

茨城県におけるコンパクトなまちづくりに関する調査研究  
報告書概要版

平成20年3月

茨城県企画部企画課



## 茨城県におけるコンパクトなまちづくりに関する調査研究結果の概要

### ・ 本県におけるこれまでの都市構造

- ・ 広い可住地に分散する人口（可住地面積全国第4位）
- ・ ゆとりある住環境（一住宅あたり敷地面積全国第1位）の一方、拡散的な公共投資（道路改良率全国最下位）や公共交通が発達しづらい構造（一人当たり自動車保有台数全国第4位）

### ・ 新たな都市構造への変換の必要性

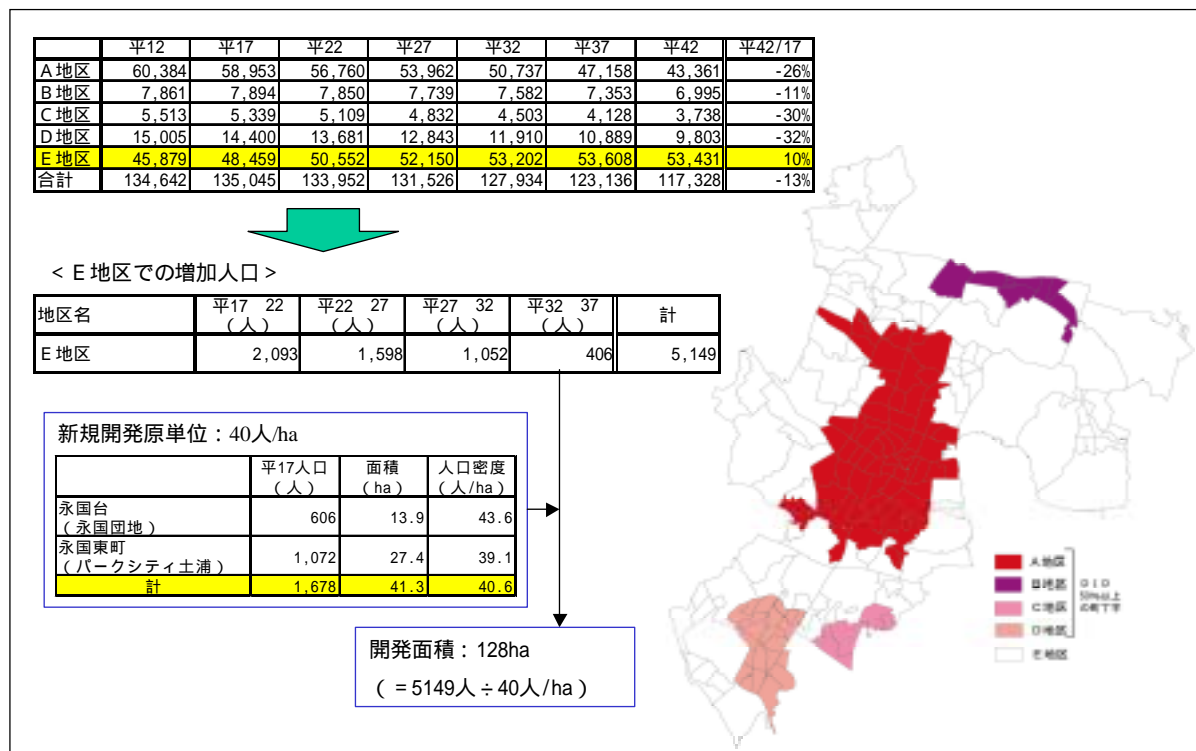
- 【必要性】
- ・ 人口減少下における都市経営の効率化
  - ・ 車を利用できない後期高齢者の増加
  - ・ 環境負荷の高まり
- 【留意点】
- ・ 道路混雑、新たな都市基盤の整備、景観の悪化等

