

境町立地適正化計画



令和2年7月

境町立地適正化計画の策定にあたり



境町長 橋本 正裕

日本の総人口は、2015年の国勢調査で初めて減少に転じ、本格的な人口減少・少子高齢化社会を迎えることとなります。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2015年からの25年間で総人口は約13%、生産年齢人口に至っては約23%も減少するとされています。

本町は、2015年に策定した境町人口ビジョンを踏まえ、子育てや移住定住など様々な施策により人口減少に歯止めを掛け、2019年に策定した第6次境町総合計画では2030年の目標人口を22,000人に設定したところです。

しかしながら、本町においても急速な高齢化が予測されており、社会保障関係費の増加に加え、公共施設の老朽化対策の等、本町を取り巻く環境は今後ますます厳しくなると予想されます。

こうした厳しい状況の中、あらゆる世代が安心・安全で快適に暮らすことのできる魅力的で持続可能な都市づくりを目指し、これまでの都市計画マスタープランを改定し、その進化版となる立地適正化計画を策定いたしました。

本計画が掲げる、居住及び都市活動を支える都市機能の集約と地域公共交通との連携による「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを基本とし、総合計画に掲げる将来像「河岸の歴史と自然の恵みあふれる、次世代を育む安らぎとイノベーションのまち 境」の実現に全力で取り組んでまいります。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見をいただきました町民の皆様や関係各位に心から感謝申し上げますとともに、今後も本町のまちづくりに一層のご支援・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和2年7月

－ 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
参考資料.....	84

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。また、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。

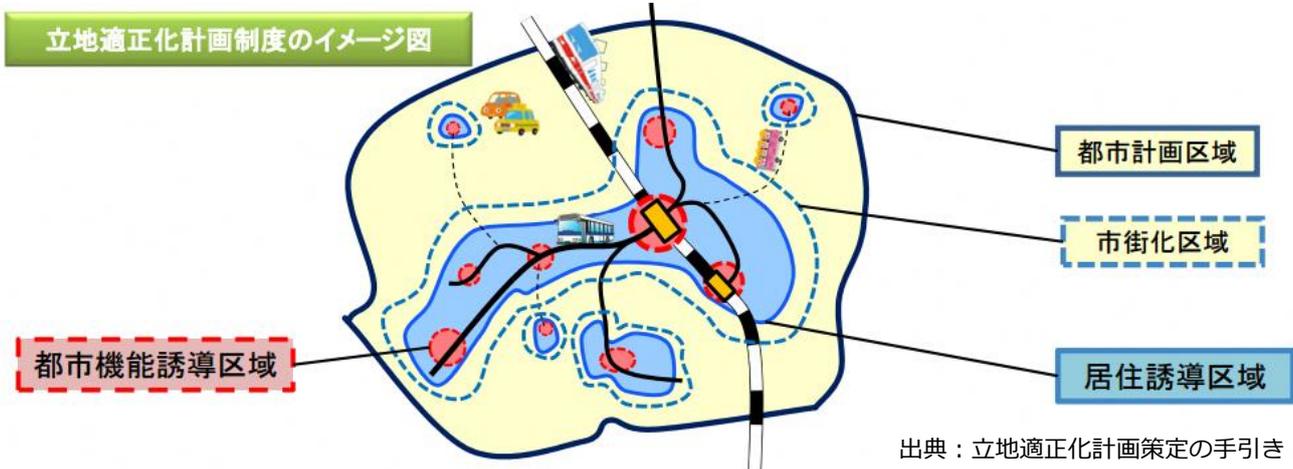
こうした社会の変化の中、これからも町民が安心・安全に暮らすことができる持続可能な都市であり続けるために、将来的な縮小を見据え、より拠点性を重視した居住と都市機能の誘導による集約型都市構造の推進が求められます。

「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。



(2) 計画の区域・期間

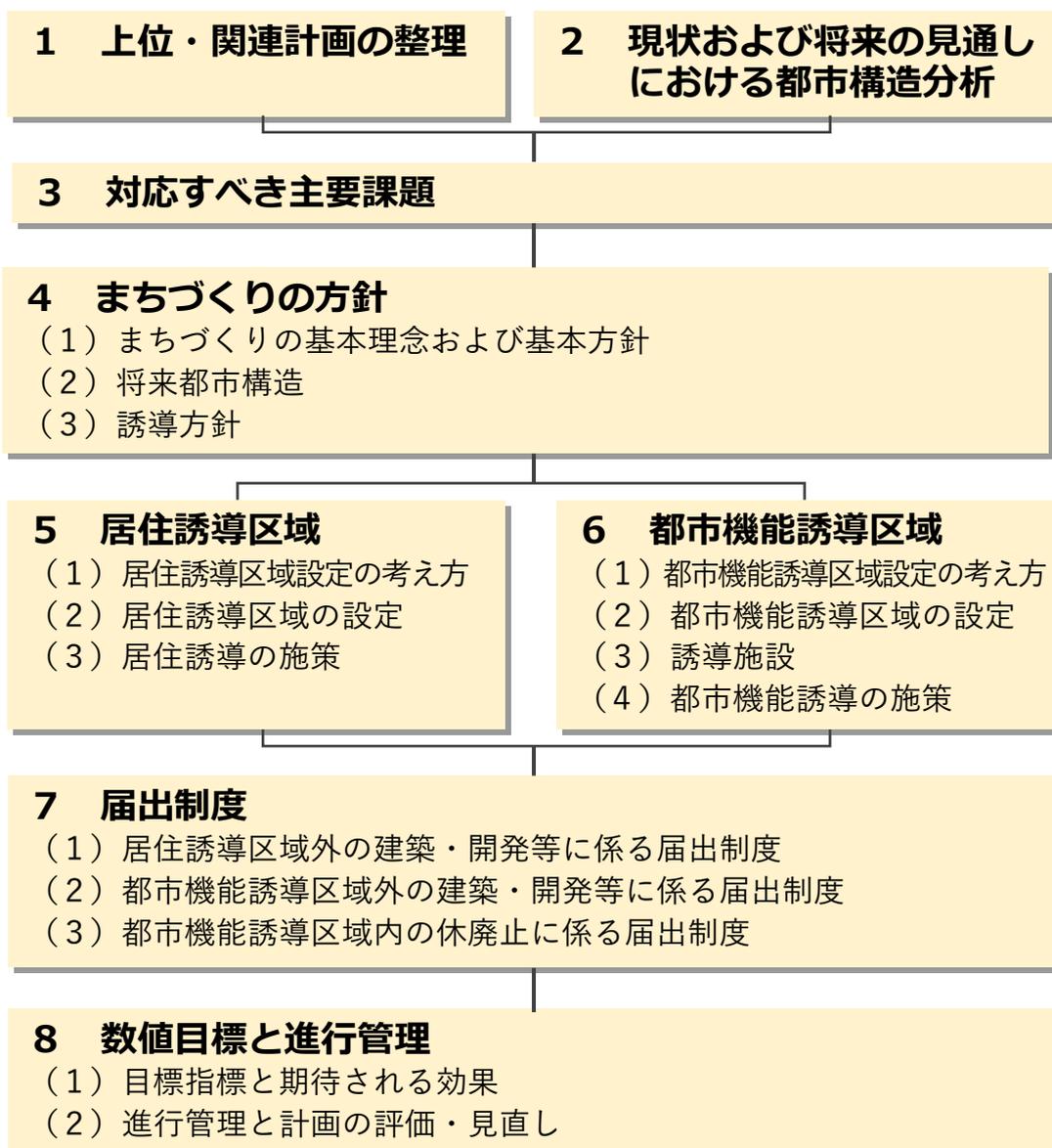
国の方針では、立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。また、立地適正化計画では、市街化区域内に居住誘導区域を定め、原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めます。

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。



1 上位・関連計画の整理

(1) 県の関連計画

岩井・境都市計画（坂東市，境町，五霞町）都市計画区域の整備，開発及び保全の方針 （平成 28 年 5 月）

●都市づくりの基本理念

首都圏中央連絡自動車道の整備効果を活かして，県内外の都市との連携を強化しながら，そのインターチェンジ周辺等に新たに複合的業務・研究開発・情報関連機能の導入を図る。

これらにより，人口や産業の集積を高めていくとともに，豊かな緑や水辺等の自然，歴史を活かした魅力ある都市を目指す。

●地域ごとの市街地像（境市街地地域）

本地域においては，主要地方道結城野田線，県道尾崎境線の沿道を中心として，商業・業務機能の集積や役場周辺における公共サービス機能の充実を図る。

また，その周囲には，道路等の都市基盤施設の整備と合わせた安全で快適な居住環境の整備を進め，利根川等水と緑の環境と調和した潤いのある市街地の形成を図る。

下小橋工業団地，染谷工業団地等の既存工業地においては，周辺の居住環境や自然環境との調和に配慮し，道路等の基盤施設の充実や緑化の推進等により，生産環境の向上に努める。

●土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針（抜粋）

【主要用途の配置の方針】

a 商業・業務地

境市街地地域の主要地方道結城野田線と県道尾崎境線沿道等に商業・業務地を配置するとともに，地域を対象とした商業・業務機能の整備・充実を図る。

b 工業地

計画的な整備を図る工業地として，染谷工業団地と下小橋工業団地を配置する。

その他，首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジ周辺地区については，複合的な産業機能の導入を図る。

c 住宅地

陽光台地区等市街地開発事業等によって整備された住宅地においては，今後とも良好な居住環境の維持に努める。

その他，市街地開発事業等によって整備された地区以外の住宅地は，道路・公園等の都市施設の整備を図る等住宅地としての良好な環境の形成に努める。

●市街地における建築物の密度の構成に関する方針（抜粋）

a 商業・業務地

境市街地地域の主要地方道結城野田線と県道尾崎境線沿道等広域を対象とした商業・業務地では、建築物の高度利用等を進め、高密度の土地利用を図り、それ以外の商業・業務地では、周辺環境に配慮し、中密度の土地利用とする。

b 工業地

染谷工業団地と下小橋工業団地においては、周辺の環境保全等に配慮し、緩衝緑地や十分なオープンスペースを確保しつつ低密度な土地利用を図る。

c 住宅地

陽光台地区等計画的な整備を図る住宅地では、歩道や植樹帯等を整備しながら、一戸建ての住宅が主となる低密度の土地利用を図る。

また、中心市街地の周辺や幹線道路に面した住宅地においては、中高層の集合住宅の立地が可能となる中密度の土地利用を図る。

●市街化調整区域の土地利用の方針（抜粋）

a 優良な農地との健全な調和に関する方針

農用地区域として設定されている集团的な優良農地や農業生産基盤整備事業を行った農地は、今後とも保全に努める。また、耕作放棄地についても適切な土地利用が図られるよう努める。

特に、利根川沿岸の水田や台地上の畑地等の農地について積極的に保全し、都市と農村の健全な調和を図る。

b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

利根川等河川沿いの低地部等において水害発生および液状化の恐れのある地区や、がけ近接地等で土砂災害の危険性が高い地区については特に市街化を抑制する。

c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

利根川等水辺の緑地や、台地と低地の間に連なる斜面林等は、本区域における自然環境の骨格を形成していることから、今後ともこれらの保全に努め、水と緑のネットワークを形成していく。

また、近郊緑地保全区域に指定されている利根川沿岸の緑地等については、今後とも積極的にこれらの自然環境や景観の保全に努める。

d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

地域の実情に応じて、既存集落の生活利便性の向上や活力の維持を図るため、地区計画制度の導入や一定の開発行為を容認する区域の指定について、現状の土地利用の状況を勘案しながら見直し等の検討を行う。

また、首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジ周辺等、計画的な都市的土地利用を図る必要がある地域については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証した上で、市街化区域への編入や地区計画制度の活用等を検討する。

さらに、既存の工業や流通業務施設等がまとまって存する地区や、公用・公共用施設等の跡地においては、工場施設の機能向上等による産業振興や、跡地利用による地域の維持活性化を図るため、地区計画制度の活用等を検討する。

e 良好な景観の保全および創出に関する方針

農地や河川、平地林等のまとまりのある緑地等の豊かな自然環境の保全に努め、集落地や歴史的資源等と一体となった美しい景観の形成を図る。

また、寺社、保存林等の文化財をはじめとする、歴史文化等の固有の資源を活かした魅力ある景観づくり、利根川等の水辺景観、緑地等の自然資源を活かした景観形成に努める。

●災害の防止に関する方針（抜粋）

災害に強いまちづくりを推進するため、地域防災計画等に基づき防災拠点施設や学校施設、公共施設、公園、緑地等の避難場所、避難路を確保し防災機能を体系的に配置する。

市街地に隣接する河川や都市下水路の整備を促進し、外水・内水による浸水被害の防止・軽減を図るとともに、各種ハザードマップの活用や避難誘導看板の整備等により災害発生の恐れのある場所を周知し、住民の防災意識の向上に努める。

さらに、浸水被害や土砂災害、液状化等の地盤災害等の発生の恐れがある地区については、必要な対策を講じるとともに、地形特性を踏まえた安全な土地利用の誘導を図る。

●都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針（抜粋）

①交通施設

a 基本方針

本区域においては、首都圏中央連絡自動車道やそのアクセス道路を中心に、都市間を結ぶ幹線道路や市街地の骨格を形成する道路網の整備・充実を図るとともに、茨城県西南部地域と東京都心方面を直結する鉄道（地下鉄 8 号線）等について、将来的な整備を見据えた必要な環境整備を進める等、広域交通ネットワークの構築を図る。

道路交通の混雑を緩和し都市環境の改善を図るため、市街地間を連絡するバスや市内を循環するコミュニティバス等の公共交通機関の積極的な利用を促す等、交通マネジメント（TDM）を促進する。

さらに、低炭素型社会の実現のため、バス等の公共交通機関と連携するとともに、安全で人と環境にやさしい自転車・歩行者ネットワークを整備する等、だれもが安心して快適に外出や移動ができる交通環境の充実を図ることにより、公共交通機関を機軸としたコンパクトな市街地構造を目指す。

b 主要な施設の配置の方針

1) 自動車専用道路

本区域は、首都圏における環状の連絡機能を果たす首都圏中央連絡自動車道を配置する。

2) 主要幹線道路

首都圏中央連絡自動車道と連携し、本区域内外の都市拠点間を連絡する南北方向の新 4 号国道、県道結城野田線、結城坂東線、東西方向の国道 354 号と同バイパス、県道土浦境線等を配置する。

3) 都市幹線道路

主要幹線街路を補完し、本区域内の市街地間を連絡する都市幹線街路として、県道幸手境線、尾崎境線、若境線、中里坂東線等を配置する。

c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね 10 年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

交通施設名	路線・施設名等
自動車専用道路	1・3・2 首都圏中央連絡自動車道線（首都圏中央連絡自動車道）
主要幹線街路	3・2・1 第 2・4 号国道線（新 4 号国道） 3・4・11 境大橋・蛇池線（主要地方道結城野田線） 3・3・26 横塚・山崎線（国道 354 号バイパス）※古河境バイパスを指す 3・3・27 生子・山崎線（国道 354 号バイパス）※境岩井バイパスを指す 3・5・9 遠神追分線（県道土浦境線）
都市幹線街路	3・4・16 松岡町上小橋線（県道若境線バイパス）

②下水道および河川の整備方針

a 基本方針

下水道については、市街化の動向や道路等の都市施設整備と十分整合を図りながら効率的な汚水処理施設整備を行い、本区域における生活環境の向上と公共用水域の水質保全を図るため、流域下水道や公共下水道、農業集落排水施設の整備、および合併処理浄化槽の設置等を総合的に推進する。

河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修等適切な治水対策を進める。

また、河川流域において親水性等を活かした憩いや交流の場の整備を進めるとともに、水質の浄化や水辺環境の保全等、環境にも配慮した総合的な河川整備を進める。

●自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針（抜粋）

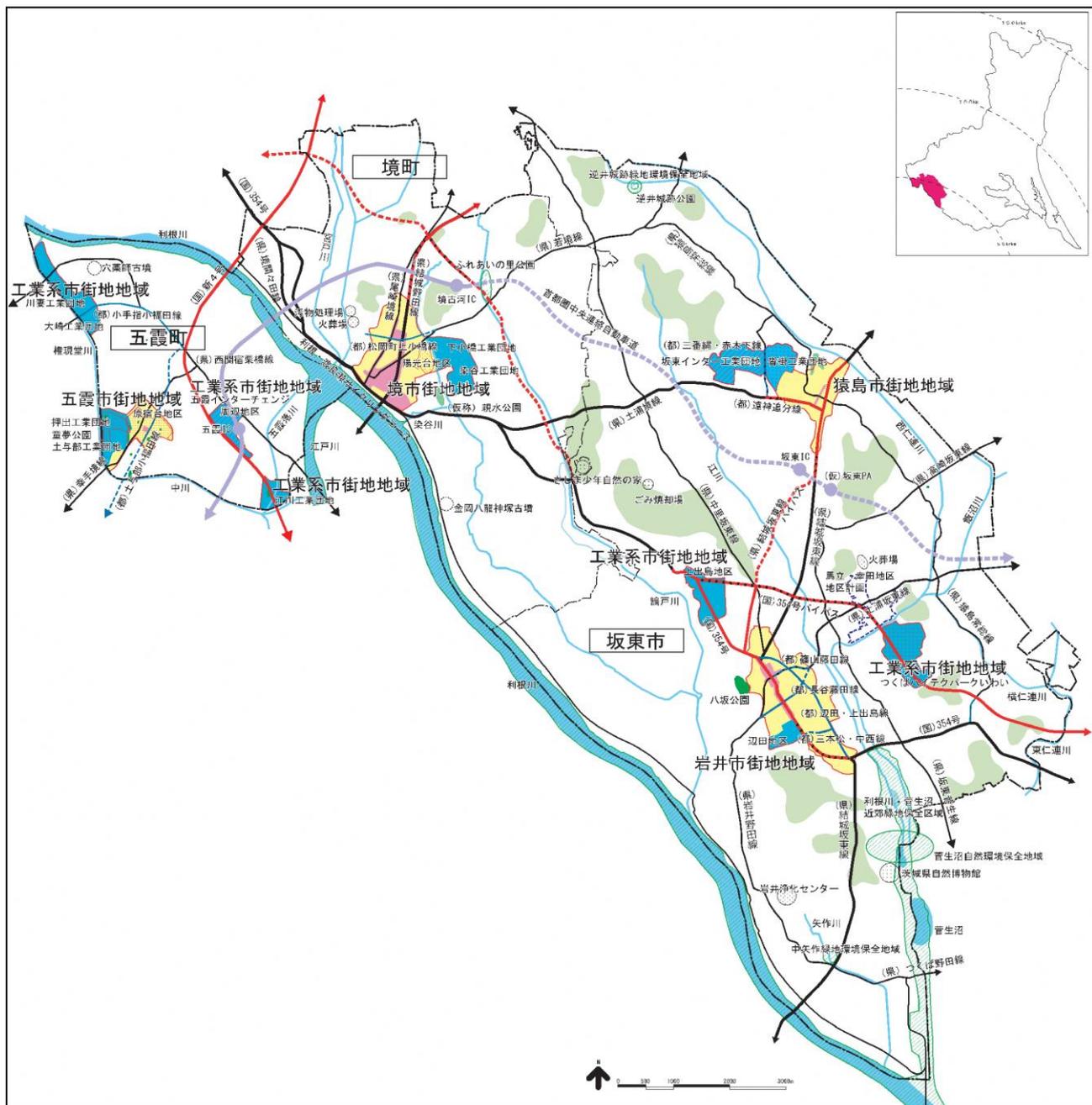
a 基本方針

本区域の都市づくりにおいては、近郊緑地保全法等他の法令との連携を図りながら、区域区分制度等による計画的な土地利用を進めることにより緑地の保全や地域に存在する希少種の保護等、生態多様性の保全への配慮に努めるとともに、公園等を適正に配置し、整備、維持補修することによって、豊かな水と緑に包まれた潤いのある都市の形成を図ることとする。

b 主要な緑地の配置の方針

利根川沿岸等の利根・渡良瀬サイクリングコース（県道古河坂東自転車道線）の利用を促進するとともに、河川沿いに散策路等を整備し、身近に水辺の自然を楽しめる環境づくりを進める。

〔附 図〕



凡例

【土地利用】

- 商業・業務地
- 工業地
- 住宅地

【都市施設の整備】

都市計画道路

- 自動車専用道路（整備済／整備中・整備予定）
- 主要幹線街路（整備済／整備中・整備予定）
- 主要幹線街路（暫定供用中）
- 都市幹線街路（整備済／整備中・整備予定）
- 都市幹線街路（暫定供用中）

その他の道路

- 道路（整備済／整備中・整備予定）
- 自転車道（整備済／整備中・整備予定）

※(国)：国道。(県)：県道。(都)：都市計画道路

その他の都市施設

- 鉄道
- その他の施設（整備済）
- その他の施設（整備中・整備予定）

【市街地開発事業】

- 市街地開発事業（整備済）
- 市街地開発事業（整備中・整備予定）

【自然的環境整備】

- 公園緑地等（整備済）
- 公園緑地等（整備中・整備予定）
- その他の公園緑地等
- 河川・湖沼等
- 森林地域
- 遺跡・史跡等

【その他】

- 都市計画区域
- 市街化区域
- 市町村界
- 地区計画（市街地調整区域）

茨城県公共交通活性化指針（平成 28 年 3 月）

● 計画期間

平成 28(2016)年度～平成 32(2020)年度

● 基本理念

【人が輝く元気で住みよい『いばらき』を支える交通ネットワークの構築】

● 目標

目標 1：県民の暮らしを支える利便性の高い地域公共交通ネットワークの構築

目標 2：活発な交流を支える広域公共交通ネットワークの形成

目標 3：持続可能で安全性の高い公共交通の実現

● 施策体系

施策の基本方向 1：まちづくり施策と連携した公共交通ネットワークの構築

施策① 地域公共交通網形成計画等の策定・実施

施策② 市町村域を越えた生活圏内の交通ネットワークの構築

施策③ ネットワーク拠点としての鉄道駅等の機能強化

施策④ モビリティ・マネジメント等による住民参加型の公共交通の利用促進

施策⑤ 公共交通活性化に向けた情報発信の仕組みづくり

施策の基本方向 2：誰もが移動しやすい公共交通の実現

施策① 交通空白地域、交通不便地域における生活交通の確保

施策② 多様な交通モードの適切な組合せによる公共交通サービスの展開

施策③ 県民が利用しやすい公共交通の運行

施策④ ユニバーサルデザイン化・バリアフリー化の推進

施策⑤ 高校生等の通学利便性の向上

施策⑥ 東京オリンピック・パラリンピック、茨城国体等大型イベントへの対応

施策の基本方向 3：持続可能で安全性・利便性の高い交通サービスの提供

施策① ハード・ソフト両面からの安全対策の推進

施策② BRT (Bus Rapid Transit)等新しい公共交通システムの導入

施策③ 交通系 ICカードの利用拡大とバスロケーションシステムの普及促進

施策④ 新技術等による環境性能を備えた車両の導入

施策⑤ 公共交通関係者を対象とした研修会等の実施

施策の基本方向 4：県内外の地域間を結ぶ広域交通ネットワークの強化

施策① 常磐線の東京駅、品川駅乗り入れ本数の増加

施策② つくばエクスプレスの東京延伸等による利便性の向上

施策③ 茨城空港の利活用と成田・羽田空港へのアクセス交通の充実

施策④ 高速バスネットワークの充実

施策⑤ 茨城県西南部地域における東京直結鉄道の整備に向けた環境づくり

施策⑥ 広域交通拠点からの二次交通の充実

(2) 境町内の関連計画

第6次境町総合計画（平成31年3月）

●計画期間

2019年度～2030年度

●基本理念

- 安心 … 人と人がつながり、心安らぐまち
- 多様性 … さまざまな価値観を認め、互いに尊重し合うまち
- 最先端 … 新しいことに挑戦しつづけるまち

●将来像

河岸の歴史と自然の恵みあふれる、
次世代を育む安らぎとイノベーションのまち 境

●将来人口

約22,000人(2030年) 約18,000人(2060年)

●基本方向

- (1) 人づくり【教育文化】
- (2) 健康づくり【健康福祉】
- (3) 環境づくり【生活環境】
- (4) 暮らしづくり【都市基盤】
- (5) 仕事づくり【産業】
- (6) 支え合いづくり【行財政】

●前期基本計画

前期基本計画の計画期間内に分野別基本計画に掲げる施策を横断的かつ重点的に取り組む戦略の主要方針として、3つのまちづくり戦略を位置づけ

- 独自の地域資源を活かした、地域経済が安定して潤うまちづくり
- 移住定住・結婚・子育てがしやすく、安心して暮らせるまちづくり
- 災害に強く、子どもからお年寄りまで健幸で安全に暮らせるまちづくり

境町都市計画マスタープラン（令和2年7月）

●計画期間

2019年度～2038年度

●将来像

人・自然・文化が交流するまち 境

●将来都市構造

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

■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	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。 【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。 【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。
健康福祉 拠点	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。
IC周辺 開発拠点	【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。 防災のまち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。 【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。 【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、まち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。
産業系拠点	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。
スポーツレ クリエーシ ョン拠点	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。
防災拠点	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。

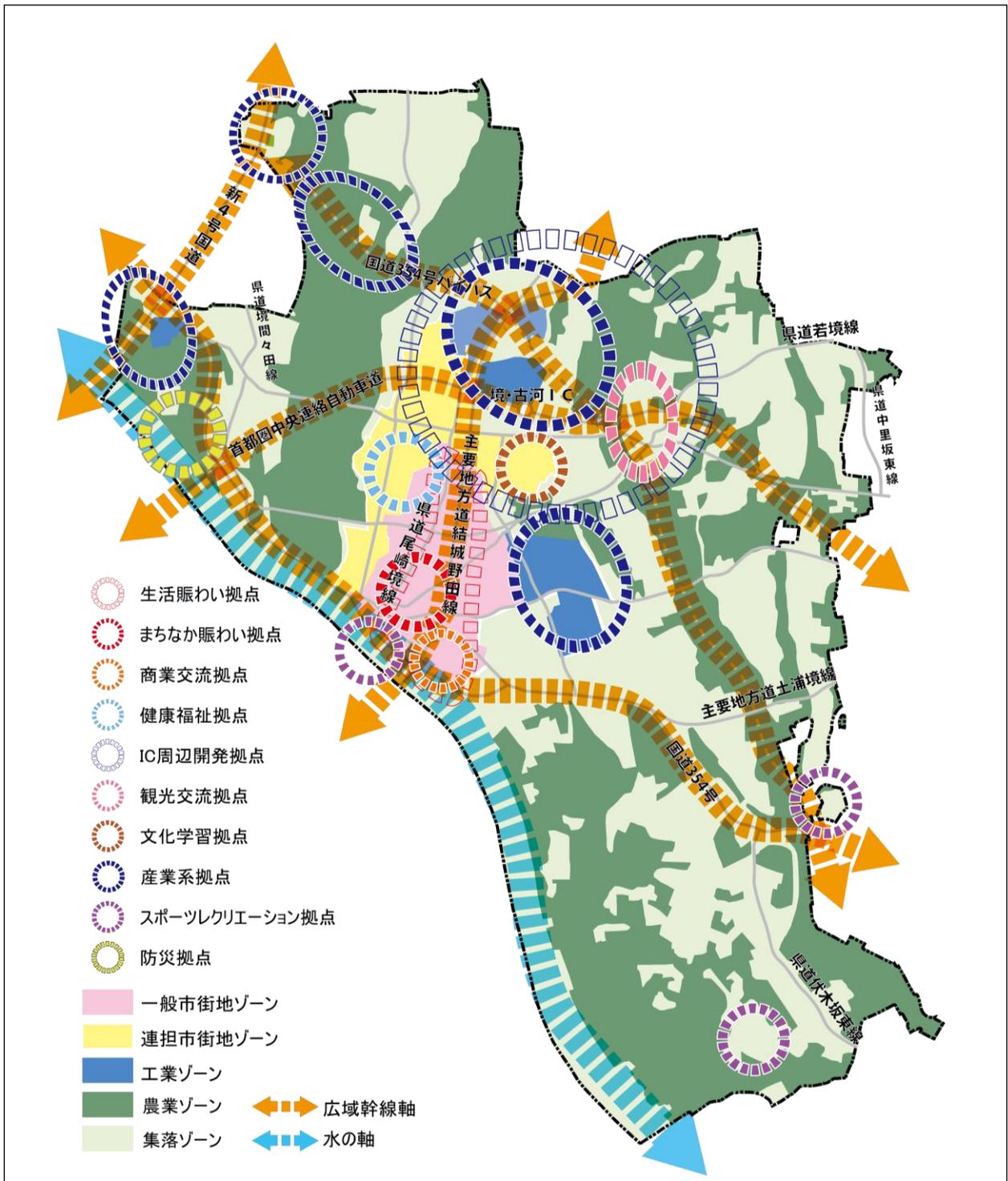
■軸（人や物の円滑な移動を確保する主要な動線）

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

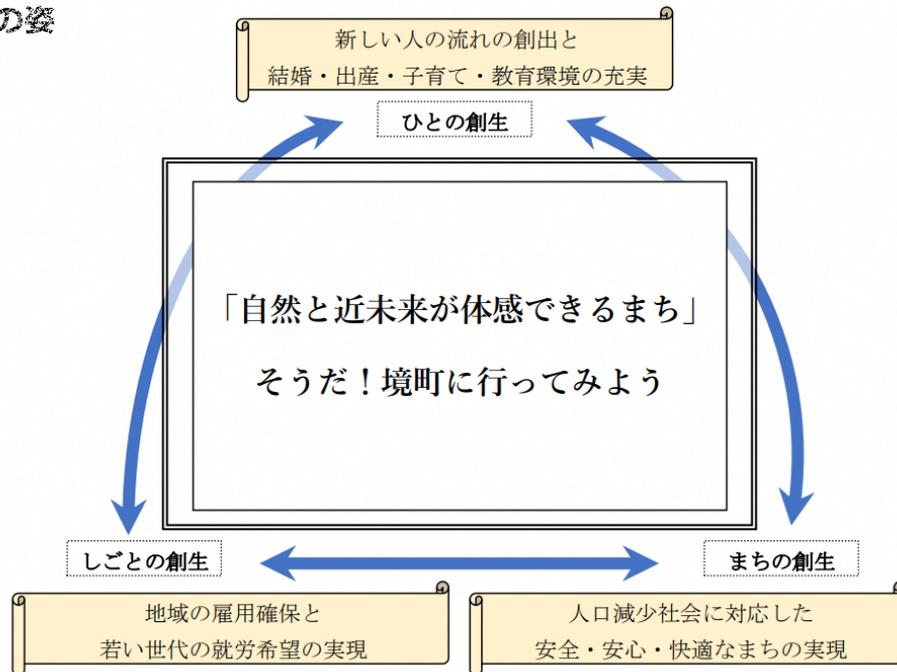


境町まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 28 年 3 月）

● 計画期間

平成 27(2015)年度から平成 31(2019)年度までの 5 年間

● 目指すまちの姿



● 重点目標

目標 1：境町への新しい人の流れをつくる。【ひとの創生】

社会増減数 現状：-208 人 ⇒ 目標：-139 人（累積）

交流人口 現状：年間 30 万人 ⇒ 目標：年間 100 万人（H31）

目標 2：結婚・出産・子育ての希望をかなえる。【ひとの創生】

合計特殊出生率 現状：1.45 ⇒ 目標：1.6（H31）

待機児童数 現状：0 人 ⇒ 目標：0 人を維持（H31）

目標 3：子育て世代に選ばれる教育環境づくりをすすめる。【ひとの創生】

子育てしやすいまちと感じる町民の割合 現状：－ ⇒ 目標：60.0%（H31）

目標 4：地域で安定した雇用を創出する。【しごとの創生】

町内従業者数 現状：11,119 人 ⇒ 目標：+5%（H31）

認定農業者数 現状：179 件 ⇒ 目標：179 件を維持（H31）

目標 5：安全・安心で快適な暮らしを守る【まちの創生】

今後も住み続けたい町民の割合 現状：67.9%（H23） ⇒ 目標：80.0%（H31）

目標 6：時代に対応したまちづくりを推進する。【まちの創生】

国・県等との人事交流者数 現状：1 人（H23） ⇒ 目標：10 人（H31）

境町公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

● 計画期間

平成 29(2017)年度から平成 68(2056)年度までの 40 年間

● 基本コンセプト

持続可能な公共サービスを提供する

● 施設・機能ごとの基本方針

① 公共施設の基本方針

(1) 町民文化・社会教育系施設（施設数 7）

分類	施設数	基本方針
コミュニティ関連施設 ・文化村公民館 ・境町中央公民館 ・境町ふれあいの里	3	・将来の更新時等には複合化等による適正規模の検討 ・稼働率の低いスペースの利用形態見直し ・計画的な維持修繕による長寿命化
文化施設 ・境町歴史民俗資料館 ・境町研修センター	2	・将来の更新時等には複合化等による適正規模の検討 ・計画的な維持修繕による長寿命化
社会教育系その他施設 ・ふれあいの里市民農園 ・伏木集会所	2	・稼働率の低いスペースの利用形態見直し ・計画的な維持修繕による長寿命化

