
城里町立地適正化計画 (素案)

令和2年1月
城里町

目 次

第1章 はじめに	1
1-1 計画策定の背景と目的	3
1-2 計画の位置づけ	4
1-3 計画の期間と区域	4
第2章 都市の現況と課題	5
2-1 現況の把握	7
2-2 課題の整理	19
第3章 立地適正化計画の目指す将来のまちの姿	25
3-1 都市づくりの基本方針	27
3-2 目指すべき都市構造	28
3-3 施策の方向性	29
第4章 誘導区域・誘導施設	31
4-1 居住誘導区域の設定	33
4-2 都市機能誘導区域の設定	38
4-3 誘導施設の設定	42
第5章 将来の姿を実現するための誘導施策	45
5-1 居住を誘導するための施策	48
5-2 誘導施設の立地や回遊性の向上を誘導するための施策	49
5-3 その他の施策	50
5-4 開発行為等の届出	51
第6章 計画の評価と進行管理	53
6-1 計画の評価指標	55
6-2 計画の進行管理	57
資料編	59

第1章 はじめに

1-1 計画策定の背景と目的

我が国では、今後多くの自治体で急速に人口が減少し、住民の生活を支えていた各種の生活サービスを維持することが困難になる恐れがあるとされています。また、多くの公共施設やインフラ施設の老朽化も進んでおり、厳しい財政状況の下では全てを適正に維持・管理することが困難になるとも言われています。

このような状況に対して、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活サービス施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、安心かつ快適な生活環境の維持と財政的に持続可能な都市経営の実現を目指すのが「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方です。

立地適正化計画は、この「コンパクト・プラス・ネットワーク」を具体的に推進するために都市再生特別措置法を改正して創設された制度で、都市計画法を中心とした従来の土地利用規制とは異なる方向から、生活サービス施設や住居等の誘導を図ることが可能となります。

こうした社会背景や制度の趣旨を踏まえて、本町においても立地適正化計画を策定し、まちなかに人口の集積とこれに支えられる各種生活サービス施設の集積を図り、ひいてはインフラの更新費用等の抑制や周辺部も含めた町民全体の生活利便性の維持・向上を実現する持続可能なまちづくりを進めます。

なお、この立地適正化計画に基づくまちづくりは、住居や施設を強制的に短期間で移転させるものではなく、行政と住民や民間事業者が一体となって、長期的な視点から町の中心部へこれらの機能の立地の促進を図るものです。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、都市再生特別措置法第 81 条に規定された、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画として策定するものです。

計画の策定にあたっては、町の最上位計画である「城里町総合計画」、茨城県が定める「常北都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「水戸・勝田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即すとともに、「常北町都市計画マスタープラン」等の計画と整合するよう定めます。

1-3 計画の期間と区域

1-3-1 計画期間

立地適正化計画は、長い時間軸の中で実現を図っていくものであることから、おおむね 20 年後の都市の姿を展望して策定します。

城里町では、計画開始を 2019 年度（令和元年度）とし、目標年次はおおむね 20 年後かつ町の最上位計画である「城里町総合計画」の策定サイクルにあわせた 2035 年度（令和 17 年度）までとします。

計画期間

2019年度～2035年度

1-3-2 計画の対象区域

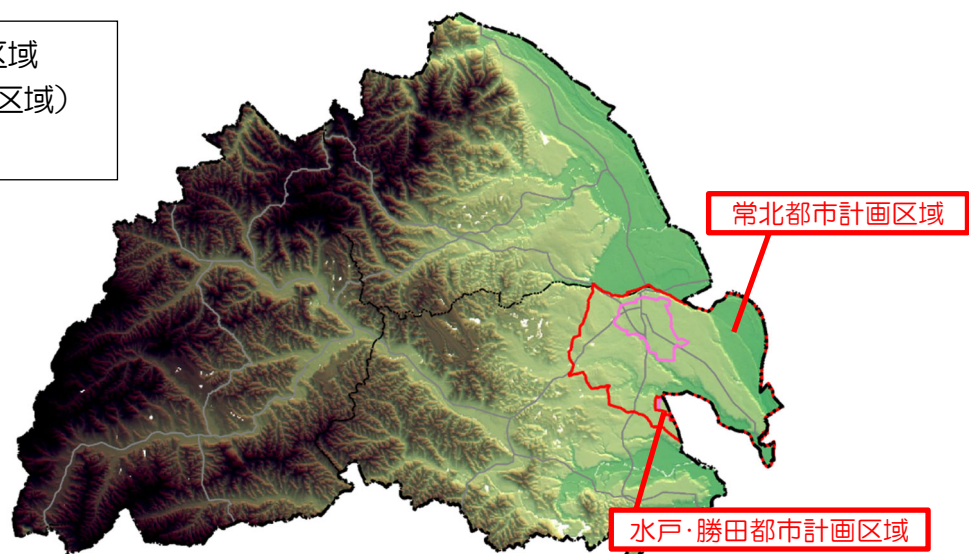
立地適正化計画は、都市計画区域全体に定めることが基本となっています。

城里町では、下図の位置に常北都市計画区域約 1,310ha と、水戸市を中心とする水戸・勝田都市計画区域の一部約 12ha（十万原新市街地開発周辺）が指定されており、この 2 つのエリアをあわせた約 1,322ha を本計画の対象として設定します。

計画の
対象区域

都市計画区域全域（約1,322ha）

- 計画の対象区域
（＝都市計画区域）
- 用途地域



第2章 都市の現況と課題

2-1 現況の把握

本町の都市計画区域は、東茨城郡北部の行政や産業の中心として発展し、現在も町の中心となっている石塚地域を核とするエリアに指定されています。

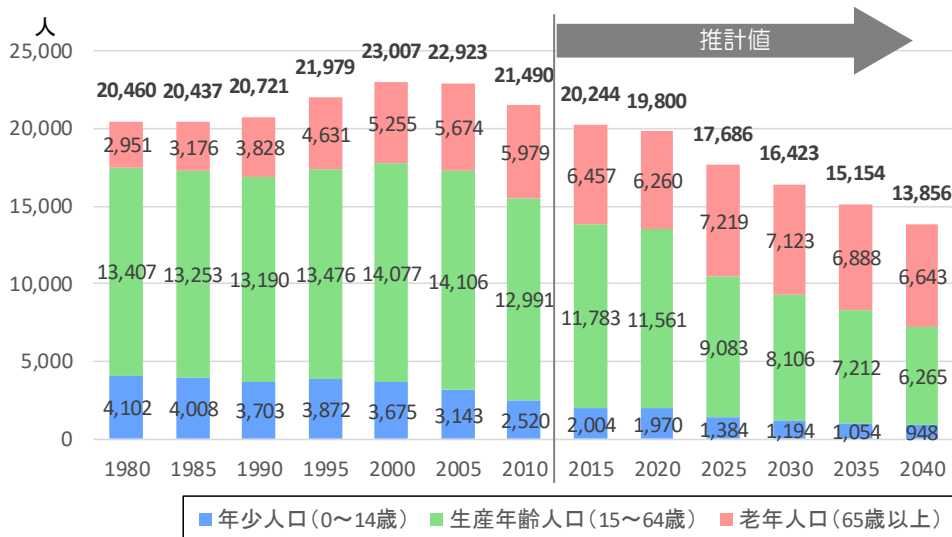
町域の約8%にあたる1,322haの都市計画区域の中に町の人口の約半数にあたる9千人超が集まるコンパクトな市街地を形成していますが、周辺の広大な町域にも多くの人々が住んでいることから、こうした周辺地域との関係を含めて現況を把握することとします。

2-1-1 人口

① 人口の推移

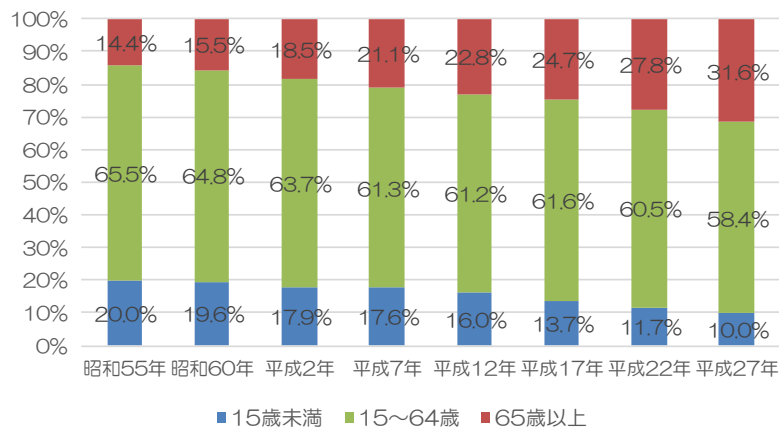
- ◇ 本町の総人口は、2000（平成12）年に約2.3万人でピークを迎え、その後は減少を続けており、2035年には約1.5万人と大きく減少することが予想されています。
- ◇ 総人口が減少する一方で老年人口は増加を続けており、2015（平成27）年の高齢化率は3割を超える状況となっています。
- ◇ 老年人口の増加と高齢化率の上昇は今後も続くことが予想されています。

■ 総人口の推移（実績及び将来人口の推計）



資料：日本の地域別将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所）

■ 年齢3区分別人口の構成比の推移（実績）

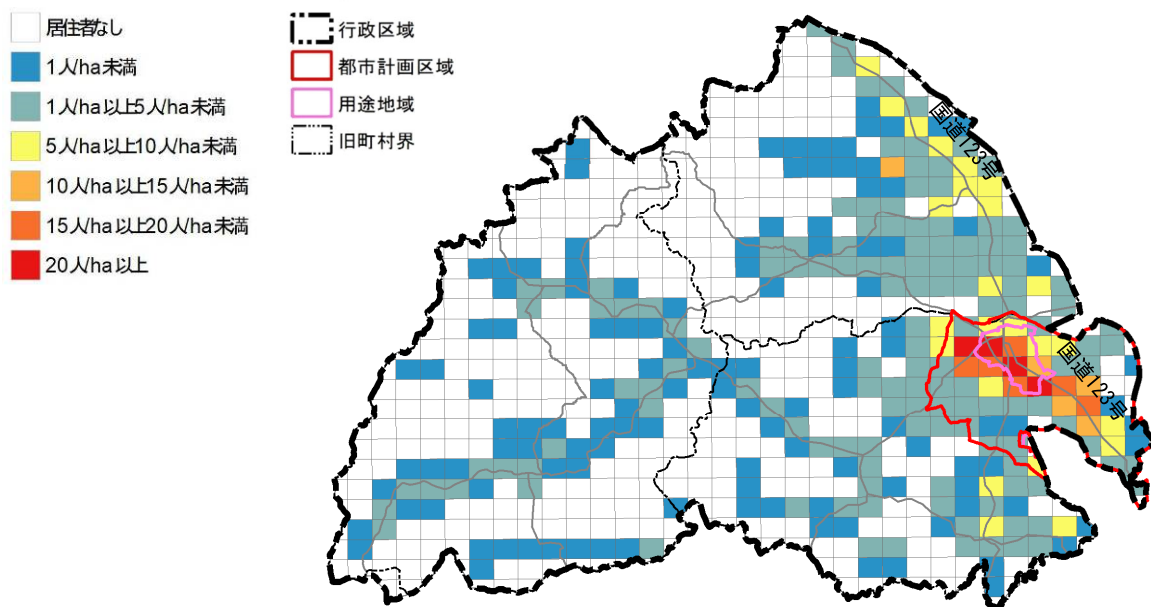


資料：国勢調査

② 人口の分布

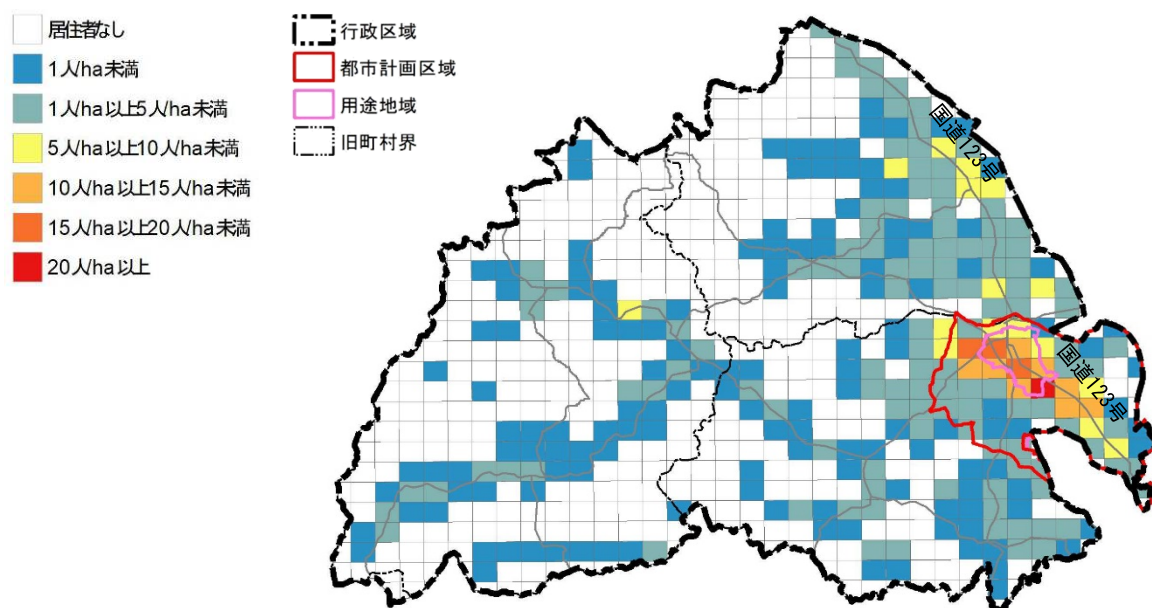
- ◇ 2015年現在、10人/ha以上、20人/haという場所はほとんどが都市計画区域内にまとまって存在しています。
- ◇ 旧桂村の国道123号の沿道には5人/ha以上10人/ha未満という場所が見られますが、全町では1人/ha以上5人/ha未満ないし1人/ha未満という場所がほとんどです。
- ◇ 2035年の推計を見ると、今後もこうした傾向が続くことが予測されています。

■ 人口の分布（2015年の実績／500mメッシュ）



資料：平成27年国勢調査

■ 人口の分布（2035年の推計／500mメッシュ）

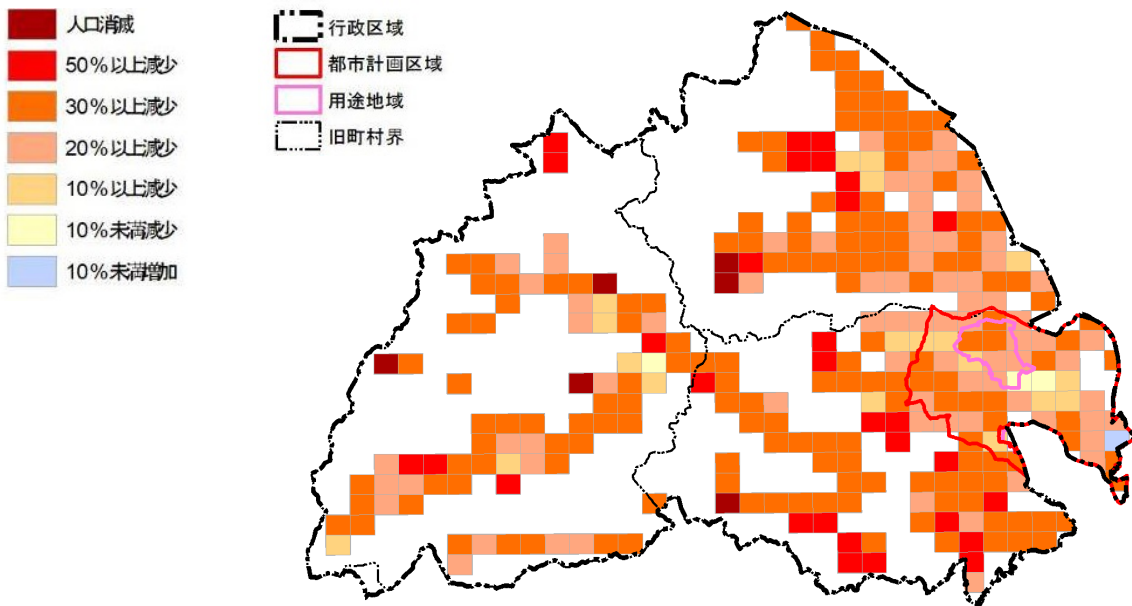


資料：国土数値情報500mメッシュ別将来推計人口（H29国土政策局推計）

③ 人口の増減率・高齢化率の推計

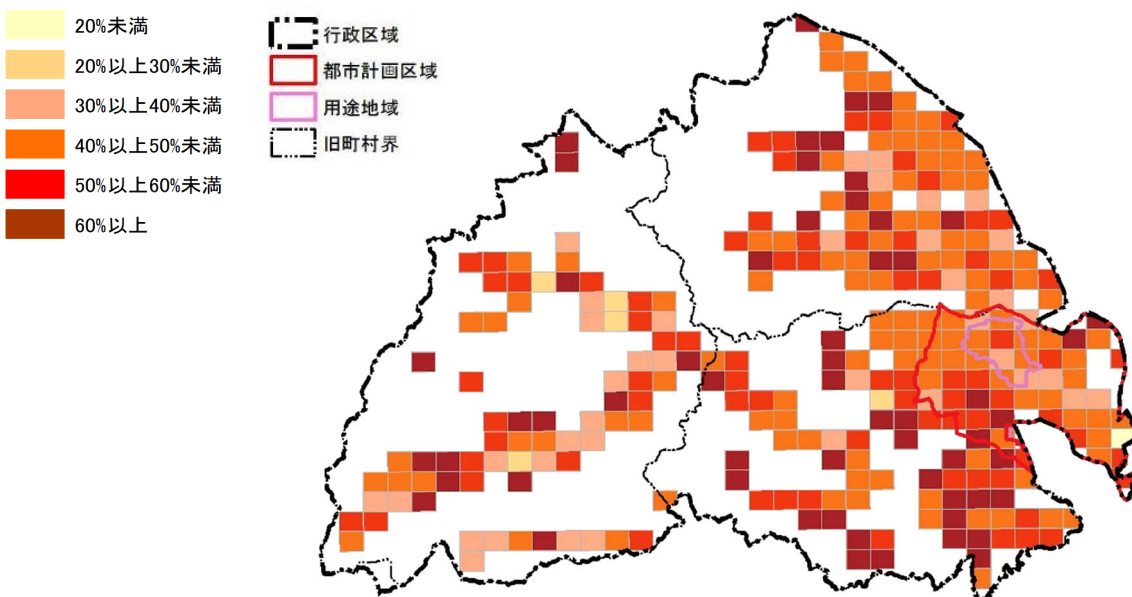
- ◇ 2010年から2035年までの25年間の人口増減率を見てみると、ほとんど全ての場所で人口が減少すると予測されています。
- ◇ 町全体では、人口減少率30%以上（50%未満）、高齢化率50%未満（40%以上）という場所が多くなっています。
- ◇ 中には、居住者がいなくなることが予測される場所や、人口減少率50%以上、高齢化率60%以上という場所も見られます。

