

# ひたちなか市立地適正化計画(案)

令和2年12月

## 目次

<b>第1章 はじめに</b> .....	<b>1</b>
1 背景と目的.....	1
2 立地適正化計画制度の概要.....	2
3 本計画の概要.....	3
<b>第2章 本市の現況と課題</b> .....	<b>5</b>
1 現況.....	5
2 課題の整理.....	19
<b>第3章 立地適正化の基本的な方針</b> .....	<b>21</b>
1 目指すべき将来都市像とまちづくりの方針.....	21
2 誘導方針と目指すべき都市の骨格構造.....	23
<b>第4章 誘導区域の設定</b> .....	<b>25</b>
1 誘導区域設定の考え方と手順.....	25
2 誘導区域に含めない区域.....	28
3 都市機能誘導区域・誘導施設の設定.....	35
4 居住誘導区域の設定.....	44
<b>第5章 誘導施策</b> .....	<b>51</b>
1 居住誘導に関する施策.....	51
2 都市機能誘導区域に関する施策.....	52
3 届出制度の運用.....	54
4 低未利用地の有効活用によって推進する施策.....	55
<b>第6章 防災指針</b> .....	<b>56</b>
1 災害リスク分析と課題の抽出.....	56
2 防災まちづくりの取組方針.....	71
3 取組とスケジュール.....	72
<b>第7章 居住誘導区域外の考え方</b> .....	<b>73</b>
<b>第8章 計画の進捗管理</b> .....	<b>75</b>
1 目標値.....	75
2 評価・見直し.....	76

# 第1章 はじめに

## 1

### 背景と目的

#### (1) これまでの都市づくり

- ・本市は、県都の水戸市に隣接し、工業団地の開発や、漁業・水産加工業を基幹産業としたまちづくりが行われてきました。
- ・都市計画では、市街化区域と市街化調整区域を区分する、いわゆる線引き制度を中心とした土地利用制度の運用を行ってきました。
- ・またインフラ整備では、市街化区域面積の約4割で実施している土地区画整理事業や、勝田駅周辺の市街地再開発事業等に注力してきました。
- ・こうした取組により、本市では良好な居住環境の創出や機能性の高い都市づくりを進めてきました。

#### (2) 人口減少と本市の取組

- ・本市の人口は減少が見込まれており、今後は市街地の低密度化が進み、生活に必要な店舗や病院等の施設、公共交通のサービス水準が低下していくおそれがあります。
- ・「ひたちなか市第3次総合計画」では、暮らしたくなるまち、暮らし続けたいまちをつくるため、目指すべき将来都市像を「世界とふれあう自立協働都市 ～豊かな産業といきいきとした暮らしが広がる 元気あふれるまち～」として各種施策を展開しています。また、「地域公共交通網形成計画」、「国土強靱化地域計画」等により、将来の人口減少を見据え、暮らしやすいまちとするために取り組んでいます。

#### (3) 本計画の目的

- ・国では、平成26年に都市再生特別措置法等を改正し、住宅や医療、福祉、商業等の施設の立地の適正化を図る立地適正化計画制度を創設しました。これは、生活を支える施設や住宅等がまとまって立地し、公共交通等で容易にアクセスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するための制度です。
- ・ひたちなか市立地適正化計画は、この制度を活用し、人口が減少する中で、これまでに整備してきたインフラを活かしながら、都市機能及び居住の誘導を進めることにより、生活サービス水準の維持・向上を実現することを目的として策定するものです。

# 2

## 立地適正化計画制度の概要

- ・立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用計画に加え、居住及び都市機能の誘導に向けた取組を推進するために、市が居住や都市機能を誘導すべき区域を設定し、区域内への誘導施策等を定めることができる計画です。
- ・立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく都市計画マスタープランの一部とみなされます。

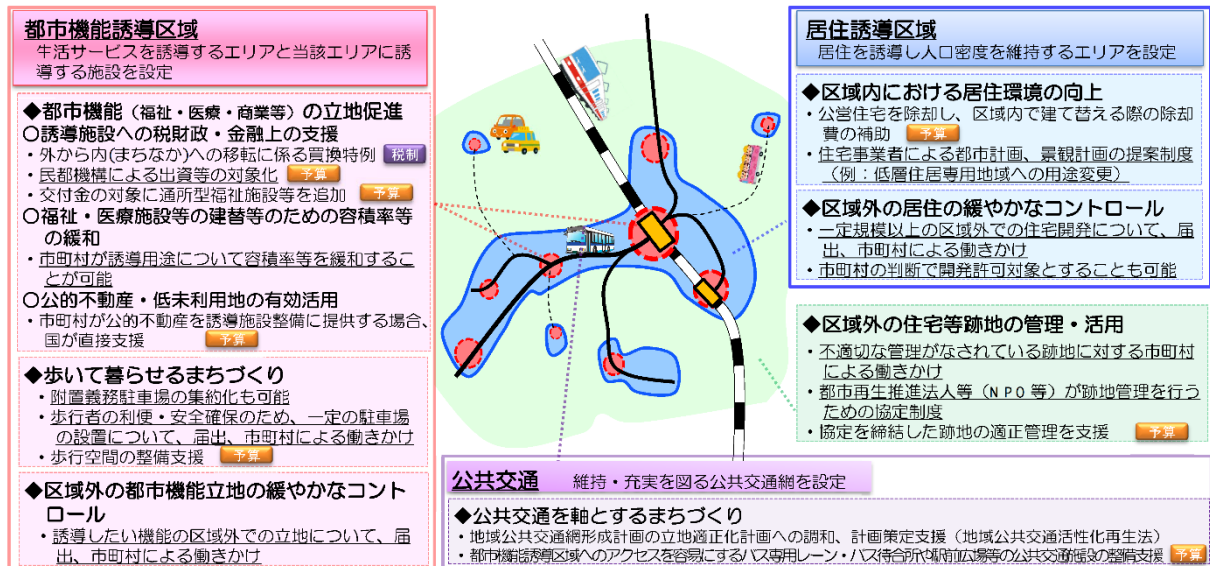
### (1) 都市機能誘導区域

- ・都市機能誘導区域とは、「都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。）の立地を誘導すべき区域」です。
- ・都市機能誘導区域外で立地適正化計画に位置づけた誘導施設を新築等しようとする者、またはその目的で行う開発行為を行おうとする者に対しては、届出・勧告等により都市機能誘導区域内への誘導を行います。

### (2) 居住誘導区域

- ・居住誘導区域とは、「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」です。
- ・居住誘導区域外で一定規模以上の住宅の新築等をしようとする者、またはその目的で行う開発行為を行おうとする者に対しては、届出・勧告等により居住誘導区域内への誘導を行います。

図1 立地適正化計画の制度概要



(出典:国土交通省パンフレット)

# 3

## 本計画の概要

### (1) 計画期間

- ・本計画は、令和3年度から令和12年度の10年間を計画期間とします。

### (2) 計画対象区域

- ・本計画の対象区域（都市再生特別措置法第81条に基づく立地適正化計画の区域）は、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域（市全域）とします。

### (3) 計画の構成

- ・本計画は、以下の8つの項目で構成します。

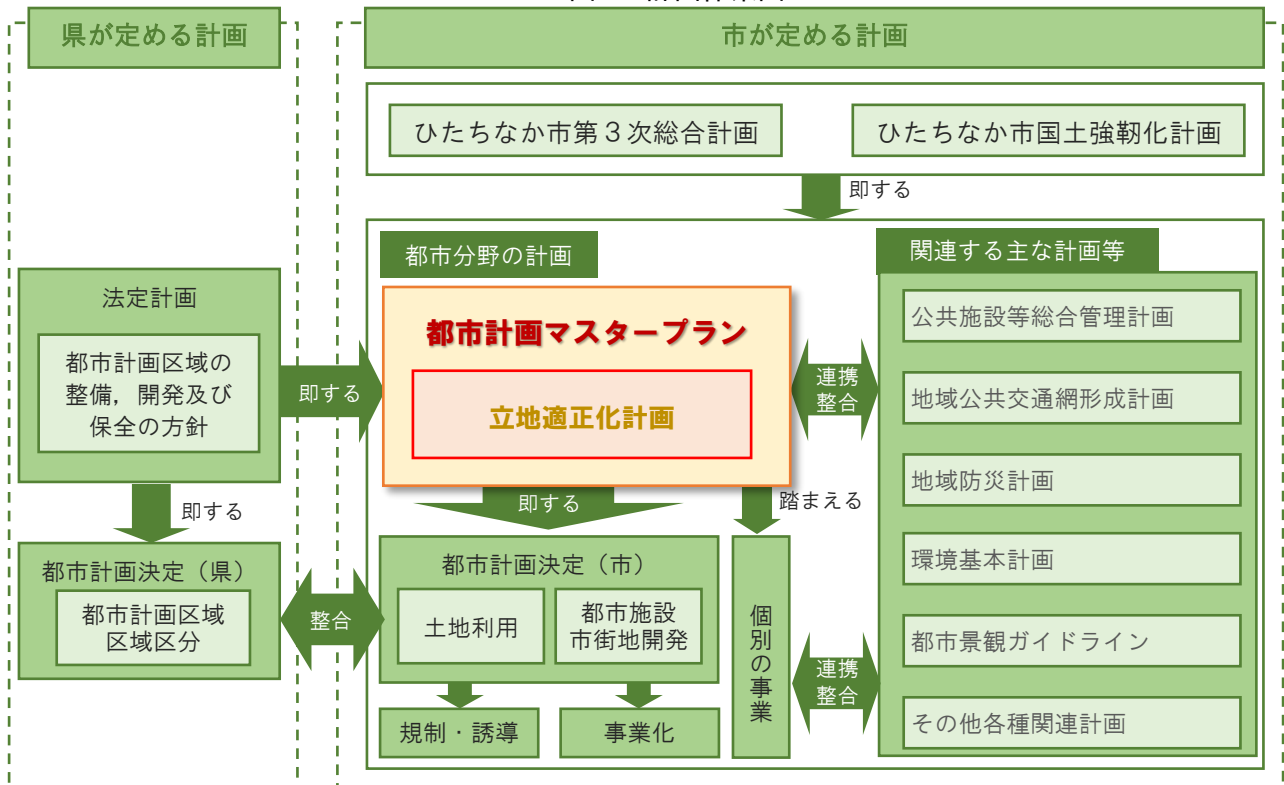
図2 計画の構成

1. はじめに	計画の目的, 目標年次, 対象区域, 位置づけ
2. 本市の現況と課題	人口, 土地利用, 都市交通等の現況を踏まえた本市の課題
3. 立地適正化の基本的な方針	目指すべき都市像, まちづくりの方針, 都市の骨格構造, 誘導方針
4. 誘導区域の設定	都市機能誘導区域及び誘導施設の設定, 居住誘導区域の設定
5. 誘導施策	都市機能及び居住誘導に関する施策, 届出制度の運用, 低未利用地の有効活用により推進する施策
6. 防災指針	居住誘導区域内等における災害リスク, 防災まちづくりの将来像, 取組方針, 取組, スケジュール, 目標値
7. 居住誘導区域外の考え方	居住誘導区域外の取組
8. 計画の進捗管理	評価指標と目標値, 評価方法

#### (4) 計画の位置づけ

- ・立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 82 条により、都市計画法第 18 条の 2 第 1 項の規定に基づき定められた「ひたちなか市都市計画マスタープラン」の一部と位置づけられます。
- ・市が個別の都市計画を決定・変更する場合は、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に即して定めるため、市の都市計画を総合的かつ体系的に示す長期的な指針となります。
- ・また、都市計画マスタープランと同じく、総合計画に即しながら、「ひたちなか市地域公共交通網形成計画」や「ひたちなか市公共施設等総合管理計画」をはじめとする関連分野の計画と整合を図り、連携しながら個別事業を推進します。

図 3 計画体系図



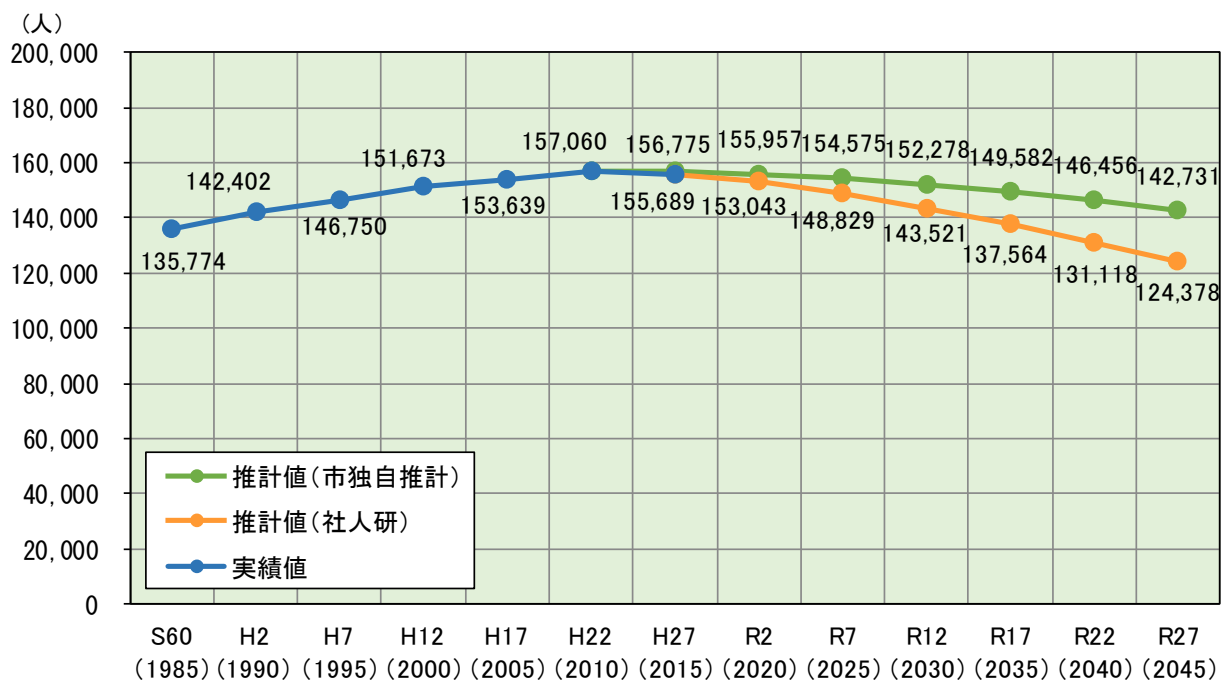
# 第2章 本市の現況と課題

## 1 現況

### (1) 人口

- ・これまで本市の人口は増加が続き、平成22年（2010年）にはピークの157,060人となりましたが、その後減少に転じ、平成27年（2015年）には155,689人となりました。
- ・国立社会保障・人口問題研究所による推計では、今後も人口減少は継続し、令和12年（2030年）には143,521人となり、15年間で約1割人口が減少すると推計されています。なお、ひたちなか市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年3月改訂）では、種々の施策により人口減少の抑制を図ることとしており、令和12年（2030年）の人口は152,278人を維持するとの目標を設定しています。
- ・年齢3区分別人口の割合をみると、老年人口（65歳以上）は増加する一方で、生産年齢人口（15～64歳）及び年少人口（15歳未満）は減少傾向が続いています。
- ・これまで、DID（人口集中地区）面積は人口増加とともに拡大してきましたが、今後人口減少が見込まれていることから、市街地の低密度化が進み、日常生活に必要な身近な買い物、医療、福祉、公共交通等のサービスの水準が低下していくことが懸念されます。

図4 市内の人口増減（S60～R27）



資料 実績値 S60～H27:国勢調査

推計値(社人研):日本の地域別将来人口推計(H30.3 推計, 国立社会保障・人口問題研究所)

推計値(市独自推計):ひたちなか市まち・ひと・しごと創生総合戦略(R2改訂)

図5 年齢3区分別人口割合の推移

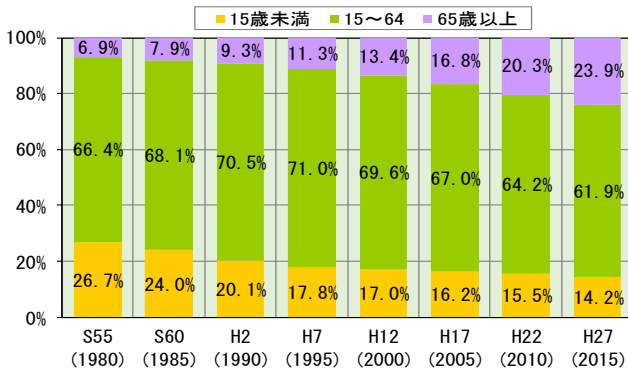


図6 人口密度 (H27)

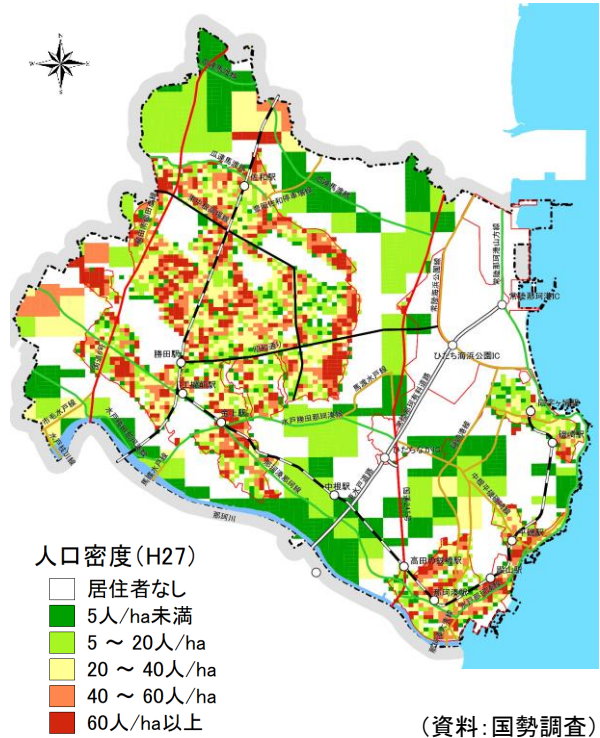


図7 DID面積等の変遷

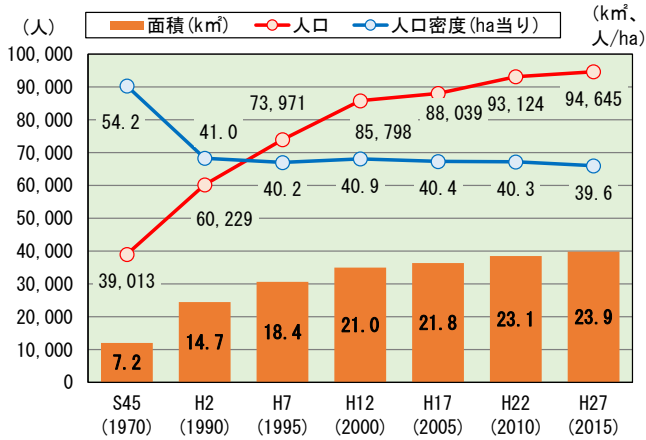


図8 DIDの範囲の変遷

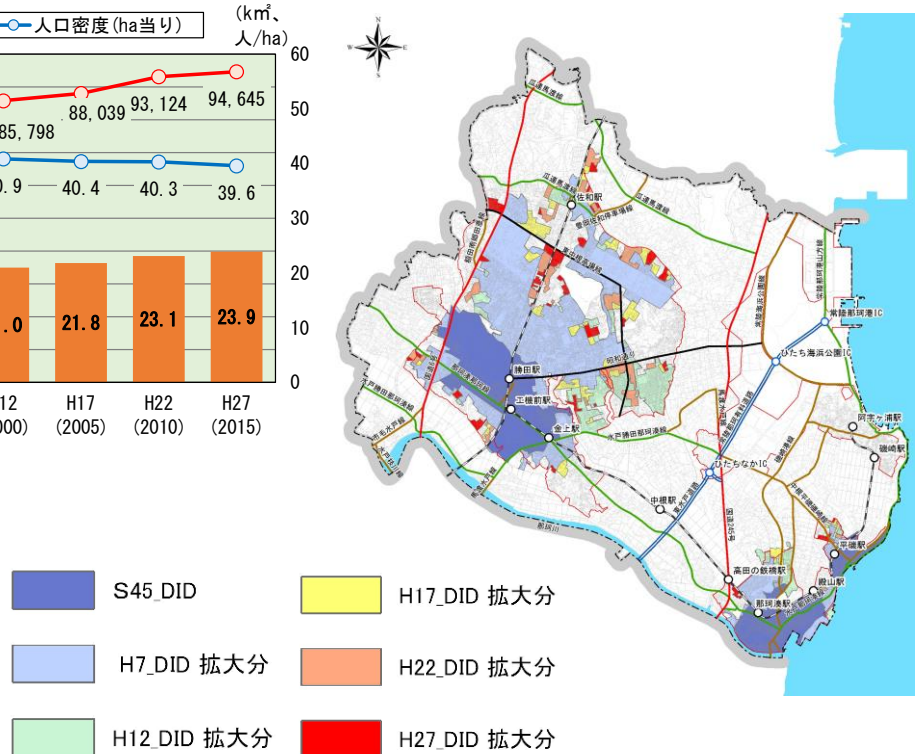




図9 人口増減 (H17~H27) 実績値

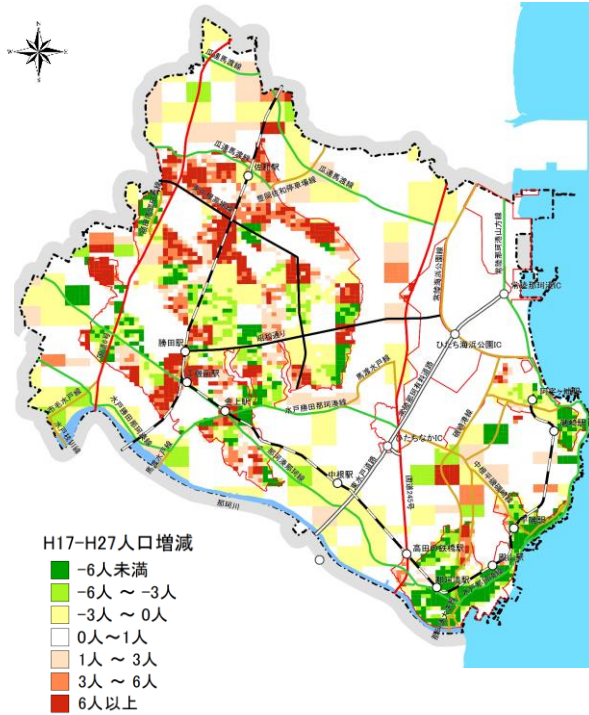


図10 人口増減 (H27~R12) 推計値



図11 高齢化率 (H27) 実績値

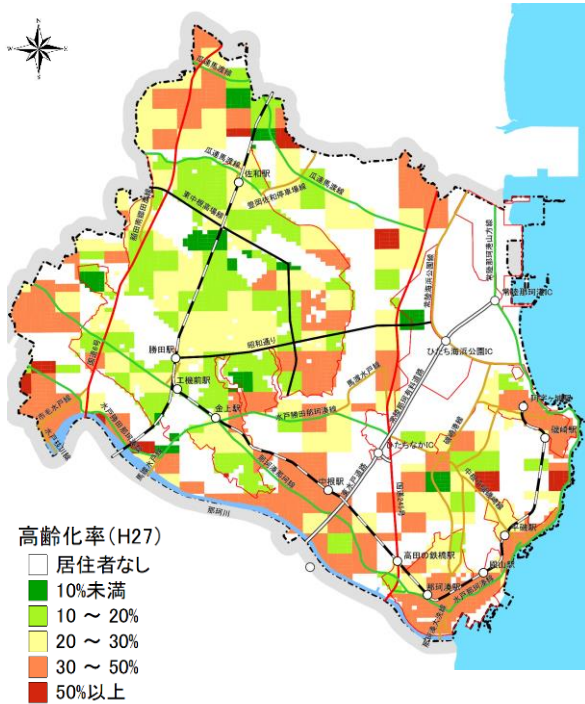
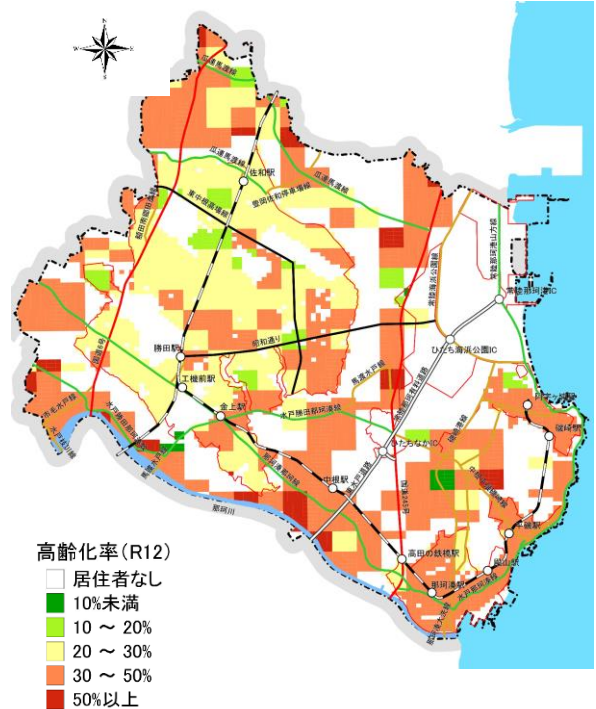


図12 高齢化率 (R12) 推計値



(資料: 国勢調査, 日本の地域別将来推計人口 (平成30年3月推計))

## (2) 土地利用

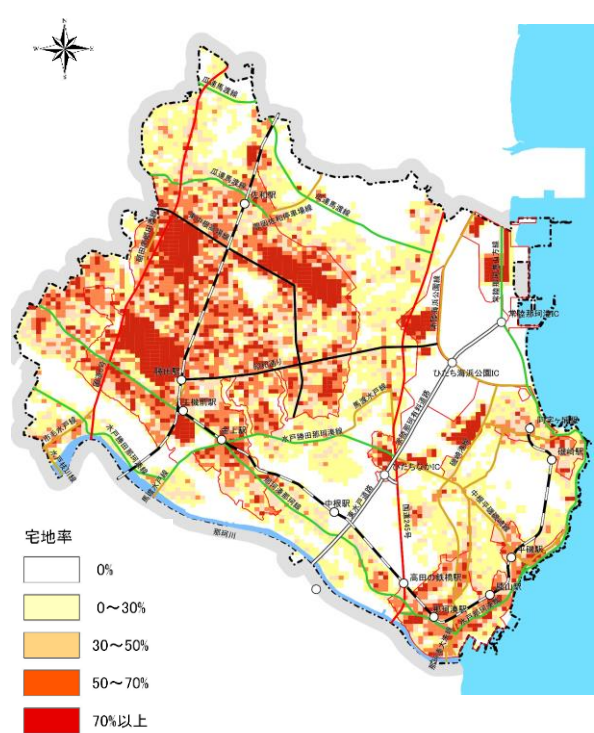
- ・商業用地は勝田駅や那珂湊駅等の駅周辺、ひたちなか地区にまとまって分布している他、昭和通り線をはじめとした幹線道路沿いに分布しています。
- ・市街化区域では、土地区画整理事業や開発行為で住宅地が整備され、住居専用地域や地区計画の指定によって良好な居住環境が保全されています。
- ・一方で空き家の戸数は、総数、その他の住宅（二次的住宅・賃貸用・売却用のいずれでもない空き家）とも増加している状況です。

図13 土地利用現況 (H27)



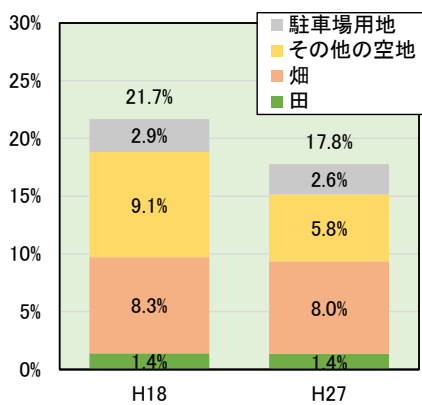
(資料: H27 都市計画基礎調査)

図14 宅地率 (H27)



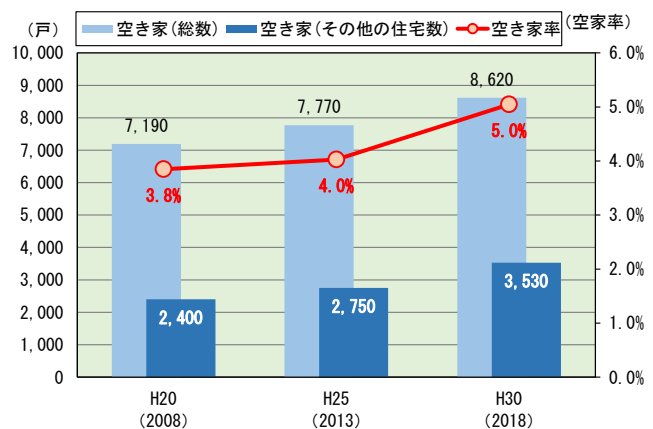
資料: H27 都市計画基礎調査)

図15 低未利用地面積の変化



(資料: 都市計画基礎調査)

図16 空き家件数の推移



(資料: 住宅・土地統計調査)

### (3) 都市交通（公共交通）

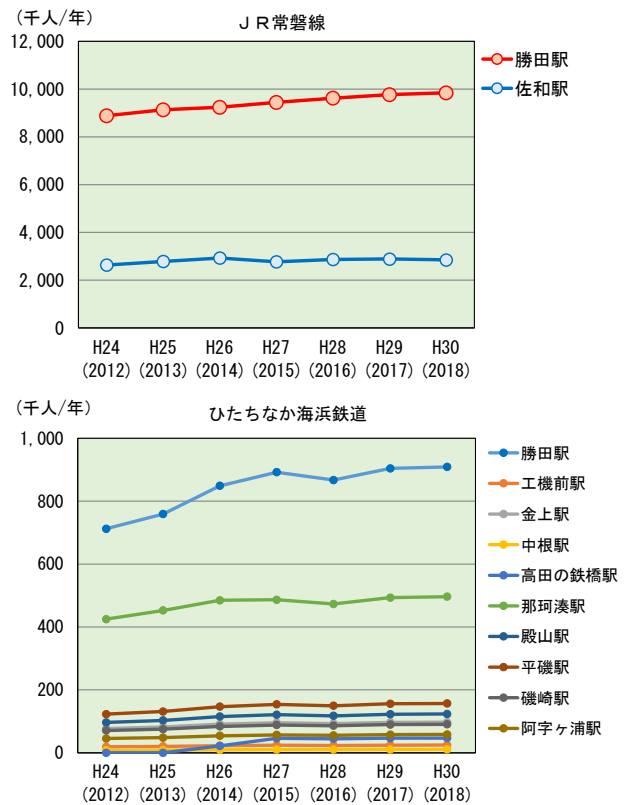
- ・ JR 常磐線の東京・品川までの直通運行で乗降客数は微増しています。今後は佐和駅の交通結節点機能向上，ひたちなか海浜鉄道湊線の延伸により，さらなるサービス水準向上が期待されます。
- ・ 路線バスの1日当たりの片道運行本数が30本以上とサービス水準が高い地域は，昭和通り線等の一部区間に限られています。
- ・ アンケート調査によると，市民の日常における公共交通の利用は，通学では鉄道が35.5%と多いものの，通勤，買い物，通院では自家用車，徒歩・自転車等が中心となっています。

