

那珂市立地適正化計画

—概要版—



令和4年3月
那珂市

1 立地適正化計画の概要

■立地適正化計画の位置づけ

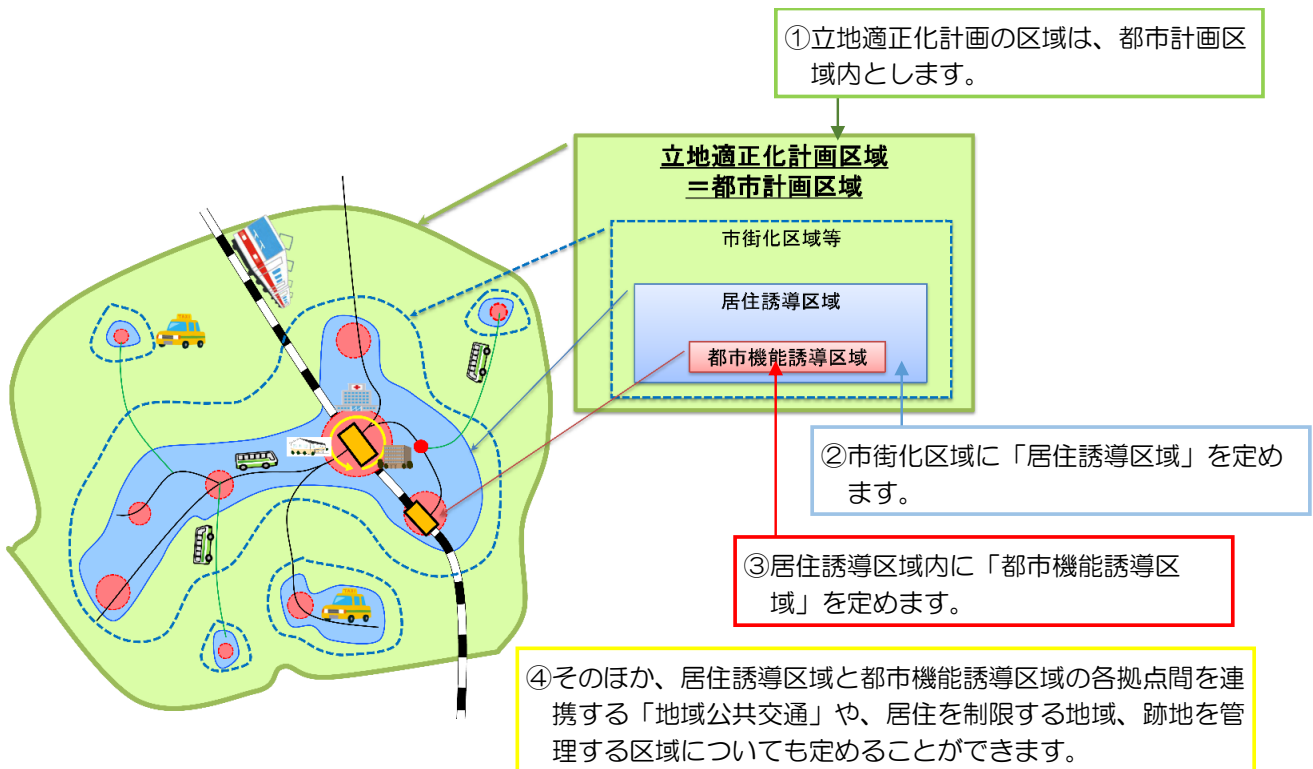
立地適正化計画は、市町村の基本構想、都市計画区域マスタープランに即するとともに市町村マスタープランの一部と見なされる計画です。

那珂市でも、全国的な傾向と同様に少子高齢化が進むとともに、人口についても従来のような増加基調から減少基調へ転じています。このような中、2015年（平成27年）3月に策定した那珂市都市計画マスタープランでは、人口減少や高齢化への対応やコンパクト化に対応した生活拠点のあり方等の視点を加え、コンパクトなまちづくりの将来像を示しました。

今後も人口減少や少子高齢化が一層進むものと見込まれている中で、同計画で示した将来像を実現するため、居住の場や生活利便施設の集約化、移動利便性の確保等に向けた具体的な方向性や施策を示すことが必要となっています。

那珂市立地適正化計画は、これからの都市の基本的なあり方を踏まえつつ、本市の市街地の特性やこれまでのまちづくりの履歴等を鑑みながら、将来に向けて持続可能で魅力あるまちを目指すために策定するものです。

図－立地適正化計画のイメージ



■立地適正化計画で定める事項

立地適正化計画では、「立地の適正化に関する基本的な方針」、「立地適正化計画の区域」、「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」を定めます。

