

---

# 阿見町立地適正化計画に係る届出の手引き

---

令和3年9月

阿見町

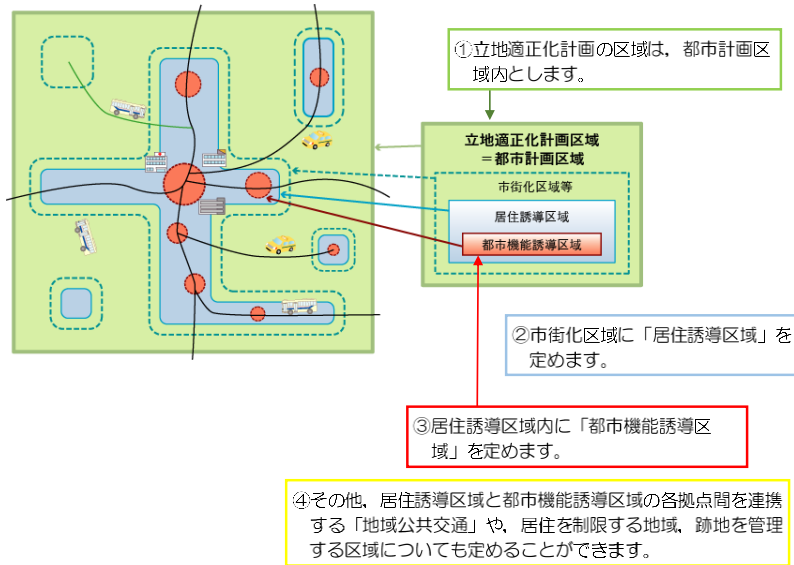
---

# I 立地適正化計画の概要

## 1. 立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、人口減少・少子高齢化に対応したコンパクトなまちづくりを進める上で、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定め、それらの区域に医療・商業・福祉などの各種都市機能や居住を緩やかに誘導するとともに、各区域を公共交通でつなぐことで、持続可能なまちづくりを実現するための計画であり、都市計画マスタープランの一部と見なされるものです。

図－立地適正化計画のイメージ



出典)「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレットをもとに作成

## 2. 計画期間

阿見町立地適正化計画の計画期間は、2021年（令和3年）から2040年（令和22年）です。立地適正化計画の対象区域は、阿見都市計画区域全域です。

図－計画期間

	H28 2016	R2 2020	R7 2025	R12 2030	R17 2035	R22 2040
都市計画 マスタープラン	全体構想					
立地適正化計画	立地適正化計画					
		実施状況の分析・評価▼	実施状況の分析・評価▼	実施状況の分析・評価▼	実施状況の分析・評価▼	
阿見町 第6次総合計画	基本構想(第6次)		基本構想(第7次)		基本構想(第8次)	
阿見町公共施設等 総合管理計画	平成29年(2017年)～令和38年(2056)					

※ 次期都市マスタープランの策定に必要に応じて再編し

## II 立地適正化計画における届出制度

### 1. 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することで、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、居住を誘導する区域となっています。

居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるように定めるべきであると考えられます。

#### 【参考－都市計画運用指針で示されている居住誘導区域の考え方】

- ①都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ②都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的安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位置する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ③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

### 2. 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、以下のような方針に基づき設定しました。

表－居住誘導区域設定の方針

設定要件	将来的に一定の人口の維持が見込まれる地域であって以下のいずれかの要件を満たす区域	
	①整備履歴	<input type="checkbox"/> 土地区画整理事業により面的整備を行った区域 <input type="checkbox"/> 5 ha 以上の開発行為等により整備された住宅団地
	②公共交通	<input type="checkbox"/> J R常磐線荒川沖駅から1 km 圏内 <input type="checkbox"/> 路線バスのバス停から約 300m 圏内

居住誘導区域については、上記の設定要件を基に設定しますが、工業的土地利用を図るべき区域や、災害発生のおそれがある区域については、居住誘導区域に含まないものとします。

