

境町立地適正化計画 概要版

1. 計画の概要

(1) 立地適正化計画とは？

全国的な人口減少、少子高齢化を迎え、国の政策においてもまち・ひと・しごと創生長期ビジョンにより、都市の拡大からコンパクト化への転換が求められています。そのような中、平成 26 年 8 月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクト・プラス・ネットワークを基軸においたまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。



(2) 境町の立地適正化計画

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。

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を推進するために立地適正化計画を策定しました。

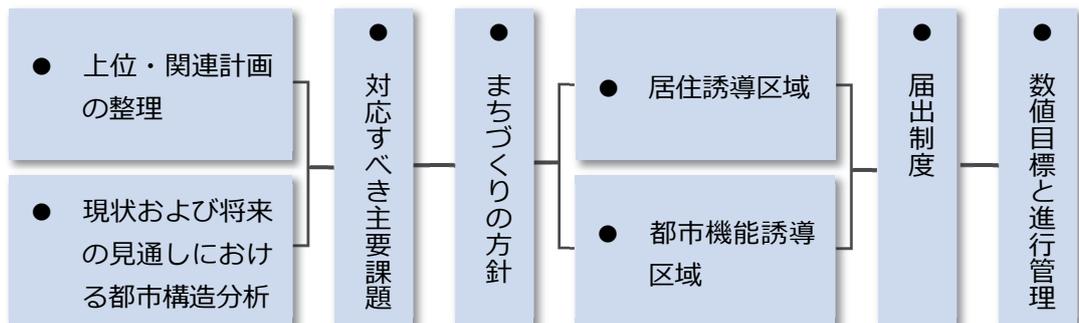
計画期間

計画期間は、20 年間（2038 年度まで）とします。

対象区域

町域全体を計画の対象とします。

計画の構成



2. 境町が抱える課題

「主要課題①」

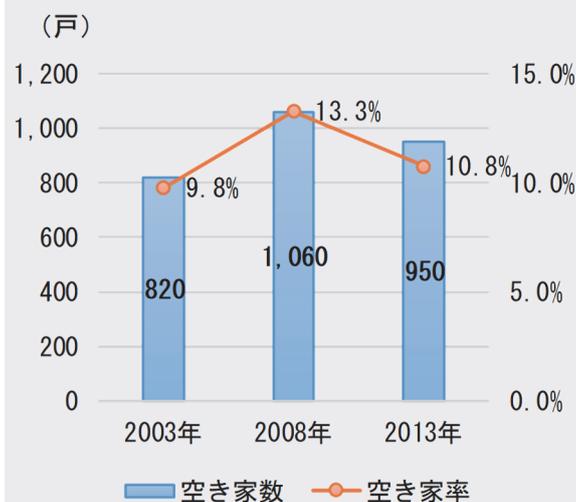
土地利用 市街地の低密度化が進行しており、対応が必要

- 空き家戸数は 10 年間で 100 戸以上増加し、特に市街化区域内の市街地で増加しています。
- スプロール化（郊外に向けて宅地が伸び広がること）も同時に進行しています。
- 市街化調整区域内の 11 号区域^{*}において、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。

^{*}11 号区域とは、市街化調整区域内の既存集落の維持・保全を目的に、誰でも住宅や小規模な店舗を建てることのできる区域。（都市計画法第 34 条第 11 号）