### ・ モデル都市での分析結果

#### (1) 人口動向・行政コスト予測

	龍ヶ崎市 (人口増加モデル)	常陸太田市 (人口減少モデル)	土浦市 (市街地拡散型モデル)
今後の人口動向 [地区別動向]	H17:79千人 H42:79千人 [ニュータウンは増加だが、既成市街地大幅減少]	H17:60千人 H42:43千人 [ほとんどの地区で人口減少]	H17:144千人 H42:124千人 [既成市街地で減少する一方、周辺地域で増加]
都市施設の維持・更新費用 (既存ストック)	H20:675百万円 H40:901百万円(+33%) [学校立替費用等の増]	H20:688百万円 H40:1,066百万円(+55%) [一人当たり費用は約2倍]	H20:1,178百万円 H40:1,140百万円(-3%) [H26ピーク後に一段落]
市街地の新規開発コスト	見込んでいない。 (計画市街地内での人口増を想定)	見込んでいない。	今後20年間に約69億円の 新規コストの可能性(周辺 地域で約5千人増、128haの 開発が必要)

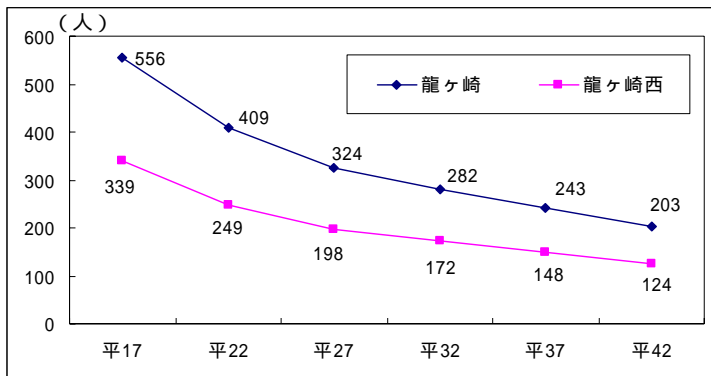
土浦市における既成市街地の外での人口増加による新規開発量の試算



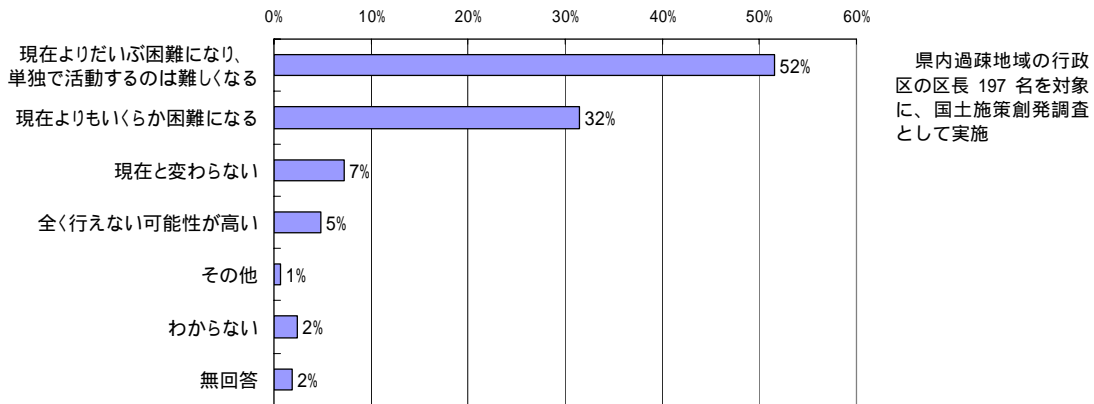
## (2) 生活環境の予測

	龍ヶ崎市	常陸太田市
学校の維持	既成市街地の児童数は今後20年間に約6割減少	水府地区、里美地区の小学校などは今後5～10年間に維持困難になる可能性
コミュニティ	既成市街地では、既に自治組織の担い手が高齢化。外部参加に頼る活動が出てきている。	過疎地域の区長を対象としたアンケートでは、10年後は、約半数が単独での活動は困難と予測。
計画市街地のオールドタウン化の問題点	・全体としては、顕在化していないが、早期に入居開始された地区では、介護のために自治活動に参加できない例などあり。子どもの減少が顕著。	(調査なし)

