

## (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、市街化区域での都市的土地利用率は93.8%、宅地化率は62.7%となっている。
- ・このうち、44.0%が住居系土地利用、7.0%が商業系土地利用、8.4%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。また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）が駅周辺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

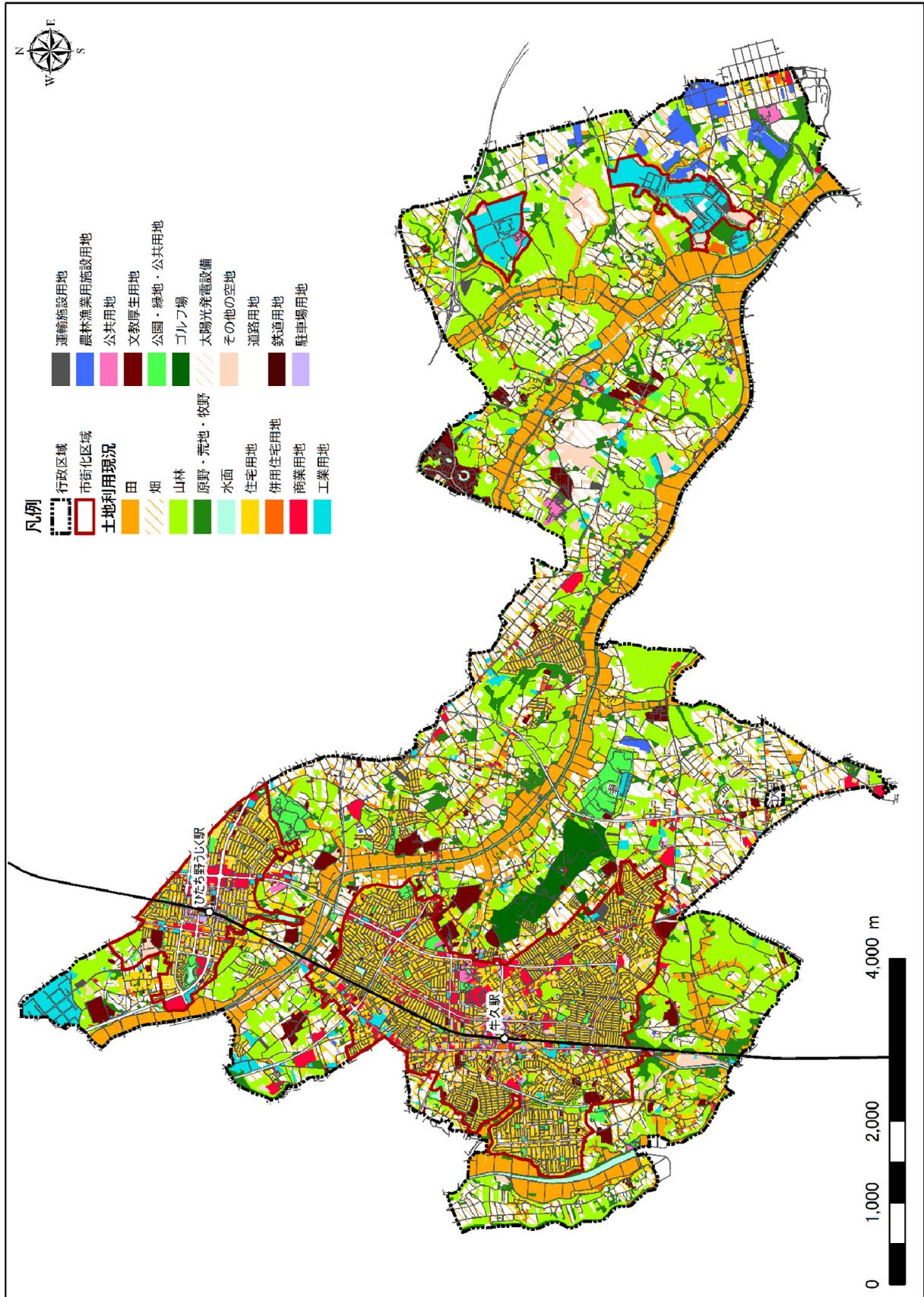
- ・市街化調整区域では、都市的土地利用は30.8%で、自然的土地利用が69.2%を占めている。自然的土地利用は、山林（25.4%）、畑（22.9%）、田（12.3%）の順となっている。
- ・市街化調整区域には、都市計画法第34条14号による既設団地（小坂団地）が分布している。

