

## 立地適正化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。

## 立地適正化計画の区域と目標年次

### （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。

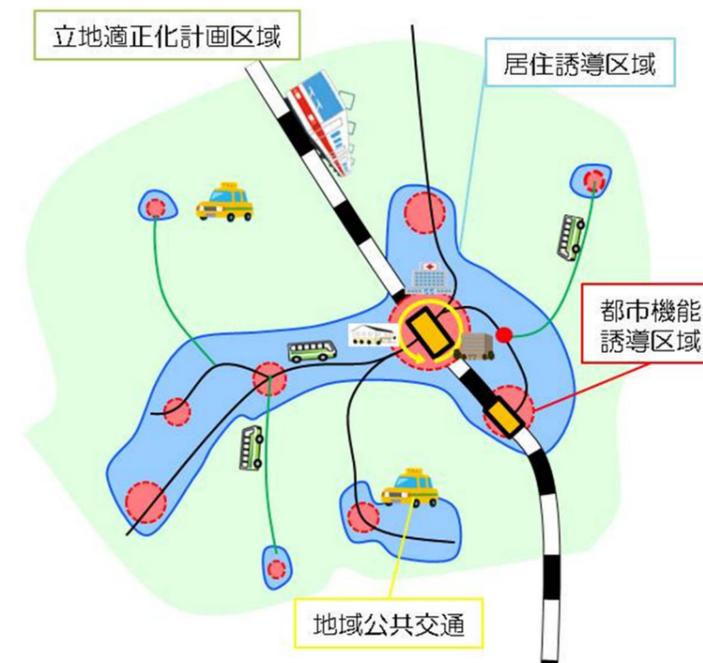
### （2）目標年次

- 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）立地適正化計画の位置付け

- 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ないとされています。



都市機能誘導区域	居住誘導区域
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 都市機能誘導区域は、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、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。</li> <li>○ 都市機能誘導区域毎に、居住者の福祉や利便性の向上を図るために必要な誘導すべき都市機能増進施設を定めます。</li> </ul> <p>《誘導施設として想定される施設》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 病院、診療所</li> <li>・ 幼稚園、保育所、小学校</li> <li>・ 図書館、博物館、スーパー など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアで人口密度を維持することにより、生活サービス等が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。</li> <li>○ 将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定するものとし、以下の区域には設定しないよう留意する必要があります。</li> </ul> <p>《留意が必要な区域》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害リスクが伴う区域など（土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水想定区域 など）</li> </ul>
↓	↓
<p style="text-align: center; color: #e91e63;">＜都市機能誘導区域の制度運用＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為を行おうとする場合又は新築・改築・用途変更しようとする場合、市町村への届出が義務付けられます。</li> <li>○ 区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市町村への届出が義務付けられます。</li> </ul>	<p style="text-align: center; color: #0070c0;">＜居住誘導区域の制度運用＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 区域外で3戸以上の住宅の建築や1,000㎡以上の住宅の開発等を行う場合、市町村への届出が義務付けられます。</li> </ul>

## 立地適正化計画の主な改定箇所

このたび、計画策定から概ね5年が経過したことから、目標の達成状況を評価するとともに、近年の都市再生特別措置法の一部改正に伴い、頻発・激甚化する自然災害に対応するための防災指針の策定を行いました。主な改定内容は以下のとおり、抜本的な改定ではなく、部分改定を行いました。

