

第3章 中央地域

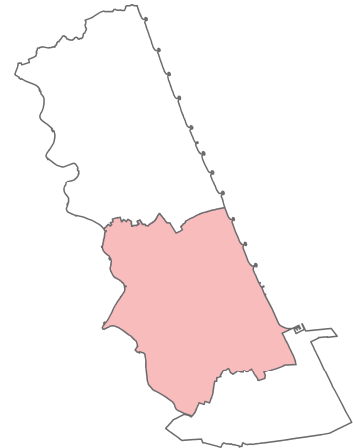
第1節 地域の現況・特性・課題

1 地域の概況

本地域は市の中央部に位置しています。

市役所や病院などの公共公益施設や鹿島神宮、カシマサッカースタジアム、鹿島ハイツスポーツプラザをはじめとする本市の代表的な地域資源が分布しており、本市の暮らしと交流の中心的な役割を担っています。

JR鹿島神宮駅を中心としてまとまりのある市街地を形成しており、市街地の縁辺部には集落地や農地が広がっています。



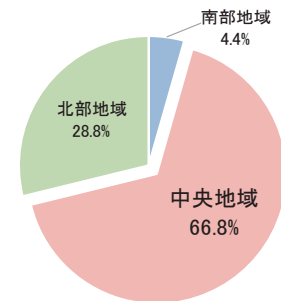
2 地域の現況・特性

(1) 人口

本地域の人口は、市全体の約7割を占めており、近年も増加傾向にあります。市全体と比較して年少人口や生産年齢人口の割合が高く、老年人口の割合は低くなっていますが、将来推計値をみると、他地域と同様に少子高齢化の進行が見込まれています。

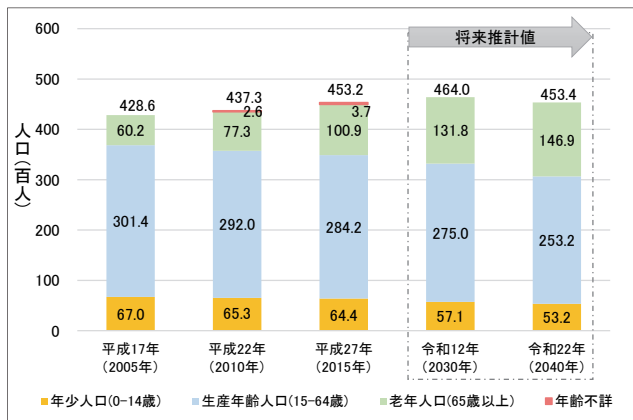
人口分布をみると、市街化区域の中でも、宮津台や高天原、港ヶ丘周辺にまとまって分布しており、市街化調整区域では、老年人口割合の高い地区が多く分布しています。

図 地域別人口比（平成27年）



【資料】国勢調査

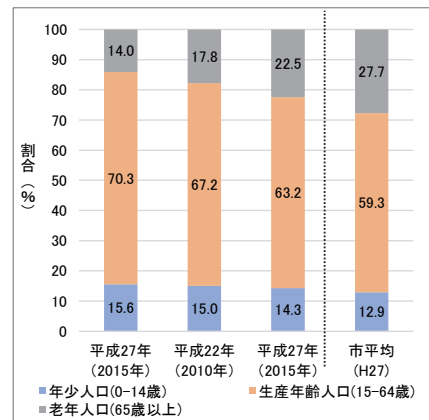
図 人口総数の推移



【資料】実績値：国勢調査

将来推計値：日本の地域別将来推計人口 [平成30年3月] (国立社会保障・人口問題研究所) を基に推計

図 年齢3区分別人口割合



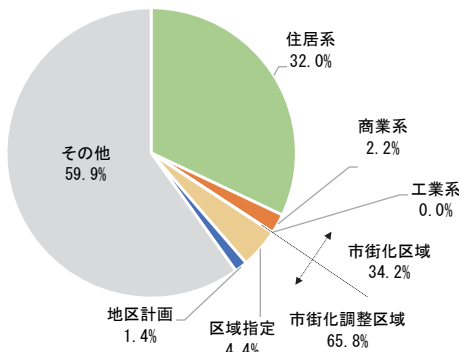
【資料】国勢調査

(2) 土地利用規制

本地域は市街化区域が約3割、市街化調整区域が約7割を占めています。市街化区域の大半は、住居系用途地域が占めています。鹿島神宮周辺は地区計画のもと、本地域の玄関口として、景観・環境の維持・推進と商業の活性化に取り組んでいます。

