

笠間市 *-Kasama City-*

立地適正化計画 **-概要版-**



令和2年3月
笠間市

1. 計画の背景と目的

- ◇全国的に人口の急激な減少と少子高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現することや、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。
- ◇このため我が国では、都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを推進するため、立地適正化計画制度が創設されました。
- ◇本市においても、市街地の効率的かつ効果的な土地利用を行い、市民が快適な生活を実現できるよう、医療・福祉・商業機能等が集約的に立地するよう誘導を図り、公共交通により各種の都市機能や施設にアクセスできる「集約と連携のまちづくり」の実現を目指し、計画を策定するものです。

2. 立地適正化計画とは

◇医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、公共交通によりアクセス可能な都市構造である「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えに基づき、規制ではなく、居住や都市機能の誘導を図るための計画です。本計画は都市計画マスタープランの一部として位置づけられます。

◆**計画対象区域** 都市計画区域全体（笠間市全域）

◆居住誘導区域

一定のエリアにおいて人口密度を維持し、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誘導すべき区域です。

◆都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域です（居住誘導区域内に設定します）。

◆誘導施設

居住者の共同の福祉や利便性の向上のため、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導する医療、福祉、商業等の施設です（例：病院、子育て支援センター、店舗等）。

◆準居住誘導区域

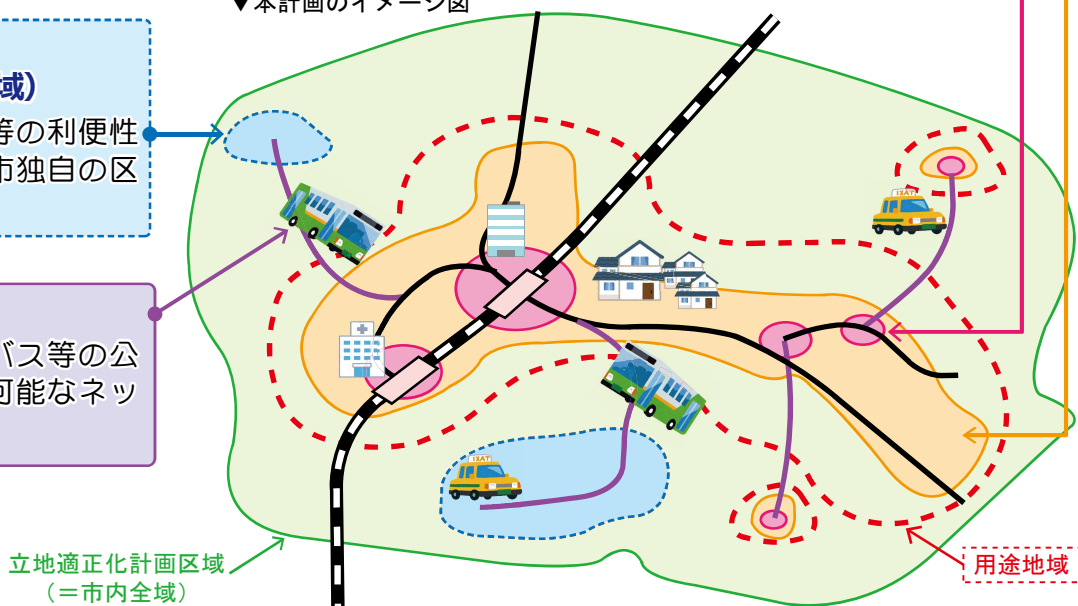
（市が独自に設定する区域）

居住誘導区域以外で、同等の利便性や拠点性を満たす箇所を市独自の区域として設定します。

◆公共交通

市内の各拠点間を鉄道やバス等の公共交通で結び、アクセス可能なネットワークを形成します。

▼本計画のイメージ図



立地適正化計画区域
（＝市内全域）

用途地域

Q. 最も大きな拠点1か所に、全てを集約させるの？



