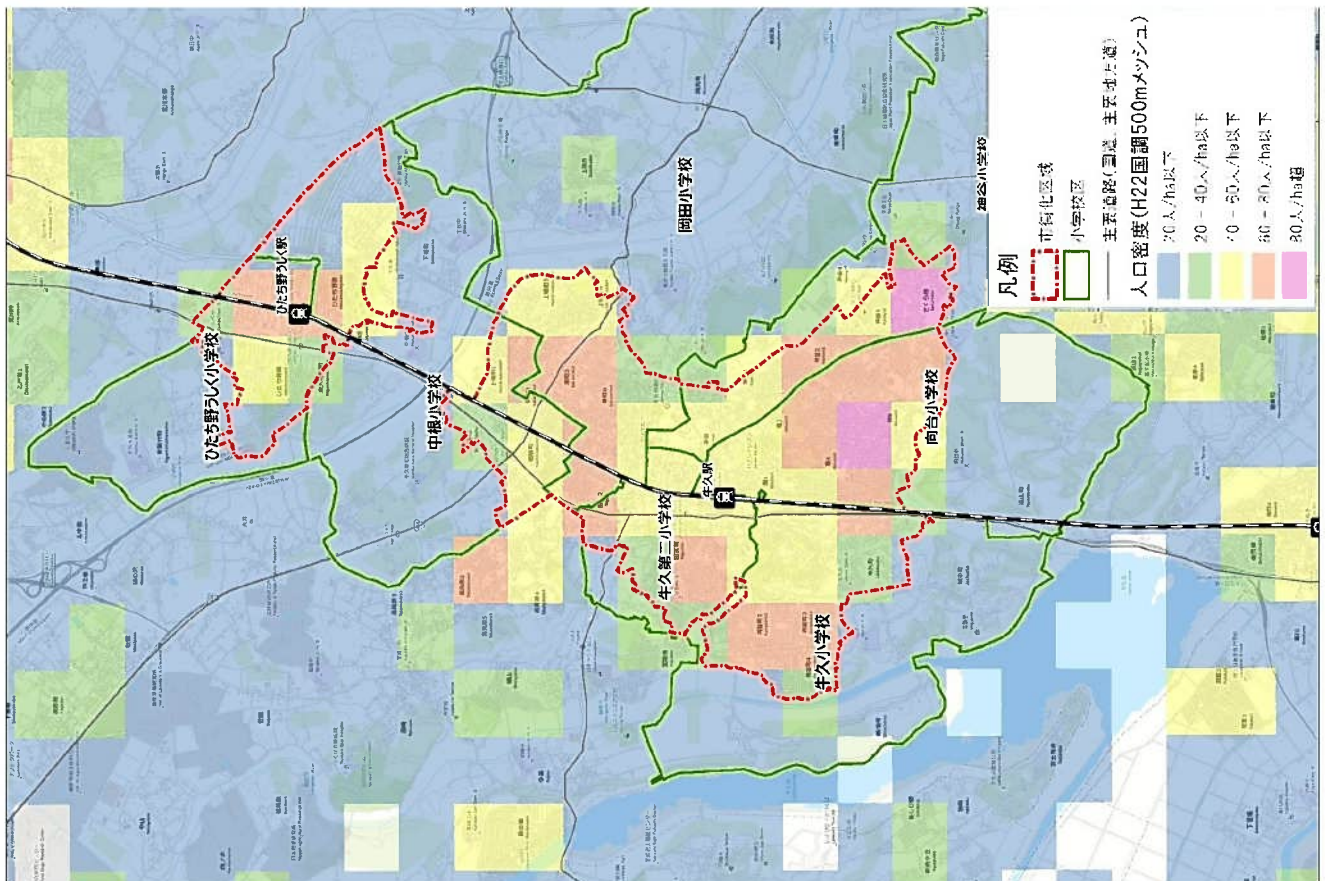
年齢3区別人口の推移（国勢調査）



■牛久駅直近部より駅からやや離れた区域の方が人口密度が高い

- ・国勢調査の500mメッシュでの人口分布を見ると、基本的に市街化区域は40人/ha以上、市街化調整区域は20人/ha以下となっている。
- ・市街化区域では、牛久駅周辺市街地において、駅直近部では40～60人/haであるが、駅からやや離れた区域（主として計画開発地）においては60～80人/haや80人/ha超の区域がみられる。ひたち野うしく駅周辺市街地においては、駅周辺で60～80人/haであるが、その周辺は相対的に低くなっている。
- ・市街化調整区域では、都市計画法第34条14号による既設団地において20～40人/haの区域が存在する。

人口分布図（平成22年国勢調査500m人口メッシュ）



## ②土地利用

### ■牛久駅周辺では商業集積が少なく、駐車場用地が多い

- ・市街化区域を中心に都市的土地利用がなされており、都市的土地利用率は92.7%、宅地化率は61.0%となっている。
- ・このうち、41.8%が住居系土地利用、7.5%が商業系土地利用、8.8%が工業系土地利用となっている。商業用地は牛久駅周辺市街地においては駅周辺では小規模な施設が散在するのみで、主要道路沿道に商業立地がみられる。牛久駅周辺では駐車場用地が集積している。ひたち野うしく駅周辺市街地においては、駅の東側に大規模商業施設の立地がみられる。
- ・また、東部には工業用地（工業団地）が既存の市街化区域と離れて立地している。

### ■自然的土地利用が中心の市街化調整区域。一部には住宅団地が開発されている

- ・市街化調整区域では、都市的土地利用は27.4%で、自然的土地利用が72.6%を占めている。自然的土地利用は、山林（27.4%）、畑（23.7%）、田（12.3%）の順となっている。
- ・市街化調整区域には、都市計画法第34条14号による既設団地が分布している。

表 土地利用の状況

(単位: ha, 人, 人/ha, ha)

| 区域区分    | 面積    | 面積 (ha) |       |       |        |      |            |       |         |        |      |      |      |        |      |        |       |      |        |      |       | 宅地化率 (%) |       |       |     |
|---------|-------|---------|-------|-------|--------|------|------------|-------|---------|--------|------|------|------|--------|------|--------|-------|------|--------|------|-------|----------|-------|-------|-----|
|         |       | 自然的土地利用 |       |       |        |      |            |       | 都市的土地利用 |        |      |      |      |        |      |        |       |      |        |      |       |          |       |       |     |
|         |       | 農地      |       | 山林    | 原野・荒野地 | 水面   | その他<br>海浜等 | 計     | 住宅用地    | 併用住宅用地 | 商業用地 | 工業用地 |      | 運輸施設用地 | 公共用地 | 文教厚生用地 | 公園・緑地 | ゴルフ場 | その他の空地 | 防衛用地 | 道路用地  |          | 鉄道用地  | 駐車場用地 | 計   |
|         |       | 田       | 畑     |       |        |      |            |       |         |        |      | 工業専用 | 工業以外 |        |      |        |       |      |        |      |       |          |       |       |     |
| 行政区域    | 58920 | 5776    | 11408 | 13201 | 4126   | 399  | 00         | 34910 | 8135    | 679    | 1776 | 874  | 1107 | 85     | 173  | 1653   | 821   | 782  | 1798   | 00   | 5462  | 157      | 507   | 24010 | 246 |
| 都市計画区域  | 58920 | 5776    | 11408 | 13201 | 4126   | 399  | 00         | 34910 | 8135    | 679    | 1776 | 874  | 1107 | 85     | 173  | 1653   | 821   | 782  | 1798   | 00   | 5462  | 157      | 507   | 24010 | 246 |
| 市街化区域   | 12060 | 00      | 319   | 356   | 165    | 44   | 00         | 884   | 4758    | 278    | 902  | 874  | 189  | 22     | 57   | 273    | 325   | 08   | 620    | 00   | 2357  | 112      | 401   | 11178 | 610 |
| 市街化調整区域 | 46860 | 5776    | 11069 | 12845 | 3961   | 355  | 00         | 34027 | 3377    | 401    | 874  | 00   | 918  | 63     | 116  | 1380   | 496   | 774  | 1178   | 00   | 3105  | 45       | 106   | 12833 | 152 |
| 区域区分    | 面積    | 構成比 (%) |       |       |        |      |            |       |         |        |      |      |      |        |      |        |       |      |        |      |       |          |       |       |     |
|         |       | 自然的土地利用 |       |       |        |      |            |       | 都市的土地利用 |        |      |      |      |        |      |        |       |      |        |      |       |          |       |       |     |
|         |       | 農地      |       | 山林    | 原野・荒野地 | 水面   | その他<br>海浜等 | 計     | 住宅用地    | 併用住宅用地 | 商業用地 | 工業用地 |      | 運輸施設用地 | 公共用地 | 文教厚生用地 | 公園・緑地 | ゴルフ場 | その他の空地 | 防衛用地 | 道路用地  | 鉄道用地     | 駐車場用地 | 計     |     |
|         |       | 田       | 畑     |       |        |      |            |       |         |        |      | 工業専用 | 工業以外 |        |      |        |       |      |        |      |       |          |       |       |     |
| 行政区域    | 58920 | 9.8%    | 19.4% | 22.4% | 7.0%   | 0.7% | 0.0%       | 59.3% | 13.8%   | 1.2%   | 3.0% | 1.5% | 1.9% | 0.1%   | 0.3% | 2.8%   | 1.4%  | 1.3% | 3.1%   | 0.0% | 9.3%  | 0.3%     | 0.9%  | 40.7% |     |
| 都市計画区域  | 58920 | 9.8%    | 19.4% | 22.4% | 7.0%   | 0.7% | 0.0%       | 59.3% | 13.8%   | 1.2%   | 3.0% | 1.5% | 1.9% | 0.1%   | 0.3% | 2.8%   | 1.4%  | 1.3% | 3.1%   | 0.0% | 9.3%  | 0.3%     | 0.9%  | 40.7% |     |
| 市街化区域   | 12060 | 0.0%    | 2.6%  | 2.9%  | 1.4%   | 0.4% | 0.0%       | 7.3%  | 39.5%   | 2.3%   | 7.5% | 7.2% | 1.6% | 0.2%   | 0.5% | 2.3%   | 2.7%  | 0.1% | 5.1%   | 0.0% | 19.0% | 0.9%     | 3.3%  | 92.7% |     |
| 市街化調整区域 | 46860 | 12.3%   | 23.7% | 27.4% | 8.5%   | 0.8% | 0.0%       | 72.6% | 7.2%    | 0.9%   | 1.9% | 0.0% | 2.0% | 0.1%   | 0.2% | 2.9%   | 1.1%  | 1.7% | 2.5%   | 0.0% | 6.6%  | 0.1%     | 0.2%  | 27.4% |     |

