

大洗町立地適正化計画

大 洗 町

目 次

1	立地適正化計画の概要	1
1-1	計画策定の背景と目的	1
1-2	計画区域と目標年次	1
2	大洗町の現況	3
2-1	人口動向	3
2-2	土地利用等の状況	11
2-3	都市交通の状況	15
2-4	都市機能の立地状況	17
2-5	災害に関する法規制等の状況	25
2-6	財政状況	29
3	持続可能な都市づくりに向けた今後の課題	31
4	立地適正化に関する都市づくりの方針	33
4-1	将来都市像	33
4-2	都市づくりの方針	34
4-3	将来都市構造	35
5	都市機能誘導区域	37
5-1	都市機能誘導区域の設定方針	37
5-2	都市機能誘導区域の設定	38
5-3	誘導施設	48
6	居住誘導区域	57
6-1	居住誘導区域の設定方針	57
6-2	居住誘導区域の設定	59
7	誘導施策	68
7-1	都市機能誘導区域及び居住誘導区域のまとめ	68
7-2	誘導施策	69
7-3	届出制度	71
8	今後の計画の進め方	74
8-1	計画目標	74
8-2	計画の評価・見直し	76

1 立地適正化計画の概要

1-1. 計画策定の背景と目的

我が国では、現在急速な人口減少・少子高齢化の進行に伴い、地方都市をはじめとした多くの都市において空き地・空き家等の低未利用地がランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行しています。そのため、日常生活に必要な医療、福祉、商業等といった生活利便機能の低下、治安景観の悪化、地域の魅力が失われる等の支障が生じています。

こうした背景を踏まえて、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の都市機能を確保し、誰もが安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するため、国は、2014（平成 26）年に都市再生特別措置法（2002（平成 14）年法律第 22 号）を改正し、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促進する、立地適正化制度を創設しました。

本町においても、財政運営が厳しくなると予測されるなか、人口減少や少子高齢化が進展し、特に高齢者人口が 3 割を超えるなど、取り巻く環境が大きく変化しています。誰もが安心して暮らせ、豊かで活力ある「持続可能な都市経営」を実現することが大きな課題となっております。

こうした背景を踏まえ立地適正化計画を策定し、大洗町都市計画マスタープランの将来都市像である「人が輝き まちが輝く 海が育む観光・交流のまち 大洗」を目指すものとします。

1-2. 計画区域と目標年次

(1) 計画区域

- 国の方針では、立地適正化計画の計画区域は、都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体を立地適正化計画区域とすることが基本とされています。
- 本町においても国の方針に基づき、都市計画区域である大洗町全域を立地適正化計画区域と定めます。

(2) 目標年次

- 本計画は、「大洗町都市計画マスタープラン」との整合性を考慮し、2038 年を目標年次と定めます。なお、上位計画である「大洗町総合計画」や「大洗町都市計画マスタープラン」の改定時期、計画期間との整合を図りながら、社会情勢の変化に応じて、適宜、見直しを行うものとします。

目標年次 2038 年（概ね 5 年毎に見直しを行う）

(3) 計画の位置付け

- 立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条第 12 項及び第 13 項に基づき、市町村の総合計画、都道府県の都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村マスタープランとの調和が保たれ、かつ、都市の防災に関する機能の確保が図られるよう配慮されたものでなければならぬとされています。

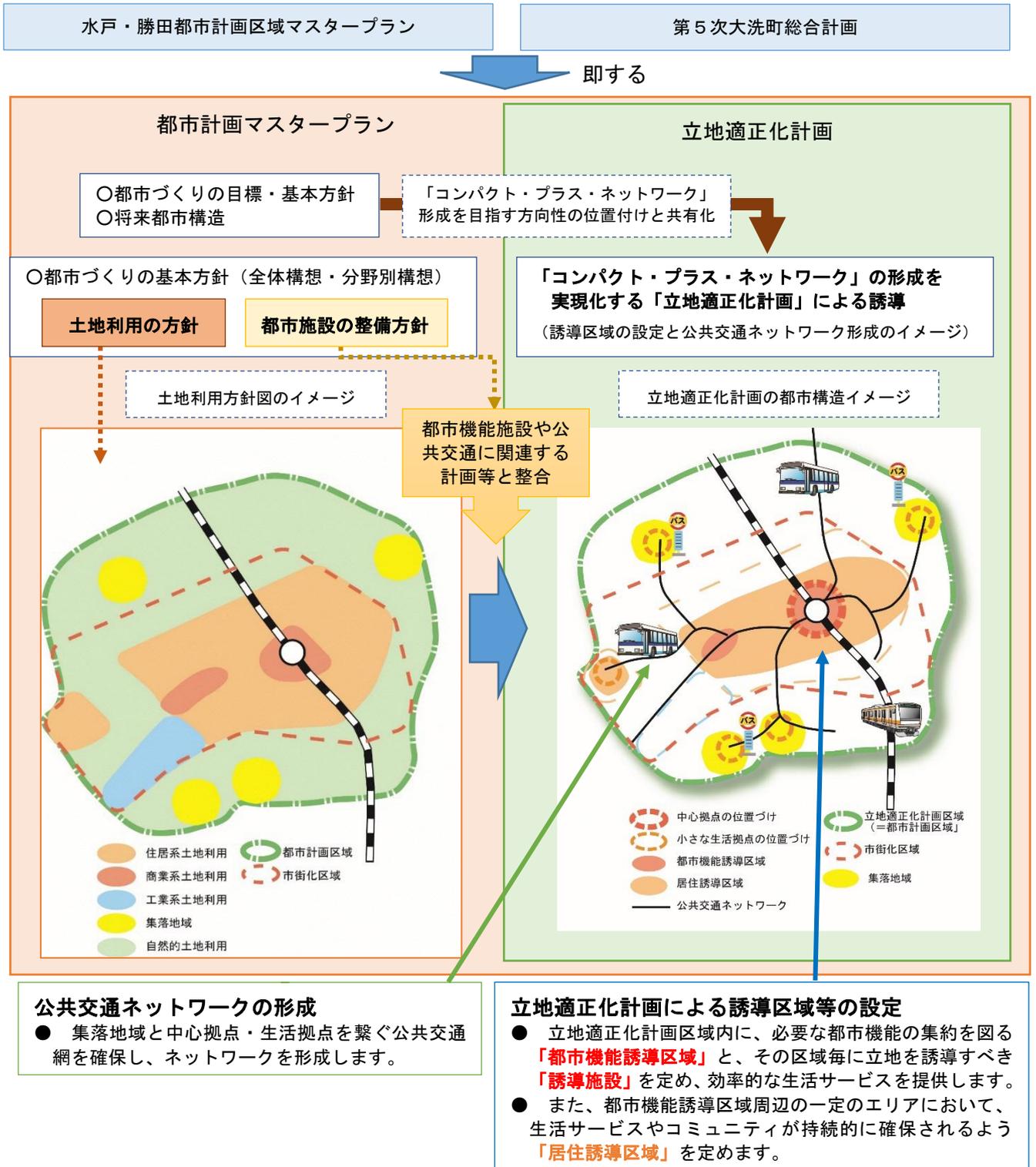


図 1 - 1 都市計画マスタープランと立地適正化計画の関係

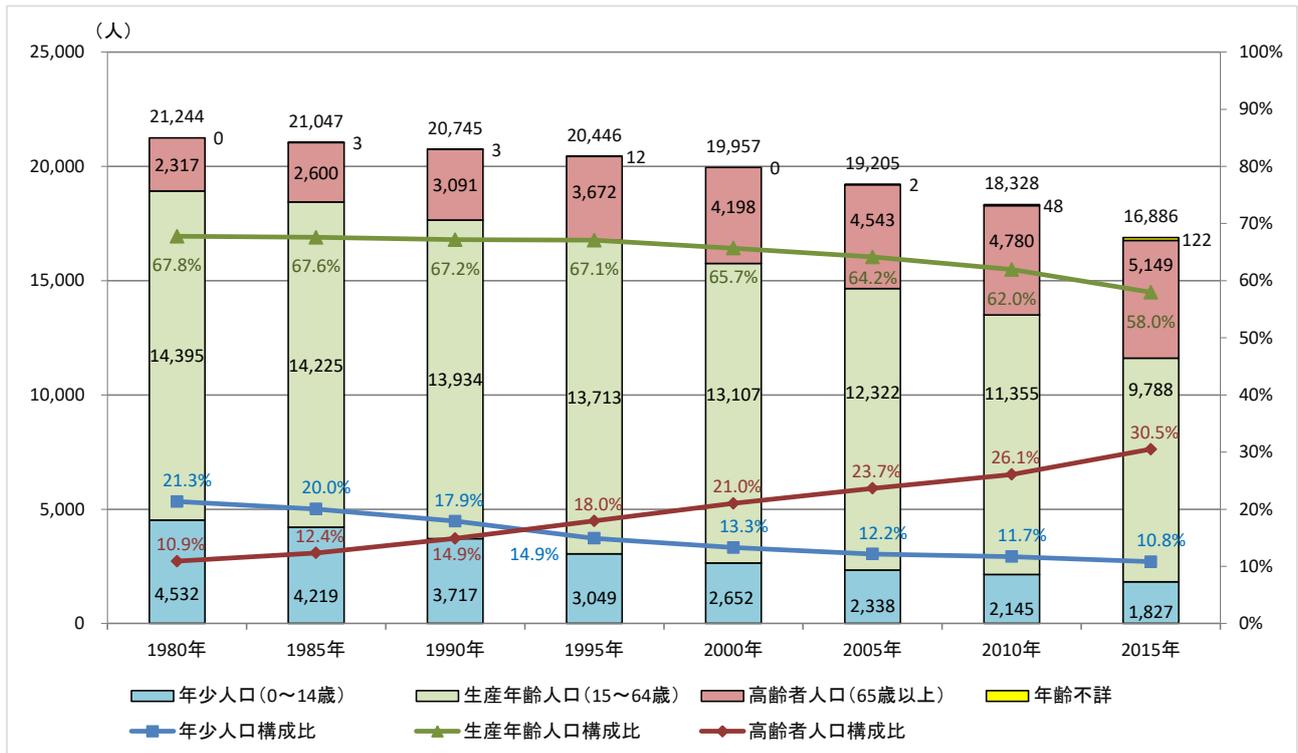
(立地適正化計画の説明会資料(2015 (平成 27) 年 6 月 1 日時点版・国土交通省) を基に作成)

2 大洗町の現況

2-1. 人口動向

(1) 総人口・年齢3階層別人口

- 2015（平成 27）年の総人口は 16,886 人であり、年齢 3 階層別人口構成比は、年少人口が 10.9%、生産年齢人口が 58.4%、高齢者人口が 30.7%となっています。
- 総人口の推移をみると、1980（昭和 55）年以降は一貫して減少傾向となっています。2000（平成 12）年以降は減少率が大きくなり、2010（平成 22）年から 2015（平成 27）年は-7.9%と大きく減少しています。
- 年齢 3 階層別人口構成比の推移をみると、1980（昭和 55）年以降の年少人口、生産年齢人口は一貫して減少、高齢者人口は一貫して増加傾向となっています。1980（昭和 55）年と 2015（平成 27）年と比較すると、年少人口はおよそ半分に減少、高齢者人口は 3 倍に増加しています。



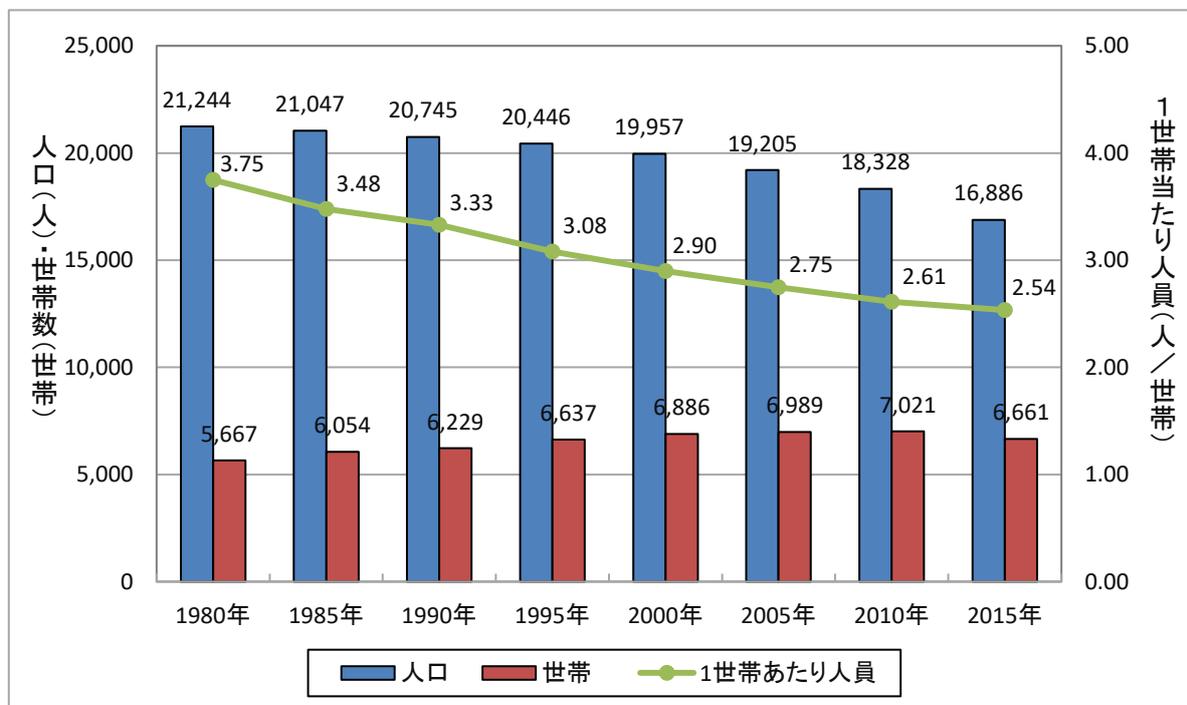
出典：国勢調査（総務省）

図 2-1 総人口と年齢 3 階層別人口構成比の推移

※年齢 3 階層別人口構成比は、年齢不詳を除いた構成比

(2) 世帯数

- 2015（平成 27）年の世帯数は 6,661 世帯であり、1 世帯当たりの人員は 2.54 人となっています。
- 世帯数の推移をみると、1980（昭和 55）年以降増加傾向となっていました。2010（平成 22）年をピークに減少に転じています。
- 1 世帯当たり人員は 1980（昭和 55）年以降一貫して減少しており、核家族化が進行しています。



出典：国勢調査（総務省）

図 2 - 2 世帯数と 1 世帯当たり人員の推移

(3) メッシュ別人口

① 総人口

- 本町のメッシュ別人口の状況を見ると、北部の市街化区域内に集積しています。
- 北部の市街化区域内のうち、北側と東側で人口密度が高くなっており、北側には土地区画整理事業によって整備された住宅地、東側には海沿いに市街地が形成されています。なお、北側への市街地整備の影響により、居住人口が北側に集中しつつあります。

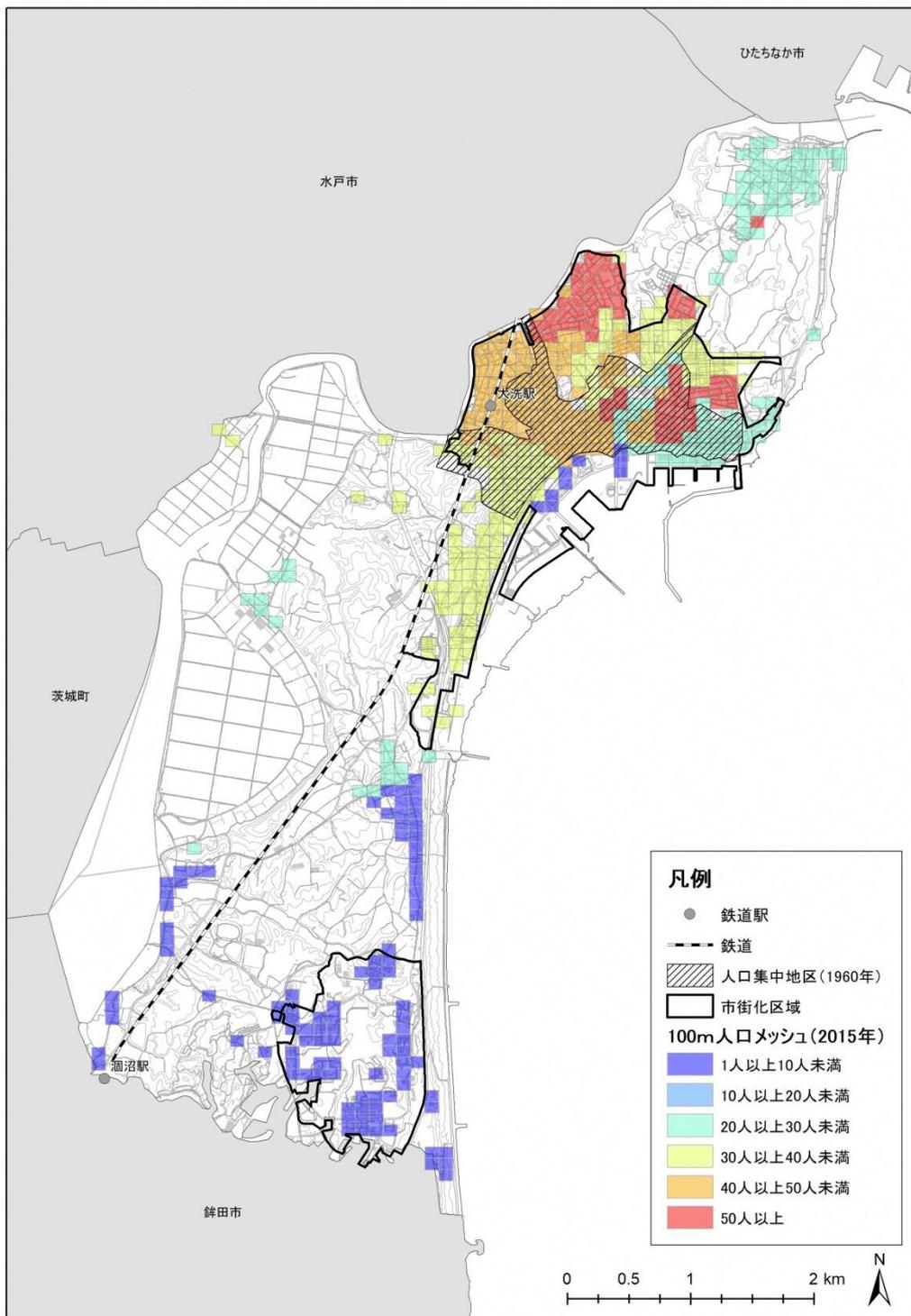


図2-3 メッシュ別人口(2015(平成27)年)の状況

② 年少人口

- 本町のメッシュ別年少人口の状況を見ると、北部の市街化区域のうち、北側に多く分布しています。
- 土地区画整理事業等による市街地整備に伴って、若い世代・ファミリー世代の居住が増加していると想定されます。

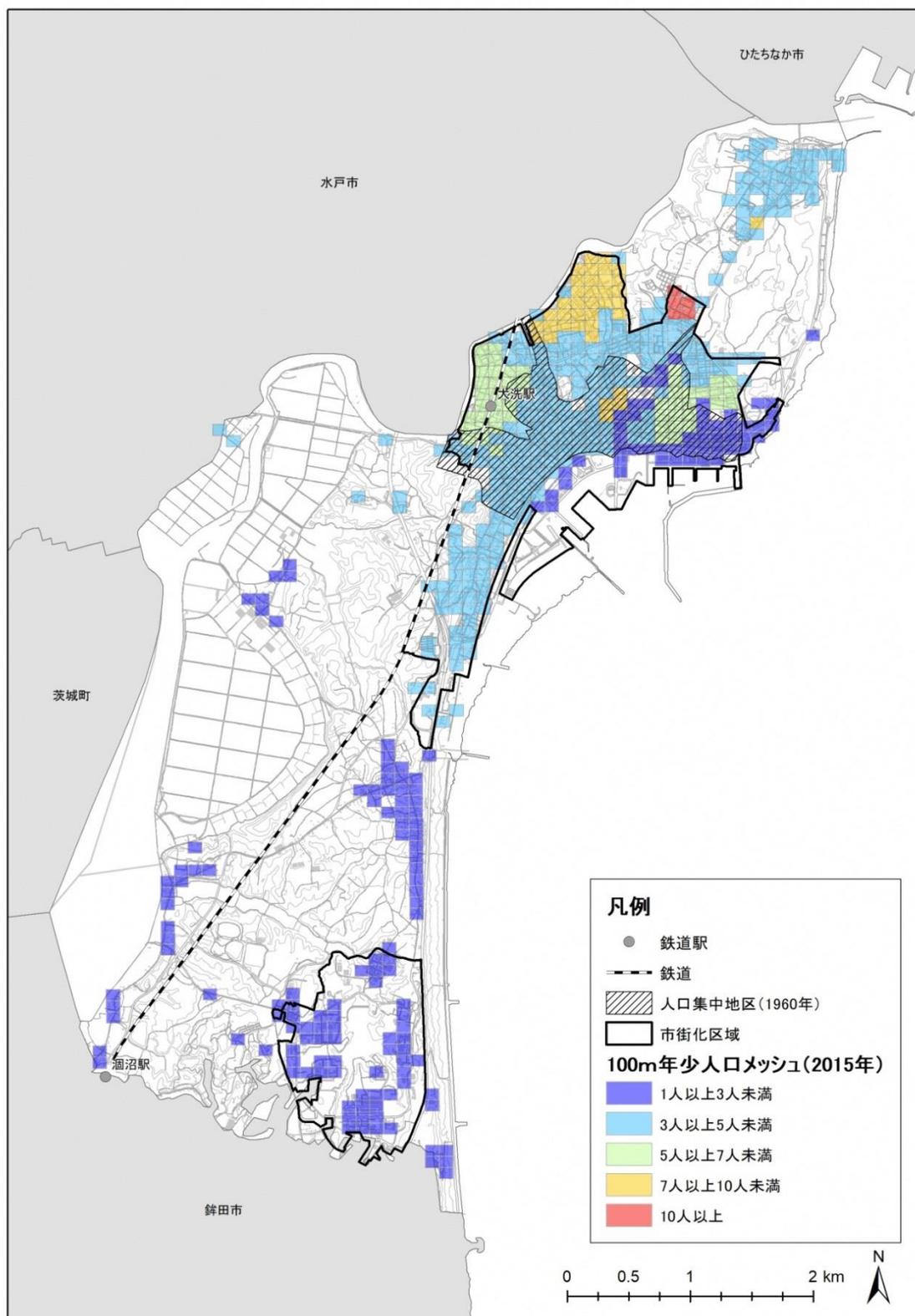


図2-4 メッシュ別年少人口(2015(平成27)年)の状況

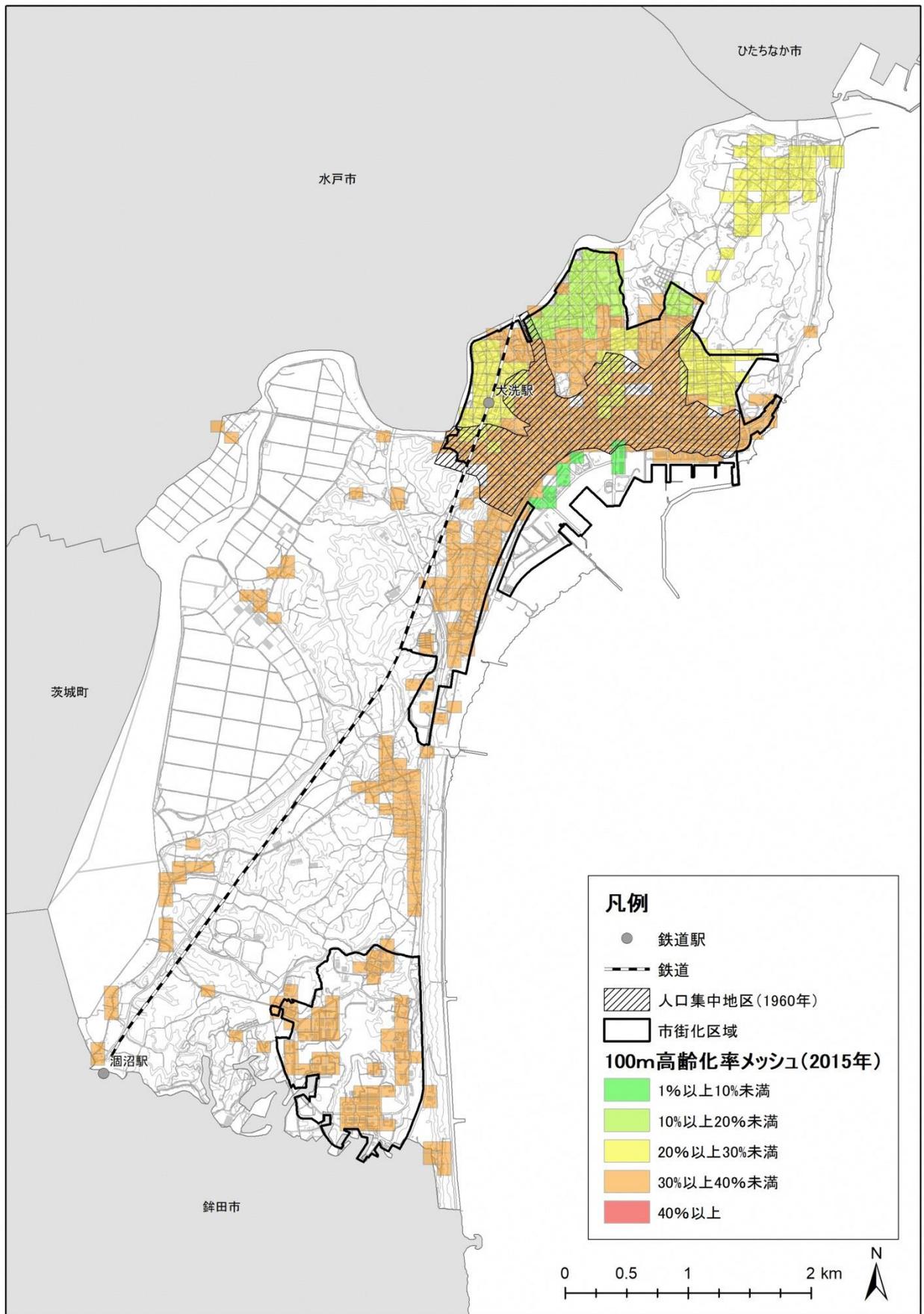
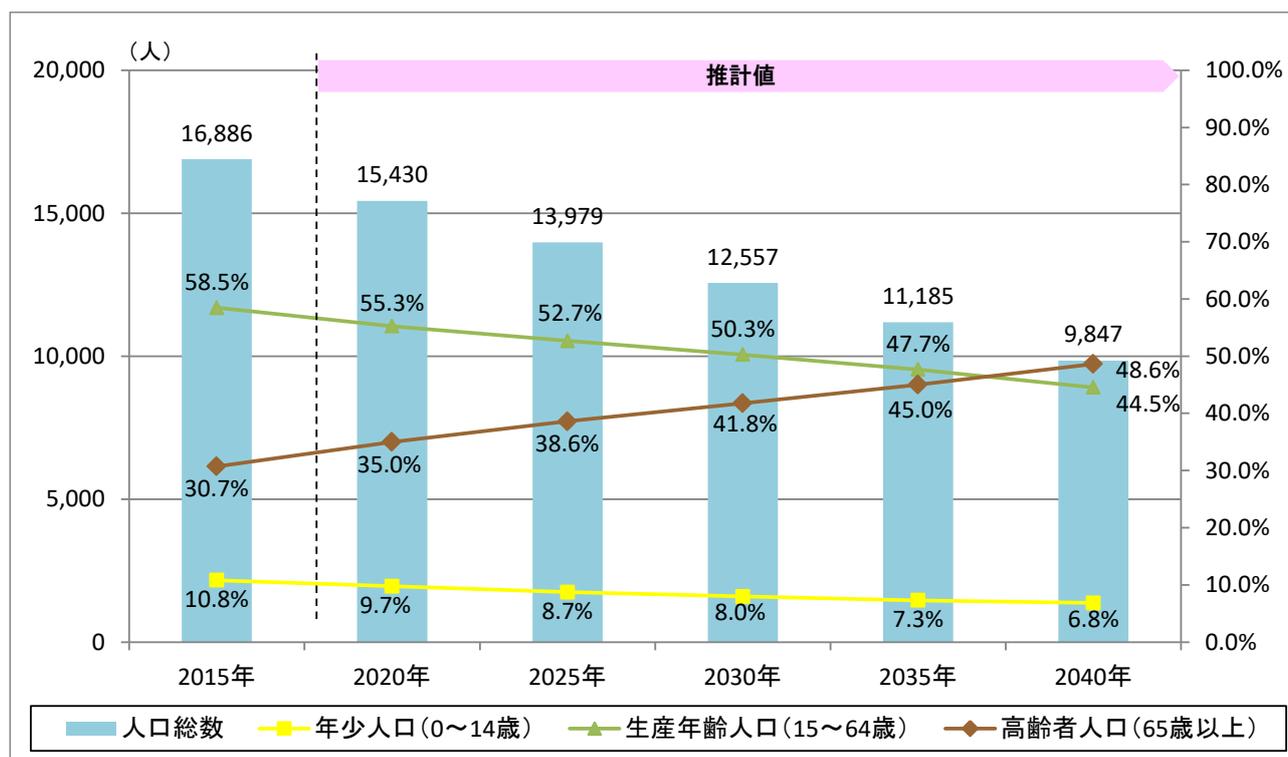


図2-6 メッシュ別高齢化率(2015(平成27)年)の状況

(4) 将来人口の見通し

① 将来人口の見通し

- 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計（2018（平成30）年推計）によると、総人口は一貫して減少傾向となっており、2040年には9,847人まで減少する見通しとなっています。
- 年齢3階層別構成比をみると、年少人口構成比、生産年齢人口構成比は減少し、高齢者人口構成比は増加する見通しとなっています。



出典：日本の地域別将来推計人口（2018（平成30）年推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

図2-7 総人口及び年齢3階層別人口構成比の将来見通し

② メッシュ別将来人口の見通し

- 2035年のメッシュ別人口の状況を見ると、北部の市街化区域のうち、北側では40人以上の箇所が多く見られる一方、大洗駅東側や沿岸部では20人未満の箇所も分布しています。
- 市街化区域内の増減数をみると、土地区画整理事業の行われた北側で増加しているものの、ほぼ全域で減少傾向となっており、特に大洗駅の東側等では大きく減少すると予測されます。