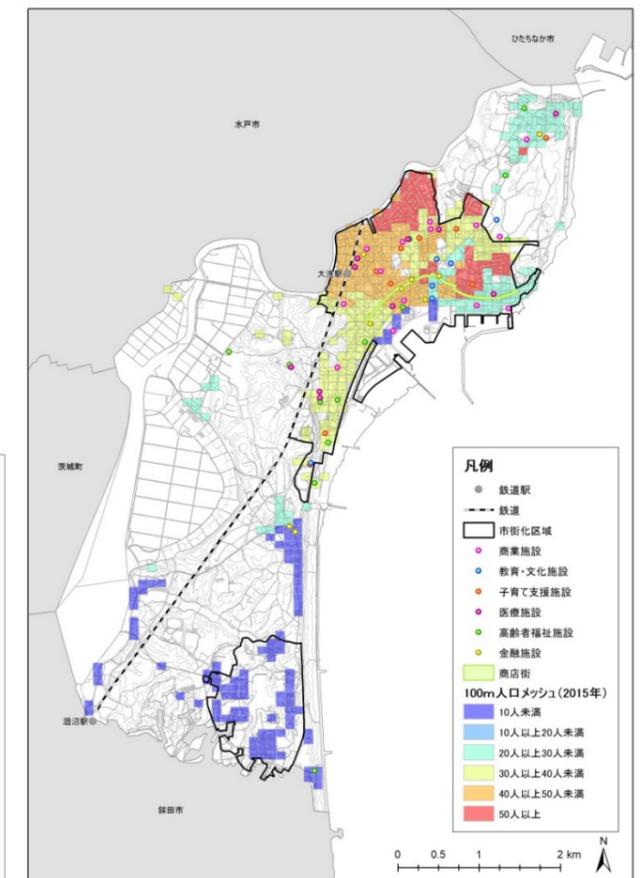
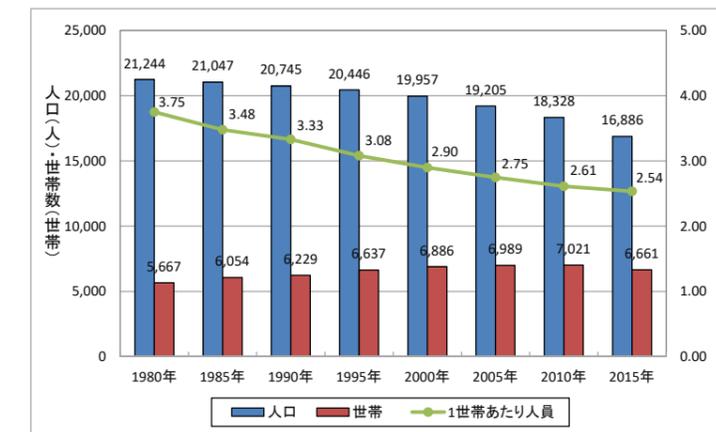
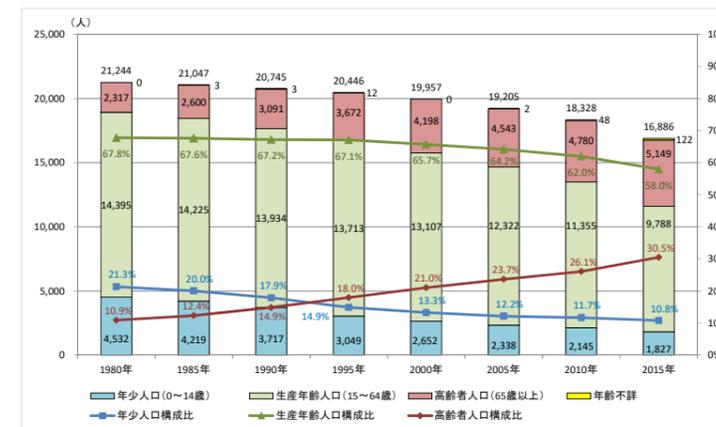
計画の構成	主な改定内容
はじめに（新規追加）	・改定の概要を追加しました。
1 立地適正化計画の概要	・改定の概要を追加しました。
2 大洗町の現況	・「災害に関する法規制等の状況」については、防災指針における「災害リスクの分析」と内容が重複することから、統合のうえ削除しました。
3 持続可能な都市づくりに向けた今後の課題	—
4 立地適正化に関する都市づくりの方針	—
5 都市機能誘導区域	—
6 居住誘導区域	—
7 誘導施策	・施策・事業の実施状況について検証を行いました。 ・「大洗町地域公共交通計画」を策定したことを踏まえ、同計画に関わる施策の記載を更新しました。
8 防災指針（新規追加）	・防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、課題を踏まえた取り組み方針に基づく具体的な取組を位置付けました。 ・対象とする災害は、洪水（内水・外水）、津波、土砂災害、地震として整理しました。
9 今後の計画の進め方	・計画中間期における目標値の達成状況について検証を行い、その結果と対応方針を整理しました。 ・「大洗町地域公共交通計画」の策定に伴い、目標値を一部変更しました。