図 17 公共交通網とバス停の片道運行本数 (R1)



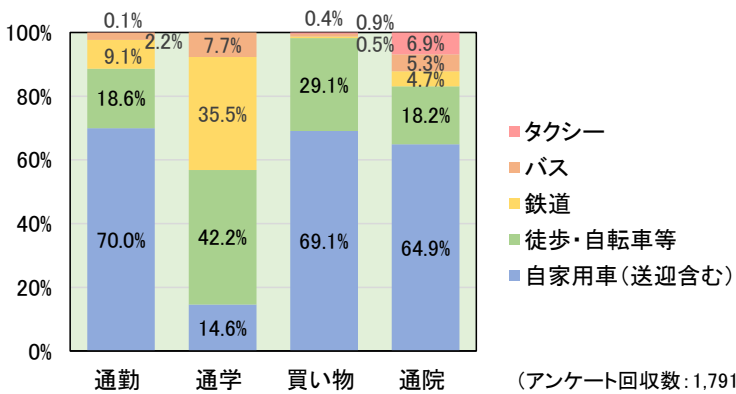
(資料: 茨城交通株式会社ホームページ)

図 18 主要駅乗降客数の推移



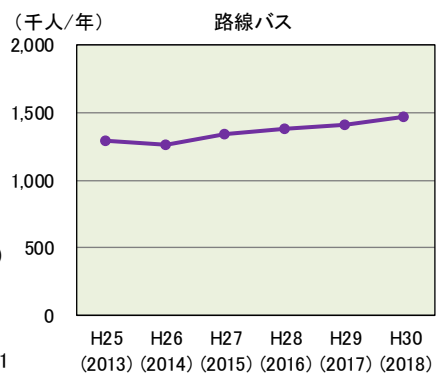
※乗降客数は乗車人員または利用人員を2倍して算出

図 19 市民の日常における交通手段 (H25)



(資料: ひたちなか市民の日常の移動行動に関する調査)

図 20 路線バスの乗車人数



(資料: 統計ひたちなか)

## (4) 経済活動（産業）

- ・年間商品販売額，製造品出荷額等，観光入込客数は東日本大震災の影響により一時落ち込んだものの，現在は回復傾向にあります。
- ・本市の製造品出荷額等は1兆円を越える，県内でトップ4に入ります。

図 21 年間商品販売額の推移

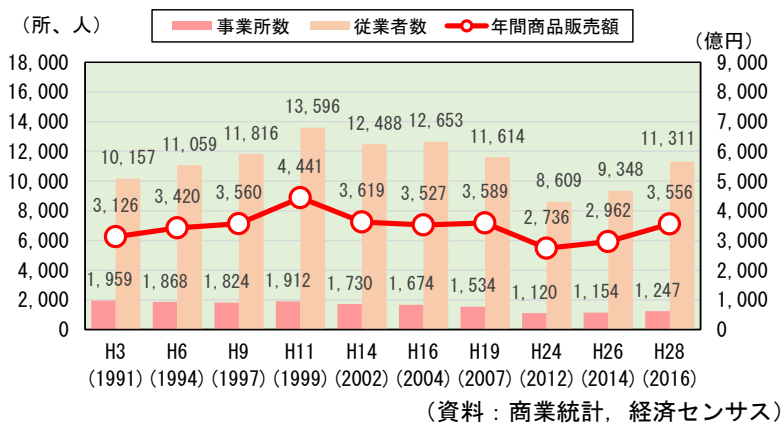


図 22 茨城県内の販売額（H28）

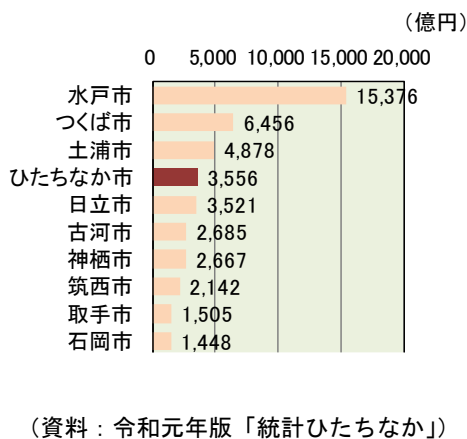


図 23 製造品出荷額等の推移

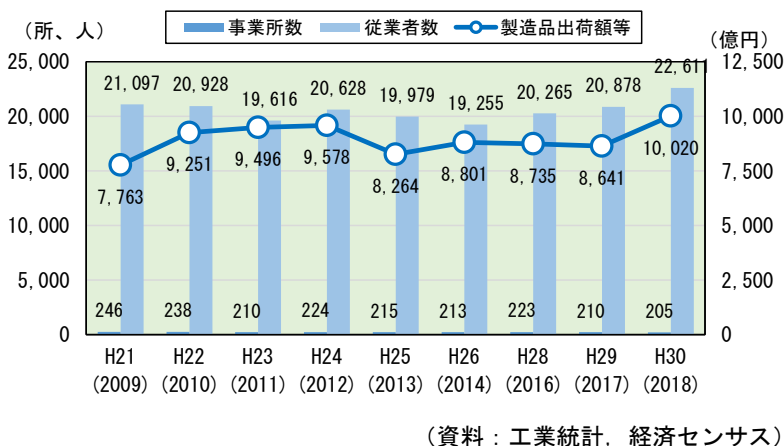


図 24 茨城県内の出荷額等（H30）

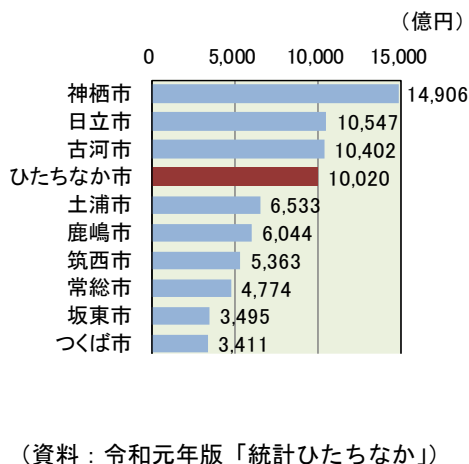
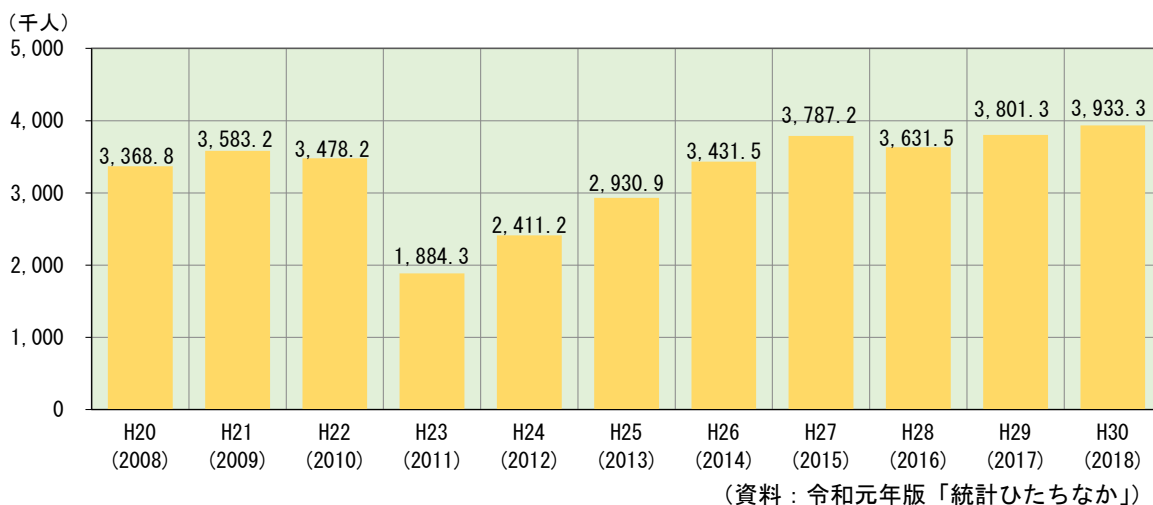


図 25 観光入込客数の推移



## (5) 財政

- ・本市の歳入は、低迷する経済情勢や人口減少、少子高齢化の進行により、市税収入等の一般財源の増加は期待できない状況です。
- ・歳出については、行財政改革による人件費、公債費の抑制に努めているものの、少子高齢化に伴う扶助費等の社会保障関連経費の増加が見込まれます。また、今後は公共施設の老朽化が進み、既存施設の耐用年数まで使用し、全ての施設を同規模で更新する場合、その費用は平成25年度が約56億円だったのに対し、今後40年間の年平均は約90億円と試算されています。

図26 一般会計歳入決算額（財源別）の推移

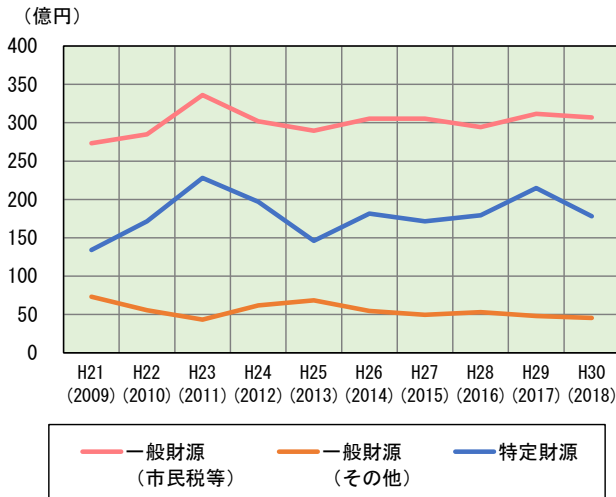
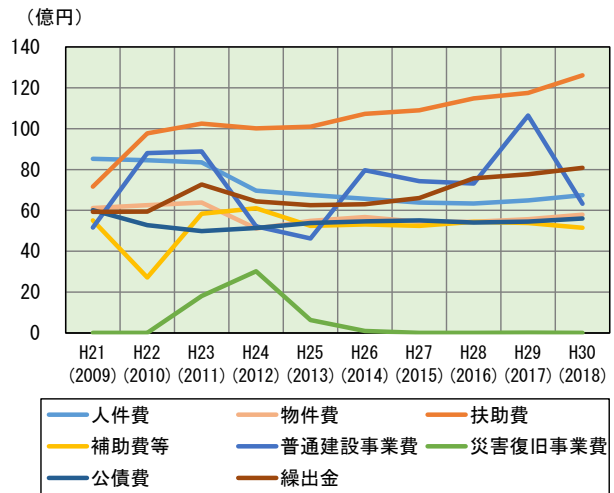
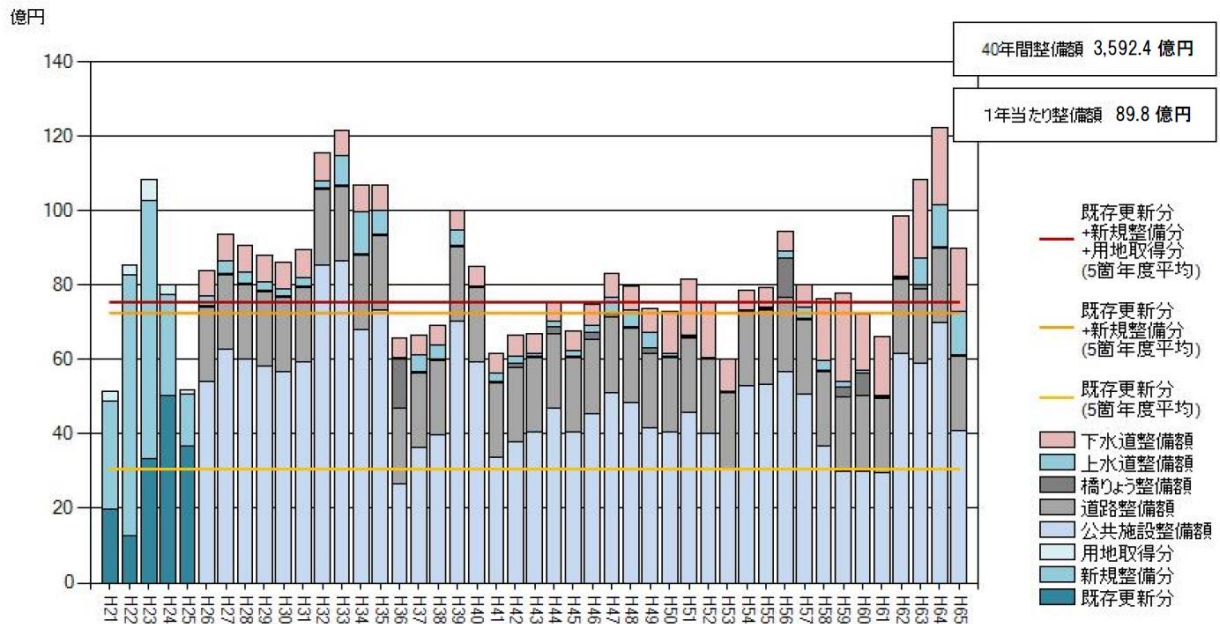


図27 一般会計歳出決算額（性質別）の推移



(資料：平成30年度ひたちなか市決算の概要)

図28 公共施設の将来負担コストの推計

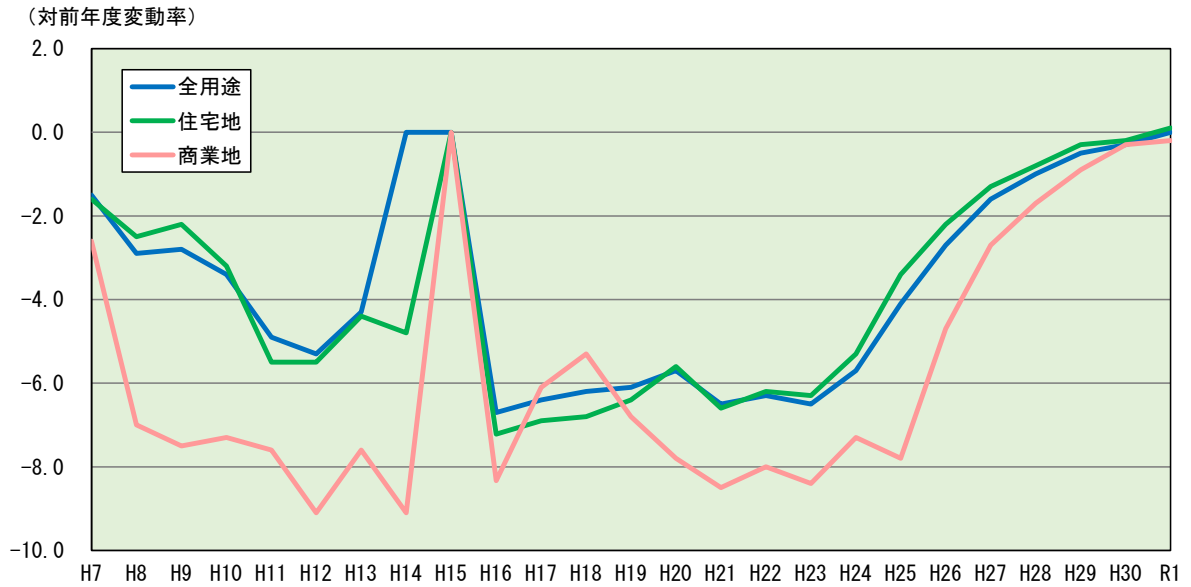


(資料：ひたちなか市公共施設等総合管理計画)

## (6) 地価

- ・市内の地価全体としては、毎年下落傾向が続いていましたが（対前年度変動率がマイナスで推移）、平成23年以降はマイナス変動の幅が徐々に小さくなってきており、住宅地に関しては令和元年にほぼ横ばい、一部ではプラスに転じています。

図 29 地価対前年度変動率の推移



(資料：茨城県地価調査・地価公示の結果)

## (7) 災害

- ・那珂川沿いの低地部は、市街化調整区域の水田を中心とする広い範囲は浸水深5～10m、那珂湊地区の市街化区域の一部は浸水深3～5m以上の洪水浸水想定区域になっています。
- ・令和元年台風第19号により那珂川水系では甚大な被害が発生し、本市では住宅の半壊が81件、一部破損が75件、床上浸水が87件、床下浸水が219件等の被害が発生しました。
- ・中丸川・大川流域では近年多発する局地的豪雨による浸水被害が生じており、平成28年には本市西部地区を中心に床上浸水24戸・床下浸水149戸の被害が発生しました。
- ・東日本大震災の際には、市内では震度6弱の地震を観測し、住宅や店舗、道路や上下水道、交通機関などに被害が生じるとともに、沿岸地域では4mの津波によって約500世帯の床上・床下浸水被害が発生しました。
- ・津波浸水想定区域は、海岸沿いと那珂川沿いに広く分布しており、那珂湊地区では那珂湊漁港等で2～5mの津波浸水が想定されているほか、那珂湊駅周辺の市街地においても0.3～1m程度の津波浸水が想定されています。また、阿字ヶ浦地区やひたちなか地区の常陸那珂港山方線以東の範囲では、5～10mの津波浸水が想定されています。
- ・土砂災害警戒区域は、海岸及び河川沿いの低地から台地へと地形が変化する急傾斜地の一部に指定されていますが、面的な広がりはなく、線状の狭い範囲に指定されています。

図30 洪水浸水想定区域

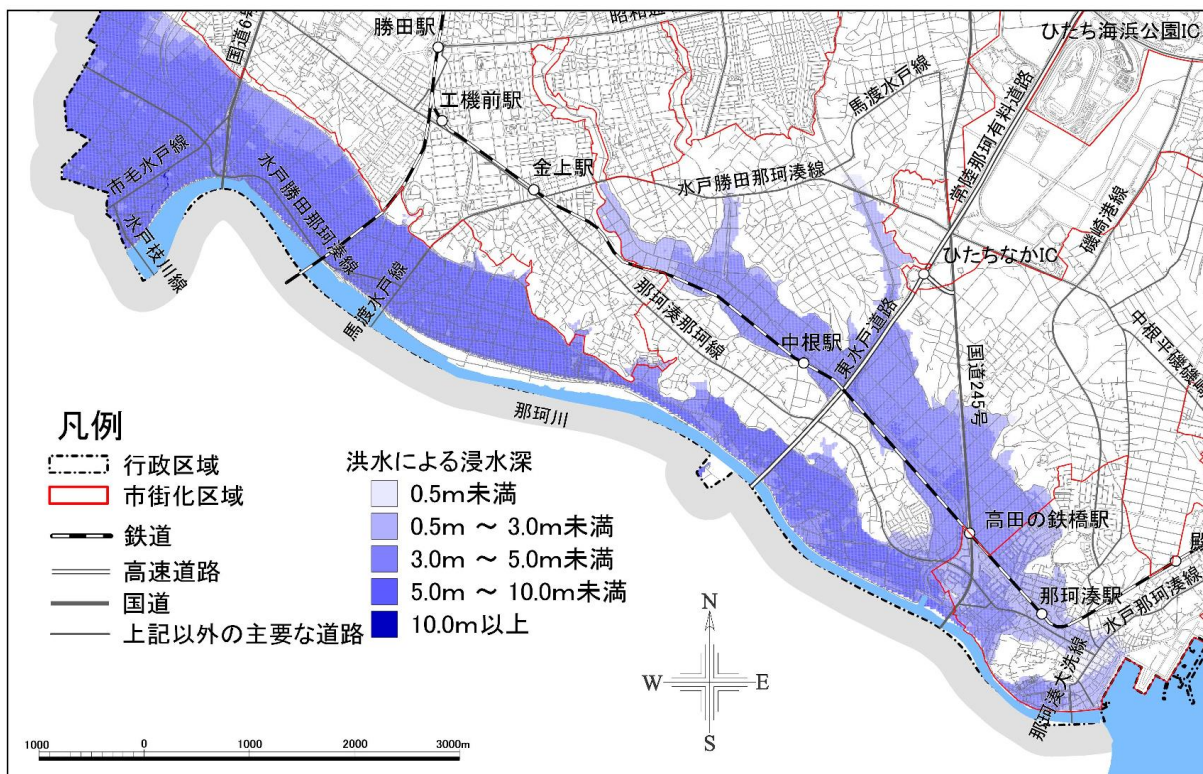
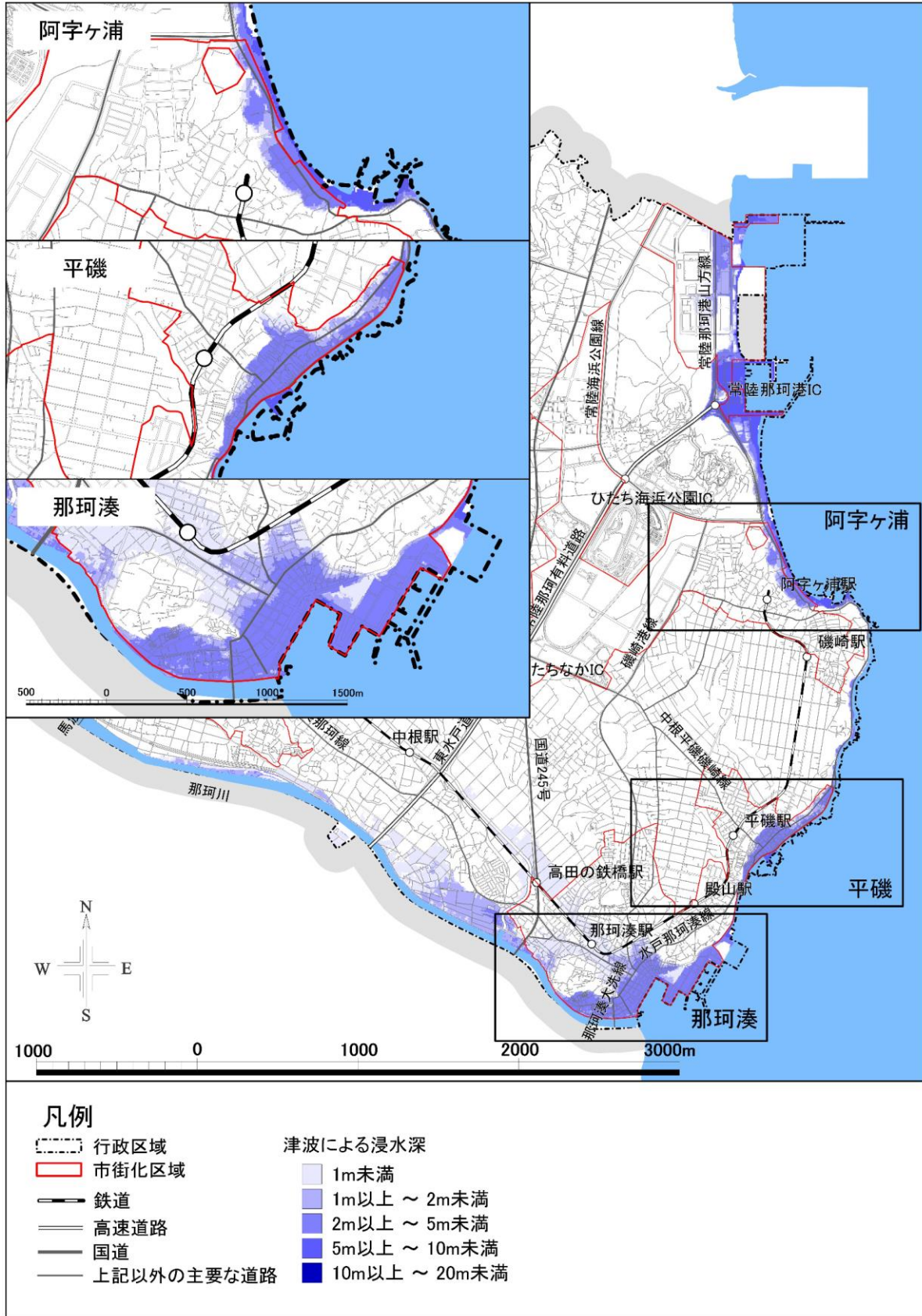


図 31 津波浸水想定区域



(資料:H27 都市計画基礎調査)



図 32 土砂災害警戒区域等



(資料: H30 国土数値情報, H27 都市計画基礎調査)

## (8) 都市機能（生活サービス）

- ・ 買い物、医療、福祉、教育、金融、公共交通等の都市機能は市街地に広く分布しており、特に勝田駅・佐和駅・那珂湊駅周辺などでは、徒歩圏内に複数の都市機能が集積しています。
- ・ 各種都市機能の徒歩圏カバー率をみると、市街化区域では大規模小売店が48.2%となっています。また、市街化区域で高齢単身世帯がまとまって分布している地域の一部は、商業施設や医療施設の徒歩圏に含まれていない状況です。

図 33 医療施設分布状況 (R1)



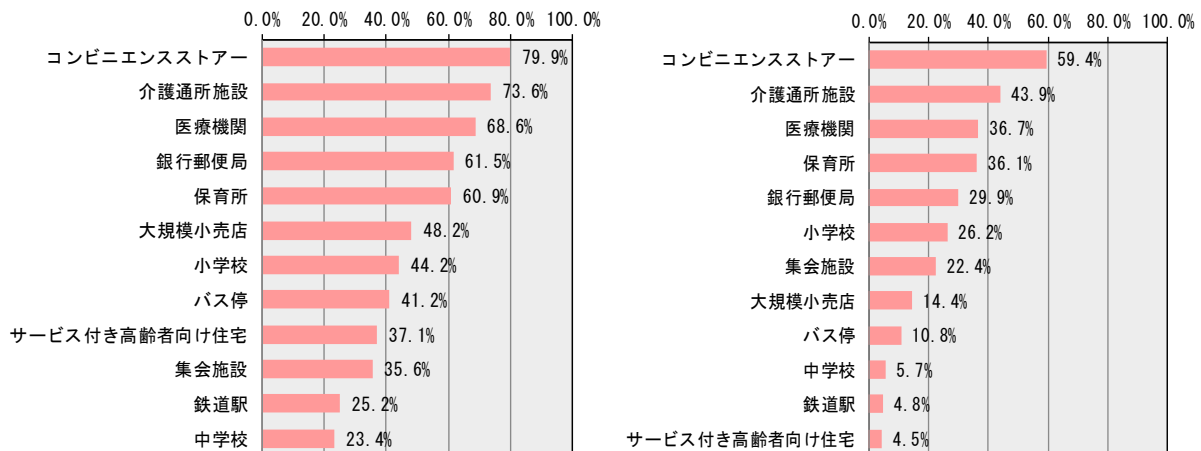
図 34 商業施設分布状況 (R1)



(資料: ひたちなか市ホームページ)

(資料: 大規模小売店舗総覧 2019, iTaunページ)

図 35 各種都市機能の徒歩圏カバー率  
 (左: 市街化区域, 右: 市街化調整区域)



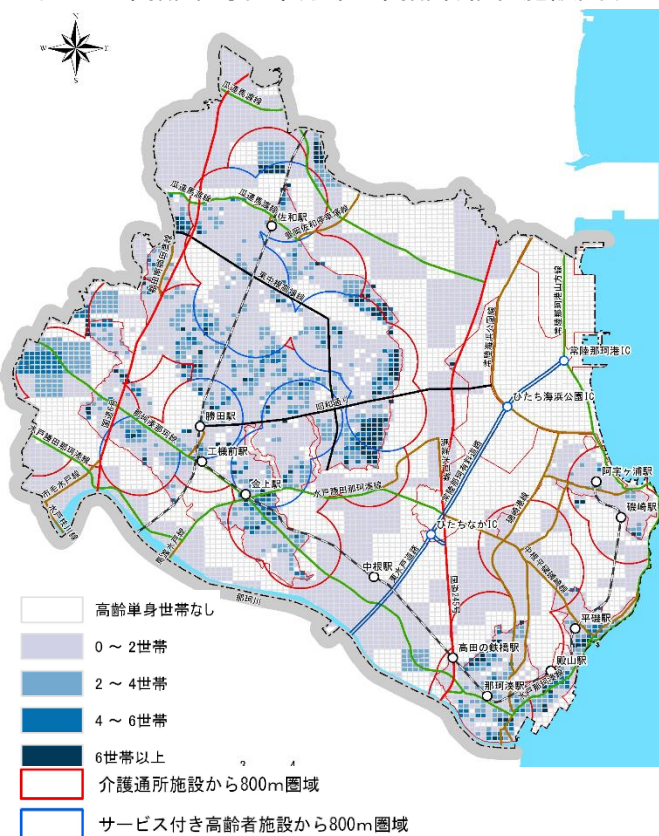
(資料: H27 国勢調査等)

図 36 高齢単身世帯数 (H27) 実績値



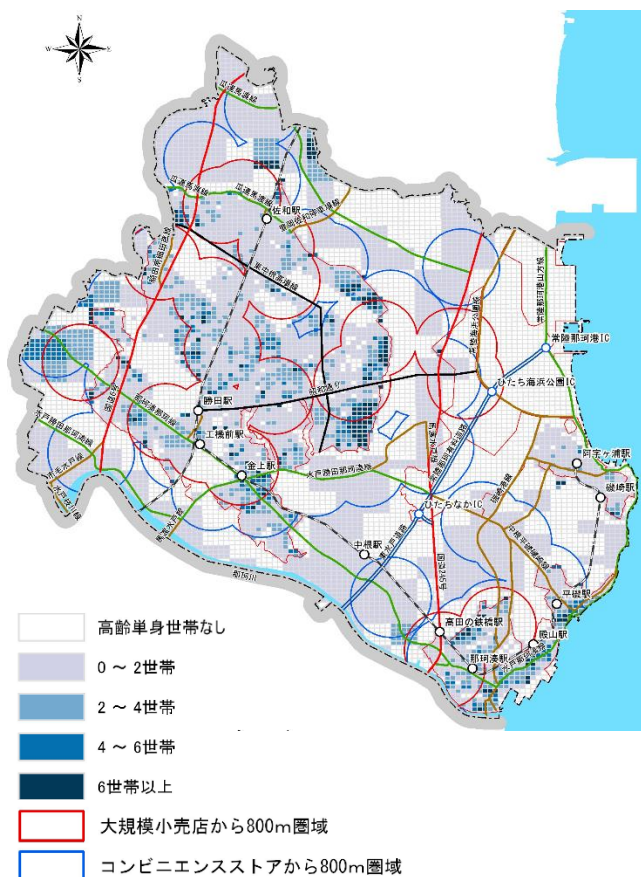
(資料:H27 国勢調査)

図 37 高齢単身世帯分布と高齢者福祉施設圏域



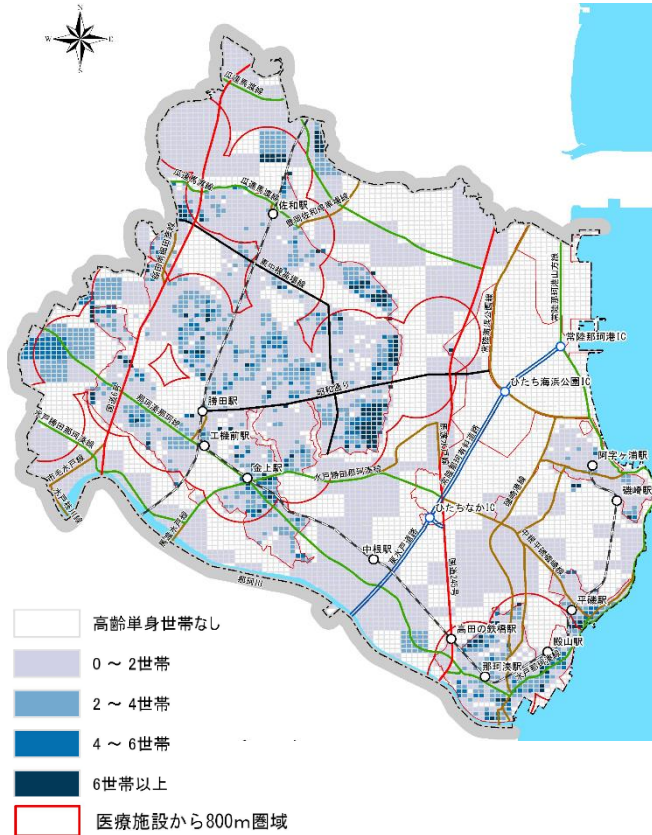
(資料:H27 国勢調査, ひたちなか市資料)