表 土地利用の状況

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・牧荒地	水面	その他海浜等	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	農林漁業施設用地	公共用地	文教厚生用地	公園・緑地	ゴルフ場	太陽光発電施設	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	工専以外																								
行政区域	5888.0	574.3	1,100.8	1,218.3	377.8	41.6	0.0	3,312.8	834.4	742	138.7	83.7	104.3	15.4	59.6	22.2	160.1	109.9	88.6	92.5	196.8	0.0	552.6	15.6	46.6	2,575.2	25.3
都市計画区域	5888.0	574.3	1,100.8	1,218.3	377.8	41.6	0.0	3,312.8	834.4	742	138.7	83.7	104.3	15.4	59.6	22.2	160.1	109.9	88.6	92.5	196.8	0.0	552.6	15.6	46.6	2,575.2	25.3
市街化区域	1,206.0	0.0	27.1	28.1	15.0	4.2	0.0	74.4	498.3	32.8	84.8	83.7	18.0	6.7	0.1	5.9	26.2	36.2	0.8	1.4	46.7	0.0	239.4	11.2	39.4	1,131.6	62.7
市街化調整区域	4,682.0	574.3	1,073.7	1,190.2	362.8	37.4	0.0	3,238.4	336.1	414	53.9	0.0	86.3	8.7	59.5	16.3	133.9	73.7	67.8	91.1	150.1	0.0	313.2	4.4	7.2	1,443.8	15.7
準都市計画区域	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
居住誘導区域	1,097.0	0.0	27.1	28.0	13.6	3.7	0.0	72.4	498.3	32.8	84.8	0.0	15.7	2.7	0.1	3.4	26.2	33.8	0.8	0.2	36.4	0.0	238.8	11.2	39.4	1,024.6	60.5
都市機能誘導区域	546.0	0.0	11.4	13.2	7.5	2.4	0.0	34.5	219.1	18.2	57.1	0.0	10.0	1.3	0.1	2.3	17.4	18.7	0.0	0.1	17.6	0.0	115.2	8.2	26.2	511.5	59.8
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・牧荒地	水面	その他海浜等	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	農林漁業施設用地	公共用地	文教厚生用地	公園・緑地	ゴルフ場	太陽光発電施設	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	工専以外																								
行政区域	5888.0	9.8%	18.7%	20.7%	6.4%	0.7%	0.0%	56.3%	14.2%	1.3%	2.4%	1.4%	1.8%	0.3%	1.0%	0.4%	2.7%	1.9%	1.2%	1.6%	3.3%	0.0%	9.4%	0.3%	0.8%	43.7%	
都市計画区域	5888.0	9.8%	18.7%	20.7%	6.4%	0.7%	0.0%	56.3%	14.2%	1.3%	2.4%	1.4%	1.8%	0.3%	1.0%	0.4%	2.7%	1.9%	1.2%	1.6%	3.3%	0.0%	9.4%	0.3%	0.8%	43.7%	
市街化区域	1,206.0	0.0%	2.2%	2.3%	1.2%	0.3%	0.0%	6.2%	41.3%	2.7%	7.0%	6.9%	1.5%	0.6%	0.0%	0.5%	2.2%	3.0%	0.1%	0.1%	3.9%	0.0%	19.9%	0.9%	3.3%	93.8%	
市街化調整区域	4,682.0	12.3%	22.9%	25.4%	7.7%	0.8%	0.0%	69.2%	7.2%	0.9%	1.2%	0.0%	1.8%	0.2%	1.3%	0.3%	2.9%	1.6%	1.4%	1.9%	3.2%	0.0%	6.7%	0.1%	0.2%	30.8%	
準都市計画区域	0.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
居住誘導区域	1,097.0	0.0%	2.5%	2.6%	1.2%	0.3%	0.0%	6.6%	45.4%	3.0%	7.7%	0.0%	1.4%	0.2%	0.0%	0.3%	2.4%	3.1%	0.1%	0.0%	3.3%	0.0%	21.8%	1.0%	3.6%	93.4%	
都市機能誘導区域	546.0	0.0%	2.1%	2.4%	1.4%	0.4%	0.0%	6.3%	40.1%	3.3%	10.5%	0.0%	1.8%	0.2%	0.0%	0.4%	3.2%	3.4%	0.0%	0.0%	3.2%	0.0%	21.1%	1.5%	4.8%	93.7%	

