ひたち野地区のまちづくりに係るアンケート調査
調査結果報告書

令和５年3月

牛久市

目 次

1. 調査の目的 ･･･ **1**

2. 調査方法 ･･･ **1**

3. 配布・回収状況･････････････････････････････････････ **1**

4. アンケート調査の分析にあたっての注意事項 ･････････････ **1**

5. アンケート調査項目 ･････････････････････････････････ **1**

6. アンケート調査結果 ･････････････････････････････････ **2**

1 あなたのことについて ･････････････････････････････ 2

2 ひたち野地区のまちづくりについて ･････････････････ 3

3 ひたち野地区の現状等について ･････････････････････ 4

7.アンケート結果概要（まとめ）･････････････････････････ **9**

ひたち野地区のまちづくりに係るアンケート調査

１．調査の目的

本調査は、整備から約20年が経過したひたち野地区のまちづくりのあり方について検証し、既存の地区計画や用途地域の見直しを検討するために、主に市民を対象として、ひたち野地区の現状や課題、また今後のまちづくりの方向性についてうかがうために実施しました。

２．調査方法

（１）調査対象者

・ 牛久市民　特にひたち野地区に土地または建物を所有している者

（２）調査方法

・ Webによるアンケート（調査の周知は広報紙・ホームページ・回覧にて実施）

（３）調査期間

・ 令和４年11月１日（火）から11月30日（水）まで
※集計は12月９日（金）17：00までに回答があったものを反映

３．配布・回収状況

・ 回収数：326票

４．アンケート調査の分析にあたっての注意事項

・ 集計した数値（%）は、小数第２位を四捨五入した小数第１位までの表示となっています。したがって、シングル・アンサー〈ＳＡ〉（１つの選択肢のみを回答する設問）の合計は、100.0%とならない場合があります。

・ 回答者数を分母として割合（%）を計算しているため、マルチ・アンサー〈ＭＡ〉（複数の選択肢を回答する設問）の各選択肢の割合を合計した場合、100.0%を超えた数値となります。

・ グラフや表中の回答選択肢は，短縮して表記している場合があります。

・ 回答が少数である場合の比率については、特定の意向が強く反映される場合があります。

・ 有効回答者数は各設問に（N＝●）で表してあります。回答数が限定されている設問で規定数以上を選択している場合や、対象者限定の設問で該当しない人が選択した票はカウントしていません。

５．アンケート調査項目

問番号	調査内容	回答形式
1　あなたのことについて		
問1	年齢	ＳＡ
問2	お住まいの場所	ＳＡ
問3	ひたち野地区内での土地・建物所有の有無	ＳＡ
2　ひたち野地区のまちづくりについて		
問4	ひたち野地区の良いところは何か	ＭＡ
問5	ひたち野地区の問題点は何か	ＭＡ
問6	ひたち野地区の土地利用について、今後重点的に取り組むべきことは何か	ＳＡ

【ひたち野地区内で土地・建物を所有する方への設問】

3　ひたち野地区の現状等について		
問7	ひたち野地区内で所有する土地・建物の数	ＳＡ
問8	所有する土地・建物の所在	ＳＡ
問9	問8の土地・建物の所有期間	ＳＡ
問10	問8の土地・建物の利用方法	ＭＡ
問11	問8の土地・建物に対してどう感じているか	ＭＡ
問12	問8の土地・建物を将来利用意向	ＳＡ
問13	所有する土地・建物の場所の地区計画の認知度	ＳＡ
問14	ひたち野地区の地区計画の必要度	ＳＡ

	自由回答	
	ひたち野地区のまちづくりへのご意見・ご提案	ＦＡ

６．アンケート調査結果

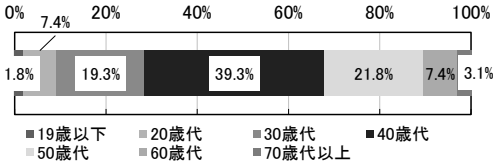
１ あなたのことについて

問1 あなたの年齢は、次のどれに該当しますか。令和4年11月1日現在の年齢をお答えください。（1つを選択）

・回答者の年齢は「40歳代」が39.3%で最も多く、次いで「50歳代」が21.8%、「30歳代」が19.3%となっています。

		票数	今回%
1	19歳以下	6	1.8%
2	20歳代	24	7.4%
3	30歳代	63	19.3%
4	40歳代	128	39.3%
5	50歳代	71	21.8%
6	60歳代	24	7.4%
7	70歳代以上	10	3.1%
	合計	326	100.0%

