

參考資料

用語集

あ行	
インフラ	道路、橋梁、都市排水、河川施設、農業集落排水、公園など。
か行	
開発行為	主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更。
居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや公共交通が持続的に確保され、利便性の高い生活が維持されるように、居住の誘導を図る区域。
国勢調査	国内の人口・世帯の実態を把握し、各種行政施策その他の基礎資料を得ることを目的とした調査。
国立社会保障・人口問題研究所	厚生労働省に所属する国立の研究機関であり、人口や世帯の動向を捉えるとともに、社会保障政策や制度についての研究を行っている。
さ行	
市街化区域	都市計画法により指定された、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
市街化調整区域	都市計画法により指定された、市街化を抑制すべき区域。
趨勢	物事が移り進んでゆく様子。本計画書では、施策等の手を加えず推移した場合をさす。
スプロール化	都心部から郊外に宅地が無秩序・無計画に広がっていくこと。
総合計画	取手市総合計画条例に基づき、市が策定する最上位の行政計画であり、市の全ての計画の基本となり、行政運営の総合的な指針となる計画。
た行	
大規模小売店舗立地法	大規模小売店舗の立地に関し、その周辺の地域の生活環境の保持のため、大規模小売店舗を設置する者によりその施設の配置及び運営方法について適正な配慮がなされることを確保することにより、小売業の健全な発達を図ることを目的とした法律。
地区計画	住民の生活に身近な空間を対象とした地区を単位に、道路、公園等の配置や建築物に関する制限などについて、地区の状況に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画。
中心市街地活性化基本計画	市町村が、地域住民、関連事業者等の様々な主体の参加・協力を得て、自主的・自立的な取組を内容とする中心市街地の活性化、ひいては当該地域の活性化にも応じた取組施策を推進するための基本的な計画。
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的に創設された用途地域。低層住居専用地域内に建築可能な建築物に加えて、農業に必要な倉庫や農産物直売所等の建築が可能となる。

都市機能誘導区域	福祉、子育て、医療、商業等の様々な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、各種サービスの効率的な提供を図る区域。
都市計画運用指針	国として、今後、都市政策を進めていくうえで都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体的な運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての原則的な考え方を示した指針（国土交通省作成）。
都市計画区域	市町村などの行政区域にとらわれず、都市として総合的に整備、開発及び保全が必要な区域であり、道路、公園、下水道などの整備や土地利用に関する都市計画を考えるうえで最も基本となる区域。取手市は、守谷市とともに取手都市計画区域となっている。
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	都市計画法に基づき、都道府県が都市計画区域を対象に広域的な見地から定める都市計画の基本的な方針。区域区分、地域地区、都市施設等の都市計画の基本となるものであり、当該市町村の発展の動向、当該都市計画区域における人口や産業の見通し等を勘案して、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての道筋を明らかにするもの。都市計画区域マスタープランともいわれる。
都市計画法	都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めた法律。
都市計画マスタープラン	都市計画法第 18 条の 2 に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針。市町村がその創意工夫のもとに、市民の意見を反映して、都市の将来のあるべき姿や都市づくりの方向性を定めるもの。
都市構造の評価に関するハンドブック	各都市におけるコンパクトなまちづくりに向けた取組を支援する参考図書として、都市構造の評価手法をとりまとめたもの（国土交通省作成）。
都市再生特別措置法	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図ることにより、社会経済構造の転換を円滑にして、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とした法律のこと。
都市のスポンジ化	都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダム性をもって、相当程度の分量で発生する現象。
土地区画整理事業	土地の交換分合（換地）により、道路・公園などの公共施設の整備改善を行い、土地の区画形質を整え、健全な市街地の形成や良好な住宅地の供給などを行う事業。

や行

誘導施設	都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設。
用途地域	都市計画法に基づく地域地区の一種で、都市地域の土地の合理的利用を図り、市街地の環境の整備、都市機能の向上を目的とした建築物の建築を用途や容積などにより規制する制度。目指すべき市街地像に応じて、13 種類の用途に分類される。

