

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。

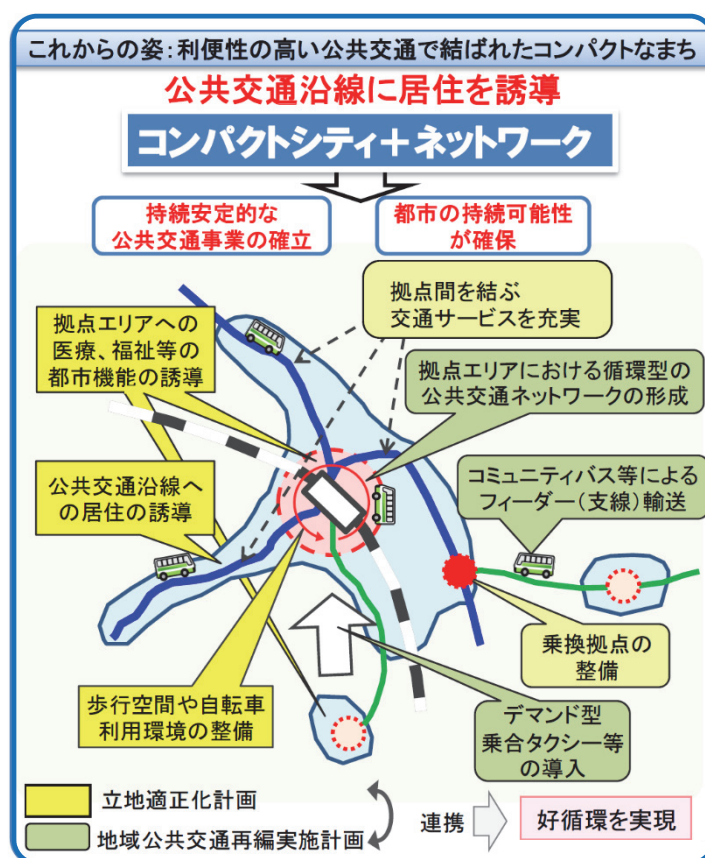


図 1-2-1 立地適正化計画が目指す将来のまちの姿 (概念図)

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。

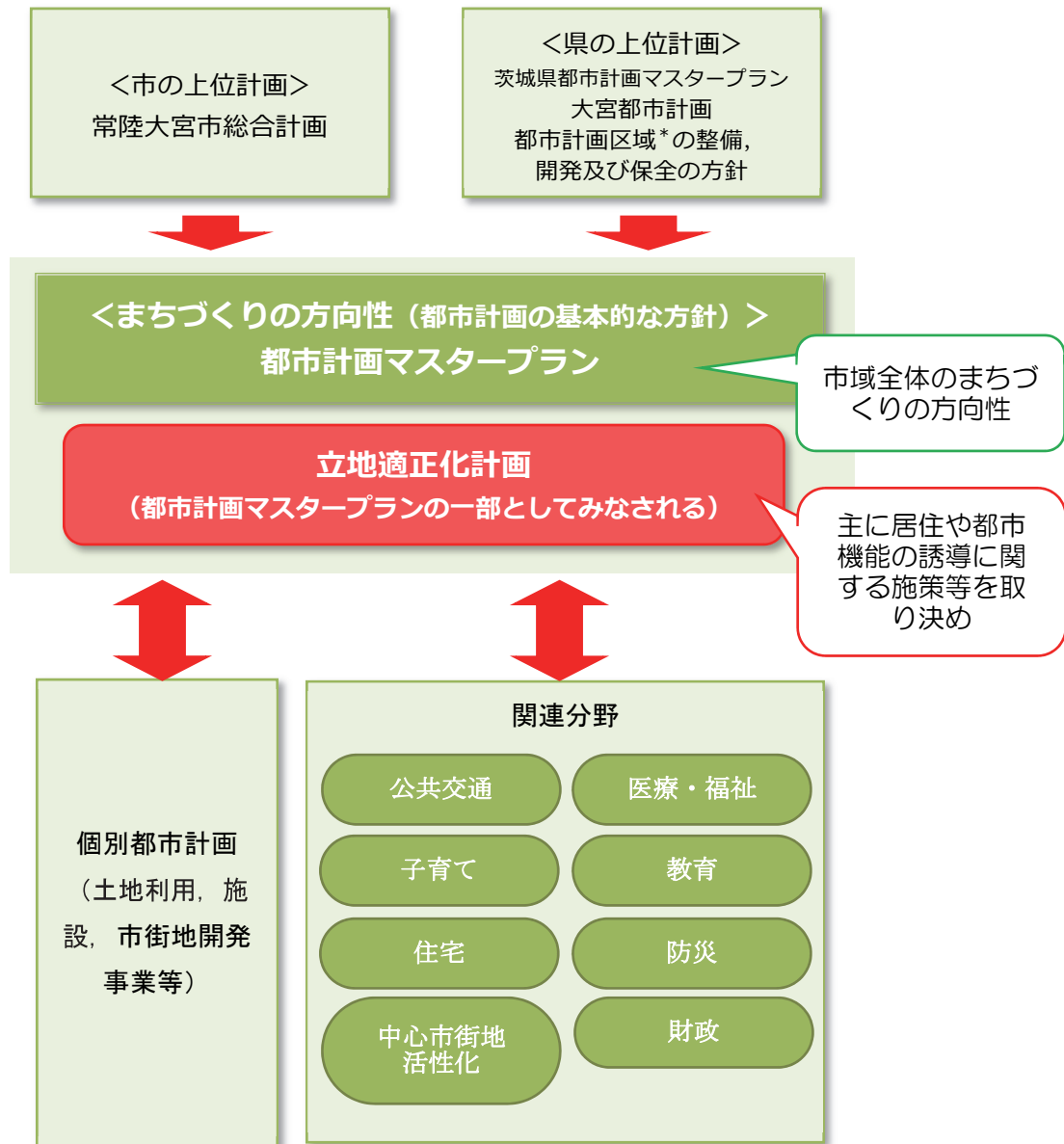


図1-2-2 立地適正化計画の位置づけ

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。

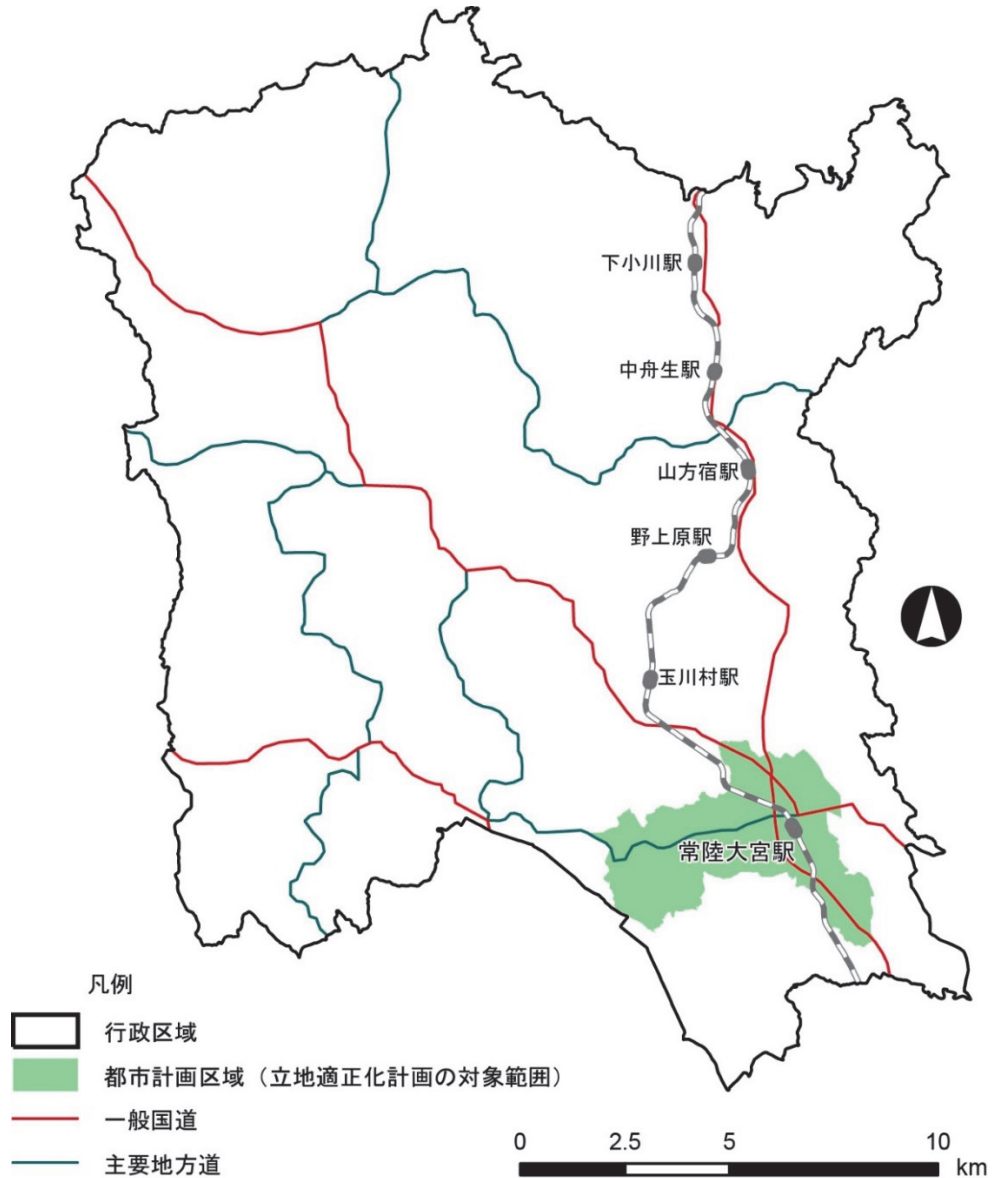


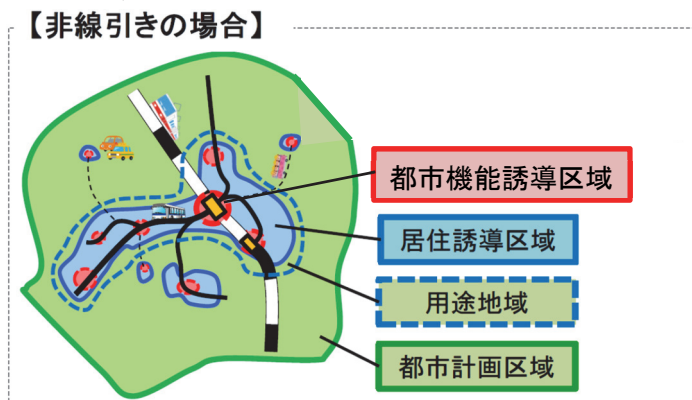
図1-3-1 立地適正化計画の対象範囲

(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

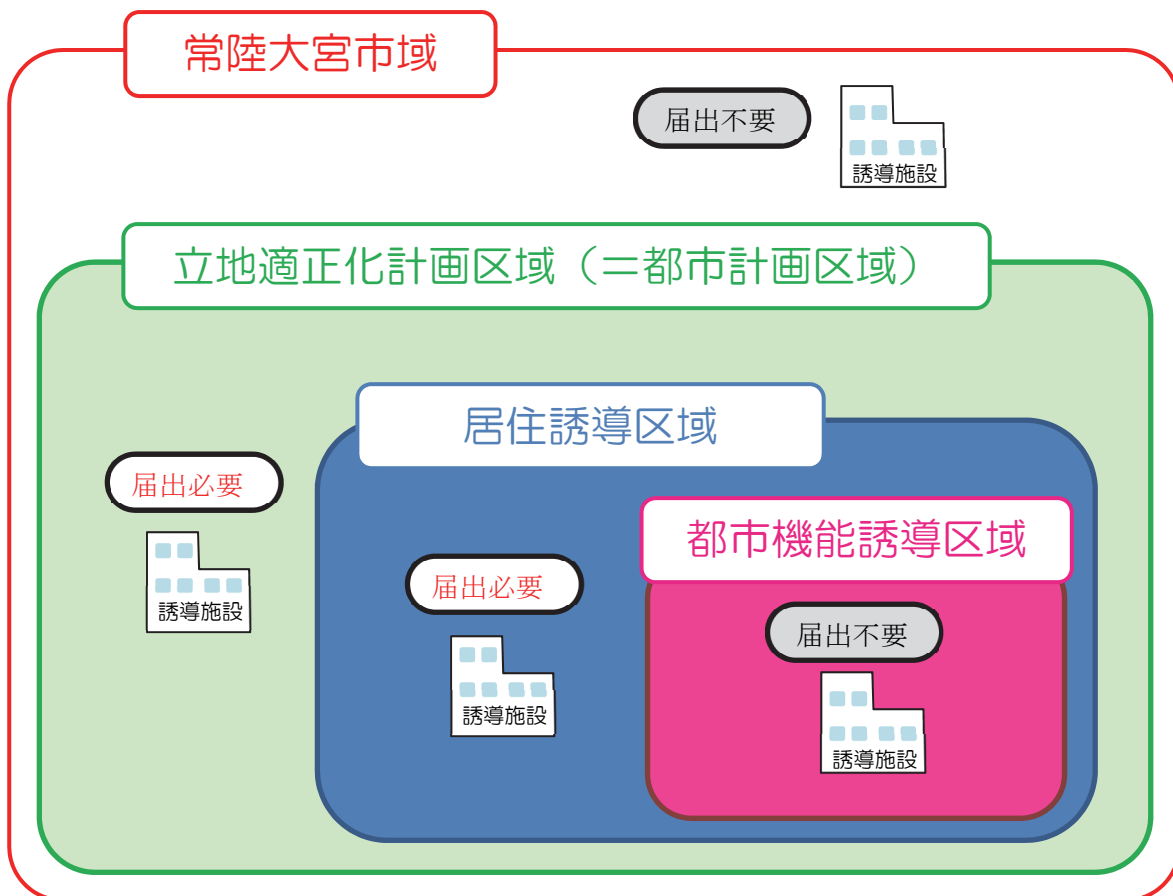


図1-6-1 開発行為等の届出が必要な区域

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。

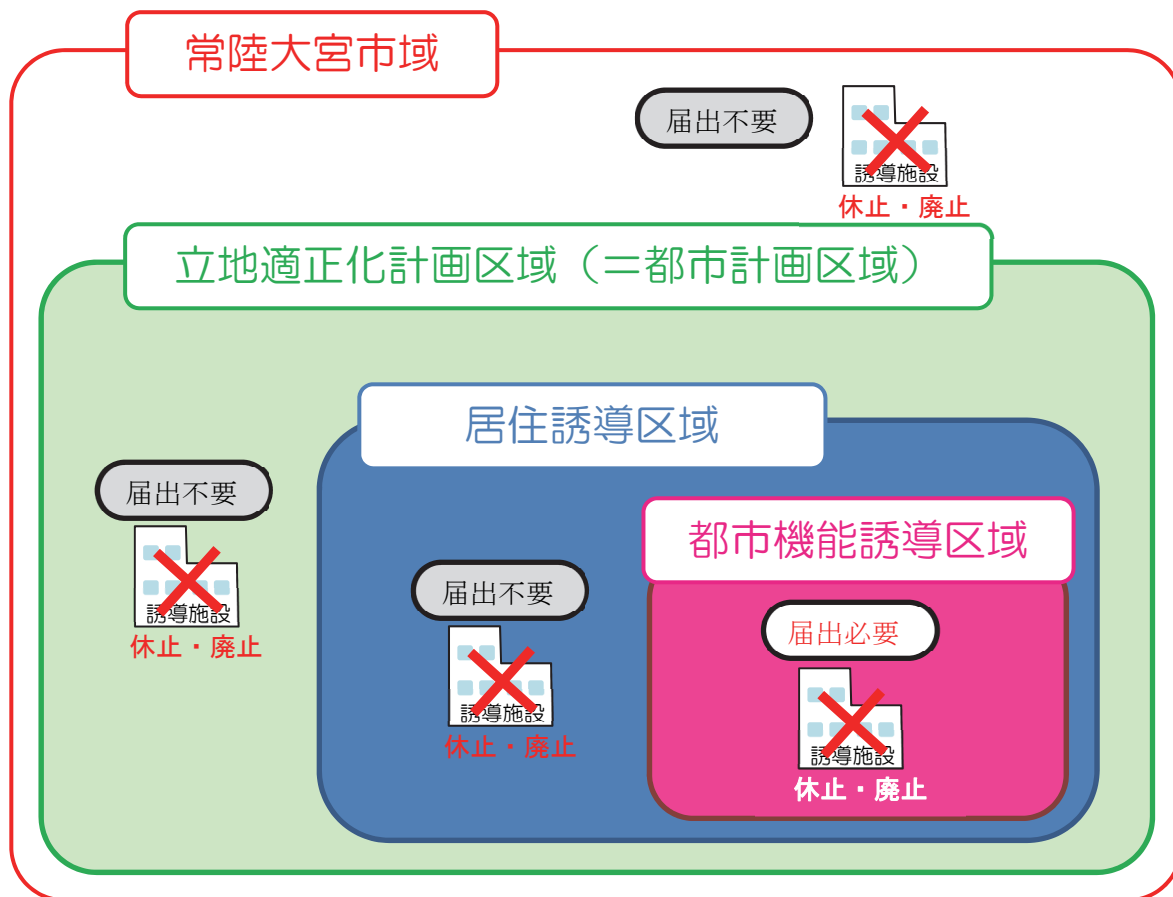


図 1 - 6 - 2 誘導施設の休廃止の届出が必要な区域

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

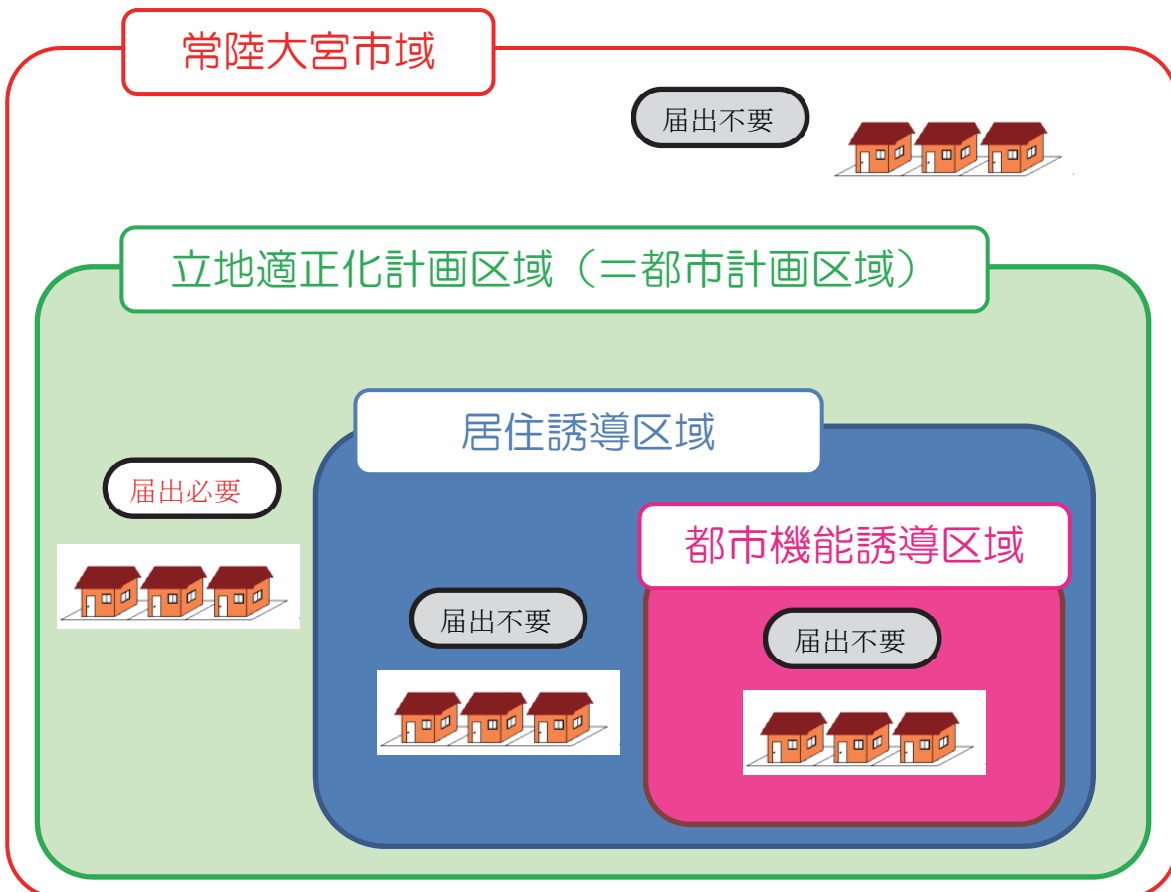


図1-6-3 開発行為等の届出が必要な区域

第2章 常陸大宮市の現況

2. 常陸大宮市の現況

(1) 人口動向

①人口の推移

本市の人口は、平成27年(2015年)時点で42,587人となっており、昭和35年(1960年)以降、年々減少しています。

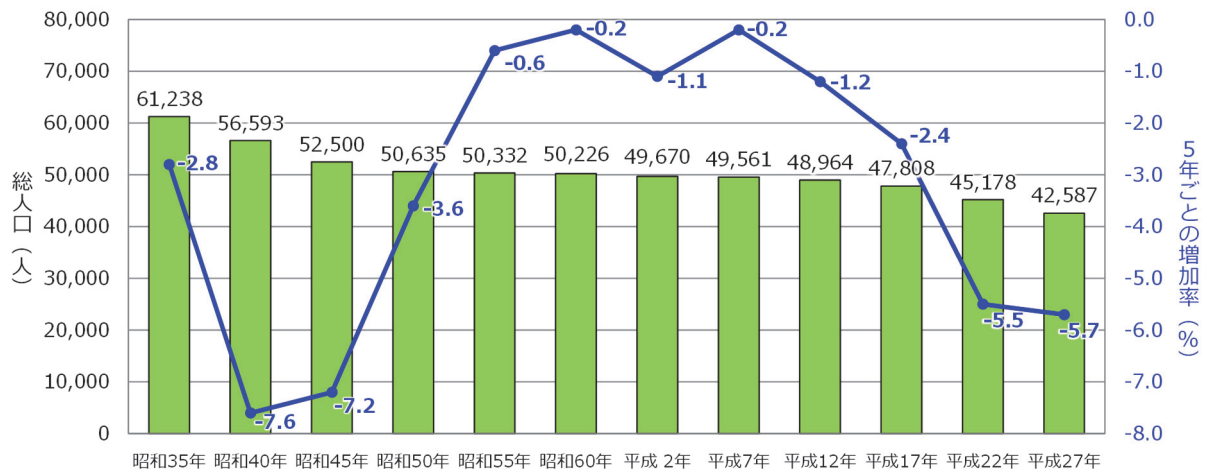


図2-1-1 市域人口の推移

資料：国勢調査

②年齢3区分別人口

年少人口(15歳未満人口)及び生産年齢人口(15歳～64歳人口)が減少する一方、高齢者人口(65歳以上人口)は増加しています。このため、高齢化の進展が顕著となっています。

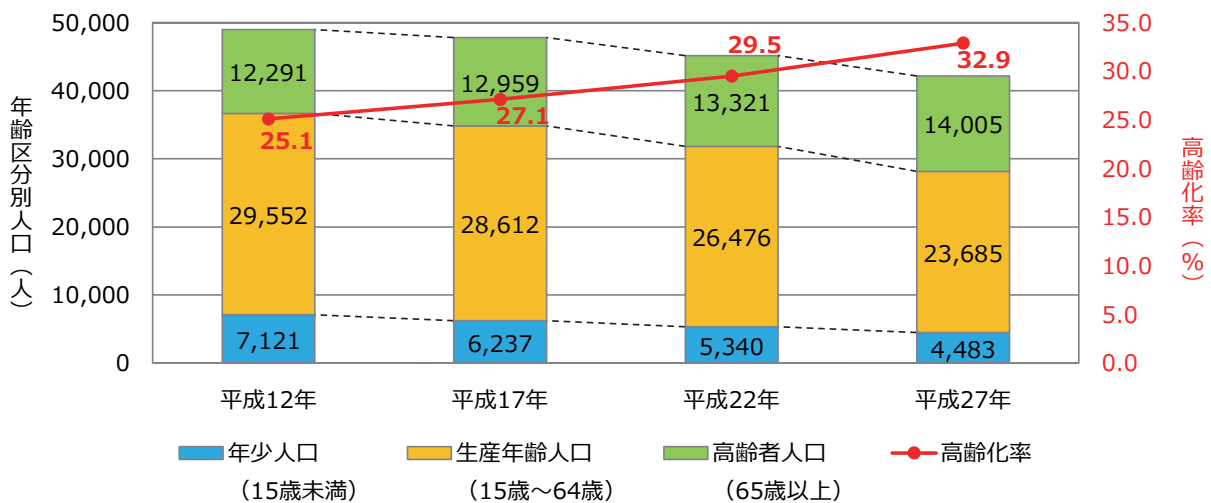


図2-1-2 年齢3区分別人口の推移

資料：国勢調査

③地域別人口特性

1) 地域別人口の推移

昭和35年(1960年)を1としたとき、本市の中心市街地が位置する大宮地域の平成27年(2015年)人口割合は1.04となっています。一方、他の4地域は0.41~0.50と、昭和35年(1960年)と比べてほぼ半減しています。

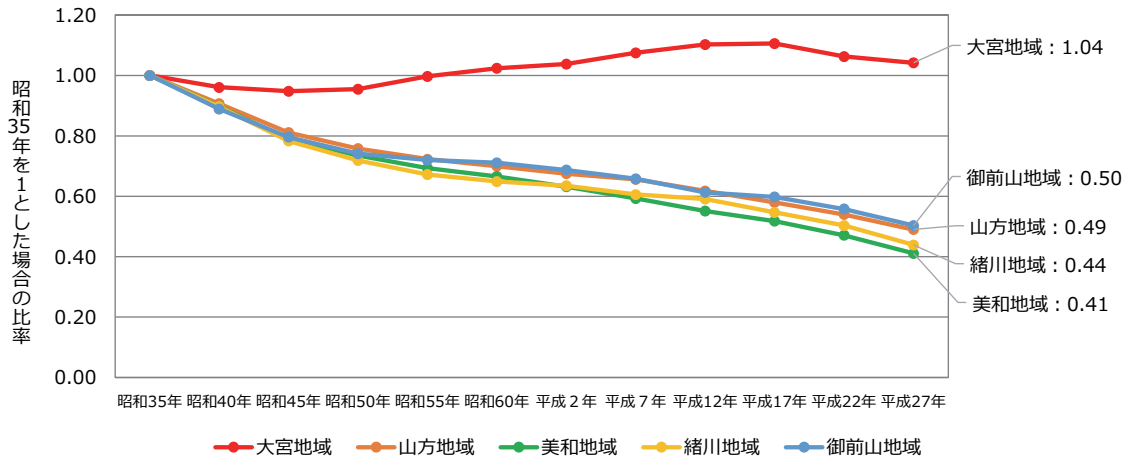


図2-1-3 地区別人口の増減

資料：国勢調査

2) 都市計画区域*内、用途地域*内の人口及び人口密度

都市計画区域は大宮地域内のみ設定されており、この内340haで用途地域が指定されています(工業専用地域を除く)。これは、市総面積の1.0%に当たりますが、その中に、市全体の人口の約20%が集中しており、市内で最も高い人口密度となっています(約25人/ha)。しかし、都市計画法*施行規則に定められている既成市街地の人口密度の基準(40人/ha)は満たしていません。

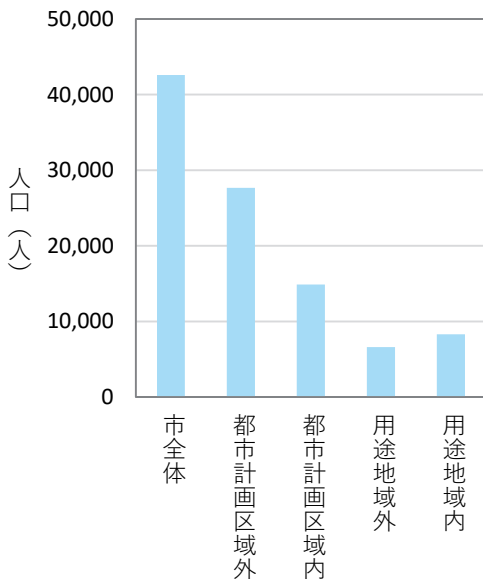


図2-1-4 各区域の人口

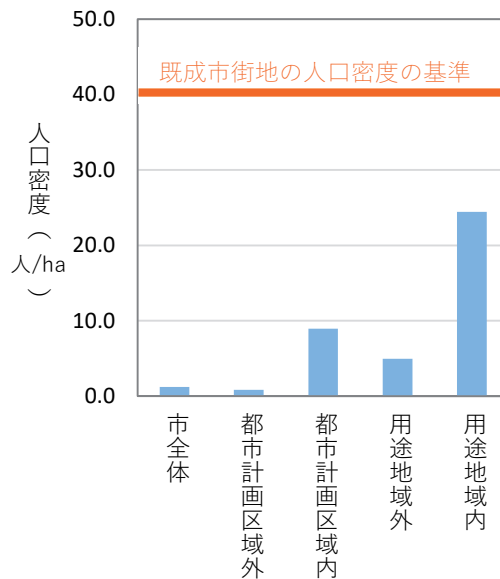


図2-1-5 各区域の人口密度

資料：平成27年住民基本台帳・平成27年国勢調査を基に独自に集計

3) 地区別の人口密度

人口密度は、南町、栄町、上町、東富町、田子内町、中富町、野中町が 20 人/ha 以上の密度水準にあります。これらの地区は、おおむね大宮地域の用途地域*内に位置しており、その他は 5 人/ha 未満の地区が大半を占めています。

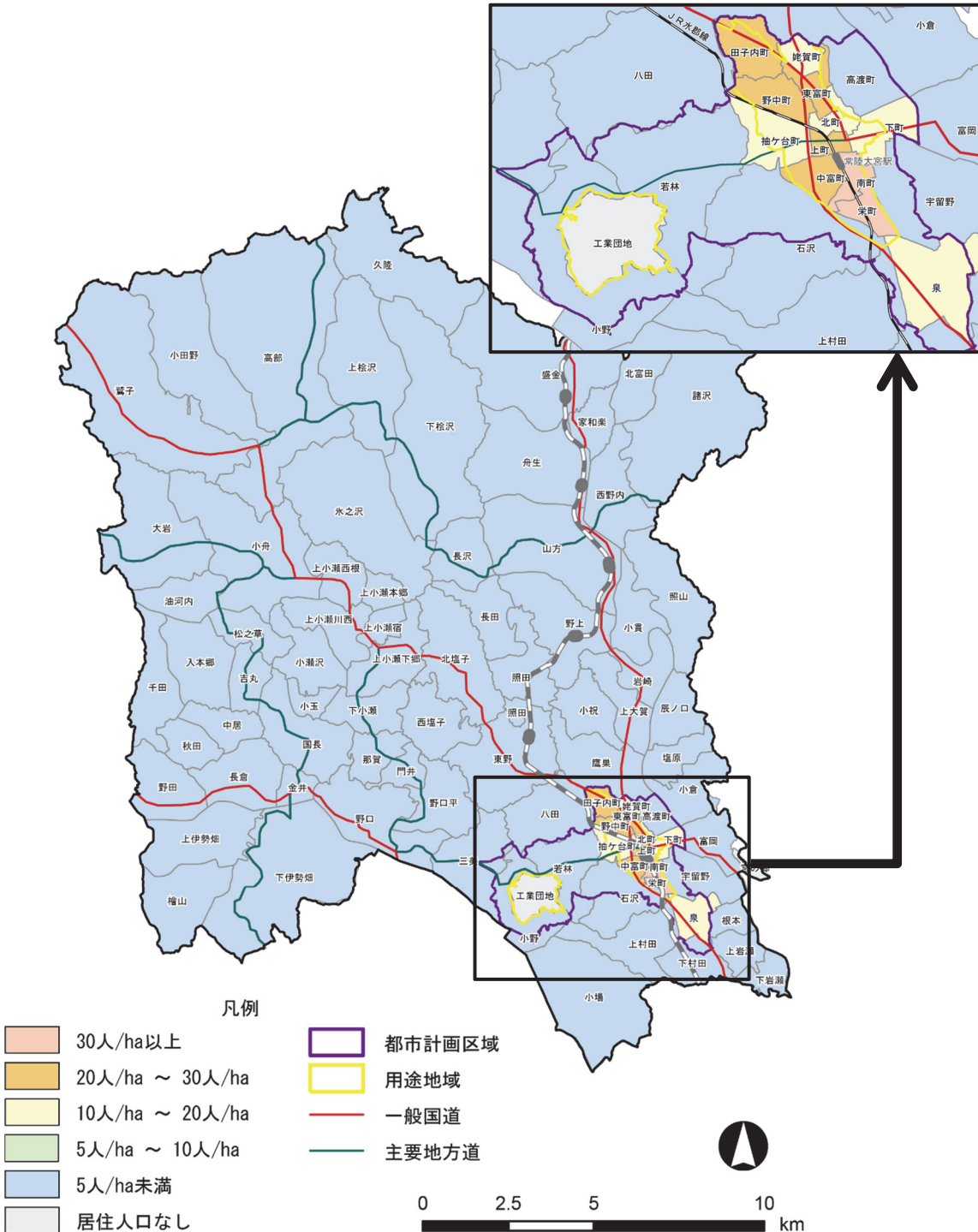


図 2-1-6 地区別人口密度(平成 27 年)

資料：国勢調査

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) 地域別の人口の年齢構成

大宮地域は、他の4地域と比較すると高齢化率が最も低く、年少人口率と生産年齢人口率が最も高くなっています。

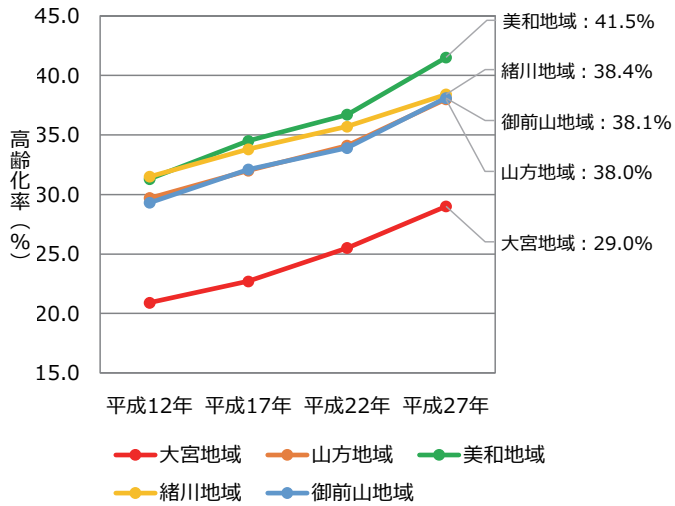


図 2-1-7 高齢化率の推移

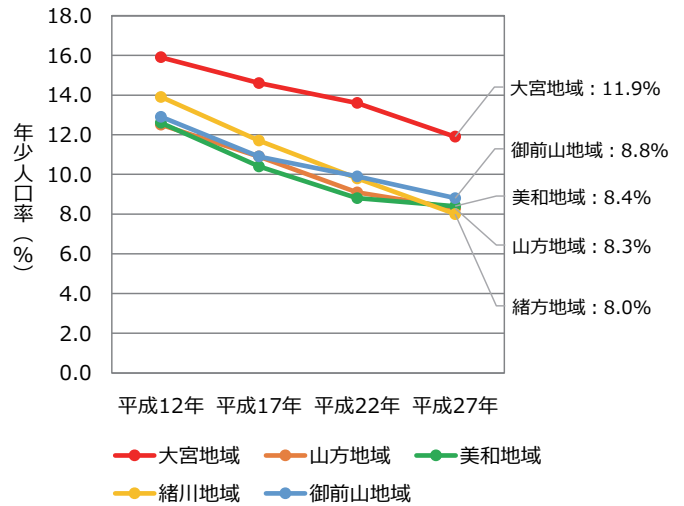


図 2-1-8 年少人口率の推移

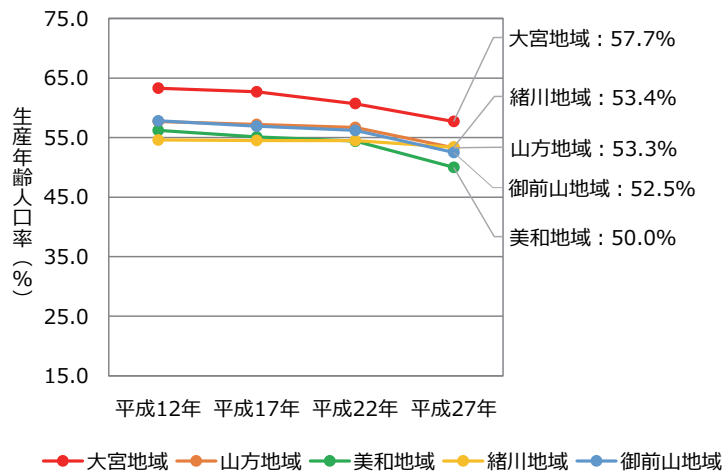


図 2-1-9 生産年齢人口率の推移

資料：国勢調査

④ 将来人口の推計

1) 年齢区分別の人口推計結果

人口の減少傾向がこのまま続くと、令和27年(2045年)には平成27年(2015年)の人口(42,587人)に比べ約39%減少(約16,400人減少)すると推計されており、国の平均(約16%減少)よりも減少傾向が顕著になっています。

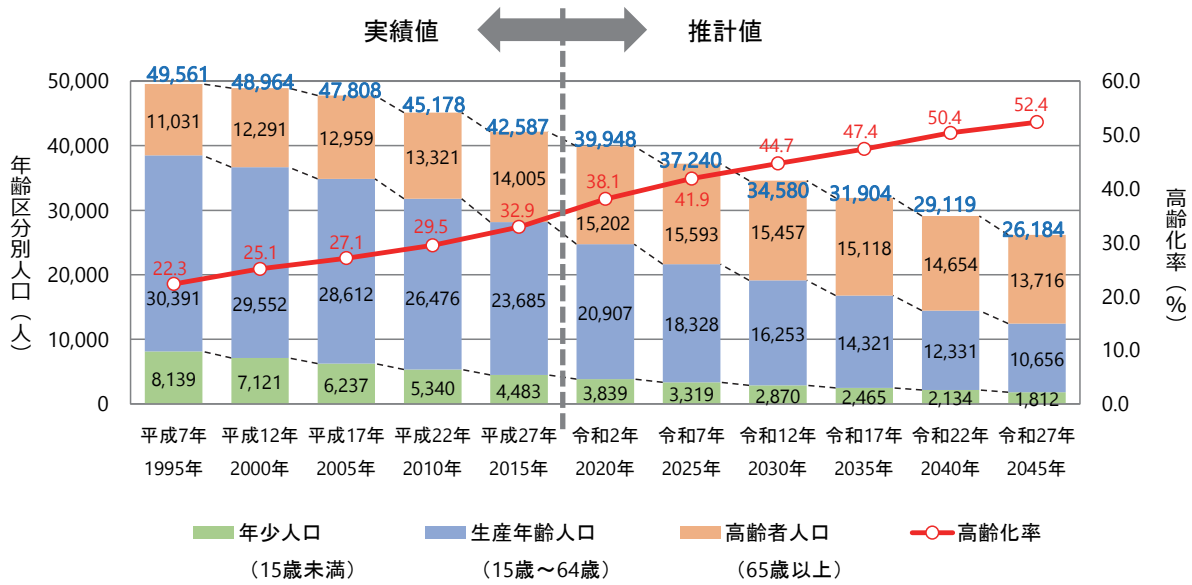


図2-1-10 本市の年齢3区分別人口の推移・将来推計

資料：実績値は国勢調査，推計値は国立社会保障・人口問題研究所推計値

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

⑤地域別の人口推計結果

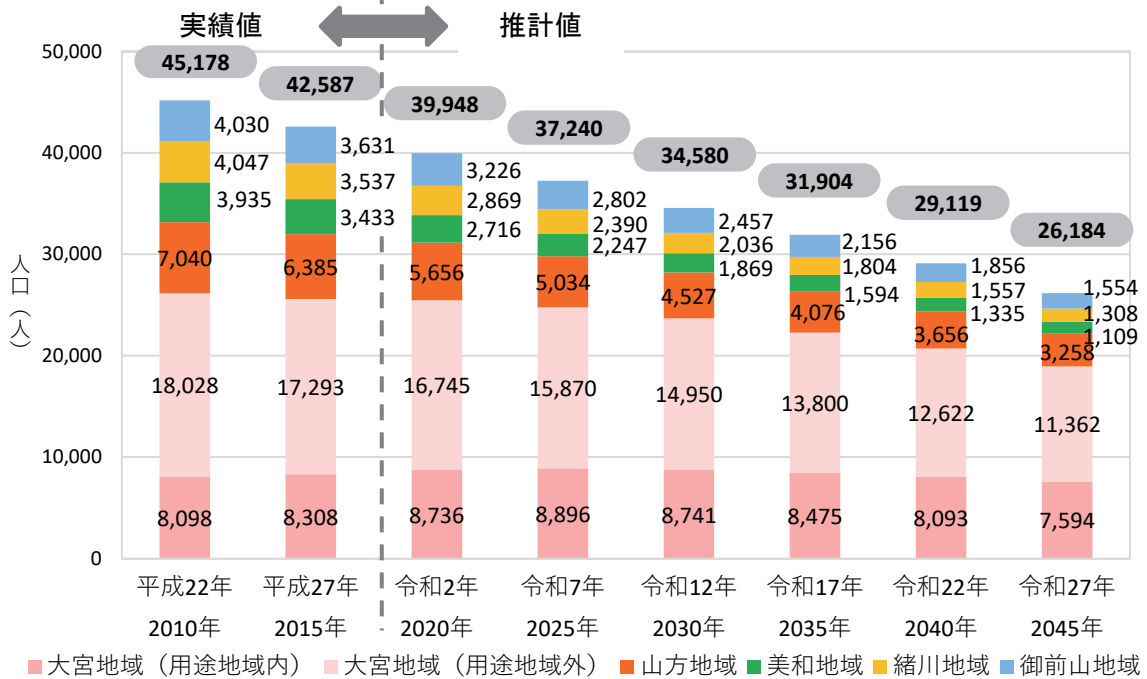


図 2-1-11 地域別人口推計結果

資料：実績値は国勢調査，推計値は国立社会保障・人口問題研究所推計値を基に独自に集計

大宮地域では、人口減少のスピードが緩やかで、平成 27 年（2015 年）を 1 とした時の令和 27 年（2045 年）の割合は 0.74 となっています。特に用途地域*内では、令和 27 年（2045 年）時点でも平成 27 年（2015 年）の 0.91 倍の人口を保つと予測されています。

一方で、その他 4 地域では人口減少が比較的急激に進む見込みです。

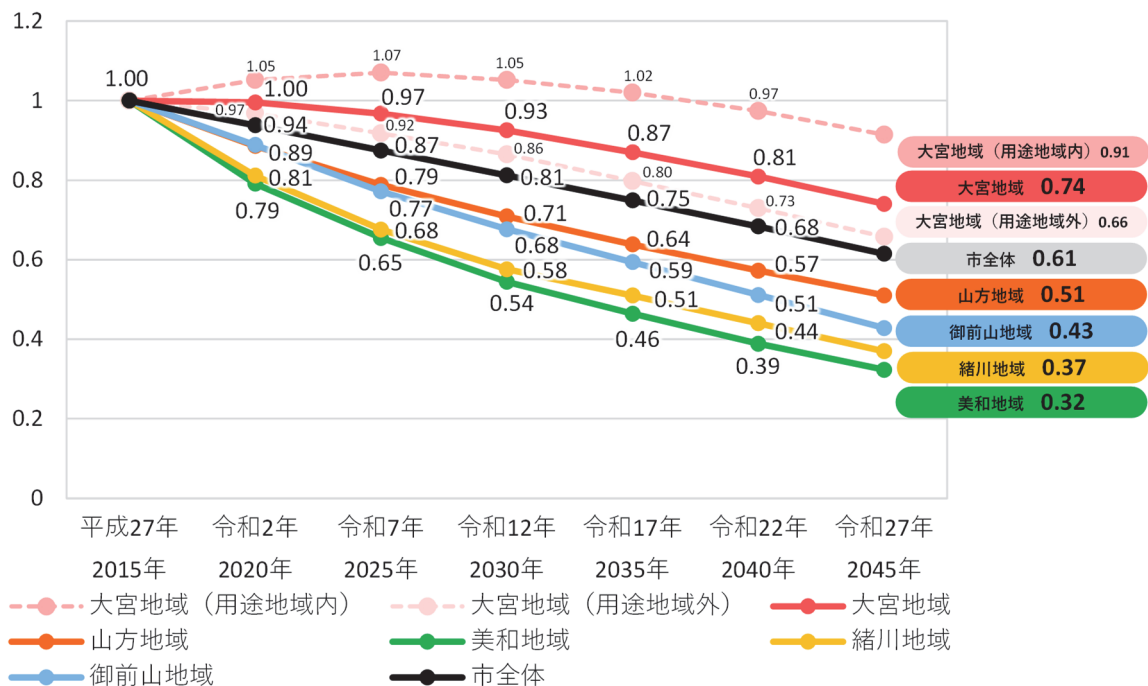


図 2-1-12 平成 27 年（2015 年）を 1 とした時の地域別人口推計結果

資料：平成 27 年は国勢調査，令和 2 年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計値を基に独自に集計

(2) 土地利用

① 都市計画に関わる法規制区域の指定状況

都市計画法*に基づく諸制度が適用される都市計画区域*は、市総面積 34,845ha のわずか 4.8% に当たる 1,669ha となっており、区域区分が定められていない非線引き区域となっています。

都市計画区域のうちの 506ha で用途地域*が指定され、都市計画法及び建築基準法*に基づき、適切な用途や建蔽率、容積率の建築物が誘導されています。

用途地域の内訳は、住居専用系の用途地域が 184ha（用途地域の 36.3%）を占めているほか、一定規模の店舗等の立地も許容された第一種住居地域などの複合系の用途地域が 141ha（27.9%）、商業系用途地域が 15ha（3.0%）、工業系用途地域が 166ha（32.8%）となっています。

これらの用途地域について、常陸大宮駅周辺には商業系用途地域が指定されており、その周辺の既成市街地と幹線道路沿道等には、大規模店舗や様々な用途の施設が立地可能な複合系用途地域が指定されています。また、幹線道路の後背地には、住環境を保護するため住居専用系用途地域が指定されています。

表 2-2-1 用途地域の指定状況(平成 31 年 3 月 31 日現在)

区 分	面積(ha)	市域に対する 構成比 (%)	用途地域 の構成比 (%)
常陸大宮市	34,845	100.0	—
大宮都市計画区域	1,669	4.8	—
用途地域	506	1.4	100.0
第一種低層住居専用地域	136	0.5	36.3
第二種低層住居専用地域	17		
第一種中高層住居専用地域	31	0.4	27.9
第一種住居地域	80		
第二種住居地域	34		
準住居地域	27		
近隣商業地域	15	0.0	3.0
工業専用地域	166	0.5	32.8

資料：都市計画課資料

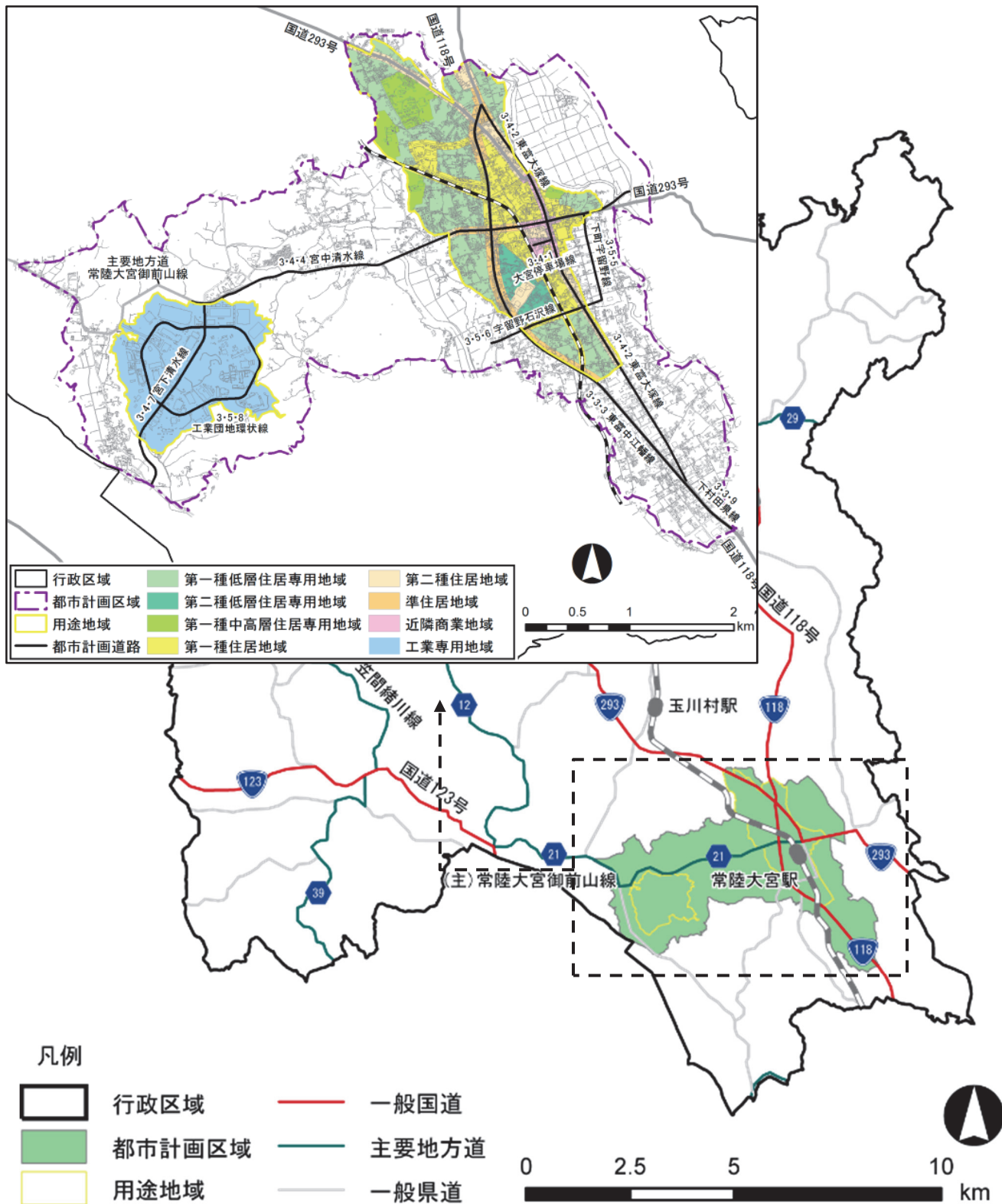


図 2-2-1 都市計画区域*・用途地域*の指定状況

資料：平成 29 年度都市計画基礎調査*

②土地利用現況

1) 都市計画区域*

都市計画区域における平成29年(2017年)の土地利用現況をみると、農地や山林などの自然的な土地利用が都市計画区域の53.1%を占め、相対的に自然的な土地の区域が残されていることが特徴といえます。

2) 用途地域*内

用途地域内においては、都市的土地利用の比率が77.1%と高く、特に宅地(住宅用地・商業用地・工業用地)が53.9%と過半を占めています。

3) 用途地域外

用途地域外においては、自然的土地利用の比率が66.2%となっており、都市的土地利用は33.8%にとどまっています。

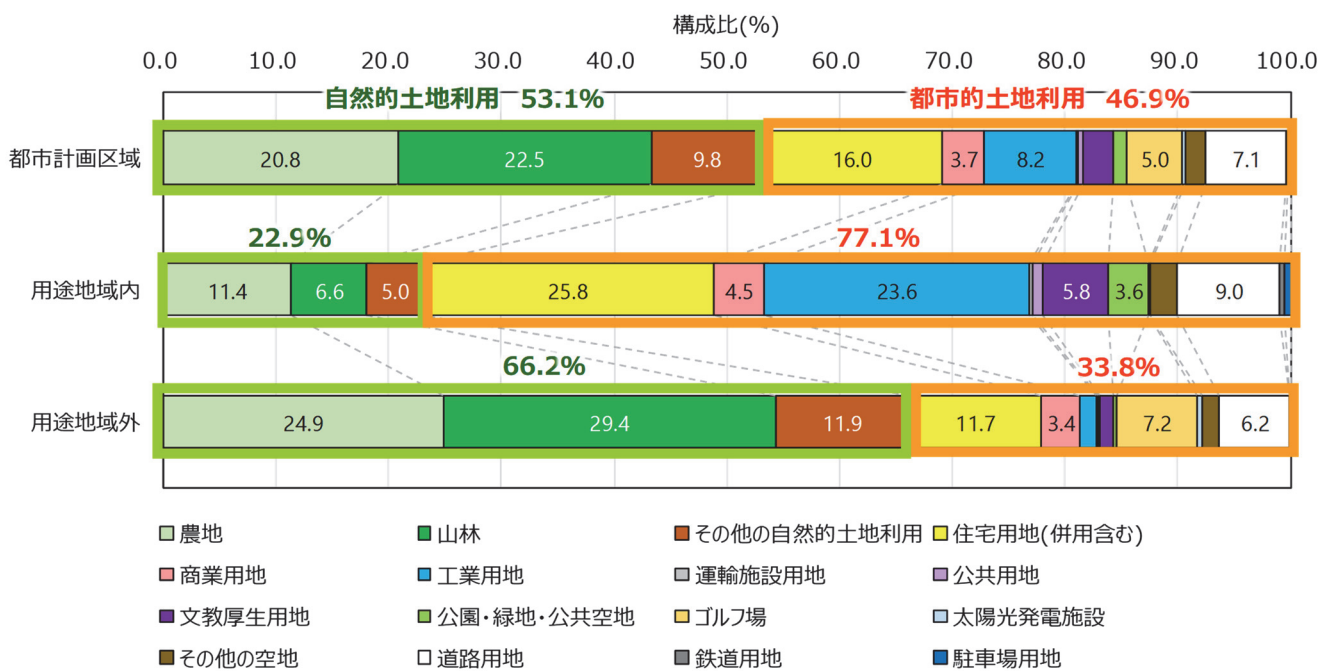


図2-2-2 地域区分別の土地利用面積の構成比(平成29年)

資料：平成29年度都市計画基礎調査*

(3) 都市交通

① 公共交通利用圏域

都市計画区域*における公共交通の利用圏域をみると、公共交通利用可能地域は都市計画区域の49.3%をカバーしています。特に用途地域*内はほぼ全域が公共交通利用可能地域に含まれています。

表 2-3-1 公共交通利用可能地域（都市計画区域内）の状況

区分		面積		平成27年人口	
		(ha)	(%)	(人)	(%)
公共交通 利用可能 地域	常陸大宮駅から800m内	201.0	12.0	4,572	30.7
	バス停から300m内	621.3	37.2	8,030	53.9
	合計	822.3	49.3	12,602	84.5
公共交通利用可能地域外		846.7	50.7	2,308	15.5
都市計画区域		1,669.0	100.0	14,910	100.0

注) 鉄道駅の利用圏とバス停の利用圏が重なる場合、鉄道駅の利用圏域としてカウントしています

注) 四捨五入の関係で数値の合計が合計値と一致しない場合があります

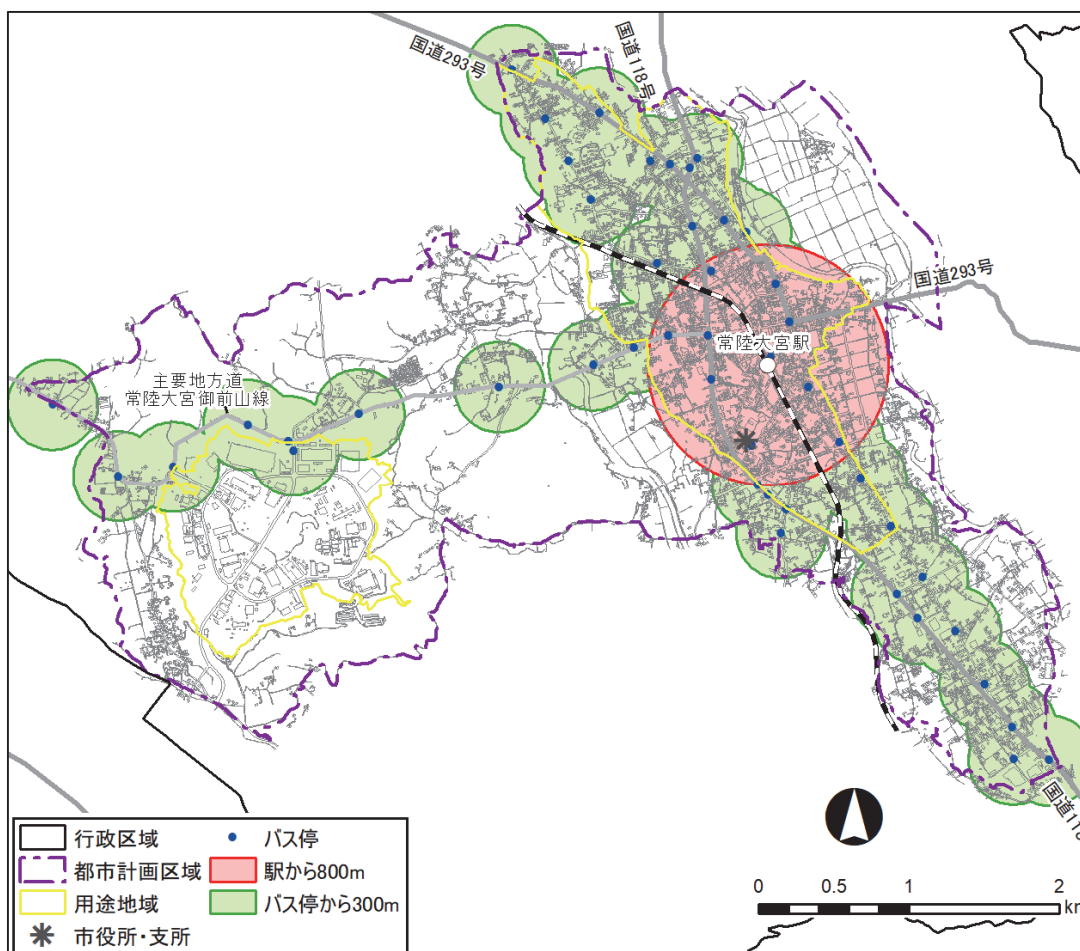


図 2-3-1 バス・鉄道の利用圏域（都市計画区域内）

※本項目では、鉄道及び路線バスを公共交通としています。

※公共交通の利用圏域は、駅から半径 800m、バス停から半径 300mとしています。

(4) 経済活動

①事業所数・従業者数

事業所数・従業者数は、おおむね減少傾向にあります。

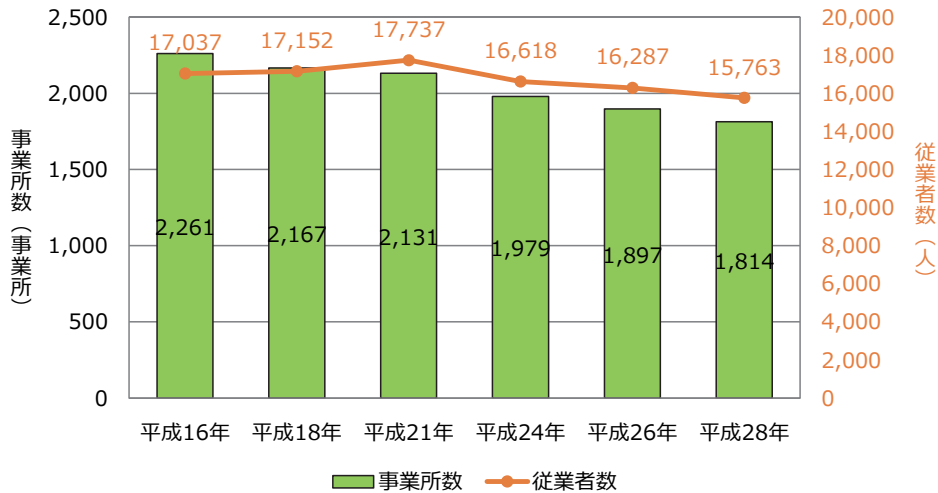


図 2-4-1 事業所数・従業者数の推移

※民営事業所のみ

資料：事業所・企業統計調査(平成16・18年)
 経済センサスー基礎調査(平成21・26年)
 経済センサスー活動調査(平成28年)

