

立地適正化計画の概要について

1. 立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画

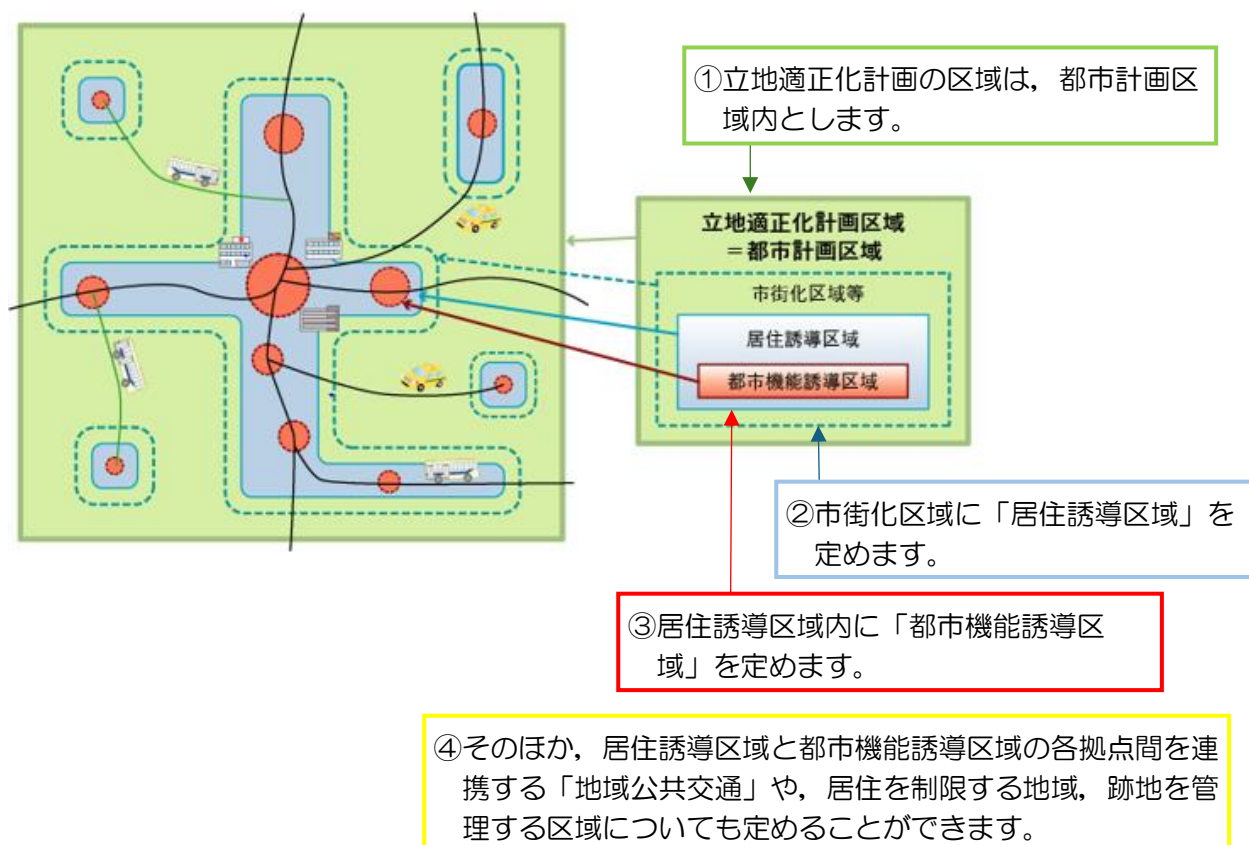
人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代が、安心できる健康で快適な生活環境を実現することや、財政面及び経済面において持続可能な都市経営が求められています。

このような中で、市町村が定める都市計画マスタープランに「コンパクトシティ」を位置づけている都市が増えていますが、その一方で、コンパクトシティという目標のみが示されるにとどまっているのが一般的で、何をどう取り組むのかという具体的な施策まで作成している都市は少ないのが現状です。

