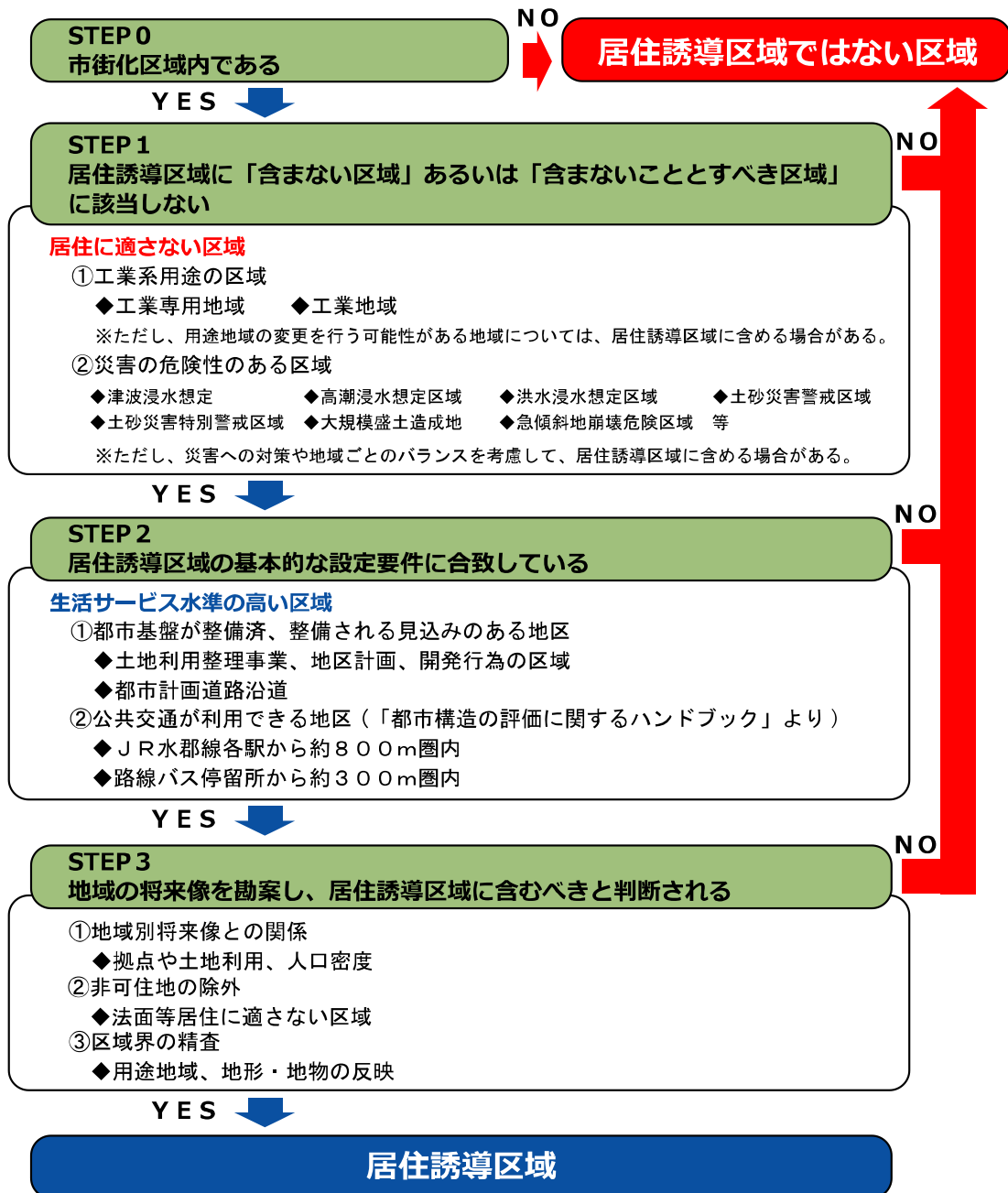


VII-1 居住誘導区域

1. 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域の設定については、立地適正化計画作成の手引き等を踏まえ、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、住居系市街化区域内において、徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性、区域内の人口密度を確保することによる生活サービス施設の持続性、災害等に対する安全性等を考慮して設定します。