## 持続可能な都市づくりの観点からの現況と課題

### （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 2.0m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。

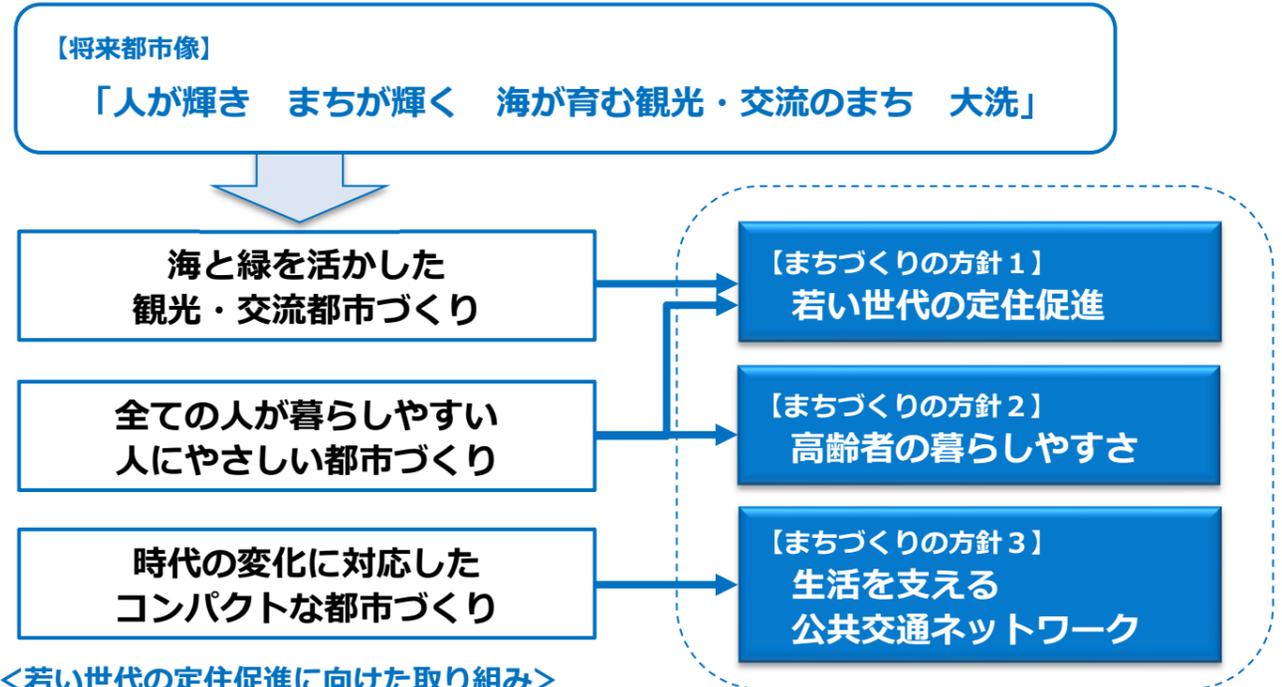


【課題】

- 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。

立地適正化計画が目指す都市づくりの方針

- 立地適正化計画における都市の将来像は、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像を共有することとし、立地適正化計画の観点より、その実現に向けた方針を設定します。



＜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、福祉、子育て支援、商業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。

＜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。

＜生活を支える公共交通ネットワークの充実にに向けた取り組み＞

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。

## 《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。

## 《公共交通ネットワーク軸》

- 大洗駅周辺を交通結節点に位置付け
- 鹿島臨海鉄道は生活及び広域移動の交通手段となる軸
- バス交通により、大洗駅を起点とした中心生活拠点と居住誘導ゾーン内の循環、集落生活拠点をネットワーク