資料：都市計画基礎調査（平成27年度）



土地利用現況図（平成 27 年度都市計画基礎調査）



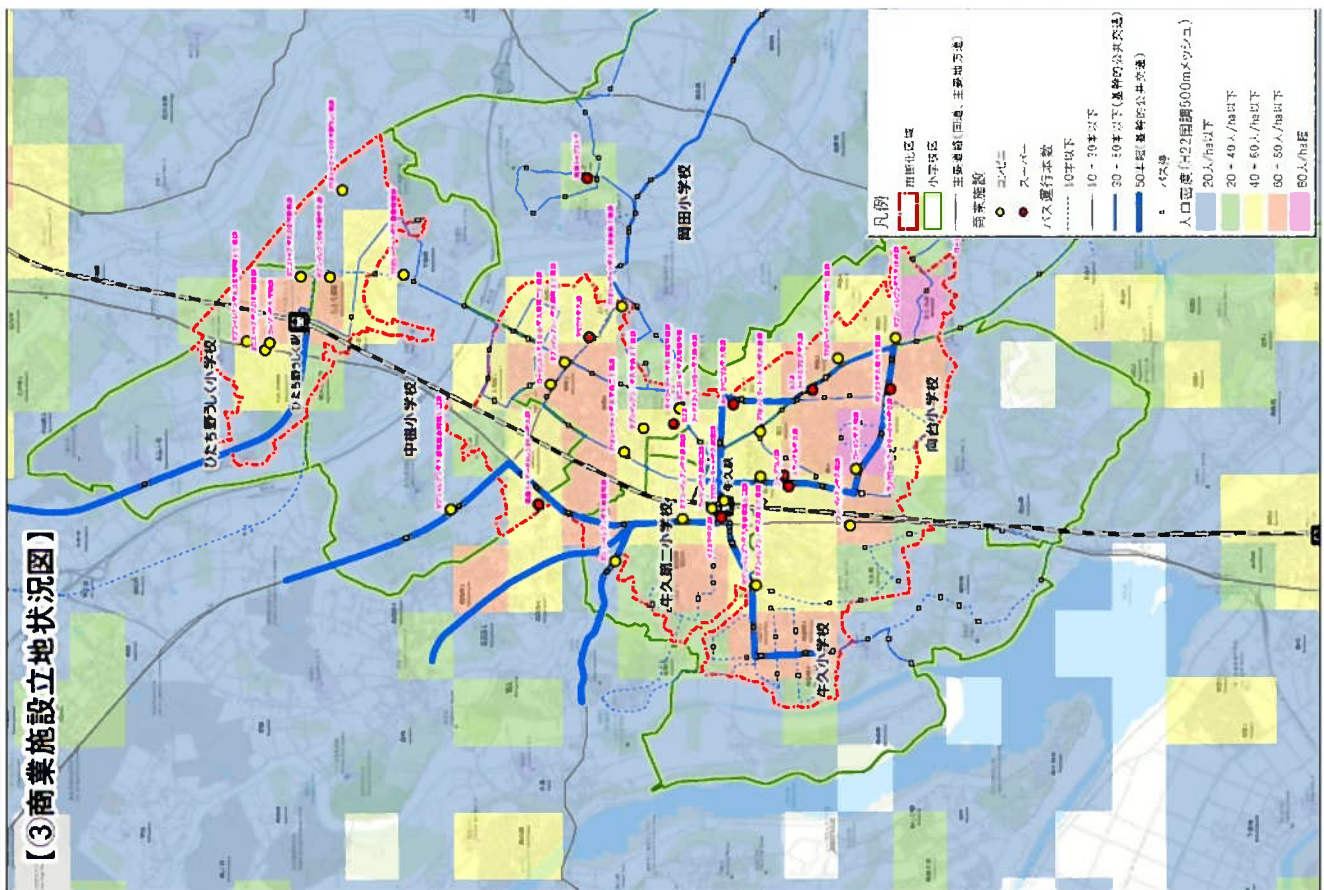


### ③都市機能

■主要な都市機能の立地状況をみると、基本的には市街化区域を中心に施設が立地し、カバーされているといえる。

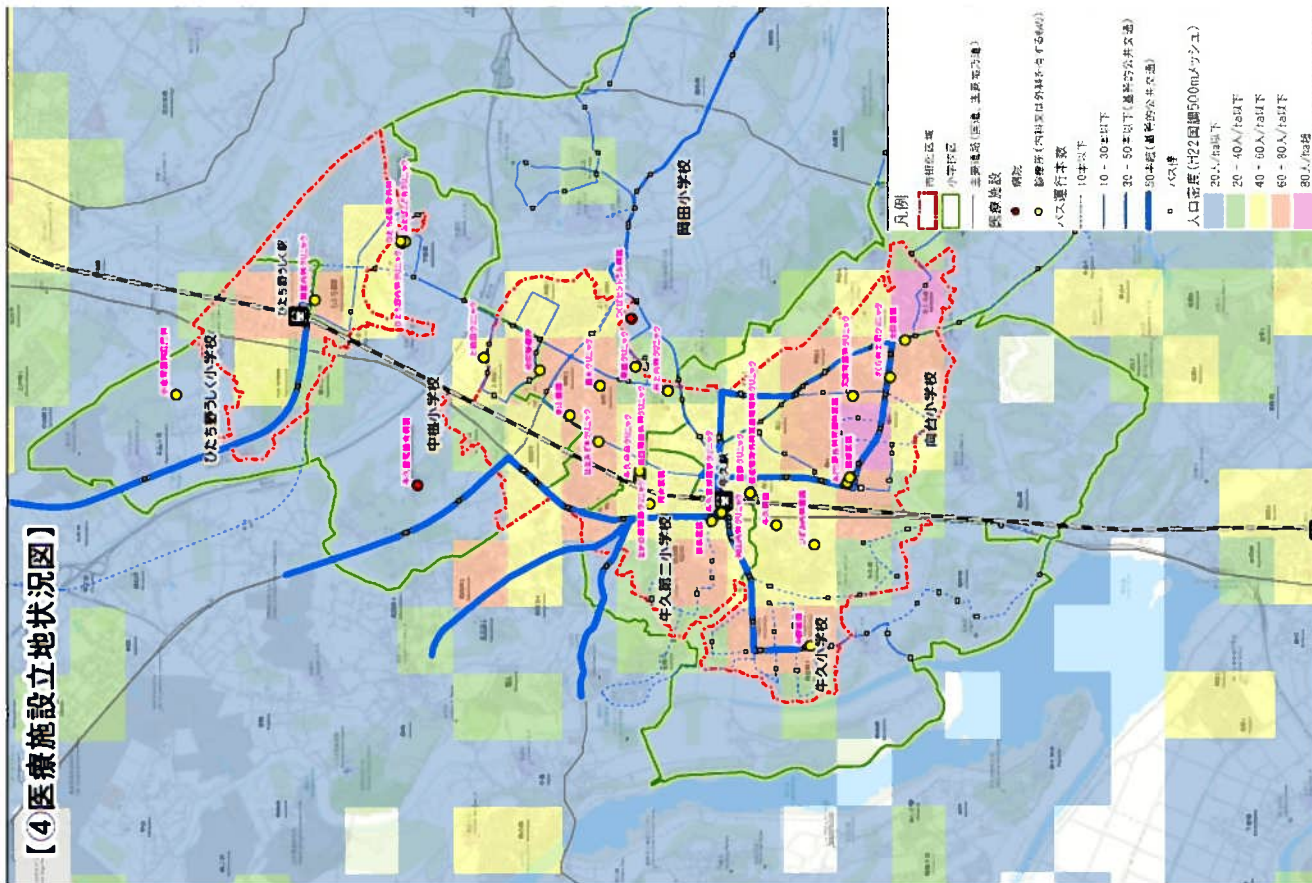
- ・商業施設（コンビニ、スーパー）は市街化区域を中心に立地しているが、比較的牛久駅西側での立地は少ない。また、市街化調整区域の計画開発地にもみられる。
- ・医療施設は、ほとんど牛久駅周辺市街地内に立地している。
- ・高齢者福祉・介護施設は、訪問介護施設・通所介護施設は、市街化区域及びその縁辺部に立地しているが、入所介護施設は市街化調整区域にも立地している。
- ・公共公益施設（行政サービス等）・民間公益施設（銀行・郵便局等）も市街化区域が中心であるが、東部の奥野小学校周辺にも一部集積がみられる。
- ・交流施設（自治会館・集会所等）は、基本的に市域全体にバランス良く配置されている。
- ・保育・教育施設（小中学校、幼稚園、保育園）は、基本的に市街化区域及びその縁辺部に立地している。

