第 III 章

第Ⅲ章　立地適正化計画

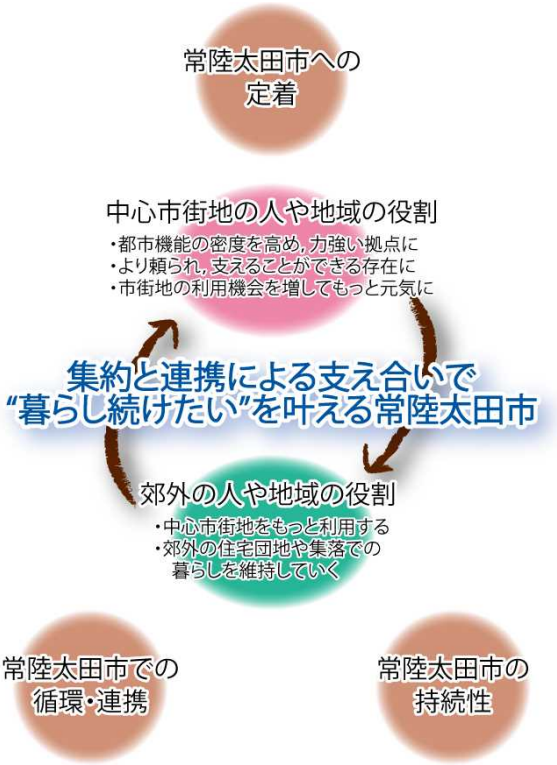
1．集約と連携の基本方針

1-1　まちづくりの理念と方針

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。

【基本的理念】

子育て世代や高齢者などの多様な市民とさまざまな産業などが本市に定着・集積し，本市内での人・物・経済などの域内循環や相乗効果，依存・連携関係が構築され，地域の持続的な活力維持や自律的成長につながるような，共生・連携関係を基本とすることで，みんなの暮らし続けたい想いを叶えられる常陸太田市を目指す。



理念の柱１　中心市街地と郊外の役割を分担する

・本市の市町村合併の経緯や，広大で中山間地域を有するなどの地域特性を踏まえて，中心市街地のみに各種都市機能を集約するのではなく，都市計画区域外などにある生活拠点も含めて，郊外の住宅団地や集落の暮らしも維持していく

理念の柱２　市民生活の利便性を向上させる

・市街地の各種都市機能の密度を高めて市民にとってより使いやすくし，生活利便性を向上させることを通じて，本市全体での市街地の利用機会を増すことによって中心市街地の活力を高める

理念の柱３　中心市街地と郊外を連携する

・本市内の各所にある生活拠点・主要な集落地，住宅団地などと中心市街地のつながりを保つため，郊外部と中心市街地の連携を維持する

1-2　本市が目指す骨格的都市構造

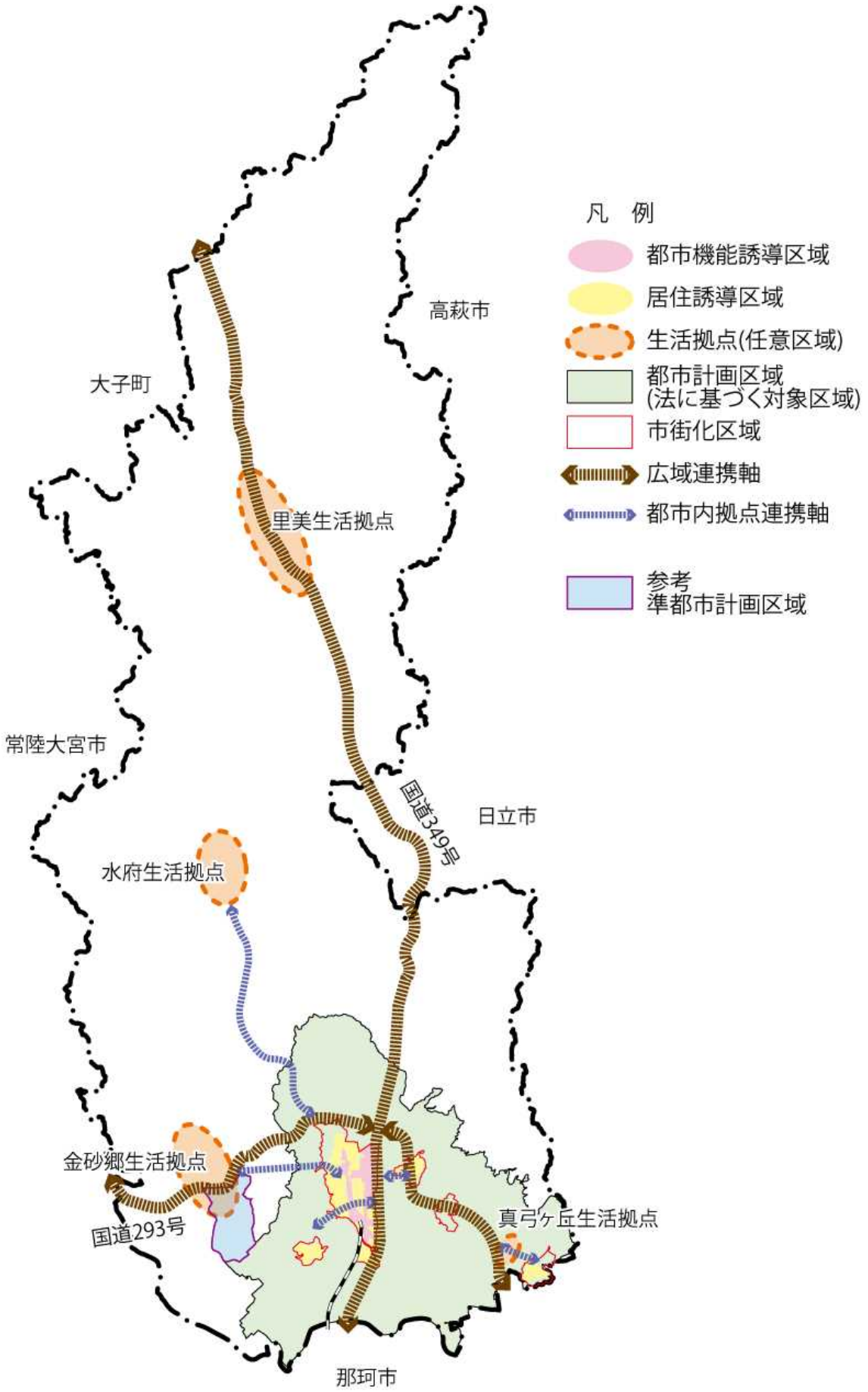
本市全体において目指す都市構造は，まず，二つの国道と鉄道駅が集中する交通の要衝であり，一団の平坦地がある本市南端部の都市計画区域付近を「中心的な地域」とします。次に，旧町村の拠点(本市の副次的な拠点)である郊外の「生活拠点」とし，生活拠点付近の生活利便性や都市基盤施設の充実した場所への居住を促します。また，これら中心的な地域や生活拠点全体が幹線道路や公共交通機関によって相互に結びつき合うことを基本とします。

都市計画区域内に関しては，JR 水郡線の常陸太田駅や国道 293 号と国道 349 号などの交通結節点付近の利便性が高い市街地を「中心核」として，その周辺に「居住地等」を配置するほか，郊外丘陵部の住宅団地群は，各種都市機能や居住機能がある程度集積しているため，日常生活機能を維持する「郊外住宅団地」とします。

連携軸については，まず，本市内で最も基幹的な軸線であるとともに本市と周辺都市の広域的な連携も担う「広域連携軸」を配置します。次に，中心核と生活拠点(住宅団地群や旧町村の拠点)を結ぶ「都市内拠点連携軸」を配置します。

これらにより，本市が進めるまちづくりの基本的な理念である「集約と連携による支え合いで“暮らし続けたい”を叶える常陸太田市」を目指すための都市構造とします。

【本市が目指す骨格的都市構造図】



1-3　課題解決のための施策・誘導方針

本市において集約と連携のまちづくりを進める際の課題を解決するための施策や誘導方針は，次のとおりです。今後，これらの施策や誘導方針は，関連計画等との連携・整合を図りながら取り組むこととします。

方針１　市外流出を抑制するための「都市機能強化」

・自然減に居住者の転出も加わって進む人口減少と少子高齢化を極力抑制
・さまざまな生活行動や営業活動などの本市周辺の拠点都市への人や金の流出の抑制
・人(社会減や通勤通学)，物(物流)，金(経済活動)の流出が本市の利便性や魅力を失わせる悪循環からの好転化

方針２　郊外部の暮らしを維持するための「生活機能保全」

・特に郊外部で顕著な少子高齢化を前提としたコミュニティの存続
・地域活力や利便性の維持
・暮らしを守るために必要な生活機能の確保

方針３　広大な市域において各地の連携を促進するための「市内連絡」

・郊外部でも地域内で多くの機能を賄う方法から，中心市街地等への依存度を増すことに転換
・中心市街地の各種都市機能を維持するために他地域の需要の取り込み
・自動車利用に加え，鉄道やバスなどの公共交通利用への転換

方針４　安全で安心な市民生活を支える「安全な市街地確保」

・久慈川や里川などの氾濫区域での多様な防災対策による災害に強い市街地づくり
・急傾斜地における土砂災害などからの安全な市街地確保
・自然災害発生時の避難等に役立つ道路や公園などがある高質な市街地ストックを活用

方針５　高次な都市機能を周辺拠点都市と分担する「都市間連携」

・本市周辺の拠点都市にある高度な教育，医療，商業などの都市機能の有効活用
・本市が有する高次な都市機能を有効に活用した市外からの訪問者の誘引
・都市間連携を円滑に実現するための広域交通網の維持

方針６　多くの市民から共感を得られる「魅力向上」

・高齢者や子育て世代などをはじめとする多様な市民にとって快適に暮らせる都市づくり
・都市の魅力向上により市外を含めて広くみんなに好まれ，選ばれる都市づくり
・先進的な人口対策による地域活力の維持

方針７　持続的な成長を支える「効率的な都市運営」

・医療，福祉，商業等の都市機能の集約化による各種サービスの効率的な提供
・各種公共施設の整備計画の整合による集約的な施設整備
・都市のコンパクト化による道路，上下水道などの都市インフラの効率的な維持管理

2．誘導施設・誘導区域等の方針

2-1　誘導施設の方針

本市が目指す都市構造を前提とし，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 常陸太田駅周辺，鯨ヶ丘地区，国道 349 号沿道の 3 地区付近に各種施設をできるだけ集積していきます。

現在，各地区にある施設は，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，できるだけ次頁のような各地区の誘導方針に沿うように新たに配置(新設)または統合等による再配置(集約的移転等)を促進します。また，公共施設の集約化については，各種公共施設の整備計画などとの整合を図りながら取り組むこととします。

なお，施設の立地促進に関する基本的な考え方は次頁のとおりですが，このうち都市機能誘導区域において施設が立地や休廃止をする場合に，都市再生特別措置法に基づいてコントロール(誘導)を行うべき誘導施設は，81～83 頁のとおりとします。

【都市機能誘導区域にできるだけ集積を促進する施設】
・都市機能誘導区域内にできるだけ立地や集積を促す
・施設の維持や立地等のコントロールは行わない

誘導すべき施設を抽出

【誘導施設】　81～83 頁参照
・都市機能誘導区域内に積極的に誘導
・施設が立地や休廃止を行う際に法に基づいてコントロール(誘導)する
・施設の維持や立地等へのインセンティブを用意

【都市機能誘導区域にできるだけ集積を促進する施設の方針(法に基づく誘導対象以外も含む)】

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，広域的で高次な都市機能を誘導する都市機能集積を目指す**
行政機能	市役所の出先機関などの補完的行政施設などの立地を維持・促進	(特に位置づけない)	本市の行政の中心的な施設や国や県の各種事務所などの立地を維持・促進
福祉機能	中心的な福祉施設(保健施設や福祉施設，高齢者支援施設等)の立地を維持・促進	地域需要に対応した高齢者支援施設等の立地を維持・促進	中心的な福祉施設(保健施設や福祉施設，高齢者支援施設等)の立地を維持・促進
子育機能	子育て支援に力点を置く本市の施策として子育関連施設(保育所，認定こども園，幼稚園等)の立地を維持・促進		
商業機能	日常的な各種店舗(個人商店，コンビニ，中規模スーパーマーケット等)の立地を維持・促進	日常的な各種店舗(個人商店，コンビニ，中小規模スーパーマーケット等)の立地を維持・促進	本市の中心拠点に加えて広域性を有する多種多様な店舗や大規模店舗の立地を維持・促進
医療機能	日常的な医療を担う診療所や入院設備のある病院等(1 次～2 次医療施設)の立地を維持・促進		日常的な医療，高度医療までを担う病院等(1 次～3 次医療施設)の立地を維持・促進
金融機能	郵便局，農協，銀行支店等の金融機関の立地を維持・促進	郵便局や農協等の身近な金融機関の立地を維持・促進	郵便局，農協，銀行支店等の金融機関の立地を維持・促進
教育機能	義務教育施設に加えて高校や専門学校等の立地を維持・促進	義務教育施設に加えて既存の高校の立地を維持・促進	義務教育施設に加えて高校や専門学校等の立地を維持・促進
文化・観光機能	(特に位置づけない)	既存の歴史資源を活用した博物館などの立地を維持・促進	本市の中心的な文化拠点として市民会館や図書館などの立地を維持・促進
業務・娯楽機能	一般的な業務施設やサービス施設に加えて，居住環境と調和する娯楽機能の立地を維持・促進		賑わいの創出につながる拠点性のある都市型娯楽施設や複合的な施設の立地を維持・促進
居住機能	一般住宅や集合住宅などの多様な住宅の立地を維持・促進(誘導施設対象外)		

※いずれの施設も用途地域との整合に留意する

このような方針に基づいて，実際に立地等をコントロール(誘導)すべき施設を抽出して具体的に「誘導施設」を定める

2-2　誘導区域の方針と設定

本市の市街化区域において，原則として下記の考え方で居住誘導区域と都市機能誘導区域を配置していきます。なお，各種の誘導区域は，今後の社会経済・地域情勢の変化などを踏まえ，適宜見直すこととします。

Step0　都市計画区域内かつ市街化区域内

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　居住に不適と見られる区域を含まない

1-1　工業系用途地域
- 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を除外
- 住工の土地利用が混在する可能性のある準工業地域は住工比率等から判断

1-2　比較的優良な農地
- 生産性が高く継続性のある比較的優良な農地

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
- 土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域を除外
- 急傾斜地崩壊危険区域を除外

※浸水想定区域については，災害リスク，警戒避難体制，災害防止・軽減施設等の整備状況や見通し等に関する防災指針(71 頁参照)を総合的に勘案して除外しない

Step2　含めることを検討する区域

上記 Step1 の除外区域以外で，以下の視点に 2 項目以上該当する区域を原則として含める。

視点１　人口集積の可能性が高い区域を含める

1-1　人口密度
- 将来(令和 22 年(2040 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

1-2　人口増加
- 今後とも人口が増加するか，おおむね維持できると予想される区域を含める

視点２　公共交通が充実した区域を含める

2-1　鉄道駅の徒歩圏域
- 鉄道駅から半径 800m の圏域を含める

2-2　バス停留所の徒歩圏域
- 便数が多い主要なバス停から半径 300m の圏域を含める

視点３　日常生活利便性が高い区域を含める

3-1　日常生活利便施設の徒歩圏域
- 商業，医療，福祉施設，教育施設から半径 800m の圏域を含める

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
- 土地区画整理事業等による良好な都市基盤施設の整備区域を含める(計画地含む)