(2) スポーツ・レクリエーション施設（施設数 5）

分類	施設数	基本方針
体育館等 ・境町立武道館 ・境町民体育館	2	・将来の更新時等には複合化等による適正規模の検討 ・余裕スペースの有効活用 ・計画的な維持修繕による長寿命化
スポーツレクリエーション系その他施設 ・総合運動場 ・境町サッカー場 ・境町テニスコート	3	・計画的な維持修繕による長寿命化

(3) 産業系施設（施設数 1）

分類	施設数	基本方針
産業振興施設 ・さくらの森公園公衆トイレ	1	・計画的な維持修繕による長寿命化

(4) 商工観光系施設（施設数 2）

分類	施設数	基本方針
商工観光施設 ・境町勤労青少年ホーム ・道の駅さかい	2	・余裕スペースの有効活用 ・計画的な維持修繕による長寿命化

(5) 学校教育系施設（施設数 8）

分類	施設数	基本方針
小学校 ・各小学校	5	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の更新時等には複合化等による適正規模の検討 ・余裕スペースの有効活用
中学校 ・各中学校	2	
その他施設 ・倉庫（元第6分団消防小屋）	1	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の更新時等には複合化等による適正規模の検討 ・計画的な維持修繕による長寿命化

(6) 保健福祉系施設（施設数 7）

分類	施設数	基本方針
保健衛生施設 ・境町保健センター	1	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の更新時等には複合化等による適正規模の検討 ・計画的な維持修繕による長寿命化
児童福祉施設 ・各町立保育園 ・各放課後児童クラブ ・境町親子ふれあい館	5	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の更新時等には複合化等による適正規模の検討 ・余裕スペースの有効活用 ・計画的な維持修繕による長寿命化
その他施設 ・あけぼの会館	1	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の更新時等には複合化等による適正規模の検討 ・計画的な維持修繕による長寿命化

(7) 福祉系施設（施設数 1）

分類	施設数	基本方針
福祉施設 ・伏木文化センター	1	<ul style="list-style-type: none"> ・計画的な維持修繕による長寿命化

(8) 公営住宅施設（施設数 7）

分類	施設数	基本方針
公営住宅等 ・各町営住宅	7	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の更新時等には適正規模の検討 ・計画的な維持修繕による長寿命化

(9) その他施設（施設数 1）

分類	施設数	基本方針
コミュニティ関連施設 ・猿島コミュニティセンター休養施設	1	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の更新時等には複合化等による適正規模の検討 ・計画的な維持修繕による長寿命化

(10) 行政系施設（施設数 5）

分類	施設数	基本方針
庁舎等 ・役場庁舎	1	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の更新時等には複合化等による適正規模の検討 ・計画的な維持修繕による長寿命化
その他施設 ・町有バス合同車庫 ・元第1分団山神町消防小屋 ・元青少年活動育成センター ・元なのはな児童クラブ	4	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の更新時等には複合化等による適正規模の検討 ・余裕スペースの有効活用 ・計画的な維持修繕による長寿命化

(11) 消防系施設（施設数 11）

分類	施設数	基本方針
消防施設 ・各消防団車庫	10	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の更新時等には複合化等による適正規模の検討 ・計画的な維持修繕による長寿命化
その他施設 ・水防倉庫（宮本町）	1	<ul style="list-style-type: none"> ・計画的な維持修繕による長寿命化

(12) 給食系施設（施設数 2）

分類	施設数	基本方針
給食センター等 ・境町立学校給食センター	1	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の更新時等には複合化等による適正規模・適正配置の検討 ・計画的な維持修繕による長寿命化
その他施設 ・学校給食米飯製造所	1	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の更新時等には複合化等による適正規模の検討 ・計画的な維持修繕による長寿命化

②インフラの基本方針

分類	基本方針
道路	<ul style="list-style-type: none"> ・計画的な維持修繕による長寿命化 ・交通量の減少など施設利用需要の変化に応じ、町民要望を踏まえながら施設整備計画の見直しを検討
橋梁	<ul style="list-style-type: none"> ・「橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、維持修繕による長寿命化 ・点検・設計・補修のメンテナンスサイクルを進める
河川	<ul style="list-style-type: none"> ・計画的な維持修繕による長寿命化
公園等 ・都市公園 ・農村公園	<ul style="list-style-type: none"> ・ライフサイクルコストの縮減や維持管理費の平準化
上下水道施設 ・管路 ・マンホールポンプ ・汚水管渠 ・農業集落排水処理場	<ul style="list-style-type: none"> ・「下水道経営戦略」に基づいた維持管理と維持修繕による長寿命化

2 現状および将来の見通しにおける都市構造分析

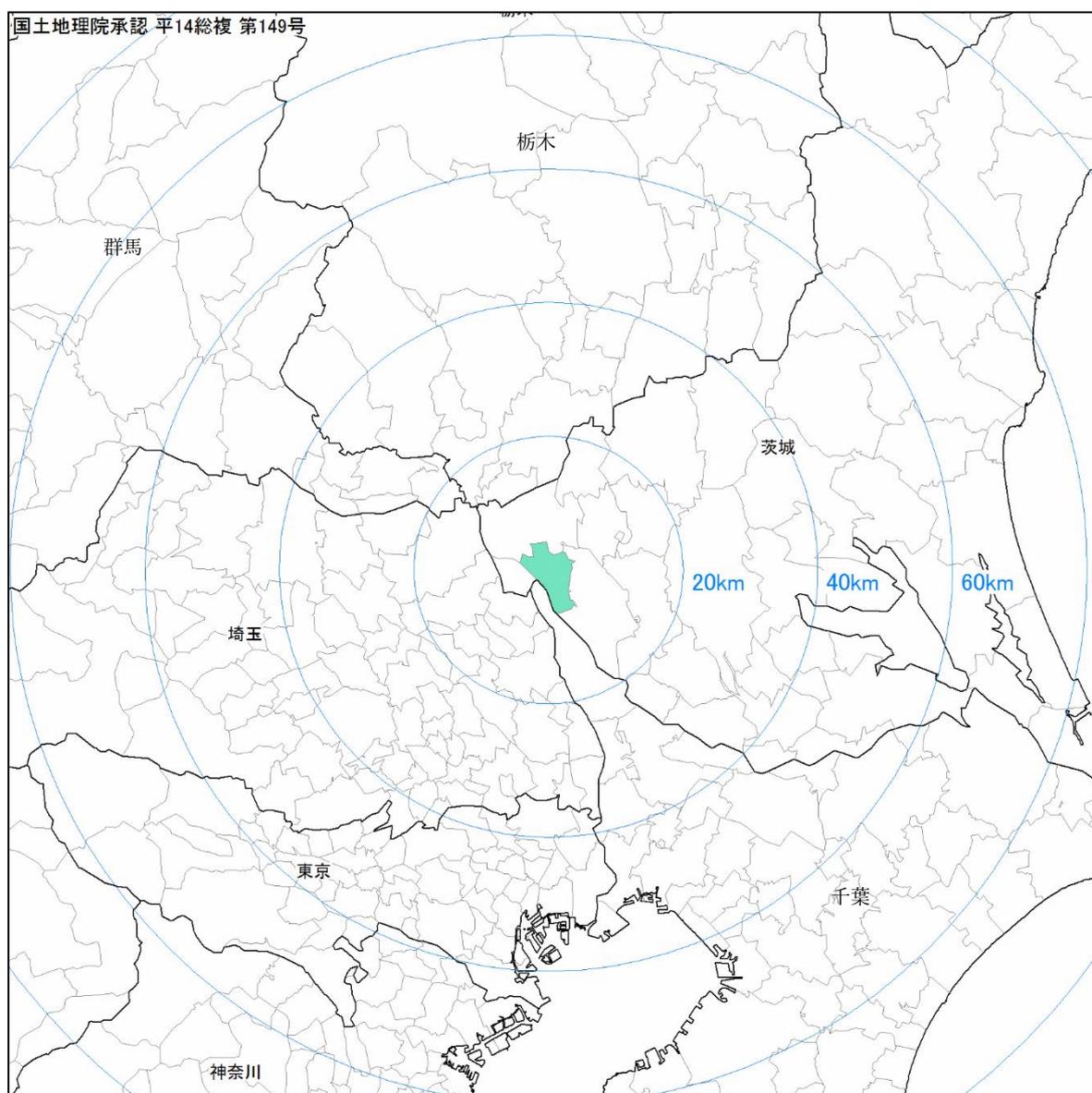
(1) 概況

本町は関東平野のほぼ中央、首都 50 キロメートル圏内にあり、茨城県の西南部、県都水戸市まで約 70 キロメートルに位置しています。町の西南部を利根川が流れ、その利根川をはさんで千葉県に面しています。また、周囲は古河市、坂東市、五霞町、千葉県野田市に隣接しています。

本町は東西に 8 キロメートル、南北に 11 キロメートルの長方形に近い地形で、面積は 46.59 平方キロメートルとなっています。地勢的には、利根川流域に形成された平坦沖積地帯と古河市、坂東市に接する洪積台地からなり、主に低湿地は水田、台地は畑地を形成しています。

また、市街地が北西部に形成されており、それらを取り巻くように農地が広がり、台地部を中心に農村集落が点在しています。

気候は、太平洋側の温暖な地域で、全般的に恵まれた自然条件となっています。



出典：県マップ

(2) 人口

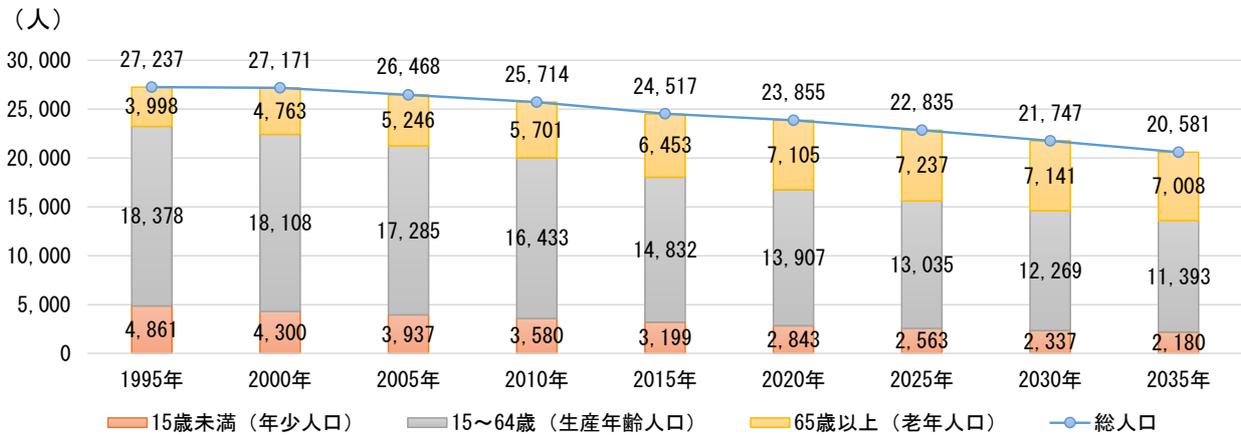
①人口動向

本町の2015年の国勢調査の人口は、24,517人です。1995年をピークに減少に転じており、約20年後の2035年には20,581人と、約4,000人減少することが推計されています。

年齢3区分別の人口を見ると、年少人口、生産年齢人口が減少する一方で、老年人口は増加傾向を示しており、2015年の高齢化率は26.4%、2035年には34.1%となることが推計されます。

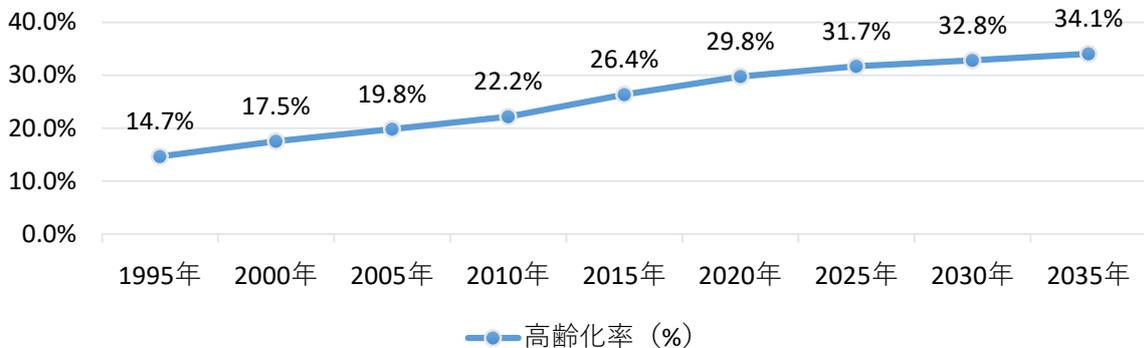
また、本町の社会動態は長らく転出超過が続く状況でしたが、2016年、2017年には転入超過に転じています。

■人口の推移・推計



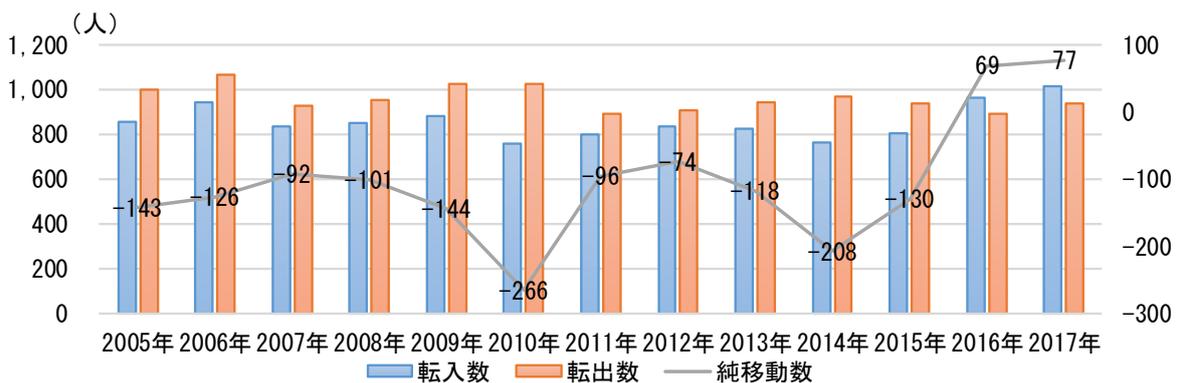
出典：国勢調査および国立社会保障・人口問題研究所(2018年3月公表)

■高齢化率の推移



出典：国勢調査および国立社会保障・人口問題研究所(2018年3月公表)

■転入・転出の推移



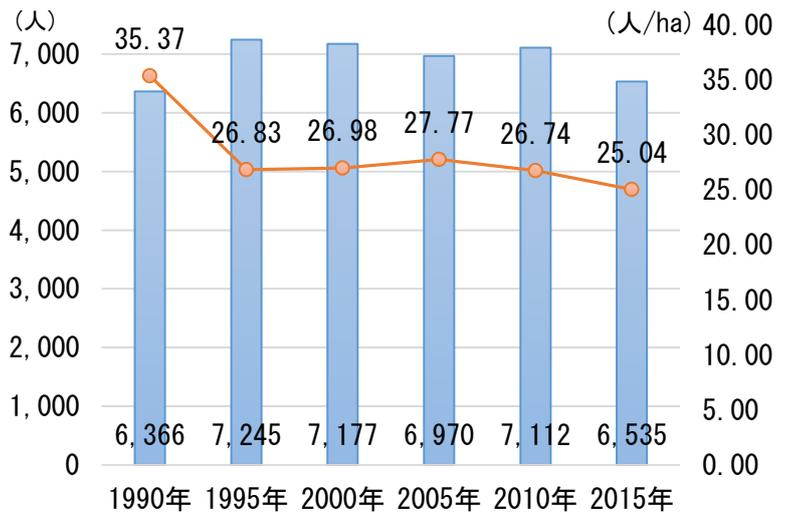
出典：常住人口調査結果報告書

②人口集中地区の推移

本町の人口集中地区は、概ね市街化区域内およびその縁辺部に位置しています。

DID人口密度は、1990年の35.37人/haから2015年の25.04人/haまで縮小しており、将来的な人口減少に伴う市街地のさらなる低密度化が懸念されます。

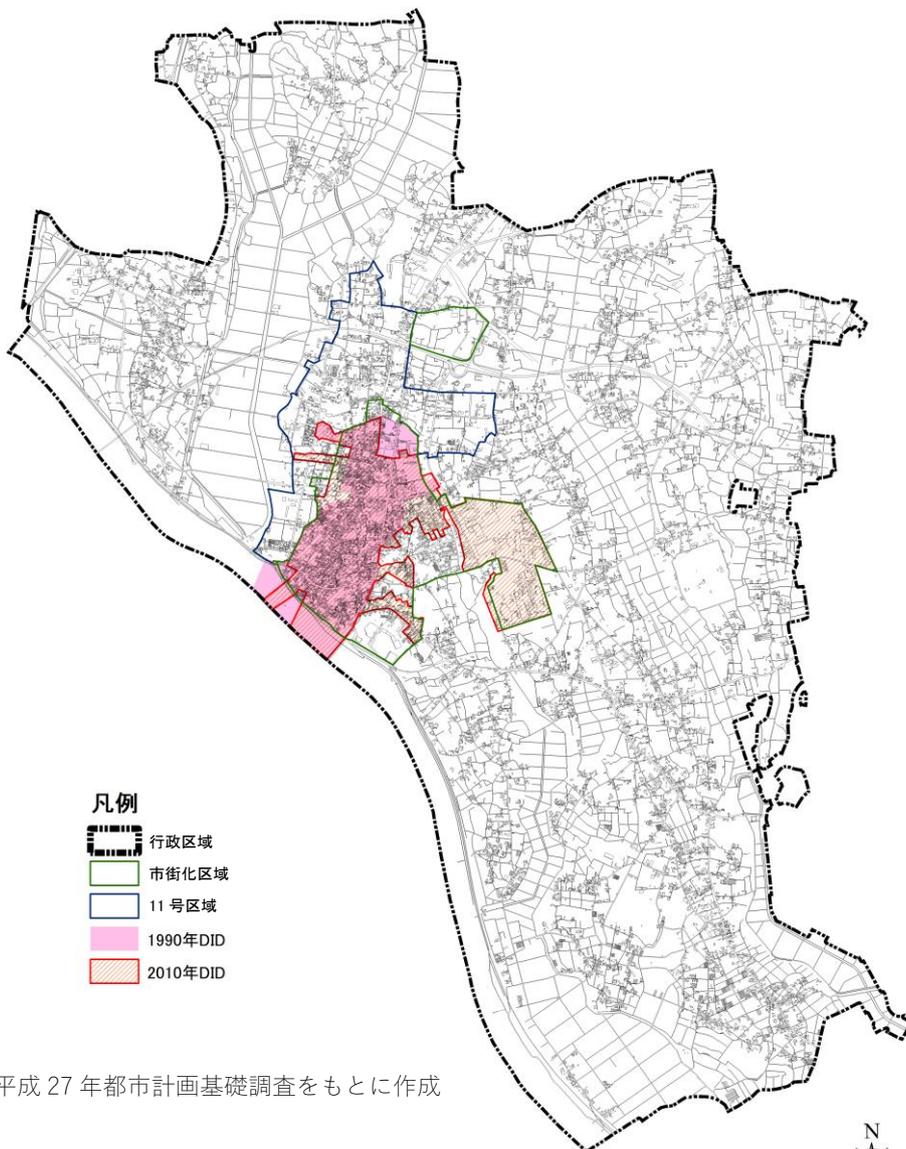
■人口集中地区の推移



■人口集中地区の区域図

■ DID地区人口 (人) ● DID地区密度 (人/ha)

出典：国勢調査



国土数値情報，平成27年都市計画基礎調査をもとに作成

0 0.5 1 2 3 キロメートル



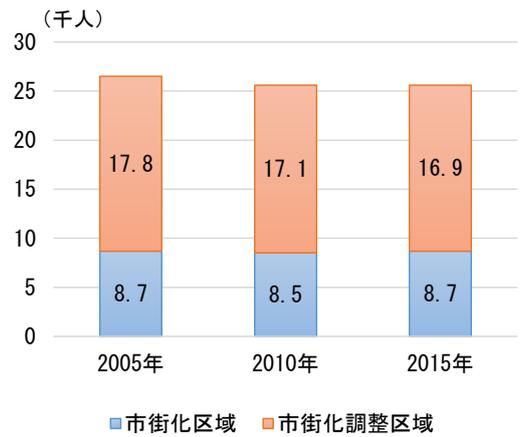
③地域別の人口動向

[人口総数]

本町のメッシュ別人口を見ると、境地区の市街地（市街化区域）内を中心に人口が集中しているものの、都市計画法第34条第11号に基づく区域(以下、「11号区域」という。)や市街化調整区域の既存集落においても広く全域に人口が分布しています。

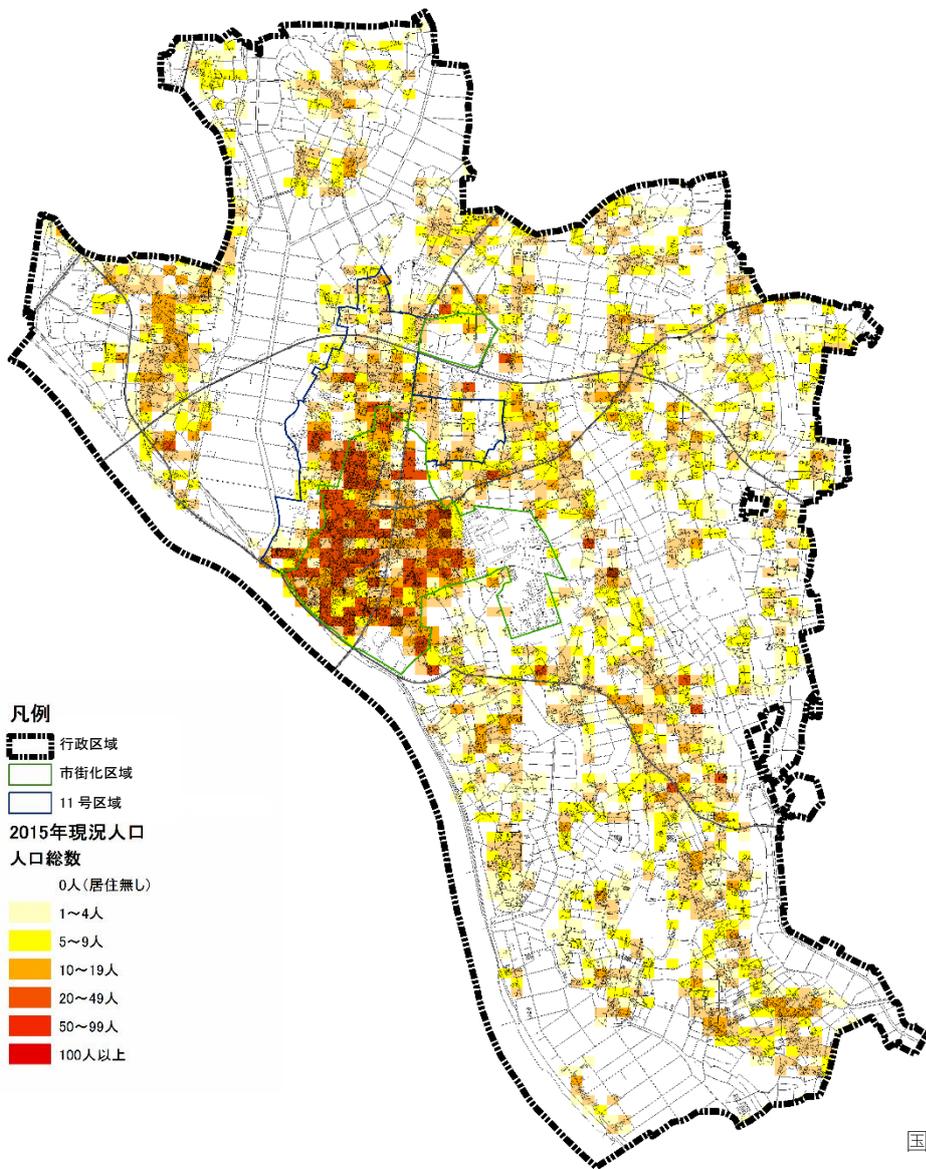
都市計画の区分別の人口推移を見ると、特に市街化調整区域において人口減少が進んでいます。

■都市計画の区分別人口推移



■人口現況メッシュ (2015年)

出典：都市計画現況調査

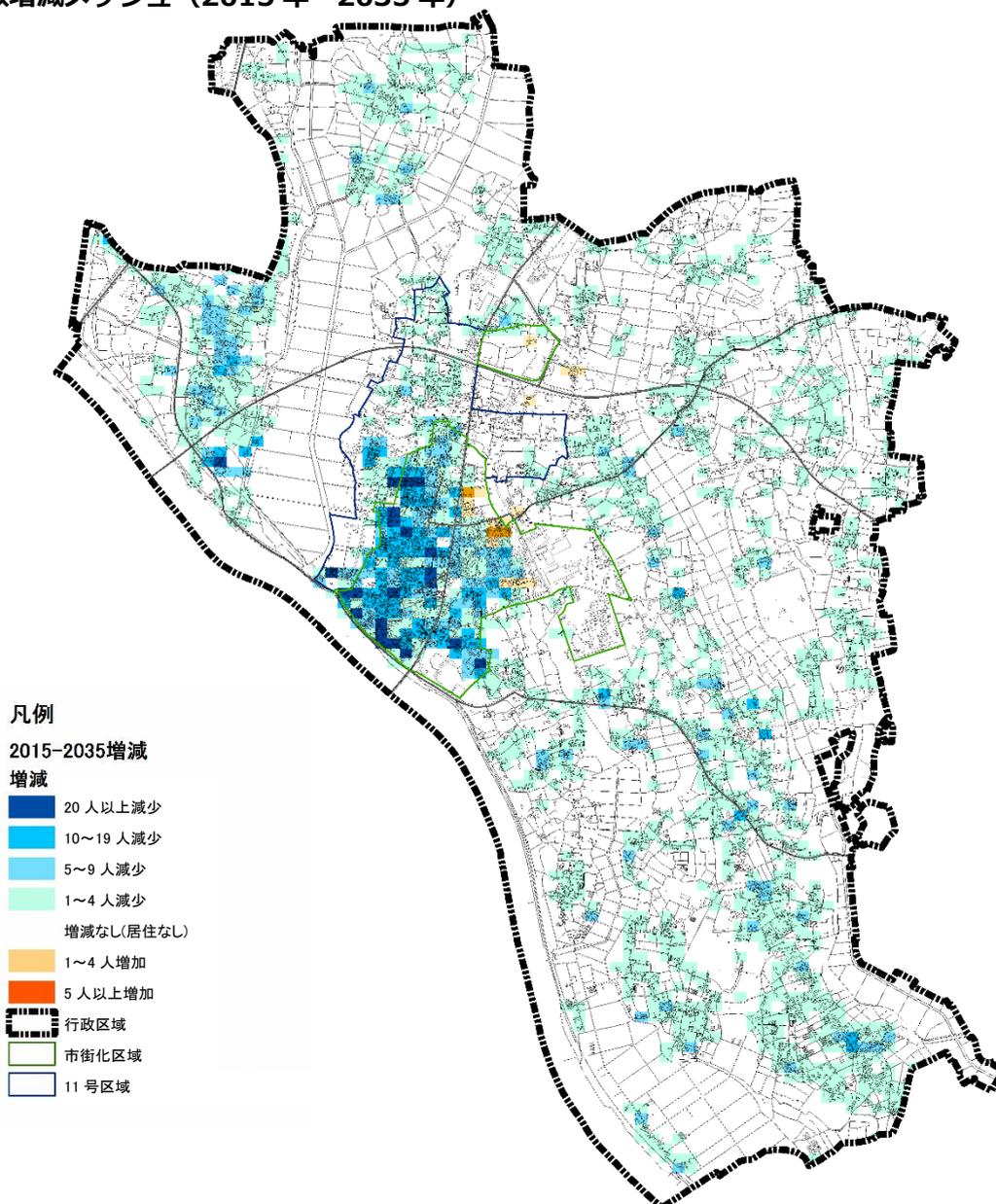


国土数値情報、平成27年都市計画基礎調査をもとに作成



2035年の将来推計人口と2015年の人口増減を見ると、市街化区域、市街化調整区域いずれにおいても30%以上減少する区域が広がり、特に市街化区域内において人口が大きく減少することが予測されています。

■人口数増減メッシュ (2015年～2035年)



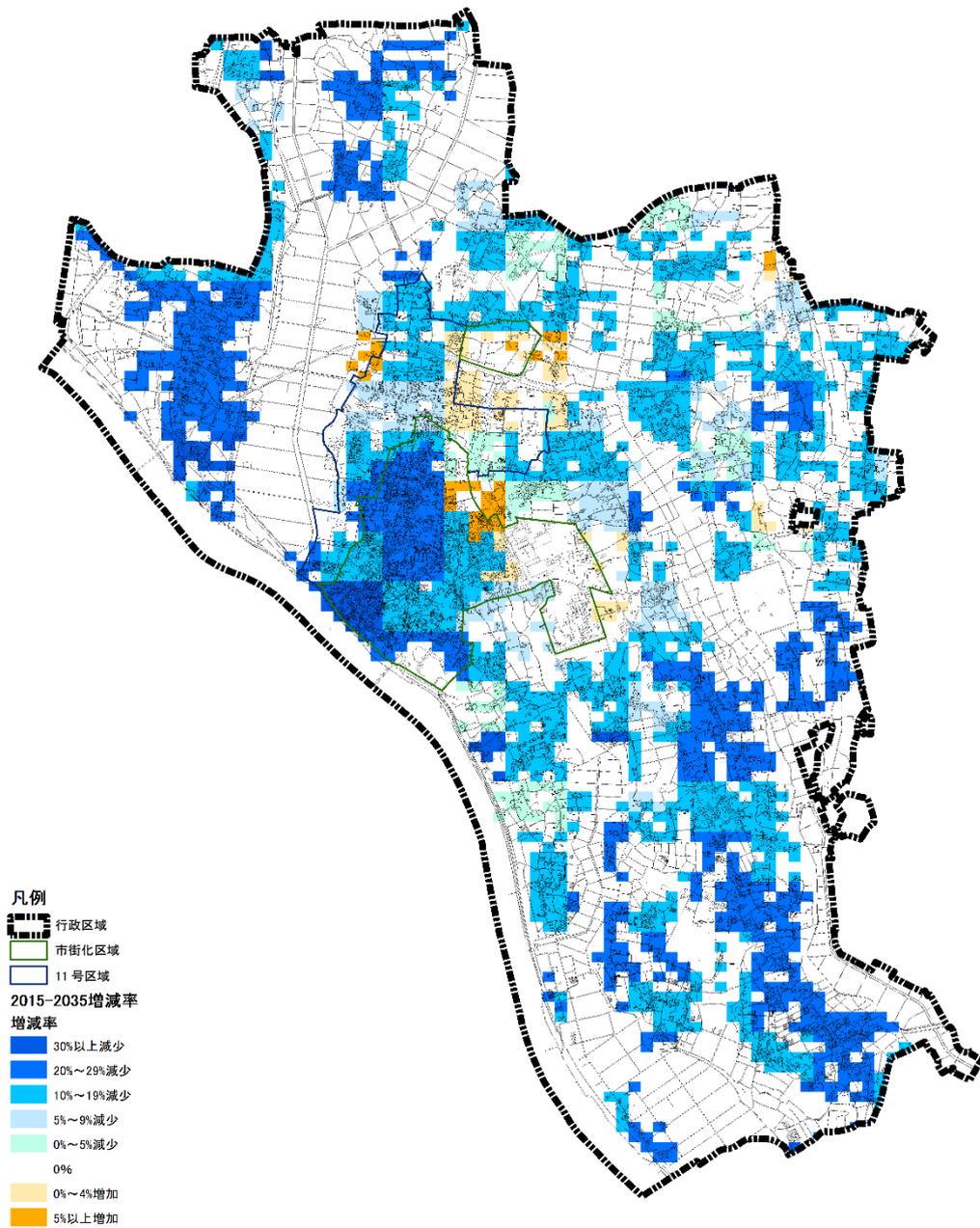
国土数値情報，平成27年都市計画基礎調査をもとに作成

参考：人口推計の手法について

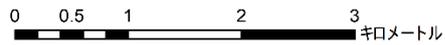


コーホート変化率法による推計(都市構造の評価に関するハンドブック P17 記載の手法に基づく)
 具体的には、2010年、2015年の国勢調査人口データから地区別にコーホート変化率を算定し、それをゼンリン社の100mメッシュ人口に乗ずることで5年後ごとの将来人口を算定。そして、それを人口問題研究所の公開している境町人口と一致するよう補正をした。

