

# 常陸大宮市

## 立地適正化計画

常陸大宮市



## はじめに

日本の人口が減少していく中、多くの地方都市においては、人口の急激な減少と高齢化を背景として、安心できる生活環境の確保、持続可能な都市経営が大きな課題とされています。



このような状況を踏まえ、平成 26 年（2014 年）に都市再生特別措置法の改正が行われ、都市機能の集約と居住の誘導による持続可能な都市の実現、公共交通ネットワークの形成による利便性の高い都市の実現を目指し、市民が安心できる快適な生活環境を守るため、コンパクトなまちづくりを進める立地適正化制度が創設されました。

本市においても人口の減少傾向が進んでおり、令和 27 年（2045 年）には平成 27 年（2015 年）の人口に比べ約 39 パーセント減少すると予測されております。人口減少を抑制するため、上位計画である「ひたちおおみや未来創造ビジョン（常陸大宮市総合計画）」や昨年度改定した「常陸大宮市都市計画マスタープラン」で示すまちづくりの方向性を受けながら、このたび「常陸大宮市立地適正化計画」を策定いたしました。

今後は本計画に基づき、居住や都市機能の誘導、公共交通の充実による「コンパクト+ネットワーク」の形成を目指してまいりたいと考えております。まちづくりの方針を「暮らし」と「にぎわい」の核となる市民・市外来訪者（みんな）のための都市中心拠点づくりと定め、今後のまちづくりを推進してまいりますので、皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたり、貴重なご意見やご提言をいただいた立地適正化計画検討委員会委員の皆様をはじめ、アンケート等により貴重なご意見をお寄せいただきました、多くの市民の皆様にご心から感謝申し上げます。

令和 3 年 1 月

常陸大宮市長 鈴木 道幸



# 目次

## 第1章 立地適正化計画制度の概要

(1) 計画策定の背景と目的 .....	1
(2) 立地適正化計画の位置づけ .....	2
(3) 計画の対象範囲 .....	5
(4) 計画の目標年次 .....	5
(5) 立地適正化計画で定める事項 .....	6
(6) 届出制度の概要 .....	7

## 第2章 常陸大宮市の現況

(1) 人口動向 .....	11
(2) 土地利用 .....	17
(3) 都市交通 .....	20
(4) 経済活動 .....	21
(5) 財政 .....	23
(6) 災害 .....	25
(7) 都市機能 .....	29
(8) 都市施設 .....	31
(9) 用途地域内の分析 .....	33
(10) 市民意識 .....	39

## 第3章 課題の整理

(1) 都市中心拠点の維持（常陸大宮駅・市役所周辺） .....	50
(2) 既存市街地の特性を活かしたメリハリのある土地利用の推進（用途地域内） .....	51
(3) 郊外でも暮らし続けることができる都市構造の維持（その他のエリア） .....	52

## 第4章 関連する上位計画

(1) まちづくりに関する上位計画 .....	53
(2) 都市計画マスタープラン .....	57
(3) 立地適正化計画に関連する各分野の上位計画 .....	59

## 第5章 基本方針の設定

(1) まちづくりの方針（ターゲット） .....	65
(2) 目指すべき都市の骨格構造 .....	67
(3) 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー） .....	69

## 第6章 都市機能誘導区域の設定

- (1) 都市機能誘導区域及び誘導施設とは ..... 71
- (2) 都市機能誘導区域の基本方針 ..... 73
- (3) 都市機能誘導区域の設定 ..... 75
- (4) 誘導施設の設定 ..... 79

## 第7章 居住誘導区域の設定

- (1) 居住誘導区域とは ..... 83
- (2) 居住誘導区域の設定 ..... 84

## 第8章 誘導施策

- (1) 誘導施策の体系 ..... 95
- (2) 都市機能誘導区域において講ずる施策 ..... 96
- (3) 居住誘導区域において講ずる施策 ..... 101
- (4) 居住誘導区域外において講ずる施策 ..... 107

## 第9章 目標値等の設定と期待される効果

- (1) 目標値の設定 ..... 111
- (2) 期待される効果 ..... 122

## 第10章 計画の評価・見直しの進め方

- (1) 計画の評価・見直しの方針 ..... 129
- (2) 進行管理の進め方 ..... 129

## 資料編

- 1. 策定の経過 ..... 131
- 2. 策定体制 ..... 132
- 3. 市民アンケート ..... 134
- 4. 用語集 ..... 149