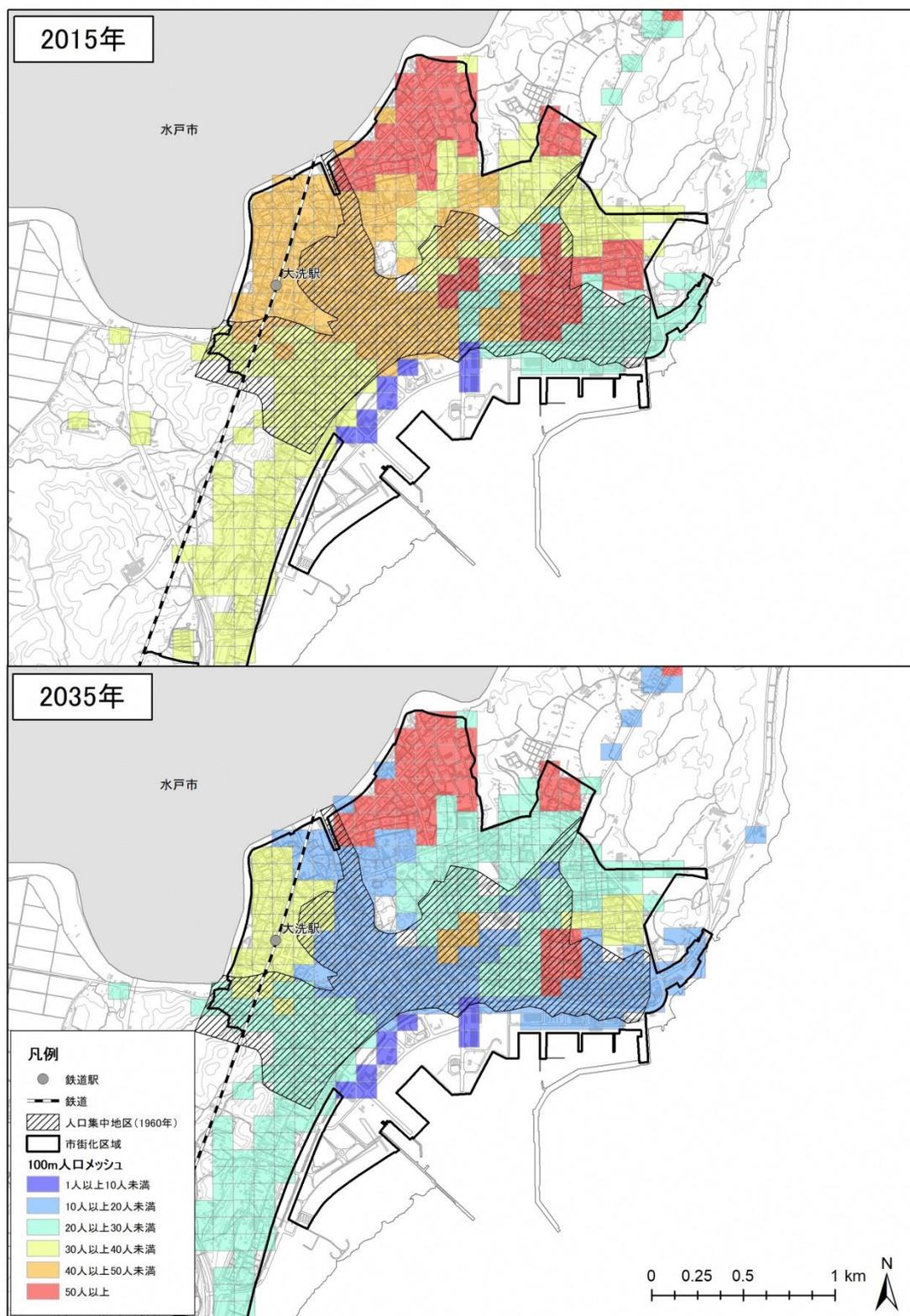
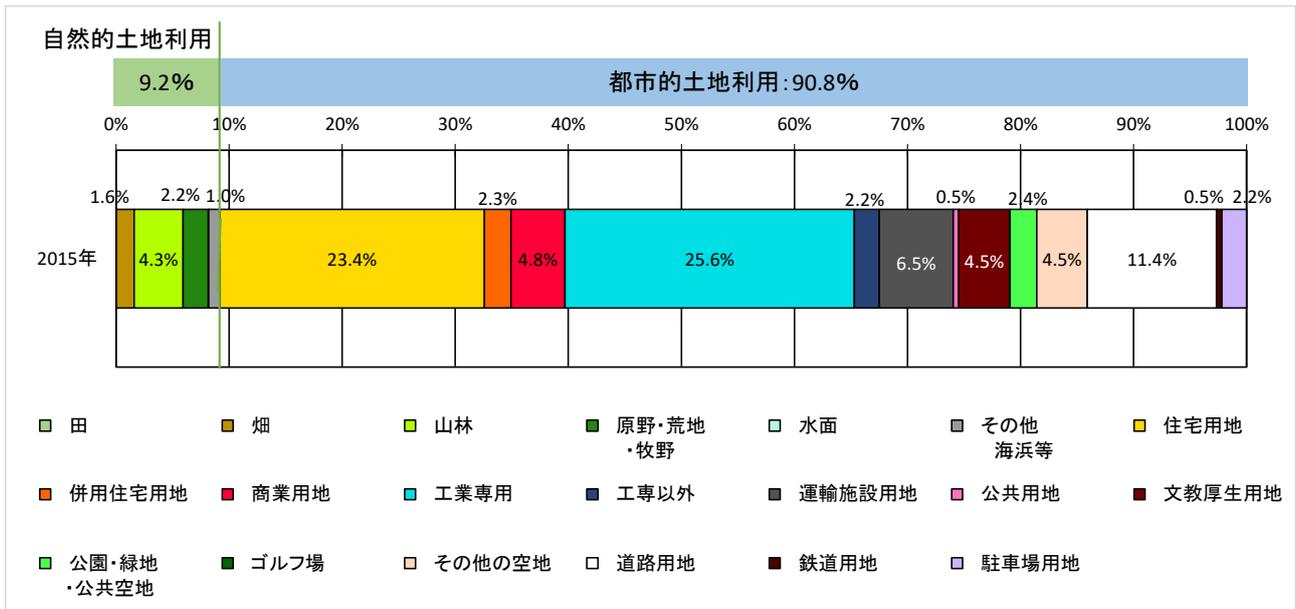


図2-8 メッシュ別人口の比較(2015(平成27)年、2035年)

2-2. 土地利用等の状況

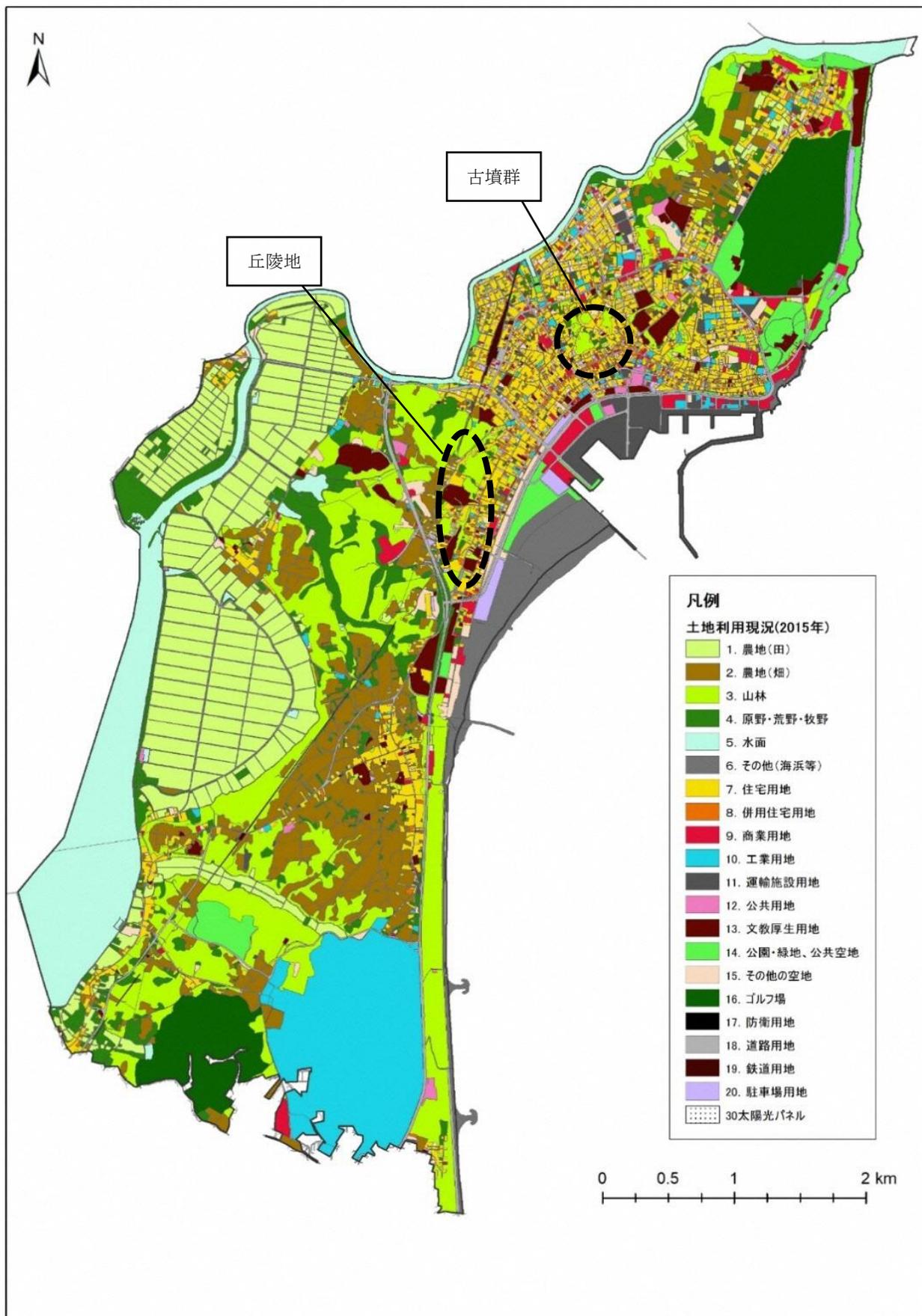
(1) 土地利用現況

- 市街化区域内の土地利用としては、市街地開発事業を進めてきたこともあり、住宅や商業地といった都市的土地利用が90.8%を、田・畑といった自然的土地利用が9.2%を占めています。
- 一方で市街化区域内に古墳や高低差のある地形といった制約を受ける箇所があることから、低未利用地も存在しています。



出典：2015（平成 27）年度都市計画基礎調査（大洗町）

図 2-9 市街化区域内の土地利用現況

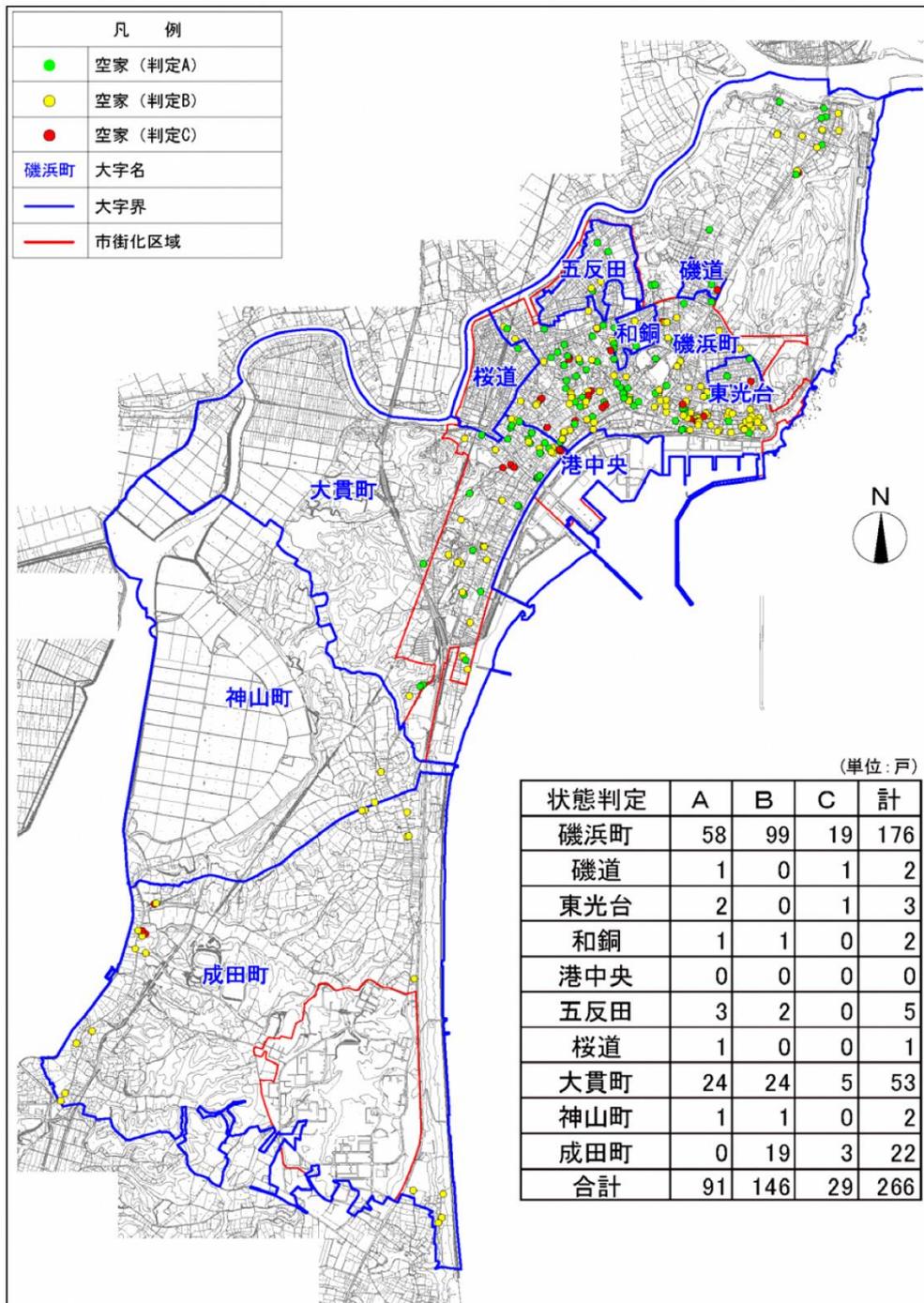


出典：2015（平成 27）年度都市計画基礎調査（大洗町）

図 2 - 1 0 土地利用現況図

(2) 空き家の状況

○ 2015（平成 27）年度に空き家調査をした結果、町全体で 266 件の空き家があり、磯浜町と大貫町の市街化区域に分布しています。また、特に東光台地区南側の沿岸分を集積しています。



【大洗町空き家状態判定基準（2015（平成 27）年度）】

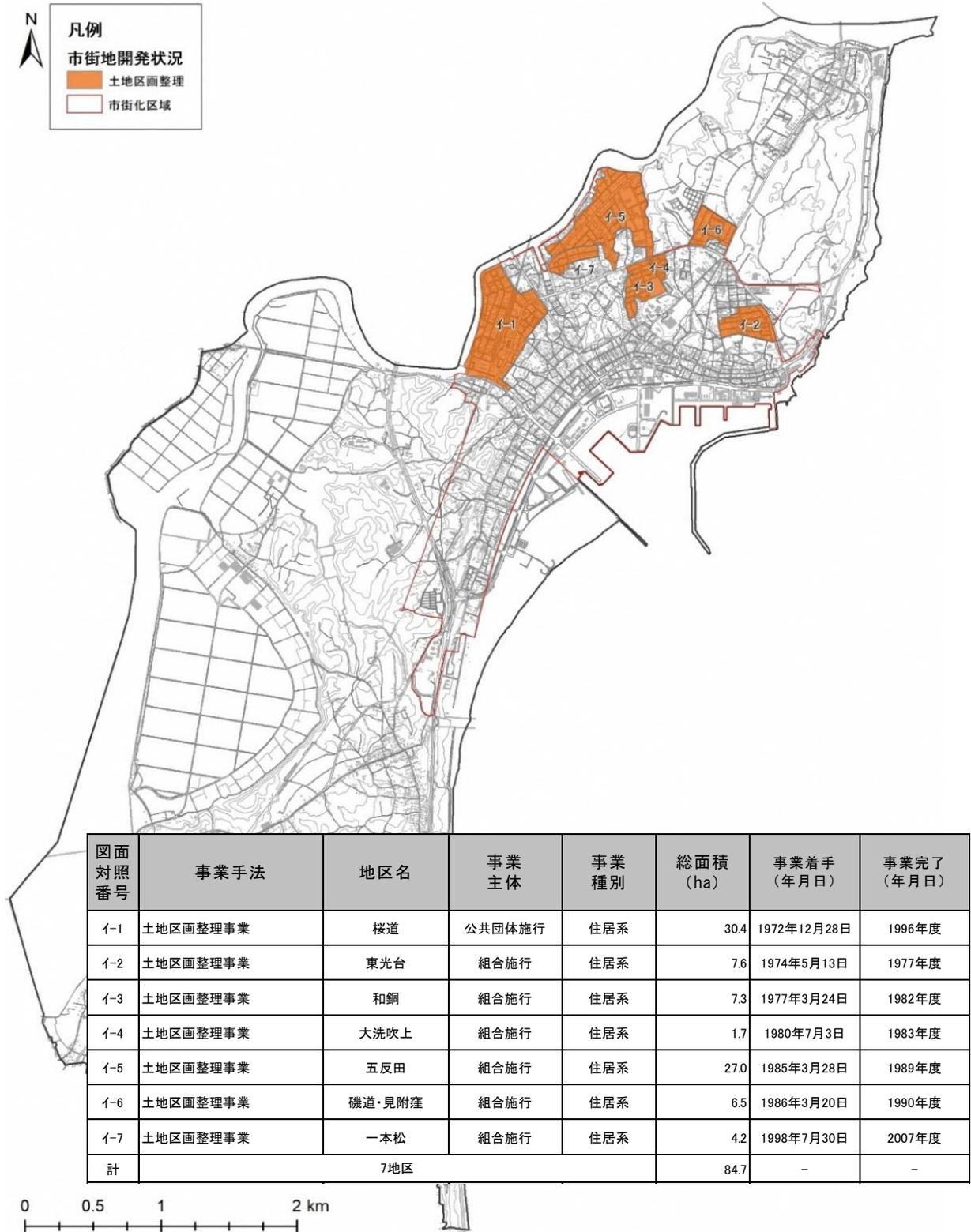
- A：管理状態良好、すぐに又は小規模改善により再利用可能
- B：当面の危険性はないが、判定のために詳細な調査が必要と思われる
- C：建物が危険な状態であるか、周辺環境への悪影響があり緊急度が高い

出典：大洗町空き家等対策計画

図 2 - 1 1 空き家分布図（2015（平成 27）年度調査）

(3) 市街地開発事業（土地区画整理事業）の状況

- 土地区画整理事業が7地区、84.7haで実施され、2007（平成19）年度までに全ての事業が完了しています。
- 事業種別は全て住居系となっており、市街化区域の北部で整備されています。



出典：2015（平成27）年度都市計画基礎調査（大洗町）

図2-12 市街地開発状況

2-3. 都市交通の状況

(1) 鉄道の利用状況

- 大洗駅の利用状況をみると、2011（平成 23）年は東日本大震災の影響で、運転を見合わせていた期間があり特異値となっており、2011（平成 23）年を除いた年平均利用者数は 80 万 4 千人程度となります。
- 2016（平成 28）年の利用者数は、本町への観光客増加の影響により、85 万 2 千人と過去 10 年間で最も利用されています。



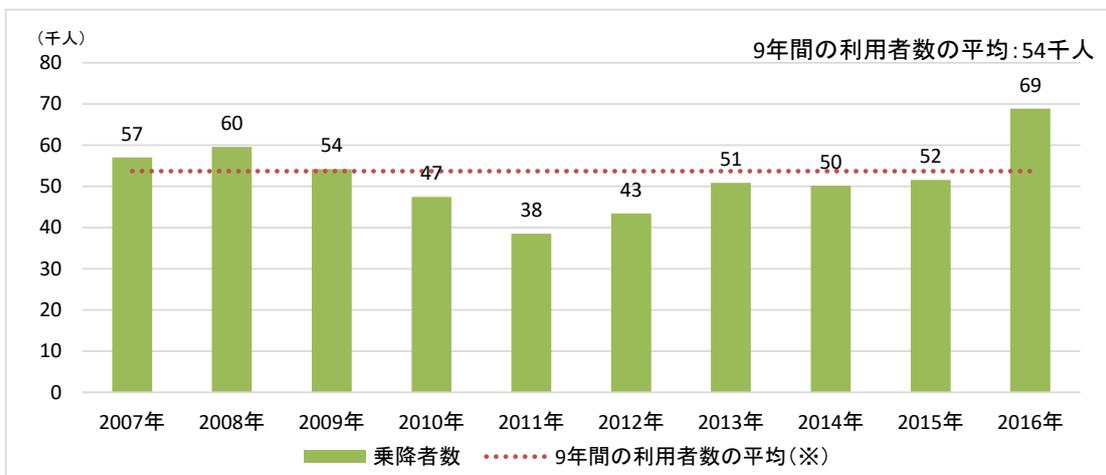
※平均は特異値である 2011（平成 23）年を除いた 9 年間で算出

出典：大洗町まちづくり推進課資料

図 2-13 大洗駅の利用者数の推移

(2) バスの利用状況

- コミュニティバスの利用状況をみると、2011（平成 23）年は東日本大震災の影響により特異値となっており、2011（平成 23）年を除いた年平均利用者数は、5 万 4 千人程度となります。
- 2016（平成 28）年の利用者数は、観光客の増加やコミュニティバスを利用した南小・中学校へのスクールバス運行開始により利用者が増加し、6 万 9 千人と過去 10 年間で最も利用されています。



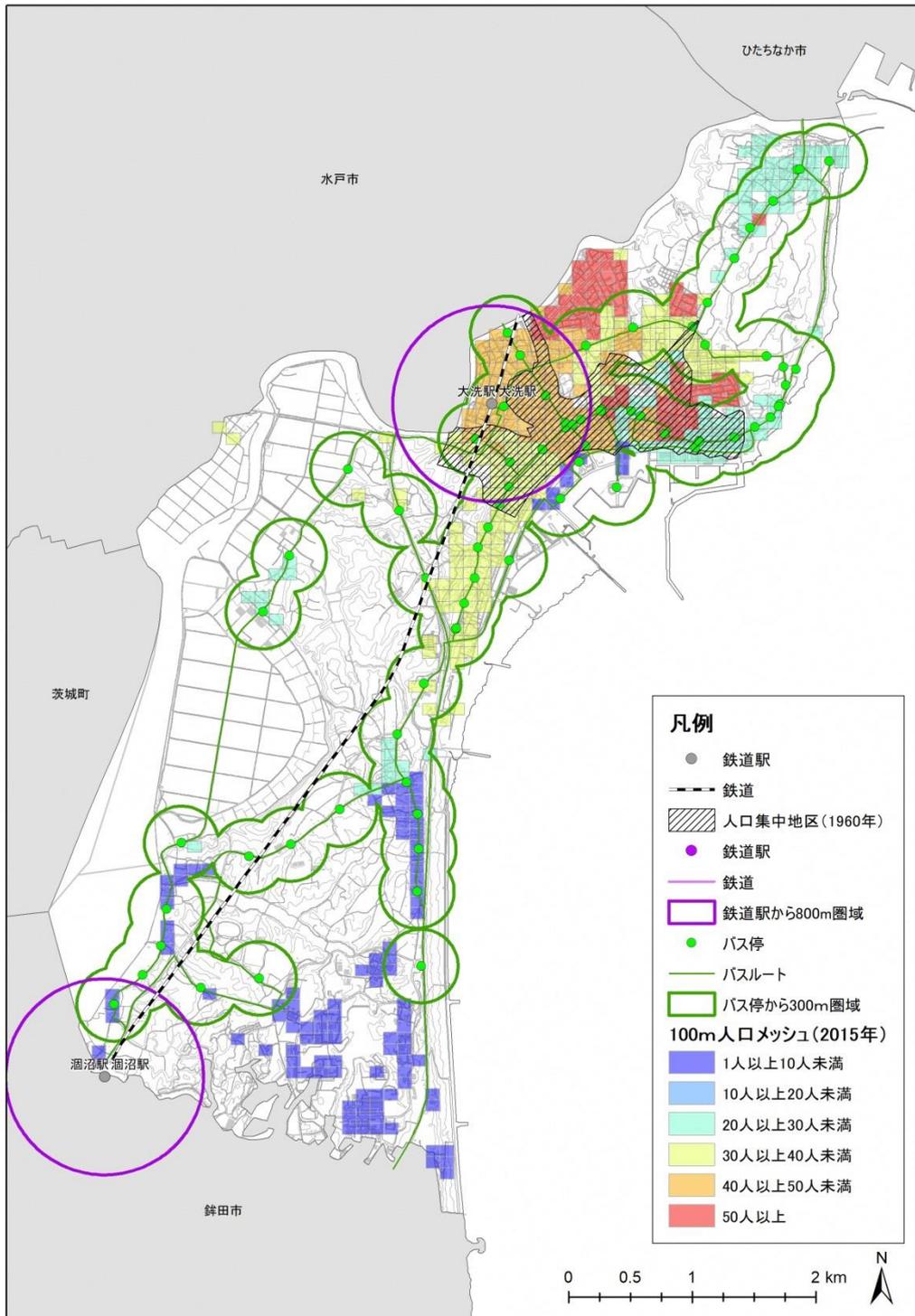
※平均は特異値である 2011（平成 23）年を除いた 9 年間で算出

出典：大洗町まちづくり推進課資料

図 2-14 コミュニティバスの利用者数の推移

(3) 公共交通網及び徒歩圏カバー人口

- 公共交通の徒歩圏の設定の考え方は、国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック（2014（平成26）年8月）」の考え方にに基づき鉄道を800m、バスを300mと設定しています。
- 公共交通の徒歩圏に居住する人口は13,926人であり、総人口に占める割合は82.5%と、概ね市街化区域をカバーしていますが、人口密度の高い市街化区域北側等をカバーできていない状況です。



出典：国土数値情報（国土交通省）、茨城交通路線図・コミュニティバス（海遊号・なっちゃん号）ルートマップ（バス）

図2-15 鉄道駅・バス停の配置と徒歩圏の状況

2-4. 都市機能の立地状況

(1) 日常生活に必要な都市機能の立地状況

- 都市機能施設の分布状況をみると、全ての施設の多くは北側の市街化区域に分布しています。
- 都市機能施設の徒歩圏のカバー状況をみると、商業施設、子育て支援施設、医療施設、高齢者福祉施設は約9割の人口をカバーしており、徒歩圏に概ね立地しているため利便性が高いと言えます。
- 教育・文化施設のカバー率は55.9%と低くなっていますが、コミュニティバスを利用したスクールバスの運行等により補完されています。

表2-1 都市機能施設のカバー人口の状況

類型	対象とする施設 (2018(平成30)年3月調査時点)	カバー人口 (2015(平成27)年時点)	カバー率
商業施設	コンビニ、スーパーマーケット、 商店	13,910人	82.4%
教育・文化施設	小学校、中学校、その他教育施設	9,432人	55.9%
子育て支援施設	幼稚園、保育所、その他教育施設	1,709人(年少人口)	89.5%
医療施設	病院、診療所	15,106人	89.5%
高齢者福祉施設	介護・福祉施設	4,956人(高齢者人口) ※地域包括ケアシステムで想定されている 日常生活圏域(半径1km)の人口	96.3%
金融施設	銀行、JA、郵便局	12,298人	72.8%

