

3 対応すべき主要課題

現状や将来見通しによる都市構造分析から、本計画において対応すべき主要課題を3つにまとめます。

《主要課題①》

土地利用

都市のスポンジ化とスプロール化、市街化調整区域の宅地化が同時に進行しており、市街地の低密度化への対応が必要

自動車移動による広域交通利便性が高いことから、商業、医療、福祉といった生活サービス機能の徒歩圏充足率や人口カバー率は、全国や地方都市圏と比較して著しく低くなっています。また、空き家戸数は2003年の820戸から2013年には950戸と10年間で100戸以上増加し、特に市街化区域を中心とした既成市街地で増加していることから、スポンジ化が進行しています。

さらに、D I D区域は地区密度を低下させながら拡大している等、スプロール化も同時に進行しています。一方で、市街化調整区域においては、11号区域の指定等もあったことで宅地化が進んでいます。

これらの傾向が続くと人口減少とあわせて市街地の低密度化が一気に進行し、生活サービス機能等の維持が困難となるとともに、公共交通や自動車による移動が困難となった場合は日常生活に困難が生じる恐れがあります。

《主要課題②》

公共交通

日常生活の移動は自動車に依存しており、将来的に高齢者等の移動の確保が必要

30本/日以上以上の基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は、全国や地方都市圏と比較して著しく低く、居住地からの公共交通利便性が低いエリアが広く存在しています。また、市街地のスプロール化も進行していることから、日常生活の移動は自動車に依存している状況です。

今後、高齢化率のさらなる増加等により、日常の移動が困難となり、生活に支障をきたす町民が現れる恐れがあります。

《主要課題③》

防災

利根川沿いのため、町のほとんどで浸水被害の恐れがあり、防災対策と連携したまちづくりが必要

本町は対岸の城下町と一体に水運を活かして発展した歴史を有しており、川は歴史的にも景観的にも欠かせない資源ですが、その反面、町内のほとんどが浸水想定区域に指定されています。

市街化区域内には浸水深が5mを超す箇所があり、当該区域は高齢人口の増加も顕著であることから、災害時の避難対応が難しくなることが懸念されます。

4 まちづくりの方針

(1) まちづくりの基本理念および基本方針

対応すべき主要課題の解決に向けた、本計画におけるまちづくりの基本理念および基本方針を設定します。

【基本理念】

コンパクトな市街地に生活と居住が集積する 安心して暮らせるまちづくり

【基本方針】

将来を担う人に選ばれるまち（主要ターゲット：子育て世代）

市街地の低密度化による生活サービス機能の低下等の町の活力低下を防ぐため、本町の将来を担う若者や子育て世代が生活利便性の高いエリアに集約して住み続けられるまちづくりによる、活気と賑わいのある居住環境の形成を推進します。

【期待される効果】 転入人口の維持，転出人口の減少，出生数の増加

生涯にわたって健やかに安心して暮らせるまち（主要ターゲット：高齢者）

生涯にわたって安心して暮らせるよう、高齢になっても自動車に過度に頼ることなく、健康で自立した生活を送ることができる居住環境の形成を図るとともに、浸水被害等のリスクに対する防災対策を推進します。

【期待される効果】 高齢者の外出率向上など，健康な町民の増加

多様な交流による、賑わいあふれるまち（主要ターゲット：交流人口）

河岸のまちとして栄えた本町の歴史や食等の文化、利根川等の自然の魅力を活かした都市環境の形成を推進し、交流人口の増加によるまちの活性化を図るとともに、居住の場としてのまちなかの魅力の向上を図ります。

【期待される効果】 交流人口の増加による都市機能の維持・充実

(2) 将来都市構造

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、市街化調整区域も含めた都市全域を見渡した都市計画マスタープランの高度化版として位置づけられることも踏まえ、都市計画マスタープランにおける将来都市構造が目指す、人々や物が集う場所としての「拠点」、人、物が動く主要な動線としての「軸」、同じ特性を持った土地利用が連続して広がる範囲を示す「ゾーン」の3つの要素から設定します。