図 38 高齢単身世帯分布と商業施設圏域



(資料:H27 国勢調査, ひたちなか市資料)

図 39 高齢単身世帯分布と医療施設圏域



(資料:H27 国勢調査, ひたちなか市資料)

## (9) 都市施設

- ・市街化区域の約4割で土地区画整理事業を実施し、計画的に整備された良好な市街地が形成されています。また、親水性中央公園をはじめ、多くの都市計画公園が整備されています。
- ・都市計画道路は、市街化調整区域内を中心に未整備の路線・区間が残存しています。また、公共下水道は、土地区画整理事業区域を中心に未整備箇所が残存している状況です。

図40 市街地整備事業実施状況 (R2)



図41 都市計画道路整備状況 (R2)

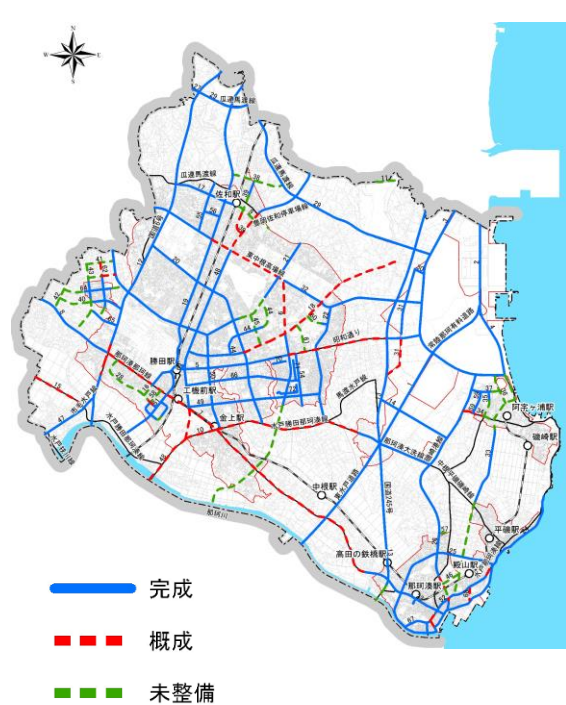


図42 都市計画公園整備状況 (R2)



図43 公共下水道整備状況 (污水) (R2)



(資料:ひたちなか市都市計画資料集 2020)

## 2

## 課題の整理

- ・本市の現況を踏まえて、総合計画の「目指すべき将来都市像」の実現に向け、立地適正化計画で解決する課題を以下の通り整理します。

### (1) 都市拠点の魅力の維持・充実

- ・本市では、土地区画整理事業等の面整備が進められた地区を中心に転入・転居が増加しているものの、郊外部の古い住宅団地等では人口減少や高齢化が進みつつあります。また空き家の増加、市街地のスポンジ化に伴う人口密度の低下が懸念されています。
- ・中心市街地、那珂湊地区等の都市拠点では、2次医療機関や病院等の医療機能の他、商業、金融など多くの都市機能が集積していますが、今後人口減少が見込まれていることから、各機能の利便性や拠点の賑わいが低下していくおそれがあります。
- ・こうした背景から、市全域、または周辺市街地から利用が見込まれる都市機能のサービス水準を維持、充実していく必要があります。

### (2) 公共交通のサービスの維持・充実

- ・本市の公共交通には、JR常磐線、水郡線及びひたちなか海浜鉄道湊線、路線バス等があり、そのうち拠点間を結ぶ路線は運行本数の面でサービス水準が高い状況です。
- ・公共交通は、運転免許を持っていない学生や、運転しない高齢者等の交通弱者が生活するために必要な移動手段ですが、今後人口の減少が見込まれるなかでサービス水準が低下していくおそれがあります。
- ・そのため、公共交通で利用できる商業機能を維持、充実するとともに、公共交通の利用者を確保するため、駅・バス停等の徒歩圏に居住の誘導を図っていく必要があります。

### (3) 身近な生活圏のサービスの維持

- ・本市では、市街化区域内にコンビニや診療所等の日常生活に必要な都市機能が分散して立地しており、徒歩でそれら機能を利用できるエリアが広く分布しています。
- ・居住者の生活利便性を維持、向上させ、さらに転入を促すためには、こうした身近な生活圏におけるサービス水準を維持、充実していく必要があります。

### (4) 安定した行政サービスの提供

- ・本市の財政状況を見ると、歳入は低迷する経済情勢や人口減少、少子高齢化により、市税収入等の一般財源の増加は期待できない状況にあります。一方、歳出は少子高齢化に伴い、扶助費等の社会保障関連経費の増加が見込まれる状況にあります。さらに、老朽化が進む道路、橋梁、公共建築物の更新など、財政状況は厳しくなっていくことが想定されます。

## **(5) 津波、洪水等の災害危険性に配慮した土地利用**

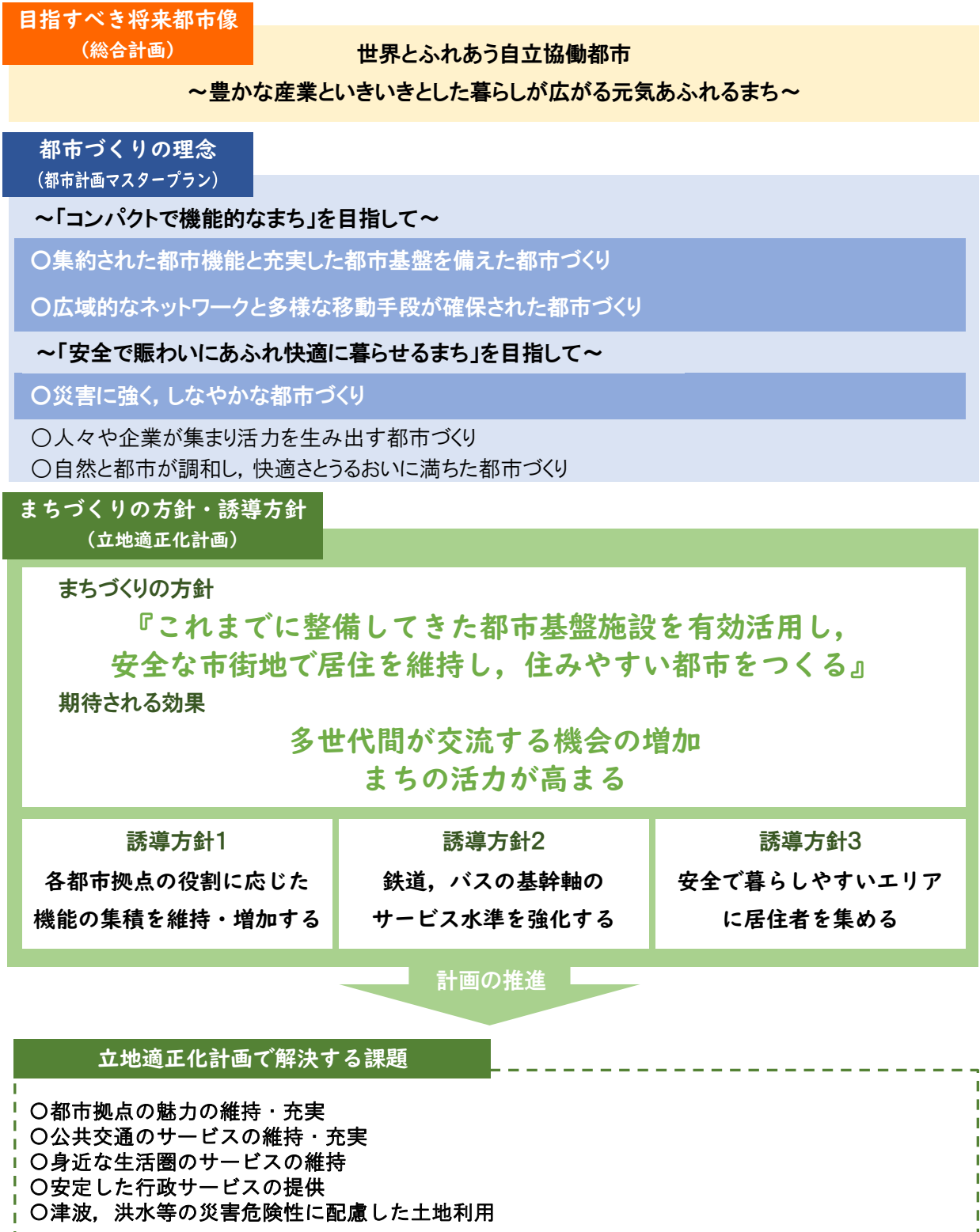
- ・本市の市街化区域の中には、土砂災害や津波、洪水による被害が想定されている区域があります。特に沿岸部の津波浸水想定区域は、地域の中心地となる市街地も含まれている状況です。
- ・拠点を中心としたコンパクトな市街地の形成を図りつつ、災害危険性には十分に配慮した土地利用を促進していく必要があります。

# 第3章 立地適正化の基本的な方針

## 1 目指すべき将来都市像とまちづくりの方針

- ・本市の第3次総合計画では、目指すべき将来都市像として「世界とふれあう自立協働都市 ～豊かな産業といきいきとした暮らしが広がる元気あふれるまち～」を掲げており、都市計画マスタープランでは、都市計画の分野からこの将来都市像を実現するための5つの基本理念を示しています。
- ・立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部であることから、都市計画マスタープランで掲げる5つの基本理念のうち、立地適正化計画に関わりの深い「集約された都市機能と充実した都市基盤を備えた都市づくり」「広域的なネットワークと多様な移動手段が確保された都市づくり」「災害に強く、しなやかな都市づくり」の3つを実現することを目的とします。
- ・この基本理念を実現するため、都市機能及び居住の誘導を図る立地適正化計画の推進により、「都市拠点の魅力の維持・充実、公共交通のサービスの維持・充実、身近な生活圏のサービスの維持、安定した行政サービスの提供、津波、洪水等の災害危険性に配慮した土地利用」の解決を図る必要があります。
- ・また、本市では、土地区画整理事業を積極的に進め、良好な市街地環境が形成されているとともに、中心市街地等におけるまちづくりでは、交通結節機能、商業・業務、医療等の機能強化を図っており、これらの強みを活かす必要があります。
- ・以上の考えから、本市の立地適正化計画では、まちづくりの方針を「これまで積極的に整備してきた都市基盤施設を有効活用し、安全な市街地で居住を維持し、住みやすい都市をつくる」としました。
- ・「2 誘導方針と目指すべき都市の骨格構造」で詳述する誘導方針に基づき、都市機能、居住の誘導を図ることにより、多世代間が交流する機会が増加するとともに、まちの活力が高まることが期待されます。

図 44 目指すべき将来都市像，まちづくりの方針等





## 2

## 誘導方針と目指すべき都市の骨格構造

- ・立地適正化計画で目指すべき都市の骨格構造を、次のページに示す都市計画マスタープランの都市構造とし、まちづくりの方針を踏まえた誘導方針を次の通りとします。

### 誘導方針1 各都市拠点の役割に応じた機能の集積を維持・増加する

- ・都市計画マスタープランの将来都市構造では、将来にわたって都市機能を維持・集約する都市拠点として、中心市街地（勝田駅周辺）、那珂湊地区、佐和駅周辺地区、ひたちなか地区を位置づけています。
- ・本計画では、これらの都市拠点について、中心市街地は市全体を利用対象とした都市機能、那珂湊地区は沿岸市街地、佐和駅周辺地区は北部市街地の日常生活に必要な都市機能、ひたちなか地区はインフラ整備の波及効果と連携した広域圏の活力を高めるための都市機能を誘導します。

### 誘導方針2 鉄道、バスの基幹軸のサービス水準を強化する

- ・本市では、JR常磐線、ひたちなか海浜鉄道湊線の2路線の鉄道が都市拠点の間を繋ぐ重要な役割を担っています。また、バスは茨城交通の路線バスと、ひたちなか市のスマイルあおぞらバスが運行されています。
- ・「ひたちなか市地域公共交通網形成計画」を基本とし、都市拠点の間を繋ぐ湊線の延伸及び鉄道を補完するバス運行の利便性向上に向けた取組を推進するとともに、本計画により基幹的な公共交通軸の徒歩圏に居住を誘導することにより、交通と土地利用の両面から公共交通のサービス水準の強化を図ります。

### 誘導方針3 安全で暮らしやすいエリアに居住者を集める

- ・本市の市街化区域には、複数の生活サービス施設を徒歩で利用しやすい地域や、土地区画整理事業等により道路、下水道等のインフラが整っている地域があり、これらの暮らしやすい地域を対象として、転居しようとしている世帯の居住を誘導します。また、これらインフラが未整備である地域についても、快適な生活環境を確保するため、インフラ整備を推進し、居住誘導を図ります。
- ・なお、本市には津波や洪水による浸水、土砂災害が想定されている区域があり、上記の居住を誘導する区域には、一部を除き、これらの区域を含まないことを基本とします。

図 45 目指すべき都市の骨格構造



表 1 拠点の種類と設定方針

種類		設定方針
都市拠点	中心市街地 (勝田駅周辺)	<ul style="list-style-type: none"> <li>勝田駅周辺の中心市街地を「都市拠点」に位置づけます。</li> <li>中心市街地については、市全体が利用対象となるような都市機能の集積を促進し、都市間及び都市内の連携軸の結節機能の維持・充実を図ります。</li> </ul>
	那珂湊地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>那珂湊駅周辺を「都市拠点」に位置づけます。</li> <li>那珂湊地区については、沿岸部市街地の日常生活に必要な都市機能と観光・交流機能の集積を促進します。</li> </ul>
	佐和駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>佐和駅周辺を「都市拠点」に位置づけます。</li> <li>佐和駅周辺地区については、北部市街地の日常生活に必要な都市機能の集積を促進し、交通結節機能の向上により常磐線東西方向の連携を強化します。</li> </ul>
	ひたちなか地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>ひたちなか海浜鉄道新駅予定箇所(昭和通り線と常陸海浜公園線の結節点)の周辺を「都市拠点」に位置づけます。</li> <li>ひたちなか地区については、インフラ整備の波及効果と連携し、広域圏の活力を高めるため、人・物・情報、都市機能の集積を促進します。</li> </ul>
連携軸	広域連携軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>茨城港常陸那珂港地区、常陸那珂有料道路及び東水戸道路を「広域連携軸」として位置づけます。</li> <li>港湾及びICを起終点として本市と全国を繋ぐネットワークを形成・強化するため、未整備箇所・区間の整備を促進します。</li> </ul>
	都市間連携軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>JR 常磐線、国道6号、国道 245 号、主要地方道等を「都市間連携軸」として位置づけます。</li> <li>運行本数増強、道路走行性向上等によりネットワークの容量拡大及び利便性向上を促進します。</li> </ul>
	都市内連携軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>ひたちなか海浜鉄道、水戸勝田那珂湊線、水戸那珂湊線、昭和通り線、勝田佐野線を「都市内連携軸」として位置づけます。</li> <li>鉄道の延伸、鉄道を補完するバス運行の増強、幹線道路の拡幅・改良等により、多様な手段によるネットワーク強化を推進します。</li> </ul>

# 第4章 誘導区域の設定

## 1

### 誘導区域設定の考え方と手順

#### (1) 誘導区域設定の考え方

##### ① 設定の考え方

- ・都市計画マスタープランの都市構造の実現に向けて、4つの都市拠点に都市機能誘導区域を設定し、誘導により拠点機能の集積を図るとともに、都市機能誘導区域とその周辺に居住誘導区域を設定することにより、都市機能及び公共交通の維持を促進します。
- ・ひたちなか地区では、「ひたちなか地区留保地利用計画」に基づき、居住を制限しながら広域圏の活力を高めるための都市機能の集積の促進を目指していること、また商業機能等の集積が既にあり、市民の日常生活で利用されていることを踏まえて、今後も拠点機能の集積を維持していくため、都市機能誘導区域のみを設定することとします。
- ・阿字ヶ浦地区等のひたちなか地区周辺では、土地区画整理事業を実施しているなど、都市基盤整備を行っていることから、居住誘導区域を設定します。

図46 誘導区域設定のイメージ

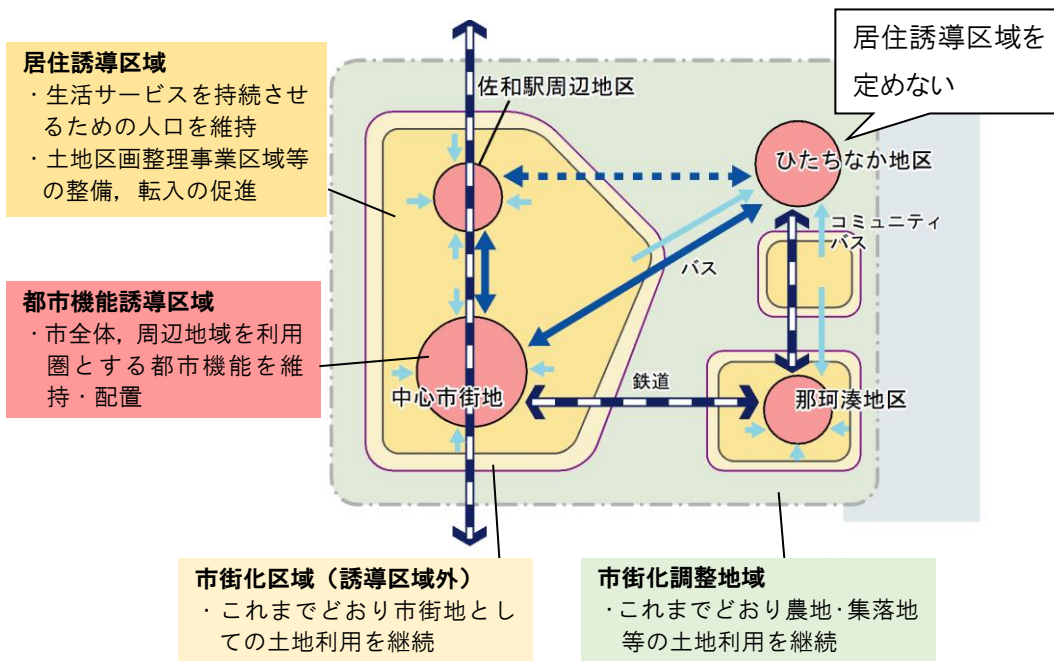


図47 ひたちなか地区の誘導区域設定の考え方

#### ひたちなか地区留保地利用計画改訂版(H29)

都市ゾーンでは、にぎわいや交流を生み出す機能(交流・観光、飲食・滞在等)、新たなビジネスチャンスやイノベーションを生み出す機能(業務、研究、情報発信、コンベンション)等の誘致を図るものとしています

#### 都市計画法に基づく土地利用制限の状況

準工業地域となっており、さらに地区計画により、「住宅(兼用住宅を含む)」、「共同住宅、寄宿舎または下宿」は建築できません

#### 誘導区域設定の考え方

**居住誘導区域:** 現在住宅はなく、新たな住宅地の形成・拡大はしないため設定しません

**都市機能誘導区域:** にぎわいや交流を生み出す公共・公益施設や商業施設を誘導しており、かつ周辺市街地と利便性の高い公共交通で結ばれている強みを活かして、住民の日常生活に密着した商業、医療等の都市機能を維持・充実するため設定します

## ② 各区域の将来イメージ

- ・本計画で想定する各区域の将来イメージは次の通りです。
- ・都市機能誘導区域には本計画で定める誘導施設が立地し、市全域や周辺地域からの利用者を対象とした都市機能の集積により、持続的なサービスが提供されます。
- ・居住誘導区域には居住が誘導され、人口密度が一定程度保たれることから、身近な店舗等が維持され、公共交通や徒歩で利用することができます。
- ・居住誘導区域外では、開発、建築等が可能です。ただし、一定規模以上の開発、建築等については届出が必要となります。
- ・市街化調整区域は、従来通りの開発の制限、農村環境の保全等が継続されます。

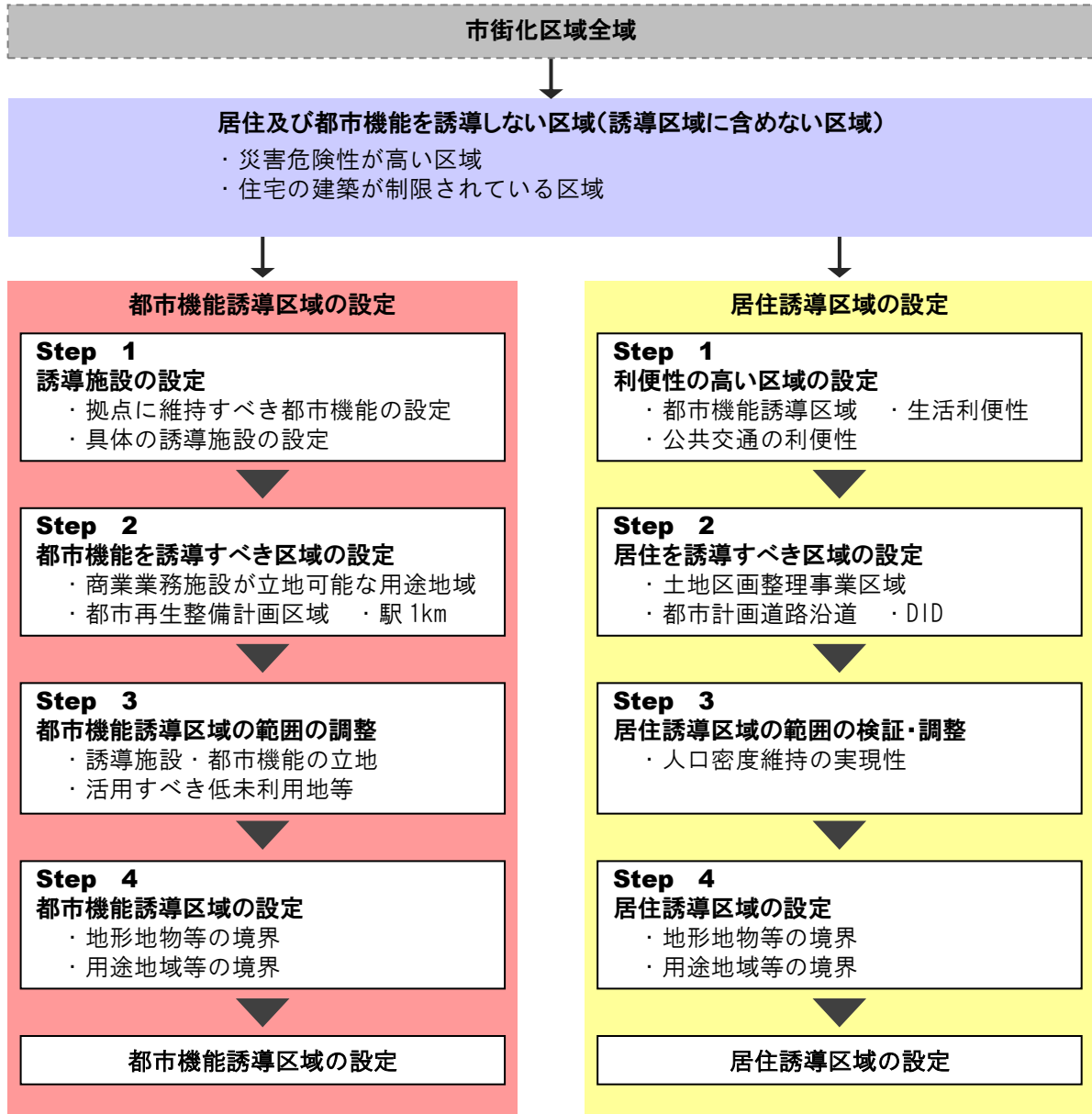
表2 各区域の将来イメージと都市計画分野の主な取組

		将来イメージ	都市計画分野の主な取組
市街化区域	居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口密度が一定程度に保たれており、身近な店舗等に公共交通や自転車でアクセスできる</li> <li>・自動車を運転できない高齢者や学生等が暮らしやすい</li> <li>・基盤(道路, 公園, 上下水道等)が整備され, 良好な住環境が維持されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画に基づく届出制度の運用による居住の誘導</li> <li>・公共交通の利便性向上</li> <li>・基盤整備及び維持管理</li> <li>・従来通り開発, 建築等が可能</li> </ul>
	都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市全域や周辺地域からの利用者を対象とした様々な都市機能が集積し, 各種サービスが持続的に提供される</li> <li>・基盤(道路, 公園, 上下水道等)が整備され, 良好な住環境が維持されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画に基づく届出制度の運用による誘導施設の立地の維持, 誘導</li> <li>・誘導施設が立地できるための用地の確保, 誘導施設の機能維持及び向上に向けた支援等の実施</li> <li>・基盤整備及び維持管理</li> <li>・従来通り開発, 建築等が可能</li> </ul>
	居住誘導区域外	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常の移動には自動車が主だが, 地域によっては公共交通や自転車の利用も可能</li> <li>・基盤(道路, 公園, 上下水道等)が整備され, 良好な住環境が維持されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基盤整備及び維持管理</li> <li>・今後生活利便性が高くなる見通しのある地域は適宜居住誘導区域への編入を検討</li> <li>・開発, 建築等が可能(一定規模以上の場合は届出が必要)</li> </ul>
市街化調整区域		<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活の移動には自動車が中心</li> <li>・農村環境と調和する集落地が形成されている</li> <li>・集落地や住宅団地等では, 防災・安全に配慮された住環境が維持されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の有効活用等によるコミュニティの維持</li> <li>・優良農地の維持</li> <li>・道路・水道等の維持・更新 等</li> </ul>

## (2) 誘導区域設定の手順

- ・市街化区域のうち、誘導区域を設定できない区域をあらかじめ除外した上で、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を次の手順により設定しました。
- ・なお、居住誘導区域は、Step3 までの分析評価を 100mメッシュ単位で行いました。

図 48 誘導区域の設定手順



# 2

## 誘導区域に含めない区域

・ここでは、災害危険性が高い区域、住宅の建築が制限されている区域等を整理し、居住及び都市機能を誘導しない区域（誘導区域に含めない区域）を設定しました。

### (1) 制度上位置づけられている「誘導区域に含めない区域」

・都市計画法及び都市計画運用指針等では、居住を誘導すべきでない区域（＝都市機能誘導区域も設定できない区域）として、次表のような区域が示されています。

表3 居住誘導区域を定められない区域等

分類		居住誘導区域を定められない区域等	ひたちなか市の有無
都市再生特別措置法・政令	定められない区域	市街化調整区域	あり
		災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	市街化区域内に該当なし
		農用地区域	
		集団の農地若しくは採草放牧地の区域（農地法第5条 第2項第1号口）	
		自然公園の特別地域	
		保安林の区域、保安林予定森林の区域	
		原生自然環境保全地域	
		〃 〃 特別地区	
		保安施設地区、保安施設地区に予定された地区（森林法 第41条、第44条）	
都市計画運用指針	原則として含まない区域	土砂災害特別警戒区域	あり
		津波災害特別警戒区域	—
		災害危険区域（上記に掲げる区域を除く）	
		地すべり防止区域	
		急傾斜地崩壊危険区域	あり
	災害リスクや警戒避難態勢の整備状況等を勘案し、適当でないとして判断される場合、原則として含まない区域	土砂災害警戒区域	—
		津波災害警戒区域	あり
		浸水想定区域（水防法 第14条第1項）	—
		都市洪水想定区域、都市浸水想定区域（特定都市河川浸水被害対策法 第32条第1項、第2項）	—
		浸水の区域及びその他災害の発生のおそれのある区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第4条第1項、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項）	—
		工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	あり (工業専用地域、臨港地区)
	含めることについて慎重に判断することが望ましい区域	特別用途地区や地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	あり (地区計画)
		過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、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市町村が判断する区域	—
		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市町村が判断する区域	—
			—

## (2) 本市における「誘導区域に含めない区域」

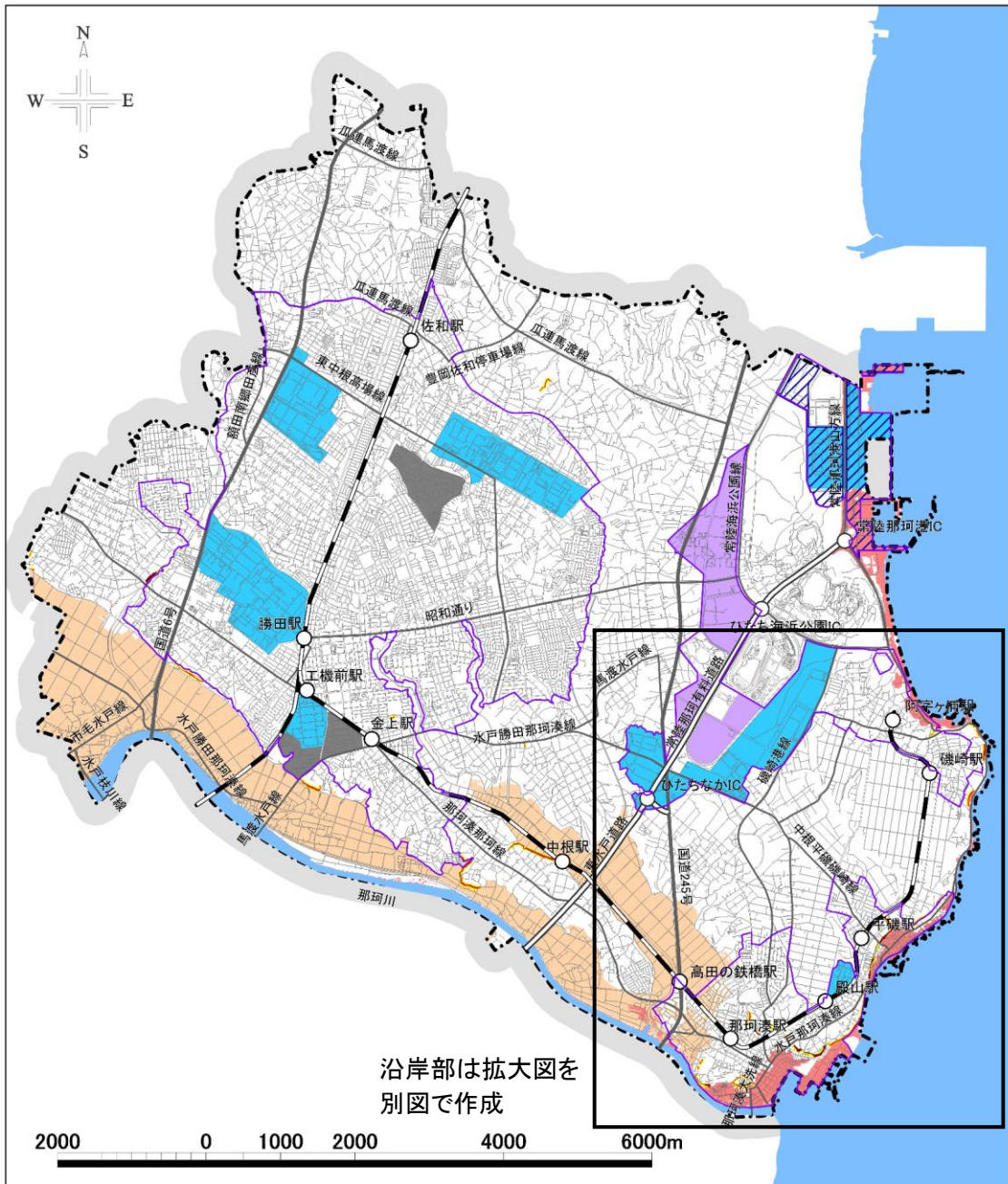
### ① 市域全体の考え方

- ・本市の市街化区域内にある「誘導区域を定められない区域等」については、基本的に全て誘導区域に含めないこととします。ただし、浸水想定区域（洪水、津波）に関しては、別途②及び③で取扱いを整理します。
- ・また、防衛施設用地（陸上自衛隊の勝田駐屯地及び勝田小演習場）は、将来にわたり都市機能及び居住を誘導できる見込みがないため、全て誘導区域に含めないこととします。