### 3. 居住誘導区域の設定

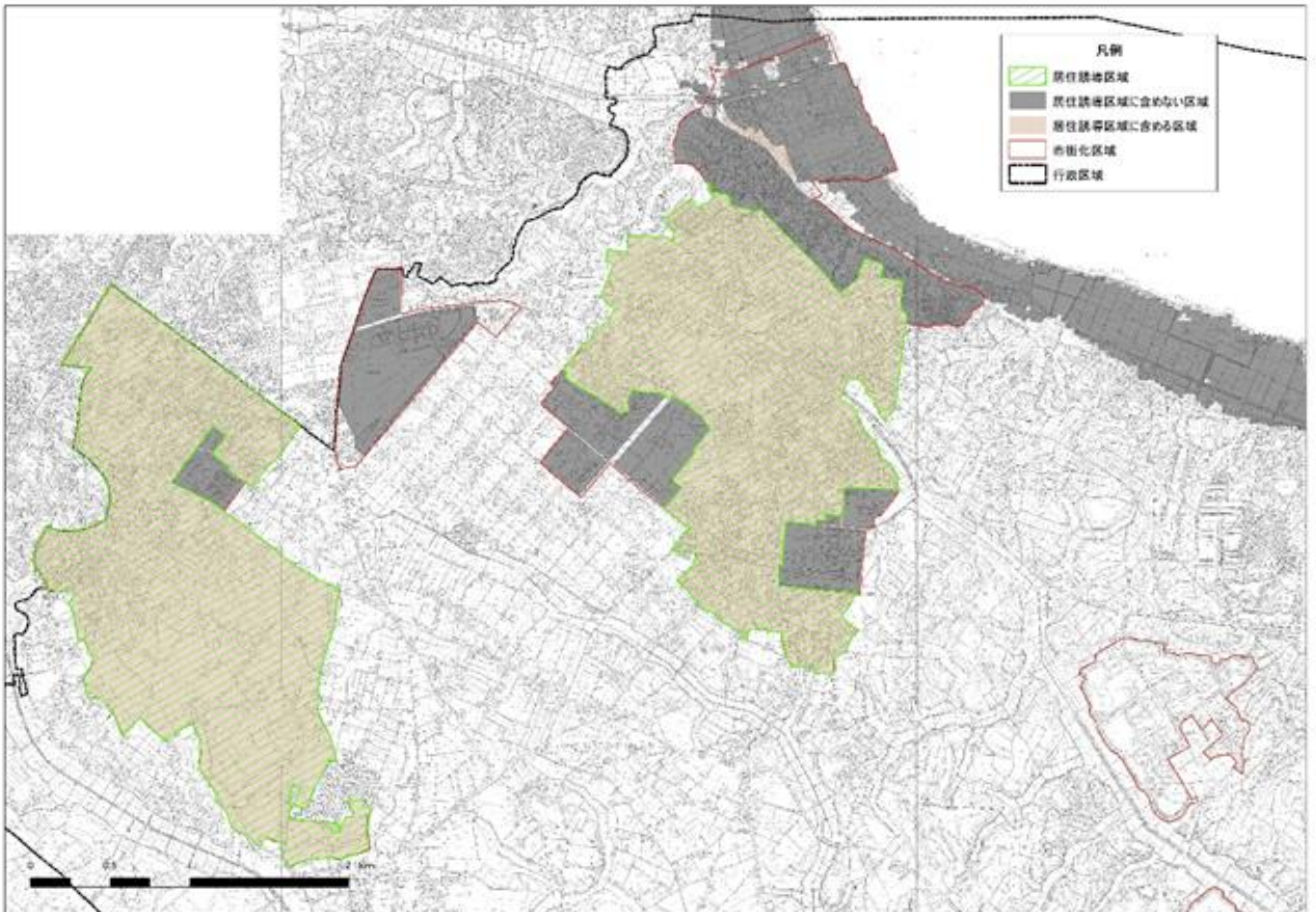
阿見町立地適正化計画における居住誘導区域は、以下のように設定しています。

表－居住誘導区域の設定

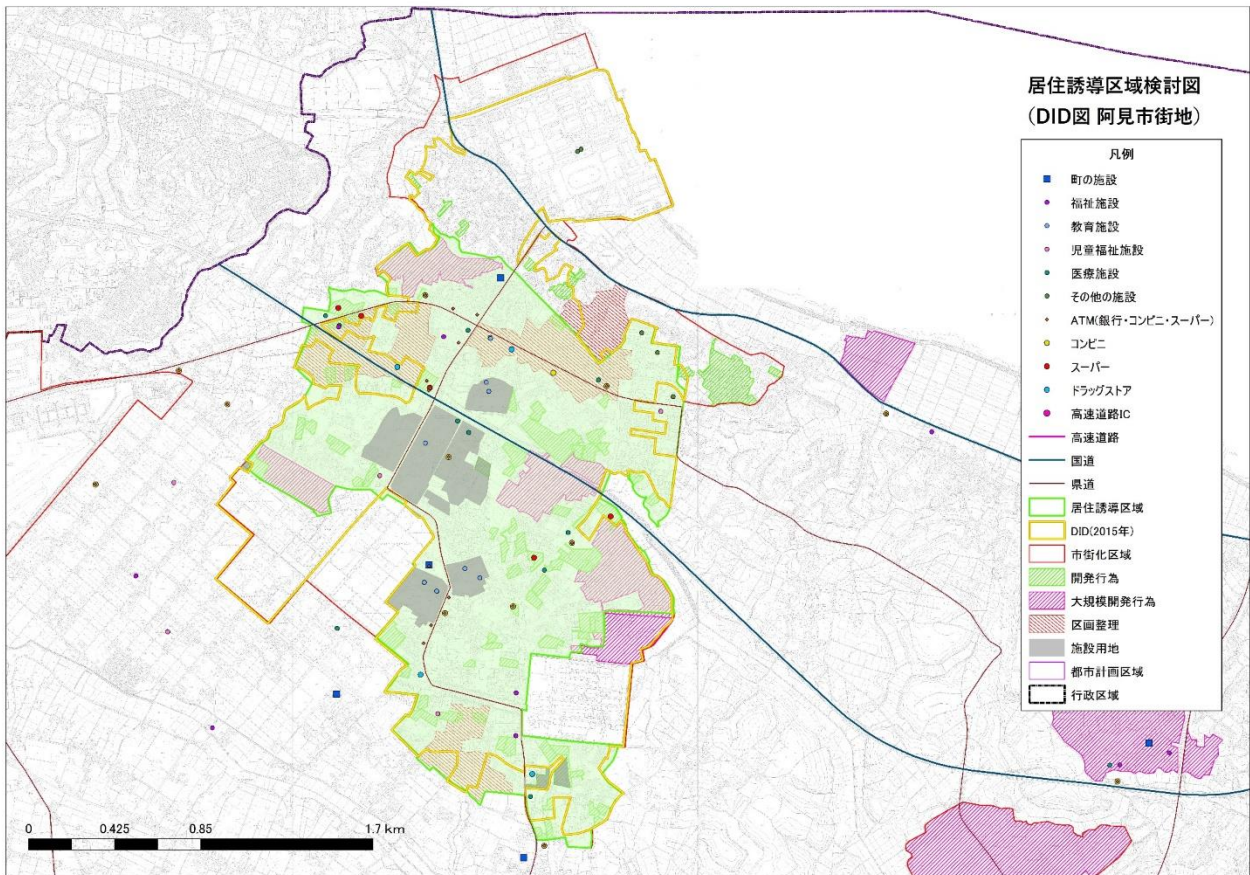
居住誘導区域					市街化区域
	面積(ha) (B)	対市街化区域割合(% (C = B/A)	区域内 人口(人) (D)	密度(人/ha) (E = D/B)	面積(ha) (A)
阿見市街地	338.5	61.3	11,509	34.0	551.8
荒川沖市街地	372.3	97.0	10,699	28.7	383.9
合 計	710.8	76.0	22,208	31.2	935.7