■ 人口増減率（2010年→2035年の推計／500mメッシュ）



資料：国土数値情報500mメッシュ別将来推計人口（H29国土政策局推計）

■ 高齢化率（2035年の推計値／500mメッシュ）

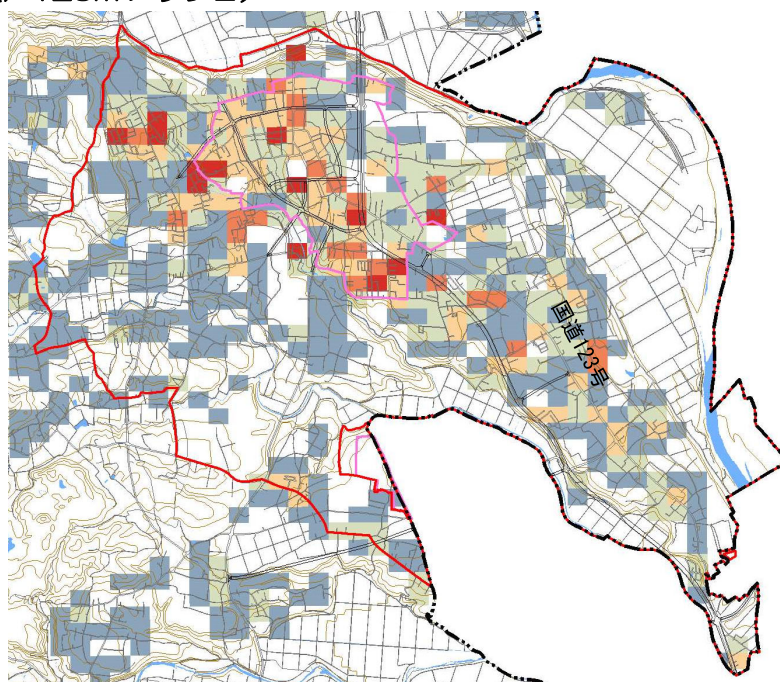
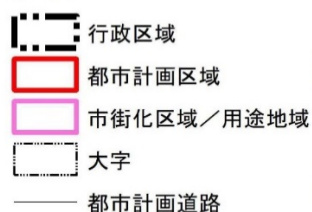
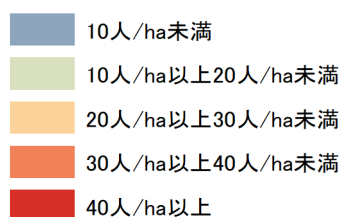


資料：国土数値情報500mメッシュ別将来推計人口（H29国土政策局推計）

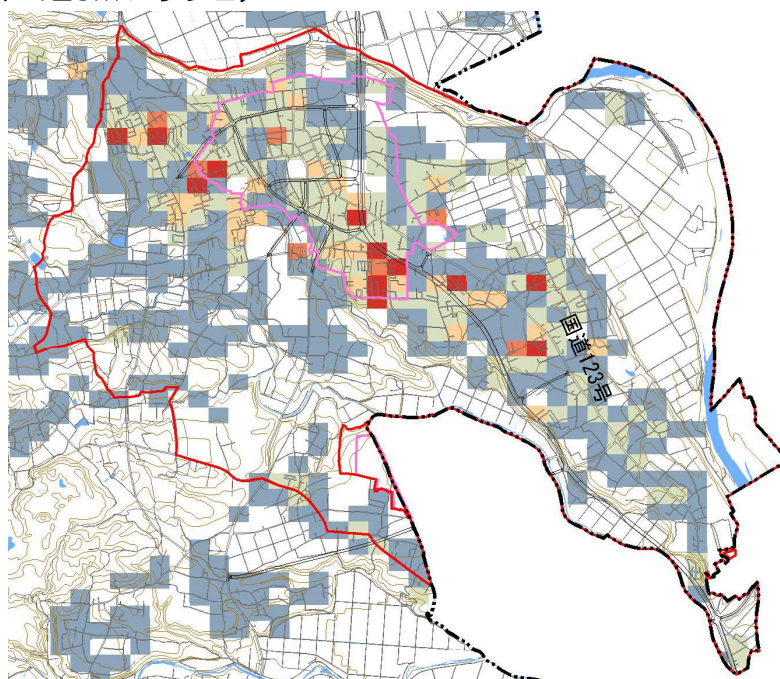
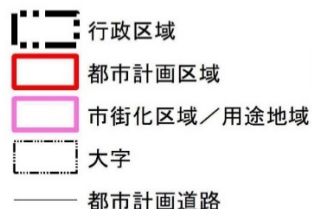
④ 都市計画区域内の人口の増減

- ◇ 2015年現在、国道123号の沿道に10人/ha以上20人/ha未満、用途地域（常北都市計画区域）を中心に20人/ha以上という場所が多くなっています。
- ◇ 2035年には、20人/ha以上の場所が大きく減少することが予測されています
- ◇ 都市計画区域全体では、2015年から2035年までの20年間に人口の1/4超にあたる約2.4千人が減少すると予測されています。

■ 人口の分布（2015年の実績/125mメッシュ）



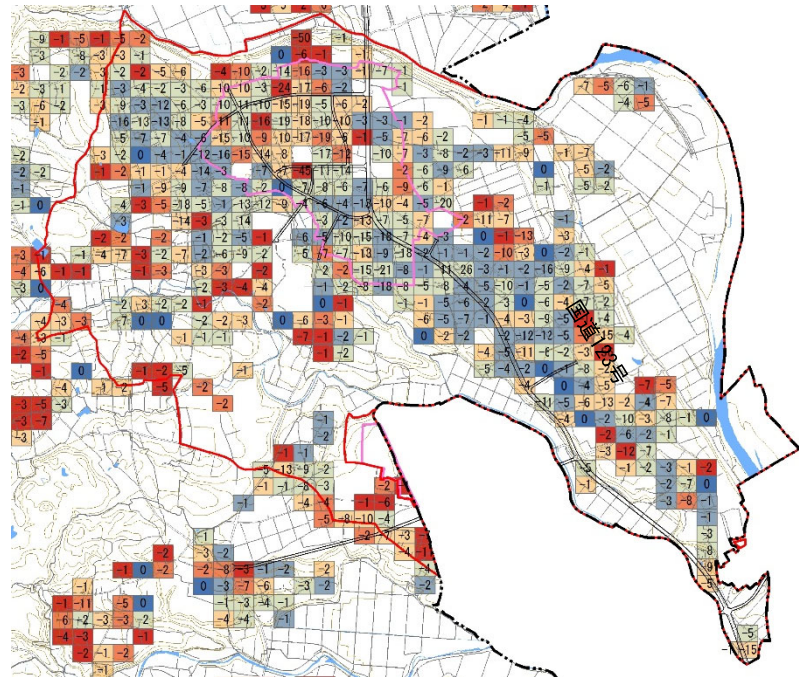
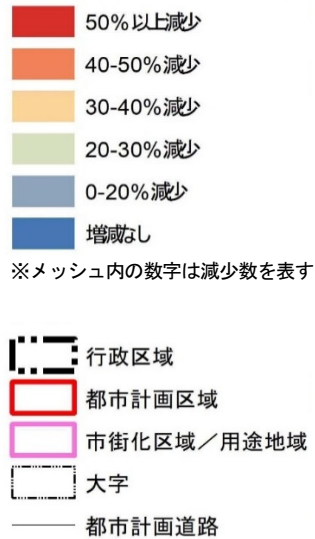
■ 人口の分布（2035年の推計/125mメッシュ）



資料：平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計を利用した地域分析（上下共通）

- ◇ 増減率をしてみると、用途地域（常北都市計画区域）や国道123号沿道の周辺において、40-50%減少、50%以上減少という大きな減少が予測される場所が多く見られます。
- ◇ 用途地域（常北都市計画区域）内においても、中心市街地（用途地域北部）の一部で40-50%減少、50%以上減少という大きな減少が予測されています。

■ 人口増減率（2015年→2035年の推計/125mメッシュ）

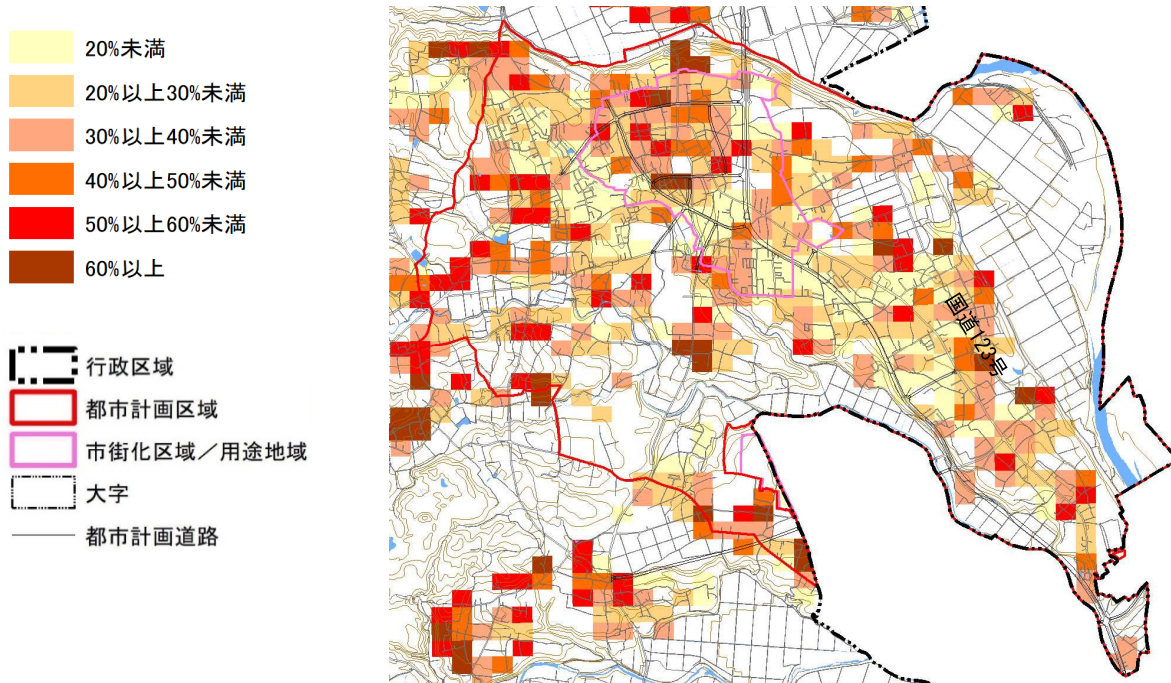


資料：平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計を利用した地域分析

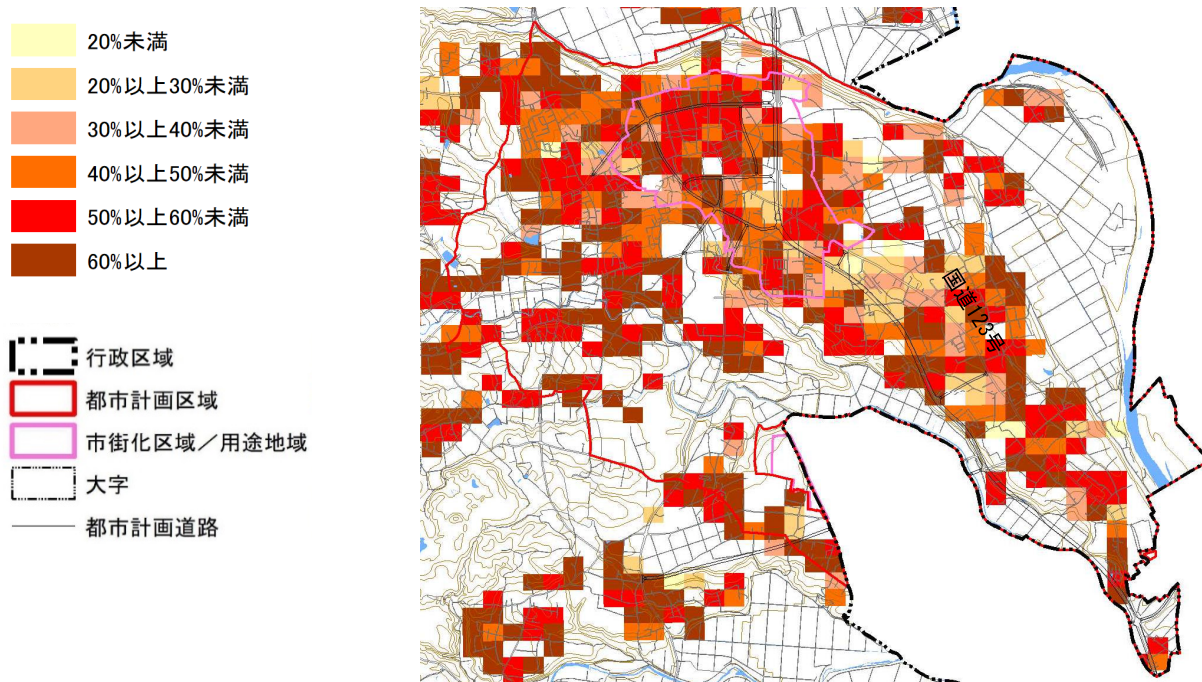
⑤ 都市計画区域内の高齢化率の分布

- ◇ 2015年現在、用途地域（常北都市計画区域）や国道123号の南側等において、全町の平均よりも10%以上低い高齢化率20%未満という場所が多く見られます。
- ◇ 2035年には、多くの場所で高齢化率が40%以上となることが予測されており、用途地域（常北都市計画区域）においても50%以上、60%以上となる場所が存在します。

■ 高齢化率（2015年の実績／125mメッシュ）



■ 高齢化率（2035年の推計／125mメッシュ）



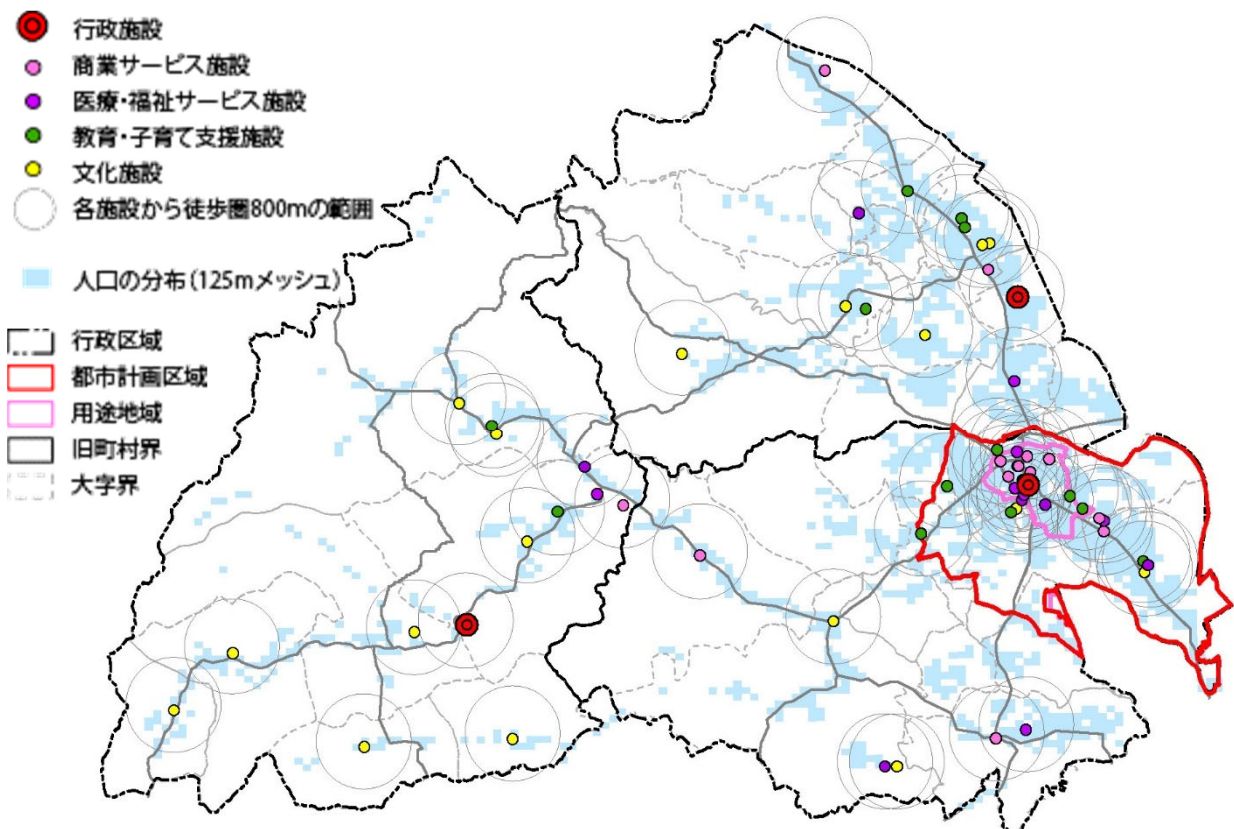
資料：平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計を利用した地域分析（上下共通）

2-1-2 都市機能

① 都市機能の分布

- ◇ 行政施設や教育・子育て支援施設は、合併前の旧町村毎に、文化施設は旧町村毎または大字毎に整備されています。
- ◇ 商業サービス施設や医療・福祉サービス施設も旧町村毎に最低 1 施設が立地していますが、都市計画区域、特に用途地域（常北都市計画区域）に多くの施設が集中しており、地理的な偏りが大きくなっています。
- ◇ 都市計画区域には、病院や大規模商業施設など他の場所にはない施設も立地しています。
- ◇ 町全体では、各種の施設まで徒歩で移動するのが困難な場所がほとんどですが、都市計画区域では、人が居住するエリアの大部分が各施設から徒歩圏 800m の範囲に含まれています。

