

# 小美玉市 立地適正化計画





# 目 次

<b>第1章 立地適正化計画について</b> .....	<b>1</b>
1. 策定の目的.....	2
2. 立地適正化計画とは.....	2
3. 計画の位置づけ.....	3
4. 計画の期間.....	4
5. 計画区域.....	4
<b>第2章 都市構造の整理・分析及び課題の整理</b> .....	<b>5</b>
1. 現状及び将来予測からみる都市構造の整理・分析.....	6
2. 居住・都市機能立地及び公共交通充実に関わる課題等の整理.....	23
3. 小美玉市における都市機能及び居住誘導やネットワークの必要性.....	24
<b>第3章 立地の適正化に関する基本的な方針</b> .....	<b>25</b>
1. まちづくりの方針.....	26
<b>第4章 居住誘導区域の設定</b> .....	<b>31</b>
1. 居住誘導を図る目的.....	32
2. 居住誘導区域について.....	33
3. 居住誘導区域の設定.....	34
<b>第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定</b> .....	<b>43</b>
1. 都市機能誘導を図る目的.....	44
2. 都市機能誘導区域について.....	45
3. 都市機能誘導区域の設定.....	46
4. 誘導施設について.....	48
<b>第6章 居住誘導区域外の考え方について</b> .....	<b>53</b>
1. 居住誘導区域外の考え方.....	54
2. 地域拠点について.....	54
3. 公共交通に関する方針.....	56
<b>第7章 居住及び都市機能誘導方策等</b> .....	<b>57</b>
1. 誘導方策等の考え方.....	58
2. 居住誘導区域において講ずる施策.....	59
3. 都市機能誘導区域において講ずる施策等.....	59
4. 居住誘導及び都市機能誘導区域外等において講ずる施策等.....	61
5. 届出について.....	62
<b>第8章 施策評価方法等</b> .....	<b>65</b>
1. 目標指標.....	66
2. 目標の管理.....	67





# 第1章 立地適正化計画について

# 1. 策定の目的

本市では、社会経済状況の変化に伴う人口動態の変化や少子高齢化により人口減少へと転じる中、安全・安心で快適な生活環境の確保と持続可能な都市運営が課題となっています。安定的な財政基盤の維持と効率的な都市運営を図るため、医療・福祉施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通等により、これらの生活サービス施設にアクセスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えを実現するために、都市再生特別措置法に基づき本市の立地適正化計画を策定することを目的とします。

# 2. 立地適正化計画とは

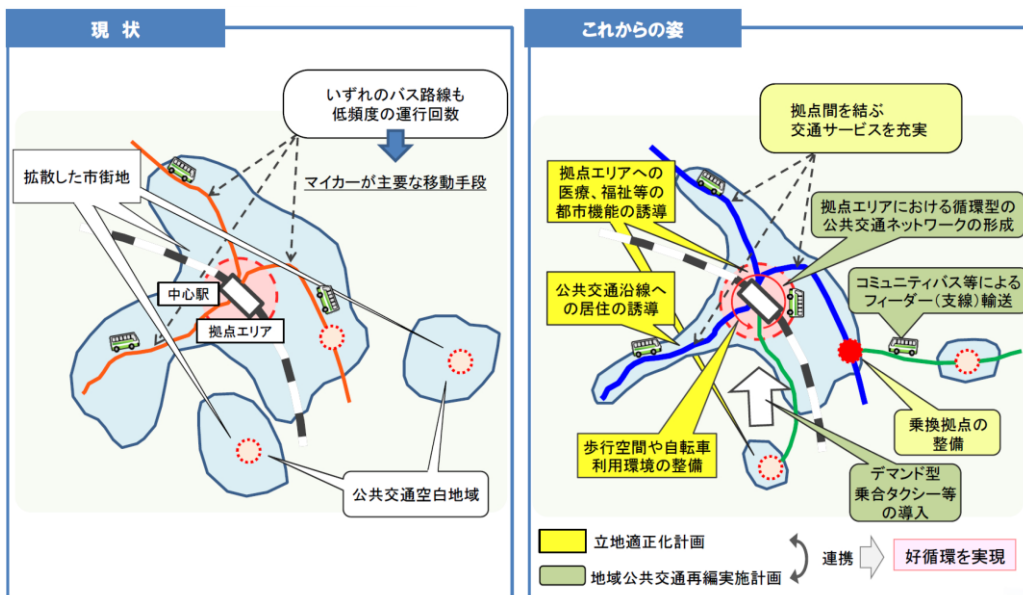
立地適正化計画とは都市再生特別措置法（以下、「法」と略記）に基づき、今後の人口減少や少子高齢化社会に対応した持続可能な都市（全ての市民が安心して暮らせるまち）を実現するため、一定の人口密度を維持し、生活サービス機能の適切な維持・誘導を図るための方針や区域（誘導区域）を設定し、立地の誘導を図るために講じる施策等を示す計画です。

設定した誘導区域に、誘導したい機能や、誘導するために講じられる支援措置を事前に明示することにより、エリア内の具体的な場所は問わず、生活サービス施設や居住を誘導し、必要な都市機能の充実・維持を図るとともに、誘導区域以外で一定規模以上の住宅や誘導施設の開発等を行う場合には、事前の届出を求め、立地機能の誘導を図ります。

更に、コンパクトな都市機能集約と連携した公共交通等ネットワークを形成することも求められています。

また、立地適正化計画の策定により、国等による財政・金融・税制等の様々な支援措置や都市計画上の特例措置等を活用することができます。

◆図－立地適正化計画制度のイメージ



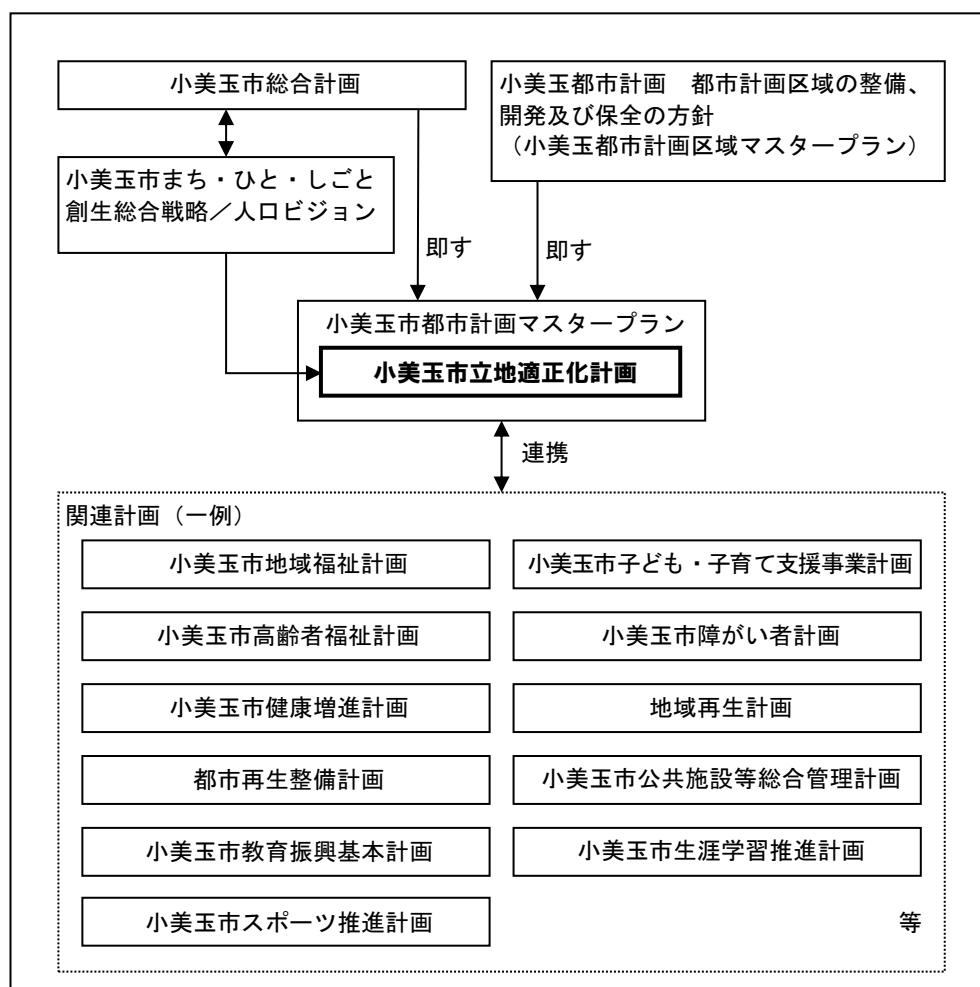
出典：国土交通省

### 3. 計画の位置づけ

立地適正化計画は、小美玉市総合計画や茨城県の小美玉都市計画区域マスタープランに即するとともに、小美玉市都市計画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に配慮されたものでなければなりません。(法第81条第9項及び第10項)

また、立地適正化計画に示される、住宅及び都市機能増進施設※の立地の適正化に関する基本的な方針は、都市計画マスタープランの一部と見なされます。(法第82条)

◆図－立地適正化計画の位置づけ



※都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。(法第81条第1項)

## 4. 計画の期間

### 計画期間

平成 31 年度（2019 年）～令和 20 年度（2038 年）

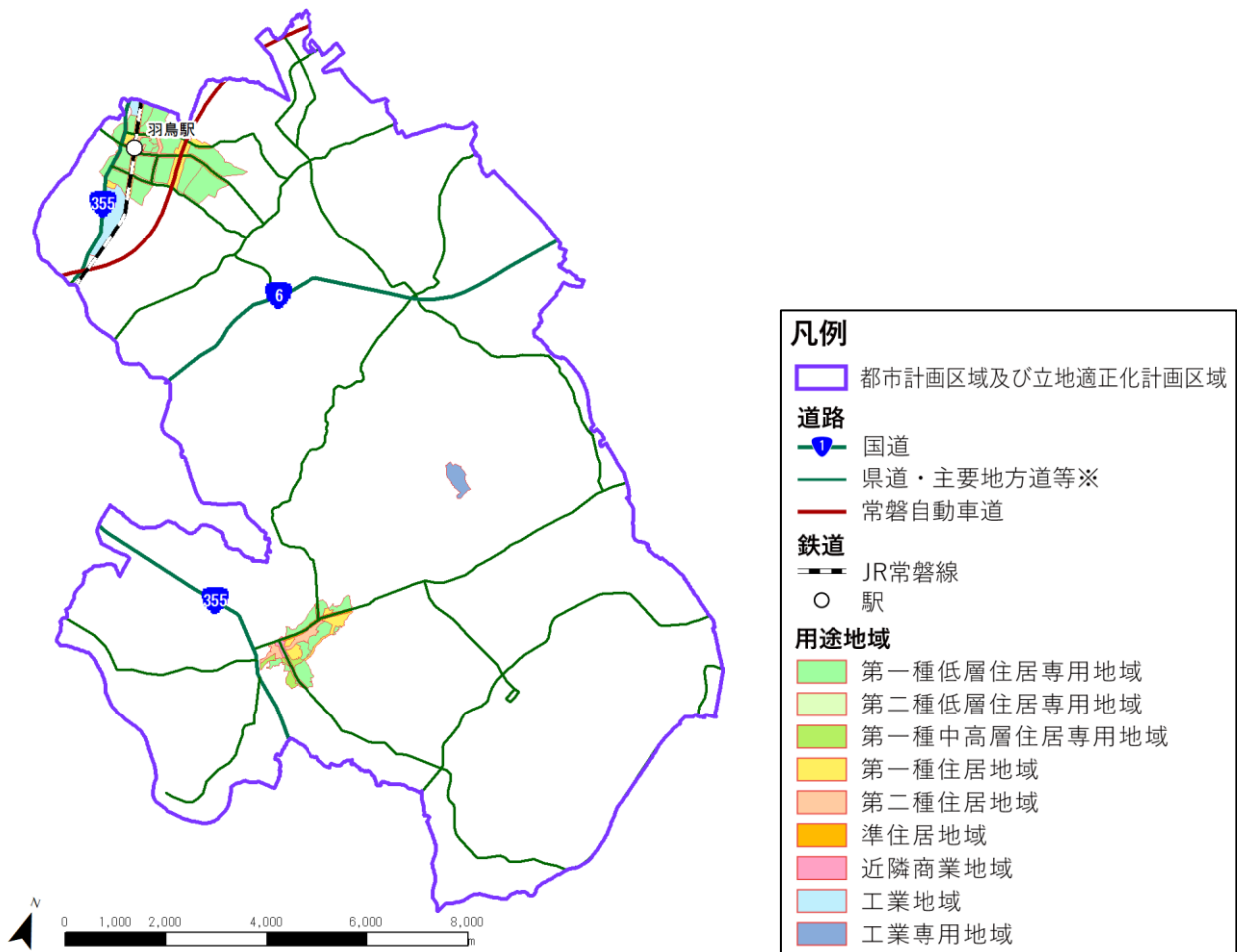
立地適正化計画の計画期間は、都市計画運用指針では概ね 20 年とされていることから、本市においては平成 31 年度（2019 年）～令和 20 年度（2038 年）とします。

ただし、今後の社会情勢や上位・関連計画の見直しなどの動向を踏まえ、必要に応じ見直しや充実を図ります。

## 5. 計画区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体に定めることが基本となっています。本市においても、小美玉都市計画区域全体を小美玉市立地適正化計画の対象とします。

◆図－計画区域



※県道・主要地方道等：県道、主要地方道、都市計画道路（整備済）

## 第2章 都市構造の整理・分析及び課題の整理

## 1. 現状及び将来予測からみる都市構造の整理・分析

本項では、市のまちづくりの現状を把握するため、人口や都市計画の状況、医療・福祉・商業等の都市機能、公共交通機能の状況など都市構造の整理を行いました。

また市の現状だけではなく、将来を見据えた課題の方向性を導き出すために「都市構造評価に関するハンドブック」（平成 26 年（2014）・国土交通省）を基に、都市のコンパクトさを評価するカバー率を算出するなどして、評価分類の 5 分野（生活利便性、健康・福祉、安全・安心、地域経済、財政運営）の分析を行いました。

### ■カバー率について

カバー率とは、市全体の定住人口に対する医療・福祉・商業等の都市機能や公共交通機能それぞれの利用圏域の定住人口割合を示すものです。

なお、利用圏域は、『都市構造評価に関するハンドブック』に基づき設定しており、各機能をもつ施設を中心に徒歩圏 300m～800mとしています。

### ■カバー率算出に関する注意事項

- ・本調査においては、人口（全人口・老年人口（65 歳以上）・0~4 歳人口）は平成 27 年（2015）における国勢調査の実績値を使用しています。
- ・人口分布図の 100m メッシュの人口は、“人口情報メッシュ配分プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所作成）※”により推計したものであるため、上記人口の母数とは若干の誤差があります。

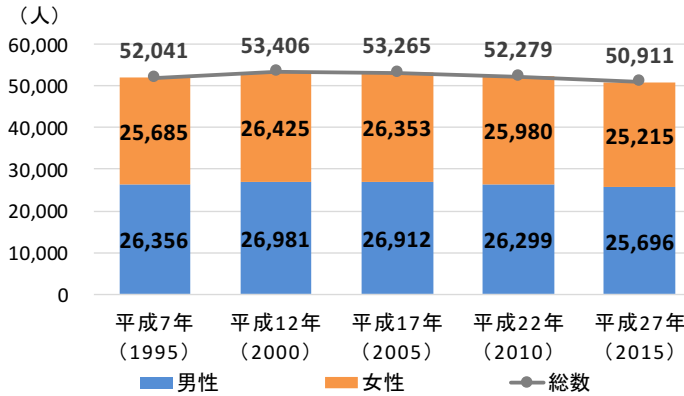
※“人口情報メッシュ配分プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所作成）”は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年（2013）3 月推計）」に基づきコーホート要因法を用いて推計したもの。そのため、「小美玉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」（平成 28 年（2016）3 月策定）に示す目標人口とは異なる値を示しています。

なお、評価分類 5 分野のうち、生活利便性、健康・福祉、安全・安心については、上記将来推計を使用し、地域経済、財政運営については、小美玉市人口ビジョンにおける推計結果を考慮し分析しています。

(1) 人口

人口の推移

◆図－市の人口の推移



出典：国勢調査（総務省統計局）より作成

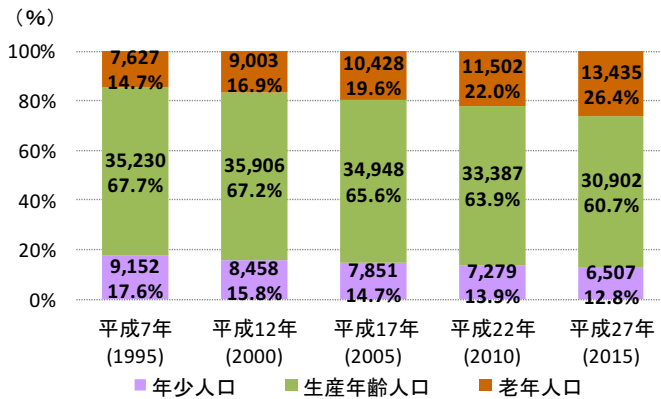
状況

人口は、平成12年（2000）から減少傾向にあり、平成12年では53,406人であったのが、平成27年（2015）には50,911人と、この**15年間で約2,500人減少**しています。

周辺市町村においても同様の傾向がみられ、首都圏または水戸市などの都市部への流出が考えられる中、小美玉市まち・ひと・しごと創生総合戦略に掲げる人口減少の抑制、より魅力ある暮らしの創造を目指した施策の成果が期待されます。

年齢3区分別人口の推移

◆図－年齢3区分別の人口の推移



出典：国勢調査（総務省統計局）より作成

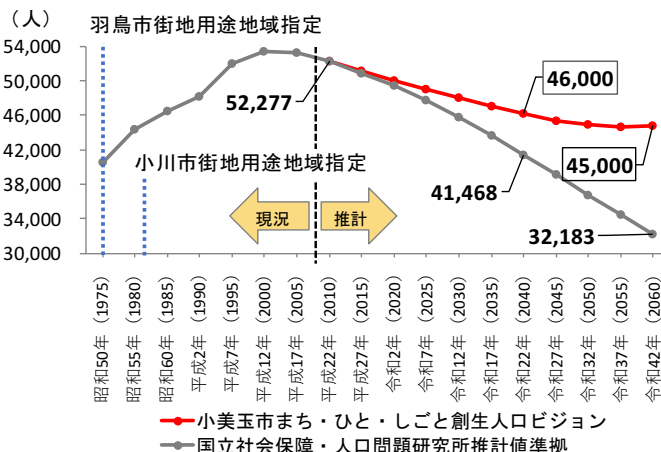
状況

年齢3区分別人口をみると、老年人口（65歳以上）の割合が増加する一方、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）の割合が減少しており、**平成22年（2010）には、老年人口の割合が21%を超え、超高齢社会**となっています。

今後は、高齢者の医療・介護サービスへの需要拡大が予測されるとともに、地域社会を支える力の低下が懸念されます。

将来人口の想定

◆図－市の人口推移と将来推計



出典：「小美玉市まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン」より作成

状況

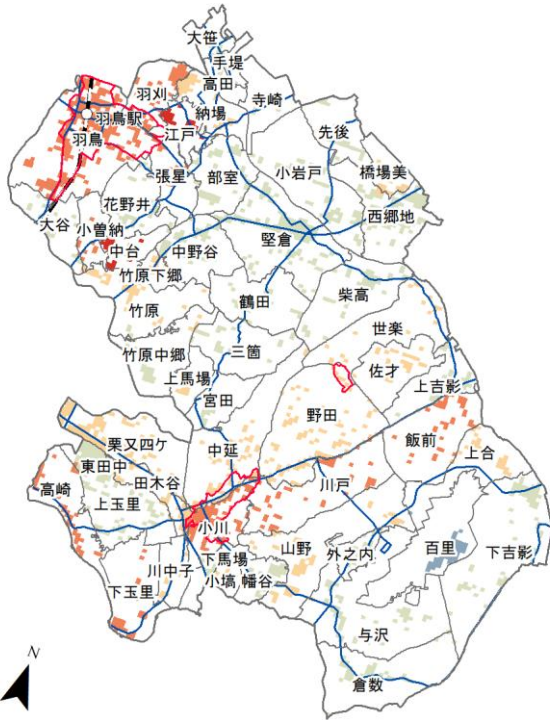
「小美玉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」[平成28年3月策定]においては、人口減少に歯止めをかけるための改革を進め、**令和22年（2040）では46,000人、令和42年（2060）では45,000人の人口を維持すると推計**しています。

本計画では、この目標人口を目指すものの、仮に様々な社会要因などにより、目標を下回った場合でも、快適に生活できる都市として持続していけるように、下限である国立社会保障・人口問題研究所の値を想定した計画とします。



人口密度（100mメッシュあたり人口予測）

◆図－平成 27 年人口密度(100mメッシュあたり人口予測)



状況

平成 27 年（2015）の推計人口密度では、中台・江戸のみが 40 人/ha 以上、羽鳥市街地・小川市街地で 30 人/ha 以上となっていますが、令和 22 年（2040）では、羽鳥市街地、張星が 40 人/ha 以上に増加し、一方で江戸、小川市街地においては、20 人/ha 以上に減少すると推計されています。

凡例

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 地区界</li> <li>□ 用途地域界</li> <li>— 主な道路</li> <li>— 鉄道</li> <li>○ 駅</li> </ul> | <p><b>推計人口密度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0人</li> <li>10人/ha未満</li> <li>10人/ha以上</li> <li>20人/ha以上</li> <li>30人/ha以上</li> <li>40人/ha以上</li> </ul> |
|---|---|

◆図－令和 22 年人口密度（100mメッシュあたり人口予測）

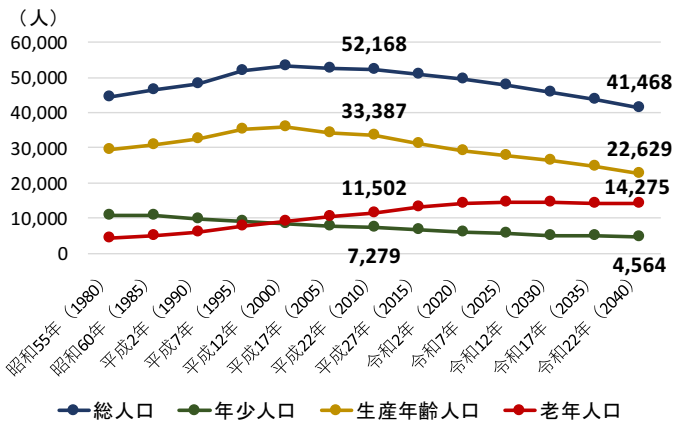


※主な道路：国道、県道、都市計画道路（整備済）



年齢階層別人口予測

◆図－年齢階層別の人口推移及び人口予測



出典：国勢調査（総務省）、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）より作成

状況

国立社会保障・人口問題研究所のデータに基づく本市の年齢別人口推計によると、年少人口（0～14歳）は平成22年（2010）の7,279人に対して、令和22年（2040）では4,564人と、年平均で約90人減少を続けることが予測されています。

生産年齢人口（15～64歳）は、総人口と同様に平成12年（2000）をピークに減少を続けており、**令和22年では平成22年の約2/3まで減少することが予測**されています。

老年人口（65歳以上）は、生産年齢人口が移行する分増加を続けてきましたが、その伸びも鈍化し令和7年（2025）頃からほぼ横ばいで推移するものの、令和22年では市民の3人に1人が65歳以上になることが予測されています。

「人口」における分析

【羽鳥駅周辺に一極集中化し、他地域を維持することが困難になる恐れがある】

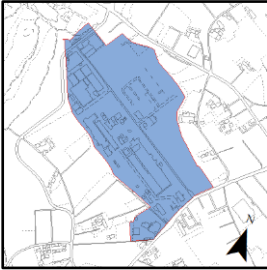
- ・平成12年以降、人口減少が進んでおり、今後は羽鳥駅周辺に人口が集中し、他の地域との人口格差が顕著になることが予測されます。
- ・将来的には人口密度が大幅に減少する地域が発生し、生産年齢人口の減少による地域の担い手不足が懸念されるとともに、地域コミュニティの運営が困難になる可能性が高くなることが予想されます。