※「〇〇〇\*」のように「\*」が付いている単語には、用語説明（149頁～）があります。  
ご確認頂きながら、お読みください。

# 第1章 立地適正化計画制度の概要





## 1. 立地適正化計画制度の概要

### (1) 計画策定の背景と目的

我が国の多くの地方都市においては、人口の増加に伴う郊外開発が進み、市街地が拡散してきました。しかし、人口の急激な減少と高齢化を背景として、拡散した市街地のまま人口が減少し、人口密度が低下すると、生活関連サービスの提供が困難になります。また、高齢化に伴い医療・介護需要が急増するにもかかわらず、医療サービス等の提供に支障をきたすことも考えられます。都市における今後のまちづくりは、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を確保すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題とされています。

こうした状況を受けて、平成26年(2014年)に都市再生特別措置法\*が改正され、コンパクトなまちづくりを進めるための立地適正化計画制度が創設されました。

本市においても多くの地方都市と同様、人口は年々減少しており、国立社会保障・人口問題研究所によると、令和27年(2045年)の人口は昭和45年(1970年)の半分、約26,000人になると推計されています。また、高齢化も進み、人口の52.4%を65歳以上が占める予測となっており、市民が将来に渡って安心して暮らしていくためには、生活関連サービスを提供できる環境の確保、持続可能な都市経営、災害に強いまちづくりの推進等が求められます。

そのため、本市では、「ひたちおおみや未来創造ビジョン(市総合計画)」の中で、常陸大宮駅周辺を中心とした区域を、行政、医療・福祉、商業、情報・サービスなどの機能が集積された都市中心拠点として、魅力ある市街地の形成を推進するとしています。また、令和元年(2019年)11月より、地域間を運行していた市民バスを廃止し、都市中心拠点と各拠点を結ぶ路線バスを運行する公共交通の再編が行われました。

このような状況を踏まえ、都市機能\*の集約と居住の誘導による持続可能な都市の実現、公共交通ネットワークの形成による利便性の高い都市の実現を目指し、人口減少・高齢化という局面においても市民の安心で快適な生活環境を守るため、都市再生特別措置法に基づく常陸大宮市立地適正化計画を策定します。

## (2) 立地適正化計画の位置づけ

### ① 法的位置づけ

立地適正化計画は、都市再生特別措置法\*第 81 条の規定により、市町村が作成することができる計画です。

国は、人口の急激な減少と高齢化を背景として、今後のまちづくりについては、高齢者や子育て世代にとって、安心して健康で快適な生活環境を実現できる「持続可能な都市経営」を市町村に求めています。

立地適正化計画は、都市計画法\*を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住や都市機能\*の誘導、公共交通の充実による「コンパクト+ネットワーク\*」の形成に向けた取組を推進しようとするものです。

### ② 立地適正化計画が目指す将来のまちの姿

将来の人口減少や高齢化を見据え、医療・福祉施設、商業施設や住居等が、徒歩や公共交通で移動できる範囲にまとまって存在し、日常生活に必要なサービスを住民が身近に享受できるまちの姿を目指すことで、将来にわたって持続可能な都市の実現を目指します。