A. 中心的な拠点1か所だけではなく、旧市町の中心となっている生活拠点も含めた、多極型の拠点をつなぐことで、まち全体を考えてコンパクト化を図ります。

Q. 将来、引っ越さないといけないの？



A. 農業を営む方が農地周辺に住むこと、先祖から受け継いだ土地に住み続けようと思うことは当然のことです。一定の区域の人口密度を維持するため、緩やかに居住を誘導するもので、生活の場所を強制するものではありません。

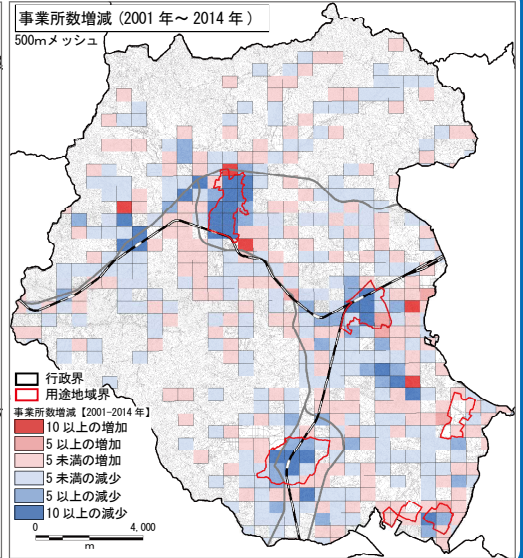
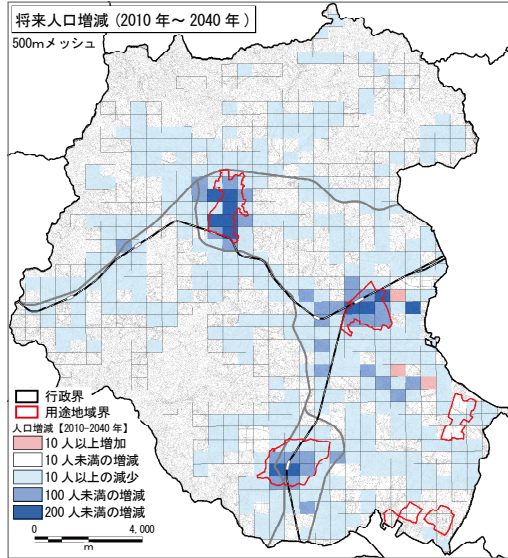
3. 笠間市の現状

■ 将来人口増減（2010年～2040年）

- ・人口を集積すべき用途地域内での人口減少が進む
- ・友部市街地東部（鯉淵地区付近）や南東部（旭町地区付近）などの用途地域外では増加傾向

■ 事務所数増減（2001年～2014年）

- ・駅周辺の既成市街地を中心として事務所数が減少傾向
- ・茨城中央工業団地周辺では若干の増加傾向が見られるほか、主要幹線道路沿いでの増加傾向



4. 集約と連携のまちづくりに関する課題

本市の集約と連携に関する現状

- 【本市の人口は既に減少傾向】
 - ・82,358人(2000年)⇒76,739人(2015年)
 - ・将来推計：57,646人(2040年)
- 【人口集中地区(DID)の変化】
 - ・笠間：2.1km²(1990年)⇒0km²(2015年)
 - ・友部：1.4km²(1990年)⇒1.8km²(2015年)
 - ・岩間：DIDがなく低密な市街地
- 【空地・空家の増加】
 - ・空地：0.9%(2012年)⇒1.1%(2017年)
 - ・空家：3.1%(2003年)⇒6.4%(2013年)
- 【新築動向の用途地域内外比率(2017年)】
 - ・用途地域内：26.6%
 - ・用途地域外：73.4%
- 【公共交通機関分担率(2015年)】
 - ・笠間市：4.4%(239/5,473トリップ)
 - ・同規模都市平均：6.5%
 - ・全国平均：14.8%
- 【一人当たり乗用車利用(2015年)】
 - ・笠間市：20.1台キロ/日
 - ・同規模都市平均：20.6台キロ/日
- 【鉄道】
 - 友部駅、笠間駅、岩間駅、穴戸駅、
 - 稲田駅、福原駅
- 【観光客(2018年)】
 - ・入込客数：3,704千人/年(県内第4位)
- 【投資的経費】
 - ・歳入：約50億円減少
 - (304億円(2015年)⇒250億円(2019年～))
 - ・地方税は横ばい、投資的経費は変動
- 【公共施設更新費用の財源超過】
 - ・2027～2034年度
 - ・2036～2055年度
 - ⇒公共施設更新費用が財源を上回る予測