(2) 都市計画の概要

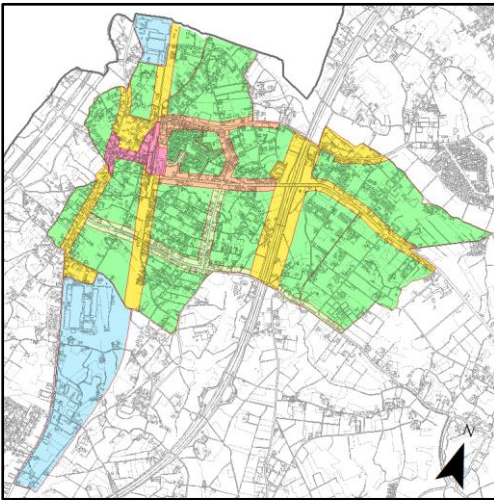
都市計画の概要

◆図－用途地域図

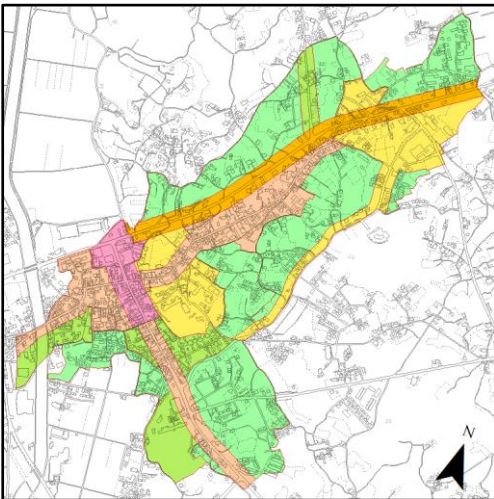
▼①拡大図 大沼地区



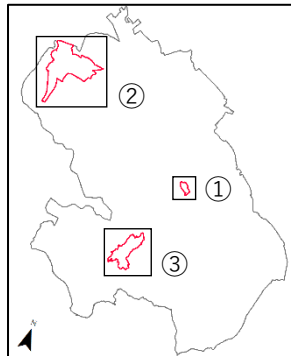
▼②拡大図 羽鳥市街地



▼③拡大図 小川市街地



出典：小美玉市都市計画図より作成



状況

本市は、3町村の合併により、平成19年(2007)5月31日に、美野里都市計画区域、小川都市計画区域及び玉里都市計画区域を統合し、市の全域14,162haが小美玉都市計画区域として指定されています。

**用途地域面積は512haで、都市計画区域面積(市域面積)の約3.6%となっており、大半が用途地域外です。**この用途地域外に集落が点在するため、一部の都市機能が幹線道路沿道等に立地しています。

用途地域の内訳は、住居系用途地域428ha(83.5%)、商業系用途地域12ha(2.4%)、工業系用途地域72ha(14.1%)となっています。

なお、平成17年(2005)の用途地域内人口は都市計画区域人口の概ね15.6%[平成20年都市計画基礎調査]、平成27年(2015)の**用途地域内人口は都市計画区域人口の概ね18.7%[国勢調査]**となっており、10年間で3.1ポイントの増加がみられることから、用途地域外よりも人口が集積していることがうかがえます。

凡例

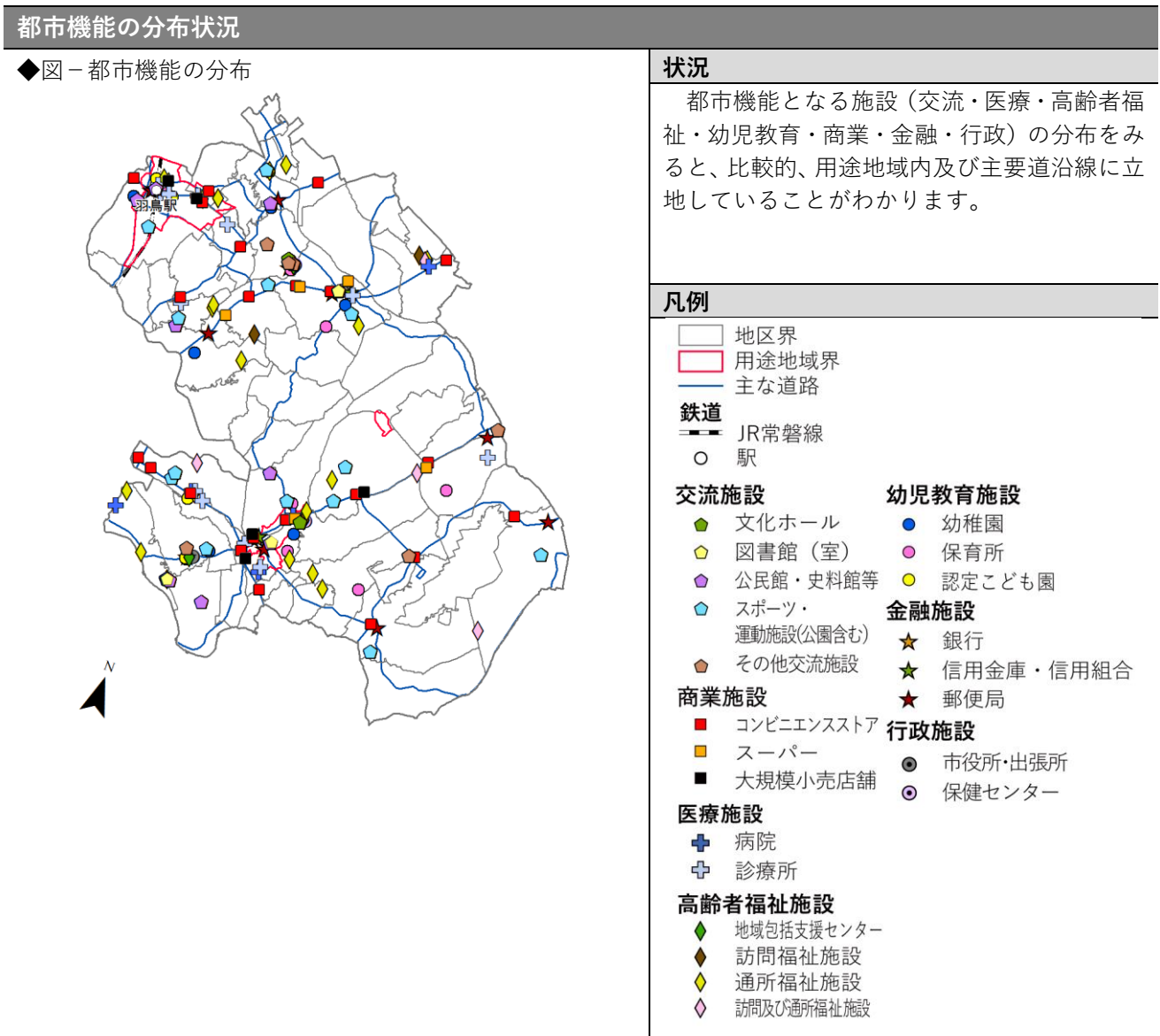
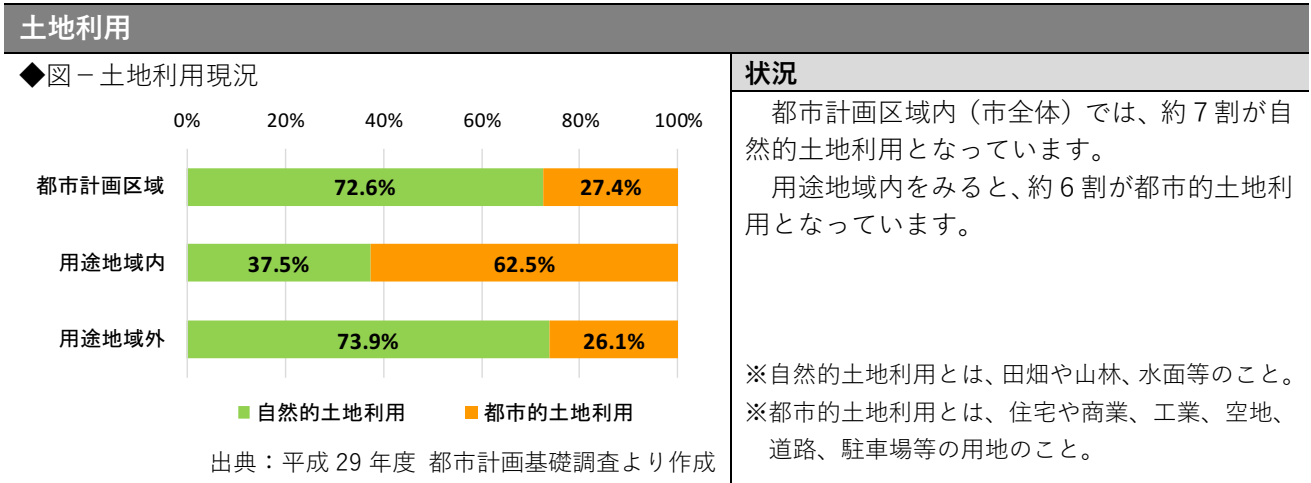
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

「都市計画の概要」における分析

**【用途地域は非常にコンパクト。用途地域外の居住者も多いことから、用途地域外への対応も必要】**

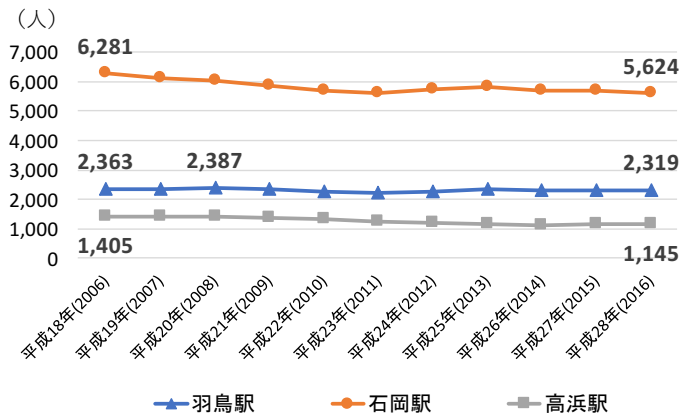
- ・用途地域面積は、都市計画区域面積(市域面積)の約3.6%であり、大半が用途地域外となっていることから、用途地域内だけでなく、用途地域外の居住者への対応も必要であると考えられます。

(3) 生活利便性



公共交通（鉄道）

◆図-1 日あたりの乗車人員の推移



出典：「各駅の乗車人員」(JR 東日本) より作成

状況

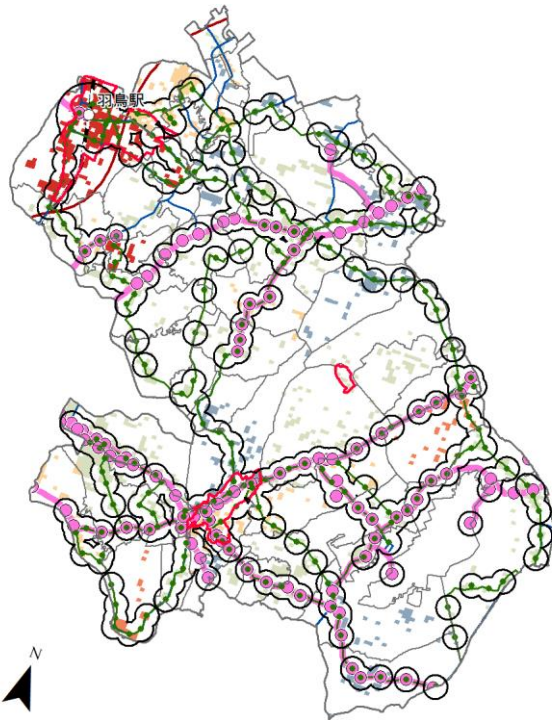
鉄道乗客数は減少傾向にあります。市の西部に JR 常磐線が運行しており、市内には羽鳥駅のみが立地していますが、市民は、羽鳥駅その他、石岡市の石岡駅や高浜駅も利用しています。

**羽鳥駅の1日あたりの乗車人員は、ほぼ横ばい**となっています。なお、平成20年(2008)の一時的増加については、JR 羽鳥駅周辺の新築件数増加の影響が考えられます。

また現在、羽鳥駅の駅前整備が進められていることから、今後は利用者の増加または維持が見込めます。

公共交通

◆図- 公共交通分布と令和22年(2040)人口密度



状況

公共交通人口カバー率は、令和22年(2040)までに67.5%から69.9%に増加することが推計されています。

現状、交通弱者(10代以下・70歳以上)で路線経路、時刻設定に不便を感じている人が多くなっています。[平成21年生活交通動向調査アンケートより]

令和22年の人口密度の状況においては、**市中心部の公共交通空白地帯に対する対応が必要**と考えられます。

カバー率

	平成27年(2015)	令和22年(2040)
全人口	50,911人	41,468人
カバー人口	34,388人	28,994人
カバー率	67.5%	69.9%

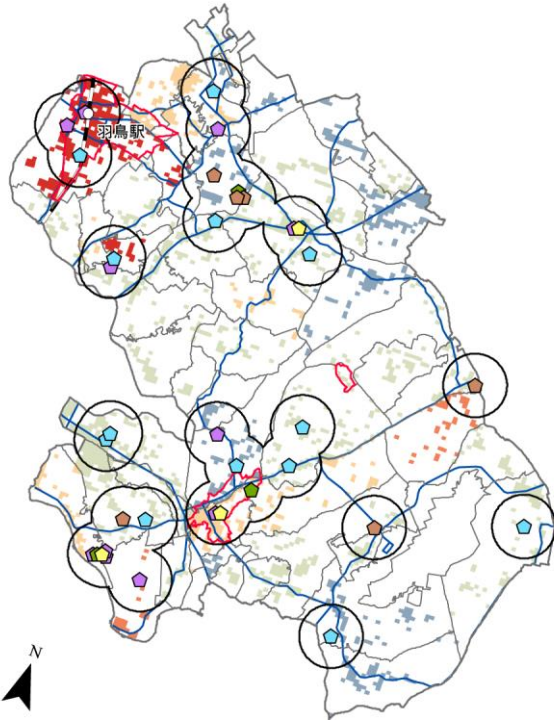
凡例

- 地区界
  - 用途地域界
  - 主な道路
  - 鉄道
    - JR常磐線
    - 駅
  - 公共交通
    - バス停(市循環バス)
    - バス停(民間)
    - バスルート(市循環バス)
    - バスルート(民間)
    - 公共交通圏域(鉄道駅800m)(バス停300m)
- 令和22年推計人口密度**
- 0人
  - 10人/ha未満
  - 10人/ha以上
  - 20人/ha以上
  - 30人/ha以上
  - 40人/ha以上



交流施設

◆図－交流施設分布と令和22年（2040）人口密度



状況

交流施設人口カバー率は、令和22年(2040)までに45.8%から49.0%に増加することが推計されています。

しかし、現時点で設置後30年を超える施設（特に生涯学習施設）が多く、今後の維持補修が不可欠となっています。

カバー率

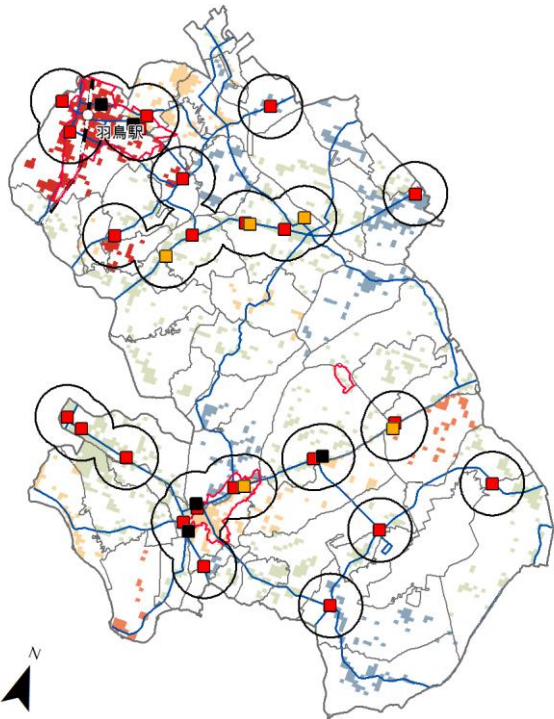
	平成27年 (2015)	令和22年 (2040)
全人口	50,911人	41,468人
カバー人口	23,339人	20,301人
カバー率	45.8%	49.0%

凡例

- 地区界
- 用途地域界
- 主な道路
- 鉄道
- JR常磐線
- 駅
- 交流施設圏域(800m)
- 交流施設
  - 文化ホール
  - 図書館(室)
  - 公民館・史料館等
  - スポーツ・運動施設(公園含む)
  - その他交流施設
- 令和22年推計人口密度
  - 0人
  - 10人/ha未満
  - 10人/ha以上
  - 20人/ha以上
  - 30人/ha以上
  - 40人/ha以上

商業施設

◆図－商業施設分布と令和22年（2040）人口密度



状況

商業施設人口カバー率は、令和22年(2040)までに48.6%から51.5%に増加することが推計されています。

商業施設は、羽鳥市街地・小川市街地内に集積がみられる他、主要道路沿いに立地しています。

令和22年では、いずれの施設も徒歩圏内の人口が低密度化しており、商業施設の売上減少等による撤退が懸念されます。

カバー率

	平成27年 (2015)	令和22年 (2040)
全人口	50,911人	41,468人
カバー人口	24,728人	21,351人
カバー率	48.6%	51.5%

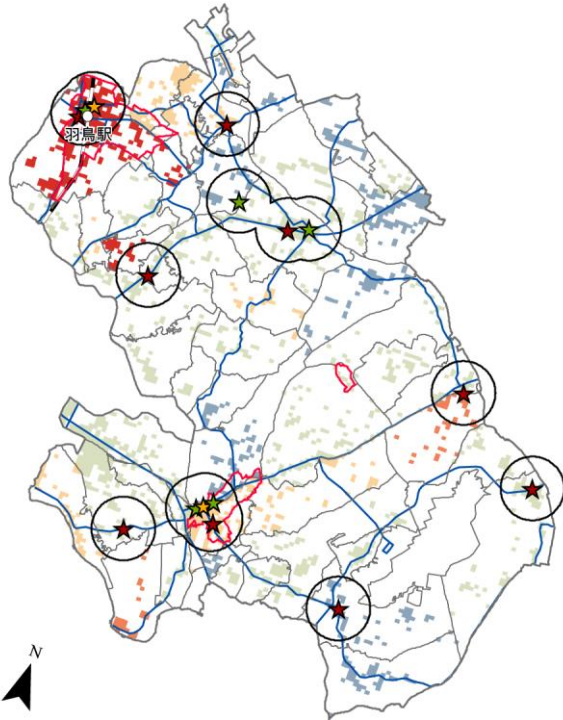
凡例

- 地区界
- 用途地域界
- 主な道路
- 鉄道
- JR常磐線
- 駅
- 商業施設圏域(800m)
- 商業施設
  - コンビニ
  - スーパー
  - 大規模小売店舗
- 令和22年推計人口密度
  - 0人
  - 10人/ha未満
  - 10人/ha以上
  - 20人/ha以上
  - 30人/ha以上
  - 40人/ha以上

※大規模小売店舗とは、店舗面積1,000㎡超の店舗を示します。  
 (なお、本調査における「大規模小売店舗」とは、複合施設としてスーパーが入っているもののみを表示しています。)

金融施設

◆図－金融施設分布と令和22年（2040）人口密度



状況

金融施設人口カバー率は、令和22年（2040）までに28.8%から32.4%に増加することが推計されています。

羽鳥市街地、小川市街地では、金融施設が集積しています。

カバー率

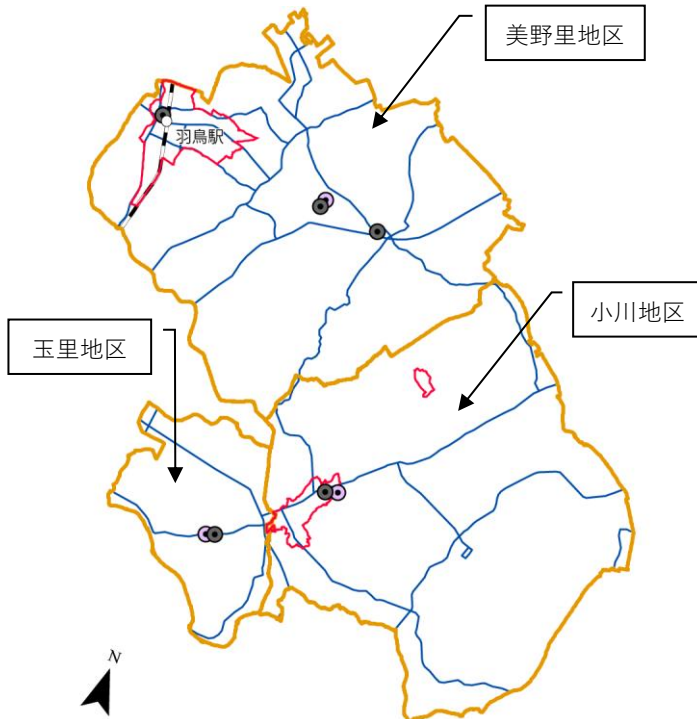
	平成27年 (2015)	令和22年 (2040)
全人口	50,911人	41,468人
カバー人口	14,661人	13,452人
カバー率	28.8%	32.4%

凡例

- 地区界
- 用途地域界
- 主な道路
- 鉄道
  - JR常磐線
  - 駅
- 金融施設圏域(800m)
- 金融施設
  - ★ 銀行
  - ☆ 信用金庫・信用組合
  - ★ 郵便局
- 令和22年推計人口密度
  - 0人
  - 10人/ha未満
  - 10人/ha以上
  - 20人/ha以上
  - 30人/ha以上
  - 40人/ha以上

行政施設

◆図－行政施設分布



状況

市役所支所・出張所のうち、市役所・支所はそれぞれ小川地区・美野里地区・玉里地区に一つずつあります。出張所は、羽鳥出張所と四季の里出張所の2つあります。

保健センターは、各地区に一つずつあります。

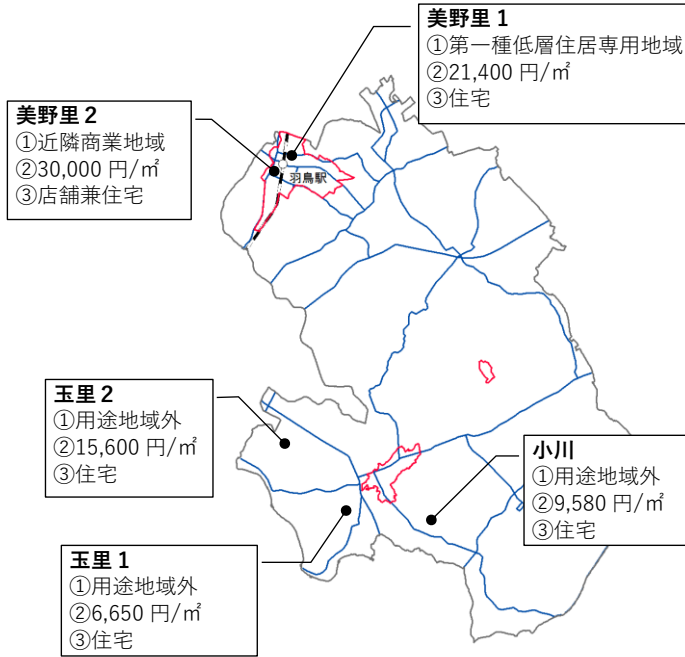
なお、小川地区と玉里地区は、2つの施設が1箇所にまとまって立地していますが、美野里地区は分散しています。

