

# 都市再生整備計画

うしくえきにしぐちちく だい かいへんこう  
牛久駅西口地区(第2回変更)

いばらき うしくし  
茨城県 牛久市

令和3年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

## 目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	茨城県	市町村名	牛久市	地区名	牛久駅西口地区	面積	116.6 ha
-------	-----	------	-----	-----	---------	----	----------

計画期間	令和 元 年度 ～ 令和 5 年度	交付期間	令和 元 年度 ～ 令和 5 年度
------	-------------------	------	-------------------

### 目標

- 大目標:牛久駅周辺における拠点機能の充実を促進し、誘導施設の立地や居住の誘導を図りやすい環境をつくる。
- 小目標①:牛久駅西口へのアクセス向上と安全安心な交通環境・居住環境の形成
- 小目標②:牛久駅西口のバリアフリー化を進め、周遊性を高めることによる牛久駅周辺の利便性の向上
- 小目標③:牛久駅周辺の利便性向上、安全安心な交通環境・居住環境形成による都市機能誘導区域内の地価の維持
- 小目標④:エスカード牛久ビルの利活用による牛久駅周辺の活性化

### 目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

本市では、平成30年5月1日に立地適正化計画を策定・公表し、JR常磐線牛久駅・ひたち野うしく駅の2駅を拠点とした都市機能誘導区域、公共交通サービス圏域・面的市街地整備や生活利便性の水準が高い区域(小学校圏域)を居住誘導区域として設定し、都市機能や居住の集約化によるコンパクトなまちづくりに取り組んでいる。JR常磐線ひたち野うしく駅を中心とした新市街地では、令和2年度に新しく中学校が開校予定であり、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・充実が必要とされている。

一方、JR常磐線牛久駅を中心とした旧市街地周辺では、国道6号の慢性的な渋滞や浸水被害による居住環境の悪化、利用率低下によるエスカード牛久ビルのキーテナントの撤退・周辺ビルの空きテナント増加から中心拠点の衰退が懸念されている。牛久駅西口へのアクセス向上や居住環境の改善、さらに牛久駅周辺の利便性の向上により、誘導施設の立地や居住の誘導の促進を図る。

公的不動産の活用の考え方として、「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する。本市では、住民からエスカード牛久ビルの早期再生が強く望まれており、エスカード牛久ビルの空き床の一部を取得し、本市の玄関口である牛久駅前のエスカード牛久ビルの再生、及び中心市街地の活性化に本格的に着手してきたところである。エスカード牛久ビルの再生に向けては、従来の商業施設としての機能を維持するとともに、駅前という交通利便性を最大限に活用し、多世代の交流が可能な地域交流センターを整備することで、牛久駅周辺の活性化を図る。

### まちづくりの経緯及び現況

牛久市は、茨城県の南部、首都中央部から北東へ約50km、県庁所在地の水戸市へは北へ約55km、本市の周辺に位置する土浦市やつくば市の中心部へは約15kmに位置しており、東京圏と隣接県とはJR常磐線、首都圏中央連絡自動車道・常磐自動車道で結ばれ、また、国道6号、国道408号や県道などにより周辺市町村との広域的な交通網が形成されている。本市は昭和41年に首都圏近郊整備地帯の指定を受けて以来、東京圏のベッドタウンとして住宅建設が進み、昭和62年の第4次全国総合開発計画では、つくば市、土浦市とともに地域の中核を構成する拠点都市として、土浦・つくば・牛久業務核都市に位置づけられた。平成10年に開業したJR常磐線ひたち野うしく駅を中心とした新市街地の開発により、生活利便施設が充実してきたことで、「住みやすいまち」として現在でも人口の流入が継続している。

一方、JR常磐線牛久駅を中心とした旧市街地周辺では、駅前に立地しているエスカード牛久ビルのキーテナントの撤退・周辺ビルの空きテナント増加から中心拠点の衰退が懸念されており、牛久駅周辺におけるにぎわいのあるまちづくりが求められている。

### 課題

- ・国道6号から牛久駅西口へのアクセスを向上させ、牛久駅西口に誘導施設の立地が促進されるよう、安全安心な交通環境の形成を図る必要がある。
- ・牛久駅西口はバリアフリー化が進んでおらず、高齢者や障害者がバス等の公共交通の利用が困難な箇所があり、誰でも安全安心に利用できるよう周遊性を高め、牛久駅周辺の利便性を向上させる必要がある。
- ・市道の排水不良や排水施設未整備箇所を整備することにより、安全安心な居住環境の形成を図り、本地区への居住誘導を促進させる必要がある。
- ・エスカード牛久ビルの利活用として、賑わいを創出し、人が集い、憩える空間を整備することにより、駅周辺の活性化を図る必要がある。