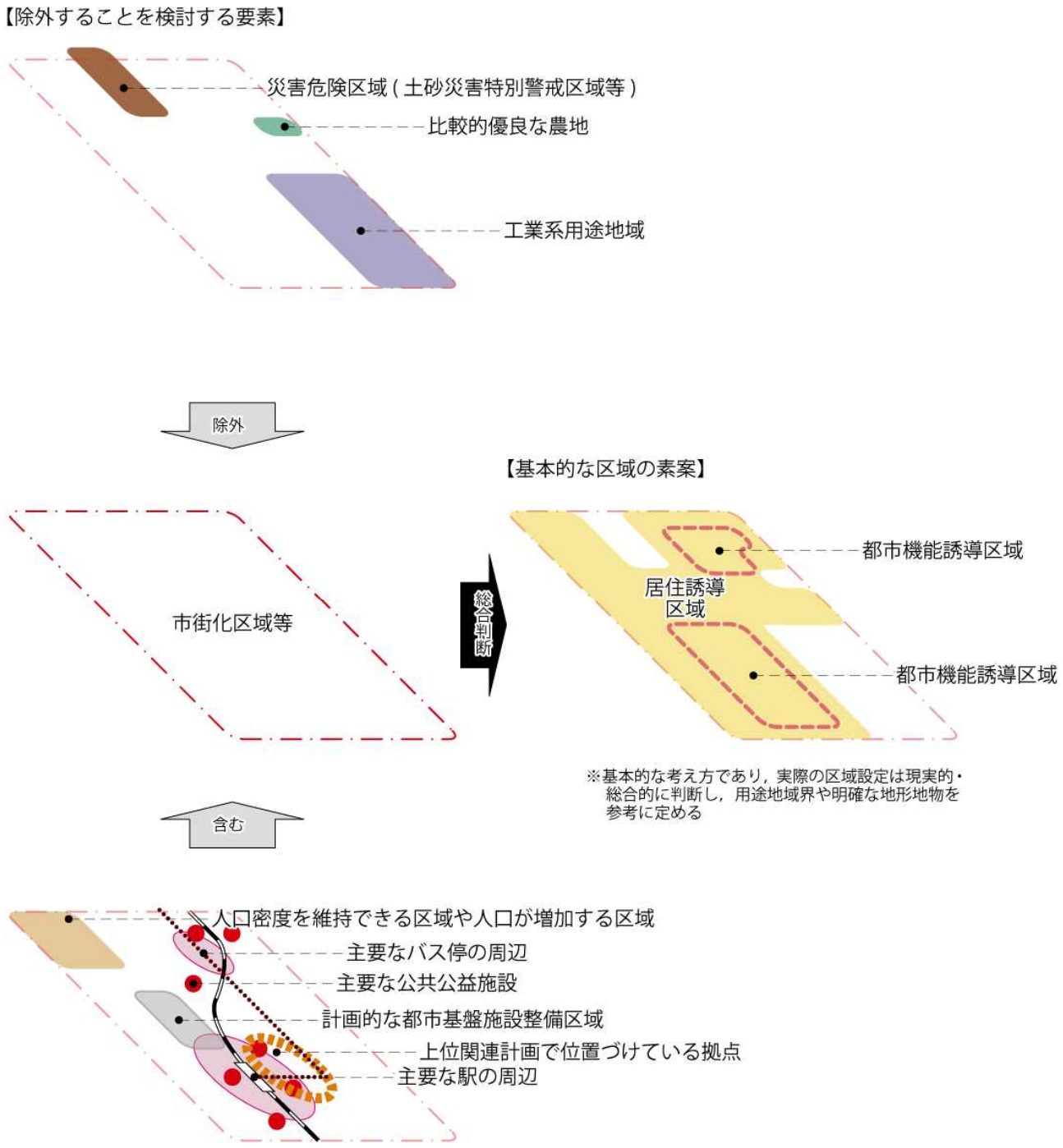
視点５　上位計画で位置づける拠点等の区域を含める

5-1　総合計画等の都市的な拠点地区

【居住誘導区域】

【都市機能誘導区域】
居住誘導区域内で特に各種の都市機能を誘導する区域を定める。

《各種誘導区域の設定方針のイメージ》



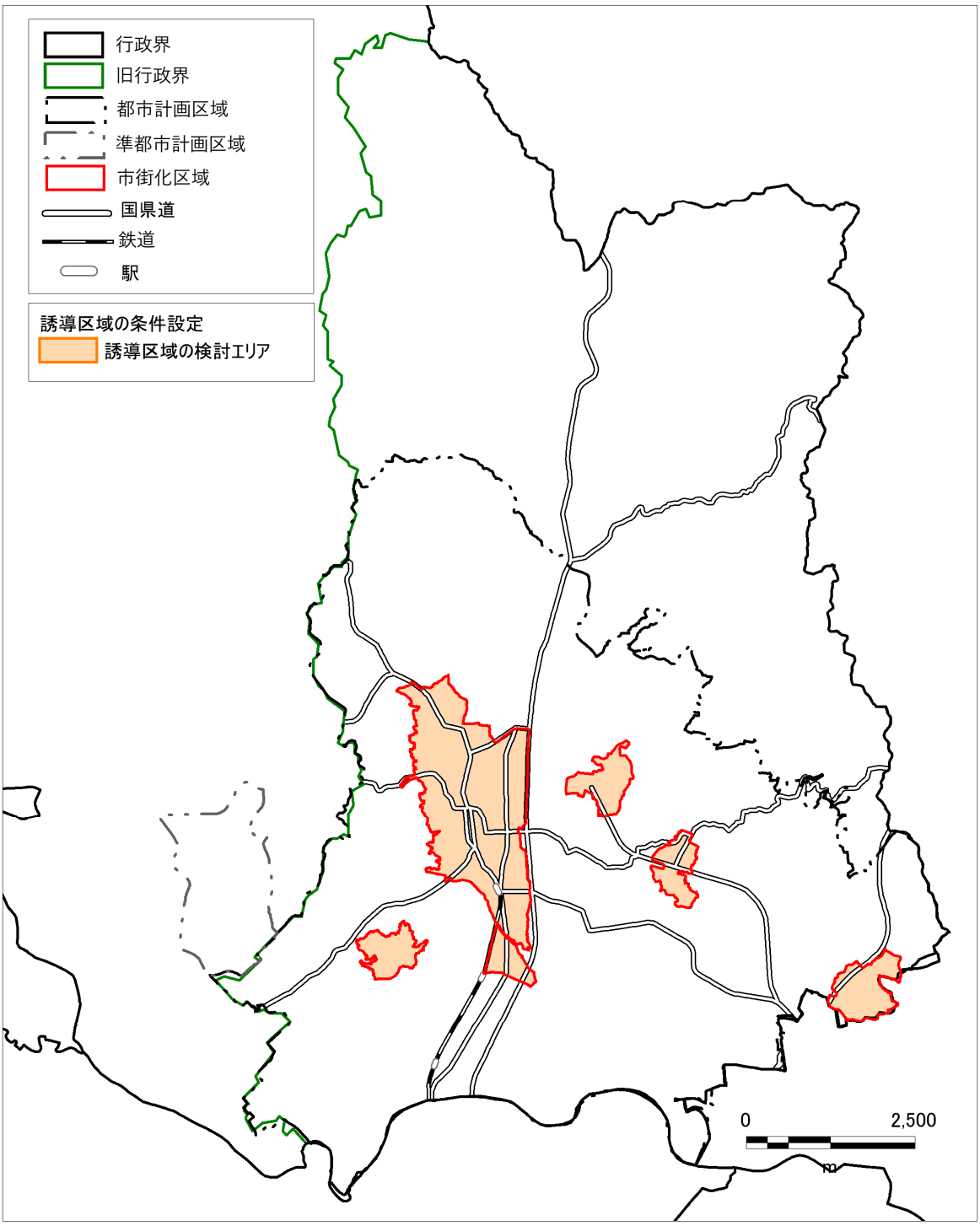
(1)居住誘導区域

本市の居住誘導区域は，「2-2　誘導区域の方針と設定」に基づいて，市街化区域内において住宅等を特に集積していくべき区域に指定します。

誘導区域の設定方針に基づき，特に日常生活に関する安全(災害リスクなど)と安心(生活利便性など)が確保でき，人口集積の可能性が高いと見込まれる市街地とします。

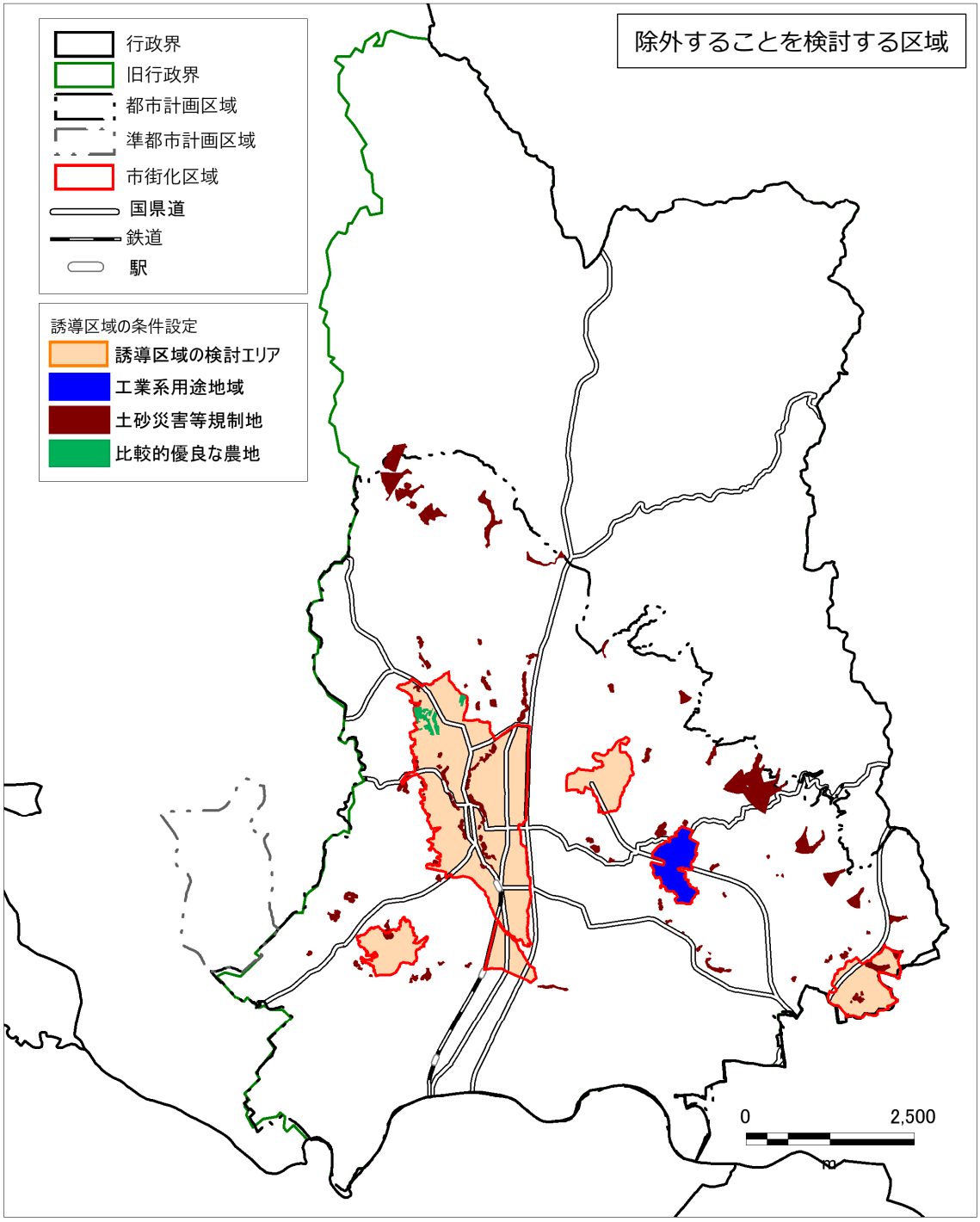
なお，居住誘導区域以外の住居系市街化区域については，これまで同様に既存の住宅などを維持します。

Step0　都市計画区域内かつ市街化区域内



Step1　除外することを検討する区域

視点１　居住に不適と見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



※浸水想定区域については，災害リスク，警戒避難体制，災害防止・軽減施設等の整備状況や見通し等の防災指針を総合的に勘案して除外しない

本市の居住誘導区域のうち常陸太田駅周辺地区の一部は，久慈川並びに里川の浸水想定区域になっており，非常に大規模な降雨時には浸水被害が発生することも想定されています。

しかし，常陸太田駅周辺地区は，常陸太田市総合計画や常陸太田市都市計画マスタープランで重要な拠点として位置づけられ，常陸太田駅をはじめとして各種の生活施設が充実しており，多くの市民が居住しているなど，都市機能面でも非常に重要な地域となっています。

このように常陸太田駅周辺地区では，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と見られることから，国土交通省の「久慈川緊急治水対策プロジェクト」や，本市の地域防災計画，国土強靭化地域計画における方針等との整合を図りながら，下記のような防災指針に基づいて国県市等が連携して対策を講じ，浸水に対する安全性を高めることを前提に，居住誘導区域並びに都市機能誘導区域に含めることとします。

