

常陸太田市 立地適正化計画 - 概要版 -

令和2年3月
常陸太田市



(1) 立地適正化計画策定の目的

常陸太田市では、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。

常陸太田市は下の図に示すように、市域全体に占める都市計画区域の割合が小さく、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、市内に広く分散している各種機能や居住を集約していく必要があります。

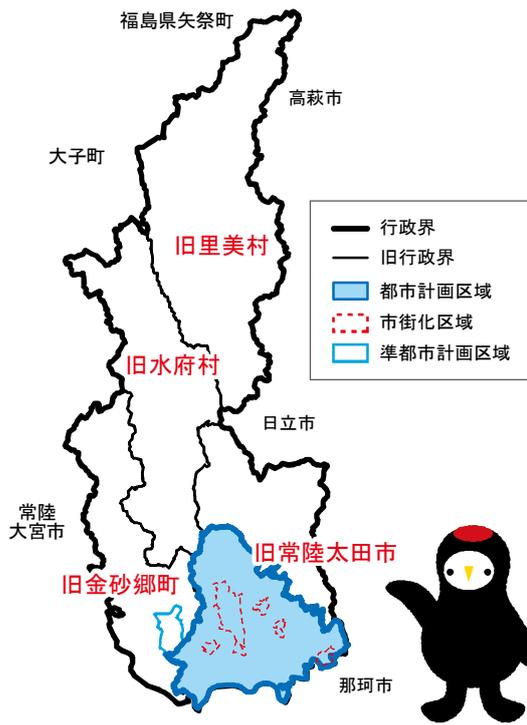
(2) 立地適正化計画とは

○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展を背景として、今後も安心して快適な生活環境の実現、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。

立地適正化計画の区域

※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。常陸太田市では、旧常陸太田市の一部が該当します。



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）

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）

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。

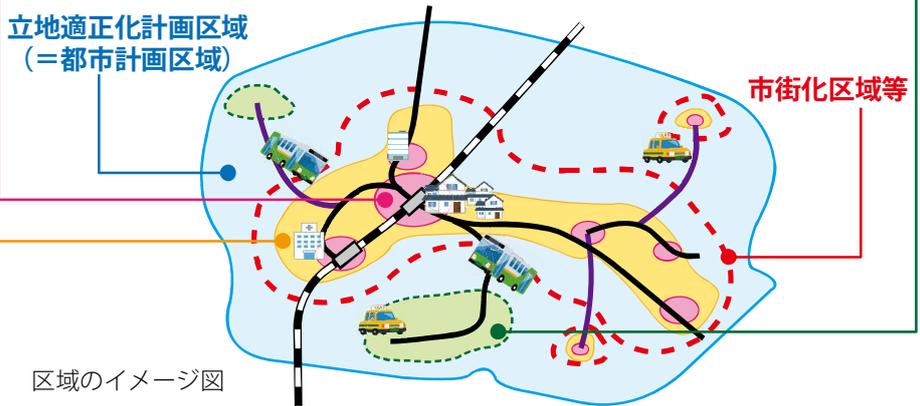
■ 誘導施設

都市機能誘導区域内に立地すべき都市機能増進施設を定めます。

■ 常陸太田市が独自に設定する区域（任意）

居住誘導区域以外に、生活利便性や交通利便性を確保する必要がある場所など、常陸太田市独自の区域を設定して方針等を定めます。

立地適正化計画区域（＝都市計画区域）



区域のイメージ図

コンパクトシティによる効果の例

医療・福祉施設、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が確保でき、市街地の活性化が期待されます。さらに、施設や居住が集積することで交通利便性の向上も期待されます。

