

都市再生整備計画(第3回変更)

すがやちく
菅谷地区

いばらきけん なかし
茨城県 那珂市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	<input checked="" type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	<input type="checkbox"/>
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	<input type="checkbox"/>
まちなかウォーカブル推進事業	<input type="checkbox"/>

目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	茨城県	市町村名	なかし 那珂市	地区名	すがや 菅谷地区	面積	510.0 ha
計画期間	令和 4 年度 ~ 令和 8 年度	交付期間	令和 4 年度 ~ 令和 8 年度				

目標

■大目標:人々が行き交い、賑わいと交流が育まれる市街地環境の創出

小目標1:徒歩や自転車で暮らせるまちづくり

小目標2:市民交流を促進する拠点づくり

小目標3:宅地化促進に向け、利便性と安全性を確保する基盤施設の整備

目標設定の根拠

都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針）

本市では、菅谷地区と瓜連地区に住居系の市街地が形成され、市民の生活拠点となっている。このうち菅谷地区については、国道349号沿道に商業施設の立地が進む一方で、旧道となつた都市計画道路上菅谷下菅谷線沿道では、駅や公共公益施設等が立地するものの、将来的な人口密度の低下も予想されている。

このようなことから、菅谷地区西側の都市計画道路上菅谷下菅谷線沿道を中心として、関連する事業と連携しながら以下の方針に基づき都市の再編を図る。

①両宮遊歩道の活用による歩いて暮らせるまちづくり

→既に整備された両宮遊歩道を「暮らしの回廊」と位置づけ、都市計画道路沿道への公共施設の集積や歩けるまちづくりのための魅力創出を図るために、再整備を図る。

②市民活動や災害対応の拠点となる施設の整備

→菅谷地区における市民のコミュニティ活動の拠点になるとともに、災害対応の拠点としても機能する「ふれあいセンターすがや」（コミュニティセンター）の整備を図る。

③街なかの安全な環境の整備

→市街地の骨格となる都市計画道路の整備に合わせ、街路照明の設置を進め、夜間の安全性の向上を図る。

④下菅谷地区計画区域の基盤整備

→地区計画が定められている下菅谷駅周辺地区の宅地化の促進と駅の利便性向上を図るために、基盤施設整備を推進する。

まちづくりの経緯及び現況

本地区では、平成14年度からまちづくり総合支援事業を導入し、「中心市街地の形成」と「街なか居住環境の形成」を進めてきた。また、平成19年度からは地区の中心となる上菅谷地区において、「上菅谷駅周辺に新しい都市軸と都市機能の集積したコンパクトな拠点を形成し、人々が行き交い、賑わいとコミュニティが育まれる那珂市の中心的な市街地空間の創出」を進め、さらに平成24年度からは市街化区域全体で、「回遊性の向上と防災機能の充実による安全・安心・快適な市街地空間の形成」を進めてきた。

このようなまちづくりにより、市街地における基盤施設は概成しつつあるが、人口減少への対応や公共交通の活用が求められる中で、旧道が縦断する市街地西側地区における魅力創出が必要となっている。

課題

・両宮遊歩道については、遊歩道南端に整備される「ふれあいセンターすがや」の整備を契機として、賑わいの創出や避難動線としての認知度向上につなげるため、菅谷市街地の魅力を高める施設として、市民とともに活用方策を検討する必要がある。

・「ふれあいセンターすがや」については、コミュニティ活動の拠点として整備することと合わせ、周辺施設と一体となった生活拠点の形成を目指す必要がある。

・下菅谷地区においては、駅への利便性を活用した市街地形成を促進するため、地区計画で位置づけた道路及び、これらを補完する生活道路や駅周辺環境の整備を推進する必要がある。

将来ビジョン（中長期）

【都市計画マスターplan】

「都市核として那珂市での魅力を高める地域」と位置づけられ、那珂市の都市拠点としての機能充実、水戸都市圏北部の生活拠点の形成、水戸都市圏北部における居住ゾーンとしての環境の充実が求められている。