### 商業施設立地状況

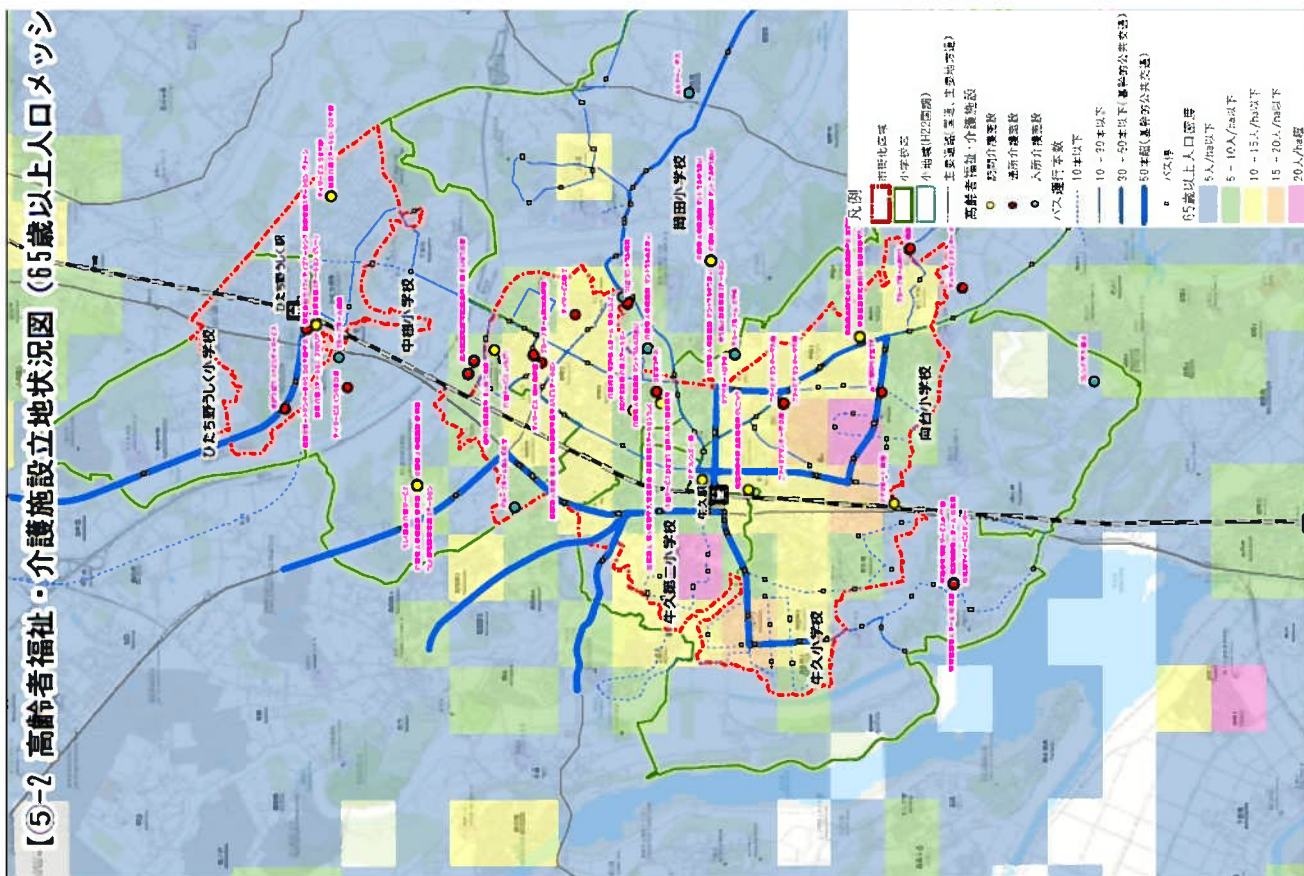




### 医療施設立地状況

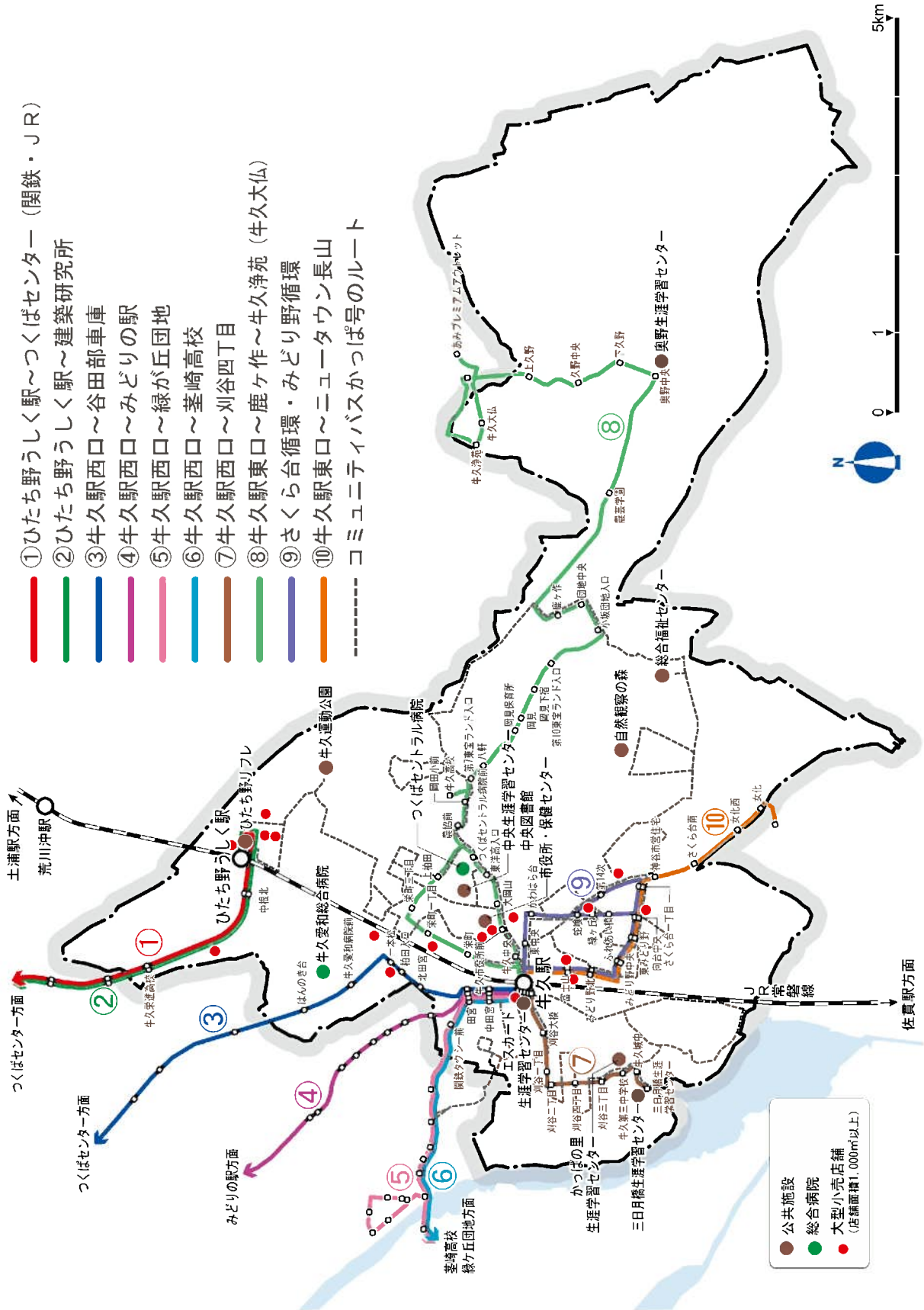


### 高齢者福祉・介護施設立地状況

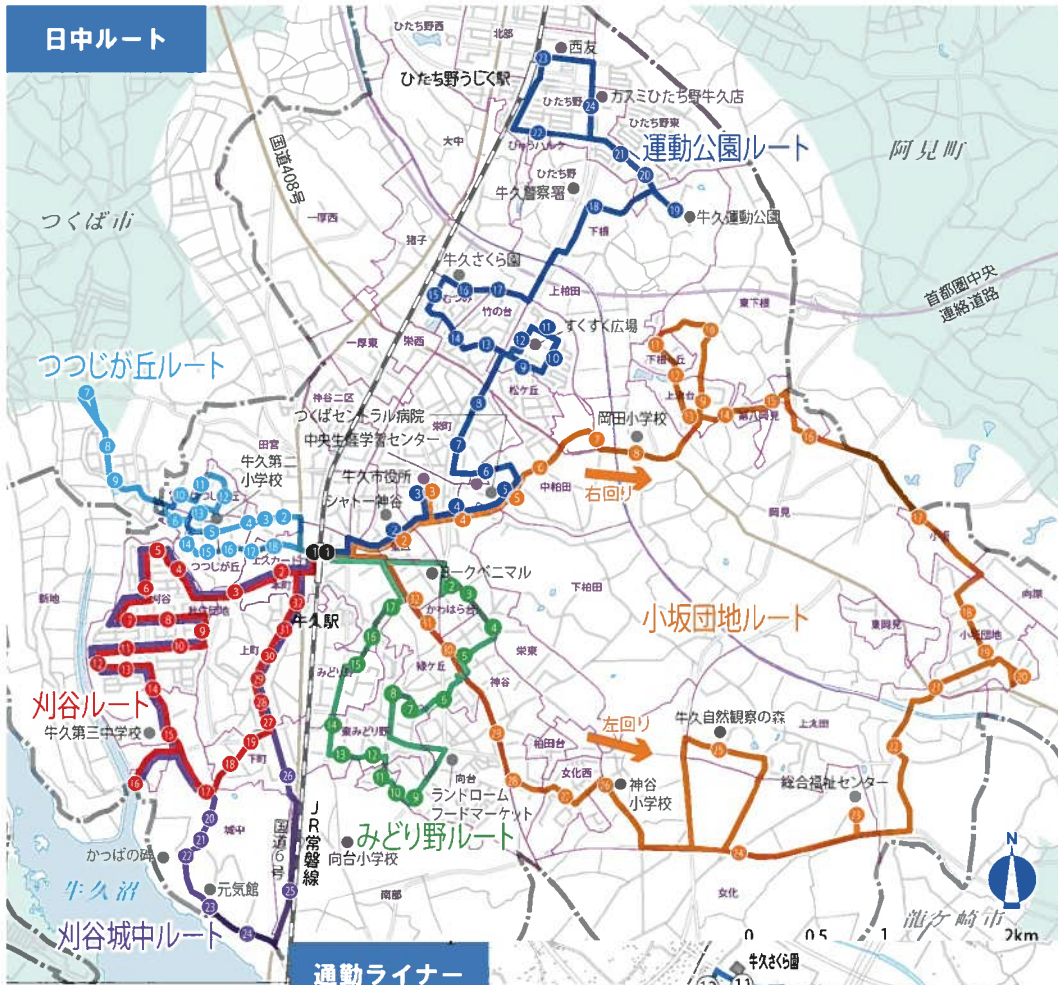


#### ④公共交通

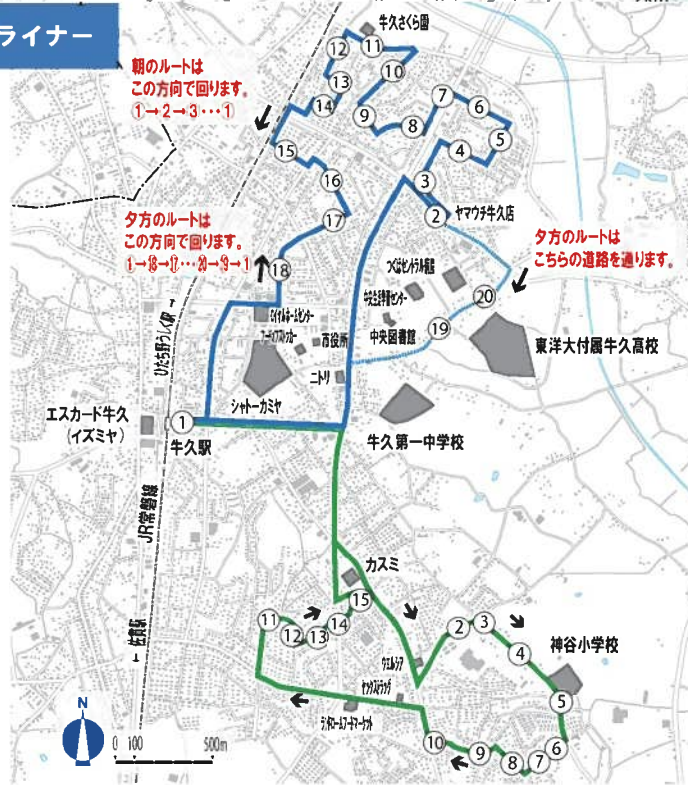
#### バス路線の運行状況







通勤ライナー



資料：牛久市地域公共交通網形成計画（平成 28 年 6 月）

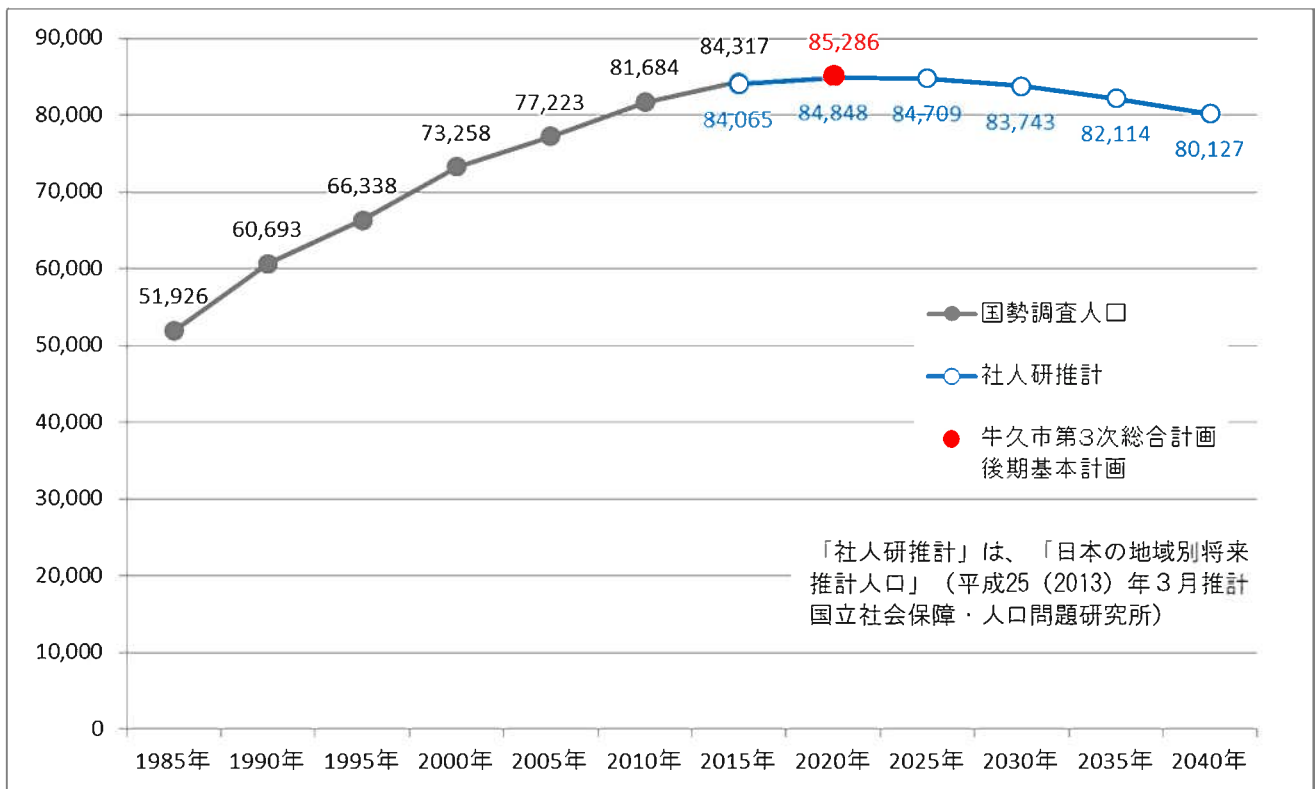
## (2) 都市構造に関わる課題

### ① 将来人口と居住密度の課題

#### ■ 地区別で差異が予想される将来人口

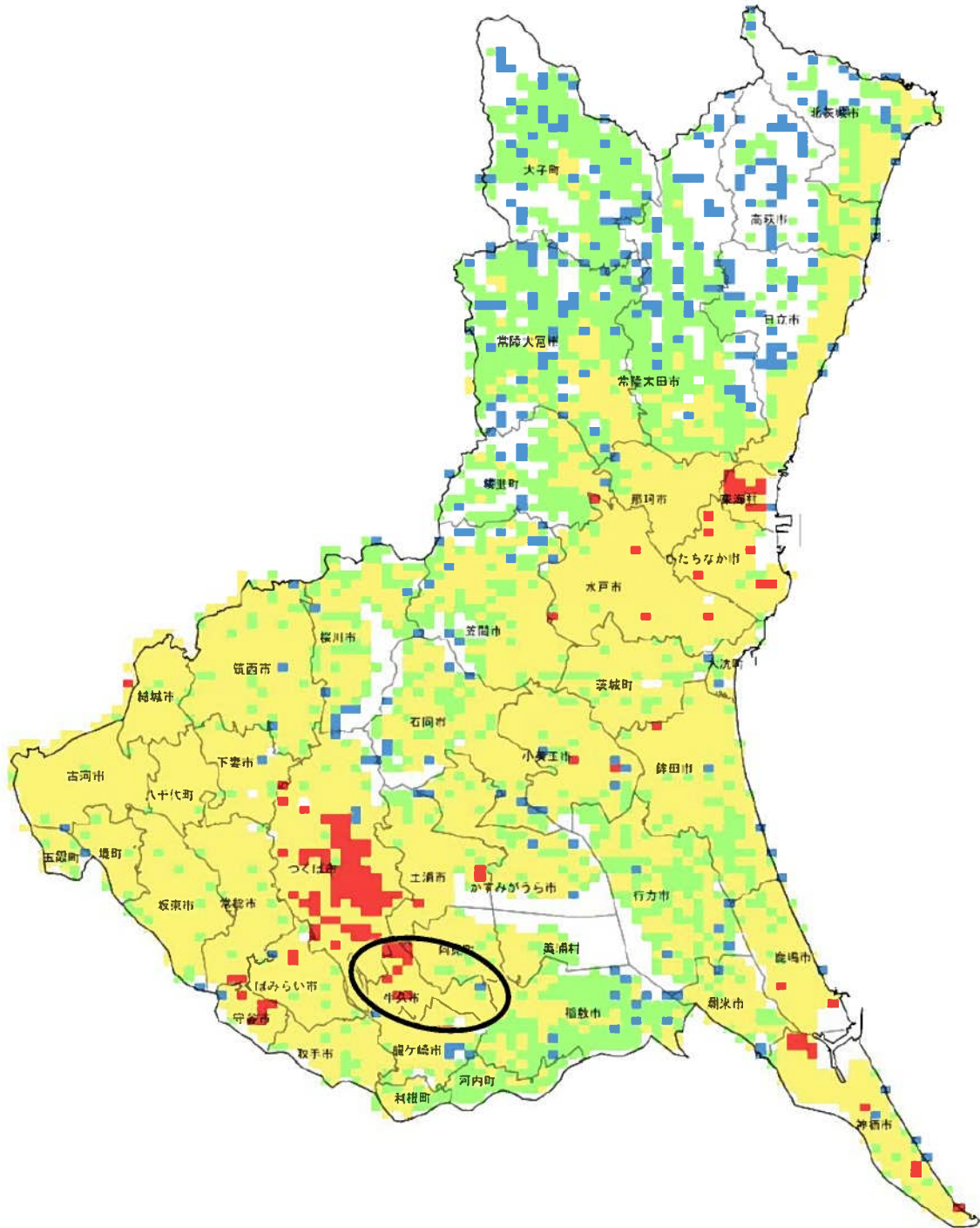
- ・牛久市の人口は、これまで一貫して増加傾向にある。しかし牛久市人口ビジョンでは、2060年の人口目標を現在と同水準の8万4千人とし、第3次総合計画後期基本計画による人口フレームでは、平成32年で約85,286人に達するとされている。  