また、コンパクトシティ形成に向けた取組については、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。

そこで、より具体的な施策を推進するため、都市再生特別措置法が改正され、平成 26 年 8 月に「立地適正化計画」が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとしているものです。

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

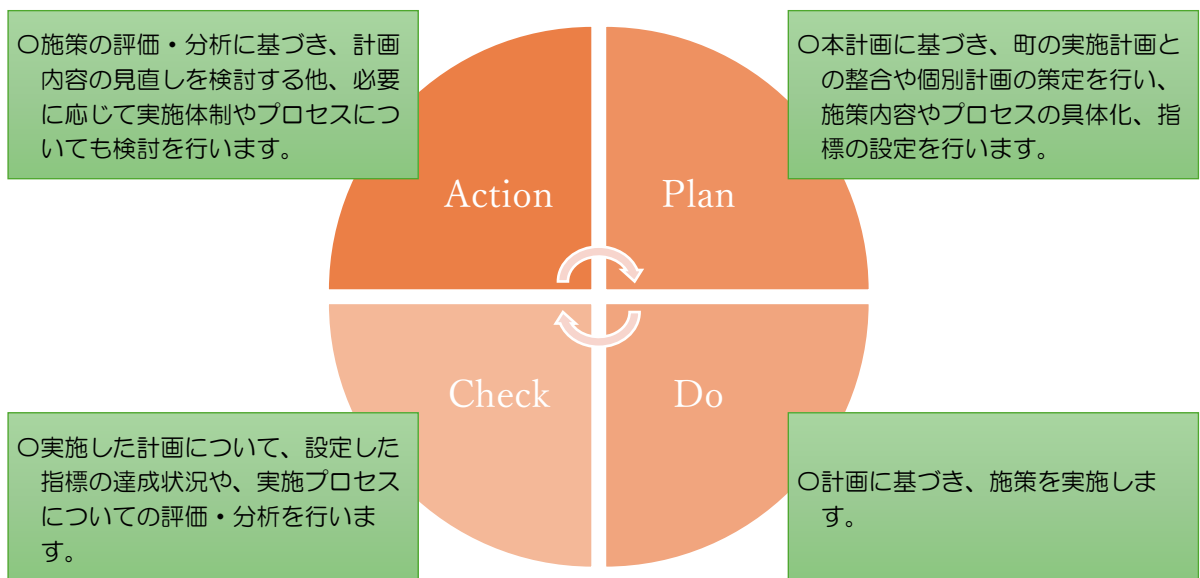
2. 立地適正化計画の管理

計画の管理については、PDCAサイクルの考え方に基づき、計画の策定、施策の実施の後、評価と改善を行うことを基本とします。このうち評価については、本計画に基づく施策効果が1～2年程度では現れづらいものであることを考慮し、おおむね5年ごとに評価を行うこととし、その結果をもとに施策の進捗状況や妥当性の検証を行います。

