

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

資料編

第4章 居住誘導区域

第4章 居住誘導区域

1. 居住の誘導方針

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を確保することにより、生活サービスやコミュニティを持続的に確保することを目的に定める区域です。

国土交通省の『第11版 都市計画運用指針（令和2年9月）』（以下、都市計画運用指針という。）では、居住誘導区域を定めることが考えられる区域及び原則として含まないこととすべき区域として以下のような例示がされています。

【都市計画運用指針における居住誘導区域の考え方】

■定めることが考えられる区域

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

■原則として含まないこととすべき区域

（★：本町において該当する区域）

区 域	居住誘導区域設定上の取扱い
★土砂災害特別警戒区域 ●地すべり防止区域 （地すべり等防止法第3条第1項） ★急傾斜地崩壊危険区域 （急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項） ●津波災害特別警戒区域 ●災害危険区域 （茨城県建築基準条例に基づき茨城県が指定）	レッド ゾーン 原則として 含まないこととすべき
★土砂災害警戒区域 （土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項） ●津波災害警戒区域 （津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項） ★浸水想定区域 （水防法第15条第1項第4号） ●その他、災害発生のおそれのある区域	
	イエロー ゾーン 総合的に勘案し 適切でないと判断される場合には 原則として含まないこととすべき

※レッドゾーンは土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、津波災害特別警戒区域、イエローゾーンは土砂災害警戒区域が対象とされていますが、都市計画運用指針における居住誘導区域の取扱いを踏まえ、表中のそれ以外の区域についても各ゾーンと同様に取扱うこととします

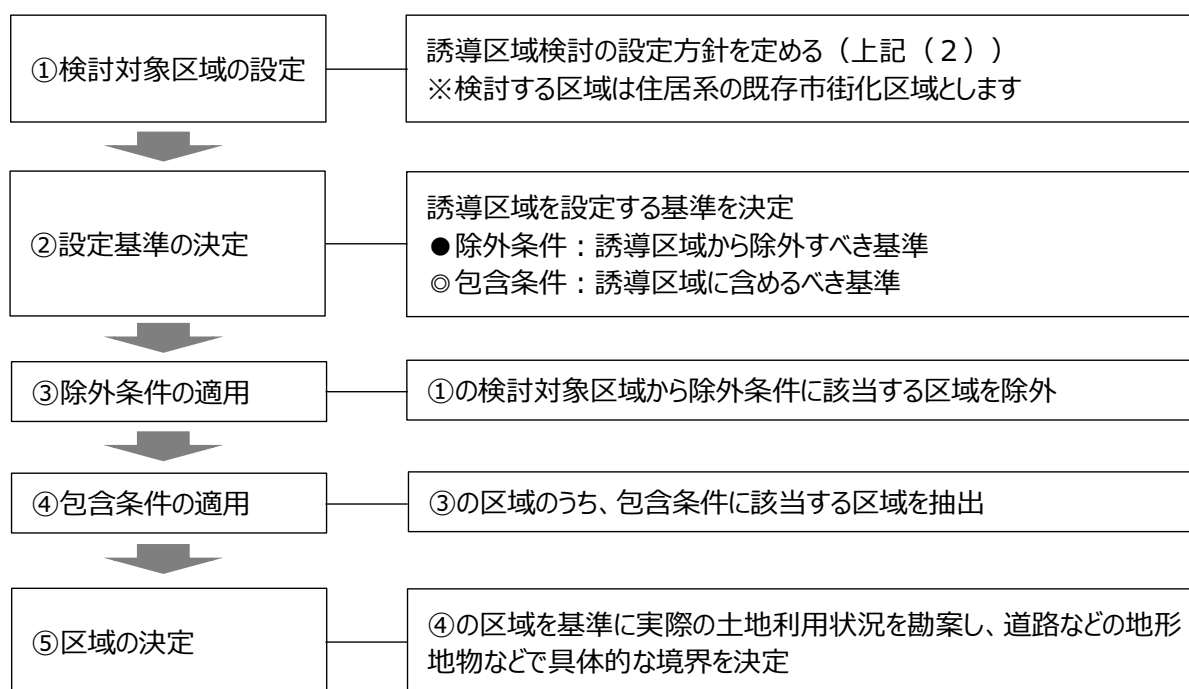
（２）居住誘導区域の設定方針

都市計画運用指針を踏まえ、居住誘導区域は以下の方針に基づき設定します。

- 人命にかかわる災害リスクがある区域には**誘導しない**
- 非住居系の用途を想定した区域には**誘導しない**
- ◎ 生活利便施設など、都市機能が一定程度立地している区域に**誘導する**
- ◎ 将来的にも人口密度が一定程度確保される見込みがある区域に**誘導する**
- ◎ 公共交通によるアクセスが容易な区域に**誘導する**
- ◎ 都市基盤施設が整備された区域に**誘導する**
- ◎ 上位計画において都市機能の維持や整備の位置づけがある区域に**誘導する**

（３）居住誘導区域の検討の流れ

居住誘導区域の設定にあたっては、以下の流れのとおり検討を行います。



2. 居住誘導区域の設定基準

居住誘導区域の設定方針を踏まえ、居住誘導区域の設定基準となる除外条件、包含条件を以下のとおり設定します。

(1) 除外条件

居住誘導区域から除外する条件を以下のとおり設定します。

視点	対象区域
都市計画上の整合性	住居系の土地利用を目的としていない用途地域及び地区計画区域
災害発生リスク	土砂災害警戒区域
	土砂災害特別警戒区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	浸水想定区域（想定最大規模 浸水深 3.0m 以上）
	家屋倒壊等氾濫想定区域

(2) 包含条件

居住誘導区域として抽出する区域の条件を以下のとおり、2 段階で設定します。

① 第 1 段階

以下の 4 つの視点のうち、2 つ以上を満たす区域を抽出します。

視点	対象区域
日常利便性	・医療施設、福祉施設、商業施設※ ¹ から半径 800m※ ² 圏内の区域
将来的な人口密度	・将来人口推計で人口密度 40 人/ha 以上の区域
公共交通の利便性	・バス停から半径 300m※ ³ 圏内の区域 （基幹的公共交通機関※ ⁴ に該当するバス停）
都市基盤施設の整備状況	・住居系の市街地開発事業や開発行為のうち、事業面積 10ha 以上の区域 ・公共下水道が整備済み又は整備予定の区域 ・良好な居住環境の形成や生活利便施設の誘導等を位置づける前田・長岡地区計画における地区計画区域

※1 医療施設：診療科目に内科・外科・小児科のいずれかを含む病院・診療所

福祉施設：高齢者福祉施設及び障害者福祉施設（ともに入所型・通所型）

商業施設：スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア

※2 半径 800m：国土交通省『都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月）』に示される一般的な徒歩圏を採用

※3 半径 300m：国土交通省『都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月）』に示されるバス停の徒歩圏を採用

※4 基幹的公共交通機関：30 本/日以上運行頻度又はピーク時運行数片道 3 本/時以上のバス停

② 第 2 段階

第 1 段階で抽出されない区域について、以下の視点を勘案し、区域に含めることを検討します。

視点	対象区域
上位計画における都市的整備方針	・都市計画マスタープラン等の上位計画で都市機能の維持や整備の位置づけがある区域

3. 居住誘導区域の設定

設定方針、設定基準を踏まえ、以下のとおり居住誘導区域を設定します。

Step0 市街化区域内

Step1 除外することを検討する区域

以下の視点に該当する区域を原則として除外する。

視点1 居住に不適とみられる区域を含まない

1-1 居住不適地

- ・工業等の操業環境を維持することが基本となる工業専用地域、準工業地域のうち、工業団地として計画的に整備された茨城中央工業団地を除外
- ・地区計画によって居住を制限している茨城町役場周辺地区を除外

視点2 安全が確保しにくい区域を含まない

2-1 土砂災害等規制地

- ・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域を除外

2-2 浸水想定区域

- ・浸水想定区域のうち、浸水深 3.0m 以上（垂直避難も困難となる）の区域を除外
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）を除外

Step2 含めることを検討する区域

Step1 の除外区域以外で、以下の視点 1～4 に 2 項目以上該当する区域を原則として含める。その上で当該区域に含まれない箇所について視点 5 を勘案し、最終的な区域を定める。