表4 本市における制度上定められない区域等と誘導区域における扱い

都市計画運用指針上の位置づけ	定められない区域等		誘導区域設定における取扱い
原則として含まない区域	土砂災害特別警戒区域		含めない
	急傾斜地崩壊危険区域		
災害リスクや警戒避難態勢の整備状況等を勘案し、適当でないと判断される場合、原則として含まない区域	土砂災害警戒区域		浸水深 2.0m以上の区域は含めない (那珂湊の内陸部の一部を除く) →詳しくは②で整理
	浸水想定区域	津波	
		洪水	
含めることについて慎重に判断することが望ましい区域	工業専用地域		含めない
	臨港地区		
	地区計画 (住宅立地制限の2地区)		
—	防衛施設用地		

図 49 居住誘導区域に含めない区域（全市域） 種別ごとに表示

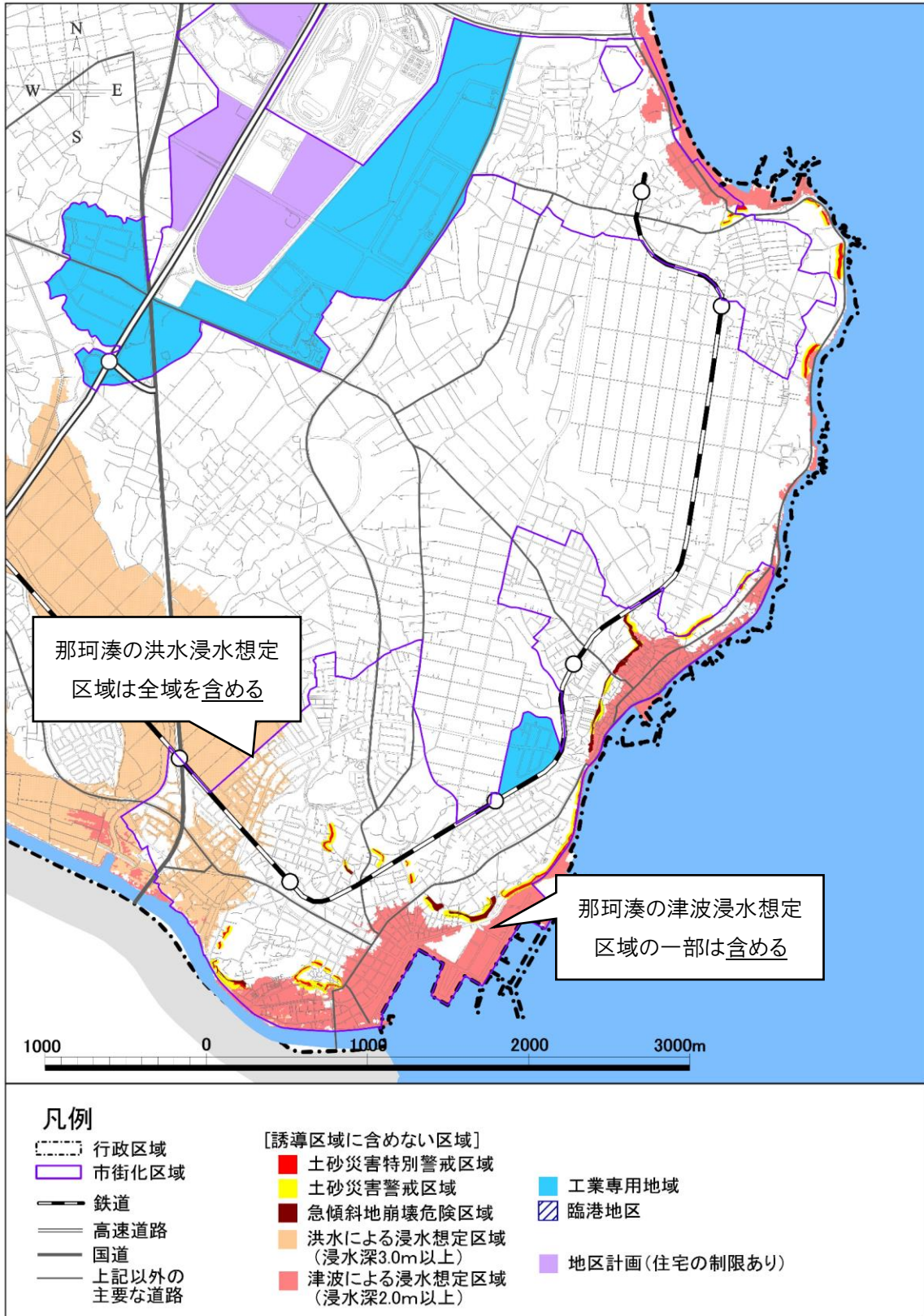


凡例

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>⋯⋯ 行政区域</li> <li>▭ 市街化区域</li> <li>— 鉄道</li> <li>— 高速道路</li> <li>— 国道</li> <li>— 上記以外の主要な道路</li> </ul> | <p>[誘導区域に含めない区域]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土砂災害特別警戒区域</li> <li>■ 土砂災害警戒区域</li> <li>■ 急傾斜地崩壊危険区域</li> <li>■ 洪水による浸水想定区域 (浸水深3.0m以上)</li> <li>■ 津波による浸水想定区域 (浸水深2.0m以上)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 工業専用地域</li> <li>▨ 臨港地区</li> <li>■ 地区計画(住宅の制限あり)</li> <li>■ 防衛用地</li> </ul> |
|--|---|---|



図 50 居住誘導区域に含めない区域（沿岸部拡大） 種別ごとに表示



## ② 津波浸水想定区域の取扱い

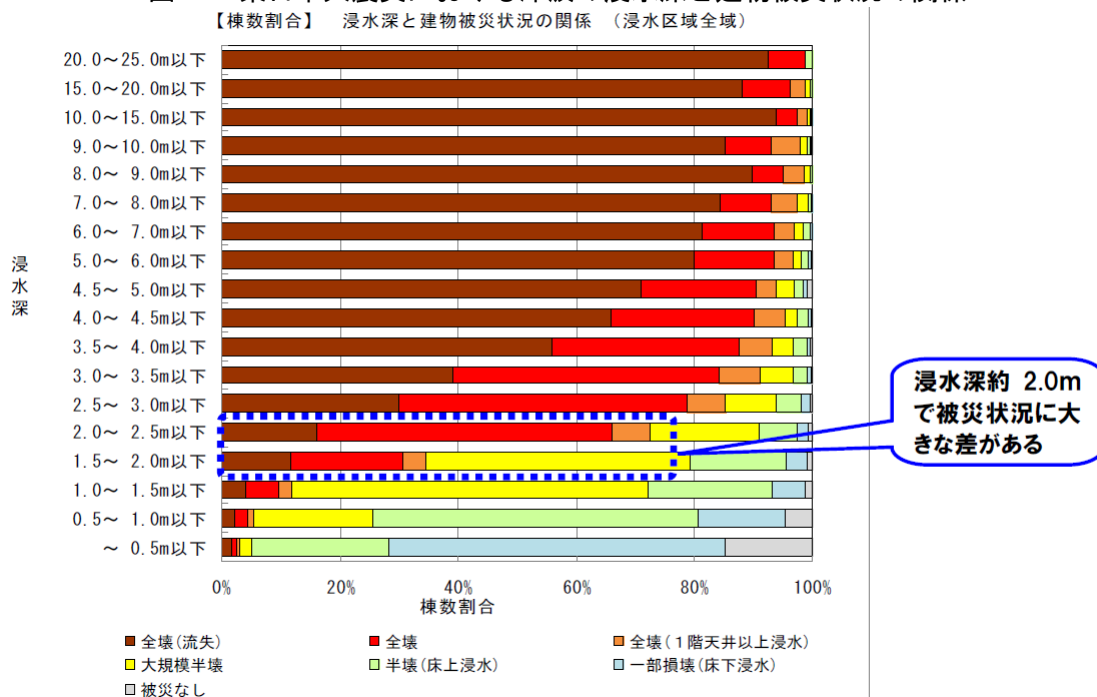
- ・本市の沿岸部的那珂湊，平磯，阿字ヶ浦，磯崎では，津波による浸水が想定されています。
- ・東日本大震災における津波の浸水深と被害の関係から，浸水深 2.0m を境にして被災状況に大きな差が生じています。このことから，浸水深 2.0m 以上の区域は誘導区域に含めないこととします。
- ・ただし，浸水深 2.0m 以上の区域のうち，那珂湊地区の内陸部の一部は，以下の方針により居住誘導区域に含めることとします。

### 那珂湊地区における津波浸水想定区域（浸水深 2 m 以上）の取扱いの方針

- ・浸水想定区域では，被災のリスクをゼロにすることはできない。
- ・しかしながら，那珂湊地区は，旧市の中心地として，積極的に基盤整備を進めてきた経緯から，居住誘導を図る必要がある。また，避難路として，湊公園津波避難路や和田町常陸海浜公園線を整備してきた。

→ 地震・津波発生時の避難行動の徹底的な周知・意識啓発とセットで，  
浸水想定区域(浸水深2m以上)のうち，沿岸部の準工業地域及び工業地域を除く範囲を誘導区域に含めることとする。

図 51 東日本大震災における津波の浸水深と建物被災状況の関係



(出典:東日本大震災による被災現況調査結果について(第1次報告),国土交通省)

表 5 津波浸水想定区域（浸水深2m以上）の状況

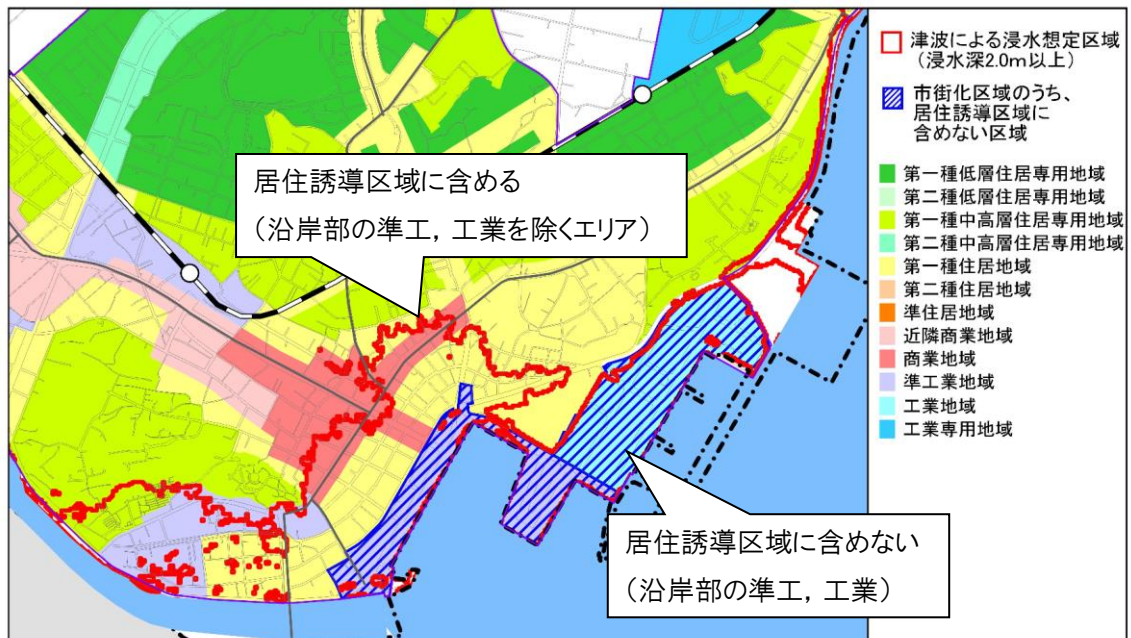
地区	堤防整備と浸水想定区域	土地利用	避難
那珂湊地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・L1 津波※想定<u>の堤防は整備済</u>（那珂湊漁港の一部を除く）</li> <li>・L2 津波※の浸水想定区域（浸水深2m以上）は<u>海岸線から最長約400mの範囲</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧那珂湊市の中心地で、古くから水産業や商業機能が集積</li> <li>・都市マスの都市拠点</li> <li>・住宅用地中心の複合土地利用</li> </ul>	本市のシミュレーションに基づく津波避難マップでは、 <u>地震発生から津波到達までの間に徒歩で避難所までの避難が可能</u>
平磯地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・L1 津波想定<u>の堤防は令和2年度整備完了予定</u></li> <li>・L2 津波の浸水想定区域（浸水深2m以上）は<u>海岸線から最長約400mの範囲</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿岸部に水産関係の商業・工業用地等、内陸部に住宅用地中心の複合土地利用</li> </ul>	
阿字ヶ浦、磯崎地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・L1 津波想定<u>の堤防は整備中</u></li> <li>・L2 津波の浸水想定区域（浸水深2m以上）は<u>海岸線から最長約200mの範囲</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿岸部は商業用地や駐車場等</li> </ul>	

※ 平成23年3月11日の東日本大震災による甚大な津波被害を受け、県においては数十年から百数十年の頻度で発生する津波（L1津波）に対応できる防潮堤の整備を進めています。ただし、東日本大震災のような最大クラスの津波（L2津波）が発生した場合は、海岸沿いや那珂川沿いの広い範囲で津波浸水被害が生じることが想定されているため、迅速な避難が必要となります。

**L1津波**：防波堤など構造物によって津波の内陸への浸入を防ぐ海岸保全施設等の建設を行う上で想定する津波

**L2津波**：住民避難を柱とした総合的防災対策を構築する上で想定する津波

図 52 浸水深2m以上の津波浸水想定区域のうち、居住誘導区域に含める区域、含めない区域



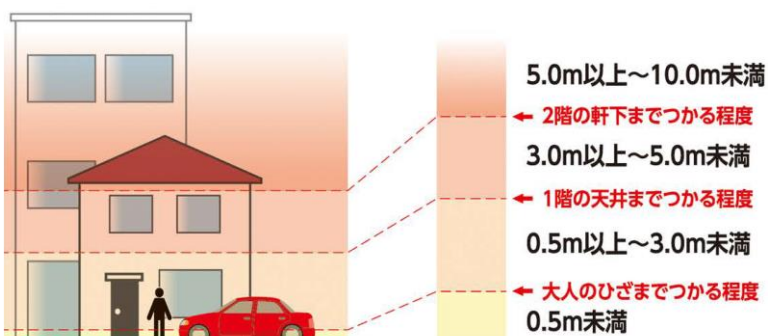
### ③ 洪水浸水想定区域の取扱い

- ・市街化区域では、那珂湊地区において想定最大規模の降雨があった場合に洪水による浸水が想定されています。
- ・洪水が発生し、浸水深が3.0m以上の場合、建物の2階まで浸水し、普段1階レベルで活動している人が危険な状態になると考えられます。このことから、浸水深3.0m以上の区域は誘導区域に含めないことが望ましいと言えます。
- ・しかしながら、浸水深3.0m以上の海門町付近、栄町・田中後周辺は、以下の方針により居住誘導区域に含めることとします。

#### 那珂湊地区における洪水浸水想定区域（浸水深3m以上）の取扱いの方針

- ・那珂川では「那珂川緊急治水対策プロジェクト」によるハード整備の実現性が高いこと、防災訓練の実施や避難マップの作成等、那珂湊地区で周知・意識啓発の取組を実施しており、リスクを低減できる見込みがある。
- 那珂湊地区の洪水浸水が想定される市街化区域については誘導区域に含めることとする。

図 53 洪水による浸水深と建物被害の関係



(資料:市洪水ハザードマップ)

表 6 那珂湊地区の洪水浸水想定区域（浸水深3m以上）の状況

地区	浸水想定区域とハード対策	土地利用	避難
海門町 付近	・洪水の浸水想定区域の浸水深3m以上あり ・国交省と流域市町村の連携による「那珂川緊急治水対策プロジェクト」が立ち上げられ、 <u>那珂川のハード整備は実現性が高い</u>	・ <u>旧那珂湊市の中心市街地として重要な役割を担っている地区</u>	高台への避難路の整備，ハザードマップ等による危険性の周知，定期的な防災訓練の実施により <u>ソフト・ハード両面から防災対策が可能</u>
栄町・ 田中後 周辺		・大型商業施設が立地し、 <u>那珂湊地区住民の生活を支える地区</u> ・第一田中後土地区画整理事業がH22に完了し、 <u>今後も積極的な土地利用が図られる区域</u>	

# 3

## 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

### STEP 1 誘導施設の設定

- ・都市拠点の設定方針に基づき、「中心市街地（勝田駅周辺）」では、市全体からの利用を想定する都市機能を誘導するとともに、「那珂湊地区」「佐和駅周辺地区」では、周辺市街地における日常生活に必要な都市機能を誘導します。また、「ひたちなか地区」では、日常生活に必要な都市機能に加え、広域圏の活力を高める機能の誘導を行います。
- ・これらの都市拠点ごとに誘導する機能の特性に応じて、誘導施設を次の通り設定しました。

表 7 誘導施設の設定

都市機能	具体的な施設	定義	誘導施設とする理由	都市拠点			
				（勝田駅周辺） 中心市街地	那珂湊地区	佐和駅周辺地区	ひたちなか地区
医療	2次医療機関	一般的な入院医療を提供する医療機関	市全域からの利用を想定し、公共交通でアクセスできる現在の施設の立地を維持するため	○	—	—	—
	休日夜間診療所	医療法第1条の5第2項に定める診療所で、休日・夜間に診療を行うもの		○	—	—	—
	病院 (病床数 20 床以上)	医療法第1条の5第1項に定める病院	○	○	○	○	
商業	大規模小売店舗 (生鮮食品を扱う店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の店舗)	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗で、生鮮食品を扱うもの	周辺地域からの公共交通や徒歩による利用を想定し、日常生活に欠かせない医療、買物、金融のサービスを受けられるようにするため	○	○	○	○
金融	銀行・郵便局	銀行法第4条、信用金庫法第4条、労働金庫法第6条、日本郵便株式会社法第2条第4項のそれぞれに定める施設		○	○	○	○
福祉	市域全体を対象とする多世代交流施設	ひたちなか市子育て支援・多世代交流施設設置及び管理条例に基づく施設	市全域からの利用を想定し、公共交通でアクセスしやすい現在の施設の立地を維持し、新たな施設の誘導を図るため	○	—	—	—
教育	高等教育機関	学校教育法第1条に定める大学及び高等専門学校、同法第124条に定める専修学校		○	—	—	○
	図書館	図書館法第2条に定める図書館	周辺地域からの公共交通や徒歩による利用を想定し、図書館のサービスを受けられるようにするため	○	○	○	—
交通	鉄道駅	鉄道に関する技術上の基準を定める省令第2条第7項に定める駅	今後予定されている湊線の新駅設置を計画的に誘導するため	○	○	○	○

## STEP 2 都市機能を誘導すべき区域の設定

- ・商業業務施設が立地可能な用途地域，都市再生整備計画区域等を考慮して，都市機能を誘導すべき区域を設定しました。
- ・結果は以下の図の通りとなりました。

図 54 都市機能を誘導すべき区域の設定

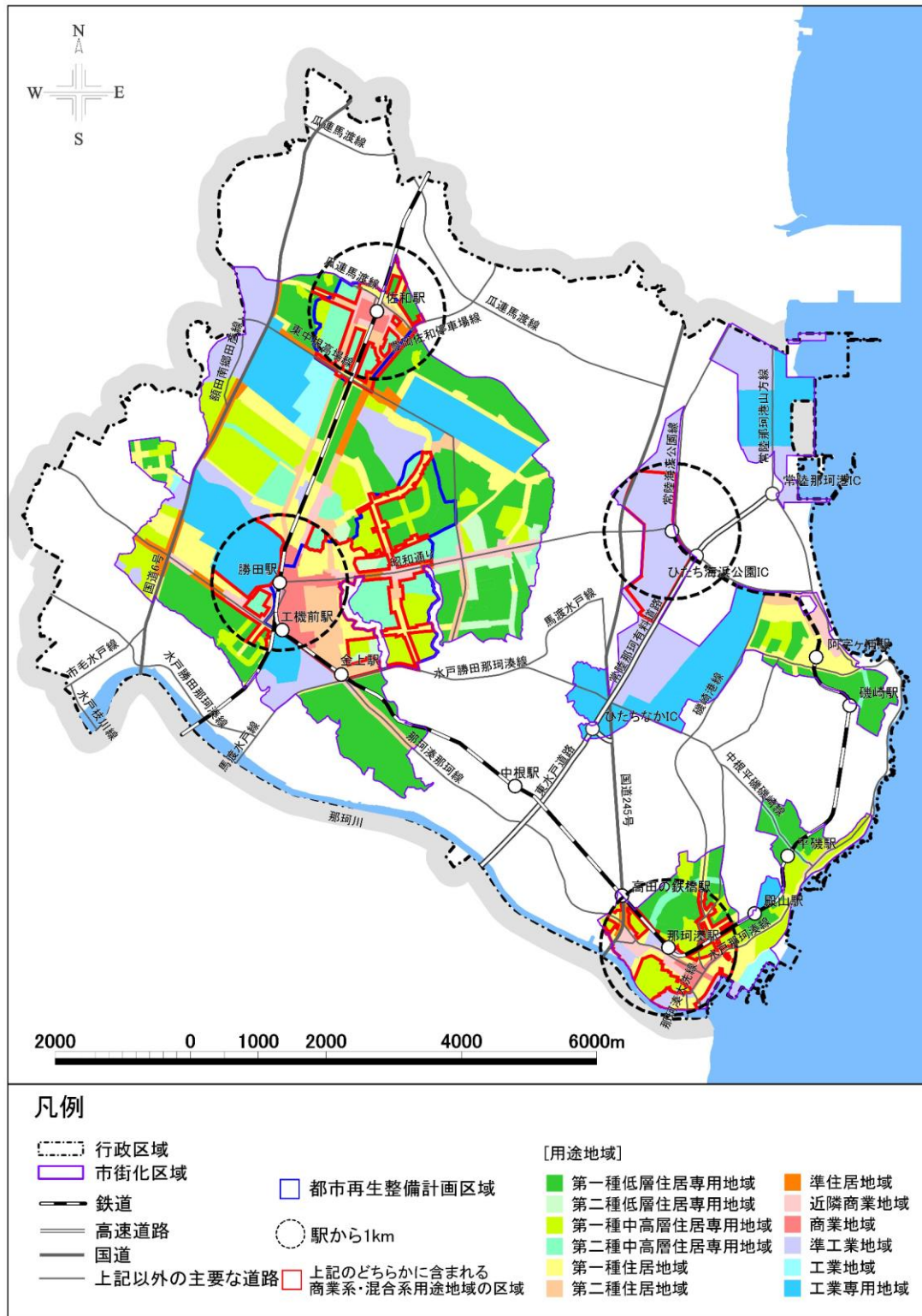
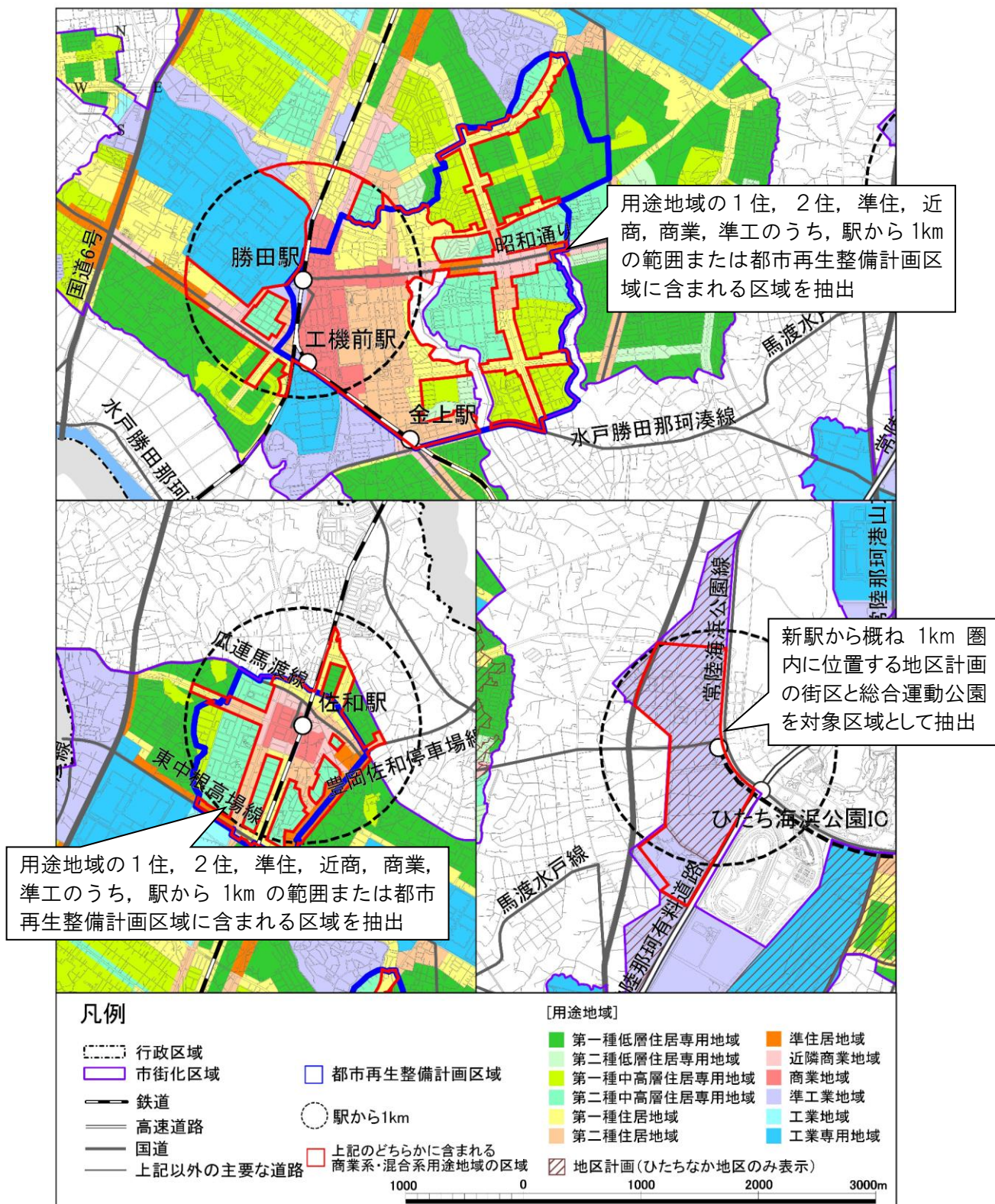


図 55 都市再生整備計画及びひたちなか地区西部地区地区計画の区域

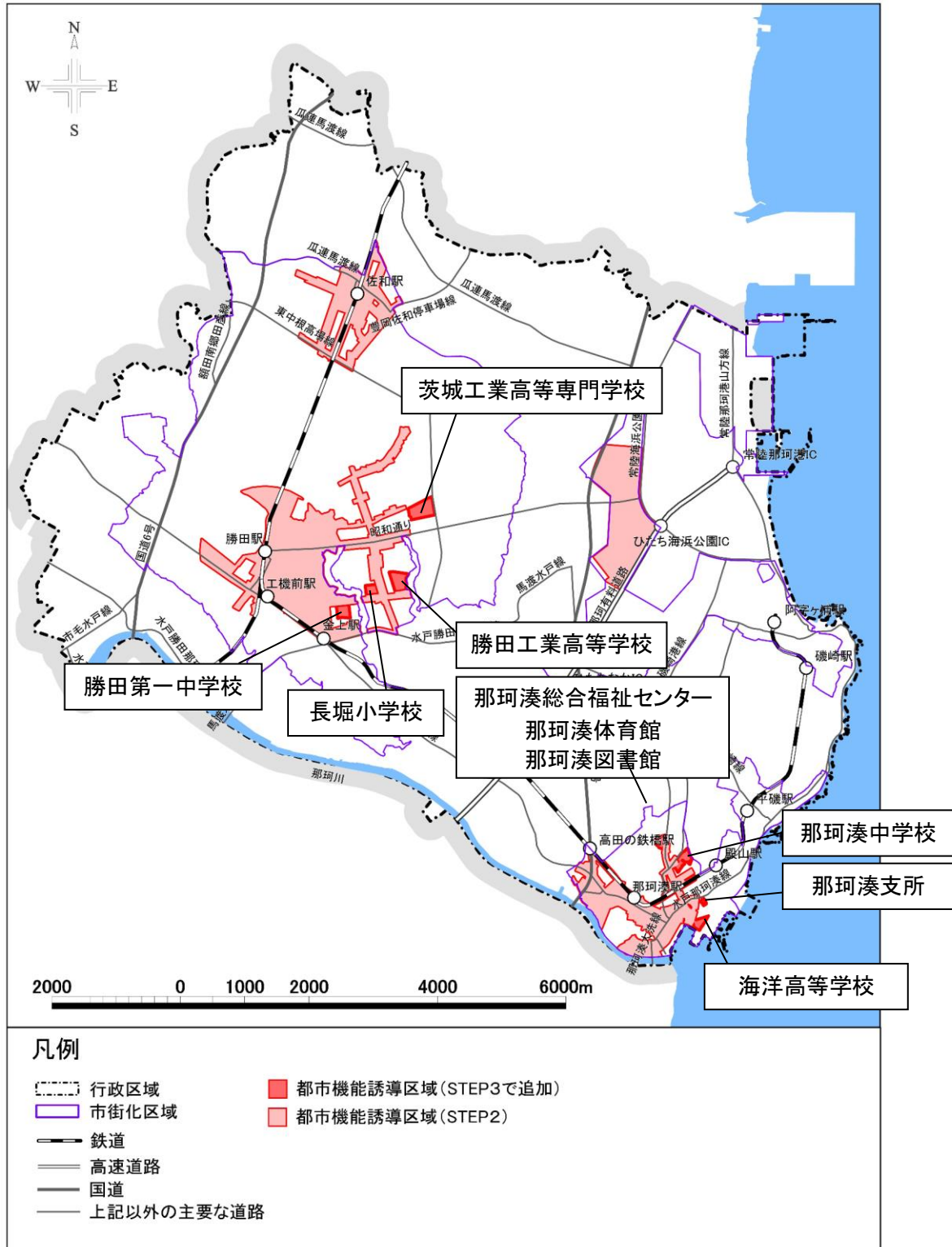


注: 中心市街地の都市再生整備計画の区域は, 水戸勝田那珂湊線の東側の区域を省略している

### STEP 3 都市機能誘導区域の範囲の調整

- ・STEP 2 で設定した区域の周辺に位置する，誘導施設に該当する施設の敷地，都市機能が立地する可能性のある敷地等を確認し，都市機能誘導区域の範囲を調整しました。
- ・STEP 2 で設定した区域に隣接する未利用地及び公共用地，誘導施設の敷地を追加しました。結果は以下の図の通りとなりました。

