

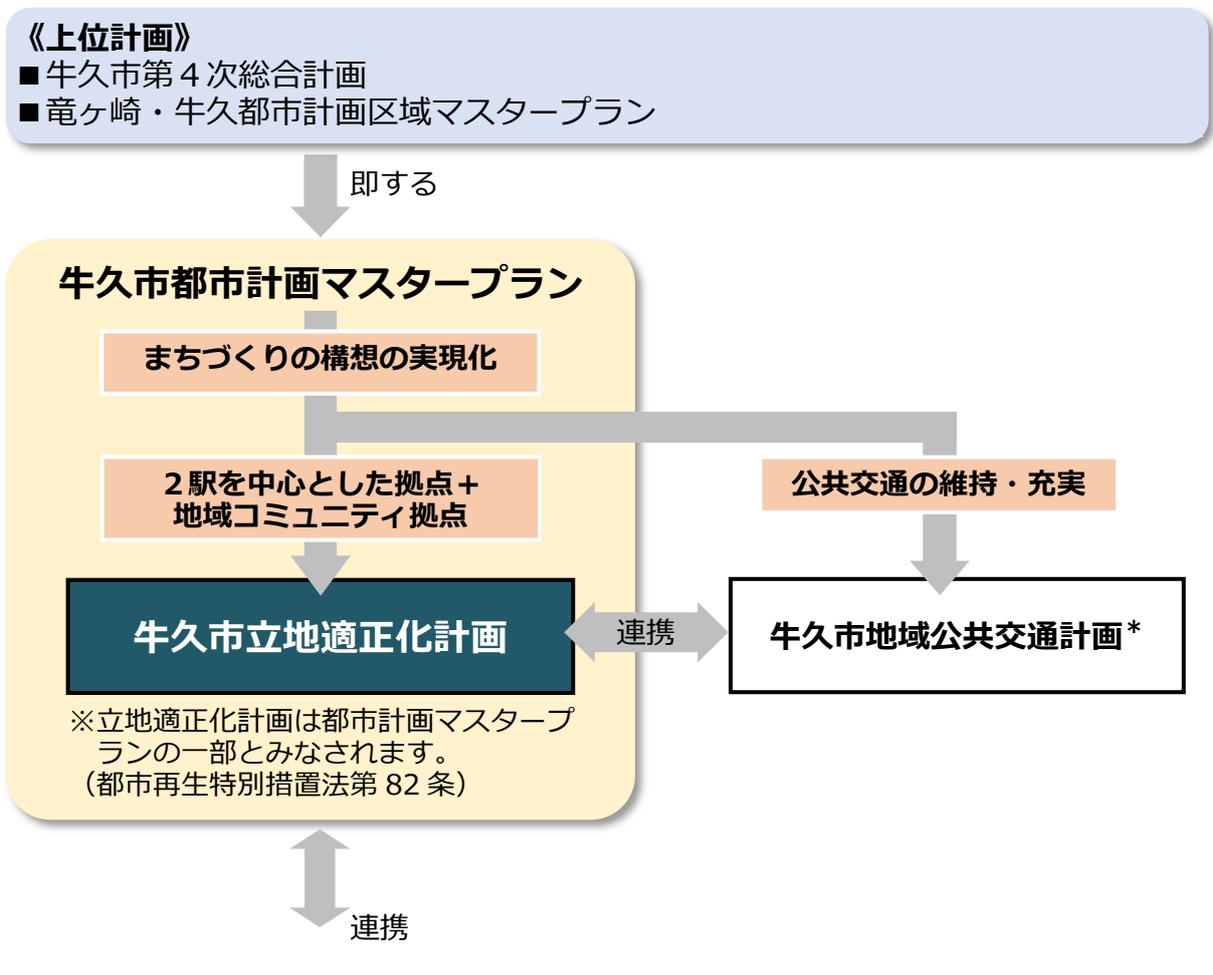
第Ⅱ章 立地適正化に関する基本方針

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

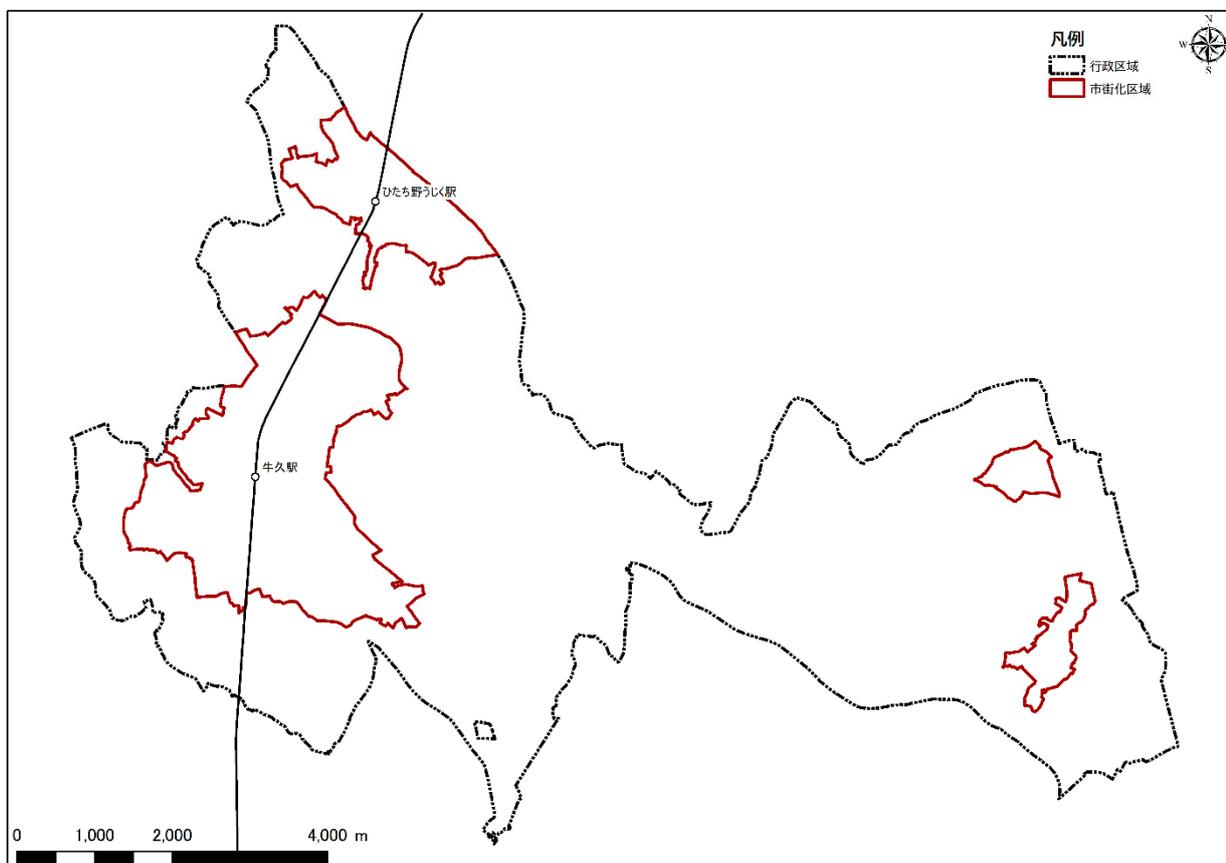
立地適正化計画は「牛久市第4次総合計画（令和3年（2021年）3月）」に即するものとし、「竜ヶ崎・牛久都市計画区域マスタープラン*（令和3年（2021年）9月）」の都市づくりの基本理念及び「牛久市都市計画マスタープラン*（令和3年（2021年）3月）」の将来都市像・まちづくりの目標の実現に向けて、多極ネットワーク型コンパクトシティの都市構造の形成に資する具体的な区域や施策を定める計画としての役割を有します。

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：令和22年度（2040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