「集約」への対応

Q. 将来、引っ越さなきゃいけないの？

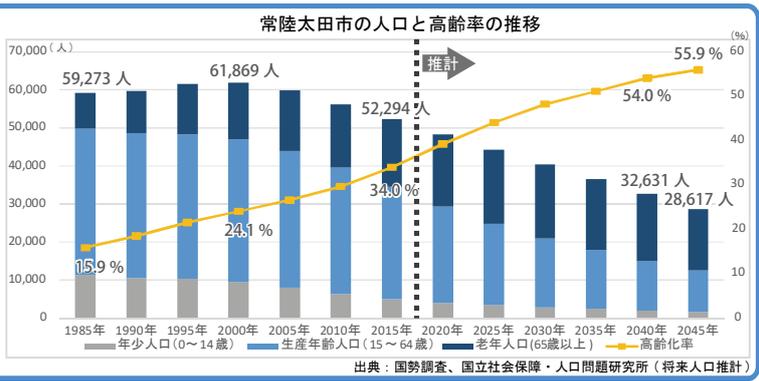
A. 現在住んでいる場所から市街地内への転居を強制するものではありません。居住誘導区域内の人口密度を将来にわたって維持するため、誘導施策（補助等）により、居住誘導区域内への居住を緩やかに誘導します。

Q. 今の土地に家を建てられなくなるの？

A. 今までと変わりません。ただし、都市機能誘導区域の外または居住誘導区域の外において、誘導施設として定められた施設の建築や3戸以上の住宅の建築などの開発行為を行う場合には、届け出が必要になります。

(3) 本市の人口推移

- 常陸太田市では全国の地方都市より顕著に人口減少が進行しています。
- ※2010年から2015年にかけての本市の人口減少率は茨城県44市町村のうち8番目に大きくなっています
- 2045年には2000年時点の半分にまで人口が減少すると予測されます。
- 2015年時点で34.0%である高齢化率は、2045年には55.9%にまで上昇すると予測されています。



(4) 本市の現状と課題

本市の現状

- 人口**
 - ・人口減少、高齢化、人口密度のさらなる低下が予測される
- 生活利便性**
 - ・医療、商業、交通機能の生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率は低い
 - ・福祉施設の徒歩圏人口カバー率は、同規模の都市と比べて高い水準にある
- 健康・福祉**
 - ・高齢者福祉施設の高齢人口カバー率と歩道設置率は、同規模都市と比較して優位
 - ・高齢者徒歩圏に医療施設や公園がない住宅の割合が高く、同規模都市と比較して劣位
- 安心・安全**
 - ・浸水想定区域が広域に広がっているほか、斜面地の土砂災害警戒区域も比較的多い地形条件となっており、潜在的な災害リスクは高い
 - ・住交通死亡者数、避難場所までの距離、空家率をみると、同規模都市と比較して、住環境の安全性や治安面では本市が優位
- 地域経済**
 - ・第三次産業売上高でみると、販売効率はやや低い
 - ・商業施設の徒歩圏カバー率は低い
 - ・事業所数は減少傾向
- 行政運営**
 - ・公共施設の保有にかかる将来費用は横ばい傾向
 - ・人口減少にともない、自主財源比率をはじめとして税収の減少が懸念される
 - ・地価は下落傾向

課題

- ・人口の拡散化と希薄化への対応が必要
- ・人口の集積する場所に各種施設を集約するか、各種施設を集積する場所に人口を集約することで、市民の生活利便性を向上させることが重要
- ・高齢福祉施設のみならず総合的な充実が必要
 - ・高齢化により自ら自動車を運転できなくなる人が増えると予想されるため、高齢者の徒歩圏域に各種施設が立地することが重要
- ・近年頻発する自然災害などに対して、地域の安全性の確保と日常生活の利便性の共存を図ることが重要
- ・市街地での商業施設などの立地を促進し、市民生活の利便性向上と地域経済の活性化が望まれる
- ・人口やサービス施設に分散化・低密化すると、行財政の非効率性が高まり、健全な都市運営が行き詰まる可能性がある

今後の人口減少や都市力の低下が進んでも、引き続き市民生活や企業活動に支障がないように都市を維持するためには、本市の都市構造面で”弱み”となっている各種日常生活サービスの維持・充実を中心として、多くの市民が利用しやすい交通利便性の高い場所において、高齢者徒歩圏などの日常的に移動しやすい範囲に都市の「集約化・高密度化」を図ることが重要です。