【立地適正化計画】

「市民生活を支える那珂市の中心拠点」として、徒歩・自転車でも暮らせる機能的でコンパクトなまちづくりを目指す。

都市構造再編集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

- ・菅谷地区においては、市街地中央を縦断する国道349号沿道に商業施設などが立地する一方で、JR水郡線の駅が位置する市街地西側では、公益施設が多く立地し、これらを連携する形で都市計画道路や両宮遊歩道が整備されており、立地適正化計画においては、徒歩と自転車を使った暮らしができる市街地の形成を目指している。
- ・両宮遊歩道の南端には、「ふれあいセンターすがや」の整備が計画されており、両宮遊歩道を市民が日常的に使える空間とすることにより、コミュニティセンターへのアクセスが向上とともに、当該施設が避難施設になることから、災害時の避難動線として市民への認知が進むことも期待される。
- ・国道349号以東の市街地においては、現在都市計画道路菅谷市毛線の整備が進められているが、本路線の整備により菅谷地区におけるグリッド型の街路網が形成されることになることから、このような街路網を活用し、歩行者、自転車や公共交通による市街地内のネットワークの形成を図る。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	目標年度
				準年			
両宮遊歩道の歩行者数	人／日	両宮遊歩道における歩行者数(午前7時から午後7時)	両宮遊歩道を生かした交流と賑わいの創出	282	R3	400	R8
居住誘導区域内の新築・改築件数	件／年	新築・改築の際に実施する固定資産税評価の年度件数	居住誘導区域内の宅地化の促進	147	R2	150	R8
両宮遊歩道を活用したイベント	回／5年	両宮遊歩道を活用した賑わい創出イベントの開催数	両宮遊歩道を生かした交流と賑わいの創出	0	R2	2	R8

整備方針等

様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【両宮遊歩道を活用した交流と賑わいの創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・両宮遊歩道沿道において、沿道の公園、空き地・空き家を活用した交流の機会の創出を図るため、市民や事業者を交えながら、基本方針を策定するとともに社会実験としてのイベントを開催する。 	■まちづくり活動推進事業:両宮遊歩道活用推進事業
<p>【市民活動拠点の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・菅谷地区の市民活動拠点として、「ふれあいセンターすがや」を整備するとともに、周辺施設との連携による生活拠点の形成を図る。 ・「ふれあいセンターすがや」の整備にあたっては、地震等の自然災害が発生した場合の拠点避難所となるため、防災資機材備蓄品を保管する防災倉庫を整備する。 ・「ふれあいセンターすがや」の整備に伴い、避難場所として市民を安全に誘導するため、案内看板を設置する。 	■高次都市施設:ふれあいセンターすがや建設事業 ■地域生活基盤施設:防災倉庫 ■地域生活基盤施設:ふれあいセンターすがや「ひなん場所」案内板
<p>【街なかの安全性の向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区の骨格を形成する都市計画道路の安全性を高めるため、街路照明の整備を推進する。 ・自然災害発生時の拠点避難所である「ふれあいセンターすがや」へつながる両宮遊歩道において、歩行者・自転車の通行区分を明確にし市民を安全に誘導できるよう、カラー舗装及び点字ブロック等を整備する。 	■高質空間形成施設:歩道連続照明整備事業 ■高質空間形成施設:両宮遊歩道再整備事業
<p>【下菅谷地区における基盤整備の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下菅谷地区計画区域内において、地区計画に基づく道路整備、駅の利用環境向上を推進する。 	■道路:下菅谷地区まちづくり事業 ■地域生活基盤施設:下菅谷駅駐輪場整備
<p>その他</p> <p>【まちづくりの住民参加】</p> <p>菅谷地区では、「菅谷地区まちづくり委員会」が地域のまちづくり主体として活動しているほか、上菅谷停車場線の街路樹管理、那珂市が実施しているまちづくり活動参加促進事業「協まち・カフェ」が実施されるなど、様々な市民活動が実施されており、このような活動を賑わい創出につなげる必要がある。</p> <p>【官民連携事業】</p> <p>※都市再生整備計画区域内で、道路占有特例、河川敷地占有、歩行者経路協定、都市利便増進協定を活用する場合には記載する。</p>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	1,536	交付限度額	737.4	国費率	0.48
---------	-------	-------	-------	-----	------