視点1 日常利便性が高い区域を含める

1-1 日常生活利便施設の徒歩圏域

- ・医療施設、福祉施設、商業施設から半径 800m の圏域を含める

視点2 人口集積の可能性が高い区域を含める

2-1 人口密度

- ・将来（2045 年）も人口密度（40 人/ha）程度を維持できると予想される区域を含める

視点3 公共交通が充実した区域を含める

3-1 バス停留所の徒歩圏域

- ・基幹的公共交通機関(※)に該当するバス停から半径 300m の圏域を含める
※30 本/日以上運行頻度又はピーク時運行数片道 3 本/時以上のバス停

視点4 都市基盤施設が整った区域を含める

4-1 市街地開発事業等区域

- ・住居系の市街地開発事業や開発行為のうち、事業面積 10ha 以上の区域を含める

4-2 公共下水道整備区域

- ・公共下水道が整備済み又は整備予定の区域を含める

4-3 前田・長岡地区 地区計画区域

- ・良好な居住環境の形成や生活利便施設の誘導等を位置づける前田・長岡地区計画における地区計画区域を含める

視点5 上位計画で整備を位置づける区域を含める

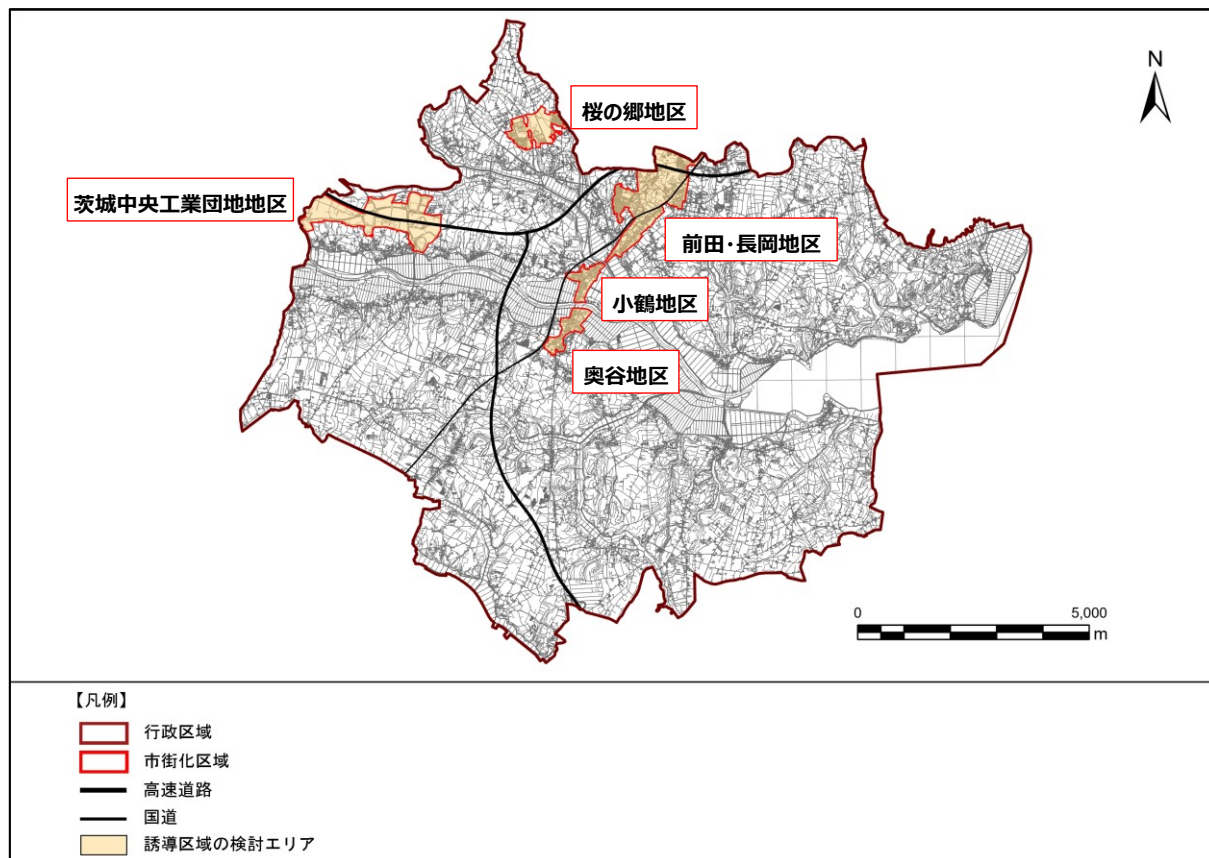
5-1 上位計画の都市的な整備方針区域

- ・都市計画マスタープラン等の上位計画で都市機能の維持や整備の位置づけがある区域を含める

※その他、住宅の集積や主要施設の立地があり、かつ、行政施策上、特に重要な箇所について例外的に区域を含めることを検討する

居住誘導区域

Step0 市街化区域内

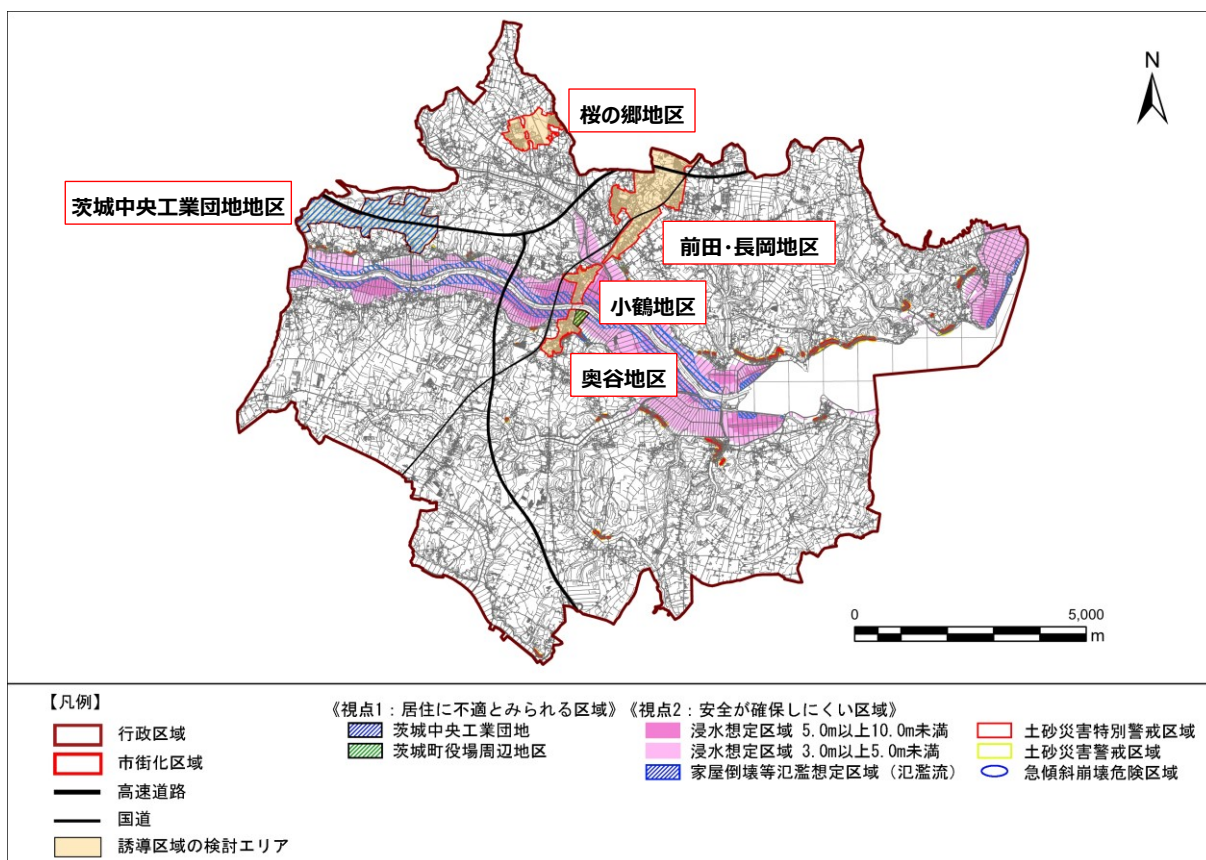


※誘導区域の設定にあたっては、「小堤・奥谷・小鶴地区」は地理的に分断されることから、「小鶴地区」と「奥谷地区」に分けて検討することとします。

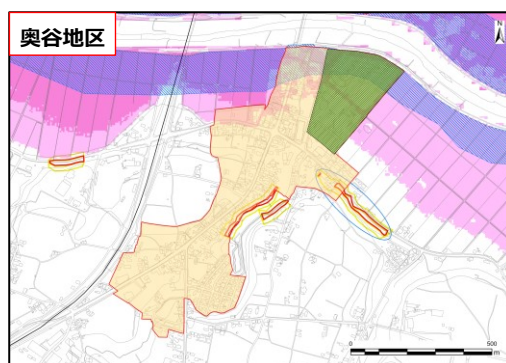
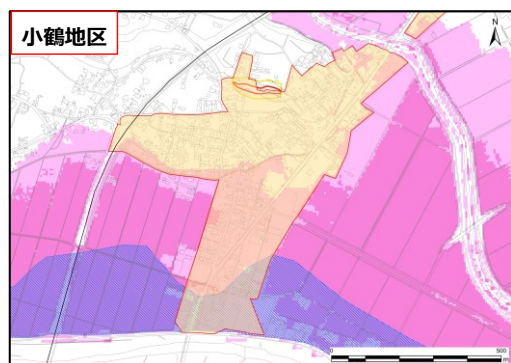
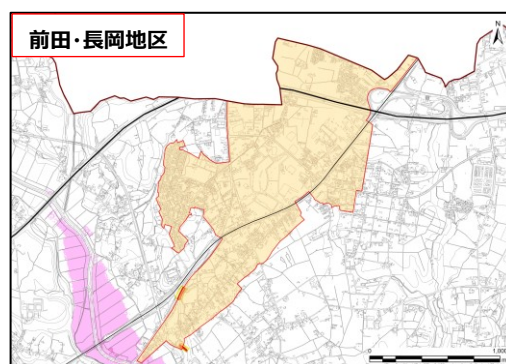
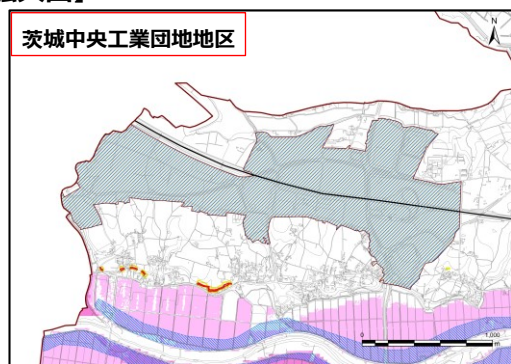
Step1 除外することを検討する区域

視点1 居住に不適とみられる区域を含まない

視点2 安全が確保しにくい区域を含まない



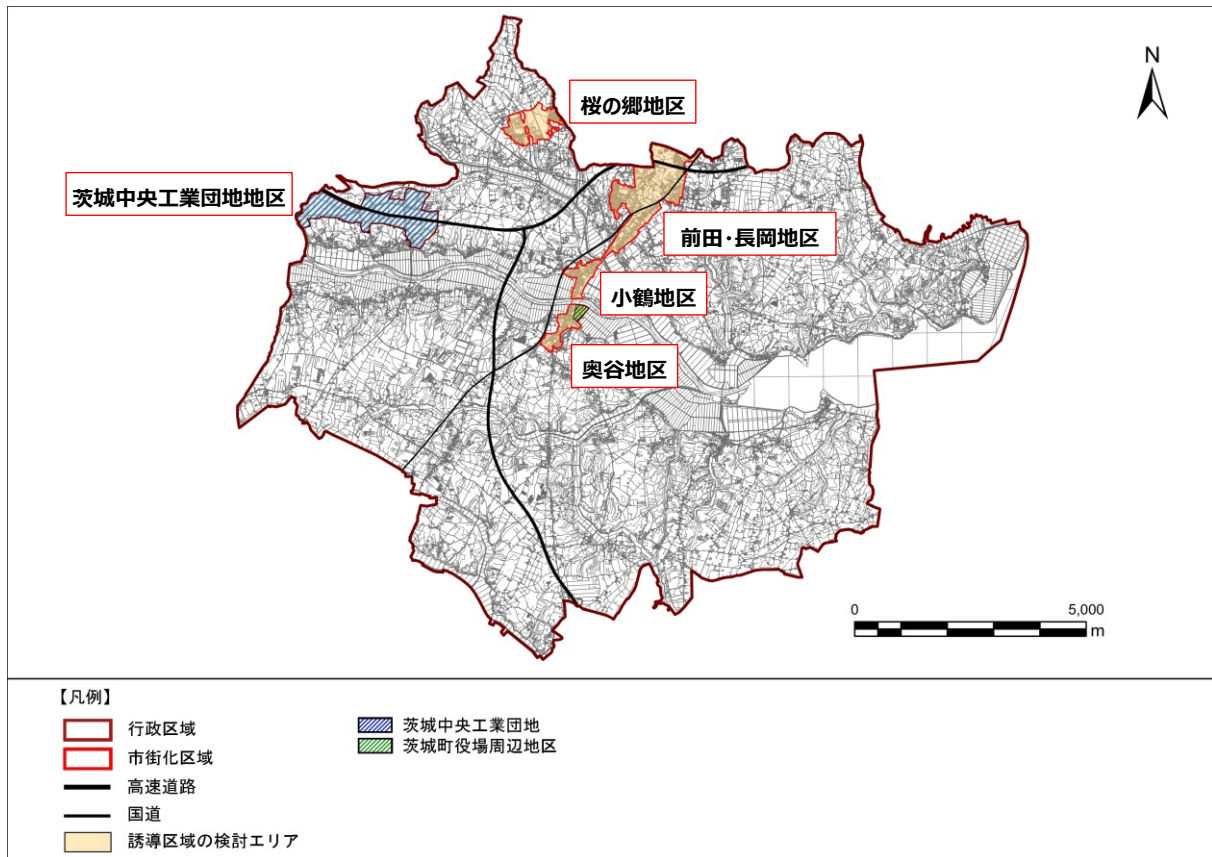
【拡大図】



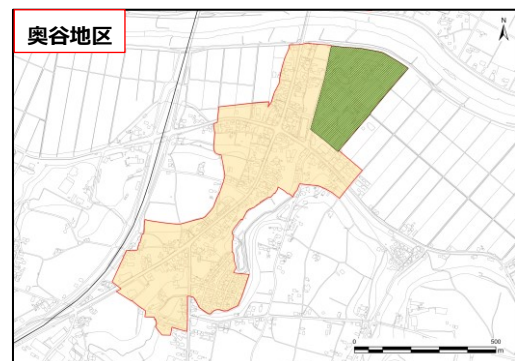
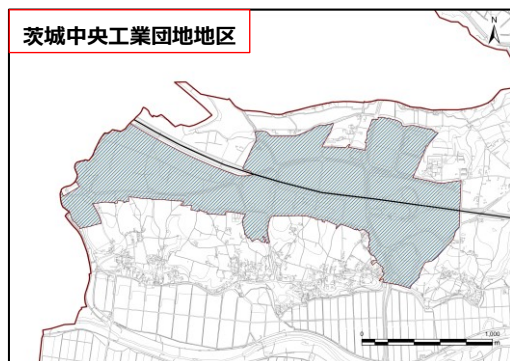
視点 1 居住に不適とみられる区域

1-1 居住不適地

- ・工業等の操業環境を維持することが基本となる工業専用地域、準工業地域のうち、工業団地として計画的に整備された茨城中央工業団地を除外
- ・地区計画によって居住を制限している茨城町役場周辺地区を除外