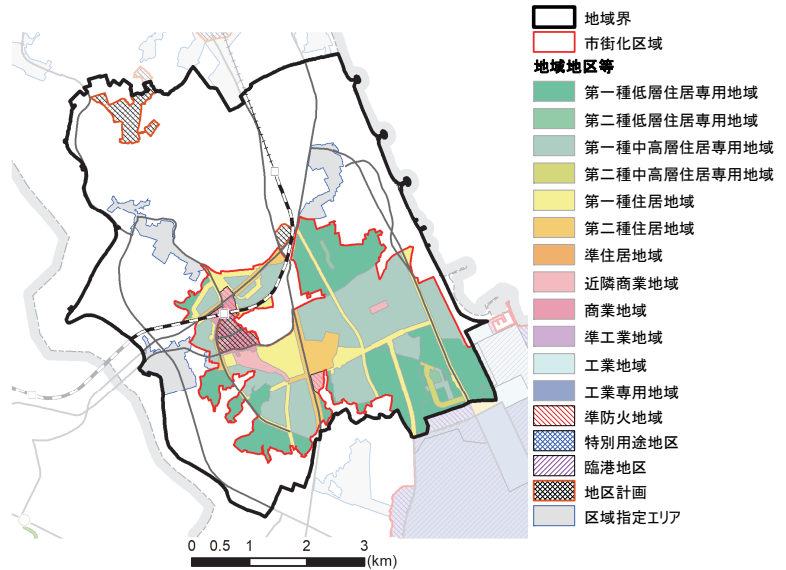
市街化調整区域では、区域指定エリアが指定されているほか、沼尾・林地区や神宮北宮中地区では地区計画のもと、人々の交流の場としての拠点形成に取り組んでいます。

図 用途地域等の指定面積割合



【資料】鹿嶋市集計データを基に作成

図 用途地域等の指定状況



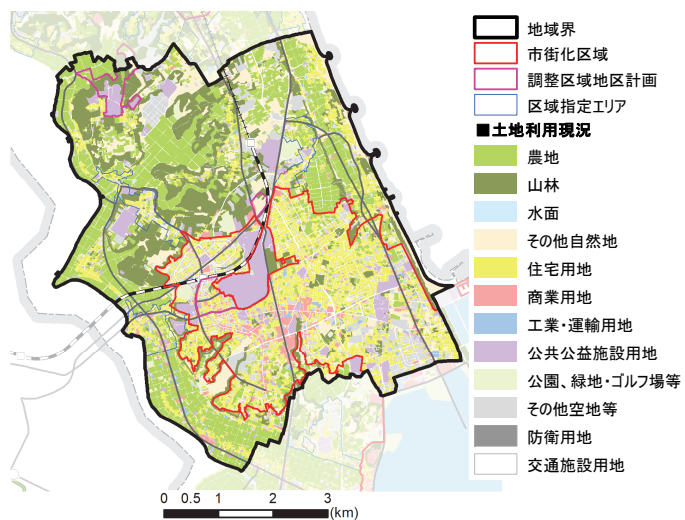
【資料】鹿嶋市都市計画図を基に作成

(3) 土地利用現況

本地域では、市全体と比較して都市的土地利用が進んでいます。市街化区域では、市役所を中心に商業地が形成されており、これを取り囲むように住宅地が広がっています。

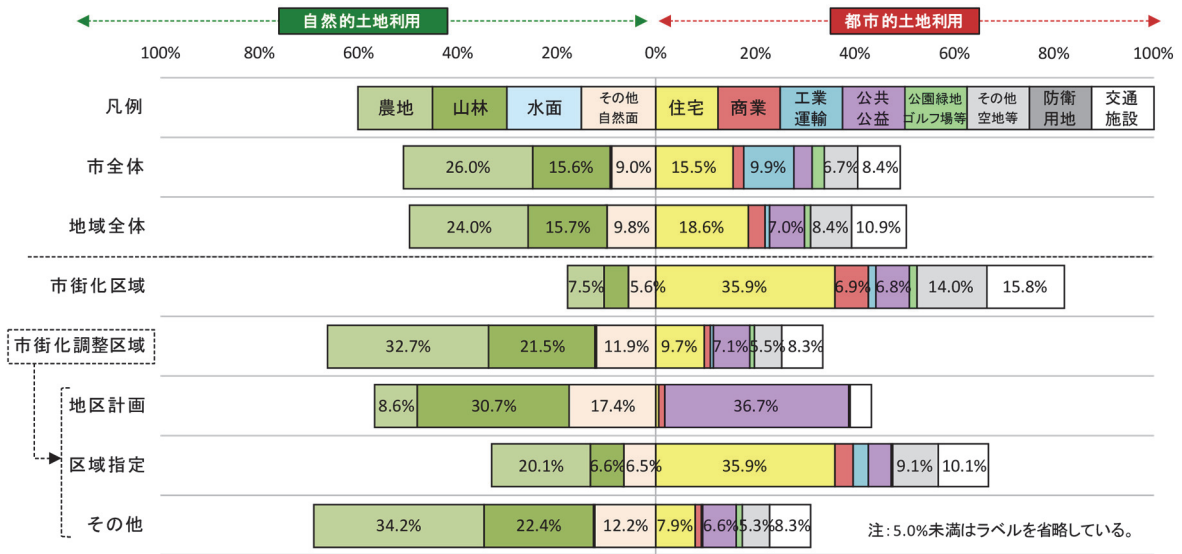
市街化調整区域のうち、区域指定エリア内では、住宅地としての土地利用が進んでいます。区域指定エリア外では、農地や山林など、自然的土地利用の割合が高くなっています。