※本計画書に記載の「佐貫駅」は 2020（令和 2）年 3 月 14 日から「龍ヶ崎市駅」に名称変更されています。ご注意ください。

人口

【市街化区域人口】

町丁目	2015(平成27)年					2040(令和27)年				
	総人口	年少	生産年齢	老年	人口密度 (人/ha)	総人口	年少	生産年齢	老年	人口密度 (人/ha)
ゆめみ野丁目	1,096	253	702	140	13.6	1,145	135	809	200	14.2
下高井	1,344	138	717	484	51.3	943	80	461	402	36.0
戸頭	2,311	353	1,520	437	34.1	2,128	220	1,229	679	31.4
戸頭丁目	9,138	821	5,005	3,295	69.9	6,529	526	3,282	2,721	49.9
上高井	207	23	120	64	33.0	158	14	84	59	25.1
米ノ井	1,497	170	922	403	36.7	1,196	100	641	455	29.3
野々井	3,052	383	1,887	779	64.9	2,489	221	1,291	977	52.9
井野台丁目	5,177	630	3,233	1,301	64.3	4,293	379	2,378	1,535	53.3
稲	375	42	217	115	25.8	279	23	146	109	19.2
駒場丁目	2,690	316	1,618	755	45.0	2,153	186	1,121	845	36.0
桑原	473	34	277	163	10.7	337	28	160	149	7.6
寺田	2,394	283	1,451	651	32.1	1,903	168	981	754	25.5
新取手丁目	3,312	273	1,637	1,397	75.2	2,161	175	985	1,001	49.1
新町丁目	3,653	395	2,110	1,129	64.0	2,800	229	1,453	1,118	49.1
西丁目	3,175	197	1,491	1,486	98.0	1,903	128	825	950	58.7
中央町	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0
中原町	366	15	189	160	60.9	227	15	107	105	37.8
白山丁目	4,517	394	2,777	1,338	38.9	3,435	277	1,751	1,407	29.6
本郷丁目	2,905	351	1,663	885	51.9	2,264	199	1,210	854	40.4
井野	3,076	365	1,834	872	57.5	2,458	219	1,350	890	45.9
井野丁目	1,867	214	1,079	568	62.0	1,462	134	805	523	48.5
井野団地	3,291	189	1,697	1,390	153.6	2,079	141	927	1,011	97.0
吉田	303	39	170	94	33.0	232	20	122	91	25.3
取手丁目	2,708	346	1,797	553	111.4	2,385	217	1,323	844	98.1
青柳	1,739	219	1,018	491	57.8	1,399	133	782	485	46.5
青柳1丁目	446	87	280	79	49.0	407	38	239	131	44.8
台宿	135	20	86	29	82.2	119	11	59	49	72.3
台宿丁目	3,181	324	1,908	931	73.0	2,503	210	1,328	964	57.4
東丁目	3,664	389	2,064	1,209	64.1	2,721	229	1,382	1,110	47.6
小文間	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0
桜が丘丁目	5,025	704	3,475	842	64.7	4,425	414	2,334	1,676	57.0
渋沼	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0
神浦	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0
宮和田	5,732	471	3,205	2,045	74.3	4,042	319	1,944	1,779	52.4
小浮気	247	35	148	64	26.4	203	18	111	75	21.7
双葉丁目	2,437	153	1,182	1,098	91.9	1,478	96	624	759	55.7
谷中	1,690	184	936	568	37.9	1,247	108	654	486	28.0
藤代	2,588	344	1,446	795	42.7	2,025	184	1,128	713	33.4
藤代南丁目	1,841	468	1,166	207	57.3	1,886	209	1,179	498	58.7
平野	85	5	52	28	83.8	63	6	31	25	62.1
片町	404	33	262	108	49.6	317	26	153	137	38.9
桐木	2,178	235	1,158	781	48.7	1,554	133	801	620	34.7
市街化区域計	90,319	9,894	52,497	27,733	49.9	69,344	5,968	36,192	27,185	38.3