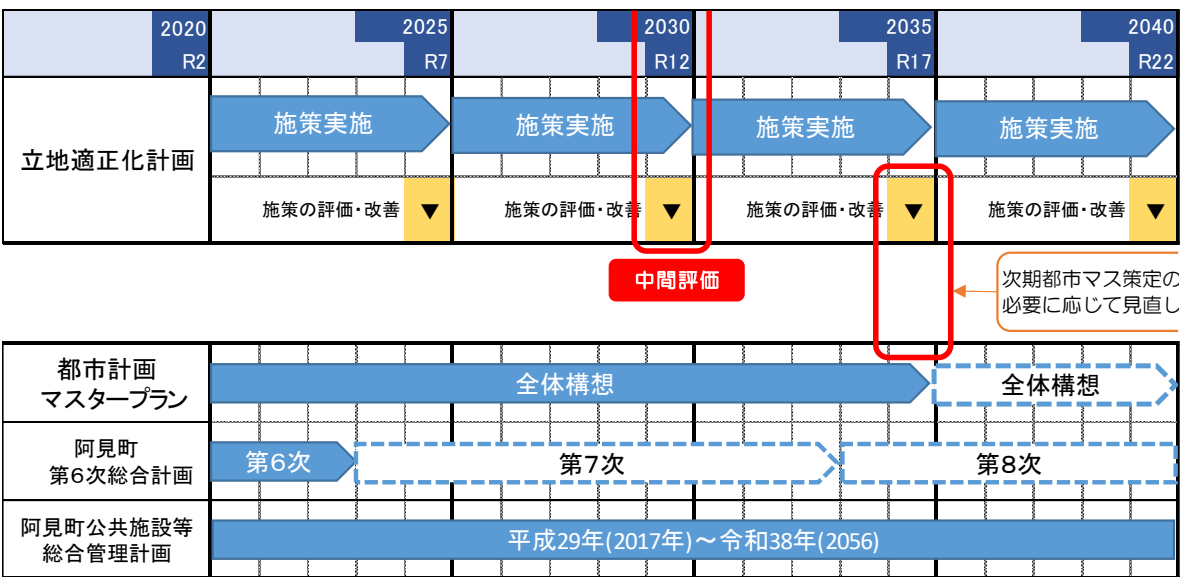
指標については、現状値として令和2年度(2020年度)、中間年として令和12年度(2030年度)、最終年として令和22年度(2040年度)を示します。