図 56 誘導施設立地箇所と未利用地等の追加

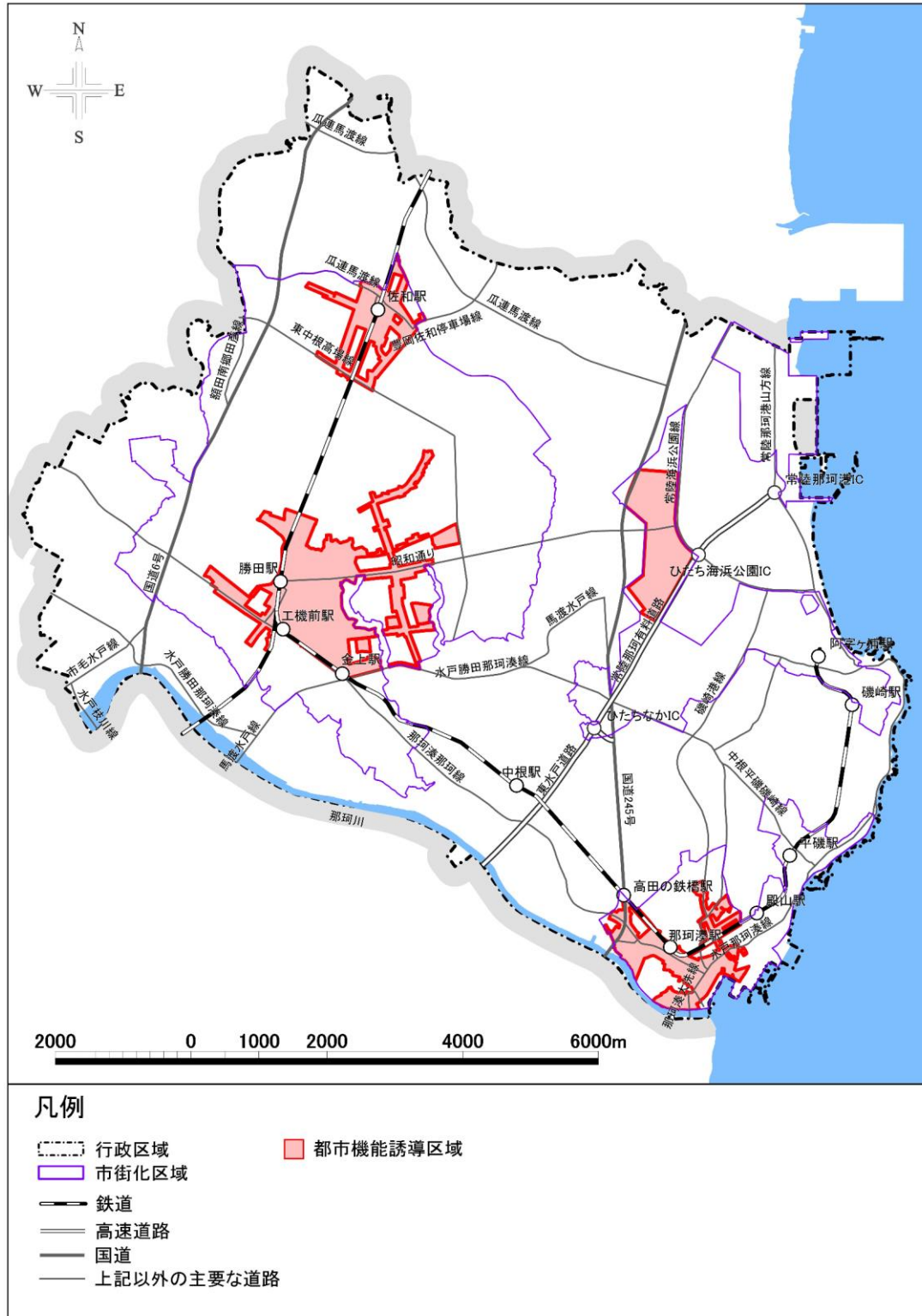




## STEP 4 都市機能誘導区域の設定

- ・STEP 3 で設定した都市機能誘導区域の範囲をもとにして，境界線が地形地物または用途地域の境界線でない区間について，区域界を引き直しました※。
- ・その結果は以下の図の通りとなり，面積は 715.0ha で，市街化区域に占める割合は 17.1% になりました。

図 57 都市機能誘導区域



※ 具体的には，STEP3で設定した区域が半分以上を占める街区を誘導区域としたが，用途地域の境界線の方がSTEP3の区域の境界に近い場合はそちらを採用した。また，津波浸水想定区域（浸水深2m以上）がかかる街区は，原則として街区ごと誘導区域から除外した。その他の誘導区域に含めない区域は，区域の形状通りに除外した。

図 58 都市機能誘導区域（中心市街地）

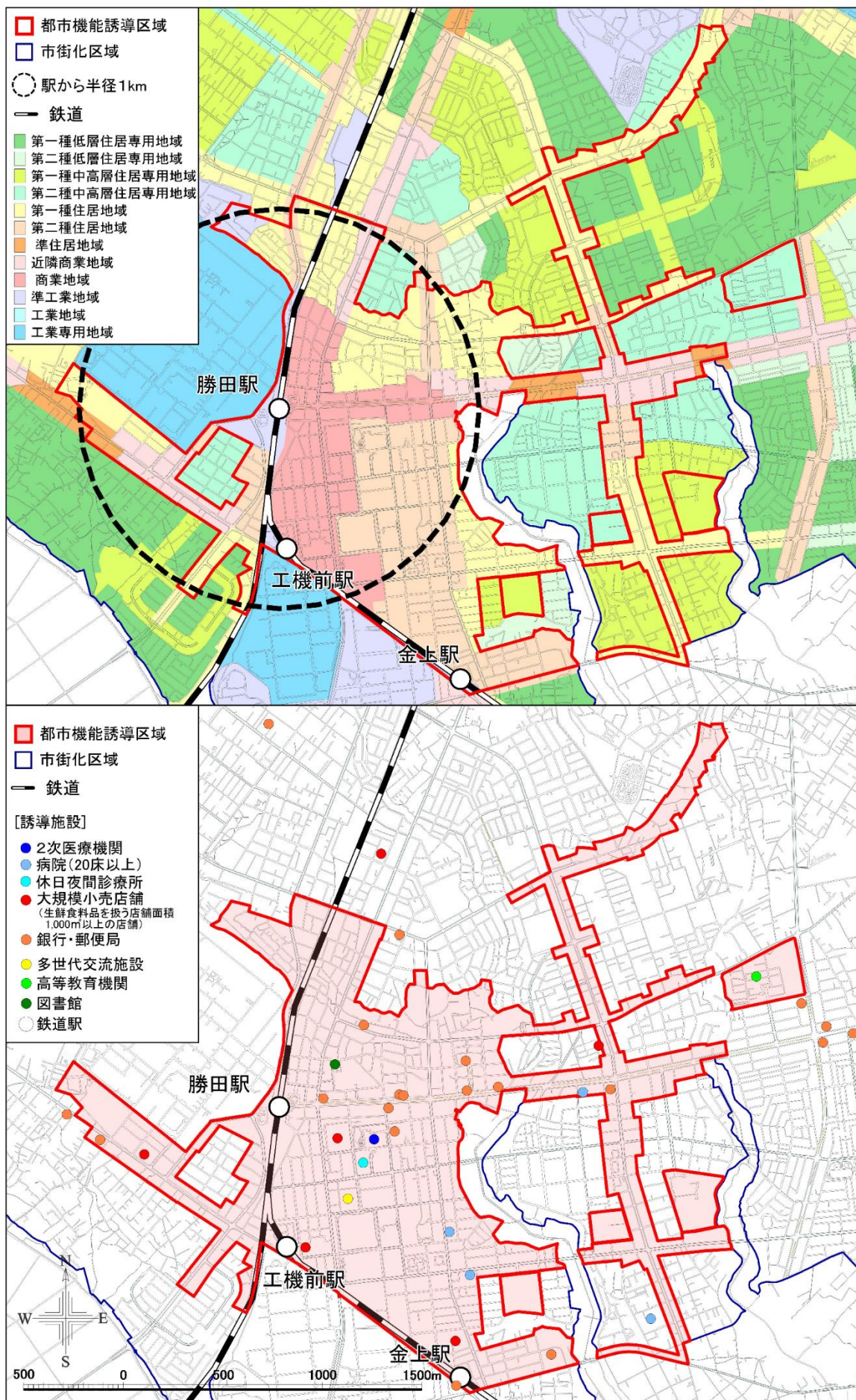


図 59 都市機能誘導区域（佐和駅周辺地区）

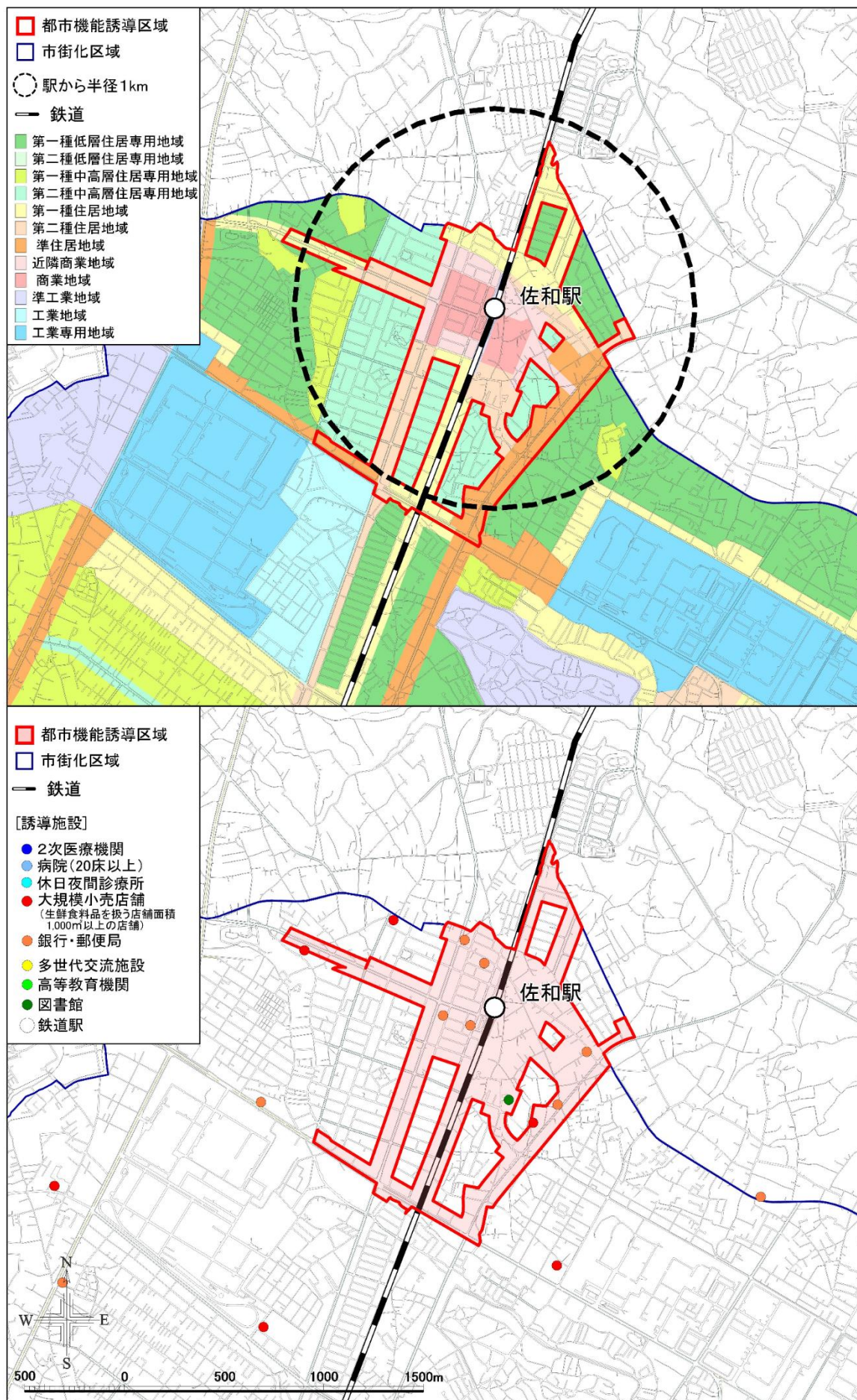


図 60 都市機能誘導区域（那珂湊駅周辺地区）

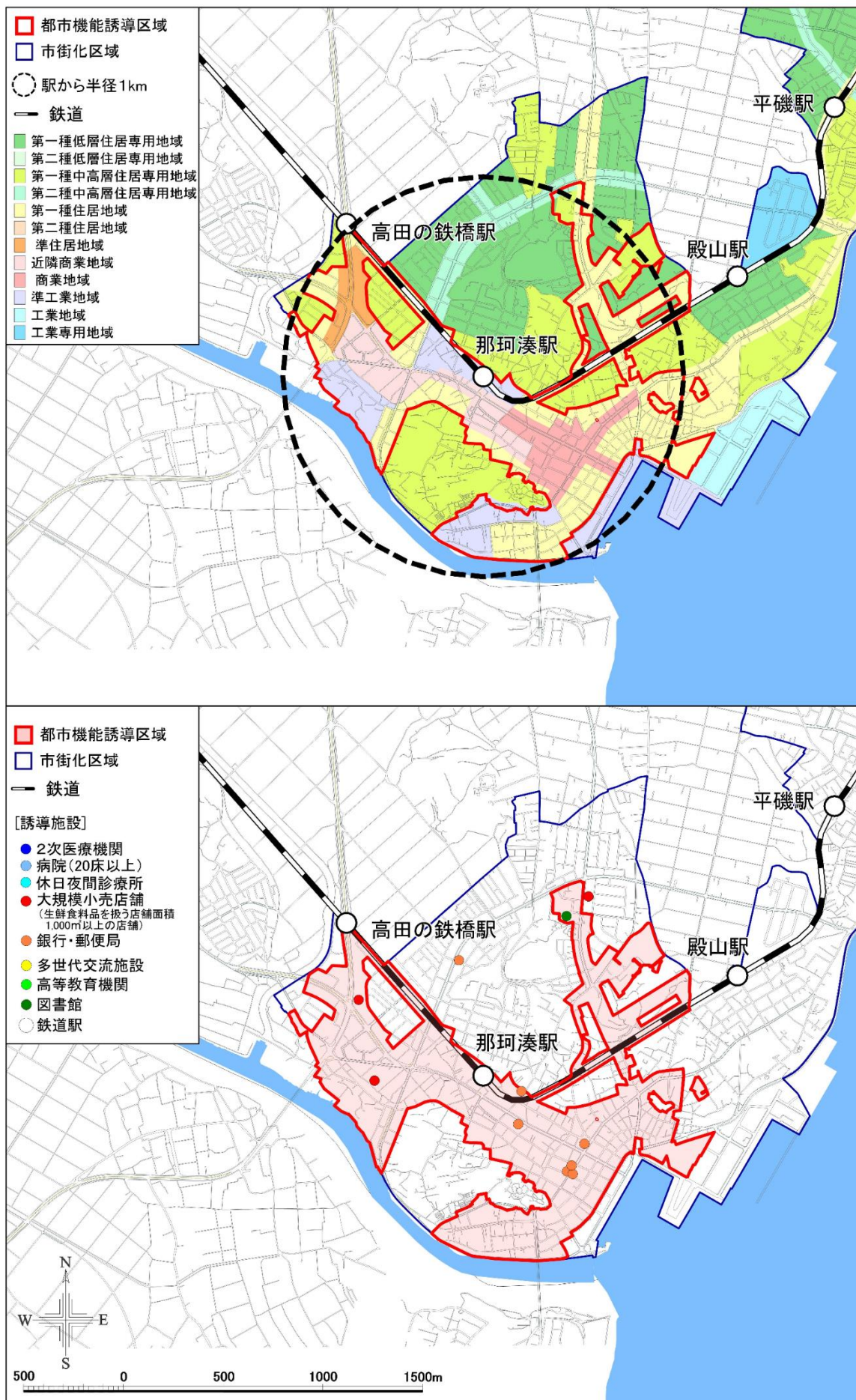
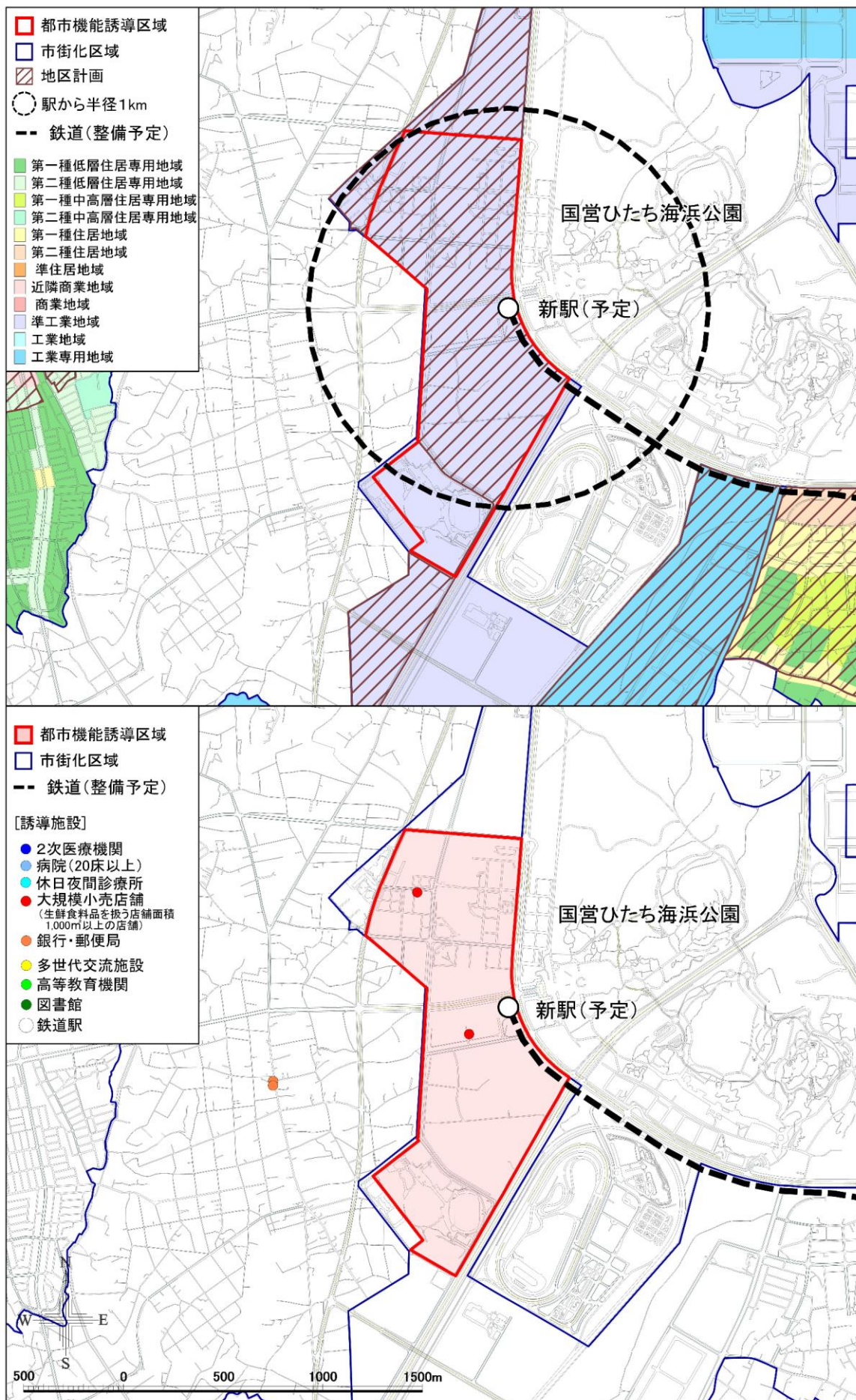


図 61 都市機能誘導区域（ひたちなか地区）



# 4

## 居住誘導区域の設定

### STEP 1 利便性の高い区域の設定

・このSTEPでは、都市機能誘導区域、基幹的な公共交通軸の徒歩圏、生活サービス施設の徒歩圏（5種類以上の施設の徒歩圏）のいずれかに当てはまる区域を、生活利便性の高い区域として設定しました。結果は以下の図の通りです。

図 62 生活利便性の高い区域の設定

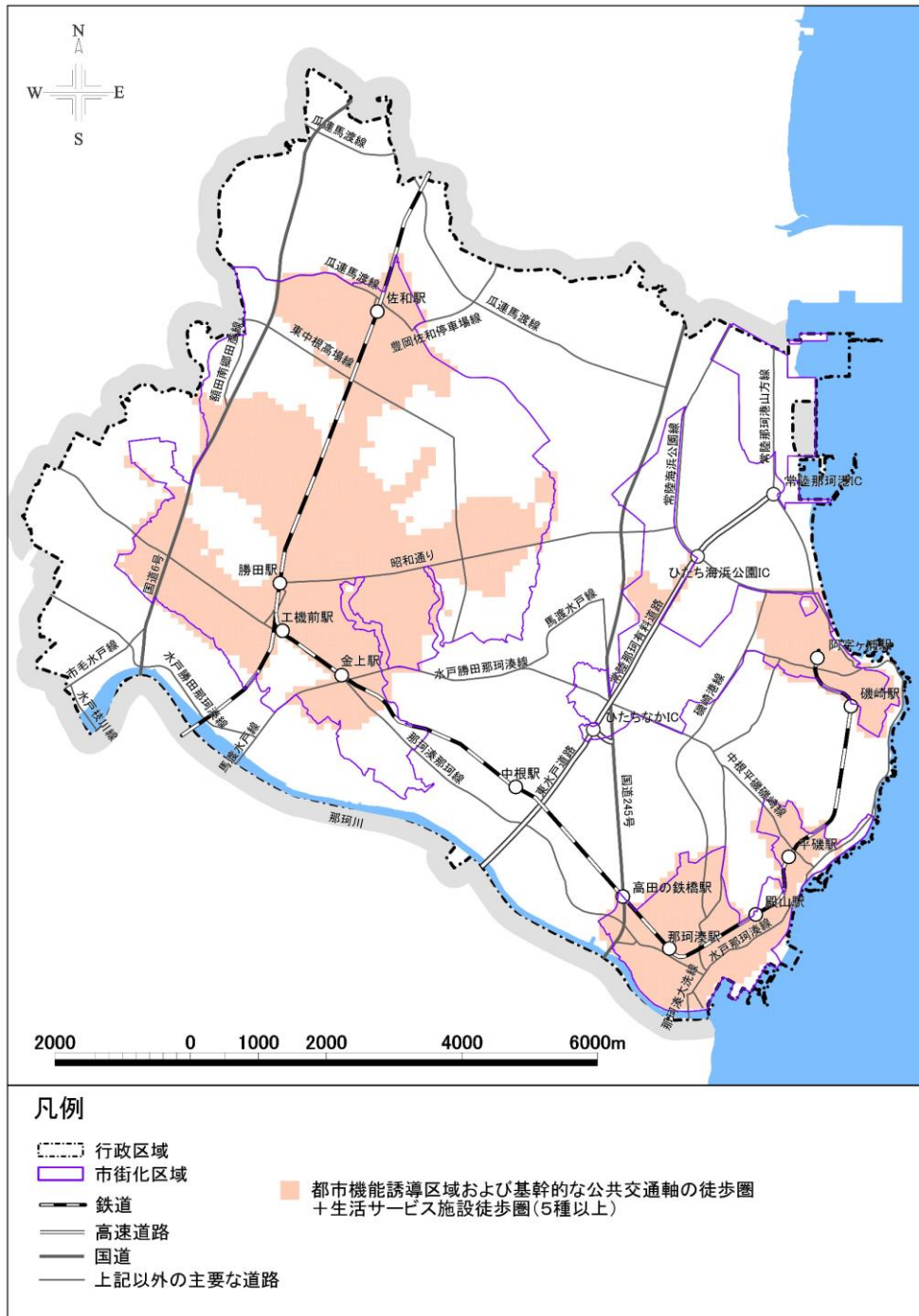


図 63 都市機能誘導区域と基幹的な公共交通軸の徒歩圏

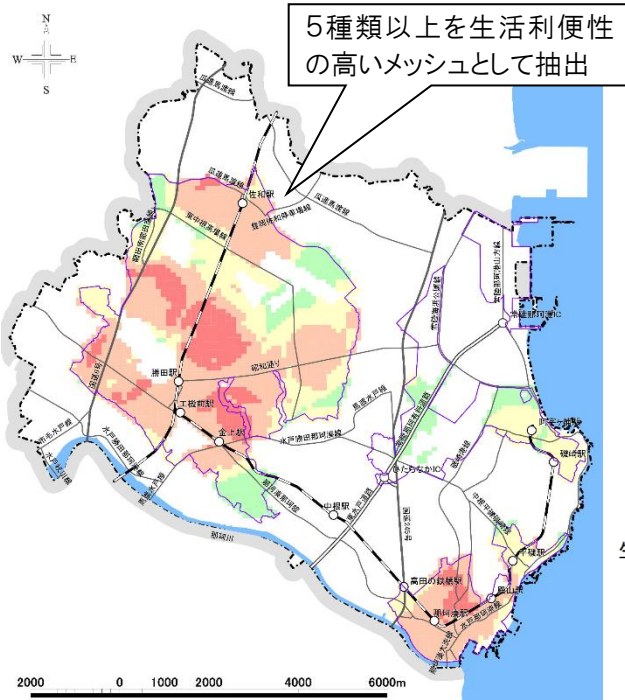


図 64 バスの運行本数



(資料: 茨城交通株式会社ホームページ <http://www.ibako.co.jp/>)

図 65 生活サービス施設の利便性の評価



評価方法について

コンビニ、大規模小売店舗、病院・診療所、小学校、中学校、保育所、銀行・郵便局の計7種類の施設について、それぞれの建物の概ねの中心から800mの徒歩圏のエリアを作成し、100mメッシュで利便性の評価を実施しました。

利便性の評価は、1つの施設の徒歩圏に重心が含まれる場合に1点を加算し、7点を満点として相対評価を行った。7種類のうち、4分の3に該当する5種類以上の徒歩圏に含まれるメッシュを、生活利便性の高いメッシュとしました。

## STEP 2 居住を誘導すべき区域の設定

- STEP 2 で設定した区域に，土地区画整理事業区域，都市計画道路の沿道，DID（人口集中地区）のいずれかに当てはまる区域を，居住の誘導を図る区域として追加しました。結果は以下の図の通りとなります。

図 66 居住を誘導すべき区域の追加

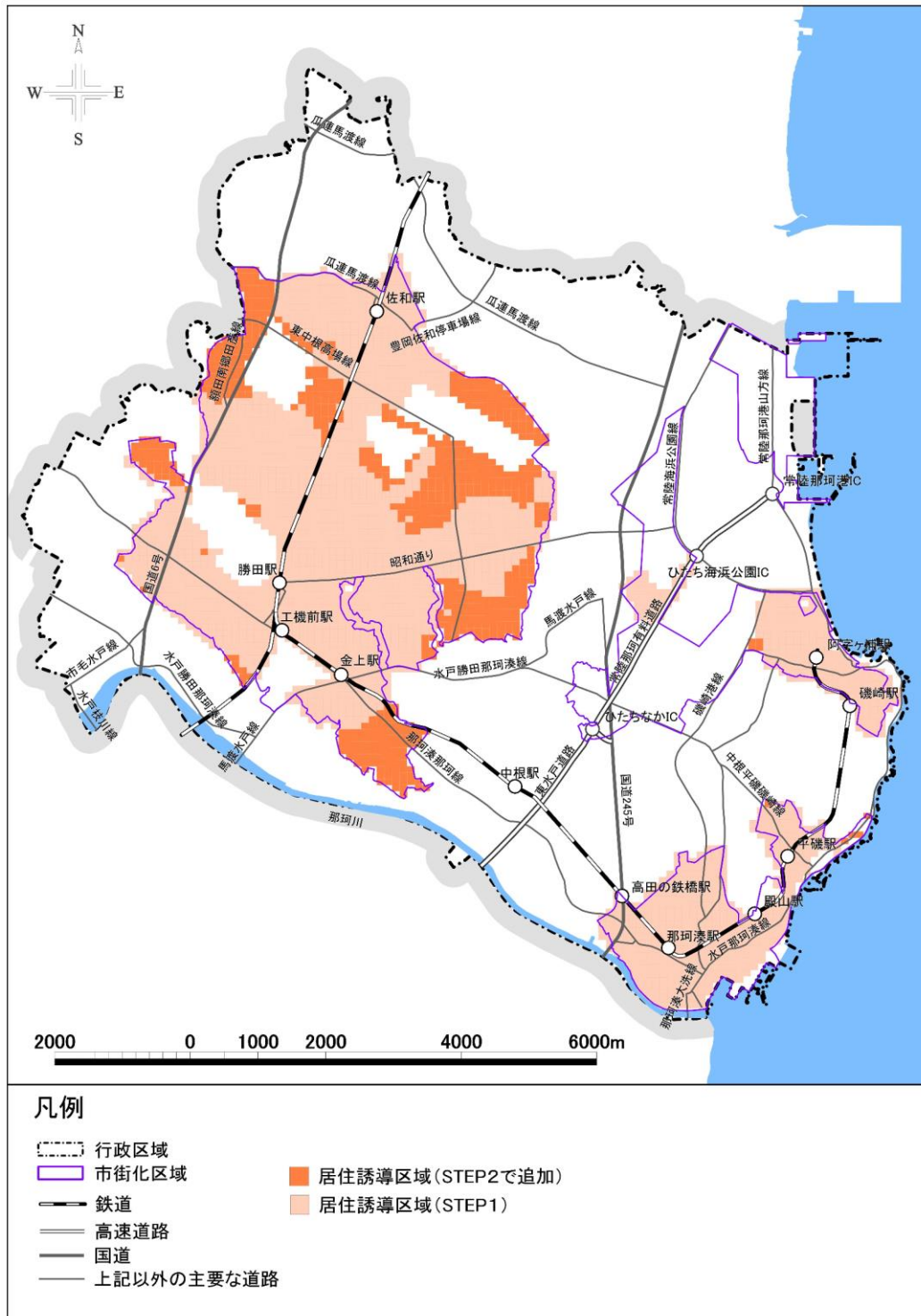




図 67 土地区画整理事業区域

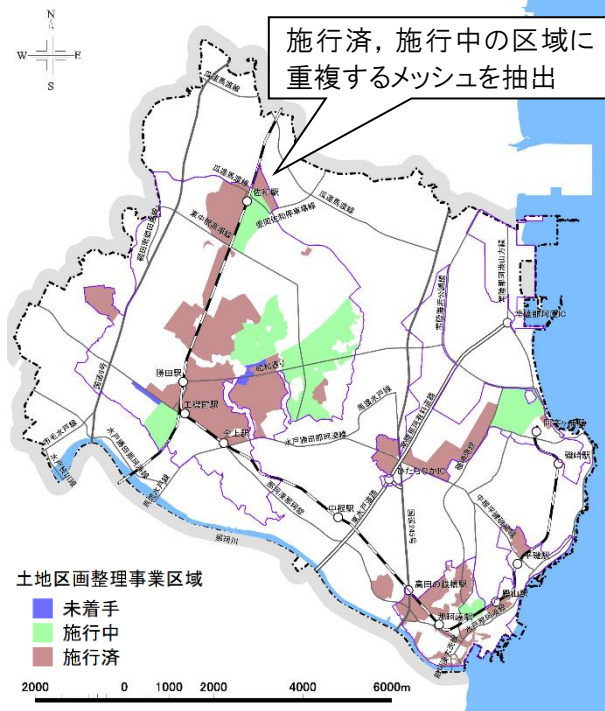


図 68 DID (人口集中地区)