また、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、2020年(平成32年)をピークに減少する。
- ・国土交通省の推計では、ひたち野うしく駅周辺市街地や一部の開発団地においては今後とも増加傾向にある。
- ・一方で、牛久駅周辺市街地、特に駅西側での人口減少が顕著となるため、今後人口維持に向けての対応が課題となる。

人口動向と今後の予測





茨城県における 2050 年の予測人口メッシュ (国土交通省推計)

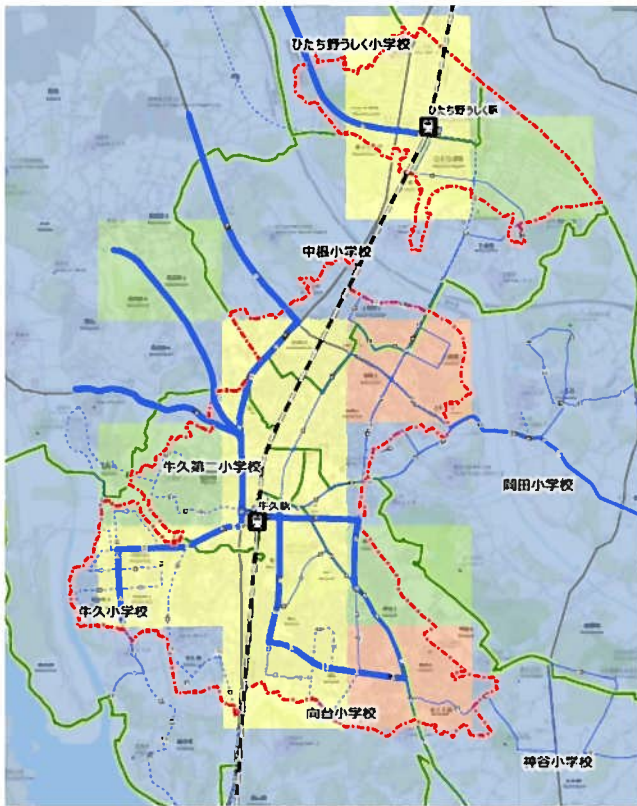


出典：国土交通省

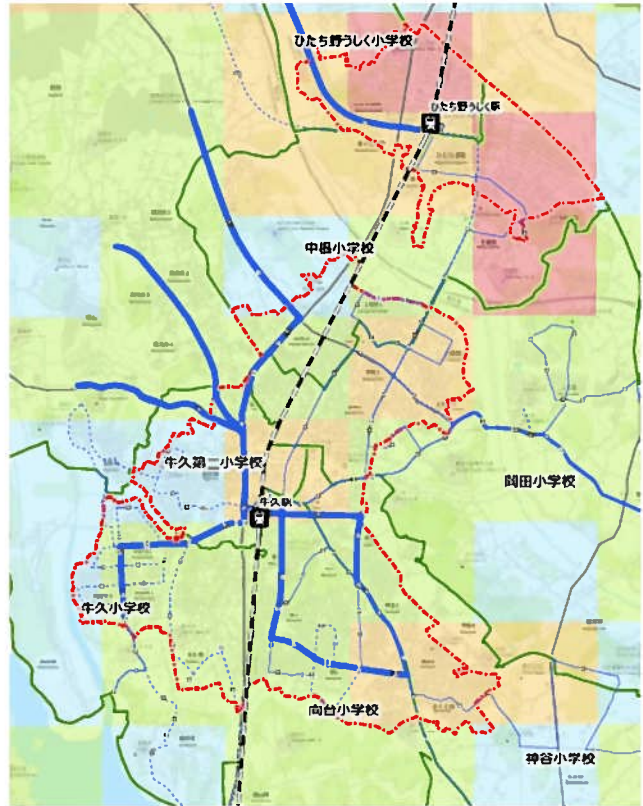
- ・牛久駅周辺市街地、特に牛久駅西側で顕著な人口減少が予想されている。

2050年の人口予測メッシュ（市街化区域）

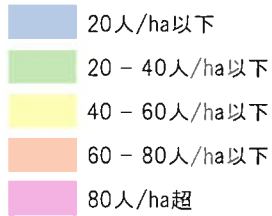
人口密度



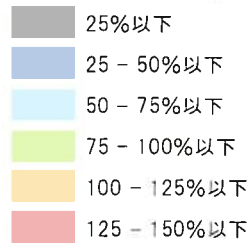
人口増減率



2050将来推計人口密度(1kmメッシュ)