N= 326

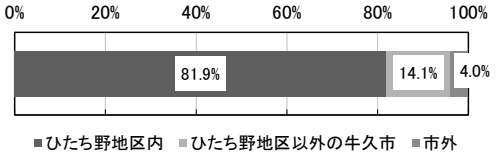


問2 あなたのお住まいはどこですか。（1つを選択）

・回答者の居住地は「ひたち野地区内」が81.9%で最も多く、次いで「ひたち野地区以外の牛久市」が14.1%、「市外」が4.0%となっています。

		票数	今回%
1	ひたち野地区内	267	81.9%
2	ひたち野地区以外の牛久市	46	14.1%
3	市外	13	4.0%
	合計	326	100.0%

N= 326

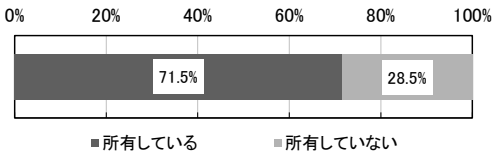


問3 あなたは、ひたち野地区内に土地または建物をお持ちですか。（1つを選択）

・ひたち野地区内に土地または建物を持っているかについては「所有している」が71.5%で最も多く、次いで「所有していない」が28.5%となっています。

		票数	今回%
1	所有している	233	71.5%
2	所有していない	93	28.5%
	合計	326	100.0%

N= 326



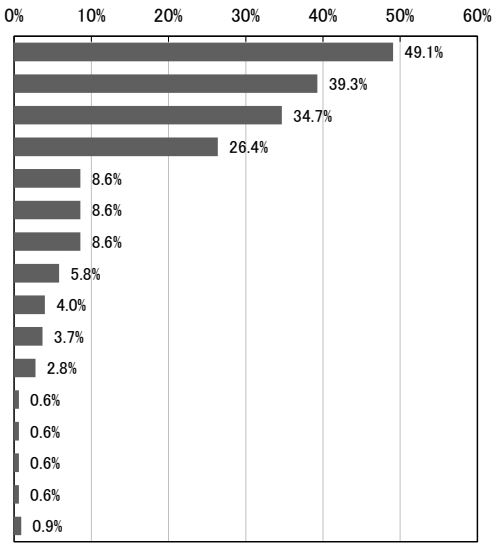
2 ひたち野地区のまちづくりについて

問4 ひたち野地区のまちづくりについて、日ごろ良いと感じているところは何ですか。（2つまで選択）

・ひたち野地区のまちづくりで日ごろ良いと感じているところについては「買い物の便がよい」が49.1%で最も多く、次いで「都心から比較的近くアクセスがよい」が39.3%、「自然災害が少ない」が34.7%となっています。

		票数	今回%
6	買い物の便がよい	160	49.1%
1	都心から比較的近くアクセスがよい	128	39.3%
2	自然災害が少ない	113	34.7%
9	都市環境がよい（景観・道路幅員など）	86	26.4%
12	ひたち野みずべ公園など大きな公園がある	28	8.6%
13	圏央道のインターチェンジに近い	28	8.6%
14	これから発展する可能性がある	28	8.6%
7	子育て環境が充実している	19	5.8%
11	教育環境が充実している	13	4.0%
3	犯罪が少ない	12	3.7%
10	自然環境が豊富である	9	2.8%
4	地域の結びつきが強い	2	0.6%
5	公共公益施設が充実している	2	0.6%
8	福祉が充実している	2	0.6%
15	特にない	2	0.6%
16	その他	3	0.9%
	合計	635	175.2%

N= 326

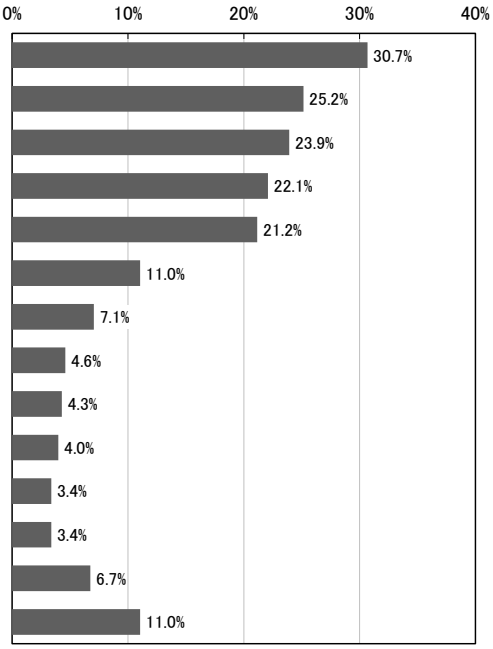


問5 ひたち野地区のまちづくりについて、日ごろ問題と感じているところは何ですか。（2つまで選択）

・ひたち野地区のまちづくりで日ごろ問題と感じているところについては「世代に偏りがあり、将来に一気に高齢化することが懸念される」が30.7%で最も多く、次いで「集客力のある施設、観光地が少ない」が25.2%、「公共公益施設が不足している」が23.9%となっています。