※阿見市街地の区域内人口は、国勢調査小地域人口から、茨城大学、東京医大等の大規模用地を除いて算出

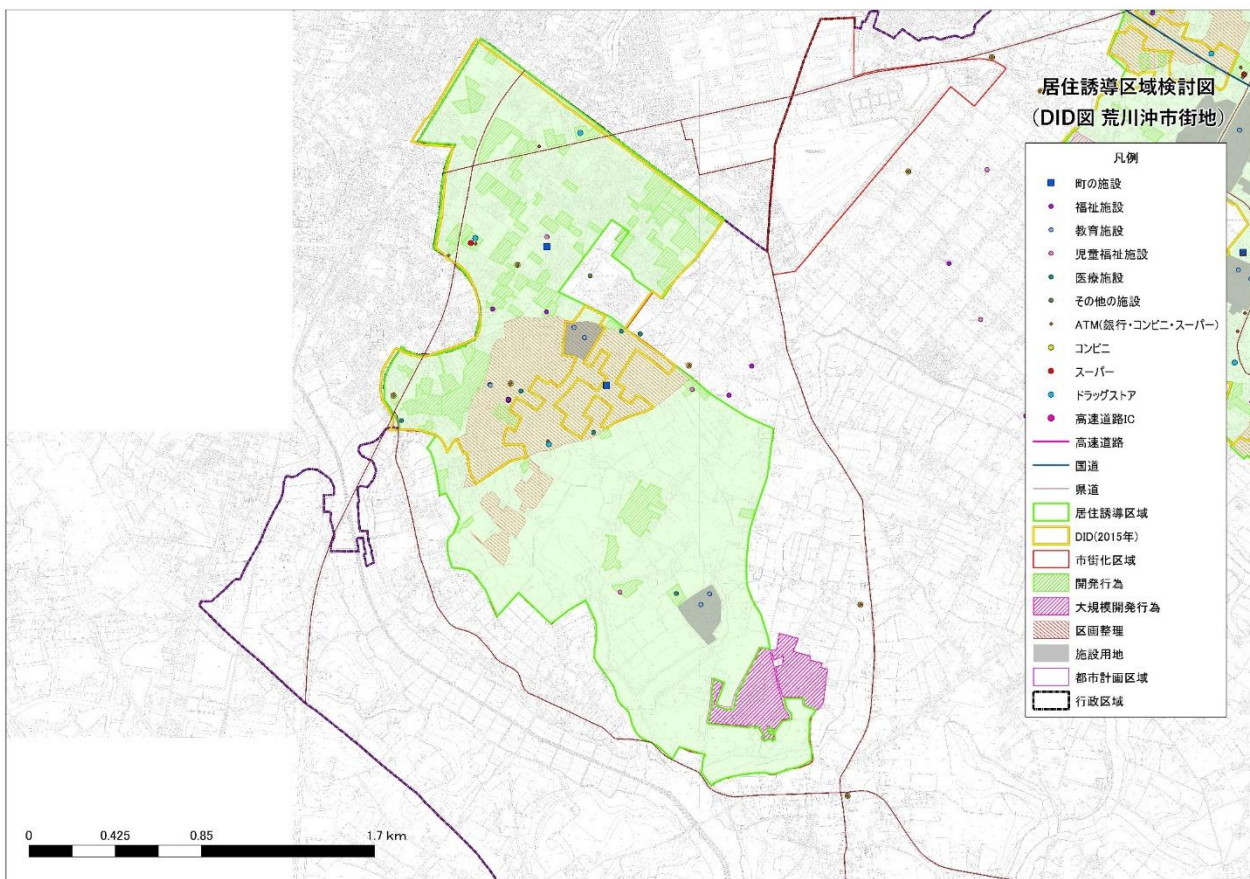
図－居住誘導区域



図一 居住誘導区域（阿見市街地）



図一 居住誘導区域（荒川沖市街地）








#### 4. 居住誘導区域外に住宅等を建築しようとする際に必要となる届出について

居住誘導区域内に居住を誘導し良好な住環境の維持を図るとともに、居住誘導区域外におけるまとまった住宅開発等の動きを把握するため、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（新築・改築・用途変更）を行おうとする場合には、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項について、町長に届け出を行う必要があります。

##### (1) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する日の 30 日前までに、原則として町長への届出が義務付けられます。ただし、仮設住宅や農林漁業を営む人のための住宅、非常災害の応急措置に必要な開発行為や建築等行為についてはこの限りではありません。

開発行為	建築等行為
<p>① 3 戸以上の住宅等の建築目的の開発行為</p> <p>② 1 戸又は 2 戸の住宅等の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m<sup>2</sup>以上のもの</p> <p>①の例示 3 戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300m<sup>2</sup> 1 戸の開発行為  届</p> <p>800m<sup>2</sup> 2 戸の開発行為  不要</p>	<p>① 3 戸以上の住宅等を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等 (①) とする場合。</p> <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>

##### (2) 届出に必要な書類

届出の種類	必要書類
開発行為	<p>【届出書 様式第 1】</p> <p>■添付書類</p> <p>①位置図（当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面：縮尺 1,000 分の 1 以上）</p> <p>②配置図（土地利用計画図等：縮尺：縮尺 100 分の 1 以上）</p> <p>③その他参考となるべき事項を記載した図書</p>
建築等行為	<p>【届出書 様式第 1】</p> <p>■添付書類</p> <p>①位置図（敷地内における住宅等の位置を表示する図面：縮尺 100 分の 1 以上）</p> <p>②その他参考となるべき事項を記載した図書</p>
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	<p>【届出書 様式第 2】</p> <p>■添付書類 上記それぞれの場合と同様</p>

### III 都市機能誘導区域

---

#### 1. 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、商業・医療・福祉等の都市機能を、都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

**【参考－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、都市機能が一定程度充実している区域や、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。

#### 2. 都市機能誘導区域の設定の方針

阿見町では、都市計画運用指針を基に、以下のいずれかの条件を満たす区域について、町の拠点形成や都市の再生等を総合的に勘案し、次のような考え方にに基づき都市機能誘導区域を設定しています。