②工業の推移

工業の状況を製造業の推移でみると、事業所数は横ばい、従業者数は4,300人前後で推移、製造品出荷額等は、従業者数と連動した動きを示しています。

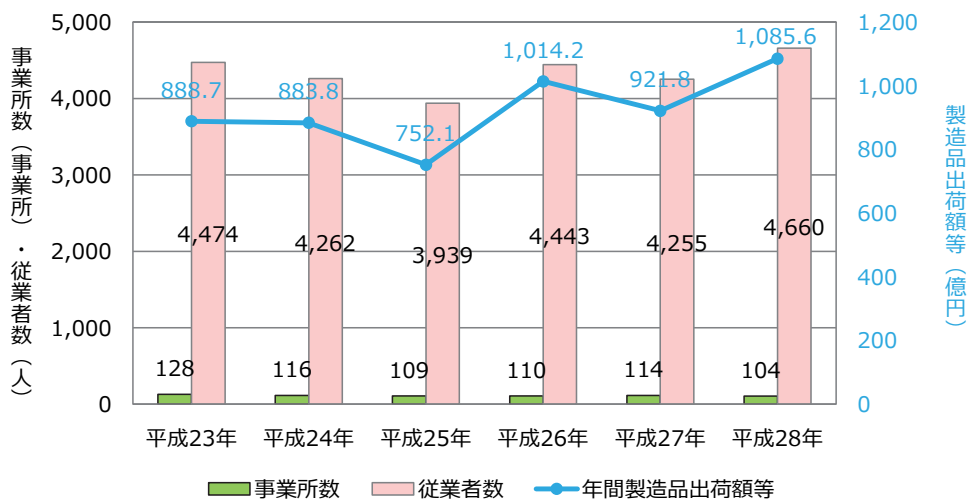


図 2-4-2 製造業の推移

資料：経済センサスー活動調査(平成23・28年)、工業統計(平成24~29年)
 ※平成28年度の数值は平成29年度の工業統計調査の結果を引用しています。

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

③商業の推移

商業の状況を小売業の推移で見ると、従業者数及び売り場面積が平成16年（2004年）から平成19年（2007年）にかけて増加したものの、平成16年（2004年）と平成26年（2014年）の比較では、商店数、年間商品販売額も含め、減少しています。

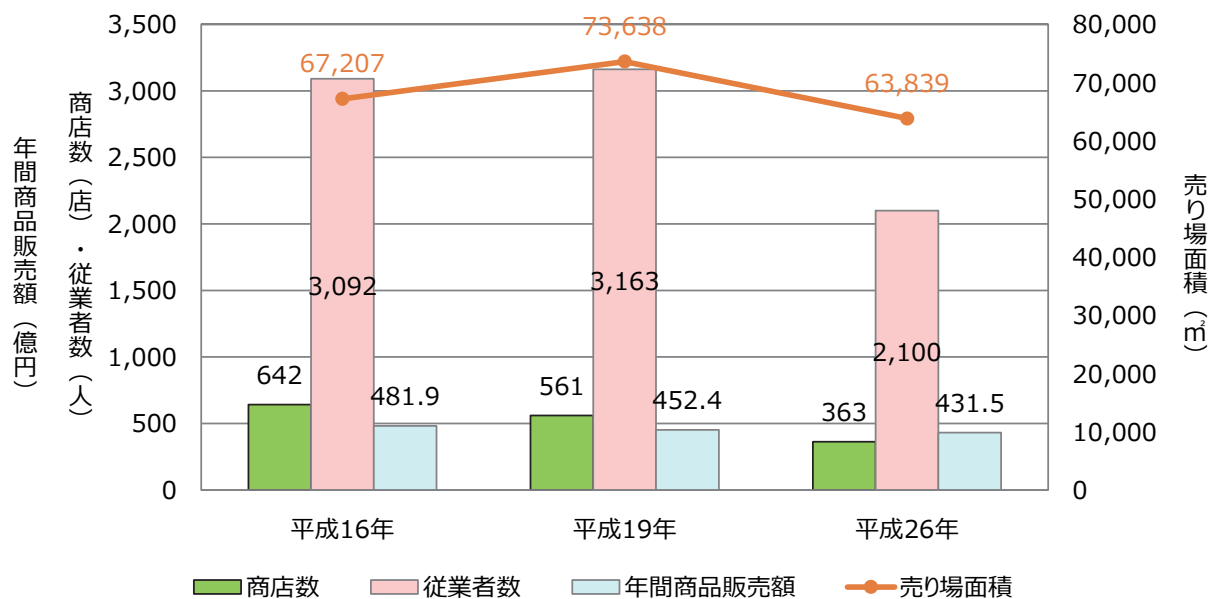


図 2 - 4 - 3 小売業の推移

資料：商業統計

(5) 財政

① 財政に関する指標の推移

1) 歳入

歳入総額は、平成25年度（2013年度）の230.3億円から、平成27年度（2015年度）の255.4億円まで増加したのち減少に転じ、平成30年度（2018年度）は224.3億円となっています。

歳入を費目別にみると、市民税や固定資産税等の市税の合計は、50億円程度、歳入総額に占める割合も20%前後で、ほぼ横ばいで推移しており地方交付税などのその他の歳入が歳入総額の大きさを決める要因となっています。

2) 歳出

歳出総額は、歳入総額に連動し、平成25年度（2013年度）の217.4億円から、平成27年度（2015年度）の236.2億円まで増加したのち、平成30年度（2018年度）には214.1億円へと減少しています。

歳出を費目別にみると、少子高齢化対策に充てる扶助費が、実数、構成比とも増加しており、今後の人口減少や更なる少子高齢化の進展によりこれらの傾向がより顕著になるものと考えられます。また、普通建設事業費が歳出総額の大きさを決める要因となっています。

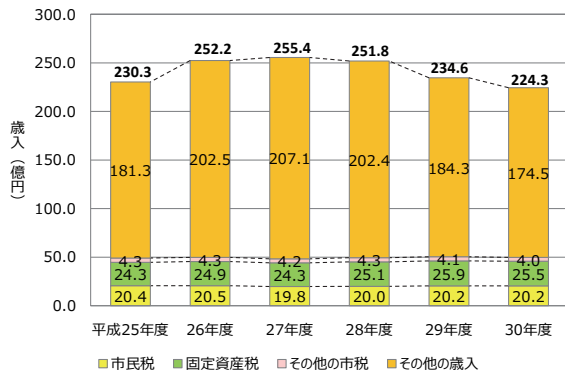


図2-5-1 費目別歳入の推移(実数)

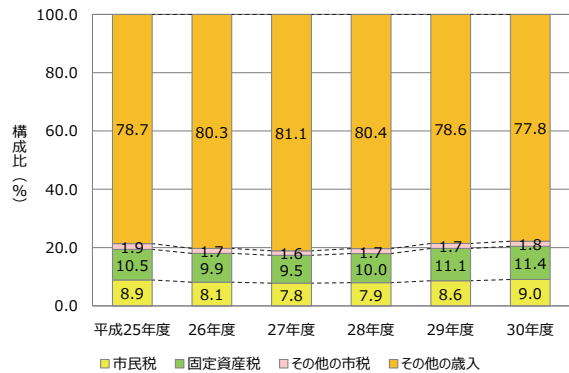


図2-5-2 費目別歳入の推移(構成比)

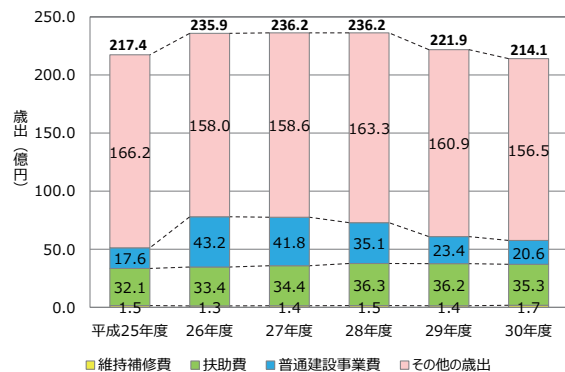


図2-5-3 費目別歳出の推移(実数)

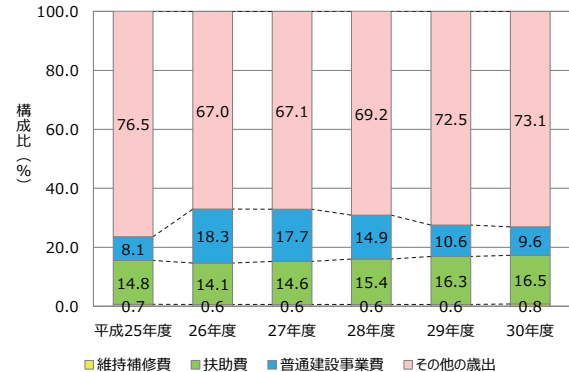


図2-5-4 費目別歳出の推移(構成比)

資料：財政状況資料集

②公共施設全体の更新費用の推計

公共建築物とインフラ*施設を合わせた、全ての公共施設等の今後40年間の累計更新費用は、約2,236.1億円となり、年平均では55.9億円と試算されています。

一方、公共施設等の既存更新分に係る投資的経費の基本線は約11.1億円であり、「新規整備分」と「用地取得分」を含めると、約27.9億円となります。

将来更新費用の年平均額が投資的経費の基本線の約2倍の見通しとなることから、更新費用の縮減と平準化を図り、基本線に近づけていくことが必要となっています。

今後40年間の累計更新費用が約2,236.1億円ということは、今後40年間の公共施設等の更新のために合計約2,236.1億円必要であるということです。年平均では55.9億円と試算されています。

一方で、「公共施設等の既存更新分に係る投資的経費の基本線」つまり、既存の公共施設の更新のために投資できる金額は1年当たり11.1億円です。既存の公共施設の更新だけでなく、新規整備と用地取得も含めて投資できる金額でも約27.9億円となっています。

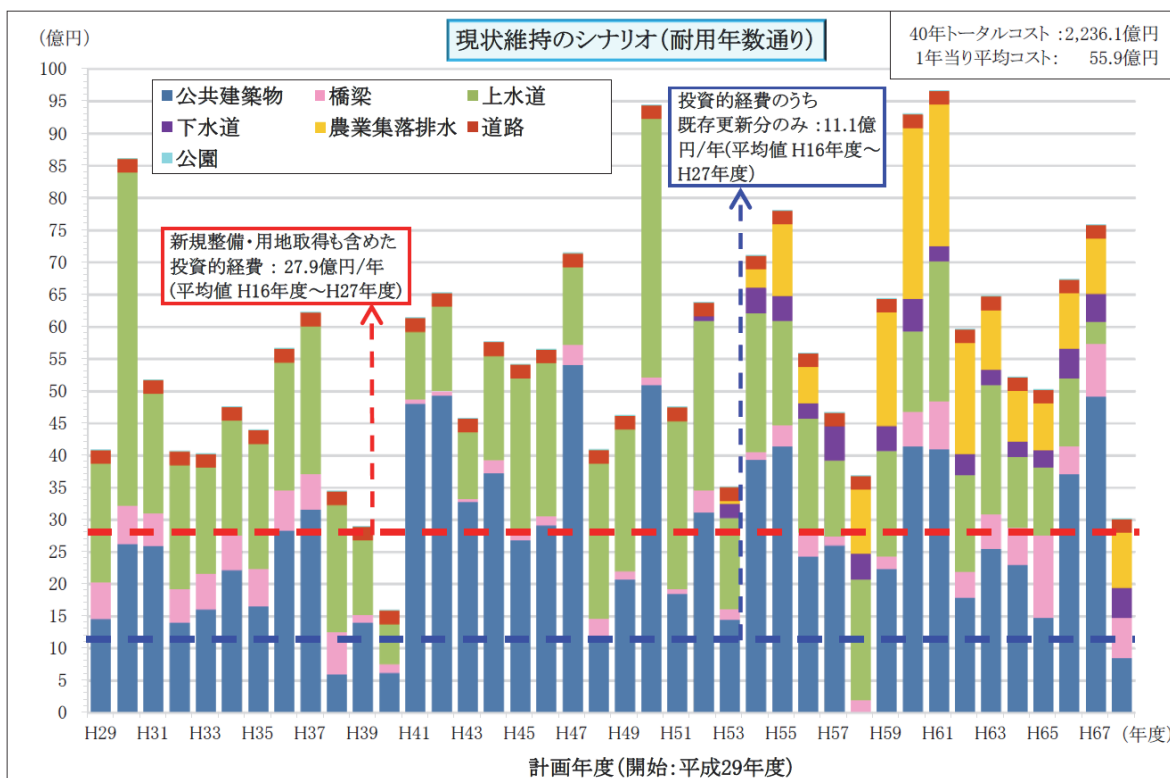


図 2-5-5 法定耐用年数で更新した場合の将来更新費用の推計

資料: 常陸大宮市公共施設等総合管理計画

(6) 災害

①洪水（浸水想定区域）

久慈川及び那珂川の洪水による浸水想定区域は、都市計画区域*の一部の範囲にかかることが想定されていますが、用途地域*の範囲は含まれません。

また、堤防等が決壊した際に、家屋を倒壊させるような激しい流れが生じると想定される家屋倒壊等氾濫想定区域*についても、久慈川及び那珂川の洪水により、都市計画区域の一部の範囲にかかることが想定されていますが、用途地域の範囲には含まれません。

本市で発生している水害は、那須山脈など上流部での豪雨の影響を受けたケースが多く、近年は昭和61年（1986年）8月の台風第10号、平成10年（1998年）8月の台風第4号、平成23年（2011年）の台風第15号、令和元年（2019年）の令和元年東日本台風（台風第19号）によるものなどがあります。

地域防災計画においては、これまで幾度となく水害をもたらした久慈川、那珂川について、治水事業が進んだ現在においても上流部での豪雨により計画高水位を超える流量に至ることは十分に考えられるとしています。国土交通省関東地方整備局常陸河川国道事務所では、減災の一環として、避難勧告等の適切な発令や住民等の主体的な避難に役立つように久慈川、那珂川が氾濫した場合に浸水が想定される区域、予想される水深及び浸水継続時間を示した「洪水浸水想定区域」を平成28年（2016年）に公表しています。

また、令和元年東日本台風（台風第19号）により甚大な被害が発生した久慈川において、「（1）多重防御治水の推進」と「（2）減災に向けた更なる取組の推進」を柱として社会経済被害の最小化を目指す「久慈川緊急治水対策プロジェクト」が取り組まれています。

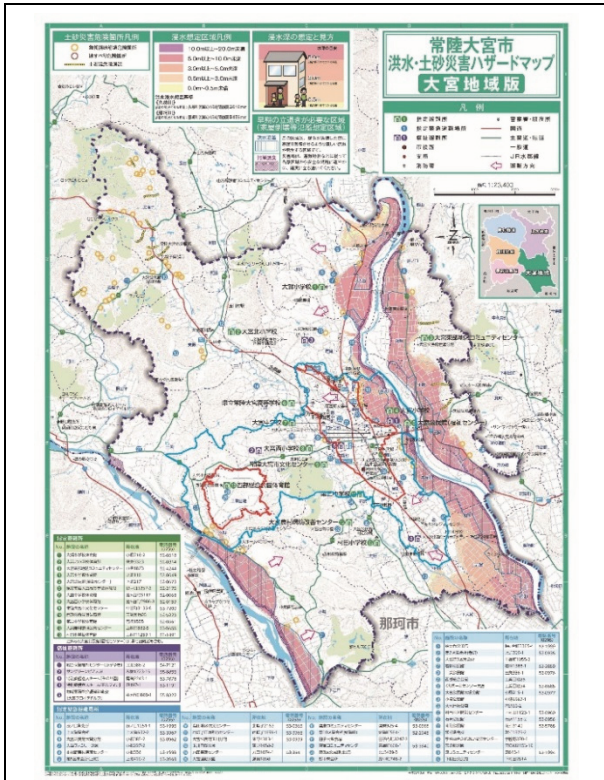


図 2-6-1

浸水想定区域及び想定される浸水深の状況
(大宮地域)

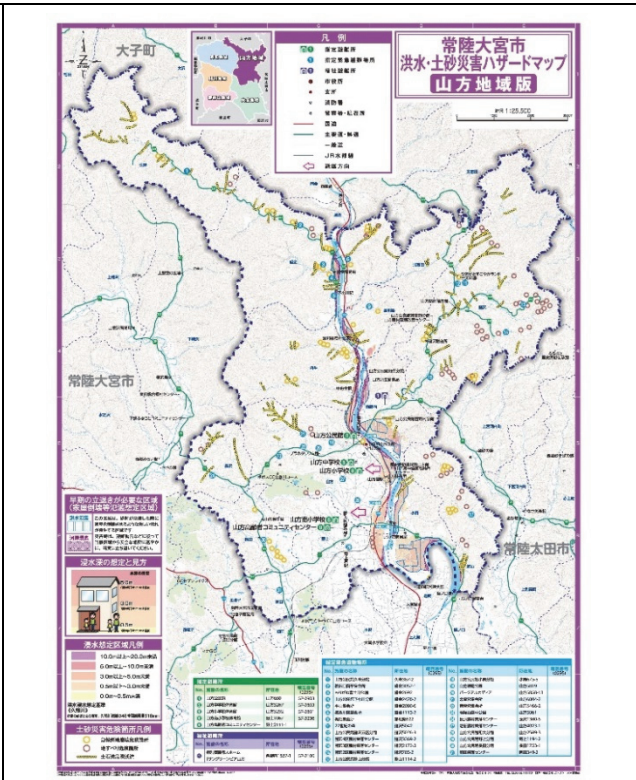


図 2-6-2

浸水想定区域及び想定される浸水深の状況
(山方地域)

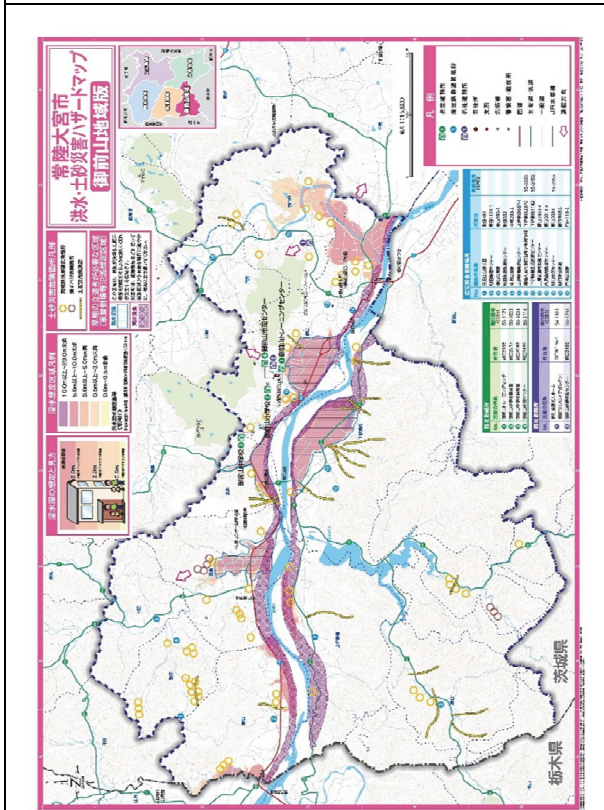


図 2-6-3

浸水想定区域及び想定される浸水深の状況
(御前山地域)

資料：洪水・土砂災害ハザードマップ

②地震

「揺れやすさマップ」は、マグニチュード6.9の地震が市の直下で起きた場合の震度をメッシュ単位で示すもので、これによると主に河川に沿った谷地や低地部に震度6強の区域が分布しています。

「危険度マップ」は、「揺れやすさマップ」で示した強さの揺れとなった場合に、建物の被害が生じる程度を示すもので、久慈川沿いの低地部に全壊率が20%以上となる危険度5の区域が分布していますが、人口が集中する用途地域*内は危険度1以下となっています。

平成23年(2011年)3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震では、震度6強を観測した本震と震度5弱クラスの連続した余震により、市内において、地割れ、陥没、土砂崩れが各地でみられ、全壊79件など建物、道路等の被害が生じるとともに、電気・水道等のライフライン*が寸断されたため、9日間にわたり避難所を開設し、延べ1,595人の市民が避難しました。

こうした状況を受けて、平常時の防災意識の向上と災害時の被害の防止・低減を図ることを目的とし、地震防災マップとして「揺れやすさマップ」「危険度マップ」を作成しています。

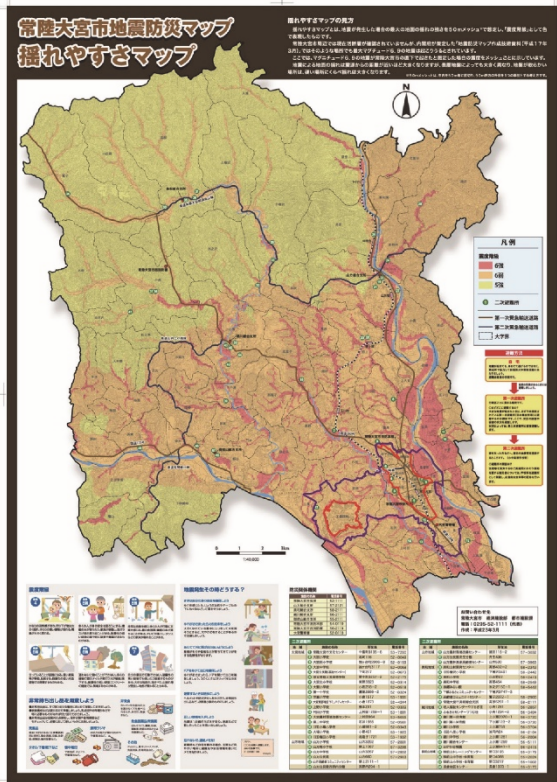


図2-6-4 揺れやすさマップ
資料：都市計画課

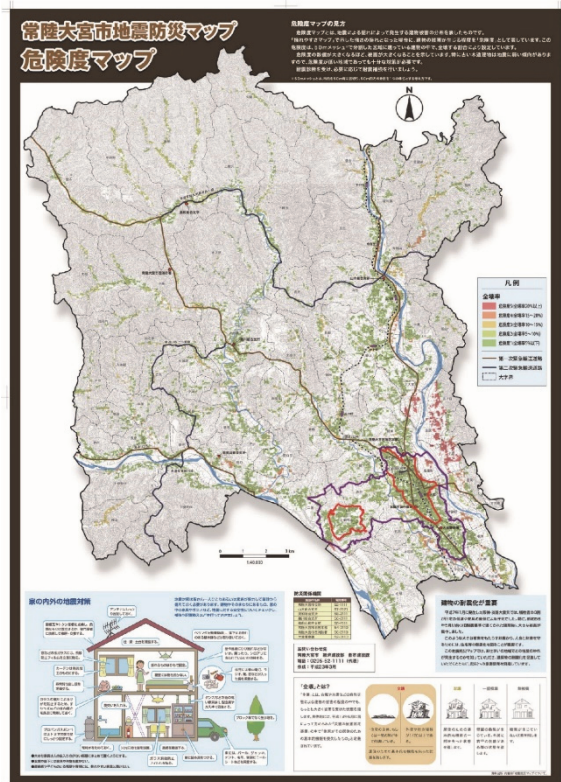


図2-6-5 危険度マップ
資料：都市計画課

③土砂災害

大宮地域内における土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域*は、主に用途地域*外に分布しています。

そのうち、用途地域境界近傍に分布する土砂災害警戒区域の一部が、用途地域内まで及んでいる場合があります。

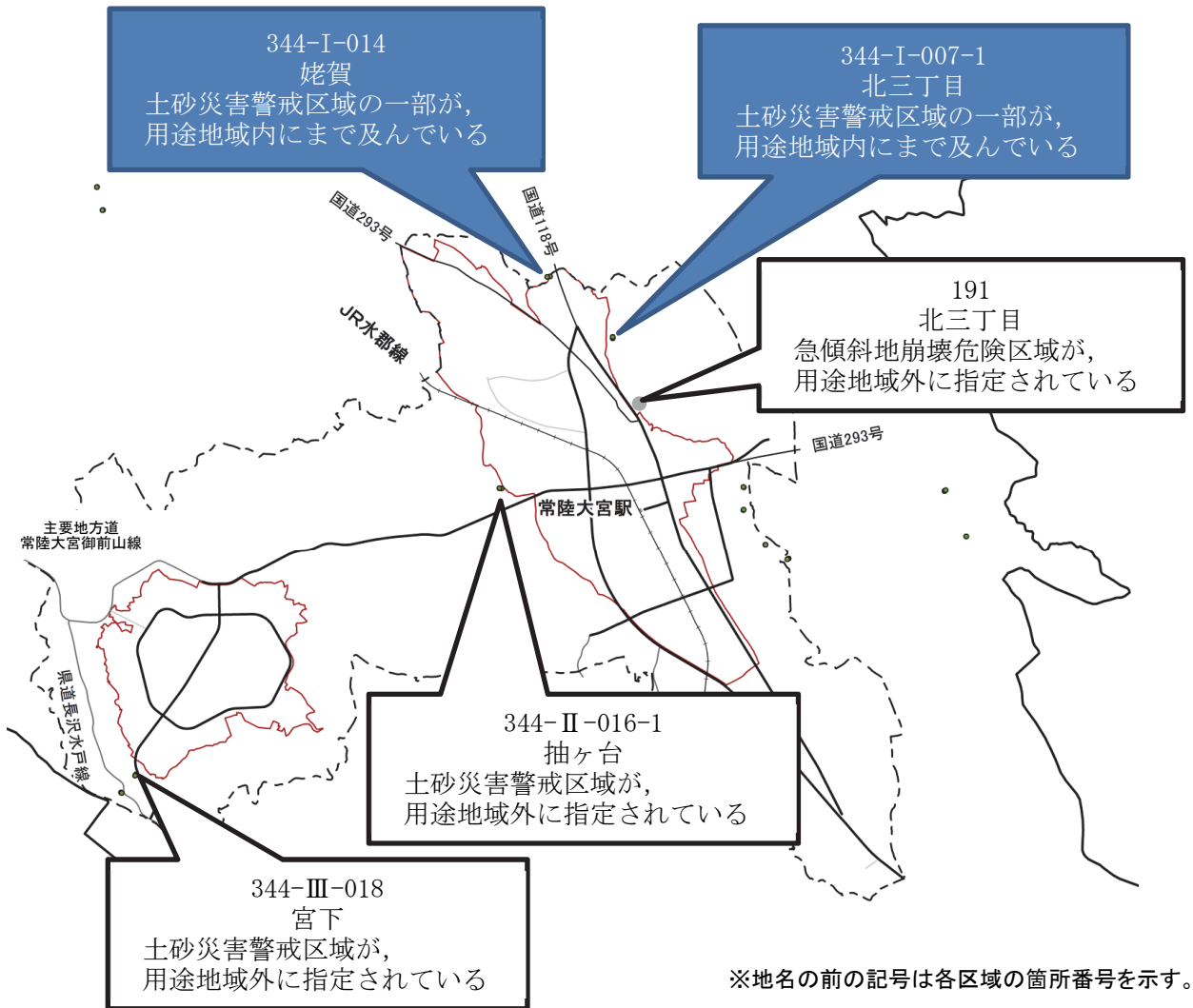


図 2-6-6 都市計画区域周辺の土砂災害警戒区域等の分布状況

資料：平成 29 年度都市計画基礎調査*，茨城県HP

(7) 都市機能*

① 都市機能が徒歩圏内に含まれる人口の割合

各種都市機能の徒歩圏カバー率を見ると、最もカバー率が高い施設はコンビニエンスストアを含む「商業施設①」で47.2%の人が歩いて施設を利用することができます。ただし、コンビニエンスストアを含まない「商業施設②」のカバー率を見ると、29.4%に低下します。

最もカバー率が低い施設は「小学校」の26.5%、続いて「小児科」の27.1%でした。子どもが利用する施設の徒歩圏域は限られていることが分かります。

表 2-7-1 主要な都市機能の徒歩圏カバー率

大分類	小分類	総人口	カバー人口	カバー率
医療施設	内科	42,587人	16,234人	38.1%
	外科・整形外科	42,587人	13,994人	32.9%
	小児科	42,587人	11,538人	27.1%
	歯科	42,587人	17,493人	41.1%
子育て支援施設	保育所（公立・私立） 認定こども園	42,587人	15,264人	35.8%
教育施設	小学校	42,587人	11,267人	26.5%
商業施設	商業施設① コンビニエンスストアを含む	42,587人	20,082人	47.2%
	商業施設② コンビニエンスストアを含まない	42,587人	12,520人	29.4%

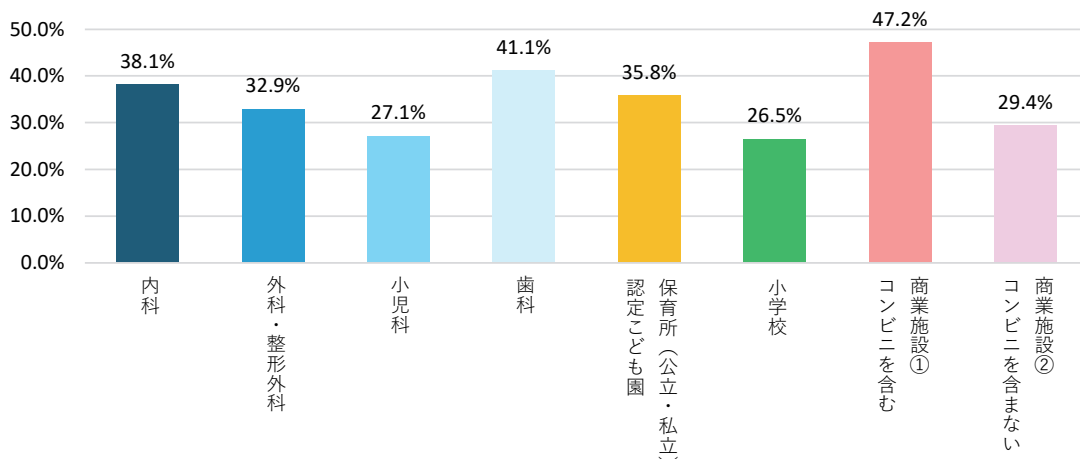


図 2-7-1 主要な都市機能の徒歩圏カバー率

(参考) カバー人口の算出について

- ・カバー人口は、施設から半径 800m の徒歩圏に含まれる人口を集計しています。
- ・人口は、平成 27 年度国勢調査と平成 27 年住民基本台帳を基に独自に算出した、250m メッシュに割り振った人口を使用しています。その際、250m メッシュの中心点に全員住んでいると仮定します。

②都市機能*の徒歩圏カバー率の地域差

1) 地域別の状況

各種都市機能の徒歩圏カバー率の地域差を見ると、どの施設においても大宮地域のカバー率が最も高くなっています。大宮地域の中で最もカバー率が高い施設はコンビニエンスストアを含む「商業施設①」の65.8%で、最もカバー率が低い施設は「小学校」の33.3%でした。

一方、大宮地域以外の4地域はカバー率が低く、多くが30%を下回っています。

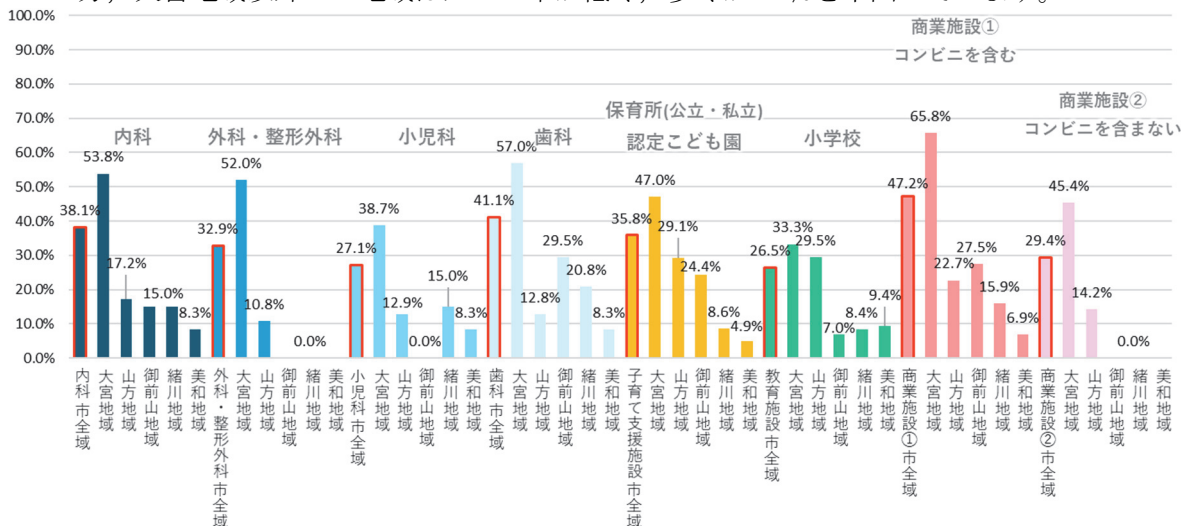


図2-7-2 地域別の主要な都市機能の徒歩圏カバー率

2) 都市計画区域*・用途地域*の状況

都市計画区域内で最もカバー率が高い施設はコンビニエンスストアを含む「商業施設①」の90.9%、最もカバー率の低い施設は「小学校」の41.7%でした。また、都市計画区域の内外でカバー率に大きな差が見られ、カバー率の差が最も大きい「外科・整形外科」では79.6%の差が生じています。

用途地域内は、どの施設でもカバー率が極めて高く、最もカバー率が高い施設は「内科」「外科・整形外科」の99.0%、最もカバー率が低い施設は「小学校」の50.6%でした。用途地域の内外でカバー率に大きな差が見られ、カバー率の差が最も大きい「小児科」では78.1%の差が生じています。

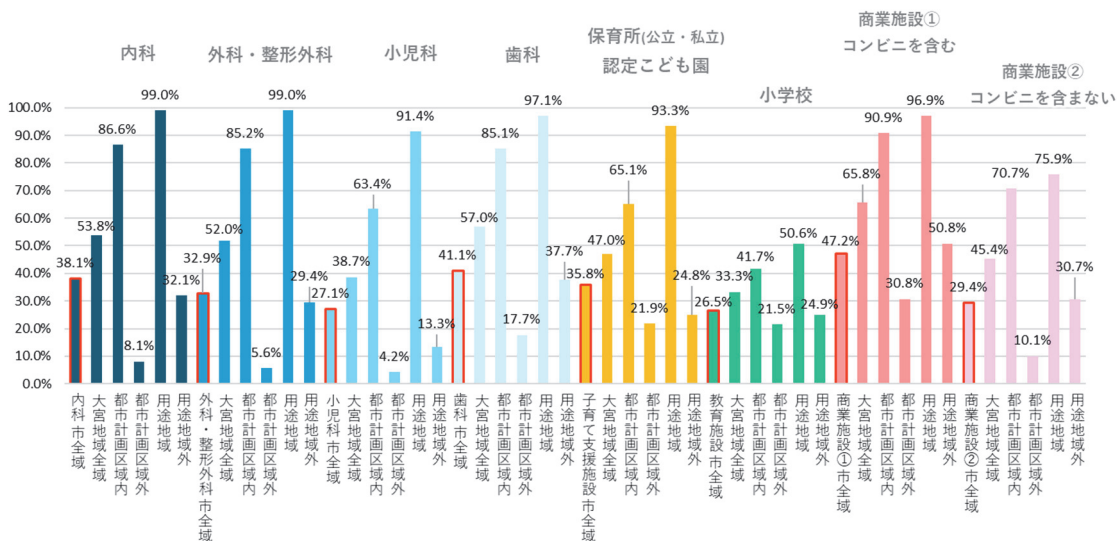


図2-7-3 都市計画区域内・用途地域内の主要な都市機能の徒歩圏カバー率

(8) 都市施設

① 都市計画道路*

都市計画道路は、都市計画決定されている9路線、総延長21,540mのうち、14,710mの整備が完了しており、整備率(計画延長に対する改良済延長の割合)は68.3%となっています。

未整備(概成済及び未改良)の路線区間は3路線、6,830mとなっていますが、このうち3・4・2 東富大塚線及び3・4・4 宮中清水線は一部概成済であり、未改良は、3・4・1 大宮停車場線となっています。

なお、長期にわたり未完了の都市計画道路について見直し検討が進められ、平成30年度(2018年度)末時点で見直し案(3・4・2 東富大塚線及び3・4・4 宮中清水線の変更)が都市計画審議会に提示され、今後、都市計画の手続が進められる予定です。

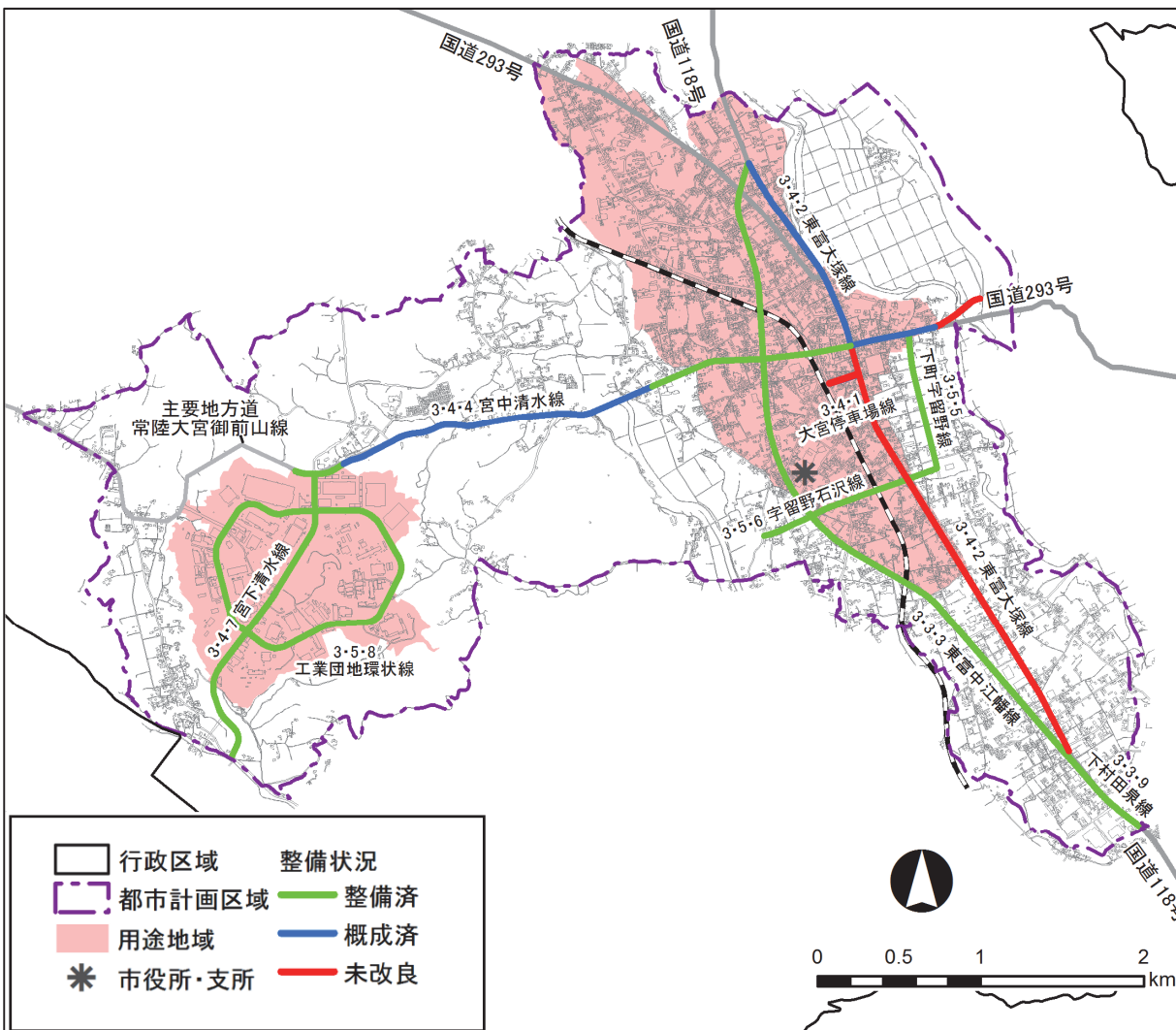


図2-8-1 都市計画道路の整備状況

資料：平成30年度都市計画課資料

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

②下水道

本市の汚水処理事業は、那珂久慈流域関連公共下水道*事業として、用途地域*及びその周辺の区域を加えた781haで計画されています。整備の進捗率は、51.8%となっており、特に用途地域内はほぼ供用済となっています。

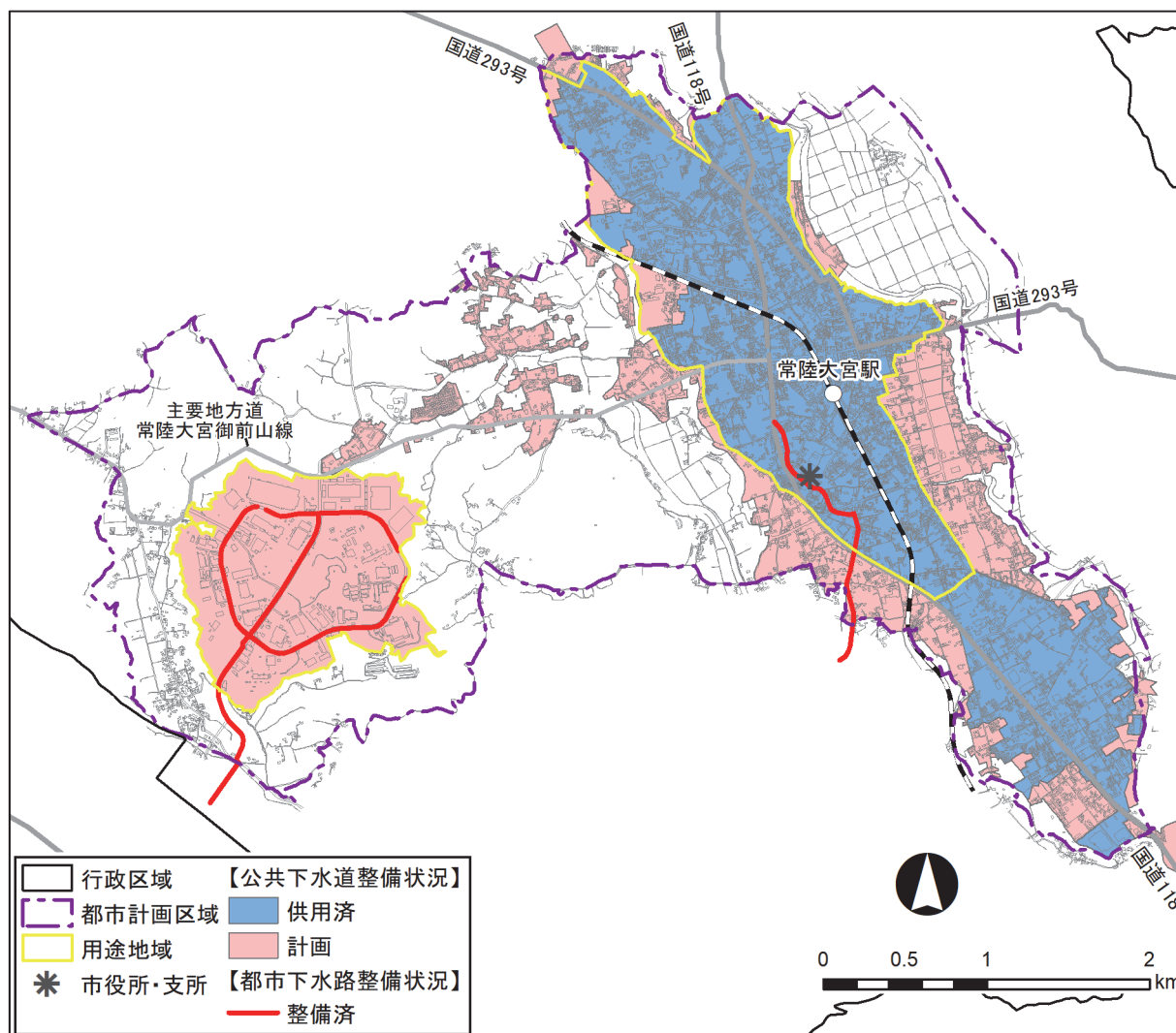


図 2 - 8 - 2 公共下水道及び都市下水路の整備状況(平成 29 年度末現在)

資料：平成 29 年度都市計画基礎調査*

(9) 用途地域*内の分析

①用途地域内の人口密度分布の状況

1) 用途地域内の人口密度

用途地域内全体（工業専用地域は除く）の人口密度は25.3人/haです。都市計画法*施行規則に定められている既成市街地の人口密度の基準（40人/ha）と比べて低い水準となっており、本市の用途地域内には低密な市街地が広がっていると考えられます。

用途地域内人口	用途地域面積 (工業専用地域は除く)	用途地域内全体の人口密度
8,611人	340ha	25.3人/ha

資料：平成27年住民基本台帳を基に集計

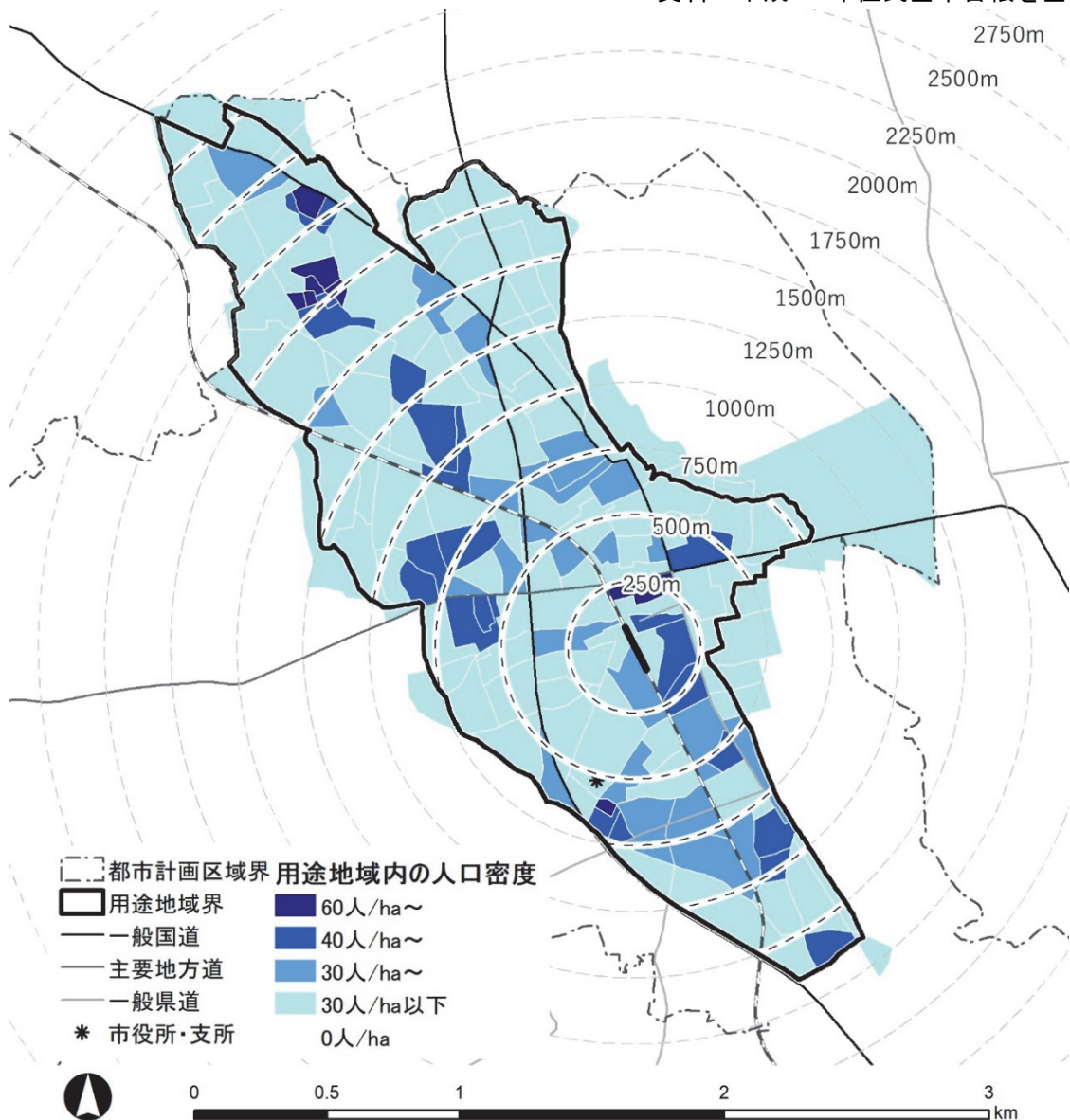


図2-9-1 用途地域内の人口密度

資料：平成27年国勢調査

2) 常陸大宮駅を中心にしたときの用途地域*内の人口密度分布の差異

用途地域内の人口密度の分布状況を，常陸大宮駅を中心とした 250m 毎の距離帯別に確認した結果，距離帯によって人口密度に差があると考えられます。具体的には，以下の 3 つに整理されます。

分布のポイント	対応する距離帯	用途地域内の人口密度
① 駅直近部分	0m～1000m	24 人/ha～30 人/ha
② 駅に近く，人口密度が低い部分	1000m～1750m	17 人/ha～25 人/ha
③ 郊外だが，人口密度が高い部分	1750m～2250m	24 人/ha～32 人/ha

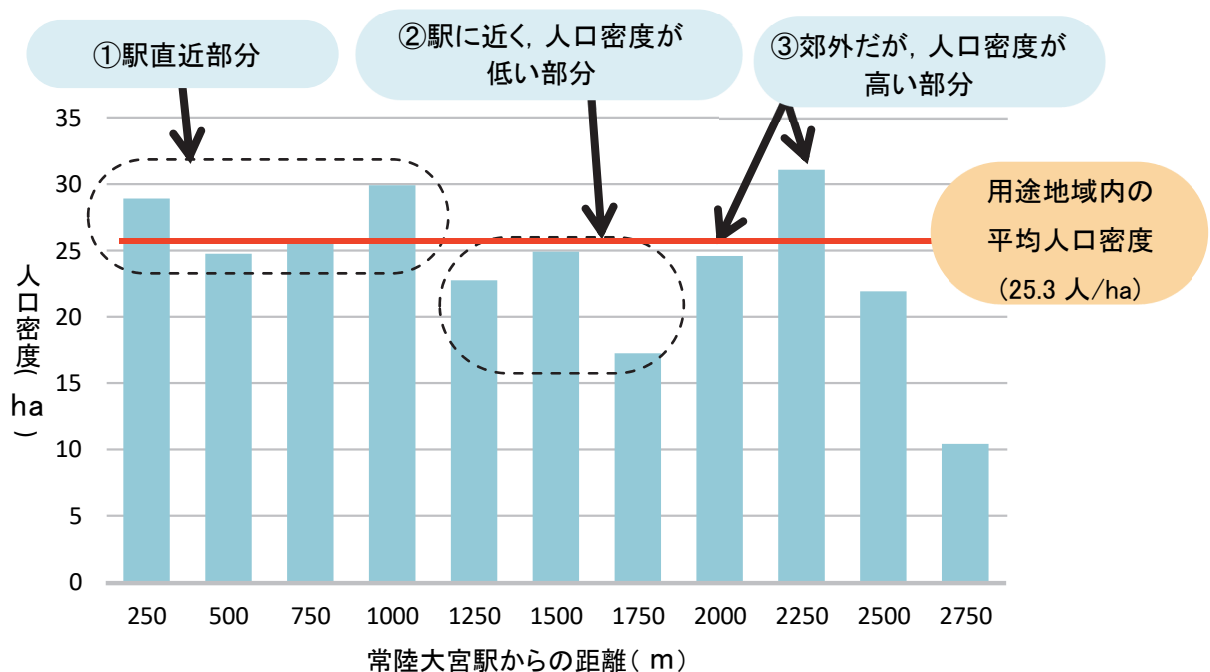


図 2-9-2 常陸大宮駅からの距離と用途地域内の人口密度

資料：平成 27 年住民基本台帳を基に集計

②住まい方の分類と国勢調査基本単位区別の人口密度

1) 住まい方の分類

用途地域*内の住民の住まい方の違いに着目するため、「国勢調査基本単位区」を「戸建てエリア（集合住宅の棟数が全住宅の3割以下）」と「集合住宅エリア（集合住宅の棟数が全住宅の3割以上）」に分類しました。

その結果、用途地域内のほとんどが「戸建てエリア」に該当することが分かりました。

2) 大きな施設を除いた場合の人口密度

用途地域内のより詳細な人口密度の分布状況を把握するため、「国勢調査基本単位区」毎に人口密度を再算出します。

なお、単純に人口密度を算出すると、「国勢調査基本単位区」の中に大きな文教厚生施設や商業施設などが立地していると人口密度が低く算出され、その地域の密集度合いが適正に把握できないことから、大きな施設の影響を除いた人口密度を求めます。

そのため、ここでは、都市計画基礎調査*の土地利用現況データから「9：商業用地」や「13：文教厚生施設用地」を除いた面積を分母に使用しています。

1：田		11：運輸施設用地	
2：畑		12：公共用地	
3：山林		13：文教厚生施設用地	集計対象外
4：原野・荒地・牧野		14：公園・緑地・公共空地	
5：水面		15：その他の空地	
6：その他(海浜等)		16：ゴルフ場	
7：住宅用地		17：防衛用地	
8：併用住宅用地		18：道路用地	
9：商業用地	集計対象外	19：鉄道用地	
10：工業用地		20：駐車場用地	

3) 分析ポイント別の特徴まとめ

「①用途地域内の人口密度分布の状況」の「2）常陸大宮駅を中心にしたときの用途地域内の人口密度分布の差異」で整理した3つのポイント別に「住まい方の分類」と「人口密度の特性」を比較すると、以下のようになります。

分析のポイント	住まい方の分類	人口密度の特性
①駅直近部分 (駅から半径0m～1000m)	「戸建てエリア」	文教厚生施設や商業施設などの大規模建物の影響がなくなったことにより、人口密度が高いエリア(60人/ha以上)があることが分かった。
②駅に近く、人口密度が低い部分 (半径1000m～1750m)	「戸建てエリア」	街道沿いなどに人口密度が高いエリア(40人/ha以上)があることが分かった。
③郊外だが、人口密度が高い部分 (半径1750m～2250m)	「集合住宅エリア」の影響が大きい	市営団地の人口密度が高い(60人/ha以上)が、その周辺の人口密度は低いことが分かった。

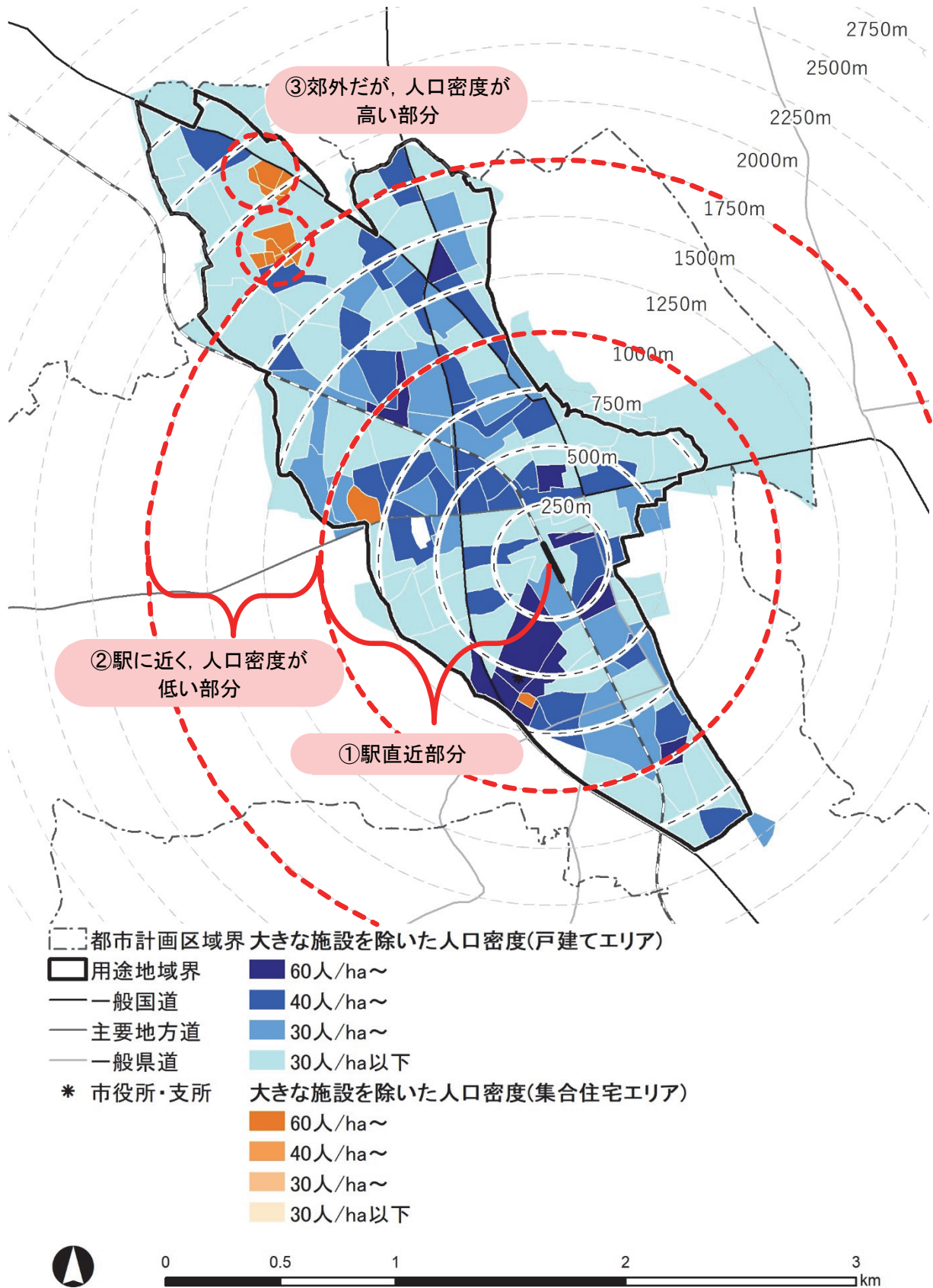


図 2-9-3 住まい方の分類と基本単位別人口密度
資料：平成 27 年国勢調査，平成 29 年度都市計画基礎調査*を基に独自に集計

4) 土地利用現況

3つの分析ポイントの特性を更に明らかにするため、自然を身近に感じることができる土地利用（農地、山林、水面等の自然的土地利用及び公園・緑地・公共空地）を「ゆとりある住宅を構成する土地利用」と考え、その面積割合を算出しました。