■ 空き家率の推移



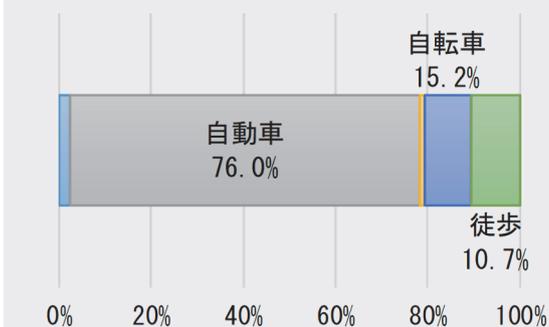
「主要課題②」

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

- 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。

■ 境町の交通利用比率



「主要課題③」

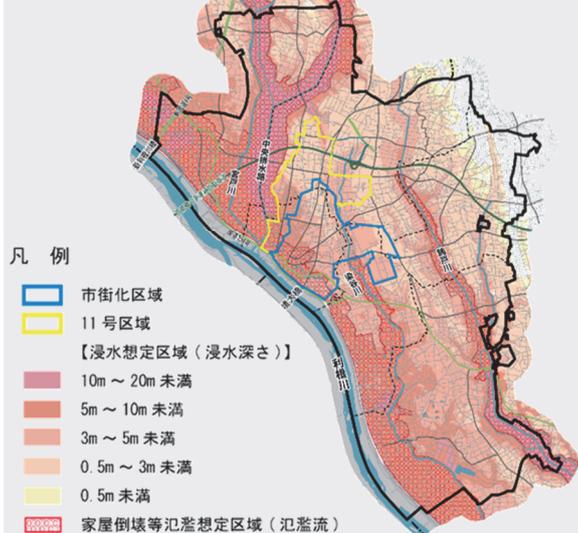
防災

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 5 m 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。