常陸太田市立地適正化計画における防災指針

【多重防御治水の推進（関東流治水システムの踏襲）】

■河道の流下能力の向上

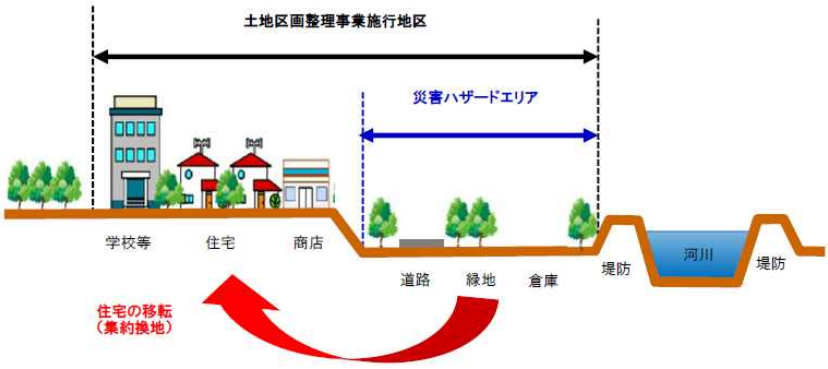
・河道内の土砂掘採，樹木伐採による水位低減
・堤防整備(掘削土活用)　など

■遊水・貯留機能の確保・向上

・地形や現状の土地利用等を考慮した霞堤の整備
・現存する霞堤の保全・有効活用
・既存ダムの洪水調節機能の強化　など

■土地利用・住まい方の工夫

・浸水が想定される区域の土地利用制限(災害危険区域の設定等)
・家屋移転，住宅の嵩上げ(土地利用一体型水防災事業，防災集団移転促進事業等)
・高台整備　など



水害等に対応した土地区画整理事業の例

【減災に向けた更なる取組の推進】

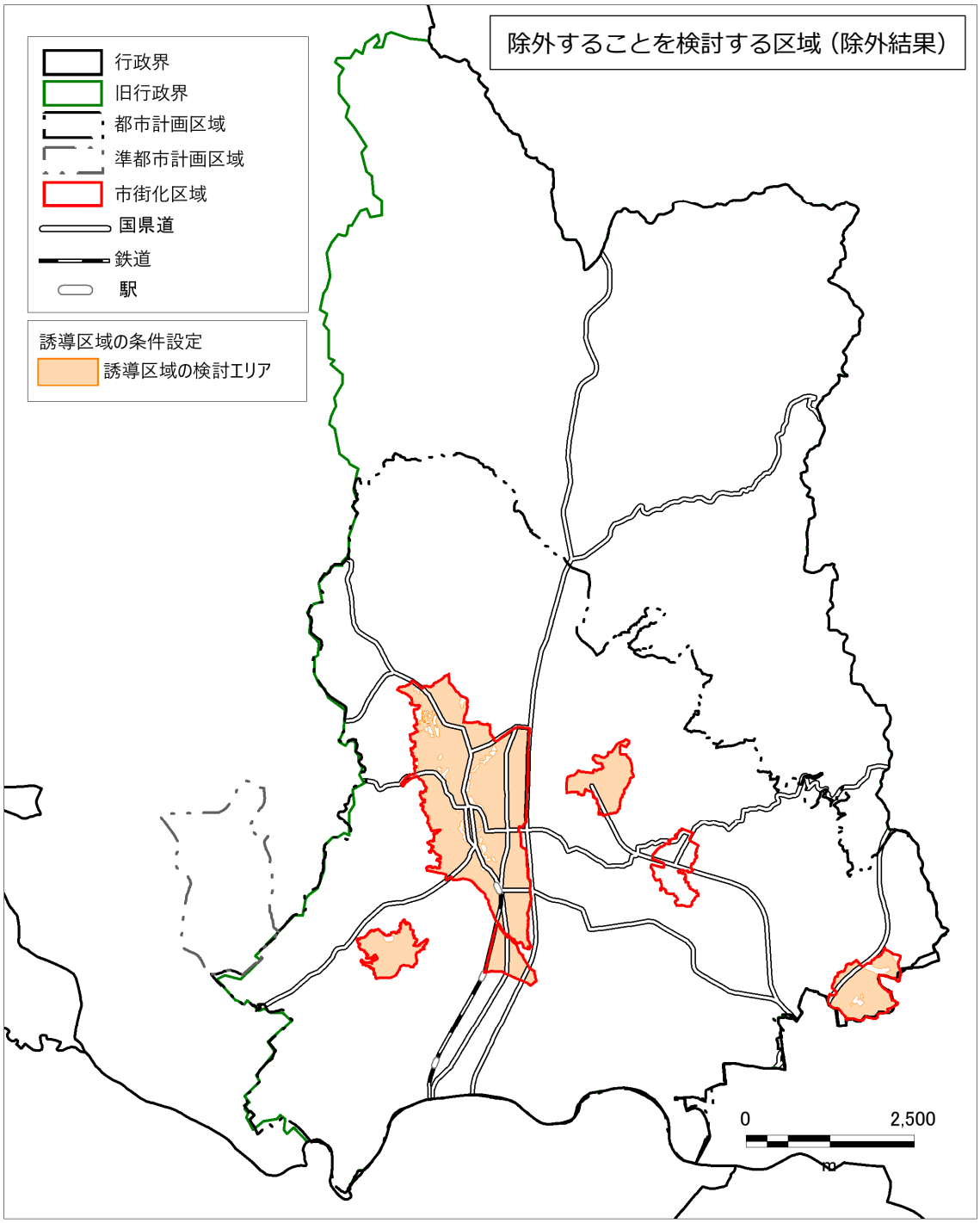
■重要度に応じた情報の伝達方法の選択及び防災情報の共有化のための取組

・越水・決壊を検知する機器の開発・整備
・機器管理型水位計，簡易型架線監視カメラの設置
・ダム操作状況の情報発信　など

■関係機関が連携した水害に対する事前準備のための取組

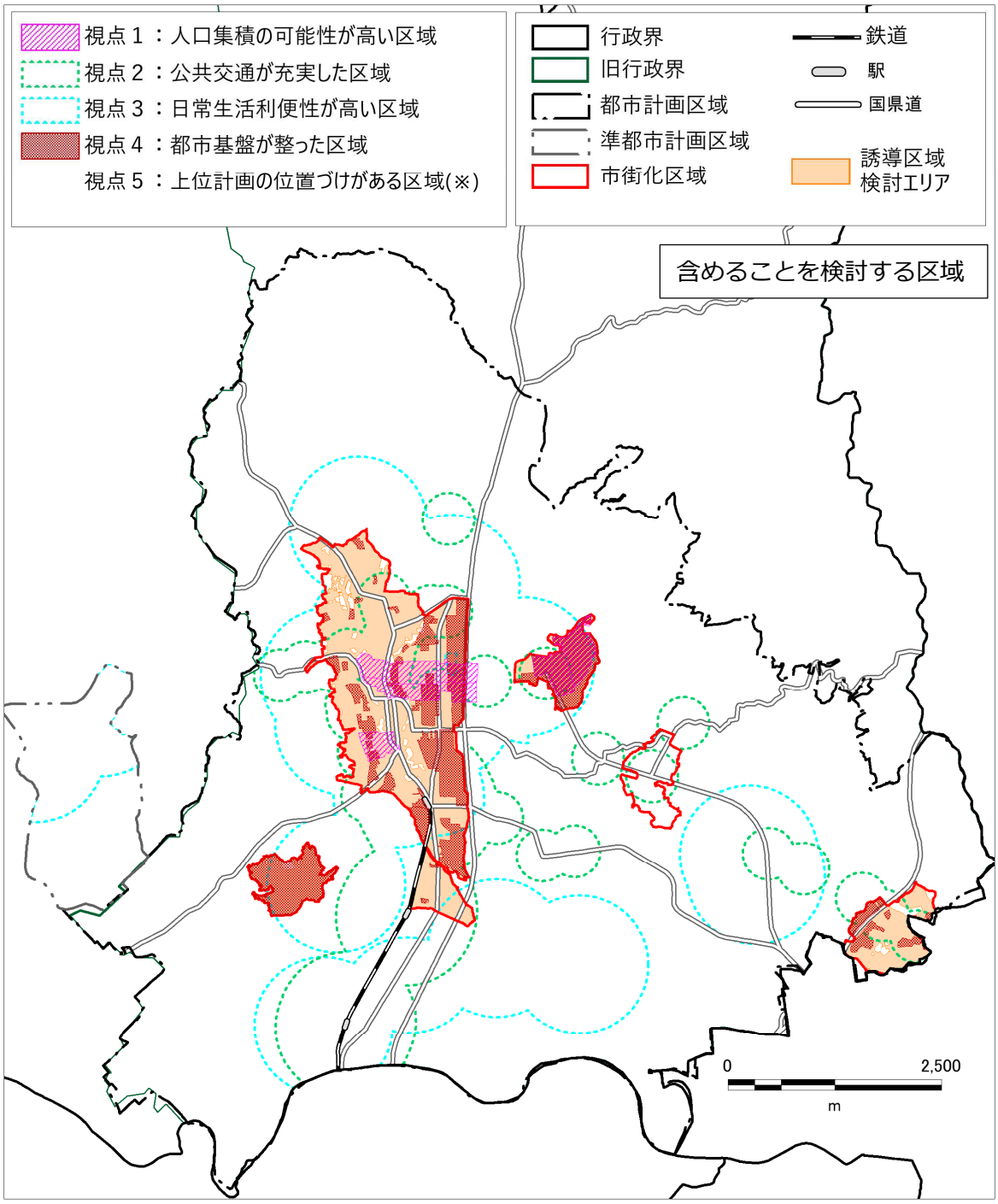
・台風 19 号の課題を受けたタイムラインの改善
・講習会等によるマイ・タイムライン普及促進
・防災メール，防災行政無線等を活用した情報発信の強化
・要配慮者利用施設の避難確保計画作成の促進
・緊急排水作業の準備計画策定と訓練実施　など

Step1　除外することを検討する区域【除外結果】



Step2　含めることを検討する区域

視点１　人口集積の可能性が高い区域を含める
視点２　公共交通が充実した区域を含める
視点３　日常生活利便性が高い区域を含める
視点４　都市基盤施設が整った区域を含める
視点５　上位計画で位置づける拠点等の区域を含める

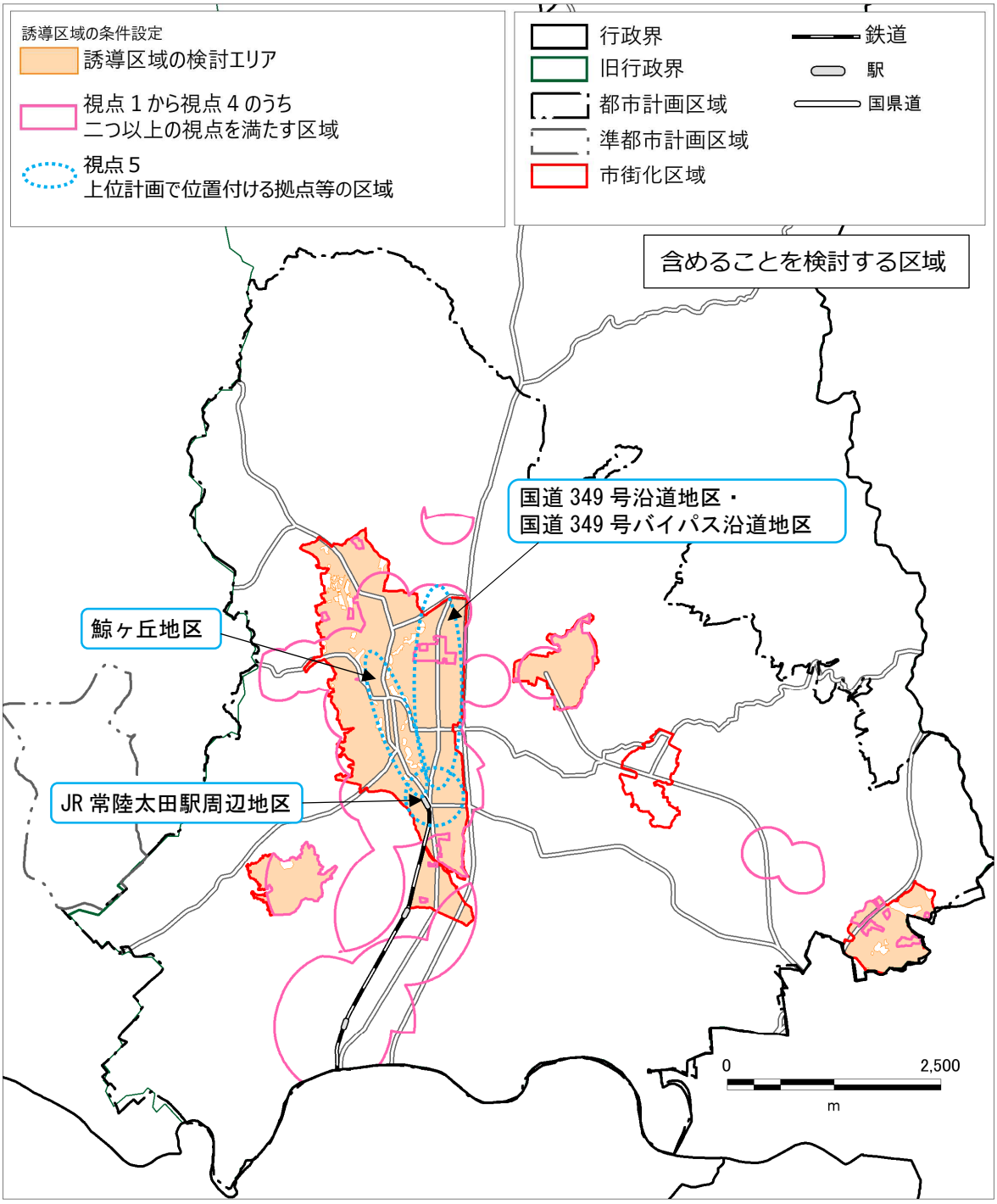


※「視点５：上位計画の位置づけがある区域」は区域等が明確に図示されているものではないため，総合計画で位置づけられている「鯨ヶ丘地区」，「国道 349 号沿道地区」，「JR 常陸太田駅周辺地区」，「国道 349 号バイパス沿道地区(常陸太田市東部地区)」付近の概ねの範囲を勘案している

Step2　含めることを検討する区域

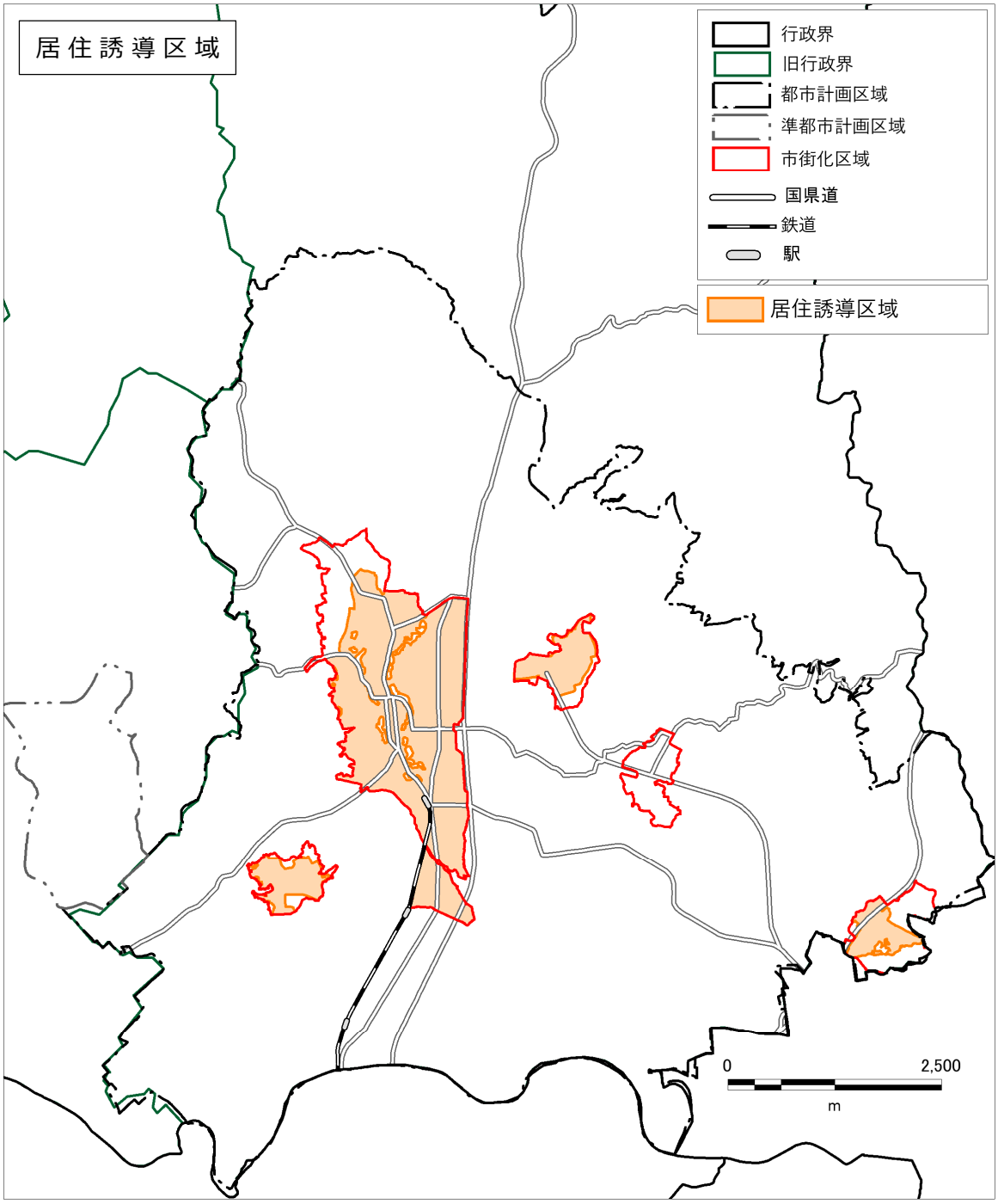
視点１　人口集積の可能性が高い区域を含める
視点２　公共交通が充実した区域を含める
視点３　日常生活利便性が高い区域を含める
視点４　都市基盤施設が整った区域を含める
視点５　上位計画で位置づける拠点等の区域を含める

視点１から視点５のうち二つ以上の視点を満たす区域



居　住　誘　導　区　域

Step1 と Step2 の検討結果をもとに区域を整形化



※詳細な区域は「参考資料　各種誘導区域詳細図」（119 頁以降）を参照

本市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，現在の市街化区域面積に対して75.6%にあたる 494.6ha を設定することとしました。

現在，市街化区域全体で 27.1 人/ha となっている人口密度は，抽出した居住誘導区域において比較的集約的な都市的土地利用が展開されているため，33.9 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ものの，居住誘導区域や都市機能誘導区域への各種都市機能の集積を図るなど，本市の課題である日常生活利便性の向上に取り組むことによって，極力，人口密度の維持を図ります。

【居住誘導区域検討結果】

区　域	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 （人）	人口密度 （人/ha）
常陸太田駅周辺	418.2	11,696	28.0	388.5	―	―
佐竹南台団地	45.1	2,389	53.0	35.5	―	―
はたそめ団地	52.0	2,599	50.0	40.3	―	―
大森地区	65.9	1,063	16.1	30.3	―	―
常陸太田市東部地区	28.9	0	0.0	＊	―	―
常陸太田工業団地	43.8	0	0.0	―	―	―
合計	653.9 100.0%	17,747 100.0%	27.1	494.6 75.6%	16,745 94.3%	33.9

＊常陸太田市東部地区の面積は，常陸太田駅周辺の区域に含んでいる

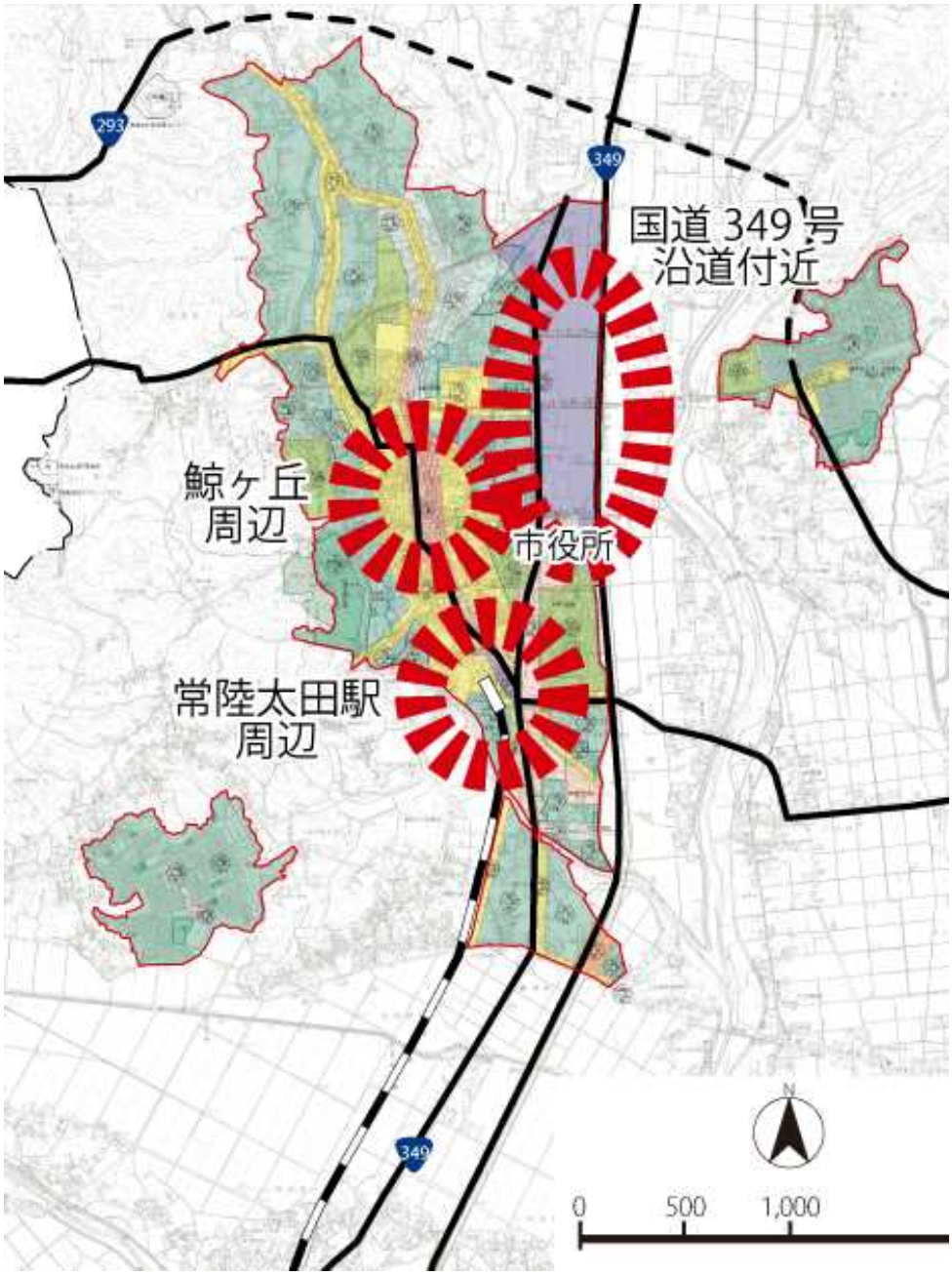
出典：国勢調査(平成 27 年(2015))

