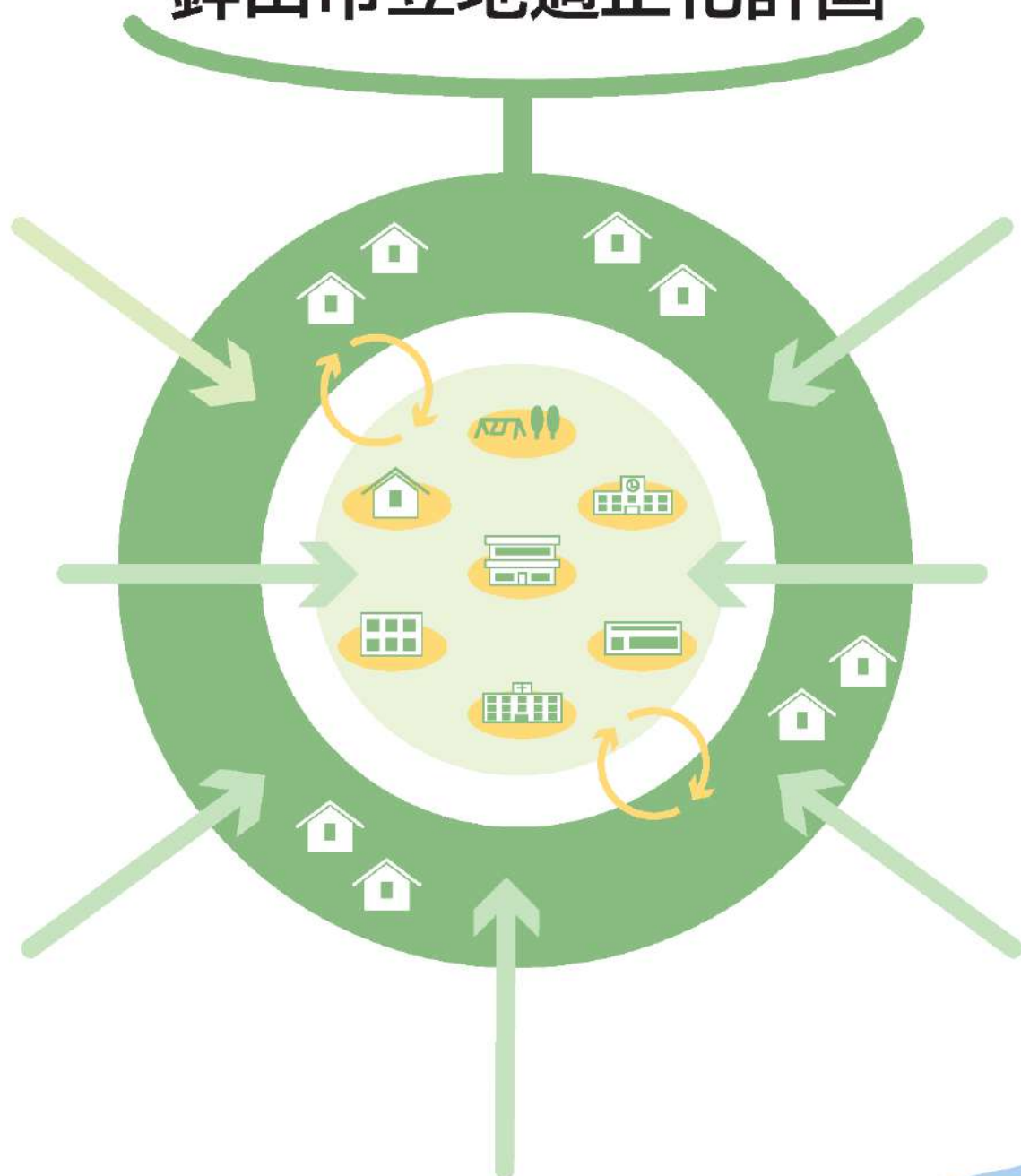


鉾田市立地適正化計画



鉾田市
令和5年3月

目 次

I はじめに	1
1. 銚田市立地適正化計画策定の背景と目的	1
2. 立地適正化計画の概要	2
3. 計画の位置付け	3
4. 計画期間	3
5. 策定フロー	4
II 計画の前提条件の整理	5
II-1 銚田市の概要	5
1. 銚田市の位置と地勢	5
2. 人口・世帯等の動向	5
3. 土地利用	7
4. 空き家の状況	8
5. 新築状況	9
6. 公共交通	11
7. 産業	15
II-2 上位計画及び関連計画の整理	19
II-2-1 上位計画	19
1. 第2次銚田市総合計画	19
2. 銚田市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン及び総合戦略	21
II-2-2 関連計画	23
1. 銚田市国土強靱化計画	23
2. 銚田市公共施設等総合管理計画	23
3. 銚田市地域公共交通網形成計画	24
4. 銚田市空家対策計画	26
5. 都市再生整備計画	26
6. 飯名地区市有地利活用基本構想	27
II-3 銚田市の都市計画の概要	28
1. 土地利用規制	28
2. 都市施設	30

Ⅲ 将来都市構造を踏まえた立地適正化計画における課題	36
Ⅲ－１ 都市計画マスタープランにおける将来都市構造	36
1. 都市構造の考え方	36
2. 地域の個性を形成する「ゾーン」の配置	36
3. 各種の機能を担う「拠点」の配置	36
4. 拠点やゾーンを効果的に結ぶ幹線道路「軸」の配置	37
5. 将来人口の見通し	39
6. 銚田市街地の方向性	39
Ⅲ－２ 立地適正化計画における課題	40
Ⅳ 銚田市街地のまちづくり方針と都市の骨格構造	42
Ⅳ－１ まちづくりの理念と基本方針	42
1. 立地適正化計画におけるまちづくりの理念	42
2. まちづくりの基本方針	43
Ⅳ－２ 目指すべき都市の骨格構造	44
1. 銚田市におけるコンパクト・プラス・ネットワークの考え方	44
2. 銚田市街地が目指す骨格構造	45
3. 銚田市街地のターゲットと生活像	47
4. 立地適正化計画による取組（施策）	47
5. 誘導区域に含まれない区域の方針	48
Ⅳ－３ 銚田市街地の将来人口密度の見通し	49
Ⅴ 誘導方針の検討	50
Ⅴ－１ 立地適正化計画区域の設定	50
Ⅴ－２ 銚田市街地の概況	50
1. 銚田市街地の概況	50
2. 土地利用及び施設立地の特性	52
3. 銚田市街地の人口特性	54
4. 銚田市街地の宅地化動向	56

V－3	生活利便性評価	57
1.	生活利便性に係る評価方法	57
2.	生活利便性評価	57
V－4	誘導区域の設定方針	64
1.	誘導区域の設定方針	64
2.	都市機能誘導区域	66
3.	居住誘導区域	69
V－5	誘導施設及び誘導施策の設定	73
1.	誘導施設設定の考え方	73
2.	誘導を図る施設	75
V－6	防災指針	79
1.	想定される災害	79
2.	居住誘導区域におけるリスク	81
3.	防災・減災に向けた課題	83
4.	防災まちづくりの方針	84
VI	計画の推進方策	88
VI－1	計画推進の考え方	88
1.	立地適正化計画を推進するための視点	88
2.	計画の進捗管理の手法	89
3.	評価・見直し	89
VI－2	評価指標の設定	90
1.	立地適正化計画によるまちづくりの効果	90
2.	本計画における評価指標	90
3.	評価指標の設定	91
資料編		93
1.	銚田市都市計画審議会条例	93
2.	銚田市立地適正化計画の策定に係るワーキング会議設置要綱	95

I はじめに

1. 銚田市立地適正化計画策定の背景と目的

国は、平成 26 年に都市再生特別措置法等を改正し、住宅や医療、商業等の施設の立地の適正化を図る立地適正化計画制度を創設しました。これは、生活を支える施設や住宅等がまとまって立地し、公共交通等で容易にアクセスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するための制度です。

本市は、農業を基幹産業とする地域であり、現在でも市内に点在する集落地域が中心的な生活の場となっています。また、公共交通が脆弱であり自家用車による移動が中心となっていることから、生活支援施設の多くが、合併前の旧町村の中心や集落を結ぶ幹線道路沿道等に分布し、市域各所に生活の拠点が形成されています。

一方で、人口減少や高齢化については、全国的な傾向と同様に本市においても課題となっており、立地適正化計画制度が目指す「コンパクト・プラス・ネットワーク」というまちづくりを目指す必要性が高まっています。このような中で、本市の中央部に位置する銚田市街地は、駅や公共施設、教育施設が立地し用途地域が指定されています。

「銚田市立地適正化計画」については、集落地域が本市にとって重要な生活の拠点となっていることを踏まえつつ、銚田市街地においては、一定の人口密度を保ち、公共施設などの生活サービス機能の適切な維持を図ることを目指すこととし、本計画の目的を次のように設定します。

※注
○銚田市街地と各地域拠点間の連絡・連携によるコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり
銚田市街地は、市内に点在する各地域拠点と連携した地域構造を形作っています。そのため立地適正化計画の目指す集約型のまちづくりに向けては、このような銚田市街地と生活拠点との関係性に配慮しながら、銚田市街地での都市機能や人口密度の維持を目指すとともに、地域拠点との連携に配慮したまちづくりのあり方を示します。

※注 P44 参照

○銚田市街地の賑わい創出と魅力の向上

ライフスタイルの多様化や生活圏域の広域化に伴い、銚田市街地のように個店を中心とする商業系市街地の衰退が進んでいますが、市民生活を支える拠点として未来に向けて継承を目指すため、歩いて暮らせるまちづくりや都市機能の魅力向上等に向けたまちづくりのあり方を示します。

令和 4 年 3 月の現行計画策定後、飯名地区において新たな拠点となる施設の整備が具体化したことを受けて、現行計画の充実を図る観点から立地適正化計画の改定を行います。

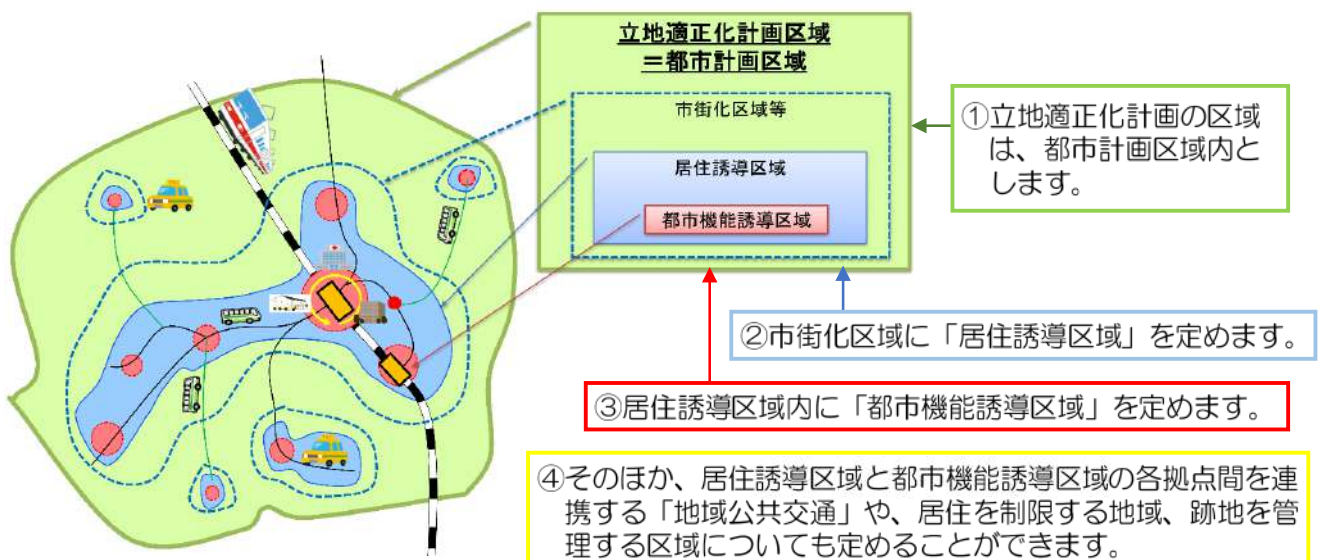
2. 立地適正化計画の概要

立地適正化計画では、「立地適正化計画に関する基本的な方針」、「立地適正化計画の区域」、「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」を定めます。

表－立地適正化計画で定める事項

項 目	内 容
立地の適正化に関する基本的な方針	○立地適正化計画を策定する際に、当該市町村の現状の把握・分析、課題を整理する。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定する。 ○一定の人口密度の維持や、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載する。
立地適正化計画の区域	○立地適正化計画の区域は都市計画区域内 ○立地適正化計画には、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要。
居住誘導区域	○人口減少の中でも、エリア内で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居住を誘導すべき区域 ■設定する条件(地域) ・都市機能や居住が集積する都市の中心拠点及び生活拠点並びに周辺区域 ・市の中心拠点及び生活拠点に、公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域 ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域 ■除外を検討する地域 ・居住誘導区域に含めないとされる区域(市街化調整区域、農用地区域など) ・災害リスクが認められる区域(土砂災害(特別)警戒区域、浸水想定区域など)
防災指針※	○居住誘導区域内等で行う防災対策・安全確保策を定める。
都市機能誘導区域	○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、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域 ■設定する条件 ・鉄道駅に近い、業務・商業などが集積する地域、都市機能が一定程度充実している区域 ・都市の拠点となるべき区域 ・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

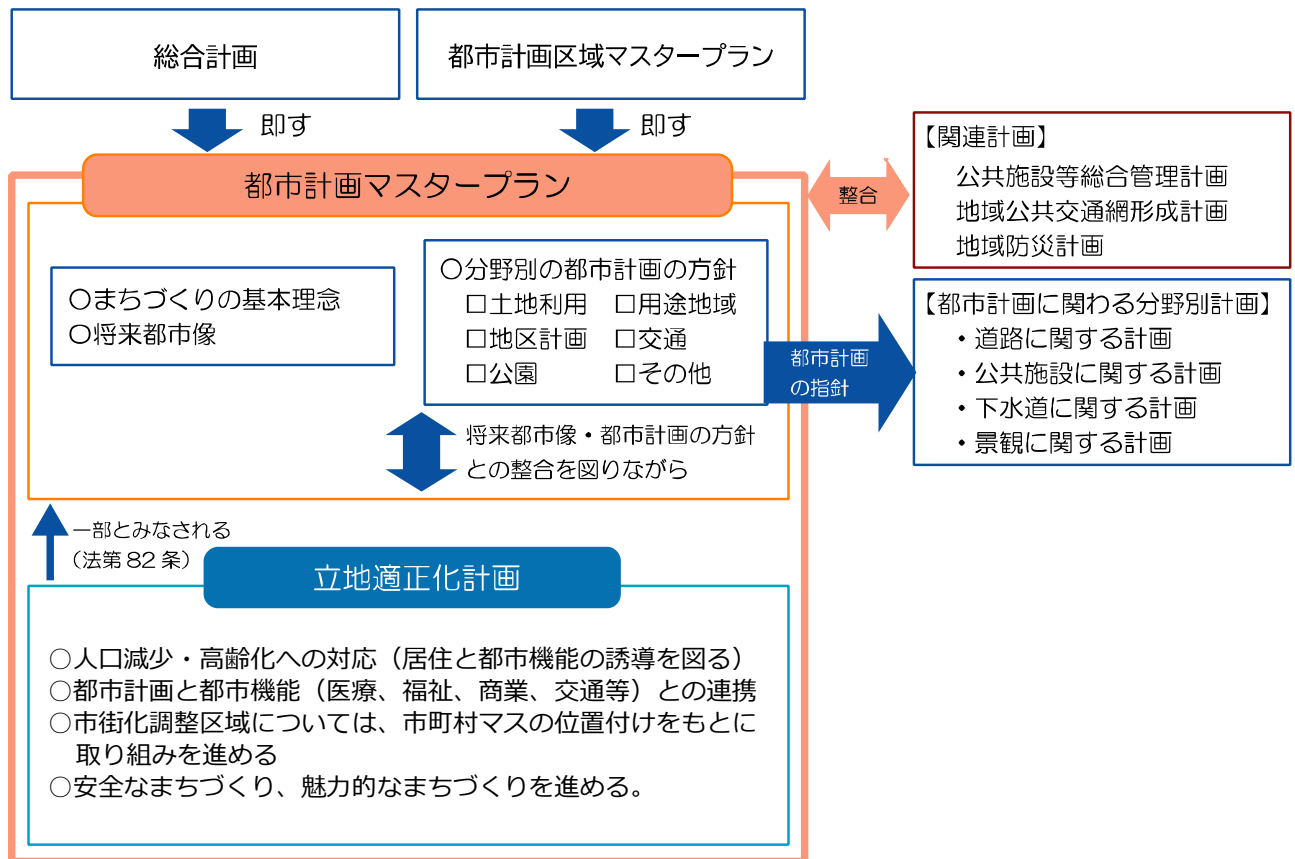
図－立地適正化計画のイメージ



3. 計画の位置付け

立地適正化計画は、市町村の基本構想、都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村マスタープランとの調和が保たれたものであることが求められます。また、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部と見なされる計画です。

図－立地適正化計画の位置付け



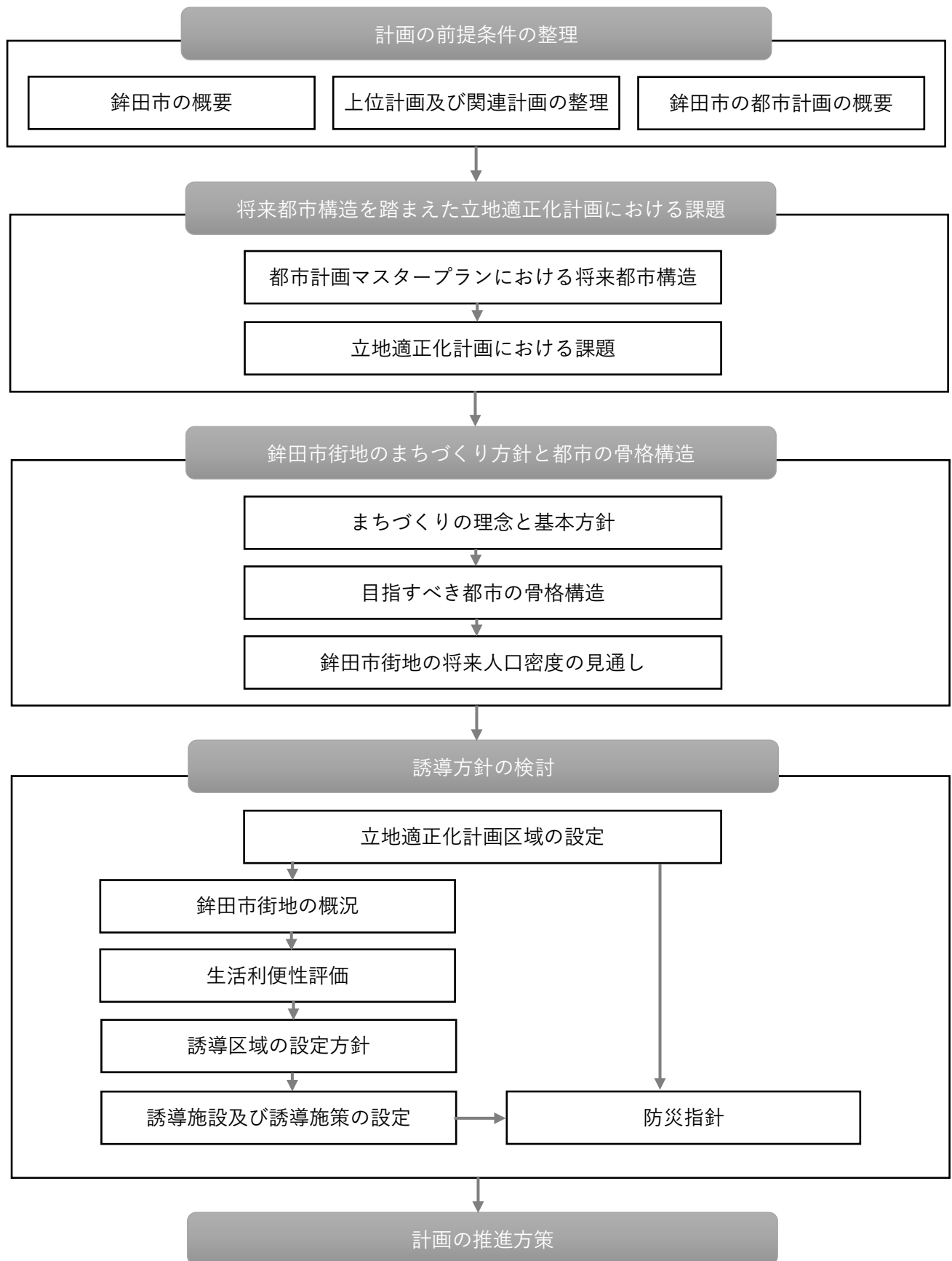
4. 計画期間

立地適正化計画は、市町村マスタープランに示された将来都市像に基づきコンパクトシティの形成を誘導する計画であり、市町村マスタープランとの整合が前提となります。

銚田市都市計画マスタープランは、2030年(令和12年)を目標として策定されていることから、本計画の目標年次も都市計画マスタープランと同様とします。

本計画の目標年次：2030年(令和12年)

5. 策定フロー



Ⅱ 計画の前提条件の整理

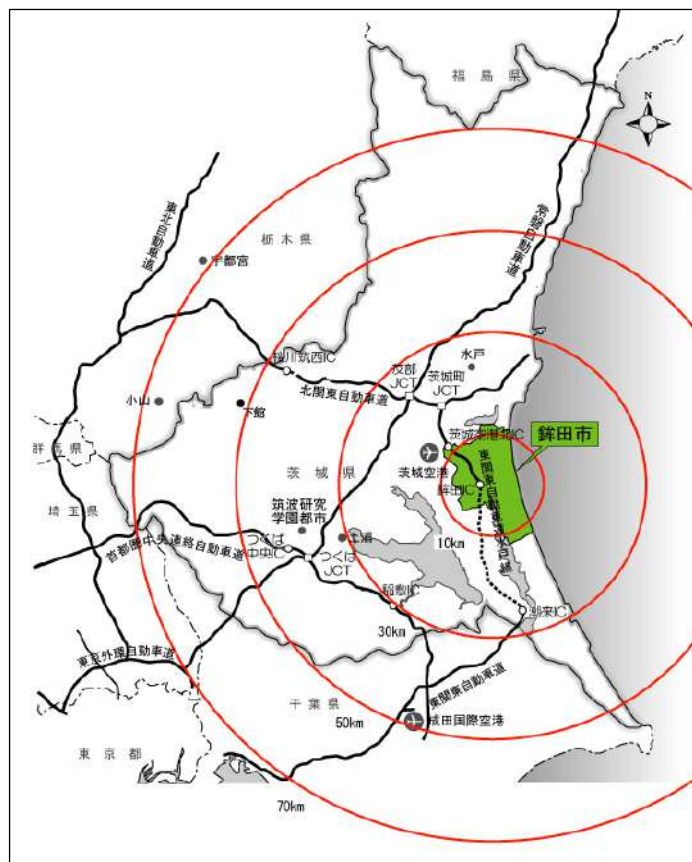
Ⅱ－１ 鉾田市の概要

1. 鉾田市の位置と地勢

鉾田市は、茨城県東部に位置し、県都水戸市、鹿島港まではいずれも 30km 圏内、首都東京まで 90km 圏内にあります。

行政区域面積は 207.60 km²で、行政区域の東は鹿島灘、北は涸沼、南は北浦に接しています。内陸部の多くは平坦地となっており、この平坦な地形と温暖な気候を背景に農業が盛んで、メロン、イチゴ、スイカなどの果実や、トマト、甘藷（さつまいも）といった野菜が栽培され、農業が基幹産業となっている地域です。

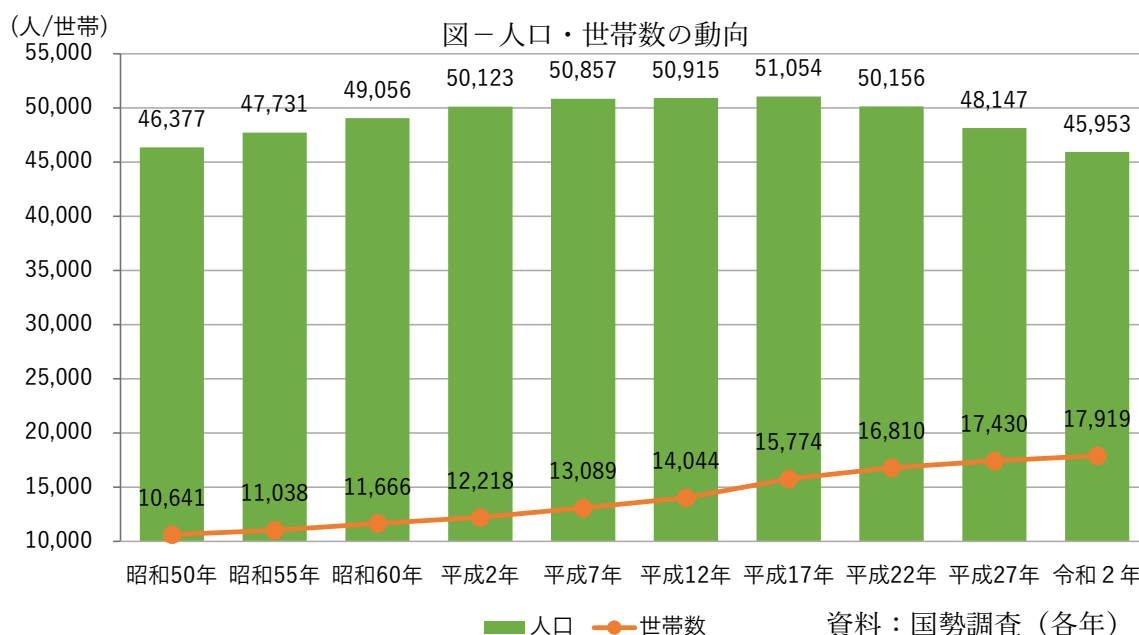
図－鉾田市の位置



2. 人口・世帯等の動向

(1) 人口及び世帯数の推移

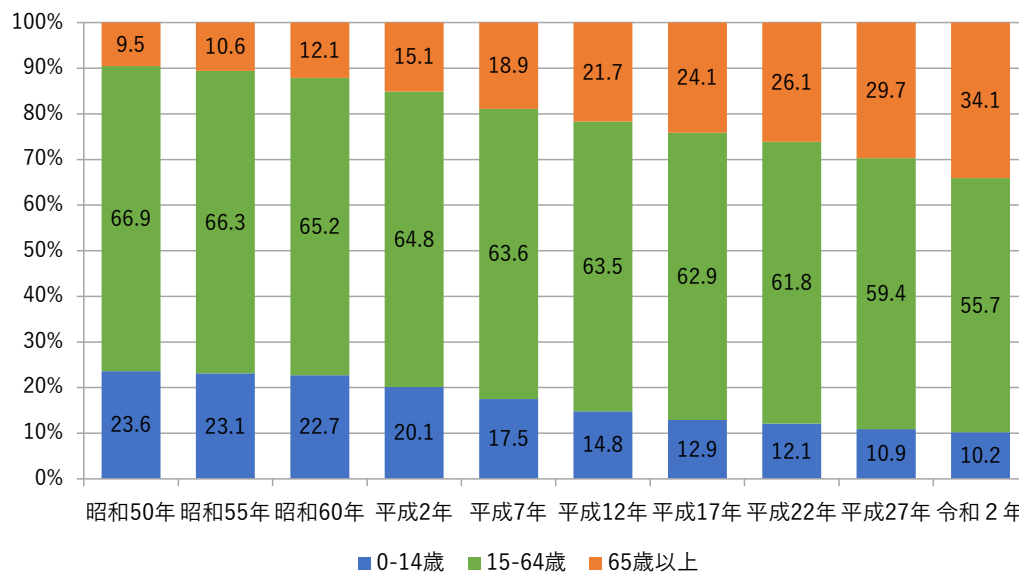
本市の人口は、2005 年(平成 17 年)の 51,054 人をピークとして減少しており、2020 年(令和 2 年)の国勢調査では、45,953 人となっています。一方、世帯数は増加傾向を示しており、世帯の小規模化が進んでいます。



(2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口をみると、高齢化が進行しており、2020年(令和2年)時点での65歳以上は全人口の34.1%となっています。

図一年齢3区分別人口の推移

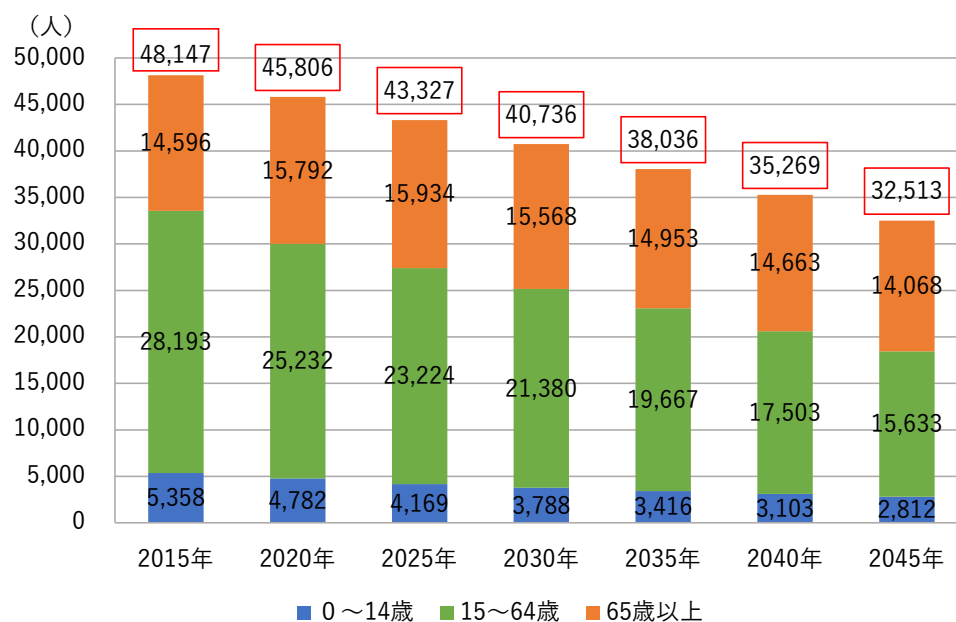


資料：国勢調査（各年）

(3) 将来の人口の見通し

国立社会保障人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（2018年(平成30年)推計）によると、本市の人口は、今後も減少すると推計され、本計画の目標年次である2030年(令和12年)には、40,736人になると推計されています。

図－将来の推計人口



資料：国立社会保障人口問題研究所

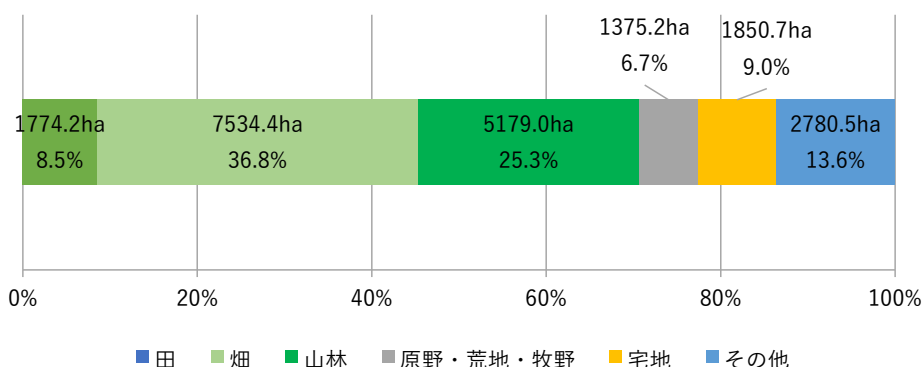
『日本の地域別将来推計人口』（2018年(平成30年)推計）

3. 土地利用

2014 年(平成 26 年)における本市の土地利用は、総面積 20,464ha のうち、田、畑を合わせて約 45%、山林、原野を合わせて約 32%、住宅地が約 9%、その他が約 14%となっています。

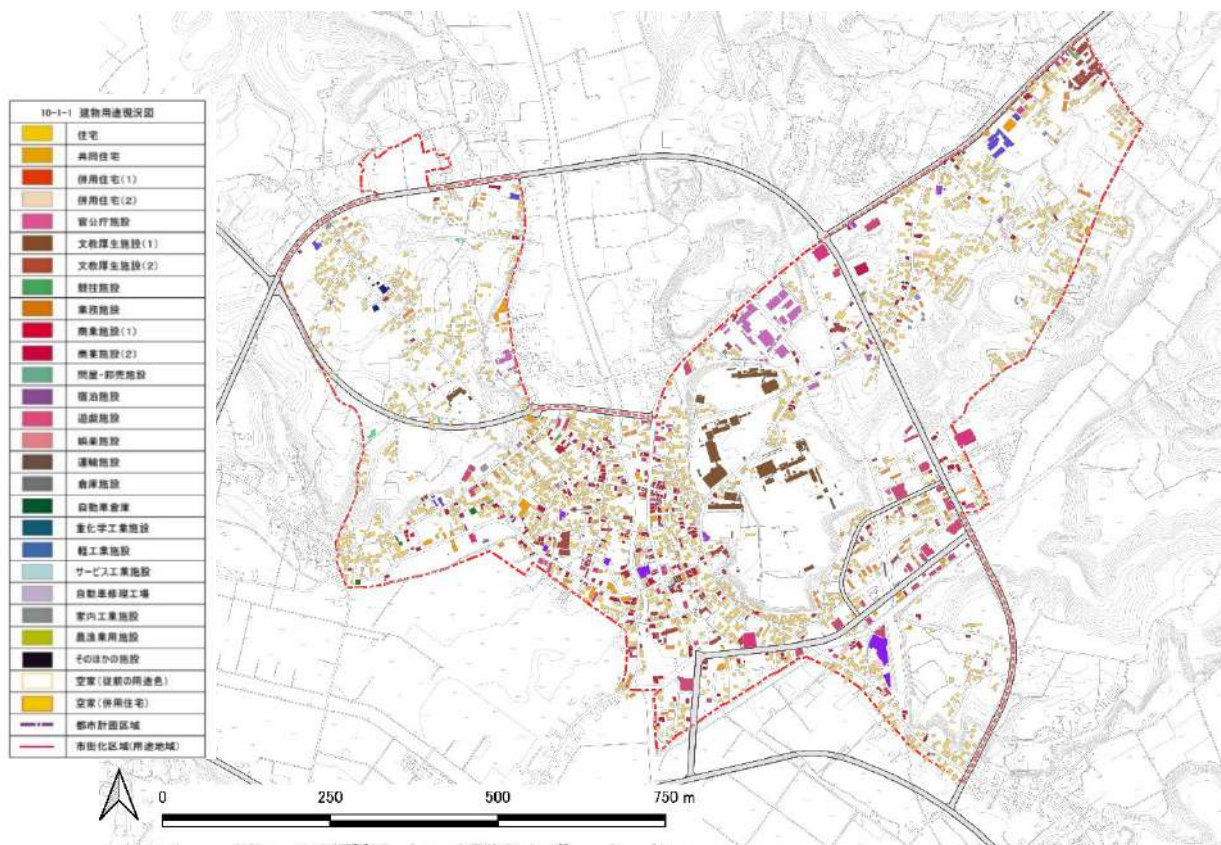
行政区域のうち、用途地域は約 288ha (約 1.4%) と非常に小規模となっています。用途地域内には、住宅利用が多くみられるとともに、高台に公共施設(市役所や学校等)が集積しています。低地部の県道水戸鉾田佐原線沿道には、小規模な個人経営店舗が集積し商店街が形成されていますが、空き店舗、空き地も目立っています。一方、スーパーやドラッグストアといった商業施設は、一部は商店街に近接して立地していますが、多くは鉾田環状道路沿道や新鉾田駅周辺の土地区画整理事業実施区域の他、用途地域外に立地しています。