		票数	今回%
9	世代に偏りがあり、将来に一気に高齢化することが懸念される	100	30.7%
12	集客力のある施設、観光地が少ない	82	25.2%
4	公共公益施設が不足している	78	23.9%
5	商業施設が少ない	72	22.1%
3	地域の結びつきが弱い	69	21.2%
6	子育て環境が充実していない	36	11.0%
1	交通の便が悪い	23	7.1%
10	道路整備が遅れている	15	4.6%
8	都市環境が良くない（景観・道路幅員など）	14	4.3%
11	教育環境が充実していない	13	4.0%
2	防災機能が十分に整っていない	11	3.4%
7	福祉が遅れている	11	3.4%
13	特にない	22	6.7%
14	その他	36	11.0%
	合計	582	178.5%

N= 326

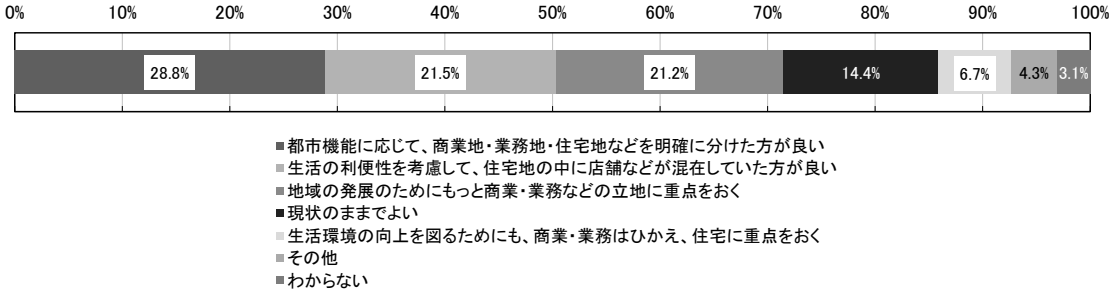


問6 ひたち野地区の土地利用について、今後どのような方向に重点的に取り組むべきと考えますか。(1つを選択)

・ひたち野地区の土地利用について、今後どのような方向に重点的に取り組むべきと考えるかについては「都市機能に応じて、商業地・業務地・住宅地などを明確に分けた方が良い」が28.8%で最も多く、次いで「生活の利便性を考慮して、住宅地の中に店舗などが混在していた方が良い」が21.5%、「地域の発展のためにもっと商業・業務などの立地に重点をおく」が21.2%となっています。

		票数	今回%
3	都市機能に応じて、商業地・業務地・住宅地などを明確に分けた方が良い	94	28.8%
4	生活の利便性を考慮して、住宅地の中に店舗などが混在していた方が良い	70	21.5%
1	地域の発展のためにもっと商業・業務などの立地に重点をおく	69	21.2%
5	現状のままでよい	47	14.4%
2	生活環境の向上を図るためにも、商業・業務はひかえ、住宅に重点をおく	22	6.7%
7	その他	14	4.3%
6	わからない	10	3.1%
	合計	326	100.0%

N= 326



【ひたち野地区内で土地・建物を所有する方への設問】

3 ひたち野地区の現状等について

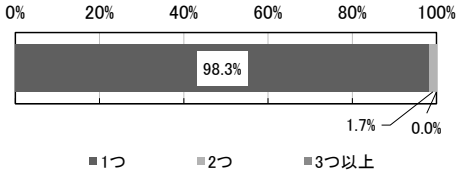
1009(1010)

問7 ひたち野地区内にあなたが所有する土地または建物はいくつですか。なお、同じ敷地内に複数の建物を所有している場合は1つとしてお答えください。(1つを選択)