■人口割合増減メッシュ (2015年～2035年)



国土数値情報，平成27年都市計画基礎調査をもとに作成

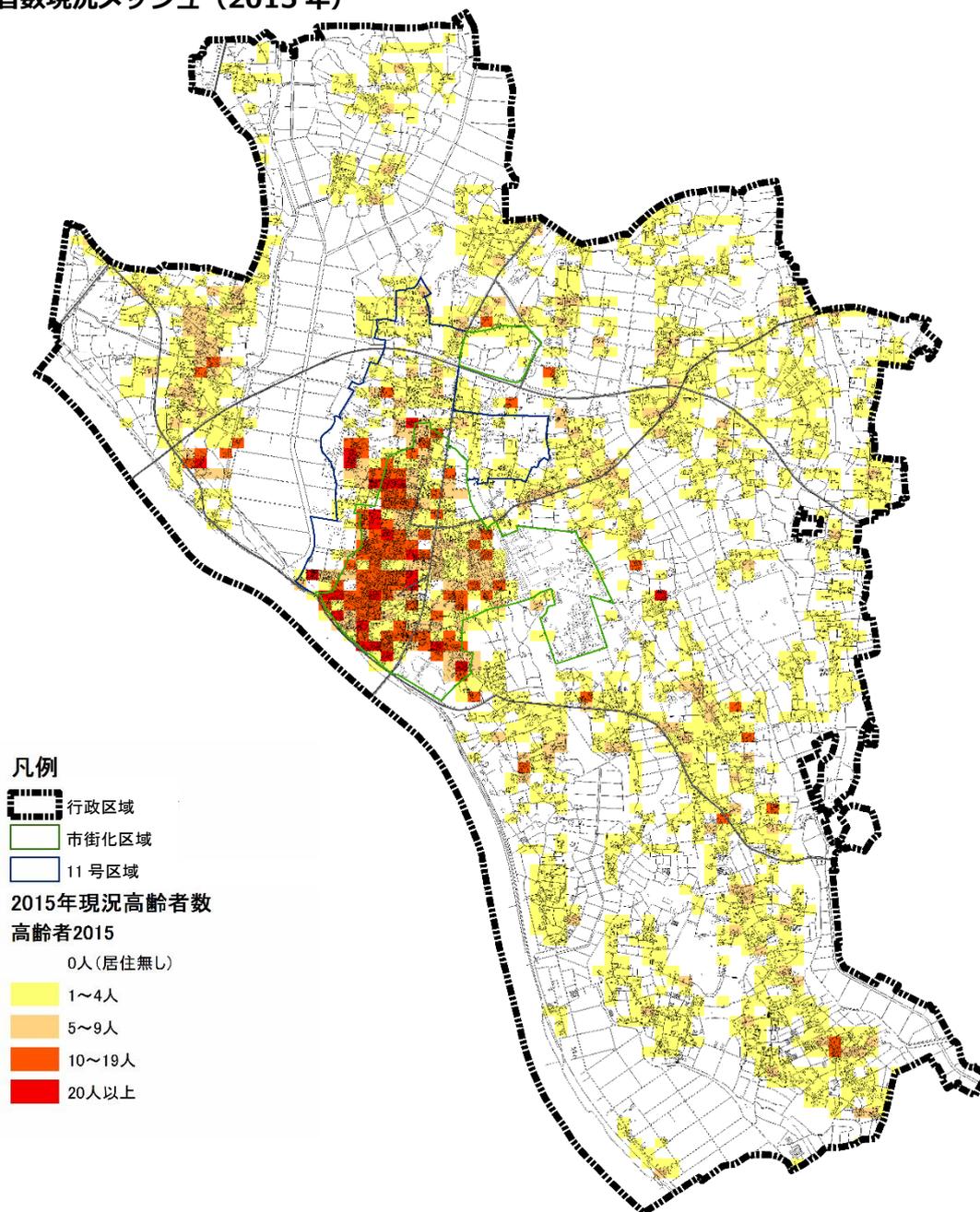


[高齢者数]

また、高齢者の分布を見ると、人口に比例して市街化区域およびその縁辺部に高齢者が多く分布しています。

2035年の将来推計人口と2015年の人口増減を見ると、町全域において人口総数が減少傾向にある中、高齢者は増加することが予測されており、特に人口が大きく落ち込む市街化区域内において高齢者の増加が予測されています。

■ 高齢者数現況メッシュ (2015年)

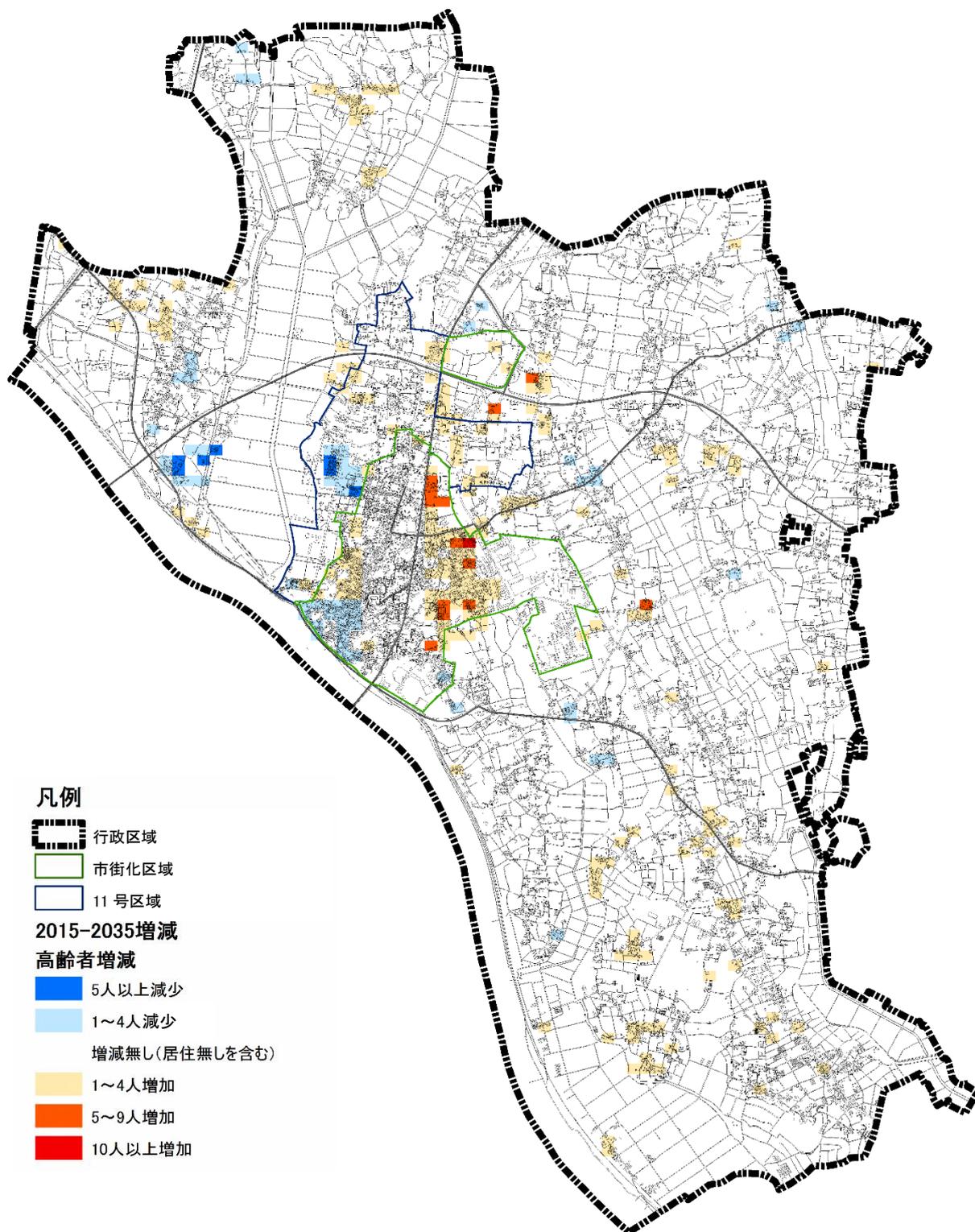


国土数値情報，平成27年都市計画基礎調査をもとに作成

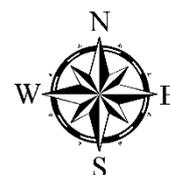
0 0.5 1 2 3 キロメートル



■ 高齢者増減メッシュ (2015年～2035年)



国土数値情報、平成27年都市計画基礎調査をもとに作成



(3) 土地利用

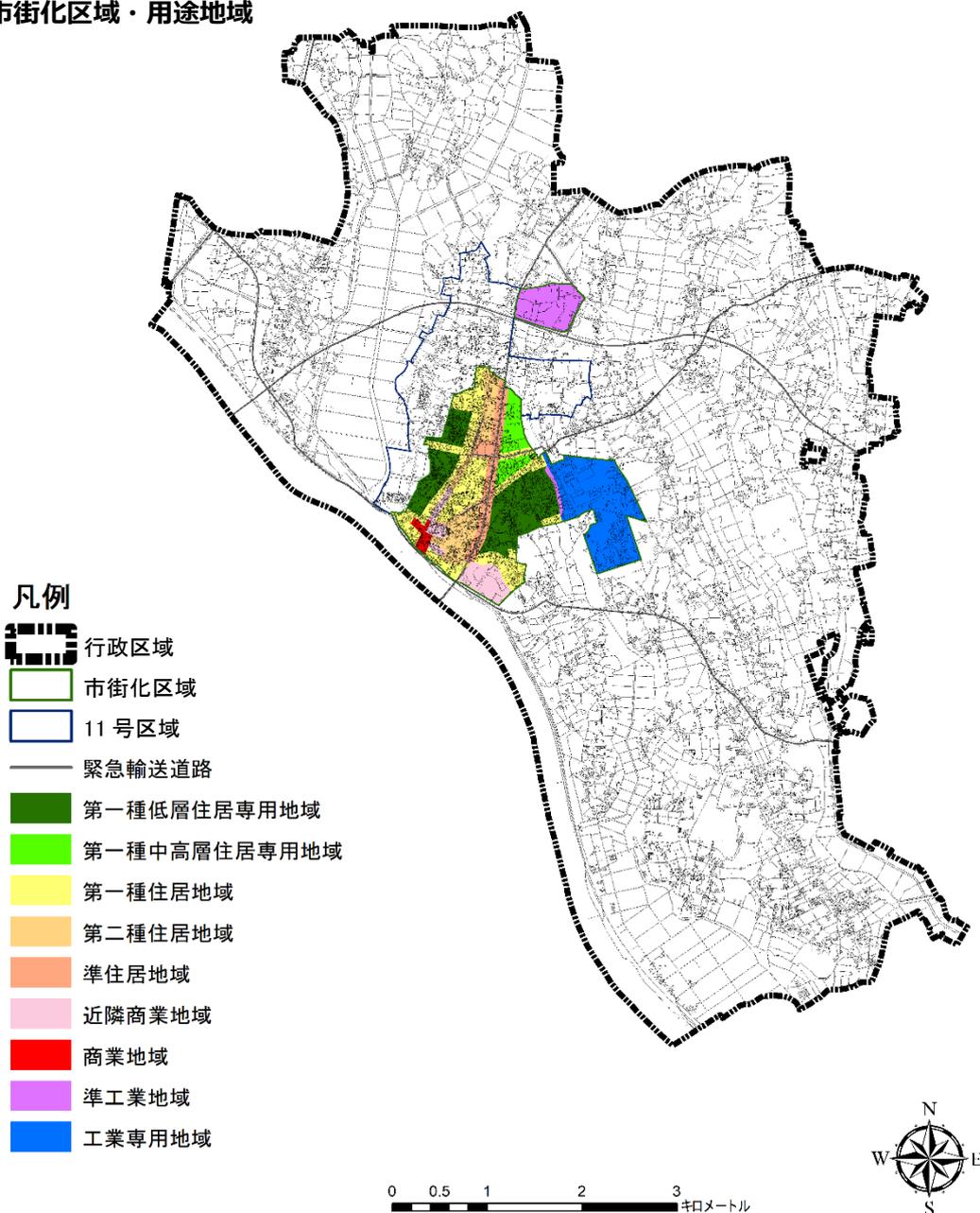
① 土地利用規制

市街化区域は、境地区および長田地区内に指定されています。主要地方道結城野田線沿道および県道尾崎境線の南部に商業系用途地域，市街化区域東部および圏央道境古河インターチェンジ周辺に工業系用途地域が指定されており，それ以外は住居系用途地域が指定されています。

また，本町では2009年12月に11号区域を指定しており，市街化調整区域においても一定の用途の建築物を建築することができることとしています。

市街化調整区域は全域が農業振興地域に指定されており，長井戸沼用水路，染谷川，鶴戸川周辺には農用地区域が指定されています。また，利根川周辺には首都圏近郊緑地保全法に基づく近郊緑地保全区域が指定されています。

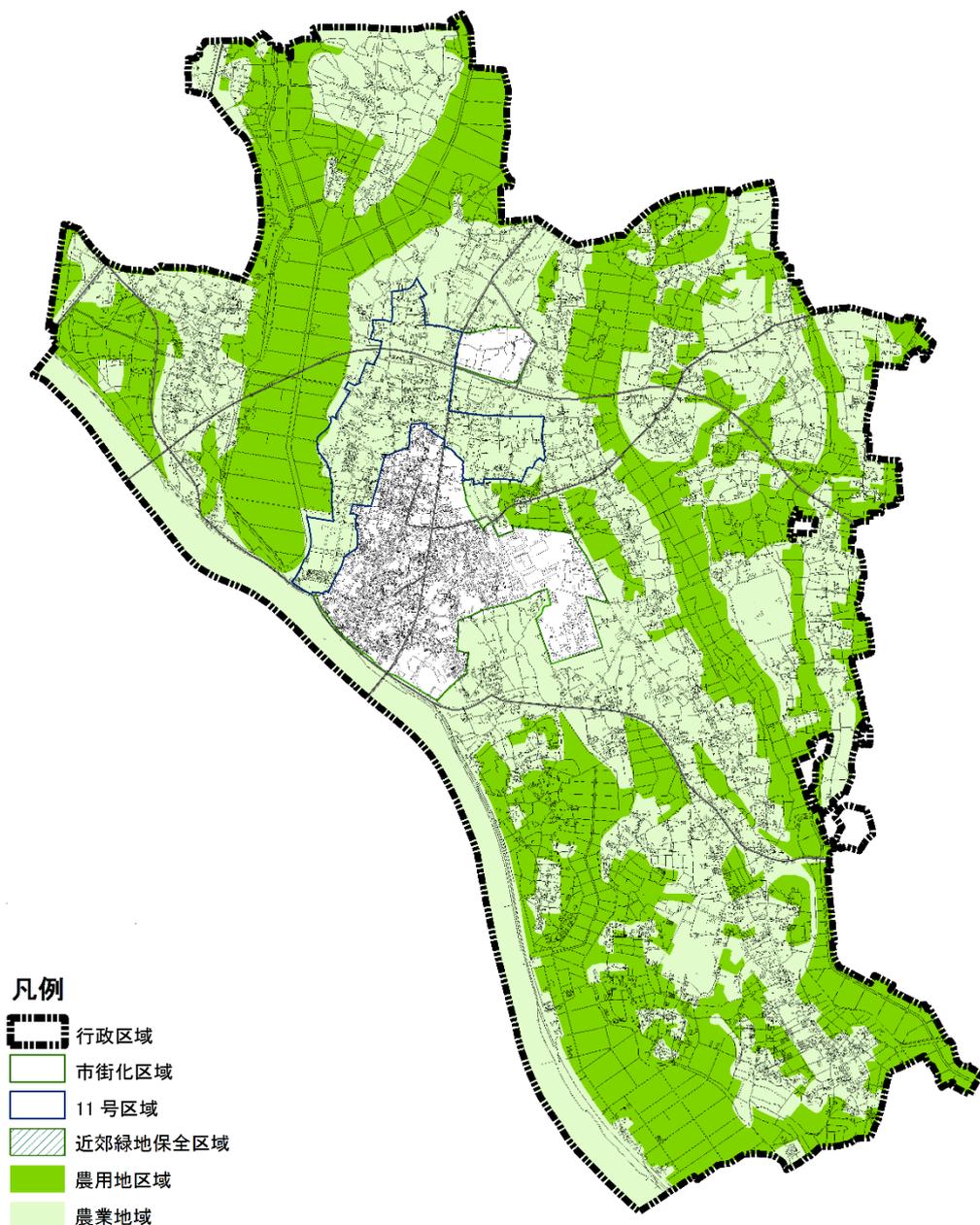
■ 市街化区域・用途地域



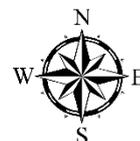
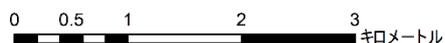
■ 11号区域内での建築制限

建築できる建築物の用途	建築基準法第48条第2項に規定する第2種低層住宅専用地域に建築できる建築物（自己用住宅・共同住宅・店舗併用住宅・日用品販売店等）
最低敷地面積	300㎡以上
建ぺい率	60%以下
容積率	200%以下
高さ制限	原則10m以下

■ 農業振興地域・農用地区域



国土数値情報，平成27年都市計画基礎調査をもとに，平成30年11月編入の境古河インターチェンジ周辺の市街化区域を反映し作成



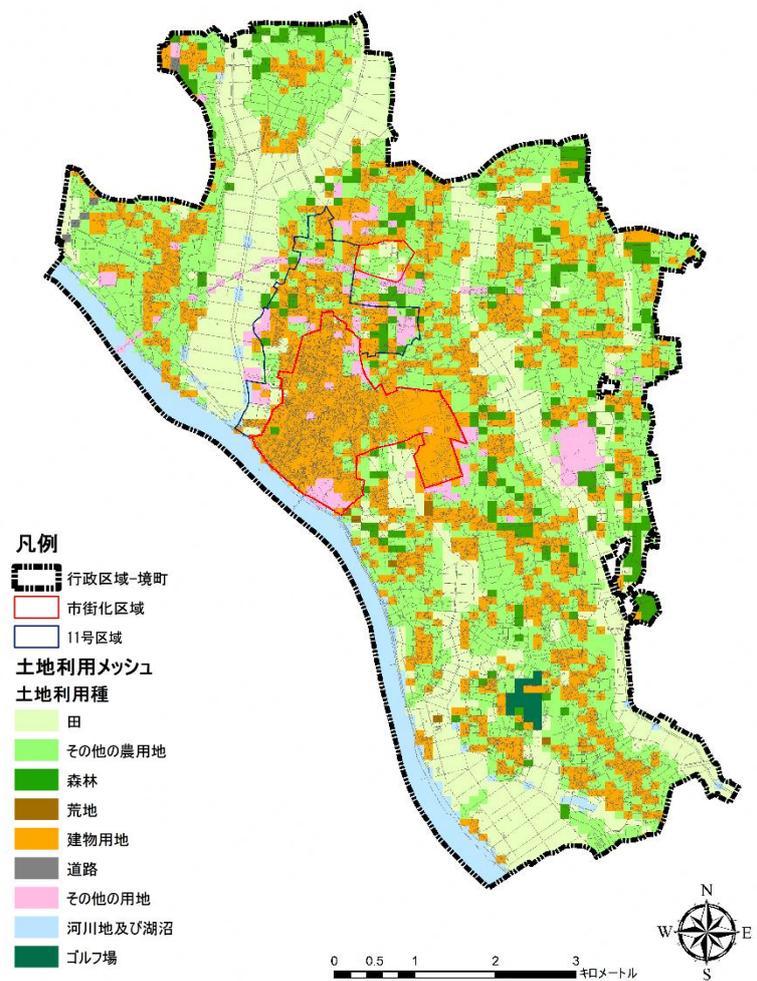
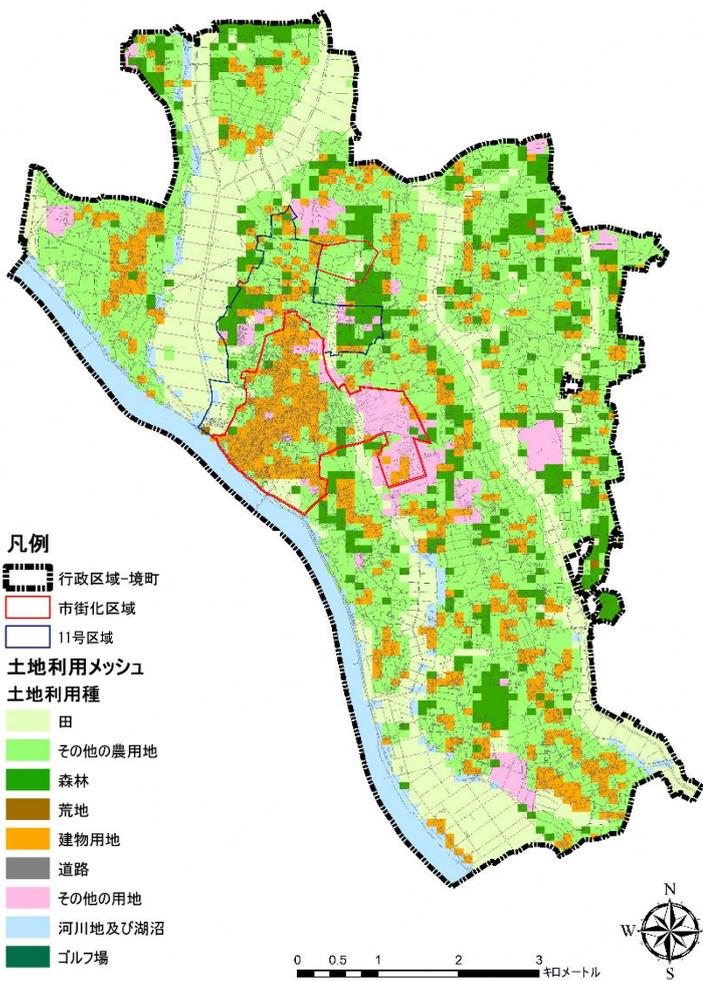
②土地利用動向

1974年と2014年の土地利用を比較すると、市街化区域内および11号区域内で農用地等の自然的土地利用から住宅地等の都市的土地利用へ転換され、市街地が拡大しています。

また、市街化調整区域ではあるものの、町西部、南部等において自然的土地利用から都市的土地利用への転換が進められています。

■土地利用メッシュ (1974年)

■土地利用メッシュ (2014年)

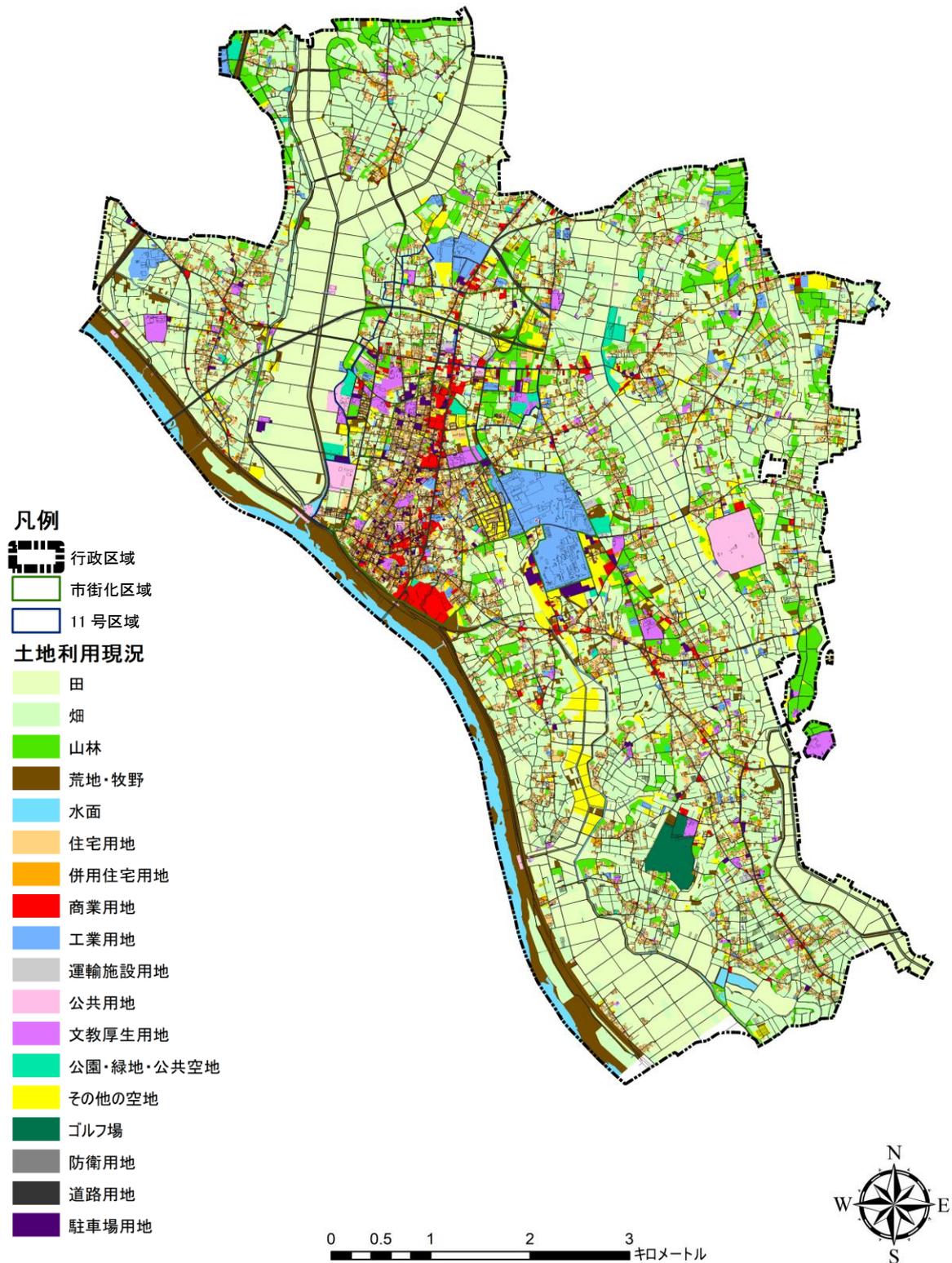


国土数値情報，平成27年都市計画基礎調査をもとに作成

土地利用現況図を見ると、特に主要地方道結城野田線において商業系の土地利用がなされており、市街化区域南部には、道の駅やスーパー等の商業集積地が形成されています。

また、市街化調整区域においても、沿道を中心に、商業系や住居系の土地利用がなされています。

■土地利用現況図（2014年）



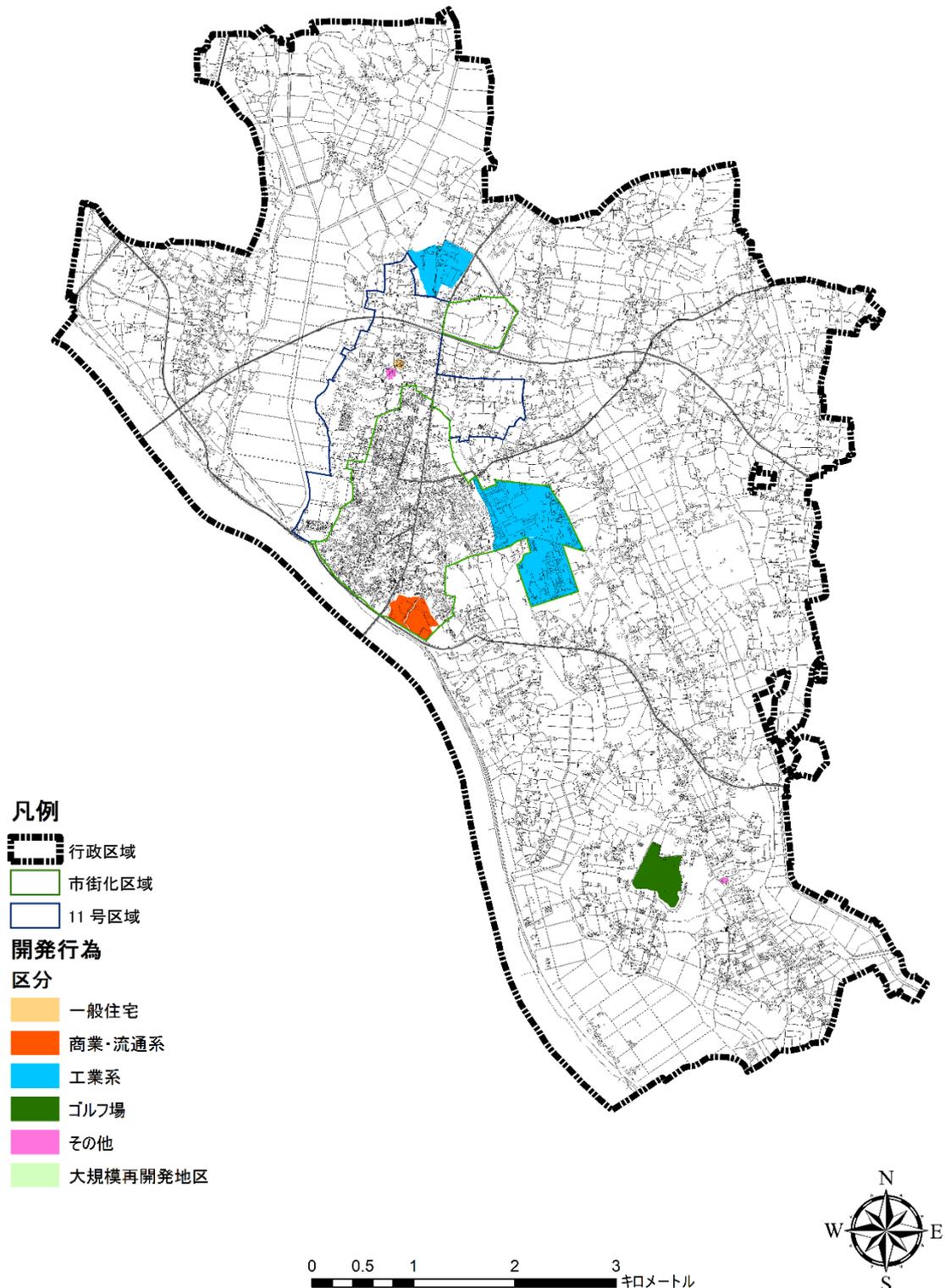
国土数値情報，平成27年都市計画基礎調査をもとに作成

③開発行為の状況

開発行為の状況を見ると、1960～1970年代にかけて市街化区域東部および猿山地区において工業系の開発が進められており、1996～2005年にかけて市街化区域南部において商業系の開発が進められています。

また、2010～2014年にかけては、11号区域において、一般住宅、寄宿舍等の開発が進められています。

■開発行為等状況図（1960年～2014年）



また、本町では、圏央道境古河インターチェンジ周辺に新たな産業用地として境古河 IC 周辺地区（24.9ha[※]）と猿山・蛇池地区（10.6ha）で開発を進めています。