龍ヶ崎市の既成市街地における児童数の推計

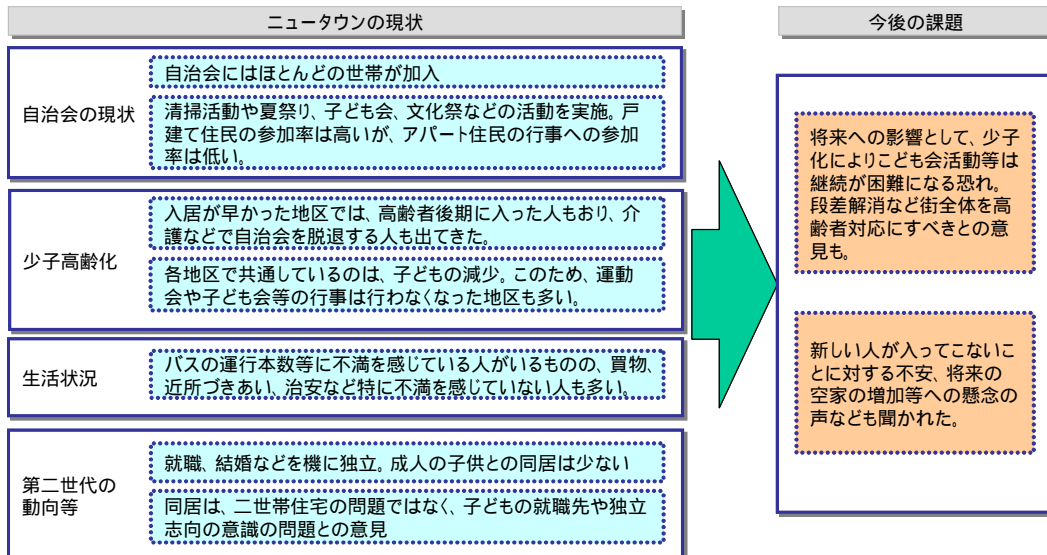


過疎地域の集落区長アンケート(10年後の共同活動の状況)