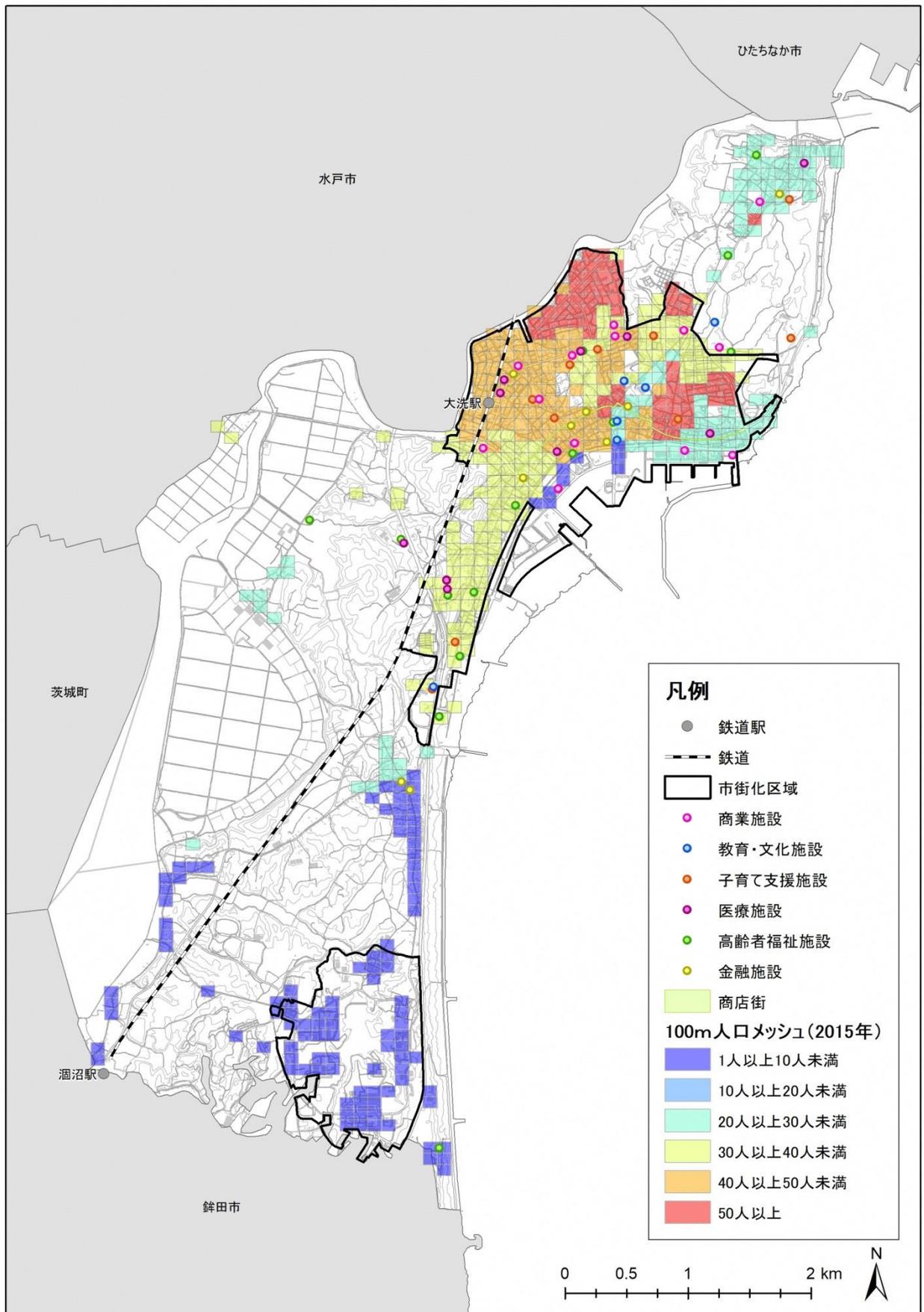


図 2 - 1 6 都市機能施設の立地と人口分布の状況

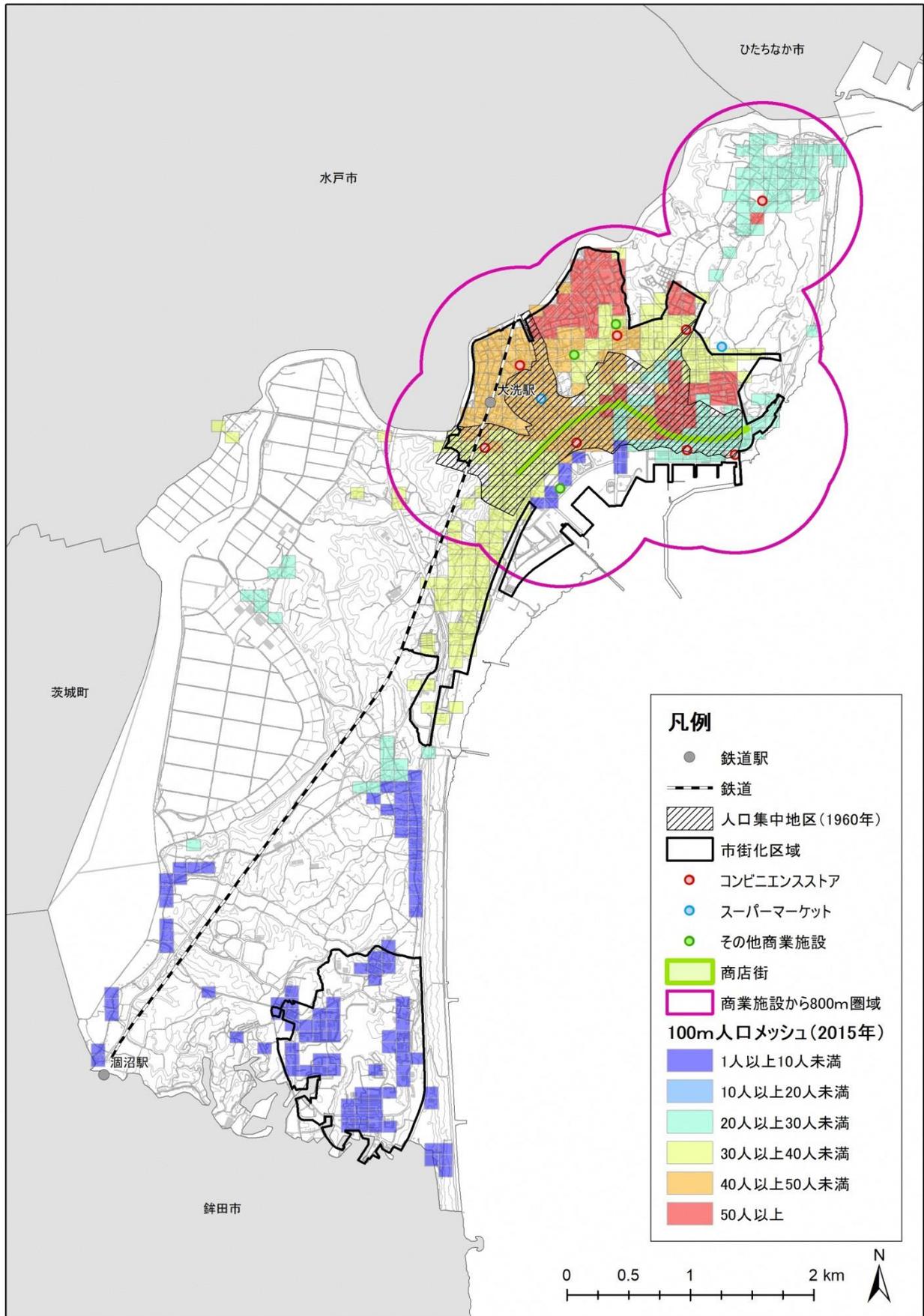


図 2 - 1 7 商業施設の徒歩圏と人口分布の状況

※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8月）」に基づき設定

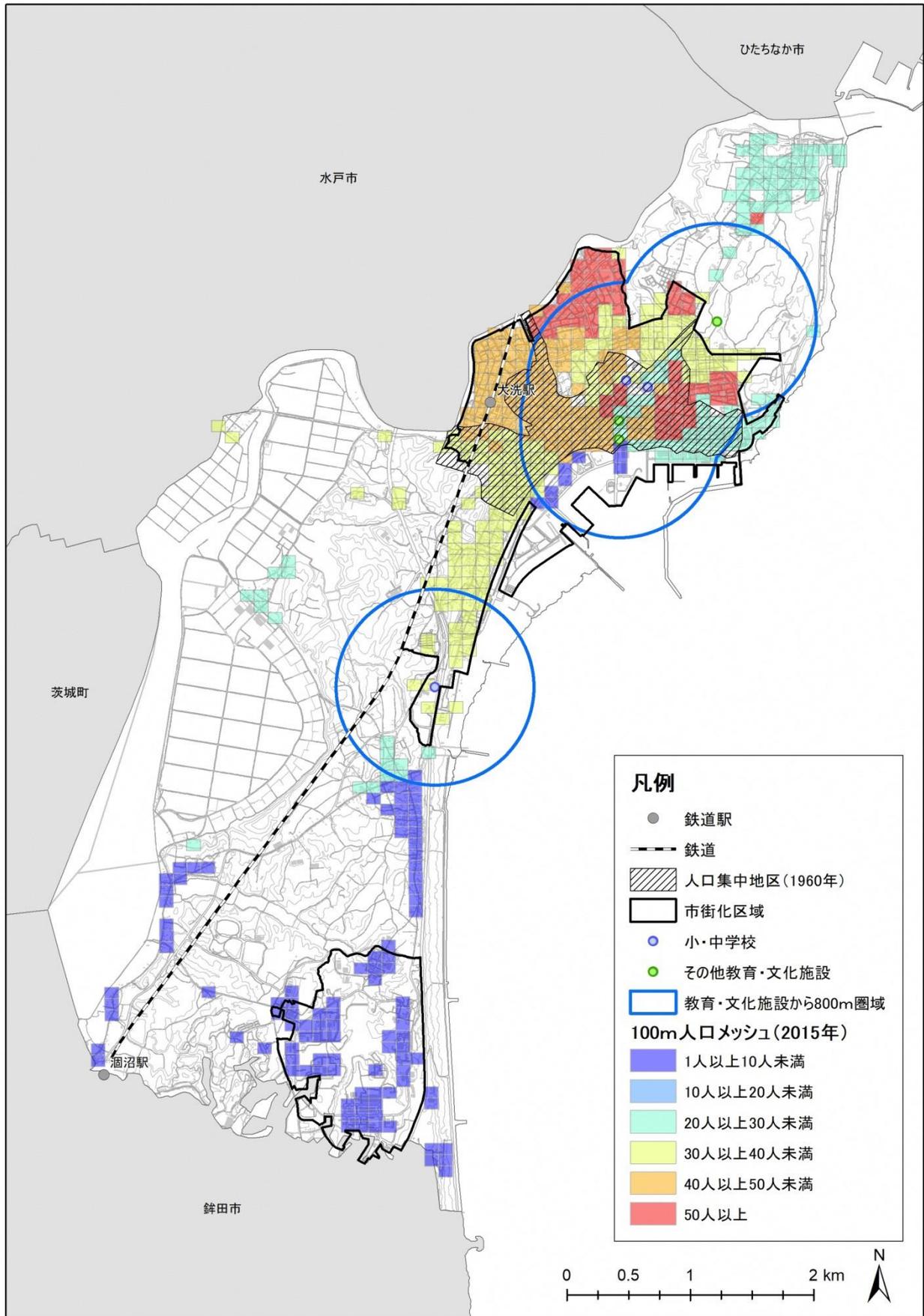


図2-18 教育・文化施設の徒歩圏と人口分布の状況

※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8月）」に基づき設定

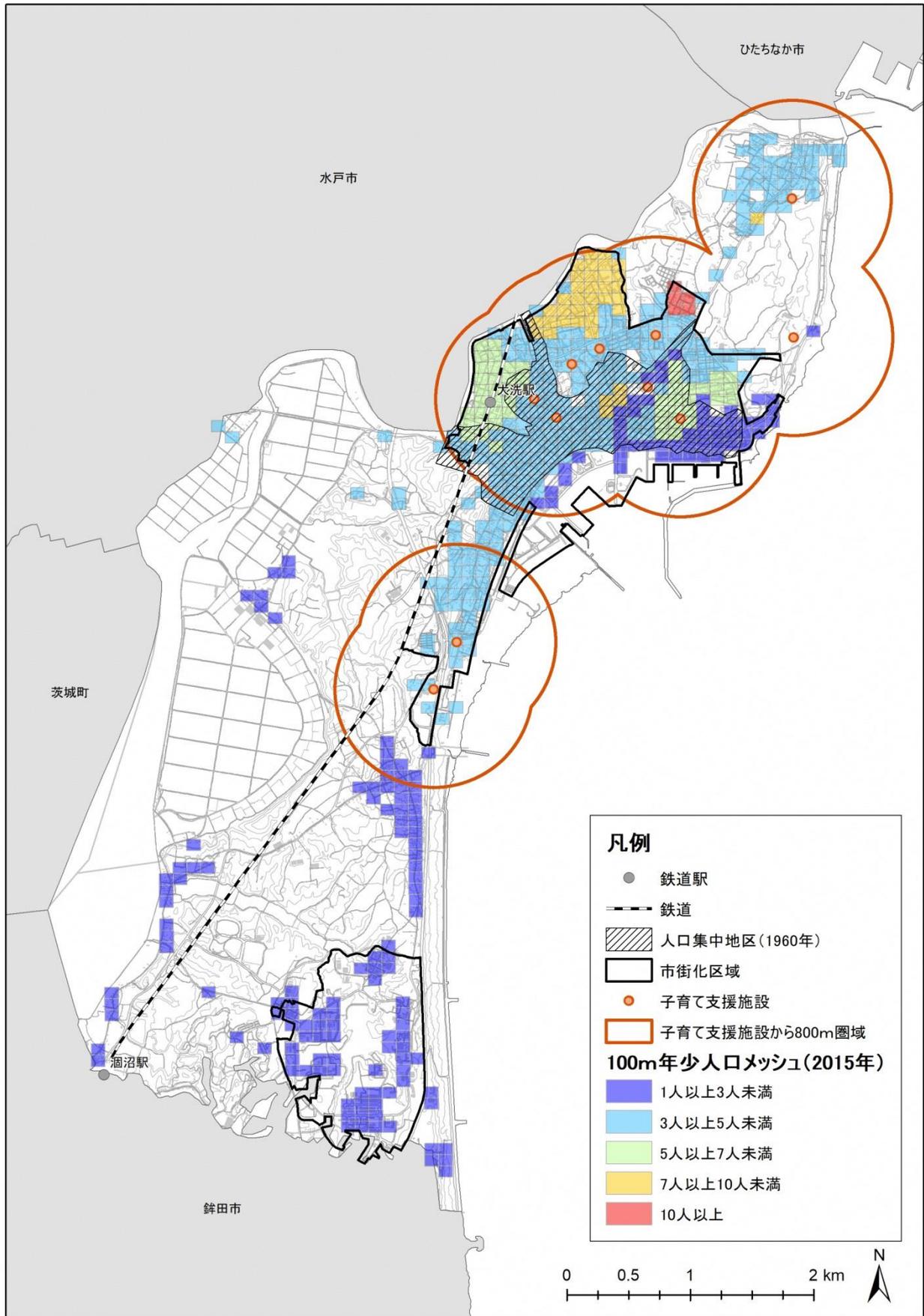


図 2-19 子育て支援施設の徒歩圏と年少人口分布の状況

※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8月）」に基づき設定

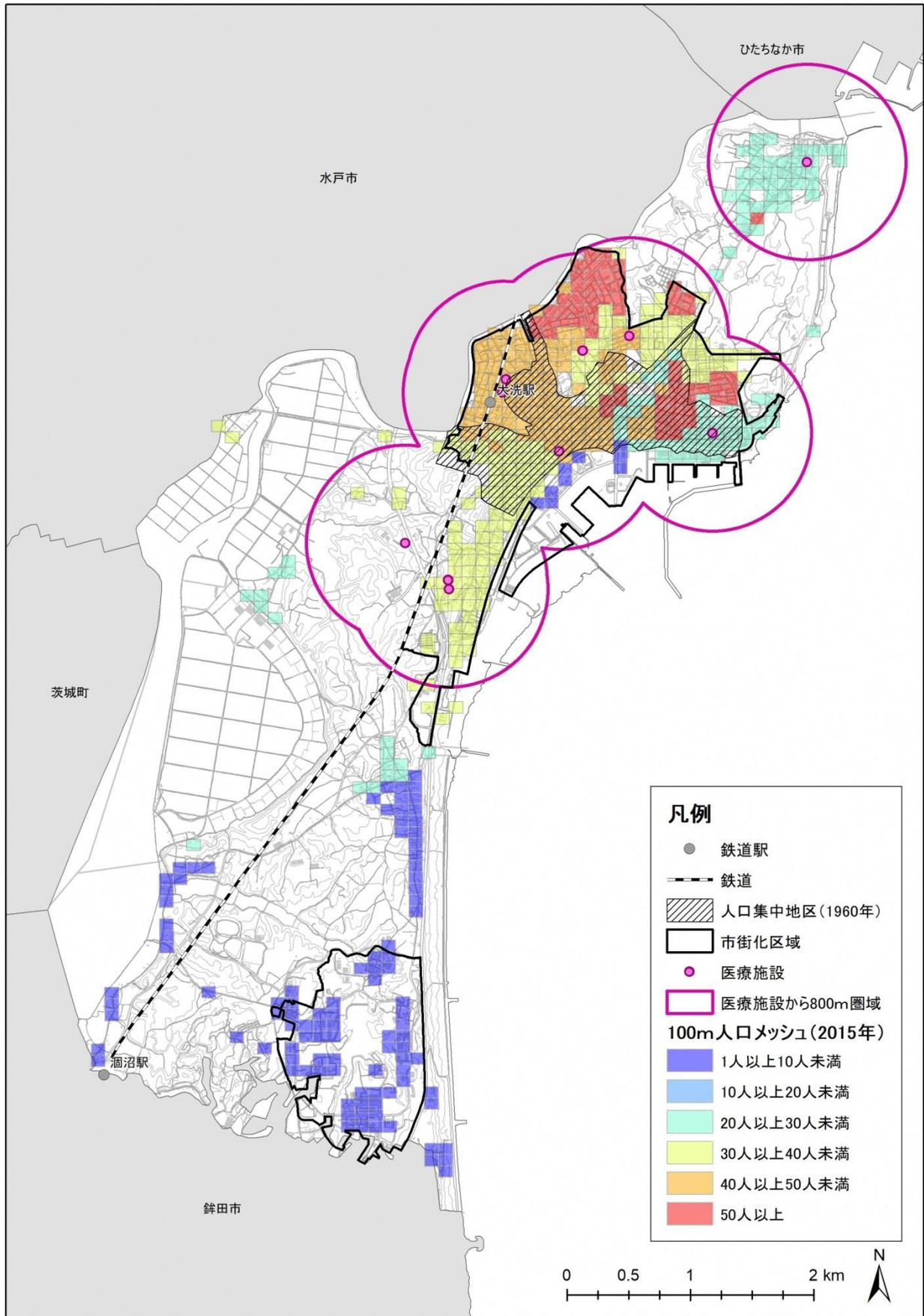


図 2 - 2 0 医療施設の徒歩圏と人口分布の状況

※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8月）」に基づき設定

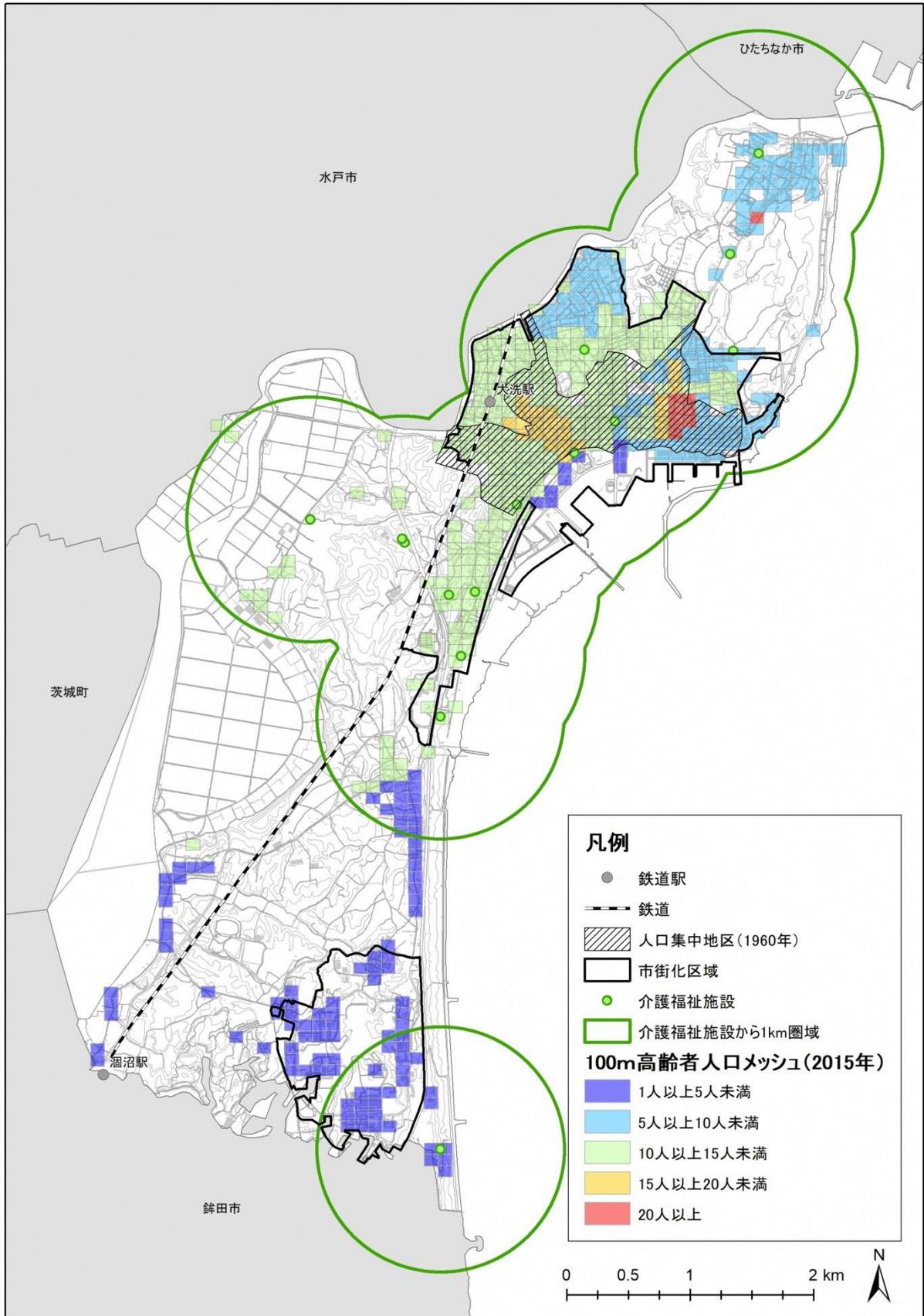


図2-21 介護・福祉施設のカバー圏域と高齢者人口分布の状況

※カバー圏域は、「都市構造の評価に関するハンドブック（2014（平成26）年8月）」に基づき、地域包括ケアシステムで想定されている日常生活圏域の1kmを採用

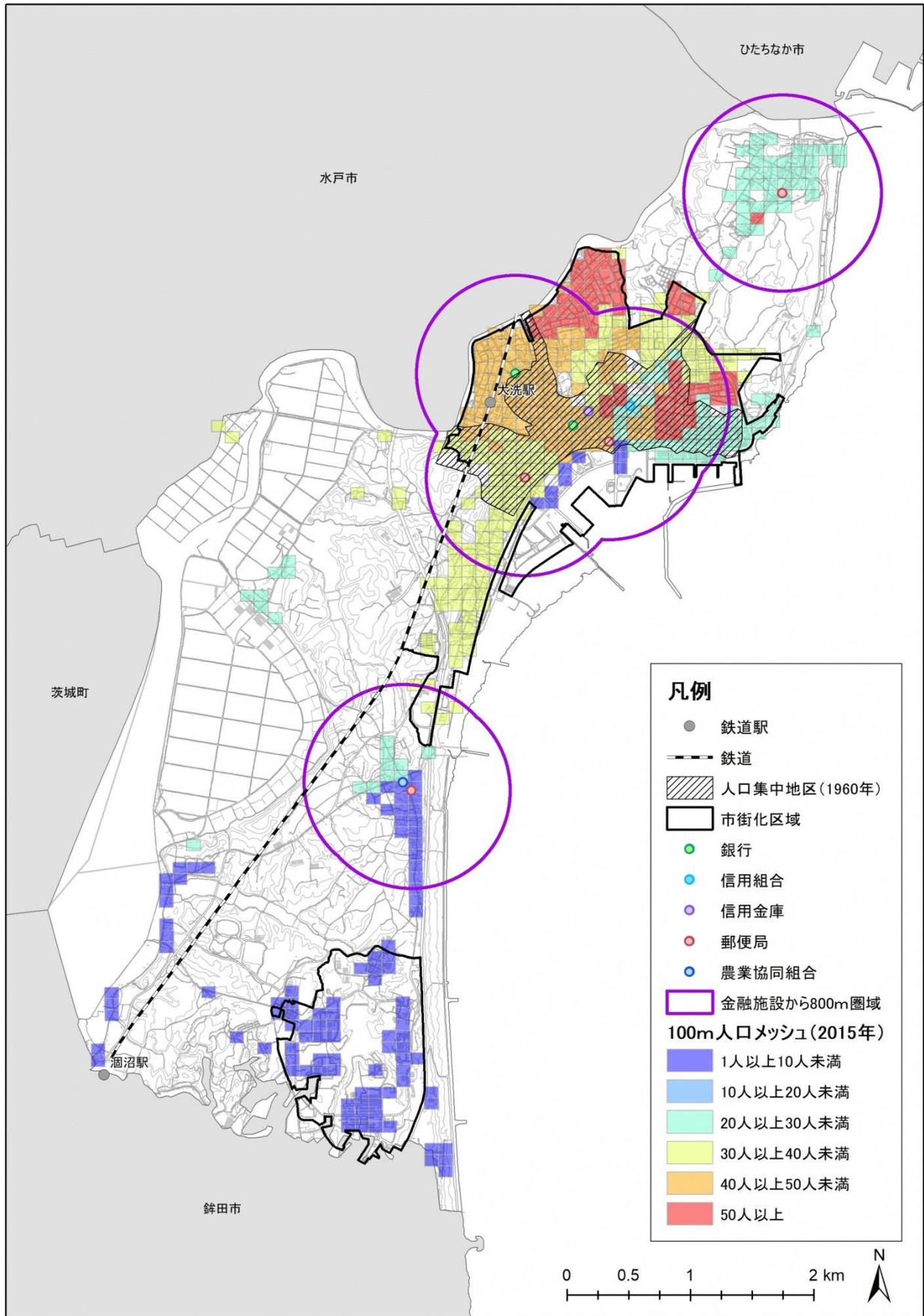


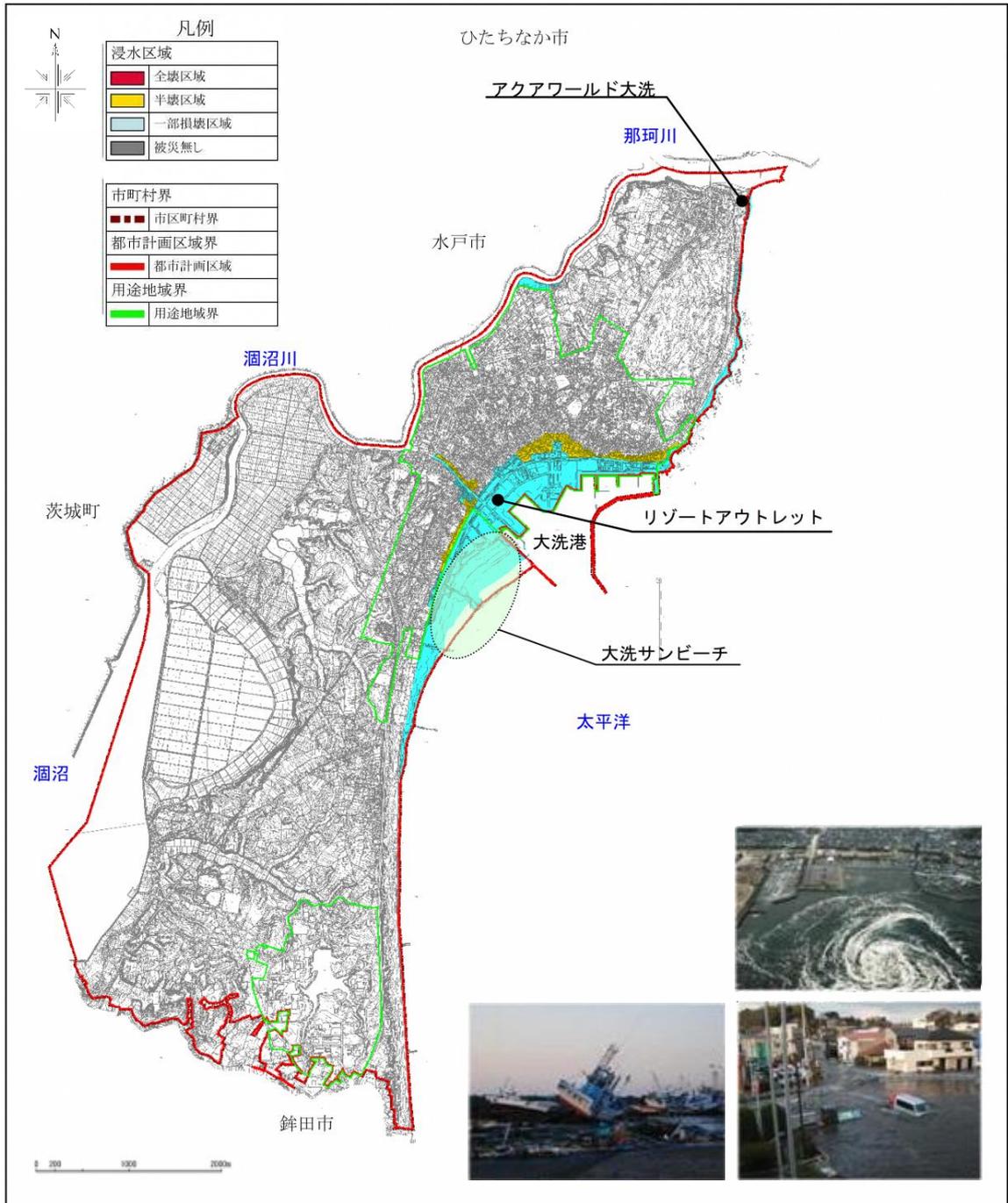
図 2 - 2 2 金融施設の徒歩圏と人口分布の状況

※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 8 月)」に基づき設定

2-5. 災害に関する法規制等の状況

(1) 災害履歴

- 東日本大震災では、沿岸部地区を中心に町の約1割が浸水し、全壊14棟、半壊303棟、一部損壊1,386棟を数える住宅被害を受けました。



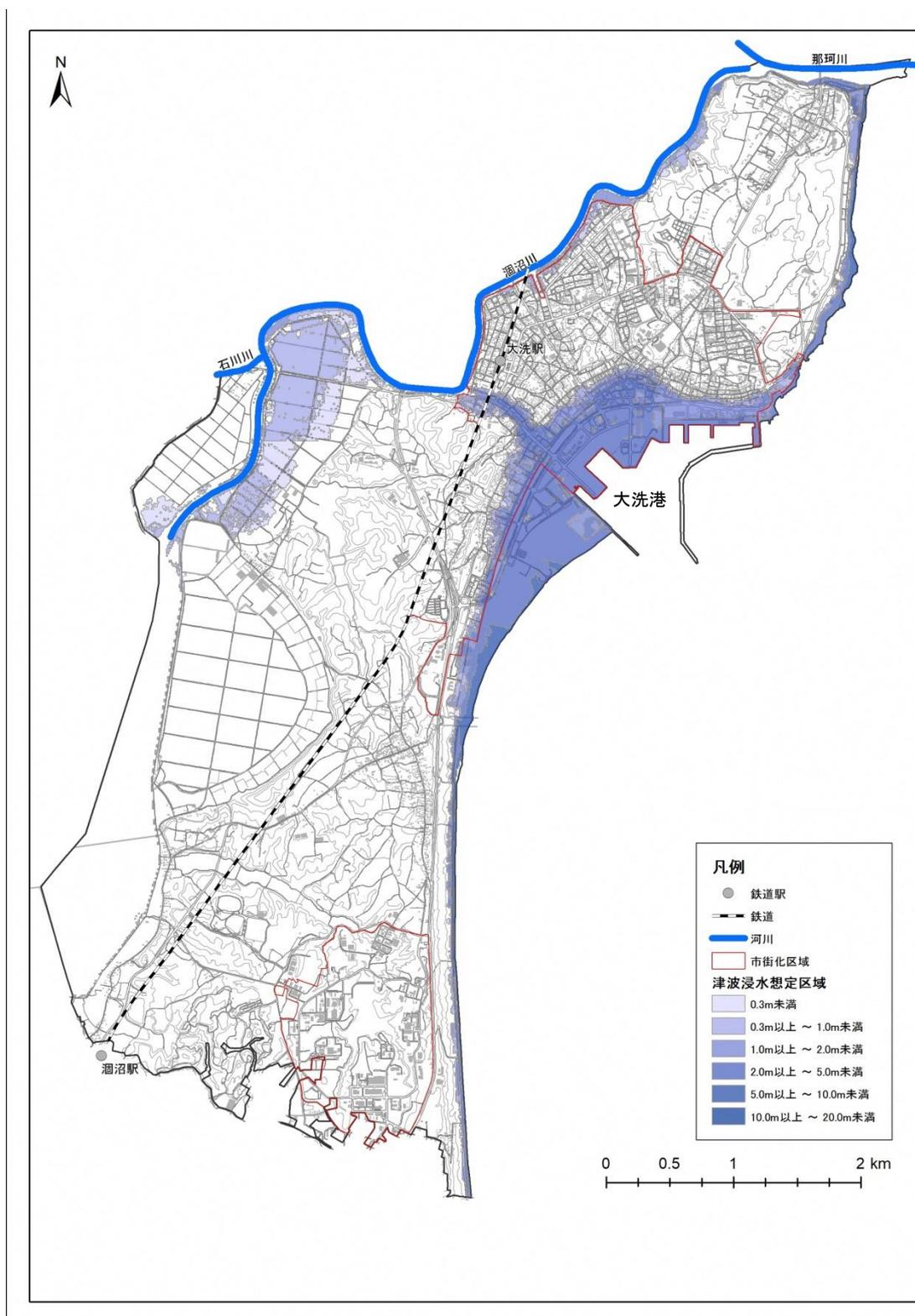
出典：大洗町復興まちづくり計画

図2-23 災害履歴

(2) 災害別危険区域

① 津波浸水想定区域

- 津波浸水想定区域は、大洗港を中心とした港とその周辺地区で 2.0m以上 5.0m未満の浸水が予想されています。また、涸沼川、那珂川沿いでは 1.0m未満の浸水が想定されています。