項目	内容
立地の適正化に関する基本的な方針	<ul style="list-style-type: none"> ○立地適正化計画を策定する際に、当該市町村の現状の把握・分析、課題を整理する。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定する。 ○一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性を記載する。
立地適正化計画の区域	<ul style="list-style-type: none"> ○立地適正化計画の区域は都市計画区域内。 ○立地適正化計画には、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要。
居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> ○人口減少の中でも、エリア内で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 <ul style="list-style-type: none"> ■設定する条件（地域） <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能や居住が集積する都市の中心拠点及び生活拠点並びに周辺区域 ・市の中心拠点及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、都市の中心拠点及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 ■除外を検討する地域 <ul style="list-style-type: none"> 以下の区域は、都市機能誘導区域、居住誘導区域からの除外を検討する。 <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域に含めないとされる区域(市街化調整区域、農用地区域など) ・災害リスクが認められる区域(土砂災害特別警戒区域、浸水想定区域など)
防災指針	<ul style="list-style-type: none"> ○居住誘導区域内等で行う防災対策・安全確保策を定める。
都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> ○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し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域 (誘導施設→行政施設、病院、高齢者福祉施設、児童福祉施設、小学校、スーパー等) ■設定する条件 <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅に近い、業務・商業などが集積する地域、都市機能が一定程度充実している区域 ・都市の拠点となるべき区域 ・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

■計画の目標年次

立地適正化計画は、人口減少や社会・経済情勢の変化に対応しながら、都市機能や居住機能を誘導するための計画であり、継続的な施策展開が必要であることを考慮すると、長期的な視点に基づく計画とする必要があります。

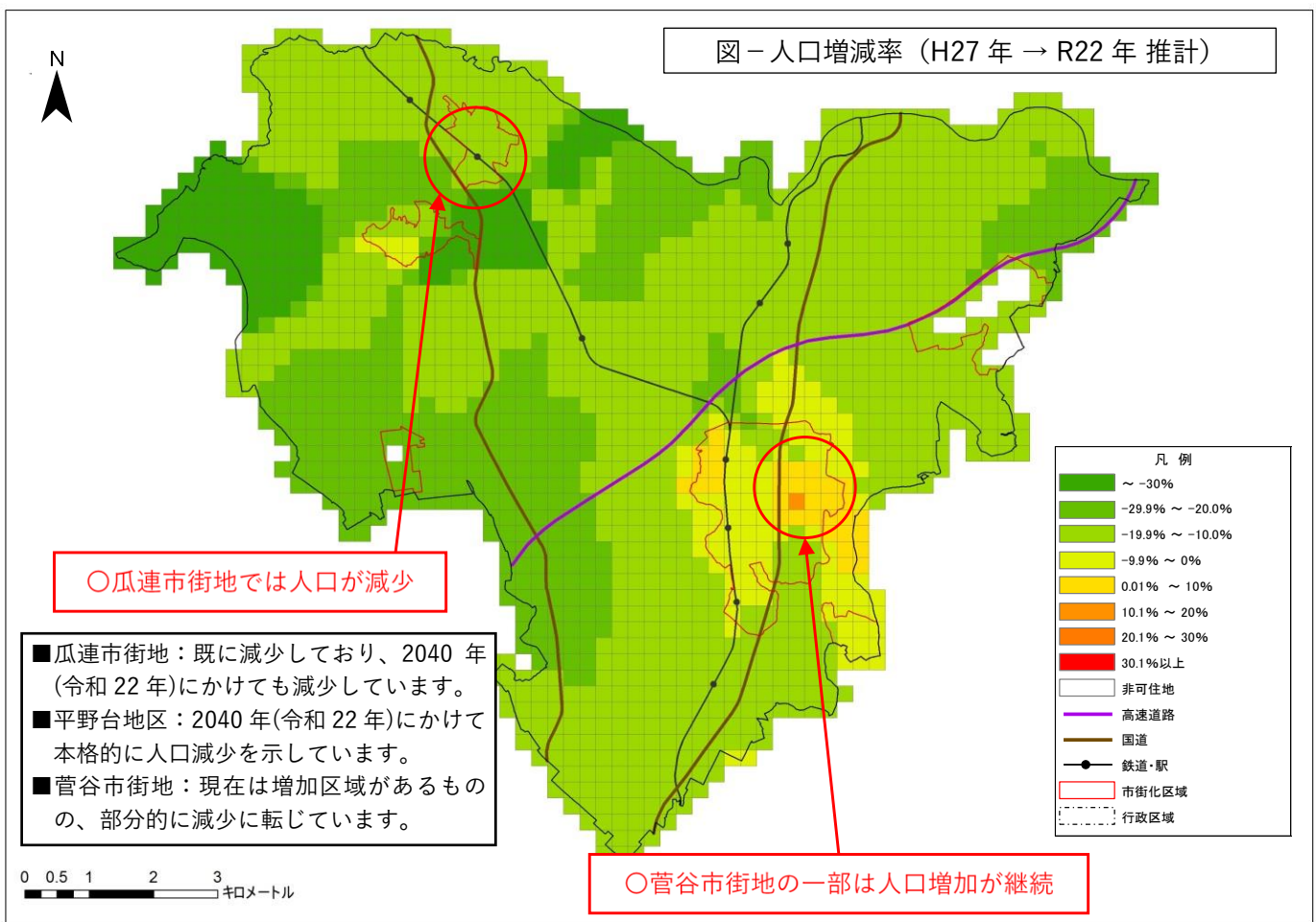
このようなことから、立地適正化計画の計画期間は、2040年（令和22年）までとし、概ね5年ごとに計画の評価、見直しを行うこととします。