・ひたち野地区内に所有する土地または建物の所有数については、「1つ」が98.3%で最も多く、次いで「2つ」が1.7%、「3つ以上」が0.0%となっています。

		票数	今回%
1	1つ	229	98.3%
2	2つ	4	1.7%
3	3つ以上	0	0.0%
	合計	233	100%

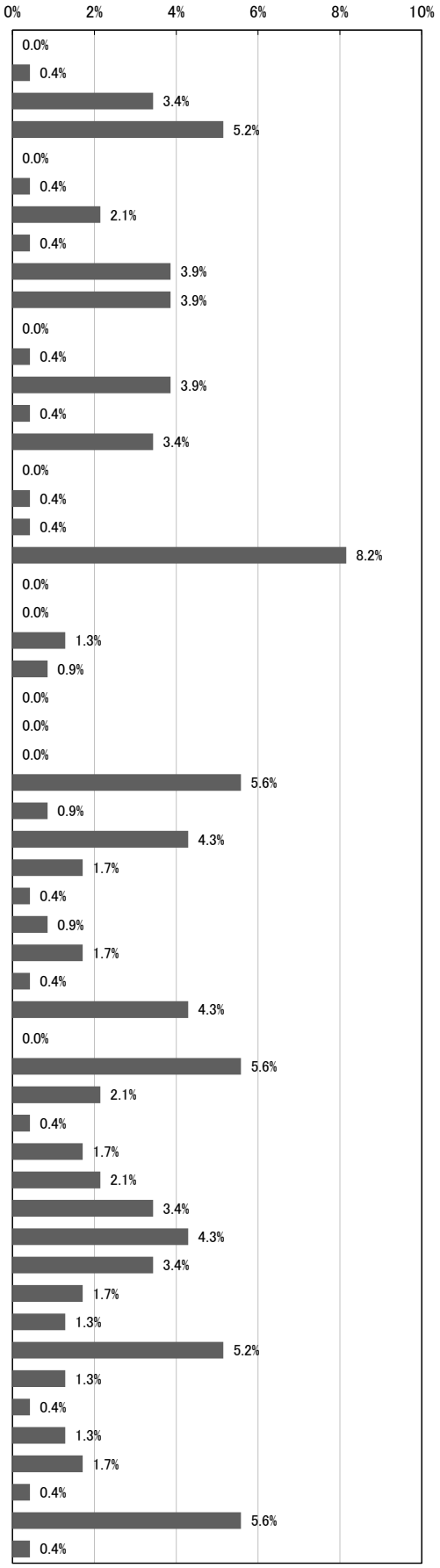
N= 233



問8　あなたが所有する土地または建物の所在はどちらになりますか。下図の規制別地区図の番号から選んでください。(1つを選択)図での位置がわからない場合は「その他」を選択し、差し支えなければ、次の欄に「字・丁目・番地」をご入力ください。

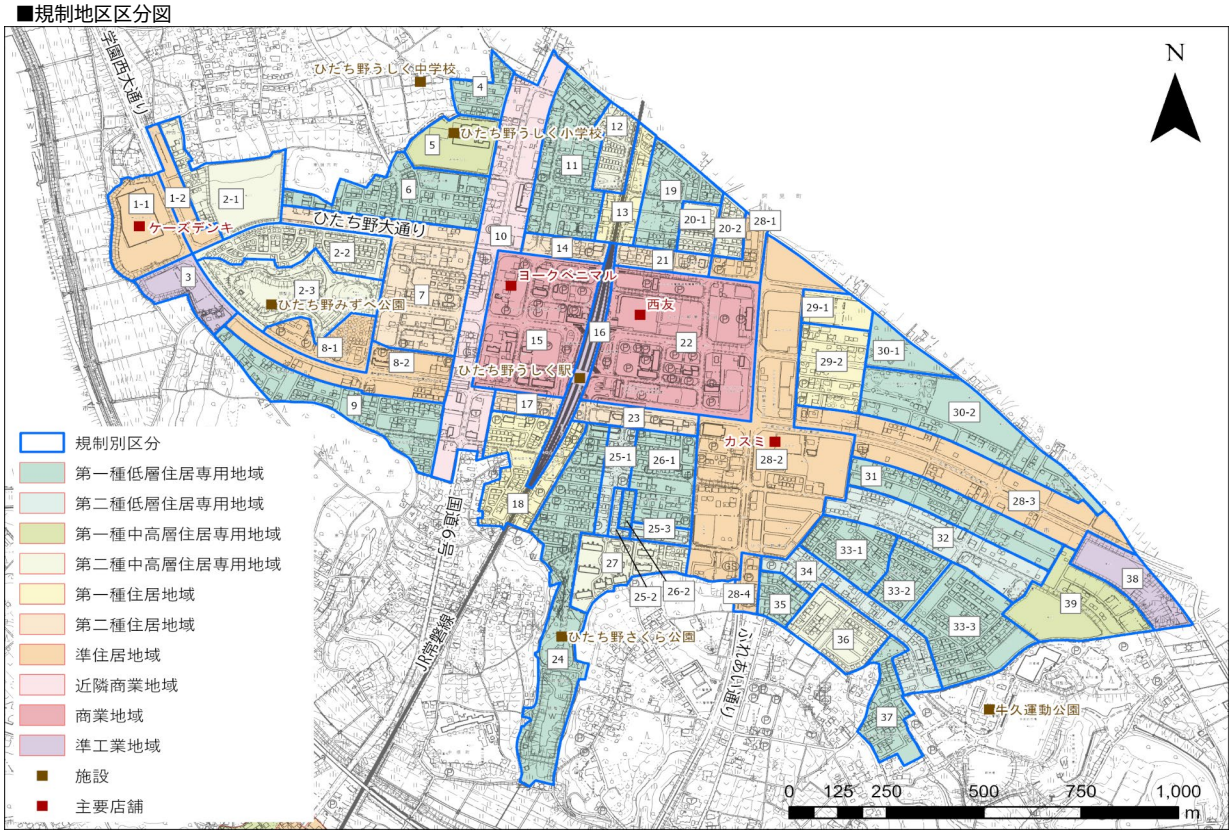
・所有する土地または建物の所在については、「15」が8.2%で最も多く、次いで「22」「28-2」「39」が5.6%となっています。