図－土地利用状況 (2014 年(平成 26 年))



資料：都市計画基礎調査 (2017 年度(平成 29 年度))

図－建物用途現況 (2014 年(平成 26 年))



資料：都市計画基礎調査(2017 年度(平成 29 年度))、用途地域の変更に合わせて区域を加工

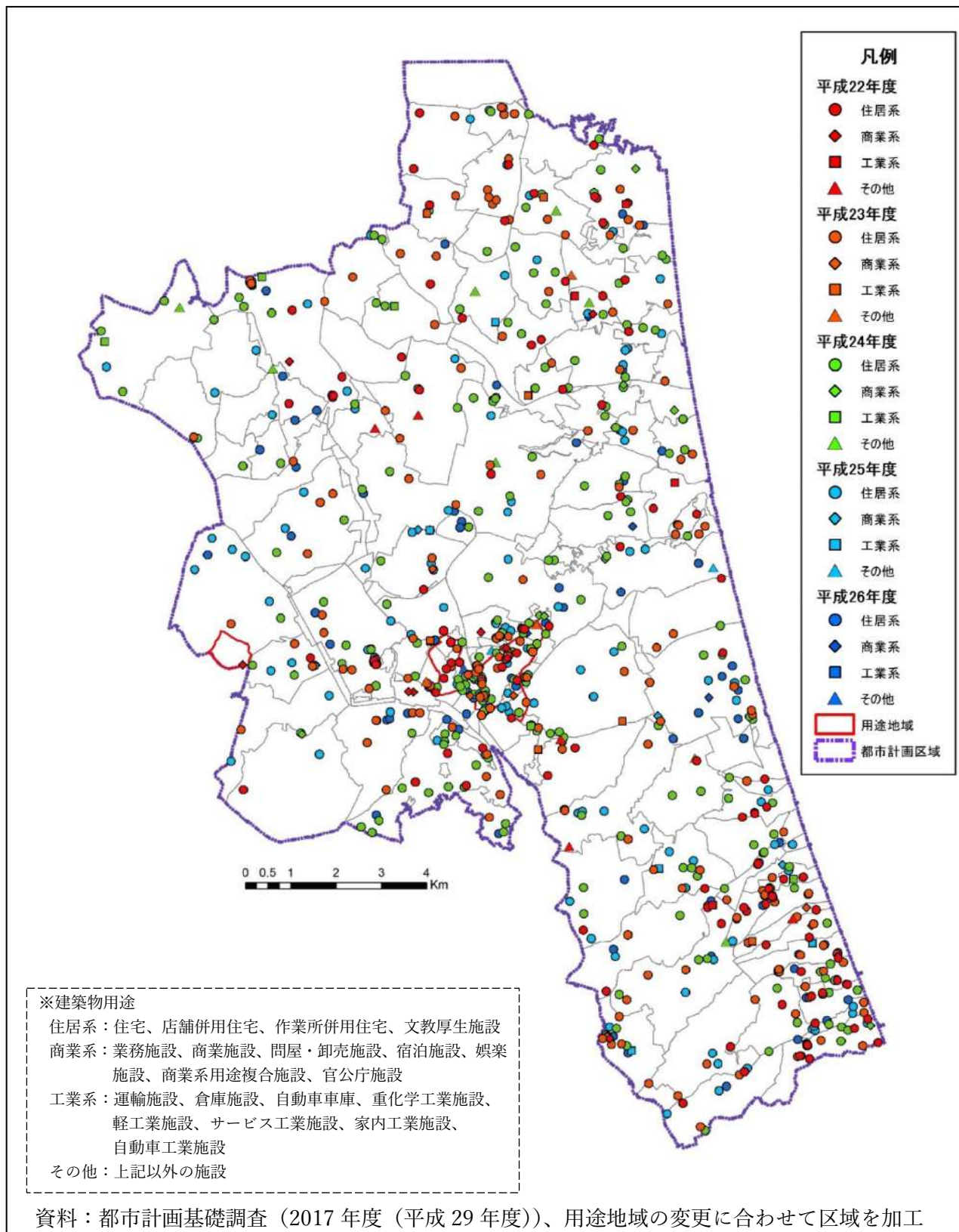
4. 空き家の状況

住宅・土地統計調査によると、市内の 2018 年(平成 30 年)の市内住宅総数は 20,180 戸、空き家の総数は 4,450 戸で空き家率は約 22%と空き家が多く立地している状況です。空き家率は、2008 年(平成 20 年)以降増加傾向にあります。

5. 新築状況

2010 年度(平成 22 年度)～2014 年度(平成 26 年度)の 5 年間における新築件数は、用途地域内外ともに、住居系※が最も多くなっています。特に、用途地域内と市南部の沿岸部に住居系の新築が多くみられます。

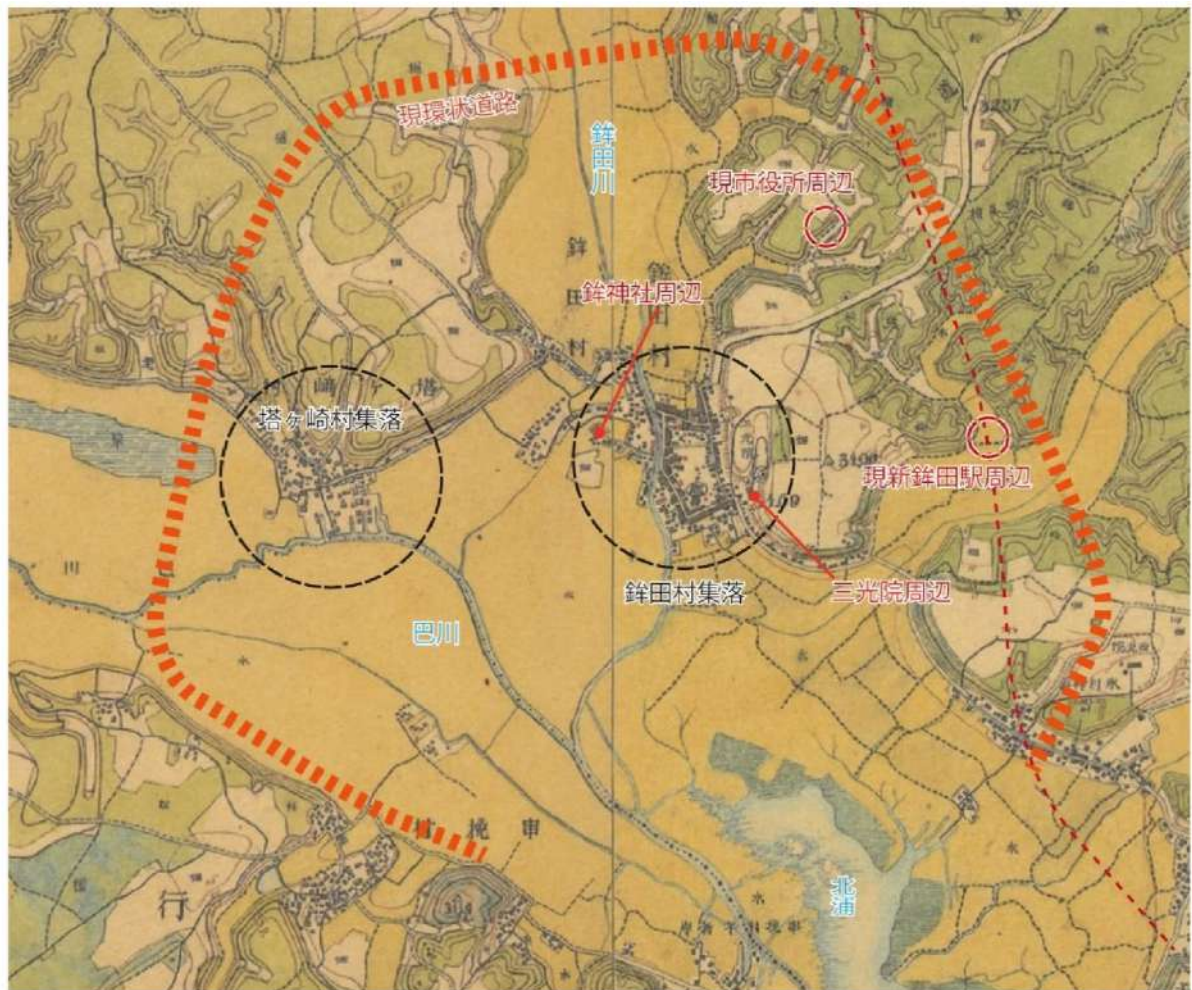
図－新築分布状況（2010 年度(平成 22 年度)～2014 年度(平成 26 年度)）



【参考－市街地の変遷】

- ・ 銚田市の市街地は、巴川、銚田川の両河川が北浦に流れ込む河口付近に形成された市街地であり、旧来から水運で栄えてきた歴史的な経緯があります。
- ・ 明治初期から中期の時点では、銚田川東岸に市街地（銚田村）が形成されているとともに、現在の銚神社付近がわずかに陸地となっているほかは、湿地帯（図面では「水」と表記）となっていることが伺えます。また銚田村の西側には塔ヶ崎村が同様に形成されており、両村が現在の市街地の基礎となっています。

図－銚田市街地の状況（明治初期～中期）



資料：農研機構 HP 迅速測図

6. 公共交通

本市の公共交通として、鉄道は大洗鹿島線、路線バスは新鉾田駅や鉾田駅を起点に運行されていますが、それぞれ便数は少なくなっています。市内には大洗鹿島線の駅が6駅ありますが、新鉾田駅を除き駅周辺に市街地が形成されていないこともあり、公共交通を利用できる人口は限定されます。

このようなことから、鉾田市街地内の高等学校では、通学バスが運行されているほか、保護者による送迎も多くなっています。

また、交通弱者などの移動を支援するため、2021年（令和3年）10月から市内全域を対象にデマンド型乗合タクシーの運行が開始されています。

（1）公共交通の運行状況

鉄道は市域を大洗鹿島線が南北に運行しています。利用者の特性をみると、市内駅は通学定期乗降者が62%、通勤定期乗降者が6%であり、通学での利用が多く、特に新鉾田駅は通学定期乗降者の割合が高くなっています。一方、徳宿駅と北浦湖畔駅は定期以外の乗降者の割合が高くなっています。

路線バスは新鉾田駅や鉾田駅を起点として、水戸駅、石岡駅、茨城空港方面に路線が整備されています。バス運行本数は、新鉾田駅～石岡駅方面に向かうバス路線が日20便（往復計）ある以外は1日10便以下に留まっています。

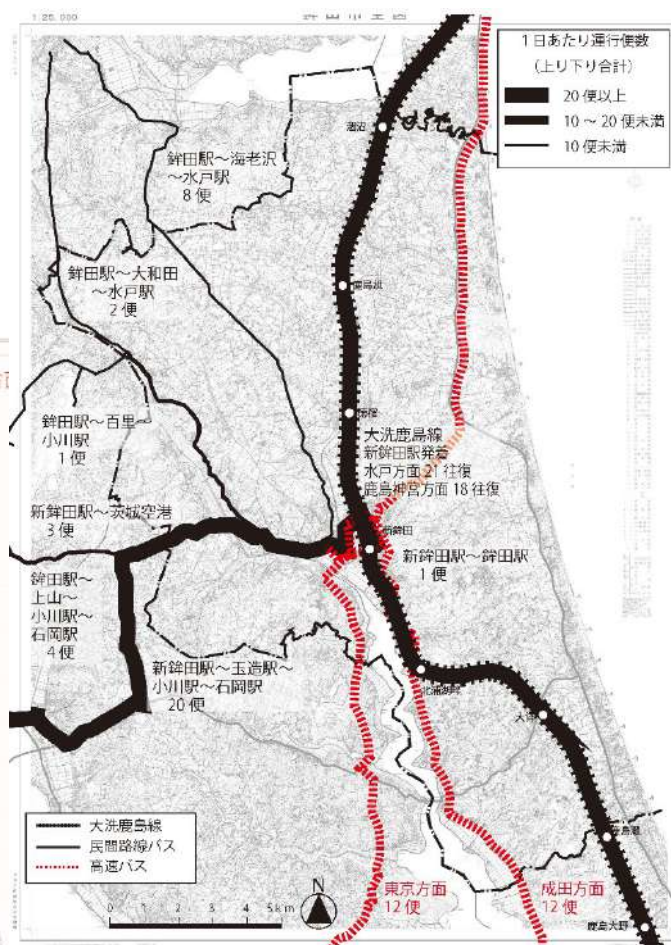
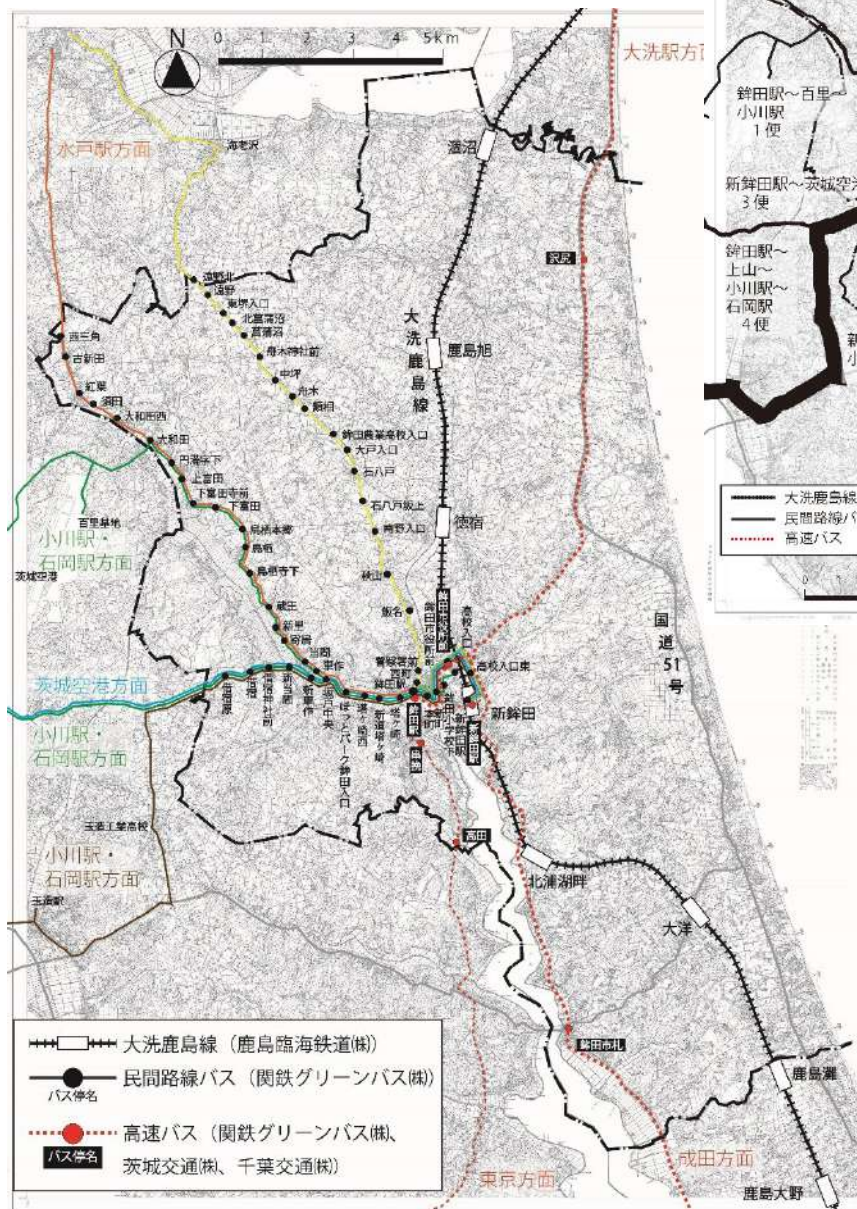
表一 市内公共交通の運行内容

種別	路線	運行事業者	1日あたり運行便数 (市内に停車する 上り下り合計)	運賃 (市内から乗車した 場合の運賃)
鉄道	水戸駅～鹿島神宮駅 (大洗鹿島線)	鹿島臨海鉄道 (株)	新鉾田駅発着 水戸方面 21 往復 鹿島神宮方面 18 往復	220 円～1,110 円
路線バス	鉾田駅～海老沢～水戸駅	関鉄グリーン バス(株)	8 便	170 円～1,250 円
	鉾田駅～大和田～水戸駅		2 便	170 円～1,250 円
	鉾田駅～小川駅～石岡駅		5 便	170 円～1,170 円
	新鉾田駅～茨城空港		3 便	170 円～630 円
	新鉾田駅～鉾田駅		1 便	170 円
	新鉾田駅～玉造駅～小川駅～石岡駅 (かしてつバス)		20 便	170 円～1,140 円
高速バス	鉾田駅～鉾田市役所～新鉾田駅～ 串挽～高田～麻生庁舎～潮来駅～ 佐原駅～東京駅「あそう号（鉾 田・麻生ルート）」	関鉄グリーン バス(株)	12 便	620 円～2,300 円
	(日立駅中央口～) 沢尻～新鉾田 駅前～成田空港	茨城交通(株) 千葉交通(株)	12 便	2,000 円～2,500 円
デマンド型 乗合タクシー	市内全域	鉾田市地域 公共交通会議	6 便	500 円

資料：2023 年（令和 5 年）1 月時点

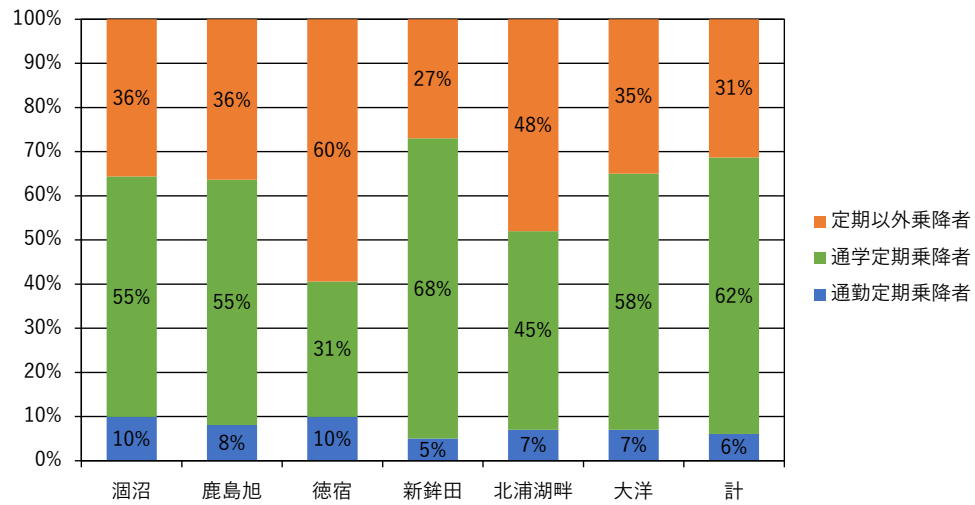
図一日あたり便数

図一 公共交通の運行ルートと停留所



2023 年（令和 5 年）1 月時点

図－大洗鹿島線の利用者特性



資料：鉾田市地域公共交通網形成計画（2020 年（令和 2 年）3 月）

表－大洗鹿島線の利用者特性

	湊沼	鹿島旭	徳宿	新鉾田	北浦湖畔	大洋	計
乗降者数	90,367	149,458	24,949	552,411	10,825	95,668	923,678
1 日当たり乗降者数	248	409	68	1,513	30	262	2,531
（うち通学定期乗降者）	49,418	82,802	7,670	376,158	4,852	55,906	576,806
（1 日当たり通学定期乗降者）	135	227	21	1,031	13	153	1,580
通学定期乗降者割合	55%	55%	31%	68%	45%	58%	62%
（うち通勤定期乗降者）	8,706	12,476	2,434	28,110	730	6,520	58,976
（1 日当たり通勤定期乗降者）	24	34	7	77	2	18	162
通勤定期乗降者割合	10%	8%	10%	5%	7%	7%	6%

資料：鉾田市地域公共交通網形成計画（2020 年（令和 2 年）3 月）

●路線バスの利用者数

鉾田駅から水戸駅の鉾田市内区間の平均利用者数は、平日 1 日あたり約 32 人（1 便あたり約 1.6 人）、休日 1 日あたり約 31 人（1 便あたり約 1.9 人）である。

新鉾田駅から石岡駅の鉾田市内区間の平均利用者数は、平日 1 日あたり約 30 人（1 便あたり約 0.9 人）、休日 1 日あたり約 47 人（1 便あたり約 2.0 人）である。

平日よりも土日祝日の方が、運行便数が少ないため 1 便あたりの利用者数が多い。

●路線バスの利用区間の特性

路線バスの鉾田市内区間のみの利用者は平日で約 16%、土日祝日で約 9%と少ない。路線バスは、市外への移動手段としての利用が多い。

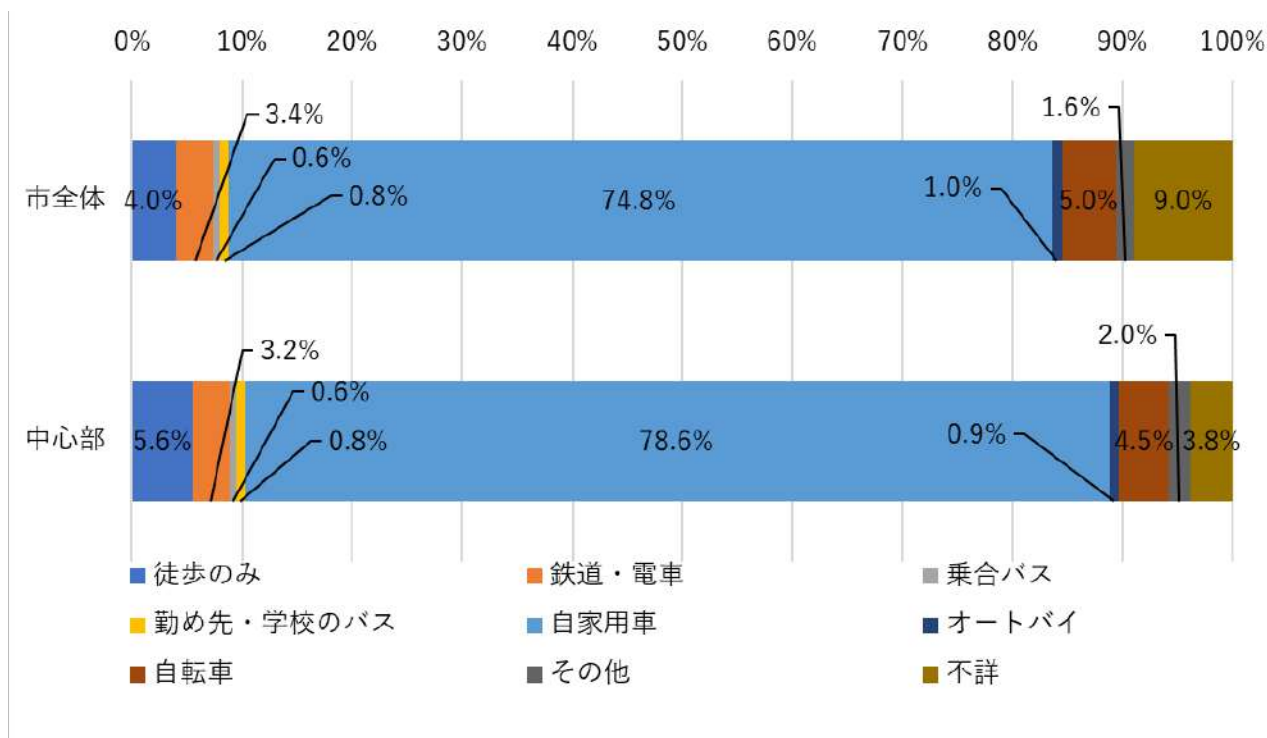
（2）公共交通へのアクセス

公共交通圏域が含まれないメッシュの人口総数は 21,939 人であり、鉾田市を含むメッシュ人口 50,247 人の 44%にあたります。特に新鉾田駅周辺の人口の多い市街地においても、公共交通へのアクセスが困難なエリアが広がっています。

(3) 交通利用手段

市全体・中心部共に、通勤・通学の交通利用手段は自家用車が約7割以上となっています。中心部では徒歩のみの割合が市全体より高くなっています。

図－交通利用手段（9区分）別自宅外就業者数及び通学者数



※以下の大字・町名で構成

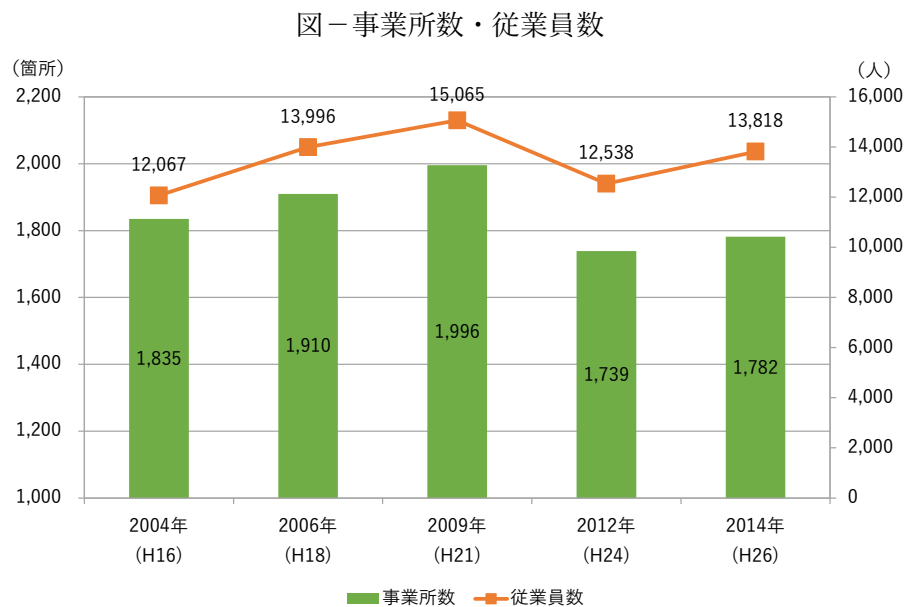
(大字飯名・新鉾田1丁目・新鉾田2丁目・大字塔ヶ崎・大字当間・新鉾田西1丁目・新鉾田西2丁目・大字鉾田)

資料：国勢調査（2020年（令和2年））

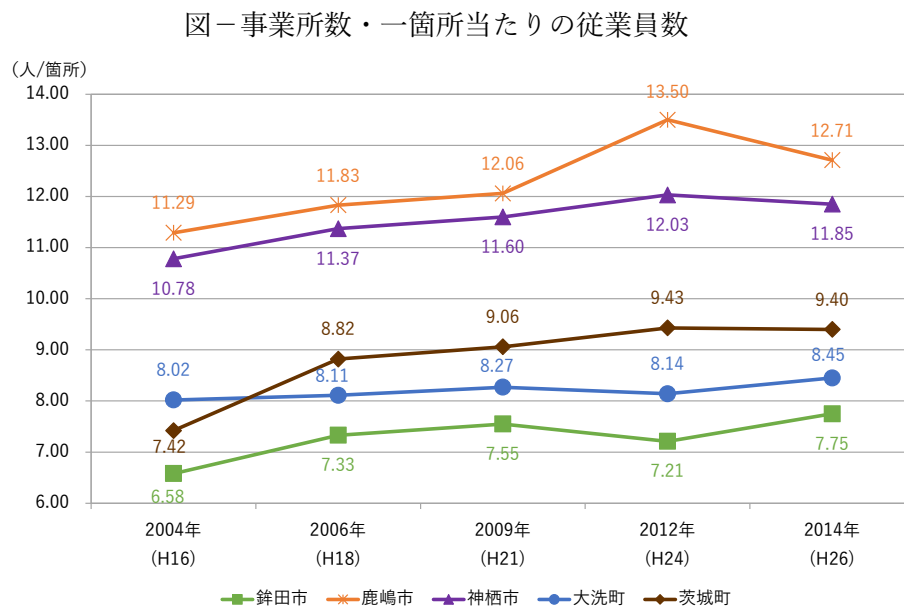
7. 産業

(1) 経済活動

経済センサスでみると、本市の事業所数は、2012年（平成24年）以降減少しており、1,700箇所台で推移しています。また、従業者数は一箇所あたり10人未満であり、鹿嶋市や神栖市といった近隣自治体と比較して小規模な事業所が多くなっています。



資料：経済センサス（2004年(平成16年)～2014年(平成26年)）

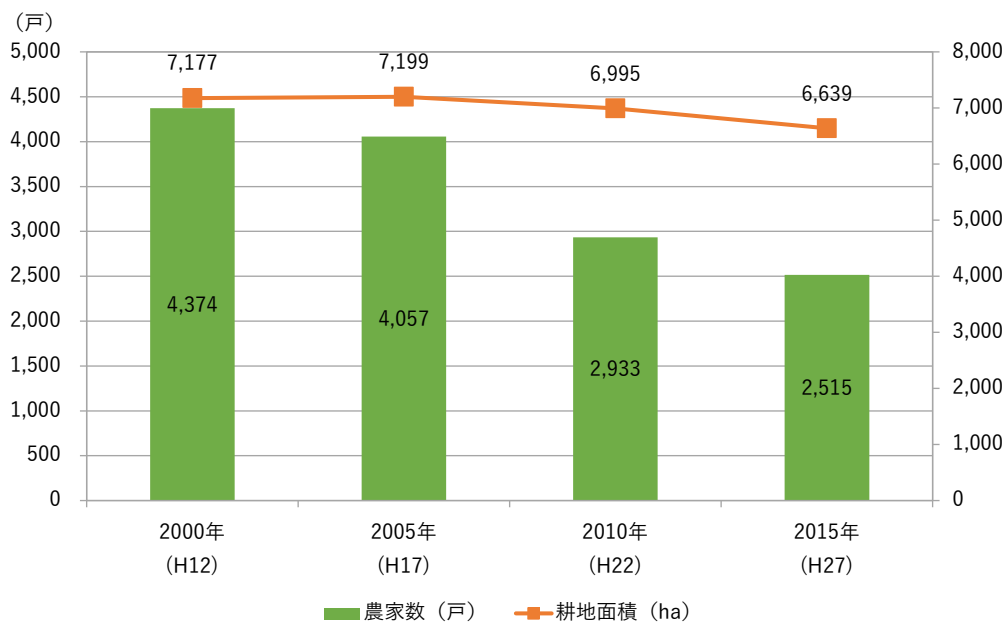


資料：事業所企業統計および経済センサス（2004年(平成16年)～2014年(平成26年)）

(2) 農業

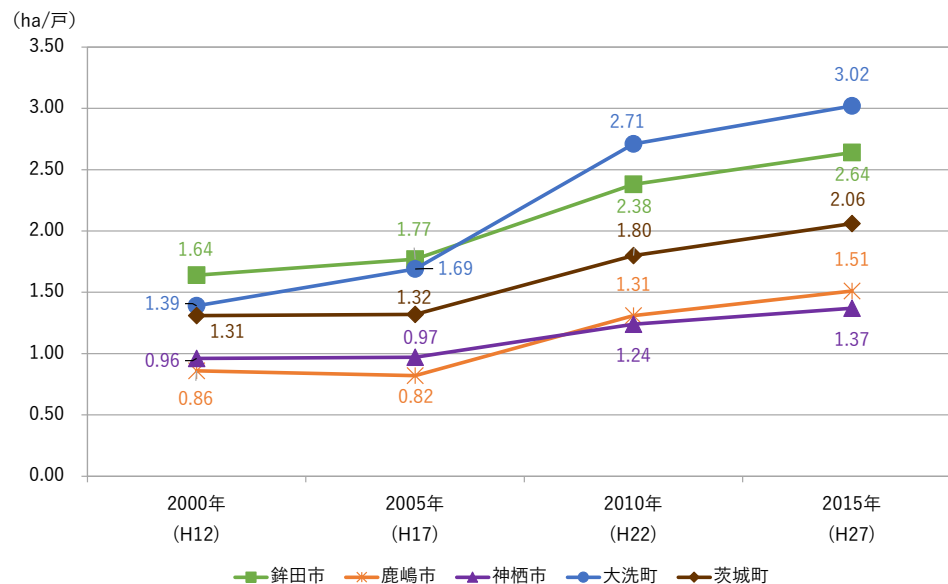
本市の基幹産業である農業については、農家数、耕地面積は減少傾向にあります。一戸あたりの経営耕地面積は拡大しており、大規模化の傾向を示しています。

図－農家数・耕地面積



資料：農林業センサス（2000年(平成12年)～2015年(平成27年)）

図－農家・一戸当たりの耕地面積

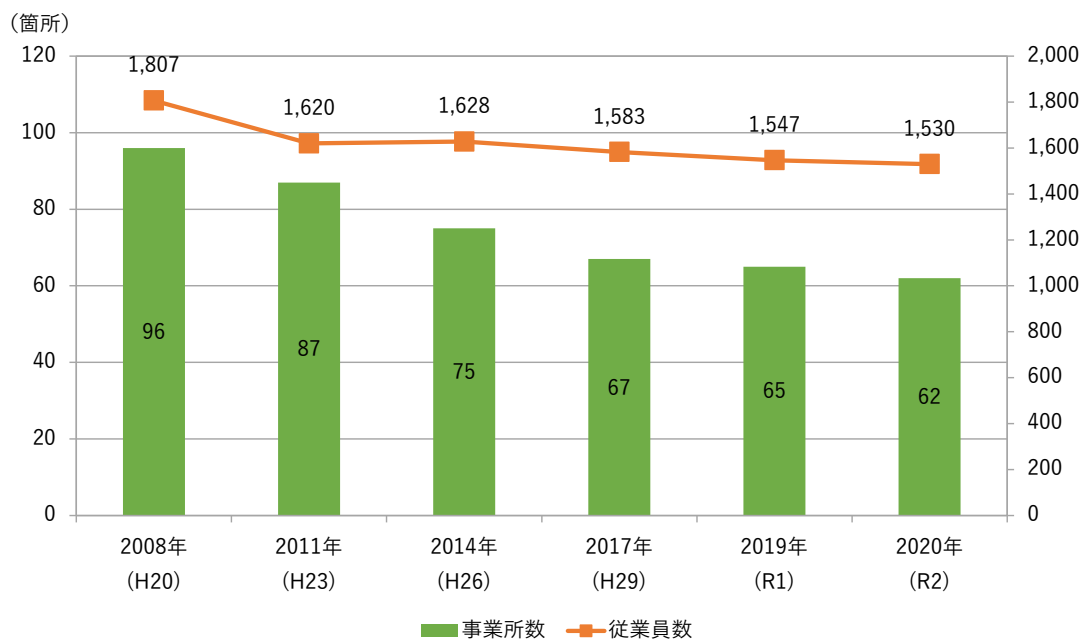


資料：農林業センサス（2000年(平成12年)～2015年(平成27年)）

(3) 工業

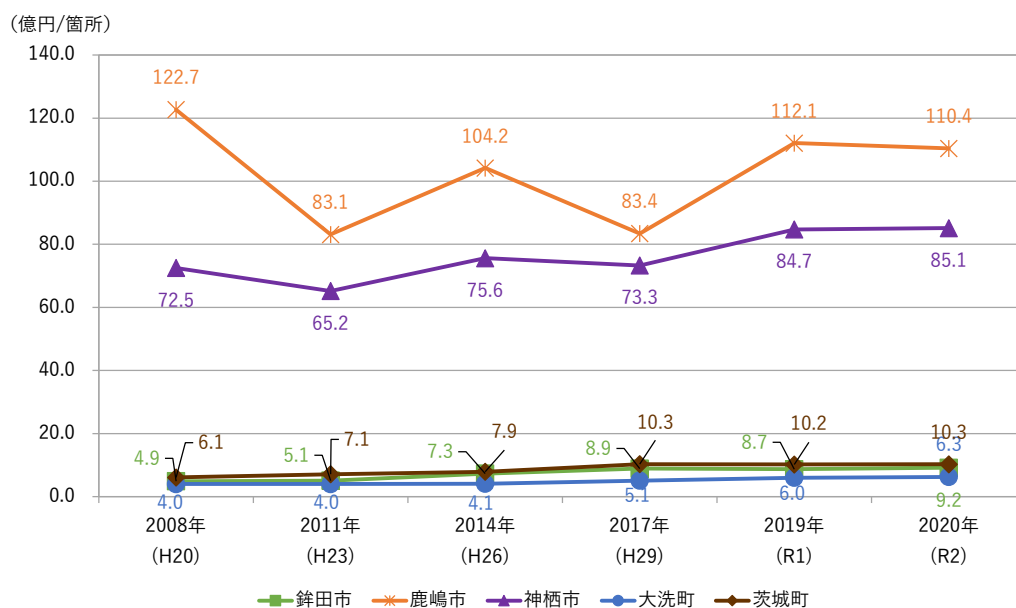
工業については、製造業事業所数、製造業従業員数とも減少傾向にあります。また、一箇所あたりの年間出荷額も鹿嶋市や神栖市といった近隣自治体と比較して小規模なものとなっています。