### 将来ビジョン(中長期)

- 牛久市第3次総合計画 後期基本計画
- ・便利で快適な移動を支える道路交通網を整備する(主要道路・幹線道路の整備)
  - ・集中豪雨などによる浸水被害への対策を推進する(雨水排水施設の整備推進)
  - ・牛久市周辺におけるにぎわいのあるまちづくり(牛久駅周辺の活性化)
- 牛久市都市計画マスタープラン
- ・駅への円滑なアクセス道路の整備とともに、中心市街地の活性化、公共交通機能を拡充する。
  - ・国道6号牛久土浦バイパスに接続する重要な地域内道路として市道23号線の整備を推進する。
  - ・交流の場等の様々な機能を複合的に導入した都市拠点として、牛久駅を中心に、本市の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいづくり、人が集まり憩える空間づくり、商業地としての機能を拡充し、活性化を図る。
- 牛久市立地適正化計画
- <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。
- <居住誘導を図る市街地>
- ・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る。

都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

- ・地域拠点であるJR常磐線ひたち野うしく駅周辺については、商業施設や病院、行政窓口など、日常生活に密着した都市機能の立地・充実を図る。
- ・中心拠点であるJR常磐線牛久駅周辺については、商業施設や病院、行政窓口など、日常生活に密着した都市機能の立地・充実を図るほか、本市の中核となる拠点として、地域交流センターやホールのような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。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
12時間自動車交通量	台	国道6号(龍ヶ崎市・牛久市境～野田牛久線)の12時間自動車交通量	渋滞緩和による国道6号から牛久駅西口へのアクセス向上と安全安心な交通環境の形成により、誘導施設の立地を図りやすい環境をつくる。	13,649	H27	12,160	R5
施設のバリアフリー化率	%	牛久駅西口駅前広場内施設のバリアフリー化率	施設のバリアフリー化率の向上により、周遊性が高まり、牛久駅の利便性向上を図る。	35.7	H30	92.9	R5
浸水危険箇所数	箇所	区域内における浸水危険箇所数	浸水危険箇所の改善により、安全安心な居住環境を形成し、居住の誘導を図りやすい環境をつくる。	5	H30	3	R5
牛久駅西口周辺の公示価格	円/㎡	区域内の3点における地価公示の平均価格	下落している区域内(都市機能誘導区域)の地価を維持することで、誘導施設の立地や居住の誘導を図りやすい環境をつくる。	50,567	H30	50,567	R5
Sカード(エスカード牛久ビル会員カード)会員延べ利用者数	人/年	1年間で利用されたSカード(エスカード牛久ビル会員カード)会員の延べ利用者数	エスカード牛久ビルの利用者が増えることで、牛久駅周辺の活性化が図られる。	145,130	H30	158,600	R5

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【牛久駅西口へのアクセス向上と安全安心な交通環境の形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市道の整備により、国道6号から牛久駅西口へのアクセス向上と安全安心な交通環境の形成を図り、誘導施設の立地や居住の誘導を図りやすい環境をつくる。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路事業：市道23号線(新設改良工事)</li> </ul>
<p>【バリアフリー化による牛久駅周辺の利便性向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の安全に配慮した交通環境の形成を図る。</li> <li>・牛久駅周辺における施設のバリアフリー化により、安全安心な歩行空間の形成を図り、周遊性を高め、牛久駅周辺の利便性を向上させる。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活基盤施設(障害者用駐車スペースの確保・横断歩道設置)</li> <li>・高質空間形成施設(牛久駅西口歩道橋屋根設置・公衆トイレ設置・シェルター設置)</li> </ul>
<p>【安全安心な居住環境の形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水不良や排水施設未整備箇所の解消により、安全安心な居住環境の形成を図り、居住の誘導を図りやすい環境をつくる。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路事業：市道18号線(排水施設整備工事)</li> <li>・道路事業：市道937号線(排水施設整備工事)</li> <li>・道路事業：市道938号線(排水施設整備工事)</li> </ul>
<p>【牛久駅周辺の活性化】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エスカード牛久ビルの空き床を整備するにより、駅周辺の活性化を図る。</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建造物活用事業(高次都市施設)(エスカード地域交流センター)</li> </ul>
<p>その他</p>	



牛久駅西口地区(茨城県牛久市)	面積	116.6 ha	区域	田宮三丁目の全部と田宮町、牛久町、城中町の一部
-----------------	----	----------	----	-------------------------