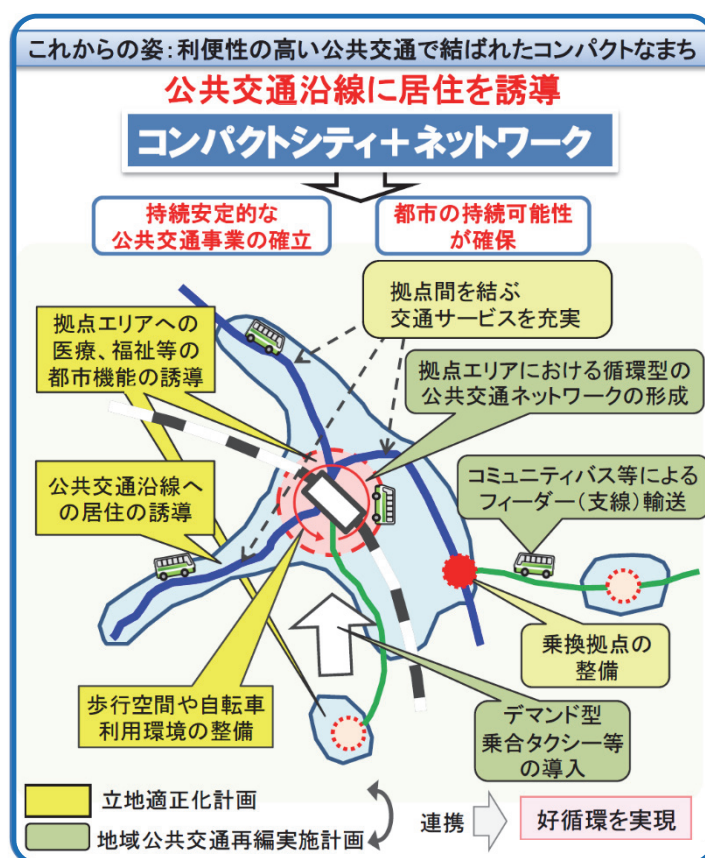


図 1-2-1 立地適正化計画が目指す将来のまちの姿 (概念図)

資料：立地適正化計画作成の手引き

### ③都市計画マスタープラン\*と立地適正化計画の関係

立地適正化計画は、都市計画マスタープランにおいて示された市域全体のまちづくりの方向性を受けながら、コンパクト+ネットワーク\*の形成を実現していくために、具体的な居住や都市機能\*の誘導に関する施策等を取り決める、包括的な計画として位置づけられています。