また、本計画の目標年次は令和22年度(2040年度)としますが、社会状況等を考慮しながら、必要に応じて改定することも想定します。

図－PDCAサイクルのイメージ



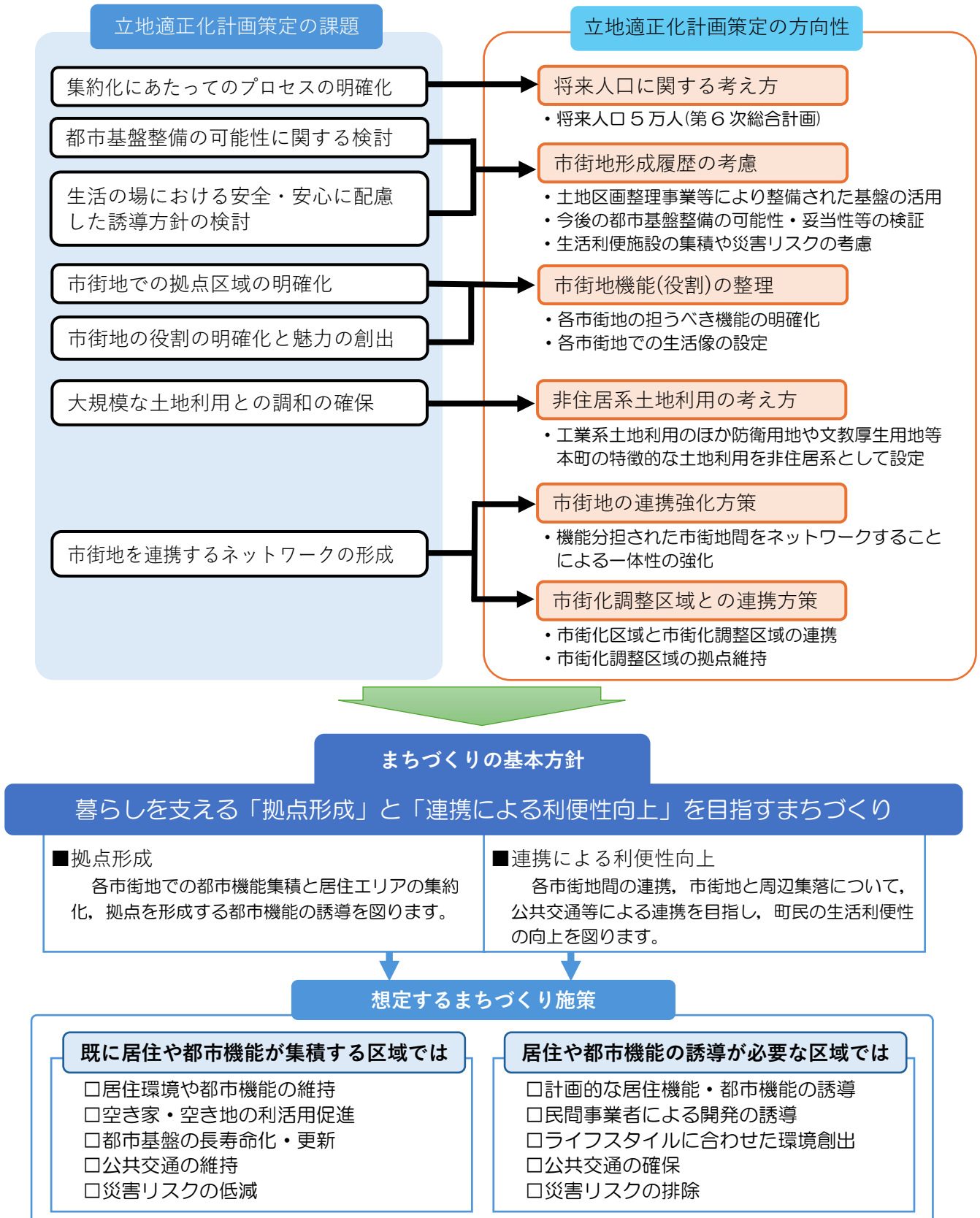
図－計画期間内の検証サイクルイメージ



3. 阿見町立地適正化計画

(1) 阿見町立地適正化計画の考え方

「阿見町立地適正化計画（令和3年3月策定）」では、『暮らしを支える