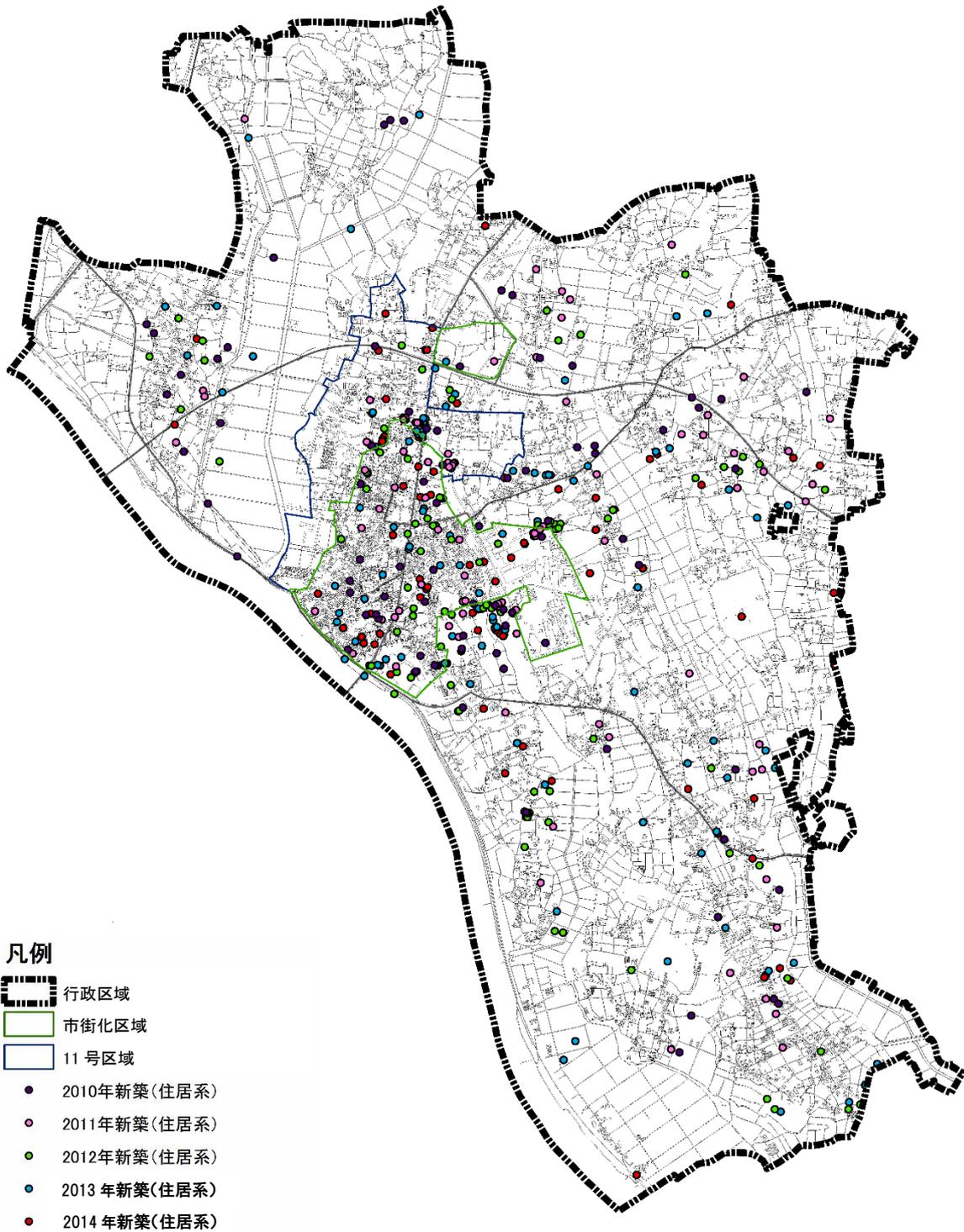
境古河 IC 周辺地区は、2017 年度に都市計画決定や土地区画整理組合設立等、2018 年度に仮換地指定や造成工事等に着手しています。猿山・蛇池地区は地権者協議会を中心に、事業化に向けた協議・検討を行っています。

※ 都市再生整備計画における地区面積



④新築住宅立地の状況

2010～2014年にかけての新築住宅の立地状況を見ると、市街化区域内に集中しています。一方で、市街化調整区域においても静地区や森戸地区等、既存の集落を中心に新築住宅が建てられています。



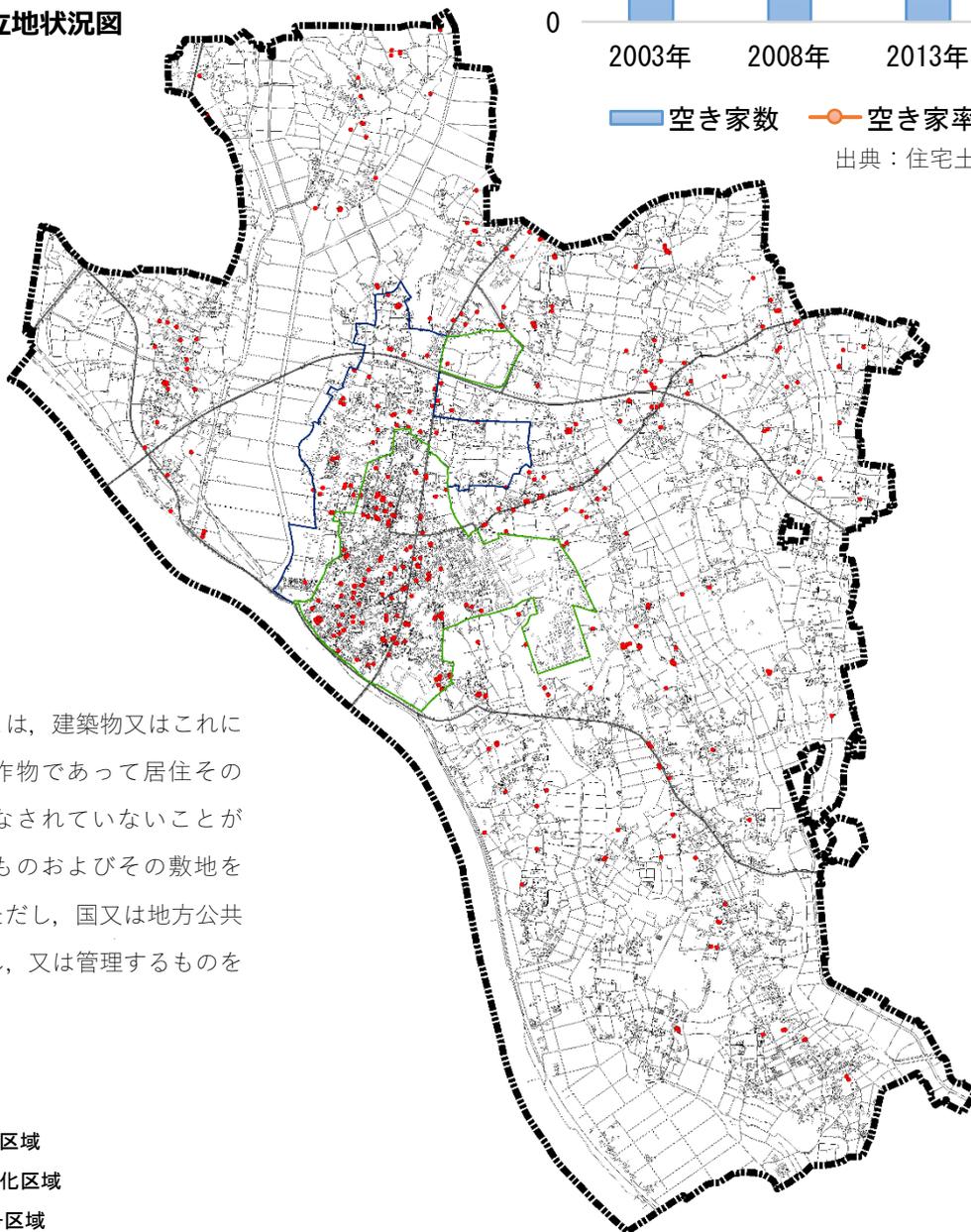
国土数値情報、平成27年都市計画基礎調査をもとに作成

⑤ 空き家の状況

空き家数は 2013 年には 950 戸で、2003 年以降で 100 戸程度増加しており、空き家率は 10.8%となっています。

また、その分布を見ると、市街化区域内において特に集中しており、県道尾崎境線沿いの商業施設が立地しているエリアにおいても点在していることから、空き店舗も多く存在することが推測されます。

■ 空き家等[※]立地状況図

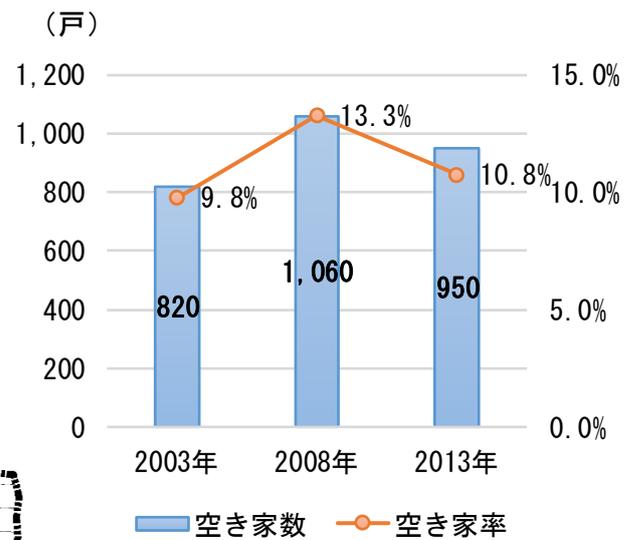


※「空き家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるものおよびその敷地をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

凡例

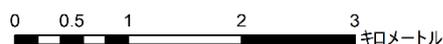
-  行政区域
-  市街化区域
-  11号区域
-  空き家等

■ 空き家率の推移



出典：住宅土地統計調査

国土数値情報、平成 27 年都市計画基礎調査、空き家等実態調査
 におけるデータ等をもとに作成

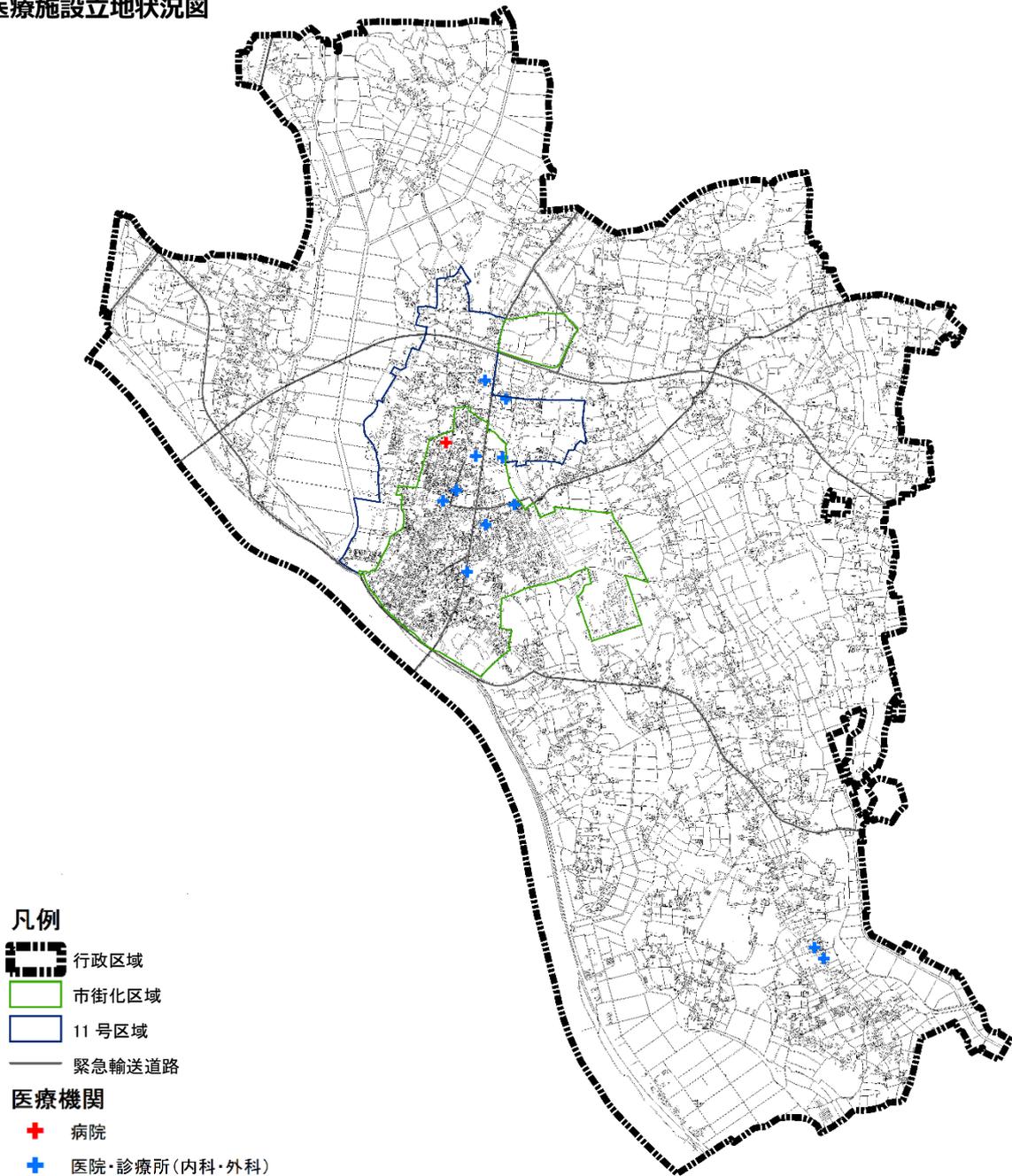


(4) 生活利便施設の立地

① 医療施設（内科・外科）

医療施設は市街化区域内に多く立地しており、市街化区域北部には高次機能としての茨城西南医療センター病院が立地しています。市街化調整区域においては、11号区域，森戸地区に点在しています。

■ 医療施設立地状況図



国土数値情報，平成27年都市計画基礎調査をもとに作成

0 0.5 1 2 3 キロメートル

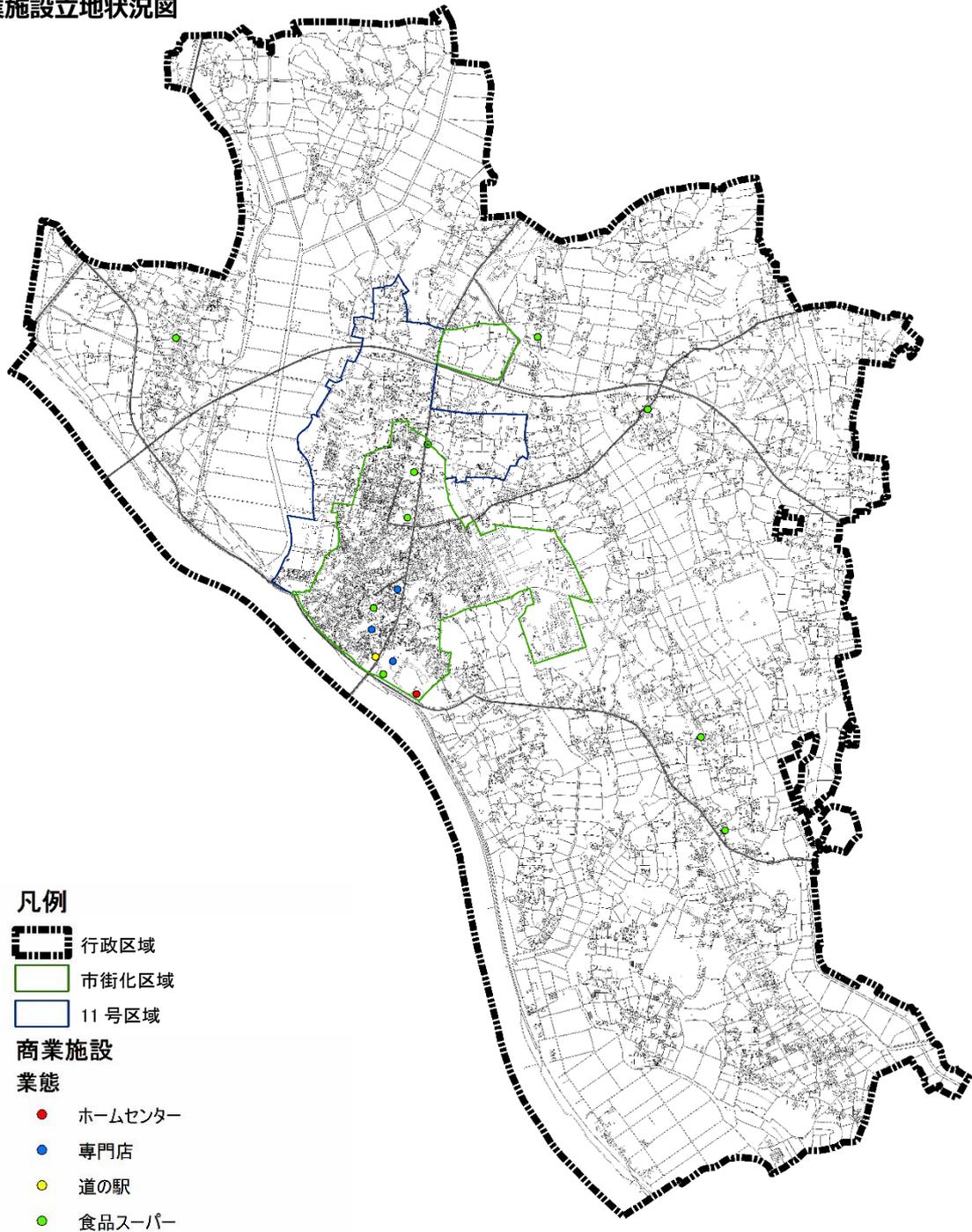


②商業施設（日用品販売店舗）

商業施設は主要地方道結城野田線沿い等に立地しており，市街化区域南部において，道の駅や食品スーパー，専門店等，商業施設の集積地が形成されています。

市街化調整区域においては，静地区，長田地区，猿島地区，森戸地区に一か所ずつ立地しています。

■商業施設立地状況図



平成27年都市計画基礎調査をもとに作成

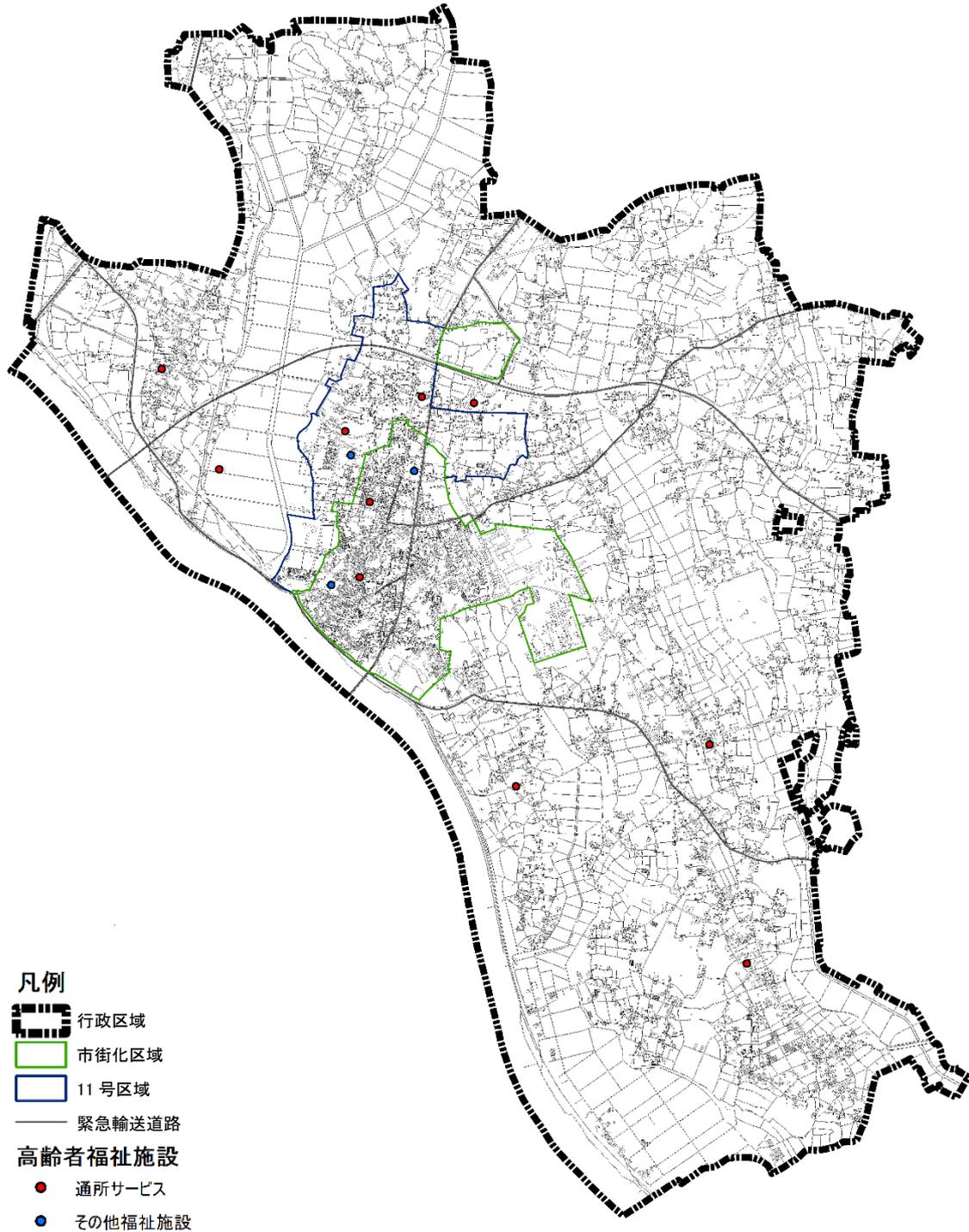
0 0.5 1 2 3 キロメートル



③高齢者福祉施設

高齢者福祉施設は、市街化区域内、11号区域内に多く立地している他、静地区、森戸地区等の調整区域においても施設が点在しています。

■高齢者福祉施設立地状況図



国土数値情報、平成27年都市計画基礎調査をもとに作成

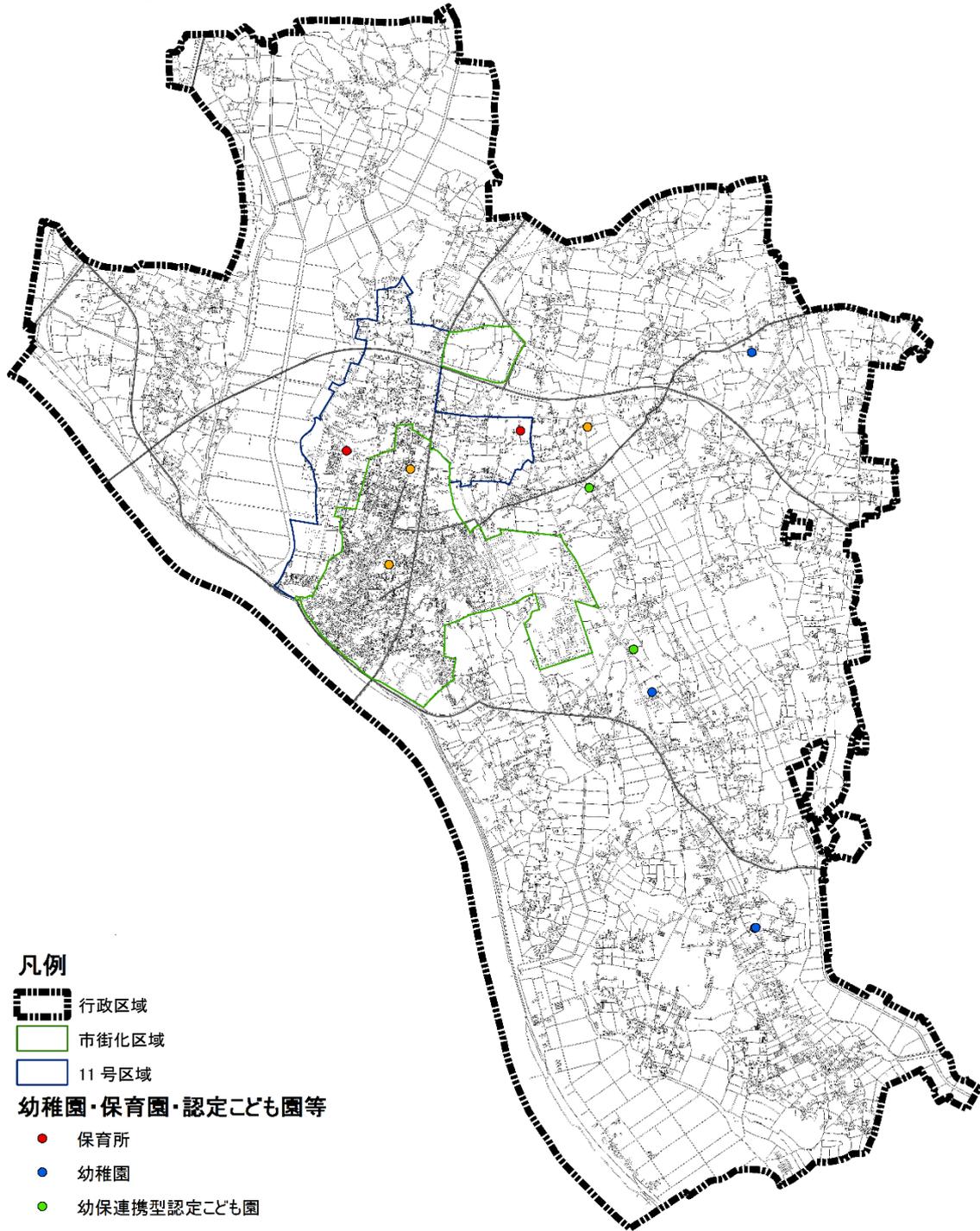
0 0.5 1 2 3 キロメートル



④子育て施設

子育て施設は町全域に点在しており、市街化区域内に2施設、市街化調整区域に8施設立地していますが、北部の静地区には立地がありません。

■子育て施設立地状況図



国土数値情報、平成27年都市計画基礎調査
をもとに作成

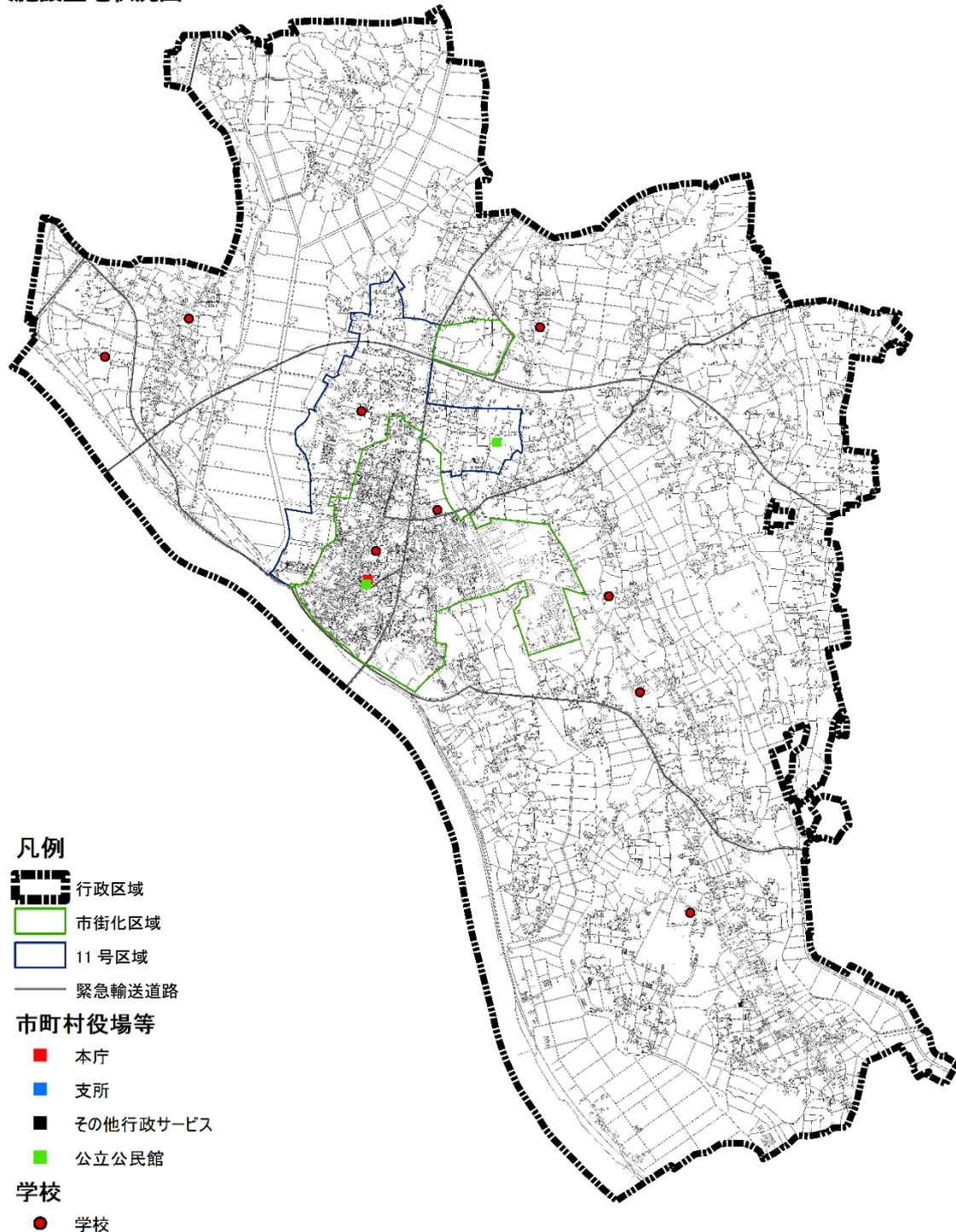


⑤公共施設（生活・コミュニティ関連）

生活・コミュニティ関連の公共施設として、境地区の市街地（市街化区域内）に町役場と中央公民館が立地しています。市街化調整区域には長田地区に文化村公民館が立地しています。

学校は町内に小学校5校、中学校2校、高等学校1校、特別支援学校1校が立地しています。

■公共施設立地状況図



国土数値情報，平成27年都市計画基礎調査
をもとに作成

0 0.5 1 2 3 キロメートル



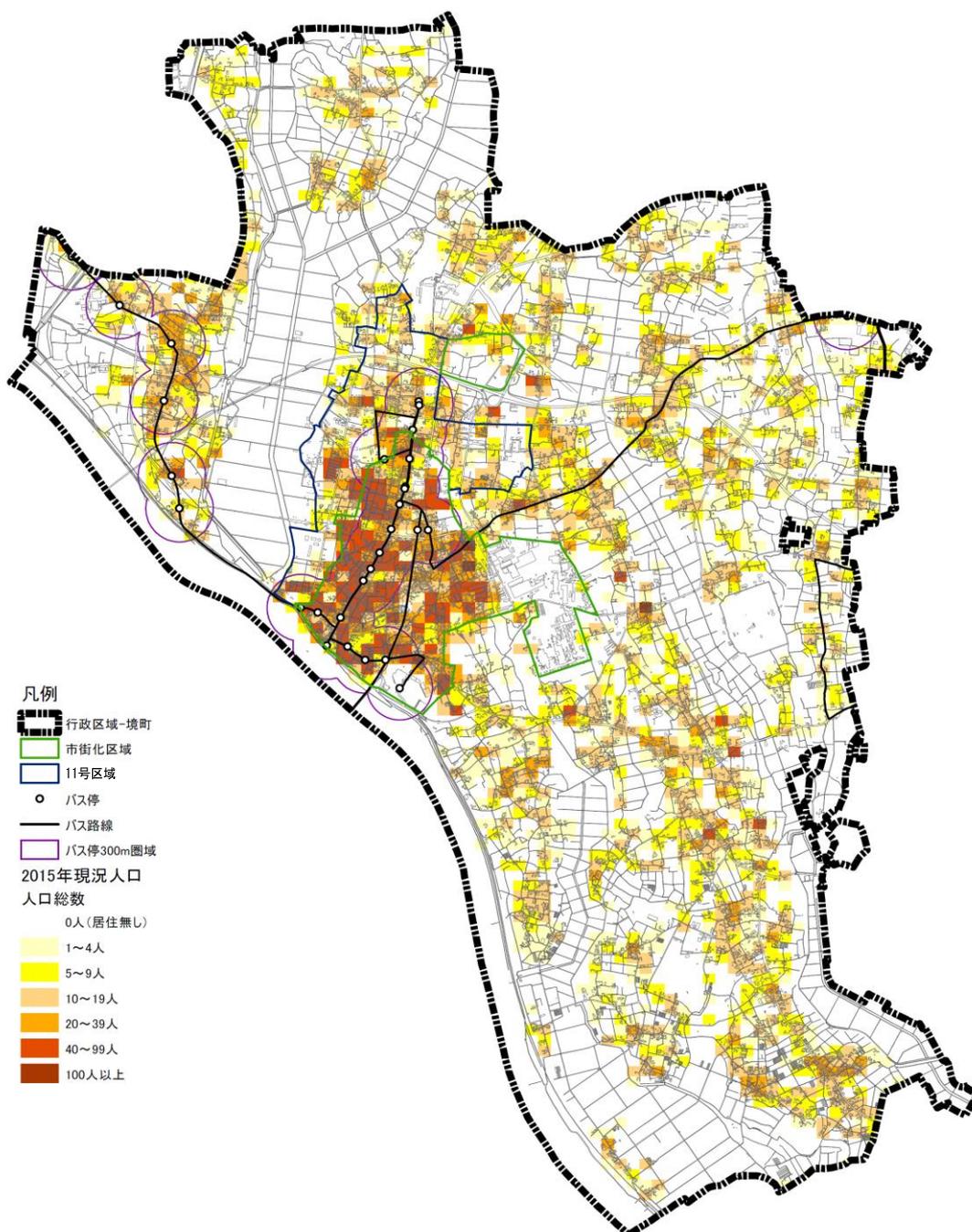
(5) 交通

①公共交通ネットワーク

町内には鉄道駅がなく、路線バスが通勤・通学者や高齢者、障害者等にとって欠くことのできない唯一の交通手段であり、朝日自動車株式会社、株式会社昭和観光自動車の2社により、境車庫を起点に古河駅および東武動物公園駅、川間駅、春日部駅を結ぶ4路線が運行されています。