		票数	今回%
1	1-1	0	0.0%
2	1-2	1	0.4%
3	2-1	8	3.4%
4	2-2	12	5.2%
5	2-3	0	0.0%
6	3	1	0.4%
7	4	5	2.1%
8	5	1	0.4%
9	6	9	3.9%
10	7	9	3.9%
11	8-1	0	0.0%
12	8-2	1	0.4%
13	9	9	3.9%
14	10	1	0.4%
15	11	8	3.4%
16	12	0	0.0%
17	13	1	0.4%
18	14	1	0.4%
19	15	19	8.2%
20	16	0	0.0%
21	17	0	0.0%
22	18	3	1.3%
23	19	2	0.9%
24	20-1	0	0.0%
25	20-2	0	0.0%
26	21	0	0.0%
27	22	13	5.6%
28	23	2	0.9%
29	24	10	4.3%
30	25-1	4	1.7%
31	25-2	1	0.4%
32	25-3	2	0.9%
33	26-1	4	1.7%
34	26-2	1	0.4%
35	27	10	4.3%
36	28-1	0	0.0%
37	28-2	13	5.6%
38	28-3	5	2.1%
39	29-1	1	0.4%
40	29-2	4	1.7%
41	30-1	5	2.1%
42	30-2	8	3.4%
43	31	10	4.3%
44	32	8	3.4%
45	33-1	4	1.7%
46	33-2	3	1.3%
47	33-3	12	5.2%
48	34	3	1.3%
49	35	1	0.4%
50	36	3	1.3%
51	37	4	1.7%
52	38	1	0.4%
53	39	13	5.6%
54	その他	1	0.4%
	合計	237	101.7%



N= 233

■規制地区区分図

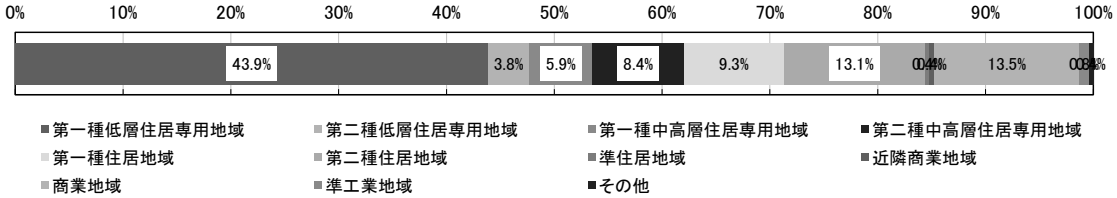


参考：用途地域別

・所有する土地または建物の所有期間について用途地域別にみると、「第一種低層住居専用地域」が43.9%で最も多く、次いで「商業地域」が13.5%、「第二種住居地域」が13.1%となっています。

		票数	今回%	※参考面積比
1	第一種低層住居専用地域	104	43.9%	29.30%
2	第二種低層住居専用地域	9	3.8%	5.20%
3	第一種中高層住居専用地域	14	5.9%	3.60%
4	第二種中高層住居専用地域	20	8.4%	11.90%
5	第一種住居地域	22	9.3%	5.50%
6	第二種住居地域	31	13.1%	6.30%
7	準住居地域	1	0.4%	19.30%
8	近隣商業地域	1	0.4%	4.60%
9	商業地域	32	13.5%	10.80%
10	準工業地域	2	0.8%	3.50%
11	その他	1	0.4%	0.0%
	合計	237	100.0%	100.0%