2010-2050人口増減率



資料：国土交通省国土数値情報

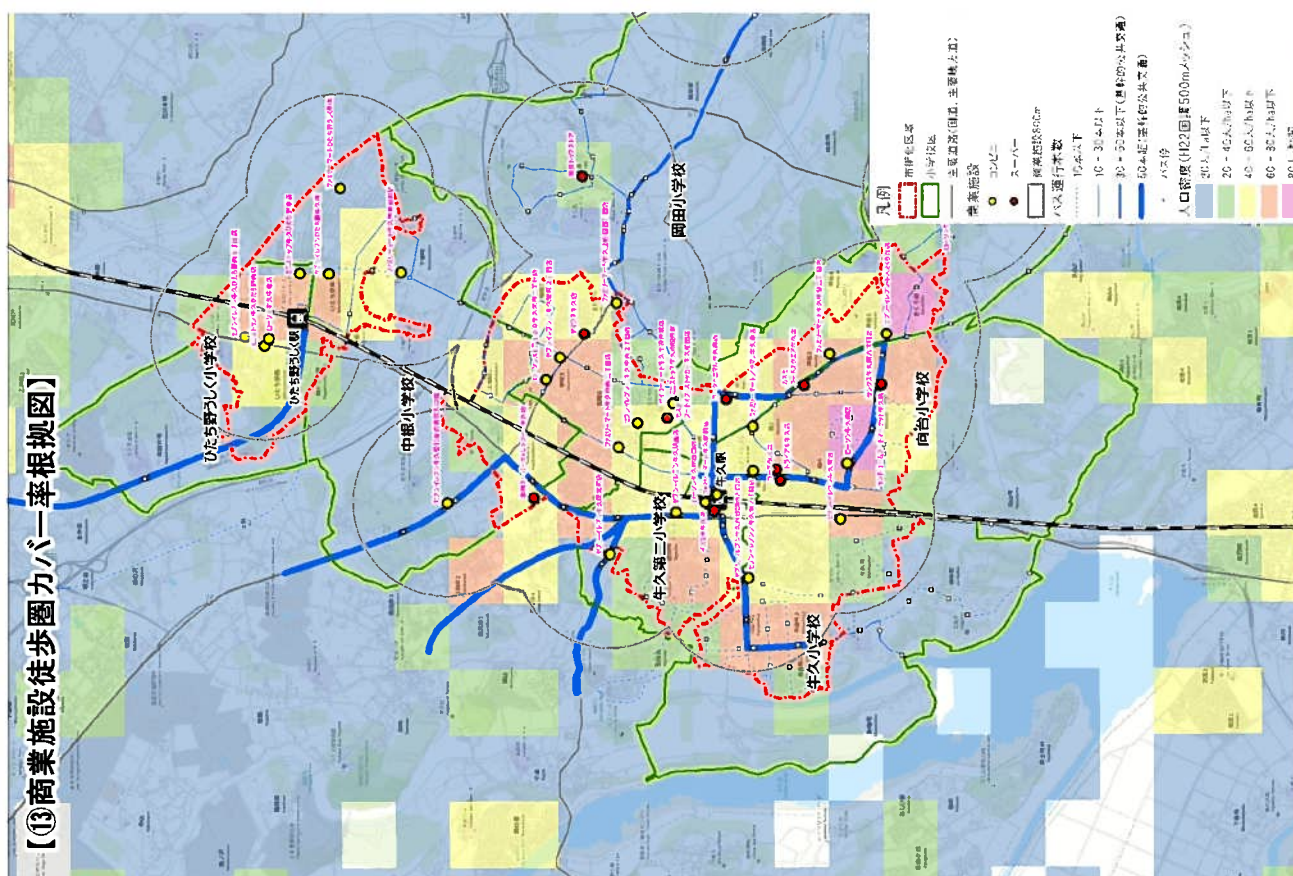
注：本計画においては、目標年次をおおむね 2040 年としているが、上記では地区別(メッシュ別)の将来人口として、すでに公表されている国土交通省の 2050 年予測を用いる。



## ②生活サービス施設立地の課題

- 主要な都市機能の立地状況をみると、基本的には市街化区域を中心に施設が立地し、カバー（サービス）されているといえる。
- ・施設の徒歩圏カバー率は、市街化区域においては、向台・岡田・牛久第二・神谷小学校区が比較的高い水準にある。市街化調整区域では、基幹的公共交通と同様に牛久第二・中根小学校区が比較的高くなっている。
- ・一方、全域が市街化調整区域に属する奥野小学校区では、交流施設（区民会館・自治会館等）を除いて、すべての施設のカバー率が低くなっている。
- ・また、向台・岡田・牛久小学校区の市街化調整区域のカバー率は低く、全体的に都市機能のサービス水準に格差が生じている。
- 以上より、生活サービス施設等の適正な配置により、カバー率の格差を極力低減することが課題となる。

商業施設徒歩圏カバー率









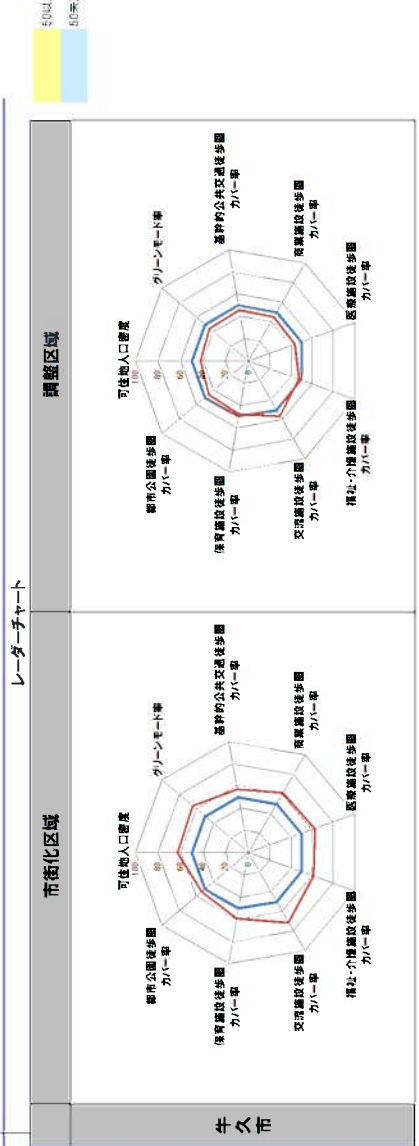
■集計データ一覧

| 小学校区    | 区域区分  | 人口     |       |        |        |        | 75歳以上人口割合 | 就業者人口  | 住居者割合  | 一般世帯数  | 平均世帯人数(人/世帯) | 校区面積(ha) | 取付距離(m) | 校区人口(人/ha) | 校区人口/1km <sup>2</sup> | 平均以上  |        |        | 平均未満   |        |        |        |       |
|---------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|--------------|----------|---------|------------|-----------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
|         |       | 0~4歳   | 5~14歳 | 15~64歳 | 65~74歳 | 75歳以上  |           |        |        |        |              |          |         |            |                       | 緑地率   | 歩道率    | 公園率    | 児童人口率  | 高齢人口率  | 人口密度   | 歩道率    | 公園率   |
| 市街地区域   | 市街地区域 | 9,337  | 284   | 725    | 8,148  | 1,435  | 749       | 4,009  | 43.8%  | 3,964  | 92.95        | 181      | 127     | 51.5       | 73.6                  | 40.8% | 96.5%  | 97.7%  | 46.7%  | 100.0% | 72.3%  | 97.9%  |       |
| 牛久小學校   | 市街地区域 | 1,510  | 47    | 116    | 890    | 226    | 241       | 652    | 43.2%  | 479    | 1,421        | 334      | 282     | 47         | 54                    | 22.3% | 6.5%   | 21.0%  | 61.7%  | 100.0% | 33.3%  | 35.2%  |       |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 10,327 | 329   | 979    | 7,039  | 1,138  | 580       | 4,959  | 48.0%  | 4,147  | 10,012       | 163      | 85      | 63.3       | 118.8                 | 33.2% | 100.0% | 100.0% | 96.0%  | 100.0% | 68.2%  | 100.0% |       |
| 栗田小學校   | 緑地・公園 | 5,931  | 211   | 451    | 3,023  | 993    | 645       | 2,796  | 47.5%  | 2,157  | 5,738        | 1,009    | 778     | 69         | 7.6                   | 19.5% | 24.2%  | 25.4%  | 25.7%  | 100.0% | 36.1%  | 32.7%  |       |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 5,542  | 151   | 361    | 3,501  | 846    | 684       | 2,351  | 46.0%  | 1,907  | 3,167        | 191      | 171.0   | 2.6        | 3.2                   | 15.5% | 14.8%  | 15.0%  | 0.0%   | 92.2%  | 26.6%  | 19.5%  |       |
| 牛久第二小學校 | 市街地区域 | 5,429  | 210   | 479    | 4,095  | 1,093  | 560       | 3,000  | 46.7%  | 2,719  | 6,419        | 134      | 79      | 47.9       | 81.4                  | 44.7% | 95.1%  | 93.2%  | 59.0%  | 100.0% | 100.0% | 100.0% |       |
| 中層小學校   | 緑地・公園 | 3,64   | 10    | 25     | 240    | 50     | 37        | 189    | 51.9%  | 145    | 364          | 27       | 23      | 13.7       | 16.1                  | 44.4% | 56.0%  | 43.0%  | 0.0%   | 100.0% | 100.0% | 83.3%  |       |
| 向台小學校   | 市街地区域 | 3,146  | 69    | 965    | 5,955  | 731    | 317       | 4,126  | 46.6%  | 3,452  | 8,655        | 204      | 122     | 43.3       | 72.6                  | 27.5% | 33.2%  | 99.5%  | 96.0%  | 92.4%  | 99.8%  | 86.7%  |       |
| 向台小學校   | 緑地・公園 | 1,955  | 62    | 150    | 1,174  | 253    | 241       | 860    | 46.7%  | 651    | 1,790        | 360      | 279     | 5.0        | 5.8                   | 22.9% | 45.1%  | 57.4%  | 94.4%  | 88.8%  | 85.5%  | 97.9%  |       |
| 向台小學校   | 市街地区域 | 13,573 | 472   | 1,074  | 9,152  | 2,045  | 928       | 6,301  | 46.1%  | 5,412  | 19,879       | 167      | 126     | 89.6       | 108.5                 | 38.3% | 79.3%  | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 70.9%  | 99.3%  |       |
| 向台小學校   | 緑地・公園 | 227    | 6     | 19     | 153    | 24     | 25        | 107    | 47.1%  | 75     | 227          | 232      | 0.9     | 1.0        | 25.3%                 | 0.2%  | 19.4%  | 19.4%  | 35.4%  | 96.5%  | 50.2%  | 13.5%  |       |
| 神谷小學校   | 市街地区域 | 3,047  | 322   | 813    | 5,594  | 862    | 440       | 3,758  | 46.7%  | 3,056  | 8,043        | 116      | 70      | 70.0       | 115.7                 | 39.1% | 55.1%  | 100.0% | 99.4%  | 100.0% | 69.1%  | 97.0%  |       |
| 神谷小學校   | 緑地・公園 | 2,536  | 84    | 212    | 1,931  | 380    | 351       | 1,376  | 46.8%  | 361    | 2,616        | 162      | 417     | 6.0        | 7.0                   | 25.9% | 37.7%  | 66.8%  | 52.8%  | 77.4%  | 27.5%  | 16.5%  |       |
| ひたし野小學校 | 市街地区域 | 6,557  | 779   | 754    | 4,536  | 193    | 95        | 3,200  | 50.3%  | 2,891  | 6,337        | 124      | 54      | 51.3       | 117.6                 | 28.1% | 36.6%  | 97.3%  | 85.1%  | 100.0% | 99.7%  | 78.1%  |       |
| ひたし野小學校 | 緑地・公園 | 314    | 20    | 36     | 137    | 30     | 31        | 147    | 46.8%  | 102    | 314          | 66       | 105     | 2.0        | 2.5                   | 20.7% | 21.3%  | 43.6%  | 56.5%  | 100.0% | 100.0% | 77.0%  |       |
| 合計      | 市街地区域 | 63,012 | 3,235 | 8,609  | 42,573 | 7,527  | 3,509     | 29,413 | 46.7%  | 25,141 | 62,754       | 250      | 1,242   | 94.0       | 165.8                 | 35.3% | 54.3%  | 79.2%  | 97.0%  | 85.7%  | 100.0% | 20.5%  | 94.1% |
| 合計      | 緑地・公園 | 13,671 | 591   | 1,370  | 11,675 | 2,772  | 2,158     | 6,698  | 46.6%  | 5,937  | 17,637       | 279      | 4,627   | 4.0        | 4.9                   | 20.5% | 16.8%  | 43.5%  | 39.4%  | 33.8%  | 92.8%  | 39.0%  | 23.7% |
| 合計      | 市街地区域 | 91,559 | 3,826 | 11,776 | 54,248 | 10,299 | 6,127     | 7.5%   | 38,111 | 46.7%  | 80,551       | 256      | 5,869   | 42.1       | 29.5%                 | 29.5% | 35.8%  | 73.6%  | 70.9%  | 62.8%  | 97.1%  | 69.2%  | 65.6% |
| 合計      | 緑地・公園 | 1,671  | 60    | 147    | 1,026  | 216    | 131       | 487    | 46.7%  | 315    | 1,671        | 131      | 4.4     | 4.8        | 5.0%                  | 30.2% | 31.9%  | 34.7%  | 34.1%  | 6.2%   | 27.4%  | 31.4%  |       |