【市街化調整区域人口】

町丁目	2015(平成27)年					2040(令和27)年				
	総人口	年少	生産年齢	老年	人口密度 (人/ha)	総人口	年少	生産年齢	老年	人口密度 (人/ha)
下高井	814	84	434	293	5.0	571	49	279	243	3.5
貝塚	69	4	41	24	1.2	54	7	30	18	1.0
戸頭	8	1	5	2	0.5	7	1	4	2	0.5
市之代	111	13	67	31	1.6	86	7	48	31	1.3
上高井	493	55	285	153	4.6	375	34	200	142	3.5
米ノ井	8	1	5	2	0.2	6	1	3	2	0.2
野々井	570	71	352	145	5.5	465	41	241	182	4.5
稲	711	79	412	219	4.6	529	44	277	207	3.4
桑原	147	10	86	51	1.2	105	9	50	46	0.9
寺田	307	36	186	84	1.6	244	22	126	97	1.3
取手	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0
新町丁目	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0
西丁目	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0
井野	114	14	68	32	3.2	91	8	50	33	2.6
吉田	401	52	224	125	8.1	307	26	161	120	6.2
取手	24	1	13	10	0.5	16	1	6	8	0.4
取手丁目	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0
小堀	317	22	188	107	11.8	214	15	98	102	8.0
青柳	195	25	114	55	2.8	157	15	88	54	2.3
長兵衛新田	277	21	155	101	7.6	190	9	104	78	5.2
東丁目	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0
小文間	2,218	145	1,155	916	5.4	1,431	112	688	631	3.5
押切	214	15	127	72	2.5	152	11	76	64	1.8
光風台丁目	1,389	93	589	705	63.3	814	58	361	395	37.1
高須	555	45	320	190	2.1	385	29	174	182	1.4
渋沼	137	11	83	43	2.0	97	6	48	42	1.4
小泉	120	5	68	47	1.3	78	6	35	37	0.8
神浦	211	19	78	114	4.3	105	8	49	48	2.1
清水	486	27	300	156	2.7	346	28	168	150	1.9
大留	89	6	50	33	1.0	57	3	26	28	0.6
中田	219	9	133	76	1.8	137	7	63	68	1.1
米田	117	10	61	46	3.8	79	6	38	35	2.6
毛有	169	21	96	52	2.3	131	12	69	50	1.8
下萱場	215	19	120	76	2.5	150	13	75	62	1.7
萱場	96	5	53	38	2.8	59	3	24	32	1.7
宮和田	118	10	65	42	1.2	83	7	40	36	0.8
紫水丁目	1,053	367	610	76	37.4	1,131	119	769	244	40.2
小浮気	80	11	48	21	1.7	66	6	36	24	1.4
上萱場	417	29	255	133	3.0	304	24	151	129	2.2
新川	398	23	231	144	3.6	262	19	118	126	2.4
大曲	121	9	74	38	2.0	88	7	46	36	1.5
谷中	18	2	10	6	1.3	13	1	7	5	0.9
藤代	117	16	65	36	1.9	92	8	51	32	1.5
浜田	319	32	170	117	3.5	224	20	108	95	2.4
平野	92	5	56	31	1.7	68	7	34	27	1.3
片町	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0
桐木	542	58	288	194	3.9	387	33	199	154	2.8
岡	383	29	191	163	2.6	251	23	122	106	1.7
山王	823	70	445	308	3.5	567	49	270	248	2.4
神住	144	7	83	54	1.6	96	6	43	46	1.1
中内	255	28	140	87	2.3	182	17	96	69	1.6
配松	156	14	84	58	2.7	107	9	48	50	1.8
和田	414	32	240	142	3.1	297	24	151	121	2.3
河川敷	0	0	0	0	0.0	0	0	0	0	0.0
市街化調整区域計	16,251	1,661	8,925	5,646	3.1	11,656	969	5,946	4,739	2.2
市域計	106,570	11,555	61,422	33,380	15.2	81,000	6,937	42,138	31,925	11.6