■ 各種都市機能の分布



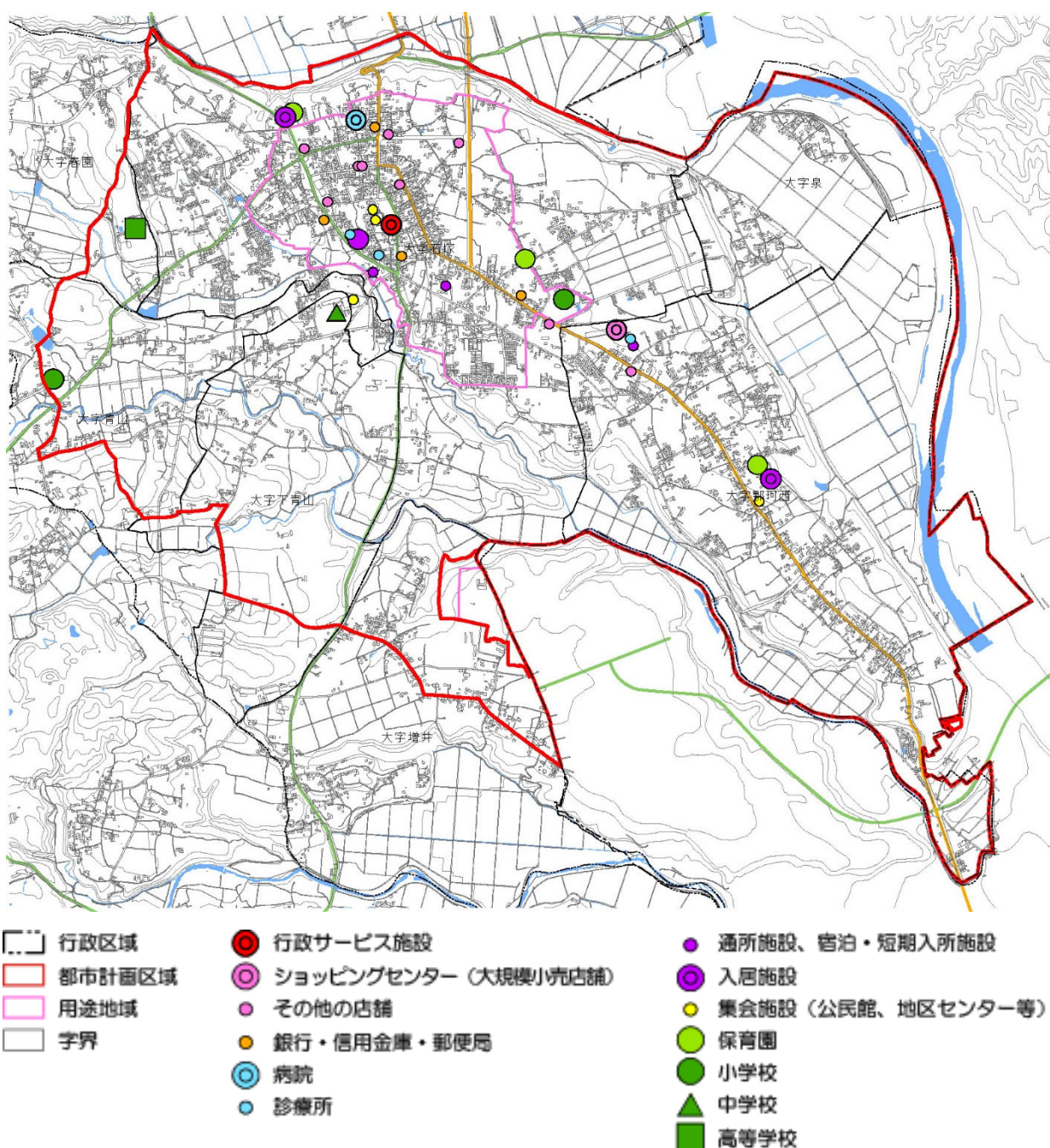
出典：国土数値情報をもとに城里町作成、商業サービス施設は城里町作成
平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計を利用した地域分析

- ※ 商業サービス施設は食品を扱う店舗を、医療・福祉サービス施設は病院、診療所（歯科診療所を除く）、通所系施設を、文化施設は周回機能を持つ施設を表示
- ※ 便宜上、全ての施設について一律で徒歩圏 800m の範囲を表示

② 都市計画区域内の都市機能の分布

- ◇ 都市計画区域では、多くの施設が用途地域（常北都市計画区域）内や幹線道路の沿道に立地しています。
- ◇ 町内で最も大きいショッピングセンターは用途地域外に立地しています。
- ◇ 都市計画区域内に立地する施設は、旧石塚駅前の商店街（次頁参照）や水戸専売公社石塚出張所の跡地である町役場本庁舎周辺、幹線道路の沿道に分散して立地しており、施設間の行き来がしづらくなっています。
- ◇ また、近年は閉鎖する施設が多く、現存する施設の中にも老朽化が進んでいるものが見られます。

■ 主要施設の立地状況



【参考】用途地域周辺の市街地の変遷

◇ 用途地域やその周辺では、街道（現国道123号）の沿道から新たに整備されたバイパスの沿道まで、市街地が徐々に拡大していくのにあわせて、商業、医療、福祉等の各種施設も街道や駅前に広がる中心市街地から幹線道路の沿道へ用途地域外まで広がってきています。

■ 市街地の変遷



明治39年（発行）



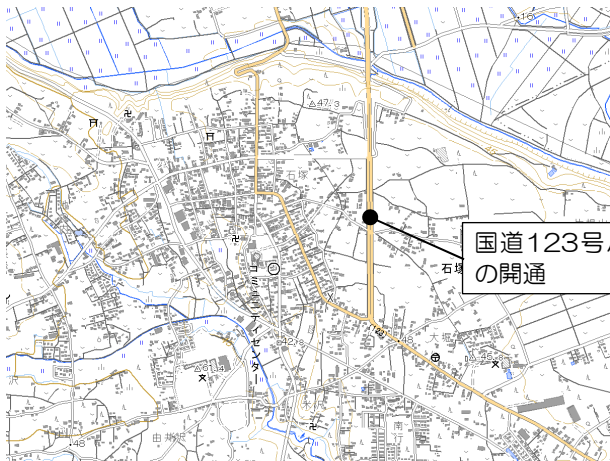
昭和22年（発行）



昭和52年（発行）



平成14年（発行）



令和元年（作成）

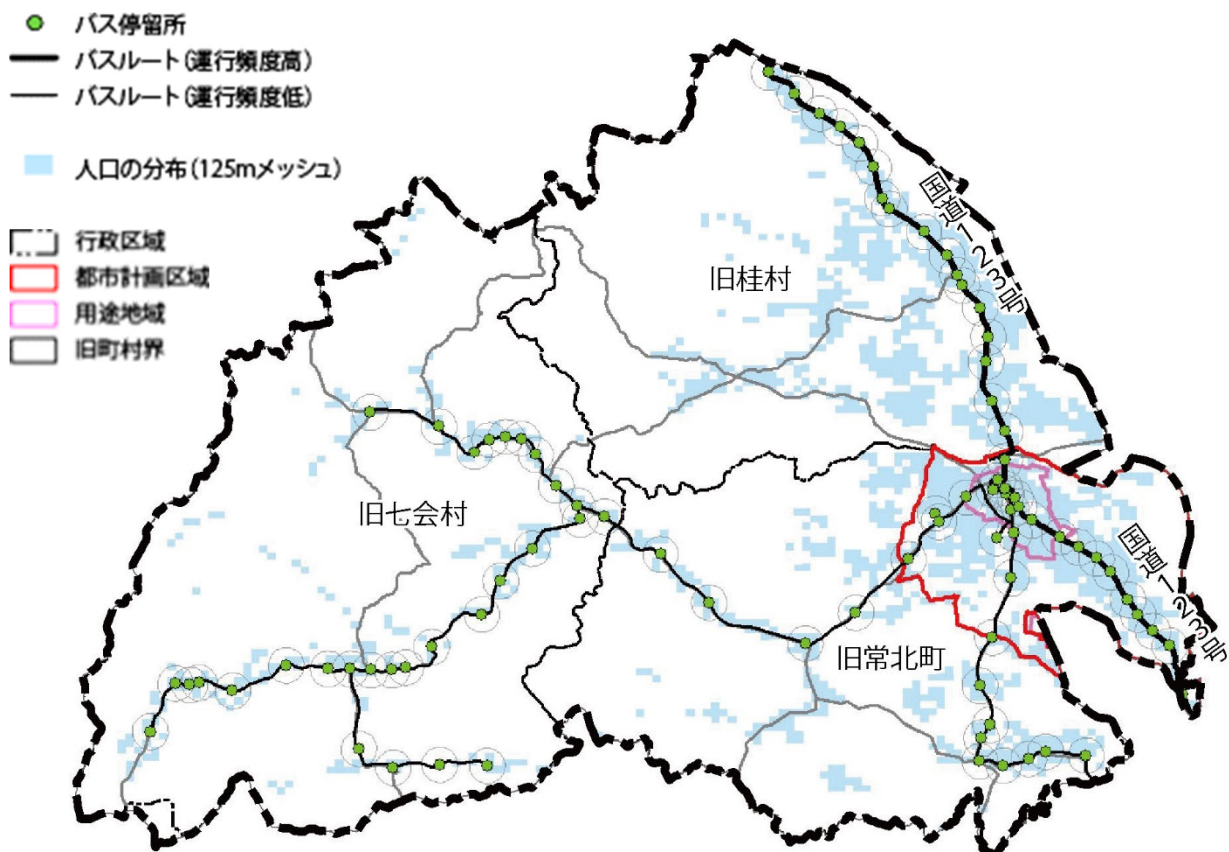
資料：国土地理院1/50,000地形図、国土地理院1/25,000電子地形図

2-1-3 都市交通

① 公共交通

- ◇ 本町の公共交通は、昭和 46 年に鉄道が廃線となって以来、バス交通が担っており、町内の主要幹線道路には路線バスが運行されています。
- ◇ 都市計画区域内では、用途地域（常北都市計画区域）の範囲が概ねバス停の徒歩圏 300m に含まれています。
- ◇ 旧常北町の西部や旧七会村では、概ねバス路線沿いに居住地が広がっていますが停留所の間隔が広く徒歩圏 300m に含まれない場所があるほか、バスの運行も 1 日数本と少なくなっています。
- ◇ 旧桂村では、バス路線が通っていない公共交通空白地域が大きく広がっています。
- ◇ 町内では公共交通空白地域等を支援するためにデマンド交通（「ふれあいタクシー」）も運行されていますが、「自家用車の方が便利」という意見が多く、現状では利用者が減少傾向となっています。

■ バス路線の状況

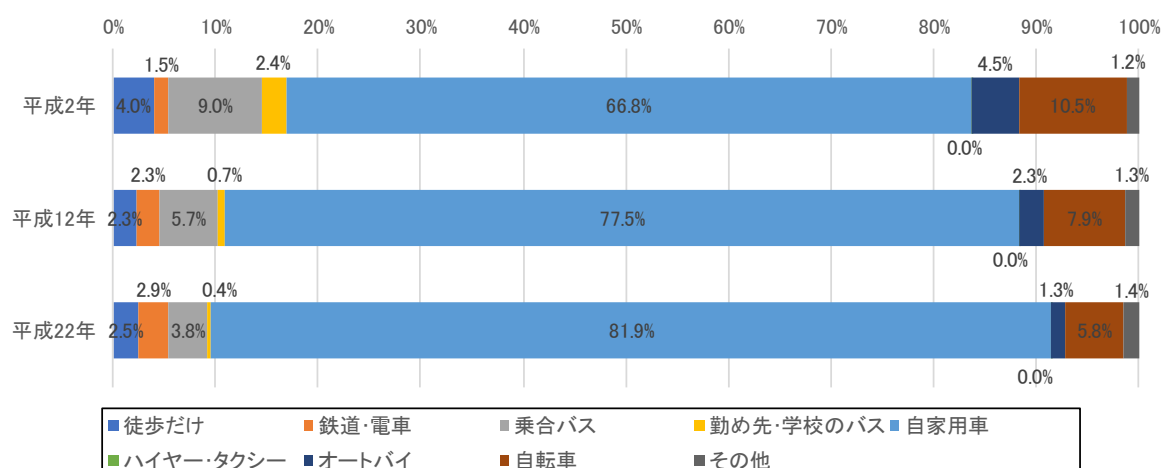


資料：国土数値情報
平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計を利用した地域分析

② その他の交通手段

- ◇ 15歳以上の就業者・通学者の利用交通手段は「自家用車」がほとんどとなっています。
- ◇ 平成2年から平成22年までの20年間で、「乗合バス」や「自転車」の利用交通手段の分担率が減少する一方、「自家用車」は66.8%から81.9%へと大きく増加しています。

■ 15歳以上自宅外就業者・通学者の利用交通手段別



資料：国勢調査

2-1-4 土地利用

① 都市計画区域内の新築状況

- ◇ 平成22年度から平成26年度までの5年間の新築状況を見てみると、用途地域内（常北都市計画区域）は54件・約15,800㎡、用途地域外（常北都市計画区域）は124件・約24,100㎡となっています。
- ◇ 用途地域内の実績には、町役場新庁舎の建替え1件・9千㎡超が含まれていることから、民間開発に限れば用途地域外の方が件数、面積とも倍以上となっています。

■ 新築状況

区域区分	平成22～26年度合計									
	住居系		商業系		工業系		その他		計	
	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)	件数	面積 (㎡)
常北都市計画区域	158	23,165.2	9	2,596.8	2	606.4	9	13,535.2	178	39,906.7
用途地域	45	5,395.5	4	405.7	1	100.0	4	9,928.1	54	15,829.3
用途地域外	113	17,769.7	5	2,191.1	1	506.4	5	3,607.1	124	24,077.4
水戸勝田都市計画区域	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
市街化区域	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
市街化調整区域	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0

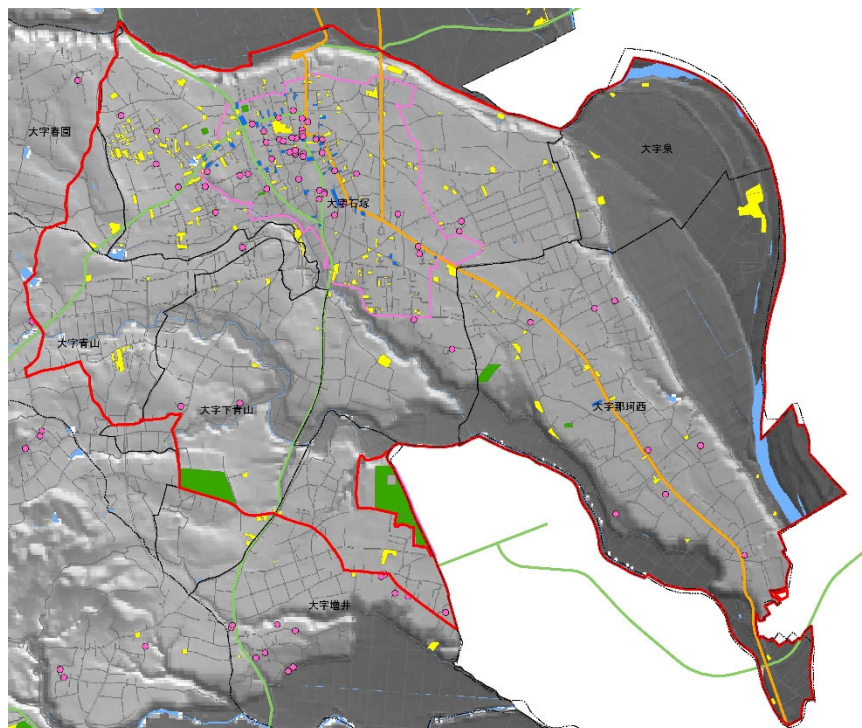
資料：都市計画基礎調査（H29）

② 都市計画区域内の低未利用地等の発生状況

- ◇ 大規模な太陽光発電施設やその他の空き地が都市計画区域内に点在しています。
- ◇ 用途地域（常北都市計画区域）では、駐車場用地や空き家が中心市街地（用途地域北部）に集中しているほか、城北病院の跡地が大きな空き地となっていることが確認できます。

■ 低未利用地、空き家の発生状況

- 行政区域
- 都市計画区域
- 用途地域
- 字界
- 月極・時間貸の駐車場
- 太陽光発電設備
- その他の空き地
- 空き家



資料：都市計画基礎調査（H29）、城里町平成28年度空家調査

2-2 課題の整理

2-2-1 町全体の現況のまとめ

- ◇ 町全体では人口減少や高齢化が進んでおり、この傾向は今後も続くことが予測されています。
- ◇ 2035年には多くの場所で人口減少率30%以上、高齢化率40%以上になるという予測がされていますが、1人/ha以上5人/ha未満ないし1人/ha未満という低密な居住環境下では、集落・コミュニティの維持が困難となり予測を大きく上回るような人口減少等が進むことも懸念されます。
- ◇ 各種の都市機能は旧町村毎に最低1施設が立地していますが、最寄りの施設まで徒歩で移動することは困難な場所が多くなっています。
- ◇ 一方、バスの運行本数が少ない、近くにバス路線が通っていないなど公共交通機関の利便性はあまり高くありません。
- ◇ 現在は自家用車で外出する人がほとんどですが、今後、高齢化が進行すると自家用車を運転できない人が増加することが懸念されます。

2-2-2 計画の対象区域の現況のまとめ

- ◇ 多くの人口や、病院や大規模商業施設をはじめとする各種の都市機能、町内の公共交通を支えるバスの停留所が集積する町の中心となっています。
- ◇ 常北都市計画区域の用途地域やその周辺には、特に人口が多く高齢化率の低い場所が多くなっていますが、今後は用途地域内においても大きな人口減少や急激な高齢化が進むことが予測されています。
- ◇ 区域内の施設はかつての駅前商店街や町役場本庁舎周辺、幹線道路の沿道等に分散して立地しているため、異なる場所にある施設間の行き来がしづらくなっています。
- ◇ 近年は閉鎖する施設が多く、現存する施設の中にも老朽化が進んでいるものが見られます。
- ◇ 用途地域内では、中心市街地等において低未利用地や空き家が多数発生している一方、用途地域外では、用途地域内よりも大きな件数、規模の新築が行われています。