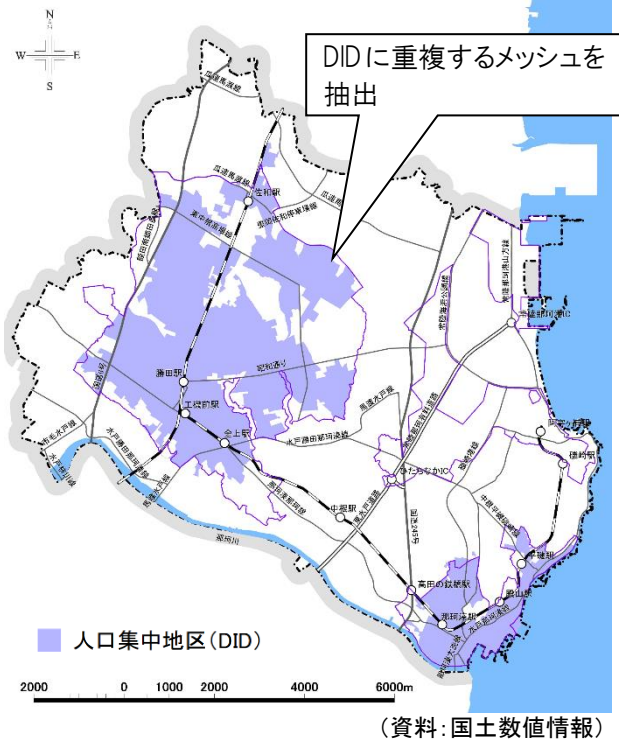


図 69 都市計画道路の計画幅員と整備状況



東中根高場線の沿道地域について

水戸勝田環状道路として、本市、水戸市、那珂市を結ぶ広域の交通軸であり、沿道地域は生活利便性の向上が見込まれることから、政策的に居住を誘導する

都市計画道路の計画幅員と整備状況

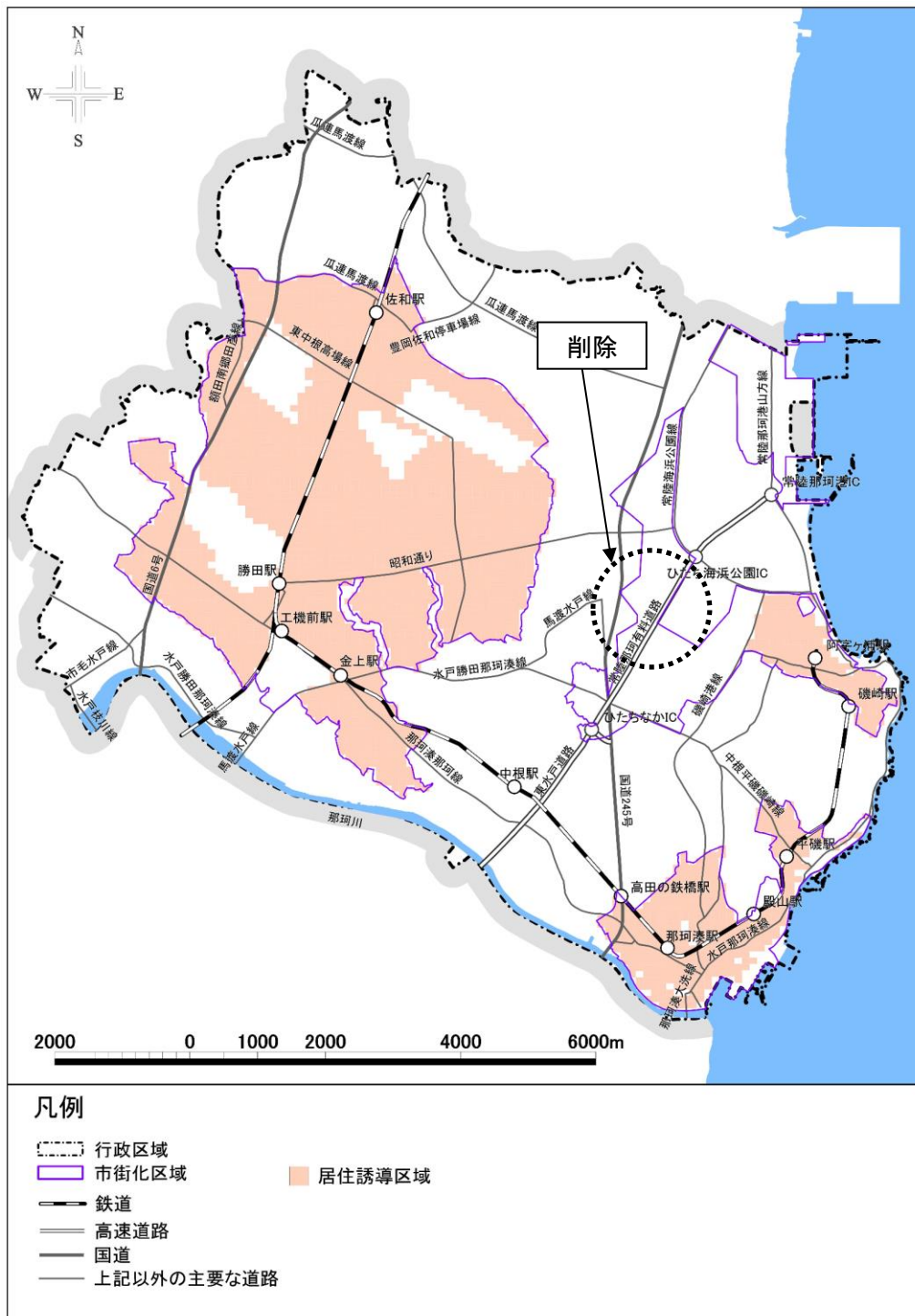
12m未満	— 改良済(完成)	16m~	— 改良済(完成)
	⋯ 概成済	20m	⋯ 概成済
12m~16m	⋯ 未供用	20m以上	⋯ 未供用
	— 改良済(完成)		— 改良済(完成)
	⋯ 概成済		⋯ 概成済
	⋯ 未供用		⋯ 未供用

(資料:都市計画基礎調査)

### STEP 3 居住誘導区域の範囲の検証・調整

- ・ここでは、STEP 2で設定した区域について、ひたちなか地区を削除したうえで、居住誘導区域の人口密度を40人/haとした場合に、転入者の誘導、居住誘導区域外からの誘導の2つの切り口から、居住誘導区域への誘導の実現性について検証を行いました。
- ・その結果、居住誘導区域の2030年の趨勢の可住地人口密度は48人/ha（100mメッシュの集計値）であり、市街地の目安である40人/haは満たしていることが確認されました。

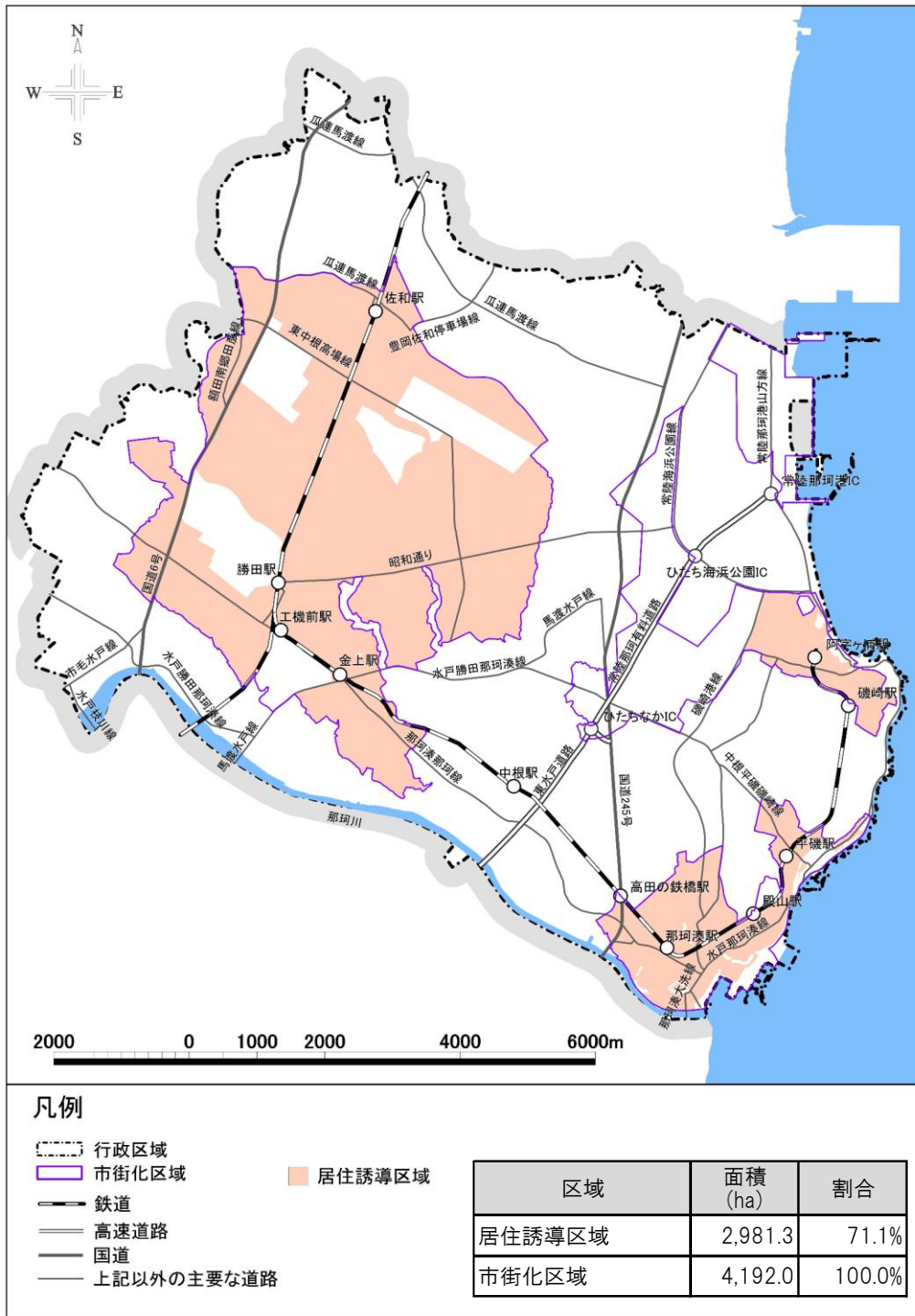
図 70 検証に用いる居住誘導区域



## STEP 4 居住誘導区域の設定

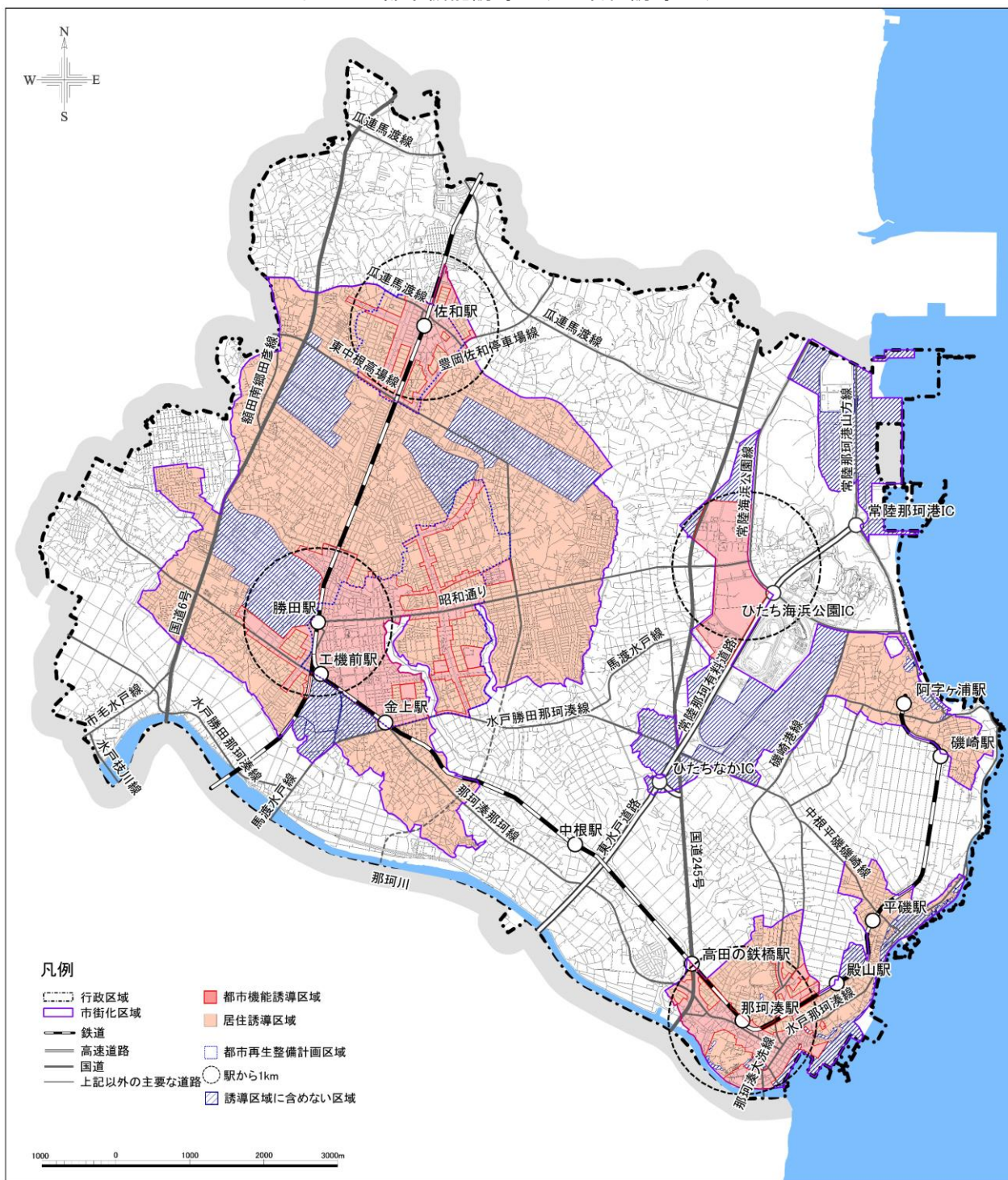
- ・STEP 3 で設定した 100mメッシュで構成された居住誘導区域の範囲をもとにして、地形地物または用途地域の境界線を用いて区域界を引き直しました※。
- ・その結果は以下の図の通りとなり、面積は 2,981.9ha で、市街化区域に占める割合は 71.1% になりました。

図 71 居住誘導区域



※ 具体的には、100mメッシュが半分以上を占める街区を誘導区域としたが、用途地域の境界線の方が100mメッシュの境界に近い場合はそちらを採用した。また、津波浸水想定区域(浸水深2m以上)がかかる街区は、原則として街区ごと誘導区域から除外した。その他の誘導区域に含めない区域は、区域の形状通りに除外した。

図 72 都市機能誘導区域・居住誘導区域



# 第5章 誘導施策

## 1 居住誘導に関する施策

- ・居住誘導区域内における良好な住環境の確保のために、以下の施策を展開します。

### (1) 良好な住宅地形成に向けた計画的な基盤整備

- ・土地区画整理事業を推進します（東部第1，東部第2，佐和駅東，武田，六ッ野，阿字ヶ浦，船窪）。
- ・都市計画道路は，土地区画整理事業や街路事業等により整備を進め，安全で円滑な交通を確保します。
- ・一般市道は，緊急性・公益性などを総合的に勘案し優先順位を付け，地元との協議を十分に行いながら計画的に道路改良等を実施します。
- ・公園空白地については，地域との協議を踏まえながら，計画的に整備を進めます。

### (2) 空き家の有効活用

- ・空き家を活用した地域におけるコミュニティ施設への転用に対する支援を検討します。
- ・移住・定住促進等を目的とした空き家活用の仕組みづくりを検討します。

### (3) 居住誘導区域内における公共交通利便性の向上

#### ① スマイルあおぞらバスの利便性の向上

- ・住民の移動ニーズに対応したスマイルあおぞらバスのルートを設定し，公共交通不便地区の解消を目指します。また，基盤整備が完了し，今後新たに居住者が定着する地区に関しては，路線バスと連携した新たなルートの設定を行うなど，利便性を高める取組について検討します。
- ・効率的，効果的なルートやダイヤの設定等により，運行時間の短縮と運行本数の増加を図ります。
- ・ルートやダイヤ，運行状況等について，きめ細かい情報提供や発信手段の多様化などにより，分かりやすい周知やPRに努めます。
- ・社会情勢の変化に応じ，新たな移動手段に関する先進事例の調査・研究を進めます。

#### ② 湊線の利便性の向上

- ・ひたちなか海浜鉄道湊線は，国・県と連携しながら安全な運行を確保するための計画的な設備投資を支援するとともに，経営の安定化を促進します。
- ・沿線地域の利便性の向上，回遊観光の推進等による地域経済の活性化，交流人口の拡大などの観点から，湊線のひたちなか地区方面への延伸を推進します。
- ・おらが湊鉄道応援団などと連携しながら，湊線の更なる利用促進に取り組みます。

### (4) 転入者に対する定住支援

- ・市外から転入し，新たに同居を始める三世帯家族を対象とした住宅の取得等に要する費用の一部助成を行います。また，市内へ転入する子育て世代の住宅取得に対する支援を検討します。

## 2

## 都市機能誘導区域に関する施策

- ・都市機能誘導区域内における施設立地支援のために、以下の施策を展開します。

### (1) 誘導施設が立地できるために必要な土地の確保

- ・低未利用地や民間施設跡地，都市の魅力を高める場所等への公共施設の誘導・集約について検討します。
- ・「ひたちなか地区留保地利用計画」に基づき，国有地，県有地において，商業・業務機能，産業機能等の立地誘導を図ります。

### (2) 誘導施設の機能維持及び機能向上に向けた各種支援

#### ① 医療機能の維持及び向上に向けた支援

- ・日立製作所ひたちなか総合病院が行う救急医療に係る医師確保の支援等を行います。
- ・医師会や薬剤師会と連携し，休日夜間診療所を運営するとともに，日立製作所ひたちなか総合病院が実施する小児救急の運営を支援するなどして，休日や夜間の医療体制を整備します。
- ・水戸及び常陸太田・ひたちなか医療圏の市町村と連携しながら，救急医療二次診療業務の運営費を補助し，救急医療体制の充実を図ります。

#### ② 商業機能の維持及び向上に向けた支援

- ・人材の育成強化を促進し，中小事業者の経営力の向上を図ります。
- ・中小事業者の経営の安定化を図るため，各種融資制度の充実を図ります。
- ・空き店舗を活用したチャレンジショップ事業を推進し，商店街への新規創業を支援するとともに，多様な業種・業態の導入を図ります。
- ・創業支援機関と連携し，創業相談体制や支援制度の充実を図るとともに，市内における創業を促進し，産業の活性化を図ります。
- ・まちづくり会社が実施する，商店街におけるにぎわいの創出などの中心市街地活性化事業を支援するとともに，商工会議所によるコミュニティ交流サロンの運営を補助し，勝田駅，佐和駅，那珂湊駅を中心とする商店街及び商業の活性化に取り組みます。
- ・商店街でのイベントの開催やイルミネーションを実施します。また，まちづくりを担う事業者や店主とも連携しながら，商店街における特色あるイベントの開催を支援します。
- ・「大規模小売店舗の地域貢献活動に関するガイドライン」の適切な運用により，大規模小売店舗の自主的・積極的な地域貢献活動を促進します。

#### ③ その他の都市機能の維持及び向上に向けた支援

- ・子育て支援・多世代交流施設の環境整備に努め，利用促進を図ります。
- ・ふぁみりこらぼまつりなどの多世代交流イベントを実施し，交流機会の拡充を図ります。
- ・まちのシンボルとして魅力的な新中央図書館の整備を進めるとともに，図書館の施設や設備・機能の拡充を図ります。

### (3) 交通結節点機能の向上

- ・ 佐和駅周辺では、駅周辺の交通機能の充実を図るため、都市計画道路及び佐和駅東口の駅前広場の早期整備を推進するとともに、通勤通学者や駅利用者の利便性向上のため、佐和駅東西自由通路や新駅舎の整備等を進めます。
- ・ 湊線の延伸に当たっては、ターミナル機能を有する新たな公共交通結節点の整備を含め、ひたちなか地区のまちづくりと一体的に取り組みます。
- ・ 公共交通結節点の環境を整備するとともに、公共交通相互の乗継利用等を推進します。

# 3

## 届出制度の運用

- ・ 居住誘導区域外，都市機能誘導区域外となる区域では，一定規模以上の住宅の建築行為または開発行為，そして誘導施設を有する建築物の建築行為または開発行為を行おうとする場合は市への届出が義務付けられることとなります。
- ・ 区域外での建築または開発が，誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められるとき，市は，協議・調整の上，勧告等の必要な措置を行います。なお，区域外のレッドゾーン（災害危険区域（出水等），地すべり防止区域，土砂災害警戒区域，急傾斜崩壊危険区域）における開発等に対する勧告について，事業者名等を公表する場合があります。

### 【居住誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為】

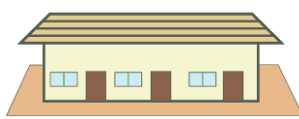
#### ○開発行為

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で，その規模が1,000㎡以上のもの

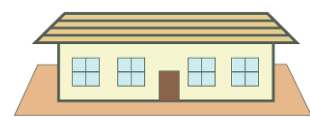
#### ○建築行為

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

### 【3戸以上の住宅開発・建築行為】



### 【1,000㎡以上の開発行為】



### 【都市機能誘導区域外で届出が必要となる建築行為・開発行為】

#### ○開発行為

- ・ 誘導施設を有する建築物の開発行為を行おうとする場合

#### ○建築行為

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築して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て誘導施設を有する建築物とする場合

### 【都市機能誘導区域内で届出が必要となる行為】

- ・ 都市機能誘導区域内の誘導施設を休止，または廃止しようとする場合



# 4

## 低未利用地の有効活用によって推進する施策

- ・市街地の中で低未利用地がランダムに発生する都市のスポンジ化に対応するため、特に空き家・空き地の有効活用が必要な都市機能誘導区域及び居住誘導区域を対象として、「低未利用土地の利用及び管理に関する指針」を以下のように定め、土地所有者に対し適正な管理を促すとともに、土地所有者や周辺住民等による有効な利用を促進するものとします。
- ・また、既に発生した低未利用土地の解消に向けた取組や、低未利用土地発生に対する予防措置として取組などを推進するため、必要に応じて、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内において「低未利用土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用を検討します。

### (1) 利用指針

- ・都市機能誘導区域内においては、広場や通路、駐車場・駐輪場、交流施設など、商業施設や医療施設の利用者の利便性を高める施設としての利用を促進するほか、空き家・空き店舗を活用した店舗の再生（リノベーション）を促進するものとします。
- ・居住誘導区域内においては、空き地等を活用した公園空白地における交流空間の整備により、住環境の向上を図ります。

### (2) 管理指針

- ・土地所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう、また、管理する土地等が周辺の良い生活環境の保全と美化に支障を及ぼさないよう、常に自らの責任において以下の通り適切な管理に努めるものとします。

- 建築材が崩落または飛散しないよう、修繕・解体・撤去など保安上適切な対策を講じる
- 敷地内の草木が一定以上繁茂しないよう、定期的に除草、伐採を行う

# 第6章 防災指針

- ・本市の災害リスクを分析したうえで、居住誘導区域内にある災害リスクに対して、計画的かつ着実に必要な防災、減災対策に取り組むため、防災指針を定めます。

## 1 災害リスク分析と課題の抽出

- ・本市で発生するおそれのある災害には、洪水、津波、土砂災害等があります。
- ・これらの災害について、これまで国、県、市で作成している情報をもとに、居住誘導区域の災害リスクを分析し、課題を抽出します。

表8 災害リスクの把握で用いる情報

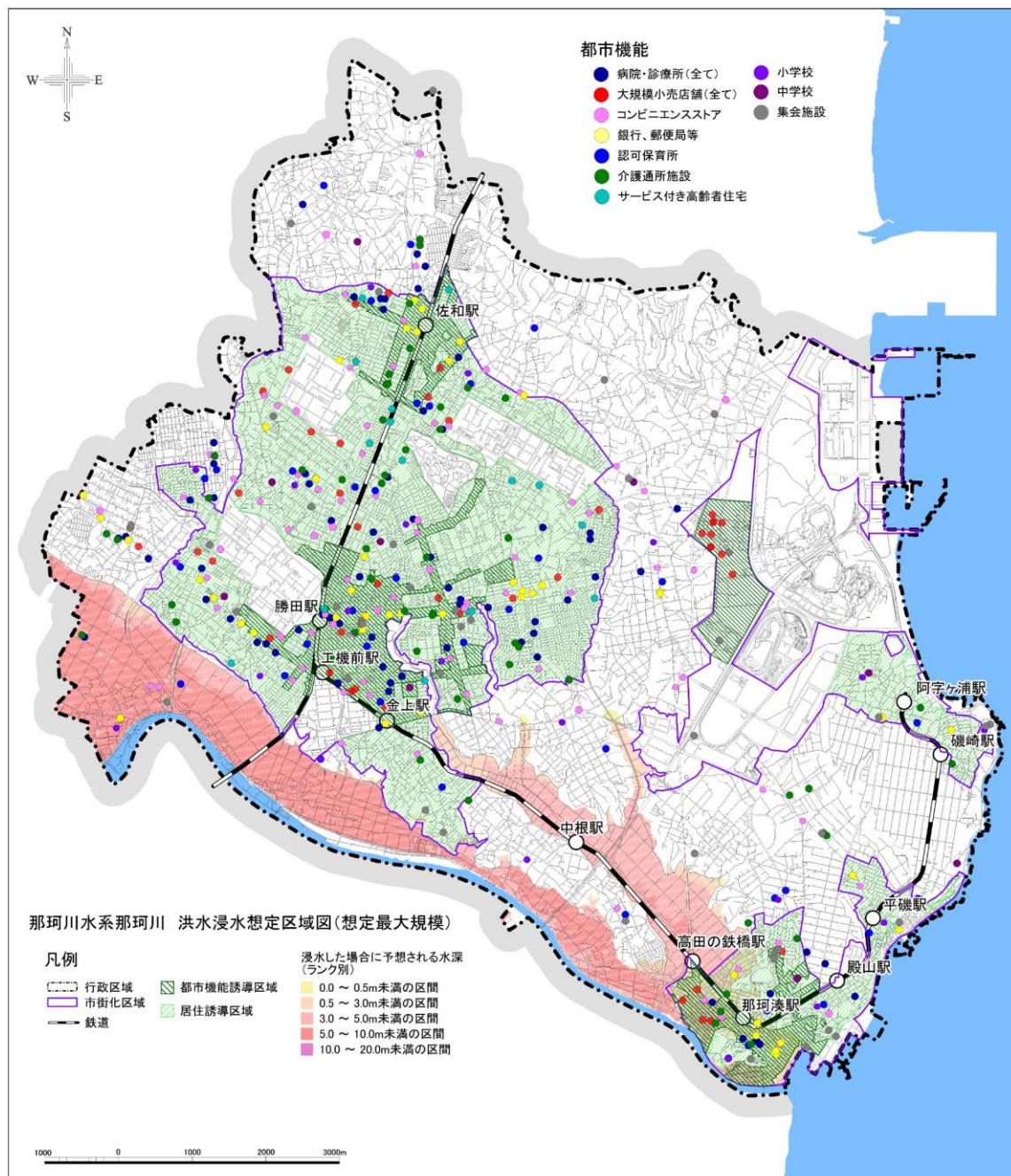
項目	災害リスクの把握で用いる情報	備考
洪水	浸水想定区域(想定最大規模) 浸水想定区域(浸水継続時間)	想定最大規模の降雨で想定
	浸水想定区域(計画規模)	洪水防御の計画の基本となる1/100の降雨で想定
	家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流, 河岸浸食)	想定最大規模の降雨で想定
	浸水区域の実績(令和元年台風19号)	
津波	L2津波の浸水想定区域	
土砂災害	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域	
	急傾斜地崩壊危険区域	
大規模盛土造成地の 滑落崩落	大規模盛土造成地の位置	変動予測調査実施中
雨水出水 (内水)	—	具体の想定検討中
高潮	—	沿岸部での注意が必要

## (1) 洪水のリスク

### ① 浸水想定区域（想定最大規模）

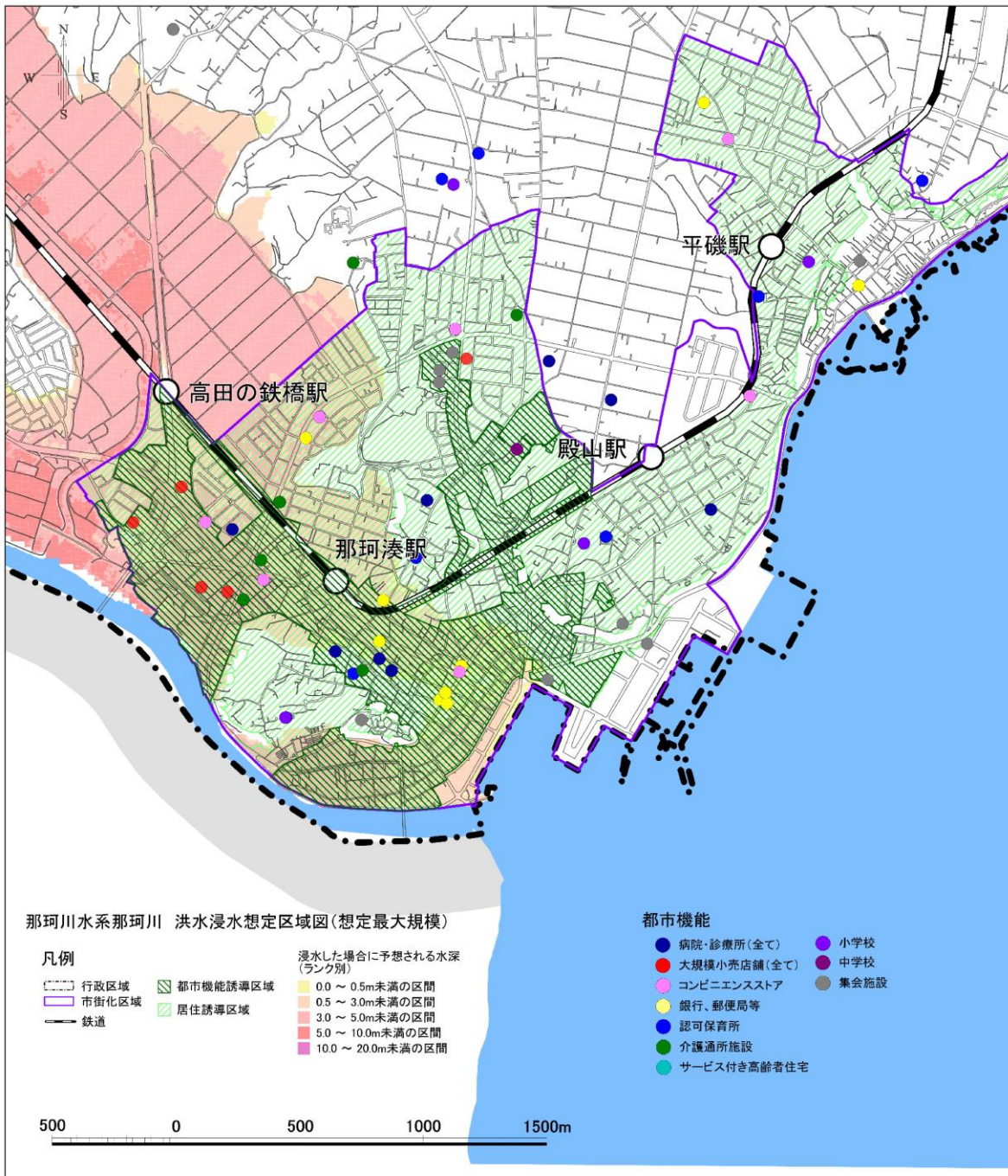
- ・ 浸水想定区域（想定最大規模）は、想定し得る最大規模の降雨があった場合に浸水が想定される区域で、令和元年8月時点の那珂川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、那珂川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションしたものです。
- ・ 本市の居住誘導区域では、那珂湊地区で最大5mの浸水が想定されています。
- ・ 浸水想定区域（想定最大規模）内に要配慮者利用施設（主として高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する施設）が33施設設置されています。