「拠点形成」と「連携による利便性向上」を目指すまちづくり』という基本方針を掲げています。



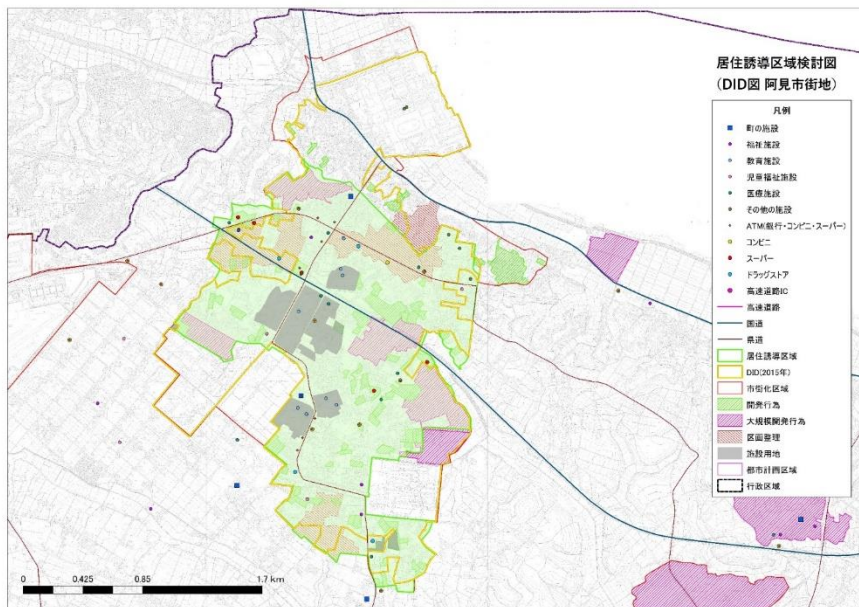
(2) 誘導区域

コンパクトなまちづくりを進めるため、人口や生活利便施設の集積、基盤整備状況、災害の危険性などを考慮しながら、市街化区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めました。