※表示端末未満を四捨五入しているため、合計値が一致しない場合がある。
 ※2015(平成27)年の総人口は、年齢不詳を含む。

評価指標の算出方法

分野	評価指標	算出方法
生活利便性	日常生活サービスの徒歩圏充足率 (%)	医療施設・福祉施設・商業施設・基幹的公共交通を徒歩圏で享受できる市民の割合。各施設の徒歩圏（バス停は半径 300m、その他は半径 800m）の全てが重複するエリアに居住する人口を都市の総人口で除して算出
	市街化区域等における人口密度 (人/ha)	市街化区域内人口 (人) ÷ 市街化区域面積 (ha)
	S45DID 区域における人口密度 (人/ha)	1970 (昭和 45) 年の DID における 2015 (平成 27) 年の人口 ÷ 1970 (昭和 45) 年の DID (ha)
	生活サービス施設（医療）の徒歩圏人口カバー率 (%)	医療施設（内科又は外科又は小児科を有する病院・診療所）から半径 800m の圏域内人口を都市の総人口で除して算出
	生活サービス施設（福祉）の徒歩圏人口カバー率 (%)	福祉施設（通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設）から半径 800m の圏域内人口を都市の総人口で除して算出
	生活サービス施設（商業）の徒歩圏人口カバー率 (%)	商業施設（専門・総合スーパー、百貨店）から半径 800m の圏域内人口を都市の総人口で除して算出
	基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率 (%)	運行頻度が片道 30 本/日以上サービスの水準を有する鉄道駅又はバス停の徒歩圏（鉄道については半径 800m、バス停については半径 300m）に居住する人口を都市の総人口で除して算出
	生活サービス施設（医療）の利用圏平均人口密度 (人/ha)	医療施設（内科又は外科又は小児科を有する病院・診療所）から半径 800m の圏域に該当する各小地域の人口密度を算出し、その平均値を算出
	生活サービス施設（福祉）の利用圏平均人口密度 (人/ha)	福祉施設（通所系、訪問系施設及び小規模多機能施設）から半径 800m の圏域に該当する各小地域の人口密度を算出し、その平均値を算出
	生活サービス施設（商業）の利用圏平均人口密度 (人/ha)	商業施設（専門・総合スーパー、百貨店）から半径 800m の圏域に該当する各小地域の人口密度を算出し、その平均値を算出
	公共交通の機関分担率 (%)	全国都市交通特性調査の「鉄道分担率」と「バス分担率」を集計して算出
	市民一人当たりの自動車総走行台キロ (台キロ/人)	乗用車の市区町村別自動車走行台キロを都市の総人口で除して算出 ※走行台キロ：自動車走行距離（交通量×延長）の総和で、道路交通需要を示す（10 台の車が 10km 走ると 100 台キロ）
	公共交通沿線地域の人口密度 (人/ha)	鉄道駅から半径 800m、及びバス停から半径 300m の圏域の人口密度を算出
健康・福祉	徒歩と自転車の機関分担率 (%)	全国都市交通特性調査の「徒歩分担率」と「自転車分担率」を集計して算出
	高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合 (%)	市町村別の最寄医療機関までの距離別住宅数の総数に占める 500m 以上の住宅数の割合
	高齢者福祉施設の 1km 圏域高齢人口カバー率 (%)	高齢者福祉施設の半径 1km 圏域の 65 歳以上人口を、都市の 65 歳以上総人口で除して算出
	保育所の徒歩圏 0～5 歳人口カバー率 (%)	保育所の半径 800m 圏域の 0～5 歳人口を、都市の 0～5 歳総人口で除して算出（※データ制約上（5 歳階級別）により、0～4 歳データで代替）
	買い物への移動手段における徒歩の割合 (%)	全国都市交通特性調査の「私事目的」の代表交通手段分担率の「徒歩・その他」を集計

	市街化区域等における公園緑地の徒歩圏人口カバー率 (%)	市街化区域内の都市公園から半径 800m の圏域内人口を都市の総人口で除して算出
安全・安心	市民一人あたりの交通事故死亡者数 (人)	市民 1 万人あたり死者数
	最寄りの緊急避難所までの平均距離 (m)	最寄の緊急避難場所までの距離帯別住宅数に、距離帯の中間値を乗じた値を合計し、住宅総数で除して算出
	空き家率 (%)	空き家数 (その他住宅) を住宅総数で除して算出
地域経済	市街化区域等における従業人口密度 (人/ha)	市街化区域に該当するメッシュにおける従業者人口密度の平均値を算出
	都市全域の小売商業床面積あたりの売上高 (小売商業床効率) (万円/m ²)	都市全域における小売業の年間商品販売額を小売業の売場面積で除して算出
	市街化区域等における小売商業床効率 (万円/m ²)	市街化区域に該当するメッシュにおける小売業の年間商品販売額を小売業の売場面積で除して算出
	市街化区域等における平均住宅宅地価格 (円/m ²)	市街化区域内の用途区分が住宅地に該当する公示地価の平均値を算出
行政運営	市民一人当たりの歳出額 (千円)	歳出決算総額を都市の総人口で除して算出
	財政力指数	財政力指数 ※財政力指数：基準財政収入額を基準財政需要額で除して得た数値の過去 3 年間の平均値をいう。財政力指数が高いほど自主財源の割合が高く、財政力が強い団体といえる。
・エネルギー 低炭素	市民一人当たりの自動車 CO ₂ 排出量 (t-CO ₂ /年)	小型車の自動車交通量 (走行台キロ/日) に、実走行燃費を除いて燃料消費量を求め、燃料別 CO ₂ 排出係数 (ガソリン) を乗じて、年換算して CO ₂ 排出量を算出 小型車走行台キロ×ガソリン車燃費 0.1l/km×CO ₂ 排出係数 2.32kg-CO ₂ /l (国土交通白書) ×365÷1,000