図－製造業事業所数・製造業従業員数



資料：工業統計（2008年(平成20年)～2020年(令和2年)）

図－製造業・一箇所当たりの年間出荷額

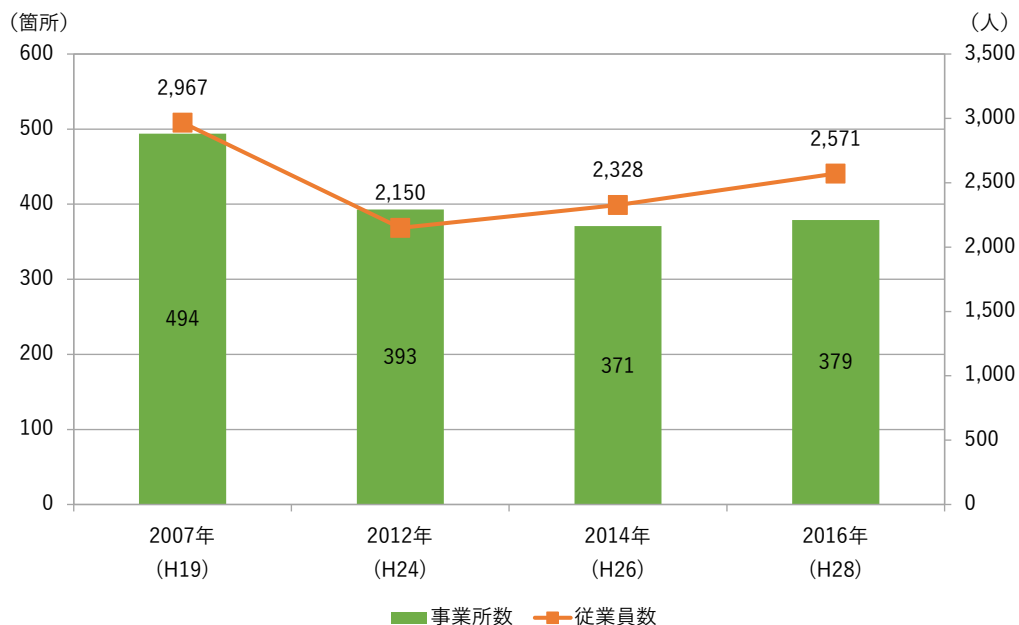


資料：工業統計（2008年(平成20年)～2020年(令和2年)）

(4) 商業

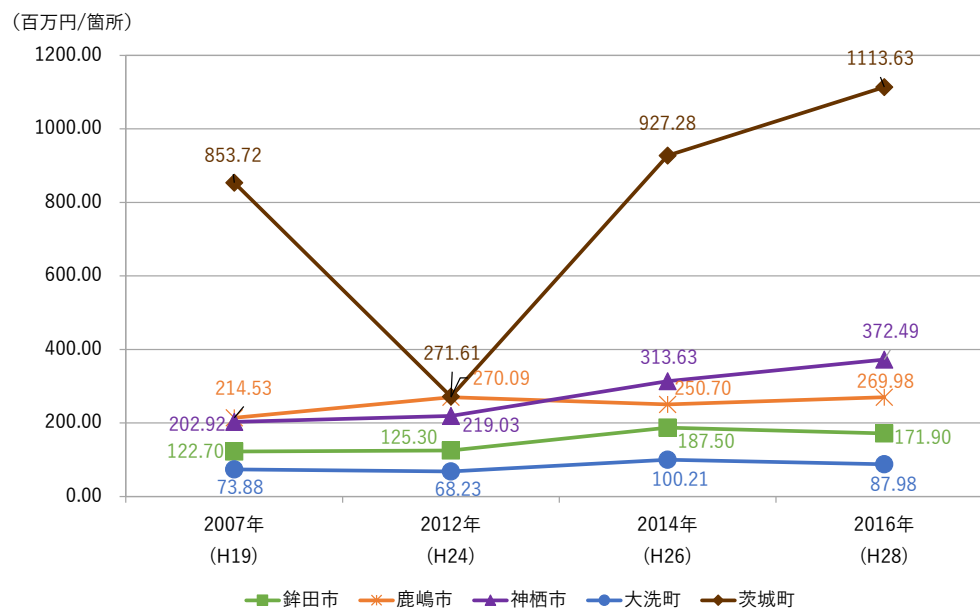
小売業事業所数・従業員数とも、近隣自治体と比較して小規模となっています。2012 年(平成 24 年)までは減少傾向にありましたが、それ以降は、事業所数は横ばい、従業員数は増加傾向を示しています。また、一箇所あたりの年間販売額は、近隣自治体と比較して少額となっています。

図－卸・小売業事業所数・従業員数



資料：商業統計および経済センサス（2007 年(平成 19 年)～2016 年(平成 28 年)）

図－卸・小売業・一箇所当たりの年間販売額



資料：商業統計および経済センサス（2007 年(平成 19 年)～2016 年(平成 28 年)）

II - 2 上位計画及び関連計画の整理

II - 2 - 1 上位計画

1. 第2次銚田市総合計画(平成29年3月)

(1) 「まちの将来像」と考え方

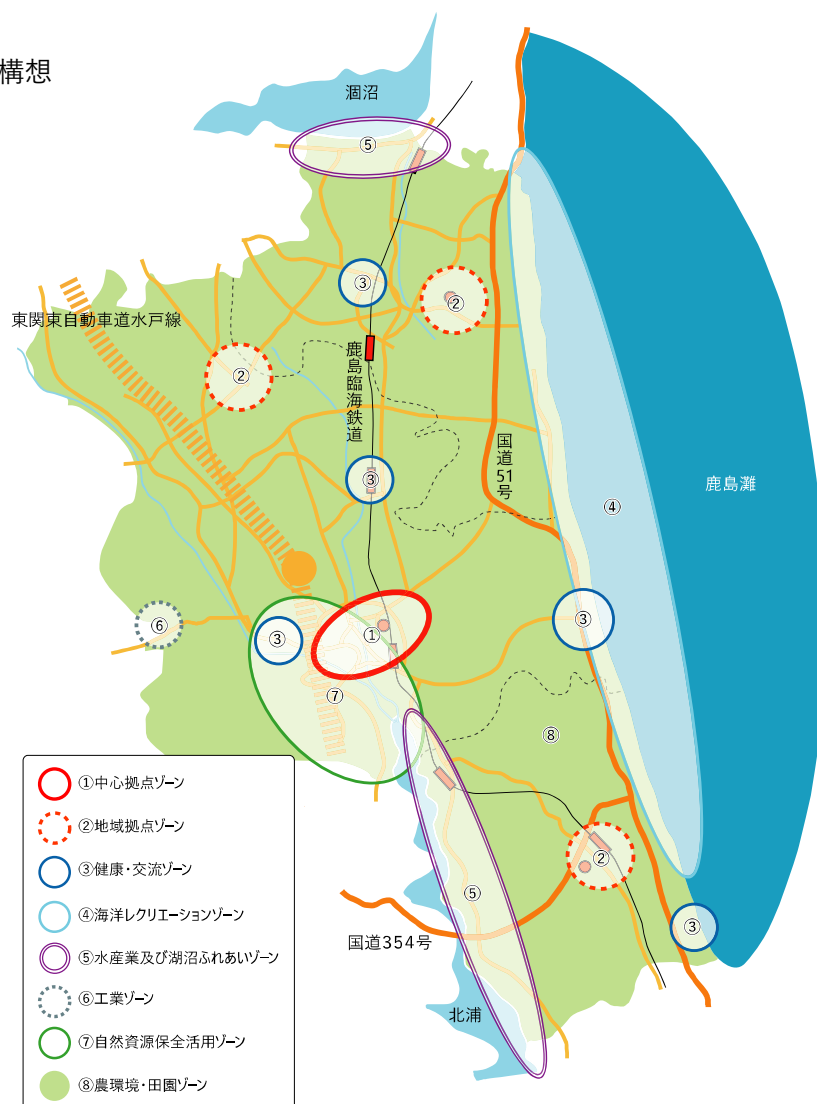
第2次銚田市総合計画では、本市のまちの将来像として、『「いのち」と「くらし」の先進都市 自然を尊び、農を誇り、喜びを生みだす 21世紀のまち 銚田』とし、行政運営の継続性を考慮するとともに、本市においても東日本大震災の発災直後の地域における助け合いが実践され、改めて共助の重要性が再認識されたことから、行政・市民・地域・団体等が同じ目標を共有し、相互理解のもとでそれぞれの役割と責務を担いながらまちづくりを実践する「自助・共助・公助」の協働のまちづくりを推進していくこととしています。

■まちの将来像

「いのち」と「くらし」の先進都市

自然を尊び、農を誇り、喜びを生みだす 21世紀のまち 銚田

■都市空間づくりと土地利用構想



(2)まちづくりの視点

「まちの将来像」を達成するにあたって、まちづくりの「視点」として、前構想に引き続き3つのキーワードを視点とし、さらに3つの視点をつむぎ、地方創生を推進するために新たな視点を設定します。

自然との共生

豊かな自然環境の中で、誰もが自然の恩恵を授かりながら自然への感謝といたわりの心もち、緑に囲まれて潤いや安らぎに満ちた健やかな生活を送ることのできる“自然との共生社会”を目指します。

みどり
緑

地域の個性を活かす

悠久の昔からの歴史や風土、先人から引き継いできた農の文化に誇りもち、世代を越えて人と人が交流を図り、縁ある有形・無形の文化を“まちの個性”として尊び、未来へと引き継ぐ、“個性を活かす社会”を目指します。

ゆかり
縁

市民との協働

市民、ボランティア・NPO、企業、行政など、まちに関わる多様な主体の誰もが主役となり、一人ひとりがその役割と責任を担いながら、相互の理解と補完の絆によって相乗効果を発揮する“協働社会”を目指します。

きずな
絆

地方創生の推進

地域の特徴、市民一人ひとりの想い、行政の様々な施策と、緑・縁・絆を紡ぎあわせることで全市が一丸となって、「まち・ひと・しごと」（地方創生）による地域活性化を目指します。

つむぐ
紡

みどり ゆかり きずな つむ
緑・縁・絆を紡ぐまちづくり

2. 第2期銚田市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン及び総合戦略(2020年(令和2年)3月)

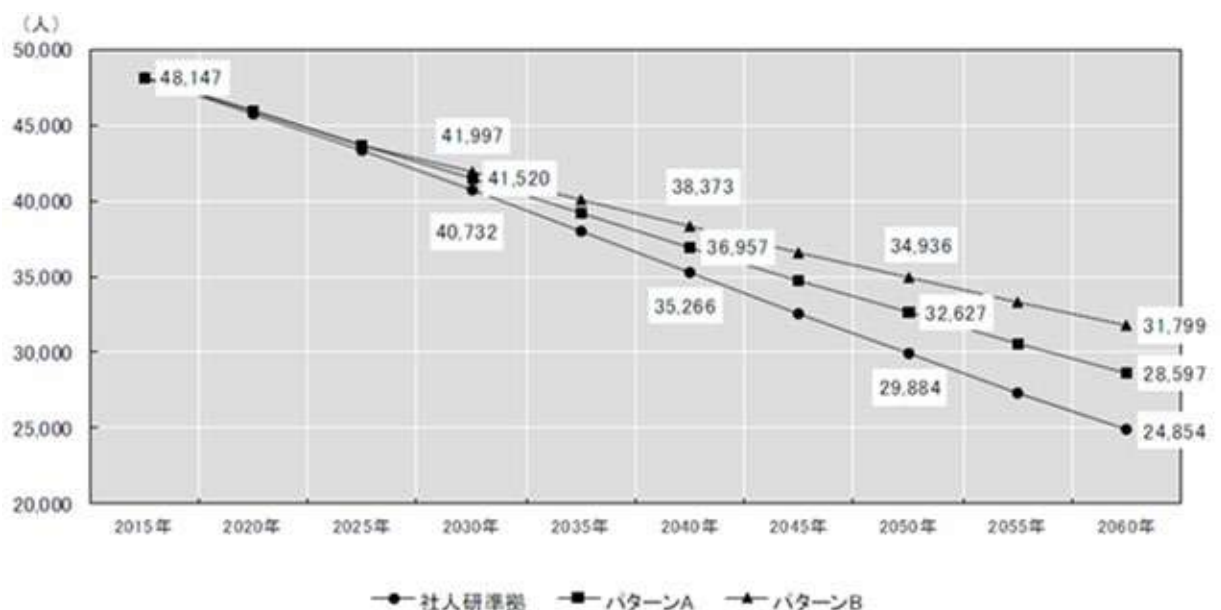
本市の人口減少を抑制していくための将来の目標と目指すべき方向性を、次の3点としています。

○ 若い世代の就労と、結婚・妊娠・出産・子育ての希望を実現する
➤若者が本市で安心して働き、結婚・妊娠・出産・子育ての希望を実現できる地域を創造します。
○ 東京圏を中心とした人口の流出抑制とUターン促進・関係人口の創出
➤本市で住み・働き・安心・充実した生活を送りたい人を増やし、その希望をかなえられる地域を創造することで、若者の地域内還流、Uターン促進を目指します。 ➤本市との継続的かつ多様な形で関わる「関係人口」の創出と拡大の取組みを進めます。
○ 人口減少・超高齢社会など時代を見据えたまちを構築する
➤年齢を問わず、地域に居住する人々が、健康を維持し、安全・安心に住み続けられる地域を創造します。また、人口の中長期的な展望を踏まえて、機能性や効率性に優れた持続可能な「まち」に再構築します。

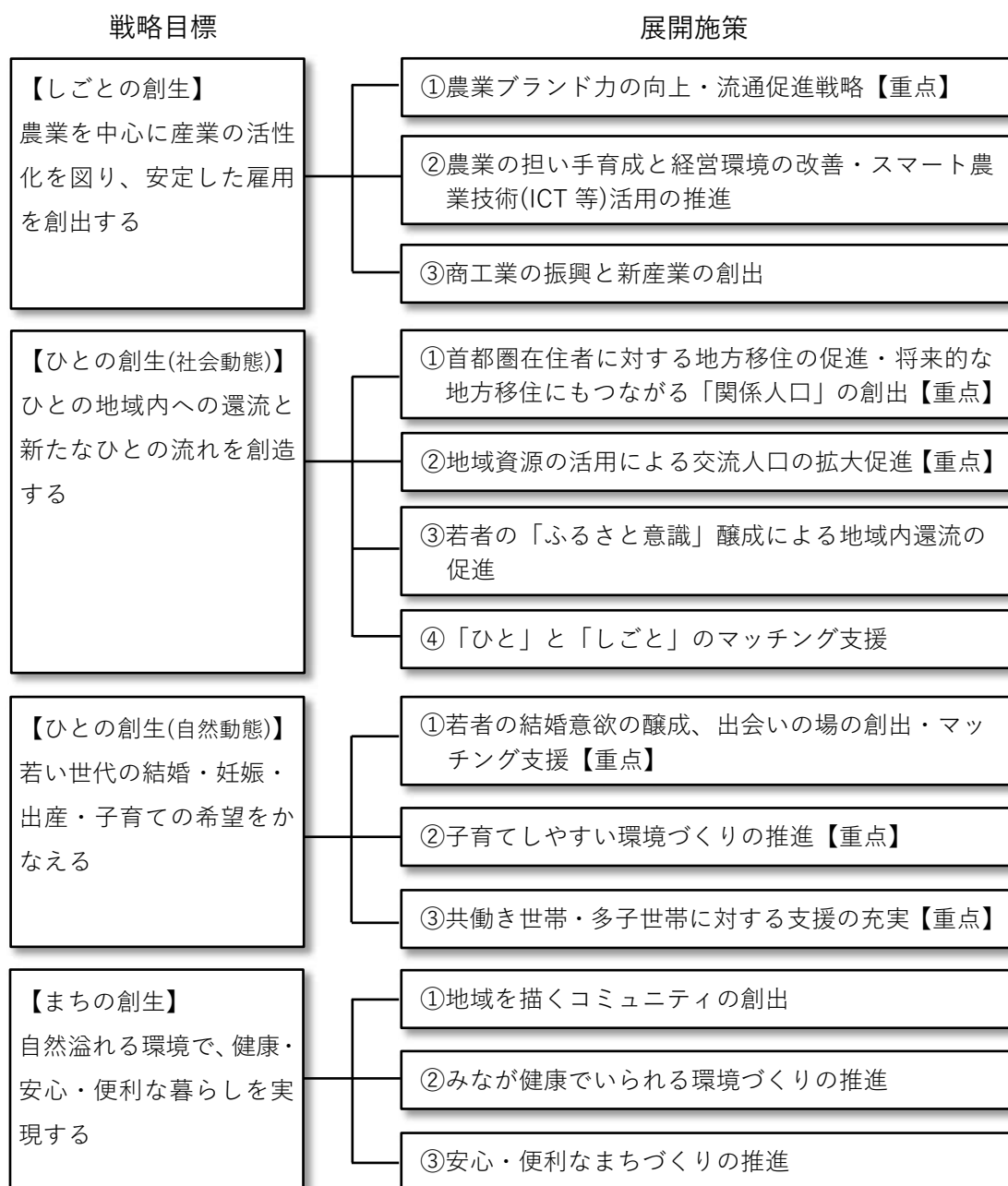
なお、人口の見通しについては、次の2つのパターンを想定しています。

パターン A	国と同様に合計特殊出生率が2030年に1.8に、2040年までに人口置換水準である2.07まで上昇、移動率は、社人研推計に準拠した場合
パターン B	国と同様に合計特殊出生率が2030年に1.8に、2040年までに人口置換水準である2.07まで上昇、移動率は、2030年以降、若い世代の移動率が均衡した場合

図－推計条件別将来人口推計の推移



さらに、人口ビジョンで示された目指すべき方向の実現を図るため、国の第2期総合戦略を勘案し、第1期の地方創生について「継続を力」にし、従来の枠組みを維持しつつ、より一層充実を図るとともに切れ目ない取組み推進のため、本市の特性を活かしたまち・ひと・しごとの創生と好循環の確立を目指す総合戦略を策定しています。



II - 2 - 2 関連計画

1. 銚田市国土強靱化計画（2021 年（令和 3 年）3 月改訂版）

2013 年(平成 25 年)12 月に「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」が公布・施行され、国では、2014 年(平成 26 年)6 月に「国土強靱化基本計画」及び「国土強靱化アクションプラン 2014」を手始めに、2016 年(平成 28 年)5 月には「国土強靱化アクションプラン 2016」を策定しました。

本市では、このような動きに対応し、国土強靱化基本法に基づき、平時より防災減災対策をソフト・ハード両面から様々な施策を計画・実施し、「強さ」と「しなやかさ」を持った安全・安心な国土・地域・経済社会の構築に向けた国土強靱化を推進するため、第 2 次銚田市総合計画前期基本計画において、国土強靱化の方向性を示しています。

2. 銚田市公共施設等総合管理計画(2017 年(平成 29 年)3 月)

国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」及び「茨城県公共施設等総合管理計画」を踏まえ、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うため、更新・統廃合・長寿命化などの公共施設等の管理に関する基本的な考え方を示しています。

公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針を「公共建築物の総量適正化」、「効率的な施設運営」、「長寿命化の推進」としています。

本計画では、公共建築物、インフラ施設についての今後必要な対策を、次のように示しています。

今後の必要な対策

【公共建築物】

- ・更新等に当たっては、必要な財源を確保するため、工事の集中化を回避し、財政負担の軽減、平準化を図る。
- ・中長期的な計画に基づき、限られた財源の中で、優先順位をつけて長寿命化対策を実施する。
- ・今後新設される公共建築物の建築費用、維持補修費及び更新費用や、人口減少を考慮し、公共建築物の統廃合、複合化などによる総量削減を図る。

【インフラ施設】

- ・インフラ施設については、20 年後から更新時期が集中し始めることから、施設の特性に応じた長寿命化計画により、前倒しで対策を実施するなど、更新時期の分散化を図る。

また、今後の人口減少に対応した公共建築物の保有量(延べ床面積)を、次のように設定しています。

公共建築物の保有量(延床面積)を今後 40 年間で 30%削減する

3. 鉾田市地域公共交通網形成計画(2020 年(令和 2 年)3 月)

鉾田市地域公共交通網形成計画では、本市における公共交通の役割を『自家用車以外の移動をみんなで支える手段』として位置付け、市民、交通事業者、行政等が連携・協力を行い、充実させるとし、「自助、共助、公助による持続的な公共交通体系の構築」を目指すべき姿として掲げています。

表一 目指すべき姿の考え方

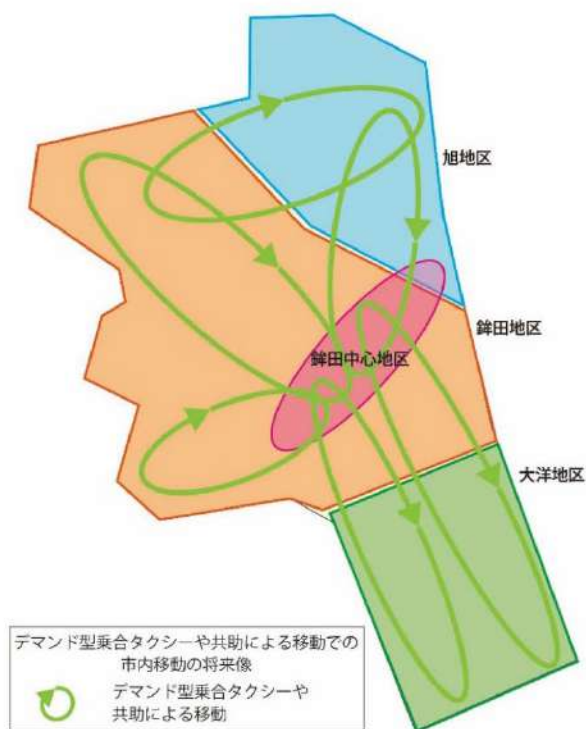
市民の主な要望		公共交通体系の考え方
行先	・ 病院 ・ 買物先(スーパー) ・ 駅やバス停	行先は、地区内、市内、市外(水戸市、茨城町、大洗町、土浦市、鹿嶋市等)に及ぶ。 特に市内では、病院、買物先、駅やバス停が集積する地域は鉾田中心地区や舟木周辺である。そのため、<u>各地区から鉾田中心地区や舟木周辺への移動手段を確保</u>する。 また、市内だけでなく地区ごとに分散する近隣市町への移動需要に対応するため、大洗鹿島線や路線バスを核として活用する。駅やバス停までの移動手段が確保できずに活用できない住民のため、地区別に需要の高い<u>乗り場までの移動手段を確保</u>し、大洗鹿島線や路線バスに接続する。
交通手段	・ 1 時間に 1 便 ・ 8 時台から 16 時台 ・ <u>乗り場までは 5 分以内</u> ・ 片道 150 円	市域が広く人口が分散し、公共交通の利用意識が低い本市において、公共交通の乗り場まで 5 分以内というサービス水準を実現するために、各地域をコミュニティバスなどの路線定期型交通で対応する場合、運行ルートが長くなる上、全ての地域をカバーすることが難しいため、運行ルートを固定せず、需要に応じて運行する<u>デマンド型乗合タクシーで移動手段を確保</u>する。
利便性改善	・ 駅のエレベーター設置 ・ 情報の周知	公共交通の利用を促進するため、また、デマンド型乗合タクシーと大洗鹿島線や路線バスの乗継を促すため、交通結節点となる<u>駅施設のバリアフリー化や、情報の周知等の利便性改善</u>に取り組む。

- 地区内及び鉾田中心地区や舟木周辺への移動需要については、デマンド型乗合タクシーを充実させることで、市民の移動手段を確保する。
- 地区ごとに分散される近隣市町への移動需要については、既存公共交通である大洗鹿島線と路線バスを核として市内公共交通と接続を図り、市民の移動手段を確保する。

●公共交通体系の将来像



●市内移動の将来像



●市外移動の将来像



資料：鉾田市地域公共交通網形成計画（2020 年（令和 2 年）3 月）

4. 銚田市空家対策計画(2018年(平成30年)9月)

本市における空家等対策の推進及び空家等の活用を促進を図ることで、市民が安全かつ安心して暮らすことができる住生活環境を確保することを目指し、「快適な住環境の保全」、「安全で安心なまちづくりの推進」、「空家等を活用した定住の促進」という基本理念を定めています。

本計画においては、空家状態にある建物が2,801棟確認され、半数を超える1,473棟が管理不全と判定されており、所有者による空家等の適切な管理の促進、空家等及び除却した空家等に係る跡地の利用の促進、特定空家等に対する措置、その他の特定空家等への対処に関する事項等を定めています。

5. 都市再生整備計画(2021年(令和3年度)～)

新銚田駅周辺(170.5ha)を対象として、「新銚田駅周辺市街地の拠点性・利便性向上と公園整備による安全で住みやすい地域づくり」を目指し、交流人口の増加、公共交通の利用促進・利便性向上を目指しています。

図－都市再生整備計画整備方針概要図

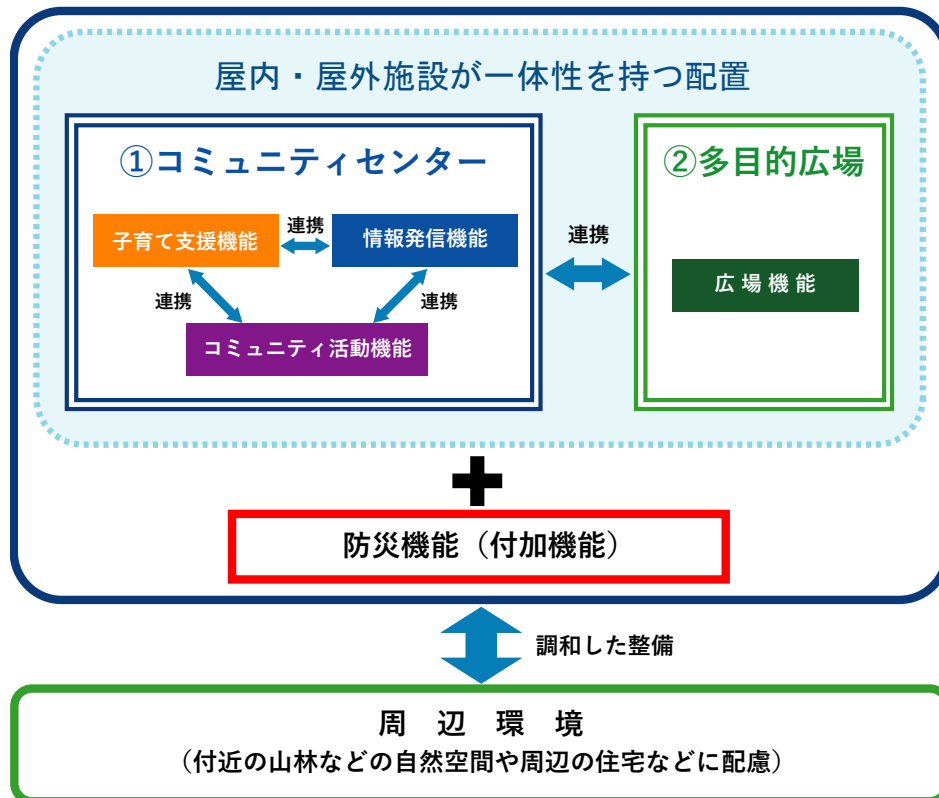


6. 銚田市飯名地区市有地利活用基本計画（2022 年（令和 4 年）3 月）

本計画は、市上位計画及び基本構想等に基づき、整備の目的を整理し、施設の基本理念を実現するための施設の機能・規模の方針、運営方針などの施設整備計画の方向性を示しています。

飯名地区の市有地を利活用する（仮称）銚田市子育て・コミュニティセンターは、基本構想及び3つのコンセプトに基づき、「子育て支援機能」、「情報発信機能」、「コミュニティ活動機能」、「多目的広場機能」を複合的に備えた「コミュニティセンター」及び「多目的広場」を計画しています。

図ー施設と機能の導入イメージ



7. 銚田市耐震改修促進計画（2022 年（令和 4 年）3 月）

銚田市耐震改修計画は、市内の既存建築物の耐震性を確保するため、耐震診断の実施とその診断結果に基づく耐震改修を促進することにより、既存建築物の耐震性能の向上と今後予想される地震災害に対して市民の生命、財産を守ることを目的として本計画を定めています。

II - 3 銚田市の都市計画の概要

1. 土地利用規制

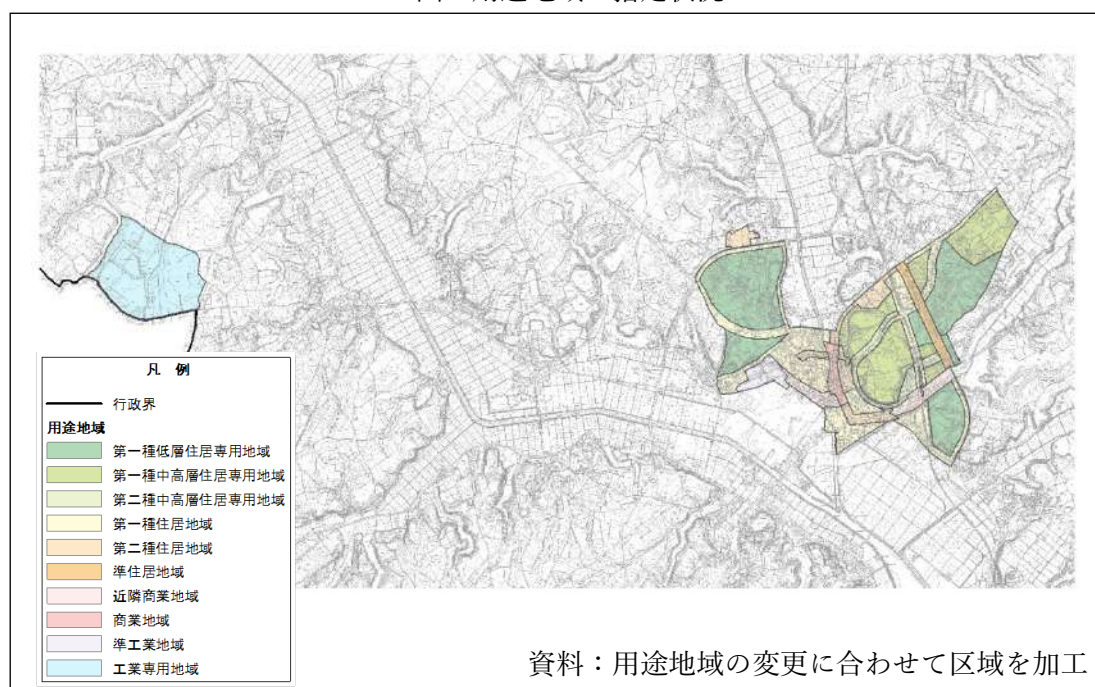
本市は行政区域全域が都市計画区域に指定され約 20,464ha が都市計画区域となっています。区域区分(線引き)が定められていない非線引き都市計画区域であり、用途地域は、行政区域の約 1.4% にあたる約 288ha が指定されています。

表－都市計画区域及び用途地域の指定状況

区分	面積 (ha)	建蔽率	容積率	構成比
都市計画区域	20,464	—	—	100%
用途地域	288	—	—	
都市計画区域に締める割合				1.4%
第一種低層住居専用地域	77	40%	80%	
	1	50%	100%	
第一種中高層住居専用地域	56	60%	200%	
第二種中高層住居専用地域	9	60%	200%	
第一種住居地域	63	60%	200%	
第二種住居地域	15	60%	200%	
準住居地域	7	60%	200%	
住居系小計	228	—	—	
都市計画区域に占める割合				1.1%
近隣商業地域	8	80%	200%	
商業地域	4	80%	400%	
商業系小計	12	—	—	
都市計画区域に占める割合				0.1%
準工業地域	6	60%	200%	
工業専用地域	42	60%	200%	
工業系小計	48	—	—	
都市計画区域に占める割合				0.2%

