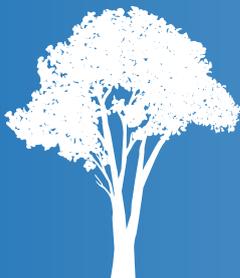




茨城町立地適正化計画 **【概要版】**



～集約と連携によるまちづくり～

令和4年3月
茨 城 町

1 立地適正化計画策定の目的

- 茨城県では、人口減少や少子高齢化による生活サービス（商業や公共交通等）の維持が課題となっています。そのため、都市の維持・存続を図るため、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方に基づいた立地適正化計画の策定が必要となっています。
- 茨城県は、町域全体に占める市街化区域の割合が小さく、広く分散して居住がみられます。今後の人口減少等に対応し、持続可能な都市を形成するためには、町内に広く分散している居住や各種都市機能を集約していく必要があります。

2 立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、全国的に進む人口減少や少子高齢化の進行を背景として、今後も安心して快適な生活環境の維持、財政面における持続可能な都市経営などを可能とするために創設された国の制度です。
- 行政・住民・民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりを促進するため、居住機能(住宅など)や都市機能(医療・福祉・商業など)の立地を促進し、公共交通の充実を図ります。

【コンパクトシティによる効果の例】

- ◇医療・福祉・商業施設や住居等がまとまって立地することにより、住民の利便性が向上するほか、事業者にとっても一定の利用者や需要が確保でき、市街地の活性化が期待されます。
- ◇施設や住居が集積することで、持続可能な公共交通の実現により、交通利便性の向上が期待されます。

【法律で定められた立地適正化計画の対象範囲】

立地適正化計画の対象範囲は、法律によって『**都市計画区域内**』と定められています。従って茨城県では『**町全域**』が対象となります。

立地適正化計画では以下の区域を定めます。

◆居住誘導区域（必須）

市街化区域内を基本として、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

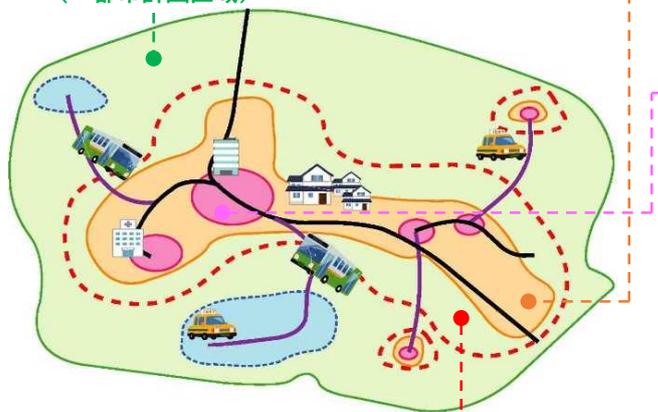
◆都市機能誘導区域（必須）

居住誘導区域内を基本として、医療・福祉・商業等の都市機能を拠点エリアに誘導・集約することにより、生活サービスの効率的な誘導を図る区域です。

◆誘導施設（必須）

都市機能誘導区域内に立地すべきである都市機能を増進する施設を定めます。
(例) 病院、商業施設など

立地適正化計画区域
(=都市計画区域)



区域のイメージ図

市街化区域

～「集約」に関するよくある疑問～



Q. 一極集中するの？

NO!

A. 中心的な拠点だけでなく、役場周辺などの生活拠点を含めた、**多極ネットワーク型**のコンパクト化を目指します。



Q. 全ての人口を集約するの？

NO!

A. **すべての人口の集約をはかるものではありません**。例えば農業等の従事者が農村部に混在することは当然です。
〔集約で一定エリアの人口密度維持を目指します。〕



Q. 強制的に集約するの？

NO!