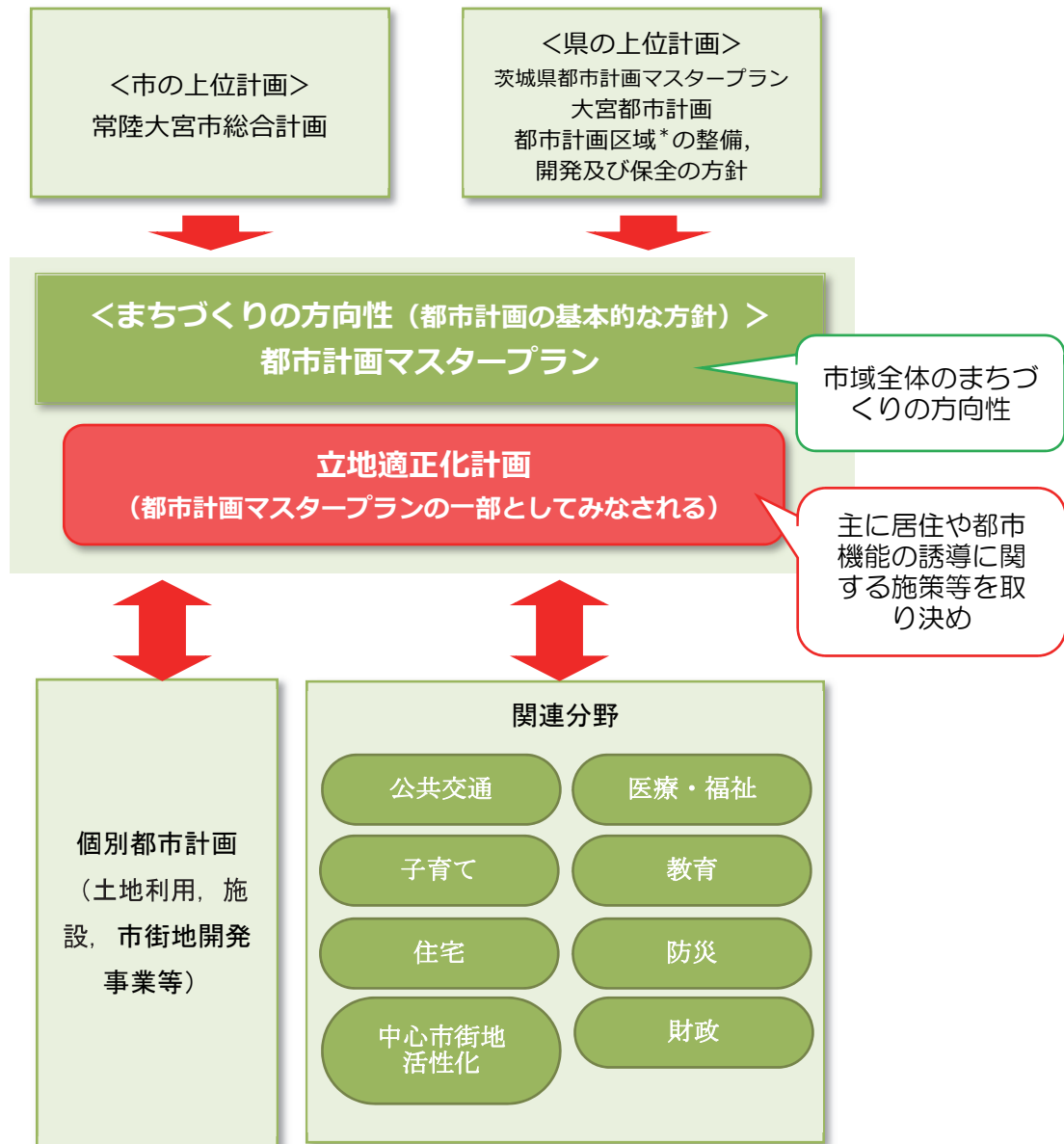


図 1 - 2 - 2 立地適正化計画の位置づけ

第1章  
制度の概要

第2章  
常陸大宮市の  
現況

第3章  
課題の整理

第4章  
関連する  
上位計画

第5章  
基本方針の  
設定

第6章  
都市機能誘導  
区域の設定

第7章  
居住誘導  
区域の設定

第8章  
誘導施策

第9章  
目標等の設定と  
期待される効果

第10章  
計画の評価・  
見直しの進め方

資料  
編

## ④立地適正化計画の構成

立地適正化計画の構成は、おおむね以下のとおりです。

### ア) まちづくりの方針（ターゲット）

誰を対象に、何を実現するか・変えるか（健康な高齢者を増やす、子育て世代の生活利便性を向上させる）という、対象と目的を定めます。

### イ) 目指すべき都市の骨格構造

将来都市構造を踏まえて、居住や都市機能\*を誘導していくべき拠点（中心拠点、地域生活拠点）や拠点間を結ぶ公共交通等の基幹となるネットワークを位置づけます。

### ウ) 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

まちづくりの方針（ターゲット）の実現に向けて、都市が抱えるまちづくりの課題を解決するための施策・誘導方針（ストーリー）を定めます。また、関連する分野・部局（医療・福祉・子育て支援・商業など）と連携を図るとともに、関係する施策等との整合や相乗効果を考慮しつつ、機能誘導の方針を定めます。

### エ) 誘導区域・誘導施設等の設定

課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を踏まえて、「都市機能誘導区域」、「都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）や「居住誘導区域」等を具体的に定めます。