計画市街地でのヒアリング結果

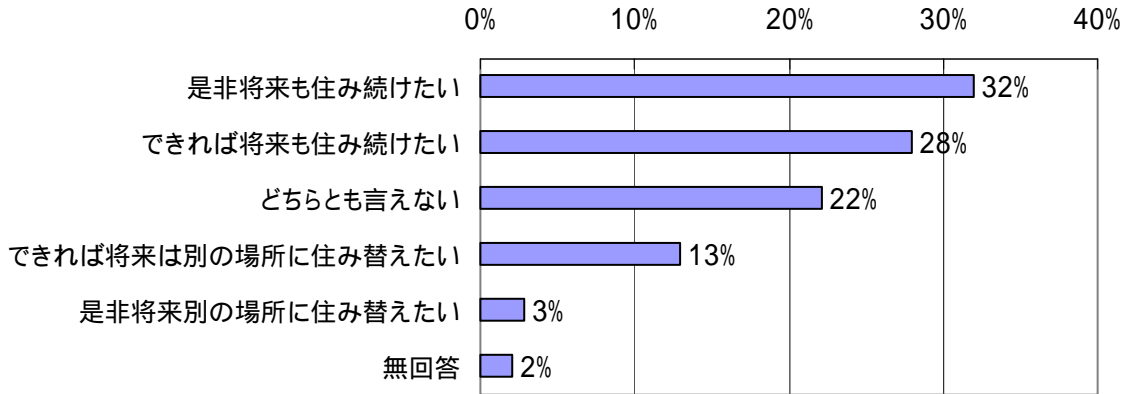
H19.7 龍ヶ崎市北竜台地区で自治会長にヒアリング調査



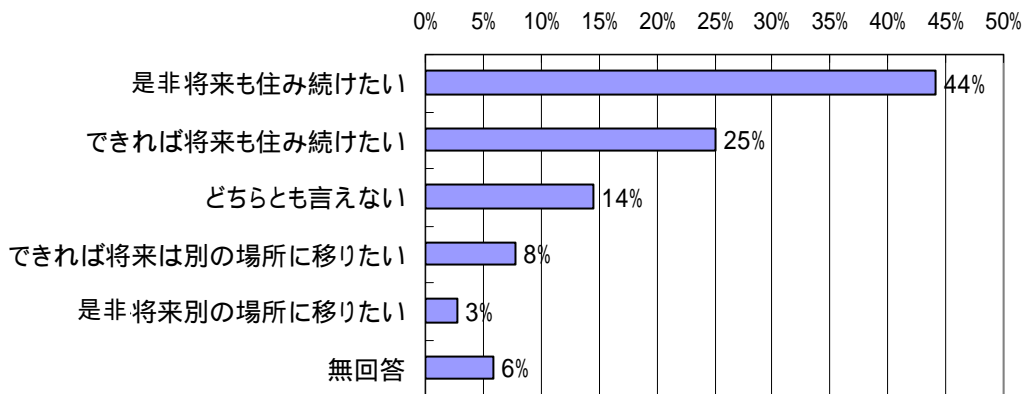
### (3) 住み替えニーズアンケート

	龍ヶ崎市	常陸太田市
住民アンケート調査	[対象：市内居住者] ・継続居住希望（60％）が、住み替え希望（16％）より圧倒的多数 ・住み替え希望地としては、中心地、 <u>住み替え先には利便性を求める声が多い。</u>	[対象：市内過疎地域居住者] ・龍ヶ崎市より <u>継続居住希望（69％）が多い。</u> （住み替え希望（10％）） ・ <u>継続居住希望は高齢者になるほど高い。</u> ・住み替え先の希望は、他都市が多いなど、必ずしも近接性は求められていない。