A. インセンティブを講じ、**時間をかけながら緩やかに**居住の集約化を推進します。

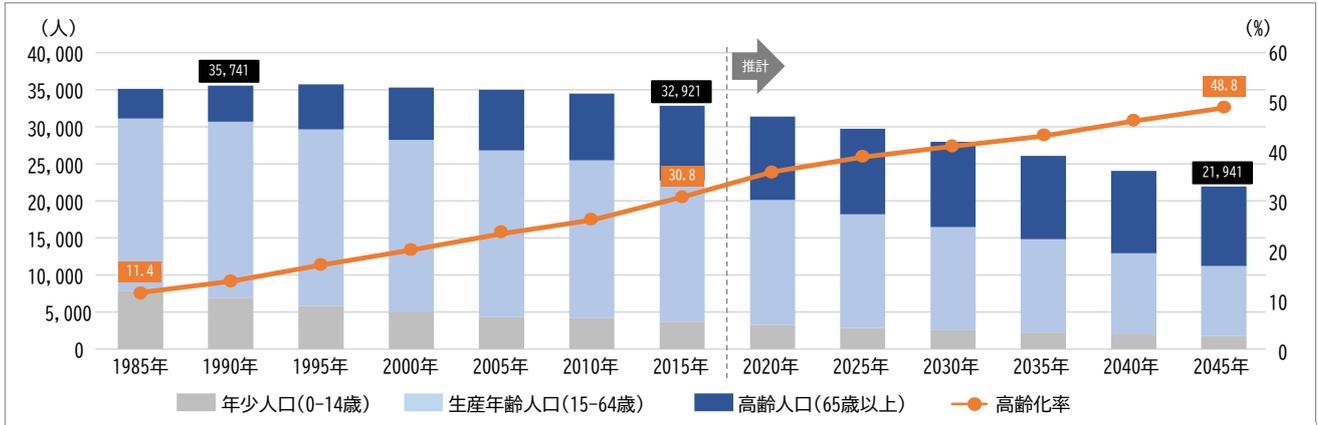
3 人口推移

- 本町では1995年をピークに人口減少が続いています。
- 2045年には1995年の約61%にまで人口が減少すると予測されます。
- 2045年には2015年に30.8%であった高齢化率が48.8%にまで上昇すると予測されます。