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体会事業費	交付期間内事業費	うち官負担分		うち民負担分		交付対象事業費	費用便益比B/C		
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	うち官負担分	うち民負担分				
道路	下菅谷地区まちづくり事業4号線	那珂市	直	100m	令和6年度	令和8年度	令和6年度	令和8年度	55	55	55	0	55	—					
道路	下菅谷地区まちづくり事業5号線	那珂市	直	80m	令和5年度	令和7年度	令和5年度	令和7年度	50	50	50	0	50						
道路	下菅谷地区まちづくり事業6号線	那珂市	直	110m	令和5年度	令和6年度	令和5年度	令和6年度	55	55	55	0	55						
道路	下菅谷地区まちづくり事業7号線	那珂市	直	280m	令和5年度	令和8年度	令和5年度	令和8年度	110	110	110	0	110						
道路	下菅谷地区まちづくり事業8号線	那珂市	直	100m	令和4年度	令和5年度	令和4年度	令和5年度	37	37	37	0	37						
道路	下菅谷地区まちづくり事業9号線	那珂市	直	150m	令和4年度	令和5年度	令和4年度	令和5年度	43	43	43	0	43						
道路	下菅谷地区まちづくり事業10号線	那珂市	直	170m	令和5年度	令和7年度	令和5年度	令和7年度	58	58	58	0	58						
道路	下菅谷地区まちづくり事業18号線・2-26号線	那珂市	直	130m	令和4年度	令和4年度	令和4年度	令和4年度	28	28	28	0	28						
道路	下菅谷地区まちづくり事業21号線	那珂市	直	120m	令和4年度	令和8年度	令和4年度	令和8年度	35	35	35	0	35						
道路	下菅谷地区まちづくり事業2号線	那珂市	直	220m	令和8年度	令和8年度	令和8年度	令和8年度	33	33	33	0	33						
道路	下菅谷地区まちづくり事業11号線	那珂市	直	80m	令和7年度	令和8年度	令和7年度	令和8年度	42	42	42	0	42						
公園																			
古都保存・緑地保全等事業																			
河川																			
下水道																			
駐車場有効利用システム																			
地域生活基盤施設	地域防災施設	ふれあいセンターすがや建設事業（防災倉庫）	那珂市	直	34.63m ²	令和4年度	令和5年度	令和4年度	令和5年度	16	16	16	0	16					
	自転車駐車場	下菅谷駅駐輪場整備	那珂市	直	350m ²	令和4年度	令和4年度	令和4年度	令和4年度	7	7	7	0	7					
	情報板	ふれあいセンターすがやひなん場所」案内版	那珂市	直	3基	令和5年度	令和5年度	令和5年度	令和5年度	5	5	5	0	5					
高質空間形成施設	歩道連続照明整備事業	那珂市	直	980m	令和6年度	令和8年度	令和6年度	令和8年度	81	81	81	0	81						
	両宮遊歩道再整備事業	那珂市	直	1387.0m	令和7年度	令和8年度	令和7年度	令和8年度	85	85	85	0	85						
高次都市施設	地域交流センター	ふれあいセンターすがや建設事業	那珂市	直	1701.88m ²	令和4年度	令和5年度	令和4年度	令和5年度	786	786	786	0	786					
	観光交流センター																		
	テレワーク拠点施設																		
	賑わい・交流創出施設																		
	子育て世代活動支援センター																		
誘導施設	複合交通センター																		
	医療施設																		
	社会福祉施設																		
	教育文化施設																		
	子育て支援施設																		
	元地の管理の適正化																		
基幹的誘導施設																			
既存建造物活用事業																			
土地区画整理事業																			
市街地再開発事業																			
住宅街区整備事業																			
パリアフリー環境整備事業																			
優良建築物等整備事業																			
住宅市街地総合整備事業																			
街なみ環境整備事業																			
住宅地区改良事業等																			
都心共同住宅供給事業																			
公営住宅等整備																			
都市再生住宅等整備																			
防災街区整備事業																			
復興促進事業																			
エリア価値向上整備事業																			
こどもまんなかまちづくり事業																			
合計															1,526	1,526	1,526	0	1,526