住み替えニーズ（龍ヶ崎市）

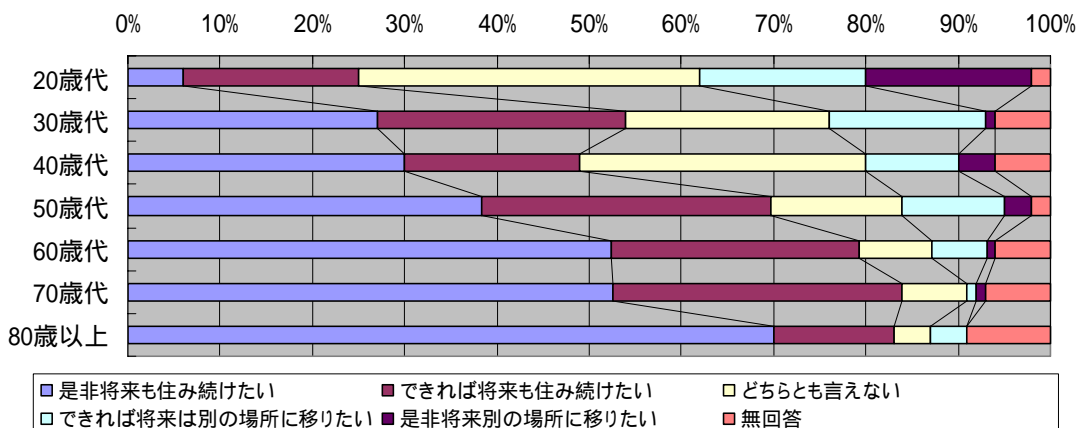


住み替えニーズ（常陸太田市）



正確には、「できれば将来は別の場所に住みたい」は7.7%、「是非将来別の場所に住みたい」は2.7%であり、合計すると10.4%となる。

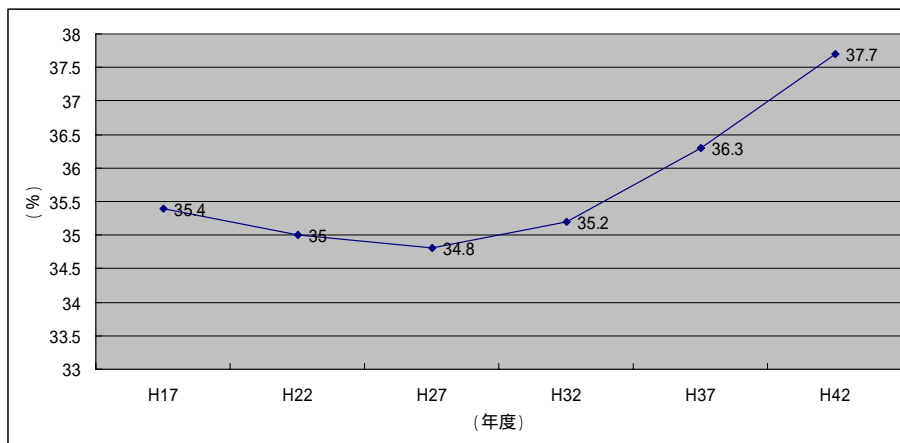
年代別住み替えニーズ（常陸太田市）



#### (4) 移動環境の予測

	龍ヶ崎市	常陸太田市
交通弱者数予測	H17:28 千人(36%) H42:32 千人(40%) [総数、割合とも増加]	H17:21 千人(35%) H42:16 千人(38%) [総数は減少だが、割合は増加]
鉄道の維持可能性	人口動向だけを反映すれば、H42まで持続可能だが、トレンドではH22には赤字の可能性	(調査なし)
バスの維持可能性	ニュータウンからの主要4路線のうち、2路線は収入減少	旧市町村を結ぶ主要3路線合計で赤字額は26%拡大

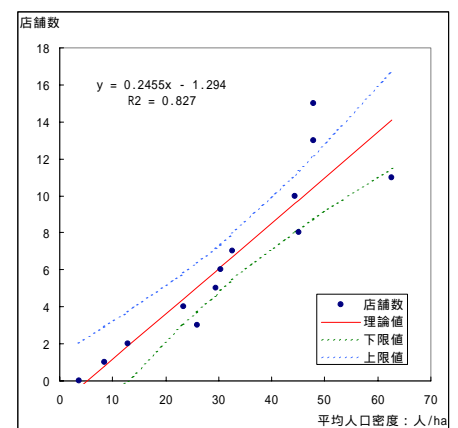
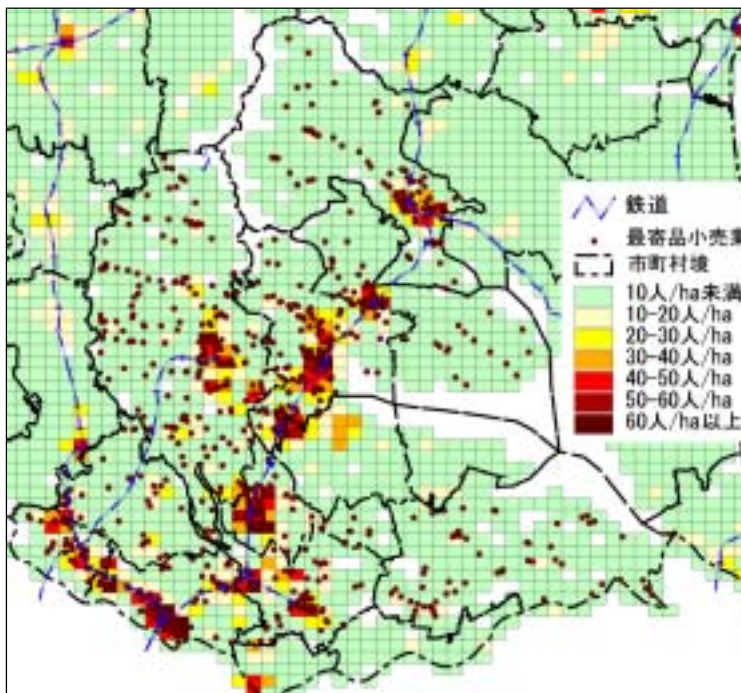
常陸太田市の交通弱者数の割合