その結果をまとめると以下ようになります。

分析のポイント	土地利用現況の特性
① 駅直近部分 (駅から半径 0m~1000m)	常陸大宮駅に近いほど「ゆとりある住宅を構成する土地利用」の割合が低く、特に 0m~500mの距離体では 10%程度である。
② 駅に近く、人口密度が低い部分 (半径 1000m~1750m)	「ゆとりある住宅を構成する土地利用」の割合が 25%~35%程度を占めている。
③ 郊外だが、人口密度が高い部分 (半径 1750m~2250m)	市営団地が人口密度を押し上げていたが、その他は低密度なエリアを形成しており、35%~45%程度が「ゆとりある住宅を構成する土地利用」である。

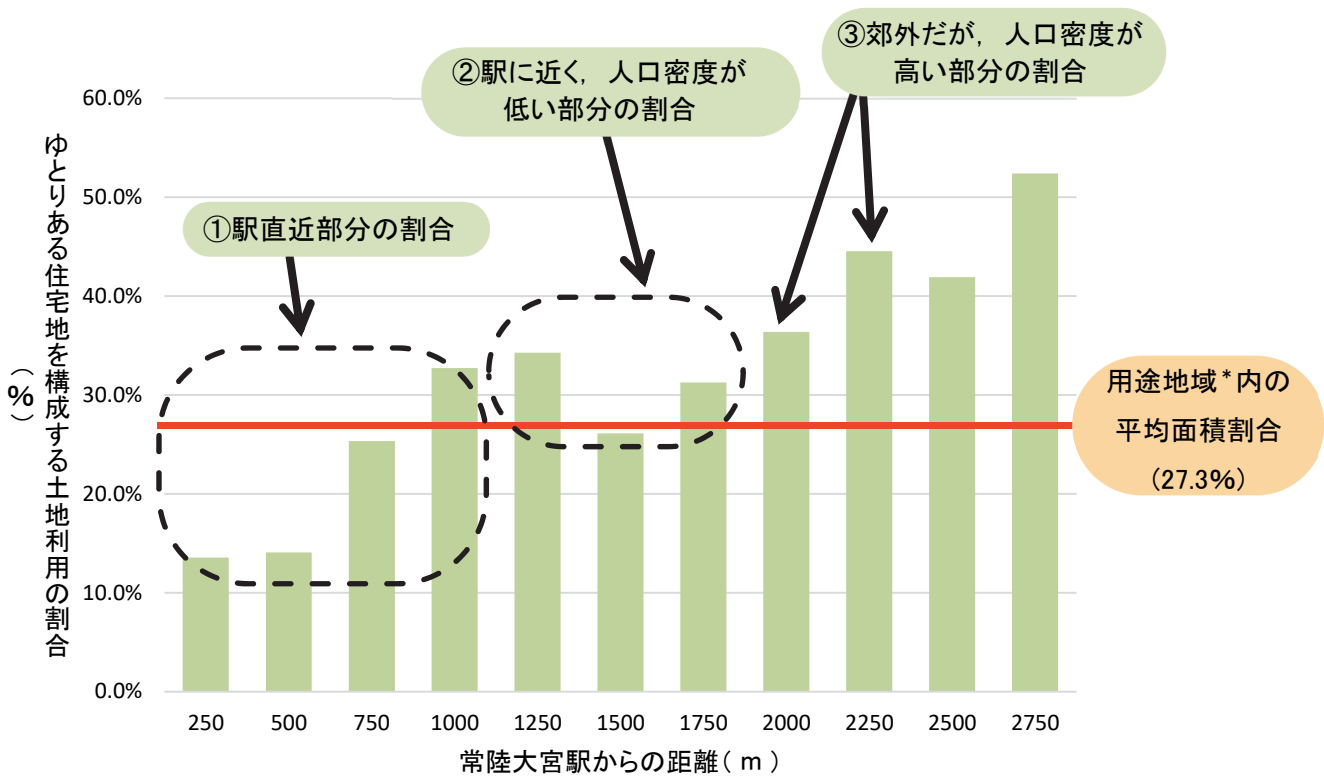
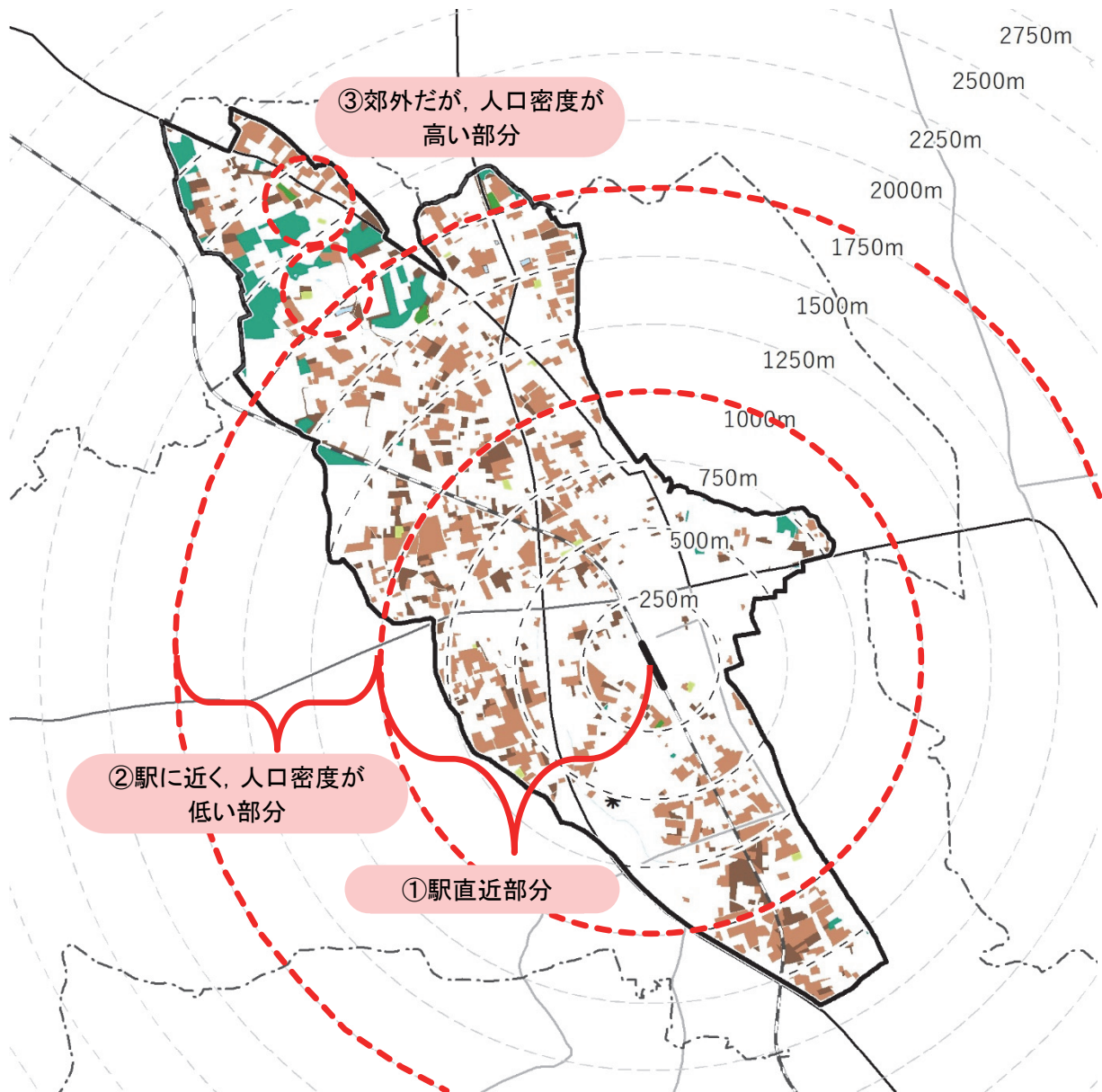


図 2-9-4 ゆとりある住宅を構成する土地利用面積の割合

資料：平成 29 年度都市計画基礎調査*を基に集計



- 都市計画区域境界 ゆとりある住宅地を構成する土地利用
- 用途地域界
- 一般国道
- 主要地方道
- 一般県道
- * 市役所・支所
- 田
- 畑
- 山林
- 原野・荒野・牧野
- 水面
- その他(海浜等)
- 公園・緑地・公共空地



※ゆとりある住宅地を構成する土地利用：農地、山林、水面などの自然的土地利用及び公園・緑地・公共空地

図2-9-5 ゆとりある住宅を構成する土地利用の分布状況

資料：平成29年度都市計画基礎調査*

(10) 市民意識

計画策定の基礎資料として、市民のまちづくりに関する認識や市民意向などを把握することを目的とし、アンケート調査を実施しました。

①市の生活環境に関する満足度・重要度

市の生活環境に関する23個の項目について、満足度・重要度を調査しました。各項目は満足度と重要度の高低によって4つのグループに分類しました。

1) 満足度・重要度の調査項目

1. 住宅地の環境	11. 公園や水辺・親水空間の整備
2. 雇用機会や働く場	12. 下水道の整備
3. 日常の買物の利便性	13. 河川の安全性や親しみやすさ
4. 自然環境や田園風景の豊かさ	14. 治安のよさや防犯対策
5. まちなみの美しさや雰囲気	15. 自然災害等に対する防災対策
6. 歴史や伝統、観光資源の豊かさ	16. 病院や診療所など医療施設
7. 安全に歩ける歩行空間の整備	17. 介護・福祉のための施設
8. 他の地域や他都市を連絡する道路の整備	18. 保育所や認定こども園など子育てのための施設
9. 鉄道駅の利便性	19. 小学校・中学校などの義務教育施設
10. バスの利便性	20. 高等学校などの教育施設
	21. 大学、専門学校などの高等教育機関
	22. 生涯学習施設や文化施設等
	23. まちのにぎわい

(参考) アンケートの概要

[調査方法]

○郵送配布による無記名式アンケート調査

[調査期間]

○平成30年(2018年)10月5日(金)～10月23日(火)

[調査票配布数・回収数]

○配布：3,000票 回収：1,009票 回収率33.6%

[調査対象]

○18歳以上の常陸大宮市民

※平成30年(2018年)10月1日現在の住民基本台帳から無作為抽出

2) 全市の結果

調査項目	全市の結果
2. 雇用機会や働く場	1
3. 日常の買物の利便性	1
7. 安全に歩ける歩行空間の整備	1
16. 病院や診療所など医療施設	1
1. 住宅地の環境	2
8. 他の地域や他都市を連絡する道路の整備	2
12. 下水道の整備	2
14. 治安のよさや防犯対策	2
15. 自然災害等に対する防災対策	2
17. 介護・福祉のための施設	2
18. 保育所や認定こども園など子育てのための施設	2
19. 小学校・中学校などの義務教育施設	2
6. 歴史や伝統、観光資源の豊かさ	3
9. 鉄道駅の利便性	3
10. バスの利便性	3
11. 公園や水辺・親水空間の整備	3
21. 大学、専門学校などの高等教育機関	3
23. まちのにぎわい	3
4. 自然環境や田園風景の豊かさ	4
5. まちなみの美しさや雰囲気	4
13. 河川の安全性や親しみやすさ	4
20. 高等学校などの教育施設	4
22. 生涯学習施設や文化施設等	4

グループ1

●重要度:高い 満足度:低い

早急に現在の取組内容を見直すことが考えられる。

グループ2

●重要度:高い 満足度:高い

現在の取組内容を維持していくことが考えられる。

グループ3

●重要度:低い 満足度:低い

取組そのもののあり方を見直すことが考えられる。

グループ4

●重要度:低い 満足度:高い

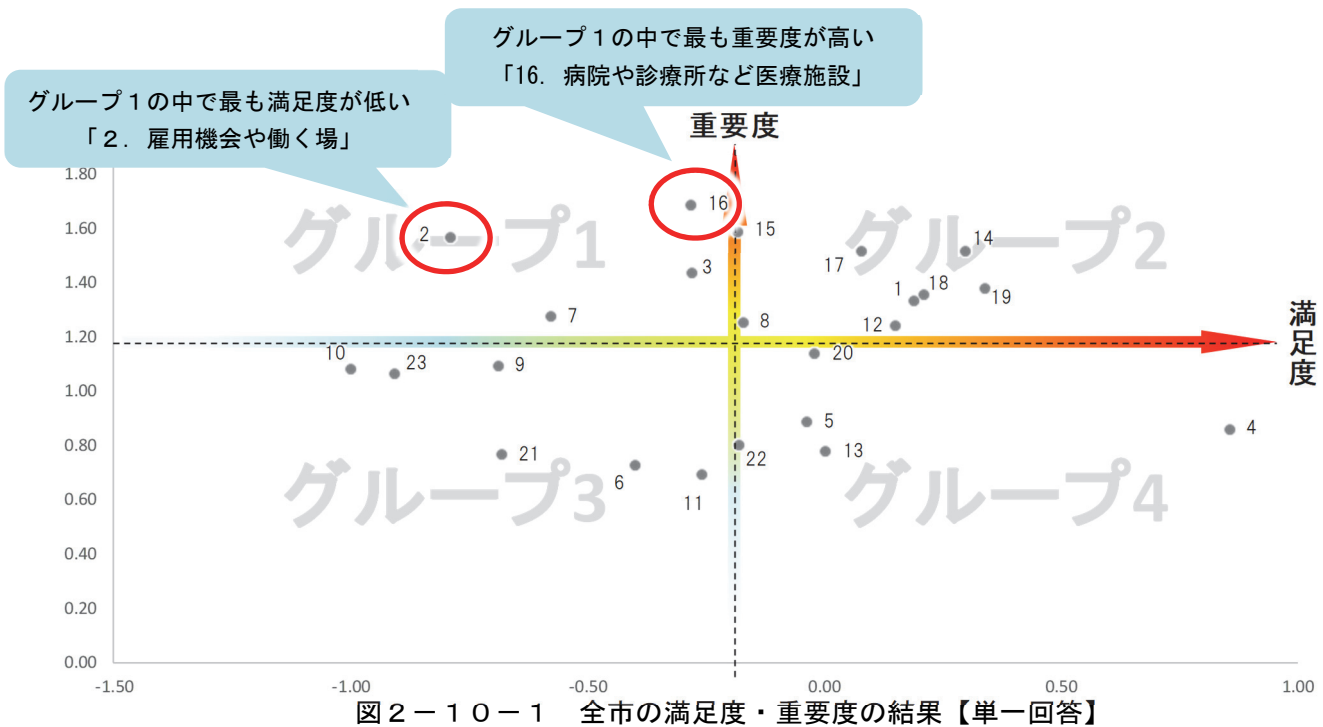
優先順位をつけながら、現在の取組内容を維持していくことが考えられる。

3) グループ1について

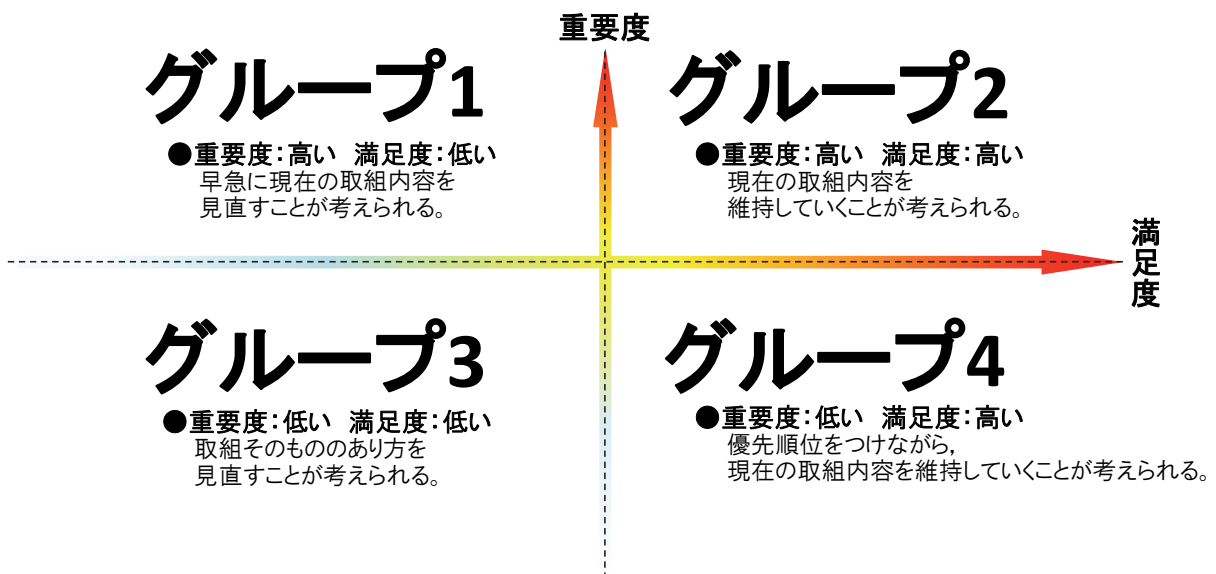
早急に現在の取組内容を見直すことが考えられる、「グループ1 重要度：高 / 満足度：低」に該当した項目は以下の4つです。

- ・「2. 雇用機会や働く場」
- ・「3. 日常の買物の利便性」
- ・「7. 安全に歩ける歩行空間の整備」
- ・「16. 病院や診療所など医療施設」

その中でも、最も満足度が低い項目は「2. 雇用機会や働く場」、最も重要度が高い項目は「16. 病院や診療所など医療施設」という結果になりました。



(参考) 満足度・重要度グラフの見方



4) 全市と大宮地域(用途地域*内)の比較

全市と大宮地域(用途地域内)を比較すると、「3. 日常の買物の利便性」と「23. まちのにぎわい」に差が生じています。

■ 「3. 日常の買物の利便性」に対する高い評価

「3. 日常の買物の利便性」は全市の結果では「グループ1 重要度：高 / 満足度：低」に該当しますが、大宮地域(用途地域内)では「グループ2 重要度：高 / 満足度：高」に該当します。

「(7) 都市機能*」で分析したように、都市機能の徒歩圏カバー率の高い大宮地域(用途地域内)では、「3. 日常の買物の利便性」に対する優位性が高いことが分かります。

■ 「23. まちのにぎわい」に対する不満

「23. まちのにぎわい」は全市の結果では「グループ3 重要度：低 / 満足度：低」に該当しますが、大宮地域(用途地域内)では「グループ1 重要度：高 / 満足度：低」に該当します。全市の結果ではまちのにぎわいは重要視されていませんでしたが、市の中心部である大宮地域(用途地域内)では重要視しており、かつ、不満を感じています。

■ 全市と大宮地域（用途地域*内）の比較

調査項目	大宮地域 (用途地域内)の 結果	全市の結果
2. 雇用機会や働く場	1	1
7. 安全に歩ける歩行空間の整備	1	1
16. 病院や診療所など医療施設	1	1
23. まちのにぎわい	1	3
1. 住宅地の環境	2	2
3. 日常の買物の利便性	2	1
8. 他の地域や他都市を連絡する 道路の整備	2	2
12. 下水道の整備	2	2
14. 治安のよさや防犯対策	2	2
15. 自然災害等に対する防災対策	2	2
17. 介護・福祉のための施設	2	2
18. 保育所や認定こども園など 子育てのための施設	2	2
19. 小学校・中学校などの 義務教育施設	2	2

調査項目	大宮地域 (用途地域内)の 結果	全市の結果
5. まちなみの美しさや雰囲気	3	4
6. 歴史や伝統、観光資源の豊かさ	3	3
9. 鉄道駅の利便性	3	3
10. バスの利便性	3	3
11. 公園や水辺・親水空間の整備	3	3
21. 大学、専門学校などの 高等教育機関	3	3
22. 生涯学習施設や文化施設等	3	4
4. 自然環境や田園風景の豊かさ	4	4
13. 河川の安全性や親しみやすさ	4	4
20. 高等学校などの教育施設	4	4

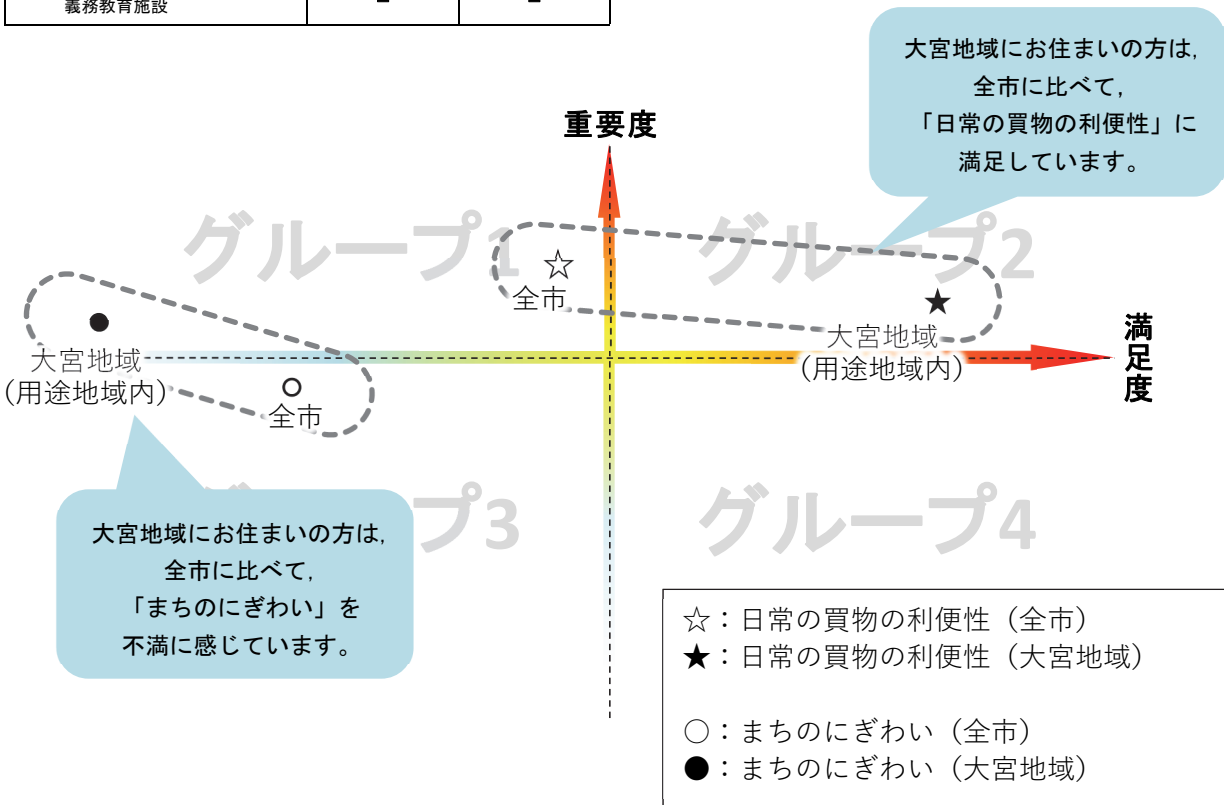


図2-10-2 全市と大宮地域の比較結果

②今後の定住意向

1) 定住意向（地域別）

今後の定住意向はどの地域の方も「これからも住みたい」という回答が最も多くなっています。一方、「できれば今の場所から移りたい」「今の場所から移りたい」と回答された方の理由に注目すると、「通勤通学，買い物などが不便だから」「医療や福祉の環境が充実していないから」「働く場所が少ないから」に続き、「まちとしての魅力に乏しいから」が上位にきています。

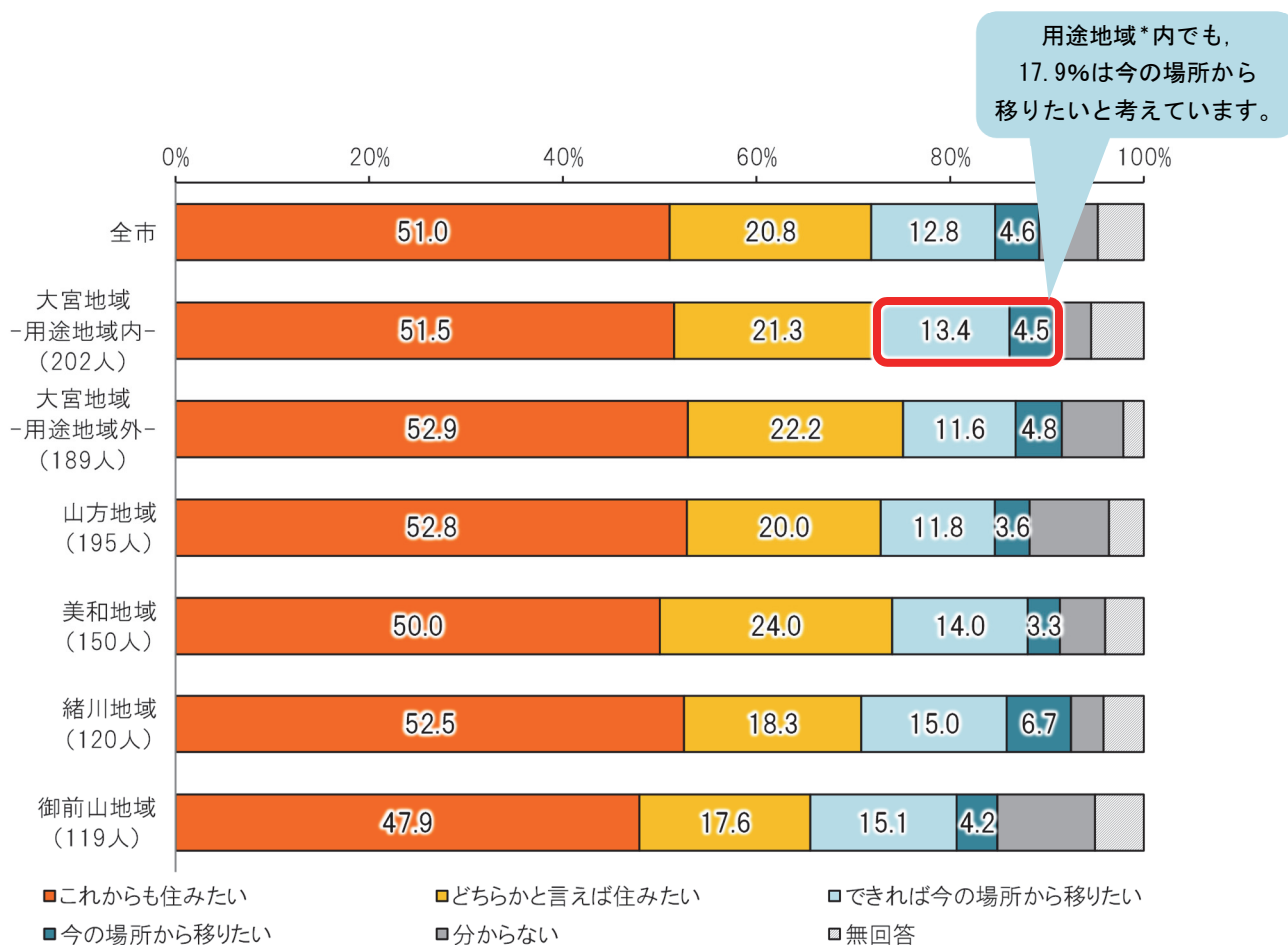


図 2-10-3 定住意向の結果（地域別）【単一回答】

2) 移りたい場所

「今の場所から移りたい」「できれば今の場所から移りたい」と回答された方の「移りたい場所」は「常陸大宮市以外」が最も多い回答です。

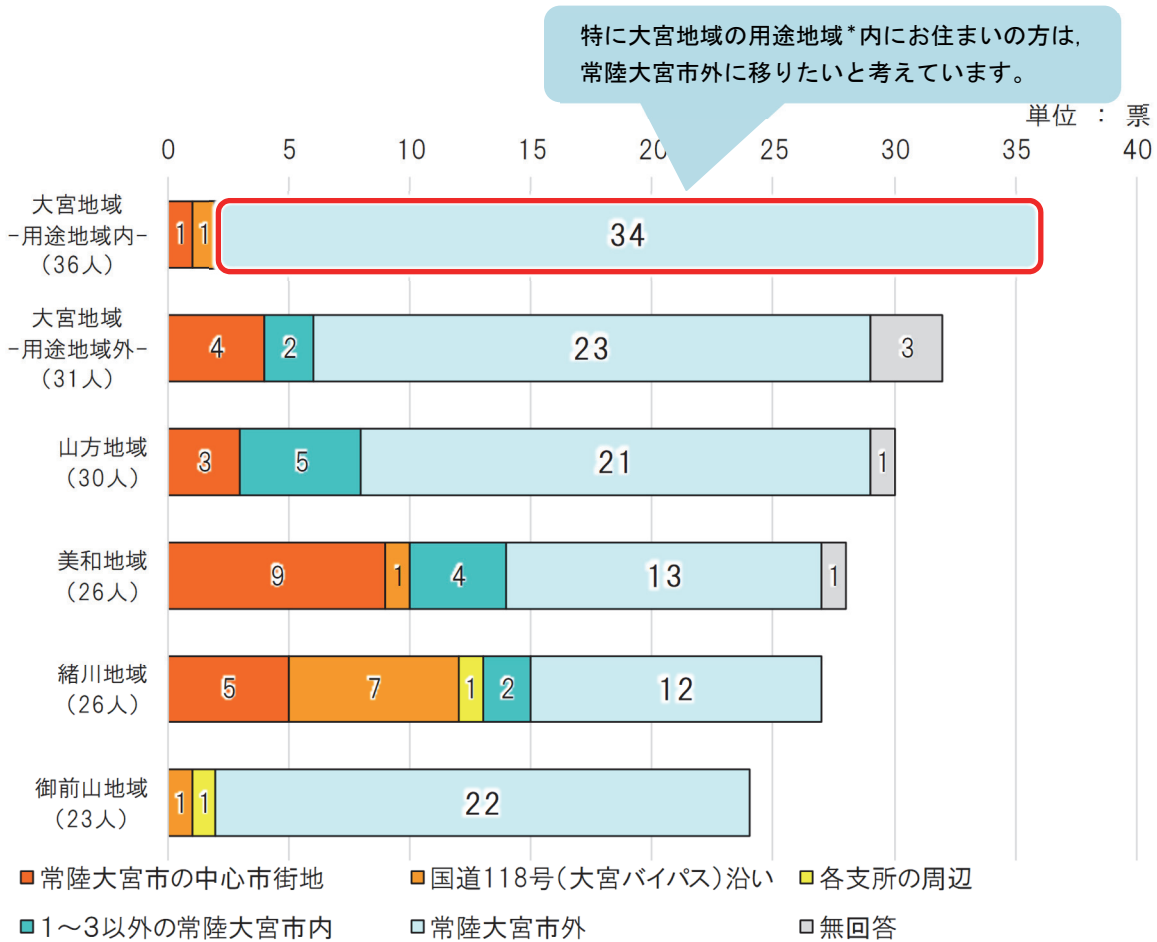


図2-10-4 移りたい場所（地域別）【複数回答】

③ 目指すべき市の将来像

「高齢者や障害者等全ての人々が安心して暮らせるまち」が54.6%で最も多く、「道路・上下水道・市街地等が整備され、生活基盤が充実したまち」が35.7%、「保健医療や健康づくりの施策が充実した健康のまち」が33.2%となっており、自然環境、観光、産業、文化に対する意見よりも、身近な生活環境を充実させたいという意見が上位を占めています。

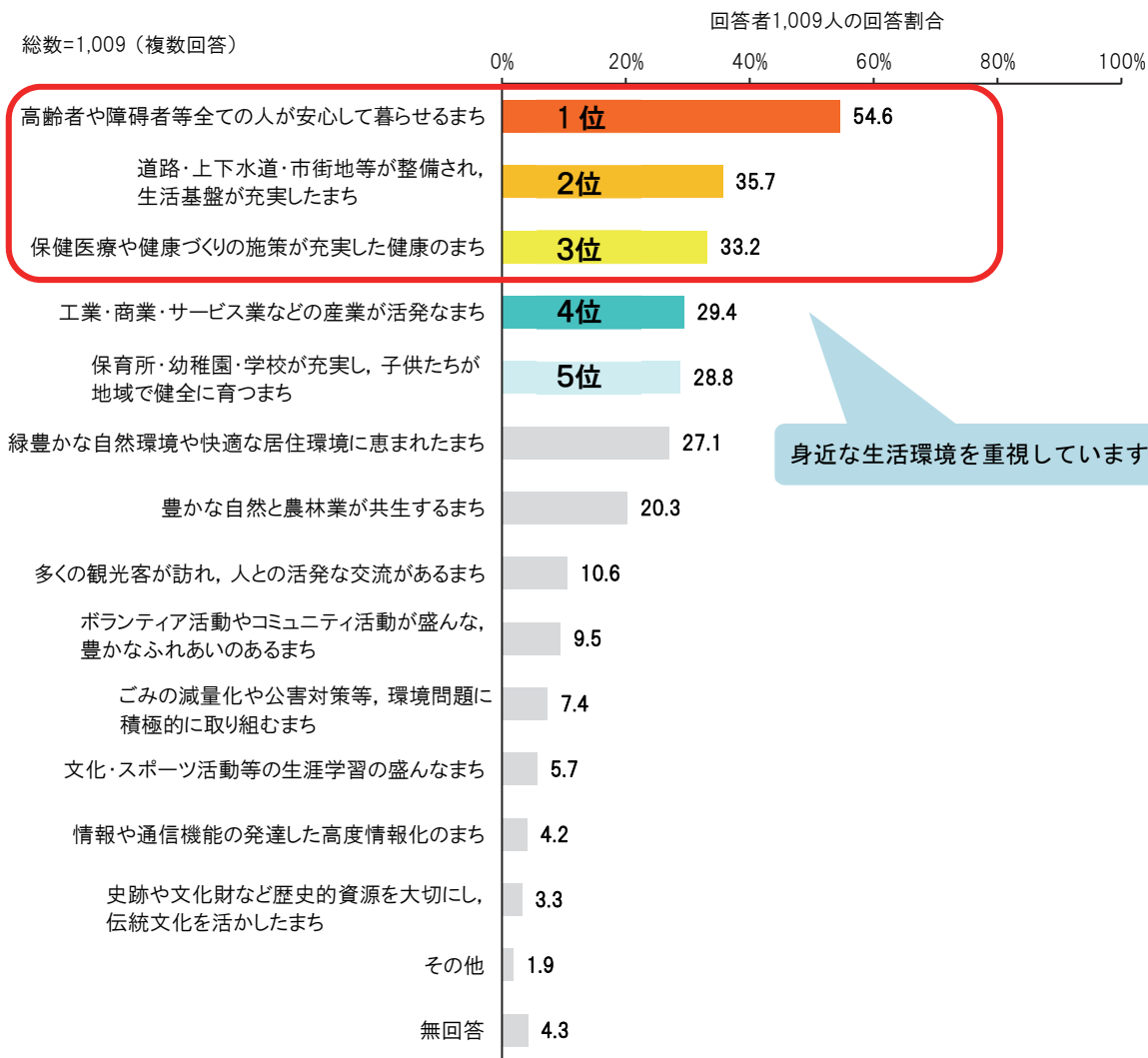


図 2 - 1 0 - 5 目指すべき市の将来像【複数回答】

④市中心部(常陸大宮駅・市役所周辺)に期待する機能

1) 市街地の目指すべき方向性

全市的に「店舗や医療、公共施設などが集まり、市内全域から人が集まる中心的な市街地」を重要視しており、必要なときにはいつでもアクセスでき、高次のサービスを受けることができる中心地が求められています。

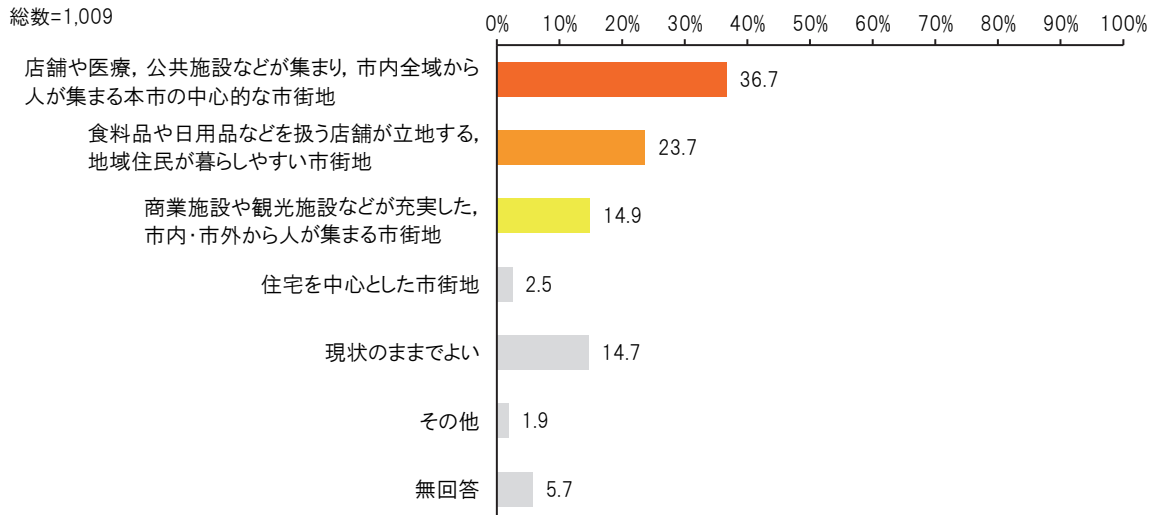


図2-10-6 市街地の目指すべき方向性【単一回答】

2) 常陸大宮駅・市役所周辺の市街地にあれば良い施設

「スーパーなどの食料品や日用品店舗」「医療・診療所などの身近な医療施設」「大型ショッピングセンター」など、日常生活の利便性を向上させる施設が求められています。

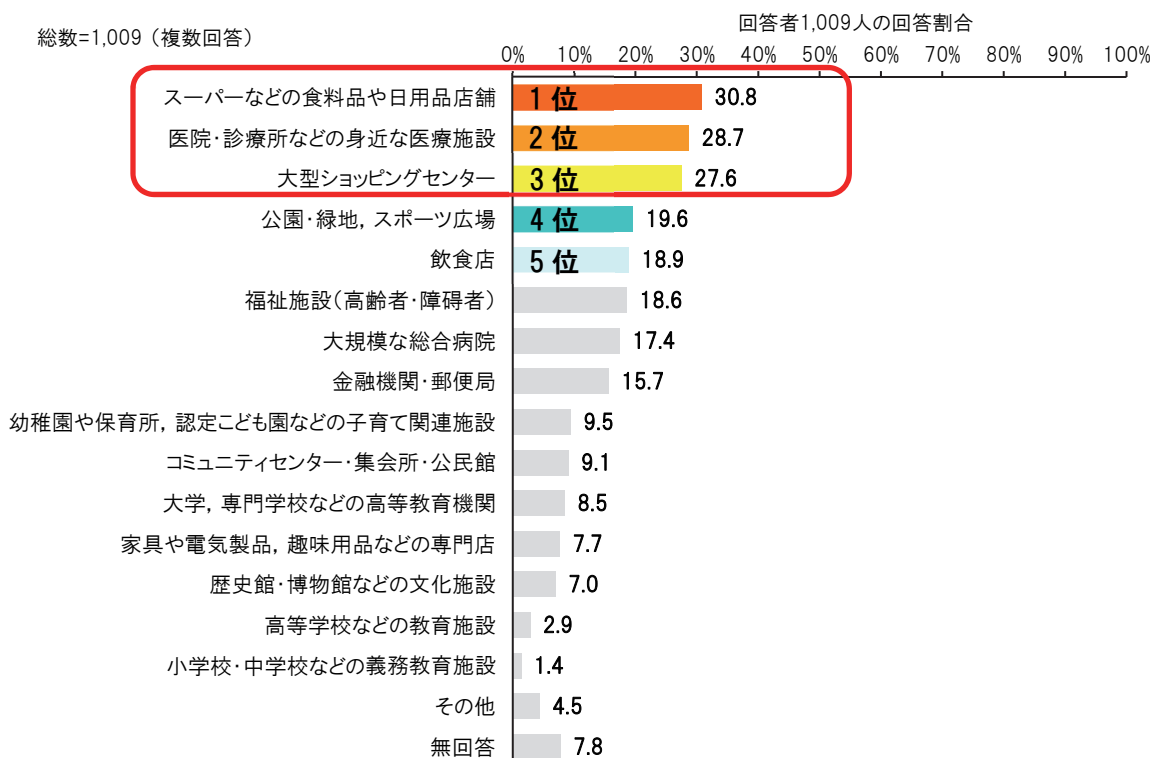
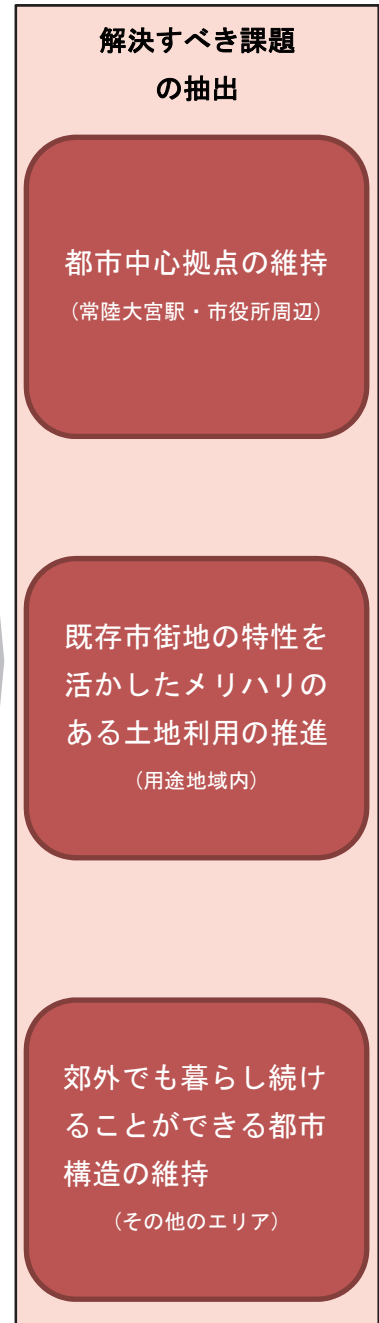


図2-10-7 常陸大宮駅・市役所周辺の市街地にあれば良い施設【複数回答】

第3章 課題の整理

3. 課題の整理

分野毎の現況
<p>人口</p> <ul style="list-style-type: none"> ●人口は昭和35年（1960年）から年々減少 ●高齢者率は増加の一方、生産年齢人口が減少 ●昭和35年（1960年）時点の人口に対し、大宮地域だけは人口を維持
<p>将来人口</p> <ul style="list-style-type: none"> ●平成27年（2015年）の人口約4.3万人に対して、令和22年（2040年）には約2.9万人まで減少の見込み（特に、大宮地域以外で減少の見込み）
<p>土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ●市全体に広がる自然的土地利用 ●本市の都市計画区域*は市全体の4.8%相当とごく一部 ●国道293号沿いにある昔からの商店街の連続性が薄れ、商店が点在する状況である。一方、国道118号沿いには大型の商業施設が集積
<p>都市交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ●常陸大宮駅は水戸市など市外への出入り口になっていると同時に、その周辺には路線バスのバス停があり、多くの系統が経由地・起終点としていることから、常陸大宮駅周辺は公共交通による市内移動を支える交通結節点* ●用途地域*内は常陸大宮駅から半径800m又はバス停から半径300m以内となる公共交通利用圏域がおおむねカバー
<p>経済活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ●事業所数や従業者数、商業売場面積などが減少
<p>財政</p> <ul style="list-style-type: none"> ●歳出に占める都市基盤整備への投資は、今後、縮小の懸念あり
<p>都市施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ●用途地域内には、都市計画道路*、下水道などの既存ストック*が存在
<p>都市機能*</p> <ul style="list-style-type: none"> ●常陸大宮駅周辺には、市役所、文化センター、病院、商業施設など、様々な市民が利用する都市機能が集積 ●大宮地域（特に用途地域内）の都市機能カバー率は、他4地域と比べて高く、身近な生活関連サービス施設が比較的充実
<p>用途地域内の分析</p> <ul style="list-style-type: none"> ●用途地域内（工業専用地域を除く）の人口密度は、約25.3人/haであり、国が示す既成市街地の目安（40人/ha）に満たない低密な市街地を形成 ●常陸大宮駅から半径1000mを目安に、人口密度や土地利用などに差異（1000m以内は人口密度が比較的高い傾向あり） ●常陸大宮駅から遠いエリアでも、市営住宅がある付近は人口密度60人/ha程度の人口集積を確保
<p>市民意識</p> <ul style="list-style-type: none"> ●「日常の買い物の利便性」に対する大宮地域住民の評価は、住民全体の評価よりも満足度が高い ●「まちのにぎわい」に対する大宮地域住民の評価は、「重要度は高い」と認識されているものの、「満足度は低い」



まちづくりの取組
<ul style="list-style-type: none"> ●常陸大宮市地域公共交通再編実施計画により、都市中心拠点と各地域拠点を繋ぐネットワークを形成 ●常陸大宮駅周辺整備基本計画により、常陸大宮駅周辺の整備を推進 ●地域の自主的な取組による、地域活性化を目指したまちづくり活動の展開 ●泉坂下遺跡などを活かした観光交流の促進

(1) 都市中心拠点の維持 (常陸大宮駅・市役所周辺)

<現状認識>

様々な市民が利用する都市機能*の集積

- 現在、常陸大宮駅周辺には、市役所、文化センター、病院、商業施設などの様々な市民の利用が見込まれる都市機能が集積しています。
- 「日常の買い物の利便性」に対する大宮地域住民の評価は、住民全体の評価よりも満足度が高く、まちなか居住の魅力の一つとなっています。

にぎわいの維持・向上

- 常陸大宮駅周辺や国道 293 号沿いに既存の商店街が存在しますが、現在は空き店舗が目立ち、商店街としての連続性を失いつつあるため、まちの顔にふさわしいにぎわいの維持・向上が求められています。
- 「まちのにぎわい」に対する大宮地域住民の評価は、「重要度は高い」と認識されているものの、「満足度は低い」との評価であり、大宮地域における重要なまちづくりの課題の一つです。

常陸大宮駅を中心とする交通結節点*の充実

- 市内移動及び水戸市などへの市外移動を支える公共交通の結節点になっています。
- 各地域の拠点から路線バスなどによって、自家用車に頼ることなくアクセスすることができます。
- 今後、常陸大宮駅周辺整備計画に基づく駅周辺の交通環境の改善や周辺市街地の整備を進めることにより、駅周辺の魅力や利便性、拠点性は益々高まることが期待されます。
- さらに将来的には、泉坂下遺跡などの見学を目的に市内外から訪れる観光客の玄関口としての役割が期待されます。

周辺の人口密度

- 用途地域*内の人口密度が低い水準にあるなかで、今後、市全体の人口減少が進むことにより、民間事業者が営む施設や交通事業者の事業性が低下し、現存する生活関連サービス施設や公共交通の縮小・撤退や新規出店・事業拡大の停滞に繋がる懸念があります。

課題 (1) 都市中心拠点の維持

- 都市中心拠点は、市内全域から様々な市民の利用が見込まれる、市を代表する都市機能が集積しており、住民が市のどこに住んでいても生活し続けられる環境を支える重要な生活基盤で有り続けることが必要です。
- 市を代表する都市機能を市民がいつでも気軽に利用できるようにするため、市内各地域から都市中心拠点まで自家用車に頼らずにアクセスできる交通環境づくりが必要です。
- さらに、市内外との交流促進を図るため、市の玄関口にふさわしい交通結節機能*の充実が必要です。

(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)

<現状認識>

都市基盤，生活関連サービス施設の充実

- 用途地域内は，都市計画道路*，下水道などの都市基盤の整備が進んでいます。また，都市中心拠点に近く，商業，医療，福祉，学校，公共施設などの様々な生活関連サービス施設を利用することができる便利なエリアです。
- 「日常の買い物の利便性」に対する大宮地域住民の評価は，住民全体の評価よりも満足度が高く，まちなか居住の魅力の一つとなっています。

公共交通の利便性

- 工業専用地域を除いた用途地域は，おおむね公共交通の利用圏域内にあり，公共交通を用いて都市中心拠点に容易にアクセスできます。

低密な既存市街地における更なる低密化

- 全市的な人口減少に対し，用途地域内の人口は維持できています。
- 一方，人口密度は既成市街地の基準である40人/haを下回っています。
- 将来推計によると，用途地域内であっても今後人口が減少し，令和27年(2045年)人口は平成27年(2015年)人口の0.91倍になる見込みです。
- 将来の人口減少及び低密化により，スーパーマーケットや診療所などの民間事業者が営む施設の事業性が低下し，生活関連サービス施設の縮小や撤退に繋がることが懸念されます。

常陸大宮駅からの距離帯で異なる特徴的な市街地の形成

- 常陸大宮駅を中心とする距離帯別に用途地域内をみると，異なる魅力を有する特徴的な市街地がそれぞれ形成されています。

<常陸大宮駅から1000m程度のエリア>

- ・人口密度が「24人/ha～30人/ha」と既成市街地の基準(40人/ha)を満たしていないものの，全市的には比較的高い水準にあり，大きな施設を除いた場合の人口密度が「60人/ha」以上となる場所もあることが確認できます。
- ・都市中心拠点に近接しているため，様々な生活関連サービス施設を容易に利用することができる便利なエリアです。

<常陸大宮駅から1000～2000m程度のエリア>

- ・人口密度が「17人/ha～25人/ha」と既成市街地の基準(40人/ha)を満たしておらず，駅周辺と比較すると低い水準にあります。
- ・比較的都市中心拠点に近い立地でありながら，自然(主に農地)を身近に感じられる戸建てを中心としたゆとりある住宅地です。

<常陸大宮駅から2250m程度の市営住宅周辺>

- ・人口密度が「24人/ha～32人/ha」と既成市街地の基準(40人/ha)を満たしていないものの，全市的には比較的高い水準にあり，市営住宅だけを見ると，大きな施設を除いた場合の人口密度が「60人/ha」以上となることを確認できます。
- ・都市中心拠点から離れ用途地域の北限に近い立地であるものの，市営住宅の立地により人口密度が高く，周辺にはバス停や病院などの生活利便性を高める機能が身近にあります。

課題(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

- 用途地域内における人口集積を将来にわたって維持・確保しつつ，民間事業者が営む生活関連サービス施設や公共交通の事業性を高めるためには，これらが集積する用途地域内における人口集積を維持することが必要です。
- 用途地域内の人口集積を効率的・効果的に進めるうえでは，多様な住まい方・生活スタイルに対応した居住地の形成に向けて，本市の用途地域に広がる既成市街地のもつ「強み」を活かしたメリハリのある土地利用を進めることが必要です。

(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)

< 現状認識 >

緑が身近で自然豊かな環境

- 本市の集落エリアは、緑豊かな森林や久慈川に代表される水辺空間など、都市部にはない魅力を持つ居住環境を有しています。

人口減少の更なる進行

- 人口 5 人/ha 未満の低密な集落地です。
- 人口減少が激しく進み、平成 27 年 (2015 年) 人口は昭和 35 年 (1960 年) 人口の 0.50 倍～0.41 倍になりました。
(山方地域 0.49 美和地域 0.41 緒川地域 0.44 御前山地域 0.50)
- 将来推計によると、令和 27 年 (2045 年) 人口は平成 27 年 (2015 年) 人口の 0.51 倍～0.32 倍になる見込みです。
(山方地域 0.51 美和地域 0.32 緒川地域 0.37 御前山地域 0.43)

高齢化の進行

- 高齢化が進行しており、平成 27 年 (2015 年) の高齢化率は 38.0%～41.5%となっています。
(山方地域 38.0% 美和地域 41.5% 緒川地域 38.4% 御前山地域 38.1%)

日々の暮らしに密着した生活関連サービス施設が集まる地域拠点

- 集落エリアには、公共施設や店舗、福祉施設などの日々の暮らしに密着した生活関連サービス施設が集まる地域拠点が位置づけられています。
- 集落エリアは、人口密度が低く、事業収益性の確保が難しいため、民間の生活関連サービス施設が地域拠点に立地しにくい面があり、現存施設においても、今後の人口減少の進行により事業縮小や撤退などの懸念があります。

常陸大宮駅と市内各地域を結ぶ公共交通ネットワーク

- 市役所、スーパーマーケット、病院などが集まる都市中心拠点と各地域を結ぶ公共交通として、JR 水郡線、路線バスによる公共交通ネットワークを形成しています。また、路線バスを補完し多様な移動に対応した交通手段として、乗合タクシーを運行しています。
- 令和元年 (2019 年) 11 月から路線バスの再編が行われ、今後、路線バスの利用が促進されることが期待されます。
- 一方で、自家用車中心の生活スタイルが今後も続くとともに、人口減少の進行などにより、公共交通の利用者数の減少が更に進むことが懸念され、路線バスの減便や市の補助負担の増大などが懸念されます。

課題 (3) 郊外でも暮らし続けることができる都市構造の維持

- 魅力的な自然環境を持つ集落エリアの活力維持に向けて、人口維持や移住を促進することが必要です。
- そのためには、集落エリアに暮らす高齢者が安心して暮らし続けられる生活環境や子育て世帯などの家族が安心して定住できる生活環境を確保するため、都市中心拠点の利便性向上と並行して、必要な時には都市中心拠点にいつでもアクセスできる交通環境づくりに取り組むことが必要です。

第4章 関連する上位計画

4. 関連する上位計画

茨城県都市計画マスタープラン*や大宮都市計画区域マスタープラン，常陸大宮市総合計画等の上位・関連計画について整理しました。

(1) まちづくりに関する上位計画

将来目標や将来都市構造・土地利用の考え方について整理しました。

① 将来目標

1) 茨城県都市計画マスタープラン

■ 都市づくりの基本理念

次世代を育み，未来につなぐ 「人が輝き，住みよい，活力ある」都市

■ 将来都市像

- ・誰もが輝き，誇りをもつことのできる都市
- ・機能を分担しあい，安心して暮らせる都市
- ・活力が未来へつながる都市

2) 大宮都市計画区域マスタープラン

■ 都市づくりの基本理念

- ・ひたちなか地区開発の波及効果を活用して産業の集積を高めるとともに，FIT構想に基づく県際地域の連携・交流の活発化を図り，豊かな自然を有した自立性の高い地方中心都市を目指す。
- ・過疎化や高齢化が進行する地域においては，保健・福祉・医療の充実や下水道等の整備を推進するとともに，周辺都市とを結ぶ幹線道路や生活に密着した道路の整備など生活環境基盤の充実により，安全・安心で快適な生活圏の形成を目指す。
- ・豊かな自然，温泉など多様な地域資源を活かしたグリーンツーリズムの推進や周遊型観光ネットワークの形成により，多様な交流が出来る観光レクリエーション地域の形成を目指す。

3) ひたちおおみや未来創造ビジョン（市総合計画）

■ 将来像

人が輝き 安心・快適で 活力と誇りあふれるまち

■ 基本理念

- ・輝くひとを育むまちづくり
- ・安心・快適なまちづくり
- ・活力と誇りあふれるまちづくり

4) 第2期 常陸大宮市 創生総合戦略

■ 基本方針

- 1 しごとの創出・応援
 - ・多様な働き方を実現し、安心して働けるまち
- 2 人の流れづくり
 - ・人の流れをつくり、訪れたい・住みたいまち
- 3 結婚・出産・子育て応援
 - ・結婚・出産・子育ての希望をかなえるまち
- 4 魅力あるまちづくり
 - ・安心して暮らせる魅力あるまち

■ SDGs を踏まえた地方創生

第2期常陸大宮市創生総合戦略では、「SDGs（持続可能な開発目標）」の理念を意識しながら、各種施策を展開し、持続可能なまちづくりを推進していくとしています。



※持続可能な開発目標

(SDGs (Sustainable Development Goals))

平成27年(2015年)9月の国連サミットで採択された平成28年(2016年)から令和12年(2030年)までの開発目標のことで、持続可能な世界を実現するため、貧困や飢餓、気候変動など17の目標(ゴール)と、それらをより具体化した169の達成基準(ターゲット)で構成されています。

図4-1-1 SDGs (持続可能な開発目標)
資料：国際連合広報センターホームページ

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

② 将来都市構造・土地利用の考え方

1) 茨城県都市計画マスタープラン*

■ 土地利用に関する方針

大子町，常陸大宮市，常陸太田市など生活拠点都市の中心市街地では，高次な都市サービスの提供や地域の魅力を発信する場として商業業務機能の集積や交流拠点の形成を図ります。国道 118 号などの沿道においては，幹線道路に面した利便性を活かし，沿道サービス施設の集積を図ります。住居系市街地については，道路，公園，下水道などの都市施設の整備を図るなど，住宅地としての良好な環境の形成に努めるとともに，自然環境を活かした新たなライフスタイル「いばらきさとやま生活」の実現に向けた計画的な土地利用を推進します。

2) 大宮都市計画区域マスタープラン

■ 地域毎の将来像

(大宮市街地地域)

常陸大宮駅周辺の整備を推進し，駅前広場*や駐車場など交通結節機能*の充実を図るとともに，近接する市役所や総合保健福祉センターなどの公共公益施設と連携しながら，商業・業務，サービス機能を誘導し，県北地域の中心都市にふさわしい市街地の形成を図る。

駅周辺地区を取り巻く住宅地については，低未利用地*を計画的に宅地化を図っていくとともに，公園や緑地の整備を積極的に進め，緑豊かな良好な居住環境の形成を図る。また，木造住宅の密集する区域では，道路・公園などのオープンスペースを確保するとともに不燃化の促進を図る。さらに，住宅地内への工場等の用途混在の解消に努める。