図 土地利用現況 (平成 28 年度)



【資料】都市計画基礎調査

図 土地利用割合（平成28年度）

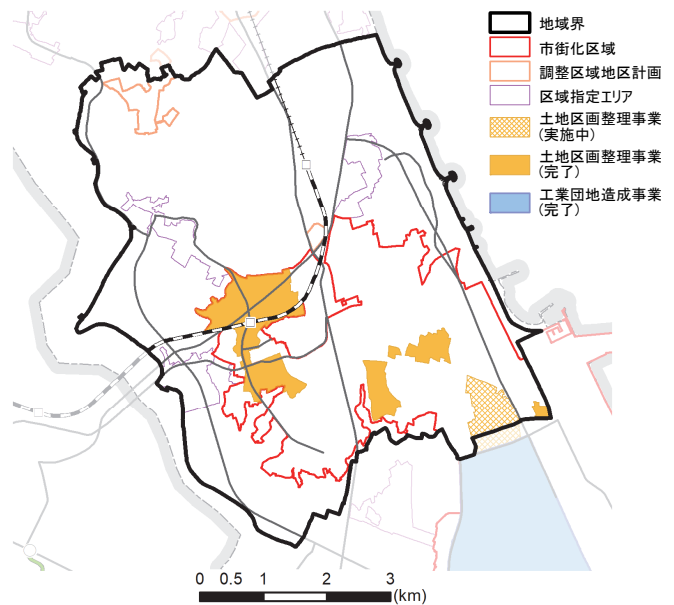


【資料】都市計画基礎調査

（４）市街地開発事業等

本地域では、鹿島神宮駅周辺や鉢形台周辺をはじめとする8箇所で土地地区画整理事業が実施されており、このうち平井東部土地地区画整理事業を除き、全て完了しています。

図 市街地開発事業等の整備状況（平成28年度）



【資料】都市計画基礎調査

（５）下水道

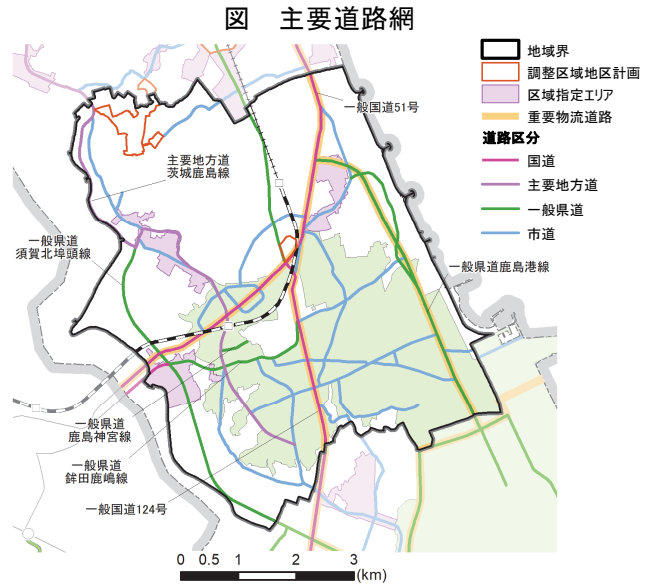
公共下水道（污水）計画区域は、市街化区域及びその周辺に指定されており、概ね整備が完了しています。

また、大船津地区及び爪木地区では農業集落排水施設が整備されています。

(6) 道路網

本地域の中心部を一般国道51号及び124号が通っています。また、当該国道及び一般県道鹿島港線が、重要物流道路に指定されています。

都市計画道路は、概ね整備が進んでいるものの、宮中・佐田線や谷原・平井線の一部区間が未供用となっています。



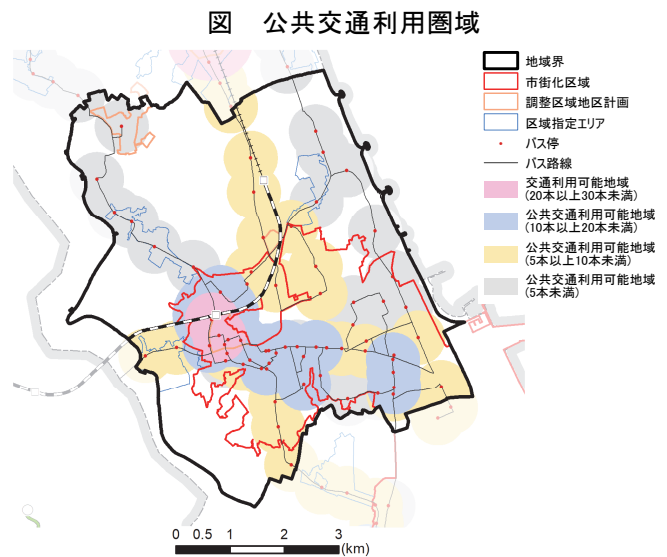
【資料】鹿嶋市認定道路網図（平成31年3月）

(7) 公共交通

本地域の広域的な公共交通として、JR鹿島線と鹿島臨海鉄道大洗鹿島線が運行されており、鹿島神宮駅と鹿島サッカースタジアム駅が設置されています。また、高速バス、路線バス（広域連携路線バスを含む）が運行されています。