人口減少にともなう
各種需要の低下が
生活サービスの減少
や地域活力低下へ

各種都市機能の拡散
による集積度や密度の
低下が進む

高齢化の進展や観光
需要面で公共交通への
依存が高まるが、
拡散的かつ
低密な都市構造

少子高齢化と相まって
行財政が逼迫する中で、
膨大な社会インフラの
更新や維持コスト、
安全対策の負担増

集約と連携に関する課題

人口減少への対応が必要

拡散的な都市構造への
対応が必要

公共交通等の移動手段
の確保が必要

市民の安全・安心と
安定的な行財政の
バランスが重要

5. まちづくりの方針

①基本理念

本市における立地適正化計画は、笠間市第2次総合計画をはじめとする上位・関連計画を踏まえ、集約と連携のまちづくりを進めます。

まちづくりの
キーワード

あつめる

つなぐ

魅力を
高める

- 市街地や拠点に、人や産業を集積
- 市街地と各地域のネットワークを形成
- 市街地相互や市街地と地域拠点の連携
- 地域の特性・個性を生かした景観保全
- 魅力ある歴史的・自然的景観の保全向上

②まちづくりの目標

本市における集約と連携のまちづくりは、都市機能を集約し利便性を高めた市街地拠点と、郊外部のゆとりある既存集落や魅力ある歴史・文化資源をつなぎ共存する、持続可能な文化交流都市笠間の実現を目指します。

【友部市街地におけるまちづくりの方針】

- 恵まれた公共交通利便性を活かして、高次な都市機能を集積し、本市の中心拠点を形成する

【笠間市街地におけるまちづくりの方針】

- 歴史的風情を尊重しつつ市街地の安全を高め、来訪者による各種需要を活力向上につなげる

【岩間市街地におけるまちづくりの方針】

- 広く低密度な市街地において、駅周辺などに各種都市機能を集約化し、農業と共存する

③まちづくりの方針

【都市拠点の配置】

- ・友部、笠間、岩間の3市街地を拠点市街地として、各種の高次な都市機能の立地・集積を図る「都市拠点」を配置する

【生活・中心拠点の配置】

- ・都市拠点の周辺に既存の人口集積に対応して「生活拠点」を配置し、住宅の集積を促進、市民の快適な日常生活を支える各種生活機能を立地・集積する
- ・特に友部駅周辺は、本市の都市的発展を牽引する都市機能を積極的に誘導する「中心拠点」とする