国道 118 号沿道については，自動車利用での利便性を活かして，周辺の住居系土地利用との調和に配慮した商業業務機能の集積を図り，良好な街並みづくりに努める。

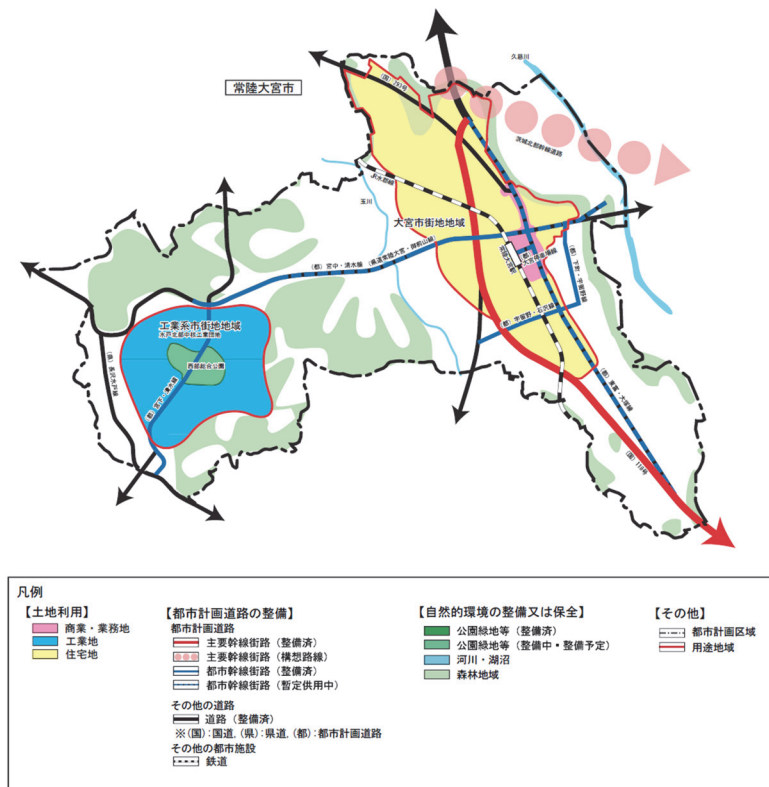


図 4-1-2 大宮都市計画区域マスタープラン 附図

3) ひたちおおみや未来創造ビジョン（市総合計画 基本構想）

■ 都市中心拠点

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基盤施設の整備や景観形成を図り、魅力ある市街地の形成を推進します。

■ 地域拠点

市民が住み慣れた地域で、市民同士が協力・支え合いながら暮らしていけるよう、「小さな拠点*」として、公共施設や店舗、福祉施設等の集積を図り、活力ある地域拠点の形成・充実を図ります。

■ 交流拠点

道の駅をはじめとした観光物産施設や温泉温浴施設、さらに常陸大宮ショッピングセンターピサロをはじめとした商業施設などを拠点として、市内に幅広く活力と賑わいをもたらすよう、市内外に情報を積極的に発信し、「人」・「もの」・「情報」の集積を図る交流拠点の充実を図ります。

■ 交通網の構築

市民の生活・移動を支える道路や橋梁は、計画的かつ適正に維持・管理を図ります。

また、市民の安心・便利な生活を支えるための移動手段として、持続可能な公共交通体系の充実を図ります。

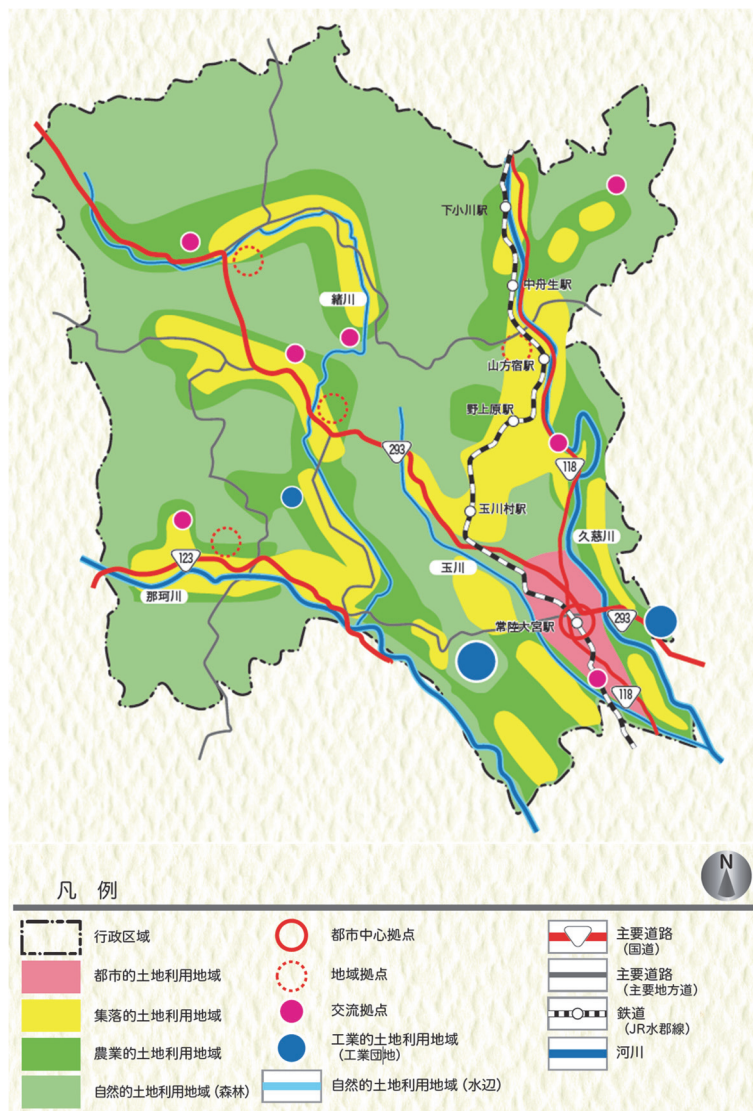


図 4-1-3 将来の都市構造

(2) 都市計画マスタープラン*

立地適正化計画を含む市域全体のまちづくりを示す都市計画マスタープランの内容を整理しました。

①まちづくりの基本方針

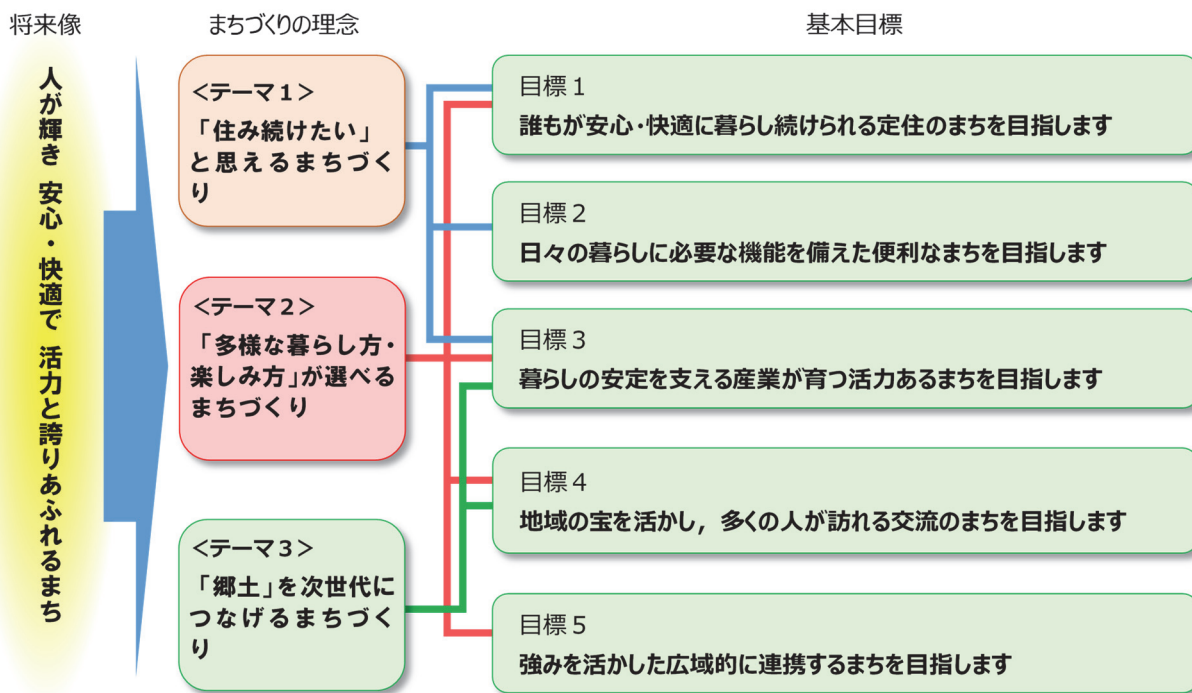


図4-2-1 まちづくりの基本方針

②将来都市構造

1) 土地利用ゾーンの設定

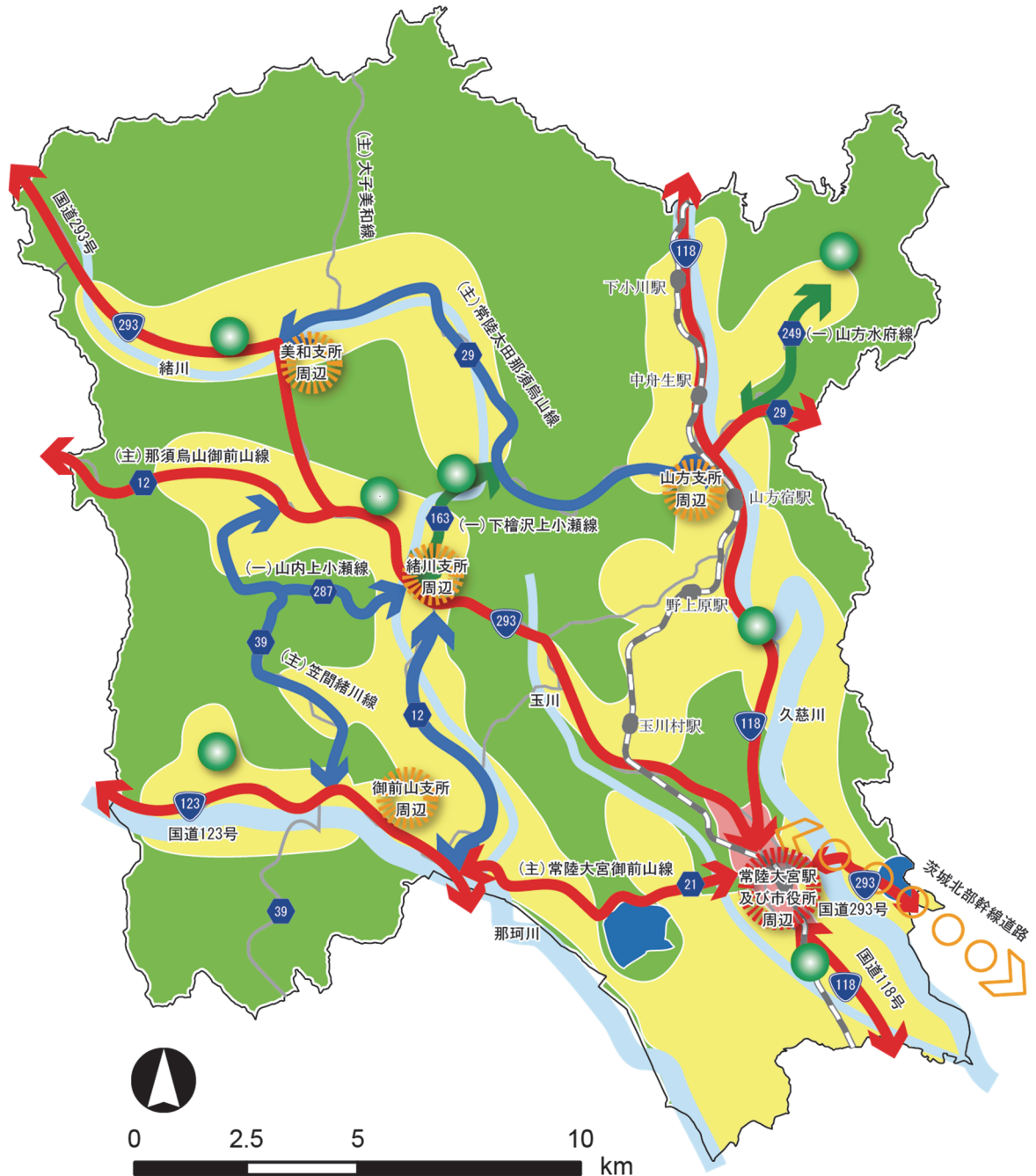
・都市形成ゾーン	都市的な土地利用を促進し、魅力ある都市空間を形成するゾーン
・農業集落ゾーン	良好な集落環境、営農環境を維持するゾーン
・工業流通ゾーン	雇用の場の確保と活力ある地域経済を支える基盤となるゾーン
・自然環境ゾーン	自然豊かな環境を維持するゾーン

2) 拠点の設定

・都市中心拠点	市全体の生活と公共交通の利便性を高める拠点
・地域拠点	住み慣れた地域での定住を支える拠点
・交流拠点	交流を通じ、本市の魅力を発信する拠点

3) 軸の設定

・広域交通軸	広域的な連携を強化する交通軸(日常、災害時の緊急輸送)
・地域間交通軸	本市の一体性や地域間の連携を強化する交通軸
・交流軸	市内の交流拠点の周遊を通じて、本市の魅力を伝える軸
・自然環境軸	水とふれあいながら回遊する軸



凡例		
【土地利用ゾーン】	【拠点】	【軸】
都市形成ゾーン	都市中心拠点	広域交通軸
農業集落ゾーン	地域拠点	地域間交通軸
工業流通ゾーン	交流拠点	交流軸
自然環境ゾーン		自然環境軸
主な道路	鉄道	
		広域交通軸（構想）

※位置づけが重複する場合は、より上位の軸で表示しています。

図4-2-2 将来都市構造図

(3) 立地適正化計画に関連する各分野の上位計画

立地適正化計画策定に関連する各分野の上位計画を拠点整備，施設配置，公共交通の面から整理しました。

①関連計画

関連分野の動向を把握するため，以下の計画の概要を整理します。

1) 拠点整備

■ ひたちおおみや未来創造アクションプラン（市総合計画 基本計画）

- 必要な生活サービスを提供できる地域拠点の形成を進めます。
- 常陸大宮駅周辺の中心市街地において，都市中心拠点として基盤施設の整備や景観形成を図ります。
- 道の駅をはじめとした観光物産施設や温泉温浴施設，さらに常陸大宮ショッピングセンターピサロをはじめとした商業施設などを拠点として，交流拠点の形成を進めます。
- 公共交通ネットワークと連動した拠点づくりを推進します。

■ 常陸大宮市 住生活基本計画

- 常陸大宮駅周辺の中心市街地において，医療や福祉，買い物など，市民に対して高次の生活サービスを提供できる都市中心拠点として基盤整備や環境整備を図り，魅力ある市街地の形成を進めます。
- 常陸大宮駅周辺の整備と連携し，歩道や駐車場などの道路環境の改善を進め，利便性と魅力ある商業環境の整備を進めます。

■ 常陸大宮駅周辺整備基本計画

駅東ゾーン

● 駅東ゾーンは、駅を中心とした交通拠点の整備、ひとが集い賑わいのある商業環境の創出、医療・福祉機能と周辺環境の調和、さらには、安全性と防災性に配慮した交通環境の整備などに取組みます。

駅西ゾーン

● 駅西ゾーンは、駅西整備による新たな空間の創出や行政機能と周辺地域との連携強化、さらには、安全性と防災性に配慮した交通環境の整備などに取組みます。

市街地拡大ゾーン

● 市街地拡大ゾーンは、都市基盤整備による良好な生活環境の創出や交通環境の整備、さらには、土地利用の規制・誘導による計画的な市街地の形成などに取組みます。

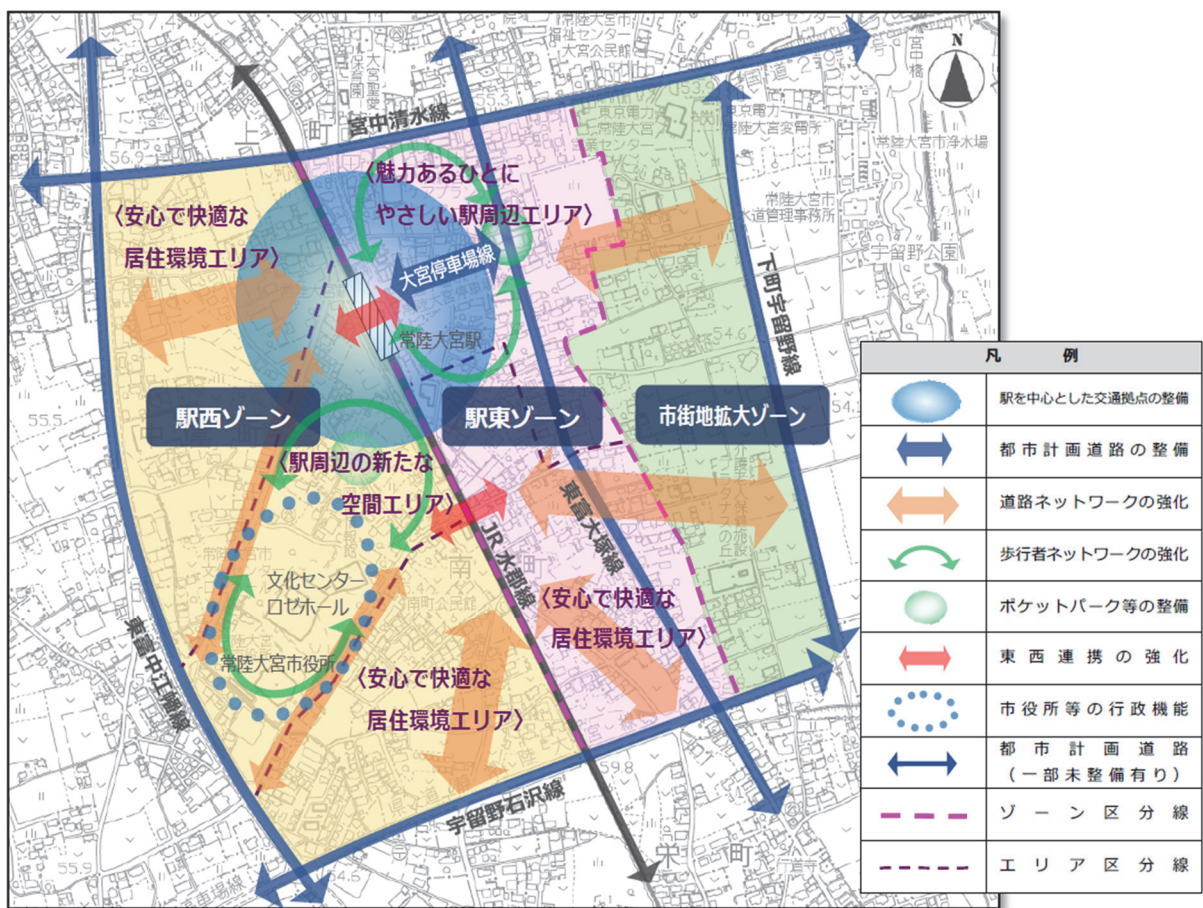


図 4-3-1 常陸大宮駅周辺整備基本構想図

■ 常陸大宮駅周辺整備計画

第1期 平成31年（2019年）～令和7年（2025年）

●常陸大宮駅を中心に、駅舎・自由通路、東西駅前広場*、駅へのアクセス道路などの整備や駅周辺と行政施設（常陸大宮市役所、文化センターや図書情報館）の連携強化に向けた整備、駅舎・自由通路整備の工事用道路のために必要な整備を行います。

第2期 令和8年（2026年）～令和15年（2033年）

●第1期の整備を踏まえ、一部計画の調整・見直しなどを行うとともに、用途地域*内の生活環境改善（生活道路整備など）のための整備を行います。

第3期 令和16年（2034年）以降

●用途地域内での整備が完了し、用途地域内の市街化が進み、市街地の拡大が必要となった時点において「市街地拡大ゾーン」の生活環境改善（生活道路整備など）のための整備を行います。

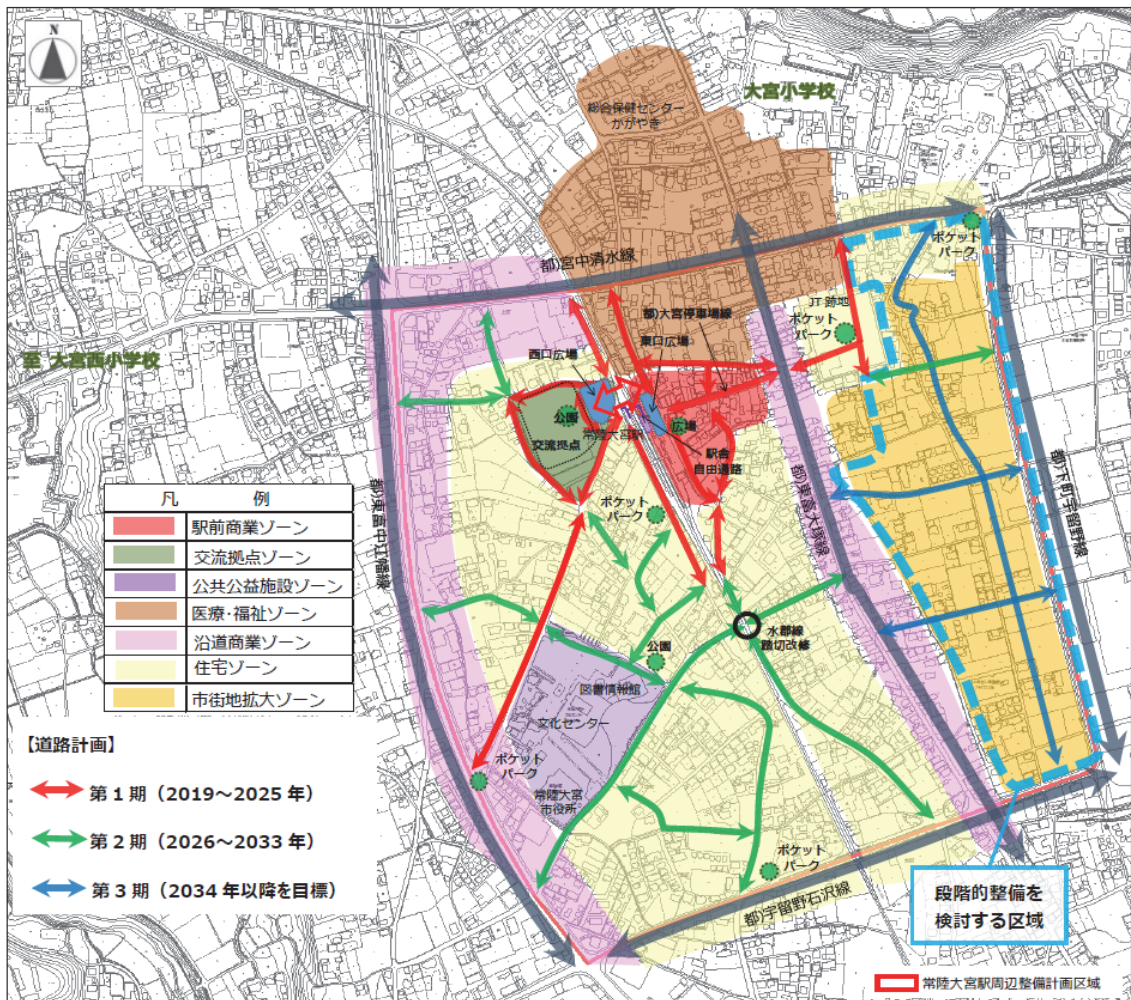


図4-3-2 常陸大宮駅周辺整備における土地利用ゾーニング

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
目標値等の設定と
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

2) 施設配置

■ ひたちおおみや未来創造アクションプラン（市総合計画 基本計画）

公共施設

- 活動拠点となる青少年センターの充実を図ります。
- 生涯学習の拠点として、公民館や図書情報館の充実を図ります。
- 文化財等保存・展示施設の充実に向けて整備計画を策定し、施設整備を進めます。
- 精神保健福祉士や臨床心理士等の専門職員を配置した総合的な相談機関である基幹相談支援センターの設置、整備を図ります。

子育て・教育

- 子育て支援・世代交流の推進のため、児童館や児童公園などの整備について検討します。
- 総合的相談支援を行うための窓口として子育て世代包括支援センターの整備を図ります。
- 義務教育施設の適正配置を計画的に進めます。

住宅

- 常陸大宮市公営住宅等長寿命化*計画に基づき、計画的な市営住宅の施策を展開します。

■ 常陸大宮市住生活基本計画 他

●サービス付き高齢者向け住宅整備事業

→高齢者や要介護者にとって適した住宅を確保するため、「常陸大宮市介護保険事業計画」との整合を図りつつ、既存の医療・福祉サービスとの連携が可能な市街地などを対象として、サービス付き高齢者向け住宅を誘導し、市民への情報提供を図ります。

●児童施設等の整備推進

→安心して子育てができる環境や交流の場となる身近な拠点づくりを推進するとともに、子育て支援・世代交流の推進のために児童館や児童公園などの整備を検討します。

■ 常陸大宮市公共施設等総合管理計画

- 5地域にある公民館施設は中央公民館の設置を視野に入れます。
- 大宮地域の東野泉住宅・石沢住宅・若林住宅の3住宅については将来的に1箇所へ統合し、戸数を縮小しての建替えを検討していきます。

3) 公共交通

■ 常陸大宮市 地域公共交通再編実施計画

- 令和元年（2019年）11月より、地域間を運行していた運賃無料の市民バスを廃止し、都市中心拠点と各拠点を結ぶ有料の路線バスを運行する公共交通の再編が行われました。地域内の移動は乗合タクシーで補完し、路線バスとの役割分担を明確にしています。

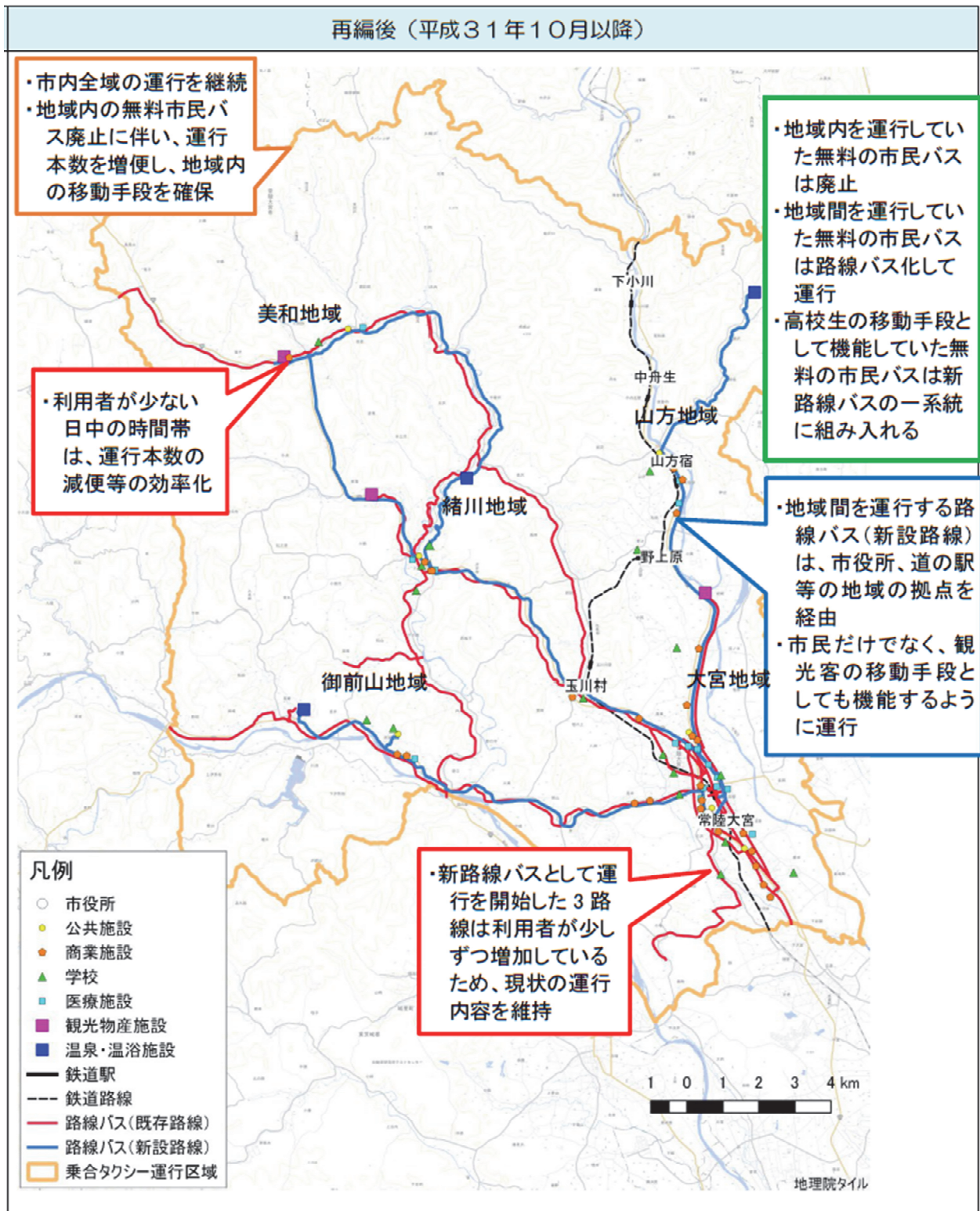


図4-3-3 地域公共交通の全体像(再編後)

※図は平成31年（2019年）3月に策定された「常陸大宮市 地域公共交通再編実施計画」に掲載されているものです。実際の公共交通の再編は令和元年（2019年）11月に行われました。

- 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 目標値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

第5章 基本方針の設定

5. 基本方針の設定

市の現状及びまちづくりの取組状況、解決すべき課題などを踏まえ、本計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）及び課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を次のように定めます。

（1）まちづくりの方針（ターゲット）

都市計画マスタープラン*が掲げる「市全体のまちづくりの理念」と「基本目標」の実現を目指し、先に整理した「第2章 常陸大宮市の現況」及び「第3章 課題の整理」に対応するとともに、都市計画区域*内における居住や都市機能誘導を検討対象とすることから、本計画が目指すまちづくりの方針（ターゲット）は

「暮らし」と「にぎわい」の核となる
市民・市外来訪者のための都市中心拠点づくり

とします。

本市は5つの地域からなる多極型の都市構造を形成し、特に大宮地域は市民の約6割に相当する約2.5万人が定住しています。大宮地域の中心に位置する常陸大宮駅は鉄道・バスの交通結節点*として機能し、常陸大宮駅周辺には基幹的な公共施設や病院、福祉や介護に関する各種相談窓口などの市を代表する都市機能*が集積しており、本市の中心的な拠点として、5つの地域における市民生活を支えています。

今後、市全体における人口減少、特に大宮地域以外での人口減少が見込まれるなかで、郊外でも暮らし続けることができる生活環境（＝暮らし）を維持するためには、地域単位では確保が難しい生活関連サービス施設や市を代表する都市機能を、市内各地から公共交通により移動しやすい常陸大宮駅周辺で維持・確保することが重要です。

大宮地域の一部には都市計画区域、常陸大宮駅周辺には用途地域*が指定され、生活関連サービス施設が歩いていける範囲に充実しており、利便性の高い居住地を形成しています。しかし、用途地域内の人口密度は約25人/haにとどまり、将来的に人口減少が進む場合、生活関連サービス施設や公共交通の事業経営への悪影響が懸念されます。今後も常陸大宮駅周辺の居住地の利便性を維持・確保するため、公共施設の効率的な運営、民間事業者の経営努力と並行して、事業環境を支える常陸大宮駅周辺での定住人口の維持・確保が必要です。

また、人口減少下において市全体の活力の維持・向上（＝にぎわい）を図るためには、通勤、通学、業務、観光などで訪れる市外来訪者を幅広く受け入れ、市の活力に繋げることが必要です。そのため、公共交通で訪れる市外来訪者の玄関口となる常陸大宮駅周辺の利便性や魅力、情報発信力を高めるとともに、常陸大宮駅から市内各地域への移動の足を確保することで、常陸大宮駅周辺から市全域への交流を促進することも重要です。

全市的なまちづくりの視点としても、「第2期常陸大宮市創生総合戦略」では、「SDGs（持続可能な開発目標）」の理念を意識しながら、各種施策を展開し、持続可能なまちづくりを推進していくとしています。

このため、本計画の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ます。

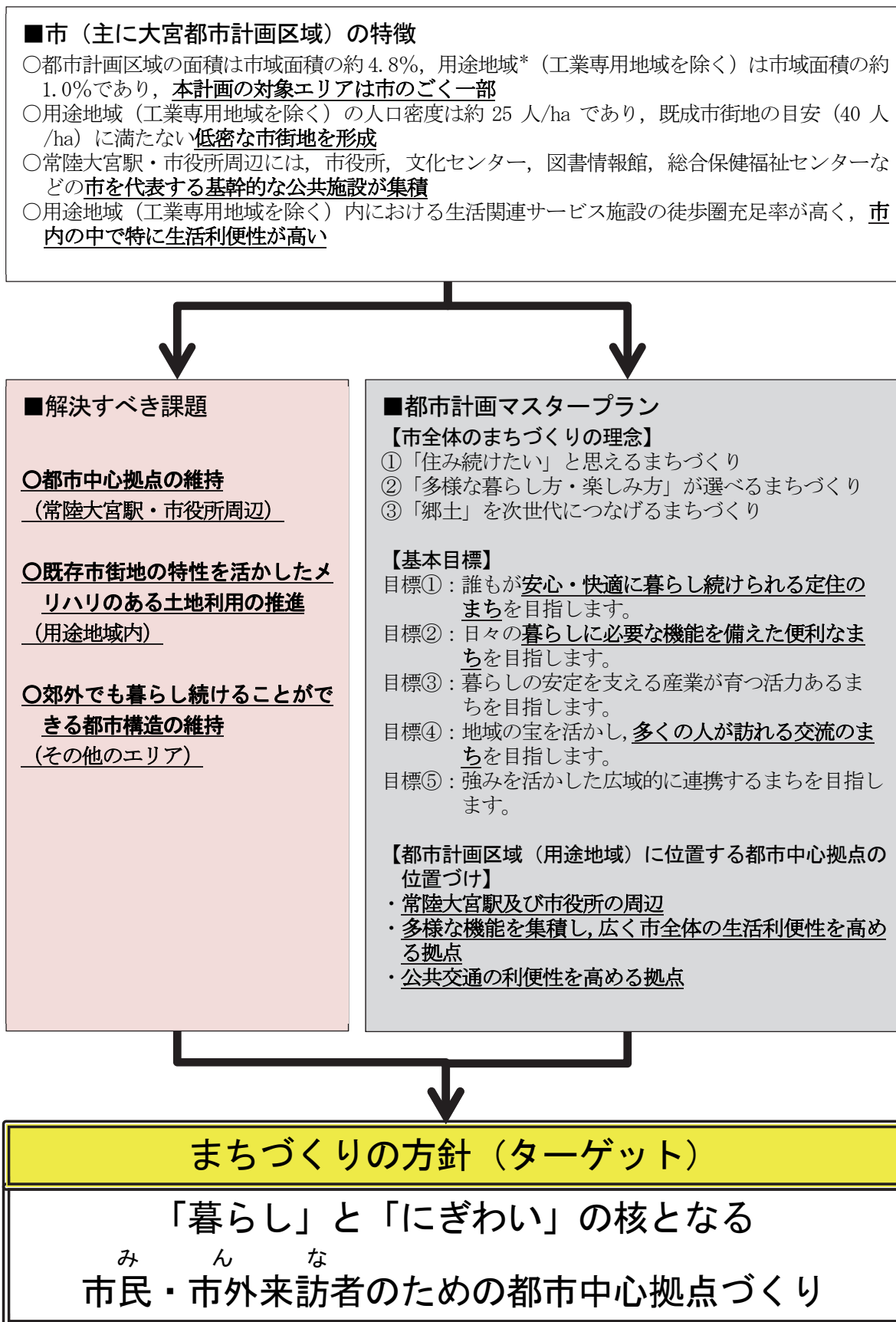


図5-1-1 まちづくりの方針（ターゲット）

(2) 目指すべき都市の骨格構造

先に定めたまちづくりの方針を見据え、本計画が目指すべき都市の骨格構造を以下に示します。

①生活・公共交通の利便性を兼ね備えた都市中心拠点の形成

常陸大宮駅・市役所周辺が将来にわたって市の中心地としてあり続けるため、多様な機能を集積し、広く市全体の生活利便性を支える本市の中心的な拠点の形成を目指します。

鉄道とバスの結節点となる常陸大宮駅が市内外の交流の玄関口として今後も機能を発揮するため、公共交通の利便性が高く、にぎわいが感じられる交流拠点の形成を目指します。



文化センター・図書情報館

②都市中心拠点を核としたまとまりのある市街地の形成

多様な暮らし方の一つである、多岐にわたる都市機能*が身近にあり、自家用車に頼らずに歩いて暮らせる生活スタイルを今後も維持・確保するため、都市中心拠点を核としたまとまりのある市街地の形成を目指します。

また、常陸大宮駅周辺にある市民の暮らしやにぎわいを支える商業、医療などの生活関連サービス施設や公共交通の事業環境を維持・確保するため、都市中心拠点周辺への人口集積を目指します。



常陸大宮駅周辺

③市内各地域と都市中心拠点を連絡する地域間交通軸の形成

市内各地域に暮らす市民が将来にわたって住み続けられる生活環境を維持するとともに、自家用車に過度に頼らずに多様な都市機能が揃う都市中心拠点へアクセスできる移動環境を将来にわたって確保するため、利便性と持続性を兼ね備えた地域間交通軸の形成を目指します。

人口減少下における市全体の活力を維持するため、市内に点在する都市中心拠点、地域拠点、交流拠点間を連絡し、通勤、通学、業務、観光などで訪れる市外来訪者の市内移動を支える公共交通ネットワークの形成を目指します。



市役所と路線バス

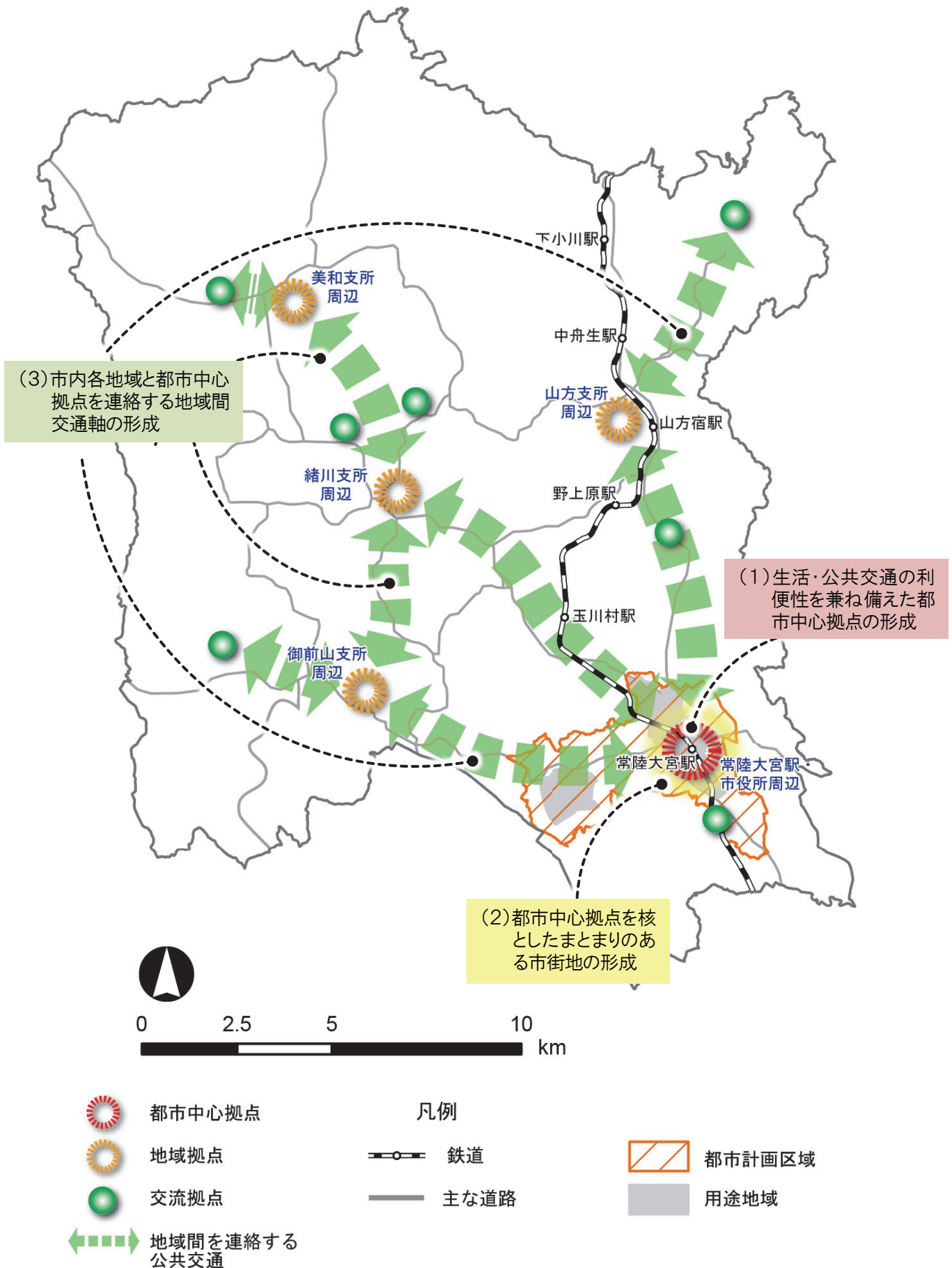


図5-2-1 目指すべき都市の骨格構造

(3) 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

まちづくりの方針の実現に取り組むため、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を以下のとおり定めます。

①暮らしを支え魅力と活気あふれる都市中心拠点の形成

1) 全ての市民及び市外からの通勤・通学者の暮らしを支える市を代表する都市機能*の集積

都市中心拠点においては、5つの地域に暮らす全ての市民の暮らしを支えるとともに、市外から本市へ通勤・通学で訪れる方々の日常生活を支える拠点形成のため、市を代表する都市機能の維持・集積を図ります。

2) 市民と市外来訪者でにぎわう交流拠点の構築

市を代表する都市機能と交通結節機能*の充実による市民の生活利便性の向上と、市内に点在する様々な地域資源を活かした観光・交流機能の向上のため、常陸大宮駅周辺を核とした市民と市外来訪者でにぎわう交流拠点の形成を図ります。

②自分に合った暮らしを選べる居住環境の形成

1) 常陸大宮駅を中心とした市街地における利便性の高い暮らしの提供

常陸大宮駅周辺では、市を代表する都市機能や生活関連サービスの集積とその周辺における居住の誘導を一体的に目指すことでまとまりのある市街地を形成し、まちなか居住により享受できる利便性の高い暮らしの提供を図ります。

2) 都市中心拠点への近接性と良質な住環境を兼ね備えた、ゆとりある居住地の維持

用途地域*のうち、人口密度が低い水準にあり、低層住宅地と農地・森林で形成される居住地においては、市街地に近接しながらゆとりある居住を実現できる本市固有の住まい方として今後とも維持を図ります。

③快適な田舎暮らしを可能にするネットワークの形成

高齢者や子育て世帯、郊外に暮らす市民誰もが自家用車に頼ることなく市を代表する都市機能が集まる都市中心拠点へアクセスできる公共交通ネットワークの形成を図ります。

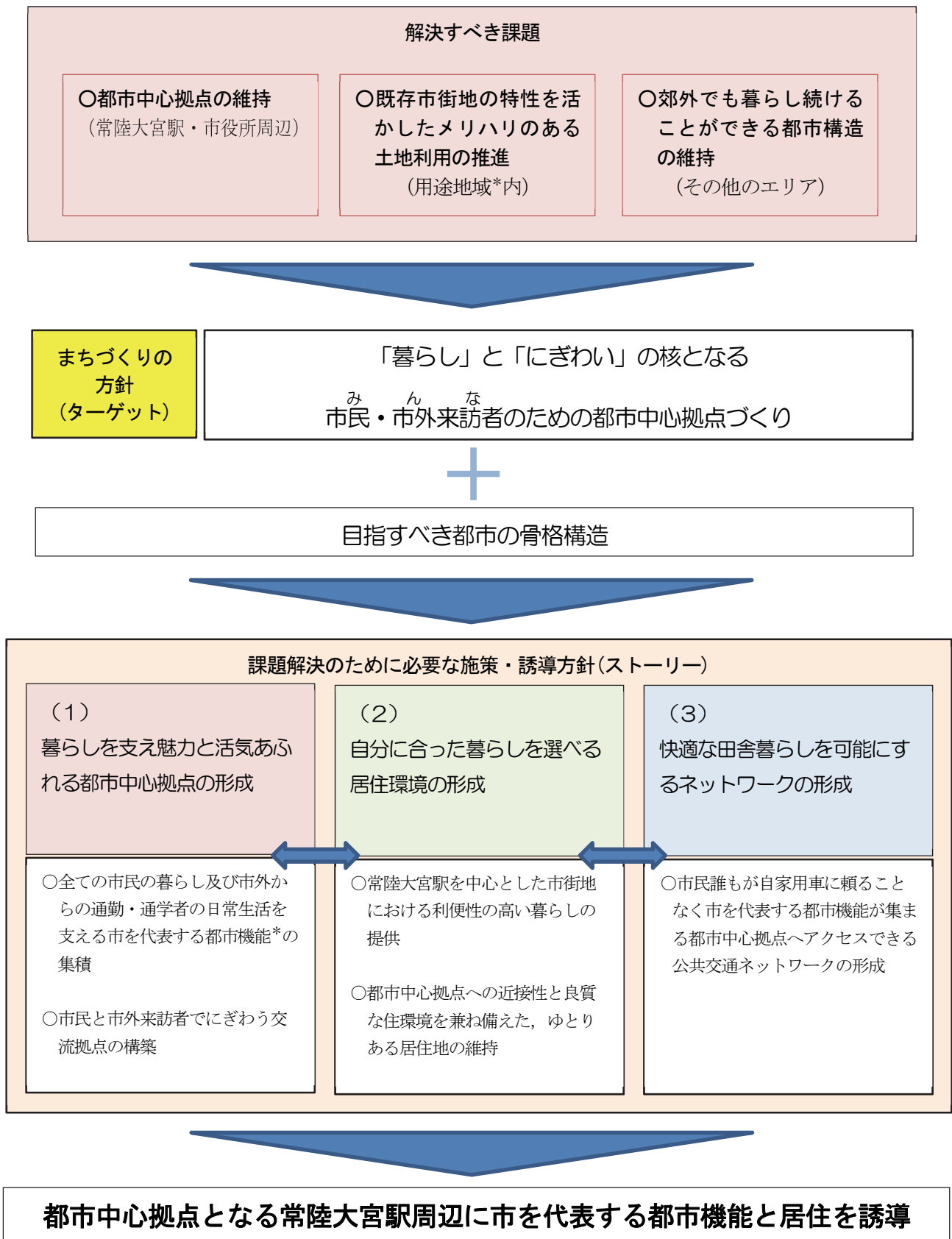


図5-3-1 立地適正化計画の基本方針(ターゲットとストーリー)

第6章 都市機能誘導区域の設定

6. 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

① 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業などの都市機能*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を図る区域です。

区域の設定に当たっては、

- 鉄道駅に近い商業、業務などが集積する地域など、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
- 徒歩や自転車などにより各都市機能の間が容易に移動できる範囲
- 原則として居住誘導区域内

とされています。

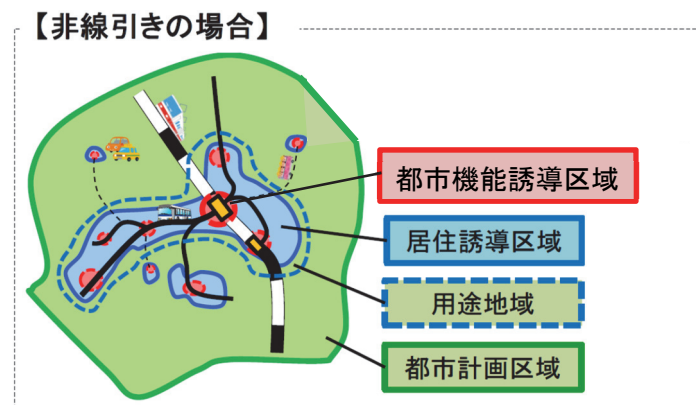


図6-1-1 都市機能誘導区域の設定イメージ

②誘導施設とは

誘導施設は、市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・誘導する都市機能増進施設です。

想定される施設としては、

- 高齢化のなかで必要性の高まる施設
(病院・診療所、デイサービスセンター、地域包括支援センターなど)
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる施設
(幼稚園や保育所等の子育て支援施設、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施設
(図書館、博物館等の文化施設、スーパーマーケット等の商業施設)
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所・支所等の行政施設

が例示されています。

また、役割が異なる拠点毎に以下のような設定イメージが示されています。

表 6-1-1 誘導施設の設定イメージ

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中核的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m²以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m²以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

資料：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省 平成 30 年 4 月 25 日改訂）

(2) 都市機能誘導区域の基本方針

① 都市機能誘導区域の設定位置

まちづくりの基本方針『「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』を踏まえ、その中核をなす本市の都市機能誘導区域は、都市計画マスタープラン*において都市中心拠点に位置づけられている「常陸大宮駅・市役所周辺エリア」に設定します。

② 都市機能誘導区域が担う役割及び具備する機能

課題解決のために必要な施策・誘導方針を踏まえ、常陸大宮駅・市役所周辺エリアに設定する都市機能誘導区域が担う役割及び具備する機能を以下のとおり設定します。

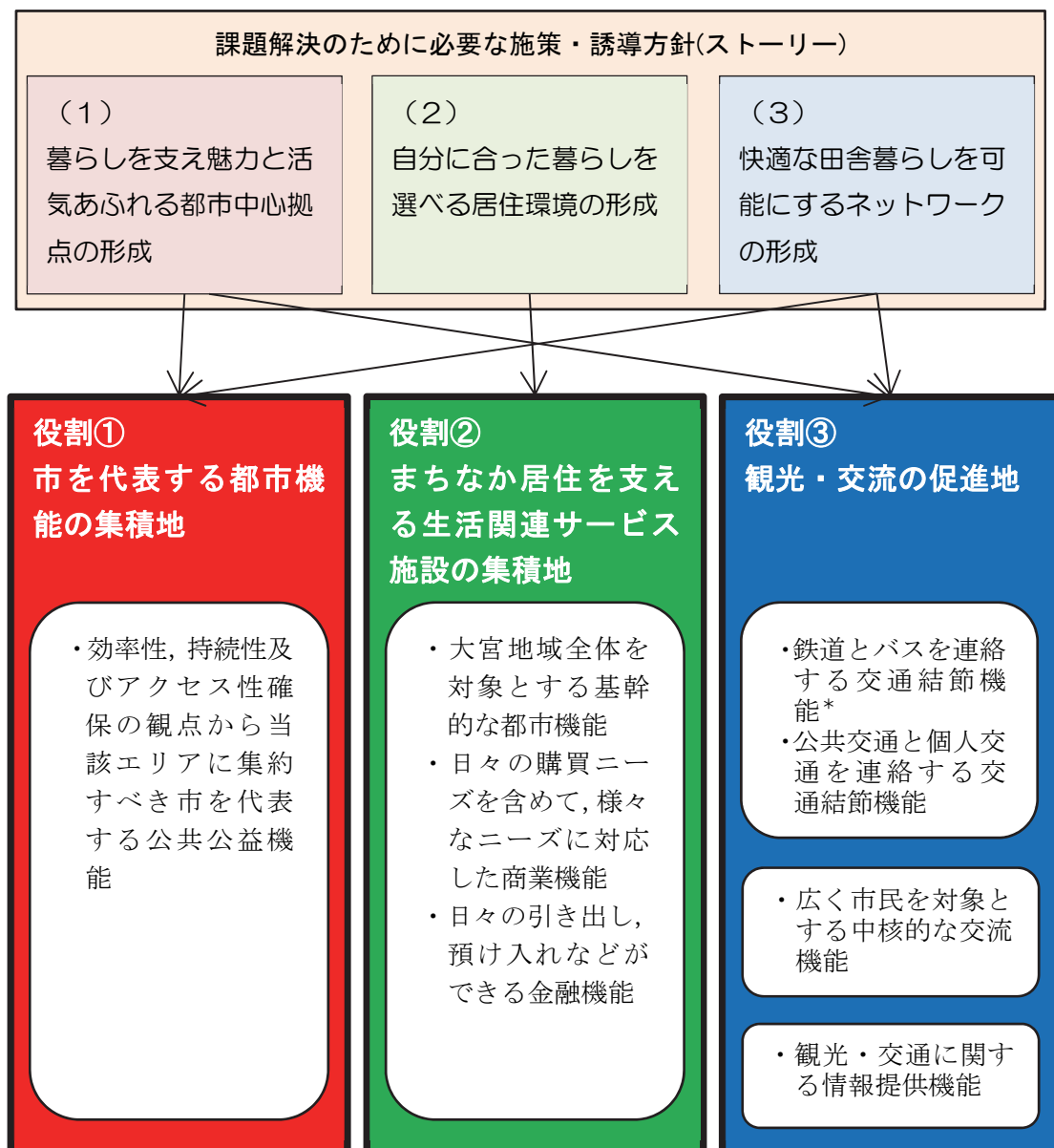


図6-2-1 都市機能誘導区域が担う役割及び具備する機能

1) 市を代表する都市機能*の集積地

多様な都市機能や交通結節機能*が集積している現状を踏まえ、全ての市民の暮らし及び市外からの通勤・通学者の日常生活，市内外との交流などを支える市を代表する都市機能の集積地としての役割を担います。

<具備する機能>

- ・効率性, 持続性及びアクセス性確保の観点から当該エリアに集約すべき市を代表する公共公益機能

2) まちなか居住を支える生活関連サービス施設の集積地

都市機能誘導区域内及びその周辺で暮らす子育て世帯，高齢者世帯，共働き世帯などの多様な生活者が日常的に利用しやすい生活関連サービスを提供する役割を担います。

<具備する機能>

- ・大宮地域全体を対象とする基幹的な都市機能
- ・日々の購買ニーズを含めて，様々なニーズに対応した商業機能
- ・日々の引き出し，預け入れなどができる金融機能

3) 観光・交流の促進地

市民，市外からの通勤・通学者，観光来訪者などの様々な移動を支える多様な交通機関同士を連絡する交通結節点*としての役割を担います。

<具備する機能>

- ・鉄道とバスを連絡する交通結節機能
- ・公共交通と個人交通を連絡する交通結節機能

市内の地域住民同士が交流する際の交流拠点としての役割を担います。

<具備する機能>

- ・広く市民を対象とする中核的な交流機能

市外来訪者に対して回遊観光を促すための観光・交通案内拠点としての役割を担います。

<具備する機能>

- ・観光・交通に関する情報提供機能

(3) 都市機能誘導区域の設定

① 都市機能誘導区域の設定方針

常陸大宮駅・市役所周辺エリアにおいて設定する都市機能誘導区域は、現在の都市機能*の分布状況、エリア内での回遊性の確保などを考慮して、以下の方針に基づいて設定します。

表 6-3-1 都市機能誘導区域の設定方針

設定方針	考慮事項
①常陸大宮駅を中心とする徒歩圏	エリア内の徒歩による移動を考慮して、交通結節点*となる常陸大宮駅を中心に一般的な徒歩圏半径 800m内を目安とする。
②市を代表する都市機能の立地状況	市役所、文化センター、図書館情報館、総合保健福祉センター、病院などの市を代表する公共公益施設の現在の立地状況を考慮する。
③多様な都市機能が立地可能な商業系用途地域*	様々な用途の建物や規模の大きな建物、多層建物が立地可能なエリアとなる都市計画法*上の「近隣商業地域」の指定状況を考慮する。
④常陸大宮駅に隣接するまとまりのある市有地	交通利便性に優れた市有地を有効活用するため、市有地を包含するように設定する。
⑤常陸大宮駅周辺整備基本計画との整合	魅力と活気あふれる快適なまちづくりの実現に向けた「常陸大宮駅周辺整備基本計画（平成 29 年 3 月策定）」の計画区域を考慮する。

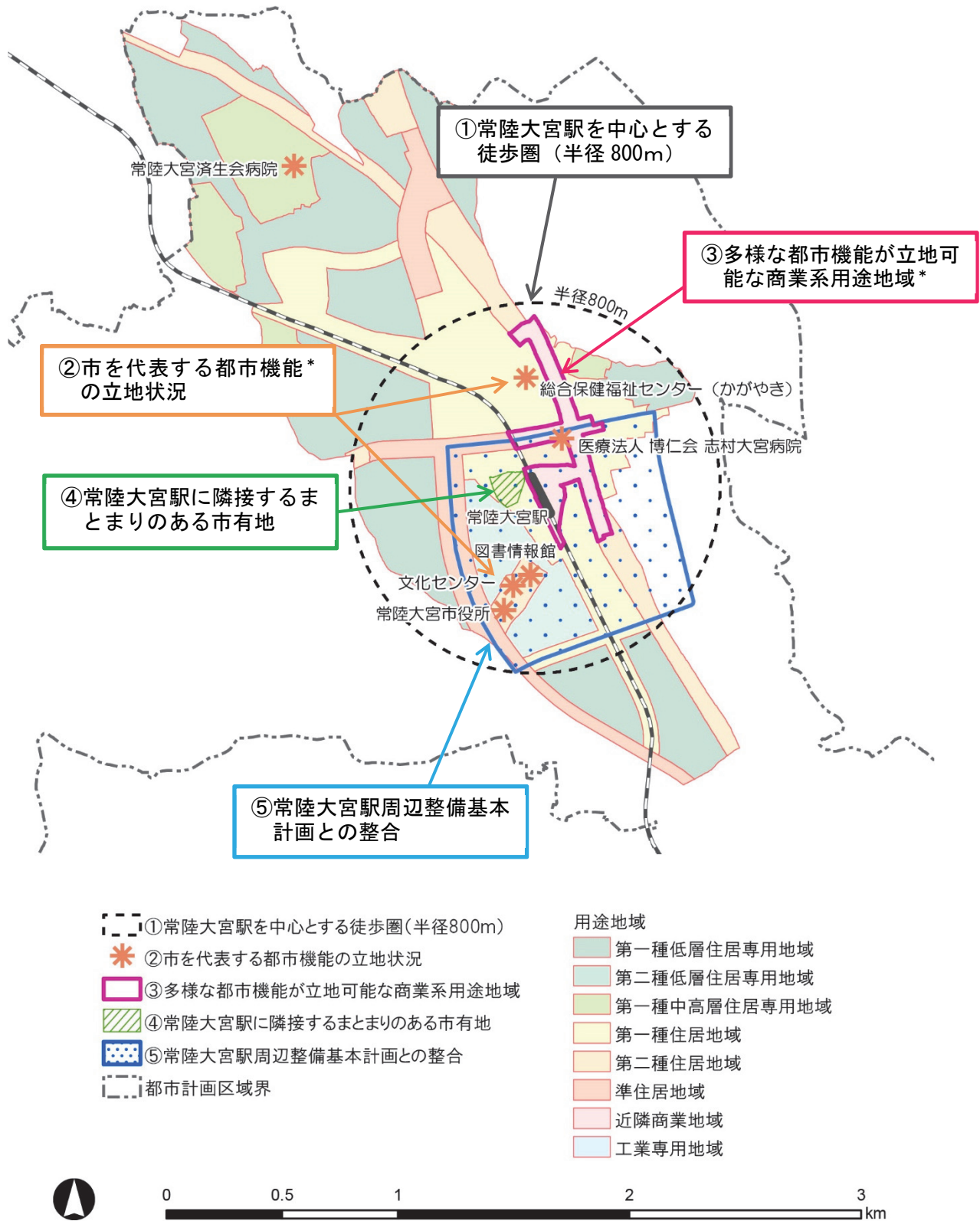


図6-3-1 都市機能誘導区域の設定方針

②区域設定時に考慮する事項

1) 分かりやすい誘導区域境界の設定

誘導区域に含まれているか否かの判断基準が明確となるように、道路を中心とする地形地物、用途地域*境界を根拠とする誘導区域境界を設定します。

2) 用途地域（工業専用地域を除く）を考慮した設定

計画的な市街地形成を図るため、用途地域の指定範囲内で設定します。
ただし、法令により住宅の建築が制限されている工業専用地域は除きます。

3) 災害リスクが懸念されるエリアの除外

安全安心な日常生活・社会活動が可能なエリアに誘導区域を設定するため、土砂災害の危険性があるエリア（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*、地すべり防止区域*）は誘導区域から除外します。