市街地内および静地区の集落では公共交通網が形成されているものの、町東部、南部の猿島地区や森戸地区については公共交通が通っていない状況にあります。

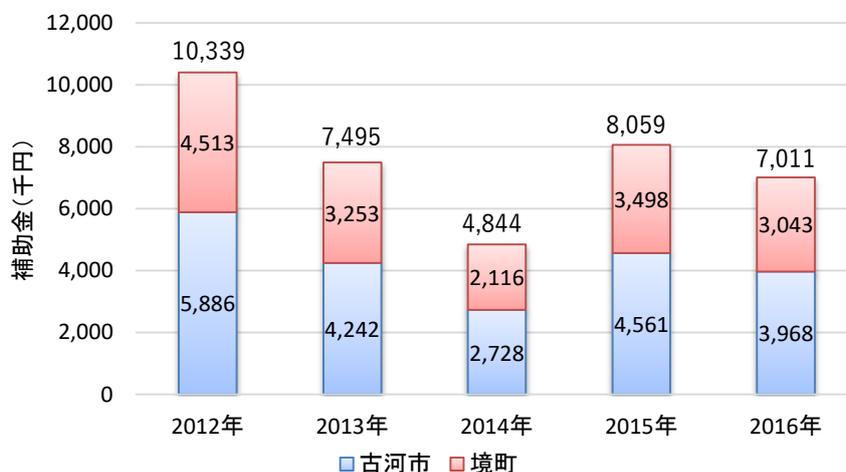
■路線バスのネットワーク・公共交通サービス圏と人口メッシュ（2015年）の重ね合わせ



国土数値情報，平成27年都市計画基礎調査をもとに作成

利用者の少ない古河駅路線には、自治体がバス事業者に補助金を交付し、運行を維持しており、2016年度は境町が3,043千円、古河市が3,968千円、2市町合計で7,011千円負担している状況にあることから、町民の利用促進等、公共交通ネットワークを維持するための取り組みが必要です。

■ 路線バス運行補助金の推移（古河駅路線）



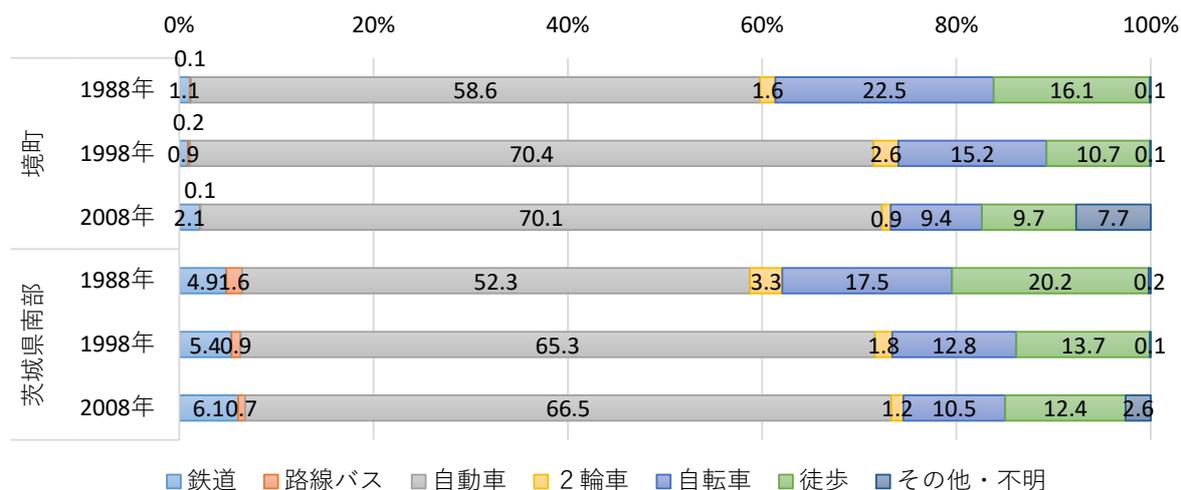
境町公共交通網形成計画報告書をもとに作成

② 公共交通の利用状況

境町の代表交通手段分担率は、自動車分担率が70.1%と最も多く、茨城県南部（66.5%）よりやや高く、一方で、鉄道が2.1%、路線バスが0.1%と茨城県南部（6.8%）より低くなっています。

また、1988年から2008年にかけて、自動車分担率が増加し、自転車と徒歩が減少しています。

■ 交通分担率割合（全目的）



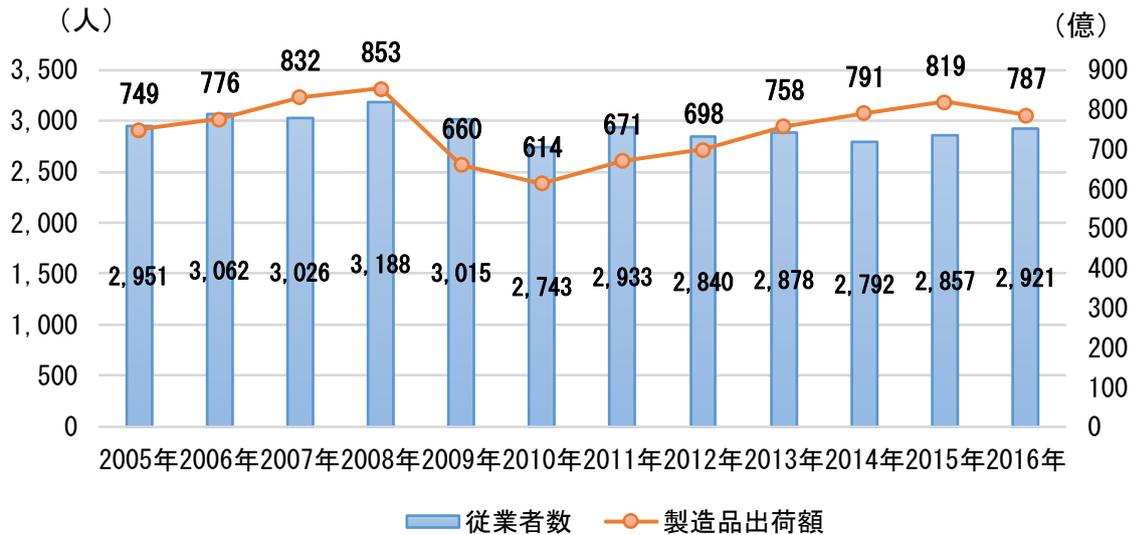
出典：パーソントリップ調査

(6) 産 業

①工業の動向

本町の製造品出荷額および従業者数の推移を見ると、2008年までは順調に伸びてきましたが、2008年の世界的な経済不況の影響によって2009年から2010年にかけては大幅に減少しました。近年は再び緩やかな増加傾向にあります。

■製造品出荷額等の推移



出典：工業センサス

②商業の動向

年間商品販売額、売り場面積ともに減少傾向にあり、特に年間販売額は、1994年から2014年の20年間で50%以上減少しています。

■年間商品販売額等の推移



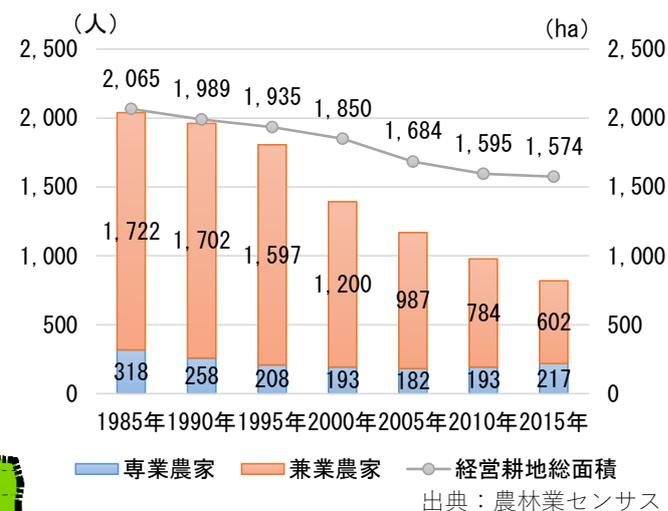
出典：商業センサス

③農業の動向

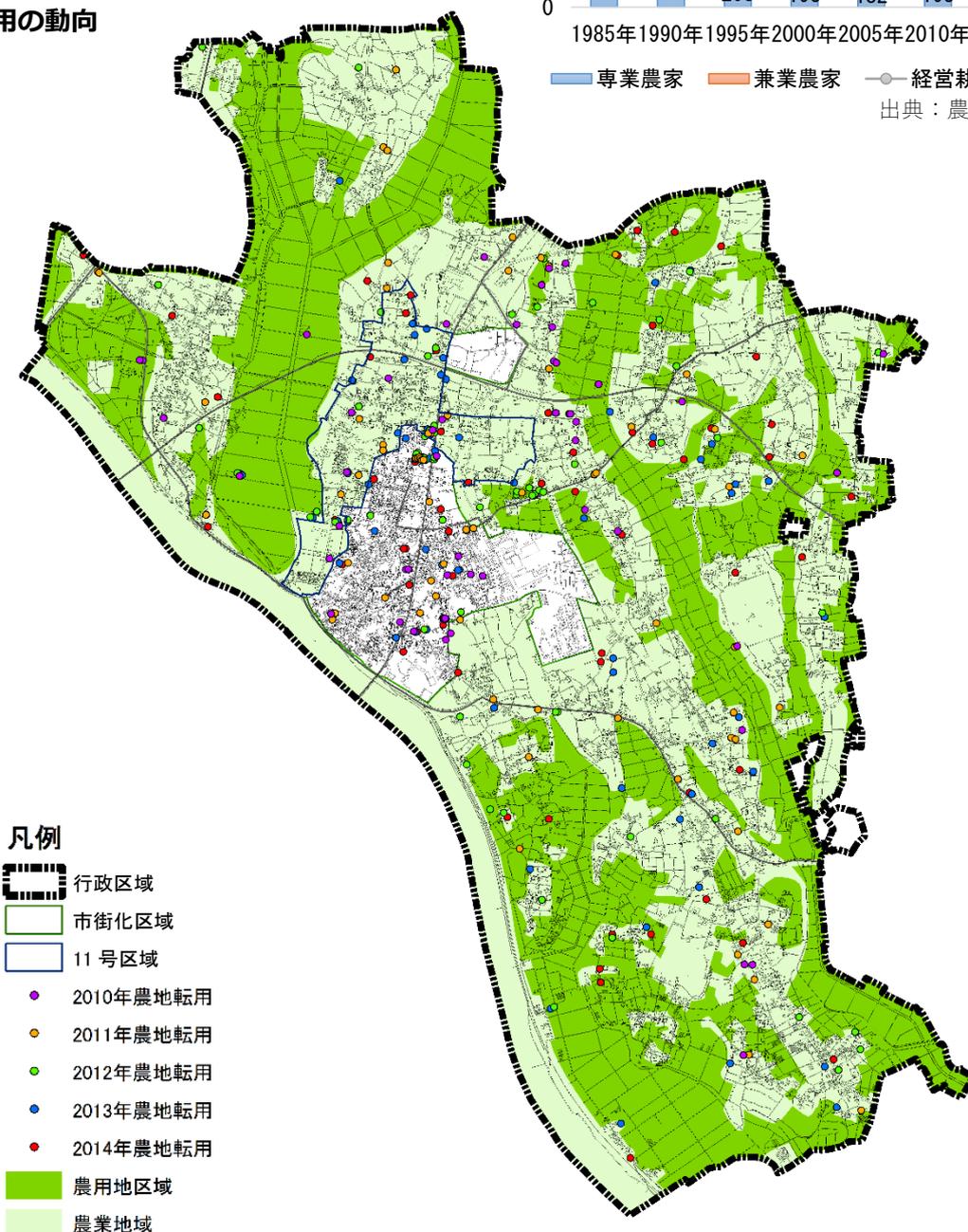
本町の農家数は減少傾向にあり、それに伴い経営耕地面積も減少しています。

2010～2014年にかけての農地転用の状況を見ると、町全域において広く行われており、農地の宅地化が進行しています。

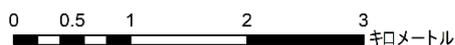
■農家数、経営耕地面積の推移



■農地転用の動向



国土数値情報、平成27年都市計画基礎調査をもとに、平成30年11月編入の境古河インターチェンジ周辺の市街化区域を反映し作成

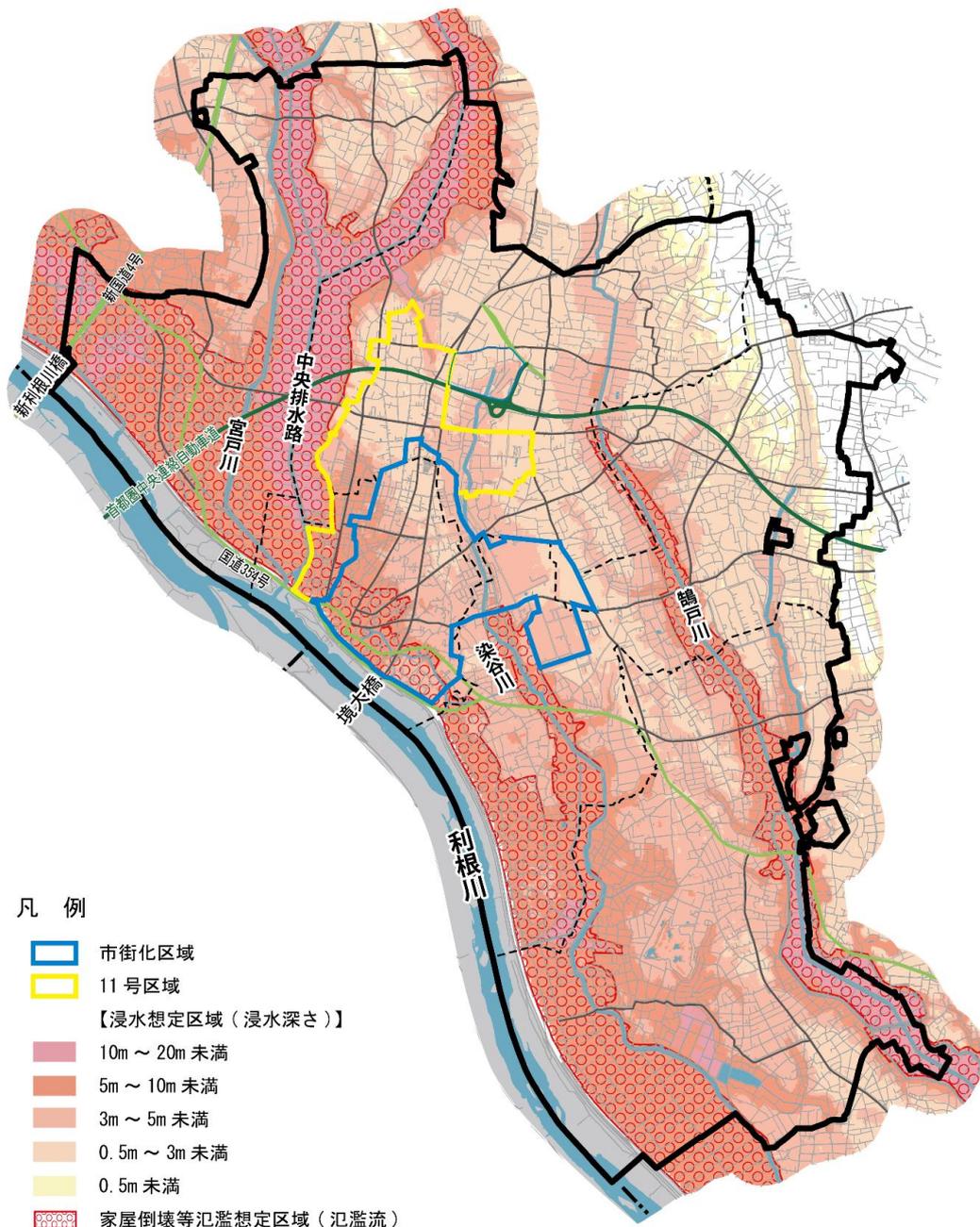


(7) 防 災

浸水想定区域

本町は、南西部に一級河川である利根川が流れている影響により、町東部の一部を除くほとんどにおいて浸水想定区域に指定されています。市街化区域は全て浸水想定区域に指定されており、特に町役場や古くからの市街地が広がる市街化区域の南西部は浸水深 5m 以上の区域が指定されているとともに、氾濫水の流れの力により、家屋の倒壊や土地の浸食・流出の危険がある家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されています。

■ 浸水想定区域図



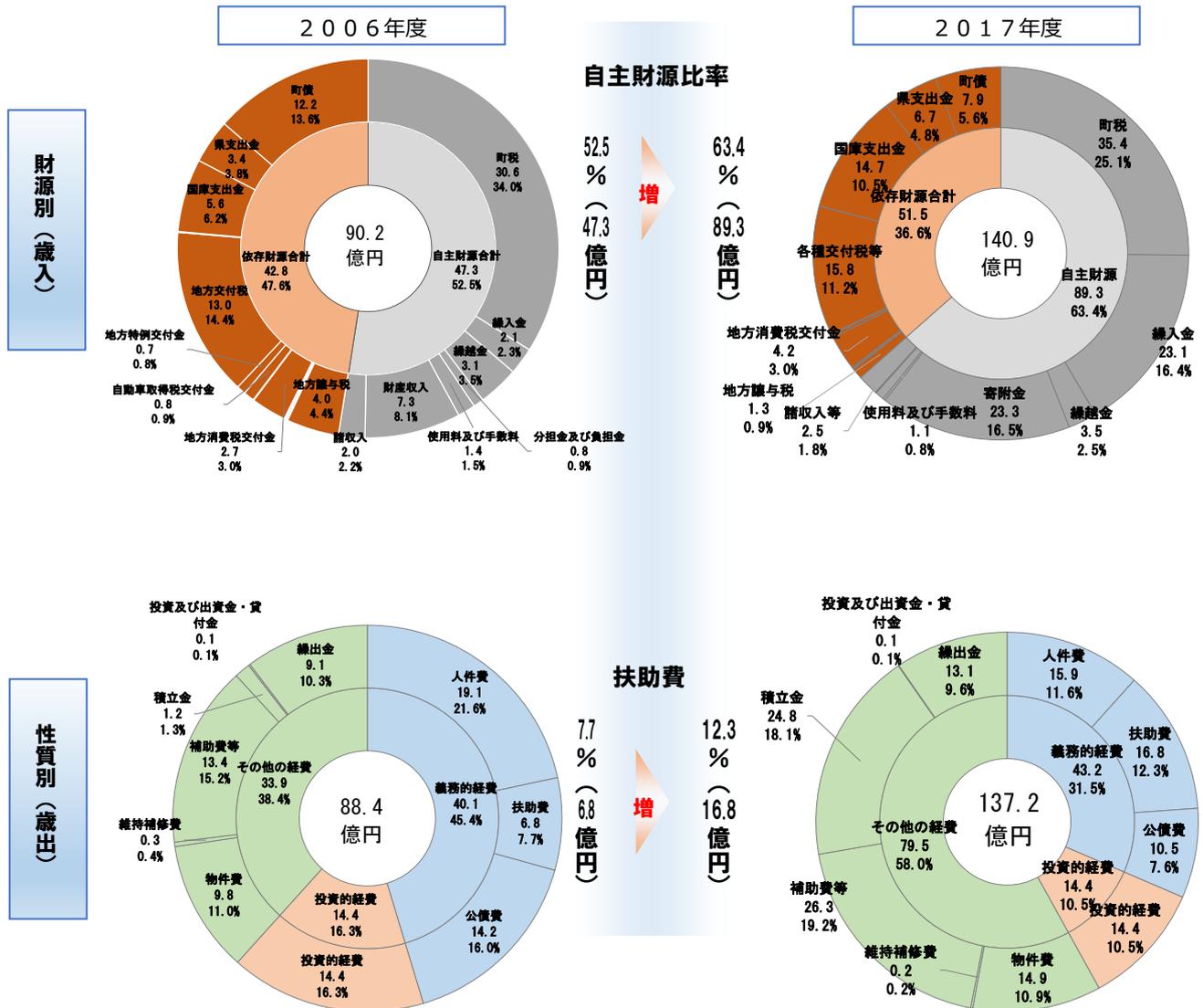
境町水害ハザードマップ(平成31年4月)をもとに作成

(8) 財 政

2017年度の歳入額は140.9億円で、2006年度と比較すると50.7億円の増収となっています。財源別にみると、ふるさと納税による寄附金が23.3億となっており、増収の大部分を占めています。

2017年度の歳出額は137.2億円であり、2006年度から48.8億円増加しています。義務的経費のうち、扶助費が歳出総額に占める割合が高まっている状況にあります。

■ 歳入・歳出の推移

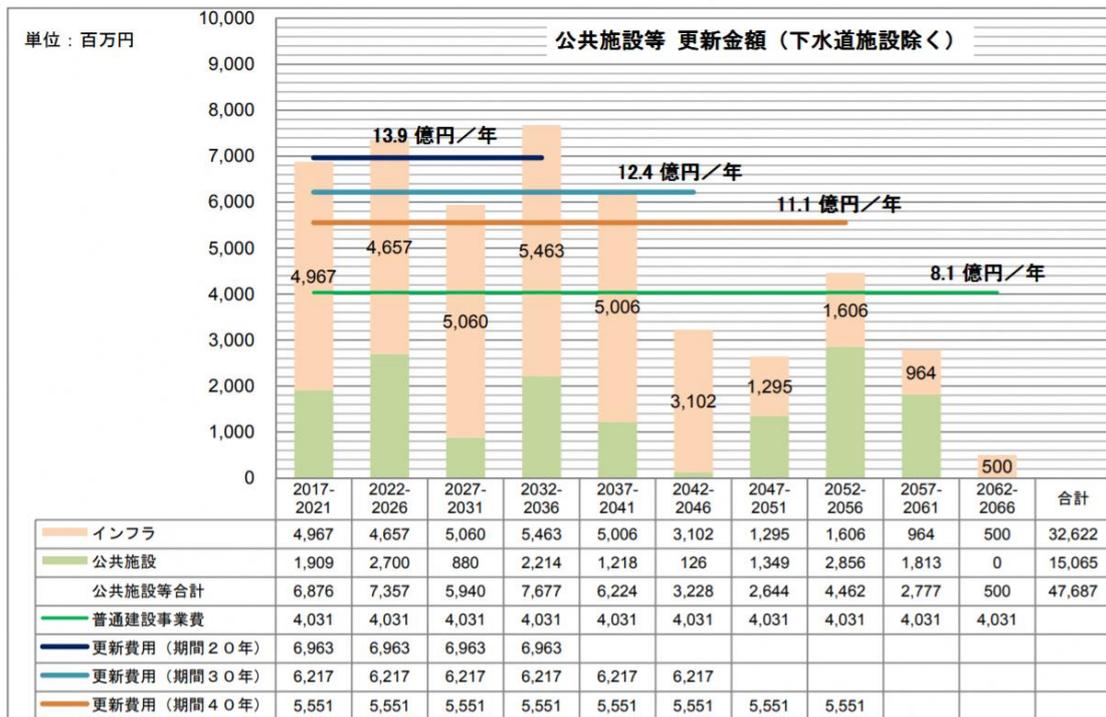


【公共施設の状況】

本町の公共施設の老朽化率は 48.9%であり、公共施設等(公共施設, インフラ)を 2066 年まで維持する場合に必要な費用の総額は、下水道施設を除き約 477 億円、下水道施設を含めると約 622 億円と試算されます。

本町における 2011 年から 2015 年までの 5 年間の普通建設事業費の総額が約 40 億円であり、この投資費用の水準を維持できたとしても、更新費用は不足すると試算されることから、町民の利用ニーズを踏まえながら、持続可能の観点から機能の集約化、複合化が求められます。

■ 公共施設等の更新金額



境町公共施設等総合管理計画より抜粋

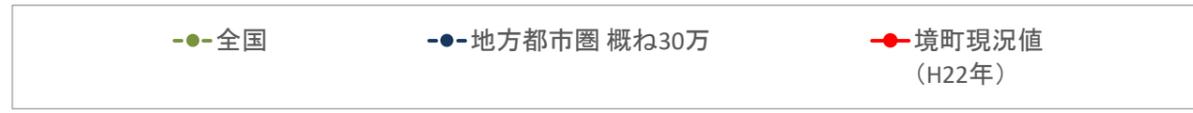
(9) 都市構造に関する比較分析

本町の都市構造特性について、全国および地方都市圏(概ね人口 30 万人)との比較から以下の通り整理します。

■全国，地方都市圏(概ね人口 30 万人)との比較分析結果

分析項目	分析結果
①生活利便性	<ul style="list-style-type: none"> ○生活利便性については、全国的に全国と比較して低い状況にあります。 ○特に、医療・福祉・商業の生活サービス施設の人口カバー率や利用圏人口密度が低くなっています。 ○公共交通沿線地域の人口密度も低いことから、各種施設や公共交通の利用圏への人口の集約が求められます。
②健康・福祉	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者徒歩圏の医療機関立地の割合は高い状況にあります。 ○一方、高齢者徒歩圏の公園緑地および福祉施設の割合、高齢者外出率が低く、また保育所の徒歩圏人口カバー率も低い状況にあることから、高齢者や子ども（子育て世代）に対する利便性が低い状況にあります。 ○歩道整備率や買い物への移動手段における徒歩の割合が全国と比較して低い状況にあることから、歩いて暮らせるまちづくりへの転換、それに伴う町民の健康増進が求められます。
③安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ○自宅から最寄り緊急避難所までの距離については、全国と比較して良好な状況にあります。
④地域経済	<ul style="list-style-type: none"> ○小売商業床面積あたりの売上高、従業者 1 人あたりの第三次産業売上高等、地域経済に関する指標が低い結果となっています。 ○平均住宅宅地価格（市街化区域内）の指標が低く、住宅地の取得が容易であるといえる一方で、住宅地としての魅力の向上が求められます。
⑤行政運営	<ul style="list-style-type: none"> ○町民 1 人当たりの歳出額は全国と比較して低い状況にあり、財政力指数は全国と概ね同程度であることから、効率的な行財政運営が図られているといえます。 ○市街化調整区域等における開発許可面積の市街化区域等における開発許可面積に対する割合が高い状況にあります。
⑥エネルギー／低炭素	<ul style="list-style-type: none"> ○町民 1 人当たりの自動車 CO2 排出量，自動車走行台キロは低く，低炭素の観点からは指標が高い結果となっています。