図-居住誘導区域設定のフロー



2. 居住誘導区域の設定

前項で示した居住誘導区域設定の考え方を踏まえ、次のように居住誘導区域を設定します。

表－居住誘導区域

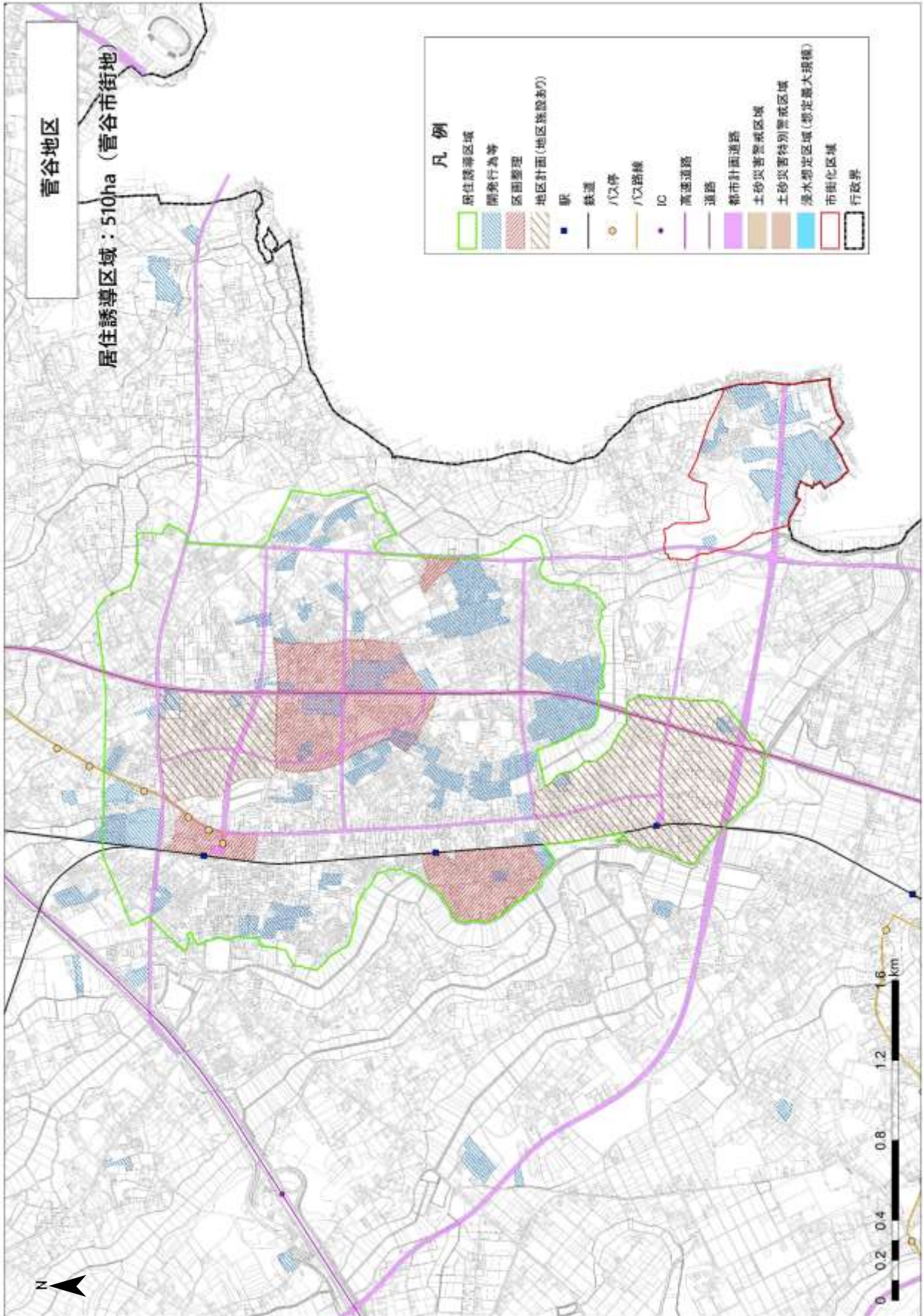
居住誘導区域設定の考え方		本市での設定内容
居住に適さない区域	①工業系用途の区域	○工業専用地域に指定されている那珂西部工業団地、向山地区は、誘導区域から除外します。 ○工業地域が指定されている寄居地区については、誘導区域から除外します。
	②災害の危険性のある区域	○瓜連市街地北部の土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域については、周辺の非住居系土地利用（寺社、教育施設）と合わせて、誘導区域から除外します。
生活サービス水準の高い区域	①都市基盤が整備済、整備される見込みのある地区	○土地区画整理事業施行地区、開発行為地区は、都市基盤整備済地区として、誘導区域に含めます。 ○道路や公園等の地区施設を定める地区計画の区域は、誘導区域に含めます。
	②公共交通が利用できる地区	○鉄道駅は、上菅谷駅、中菅谷駅、下菅谷駅、瓜連駅を中心に 800m 圏内とします。 ○路線バスは、現在設定されている路線を対象とし、バス停から 300m 圏内とします。
地域の将来像を勘案し、居住誘導区域に含むべきと判断される区域	①地域別将来像との関係	○都市計画マスタープランでの拠点配置を考慮します。
	②非可住地の除外	○斜面地等、居住の場とならない区域は除外します。
	③区域界の精査	○地形地物、用途地域界等を区域界とします。

表－居住誘導区域の概要

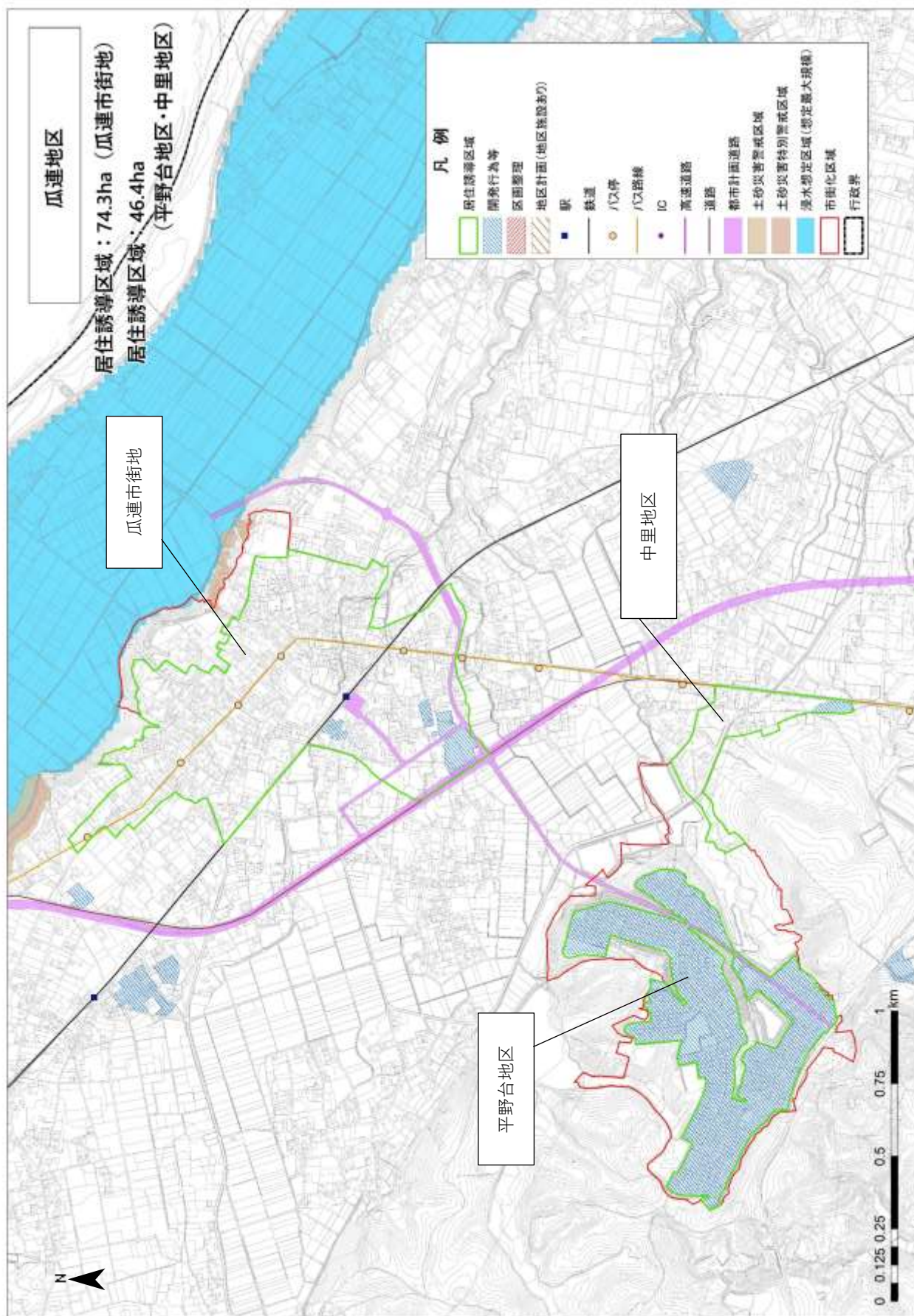
居住誘導区域	平成 27 年		令和 22 年(推計)		居住誘導区域面積(ha)	市街化区域面積(ha) (下段：居住誘導区域の割合)
	メッシュ人口	密度(人/ha)	メッシュ人口	密度(人/ha)		
菅谷市街地	13,932	27.31	13,431	26.33	510	510 (100%)
瓜連市街地	634	8.54	556	7.48	74.3	86.7 (85.7%)
中里地区	49	5.60	31	3.52	8.8	84.0
平野台地区	1,198	31.85	1,074	28.56	37.6	(55.2%)