凡例

- 旧行政界
- 用途地域界
- 主な道路
- 鉄道
  - JR常磐線
  - 駅
- 行政施設
  - 市役所・出張所
  - 保健センター

地価の状況

◆図－地価の状況



状況

左図に示す5箇所の地価の状況を見ると、最も地価が高い地点は、羽鳥駅前で、地価公示価格 [平成29年(2017)1月1日時点] は30,000円/㎡となっています。

20年前の平成9年(1997)からの地価の推移をみると、羽鳥駅前の近隣商業地域の地価が大幅に低下しており、その他の4地点も下落傾向にありましたが、平成25年(2013)以降は全体的にほぼ横ばいとなっています。

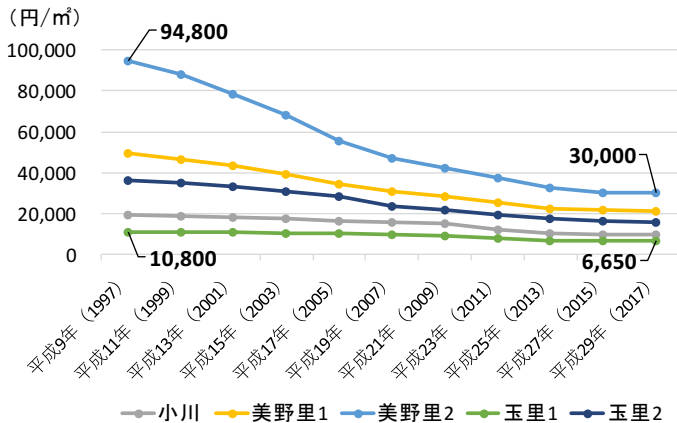
凡例

- 用途地域界
- 主な道路
- 鉄道
- 〓— JR常磐線
- 駅

※図中 引き出し枠内

- ① 用途地域等の種別
- ② 平成29年 地価公示価格
- ③ 利用状況

◆図－地価の推移



出典：「国土交通省地価公示・都道府県地価調査」(国土交通省)

より作成

「生活利便性」における分析

【メリハリある土地利用を進め、都市機能・公共交通の利便性を向上し、市民が暮らしやすいまちとなることが必要】

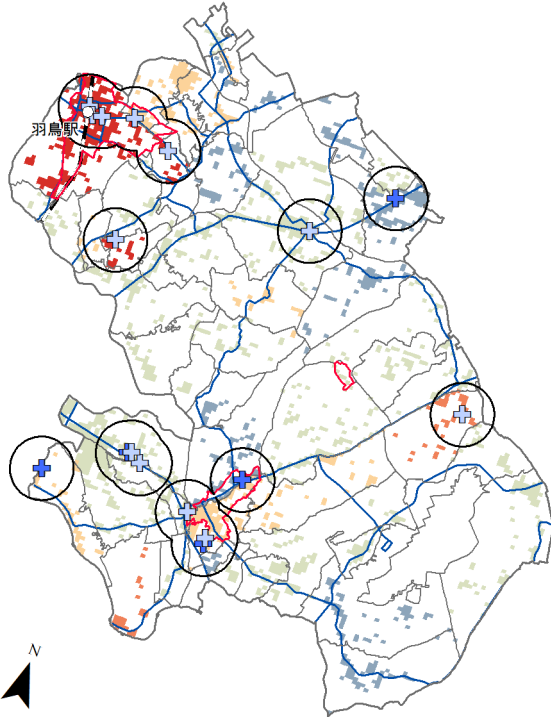
- ・用途地域内(特に羽鳥市街地)には、農地や未利用地などが多くある状態であることから、用途地域内においては高密度化を図るとともに、用途地域外においては農地や自然環境の保全を進めるなど、メリハリのある計画的な土地利用が必要です。またこれにより、地価下落の緩和も可能と考えられます。
- ・日常生活に必要なサービス機能について将来にわたり維持していくために、施設周辺の居住者を維持・確保していくことが必要と考えられます。
- ・公共交通人口カバー率は高いものの、実際には運行本数が少ない路線も多く、まだ利便性が高いとはいえない地域がある状況です。今後は高齢化が進むことから、自家用車に頼らなくても生活ができる都市構造への転換が必要となります。また、持続安定的な公共交通を確保していくための利用促進・利便性向上も必要です。



(4) 健康・福祉

医療施設

◆図－医療施設分布と令和22年（2040）人口密度



状況

医療施設人口カバー率は、令和22年(2040)までに38.2%から43.0%に増加することが推計されています。

現状、施設は人口が多い地区に集中して立地していますが、令和22年までに施設周辺の人口が減少する箇所もみられます。

カバー率

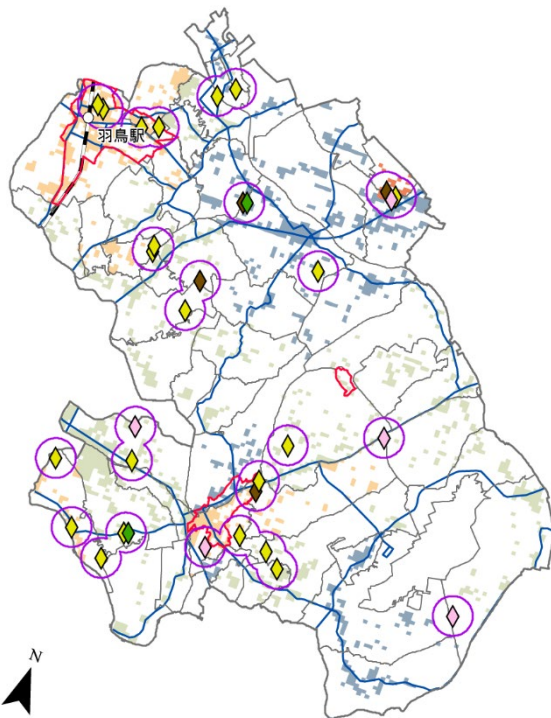
	平成27年 (2015)	令和22年 (2040)
全人口	50,911人	41,468人
カバー人口	19,450人	17,833人
カバー率	38.2%	43.0%

凡例

- 地区界
- 用途地域界
- 主な道路
- 鉄道
- JR常磐線
- 駅
- 医療施設圏域(800m)
- 医療施設
- 病院
- 診療所
- 令和22年推計人口密度
- 0人
- 10人/ha未満
- 10人/ha以上
- 20人/ha以上
- 30人/ha以上
- 40人/ha以上

高齢者福祉施設

◆図－高齢者福祉施設分布と令和22年（2040）人口密度



状況

高齢者福祉施設人口カバー率（老年人口）は、令和22年（2040）までに26.2%から27.0%に増加することが推計されています。

通所福祉施設はアクセスしやすい位置が望ましいのですが、現在の配置では高齢者及び介護従事者の遠方移動が余儀なくされる地区もあります。

カバー率

	平成27年 (2015)	令和22年 (2040)
老年人口	13,435人	14,275人
カバー人口	3,526人	3,851人
カバー率	26.2%	27.0%

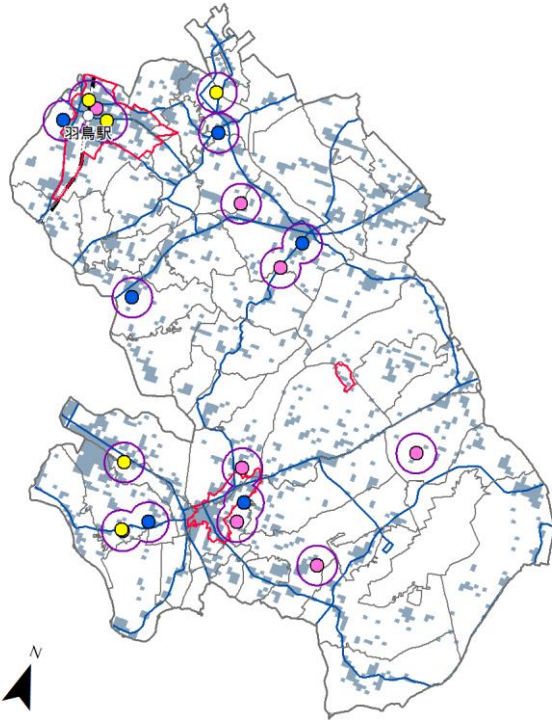
凡例

- 地区界
- 用途地域界
- 主な道路
- 鉄道
- JR常磐線
- 駅
- 高齢者福祉施設圏域(500m)
- 高齢者福祉施設
- 地域包括支援センター
- 訪問福祉施設
- 通所福祉施設
- 訪問及び通所福祉施設
- 令和22年推計老年人口密度
- 0人
- 5人/ha未満
- 5人/ha以上
- 10人/ha以上
- 15人/ha以上



幼児教育施設

◆図－幼児教育施設分布と令和22年（2040）人口密度



状況

幼児教育施設人口カバー率（0～4歳人口）は、令和22年（2040）までに22.2%から24.2%に増加することが推計されています。

現状、待機児童数は0人となっており、**保育・教育の機会そのものは充足している**と言えます。

**令和22年時点では、多数の地域で低密度化が予想されており、効率的・効果的な施設の配置が必要となります。**

カバー率

	平成27年 (2015)	令和22年 (2040)
0～4歳人口	1,899人	1,454人
カバー人口	422人	352人
カバー率	22.2%	24.2%

凡例

- 地区界
- 用途地域界
- 主な道路
- 鉄道
- 駅
- 幼児教育施設圏域 (500m)
- 幼稚園
- 保育所
- 認定こども園
- 令和22年推計0-4歳人口密度
- 0人
- 5人/ha未満

「健康・福祉」における分析

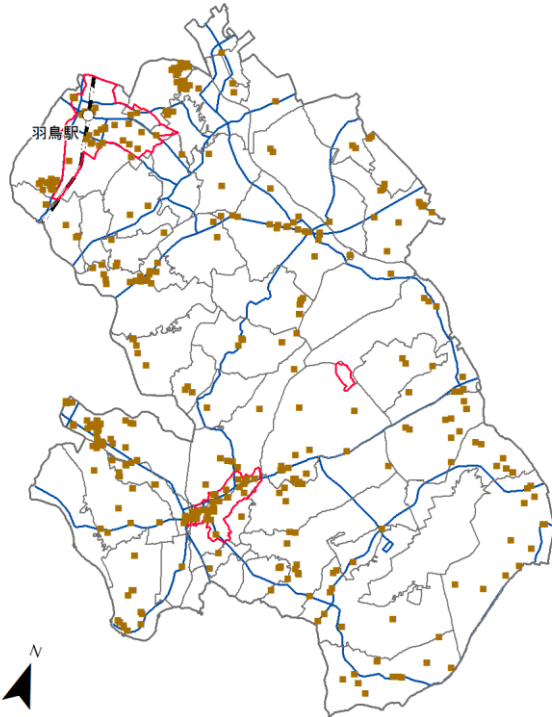
【高齢者増加における医療や福祉サービスの需要拡大に対応した、しくみづくりが必要】

- ・医療施設は現在比較的充足しているものの、将来人口が減少した地域において撤退・廃業することも予想されます。また、高齢者福祉施設においては、現時点で充足しているとは言えず、これらのことから、今後は必要な医療や福祉が円滑に受けられるしくみづくりが必要と考えられます。
- ・幼児教育施設の施設数及び規模の適正化を図る必要があります。

(5) 安全・安心

空き家

◆図－空き家分布図



状況

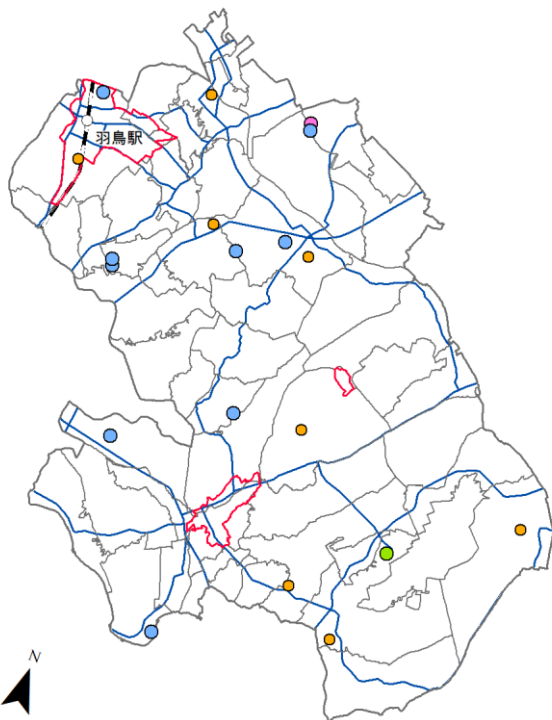
市全体でみると、羽鳥、羽刈、小川、栗又四ヶの地区内に空き家が多い傾向にあり、特に小川市街地内で空き家が集積しています。この地区は築年数の古い建物が多くみられるため、今後も空き家が増加する可能性があります。

凡例

- 地区界
- 用途地域界
- 主な道路
- 鉄道
- 駅
- 空き家

公園

◆図－公園分布図



状況

市内には都市計画法に基づく都市計画公園が4か所、都市公園法に基づく都市公園が6か所（※2か所は都市計画公園にも指定）、その他の公園等が18か所（うち、1ha以上の公園は8箇所）あります。

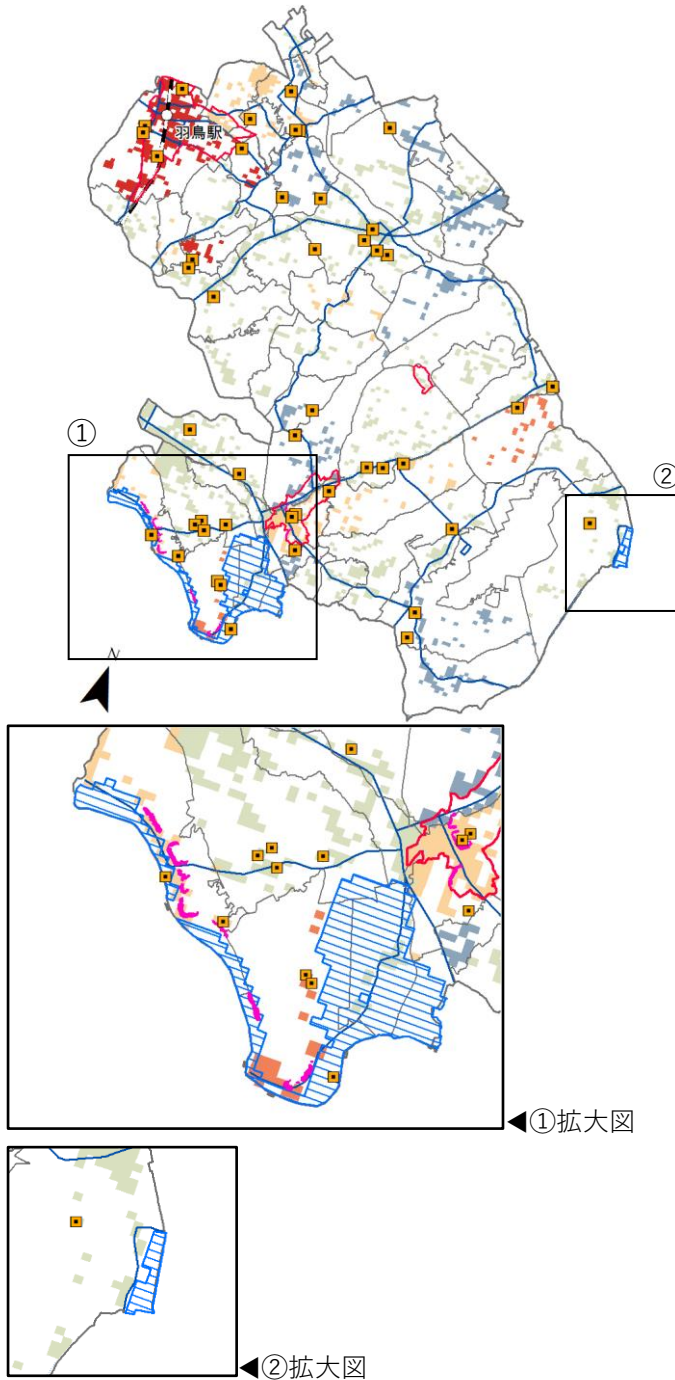
合計した整備済みの都市公園等面積は61.84haであり、一人あたりの公園面積は12.15㎡あるものの、人口の少ない地域に立地しているものが多く、運用面での課題が残ります。

凡例

- 地区界
- 用途地域界
- 主な道路
- 鉄道
- 駅
- 都市計画公園・都市公園
  - 整備済み
  - 整備中
  - 未整備
- その他の公園
  - 公園(1ha以上の古墳公園、運動広場、森林公園など)

災害危険区域

◆図－災害危険区域と令和22年（2040）人口密度



状況

本市の浸水想定区域は、霞ヶ浦沿岸、園部川沿岸の農地部分、巴川沿岸の一部に指定されています。

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は霞ヶ浦沿岸と小川市街地内にみられます。

避難施設は、比較的人口が集中している地域、及び災害危険性の高い箇所の周辺に立地しています。

災害区域内人口率

	平成27年 (2015)	令和22年 (2040)
全人口	50,911人	41,468人
災害区域内人口	1,274人	884人
災害区域内人口率	2.5%	2.1%

凡例

- 地区界
- 用途地域界
- 主な道路
- 鉄道
- JR常磐線
- 駅
- 災害危険区域
  - 浸水想定区域
  - 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
  - 避難施設
- 令和22年推計人口密度
  - 0人
  - 10人/ha未満
  - 10人/ha以上
  - 20人/ha以上
  - 30人/ha以上
  - 40人/ha以上

「安全・安心」における分析

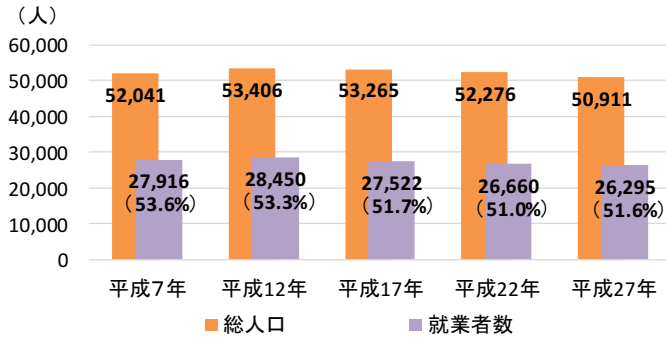
**【近年の災害等の傾向や人口減少の影響を踏まえた、新たな居住環境づくりを進めることが必要】**

- ・地域内の低密度化（空き家・空き地の増加）により、地域防犯や地域コミュニティが希薄化し、市民生活の安全性の低下が懸念されます。
- ・将来、災害危険区域内の人口は減少するものの、近年の様々な災害等の状況を踏まえると、各種災害に備えた防災・減災対策を推進していく必要があると考えられます。

(6) 地域経済

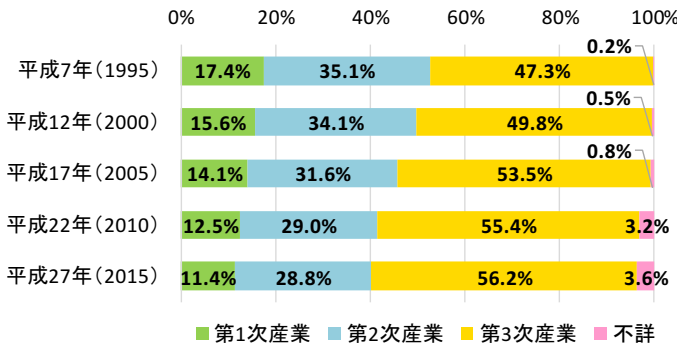
就業者数の推移

◆図－就業者数の推移



※就業者数の括弧書きは、総人口に対する割合を示しています。

◆図－産業別就業者数（割合）の推移



※割合は、小数点第二位以下を四捨五入しているため、合計が100%とならない場合があります。

出典：国勢調査より作成

状況

本市の就業者数は平成27年(2015)で26,295人(総人口50,911人の51.6%)となっており、平成7年(1995)の27,916人(総人口52,041人の53.6%)と比較すると1,621人(2.0ポイント)減少しています。

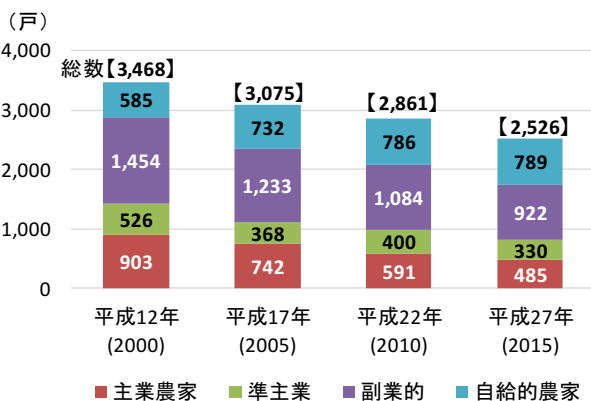
産業別就業者数(割合)の推移をみると、**第1次、第2産業が減少し、第3次産業が増加**しています。平成7年時点では47.3%であった第3次産業は平成17年(2005)には50%を超え、平成27年では56.2%となっています。

農業

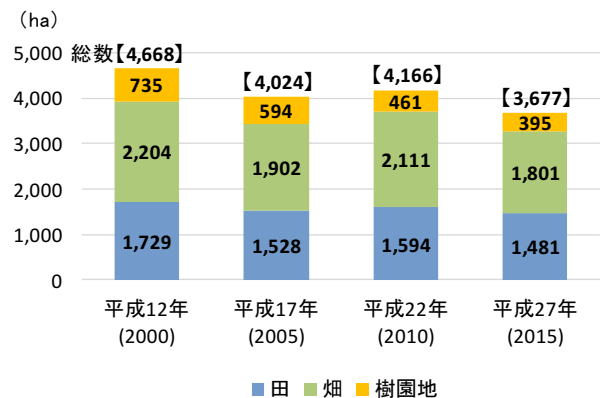
状況

総農家数は減少していますが、一方で自給的農家は増加しています。このことから、仕事としての農業よりも趣味や自身の生活のための農業へと変化していることがわかります。**販売農家の経営耕地面積も減少**しており、平成12年(2000)と平成27年(2015)を比較すると、田は248ha、畑は403ha、樹園地は340ha減少しています。

◆図－農家数



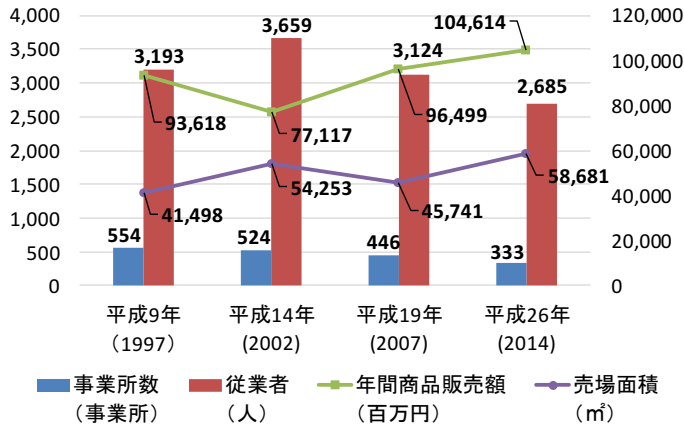
◆図－経営耕地面積(販売農家)



出典：農林業センサスより作成

商業

◆図－事業所等の推移



出典：商業統計調査より作成

状況

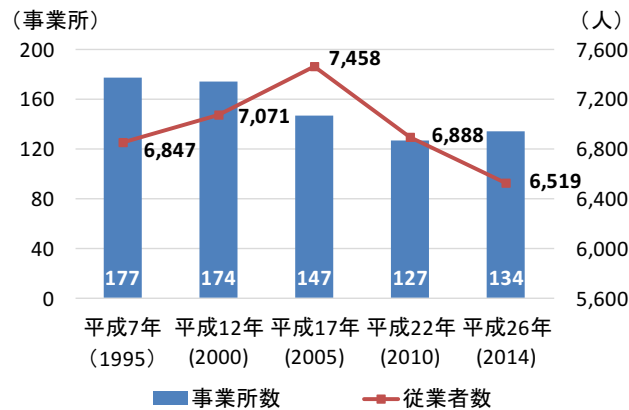
事業所数は減少傾向となっており、従業者数は平成14年(2002)の3,659人をピークに大きく減少し、平成26年(2014)には2,685人と、約1,000人減少しています。一方で、年間商品販売額は、平成14年に一度落ち込みますが、それ以降は増加を続けています。