(2)都市機能誘導区域

本市の都市機能誘導区域は，「2-2　誘導区域の方針と設定」に基づいて，市街化区域内かつ居住誘導区域内において各種誘導施設を集積していくべき区域に指定します。

都市機能誘導区域は，安全・安心が確保できることに加えて交通利便性が高く，徒歩や自転車で容易に移動できることや，主要な公共公益施設が集積しているなど，今後とも市民生活の利便性を維持できると見込まれる，JR 常陸太田駅周辺，鯨ヶ丘，国道 349 号沿道(東部地区含む)付近の 3 カ所の市街地付近とします。

【都市機能誘導区域選定図(概要)】



本市では，都市機能誘導区域の具体的で詳細な設定の考え方(設定条件)を次のとおりとします。

3 地区の区分に関する考え方

・JR 常陸太田駅周辺，鯨ヶ丘，国道 349 号沿道の 3 地区の区分は，日常生活圏として多くの市民が徒歩等によって比較的安全・円滑に移動できる範囲を基本とする
・安全な移動の観点から，自動車交通量や大型車交通量の多い幹線道路を越えない範囲(国道 349 号バイパス，国道 293 号，主要地方道日立笠間線バイパス，西バイパス(市道))を基本として区分する
・円滑な移動の観点から，本市の特性である鯨ヶ丘の台地部と低地部に跨がらない範囲を基本として区分する(“太田七坂”の分布などを参考として設定)

現在の生活利便施設や土地利用との整合に関する考え方

・既に各種の生活利便施設等が立地している状況を勘案する
・多様な生活利便施設が立地可能な商業系用途地域や沿道型の用途地域の区域を参考にする
・現在の土地利用状況について，住宅が中心となっている場所は原則として避け，極力，土地利用現況との整合を図る(住環境を阻害しにくい施設や建築物を除く)
・今後，用途や使途を転換する可能性のある行政財産等(比較的まとまった規模で空地や低・未利用となっている施設等)の状況を勘案する

誘導施設の交通利便性に関する考え方

・鉄道駅とバス停による公共交通が充実した区域を勘案する
・公共交通の充実度に加えて，国道 349 号沿道では周辺に多くの生活施設が立地しており，市民の日常生活に重要な役割を果たしている道路であるため，この沿道の区域も含める

区域界の明確化に関する考え方

・区域界は，道路や河川，水路など，現地において区域界が明確に識別しやすい地形地物を用いることを基本とするが，やむを得ない場合は土地の境界(筆界等)も用いる

【参考】「都市計画運用指針」(国土交通省)における都市機能誘導区域の考え方

原則として，都市機能誘導区域は，居住誘導区域内において設定されるものであり，医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより，これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める。

■都市機能誘導区域の場所

・都市全体を見渡し，鉄道駅に近い業務，商業などが集積する地域等，都市機能が一定程度充実している区域
・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
・都市の拠点となるべき区域

■都市機能誘導区域の規模

・一定程度の都市機能が充実している範囲で，かつ，徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

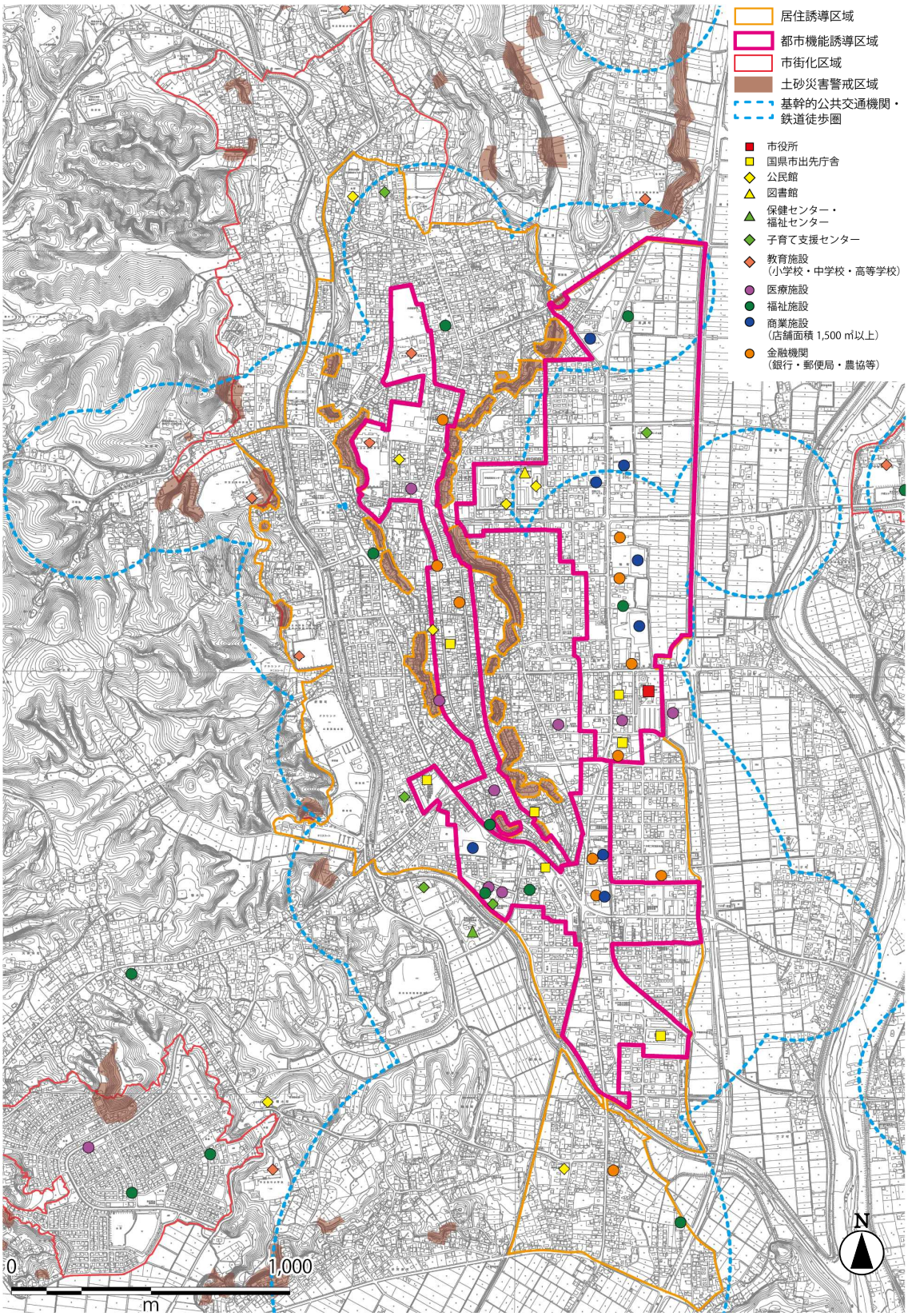
【参考】「立地適正化計画の手引き」(国土交通省)における都市機能誘導区域の考え方

・各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤(基幹的な公共交通路線，道路等)，公共施設，行政施設等の配置を踏まえ，徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体の区域を検討

前述の都市機能誘導区域の設定に関する考え方(設定条件)を図示すると，下記のとおりです。

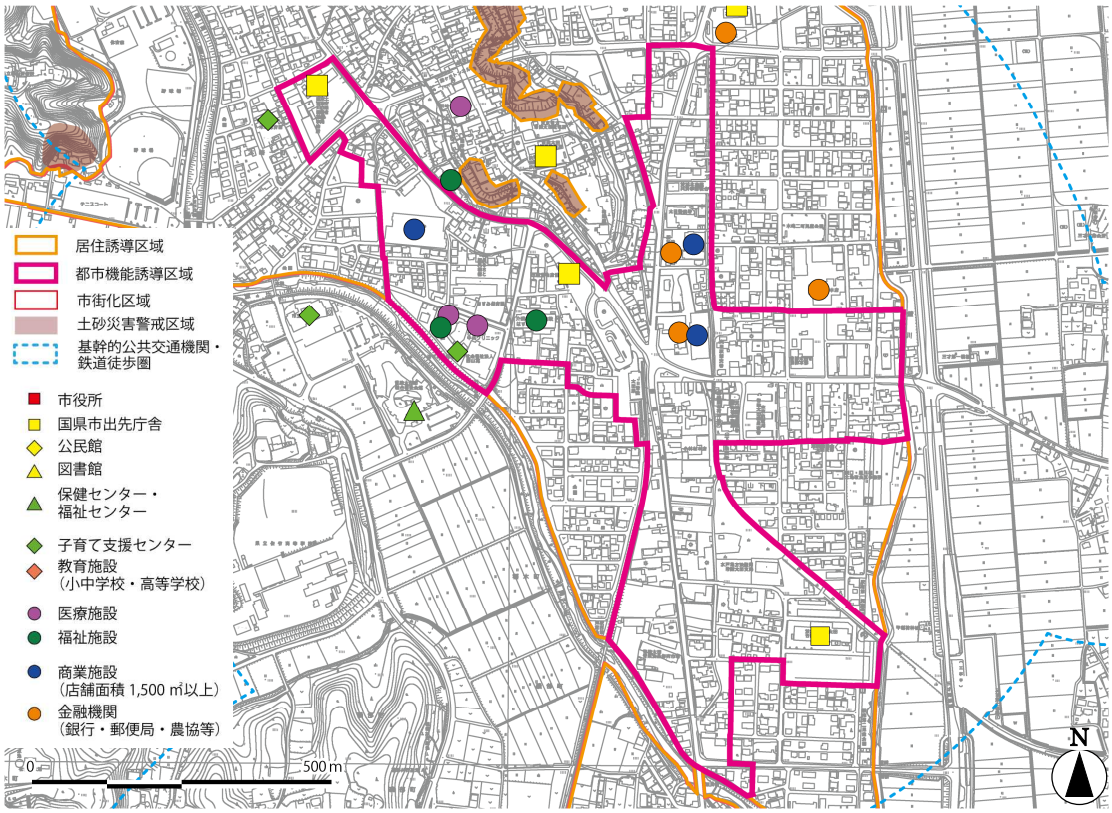
これを踏まえて本市の都市機能誘導区域は，次頁以降のように 3 地区を定めます。

また，この都市機能誘導区域では，前の「2-1　誘導施設の方針」に示した方針を基本としつつ，法に基づいて都市機能誘導区域に集積するために，実際に立地等をコントロール(誘導)すべき施設を抽出して定めます。



名称	ＪＲ常陸太田駅周辺地区

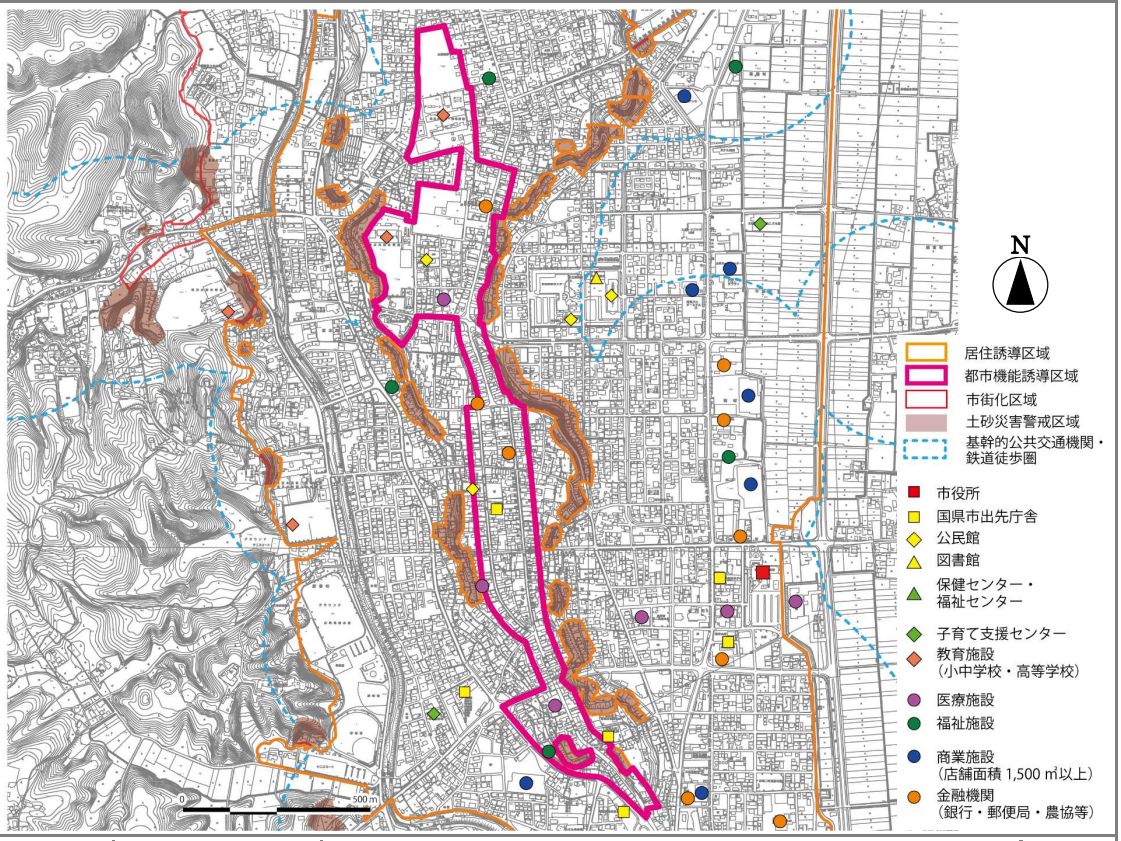
区域等

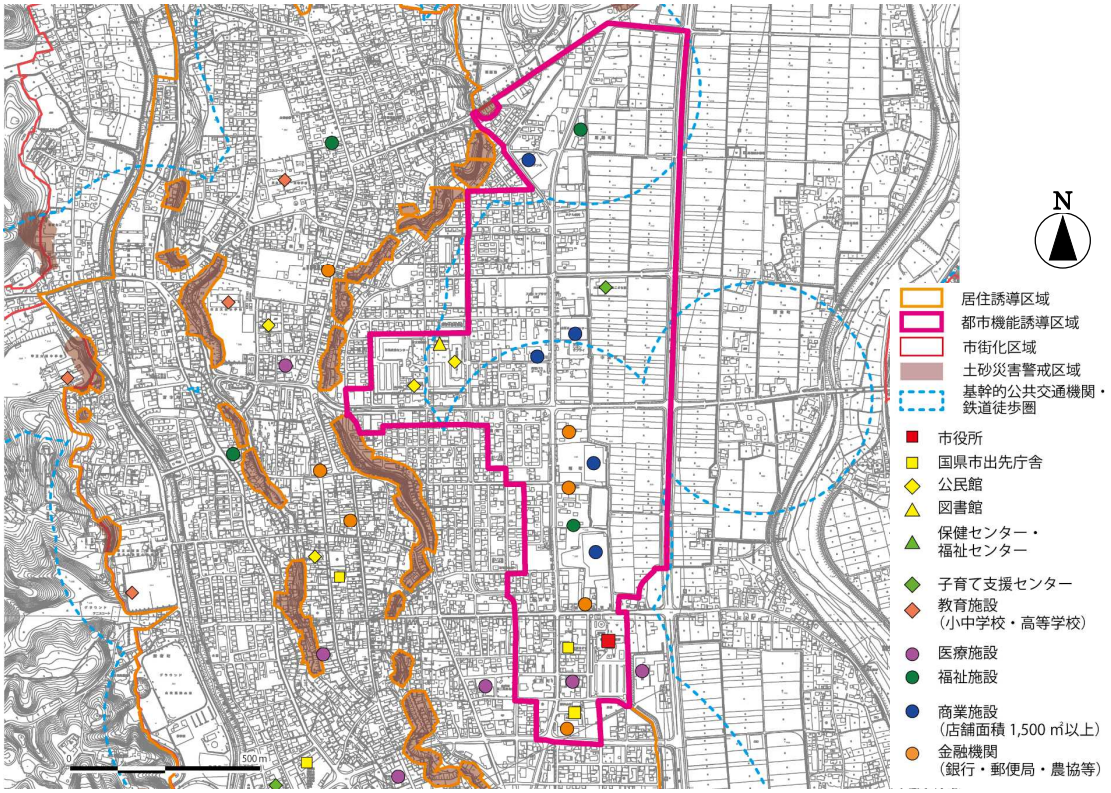


都市機能誘導施設

機能	誘導施設	定義（根拠・補足事項等）	立地状況
行政機能	市役所出先庁舎	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する「事務所」又は地方自治法第 155 条第 1 項に規定する「支所」での業務を遂行するために付属的に設ける施設	立地
	国県出先庁舎	国家機関または茨城県がその事務を処理するために使用する建築物	立地
福祉機能	保健センター	地域保健法第 18 条に規定する「市町村保健センター」	近接
	福祉センター	身体障害者福祉法第 31 条に規定する「身体障害者福祉センター」，障害者の日常生活及び社会を総合的に支援するための法律第 5 条第 27 項に規定する「地域活動支援センター」	近接
子育機能	保健センター	地域保健法第 18 条に規定する「市町村保健センター」	近接
	子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する「地域子育て支援拠点事業を行う事業所」	立地
商業機能	店舗面積 1,500 ㎡以上の店舗（スーパーマーケット，大規模店舗）	店舗面積：大規模小売店舗立地法第 2 条第 1 項に規定する「店舗面積」	立地
医療機能	病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院のうち，診療科目に内科，外科，小児科のいずれかを含むもの（病床数 20 床以上）	立地
金融機能	銀行 郵便局 農協	金融取引に関する業務に関し，預貯金取扱を行うもので，「普通銀行」，「中小企業金融機関」，「農林水産金融機関」	立地