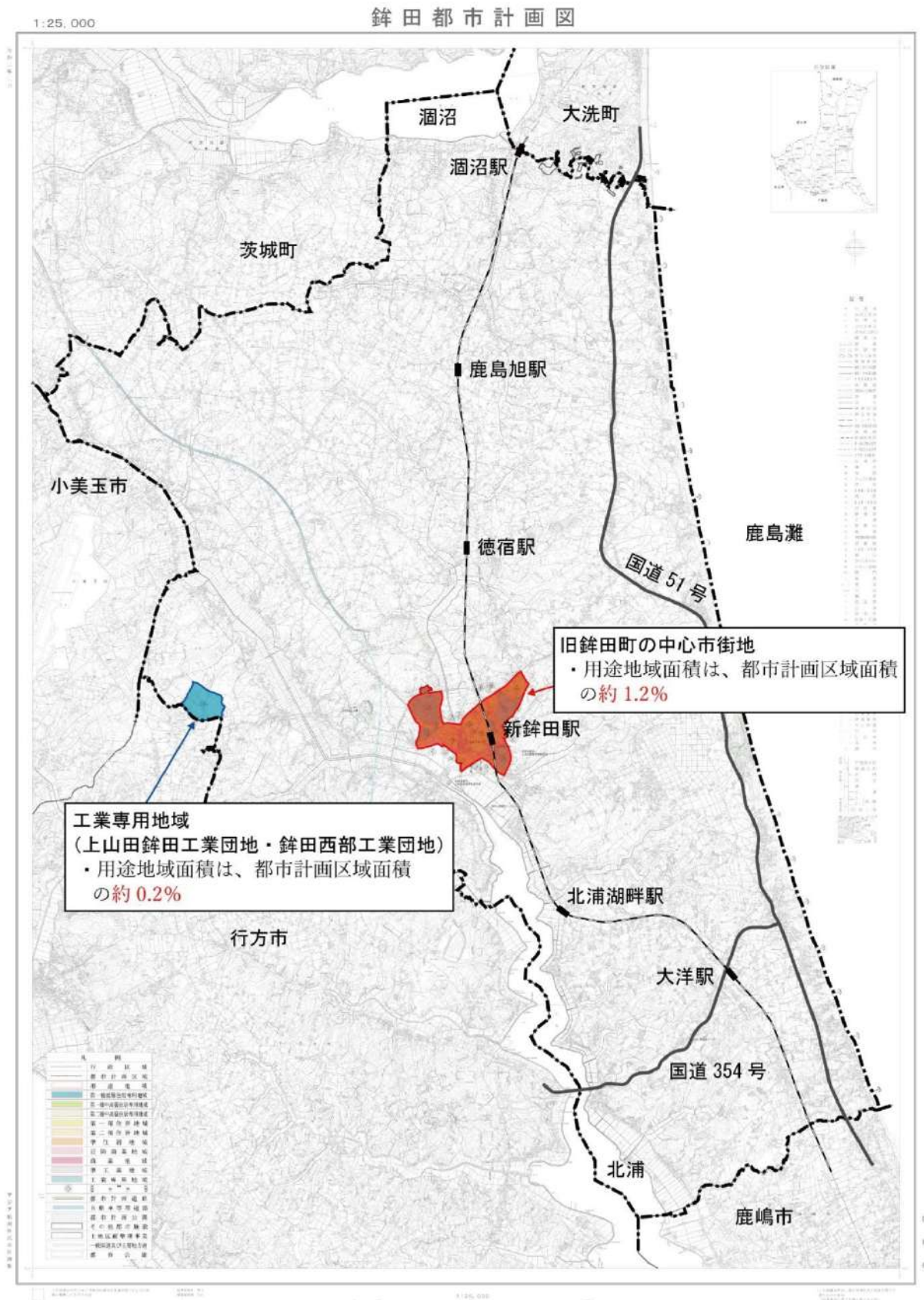
資料：銚田市HP、令和4年度用途地域見直し

図－用途地域の指定状況



資料：用途地域の変更に合わせて区域を加工

図－銚田市全体での用途地域の指定状況



2. 都市施設

(1) 都市計画道路

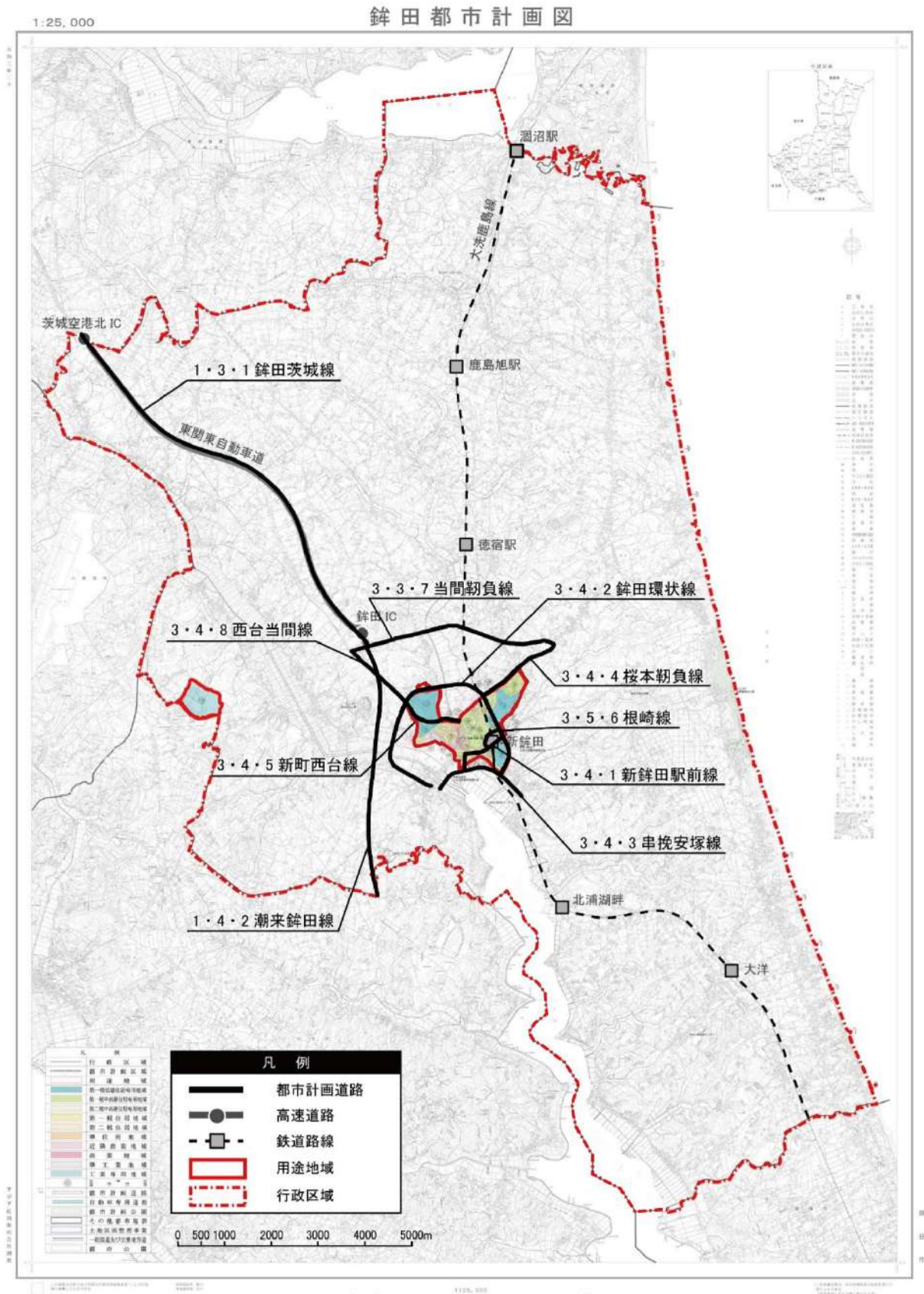
本市における都市計画道路の指定状況は、自動車専用道路が2路線（延長 14,660m）、幹線道路が8路線（延長 19,370m）都市計画決定されています。

表－都市計画道路の現況

路線名	幅員（m）	延長（m）			備考
		計画総延長	改良済延長	改良済率	
1・3・1 鉾田茨城線	23.5	9,280.0	1,580.0	17.0%	東関東道水戸線
1・4・2 潮来鉾田線	20.5	5,380.0	910.0	16.9%	東関東道水戸線
3・4・1 新鉾田駅前線	18.0	1,270.0	1,110.0	87.4%	
3・4・2 鉾田環状線	16.0	6,100.0	6,090.3	99.8%	
3・4・3 串挽安塚線	16.0	2,120.0	960.0	45.3%	茨城鹿島線
3・4・4 桜本靱負線	17.0	1,880.0	0.0	0.0%	
3・4・5 新町西台線	16.0	1,330.0	350.0	26.3%	
3・3・7 当間靱負線	27.0	4,510.0	500.0	11.1%	鉾田茨城線
3・4・8 西台当間線	17.0	1,590.0	0.0	0.0%	茨城鹿島線
3・5・6 根崎線	12.0	570.0	570.0	100.0%	

資料：都市計画基礎調査（2017 年度（平成 29 年度））

図一 都市計画道路



資料：用途地域の変更に合わせて区域を加工

(2)都市計画公園

本市には都市公園が9箇所、一般公園が6箇所となっており、合わせて15箇所の公園が整備されています。

鹿島灘海浜公園は概ね半分の場所で計画事業中となっています。

表－都市公園等の状況

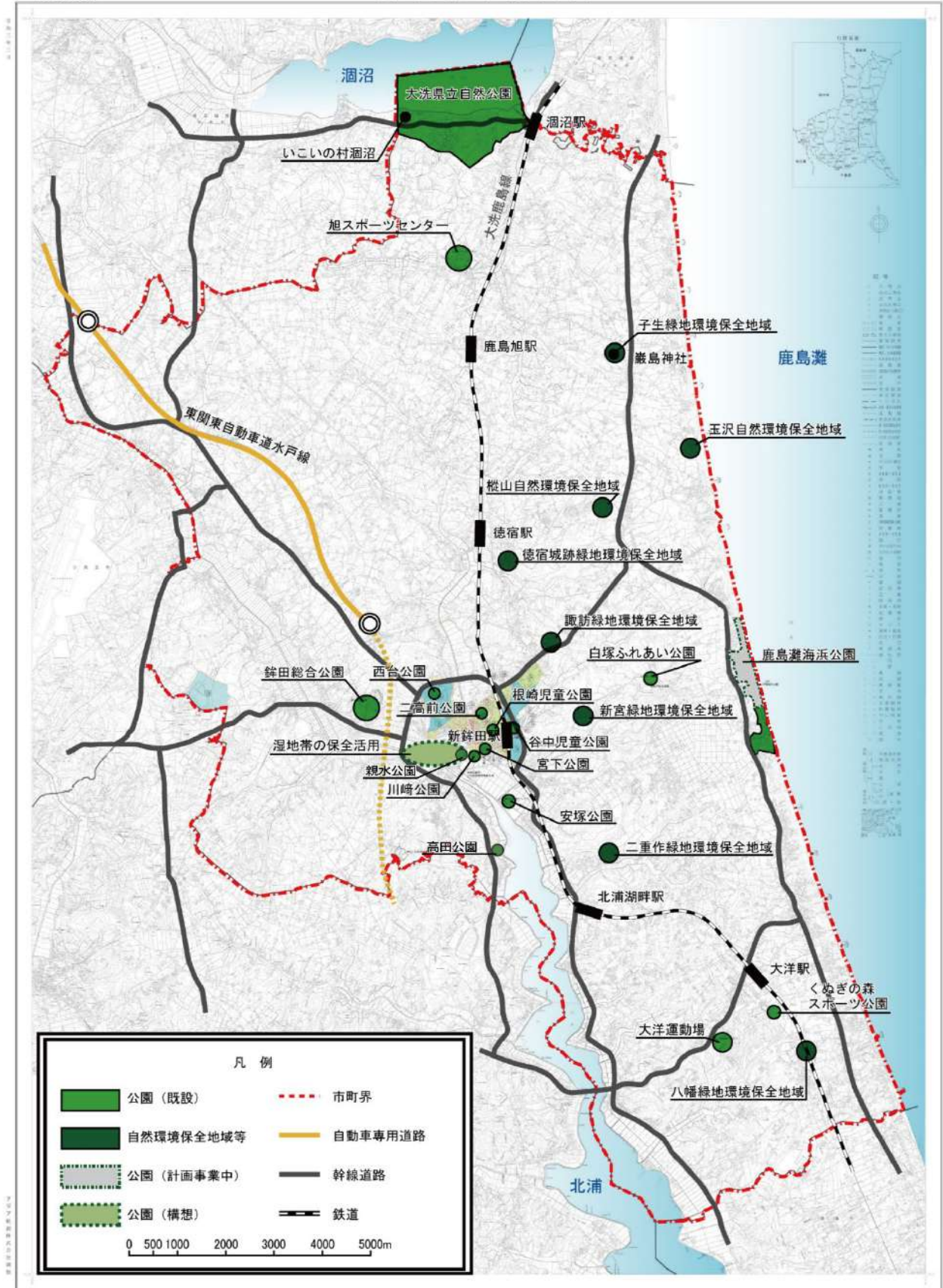
	公園名
都市公園	根崎児童公園
	谷中児童公園
	宮下公園
	川崎公園
	白塚ふれあい公園
	鉾田市鉾田総合公園
	鉾田市旭スポーツセンター
	鉾田市くぬぎの森スポーツ公園
	鹿島灘海浜公園
一般公園	西台公園
	二高前公園
	安塚公園
	親水公園
	高田公園
	安塚公園ふれあい広場

資料：鉾田市資料

図－公園の状況

銚田都市計画図

1:25,000

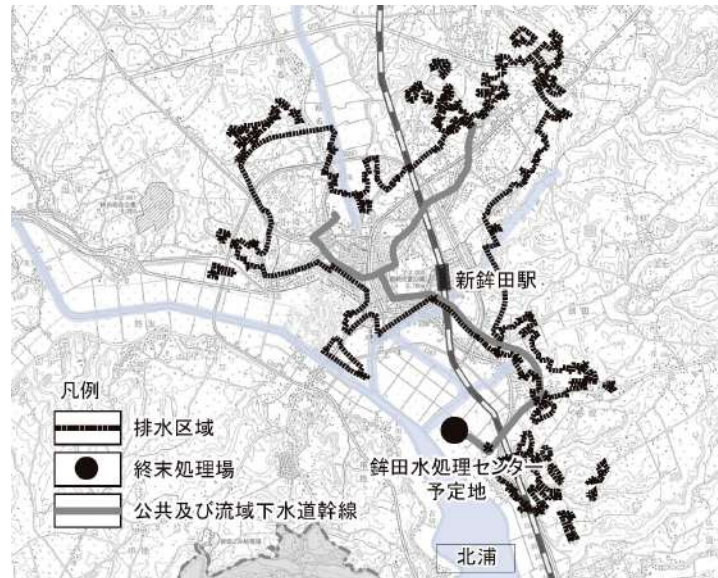


資料：用途地域の変更に合わせて区域を加工

(3) 公共下水道

本市の公共下水道は 2005 年(平成 17 年)2 月に計画決定され、2033 年度(令和 15 年度)を目標に全体計画区域である市内 360.5ha の整備を行っています。

図－公共下水道計画図



資料：都市計画基礎調査（2017 年度（平成 29 年度））

表－公共下水道の状況

項目	全体計画区域	事業認可区域
計画目標年次	令和 7 年度	令和 5 年度
計画面積	360.5ha	280ha
計画処理人口	6,530 人	4,859 人
処理能力	2,659m ³ /日	2,000m ³ /日
管渠延長	89,100m	—

資料：銚田市下水道課HP(令和 4 年 1 月)

表－農業集落排水事業の状況

地区名	面積 (ha)	計画処理人口 (人)	施工期間
青山・美原地区	90	1,200	平成 7 年度～平成 13 年度
上島西部地区	35	960	平成 17 年度～平成 23 年度
舟木地区	69	1,750	平成 20 年度～平成 28 年度

資料：銚田市下水道課HP(令和 4 年 1 月)

(4) 土地区画整理事業

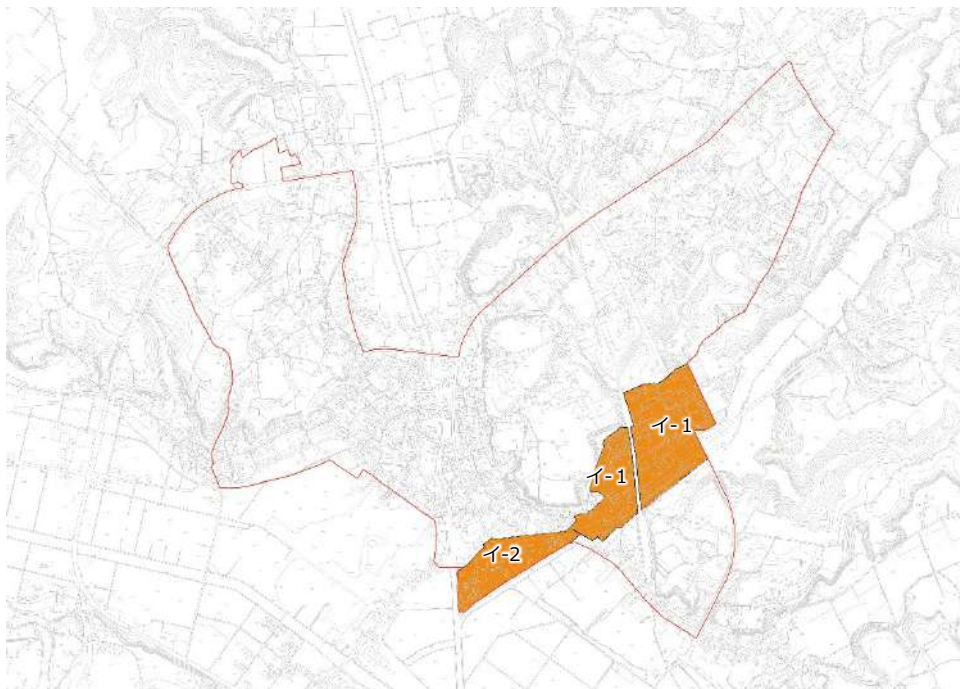
本市での土地区画整理事業は、新鉾田駅前地区と、新鉾田駅西地区で公共団体による住宅系の土地区画整理事業が行われています。この2地区の土地区画整理事業の事業面積は23.8ha、計画人口は1,900人、計画戸数は540戸です。

表ー土地区画整理事業の状況

地区名	事業主体	総面積 (ha)	計画		事業着手 (年月日)	事業完了 (年月日)	進捗率
			戸数(戸)	人口(人)			
新鉾田駅前 (イ-1)	公共団体施行 (3条3項)	17.6	400	1,400	S46.11.1	S63.3.31	100.0
新鉾田駅西 (イ-2)	公共団体施行 (3条3項)	6.2	140	500	H1.5.20	H10.3.31	100.0

資料：都市計画基礎調査（2017年度(平成29年度)）

図ー土地区画整理事業施行区域



資料：都市計画基礎調査（2017年度(平成29年度)）、
用途地域の変更に合わせて区域を加工

Ⅲ 将来都市構造を踏まえた立地適正化計画における課題

Ⅲ－１ 都市計画マスタープランにおける将来都市構造

銚田市都市計画マスタープランでは、合併前から形成された市街地部を活用して、「ゾーン」と「拠点」を配置し、幹線道路を主とした「軸」で連携する都市構造を目指しています。

1. 都市構造の考え方

合併前の旧町村はそれぞれ中心となる市街地部を持ち、その中心と各集落とが連携した都市構造を形成してきました。本計画では、いままで構築されてきたこの構造を最大限に活かし、再構築して市としての一体性や効率性を強化し、総合力を高めることに重点を置きます。

既存の都市構造や地域資源等を積極的に活かし、市全体としてのバランスの取れた発展を目指すため、現在の土地利用をベースとした「ゾーン」に「拠点」を配置し、幹線道路を主とした「軸」でつなぐことによって新たな都市構造を構築します。

2. 地域の個性を形成する「ゾーン」の配置

- 親水ゾーンとして、鹿島灘、北浦、涸沼の沿岸地域を位置付けます。
- 樹林地ゾーンとして、低地部と台地部の境に帯状に連なる斜面林や、台地上のまとまった平地林を位置付けます。
- 農地ゾーンとして、台地部の畑地や低地部に広がる水田及び、それらに抱かれた集落地を位置付けます。
- 市街地ゾーンとして、中心市街地(用途地域)周辺、旭総合支所周辺、大洋総合支所周辺を位置付けます。
- 工業・流通ゾーンとして、銚田西部工業団地、上山銚田工業団地、大蔵工業団地、銚田インターチェンジ周辺、茨城空港北インターチェンジ周辺を位置付けます。

3. 各種の機能を担う「拠点」の配置

- 銚田市役所、旭総合支所、大洋総合支所の周辺を市街地拠点として位置付けます。
- 銚田西部工業団地、上山銚田工業団地、大蔵工業団地、銚田インターチェンジ周辺、茨城空港北インターチェンジ周辺を工業・流通拠点として位置付けます。
- 鹿島灘海浜公園、いこいの村涸沼、ほっとパーク銚田、とつぶ・さんて大洋、旭スポーツセンター、銚田総合公園や大洋運動場及びそれらの周辺を健康・スポーツ拠点として位置付けます。

■銚田市街地拠点の今後のあり方について

銚田の市街地拠点においては、中心市街地の空洞化、浸水被害の可能性など市街地形成上の課題が山積しています。銚田市の中心部として、今後とも持続可能なまちづくりの拠点であり続けるために、立地適正化計画の策定、各種公共施設の移転再配置などを通じて、市街地拠点の今後のあり方を本格的に検討し、具体化していく必要があります。

4. 拠点やゾーンを効果的に結ぶ幹線道路「軸」の配置

幹線道路などの交通軸として、南北方向の国道 51 号や鹿島臨海鉄道大洗鹿島線及び鉾田環状線と環状線から放射状に広がる県道を位置付けます。

さらに、県道大竹鉾田線の未開通区間の整備や、都市計画道路串挽安塚線の整備を促進し、放射・環状型の道路体系の強化に努めます。

また長期的には、旭総合支所周辺の拠点と茨城空港北インターチェンジとを結ぶ構想道路、県道鉾田鹿嶋線と県道下太田鉾田線を結ぶ合併支援道路の整備を促進し、市域西側で小美玉との市境を走る県道水戸神栖線や、鹿行大橋の架け替えにより機能が強化された国道 354 号などとともに、現在の放射・環状型から梯子状の道路体系へ移行を目指します。

それぞれの拠点を通るこれらの道路ネットワークと、東関東自動車道水戸線の鉾田インターチェンジや茨城空港北インターチェンジがつながることにより、市内の各拠点、各地域と高速道路網との円滑な接続が可能になります。

図－将来都市構造図



資料：銚田市都市計画マスタープラン

5. 将来人口の見通し

鉾田市都市計画マスタープランでは、第2期鉾田市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン及び総合戦略における将来人口の見通しを参考に、以下のように想定しており、本計画においてもこの将来人口を基本に計画を策定します。

なお、本市の人口は、2020年(令和2年)の国勢調査速報集計で45,973人で、2015年(平成27年)の国勢調査時点の48,187人と比較すると、5年間で2,214人の減少となっており、少子高齢化という趨勢の中で、今後も減少が進むと考えられます。

2030年(令和12年):約40,700人～42,000人

6. 鉾田市街地の方向性

都市計画マスタープランでは、鉾田市街地を有する中央部のまちづくりの目標を次のように設定しています。

表ー中央部のまちづくりの目標

中心市街地としての魅力づくり	都市機能の集積を活かした地域づくり
中心市街地の都市基盤及び都市機能の再編と、市の玄関口としてふさわしい駅前環境整備を進め、安全性・利便性の確保された、快適で魅力ある空間の形成を目指します。 ●液状化や浸水被害などの災害リスクや空洞化が進むなか、地域の活性化に向けて市街地の今後のあり方を検討 ●だれもが利用しやすく、市の玄関口としてふさわしい駅づくりの推進 ●上記検討を踏まえた上で、必要に応じて以下の取り組み等の促進 - ー 中心市街地の県道水戸鉾田佐原線(新町通り)をシンボルロードとして整備促進 - ー 大規模店舗とは異なった機能を有する個店の形成と無料駐車場の確保 - ー 市街地を楽しく、気持ちよく回遊できるよう鉾田川沿いの景観の整備促進 - ー 安心して歩けるよう歩行者優先道路の整備促進	市役所周辺の公共施設の集積と、ほっとパーク鉾田周辺のレクリエーションや福祉等の施設の集積を活かした、コンパクトで利便性のある生活圏の形成を目指します。 ●市役所周辺の公共施設のバリアフリー化 ●市民の健康増進を図る地域としてほっとパーク鉾田、ともえ荘など、スポーツ施設やレクリエーション施設、福祉・機能回復施設の再編(適正配置、適正規模、複合化等) ●市役所周辺の公共施設における適正規模の管理・運営 ●公立認定こども園の整備 ●(仮称)鉾田市子育て・コミュニティセンターとして「子育て支援機能」、「情報発信機能」、「コミュニティ活動機能」、「多目的広場機能」を複合的に備えた施設の整備を中心としたまちづくりの展開

III－2 立地適正化計画における課題

立地適正化計画においては、人口減少が進む中で持続可能な都市づくりを目指し、都市の集約化とネットワークの形成に向けた取り組みを進めますが、立地適正化計画における課題について、本市の現状や上位計画等から以下のように整理します。

■課題－1 3つの市街地拠点を基本とする都市構造への誘導

都市計画マスタープランでは、3つの市街地拠点（鉾田、大洋、旭）が位置付けられ、このような拠点を幹線道路による「軸」で連携することとされています。

市街地拠点については、市民の日常生活を支援する拠点として、買い物、医療、福祉、教育、公益といった各種機能の提供が求められることから、各拠点の現状や特性を考慮して機能の充実を図るとともに、周辺地域からこれらの拠点へのアクセスを確保する必要があります。

■課題－2 人口減少や高齢化に対応した構造を持つ「まち」への転換

「まち」は、生活、産業活動、学び、交流といった多様な機能が集積して成り立っていますが、人口減少や高齢化の進展に加え、自動車による移動圏域の拡大、世帯構造の変化などにより、商店街を基本とする従来型市街地の衰退と空洞化が進行しています。

一方で、このような市街地は、多くの公共施設や民間施設といった資産を有しており、持続可能なまちづくりが求められるという社会潮流を考慮すると、前述のような人口構成や生活様式の変化に対応した市街地像を示し、その実現に向けた施策を具体化する必要があります。

■課題－3 鉾田市街地拠点の充実

都市計画マスタープランでは、鉾田市街地について、中心市街地の空洞化、浸水被害の可能性など市街地形成上の課題が山積しているとし、持続可能な拠点であり続けるため、市街地拠点としてのあり方や公共施設の再配置を検討する必要があるとしています。

鉾田市街地は、工業専用地域を除き本市で唯一用途地域が指定されている市街地であり、市民にとっても市の中心と認識されていることから、市街地として求められる機能の再生、公共交通の活用、リスクコミュニケーションの充実といった施策を講じつつ、拠点機能の充実を図る必要があります。

■課題－４ コンパクトさを生かした市街地環境の創出

鉾田市街地は、新鉾田駅を中心に半径 1 km 程度のコンパクトな市街地です。市街地中央には複数の教育施設が位置し、学生の姿も多くみられますが、商店街の空洞化や保護者による送迎の増加等により、「まちなかでの滞留」がみられない状況となっています。

このようなことから、学生がまちなかを歩くことができる環境づくりを目指し、新鉾田駅や教育施設エリアの連携軸の安全性や魅力向上を図るとともに、路線バスやデマンド型乗合タクシーと連携し、自動車交通のみに依存せず、高齢者も散策を楽しめる市街地環境づくりが期待されます。

■課題－５ 市街地周辺に位置する新たな拠点との連携

現在検討・準備が進んでいる（仮称）鉾田市子育て・コミュニティセンターの計画が具体化し、事業化に向けた準備が進められており、新たに用途地域が指定されたことから、新鉾田駅周辺における市街地との連携を考慮した「軸」のあり方を検討するとともに、これらの「軸」について、自転車や徒歩による移動を促進するため、魅力ある街並み景観や滞留施設等についても検討する必要があります。

■課題－６ 情報技術の活用を考慮したまちづくりの検討

今後のまちづくりにおいては、情報技術の活用を想定することが不可欠です。既に自動運転技術や AI を活用した多様なサービスの社会実装も進んでおり、従来は対応困難であった個人や地域の課題に対して、きめ細やかに対応できるようになる可能性が指摘されています。情報基盤を重要な社会インフラとして位置付けるとともに、既に提唱されている Society5.0 といった新たな社会への対応を意識する必要があります。

IV 鉾田市街地のまちづくり方針と都市の骨格構造

IV－1 まちづくりの理念と基本方針

鉾田市街地は、上山鉾田工業団地に指定される工業専用地域を除くと、本市で唯一用途地域が指定されている地区です。水運や鉄道といった交通の拠点として、古くから市街地が形成されて来ましたが、総合計画や都市計画マスタープランで示された、『「いのち」と「暮らし」の先進都市～自然を尊び、農を誇り、喜びを生み出す、21世紀のまち～』という目指す都市の姿や、前述のような課題を踏まえ、立地適正化計画におけるまちづくりの理念と基本方針を、以下のように設定します。

1. 立地適正化計画におけるまちづくりの理念

「いのち」と「暮らし」を支える舞台づくりに向けた、持続可能なまちづくり
～自然と農を基本とする都市のコンパクトなまちづくり～

【自然と農を基本とする都市での生活像のイメージ】

「安全に公共交通で暮らせるまち」

「市民活動による賑わいが創出されるまち」

「来街したいと思う魅力と利便性のあるまち」

2. まちづくりの基本方針

■基本方針1 賑わいを創出する拠点の形成

鉾田市街地は、市民の暮らしの拠点として期待されますが、商店街の空洞化や人口減少が進んでおり、市街地周辺への商業施設の立地、生活行動圏の拡大等の影響もあり、賑わいや活力の喪失が進んでいます。一方で、生活に不可欠な医療施設や公共施設が立地する他、教育施設の立地による若年層の来街、公共交通の拠点である鉄道駅といった、「街」を構成する資源も残っており、このような資源を活用したコンパクトシティの実現に向け、以下のような賑わい創出拠点の形成を図ります。

- ◆公共交通の拠点：新鉾田駅を核として、鉄道と路線バス、デマンド型乗合タクシーの交通結節機能を中心とする拠点の形成。
- ◆交流の拠点：県道水戸鉾田佐原線沿道に形成される商店街での空き家・空き店舗活用や大規模未利用地活用による交流を創出する拠点の形成。
- ◆若者の拠点：高等学校や中学校が立地する台地部、新鉾田駅から台地部にアクセスする道路沿道を中心として賑わいを創出する拠点の形成。

■基本方針2 拠点（核）を連携するネットワークの形成

本市は、非線引き都市計画区域であることから、用途地域外での宅地化もみられるほか、古くからの農村集落や、合併前の旧村の拠点などが、市域全域に分散しています。

そのため、鉾田市街地内における賑わい創出や利便性向上に向け、前述のような市街地内の賑わいを創出する拠点（核）とのネットワークを形成する他、公共交通や令和3年度から運行されているデマンド型乗合タクシーを活用し、市内において拠点となる地区や施設と鉾田市街地との連携確保を目指します。

鉾田市街地内では、新鉾田周辺と飯名地区における（仮称）鉾田市子育て・コミュニティセンターとの連携強化を図るため、デマンド型乗合タクシー等による移動手段を確保し、人の往来の活発化を図ります。

■基本方針3 災害想定を考慮した都市機能、居住の誘導

鉾田市街地には、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域が指定されており、このような災害リスクを認識しつつ、適切な防災対策、リスクコミュニケーションを講じながら、都市機能や居住の誘導を図ります。

IV－2 目指すべき都市の骨格構造

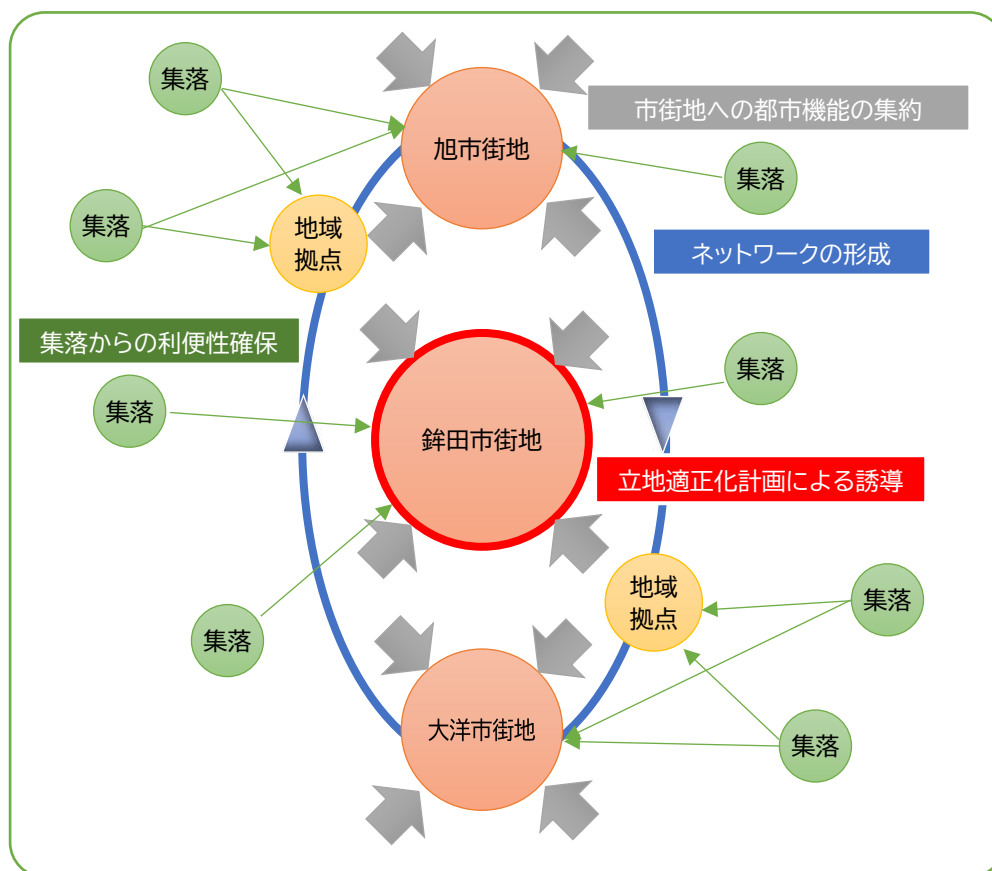
以上のようなまちづくりの理念と基本方針をもとに、本計画で目指す都市の骨格構造を以下のように設定します。

1. 銚田市におけるコンパクト・プラス・ネットワークの考え方

本市では、集落部での居住者も多くなっています。生活の拠点となるエリアは、旧町村の中心市街地や庁舎周辺に形成されているほか、幹線道路沿道に商業施設等が集積し、地域の拠点となるエリアもみられていますが、都市計画上の位置付けについては、産業系用途地域を除くと、銚田市街地が唯一の用途地域となっています。

第2次銚田市総合計画や銚田市都市計画マスタープランにおいては、用途地域である銚田市街地と、大洋市街地、旭市街地、前述のような地域の拠点等の連携を図る都市構造が示されていることから、本計画でもこのような位置付けをもとに、用途地域が指定されている銚田市街地において、立地適正化計画による都市機能や居住の誘導を図ることとします。一方、大洋市街地や旭市街地については、公共施設の利活用や教育施設の統廃合などの関連施策と連携しながら、市独自の施策により、拠点機能の充実を図ることとします。

図－銚田市におけるコンパクト・プラス・ネットワークの考え方



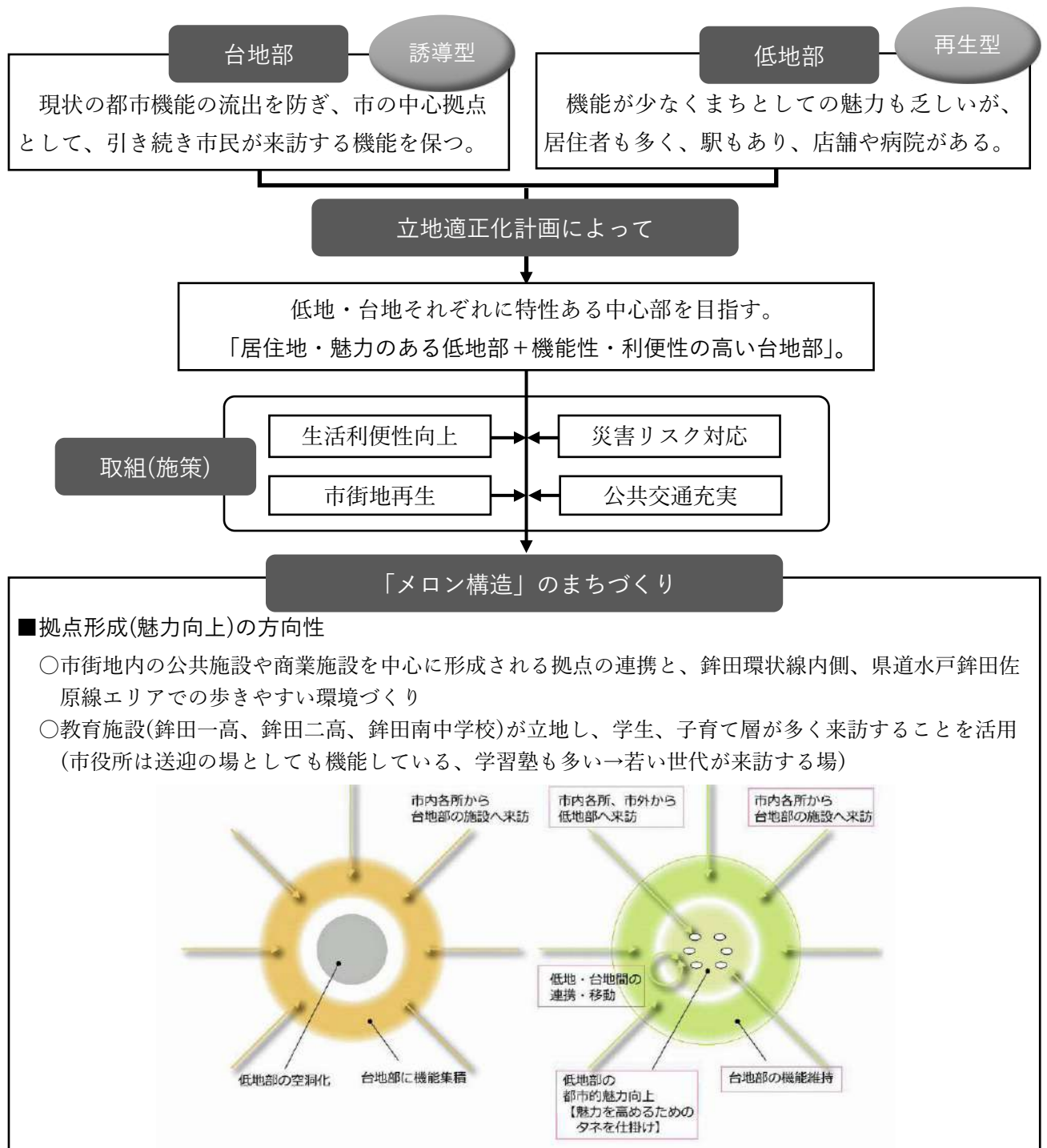
2. 鉾田市街地が目指す骨格構造

現在の鉾田市街地は、古くからの拠点であった低地部では、鉄道の廃線や商店街の空洞化等により低密化が進んでいる一方で、台地部では、鉾田環状線を中心に店舗等の生活利便施設が立地し、市民の生活拠点となっており、空洞化が進む低地部＋環状道路を軸とする台地部というように、中心部が二重構造を呈しある種の「ドーナツ構造」となっています。