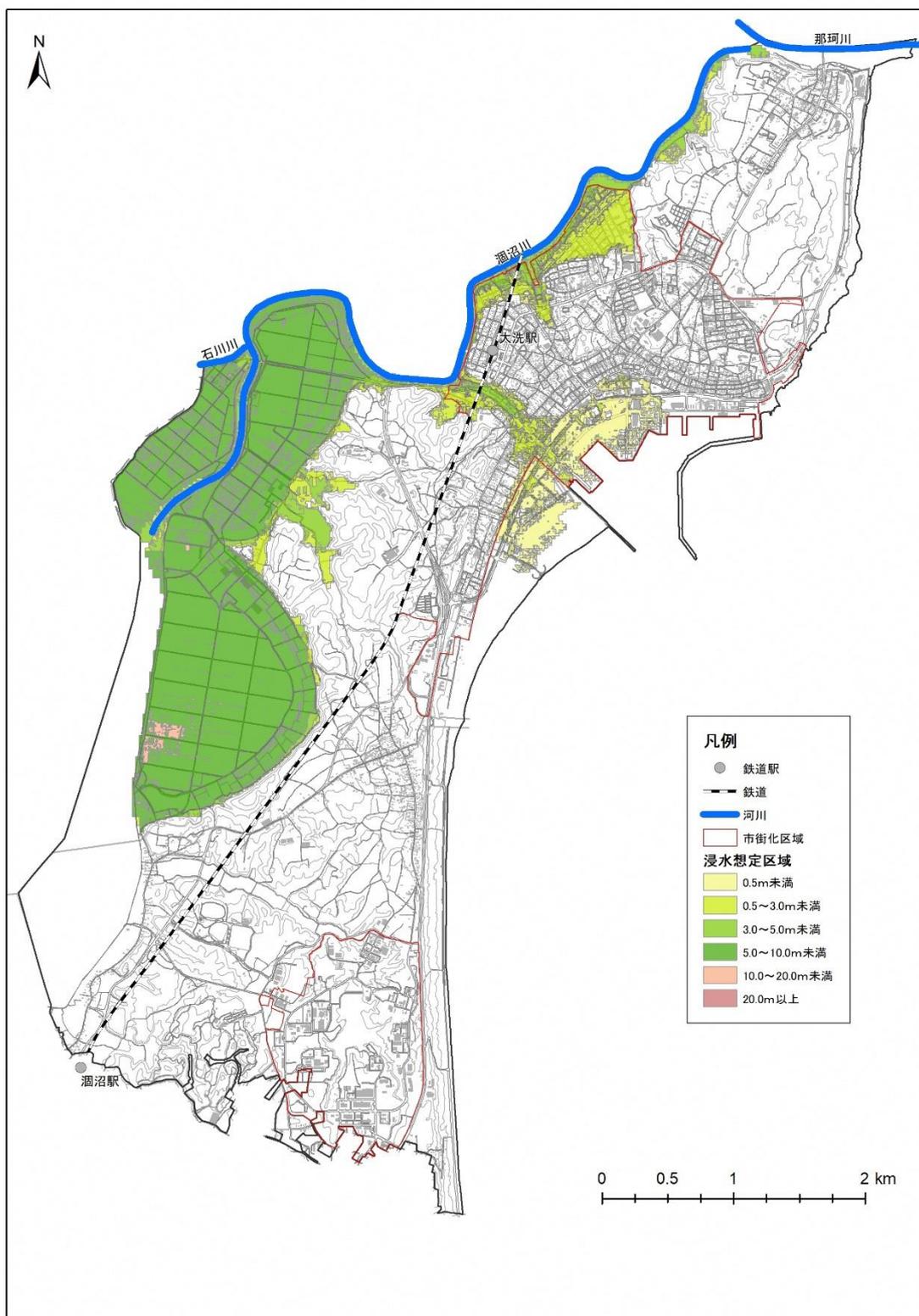


出典：国土数値情報（国土交通省）

図 2 - 2 4 津波浸水想定区域の状況

② 河川の氾濫による浸水想定区域

- 本町は那珂川・桜川・濁沼川の氾濫による浸水想定区域に該当しております。
- 市街化区域内をみると、北部の市街化区域内の一部で、5.0m未満の浸水が想定されています。

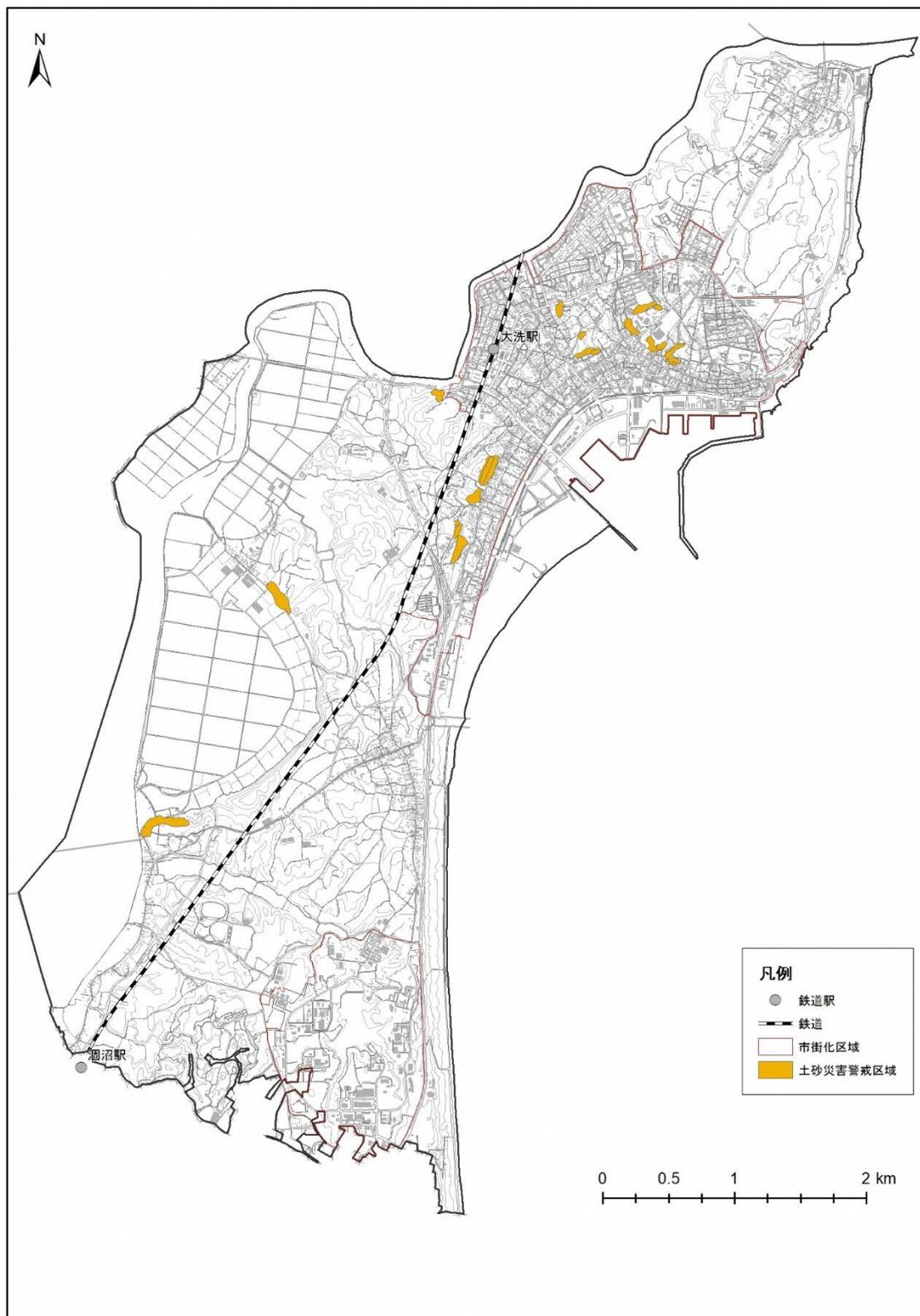


出典：大洗町洪水ハザードマップ

図2-25 浸水想定区域の指定状況

③ 土砂災害警戒区域

- 土砂災害警戒区域は、主に北部の市街化区域内の丘陵地に分布しており、南部は水田の周辺に 2 箇所指定されています。



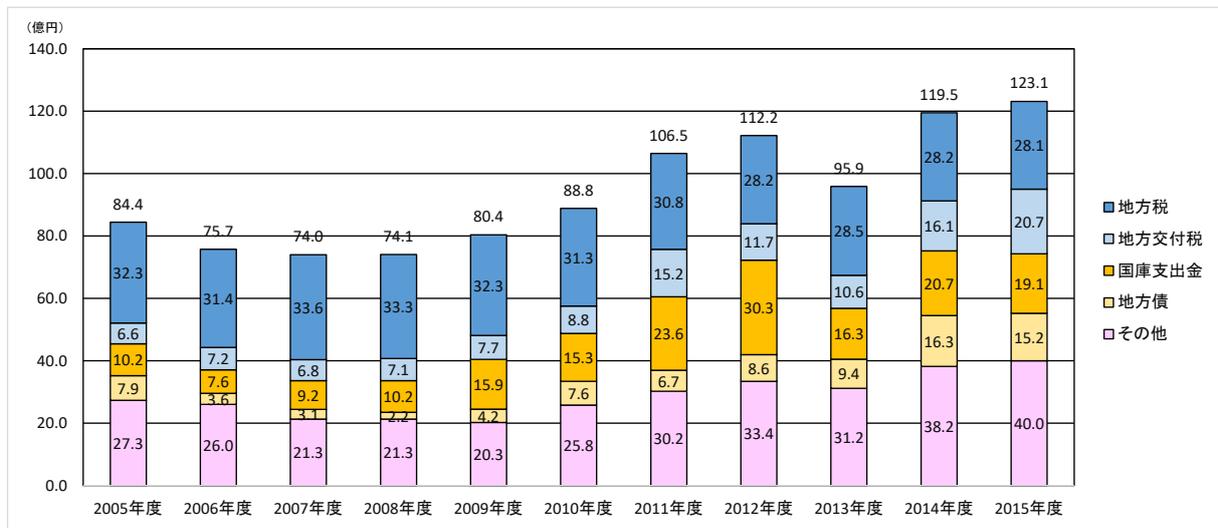
出典：国土数値情報（国土交通省）

図 2 - 2 6 土砂災害警戒区域の指定状況

2-6. 財政状況

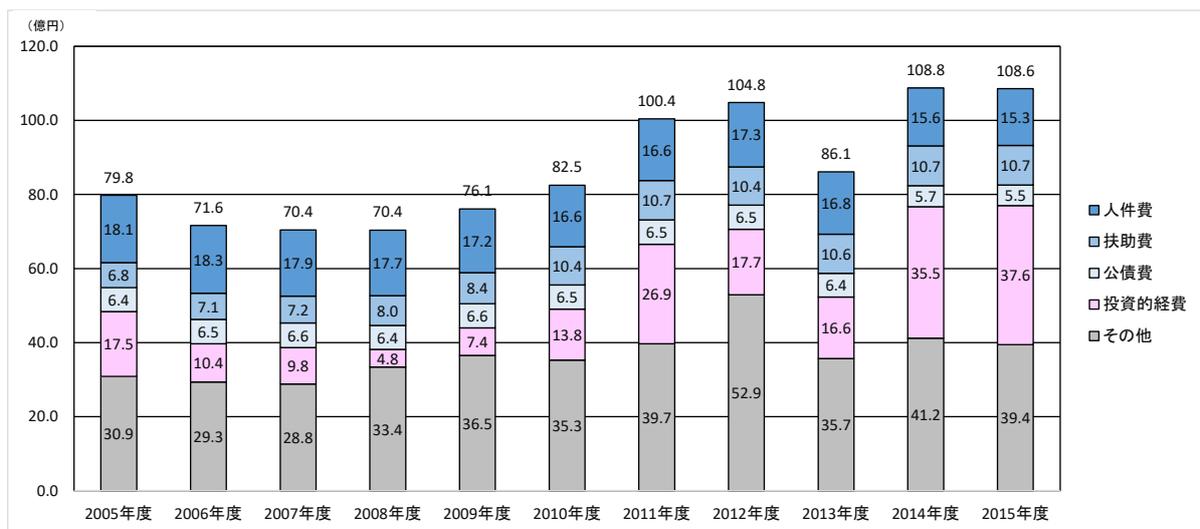
(1) 歳入・歳出

- 歳入総額は、2005（平成 17）年度から 2010（平成 22）年度までは 80 億円程度で推移していましたが、2011（平成 23）年度以降は東日本大震災による復旧・復興事業による歳入が増加し、約 90～120 億円で推移しています。
- 歳入の内訳をみると、地方税はゆるやかに減少しており、今後も人口減少等が見込まれているなかで、大幅な伸びは期待できない状況です。
- 歳出の内訳をみると、扶助費が 2005（平成 17）年度から 2015（平成 27）年度にかけて約 1.6 倍に増加しており、今後も少子高齢化が見込まれているなかで、さらなる増加が見込まれます。



出典：2016（平成 28）年度市町村別決算状況調（総務省）

図 2-27 歳入の推移

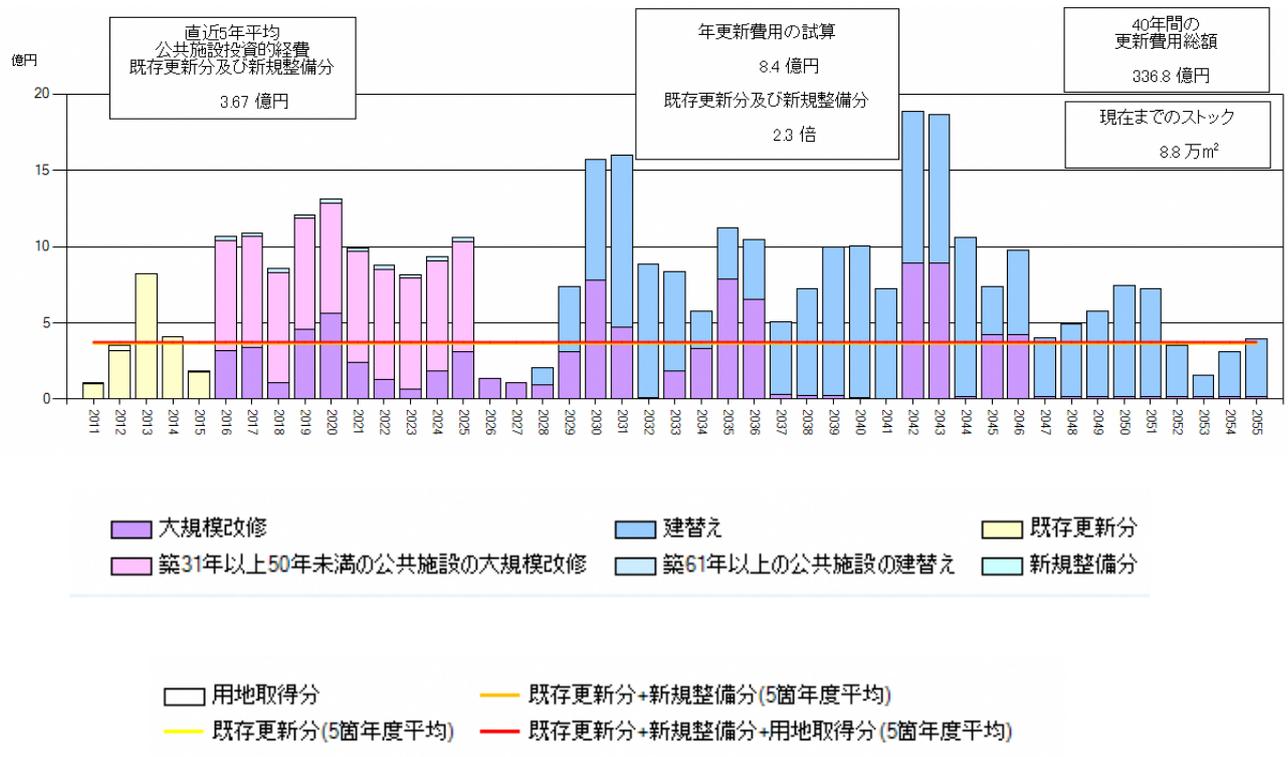


出典：2016（平成 28）年度市町村別決算状況調（総務省）

図 2-28 歳出の推移

(2) 公共施設等の将来の更新等費用

- 公共施設等にかかる将来の更新等費用の試算結果をみると、40年間で336.8億円、1年あたり8.4億円の費用がかかると推計されます。



出典：大洗町公共施設等総合管理計画

図2-29 更新等費用の試算結果

3 持続可能な都市づくりに向けた今後の課題

(1) 生活環境の観点

【現状認識】

- 本町の総人口は減少傾向を示しており、特に近年、大きく減少しています。将来人口の推計において、人口減少の傾向は持続していく見通しとなっています。また、高齢化及び核家族化の進行により、高齢者の一人暮らし世帯の増加が懸念され、医療・福祉の需要が増加していくと想定されます。
- 土地区画整理事業が実施された五反田地区等への人口の集積が見られ、年齢層も比較的若い年代が居住しています。
- 主要な都市機能施設の多くは、既存商店街や町役場周辺区域（街なか）に立地しています。



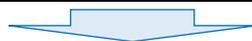
【課題】

- 本町の中心となる既存商店街や町役場周辺区域（街なか）には、市街地形成の成り立ちから多くの都市機能が集積していますが、人口減少と高齢化の進行に伴って、都市機能の維持が困難になることや機能需要の変化が見込まれます。そのため、中心地としての役割が機能し続けるよう、街なかへの人口流入や新たな定住を促して人口密度を維持していくとともに、ニーズに応じた都市機能の配置が必要です。

(2) 居住環境の観点

【現状認識】

- 既存商店街周辺区域を中心に空き家が増加している傾向にあり、老朽化による倒壊等の危険性や防犯性など、市街地の安全性の低下が危惧されます。
- 古墳や高低差のある地形条件などによって、市街地内においても土地利用の制約を受ける箇所があります。
- 東日本大震災では、沿岸部を中心に津波による甚大な被害を受けています。
- 市街化区域内においても、涸沼川の氾濫による浸水想定区域があり、一部 5.0m未満の浸水が想定されます。
- 市街化区域内の丘陵地には、土砂災害警戒区域に指定されている箇所があります。



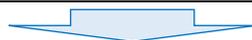
【課題】

- 市街化区域内において、人口集積地の変動や土地利用の制約を受ける地区が存在するため、土地利用条件を踏まえて居住を適正に誘導し、均衡ある土地利用へ変えていく必要があります。
- 市街地内には、災害の危険性のある区域や安全性を確保すべき区域があります。これらの条件を踏まえ、適正な居住誘導や適切な対策を講じることで災害リスクの低減を図る必要があります。
- 既存商店街周辺区域においては、空き家、空き地などの遊休財産が介在しており、防災性や防犯性の低下が懸念されるため、適切な維持・管理が必要です。

(3) 公共交通サービスの観点

【現状認識】

- 本町の公共交通は、鉄道、路線バス及びコミュニティバスで運営されています。
- 市街化区域北側の人口密度が高いエリアの一部に、公共交通の徒歩圏利用の圏外エリアが見られます。
- 今後、高齢化が進展することを見据えると、より一層の公共交通を活用した都市機能の利用が見込まれます。
- 本町の財政状況は、将来の人口減少・少子高齢化の進行に伴う財政負担の増加により、将来の財源確保が厳しくなると予測されます。



【課題】

- 本町全体及び市街化区域北側の一部に、公共交通不便地域が見られます。生活利便性の維持・向上を図るため、公共交通不便地域の解消に努めていく必要があります。
- 本町の公共交通のうち、コミュニティバスの運行は町営であり、財政負担が生じています。今後更なる高齢化に伴い、高齢者をはじめとする町民の貴重な移動手段となる公共交通サービスを維持するための財源の確保に努める必要があります。

4 立地適正化に関する都市づくりの方針

4-1. 将来都市像

都市計画マスタープランでは、都市づくりの目標を「人が輝き まちが輝く 海が育む観光・交流のまち 大洗」と設定し、これを実現するための都市づくりの基本方針が定められています。

本計画における将来都市像は、都市計画マスタープランとの整合性を踏まえ、両計画で同様の将来都市像を共有することとします。

【将来都市像】

「人が輝き まちが輝く 海が育む観光・交流のまち 大洗」

【基本方針】

海と緑を活かした観光・交流都市づくり

全国有数の海の観光地として、豊富な海の資源、また豊かな農地、自然環境を活かして、子供から高齢者、障害者までが観光、レジャー、体験を満喫できるよう、今ある魅力の強化、潜在的な魅力の再発見を行い、多様なニーズに対応した機能の充実・強化を図り、町民や訪れる人々が集い交流する都市づくりを進めます。

全ての人が暮らしやすい 人にやさしい都市づくり

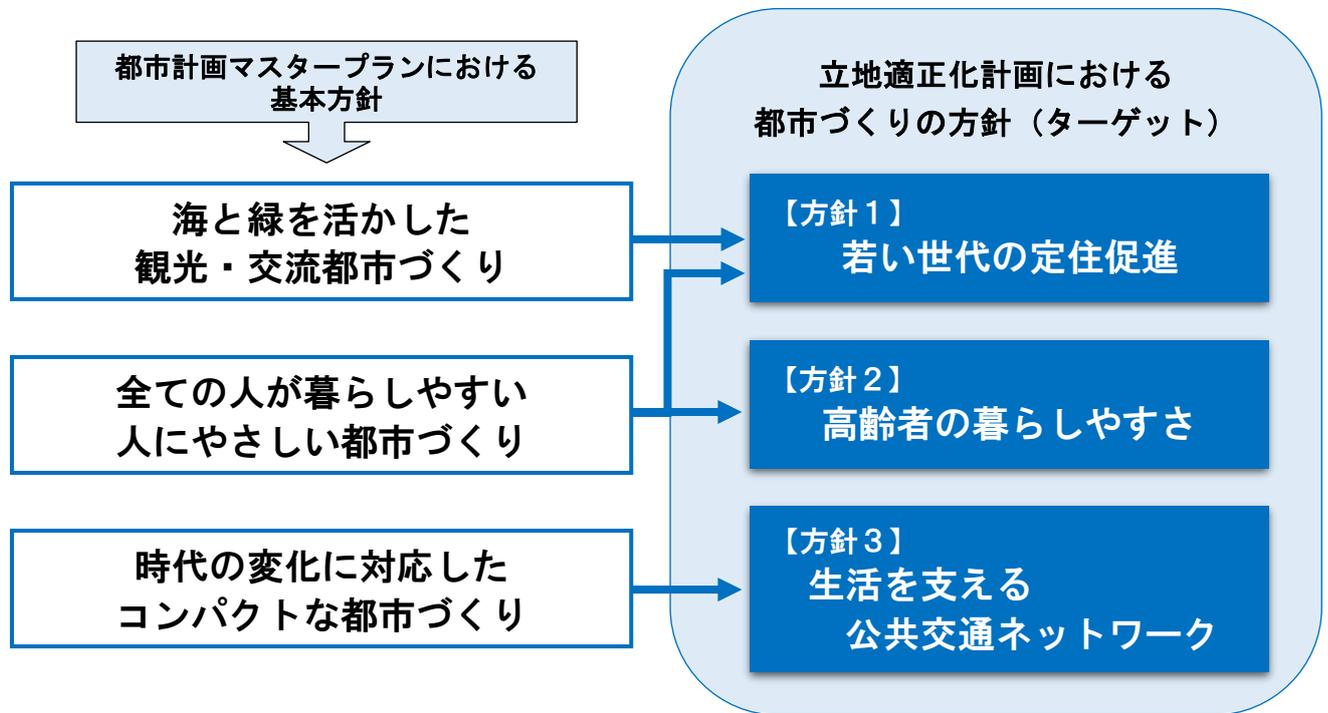
町民が暮らしやすく、来訪者が快適に過ごせる都市として、就業環境の整備、防犯性・防災性の高い安心・安全な居住空間の創出とともに、ユニバーサルデザインを基本とした人にやさしい都市環境の形成により、誰もが訪れ、住みたくくなるような都市づくりを進めます。

時代の変化に対応した コンパクトな都市づくり

地域の活力を維持するとともに、人口減少・少子高齢化などの変化に柔軟に対応するために、店舗、病院、公共施設などの施設を徒歩あるいは公共交通等で移動できる範囲に集めるとともに、ネットワークとしての道路や公共交通の機能の充実を図り、コンパクトな都市づくりを進めます。

4-2. 都市づくりの方針

将来都市像を実現するため、本計画の都市づくりの方針を次のとおり定めます。



<方針1：若い世代の定住促進に向けた取り組み>

キーワード：選ばれる居住地の形成、定住のための雇用の創出

- 医療、商業、子育て支援等の生活に必要な都市機能が集約した居住環境の形成に取り組みます。居住地の形成においては、土砂災害等の災害危険性の高い区域の居住を抑制するなどの規制誘導を適正に行い、将来に渡って誰もが安全で安心して暮らせる定住環境を維持します。
- 地域資源を活かした観光・サービス業などの産業振興の施策との連携を図り、地域の経済力の強化と雇用の場の創出を図ります。
- 都市機能の充実には、新たな施設整備だけでなく、低未利用地や空き家、公共施設等の既存ストックを有効活用した整備にも取り組みます。

<方針2：高齢者の暮らしやすさの向上に向けた取り組み>

キーワード：暮らしのための都市機能の充実、まちなか居住への誘導

- 誰もが安心して歩いて暮らし続けられるよう、医療、福祉等の都市機能の充実や、高齢者にとって快適で魅力ある居住地環境の形成に取り組みます。

<方針3：生活を支える公共交通ネットワークの充実に向けた取り組み>

キーワード：公共交通間の連携、公共交通のより一層の利用促進

- 誰もが過度に自家用車に頼ることなく、生活に必要な都市機能が利用できるよう、各種公共交通機関の連携による交通結節機能の強化や公共交通が不便な地域の解消に取り組みます。併せて、公共交通機関が将来に渡って維持され続けるよう、利用の促進にも取り組みます。

4-3. 将来都市構造

都市計画マスタープランにおける将来都市構造を踏まえ、本計画が目指す将来都市構造を次のとおり定めます。

(1) 基本ゾーニング

① 居住誘導ゾーン

- 若い世代の定住を促進していくための居住地や高齢者が暮らしやすい居住地を提供していく「居住誘導ゾーン」を市街化区域内に定めます。

② 環境保全ゾーン

- 良好な自然環境を保全していくため、田園集落や緑地（農地、山林等）などを、「環境保全ゾーン」として位置付け、地域地区(市街化調整区域)に基づく開発等の規制を継続します。

(2) 都市拠点

① 中心生活拠点

- 若い世代の定住や高齢者の暮らしに必要となる都市機能を集約する都市拠点として、本町の玄関口となる大洗駅周辺、都市計画道路駅前海岸線沿道、町役場周辺及び本町の中心部に形成される商店街を、「中心生活拠点」として位置付けます。

② 集落生活拠点

- 各地の既存集落における生活や地域コミュニティに必要な機能の集約を図った「集落生活拠点」を各集落居住地に位置付けます。地域実情を踏まえ、必要に応じて地区計画の導入による自然と調和した適正な土地利用の規制誘導を検討します。

・祝町地区 ・夏海地区 ・松川地区 ・神山地区 ・大貫台地区

(3) 公共交通ネットワーク軸

- 各拠点を繋ぐ公共交通ネットワーク軸として、鉄道・バス交通を位置付け、地域間の連携を図ります。

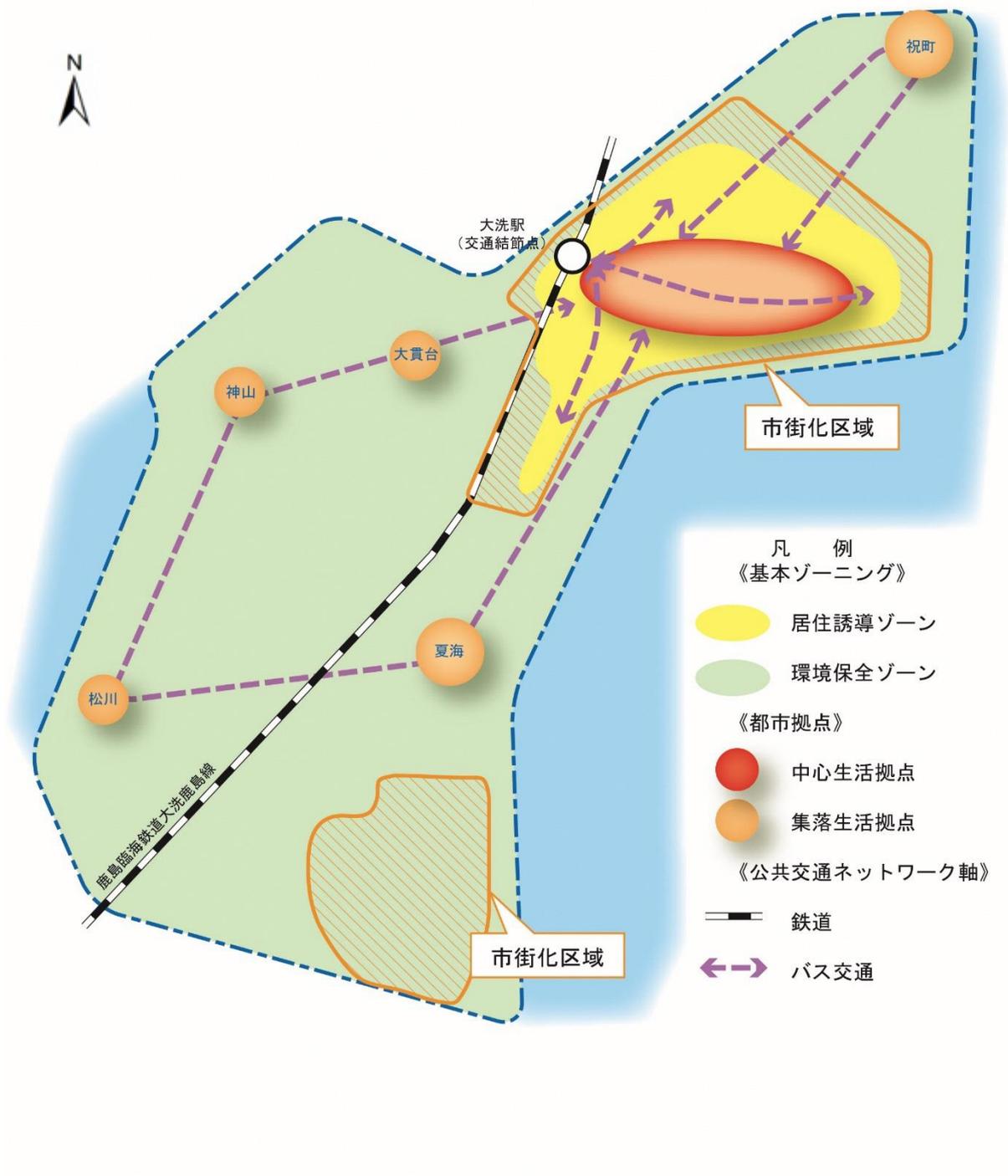


図 4 - 1 将来都市構造図

5 都市機能誘導区域

5-1. 都市機能誘導区域の設定方針

(1) 都市機能誘導区域の設定の考え方

- 都市機能誘導区域は、公共施設、生活サービス施設などの都市機能を都市の拠点に誘導し、集約させることにより、各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めます。