- 常磐線メトロフロントゾーンとして、東京圏との近接性をいかし、鉄道や高速道路によるネットワークの強化を図りながら、自然と都市が調和した魅力的な生活環境の形成を目指す。
- 水郷稲敷田園ゾーンとして、安定した水田農業経営の確立や多様なアグリビジネスの展開などによる特色ある地域としての発展を目指す。
- 福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能の集約と地域間の連携（コンパクト＋ネットワーク）を図ることにより、人口減少下においても持続可能な都市づくりを進める。
- 東日本大震災や平成27年（2015年）9月関東・東北豪雨、令和元年（2019年）東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とし、活発な地域防災活動や住民を守るライフラインの整備を進めるなど、災害に強い強靱な都市を目指す。

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として、地域を対象とした商業機能や交流・福祉機能など都市機能の集約を進めるとともに、公共交通や徒歩および自転車での移動を促進し、誰もが暮らしやすいまちづくりを進める。

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いかした景観を整備するなど、個性あるまちづくりを進める。

さらに、牛久駅西側地域をはじ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



凡例

【土地利用】

- 商業・業務地
- 工業地
- 住宅地

【都市施設の整備】

- 都市計画道路**
- 自動車専用道路 (整備済・暫定供用中)
 - 主要幹線街路 (整備済/整備中・整備予定)
 - 主要幹線街路 (暫定供用中)
 - 主要幹線街路 (構想路線)
 - 都市幹線街路 (整備済/整備中・整備予定)
 - 都市幹線街路 (暫定供用中)
 - 都市幹線街路 (構想路線)

- その他の道路**
- 道路 (整備済/整備中・整備予定)
 - ※ (国) 国道 (県) 県道 (都) 都市計画道路

- その他の都市施設**
- 鉄道
 - その他の施設 (整備済み)
 - その他の施設 (整備予定)

- 【市街地開発事業】**
- 市街地開発事業 (整備済)
 - 市街地開発事業 (整備中・整備予定)

【自然環境の整備又は保全】

- 公園緑地等 (整備済)
- 公園緑地等 (整備中・整備予定)
- その他の公園緑地等
- 河川・湖沼
- 森林地域

【その他】

- 都市計画区域
- 市街化区域
- 市町村界

(2) 牛久市都市計画マスタープラン

①将来都市像とまちづくりの目標

都市計画マスタープランにおける将来都市像は「豊かな自然に囲まれ、多世代が安心して生き生きと暮らすまち うしく」とされ、これを実現するため、5つのまちづくりの目標を掲げています。

1. 世代循環の形成による持続可能なまちづくり

子育て環境の充実や日常生活の利便性・快適性を高め、若者や子育て世代の定住を促進することで、世代間バランスや地域コミュニティの維持を図り、持続可能なまちづくりを進めます。

2. 地域の特性を活かした活力あるまちづくり

市内に残る歴史的資源や郷土文化、豊かな自然等の地域資源、商工業・農業等の産業基盤を活かしながら、地域の特性に応じた産業の活性化や生活環境の向上に寄与するまちづくりを進めます。

3. コンパクトで利便性が高く暮らしやすいまちづくり

人口減少社会・超高齢社会の到来等の社会構造の変化に適切に対応するため、都市機能の集約化を図り、各拠点間を連携することで、利便性が高く快適に暮らし続けられるまちづくりを進めます。

4. 自然環境を継承した、潤いのあるまちづくり

牛久沼や台地部に広がる樹林等の豊かな自然を保全・活用し次代に継承するとともに、都市的土地利用と共生する快適で潤いのあるまちづくりを進めます。

5. 健康で安全・安心に暮らせるまちづくり

大規模な自然災害などに備え、市民の生命・財産等を守るため、都市基盤の強靱化や防災機能の充実を図るとともに、市民の健やかで快適な生活を支援するまちづくりを進めます。