2 人口構造の変化による影響

■人口減少と高齢化の進行

人口については、全国的な少子化、高齢化に伴い長期的に減少すると予測されています。2020年（令和2年）5月に策定した「第2期那珂市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、国立社会保障人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）』で、那珂市の人口は2040年（令和22年）に47,432人になると推計されていることを踏まえ、2040年（令和22年）の人口を48,000人程度と展望しています。

このような中、都市計画において人口集積を図る住居系市街化区域（菅谷市街地、瓜連市街地、平野台地区）でも、減少時期が異なるものの、長期的には人口減少と高齢化が予想されます。



■世帯構造の変化による影響

世帯数については、核家族の増加や一人世帯の増加等により、世帯の小規模化が進行しており、従来家庭内で行われてきた子どもや高齢者の見守り、送迎等が困難になるとともに、世帯所得の減少、福祉サービス需要の増加・多様化が進むと考えられます。

■生活の場やライフスタイルの変化に伴う市街地への影響

生活の場やライフスタイルは、前述のような人口減少や高齢化、世帯構造の変化（小家族化）に加え、生活圏域の広域化、女性や高齢者の就業の増加、インターネット購買の成長等により、変化が見られており、市街地に対しては、従来のような機能だけでなく、ライフスタイルの変化に対応した機能の充足が求められます。

3 立地適正化計画策定にあたっての課題

■課題－1 都市のコンパクト化に向けた方向性の整理

(1) 将来人口への対応

- 人口減少社会の中で、コンパクトシティへの転換が求められますが、市全体として適正な生活サービスが確保できる都市のあり方を検討する必要があります。
- 世帯構造の変化や女性の就業増加等によるライフスタイルの変化に対応したまちづくりが必要です。

(2) 公有財産及び市民負担の適正化

- 公共施設については、長寿命化、統廃合、転用により総量を縮減しつつ、適切な財政措置を講じる必要があります。
- 人口減少に伴い、公共サービスの受益に対する負担が増加することが考えられるため、コスト抑制の取組が必要です。

(3) 主要プロジェクトへの対応

- 居住の誘導については、移住・定住の取組との連携を図り、それぞれの施策効果を最大化することが必要です。
- 菅谷市街地では、既存の施設集積を背景として、利便性向上に向けた施策が必要です。
- 瓜連市街地については、周辺でのプロジェクトの動向を踏まえ、市街地のあり方について検討する必要があります。

■課題－2 コンパクト化を実現する土地利用の誘導方策の検討

(1) 都市の基本となる土地利用誘導方策の検討

- 人口減少や激甚災害の増加を背景に、居住エリアの誘導とともに、災害危険性の高い地域での開発規制が必要です。
- コンパクトシティを目指すためには、菅谷市街地、瓜連市街地、平野台地区といった市街化区域のストックを効果的に活用するとともに、市街化区域への居住に対するインセンティブの検討も必要です。

(2) 市街地における土地利用誘導方策の検討

- 商業・業務、生活サービスといった、市街地が担っている機能については、情報技術の発展による動向を十分に把握した上で、誘導のあり方を整理する必要があります。
- 市街化区域においてこれまで整備された都市基盤については、長寿命化や管理の適正化に取組みながら、積極的に活用する必要があります。
- 瓜連市街地については、担う機能を明確にするとともに、地区の資源を活用した魅力づけについても検討が必要です。

(3) 都市全体での拠点とネットワークの形成

- 将来に向けて誘導する拠点を明確にするとともに、拠点を連携する交通手段としてJR水郡線の活用や路線バスの利便性向上について検討する必要があります。

(4) 市街地における拠点とネットワークの形成

- 人口減少に対応し、持続可能なまちづくりという視点で、生活利便性を担保し、市の活力を維持・向上する都市構造が求められます。
- 市街地においては、徒歩や自転車による生活サービス施設へのアクセスを確保する必要があります。