<都市機能誘導区域の設定の考え方>

①基本的な考え方

都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものである。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の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、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

②都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

③留意すべき事項

- 1) 都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。
- 2) 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。
- 3) 都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。ただし、都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられる。

出典：国土交通省都市計画運用指針（第10版（2018（平成30）年11月16日）

5-2. 都市機能誘導区域の設定

- 都市機能誘導区域の設定の考え方を踏まえ、以下のフローにて都市機能誘導区域を設定します。
- 市街化区域内から①都市機能の誘導が考えられる区域を抽出します。
- ②区域の抽出結果から、区域毎の目標設定を行い、現状を確認し、詳細な区域を設定します。

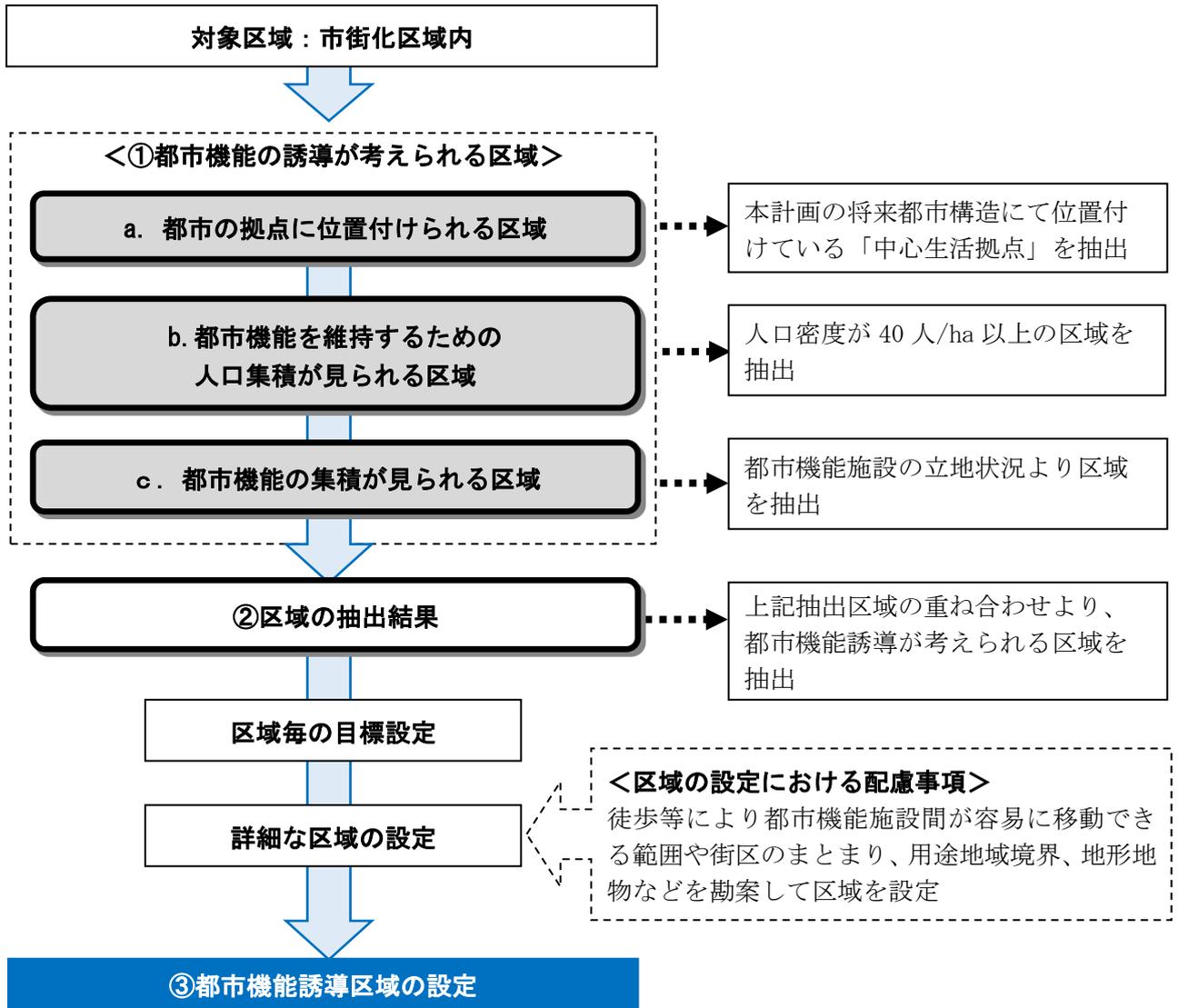


図 5-1 都市機能誘導区域の設定の検討フロー

① 都市機能の誘導が考えられる区域

a. 都市の拠点に位置付けられる区域

- 本計画で目指す将来都市構造に位置付けた「中心生活拠点」を「都市の拠点に位置付けられる区域」として抽出します。
- また、都市の拠点に位置付けられる区域内においては、鉄道又はバス交通でのアクセスが可能となっており、公共交通によるアクセスの利便性が高い区域となります。

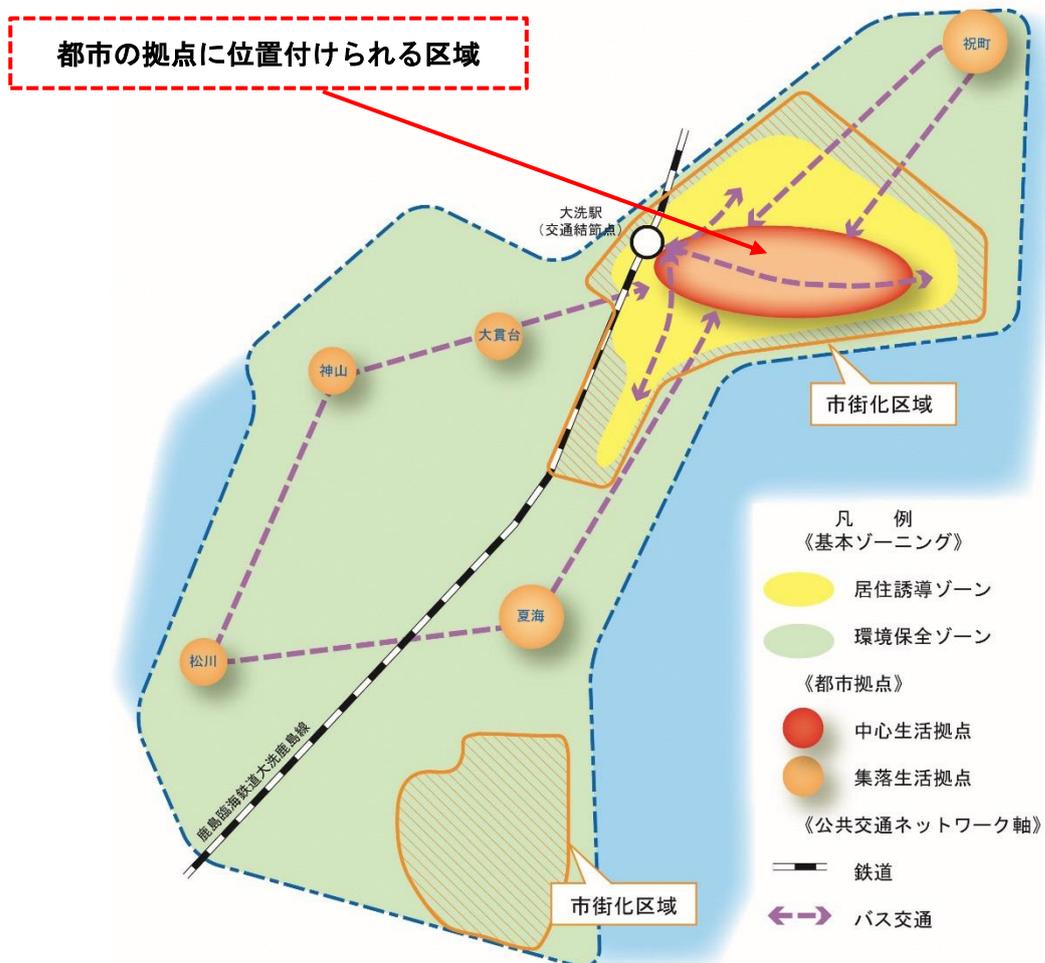


図 5 - 2 立地適正化計画における将来都市構造図

b. 都市機能を維持するための人口集積が見られる区域

- 大洗駅周辺、既存商店街・町役場周辺、五反田地区周辺においては、人口密度が40人/ha以上となっていることから、都市機能を維持するための人口集積が見られる区域として抽出します。

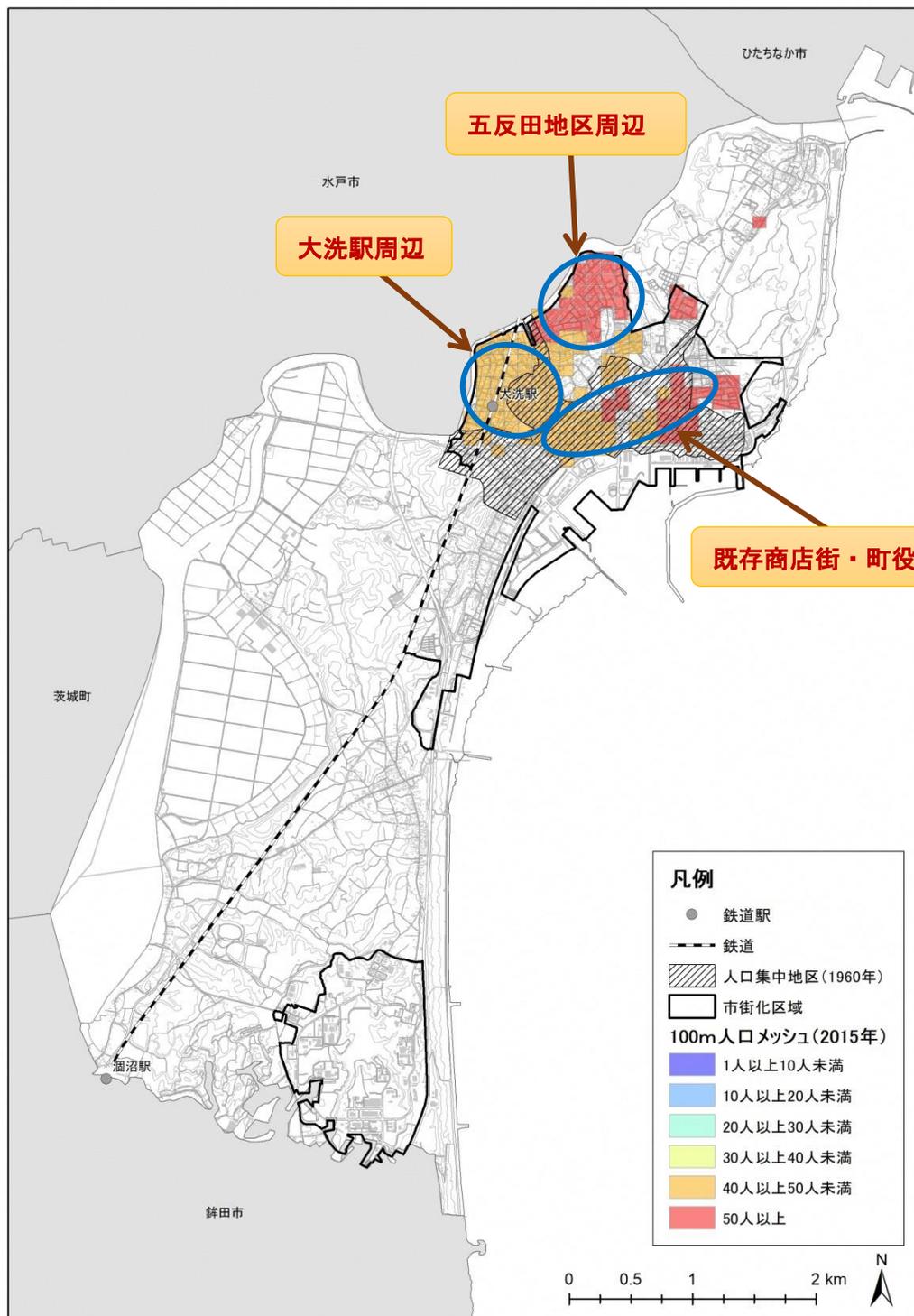


図5-3 メッシュ別人口(2015(平成27)年)の状況

c. 都市機能の集積が見られる区域

- 都市機能が集積している区域として、大洗駅周辺、既存商店街・町役場周辺、五反田地区沿道周辺のエリアを抽出します。

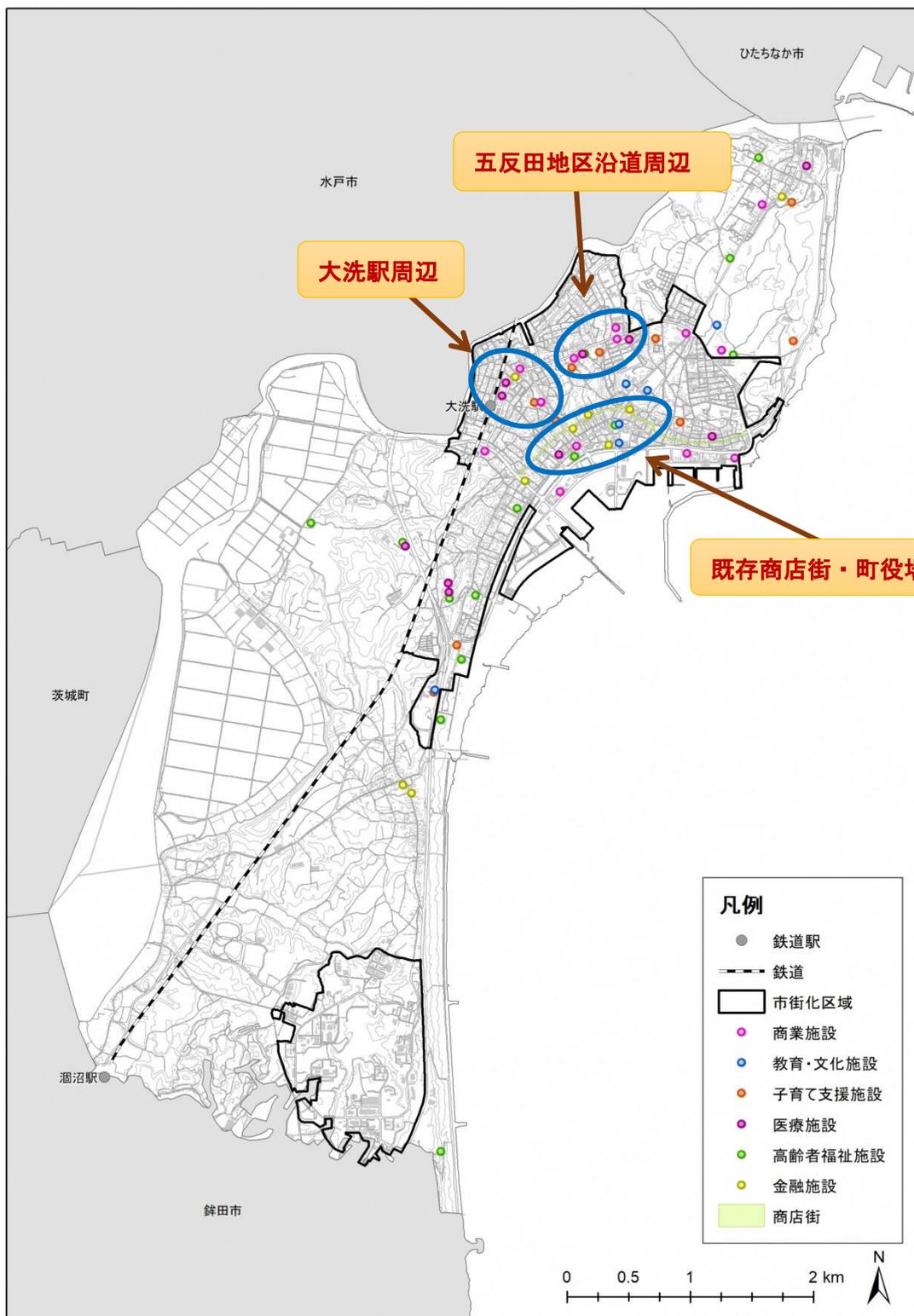


図 5 - 4 都市機能の立地状況 (2018 (平成30) 年3月調査時点)

② 区域の抽出結果

- 設定フローに基づき、都市機能の誘導が考えられる区域を整理したところ、「大洗駅周辺」「既存商店街・町役場周辺」「五反田地区沿道周辺」が対象区域として抽出されました。

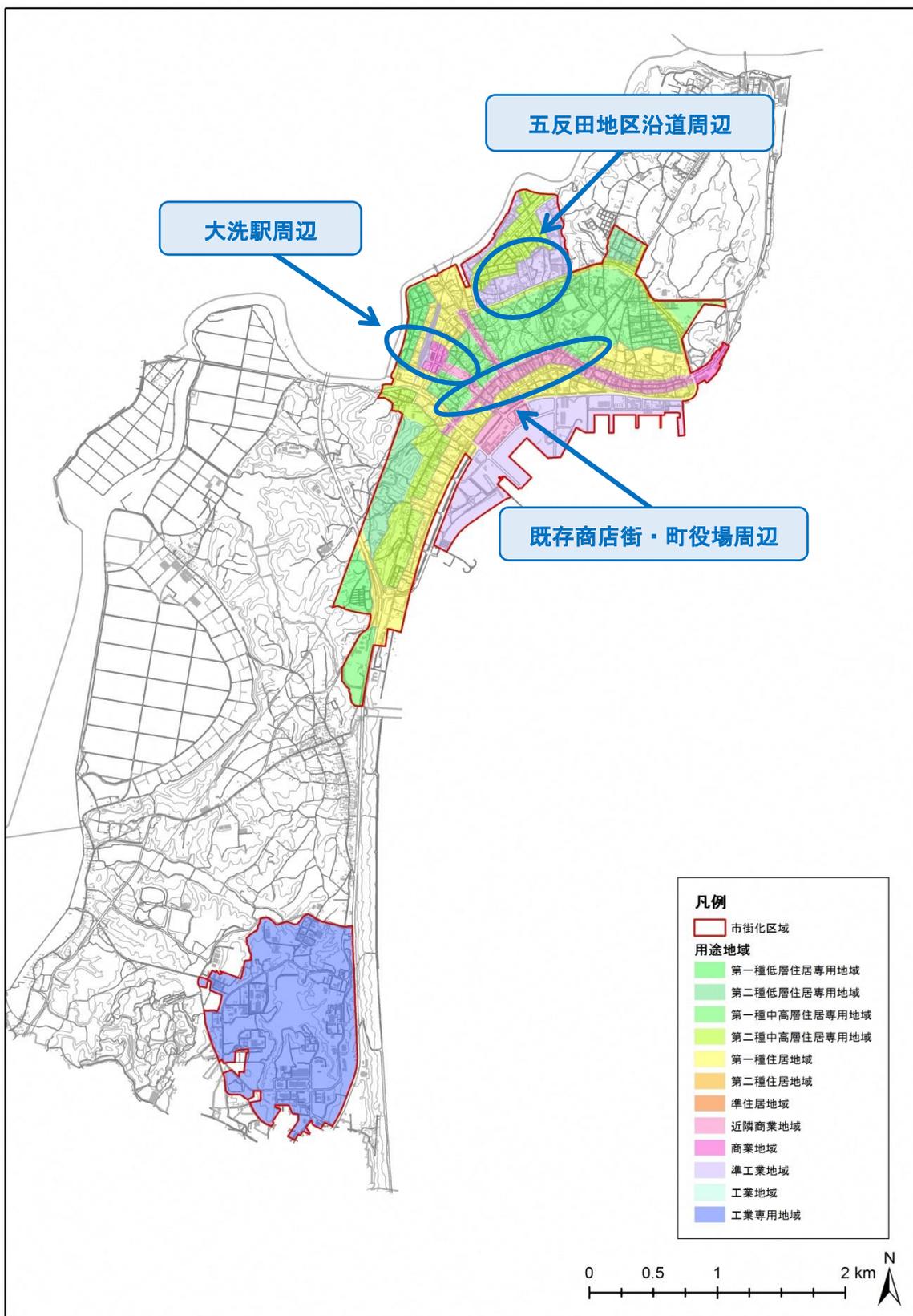


図5-5 都市機能の誘導が考えられる区域の抽出結果

<参考：災害の危険性がある区域>

- 本町の災害の危険性がある区域は下図のとおりです。
- 津波及び河川氾濫による浸水被害に対しては、大洗町復興まちづくり計画に基づき、様々な防災対策を講じていることを考慮の上、区域を設定します。

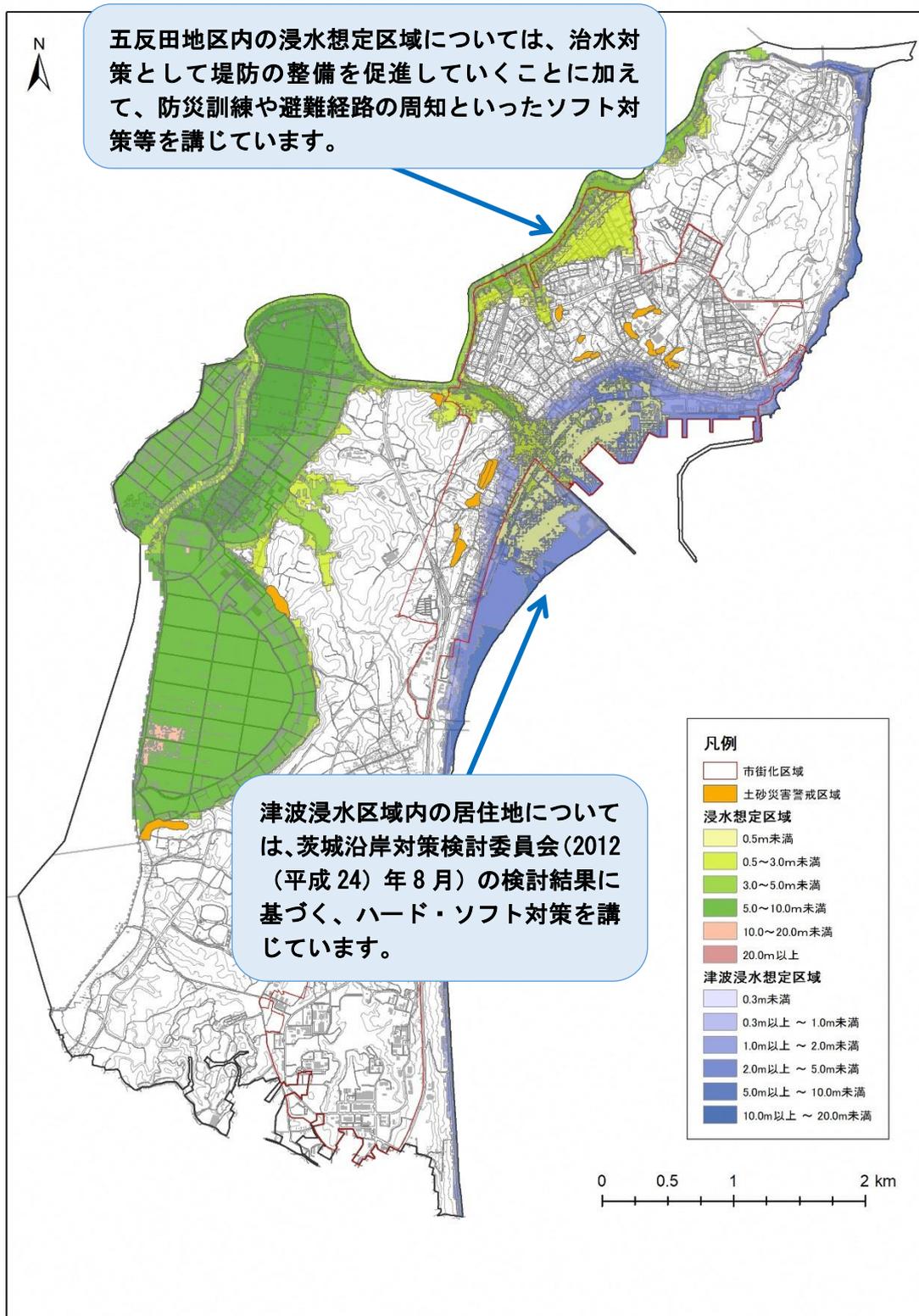


図5-6 災害の危険性がある区域

③ 都市機能誘導区域の設定

- 抽出された区域毎に、どのような都市機能を誘導していくべきか、当該区域の位置付けと目指す目標を設定します。
- また、徒歩等により都市機能施設間が容易に移動できる範囲、街区のまとまり、用途地域境界、地形地物などを勘案して、詳細な区域を設定します。

(大洗駅周辺区域)

<区域目標>

- 新たな雇用の場や来訪者向けの集客施設を誘導する区域とします。
- 雇用の場や子育て支援施設等の働く方々の定住促進に繋がる機能の維持・誘導を目指します。

<区域の設定における配慮事項>

- 駅からの徒歩圏（半径 800m）に含まれている、駅周辺及び駅前から港湾地区を繋ぐ都市計画道路駅前海岸線沿道を位置付けます。
- 区域の設定は、来訪者向けの集客施設や、新たな雇用の場と定住を創出する機能を誘導するため、「商業地域」「近隣商業地域」を基本とします。

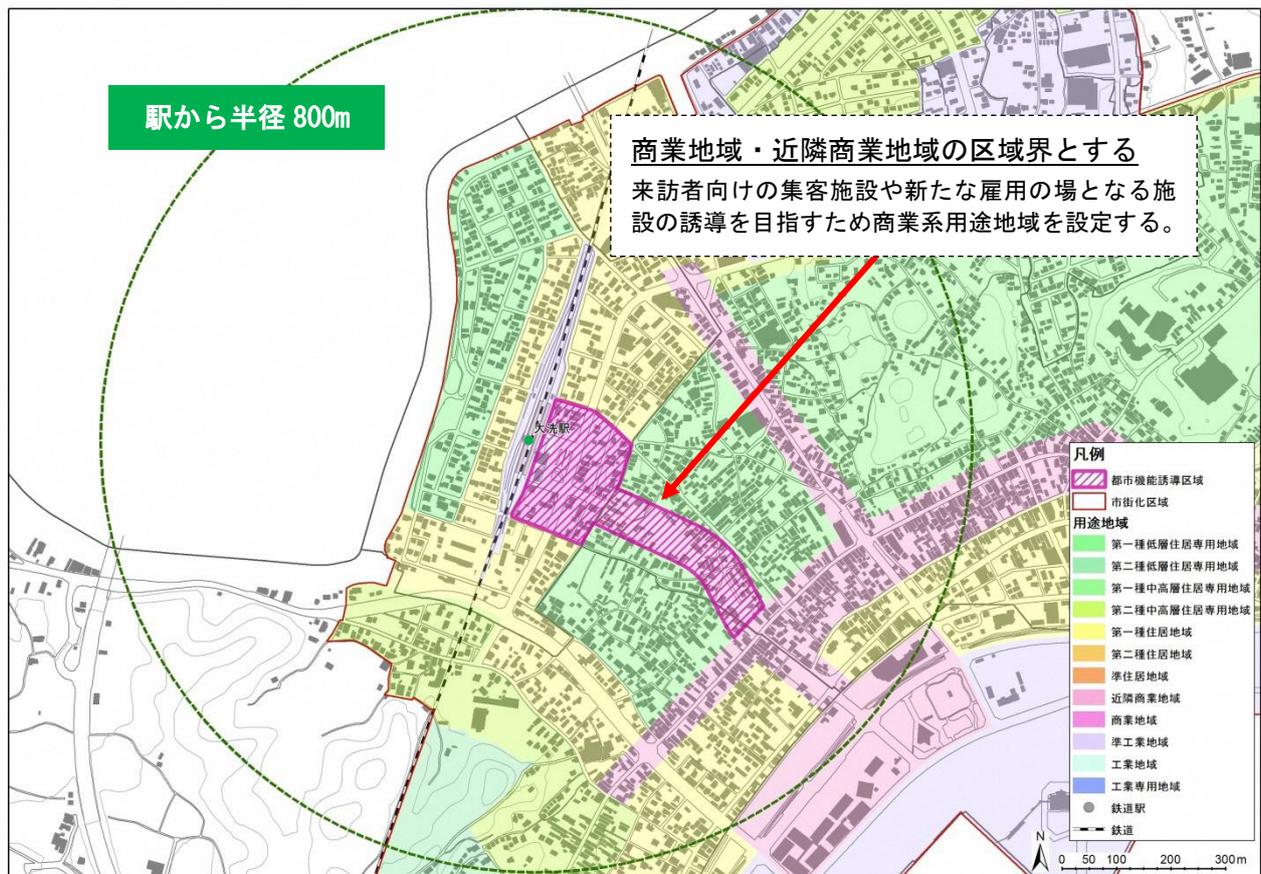


図 5 - 7 大洗駅周辺の都市機能誘導区域

※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 8 月）」に基づき設定

（既存商店街・町役場周辺区域）

<区域目標>

- 本町の中心拠点として形成し続ける区域とします。
- 生活に必要な商業施設や金融機関、高齢者や子どもたちをはじめとする多世代の町民の生活を支援する機能、町民同士の交流を促進する機能等、中心拠点にふさわしい様々な機能の維持・誘導を目指します。

<区域の設定における配慮事項>

- 本町の中心地である既存商店街・町役場周辺を位置付けます。
- 中心拠点としての都市機能の誘導を図るため、「近隣商業地域」の区域を基本とし、将来都市構造に位置付けた「中心生活拠点」のエリアとの整合性を考慮します。
- 徒歩でのアクセスを考慮し、駅からの徒歩圏（半径 800m）及び行政機能を担う町役場を中心とした高齢者徒歩圏（半径 500m）に含まれる区域を範囲とします。区域の設定には、商業系土地利用の集積状況も併せて考慮します。
- 都市機能を維持し続けるため、駅からの徒歩圏（半径 800m）に含まれ、近隣商業地域が指定されている水戸市からのアクセス道路である、都市計画道路若見屋平戸線沿道も区域として位置付けます。

