

#### ④ 災害危険区域

- 災害危険区域（出水）は、涸沼川沿いの堀割・五反田周辺地区に指定されています。

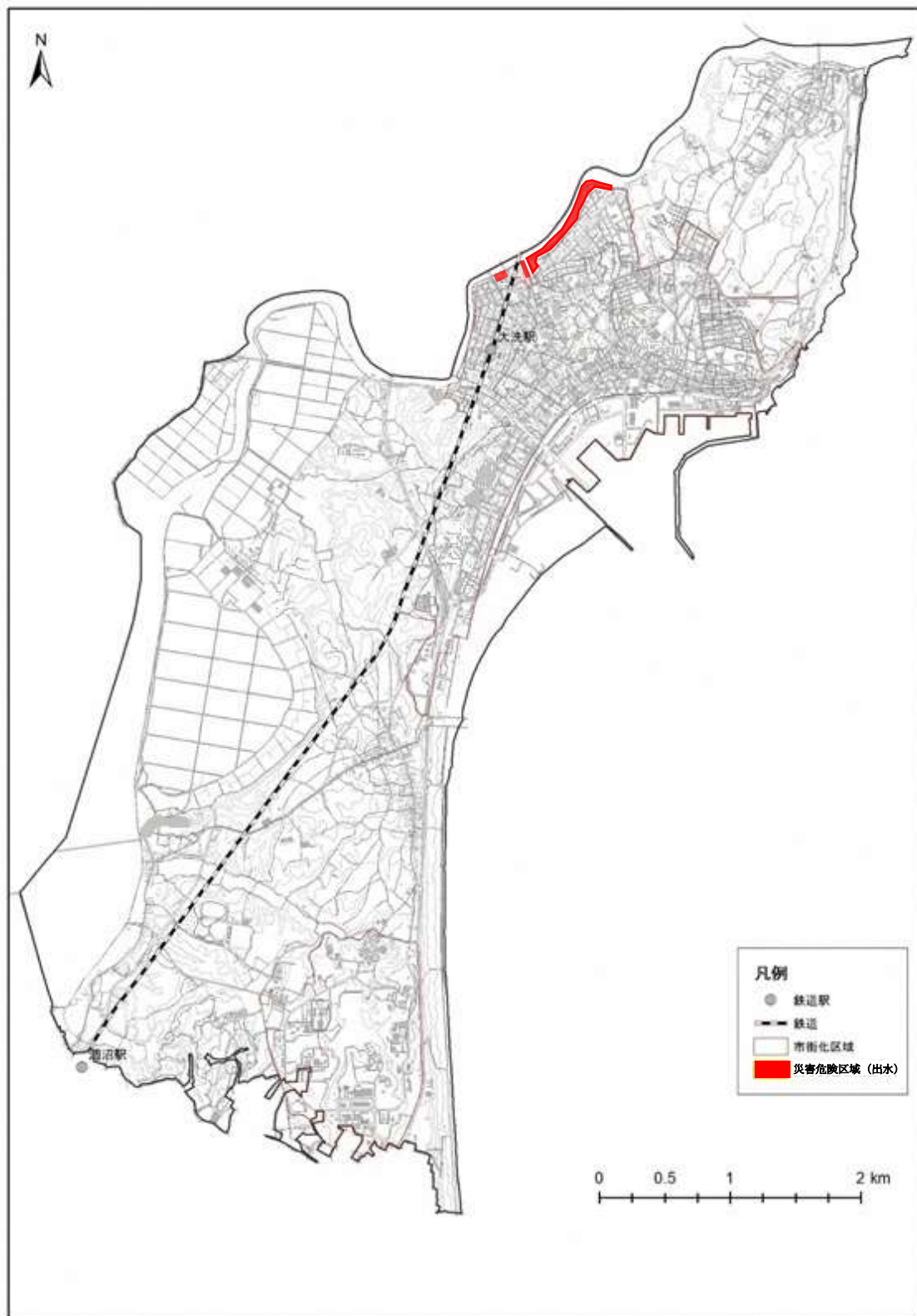


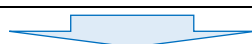
図 2 - 2 6 - 1 災害危険区域の指定状況

### 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。



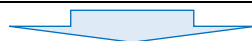
##### 【課題】

- 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。
- 涸沼川沿川の一部区域に災害危険区域（出水）が指定されています。
- 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。