①都市機能が一定程度充実している区域

都市機能が一定程度充実している区域としては、生活利便施設が重複するエリアとします。

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

JR 荒川沖駅や JR 土浦駅との利便性を確保するため、既存の路線と都市計画道路において、基幹的な公共交通軸を形成する公共交通の収容を想定することとし、これらの沿道において都市機能誘導区域を設定します。

### 3. 都市機能誘導区域の配置

誘導施設については、拠点のタイプ別に以下のような施設の誘導を想定しています。

	施設の定義	本計画での誘導の考え方	機能		主な施設の例	
			行政・文教	生活支援		
誘導機能	医療機能	○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)	○既存の施設を中心に、行政・文教拠点への誘導を目指します。	総合的な医療サービスを提供する施設	—	病院
	○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	日常的な医療サービスを提供する施設		診療所 クリニック		
	福祉機能	○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。	福祉サービスの相談・サービス提供を行う施設	地域包括支援センター		
			福祉サービスを提供する施設	通所型施設 小規模多機能施設		
	保育機能	○児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援事業の実施を目的とする施設 ○児童福祉法第6条の3第7項に規定する一時預かり事業を行う施設 ○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5項に規定する保育所等 ○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7項に規定する幼保連携型認定こども園	○市街化区域では、既存施設を中心に、居住誘導区域内への誘導を目指します。	育児相談や保健の窓口となる施設 教育・保育を行う施設	子育て支援センター 児童館・児童センター 認定こども園・保育所	
商業機能	○日常生活に必要な生鮮食料品や日用品を販売する店舗(大店立地法第3条に定める基準面積1,000㎡以上)	○既存施設や用途地域等を考慮しながら、集約的な立地を目指します。	—	スーパーマーケットを中心に商業施設が集積する施設	スーパーマーケット ドラッグストア	
	○上記以外の店舗	○市街化区域では、既存施設を中心に、居住誘導区域内への誘導を目指します。	生鮮3品を扱う最寄性のある施設	コンビニエンスストア		