人口減少

少子高齢化

【茨城町の人口と高齢化率の推移】

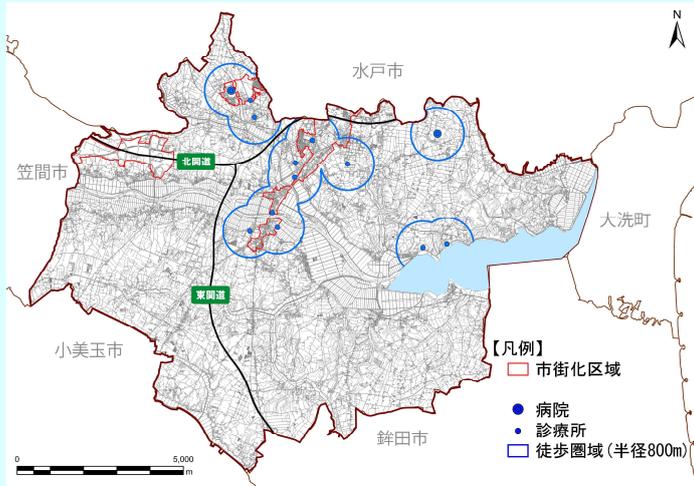


※出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（将来人口推計）を基に作成

4 生活利便施設

医療施設

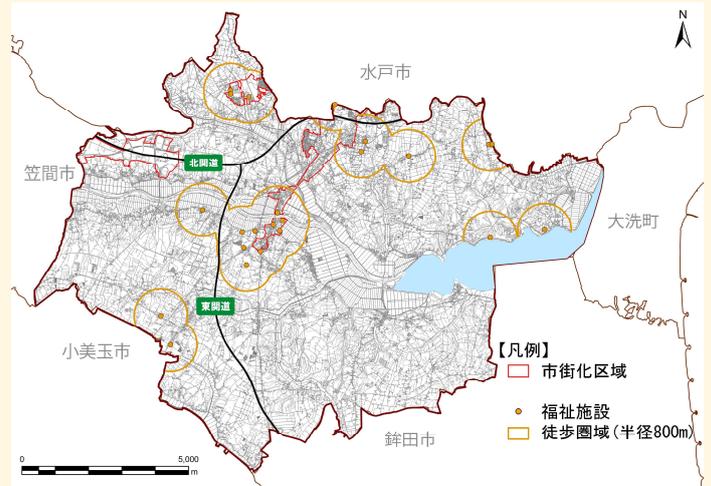
- 医療施設は町の北部に偏在し、南部は立地が乏しい状況です。



※医療施設は、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの

福祉施設

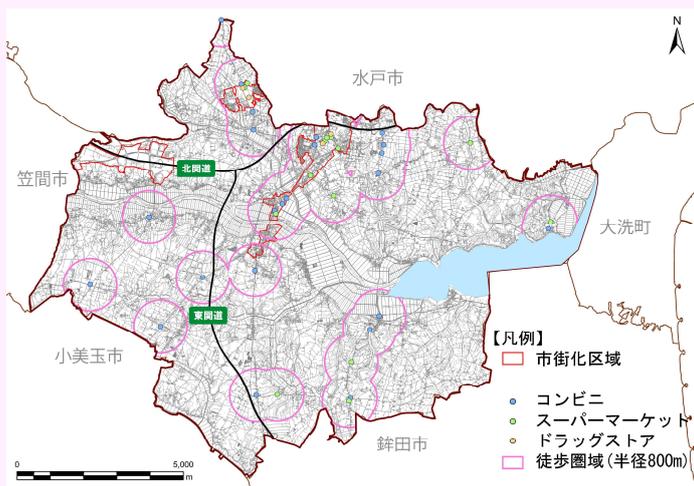
- 福祉施設は分散して広く立地していますが、南東部は立地が乏しい状況です。



※福祉施設は、通所型・訪問型の介護施設

商業施設

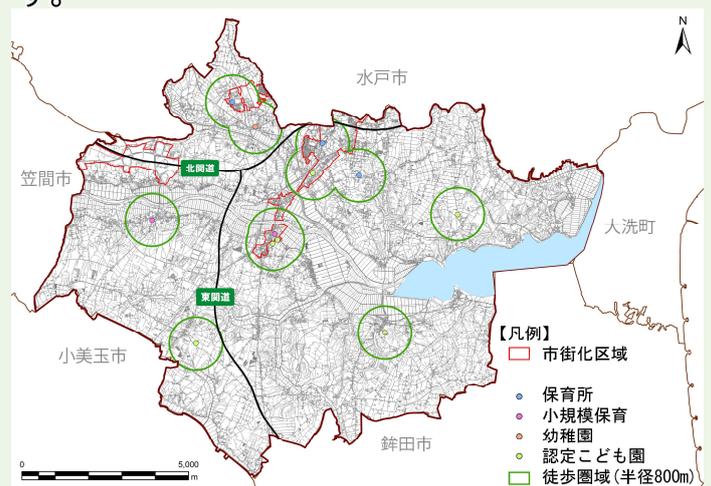
- 商業施設は町全域に分散して広く立地しています。



※商業施設は、コンビニ、スーパーマーケット、ドラッグストア

子育て関連施設

- 子育て関連は町全域に分散して広く立地しています。



※子育て関連施設は、保育所、小規模 保育、幼稚園、認定こども園

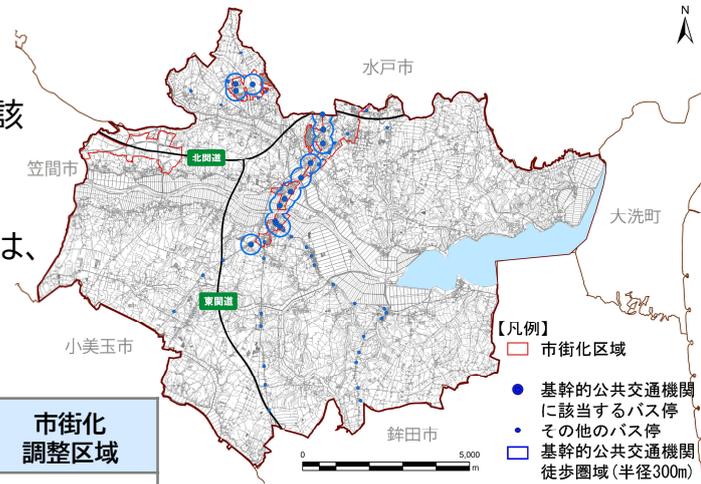
5 公共交通

- 本町には鉄道がなく、公共交通は路線バスのみです。
- 本町内の全バス停58箇所のうち、基幹的公共交通機関に該当する主要なバス停は15か所あり、市街化区域の人口が多い地域を運行しています。
- 基幹的公共交通機関に該当するバス停の徒歩圏域の人口は、町全体で4,112人(総人口の12.5%)に留まっています。