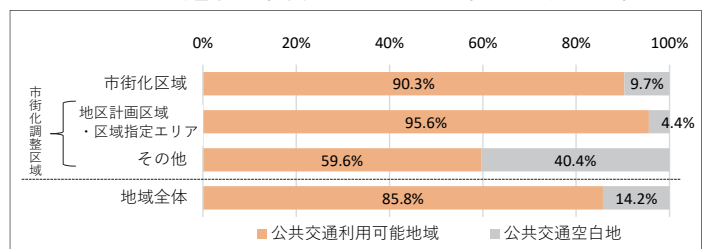
広域的な公共交通を補完する公共交通として、コミュニティバスやデマンド型乗合いタクシーが運行されています。

市内全域でデマンド型乗合いタクシーを運行しており、鉄道とバスの公共交通利用圏域カバー率をみると、市街化区域や市街化調整区域のうち地区計画区域・区域指定エリア内では、約9割を超えており、ほぼ全域をカバーしています。一方で、その他のエリアに関しては、約6割のカバー率に留まっており、地域差が生じています。



【資料】鹿嶋市都市計画図などを基に作成（令和元年6月）

図 公共交通利用圏域カバー人口率（平成27年）



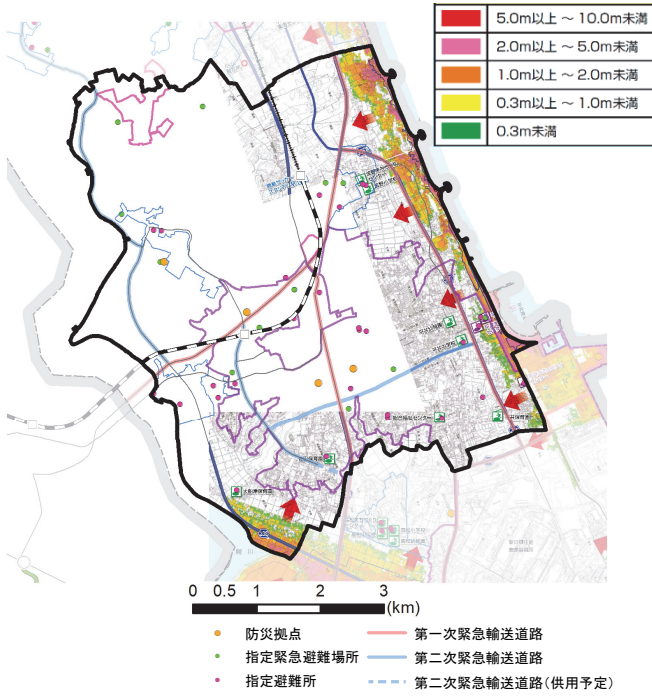
【資料】国勢調査などを基に作成

(8) 防災

鹿島灘や北浦湖岸に沿って、津波や洪水による浸水想定区域が指定されており、一部のエリアでは2m以上の浸水深（1階軒下まで浸かる程度）が想定されています。

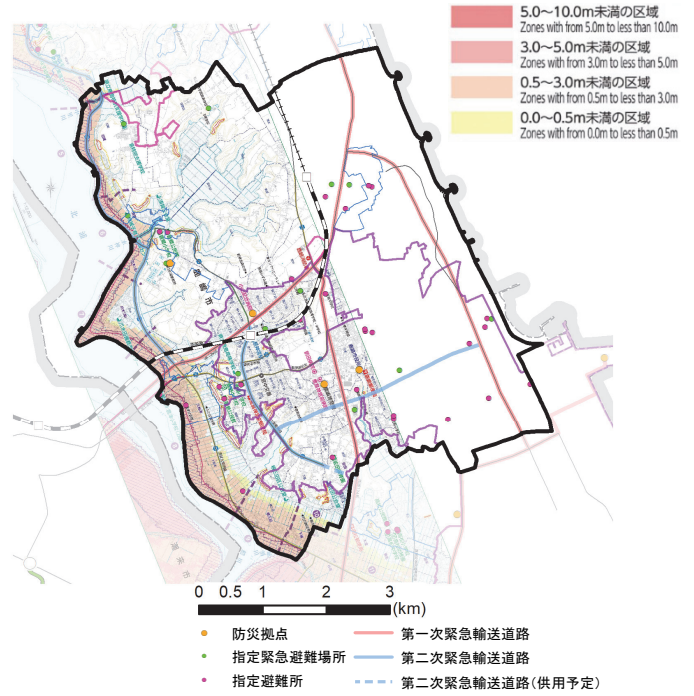
また、土砂災害警戒区域（特別警戒区域を含む）は地域内に点在しており、市街化区域や区域指定エリア内の縁辺部にも指定されている箇所があります。