2-2-3 計画の対象区域の課題の整理

町全体の現況から導かれる事項（町の中心に対する周辺からの要請）と、計画の対象区域の現況から導かれる事項（中心部が抱える課題への対応）という2つの視点から、以下の通り課題を整理します。

① 全町的な人口減少への対応が必要

- ◇ 町全体の人口増加を牽引してきた都市計画区域においても今後は人口減少が進むことが予測されます。
- ◇ 都市計画区域内及び町全体の人口が減少した結果として、区域内の店舗等の衰退・撤退、町全体の生活利便性の低下や就業機会の減少、さらなる人口減少という悪循環が生まれることが懸念されます。

② 中心部の活性化につながるような魅力づくりや回遊性の向上が必要

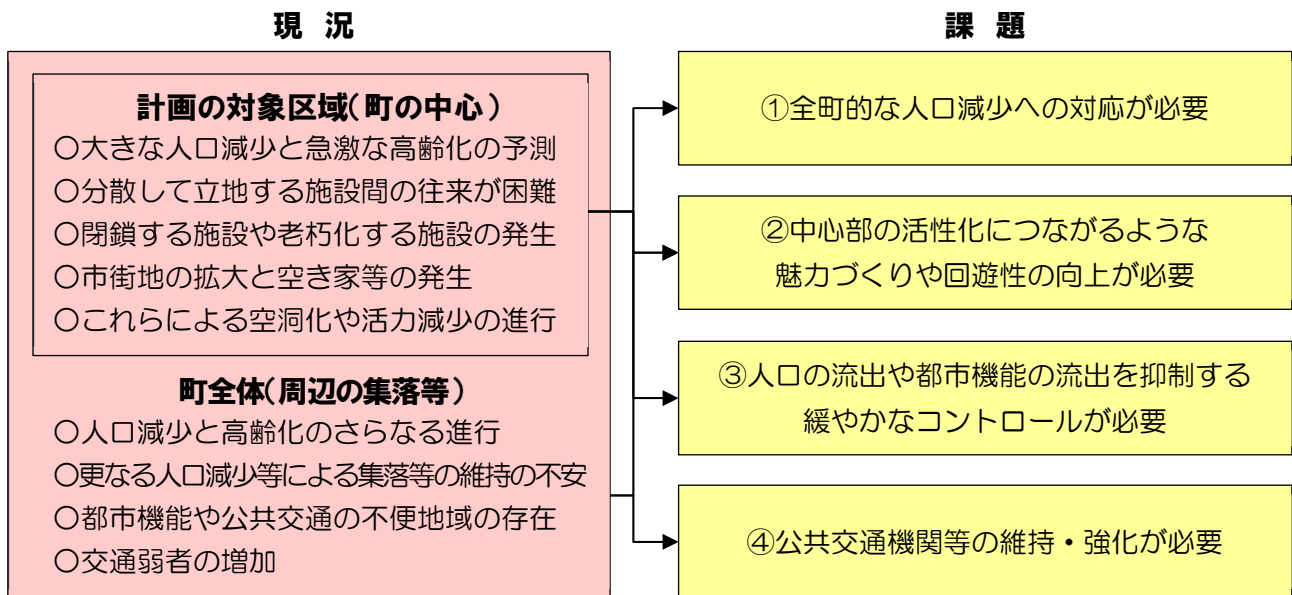
- ◇ 都市計画区域には病院や大規模商業施設をはじめとする各種の都市機能が集積していますが、分散して立地する施設間の行き来がしづらく、まちなかの回遊性が低い状況となっています。
- ◇ 都市計画区域内でも近年は閉鎖する施設や老朽化が進んだ施設も見られることから、これ以上の施設が失われることがないよう、回遊性の向上策とあわせて都市機能を維持・確保する取組が求められます。

③ 人口の流出や都市機能の流出を抑制する緩やかなコントロールが必要

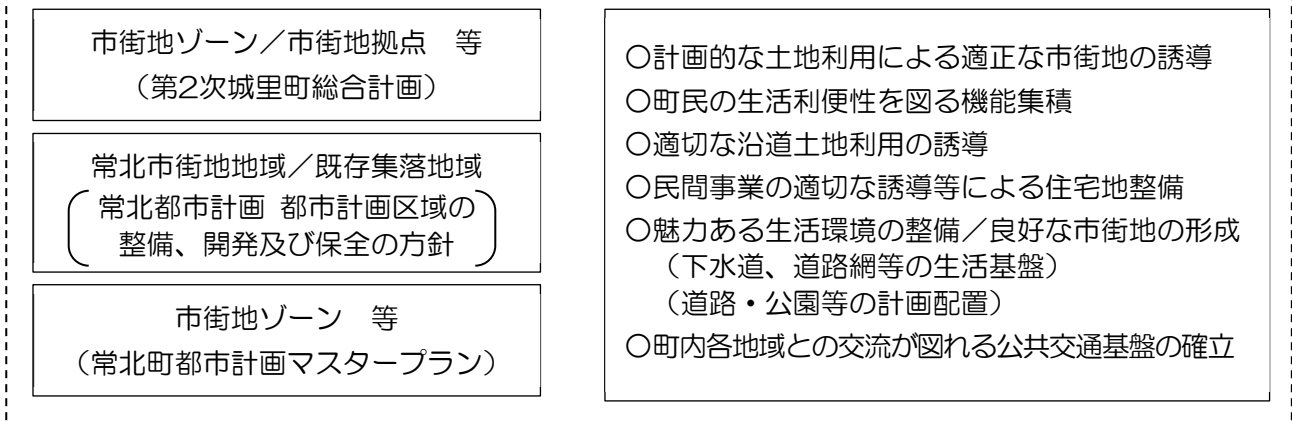
- ◇ 用途地域内では低未利用地や空き家が発生し、大きな人口減少が予測される場所がある一方、用途地域外では多数の新築が多数行われており、都市経営の効率の低下が懸念されます。
- ◇ さらに、①、②に示すような課題に対応するため、中心市街地等へ居住や各種の都市機能を緩やかに誘導するような取組が必要となります。

④ 公共交通機関等の維持・強化が必要

- ◇ 町内には最寄りの施設まで徒歩で移動することが困難な場所が多く、こうした場所ではバスの運行本数が少ない、近くにバス路線が通っていないなど公共交通機関の利便性もあまり高くありません。
- ◇ 今後、高齢化が進行すると自家用車の運転ができない交通弱者が増加するため、こうした人々の日常の足の確保がますます重要となります。



【参考】上位計画等における都市計画区域の位置づけ



【参考】第2次城里町総合計画（平成28年3月策定）

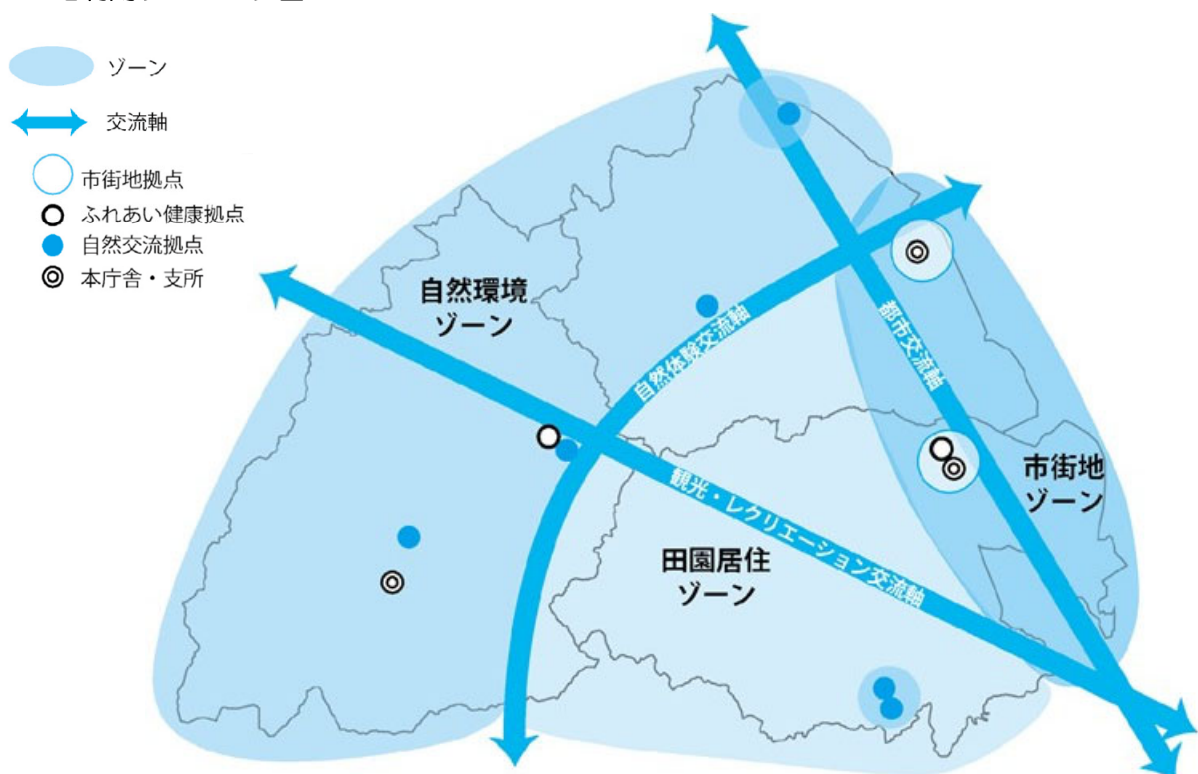
- ◇ 町の最上位計画で、平成37年度を目標年次とする基本構想と平成32年度を目標とした前期基本計画により構成されています。
- ◇ 都市計画区域を含む市街地ゾーンは以下のような土地利用の方向性が示されています。

市街地ゾーン：国道123号バイパスの開通を契機に、適切な沿道土地利用の誘導を図るとともに、下水道等の整備や道路網の整備等生活基盤の整備を図り、計画的な土地利用により適正な市街地を誘導し魅力ある生活環境づくりに努めます
- ◇ 都市計画区域内では、町役場本庁舎とその周辺を市街地拠点と位置づけて、以下のような土地利用の方向性が示されています。

市街地拠点：町民の生活利便性を図るため、機能集積を図ります
：集積した機能が十分に稼働し、町内各地域との人の交流が図れるよう、公共交通基盤確立のための各種方策も併せて取り組みます
- ◇ また、都市計画区域にあたる範囲については、常北東部地区と位置づけて、以下のような土地利用の方向性が示されています。

常北東部地区：民間事業の適切な誘導等による住宅地整備を計画的に推進するとともに、道路・公園などを計画的に配置し、良好な市街地の形成を図ります など

■ 土地利用ゾーニング図

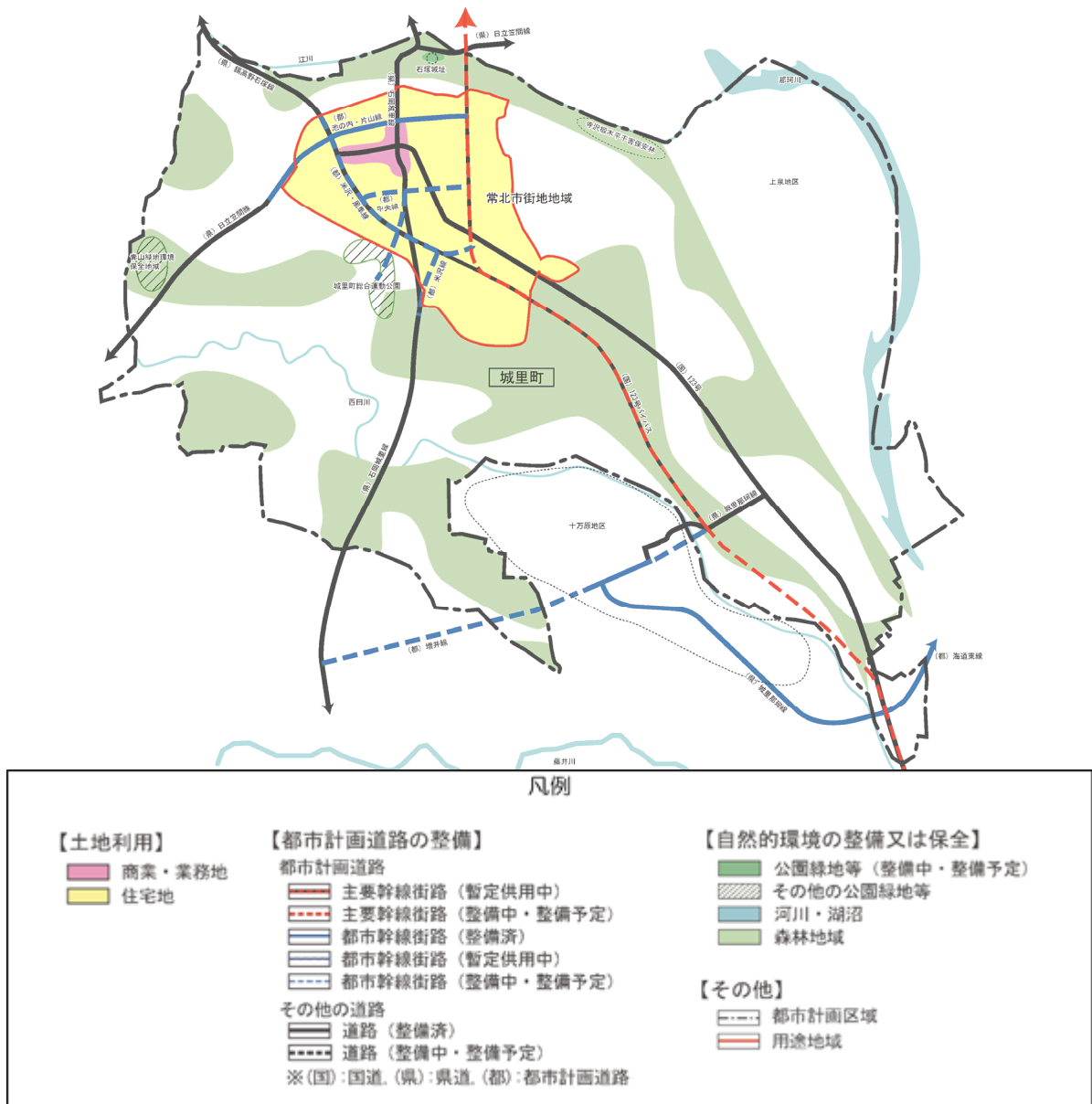


資料：第2次城里町総合計画（都市計画区域の位置を加筆）

【参考】常北都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成28年5月策定）

- ◇ 都市計画法第6条の2に基づき、都道府県が全ての都市計画区域について策定するもので、市町村界を超える広域的な観点から、都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針などを定めます。（通称「都市計画区域マスタープラン」）
- ◇ **都市づくりの基本理念**：県都周辺圏の各都市との相互連携を強化しながら都市機能を増進するとともに、豊かな自然を保全しながら活用し、地域間交流を深めるとともに、魅力的で活力あふれる住みよい都市を目指す
 - ※ 県都周辺圏：茨城県都市計画マスタープランで提唱された3つの中核都市圏のひとつ。水戸市、日立市、ひたちなか市、那珂市、茨城町、大洗町、東海村などの都市により構成される。

■ 都市計画区域マスタープラン附図

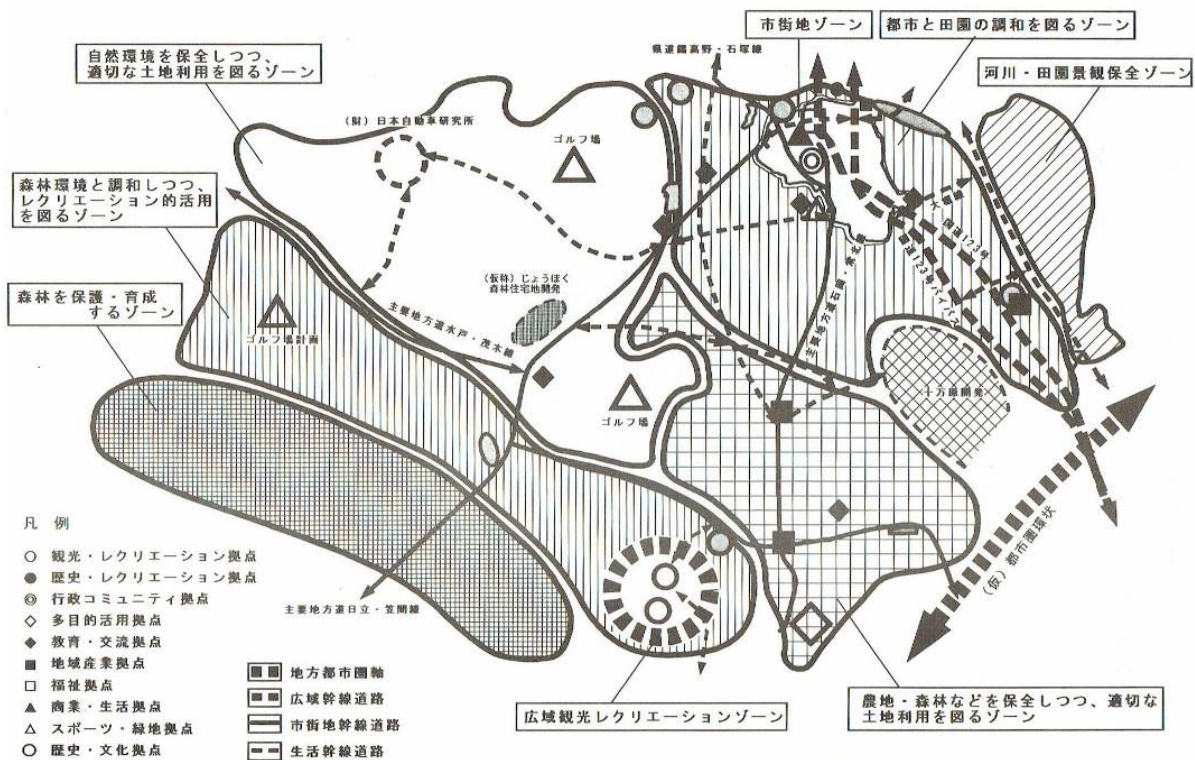


資料：第2次城里町総合計画（都市計画区域の位置を加筆）

【参考】常北町都市計画マスタープラン（平成12年3月策定）

- ◇ 合併前の旧常北町において、計画策定時からおおむね20年後の平成31年を目標に策定された計画です。
- ◇ 「小都市の魅力あふれる常北町」を将来都市像に、都市計画区域にかかる3つのゾーンについては以下のような土地利用の方向性が示されています。
- ◇ **市街地ゾーン**：商業・生活・福祉・教育・交流拠点などを中心に、良好な生活環境と適切な市街地の発展を図るゾーン
- ◇ **都市と田園の調和を図るゾーン**：教育・交流・歴史・文化拠点などを活用し、市街地ゾーンとの連携を図り、都市機能の導入と農業基盤の保全を図るゾーン
- ◇ **河川・田園景観保全ゾーン**：那珂川の持つ自然性豊かな水辺環境と良好な農業基盤を活用しつつ、水との触れ合いを図るゾーン