(5) 常陸太田市のまちづくりの方針

本市が進める集約と連携のまちづくりの基本的な理念は次のとおりです。

- 子育て世帯や高齢者など、多様な市民や産業などの定着を図ります。
- 人・物・経済などの域内循環や相乗効果、依存・連携関係を作ります。
- 持続的な活力維持や自律的な成長につながる共生・連携関係を目指します。
- みんなの暮らし続けたい思いを叶えられる常陸太田市を目指します。

理念の柱1 中心市街地と郊外の役割を分担する

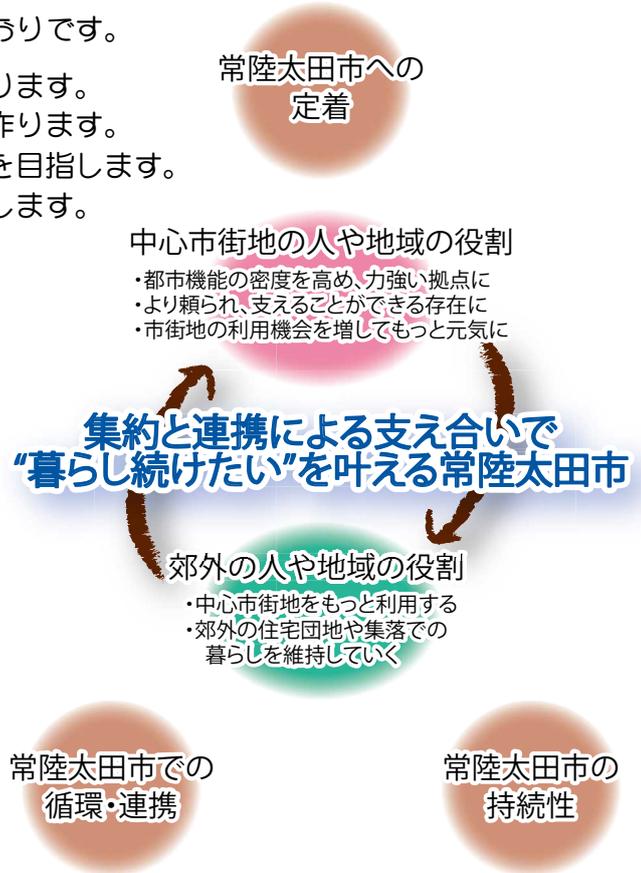
- 市町村合併の経緯や広大な面積を有する地域特性などを踏まえて、中心市街地以外の郊外の生活拠点を含めて、住宅団地や集落の暮らしも維持していきます。