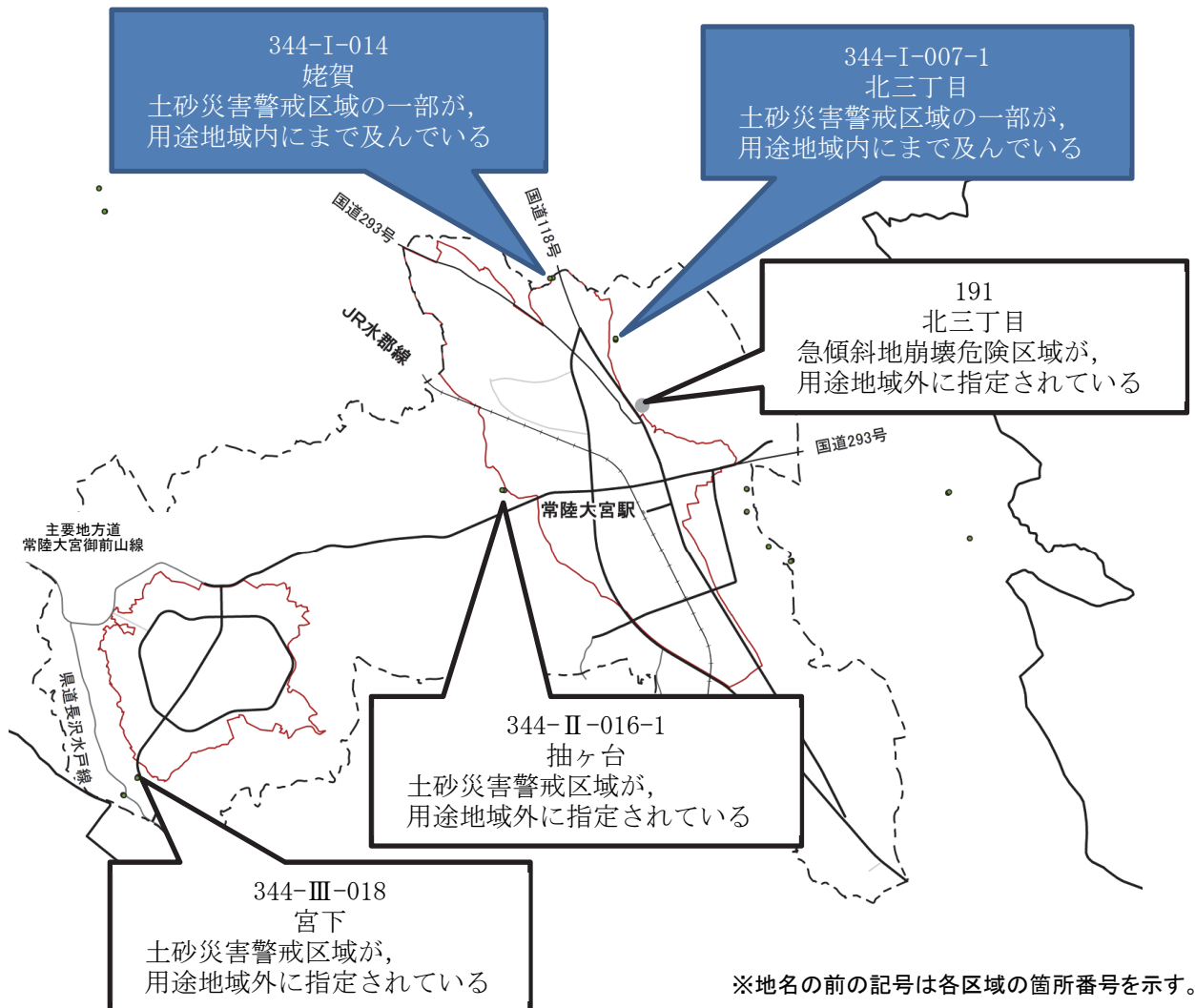


図6-3-2 都市計画区域周辺の土砂災害警戒区域等の分布状況

資料：都市計画基礎調査*，茨城県HP

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
目標値等の設定と
期待される効果

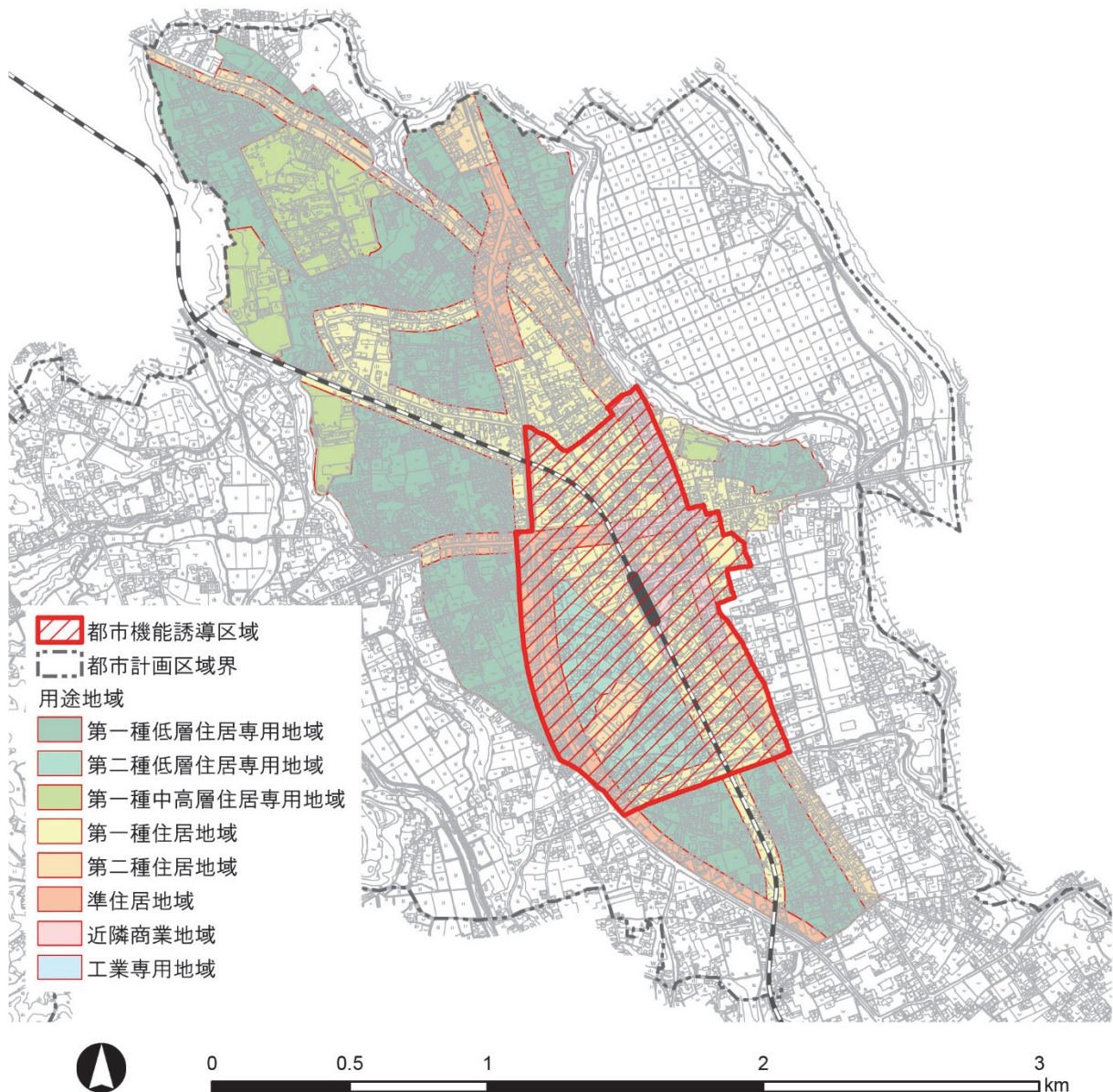
第10章
計画の評価・
見直しの進め方

資
料
編

③都市機能誘導区域の設定

設定方針及び考慮事項を踏まえ、本市における都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

都市機能誘導区域面積（図上計測値）は96haであり、全市域（約34,845ha）の約0.3%、大宮都市計画区域*（約1,669ha）の約5.8%、用途地域*（約506ha）の約19.0%、工業専用地域を除く用途地域（約340ha）の約28.2%に相当します。



※上記区域内で土砂災害の危険性があるエリア（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*，地すべり防止区域*）は誘導区域から除外します。

図6-3-3 都市機能誘導区域の設定

※誘導施設や住宅の建築等に伴う「届出制度」については本計画の7～8頁をご参照ください。

(4) 誘導施設の設定

① 誘導施設の設定方針

都市機能誘導区域の基本方針で示した常陸大宮駅・市役所周辺で設定する「都市機能誘導区域が担う役割及び具備する機能」に対応した誘導施設を設定します。

表6-4-1 誘導施設の設定方針

都市機能誘導区域が担う役割及び具備する機能		誘導施設の設定方針	
①市を代表する都市機能*の集積地	・効率性、持続性及びアクセシビリティ確保の観点から当該エリアに集約すべき市を代表する公共公益機能	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ○中枢的な公共公益施設(市役所本庁舎, 文化施設, 市全域を担う専門性の高い相談窓口を有する施設など)を設定 ○市民の健康な暮らしを支える基幹的な施設(総合的な医療サービスを提供する医療施設, 市民の健康づくりを推進する健康増進施設)を設定 ○市内在住の児童及び市外からの通学者の健全な遊び場の確保, 健康増進などを目的とした事業を担う施設を設定 ○決済・融資などの機能を有する金融施設を設定
②まちなか居住を支える生活関連サービス施設の集積地	・大宮地域全体を対象とする基幹的な都市機能	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ○大宮地域を対象とする市民交流施設を設定 ○大宮地域を対象とする地域子育て支援事業を担う施設を設定
	<ul style="list-style-type: none"> ・日々の購買ニーズを含めて, 様々なニーズに対応した商業機能 ・日々の引き出し, 預け入れなどができる金融機能 	⇒	<ul style="list-style-type: none"> ○一定規模以上かつ飲食料品を扱う商業施設を設定 ○有人窓口とATMを備えた金融施設を設定
③観光・交流の促進地	・鉄道とバスを連絡する交通結節機能*	⇒	○複合交通施設(複合交通センター)を設定
	・公共交通と個人交通を連絡する交通結節機能	⇒	○市民交流施設(地域交流センター)を設定
	・広く市民を対象とする中核的な交流機能	⇒	○観光案内施設(観光交流センター)を設定
	・観光・交通に関する情報提供機能	⇒	○観光案内施設(観光交流センター)を設定

②誘導施設の設定

誘導施設の設定方針を踏まえ、常陸大宮駅・市役所周辺で設定する都市機能誘導区域内における誘導施設を以下のとおり設定します。

市が主体となって整備・運営する誘導施設は、今後の施設更新・整備時に都市機能誘導区域内に立地することを基本としながら、市全体の配置バランスなども考慮して立地を検討します。

民間事業者が整備・運営する誘導施設のうち現存施設については、本計画の推進及び届出制度の適切な運用（及び継続的なモニタリング）、民間事業者への各種情報提供などを通じて維持を働きかけます。

今後新たに誘導する施設については、官民連携や民間主導による立地を視野に入れて、庁内各部署内での情報共有や連携、公有財産を活用した官民連携の可能性の検討、様々な機会での民間事業者への情報提供や働きかけなどを進めることで誘導を目指します。

表 6-4-2 誘導施設の設定

誘導施設の設定方針		No	施設類型	誘導施設
①市を代表する都市機能の集積地	<ul style="list-style-type: none"> ○中核的な公共公益施設 (市役所本庁舎,文化施設,市全域を対象とする専門性の高い相談窓口を有する施設等) ○市民の健康な暮らしを支える基幹的な施設 (総合的な医療サービスを提供する医療施設,市民の健康づくりを推進する健康増進施設) ○市内在住の児童及び市外からの通学者の健全な遊び場の確保,健康増進等を目的とした事業を担う施設を設定 ○決済・融資等の機能を有する金融施設 	1	行政施設	市役所本庁舎
		2	医療施設	病院
		3	介護・福祉施設	福祉事務所
		4	介護・福祉施設	児童発達支援センター
		5	介護・福祉施設	障害者基幹相談支援センター
		6	介護・福祉施設	老人福祉センター
		7	介護・福祉施設	地域包括支援センター
		8	健康づくり施設	保健センター
		9	健康づくり施設	健康増進施設
②まちなか居住を支える生活関連サービス施設の集積地	<ul style="list-style-type: none"> ○大宮地域を対象とする市民交流施設 ○大宮地域を対象とする地域子育て支援事業を担う施設 ○一定規模以上かつ飲食料品を扱う商業施設 ○有人窓口とATMを備えた金融施設 	10	子育て支援施設	母子健康包括支援センター
		11	子育て支援施設	子育て世代包括支援センターの役割の一部(又は全部)を担う施設
		12	子育て支援施設	地域子育て支援事業を担う施設
		13	子育て支援施設	児童館
		14	文化施設	文化センター
		15	文化施設	図書館
		16	文化施設	博物館又はこれに類する施設
③観光・交流の促進地	<ul style="list-style-type: none"> ○複合交通施設(複合交通センター) ○市民交流施設(地域交流センター) ○観光案内施設(観光交流センター) 	17	商業施設	一定規模以上の百貨店・総合スーパー,主に飲食料品を取り扱うスーパーマーケット
		18	金融施設	有人窓口を有する銀行・信用金庫等
		19	金融施設	有人窓口とATMを併設する郵便局
		20	交流施設	公民館
		21	交流施設	複合交通センター
		22	交流施設	地域交流センター
		23	交流施設	観光交流センター

※誘導施設の整備や休廃止に伴う「届出制度」については本計画の7～8頁をご参照ください。

表 6-4-3 誘導施設の設定（要件及び区域内での充足状況）

施設類型	誘導施設名	要件 (規模、用途、適用法等)	都市機能誘導区域内における 施設の有無 (令和元年6月末時点)
行政施設	市役所本庁舎	地方自治法第4条	あり
医療施設	病院	医療法第1条の5	あり
介護・福祉施設	福祉事務所	社会福祉法第14条	あり
介護・福祉施設	児童発達支援センター	児童福祉法第43条	—
介護・福祉施設	障害者基幹相談支援センター	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律 第77条の2	あり
介護・福祉施設	老人福祉センター	老人福祉法第20条の7	あり
介護・福祉施設	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46	あり
健康づくり施設	保健センター	地域保健法第18条	あり
健康づくり施設	健康増進施設	健康増進施設認定制度(厚生労働省)の認定基準を満たす施設	—
子育て支援施設	母子健康包括支援センター	母子保健法第22条	あり
子育て支援施設	子育て世代包括支援センターの役割 の一部(又は全部)を担う施設	子ども・子育て支援法第59条第1号に基づく事業を担う施設	あり
子育て支援施設	地域子育て支援事業を担う施設	児童福祉法第6条の3第6項に基づき市が実施する事業を担う施設	あり
子育て支援施設	児童館	児童福祉法第40条に規定する児童厚生施設	—
文化施設	文化センター	常陸大宮市文化センターの設置及び管理に関する条例第2条	あり
文化施設	図書館	図書館法第2条	あり
文化施設	博物館又はこれに類する施設	博物館法上の登録博物館、博物館相当施設(ただし、元々存在する観光・歴史資源等の展示や保存・活用などを主目的として、その周辺に立地する施設は除く)	—
商業施設	一定規模以上の百貨店・総合スーパー、主に飲食料品を取り扱うスーパーマーケット	店舗面積1,000㎡以上※1で、日本標準産業分類「561百貨店・総合スーパー※2」に格付けされる事業所 店舗面積1,000㎡以上※1で、「581各種食料品小売業※3」に格付けされる事業所 店舗面積1,000㎡以上※1で、上記事業所を含む複合施設	あり
金融施設	有人窓口を有する銀行・信用金庫等	銀行法第2条第1項 信用金庫法第4条 労働金庫法第6条 農業協同組合法第10条	あり
金融施設	有人窓口とATMを併設する郵便局	日本郵政株式会社第2条	あり
交流施設	公民館	社会教育法第20条	—
交流施設	複合交通センター	都市再生整備計画事業の交付対象事業の基幹事業「高次都市施設」として定める「複合交通センター」又はそれに類する施設・スペース	—
交流施設	地域交流センター	都市再生整備計画事業の交付対象事業の基幹事業「高次都市施設」として定める「地域交流センター」又はそれに類する施設・スペース	—
交流施設	観光交流センター	都市再生整備計画事業の交付対象事業の基幹事業「高次都市施設」として定める「観光交流センター」又はそれに類する施設・スペース	—

※1: 大規模小売店舗立地法上の店舗面積

※2: 衣、食、住にわたる各種の商品を小売する事業所で、その事業所の性格上いずれが主たる販売商品であるかが判別できない事業所であつて、従業者が常時50人以上のものをいう。

ただし、従業者が常時50人以上であっても衣、食、住にわたらない事業所は主たる販売商品によって分類する。

※3: 主として各種食料品を一括して一事業所で小売する事業所をいう。

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
誘導施設策第9章
目標値等の設定と
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

第7章 居住誘導区域の設定

7. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、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、生活関連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です。

区域の設定に当たっては、

- 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
- 都市機能や居住が一定程度集積している区域

とされています。

また、区域の設定に際しては、安全な居住環境への誘導を促進するため、災害リスクが高いエリアを居住誘導区域に含まないように留意することが求められています。

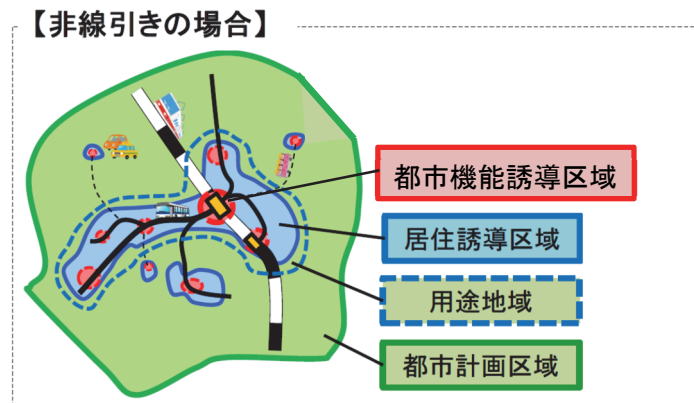


図7-1-1 居住誘導区域の設定イメージ

(2) 居住誘導区域の設定

① 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は，計画的な市街地の形成に引き続き取り組むため，用途地域*内で設定することを原則とします。

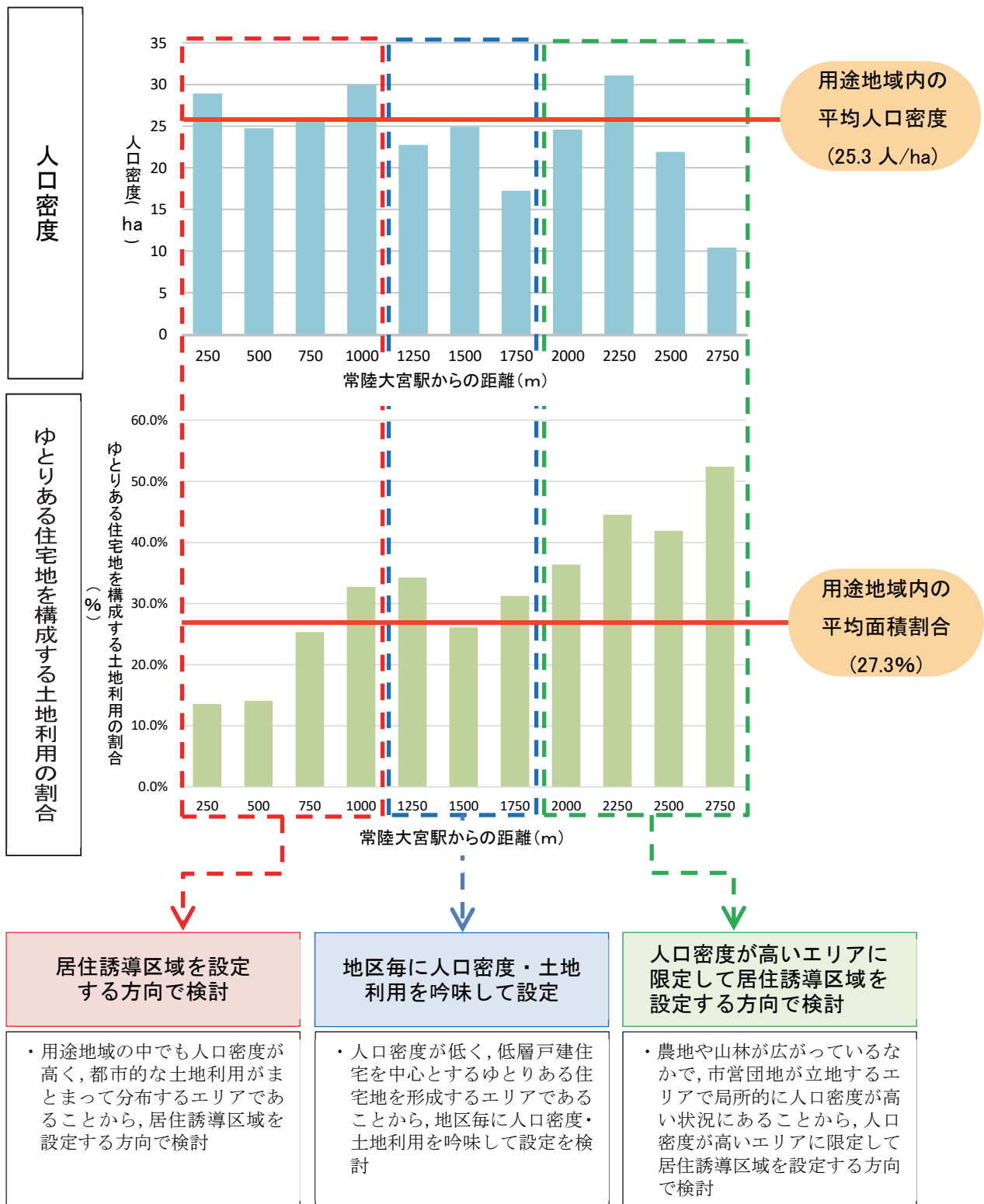
具体的な区域設定は，現在の都市機能*の分布状況，人口集積状況，土地利用現況などを考慮して，以下の方針に基づいて設定します。

表 7-2-1 居住誘導区域の設定方針

設定方針	考慮事項
①常陸大宮駅・市役所周辺エリアで設定した都市機能誘導区域	都市機能が充実し，公共交通の利便性が高いまちなか居住の場となる都市機能誘導区域を包含するように設定する。
②常陸大宮駅を中心とする徒歩圏	エリア内の徒歩による移動を考慮して，交通結節点*となる常陸大宮駅を中心に一般的な徒歩圏半径 800m内を目安とする。
③現状でまとまりのある市街地の維持	現状でまとまりのある市街地を形成するエリアの維持に向けて，用途地域内の人口密度の分布状況やまとまりの街区を囲む都市計画道路*などを考慮する。
④ゆとりある居住地の維持	低層住宅地と農地・森林で形成されるゆとりある居住地の維持に向けて，用途地域内の農地・森林などの分布状況を考慮する。
⑤バスの利便性	用途地域内及びその周辺にある交流拠点（ピサーロ，道の駅常陸大宮）との移動利便性を支える「市内循環線（1日8便）」，「大宮～大宮線（1日4便）」の運行ルートを検討する。

②人口密度・土地利用を考慮した設定方針

自分に合った暮らしを選べる居住環境の形成を実現するため、用途地域*内の人口密度・土地利用の分布状況を考慮した居住誘導区域の設定方針を示します。



※ゆとりある住宅地を構成する土地利用：
農地、山林、水面などの自然的土地利用及び公園・緑地・公共空地

図 7-2-2 人口密度・土地利用を考慮した設定方針

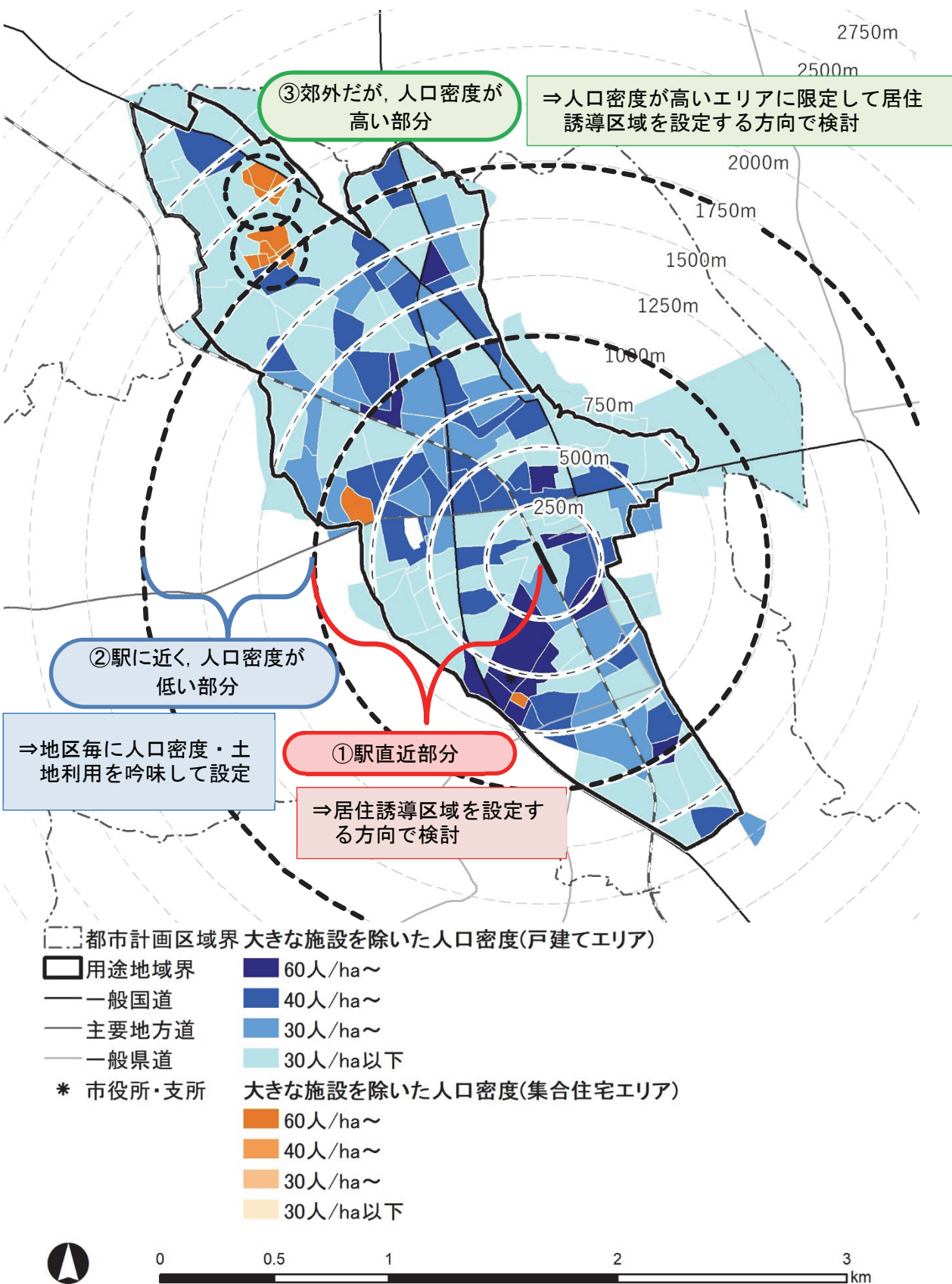


図7-2-3 大きな施設をエリア面積から除いて算出した人口密度の分布状況
資料：平成27年国勢調査，平成29年度都市計画基礎調査*を基に独自に集計

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

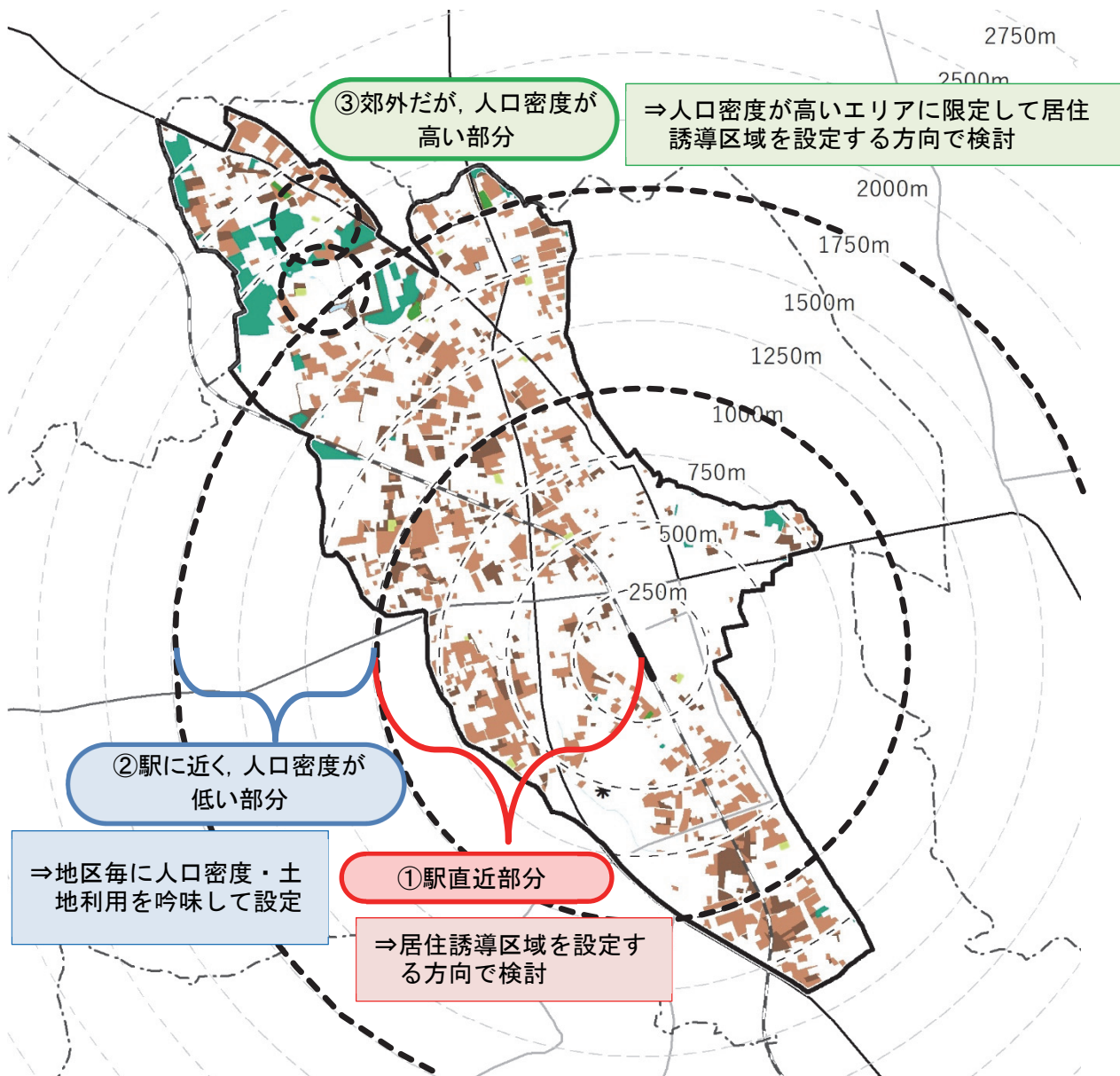
第7章
居住誘導
区域の設定

第8章
誘導施策

第9章
目標値等の設定と
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



- 都市計画区域界 ゆとりある住宅地を構成する土地利用
- 用途地域界
- 一般国道
- 主要地方道
- 一般県道
- * 市役所・支所
- 田
- 畑
- 山林
- 原野・荒野・牧野
- 水面
- その他(海浜等)
- 公園・緑地・公共空地



※ゆとりある住宅地を構成する土地利用：農地，山林，水面などの自然的土地利用及び公園・緑地・公共空地

図7-2-4 ゆとりある住宅地を構成する土地利用の分布状況

資料：平成29年度都市計画基礎調査*

③区域設定時に考慮する事項

1) 分かりやすい誘導区域境界の設定

誘導区域に含まれているか否かの判断基準が明確となるように、幹線街路によって区切られたまとまりのある街区を考慮しつつ、道路を中心とする地形地物、用途地域*境界を根拠とする誘導区域境界を設定します。

2) 用途地域（工業専用地域を除く）での設定

計画的な市街地形成を図るため、用途地域の指定範囲内で設定します。
ただし、法令により住宅の建築が制限されている工業専用地域は除きます。

3) 都市機能誘導区域の包含

居住誘導区域は、充実した都市機能*や交通利便性に優れ、歩いて暮らせる生活スタイルが可能な居住地となることから、都市機能誘導区域が含まれるように設定します。

4) 都市機能誘導区域のアクセス性

都市機能誘導区域となるべき中心部に公共交通等を介して容易にアクセスできるエリアに設定します。

5) 災害リスクが懸念されるエリアの除外

安全安心な日常生活・社会活動が可能なエリアに誘導区域を設定するため、土砂災害の危険性があるエリア（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*、地すべり防止区域*）は誘導区域から除外します。

※「都市計画区域*周辺の土砂災害警戒区域等の分布状況」は本計画の 77 頁をご参照ください。

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
目標値等の設定と
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 居住誘導区域の設定

設定方針及び考慮事項を踏まえ、本市における居住誘導区域を次頁のとおり設定します。

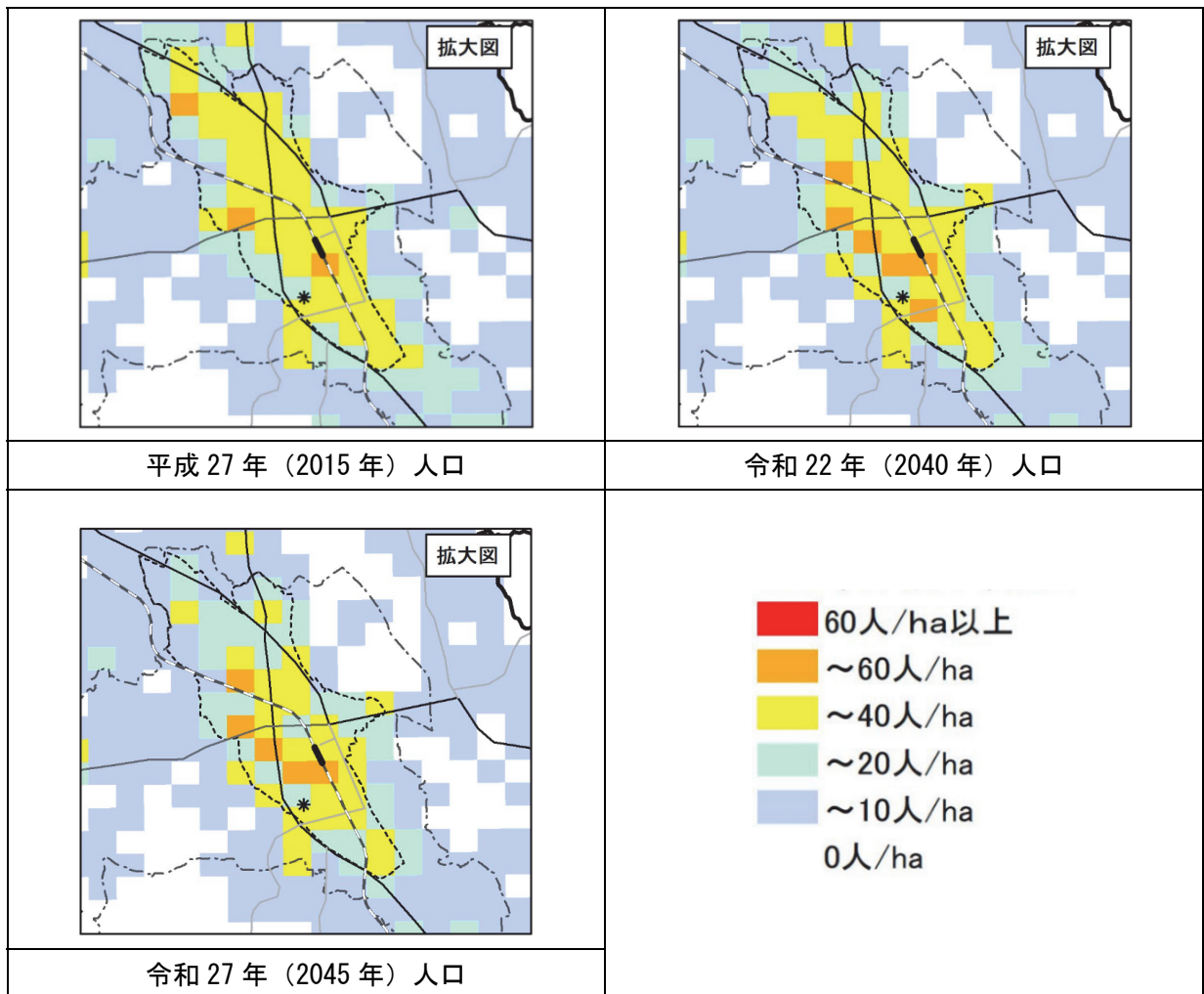
居住誘導区域面積（図上計測値）は236haであり、全市域（約34,845ha）の約0.7%、大宮都市計画区域*（約1,669ha）の約14.1%、用途地域*（約506ha）の約46.6%、工業専用地域を除く用途地域（約340ha）の約69.4%に相当します。

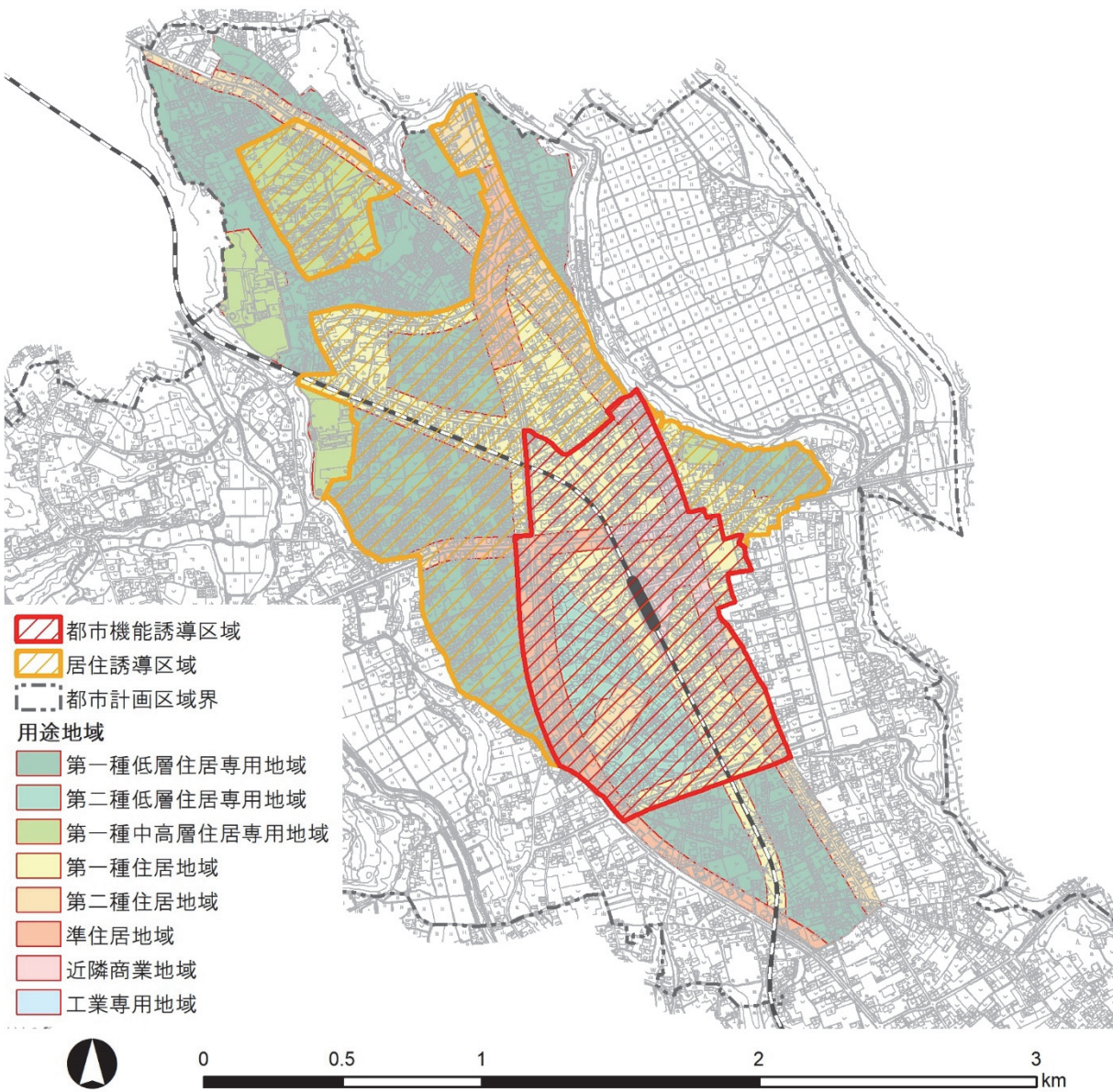
表 7-2-2 居住誘導区域の設定

区域	面積 (ha)	市域面積に 対する割合	都市計画 区域面積に 対する割合	用途地域面 積に対する 割合	用途地域 (工業専用 地域を除く) 面積に対す る割合	平成27年(2015年)		将来:令和22年(2040年)			居住誘導区域 の人口密度維 持に必要な人 口増加数 (人)	
						人口 (人)	人口 構成比	人口密度 (人/ha)	このまま推移した場合 の推計人口			
									人口 (人)	構成比		人口密度 (人/ha)
市域	34,845	100.0%	—	—	—	42,587	100.0%	1.2	29,119	100.0%	0.8	—
大宮都市計画区域	1,669	4.8%	100.0%	—	—	14,910	35.0%	8.9	13,726	47.1%	8.2	—
用途地域	506	1.4%	30.3%	100.0%	—	8,321	19.5%	16.4	8,096	27.8%	16.0	—
用途地域(工業専用地域を除く)	340	1.0%	20.4%	67.2%	100.0%	8,308	19.5%	24.4	8,093	27.8%	23.8	—
居住誘導区域	236	0.7%	14.1%	46.6%	69.4%	6,245	14.7%	26.5	6,434	22.1%	27.3	-189
都市機能誘導区域	96	0.3%	5.8%	19.0%	28.2%	2,353	5.5%	24.5	2,596	8.9%	27.0	—
工業専用地域	166	0.5%	9.9%	32.8%	—	13	0.0%	0.1	3	0.0%	0.0	—
白地地域	1,163	3.3%	69.7%	—	—	6,589	15.5%	5.7	5,630	19.3%	4.8	—

※人口の集計に当たっては、平成27年度国勢調査と平成22年及び平成27年住民基本台帳を基に本計画の検討時に独自に試算した250mメッシュ人口を基に集計しています。

[参考] 250mメッシュ人口（住民基本台帳および国勢調査から集計）





※上記区域内で土砂災害の危険性があるエリア（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*，地すべり防止区域*）は誘導区域から除外します。

図 7-2-5 居住誘導区域の設定

※住宅の建築等に伴う「届出制度」については本計画の9頁をご参照ください。

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

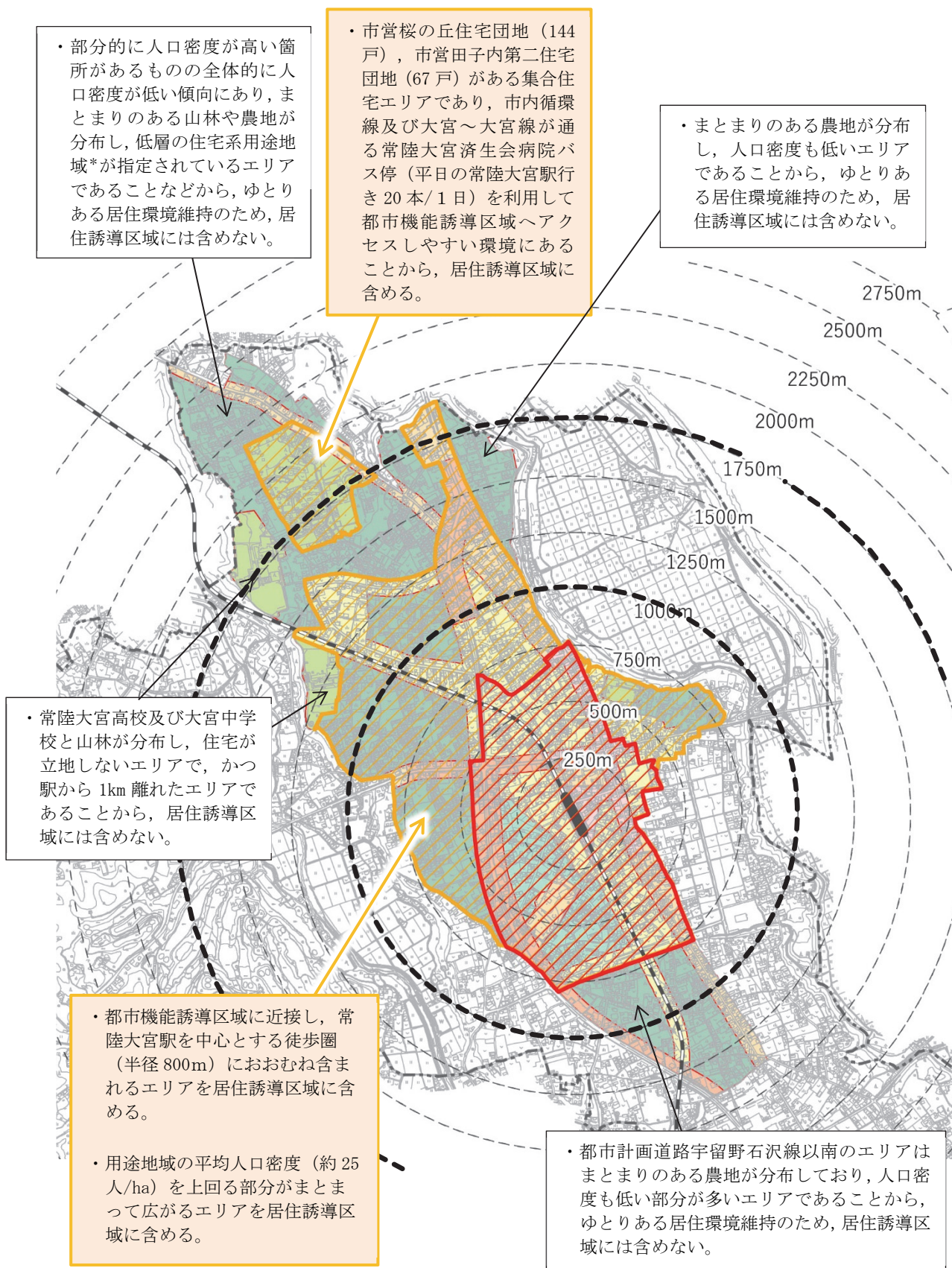
第8章
誘導施策

第9章
目標値等の設定と
期待される効果

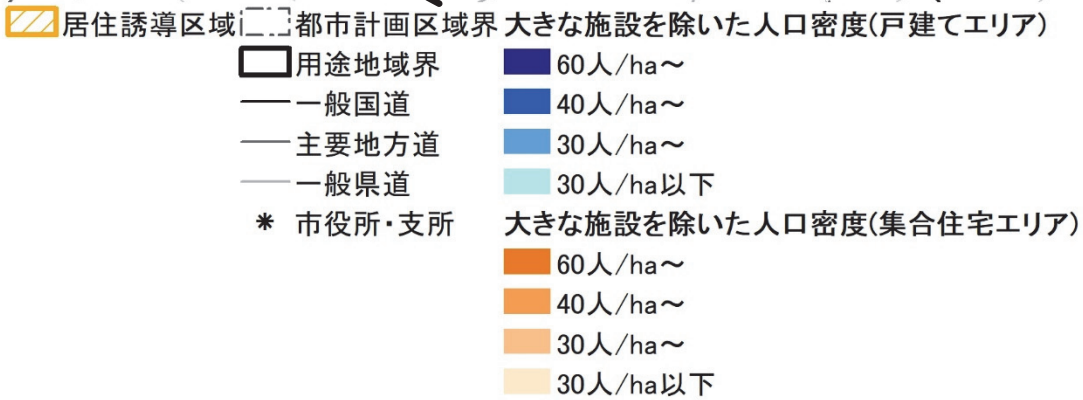
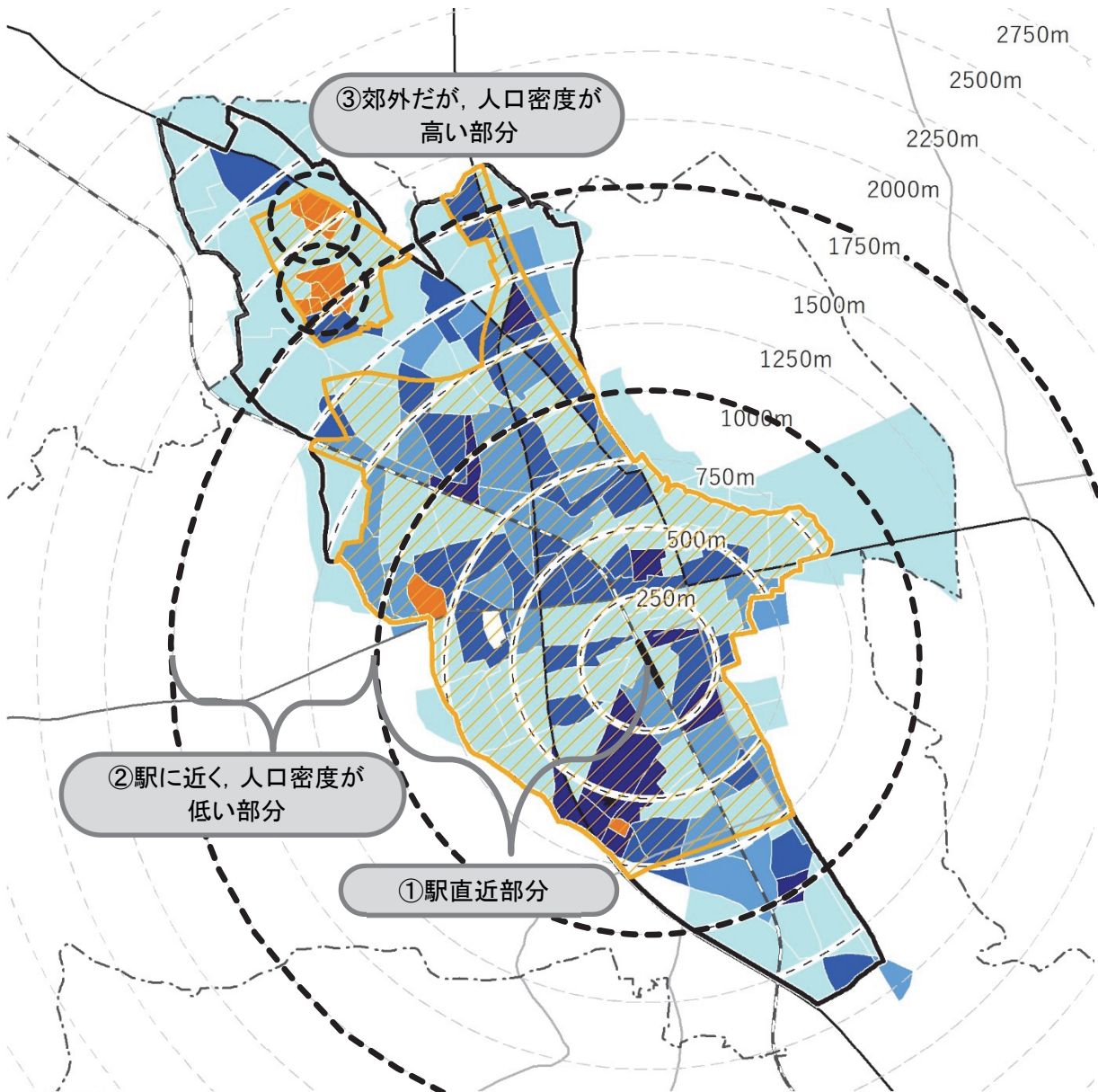
第10章
計画の評価・
見直しの進め方

資
料
編

[参考] エリア毎の居住誘導区域の設定の考え方



[参考] 人口密度分布と居住誘導区域の関係



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

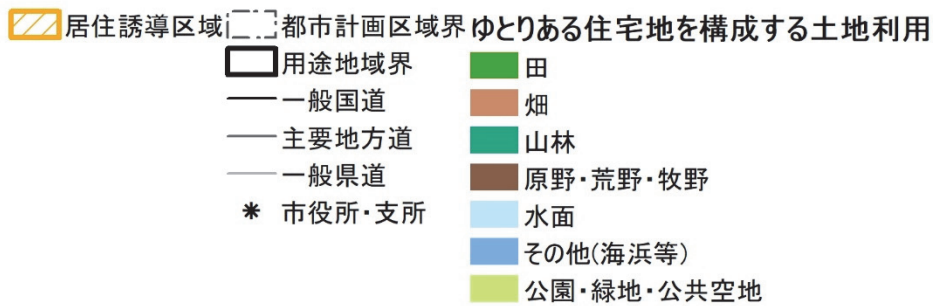
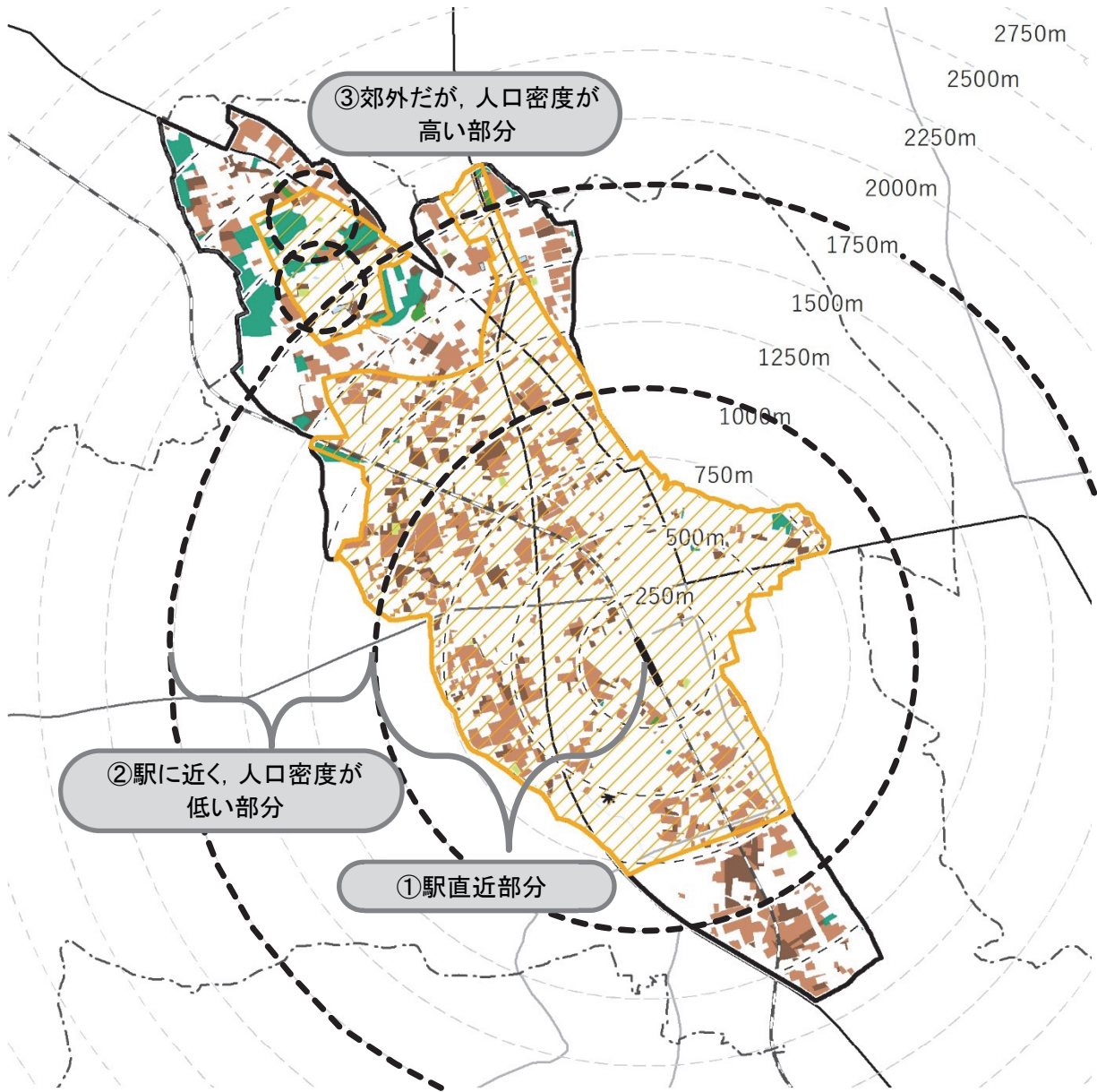
第8章
誘導施策

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

[参考] ゆとりある住宅地を構成する土地利用分布と居住誘導区域の関係



※ゆとりある住宅地を構成する土地利用：農地、山林、水面などの自然的土地利用及び公園・緑地・公共空地

第 8 章 誘導施策

8. 誘導施策

「暮らし」と「にぎわい」の核となる都市中心拠点の形成及び都市機能誘導区域への都市機能*の誘導と居住誘導区域内への居住の誘導のため、誘導施策を定めます。

誘導施策の検討・実施に当たっては、市は計画の趣旨と施策の周知を広く行い、誘導施策に対する理解を深めた上で、市民団体、民間事業者等、様々な主体の方々との連携を促進することにより効率的・効果的な誘導施策の実現を目指します。