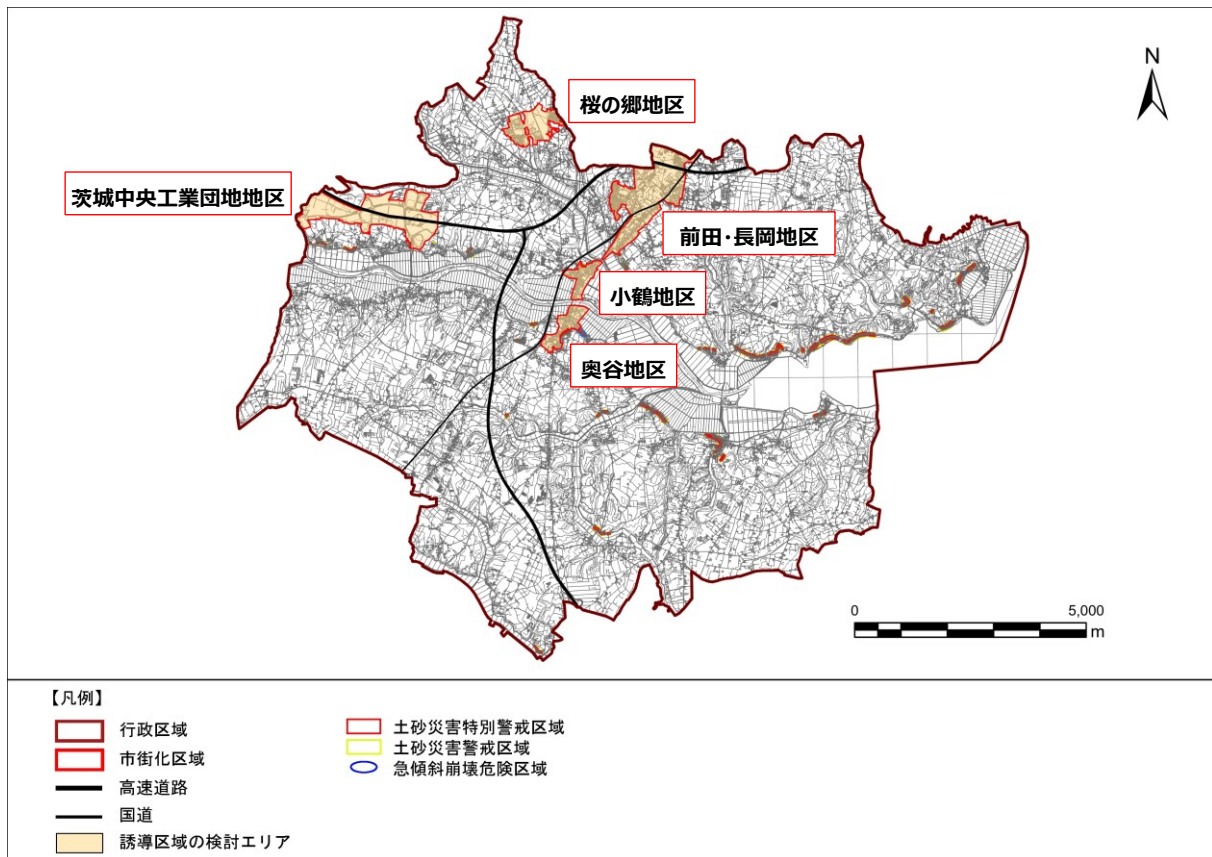
【拡大図】



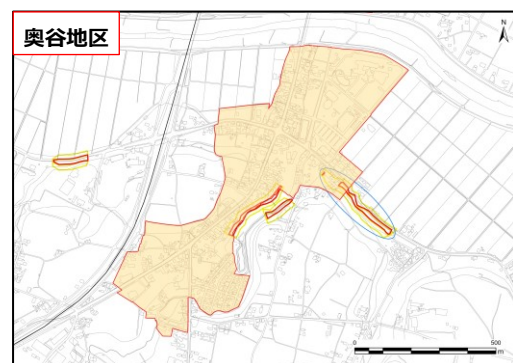
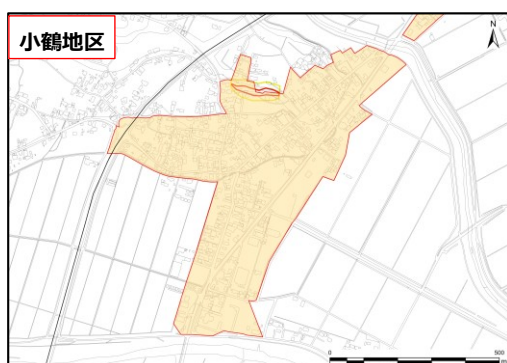
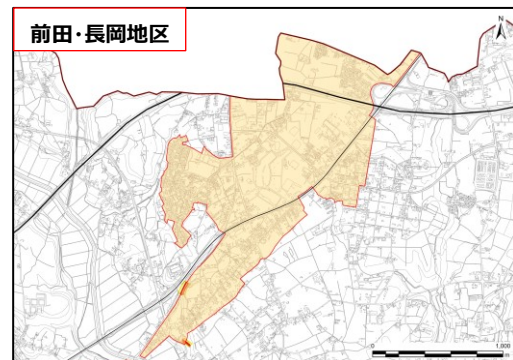
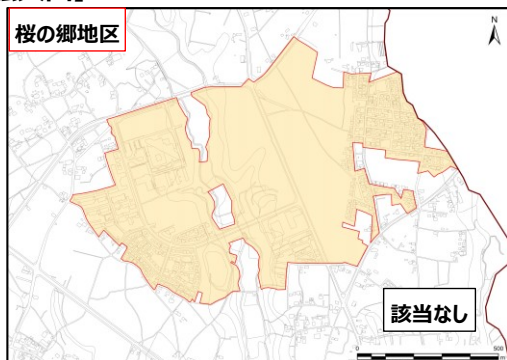
視点2 安全が確保しにくい区域

2-1 土砂災害等規制地

・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域を除外



【拡大図】

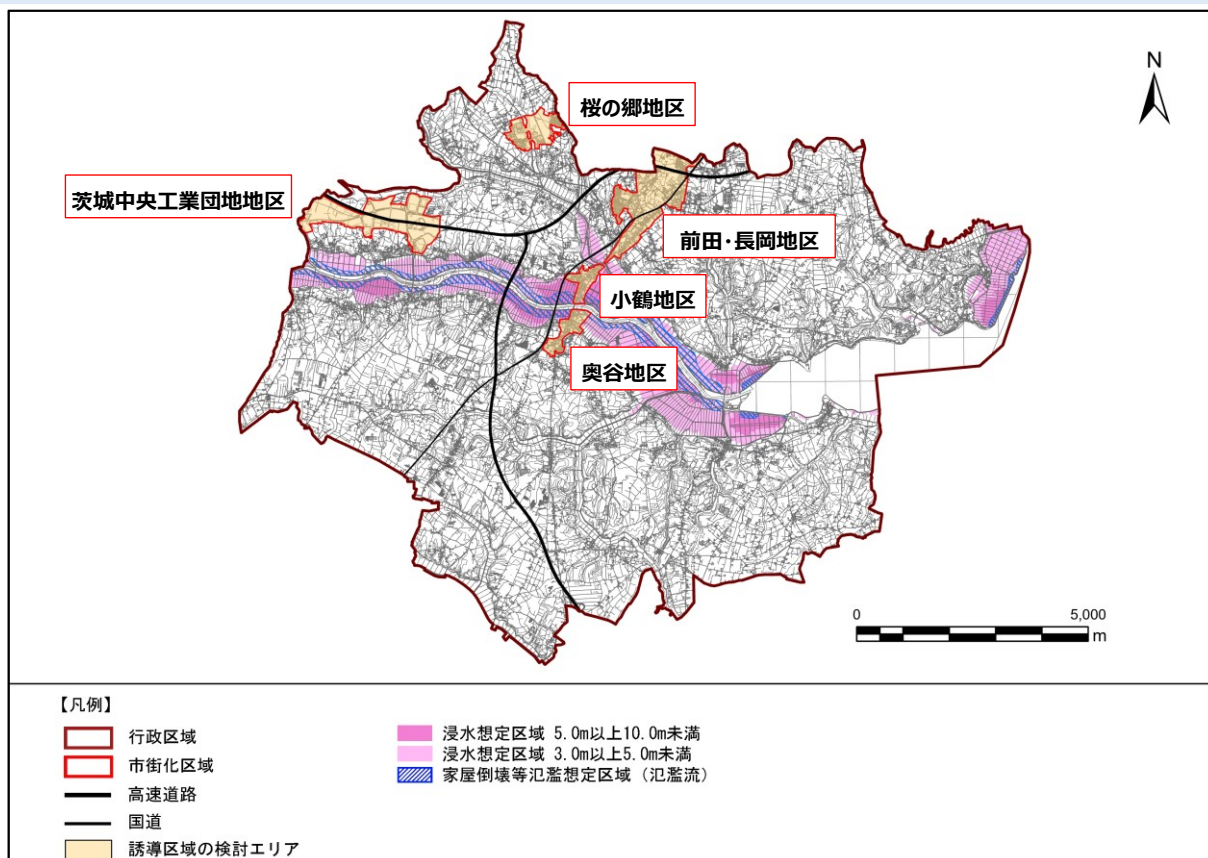


視点 2 安全が確保しにくい区域

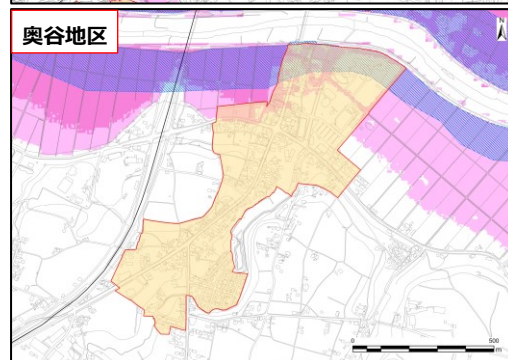
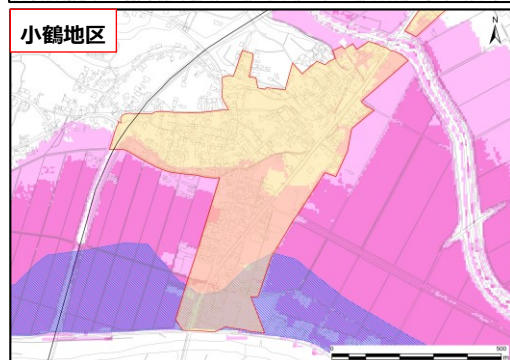
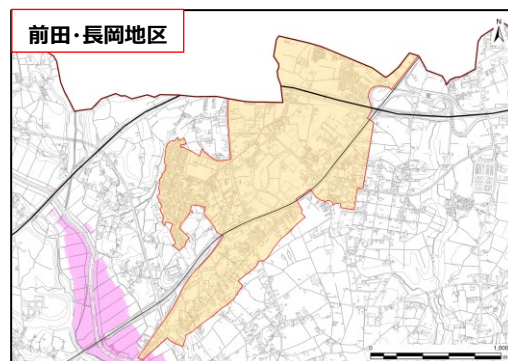
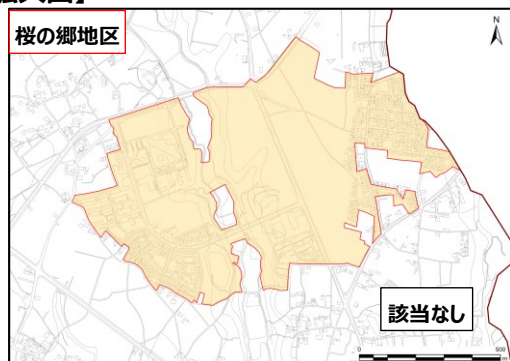
2-2 浸水想定区域

- ・浸水想定区域のうち、浸水深 3.0m 以上(垂直避難も困難となる)の区域を除外
 - ※浸水深 3.0m は概ね家屋の 1 階が完全に浸水し、2 階の床上が浸水する目安となっており、これ以上の浸水深となると 2 階以上への垂直避難も困難となり、危険性が大きく増大することから区域から除外します
 - ※ただし、浸水深 3.0m 未満の区域についても、安全ということではなく、浸水対策や避難対策等が必要です
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）を除外
 - ※一般的な木造家屋について、浸水深と流速から倒壊・流出等をもたらすような氾濫流が発生するおそれのある区域であり、危険性が高いことから区域から除外します

【想定浸水深の目安】



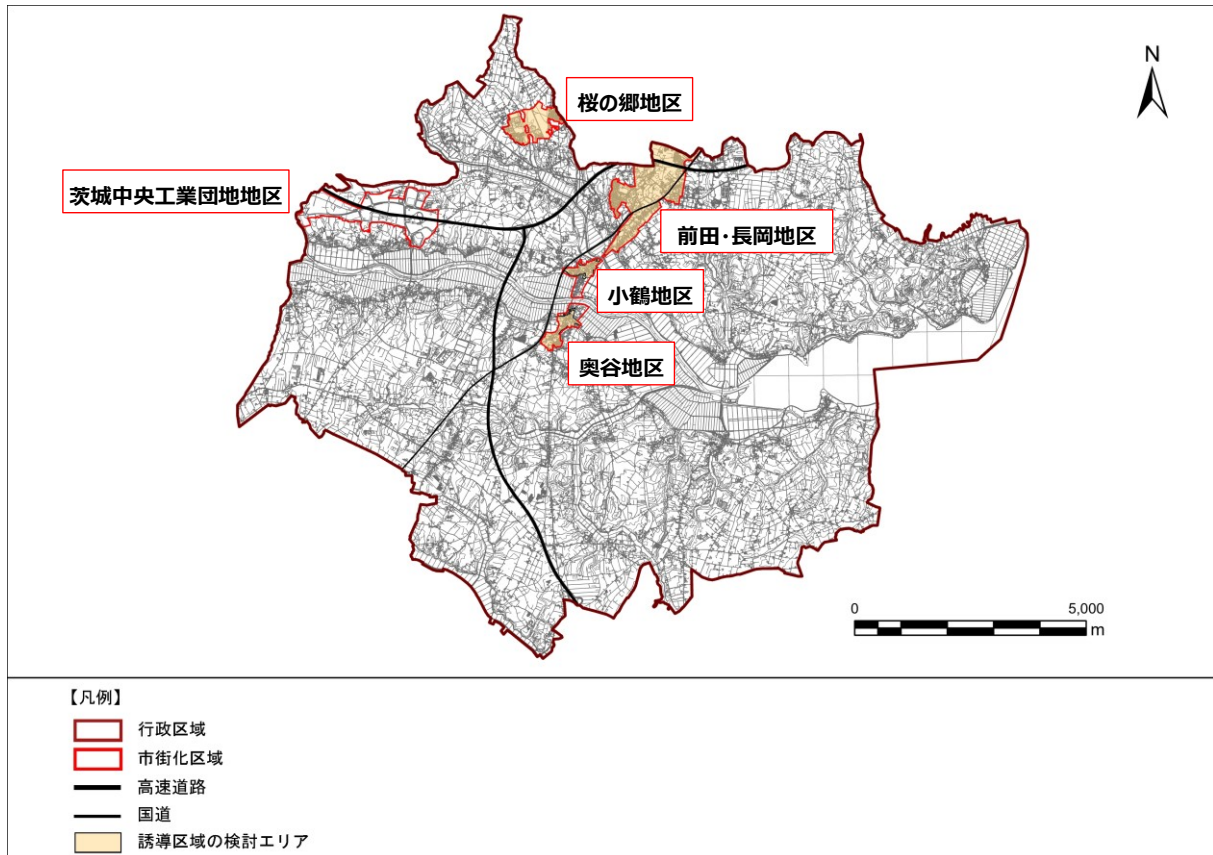
【拡大図】



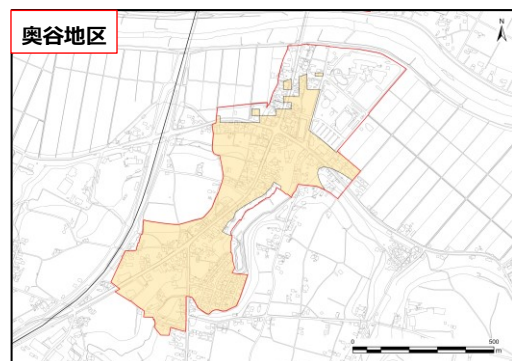
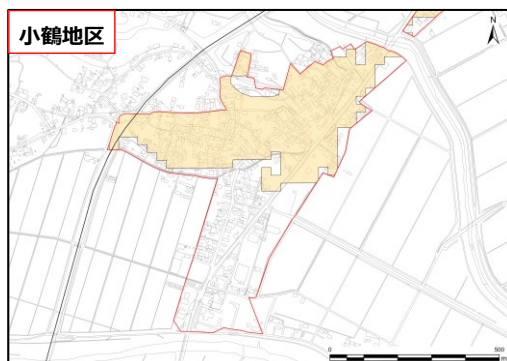
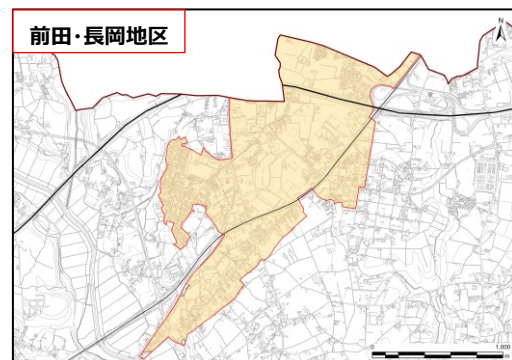
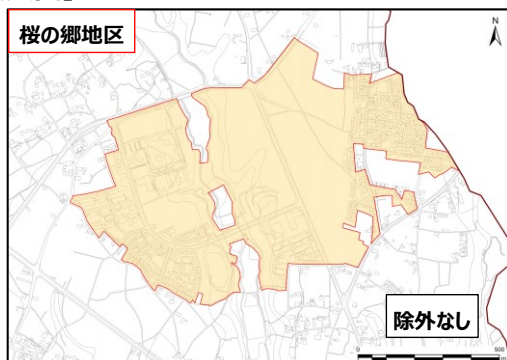
Step1 除外することを検討する区域