また、都市機能誘導区域や居住誘導区域への誘導を推進するための施策（誘導施策）の方向性等を示します。

### オ) 目標値等の設定

人口密度や施設利用者数、公共交通の利用者数など、施策を展開することによる将来のまちの変化を数値で定め、期待される施策の効果を検証します。

### (3) 計画の対象範囲

立地適正化計画は、原則として「都市計画区域\*」が対象範囲となります。  
本市の対象範囲は以下のとおりです。

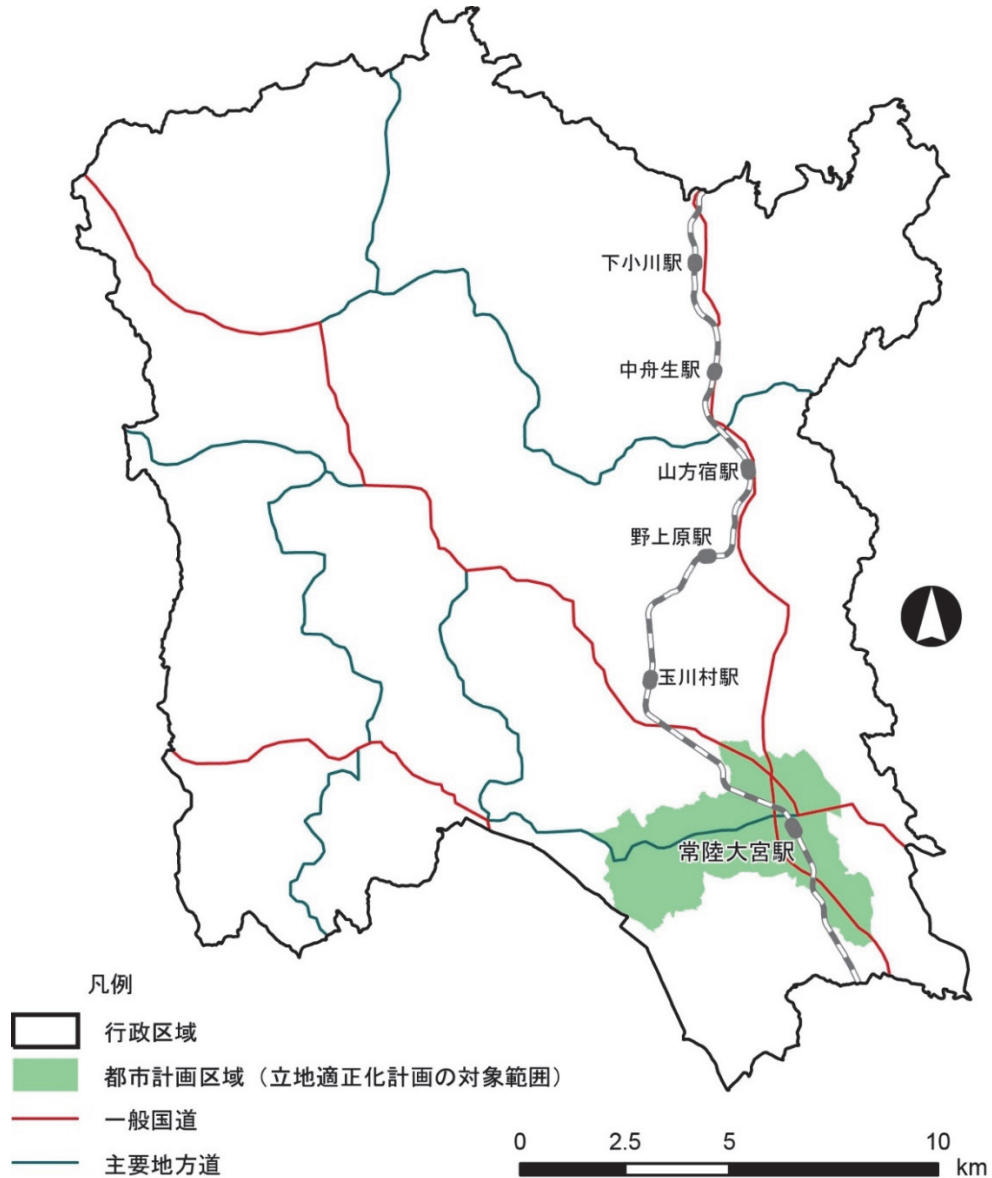


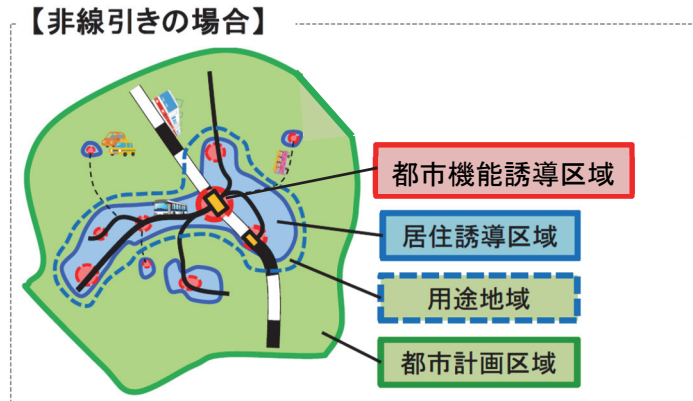
図1-3-1 立地適正化計画の対象範囲

### (4) 計画の目標年次

居住や都市機能\*の誘導は短期間で実現するものではなく、中長期的な時間の中で進めていく必要があります。これを踏まえて本計画の計画期間は約20年間とし、常陸大宮市都市計画マスタープラン\*との整合を図るため、目標年次は「令和21年度（2039年度）」とします。