(1) 誘導施策の体系

課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）の実現のための誘導施策は、「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」「居住誘導区域外」が担うべき役割に応じて、3つのグループ毎に定めます。

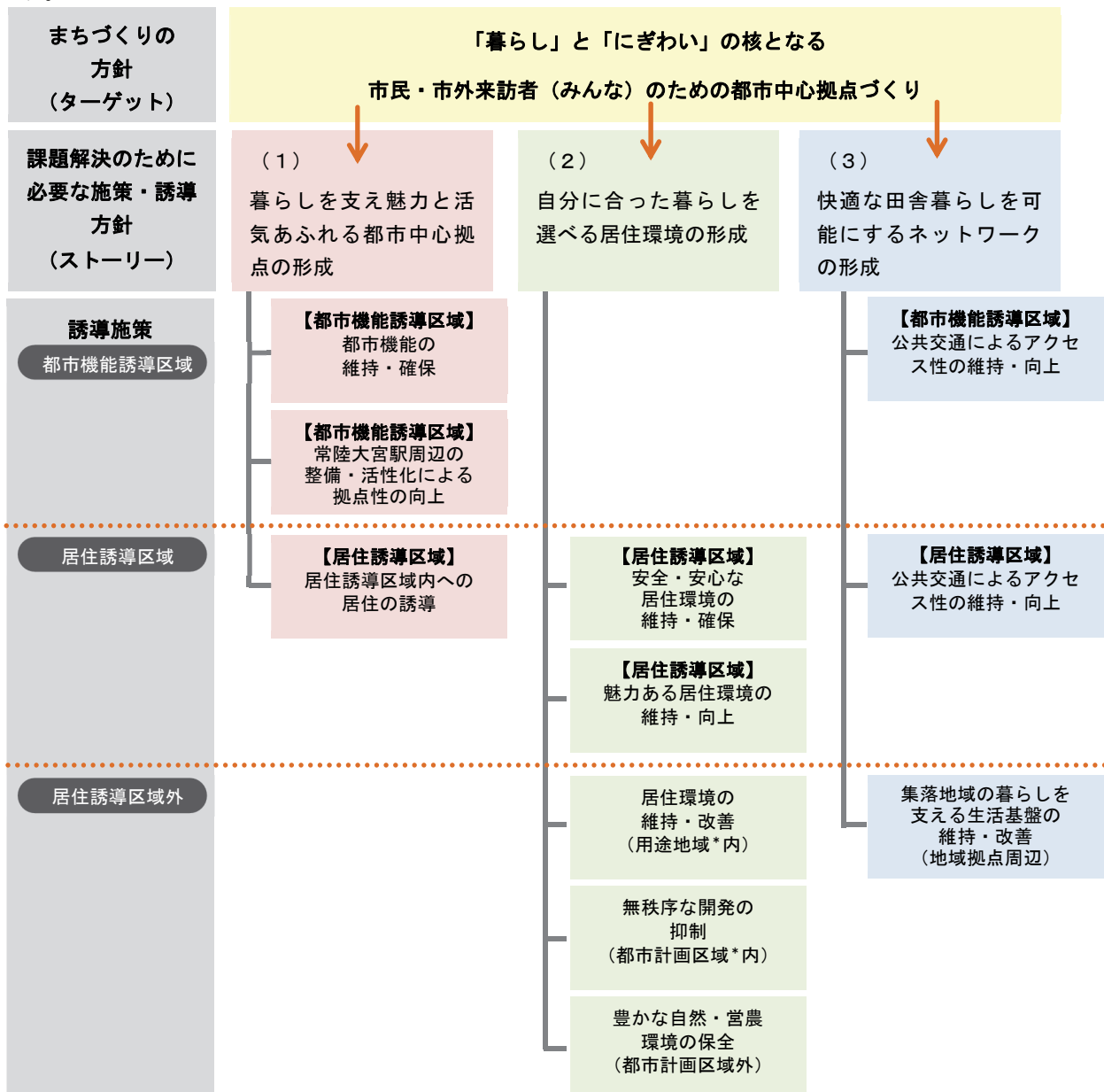


図 8-1-1 課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）と誘導施策の体系

(2) 都市機能誘導区域において講ずる施策

本市の核となる都市機能誘導区域において講ずる施策は、「都市機能*の維持・確保」「常陸大宮駅周辺の整備・活性化による拠点性の向上」「公共交通によるアクセス性の維持・向上」の3つの方向性に基づいて定めます。

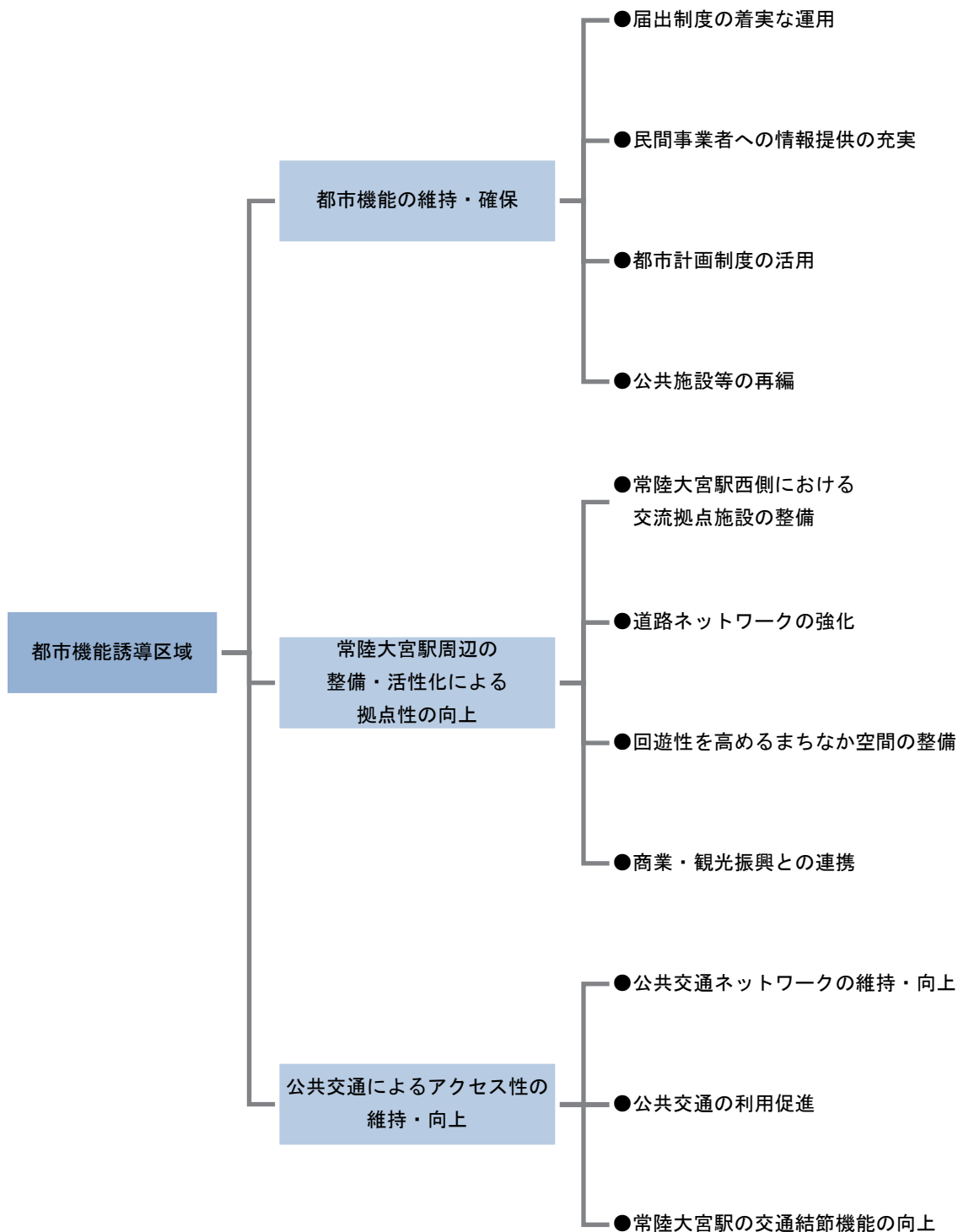


図 8 - 2 - 1 都市機能誘導区域において講ずる施策の体系

①都市機能の維持・確保

1) 届出制度の着実な運用

- 都市機能誘導区域外での開発行為*や建築行為等を行う事業者と市との対話の機会の創出，都市機能誘導区域内の誘導施設の充足状況の把握を目的として，届出制度を着実に運用します。
- 届出制度を着実に運用するため，都市再生特別措置法*に基づく届出に関する「手引き」を民間事業者向けに作成するとともに，庁内の各部署と立地適正化計画に関する情報を共有し，手続等がスムーズに行われるようにします。

2) 民間事業者への情報提供の充実

- 都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を促進するため，市ホームページ，パンフレット，各種団体への説明等，民間事業者に対して本計画の周知活動を行います。さらに，国等による特例措置・支援措置に関する情報提供を行い，誘導施設の都市機能誘導区域内への立地の促進を図ります。

3) 都市計画制度の活用

- 誘導施設を有する建築物の建設について容積率や用途規制を緩和し，民間投資による誘導施設を都市機能誘導区域内に誘導するため，必要に応じて特定用途誘導地区*の設定を検討します。
- 民間事業者の出店・立地の促進，都市計画との整合性や公共性等の担保のため，都市計画の変更を要望する民間事業者やNPO法人，土地所有者等に対し，都市計画提案制度*の活用を促進します。
- 国の事業制度等に関する情報収集を引き続き行います。

4) 公共施設等の再編

- 市が管理する公共施設に関しては，公共施設等総合管理計画等と連携し，市の効率的な運営のための再編を行います。
- 特に本計画で誘導施設に位置づけた施設（社会教育をとりまとめる公民館，子育て支援・世代交流の推進のための児童館等）の整備に当たっては，都市機能誘導区域内への整備を検討します。

②常陸大宮駅周辺の整備・活性化による拠点性の向上

1) 常陸大宮駅西側における交流拠点施設の整備

- 中心市街地の活性化を図るための交流拠点施設の整備は，常陸大宮駅西交流拠点化構想において平面図を作成した上で引き続き検討します。

2) 道路ネットワークの強化

- 常陸大宮駅の周辺にある4本の都市計画道路*を幹線道路とし，それらを補完する道路として主要生活道路や生活道路を計画し，常陸大宮駅周辺のスムーズな交通処理を図ります。

主要生活道路	幹線道路に囲まれた区域内において幹線道路を補完し，区域内で集中発生する交通を効率的に集散させるための補助的な幹線道路 【幅員：12.5m, 12.0m, 10.5m, 10.0m】
生活道路	街区内の交通を集散させるとともに宅地への出入交通を処理する日常生活に密着した道路 【幅員：6.0m～8.0m】

出典：常陸大宮駅周辺整備計画

3) 回遊性を高めるまちなか空間の整備

■ 道路整備

- 都市計画道路*をはじめとする道路整備の際には、バリアフリー*に配慮した歩道の整備、ベンチや草木の設置により、歩きやすく、回遊したくなるような仕掛けづくりを行います。
- まちなかを安心して歩けるよう新たに計画するヘルスロード*は、トイレやベンチ、広場や公園を整備することで回遊しやすい環境づくりに努めます。特に、健康づくりの推進のため、都市計画道路大宮停車場線の整備に当たっては、歩行訓練や機能回復訓練にも活用できるような幅員の広い歩道を整備することを関係機関とともに検討します。
- 自転車の活用を推進するため、常陸大宮駅を起点とした新たなサイクリングルートの設定や環境の整備を検討します。

■ 魅力ある空間づくり

- 歩行者空間と一帯となったオープンカフェの配置など、魅力ある空間づくりを検討します。特に、都市計画道路大宮停車場線については、市の玄関口となる駅へのアクセス道路であることから、無電柱化するなどの景観に配慮した取組を関係機関とともに検討します。
- 魅力ある空間づくりの一環として、中富雨水幹線については、親水機能を持つ水路とすることやボックスカルバートとして上部を遊歩道にする等の検討をします。

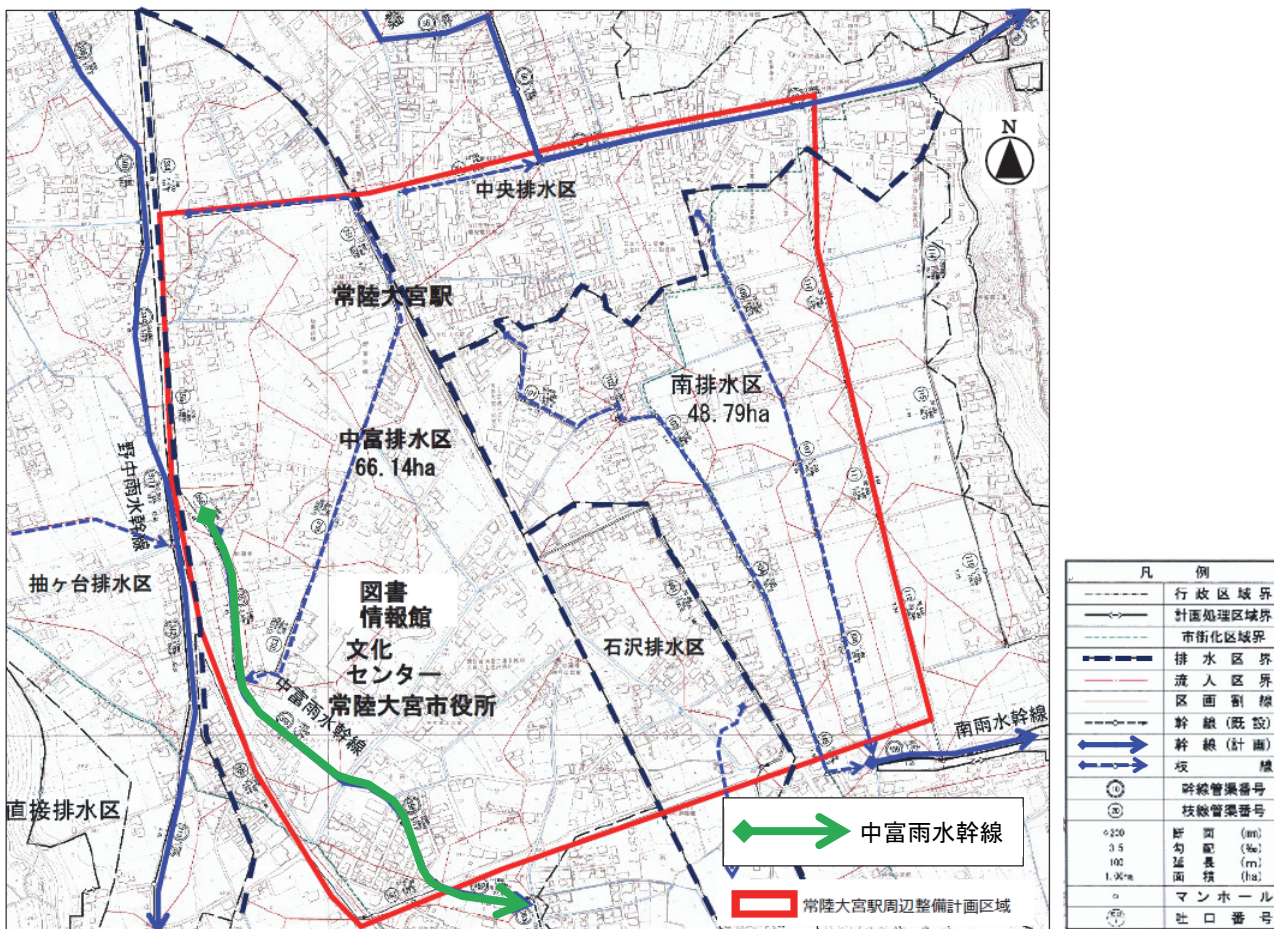


図 8-2-2 中富雨水幹線の位置

資料：常陸大宮駅周辺整備計画

4) 商業・観光振興との連携

■ 誘導施設に位置つけた機能の確保

- 常陸大宮駅利用者の利便性向上などの観点から、常陸大宮駅西側における交流拠点施設内に、本計画で誘導施設に位置つけた「観光交流センター」「博物館又はこれに類する施設」等の機能確保を検討します。

■ 都市中心拠点としてのにぎわい創出のための取組の検討

- 都市中心拠点としてのにぎわい創出に繋がる空間の活用やイベントの開催に取り組みます。取り組むに当たっては、地元団体、商工会等と連携しながら、これまでのイベントの継続を図るとともに、常陸大宮駅周辺整備に伴う新たなイベント・催し物を開催することで、更なる魅力づくり、活性化に努めます。
- 利活用が可能な空き家等については、「常陸大宮市空き家バンク制度*」の活用による流通促進を図ります。
- 常陸大宮駅周辺の空き家活用を促進するため、サテライト（シェア）オフィスやコワーキングスペース等、空き家のリノベーションによる常陸大宮駅周辺のビジネス拠点化、「チャレンジショップ事業」による空き家を利用した出店のサポート等、組織体制の構築や地域の活性化に資する取組を検討します。

③公共交通によるアクセス性の維持・向上

1) 公共交通ネットワークの維持・向上

- 高齢者や子育て世帯、郊外に暮らす市民誰もが自家用車に頼ることなく都市中心拠点へアクセスできる公共交通ネットワークの維持・向上に努めます。

2) 公共交通の利用促進

- 利用者が多いバス路線のバス停などにおいては、公共交通の利用促進のため、ベンチや上屋などを設置し、使いやすいバス待ち環境への改善を検討します。
- 高齢者や障害者をはじめとして、誰もが安心して公共交通を利用できるように、低床バスやバリアフリー*に対応したワゴン車への更新を進めます。
- ICT*（情報通信技術）その他の技術革新の進展を注視し、公共交通の運行効率や利便性の向上、地域の課題解決に資するAI*（人工知能）やIoT*（モノのインターネット）などの新たな技術やサービスの効果的な活用に向けた検討を行います。
- 常陸大宮市の公共交通を網羅した総合的な公共交通ガイド等を作成し、公共交通の情報提供の充実を図ります。併せて観光客など市外からの来訪者も使えるような観光情報等を記載します。
- 自家用車から公共交通への転換を促進するため、バス等の低廉な運賃設定に向け、関係者間で協議するとともに、高齢者等を対象とした割引運賃について検討します。

3) 常陸大宮駅の交通結節機能*の向上

■ 駅舎の改築、駅前広場*整備、駐車場整備

- 常陸大宮駅周辺整備計画に基づく、駅舎、自由通路、駅前広場の整備に当たり、ユニバーサルデザイン*を導入することで、交通結節点*の機能を高めることを検討します。

■ 誘導施設に位置つけた機能の確保

- 常陸大宮駅利用者の利便性向上などの観点から、常陸大宮駅西側における交流拠点施設内に、本計画で誘導施設に位置つけた「複合交通センター」等の機能確保を検討します。

④重点事業

●常陸大宮駅周辺整備計画

本市では、狭小な駅前ロータリーや通勤通学時の交通渋滞、周辺の狭あい道路*、商店街の空洞化*といった常陸大宮駅及び駅周辺の改善を図るため、平成29年3月の「常陸大宮駅周辺整備基本計画」、令和2年3月の「常陸大宮駅周辺整備計画」に基づき、駅周辺の将来像である『魅力と活気あふれる快適なまちづくり』の実現に向けて取り組んでいます。

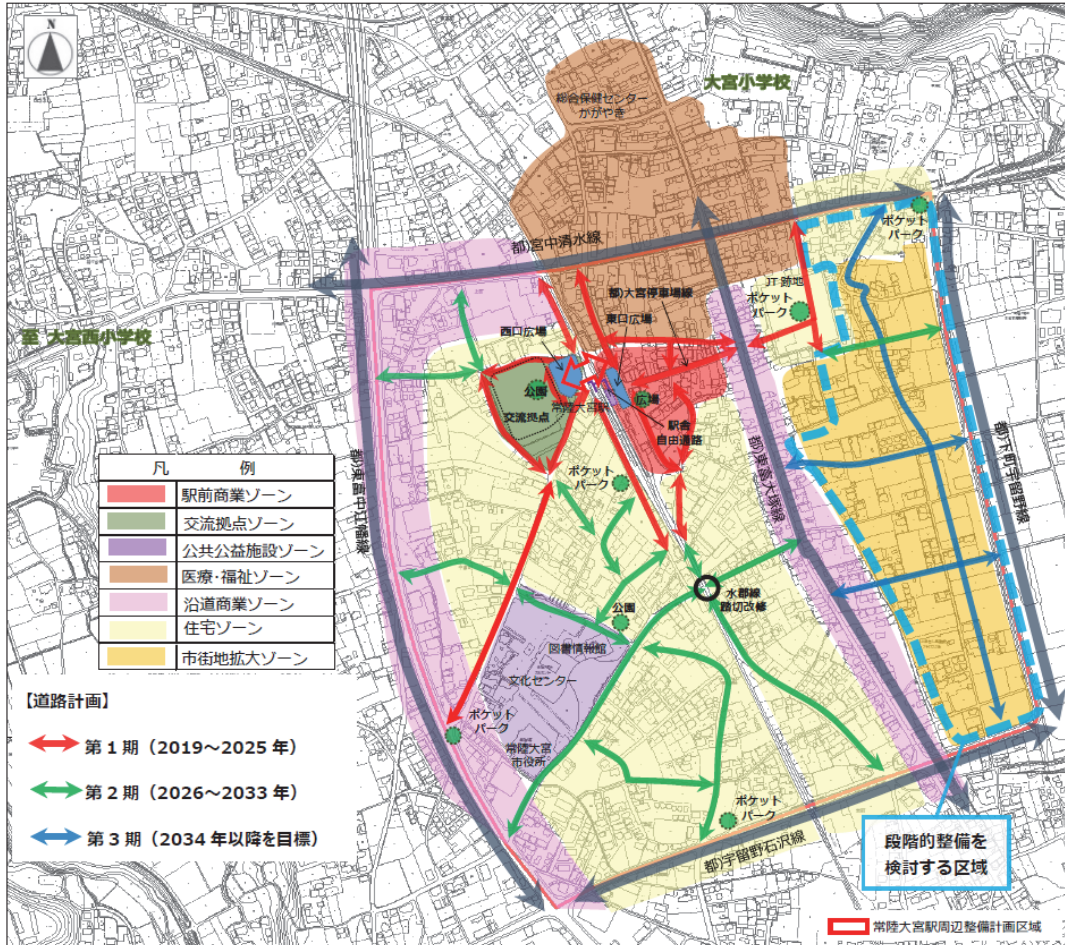


図8-2-3 常陸大宮駅周辺整備におけるゾーニング

事業区域 面積：約84ha

事業期間 第1期 平成31年(2019年)～令和7年(2025年)
 第2期 令和8年(2026年)～令和15年(2033年)
 第3期 令和16年(2034年)以降

施策体系 道路整備、駅舎の改築、自由通路の整備、駅前広場整備
 公園整備、下水道整備、交流拠点整備、都市計画の決定・変更
 にぎわい創出のための取組、防犯カメラの設置等その他の取組

出典：常陸大宮駅周辺整備計画

(3) 居住誘導区域において講ずる施策

人口密度を維持し、利便性の高いエリアであり続けることを目指す居住誘導区域において講ずる施策は、「居住誘導区域内への居住の誘導」「安全・安心な居住環境の維持・確保」「魅力ある居住環境の維持・向上」「公共交通によるアクセス性の維持・向上」の4つの方向性に基づいて定めます。

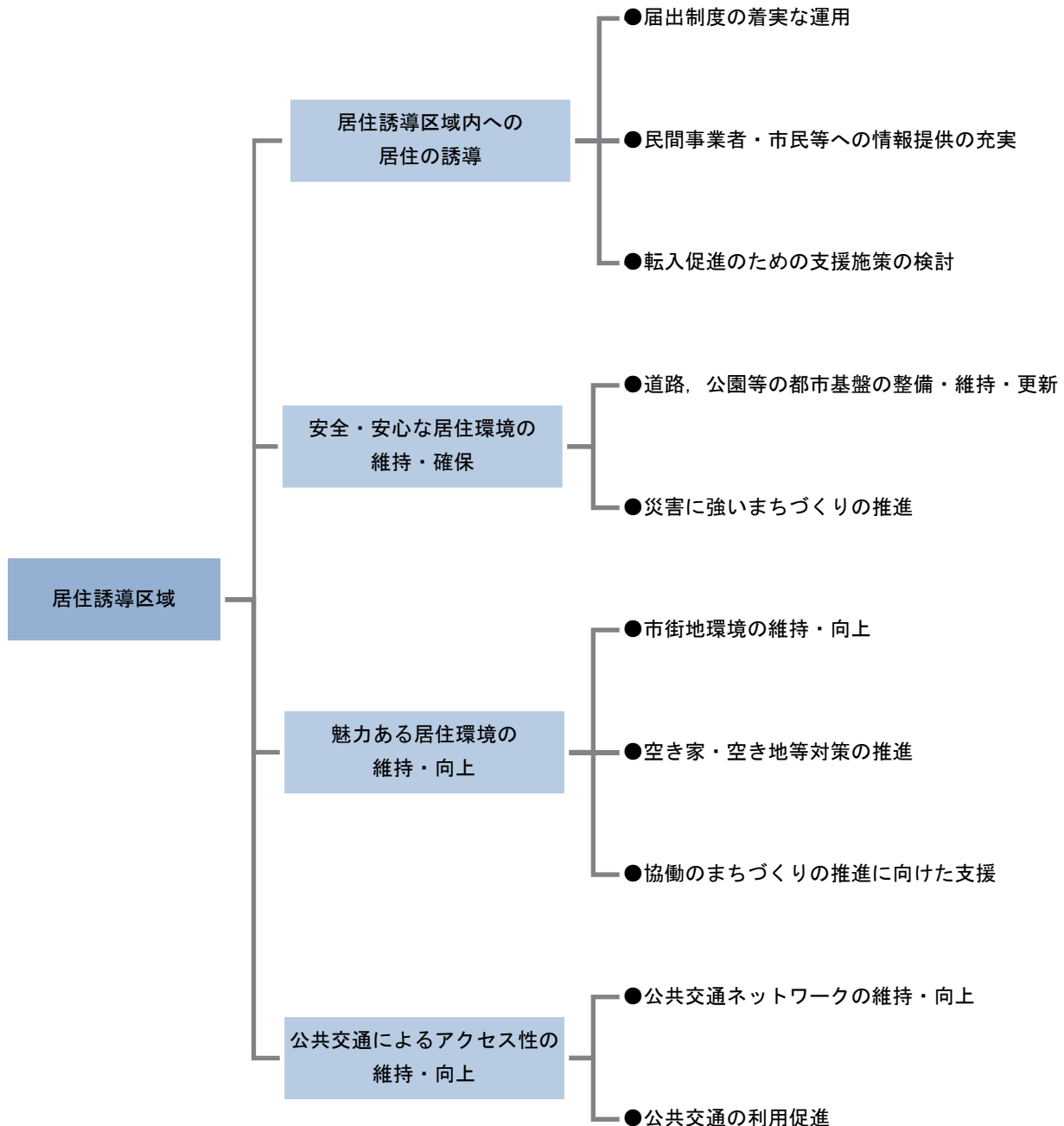


図 8 - 3 - 1 居住誘導区域において講ずる施策の体系

①居住誘導区域内への居住の誘導

1) 届出制度の着実な運用

- 居住誘導区域外での開発行為*や建築行為等を行う事業者と市との対話の機会の創出を目的として、届出制度を着実に運用します。
- 届出制度を着実に運用するため、都市再生特別措置法*に基づく届出に関する「手引き」を民間事業者向けに作成するとともに、庁内の各部署と立地適正化計画に関する情報を共有し、手続等がスムーズに行われるようにします。

2) 民間事業者・市民等への情報提供の充実

- 居住誘導区域内への居住を誘導するため、市ホームページ、パンフレット、各種団体への説明等、民間事業者・市民等に対して本計画の周知活動を行います。

3) 転入促進のための支援施策の検討

- 市内住替え希望者や転入者・移住者に対し、居住誘導区域内への居住を促す市独自の支援施策を検討します。特に、新たに利用できるプランとしてフラット 35 地域活性化型（コンパクトシティ形成）の適用を見据え市独自の支援施策の検討と並行して、住宅金融支援機構との協議を進めます。
- 令和元年東日本台風（台風第 19 号）により甚大な被害が発生した久慈川において久慈川緊急治水対策プロジェクトが取り組まれています。その中に位置づけられている「多重防御治水の推進」のための施策の一つである「土地利用・住まい方の工夫」の検討に当たっては、住民の意向を尊重しつつ、選択肢の一つとして居住誘導区域内への家屋移転の促進を検討します。

②安全・安心な居住環境の維持・確保

1) 道路、公園等の都市基盤の整備・維持・更新

- コンパクトでまとまりのある市街地形成の実現に向けて、道路・公園・下水道などの都市基盤施設*を優先的に整備します。また、常陸大宮駅周辺の狭あい道路*については拡幅整備を行います。

2) 災害に強いまちづくりの推進

- 常陸大宮駅周辺整備に伴って整備される公園・広場については、災害時に一時的な避難場所として使用できるよう、防災機能を備えることを検討します。
- 常陸大宮駅周辺の公園・緑地整備にあわせて防火水槽の整備を行い、地域の防災性の向上を図ります。また、解消されない消火困難区域は、消火栓の設置によって改善を図ります。
- 夜間における歩行者の安全な通行及び犯罪の抑止を図るため、防犯灯を駅周辺に設置します。
- 防犯対策の強化のため、警察と協議しながら駅周辺の防犯カメラの設置を推進します。

③魅力ある居住環境の維持・向上

1) 市街地環境の維持・向上

- 地区計画制度*や建築協定*などを活用し、市街地環境の維持・向上を図ります。

2) 空き家・空き地等対策の推進

■ 管理不全となり著しく危険な空家等への対応

- 特定空家等*における適切な対策と措置を講じるとともに、管理不全空家等*の所有者に対して

は適切な管理に向けた助言・指導を行うなど、管理不全状態にある空家等の抑制と解消を進めます。

■ **移住・定住促進と空き家活用の連携**

- 市内住替え希望者や転入者・移住者向けの既存の支援施策について、居住誘導区域内の居住誘導を促すための支援強化に向けた検討を進めます。
- 本市での暮らしがイメージできる「お試し住宅制度*」を活用し、定住促進を図ります。
- 利活用が可能な空き家等については、「常陸大宮市空き家バンク制度*」の活用による流通促進を図ります。

■ **低未利用土地等の適切な管理，利活用の促進**

- 空き家・空き地等の低未利用土地は、「小さく」「散在する」ため効率的な土地利用の面から問題を抱えており、低未利用土地の管理が不十分な状態にあると、防犯・防災面の不安を増大させ、生活環境に弊害をもたらすことが懸念されることから、低未利用土地の有効活用と適正管理に取り組みます。
- 取り組むに当たり、適切な管理と利活用のための指針を次のように定めます。

● **低未利用土地利用等指針**

空き家・空き地等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化*問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理だけではなく、有効利用を促すことが必要です。また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進に繋がる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者等を行政がコーディネートすることなども検討していきます。

利用指針	<p>●都市機能誘導区域内</p> <p>オープンカフェや広場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること</p> <p>●居住誘導区域内</p> <p>リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること</p>
管理指針	<p>●空き家</p> <p>定期的な空気の入替え等の適切な清掃を行うこと</p> <p>●空き地</p> <p>雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置と管理を行うこと</p>

● **低未利用土地権利設定等促進事業区域**

低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定	都市機能誘導区域又は居住誘導区域	
低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項	促進すべき権利設定等の種類	地上権，賃借権，所有権等
	立地を誘導すべき誘導施設等	都市機能誘導区域における誘導施設 居住誘導区域における住宅等

■ **立地誘導促進施設協定制度（コモンズ協定）の活用支援**

- 空き家・空き地等の低未利用土地の発生は、地権者の利用動機が乏しいことが原因の一つです。そのため、地権者以外の地域コミュニティが低未利用土地を利用し、身の回りの公共空間の創出と運営を可能にするための手法として、地権者合意に基づく「立地誘導促進施設協定制度」の活用のための支援を検討します。
- 将来的な協定制度活用を視野に入れ、立地誘導促進施設協定に関する事項を次のように定めます。

● **立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となる区域**

都市機能誘導区域 又は 居住誘導区域

● **立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項**

居住者の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。

種類	広場、広告塔、並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅、都市機能誘導区域にあっては誘導施設に対する立地の誘導促進に資するもの
----	---

● 「立地誘導促進施設協定制度」とは

「立地誘導促進施設協定制度」では、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯などの地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）の整備について、地権者の合意に基づいて協定を締結することができます。

3) 協働のまちづくりの推進に向けた支援

■ まちづくり活動の継続的な連携・支援

- ホームページ等情報媒体の活用や市民団体等と行政が協働して課題解決するための仕組みづくりにより、協働の取組や市民団体等の活動情報を広く市民に発信し、市民団体等の情報の共有や市民参加意識の啓発に努めます。

■ 民間まちづくり活動の担い手の発掘・育成

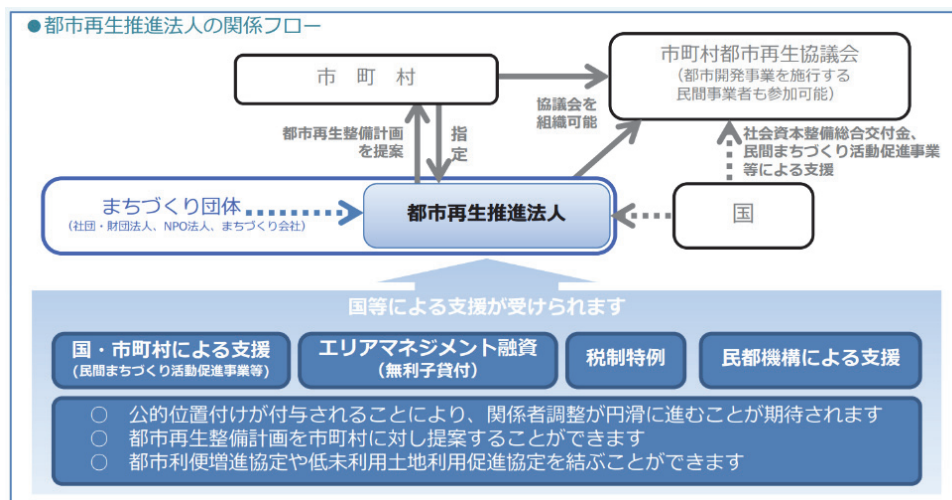
- 様々な分野の市民団体等の活動を促進するため、人材の発掘育成に向けた活動のきっかけとなる講座の開催、市民協働*ガイドブックの作成、まちづくり講座の活用等により、幅広い市民を対象とした協働の担い手となる人材の育成・支援を進めます。

■ 都市再生推進法人の指定に向けた検討

- 都市再生推進法人とは、都市再生特別措置法*に基づいた、地域のまちづくりを担う法人です。まちづくりに関する円滑な関係者調整、常陸大宮駅周辺等のまちなかのにぎわいや交流創出のための施設整備、管理運営等を目的として、都市再生推進法人の将来的な指定を目指し、手続、審査基準等の制度設計の検討を進めます。

●都市再生推進法人とは

都市再生推進法人とは、都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するものです。市町村は、まちづくりの新たな担い手として行政の補完的機能を担い得る団体を指定できます。



●都市再生推進法人の指定の手続

①都市再生推進法人の指定の申請

まちづくり会社、NPO法人等が、市町村長に指定の申請を行う。

②市町村による審査

都市再生推進法人の業務を適正かつ確実に実行できるか審査する。

③市町村長による指定

認められた場合には、都市再生推進法人として市町村長が指定する。

④市町村による監督等

市長村長は必要に応じて、都市再生推進法人に対し、業務の報告をさせることができる。また、必要な業務を適正かつ確実に実施していない場合には、業務改善命令を出すことができる。命令に違反した場合には、市町村長が都市再生推進法人の指定を取り消すことができる。

④公共交通によるアクセス性の維持・向上

1) 公共交通ネットワークの維持・向上

- 本市と周辺都市を結ぶ、JR水郡線、高速バス、広域路線バスについては、事業者に対して利便性の向上を要請します。
- 大宮地域と他の地域を結ぶ地域間交通として路線バスを位置づけ、利便性の向上に努めます。また、路線バスの利用が困難な区域における移動手段として、乗合タクシーを位置づけ、引き続きサービス水準の向上に向けた検討を進めていきます。

2) 公共交通の利用促進

- 利用者が多いバス路線のバス停などにおいては、公共交通の利用促進のため、ベンチや上屋などを設置し、使いやすいバス待ち環境への改善を検討します。
- 高齢者や障害者をはじめとして、誰もが安心して公共交通を利用できるように、低床バスやバリアフリー*に対応したワゴン車への更新を進めます。
- ICT* (情報通信技術) その他の技術革新の進展を注視し、公共交通の運行効率や利便性の向上、地域の課題解決に資するAI* (人工知能) やIoT* (モノのインターネット) などの新たな技術やサービスの効果的な活用に向けた検討を行います。
- 常陸大宮市の公共交通を網羅した総合的な公共交通ガイド等を作成し、公共交通の情報提供の充実を図ります。併せて観光客など地域外からの来訪者も使えるような観光情報等を記載します。
- 自家用車から公共交通への転換を促進するため、バス等の低廉な運賃設定に向け、関係者間で協議するとともに、高齢者等を対象とした割引運賃について検討します。

(4) 居住誘導区域外において講ずる施策

自然環境などを活かし、地域の特色を打ち出す居住誘導区域外において講ずる施策は、「居住環境の維持・改善」「無秩序な開発の抑制」「集落地域の暮らしを支える生活基盤の維持・改善」「豊かな自然・営農環境の保全」の4つの方向性に基づいて定めます。

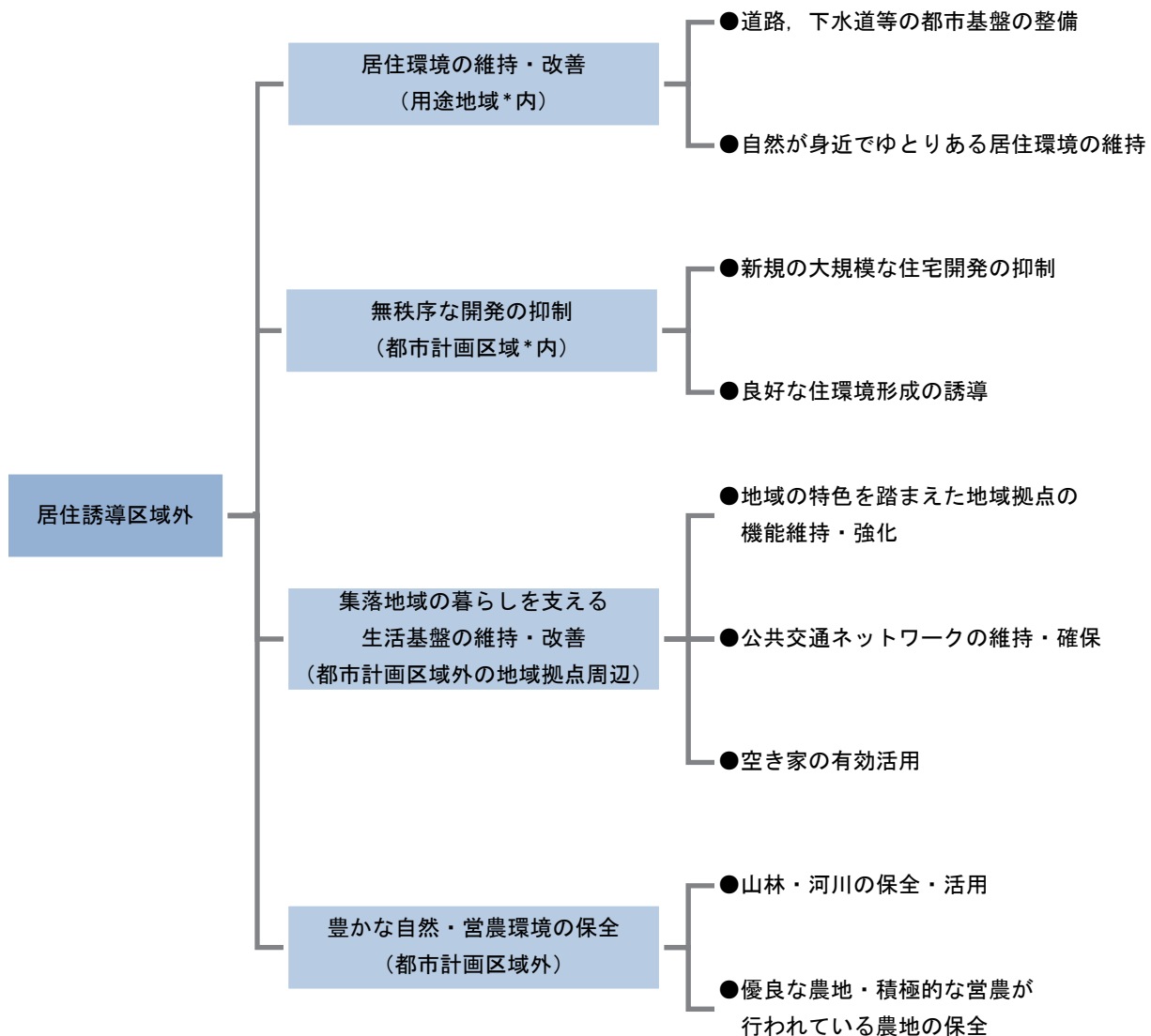


図 8-4-1 居住誘導区域外において講ずる施策の体系

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

①居住環境の維持・改善（用途地域*内）**1） 道路，下水道等の都市基盤の整備**

- 居住環境の維持・改善のため，道路，公園，下水道等の適切な整備・維持管理を行います。

2） 自然が身近でゆとりある居住環境の維持

- 居住誘導区域外の用途地域の居住環境については，まとまりのある農地や山林等のゆとりある住宅地を構成する土地利用の割合が比較的高い一方，都市中心拠点に近い立地であるという強みを活かすため，地区計画制度*等の活用により良好な居住環境を維持します。

②無秩序な開発の抑制（都市計画区域*内）**1） 新規の大規模な住宅開発の抑制**

- 無秩序で無計画な開発については，コンパクトでまとまりのある市街地の形成を実現するため，抑制することを原則とします。

2） 良好な住環境形成の誘導

- 良好な居住環境の維持，又は居住環境の改善を図る必要がある地区については，道路や下水道などの都市基盤施設*を適切に整備・維持管理するとともに，地区計画制度等の活用を検討します。
- 老朽化した木造建築物等の耐震化・不燃化の促進や行き止まり・狭あい道路*の解消など，地震災害に強い市街地への改善に取り組みます。

③集落地域の暮らしを支える生活基盤の維持・改善（都市計画区域外の地域拠点周辺）**1） 地域の特色を踏まえた地域拠点の機能維持・強化**

- 地域の中心となる地区については，生活利便性の向上に寄与する商業・業務，医療・福祉，行政，文化などの生活関連サービス施設の集積を図ることにより，暮らし続けることのできる集落生活圏を維持します。
- 地域拠点においては，地域の活性化や定住化を支える活動拠点として，支所庁舎の改築等にあわせ，市民活動の拠点や憩いの場としてのコミュニティ施設の整備を推進します。また，廃校などを活用した市民が集うことができる地域活動拠点の整備を支援します。

2） 公共交通ネットワークの維持・確保

- 高齢者や子育て世帯，郊外に暮らす市民誰もが自家用車に頼ることなく都市中心拠点へアクセスできる公共交通ネットワークの維持・確保に努めます。

3） 空き家の有効活用

- 本市での暮らしがイメージできる「お試し住宅制度*」を活用し，定住促進を図ります。
- 利活用が可能な空き家等については，「常陸大宮市空き家バンク制度*」の活用による流通促進を図ります。

④豊かな自然・営農環境の保全（都市計画区域*外）

1) 山林・河川の保全・活用

■ 山林

- 市街地に近接した自然環境と共存した丘陵地開発や美しい集落づくりを基本として、森林の持つ公益的機能を維持・強化するため、森林の間伐や造林の支援、林業生産基盤*の整備に取り組みます。
- 自然公園地域*や自然環境保全地域*、保安林*などの森林は、各種法令に基づく土地利用制限により保全するとともに、自然とのふれあいの場としての活用を図ります。

■ 河川

- 久慈川や那珂川、玉川などの河川は、沿岸の緑などと一体となって良好な自然環境を保全するとともに、治水安全性に配慮しながら親水性*を活かした憩いやレクリエーション・交流の場としての活用を図ります。

2) 優良な農地・積極的な営農が行われている農地の保全

- 農用地区域*として設定されている集団的な優良農地*や農業生産基盤整備事業*を行った農地は、保全するとともに、関係機関と連携しながら、耕作放棄地*の再生支援に努めます。
- 河川沿いの低地部等に広がる農地については、都市と農村の健全な調和の観点から、積極的に保全するとともに、集約化や担い手の育成、転入者による新規就農や週末居住者による利活用の促進などの農業振興に努めます。

第9章 目標値等の設定と期待される効果

9. 目標値等の設定と期待される効果

(1) 目標値の設定

①ストーリーと各指標の関係性の整理

課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）の実現の達成度を測るための指標とその目標値を下記のように設定します。

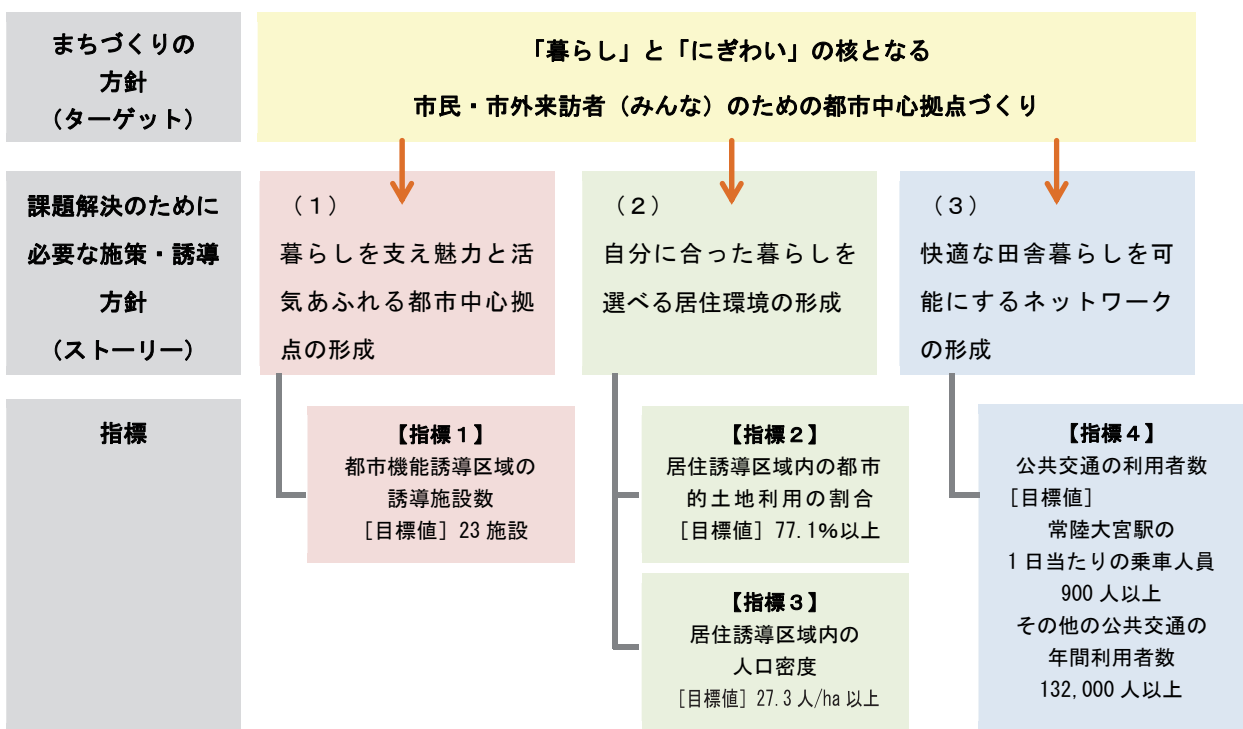


図9-1-1 課題解決のために必要な施策・誘導方針（ストーリー）と指標の体系

②各指標と目標値の設定

本計画の方針に沿ったまちづくりの達成状況を評価するための指標及び目標値を次のとおり設定します。

1) 指標1 都市機能誘導区域の誘導施設数

暮らしを支え魅力と活気あふれる都市中心拠点を形成するためには、市を代表する都市機能*や身近な生活で利用する施設を、市内各地域から公共交通でアクセスしやすい常陸大宮駅周辺に集積させる必要があります。

このことから、都市中心拠点内における都市機能の充足状況を検証するため、都市機能誘導区域の誘導施設数を指標に設定します。

目標値は、都市機能誘導区域内への立地が望ましい誘導施設数である23施設とします。

現状	目標値
15/23 施設	23/23 施設

●誘導施設の整備について

本市では、「常陸大宮駅周辺整備基本計画」、令和2年3月の「常陸大宮駅周辺整備計画」に基づく、常陸大宮駅周辺の整備の中で、駅の西側に交流拠点の整備を位置づけています。この交流拠点については、子育て支援や多世代の市民交流機能と歴史文化など多様な地域資源の情報発信を行う機能を併せ持った複合施設を整備するとしており、誘導施設も含めた導入機能の整理を進めています。

■導入機能（例）

導入機能は、現時点で考えられるものであり、今後関係機関との協議などにより変更となることがあります。



子育て支援施設

事例：茨城県笠間市
(出典：地域交流センター「Tomoa」HP)



公園

事例：東京都立川市
(出典：国土交通省HP)



会議スペース

事例：栃木県芳賀郡茂木町
(出典：ふみの森もてぎHP)



展示スペース

事例：栃木県芳賀郡茂木町
(出典：ふみの森もてぎHP)

図9-1-2 導入機能の例

出典：常陸大宮駅周辺整備計画

表9-1-1 誘導施設の設定（要件及び区域内での充足状況） ※再掲

施設類型	誘導施設名	要件 (規模, 用途, 適用法等)	都市機能誘導区域内における 施設の有無 (令和元年6月末時点)
行政施設	市役所本庁舎	地方自治法第4条	あり
医療施設	病院	医療法第1条の5	あり
介護・福祉施設	福祉事務所	社会福祉法第14条	あり
介護・福祉施設	児童発達支援センター	児童福祉法第43条	—
介護・福祉施設	障害者基幹相談支援センター	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律 第77条の2	あり
介護・福祉施設	老人福祉センター	老人福祉法第20条の7	あり
介護・福祉施設	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46	あり
健康づくり施設	保健センター	地域保健法第18条	あり
健康づくり施設	健康増進施設	健康増進施設認定制度(厚生労働省)の認定基準を満たす施設	—
子育て支援施設	母子健康包括支援センター	母子保健法第22条	あり
子育て支援施設	子育て世代包括支援センターの役割の一部(又は全部)を担う施設	子ども・子育て支援法第59条第1号に基づく事業を担う施設	あり
子育て支援施設	地域子育て支援事業を担う施設	児童福祉法第6条の3第6項に基づき市が実施する事業を担う施設	あり
子育て支援施設	児童館	児童福祉法第40条に規定する児童厚生施設	—
文化施設	文化センター	常陸大宮市文化センターの設置及び管理に関する条例第2条	あり
文化施設	図書館	図書館法第2条	あり
文化施設	博物館又はこれに類する施設	博物館法上の登録博物館, 博物館相当施設(ただし, 元々存在する観光・歴史資源等の展示や保存・活用などを主目的として, その周辺に立地する施設は除く)	—
商業施設	一定規模以上の百貨店・総合スーパー, 主に飲食料品を取り扱うスーパーマーケット	店舗面積1,000㎡以上※1で, 日本標準産業分類「561百貨店, 総合スーパー※2」に格付けされる事業所	あり
		店舗面積1,000㎡以上※1で, 「581各種食料品小売業※3」に格付けされる事業所	
		店舗面積1,000㎡以上※1で, 上記事業所を含む複合施設	
金融施設	有人窓口を有する銀行・信用金庫等	銀行法第2条第1項 信用金庫法第4条 労働金庫法第6条 農業協同組合法第10条	あり
金融施設	有人窓口とATMを併設する郵便局	日本郵政株式会社第2条	あり
交流施設	公民館	社会教育法第20条	—
交流施設	複合交通センター	都市再生整備計画事業の交付対象事業の基幹事業「高次都市施設」として定める「複合交通センター」又はそれに類する施設・スペース	—
交流施設	地域交流センター	都市再生整備計画事業の交付対象事業の基幹事業「高次都市施設」として定める「地域交流センター」又はそれに類する施設・スペース	—
交流施設	観光交流センター	都市再生整備計画事業の交付対象事業の基幹事業「高次都市施設」として定める「観光交流センター」又はそれに類する施設・スペース	—

※1: 大規模小売店舗立地法上の店舗面積

※2: 衣, 食, 住にわたる各種の商品を小売する事業所で, その事業所の性格上いずれが主たる販売商品であるかが判別できない事業所であって, 従業者が常時50人以上のものをいう。
ただし, 従業者が常時50人以上であっても衣, 食, 住にわたらない事業所は主たる販売商品によって分類する。

※3: 主として各種食料品を一括して一事業所で小売する事業所をいう。

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
誘導施設策

第9章
目標値等の設定と
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

2) 指標2 居住誘導区域内の都市的土地利用の割合

常陸大宮駅を中心に利便性の高い市街地の形成を図るためには、多様な都市機能*の集積と、その事業性を維持・確保するために周辺での人口集積の確保を両輪として実現させていくことが必要です。

施策を進めることにより、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地や、居住誘導区域内での住宅の立地が誘導され、居住誘導区域内におけるまとまりのある市街地の形成や空き地の解消が進むことが期待されます。

このことから、居住誘導区域内における空き地の解消や市街化の進展状況を検証するため、居住誘導区域内の都市的土地利用の割合を指標に設定します。

目標値は、平成31年(2019年)3月に公表された「茨城県都市計画基礎調査*集計解析」による、茨城県内の市街化区域及び用途地域*内の都市的土地利用の割合を参考に、77.1%以上とします。

現状	目標値
173ha/236ha=73.3%	77.1%以上

※茨城県内の市街化区域及び用途地域内の都市的土地利用(「その他の空地」を除く)の割合=77.1%

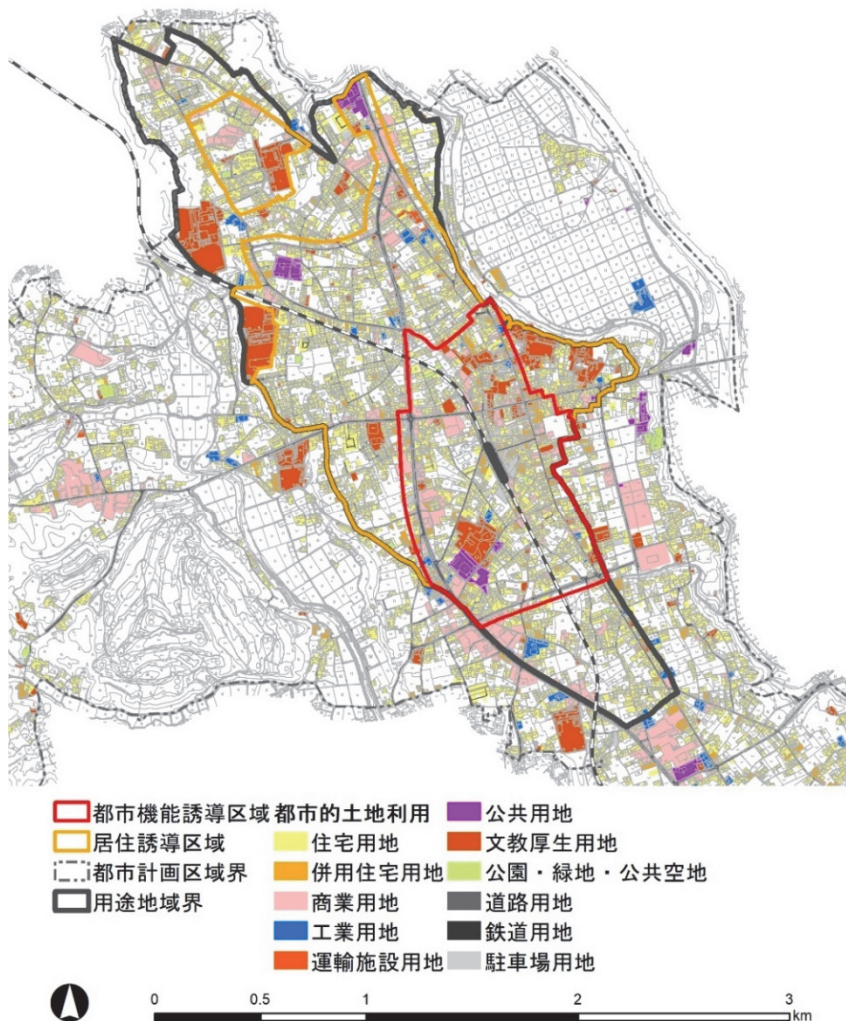


図9-1-3 居住誘導区域内の都市的土地利用の分布状況

資料：平成29年度都市計画基礎調査

[参考] 都市的土地利用とは

都市計画基礎調査*では、以下の項目を都市的土地利用としています。

都市的土地利用の内、空き地の効率的な利用を進めたい考えから、今回の指標には「その他の空地（ゴルフ場含む）」を集計の対象として含まないこととします。

1：田			11：運輸施設用地	都市的土地利用	集計対象
2：畑			12：公共用地	都市的土地利用	集計対象
3：山林			13：文教厚生施設用地	都市的土地利用	集計対象
4：原野・荒地・牧野			14：公園・緑地・公共空地	都市的土地利用	集計対象
5：水面			15：その他の空地	都市的土地利用	
6：その他(海浜等)			16：ゴルフ場	都市的土地利用	
7：住宅用地	都市的土地利用	集計対象	17：防衛用地	都市的土地利用	集計対象
8：併用住宅用地	都市的土地利用	集計対象	18：道路用地	都市的土地利用	集計対象
9：商業用地	都市的土地利用	集計対象	19：鉄道用地	都市的土地利用	集計対象
10：工業用地	都市的土地利用	集計対象	20：駐車場用地	都市的土地利用	集計対象

[参考] 茨城県内の都市的土地利用の状況

図 用途地域別土地利用面積割合 (単位：%)