工業

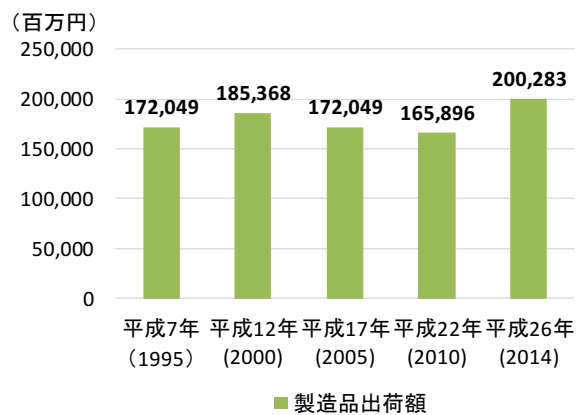
状況

事業所数は減少傾向から、近年ほぼ横ばいになっていますが、従業者数は平成17年(2005)の7,458人をピークに大きく減少しています。製造品出荷額は平成12年(2000)の約1,850億円から平成22年(2010)の約1,660億円まで減少しましたが、平成26年(2014)で大きく回復し約2,000億円となっています。

◆図－事業所数及び従業者数の推移



◆図－製造品出荷額の推移



出典：工業統計調査より作成

「地域経済」における分析

【雇用の半数以上を支える第3次産業を中心とした地域経済の活性化が必要】

- ・各産業の事業所数等の減少が進んでいます。また、将来的には、15歳～39歳の医療・福祉就業者数が大きく減少することが予測されています（人口ビジョンより）。
- ・商業施設や医療・福祉施設等の撤退は雇用に大きく影響を及ぼすため、雇用の半数以上を支える第3次産業を中心とした地域経済の活性化が必要になると考えられます。



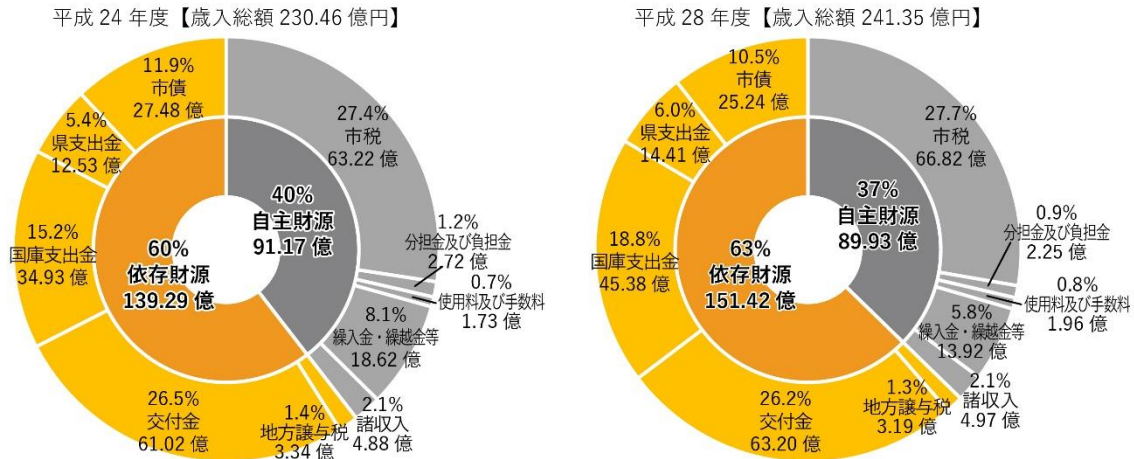
(7) 財政運営

財政状況 ①歳入

状況

歳入では、平成 24 年度と平成 28 年度で比較すると総額では増加しているものの、自主財源は減少しています。金額でみると、自主財源は 1.24 億円減、依存財源は 12.13 億円増となっており、国庫支出金の割合が大きくなっていることが見受けられます。

◆図－財源別歳入決算額



出典：各年「決算書」（小美玉市）より作成

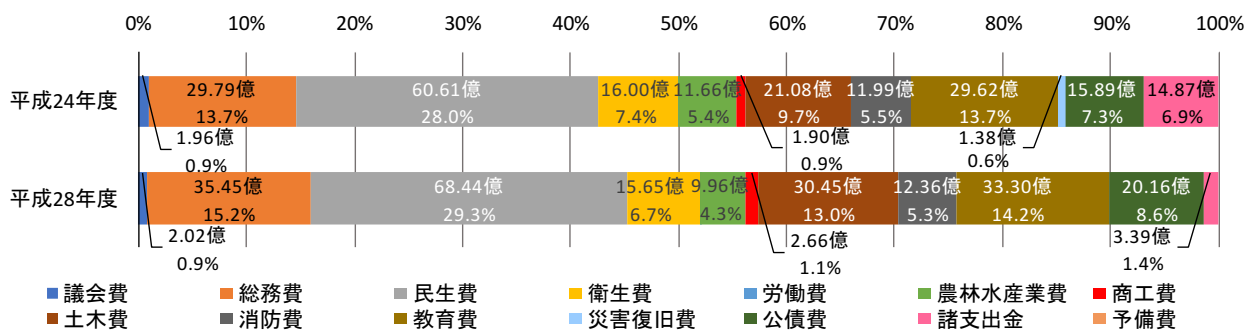
※割合は、小数点第二位以下を四捨五入しているため、合計が 100% となりません。

財政状況 ②歳出

状況

歳出では、民生費・総務費・教育費・土木費が高い割合を占めています。平成 24 年度と平成 28 年度で金額を比較すると、諸支出金が 11.48 億円減、民生費が 7.83 億円増となっており、福祉に関わる歳出が増加していることがわかります。少子高齢化の進行とともに今後も増加すると考えられます。

◆図－目的別歳出の変化



出典：各年「決算書」（小美玉市）より作成

「財政運営」における分析

【人口減少・少子高齢化による深刻な財源不足への対応が必要】

- ・自主財源が減少する中、少子高齢化の影響により民生費の負担が増大しています。また、将来的にも生産年齢人口の減少に伴い、個人市民税の歳入額の減少が続くことが予測されています。(人口ビジョンより)
- ・今後は、将来の人口減少や高齢化を見据えた、財政規模の縮小を前提とした効率的な行政サービスの提供が不可欠であると考えられます。

## 2. 居住・都市機能立地及び公共交通充実に関わる課題等の整理

前項において整理した現状分析をもとに、課題と考えられる対応策を整理しました。

### ■各項目の分析結果

(1)人口	羽鳥駅周辺に一極集中化し、他地域を維持することが困難になる恐れがある
(2)都市計画の概要	用途地域は非常にコンパクト。用途地域外の居住者も多いことから、用途地域外への対応も必要
(3)生活利便性	メリハリある土地利用を進め、都市機能・公共交通の利便性を向上し、市民が暮らしやすいまちとなることが必要
(4)健康・福祉	高齢者増加における医療や福祉サービスの需要拡大に対応した、しくみづくりが必要
(5)安全・安心	近年の災害等の傾向や人口減少の影響を踏まえた、新たな居住環境づくりを進めることが必要
(6)地域経済	雇用の半数以上を支える第3次産業を中心とした地域経済の活性化が必要
(7)財政運営	人口減少・少子高齢化による深刻な財源不足への対応が必要



### ■市が抱える課題と課題解決のための対応策

**課題1：人口減少により財政が不足。既存インフラやサービス機能の持続可能な維持が必要**

**対応策：利便施設と生活拠点の配置**

- ・利便性が高い羽鳥市街地、小川市街地に、文化施設や医療・福祉施設など日常の市民生活に必要な施設を集約化し、店舗をはじめとする民間企業の立地促進を図る。
- ・都市の集約化により、市民の移動手段を自動車から公共交通や自転車、徒歩等へ転換させ、二酸化炭素排出量の削減や排ガス汚染の低減などを図る。
- ・財政がひっ迫するなかで、公共施設や道路、公園、上下水道等の都市インフラの適切な維持補修及び機能強化と共に効率的なサービス提供に努めるなど、行政の効率化を図る。
- ・公共施設等総合管理計画に基づく再編や再配置を行う。
- ・既に一定の利便性が確保されている集落等の地域へ各都市機能を集約する。また、地域と都市機能集約地を結ぶ交通利便性の向上を図る。
- ・日常生活の拠点となる地域においても、地域経済・民間市場を活性化し、雇用の場の確保に努める。

**課題2：地域間人口格差が広がる中で、誰もが安心して暮らせる居住地づくりが必要**

**対応策：居住地の配置**

- ・災害に強い都市基盤の整備と安全に暮らすことができる居住地への集約化を図る。
- ・子育て世帯等の住み替えの促進が図られる区域の住宅地の魅力化と住み替え支援を進める。

**課題3：生活サービス施設の利用を容易にする公共交通機能の利便性向上**

**対応策：ライフステージに適したネットワークの配置**

- ・各居住地から徒歩圏外への交通システムの充実を図り、交流施設や高齢者福祉施設等への利便性向上を図る。
- ・市民が徒歩で日常的に通える医療機関（初期医療圏）の充足と様々な医療需要に対応する総合病院等（2次医療圏）への通院を容易にする交通ネットワークを確立する。

### 3. 小美玉市における都市機能及び居住誘導やネットワークの必要性

#### 1) 市民の8割は用途地域外に居住

人口減少社会のなかで、持続可能なまちづくりを進めていくためには、用途地域内を中心とした地区に、効率良く人口と都市機能を集約させ、機能的で便利なまちを目指すことが必要です。

本市は、用途地域面積が行政区域の3.6%であるにも関わらず、全人口の18.7%が居住しており、用途地域外よりも人口が集積しています。

しかし一方で、非線引き都市であることもあり、全人口の18.7%しか用途地域内に居住していないとも言えます。従って、用途地域内に居住する18.7%の人とともに、用途地域外に居住する81.3%の人達の生活にも配慮したまちづくりが必要です。

#### 2) 小美玉市の強みを活かした市全体でのまちづくり

人口減少を抑制するために、まち・ひと・しごと総合戦略や総合計画において、様々な政策や、しくみづくりが示され、実行されています。その多くが「小美玉市の強みを活かす」ことを基にしています。そして、その「小美玉市の強み」とは「自然の豊かさ」と「コミュニティの結びつき」です。

「自然の豊かさ」の多くは用途地域外にあり、「コミュニティ」を形成する人々の8割も用途地域外に居住しています。これらを含めた小美玉市全体が市の魅力であり、市全体で暮らし続けられるまちになる必要があります。

#### 3) 居住誘導区域指定による計画的なまちづくり

もちろん、市全体で暮らし続けられるといっても無秩序に用途地域外の自然を減らしては意味がありません。そこで、本計画により居住誘導区域を設定し、それ以外の区域では用途地域内の未利用地も含め、自然地を無秩序に破壊しないように、一定規模以上の開発については届出をしてもらい、適切に誘導することとします。

#### 4) 都市機能誘導区域指定による賑わいの場の創出

また、用途地域外に居住する人達の生活利便性を損なわないように、現在の都市機能の集積を活かしつつ、日常生活に必要な機能を維持しながら、週末やハレの日等に楽しめたり、各種サービスの提供を受けることができる都市機能誘導区域を、駅周辺や街の中心となる地区に位置づけます。

それと共に、用途地域外のそれぞれの地域の生活を支える、身近な店舗やサービス施設が集まる地域拠点を位置づけ、公共交通網で結ぶことにより、小美玉の強みを活かしたメリハリのある生活が可能になります。

#### 5) 市民・事業者・行政が一体となってつくりあげる公共交通ネットワーク

日常の生活圏内や各拠点間を、市民や来訪者が自家用車に過度に依存することなく、安全・安心・便利に移動できるように、市民・事業者・行政が連携して公共交通課題に取り組み、市民の生活や各地域の現状に沿った効率的・効果的な公共交通ネットワークとすることで、都市機能を補完します。

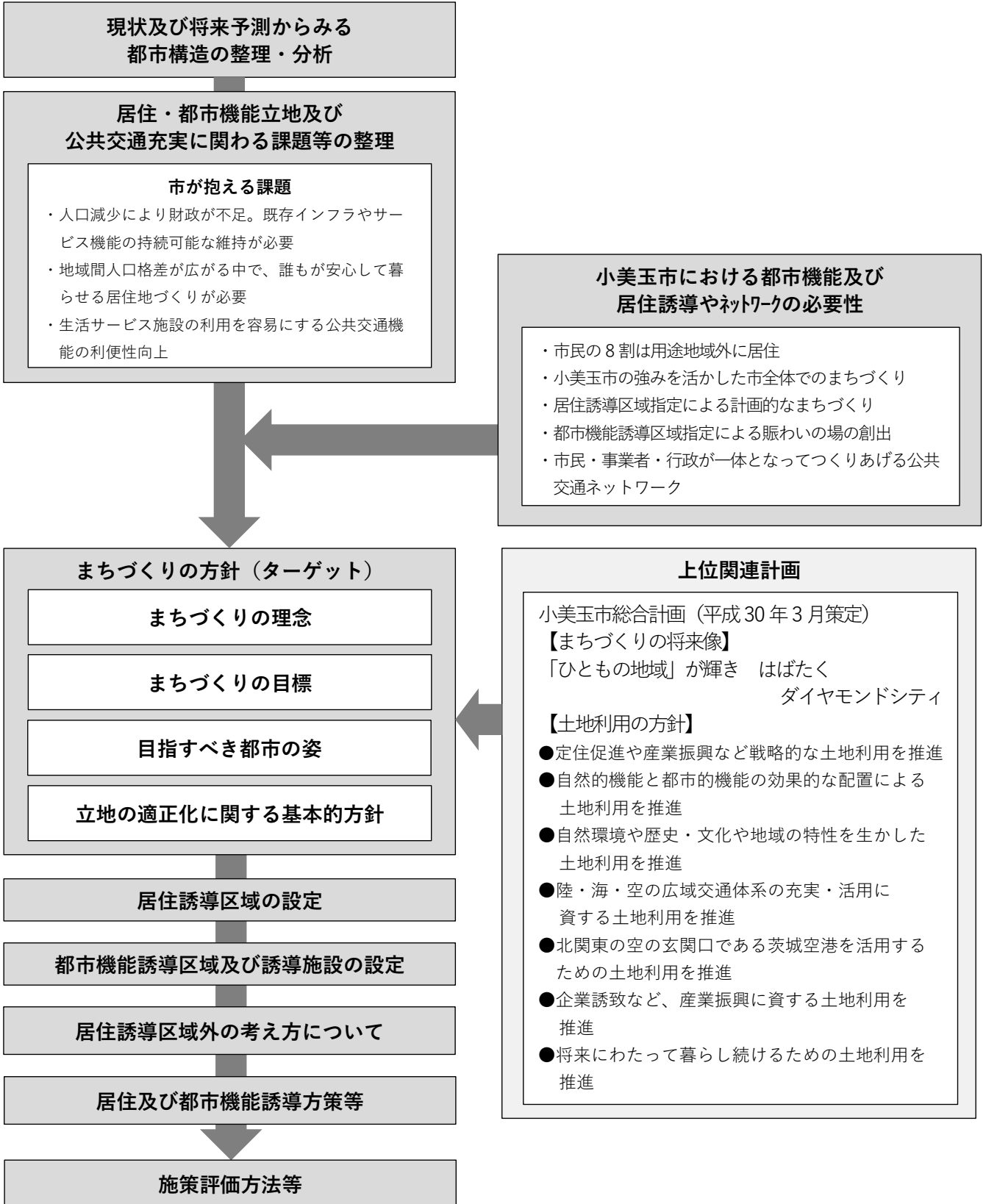


## 第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

# 1. まちづくりの方針

前章までの整理を踏まえ、本市の立地適正化計画におけるまちづくりの方針を定めました。

◆図－まちづくりの方針の整理（フロー）



## (1) まちづくりの理念

持続可能な都市を目指すにあたって、人口増加や都市機能の充足など“量的な成長”のみを目指すのではなく、本市が有する個性や魅力を再認識し、新たな価値を創造していくことが必要です。

このため、これまでに形成されてきた地域コミュニティのつながりを維持・活性化し、市民の豊かな暮らしやまちの賑わいをより一層高めていくための質的な成長を“ダイヤモンドシティ小美玉”と表し、立地適正化計画における「まちづくりの理念」を以下のように定めます。

**持続可能な暮らしを支える 磨き続ける 輝き続ける  
ダイヤモンドシティ小美玉**

## (2) まちづくりの目標

まちづくりの理念を実現するためのキーワードを次の「人『コミュニティ』」、「場『場所づくり』」、「ネットワーク『ネットワークづくり』」とし、それぞれの目標を次のように設定します。

人

### 『コミュニティ』に関する目標

#### 目標1 地域コミュニティや暮らしの維持・充実

- ・将来の人口規模に応じた適切な土地利用
- ・定住化の促進及び新規居住者の増加等

場

### 『場所づくり』に関する目標

#### 目標2 地域のにぎわいと交流を支える拠点性の向上

- ・旧町村の中心部を核とする商業・医療・福祉等の集約化
- ・公共施設の適正管理及び盛んな利用を促す運営
- ・暮らす場・働く場の充実等

ネットワーク

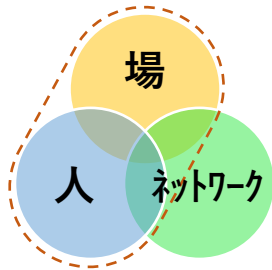
### 『ネットワークづくり』に関する目標

#### 目標3 地域と拠点、ヒトとコトをつなぐネットワークの構築

- ・効率的な公共交通の整備による省エネルギー化と過度に自家用車に頼らない暮らしの実現
- ・近隣都市との広域連携の促進等

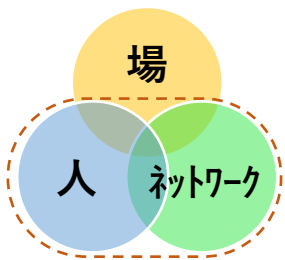
### (3) 目指すべき都市の姿

まちづくりの目標を達成することにより、以下のようなまちとなることを目指します。



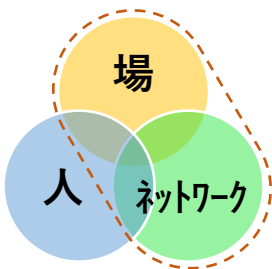
$$\text{人} + \text{場} = \text{賑わい}$$

人々が既存の資源の他、空き家や未利用地なども有効に活用し、賑わいのあるまちに。



$$\text{ネットワーク} + \text{人} = \text{地域連帯感}$$

人々の交流を支える様々なネットワークを構築し、お互いが助け合うことにより、地域が連帯感をもてるまちに。



$$\text{場} + \text{ネットワーク} = \text{健康}$$

生活の拠点となる場所同士の交通機能を充足させ、人々が活動しやすい、心と身体が健康となるまちに。

#### (4) 立地の適正化に関する基本的方針（目指すべき都市構造）

まちづくりの理念を達成するため、立地適正化に関する基本的方針を次の通り設定します。

##### 方針1 まちに賑わいを生む2つの中心拠点の形成（居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定）

人口減少が進むなか持続可能なまちとしていくため、効率的・効果的にまちに賑わいを生み出すことのできる、まちの中心となる拠点を設けることが必要です。

このため中心となる拠点を、公共交通アクセス性に優れ、かつ将来的に人口の増加または一定の維持が見込める用途地域内（羽鳥市街地・小川市街地）に設定します。

拠点内は、未利用地や空き地等を積極的に活用することで人々を呼び込むとともに、中心となる地区に必要な都市機能の充実を図ります。それによって、人々がまちの中で移動しやすく、活動（買い物・余暇・健康等に関する）が活発化し、心身ともに健康になれるまちを目指します。

##### 方針2 地域の人々の暮らしを支える機能を維持する地域拠点の形成（地域拠点の設定）

用途地域外に暮らす人々の生活を支えている集落地等においては、これまで形成されてきたコミュニティの維持を図ることが必要です。

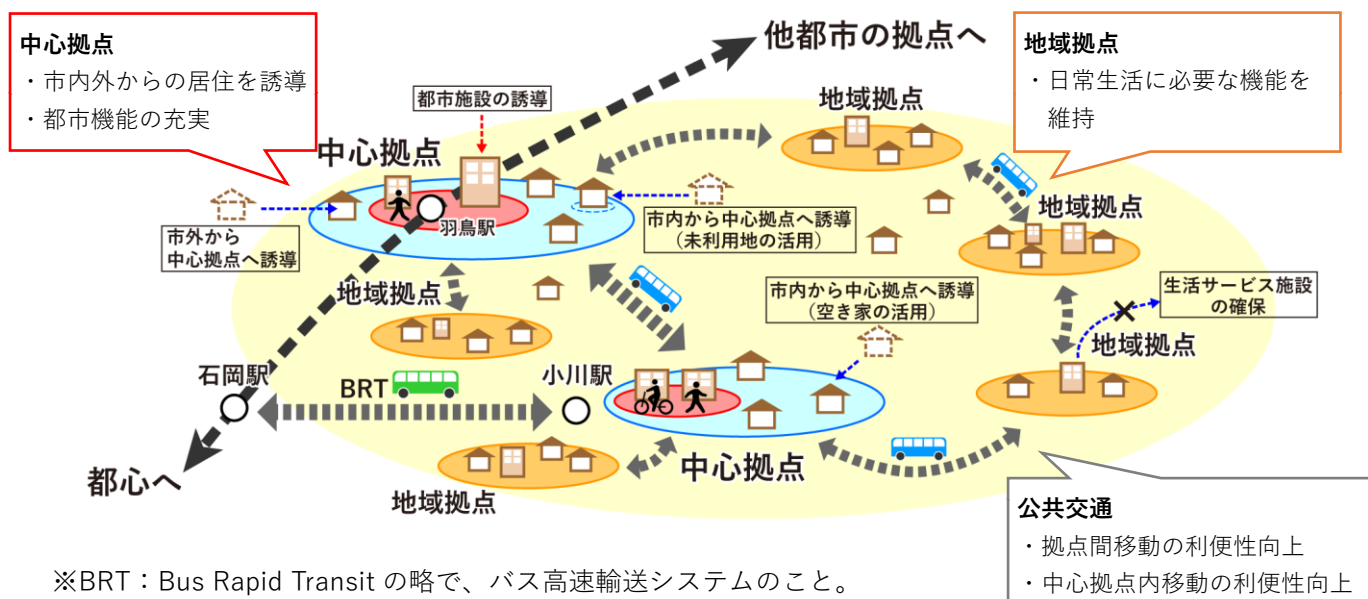
このため、生活サービス施設を確保することで、日常生活に必要な機能の維持を図り、安心して暮らしていけるまちを目指します。

##### 方針3 拠点をつなぐ利便性の高い公共交通ネットワークの構築（公共交通に関する方針）

生活の一定水準を維持していくためには、中心拠点、地域拠点それぞれがもつ都市機能を補完する公共交通を充実させていくことが必要です。

このため、中心拠点と地域拠点を結ぶ公共交通については、バスルートの把握・再編や乗り継ぎ等の利便性向上を図ります。

また、羽鳥市街地の JR 常磐線羽鳥駅及び小川市街地に隣接する小川駅は、交通結節点としての利便性向上を図るとともに、拠点内の道路・歩道等の整備を強化し、人々が安全・安心に移動できるまちを目指します。



※BRT：Bus Rapid Transit の略で、バス高速輸送システムのこと。

本市では、鹿島鉄道跡地を活用したバス専用道による運行が行われています。



## 第4章 居住誘導区域の設定

## 1. 居住誘導を図る目的

目指すべき都市の姿の実現に向けて、居住誘導を図る目的は次の通りです。

### (1) 都市基盤の有効活用と集約化

本市では用途地域内を中心に下水道の整備が行われていますが、用途地域外の住宅地においては整備されていない部分もあります。今後人口減少により、市全域における都市施設の整備や維持は困難になることが懸念されます。