■課題－3 安全・安心と暮らしやすさのある生活圏域の形成

(1) 法規制による誘導

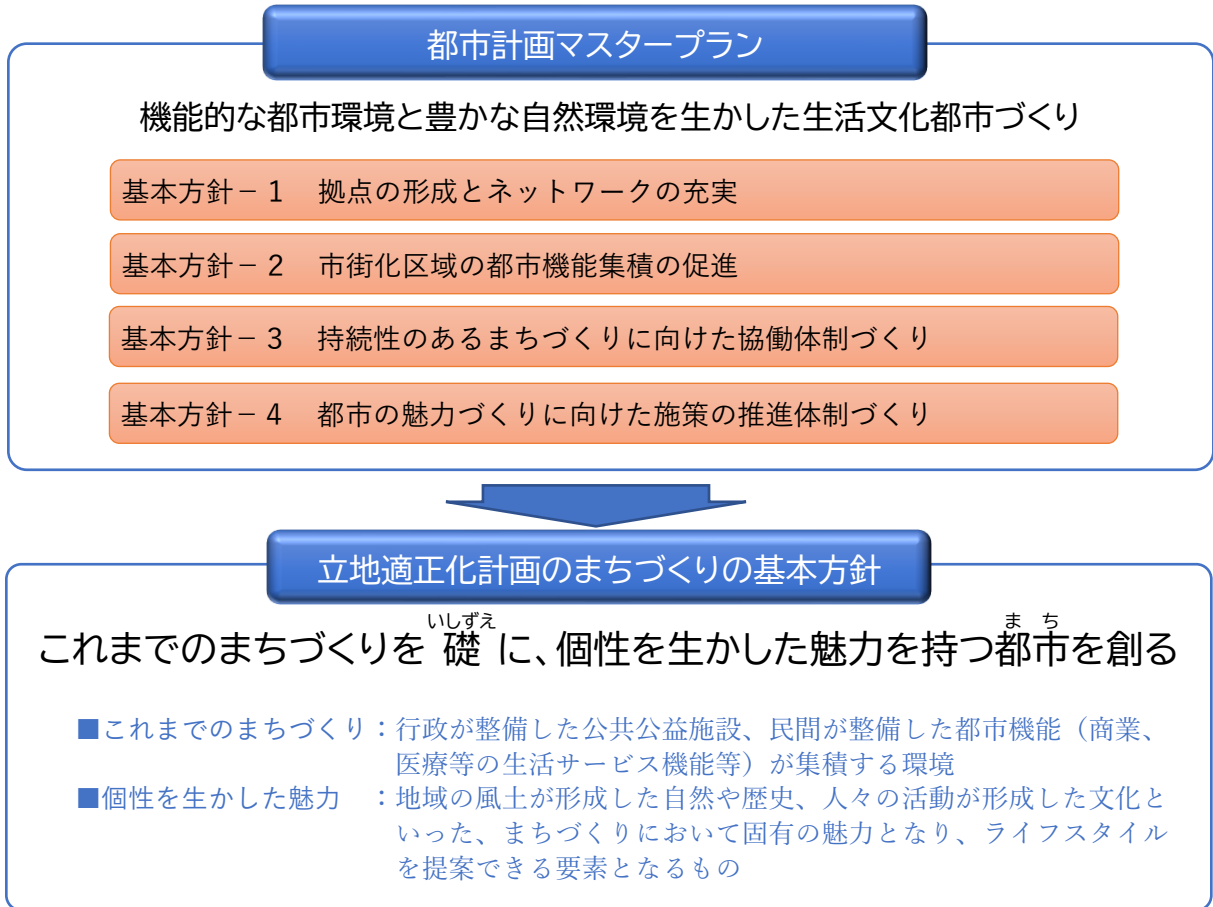
- 自然災害による被害を抑制するため、災害ハザードエリアにおける建築物の規制や、想定される災害に対応した居住のあり方を検討する必要があります。

(2) 生活圏（サービス圏域）の設定

- 生活サービス施設については、居住の場や市民の生活行動を考慮しながら、適正な誘導を図るとともに、市街化調整区域でも必要になるサービスについては、サービス圏域等を考慮した配置が必要です。

4 まちづくりの基本方針と目指すべき都市構造

1. 立地適正化計画におけるまちづくりの基本方針



2. 菅谷市街地と瓜連市街地のまちづくりの基本方針

本計画では、菅谷市街地と瓜連市街地を基本に持続可能なまちづくりに向けた居住や都市機能の誘導を図ることとします。一方で、居住を促進するためには、地域資源やストックを生かした個性あるまちづくりが不可欠であることから、都市計画マスタープランの地域別構想で示される将来像を踏まえて、菅谷市街地、瓜連市街地の基本方針を次のように設定します。