N= 233

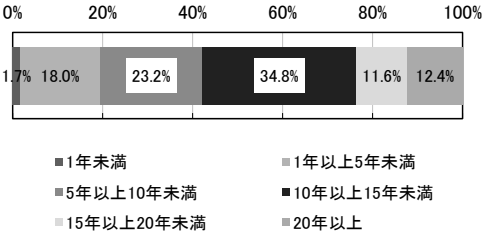


問9　問8の土地または建物の所有期間はどれくらいですか。複数ある場合は、一番長いものでお答えください。（1つを選択）

・所有する土地または建物の所有期間については、「10年以上15年未満」が34.8%で最も多く、次いで「5年以上10年未満」が23.2%、「1年以上5年未満」が18.0%となっています。

		票数	今回%
1	1年未満	4	1.7%
2	1年以上5年未満	42	18.0%
3	5年以上10年未満	54	23.2%
4	10年以上15年未満	81	34.8%
5	15年以上20年未満	27	11.6%
6	20年以上	29	12.4%
	合計	237	101.7%

N= 233



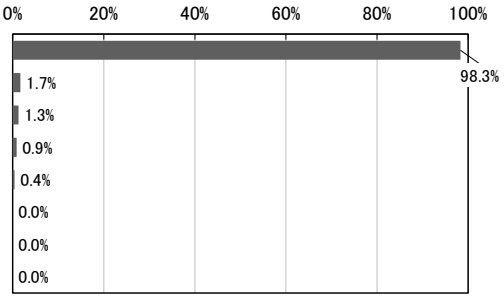
問10　問8の土地または建物は、現在、どのように利用されていますか。（複数選択可）

・所有する土地または建物の利用用途については、「自己用の住宅」が98.3%で最も多く、次いで「賃貸用の住宅（アパートや借家）」が1.7%、「店舗」が1.3%となっています。

		票数	今回%
1	自己用の住宅	233	98.3%
2	賃貸用の住宅（アパートや借家）	4	1.7%
3	店舗	3	1.3%
6	駐車場	2	0.9%
4	事務所	1	0.4%
5	工場・作業所、倉庫・運輸施設	0	0.0%
7	更地（未利用地）	0	0.0%
8	その他	0	0.0%
	合計	243	102.6%

N= 237

※所有数１つにつき、回答者を１としています。よって、当該地区に土地又は建物を所有する233名のうち、所有数2以上の方が4名いるため、ここでは回答者数を237としています。以降、問12まで同じ。

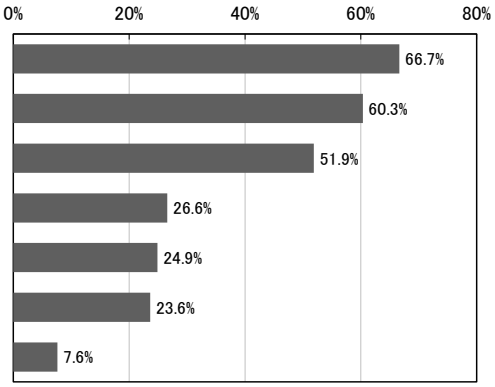


問11　問8の土地または建物について、どのように感じていますか。（複数選択可）

・所有する土地または建物をどのように感じているかについては、「歩いて行ける距離にコンビニやスーパーなど生活に便利な店がある」が66.7%で最も多く、次いで「日当たりや風通しが良い」が60.3%、「周囲の建物の高さが適切で、圧迫感がない」が51.9%となっています。

		票数	%
6	歩いて行ける距離にコンビニやスーパーなど生活に便利な店がある	158	66.7%
1	日当たりや風通しが良い	143	60.3%
2	周囲の建物の高さが適切で、圧迫感がない	123	51.9%
5	隣家との距離が十分に保たれ、ゆとりのある街並み	63	26.6%
3	隣地等との距離があり、プライバシーが確保されている	59	24.9%
4	広い敷地の建物が多く、庭先などの個々の敷地内のみどりが豊か	56	23.6%
7	その他	18	7.6%
	合計	487	261.6%

N= 237

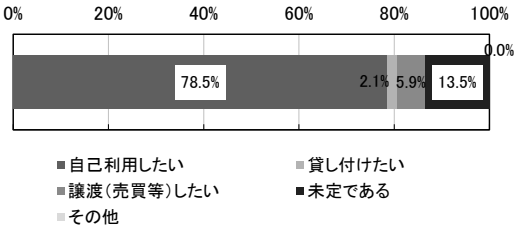


問12 問8の土地または建物について、将来どのように利用したいですか。(1つを選択)