■ 拠点（都市の核として都市機能や人口密度の向上を図るエリア）

生活賑わい拠点	<p>身近で利便性の高い商業施設や業務施設を集積させて、祭りやイベント等を通じて、様々な人が交流し、町の賑わいをつくる交流拠点。</p> <p>【まちなか賑わい拠点】 商店街や役場、道の駅さかいを中心として、隣接する「商業交流拠点」との連携を踏まえながら、町民の交流や賑わいを生み出す拠点。</p> <p>【商業交流拠点】 商業機能が集積し、町内外の人々が集い、交流する拠点。</p>
健康福祉拠点	<p>茨城西南医療センター病院、社会福祉会館、猿島コミュニティセンター、境シンパシーホール、利根老人ホーム、キッズハウスさかい、おおぞら保育園等を中心として、町民の健康づくりや福祉活動を支え、身近であたたかな地域や人のつながりを育む拠点。</p>
IC 周辺開発拠点	<p>【観光交流拠点】 ふれあいの里を中心として、農業と連携した観光交流、地域産業等と連携した新たな交流の仕組みづくり等に取り組む拠点。 防災の町として消防博物館等の誘致を図る拠点。 また、広域交通の拠点として必要な環境整備を図る拠点。</p> <p>【文化学習拠点】 まちなかの拠点を補完する行政機能の集積を図るとともに、歴史民俗資料館、境町総合運動場等を活用して学校教育や生涯学習にも対応する拠点。</p> <p>【産業系拠点】 広域連携の要衝となる境古河インターチェンジ周辺における、町の経済の発展や働く場の確保に資する土地利用を図る拠点。</p>
産業系拠点	<p>新たな産業の立地や既存工業地の拡大等、企業ニーズに対応できる拠点。</p>
スポーツレクリエーション拠点	<p>町民や訪れる人の利用を見越した多様な交流の場として整備を図る拠点。</p>
防災拠点	<p>災害時の防災設備や、平常時における地域のコミュニティ拠点として、スマートインターチェンジを活用した河川防災ステーションの設置を検討する拠点。</p>