※近接：当該都市機能誘導区域付近に近接して立地している施設

<table>
<tr><th>名称</th><th colspan="4">鯨 ヶ 丘 地 区</th></tr>
<tr><td>区域等</td><td colspan="4"> 
</td></tr>
<tr><td rowspan="5">都市機能誘導施設</td><td>機能</td><td>誘導施設</td><td>定義（根拠・補足事項等）</td><td>立地状況</td></tr>
<tr><td>子育機能</td><td>子育て支援センター</td><td>児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する「地域子育て支援拠点事業を行う事業所」</td><td>立地</td></tr>
<tr><td>医療機能</td><td>病院</td><td>医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院のうち，診療科目に内科，外科，小児科のいずれかを含むもの（病床数 20 床以上）</td><td>立地</td></tr>
<tr><td rowspan="3">金融機能</td><td>銀行</td><td rowspan="3">金融取引に関する業務に関し，預貯金取扱を行うもので，「普通銀行」，「中小企業金融機関」，「農林水産金融機関」</td><td rowspan="3">立地</td></tr>
<tr><td>郵便局</td></tr>
<tr><td>農協</td></tr>
</table>

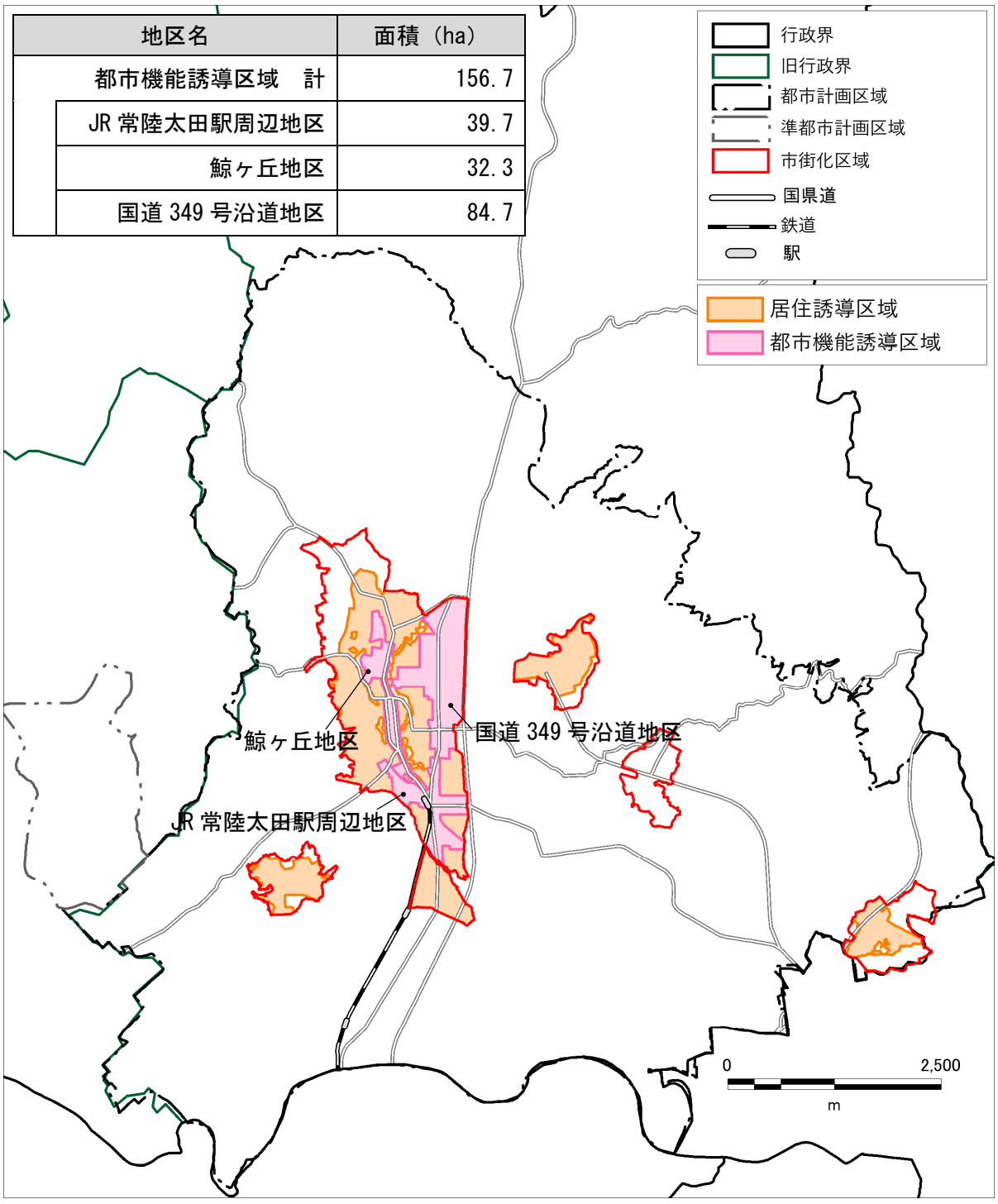
名称	国 道 3 4 9 号 沿 道 地 区
区域等	

都市機能誘導施設	機能	誘導施設	定義（根拠・補足事項等）	立地状況
	行政機能	市役所本庁舎	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する「事務所」	立地
		市役所出先庁舎	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する「事務所」又は地方自治法第 155 条第 1 項に規定する「支所」での業務を遂行するために付属的に設ける施設	立地
		国県出先庁舎	国家機関または茨城県がその事務を処理するために使用する建築物	立地
	福祉機能	保健センター	地域保健法第 18 条に規定する「市町村保健センター」	近接
		福祉センター	身体障害者福祉法第 31 条に規定する「身体障害者福祉センター」，障害者の日常生活及び社会を総合的に支援するための法律第 5 条第 27 項に規定する「地域活動支援センター」	近接
	子育機能	保健センター	地域保健法第 18 条に規定する「市町村保健センター」	近接
		子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する「地域子育て支援拠点事業を行う事業所」	立地
	商業機能	店舗面積 1,500 ㎡以上の店舗（スーパーマーケット，大規模店舗，複合商業施設）	店舗面積：大規模小売店舗立地法第 2 条第 1 項に規定する「店舗面積」 複合商業施設：物販施設・飲食施設などの店舗のほか，映画館，娯楽施設が複合的に集積した施設	立地
	医療機能	病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院のうち，診療科目に内科，外科，小児科のいずれかを含むもの（病床数 20 床以上）	立地
	金融機能	銀行 郵便局 農協	金融取引に関する業務に関し，預貯金取扱を行うもので，「普通銀行」，「中小企業金融機関」，「農林水産金融機関」	立地
	文化・観光機能	図書館	図書館法第 2 条第 1 項に規定する「図書館」	立地
		公民館	社会教育法第 20 条に規定する「公民館」その他一般市民が利用できるホール・会議室を有する施設	立地
	業務・娯楽機能	都市型娯楽施設	温泉施設，各種スポーツ施設，アミューズメント施設，娯楽機能を中心に飲食店が集積した複合娯楽施設	未立地

※近接：当該都市機能誘導区域付近に近接して立地している施設

居住誘導区域 及び 都市機能誘導区域図

地区名	面積（ha）
都市機能誘導区域　計	156.7
JR 常陸太田駅周辺地区	39.7
鯨ヶ丘地区	32.3
国道 349 号沿道地区	84.7



(3)生活拠点

本市において，居住誘導区域以外に各種都市機能や居住機能がある程度集積している地域での日常生活機能を維持するとともに，郊外部でも生活利便の特性や都市基盤施設の充実した場所への居住を促すため，法に基づかない本市独自（任意区域）に「生活拠点」を位置づけます。

生活拠点を位置づける背景としては，都市計画区域や市街化区域が本市のごく一部に限られており，本市全体を見渡した際に，都市計画区域外郊外部の各地域のみでは，自律的に市民生活を維持できないほか，反対に都市計画区域内でも，域内需要だけでは中心市街地の各種都市機能を維持することが難しいことがあります。

また，都市計画区域外の郊外部では，集落や住宅などが少ない上に分散しており，日常生活施設や公共交通のサービス維持が難しい状況にあることから，長期的かつ緩やかに利便性の高い場所付近への居住を促していく考え方も重要です。

このように，本市が進める集約と連携のまちづくりの基本的な理念のとおり，市街地と郊外の「支え合い」の具体的な形のひとつ，さらには郊外部での集約の形として生活拠点を位置づけるものです。

さらに，本市内に分散している生活拠点の居住者などが都市機能誘導区域にある各種の都市機能を円滑に利用しやすいよう，広域連携軸や都市内拠点連携軸を活用した公共交通の維持・拡充などにより，生活拠点と都市機能誘導区域などの地域間の連携を確保することも重要です。

このような考え方に基づいて，本市の生活拠点を次のとおりとします。

生活拠点　（※任意区域）

生活拠点は，居住誘導区域以外の下記の地域に設定する。

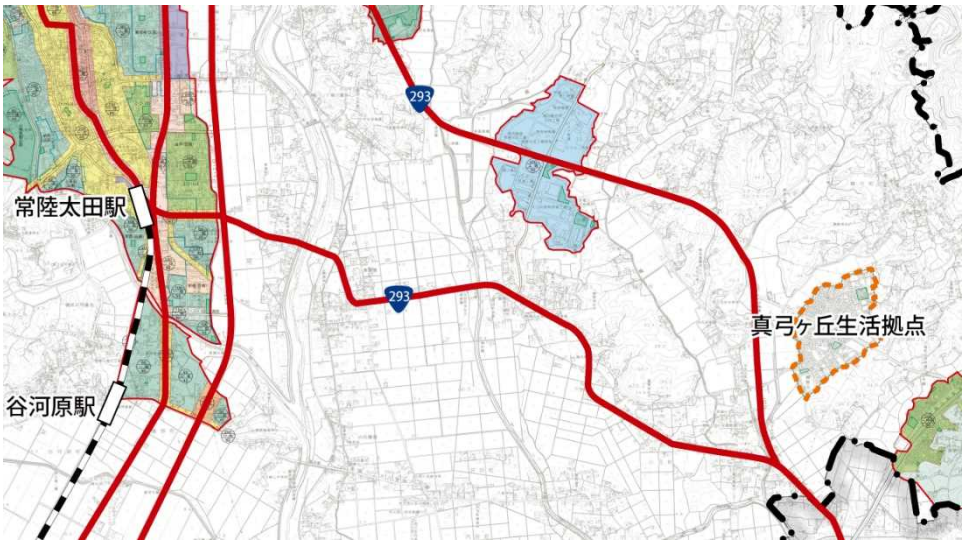
①都市計画区域内における一団の住宅開発地

・市街化調整区域において計画的な市街地開発事業等が実施されており，良好な住環境が整った住宅団地

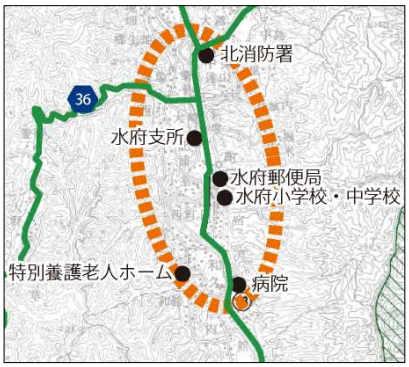
②都市計画区域外における拠点的な集落地

・本市が合併する前の旧金砂郷町，水府村，里美村における中心地であった主要な拠点地区や集落地

【生活拠点のまちづくりの方針(都市計画区域内)】

地区名	真 弓 ヶ 丘 生 活 拠 点
都市計画での位置づけ	市街化調整区域(市街化調整区域地区計画)
区域・範囲等	地区計画が定められている範囲(団地開発区域及びその周辺) 
まちづくりの基本的な方針	・土地区画整理事業によって整備された高質な都市基盤施設を活かした良好な住宅地として，既存居住者の暮らしの維持を目指す ・長期的には居住者の高齢化による地域活力の低下や，空家と空地の増加などが危惧されるため，団地のリノベーションや建物の用途・機能の転換などを検討していく
居住・都市機能に関する方針	**【基本方針】** ・低層戸建て住宅を基調としつつ，センター地区等に日常的な商業，各種サービス等の施設の立地を可能とする **【具体的都市機能(施設)配置方針】** ・具体的な都市機能(施設)の配置については，日常的な商業施設(個人商店やコンビニエンスストア，小規模スーパー等)，生活サービス施設(理容店，美容室，診療所)，集会所，福祉施設(子育て支援，高齢者支援)等をはじめとする日常生活に必要な各種施設の立地を維持・確保していく
市街地との連携に関する方針	・住宅団地と JR 常陸太田駅などを運行する路線バスにより中心市街地などとの連携を図る
事業・制度・施策等の展開方針	・土地区画整理事業によって整備された良好な市街地環境を地区計画制度によって維持する ・社会資本整備総合交付金事業をはじめとする総合的な事業により，地域状況に応じて多様な分野を連携して取り組む ・多様な主体によるまちづくりビジネスなどへの取り組みなどを期待する

【生活拠点のまちづくりの方針(都市計画区域外)】

地区名	**金砂郷生活拠点，水府生活拠点，里美生活拠点**
都市計画での位置づけ	準都市計画区域など(金砂郷)，都市計画区域外(水府，里美)
区域・範囲等	国道や県道などの幹線道路沿道付近で行政施設，店舗，金融機関等の立地する周辺地域 
まちづくりの基本的な方針	・少子高齢化が著しいものの，過疎化の進行や地域活力の低下を極力軽減するための暮らしの機能(生活施設など)の維持を図る ・増加する空家や空地の環境改善，荒廃する農地対策，買い物などの日常生活対策，地域コミュニティ対策，高齢者福祉対策などと整合を図る ・準都市計画区域周辺においては，住宅などの適切な誘導を図るほか，住宅団地における長期的な居住者の高齢化による地域活力の低下や，空家と空地の増加などが危惧されるため，団地のリノベーションや建物の用途・機能の転換などを検討していく
居住・都市機能に関する方針	**【基本方針】** ・旧町村域などの生活圏域を対象とした日常的な商業・各種サービス等の施設を活かし，既存の行政施設などと一体となった「小さな拠点」的な拠点の形成を目指す ・「小さな拠点」付近の生活利便の特性や都市基盤施設の充実状況などを踏まえ，生活拠点付近での緩やかな居住誘導を目指す **【具体的都市機能(施設)配置方針】** ・市役所支所，保健センター，文化施設や図書館等の分室，日常的な商業施設(個人商店やコンビニエンスストア，小規模スーパー等)，生活サービス施設(理容店，美容室，診療所)，道の駅，集会所，福祉施設(子育て支援，高齢者支援)等をはじめとする日常生活に必要な各種施設の立地を維持・確保していく
市街地との連携に関する方針	・各拠点と JR 常陸太田駅などを運行する路線バスを基幹交通としつつ，乗合タクシー等を補完交通として，公共交通などによる中心市街地などとの連携を図る
事業・制度・施策等の展開方針	・準都市計画区域での建築基準法等の適用により，良質な開発・建築を誘導する ・都市計画以外の多様な他施策と連携しながら進める ・社会資本整備総合交付金事業をはじめとする総合的な事業により，地域状況に応じて多様な分野を連携して取り組む ・多様な主体によるまちづくりビジネスなどへの取り組みなどを期待する