しかし低地部には、都市のストックも多く存することから、立地適正化計画によりコンパクトなまちづくりの誘導を図るためには、低地部における再生型のまちづくりと、台地部における誘導型のまちづくりを展開することを基本とし、このまちづくりの考え方を市民に親しまれているメロンにたとえ、「メロン構造」のまちづくりとして、市民と共有しながら取り組むこととします。

また、新たに（仮称）鉾田市子育て・コミュニティセンターの施設整備が具体化し、事業化が進められており、その施設構成より、中心部からの人の流動等が活発になることが予想されます。そのため新たな施設整備をふまえ中心部の都市づくりを進めていく必要があります。

図－銚田市街地が目指す骨格構造



3. 鉾田市街地のターゲットと生活像

前項で示した鉾田市街地が目指す骨格構造によって実現される、鉾田市街地のターゲットについては、～学びや子育て、日々の暮らしを通じて世代間交流や賑わいが育まれるまち～とし、市民にとって最も身近でアクセスしやすい生活支援拠点を想定します。

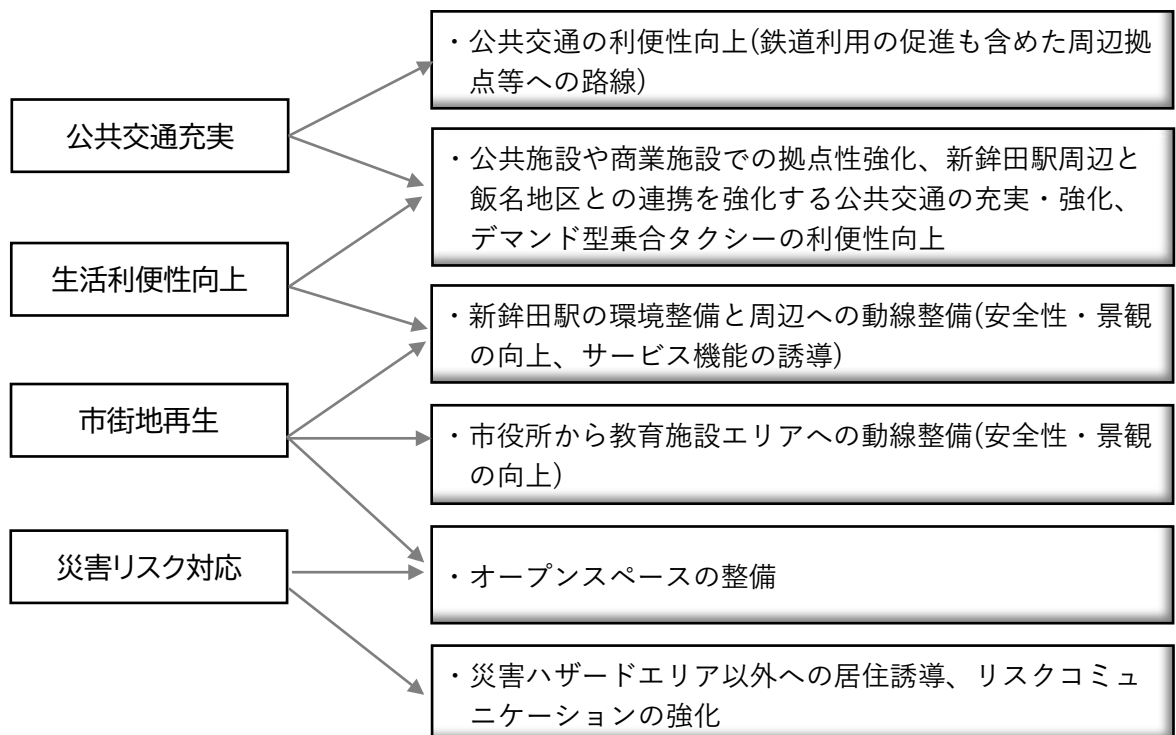
また、具体的な生活像として、以下の3つをイメージすることとします。

- ・環状線による市街地外縁での交通集散機能を背景に、「安全に公共交通で暮らせるまち」
- ・子育てや市民サービスを背景に、「市民活動による賑わいが創出されるまち」
- ・市街地内の生活利便施設や個店の連携が進み、「来街したいと思う魅力と利便性のあるまち」

4. 立地適正化計画による取組（施策）

鉾田市街地が目指す骨格構造を目指すための施策については、前述の鉾田市街地が目指す骨格構造を踏まえ、生活利便性向上、市街地再生、災害リスク対応、公共交通充実という取組（施策）を基本に、以下のように想定します。

立地適正化計画による取組（施策）の展開



5. 誘導区域に含まれない区域の方針

立地適正化計画では、コンパクト・プラス・ネットワークによる集約型のまちづくりを目指し、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定めています。今後、本計画に基づき誘導区域内における施策を進めますが、計画の推進においては、立地適正化計画は、誘導区域外における居住を制限したり、区域内への移転を強制したりするものではないことに留意する必要があります。

特に本市は、農業を主産業としている地域であり、都市計画についても区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）が決定されておらず、集落地域は、引き続き農業生産の場、居住の場としても重要であると考えます。

このようなことから、誘導区域に含まれない区域についても、生活環境や地域コミュニティの維持に向けた施策に取り組む必要があります。

（１）用途地域外での「地域拠点」の維持

鉾田市都市計画マスタープランでは、用途地域が指定されている鉾田市街地において、都市機能の充実強化を図るための誘導に取り組む一方で、合併前の中心であった地区について、用途地域指定や地区計画の活用による拠点機能の充実に向けた誘導に取り組むとしています。また、この他にも白地地域で生活支援施設が集積し生活拠点となっている地区も形成されています。

このような地区については、今後も市民生活を支える「地域拠点」として維持する必要があることから、民間事業者の動向に注視するとともに、公共施設の統廃合や公共交通の利便性向上に向けた施策に取り組むこととします。

（２）移動利便性（「生活拠点」へのアクセス手段）の確保

本市は、自動車交通への依存が高い地域となっていますが、高齢化の進展に伴い、移動利便性の確保が課題となっていることから、本年度から運行を開始したデマンド型乗合タクシーをはじめとする公共交通の利便性向上を図ることにより、居住地域から「生活拠点」へのアクセス手段の確保に取り組む必要があります。

（３）鉾田市ならではの環境を生かした居住の検討

本市は、緑や水辺といった豊かな自然環境を有しています。近年、働き方改革やテレワークの浸透などが進んでおり、住む場所の選択肢も多様化しています。

一方で、本市においては人口減少による空き家の増加もみられ、有効活用が課題となっていることから、関連施策との連携を図りながら、本市ならではの環境を生かした居住のあり方について検討します。

IV－3 銚田市街地の将来人口密度の見通し

銚田市街地の人口については、今後も減少することが見込まれ、国土交通省国土技術政策総合研究所の将来人口・世帯予測ツールによる 2040 年(令和 22 年)の銚田市街地の推計人口は 2,015 人で、2015 年(平成 27 年)から約 500 人減少することが予想されています。

表－用途地域別の人口・密度の推移(銚田市街地)

用途地域	用途地域 面積(ha)	2015 年(平成 27 年)		2040 年(令和 22 年)推計	
		人口 (人)	密度 (人/ha)	人口 (人)	密度 (人/ha)
第一種低層住居専用地域	77.7	635	8.18	450	5.79
第一種中高層住居専用地域	56.0	503	8.98	442	7.89
第二種中高層住居専用地域	9.1	124	13.59	96	10.54
第一種住居地域	62.6	622	9.94	510	8.16
第二種住居地域	15.0	178	11.92	132	8.80
準住居地域	7.0	106	15.18	87	12.50
近隣商業地域	8.7	166	19.06	142	16.35
商業地域	4.0	54	13.56	40	10.08
準工業地域	6.2	130	20.97	116	18.74
合計	246.3	2,518	10.22	2,015	8.18

資料：国勢調査小地域人口、国土交通省国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測ツール

※用途地域の面積は工業専用地域（42.0ha）を除いた合計

V 誘導方針の検討

V－1 立地適正化計画区域の設定

立地適正化計画の対象区域は市域全域とします。また、誘導区域については、「IV－2 目指すべき都市の骨格構造」を踏まえ、都市計画マスタープランで「市街地」として位置付けられている拠点のうち、用途地域が指定されている鉾田市街地で設定することとします。

V－2 鉾田市街地の概況

1. 鉾田市街地の概況

鉾田市街地は、鉾田川が北浦に合流する低地部を中心に形成され、県道水戸鉾田佐原線に沿って商業施設の立地が進み、鉾田市街地の中心市街地が形成されました。その後、鹿島鉄道鉾田駅や鹿島臨海鉄道新鉾田駅の設置に伴い東西に市街地が拡大し、都市計画道路鉾田環状線の整備により、沿道型の商業施設の立地が進んでいます。

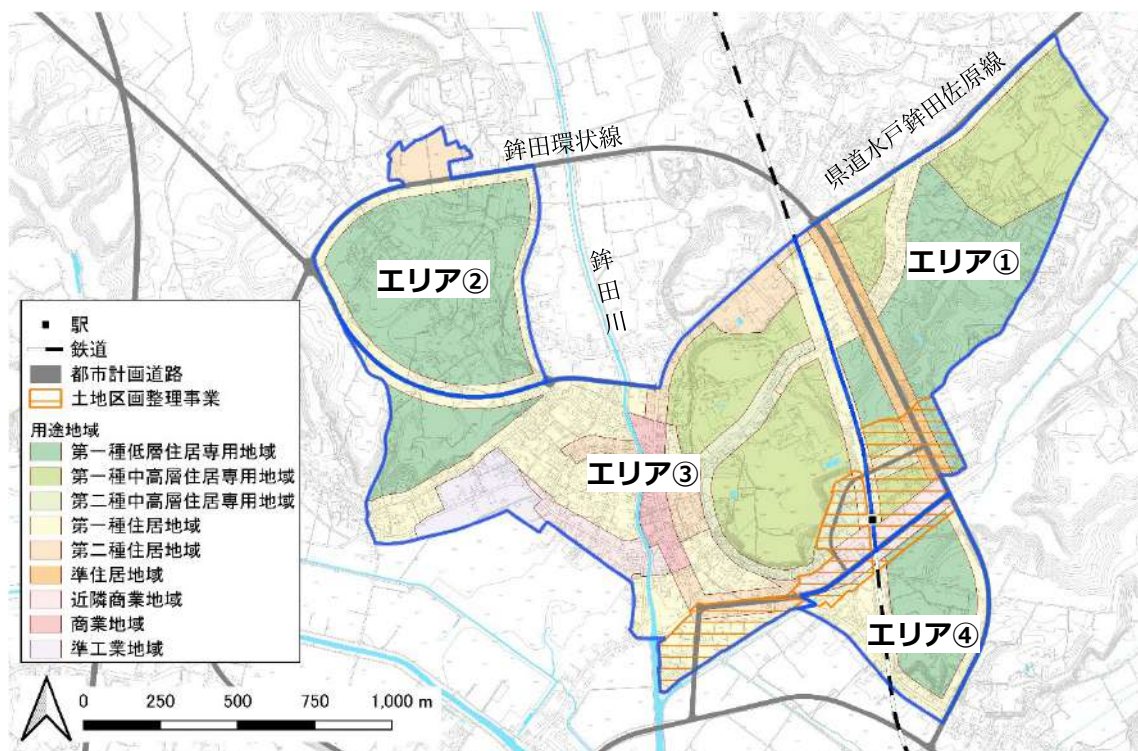
鉾田市街地の地形は、鉾田川沿岸の低地とその東西の台地に区分されています。台地部と低地部の間は斜面地となっており、土砂災害（特別）警戒区域が複数指定されています。また、低地部は浸水想定区域に指定されています。

このように鉾田市街地は、地形的な特性や市街地形成過程が異なることから、エリアを設定して特性を整理します。

表－エリア設定の考え方

エリア	設定の考え方
エリア①	市街地北東部のエリアで、県道水戸鉾田佐原線沿道や鉾田環状線沿道で商業施設の立地が進んでいます。沿道以外では、宅地と農地が混在し自然的土地利用も多くなっており、市街化が進行しているエリアとして設定します。
エリア②	市街地北西部のエリアで、用途地域内では自然的土地利用も多くなっています。北側では新たな施設整備も予定されていることから、今後にぎわいが高まるエリアとして設定します。
エリア③	鉾田市街地の中心的なエリアで、低地部は浸水想定区域、斜面地は土砂災害（特別）警戒区域に指定されているものの、商店街が形成されるとともに、駅、市庁舎、教育施設等も立地しており、既に市街地が形成されている地域として設定します。
エリア④	市街地南東部のエリアで、新鉾田駅周辺で商業施設の立地がみられますが、自然的土地利用も多く残っており、今後市街化が進行するエリアとして設定します。

図－銚田市街地の概要(エリア設定)



資料：用途地域の変更に合わせて区域を加工

表－銚田市街地の概況(エリア別)

	エリア①	エリア②	エリア③	エリア④
市街地概況	☐ 進行市街地 ・新銚田駅を中心に土地区画整理事業が施行 ・都市計画道路沿道での商業施設の立地が進行 ・既存集落の他、一部で宅地化が進行 ・教育施設が立地	☐ 新市街地 ・基盤未整備 ・既存集落の他、一部で宅地化が進行 ・県道水戸銚田佐原線沿道の北側で新たな拠点施設となる「(仮称)銚田市子育て・コミュニティセンター」の整備が事業化されている。	☐ 既成市街地 ・新銚田駅西区画整理事業が施工 ・古くからの商店街 ・商店街の空洞化が進行し、空き店舗・空き地が増加 ・商店街周辺は住居系市街地が形成 ・台地部に教育施設が立地 ・公共施設、医療施設、金融機関等の生活利便施設が立地	☐ 新市街地 ・基盤未整備 ・既存集落の他、一部で宅地化が進行
主な機能	☐ 居住 ☐ 商業・業務 ☐ 公共交通	☐ 居住 ☐ 公共サービス	☐ 居住 ☐ 商業・業務 ☐ 公共サービス	☐ 居住
災害	—	—	☐ 土砂災害(特別)警戒区域 ☐ 浸水想定区域	☐ 土砂災害警戒区域

2. 土地利用及び施設立地の特性

農地や山林・原野・水面など、自然的土地利用の割合はエリア②が多く、次いでエリア④となっています。一方でエリア③では低い数値となっています。

住宅用地や商業用地の都市の中心的な役割を構築する土地利用の割合はエリア①やエリア③が多くなっています。

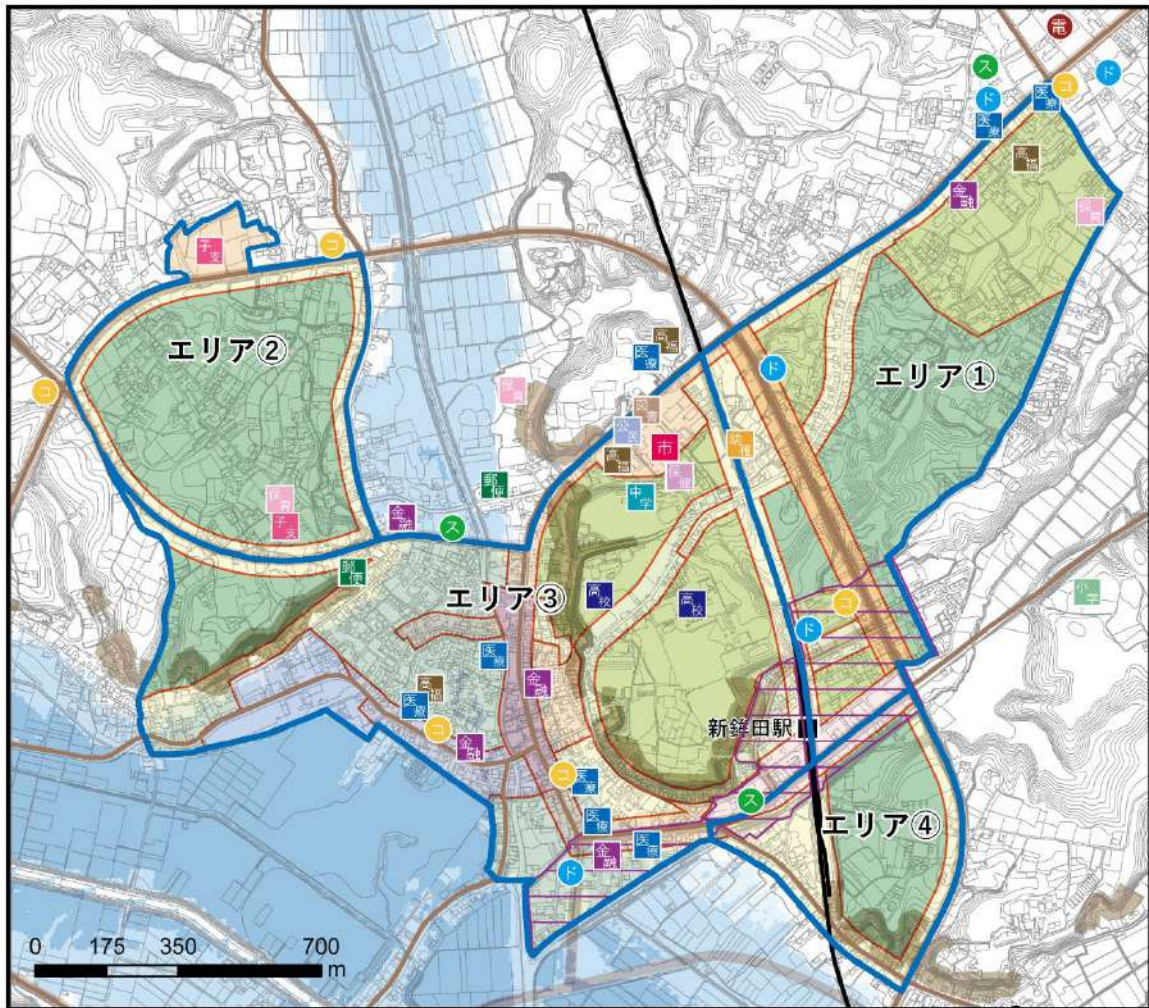
また、車利用への対応や大規模化により、商業施設については、用途地域内でなく銚田環状道路外側への立地が進むほか、銚田市街地から離れた地域での立地もみられています。

表一 銚田市街地の土地利用

土地利用構成比	エリア①	エリア②	エリア③	エリア④
農地	32.9%	45.7%	15.2%	39.3%
山林・原野・水面等	6.4%	11.4%	5.5%	10.4%
住宅用地	28.1%	26.7%	29.4%	17.1%
商業用地	15.4%	2.0%	11.9%	10.8%
工業・運輸施設用地	3.0%	2.7%	3.5%	5.7%
公共用地	4.2%	4.8%	20.9%	2.3%
公園・緑地	0.3%	0.0%	0.4%	0.0%
その他	9.7%	6.7%	13.2%	14.4%

資料：都市計画基礎調査（2017 年度（平成 29 年度））

図－鉾田市街地の概況



用途地域	区域	市の施設	医療・福祉施設
第一種低層住居専用地域	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域	市役所	医療施設
第一種中高層住居専用地域	エリア①～④	保健センター	高齢者福祉施設
第二種中高層住居専用地域	区画整理事業	市立図書館	
第一種住居地域	洪水浸水想定区域 (浸水深 5.0～10.0m未満)	公民館	
第二種住居地域	洪水浸水想定区域 (浸水深 3.0～5.0m未満)		
準住居地域	洪水浸水想定区域 (浸水深 0.5～3.0m未満)		
近隣商業地域	洪水浸水想定区域 (浸水深 0.0～0.5m未満)		
商業地域	道路・鉄道	保育・教育施設	商業施設
準工業地域	県道	保育所	スーパー
工業専用地域	都市計画道路	幼稚園	コンビニ
	鉄道路線・駅	小学校	ドラッグストア
	金融機関	中学校	家電量販店
	金融機関	高等学校	
	郵便局	子育て支援センター	

資料：用途地域の変更に合わせて区域を加工

3. 鉾田市街地の人口特性

鉾田市街地の人口についてエリア別の特性をみると、人口は既成市街地であるエリア③、人口密度は進行市街地であるエリア①で高くなっています。

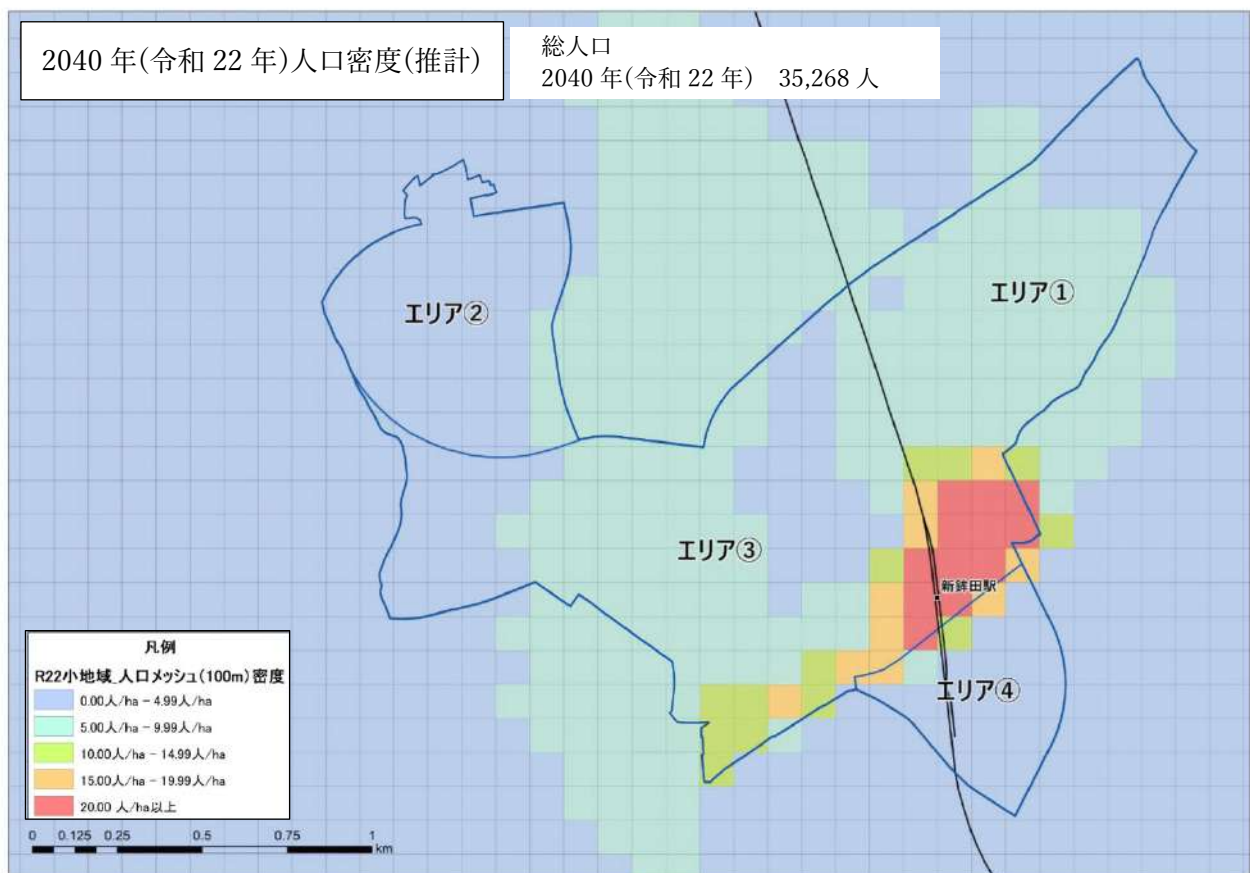
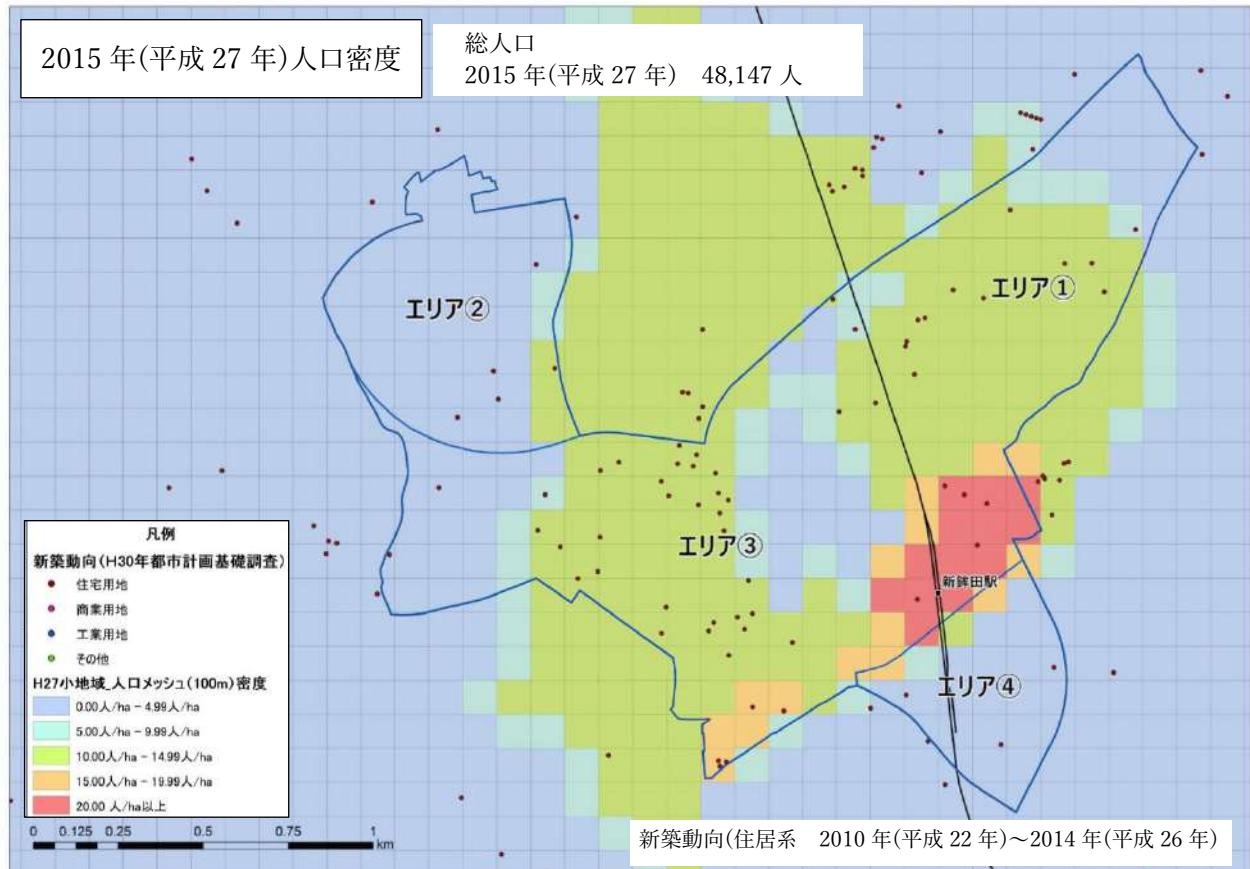
将来の推計人口については、市街地全体で減少すると想定され、メッシュによる人口密度をみると、県道水戸鉾田佐原線沿線で減少する一方で、エリア③の西側やエリア①、なかでも新鉾田駅周辺で人口密度が比較的高くなると見込まれます。

表ー人口密度(2015 年(平成 27 年)、2040 年(令和 22 年)推計)

区分		面積 (ha)	2015 年(平成 27 年)		2040 年(令和 22 年)推計	
構成比	人口(人)		密度(人/ha)	人口(人)	密度(人/ha)	
エリア①	27.9%	68.8	955	13.89	791	11.50
エリア②	17.4%	42.8	204	4.77	128	2.99
エリア③	45.4%	111.8	1,256	11.23	1,012	9.05
エリア④	9.3%	22.9	103	4.51	85	3.73
合計		246.3	2,518	10.23	2,016	8.19

資料：2015 年(平成 27 年)国勢調査の小地域人口
 国土交通省国土技術政策総合研究所
 将来人口・世帯予測ツール 100m×100m メッシュ

図一 人口密度(2015 年(平成 27 年)、2040 年(令和 22 年)推計)



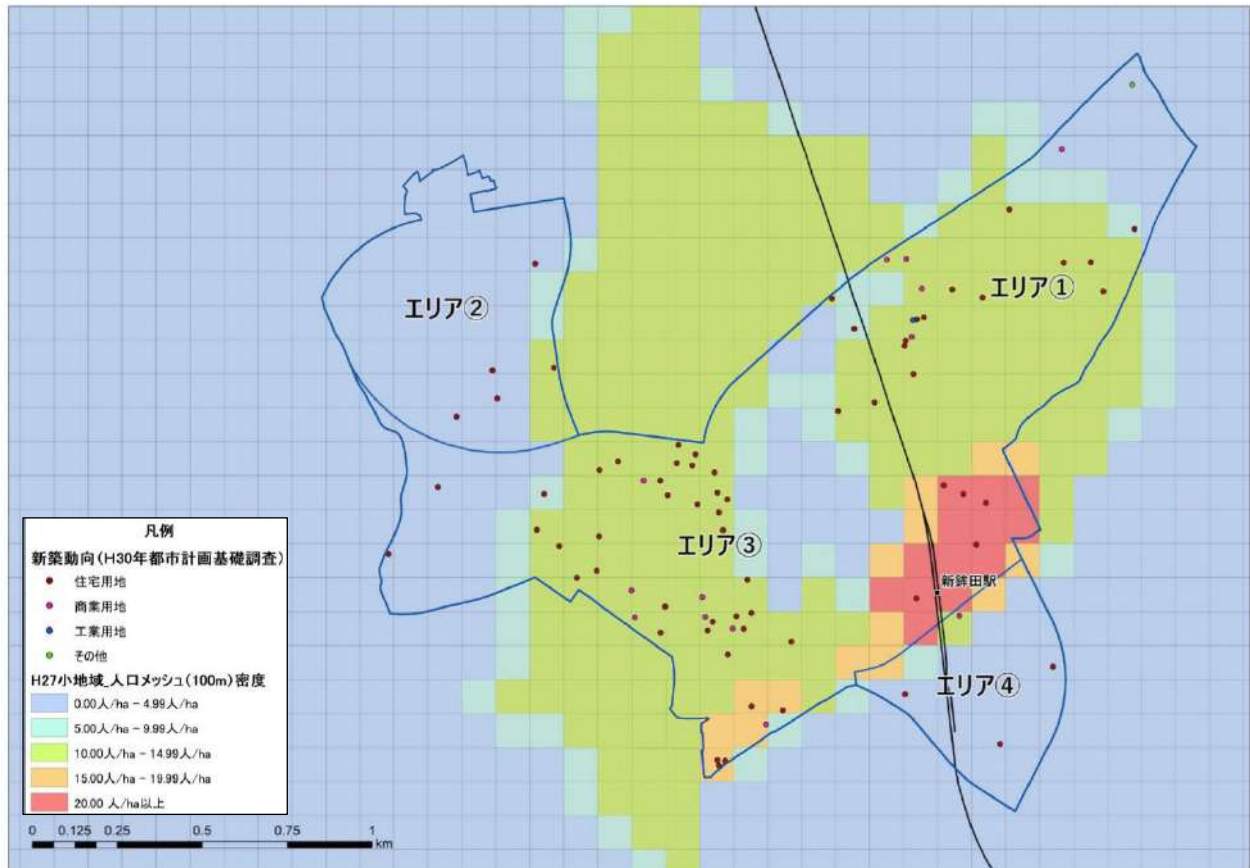
資料：2015 年(平成 27 年)国勢調査の小地域人口
国土交通省国土技術政策総合研究所
将来人口・世帯予測ツール 100m×100m メッシュ

4. 銚田市街地の宅地化動向

銚田市中心市街地の宅地化動向をみると、住宅については、エリア③で多く、なかでも商店街外縁にあたる西側で宅地化が進んでいます。また、商業施設については、エリア①やエリア③で多く、県道水戸銚田佐原線や銚田環状線沿道で立地が進んでいる傾向を示しています。

エリア②やエリア④でも複数の新築の住宅が建設されている状況です。

図一 銚田市街地の宅地化動向（2010年(平成22年)～2014年(平成26年)合算）



資料：2015年(平成27年)国勢調査の小地域人口

資料：都市計画基礎調査(2017年度(平成29年度))

国土交通省国土技術政策総合研究所

将来人口・世帯予測ツール 100m×100mメッシュ

V－3 生活利便性評価

1. 生活利便性に係る評価方法

生活利便性評価については、「都市構造の評価に関するハンドブック(2014年(平成26年)8月)」に基づきますが、利用圏域や公共交通については、本市の特性を考慮して下表のように設定します。

表－生活利便性評価の考え方

項 目		定 義	
		施 設	圏 域
商業施設		専門スーパー、総合スーパー、百貨店	商業施設から半径 800m
高齢者福祉施設		通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設	福祉施設から半径 800m
医療施設		内科又は外科を有する病院・診療所	医療施設から半径 800m
教育・保育施設		保育所、幼稚園、子育て支援センター	教育・保育施設から半径 800m
公共交通	路線バス	路線バスのバス停	バス停から 300m ※本数が少ないことから全ての路線を対象
	鉄道	鉄道駅	鉄道駅から 800m
日常生活サービスの徒歩圏充足率		上記圏域の重複する区域	－