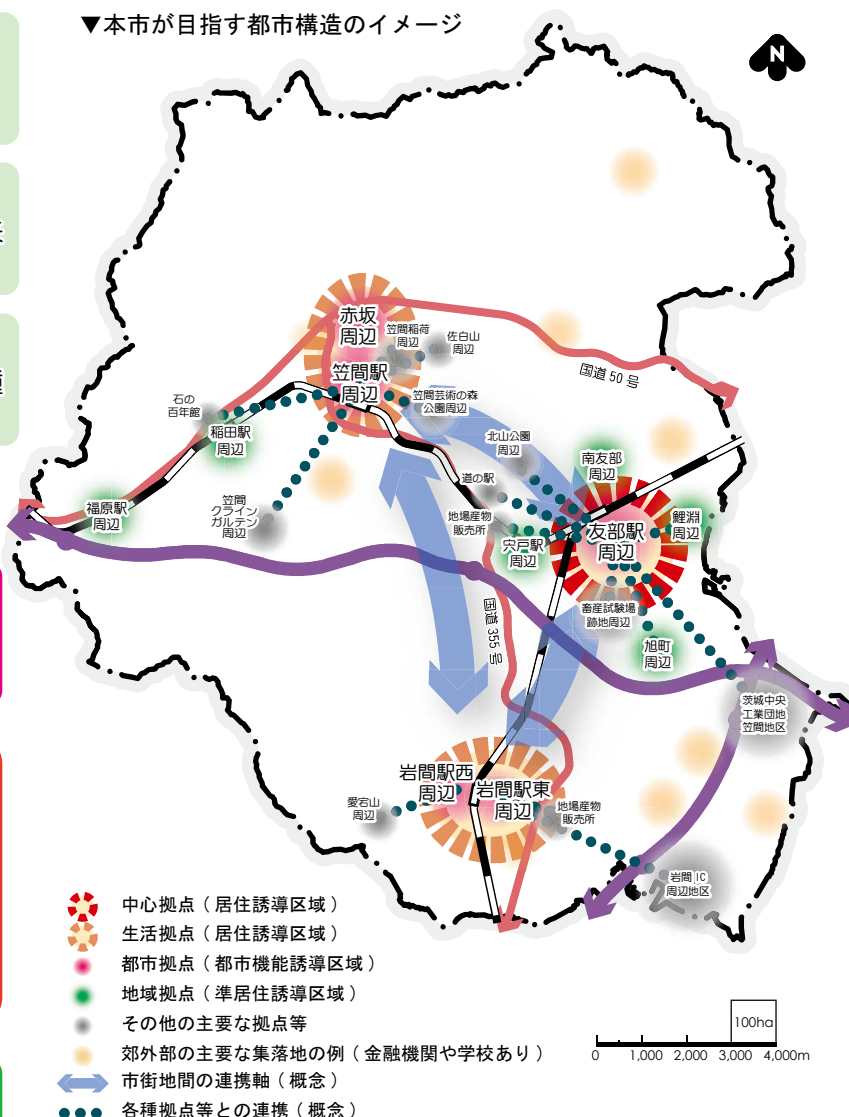
【地域拠点の配置】

- ・3拠点市街地以外において、鉄道駅の立地や生活施設の集積が見られ、その周辺地域の中で拠点的な役割を有する場所に「地域拠点」を配置し、中心拠点や生活拠点に準じた役割を担う

【周辺都市との連携】

- ・「茨城県央地域定住自立圏」を構成する9市町村や、基幹的な交通手段を介して結びつく周辺都市と、各種都市機能などの共有、市民生活や経済産業活動などで連携・共生関係を構築する