…A

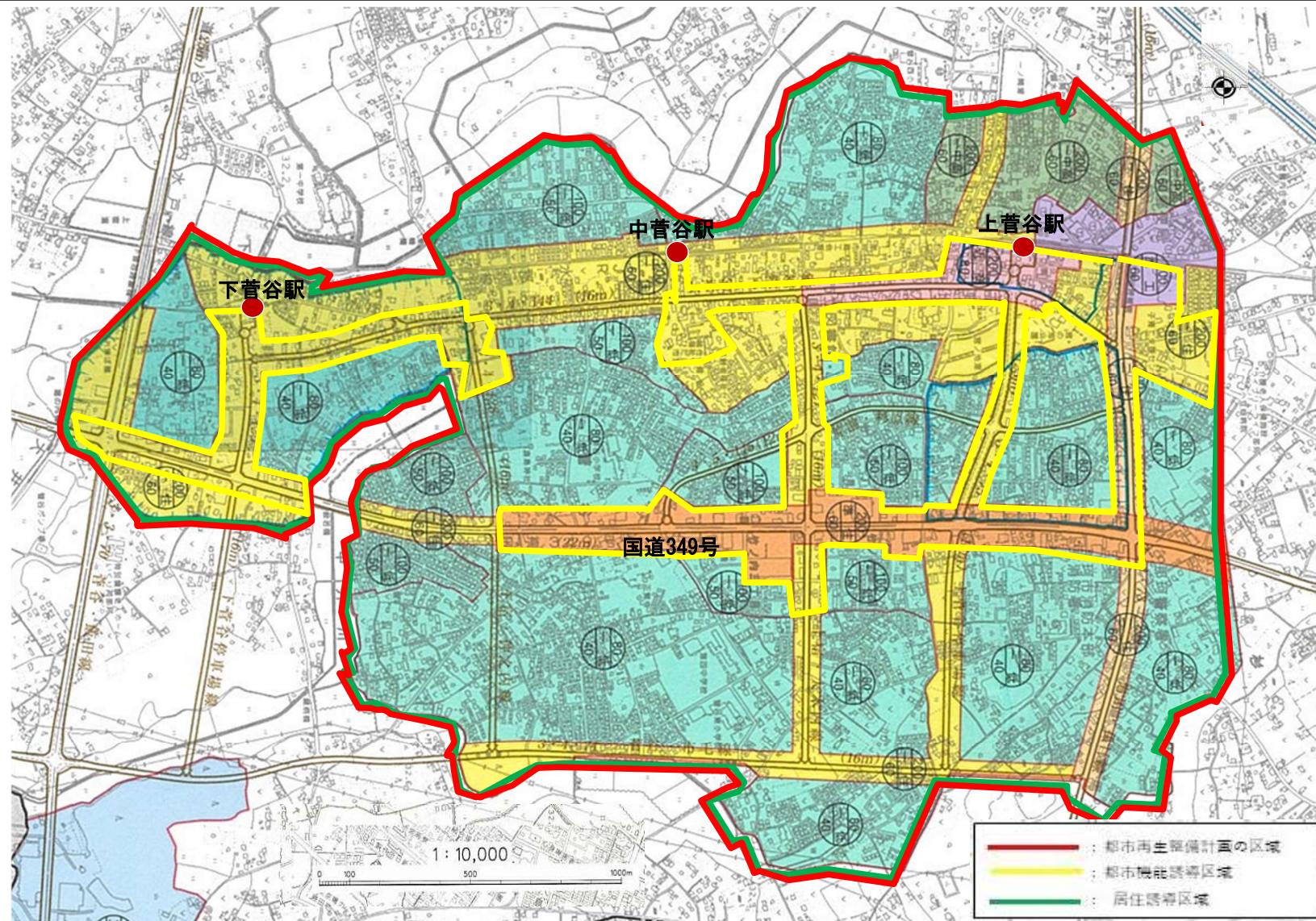
提案事業		事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費			交付対象事業費
事業	細項目					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度			うち官負担分	うち民負担分	
地域創造支援事業														
事業活用調査														
まちづくり活動推進事業	両宮遊歩道活用推進事業	両宮遊歩道	那珂市			令和6年度	令和7年度	令和6年度	令和7年度	10	10	10	0	10
合計										10	10	10	0	10
居住誘導促進事業														
事業	事業箇所名	事業主体	直／間			(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	
居住誘導促進事業						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度					
合計										0	0	0	0	0
										合計(A+B+C)				1,536

(参考)都市構造再編集中支援関連事業														
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いすれかに○)				事業期間		全体事業費			
					直轄	補助	地方単独	民間単独	開始年度	終了年度				
合計											0			

(参考)関連事業														
事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	(いすれかに○)				事業期間		全体事業費			
					直轄	補助	地方単独	民間	開始年度	終了年度				
合計											0			

菅谷地区（茨城県那珂市（なかし））

面積 510.0 ha 区域 菅谷



菅谷地区（茨城県那珂市）整備方針概要図（都市構造再編集中支援事業）

目標	■徒歩や自転車で暮らせるまちづくり ■市民交流を促進する拠点づくり ■宅地化促進に向け、利便性と安全性を確保する基盤施設の整備	代表的な指標	両宮遊歩道の歩行者数（人） 居住誘導区域内の新築・改築件数（件） 両宮遊歩道を活用したイベント（回）	282人（R3年度） → 400人（R8年度） 147件（R2年度） → 150件（R8年度） 0回（R2年度） → 2回（R8年度）