#### 4. 都市機能誘導区域の設定

本計画における都市機能誘導区域は以下のように設定します。

表－都市機能誘導区域

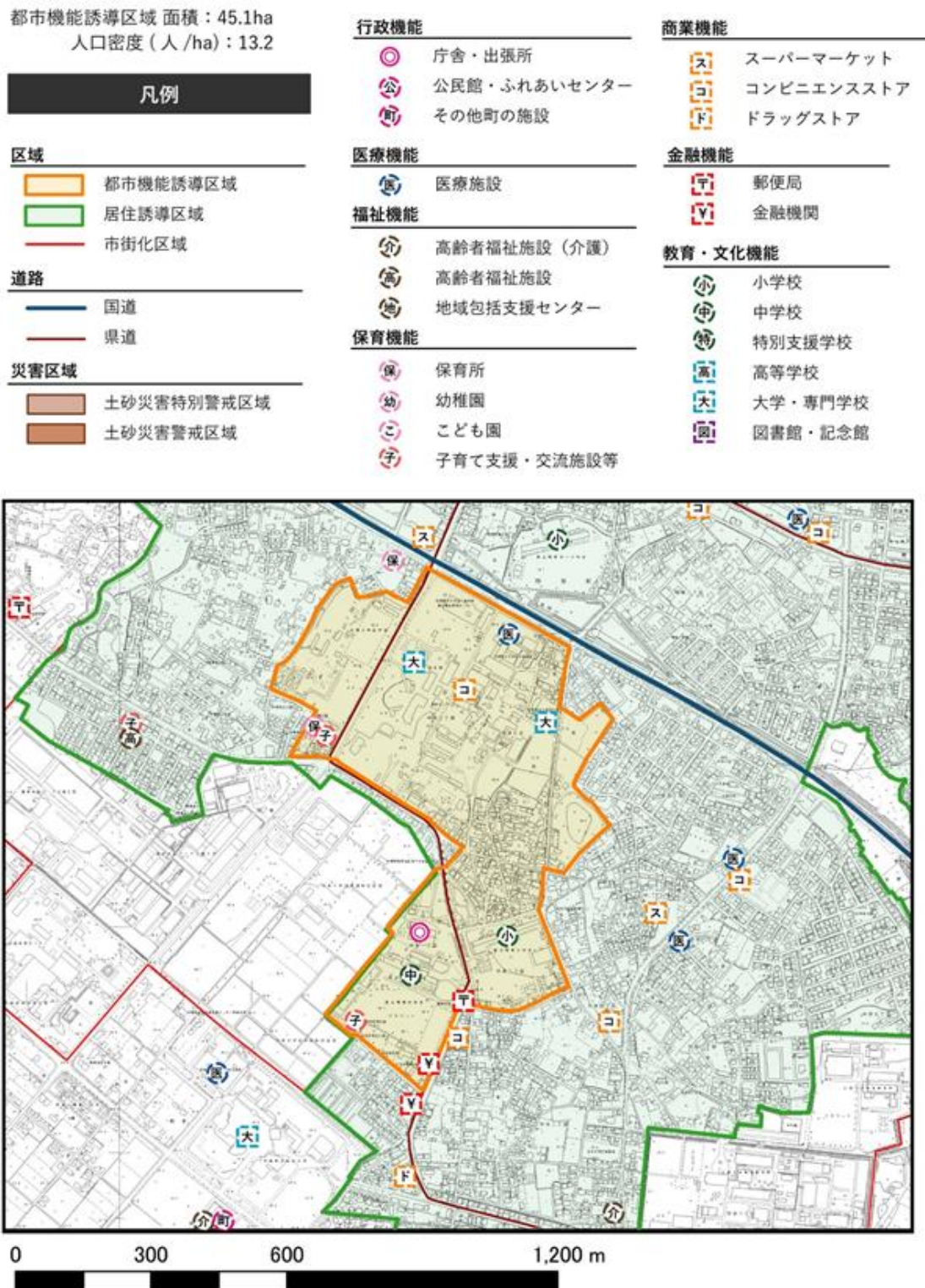
地区名	行政・文教機能	生活支援機能		
	役場周辺地区	国道125号バイパス沿道地区	本郷地区	
地区の概要	○役場庁舎を中心に、教育施設等が立地する地区 ※阿見中央地区(都市再生整備計画区域)と重複	○沿道型商業施設が多く立地する地区 ※阿見中央地区(都市再生整備計画区域)と重複	○計画的に生活利便施設が集積する地区	
区域設定の考え方	○阿見町役場周辺に、教育施設等が立地していることから、これらの施設を包含する他、公有財産(保育園跡)を考慮して区域を設定します。	○国道125号バイパス沿道に商業施設の立地が進む他、中郷土地区画整理事業施行区域でも、生活利便施設の立地がみられていることから、商業施設が立地する区域を設定します。 ○国道125号バイパス以北の、阿彌神社や、低層住宅地となっている区域については、都市機能の誘導を想定しないことから、設定しないこととします。	○本郷地区では、本郷第一地区を中心として、都市計画道路荒川沖寺子線沿道に、生活利便施設に適した用途地域が設定されています。 ○既に、都市計画道路荒川沖寺子線沿道において、ショッピングセンター形式の商業施設が立地している他、荒川沖寺子線沿道において生活利便施設の誘導を図る必要があることから、これらの区域を設定します。	
設定方針	○既存施設の維持により、町の行政、福祉、教育の拠点としての機能充実を図ることを基本とします。 ○町内の他地域や、区域内施設の連携を図るため、公共交通の充実についても検討します。	○既存施設の維持により、将来においても生活拠点としての機能を維持することを基本とし、沿道型の用途地域を中心に設定します。	○既存施設の維持により、将来においても生活拠点としての機能を維持することを基本とします。 ○荒川沖寺子線沿道や荒川本郷地区地区計画区域では、今後都市機能の立地が進むことが想定されることから、現在の用途地域を基本に区域を設定します。	
拠点としての機能	○町全域を対象として、行政機能や福祉機能等を提供します。 ○茨城大学農学部や小中学校の集積を生かし、教育・文化機能の維持を図ります。	○阿見市街地及び、国道125号を介して町北東部地域の生活支援機能を担います。 ○誘導を図る機能については、日常生活に必要な商業機能を中心に、医療・福祉等の都市機能を提供します。	○荒川沖市街地及び、都市計画道路荒川沖寺子線を介して、町南東部地域の生活支援機能を担います。 ○誘導を図る機能については、生活利便性向上のため、日常生活に必要な商業機能を中心に、都市機能の充実を図ります。	
誘導機能	医療	●	●	●
	福祉	●	●	●
	保育	●	●	●
	商業	●	●	●