## (5) 立地適正化計画で定める事項

立地適正化計画では、人口や土地利用等の現状及び将来の見通しを勘案し、都市計画区域\*内において「都市機能誘導区域」、「誘導施設」及び「居住誘導区域」を定めます。



### ■都市機能誘導区域（居住誘導区域内に設定）

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・集積することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域

### ■誘導施設

住民生活の利便性を向上させるため、都市機能誘導区域に立地を維持・誘導する施設

#### 【誘導施設の例】

- ・高齢化のなかで需要が高まる施設
- ・子育て世代が居住を決める際に重要となる幼稚園や保育所等の子育て関連施設，小学校等の教育施設
- ・集客力があり，まちのにぎわいを生み出すスーパーマーケット等の商業施設，図書館や博物館等の文化施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所・支所などの行政施設

### ■居住誘導区域

人口減少のなかにあっても，一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより，生活サービスや地域コミュニティの持続性が確保されるよう居住を誘導する区域

#### 【区域設定の例】

- ・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区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通で比較的容易にアクセスすることができ，中心拠点や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

立地適正化計画区域（＝都市計画区域） ※本市の場合，大宮地域の一部

市域全体

図 1-5-1 立地適正化計画で定める事項

資料：国土交通省資料を基に作成



## (6) 届出制度の概要

立地適正化計画を策定後は、都市再生特別措置法\*に基づき、以下の行為を行おうとする場合に市への届出が義務づけられます。

### ① 都市機能誘導区域外における開発行為\*等の届出

都市計画区域\*のうち、都市機能誘導区域外で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合は、開発・建築等の行為に着手する30日前までに、市への届出が必要となります。

#### ■ 開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合

#### ■ 建築行為等

- ① 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ② 建築物を増改築して、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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