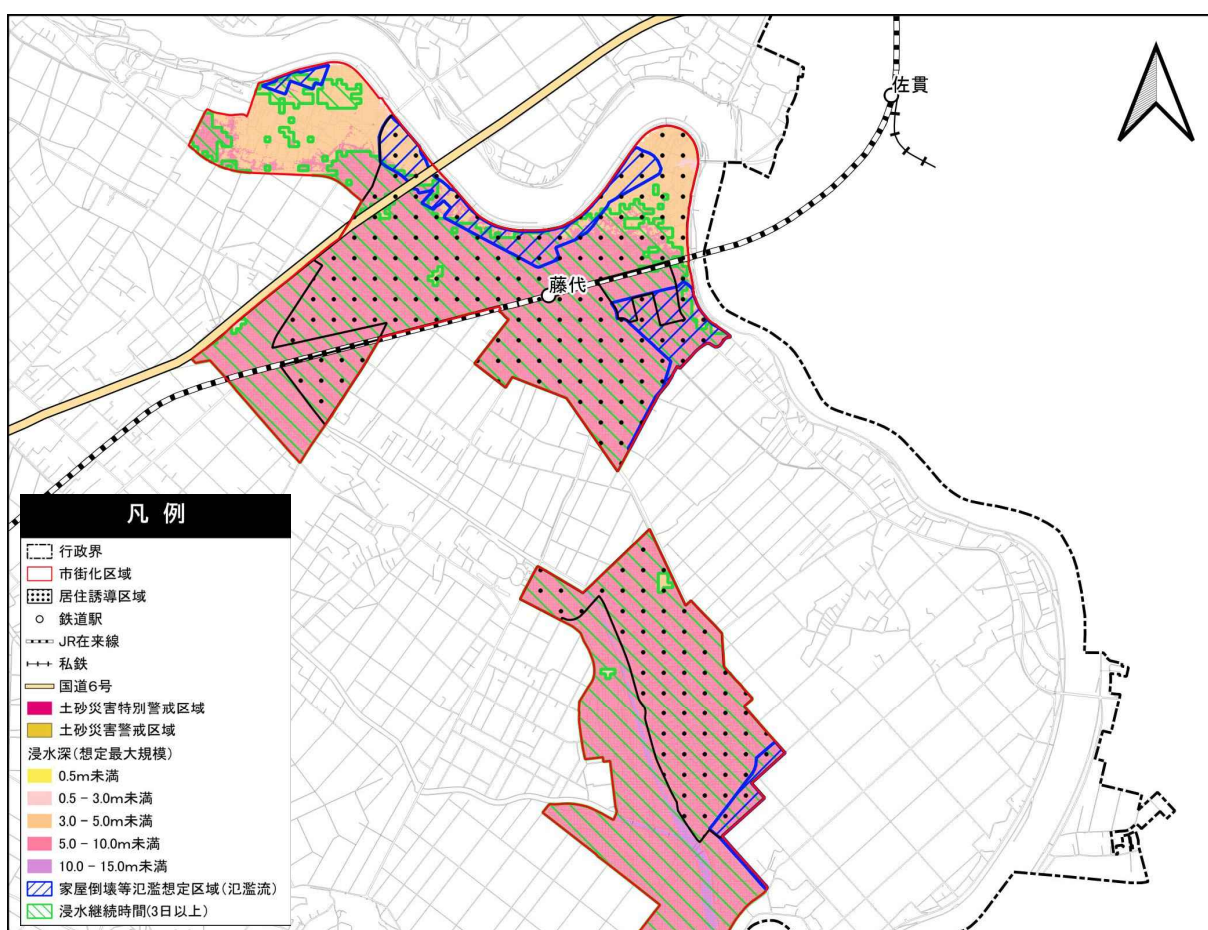
※平均値(「都市構造の評価に関するハンドブック指標例データ」(国土交通省提供))の算出方法と、データを更新した取手市の算出方法は、一部異なる場合がある。

徒歩圏の考え方

各徒歩圏は、都市構造の評価に関するハンドブック(2014(平成 26)年 国土交通省)を参考にし、下記の考え方で整理しています。

徒歩圏を設定している項目	徒歩圏(半径)	設定の考え方・根拠
基幹的公共交通	鉄道駅徒歩圏：半径 800 m 路線バス(30 本/日以上) 停留所 徒歩圏：半径 300m	鉄道は一般的な徒歩圏である半径 800mを採用 バス停は誘致距離を考慮し 300 mを採用
介護福祉施設 (介護福祉機能)	1,000m	厚生労働省の「地域包括ケアシステム」の日常生活圏域の 1,000mを採用
介護福祉施設 (いきがい・交流機能)	500m	高齢者の一般的な徒歩圏である半径 500mを採用
医療施設	800m	一般的な徒歩圏である半径 800 mを採用
子育て施設		
商業施設		
金融施設		
教育・文化施設		
スポーツ・交流・健康増進施設		
公園利用圏	500m	高齢者の一般的な徒歩圏である半径 500mを採用
日常生活サービス徒歩圏	医療施設(内科または外科または小児科を含む病院・診療所)・福祉施設(通所系・訪問系・小規模多機能施設)・商業施設(ショッピングセンター、スーパーマーケット)及び基幹的公共交通路線(運行頻度が1日片道30本以上)の徒歩圏(バス停は半径300m、その他は半径800m)のすべてを満たすエリア	一般的な徒歩圏である半径 800 mを採用 バス停は誘致距離を考慮し 300 mを採用
都市機能施設の積み上げ図	各都市機能施設 800m	施設の集積状況の確認であるため、各都市機能施設とも統一的に、一般的な徒歩圏である半径 800mを採用