図 津波浸水想定区域（平成26年3月）



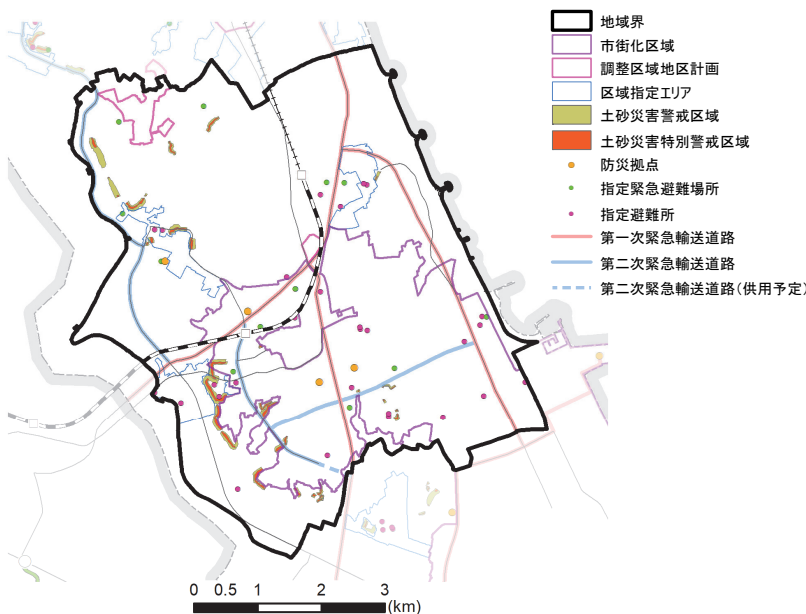
【資料】津波浸水ハザードマップ

図 洪水浸水想定区域（平成30年1月）



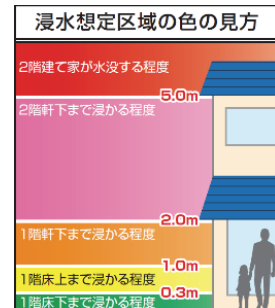
【資料】洪水浸水ハザードマップ

図 土砂災害警戒・特別警戒区域指定状況（平成28年度）



【資料】都市計画基礎調査

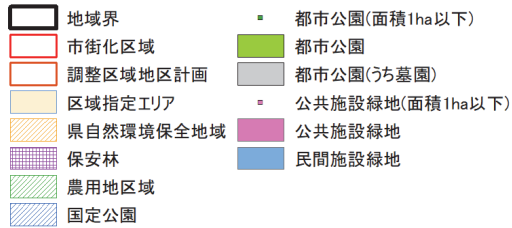
参考図：浸水深と建物の関係（目安）



【資料】津波浸水ハザードマップ

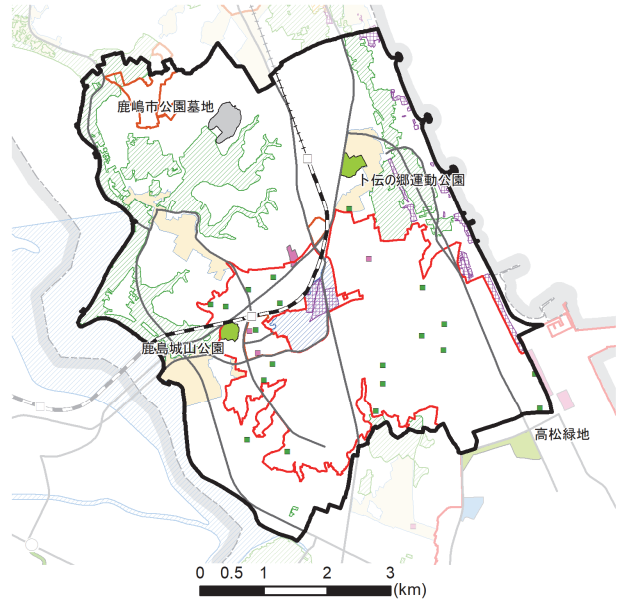
(9) 自然的環境

本地域では、北浦湖岸周辺や鹿島神宮周辺が水郷筑波国定公園に指定されています。また、市街化調整区域には、農用地区域や保安林が指定されるなど、豊かな自然的環境が広がっています。



【資料】鹿嶋市都市計画図などを基に作成

図 施設緑地の整備状況及び主要な地域制緑地



(10) 地域資源

本地域は、鹿島神宮や鹿島郡家跡をはじめとする歴史・文化資源やカシマサッカースタジアムや鹿島ハイツスポーツプラザといったスポーツ資源、下津や平井の海水浴場をはじめとする自然資源などを有しています。