■ 浸水想定区域



3. まちづくりの方針

基本理念・基本方針・将来都市構造

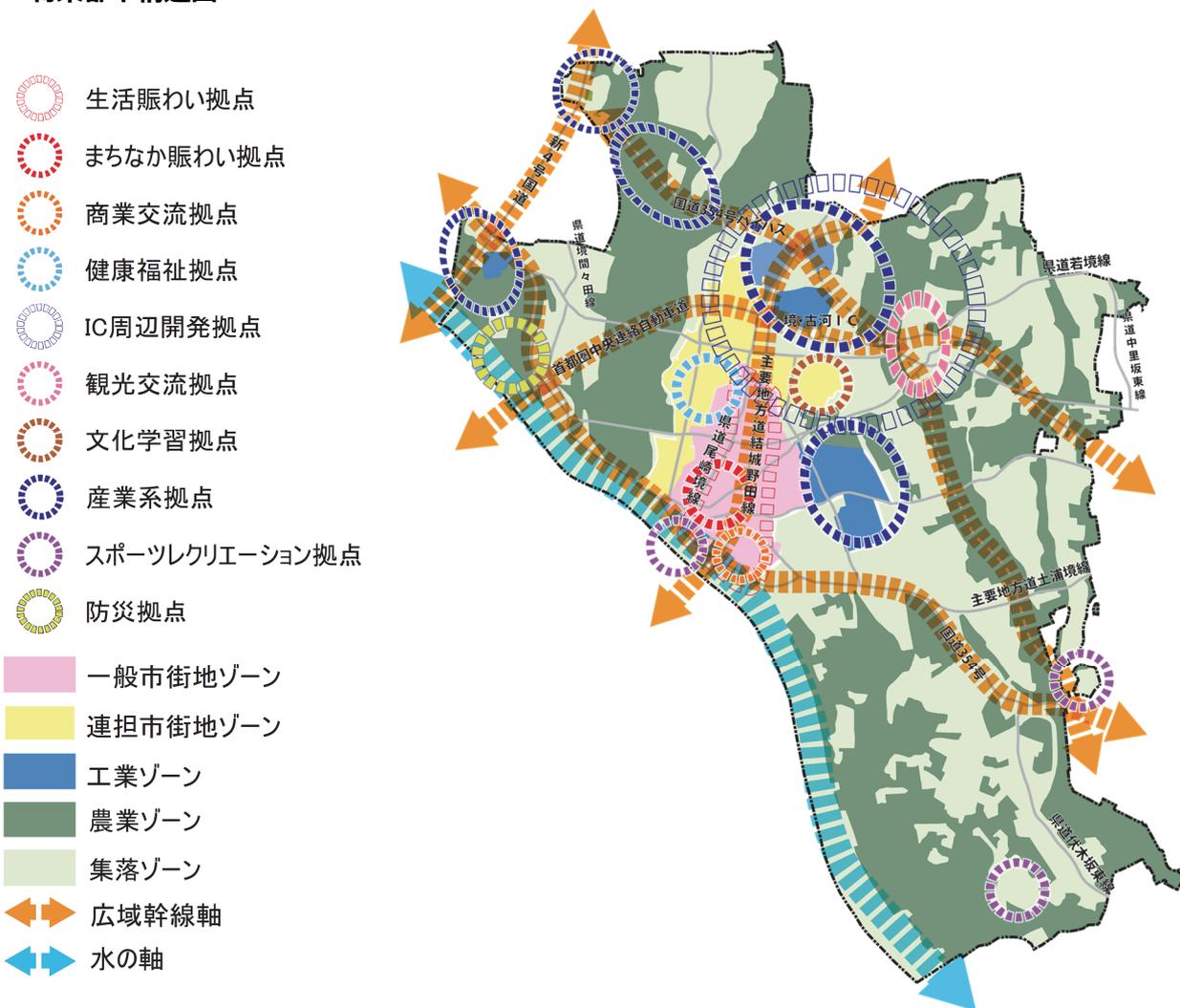
【基本理念】

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
生涯にわたって健やかに安心して暮らせるまち
多様な交流による、賑わいあふれるまち

■ 将来都市構造図



誘導方針

方針① 市街化区域内への住宅の集積誘導

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

方針③ 自動車以外の交通手段の充実

4. 居住誘導区域

「基本的な考え方」

居住誘導区域は、指定エリアと除外エリアを整理し、「都市計画運用指針」において示されている居住誘導区域に含まないとされている区域を除外して区域を設定します。

具体的には①**人口集積性** ②**生活利便性** ③**都市基盤の充実度**の視点から、一定条件を満たしているエリアを**居住誘導区域の指定候補**として、また、①**工業系用途地域** ②**安全・安心の確保**の視点から、条件に該当するエリアを**居住誘導区域の除外候補**として位置づけます。

居住誘導区域の設定

設定フロー

【指定要件】

- DID（人口集中地区）エリア
- 商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設からの徒歩圏域（半径 800m 圏域）
- 路線バスのバス停から半径 300m 圏域
- 土地区画整理事業等の一団開発によって整備されたエリア及び公共下水道事業区域

【除外要件】

- 「工業専用地域」と「準工業地域」
- 浸水想定区域（特に家屋倒壊等氾濫想定区域）に指定されているエリア（ただし、警戒避難態勢、施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、一部区域は居住誘導区域として指定）

- 居住誘導区域
- 市街化区域
- 11号区域

誘導施策

施策1 水害に強いまちづくり

＜主な取組＞

- ・ 災害等に備えた避難所、緊急避難場所の確保
- ・ 防災アプリ「Sakaiinfo（さかいんふお）」の活用
- ・ 自主防災組織の組織化の支援
- ・ 河川防災ステーションの建設検討

（水害避難タワー）

施策3 計画的な土地利用による居住誘導

＜主な取組＞

- ・ 居住誘導区域等による計画的な住み替えと民間開発の誘導

（計画的な土地利用イメージ）

施策2 子育て世代の戦略的誘導

＜主な取組＞

- ・ 多様な住宅の供給＜子育て・新婚世帯の定住支援等＞
- ・ I・Uターナー希望者への住宅等に関する情報提供
- ・ I・Uターナーへの家屋（居住部分）の固定資産税相当額の奨励金交付（3年間）