除外結果

市街化区域から除外条件の視点 1、視点 2 に該当する区域を除外し、残った区域は下図の通りです。
この区域のうち、次の Step2 において包含条件に該当する区域を抽出します。

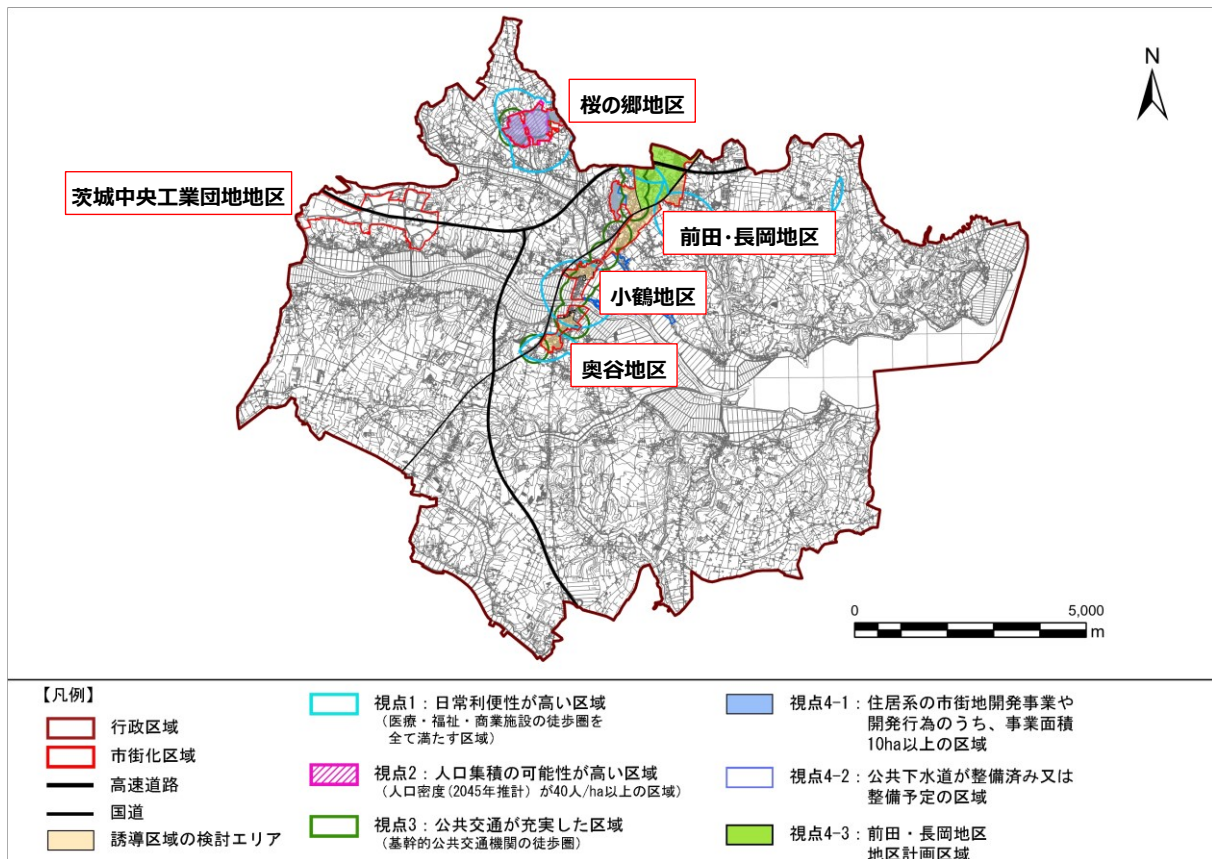


【拡大図】

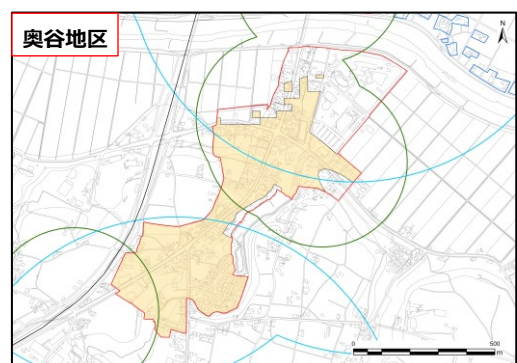
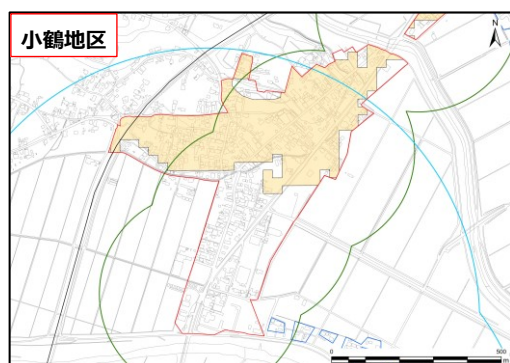
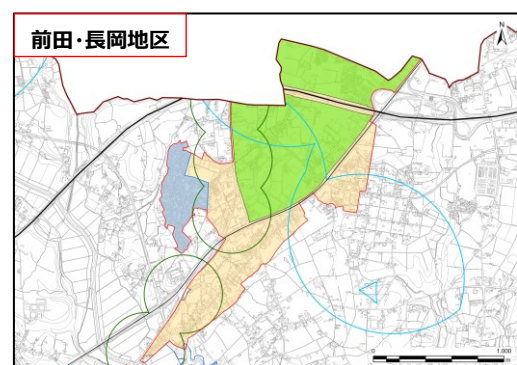
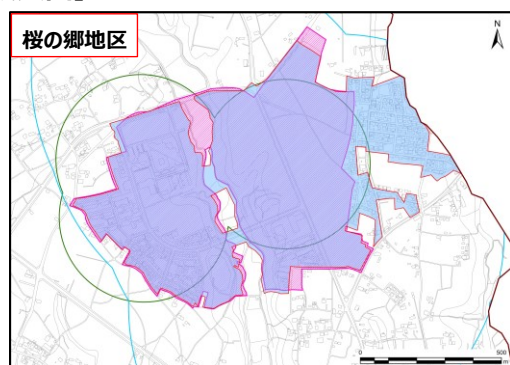


Step2 含めることを検討する区域

- 視点1 日常利便性が高い区域を含める
 視点2 人口集積の可能性が高い区域を含める
 視点3 公共交通が充実した区域を含める
 視点4 都市基盤施設が整った区域を含める



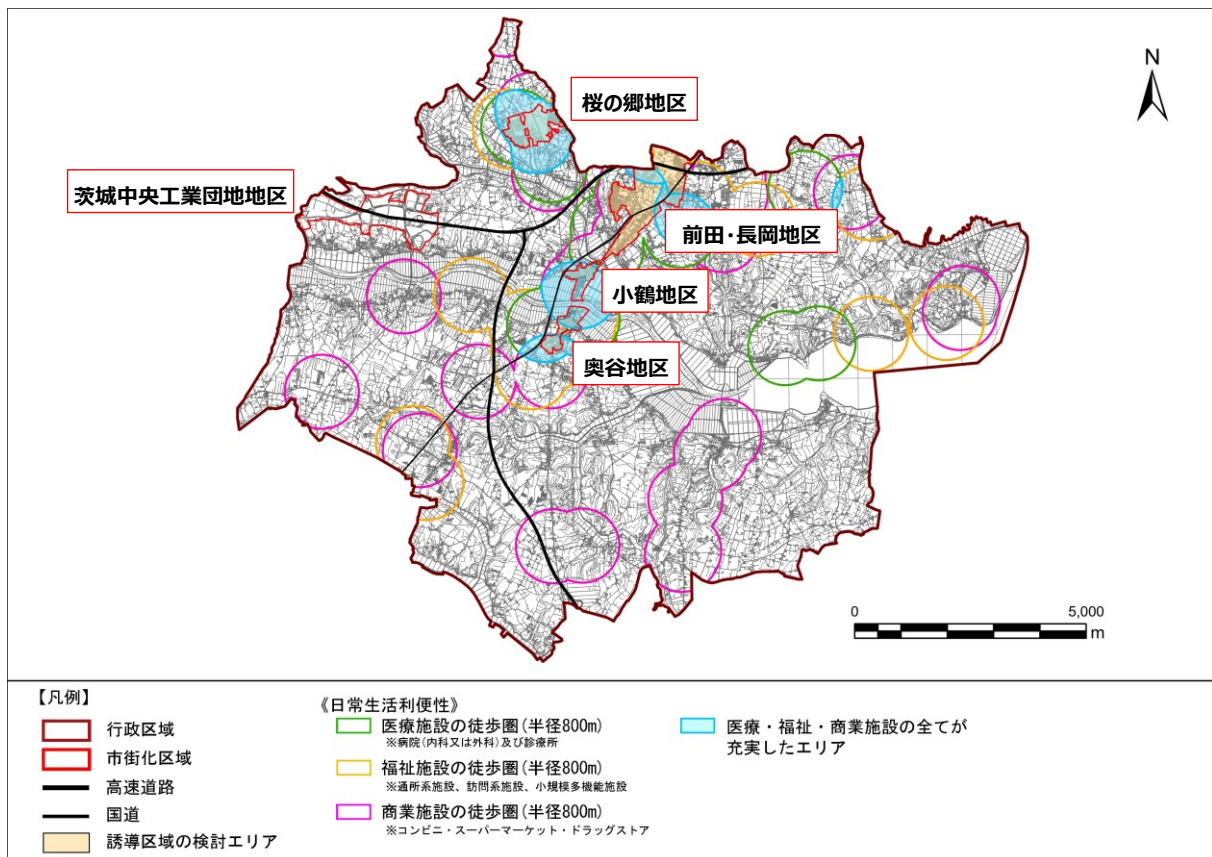
【拡大図】



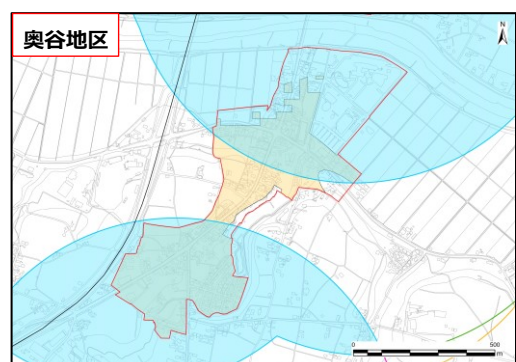
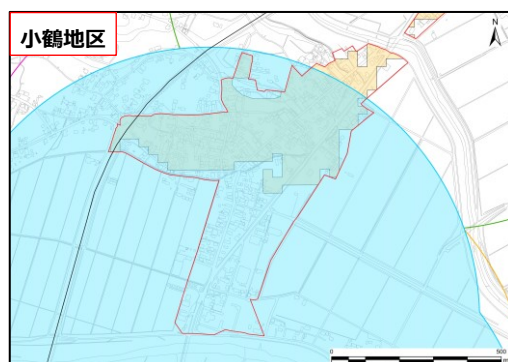
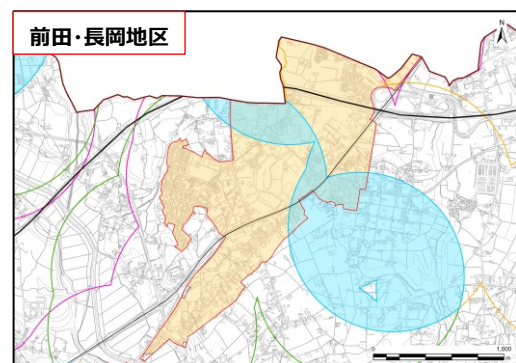
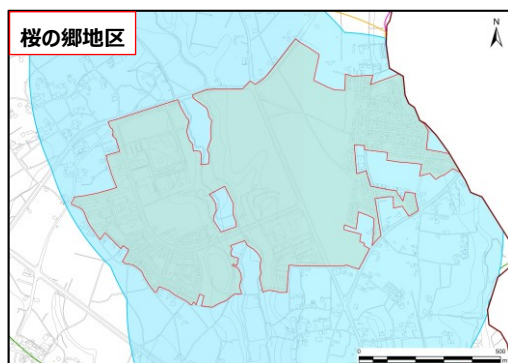
視点1 日常生活利便性が高い区域