都市計画マスタープランでの地域の将来像【菅谷地域】
都市核として那珂市での暮らしの魅力を高める地域

菅谷市街地の基本方針

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～

都市計画マスタープランでの地域の将来像【瓜連地域】
那珂市の魅力を発信する交流とゆとりある暮らしの地域

瓜連市街地の基本方針

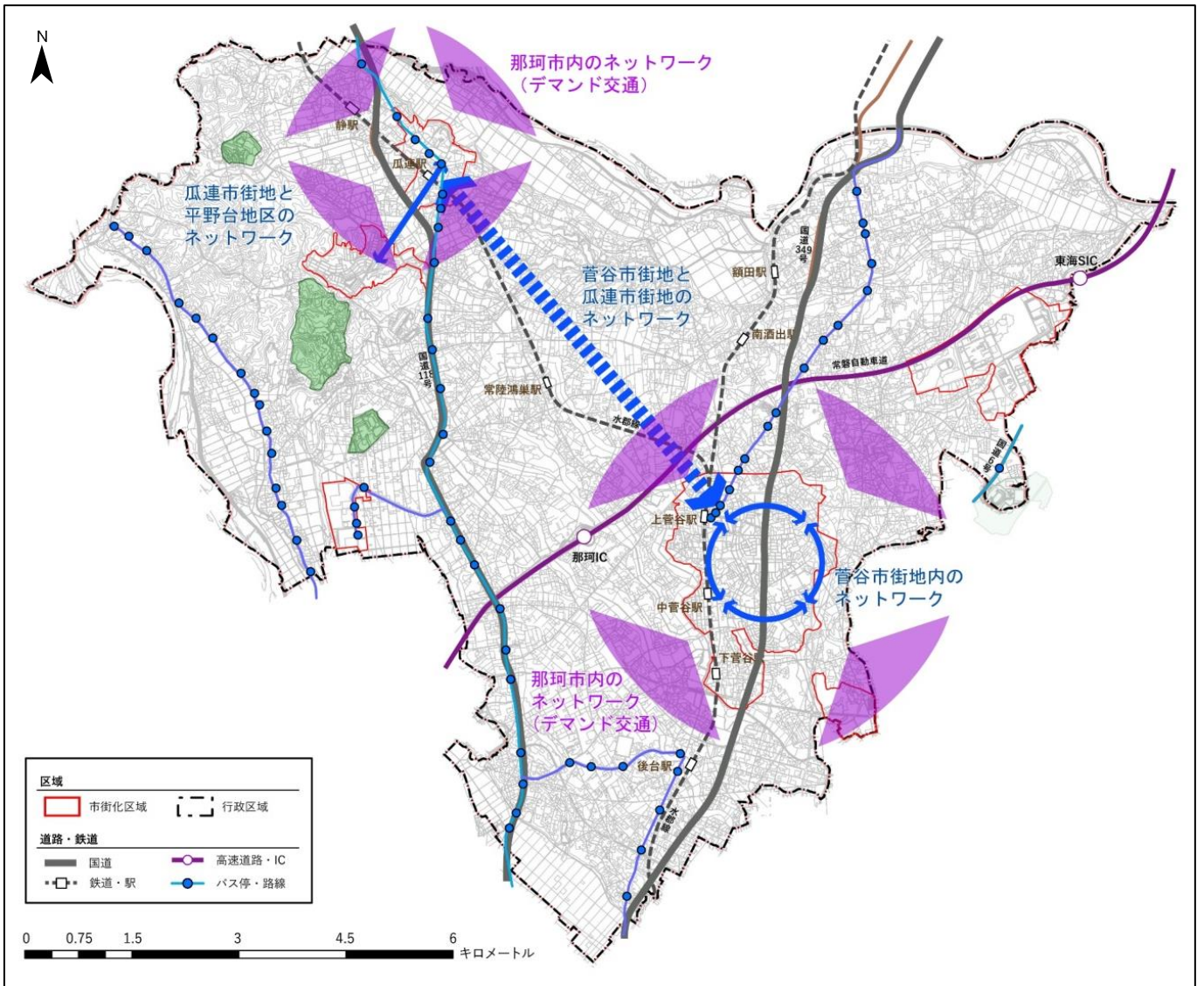
那珂市北西部の生活を支える生活拠点

～歴史や文化と共生した個性と機能性を持つまちづくり～

■拠点とネットワークの考え方

市全体では、根幹的ネットワークとして、菅谷市街地と瓜連市街地を連携するネットワーク、菅谷市街地内のネットワーク、瓜連市街地と平野台地区を連携するネットワークを想定し、道路及び路線バスなどの充実を図ることとします。また、市内には9つの鉄道駅があることから、これらと連携したネットワークについても、今後検討を行うこととします。さらに、市街化調整区域内の集落から市街化区域へのネットワークについては、デマンドタクシーも想定します。

図ーネットワークの考え方



5 誘導区域設定の考え方

5-1 居住誘導区域

居住誘導区域は、立地適正化計画作成の手引き等を踏まえ、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、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。

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の除外	○那珂西部工業団地、向山地区、寄居地区の工業地域を除外します。
	○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は除外します。
生活サービス水準の高い区域	○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。
	○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	○都市計画マスタープランでの拠点配置を考慮します。
	○斜面地等、居住の場とならない区域は除外します。
	○地形地物、用途地域界等を区域界とします。