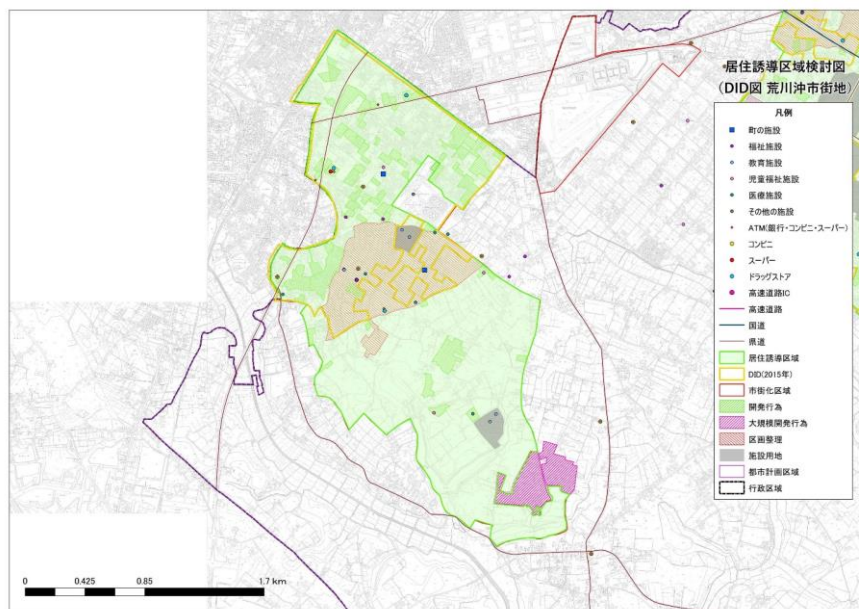
① 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、現在人口集積が見られる阿見市街地と荒川沖市街地に設定しました。阿見吉原地区については、人口集積状況等を考慮しながら、設定を検討することとしました。

図－居住誘導区域
(阿見市街地)



図－居住誘導区域
(荒川沖市街地)



表－居住誘導区域

市街地	居住誘導区域		市街化区域
	面積(ha)	市街化区域に対する割合(%)	面積(ha)
阿見市街地	338.5	61.3	551.8
荒川沖市街地	372.3	97.0	383.9
合 計	710.8	76.0	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

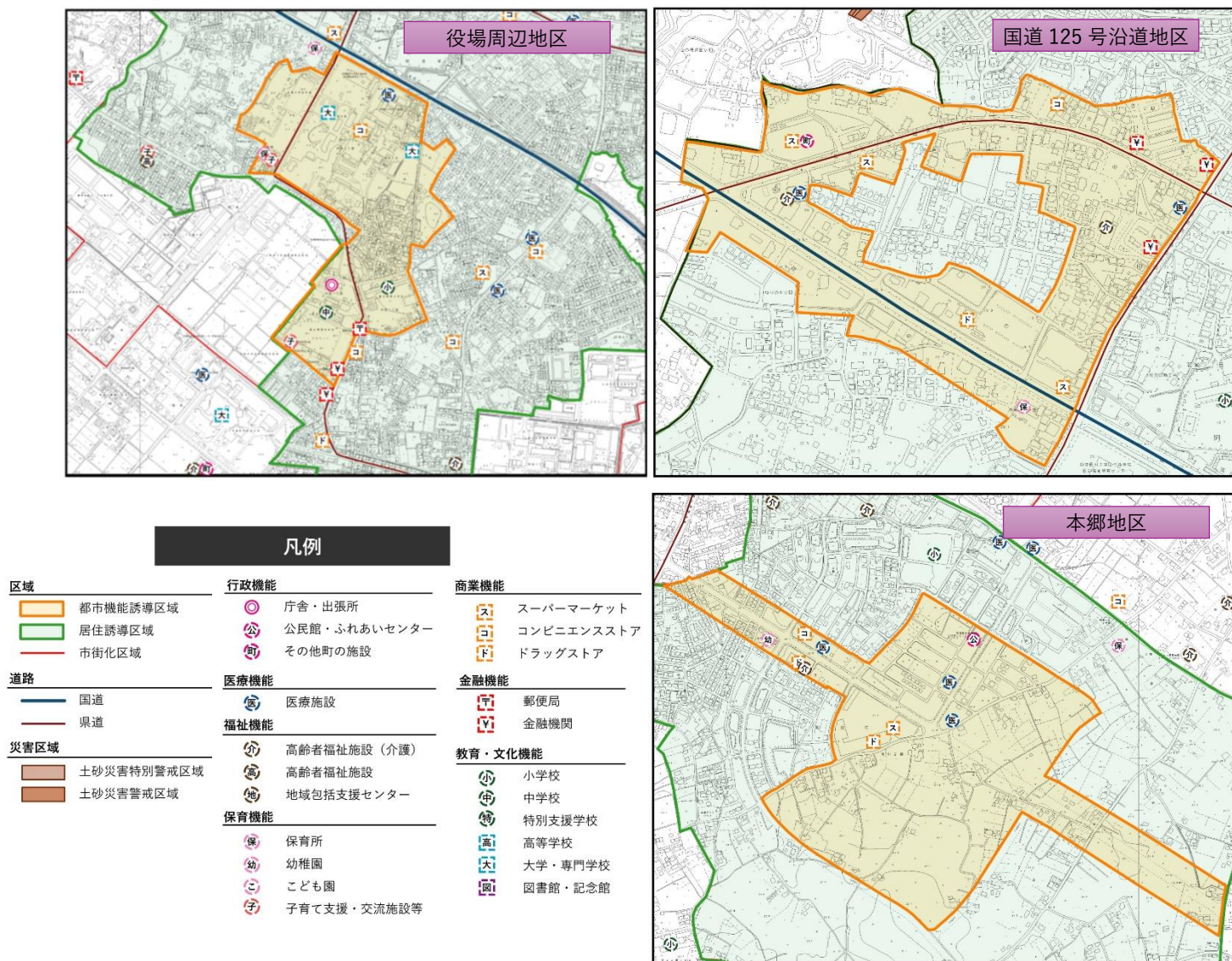
② 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、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として設定しました。