## 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。

参考：国土交通省都市計画運用指針（第12版（2023（令和5年）7月11日一部改正）

＜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。

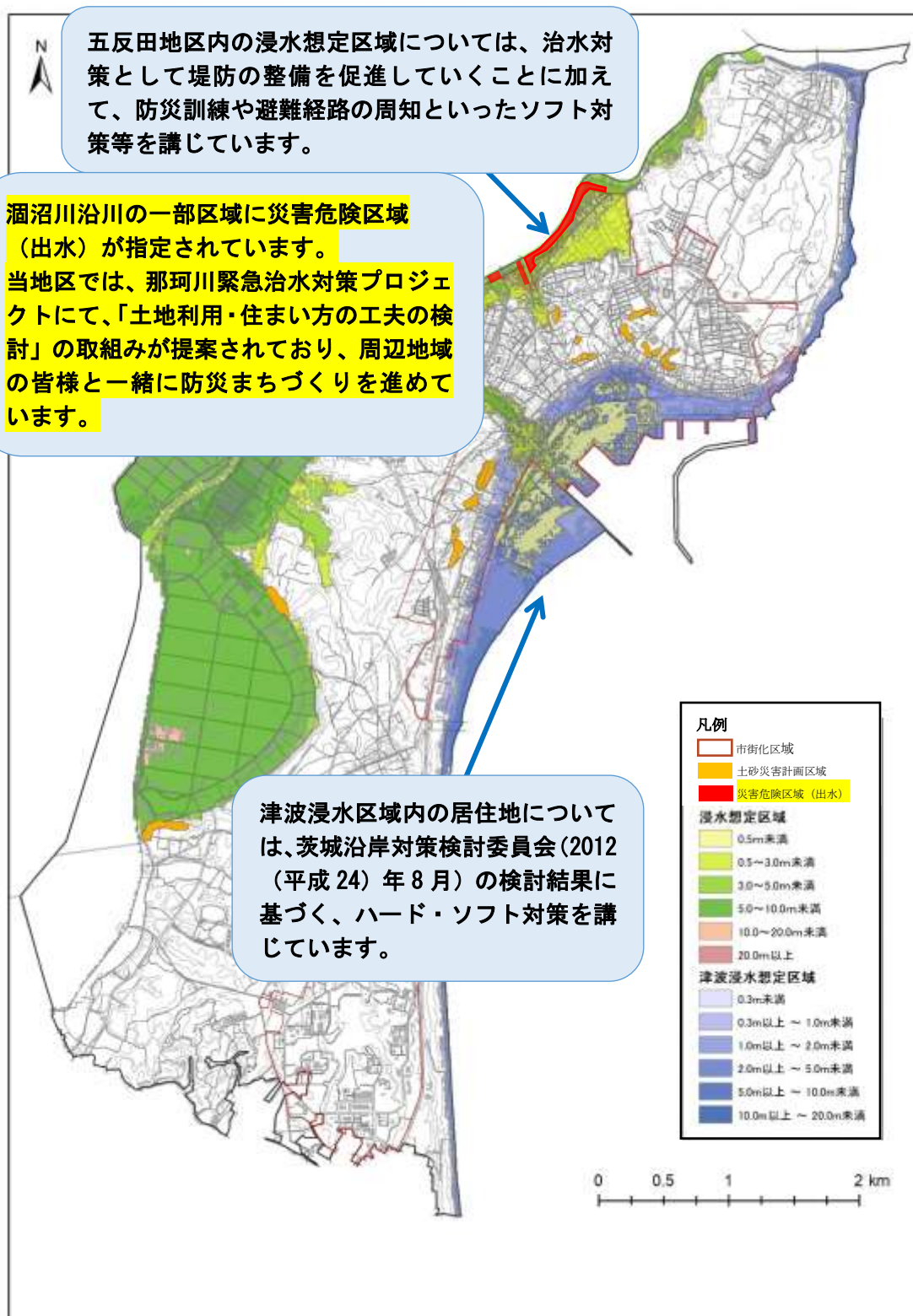


図5-6 災害の危険性がある区域

### 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。

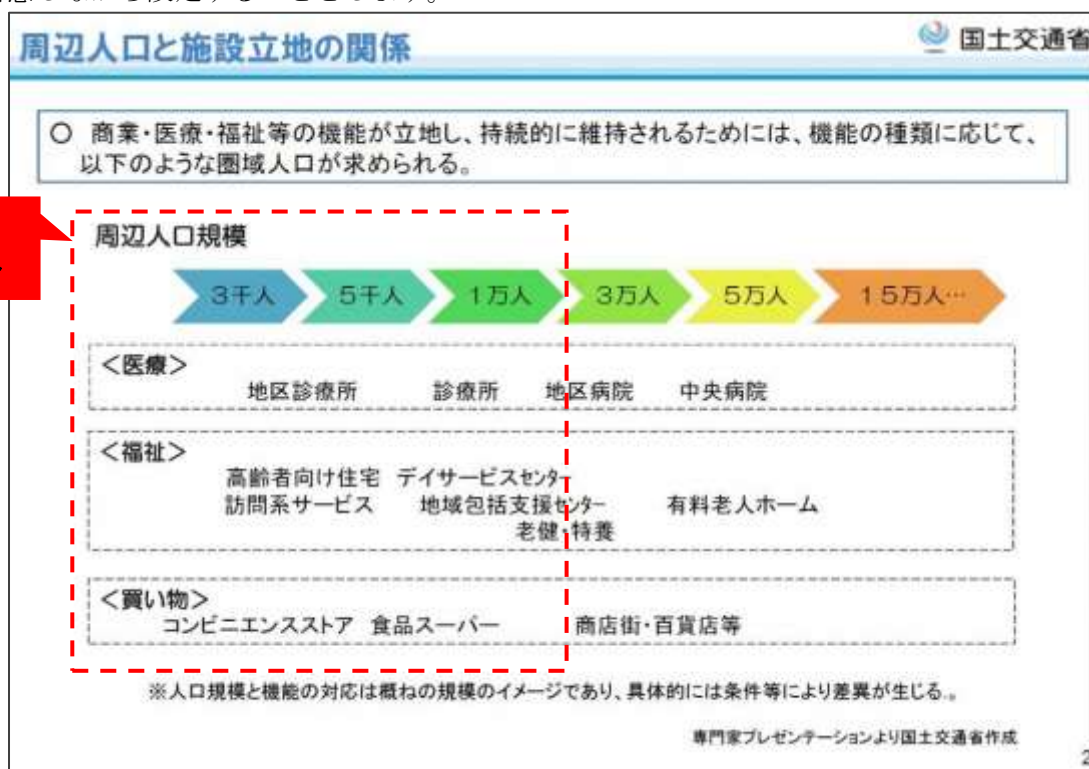
#### <誘導施設の考え方>

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、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、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。

参考：国土交通省都市計画運用指針（第12版（2023（令和5年）7月11日一部改正）

- 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

## 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。

参考：国土交通省都市計画運用指針（第12版（2023（令和5年）7月11日一部改正）

## 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
- オ 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（同法第2条第4項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第1項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
- カ 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（同法第2条第3項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第1項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
- キ 土砂災害特別警戒区域
- ク 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第56条第1項に規定する浸水被害防止区域

## ＜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 津波災害特別計画区域
- イ 災害危険区域（居住誘導区域に含まないこととされている区域：イに掲げる区域を除く。）

## ＜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こと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 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、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される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