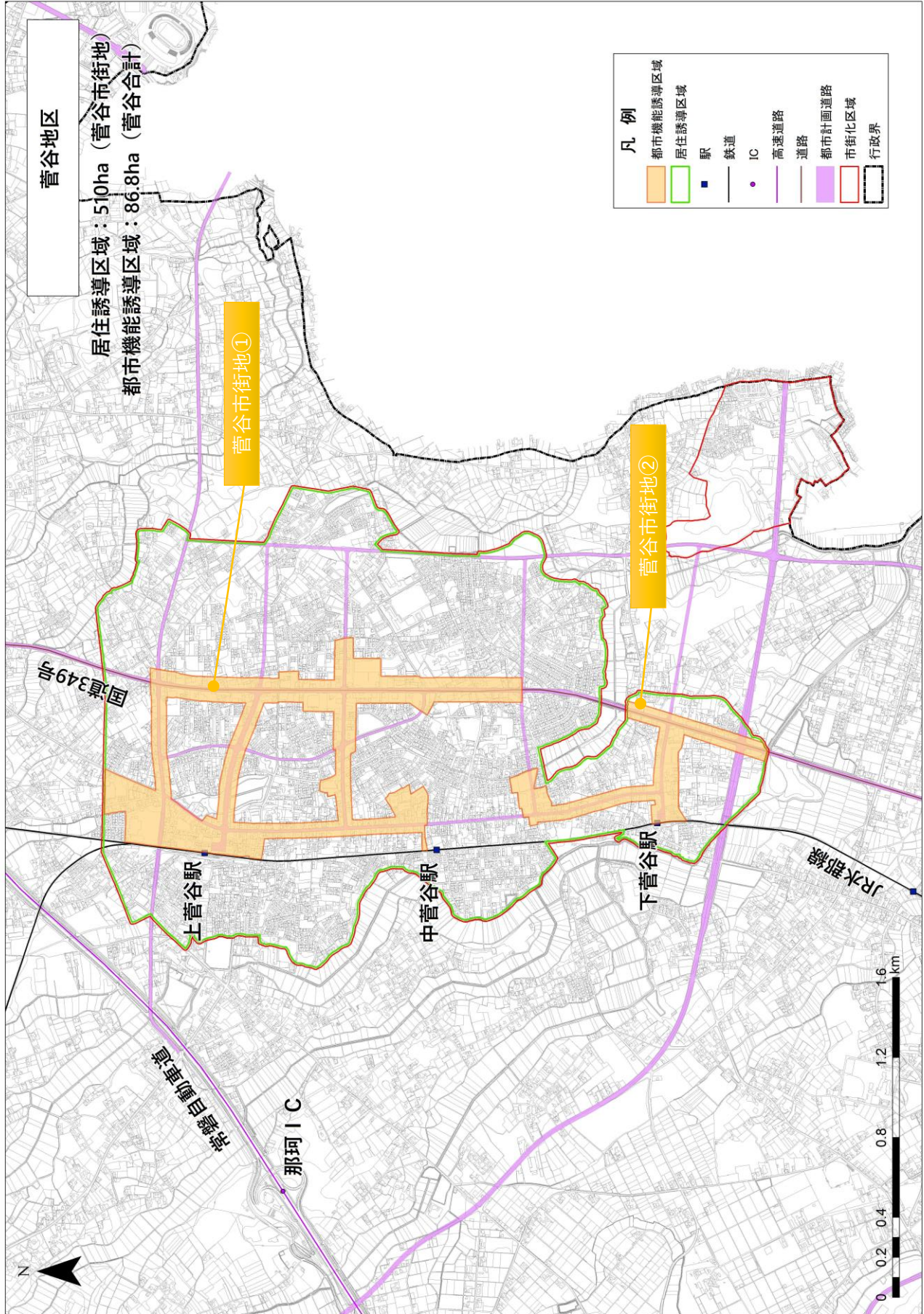
5-2 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域については、都市計画運用指針の考え方をもとに、本市における考え方を整理して設定します。