▼本市が目指す都市構造のイメージ



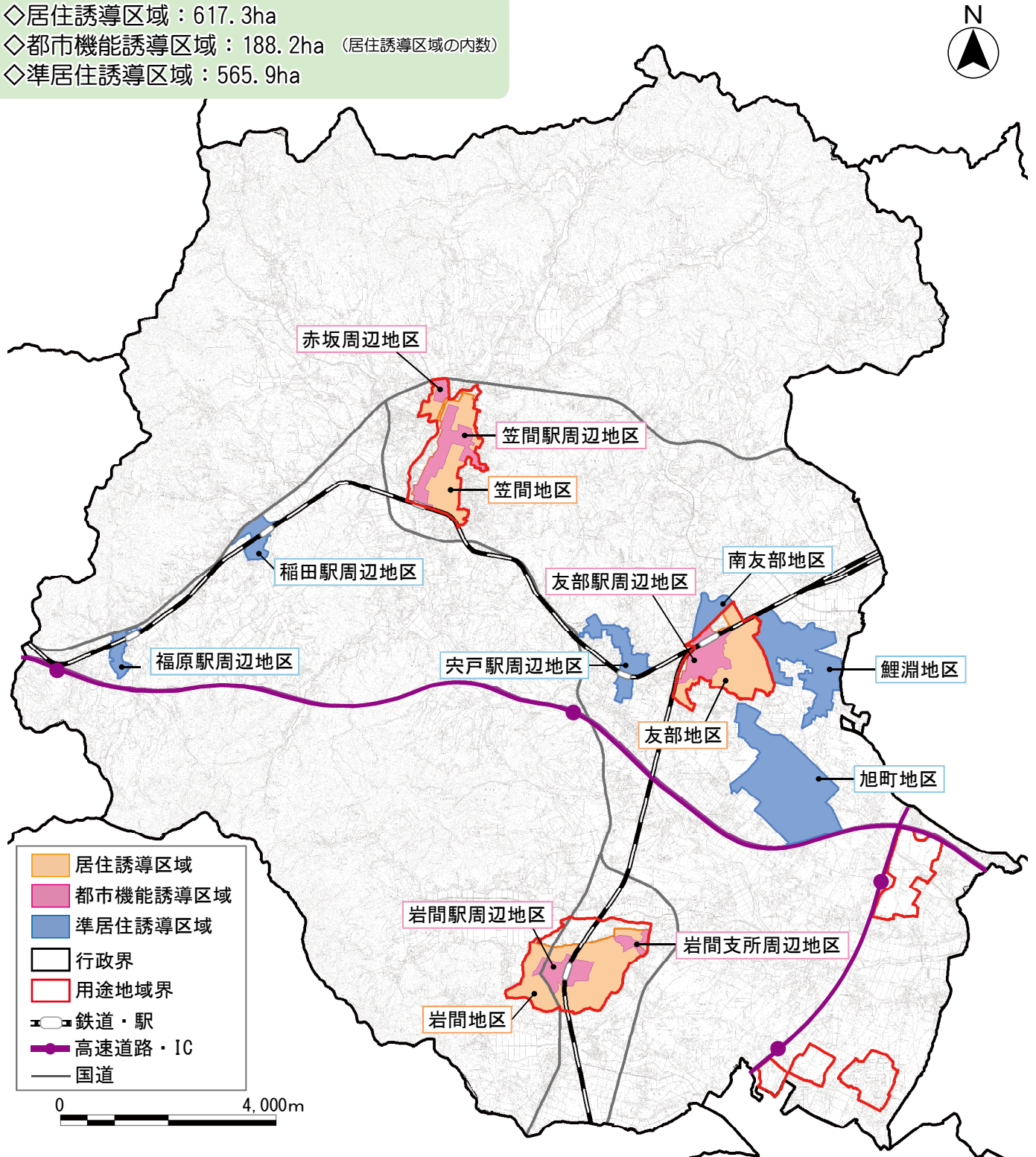
【集落地・郊外や各種拠点との連携】

- ・各種拠点と市街地などを連携し、市民の日常生活や来訪者にとっての魅力向上させる
- ・幹線道路や鉄道に沿って形成された主要な集落地や住宅団地は、既存コミュニティを維持しながら市街地と軸状に連なる構造として連続性・連担性を保つ
- ・郊外部で拠点性を有する主要な集落は、既存の地域コミュニティを維持する

6. 誘導区域図

本計画で定める各種誘導区域は次のとおりです。

- ◇居住誘導区域：617.3ha
- ◇都市機能誘導区域：188.2ha（居住誘導区域の内数）
- ◇準居住誘導区域：565.9ha



▼各種誘導区域の面積

区域名		面積 (ha)	合計面積 (ha)
居住誘導区域	友部地区	188.0	617.3
	笠間地区	183.8	
	岩間地区	245.5	
都市機能誘導区域	友部駅周辺地区	56.9	188.2
	笠間駅周辺地区	65.1	
	赤坂周辺地区	9.6	
	岩間駅周辺地区	43.6	
	岩間支所周辺地区	13.0	

区域名		面積 (ha)	合計面積 (ha)
準居住誘導区域	鯉淵地区	160.4	565.9
	旭町地区	263.3	
	南友部地区	27.8	
	穴戸駅周辺地区	59.1	
	稲田駅周辺地区	32.4	
	福原駅周辺地区	22.9	

※図上計測値

7. 誘導施設

本市の都市機能誘導区域については、それぞれの地域特性に応じた役割を定め、その役割に相応しい「誘導施設」を定めます。現在、各地区にある様々な機能や施設は、当面は維持・存続を図り、誘導施設に位置付けた施設については、新設や統合等を行う際に、各地区の誘導方針に沿って再配置を行います。

友部駅周辺地区

友部駅を生かし、都市的発展を牽引するような高次な都市機能を誘導し、都市の魅力を高める「中心拠点」とする。

分類	都市機能誘導区域への集積を目指す誘導施設
行政機能	市役所本庁舎
福祉機能	本市の中心的な保健センター、福祉センター
子育て機能	本市の中心的な保健センター、子育て支援センター、児童館
商業機能	店舗面積 1,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満の店舗、複合商業施設
医療機能	病院（1次～3次医療施設）
金融機能	金融機関（銀行、郵便局、農協）
教育機能	高等専門学校、専門学校、大学
文化機能	図書館、公民館
観光機能	観光案内所

▼都市機能誘導区域ごとの誘導施設の状況（R2年3月時点）

分類	誘導施設	笠間地区				
		友部駅周辺地区	笠間駅周辺地区	赤坂周辺地区	岩間駅周辺地区	岩間支所周辺地区
行政	市役所本庁舎	○				
	市役所支所		○			○
福祉	保健センター	△				
	福祉センター	△				
子育て	保健センター	△				
	子育て支援センター	△	—		○	
	児童館	△	—		—	
商業	店舗（規模は地区毎に異なる）	○	○	△	○	
	複合商業施設	—		○		
医療	病院	○	△		—	
金融	金融機関（銀行・郵便局等）	○	○	△	○	
教育	大学・高等専門学校	—				
	専門学校	—				
文化	図書館	△	△		○	
	公民館	○	△		○	
	博物館・美術館		△			
観光	観光案内所	—	○		—	