| 小学校区    | 区域区分  | 校区人口(人/ha) | 校区人口/1km <sup>2</sup> | 緑地率  | 歩道率  | 公園率  | 児童人口率 | 高齢人口率 | 人口密度 | 平均以上 |      |      | 平均未満  |       |      |      |      |       |       |      |      |      |      |      |
|---------|-------|------------|-----------------------|------|------|------|-------|-------|------|------|------|------|-------|-------|------|------|------|-------|-------|------|------|------|------|------|
|         |       |            |                       |      |      |      |       |       |      | 緑地率  | 歩道率  | 公園率  | 児童人口率 | 高齢人口率 | 人口密度 | 歩道率  | 公園率  | 児童人口率 | 高齢人口率 | 人口密度 |      |      |      |      |
| 牛久小學校   | 市街地区域 | 551        | 62.6                  | 37.2 | 54.1 | 56.0 | 45.3  | 54.6  | 60.0 | 51.1 | 51.1 | 51.1 | 51.1  | 51.1  | 51.1 | 51.1 | 51.1 | 51.1  | 51.1  | 51.1 | 51.1 | 51.1 | 51.1 |      |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 40.9       | 41.9                  | 38.3 | 29.0 | 35.6 | 45.7  | 54.6  | 40.3 | 36.9 | 36.9 | 36.9 | 36.9  | 36.9  | 36.9 | 36.9 | 36.9 | 36.9  | 36.9  | 36.9 | 36.9 | 36.9 | 36.9 | 36.9 |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 64.2       | 54.0                  | 41.2 | 53.3 | 67.7 | 59.8  | 54.6  | 60.6 | 46.6 | 46.6 | 46.6 | 46.6  | 46.6  | 46.6 | 46.6 | 46.6 | 46.6  | 46.6  | 46.6 | 46.6 | 46.6 | 46.6 | 46.6 |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 41.3       | 38.9                  | 45.9 | 47.7 | 37.2 | 39.1  | 54.6  | 39.2 | 37.9 | 37.9 | 37.9 | 37.9  | 37.9  | 37.9 | 37.9 | 37.9 | 37.9  | 37.9  | 37.9 | 37.9 | 37.9 | 37.9 | 37.9 |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 40.4       | 34.4                  | 42.9 | 36.7 | 34.1 | 31.0  | 42.5  | 34.7 | 34.5 | 34.5 | 34.5 | 34.5  | 34.5  | 34.5 | 34.5 | 34.5 | 34.5  | 34.5  | 34.5 | 34.5 | 34.5 | 34.5 | 34.5 |
| 牛久第二小學校 | 市街地区域 | 56.8       | 66.8                  | 63.7 | 58.0 | 56.7 | 48.9  | 54.6  | 60.6 | 46.6 | 46.6 | 46.6 | 46.6  | 46.6  | 46.6 | 46.6 | 46.6 | 46.6  | 46.6  | 46.6 | 46.6 | 46.6 | 46.6 | 46.6 |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 43.1       | 60.6                  | 56.7 | 55.3 | 42.0 | 31.6  | 54.6  | 55.5 | 55.5 | 55.5 | 55.5 | 55.5  | 55.5  | 55.5 | 55.5 | 55.5 | 55.5  | 55.5  | 55.5 | 55.5 | 55.5 | 55.5 | 55.5 |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 54.9       | 47.7                  | 48.9 | 58.1 | 57.7 | 59.7  | 54.4  | 61.2 | 56.4 | 56.4 | 56.4 | 56.4  | 56.4  | 56.4 | 56.4 | 56.4 | 56.4  | 56.4  | 56.4 | 56.4 | 56.4 | 56.4 | 56.4 |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 41.1       | 42.5                  | 52.3 | 54.3 | 57.0 | 57.9  | 36.6  | 50.3 | 39.2 | 39.2 | 39.2 | 39.2  | 39.2  | 39.2 | 39.2 | 39.2 | 39.2  | 39.2  | 39.2 | 39.2 | 39.2 | 39.2 | 39.2 |
| 向台小學校   | 市街地区域 | 62.4       | 60.2                  | 64.4 | 58.3 | 56.7 | 60.9  | 54.6  | 60.6 | 50.6 | 50.6 | 50.6 | 50.6  | 50.6  | 50.6 | 50.6 | 50.6 | 50.6  | 50.6  | 50.6 | 50.6 | 50.6 | 50.6 | 50.6 |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 39.9       | 45.3                  | 37.8 | 33.0 | 35.1 | 41.4  | 54.6  | 34.7 | 34.7 | 34.7 | 34.7 | 34.7  | 34.7  | 34.7 | 34.7 | 34.7 | 34.7  | 34.7  | 34.7 | 34.7 | 34.7 | 34.7 | 34.7 |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 63.9       | 64.0                  | 56.1 | 59.3 | 58.5 | 60.9  | 54.6  | 56.5 | 56.5 | 56.5 | 56.5 | 56.5  | 56.5  | 56.5 | 56.5 | 56.5 | 56.5  | 56.5  | 56.5 | 56.5 | 56.5 | 56.5 | 56.5 |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 41.2       | 45.9                  | 39.0 | 47.9 | 44.9 | 57.4  | 13.0  | 34.2 | 34.2 | 34.2 | 34.2 | 34.2  | 34.2  | 34.2 | 34.2 | 34.2 | 34.2  | 34.2  | 34.2 | 34.2 | 34.2 | 34.2 | 34.2 |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 64.3       | 46.4                  | 66.6 | 57.4 | 57.2 | 52.7  | 54.6  | 50.0 | 50.0 | 50.0 | 50.0 | 50.0  | 50.0  | 50.0 | 50.0 | 50.0 | 50.0  | 50.0  | 50.0 | 50.0 | 50.0 | 50.0 | 50.0 |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 40.3       | 40.1                  | 39.5 | 40.3 | 39.5 | 40.3  | 40.6  | 53.3 | 53.3 | 53.3 | 53.3 | 53.3  | 53.3  | 53.3 | 53.3 | 53.3 | 53.3  | 53.3  | 53.3 | 53.3 | 53.3 | 53.3 | 53.3 |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 93.1       | 64.3                  | 57.2 | 61.1 | 62.4 | 61.5  | 71.3  | 54.1 | 54.1 | 54.1 | 54.1 | 54.1  | 54.1  | 54.1 | 54.1 | 54.1 | 54.1  | 54.1  | 54.1 | 54.1 | 54.1 | 54.1 | 54.1 |
| 栗田小學校   | 市街地区域 | 42.7       | 44.7                  | 45.7 | 45.0 | 43.3 | 47.5  | 56.3  | 46.1 | 46.1 | 46.1 | 46.1 | 46.1  | 46.1  | 46.1 | 46.1 | 46.1 | 46.1  | 46.1  | 46.1 | 46.1 | 46.1 | 46.1 | 46.1 |

【備考】

- 各区域の人口・世帯数は住宅系土地利用(住宅用地+併用住宅用地)面積の割合により算出。
- 全区域はH23年久市都市計画基礎調査、人口・世帯数はH22国勢調査のデータを使用。
- 可住地面積はH23年久市都市計画基礎調査に基づき、「田、畑、原野、荒地、住宅用地、併用住宅用地、その他の空地」の合計面積とした。
- グリーンモード率：自宅外就業者の通勤移動に占める、自家用車を使わずに徒歩・自転車・バス・タクシー等の公共交通機関を利用した移動手段の割合を以下の通り算出した。
- H24国勢調査：就業地または通学地までの利用交通手段(選択肢のうち、回答総数から下記下線部分を差し引いた数値が回答総数に占める割合を算出。)
- 1 徒歩 2 自転車 3 乗合バス 4 通勤バス 5 学校のバス 6 ハイヤー・タクシー 7 タクシー 8 自家用車 9 その他
- 基礎的公共交通機関利用率：基礎的公共交通機関(バス・タクシー)を有する鉄道駅又はバス停とし、徒歩圏を半径800m圏、バス停300m圏と設定した。
- 商業施設歩数利用率：対象施設をコンビニ、スーパーとし、徒歩圏を半径800m圏と設定した。
- 医療施設歩数利用率：対象施設を内科または外科を有する病院、診療所とし、徒歩圏を半径800m圏と設定した。
- 福祉・介護施設歩数利用率：対象施設を通所介護施設、訪問介護施設、児童福祉施設、児童発達支援センターとし、徒歩圏を半径800m圏と設定した。
- 交流施設歩数利用率：対象施設を区民会館、自治会館とし、徒歩圏を半径800m圏と設定した。
- 公園施設歩数利用率：対象施設を児童公園、運動公園、運動公園として、都市圏を半径800m圏と設定した。