理念の柱2 市民生活の利便性を向上する

- 市街地に住宅や店舗やサービス施設、病院、福祉施設などの各種都市機能を増やし、市民の利便性を向上させることで市街地の利用頻度を高め、中心市街地を元気にします。

理念の柱3 中心市街地と郊外を連携する

- 市内に分散している郊外の主要な集落地や住宅団地などと中心市街地のつながりを保ち、連携を維持します。



(6) 常陸太田市の骨格的な都市の構造

中心的な地域

- 二つの国道と鉄道駅が集中する交通の要衝で、一団の平坦地がある本市南端部の都市計画区域付近

生活拠点

- 川筋と道筋を軸にして連なる旧町村の拠点で、生活利便性の特性や都市基盤施設の充実した場所

都市機能誘導区域

- J R水郡線常陸太田駅周辺や鯨ヶ丘地区、国道 349 号沿道

居住誘導区域

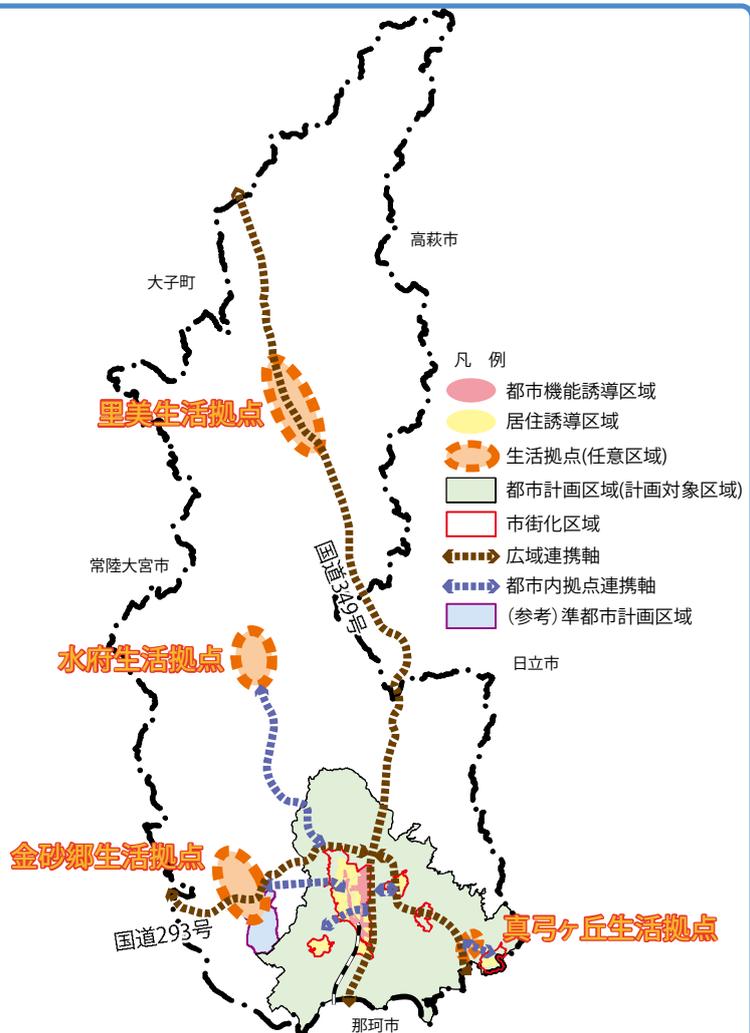
- J R水郡線常陸太田駅や国道 293 号、349 号の交通利便性が高い市街地と、郊外丘陵部の住宅団地群

広域連携軸

- 最も基幹的な交通軸線で、本市と周辺都市を広域的に結びつける軸

都市内拠点連携軸

- 住宅団地群や生活拠点から中心市街地を結ぶことで、中心市街地の各種生活施設を利用しやすくする軸



(7) 誘導区域の設定

居住誘導区域は、次の視点で市街化区域内に定めます。

Step 1 原則として「除外」する区域

- 視点1：居住不適地（工業専用地域と比較的優良な農地）
- 視点2：災害危険区域（土砂災害等規制地）

Step 2 原則として「含める」区域

- 視点1：人口集積の可能性が高い場所
⇒人口密度が高いか、人口が増加または維持できる場所
- 視点2：公共交通が充実した場所
⇒鉄道駅または便数の多いバス停留所徒歩圏
- 視点3：日常生活利便性が高い場所
⇒商業、医療、福祉、教育施設の徒歩圏
- 視点4：市街地開発事業などの都市基盤施設が整備済みの場所
- 視点5：総合計画で位置付けのある拠点
⇒JR常陸太田駅、鯨ヶ丘、国道349号沿道の各付近

居住誘導区域

市街化区域内で特に安全で快適に暮らせる場所を「居住誘導区域」と定めます。

都市機能誘導区域の設定

商業、医療、福祉などの施設を集約的に立地させていく「都市機能誘導区域」は、居住誘導区域の中で、特に交通利便性が高く、既に主要な公共公益施設が集積しているなど、今後も市民生活の利便性を維持できる次の3箇所に配置します。