■ 将来都市像



資料：常北町都市計画マスタープラン

第3章 立地適正化計画の目指す将来のまちの姿

3-1 都市づくりの基本方針

3-1-1 基本理念

立地適正化計画が対象とする都市計画区域は、周辺に広がる自然豊かな集落部にとっても町の中心として重要な場所になっていることから、都市づくりにあたっては、この場所が町全体に対してどのような役割を果たすべきかという視点が重要となります。

町の最上位計画である「城里町総合計画」では、「人と自然が響きあい ともに輝く住みよいまち」を目指すまちの姿として掲げていますが、同計画の基本的な方向性と、ここに込められた「それぞれの地域が連携し、地域の力を結集した新しい枠組みを構築し、新しいまちづくりに臨んでいく」という考え方を踏襲して、立地適正化計画の基本理念を以下の通り設定します。

基本理念

人と自然が響きあい ともに輝く住みよいまち

3-1-2 基本方針

立地適正化計画の区域では、歴史ある中心市街地とその後市街化が進んだ幹線道路沿道を連絡して市街地としての一体感の醸成を図ります。

まちなかの回遊性を高めて賑わいの再生や利便性の向上を進めることで、町の中心である都市計画区域とその外側に広がる自然豊かな田園・森林エリアの交流、まちなかに集う多様な世代の交流を生み出し、結果として上に掲げる基本理念の実現に貢献することを目指します。

基本方針
(将来都市像)

新と旧、中心と周辺、若者と高齢者をつなぐ結節点

3-2 目指すべき都市構造

本町の地理的条件や公共交通の配置状況、上位・関連計画における都市づくりの方向性を踏まえて、目指すべき都市構造を以下の通り定めます。

3-2-1 中心拠点

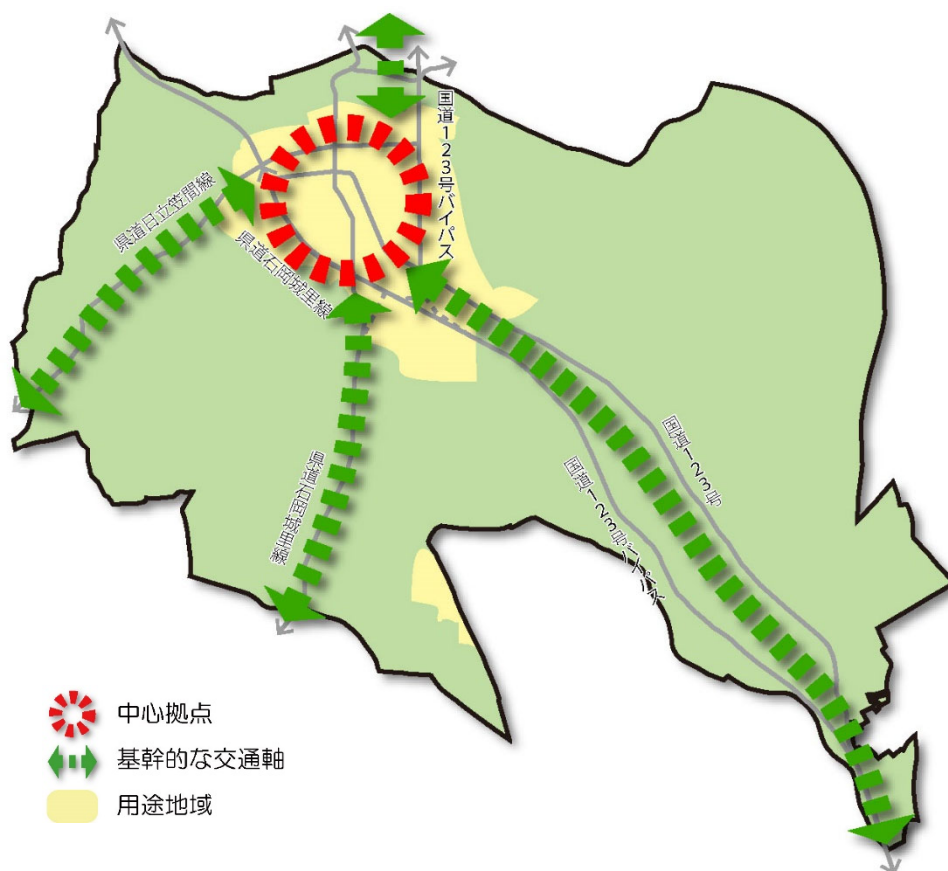
町内の各所からのアクセスに優れ、様々な都市機能が集積する場所を拠点として定めます。

本町では、「城里町総合計画」の土地利用構想において「市街地拠点」に位置づけられ、城里町役場本庁舎をはじめとする各種の施設を包含し、国道123号をはじめとする交通アクセスにも優れた中心市街地を「中心拠点」とします。

3-2-2 基幹的な交通軸

町内の主要地区を結び、将来も一定の運行水準を維持すると見込まれる公共交通路線を基幹的な交通軸として定めます。

本町では、デマンド交通（「ふれあいタクシー」）を含めた公共交通の主要なルートとして、「城里町総合計画」の土地利用構想において「都市交流軸」に位置づけられている国道123号及び国道123号バイパスと、「中心拠点」周辺の骨格的な道路を形成する県道日立笠間線、県道石岡城里線、県道石岡越前線、県道石岡下野線、県道石岡大井線、県道石岡大井線を「基幹的な交通軸」とします。



3-3 施策の方向性

都市づくりの課題を解決し、目指すべき都市像を実現するための具体的な取組の方向性を以下の通り定めます。

3-3-1 方針① 町民全体の生活を支える利便性が高く持続可能な拠点の形成

徒歩や自転車で生活サービス施設を利用する市街地内部の住民と、自家用車や公共交通機関で来訪する周辺部の住民の双方のアクセスに優れる場所として、歴史ある中心市街地を含む「基幹的な交通軸」に囲まれたエリアに各種都市機能の立地を誘導し、町の活力の維持・増進を図ります。

3-3-2 方針② 多世代が健康で安心して暮らせる住環境の形成

都市機能誘導区域及び居住誘導区域において、都市基盤整備や民間開発誘導等による低未利用地や空き家、空き店舗の活用促進・再生支援などを進めるとともに、国道123号バイパス等市街地の骨格となる道路の整備により通過交通の抑制を図ることで、子どもから高齢者まで多様な世代が、安全かつ快適に暮らせる優れた住環境の形成を図ります。

また、これにあわせて居住誘導区域外及び都市計画区域外に住む高齢者等の住替えの選択肢の提供、子世代による再転入や近居の誘導等を進め、既に立地している各種生活サービス施設を維持できる人口密度の確保を図ります。

3-3-3 方針③ 町内外をつなぐ利便性の高い道路及び地域公共交通網の形成

「基幹的な交通軸」として位置づける幹線道路では、路線バス等の公共交通機関の利便性の向上や未整備区間の整備を進めることで、買い物等の日常生活を支える町内の連絡向上及び町外へのアクセス向上を図ります。

「基幹的な交通軸」として位置づける幹線道路に囲まれたエリアの内側では、拠点施設へ徒歩等で安全かつ快適にアクセスできるような道路等の歩行環境整備を進め、まちなかの回遊性や生活利便性の向上を図ります。

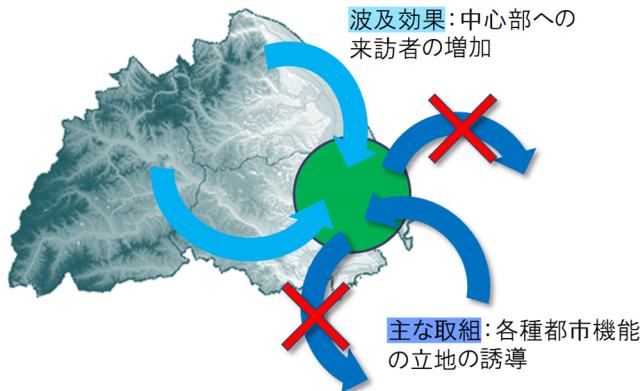
旧町村内の移動については、「ふれあいタクシー」の利用向上に継続して取り組むとともに、今後普及や実用化が予想されるICTを活用した乗り合い・シェア・自動運転等の導入の検討を進めます。

【参考】3つの方針により期待される町の変化

3つの方針の相乗効果で、中心部の利便性向上や町内外の連絡の向上が町全体の人口動向に良い影響を与え、これがさらに中心部の利便性向上等につながるという好循環を生み出します。

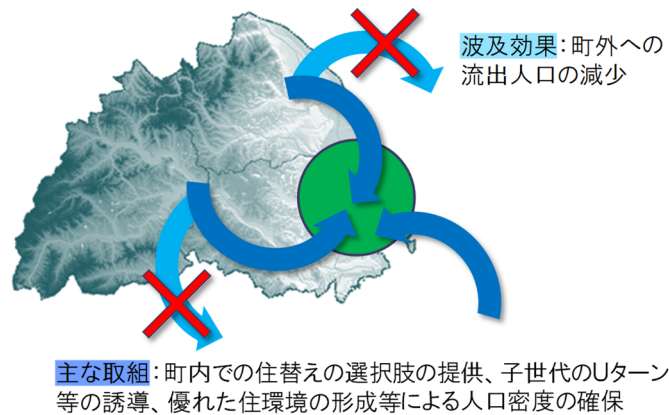
方針① 町民全体の生活を支える利便性が高く持続可能な拠点の形成

課題②中心部の魅力づくり
課題③都市機能の流出の抑制 に対応



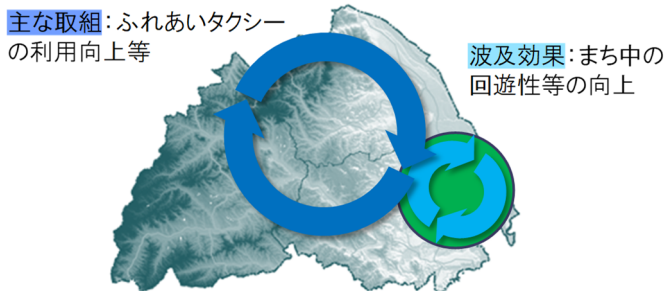
方針② 多世代が健康で安心して暮らせる住環境の形成

課題①全町的な人口減少への対応
課題③人口の流出の抑制(緩やかなコントロール) に対応



方針③ 町内外をつなぐ利便性の高い道路及び地域公共交通網の形成

課題②中心部の回遊性の向上
課題④公共交通機関等の維持・強化 に対応



第4章 誘導区域・誘導施設

4-1 居住誘導区域の設定

4-1-1 居住誘導区域の考え方

居住誘導区域は、町全体の人口が減少する中でも、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設定する区域です。

本町では、以下の4つの条件を全て満たすエリアを「居住誘導区域」に設定します。

条件① 人口の受入体制が整っているエリア

- ◇ 生活環境を維持するために必要なインフラ施設が敷設済で、新たな投資が不要かつ人口密度を高めることによる経営の安定化が期待できる範囲を抽出します
- ◇ 浸水想定区域や土砂災害警戒区域などの災害の危険性がある範囲、保安林などの居住の誘導には適さない範囲を除外します

那珂久慈川流域関連公共下水道の処理区域
(ただし、浸水想定区域に該当する箇所を除く)

条件② 生活利便性が高いエリア

- ◇ 様々な都市機能の中でも特に外出頻度が高い場所であると言われる買い物に関連する施設へ、徒歩または公共交通機関を利用して容易にアクセスできる範囲を抽出します

店舗及び金融機関の800m圏内^{※1}に含まれる範囲
または、運行頻度の高いバス停の300m圏内^{※2}に含まれる範囲

条件③ 将来も一定の人口が居住するエリア

- ◇ 計画の目標年次である2035年時点で一定の人口密度が維持される見通しのある範囲を抽出します

2035年に人口密度20人/ha以上であることが予想される箇所と一体の範囲^{※3}
(②の圏域のうち20人/ha以上となるメッシュ(約125m四方)を包含するものを抽出する)

条件④ 現在の都市計画の方向性と整合するエリア

- ◇ 住居系市街地の形成や住宅と商業・業務系機能との調和を目的とする都市計画が指定された範囲を抽出します

住居系用途地域または近隣商業地域が指定された範囲^{※4}
(ただし、将来的に居住地として転用される可能性が低い町立石塚小学校の街区を除く)

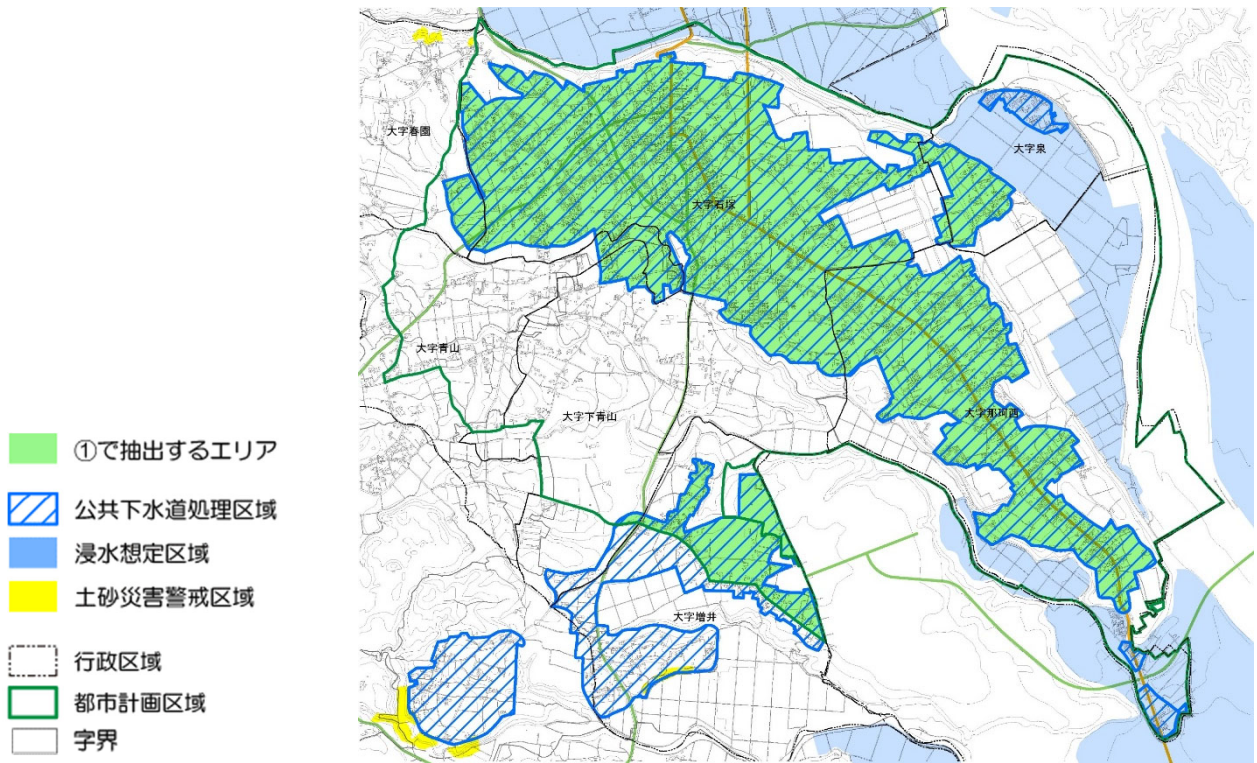
※1 「都市構造の評価に関するハンドブック」において一般的な徒歩圏として示される数値

※2 一日30本以上の運行頻度(ピーク時に概ね片道3本以上に相当)のバス路線が運行するバス停/300mは「都市構造の評価に関するハンドブック」においてバス停の誘致距離を考慮した徒歩圏として示される数値

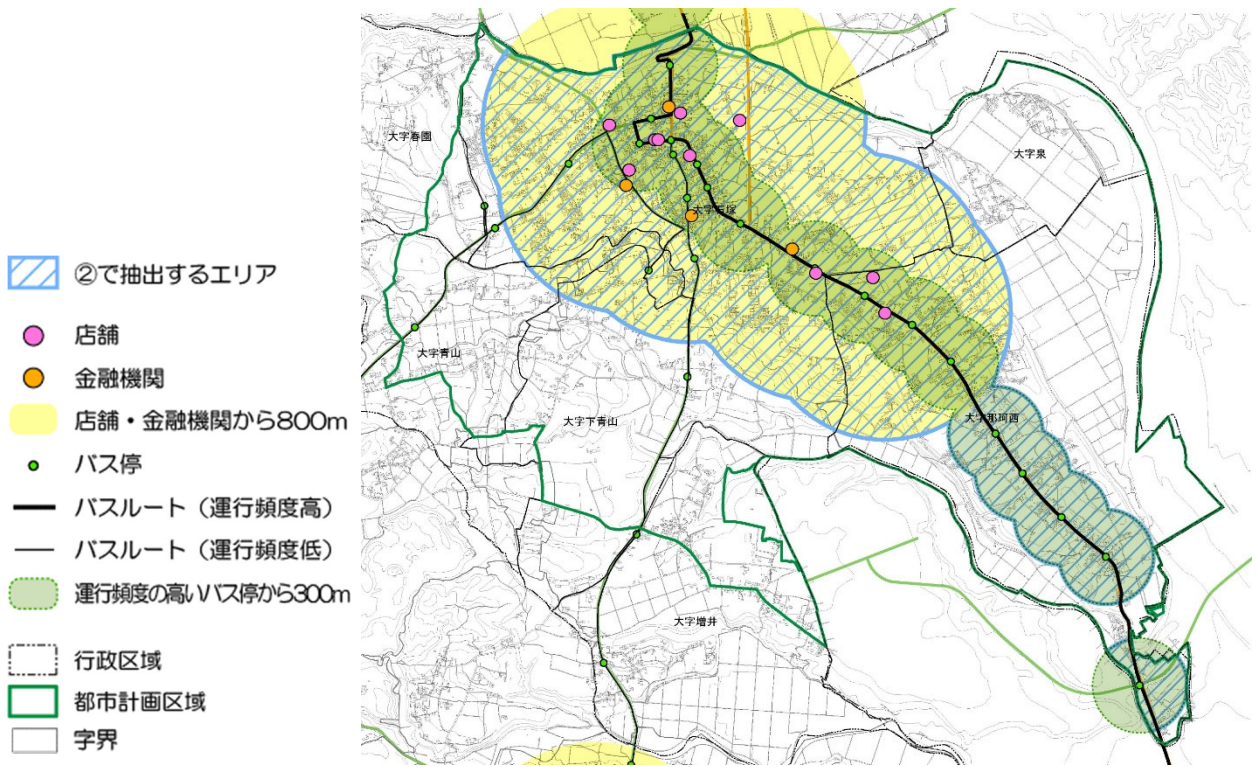
※3 現在の市街地内部のおおよその平均値である20人/haを基準に設定/該当するメッシュ(ここでは1/8メッシュ:約125m四方に相当)だけでなく「一体の範囲」を対象とすることで、特に人口の多い場所を核とする市街地のまとまりを抽出する