※基幹的公共交通機関は、30本/日以上以上の運行頻度またはピーク時運行数片道3本/時以上のバス停

	町全体	市街化区域	市街化調整区域
総人口(人)	32,921	8,278	24,643
徒歩圏域人口(人)	4,112	2,744	1,368
総人口に占める徒歩圏域人口割合(%)	12.5	33.1	5.6
総バス停数	58	18	40
基幹的公共交通機関に該当するバス停数	15	14	1

出典：平成27年度国勢調査、国土数値情報、関東鉄道株式会社・関鉄グリーンバス株式会社・茨城交通ホームページを基に作成



6 集約と連携の基本方針

◆集約と連携に関する本町の主要課題◆

人口減少への対応

集約型の都市構造への転換

交通手段の確保



方針①：市街地への集約

- 既成市街地を中心に都市機能の立地や集積を図るため「都市拠点」を配置します。
- 「都市拠点」の周辺に住宅の集積を促進する「中心拠点」を配置します。

方針②：市街地(都市拠点・中心拠点)間の連携

- 利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトなまちづくりを推進します。
- 歩行空間や自転車利用環境の整備を図り、自動車に依存し過ぎないまちづくりを推進します。

方針③：郊外部における集落の維持

- 郊外部における生活環境についても維持を図っていきます。

方針④：市街地と郊外部の連携

- 市街地と郊外部を利便性の高い公共交通で結び、郊外部の利便性向上と都市拠点における各種需要の増加を図ります。
- デマンド型乗合タクシーの活用や自転車の利用促進を図るなど、新たな交通手段を拡充し、交通利便性の向上を図ります。

7 目指すべき都市の骨格構造

市街地ゾーン

現在の既成市街地である桜の郷地区、前田・長岡地区、小堤・奥谷・小鶴地区において、都市機能の集積を図る「都市拠点」、居住の集約を図る「中心拠点」を配置します。

郊外ゾーン

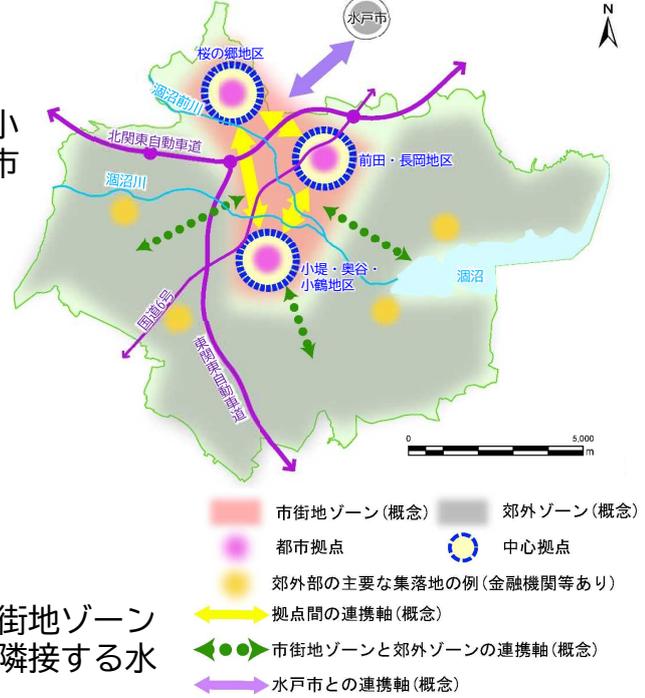
市街地ゾーンを取り囲むように一団の農地や山林が多く、涸沼や河川で分断された農村集落が広がる地域で、良好な集落環境の維持を図ります。