## 5. 都市機能誘導区域の概要

### (1) 役場周辺地区

役場周辺地区は、町全域を対象として、行政機能や福祉機能等を提供します。

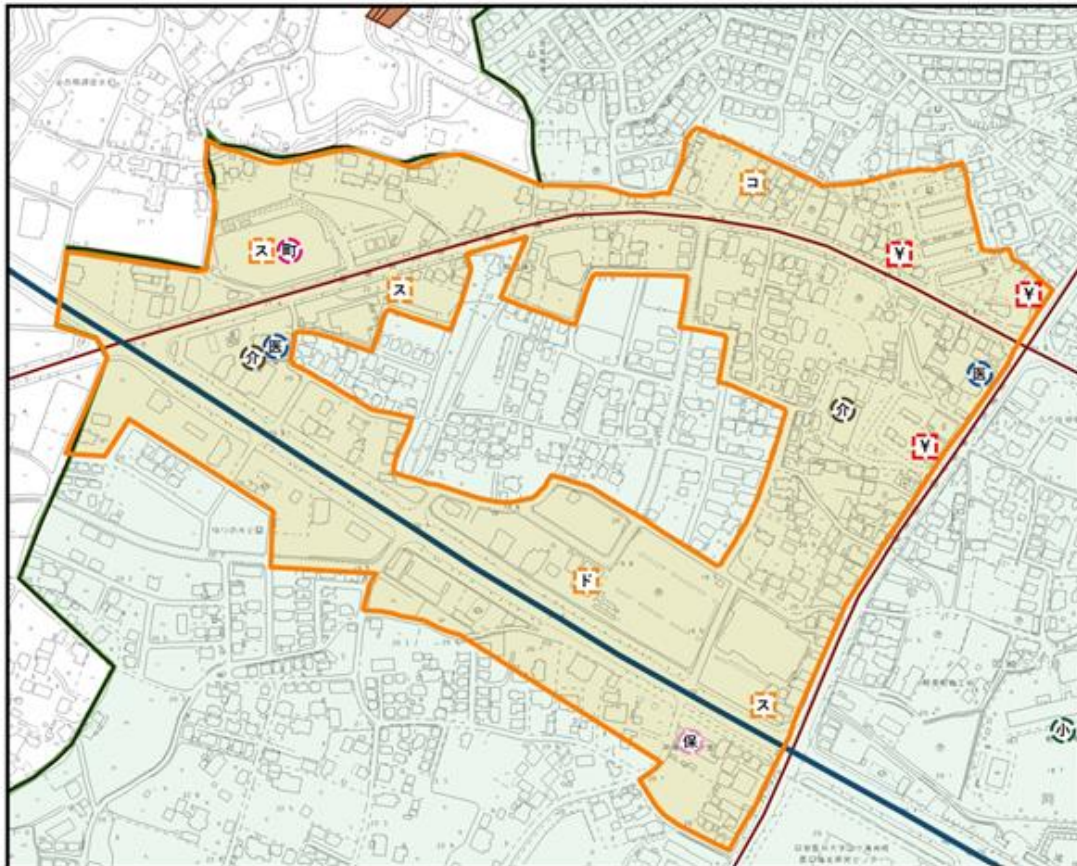
図－都市機能誘導区域の概要〔役場周辺地区〕



(2) 国道 125 号バイパス沿道地区

国道 125 号バイパス沿道地区は、生活支援機能を担う都市機能誘導区域として、阿見市街地及び、国道 125 号を介して町北東部地域の生活支援機能を担います。

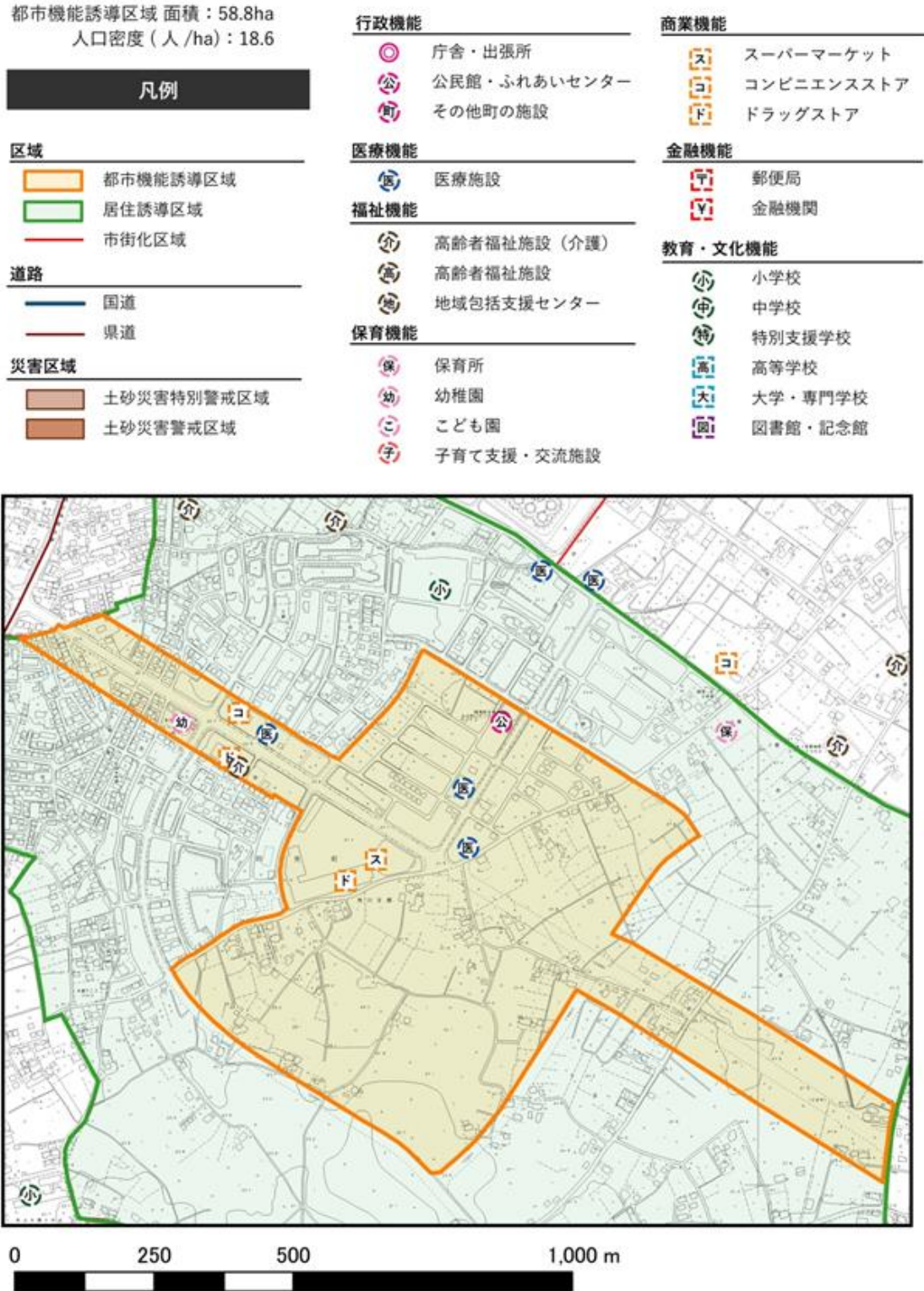
図－都市機能誘導区域の概要〔国道 125 号バイパス沿道地区〕



(3) 本郷地区

本郷地区は、生活支援機能を担う都市機能誘導区域として、荒川沖市街地及び、都市計画道路荒川沖寺子線を介して、町南東部地域の生活支援機能を担います。

図－都市機能誘導区域の概要〔本郷地区〕



## 6. 都市機能誘導区域外で必要となる届出について

### (1) 届出の対象となる行為

#### ①都市機能誘導区域外

都市機能誘導区域外の区域では、以下の行為を行う場合には、町長への届出が必要となります。  
(法第 108 条第 1 項, 第 2 項)

##### ア. 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

##### イ. 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、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

#### ②都市機能誘導区域内

都市機能誘導区域内では、誘導施設の休止又は廃止を行う場合、町長への届出が必要となります。  
(法第 108 条の 2 第 1 項)