視点1-1 日常生活利便施設の徒歩圏域

・医療施設、福祉施設、商業施設から半径800mの圏域を含める



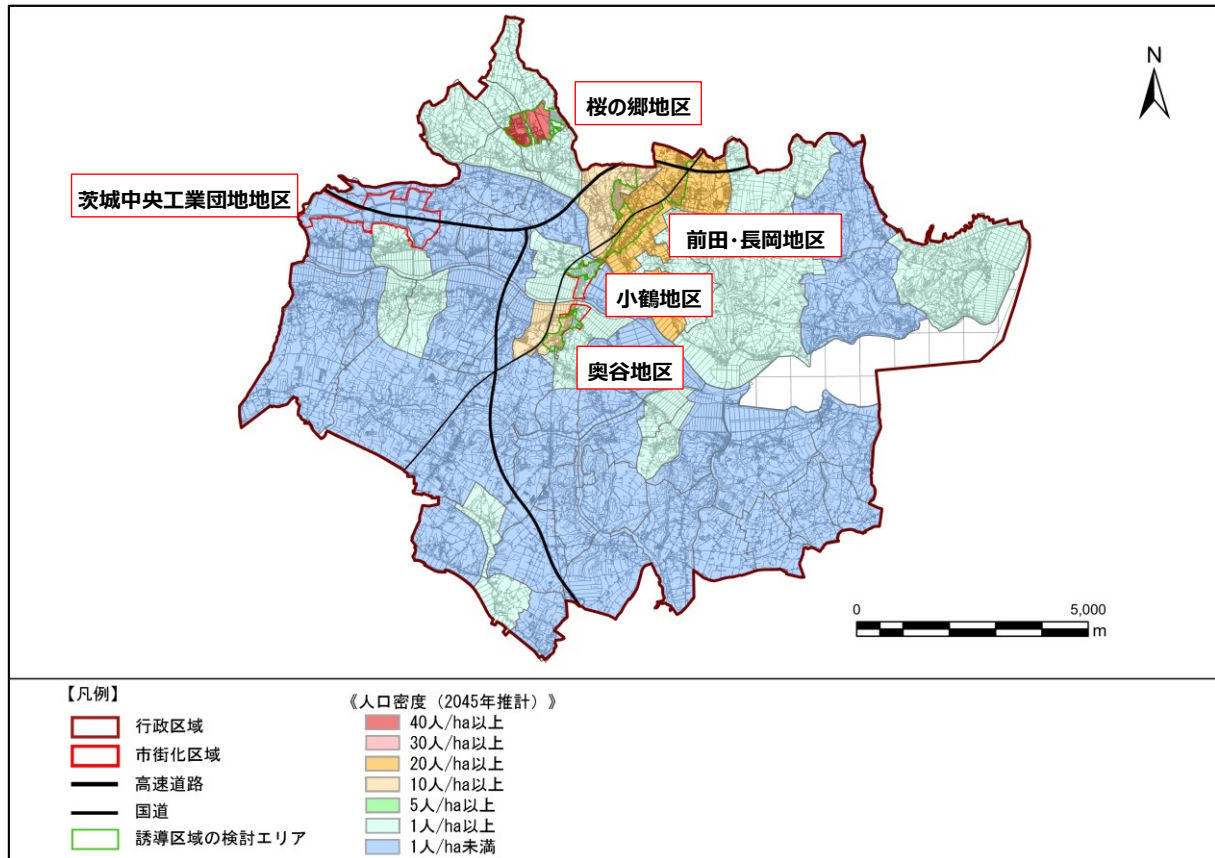
【拡大図】



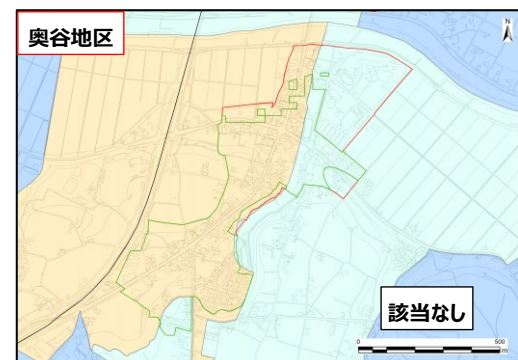
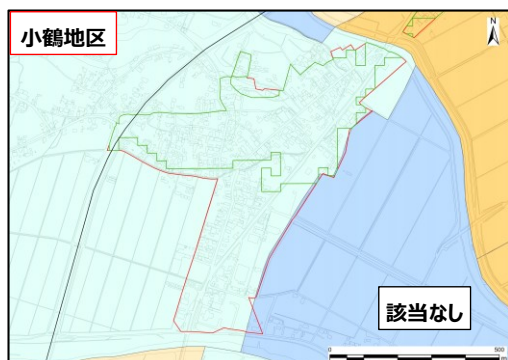
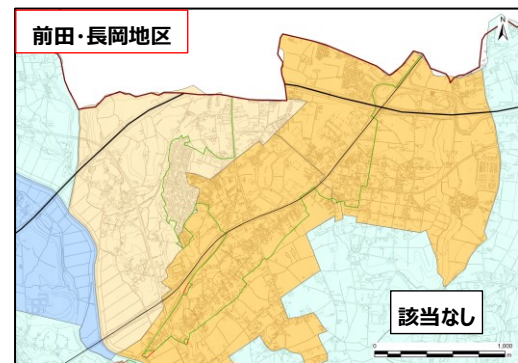
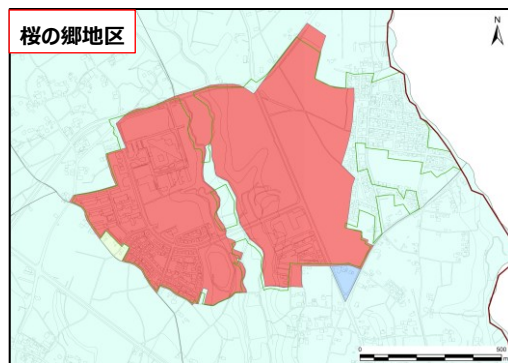
視点 2 人口集積の可能性が高い区域を含める

2-1 人口密度

・将来（2045 年）も人口密度（40 人/ha）程度を維持できると予想される区域を含める



【拡大図】

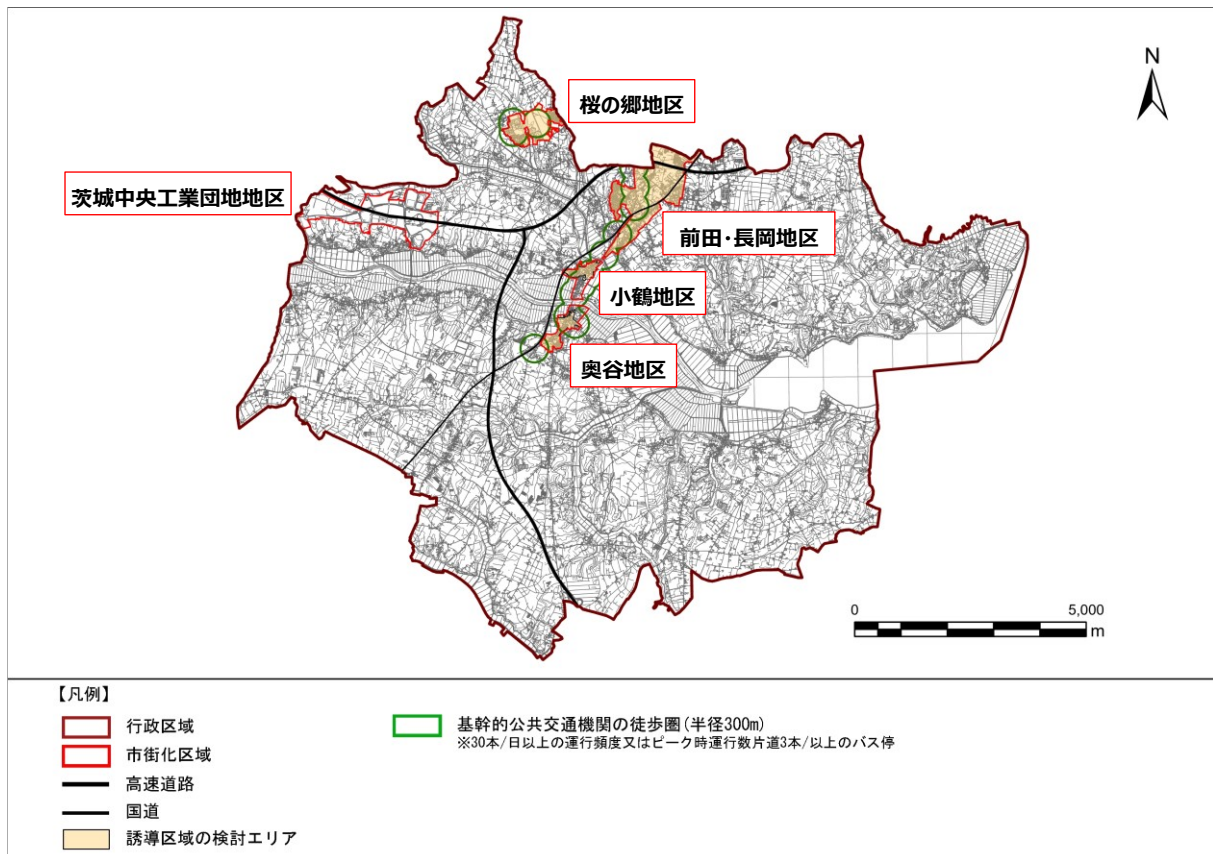


視点3 公共交通が充実した区域を含める

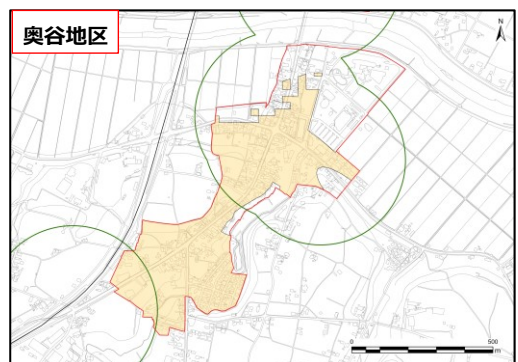
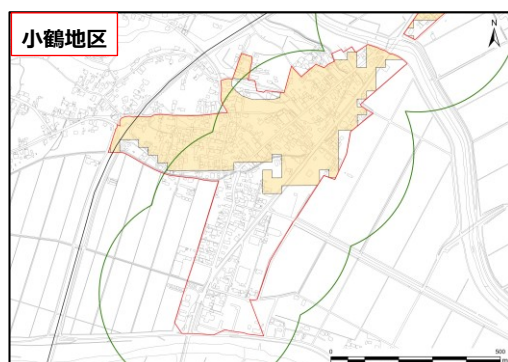
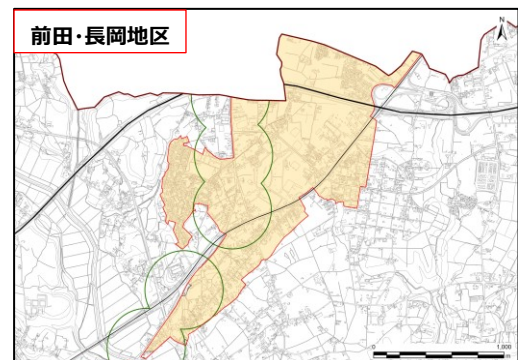
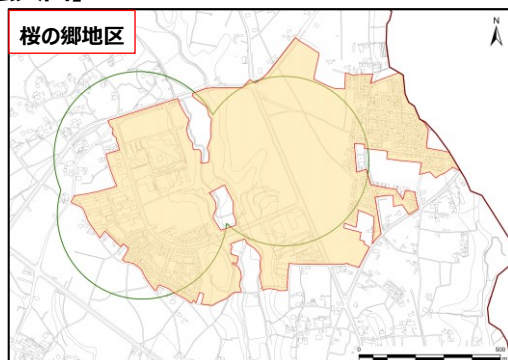
3-1 バス停留所の徒歩圏域