図 地域資源の分布状況



【資料】第三次鹿嶋市総合計画後期基本計画、鹿嶋市観光ガイドマップ、県教育委員会指定文化財一覧、つくば霞ヶ浦りんりんロードサイクリングマップ

序 はじめに

第1編 全体構想

第2編 地域別構想

第3編 実現化方策

資料編

3 地域の課題

(1) 鹿島神宮駅から市役所周辺における生活利便性の向上と賑わいの創出

鹿島神宮駅から鹿嶋市役所にかけてのエリアでは、市役所や病院、商業施設など本市の基幹的なサービス機能が集積する地区特性を生かし、市内における暮らしの中心となる市街地として、生活利便性の更なる向上と、まちなかにおける賑わいの創出に取り組んでいくことが必要です。

(2) 歴史・文化資源やスポーツ・レジャー資源を生かした地域の活性化

鹿島神宮、塚原ト伝の墓、カシマサッカースタジアム、鹿島ハイツスポーツプラザ、平井及び下津の海水浴場など、地域資源を数多く有する本地域では、地域資源の魅力をより高めていくことで、市内外からの交流人口の拡大と地域の活性化に取り組んでいくことが必要です。

(3) 道路ネットワークの拡充と交通結節機能の強化

本地域では、市民生活に必要なサービス機能が集積していること、またカシマサッカースタジアムをはじめとする大規模施設に市内外から多くの人々が訪れることを踏まえ、広域圏及び地域間の移動を支える道路ネットワークの拡充が必要です。

また、公共交通については、鉄道及びバス交通の要衝となっている鹿島神宮駅を中心に、市民や来訪者の利便性向上に資する交通結節機能の強化が必要です。

(4) 地区ごとの特性を生かした良好な居住環境の形成

住宅地においては、土地区画整理事業により整備された良好な都市基盤や中心市街地に近接する利便性など、地区ごとの特性を生かした居住環境の維持・向上が必要です。

また、集落地においては、市街地に近接する地区特性を踏まえ、周辺の自然環境との調和に配慮した居住環境づくりが必要です。

(5) 自然資源の保全

水郷筑波国定公園に指定されている鹿島神宮や北浦湖畔の水辺空間をはじめ、平地林や斜面緑地、農地などの自然資源は、地域の原風景であるとともに、まちの魅力向上に資する貴重な財産として、将来にわたり守り引き継いでいくことが必要です。

第2節 地域づくりの基本方針

地域の現況・特性から得られた課題を踏まえ、地域づくりの基本方針を以下のとおり定めま
す。



第3節 地域づくりの取組方針

地域づくりの基本方針を踏まえ、本地域の具体的な取組方針を以下のとおり定めます。

1 活発な交流と市民の暮らしを支える鹿嶋の中心にふさわしいエリアの形成

(1) 多様な都市機能が集積した利便性の高い商業・業務地の形成

対象	取組方針
鹿嶋神宮周辺	<ul style="list-style-type: none"> ◆人々の交流と市民生活の中心として、民間事業者をはじめとする関係機関と連携しながら、多様な都市機能の集積した、魅力ある商業・業務地の形成を図ります。 ◆低未利用土地は、民間主導によるリノベーションまちづくりを促進します。
鹿嶋市役所周辺	<ul style="list-style-type: none"> ◆幹線道路からのアクセス利便性を生かしつつ、主に市民生活の場として、多様な都市機能が集積した魅力ある商業・業務地の形成を図ります。

(2) 市内外の人々の来訪・回遊・滞在を促す場の形成

対象	取組方針
鹿嶋神宮周辺	<ul style="list-style-type: none"> ◆鹿嶋神宮の雰囲気との調和を前提としつつ、道路の新設・拡幅や無電柱化といった機能拡張など、魅力的な道路空間の形成を図ります。 ◆駅周辺を魅力的で使いやすい空間を形成するため、歩行者動線のバリアフリー化に取り組みます。 ◆駐車場の整備によるアクセス利便性の向上を図ります。 ◆地区計画に基づく景観整備事業を活用しながら、良好な景観の維持・形成に取り組みます。 ◆住民主体によるまちづくり誘導ルール（ガイドライン）の策定や街並み形成の取組を支援します。
神宮北宮中地区	<ul style="list-style-type: none"> ◆神宮北宮中地区地区計画に基づき、周辺環境との調和を図りつつ、市内外の人々が交流する場として、新たな魅力ある商業・業務地の形成を図ります。 ◆地区の周辺では大規模集客施設やカシマサッカースタジアム周辺の土地利用に応じて、都市計画制度などの活用を視野に入れながら、賑わいの創出に向けた土地利用を検討します。

◆：取組方針図に記載 ◇：取組方針図に記載無し

2 鹿嶋の玄関口にふわさしい広域的な交流を支える道路・交通ネットワークの構築

(1) 幹線道路の整備拡充

対象	取組方針
都市計画道路	<ul style="list-style-type: none"> ◆都市計画道路 宮中・佐田線については、整備実現を関係機関に働きかけます。 ◆都市計画道路 鹿島道南・前山線については、整備に取り組みます。
構想路線	<ul style="list-style-type: none"> ◆東関東自動車道 潮来 IC から鹿島港北公共埠頭への接続を見据えて県道須賀北埠頭線までを繋ぐ路線をはじめとする構想路線については、整備計画の具体化に向けて、関係機関へ働きかけます。