- 拠点地域へのアクセス可能な交通ネットワークの形成
- 良好な集落環境の維持 ●空き地・空き家の活用

連携軸

市街地ゾーンと郊外ゾーン双方の連携を図ることで市街地ゾーンに集積する都市機能の利用促進と需要創出を図るほか、隣接する水戸市の高次な都市機能を活用します。

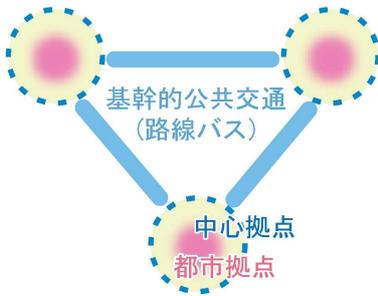
【茨城町が目指す都市構造のイメージ】



8 公共交通による連携方針

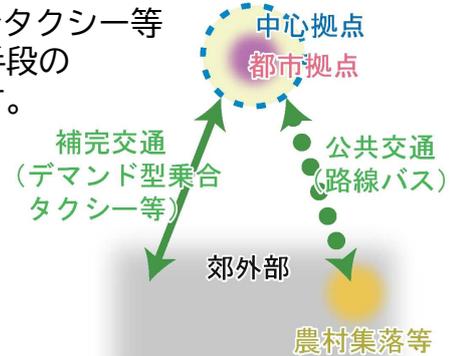
① 拠点間の連絡確保

- 3市街地の各拠点を利便性の高い公共交通(路線バス)で結びます。
- 各拠点の都市機能を相互補完的に利用できるようにします。



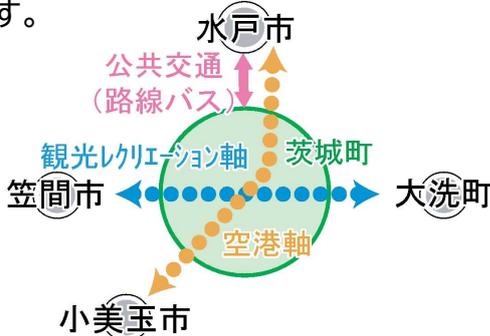
② 郊外部における連絡確保

- 拠点と郊外部を連絡する公共交通(路線バス)を整備します。
- デマンド型乗合タクシー等の新たな交通手段の拡充を図ります。



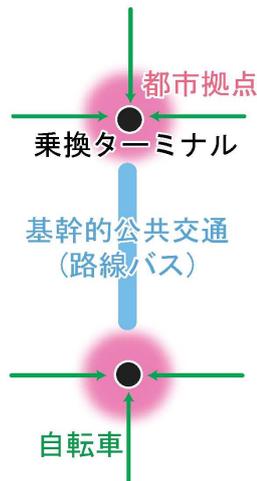
③ 周辺都市との連絡確保

- 高次な都市機能を有する水戸市と公共交通(路線バス)での連携を図ります。
- 笠間市や大洗町の観光客や茨城空港の利用者等に本町にも立ち寄ってもらえるよう軸を強化します。



④ 歩行空間・自転車利用環境の整備

- 広幅員歩道など、安心して歩行できる空間の整備を推進していきます。
- 公共交通の利用と合わせて自転車の利活用を促進し、過度に自動車に依存しないまちづくりを進めます。
- 主要な施設に自転車駐輪場を設け自転車と基幹的公共交通が相互利用しやすいようにします。



9 誘導区域の設定

～居住誘導区域～



STEP0 市街化区域内

STEP1 除外することを検討する区域

視点①：居住不適地

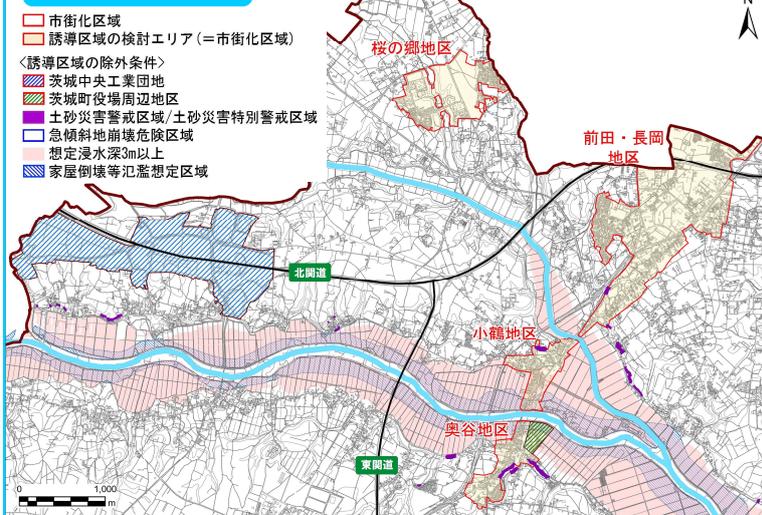
- 茨城中央工業団地
- 茨城町役場周辺地区

地区計画で
居住を制限

視点②：安全が確保しにくい

- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 想定浸水深3m以上
- 家屋倒壊等氾濫想定区域
- 急傾斜地崩壊危険区域