災害ハザード情報と居住誘導区域の重ね図



当初計画における目標値の評価・検証

2020(令和2)年4月に策定した取手市立地適正化計画(以下、当初計画)に位置づけた指標について、目標値の達成状況を確認し、本計画による取組の進捗状況について評価・検証を実施しました。

評価・検証結果は次のとおりです。

当初計画における目標指標の現状値・最新値・目標値の一覧

指標		現状値 (当初計画)	最新値	目標値
定量的な 目標値	中心拠点(取手駅周辺地区)の歩行者交通量	2017(平成29)年 11,725人/12h	2021(令和3)年 8,404人/12h	2038(令和20)年 12,400人/12h
期待 される 効果	取手駅周辺地区が中心 拠点として、魅力的であ ると感じる市民の割合	2017(平成29)年 24.9%	2019(令和元)年 23.7%	2038(令和20)年 32%
定量的な 目標値	市街化区域における小 売業床効率	2014(平成26)年 68.8万円/m ²	—	2038(令和20)年 90万円/m ²
期待 される 効果	卸売業・小売業従業者数 (雇用の促進)	2016(平成28)年 6,284人	2021(令和3)年 6,092人	2038(令和20)年 10,000人
定量的な 目標値	居住誘導区域内の人口 密度の低下の抑制	2015(平成27)年 60.0人/ha	2020(令和2)年 59.5人/ha	2035(令和17)年 56人/ha
期待 される 効果	居住誘導区域に占める 日常生活サービス徒歩 圏の割合	2017(平成29)年 67.8%	2025(令和7)年 67.5%	2038(令和20)年 67.8%以上
定量的な 目標値	基幹的公共交通沿線地 域の人口密度	2015(平成27)年 36.4人/ha	2020(令和2)年 39.1人/ha	2038(令和20)年 34人/ha
期待 される 効果	市民の市内移動のため に利用する主な交通手 段に占める公共交通割 合	2017(平成29)年 8.3%	2019(令和元)年 9.5%	2038(令和20)年 17%

まちづくり方針①<定量的な目標値>

指標	現状値（当初計画）	最新値	目標値
中心拠点（取手駅周辺地区）の歩行者交通量	2017（平成 29）年 11,725 人/12h	2021（令和 3）年 8,404/12h	2038（令和 20）年 12,400 人/12h

【目標値の評価・検証】

《最新値とその要因》

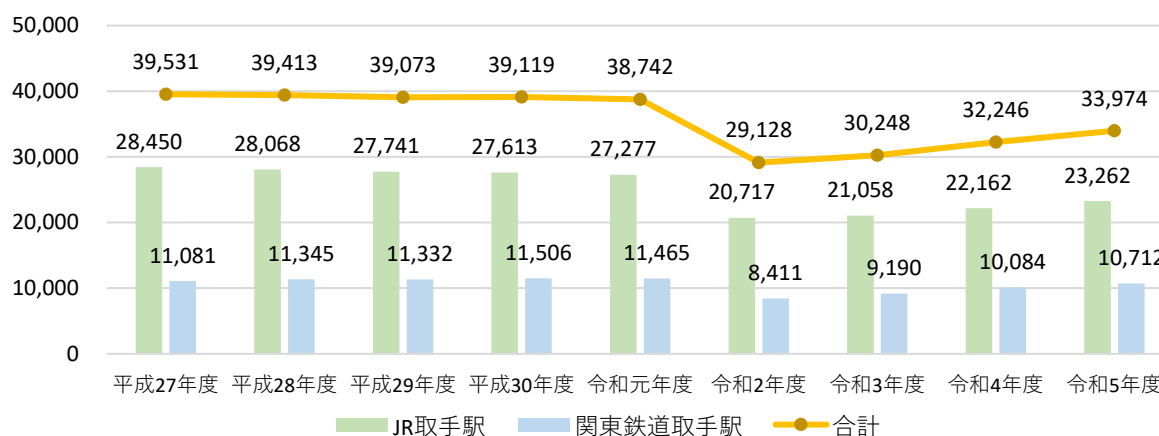
2021（令和 3）年の歩行者交通量調査をもとに最新値を確認すると、8,404 人/12h(減少率は約 28%)となった。

