

---

# 境町立地適正化計画（案）

---

令和 2 年 1 月

茨城県 境町



## － 目 次 －

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| はじめに .....                    | 1  |
| 1 上位・関連計画の整理.....             | 3  |
| 2 現状および将来の見通しにおける都市構造分析 ..... | 16 |
| 3 対応すべき主要課題 .....             | 48 |
| 4 まちづくりの方針.....               | 49 |
| 5 居住誘導区域.....                 | 53 |
| 6 都市機能誘導区域.....               | 71 |
| 7 届出制度 .....                  | 79 |
| 8 数値目標と進行管理 .....             | 82 |



# はじめに

## (1) 策定の背景と目的

国は、2014年8月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」を施行し、コンパクト・プラス・ネットワークを基軸においたまちづくりの促進に向けた『立地適正化計画制度』を創設するとともに、2015年8月には、本格的な人口減少社会に正面から取り組む国土計画として、“重層的かつ強靱な「コンパクト+ネットワーク」”を実現する新たな『国土形成計画（全国計画）』を閣議決定しています。

このように、国では、人口減少・少子高齢社会の進展や都市の低密度化に伴う都市機能の低下、公共施設の維持更新費用の増大が懸念される中、厳しい財政状況下においても持続可能な都市経営を可能にするため、集約型都市構造（コンパクトシティ）の形成を一層推進する必要性を示しています。

本町においても全国と同様に人口減少・少子高齢社会に伴い、まちなかにおける人口密度の低下、都市機能の低下が懸念されています。また、高度成長期に建設した多くの公共施設は老朽化が進み更新時期を迎えていますが、社会保障関連経費等の増大による厳しい財政状況が予想される中、全ての施設を維持管理・更新することは困難な状況にあります。

こうした社会の変化の中、これからも町民が安心・安全に暮らすことができる持続可能な都市であり続けるために、将来的な縮小を見据え、より拠点性を重視した居住と都市機能の誘導による集約型都市構造の推進が求められます。

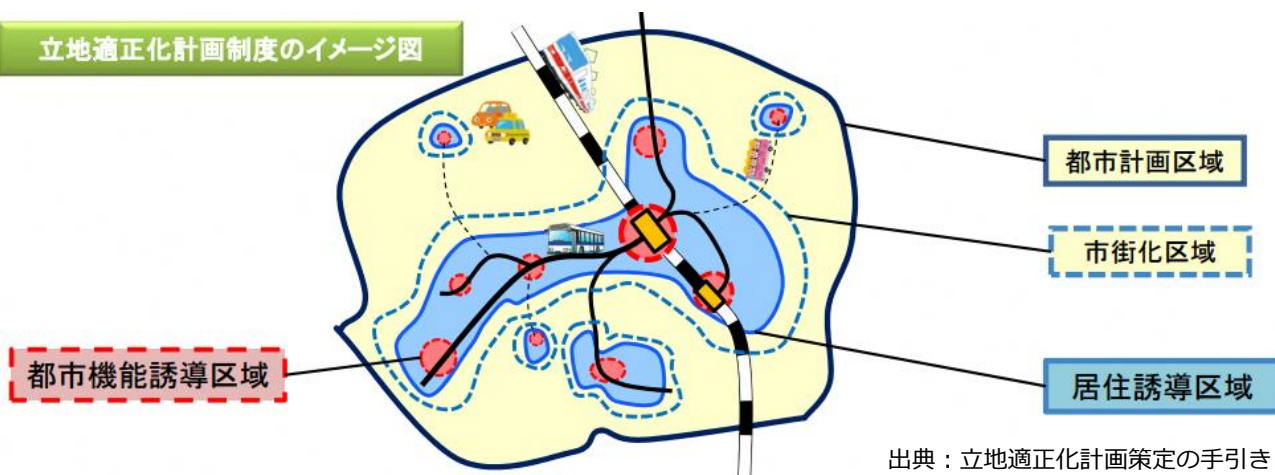
### 《立地適正化計画とは》

居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等、都市全域を見渡した包括的なマスタープランとして機能する、都市計画マスタープランの高度化版となる計画です。

拠点となる地域に生活サービス機能を計画的に配置するとともに、その周辺市街地の人口密度を維持していくことで、高い生活利便性を将来にわたって確保できます。また、拠点地域と居住地とのネットワークの充実も一体的に図ることで、誰もが暮らしやすい『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりが実現していきます。

立地適正化計画は、その実現に向けた実行計画として位置づけられ、具体的に、生活サービス機能や人口の集約・誘導を図るエリアとして「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を定めます。

立地適正化計画制度のイメージ図



出典：立地適正化計画策定の手引き

## (2) 計画の区域・期間

国の方針では、立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。また、立地適正化計画では、市街化区域内に居住誘導区域を定め、原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めます。

これを受け、本町は全域が都市計画区域であることから、町全域を計画の対象区域とします。

計画期間は、都市構造の再構築等長期的な町の姿を定める計画であるため、20年間(2038年度まで)とし、同時に策定する都市計画マスタープランとの整合も図ります。

## (3) 計画の構成

本計画の構成は下記のとおりです。