除外条件



STEP2 含めることを検討する区域

視点①：日常利便性が高い

(医療・福祉・商業施設から800m圏域)

視点②：人口集積の可能性が高い

将来*も人口密度40人/ha程度を維持
できる区域 ※2045年

視点③：公共交通が充実している

基幹的公共交通機関であるバス停の
徒歩圏※ ※300m圏域

視点④：都市基盤施設が整っている

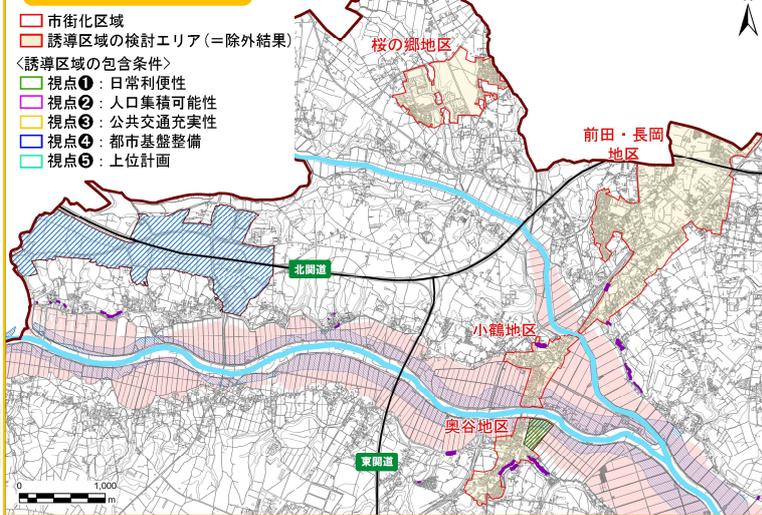
- 市街地開発事業区域等 (10ha以上)
- 公共下水道整備区域
- 前田・長岡地区 地区計画区域

視点①～④のうち2つ以上該当する区域を
原則として含め
その上で、視点5を勘案して
最終的な区域を定めます

視点⑤：上位計画で整備の位置づけがある

- 都市機能の維持や整備の位置づけが
ある区域

包含条件



～都市機能誘導区域～



設定方針 (次の視点を総合的に勘案)

視点①：誘導施設の既存立地状況を勘案する

視点②：住居系の用途地域は極力避ける

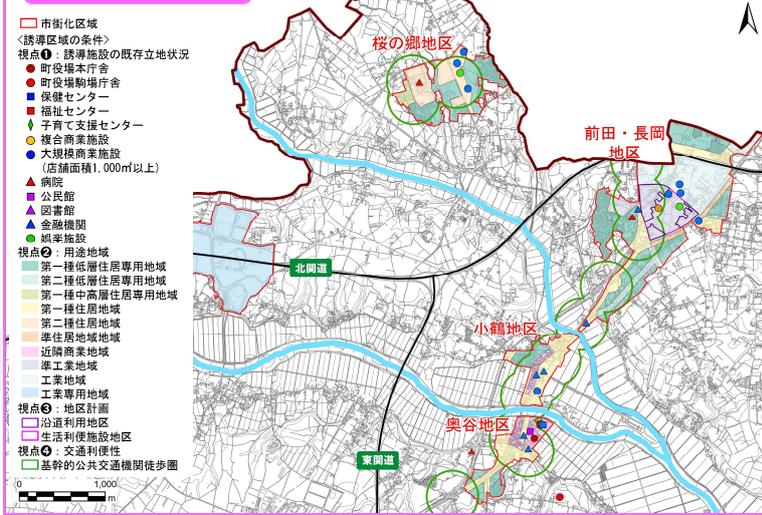
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域