JR常陸太田駅付近

公共交通の充実や福祉施設等の集積を活かし、多様な市民が集まる都市機能集積を目指します。

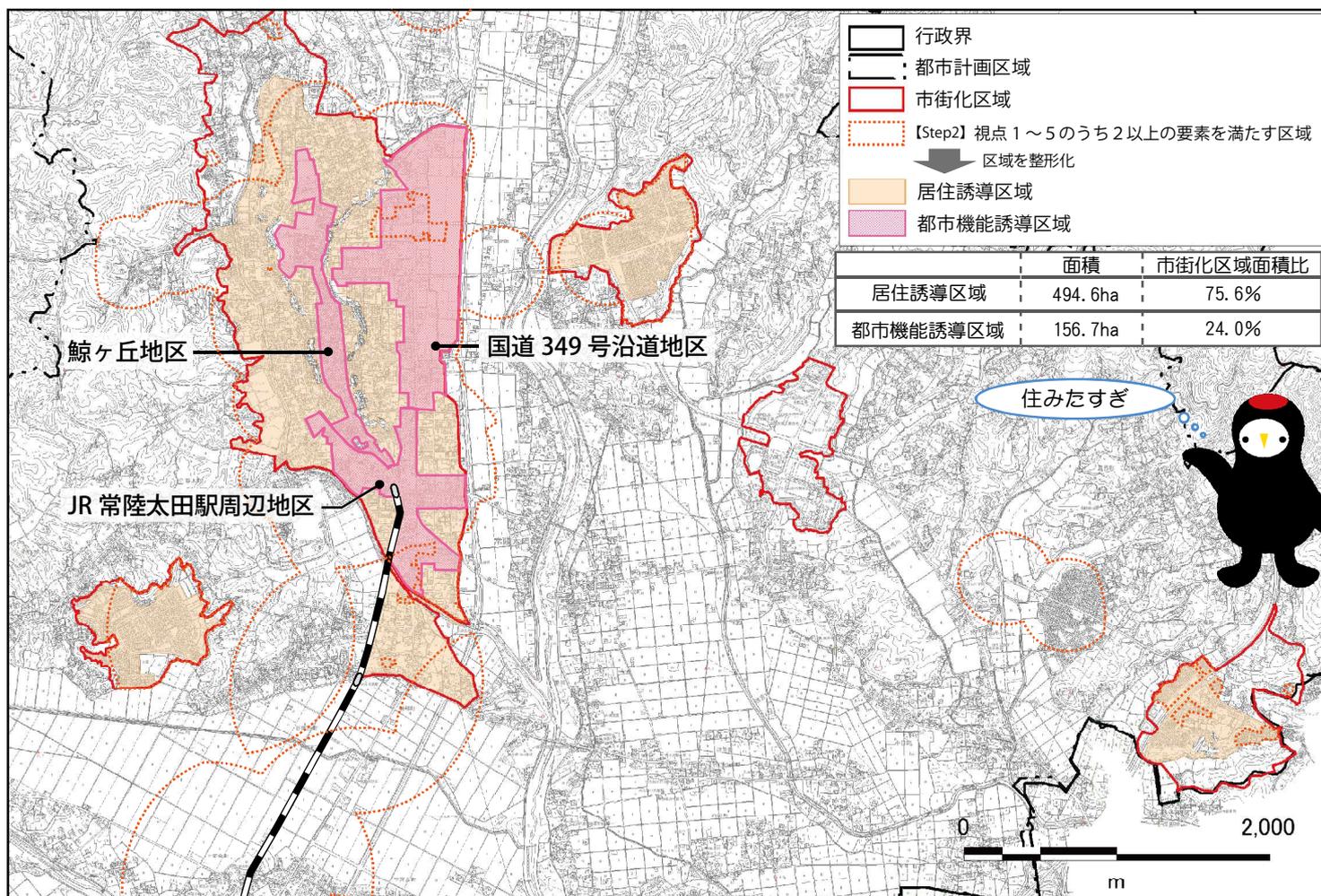
鯨ヶ丘付近

人口集積や歴史的過程を踏まえて歴史的風情と暮らしやすさの共存する都市機能集積を目指します。

国道349号沿道付近

幹線道路の交通利便性を生かし、広域的で高次の都市機能を誘導する都市機能集積を目指します。

▼居住誘導区域・都市機能誘導区域図



住みたすぎ



(8) 誘導施設

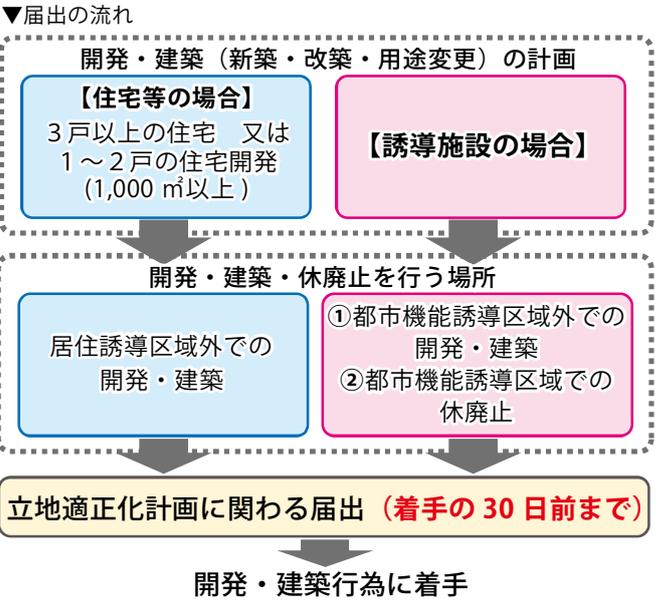
既に拠点的な施設が複数立地していることや交通利便性が高いなど、市民が各種施設を利用しやすい条件が比較的整っている JR 常陸太田駅、鯨ヶ丘地区、国道 349 号沿道の 3 地区付近に各種誘導施設を集積していきます。

地区名	JR 常陸太田駅周辺地区	鯨ヶ丘地区	国道 349 号沿道地区
特性	・鉄道駅があり路線バスの発着地で交通ターミナルの役割を担う市街地	・丘陵地と平地を中心に宿場や交易地として栄えた商業地に端を発する既成市街地	・特に自動車交通利便性が高く大規模な土地利用が容易な平坦地の市街地
拠点としての方向性	・公共交通の充実や福祉施設等の集積を活かし、多様な市民が集まる都市機能集積を目指す	・人口集積や歴史的過程を踏まえて、歴史的風情と暮らしやすさの共存する都市機能集積を目指す	・幹線道路の交通利便性を活かし、広域的で高次の都市機能を誘導する都市機能集積を目指す
行政機能	・市役所出先庁舎（立地） ・国県出先庁舎（立地）	—	・市役所本庁舎（立地） ・市役所出先庁舎（立地） ・国県出先庁舎（立地）
福祉機能	・保健センター（近接） ・福祉センター（近接）	—	・保健センター（近接） ・福祉センター（近接）