## 《都市拠点》

### ①中心生活拠点

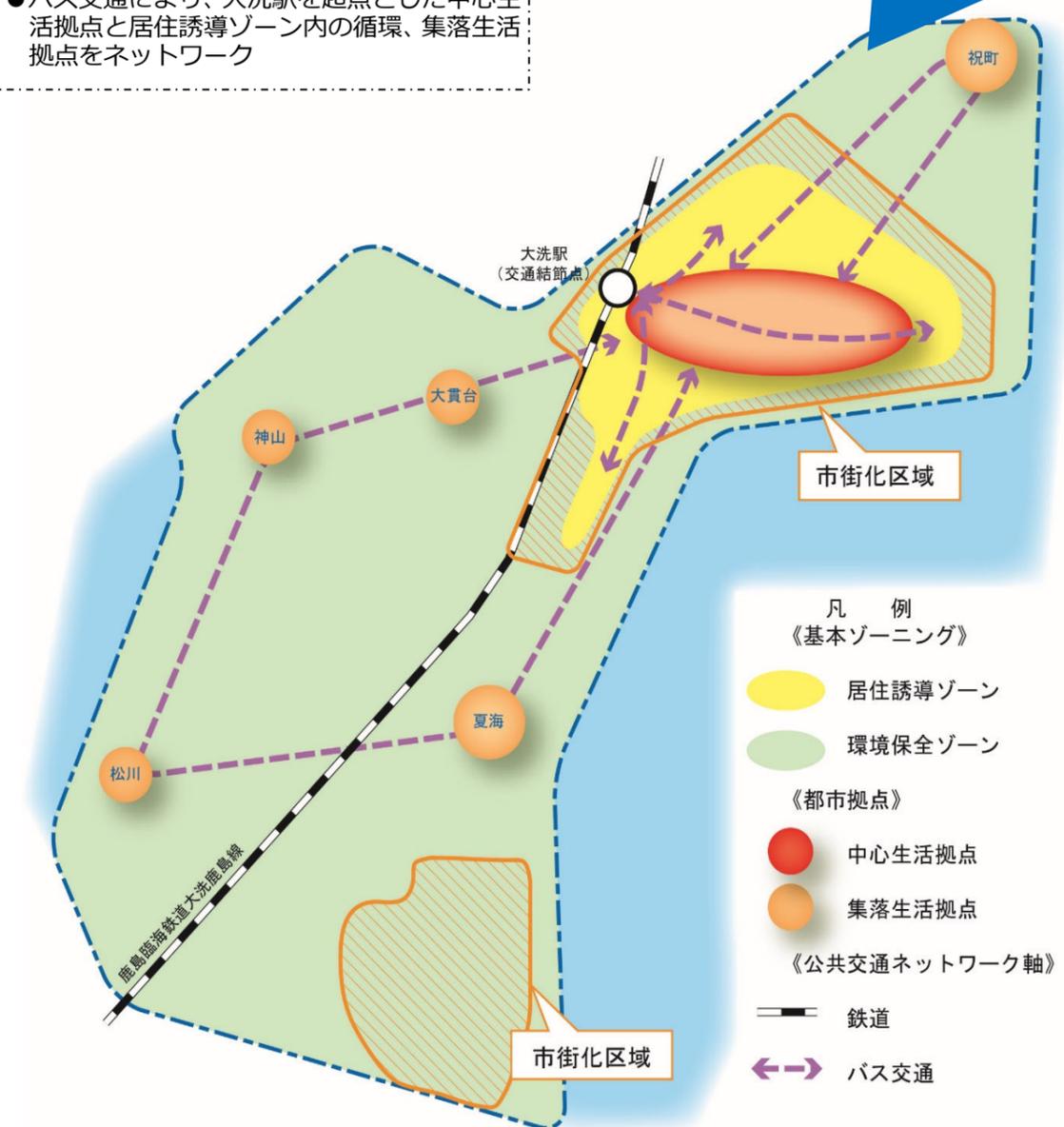
● 大洗町の玄関口となる大洗駅周辺、都市計画道路駅前海岸線沿道、町役場周辺及び本町の中心部に形成される商店街を、「中心生活拠点」として位置付けます。