※4 本町では全ての用途地域がこれに該当

【参考】条件①の内容



【参考】条件②の内容



【参考】条件③、④の内容

③で抽出するエリアの核となる箇所
(2035年のメッシュ別人口推計)

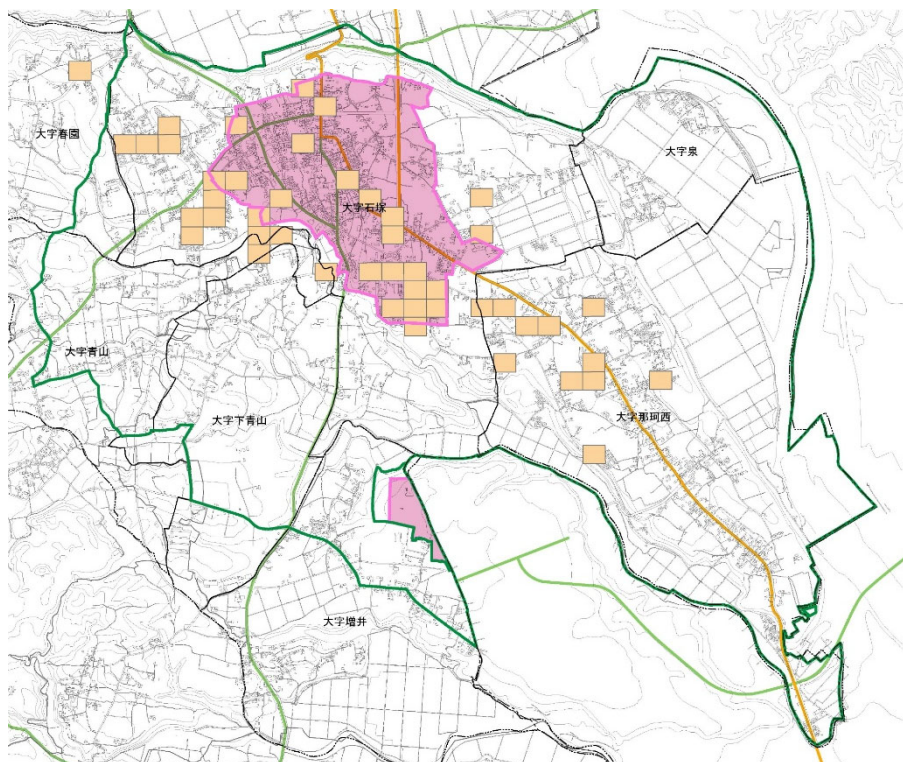
20人/ha以上のメッシュ
(1/8メッシュ/約125m四方)

④で抽出するエリア

行政区域

都市計画区域

字界



【参考】条件①～④の内容

①～④で抽出するエリア
(居住誘導区域)

①で抽出するエリア

②で抽出するエリア

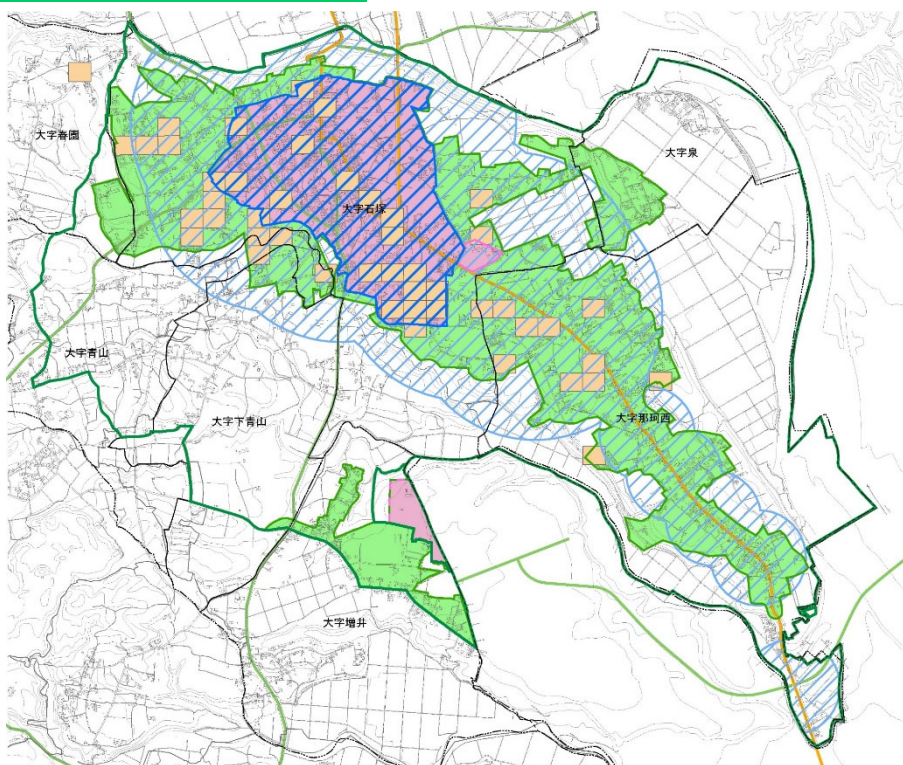
③で抽出するエリア
の核となる箇所

④で抽出するエリア

行政区域

都市計画区域

字界

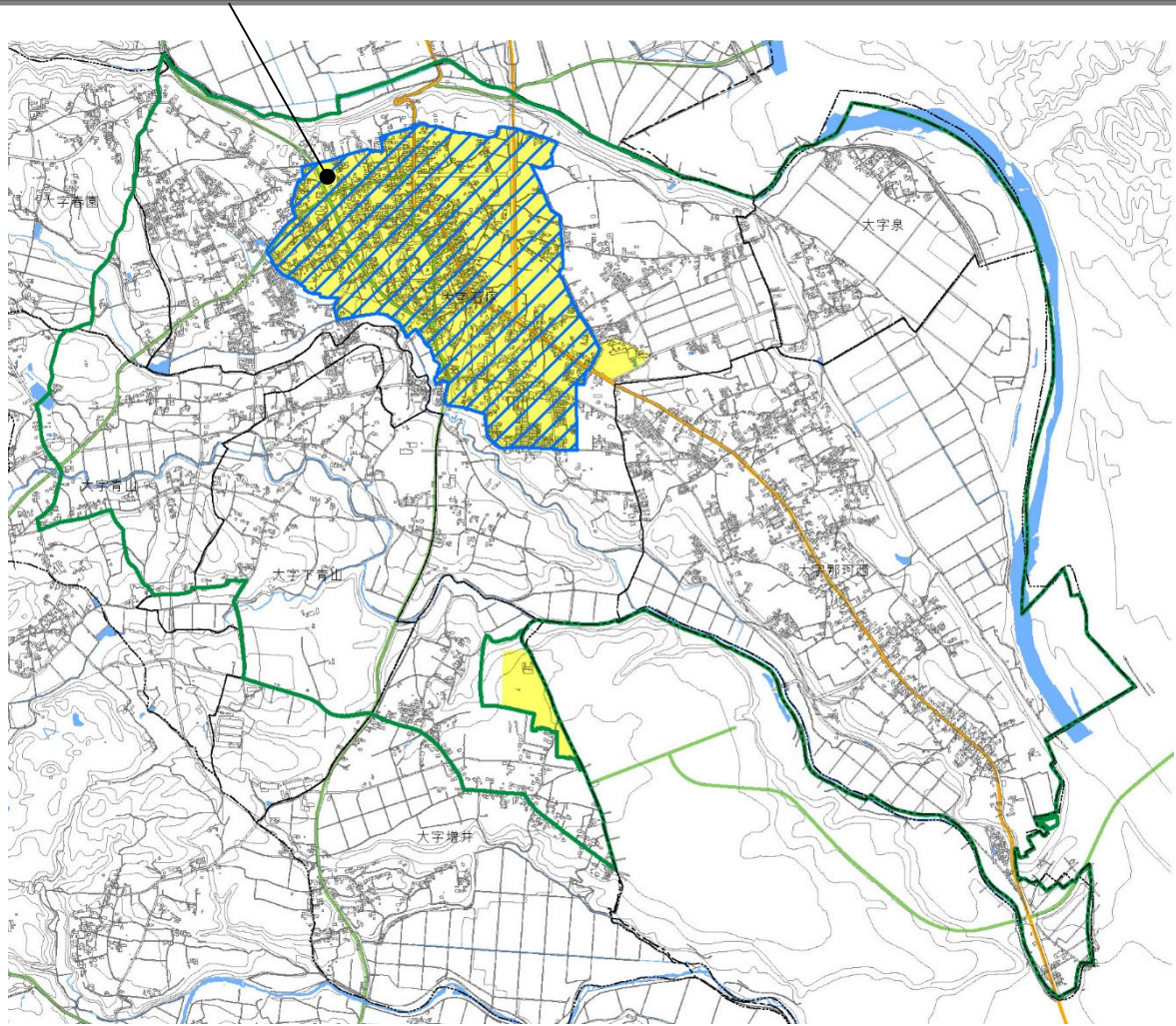



4-1-2 居住誘導区域の設定


前項の検討内容を踏まえて、以下に示す約 143ha を居住誘導区域に設定します。

居住誘導区域

区域内への居住の誘導と、子どもから高齢者まで多様な世代が安全かつ快適に暮らせる優れた住環境の形成を進め、各種の生活サービス施設やコミュニティの維持に資する人口密度の確保を図ります。




 居住誘導区域

 行政区域

 都市計画区域

 用途地域

 字界



S=1 : 25,000

0 100 200 400 600 1000
m

4-1-3 居住誘導区域外の検討

居住誘導区域の周辺や国道 123 号には多くの住民が暮らす既存集落が存在します。

こうした場所では、独自区域「一般居住区域」を設定して立地適正化計画制度と一体的に必要な施策の展開を図ります。

一般居住区域（独自設定）

居住誘導区域の周辺において条件①～③に該当するような集落が存在し、かつ居住誘導区域に含まれない範囲については、住宅地と農地等との調和や、集落の環境の維持・改善に努めます

4-2 都市機能誘導区域の設定

4-2-1 都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域は、前項で設定した居住誘導区域の内部において、住民の生活を支えるために不可欠な医療・福祉・商業等の機能を町の中心部に集約・誘導することにより、これらのサービスを持続的かつ効率的に提供できるよう設定する区域です。

本町では、以下の3つの条件を満たすエリアを「都市機能誘導区域」に設定します。

条件① 町役場等を中心とした一体性のあるエリア

- ◇ 町役場本庁舎やコミュニティセンター・城里などが立地するシビックセンターを中心に徒歩や自転車で安全に回遊できる範囲を抽出します

役場本庁舎等が立地する街区の800m圏内^{※1}に含まれる範囲
かつ、市街地の骨格を形成する主要な幹線道路に囲まれた範囲

条件② 区域外からのアクセスに優れるエリア

- ◇ 周辺から公共交通を利用して、あるいは自家用車等を利用して容易にアクセスできる範囲を抽出します

運行頻度の高いバス停からおおよそ300m圏内^{※2}に含まれる範囲
または、基幹的な交通軸に位置づけられる主要な幹線道路の沿道

条件③ 都市機能の充実が期待されるエリア

- ◇ 複数の都市機能が立地しており、今後もさらなる立地が期待される以下のような位置づけの場所を抽出します
 - A) 商業系用途をはじめとした店舗等の立地が想定される用途地域
 - B) 土地利用上Aと同様の傾向が見られるその他の用途地域









近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域
または、その他の用途地域の中で都市的土地利用^{※3}が大部分を占めており、
かつ商業用地や併用住宅用地としての土地利用が認められる範囲

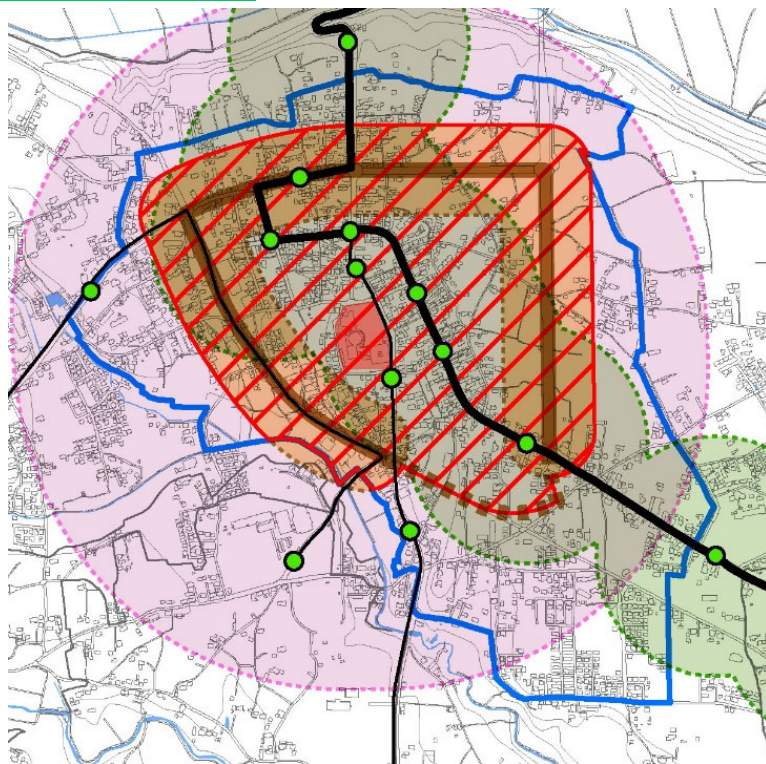
※1 都市構造の評価に関するハンドブック等で一般的な徒歩圏として示される範囲

※2 1日30本以上の運行頻度（ピーク時に概ね片道3本以上に相当）のバス路線が運行するバス停/300mは「都市構造の評価に関するハンドブック」においてバス停の誘致距離を考慮した徒歩圏として示される数値

※3 住宅、店舗、工場等の用地や、広場・公園、公共施設、交通施設等の用地に分類される土地利用のこと/これ以外の農地や山林、原野・荒地・牧野、水面等に分類される土地利用を自然的土地利用という

【参考】条件①、②の内容

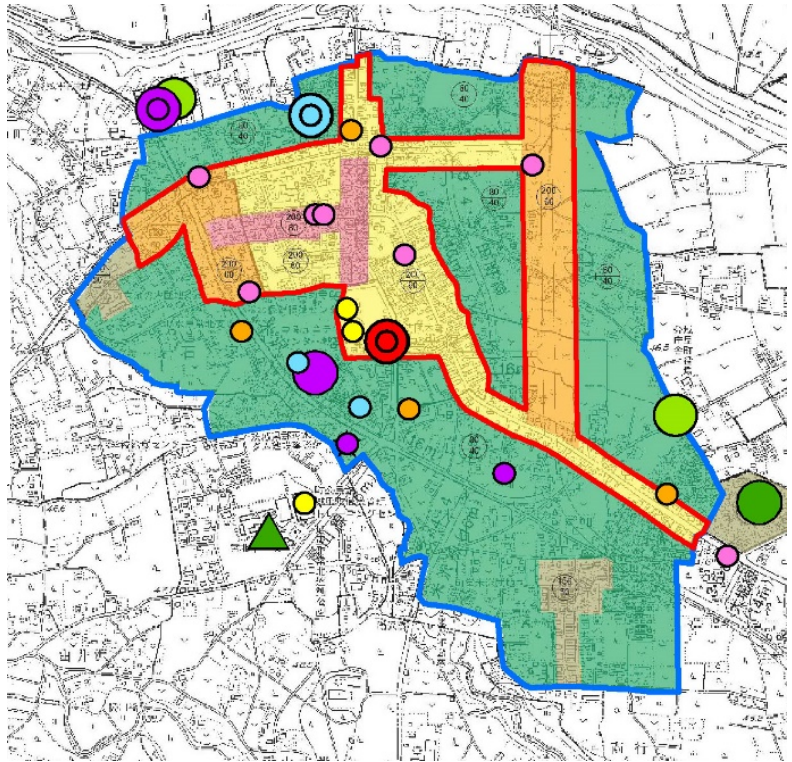
-  ①、②で抽出するエリア
-  役場本庁舎等から800m
-  役場本庁舎等が立地する街区
-  主要な幹線道路の沿道
-  主要な幹線道路（点線は現道なし）
-  運行頻度の高いバス停から300m
-  バスルート（運行頻度高）
-  バスルート（運行頻度低）
-  バス停
-  居住誘導区域



【参考】条件③の内容

■ 都市機能の立地状況+近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域の位置（A）

- 行政サービス施設
- ショッピングセンター（大規模小売店舗）
- その他の店舗
- 銀行・信用金庫・郵便局
- 病院
- 診療所
- 通所施設、宿泊・短期入所施設
- 入居施設
- 集会所（公民館、地区センター等）
- 保育園
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- 近隣商業地域・第一種住居地域・第二種住居地域の範囲
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 居住誘導区域



■ その他の用途地域の土地利用の状況（B）

- 自然的土地利用
 - 田
 - 畑
 - 山林
 - 原野・荒地・牧野
 - 河川、湖沼、ため池等
- 都市的土地利用
 - 住宅用地
 - 併用住宅用地
 - 商業用地
 - 工業用地
 - 公共用地
 - 文教厚生用地
 - 公園・緑地・公共空地
 - 太陽光発電設備
 - その他の空地
 - 道路用地
 - 駐車場用地
 - 都市計画道路（現道なし）
- 近隣商業地域・第一種住居地域・第二種住居地域の範囲
- 居住誘導区域