子育て機能	・保健センター（近接） ・子育て支援センター（立地）	・子育て支援センター（立地）	・保健センター（近接） ・子育て支援センター（立地）
商業機能	・店舗面積 1,500 m ² 以上の店舗（立地） →スーパーマーケット、大規模店舗	—	・店舗面積 1,500 m ² 以上の店舗（立地） →スーパーマーケット、大規模店舗、複合商業施設
医療機能	・病院（立地）	・病院（立地）	・病院（立地）
金融機能	・銀行（立地） ・郵便局（立地） ・農協（立地）	・銀行（立地） ・郵便局（立地） ・農協（近接）	・銀行（立地） ・郵便局（立地） ・農協（近接）
文化・観光機能	—	—	・図書館（立地） ・公民館（立地）
業務・娯楽機能	—	—	・都市型娯楽施設（未立地）

※（ ）の中には各施設の立地状況を記載
 ■立地…既に当該都市機能誘導区域内に立地している施設
 ■近接…当該都市機能誘導区域付近に立地している施設
 ■未立地…当該都市機能誘導区域には現時点では立地していないものの、今後誘導を図っていく施設
 ※現在各地区にある様々な機能や施設は当面は維持・存続することとし、長期的に新設や統合等を行う際には、誘導方針に沿って新たに配置を行う

(9) 誘導施設と届出制度

本計画の公表後、各区域外において次の開発・建築を行う場合や都市機能誘導区域内で誘導施設を休廃止しようとする場合には市への届出が必要となります。

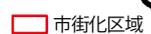


▼届出の対象範囲

各種区域	住宅等	誘導施設
都市機能誘導区域	届出不要	新設等：届出不要 休廃止：届出必要
居住誘導区域	届出不要	新設等：届出必要 休廃止：届出不要
上記以外の都市計画区域	届出必要	新設等：届出必要 休廃止：届出不要
準都市計画区域	届出不要	届出不要
上記外の行政区域	届出不要	届出不要