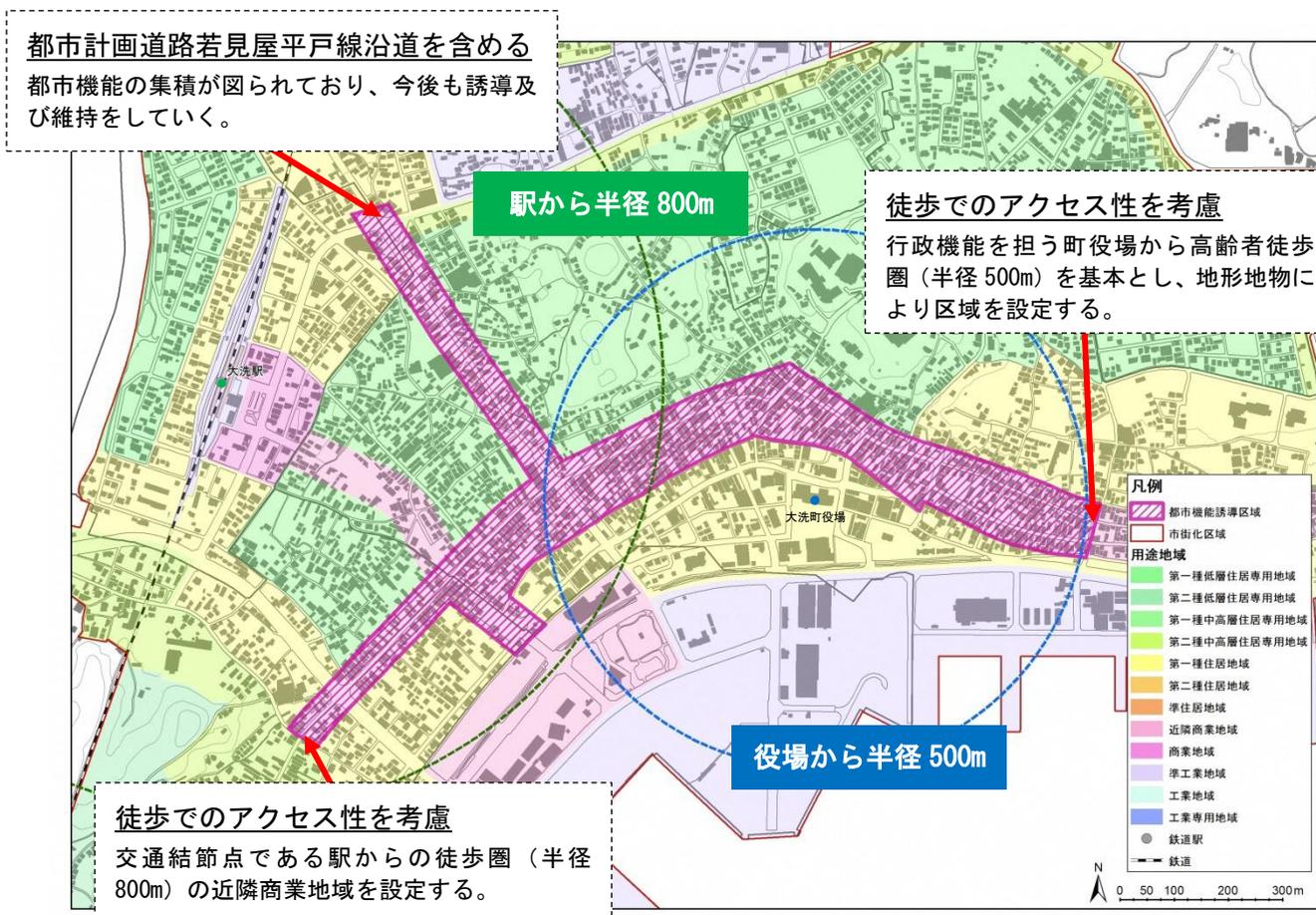


図 5 - 8 既存商店街・町役場周辺の都市機能誘導区域

※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 8 月）」に基づき設定

(五反田地区沿道周辺区域)

<区域目標>

- 住宅地の生活の拠点を形成し、中心拠点の機能を補完する区域とします。
- 高齢者や子育て世代の生活を支援する機能や医療機能の維持・誘導を目指します。

<区域の設定における配慮事項>

- 居住人口の集積が見られるとともに、将来においても人口増加が見込まれている五反田地区のうち、既存の沿道サービス施設等が立地する幹線道路沿道を位置付けます。
- 都市機能誘導区域は、地域住民の生活利便性の維持・向上に資する施設の誘導を図るため、「準工業地域」「第二種中高層住居専用地域」の区域を基本に、南側は用途地域界と整合を図り、北側は既存の施設等を含んだ範囲とします。
- 本区域は区域内の居住者を主に対象としているため、将来も徒歩で生活が完結できるよう、住宅地の中心部から概ね高齢者徒歩圏（半径 500m）に含まれる区域を範囲とします。なお、既存の土地利用や都市機能の集積状況等を勘案して区域を設定します。

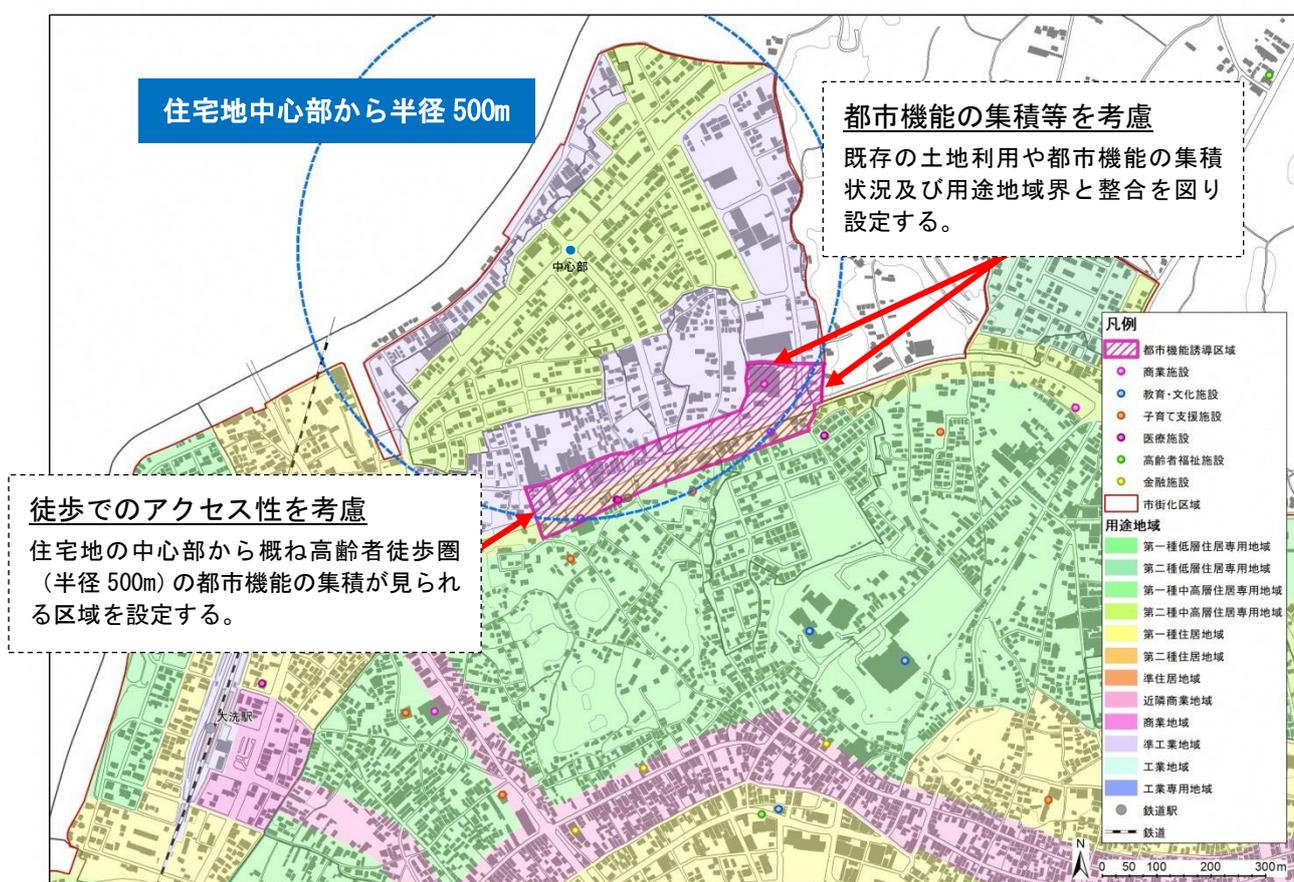


図 5-9 五反田地区沿道周辺の都市機能誘導区域

※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 8 月）」に基づき設定

(都市機能誘導区域のまとめ)

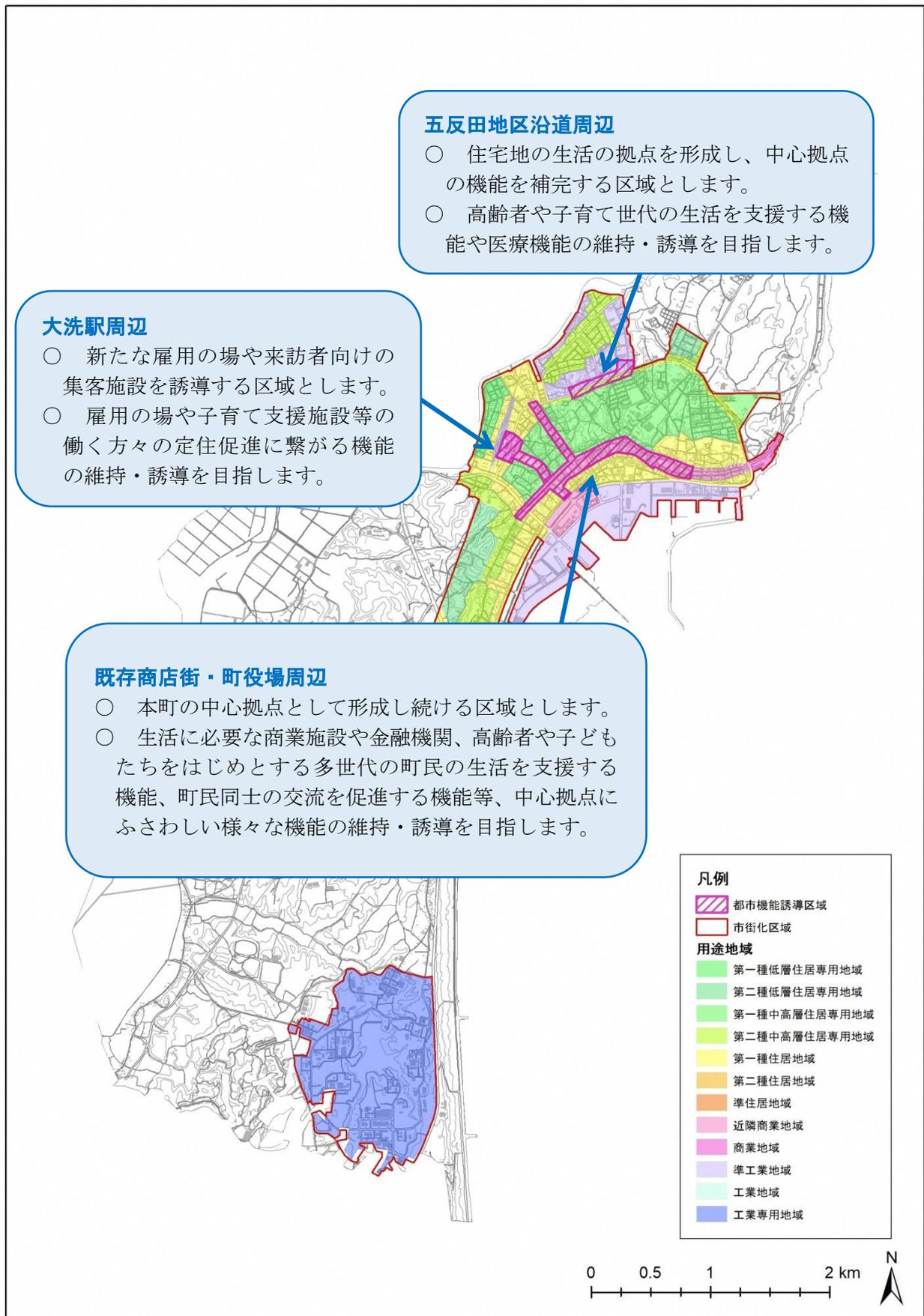


図 5 - 1 0 都市機能誘導区域

5-3. 誘導施設

(1) 誘導がふさわしい都市機能の整理

- 誘導施設とは、生活利便性の向上を図るために維持・誘導を目指していく施設のことであり、都市機能誘導区域毎に定めるものです。一般的には、行政、介護・福祉、子育て支援、商業、医療、金融、教育・文化といった機能を有する施設が考えられます。

<誘導施設の考え方>

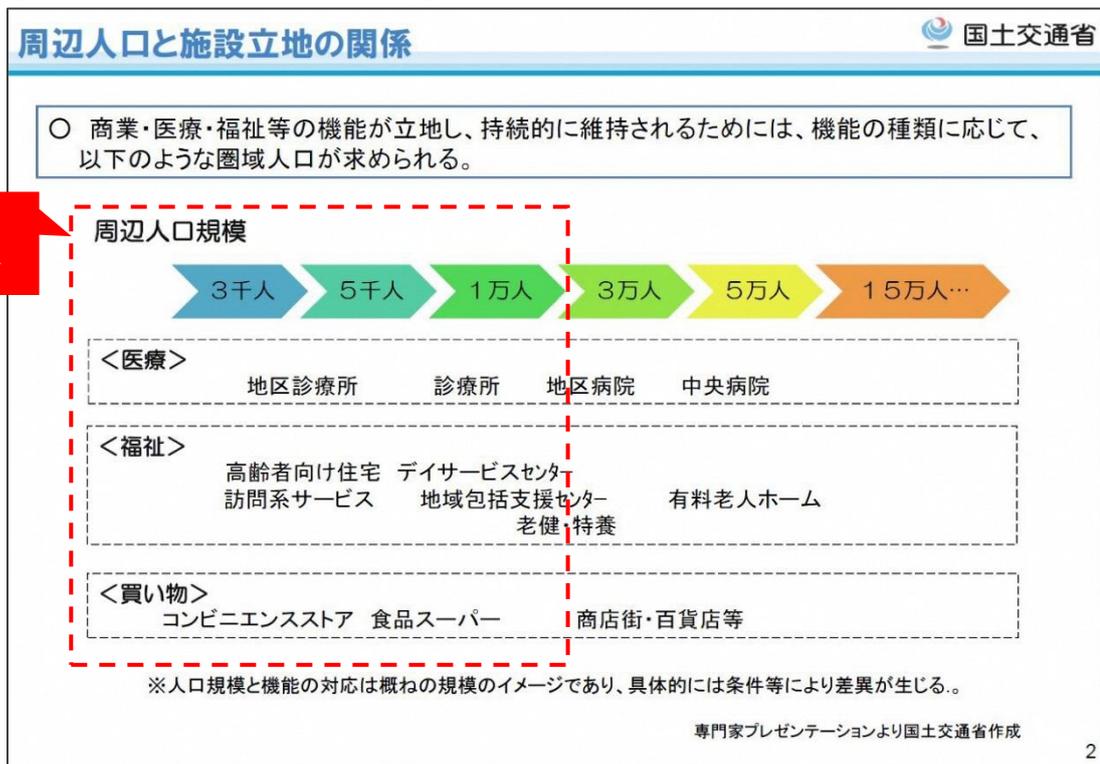
都市機能誘導区域へ立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下、誘導施設）は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設という観点から、

- ・ 病院・診療所の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設

などを定めることが考えられる。

出典：国土交通省都市計画運用指針（第10版（2018（平成30）年11月16日）

- また、都市機能の立地と生活圏人口の規模の関係について、目安として下図の整理があり、これに留意しながら設定することとします。



出典：まちづくりに関する施策と各種支援制度について（国土交通省資料）

図5-11 周辺人口と施設立地の関係

- 都市づくりの方針に基づき、本町において誘導していくことがふさわしい都市機能を次のとおり整理します。

都市づくりの方針		誘導がふさわしい機能分類						
		行政	介護 福祉	子育て 支援	商業	医療	金融	教育 文化
1. 若い世代の 定住促進	医療、商業、子育て支援等の生活に必要となる都市機能が集約した居住環境の形成に取り組む			●		●		
	地域資源を活かした観光・サービス業などの産業振興の施策との連携を図り、地域の経済力の強化と雇用の場を創出する				●		●	
2. 高齢者の 暮らしやすさ	医療、福祉等の都市機能の充実に取り組む		●			●		
3. 生活を支える 公共交通 ネットワーク	各種公共交通機関の連携による交通結節機能の強化や公共交通が不便な地域の解消に取り組む	-	-	-	-	-	-	-
	公共交通機関が将来に渡って維持され続けるよう、利用の促進にも取り組む	-	-	-	-	-	-	-

●：誘導していくことがふさわしい都市機能

(2) 都市機能誘導の考え方と誘導施設の設定

<基本的な考え方>

- 都市機能誘導区域毎の役割を整理し、それらを踏まえて誘導がふさわしい施設を設定します。

都市機能誘導区域毎の役割と誘導施設の考え方	
大洗駅周辺区域	<ul style="list-style-type: none"> ○ 新たな雇用の場や来訪者等向けの施設を誘導する区域とします。 ○ 集客施設等の雇用の場や、子育て支援施設等のそこで働く方々の定住促進に必要な機能の維持・誘導を目指します。
既存商店街・町役場周辺区域	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本町の中心拠点として形成し続ける区域とします。 ○ 生活に必要な商業施設や金融機関、高齢者や子どもたちをはじめとする多世代の町民の生活を支援する機能、町民同士の交流を促進する機能等、中心拠点にふさわしい様々な機能の維持・誘導を目指します。
五反田地区沿道周辺区域	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅地の生活の拠点を形成し、中心拠点の機能を補完する区域とします。 ○ 高齢者や子育て世代の生活を支援する機能や医療機能の維持・誘導を目指します。

① 大洗駅周辺区域

<誘導施設の考え方>

- 集客施設等の雇用の場や、子育て支援施設等のそこで働く方々の定住促進に必要となる機能の維持・誘導を目指します。



<誘導施設>

都市づくりの方針		誘導施設の設定（大洗駅周辺）			区域内の 立地の有無 (2018（平成30）年 3月末時点)
		機能 分類	施設	定義	
1. 若い世代の 定住促進	医療、商業、子 育て支援等の生 活に必要な都 市機能が集約 した居住環境の 形成に取り組む	子育て 支援	保育施設	保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に定める認定こども園	なし
				保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第5項に定める保育所等	なし
			学童保育	児童福祉法第6条の3第2項に基づき、公共又は民間が設置する学童保育施設	なし
			託児施設	児童福祉法に基づく届出が必要とされる認可外保育施設	なし
		医療	診療所 (小児科)	医療法第1条の5に定める診療所のうち、診療科目に小児科を有するもの	なし
	商業	集客施設		主に来訪者の利用に供されることを目的とした、飲食・物販・体験機能のいずれかを備えた施設	あり
	地域資源を活かした観光・サービス業などの産業振興の施策との連携を図り、地域の経済力の強化と雇用の場を創出する				

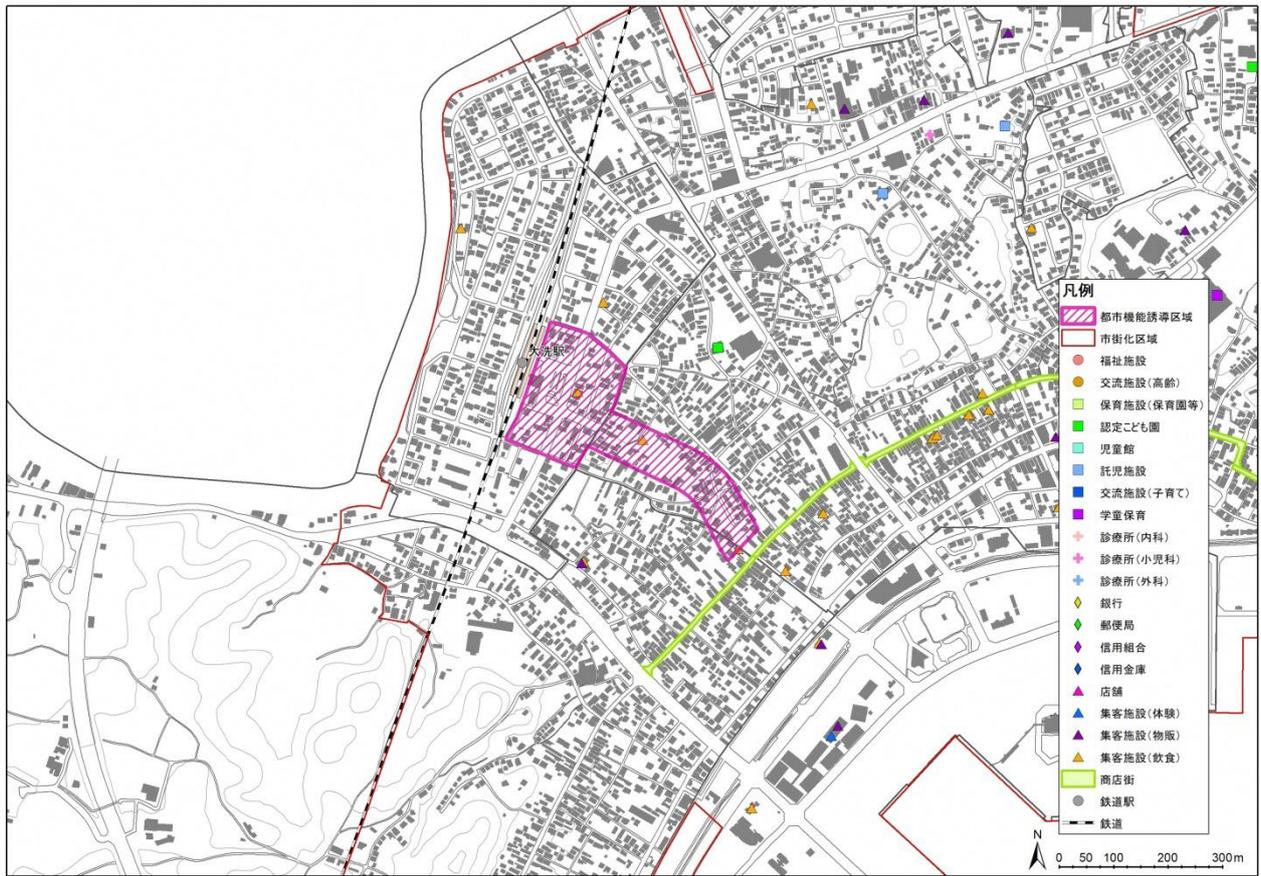


図 5 - 1 2 誘導施設の立地状況 (大洗駅周辺)

② 既存商店街・町役場周辺区域

<誘導施設の設定方針>

- 本町の中心拠点として、生活に必要な商業施設や金融機関、高齢者や子どもたちをはじめとする多世代の町民の生活を支援する機能、町民同士の交流を促進する機能等、中心拠点にふさわしい様々な機能の維持・誘導を目指します。



<誘導施設>

都市づくりの方針		誘導施設の設定（既存商店街・町役場周辺）			区域内の 立地の有無 (2018（平成30）年 3月末時点)
		機能 分類	施設	定義	
1. 若い世代の 定住促進	医療、商業、子育て支援等の生活に必要となる都市機能が集約した居住環境の形成に取り組む	子育て 支援	児童館	児童福祉法第40条に定める児童厚生施設	なし
			交流施設 (子育て)	託児スペースや同世代・多世代が交流する空間を有した施設	あり
		医療	診療所 (小児科)	医療法第1条の5に定める診療所のうち、診療科目に小児科を有するもの	なし
	地域資源を活かした観光・サービス業などの産業振興の施策との連携を図り、地域の経済力の強化と雇用の場を創出する	商業	店舗	店舗面積が250㎡以上1,000㎡未満の生鮮食品及び日用品を扱う店舗	あり
			集客施設	主に来訪者の利用に供されることを目的とした、飲食・物販・体験機能のいずれかを備えた施設	あり
		金融	銀行	銀行法第4条に基づく免許・許可・登録等を受けている業者の窓口を有する店舗	あり
信用金庫 信用組合	信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び労働金庫連合会		あり		

都市づくりの方針		誘導施設の設定（既存商店街・町役場周辺）			区域内の 立地の有無 (2018（平成30）年 3月末時点)
		機能 分類	施設	定義	
2. 高齢者の 暮らしやすさ	医療、福祉等 の都市機能の充 実に取り組む	介護 福祉	福祉施設	老人福祉法・介護保険法に定める施設、事業の用に供する施設のうち、通所・訪問サービスが提供されるもの	なし
			交流施設 (高齢)	同世代・多世代との交流する空間を有した施設	なし
		医療	診療所 (内科)	医療法第1条の5に定める診療所のうち、診療科目に内科を有するもの	なし
			診療所 (外科)	医療法第1条の5に定める診療所のうち、診療科目に外科を有するもの	なし

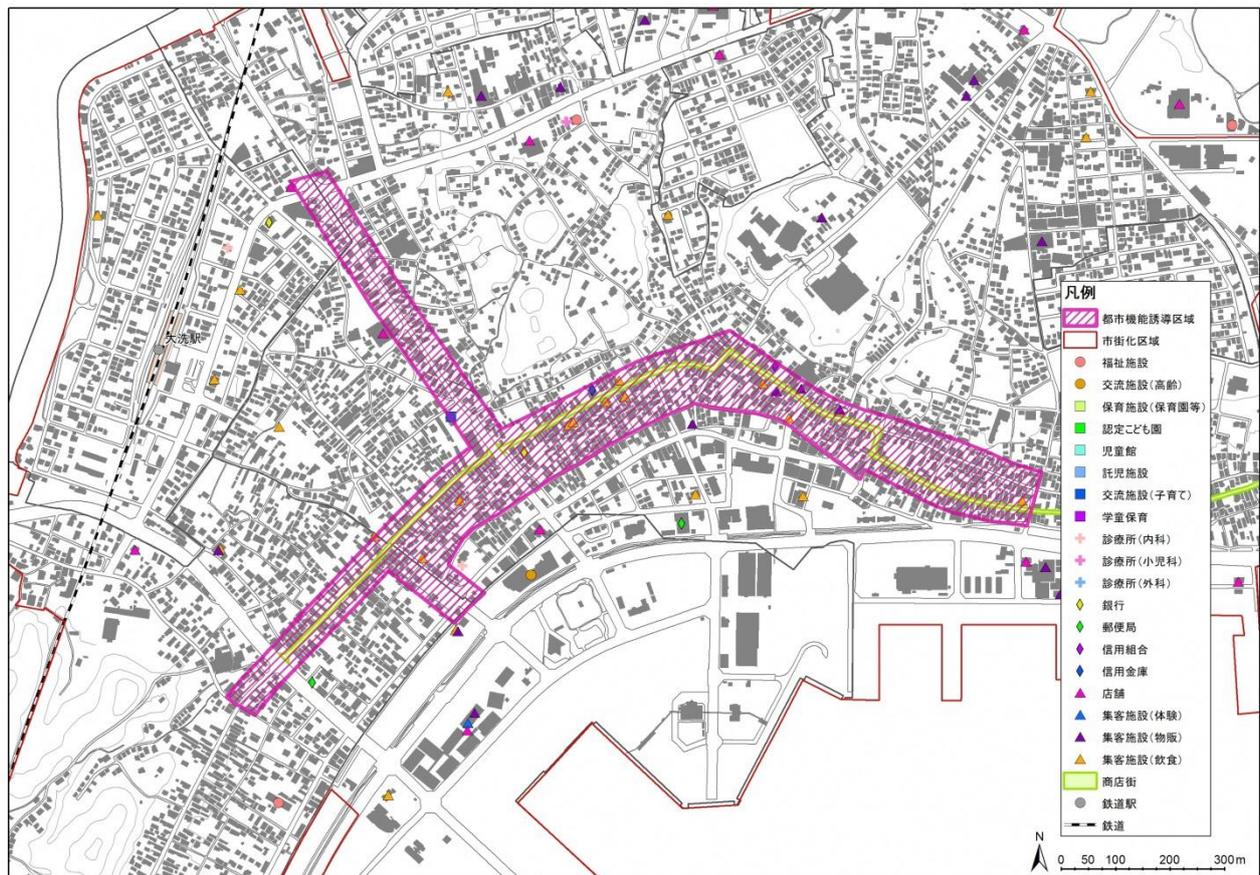


図5-13 誘導施設の立地状況（既存商店街・町役場周辺）

③ 五反田地区沿道周辺区域

<誘導施設の設定方針>

- 住宅地の生活拠点として、高齢者や子育て世代の生活を支援する機能や医療機能の維持・誘導を目指します。



<誘導施設>

都市づくりの方針		誘導施設の設定（五反田地区沿道周辺）			区域内の 立地の有無 (2018（平成30）年 3月末時点)
		機能 分類	施設	定義	
1. 若い世代の 定住促進	医療、商業、 子育て支援等 の生活に必要 となる都市機 能が集約した 居住環境の形 成に取り組む	子育て 支援	保育施設	保育等の総合的な提供の推 進に関する法律第2条第6項 に定める認定こども園	なし
				保育等の総合的な提供の推 進に関する法律第2条第5項 に定める保育所等	なし
			託児施設	児童福祉法に基づく届出が 必要とされる認可外保育施 設	なし
		医療	診療所 (小児科)	医療法第1条の5に定める 診療所のうち、診療科目に小 児科を有するもの	あり
2. 高齢者の 暮らしやすさ	医療、福祉等 の都市機能の 充実に取り組 む	介護 福祉	福祉施設	老人福祉法・介護保険法に定 める施設、事業の用に供する 施設のうち、通所・訪問サー ビスが提供されるもの	あり
		医療	診療所 (内科)	医療法第1条の5に定める 診療所のうち、診療科目に内 科を有するもの	あり
			診療所 (外科)	医療法第1条の5に定める 診療所のうち、診療科目に外 科を有するもの	なし