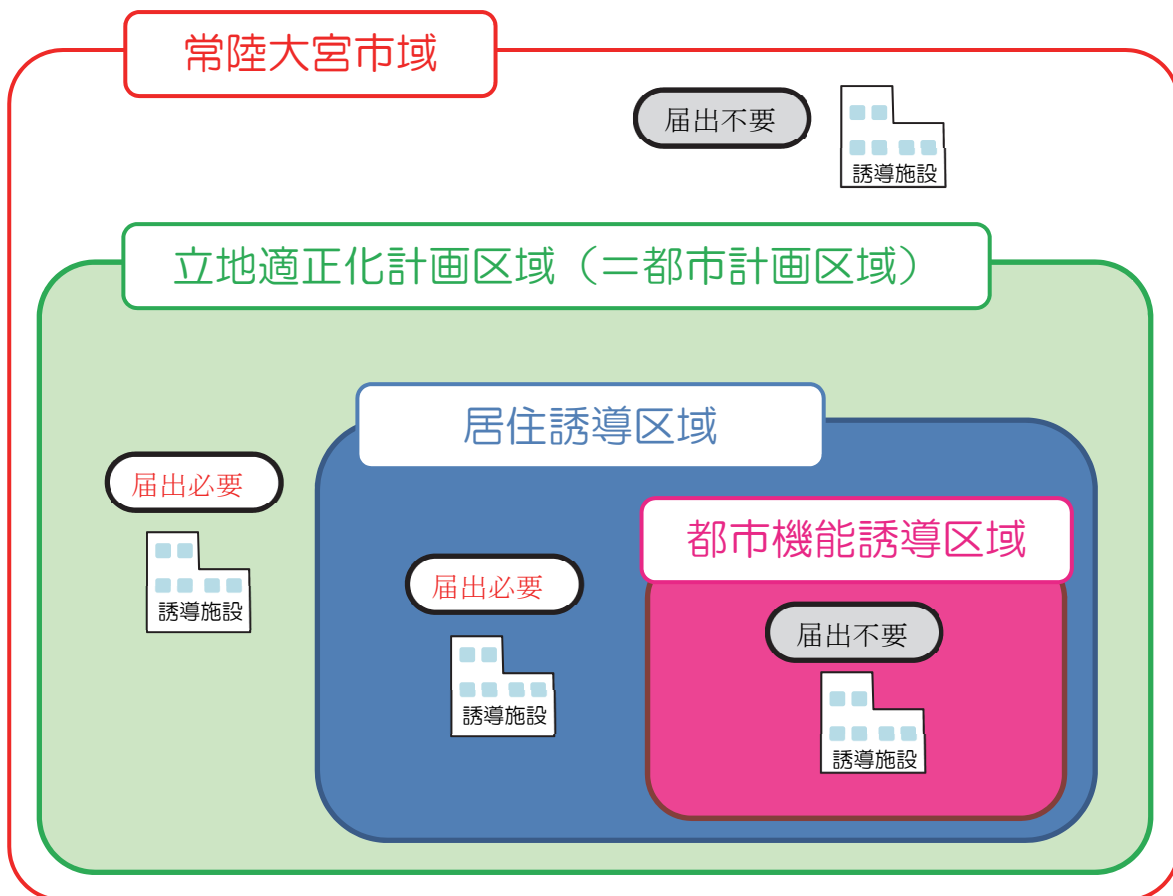


図1-6-1 開発行為等の届出が必要な区域

②都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出

都市計画区域\*のうち、都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、休止・廃止する30日前までに、市への届出が必要となります。