図 73 洪水浸水想定区域（想定最大規模）



(出典: 那珂川水系那珂川 洪水浸水想定区域図(想定最大規模), 国土交通省)

図 74 洪水浸水想定区域（想定最大規模） 那珂湊地区拡大

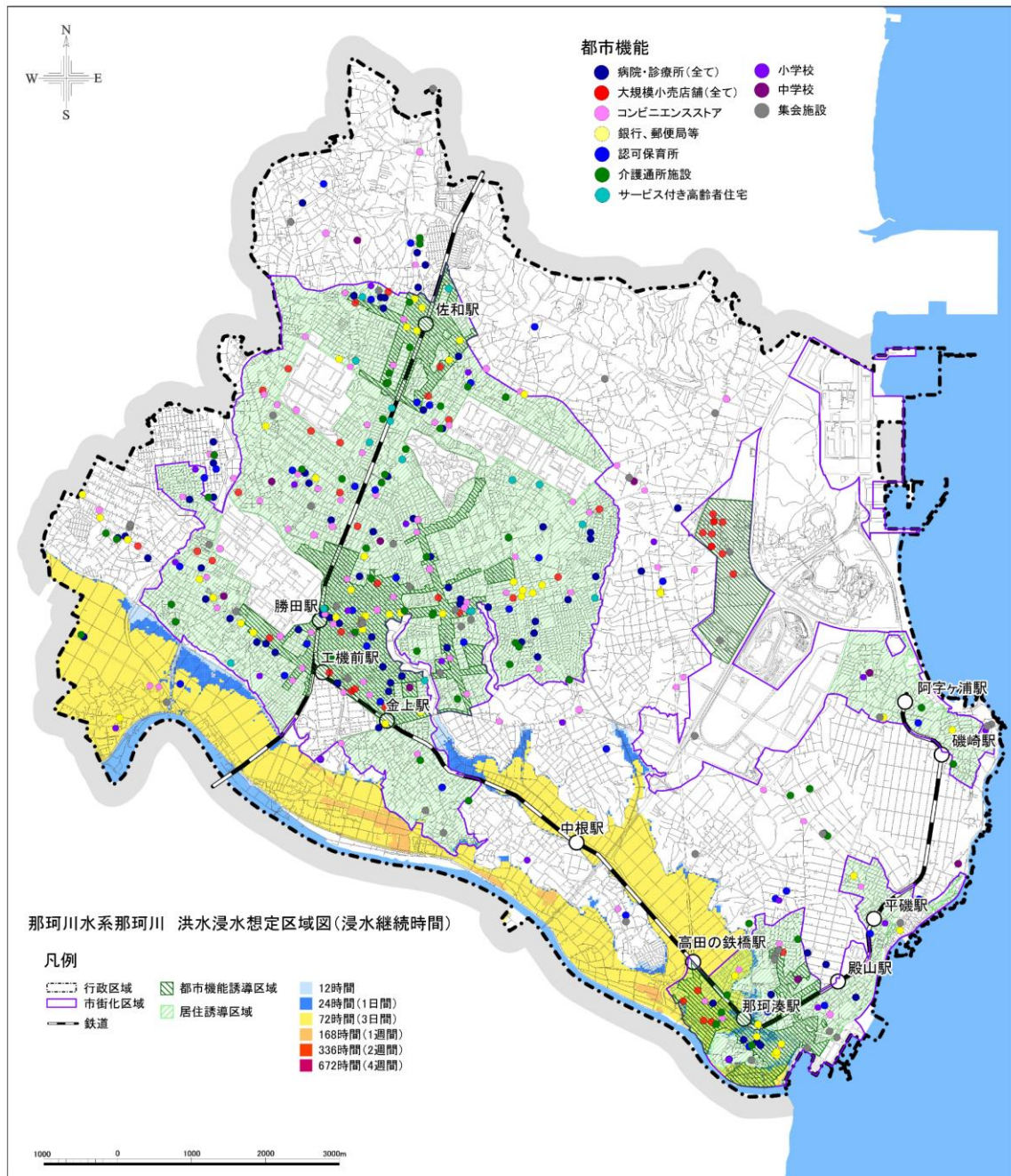


(出典: 那珂川水系那珂川 洪水浸水想定区域図(想定最大規模), 国土交通省)

## ② 浸水想定区域（浸水継続時間）

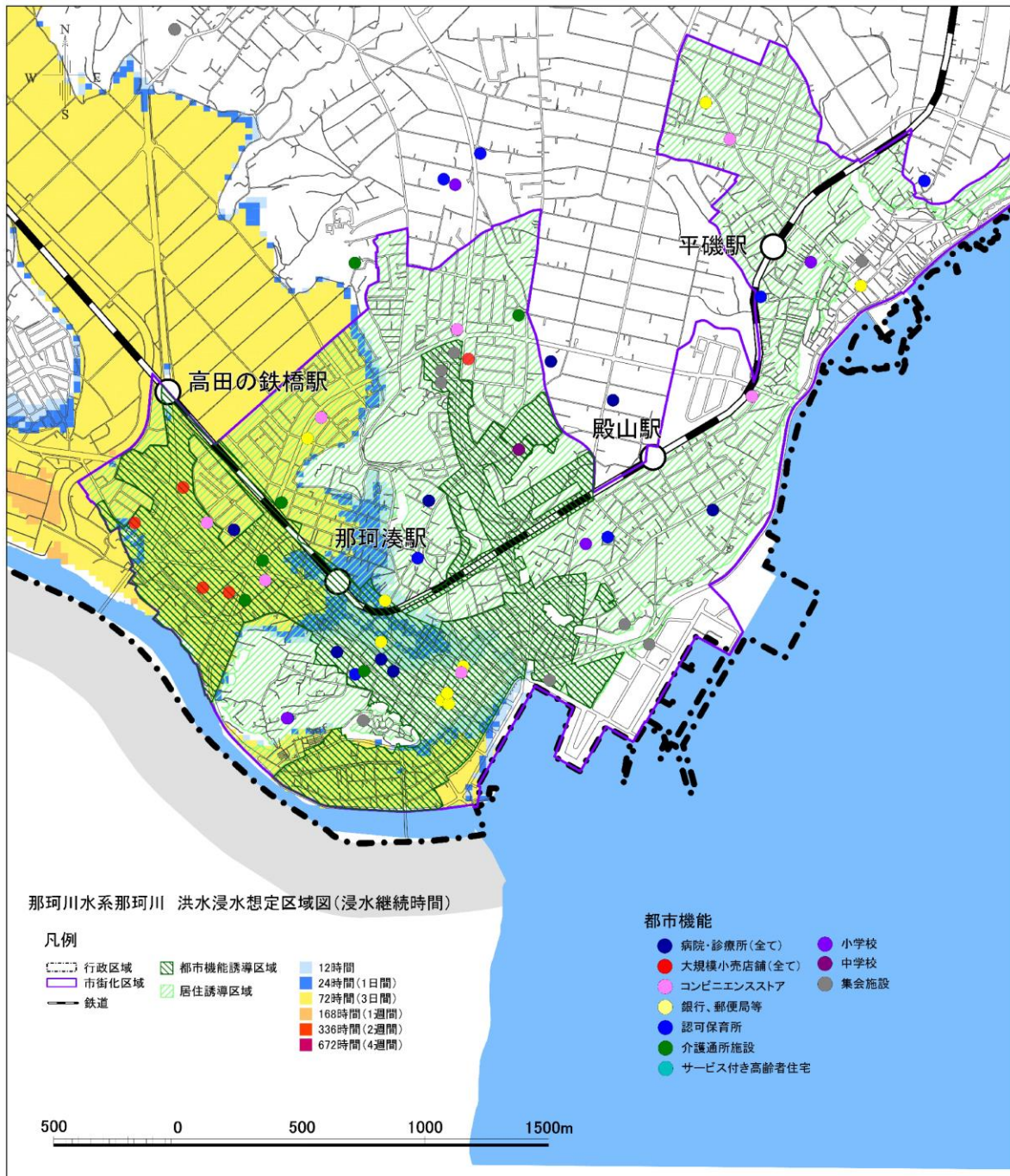
- ・ 浸水想定区域（浸水継続時間）は、想定最大規模の降雨により那珂川が氾濫した場合に、浸水深50cm以上の状態が継続する時間を示すもので、令和元年8月時点の那珂川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、那珂川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションしたものです。
- ・ 本市の居住誘導区域では、那珂湊地区で最大3日間の浸水継続が想定されています。

図 75 洪水浸水想定区域（浸水継続時間）



(出典: 那珂川水系那珂川 洪水浸水想定区域図(浸水継続時間), 国土交通省)

図 76 洪水浸水想定区域（浸水継続時間） 那珂湊地区拡大

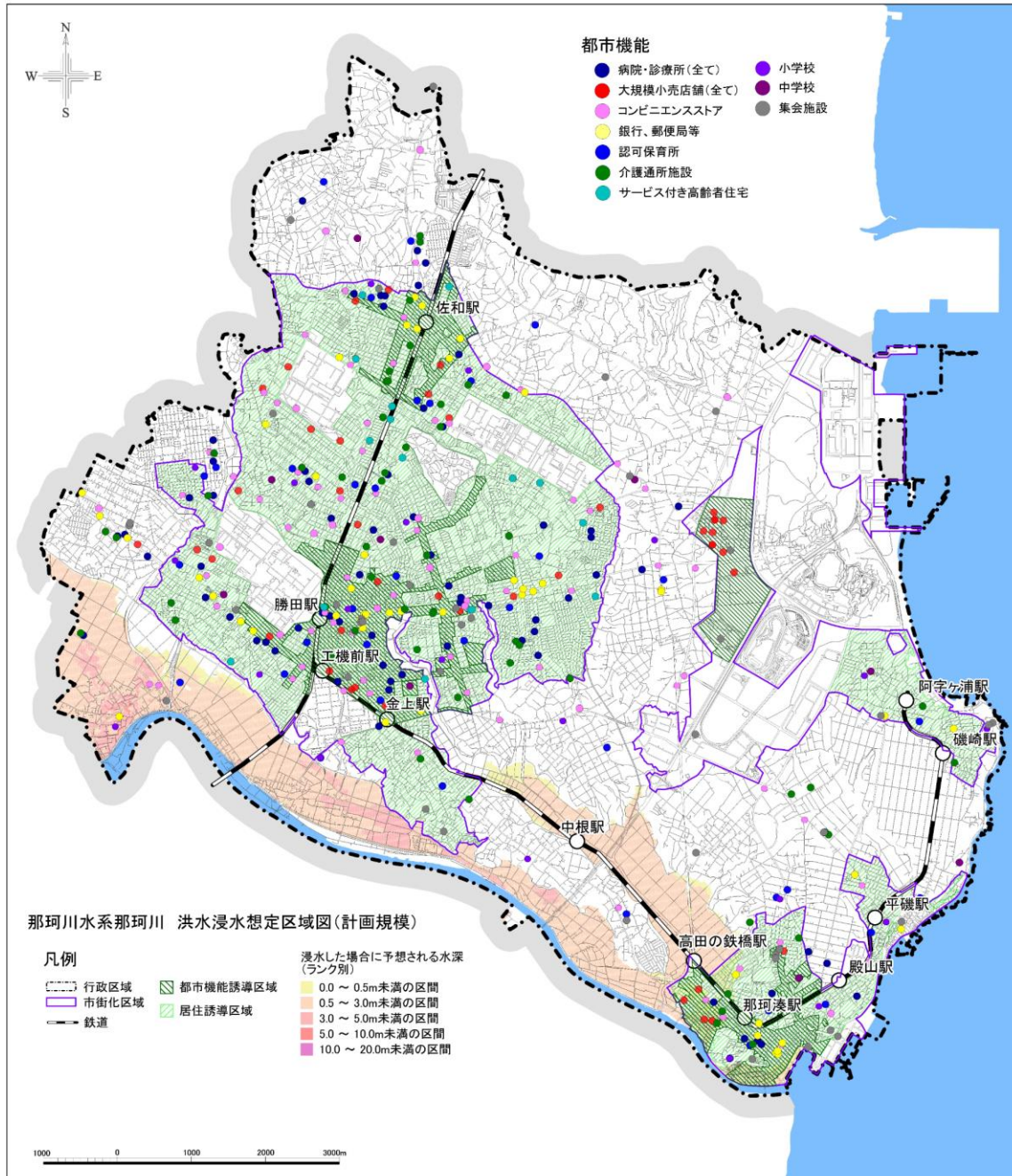


(出典：那珂川水系那珂川 洪水浸水想定区域図(浸水継続時間)，国土交通省)

### ③ 浸水想定区域（計画規模）

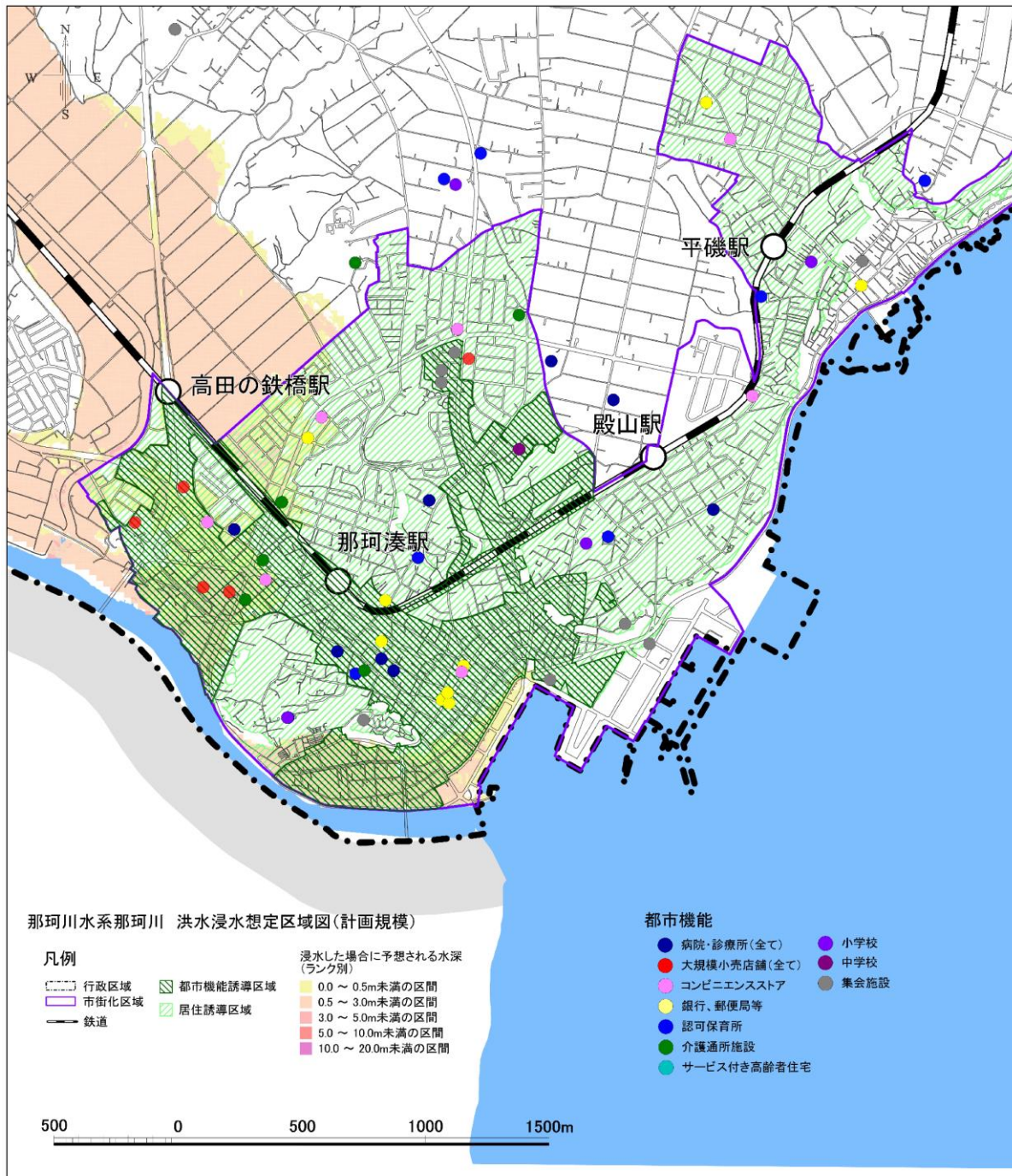
- ・ 浸水想定区域（計画規模）は、洪水防御に関する計画の基本となる規模の降雨があった場合に浸水が想定される区域で、令和元年8月時点的那珂川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、那珂川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションしたものです。
- ・ 本市の居住誘導区域では、那珂湊地区で最大3mの浸水が想定されています。

図 77 洪水浸水想定区域（計画規模）



(出典: 那珂川水系那珂川 洪水浸水想定区域図(計画規模), 国土交通省)

図 78 洪水浸水想定区域（計画規模） 那珂湊地区拡大



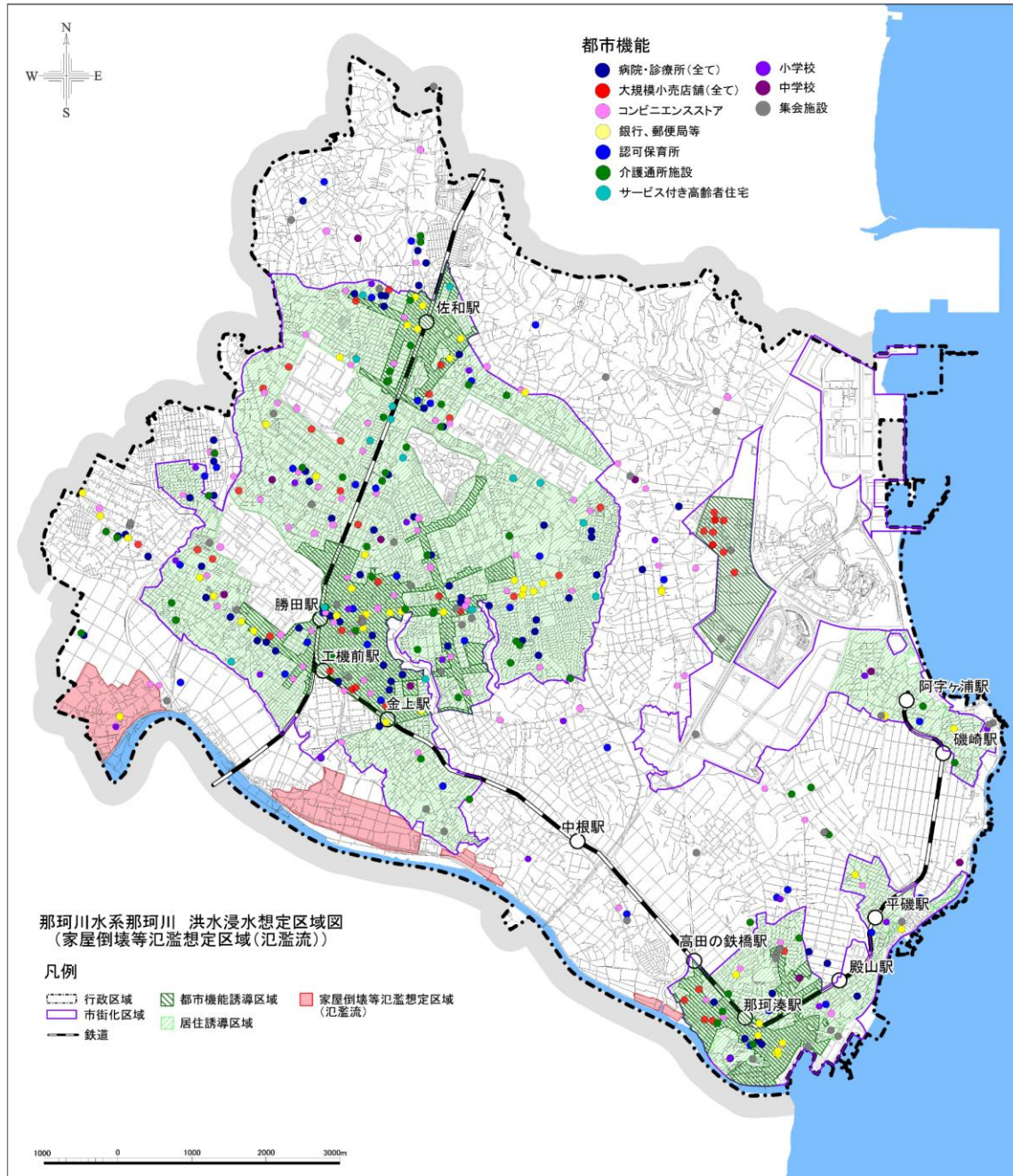
(出典：那珂川水系那珂川 洪水浸水想定区域図(計画規模)，国土交通省)



#### ④ 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）

- ・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）は、家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生が想定される区域で、平成28年5月時点の那珂川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、想定最大規模降雨に伴う洪水により那珂川が氾濫した場合の状況をシミュレーションしたものです。
- ・本市の居住誘導区域では、該当する地域はありません。

図 79 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）

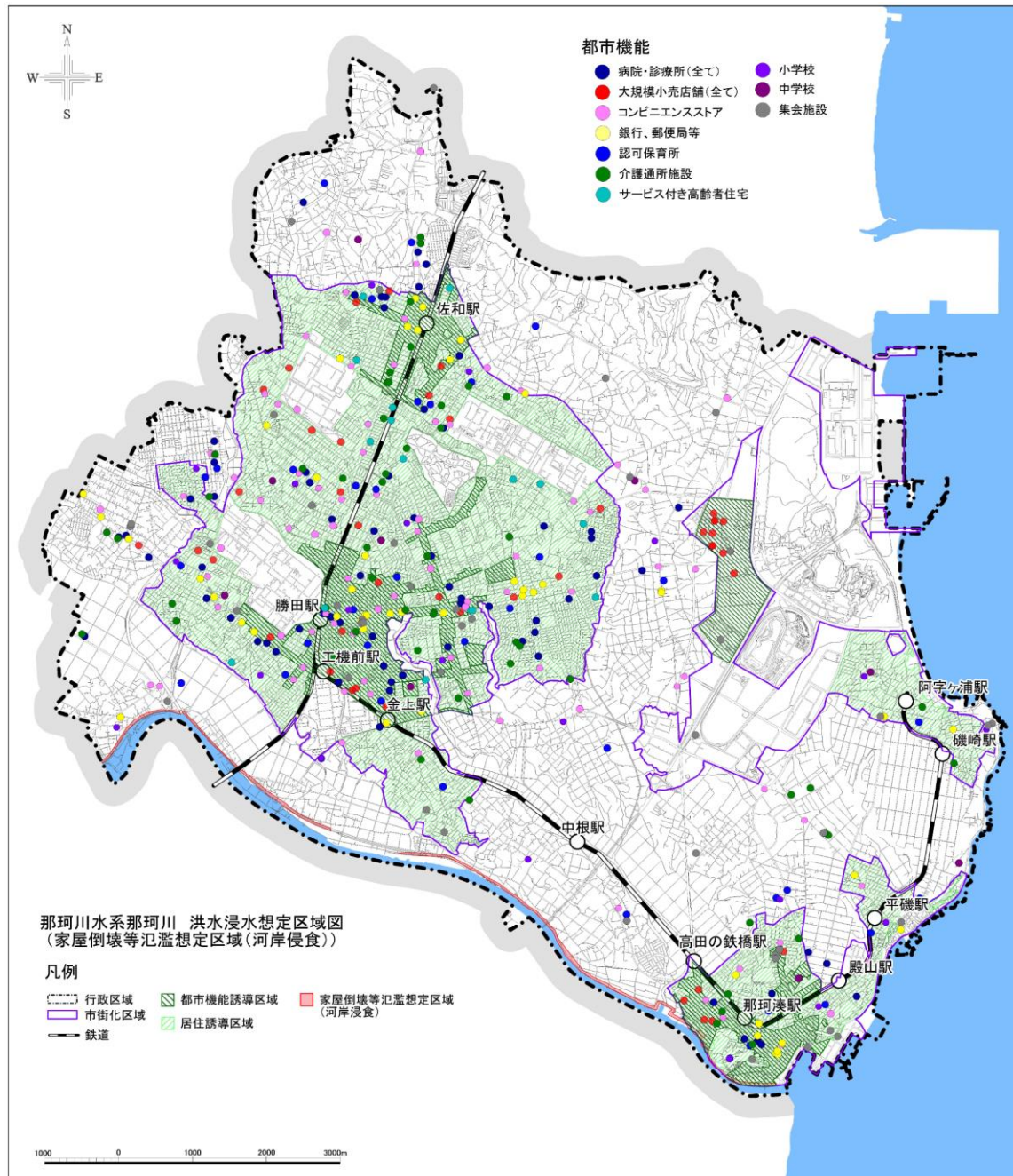


(出典:那珂川水系那珂川 洪水浸水想定区域図(家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)), 国土交通省)

## ⑤ 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）

- ・家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）は、家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生が想定される区域で、平成28年5月時点の那珂川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、想定最大規模降雨に伴う洪水により那珂川の河岸の浸食幅を予測したものです。
- ・本市の居住誘導区域では、那珂川沿いに該当する地域があります。

図 80 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）

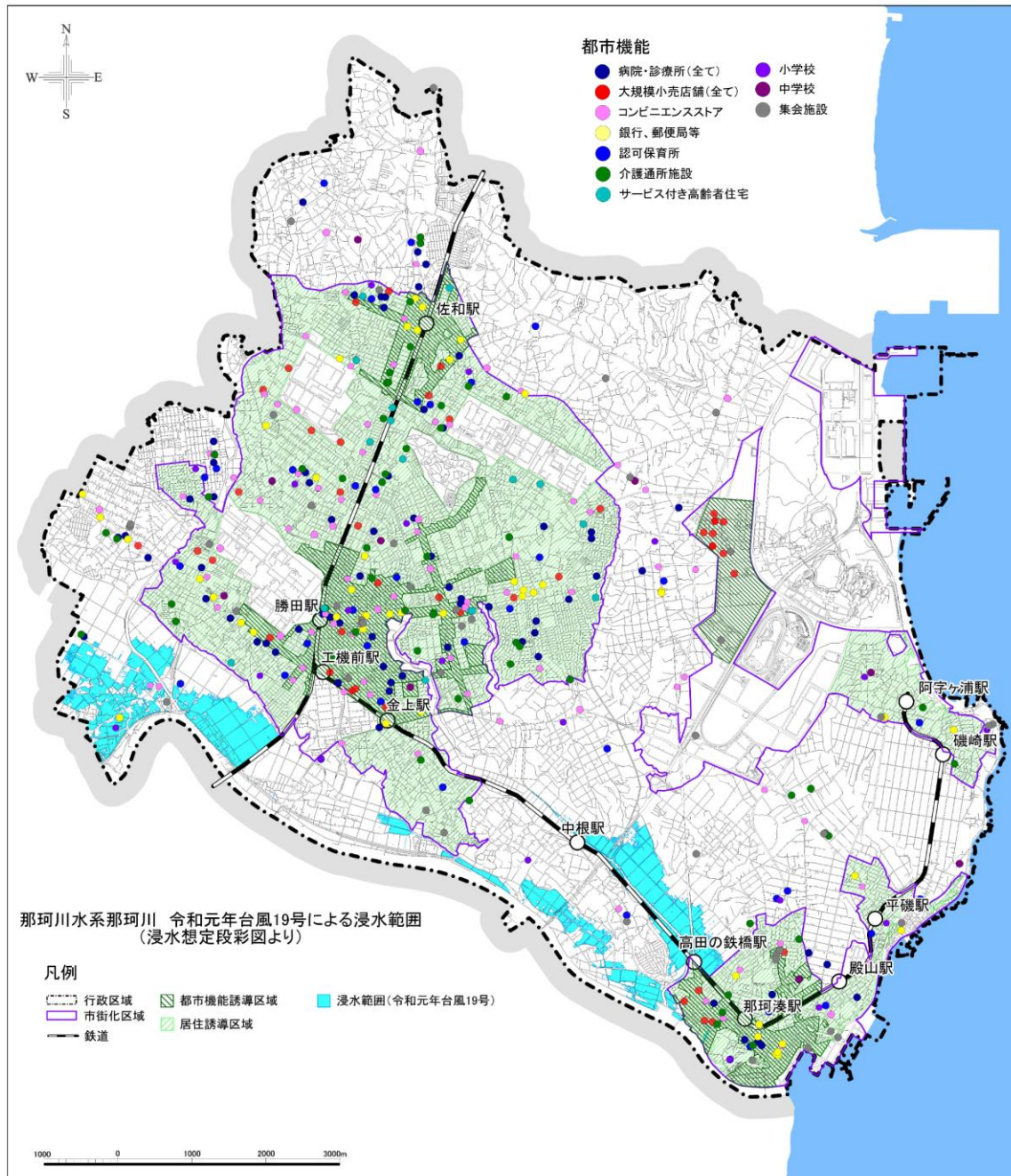


(出典: 那珂川水系那珂川 洪水浸水想定区域図(家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)), 国土交通省)

## ⑥ 浸水区域の実績（令和元年台風19号）

- ・ 令和元年台風第19号により那珂川水系では甚大な被害が発生し、本市では住宅の半壊が81件、一部破損が75件、床上浸水が87件、床下浸水が219件等の被害がありました。
- ・ 浸水した範囲のほとんどが市街化調整区域の那珂川及び中丸川沿いの地域でした。市街化区域では、那珂湊駅の南西側が浸水しました。