資料：都市計画基礎調査（令和2年度）

# 土地利用現況図

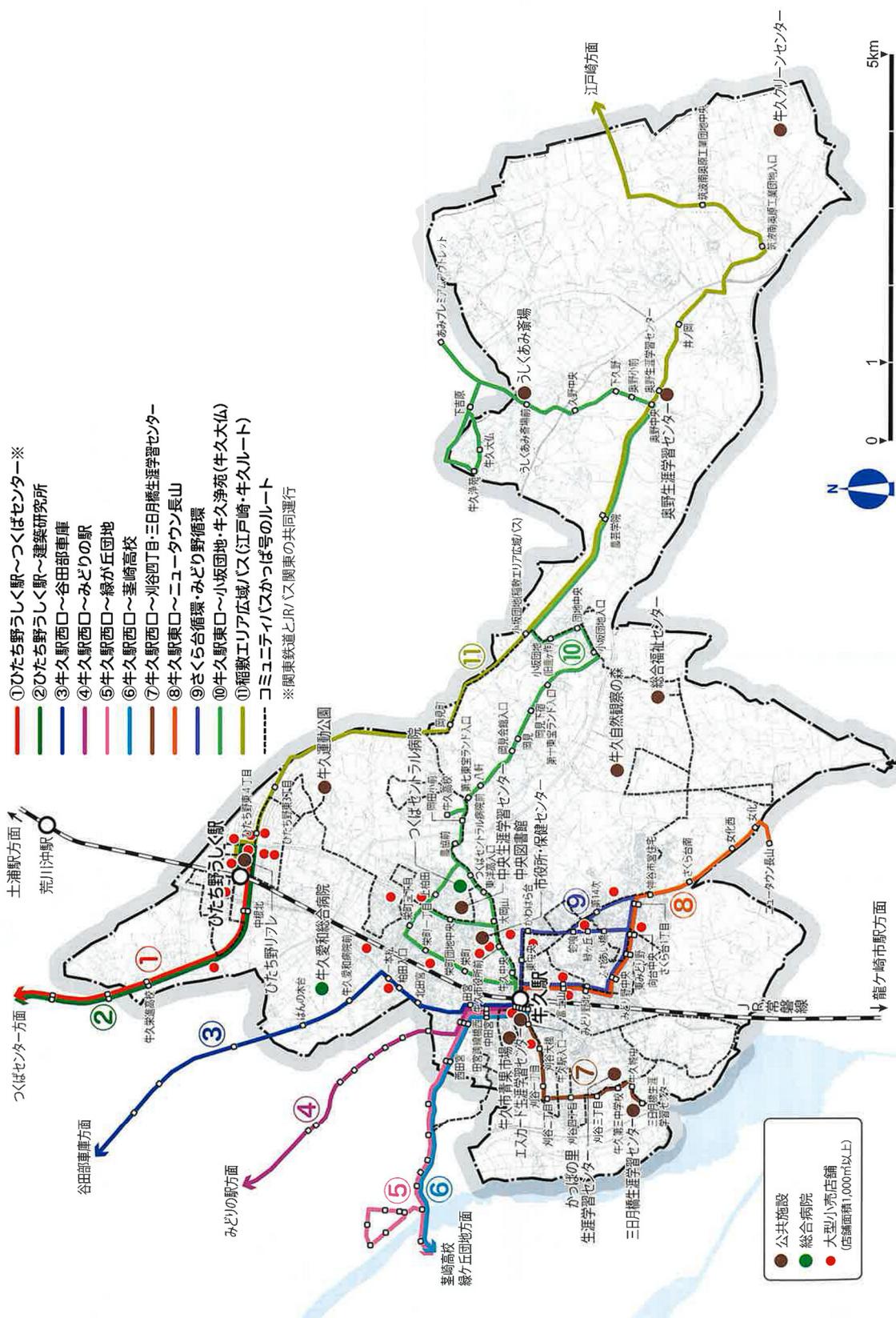


(資料：都市計画基礎調査 (令和2年度))