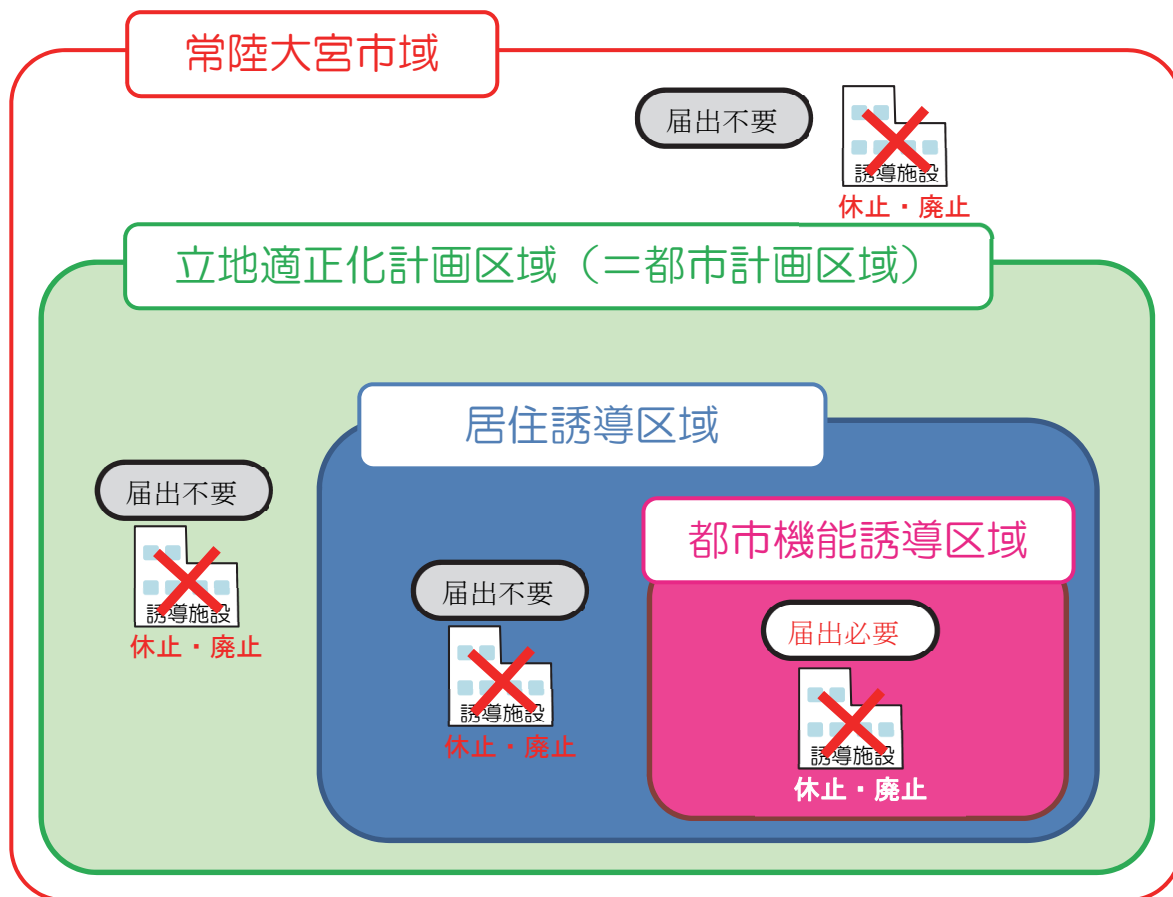


図 1 - 6 - 2 誘導施設の休廃止の届出が必要な区域



### ③ 居住誘導区域外における開発行為\*等の届出

都市計画区域\*のうち、居住誘導区域外において以下の行為を行おうとする場合は、開発・建築等の行為に着手する30日前までに、市への届出が必要となります。

#### ■ 開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地の規模が1,000㎡以上のもの



#### ■ 建築行為等

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を増改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

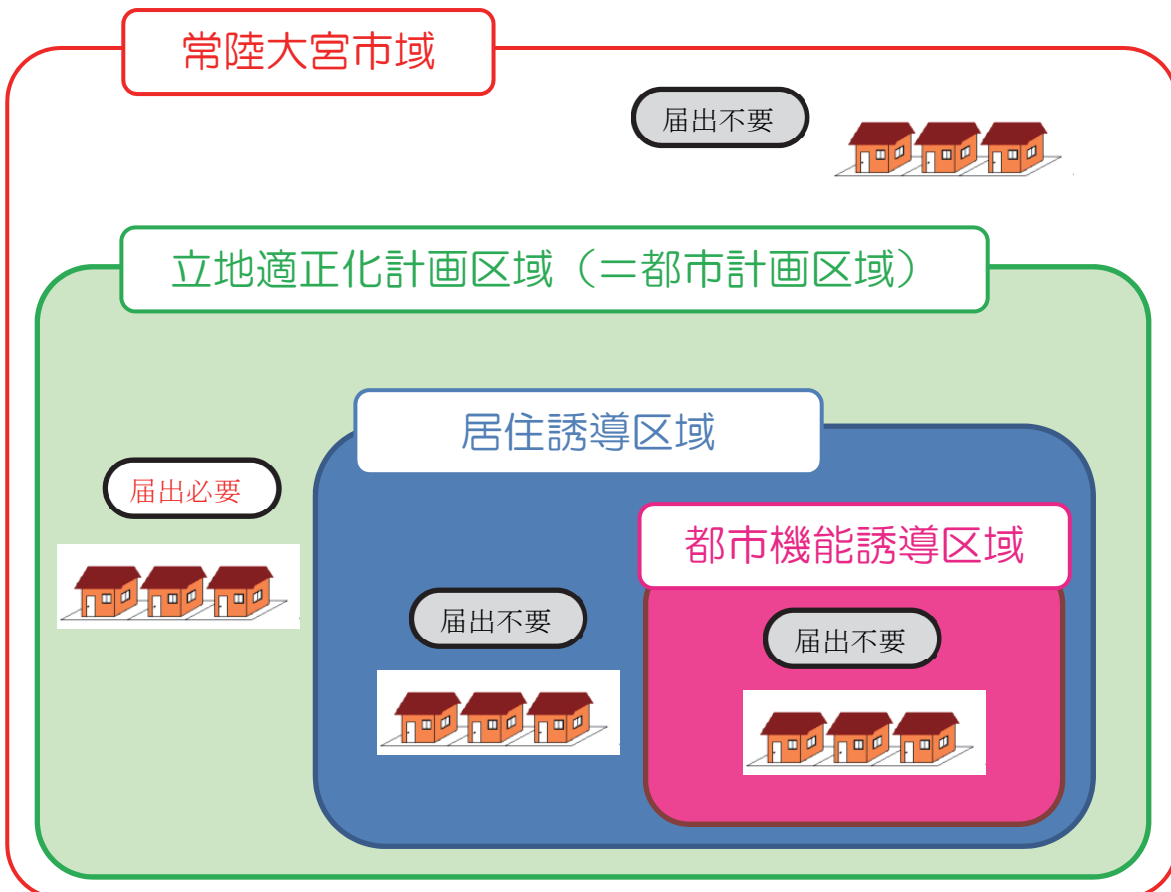


図1-6-3 開発行為等の届出が必要な区域