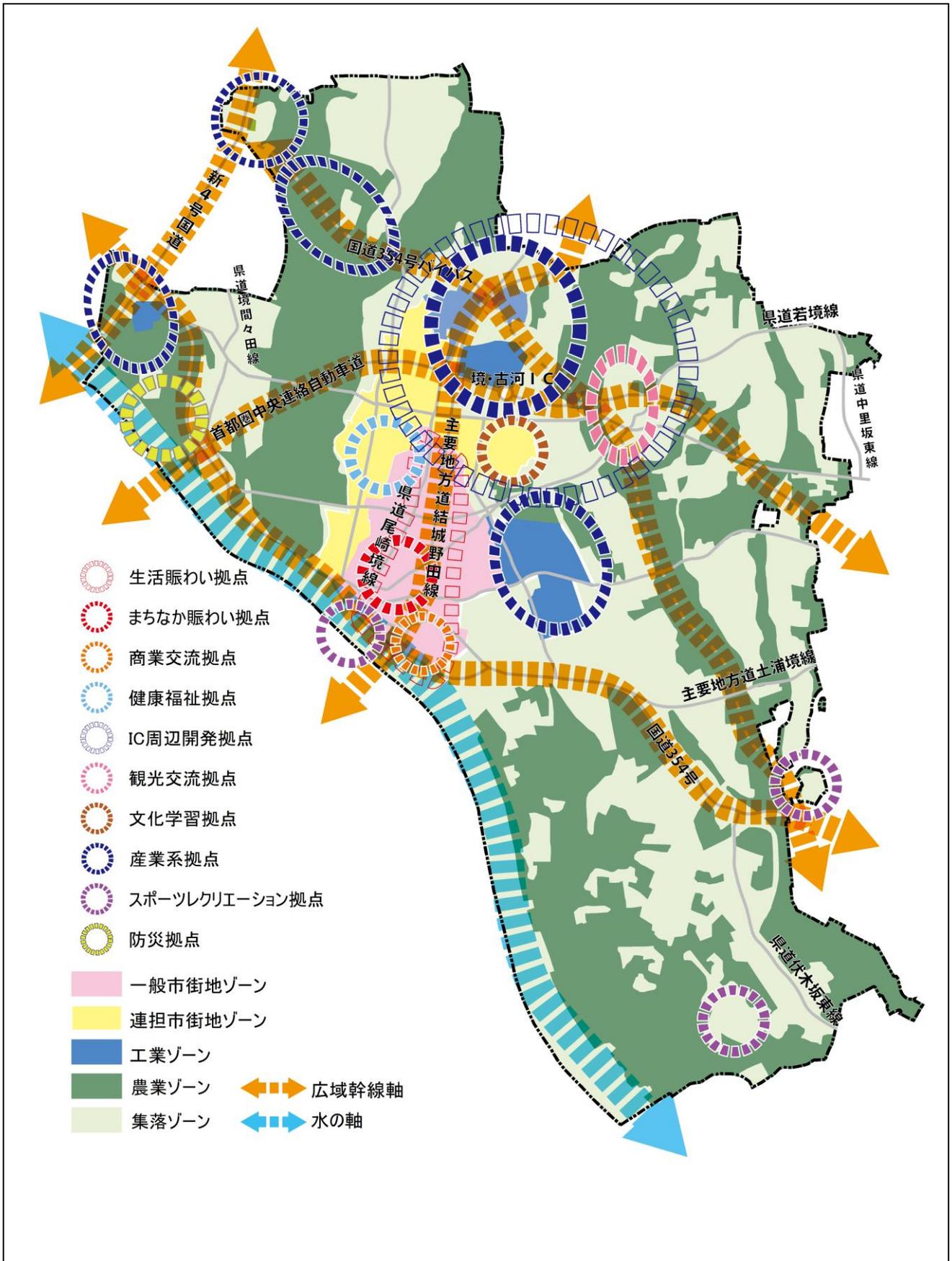
■ 軸（人や物の円滑な移動を確保する主要な動線）

広域連携軸	都市間を結び、町の発展を支える広域的な連携軸。
水の軸	自然とのふれあい連携軸。

■ ゾーン（同じ特性・役割を有する連続した土地）

一般市街地ゾーン	安全・安心で快適な居住環境の確保に資する、住宅を中心とした土地利用誘導を図る市街地。
連担市街地ゾーン	市街地に連担するゾーンとして、住宅や日用品販売店等、低層建物を中心として、良好な居住環境の維持を図る区域。
工業ゾーン	町の産業を支える工業系の土地利用誘導を図る市街地。
農業ゾーン	優良な水田地帯として、その保全と積極的な活用を図る区域。
集落ゾーン	農産物の生産・加工・販売等の、複合的な土地利用を促進する区域。また、既存集落においては、地域の活力やコミュニティの維持のために、良好な居住環境の維持・創出を図る。

■ 将来都市構造図



(3) 誘導方針

将来都市構造の実現に向けた、拠点やゾーン、軸へのターゲットや機能の誘導方針を設定します。

《居住誘導の方針》

方針① 市街化区域内への住宅の集積誘導

日常生活に必要な機能が揃った市街化区域への人口集約により、都市機能の維持、まちの賑わいの創出、地域コミュニティの活性化を図ります。

ただし、中心市街地周辺は浸水深が5 m以上と想定される区域も存在しているため、安心して暮らせるよう、十分な水害対策を実施します。

【取組の方向性】

- 空き家を活用したスポンジ化の防止（子育て世代,高齢者）
- 移住、定住促進方策の実施（子育て世代）
- 水害対策による安心して暮らせる環境づくり（子育て世代,高齢者）

《都市機能誘導の方針》

方針② 都市拠点周辺への都市機能の集積誘導と魅力づくり

人口減少・少子高齢社会の中でも、町的生活利便性を維持させていくため、各拠点の役割や社会の変化、町民ニーズを踏まえながら、3つの拠点の拠点性を向上させる都市機能誘導を図ります。

【取組の方向性】

- 空き店舗への施設の立地促進（高齢者、交流人口）
- テレワーク等多様な働き方を可能とする環境づくり支援（子育て世代）
- 道の駅や利根川周辺、中心市街地におけるイベントの積極的な開催等魅力づくり（交流人口）

《公共交通の方針》

方針③ 自動車以外の交通手段の充実

高齢化が進む市街化調整区域の集落においても生活利便性の確保を図るため、拠点への都市機能誘導に合わせた居住地-拠点間ネットワークの構築を図ります。

【取組の方向性】

- 路線バスの充実・利便性の向上（子育て世代,高齢者）
- 自転車交通ネットワークの充実（交流人口）