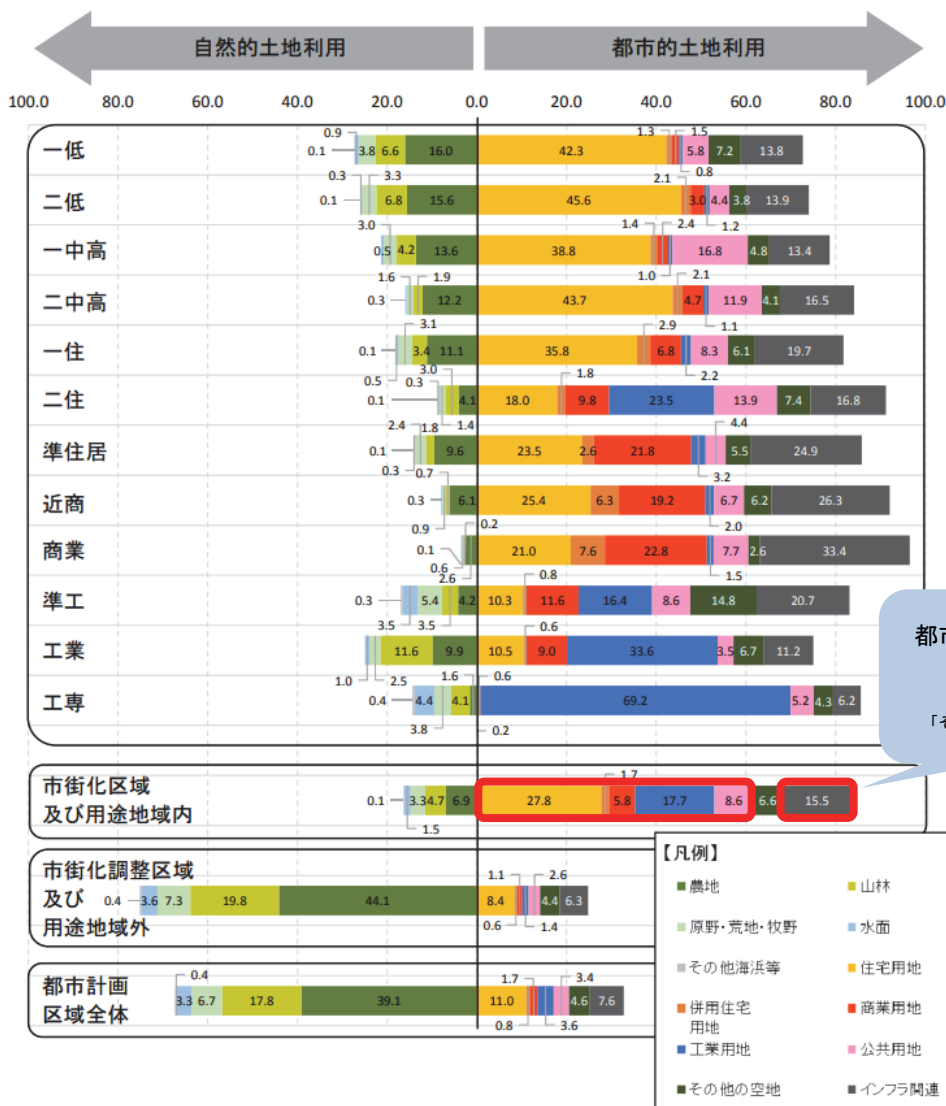


図9-1-4 茨城県内の土地利用の状況
資料：平成31年3月 茨城県都市計画基礎調査集計解析

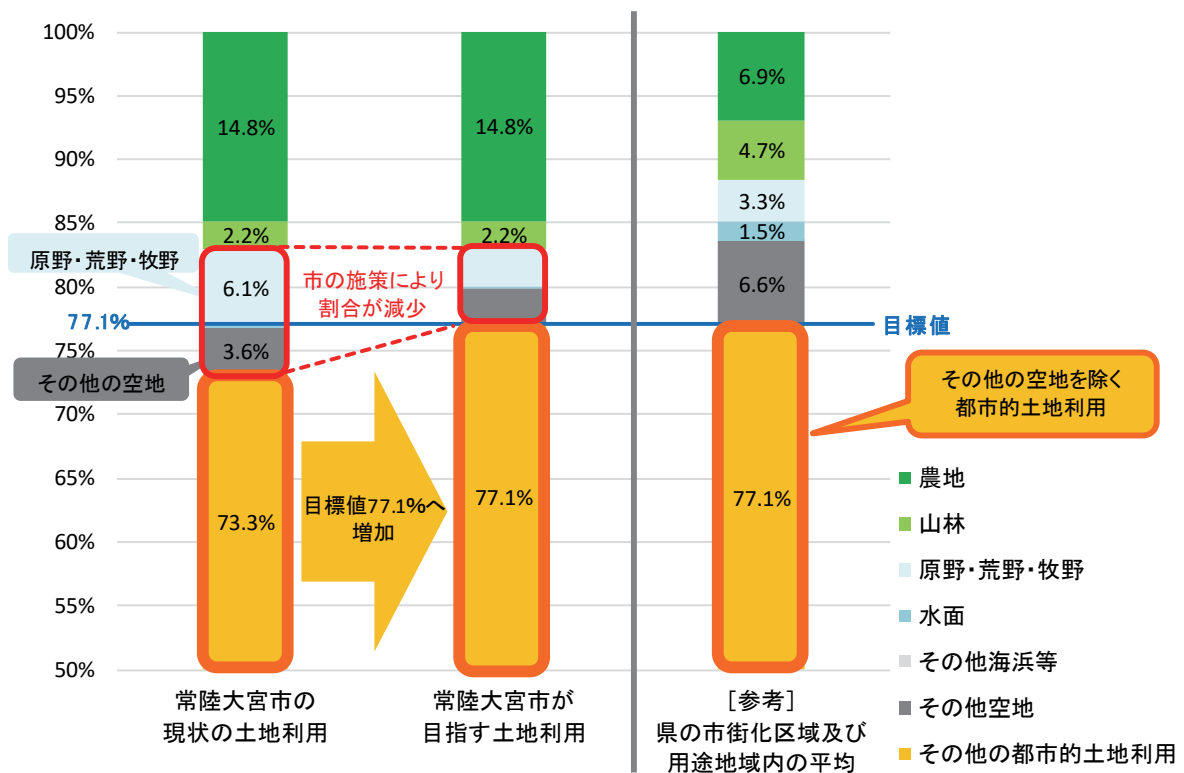
[参考] 常陸大宮市内の都市的土地利用（「その他の空地」を除く）の状況

区分	全面積	都市的土地利用の面積	都市的土地利用の割合
市全域	※都市計画基礎調査*対象外		
都市計画区域*	1669ha	650ha	38.9%
用途地域*	506ha	375ha	74.1%
用途地域 (工業専用地域を除く)	340ha	237ha	69.7%
居住誘導区域	236ha	173ha	73.3%
都市機能誘導区域	96ha	77ha	80.2%

※都市的土地利用の面積は GIS 求積によるものです。

●目標値の妥当性について

「その他の空地」を除く都市的土地利用の割合は、現状の居住誘導区域内では 73.3%です。施策の実現により、「その他の空地」や「原野・荒野・牧野」が解消されると、「その他空地」を除く都市的土地利用の割合が「県の市街化区域及び用途地域内の平均値」である 77.1%に近づいていくことが期待されます。



注) 四捨五入の関係で数値の合計が100%にならない場合があります。

図 9-1-5 「その他空地」を除く都市的土地利用の目標値の妥当性

3) 指標3 居住誘導区域内の人口密度

常陸大宮駅周辺に立地する都市機能*及び公共交通の事業継続性を維持・向上させるためには、居住誘導区域において多くの市民が暮らし、日常生活のなかで都市機能や公共交通を利用しやすい環境を形成することが必要です。

このことから、居住誘導区域内における人口集積の状況を検証するため、居住誘導区域内の人口密度を指標に設定します。

目標値は、将来の人口推計結果から導き出された令和22年(2040年)の居住誘導区域内の人口密度である27.3人/ha以上とします。

現状	目標値
26.5 人/ha	27.3 人/ha 以上

表9-1-2 居住誘導区域の人口密度 ※再掲

区域	面積 (ha)	市域面積に 対する割合	都市計画 区域面積に 対する割合	用途地域面 積に対する 割合	用途地域 (工業専用 地域を除く) 面積に対す る割合	将来: 令和22年(2040年)						
						平成27年(2015年)			このまま推移した場合 の推計人口			居住誘導区域 の人口密度維 持に必要な人 口増加数 (人)
						人口 (人)	人口 構成比	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	構成比	人口密度 (人/ha)	
市域	34,845	100.0%	—	—	—	42,587	100.0%	1.2	29,119	100.0%	0.8	—
大宮都市計画区域	1,669	4.8%	100.0%	—	—	14,910	35.0%	8.9	13,726	47.1%	8.2	—
用途地域	506	1.4%	30.3%	100.0%	—	8,321	19.5%	16.4	8,096	27.8%	16.0	—
用途地域(工業専用地域を除く)	340	1.0%	20.4%	67.2%	100.0%	8,308	19.5%	24.4	8,093	27.8%	23.8	—
居住誘導区域	236	0.7%	14.1%	46.6%	69.4%	6,245	14.7%	26.5	6,434	22.1%	27.3	-189
都市機能誘導区域	96	0.3%	5.8%	19.0%	28.2%	2,353	5.5%	24.5	2,596	8.9%	27.0	—
工業専用地域	166	0.5%	9.9%	32.8%	—	13	0.0%	0.1	3	0.0%	0.0	—
白地地域	1,163	3.3%	69.7%	—	—	6,589	15.5%	5.7	5,630	19.3%	4.8	—

※人口の集計に当たっては、平成27年度国勢調査と平成22年及び平成27年住民基本台帳を基に本計画の検討時に独自に試算した250mメッシュ人口を基に集計しています。

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
目標値等の設定と
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) 指標4 公共交通の利用者数

市民の誰もが利用可能で、市内各地域と都市中心拠点の移動を支える交通手段として、JR水郡線、路線バス、乗合タクシーで構成される公共交通ネットワークを今後も維持・確保していくためには、公共交通利用者数の維持・増加を図ることが必要です。

また、都市中心拠点の利便性向上と公共交通のアクセス性確保によって、市内各地域から公共交通を使って常陸大宮駅周辺への来訪者が増加し、市内における交流が活発化することが期待されます。

このことから、公共交通の利用状況及び地域間の交流促進の進展状況を検証するため、常陸大宮駅の1日当たり乗車人員と、公共交通の年間利用者数を指標に設定します。

目標値は、東日本旅客鉄道が公表している常陸大宮駅の1日当たりの乗車人員数及び平成29年度(2017年度)に策定された「常陸大宮市地域公共交通網形成計画」に記載されている利用者数を維持するように定めます。

ただし、令和元年(2019年)11月より市内の公共交通が再編されたことにより、これまでの新路線バス、市民バスは主に路線バスに再編され、地域内の移動は乗合タクシーが補完することになりました。このため、バス及び乗合タクシーの個別の目標値は定めず、鉄道以外の公共交通全体の利用者数を目標値として定めます。

現状	目標値
<p>●常陸大宮駅の1日当たりの乗車人員 921人(平成30年度)</p> <p>●その他の公共交通の年間利用者数 132,455人</p> <p>(内訳)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・路線バス 100,354人(平成28年度) ・新路線バス 6,324人(運行開始から14カ月の合計) ・市民バス 14,893人(平成28年度) ・乗合タクシー 10,884人(平成28年度) 	<p>●常陸大宮駅の1日当たりの乗車人員 900人以上</p> <p>●その他の公共交通の年間利用者数 132,000人以上</p>

[参考] これまでの常陸大宮市の公共交通利用状況

<鉄道>

市内の主要な駅における1日当たりの乗車人員の平成24年度(2012年度)から平成30年度(2018年度)までの推移をみると、常陸大宮駅、玉川村駅、山方宿駅ともほぼ減少傾向で推移しています。

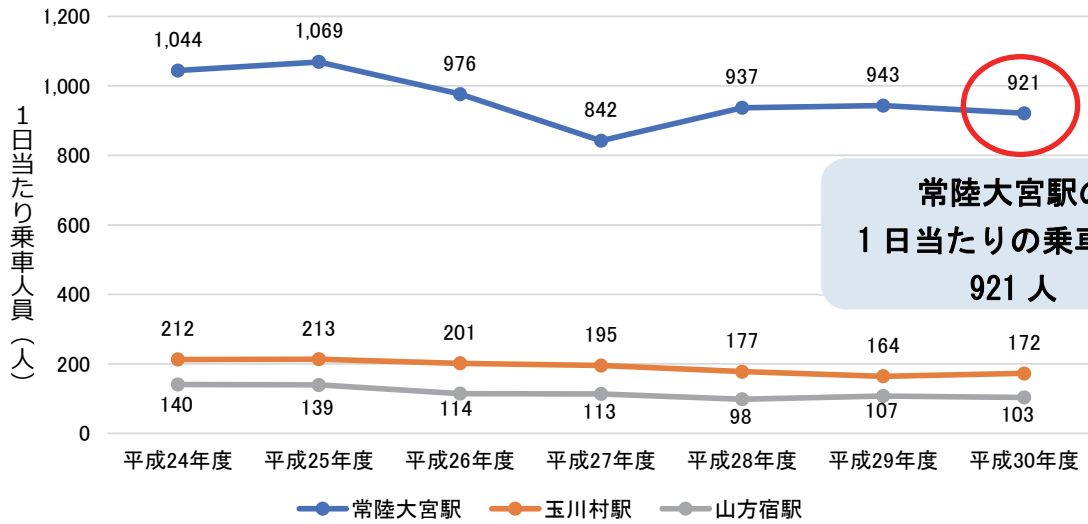


図9-1-6 常陸大宮市内の主要駅の利用者数

資料：東日本旅客鉄道株式会社 公表資料

<路線バス>

年間乗車人員は、大宮駅前～高部車庫及び大宮駅前～境橋等、烏山駅～高部車庫の系統で減少傾向にあり、大宮営業所～中瓜連～水戸駅の系統で横ばいから微増の傾向で推移しています。

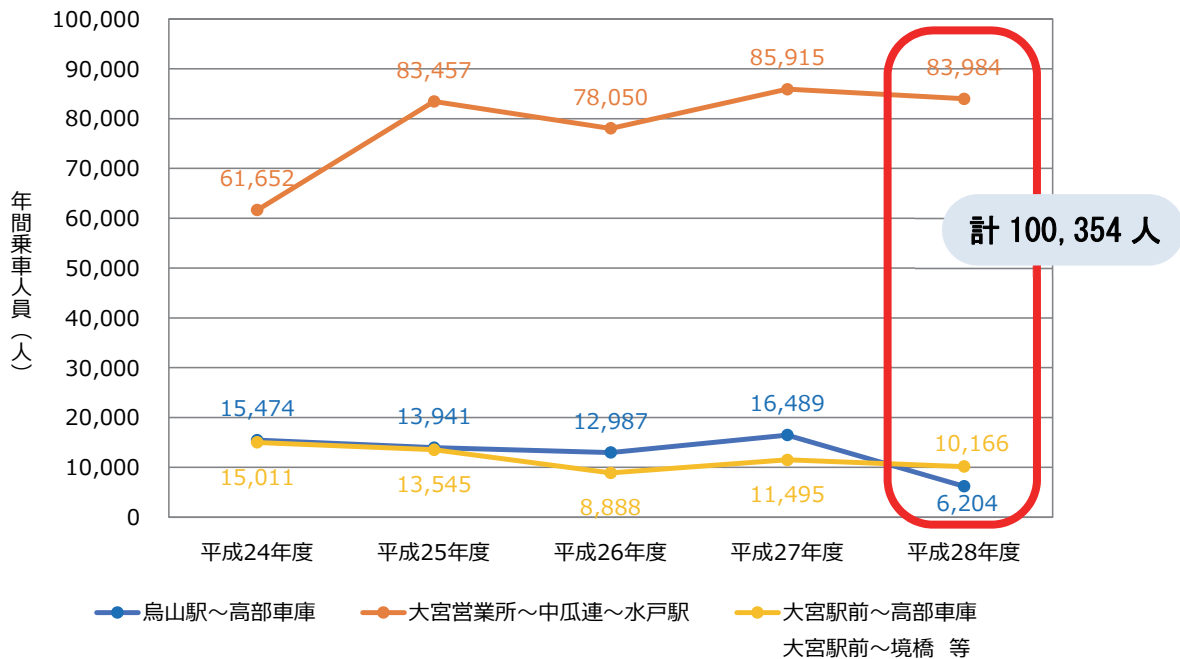


図9-1-7 路線バスの年間乗車人員の推移

資料：常陸大宮市地域公共交通網形成計画

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
目標値等の設定と
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

<新路線バス>

運行開始から平成 29 年(2017 年)11 月までの 14 ヶ月間の乗車人員は、市内循環線が 2,667 人、小場・村田線が 2,532 人、緒川・玉川村駅線が 1,125 人となっています。

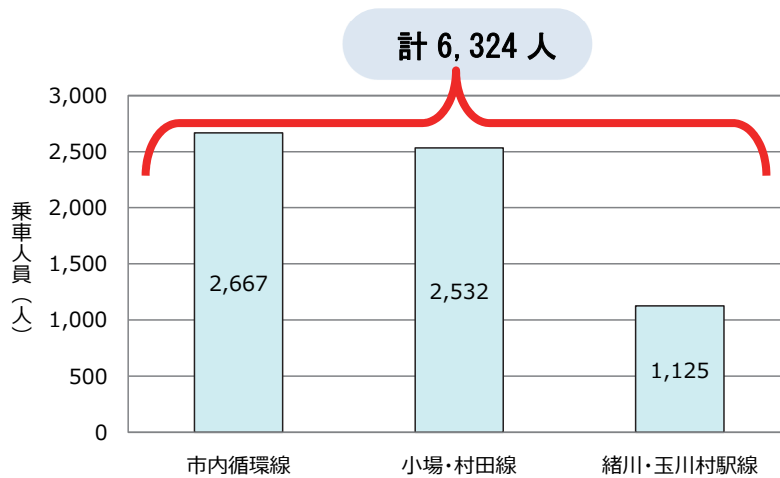


図 9-1-8 新路線バスの乗車人員 (14 ヶ月間合計)

資料：常陸大宮市地域公共交通網形成計画

<市民バス>

平成 28 年度(2016 年度)の年間乗車人員を平成 24 年度(2012 年度)と比較すると、大宮地域の大賀コース及び村石コース，緒川地域の小瀬コースで増加しているほかは減少しており，特に御前山地域においては減少傾向が顕著となっています。

表 9-1-3 市民バスの年間乗車人員の推移

計 14,893 人

路線・コース		平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
大宮地域	世喜コース	1,051	1,044	975	792	818
	岩瀬コース	358	313	432	289	203
	小場(東)コース	437	438	566	475	246
	小野・若林・八田コース	959	855	785	763	597
	大賀コース	410	374	432	446	429
	村石コース	672	852	1,045	951	773
	小場(西)コース	305	260	281	268	201
	塩田コース	688	849	710	655	469
山方地域	久隆コース	1,057	1,069	967	991	912
	大草原・日向・地割コース	1,438	1,272	1,411	1,300	912
	諸沢コース	866	822	731	720	602
	梶畑・舟生沢・関沢コース	455	410	430	378	397
	北富田・高井釣コース	986	1,272	1,020	1,154	944
	小貫・照山コース	271	303	248	233	191
	長田・長沢・皆沢コース	417	410	334	282	312
美和地域	鷺子コース	1,574	1,349	1,277	1,075	936
	氷之沢・下桧沢コース	1,111	1,041	1,101	749	622
	上桧沢コース	1,082	1,100	864	513	415
	大貝・小田野コース	477	499	581	513	456
緒川地域	三戸戸コース	1,495	1,433	1,319	1,286	1,087
	八里コース	3,228	2,964	2,498	1,709	1,292
	小瀬コース	538	513	549	473	553
御前山地域	長倉・秋田コース	1,657	1,716	1,892	1,380	756
	綱川・野田コース	849	925	630	482	329
	伊勢畑コース	1,337	1,141	1,088	747	441

資料：常陸大宮市地域公共交通網形成計画

<乗合タクシー>

乗合タクシーの利用者数は、増加傾向が続いており、平成28年度（2016年度）は10,884人となっています。

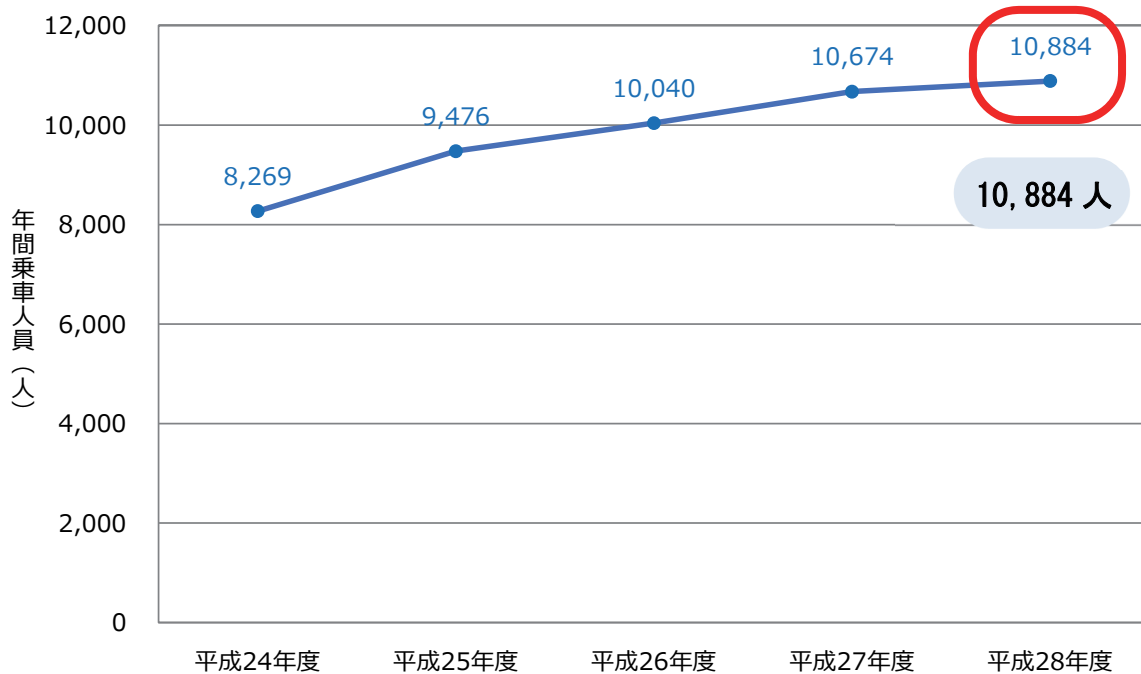


図9-1-9 乗合タクシーの利用者数の推移

資料：常陸大宮市地域公共交通網形成計画

※乗合タクシー（社会福祉協議会が運行）

自宅や指定場所から目的地までを乗合のタクシーで送迎する事前登録制のサービス。運行区域は市内全域であり、時刻表をもとに、同じ時間帯に予約したほかの利用者と乗合で目的地へ移動する。

(2) 期待される効果

①期待される効果のまとめ

本計画の方針に沿った目標の達成により期待される効果を整理します。

表9-2-1 目標達成により期待される効果

期待される効果	現状	令和21年度(2039年度)
効果1 市民の定住意向の向上	[一般用アンケート結果] 無作為に抽出した 市内在住の18歳以上の男女 67.5% [若者用アンケート結果] 市内中学校に通学する中学2年生 38.8% 市内在住の17歳 31.1%	現状以上
効果2 居住誘導区域内の地価の 安定	平成31年の地価の平均価格 居住誘導区域 2.9万円/㎡ 市内平均 1.7万円/㎡	居住誘導区域の 地価平均価格の増減率 > 市内平均の 地価平均価格の増減率

1) 効果1 市民の定住意向の向上

「指標1 都市機能誘導区域の誘導施設数」「指標3 居住誘導区域内の人口密度」「指標4 公共交通の利用者数」の各指標の目標値を達成することにより、「多様な施設が集積した、暮らしやにぎわいの核となる都市中心拠点の形成」「利便性の高い居住地の形成」「都市中心拠点へのアクセス性の確保」といった市の居住環境の形成に繋がります。

これにより、利便性が高く暮らしやすい都市でありながら、田舎暮らし等の多様な選択肢が確保され、その効果として「効果1 市民の定住意向の向上」が期待されます。

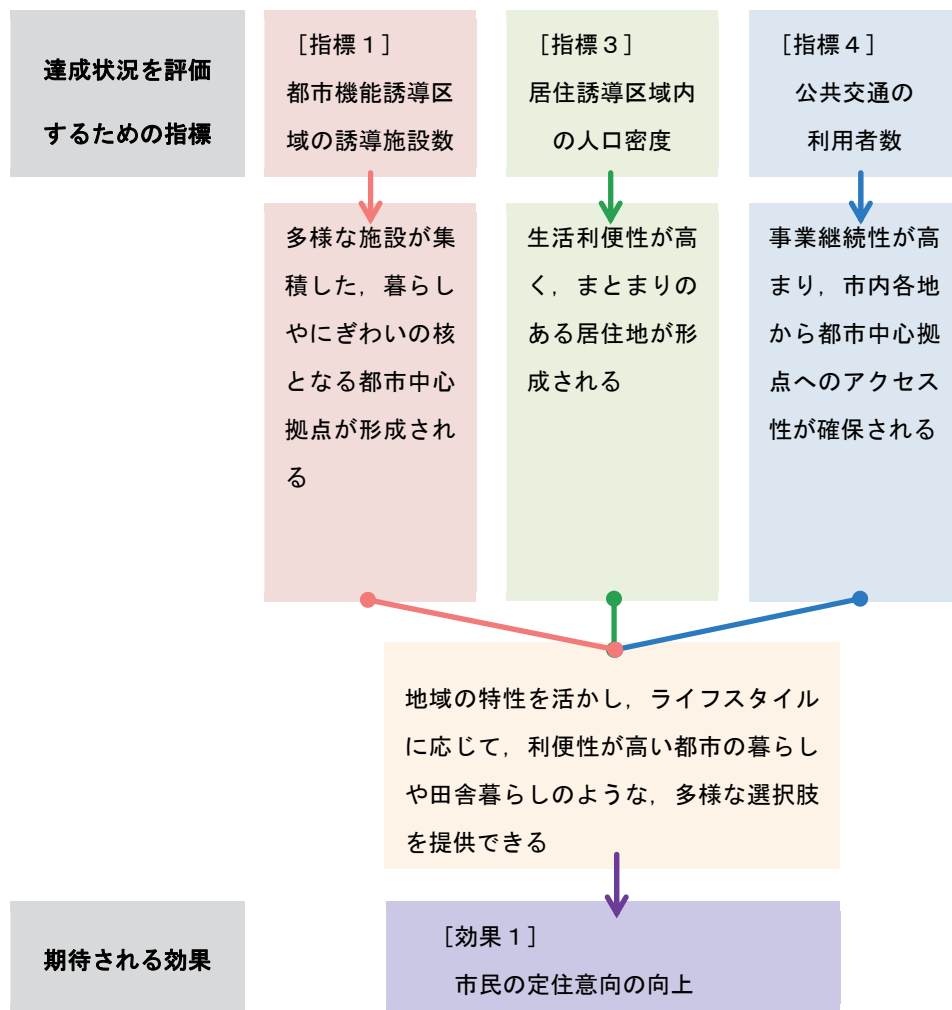


表9-2-2 期待される効果1 市民の定住意向アンケート結果

現状	令和21年度(2039年度)
[一般用アンケート結果] 無作為に抽出した 市内在住の18歳以上の男女 67.5%	現状以上
[若者用アンケート結果] 市内中学校に通学する2年生 38.8%	
市内在住の17歳 31.1%	

[参考] 平成 30 年度市民意識調査に対するアンケート調査結果報告書

平成 30 年度市民意識調査によると、常陸大宮市内に住み続けたいと考えている 18 歳以上の方は 67.5%、中学生は 38.8%、高校生等の市内在住の 17 歳の方は 31.1%となっています。特に、中学生、高校生等の定住意向が比較的低い結果となっています。

また、「わからない」と回答した 18 歳以上の方が 16.0%なのに対して、中学生は 29.3%、高校生等の市内在住の 17 歳の方は 34.4%となっています。

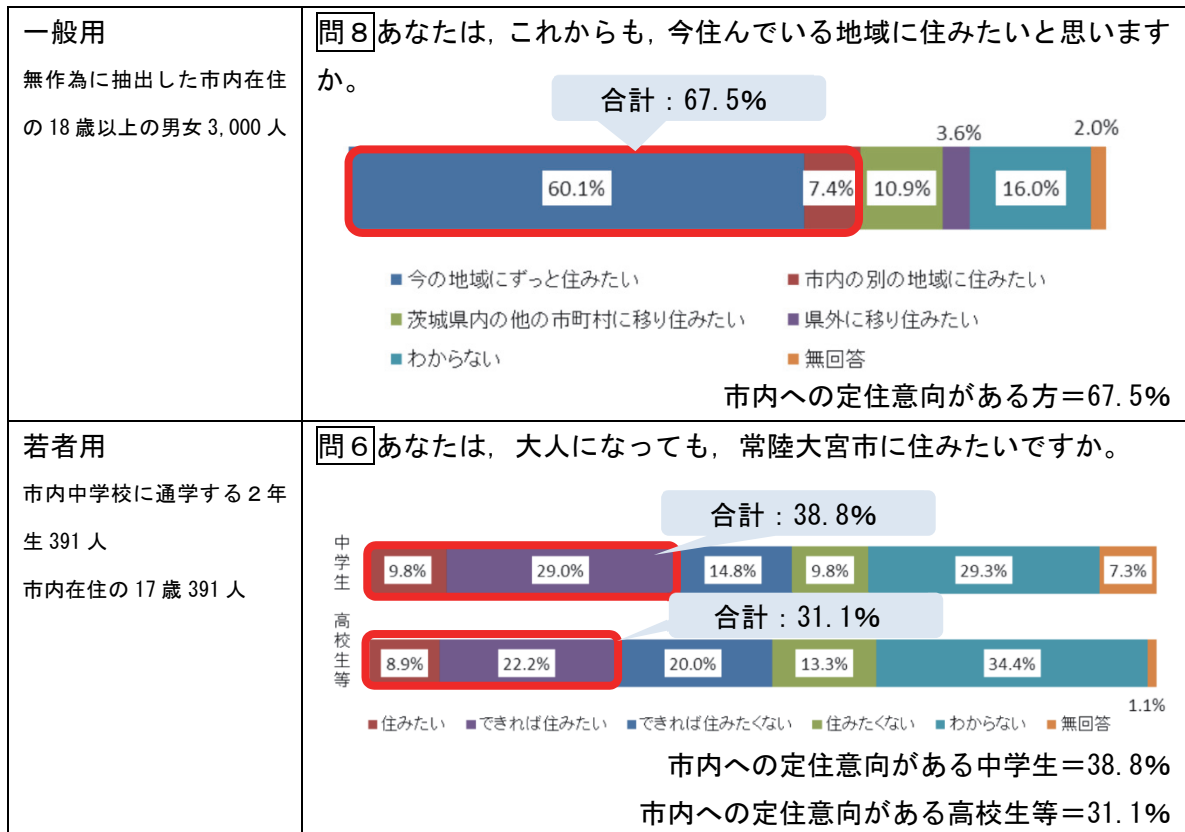


図 9-2-1 市民の定住意向の状況

資料：平成 30 年度市民意識調査に対するアンケート調査結果報告書

2) 効果2 居住誘導区域内の地価の安定

「指標1 都市機能誘導区域の誘導施設数」「指標2 居住誘導区域内の都市的土地利用の割合」の各指標の目標値を達成することにより、「多様な施設が集積した、暮らしやにぎわいの核となる都市中心拠点の形成」「居住誘導区域内の市街地の維持」といった市の都市構造の形成に繋がります。

これにより、都市中心拠点を核としたメリハリのある土地利用による、持続可能な都市が形成され、その効果として「効果2 居住誘導区域内の地価の安定」が期待されます。

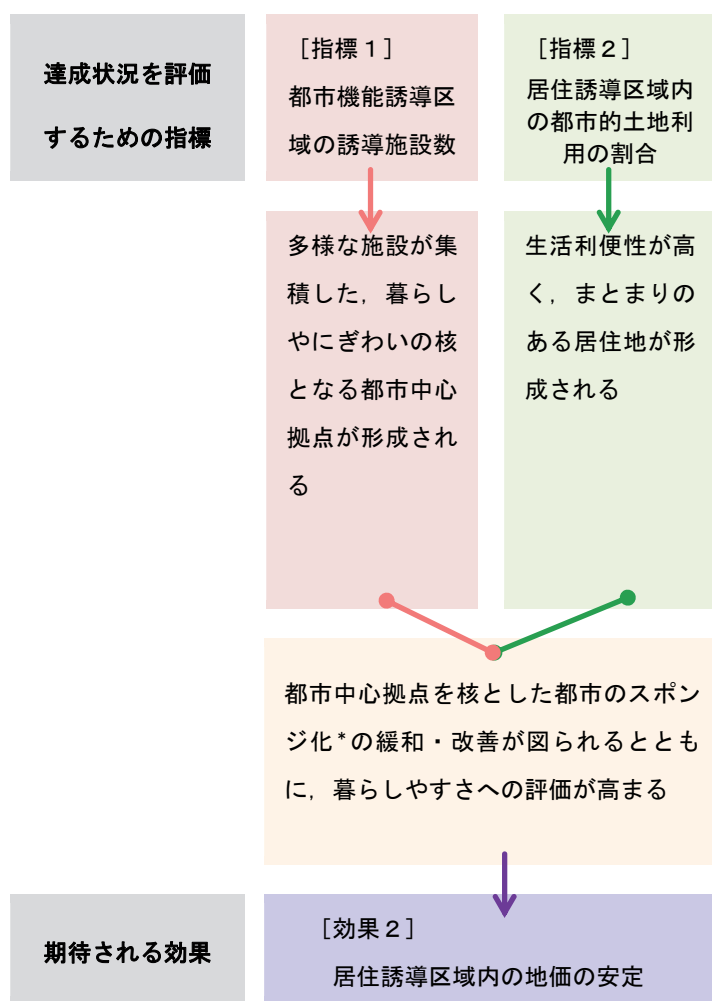


表9-2-3 期待される効果2 基準年を1,000とした場合の居住誘導区域とその他の指数の差

現状	令和21年度(2039年度)
平成31年の地価の平均価格	居住誘導区域の地価平均価格の増減率
居住誘導区域 2.9万円/㎡	>
市内平均 1.7万円/㎡	市内平均の地価平均価格の増減率

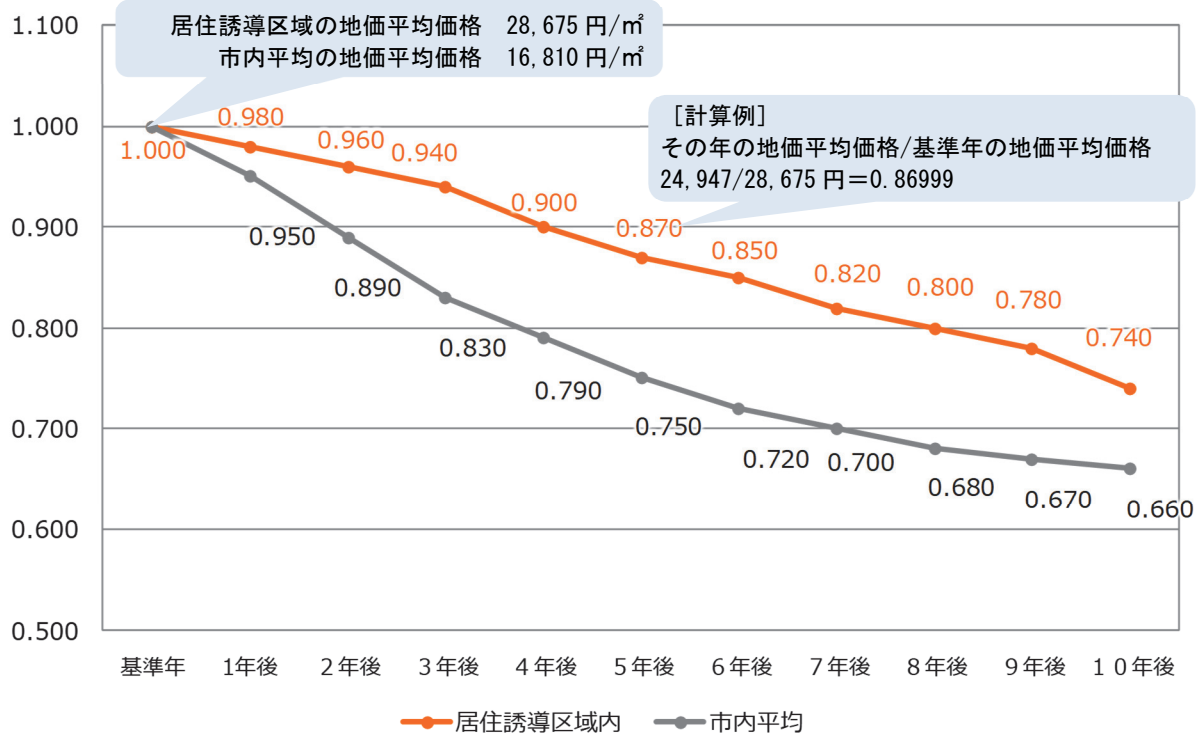
[参考] 平成 31 年（2019 年）の地価平均価格の算出

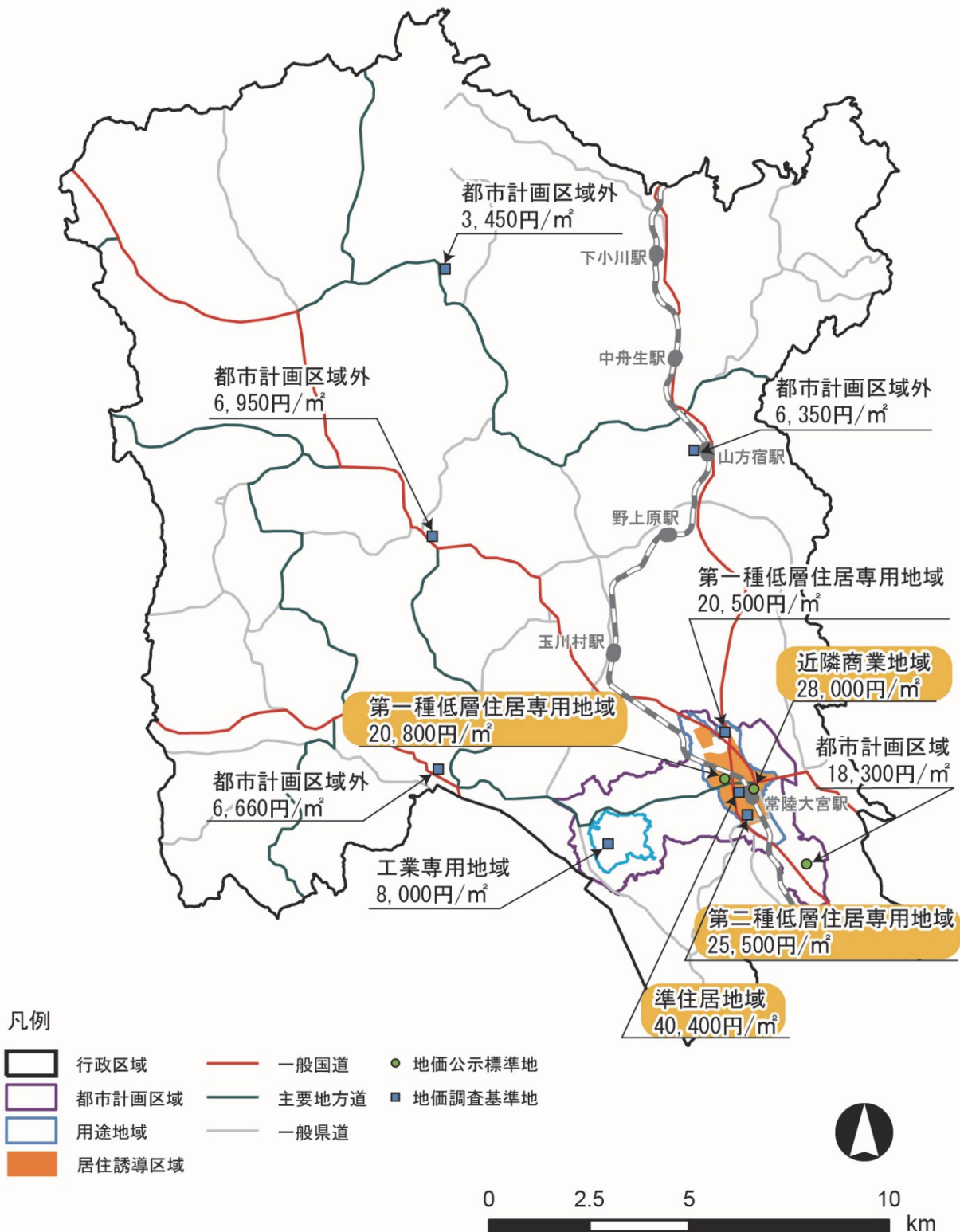
区域	居住誘導区域 内外	所在地	平成	平成	平成	平成	平成	平成	平成	平成	平成	平成	平成	平成	調査区分	
			21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	地価 公示	地価 調査	
都市計画区域外	外	上小瀬字上町 2034番3	-	-	-	-	-	-	7,200	7,150	7,100	7,050	6,950		○	
	外	山方字猿内 2850番3	6,950	6,880	6,720	6,630	6,570	6,530	6,500	6,480	6,460	6,450	6,350		○	
	外	野口字上宿 2071番1	-	-	-	-	-	-	-	-	6,800	6,730	6,660		○	
	外	上檜沢字田尻 396番1	3,690	3,680	3,640	3,600	3,580	3,560	3,540	3,520	3,500	3,480	3,450		○	
第一種低層住居専用地域	外	姥賀町558番	30,300	29,500	27,800	27,200	25,700	24,200	22,900	21,800	21,100	20,800	20,500		○	
第二種低層住居専用地域	内	南町1111番5	32,200	31,400	29,600	29,300	28,600	27,700	26,900	26,400	26,100	25,800	25,500		○	
準住居地域	内	上町905番2外	-	-	-	-	-	-	-	-	41,500	40,800	40,400		○	
工業専用地域	外	工業団地657 番	10,900	10,300	9,400	8,870	8,570	8,340	8,250	8,170	8,100	8,050	8,000		○	
都市計画区域	外	泉字新山497 番12	-	-	-	-	22,500	21,300	20,400	19,600	19,000	18,600	18,300	○		
第一種低層住居専用地域	内	抽ヶ台町815番 8	33,200	32,000	30,300	27,800	25,900	24,500	23,400	22,500	21,800	21,300	20,800	○		
近隣商業地域	内	南町293番8	46,500	43,900	40,200	36,600	34,000	32,300	31,100	30,000	29,200	28,700	28,000	○		

居住誘導区域の地価平均価格 28,675 円/m²
市内平均の地価平均価格 16,810 円/m²

[参考] 地価の安定のイメージ

基準年を 1 とした時の居住誘導区域の増減率が市の地価平均価格の増減率よりも緩やかになることを目指します。





※橙色の凡例は居住誘導区域内の価格を示す。

図9-2-2 地価公示及び地価調査による地価の状況(平成31年)

資料：国土交通省標準値・基準値検索システム

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
目標値等の設定と
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

3) 目標と期待される効果の関係性

本計画の方針に沿った目標の達成により期待される効果を整理します。

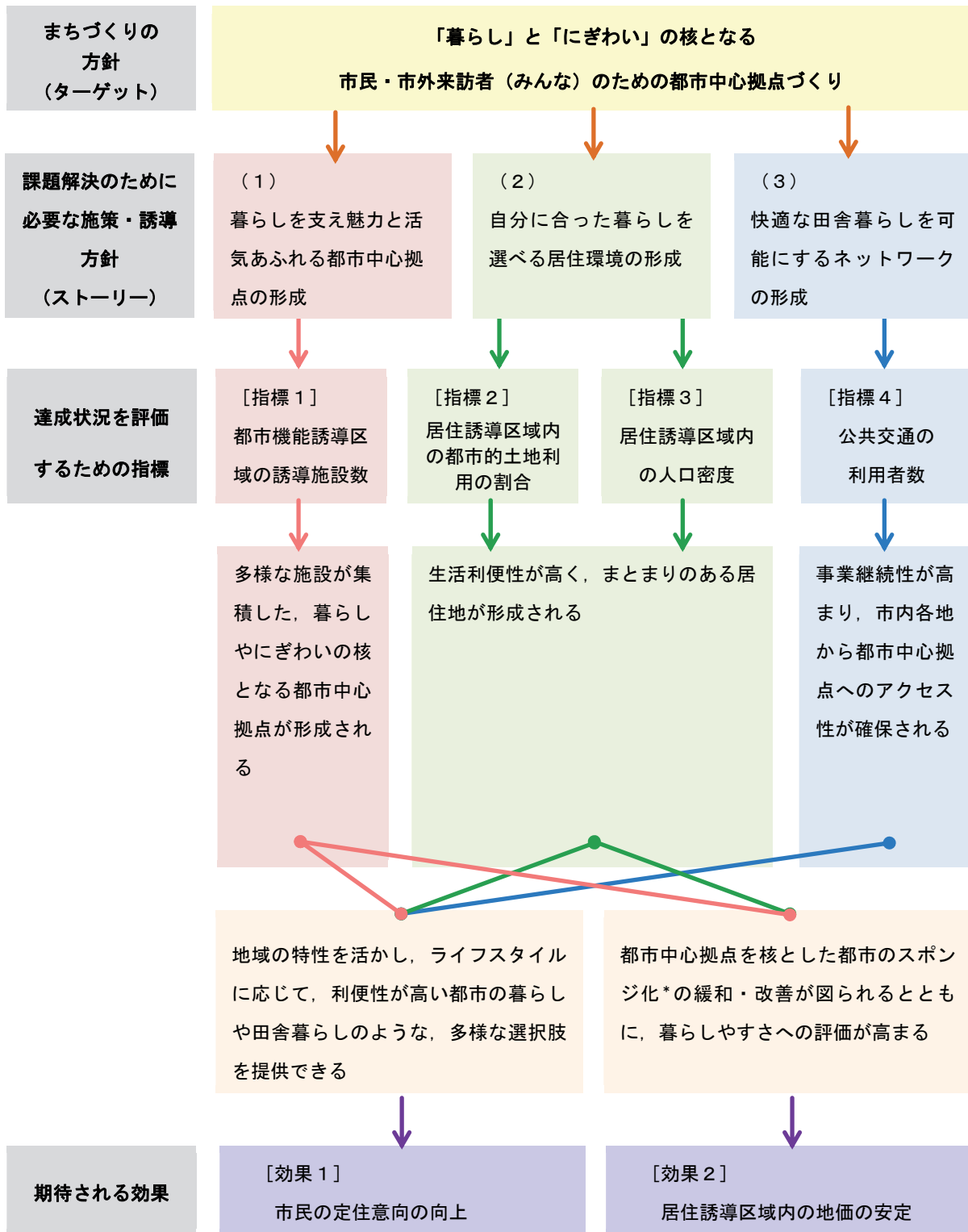


図9-2-3 評価指標・目標値及び期待される効果 (まとめ)

第 10 章 計画の評価・見直しの進め方

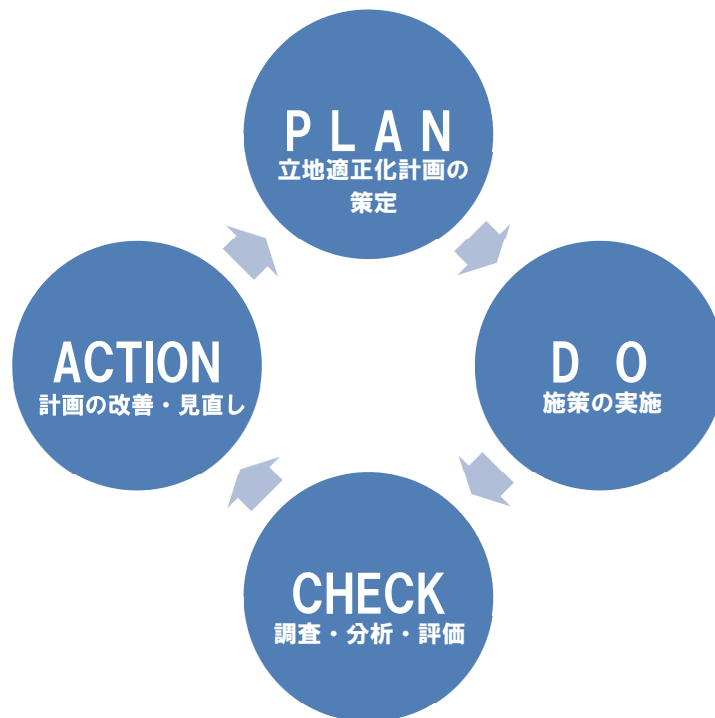
10. 計画の評価・見直しの進め方

計画の進捗・達成状況を踏まえた評価・見直しの方法について、基本的な考え方を示します。

(1) 計画の評価・見直しの方針

本計画は、中長期的な時間の中で進めていく必要があることから、計画期間は約20年としています。その間、本市の人口動向や施策の進捗状況、法制度の改正、国・県の施策の見直しなど、様々な変化が想定されます。

そのため、本計画の推進に当たっては、PDCAサイクルの考え方に基づき、適切な評価・見直しによる継続的な改善を図ることとし、必要に応じて、立地適正化計画自体の見直しを行うなど適切な進行管理に努めます。



(2) 進行管理の進め方

都市再生特別措置法*においては、本計画を策定した場合、おおむね5年毎に、計画に記載された施策の実施状況について調査、分析及び評価を行い、必要に応じて本計画及び関連する都市計画の変更を行うことが望ましいとされています。

本市においては、誘導施設の充足状況を随時把握するとともに、指標である都市計画基礎調査*や国勢調査等の更新時期を目安として計画を見直し、整備の推進状況、実施状況を確認します。

評価は「9. 目標値等の設定と期待される効果」で設定した目標値の達成状況に基づいて行います。計画の見直しが必要となった場合は、都市計画審議会や関係分野の有識者などの意見を聴いた上で、改定・公表します。

資料編

1. 策定の経過

本計画は、市民の皆様からのご意見や専門的知見を計画に反映させるため、市民アンケート調査やパブリックコメント手続、常陸大宮市立地適正化計画検討委員会で審議などを実施し、策定しました。

開催日		内 容
平成 30 年	10月5日～23日	「常陸大宮市のこれからのまちづくりに向けた市民アンケート」の実施
	11月10日～18日	「常陸大宮市都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画策定に係るポスター掲示・アンケート」の実施
令和元年	6月21日	常陸大宮市立地適正化計画策定 庁内検討会①
	8月2日	常陸大宮市立地適正化計画 検討委員会①
	10月11日	常陸大宮市立地適正化計画策定 庁内検討会②
	11月7日	常陸大宮市立地適正化計画 検討委員会②
	12月3日	常陸大宮市立地適正化計画策定 庁内検討会③
令和2年	2月4日	常陸大宮市立地適正化計画 検討委員会③
	4月27日	常陸大宮市立地適正化計画策定 庁内検討会④
	5月26日	常陸大宮市立地適正化計画 検討委員会④
	8月12日	住民説明会
	8月11日～ 9月9日	パブリックコメント手続（意見の提出件数：4件）
	9月24日	常陸大宮市立地適正化計画策定 庁内検討会⑤
	10月9日	常陸大宮市立地適正化計画 検討委員会⑤
	10月22日	常陸大宮市都市計画審議会へ報告
令和3年	1月	計画公表

2. 策定体制

■ 常陸大宮市立地適正化計画 検討委員会 名簿

No	分野	氏名	所属・役職
1	学識	山田 稔	茨城大学大学院理工学研究科 都市システム工学領域教授
2	関係団体	小川 郁夫	東日本旅客鉄道株式会社 水戸支店 総務部企画室長
3	関係団体	宇野 浩二	茨城交通株式会社大宮営業所長
4	関係団体	北畠 則之	株式会社常陽銀行大宮支店長
5	関係団体	海老根 静子	常陸大宮市商工会女性部長
6	関係団体	神賀 勇人	茨城県宅地建物取引業協会理事
7	関係団体	大曾根 卓	医療法人芳栄会理事長
8	関係団体	猿田 茂彦	常陸大宮市社会福祉協議会事務局長
9	関係団体	野上 保	常陸大宮市民間保育園連絡協議会長
10	関係団体	大曾根 淳	茨城県立常陸大宮高等学校長
11	行政機関	春山 大樹 (～令和2年3月)	国土交通省関東地方整備局 常陸河川国道事務所計画課長
		平田 政憲 (令和2年4月～)	
12	行政機関	富永 俊晴 (～令和2年3月)	茨城県常陸大宮土木事務所 技佐兼次長兼道路整備課長
		朝日 光昭 (令和2年4月～)	
13	行政機関	佐藤 浩之	常陸大宮市役所 政策審議監
14	市民	佐藤 隆男 (～令和2年3月)	常陸大宮市区長会長
		梶山 登司 (令和2年4月～)	
15	市民	内海 理英子	建築士会ひたちなか支部

敬称略。所属・役職は就任時。

■ 常陸大宮市都市計画審議会 名簿

No	分野	氏名	所属・役職
1	学識	飯田 正博	常陸大宮市商工会長
2	学識	内海 理英子	建築士会ひたちなか支部
3	学識	檉村 英子	元市職員
4	学識	熊澤 貴之	茨城大学工学部都市システム工学科准教授
5	学識	猿田 茂彦	常陸大宮市社会福祉協議会事務局長
6	議会	淀川 茂樹	市議会議員
7	議会	坂本 繁輝	市議会議員
8	関係行政 (土木)	飯村 信夫	茨城県常陸大宮土木事務所技監兼所長
9	関係行政 (建築)	磯野 健寿	茨城県県北県民センター建築指導課長
10	関係行政 (交通)	清水 浩司	茨城県大宮警察署長
11	市民	梶山 登司	常陸大宮市区長会長
12	市民	山野井 洸俊	常陸大宮市区長会副会長
13	市民	菊池 美也子	常陸大宮市男女共同参画推進会議委員
14	市民	小室 美智子	常陸大宮市女性活動指導者連絡協議会長
15	市民	二瓶 廣美	常陸大宮市国際交流協会会長

敬称略。所属・役職は就任時。

3. 市民アンケート

(1) 調査の概要

■ 調査目的

計画の改定に当たり、市民のまちづくりに関する認識や市民意向などを把握することを目的として、アンケート調査を実施しました。

■ 調査票配布数・回収数

○配布：3,000 票

○回収：1,009 票 回収率 33.6%

■ 調査方法

郵送配布による無記名式アンケート調査

■ 調査対象者

18 歳以上の常陸大宮市民

※平成 30 年（2018 年）10 月 1 日現在の住民基本台帳から無作為抽出

■ 調査期間

○発送日：平成 30 年（2018 年）10 月 5 日（金）郵便局に持ち込み

○回収期限：平成 30 年（2018 年）10 月 23 日（火）までに投かん（留め置き期間として約 2 週間を確保）

■ 集計等に関する留意事項

○回答は少数点以下第 1 位を四捨五入しています。また、グラフ中、四捨五入で「0」となるものは数値表示を省略しています。

○回答は四捨五入をしているため合計が 100%にならないことがあります。

○集計結果の表やグラフでは、スペースの都合上、回答の選択肢の言葉を短縮して表現している場合があります。

(2) 調査結果

■ 回答者の属性

【回答者数=1,009】

性別	集計値	構成比(%)
全体	1,009	100.0
男	444	44.0
女	518	51.3
無回答	47	4.7

年齢	集計値	構成比(%)
全体	1,009	100.0
18～29歳	50	5.0
30～39歳	84	8.3
40～49歳	93	9.2
50～59歳	157	15.6
60～64歳	126	12.5
65～74歳	233	23.1
75歳以上	238	23.6
無回答	28	2.8

職業	集計値	構成比(%)
全体	1,009	100.0
会社員	263	26.1
自営業(農林業以外)	63	6.2
農林業	51	5.1
自由業	16	1.6
パートタイマー・アルバイト・フリーター	122	12.1
専業主婦・主夫	121	12.0
学生	13	1.3
無職	311	30.8
その他	13	1.3
無回答	36	3.6

住まいの地域	集計値	構成比(%)
全体	1,009	100.0
大宮地域(市街地)	202	20.0
大宮地域(郊外)	189	18.7
山方地域	195	19.3
美和地域	150	14.9
緒川地域	120	11.9
御前山地域	119	11.8
無回答	34	3.4

居住年数	集計値	構成比(%)
全体	1,009	100.0
1年未満	14	1.4
1～5年未満	30	3.0
5～10年未満	30	3.0
10～15年未満	39	3.9
15～20年未満	50	5.0
20年以上	838	83.1
無回答	8	0.8

家族構成	集計値	構成比(%)
全体	1,009	100.0
ひとり暮らし(単身世帯)	90	8.9
夫婦のみ	304	30.1
親と子(2世代世帯)	440	43.6
親と子と孫(3世代世帯)	139	13.8
その他	24	2.4
無回答	12	1.2

自動車免許の保有状況	集計値	構成比(%)
全体	1,009	100.0
自動車免許を持っている	832	82.5
自動車免許を持っていない (いままで持ったことがない)	99	9.8
自動車免許を持っていない (以前は持っていたが、自主返納した)	46	4.6
自動車免許を持っていない (いずれ取得したい・取得する予定がある)	7	0.7
その他	7	0.7
無回答	18	1.8

世帯の自家用車の保有状況	集計値	構成比(%)
全体	1,009	100.0
家族で複数の車を持っている (主に自分自身が運転する車を含む)	678	67.2
家族で複数の車を持っている (自分の車は持っていない)	90	8.9
主に自分が運転する車を1台持っている	125	12.4
家族で車を1台持っている (自分の車は持っていない)	45	4.5
家族で車を保有していない	39	3.9
無回答	32	3.2

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
目標値の設定と
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