(2) 交流を促すサイン看板の設置

対象	取組方針
地域全体	<ul style="list-style-type: none"> ◇鹿島神宮やカシマサッカースタジアム、下津・平井海岸への回遊性を高め、交流人口の拡大を促すため、解説文やピクトグラム※を用いるとともに、多言語への対応など観光客全体がわかりやすく、美しいデザインで統一されたサイン看板の設置に取り組みます。

3 良好な都市基盤を生かした快適で利便性の高い居住空間の創出

(1) 利便性と快適性を兼ね備えた魅力ある居住空間の創出

対象	取組方針
沿道住宅地 ／一般住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ◇良好な居住環境を維持・保全するため、地区計画や建築協定などの規制・誘導策の導入、オープンスペースの確保を検討します。
沿道住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ◇良好な居住環境に配慮しつつ、一定規模の商業・業務施設の立地を許容することで、利便性の高い住宅地を形成します。 ◇幹線道路の沿道であるアクセス利便性を生かし、賑わいを生み出す大規模な商業・業務施設などの立地を誘導する場合には、用途地域の見直しなどを検討します。
平井東部土地区画 整理事業区域	<ul style="list-style-type: none"> ◆現在実施中の事業を引き続き推進します。

◆：取組方針図に記載 ◇：取組方針図に記載無し

※：巻末資料編の「用語の解説」を参照

(2) 安全で安心な市街地の形成

対象	取組方針
市街地ゾーン	<p>◇地域の安全性向上に向けて、地区避難場所として活用できる土地があれば、地区で指定するよう提案します。</p> <p>◇木造密集市街地などの解消を図るため、土地区画整理事業や市街地再開発事業などの実施を検討します。</p> <p>◇建築物が密集し、震災により多くの被害が生じるおそれのある地区では、防火地域及び準防火地域の指定により、耐火建築物や防火建築物の建築を促進します。</p>

(3) 生活を支える都市基盤の適切な維持・確保

対象	取組方針
公共下水道区域	◇下水道施設の計画的な整備を進めるとともに、適切な維持管理に努めます。
市営住宅	◇既存の市営住宅の適切な維持・保全及び更新に努めます。また、今後は必要に応じて民間賃貸住宅の活用を検討します。

4 市街地に近接する特性に配慮した集落地の形成**(1) 自然環境と調和した良好な集落地の形成**

対象	取組方針
田園集落地	◇区域指定制度を活用し、豊かな自然環境と調和した集落地としての土地利用を図ります。
田園・交流ゾーン	◇公共下水道や農業集落排水の整備計画区域外では、単独処理浄化槽から合併処理浄化槽への切り替えを促進します。

◆：取組方針図に記載 ◇：取組方針図に記載無し

(2) 安全で安心な集落地の形成

対象	取組方針
田園・交流ゾーン	<p>◇地域の安全性向上に向けて、地区避難場所として活用できる土地があれば、地区で指定するよう提案します。</p> <p>◇住民の理解と協力のもと、生活道路の適切な維持管理や狭あい道路の解消に努めるとともに、歩道の拡幅整備やバリアフリー化を推進します。</p> <p>◇生活道路の整備にあたっては、併せて排水施設の整備に取り組みます。</p>
北浦／鰐川	◆北浦や鰐川については、洪水の発生防止のため、河川改修の実施及び計画的な点検・維持管理・修繕などを関係機関に働きかけます。
掘割川	◆計画的な点検・維持管理・修繕などを行います。

5 スポーツ，歴史・文化，自然資源を生かした活発な交流の促進

(1) 緑地・水辺空間の適切な維持・保全

対象	取組方針
市街地ゾーン	<p>◇平地林や斜面緑地は、緑地保全地域や風致地区の指定による保全を検討します。</p> <p>◇市街化区域内の農地は、貴重な緑地空間として生産緑地の指定による保全を検討します。</p>
御手洗公園／鉢形雨水幹線（西谷親水遊歩道）	◆地域を代表する住民の身近な親水空間として、適切な維持管理に取り組みます。
御園生橋周辺	◆市街地としての利用が見込まれず、長年低未利用土地となっている地区については、市街化調整区域への編入を検討します。
良好な緑地景観	◇北浦湖岸などの水辺周辺や鹿島灘沿岸、台地上にまとまって広がる良好な緑地景観については、適切な維持・保全に努めるとともに、緑地保全地域や風致地区などの活用を検討します。
農地	◇豊かな農業生産の場として、また、田園景観を形成する貴重な自然景観として保全に努めます。