※2015 年（平成 27 年）国勢調査小地域人口
 ※国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」
 ※メッシュ 250m×250m

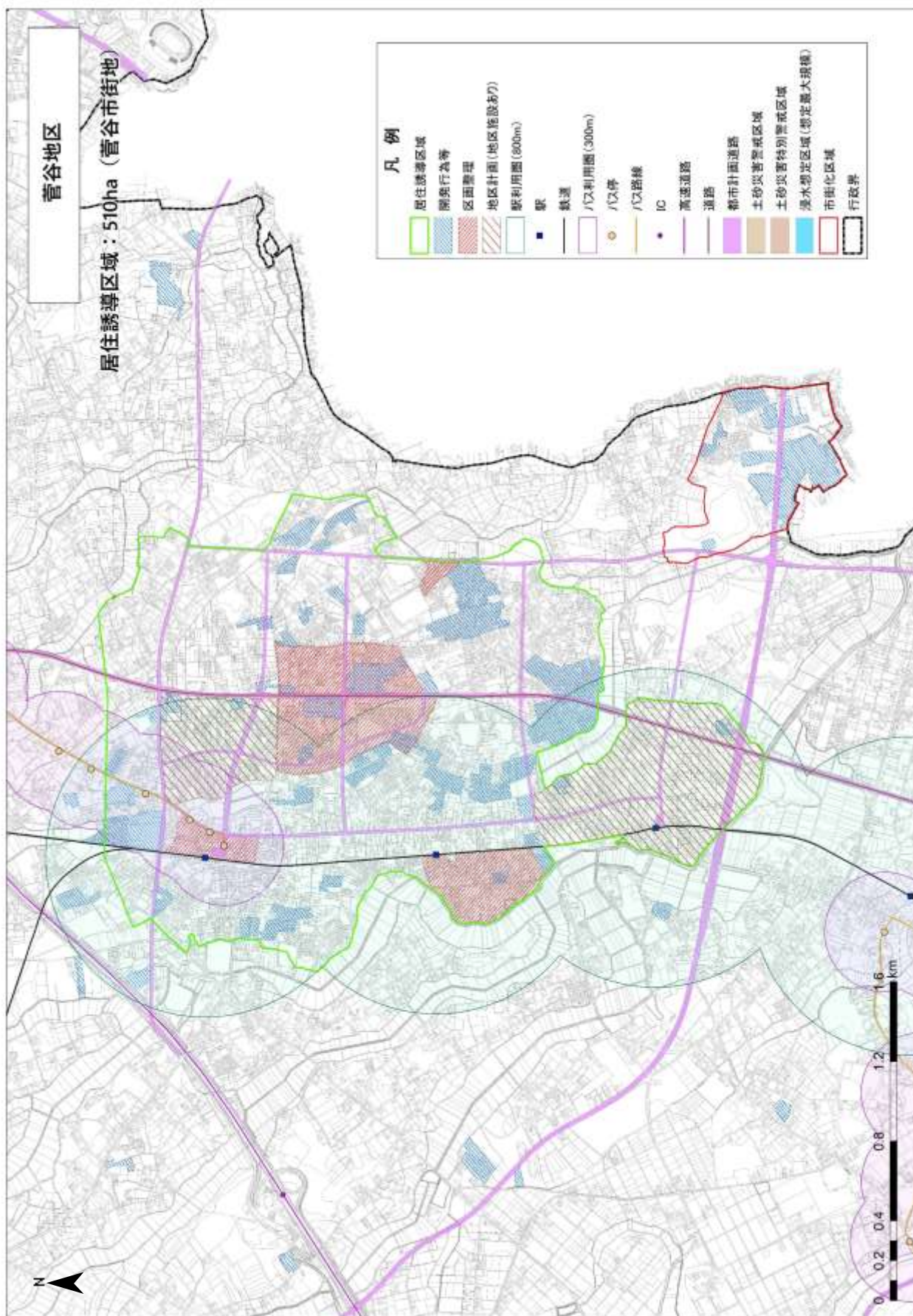
図一 居住誘導区域設定【菅谷地区】



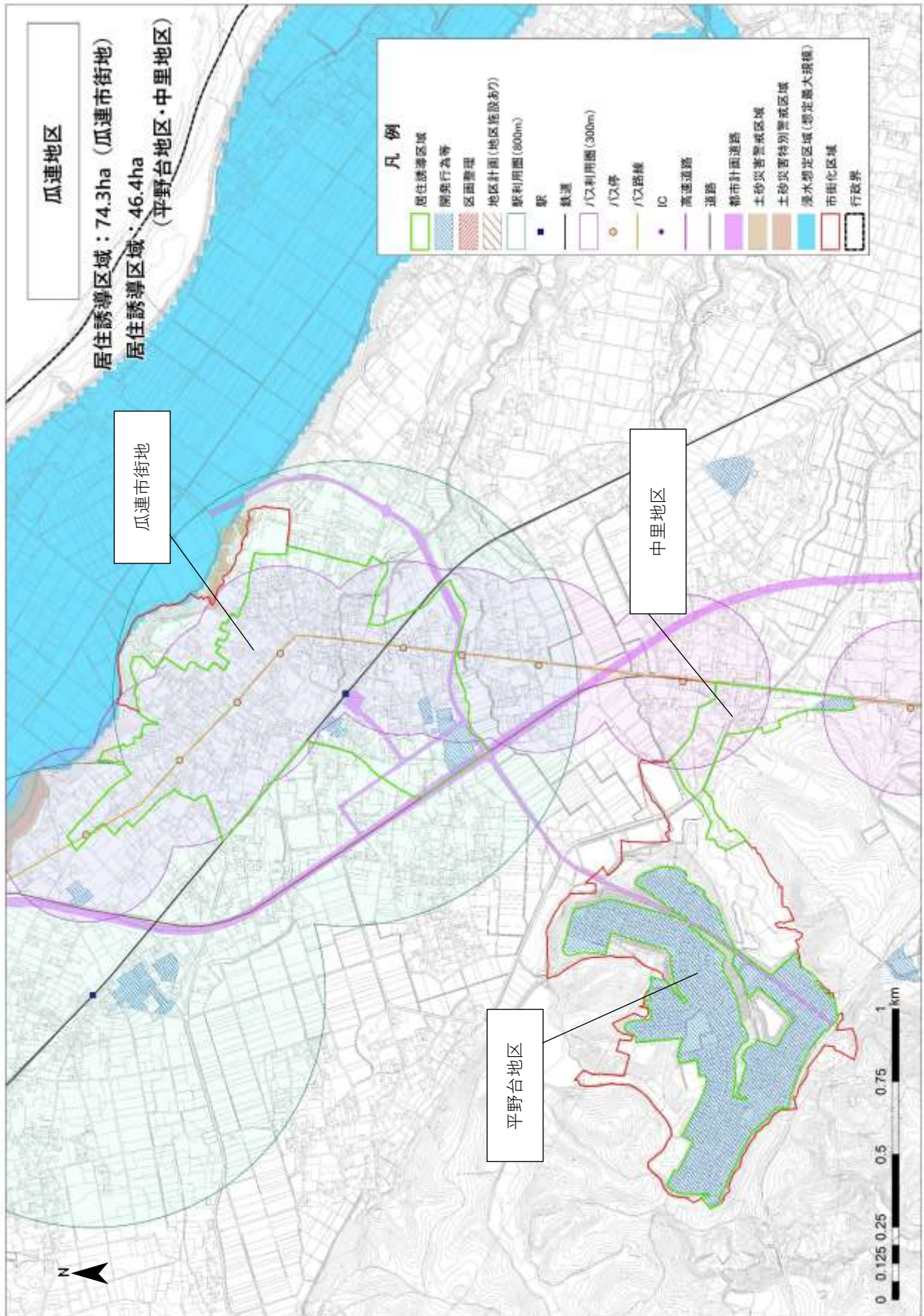
图一 居住誘導区域設定【瓜連地区】



参考図－居住誘導区域（バス路線重ね図）【菅谷地区】



参考図－居住誘導区域設定（バス路線重ね図）【瓜連地区】



VII-2 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域の設定については、以下のように設定します。

都市計画運用指針で示されている都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、①都市機能が一定程度充実している区域や、②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等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

本市における考え方

都市計画運用指針の考え方	本市における考え方	対象の例
①都市機能が一定程度充実している区域		
□鉄道駅から800m以内の区域	○鉄道による水戸市への移動や市内移動を確保するための拠点	◆JR水郡線各駅 (市街化区域内)
□沿道型用途地域	○都市計画道路沿道で、第一種・第二種住居、準住居地域等が指定され、生活利便施設が立地する区域。 ○近隣商業地域で、これまでの商業振興施策等の活用を目指す区域。	◆都市計画道路沿道 ◆上菅谷駅周辺 ◆瓜連駅北市街地
□公共施設や商業施設が集積する区域	○市民生活を支えるサービスを提供し、拠点としての明確化を図る施設。	◆拠点的商業施設 ◆図書館、総合福祉センター等の施設
②周辺から公共交通によるアクセス性が高い区域		
□バス停から300m以内の区域 □デマンドタクシーの乗降拠点	○路線バスの利用が可能で、公共交通による移動が可能な区域。 ○市民の重要な移動手段となっているデマンドタクシーの利用者が多い施設。	◆路線バス沿線 ◆デマンドタクシー乗降拠点 (商業施設、医療施設、公共施設等)

2. 都市機能誘導区域が担う機能

菅谷市街地と瓜連市街地の担う機能は、既存機能の分布及び周辺特性を考慮し、以下のよう
に設定します。

	菅谷市街地	瓜連市街地
役 割	○市の中心的な生活拠点として、日常的な商業・業務、医療・福祉サービスの充実を図ります。	○市域北西部の生活拠点として、日常的な商業・業務機能の維持を図るとともに、地域資源を生かした観光交流の充実を目指します。
基本方針	市民生活を支える那珂市の中心拠点 ～徒歩・自転車でも暮らせる機能的でコンパクトなまちづくり～	北西部の生活を支える生活拠点 ～歴史や文化と共生した個性と機能性を持つまちづくり～
暮らし方 (ターゲット)	○公共施設の立地や鉄道駅、整備された都市計画道路網、両宮遊歩道による施設の連携を生かし、徒歩や自転車でも移動できるコンパクトな生活空間を目指します。	○国道 118 号沿道の商業拠点や駅、公共施設を生かし、地域の歴史的資源や新しい文化活動などを背景に、周辺の田園環境と調和したコンパクトな生活空間を目指します。



暮らし方を 実現する要素	<input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 鉄道及び路線バス <input type="checkbox"/> デマンドタクシー <input type="checkbox"/> 公共施設を連携する歩行者動線 <input type="checkbox"/> 新しい公共交通（将来） <input type="checkbox"/> 公共施設	<input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 鉄道及び路線バス <input type="checkbox"/> デマンドタクシー <input type="checkbox"/> 新しい公共交通（将来） <input type="checkbox"/> 歴史・文化的施設 <input type="checkbox"/> 公共施設
都市機能誘導 の方向性	○都市計画道路に沿って集積する生活 利便施設や市街地内のショッピング センターの維持を図ります。 ○市街化区域内の駅の活用を図るた め、都市計画道路ネットワークとの 連携を確保します。 ○既に整備されている両宮遊歩道を、 市街地内の施設を連携する歩行者動 線として位置づけ、利用促進を図り ます。	○国道 118 号沿道に形成されている生 活利便施設の維持を図ります。 ○瓜連駅の活用を図るため、駅へのア クセス性の向上を図ります。 ○瓜連駅北側では、歴史・文化資源を 活用したまちづくりを進めます。 ○平野台地区・中里地区には居住誘導 区域を指定していることから、瓜連 市街地との連携確保を目指します。

3. 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域の設定においては、先に示した①都市機能が一定程度充実している区域、②周辺から公共交通によるアクセス性が高い区域という条件をもとに、菅谷、瓜連市街地について次のように設定します。