#### (5) その他

- ・人口密度と小売店舗、銀行等生活利便施設の立地には、比例関係が存在。中心市街地の人口密度低下により立地可能性の低下を懸念。

茨城県南地域における最寄品小売業の分布



注1) 対象都市：土浦市、石岡市、龍ヶ崎市、取手市、牛久市、つくば市、守谷市、稲敷市、かすみがうら市、つくばみらい市。

注2) 最寄品小売業：NTTタウンページより、スーパー、生鮮三品、コンビニエンスストアを抽出。(大規模小売店舗は除いている。)

注3) 人口密度：H12国勢調査地域メッシュデータ(1kmメッシュ)

## ・茨城県におけるコンパクトなまちづくり

### (1) 本県におけるコンパクトなまちづくりに関する考え方

基本的な考え方：モデル都市での分析などを踏まえると、基本的には、本県においてもコンパクト化を進めることが望ましい。

留意事項：[基盤投資コスト] 地域の整備状況や今後とるべき施策によりコストは大きく異なることに留意。

[公共交通] 公共交通は、コンパクト化による渋滞悪化への対応や、高齢社会の移動手段の確保、街なかの魅力の向上などの側面から重要。

市町村の選択に基づく推進：コンパクト化の効果やデメリット、コストなどは市町村によって異なることから、推進の是非は、市町村が実情に応じて判断。

住民の意思に基づく推進：住民のコンセンサスがなければ推進は不可能。初期段階から参画を求めるなど、総意に基づき推進することが必要。

広域的な連携：土地利用規制や市町村間の機能分担、公共交通施策等の連携が有効。

### (2) コンパクトなまちづくりの進め方

自己診断

- ・マニュアルを活用して、定量的な影響を把握

コンパクト化の推進の検討

- ・マニュアル以外の定性的要因やデメリットの考慮

集積誘導区域の設定

- ・本県には、整備水準の高い計画市街地等も存在。コンパクト化とは既成市街地への集約と捉えられがちだが、既存ストックの有効活用の観点からは、既成市街地だけでなく郊外の計画市街地も想定
- ・住民のコンセンサスが重要
- ・集積誘導地域以外の切り捨てにはならない。集落部における自然と共生した暮らしや、都市農村交流など地域に応じた役割分担が必要
- ・住民の選択による計画的縮退（老朽化した住宅団地や過疎集落など住民の選択に資する情報提供が必要。また選択した場合の支援策等の想定も必要）