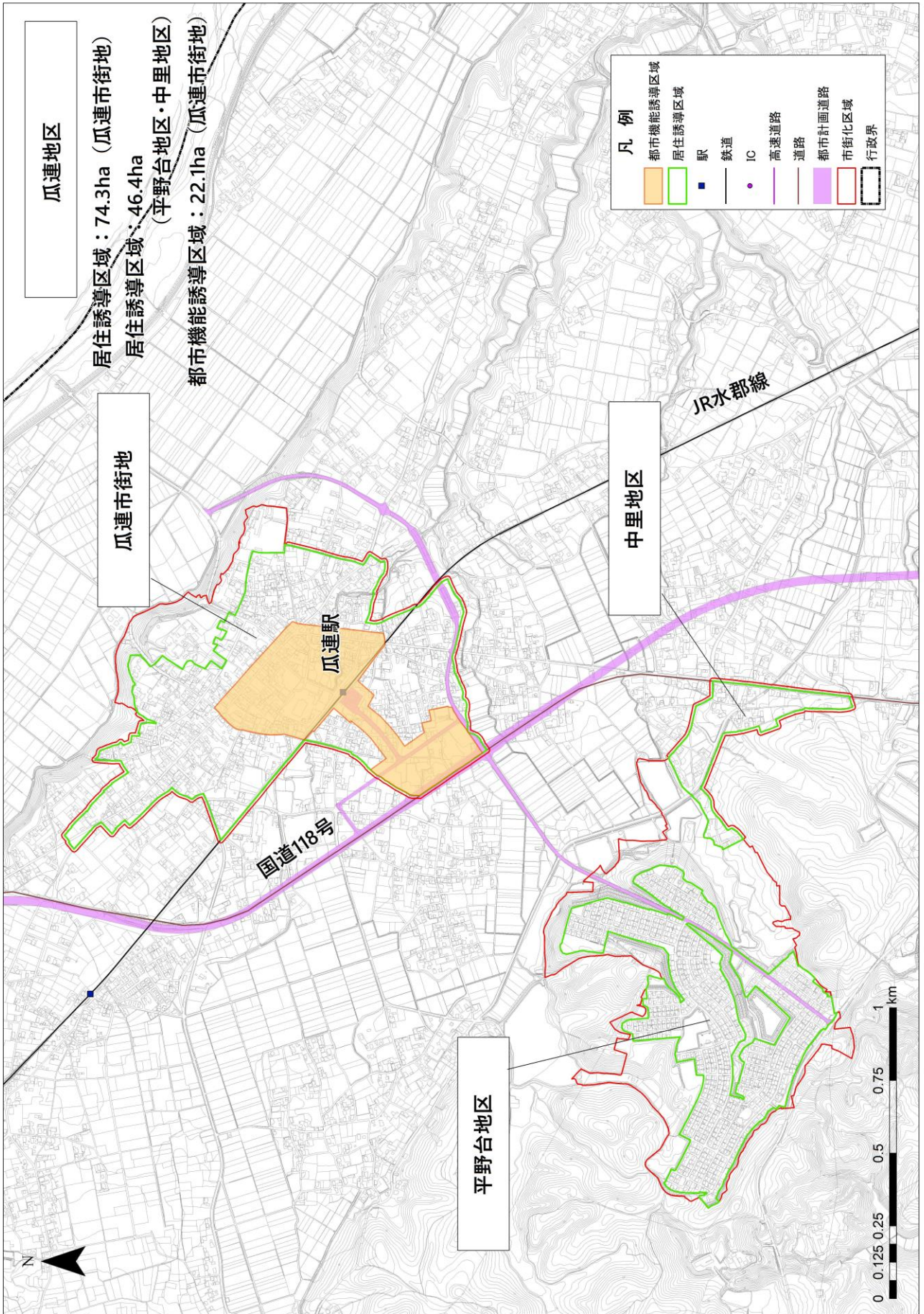
都市計画運用指針の考え方		本市における考え方
①都市機能が一定程度充実している区域	<input type="checkbox"/> 鉄道駅から800m以内の区域	○鉄道による水戸市への移動や市内移動を確保するための拠点。
	<input type="checkbox"/> 沿道型用途地域	○都市計画道路沿道で、第一種・第二種住居、準住居地域等が指定され、生活利便施設が立地する区域。 ○近隣商業地域で、これまでの商業振興施策等の活用を目指す区域。
	<input type="checkbox"/> 公共施設や商業施設が集積する区域	○市民生活を支えるサービスを提供し、拠点としての明確化を図る施設。
②周辺から公共交通によるアクセス性が高い区域	<input type="checkbox"/> バス停から300m以内の区域	○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。
	<input type="checkbox"/> デマンドタクシーの乗降拠点	○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。

※菅谷市街地、瓜連市街地とも、庁舎については市街化区域外に位置しますが、市街化区域と隣接することから、一体として想定します。

図 - 誘導区域【菅谷地区】



图一 誘導区域【瓜連地区】



■誘導を図る施設

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	
地区名		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：導を図る施設

—：導を図らない施設

6 誘導施策

本計画で定めた都市機能誘導区域及び居住誘導区域への誘導を促進するため、以下のように誘導のための施策を定めます。

誘導施策の検討にあたっては、立地適正化計画に基づく各種施策を活用するとともに、地方創生に関する取組、商業振興に関する取組などの関係施策の活用を図ることとします。

■誘導施策－1 コンパクト・プラス・ネットワークによる魅力ある市街地環境の形成	都市機能 誘導区域	居住誘導 区域
公共交通の利用環境及び移動利便性の向上	●	●
駅周辺のにぎわいづくり	●	—
機能的で快適な市街地環境の創出	●	●
地区計画による計画的な基盤整備の促進	●	●
歩いて暮らせる環境づくりに向けた両宮遊歩道の魅力向上と利用促進	—	●
コミュニティ活動の活性化	●	●
まちづくり情報の発信	●	●