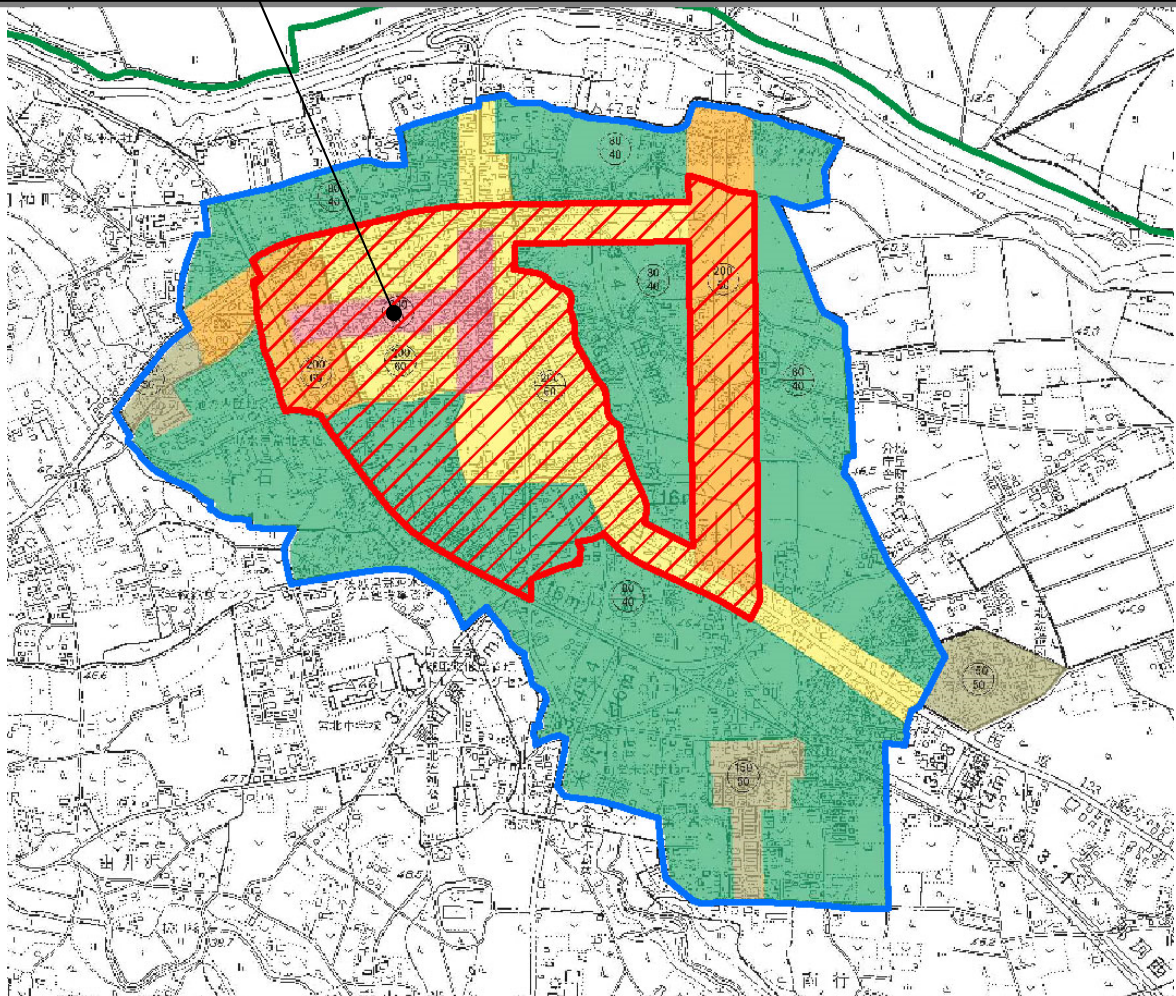
4-2-2 都市機能誘導区域の設定










前項の検討内容を踏まえて、以下に示す約50haを都市機能誘導区域に設定します。

なお、都市の拠点にふさわしい立地条件・アクセス条件を持ちながら、都市基盤等が未整備で農地としての利用が多い範囲（前項の条件①、②に該当するが、③には該当しない範囲）については、都市計画道路の整備にあわせた区域の拡大を検討します。

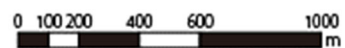
都市機能誘導区域

町役場等の拠点的施設を中心とする区域内外の住民がアクセスしやすいエリアにおいて、町民の生活を支える多様な都市機能の立地の維持・誘導と、市街地内部の回遊性の向上を図ります



- | | |
|--|--|
|  都市機能誘導区域 |  第一種低層住居専用地域 |
|  行政区 |  第一種中高層住居専用地域 |
|  都市計画区域 |  第一種住居地域 |
|  居住誘導区域 |  第二種住居地域 |
| |  近隣商業地域 |

S=1 : 10,000



4-3 誘導施設の設定

4-3-1 誘導施設の考え方

住民の生活を支えるために不可欠で、都市機能誘導区域内で特に立地を誘導すべき施設を誘導施設として設定し、当該施設の新設を支援する施策（5-2）や区域外での建築等に対する届出（5-4）を通じて、都市機能の充実を図ります。

本町では、主要な施設の現在の立地状況や将来の需要の見通しを踏まえて、以下の考え方に基づいて誘導施設を設定します。

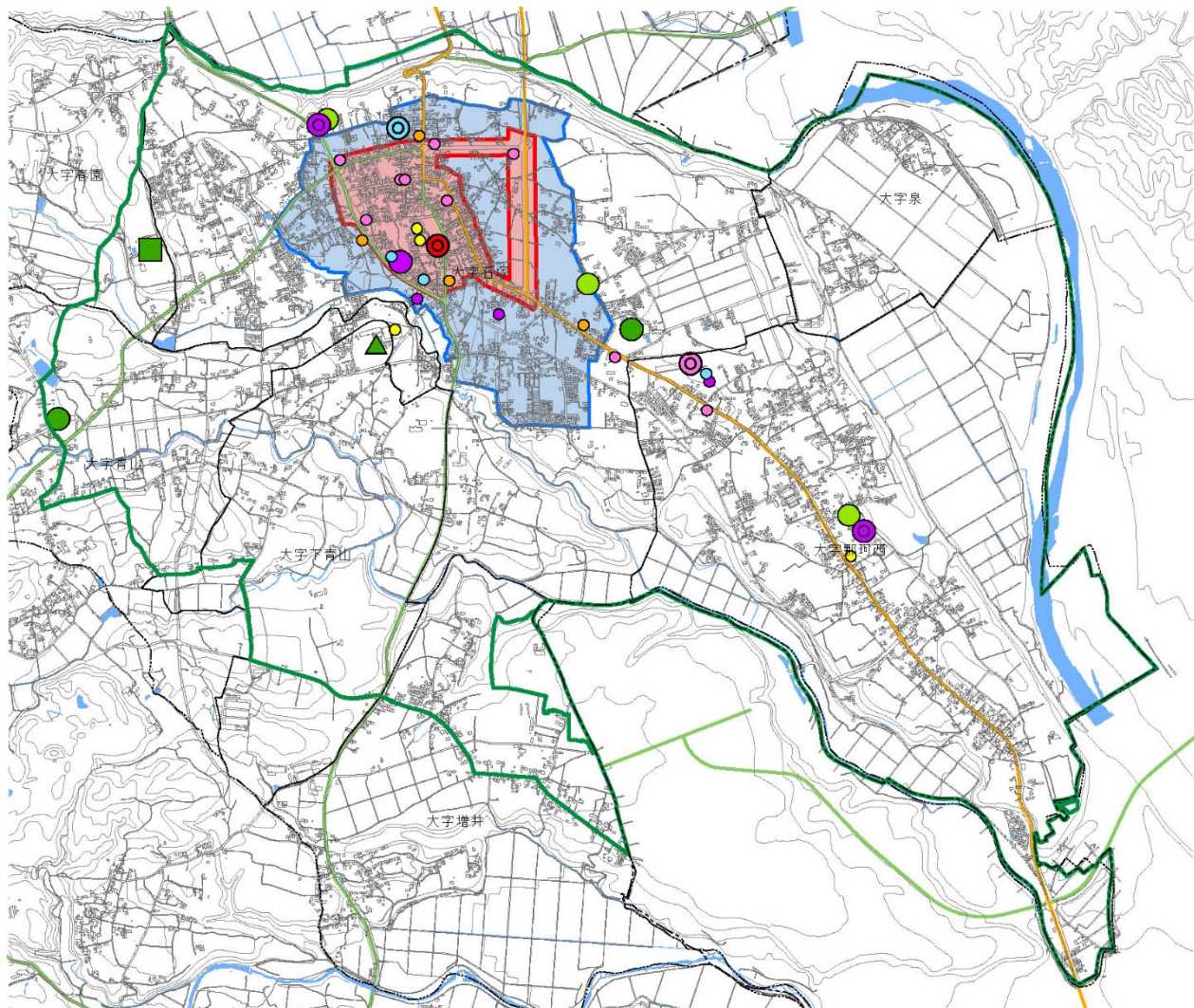
主な都市機能の誘導の考え方

- ◇ 商業・金融分野の店舗や医療施設については、大規模小売店等の拠点施設を中心とした新規施設の立地誘導と既存施設の維持を目指します
- ◇ 福祉分野については、特定の分野にとらわれず、広く住民の健康や福祉の増進につながるような住民主体の活動の拠点となる施設の誘導を目指します
- ◇ 特に、今後ますます需要が高まることが予想される高齢福祉分野については、各種サービス施設の立地誘導を目指します

機能	立地状況	需要の見通し等
行政	○：都市機能誘導区域内に本庁舎等が立地	→区域の中心部に立地しており新たな整備の必要性も低い
商業・金融	【大規模小売店】 □：都市計画区域内に大規模小売店舗（2005年開業）が立地 【その他施設】 ○：都市機能誘導区域内やその周辺に商店や銀行が点在	【大規模小売店】 →町全体の生活を支える施設として今後も不可欠 →現在は市街地内部から徒歩等で利用するのが困難なため、施設の建替等にあわせた移転を含め区域内への立地誘導が期待される 【その他施設】 →現状で複数の施設が立地 →既存施設の維持を第一に、新規施設については地域に不足する診療分野の立地の誘導が期待される
医療	【病院】 △：居住誘導区域内に病院（1963年開業）が立地 【診療所】 ○：都市機能誘導区域内（県道石岡城里線沿道）に2診療所が立地	【その他施設】 →現状で複数の施設が立地 →既存施設の維持を第一に、新規施設については地域に不足する診療分野の立地の誘導が期待される
福祉	【サービス施設】 △：居住誘導区域内に通所系施設（デイサービス）等が点在 【活動拠点】 ○：都市機能誘導区域内やその周辺にコミュニティセンター等の拠点施設が立地	→高齢福祉分野で予想される需要増大に対応するため区域内へのサービス施設の立地誘導が期待される →活動拠点は大規模施設中心で、助け合いの福祉の展開に向けた身近な活動拠点の拡充が期待される
教育・子育て	【保育所・認定こども園】 △：居住誘導区域内に1園が立地（都市計画区域内にも他2園が立地） 【学校】 □：都市計画区域内に2小学校、1中学校、1高等学校が立地	→施設数は充足／学校の通学距離は国の指導を十分に満たす →園庭や校庭の確保、周辺環境、学区に基づく配置バランスなどを考慮すると他の施設と同様に誘導することは馴染まない

○：都市機能誘導区域内に立地あり、△：居住誘導区域内に立地あり、□：都市計画区域内に立地あり

【参考】主な都市機能の現在の立地状況



- | | | |
|----------|---------------------|-------------------|
| 行政区域 | 行政サービス施設 | 通所施設、宿泊・短期入所施設 |
| 都市計画区域 | ショッピングセンター（大規模小売店舗） | 入居施設 |
| 居住誘導区域 | その他の店舗 | 集会施設（公民館、地区センター等） |
| 都市機能誘導区域 | 銀行・信用金庫・郵便局 | 保育園 |
| 字界 | 病院 | 小学校 |
| | 診療所 | 中学校 |
| | | 高等学校 |

4-3-2 誘導施設の設定

前項の検討内容を踏まえて、以下に示す各施設を誘導施設に設定します。

種類	誘導施設	定義
店舗等	スーパーマーケット*†	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設等含む）のうち生鮮食料品を取扱うもの
	商店・コンビニエンスストア*†	建築基準法施行令第130条の3第2号に規定する日用品の販売を主たる目的とする店舗
	金融機関*†	銀行法第2条に規定する銀行、中小企業等協同組合法第3条及び協同組合による金融事業に関する法律第3条に規定する信用組合、労働金庫法に基づく金庫
医療施設	病院*	医療法第1条の5第1項に規定する病院のうち内科・外科・整形外科・小児科のいずれかを診療科目とし、入院機能を備えるもの
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所のうち内科・外科・整形外科・小児科のいずれかを診療科目としているもの
福祉施設	訪問系施設†、通所系施設、短期入所系施設	介護保険法第8条第2項から第10項及び第14項から第19項に規定する施設
	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者住まい法第5条に定める事業を提供する住宅
	介護予防拠点・地域交流施設	地域における住民活動の拠点となる集会施設であって、町内会、連合町内会その他町長が認める者が設置する地区集会所のうち左記の用途を目的とするもの

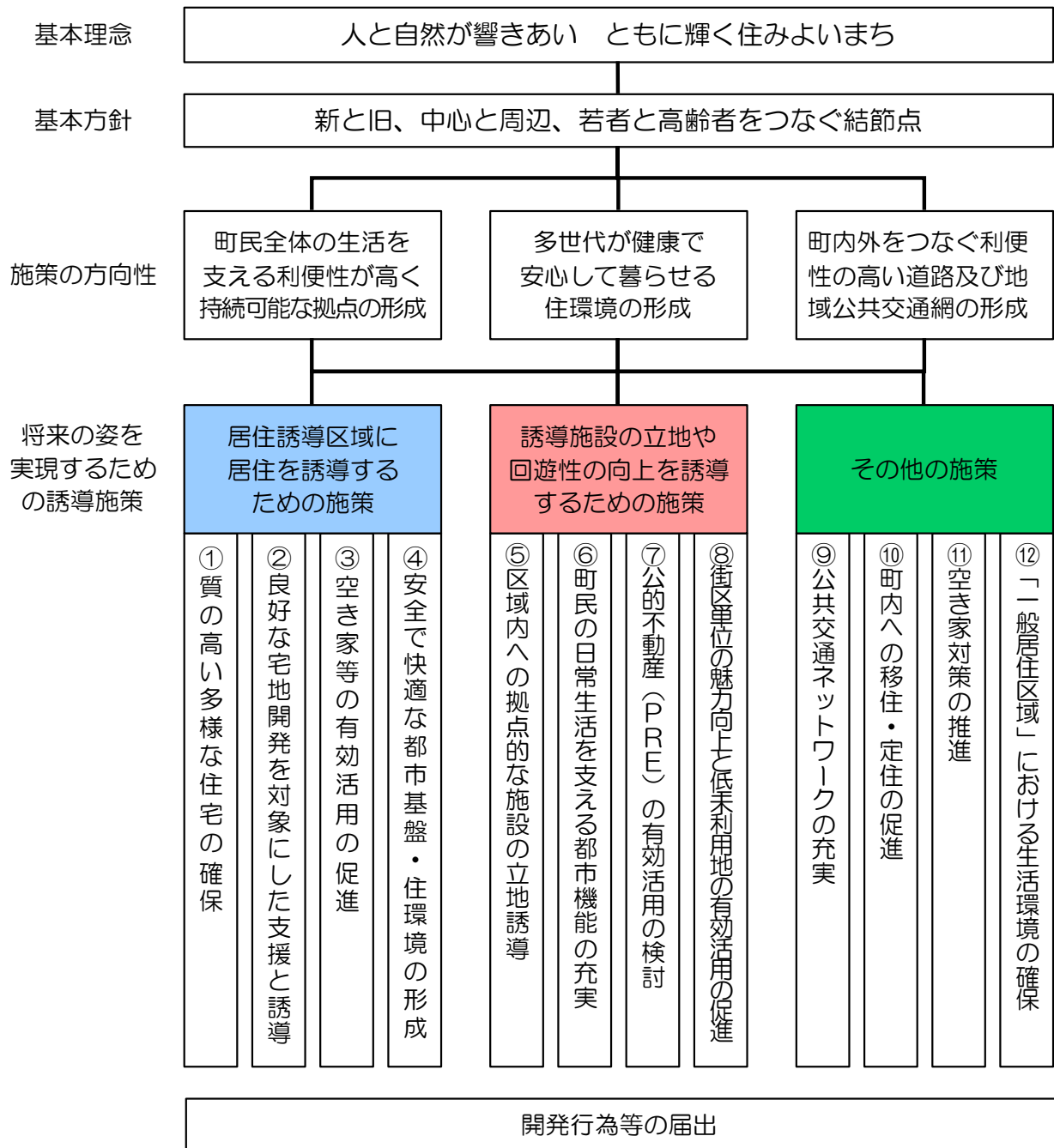
* 都市計画の指定内容により都市機能誘導区域内であっても立地できない場合があります

† 都市計画の指定内容により規模等が制限される場合があります

※ 上記の他に、第一種低層住居専用地域では建物の高さ10m以下という制限があります

第5章 将来の姿を実現するための誘導施策

前項で設定した区域への都市機能や居住の誘導を促進し、計画に掲げた基本理念や都市像を実現するため、国等の支援制度を活用すると共に以下に示す町独自の施策に取り組みます。



5-1 居住を誘導するための施策

居住誘導区域において以下の取組を推進します。

5-1-1 町が独自に講じる施策

① 質の高い多様な住宅の確保

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○モデル住宅の募集や良好な開発事例のPRなど移住・定住を促進する施策と連携した良好な住宅開発の誘導○町営住宅の改修等による若者向け住戸や多世代居住対応住戸の確保○サービス付き高齢者向け住宅など高齢者が安心して住み続けられる住戸整備の支援検討○趣味の集いの開催や展示スペースの設置など居住以外の用に自宅の一部を開放するいわゆる「住み開き」等の魅力的な住まい方の普及啓発
------	--