そのため、既に基盤整備がされている用途地域内への居住誘導を図り、都市基盤の有効活用と集約化を図ります。

### (2) 市街地の人口の維持

小川市街地では、旧市街地での空き家、未利用地が増えています。集積する都市機能を維持し、さらに快適なまちづくりを進めるためにも市街地内の人口を維持することが必要になります。そのため、居住の誘導を図るとともに、市街地に点在する空き店舗・未利用地なども活用しながら、店舗やサービス機能の充実、交通利便性の向上を進めることにより便利で暮らしやすい地域の形成を目指します。

### (3) 利便性の良さを活かした居住地の形成

羽鳥市街地は、市内で唯一人口密度の増加が見込まれています。JR 常磐線羽鳥駅からの利用による利便性の良さにより近年住宅開発の件数も多く、また市内では比較的アパートなどの共同住宅も多い地域であるため、流入人口の受け皿になっている地域です。

また、羽鳥市街地内には農地や林地も点在し、緑豊かなゆとりある緑地空間を形成している地区もあります。しかし、駅周辺には駅利用者のための駐車場が多く立地しているほか、未建築の空地等も点在し、必ずしも賑わいのある土地利用であるとは言えないことから、居住誘導を図り、利便性や住環境を活かした、羽鳥駅周辺にふさわしい便利で暮らしやすい地域の形成を目指します。



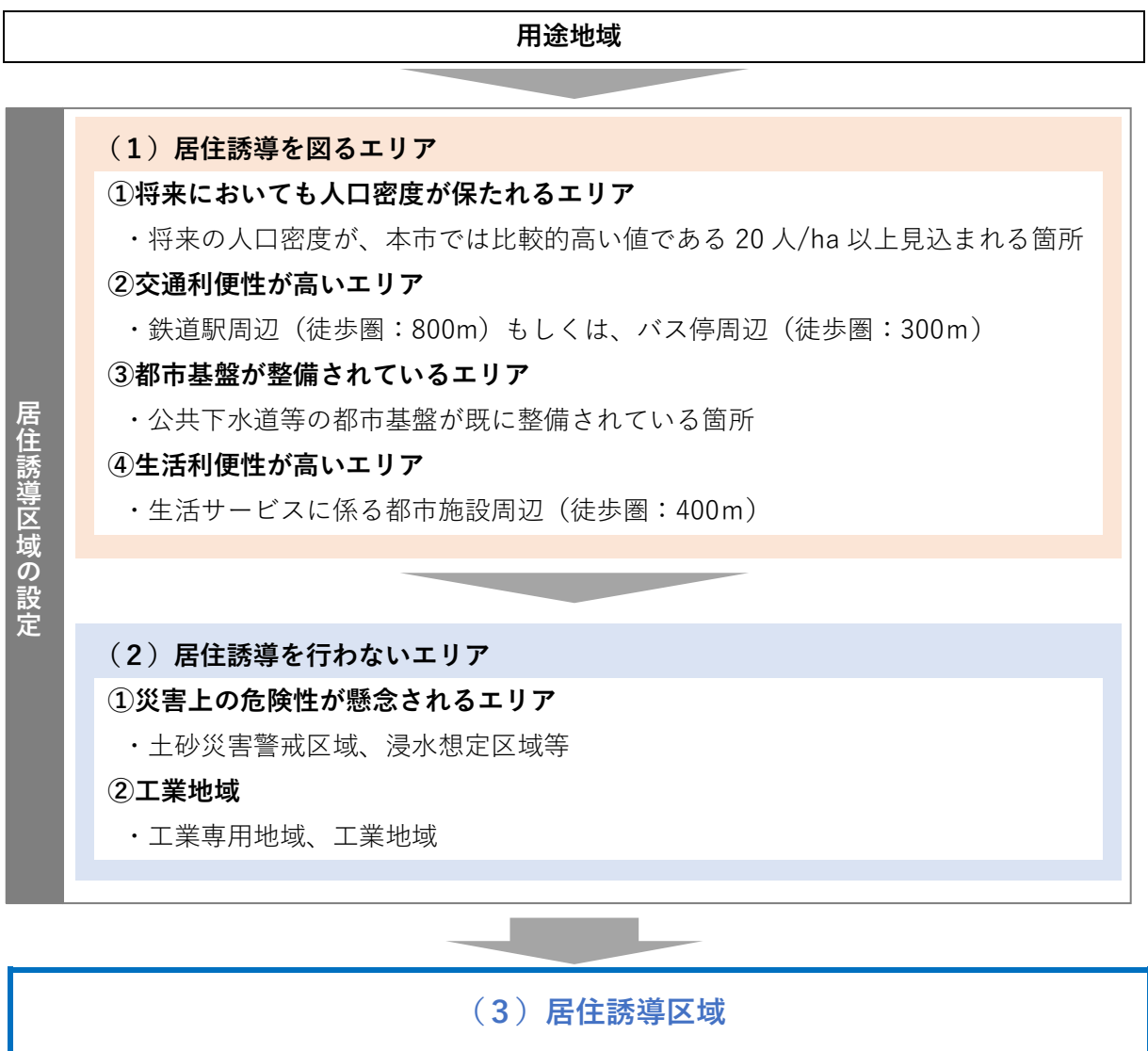
## 2. 居住誘導区域について

### (1) 居住誘導区域設定の基本方針

本市において居住誘導を図る区域は、都市計画運用指針と前述の居住誘導の目的を踏まえ、羽鳥市街地・小川市街地の用途地域内において、人口密度や公共交通利用圏、都市基盤整備状況等を勘案し、将来にわたって良好な居住環境の確保を行ううえで、効率的に公共投資やその他の行政運営を行うことができる区域とします。

### (2) 居住誘導区域設定の流れ

居住誘導区域設定の基本方針を踏まえて、本市では次の流れで居住誘導区域を設定します。

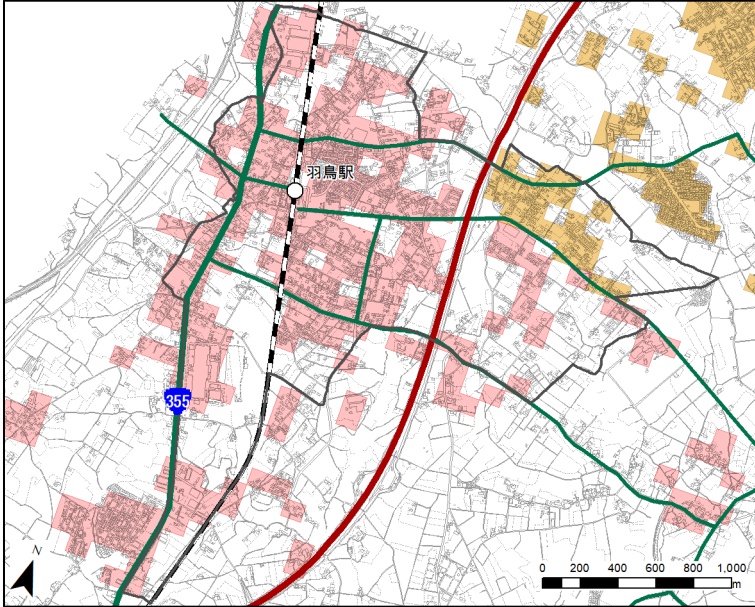


### 3. 居住誘導区域の設定

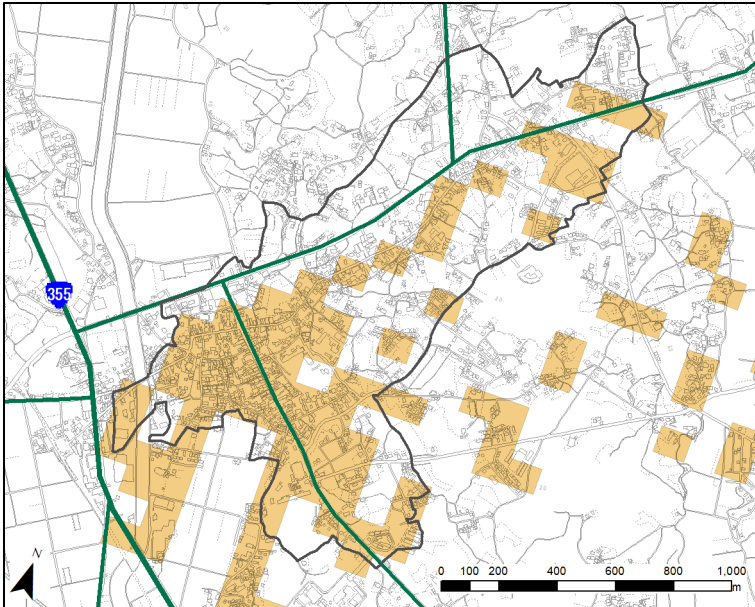
#### (1) 居住誘導を図るエリア

##### ① 将来においても人口密度が保たれるエリア

###### 【羽鳥市街地】



###### 【小川市街地】



##### 設定条件

将来の人口密度（令和 22 年（2040）推計人口密度）が、本市では比較的高い値である 20 人/ha 以上見込まれる箇所

##### 状況

羽鳥市街地は、概ね 40 人/ha 以上見込まれる箇所が多くなっています。現在、羽鳥駅周辺整備事業を展開し、用途地域内の居住をさらに増やしていくことを想定していることから、用途地域内全体を該当エリアとして捉えます。

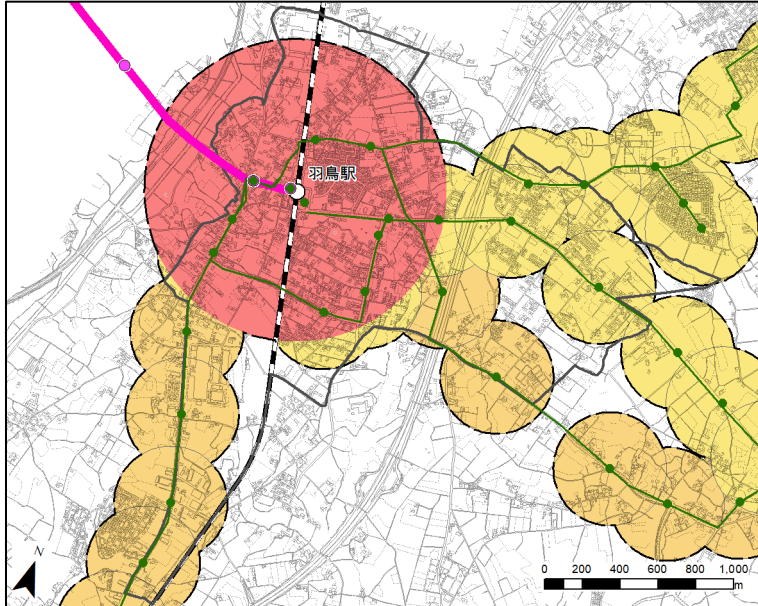
小川市街地は、20 人/ha 以上見込まれる箇所が多くなっていますが、小川支所周辺や旧県道紅葉石岡線沿道は、面的に人口が密集していないため、用途地域内の西側（商店街周辺）を該当エリアとして捉えます。

##### 凡例

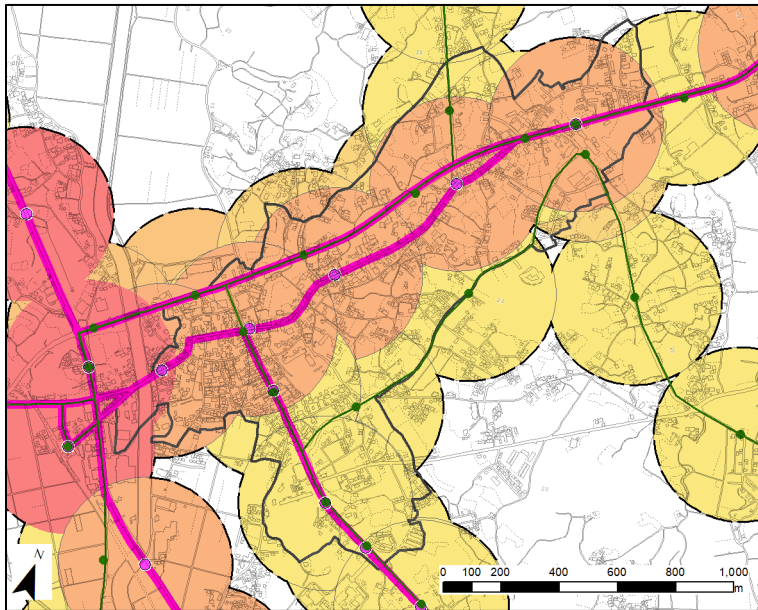
- 用途地域界
- 道路**
  - 国道
  - 県道・主要地方道等
  - 常磐自動車道
- 鉄道**
  - JR常磐線
  - 駅
- 令和22年 推計人口密度**
  - 20人/ha以上~30人/ha未満
  - 40人/ha以上

②交通利便性が高いエリア

【羽鳥市街地】



【小川市街地】



設定条件

鉄道駅周辺（徒歩圏：800m）もしくは、バス停周辺（徒歩圏：300m）

状況

鉄道駅やバス停による公共交通の利便性が高いエリアは、羽鳥駅周辺及び小川駅周辺が該当します。

ただしバス停は、将来的には状況に応じて移動の可能性も考えられることから、路線から一定距離のエリアで捉えることとします。

凡例

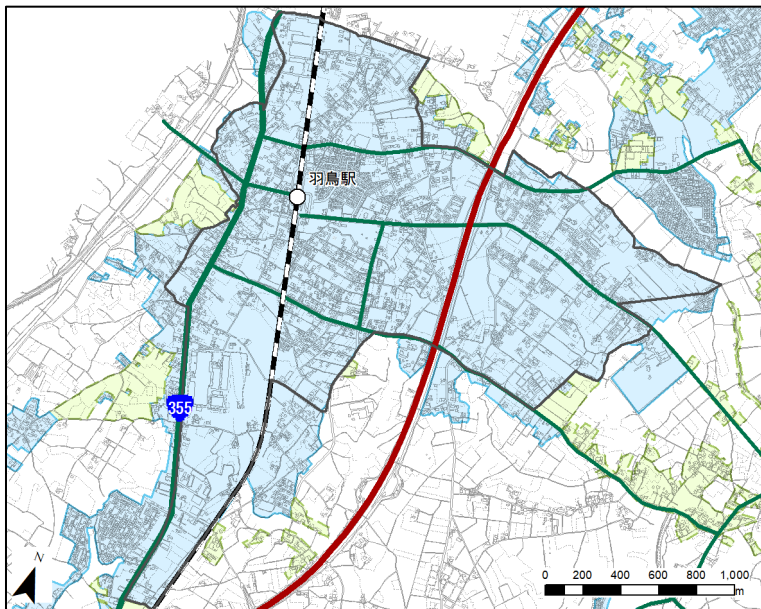
- 用途地域界
- 鉄道
  - JR常磐線
  - 駅
- バス
  - バス停（市循環バス）
  - バス停（民間）
  - バスルート（市循環バス）
  - バスルート（民間）
- 運行本数
  - 0以上5未満
  - 5以上10未満
  - 10以上15未満
  - 15以上20未満
  - 20以上25未満
  - 25以上30未満
  - 30以上
  - 公共交通圏域

※運行本数は、平日（片道）での運行本数



③都市基盤が整備されているエリア

【羽鳥市街地】



設定条件

公共下水道等の都市基盤が既に整備されている箇所

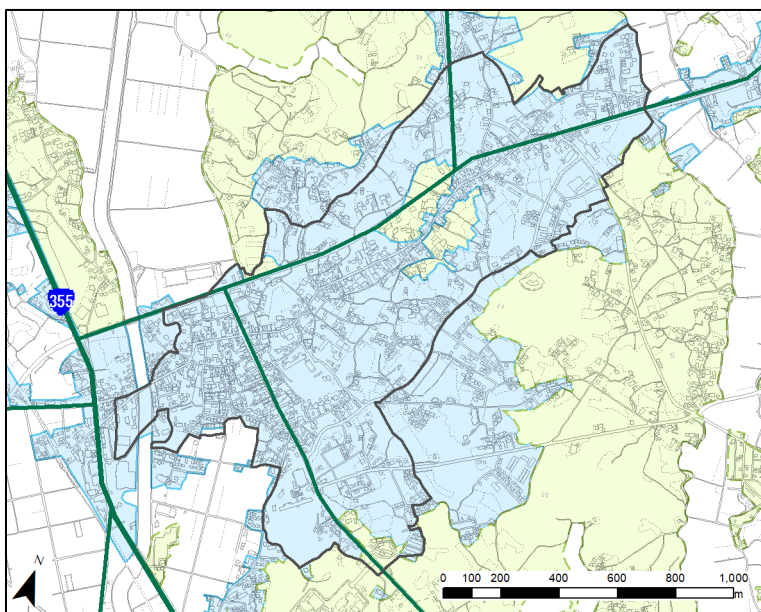
状況

用途地域内のほぼ全域において、公共下水道が整備済みとなっています。また、用途地域内の一部未整備の箇所も、周辺の区域への接続が可能であると考えられることから、用途地域内全域を該当エリアとして捉えます。

凡例

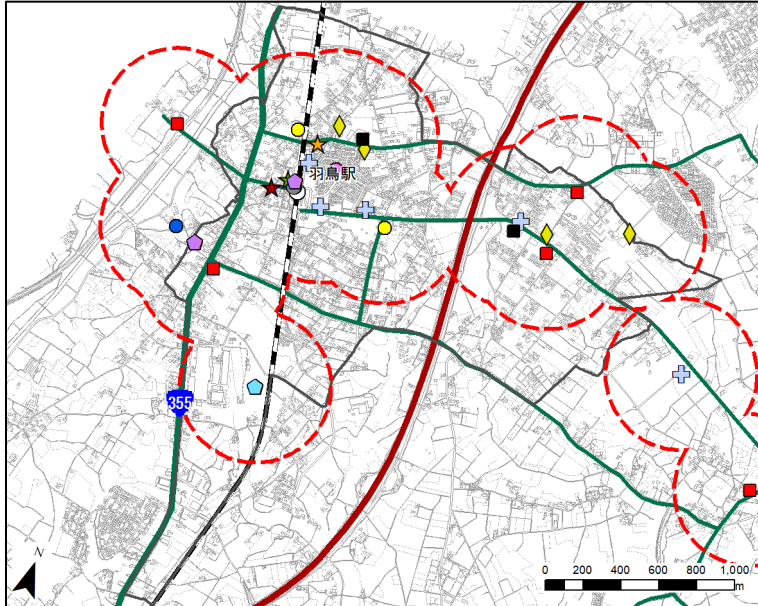
- 用途地域界
- 道路**
  - 国道
  - 県道・主要地方道等
  - 常磐自動車道
- 鉄道**
  - 〓 JR常磐線
  - 駅
- 公共下水道**
  - 既設
  - 計画

【小川市街地】

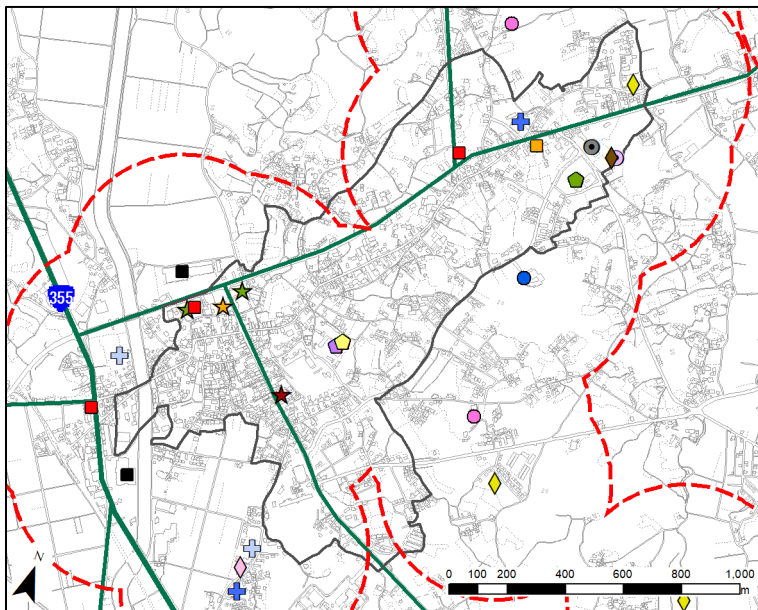


④生活利便性が高いエリア

【羽鳥市街地】



【小川市街地】



設定条件

生活サービスに係る都市施設周辺  
(徒歩圏：400m)

状況

羽鳥市街地では、生活サービス施設は概ね羽鳥駅北側周辺や都市計画道路羽鳥停車場・池花線沿道に立地しています。

小川市街地では、北部の小川支所周辺に立地しているほか、市街地南部は市街地外も含めて分散して立地しています。

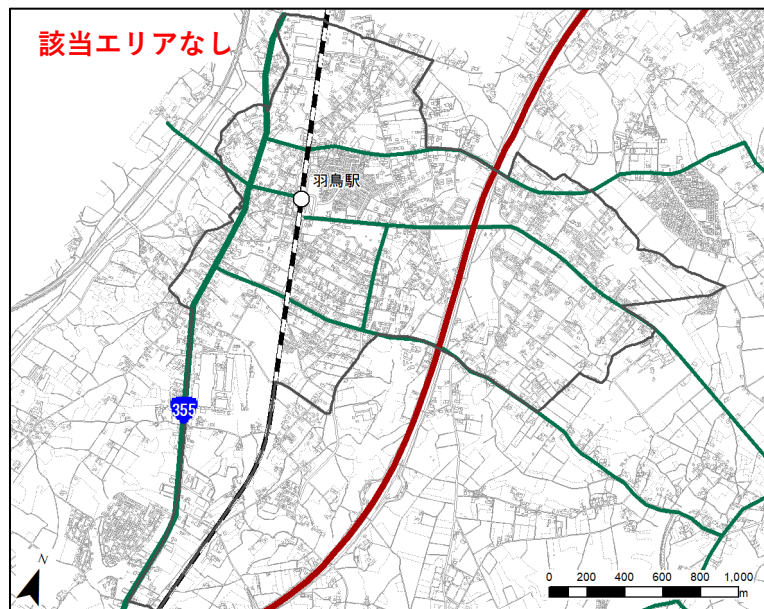
凡例

- |                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| □ 用途地域界           |                             |
| <b>道路</b>         | <b>鉄道</b>                   |
| ● 国道              | — JR常磐線                     |
| — 県道・主要地方道等       | ○ 駅                         |
| — 常磐自動車道          |                             |
| <b>交流施設</b>       | <b>幼児教育施設</b>               |
| ● 文化ホール           | ● 幼稚園                       |
| ● 図書館(室)          | ● 保育所                       |
| ● 公民館・史料館等        | ● 認定こども園                    |
| ● スポーツ・運動施設(公園含む) | <b>金融施設</b>                 |
| ● その他交流施設         | ★ 銀行                        |
| <b>商業施設</b>       | ★ 信用金庫・信用組合                 |
| ■ コンビニエンスストア      | ★ 郵便局                       |
| ■ スーパー            | <b>行政施設</b>                 |
| ■ 大規模小売店舗         | ● 市役所・出張所                   |
| <b>医療施設</b>       | ● 保健センター                    |
| ● 病院              |                             |
| ● 診療所             | ○ 生活サービスに係る都市施設周辺(徒歩圏：400m) |
| <b>高齢者福祉施設</b>    |                             |
| ◆ 地域包括支援センター      |                             |
| ◆ 訪問福祉施設          |                             |
| ◆ 通所福祉施設          |                             |
| ◆ 訪問及び通所福祉施設      |                             |