○：既存立地施設 [16] △：近接立地施設*1 [12] —：未立地施設 [9]
例 □：誘導施設に位置付けない施設

*1 近隣立地施設：各都市機能誘導区域の区域界から800m内（徒歩圏内）

笠間駅周辺地区

笠間駅や歴史・文化・芸術等の資源を生かし、市民の日常生活を支える都市機能を誘導するとともに、来訪者向けのサービスを考慮する「生活拠点」とする。

分類	都市機能誘導区域への集積を目指す誘導施設
行政機能	市役所支所
子育て機能	子育て支援センター ※、児童館 ※
商業機能	店舗面積 1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満の店舗
医療機能	病院（1次～2次医療施設）※
金融機能	金融機関（銀行、郵便局、農協）
文化機能	博物館、美術館、図書館 ※、公民館 ※
観光機能	観光案内所

※本地区または赤坂周辺地区のいずれかに立地すればよいとする施設

岩間駅周辺地区

岩間駅や歴史・自然・農業資源、良好な都市基盤を生かし、市民の日常生活に役立つ都市機能を誘導する「生活拠点」とする。

分類	都市機能誘導区域への集積を目指す誘導施設
子育て機能	子育て支援センター ※、児童館 ※
商業機能	店舗面積 1,000 m ² 以上 1,500 m ² 未満の店舗
医療機能	病院（1次～2次医療施設）※
金融機能	金融機関（銀行、郵便局、農協）
文化機能	図書館 ※、公民館 ※
観光機能	観光案内所

※本地区または岩間支所周辺地区のいずれかに立地すればよいとする施設

赤坂周辺地区

幹線道路の利便性や良好な都市基盤を生かし、市民の日常生活に役立つ都市機能を誘導する「生活拠点」とする。

分類	都市機能誘導区域への集積を目指す誘導施設
子育て機能	子育て支援センター ※、児童館 ※
商業機能	店舗面積 1,000 m ² 以上の店舗、複合商業施設
医療機能	病院（1次～2次医療施設）※
金融機能	金融機関（銀行、郵便局、農協）
文化機能	図書館 ※、公民館 ※

※本地区または笠間駅周辺地区のいずれかに立地すればよいとする施設

岩間支所周辺地区

岩間市街地などの市民に対する行政サービスを提供するための都市機能を誘導する「行政サービス拠点」とする。

分類	都市機能誘導区域への集積を目指す誘導施設
行政機能	市役所支所
子育て機能	子育て支援センター ※、児童館 ※
文化機能	図書館 ※、公民館 ※

※本地区または岩間駅周辺地区のいずれかに立地すればよいとする施設

8. 公共交通等による連携方針

本市では恵まれた鉄道網を最も中心的な基幹交通とし、鉄道駅と市内各所を多様な公共交通等により円滑に連絡することを連携の基本とします。また、交通利用環境の向上により、利用しやすい公共交通網の実現を図ります。

■ 恵まれた鉄道網を活かして居住誘導区域等への連絡確保

- ・市街地間の連絡を図る公共交通軸として鉄道を活用
- ・3つの居住誘導区域間の補完関係の構築に活用

■ 鉄道駅をハブとした多様な交通手段で市内各所をつなぐ

- ・鉄道駅を公共交通乗り換えのハブとして活用
- ・各地域のハブ駅を起点として多様な交通手段を用いて連絡を図る

■ 周辺の拠点都市や東京圏などとの広域連携を図る

- ・本市周辺の高次な都市機能を利用しやすいよう JR 常磐線・水戸線を活用した連携を図る
- ・東京圏との連携軸強化により市民の利便性向上や魅力向上を図る

■ 笠間らしい特性を活かした徒歩や自転車の活用の促進

- ・レンタサイクルやシェアサイクル等の利用環境向上、交通環境の総合的な拡充により、市民の日常的な移動手段として充実を図る

■ ICT 技術の活用や他分野連携など多面的な展開の模索

- ・公共交通政策に関する総合的な取組の推進に向けて、公共交通網の再編に向けた検討を進める
- ・ICT 技術を活用した多様なスマートシティの取組などにより、公共交通の利便性向上、市民の利用増進を目指す