### (3) 都市機能

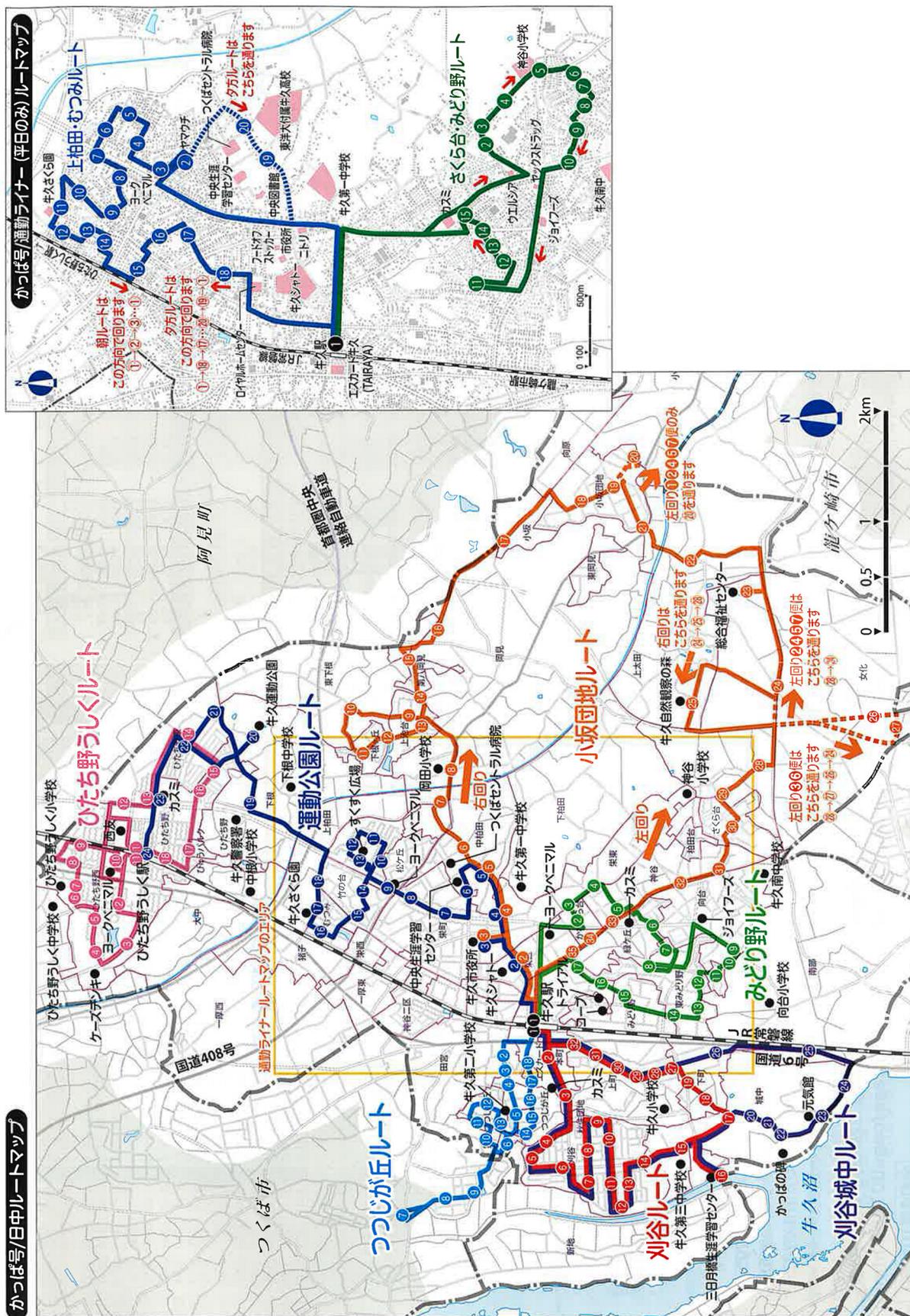
#### ①公共交通

#### バス路線の運行状況



資料：牛久市地域公共交通計画（令和3年3月）

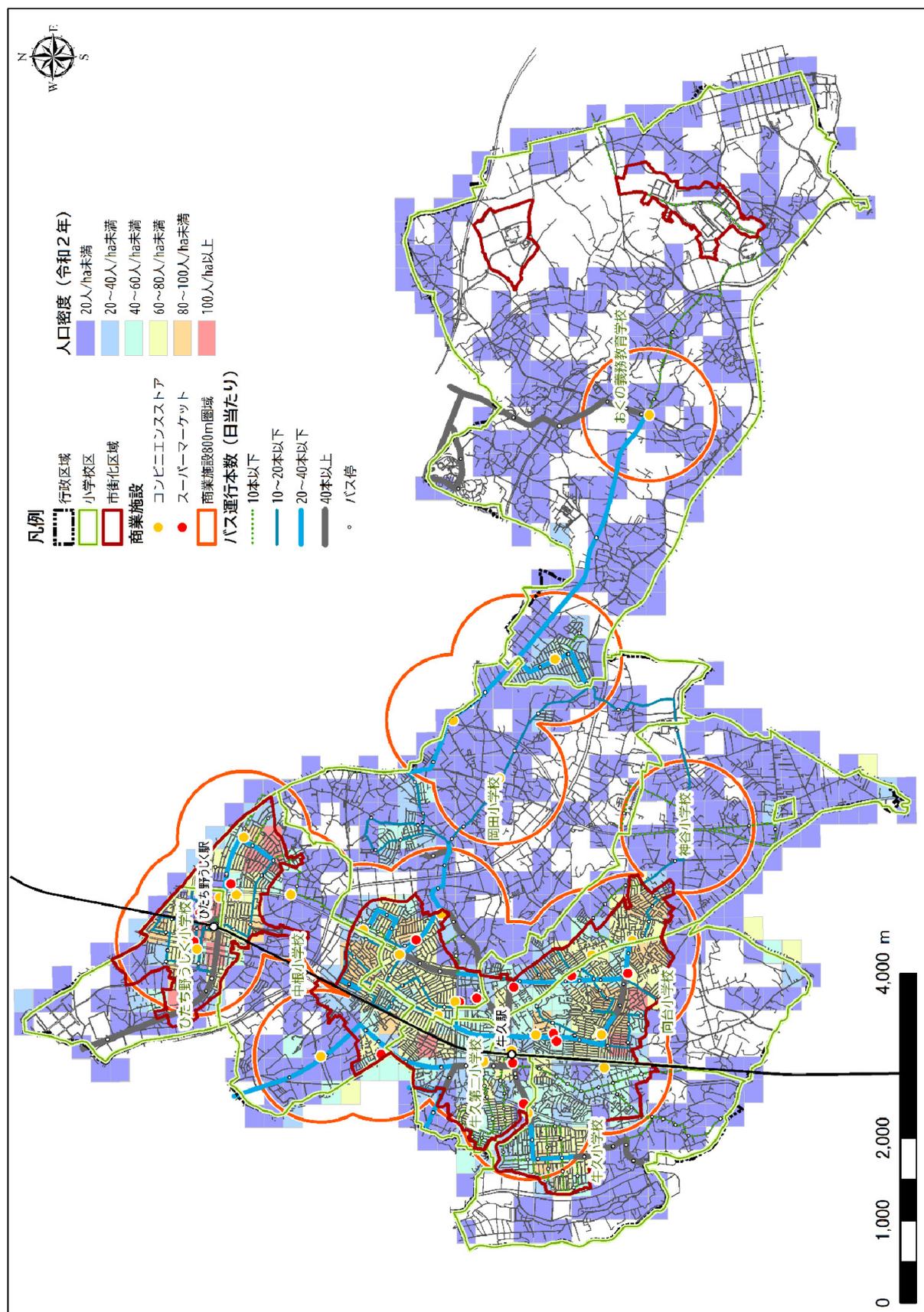
かっぱ号のネットワーク



資料：牛久市地域公共交通計画（令和3年3月）

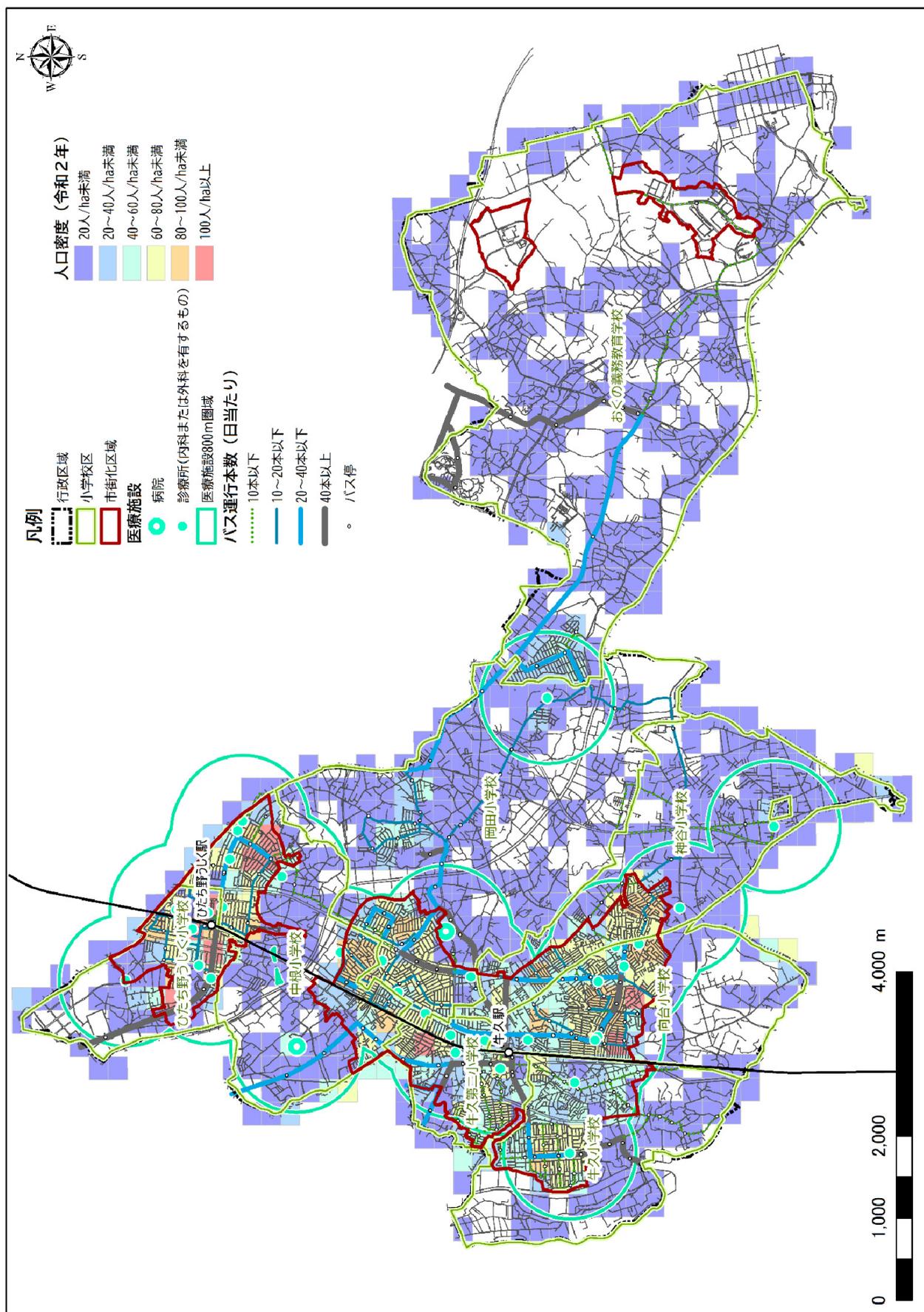
## ②生活サービス施設の徒歩圏カバー状況

### 商業施設徒歩圏のカバー状況



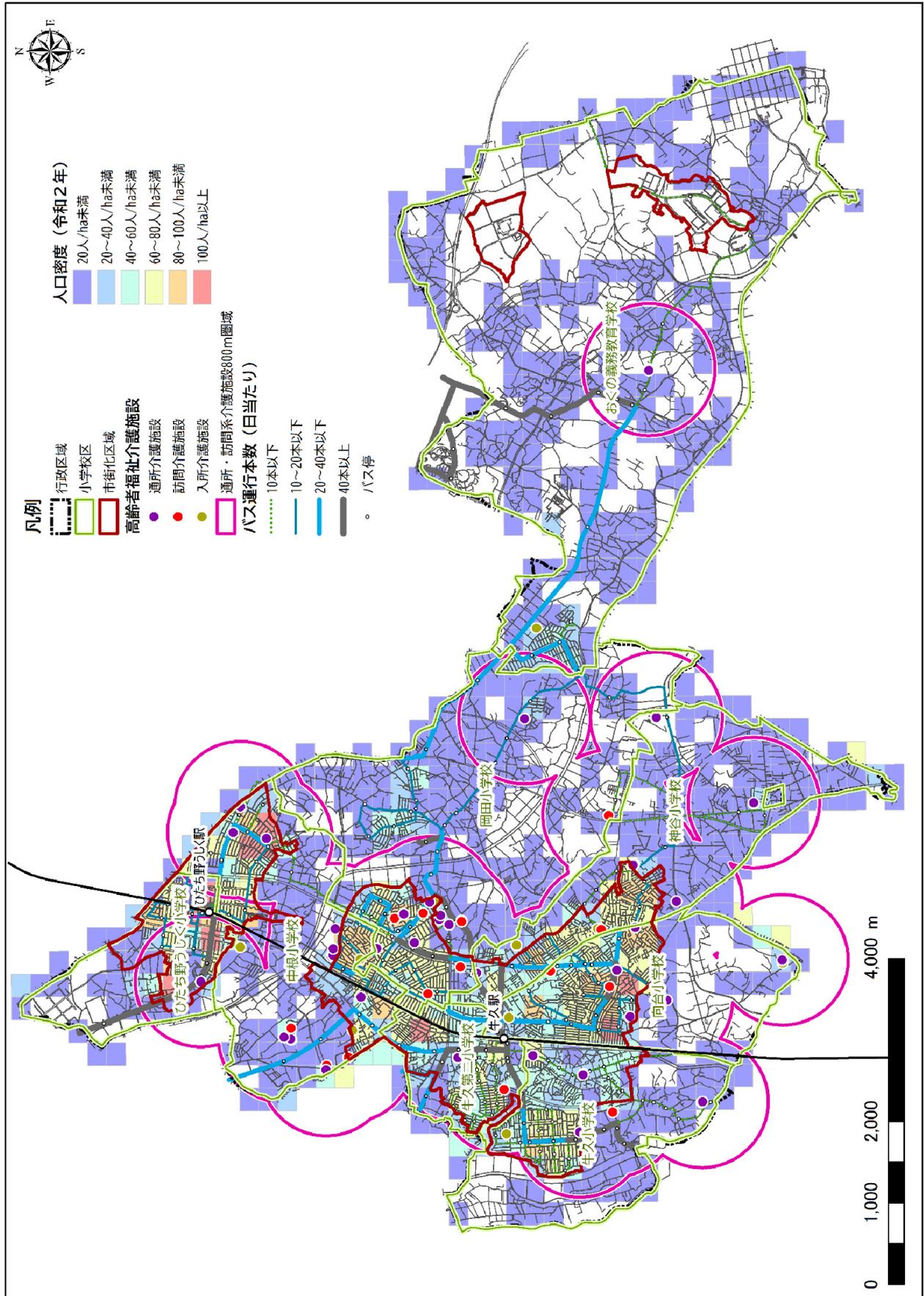
資料：商業施設はiタウンページより（令和5年8月時点）

# 医療施設徒歩圏のカバー状況



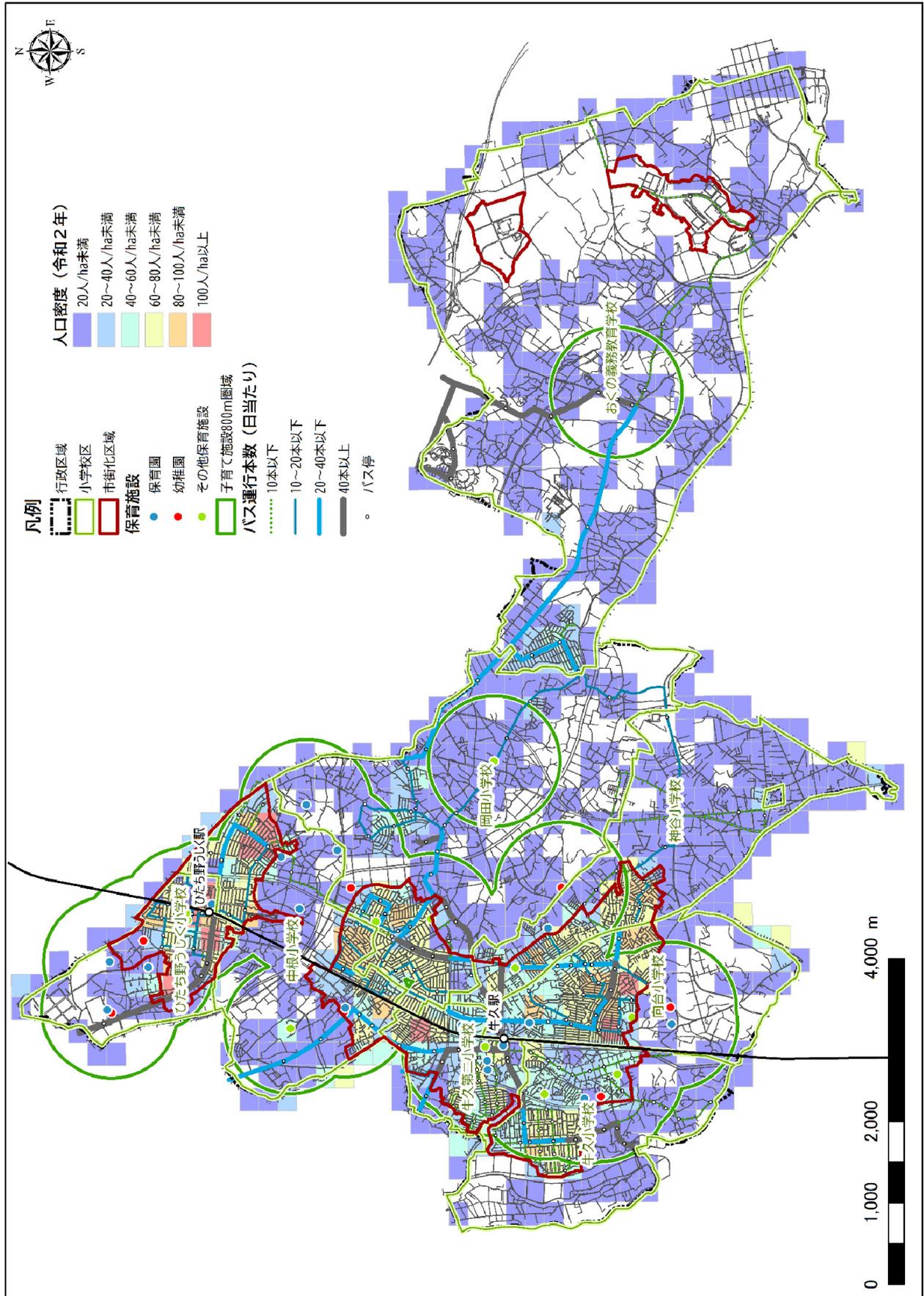
資料：医療施設は牛久市医師会 HP より（令和5年7月時点）

# 高齢者福祉・介護施設徒歩圏のカバー状況



資料：高齢者福祉・介護施設は市提供資料より（令和5年7月時点）

# 子育て施設徒歩圏のカバー状況



資料：子育て施設は牛久市 HP より（令和5年7月時点）