### 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。

- ・ 祝町地区 ・ 夏海地区 ・ 松川地区
- ・ 神山地区 ・ 大貫台地区

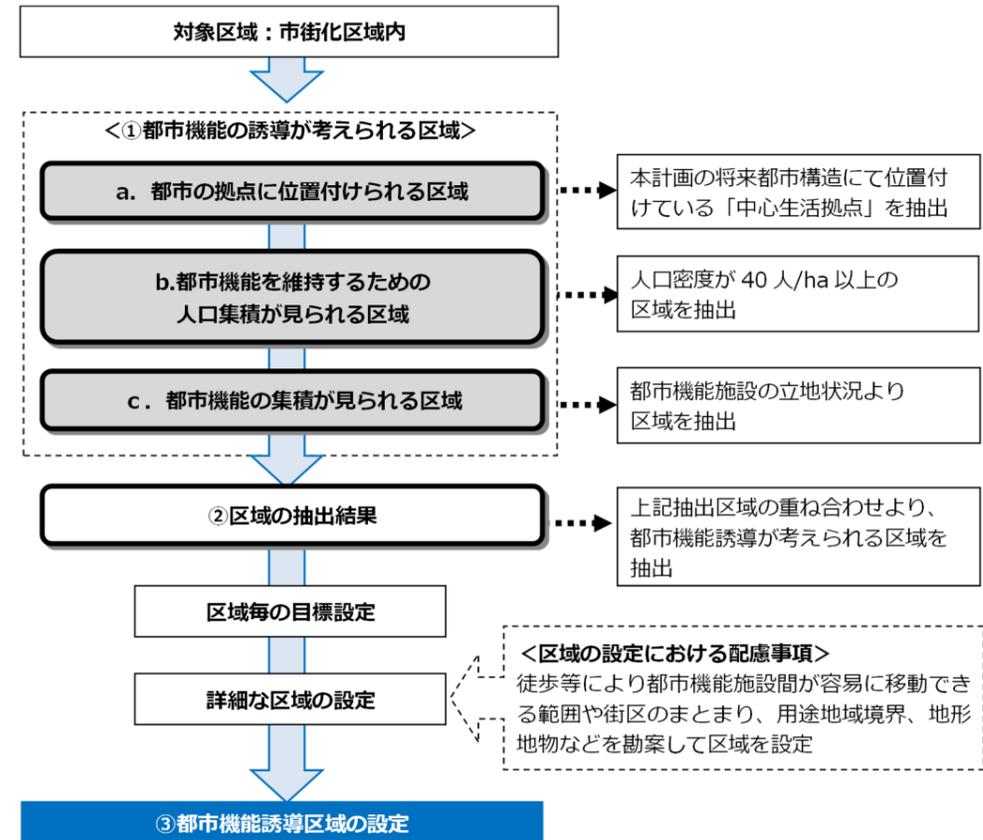
## 立地適正化計画が目指す 将来都市構造



## 都市機能誘導区域及び誘導施設

### (1) 都市機能誘導区域の考え方

- 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。



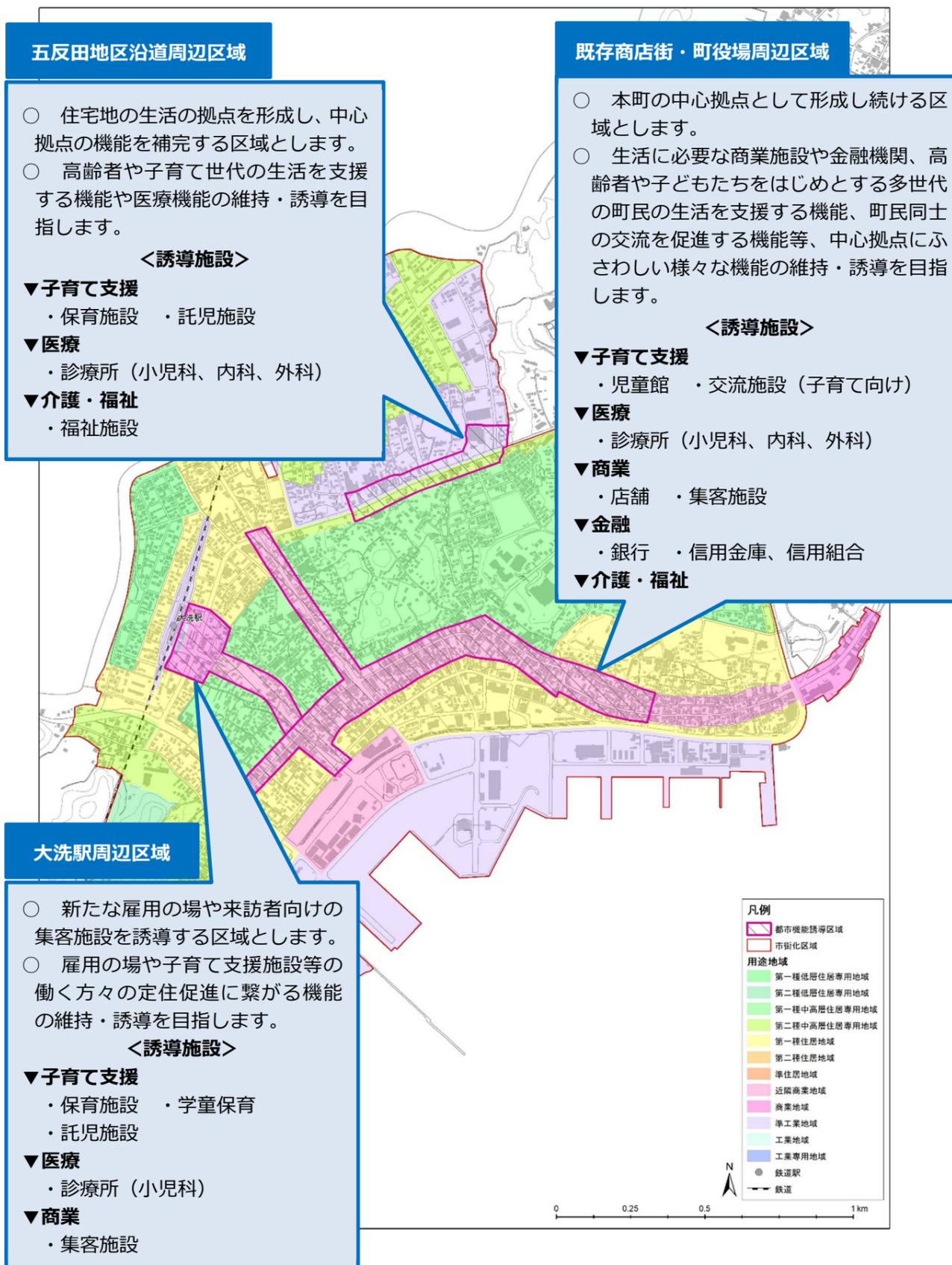
### (2) 都市機能誘導施設の考え方

- 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			●		●		
2. 高齢者の暮らしやすさ		●		●		●	