※届出の有無に関わるのは都市計画区域内のみ



（10）公共交通等による連携方針

鉄道とバスなどの公共交通の利便性や接続性を高め、市民などが利用しやすい公共交通網の実現を図ります。

- 都市計画区域内等の各種誘導区域間の連携確保
- 都市計画区域外の生活拠点などと都市機能誘導区域間の連携確保
- 本市内外（周辺市町村）の連携確保
- 拠点的な駅や道の駅の拡充
- 自転車の利便性向上
- 関連する各種計画や施策との連携検討



（11）誘導施策

居住誘導区域においては、住宅機能をより集積・集約していくため、住宅立地を誘導する様々な個別施策に取り組みます。また、都市機能誘導区域内に都市機能を誘導するための様々な個別施策にも取り組むこととします。

■ 居住環境の維持・向上に関する個別施策

- 居住者の利便の用に供する施設の整備
- 公共交通の確保を図るための交通結節機能の強化・向上等
- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用 など

■ 都市機能誘導に関する個別施策

- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援
- 誘導施設や歩行空間の整備
- 市町村が保有する不動産の有効活用
- 金融機関との連携による支援 など

■ 居住誘導区域外におけるその他の取り組み

- 居住誘導区域としない市街化区域については、既存の住環境や生活環境を維持することを基本とします

（12）定量的な目標値等の設定

施策を進めることの効果を把握して見直しに役立てるため、次のように2つの目標を設定します。

■ 目標値 1

市街地への居住者集積による市街地活力の維持【居住誘導区域人口密度】

現況：33.9人/ha ➡ 目標：27.1人/ha

もしこのまま何もせず人口が減り続けると、2040年には人口密度が24.5人/haにまで低下してしまうため、現在の市街化区域人口密度を維持することを目標とします。

■ 目標値 2

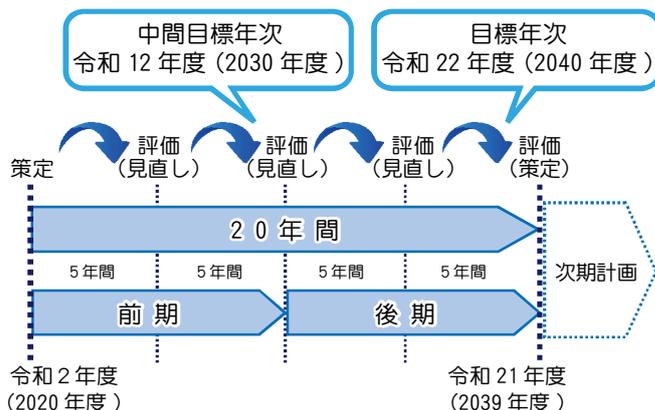
商業施設をはじめとする都市機能の集積による拠点性の向上【小売吸引力指数】

現況：0.6 ➡ 目標：0.8

現在、4割程度の方が常陸太田市以外で買物をしている状況であるため、出来るだけ多くの人に常陸太田市内で買物をしてもらう考えです。

（13）施策の達成状況に関する評価方法

立地適正化計画は、適時適切に見直しを行うことで、より効果的に事業や施策を展開することが重要です。そこで、立地適正化計画策定後は、定期的に目標達成状況などの評価を行い、必要に応じて計画を見直します。



※評価時の見直しは、必要に応じて実施する

【評価・見直しの対象】

- ① 評価対象
本計画で定める施策の進捗状況や定量的な目標値の達成状況
- ② 見直し対象
本計画で定める誘導区域、誘導施設、誘導・連携施策等

【評価・見直しの方法】

- 組織体制
 - ・ 庁内関係部署との会議体により、事業や施策の実施状況を共有することで、計画の見直しの要否等を検討
 - ・ 計画の見直しの状況や程度に応じて、「外部委員会」を設けて計画内容の見直し



常陸太田市立地適正化計画（令和2年3月策定）

編集発行：常陸太田市建設部都市計画課

〒313-8611 常陸太田市金井町 3690

☎0294-72-3111（代表）