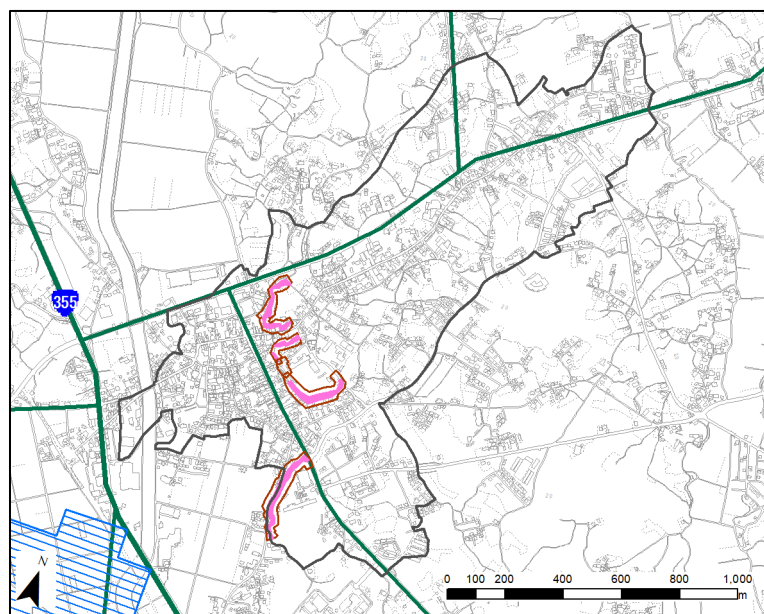
(2) 居住誘導を行わないエリア

① 災害上の危険性が懸念されるエリア

【羽鳥市街地】



【小川市街地】



設定条件

土砂災害警戒区域、浸水想定区域等

状況

羽鳥市街地には該当するエリアはありません。

小川市街地においては、土砂災害警戒区域及び、土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所があります。

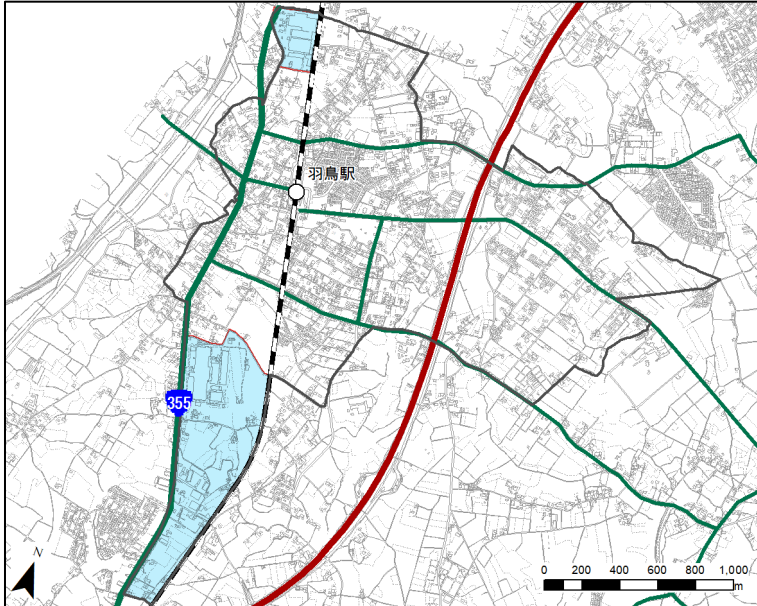
凡例

- 用途地域界
- 道路**
  - 🛣️ 国道
  - 🛣️ 県道・主要地方道等
  - 🛣️ 常磐自動車道
- 鉄道**
  - 🚉 JR常磐線
  - 駅
- 災害危険区域**
  - 🟠 土砂災害警戒区域
  - 🟡 土砂災害特別警戒区域
  - 🟦 浸水想定区域

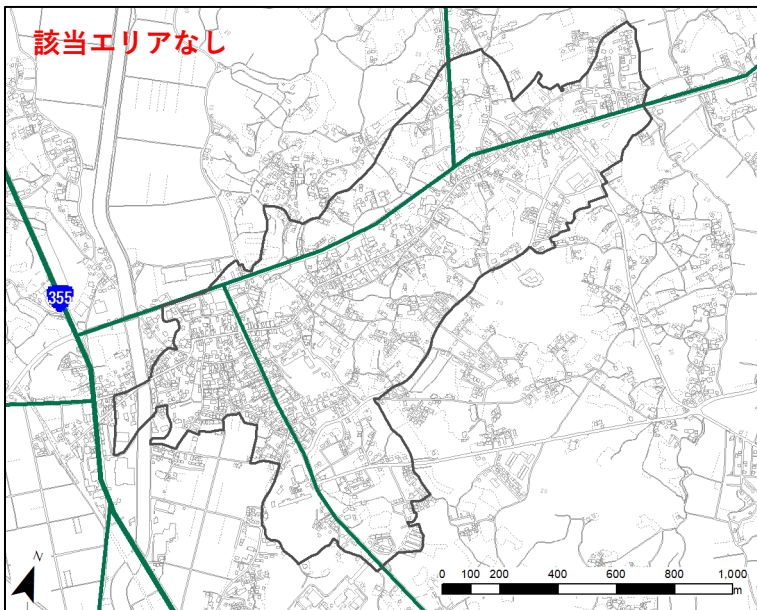


②工業地域

【羽鳥市街地】



【小川市街地】



設定条件








工業専用地域、工業地域

状況

羽鳥市街地の一部に工業地域を位置づけているため、このエリアは居住誘導を行いません。

小川市街地には、該当するエリアはありません。

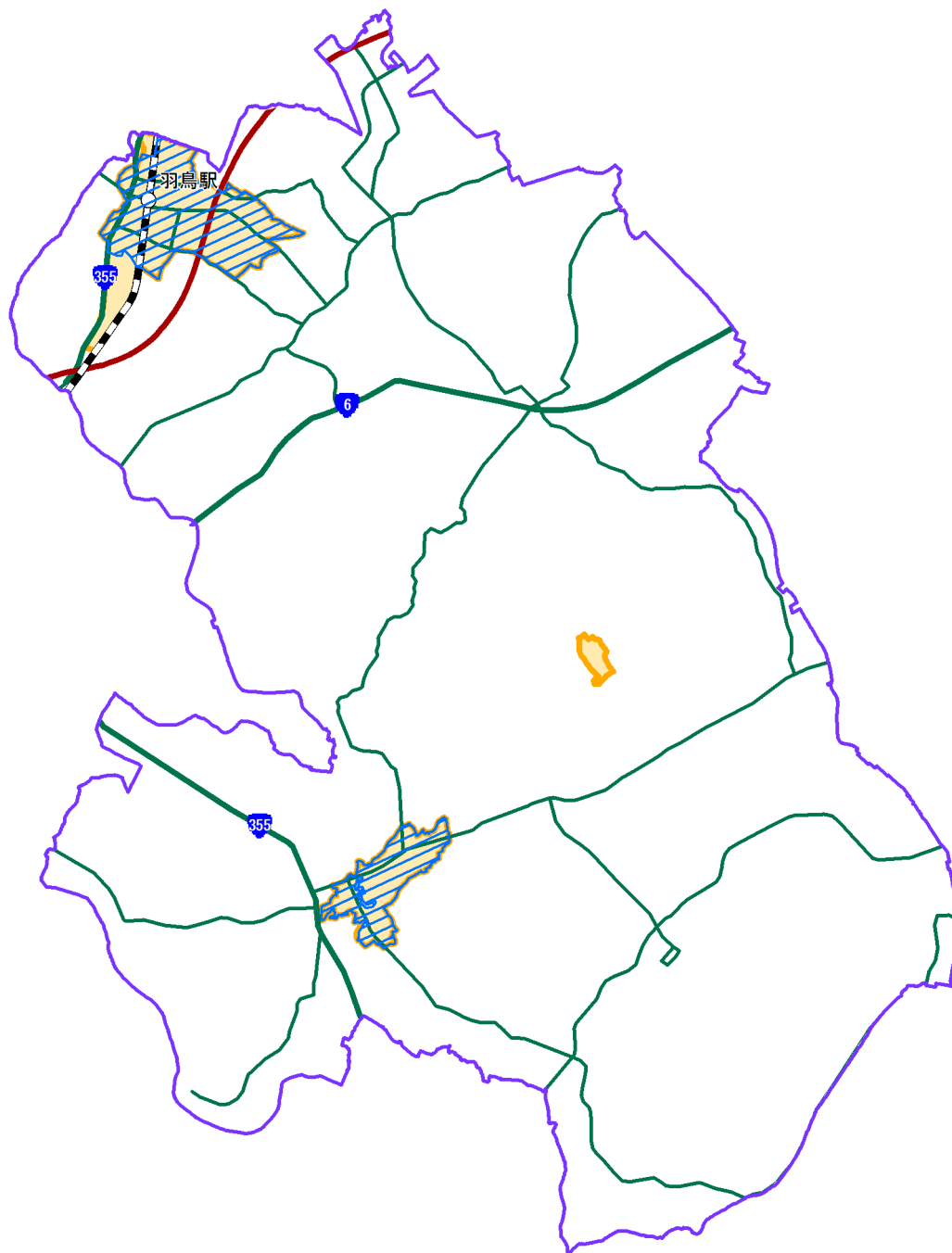
凡例

-  用途地域界
- 道路**
-  国道
-  県道・主要地方道等
-  常磐自動車道
- 鉄道**
-  JR常磐線
-  駅
- 用途地域**
-  工業地域

### (3) 居住誘導区域

「居住誘導区域の設定の流れ」に沿って、用途地域内を前提として、フローの条件を満たしたエリアを基に、道路・地形地物を境界として、本市の居住誘導区域を次の通り設定します。

市全体



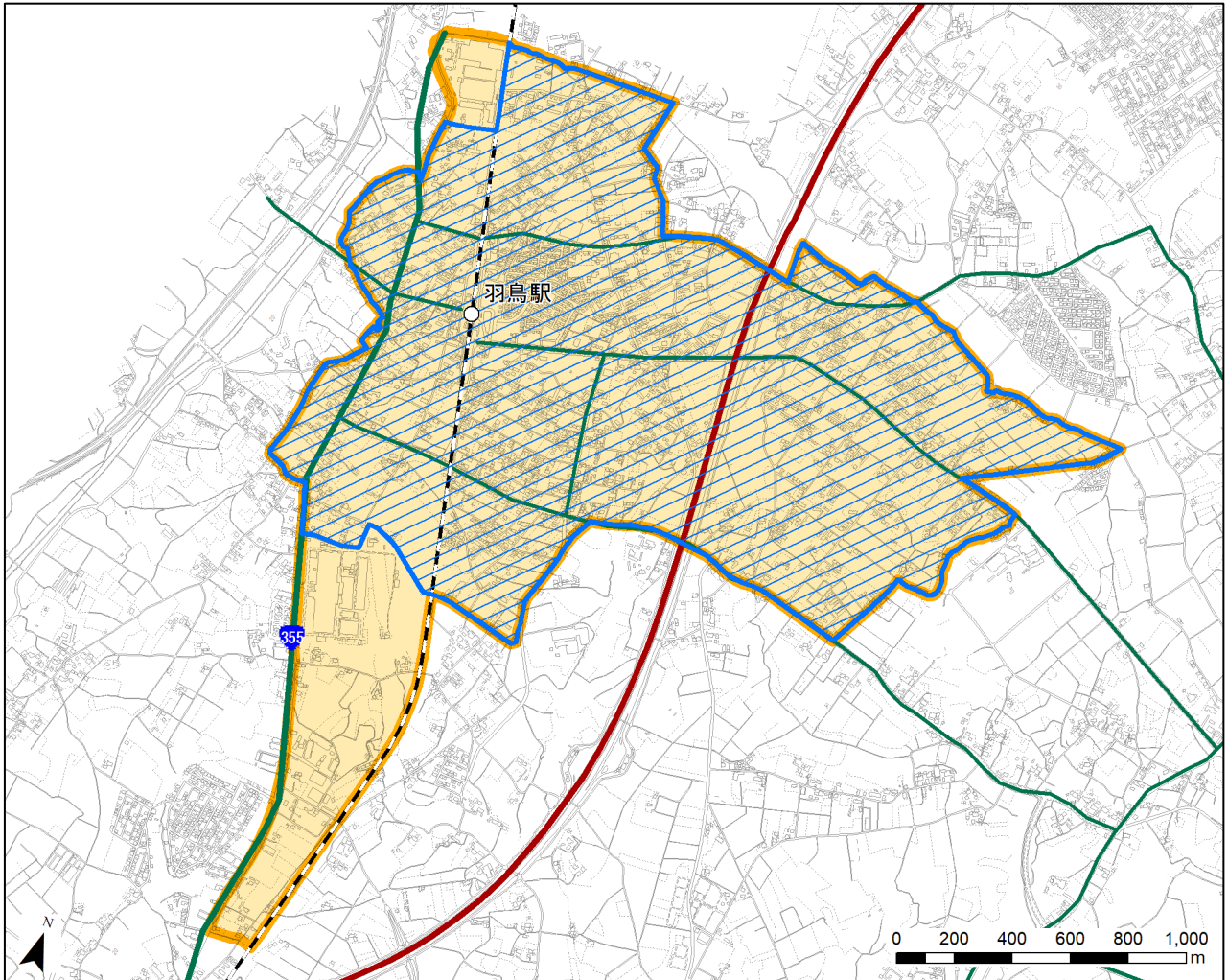
#### 凡例

- |                   |           |           |
|-------------------|-----------|-----------|
| 都市計画区域及び立地適正化計画区域 | <b>道路</b> | <b>鉄道</b> |
| 用途地域界             | 国道        | JR常磐線     |
| 居住誘導区域            | 県道・主要地方道等 | 駅         |
|                   | 常磐自動車道    |           |



羽鳥市街地








居住誘導区域面積 304.6ha



設定条件

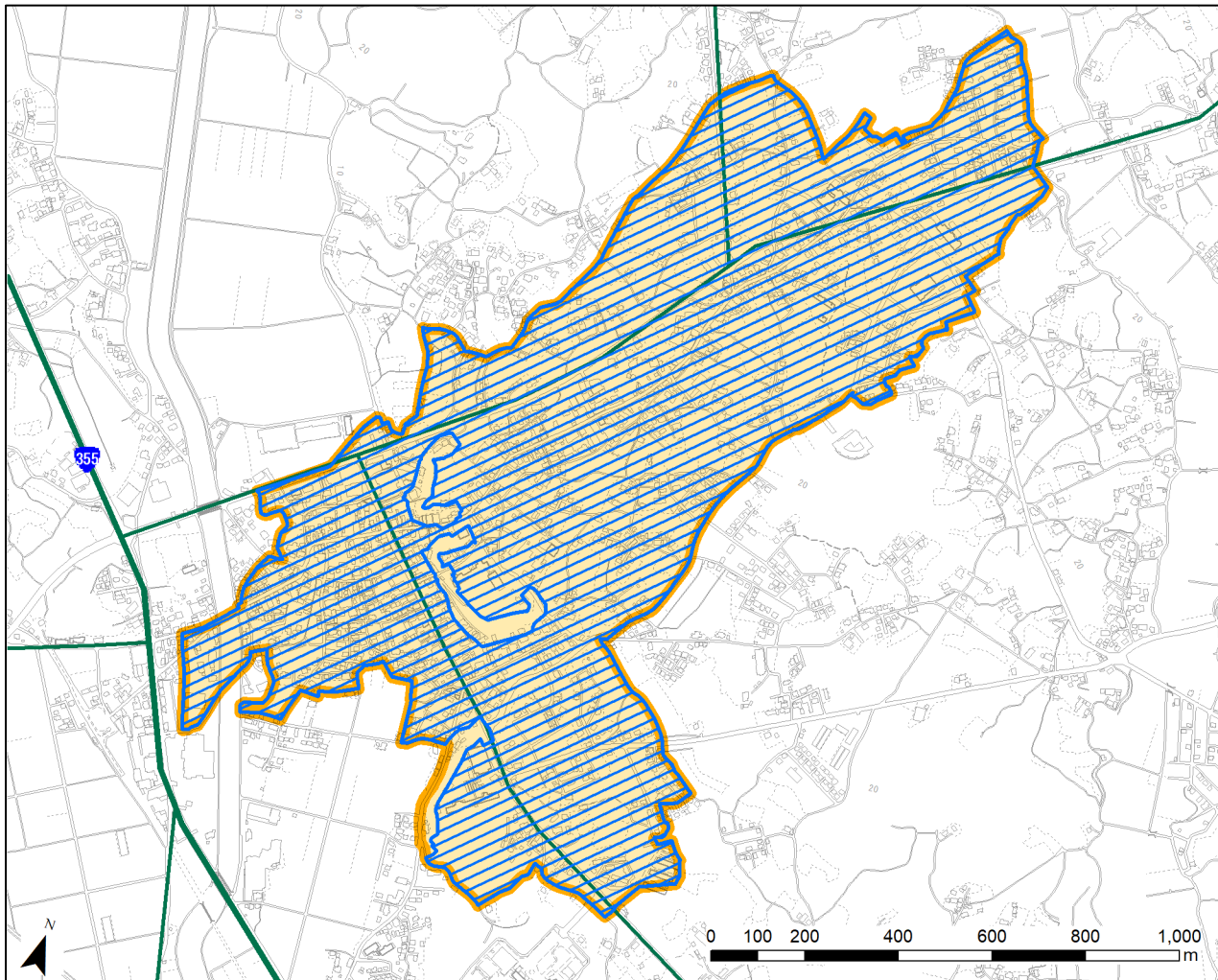
用途地域を指定しているエリアの中で「将来人口密度が20人/ha以上」「鉄道駅から800mもしくはバス停から300m」「公共下水道の基盤が整備済み」「生活サービスに係る都市施設から400m」の4つの条件のいずれかを満たしている箇所から、工業地域を除くエリア

凡例

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  用途地域界  | <b>道路</b>   | <b>鉄道</b>   |
|  居住誘導区域 |  国道        |  JR常磐線 |
|  |  県道・主要地方道等 |  駅     |
|  |  常磐自動車道    |   |

小川市街地

居住誘導区域面積 129.2ha



設定条件

用途地域を指定しているエリアの中で「将来人口密度が 20 人/ha 以上」「鉄道駅から 800m もしくはバス停から 300m」「公共下水道の基盤が整備済み」「生活サービスに係る都市施設から 400m」の4つの条件のいずれかを満たしている箇所から、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域を除くエリア

凡例

- |  |   |
|--|---|
|  用途地域界  | <b>道路</b>   |
|  居住誘導区域 |  国道        |
|  |  県道・主要地方道等 |

## 第5章 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

## 1. 都市機能誘導を図る目的

目指すべき都市の姿の実現に向けて、都市機能誘導を図る目的は次の通りです。

### (1) 賑わいに満ちた交流空間の形成

羽鳥市街地においては、羽鳥駅周辺整備事業が進んでいます。事業に伴い、本市の強みである「コミュニティの結びつき」をさらに活かすためにも、日常生活の憩いの場、交流を育む多様な都市機能の充実を図ることが望まれます。

また、小川市街地においては、従来からの商店街が存在しており、今後も身近な生活サービス施設として、商店街の回遊性の向上と活性化が求められます。

高齢者人口が増加することも見据えて、今後これらのような、人と人がまちなかで過ごす空間を創出し、まちを歩く・人と触れ合うことによる健康的なまちが必要になります。

そこで、新たな都市機能の誘導を行い、賑わいに満ちた交流空間の形成を図ります。

### (2) 交通結節点における利便性の向上

羽鳥市街地は本市唯一の鉄道駅である JR 常磐線羽鳥駅を中心とした交通拠点です。現在、羽鳥駅周辺整備事業として、駅の橋上駅舎化や東西自由通路新設、東西駅前広場の整備を進めているほか、駅に通じる道路整備も進んでいます。また、小川市街地には小川駅が隣接し、市内外の地域の拠点を結んでいます。

これらのことから、2つの市街地は本市におけるコンパクトシティを形成する上で、市の交通結節点の役割を担っています。そこで、周辺地域との連携した商業・サービス機能の充実や交通利便施設の誘導により更なる利便性の向上を図ります。

## 2. 都市機能誘導区域について

### (1) 都市機能誘導区域設定の基本方針

まちづくりの理念の実現には、市の中心である羽鳥市街地と小川市街地の強化と本市の強みである「コミュニティの結びつき」を活かすことが重要です。そのため、都市機能誘導を図る区域は、羽鳥市街地・小川市街地それぞれの居住誘導区域内において、都市機能を誘導すべき区域及び、公共交通によりアクセスが容易であり、生活サービス施設が集積した区域とします。