		都市機能誘導区域設定の考え方
共通事項		<ul style="list-style-type: none"> ○自家用車での移動が中心であり、都市計画道路に沿って用途地域を指定し生活利便施設が立地しているという特性を考慮して誘導区域を設定します。 ○菅谷市街地、瓜連市街地とも、JR 水郡線の駅を有しており、これらとの連携確保を図ります。
菅谷市街地	菅谷市街地①	<ul style="list-style-type: none"> ○上菅谷下菅谷線と国道349号の間に形成される生活空間と、市街地西側に位置するJR水郡線の各駅への連携を確保します。 ○図書館や総合福祉センターが立地するとともに、上菅谷下菅谷線や国道349号沿道に生活利便施設が立地しており、これらの維持を図ります。 ○国道349号以東では、都市計画道路整備の進捗に伴い市街化が進行しつつあることから、この動向を注視しつつ都市機能の誘導を検討します。 ○市街化区域全体を網羅するラダー状の都市計画道路が概成しつつあることから、沿道に立地する生活利便施設の維持を図るとともに、将来的に公共交通の路線等を設定できる都市基盤として想定します。
	菅谷市街地②	<ul style="list-style-type: none"> ○JR水郡線下菅谷駅の東部では、地区計画による計画的なまちづくりが進められていることから、用途地域との整合性に配慮しながら都市機能を誘導します。 ○市街化区域全体を網羅するラダー状の都市計画道路が概成しつつあることから、沿道に立地する生活利便施設の維持を図るとともに、将来的に公共交通の路線等を設定できる都市基盤として想定します。
瓜連市街地		<ul style="list-style-type: none"> ○駅北の既成市街地では商業系の用途地域が指定されているものの、空き店舗の増加がみられることから、地域資源を活用し賑わい機能の誘導を目指します。 ○駅南の市街地では、国道118号沿道に商業施設が立地し、地域の拠点となっていることから、これらの維持を図ります。 ○JR水郡線瓜連駅の利便性や拠点性を確保するため、駅周辺に位置する都市機能との連携を確保します。