■ 設問毎の集計結果

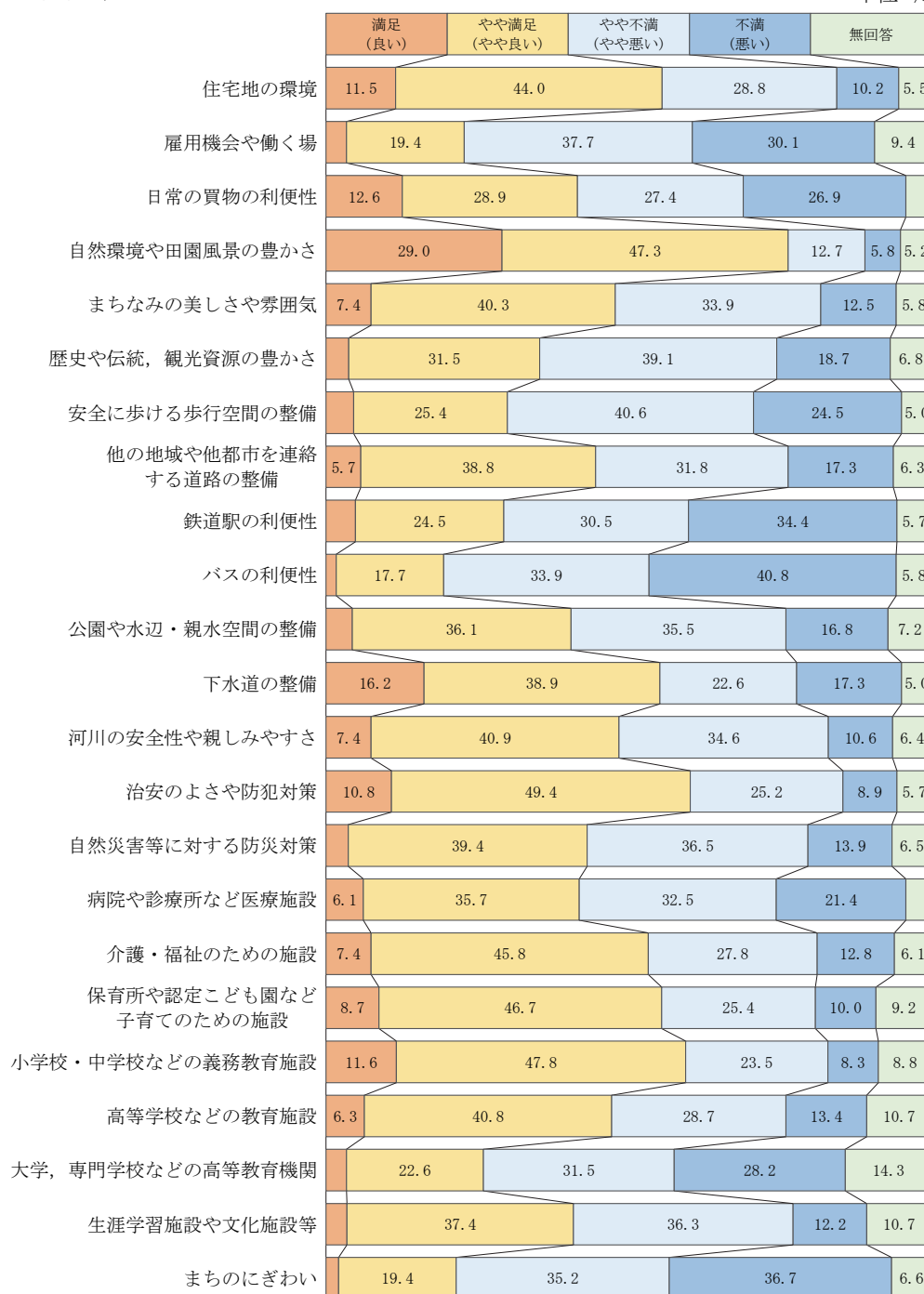
問 1. 生活環境① 現状の満足度

「満足（良い）」「やや満足（やや良い）」の合計割合は、「自然環境や田園風景の豊かさ」が最も高く、次いで「治安のよさや防犯対策」が高くなっています。

「不満（悪い）」「やや不満（やや悪い）」の合計割合は、「バスの利便性」が最も高く、次いで「まちなのにぎわい」が高くなっています。

総数=1,009

単位：%



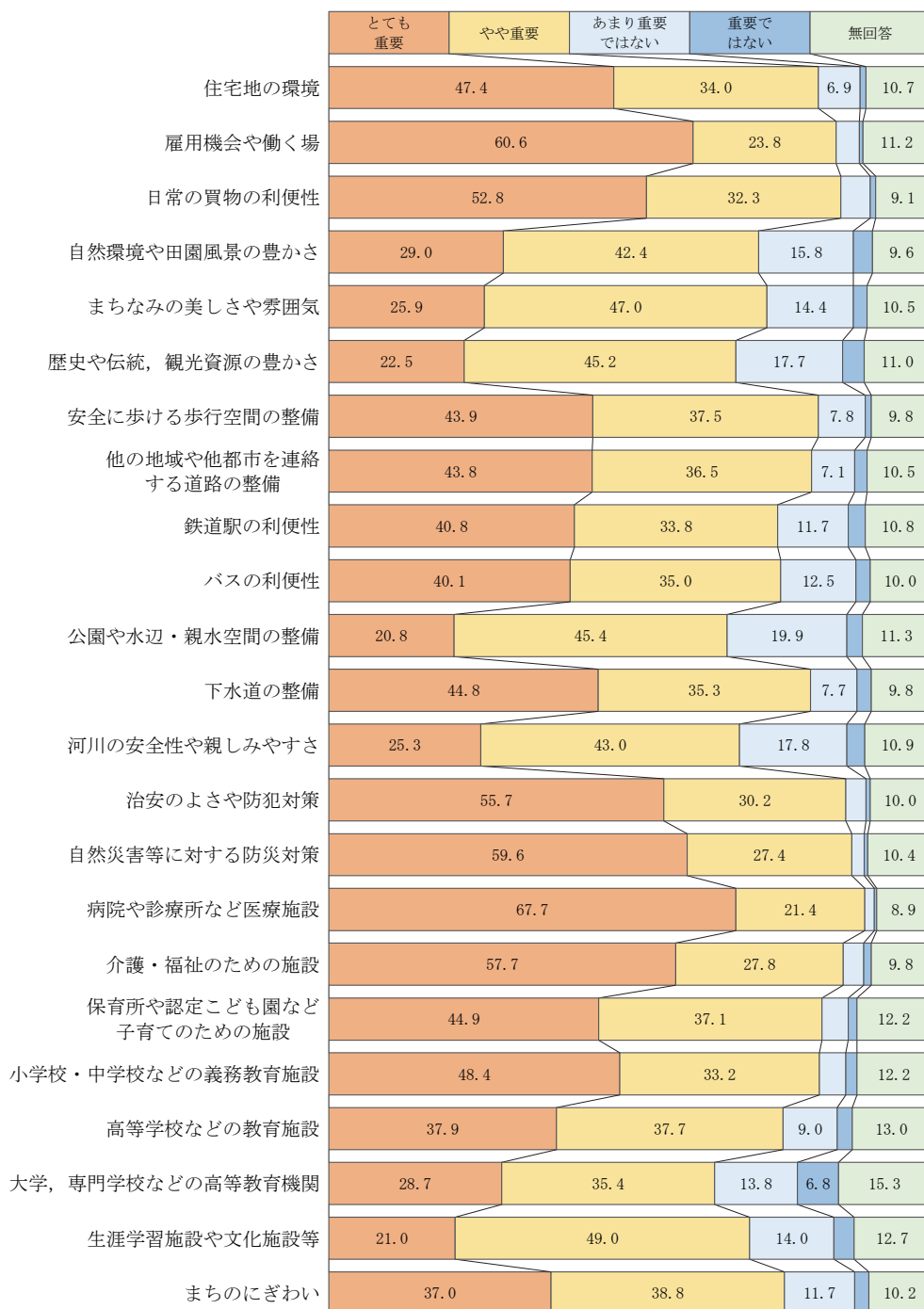
問 1. 生活環境② 今後の重要度

「とても重要」「やや重要」の合計割合は、「病院や診療所など医療施設」が最も高く、次いで「自然災害等に対する防災対策」が高くなっています。

「重要ではない」「あまり重要ではない」の合計割合は、「公園や水辺空間の整備」が最も高く、次いで「歴史や伝統、観光資源の豊かさ」が高くなっています。

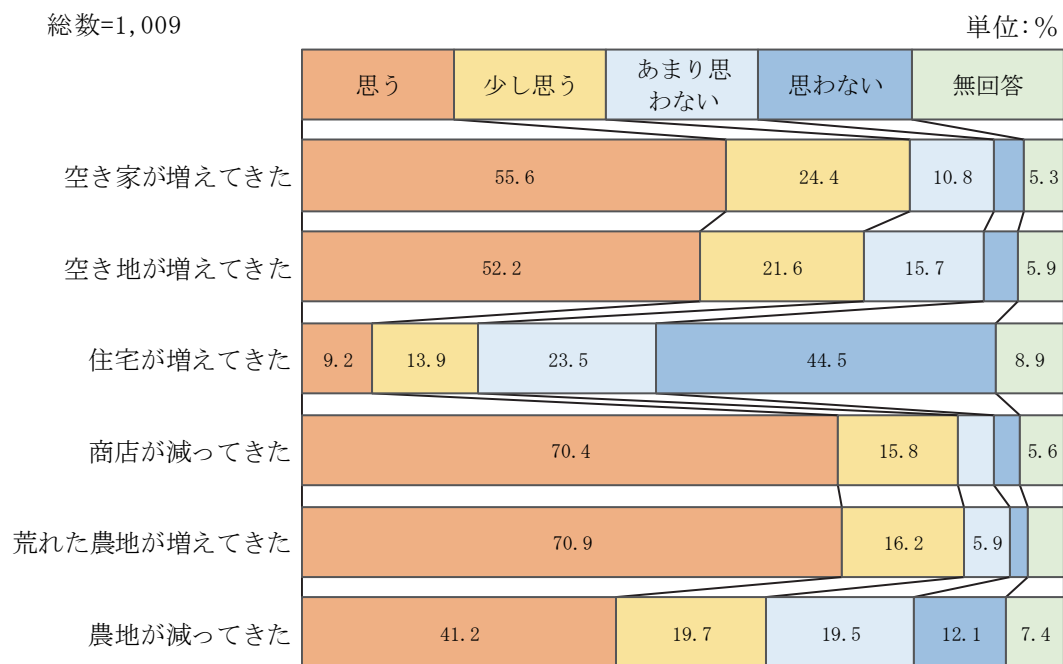
総数=1,009

単位:%

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
目標値の設定と
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

問2. 地域の周辺状況

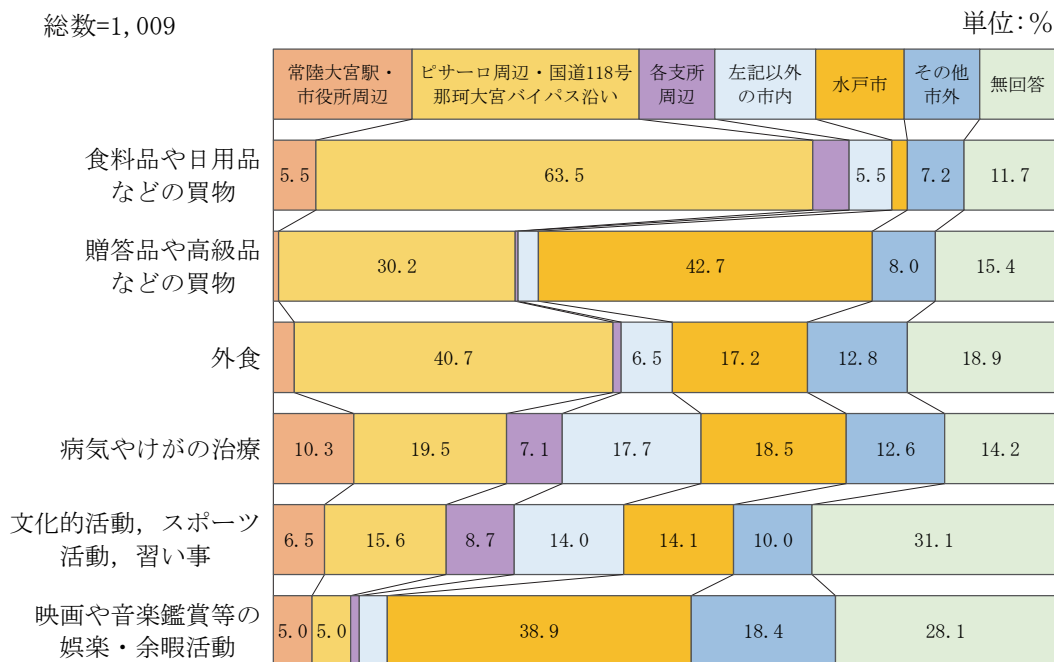
「住宅が増えてきた」を除く設問項目においては、「思う」「少し思う」が多く回答されています。
 「住宅が増えてきた」については、「思わない」が最も多く、次いで「あまり思わない」が多く回答されています。



問3. 日常生活での行き先 ①一番よく行く場所

「食料品や日用品などの買物」や「外食」については、「ピサーロ周辺・国道118号」の回答が最も多くなっています。「贈答品や高級品などの買物」や「映画や音楽鑑賞等の娯楽・余暇活動」については、「水戸市」の回答が最も多くなっています。

また、「病气やけがの治療」や「文化的活動、スポーツ活動、習い事」については、市内と市外の回答が一定数ずつ占めています。



<その他市外の内訳と回答率>

	那珂市	常陸太田市	ひたちなか市	日立市	笠間市	高萩市	大子町	城里町	東海村	那須烏山市	茂木町	那珂川町	その他	無回答
食料品や日用品などの買物 (73)	5.5	1.4	2.7	1.4	1.4	-	-	9.6	-	46.6	23.3	1.4	1.4	5.5
贈答品や高級品などの買物 (81)	8.6	6.2	21.0	-	1.2	-	-	1.2	-	11.1	1.2	-	40.7	8.6
外食 (129)	17.8	5.4	25.6	0.8	1.6	-	1.6	0.8	-	13.2	1.6	0.8	17.1	14.0
病气やけがの治療 (127)	22.8	11.0	10.2	3.9	1.6	-	0.8	6.3	1.6	14.2	1.6	2.4	11.8	11.8
文化的活動、スポーツ活動、 習い事 (100)	17.8	12.9	16.8	-	3.0	-	1.0	4.0	1.0	3.0	5.9	-	18.8	15.8
映画や音楽鑑賞等の娯楽・ 余暇活動 (186)	2.2	1.1	49.5	0.5	3.8	-	0.5	-	-	0.5	1.1	-	29.0	11.8

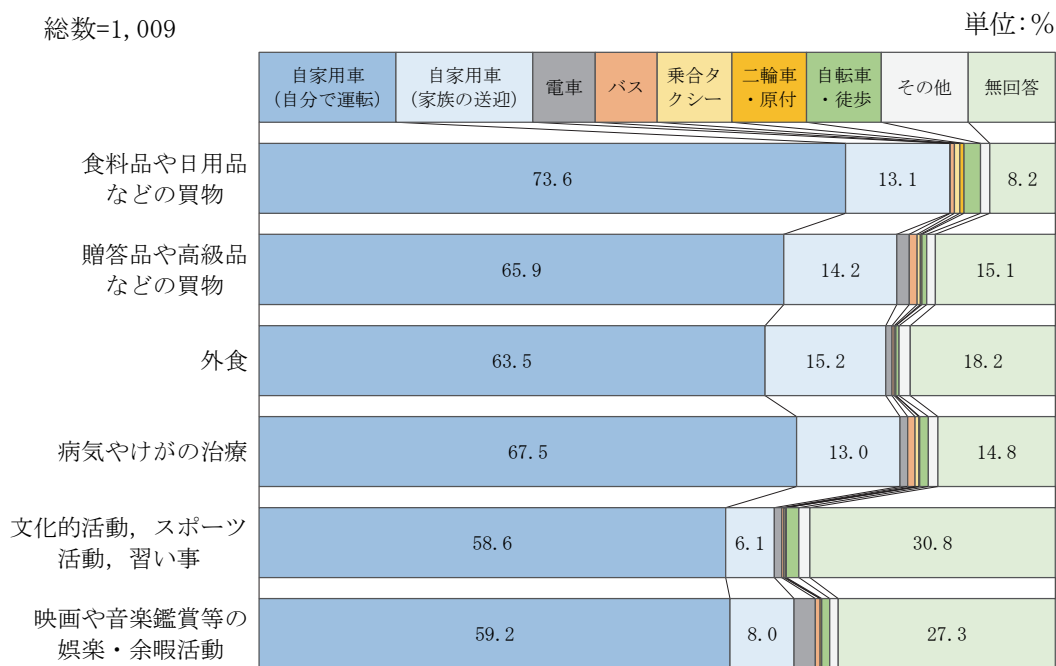
※ () は回答数

……回答率1位
……回答率2位
……回答率3位

問3. 日常生活での行き先 ②主な移動手段

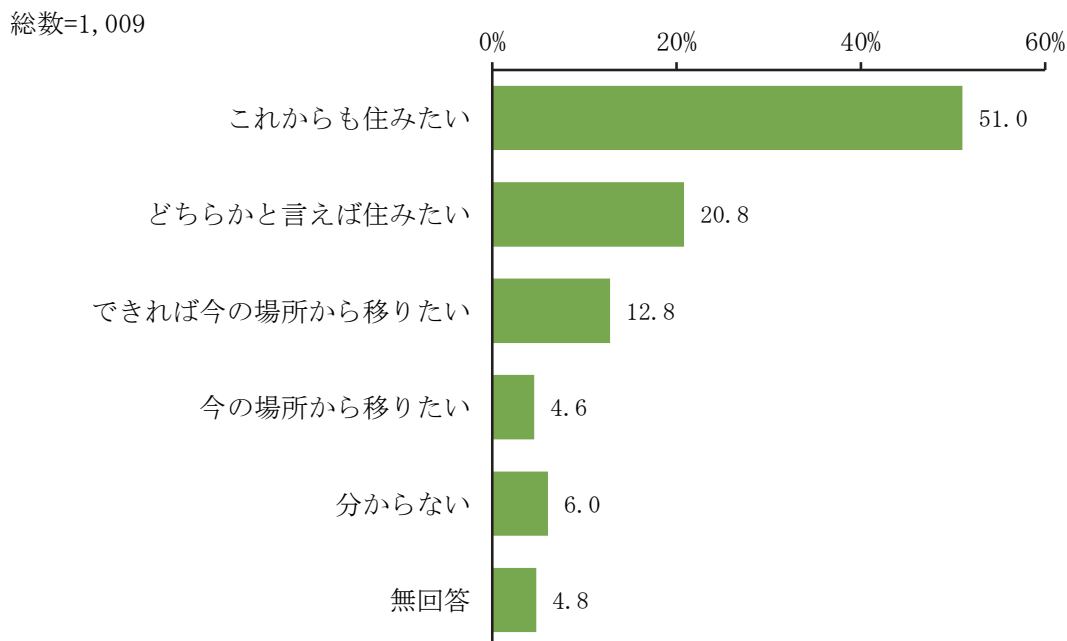
いずれの行き先においても、「自家用車（自分で運転）」が最も多くなっています。次いで、「自家用車（家族の送迎）」が多くなっています。

一方、「電車」「バス」「乗合タクシー」といった公共交通機関の利用はごく僅かでした。



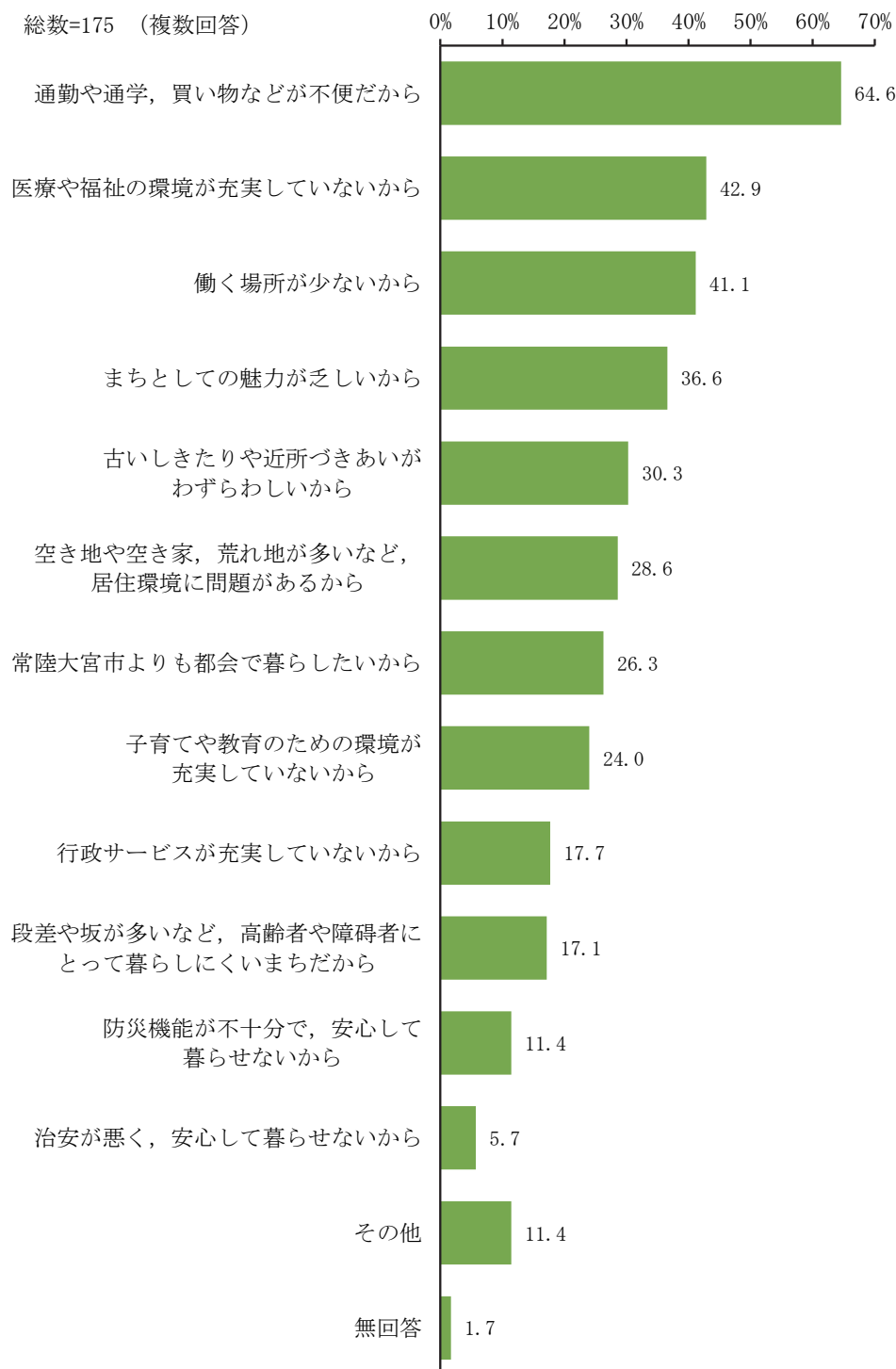
問4. 居住意向

「これからも住みたい」が51.0%で最も多く、「どちらかと言えば住みたい」が20.8%、「できれば今の場所から移りたい」が12.8%、「分らない」が6.0%で続きます。



問4-1. 今の場所から移りたい理由

「通勤や通学，買い物などが不便だから」が64.6%で最も多く，「医療や福祉の環境が充実していないから」が42.9%，「働く場所が少ないから」が41.1%，「まちとしての魅力が乏しいから」が36.6%で続きます。

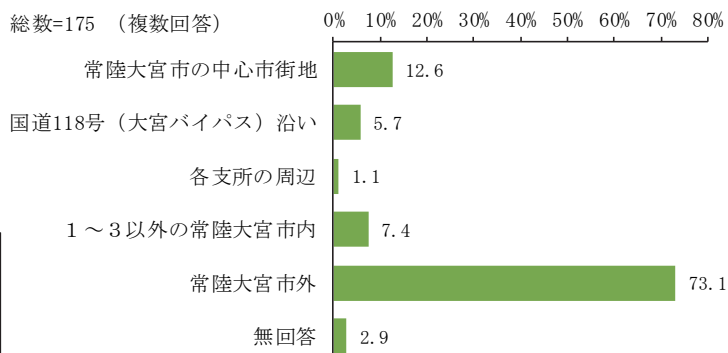


問4-2. 移りたい場所

「常陸大宮市外」が73.1%で最も多く、「常陸大宮市の中心市街地」が12.6%、「1～3以外の常陸大宮市内」が7.4%、「国道118号（大宮バイパス）沿い」が5.7%で続きます。

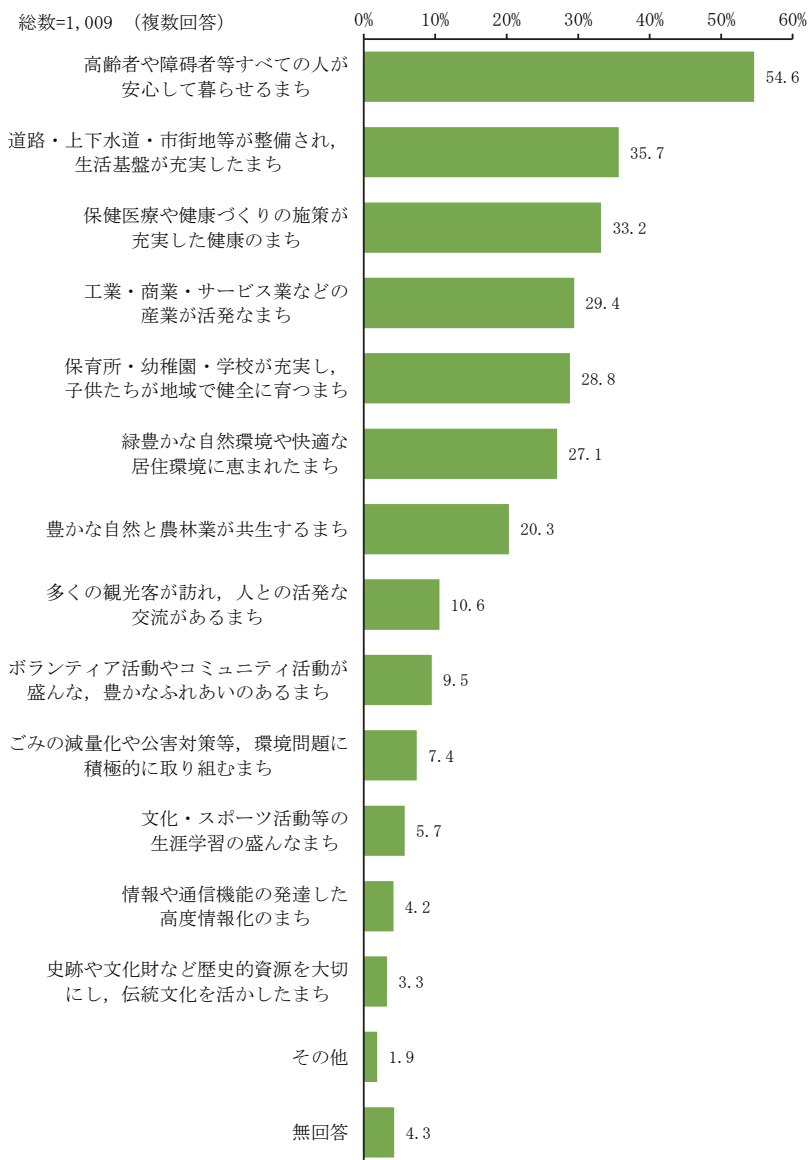
※「1～3以外の常陸大宮市内」はアンケート調査における以下の選択肢以外の場所のことを指す。

1. 常陸大宮市の中心市街地
2. 国道118号（大宮バイパス）沿い
3. 各支所の周辺



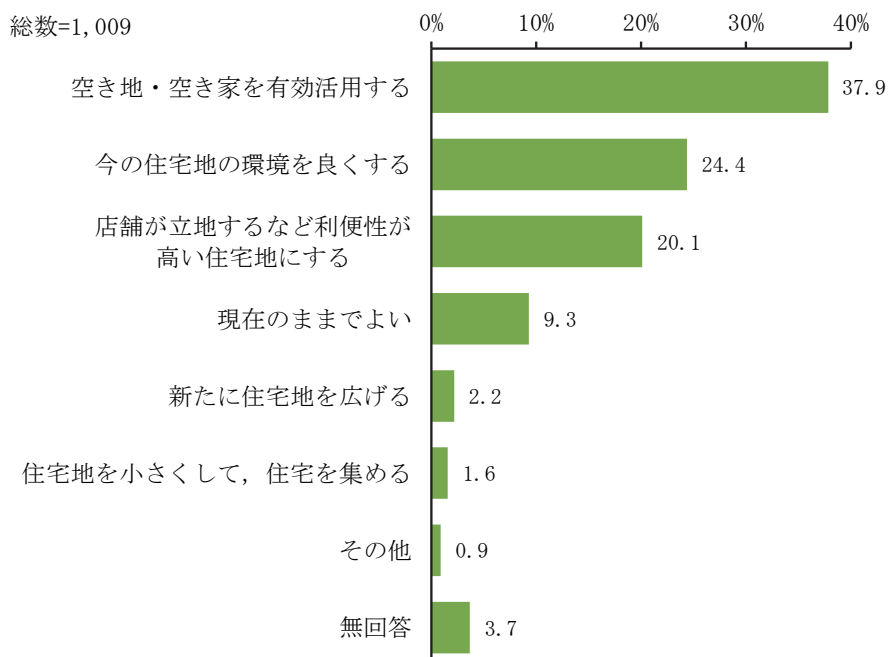
問5. 市の目指すべき方向性

「高齢者や障害者等すべての人が安心して暮らせるまち」が54.6%で最も多く、「道路・上下水道・市街地等が整備され、生活基盤が充実したまち」が35.7%、「保健医療や健康づくりの施策が充実した健康のまち」が33.2%、「工業・商業・サービス業などの産業が活発なまち」が29.4%で続きます。



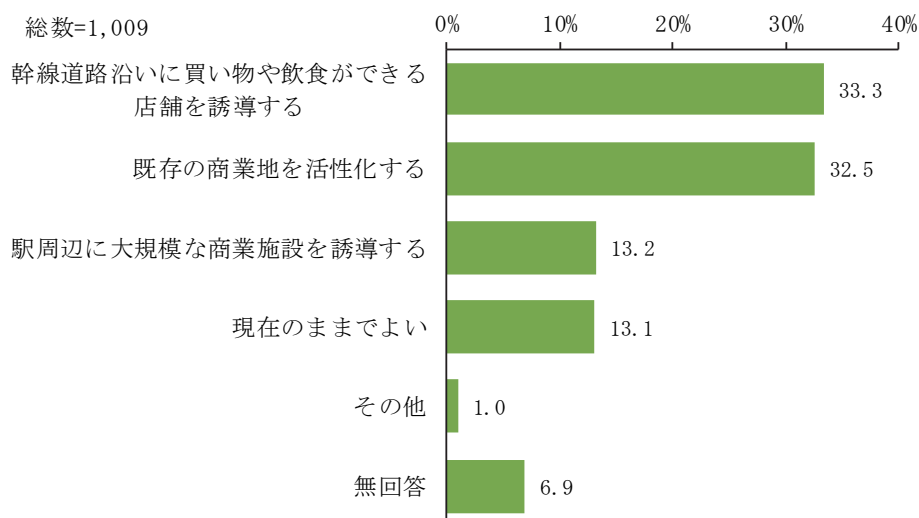
問6-1. 重視していくべきこと／住宅地

「空き地・空き家を有効活用する」が37.9%で最も多く、「今の住宅地の環境を良くする」が24.4%、「店舗が立地するなど利便性が高い住宅地にする」が20.1%、「現在のままでよい」が9.3%で続きます。



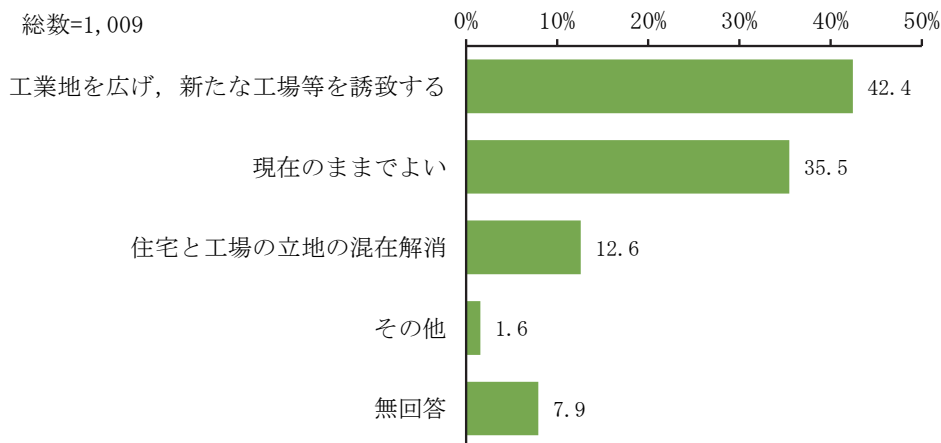
問6-2. 重視していくべきこと／商業地

「幹線道路沿いに買い物や飲食ができる店舗を誘導する」が33.3%で最も多く、「既存の商業地を活性化する」が32.5%、「駅周辺に大規模な商業施設を誘導する」が13.2%、「現在のままでよい」が13.1%で続きます。



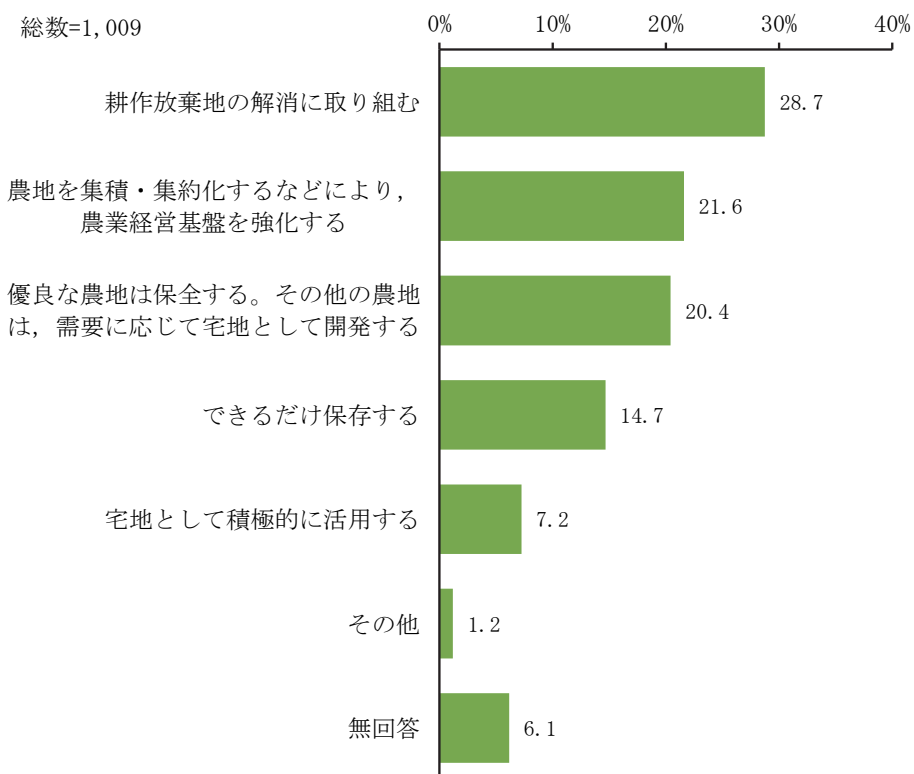
問6-3. 重視していくべきこと／工業地

「工業地を広げ、新たな工場等を誘致する」が42.4%で最も多く、「現在のままでよい」が35.5%、「住宅と工場の立地の混在解消」が12.6%、「その他」が1.6%で続きます。



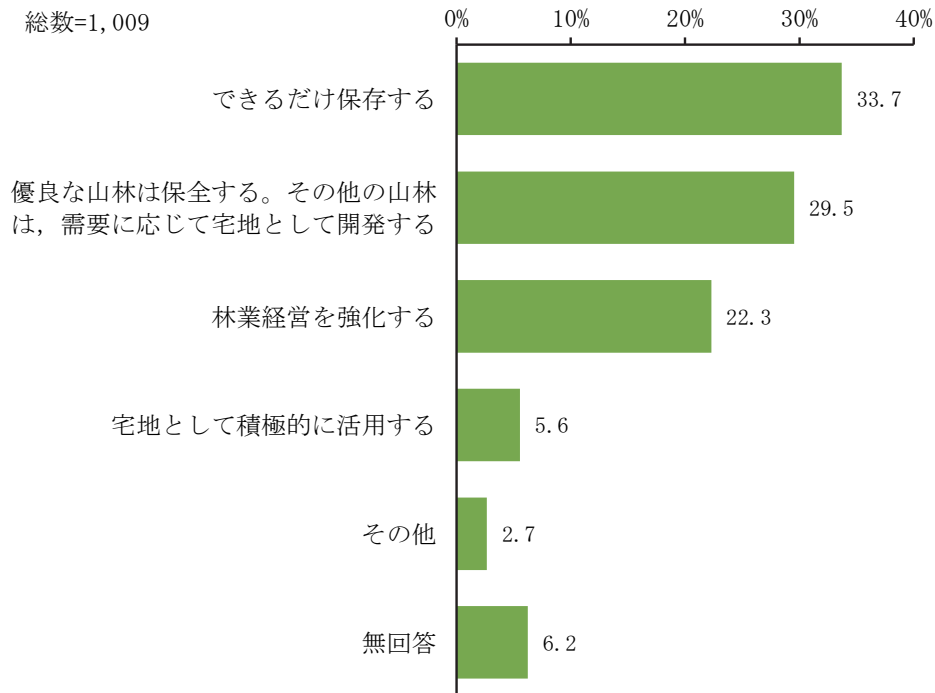
問6-4. 重視していくべきこと／農地

「耕作放棄地*の解消に取り組む」が28.7%で最も多く、「農地を集積・集約化するなどにより、農業経営基盤を強化する」が21.6%、「優良な農地は保全する。その他の農地は、需要に応じて宅地として開発する」が20.4%、「できるだけ保存する」が14.7%で続きます。



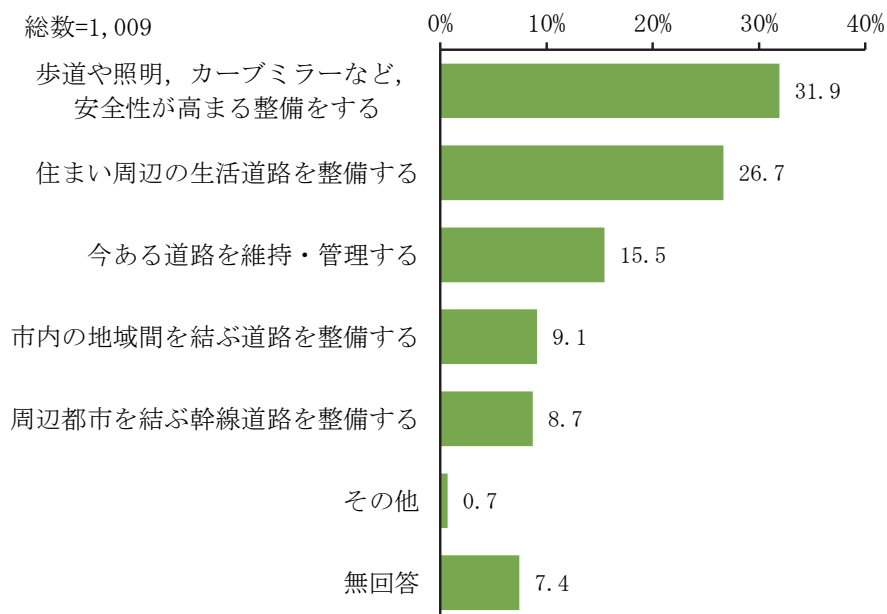
問6-5. 重視していくべきこと／山林

「できるだけ保存する」が33.7%で最も多く、「優良な山林は保全する。その他の山林は、需要に応じて宅地として開発する」が29.5%、「林業経営を強化する」が22.3%、「宅地として積極的に活用する」が5.6%で続きます。



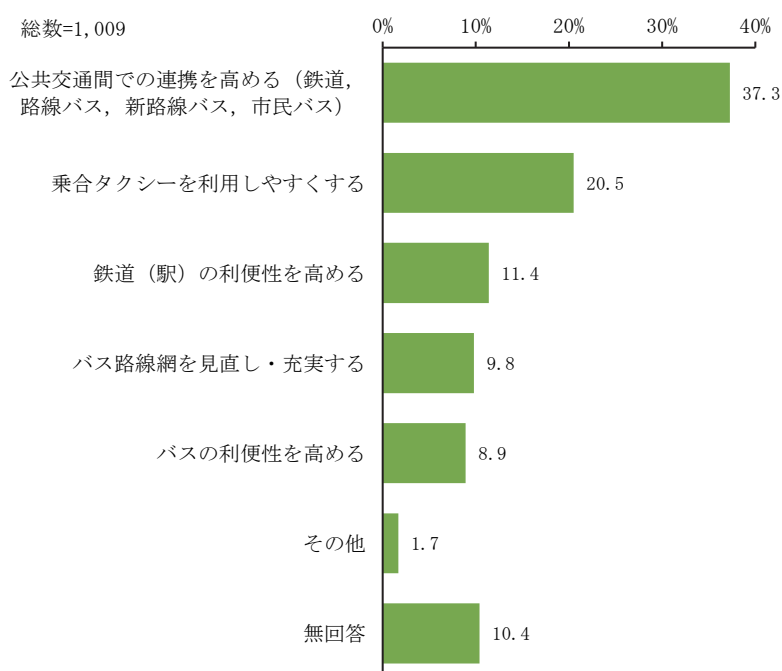
問6-6. 重視していくべきこと／道路

「歩道や照明、カーブミラーなど、安全性が高まる整備をする」が31.9%で最も多く、「住まい周辺の生活道路を整備する」が26.7%、「今ある道路を維持・管理する」が15.5%、「市内の地域間を結ぶ道路を整備する」が9.1%で続きます。



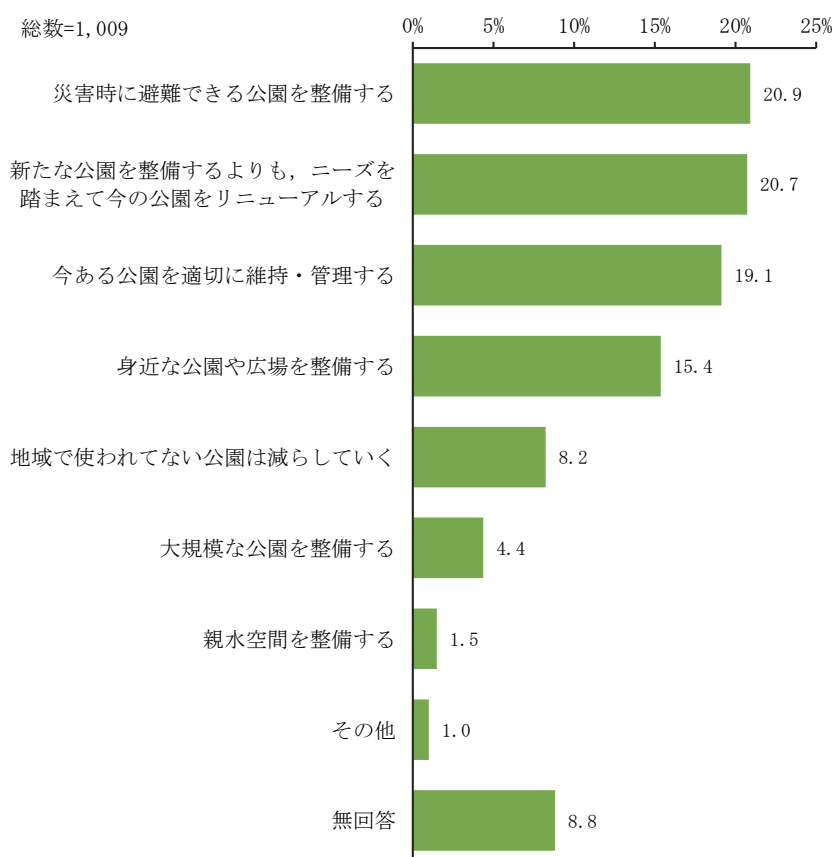
問6-7. 重視していくべきこと／公共交通

「公共交通間での連携を高める（鉄道、路線バス、新路線バス、市民バス）」が37.3%で最も多く、「乗合タクシーを利用しやすくする」が20.5%、「鉄道（駅）の利便性を高める」が11.4%、「バス路線網を見直し・充実する」が9.8%で続きます。



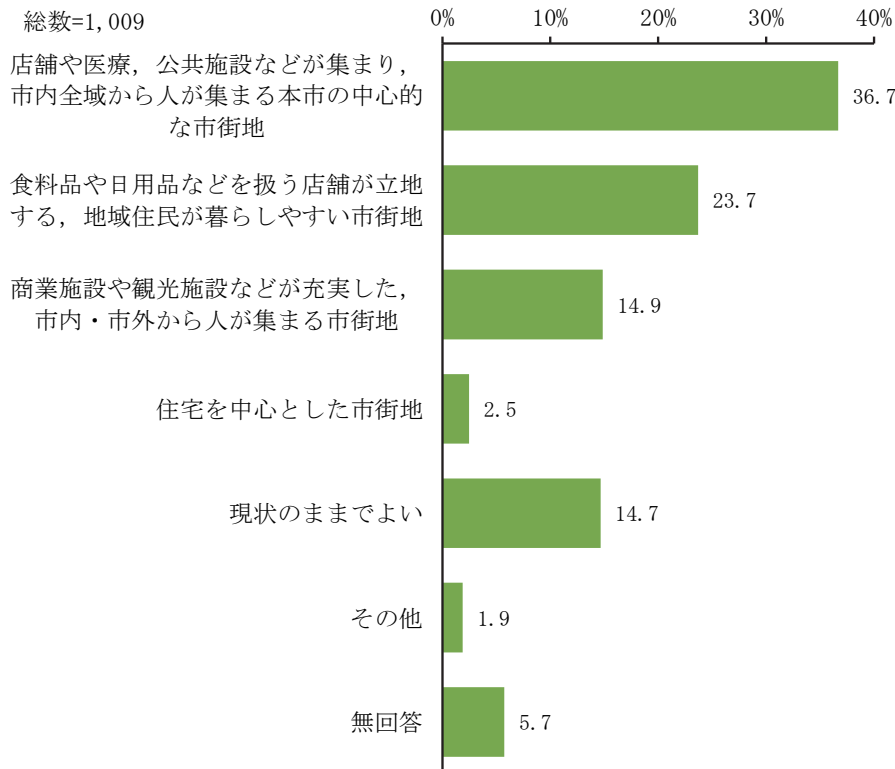
問6-8. 重視していくべきこと／公園・緑地

「災害時に避難できる公園を整備する」が20.9%で最も多く、「新たな公園を整備するよりも、ニーズを踏まえて今の公園をリニューアルする」が20.7%、「今ある公園を適切に維持・管理する」が19.1%、「身近な公園や広場を整備する」が15.4%で続きます。



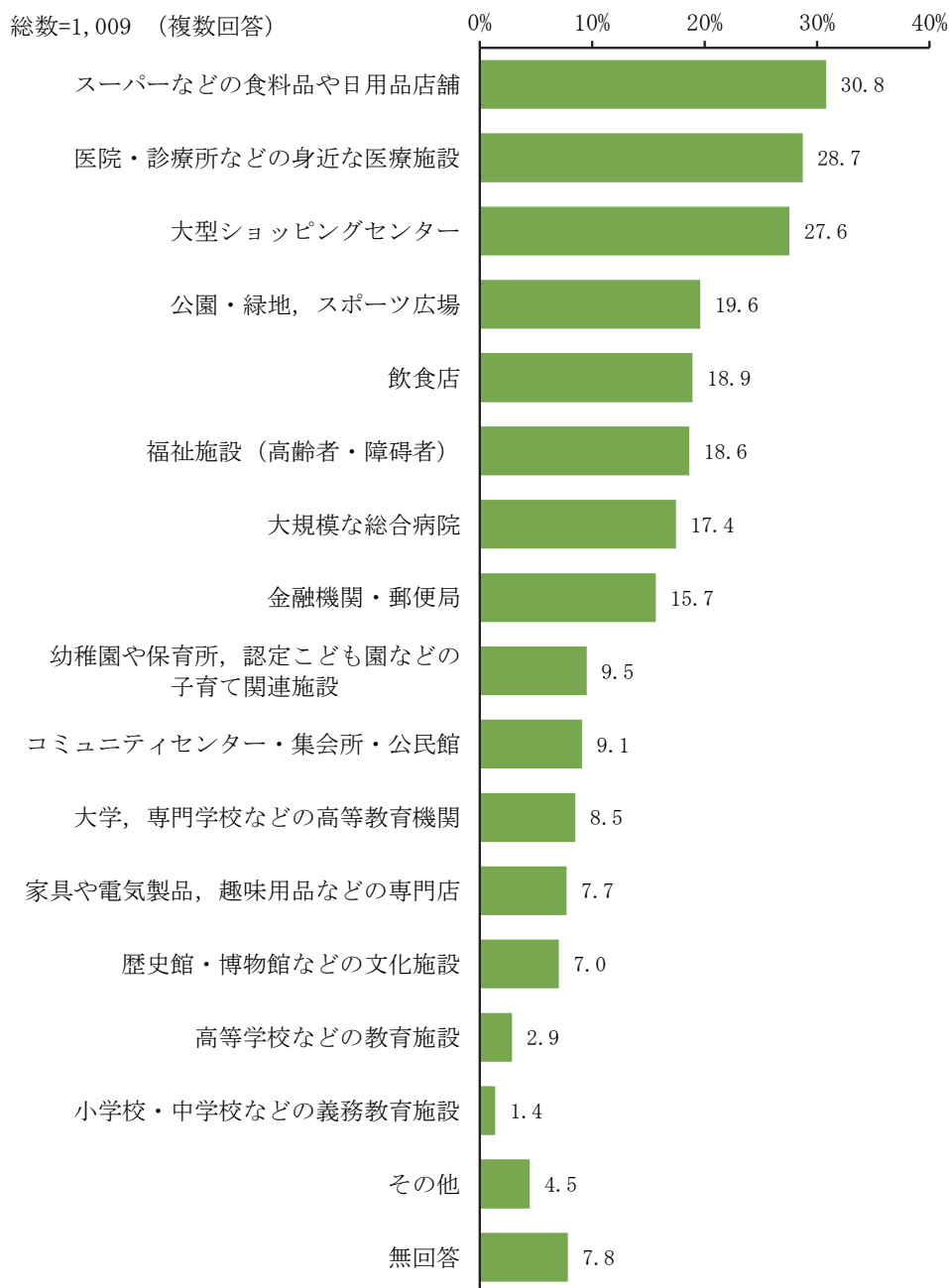
問7. 市街地の目指すべき方向性

「店舗や医療、公共施設などが集まり、市内全域から人が集まる本市の中心的な市街地」が36.7%で最も多く、「食料品や日用品などを扱う店舗が立地する、地域住民が暮らしやすい市街地」が23.7%、「商業施設や観光施設などが充実した、市内・市外から人が集まる市街地」が14.9%、「現状のままでよい」が14.7%で続きます。



問8. 常陸大宮駅・市役所周辺の市街地にあれば良い施設

「スーパーなどの食料品や日用品店舗」が30.8%で最も多く、「医院・診療所などの身近な医療施設」が28.7%、「大型ショッピングセンター」が27.6%、「公園・緑地，スポーツ広場」が19.6%で続きます。



4. 用語集

あ行

■ IoT

Internet of Things（モノのインターネット）の略。身の回りの様々な物をインターネットに接続し、得られたデータを情報交換することにより、システムの最適化や新たな価値を生み出すという概念。

■ ICT

Information and Communication Technology（情報通信技術）の略。インターネットのような通信技術を利用した産業やサービスなどの総称であり、ITよりも通信技術によるコミュニケーションの重要性を強調した概念。

■ 空き家バンク制度

空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を基に、媒介業者を通して空き家をこれから利用・活用したいと考える方へ紹介する制度。

■ インフラ

「インフラストラクチャー」の略。
道路、公園、鉄道、上下水道などの産業や生活の基盤となる施設のこと。

■ AI

Artificial Intelligence（人工知能）の略。人間の知的なふるまいをコンピュータに模倣、超越、支援させるための技術。

■ 駅前広場

駅前に整備される交通空間機能や環境空間機能を有している広場のことで、都市計画上での位置づけは、都市計画道路などの周辺幹線街路と一体的となって交通処理を行う都市施設（道路）に該当する。

■ お試し住宅制度

移住を検討している人に、その地域の風土や日常生活を体験してもらう居住体験事業。

か行

■ 開発行為

都市計画法第 29 条に定める開発許可の対象となる行為。主として建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のこと。

■ 家屋倒壊等氾濫想定区域

想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に、家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸浸食が発生することが予想される区域。

■ 管理不全空家等

常陸大宮市空家等対策の推進に関する条例第 2 条第 3 号に定める、空家等（特定空家等に該当しないものに限る）のうち、適正な管理がされていない状態の空家等。

■ 既存ストック

過去に整備され、現在も存在している都市基盤施設（道路、公園、下水道など）のこと。

■ 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 条に基づいて都道府県知事が指定する区域で、①崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度が 30 度以上の土地をいう。）で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に被害のおそれのあるもの②「①」に隣接する土地のうち、急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為制限の必要がある土地の区域。

■ 狭あい道路

車のすれ違いなどが困難で、交通に支障のある幅員の狭い道路のこと。主に、建築基準法第 42 条第 2 項に該当する幅員 4 m 未満の道路を指す。

■ 空洞化

都市の中心部の地価高騰や環境悪化などにより、その居住人口が減っていくこと。

■ 建築基準法

国民の生命・健康・財産の保護のため、建築物の敷地・設備・構造・用途についてその最低基準を定めた法律。

■ 建築協定

住宅地や商店街などの一定の区域において、権利所有者自らが、建築物に関するルールを定め、お互いがルールを守りあうことを約束する制度。

■ 公共下水道

主として市街地における下水を排除し、または処理するため、原則として市町村が設置・管理する下水道。

■ 耕作放棄地

以前耕作していた土地で、過去1年以上作物を作付け（栽培）せず、この数年の間に再び作付け（栽培）する意思のない土地のこと。

■ 交通結節機能・交通結節点

鉄道とバス、バスから別のバスなど、交通手段の乗り換え・乗り継ぎが行われる駅前広場などの施設・場所のこと。

■ コンパクト+ネットワーク

将来にわたり持続可能なまちづくりに向けて、住宅や様々な施設などがまとまって立地し、住民が徒歩や自転車、公共交通でこれらの施設に容易にアクセスできるまちづくりの概念のこと。

さ行

■ 地すべり防止区域

地すべり等防止法第3条に基づき、関係都道府県知事の意見をきいて、国土交通大臣または農林水産大臣が指定した区域。地すべりによる被害の防止、軽減のため、地すべりを誘発助長するような行為の制限や地すべり防止工事の必要がある土地に指定される。

■ 自然環境保全地域（自然環境保全法）

自然環境保全法及び都道府県条例に基づき、自然環境の保全や生物の多様性の確保のために指定された地域。

■ 自然公園地域（自然公園法）

優れた自然の風景地を保護するとともに、国民が自然公園を快適に利用できるよう必要な施設を整備し、国民の保健、休養及び教化に役立てることを目的として、国土のうち優れた自然の景観区域を選び指定された地域。

■ 市民協働

行政だけでは解決できない課題に対して、市民や市民団体、企業など多様な主体と行政が、お互いの特性を正しく認識、尊重しながら、対等な立場のもとで協働しながらまちづくりを推進すること。

■ 親水性

水や川に近く、親しみを深めることのできること。

た行

■ 小さな拠点

複数の集落が散在する地域において、商店、診療所等の日常生活に不可欠な施設・機能や地域活動を行う場を、歩いて動ける範囲に集め、更に周辺の各集落との間をコミュニティバスなどの交通手段により結ぶ地域の拠点のこと。

■ 地区計画制度

一体的な整備、開発及び保全を図るべき地区について、公園や道路などの施設の配置、建築物の用途や建て方など地区の特性に応じたきめ細かいルールを定め、計画的によりよいまちへと誘導していくための制度。

■ 長寿命化

予防保全型の施設管理において、建物の使用期間を延伸するための点検、維持管理、修繕などの取組のこと。

■ 低未利用地

適切な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間にわたり利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。

■ 特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態または著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。

■ 特定用途誘導地区

都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前どおりの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区。

■ 都市機能

医療・福祉・子育て支援・商業・教育文化などの都市の生活を支える機能。

■ 都市基盤施設

道路・街路，鉄道，河川，上下水道，エネルギー供給施設，通信施設などの生活・産業基盤や学校，病院，公園などの公共施設のこと。

■ 都市計画基礎調査

都市計画法に基づき，都市における人口，産業，土地利用，交通などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し，客観的・定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行うための基礎となる調査。

■ 都市計画区域

都市計画法に基づき，市または一定規模以上の町村において，一体の都市として総合的に整備・開発・保全することを目的として県が指定する区域。

■ 都市計画提案制度

都市計画法に基づき，土地の所有者やまちづくり NPO などが，一定規模以上の一団の土地について，土地所有者の3分の2以上の同意等一定の条件を満たした場合に，都道府県又は市町村に対し，都市計画の決定又は変更の提案をすることができる制度。

■ 都市計画道路

都市計画において定められる都市施設の中の道路。都市計画道路は，高速道路などの自動車専用道路，地区と地区の間を結ぶ幹線街路，区画街路，特殊街路等の4種類があり，都市計画で種別，構造等を定めるものとされている。

■ 都市計画法

都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として，土地利用や都市施設の整備など都市計画の内容，その決定手続及び都市計画制限などについて必要な事項を定めた法律。

■ 都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2に基づき，市町村が主体となって定める都市計画に関する基本的な方針。

■ 都市再生特別措置法

近年における急速な情報化，国際化，少子高齢化等の社会情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため，社会経済構造の転換を円滑化し，国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的として制定された法律。

■ 都市のスポンジ化

空き家や空き地といった，十分に利用されていない空間がスポンジの様に地域内で広く点在している状態。

■ 土砂災害特別警戒区域

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に基づき指定される区域で、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域。

な行

■ 農業生産基盤整備事業

安定した農業生産を確保するため、農業生産基盤である耕地の区画形質の改善、用排水路・農道整備や換地による耕地の集団化、揚排水機場の総合的な整備により、生産性の高いほ場の整備を実施する土地改良事業のこと。

■ 農用地区域

農業振興地域内における集団的に存在する農用地や、土地改良事業の施行にかかる区域内の土地などの生産性の高い農地等、農業上の利用を確保すべき区域として指定された土地のこと。

は行

■ バリアフリー

障害のある人が社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものが除去されていること。

■ ヘルスロード

子供から高齢者、障害のある人も安全に歩ける県にするために茨城県が実施している計画で、一般の公道を歩きやすい道として指定し、健康づくりやウォーキングの推進を図るもの。

■ 保安林（森林法）

水源のかん養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公共目的を達成するため、農林水産大臣または都道府県知事によって指定される森林。

や行

■ 優良農地

一団のまとまりのある農地や農業水利施設の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地など、良好な営農条件を備えた農地。

■ ユニバーサルデザイン

年齢や性別、国籍、障害の有無等にかかわらず、誰もが快適に利用しやすいよう、まち、もの、環境等を整備するという考え方。

■ 用途地域

住居，商業，工業など，市街地の大枠としての土地利用を定めた地域のことで，13種類の区分がある。用途地域を指定すると，それぞれの目的に応じて，建物の用途，形態（容積率，建ぺい率など）が定められる。

ら行

■ ライフライン

電気，ガス，上下水道，電話，通信など，都市生活や都市活動を支えるために地域に張り巡らされている供給施設・情報通信の施設のこと。

■ 林業生産基盤

森林地や林道など，林業に必要となる基盤のこと。

常陸大宮市立地適正化計画

発行日：令和3年1月

編集・発行：常陸大宮市建設部都市計画課

〒319-2292 常陸大宮市中富町 3135 番地の6

電話 0295-52-1111（代表）



常陸大宮市