### (2) 都市機能誘導区域の設定条件

都市機能誘導区域は、区域設定の基本方針を踏まえ、以下の条件をいずれも満たすエリアを基に設定します。なお、区域設定は、用途地域界や地形地物の境界を基本とします。

#### ①羽鳥中心拠点地区

- ・広域公共交通と域内公共交通の交通結節点機能を有する JR 常磐線羽鳥駅周辺(徒歩圏：800m)及び、その地区に近接する幹線道路沿道のエリア

#### ②小川中心拠点地区

- ・店舗等が集積している商店街を中心としたエリア

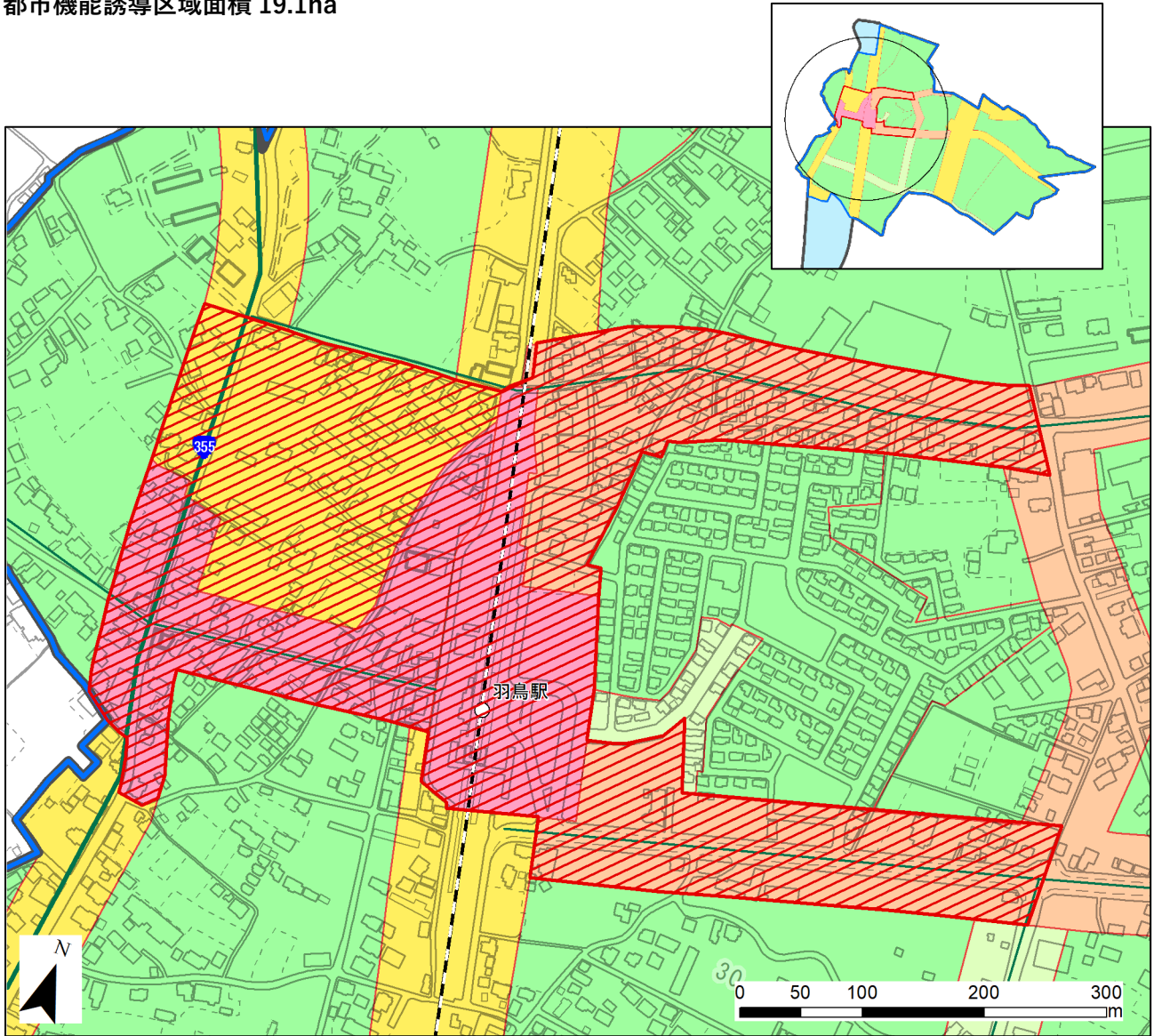


### 3. 都市機能誘導区域の設定

前項の設定条件に沿って、各中心拠点地区の条件を満たすエリアを基に、用途地域界や道路・地形地物を境界とし、本市の都市機能誘導区域を次の通り設定します。

#### 羽鳥市街地

都市機能誘導区域面積 19.1ha



#### 設定条件

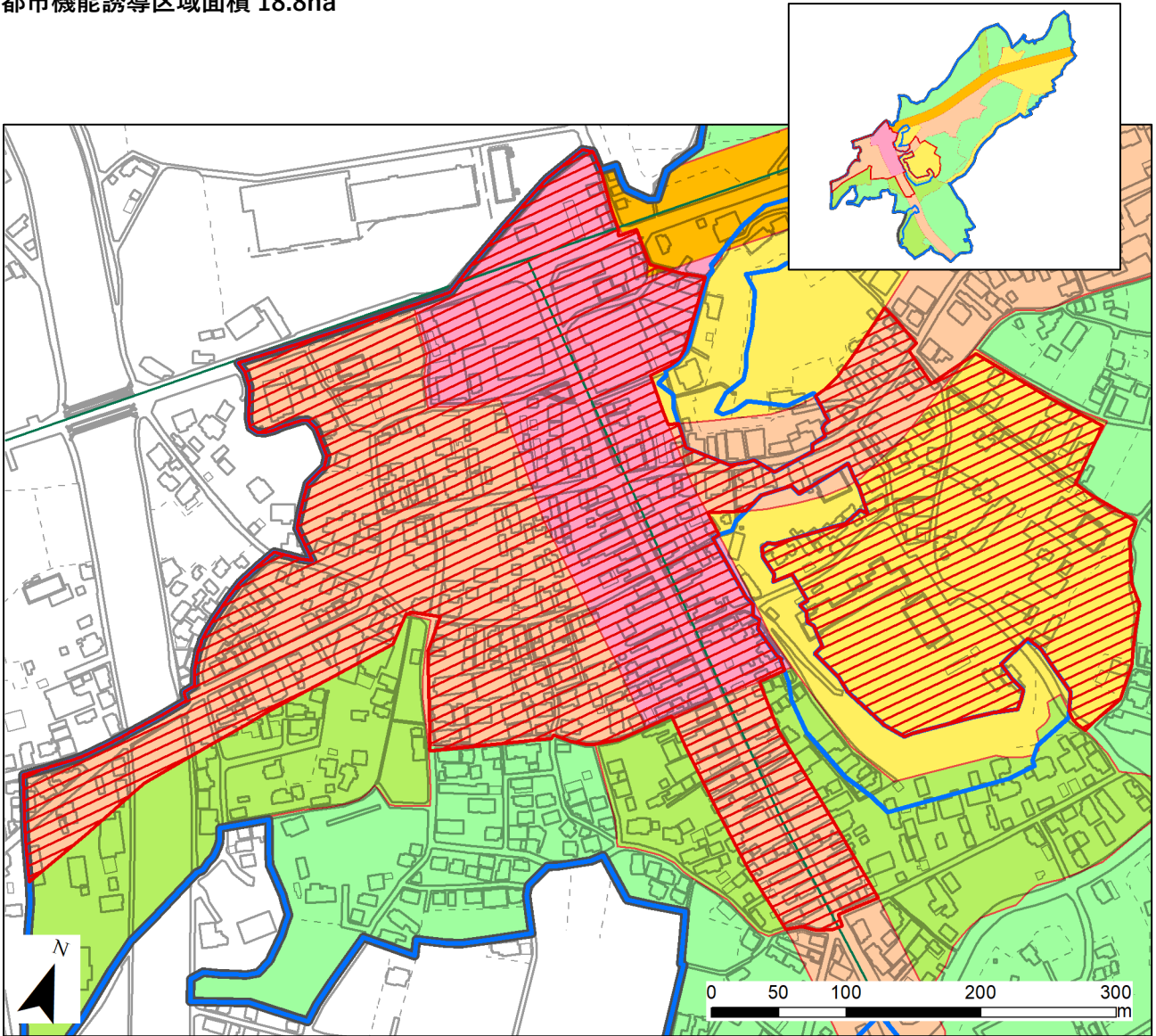
誘導施設が立地できる用途地域の中で、広域公共交通と域内公共交通の交通結節点機能を有する JR 常磐線羽鳥駅周辺（徒歩圏：800m）及び、その地区に近接する幹線道路沿道のエリア

#### 凡例

- |               |           |             |        |
|---------------|-----------|-------------|--------|
| 用途地域界         | 国道        | 第一種低層住居専用地域 | 近隣商業地域 |
| 居住誘導区域        | 県道・主要地方道等 | 第二種低層住居専用地域 | 工業地域   |
| 都市機能誘導区域      | 鉄道        | 第一種住居地域     |        |
| 駅圏域（徒歩圏：800m） | JR常磐線     | 第二種住居地域     |        |
|               | 駅         |             |        |

小川市街地

都市機能誘導区域面積 18.8ha



設定条件

誘導施設が立地できる用途地域の中で、店舗等が集積している商店街を中心としたエリア及び、移転される小川小学校の敷地を含めたエリア

凡例

- |       |        |          |           |              |         |       |        |
|-------|--------|----------|-----------|--------------|---------|-------|--------|
| 用途地域界 | 居住誘導区域 | 都市機能誘導区域 | <b>道路</b> | 第一種低層住居専用地域  | 第一種住居地域 | 準住居地域 | 近隣商業地域 |
|       |        |          | 県道・主要地方道等 | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種住居地域 |       |        |

## 4. 誘導施設について

### (1) 誘導施設の基本方針

誘導施設は、都市計画運用指針及び、都市機能誘導区域の特徴に沿って将来人口を見通した施設の充足度を勘案し設定します。施設分類は都市計画運用指針より医療、子育て支援、介護福祉、商業、金融、行政施設、また「コミュニティの結びつき」を促進するため、交流施設の7分類とします。

ただし、都市機能誘導区域外においては、当該誘導施設が立地する際に届出を要することになるため、区域外にも同様に配置が必要な機能の設定については、機能分担に留意し、主として区域内に特化すべき機能を優先して設定します。

種類	対象施設
医療	病院、診療所
子育て支援	幼稚園、保育所、認定こども園
介護福祉	地域包括支援センター、高齢者通所系福祉施設
商業	コンビニエンスストア、スーパーマーケット、大規模小売店舗
金融	銀行、信用金庫・信用組合、郵便局
行政	市役所支所、保健センター
交流	文化ホール、図書館、公民館・史料館等、スポーツ・運動施設、その他交流施設

※「介護福祉施設」については、高齢者福祉施設のうち通所系施設のみとします。  
(訪問系施設は徒歩圏での利用を想定していないため)

### (2) 各区域の特徴

#### 1) 羽鳥中心拠点地区

羽鳥中心拠点地区は、本市唯一の鉄道駅である JR 常磐線羽鳥駅を中心とした交通拠点です。現在、羽鳥駅周辺整備事業として、羽鳥駅橋上駅舎化や東西自由通路新設、東西駅前広場の整備を進めているほか、駅に通じる道路整備も行っています。JR 常磐線沿線の各都市への交通結節点としての利便施設や交流施設、生活サービス施設、居住と地域に必要な機能を備えた複合施設などの立地が望まれます。

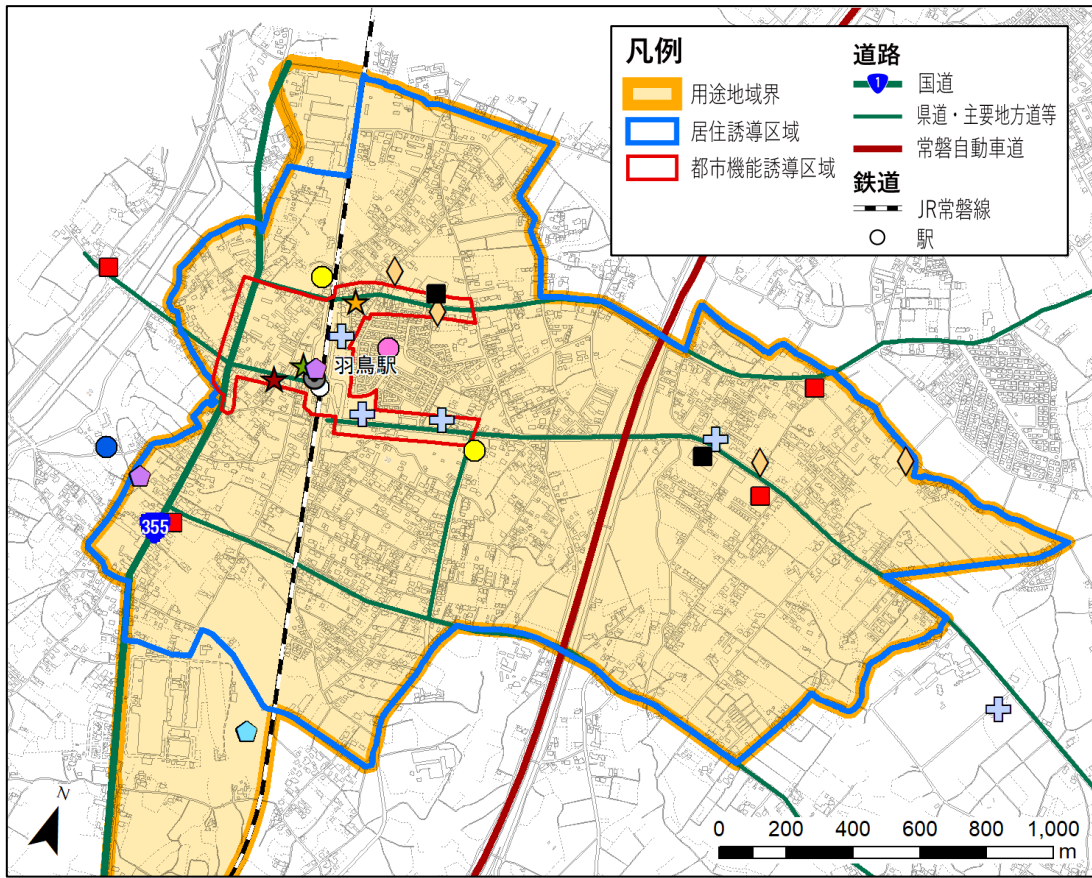
#### 2) 小川中心拠点地区

小川中心拠点地区は、小川市街地の古くからのまちうちを中心とした拠点です。従来からの商店街や商業地を含み、また、新たに大規模な商業施設群などが隣接して立地している状況を踏まえ、今後も賑わいのある商業施設や生活サービス施設などの立地が望まれます。特に、地区内にある小川小学校が統廃合により移転するため、跡地については拠点の中核施設としての新たな活用が望まれます。



(3) 都市機能誘導区域周辺における誘導施設の立地状況

羽鳥市街地周辺と小川市街地周辺における、誘導施設の立地状況は次のとおりです。

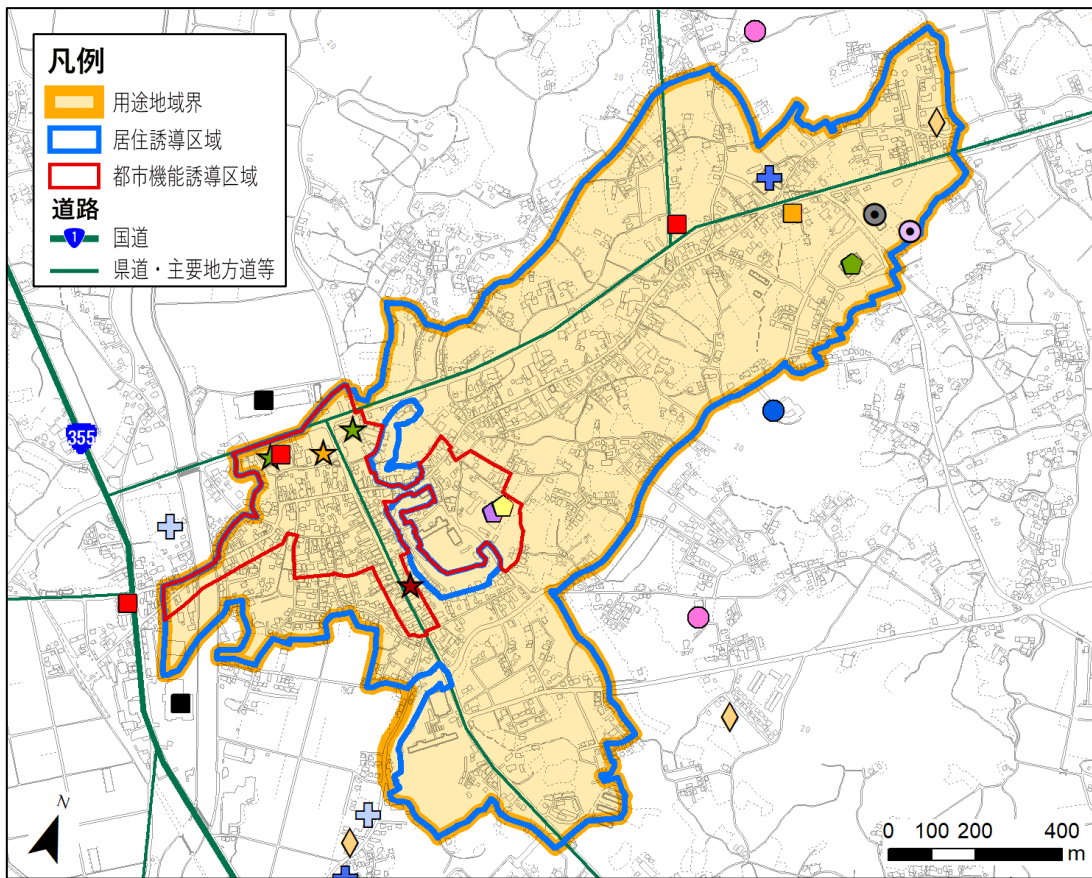


◆表－施設の立地状況（羽鳥市街地）

種類	対象施設	①都市機能誘導区域内	②居住誘導区域内 (都市機能誘導区域外)
医療	⊕ 病院	×	×
	⊕ 診療所	○ (3箇所)	○ (1箇所)
子育て支援	● 幼稚園	×	×
	● 保育所	×	○ (1箇所)
	● 認定こども園	×	○ (2箇所)
介護福祉	◆ 地域包括支援センター	×	×
	◇ 高齢者通所系福祉施設	○ (1箇所)	○ (3箇所)
商業	■ コンビニエンスストア	×	○ (3箇所)
	■ スーパーマーケット	×	×
	■ 大規模小売店舗	○ (1箇所)	○ (1箇所)
金融	★ 銀行	○ (1箇所)	×
	★ 信用金庫・信用組合	○ (1箇所)	×
	★ 郵便局	○ (1箇所)	×
行政	◎ 市役所支所・出張所	○ (1箇所)	×
	◎ 保健センター	×	×
交流	◆ 文化ホール	×	×
	◆ 図書館	×	×
	◆ 公民館・史料館等	○ (1箇所)	○ (1箇所)
	◆ スポーツ・運動施設	×	×
	◆ その他交流施設	×	×

■ : 都市機能誘導区域内に施設有

■ : 居住誘導区域内（都市機能誘導区域外）に施設有



◆表－施設の立地状況（小川市街地）

種類	対象施設	①都市機能誘導区域内	②居住誘導区域内 (都市機能誘導区域外)
医 療	⊕ 病院	×	○ (1箇所)
	⊕ 診療所	×	×
子育て支援	● 幼稚園	×	×
	● 保育所	×	×
	● 認定こども園	×	×
介護福祉	◆ 地域包括支援センター	×	×
	◇ 高齢者通所系福祉施設	×	○ (1箇所)
商 業	■ コンビニエンスストア	○ (1箇所)	○ (1箇所)
	■ スーパーマーケット	×	○ (1箇所)
	■ 大規模小売店舗	×	×
金 融	★ 銀行	○ (1箇所)	×
	★ 信用金庫・信用組合	○ (2箇所)	×
	★ 郵便局	○ (1箇所)	×
行 政	◎ 市役所支所・出張所	×	○ (1箇所)
	◎ 保健センター	×	○ (1箇所)
交 流	◆ 文化ホール	×	○ (1箇所)
	◇ 図書館	○ (1箇所)	×
	◇ 公民館・史料館等	○ (1箇所)	×
	◇ スポーツ・運動施設	×	×
	◇ その他交流施設	×	×

■：都市機能誘導区域内に施設有

■：居住誘導区域内（都市機能誘導区域外）に施設有

(4) 誘導施設の設定

各拠点地区の特徴を踏まえ、施設の誘導に関する考え方を次の通り整理しました。

◆表－誘導施設の設定方針

種類	対象施設	設定の方針
		羽鳥中心拠点地区・小川中心拠点地区
医療	病院	通院等の便が良い場所が適していると考えられるため、誘導施設に設定し、都市機能誘導区域への立地を図ります。
	診療所	日常生活圏に必要な機能と考えられるため、都市機能誘導区域に限らず、居住誘導区域や、地域拠点への誘導を図ります。
子育て支援	幼稚園 保育所 認定こども園	子育て世代の暮らしやすさ、働きやすさにつながる施設であり、比較的居住地や職場に近い場所が適していると考えられるため、都市機能誘導区域に限らず、市全域に適切に配置します。
介護福祉	地域包括支援センター	高齢者の暮らしを地域でサポートする窓口となるため、誘導施設に設定し、都市機能誘導区域への立地を図ります。
	高齢者通所系福祉施設	通所の便が良い場所が適していると考えられるため、誘導施設に設定し、都市機能誘導区域への立地を図ります。
商業	コンビニエンスストア	分散して立地することで利便性が高まるため、都市機能誘導区域に限らず、市全域に適切に配置します。
	スーパーマーケット 大規模小売店舗	拠点地区の賑わいを創出し、生活利便性を高めるため、店舗面積が1,000㎡を超える店舗を誘導施設に設定します。
金融	銀行 信用金庫・信用組合	商業機能等の利便性を高めるため、誘導施設に設定します。
	郵便局	生活利便のため、都市機能誘導区域に限らず、居住誘導区域や、地域拠点への誘導を図ります。
行政	市役所支所・出張所	羽鳥ふれあいセンターの機能見直しなども考えられるため、誘導施設に設定します。(羽鳥中心拠点地区)
	保健センター	保健活動の拠点となる施設のため、誘導施設に設定し、都市機能誘導区域への立地を図ります。
交流	文化ホール	「小美玉市まるごと文化ホール計画」により、都市機能誘導区域に限らず市民が身近に文化に触れられるまちを目指しているため、都市機能誘導区域に限らず、市全域に適切に配置します。
	図書館	拠点地区の賑わいを創出し、市民同士の交流を育むため、誘導施設に設定し、都市機能誘導区域への立地を図ります。
	公民館・史料館等	ある程度分散して立地することが望ましいため、都市機能誘導区域に限らず、市全域に適切に配置します。
	スポーツ・運動施設	ある程度分散して立地することが望ましいため、都市機能誘導区域に限らず、市全域に適切に配置します。
	その他交流施設	施設の規模や種類に応じ適正な配置を勘案し、都市機能誘導区域に限らず、市全域に適切に配置します。

設定の方針に従い、羽鳥中心拠点地区と小川中心拠点地区の誘導施設を次の通り設定し、都市機能誘導区域内への立地誘導と施設の維持を図ります。

◆表－誘導施設一覧

種類	誘導施設		定義・根拠法等
	羽鳥中心拠点地区	小川中心拠点地区	
医療	<input type="checkbox"/> 病院 <input checked="" type="checkbox"/> 診療所（居住誘導区域、地域拠点への立地も可）	<input type="checkbox"/> 病院 <input type="checkbox"/> 診療所（居住誘導区域、地域拠点への立地も可）	病院： ・医療法第1条の5第1項に規定する医療施設（20人以上の患者を入院させるための施設を有するもの） 診療所： ・医療法第1条の5第2項に規定する医療施設（19人以下の患者を入院させるための施設を有するもの）
介護福祉	<input type="checkbox"/> 地域包括支援センター <input checked="" type="checkbox"/> 高齢者通所系福祉施設	<input type="checkbox"/> 地域包括支援センター <input type="checkbox"/> 高齢者通所系福祉施設	地域包括支援センター： ・介護保険法 第115条の46第1項に定める保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とする施設 高齢者通所系福祉施設： ・老人福祉法第20条2の2に規定する老人デイサービスセンター ・同法第20条の7に規定する老人福祉センター ・介護保険法 第8条第7項に定める通所介護を提供する施設 ・同法第8条第8項に定める通所リハビリテーションを提供する施設 ・同法第8条第17項に定める通所介護を提供する施設 ・同法第8条第18項に定める認知症対応型通所介護を提供する施設 ・同法第8条第19項に定める小規模多機能型居宅介護を提供する施設
商業	<input type="checkbox"/> スーパーマーケット <input checked="" type="checkbox"/> 大規模小売店舗	<input type="checkbox"/> スーパーマーケット <input type="checkbox"/> 大規模小売店舗	スーパーマーケット、大規模小売店舗： ・店舗面積が1,000㎡を超える店舗
金融	<input checked="" type="checkbox"/> 銀行 <input checked="" type="checkbox"/> 信用金庫・信用組合 <input checked="" type="checkbox"/> 郵便局（居住誘導区域、地域拠点への立地も可）	<input checked="" type="checkbox"/> 銀行 <input checked="" type="checkbox"/> 信用金庫・信用組合 <input checked="" type="checkbox"/> 郵便局（居住誘導区域、地域拠点への立地も可）	銀行： ・銀行法第2条第1項に定める銀行 信用金庫： ・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信用金庫連合会 信用組合： ・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 郵便局： ・日本郵便株式会社法第2条第4項に定める郵便局
行政	<input checked="" type="checkbox"/> 市役所支所・出張所 <input type="checkbox"/> 保健センター	<input type="checkbox"/> 市役所支所・出張所 <input type="checkbox"/> 保健センター	市役所支所・出張所： ・地方自治法第155条に規定する支所又は出張所 保健センター： ・地域保健法第18条に規定する、住民に対し、健康相談、保健指導及び健康検査その他地域保健に関し必要な事業を行うことを目的とした施設
交流	<input type="checkbox"/> 図書館	<input checked="" type="checkbox"/> 図書館	図書館： ・図書館法第2条に規定する、図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して、一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的とする施設

- ：都市機能誘導区域内に施設有
- ：都市機能誘導区域内に施設無
- ：居住誘導区域内（都市機能誘導区域外）に施設有

## 第6章 居住誘導区域外の考え方について



## 1. 居住誘導区域外の考え方

居住誘導区域については、区域外から居住誘導区域内への移転を強制するものではなく、持続可能な市の活性化のためには、本市の人口の大部分が居住している用途地域外におけるコミュニティの維持も欠かせません。

そのため、次項以降に示す「地域拠点」及び「公共交通に関する方針」を定め、居住誘導区域、都市機能誘導区域とのネットワークを強化し快適に暮らし続けられる都市の実現を目指します。

## 2. 地域拠点について

居住誘導区域外の地域の拠点となるエリアについて、都市機能の集積状況や公共交通アクセスの利便性等を勘案し、地域の暮らしに身近な拠点として位置づけられる区域を「地域拠点」として設定します。