■都市構造比較分析結果



⑥エネルギー/低炭素

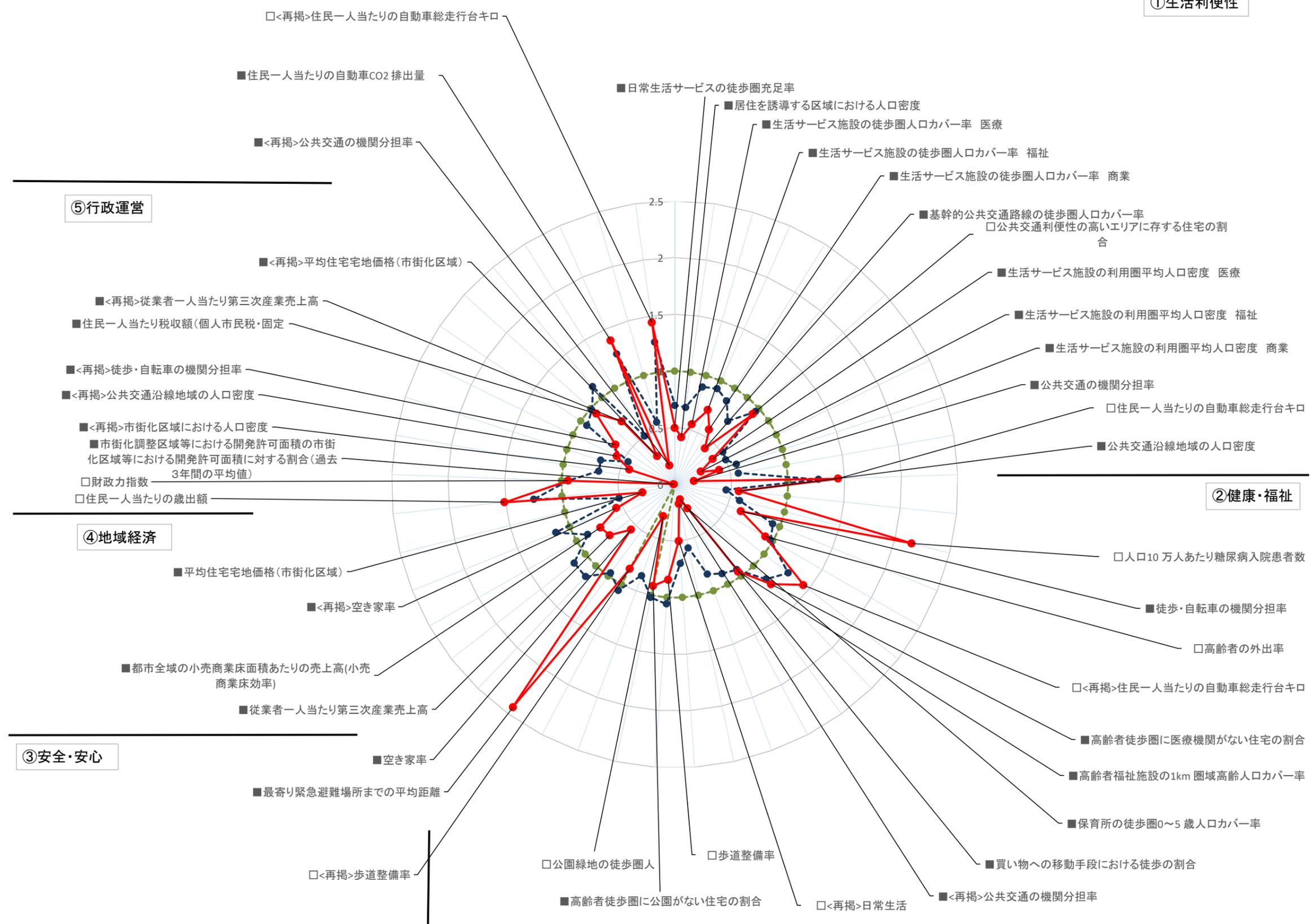
①生活利便性

⑤行政運営

②健康・福祉

④地域経済

③安全・安心



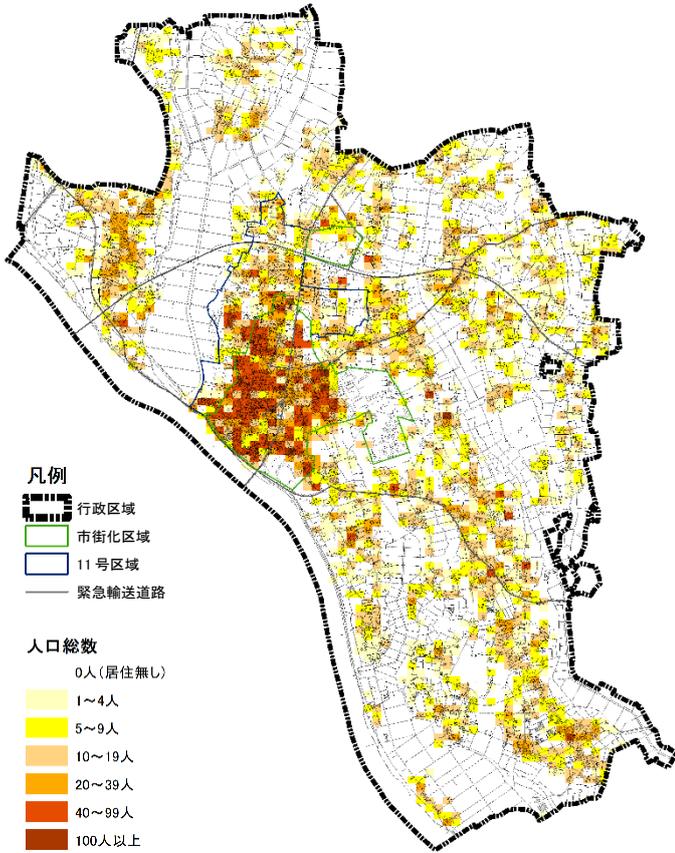
※外側にいくほど評価が高いことを示す

評価分野・評価軸	評価指標	単位	全国	三大都市圏	政令市	地方都市圏 概ね50万	地方都市圏 概ね30万	10万以下	境町現況値
① 生活利便性	■日常生活サービスの徒歩圏充足率	%	43	53	63	47	30	—	21.51
	■居住を誘導する区域における人口密度	人/ha	64	79	62	48	44	—	26.89
	■生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率 医療	%	85	92	91	86	76	—	46.84
	■生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率 福祉	%	79	83	90	85	73	—	56.72
	■生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率 商業	%	75	83	82	75	65	—	42.97
	■基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	%	55	66	72	58	40	—	22.77
	□公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合	%	48	52	56	50	46	46	44.49
	■生活サービス施設の利用圏平均人口密度 医療	人/ha	39	56	37	24	20	—	15.73
	■生活サービス施設の利用圏平均人口密度 福祉	人/ha	38	56	35	22	19	—	9.68
	■生活サービス施設の利用圏平均人口密度 商業	人/ha	42	60	43	29	24	—	17.35
	■公共交通の機関分担率	%	14	24	14	7	8	6	2.43
	□住民一人当たりの自動車総走行台キロ	台キロ/日	13.2	10.8	9.0	9.1	10.4	14.2	9.15
	■公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	35	54	31	19	16	—	19.96
	② 健康・福祉	■メタボリックシンドロームとその予備軍の割合	%	27	—	—	—	—	—
□人口10万人あたり糖尿病入院患者数		人	29	18	26	24	49	—	13.47
■徒歩・自転車の機関分担率		%	30	34	34	30	28	23	18.93
□高齢者の外出率		%	66.0	69.6	66.8	68.8	64.3	61.1	60.82
□<再掲>住民一人当たりの自動車総走行台キロ		台キロ/日	13.2	10.8	9.0	9.1	10.4	14.2	9.15
■高齢者徒歩圏に医療機関がない住宅の割合		%	58	48	31	37	50	66	47.40
■高齢者福祉施設の1km圏域高齢人口カバー率		%	72	75	86	80	67	—	68.43
■保育所の徒歩圏0～5歳人口カバー率		%	74	81	80	76	66	—	17.59
■買い物への移動手段における徒歩の割合		%	19	25	25	18	16	11	2.69
■<再掲>公共交通の機関分担率		%	14	24	14	7	8	6	2.43
□<再掲>日常生活サービスの徒歩圏充足率		%	43	53	63	47	30	—	21.51
■歩行者に配慮した道路の延長比率（都市機能を誘導する区域）		%	—	—	—	—	—	—	—
□歩道整備率		%	52	57	57	56	55	47	43.80
■高齢者徒歩圏に公園がない住宅の割合		%	52	45	32	49	51	58	56.80
□公園緑地の徒歩圏人口カバー率（市街化区域）	%	83	92	92	89	71	—	24.77	
□居住を誘導する区域における緑被率	%	—	—	—	—	—	—	—	
③ 安全・安心	■防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合	%	—	—	—	—	—	—	—
	■<再掲>歩行者に配慮した道路の延長比率（都市機能を誘導する区域）	%	—	—	—	—	—	—	—
	□<再掲>歩道整備率	%	52	57	57	56	55	47	43.80
	■公共空間率（居住を誘導する区域）	%	—	—	—	—	—	—	—
	■最寄り緊急避難場所までの平均距離	m	677	518	572	675	703	719	278.80
■空き家率	%	6.0	4.6	3.7	4.3	5.3	7.3	10.80	
④ 地域経済	■従業者一人当たり第三次産業売上高	百万円	10.3	10.4	17.1	15.1	11.6	9.4	7.50
	■従業人口密度（都市機能を誘導する区域）	人/ha	23	30	31	20	16	—	—
	■都市全域の小売商業床面積あたりの売上高（小売商業床	万円/m ²	80.4	88.6	86.2	77.1	71.1	—	60.90
	■都市機能を誘導する区域における小売商業床効率	万円/m ²	87.3	95.2	90.3	81.8	76.6	—	—
	■<再掲>空き家率	%	6.0	4.6	3.7	4.3	5.3	7.3	10.80
	■平均住宅地価格（市街化区域）	千円/m ²	99	138	78	65	50	—	29.06
⑤ 行政運営	■住民一人当たりの都市構造に関連する行政経費	千円	—	—	—	—	—	—	—
	□住民一人当たりの歳出額	千円	492	431	425	373	394	550	325.90
	□財政力指数	—	0.69	0.75	0.77	0.75	0.65	0.57	0.65
	■市街化調整区域等における開発許可面積の市街化区域等における開発許可面積に対する割合（過去3年間の平均値）	%	72	45	98	65	106	—	6618.20
	■<再掲>市街化区域における人口密度	人/ha	64	79	62	48	44	—	26.89
	■<再掲>公共交通沿線地域の人口密度	人/ha	35	54	31	19	16	—	19.96
	■<再掲>徒歩・自転車の機関分担率	%	30	34	34	30	28	23	18.93
	■住民一人当たり税収額（個人市民税・固定資産税）	千円	115	131	133	128	117	103	123.25
	■<再掲>従業者一人当たり第三次産業売上高	百万円	10.3	10.4	17.1	15.1	11.6	9.4	7.50
■<再掲>都市機能を誘導する区域における小売商業床効率	万円/m ²	87.3	95.2	90.3	81.8	76.6	—	—	
■<再掲>平均住宅地価格（市街化区域）	千円/m ²	99	138	78	65	50	—	29.06	
⑥ エネルギー／低炭素	■住民一人当たりの自動車CO ₂ 排出量	t-CO ₂ /年	1.11	0.91	0.76	0.77	0.88	1.28	0.80
	■<再掲>公共交通の機関分担率	%	14	24	14	7	8	6	2.43
	□<再掲>住民一人当たりの自動車総走行台キロ	台キロ	13.2	10.8	9.0	9.1	10.4	14.2	9.15
	■家庭部門における一人当たりのCO ₂ 排出量	t-CO ₂ /年	0.43	0.41	—	—	—	—	—
	■業務部門における従業者一人当たりのCO ₂ 排出量	t-CO ₂ /年	1.21	1.28	—	—	—	—	—
□新築建築物の省エネ基準達成率	%	—	—	—	—	—	—	—	

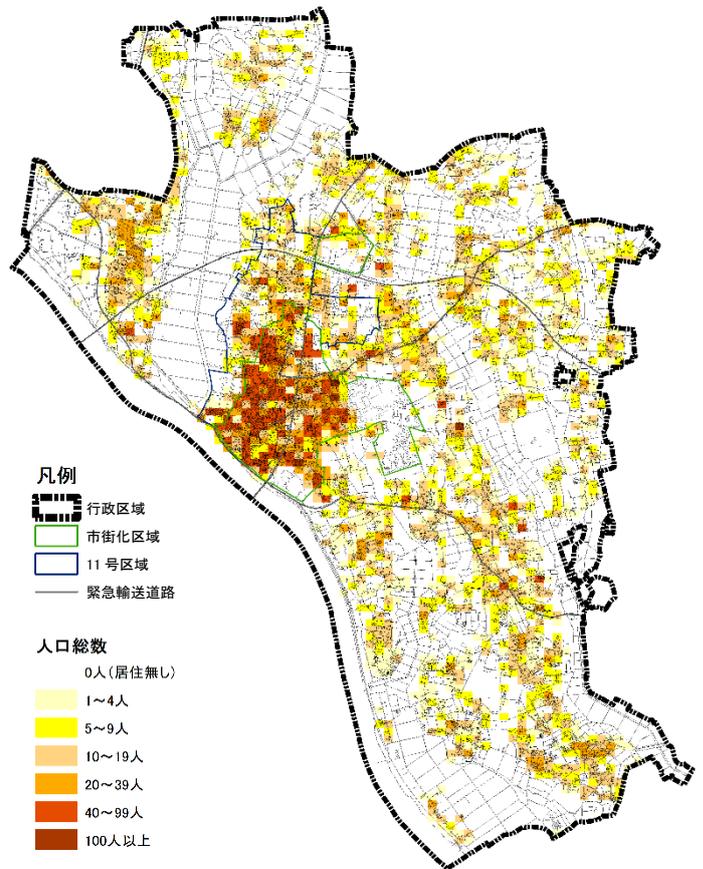
青：プラス評価の項目 赤：マイナス評価の項目

【参考】将来人口推計（2010～2035年）

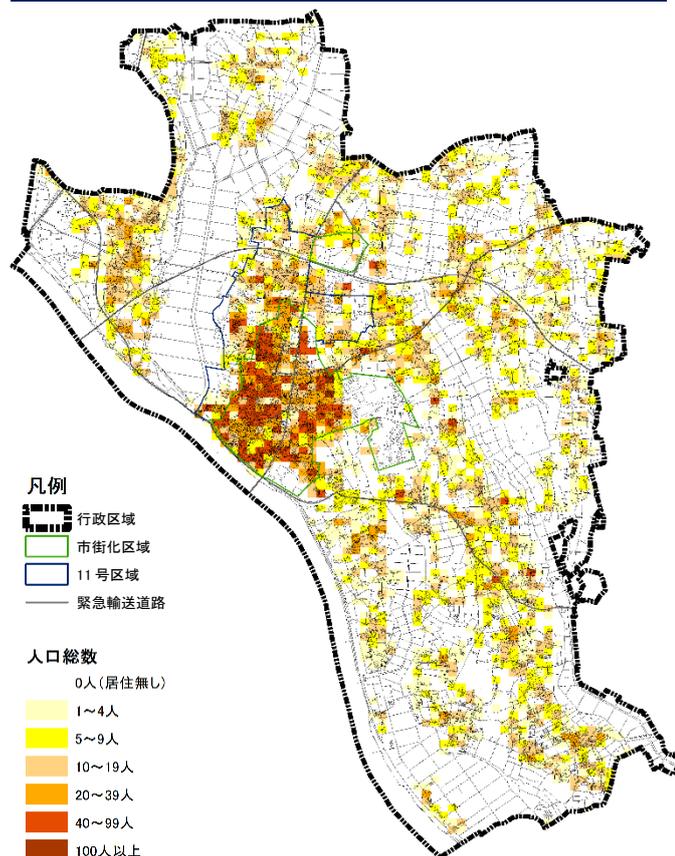
2010年現況人口



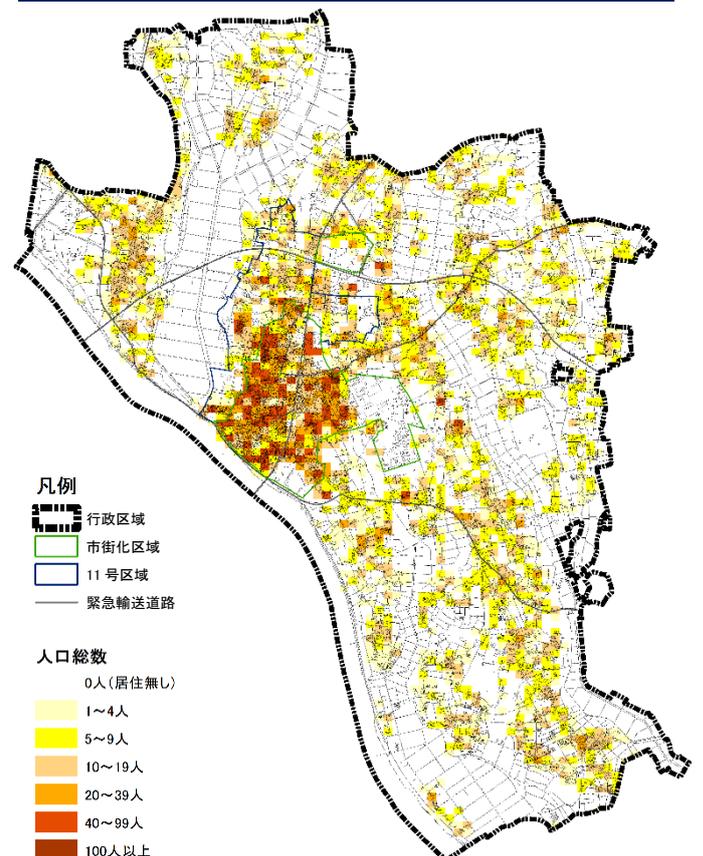
2015年現況人口



2025年推計人口



2035年推計人口



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	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。 【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。 【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。
健康福祉拠点	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。
IC 周辺開発拠点	【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。 【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。 【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。
産業系拠点	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。
スポーツレクリエーション拠点	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。
防災拠点	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。

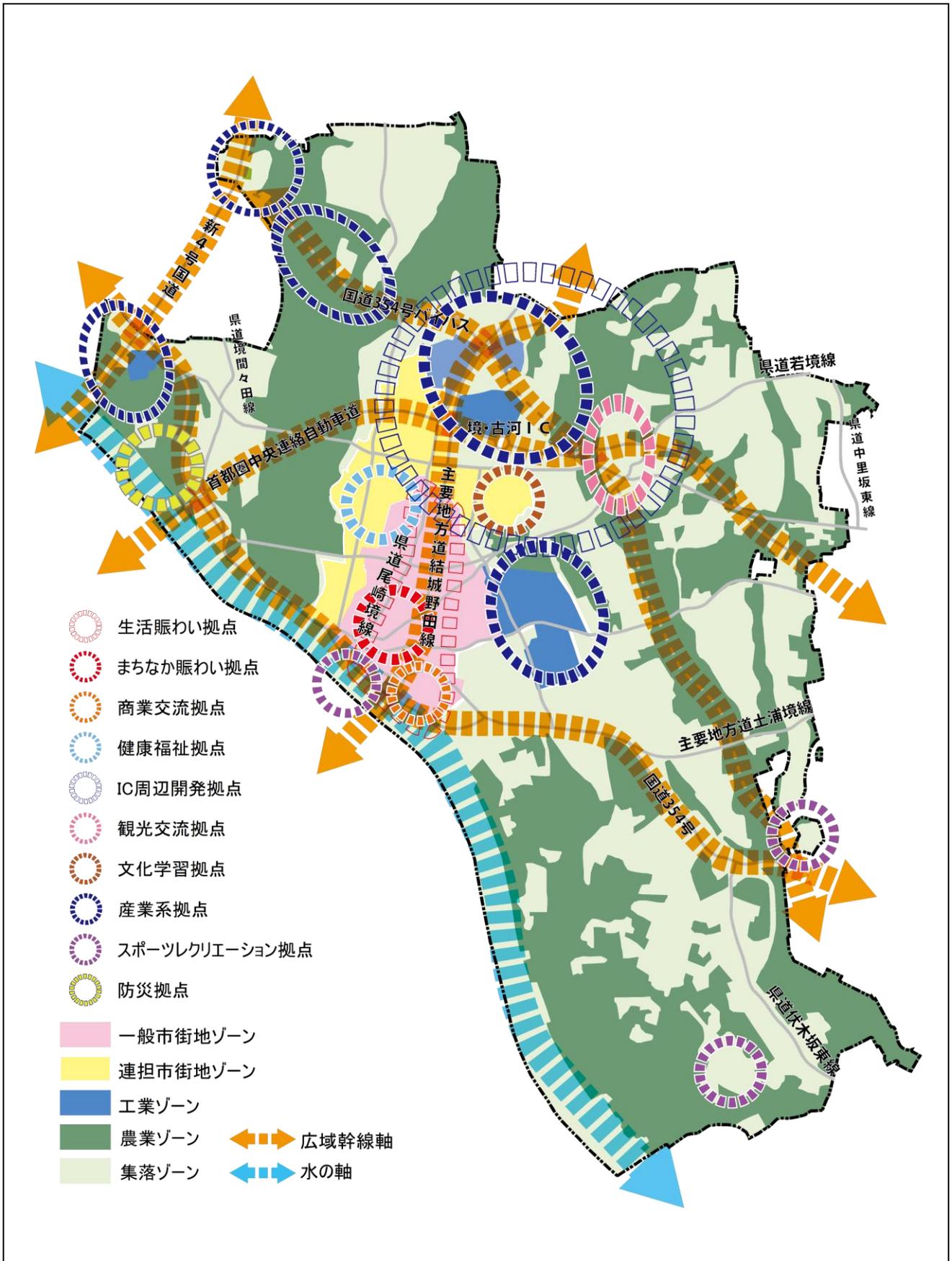
■ 軸（人や物の円滑な移動を確保する主要な動線）

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）

5 居住誘導区域

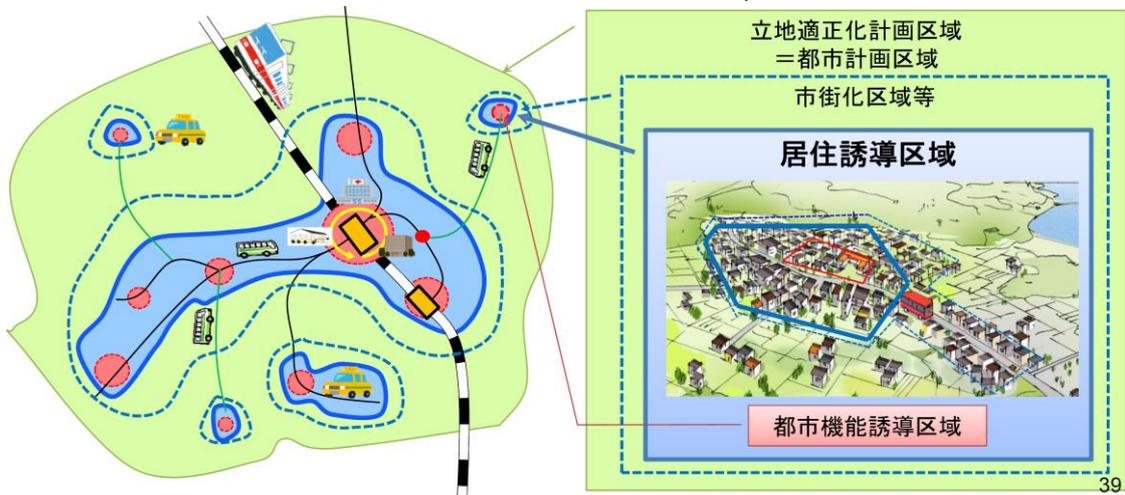
(1) 居住誘導区域設定の考え方

① 居住誘導区域の概要

『居住誘導区域』は、人口減少社会においても、人口密度を維持することにより、日常生活のサービスや公共交通、また地域コミュニティが持続的に確保されるように、居住を誘導すべき区域として設定します。

全ての居住者を居住誘導区域に集約させるものではありません。例えば、農業従事者等が郊外の農村部に居住する等、従来通りライフスタイルによって居住を選択することは可能です。

また、誘導は短期間・強制的なものではなく、時間をかけながら緩やかに居住を誘導していきます。居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等を立地する場合は、行政への届出が必要となります。



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）

② 指定要件の考え方

居住誘導区域は、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービスや公共交通、また地域コミュニティが持続的に確保されるように、居住を誘導すべき区域として設定するものです。

そのため、「現状において一定以上の生活利便性が確保されている区域」、もしくは「将来的な開発等によって、一定以上の生活利便性の確保が想定される区域」、「行政として政策的な視点から指定すべき区域」を中心とした区域設定が求められます。

都市計画運用指針においても、以下のように居住誘導区域の指定条件が示されています。

○ 居住誘導区域を定めることが考えられる区域（都市計画運用指針）

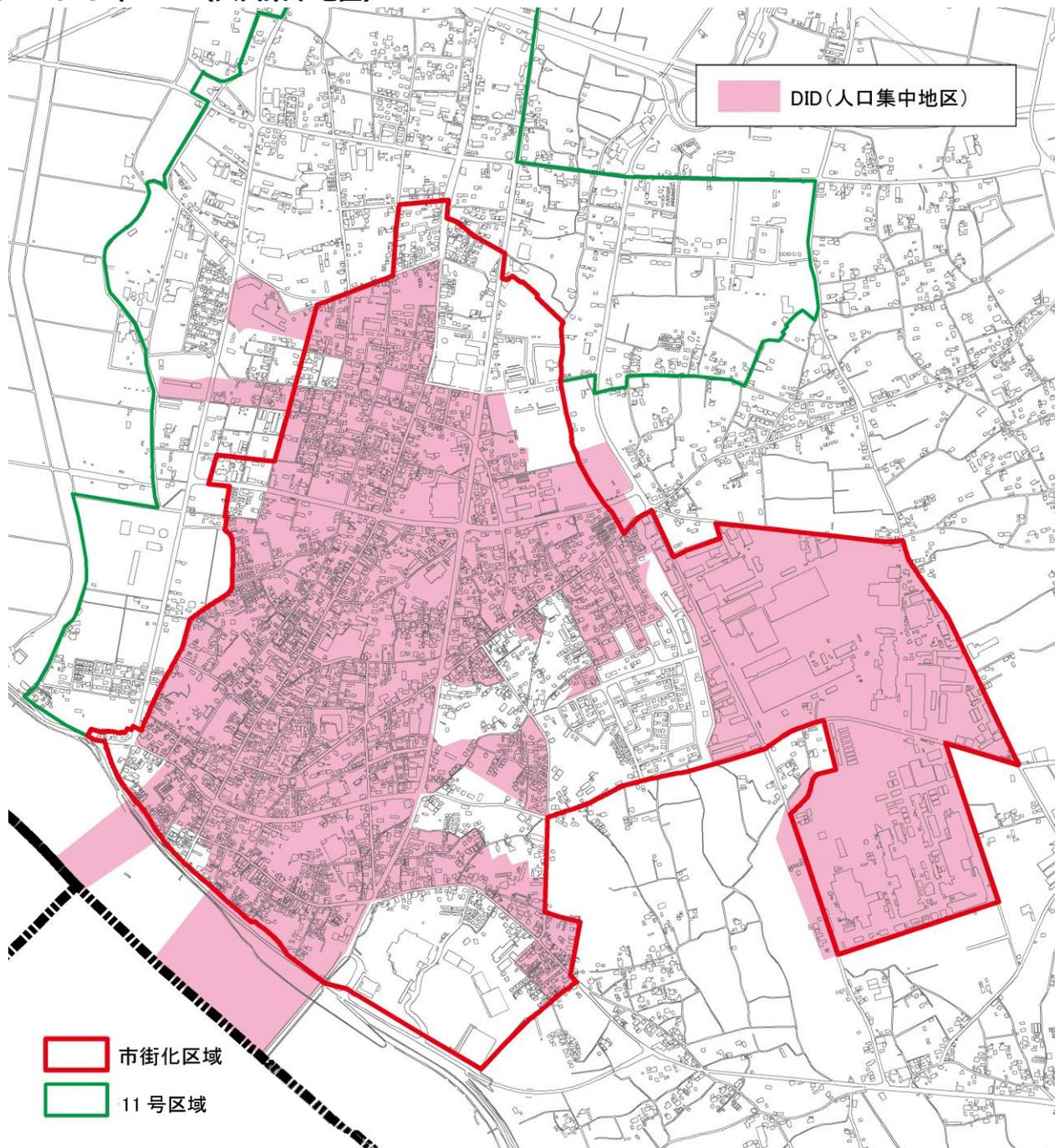
- ☑ 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点および生活拠点並びにその周辺の区域
- ☑ 都市の中心拠点および生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点および生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ☑ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

上記の考え方を踏まえ、**本町においては 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位置づけます。

【指定要件①】人口集積性

○2015年時点で DID (人口集中地区) となっているエリア

a. 2015年 DID (人口集中地区)

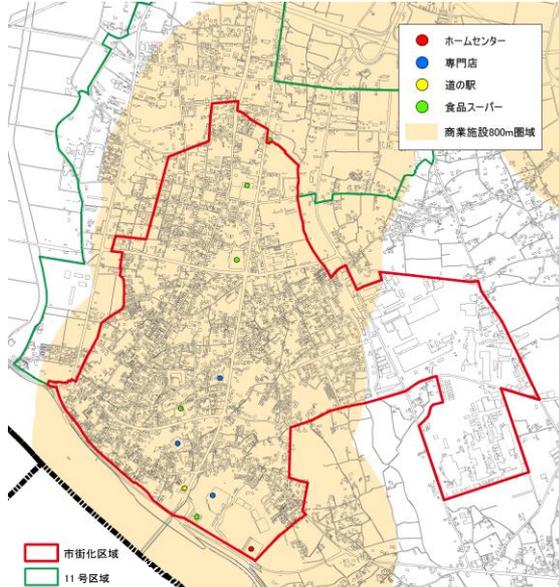


・市街化区域の半数以上が DID となっているが、陽光台等、一部の住居専用地域は外れています。

【指定要件②】生活利便性（施設利用）

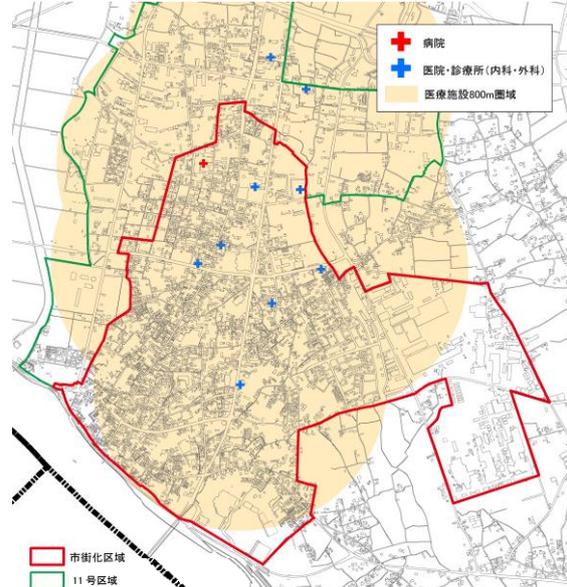
- 商業施設（日用品販売店舗）から徒歩圏（800m圏域）
- 医療施設から徒歩圏内（800m圏域）
- 高齢者福祉施設から徒歩圏（800m圏域）
- 子育て支援施設から徒歩圏（800m圏域）

a. 商業施設から 800m 圏域



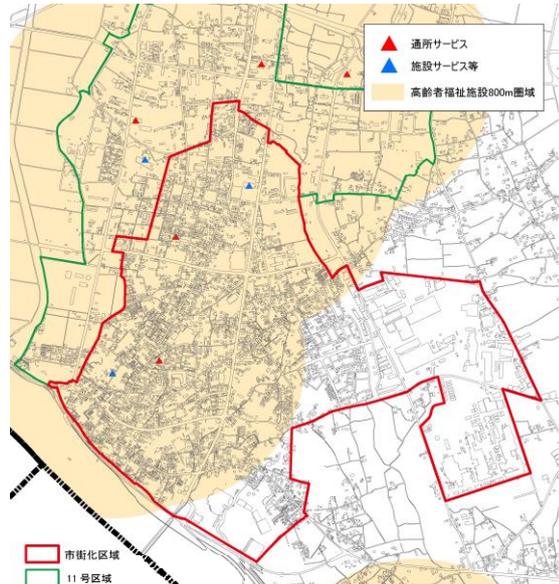
・主要地方道結城野田線沿道に大規模店舗が立地しているため、工業地を除く市街化区域のほとんどが商業施設の徒歩圏としてカバーされている。

b. 医療施設から 800m 圏域



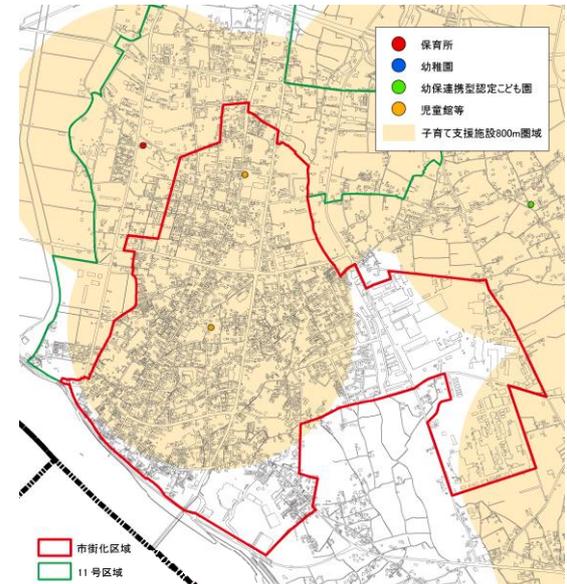
・医院・診療所が町域に分散して立地しており、工業地を除く市街化区域のほとんどが、医療施設の徒歩圏としてカバーされている。

c. 高齢者福祉施設から 800m 圏域



・市街化区域の北部および西部エリア、11号区域に施設が立地しており、市街化区域の東部エリアは高齢者福祉施設の徒歩圏としてカバーされている。

d. 子育て支援施設から 800m 圏域



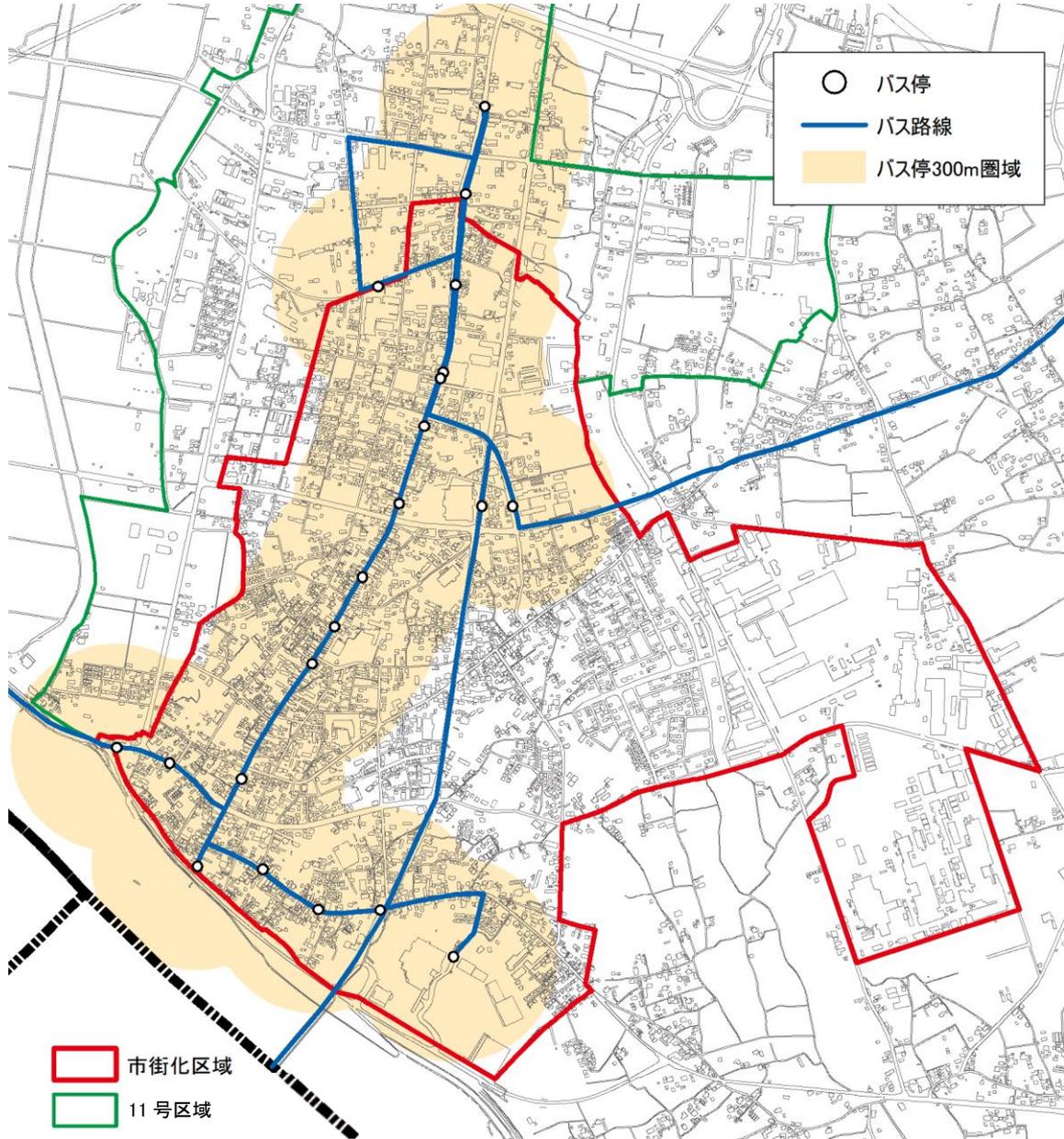
・市街化区域だけでなく、その縁辺部にも施設が立地しており、住居系市街地のほとんどが子育て支援施設の徒歩圏としてカバーされている。