●：誘導していくことがふさわしい都市機能

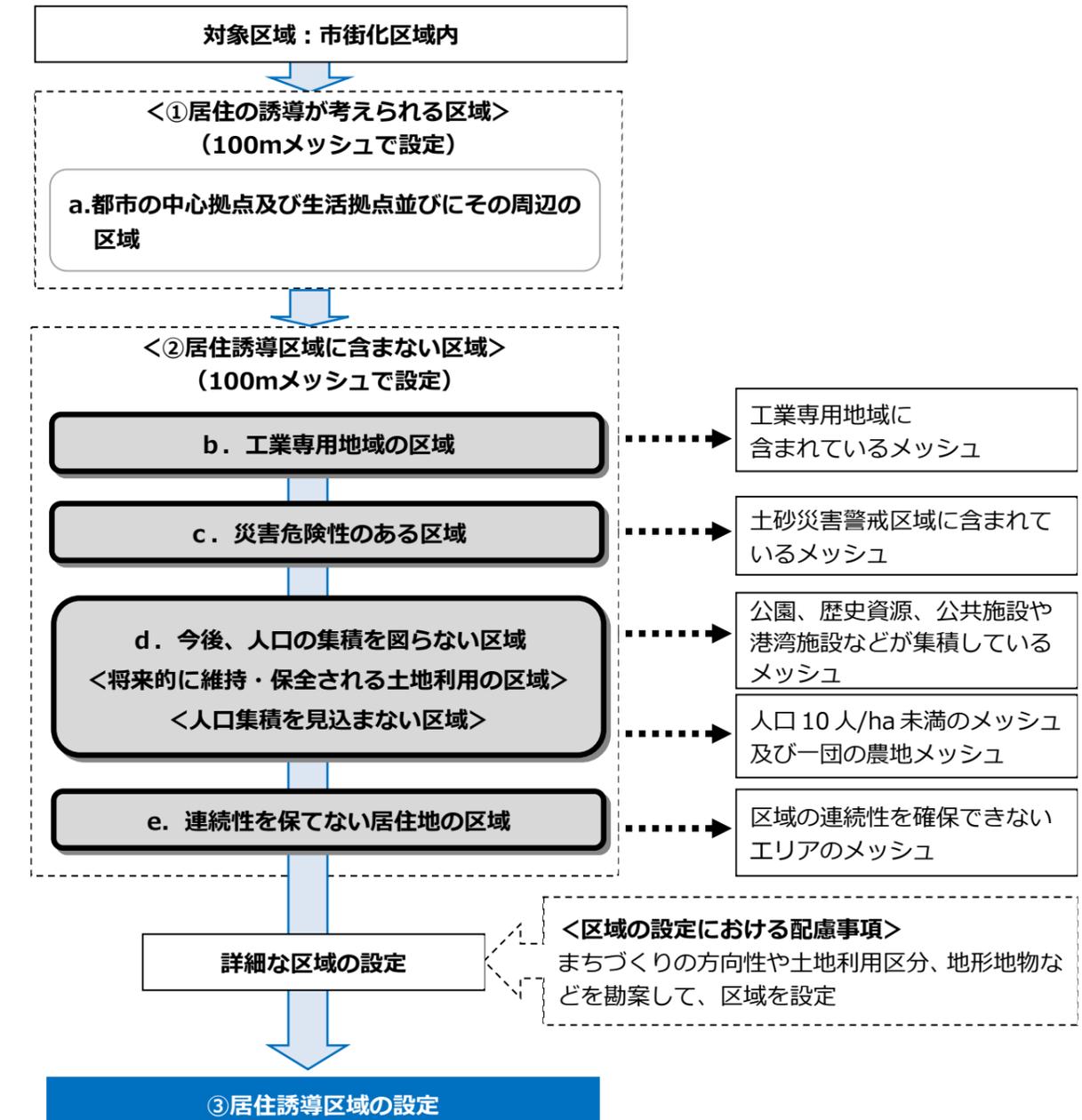
## （3）都市機能誘導区域及び誘導施設



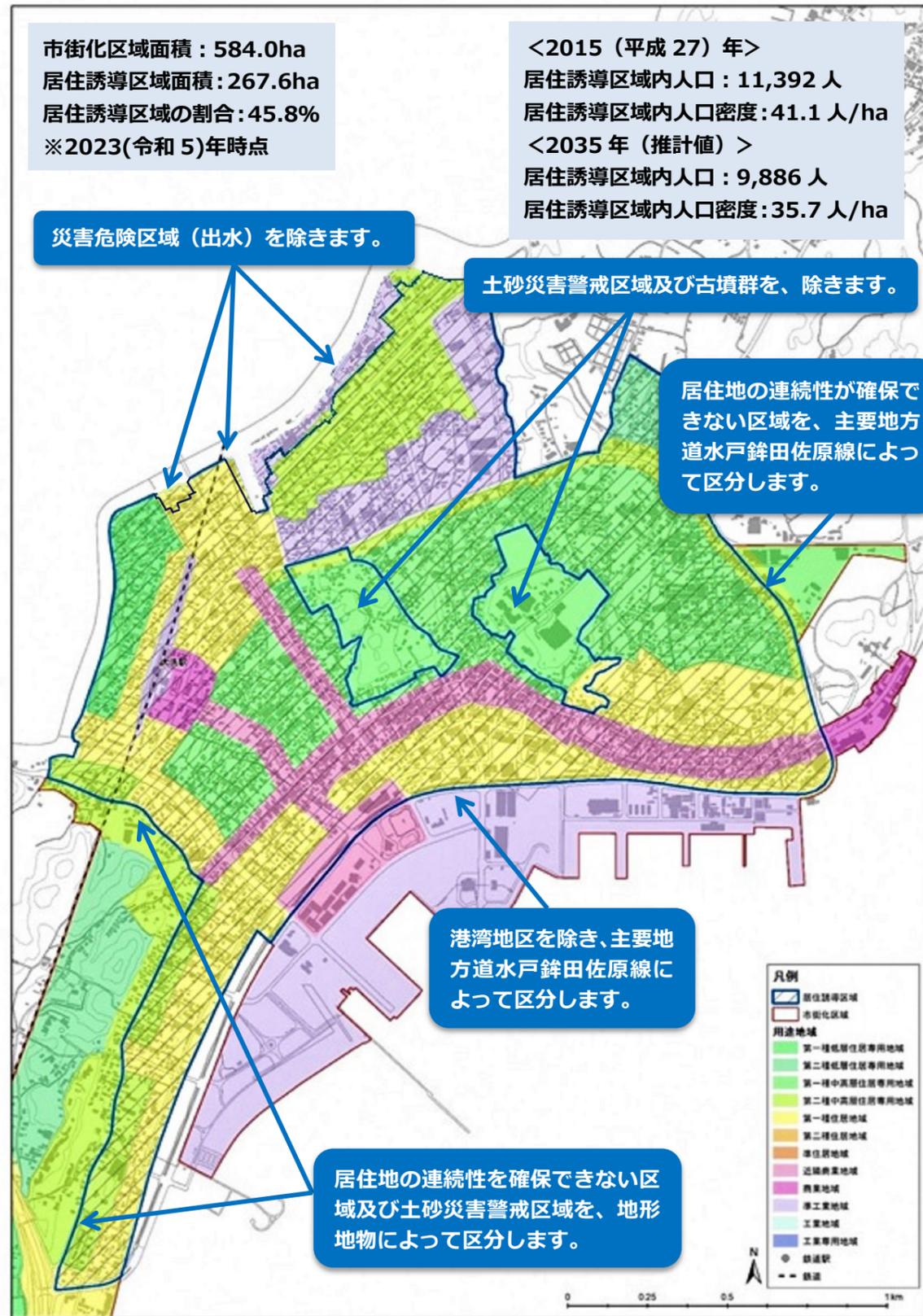
## 居住誘導区域

### （1）居住誘導区域の考え方

- 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。



(2) 居住誘導区域



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

1-1. 既成市街地の改善

- 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
- 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
- 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

1-2. 地域産業の振興と雇用の場の創出

- 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
- 市街地内の空き店舗の未然防止と有効活用した都市機能施設の誘導
- 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

1-3. 子育て支援の充実

- 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
- 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
- 公共施設の再編・再配置等による子育て支援機能の拡充

方針2：高齢者の暮らしやすさの向上に向けた取り組み

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
- 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
- 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

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

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

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

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
- 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

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
- 地域公共交通計画の検討

防災指針

(1) 防災指針とは

- 防災指針は、近年の自然災害の頻発化・激甚化を踏まえ、居住や都市機能の誘導にあたり災害リスクを考慮したまちづくりを進めるため、立地適正化計画に定めるものです。
- 大洗町では、東日本大震災や令和元年東日本台風による被害を踏まえ、防災指針を策定し、総合計画や都市計画マスタープラン、地域防災計画等と連携して対策を進めていきます。