（地域優良賃貸住宅）

施策4 空き家・空き地の有効活用と適正管理

＜主な取組＞

- ・ 空き家等対策の推進
- ・ 低未利用地の適正管理と有効活用（低未利用土地利用等指針の検討・防災訓練等の取組みの周知徹底）

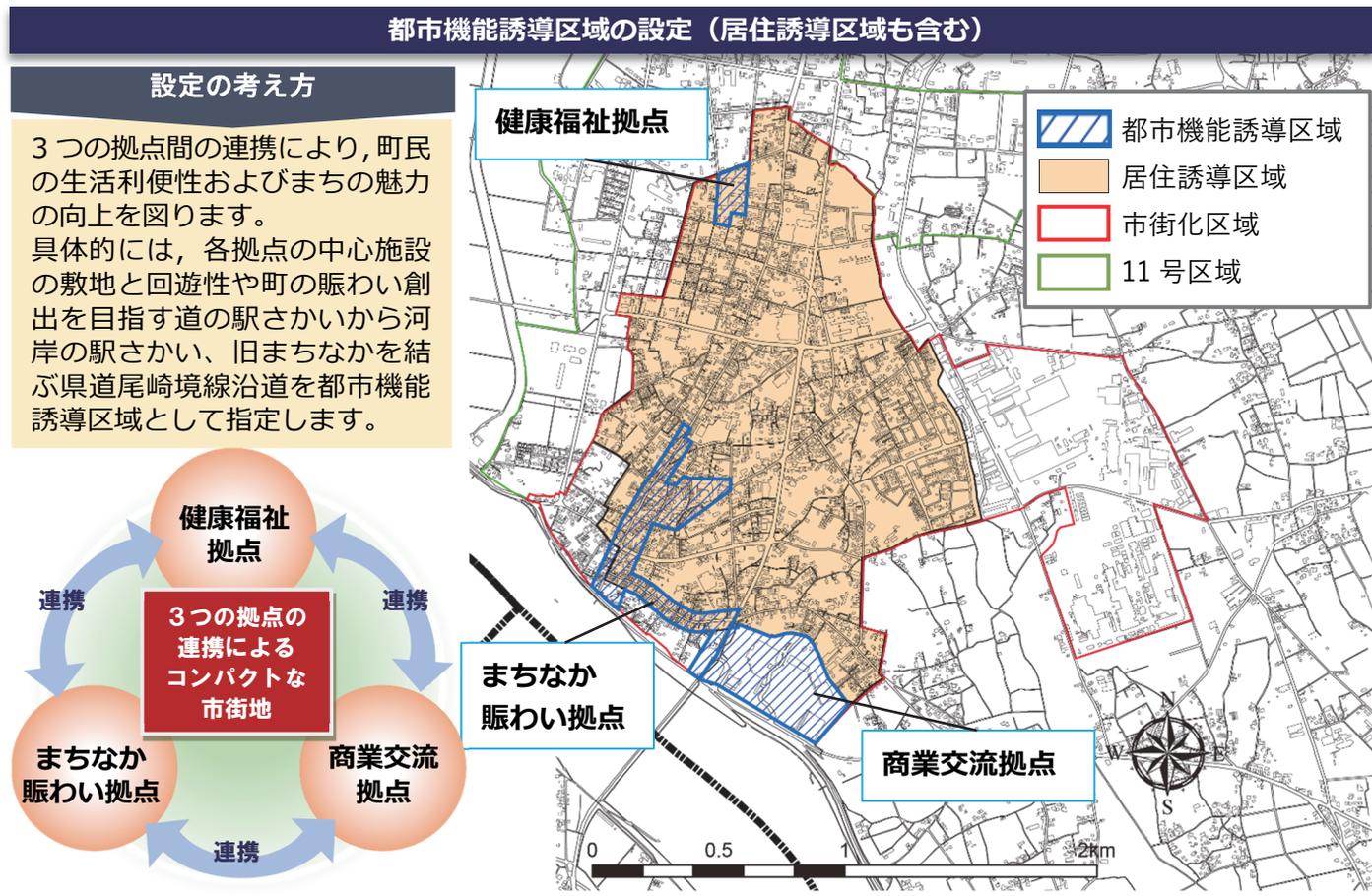
（空き家等対策の推進）

5. 都市機能誘導区域

「基本的な考え方」

都市機能誘導区域は、既に町の拠点的な役割を担う都市機能増進施設が立地する、将来都市構造における“生活賑わい拠点”および“健康福祉拠点”を位置づけます。

なお、警戒避難態勢の整備状況、災害を防止又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、利根川沿いの一部では、居住誘導区域外に都市機能誘導区域を指定します。



誘導施策

施策1 道の駅さかいを活用したまちづくりによる交流拠点の形成

＜主な取組＞

- ・ 地域産業と連携した道の駅の機能充実
- ・ 道の駅さかいの販路拡大と利用促進



(さかい河岸レストラン茶蔵)

施策3 誘導施設の維持・誘導による生活利便性の向上

＜主な取組＞

- ・ 誘導施設の届出制度による商業施設・医療施設の維持
- ・ 子育て支援施設等の機能強化



(茨城西南医療センター病院)

施策2 市街地における空き店舗活用やリノベーションの推進

＜主な取組＞

- ・ 空き家リノベーション事業によるまちなか交流空間の整備
- ・ 農産物研究開発加工施設整備事業



(河岸の駅さかい)

施策4 水害に強いまちづくり

＜主な取組＞

- ・ 災害等に備えた避難所、緊急避難場所の確保
- ・ 防災アプリ「Sakainfo（さかいんふお）」の活用
- ・ 雨水パイパス管の設置
- ・ 防災訓練等の取組みの周知徹底



(水害避難タワー)

6. 誘導施設の設定

「基本的な考え方」