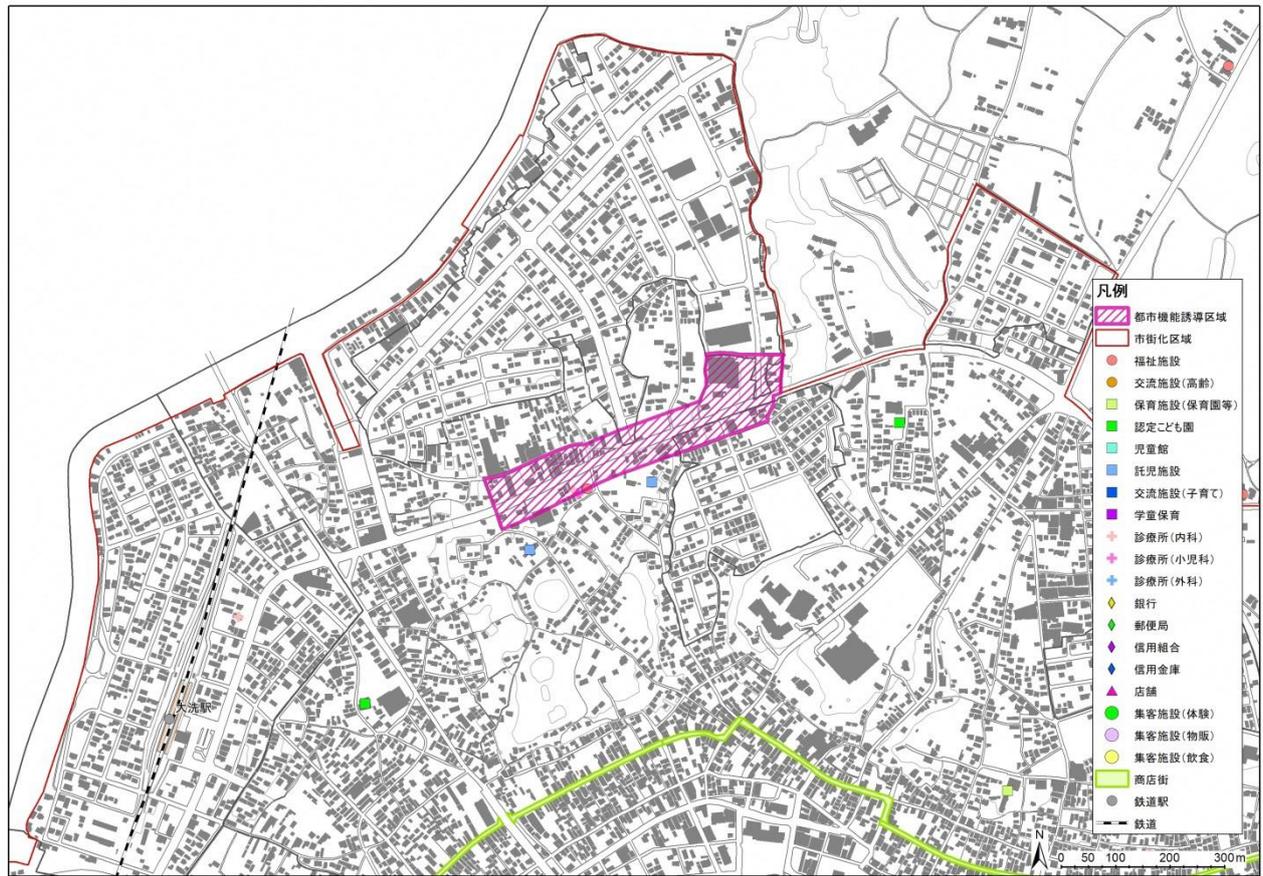


図 5 - 1 4 誘導施設の立地状況 (五反田地区沿道周辺)

表5-1 都市づくりの方針と都市機能誘導区域及び誘導施設の関係

都市づくりの方針	機能分類	施設	定義	都市機能誘導区域							
				大赤駅周辺		都市機能誘導区域 既存商店街・町役場周辺		五反田地区沿道周辺			
				該当	施設立地の有無 (2018(平成30)年 3月末時点)	該当	施設立地の有無 (2018(平成30)年 3月末時点)	該当	施設立地の有無 (2018(平成30)年 3月末時点)		
1. 若い世代の 定住促進	医療、商業、子育て 支援等の生活に必要 となる都市機能が 集約した居住環境の 形成に取り組む	保育施設	保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2 条第6項に定める認定こども園 保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2 条第5項に定める保育所等	●	なし	●	なし	●	なし		
				●	なし						
		子育て 支援	児童館	児童福祉法第40条に定める児童厚生施設	●	なし	●	なし			
			学童保育	児童福祉法第6条の3第2項に基づき、公共または 民間が設置する学童保育施設	●	なし					
		医療	託児施設	児童福祉法に基づき届出が必要とされる認可 外保育施設	●	なし	●	なし		●	なし
			交流施設 (子育て)	託児スペース及び同世代・多世代が交流する 空間を有した施設			●	あり			
			診療所 (小児科)	診療科目に小児科を有するもの	●	なし			●	あり	
			集客施設	主に来訪者の利用に供されることを目的とした 施設	●	あり					
		商業	店舗	店舗面積が250㎡以上1,000㎡未満の生鮮食品 及び日用品を扱う店舗			●	あり			
			銀行	銀行法第4条に基づき免許・許可・登録等を受 けている業者の窓口を有する店舗			●	あり			
信用金庫 信用組合	信用金庫法第4条に基づき免許を受けて金庫事 業を行う信用金庫及び労働金庫連合会				●	あり					
介護 福祉	福祉施設	老人福祉法・介護保険法に定める施設、事業 の用に供する施設のうち、通所・訪問サービ スが提供されるもの			●	なし		●	あり		
	交流施設 (高齢)	同世代・多世代との交流を目的とした施設			●	なし					
2. 高齢者の 暮らしやすさ	医療、福祉等の都 市機能の充実に取り 組む	診療所 (内科)	医療法第1条の5に定める診療所のうち診療 科目に内科を有するもの			●	なし		●	あり	
		診療所 (外科)	医療法第1条の5に定める診療所のうち診療 科目に外科を有するもの			●	なし		●	なし	

6 居住誘導区域

6-1. 居住誘導区域の設定方針

(1) 居住誘導区域の設定の考え方

- 居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、各種施設や地域コミュニティの持続性が確保されるよう区域を定めます。

<居住誘導区域の設定の考え方>

①基本的な考え方

居住誘導区域は、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、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

②居住誘導区域の設定

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。

- ア. 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ. 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ. 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

③留意すべき事項

居住誘導区域が将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきことは言うまでもない。例えば、今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定するべきではなく、また、原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。なお、人口等の将来の見通しは、立地適正化計画の内容に大きな影響を及ぼすことから、国立社会保障・人口問題研究所が公表をしている将来推計人口の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口の値を参酌すべきである。

また、都市機能誘導区域へ誘導することが求められる医療、福祉、商業等の身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい。

一方で、居住誘導区域の設定に当たっては、市町村の主要な中心部のみをその区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。なお、市街地の周辺の農地のうち、田園住居地域内のまとまりのある農地や生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、市民農園その他の都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

出典：国土交通省都市計画運用指針（第10版（2018（平成30）年11月16日）

④居住誘導区域に含まない区域

<居住誘導区域に含まないこととされている区域>

ア 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域

イ 建築基準法(昭和25年法律第201号)第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域

ウ 農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法(昭和27年法律第229号)第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域

エ 自然公園法(昭和32年法律第161号)第20条第1項に規定する特別地域、森林法(昭和26年法律第249号)第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法(昭和47年法律第85号)第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

<原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域>

ア 土砂災害特別警戒区域

イ 津波災害特別警戒区域

ウ 災害危険区域(居住誘導区域含まないこととされている区域:イに掲げる区域を除く。)

エ 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項に規定する地すべり防止区域

オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

<区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況等を総合的に考慮して、適切でない場合は、原則として含まないとすべきである区域>

ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域

イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域

ウ 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項4号に規定する浸水想定区域

エ 特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域

オ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

<慎重に判断を行うことが望ましい区域>

ア 法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域

イ 法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域

ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

出典：国土交通省都市計画運用指針(第10版(2018(平成30)年11月16日))

6-2. 居住誘導区域の設定

- 居住誘導区域の考え方を踏まえ、以下のフローにて居住誘導区域を設定します。
- 市街化区域内を100mメッシュにて分割し、①居住の誘導が考えられる区域から、②居住誘導区域に含まない区域を除き、居住誘導区域の条件を満たすメッシュを抽出します。
- 抽出された区域について、現況を確認し、詳細な区域を設定します。

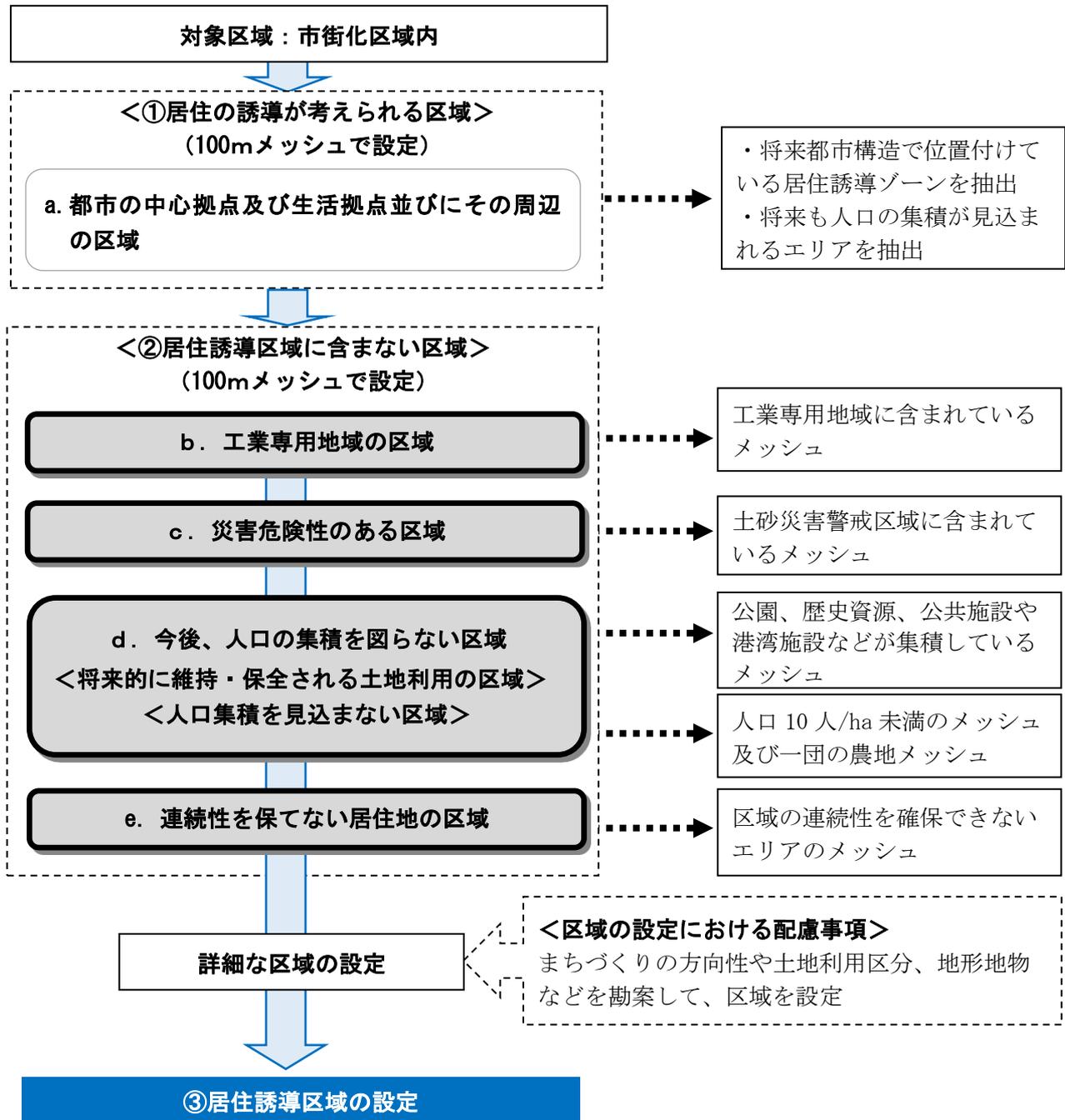


図 6-1 居住誘導区域の設定の検討フロー

① 居住の誘導が考えられる区域

a. 都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域

- 本計画で目指す将来都市構造に位置付けた「居住誘導ゾーン」を「居住の誘導が考えられる区域」として抽出します。加えて、将来人口推計において、人口増加が見込まれるエリアについても、「居住の誘導が考えられる区域」として抽出します。
- また、居住誘導ゾーンにおいては、鉄道又はバス交通でのアクセスが可能となっており、公共交通によるアクセスの利便性が高い区域となります。