2. 生活利便性評価

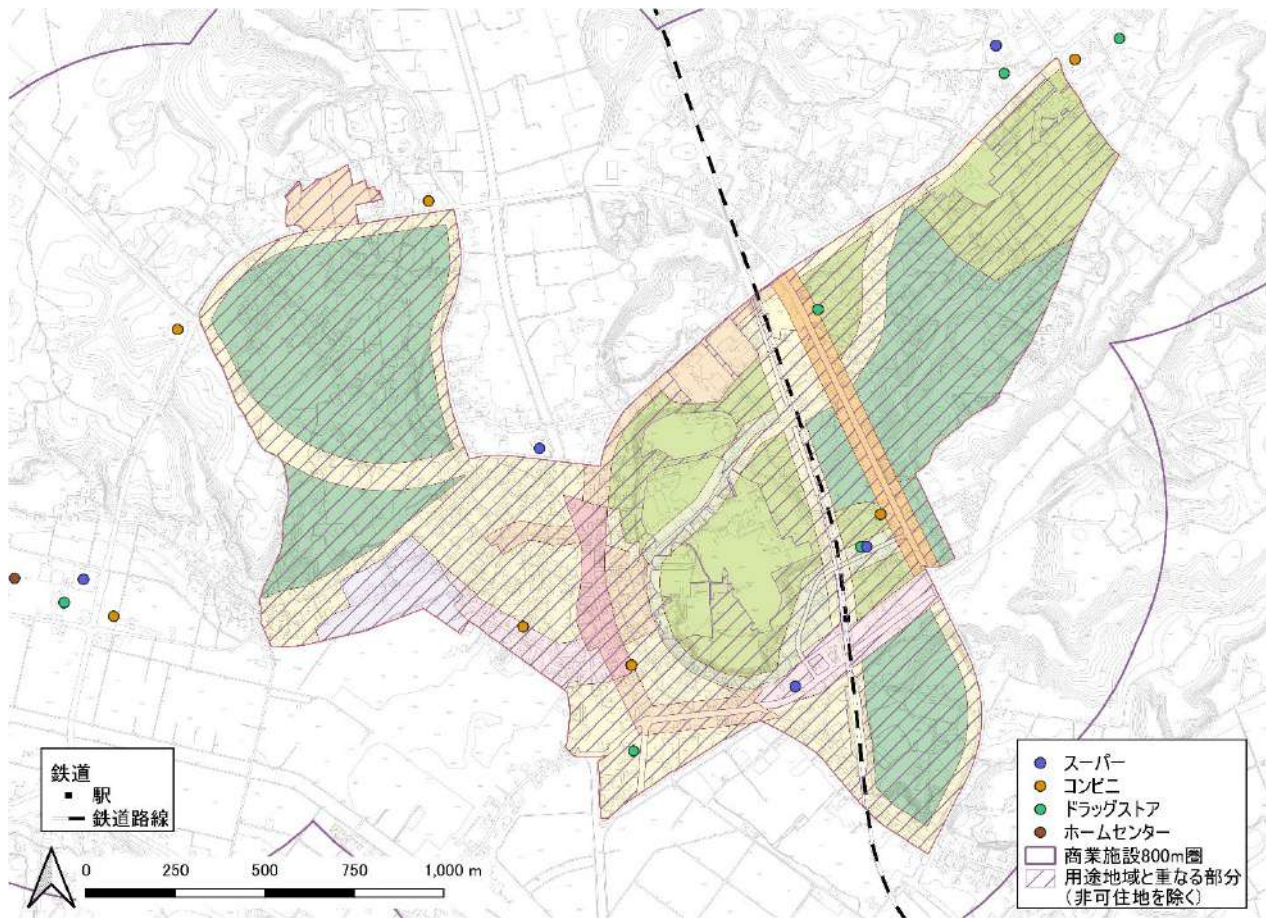
生活利便施設のカバー率は下表のとおりであり、用途地域(工業専用地域を除く鉾田市街地)では、90%以上のカバー率となっています。一方、市全域では最も高い商業施設でも 35%程度で、公共交通は路線バス、駅とも 10%未満となっています。

表－生活利便施設のカバー率一覧(用途地域、行政区域)

施 設		用途地域〔人口2,338人〕		行政区域〔人口48,147人〕	
		利用圏人口(人)	カバー率(%)	利用圏人口(人)	カバー率(%)
商業施設		2,217	94.8%	17,133	35.6%
高齢者福祉施設		2,160	92.4%	11,461	23.8%
医療施設		2,013	86.1%	9,353	19.4%
教育・保育施設		2,214	94.7%	12,837	26.7%
公共交通	路線バス	1,375	58.8%	4,404	9.1%
	駅	1,025	43.8%	3,647	7.6%
日常生活サービスの徒歩圏充足率		738	31.6%	996	2.1%

資料：2015年(平成27年)国勢調査の小地域
国土数値情報の用途地域(令和元年版)

図－用途地域の利便性評価(商業施設)



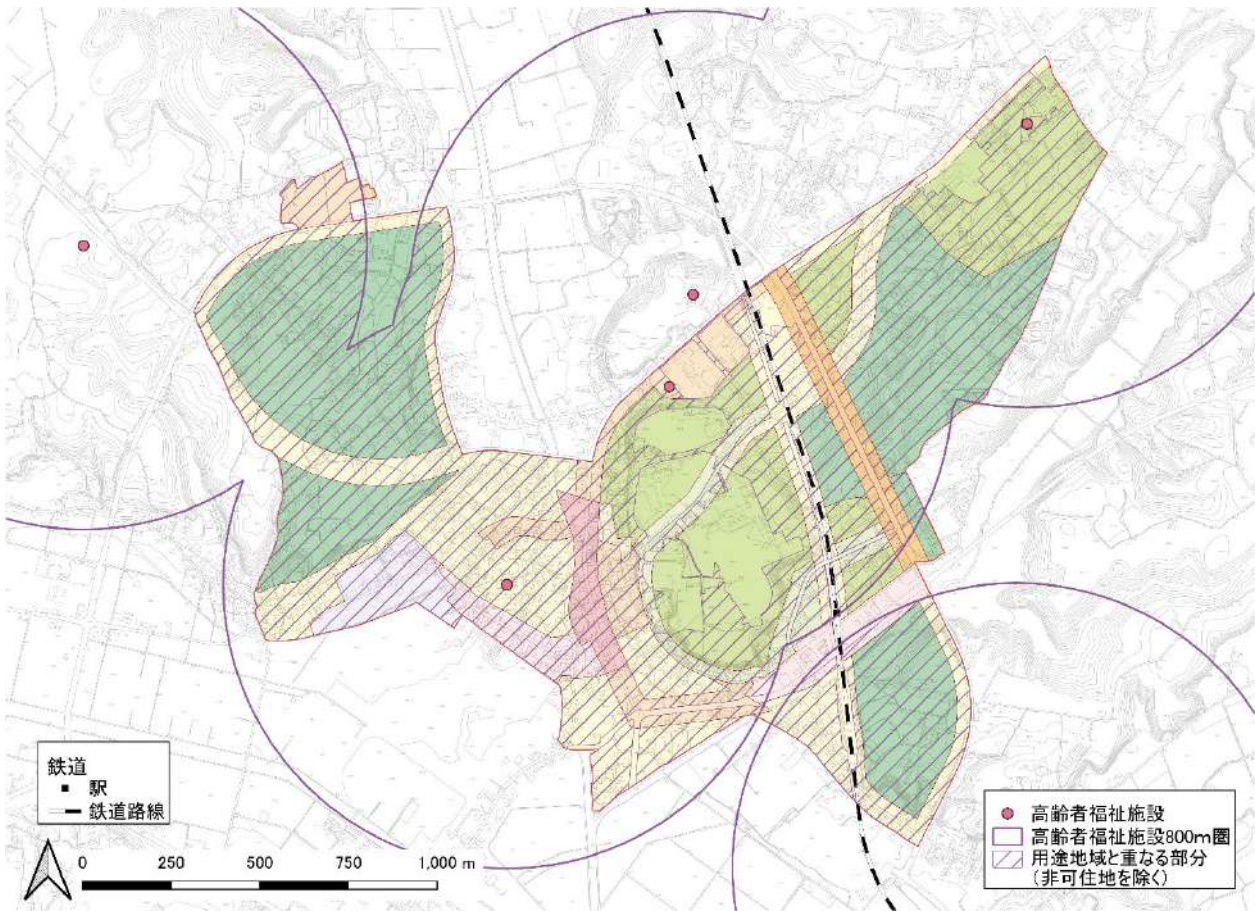
資料：各店 HP、i タウンページ
2023 年（令和 5 年）3 月現在

表－生活利便施設（商業施設）の利用圏人口

2015 年(平成 27 年)	商業施設 800m 圏		
用途地域	利用圏人口	面積	用途地域内人口
第一種低層住居専用地域	635	77.7	635
第一種中高層住居専用地域	323	36.0	503
第二種中高層住居専用地域	88	6.5	124
第一種住居地域	606	61.0	622
第二種住居地域	149	12.5	178
準住居地域	75	5.0	106
近隣商業地域	159	8.3	166
商業地域	54	4.0	54
準工業地域	128	6.1	130
合計	2,217	217.1	2,518

資料：2015 年(平成 27 年)国勢調査小地域
国土数値情報の用途地域(令和元年版)

図一用途地域の利便性評価(高齢者福祉施設)



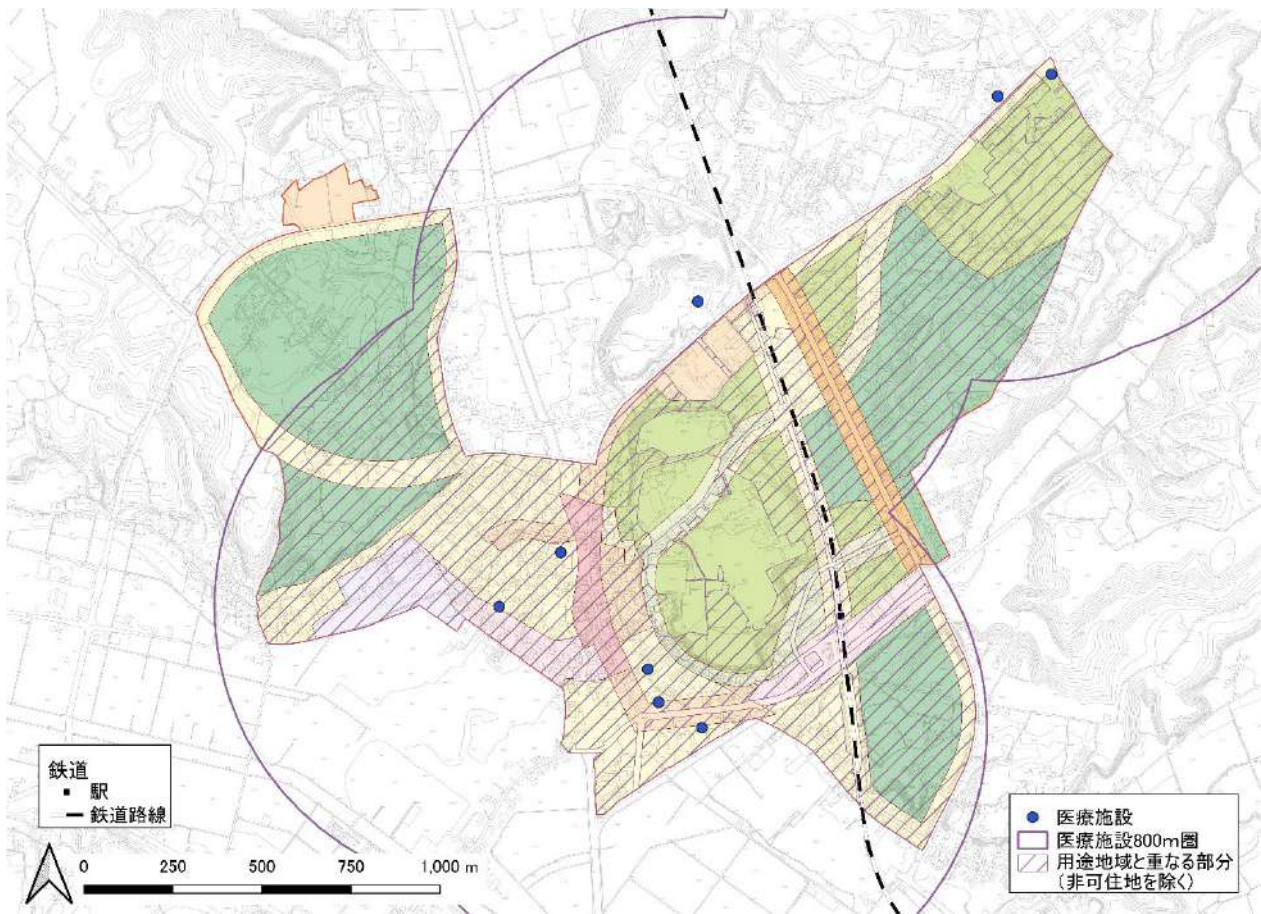
資料：銚田市 HP
2023 年（令和 5 年）3 月現在

表一生活利便施設（高齢者福祉施設）の利用圏人口

2015 年(平成 27 年)	高齢者福祉施設 800m 圏		
用途地域	利用圏人口	面積	用途地域内人口
第一種低層住居専用地域	630	77.1	635
第一種中高層住居専用地域	318	35.4	503
第二種中高層住居専用地域	86	6.3	124
第一種住居地域	619	62.3	622
第二種住居地域	147	12.4	178
準住居地域	69	4.5	106
近隣商業地域	109	5.7	166
商業地域	54	4.0	54
準工業地域	128	6.1	130
合計	2,160	213.8	2,518

資料：2015 年(平成 27 年)国勢調査小地域
国土数値情報の用途地域(令和元年版)

図－用途地域の利便性評価(医療施設)



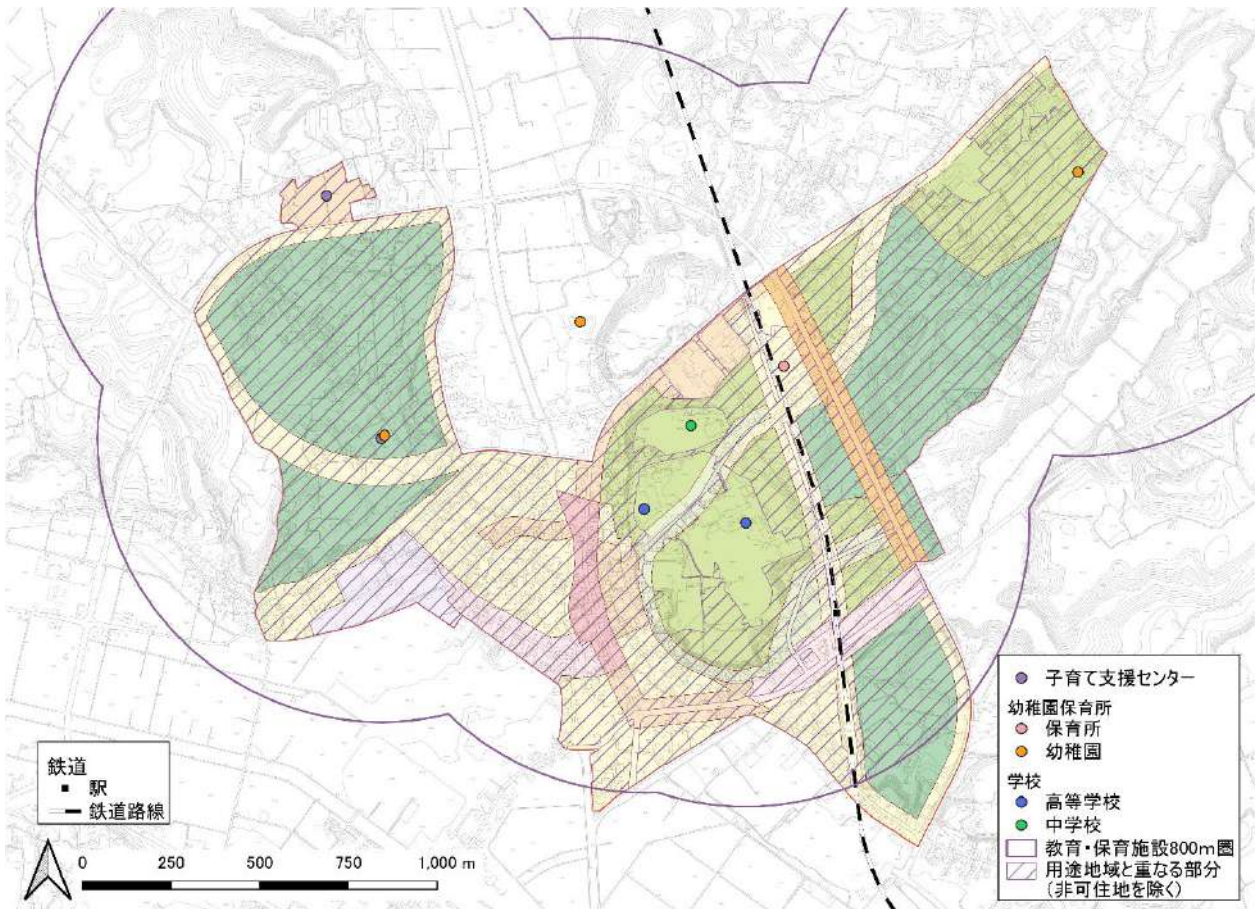
資料：鉾田市 HP
2023 年（令和 5 年）3 月現在

表－生活利便施設（医療施設）の利用圏人口

2015 年(平成 27 年)	医療施設 800m 圏		
用途地域	利用圏人口	面積	用途地域内人口
第一種低層住居専用地域	494	60.4	635
第一種中高層住居専用地域	323	36.0	503
第二種中高層住居専用地域	88	6.5	124
第一種住居地域	584	58.7	622
第二種住居地域	114	9.6	178
準住居地域	70	4.6	106
近隣商業地域	159	8.3	166
商業地域	54	4.0	54
準工業地域	128	6.1	130
合計	2,014	194.2	2,518

資料：2015 年(平成 27 年)国勢調査小地域
国土数値情報の用途地域(令和元年版)

図－用途地域の利便性評価(教育・保育施設)



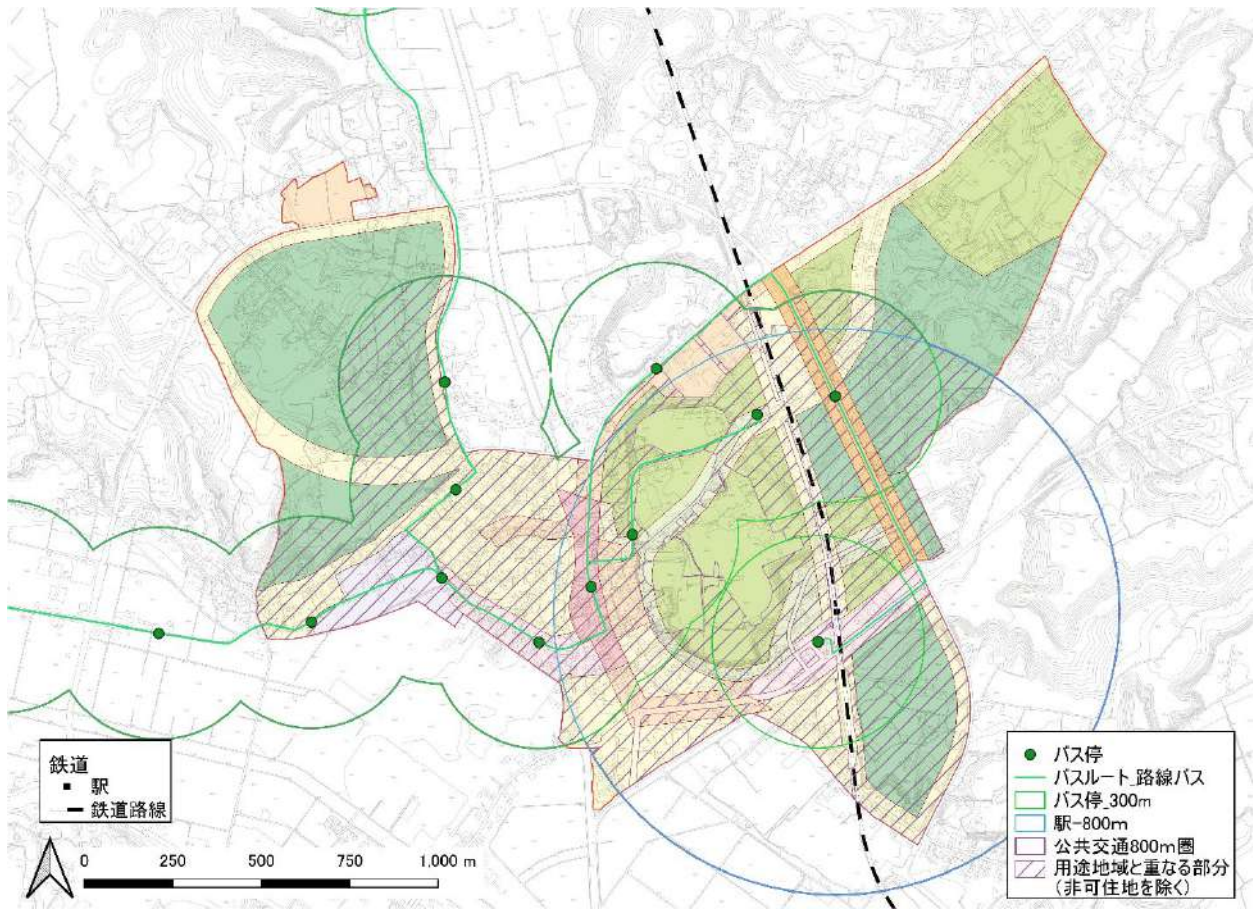
資料：銚田市 HP
2023 年（令和 5 年）3 月現在

表－生活利便施設（教育・保育施設）の利用圏人口

2015 年(平成 27 年)	教育・保育施設 800m圏		
用途地域	利用圏人口	面積	用途地域内人口
第一種低層住居専用地域	641	78.5	635
第一種中高層住居専用地域	323	36.0	503
第二種中高層住居専用地域	88	6.5	124
第一種住居地域	597	60.0	622
第二種住居地域	149	12.5	178
準住居地域	75	5.0	106
近隣商業地域	159	8.3	166
商業地域	54	4.0	54
準工業地域	128	6.1	130
合計	2,214	216.9	2,518

資料：2015 年(平成 27 年)国勢調査小地域
国土数値情報の用途地域(令和元年版)

図－用途地域の利便性評価(公共交通)



資料：銚田市 HP
2023 年（令和 5 年）3 月現在

表－生活便利施設（公共交通）の利用圏人口

2015 年(平成 27 年)	駅 800m圏		バス停 300m圏		
用途地域	利用圏人口	面積	利用圏人口	面積	用途地域内人口
第一種低層住居専用地域	214	26.2	275	33.7	635
第一種中高層住居専用地域	160	17.8	148	16.5	503
第二種中高層住居専用地域	88	6.5	75	5.5	124
第一種住居地域	269	27.1	402	40.4	622
第二種住居地域	77	6.4	90	7.6	178
準住居地域	65	4.3	50	3.3	106
近隣商業地域	100	5.2	152	8.0	166
商業地域	53	3.9	54	4.0	54
準工業地域	0	0.0	128	6.1	130
合計	1,026	97.4	1,374	125.1	2,518

資料：2015 年(平成 27 年)国勢調査小地域
国土数値情報の用途地域(令和元年版)

図－用途地域の利便性評価(日常生活サービスの徒歩圏充足)



資料：銚田市 HP
2023 年（令和 5 年）3 月現在

表－生活利便施設の利用圏人口

2015 年(平成 27 年)	生活利便施設の利用圏人口 800m 圏		
用途地域	利用圏人口	面積	用途地域内人口
第一種低層住居専用地域	125	15.3	635
第一種中高層住居専用地域	134	14.9	503
第二種中高層住居専用地域	75	5.5	124
第一種住居地域	159	16.0	622
第二種住居地域	55	4.6	178
準住居地域	45	3.0	106
近隣商業地域	92	4.8	166
商業地域	53	3.9	54
準工業地域	0	0.0	130
合計	738	68.0	2,518

資料：2015 年(平成 27 年)国勢調査小地域
国土数値情報の用途地域(令和元年版)

V - 4 誘導区域の設定方針

1. 誘導区域の設定方針

都市計画マスタープランでは、将来に向けた目指すまちの姿として「市の中心として人々が交流する魅力あるまち」を掲げ、『中心市街地としての魅力づくり』『都市機能の集積を活かした地域づくり』『良好な住環境の形成』の目標を示しており、中心部の基本方針として、現在の用途地域を中心として、県道水戸鉾田佐原線沿いの鉾田環状線にかけての一带を市街地ゾーンとしてまちづくりを進めていくこととしています。

一方、鉾田環状線を中心とした放射環状型の骨格が形成され、鉾田環状線の内側は市役所、新鉾田駅、古くからの商業地、住宅地等の土地利用がなされている都市構造となっています。

また、市街地ゾーンに位置付けられている県道水戸鉾田佐原線と県道下太田鉾田線との交差部付近及び県道小川鉾田線と鉾田環状線との交差部付近には商業施設の集積が進んでいます。

こうした中、鉾田環状線の飯名地区において、鉾田市の課題である人口減少と産業の活性化に対応して、鉾田市の情報発信による交流人口の呼び込み、地場産業の認知度向上を目的として（仮称）鉾田市子育て・コミュニティセンターの建設が予定されています。

このような鉾田市のまちづくりの方向、中心部における骨格構造や施設の集積状況、主要プロジェクトの状況等から、現在の骨格構造を基本とし、中心市街地との機能分担による連携を図りながら、将来を見据えた骨格構造へと進化させていくことが必要であるといえ、以下の方針により、中心部の将来骨格構造とします。

- ① （仮称）鉾田市子育て・コミュニティセンターを新たな核としたまちづくり
- ② 中心部に人を呼び込むウォークアブルなまちづくりとにぎわいづくり
- ③ 用途地域隣接地等における市街地の適正かつ健全な土地利用の誘導



- ① 市内の各地域から鉾田環状線を介したアクセス性を考慮し、（仮称）鉾田市子育て・コミュニティセンター周辺を新たに『交流拠点』として位置付けます。
- ② 中心市街地から（仮称）鉾田市子育て・コミュニティセンターへのアクセス道路を新たに『生活軸』として位置付ける。『生活軸』となる道路は、歩ける空間を生み出し、賑わいを創出します。
- ③ 「身近な商業ゾーン」と「中心市街地ゾーン」を結ぶ道路の沿道を新たに「沿道ゾーン」に位置付け、賑わいの連続性を確保し、交流を促します。

【軸】

<放射軸>

中心部から市内各地域、周辺主要都市を結び、中心部への人・ものの流入を促す軸

- ・ 県道小川鉾田線、県道茨城鹿島線、県道鉾田茨城線、県道水戸鉾田佐原線、県道大竹鉾田線バイパス、県道大竹鉾田線

<環状軸>

放射軸をリンクし中心部への交通を分散誘導する軸

- ・ 鉾田環状線

<生活軸>

歩車分離を図り、沿道の商店等の誘導による日常生活を支える軸

中心商業地から交流拠点に向かうアクセス道路

【拠点】

市役所周辺、新鉾田駅周辺、中心商業地

身近な商業拠点（県道水戸鉾田佐原線と県道下太田鉾田線との交差点、県道小川鉾田線と鉾田環状線との交差点）

交流拠点（（仮称）鉾田市子育て・コミュニティセンター）

【ゾーン】

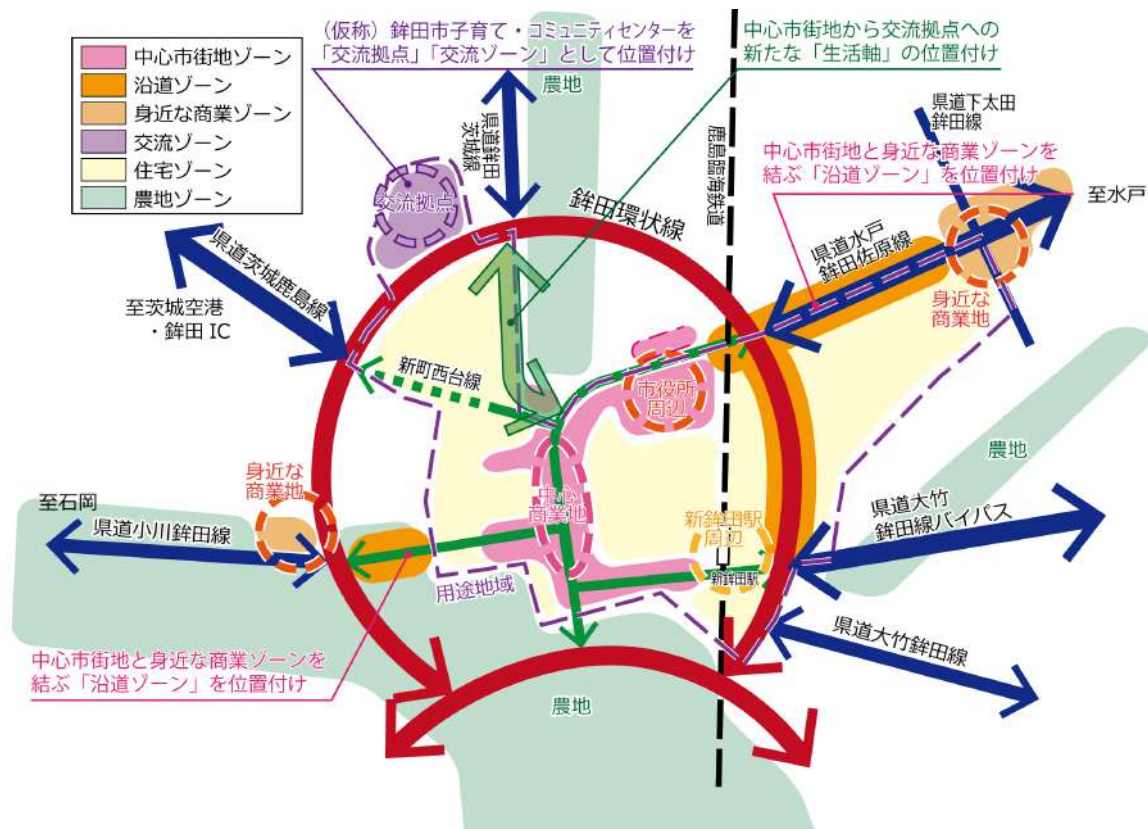
中心市街地ゾーン：都市を支える各種機能、住宅が立地し、歩ける空間を備えたゾーン

沿道ゾーン：中心市街地と身近な商業ゾーンを結ぶ幹線道路沿道の賑わいを創出するゾーン

住宅ゾーン：自然と共生する住宅を中心としたゾーン

身近な商業ゾーン：商業施設を中心とした生活利便性を確保する施設が立地するゾーン

交流ゾーン：多世代等の交流を図る（仮称）鉾田市子育て・コミュニティセンターを中心とするゾーン



2. 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域については、都市計画運用指針で示されている考え方を踏まえつつ、鉾田市街地に期待される役割を考慮しながら設定します。

図－都市機能誘導区域設定の考え方

都市計画運用指針で示されている都市機能誘導区域の考え方

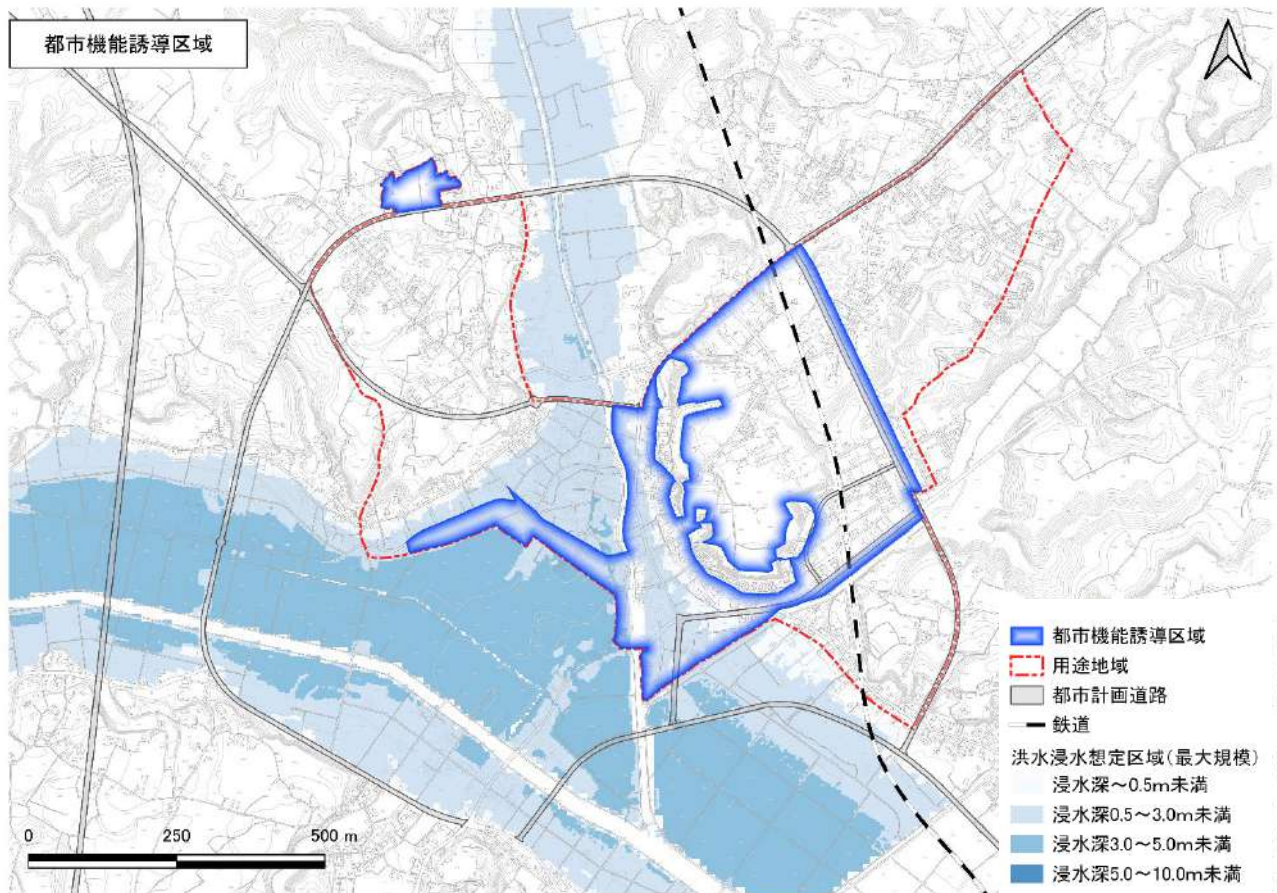
都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、①都市機能が一定程度充実している区域や、②周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

本市における考え方

都市構造の評価に関するハンドブックを参考とした 本市における考え方			対象の例
①都市機能が 一定程度充 実している 区域	☐ 鉄道駅から 800m 以内の区域	○鉄道による移動を確保する ための拠点。	☐ 新鉾田駅周辺
	☐ 沿道型用途地域	○幹線道路沿道で、第一種・ 第二種住居、準住居地域等 沿道型の用途地域が指定さ れる区域。 ○近隣商業地域、商業地域 で、これまでの商業振興施 策等の活用を目指す区域。	☐ 鉾田環状道路沿道 ☐ 県道水戸鉾田佐原線沿道 ☐ 飯名地区の第二種住居地域
	☐ 公共施設や生活利便 施設が集積する区域	○商業や医療・福祉等、市民 生活を支えるサービスを提 供し、生活利便拠点として の明確化を図る区域。	☐ 市庁舎周辺 ☐ 県道水戸鉾田佐原線沿道 (仮称) 鉾田市子育て・コ ミュニティセンター周辺
②周辺から公 共交通によ るアクセス 性が高い区 域	☐ バス停から 300m 以内の区域 ☐ デマンド型乗合タク シーの乗降拠点	○路線バスの利用が可能で、 公共交通による移動が可能 な区域。 ○デマンド型乗合タクシーの 利用者が多い施設。	☐ 県道水戸鉾田佐原線沿道 (仮称) 鉾田市子育て・コ ミュニティセンター周辺

図-都市機能誘導区域



※土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、都市機能誘導区域には含まないこととします。これらの区域境界については、「銚田市土砂災害ハザードマップ」で指定された区域とします。