地域拠点においては、必要な生活サービスが確保できる住環境の形成や、公共施設等を活用した交流の場づくり、都市機能誘導区域と地域拠点を結ぶ交通手段のさらなる検討等を進め、安全・安心に暮らし続けられる地域の維持を目指します。

### (1) 地域拠点の設定条件

地域拠点は、以下の条件をいずれも満たすエリアを設定します。

#### ① 生活サービスに係る都市施設が立地している地域

- ・生活サービスに係る、医療、子育て支援、介護福祉、商業、金融、行政、交流施設の7種類の施設の徒歩圏が4種類以上重なる地域

#### ② 将来の人口密度が見込まれる地域

- ・用途地域外においても比較的人口密度の高い地域への居住誘導を図るため、人口密度が10人/ha以上の区域
- ※居住誘導区域は20人/ha以上を基本に区域を設定

#### ③ 交通利便性が高い地域

- ・地域の公共交通の起点となる、バス停周辺（徒歩圏：300m）

#### ④ 都市基盤が整備済み、または計画されている地域

- ・公共下水道等の都市基盤が既に整備されている、または、計画されている地域

#### ⑤ ①～④の条件を満たす地域の小学校の最寄りの交差点から、半径約400mの範囲

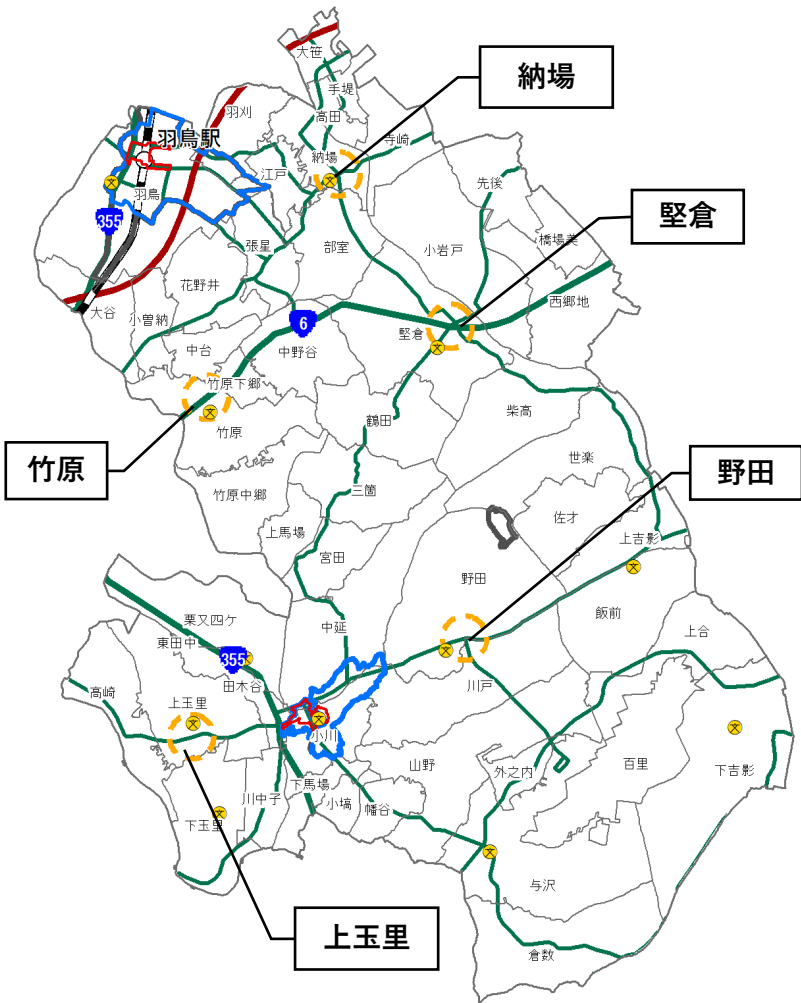
- ・地域拠点内を端から端まで歩ける距離とするため、一般的な徒歩圏である800mの半分の400mを半径とする。



(2) 地域拠点

設定条件を勘案して得られた地域を基に、居住誘導区域外における、地域の拠点となるエリアとして、以下の5つの地区（納場、堅倉、竹原、上玉里、野田）を設定します。

地域拠点



設定条件

- ①生活サービスに係る都市施設が立地している地域
- ②将来の人口密度が見込まれる地域
- ③交通利便性が高い地域
- ④都市基盤が整備済み、または計画されている地域
- ⑤①～④の条件を満たす地域の小学校の最寄りの交差点から、半径約400mの範囲

凡例

- 地区界
- 用途地域界
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 地域拠点
- ⊗ 小学校
- 道路**
- 国道
- 県道・主要地方道等
- 常磐自動車道
- 鉄道**
- JR常磐線
- 駅

### 3. 公共交通に関する方針

#### (1) 公共交通ネットワークに関する課題

本市の公共交通ネットワークの人口カバー率は約7割と高い状態にあります。

さらに、JR常磐線羽鳥駅は東京に直接アクセスできること、小川駅と石岡駅を結ぶBRTによる安定したバス運行が実施されていることなどを踏まえると、本市の公共交通の利便性は比較的高いと言えます。

一方で、現在は民間バスやコミュニティバスの運行本数を十分に確保できない箇所があることや、市民の自家用車への依存度も高いことなどから、公共交通ネットワークを利用した拠点間での移動が容易ではない状況もあります。

そのため、市民が快適に暮らし続けられる都市とするために、市民、事業者、行政が一体となって公共交通ネットワークの強化による利便性向上を図ることが必要です。

#### (2) 公共交通ネットワークの方針

公共交通ネットワークの骨格である「軸（公共交通機関、道路など）」と「点（拠点となる場所、施設、駅・バス停など）」、そしてこれらを利用、運行する「人（市民、事業者、行政）」が以下の方針に従い、一体となって機能の維持・充実化を目指します。

#### ◆ 軸、点、人によるネットワーク強化のイメージ

##### 方針①軸の強化

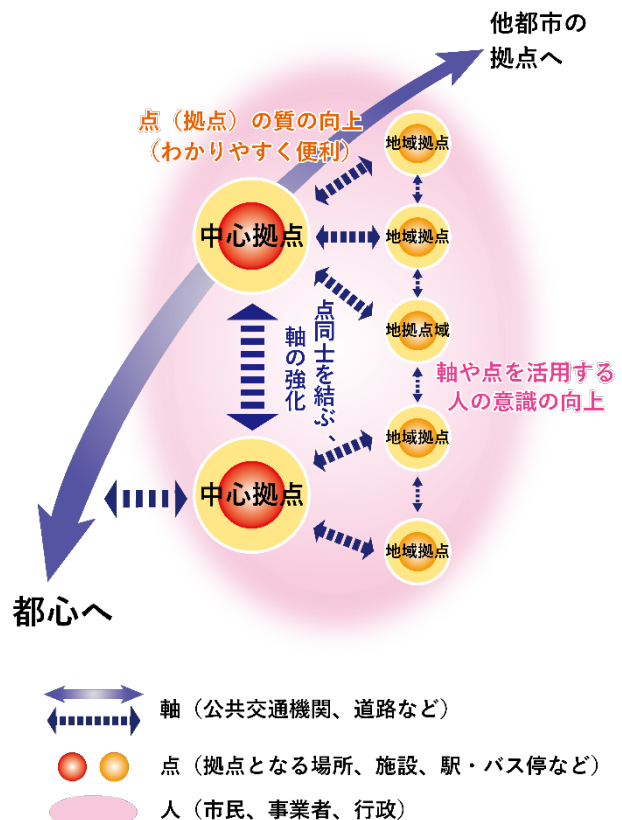
中心拠点や地域拠点間を多様な手段で移動できるネットワークを構築します。

##### 方針②点の強化

公共交通ネットワーク利用促進に向け、交通結節点での利便性向上を目指します。

##### 方針③人の強化

自家用車に頼らずに、健康的な暮らしをおくることができるよう利用者の意識を高めます。



## 第7章 居住及び都市機能誘導方策等

## 1. 誘導方策等の考え方

「第3章 立地の適正化に関する基本的な方針」でも示したように、今後も続くことが予想される人口減少や少子・高齢社会へ対応した“生き残れるまち”だけでなく、“磨き続け、輝き続けるまち”にするために、効果的な居住及び都市機能誘導方策等を行います。

### 【課題解決のための対応策】《要約》

#### ○利便施設と生活拠点の配置

- ・利便性が高い羽鳥市街地、小川市街地に、市民生活に必要な施設の集約化を図る。
- ・市民の移動手段を自動車から公共交通や自転車、徒歩等へ転換する。
- ・都市インフラの適切な維持補修及び機能強化と共に効率的なサービス提供に努めるなど、行政の効率化を図る。
- ・公共施設等総合管理計画に基づく再編や再配置を行う。
- ・既に一定の利便性が確保されている地域へ都市機能を集約する。
- ・地域と都市機能集約地を結ぶ交通利便性の向上を図る。
- ・地域経済・民間市場を活性化し、雇用の場の確保に努める。

#### ○居住地の配置

- ・災害に強い都市基盤の整備と安全に暮らすことができる居住地への集約化を図る。
- ・既存の住宅団地等の魅力化や住み替え支援を進める。

#### ○ライフステージに適したネットワークの配置

- ・日常的に通える初期医療圏の充実と、2次医療圏への交通ネットワークを確立する。
- ・徒歩圏外への交通システムの充実による各施設への利便性向上を図る。

このため、まとまった住宅地開発等や、都市機能誘導施設の都市機能誘導区域外への立地については、事前に届出してもらい、必要に応じて調整などを行います。

## 2. 居住誘導区域において講ずる施策

### (1) 居住誘導区域に居住を誘導するために市が講ずる施策

まちづくりの目標を実現するため、長期的な視点も含めて次のような施策を検討していきます。

施策	取り組み例	実施エリア
移住定住の促進	・住宅取得の支援 ・民間事業者との連携による住宅供給	羽鳥、小川
多世代が暮らしやすいまちづくり	・高齢者住宅や子育て世代を応援する住宅の整備	
既存ストックの有効活用	・空き家・空き地・低未利用地の活用 ・民間・団体等との情報共有（連携）	

## 3. 都市機能誘導区域において講ずる施策等

### (1) 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するための国による主な支援策

都市機能誘導区域内における誘導施設の整備等に対して、国による以下の制度があります。

なお以下は、「コンパクトシティの形成に関連する支援施策集」（国土交通省）の中から、立地適正化計画に関連が強いものについて記載しています。

#### ■税制措置

名称	制度等の概要	税制措置	対象者
誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した公共施設等に係る課税の特例	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おいて、誘導施設の整備に併せて整備した公共施設・都市利便施設に係る課税の特例措置	固定資産税	民間事業者
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課税の特例措置	所得税、法人税	資産譲渡者
誘導施設の整備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（民間誘導施設等整備事業計画）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課税の特例措置（特定民間再開発事業及び特定の民間再開発事業）	所得税、法人税	資産譲渡者
都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例	立地適正化計画に係る取組に参画する都市再生推進法人に対して土地等を提供した場合の課税の特例措置	所得税、法人税	資産譲渡者

出典：コンパクトシティの形成に関連する支援施策集（国土交通省）より抜粋し作成  
※上記支援策は平成30年度時点のもののため、今後内容に変更等がある場合があります。

■予算措置

事業名	事業概要	補助率		対象者
都市機能立地支援事業	人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能（医療・福祉等）を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。	直接	1/2等	民間事業者等
都市再構築戦略事業	人口減少・高齢社会に対応した持続可能な都市構造への再構築を図るため、公的不動産の有効活用等により都市機能（医療・福祉等）を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進する。	直接 (間接)	1/2等 (1/3等)	民間事業者等
優良建築物等整備事業 (都市再構築型)	市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業に対する支援を行う。 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴い、支援対象区域に都市機能誘導区域において一定の要件を満たす区域を追加する。また、都市機能誘導区域において一定の要件を満たす事業について、交付対象事業費の嵩上げ等の支援を行う。	直接 (間接)	1/2 (1/3)	民間事業者等

出典：コンパクトシティの形成に関連する支援施策集（国土交通省）より抜粋し作成  
 ※上記支援策は平成30年度時点のもののため、今後内容に変更等がある場合があります。

(2) 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するために市が講ずる施策

まちづくりの目標を実現するため、長期的な視点も含めて次のような施策を検討していきます。

施策	取り組み例	実施エリア
<b>【目標1】地域コミュニティや暮らしの維持・充実</b>		
都市計画制度の活用	・用途地域の見直し等	羽鳥、小川
公的不動産の有効活用	・民間活力導入含む都市施設の整備	羽鳥、小川
都市機能の充実	・都市機能の適正配置	羽鳥、小川
<b>【目標2】地域のにぎわいと交流を支える拠点性の向上</b>		
商業地におけるにぎわいの創出	・起業・新規出店者への支援	羽鳥、小川
歴史的街並みの維持と商店街の活性化	・観光資源となりうる街並みの保全・活用 ・空き店舗への出店者への支援	小川
<b>【目標3】地域と拠点、ヒトとコトをつなぐネットワークの構築</b>		
交通結節点の利便性向上	・駅前広場等の整備	羽鳥
	・乗り継ぎ利便性の向上	羽鳥、小川
	・パークアンドライド化	小川
安全・安心な道路の整備 維持管理	・都市計画道路の整備	羽鳥
	・狭隘道路の改善	小川
	・歩道のバリアフリー・ユニバーサルデザイン化	羽鳥、小川



## 4. 居住誘導及び都市機能誘導区域外等において講ずる施策等

### (1) 立地適正化区域内で活用可能な主な支援策

誘導区域内外に関わらず、立地適正化計画区域内では、国による以下の制度があります。

事業名	事業概要	補助率		対象者
空き家再生等推進事業	老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。 (除却事業タイプ：居住誘導区域外) (活用事業タイプ：居住誘導区域内)	直接 (間接)	除却タイプ 1/2 (1/2)	民間事業者等
	活用タイプ 1/2 (1/3)			

出典：コンパクトシティの形成に関連する支援施策集（国土交通省）より抜粋し作成  
※上記支援策は平成30年度時点のもののため、今後内容に変更等がある場合があります。

### (2) 居住誘導及び都市機能誘導区域外への適正な都市機能の配置を維持するために市が講ずる施策

人口の大部分が居住している用途地域外におけるコミュニティの維持のため、居住誘導及び都市機能誘導区域外においても施策などを明確に示しておく必要があります。

まちづくりの目標を実現するため、長期的な視点も含めて次のような施策を検討していきます。

施策	取り組み例	実施エリア
<b>【目標1】地域コミュニティや暮らしの維持・充実</b>		
既存ストックの有効活用	空き家・空き地・低未利用地の活用	市全体
公的不動産の有効活用	民間活力導入含む都市施設の整備・運営等	市全体
地域コミュニティ活動の維持・発展	交流施設を中心としたコミュニティ活動の支援	地域拠点
<b>【目標2】地域のにぎわいと交流を支える拠点性の向上</b>		
地域コミュニティ活動の維持・発展（再掲）	コミュニティの拠点となる施設の維持管理等	地域拠点
商業地におけるにぎわいの創出	安心できる商業環境の整備、起業・新規出店者への支援	市全体
<b>【目標3】地域と拠点、ヒトとコトをつなぐネットワークの構築</b>		
公共交通機関のサービス水準の向上	路線バス及びコミュニティバスのニーズの把握・再編、各種公共交通の連携強化	地域拠点

## 5. 届出について

### (1) 居住誘導区域外における事前届出＜都市再生特別措置法 第88条 第1項＞

#### 1) 届出の対象になる行為

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するために、居住誘導区域外で行われる以下に示す一定規模以上の開発行為または建築等の行為を行おうとする場合には、着手する30日前までに市長への届出が必要です。

届出された居住誘導区域外での開発行為及び建築等行為が、居住誘導区域内の住宅等の立地誘導を図るうえで支障があると認められるときは、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことがあります。

#### 届出が必要な開発行為、建築等行為

##### 1. 開発行為

- A. 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

〔例〕3戸以上の開発行為



届出必要

- B. 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㎡以上のもの

〔例〕1,300㎡に1戸の開発行為



届出必要

〔例〕800㎡に2戸の開発行為



届出不要

##### 2. 建築等行為

- C. 3戸以上の住宅を新築しようとする場合  
D. 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

〔例〕3戸以上の新築



届出必要

〔例〕1戸の新築



届出不要

2) 届出の対象とならない軽易な行為

以下の行為については、届け出の必要はありません。

- ① 住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ② ①の住宅等の新築
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して①の住宅等とする行為
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

(2) 都市機能誘導区域外における事前届出<都市再生特別措置法 第108条の1 第1項>

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するために、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為または建築等の行為を行おうとする場合には、着手する30日前までに市長への届出が必要です。

届出された都市機能誘導区域外での開発が、都市機能誘導区域内の誘導施設の立地誘導を図るうえで支障があると認められるときは、協議・調整のうえ、勧告等の必要な措置を行うことがあります。

届出が必要な開発行為、建築等行為

1. 開発行為

- ・ 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

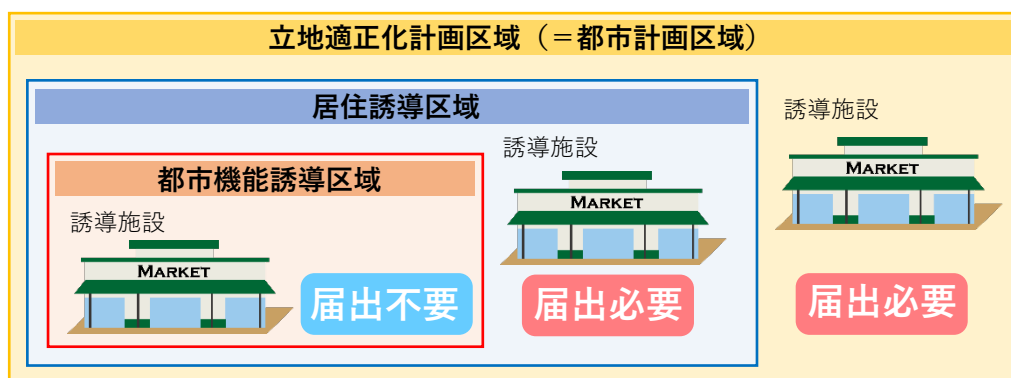
2. 建築等行為

- ・ 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て誘導施設を有する建築物とする場合

3. 届出の対象となる誘導施設

- ・ 病院、診療所
- ・ 銀行、信用金庫・信用組合、(郵便局)
- ・ 地域包括支援センター、高齢者通所系福祉施設
- ・ 市役所支所・出張所、保健センター
- ・ 店舗面積が1,000㎡を超える店舗
- ・ 図書館

◆ 図 - 届出が必要な開発行為、建築等行為 例) 店舗面積が1,000㎡を超える店舗の場合



(3) 都市機能誘導区域内における事前届出<都市再生特別措置法 第108条の2 第1項>

都市機能誘導区域内の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合には、その30日前までに届出が必要です。



## 第 8 章 施策評価方法等



# 1. 目標指標

本計画におけるまちづくりの理念を実現するため、まちづくりの目標で掲げた「コミュニティ」、「場所づくり」、「ネットワークづくり」のそれぞれに関する指標を設定します。

## (1) 『コミュニティ』に関する指標

地域コミュニティや暮らしの維持・充実を図るための指標として、目標値を以下のように設定します。

評価指標	基準値 【平成 27 年 (2015)】	目標値 【令和 22 年 (2040)】	備考
居住誘導区域内人口密度	18 人/ha	20 人/ha	※

※区域内人口密度については、“人口情報メッシュ配分プログラム（国土交通省国土技術政策総合研究所作成）”による居住地メッシュ単位の区域内の推計人口値を、区域面積で按分して求めた数値

## (2) 『場所づくり』に関する指標

地域のにぎわいと交流を支える拠点性の向上を図るための指標として、目標値を以下のように設定します。

評価指標	基準値 【平成 30 年 (2018)】	目標値 【令和 20 年 (2038)】	備考
都市機能誘導区域内の 誘導施設数	17 箇所	19 箇所	各区域に 1 施設ずつ追加

## (3) 『ネットワークづくり』に関する指標

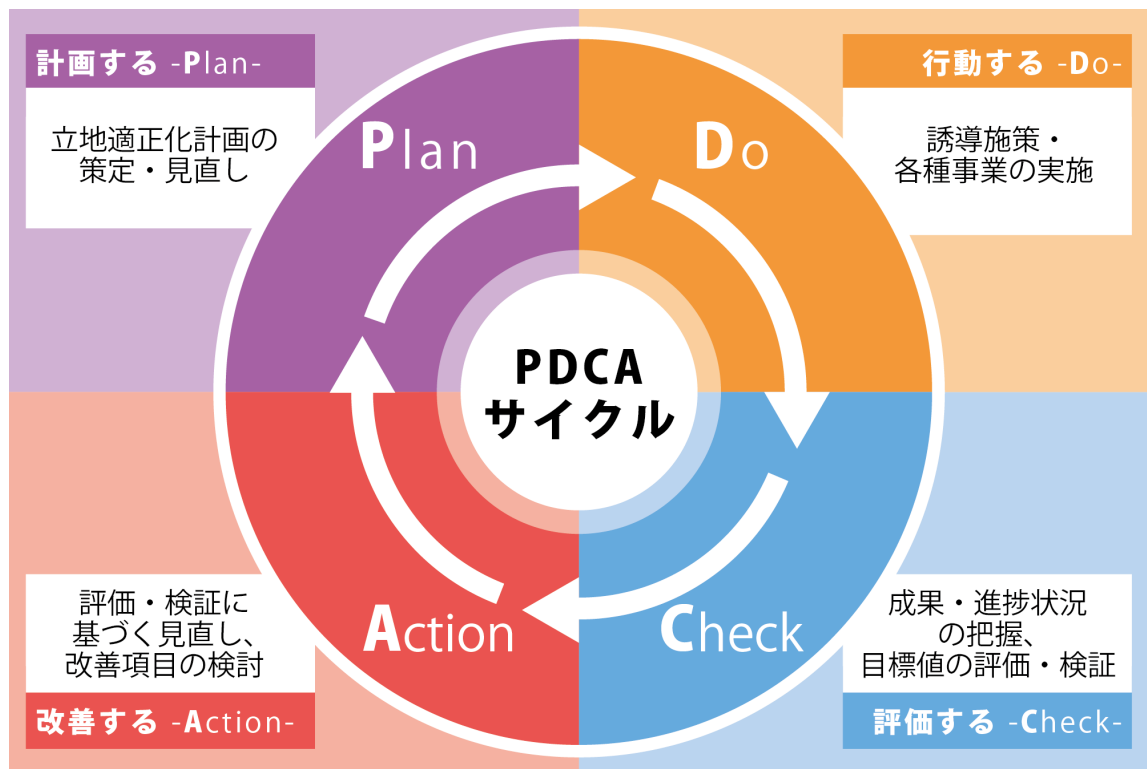
各拠点間や、ヒトとコトをつなぐネットワークの構築を図るための指標として、目標値を以下のように設定します。

評価指標	基準値 【平成 29 年 (2017)】	目標値 【令和 20 年 (2038)】	備考
コミュニティバスの 利用者数	74 人/日	100 人/日	公共交通ネットワーク 検証調査 評価基準値※

※市内循環バス利用者数 22,034 人/年、運行日数 296 日、日当り 74.4 人

## 2. 目標の管理

本計画は、平成31年度（2019）～令和20年度（2038）を計画期間とした長期的な計画のため、計画期間中に社会経済状況の変化や、都市が抱える課題の変化により、計画内容が実態と乖離していくことも予想されます。そのため、概ね5年ごとにその進捗状況を調査し、分析や評価を行い、上位・関連計画との整合を図りながら必要に応じて立地適正化計画の見直し等を行うものとしします。



---

小美玉市 都市建設部 都市整備課

---

〒319-0192 茨城県小美玉市堅倉 835  
TEL: 0299-48-1111(代) FAX: 0299-48-1199  
ホームページ: <https://www.city.omitama.lg.jp>

---