### ③居住誘導区域設定の課題

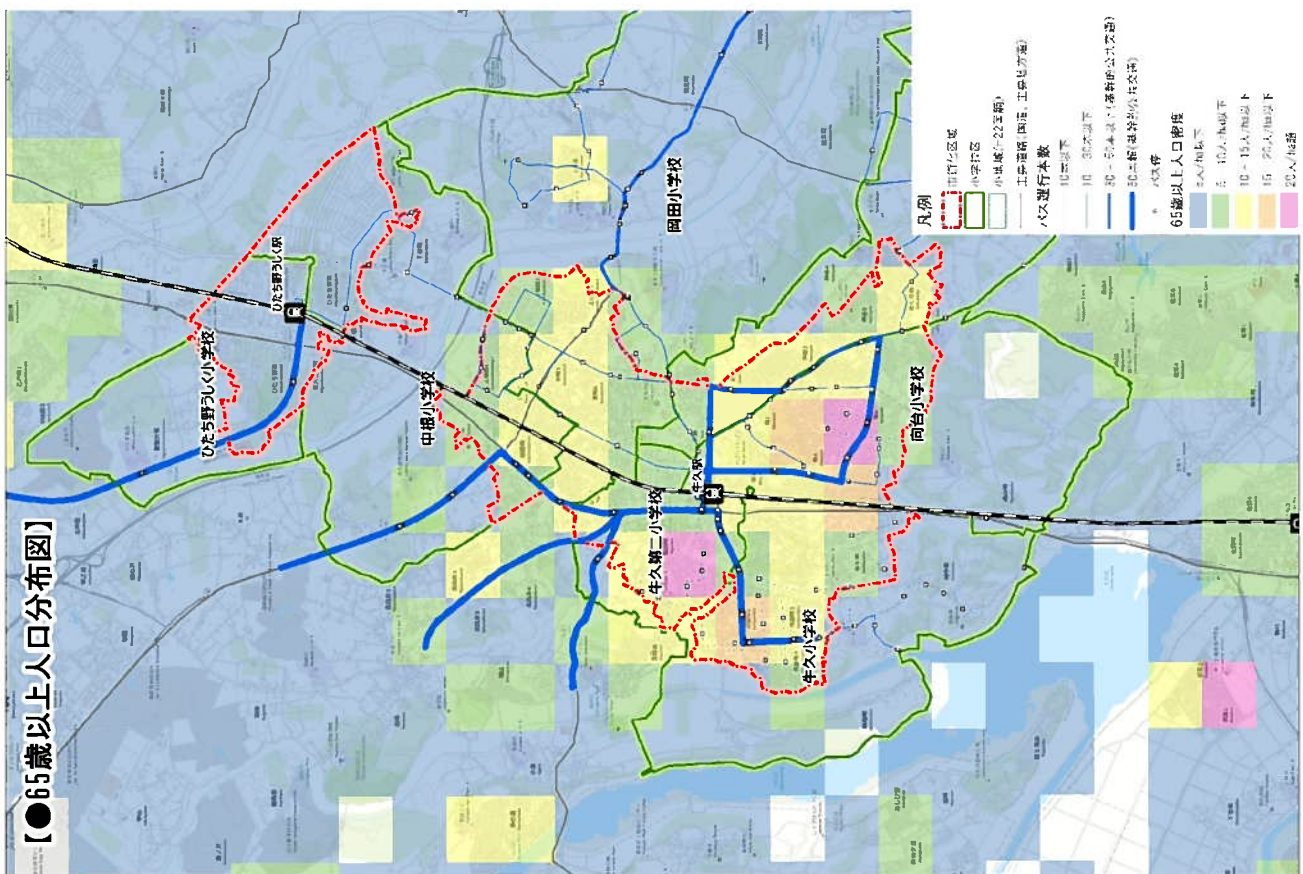
#### ■人口減少地区、高齢化進展地区への対応

- ・今後の人口動向は、牛久駅周辺市街地が減少傾向、ひたち野うしく駅周辺市街地が増加傾向にある。特に、牛久駅周辺市街地では、駅西側での顕著な人口減少が予想されており、鉄道駅近傍のポテンシャルの高い地区にもかかわらず、このままでは衰退する可能性がある。
- ・65歳以上の高齢化率は、増加の傾向にあり、平成22年の20.1%から、平成32年では26.5%になると予想されている。
- ・地区別の高齢化の状況では、市街化区域が約18.1%、市街化調整区域が約26.9%となっている。小学校区別にみると、市街化区域では、牛久・牛久第二・向台小学校区で比較的高く、旧来からの市街地を中心に高齢化が進んでいる。
- ・将来的にも牛久駅周辺市街地で高齢者が多い。また増加率では、牛久駅周辺の計画開発地やひたち野うしく駅周辺市街地での高齢化の進展が顕著となる。

#### ■居住誘導区域設定に向けての課題→牛久駅周辺市街地の重点検討

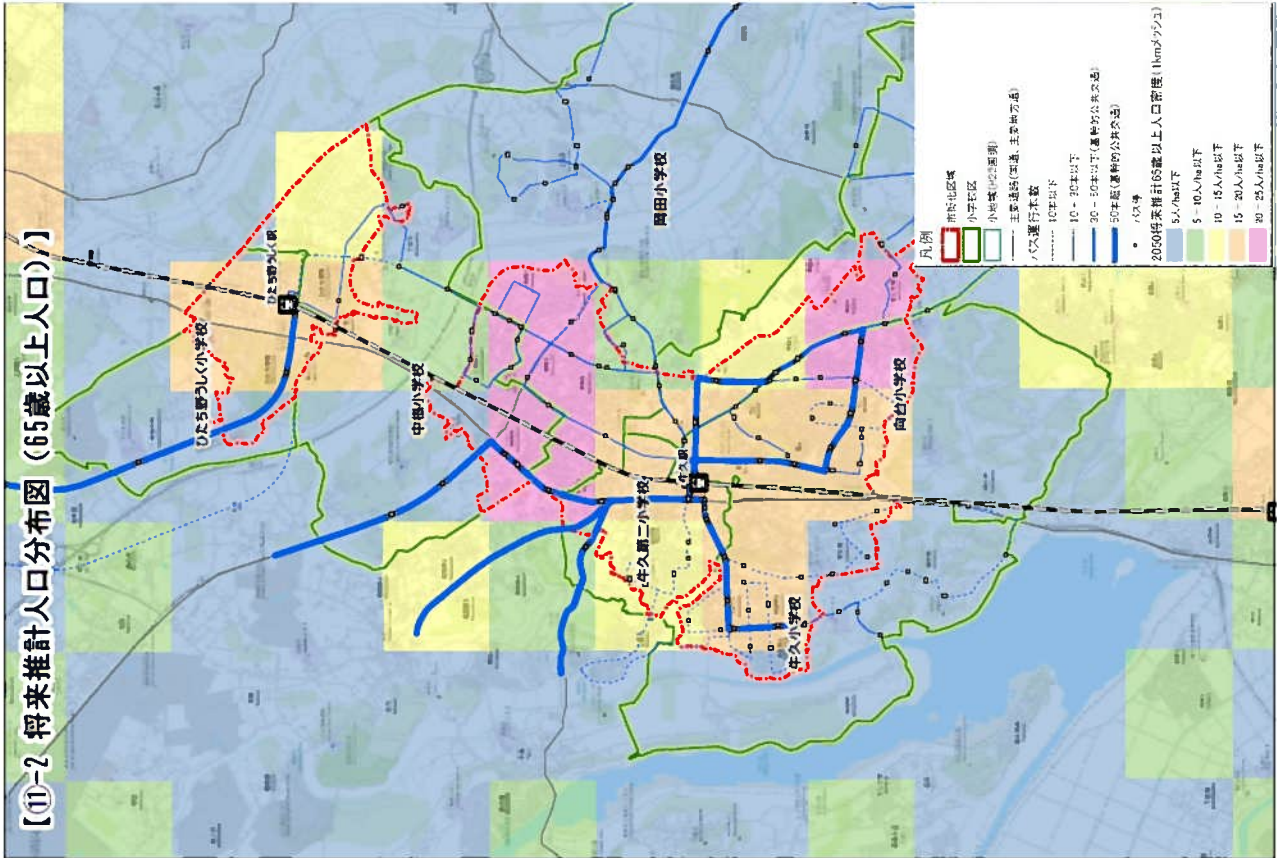
- ・以上のように、牛久駅周辺市街地、特に駅西側における人口減少、高齢化が課題となっており、今後これらの区域に対して居住人口の定着・維持が重要となる。
- ・したがって、居住誘導区域設定にあたっては、牛久駅西側地域整備基本計画などの動向を見据えつつ、牛久駅周辺市街地を重点的に検討することが必要となる。

高齢者人口密度分布 (H22 国勢調査)

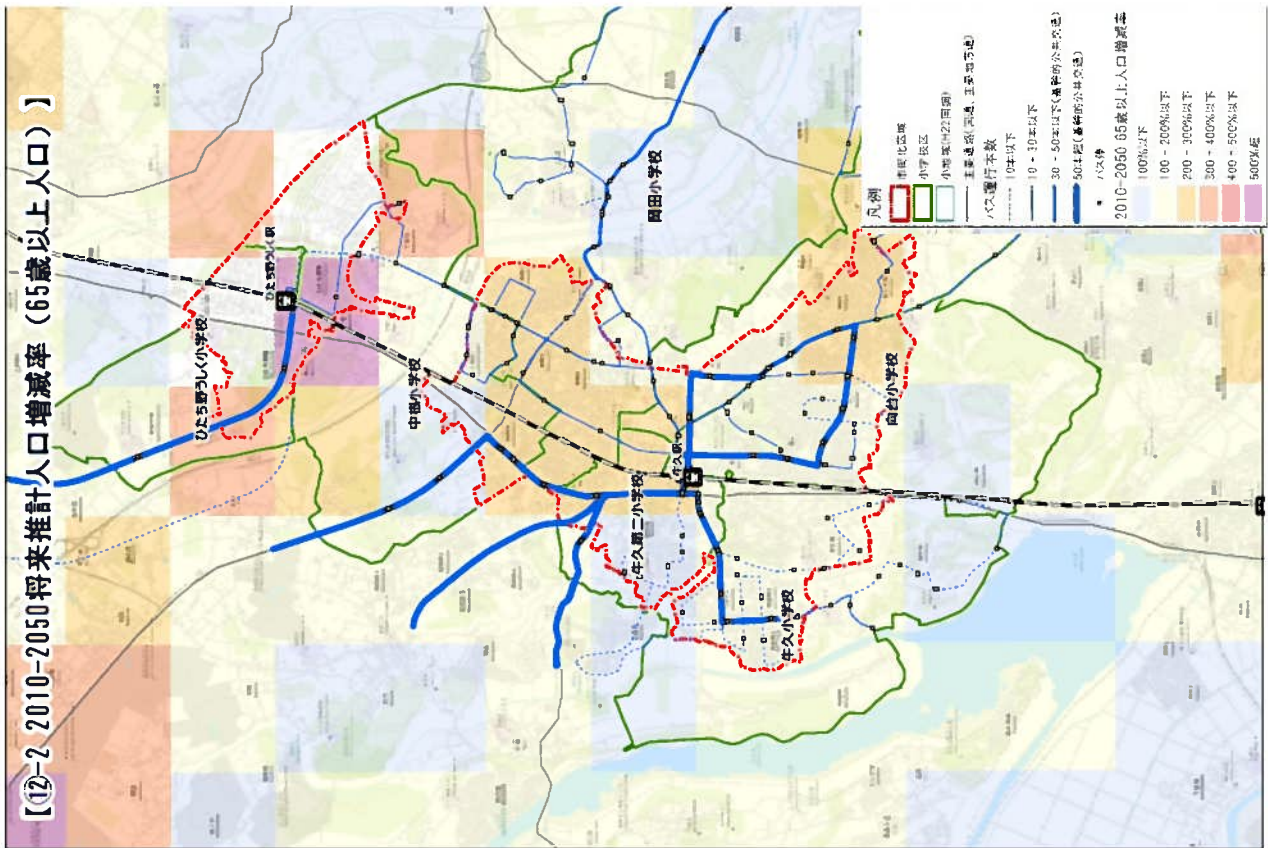




将来推計人口分布 (65歳以上)