### (2) 届出の対象となる施設

都市機能誘導区域外での開発行為又は建築行為、都市機能誘導区域内での誘導施設の休止又は廃止で届出が必要となる施設は以下の通りです。

医療機能	病院
	診療所・クリニック
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	子育て支援センター
	児童館・児童センター
	認定こども園・保育所
商業機能	スーパーマーケット(店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上)
	ドラッグストア(店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上)
	コンビニエンスストア(店舗面積 300 m <sup>2</sup> 以上)

## 7. 届出に必要な書類

都市機能誘導区域内の誘導施設を休止又は、廃止をしようとする場合も、町長への届出が必要になります（法第108条の2第1項）。

届出の種類		必要書類
都市機能誘導区域外	開発行為	<b>【届出書 様式第1】</b> <b>■添付書類</b> ①位置図（当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面：縮尺1,000分の1以上） ②配置図（土地利用計画図等：縮尺：縮尺100分の1以上） ③その他参考となるべき事項を記載した図書
	建築等行為	<b>【届出書 様式第1】</b> <b>■添付書類</b> ①位置図（敷地内における住宅等の位置を表示する図面：縮尺100分の1以上） ②その他参考となるべき事項を記載した図書
	上記の2つの届出内容を変更する場合	<b>【届出書 様式第3】</b> 添付書類 上記それぞれの場合と同様
都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域内の誘導施設を休止又は廃止しようとする場合	<b>【届出書 様式第4】</b>