(1) 都市機能誘導区域の連携

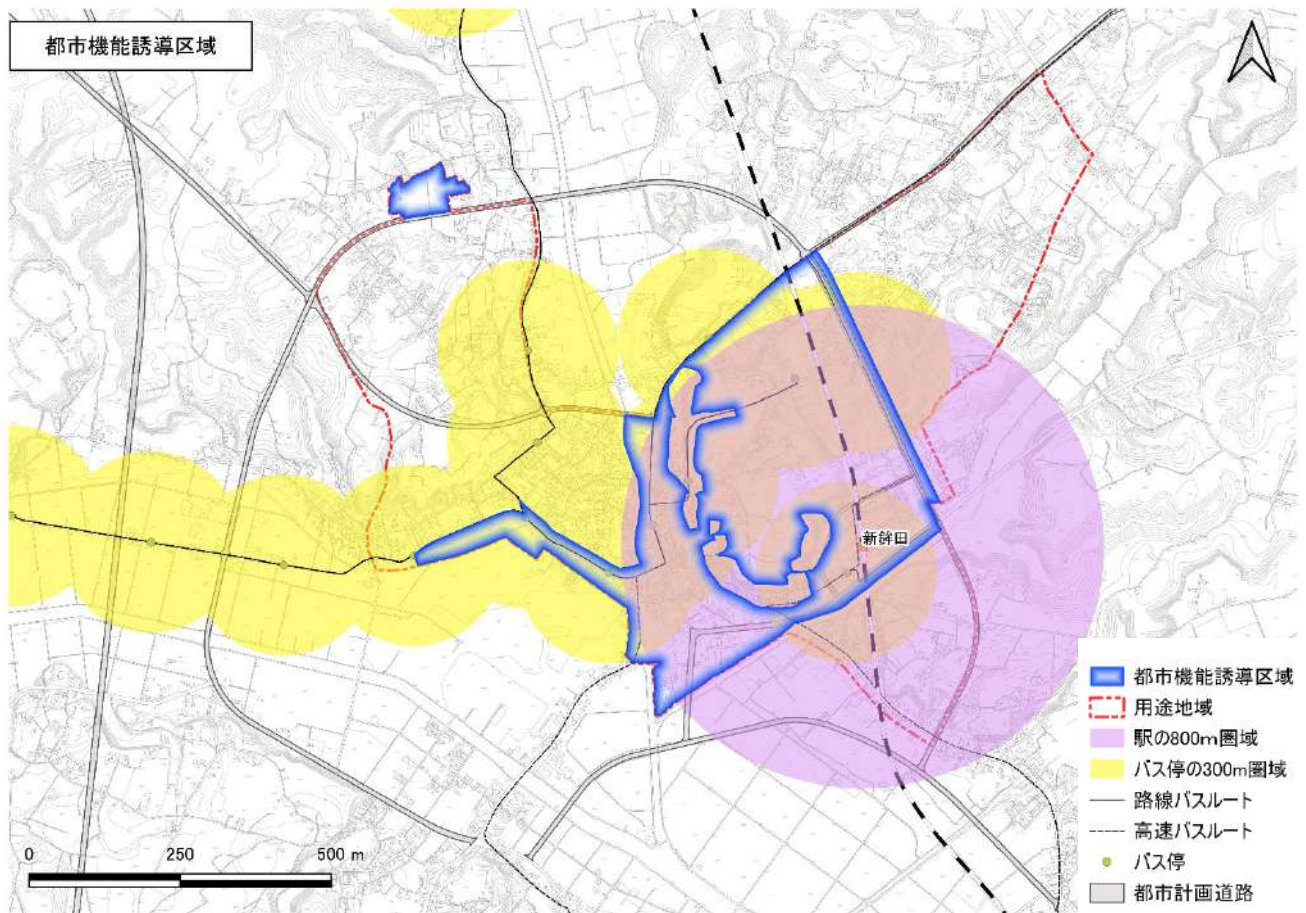
広域的な地域の活性化と効率的な施設配置を誘導するため、両地区の連携を強く進めていく必要があります。

新銚田駅周辺の都市機能誘導区域は、主に本市の中心拠点であることに對し、飯名地区の都市機能誘導区域は、子育て支援機能や地域コミュニティ活動機能といった日常サービス機能を有しており、両地区を連携することによって相乗的なまちづくりの効果波及が期待できます。

(2) 都市機能誘導区域の連携方法

デマンド型乗合タクシーの停留所も飯名地区都市機能誘導区域の付近にあり、飯名地区の(仮称)銚田市子育て・コミュニティセンターの敷地内にデマンド型乗合タクシーの停留所を配置することによって、市内各地からの移動手段が確保でき、都市機能誘導区域相互の連携を強めていくものとします。

図-都市機能誘導区域の連携



【参考：デマンド型乗合タクシーの停留所位置】



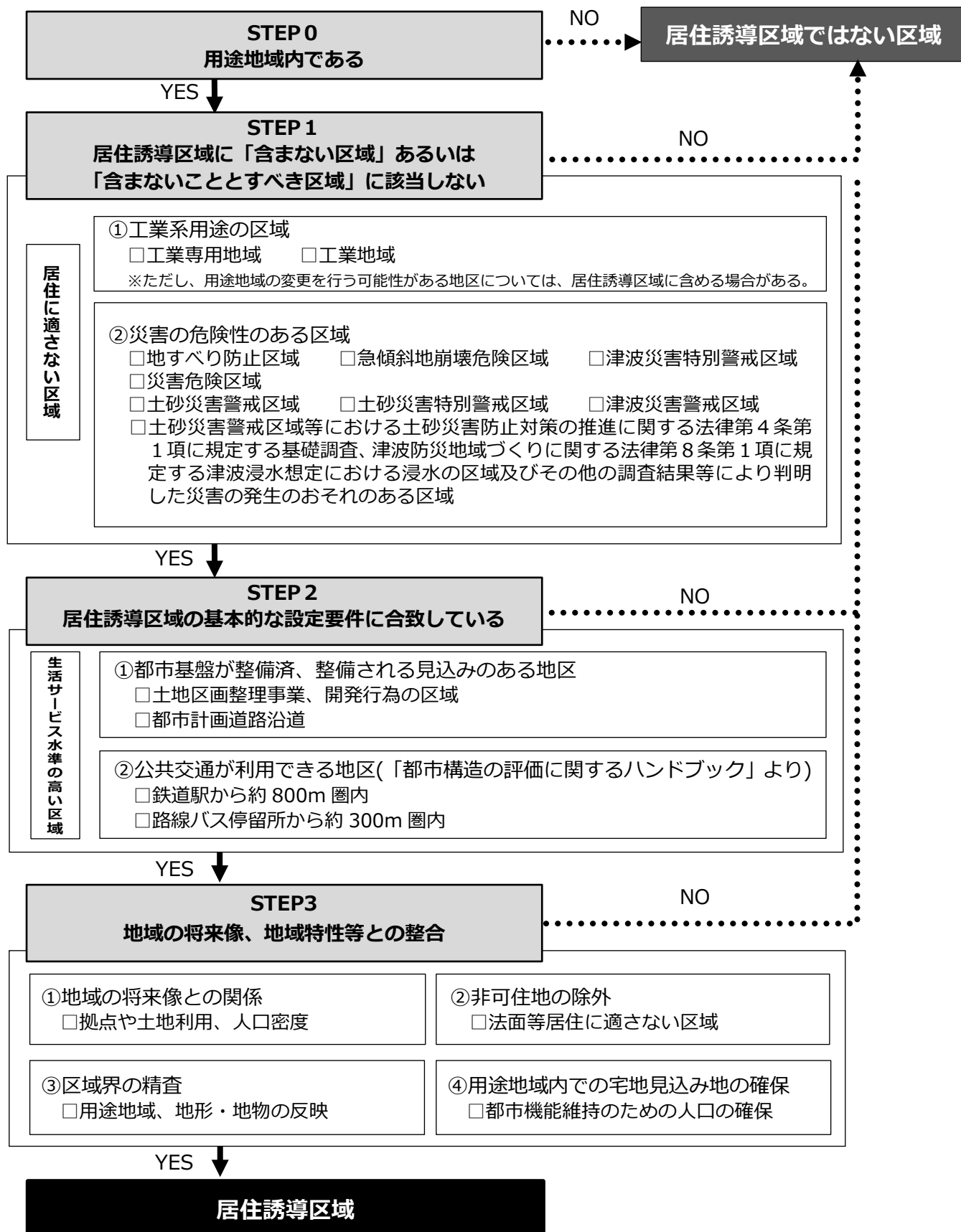
- 401 ファミリーマート 鉾田飯名店
- 402 JA ほこたファーマーズマーケット なだろう
- 403 保科歯科医院

資料：鉾田市デマンド型乗合タクシーほこまる号 HP

3. 居住誘導区域

居住誘導区域については、銚田市街地の用途地域を基本として、以下のようなフローに基づき設定します。

図－居住誘導区域設定のフロー

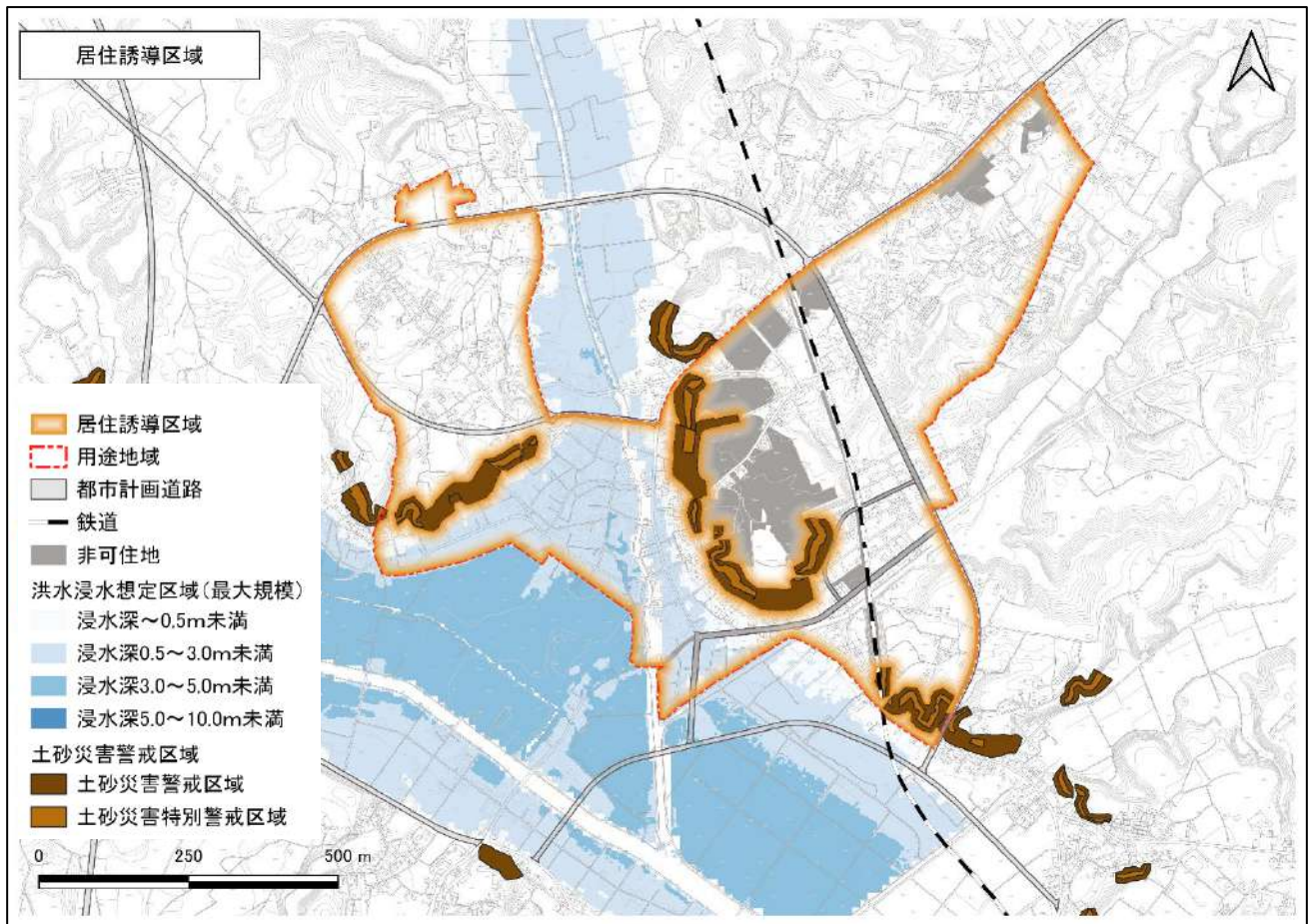


表－居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域設定の考え方		本市での該当
居住に適さない区域	工業系用途の区域	○上山鉾田工業団地は対象外とします。 ○鉾田市街地のうち、準工業地域（鹿島鉄道旧鉾田駅周辺）については、民間事業者による跡地利用を想定し、居住誘導区域に含めることとします。
	災害の危険性のある区域	○土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域は除外します※。 ○浸水想定区域については、中心市街地の大部分を占めることから、災害対策やリスクコミュニケーションの強化を図りながら、居住誘導区域に含めることとします。
生活サービス水準の高い区域	生活利便施設が集積する地区	○県道水戸鉾田佐原線沿道(商業系用途の区域)は、浸水想定区域に指定されていますが、「V－3生活利便性評価」において、鉾田市街地の中でも徒歩で生活利便施設にアクセスできる区域となっていることから、リスクコミュニケーションの強化を図りながら、居住を誘導する区域とします。 ○飯名地区において「子育て支援機能」「情報発信機能」「コミュニティ活動機能」「広場機能」を備えた施設整備を進めることとします。
	都市基盤が整備済、整備される見込みのある地区	○土地区画整理事業施行地区、開発行為地区は、都市基盤整備済地区として居住誘導区域に含めることとします。
	公共交通が利用できる地区	○新鉾田駅 800m圏内及び、路線バスの停留所から 300m圏内とします。
地域の将来像を勘案し、居住誘導区域に含むべきと判断される区域	地域別将来像との関係	○本市の中でも拠点となる地域であり、生活利便施設への利便性が高い居住環境の確保を目指します。
	非可住地の除外	○大規模な公共施設や斜面地等の居住の場とならない区域は除外します。
	区域界の精査	○地形地物、用途地域界等を区域界として設定します。
	用途地域内での宅地見込み地の確保	○用途地域内、特に台地上に残る農地については、用途地域における都市機能の維持に向けて、今後宅地化を促進するための用地として確保します。 ※鉾田市街地の中で、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く面積は 231.4ha であり、診療所や食品スーパー等の都市機能維持に必要な人口の確保に配慮する必要があります。

※土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域には含まないこととします。これらの区域境界については、「鉾田市土砂災害ハザードマップ」で指定された区域とします。

図－居住誘導区域

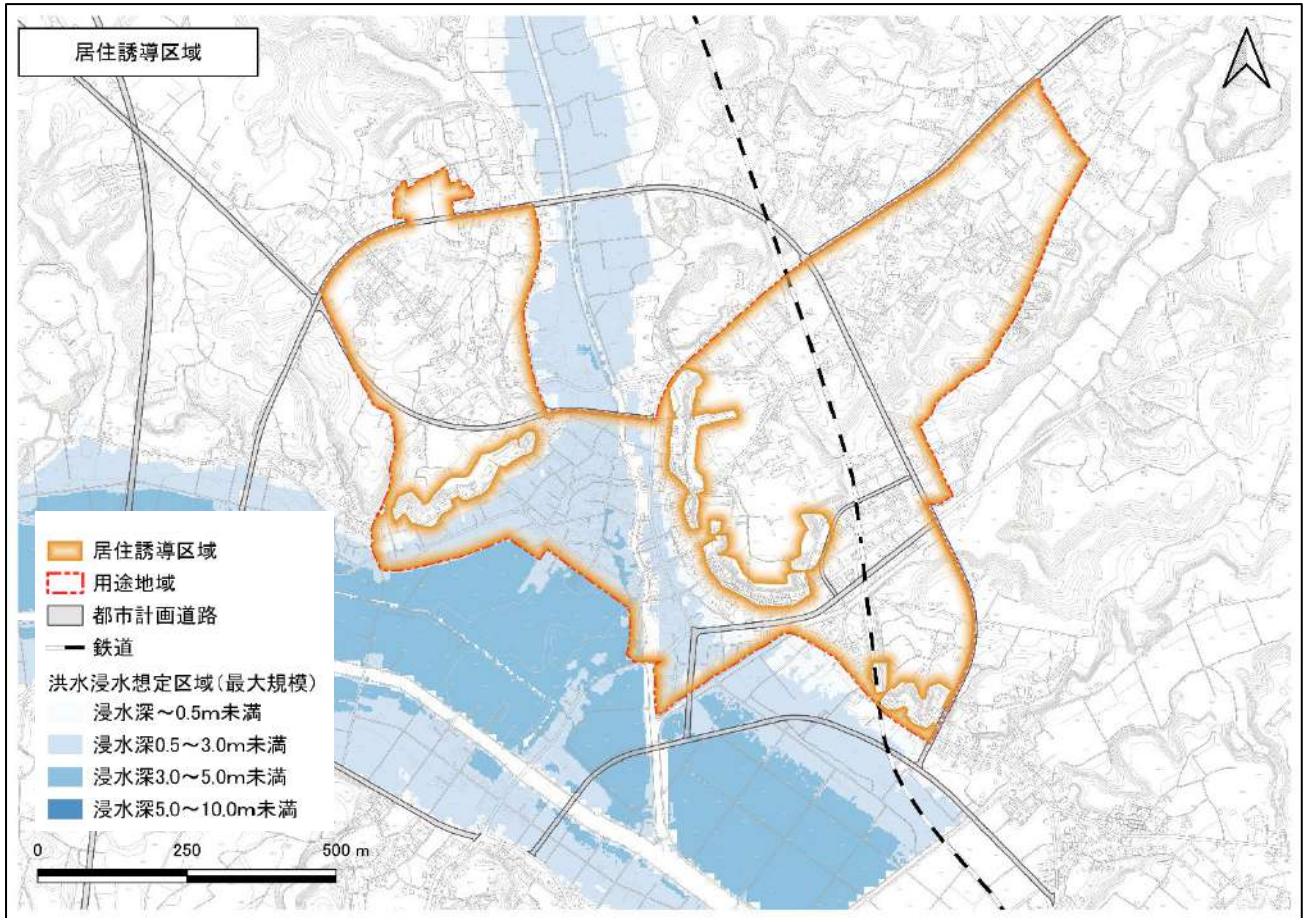


表－誘導区域の面積・人口・密度

誘導区域	面積 (ha)	うち 非可住地	2015 年（平成 27 年）		2040 年（令和 22 年）推計	
			人口	密度 (人/ha)	人口	密度 (人/ha)
居住誘導区域	231.7	23.6	2,382	11.4	1,910	9.2
都市機能誘導区域	97.4	20.1	1,467	19.0	1,191	15.4

※人口密度は非可住地を除いた面積で算出(小数点四捨五入)
 (非可住地：2018 年(平成 30 年)都市計画基礎調査)
 ※2015 年(平成 27 年)国勢調査小地域(100m×100m メッシュ)
 ※国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」

参考－居住誘導区域（土砂災害警戒区域を除外した区域）

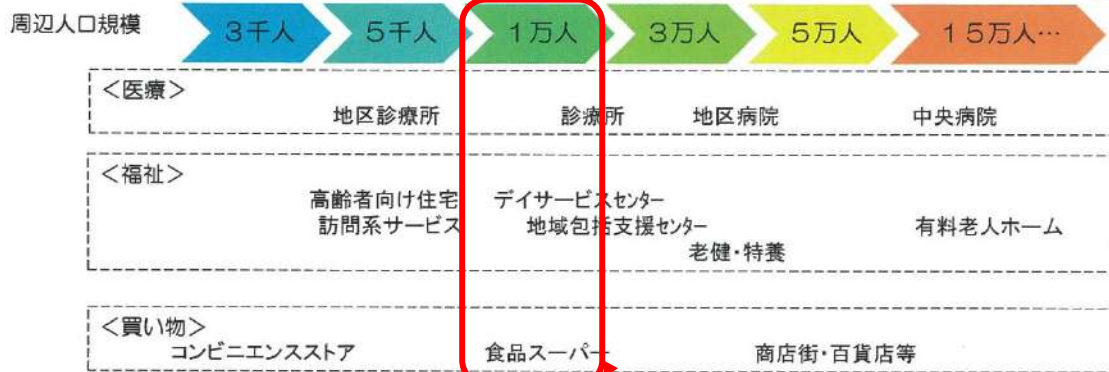


参考－都市機能を維持するために必要な利用人口

（参考）利用人口と都市機能

国土交通省

○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

商業施設の商圈と施設規模

銚田市街地の用途地域面積の規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

*コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

*食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

*ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

V-5 誘導施設及び誘導施策の設定

1. 誘導施設設定の考え方

都市機能誘導区域に誘導を図る施設については、立地適正化計画作成の手引き（2021年（令和3年）7月改訂）に示された施設をもとに、銚田市街地内に立地する施設、今後の公共施設の整備等の状況を踏まえつつ、位置付けることとします。

表－立地適正化計画作成の手引きにおける誘導施設の考え方

機能	誘導施設の考え方	施設の定義
医療機能	■総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能	○病院 ・医療法第1条の5第1項に定める病院のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの(病床数 20 床以上) ○診療所・クリニック ・医療法第1条の5第1項に定める診療所のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの(病床数 19 床以下)
福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	○地域包括支援センター ・介護保険法に定める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する施設 ○通所型施設 ・老人福祉法及び介護保険法に定める施設のうち、通所によるサービス提供を目的とする施設 ○小規模多機能施設 ・老人福祉法及び介護保険法に定める施設であって、通所を中心に訪問や宿泊を組み合わせたサービスを提供する施設
保育機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	○学童保育施設 ・児童福祉法第6条の3第2項に規定する放課後児童健全育成事業の実施を目的とする施設 ○認定こども園 ・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条第6項に規定する認定こども園 ○保育所 ・児童福祉法第39条第1項に規定する保育所及び同法第6条の3第9項から第12項までに規定する事業を行う施設 ○幼稚園 ・学校教育法第1条に規定する幼稚園 ○子育て支援施設 ・子ども・子育て支援法第1条に即する施設
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能	○大規模小売店舗(1,000㎡以上) ・日常生活に必要な生鮮食料品や日用品を販売する大規模小売店舗(大規模小売店舗立地法第2条2項に定める大規模小売店舗) ○食料品スーパー (250㎡以上) ・商業統計調査業態分類表の食料品スーパー
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能	○金融機関の支店・ATM ・銀行法、信用金庫法、中小企業等協同組合法及び協同組合による金融事業に関する法律に定める施設
行政機能	■中枢的な行政機能	○市役所本庁舎 ・地方自治法第4条第1項に規定する事務所 ○福祉事務所 ・銚田市福祉事務所設置条例第2条に規定する事務所
教育文化機能	■教育や文化の拠点となる機能	○高等学校・中学校 ・学校教育法第1条に定義される学校のうち、高等教育を行う施設及び、中等教育までを行う施設 ○図書館 ・図書館法第2条に規定する図書館 ○文化ホール ・文化芸術基本法第1条に即する施設

資料：立地適正化計画作成の手引き（2021年（令和3年）10月改訂）をもとに作成

本計画では、立地適正化計画作成の手引きにおいて、誘導施設として位置付けられる施設について、銚田市街地の特性を考慮し、以下のとおりとします。

表－本計画において誘導を図る施設

機 能	誘導の有無	本計画での誘導の考え方
医療機能	●	他の生活利便機能等と合わせて、市民生活を支える機能として、施設の動向を把握するため、誘導施設として位置付けます。
福祉機能	－	市域全体で適切なサービス提供を図るため、日常生活圏域を設定していることから、誘導する施設としては想定しないこととします。
保育機能	●	他の生活利便機能等と合わせて、市民生活を支える機能として、施設の動向を把握するため、誘導施設として位置付けます。
商業機能	●	他の生活の利便機能と合わせて、市民生活を支える機能として、施設の動向を把握するため、一定規模以上の店舗について、誘導施設として位置付けます。
金融機能	●	区域内に複数の施設が立地しており、生活利便性を提供するとともに、来街動機にもなっていることから、施設の動向を把握するため、誘導施設として位置付けます。
行政機能	－	区域内に市庁舎等が立地しています。現在、建て替えや複合化等が検討されており、この検討結果を踏まえ、必要に応じて位置付けることとします。
教育・文化機能	●	学校教育施設は、都市機能誘導区域内に立地する施設の維持を図るほか、既存の図書館の維持・機能充実も含め、生涯学習機能等の誘導についても想定することとします。 地域のコミュニティ活動に資する、多機能フロアや市民活動スペースといった文化ホール等は、市民が集い活動することで共に生きる絆を形成するための地域文化拠点であるため誘導施設に位置付けます。

2. 誘導を図る施設

(1) 誘導施設

本計画において、都市機能誘導区域に誘導（維持）すべき施設は、市街地の将来像を踏まえながら、以下のとおりとします。

表－誘導施設

※誘導施設の定義については P73 を参照

誘導施設		現在の立地状況	誘導(維持)の有無
医療機能	病院	■	○
	診療所・クリニック	■	○
福祉機能	地域包括支援センター	■	－
	通所型施設	－	－
	小規模多機能施設	－	－
保育機能	学童保育施設	－	－
	認定こども園・幼稚園・保育所 (認可外含む)	■	○
	子育て支援施設	－	○
商業機能	大規模小売店舗 (1,000 m ² 以上)	■	－
	食料品スーパー (250 m ² 以上)	■	○
金融機能	金融機関の支店	■	○
行政機能	市役所	■	△
	福祉事務所	■	△
教育・文化 機能	中学校	■	○
	高等学校	■	○
	図書館	■	○
	文化ホール	－	○

- 誘導区域内に立地している施設
- － 誘導区域内に立地していない施設

- 誘導施設
- △ 検討を踏まえ、今後必要に応じて位置付ける施設
- － 誘導を図らない施設

(2) 誘導施設に関する届出制度

都市機能誘導施設のコントロールを実現するとともに、誘導施設の立地や廃止、居住に関する誘導を図るため、前項で示した誘導施設の都市機能誘導区域内への立地に関する事項の他、以下の事項について届出制度を整備します。なお、制度の運用にあたり、市民や事業者への届出制度の周知を図るため、「銚田市立地適正化計画の手引き」を整備します。

表－誘導区域外での届出制度

区 域	都市機能誘導区域外	居住誘導区域外
内 容	都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するため、都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為や開発行為以外を行う場合は、市長への届出を行います。	居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為や建築等行為を行う場合は、市長への届出を行います。
対象行為	○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 ○建築行為 ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ・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	○開発行為 ・ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・ 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 ○建築等行為 ・ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合 
届出時期	・対象行為等に着手する 30 日前まで	・対象行為等に着手する 30 日前まで

表－都市機能誘導区域における届出制度(誘導施設の休廃止に係る届出)

区 域	都市機能誘導区域
内 容	市が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するために、都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は市長への届出が必要となります。
対象行為	誘導施設の休止又は廃止
届出時期	休止又は廃止する日の 30 日前まで

(3) 誘導施策

本計画では、銚田市街地が有する都市機能の維持を図ることを重視していることから、新たな施設の誘導とともに既存施設の維持を図るための施策を想定します。

■都市機能誘導区域における施策

届出制度の整備により、既存施設の動向について把握するとともに、複合化や民間施設の立地支援についても検討します。

施 策	内 容
駅周辺の整備	○新銚田駅周辺の整備を進めるとともに、交通結節機能、待合い環境の整備を検討します。
公共交通の利用環境及び移動利便性の向上	○鉄道や路線バスの利便性を向上するため、事業者と連携しながら、路線充実について検討します。 ○デマンド型乗合タクシーの利用環境を向上するため、乗降場所の状況等を把握しながら、効率的な運行や利便性向上について検討します。
医療機能の維持・充実	○安心な生活環境を実現する都市機能として、銚田市街地内の医療施設の維持、利便性向上を支援します。
街の賑わい創出	○県道水戸銚田佐原線沿道の空き地や空き店舗の利活用を支援します。 ○高校生や事業者等のステークホルダーと連携しながら、市街地の整備のあり方やイベント開催等について検討します。 ○2つの都市機能区域を連携させ賑わいを創出するとともに、両地区から市全域への効果波及を検討します。
歩く楽しさのある環境づくり	○新銚田駅と教育施設が立地する台地を連携する道路等について、学生などが市街地を楽しんで歩ける環境づくりを検討します。
公共施設の維持・整備に関する調整	○飯名地区の（仮称）銚田市子育て・コミュニティセンターの施設整備を進めます。 ○公共施設の跡地利用や建て替え等について、庁内における連携体制の構築を図ります。

■居住誘導区域における施策

居住誘導区域内での人口の維持と集約に向け、空家・空地の活用を促進するとともに、都市的未利用地が多い地区での宅地化促進を検討します。

施 策	内 容
空家等の利活用推進	○空家等については、所有者等に対し有効活用や適切な管理について啓発するとともに、空家バンク制度の充実を図ります。
移住・定住施策との連携	○第2期銚田市まち・ひと・しごと創生総合戦略に位置付けられている施策と連携し、銚田市街地への移住・定住促進に取り組みます。

■共通する施策

銚田市街地には、浸水想定区域や土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されていることから、安全・安心な環境づくりに向けた取り組みとともに、立地適正化計画に基づく届出制度の効果的な運用を目指します。

施 策	内 容
災害ハザードエリアに対する啓発	○居住誘導区域及び災害ハザードエリアにおける災害リスクについては、ハザードマップや市ホームページ等を活用して住民に周知を図ります。
防災まちづくりや防災対策の推進	○市民の安全で快適な生活環境を実現するため、地域ぐるみでの防災対策の検討や避難場所及び防災備蓄の充実等、防災・減災に向けた啓発に取り組みます。 ○災害時における助け合い（共助）ができる環境づくりに向け、コミュニティ活動の活性化支援に取り組めます。
交通安全対策の強化	○徒歩や自転車で暮らせる環境づくりに向け、交通ルールに関する啓発や危険個所の改善に取り組めます。
立地適正化計画に基づく届出制度の運用	○立地適正化計画に基づく誘導を図るため、立地適正化計画制度の運用に関するガイドラインや手引きの整備を行います。

V - 6 防災指針

1. 想定される災害

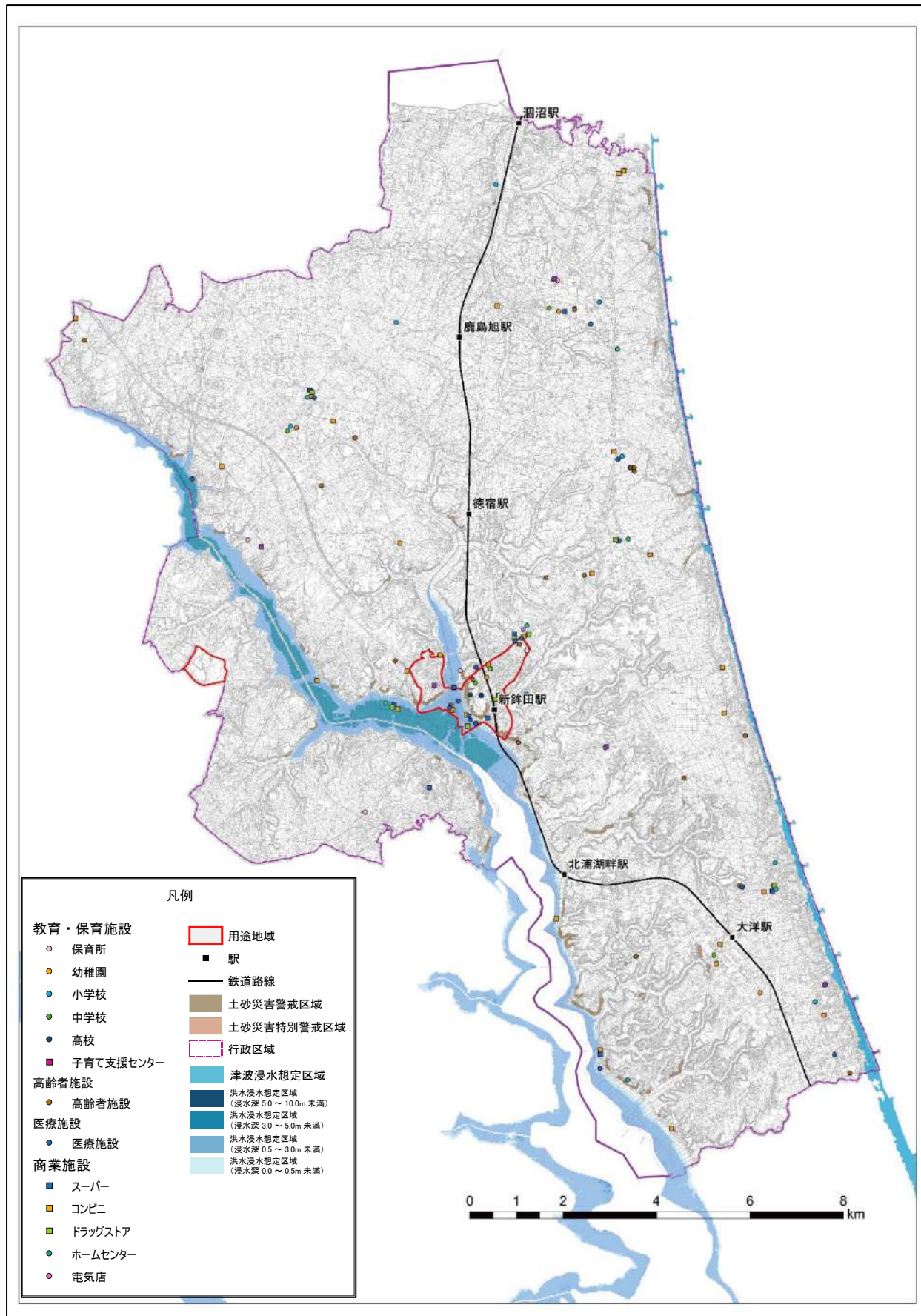
本市においては、洪水、土砂災害等の災害リスクが指摘されています。本計画において設定した居住誘導区域における安全・安心な環境の確保に向けて、銚田市国土強靱化計画において想定される災害と想定されるリスクについては、以下のようなものがあります。

表－ハザード区域一覧

○：区域に含まれる
×：区域に含まれない

運用指針 での考え方	対象区域	銚田都市計 画区域	居住 誘導区域
居住誘導区域に含 まないこととすべ きである。	土砂災害特別警戒区域	○	×
	津波災害特別警戒区域	×	×
	災害危険区域	○	×
	地すべり防止区域	×	×
	急傾斜地崩壊危険区域	○	×
居住を誘導するこ とが適当でないと 判断される場合は、 原則として、居住誘 導区域に含まない こととすべきであ る。	土砂災害警戒区域	○	×
	津波災害警戒区域	×	×
	水防法の浸水想定区域（洪水）	○	○
	水防法の浸水想定区域（内水）	×	×
	水防法の浸水想定区域（高潮）	×	×
	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	×	×
	土砂災害防止対策の推進に関する法律による基礎調査	×	×
	津波浸水想定における浸水の区域	○	×
その他	大規模盛土造成地の滑落崩落	○	○

表ー本市において想定される災害



2. 居住誘導区域におけるリスク

(1) 洪水による浸水

①浸水想定区域（想定最大規模）

居住誘導区域においては、県道水戸鉾田佐原線沿道の既成市街地を含め、最大で5 m未満の浸水が想定されています。浸水想定区域内には、医療施設、社会福祉施設等の要配慮者利用施設（歯科診療所を除く）が合計6施設あります。

②浸水想定区域（浸水継続時間）

想定最大規模の浸水時に、居住誘導区域内で浸水深50cm以上の状態が継続する時間については、既成市街地の鉾田川左岸の市街地で24時間、右岸の市街地で72時間及び168時間が想定されています。