参考：国土交通省都市計画運用指針（第12版（2023（令和5年）7月11日一部改正）



## 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。

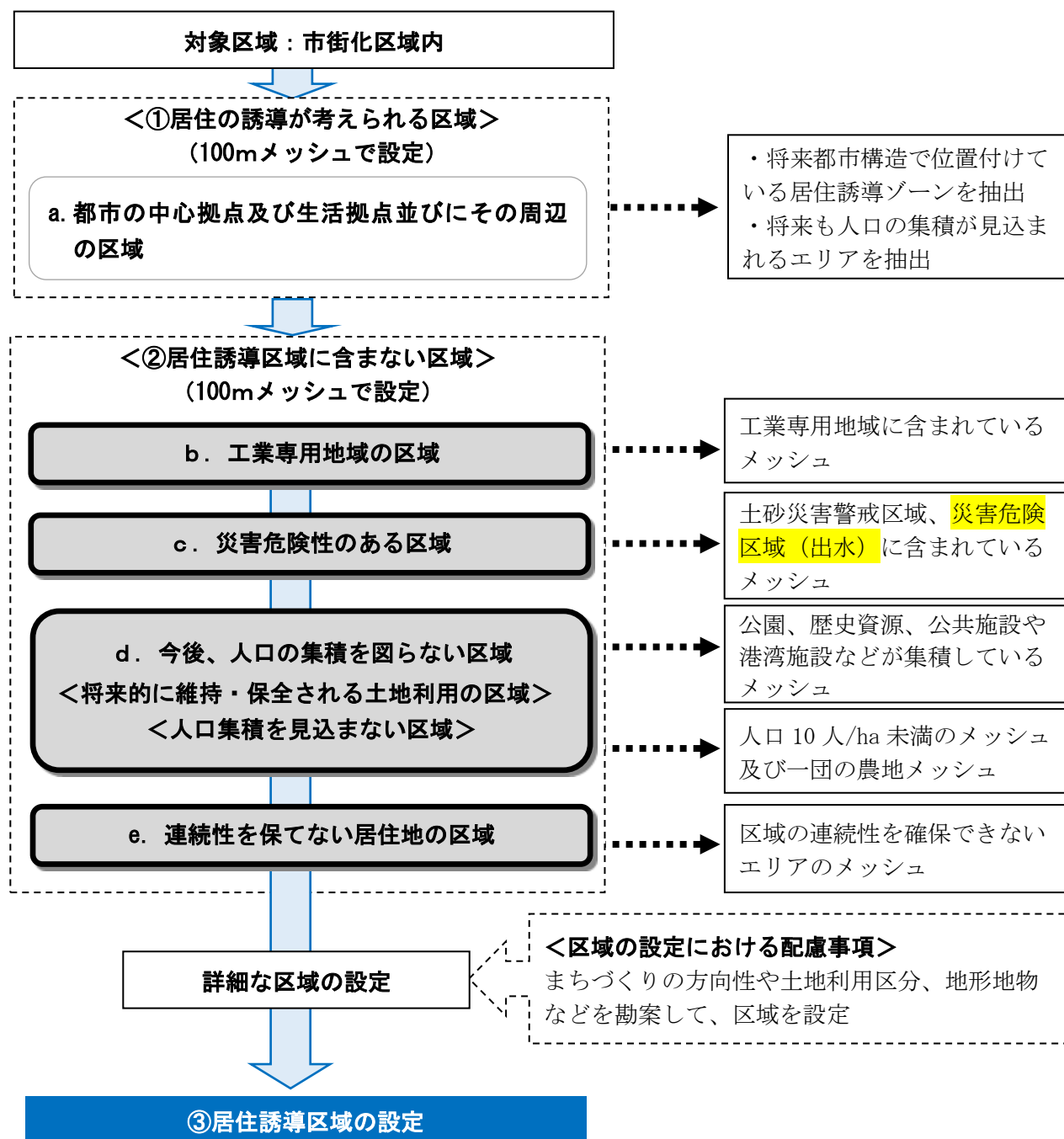


図6-1 居住誘導区域の設定の検討フロー

c. 災害危険性のある区域

土地区画整理事業により都市基盤施設が整った良好な住宅地となっていることや、五反田地区内の浸水想定区域については、治水対策として堤防の整備を促進していくことに加えて、防災訓練や避難経路の周知といったソフト対策等を講じていることから、居住誘導区域に含めることとします。