② 良好な宅地開発を対象にした支援と誘導

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○特に一定規模以上の良好な住宅開発については、町が設定した条件を満たす整備に対する補助の新設などこれを行う民間事業者への支援検討○新たな宅地の造成の検討
------	---

③ 空き家等の有効活用の促進

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○空き家バンクの取組と連携した空き家への入居促進等○リフォームやリノベーション等による空き家や空き店舗の再生の取組への支援
------	--

④ 安全で快適な都市基盤・住環境の形成

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○市街地内部の街路整備や、その他インフラの維持・管理や拡充を積極的に推進○国道123号バイパスの未完成区間の早期完成による通過交通の抑制○ハード、ソフトの両面から交通安全施設の整備、バリアフリー化、新たな交通規制の導入等による安全で快適に移動できる歩行者環境の確保の推進○町役場等の公共施設を中心とした緑化や景観まちづくりの推進
------	---

5-1-2 国等による支援措置・制度

<ul style="list-style-type: none">○空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】、空き家対策総合支援事業： 地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図るため、空き家住宅（空家住宅等）、空き建築物の改修等に要する費用の一部を補助○立地誘導促進施設協定／低未利用土地権利設定等促進計画に係る特例措置： 低未利用土地の利用促進や、地域利便の増進に寄与する施設の整備・管理の促進を図るために固定資産税や譲渡所得に係る税率等を軽減○スマートウェルネス住宅等推進事業： サービス付き高齢者向け住宅の整備（新築・改修）に対する補助や税制、融資による支援など

5-2 誘導施設の立地や回遊性の向上を誘導するための施策

都市機能誘導区域において以下の取組を推進します。

5-2-1 町が独自に講じる施策

⑤ 区域内への拠点的な施設の立地誘導

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○大規模商業施設や入院設備が整った病院などの新規立地や建替等の支援検討 ○特定用途誘導地区等の都市計画の指定検討 ○市内の別の場所から都市機能誘導区域内へ移転を行う場合、不要となった建物の除去や移転元となる跡地の緑化等の支援検討
------	--

⑥ 町民の日常生活を支える都市機能の充実

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家、空き店舗等の再生、住宅の空きスペース等を活用したサロン活動、健康づくり活動を実施する取組の支援 ○公共交通の利便性向上や歩行者等の回遊性向上による地区内施設の利用促進
------	---

⑦ 公的不動産（PRE）の有効活用の検討

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○活用可能な施設等の情報の集約と発信 ○既存の公共施設や道路等のインフラ施設、その予定区域等を活用したイベント、社会実験等の実施検討 ○公共施設の統廃合や配置の見直しを行う際には跡地等の活用を積極的に検討
------	--

⑧ 街区単位の魅力向上と低未利用地の有効活用の促進

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○街区単位で低未利用地の有効活用や景観まちづくりに取り組む団体等の支援検討 ○低未利用地の一部を緑地や子どもの遊び場、通り抜け通路等の地域共有の資源として活用する取組の支援検討 ○低未利用地を活用して一定規模以上の誘導施設の整備が期待できる場合、都市再生法に基づく事業等を活用した周辺環境整備等の実施検討
------	--

5-2-2 国等による支援措置・制度

<ul style="list-style-type: none"> ○都市機能誘導区域の外から区域内への事業用資産の買換え等の特例： 都市機能誘導区域外の資産を、国土交通大臣が認定した民間誘導施設等整備事業計画に記載された誘導施設に買い換える場合の所得税、法人税の特例措置 ○誘導施設の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例： 都市機能の導入事業に係る用地確保のために事業者が土地等を取得する場合、当該土地等を譲渡した者に対する所得税、法人税の特例措置 	など
--	----

5-3 その他の施策

立地適正化計画の対象区域及び全町において以下の取組を推進します。

5-3-1 町が独自に講じる施策

⑨ 公共交通ネットワークの充実

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○保健福祉センター等の拠点施設における交通結節点機能の強化○国道123号バイパス沿道をはじめとする誘導区域内の各所において「ふれあいタクシー」のアクセス向上を図る待合場所の設置や提供等の実施検討○路線バス及び「ふれあいタクシー」の利用を促進する啓発等の実施○新たな交通システムの導入検討
------	--

⑩ 町内への移住・定住の促進

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○住宅取得や増改築の補助、家賃補助等の維持・拡充○子育て世帯の家計のサポート等をはじめとする子育て環境の更なる充実○起業・創業支援等の実施○新たな雇用を創出する優良企業の誘致
------	--

⑪ 空き家対策の推進

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○空き家バンクの取組と連携した空き家への入居促進等（再掲）○管理の行き届かない空き家の除去等の支援
------	--

⑫ 「一般居住区域」における生活環境の確保

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○必要な都市基盤の整備や周辺の農地と調和する良好な景観の誘導等○都市基盤整備の進捗や土地利用状況にあわせた用途地域の見直しの検討
------	---

5-3-2 国等による支援措置・制度

<ul style="list-style-type: none">○空き家再生等推進事業【除去事業タイプ】、空き家対策総合支援事業： 住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅（空家住宅等）、空き建築物の除却等に要する費用の一部を補助○市民緑地認定制度： 土地所有者の協力の下、NPO 法人や企業等の民間主体が設置管理者として空き地等を公園的な空間（認定市民緑地）に整備・公開する場合、その敷地に係る固定資産税・都市計画税を軽減（無料貸付時に限る）、植栽やベンチ等の施設整備に対する補助 など

5-4 開発行為等の届出

都市再生特別措置法第88条及び第108条の規定に基づき、居住誘導区域外または都市機能誘導区域外において以下の条件に該当する開発行為、建築等行為を行う場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに町へ届出を行う必要があります。

対象区域	届出の対象となる行為	
	開発行為	建築等行為
居住誘導区域外	<ul style="list-style-type: none"> ○3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ○1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のも 	<ul style="list-style-type: none"> ○3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ○建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合
都市機能誘導区域外	<ul style="list-style-type: none"> ○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合 	<ul style="list-style-type: none"> ○誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ○建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ○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

また、都市再生特別措置法第108条の2の規定に基づき、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止、または廃止しようとする場合には、これらの行為をしようとする日の30日前までに、町へ届出を行う必要があります。

この届出は、住宅及び誘導施設の立地動向を把握し、まちづくりの方針や支援措置などの情報提供等を行うことで、居住及び都市機能の立地を緩やかにコントロールすることを目的としており、区域外における当該施設の建築等を制限するものではありません。

ただし、届出の内容が、居住誘導区域及び都市機能誘導区域内のまちづくりに大きな支障を与える可能性がある場合には、協議の上、必要に応じて勧告等の措置を行うことがあります。

		誘導施設の建築・開発行為	3戸以上の住宅の建築・開発行為	1～2戸の住宅の建築を目的とする開発行為		
城里町		届出不要	届出不要	届出不要		
	立地適正化計画区域（独自設定の一般居住区域を含む）	届出必要	届出必要	1,000㎡以上 届出必要	1,000㎡未満 届出不要	
		居住誘導区域	届出必要	届出不要	届出不要	
		都市機能誘導区域	届出不要※	届出不要	届出不要	

※ 誘導施設を休止または廃止する場合に届出が必要となります

第6章 計画の評価と進行管理

6-1 計画の評価指標

6-1-1 評価指標の考え方

立地適正化計画では、計画の効果の測定と進行管理を行うため定量的な目標を設定します。

城里町では、「町民全体の生活を支える利便性が高く持続可能な拠点の形成」「多世代が健康で安心して暮らせる住環境の形成」「町内外をつなぐ利便性の高い道路及び地域公共交通網の形成」という3つの方針毎に、「計画区域内での直接的な効果（中心部の変化）」と「町全体への波及効果」という2つの視点から以下の通り評価指標を設定します。

6-1-2 指標及び目標値の設定

① 「町民全体の生活を支える利便性が高く持続可能な拠点の形成」に関する指標

指標	現状値	目標値（2035年）
誘導施設の増減 （中心部の変化）	—	+4施設
身の回り品の地元吸収率 （町全体への波及効果）	14.0%	18.0%

【設定の考え方】

- 中心部の利便性の確保や賑わいの創出につながるような都市機能を維持・誘導する施策の効果測定するため、誘導施設として定めた各種施設の増減を指標として設定します。
- これにより、周辺部から中心部に出かける機会が増加し、買い物等がしやすくなるという波及効果を想定して、町内で身の回り品を購入する人の割合を指標として設定します。

【算出方法】

- 増加数は建築確認申請によって、減少数は立地適正化計画に基づく届出により把握します。
- 一般財団法人常陽地域研究センターが3年ごとに実施している「茨城県生活行動圏調査」により把握します。現状値は「2015年／2016年茨城県生活行動圏調査報告書」より。

② 「多世代が健康で安心して暮らせる住環境の形成」に関する指標

指標	現状値	目標値（2035年）
居住誘導区域内の人口密度 （中心部の変化）	22.7人/ha	22.7人/ha
転出者数 （町全体への波及効果）	520人/年	410人/年

【設定の考え方】
 ○大きな人口減少が予想される中で、中心部において都市機能の立地を支える人口の集積を維持することを目標に、居住誘導区域内の人口密度を指標として設定します。
 ○中心部において子育て世帯の転入や町内での住替えなどが発生することにより、結果として周辺部においても町外への人口流出が抑制されるという波及効果を想定して、年間の転出者数を指標として設定します。

【算出方法】
 ○国勢調査の調査区別の人口データを居住誘導区域について合計し（区域の内外に跨がる調査区についてはそれぞれの範囲に存在する住戸数で按分）、これを同区域の面積（143ha）で除して算出します。現状値は2015年国勢調査をもとに算出。
 ○「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」の各年1月1日から12月31日までのデータを使用します。現状値は2018年の同調査より。

③ 「町内外をつなぐ利便性の高い道路及び地域公共交通網の形成」に関する指標

指標	現状値	目標値（2035年）
「ふれあいタクシー」を利用して誘導区域内に立地する主要施設を訪問する人数 （中心部の変化 兼 町全体への波及効果）	1.4千人/年	1.9千人/年

【設定の考え方】
 ○高齢者をはじめとする交通弱者の生活を支える足となる公共交通の利便性向上の効果を測定するため、「ふれあいタクシー」を利用して中心部の生活利便施設等を訪れる人数（のべ人数）を指標として設定します。

【算出方法】
 ○「ふれあいタクシー」を運営する城里町社会福祉協議会による「町内主要施設（行き先上位10位）への利用者数」の実績報告によって把握します。現状値は2015年の実績報告より、旧町村別の行き先上位10位に該当する施設の中で居住誘導区域内に位置する石塚地方病院、いしつか診療所、菊地歯科医院、JA水戸常北支店、Aコープ常北、ローソン城里石塚店、石塚郵便局、城里町役場の8施設の利用者数を合計して算出。

※ 本項目については、中心部の変化と町全体への波及効果の双方を兼ねるものとして、上記の1つだけ指標を設定します

6-2 計画の進行管理

本計画は、長期的な視点に立って継続的に取り組むものですが、その間には施策の進捗状況や社会経済状況の変化も予想されます。そのため、概ね5年ごとに前項で設定した目標値の達成状況の評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査、検証していきます。

上位計画や関連計画の改定、上記の評価・検証の結果を踏まえて計画の見直しが必要となった場合、また、都市基盤整備の進捗にあわせて都市計画の見直しを行う場合等には、誘導区域の変更も含めた計画の見直しを検討します。

具体的には、以下に示すPDCAサイクルの考え方に基いて適切な進捗管理を行い、必要に応じて適宜計画の見直しを実施しつつ目標値の達成を目指していきます。



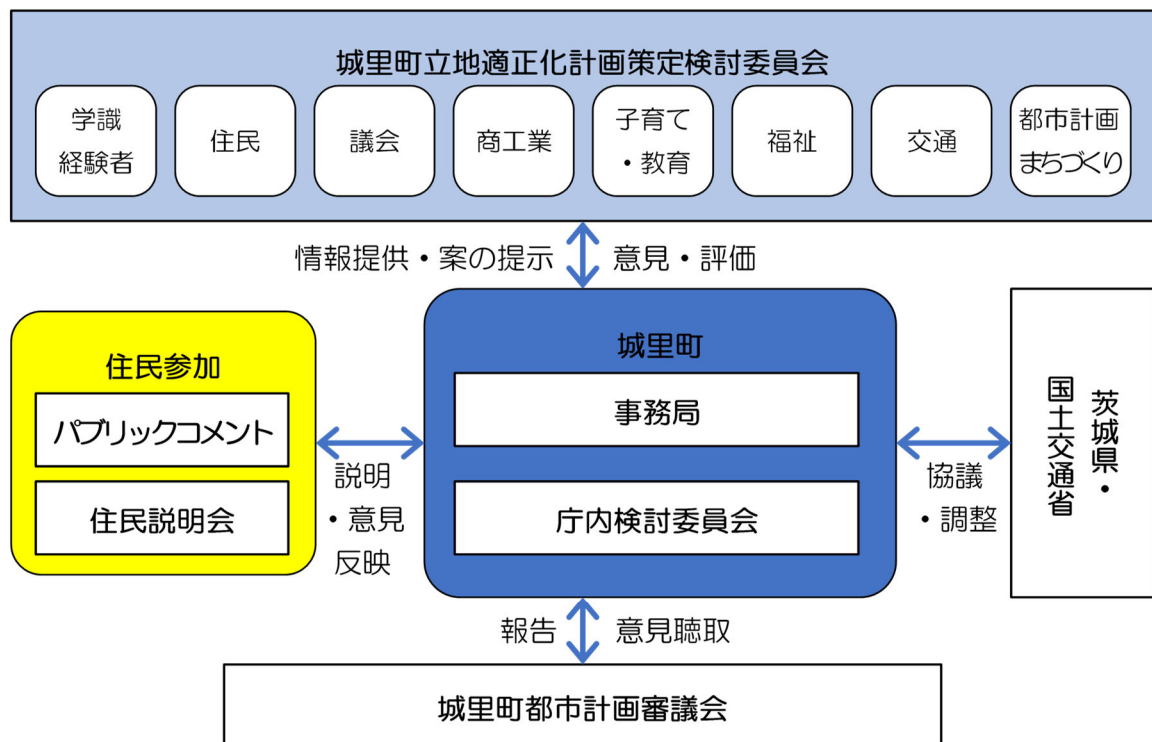
資料編

参考-1 検討体制

城里町立地適正化計画は、様々な分野にまたがる計画であること、計画の実現にあたっては町や民間事業者、住民が相互に連携して取り組むことが重要であることから、下図に示すような様々な立場や専門性を持つ方々で構成される「城里町立地適正化計画策定検討委員会」を設置して検討を行いました。

計画の素案段階では、パブリックコメントや住民説明会を開催して、住民の意見反映と計画の理解促進に努めています（予定）。

また、上位計画である「都市計画区域マスタープラン」との調整や隣接市町村との協調・調整という観点から県や国との協議を行っているほか、「市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）」の一部とみなされることを踏まえて城里町都市計画審議会に検討内容を報告し、公正かつ専門的な立場からの意見を確保しています（予定）。



参考-2 策定スケジュール

平成 17 年に町の現状整理等の具体的な作業を開始しました。2018 年から各種の会議等を開催して計画の検討を進め、2019 年末に素案をまとめました。2020 年には住民意見の反映を図るパブリックコメント等を実施し、計 3 箇年で計画の策定を行いました（予定）。

実施時期		項目
2017 年	9 月	計画の策定作業に着手
2018 年	9 月	第 1 回策定検討委員会
	12 月	第 1 回策定庁内検討会議
2019 年	1 月	関係課ヒアリング
	3 月	第 2 回策定庁内検討会議
	9 月	第 2 回策定検討委員会
	11 月	茨城県立地適正化計画調整会議
	12 月	第 3 回庁内検討会議
2020 年	1 月	パブリックコメント（6 日～30 日予定）
		住民説明会（28 日予定）
		（継続中）

参考-3 策定検討委員会の概要

2018年9月から2020年2月までの間に合計4回の会議を開催し、計画の内容について検討を行いました（予定）。

参考-3-1 設置要綱

○城里町立地適正化計画策定検討委員会設置要綱

平成30年6月22日

告示第95号

（設置）

第1条 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項の規定に基づく立地適正化計画を策定するため、城里町立地適正化計画策定検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（所掌事項）

第2条 委員会は、立地適正化計画に必要な事項の調査、検討及び審議を行う。

（組織）

第3条 委員会の委員は、次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 町議会議員
- (3) 町内に住所を有するもの
- (4) 関係行政職員
- (5) その他町長の認める者

（委員長及び副委員長）

第4条 委員会に、委員長及び副委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 委員長は、委員会の会務を総理し、委員会の会議（以下「会議」という。）の議長となる。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は委員長がかけたときは、その職務を代理する。

（報酬等）

第5条 委員の報酬等は、城里町の特別職の職員で非常勤のものとの報酬及び費用弁償に関する条例（平成17年城里町条例第38号）別表に定める額とする。

2 町外の勤務地又は住所地から、会議の出席のため、自動車又はその他の交通の用具、又は公共交通機関を利用して参加した場合は、費用弁償として実費を支給する。

（会議）

第6条 会議は、必要に応じて委員長が招集する。ただし、最初に開かれる会議は、町長が招集する。

2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ、これを開くことが出来ない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、賛否同数の時は委員長の決するところによる。

（任期）

第7条 委員の任期は、立地適正化計画の策定が完了するまでの期間とする。

2 委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（庶務）

第8条 委員会の庶務は、都市建設課において処理する。

（その他）

第9条 この告示に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

参考-3-2 委員名簿（敬称略）

	氏名	所属・役職	備考
1	福与 徳文	茨城大学農学部教授	委員長
2	小坏 孝	城里町議会議長	副委員長
3	小野 昭	城里町区長会会長	
4	廣木 和久	城里町商工会長	
5	柳橋 恵	城里町 PTA 連絡協議会長	
6	黒田 剣	茨城交通茨大前営業所長	
7	永山 和弘	城里町社会福祉協議会事務局長	
8	園部 一	城里町議会教育産業常任委員長	
9	仲田 不二雄	城里町副町長	2019年9月～
10	高岡 秀夫	城里町教育長	
11	大曾根 直美	城里町まちづくり戦略課長	
12	鯉淵 和己	城里町都市建設課長	～2019年8月
	園部 繁	城里町都市建設課長	2019年9月～

参考-4 市民参加の概要

(現在、実施中)