将来推計人口増減率 (65歳以上)



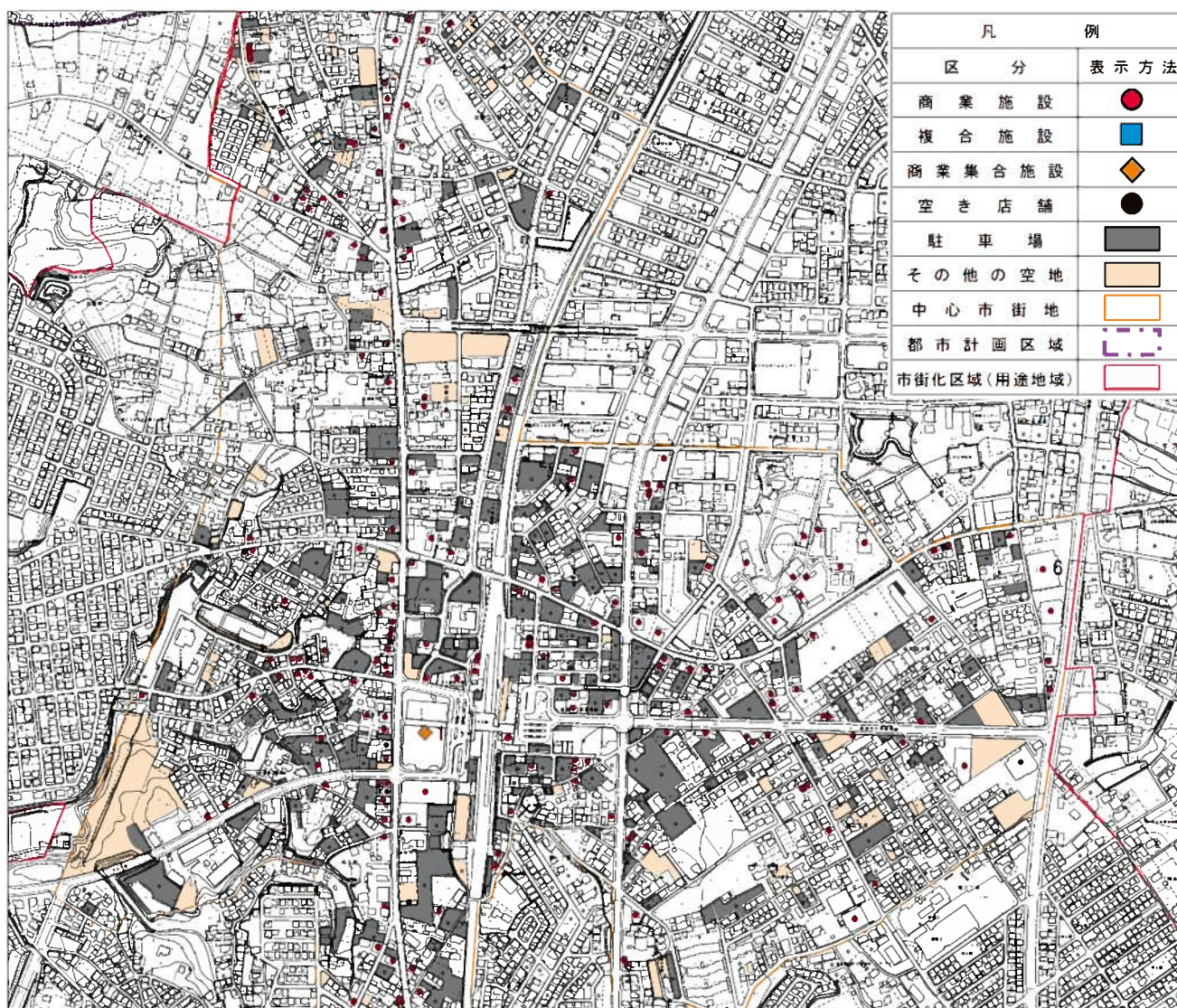


#### ④都市機能誘導区域設定の課題

##### ■駅を中心とした歩いて暮らせるまちづくりの実現に向けて

- ・ 主要な都市機能は市街化区域、特に牛久駅周辺市街地を中心として分布している。
- ・ しかし、牛久駅周辺には、多くの低・未利用地が存在しており、中心市街地の活性化・機能強化のために、これら用地の利活用が望まれる。
- ・ また、牛久駅周辺市街地において居住人口の定着・維持を図るためには、より地域にサービスする多様な都市機能を配置し、駅を中心とした徒歩圏内で、歩いて暮らせるまちづくりを推進することが必要となる。
- ・ そのため、今後必要な都市機能を選定するとともに、機能立地の促進を図る必要がある。

中心市街地(牛久駅周辺)の状況



資料：平成 23 年度都市計画基礎調査

注：平成 27 年度都市計画基礎調査では上記調査は実施していないため、平成 23 年度調査結果を掲載

## 2. 策定の経緯

| 年月日                | 内 容                               |
|--------------------|-----------------------------------|
| H29年3月27日          | 牛久市都市計画審議会への意見聴取（立地適正化計画の概要）      |
| H29年8月21日          | 牛久市都市計画審議会への意見聴取（都市機能誘導区域・居住誘導区域） |
| H29年12月26日         | 県関係機関との調整会議                       |
| H30年1月21日          | 住民説明会                             |
| H30年1月22日<br>~2月5日 | パブリックコメント                         |
| H30年3月28日          | 牛久市都市計画審議会 諮問・答申                  |
| H30年4月             | 宅建協会、建築士会等への事前周知                  |
| H30年5月1日           | 計画の公表                             |



---

## 3. 用語集

### 【あ行】

---

#### 空家バンク（p27他）

市内の空家を有効活用し、良好な住環境の確保並びに定住及び定期的な滞在の促進による地域の活性化を図るとともに、生活環境の保全を推進するための仕組み。市はホームページ等で空家の物件情報を公開し、利用希望者と所有者の橋渡しを行う。

#### アクセス（p2他）

ある場所へ接近すること。交通の利便性。

### 【か行】

---

#### 居住誘導区域（p2他）

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。

#### 公共交通（p1他）

鉄道、路線バス等の不特定多数の人々が共同で利用する交通機関。

#### 公共交通空白地有償運送（p30）

バスやタクシーなどの公共交通機関で住民に対する移動手段が確保できない場合に、NPO法人などの非営利団体が、自家用自動車を使用して有償で運送する運行サービス。

#### 公共施設等総合管理計画（p8）

公共施設等の老朽化や地方自治体の厳しい財政状況や今後の人口減少などを踏まえ、公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化や公共施設などの最適な配置を図るなど、公共施設等の総合的な管理を目的に策定する計画。

#### 国勢調査（p6他）

国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、我が国に住んでいるすべての人を対象とする国の最も基本的な統計調査で5年ごとに行われる。都市計画や各種の基本計画・開発計画など行政施策の策定に当たって、人口、世帯等、基礎資料として提供する役割を担っている。

#### 国立社会保障・人口問題研究所（p4）

厚生労働省に所属する国立の研究機関で、人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行う機関。

#### コミュニティ（p2他）

地域共同体又は地域共同社会。共同生活が行われる一定の地域社会。

---

## 【さ行】

---

### 市街化区域（p9他）

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、すでに市街地を形成している区域と、おおむね10年以内に優先的、計画的に市街地を図るべき区域。

### 市街化調整区域（p9他）

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。原則として用途地域を定めないこととされ、基本的に開発行為は制限される。

### 人口集中地区（p3他）

国勢調査の統計データに基づいて定められる地区で、都市的地域を定めたもの。一定以上の人口密度で一定以上の人口集積を構成している地区。D I D（Densely Inhabited District）と略す。

### 生活圏（p13他）

地域に暮らす人々が生活機能を共有し、生活の土台としている圏域であり、地域の資源や特色を活かした将来の姿を共有すべき圏域。

---

## 【た行】

---

### 地域公共交通網形成計画（p8他）

地域公共交通の現状・問題点、課題の整理を踏まえて、公共交通ネットワーク全体を一体的に形づくり、持続させることを目的に、地域全体の公共交通のあり方、住民・交通事業者・行政の役割を定めるための計画。

### 地域子育て拠点施設（p15他）

保護者が乳幼児を連れて気軽に立ち寄り、保育士等の資格者や子育て経験者に見守られながら他の親子との交流や育児相談ができる身近な施設。

### 地域包括支援センター（p15）

地域の高齢者の総合相談、介護予防の必要な援助などを行い、高齢者の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とし、地域包括ケアシステムの実現に向けた中核的な機関。

### 都市インフラ（p3）

都市活動を支える最も基本となる施設。道路・鉄道等基幹交通施設、上下水道、河川、公園、電気・ガス等エネルギー関連施設、ゴミ・汚水等処理施設などが該当する。

### 都市機能（p2他）

医療・福祉・商業など、都市における居住や生産活動等を支えるための各種の機能のこと。

### 都市機能増進施設（p13）

---

---

居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

### **都市機能誘導区域（p2他）**

医療・福祉・商業等の都市機能を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、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。

### **都市計画区域（p9）**

都市計画法その他の関連法令の適用を受けるべき土地の区域。具体的には市町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域を指定する。本市は、全市域が都市計画区域となっている。

### **都市計画区域マスタープラン（p8他）**

都市計画法第6条の2に定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」という都市計画のこと。都市計画区域を単位に、市町村界を超える広域的な観点から、都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針などを定めるもの。原則として都道府県が定める。

### **都市計画マスタープラン（p8他）**

都市計画法第18条の2に基づき、市町村が主体となって、市民の意見を反映させつつ、概ね20年の中長期をみすえた将来像を定める、都市計画に関する基本的な方針。市町村が策定する。

### **都市構造（p3他）**

土地利用、交通体系等の状況を踏まえ、市域全体の特徴や骨格を空間的かつ概念的に表し、都市の姿を分かりやすく描いたもの。都市機能が集積する「拠点」と、これらを結ぶ「軸」などにより構成される。

### **都市再生整備計画（p24他）**

地域の歴史・文化・自然環境等の特性を生かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図るための都市再生特別措置法に基づく制度。

### **都市再生特別措置法（p2）**

急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上等を目的に平成14年に制定された法律。その後、平成26年の改正により、立地適正化計画の策定が可能となっている。

### **土砂災害警戒区域（p18）**

土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）に基づき指定された、急傾斜地の崩壊、土石流、地滑りによる土砂災害のおそれがある区域。

---

## 【や行】

---

### 誘導施設（p 2他）

都市機能誘導区域ごとに、立地を誘致すべき都市機能増進施設。

### 用途地域（p 18）

都市計画における最も基本的な土地利用誘導のための制度。土地の効率的な利用、居住環境の保全などを目的として、建築物の用途や容積等を制限することができる。



～じぶんらしく暮らせるまち～

---

## 牛久市立地適正化計画

---

平成30年5月

発行 牛久市

編集 牛久市建設部都市計画課

〒300-1292 茨城県牛久市中央3-15-1

電話 029-873-2111（代表）