(2) 防災まちづくりの取組方針及び具体的な取組

災害種別	取組方針	具体的な取組（一部抜粋）
洪水（外水）	涸沼川沿いなどの浸水リスクの高い地域において、安全性を考慮した土地利用の誘導や、住宅・施設の被害軽減、避難体制・インフラの強化を進め、水害に強いまちづくりを推進します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【回避】 那珂川緊急治水対策プロジェクトに基づく住まい方の工夫(防災集団移転促進事業の推進)</li> <li>・【低減】 河川堤防の整備</li> <li>・【低減】 土のうステーションの整備</li> </ul>
洪水（内水）	内水による浸水リスクを把握するためのハザードマップを作成し、想定被害の明確化を図ります。その上で対策の検討を進め、浸水被害の軽減を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【低減】 公共下水道計画区域内（一部）の雨水出水浸水想定区域図の作成</li> </ul>
津波	東日本大震災等の経験を踏まえ、浸水想定区域での立地を慎重に検討するとともに、避難施設・体制や防潮施設の整備を進め、津波災害に強いまちづくりを推進します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【低減】 海岸堤防、防潮堤等の海岸保全施設等の整備</li> <li>・【回避】 津波避難施設の整備</li> <li>・【低減】 高台への円滑な避難を促すための避難誘導灯の整備</li> </ul>
土砂災害	土砂災害のリスクを踏まえ、居住や施設の立地を抑制し、防災施設の整備等により被害の低減を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【低減】 急傾斜地崩壊防災施設等の整備による土砂災害の防止</li> <li>・【低減】 土砂災害警戒区域の周知</li> </ul>
地震	建築物やライフラインの耐震化を進めるとともに、避難施設確保や防災訓練の充実を通じて、地震に強い地域づくりを推進します。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【低減】 通学路や緊急輸送道路における危険ブロック塀除去等への補助</li> <li>・【低減】 旧耐震木造住宅の耐震診断及び耐震改修への補助</li> </ul>
液状化	液状化ハザードマップを活用し、事前防災を推進することで宅地被害の軽減を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【低減】 液状化ハザードマップを活用した事前防災の推進による宅地被害の低減</li> </ul>
共通	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【低減】 避難ルート周知及び避難訓練等の実施</li> <li>・【低減】 救急・救助、医療救護体制の充実</li> <li>・【低減】 避難所の環境改善</li> <li>・【低減】 自主防災組織や防災関係団体と連携した防災体制の整備・災害対応力の向上</li> <li>・【低減】 学校授業やイベント等における防災教育の充実</li> <li>・【低減】 マイタイムラインの作成による防災意識の向上</li> <li>・【低減】 要配慮者利用施設の避難支援体制構築</li> <li>・【低減】 防災行政無線等の機器の適切な運用</li> </ul>

今後の計画の進め方

(1) 計画の指標及び目標値

- 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目標指標を次のとおり設定します。

目標	目標指標	現況値	中間評価 (2025年時点)	目標値 (2038年)	都市づくりの 効果
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。	41.1人/ha ※2015(平成27)年時点	38.5人/ha ※2020(令和2)年国勢調査	40.0人/ha以上 (現状維持) ※推計では35.7人/ha(2035年時点)	⇒ 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。
	生産年齢人口（若い世代・子育て世代）の減少を抑制します。	6,890人 ※2015(平成27)年時点	6,053人 ※2020(令和2)年国勢調査	6,900人以上 (現状維持) ※推計では5,423人(2035年時点)	
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。	2箇所 ※子育て支援施設：1箇所(既存商店街・町役場周辺) ※介護・福祉施設：1箇所(五反田地区沿道周辺) ※2018(平成30)年時点	2箇所 ※子育て支援施設：1箇所(既存商店街・町役場周辺) ※介護・福祉施設：1箇所(既存商店街・町役場周辺) ※2025(令和7)年時点	4箇所以上 ※既存施設の維持 ※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	⇒ 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。
	中心拠点への移動手段であるコミュニティバスの運行路線数と利用者数	路線数：2路線 利用者数：69,000人/年 ※2016(平成28)年時点	路線数：2路線 利用者数：60,737人/年 ※2024(令和6)年時点	路線数：2路線以上 利用者数：71,000人/年以上 (現状維持)	⇒ 居住誘導区域内外の生活拠点が公共交通により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。

※中間期における目標はいずれも未達成となっておりますが、計画のさらなる周知や事業内容の見直し等を行い、目標達成に向けて今後も引き続き取り組んでまいります。

(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との整合を図りつつ、概ね5年ごと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。