・所有する土地または建物を将来どのように利用したいかについては、「自己利用したい」が78.5%で最も多く、次いで「未定である」が13.5%、「譲渡（売買等）したい」が5.9%となっています。

		票数	今回%
1	自己利用したい	186	78.5%
2	貸し付けたい	5	2.1%
3	譲渡（売買等）したい	14	5.9%
4	未定である	32	13.5%
5	その他	0	0.0%
	合計	237	100.0%

N= 237

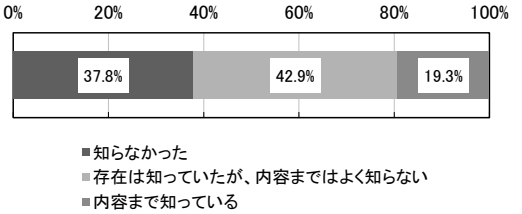


問13 あなたが所有する土地または建物の場所の地区計画についてどの程度ご存じでしたか。(1つを選択)

・所有する土地または建物の場所の地区計画についてどの程度知っていたかについては、「存在は知っていたが、内容まではよく知らない」が42.9%で最も多く、次いで「知らなかった」が37.8%、「内容まで知っている」が19.3%となっています。

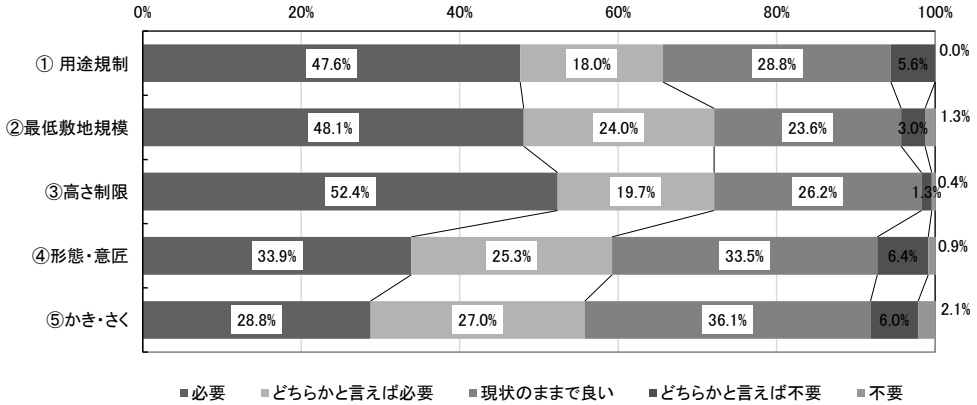
		票数	今回%
1	知らなかった	88	37.8%
2	存在は知っていたが、内容まではよく知らない	100	42.9%
3	内容まで知っている	45	19.3%
	合計	233	100.0%

N= 233



問14 ひたち野地区の地区計画についてどのように感じますか。地区計画の内容①～⑤それぞれの必要度について、あてはまるもの1つを選択してください。

・用途規制については、「必要」が47.6%で最も多く、次いで「現状のままで良い」が28.8%、「どちらかと言えば必要」が18.0%となっています。
・最低敷地規模については、「必要」が48.1%で最も多く、次いで「どちらかと言えば必要」が24.0%、「現状のままで良い」が23.6%となっています。
・高さ制限については、「必要」が52.4%で最も多く、次いで「現状のままで良い」が26.2%、「どちらかと言えば必要」が19.7%となっています。
・形態・意匠については、「必要」が33.9%で最も多く、次いで「現状のままで良い」が33.5%、「どちらかと言えば必要」が25.3%となっています。
・かき・さくについては、「現状のままで良い」が36.1%で最も多く、次いで「必要」が28.8%、「どちらかと言えば必要」が27.0%となっています。



7. アンケート結果概要（まとめ）

■回答者について

ひたち野地区内に住む、30～50代の子育て・働き世代が大半を占める。

・回答者は、30～50代が約8割。（問1）
・居住地ではひたち野地区内が約8割となっている。（問2）
・ひたち野地区内に土地又は建物を所有する人は約7割となっている。（問3）

■ひたち野地区のまちづくりで、良いと感じていること・問題と感じていること

買い物の便が良いと思う人が約５割いる一方で、商業施設が少ないと感じている人が約2割いる。なお、問題と感じていることでは、「世代に偏りがあり、将来に一気に高齢化することが懸念される」と回答した人が約3割と最も多い。