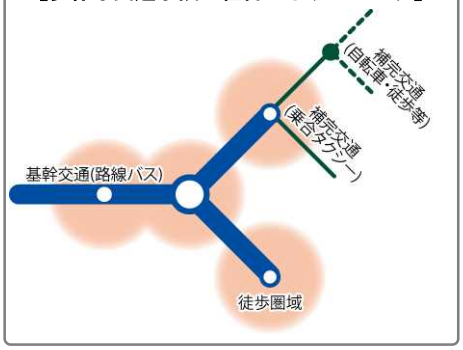
(4)公共交通等による連携方針

本市においては，下記の連携方針を基本として，鉄道とバスなどの各公共交通の利便性や接続性などの交通環境を高めることで，市民などが利用しやすい公共交通網の実現を図ります。

連携方針１　都市計画区域内等の各種誘導区域間の連絡確保

・居住誘導区域内における移動や都市機能誘導区域へのアクセスを支える公共交通，自転車及び徒歩による移動を支えるネットワークの充実を図る
・ネットワークの充実は，幹線道路の歩道などの充実を図るほか，市街地周辺の里川や源氏川沿いの堤防など，多彩なネットワークを有効に活用することとする
・徒歩圏域外への移動については，路線バスを基幹交通，乗合タクシーを補完交通として市民生活の利便性や安心を高める

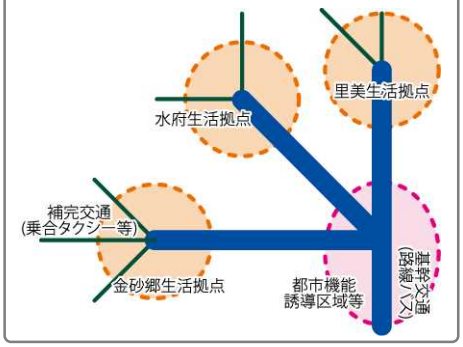
【多様な交通手段の組合せネットワーク】



連携方針２　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絡確保

・本市行政区域面積の広大な特性を踏まえ，都市計画区域外の金砂郷地区，水府地区，里美地区の生活拠点やそのほかの主要な集落地などと都市機能誘導区域を連絡する
・広域連携軸や都市内拠点連携軸により，路線バスを基幹交通及び支線交通，乗合タクシー等を補完交通として市民生活の利便性や安心を高める

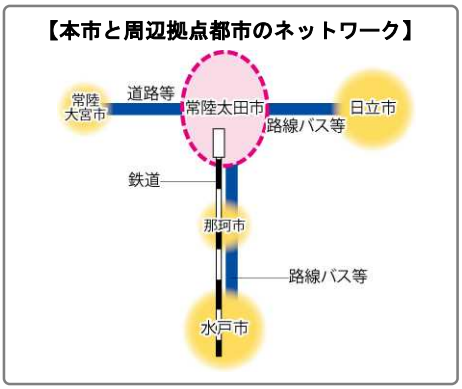
【基幹交通と支線交通のネットワーク】



連携方針３　本市内外の連絡確保

・本市の周辺都市にある高次な都市機能を利用しやすいよう，JR 水郡線を活用した水戸方面との連携を図るほか，その他の周辺都市との連携のため，幹線道路網による民間路線バスでの連携を行う
・幹線道路網による連携は，現在，路線バスが運行されていない区域もあるが，将来的に自動運転車両や乗り合い(ライドシェア)なども含めて多様な交通手段の実現を検討していくこととする

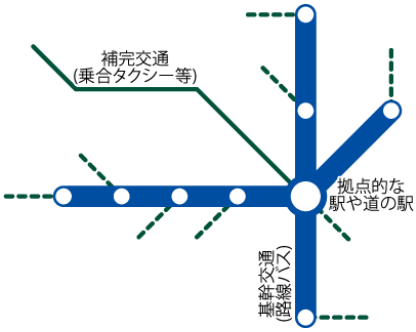
【本市と周辺拠点都市のネットワーク】



連携方針４　拠点的な駅や道の駅の拡充

・JR 常陸太田駅は，鉄道と路線バスや自転車や徒歩などの多様な交通手段が集まる最も重要な交通結節点であるため，多様な交通手段との乗換えによる利便性向上や，ユニバーサルデザインに配慮することなどにより，誰もが利用しやすい総合的な交通環境の整備を図る
・重点道の駅である「道の駅ひたちおおた」や，「道の駅さとみ」は，路線バスや自転車や徒歩などの交通手段との乗り換えによる利便性向上などにより，交通結節点として活用することを検討

【駅などでの多様な交通手段との連携】



連携方針５　自転車の利便性向上

・中心的な市街地付近において，自転車を取り巻く交通環境の総合的な拡充対策により，自転車が利用しやすい環境を整える
・幹線道路を中心とした広幅員歩道の活用などによる自転車通行帯の拡充
・主要な交通結節点や公共公益施設における自転車駐輪場の確保やレンタサイクルの活用
・久慈川や源氏川のサイクリングロードの活用

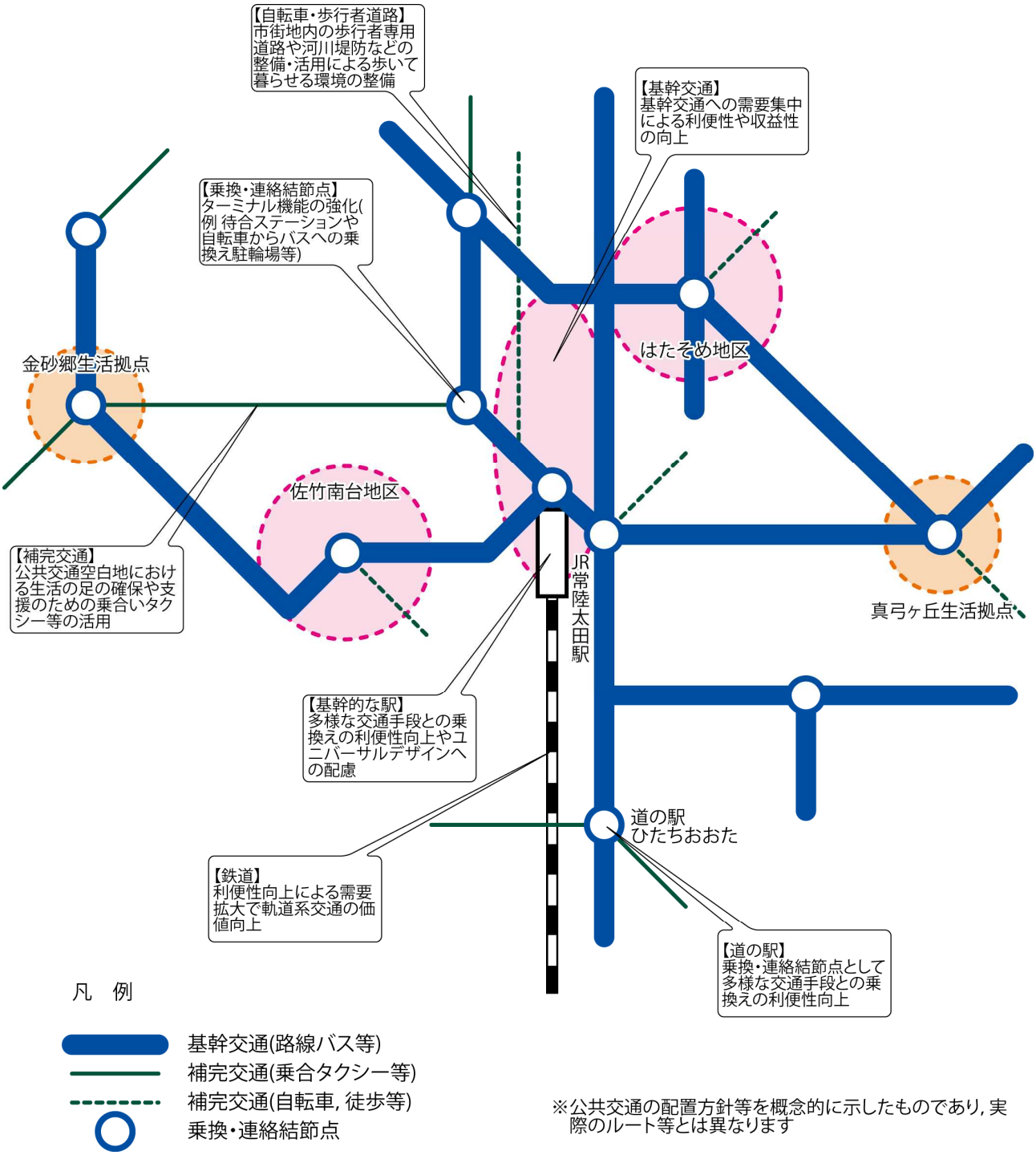
【自転車交通対策の例】

連携方針６　関連する各種計画や施策との連携検討

・福祉，医療，教育等の送迎手段との連携検討
・多様な公共交通手段の活用検討(小型モビリティ(シニアカー，一人乗り車両など)，乗り物シェアリング(乗用車，自転車など))
・健康維持対策などと連携した歩くことの促進(イベント実施，生涯学習活動等)
・地域公共交通再編計画などとの連携
・日立電鉄線跡地の活用検討
・長期的な視点から，坂の多いまちならではの市街地で歩いて暮らせる環境整備の検討(屋外エスカレーター，斜行エレベーター，動く歩道等)

【多様な各種施策の例】

【公共交通等による連携方針図(都市計画区域付近)】



※公共交通の配置方針等を概念的に示したものであり，実際のルート等とは異なります

2-3　誘導施策の方針

(1)居住環境の維持・向上に関する方針

居住誘導区域においては，これまで以上に居住環境の維持・向上を図ることにより，居住機能を集積することとします。

そこで，居住誘導区域において，本市の都市構造の弱みでもある日常生活サービス施設の充実として，各種生活施設の立地や公共交通網，都市基盤施設などを良好に保つことにより，居住者の日常生活の利便性や快適性を維持することとします。

また，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さまざまな個別施策に積極的に取り組むこととします。

さらに，居住誘導区域内の居住環境の向上，公共交通の確保等，居住の誘導を図るために，財政・金融・税制上の支援措置等を行います。

居住環境の維持・向上に関する個別施策

・都市基盤施設の集中的な整備による居住インフラの維持・改善
・既存の住宅ストックである空家を有効に活用するため，建築物のリノベーション(大規模改修による性能向上や付加価値創出など)やコンバージョン(建物用途や機能の転換)などの促進
・空地の都市的土地利用への転換促進

【国の支援を受けて市町村が行う施策】

・居住者の利便の用に供する施設の整備(例：都市機能誘導区域へのアクセス道路等)
・公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上等(例：バスの乗換施設整備)

【市町村独自の施策に関する基本的な考え方】　※詳細別記

・居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置(例：家賃補助，住宅購入費補助等)
・基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策等
・居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域で災害リスクをわかりやすく提示するなどの当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置
・都市のスポンジ化対策のための制度活用

居住誘導区域以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。
・その上で，中心市街地の北西部付近や大森地区において，将来に渡って都市的土地利用が行われる可能性が低い農地や未利用地が比較的多い地区については，市街地における営農環境の向上を検討します。一例として，用途地域を「田園住居地域」に変更し，住宅に加えて農産物の直売所などの立地を許容するなど，農業と低層住宅が調和する環境を維持します。

居住環境の維持・向上に関する常陸太田市独自の具体的な施策①

名　称		常陸太田市「住宅取得促進助成金」制度
概　要		本市への定住を促進するため，「子育て世帯等で住宅を取得した者」や「子育て世帯等と同居するために住宅を取得した者」に対して，住宅取得費用の一部を助成する。
助成額		対象住宅の取得に合わせて一括して助成する。 ・新築住宅(築 1 年未満)　30 万円 ・築後 1 年以上 10 年未満の住宅　25 万円 ・築後 10 年以上の住宅　20 万円 さらに，平成 30 年 4 月 1 日以降に住宅を取得した者は，次の加算を行う。 ・市外からの転入加算　10 万円 ・親と同居・近居加算　10 万円 ※平成 30 年 4 月 1 日以降に住宅の表示，所有権の保存または移転登記が完了した住宅が要件となる。
対象	対象住宅	次の要件を満たす住宅とする。 1. 平成 25 年 1 月 2 日以降に市内で取得した新築又は中古住宅 2. 平成 25 年 1 月 2 日から平成 31 年 3 月 31 日までの間に，住宅の表示，所有権の保存又は移転の登記が完了した住宅 ※増築，贈与又は相続により取得した住宅，居住部分の延床面積が総延床面積の 2 分の 1 未満の併用住宅(店舗，工場等)は対象外
	対象者	対象住宅に住民登録している者で，市税等の滞納がなく次のいずれかに該当する者とする。 1. 子育て世帯等 ・住宅取得日前 5 年以内に結婚した者 ・住宅取得日現在で同一世帯に中学生以下の子どもがいる者 2. 子育て世帯等と同居するために住宅を取得する者 ・別居していた 1 の「子育て世帯等」と同居するために住宅を取得する者 ※親族との同居であること，住宅取得日の前後 6 月以内に同居することが条件。
担当部署等		少子化・人口減少対策課
備　考		・期間：平成 25 年 1 月 2 日から令和 2 年 3 月 31 日まで ・今後，制度の拡充(例　居住誘導区域内の住宅を取得する場合の加算等)を検討する。

居住環境の維持・向上に関する常陸太田市独自の具体的な施策②

名　称		常陸太田市「木造住宅等建築助成」制度
概　要		市内で生産された木材(地域材)を使用して，木造の住宅・物置等を建築する者に助成金を交付するもので，本市の地場産業である林業の振興を通じた郊外部の活力維持や本市への定住促進に資する。
助　成		・住　宅：建物床面積 1 平方メートルにつき 5 千円(限度額 30 万円) ・物置等：建物床面積 1 平方メートルにつき 3 千円(限度額 15 万円) ※市外の建築業者等(市外に住所を有する個人事業者または市外に本店を有する法人)が施工した場合は，2 分の 1 の額
対象	対象住宅	以下のすべて満たすこと。 ・新築または増築に用いる木材の量の 2 分の 1 以上が地域材(市内で生産・加工された木材)であること。(市内製材業者からの地域材使用証明書が必要) ・住宅，物置等の建築工事完了後，速やかに入居または使用すること。 ・市税等公共料金を滞納していないこと。
	対象者	・市内に自らが居住する住宅を木造で新築または増築する者 ・物置等を木造新築または増築する，市内に住所を有する者
担当部署等		農政課
備　考		・今後，制度の拡充(例　居住誘導区域内の場合の割り増し等)を検討する。

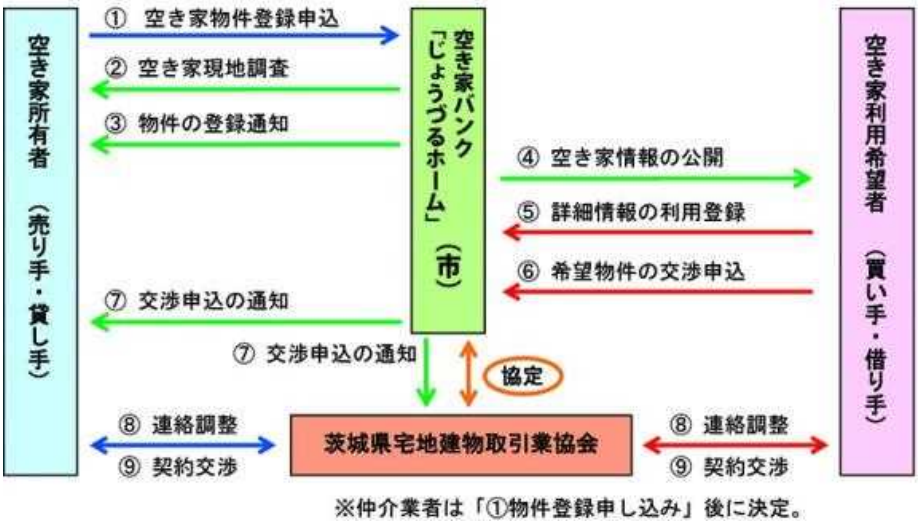
居住環境の維持・向上に関する常陸太田市独自の具体的な施策③

名　称		常陸太田市「民間賃貸住宅(アパート等)の建築支援」制度
概　要		本市への定住を促進するため，集合賃貸住宅(アパート等)を建築した者に対して，固定資産税の負担を軽減するための助成金を交付する。
助　成		以下の区分に従い，固定資産税が課税される初年度から 5 年間助成する。 ・新婚世帯または子育て世帯の入居率が 50%以上の場合，固定資産税額の 50%相当額(建物のみ)を助成する ・新婚世帯または子育て世帯の入居率が 50%未満の場合，固定資産税額の 30%相当額(建物のみ)を助成する
対象	対象住宅	対象となる住宅は，賃借人が賃貸人との契約に基づいて入居する賃貸住宅であって，以下の要件をすべて満たすもの。 ・1 棟当たり 4 戸以上の共同住宅または 4 棟以上の戸建住宅 ・住戸 1 戸当たりの居住部分の面積が 40 平方メートル以上であるもの ・各戸に玄関，便所，浴室，台所が設置されているもの ・敷地内に住戸 1 戸当たり 1 台以上の専用駐車場が整備されているもの
	対象者	新たに集合賃貸住宅を建築する個人または法人で固定資産税の納付者となる者とする。
担当部署等		少子化・人口減少対策課
備　考		・助成開始は，建築した集合賃貸住宅に固定資産税が賦課される年度からになる。 ・今後，制度の拡充(例　居住誘導区域内での民間賃貸住宅(アパート等)の建築に対する割り増し等)を検討する。