表－都市機能誘導区域

市街地	都市機能誘導区域		市街化区域
	地区名	面積(ha)	面積(ha)
阿見市街地	役場周辺地区	45.1	551.8
	国道 125 号沿道地区	24.9	
荒川沖市街地	本郷地区	58.8	383.9
合 計		135.4	935.7

図－都市機能誘導区域



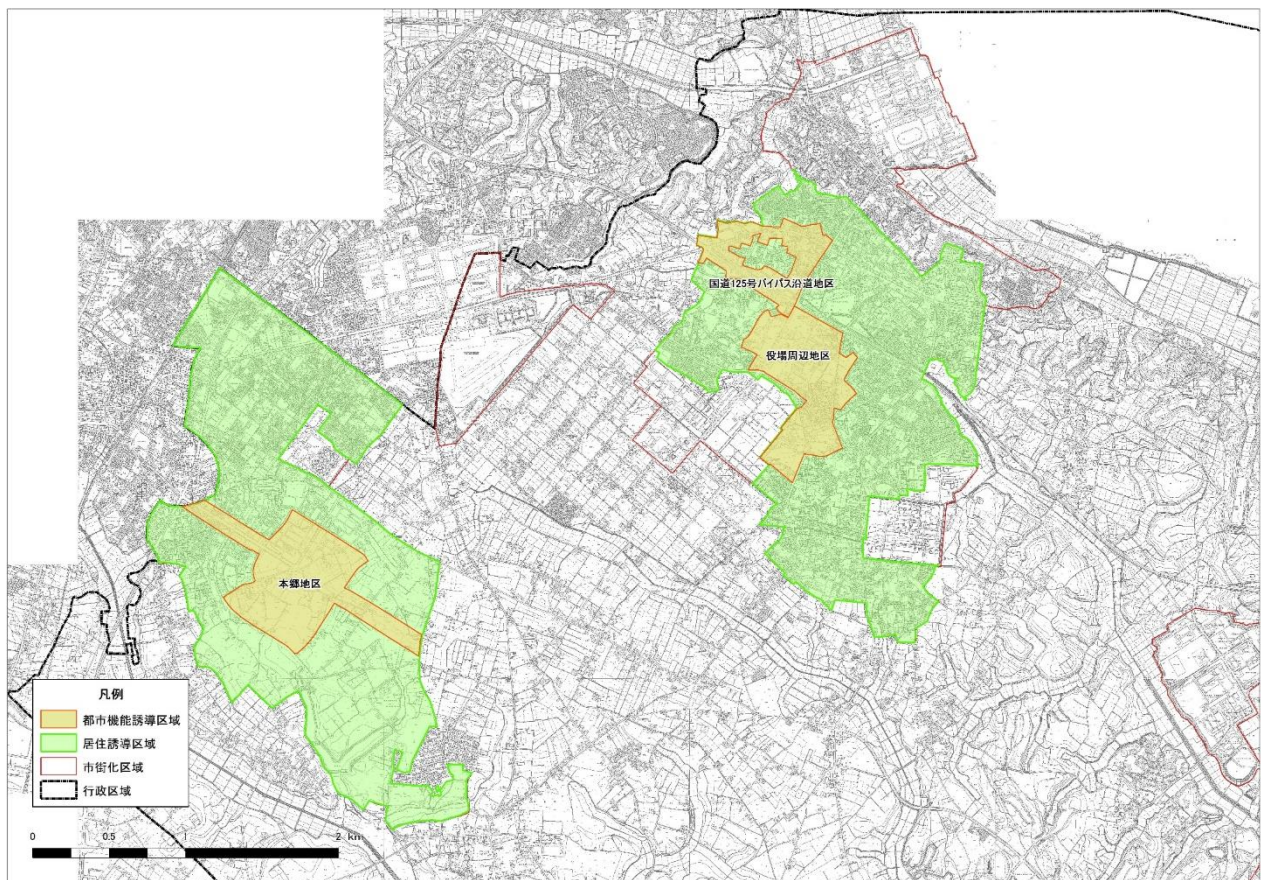
③ 居住誘導区域と都市機能誘導区域のまとめ

都市機能誘導区域は、都市機能がある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に、かつ、居住誘導区域に重複して設定します。阿見市街地では、居住誘導区域を 338.5ha とし、役場周辺地区 (45.1ha)、国道 125 号沿道地区(24.9ha)に都市機能誘導区域を設定しました。また、荒川沖市街地では、居住誘導区域を 372.3ha とし、本郷地区(58.8ha)に都市機能誘導区域を設定しました。

表－居住誘導区域と都市機能誘導区域の概要

市街地	都市機能誘導区域			居住誘導区域		市街化区域
	地区名	面積(ha)	2015 年 人口密度 (人/ha)	面積(ha)	2015 年 人口密度 (人/ha)	面積(ha)
阿見市街地	役場周辺地区	45.1	13.2	338.5	34.0	551.8
	国道 125 号沿道地区	24.9	22.1			
荒川沖市街地	本郷地区	58.8	18.6	372.3	28.7	383.9
合 計		128.8	－	710.8	－	935.7

図－居住誘導区域・都市機能誘導区域全体図



④ 都市機能誘導区域への誘導施設

都市機能誘導区域に誘導する施設は、以下のように設定しました。

表－都市機能誘導区域への誘導施設

誘導施設		地区名	役場周辺地区	国道125号 バイパス 沿道地区	本郷地区
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㎡以上)			●	●
	ドラッグストア (店舗面積1,000㎡以上)		▲	●	●
	コンビニエンスストア (店舗面積300㎡以上)		●	●	●

- 誘導を図る施設で、現在立地している施設
- 誘導を図る施設で、現在立地していない施設
- ▲ 誘導を図る施設で、近接して立地している施設
- は、誘導施設に設定しない項目