・基幹的公共交通機関※に該当するバス停から半径 300m の圏域を含める

※30 本/日以上での運行頻度又はピーク時運行数片道 3 本/時以上のバス停



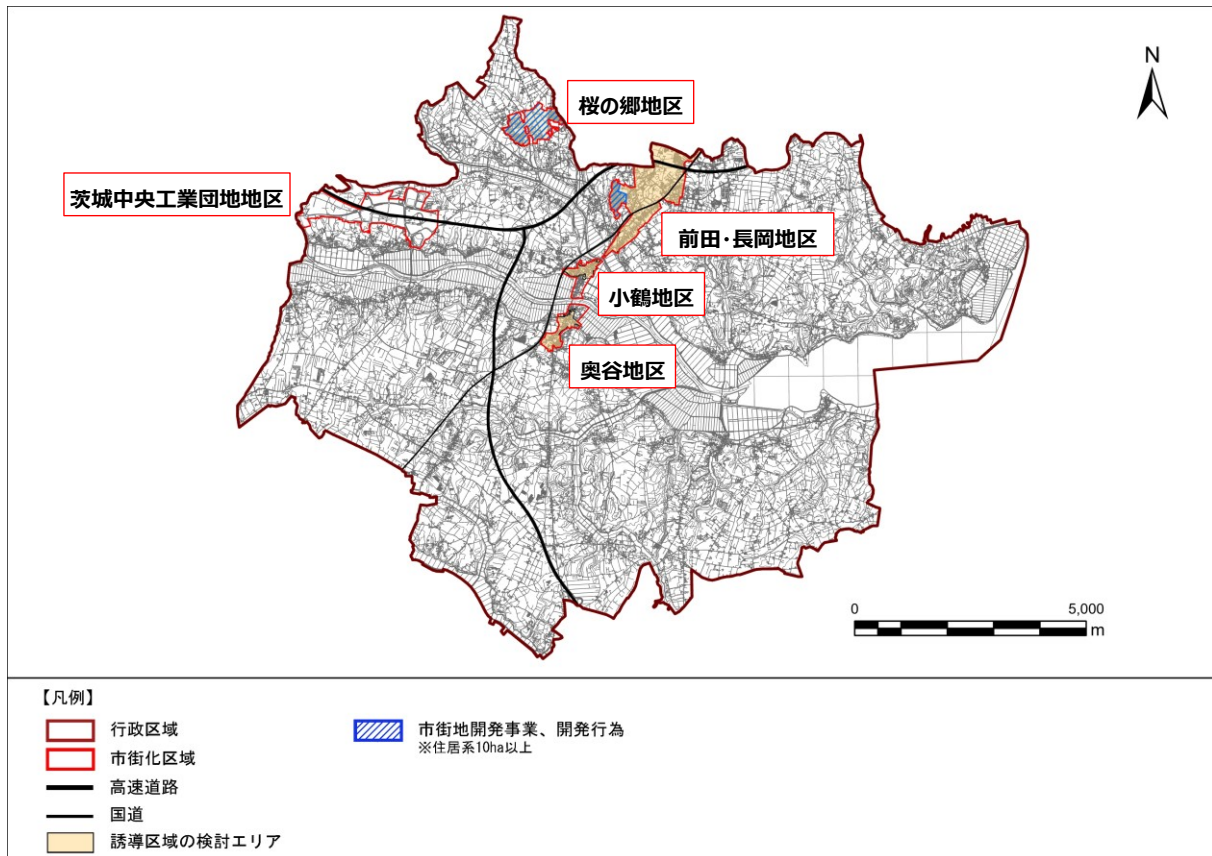
【拡大図】



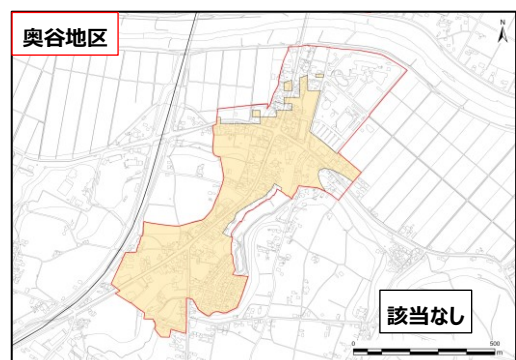
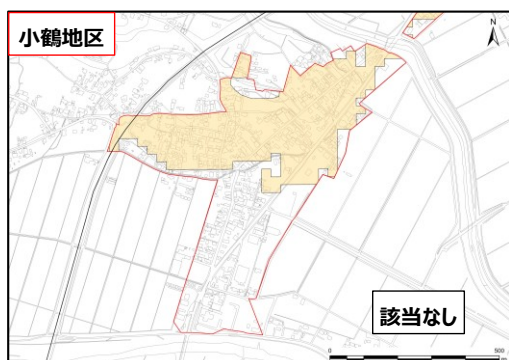
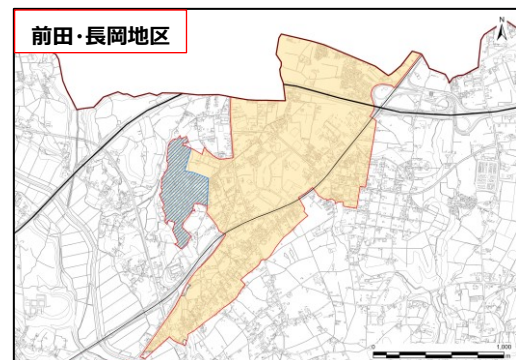
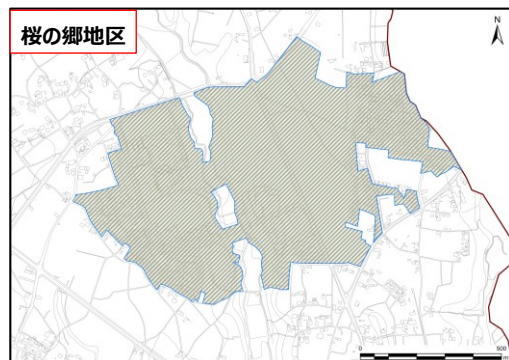
視点 4 都市基盤施設が整った区域を含める

4-1 市街地開発事業等区域

・住居系の市街地開発事業や開発行為のうち、事業面積 10ha 以上の区域を含める



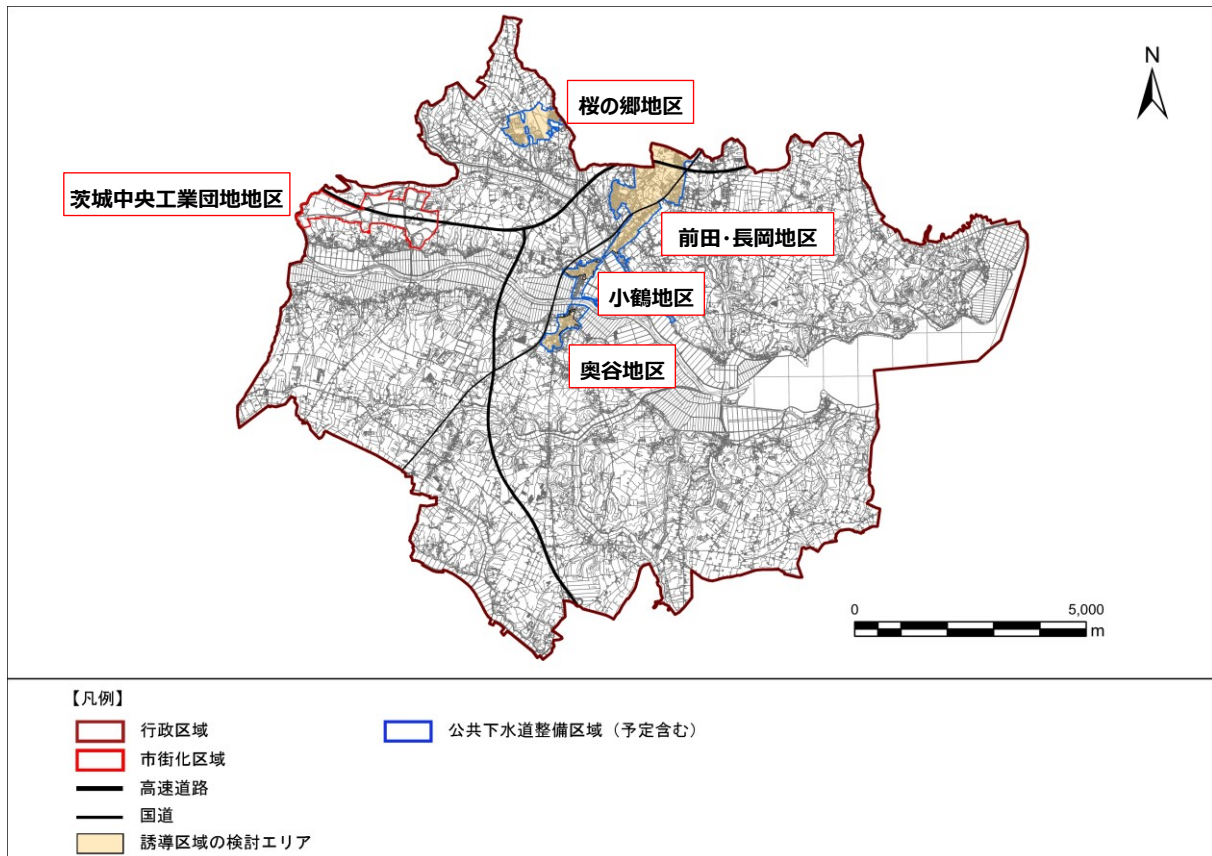
【拡大図】



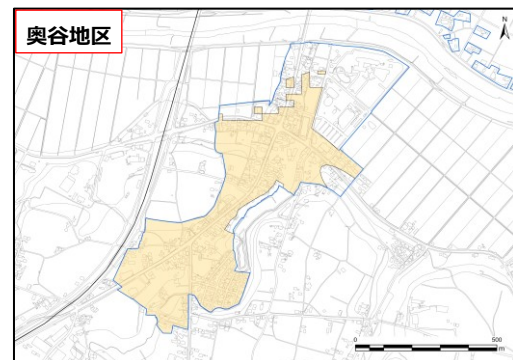
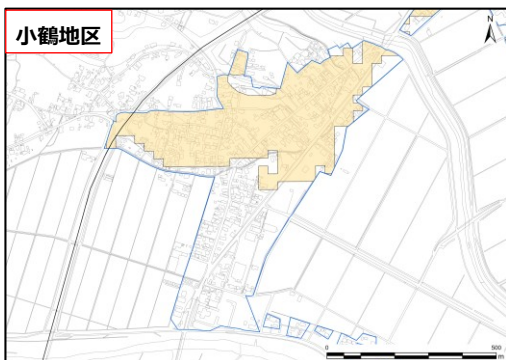
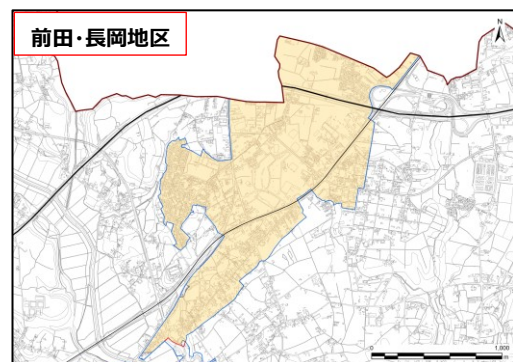
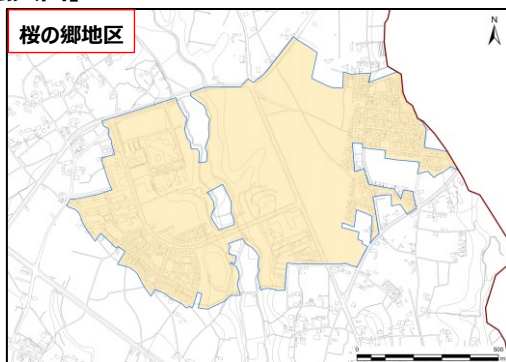
視点4 都市基盤施設が整った区域を含める