居住環境の維持・向上に関する常陸太田市独自の具体的な施策④

名　称	住宅取得等に伴う提携ローン
概　要	市内における住宅取得等に関し，民間の金融機関が主体となって「住宅ローン」を活用した際の金利優遇等の支援を行うもの。
個別商品	■常陽銀行の提携ローン ・常陸太田市子育て支援住宅ローン ・常陸太田市子育て支援住宅ローン(リフォーム一体型プラン) ・常陸太田市子育て支援リフォームローン ・常陸太田市住宅活用ローン ■筑波銀行の提携ローン ・常陸太田市住宅取得促進住宅ローン ・常陸太田市子育て応援「ローン金利割引制度」
担当部署等	新規施策
備　考	・今後，官民連携により，制度の拡充(例　居住誘導区域内の場合の優遇等)を検討する。

居住環境の維持・向上に関する常陸太田市独自の具体的な施策⑤

名　称		常陸太田市「空き家バンク　じょうづるホーム」制度
概　要		売買や賃貸が可能な空き家を「売りたい・貸したい」と考えている所有者が市の空き家バンクに登録し，市のホームページで登録物件の情報を提供(公開)することにより，所有者と空き家を「買いたい・借りたい」という空き家利用希望者の橋渡しを行う。  ※仲介業者は「①物件登録申し込み」後に決定。
登録	物　件	・空き家の所有者で，空き家の売却又は賃貸を希望する者
	利　用	・空き家を利用し，地域住民と協調して生活しようとする者
備　考		空き家所有者は，契約交渉のすべてを，公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会(宅建協会)の会員に契約交渉の仲介を依頼する。(宅建協会を通しての登録物件の仲介には，宅地建物取引業法に規定に基づく仲介手数料が必要) 今後，制度の拡充(例　居住誘導区域や都市機能誘導区域内の物件の購入・賃貸を行う者への助成等)を検討する。

(2)都市機能誘導に関する方針

都市機能誘導区域においては，各種都市機能を集積するため，既存の高次な都市機能や各種生活施設の立地をさらに高め，公共交通網の充実を図りつつ，都市基盤施設などを良好に保つことにより，本市全体の市民が集まり，快適に暮らせる環境を維持・向上します。都市機能をより集積・集約していくため，さまざまな個別施策に積極的に取り組むこととします。

そこで，都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために，財政・金融・税制上の支援措置等を行います。また，民間による都市機能の立地を誘導するため，官民の役割分担や民間事業者が活用可能な施策など投資の判断材料を事前明示します。

都市機能誘導に関する個別施策の基本的な考え方

【個別施策の基本的な取り組み方針】

- 都市基盤施設の集中的な整備による居住インフラの維持・改善
- 民間事業者等による誘導施設の整備等に対する支援
- 行政による公共公益施設の整備(行政管理施設に関する庁内の連携を図り，誘導施設以外の行政管理施設の立地や集約)
- 空き店舗活用の促進
- 空地の都市的土地利用への転換などの有効活用

【国等が直接行う施策】

- 民間事業者による誘導施設の整備に対する直接補助(都市機能立地支援事業)
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

【国の支援を受けて市町村が行う施策】

- 誘導施設の整備
- 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策(税制優遇等)

【市町村独自の施策】　詳細別記

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策等(例：公有地の誘導施設整備への活用)
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
- 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成
- 金融機関との連携による支援
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

都市機能誘導に関する常陸太田市独自の具体的な施策①

名　称		常陸太田市東部土地区画整理事業
概　要		国道 349 号バイパス沿道に位置する常陸太田市東部地区において，土地区画整理事業により新市街地を整備し，商業・業務機能等の立地・集積を図る。
担当部署等		都市計画課
備　考		－

都市機能誘導に関する常陸太田市独自の具体的な施策②

名　称		常陸太田市固定資産税の課税免除に関する条例
概　要		土地，家屋，償却資産に係る固定資産税を全額免除することにより，事業者の負担軽減を図る。
対象	一般	以下の場合に 3 年間免除する。 ・固定資産の取得価格の合計が 1 億円超である場合
	東部地区事業用地	常陸太田市東部地区の場合に要件の緩和及び追加支援を行う。 ・固定資産の取得価格を 5,000 万円超に緩和する。 ・課税免除期間を 5 年間に延長する。
担当部署等		税務課
備　考		－

都市機能誘導に関する常陸太田市独自の具体的な施策③

名　称		企業立地奨励金
概　要		本市に立地した企業等に対し，固定資産税（課税免除部分を除く）並びに都市計画税に相当する額を交付する。
対象	一般	以下の場合に 3 年間交付を行う。 ・固定資産の取得価格の合計が 1 億円超である場合
	東部地区事業用地	常陸太田市東部地区の場合に要件の緩和及び追加支援を行う。 ・固定資産の取得価格を 5,000 万円超に緩和する。 ・交付期間を 5 年間に延長する。
担当部署等		商工振興・企業誘致課
備　考		－

都市機能誘導に関する常陸太田市独自の具体的な施策④

名　称		企業等雇用奨励金
概　要		本市に立地した企業等に対し，市民を新規に雇用した場合に奨励金を交付する。
対象	一般	以下の場合に 3 年間交付を行う。 ・市民を新規に雇用した場合に一人当たり 10 万円を交付
	東部地区事業用地	常陸太田市東部地区の場合に追加支援を行う。 ・交付期間を 5 年間に延長する。
担当部署等		商工振興・企業誘致課
備　考		－

都市機能誘導に関する常陸太田市独自の具体的な施策⑤

名　称	常陸太田市新規立地企業上下水道料金補助金
概　要	常陸太田市東部地区に新たに立地する企業に対して，上下水道料金の一部に相当する額を交付する。
対　象	・上下水道料金の 50%相当額を交付(年間 300 万円を限度とする) ・交付期間は 5 年間
担当部署等	商工振興・企業誘致課
備　考	常陸太田市東部地区内の事業用地のみを対象とする。

都市機能誘導に関する常陸太田市独自の具体的な施策⑥

名　称	常陸太田市新規立地企業誘致促進奨励金
概　要	常陸太田市東部地区に新たに立地する企業に対して,店舗面積当たり一定額を交付する。
対　象	以下の場合に店舗面積 1 ㎡当たり 5,000 円を交付する。(年間 500 万円を限度とする) ・指定業種例 : 衣料品店(紳士服・子供服)，飲食店(カフェ等)，大型家具店，書店 ・交付期間は 10 年間
担当部署等	商工振興・企業誘致課
備　考	常陸太田市東部地区内の事業用地のみを対象とする。

都市機能誘導に関する常陸太田市独自の具体的な施策⑦

名　称	常陸太田市立地希望企業紹介制度
概　要	常陸太田市東部地区の事業用地に立地を希望する企業の情報を市に提供した者に対し，紹介企業が立地した場合に立地奨励金を交付する。
対　象	■立地企業が土地購入の場合 ・土地購入額の 3%を交付(情報提供者が法人の場合 300 万円，個人の場合 100 万円を限度) ■立地企業が土地賃貸の場合 ・1 月分の賃料に相当する額を交付(情報提供者が法人の場合 100 万円，個人の場合 50 万円を限度)
担当部署等	商工振興・企業誘致課
備　考	常陸太田市東部地区内の事業用地のみを対象とする。

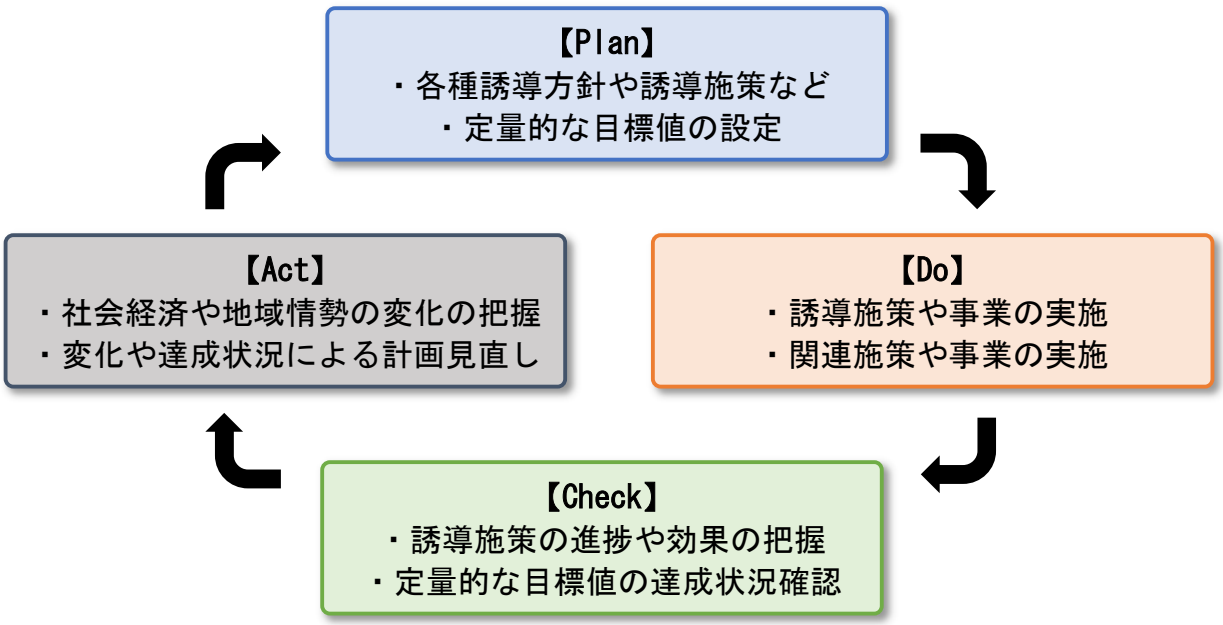
3．定量的な目標値等の検討

3-1　定量的な目標値等の基本的な考え方

定量的な目標値等は，本市において立地適正化計画を策定する必要性・妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示するとともに，PDCA サイクルが適切に機能する計画とするため，課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)において，目指す目標を定量化するとともに目標達成により期待される効果などを明確にするものです。

これにより，本市が目指す集約と連携の実現に向けたまちづくりが，より実効性ある計画となります。

【立地適正化計画における PDCA サイクルと定量的な目標値等の役割】



3-2　定量的な目標値等の設定

本市の立地適正化計画では，課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)として，次の 7 点を掲げています。

課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)

■方針 1　市外流出を抑制するための「都市機能強化」
■方針 2　郊外部の暮らしを維持するための「生活機能保全」
■方針 3　広大な市域において各地の連携を促進するための「市内連絡」
■方針 4　安全で安心な市民生活を支える「安全な市街地確保」
■方針 5　高次な都市機能を周辺拠点都市と分担する「都市間連携」
■方針 6　多くの市民から共感を得られる「魅力向上」
■方針 7　持続的な成長を支える「効率的な都市運営」

本市が地方都市として力強く生き抜くため，上記の 7 つの方針の中から，本計画の内容を特に象徴する代表的な項目であり，多くの方針に関連する項目を選定し，次のように 2 つの目標を設定します。

課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)と目標の関係

【目標設定 1】
・直接関わる誘導方針：多くの市民から共感を得られる「魅力向上」
・関連する誘導方針　：方針 1，2，4，5，6，7
・目　　標：周辺都市を含む市内外から市街地への居住者集積による市街地活力の維持

誘導施策や事業などの実施

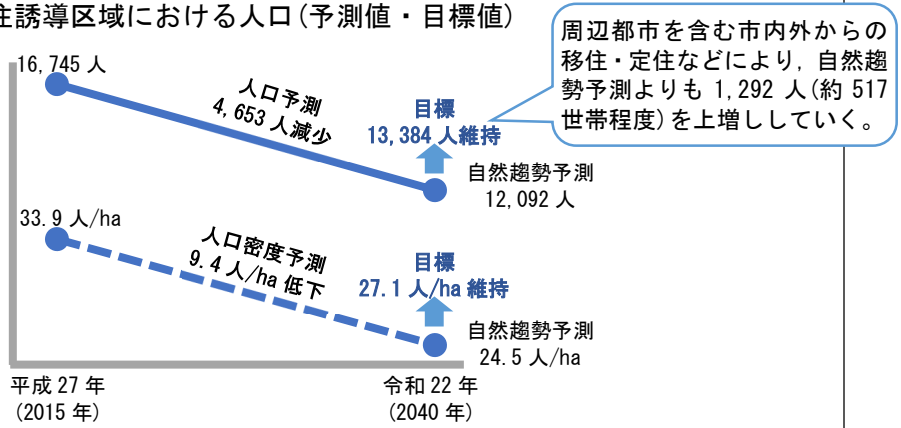
・実施確認　　：総合的な施策の実施により，市街地人口密度が維持されているかを確認

【目標設定 2】
・直接関わる誘導方針：市外流出を抑制するための「都市機能強化」
・関連する誘導方針　：方針 1，2，3，6，7
・目　　標：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

誘導施策や事業などの実施

・実施確認　　：市内の買い物環境が充実し，市内で買い物する市民が増えているかを確認

<table>
<tr><th colspan="2">目標１</th><th colspan="2">市街地への居住者集積による市街地活力の維持</th></tr>
<tr><td rowspan="2">定量値</td><td>現　況</td><td>【居住誘導区域人口密度】
33.9 人/ha</td><td>時　　点：2015 年 10 月 1 日
データ出典：「国勢調査」及び本計画での算定</td></tr>
<tr><td>目　標</td><td>27.1 人/ha</td><td>時　　点：2040 年 10 月 1 日想定
データ出典：「国勢調査」及び「都市計画基礎調査」</td></tr>
<tr><td colspan="2">算定方法</td><td colspan="2">「国勢調査」及び「都市計画基礎調査」における下記の方法
・居住誘導区域人口：国勢調査結果による調査区人口を基にした本計画で定める居住誘導区域内外の宅地配分に世帯人員数を当てはめて算定
・居住誘導区域人口密度＝居住誘導区域人口÷居住誘導区域面積</td></tr>
<tr><td colspan="2">設定視点</td><td colspan="2">本市における集約と連携のまちづくりの課題である，各種生活施設の充実を図ることにより，居住誘導区域の生活利便性が向上し，本市の子育て支援の取り組みの効果も加わって，市街地に居住する市民が増加することにより，市街地活力が維持される。
その結果，周辺都市から本市への移住・定住の際に，居住誘導区域への定着が促進される。
このため，本市の現在の居住誘導区域と将来の居住誘導区域における人口密度の変化を把握する。

将来の目標値の設定根拠は，現在，33.9 人/ha の人口密度が，仮にこのまま特に施策を行わずに自然趨勢のままであった場合は，令和 22 年(2040 年)には 24.5 人/ha まで低下する恐れがある。本市では，多様な居住誘導や都市機能誘導のための施策により，最低でも現在の市街地の各種生活施設の維持を図れるよう，現在の市街化区域の人口密度である 27.1 人/ha を維持することを目標値とした。</td></tr>
<tr><td colspan="2">参考データ</td><td colspan="2">本市の居住誘導区域における人口(予測値・目標値)
 
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">目標２</th><th colspan="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</th></tr>
<tr><td rowspan="2">定量値</td><td>現　況</td><td>【小売吸引力指数】
0.6</td><td>時　　点：2014 年 7 月 1 日
データ出典：「商業統計」経済産業省</td></tr>
<tr><td>目　標</td><td>0.8</td><td>時　　点：2040 年想定
データ出典：「商業統計」経済産業省</td></tr>
<tr><td colspan="2">算定方法</td><td colspan="2">「商業統計」における下記の方法
・商業人口＝（常陸太田市の年間小売商品販売額 ／ 茨城県の年間小売商品販売額）×茨城県の行政人口
・吸引力指数＝常陸太田市の商業人口 ／ 常陸太田市の行政人口</td></tr>
<tr><td colspan="2">設定視点</td><td colspan="2">本市の居住誘導区域への人口の集積や，郊外部と中心市街地などを結ぶ公共交通の拡充などにより，各種生活施設の需要が高まり，都市機能誘導区域付近への都市機能の立地促進が進む。
その結果，これまで周辺都市に流出していた買い物需要などが本市内に向けられ，本市内で買い物を行う市民が増加する。
これらの相乗効果により，中心市街地などの活力や拠点性が向上するなどの効果が生まれる。
このため，市民の買い物先が本市内で行われる比率の変化を把握する。