災害危険区域（出水）に指定されている区域を除きます。

当地区では、那珂川緊急治水対策プロジェクトにて、「土地利用・住まい方の工夫の検討」の取組みが提案されており、周辺地域の皆様と一緒に防災まちづくりを進めています。

土砂災害警戒区域に指定されているため、居住誘導区域から除きます。

津波浸水区域内の居住地については、茨城沿岸対策検討委員会（2012（平成24）年8月）の検討結果に基づく、ハード・ソフト対策を講じているため、居住誘導区域に含めることとします。

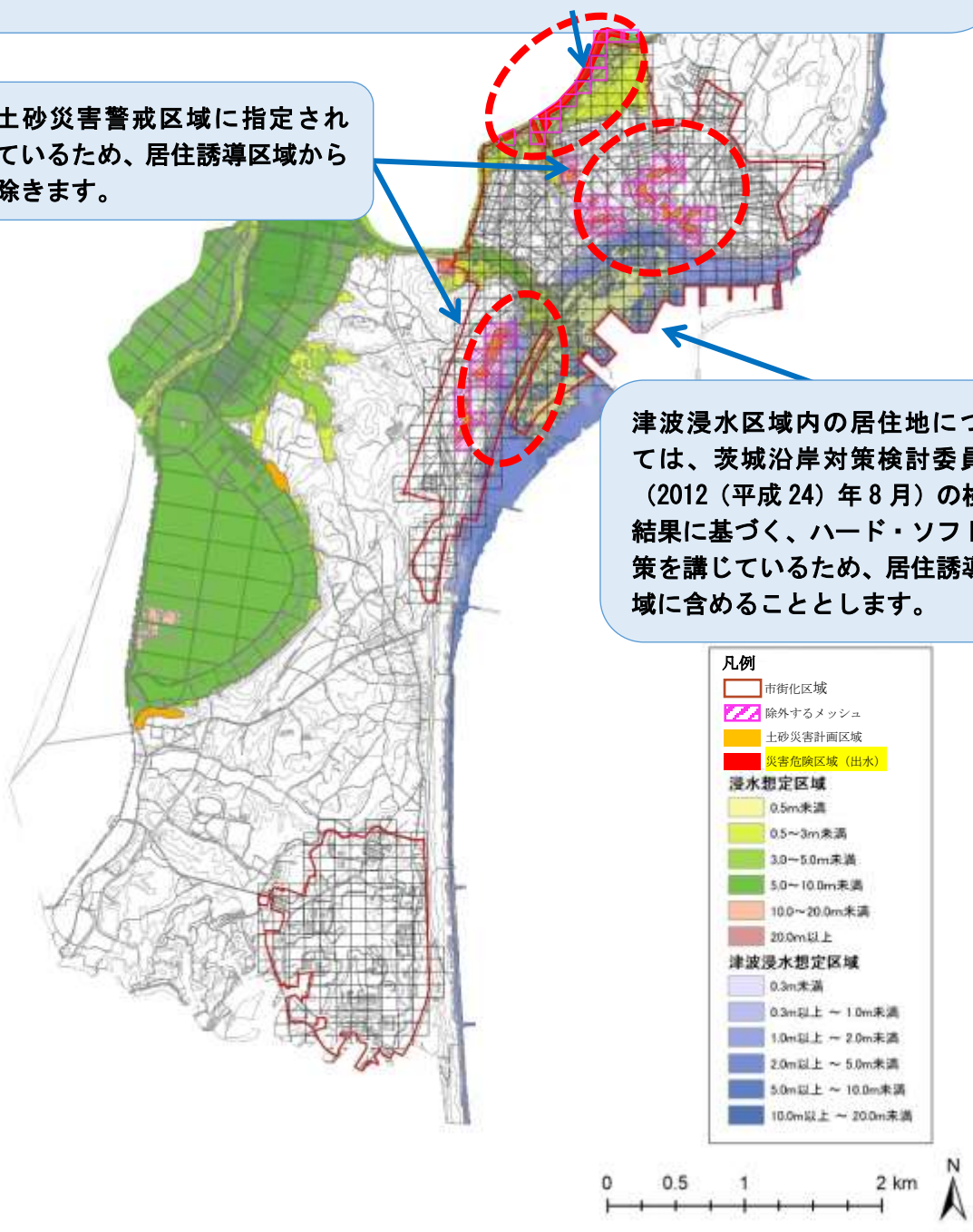


図6-5 災害危険性のある区域

### 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、土砂災害警戒区域及び災害危険区域（出水）に指定されている区域は居住誘導区域から除きます。