4-2 公共下水道整備区域

・公共下水道が整備済み又は整備予定の区域を含める



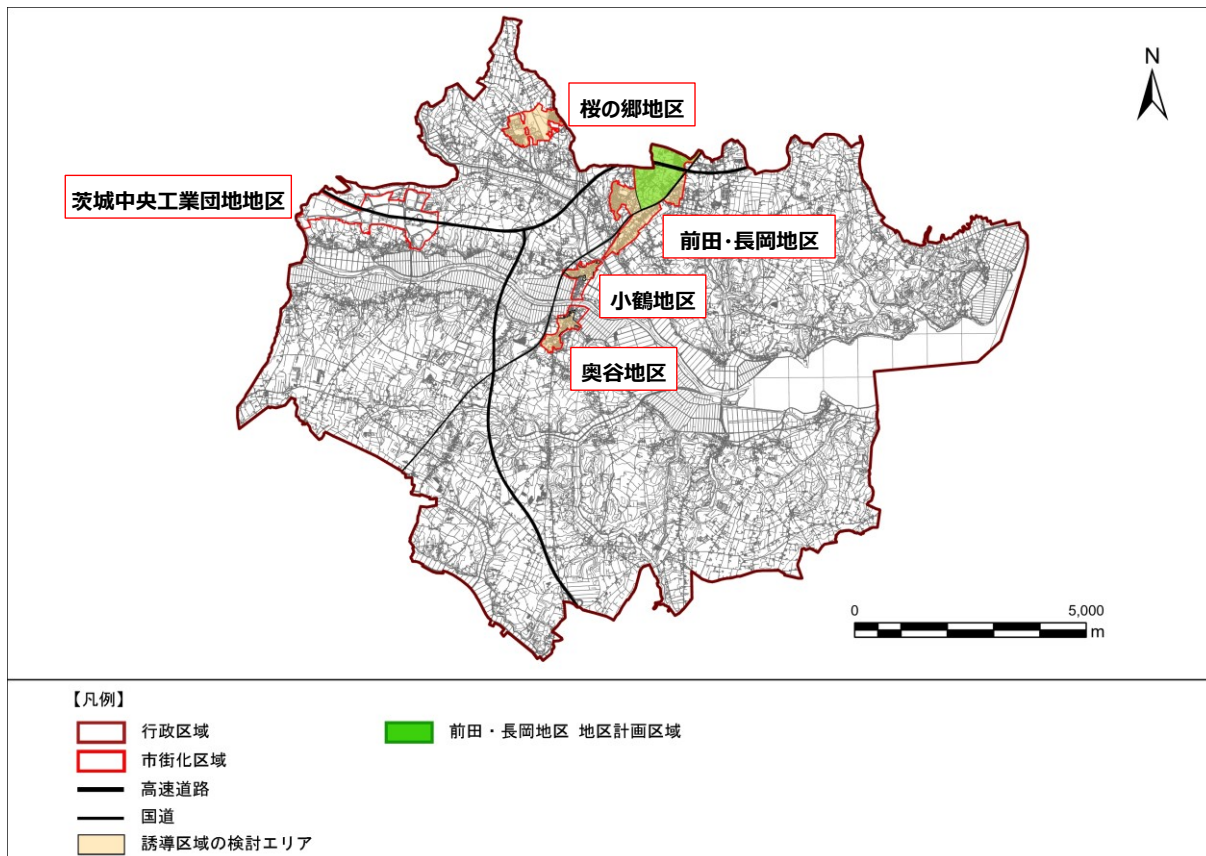
【拡大図】



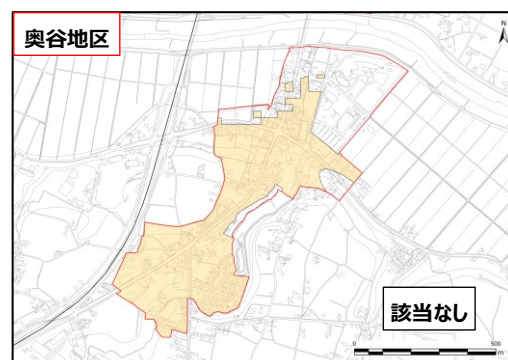
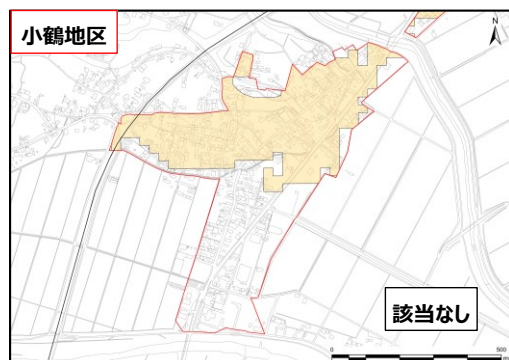
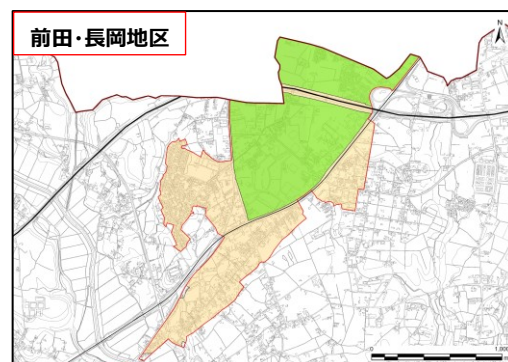
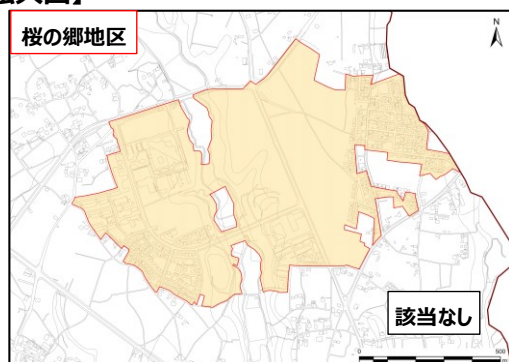
視点 4 都市基盤施設が整った区域を含める

4-3 前田・長岡地区 地区計画区域

- ・良好な居住環境の形成や生活利便施設の誘導等を位置づける前田・長岡地区計画における地区計画区域を含める

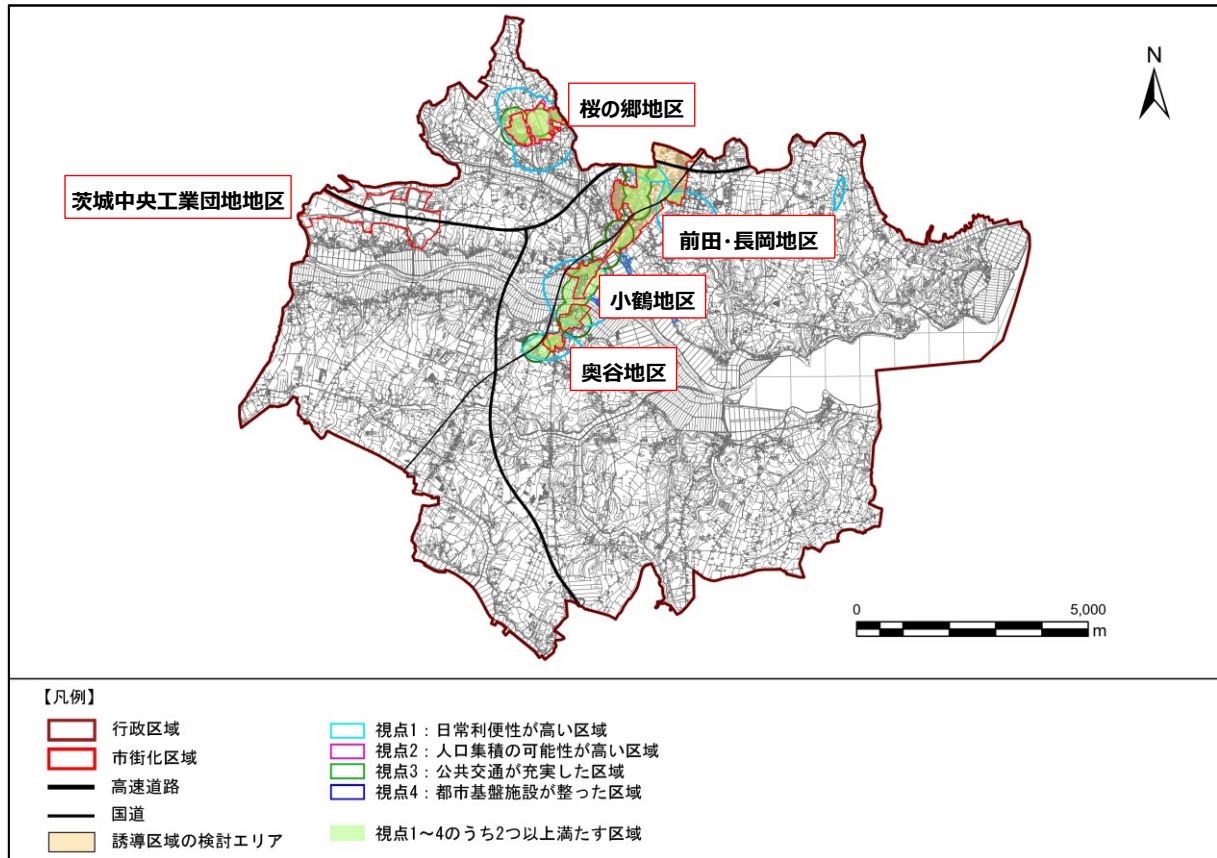


【拡大図】

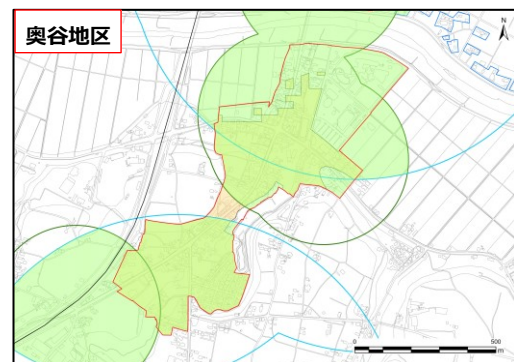
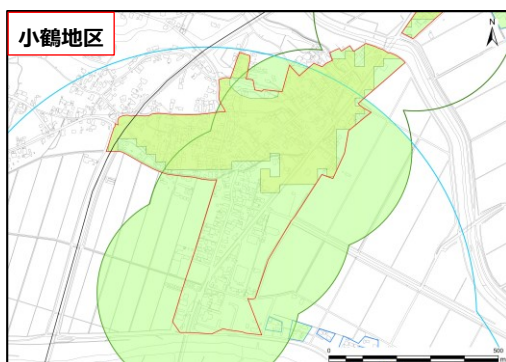
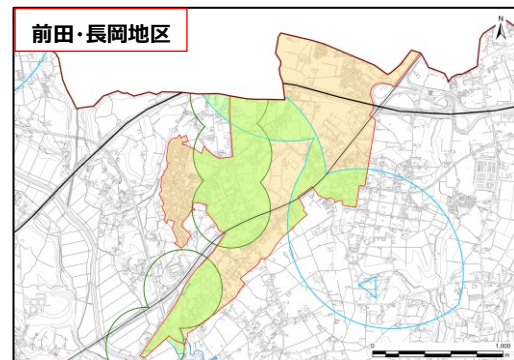
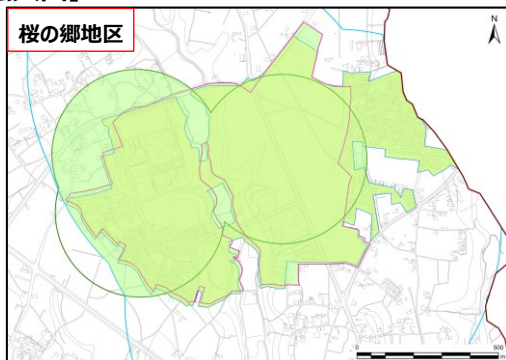


Step2 含めることを検討する区域

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る



【拡大図】

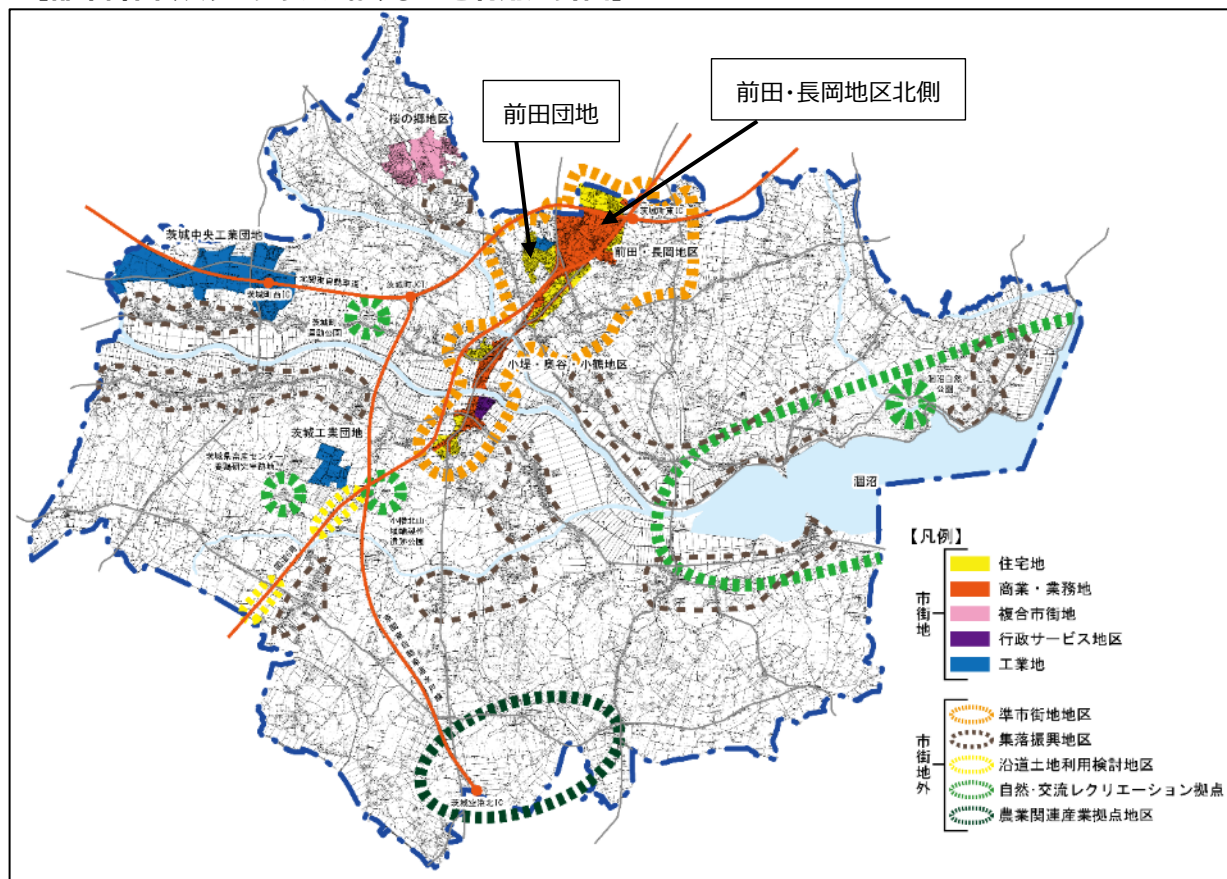


視点 5 上位計画で整備を位置づける区域を含める

5-1 上位計画の都市的な整備方針区域

・都市計画マスタープラン等の上位計画で都市機能の維持や整備の位置づけがある区域を含める

【都市計画マスタープランにおける土地利用方針図】



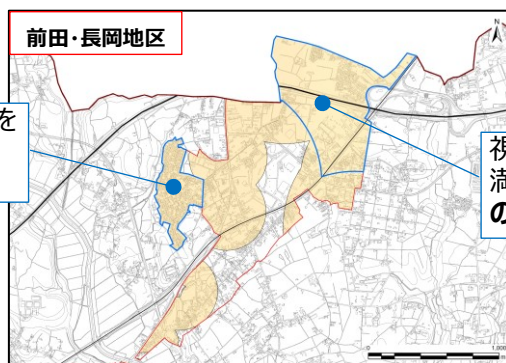
出典：茨城町都市計画マスタープラン(平成 28 年 3 月)