## 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（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（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 ～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5月1日	計画の公表
R6年5月15日	牛久市都市計画審議会（立地適正化計画の概要・変更内容事前説明）
R6年7月24日	国土交通省ヒアリング
R6年8月6日 ～10月3日	県関係機関との調整会議（書面開催）
R6年10月27日	住民説明会
R6年10月28日～11 月27日	パブリックコメント
R7年1月20日	牛久市都市計画審議会 答申
R7年4月1日	計画の公表

---

## 3. 用語集

### 【あ行】

---

#### 空家・空地バンク（p31他）

市内の空家・空地を売りたい・貸したい所有者の方の物件を市に登録し、市はホームページ等でその情報を公開する。その情報を見て、買いたい・借りたいという利用希望者と所有者との橋渡しを市と公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会が共同で行う制度。

#### アクセス（p1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。

#### 洪水浸水想定区域（p36他）

大雨により河川が増水し氾濫した場合に浸水が想定される区域及び浸水した場合に想定される浸水深を示したもの。

---

## 【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（p14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】

---

### 地域公共交通計画（p8他）

地域にとって望ましい地域旅客運送サービスの姿を明らかにする「公共交通のマスタープラン」としての役割を果たすもので、行政機関、市民、地域団体、交通事業者など、多様な主体が公共交通の充実を図るにあたって共有ビジョンとして策定する計画。

### 地域子育て支援拠点施設（p17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（p17他）

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（p15）

---

---

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（p27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。

### **都市のスポンジ化（p34）**

都市の大きさが変わらないにもかかわらず人口が減少し、都市内に使われない空間が小さい穴があくように生じ、密度が下がっていくことを指す。

### **土砂災害警戒区域（p20）**

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。

---

## 【は行】

---

### バリアフリー化（p32）

高齢者・障害者等が生活していく上で障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。

### 防災指針（p2他）

居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための指針。

---

## 【ま行】

---

### MaaS（p32）

Mobility as a Serviceの略。地域住民や旅行者一人ひとりのトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービス。

---

## 【や行】

---

### 誘導施設（p2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（p20）

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。

### ユニバーサルデザイン（p32）

障害の有無、年齢、性別、人種などにかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方のこと。

---

## 【ら行】

---

### ライドシェア（p32）

個人が自家用車を利用し、優勝で他人を運ぶ配車サービス。日本では、2024年4月に「日本型ライドシェア」がスタートし、地方の交通不足やタクシーの台数不足を解消する手段として期待されている。

～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

令和7年4月改定

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）