【良い点】（問4）
・「買い物の便が良い」と思う人が約5割、「都心から比較的近くアクセスが良い」と思う人が約4割となっている。
・「買い物の便が良い」と思う人について、年齢別でみると、50～60代の人は約4割と、他の世代と比較してやや少なくなっている。

【問題点】（問5）
・「世代に偏りがあり、将来に一気に高齢化することが懸念される」や、「集客力のある施設、観光地が少ない」と思う人が約3割となっている。
・また、「公共公益施設が不足している」、「商業施設が少ない」、「地域の結びつきが弱い」と思う人は約2割となっている。
・「世代に偏りがあり、将来に一気に高齢化することが懸念される」と思う人について、年齢別にみると、40～50代の人は約4割と、他の世代と比較してやや多くなっている。

■ひたち野地区の土地利用について、今後重点的に取り組むべきこと

都市機能に応じて土地利用を明確に分けた方が良いと思う人が約3割いる一方、生活の利便性のため住宅地への店舗等立地や、地域の発展のための商業・業務地の立地を望む人が約2割いる。

・「都市機能に応じて、商業地・業務地・住宅地などを明確に分けた方が良い」と思う人が約3割、次いで「生活の利便性を考慮して、住宅地の中に店舗などが混在していた方が良い」、「地域の発展のためにもっと商業・業務などの立地に重点をおく」と思う人が約2割となっている。（問6）

・「都市機能に応じて、商業地・業務地・住宅地などを明確に分けた方が良い」と思う人について、年齢別にみると、50代の人で約4割、70歳代以上で約5割と、他の世代と比較してやや多くなっている。（問6）

【ひたち野地区内で土地・建物を所有する方への設問】

■所有する土地・建物について（所有数、利用形態、位置、期間）

回答者が所有する土地・建物については、自己用の住宅として利用する人がほとんど。また、期間については5年以上所有する人が約8割。

・回答者の所有する土地・建物は1つで、自己用の住宅の人がほとんど。（問7・問10）
・第一種低層住居専用地域の人が約4割、第二種住居地域、商業地域の人がそれぞれ約1割となっている。（問8）
・所有する土地または建物の所有期間は、「10 年以上 15 年未満」の人が約3割となっている。所有期間を5年以上としてみると、約8割となっている。（問9）

■所有する土地・建物について感じていること等について

周囲に生活利便施設があることや、日当たりや風通しについて良いと感じる人が6割以上いる。一方で、敷地の広さや、隣家・隣地との距離、プライバシー確保について良いと感じている人は約2～3割となっている。

・所有する土地・建物について、「歩いて行ける距離にコンビニやスーパーなど生活に便利な店がある」と感じている人が約7割、「日当たりや風通しが良い」が約6割、「周囲の建物の高さが適切で、圧迫感がない」が約5割となっている。（問11）
・一方で、敷地の広さや、隣家・隣地との距離、プライバシー確保に関する項目を選択は、それぞれ約2～3割程度となっている。（問11）
・将来の利用意向については、「自己利用したい」という人が約8割となっており、「未定である」人は約1割となっている。（問12）

■地区計画の必要性等について

地区計画については、半数以上の人が必要と感じている。

・地区計画について「内容まで知っている」という人は約2割となっている。（問13）
・地区計画（用途規制、最低敷地規模、高さ制限、形態・意匠、かき・さく）について、「必要」及び「どちらかといえば必要」と思う人は、それぞれ半数を超えている。中でも、最低敷地規模と高さ制限はそれぞれ約7割となっている。（問14）

■自由回答　主な意見

【生活の質の向上に関する意見】
・公園の機能の充実（遊具の設置や維持管理など）
・駅前における商業施設の誘致（にぎわいづくり）
・公共施設の誘致（子供からお年寄りまで過ごせる居場所づくり、医療や行政施設の立地など）

【良好な生活環境を守るための意見】
・緑などの自然環境を守る
・敷地内や道路の植栽管理
・ゴミ出しや犬の散歩など生活マナー
・安心・安全に関するもの（防犯カメラの設置、街灯や信号機の設置、騒音対策、舗装の修理）

【ひたち野地区のまちづくりに関する意見】
・多世代居住のまちづくり（将来的な高齢化への懸念から）
・公共交通の充実（交通弱者への対応）

■考察まとめ

・ひたち野地区については、スーパーやコンビニなど普段の生活の範囲における買い物の便や、静かな住環境などついては満足している傾向にある。一方で、自由回答意見からもうかがえるように、駅周辺については、商業施設や公共施設の立地が求められており、ひいては駅周辺のおける活性化が求められている。（ただし、現状の良好な住環境は維持しつつ）