要因として、取手駅西口における市街地開発事業が実施中であることや新型コロナウイルス感染症による外出制限の影響が想定される。参考として取手駅の利用者数を確認すると、JR の乗車数は約 24%減少、関東鉄道の乗降人員数は約 19%減少し、合算すると約 23%の減少となっており、歩行者交通量の減少率と同様な減少率となっている。

一方で、2023（令和 5）年度の乗車数は 2021（令和 3）年度と比較すると、JR の乗車数は 10.4%、関東鉄道常総線の乗降者数は 16.5%、合算すると約 13%増加していることから、近年の取手駅利用者数は回復傾向にある。

コロナ禍以降の取手駅利用者数は回復傾向にあることや、2031（令和 13）年度に完成予定である「取手駅西口 A 街区地区第一種市街地再開発事業」による居住人口の増加や、「図書館機能を核とした複合公共施設」の開設に伴う来街者数の増加などにより、歩行者交通量の増加が期待できる。

【参考】 鉄道の 1 日平均利用者数



まちづくり方針①<期待される効果>

指標	現状値（当初計画）	最新値	目標値
取手駅周辺地区が中心拠点として、魅力的であると感じる市民の割合	2017（平成 29）年 24.9%	2019（令和元）年 23.7%	2038（令和 20）年 32.0%

【目標値の評価・検証】

《最新値とその要因》

取手市市民アンケート調査をもとに最新値を確認すると、23.7%となった。

要因として、算出した最新値は2019（令和元）年の値であり、現状値を算出した2017（平成29）年から2年しか経過しておらず、再開発事業等の誘導施策の効果が未発現となっており、微減となっている。

利用データである取手市市民アンケート調査が2019（令和元）年をもって廃止されたことから、最新値が、立地適正化計画策定前の調査結果を用いており、評価が不十分であるが、2031（令和13）年度に完成予定である「取手駅西口A街区地区第一種市街地再開発事業」等により、取手駅周辺の更なる向上が期待できる。

今後は、取手市市民アンケート調査に代わる調査を実施し確実な指標の評価・検証を行っていく。

まちづくり方針①<定量的な目標値>

指標	現状値（当初計画）	最新値	目標値
市街化区域における小売業床効率	2014（平成 26）年 68.8 万円/㎡	-	2038（令和 20）年 90 万円/㎡

【目標値の評価・検証】

《最新値とその要因》

現状値の算出根拠である「商業統計メッシュデータ」は、商業統計調査自体が 2014（平成 26）年調査をもって廃止され、経済構造実態調査に統合・再編されたため、現行計画と同様の調査方法による最新値の算出は困難となっている。

上記の理由から、現指標では継続的なデータソースを用いることが困難なため指標から削除する。

まちづくり方針①<期待される効果>

指標	現状値（当初計画）	最新値	目標値
卸売業・小売業従業者数（雇用の促進）	2016（平成 28）年 6,284 人	2021（令和 3）年 6,092 人	2038（令和 20）年 10,000 人

【目標値の評価・検証】

《最新値とその要因》

経済センサスをもとに最新値を確認すると、6,092 人となった。

要因として、人口減少による労働力不足とともに、デジタル化・機械化による効率化の進展などが想定される。従業者数の減少は本市のみならず、全国的な傾向となっている。（2024 スーパーマーケット年次統計調査報告書より）

従業者数減少のトレンドが今後も続くと、目標年である 2038（令和 20）年には約 680 人の減少が想定される。

また、2024 スーパーマーケット年次統計調査報告書によると、地方圏で 1,200 ㎡以上の売り場面積を持つ施設の従業員数は 1,000 ㎡当たり 38.5 人であり、目標値算出当時から減少している。

桑原地区活力創造拠点整備促進事業による、大規模な商業・業務施設を核とした新市街地の創出を促進していく。

まちづくり方針②<定量的な目標値>

指標	現状値（当初計画）	最新値	目標値
居住誘導区域内の人口密度の低下の抑制	2015（平成 27）年 60.0 人/ha	2020（令和 2）年 59.5 人/ha	2035（令和 17）年 56 人/ha