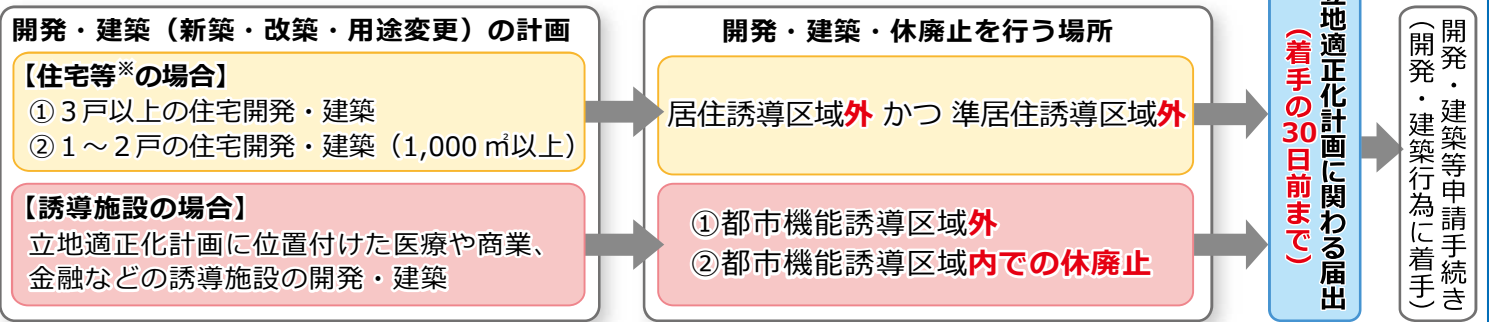
▼公共交通等を中心とした連携方針図



9. 届出制度

本計画における届出制度は、計画的なまちづくりを進める観点から、開発や建築等の動向を把握し、誘導区域内への住宅や誘導施設の立地を促すためのものです。誘導区域の内外において、以下の行為を行う場合には、その行為に着手する30日前までに市への届出が必要となります。

▼届出の流れ



※住宅等には、市の条例により、「有料老人ホーム」、「認知症高齢者グループホーム」、「サービス付き高齢者向け住宅」が含まれます。
 ※この届出とは別に、都市計画法、建築基準法、農地法、森林法等による建築行為や開発行為に関する規制（法令、規則、基準等）については従来どおりに適用されます。

▼届出の要否の例

例①：3戸以上の開発行為
届出必要

例②：敷地面積 1,300 m²
 1戸の開発行為
届出必要

例③：敷地面積 800 m²
 2戸の開発行為
届出不要



▼(例) 誘導施設が「病院」の場合



10. 誘導施策

集約と連携のまちづくりを推進するため、次のような誘導施策を検討し、取り組んでいきます。

居住環境の維持・向上に関する支援策



- ・ 公民連携によるテーマ型の居住地域の形成を推進
- ・ 拠点間を結ぶ幹線道路の整備
- ・ 生活道路の利便性・安心・安全の確保
- ・ 河川改修等の治水対策の推進
- ・ 居住誘導区域内の配水管の優先的な整備
- ・ 居住誘導区域内の空家活用に対する支援拡充の検討
- ・ 居住誘導区域内の都市施設の優先的な整備

都市機能の維持・向上に関する支援策



- ・ 公共施設の適正な管理の促進
- ・ 地域に即した公共施設の適正な配置を計画
- ・ 通学路や市街地の幹線道路における高質歩道の整備や無電柱化の推進

その他の広範な集約と連携に関する支援策



- ・ モビリティを軸としたスマートシティ（公共交通再編、シェアリングエコノミー等）の形成
- ・ デマンドタクシーや路線バス等の市内交通の向上に向けた再編検討
- ・ 車道における自転車帯整備の促進

11. 目標値の設定

集約と連携のまちづくりの推進による効果を把握・評価するため、基本理念に掲げる「あつめる」、「つなぐ」、「魅力を高める」に関連する項目について、定量的な目標値を定めます。

あつめる

居住誘導区域
人口密度

現況：23.3人/ha（2015年度）

目標：23.3人/ha（2039年度）

つなぐ

公共交通
徒歩圏人口カバー率

現況：22.9%（2017年度）

目標：40.0%（2039年度）

魅力を高める

誘導施設の立地数

現況：16/37施設（2019年度）

目標：25/37施設（2039年度）

笠間市立地適正化計画【概要版】

〈編集・発行〉

笠間市 都市建設部 都市計画課

〒309-1792 笠間市中央三丁目2番1号

☎0296-77-1101（代表）



笠間市

くわしくは、
笠間市ホームページをご覧ください。

笠間市

検索