3つの都市機能誘導区域の施設の立地状況を勘案しながら、各拠点の役割を踏まえた誘導施設を設定します。

■ 誘導施設の設定

機能	施設	誘導施設					
		商業交流 拠点		まちなか賑わい 拠点		健康福祉 拠点	
		現 状	誘導施設	現 状	誘導施設	現 状	誘導施設
行政 機能	役場	×	—	○	◎	×	—
	公民館等	×	—	○	—	×	—
商業 機能	大規模小売店舗	○	◎	×	—	×	—
	食品スーパー	○	—	×	—	×	—
医療 機能	病院	×	—	×	—	○	◎
	診療所	×	—	×	—	×	—
福祉 機能	通所系高齢者福祉施設	×	—	○	◎	×	—
	施設系高齢者福祉施設	×	—	×	—	×	—
子育て 機能	保育所	×	—	×	◎	×	—
	認定こども園	×	—	×	◎	×	—
	幼稚園	×	—	×	—	×	—
	児童館	×	—	×	—	×	—
教育 機能	小学校	×	—	×	—	×	—
	中学校	×	—	×	—	×	—

凡 例

×：現状立地していない施設 ○：現状立地している施設

◎：誘導施設に位置付ける施設 —：誘導施設に位置付けない施設

■ 誘導施設の定義

施 設	根 拠	規模等
役 場	地方自治法第4条第1項に規定する事務所	—
大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する施設	店舗面積 1,000 m ² 以上
病 院	医療法第1条の5に規定する病院	—
通所系高齢者福祉施設	介護保険法第5条第11項および第12項に定義されている「通所介護」「通所リハビリテーション」を行う施設	—
保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する施設	—
認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する施設	—

