

## 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・公益性等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，計画的に公園整備を進めます。
- ・既に整備された都市計画道路，都市計画公園等の都市計画施設は，老朽化の状況を考慮したうえで，生活の安全性や利便性の維持，向上を図る観点から，都市計画事業として計画的な改修を進めます。（事業詳細については別添の事業一覧を参照）

#### (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では，路線バスと連携した新たなルートの設定を行う等，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等により，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，交流人口の拡大等の観点から，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等と連携しながら，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代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行います。

## 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誘導施設の立地支援のために、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等して、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、商店街における賑わいの創出等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等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及び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めます。
- ・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場合，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，地すべり防止区域，土砂災害特別警戒区域，急傾斜地崩壊危険区域）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ことがあります。

【居住誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為】（都市再生特別措置法第88条第1項）

○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】（都市再生特別措置法第108条第1項）

○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】（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

- ・ 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の取組等を推進するため、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，交流施設等，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，居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・撤去等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