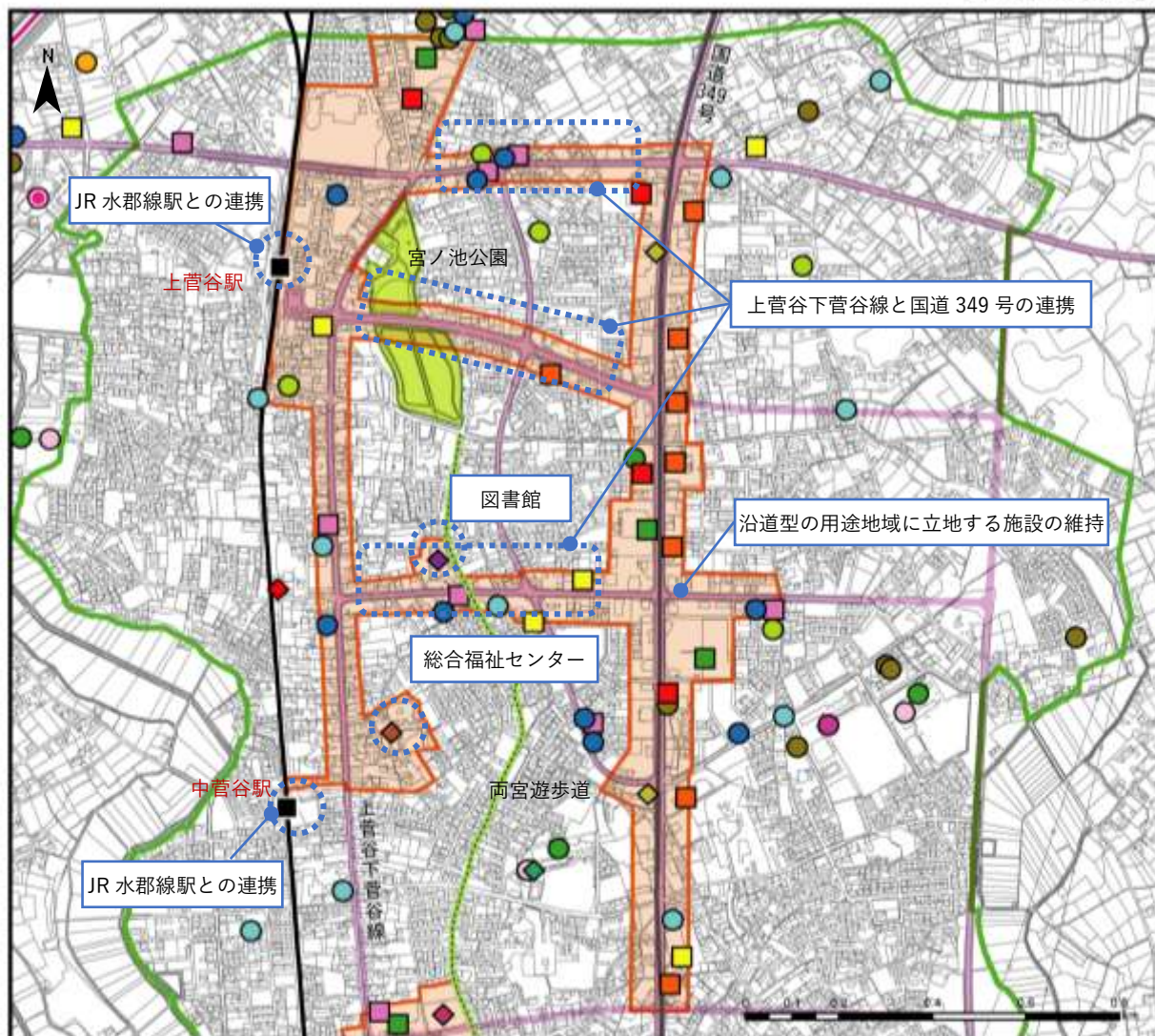
(2) 都市機能誘導区域の設定

前項の考え方を踏まえ、菅谷市街地、瓜連市街地について、次のように都市機能誘導区域を定めます。

図一 誘導区域概要【菅谷市街地①】

居住誘導区域 面積：510ha
 都市機能誘導区域 面積：67.8ha

菅谷市街地①



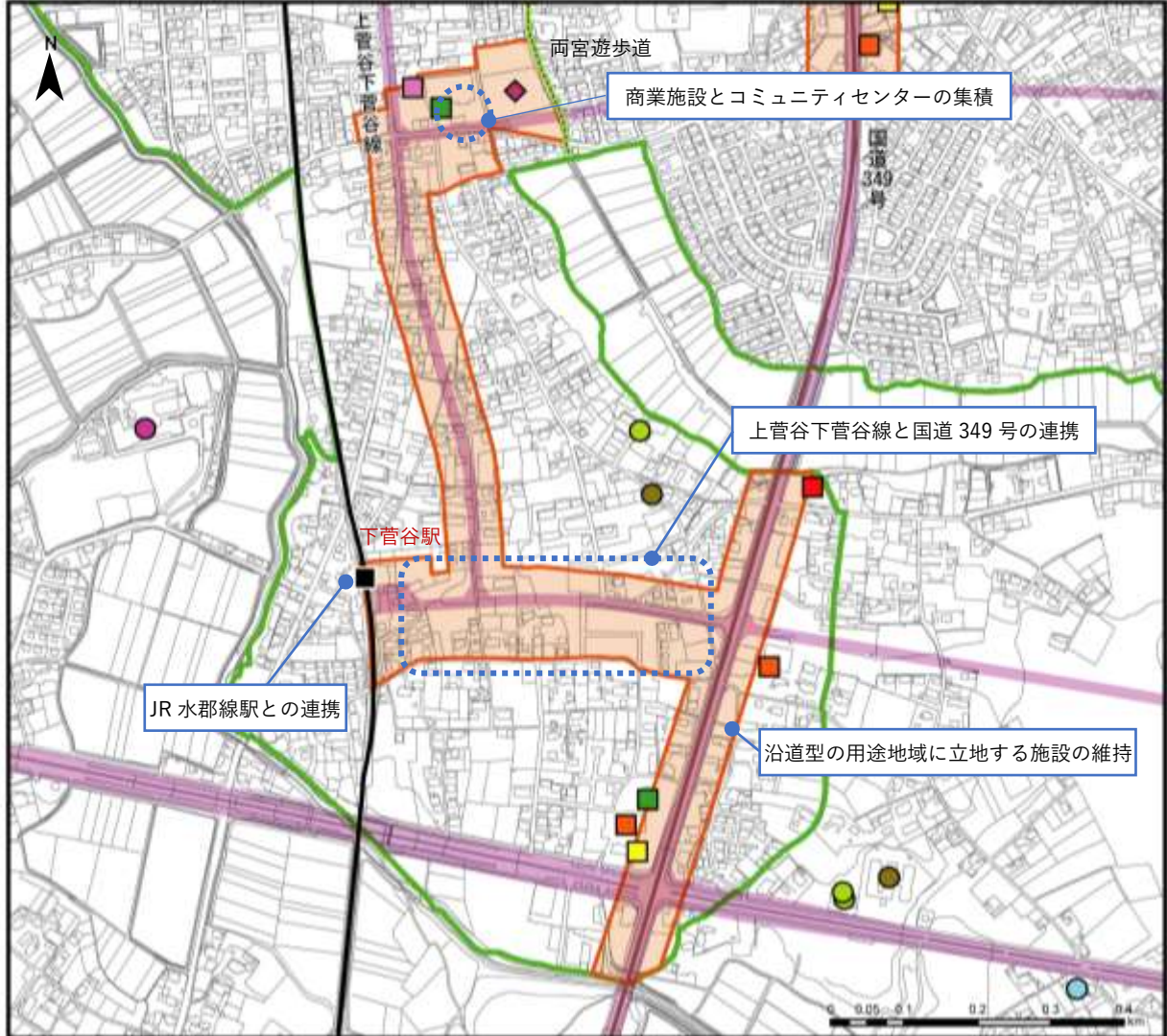
区域	公共施設	保育・教育施設	商業施設
<ul style="list-style-type: none"> 行政界 市街化区域 居住誘導区域 都市機能誘導区域 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 	<ul style="list-style-type: none"> 市役所・支所 コミュニティセンター 地区交流センター 福祉機関 文化施設 スポーツ施設 その他生活支援に関する施設 	<ul style="list-style-type: none"> 保育施設 学童保育所 幼稚園 小学校 中学校 高校 大学 	<ul style="list-style-type: none"> コンビニ スーパー ドラッグストア 調剤薬局 その他商業施設