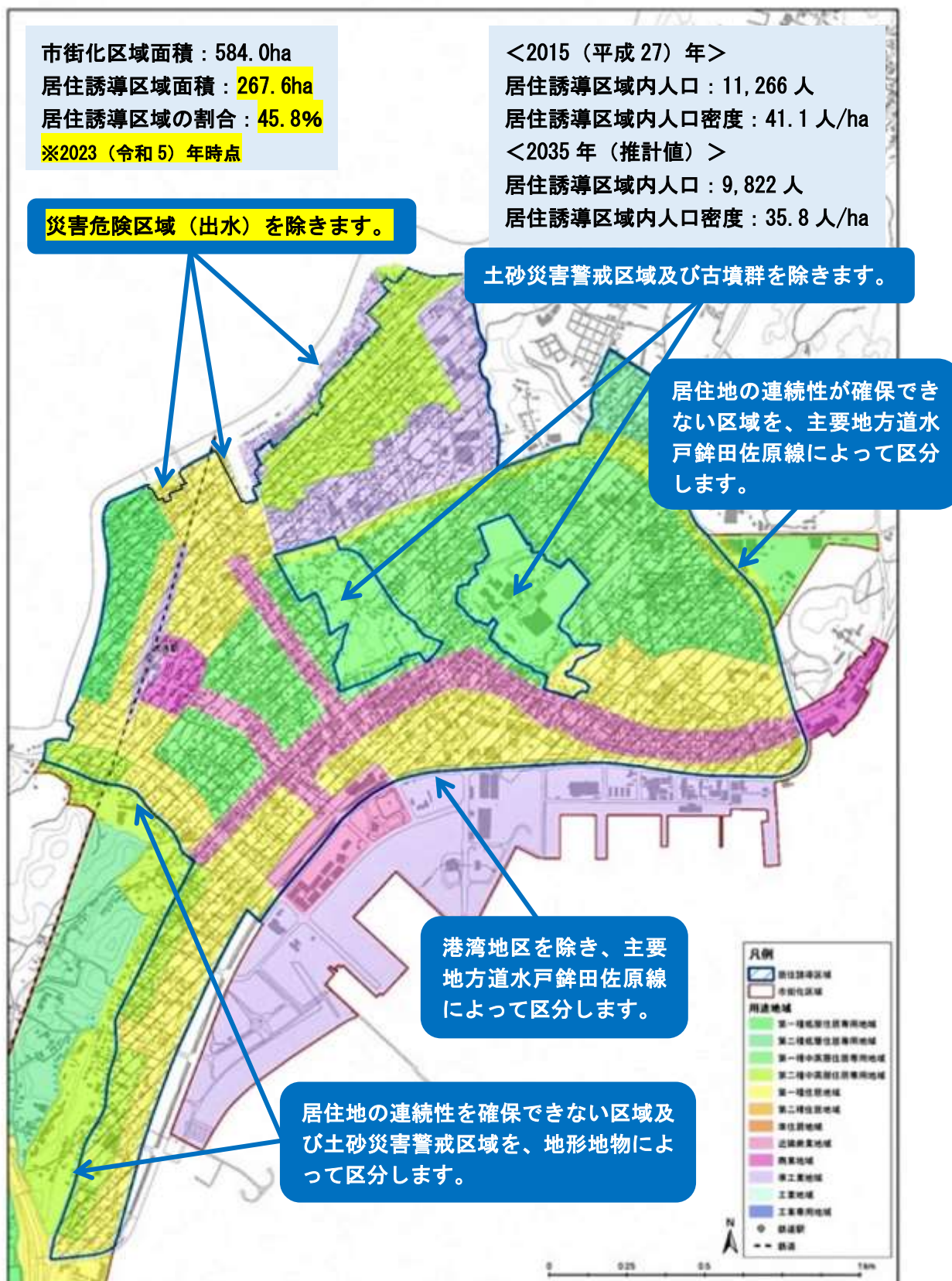


図6-9 居住誘導区域

## 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。

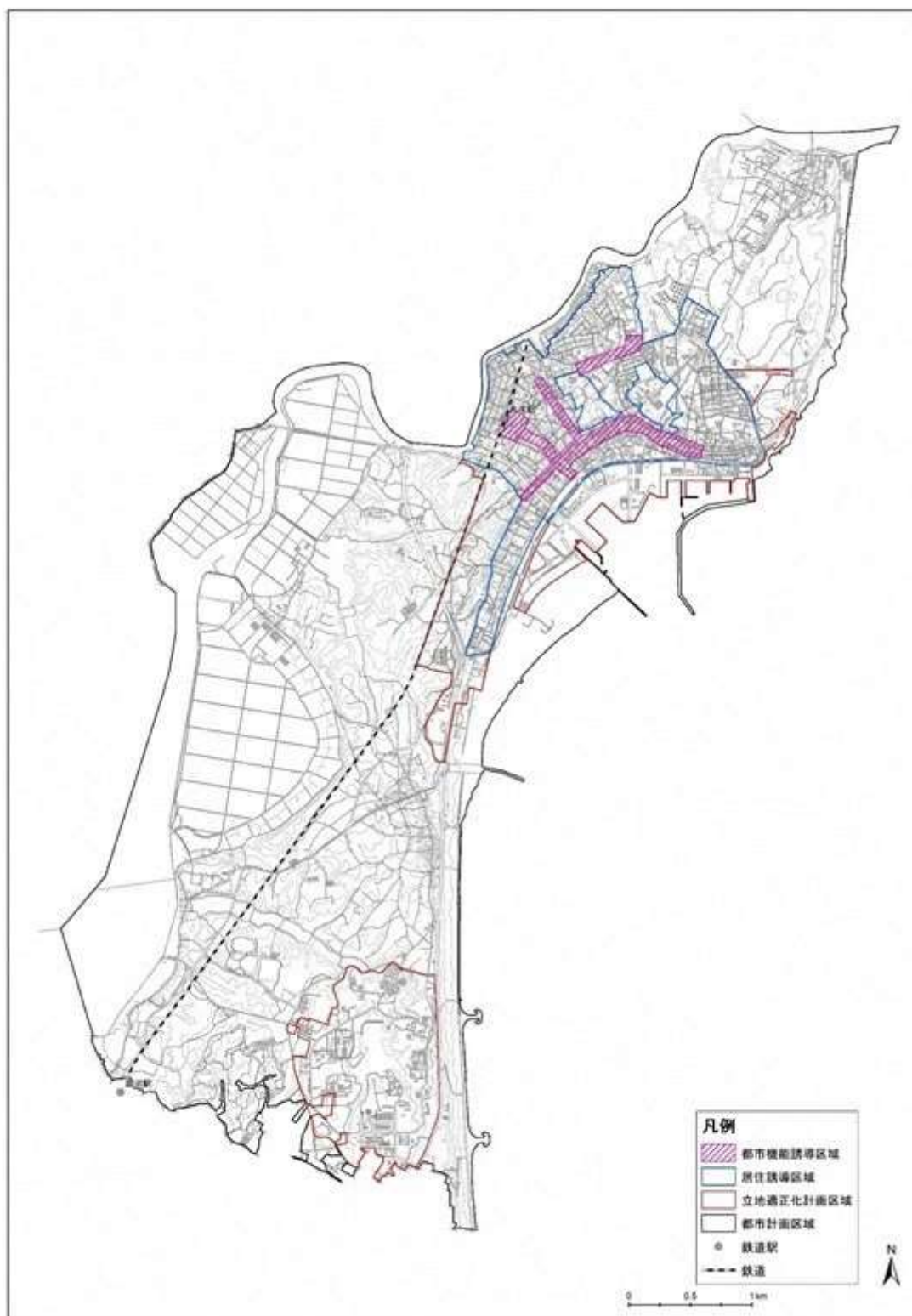


図7-1 都市機能誘導区域及び居住誘導区域