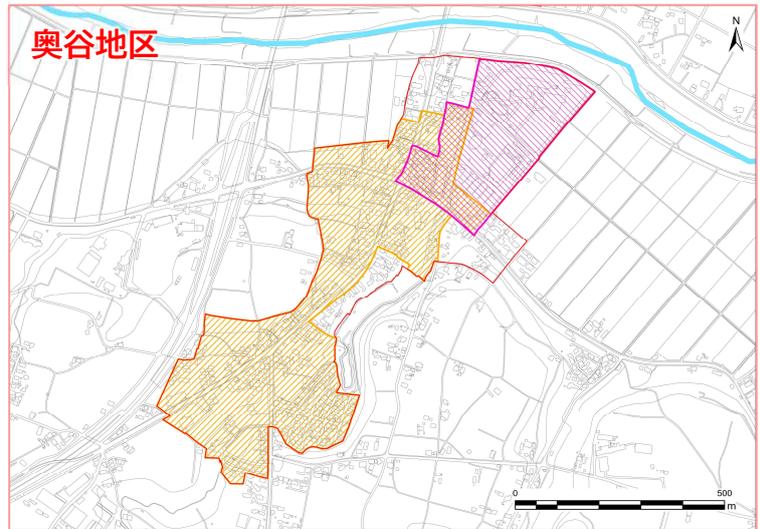
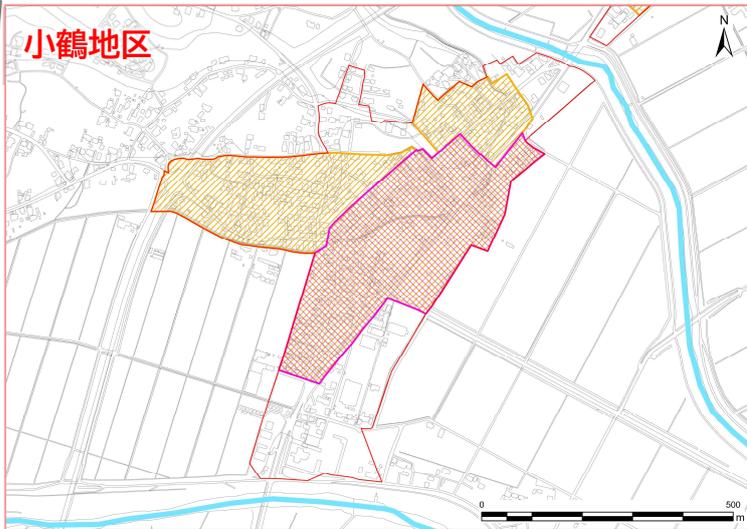
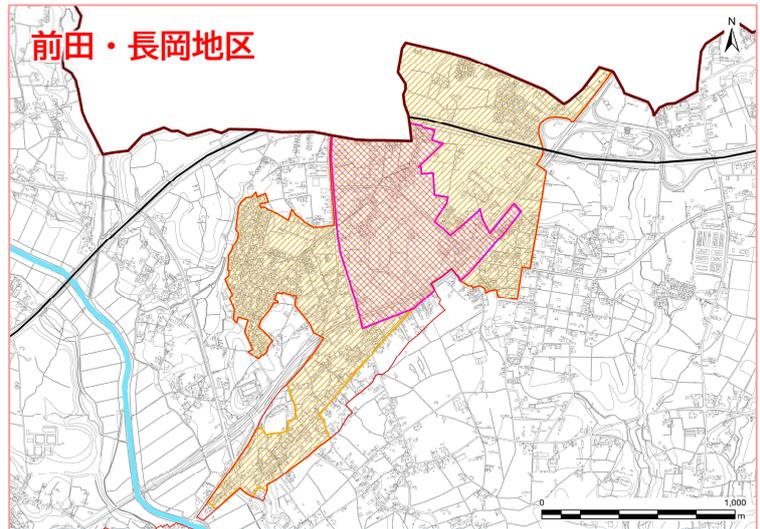
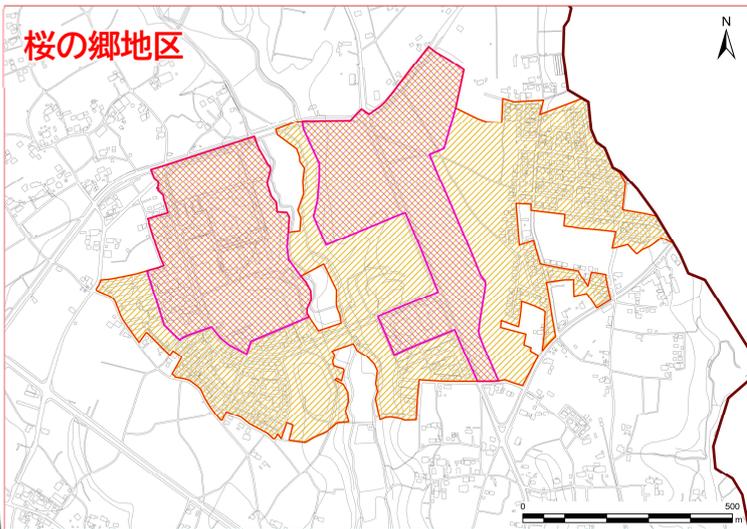
視点③：地区計画の商業系の土地利用方針を勘案する