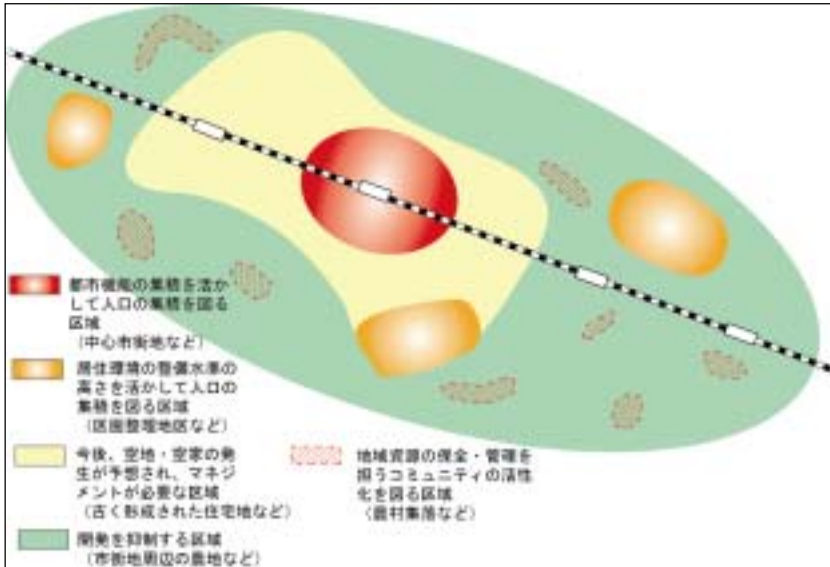
コンパクトなまちづくりの目標

- ・人口密度など適切な目標を設定

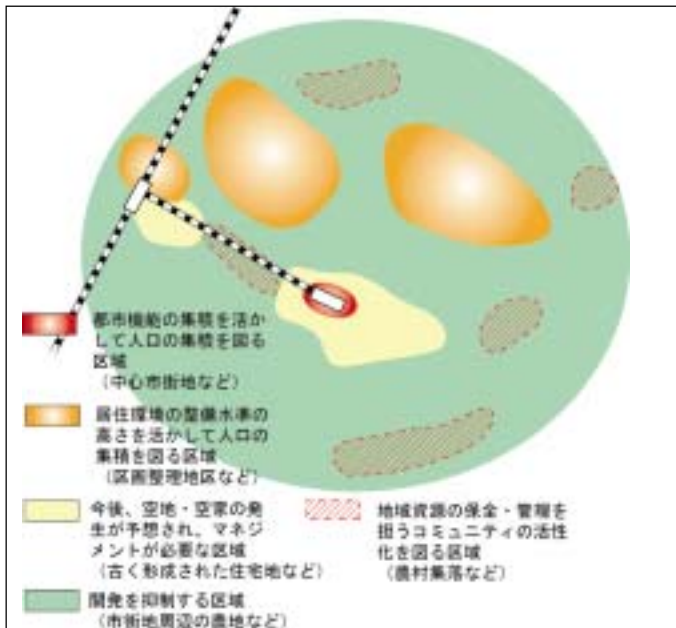
地域に応じた方向性の検討

- ・市町村内の様々な地域を全体としてコントロールしながら、推進していくことが重要。  
例）集積誘導区域での居住の推進（都市機能の集積の活用、高水準の居住機能活用）  
古く形成された市街地での空地・空家のマネジメント  
郊外部での新規開発の抑制  
集落部での自然環境や農地の保全、コミュニティの活性化 等

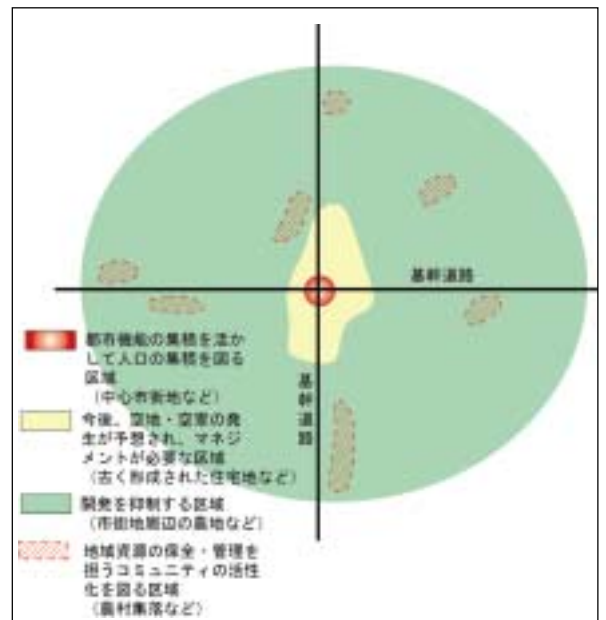
拠点的な市町村の方向性のイメージ（例）



ベッドタウン的な市町村の方向性のイメージ（例）



中山間の市町村の方向性のイメージ（例）





# 試算マニュアル

モデル都市での分析方法について、マニュアル化

- ・ 地区別の人口推計方法
- ・ 都市施設の維持・更新費用
- ・ 小学校の維持可能性
- ・ 鉄道・バスの維持可能性

都市施設の維持更新費用の試算の流れ