将来の目標値の設定根拠は，統計上，市民の約 4 割が市外で買い物を行っている状況を踏まえ，この市外流出数の半分程度に相当する 2 割程度の市民を本市内に引き戻すことや，本市周辺都市の日立市（指数値 0.835）と東海村（指数値 0.789）のおおむね中間値である 0.8 を目標値とした。</td></tr>
<tr><td colspan="2">参考データ</td><td colspan="2">本市周辺都市における小売吸引力指数
</td></tr>
</table>

４．まちづくりに関わる多様な関係施策と連携した総合的な取組の促進

前に示した居住誘導区域における居住環境の維持・向上に関する施策や，都市機能誘導区域における都市機能誘導に関する施策のみならず，今後，集約と連携のまちづくりを総合的に展開していくためには，庁内関係部署や各種組織・団体などと連携した取り組みが重要となります。

広範な分野の施策や取り組みの一例としては，下記のようなものが考えられます。

都市再生・中心市街地活性化分野

■日常生活に必要な都市機能の誘導の促進

・都市機能誘導区域内に集約すべき機能が誘導されるよう，予算・税制・金融・規制緩和等による支援措置

・常陸太田市東部地区をはじめとして，都市発展の基礎となるよう，地域の実情に応じた柔軟な市街地整備の推進

■公的不動産の活用やリノベーションの推進

・まちの賑わい創出や地域価値の向上のため，PRE(Public Real Estate：公的不動産)や既存建築物等を活用した民間都市再生を支援

■中心市街地の商業の活性化等

・波及効果の高い民間プロジェクトに対する予算等の重点的支援等

地域公共交通分野

■持続可能な地域公共交通ネットワークの形成

・都市の中心拠点等にアクセスするための生活交通の確保・維持等の事業等について支援

公共施設再編分野

■まちづくりと公共施設再編の連携促進

・「まちづくりのための PRE 有効活用ガイドライン」の周知等を通じたまちづくりと連携した公的不動産の再編・活用の推進

■国公有財産の最適利用の推進

・常陸太田市，国の財務局，関係機関等で構成する協議会の設置等を通じ，地域における公用財産等の最適利用について調整

・協議会等を通じて，国有財産の整備等の構想や空きスペースの情報についても提供するなど，関係者間での情報共有を充実

■公共施設再編における官民連携の推進

・地域プラットフォームを立ち上げ，PPP/PFI 手法を活用した公共施設再編等に関する情報・ノウハウの共有，官民の対話を通じた案件形成等を推進し，公共施設を有効活用

医療・福祉・子育て分野

■地域医療・地域包括ケアシステム・子育て支援との連携促進

・地域医療施策，地域包括ケアシステム施策，子育て支援施策とコンパクトシティ施策との一体的推進

■コンパクトシティの取り組みと整合する介護施設等の整備の推進

・介護施設等の整備の支援において，コンパクトシティ施策との整合に配慮

住宅分野

■空き家の活用・除却に係る取り組みの促進

・民間事業者と連携した総合的な空き家対策への支援等により，空き家対策特措法に基づく市町村の取り組みを促進

■中古住宅・リフォーム市場活性化による住み替え円滑化

・「空き家バンク　じょうづるホーム」制度の活用をはじめとして，住宅ストックの質の向上と適正な中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図り，住み替えを円滑化

■スマートウェルネス住宅の実現やサービス付き高齢者向け住宅の適切な立地の促進

・高齢化率の高い本市の特性を踏まえ，サービス付き高齢者向け住宅等の整備に関し，本市のまちづくりに即したものに支援を重点化

・波及効果の高い民間プロジェクトに対する予算等の重点的支援等

学校・教育分野

■学校を拠点としたまちづくりの推進

・本市において学校統廃合により廃校とした学校など，教育関係施設を拠点としたまちづくりや地域コミュニティの形成のため，学校施設と社会教育施設等との複合化や余裕教室等の活用等を推進

都市農業分野

■都市と緑・農が共生するまちづくりの推進

・都市農業振興基本法の制定を受け，都市農地の保全・活用等を図るための具体的施策のあり方及び必要な措置として，市街地における農業資源の活用を検討

防災分野

■きめ細かな災害リスク情報の提供

・久慈川水系の河川災害や，丘陵地付近での土砂災害など，居住誘導区域の検討に資するよう，様々な規模の外力による浸水想定や床上浸水発生頻度図，都市計画図に浸水深を重ね合わせた図など，きめ細かい災害リスク情報の提供を推進

・久慈川などの堤防整備や河道内の土砂掘採，樹木伐採など（国土交通省「久慈川緊急治水対策プロジェクト」など）

また，より効率的な行政運営や広域化する市民活動面からの利便性を勘案すると，本市単独で各種都市機能の維持や充実を図ることは，必ずしも効果的ではない可能性もあります。

そこで，高次な都市機能の分担を中心として，本市周辺の都市間において広域的な連携を図ることも考えられます。

広域連携分野

■連携中枢都市圏構想の推進

・市民の通勤通学など本市と密接に関わる日立市をはじめ，拠点的な商業・医療施設等を有する水戸市などを中心とした都市圏での連携を検討することにより，一定の圏域人口を有し活力ある社会経済の維持を目指す

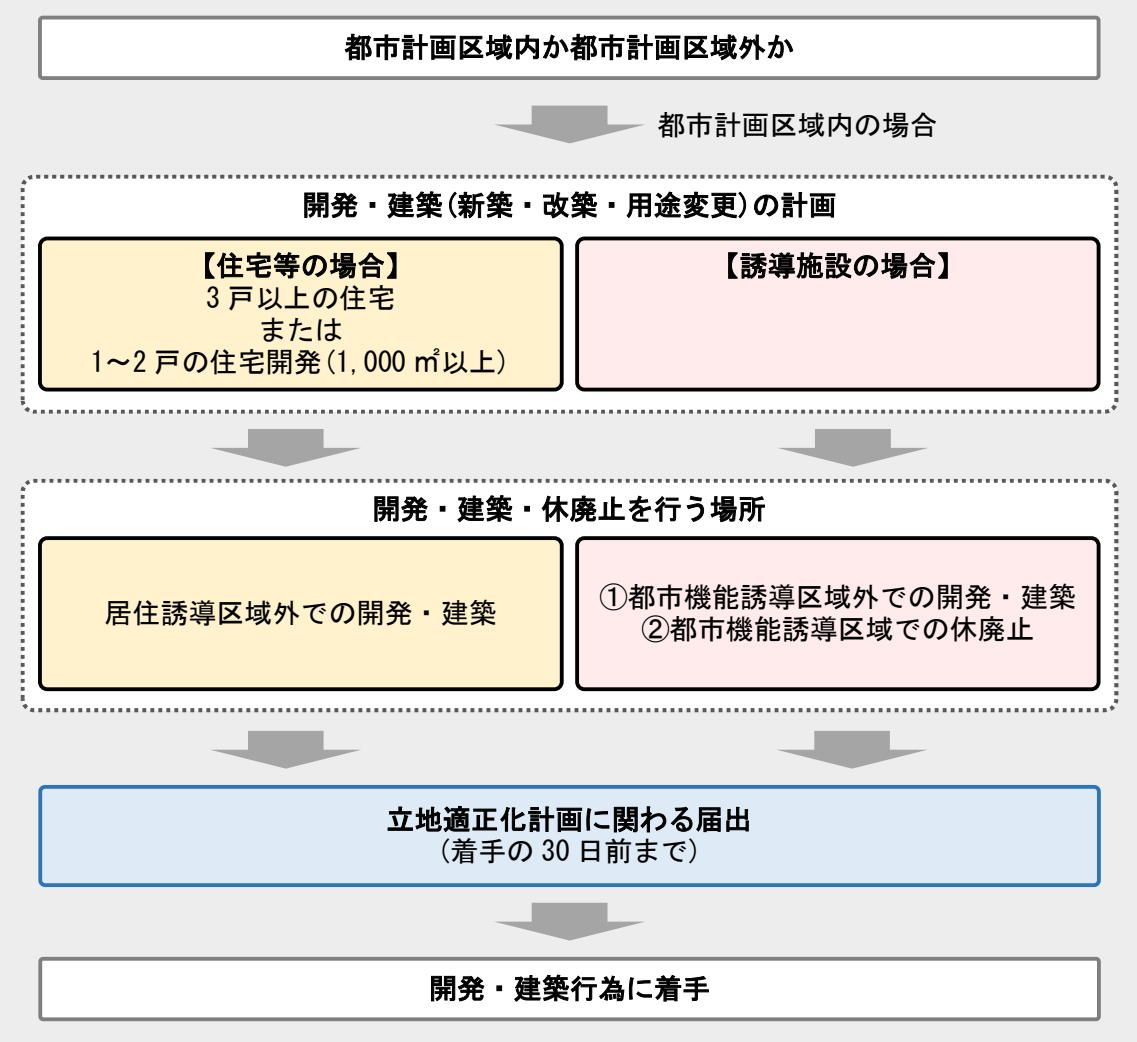
・市道 0139 号線(真弓トンネル)などの整備推進による連携強化

5．届出制度

立地適正化計画の策定(公表)後は，都市再生特別措置法第 88 条や第 108 条の規定及び本計画にもとづいて，下記のような届出を行うことになります。

これにより本市では，新たに住宅等や各種誘導施設の建築・開発が行われる際に，できるだけ居住誘導区域や都市機能誘導区域に立地するよう，緩やかな誘導を働きかけていくことになります。また，都市機能誘導区域内の誘導施設が休廃止される際に，既存建築物や各種設備の有効活用などの機能維持に対応する機会を確保することになります。

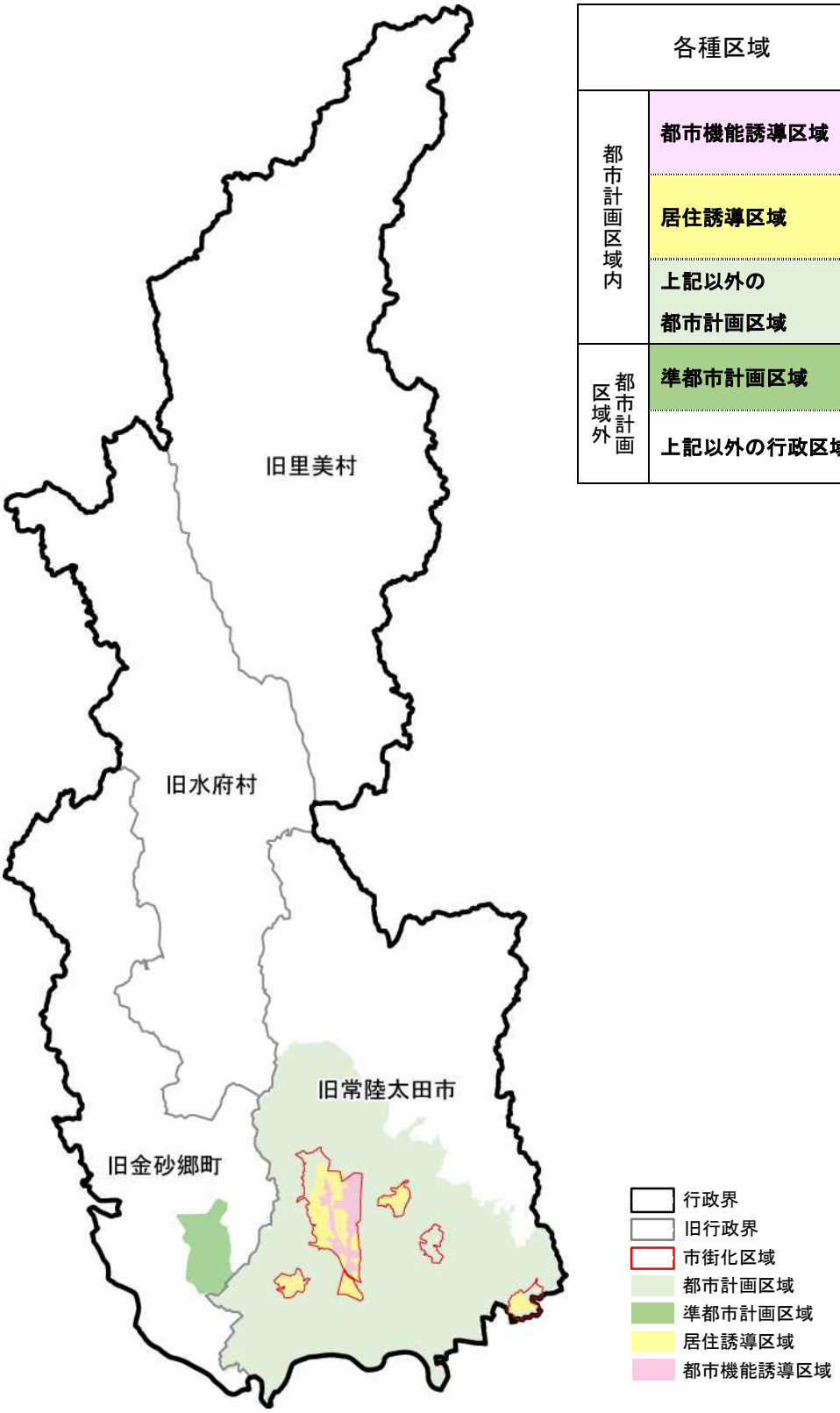
《届出の流れ》



※都市計画区域外の場合，届出は不要
※届出後に計画内容に変更が生じた場合は，変更の届出が必要

本市においては，行政区域と都市計画区域などが同一でないため，都市再生特別措置法に基づく開発行為や建築行為(用途変更や休廃止を含む)の区域毎の届出は，下記のとおりです。

なお，他法令等による建築や開発等に関する各種規制(都市計画法，建築基準法，農地法，森林法ほかによる建築行為や開発行為に関する規制等)は，従来のとおりに適用されます。



各種区域		施設種別	
		住宅等	誘導施設
都市計画区域内	都市機能誘導区域	届出不要	新　設：届出不要
			休廃止：届出必要
	居住誘導区域	届出不要	新　設：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：届出必要
			休廃止：届出不要
都市計画区域外	準都市計画区域	届出不要	届出不要
	上記以外の行政区域	届出不要	届出不要

6．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していくことが重要です。そこで，本市において立地適正化計画を策定した後は，定期的に目標達成状況などを評価し，必要に応じて計画を見直します。

評価・見直しの時期

①定期（5～10 年毎）

・定量的な目標値の達成状況評価：定量的な目標値について，各種統計データの公表等を踏まえて達成状況を確認

・事業や施策の達成状況評価：誘導施策などとして定めている事業や施策について，実施状況を確認

②不定期

・社会経済や地域情勢の変化への対応：本市の都市計画やまちづくりに大きな影響を及ぼすと見られる社会情勢や地域情勢の変化が生じた際，本計画を見直す必要性を確認

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

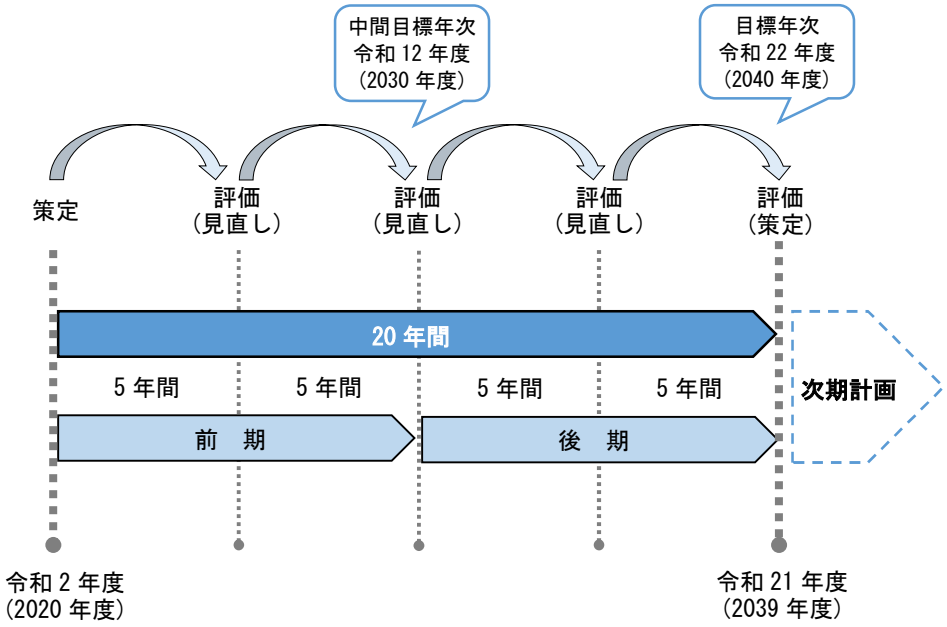
評価・見直しの方法

〇組織体制

・事務局において定量的な目標値の達成状況等を把握し，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，有識者や関係団体などの外部メンバーが参加する「外部委員会」を設けて計画内容を見直し

【評価・見直しの流れ】



※評価時の見直しは，必要に応じて実施する

常陸太田市立地適正化計画

令和２年（2020 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）

常陸太田市