【目標値の評価・検証】

《最新値とその要因》

国勢調査をもとに最新値を確認すると、59.5 人/ha となった。

2015（平成 27）年と 2020（令和 2）年と比較すると市全域の人口は約 2,000 人減少しているものの、居住誘導区域内の人口は約 550 人減少に留まっている。

2020（令和 2）年国勢調査に基づく社人研推計を基に、2035（令和 17）年の目標値算出を実施すると、約 56 人/ha となることから、居住誘導区域内の人口密度の低下の抑制という目標値達成に向けて、居住誘導施策の効果が発現していると想定される。

まちづくり方針②<期待される効果>

指標	現状値（当初計画）	最新値	目標値
居住誘導区域に占める日常生活サービス徒歩圏の割合	2017（平成 29）年 67.8%	2025（令和 7）年 67.5%	2038（令和 20）年 67.8%以上

【目標値の評価・検証】

《最新値とその要因》

各種データをもとに最新値を確認すると、67.5%となった。

医療・介護福祉・商業施設圏は増加している一方で、基幹的公共交通圏が減少している。基幹的公共交通圏の減少要因として、居住誘導区域内の人口減少や時間外労働の上限規制（2024 年問題）等により、ダイヤの見直し等が生じた結果、基幹的公共交通圏が減少したことが考えられる。

居住誘導に係る施策による人口密度の低下の抑制や都市機能誘導により日常生活サービス徒歩圏の向上を図る。

【各区域の面積及び割合】

	2017（平成 29）年		2025（令和 7）年	
	面積 ha	居住誘導区域に占める割合(%)	面積 ha	居住誘導区域に占める割合(%)
居住誘導区域	1,255.2	-	1,255.2	-
日常生活サービス圏	851.4	67.8	846.6	67.5
医療施設圏	1,211.5	96.5	1,216.4	96.9
介護福祉施設圏	1,196.0	95.3	1,226.7	97.7
商業施設圏	998.8	79.6	1,009.7	80.4
基幹的公共交通圏	1,004.1	80.0	941.4	75.0

まちづくり方針③<定量的な目標値>

指標	現状値（当初計画）	最新値	目標値
基幹的公共交通沿線地域の人口密度	2015（平成27）年 36.4人/ha	2020（令和2）年 39.1人/ha	2035（令和17）年 34人/ha

【目標値の評価・検証】

《最新値とその要因》

各種データをもとに最新値を確認すると、39.1人/haとなった。

最新値は増加しているが、人口が減少した地域ではダイヤの見直し等により、人口密度の低い地域における路線の減便や廃止により最新値が増加したことが要因と想定される。

まちづくり方針③<期待される効果>

指標	現状値（当初計画）	最新値	目標値
市民の市内移動のために利用する主な交通手段に占める公共交通割合	2017（平成29）年 8.3%	2019（令和元）年 9.5%	2038（令和20）年 17%

【目標値の評価・検証】

《最新値とその要因》

取手市市民アンケート調査をもとに最新値を確認すると、9.5%となった。

利用データである取手市市民アンケート調査が2021（令和元）年をもって廃止されたことから、最新値が、立地適正化計画策定前の調査結果を用いており、評価が不十分である。

今後は、取手市市民アンケート調査に代わる調査を実施し確実な指標の評価・検証を行っていく。

検討経緯

協議等	開催日	議 題
第 1 回都市計画審議会	2025（令和 7）年 4 月 10 日（木）	（1）取手市立地適正化計画の改定について
第 1 回茨城県協議	2025（令和 7）年 7 月 24 日（木）	（1）立地適正化計画評価内容・手法について
第 2 回茨城県協議	2025（令和 7）年 8 月 7 日（木）	（1）評価結果やその考察、評価を踏まえた対応とその判断理由について
第 2 回都市計画審議会	2025（令和 7）年 8 月 18 日（月）	（1）取手市立地適正化計画の概要 （2）改定作業・検討のフロー （3）誘導施策の見直し・更新 （4）評価指標の確認及び検証 （5）防災指針について （6）策定スケジュール
県関係課との調整会議	2025（令和 7）年 12 月 18 日（木）	（1）取手市立地適正化計画の改定素案の確認
第 4 回都市計画審議会	2025（令和 7）年 12 月 24 日（水）	（1）取手市立地適正化計画の改定素案について
パブリックコメント	2026（令和 8）年 1 月 16 日（金）～ 2 月 16 日（月）	
第 6 回都市計画審議会	2026（令和 8）年 3 月 23 日（月）	（1）取手市立地適正化計画の改定について

取手市立地適正化計画

令和8年3月

発行 取手市

編集 取手市都市整備部都市計画課



取手市 立地適正化計画