◆：取組方針図に記載 ◇：取組方針図に記載無し

(2) 公園施設の適切な維持管理・整備

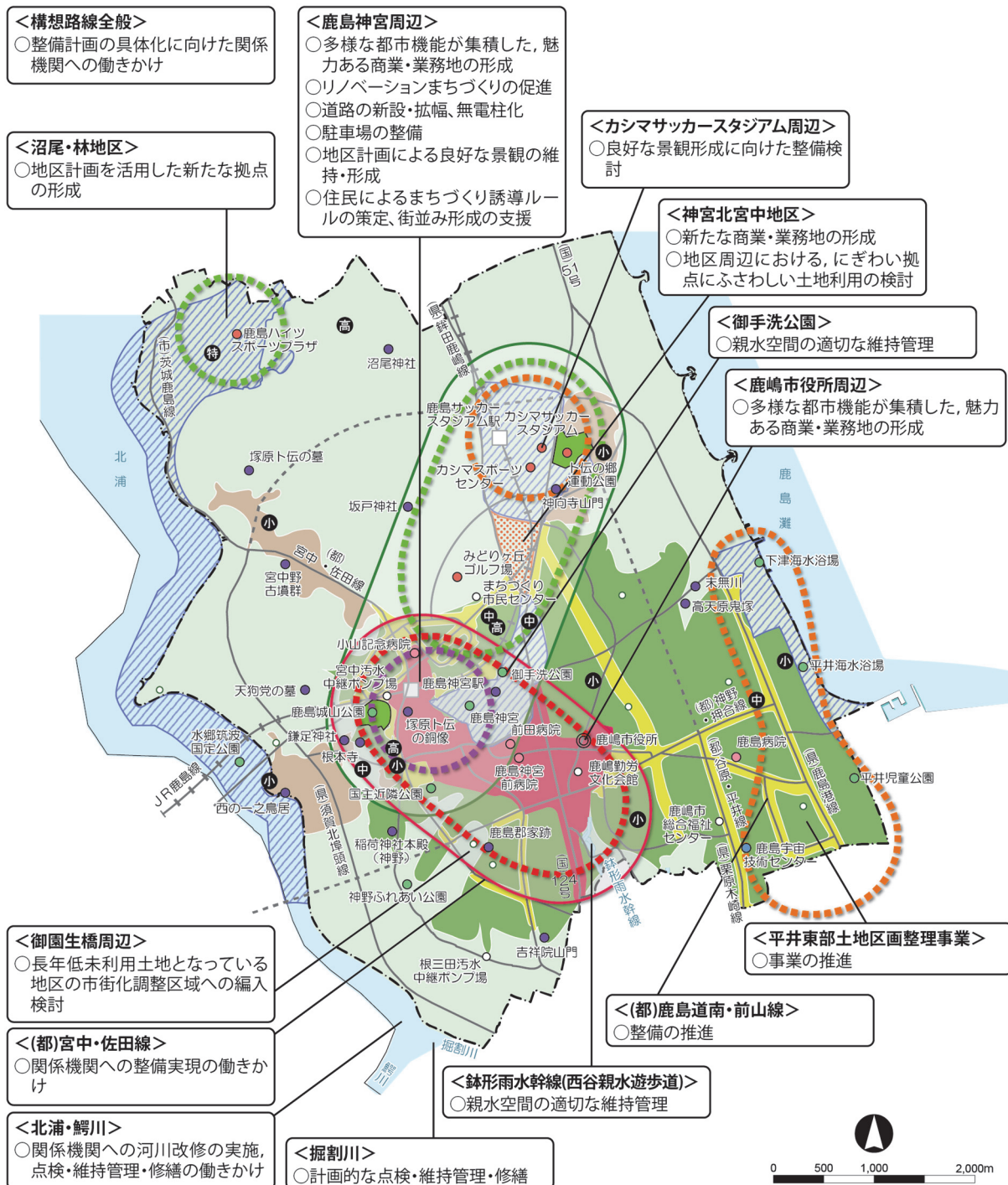
対象	取組方針
公園全般	◇ト伝の郷運動公園や鹿島城山公園をはじめとする地域内の公園は、市民との連携のもと、施設の適切な維持管理と計画的な更新、防災拠点としての機能強化などに努めます。
整備予定の都市公園	◇関係機関と調整を図りながら、必要に応じて新たな公園（構想）の整備を検討します。 【構想公園】 ・(仮称) 鹿嶋総合公園 ・(仮称) 東部公園 ・(仮称) 橋詰公園 ・(仮称) 平井東部近隣公園 ・(仮称) 港ヶ丘近隣公園 ・(仮称) 中原近隣公園 ・(仮称) 泉川近隣公園 ・(仮称) 神野向歴史公園 ・(仮称) 爪木風致公園

(3) 地域資源の保全・活用

対象	取組方針
沼尾・林地区	◆市内外の人々がスポーツや歴史・文化、自然に親しむ場として、地区計画を活用しながら新たな交流拠点を形成します。
カシマサッカースタジアム周辺	◆「スポーツのまち」のイメージを発信する場として、関係機関と調整を図りながら、良好な景観形成に向けた整備を検討します。
北浦湖畔／鰐川沿い	◇関係機関と調整を図りながら、サイクリングロードや水辺空間を生かした交流の場の形成を検討します。

◆：取組方針図に記載 ◇：取組方針図に記載無し

図 中央地域の取組方針図



序 はじめに

第1編 全体構想

第2編 地域別構想

第3編 実現化方策

資料編