図 81 浸水区域の実績（令和元年台風19号）

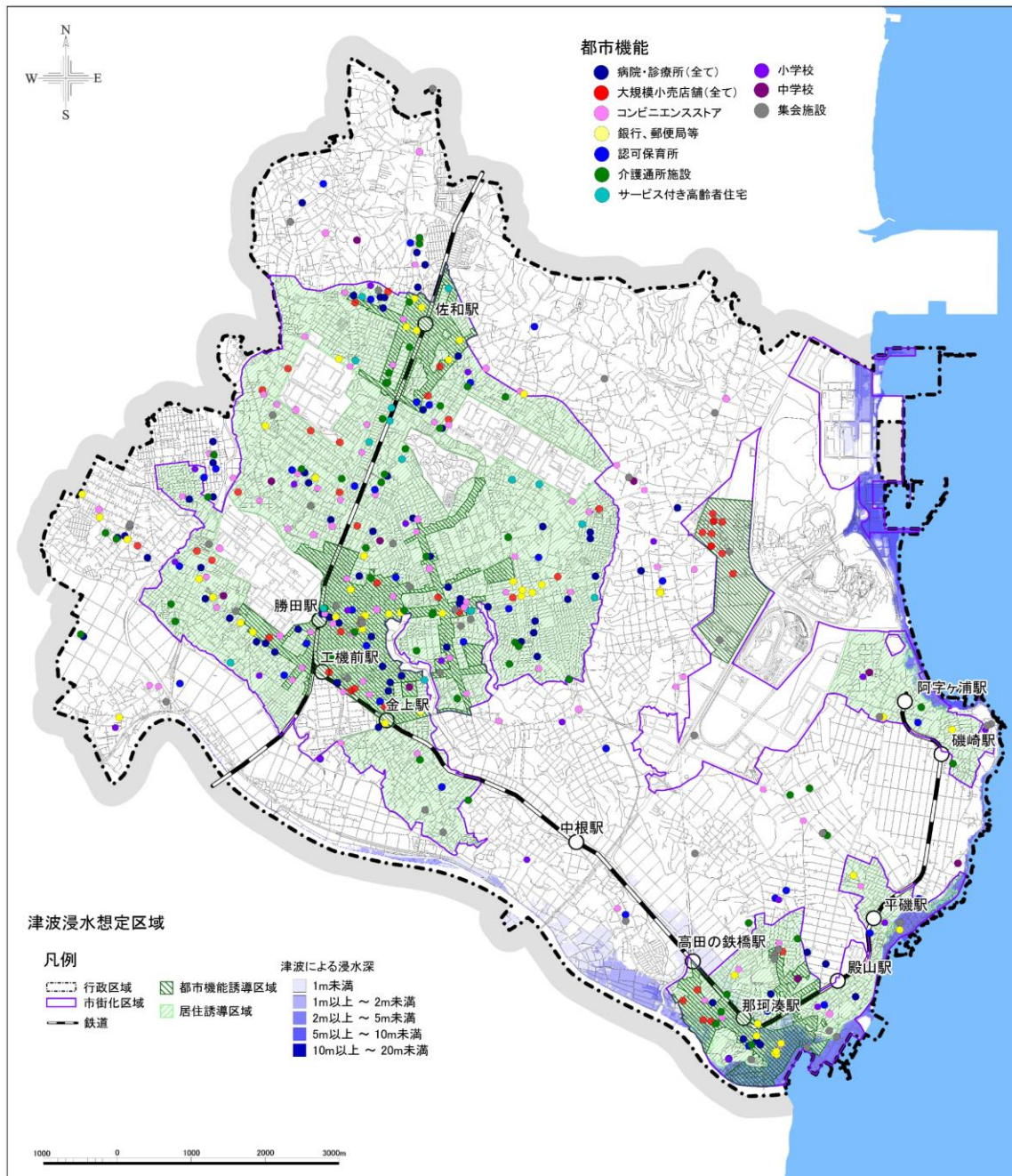


(資料: 令和元年台風19号に伴う大雨による浸水想定段彩図, 国土交通省)

## (2) 津波のリスク

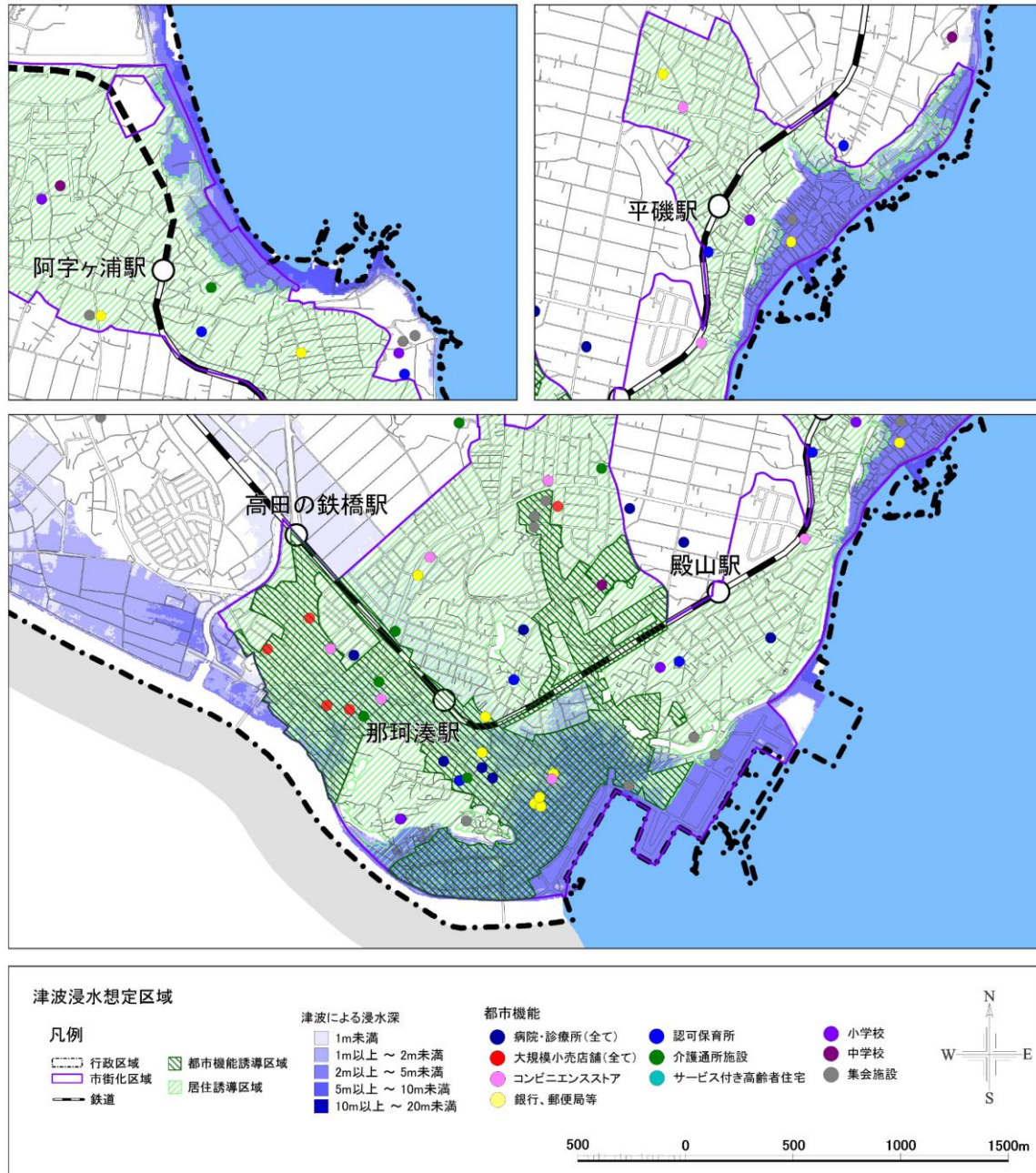
- ・平成23年3月に発生した東日本大震災の甚大な津波被害を受け、内閣府中央防災会議専門調査会は、L1津波（防波堤等の構造物で侵入を防ぐ津波）とL2津波（住民避難を柱とした総合的防災対策の構築で想定する津波）の2種類の津波の考え方を示しました。
- ・これを受けて、茨城沿岸津波対策検討委員会では、L2津波に対して総合防災対策を構築する際の基礎となる津波浸水想定区域を検討しました。
- ・本市では阿字ヶ浦、平磯、那珂湊の沿岸部で浸水が想定されています。そのうち、浸水深2.0m以上の区域は誘導区域に含めていません。ただし、浸水深2.0m以上の区域のうち、那珂湊地区の内陸部の一部は居住誘導区域に含めました。（詳しくは第4章2を参照）

図 82 津波浸水想定区域



(資料:H27 都市計画基礎調査)

図 83 津波浸水想定区域 沿岸部拡大

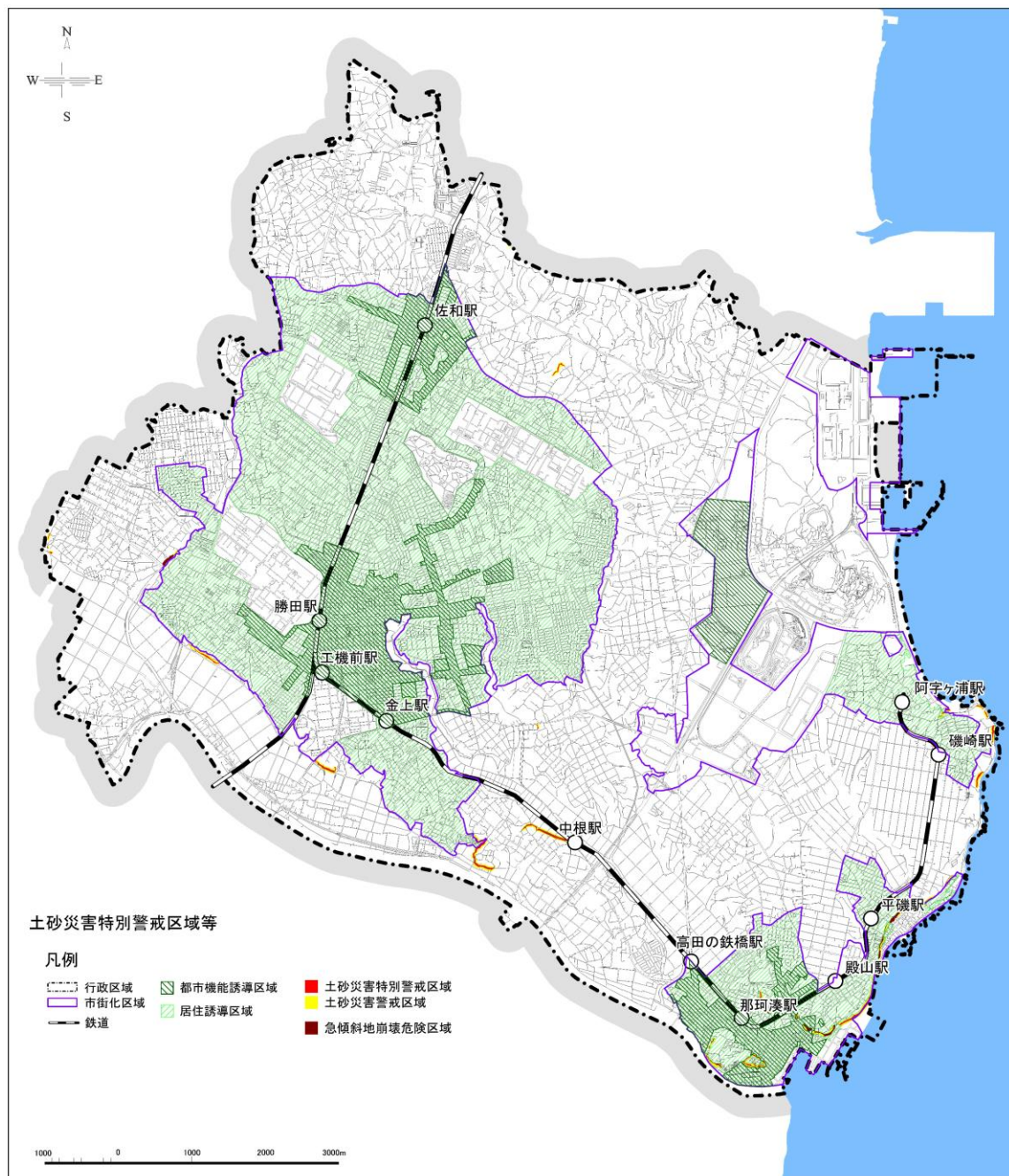


(資料:H27 都市計画基礎調査)

### (3) 土砂災害のリスク

- ・茨城県では、土砂災害のおそれのある箇所を抽出し、土砂災害警戒区域（危険の周知，警戒避難体制の整備を行う区域），土砂災害特別警戒区域（開発の制限や建築物の構造規制等を行う区域）を定めています。また，崩壊するおそれのある急傾斜地で，相当数の居住者等に被害のおそれのある区域等に急傾斜地崩壊危険区域を定めています。
- ・本市の市街化区域では，那珂湊駅や平磯駅周辺等に土砂災害特別警戒区域，土砂災害警戒区域，急傾斜地崩壊危険区域が定められており，これらの区域は都市機能誘導区域，居住誘導区域から除外しています。

図 84 土砂災害特別警戒区域等



(資料: H30 国土数値情報, H27 都市計画基礎調査)

#### (4) 大規模盛土造成地のリスク

- ・大規模盛土造成地は、宅地造成を行った中で、谷や沢を埋めて盛土をした面積が3,000㎡以上の造成地、若しくは高さが5m以上かつ勾配が20°以上の腹付け盛土をした造成地を指します。
- ・本市の居住誘導区域では、居住誘導区域の境界部の付近や、那珂湊地区等に該当する土地があります。
- ・大規模盛土造成地のなかには、地震や降雨による地下水位の変動等が要因となり滑動崩落するおそれがある区域があり、そのような区域の有無について調査を進めています。

図 85 大規模盛土造成地

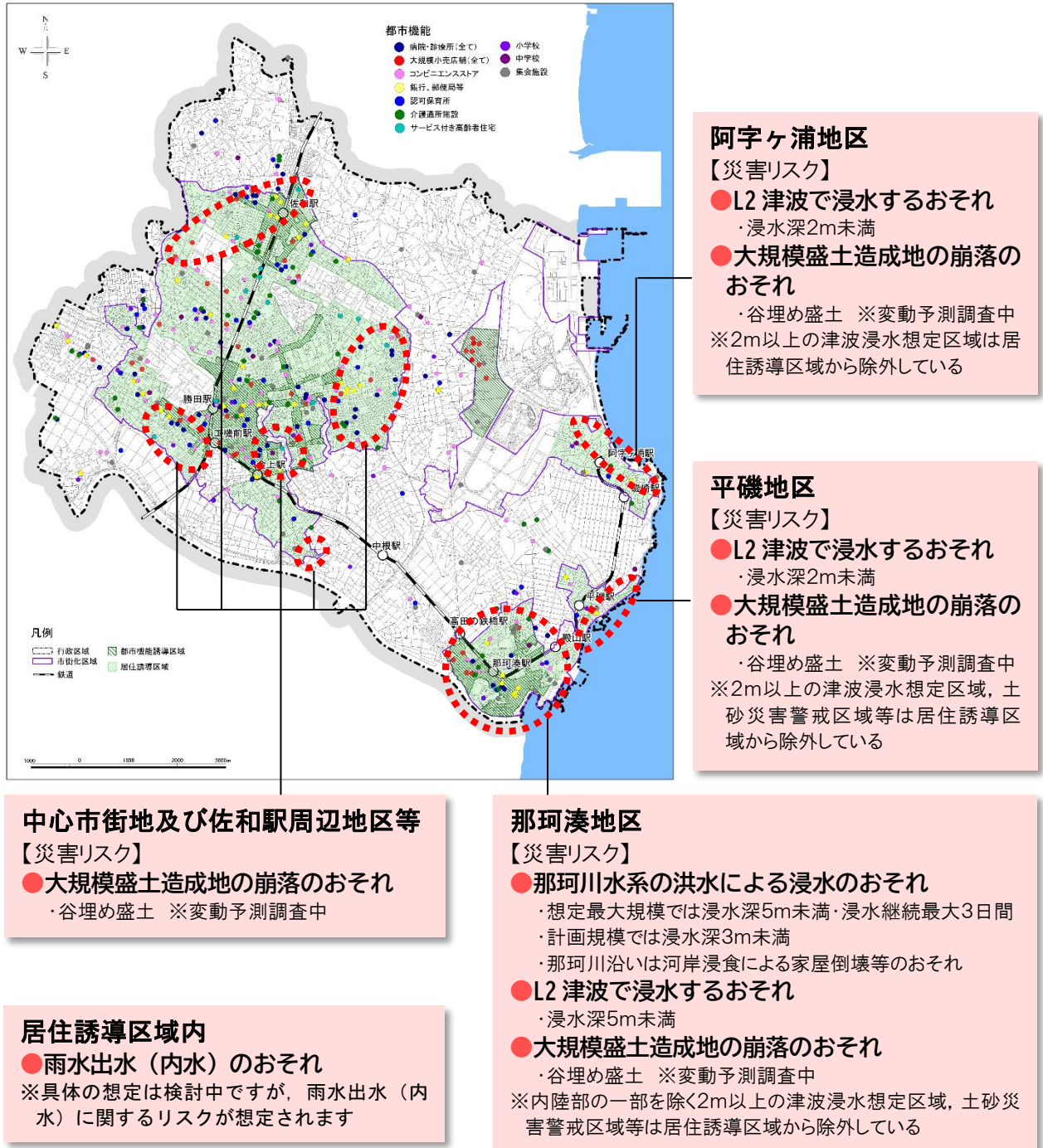


(出典:ひたちなか市大規模盛土造成地マップ)

## (5) 防災・減災に向けた課題

- ・ 以上のように、居住誘導区域では、津波や洪水による浸水等の災害リスクが想定されており、防災・減災に向けた課題を以下のとおり整理します。

図 86 居住誘導区域の防災・減災に向けた課題



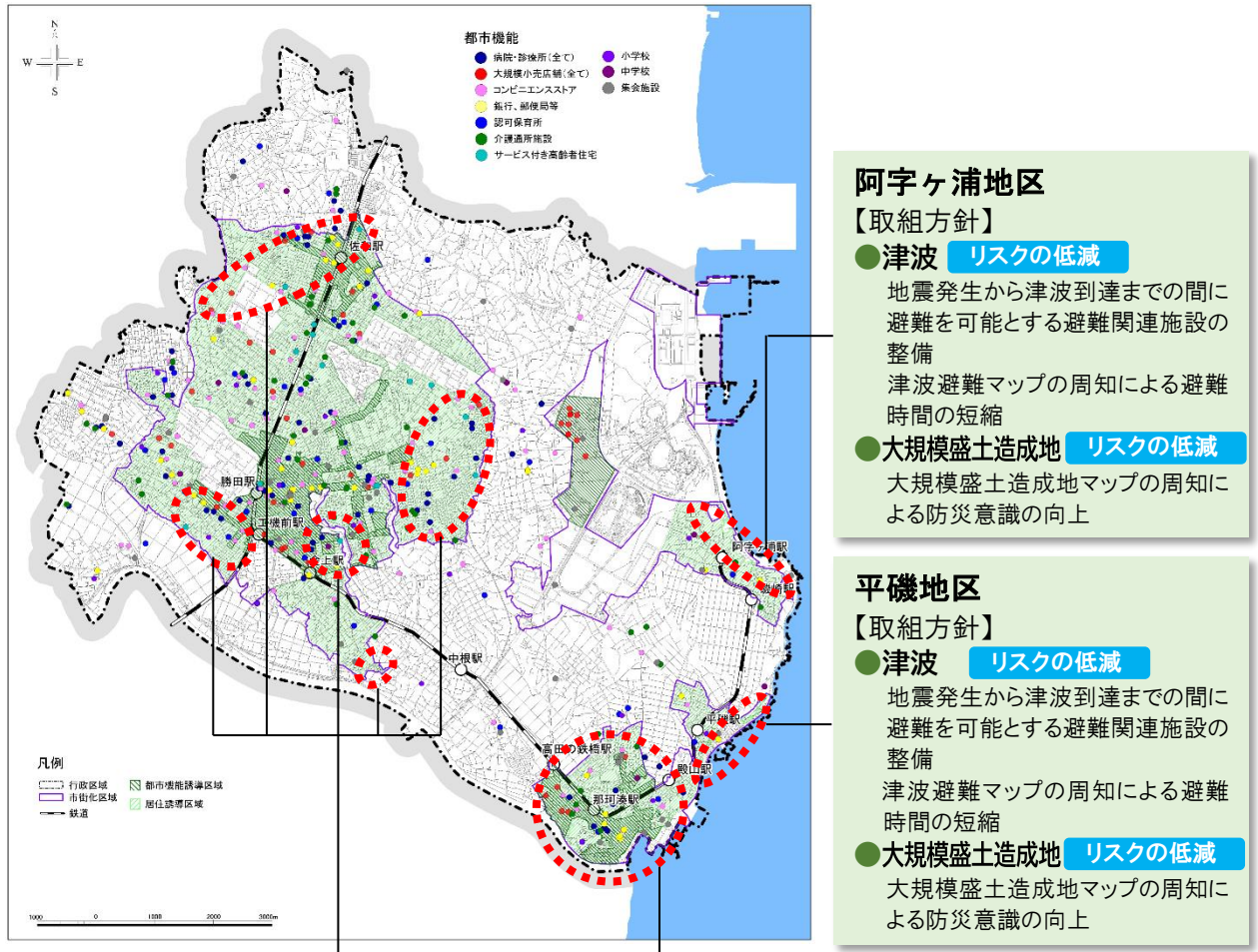


# 2

## 防災まちづくりの取組方針

・居住誘導区域の防災まちづくりの取組方針は以下のとおりとし、避難関連施設の整備や堤防整備等のハード対策等によりリスクの低減を図ります。また、ソフト対策として、各種ハザードマップの周知による防災意識の向上を図り、リスクの低減を行います。

図 87 防災まちづくりの取組方針



### 中心市街地及び佐和駅周辺地区等

【取組方針】

- **大規模盛土造成地** **リスクの低減**  
大規模盛土造成地マップの周知による防災意識の向上

### 居住誘導区域内

【取組方針】

- **雨水出水(内水)** **リスクの低減**  
内水ハザードマップ(具体的想定は検討中)の周知による防災意識の向上  
中丸川の河道や多目的遊水地等の整備促進  
大川の河道整備, 雨水幹線の整備の推進

### 那珂湊地区

【取組方針】

- **那珂川水系の洪水** **リスクの低減**  
那珂川の多重防御治水に向けた堤防整備等のハード対策と, 減災に向けたソフト施策の促進  
中丸川の河道や多目的遊水地等の整備の促進  
大川の河道整備, 雨水幹線の整備の推進
- **津波** **リスクの低減**  
地震発生から津波到達までの間に避難を可能とする避難関連施設の整備  
津波避難マップの周知による避難時間の短縮
- **大規模盛土造成地** **リスクの低減**  
大規模盛土造成地マップの周知による防災意識の向上

# 3

## 取組とスケジュール

・取組の方針に基づく取組内容とスケジュールを，次のとおりに設定します。

表9 取組内容とスケジュール

	リスク 対策	取組内容	実施 主体	実施時期の目標		
				短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
避難関連施設の整備	低減	避難路に面する倒壊の危険性のあるブロック塀等の撤去費用の補助	市	.....▶	.....▶	.....▶
		指定避難所や学校教育施設，子育て関連施設の計画的な維持管理		.....▶	.....▶	.....▶
		避難所や病院，防災施設など重要給水施設への配水管の優先整備		.....▶	.....▶	.....▶
		各避難所の防災倉庫に備えた非常食糧，防災資機材の維持管理		.....▶	.....▶	.....▶
		基幹的防災備蓄倉庫の建設		→		
		津波監視カメラによる監視		.....▶	.....▶	.....▶
公共施設等の整備	低減	那珂川緊急治水対策プロジェクトに基づく治水対策及び堤防整備・河道掘削など河道の流下能力の向上	国	→		
		中丸川，本郷川の未改修区間の整備	県	→	→	→
		大川の河川改修	市	→		
		「中丸川流域における浸水被害軽減プラン」に基づく計画的な雨水幹線の整備		→		
		公園・学校における地表上貯留施設の整備及び各戸での浸透施設の設置促進		.....▶	.....▶	.....▶
		防災拠点となる公共施設の適切な維持管理		.....▶	.....▶	.....▶
		大規模盛土造成地の変動予測調査等		→		
防災訓練の実施・防災	低減	自主防災会，防災関係機関，団体等の広範囲な参加による総合的な防災訓練の実施	市	.....▶	.....▶	.....▶
		学校における防災教育の実施		.....▶	.....▶	.....▶
		自主防災組織の自発的な防災訓練の支援		.....▶	.....▶	.....▶
		要配慮者利用施設の避難確保計画等の作成支援		.....▶	.....▶	.....▶
		旧耐震基準で建築された木造住宅への改修費補助		.....▶	.....▶	.....▶
ハザードに関する周知	低減	防災行政無線などの通信機器の適切な運用(無線通信機，戸別受信機の無償貸出，個別衛星電話，Em-Net等)	市	.....▶	.....▶	.....▶
		新たな通信手段の導入による多様な情報伝達手段を確保(J-アラート，緊急速報(エリア)メール，安全安心メール，L-アラート，SNS等)		.....▶	.....▶	.....▶
		防災マップ，津波や土砂災害などの各種ハザードマップ等を活用した防災意識の向上		.....▶	.....▶	.....▶
		津波避難マップを活用した避難ルートの周知及び避難時間の短縮		.....▶	.....▶	.....▶
		転入者への防災マップや戸別受信機の設置案内等の配布		.....▶	.....▶	.....▶
		土地売買の仲介となる不動産事業者等に対する，窓口での指導及びホームページ等を通じた災害のおそれのある区域の周知		.....▶	.....▶	.....▶
	回避	届出・勧告による立地誘導		.....▶	.....▶	.....▶

## 第7章 居住誘導区域外の考え方

- ・立地適正化計画で定める居住誘導区域は、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たりするものではなく、新たに転入する人々を中心に、基盤整備が行われた良好な住宅地への居住を緩やかに誘導することを目的としています。
- ・このため、市街化調整区域を含む居住誘導区域外においても、豊かな自然環境やゆとりある敷地条件等を活かした良好な住環境の保全が必要であり、健全なコミュニティの維持に向けた取組を進める必要があります。
- ・居住誘導区域外に暮らす住民が安心して暮らし続けられるよう、以下の取組を実施するものとします。

### (1) 土地利用の変化等に応じた居住誘導区域の見直し

- ・土地利用の変化や公共交通の利便性の変化等により、今後生活利便性が高くなる見通しのある地域に関しては、適宜居住誘導区域への編入を検討します。
- ・また、現在居住誘導区域から除外している災害危険性の高い区域に関しても、今後の防災施設等の整備等により危険区域の見直し等が行われる場合には、適宜居住誘導区域への編入を検討します。

### (2) 住宅団地や集落地におけるコミュニティの維持

- ・居住誘導区域外の住宅団地については、団地内の道路、水道等の計画的な維持、更新を図ります。
- ・空き家を集会所やサロン等のコミュニティ施設へ転用するための支援を検討します。
- ・農村集落地では、農地や自然地の減少につながるような無秩序なミニ開発は抑制しつつ、農業の新たな担い手や自然豊かな環境を求める住民を受け入れられるよう、引き続き開発許可制度の運用を行います。

### (3) 住宅以外の産業系土地利用の維持

- ・工業専用地域や臨港地区等の産業系土地利用を優先する地域に関しては、周辺地域の居住者の雇用の場を確保するため、既存の企業集積の維持及び新たな企業誘致の推進を図ります。
- ・市街化調整区域内の農地に関しては、生産性向上、農業生産基盤の安定化に向けて、国営那珂川沿岸農業水利事業を促進します。また、耕作放棄地の増加を抑制するため、農業の担い手となる認定農業者の育成・確保を図るほか、規模拡大に取り組む農家や認定農業者への農地の集積・流動化に努めます。

### (4) 公共交通やコミュニティ施設の維持

- ・居住誘導区域外においても一定の公共交通サービスが維持されるよう、地域のニーズに対応したコミュニティバスのルート及びダイヤの設定を通じ、公共交通不便地区の解消、利用者の利便性向上を図ります。
- ・自治会やコミュニティ組織等のまちづくり活動を支援するほか、地域が管理運営するコミュニティセンターの運営に対する支援を行います。

## **(5) 災害が想定されるエリアにおける周知の徹底**

- ・ 居住誘導区域外の洪水浸水想定区域，津波浸水想定区域，土砂災害警戒区域等の災害のおそれがある区域では，ハザードマップの周知，避難行動の啓発，避難訓練等により，住民等の適切な避難行動の周知を図ります。

# 第8章 計画の進捗管理

## 1

### 目標値

・本計画に基づく施策の効果を把握するために、誘導方針等を踏まえて次の目標を設定します。

表 10 評価指標 (1/2)

	区分	指標	基準値	中間値 (R7)	目標値 (R12)	
誘導方針に関する目標値	各都市拠点の役割に応じた機能の集積を維持・増加する	都市機能誘導区域内の誘導施設数	2次医療機関	1施設	維持	維持
			休日夜間診療所	1施設	維持	維持
			病院(20床以上)	3施設	維持	維持
			大規模小売店舗	11施設	維持	維持
			銀行・郵便局	23施設	維持	維持
			多世代交流施設	1施設	維持	維持
			高等教育機関	1施設	維持	維持
			図書館	3施設	維持	維持
			鉄道駅	6施設	7施設	維持
	安全で暮らしやすいエリアに居住者を集める	可住地人口密度(居住誘導区域内)	中心市街地	54人/ha (H27)	55人/ha	55人/ha
			佐和駅周辺	54人/ha (H27)	51人/ha	50人/ha
			那珂湊駅周辺	54人/ha (H27)	51人/ha	50人/ha
			ひたちなか地区周辺	25人/ha (H27)	35人/ha	40人/ha
			居住誘導区域全体	52人/ha (H27)	52人/ha	52人/ha
土地区画整理事業全施行地区の進捗率(都市計画道路, 区画道路, 家屋移転)		58.1% (R2)	71.7%	88.0%		
鉄道, バスの基幹軸のサービス水準を強化する	ひたちなか海浜鉄道湊線の年間利用者数	1,060,158人 (R1)	1,579,000人	1,368,000人		
	スマイルあおぞらバスの年間利用者数	198,582人 (R1)	216,000人	227,400人		
期待される効果に	多世代間が交流する機会が増加する	市を好きと感じる中学生の割合	69.9% (R1)	72.9%	75.4%	
		子育て支援・多世代交流施設「ふぁみりこらぼ」の登録団体数	416団体 (R1)	476団体	526団体	
	まちの活力が高まる	空き店舗チャレンジショップ事業による出店件数(延べ)	42件 (R2)	57件	72件	
		支援事業を通じて創業した事業所件数(期間累計)	44件 (R2)	74件	104件	

表 11 評価指標 (2/2)

	区分	指標	基準値	中間値 (R7)	目標値 (R12)
防災まちづくりの取組 方針に関する目標値	災害リスクの 低減	防災備蓄量=食料備蓄量/(想定 避難者数×3食×1日)×100	99.3% (R2)	100%	100%
		一級河川大川改修事業(河川改 修率)	68.9% (R2)	100%	100%

## 2

## 評価・見直し

- ・本計画は、計画策定の令和3年度から令和12年度の10年間を計画期間とし、5年目の令和7年度に目標値の達成度を確認し、必要に応じて誘導区域、誘導施策等を見直します。10年目の令和12年度には、計画全体の見直しを行うこととします。
- ・なお、上位計画の改定等により目指すべき将来像や都市構造が変化する場合や、不測の災害・事故等により土地利用や都市施設の配置そのものが大きく見直される場合は、適宜計画を見直すこととします。