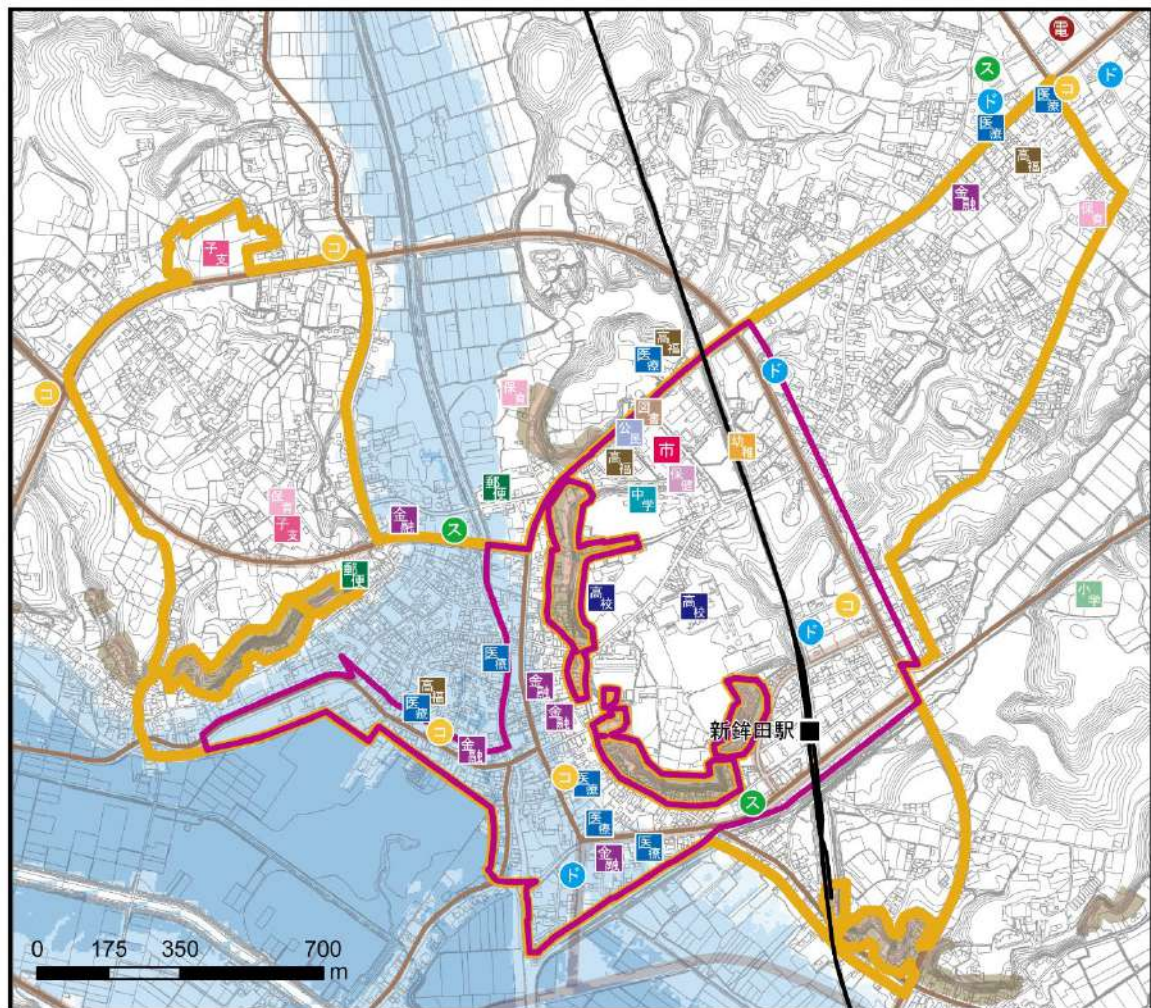
(2) 土砂災害

居住誘導区域を設定する用途地域には低地部と台地部があり、これらの境界に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が指定されていますが、これらの区域については、都市機能誘導区域、居住誘導区域から除外しています。

(3) 大規模盛土造成地

大規模盛土造成地変動予測調査（2021年(令和3年)3月）では、居住誘導区域内に16箇所の大規模盛土造成地が確認され、2箇所については次期地盤調査の必要性が検討されましたが、現状では滑動崩落を示すサインがほとんど見られないことから、必要に応じて詳細な調査を進めることとします。

図ー居住誘導区域におけるハザードエリア

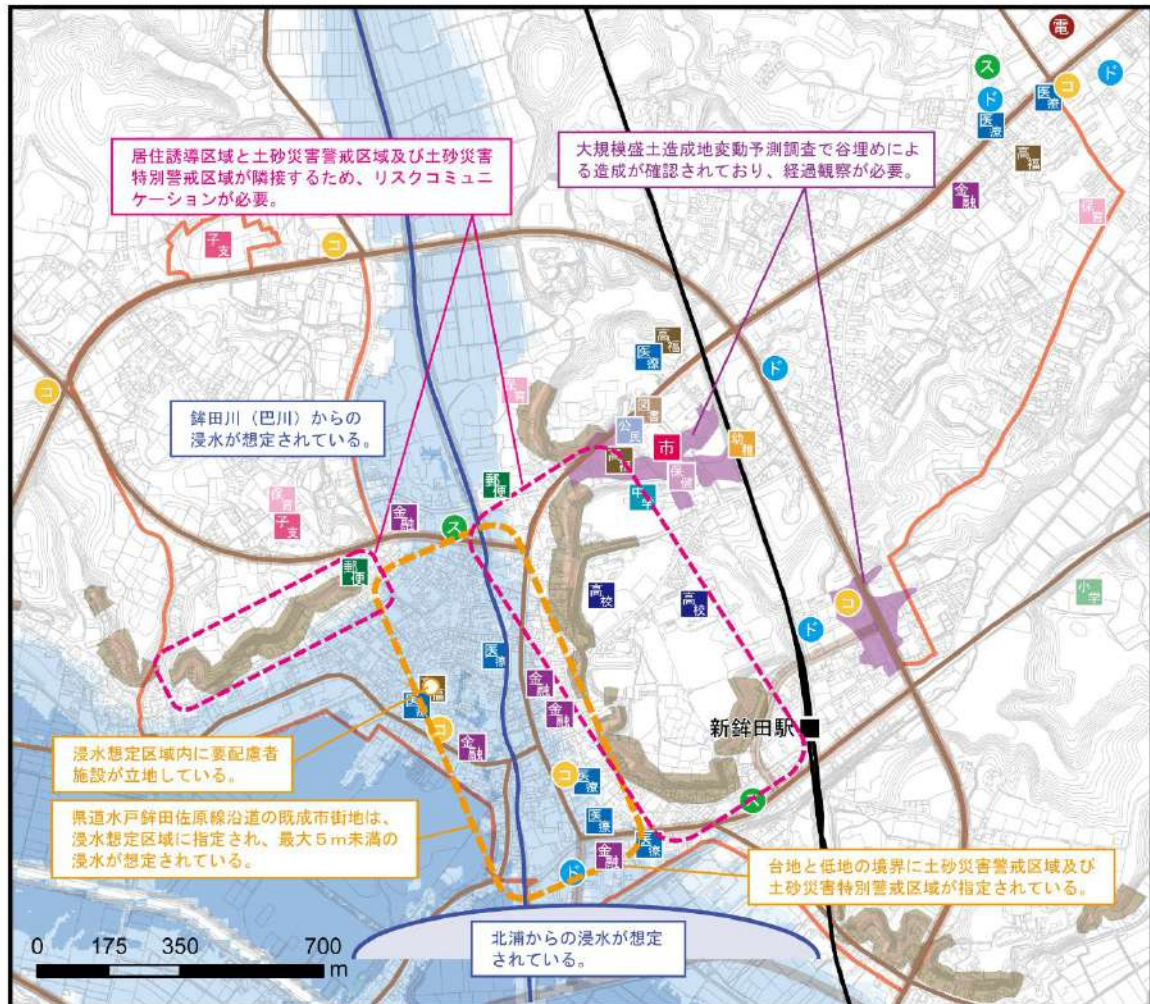


区域	市の施設	医療・福祉施設
 都市機能誘導区域	市 市役所	医 医療施設
 居住誘導区域	保 保健センター	高 高齢者福祉施設
 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域	図 市立図書館	商業施設
 洪水浸水想定区域 (浸水深 5.0～10.0m未満)	公 公民館	ス スーパー
 洪水浸水想定区域 (浸水深 3.0～5.0m未満)	保育・教育施設	コ コンビニ
 洪水浸水想定区域 (浸水深 0.5～3.0m未満)	保 保育所	ト ドラッグストア
 洪水浸水想定区域 (浸水深 0.0～0.5m未満)	幼 幼稚園	電 家電量販店
道路・鉄道	小 小学校	金融機関
 県道	中 中学校	金 金融機関
 都市計画道路	高 高等学校	郵 郵便局
 鉄道路線・駅	子 子育て支援センター	

3. 防災・減災に向けた課題

居住誘導区域における防災・減災の課題を以下のように整理します。

図一 居住誘導区域における課題



区域	市の施設	医療・福祉施設
土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域	市役所	医療施設
大規模盛土造成地	保健センター	高齢者福祉施設
洪水浸水想定区域 (浸水深 5.0～10.0m未満)	市立図書館	商業施設
洪水浸水想定区域 (浸水深 3.0～5.0m未満)	公民館	スーパー
洪水浸水想定区域 (浸水深 0.5～3.0m未満)		コンビニ
洪水浸水想定区域 (浸水深 0.0～0.5m未満)		ドラッグストア
道路・鉄道	保育・教育施設	家電量販店
県道	保育所	金融機関
都市計画道路	幼稚園	金融機関
鉄道路線・駅	小学校	郵便局
	中学校	
	高等学校	

4. 防災まちづくりの方針

前項までに整理した居住誘導区域における災害リスクや課題を踏まえ、安全・安心な環境づくりに向けて、ハード面の施策、ソフト面の施策を並行して進めます。なお、施策の実施においては、関連施策との調整を図りながら進めることとします。

方針－1 河川浸水に対する対策

既成市街地を中心として、浸水想定がなされていることから、避難場所の確保に加え、災害への備えや災害情報の提供といったソフト施策の充実に取り組みます。また、行政主導のソフト対策のみでは限界があることを前提に、自分が水害時に何をすべきかを時系列に一覧表に整理するマイ・タイムラインの作成など住民主体の取組を支援・強化することにより、社会全体としての防災意識の向上を図ります。

洪水などによる浸水被害から地域の安全を確保するため、巴川、鉾田川については、今後も計画的な河川改修や適切な維持管理を行い治水安全度の向上を図ります。

また、浸水想定区域内に入院、入所が見込まれる要配慮者利用施設を立地する場合は、垂直避難、又は、災害リスクのない施設への避難を明確にした避難確保計画の策定が必要となります。併せて、避難訓練の実施をしていただきます。

要配慮者を守るため、安全対策の一層の充実を図り、平時から地域において要配慮者を支援する体制を整備するよう努めていくものとします。

方針－2 土砂災害に対する対策

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域と居住誘導区域が隣接することから、ハザードマップにより区域内及び周辺住民への啓発とともに、災害時の避難誘導に関するソフト施策の充実に取り組みます。

方針－3 大規模盛土造成地に対する対策

大規模盛土造成地については、大規模盛土造成地マップによる啓発や防災意識の向上といったソフト施策に取り組むとともに、必要に応じて詳細な調査を進めることとします。

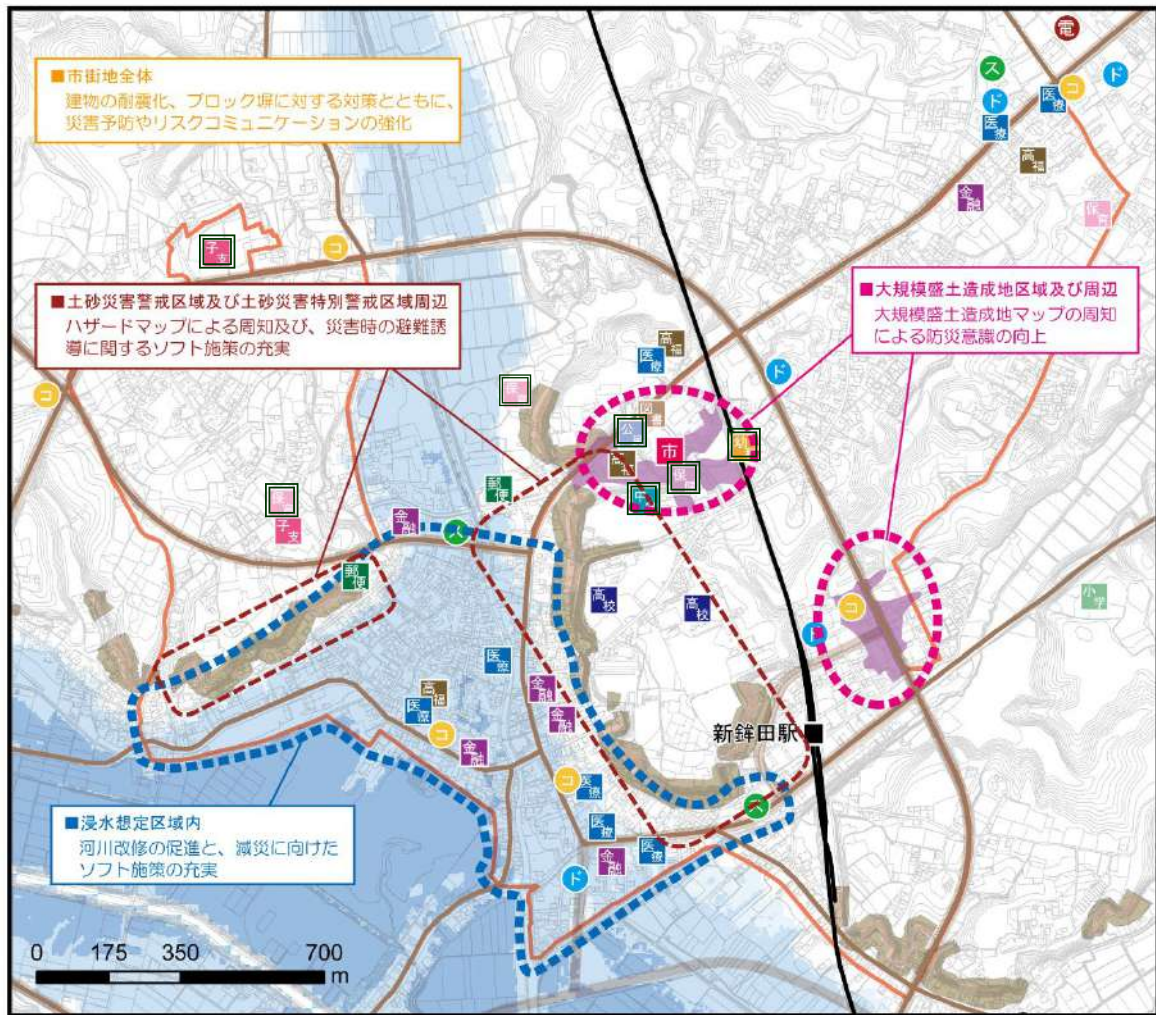
方針－4 市街地全体における対策

市街地内では、旧耐震基準の建物やブロック塀が多くみられるとともに、避難誘導にあたっては要配慮者等に対する適切な避難誘導が必要なことから、災害発生時の対応だけでなく災害予防も含めリスクコミュニケーションの強化に取り組むとともに、耐震改修促進計画に基づき建築物の耐震化、ブロック塀の点検・改修を促進します。

方針－5 施設整備による地域防災力向上の取り組み

新鉾田駅周辺の都市機能誘導区域は一部、浸水想定区域に指定されるとともに、土砂災害特別警戒区域が指定されている状況にあります。災害時に新鉾田駅周辺の都市機能誘導区域の防災機能が一部停滞しても、もう一方の飯名地区周辺の都市機能誘導区域で代替できる施設整備を進め、本市の中心市街地周辺で一体となった地域防災力の向上に取り組みます。

図－防災・減災に向けた取り組み方針



災害区分

- 浸水想定
- 土砂災害
- 大規模盛土

道路・鉄道

- 県道
- 都市計画道路
- 鉄道路線・駅

保育・教育施設

- 保育所
- 幼稚園
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- 子育て支援センター

商業施設

- ス スーパー
- コ コンビニ
- ド ドラッグストア
- 電 家電量販店

区域

- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 大規模盛土造成地
- 洪水浸水想定区域 (浸水深 5.0～10.0m未満)
- 洪水浸水想定区域 (浸水深 3.0～5.0m未満)
- 洪水浸水想定区域 (浸水深 0.5～3.0m未満)

市の施設

- 市 市役所
- 保 保健センター
- 図 市立図書館
- 公 公民館

医療・福祉施設

- 医 医療施設
- 高 高齢者福祉施設

金融機関

- 金 金融機関
- 郵 郵便局

避難施設

※ (仮称) 銚田市子育て・コミュニティセンターについては避難施設とする予定です。

(1) ソフト面での施策

災害予防及び避難対策の推進を図るため、防災や減災意識の醸成や地域における共助関係の充実に取り組みます。

表ーソフト面での施策一覧

項 目	内 容	実施 主体	取組時期の目標		対応する災害			
			短～中期	長期	地震	津波	風水害	土砂 災害
災害予防	■防災・減災意識の啓発 ・災害への備えや危険箇所等について、HPへの掲載、防災パンフレットの配布等による情報提供に取組みます。	鉾田市	→		○	○	○	○
	■土地取引に関する啓発 ・浸水想定区域は土地の取引にも影響を及ぼすことから、不動産業者に対し、ハザード情報の周知を行います。	鉾田市	→		—	○	○	○
	■防災教育・訓練の充実 ・学校において防災教育の充実に取り組む他、教育施設や福祉施設、地域における避難訓練の支援を行います。	鉾田市	→		○	○	○	○
避難対策	■情報発信手段の整備・充実 ・災害情報や避難情報等についての情報発信手段の整備・充実を行います。	鉾田市	→		○	○	○	○
	■避難環境の整備 ・災害備蓄の確保、避難施設の充実を図ります。	鉾田市	→		○	○	○	○
地域防災	■リスクコミュニケーションの啓発 ・地域コミュニティでの共助機能の充実を図るため、地域における防災活動や安全・安心なまちづくりに向けた取組に対する支援を行います。	鉾田市	→		○	○	○	○

短期～中期（５年～１０年）

長期（２０年）

(2) ハード事業

災害に強いまちづくりに向けて、公共施設や民間建築物の耐震化に取り組めます。

表一ハード面での施策一覧

項 目	内 容	実施 主体	取組時期の目標		対応する災害			
			短～中期	長期	地震	津波	風水害	土砂 災害
公共施設	■公共施設等の耐震化・長寿命化 ・耐震調査や長寿命化計画に基づき、整備・改修に取り組めます。	施設管理者	→		○	—	—	○
	■道路空間の確保 ・災害時の避難路を確保するため、建築物の耐震化、倒壊の恐れのあるブロック塀の点検・改修を促進します。	施設管理者	→		○	—	○	○
	■浸水対策 ・国・県、関連機関等と連携し、海岸保全施設、河川管理施設等を適切に整備・維持管理・更新をしていきます。 ・公共施設においては、出入口に止水版、土嚢等の設置による浸水対策や電気設備を浸水リスクの低い場所に設置を検討する等取り組めます。	施設管理者	→		—	○	○	—
	■治水対策 ・河川管理者、流域市町村等と連携した総合的な治水対策に取り組めます。	巴川：茨城県 北浦：国交省	→		—	○	○	—
	■防災倉庫の増設 ・災害時に避難所となりうる施設及び新庁舎建設に合わせて救援物資の輸送拠点として集中管理が行える防災倉庫の整備増進に取り組めます。	施設管理者	→		○	○	○	○
民間建築物	■耐震化の促進 ・旧耐震基準で建築された木造住宅やブロック塀の改修を促進します。	銚田市	→		○	—	—	○

短期～中期（５年～１０年）

長期（２０年）

VI 計画の推進方策

VI－1 計画推進の考え方

1. 立地適正化計画を推進するための視点

立地適正化計画に基づくまちづくりを推進するためには、まちづくりに関わる全ての主体が計画の背景や内容を理解、共有する必要があります。また、計画の実現にあたっては、長期的取り組みが必要となりますが、その間にも社会経済環境の変化も考えられることから、このような変化に対応できる計画とする必要があります。

このような点を踏まえながら立地適正化計画を推進するため、次のような計画推進の視点を設定します。

◆視点－1 利害関係者（市民、事業者、行政）が計画を共有する

立地適正化計画においては、行政はコンパクトで持続可能なまちを目指し誘導のための施策を講じますが、コンパクトなまちづくりの主体となるのは、プレイヤーとして、実際に開発や建築、経済活動を行う市民や事業者であることから、立地適正化計画の意義や内容について積極的に情報発信に取り組み、三者で計画の共有を図ります。

◆視点－2 必要に応じて計画の見直しに取り組む

立地適正化計画は、居住や都市機能を維持するだけでなく、防災という観点から安全・安心なまちづくりを目指す計画でもあります。防災面においては、気候変動による影響や新たな知見に基づき、新たな防災の取り組みが示され、これらへの対応が必要となることから、立地適正化計画を取り巻く状況の変化、本計画で設定した誘導区域での動向、計画の推進状況などを考慮しながら、必要に応じて計画の見直しを行います。

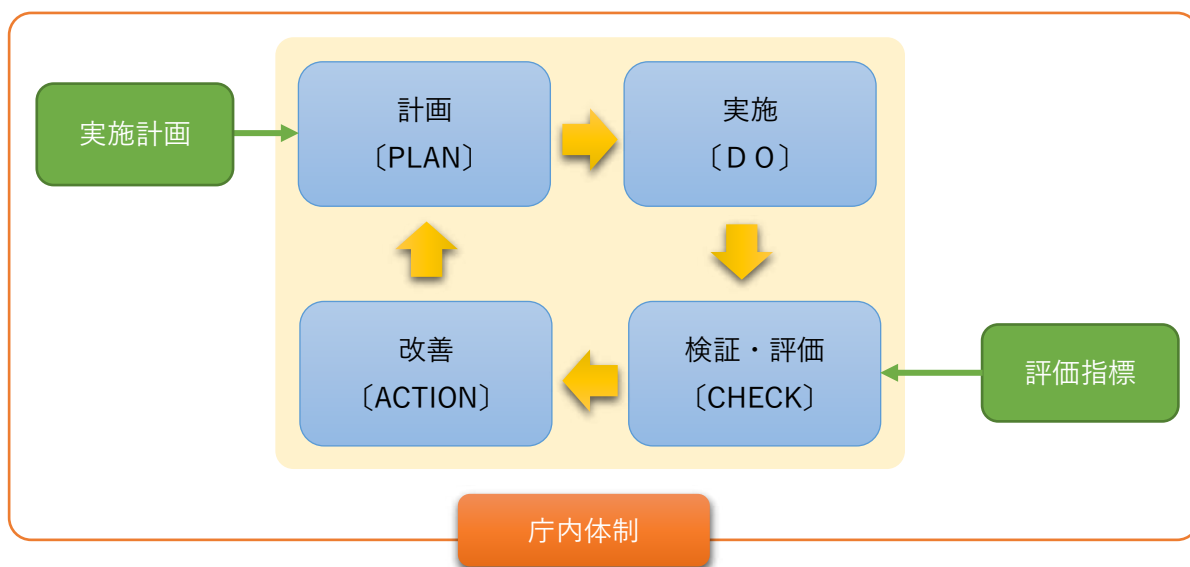
2. 計画の進捗管理の手法

前項のような視点に基づき計画を推進するためには、計画の進捗状況を把握することが不可欠となることから、以下の手法を活用して計画の管理を行います。

表一 計画の進捗管理の手法

評価指標の設定	○計画の進捗状況や施策効果を把握するため、評価指標を設定します。
実施計画との整合	○施策実施においては、予算措置が前提となることから、予定される施策・事業については、実施計画への反映を行い、行政全体の計画との整合を確保します。
庁内体制の整備	○誘導に向けた施策の実施に向けて、継続的に調整協議を行う体制づくりを行います。
検証と改善ができる体制づくり	○施策を計画的に実施し実施結果を改善につなげるため、上記の取り組みをもとに、計画（P）～実施（D）～検証・評価（C）～改善（A）サイクルを確立します。

図－計画の進捗管理の全体像



3. 評価・見直し

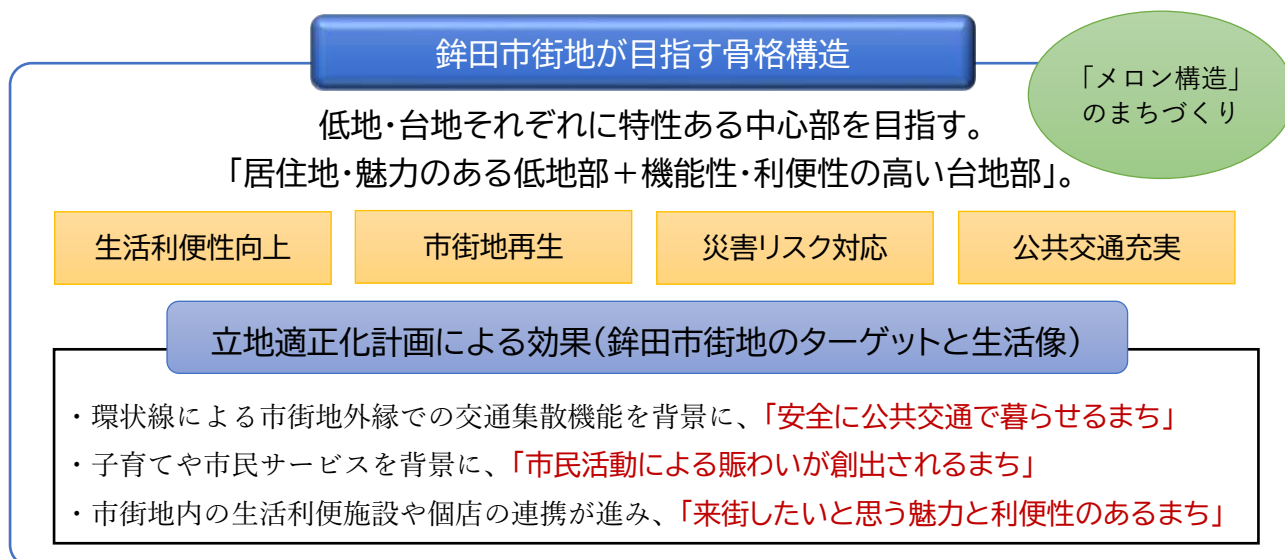
本計画は、銚田市都市計画マスタープランの計画期間である令和12年度を計画期間とし、5年目の令和8年度に目標値の達成度を確認し、必要に応じ誘導区域、誘導施策を見直します。令和12年度には計画全体の見直しを行うこととします。

なお、上位計画の改定等により目指すべき将来像や都市構造が変化する場合や、不測の災害・事故等により土地利用や都市施設の配置そのものが大きく見直される場合は、適宜計画を見直すこととします。

VI-2 評価指標の設定

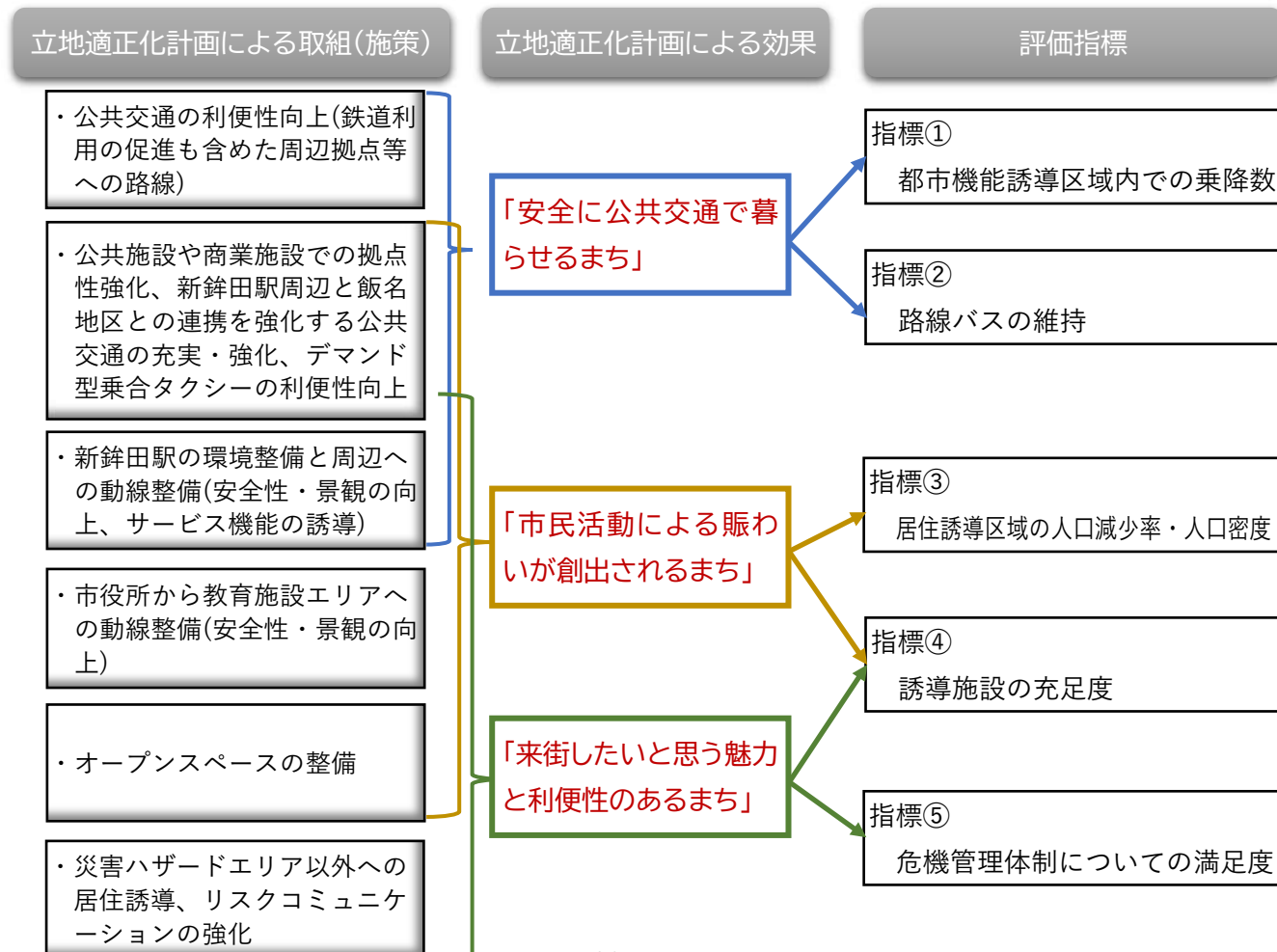
1. 立地適正化計画によるまちづくりの効果

立地適正化計画に基づくまちづくりの効果については、まちづくりの基本方針との関連を考慮して次のように設定します。



2. 本計画における評価指標

評価指標については、まちづくりの効果との整合を考慮しながら、以下のように設定します。



3. 評価指標の設定

各評価指標の現状値と目標年度における目標値を以下のとおり設定します。

指標① 都市機能誘導区域内での乗降数

【指標の定義】

都市機能誘導区域内の誘導施設でのデマンド型乗合タクシーの年累計乗降者数

720 人

〔令和 3 年度推計値〕

684 人

〔令和 12 年度〕

指標② 路線バスの維持

【指標の定義】

都市機能誘導区域に乗り入れる路線バスの路線数（高速バス路線を除く）。

2 路線

〔令和 2 年度〕

2 路線

〔令和 12 年度〕

指標③ 居住誘導区域の人口（人口減少率、人口密度）

【指標の定義】

国勢調査あるいは常住人口調査による行政区域全体の人口減少率に比べ、居住誘導区域の人口減少率を低く維持する。増減率は 10 年前の国勢調査値との比較。人口密度は評価年度の ha あたりの人口密度。

指標		現状値		目標値
		2010 年 平成 22 年	2020 令和 2 年	2030 令和 12 年
行政区域 (20,464ha)	人口：人（国際将来人口・世帯予測ツール+施策効果）	50,156	45,973	40,736
	増減率：％（2020 年は 2010 年比、2030 年は 2020 年比）	—	-8.3%	-11.4%
	人口密度：人/ha	2.45	2.25	1.99
居住誘導 区域 (231.7ha)	人口：人（国際将来人口・世帯予測ツール+施策効果）	2,267	2,170	2,085
	増減率：％（2020 年は 2010 年比、2030 年は 2020 年比）	—	-4.3%	-3.9%
	人口密度：人/ha	9.78	9.37	9.00

※国立社会保障人口問題研究所による推計値

指標④ 誘導施設の充足度

【指標の定義】

都市機能誘導区域内の誘導施設の施設数（誘導施設の維持）。

誘導施設		現状 (令和2年度)	目標 (令和12年度)
医療機能	病院	1	1
	診療所・クリニック	3	3
保育機能	認定こども園、幼稚園、保育所 (認可外含む)	1	1
	子育て支援施設	0	1
商業機能	食品スーパー (店舗面積 250 m ² 以上)	1	1
金融機能	金融機関の支店	4	4
教育・文化機能	中学校	1	1
	高等学校	2	2
	図書館	1	1
	文化ホール	0	1

指標⑤ 防災・減災についての満足度

【指標の定義】

市民意識調査での「防災・減災についての満足度」の満足、やや満足の合計

39.8%

〔令和2年度〕

45%

〔令和12年度〕

資料編

1. 銚田市都市計画審議会条例

平成 17 年 10 月 11 日

条例第 130 号

(設置)

第 1 条 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 77 条の 2 第 1 項の規定に基づき、銚田市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第 2 条 審議会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 都市計画法第 19 条の規定により都市計画を決定する場合における事前審議に関すること。
- (2) 市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項について調査審議すること。
- (3) 都市計画に関する事項について関係行政機関に建議すること。
- (4) その他市長が都市計画上必要と認める事項に関すること。

(組織)

第 3 条 審議会は、委員 10 人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験のある者(以下「学識経験者」という。)
- (2) 市議会の議員
- (3) 関係行政機関及び県の職員
- (4) 市民

3 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(臨時委員)

第 4 条 審議会に特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 臨時委員は、市長が委嘱し、その特別の事項に関する調査審議が終了したときは、解嘱されるものとする。

(専門委員)

第 5 条 審議会に専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

2 専門委員は、市長が任命し、その専門の事項に関する調査が終了したときは、解任されるものとする。

(会長)

第 6 条 審議会に会長を置く。

2 会長は、学識経験者のうちから委員の選挙によりこれを定める。

- 3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 4 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第7条 審議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集する。ただし、委員の任命後最初に開かれる会議並びに会長及び前条第4項の規定による会長があらかじめ指名した委員がともに欠けたときの会議は、市長が招集する。

- 2 会長は、会議の議長となる。
- 3 会議は、委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ開くことができない。
- 4 会議の議事は、出席委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(幹事)

第8条 審議会に審議会の庶務を処理するため幹事若干人を置く。

- 2 幹事は、市職員のうちから市長が任命する。
- 3 幹事は、会長の命を受け会務を処理する。

(庶務)

第9条 審議会の庶務は、建設部都市計画課において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成17年10月11日から施行する。

2. 銚田市立地適正化計画の策定に係るワーキング会議設置要綱

(設置)

第1条 銚田市立地適正化計画の策定にあたり、ワーキング会議（以下「会議」という。）を設置し、銚田市都市計画審議会に意見を求めるための協議・検討を行うものとする。

(所掌事務)

第2条 会議は銚田市立地適正化計画の策定について、以下の事項に関することを行うものとする。

- (1) 計画策定に関する調査及び研究
- (2) 計画策定に必要な資料の収集
- (3) 計画（案）の作成
- (4) その他目的達成のために必要な事項

(組織)

第3条 会議は、別表に掲げる職にあるものをもって構成する。

2 会議の開催は、都市計画課長が招集する。

(任期)

第4条 任期は、銚田市立地適正化計画の策定が完了するときまでとする。

(庶務)

第5条 会議の庶務は、建設部都市計画課において処理する。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は別に定めるものとする。

附 則

この要綱は、令和3年10月11日から施行する。

別表

政策秘書課 政策調整係長
まちづくり推進課 プロジェクト推進係長
財政課 財政係長
総務課危機管理室 防災危機管理係長
農業振興課 農政企画係長
商工観光課 観光振興係長
生活環境課 廃棄物対策係長
道路建設課 道路整備係長
健康増進課 健康増進係長
介護保険課 高齢福祉係長
社会福祉課 社会福祉係長
子ども家庭課 子育て支援係長
下水道課 施設係長
水道課 業務係長
教育総務課 庶務係長
生涯学習課 生涯学習係長
農業委員会事務局 農政係長

鉾田市立地適正化計画

策定年月 令和 4 年 3 月

改定年月 令和 5 年 3 月

発 行 茨城県鉾田市

編 集 建設部都市計画課

〒311-1592 茨城県鉾田市鉾田 1444 番地 1

TEL 0291-33-2111（代表） FAX 0291-32-4443