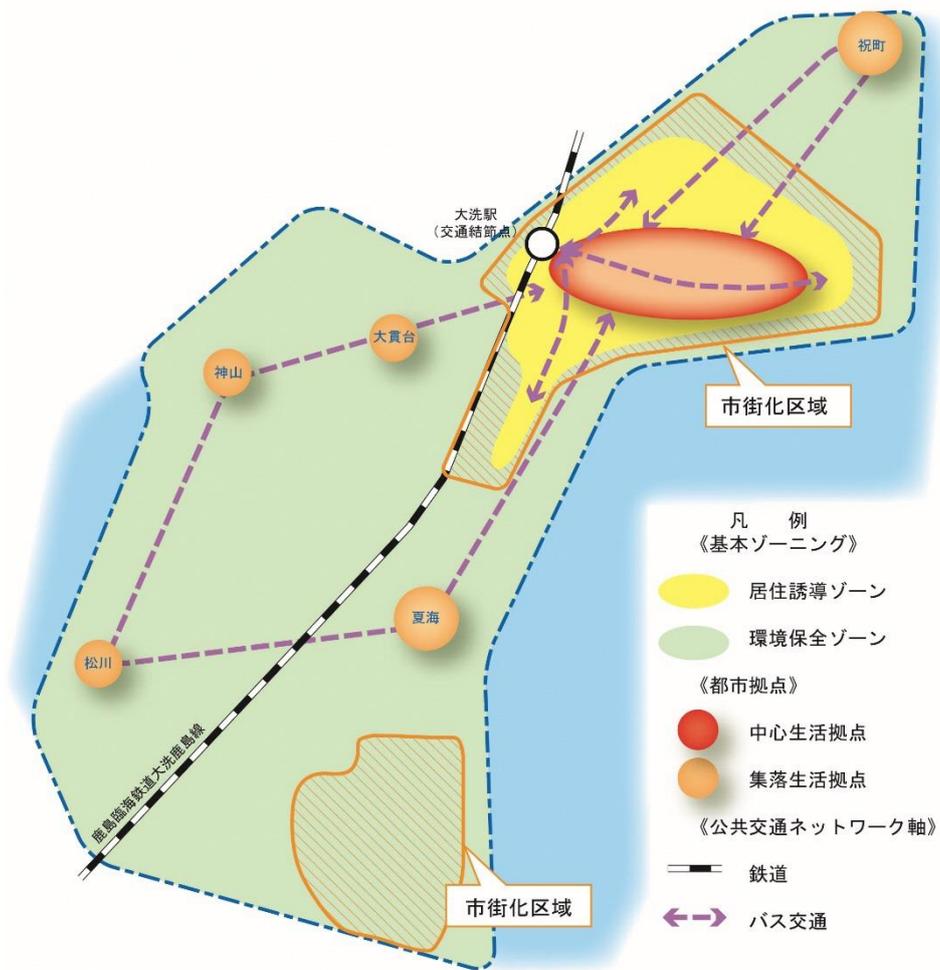


図6-2 将来都市構造図

将来的に人口増加が見込まれるエリア

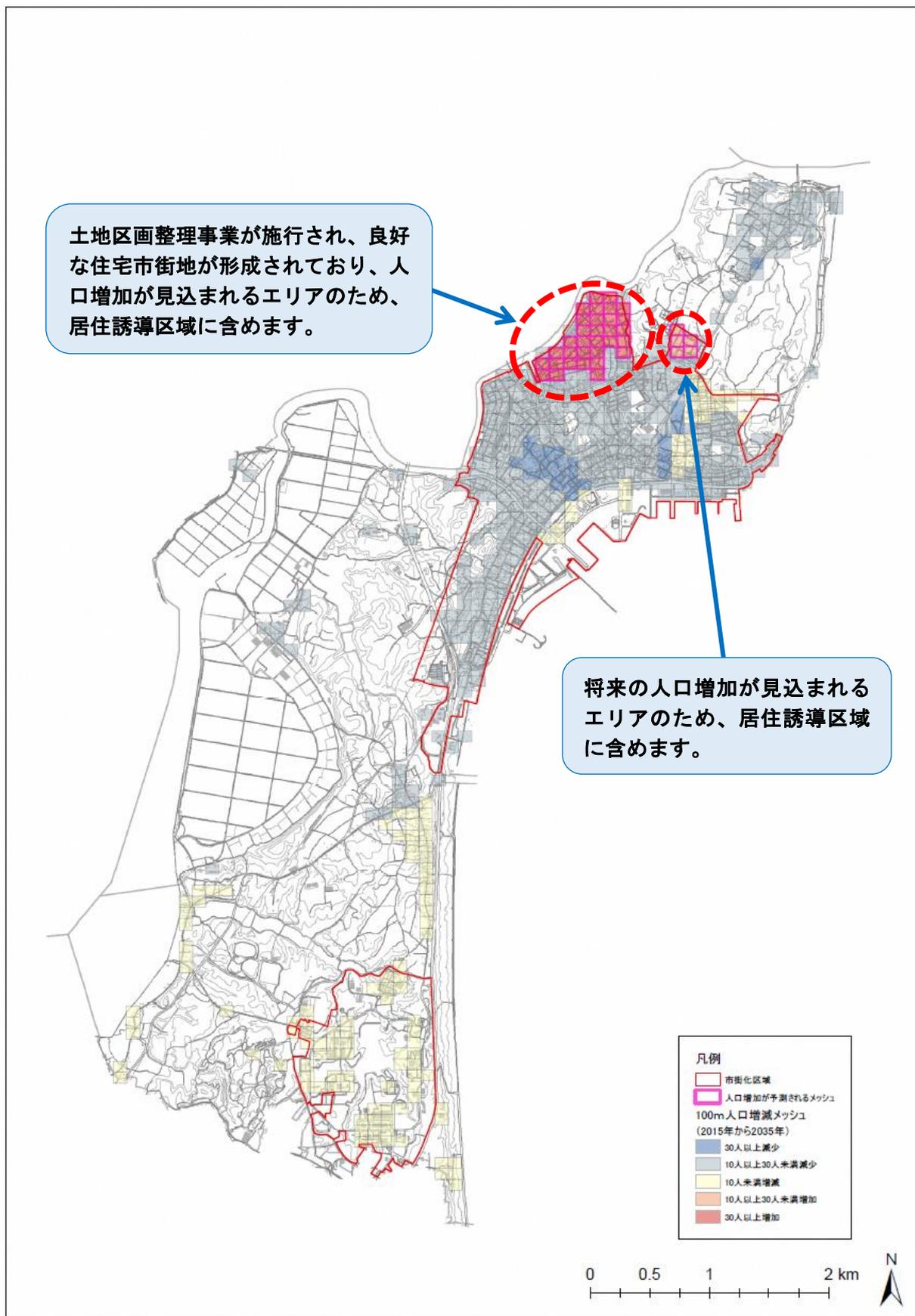


図6-3 将来的に人口増加が見込まれるエリア

② 居住誘導区域に含まない区域

b. 工業専用地域の区域

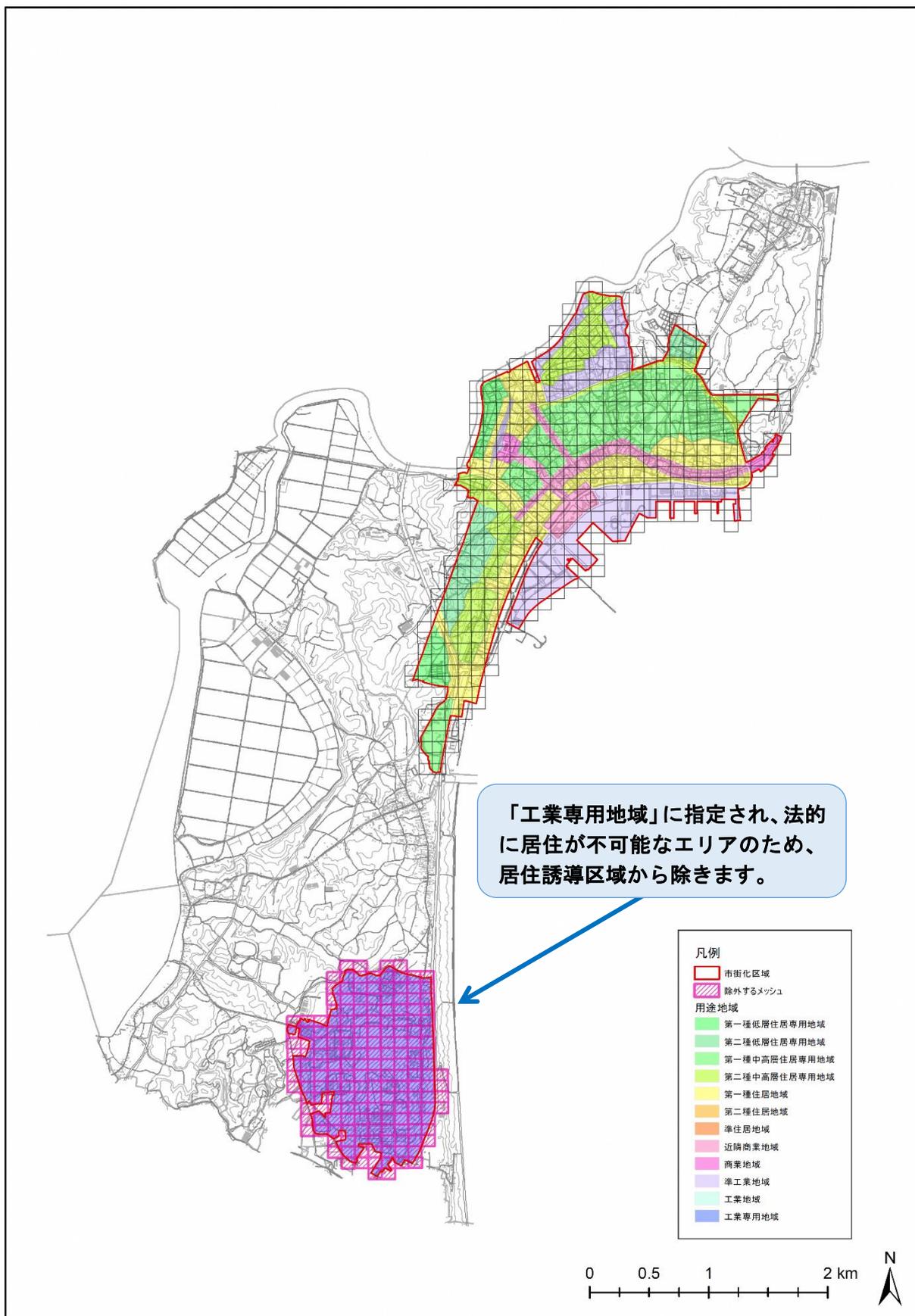


図6-4 工業系土地利用

c. 災害危険性のある区域

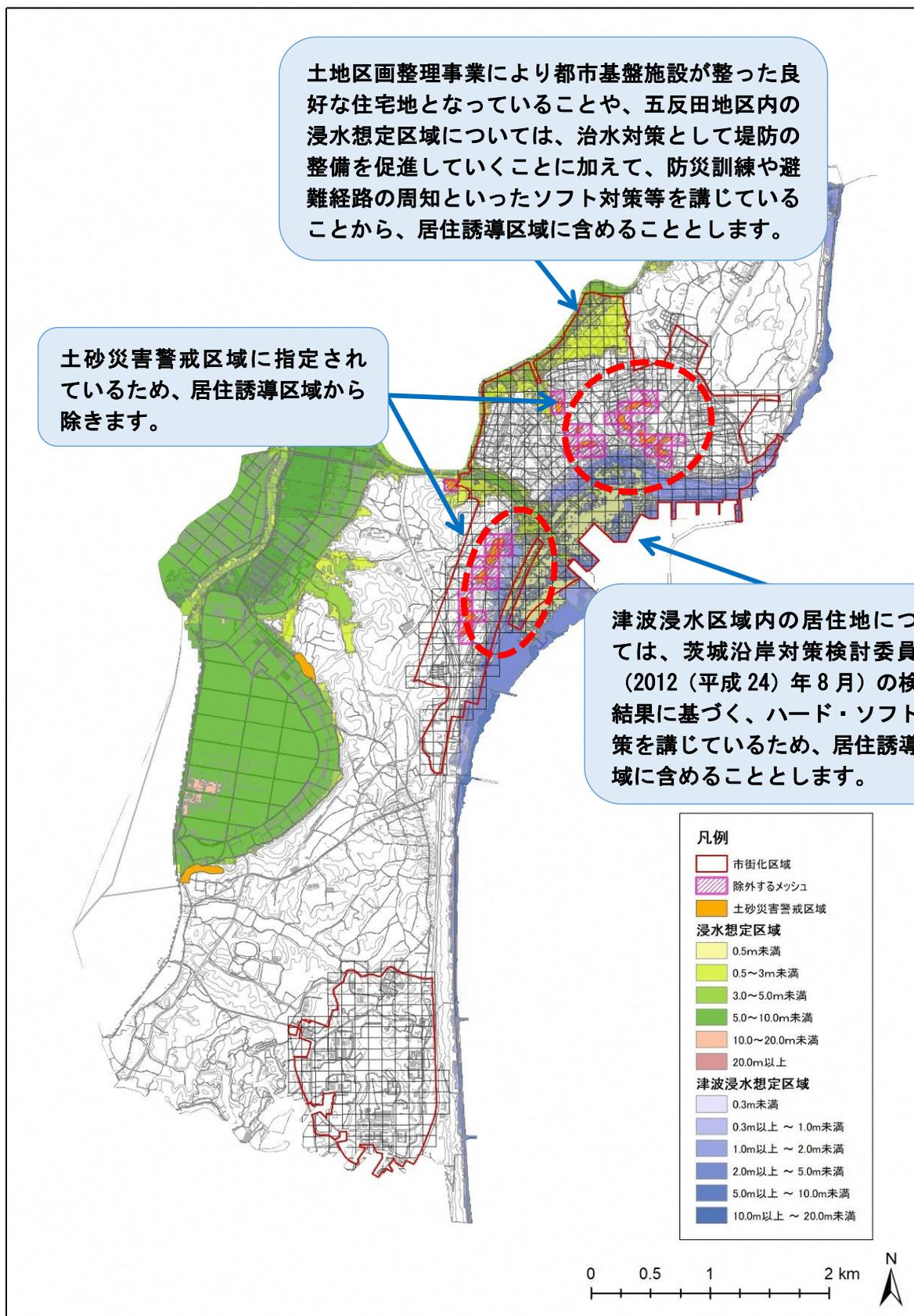


図6-5 災害危険性のある区域

d. 今後、人口の集積を図らない区域

＜将来的に維持・保全される土地利用の区域＞

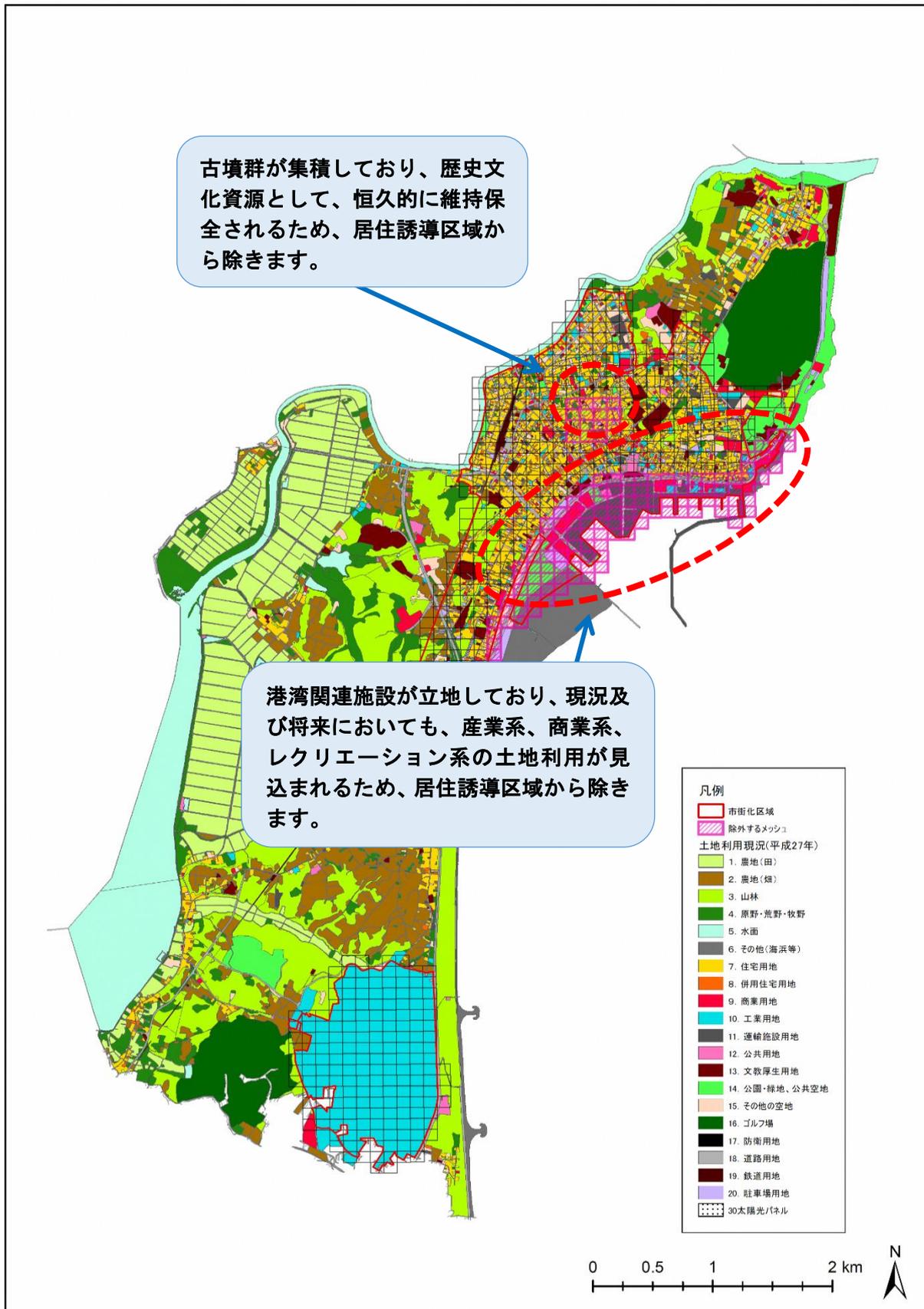


図6-6 将来的に維持・保全される公的な土地利用

<人口集積を見込まない区域>

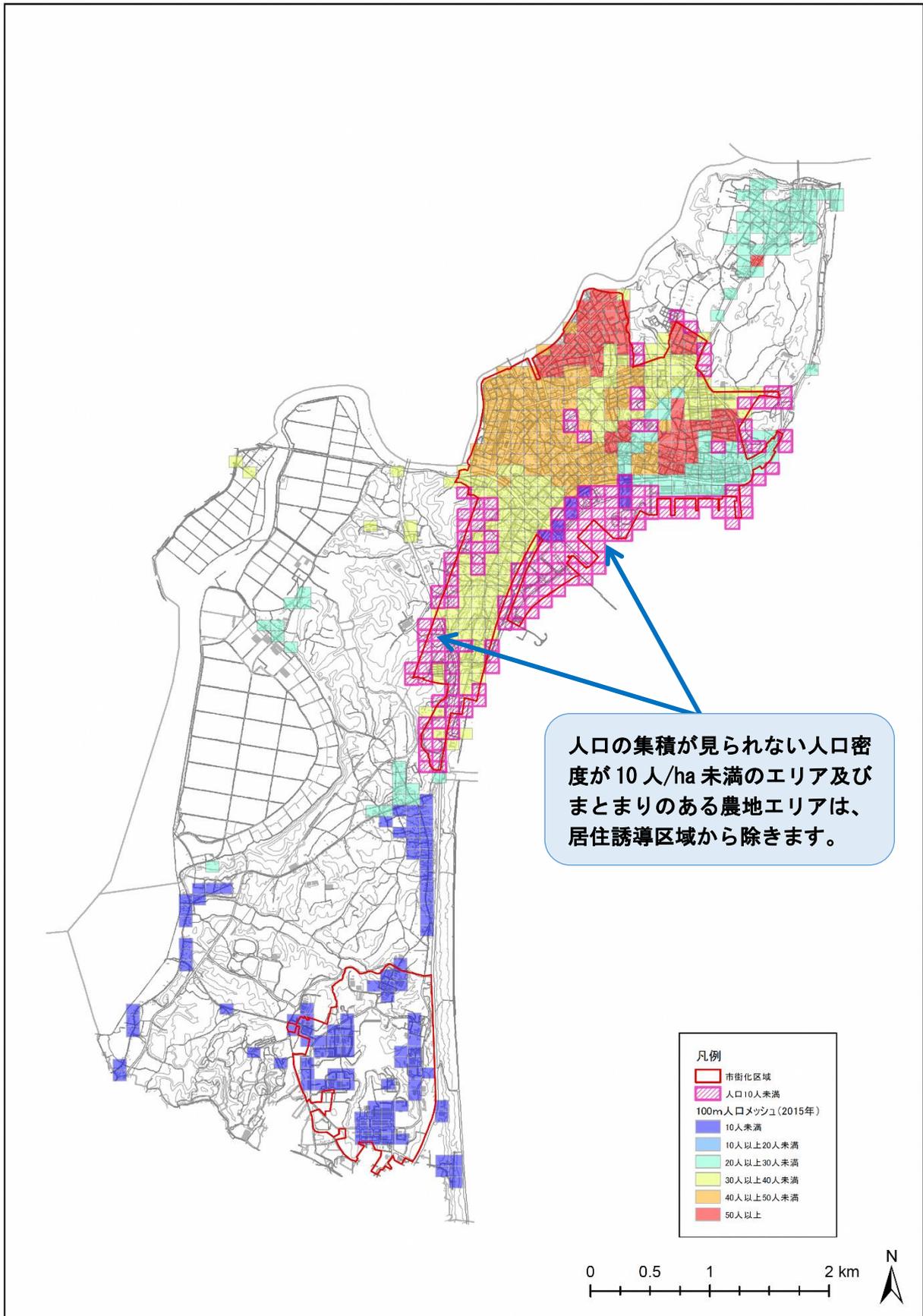


図6-7 人口の集積を見込まない区域

e. 居住地の連続性が保てない区域

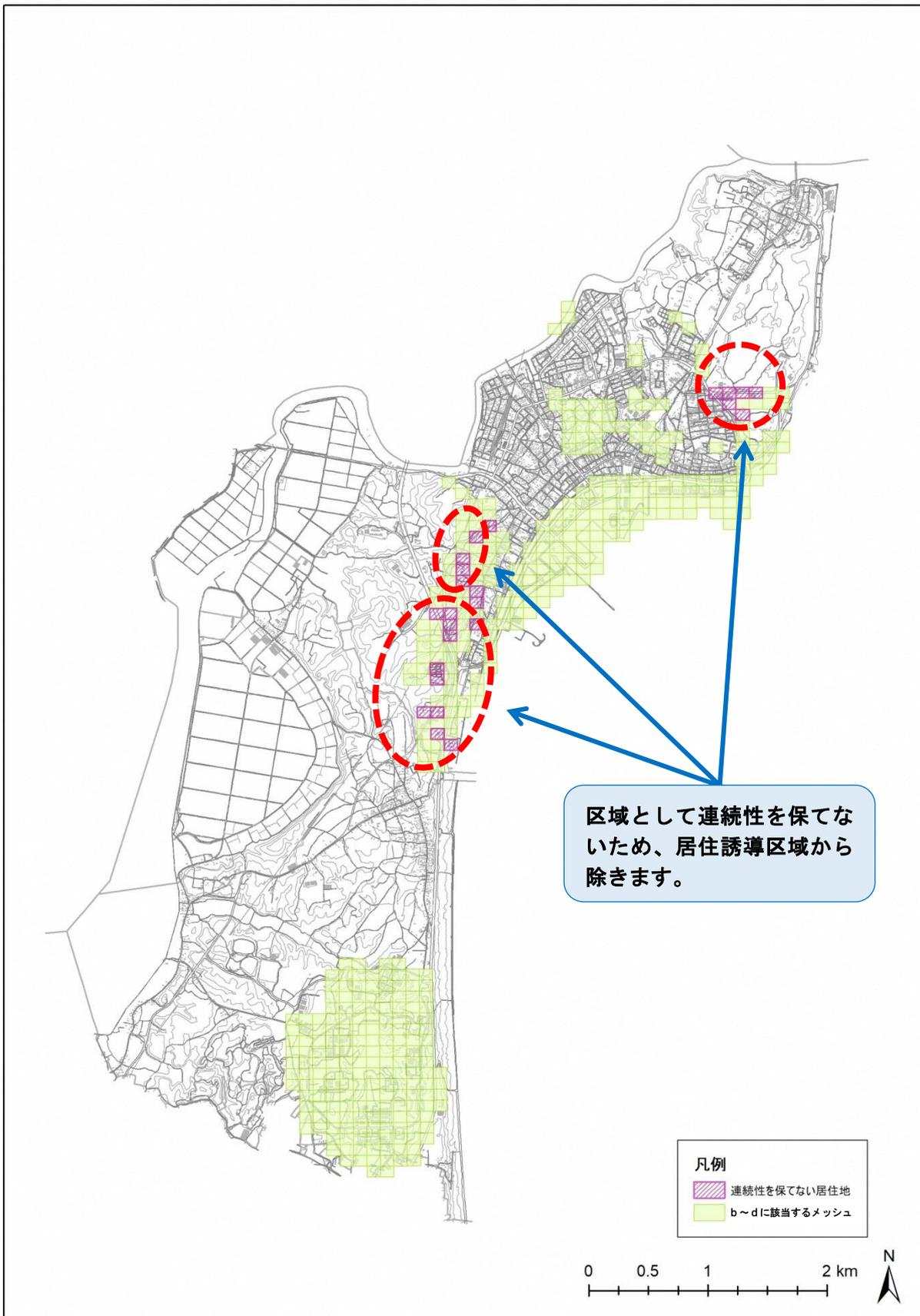


図6-8 連続性を保てない居住地の区域

③ 居住誘導区域の設定

- これまでの整理により抽出された区域について、土地利用や地形地物などの現況を踏まえ、居住誘導区域を下図のとおり設定します。
- なお、土砂災害警戒区域に指定されている区域は居住誘導区域から除きます。

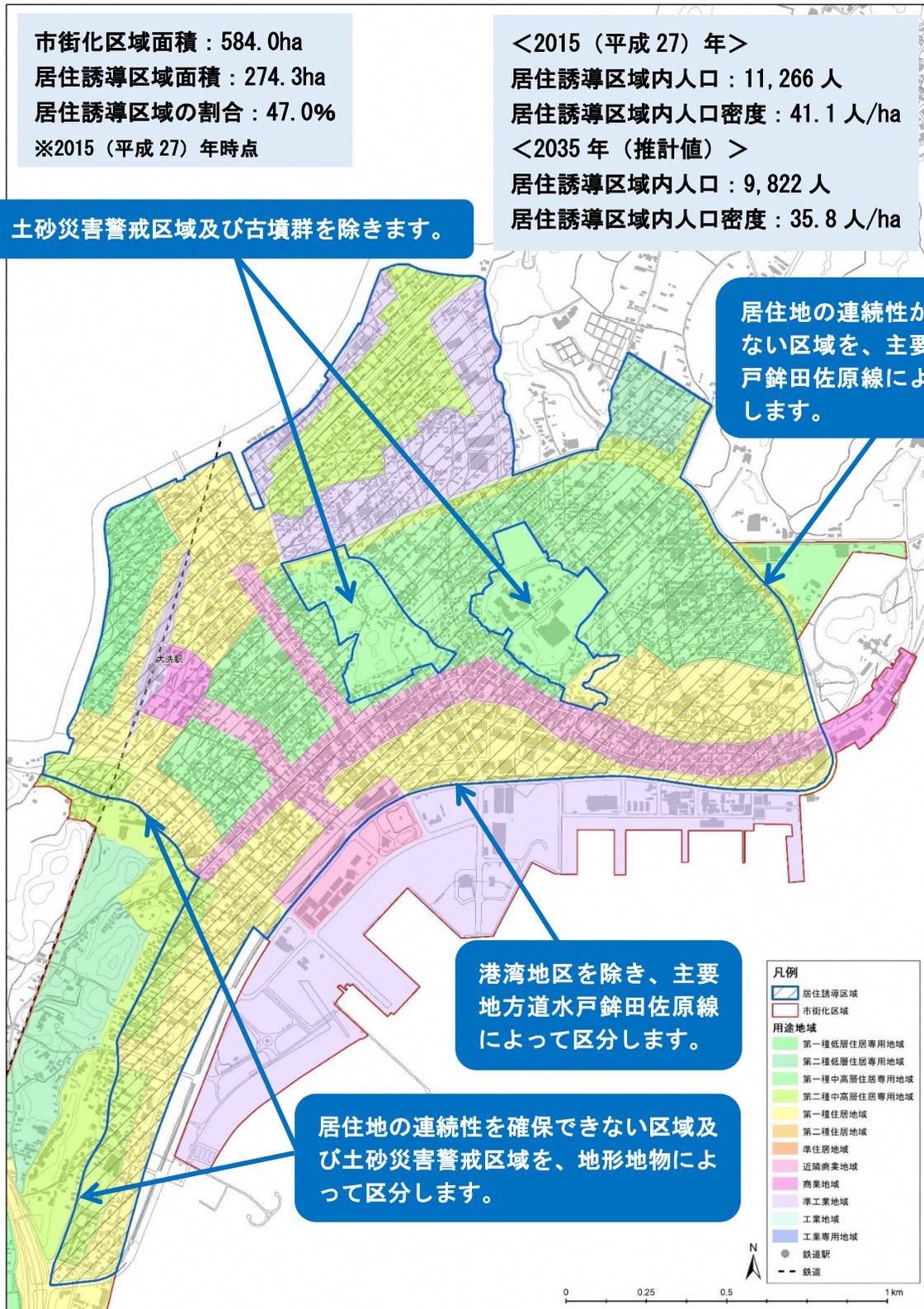


図 6 - 9 居住誘導区域

7 誘導施策

7-1. 都市機能誘導区域及び居住誘導区域のまとめ

第5章及び第6章で設定した都市機能誘導区域及び居住誘導区域は下図のとおりです。

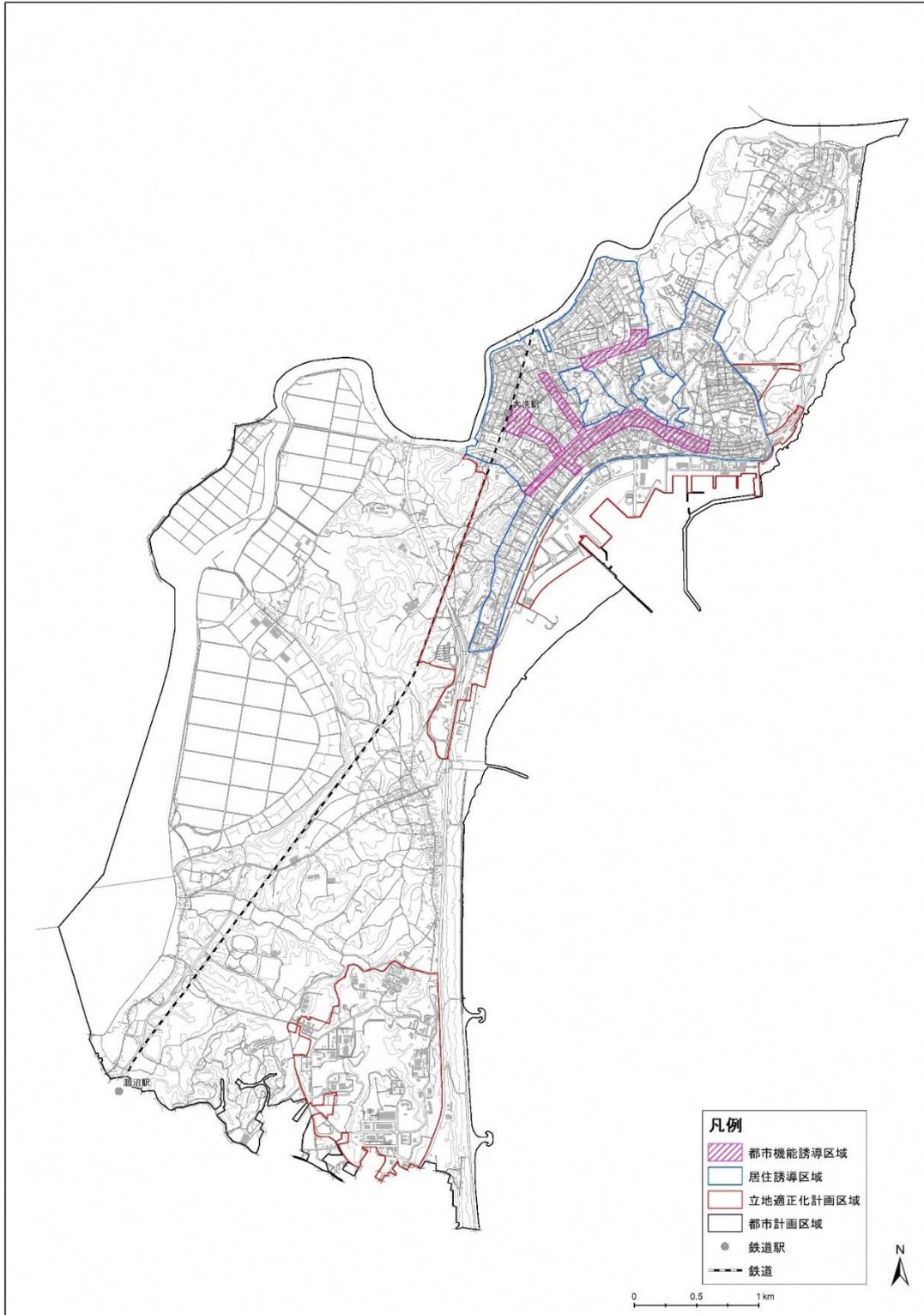


図7-1 都市機能誘導区域及び居住誘導区域

7-2. 誘導施策

都市づくりの方針を基に、都市機能や居住を誘導するための主な施策を以下に整理します。

方針1：若い世代の定住促進に向けた取り組み

- 医療、商業、子育て支援等の生活に必要な都市機能が集約した居住環境の形成に取り組みます。居住地の形成においては、土砂災害等の災害危険性の高い区域の居住を抑制するなどの規制誘導を適正に行い、将来に渡って誰もが安全で安心して暮らせる定住環境を維持します。
- 地域資源を活かした観光・サービス業などの産業振興の施策との連携を図り、地域の経済力の強化と雇用の場の創出を図ります。
- 都市機能の充実には、新たな施設整備だけでなく、低未利用地や空き家、公共施設等の既存ストックを有効活用した整備にも取り組みます。

1-1. 既成市街地の改善

- ① 居住誘導区域における着実な届出制度の運用と民間事業者等への情報共有
本計画の内容や届出制度をホームページや広報誌等での周知、開発相談があった民間事業者等へ適用条件を考慮した国の補助制度等を案内 等
- ② 市街地内の空き家の未然防止と有効活用した利便性の高い住宅地の確保
空き家バンクを活用した空き家流通の促進、空き家を活用した新たな住宅取得に対する補助の検討、空家等対策計画に基づく施策の展開 等
- ③ 都市計画手法等を活用した災害危険性の高い区域での居住抑制と適切な居住誘導
町民ニーズを踏まえた地区計画・特定用途制限地域等の都市計画の変更や新たな指定の検討 等

1-2. 地域産業の振興と雇用の場の創出

- ① 都市機能誘導区域における着実な届出制度の運用と民間事業者等への情報共有
本計画の内容や届出制度をホームページや広報誌等での周知、開発相談があった民間事業者等へ適用条件を考慮した国の補助制度等を案内 等
- ② 市街地内の空き家・空き店舗等の未利用スペースを活用した都市機能施設の誘導
未利用スペースを活用した都市機能立地に対する補助の検討及び既存制度の活用、民間事業者への未利用スペースの案内、空家等対策計画に基づく施策の展開 等
- ③ 利用者ニーズを踏まえた、民間事業者等との連携による大洗駅周辺の適切な整備
利用者ニーズや交通結節点としての機能、将来の財政負担を踏まえた駅周辺整備、整備に際しては民間事業者との積極的な協働を検討 等

1-3. 子育て支援の充実

- ① 都市機能誘導区域における着実な届出制度の運用と民間事業者等への情報共有
⇒1-2-①と同様
- ② 市街地内の空き家・空き店舗等の未利用スペースを活用した機能の誘導
⇒1-2-②と同様
- ③ 公共施設の再編・再配置等による子育て支援機能の拡充
利用需要変化等により生じた空きスペース等を活用した機能の拡充 等

方針 2 : 高齢者の暮らしやすさの向上に向けた取り組み

○ 誰もが安心して歩いて暮らし続けられるよう、医療、福祉等の都市機能の充実や、高齢者にとって快適で魅力ある居住地環境の形成に取り組みます。

2-1. 高齢・福祉等施設の充実

- 都市機能誘導区域における着実な届出制度の運用と民間事業者等への情報共有
⇒1-2-①と同様
- 市街地内の空き家・空き店舗等の未利用スペースを活用した都市機能施設の誘導
⇒1-2-②と同様
- 公共施設の再編・再配置等による高齢者福祉機能等の拡充
⇒1-2-③と同様

2-2. 中心拠点の改善

- 安心・安全に歩ける歩行空間の整備や施設のバリアフリー化等の実施
既存商店街周辺において、利用状況を踏まえた歩行空間及び立地施設のバリアフリー化（段差解消等）の実施 等

2-3. 高齢者世帯の居住誘導

- 居住誘導区域における着実な届出制度の運用と民間事業者等への情報共有
⇒1-1-①と同様

方針 3 : 生活を支える公共交通ネットワークの充実に向けた取り組み

○ 生活に必要な都市機能が利用できるよう、各種公共交通機関の連携による交通結節機能の強化や公共交通が不便な地域の解消に取り組みます。併せて、公共交通機関が将来に渡って維持され続けるよう、利用の促進にも取り組みます。

3-1. 公共交通の利便性の向上

- 公共交通（路線バス、電車）の利用状況に応じた運行本数に関わる要請
公共交通事業者に対する運行本数維持等の要請、コミュニティバスの運行本数の見直し、新たな公共交通サービスの検討 等
- 公共交通に関する案内情報の充実と使い勝手に配慮した公共交通結節点の改良
駅・バス停での情報案内の仕組みの構築、来訪者向けの情報案内板の整備 等
- 利用者ニーズを踏まえた、民間事業者等との連携による大洗駅周辺の適切な整備
⇒1-2-③と同様

3-2. 中心拠点と集落地の連携強化

- 町民のより一層の公共交通利用促進に向けた情報提供等の実施
公共交通に関する情報の充実、自家用車から公共交通への転換を促す取り組みの実施 等
- 地域公共交通網形成計画の検討
将来にわたって持続可能な公共交通体系の構築を目指すため「地域公共交通網形成計画」の策定を検討

7-3. 届出制度

(1) 都市機能誘導区域外における開発行為などの届出

- 都市機能誘導区域毎に定めた誘導施設について、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向等を把握するため、都市機能誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する30日前までに町への届出が義務付けられます。

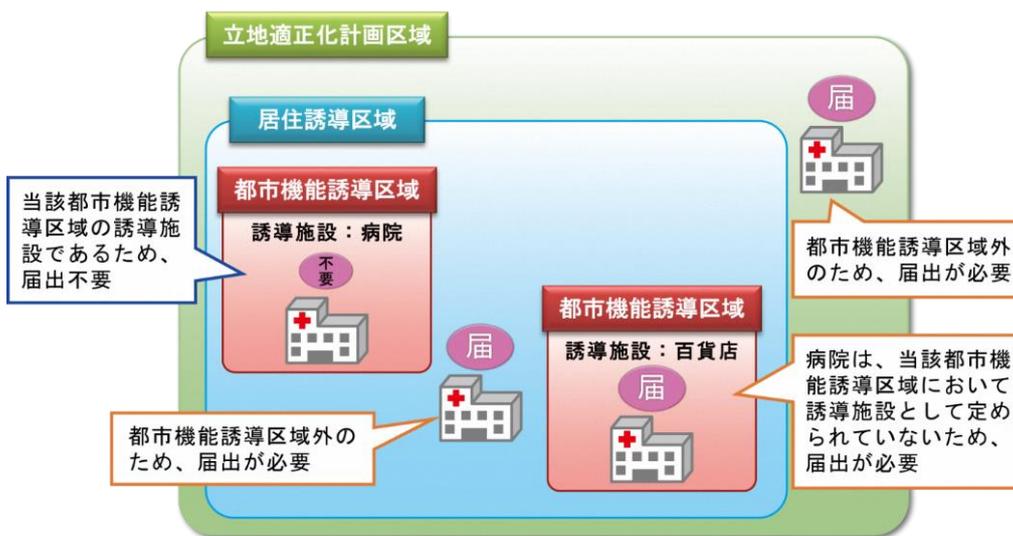
届出の内容が、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合には、勧告などの必要な措置を行うことがあります。（都市再生特別措置法第108条）

開発行為

- ①誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合

建築行為

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合



出典：立地適正化計画の説明会資料(2015（平成27）年6月1日時点版・国土交通省)に一部加筆

図7-2 都市機能誘導区域及び誘導施設に関わる届出対象のイメージ

(2) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休止又は廃止の届出

- 都市機能誘導区域内において、都市機能誘導区域毎に定めた誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、30日前までに町への届出が義務付けられます。

届出の内容が、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止する誘導施設の建築物を有効に活用する必要があると認められる場合には、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告を行うことがあります。（都市再生特別措置法第108条の2）

表 7-1 誘導施設一覧

機能分類	施設	定義	都市機能誘導区域 ＜●：該当する誘導区域＞		
			大洗駅 周辺	既存商店 街・ 町役場周辺	五反田 地区沿道 周辺
介護 福祉	福祉施設	老人福祉法・介護保険法に定める施設、事業の用に供する施設のうち、通所・訪問サービスの提供を主目的とするもの		●	●
	交流施設 (高齢)	同世代・多世代との交流を目的とした施設		●	
子育て 支援	保育施設	就学前のこどもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に定める認定こども園	●		●
		就学前のこどもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第5項に定める保育所等	●		●
	学童保育	児童福祉法第6条の3第2項に基づき、公共又は民間が設置する学童保育施設	●		
	児童館	児童福祉法第40条に定める児童厚生施設		●	
	託児施設	児童福祉法に基づく届出が必要とされる認可外保育施設	●		●
	交流施設 (子育て)	託児スペース及び同世代・多世代が交流する空間を有した施設		●	
商業	集客施設	主に来訪者の利用に供されることを目的とした、飲食・物販・体験機能のいずれかを備えた施設	●	●	
	店舗	店舗面積が250㎡以上1,000㎡未満の生鮮食品及び日用品を扱う店舗		●	
医療	診療所 (内科)	医療法第1条の5に定める診療所のうち診療科目に内科を有するもの		●	●
	診療所 (外科)	医療法第1条の5に定める診療所のうち診療科目に外科を有するもの		●	●
	診療所 (小児科)	医療法第1条の5に定める診療所のうち診療科目に小児科を有するもの	●	●	●
金融	銀行	銀行法第4条に基づく免許・許可・登録等を受けている業者の窓口を有する店舗		●	
	信用金庫 信用組合	信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び労働金庫連合会		●	

(3) 居住誘導区域外における開発行為などの届出制度

○ 居住誘導区域外における住宅開発の動向等を把握するため、居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する30日前までに町への届出が義務付けられます。

届出の内容が、居住誘導区域内への住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合には、勧告などの必要な措置を行うことがあります。（都市再生特別措置法第88条）

開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの

①の例示

3戸の開発行為

届



②の例示

800m²

2戸の開発行為

不要



建築行為

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

①②の例示

3戸の建築行為

届



②の例示

1戸の建築行為

不要



出典：立地適正化計画の説明会資料(2015（平成27）年6月1日時点版・国土交通省）に一部加筆

図7-3 居住誘導区域外に関わる届出対象のイメージ

8 今後の計画の進め方

8-1. 計画目標

- 本計画の方針に沿った都市づくりを着実に進めていくため、達成状況を評価するための計画目標を次のとおり設定します。

(1) 定住促進に関する目標値

- 居住誘導区域内の適正な人口密度を維持します。
- 生産年齢人口（若い世代・子育て世代）の減少を抑制します。

目標指標 1-1：居住誘導区域内の人口密度	
現況値(2015(平成27)年)	目標値(2038年)
41.1人/ha	40.0人/ha以上 (現状維持) ※人口の将来見通しでは35.7人/haと推計(推計値は2035年時点) ※人口密度40人/haは既成市街地における人口密度の標準の値(都市計画法施行規則の規定)

目標指標 1-2：居住誘導区域内の生産年齢人口	
現況値(2015(平成27)年)	目標値(2038年)
6,890人	6,900人以上 (現状維持) ※人口の将来見通しでは5,423人と推計(推計値は2035年時点)

※居住誘導区域内の人口及び人口密度は、100mメッシュ人口分布(国勢調査)に基づき計測します。



<都市づくりの効果>

若い世代を中心としたまちなか居住が進み多様な世代の町民が集うことにより人口密度が保たれ、町の中心拠点が形成され続けます。

(2) 都市機能誘導に関する目標値

- 都市機能誘導区域内に子育て世代及び高齢者世代に係る施設の立地を誘導します。

目標指標 2：都市機能誘導区域内の「子育て支援施設」及び「介護・福祉施設」の立地数	
現況値(2018 (平成 30) 年)	目標値(2038 年)
<p>2 箇所</p> <p>※子育て支援施設：1 箇所 (既存商店街・町役場周辺)</p> <p>※介護・福祉施設：1 箇所 (五反田地区沿道周辺)</p>	<p>4 箇所 以上</p> <p>※既存施設の維持</p> <p>※子育て支援施設及び介護・福祉施設をそれぞれ 1 箇所以上の立地</p>



<都市づくりの効果>

都市機能誘導区域に子育て支援施設や高齢者向け施設の立地が進むことで、高齢者や子育て世代等が歩いて暮らせる豊かな生活環境の確保が期待されます。

(3) 公共交通サービスに関する目標値

- 中心拠点への移動手段であるコミュニティバスの運行を維持します。

目標指標 3：コミュニティバスの運行路線数と利用者数	
現況値(2016 (平成 28) 年)	目標値(2038 年)
<p>路線数：2 路線</p> <p>利用者数：69,000 人/年</p>	<p>路線数：2 路線 以上</p> <p>利用者数：70,000 人/年 以上</p> <p>(現状維持)</p>

※コミュニティバス（海遊号・なっちゃん号）の年間利用者数等は、大洗町まちづくり推進課の統計資料に基づきます。



<都市づくりの効果>

居住誘導区域内外の生活拠点が公共交通で結ばれることにより、誰もが気軽に利用できる移動手段が確保され、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造の実現が期待されます。

8-2. 計画の評価・見直し

- 本計画は、まちづくりに関する上位関連計画等の見直しとの整合を図りつつ、概ね5年毎に本計画に定められた施策・事業の実施状況及び目標値の達成状況を検証するとともに、検証結果に基づき、必要に応じて本計画の見直しを行っていくものとします。また、必要に応じて都市再生協議会等の外部委員会による評価・検証も行うこととします。
- 具体的には、PDCAサイクルの考え方にに基づき、適切な進行管理を行いつつ、目標値の達成を目指していくものです。

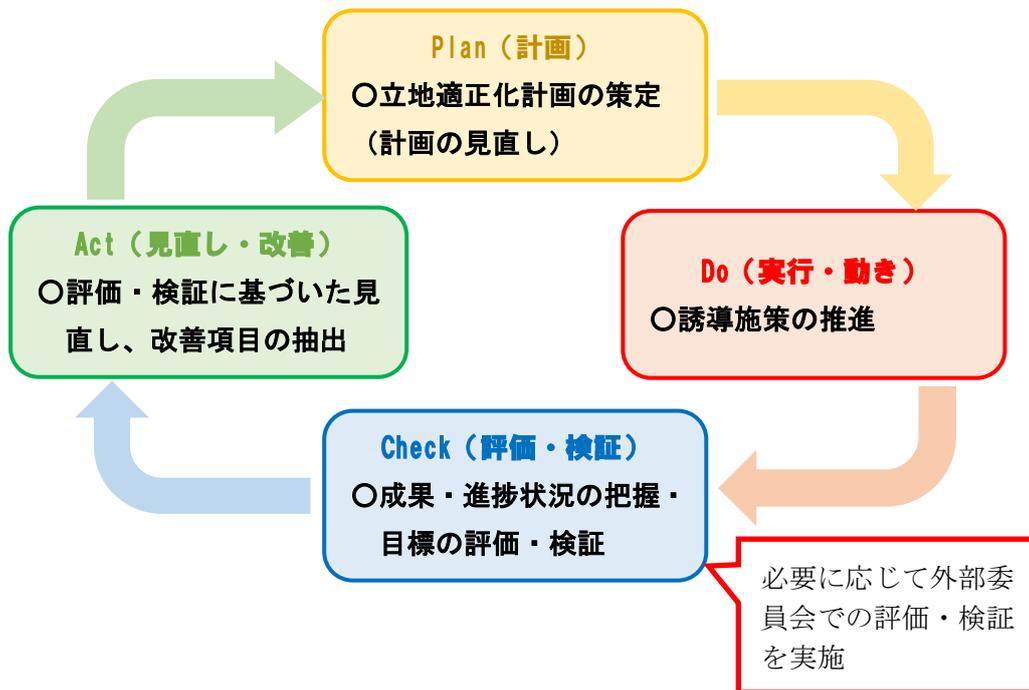


図8-1 PDCAサイクルによる進行管理のイメージ

大洗町立地適正化計画

平成 31（2019）年 3 月

大洗町まちづくり推進課

〒311-1392

茨城県東茨城郡大洗町磯浜町 6881 番地の 275

電話 029-267-5111（代表）