道路・鉄道		福祉施設	医療施設
<ul style="list-style-type: none"> 国道 高速道路・IC 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路 鉄道路線・駅 	<ul style="list-style-type: none"> 介護サービス事業所 	<ul style="list-style-type: none"> 内科 歯科

図一 誘導区域概要【菅谷市街地②】

居住誘導区域 面積：510ha

都市機能誘導区域 面積：19ha

菅谷市街地②



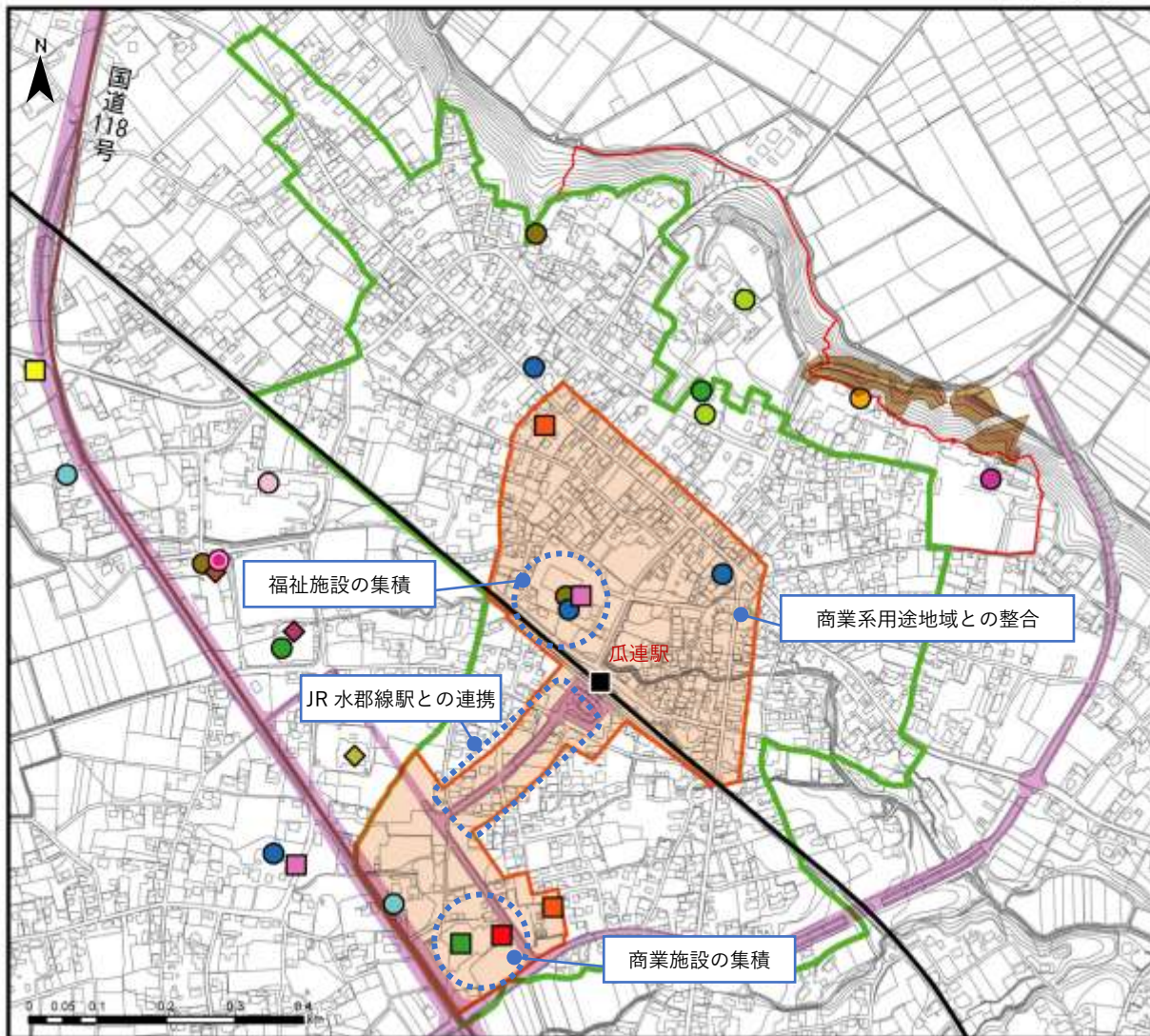
区域	公共施設	保育・教育施設	商業施設
行政区	市役所・支所	保育施設	コンビニ
市街化区域	コミュニティセンター	学童保育所	スーパー
居住誘導区域	地区交流センター	幼稚園	ドラッグストア
都市機能誘導区域	福祉機関	小学校	調剤薬局
土砂災害警戒区域	文化施設	中学校	その他商業施設
土砂災害特別警戒区域	スポーツ施設	高校	
		大学	
道路・鉄道	福祉施設	医療施設	
国道	介護サービス事業所	医科	
高速道路・IC	都市計画道路	歯科	
	鉄道路線・駅		