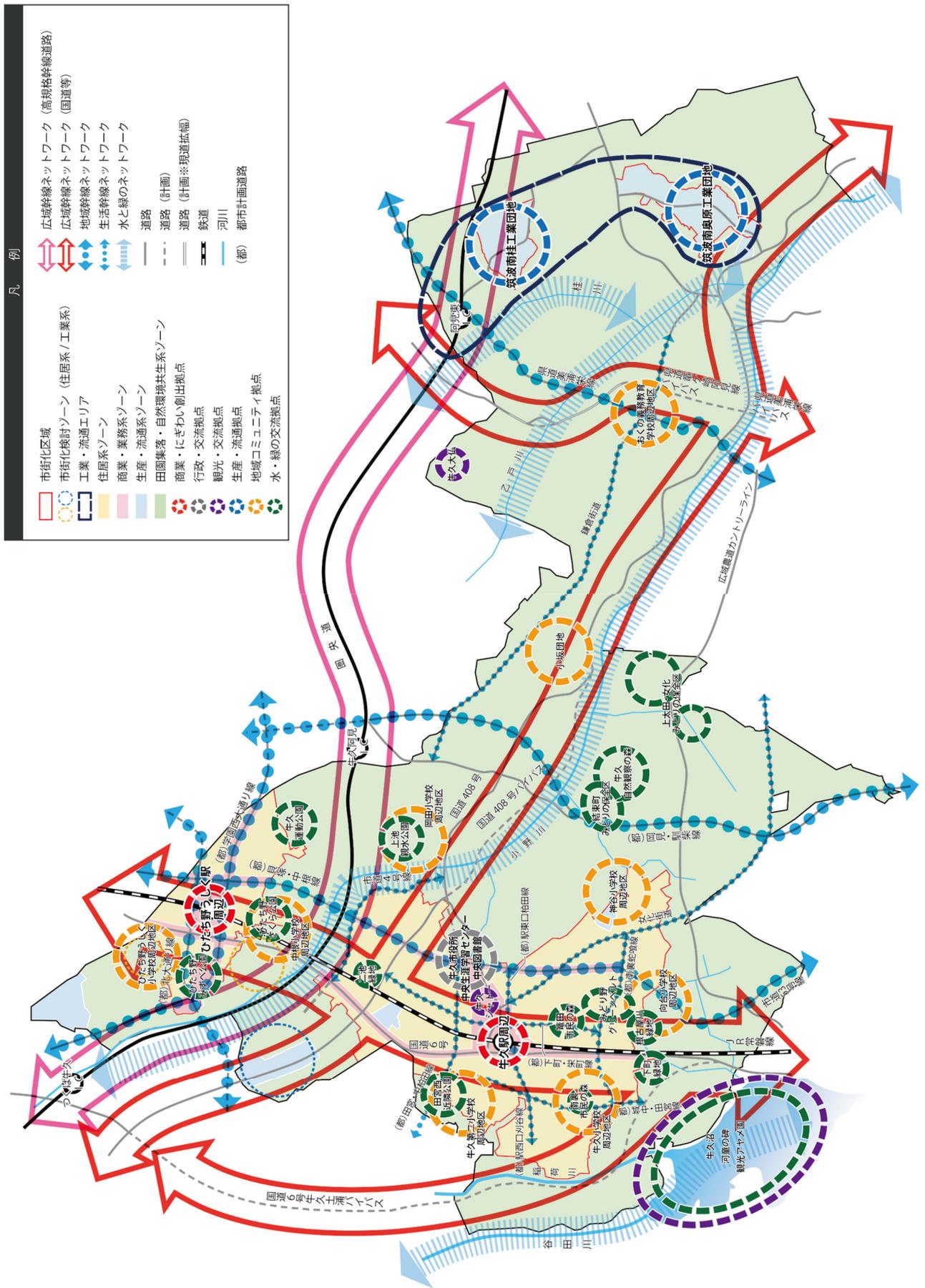
②将来都市構造

将来都市像を実現するため、ゾーン区分、拠点、ネットワーク（軸）による将来都市構造を定めています。

ゾーン区分や拠点、ネットワークについては、無秩序な開発を抑制するとともに、市街地における効率的な土地利用を推進し、快適で暮らしやすいコンパクトな市街地や、市街地に近接しながらも潤いや憩いの空間となる自然地の形成を目指して配置しています。

また、それぞれの機能の中心となる拠点を位置づけ、各拠点間やゾーンをつなぐ交通ネットワークや水と緑のネットワークを配置し、市内全体が連携するバランスの取れた都市構造を構築します。

■ 将来都市構造図



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（駅周辺）＋地域生活圏＋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（駅周辺）」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組を推進します。

■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

地域の特徴にあわせて、小学校等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