※a～dの条件を満たす区域を生活利便性が高い区域とし、居住誘導区域指定候補とします。

【指定要件③】生活利便性（公共交通）

○既存路線バス網のバス停から半径 300m圏域

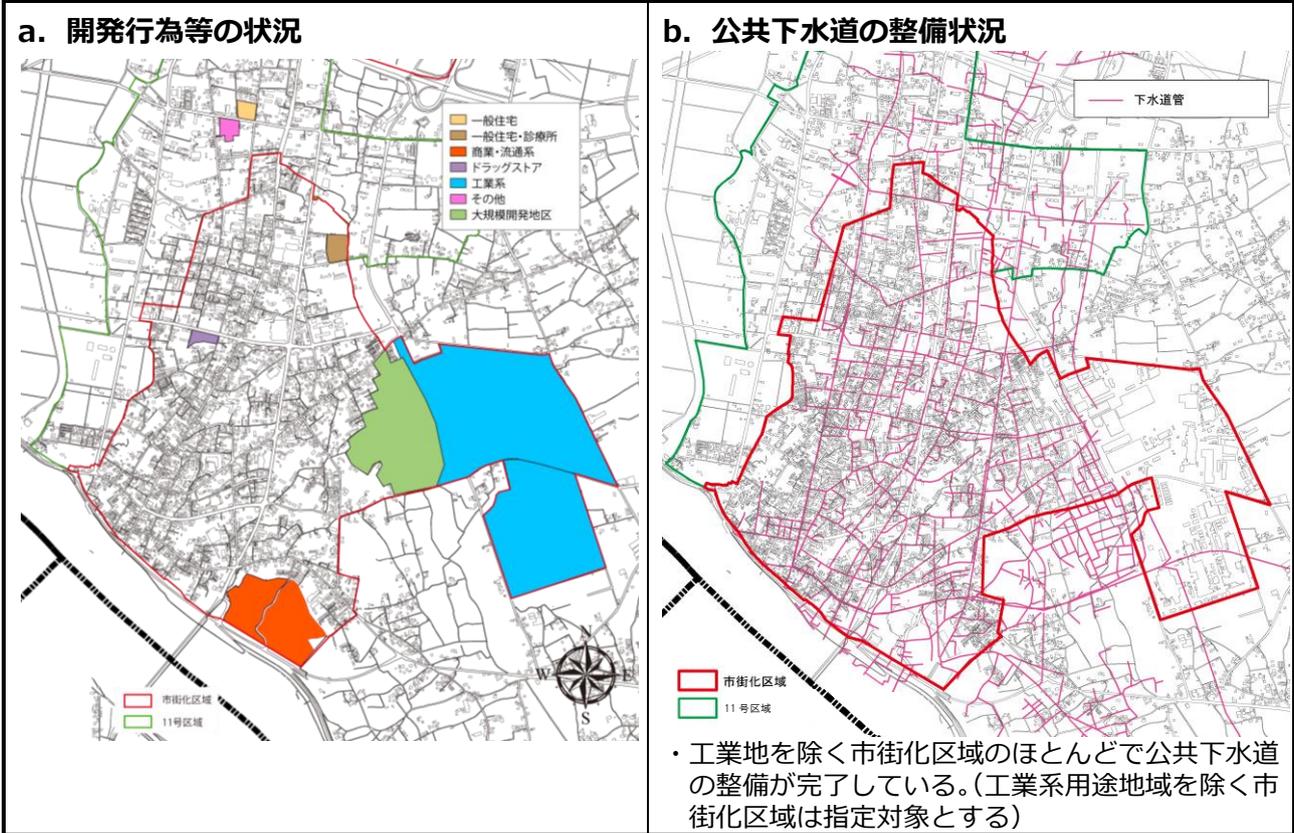
a. 既存路線バス網のバス停から半径 300m圏域



- ・主要地方道結城野田線，県道尾崎境線を中心にバス路線網が形成されているものの，市街化区域の東部エリアでは，公共交通の利便性が確保されていない。

【指定要件④】 都市基盤の充実度

- 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
- 公共下水道事業区域



③ 除外要件の考え方

一方で、「良好な自然的土地利用が展開されている区域」や「災害危険性の高い区域」、「居住に適さない土地利用が展開されている区域」等は、居住誘導区域からの除外について検討することが求められています。

○ 都市再生特別措置法第 81 条第 11 項、同法施行令第 22 条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域

- 市街化調整区域
- 農用区域又は農地もしくは採草放牧地の区域
- 自然公園法に規定する特別地域、保安林、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地もしくは特別地区又は保安林予定森林の区域 等

○ 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
- 津波災害特別警戒区域・津波災害警戒区域
- 災害危険区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 浸水想定区域 等

○ 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行う区域

- 用途地域のうち工業専用地域等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- 特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- 人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと判断する区域
- 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと判断する区域

上記の考え方を踏まえ、**本町においては 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。**

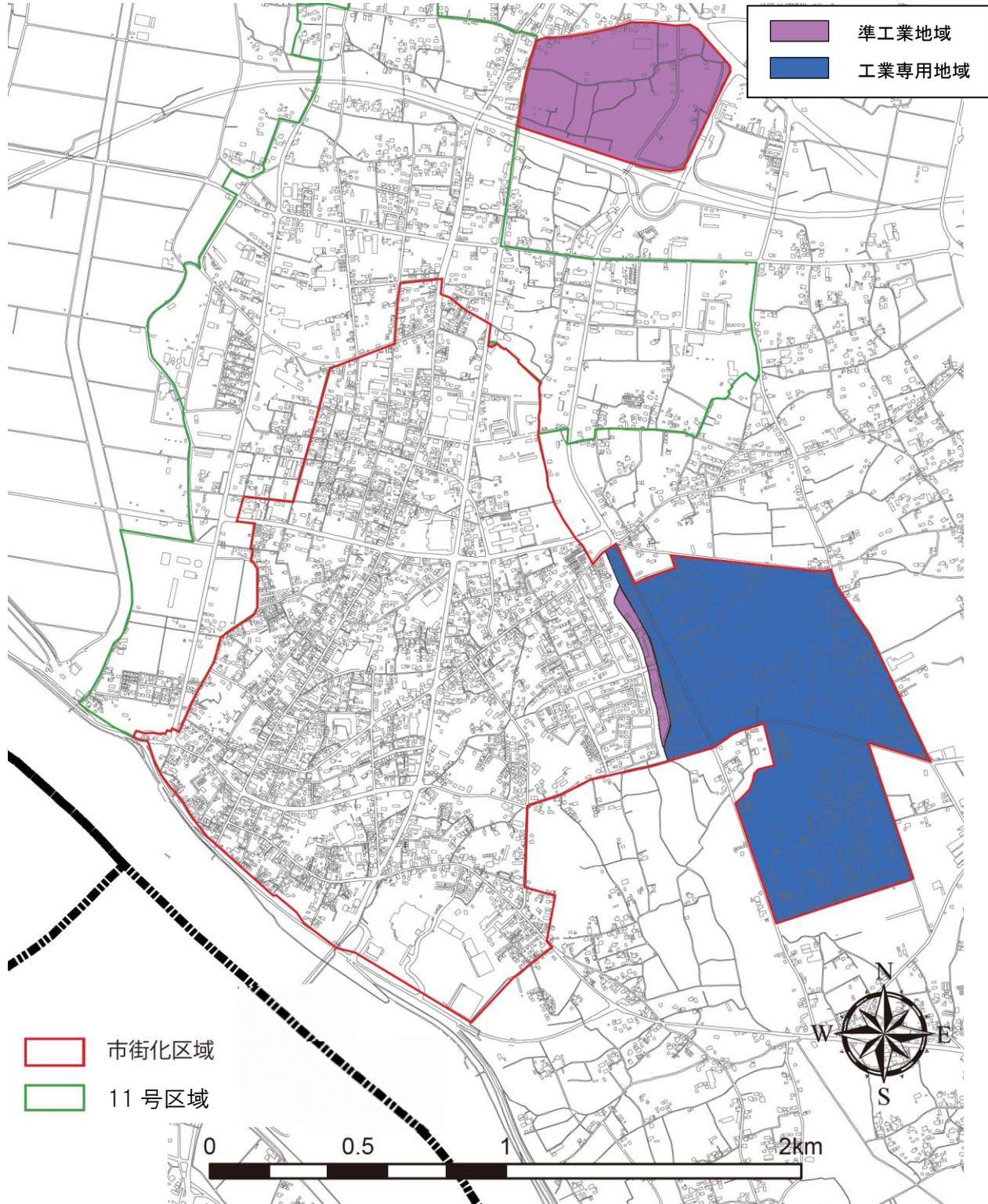
ただし、都市計画運用指針において浸水想定区域は「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域」とされていますが、本町の市街化区域はすべて浸水想定区域となっています。

よって、警戒避難態勢の整備状況、災害を防止し、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、居住誘導区域としての指定を検討することとします。

【除外要件①】工業系用途地域

○「工業専用地域」と「準工業地域」が指定されているエリア

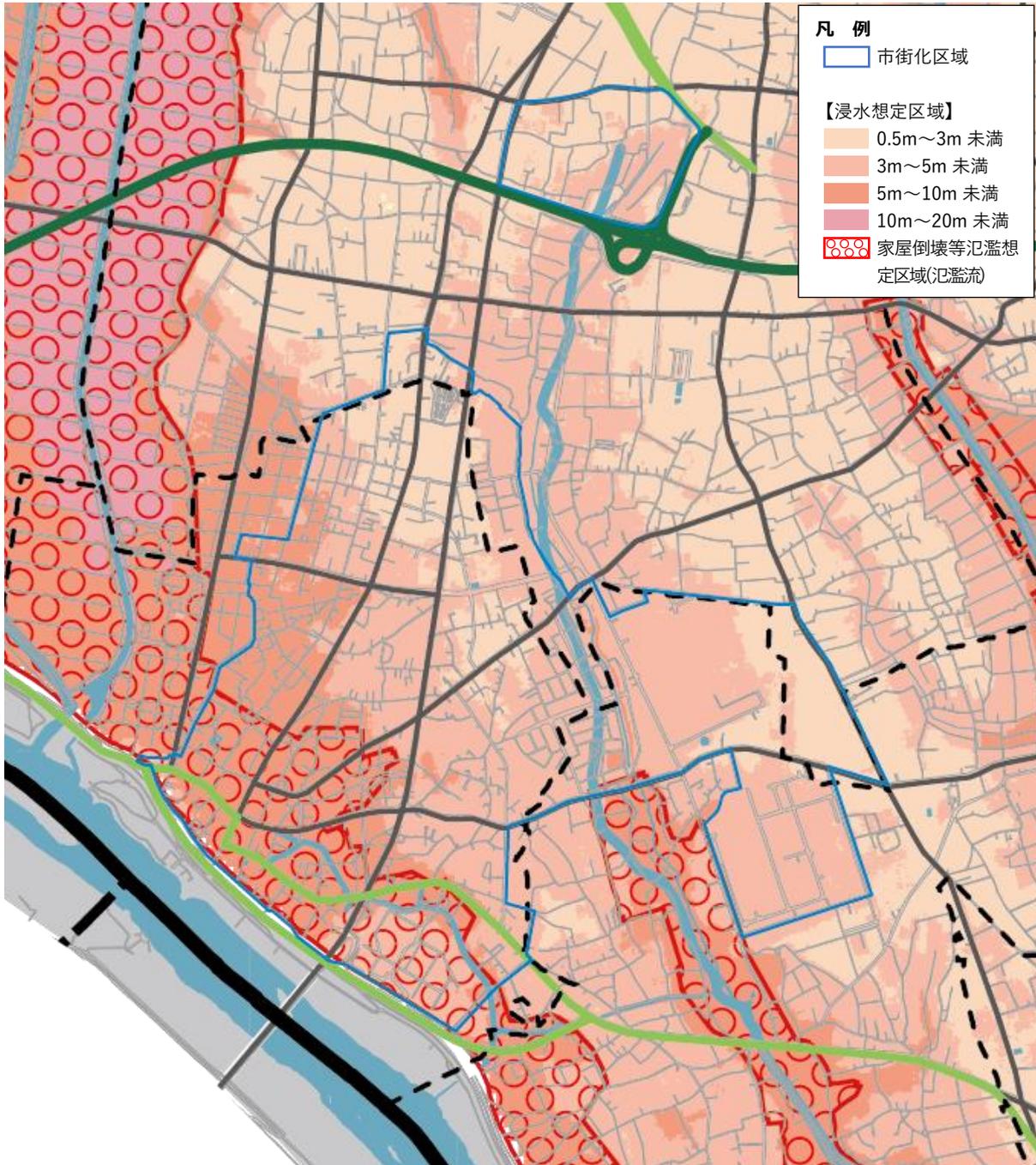
a. 工業系用途地域の指定状況



【除外要件②】安全・安心の確保

○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

a. 浸水想定区域



- ・市街化区域の全域が浸水想定区域に指定されており、利根川沿いの南西部の市街地は 5.0m 以上の浸水深が予想されている。

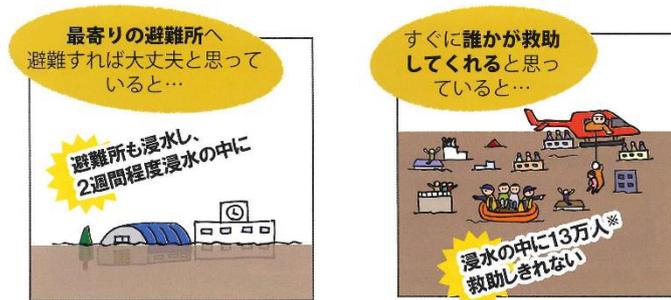
■ 水害対策の取組状況

① 対応の基本的な考え方

境町では近年、想定を超える浸水被害が多発していることを踏まえ、想定最大規模の洪水に襲われても犠牲者を出さないために、必要な避難行動を水害ハザードマップとしてとりまとめました。

利根川や渡良瀬川が氾濫した場合、町の約9割が浸水域となり、浸水人口は95%にのぼること、またその浸水は2週間以上続くことを踏まえ、水害から命を守るための対応として、氾濫前の町外への広域避難を基本的な考え方と位置付けています。その上で、町内に浸水が発生し、立退き避難が困難な場合の緊急避難対策についても図っていくこととしています。

(水害時の避難対応のイメージ)



※ 境町、古河市、坂東市、加須市北川辺、板倉町の浸水人口の合計（計画規模の場合）
なお、想定最大規模では約16万人

町内にとどまるのは危険です！

標高が高い地域や浸水のおそれが少ない
町外へ広域避難しましょう。

より安全な
町外へ

その他の河川が氾濫する
おそれのないところ



(出典) 境町水害ハザードマップ(平成31年4月)

まずは、町外で浸水のおそれが少ない地域の
親戚・知人宅や宿泊施設・勤め先 など、
各自で避難先を確保してください。



広域避難先を確保できないときは・・・

古河市か坂東市の **広域避難所へ車で避難**しましょう。

車で広域避難所へ		広域避難所		避難した住民が災害の危険が無くなるまで滞りする町外の施設	
施設名	所在地	建物階数	利用可否・利用可能階数※		
茨城県立坂東総合高等学校	坂東市逆井 2833-115	3階	全館利用可		
茨城県立総和工業高等学校	古河市葛生 1004-1	4階	2階以上利用可		

※ 避難所の利用可否・利用可能階数は、利根川・渡良瀬川の氾濫時の浸水想定から判定したものです。

交通手段がなく、広域避難所に移動できないときは・・・

徒歩で各地区の小学校へ避難し、バス等で広域避難所へ

徒歩で各地区の小学校へ

さらに状況が切迫したら、バス等で広域避難所へ避難します。

※ バス等には限りがあります。可能な方は直接広域避難所へ避難しましょう。

凡例

- 平成 27 年 9 月関東・東北豪雨で浸水した範囲 (境町・古河市のみ)
- 広域避難所
- 小学校 (広域避難集合場所)
- 国道
- 県道

0 1 2 km
1/85,000

(出典) 境町水害ハザードマップ(平成 31 年 4 月)

② 避難態勢の整備状況

対応の基本的な考え方を踏まえ、広域避難のための避難所・施設の整備や避難を助ける情報提供態勢の構築といった取組みを進めている状況です。

◆ 町外広域避難所(坂東市・古河市)の確保

町外広域避難所として、坂東市方面では茨城県立坂東総合高校、古河市方面では茨城県立総和工業高等学校を指定しています。平成 28 年 12 月には、坂東総合高校と境町で初の合同避難訓練を実施するなど、連携強化に向けた取組みも進めています。

◆ 防災アプリ「Sakainfo(さかいんぷお)」の導入

「防災行政無線（戸別受信機）」に替わる緊急時の新たな情報伝達手段として、スマホ等を活用して災害時に役場から「避難勧告」等の重要な情報提供をするための無料アプリを導入しています。

■ 防災アプリのイメージ



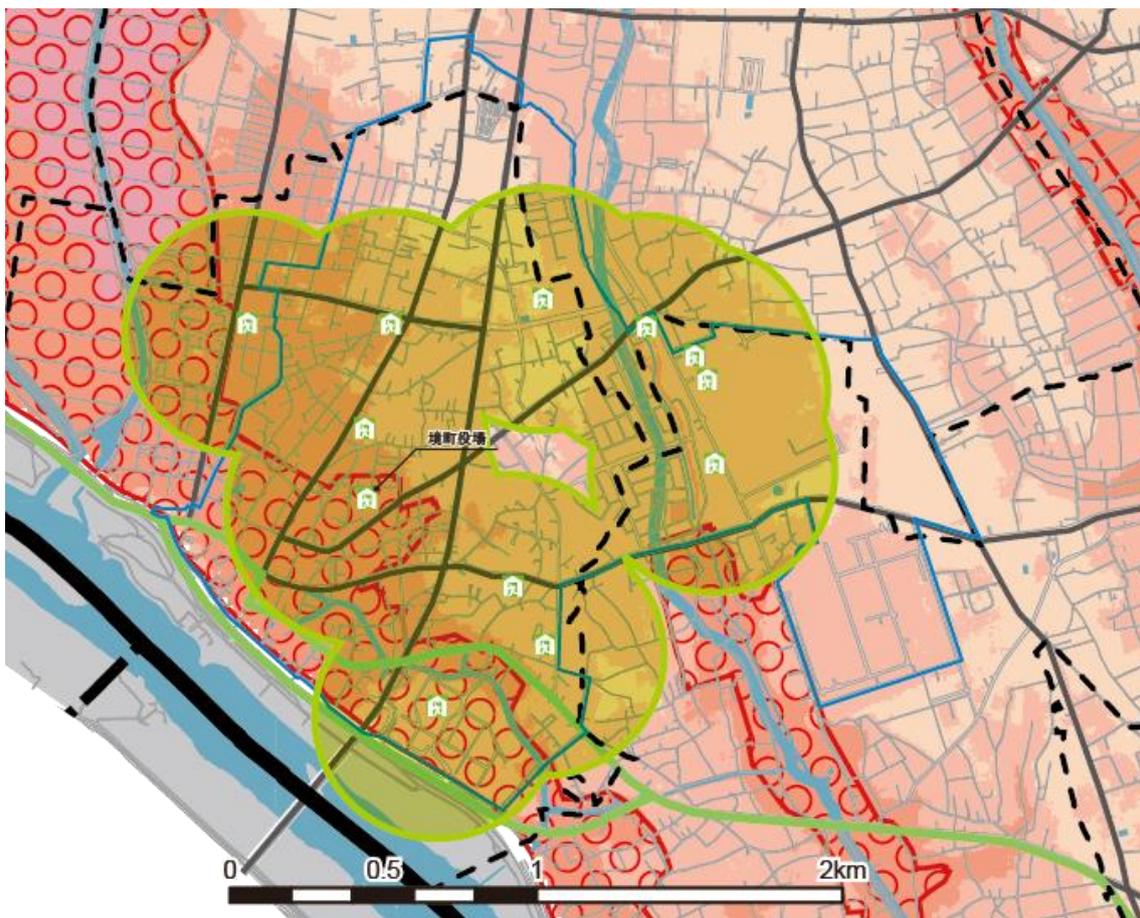
◆ 逃げどきマップの作成

浸水想定区域と避難場所の位置を示すだけでなく、境町で発生し得る水害に関する理解と、取るべき避難対応に関する理解を促すことができるよう、河川の氾濫特性(浸水深、家屋倒壊危険性、浸水継続時間)と住居特性(階数、構造)から、浸水前後でとるべき避難行動を町民が判定できるように作成されたものです。

◆ 3階以上が利用できる避難場所の指定

逃げ遅れた住民の緊急避難場所として、利根川・渡良瀬川氾濫時の浸水想定を踏まえ、町内施設が指定されています。避難しやすさの目安として、氾濫時でも倒壊することなく利用できる避難場所から400m圏域を示すと以下のような状況となっています。

(氾濫時でも倒壊することなく利用できる避難場所から400m圏域)

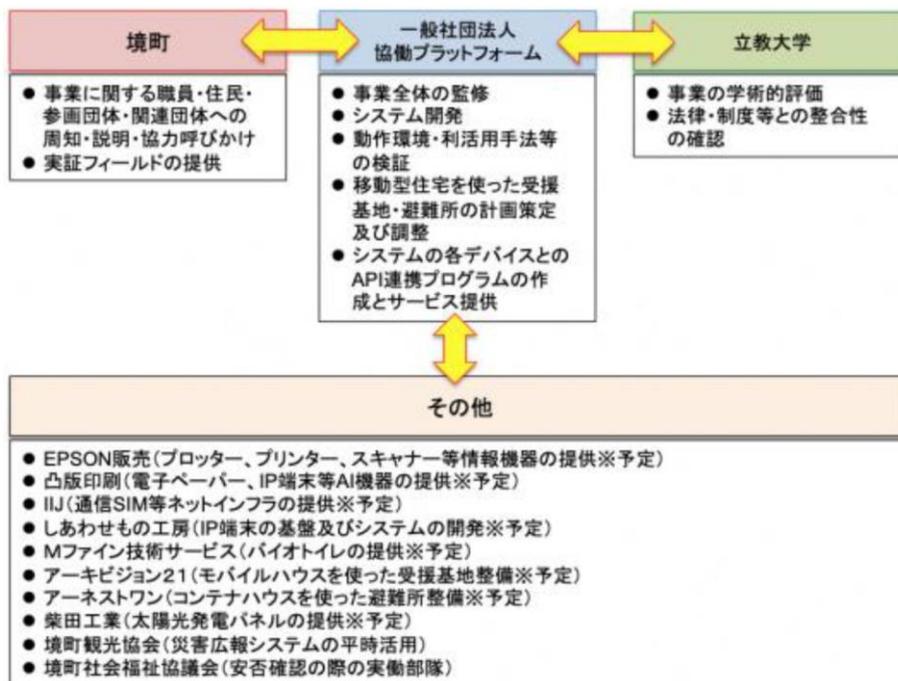


 氾濫時でも倒壊することなく
利用できる避難場所から半径
400m 圏域

◆ スマートシティの推進

新技術や官民データを積極的に活用した「スマートシティ」の推進により、Sakaiinfo の取組みを拡張し、それらの複合的な活用による新しい防災インフラと手法を確立すべく「境町防災スマートタウン推進協議会」を立ち上げ取組みを進めています。

(境町防災スマートタウン推進協議会の体制)



(推進事業：移動型住宅を利活用した災害受援基地の構築)

移動型住宅

- ・コンテナサイズで建造された木造家屋で防音性、保温性、気密性、居住性に優れている
- ・汎用コンテナと同サイズの為、輸送用トラックで簡単に移設することが可能
- ・被災を受けた岡山県倉敷市、北海道3町で仮設住宅として採用されている

太陽光発電パネル

- ・発電機と組み合わせる事で停電時に継続的な電源供給が可能となる
- ・被災地で電源工事を待たずに、速やかに災害時受援基地設置が可能となる

電子ペーパーのサイネージ

- ・超省電力(電池駆動可能)
- ・耐光性(明るい方が見える)
- ・放熱が全く無いため、冷房を必要としない
- ・電源が落ちても画面がレジュームし表示が消えない

バイオトイレをインストール

循環 水洗水 設備不要!

外部支援者の休息・宿泊場

臨時印刷所

- ・IPで自動印刷可能な大判プリンターや複合機を装備
- ・避難所や庁舎支所などに速やかに最新情報をアナログ(紙)で供給

放送スタジオとしても機能!

(出典) 境町防災スマートタウン推進協議会

③ 災害の防止又は軽減に資する施設の整備状況・見込み

◆ 水害避難タワーの建設

逃げ遅れた住民の緊急避難場所として、役場の西側に水害避難タワー(約 200 人収容)を建設しました。役場 3 階部分と連結しており、あわせて約 1,000 人を収容できます。2 階部分には備蓄倉庫が設置されており、避難者の安全と安心が確保されています。

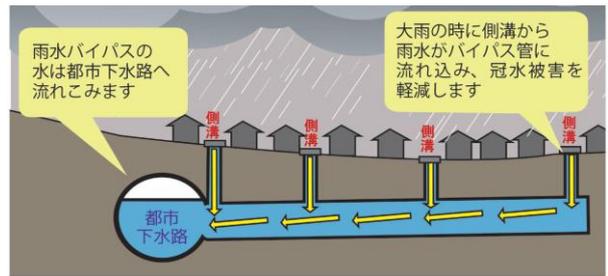
(水害避難タワーの概要)



◆ 雨水バイパス管の設置

市街地の冠水対策として、都市下水路に接続する雨水バイパス管の整備の新たな設置を計画しています(2020 年度完成予定)。

(雨水バイパス管の整備効果)



(雨水排水計画図)



◆ 河川防災ステーションの国への建設要望

水防活動を行う上で必要な土砂などの緊急用資材を備蓄しておくほか、資材の搬入出やヘリコプターの離着陸などに必要な作業面積を確保する河川防災ステーションの建設要望を国土交通省に対して行っています。

(河川防災ステーションの概要)



(出典) 国土交通省 関東地方整備局 利根川上流河川事務所



(2) 居住誘導区域の設定

指定要件のいずれかを満たす区域から、除外要件にあたる区域を除外することを基本的な考え方とし、本町にふさわしい居住誘導区域の設定のあり方を検討します。

ただし、本町においては、居住誘導区域の指定対象となる市街化区域のほぼ全域が、除外条件である「浸水想定区域」に指定されているため、一律の除外候補としてしまうと本町において居住誘導区域の指定が不可能となることから、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、一部エリアを居住誘導区域に含める方向で検討します。

《居住誘導区域設定の流れ》

【指定要件①】人口集積性

- a. 2015年時点でDID（人口集中地区）となっているエリア

【指定要件②】生活利便性（施設利用）

- a. 商業施設（日用品販売店舗）から徒歩圏（800m圏域）
- b. 医療施設から徒歩圏内（800m圏域）
- c. 高齢者福祉施設から徒歩圏（800m圏域）
- d. 子育て支援施設から徒歩圏（800m圏域）

【指定要件③】生活利便性（公共交通）

- a. 既存路線バス網のバス停から半径300m圏域

【指定要件④】都市基盤の充実度

- a. 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
- b. 公共下水道事業区域

【除外要件①】工業系用途地域

- a. 「工業専用地域」と「準工業地域」が指定されているエリア

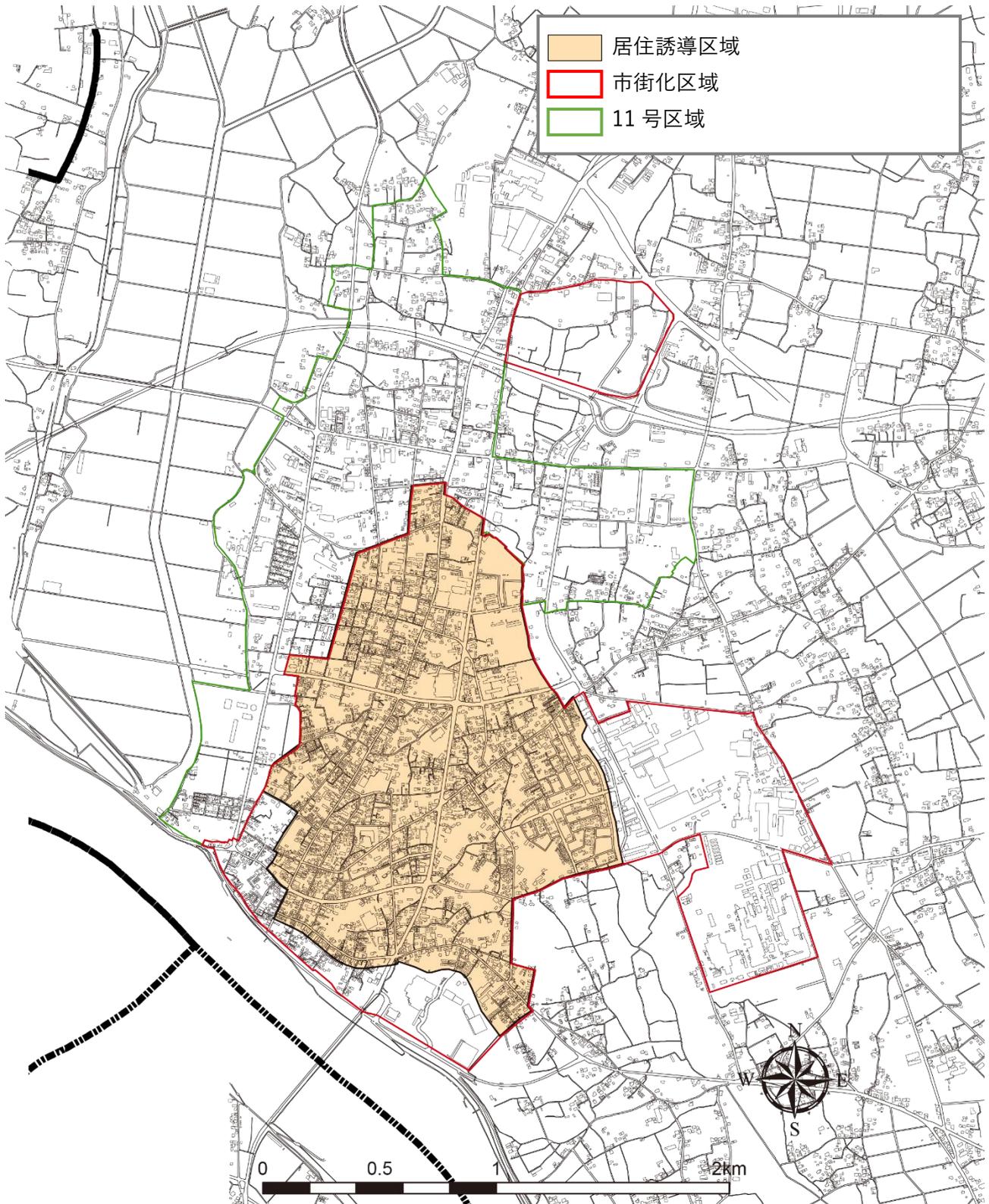
【除外要件②】安全・安心の確保

- a. 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
※家屋倒壊等氾濫想定区域については、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、**一部区域は居住誘導区域として指定**

居住誘導区域（概形）の設定

※区域境界については、地形地物や用途地域境界等、明確な根拠に基づいて設定します。

■ 居住誘導区域図



【区域面積】 市街化区域：345.7ha
 居住誘導区域：212.1ha(61.4%)
 ※面積は計測により測定

(3) 居住誘導の施策

居住誘導にあたって、関係部署や民間事業者との連携により、以下の4つの施策に重点的に取り組みます。

施策1 水害に強いまちづくり

居住誘導区域内に含まれる町の役場周辺の中心地は、すり鉢状の地形を呈し、利根川の氾濫による災害が想定されるため、防災アプリの活用により町民に確実に危機感を伝えるとともに、水害避難タワー等の緊急避難場所の確保や河川防災ステーションの建設検討により、一人の犠牲者もなく避難できる防災対策に優先的に取り組みます。

<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（さかいんぷお）」の活用
- ・ 備蓄施設や備蓄品の確保
- ・ 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
- ・ 雨水バイパス管の設置
- ・ 防災訓練等の取組みの周知徹底



(水害避難タワー)

施策2 子育て世代の戦略的誘導

人口減少の大きな要因となっている転出超過を抑制し、少子高齢化問題解決の糸口として、若者の定住や、I・Uターンを促進するため、子育てがしやすく、安心して暮らせるまちづくりを目指し、生活機能が集積する都市機能誘導区域を中心に、居住誘導区域への戦略的な誘導を図ります。

<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ターン希望者への住宅等に関する情報提供
- ・ I・Uターン者への家屋(居住部分)の固定資産税相当額の奨励金交付(3年間)
- ・ 移住者への町民税(一部)相当額の奨励金交付(5年間)



(地域優良賃貸住宅)

施策3 計画的な土地利用による居住誘導

居住誘導区域外における届出制度により、陽光台地区等市街地への住み替えを促し、多く残されている住宅未利用地への積極的な居住誘導を図ります。また、民間開発においても計画的な規制・誘導を図ります。

<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4 空き家・空き地の有効活用と適正管理

空き家については、町内の空き家物件を調査整理し、今後の利活用と対策をまとめ、情報発信等により空き家減少に努めます。

また、都市機能誘導区域および居住誘導区域内の低未利用土地に対しては、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つながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすること等も検討します。