図 - 誘導区域概要【瓜連市街地】

居住誘導区域 面積：74.3ha

都市機能誘導区域 面積：22.1ha

瓜連市街地



区域	公共施設	保育・教育施設	商業施設
行政界	市役所・支所	保育施設	コンビニ
市街化区域	コミュニティセンター	学童保育所	スーパー
居住誘導区域	地区交流センター	幼稚園	ドラッグストア
都市機能誘導区域	福祉機関	小学校	調剤薬局
土砂災害警戒区域	文化施設	中学校	その他商業施設
土砂災害特別警戒区域	スポーツ施設	高校	
		大学	
道路・鉄道	福祉施設	医療施設	
国道	介護サービス事業所	医科	
高速道路・IC		歯科	
都市計画道路			
鉄道路線・駅			

(3) 都市機能誘導区域の概要

本計画における都市機能誘導区域ごとの面積、メッシュ人口、人口密度は以下のように設定します。

表－都市機能誘導区域の概要

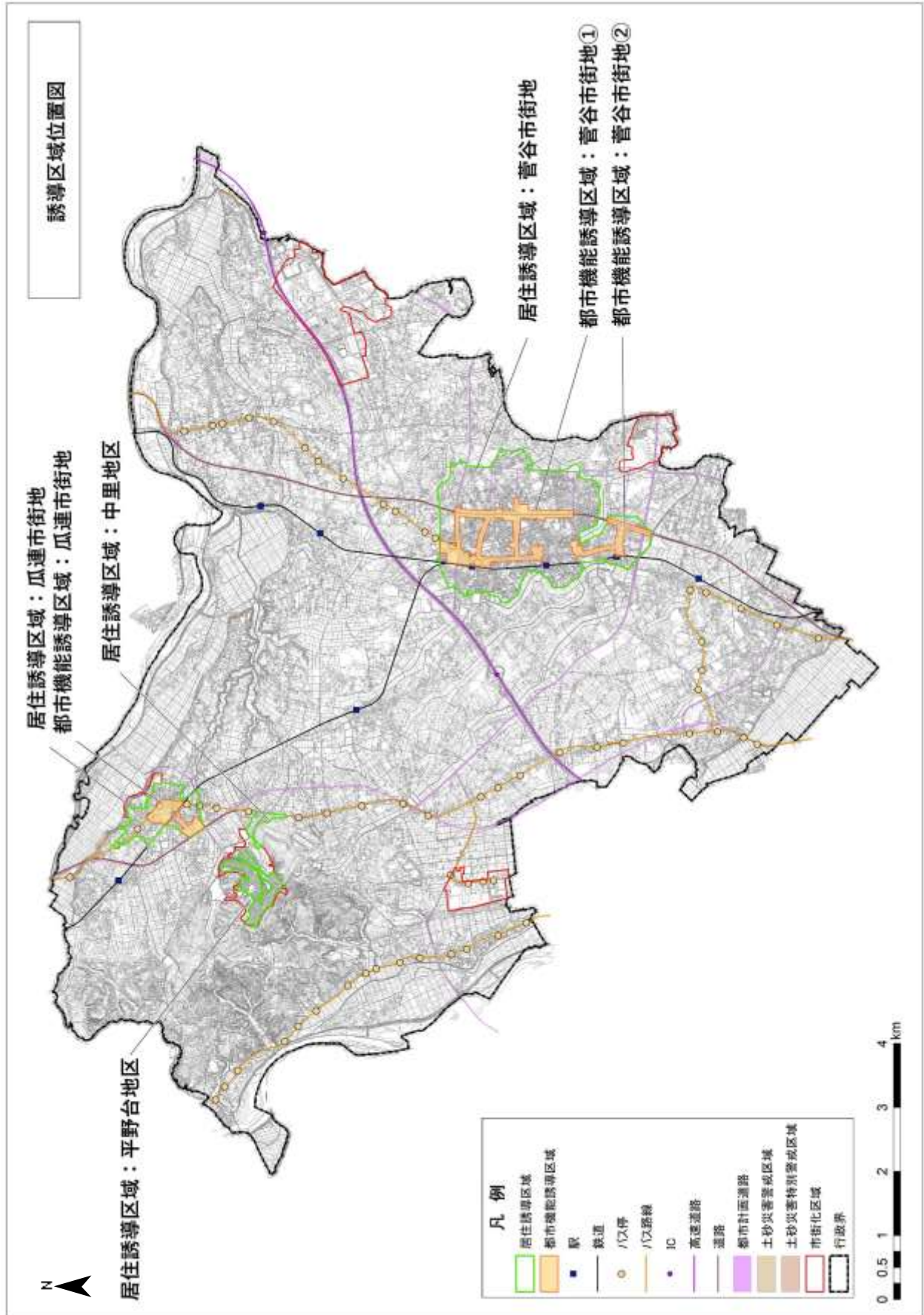
都市機能誘導区域	面積(ha)	平成 27 年		令和 22 年	
		メッシュ人口	密度(人/ha)	メッシュ人口	密度(人/ha)
菅谷市街地①	67.8	1,784	26.31	1,731	25.53
菅谷市街地②	19.0	375	19.79	365	19.26
瓜連市街地	22.1	157	7.09	137	6.18