■誘導施策－2 既存ストック活用	都市機能 誘導区域	居住誘導 区域
市街地の基盤となる施設の計画的な更新	●	●
空き家等の利活用推進	●	●
移住・定住施策との連携	—	●

■誘導施策－3 便利で快適な生活を実現できる市街地環境の創出	都市機能 誘導区域	居住誘導 区域
医療機能の維持・充実	●	—
商業・サービス機能の維持・充実	●	—
子育て支援機能の維持・充実	●	●
生活利便施設への利便性向上	●	●

■誘導施策－4 都市機能の動向に関する部署間連携強化	都市機能 誘導区域	居住誘導 区域
立地適正化計画に基づく届出制度の効果的な運用	●	●
都市機能に関する施策の共有	●	●

■誘導施策－5 安全・安心なまちづくりの推進	都市機能 誘導区域	居住誘導 区域
災害ハザードエリアに対する啓発	—	●
防災まちづくりや防災対策の推進	●	●
交通安全対策の強化	●	●

7 評価指標の設定と計画管理

- 効果-1 これまで整備された市街化区域の基盤や都市機能を活用した持続可能なまちが形成されます。
- 効果-2 ライフスタイルが多様化する中で、生活の場に求められるニーズに対応したまちが形成されます。

- 指標① 居住誘導区域内の人口密度
- 指標② 居住誘導区域内の新築・改築件数
- 指標③ 住みやすさに関する評価
- 指標④ 生活環境の安全性に関する評価
- 指標⑤ 誘導施設の充足度

指標① 居住誘導区域内の人口密度

	【現状値】 平成 27 年	【目標値】 令和 22 年
	密度(人/ha)	密度(人/ha)
菅谷市街地	27.31	27.00
瓜連市街地	8.54	8.50
中里地区	5.60	4.50
平野台地区	31.85	29.50

指標② 居住誘導区域内の新築・改築件数

		【現状値】 令和 2 年	【目標値】 令和 22 年
		(件)	(件)
新築・改築 件数	菅谷市街地	147	153
	瓜連地区	13	15

指標③ 住みやすさに関する評価

	【現状値】 令和 2 年	【目標値】 令和 22 年
	(%)	(%)
菅谷市街地	93.4	95.0
瓜連地区	87.7	90.0

指標④ 生活環境の安全性に関する評価

	【現状値】 令和 2 年	【目標値】 令和 22 年
	(%)	(%)
市全体	63.72	70.00

指標⑤ 誘導施設の充足度

誘導施設	地区名	菅谷市街地①		菅谷市街地②		瓜連市街地	
		現状 (令和 2 年度)	目標 (令和 22 年度)	現状 (令和 2 年度)	目標 (令和 22 年度)	現状 (令和 2 年度)	目標 (令和 22 年度)
医療機能	病院	0	1				
	診療所・クリニック	6	6	0	1	2	2
保育機能		3	3	0	1		
商業機能	大規模小売店舗 (1,000㎡以上)	4	4	1	1	1	1
	食料品スーパー (250㎡以上)	0	1	1	1	0	1
教育・文化機能	コミュニティセンター			0	1		

誘導しない施設

8 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

9 市街化調整区域及び居住誘導区域外の考え方

立地適正化計画の居住誘導区域は、区域外における居住を制限したり、区域内への移転を強制し全ての人口の集約を図るものではなく、本市に転入される人々を中心に、市の生活拠点であり、都市機能が一定程度整備された菅谷市街地や瓜連市街地に緩やかに誘導することで、20年後においても「持続可能なまち」の形成を図ることを目的として設けています。

このことから、居住誘導区域外においても、豊かな田園環境や、ゆとりある居住環境を生かし、引き続き安心して暮らせるように、既存の集落機能の維持・保全に対する取組等を進めていきます。

市街化調整区域の集落は、優良な農地や豊かな自然も多く、農業生産や営農活動を行う「生活の場」でもあるため、無秩序な開発は抑制しつつ、農業の新たな担い手や自然豊かな田園環境を求める人々を受けいられるよう、引き続き適正な開発許可制度の運用を行います。

居住誘導区域外における生活利便施設の利用については、居住誘導区域との連携が前提となることから、鉄道や路線バスのほか、デマンドタクシーを中心とした公共交通の確保を図ります。

居住誘導区域外の浸水想定区域及び、土砂災害警戒区域等の災害のおそれがある区域については、地域防災計画で示された災害予防の周知を図ります。

市街化調整区域を除く居住誘導区域外の区域については、今後の土地利用の変化などに応じ、適宜誘導区域への編入を検討します。

なお、本計画は、那珂市都市計画マスタープランに即して定めており、策定後は都市計画マスタープランの一部とみなされるものですので、本計画に記載されていないその他の居住誘導区域外に関する取組についても、那珂市都市計画マスタープランに基づき進めていきます。



 那 珂 市