- 前田・長岡地区計画
- 沿道利用地区
- 生活利便施設地区

視点④：交通利便性に恵まれた場所を勘案する (基幹的公共交通機関であるバス停の徒歩圏※) ※300m圏域

設定条件





区域 \ 地区	桜の郷地区	前田・長岡地区	小鶴地区	奥谷地区
居住誘導区域	66.5 ha	176.1 ha	20.4 ha	24.9 ha
都市機能誘導区域	29.1 ha	53.1 ha	11.0 ha	9.7 ha

10 防災指針

災害リスクの特に高い場所を居住誘導区域に含めないことを基本にしますが、一部の居住誘導区域に災害リスクが残存することから、これらのリスクに対して計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むため、防災指針を定めます。

防災関連施設の整備

- 河川整備
- 堤防の維持管理
- 排水機場の改築・維持管理
- 防災拠点(役場や消防署など)の浸水対策

防災関連施設の整備

- 新たな避難場所の整備・検討
- 高台への避難路の整備・検討
- 避難所への配水管の耐震化・検討



共助による防災体制の構築

- 避難行動要支援者支援制度に基づく避難行動計画の作成・運用
- 自主防災組織の結成に向けた支援
- 自主防災組織の活動支援
- 自主防災組織の活動への参加
- 災害時の各種協定締結事業者との連携

共助による防災体制の構築

- 防災マップや各種ハザードマップ等を活用した災害ハザードの周知と把握
- 不動産事業者との連携による防災情報の周知
- マイ・タイムラインの作成・作成支援及び運用
- 防災無線やSNS、ホームページによる防災情報の提供
- 各種施設での避難マニュアルの作成及び周知・運用
- 届出・勧告による居住誘導区域への立地誘導

1 1 誘導施策

居住誘導区域に住宅を誘導することや、都市機能誘導区域に医療、福祉、商業などの施設を誘導するために、次のような施策に取り組みます。

居住誘導区域に住宅などの立地を促進するために

- 地区計画制度を活用した居住環境の向上
- 道路等の計画的な基盤整備
- 持続可能な地域公共交通網の再編
- 木造住宅耐震診断及び住宅リフォーム支援
- 空き家・空き店舗の利活用
- 定住・移住に関する支援
- 防災対策
- 子育て支援・保育サービスの充実
- 多文化共生の環境づくりなど

都市機能誘導区域に都市機能の立地を促進するために

- 公共施設等の総合的な管理
- 医療機能の維持・向上に向けた支援
- 商業機能の維持・向上に向けた支援
- その他都市機能の維持・向上に向けた支援
- 防災対策
- 持続可能な地域公共交通網の再編
- 自転車利用環境の整備
- デマンド交通による公共交通の補完など

1 2 目標値の設定

- 立地適正化計画の進捗や効果を確認するために、客観的かつ定量的な目標値を設定し、基本的に5年ごとに評価を行い、必要に応じて計画の見直しを行っていきます。
- 本町の集約と連携に向けて特に重要な3つの主要課題（人口減少/集約型都市構造への転換/交通手段の確保）に関して、次の3つの指標を定めることとします。

【20年後(2041年)の目標】

今後 人口減少が進む中でも現在の数値を**維持**することを目指します

居住誘導区域内の
人口密度

誘導区域の
立地件数

基幹的公共交通機関の
徒歩圏人口カバー率

1 3 計画策定後の届出制度

立地適正化計画の策定(公表)後は、町民が自ら居住する住宅を除き、各種誘導区域で行う次の開発・建築等で届出が必要になります。

【居住誘導区域以外の住宅等】
3戸以上の住宅
または
1~2戸の住宅開発(1,000㎡以上)

【都市機能誘導区域以外の誘導施設】
都市機能誘導区域外で行う開発・建築

「茨城町立地適正化計画」に関するお問い合わせ先

都市建設部 都市整備課 都市計画グループ
☎029-240-7116 (直通)