【都市計画マスタープランにおける位置づけ】

区域	位置づけ（都市計画マスタープランからの抜粋）
前田・長岡地区北側	地区北側では、未だ宅地化が進まず、一団地の都市的未利用地が存在することから、必要な都市基盤施設の整備を進め、宅地化を促進するなど、積極的に都市的土地利用を誘導することが必要です
前田団地	戸建て住宅地として整備された前田団地については、引き続き、既存の都市基盤施設の適切な維持管理を行うとともに、近年増加している空き家の解消に向けた対策を推進します

【拡大図】

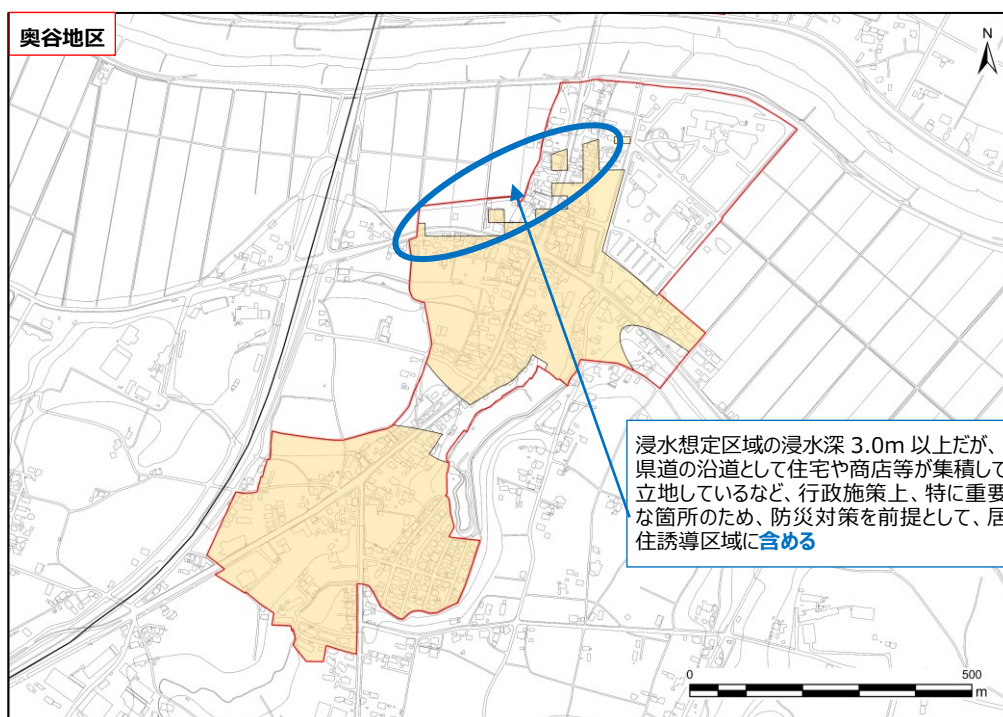
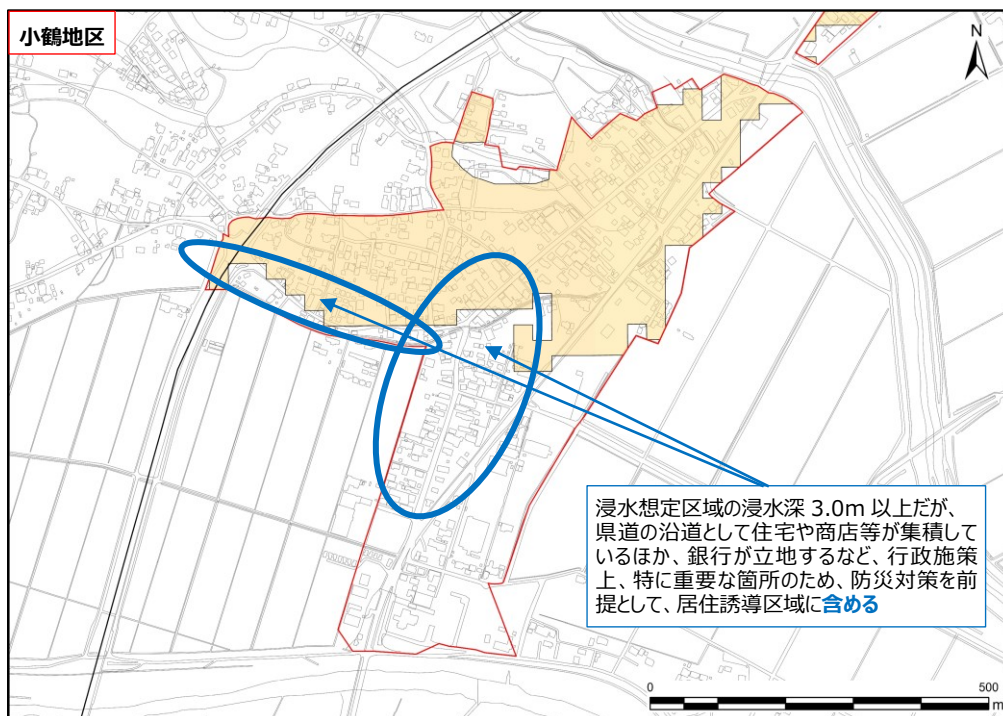
視点 1～4 のうち 2 項目以上を満たす区域以外に前田団地を含める



視点 1～4 のうち 2 項目以上を満たす区域以外に前田・長岡地区の北側を含める

STEP2 含めることを検討する区域

その他、住宅の集積や主要施設の立地があるなど、行政施策上、重要な箇所について例外的に区域に含めることを検討する



※いずれについても、浸水想定区域の浸水深 3.0m 以上の区域であり、他の区域と比較して
災害リスクが大きいと、必要な防災対策を講じ、確実に安全を確保します。

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

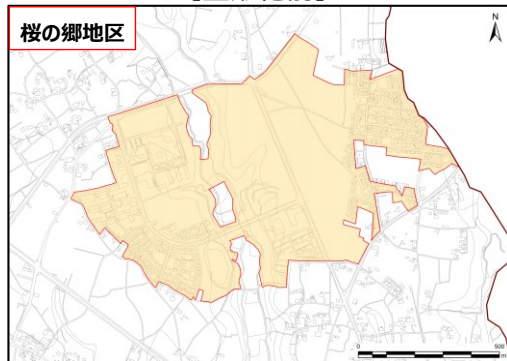
資料編

Step2 含めることを検討する区域

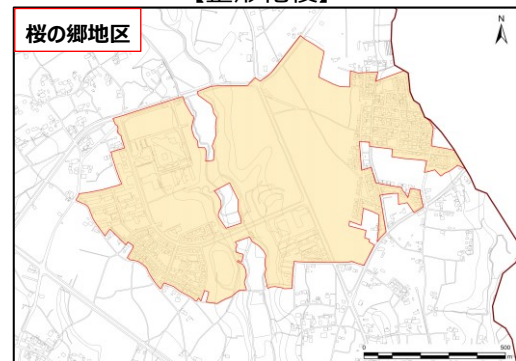
区域を整形化（細部の調整）

- ・区域界は用途界、地形地物を基本とし、やむを得ない場合は筆界も用いる
- ・現況土地利用の実態や区域全体の形状（不整形を避け一体性のあるものとする）を考慮する 等

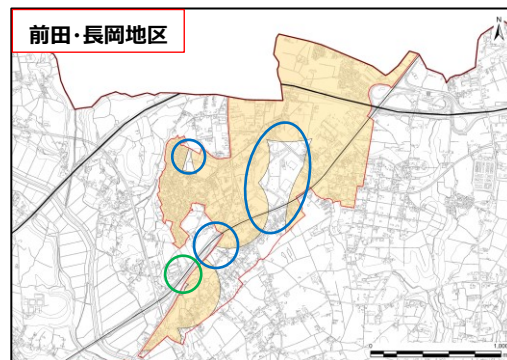
【整形化前】



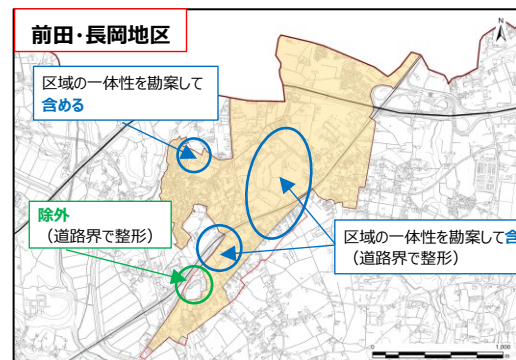
【整形化後】



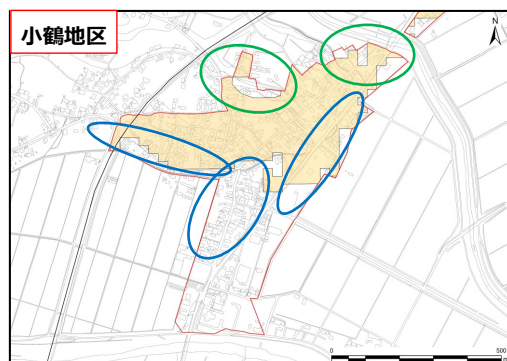
前田・長岡地区



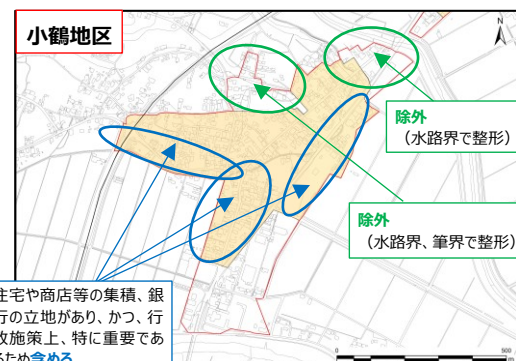
前田・長岡地区



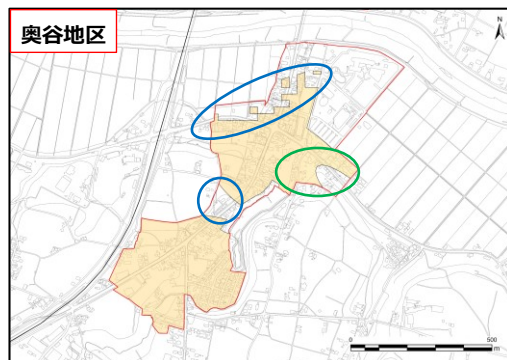
小鶴地区



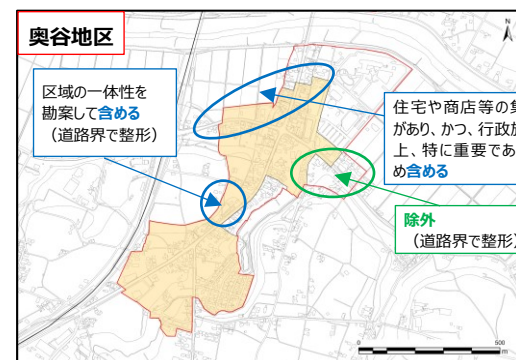
小鶴地区



奥谷地区



奥谷地区



【凡例】

- 行政区域
- 市街化区域
- 高速道路
- 国道
- 誘導区域の検討エリア

【凡例】

- 行政区域
- 市街化区域
- 高速道路
- 国道
- 居住誘導区域

本町における居住誘導区域の設定方針に基づいて検討した結果、現在の住居系の市街化区域面積に対して88.9%にあたる287.9haを設定することとしました。

現在、住居系の市街化区域全体で25.6人/haとなっている人口密度は、設定した居住誘導区域においては比較的集約的な都市的土地利用が展開されているため、26.5人/haに高まる結果となっています。

将来の人口減少の進展により、市街化区域や居住誘導区域の人口もある程度減少することが予想されますが、居住誘導区域や都市機能区域への各種都市機能の集約を図るための施策を展開することで、極力、人口密度の維持を図ります。

【居住誘導区域の面積・人口】

区域名		市街化区域			居住誘導区域		
		面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)	面積 (ha)	人口 ^{※2} (人)	人口密度 (人/ha)
	桜の郷地区	66.5	1,792	26.9	66.5 (100%)	1,792 (100%)	26.9
	前田・長岡地区	190.0	5,049	26.6	176.1 (92.7%)	4,775 (94.6%)	27.1
	小鶴地区	29.8	615	20.6	20.4 (68.5%)	423 (68.8%)	20.7
	奥谷地区	37.5	822	21.9	24.9 (66.4%)	647 (78.7%)	26.0
	茨城中央工業団地地区	186.6	-	-	-	-	-
合計		510.4	8,278	16.2	287.9 (56.4%)	7,637 (92.3%)	26.5
	(参考)住居系市街地 ^{※1}	323.8	8,278	25.6	287.9 (88.9%)	7,637 (92.3%)	26.5

下段()%は市街化区域に占める割合

出典：国勢調査（平成27年）、都市計画基礎調査（平成29年）

※1 住居系市街地：5市街地から工業系市街化区域の茨城中央工業団地地区を除いたもの

※2 居住誘導区域の人口は、500mメッシュ人口を居住誘導区域の内外面積比で按分して算出