7. 届出制度

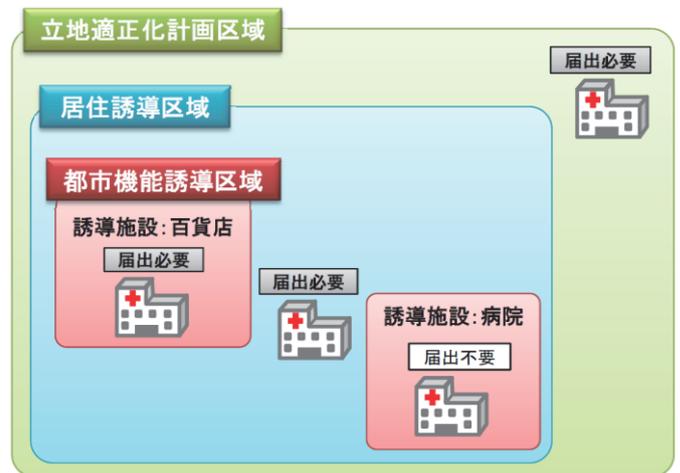
都市機能誘導に係る届出制度

【都市機能誘導区域外の届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第108条第1項）】

都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、行為等に着手する30日前までに、原則として町長への届出が義務付けられます。

開発行為
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。
建築等行為
1. 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 2. 建築物を改築し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誘導施設を有する建築物とする場合

※都市機能誘導区域の中で誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合にも、原則として町長への届出が義務付けられる。



※病院の立地を例としたイメージ図です

居住誘導に係る届出制度

【届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第88条第1項）】

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、行為等に着手する30日前までに、原則として町長への届出が義務付けられます。

開発行為	建築等行為
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの ①の例示 3戸の開発行為 届 ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 800㎡ 2戸の開発行為 不要	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合 ①の例示 3戸の建築行為 届 1戸の建築行為 不要

8. 数値目標と進行管理

(1) 目標指標と期待される効果

立地適正化計画の目標として、経年的に定量的なデータの収集・分析が可能な代表指標として、以下の3項目を設定します。また、目標指標を達成することで、まちづくりのターゲット別に3つの効果が期待できます。

■数値目標

「居住誘導に係る目標指標」

目標指標	現状値	目標値(2038年度)
居住誘導区域の人口密度	34.6人/ha	維持
防災アプリ(Sakainfo)登録者割合 (世帯数ベース)	12.4%	100%

「都市機能誘導に係る目標指標」

目標指標	現状値	目標値(2038年度)
都市機能誘導区域の誘導施設立地数	8施設	10施設

「公共交通に係る目標指標」

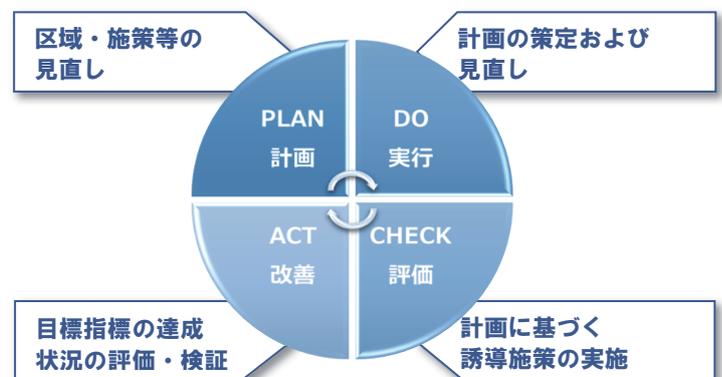
目標指標	現状値	目標値(2038年度)
「バス等の公共交通機関の充実」についての満足度	13.4%	20%

■期待される効果

ターゲット	期待される効果
子育て世代	○転入人口の維持と転出人口の減少
高齢者	○今後も住み続けたい町民の割合の増加
交流人口	○交流人口の増加

(2) 進行管理と計画の評価・見直し

本計画の進行管理と見直しは、「境町都市計画マスタープラン」の一部であるとともに、実現化に向けた事業計画としての役割もあることから、「境町都市計画マスタープラン」の進行管理に合わせて、施策実施の評価・検証および区域等の見直しを行うこととします。



境町役場 建設農政部 都市計画課

〒306-0495 茨城県猿島郡境町391-1

TEL : 0280-81-1311 FAX : 0280-87-6745