<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）



(空き家等対策の推進)

■低未利用土地利用等指針

利用指針	管理指針
<ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域内において既存住宅の再生およ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 ・都市機能誘導区域内において、生活利便施設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 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家においては、定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃をおこなうこと ・空き地等においては、雑草の繁茂およ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を講じ、適切な管理を行うこと

■低未利用土地権利設定等促進事業区域

事業区域	都市機能誘導区域又は居住誘導区域
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

6 都市機能誘導区域

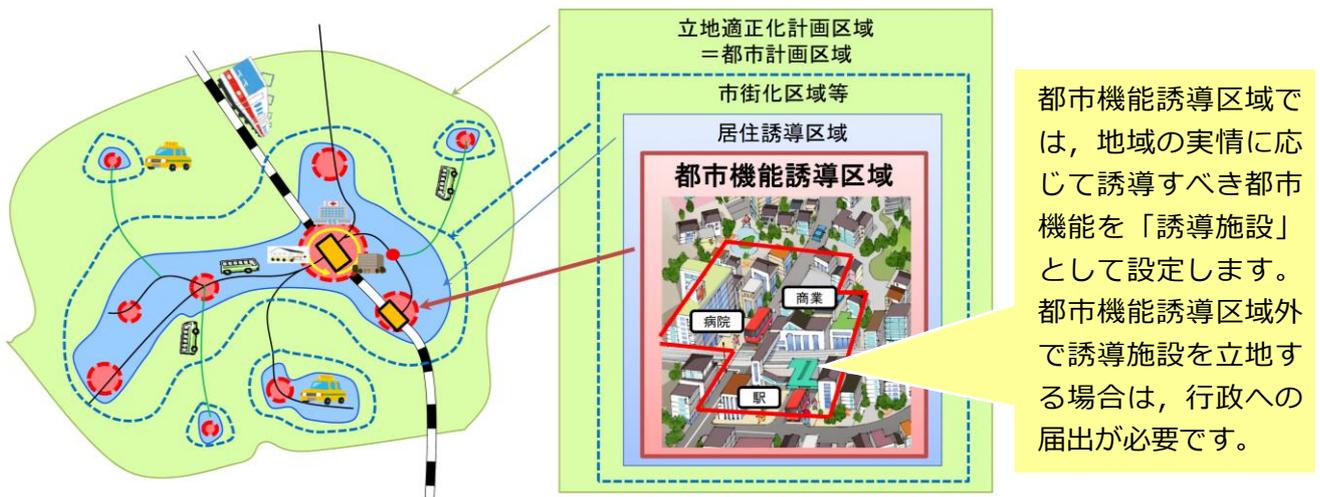
(1) 都市機能誘導区域設定の考え方

① 都市機能誘導区域の概要

『都市機能誘導区域』は、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・集約することにより、生活サービスの効率的な提供を図る地域となります。

都市機能誘導区域は、既存施設の活用を図りつつ、**民間等へ税制措置等のインセンティブを付与することで、地域の特性に応じた都市機能（誘導施設）を長期的なスパンで維持・誘導していくエリア**です。

都市機能誘導区域に指定されない地域においては、日常生活に必要な施設は維持しつつ、公共交通等によって都市機能誘導区域との連携を維持・確保することで、利便性の高いまちを目指していきます。



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）

② 指定の考え方

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内を対象に設定する区域で、医療・福祉・商業等の都市機能を、都市活動の拠点や日常生活の拠点に誘導・集積することにより、これらの各種サービスの効率的かつ持続的な提供を図る区域として設定するものです。目指すべき都市構造に応じて、分散型で複数設定することも可能です。

そのため、「既に都市拠点・生活拠点としての機能を有する区域」、もしくは「今後、新たな都市拠点・生活拠点として機能誘導を促進すべき区域」を中心とした区域設定が求められます。

国の手引きにおいても、「誘導区域に望ましい姿」として以下の様な考え方が示されています。

○ 都市機能誘導区域に望ましい姿（立地適正化計画の手引き）

- 各拠点地区の中心となる駅、バス停留所や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

③ 誘導施設の考え方

都市機能誘導区域の指定にあたっては、当該区域で立地を誘導すべき都市機能増進施設を「誘導施設」として合わせて設定する必要があります。

誘導施設は、都市機能誘導区域の特性や実情に応じて、区域ごとに設定します。想定される誘導施設としては、都市計画運用指針等において以下のような施設があげられています。

○ 想定される誘導施設（都市計画運用指針）

- ☑ 病院・診療所等の医療施設，老人デイサービスセンター等の社会福祉施設，小規模多機能型居宅介護事業所，地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ☑ 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，まちの賑わいを生み出す図書館，博物館等の文化施設や，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 等

○ 地方中核都市において拠点類型ごとにおいて想定される各種の機能（立地適正化計画の手引き）

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 例. 本庁舎	■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	■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	■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	■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	■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	■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	■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m ² 以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 例. 病院	■日常的な診療を受けられることができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■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	■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	■市民全体を対象とした教育文化の拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■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

74

上記の考え方を踏まえ、本町においては、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”を都市機能誘導区域の指定候補として位置づけます。

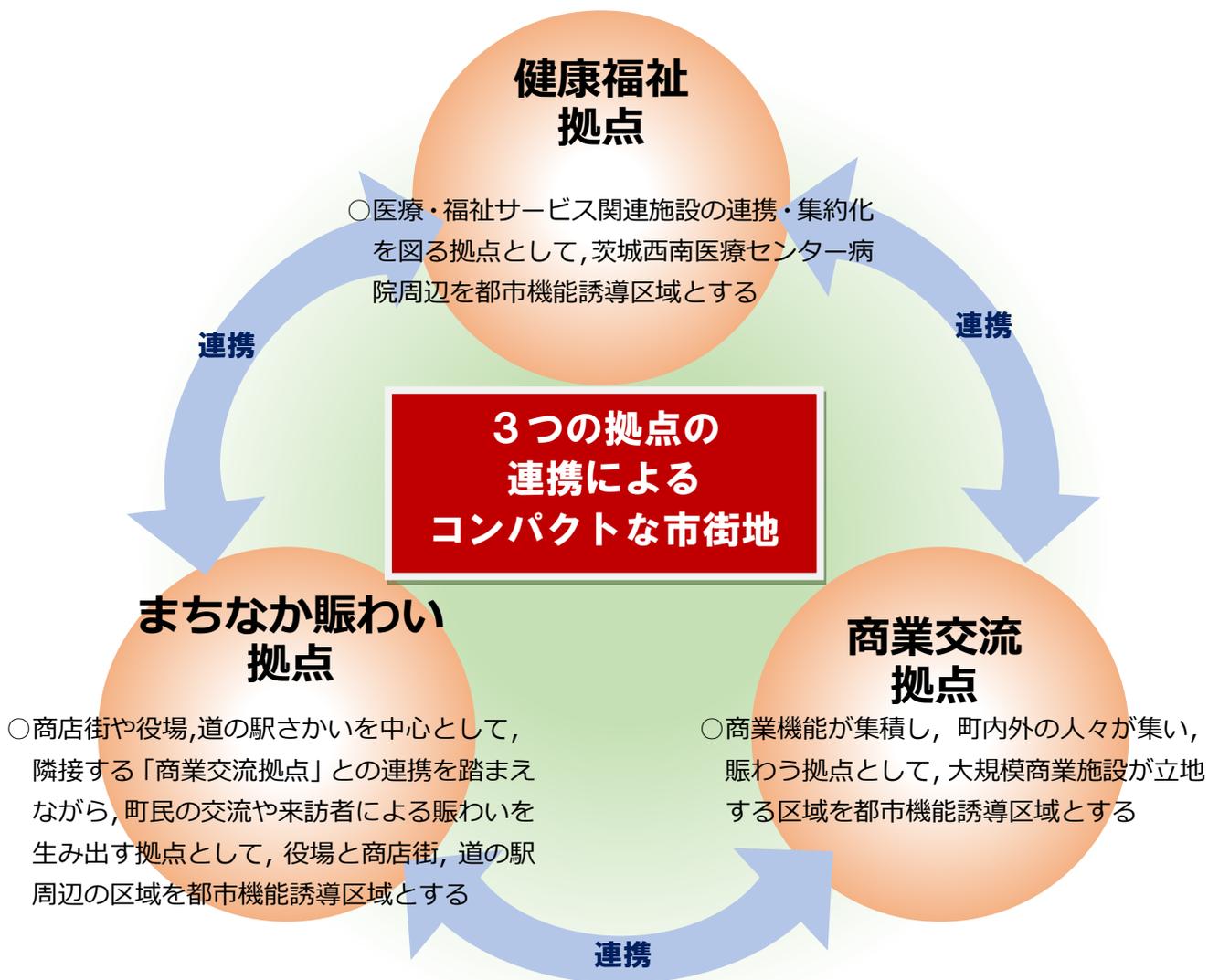
なお、警戒避難態勢の整備状況、災害を防止又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、家屋倒壊等氾濫想定区域が存在する利根川沿いの一部では、居住誘導区域外に都市機能誘導区域を指定します。

(2) 都市機能誘導区域の設定

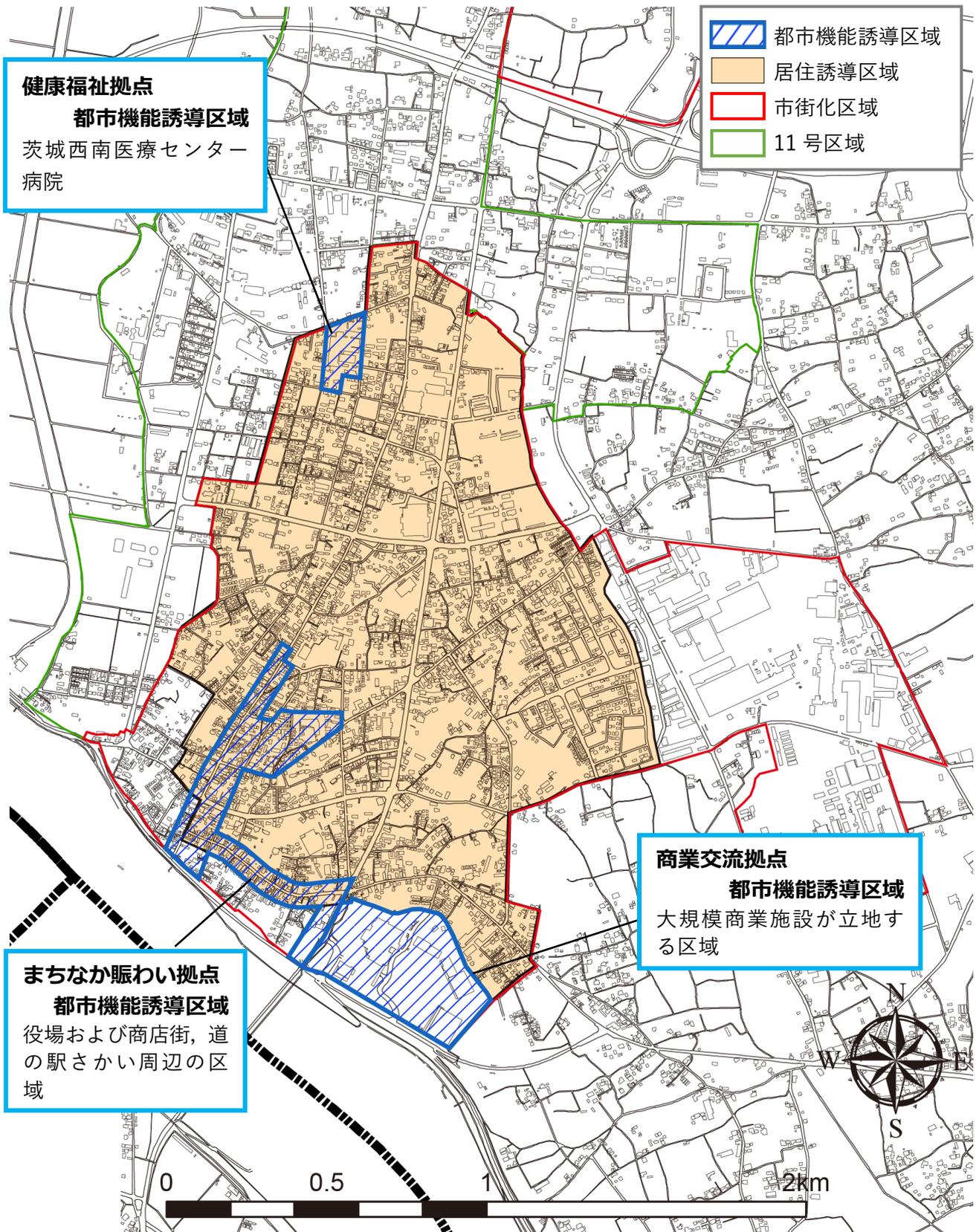
都市計画マスタープランの将来構造の位置づけや都市機能誘導区域設定の考え方を踏まえ、「健康福祉拠点」、「まちなか賑わい拠点」、「商業交流拠点」の3つの都市拠点を都市機能誘導区域として設定するとともに、3つの拠点間の連携により、町民の生活利便性およびまちの魅力の向上を図ります。

具体的には、各拠点の中心施設の敷地と回遊性や町の賑わい創出を目指す道の駅さかいから河岸の駅さかい、旧まちなかを結ぶ県道尾崎境線沿道を都市機能誘導区域として指定します。

■ 3つの都市機能誘導区域の設定



■ 都市機能誘導区域図



【区域面積】 市街化区域：345.7ha
 都市機能誘導区域：33.3ha(9.6%)
 ※面積は計測により測定

(3) 誘導施設

誘導施設の考え方に基づき、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本町における誘導施設を設定します。誘導施設の設定にあたっては、生活利便に資する機能ごとに、本町の特性に応じて、拠点に必要な施設と各地域に必要な施設を位置づけ、拠点に必要な施設を中心に誘導施設に設定します。

「機能」	「拠点に必要な施設と各地域に必要な施設の考え方」
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ○町役場はまちなか賑わい拠点に立地しており、町民へのサービス提供や賑わいづくりの核として、拠点に必要な施設と位置づける ○公民館等の地域コミュニティに資する施設は、拠点に限らず各地域に必要な施設として位置づける
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ○商業交流拠点において大規模小売店舗（専門店等）や食品スーパーが集積しており、大規模小売店舗は、町内のみならず、町外からの利用者も多いことから、拠点に必要な施設として位置づけ、将来的にも商業施設の維持を図る ○食品スーパーについては、拠点のみならず幹線道路先導を中心に立地しており、町民の生活に欠かせない施設であることから、各地域に必要な施設として位置づける
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ○健康福祉拠点に茨城西南医療センター病院が立地しており、町内のみならず、町外からの来院者も多いことから、拠点に必要な施設として位置づけ、将来的にも病院の維持を図る ○診療所（内科・外科）は町内の市街化区域やその周辺に立地しており、町民のかかりつけ医院となっていることから、各地域に必要な施設として位置づける
福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ○福祉・介護施設は町内の市街化区域やその周辺に立地しているが、将来的には車がなくても市街地で高齢者が安心して暮らすことができるまちを目指すことから、通所型サービス施設については、拠点に必要な施設として位置づける
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ○保育園・認定こども園・幼稚園・児童館等の子育て支援施設は、市街化区域のみならず町全域に分布している一方で、子育てしやすいまちとして、子育て世代をターゲットとした転入促進、居住誘導を図っていくことから、保育園・認定こども園については、拠点に必要な施設として位置づける
教育機能	<ul style="list-style-type: none"> ○町内の小中学校は学区ごとに各地域に立地しており、今後も各地域に必要な施設として位置づける

機能別の拠点に必要な施設と各地域に必要な施設の考え方にに基づき、以下のとおり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	—

(4) 都市機能誘導の施策

都市機能誘導にあたって、町民の利便性の向上とまちなかの賑わい再生に向けて、既存の施設や空き店舗等の活用、既存の商業・医療施設等の維持・誘導等の4つの施策に重点的に取り組みます。

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

本町の南の玄関口に位置する「道の駅さかい」周辺においては、まちなか活性化の拠点として、農・商・工の連携による道の駅の機能充実を図るとともに、情報発信等による販路拡大と周辺の商業施設と連携した利用促進を図ります。

<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

本町の役場周辺のまちなか賑わい拠点は、空き店舗の活用やリノベーション事業によりまちなか交流空間の整備を進めるとともに、新たに商業を営むことにチャレンジする商業者を支援し、既存商店街の再生に向けた取組を進めます。

<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3 誘導施設の維持・誘導による生活利便性の向上

商業交流拠点における既存の商業施設や健康福祉拠点における茨城西南医療センター病院等、町民の日常生活の拠点となっている機能の維持を図るとともに、子育て支援施設や福祉施設等の機能充実を図ります。

<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4 水害に強いまちづくり

都市機能誘導区域は利根川のそばにも指定されており，利根川の氾濫による災害が想定されるため，防災アプリの活用を事業者にも周知するとともに，水害避難タワー等の緊急避難場所の確保や河川防災ステーションの建設検討により，一人の犠牲者もなく避難できる防災対策に優先的に取り組みます。

<主な取組（再掲）>

- ・ 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
- ・ 備蓄施設や備蓄品の確保
- ・ 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
- ・ 雨水バイパス管の設置
- ・ 防災訓練等の取組みの周知徹底



（水害避難タワー）

7 届出制度

(1) 居住誘導区域外の建築・開発等に係る届出制度

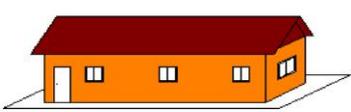
都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項の規定に基づき、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為・建築等行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所等について、町長への届出を行う必要があります。また、届出をした者に対して、市町村は、開発規模の縮小や居住誘導区域への立地を促すことができます（都市再生特別措置法 第 88 条第 3 項）。

届出は、本町の居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度であり、以下の基準が定められています。

■ 届出対象区域

○ 居住誘導区域を除く都市計画区域内

■ 届出対象行為（都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項）

届出対象行為	届出概要
<p>開発行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 3 戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為 ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、その規模が 1,000 m² 以上のもの 	<p>①の例示 3 戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300 m² 1 戸の開発行為  届</p> <p>800 m² 2 戸の開発行為  不要</p> <p>出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）</p>
<p>建築行為</p> <ul style="list-style-type: none"> 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（3 戸以上）とする場合 	<p>①の例示 3 戸の建築行為  届</p> <p>1 戸の建築行為  不要</p> <p>出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）</p>

(2) 都市機能誘導区域外の建築・開発等に係る届出制度

都市再生特別措置法 第 108 条第 1 項の規定に基づき、都市機能誘導区域外での開発行為・建築等行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所等について、町長への届出を行う必要があります。また、届出をした者に対して、市町村は、開発規模の縮小や都市機能誘導区域への立地を促すことができます(都市再生特別措置法 第 108 条第 3 項)。

届出は、本町の都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度であり、以下の基準を設定しています。

■ 届出対象区域

- 都市機能誘導区域を除く都市計画区域内

■ 届出対象誘導施設 (都市再生特別措置法 第 81 条第 2 項 3 号)

- 役 場
- 大規模小売店舗 (店舗面積 1,000 m²以上)
- 病 院
- 通所系高齢者福祉施設
- 保育所
- 認定こども園

■ 届出対象行為

届出対象行為	
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

(3) 都市機能誘導区域内の休廃止に係る届出制度

都市再生特別措置法第 108 条の 2 の規定に基づき、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、町長への届出を行う必要があります。

■届出対象区域

- 都市機能誘導区域内

■届出対象誘導施設（都市再生特別措置法 第 81 条第 2 項 3 号）

- 役場
- 大規模小売店舗（店舗面積 1,000 m²以上）
- 病院
- 通所系高齢者福祉施設
- 保育所
- 認定こども園

■届出対象行為

届出対象行為	
休止	誘導施設の再開の意思があるもの
廃止	誘導施設の再開の意思がないもの

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

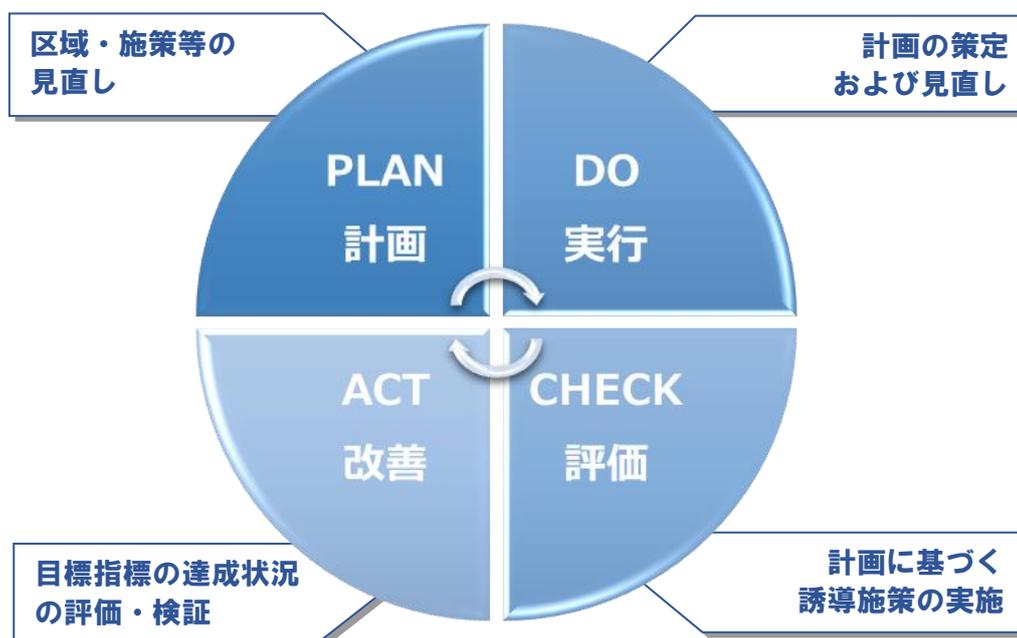
ターゲット	期待される効果
子育て世代	○転入人口の維持と転出人口の減少
高齢者	○今後も住み続けたい町民の割合の増加
交流人口	○交流人口の増加

(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。

具体的には、本計画（PLAN）に基づく誘導施策の実施（DO）、目標指標の達成状況等については概ね5年ごとに評価・検証（CHECK）を行い、必要に応じて計画への反映・見直し（ACT）を行います。

■ PDCA サイクルと進行管理の内容



参考資料

(1) 策定経過

時 期	内 容
平成 29 年 10 月 27 日 ～平成 30 年 1 月 13 日	新たな都市形成に向けた住民意向調査票
平成 30 年 7 月 3 1 日	第 1 回境町庁内ワーキンググループ (立地適正化計画に係る出前講座)
平成 30 年 8 月 1 日	関東地方整備局打ち合わせ (立地適正化計画素案について)
平成 30 年 8 月 22 日	第 2 回境町庁内ワーキンググループ (住民意向調査結果、まちづくりの方向性・将来像、立地適正化計画における誘導区域指定の基本的な考え方について)
平成 30 年 10 月 5 日	第 3 回境町庁内ワーキンググループ (立地適正化計画における誘導区域指定、施策照会結果について)
平成 31 年 3 月 18 日	第 4 回境町庁内ワーキンググループ (都市計画マスタープラン素案、立地適正化計画素案について)
平成 31 年 3 月 29 日	第 1 回境町都市計画マスタープラン改定及び境町立地適正化計画策定協議会 (都市計画マスタープラン素案、立地適正化計画素案について)
令和元年 5 月 21 日	第 2 回境町都市計画マスタープラン改定及び境町立地適正化計画策定協議会 (立地適正化計画における誘導区域の設定について)
令和元年 6 月 24 日	関東地方整備局打ち合わせ (立地適正化計画における誘導区域の設定について)
令和元年 10 月 4 日	第 3 回境町都市計画マスタープラン改定及び境町立地適正化計画策定協議会 (立地適正化計画 誘導施策及び成果指標、都市計画マスタープラン全般について)
令和元年 11 月 25 日	茨城県調整協議 (都市計画マスタープラン案、立地適正化計画案について)
令和 2 年 1 月 17 日 ～2 月 14 日	パブリック・コメントの実施 (都市計画マスタープラン案、立地適正化計画案について)
令和 2 年 6 月 1 日	都市計画審議会 (都市計画マスタープラン案、立地適正化計画案について)

※ () 内は主な議題

(2) 策定体制

境町都市計画マスタープラン改定及び境町立地適正化計画策定協議会名簿

No.	分類	職名	氏名	役職
1	学識経験者	筑波大学システム情報系社会工学域教授	谷口 守	座長
2		朝日自動車株式会社常務取締役 (路線バス事業者)	栗原 夏樹	
3		猿島郡医師会副会長 (医療関係者)	村田 靖	
4		境町不動産サポーターズ倶楽部 すまいる代表 (不動産関係者)	柿沼 小平	
5	町民	境町議会議長	倉持 功	
6		境町観光協会会長	野口 富太郎	副座長
7		境町公共交通活性化協議会会長	間中 敏子	
8		境町国際交流協会会長	肥後 輝代	
9		境町商工会理事	岡安 和子	
10		境町社会福祉協議会理事	酒井 基子	
11		区長会会長	稲垣 稔	
12		区長会境地区代表幹事	斉藤 進	
13	関係行政機関	茨城県境工事事務所所長	平田 正	

境町都市計画審議会名簿

No.	分野	職名	氏名	役職
1	学識経験のある者	境町商工会会長	池上 仁	会長
2		境町教育委員会教育長職務代理者	青谷 洋治	
3		境町社会福祉協議会会長	仲村 敏明	
4		茨城むつみ農業協同組合境地区常任理事	関 稔	副会長
5		境町男女共同参画推進委員会委員長	木場 亮	
6	町議会議員	境町議会議長	倉持 功	
7		境町議会副議長	飯田 進	
8		境町議会総務建設農政常任委員長	斉藤 政雄	
9	関係行政機関	坂東消防署境分署署長	菊地 幸男	
10		境警察署署長	榎戸 一男	
11	県の職員	境工事事務所所長	平田 正	
12		境土地改良事務所所長	山野井 浩一	
13	町の住民	境町区長会会長	稲垣 稔	
14		境町区長会副会長	倉持 保	
15		境町交通安全母の会会長	五島 朝子	
16		境町認定農業者連絡協議会会長	宮田 武	

(3) 用語解説

用語		解説
あ行	空き家バンク	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集約し、空き家をこれから利用・活用したいと考える者に紹介する制度。
	インフラ	インフラストラクチャー「infrastructure」の略で、道路や上下水道、公園、河川等の都市活動を支える基盤となる施設。
か行	開発許可	宅地造成等（開発行為）を行う際に必要とされる許可のこと。都市計画法に基づく制度。
	開発行為	主として建築物の建築等の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更。民間事業者が行う団地造成などが該当する。
	家屋倒壊等氾濫想定区域	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侵食が発生することが想定される区域。
	居住誘導区域	立地適正化計画に基づき指定される区域。人口減少の中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、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。
	区域区分	道路、公園、下水道などの基盤整備にかかわる公共投資を効率的に行いながら、良質な市街地の形成を図るために、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること。
	耕作放棄地	農林水産省が5年ごとに行う調査（農林業センサス）で、土地の所有者が「過去1年以上作付けせず、しかもこの数年の間に再び作付する考えのない耕地」として申告した農地。
	コンパクトシティ	人口減少や高齢化が進む地方都市において、地域に分散している医療・福祉・商業等の施設や住宅などを中心拠点へ計画的に誘導し、都市機能をコンパクトに集約していくことで、地域の活力と充実した都市機能を維持し、効率的かつ継続可能なまちづくり、自治運営を実現しようとする考え方。
さ行	市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、既に市街地を形成している区域および概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
	市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち市街化を抑制すべき区域。

用語	解説
	<p>市街地開発事業</p> <p>市街地を開発または整備する事業のこと。具体的には、都市計画法第12条に掲げられた次の6種類の事業。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市再開発法 による「市街地再開発事業」 2. 大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法による「住宅街区整備事業」 3. 土地区画整理法による「土地区画整理事業」 4. 新住宅市街地開発法による「新住宅市街地開発事業」 5. 首都圏の近郊整備地帯および都市開発区域の整備に関する法律による「工業団地造成事業」または近畿圏の近郊整備区域および都市開発区域の整備及び開発に関する法律による「工業団地造成事業」 6. 新都市基盤整備法 による「新都市基盤整備事業」
	<p>人口カバー率</p> <p>ある地域（エリア）におけるサービスの網羅率のこと。 「サービスを網羅している人口」/「地域（エリア）の総人口」で算出される。</p>
	<p>人口集中地区（DID）</p> <p>国勢調査による4,000人/k㎡以上の基本単位区が互いに隣接して、人口が5,000人以上となる地区のこと。Densely Inhabited Districtの頭文字から「DID」と呼ばれる。</p>
	<p>人財</p> <p>「人材」とは、所属している集団の成長や発展に寄与できる「才能のある個人」のことであるが、本計画では、一人ひとりが組織にとって貴重な「財産」であることを強調する意味合いで、「材」を「財」に置き換えて用いている。</p>
	<p>浸水想定区域</p> <p>降雨で氾濫した場合に浸水する危険性が高い場所を示した区域。</p>
	<p>スプロール化</p> <p>都市が郊外に拡大していく現象。</p>
	<p>生活利便施設</p> <p>銀行、郵便局、病院、スーパーマーケット、商店街など、住宅の周辺にある生活に必要な諸々の施設。</p>
<p>た行</p>	<p>地域包括支援（センター）</p> <p>地域住民の保健医療の向上および福祉の増進を包括的に支援すること。地域包括支援センターとは、2006年4月1日から介護保険法の改正に伴い創設された機関で、地域住民の心身の健康維持や生活の安定、保健・福祉・医療の向上、財産管理、虐待防止など様々な課題に対して、地域における総合的なマネジメントを担い、課題解決に向けた取り組みを実践していくことをその主な業務としている。</p>
	<p>地区計画</p> <p>住民の生活に身近な地区を単位として、安全で快適な街並みの形成や良好な環境の保全などを目的に、住民の意向を反映しながら、地区単位の整備目標、土地利用、地区施設、建築物等の整備に関する方針や計画を、都市計画法に基づいて定めるもの。</p>

用語	解説
	都市計画区域
	都市計画を策定する場ともいべきもので、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地の区域として都道府県が指定した区域。
	都市計画マスタープラン
	都市計画法第 18 条の 2 に基づいて策定される計画であり、市町村自らが定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として位置づけられる。
	都市機能
	一般的には、人々が暮らす上で必要となる、政治・行政機能、商業機能、交通・通信機能、教育・文化・娯楽機能、医療・福祉機能などを指す。
	都市機能誘導区域
	立地適正化計画に基づき指定される区域。一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図る区域。
	都市計画法第 34 条第 11 号に基づく区域
	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。
	都市的土地利用
	住宅用地、商業用地、工業用地、運輸施設用地、公共公益用地、オープンスペース（公園緑地、ゴルフ場など）、その他の空地（駐車場、資材置場、造成用地など）、交通用地（道路用地、鉄道用地など）。
	都市のスポンジ化
	都市の内部で空き地や空き家がランダムに数多く発生し、多数の小さな穴を持つスポンジのように都市の密度が低下すること。
	土地区画整理事業
	既成市街地などにおいて、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的として、換地手法を用いて、土地の区画形質を整え、道路・公園等の公共施設の新設・改良を行い、健全な市街地の形成や良好な宅地の供給を行う事業。
	徒歩圏人口カバー率
	町の総人口に対する各施設の徒歩圏内の人口の割合。
	T R E N D 推計
	将来の人口変動などを考察する際、過去のすう勢が今後も続くものと仮定して将来予測値を算出していく推計方法。
な行	認定こども園
	都道府県等からの認定により、乳幼児から就学前までの子どもを預かり、教育や保育などを行う施設。認定を受けるには、幼児教育と保育を一体的に提供するとともに、地域における子育て支援を行う機能を備え、認定基準を満たす必要がある。
	農業振興地域
	市町村の農業振興地域整備計画により、農業を推進することが必要と定められた地域。

用語		解説
ま行	まち・ひと・しごと創生総合戦略	地域における人口減少に歯止めをかけるため,国と地方公共団体が連携し,策定する計画。それぞれの地域の住み良いまちづくり・多様な人材の確保・就業機会の創出を一体的に推進するための計画。
や行	ユニバーサルデザイン	「すべての人のためのデザイン」を意味し,年齢や障害の有無などにかかわらず,できるだけ多くの人々が利用可能であるように配慮すること。
ら行	立地適正化計画制度	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。

境町立地適正化計画

発行日：令和2年7月

発行者：境町 建設農政部 都市計画課

住所：〒306-0495 茨城県猿島郡境町 391-1

TEL：0280-81-1311

FAX：0280-87-6745



TOWN OF SAKAI