(3) 誘導施策

立地適正化計画に基づくまちづくりを進めるため、次に示す4つの視点に基づき、各種施策を位置づけました。

表－誘導促進に向け検討が必要な事項

視 点	方向性	都市機能誘導区域	居住誘導区域
視点－1 既存ストックの活用	□荒川本郷地区の計画的な市街地の形成	—	●
	□空き家・空き地の利活用推進	—	●
	□移住・定住施策との連携	—	●
	□地域地区の検討	—	●
	□都市基盤施設の計画的な更新	●	●
	□公的不動産の活用	●	●
視点－2 コンパクト・プラス・ネットワーク※による効果の発出	□日常生活における移動利便性の向上	●	—
	□機能的で快適な市街地環境の創出（都市計画道路や公園等の整備）	●	—
	□居心地が良く歩きたくなる環境の創出	●	—
	□居住エリアの環境向上	—	●
	□コミュニティ活動の醸成	●	●
	□まちづくり情報の発信	●	●
視点－3 自然災害に対応した安全なまちづくりの推進	□ハザードエリア内での新規立地の抑制	●	●
	□ハザードエリアからの移転の促進	●	●
	□防災まちづくりや防災対策の推進	●	●
視点－4 都市機能に関する情報についての部署間連携強化	□立地適正化計画に基づく届出制度の効果的な運用	●	●
	□都市機能を担う施設に関する情報共有	●	—

※コンパクト・プラス・ネットワーク：人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し容易にアクセスできるよう、都市機能の集約をはかりながら、地域公共交通と連携してコンパクトなまちづくりを進めていく考え方。

表－阿見市街地、荒川沖市街地で想定される町の施策

区 域		想定される施策
阿見市街地	居住誘導区域	☐ 移住・定住施策との連携 （若年世代や子育て世代の移住促進を含む） ☐ 空き家・空き地の利用促進（空き家バンク） ☐ SNSなどを活用した街の魅力や情報発信強化 ☐ 都市基盤施設の計画的な更新・老朽化対策の充実 （都市計画税の充当） ☐ 地区防災計画の策定支援及び防災リーダーの育成
	都市機能誘導区域	☐ 地域地区の検討 ☐ 公的不動産の活用（役場周辺地区） ☐ 都市構造再編集中支援事業による都市機能の誘導 ☐ 民間事業者の進出支援 ☐ コワーキングスペース※等、新しい働き方を支援する施設の誘導 ☐ 公共交通ネットワークの充実（地域公共交通再編実施計画） ☐ まちなかウォークアブル事業※の導入可能性の検討
荒川沖市街地	居住誘導区域	☐ 町有地活用促進事業 ☐ 移住・定住施策との連携 （若年世代や子育て世代の移住促進を含む） ☐ 空き家・空き地の利用促進（空き家バンク） ☐ SNSなどを活用した街の魅力や情報発信強化 ☐ 都市基盤施設の計画的な更新・老朽化対策の充実 （都市計画税の充当） ☐ 荒川本郷地内の公園及び都市計画道路に関する整備プログラムの策定 ☐ 地区防災計画の策定支援及び防災リーダーの育成
	都市機能誘導区域	☐ 都市構造再編集中支援事業による都市機能の誘導 ☐ 民間事業者の進出支援 ☐ コワーキングスペース等、新しい働き方を支援する施設の誘導 ☐ 公共交通ネットワークの充実（地域公共交通再編実施計画） ☐ まちなかウォークアブル事業の導入可能性の検討 ☐ 荒川本郷地内の公園及び都市計画道路整備

※コワーキングスペース：互いのアイデアや情報を交換し、仕事の質を高める働き方ができる場所。自営業者や会社員、学生、子育て世代が仕事をしながら集まる場所。

※まちなかウォークアブル事業：都市再生整備計画事業等において、車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域における、街路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用を重点的・一体的に支援するもの。

4. 計画の改定

- 立地適正化計画については、計画策定後おおむね5年ごとに施策実施状況の調査、分析及び評価を行うように努め、必要に応じて計画を変更することとされています。
- 近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するコンパクトで安全なまちづくりを推進するため、防災の観点を取り入れたまちづくりの重要性が高まっています。これを踏まえ、令和2年の法改正により立地適正化計画において「防災指針」を記載することが求められています。
- 令和6年5月に阿見町都市計画マスタープランを改訂しており、これらの関連計画との整合性を図る必要があります。

こうしたことから、令和7年度に立地適正化計画の改定を実施します。