※2015 年（平成 27 年）国勢調査小地域人口

※国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」

※メッシュ 250m×250m

图－誘導区域設定（案）【全体位置图】



4. 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の考え方

都市機能誘導区域における誘導施設については、立地適正化計画作成の手引き〔2021年（令和3年）7月改訂〕に示される施設をもとに、本市及び各市街地の特性を考慮し、誘導を図る施設を次のように定めます。

表－誘導施設の考え方

機能	誘導施設の考え方		施設の定義	施設例
	中心拠点	地域／生活拠点		
医療機能	■総合的な医療サービス（二次医療）を受けられる機能	■日常的な診療を受けられる機能	○医療法第1条の5第1項に定める病院のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの(病床数20床以上) ○医療法第1条の5第1項に定める診療所のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの	20床以上：病院 20床以下：診療所・クリニック
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	■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られることができる機能	○介護保険法に定める保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とする施設 ○老人福祉法及び介護保険法に定める施設のうち、通所によるサービス提供を目的とする施設 ○老人福祉法及び介護保険法に定める施設であって、通所を中心に訪問や宿泊を組み合わせたサービスを提供する施設	地域包括支援センター 通所型施設 小規模多機能施設
保育機能	■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	■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られることができる機能	○学童保育所 児童福祉法第6条の3第2項に規定する放課後児童健全育成事業の実施を目的とする施設 ○認定こども園 就学前の子供に関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園 ○保育所 児童福祉法第39条第1項に規定する保育所及び同法第6条の3第9項から第12項までに規定する事業を行う施設 ○幼稚園 学校教育法第1条に規定する幼稚園	学童保育施設 認定こども園・保育所 (児童福祉法第59条の2に規定する認可外含む) 幼稚園
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	■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	○日常生活に必要な生鮮食料品や日用品を販売する大規模小売店舗（大規模小売店舗立地法第2条2項に定める大規模小売店舗） ○商業統計調査業態分類表の食料品スーパー	大規模小売店舗 (1,000m ² 以上) 食料品スーパー (250m ² 以上)
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能	○銀行法、信用金庫法、中小企業等協同組合法に定める施設	金融機関の支店 ATM
行政機能	■中核的な行政機能	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等	－	市役所・支所 福祉センター
教育・文化機能	■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	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能	－	図書館 コミュニティセンター

資料) 立地適正化計画作成の手引き〔2021年(令和3年)7月改訂〕をもとに作成

(2) 本計画で誘導を図る施設（機能）

本計画において、都市機能誘導区域に誘導を図る施設（機能）については、関連計画での位置づけや、市民の生活圏域などを考慮して、以下のように設定します。

表－本計画において誘導を図る施設

機 能	誘導の有無	本計画での誘導の考え方
医療機能	●	他の生活利便機能等と合わせて、市民生活を支える機能として、市街化区域における施設の動向を把握するため、誘導施設として位置づけます。
福祉機能	－	市域全体で適切なサービス提供を図るため、日常生活圏域を設定していることから、誘導する施設としては想定しないこととします。
保育機能	●	他の生活利便機能等と合わせて、市民生活を支える機能として、市街化区域における施設の動向を把握するため、誘導施設として位置づけます。
商業機能	●	他の生活の利便機能と合わせて、市民生活を支える機能として、市街化区域における施設の動向を把握するため、一定規模以上の店舗について、誘導施設として位置づけます。
金融機能	－	インターネット利用の進展、店舗の統廃合等が進んでいることから、誘導する施設としては想定しないこととします。
行政機能	－	新規に整備する計画がないことから、誘導する施設としては想定しないこととします。
教育・文化機能	●	施設の統廃合やコミュニティ拠点としての整備の必要性があることから、誘導する施設として位置づけます。

(3) 誘導を図る施設

①誘導施設

本計画において、各都市機能誘導区域に誘導すべき施設は、市街地の将来像を踏まえながら、以下のとおりとします。なお、保育機能を担う施設については、未就学児童数や保育の需要について、子ども・子育て支援事業計画等との整合性に配慮しながら、維持・誘導を図ることとします。

表－誘導施設

市街地の将来像		市民生活を支える那珂市の中心拠点				北西部の生活を支える生活拠点	
		菅谷市街地①		菅谷市街地②		瓜連市街地	
誘導施設		施設の状況		施設の状況		施設の状況	
			誘導施設		誘導施設		誘導施設
医療機能	病院	▲	誘導	□	－	□	－
	診療所・クリニック	■	誘導	□	誘導	■	誘導
福祉機能	地域包括支援センター	▲	－	□	－	□	－
	通所型施設	▲	－	▲	－	▲	－
	小規模多機能施設	▲	－	□	－	□	－
保育機能	学童保育施設	■	誘導	□	誘導	▲	－
	認定こども園・保育所 (認可外含む)	■	誘導	▲	誘導	▲	－
商業機能	大規模小売店舗 (1,000㎡以上)	■	誘導	■	誘導	■	誘導
	食料品スーパー (250㎡以上)	□	誘導	■	誘導	□	誘導
金融機能	金融機関の支店	■	－	□	－	▲	－
	A T M	■	－	□	－	■	－
行政機能	市役所・支所	▲	－	□	－	▲	－
	福祉センター	■	－	□	－	▲	－
教育・文化 機能	図書館	■	－	□	－	□	－
	コミュニティセンター	□	－	□	誘導	▲	－

- 誘導区域内に立地している施設
- ▲ 誘導区域に近接して立地している施設
- 誘導区域内に立地していない施設
- 誘導 誘導を図る施設
- － 誘導を図らない施設

②都市機能誘導施設に関する届出制度

都市機能誘導施設のコントロールを実現するとともに、誘導施設の立地や廃止、居住に関する誘導を図るため、前項で示した誘導施設の都市機能誘導区域内への立地に関する事項の他、以下の事項について届出制度を整備します。

表－誘導区域外での届出制度

区 域	都市機能誘導区域外	居住誘導区域外
内 容	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、都市再生特別措置法第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為や開発行為以外を行う場合は、市長への届出を行います。	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、都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為や建築等行為を行う場合は、市長への届出を行います。
対象行為	<ul style="list-style-type: none"> ○開発行為 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ○開発行為以外 <ul style="list-style-type: none"> ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ○開発行為 <ul style="list-style-type: none"> ・ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・ 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 1,000 m²以上のもの ・ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 ○建築等行為 <ul style="list-style-type: none"> ・ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合
届出時期	・ 対象行為等に着手する 30 日前まで	・ 対象行為等に着手する 30 日前まで

表－都市機能誘導区域における届出制度(誘導施設の休廃止に係る届出)

区 域	都市機能誘導区域
内 容	市が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するために、都市再生特別措置法第 108 条の規定に基づき、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は市長への届出が必要となります。
対象行為	誘導施設の休止又は廃止
届出時期	休止又は廃止する日の 30 日前まで