

立地適正化計画の評価結果について

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ることから、計画当初に検討・設定した施策及び指標等について以下の通り評価を行いました。

1. 誘導施策の実施状況

視点	実施状況	
視点-1 既存ストックの活用	共通	○空き家バンクによる情報発信に取り組んだ。令和 6 年度より阿見町空き家等活用補助金の補助制度を開始した。 ○移住・定住施策として、令和 3 年度から令和 6 年度まで「わくわく茨城生活実現事業」を実施した。 ○子育て世代に対し「18 歳までの医療費無償化」や「給食費の無償化」、「第 3 子以降出産祝金事業」などを実施した。
	阿見	○学校区保育所を解体し、今利用方策について検討している。
	荒川沖	○荒川本郷地区内の町有地の処分を進め、民間事業者による宅地供給が進んでいる。
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と魅力的なまちづくりの創出	共通	○移動利便性を確保するため阿見町デマンドタクシー『あみまるくん』を運行している。
	阿見	○都市計画道路や公園の維持管理を行い、歩行者の利便性確保、居住エリアの環境向上に努めた。
	荒川沖	○土地区画整理事業の施行により、都市計画道路の整備、商業施設の立地が進んだ。 ○都市構造再編集中支援事業※により、道路、公園、水路等の計画的な整備・改修に着手している。 ○都市再生整備計画において阿見西部地区の道路、公園、水路等の整備・改修事業を位置づけている。
視点-3 自然災害に対応した安全なまちづくりの推進	共通	○ハザードマップの発行や避難訓練などを通じ、防災まちづくりや防災対策を推進した。 ○地区防災計画の策定支援を行っており、令和 6 年度末時点で 45 地区が策定している。 ○令和 2 年度より防災アドバイザーの設置・運用を開始し自主防災組織の育成を強化し地域コミュニティの防災体制の充実を図っている。
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	共通	○届出制度を整備し、都市機能誘導区域の動向を把握した。

※都市構造再編集中支援事業：立地適正化計画に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

【誘導施策の実施状況に関する考察】

●阿見市街地

阿見市街地では、人口がやや減少し人口密度も低下していることから、ソフト事業を中心とする移住・定住施策の推進に取り組むほか、空き家・空き地の利活用促進、都市機能施設の維持や公共交通の利便性向上などにより、集約的なまちづくりを継続する必要があります。

また、令和5年10月に、清明川について河川洪水浸水想定区域が公表されたことから、既に行っている防災に関する取組と連携しながら、居住誘導区域についての災害リスクを検証することが必要です。

●荒川沖市街地

荒川沖市街地では、処分した町有地を活用し、民間による宅地分譲が活発に行われており、人口増加、人口密度の上昇がみられています。町では、このような町有地の活用や民間事業者による宅地分譲を支援するため、都市再生整備計画（都市構造再編集集中事業）を活用した基盤整備に取り組んでいます。また、都市機能施設についても、商業施設の立地が進んでおり、引き続き、ソフト事業を中心とする移住・定住施策の推進や、民間事業者との連携強化を図り、定住人口の増加を目指す必要があります。

また、令和5年10月に、乙戸川について河川洪水浸水想定区域が公表されたことから、既に行っている防災に関する取組と連携しながら、居住誘導区域についての災害リスクを検証することが必要です。

2. 評価指標の達成状況

(1) 本計画における評価指標

指標①居住誘導区域内の人口密度

評価指標		現状値 H27 年国勢調査	評価値 R2 年国勢調査	中間値 2030(R12)	目標値 2040(R22)
阿見市街地	人口密度	34.0 人/ha	33.3 人/ha	34.1 人/ha	35.0 人/ha
	(参考)人口	11,509 人	11,283 人	11,542 人	11,842 人
荒川沖市街地	人口密度	28.7 人/ha	31.7 人/ha	41.6 人/ha	43.0 人/ha
	(参考)人口	10,699 人	11,788 人	15,493 人	16,000 人

阿見市街地では、荒川沖市街地にみられるような民間事業者による宅地開発が行われていない中で、既存の住宅地では、子どもの独立による世帯分離、少子高齢化に伴う高齢者のみ世帯や単身世帯の増加などにより、人口密度がやや低下しています。

一方、荒川沖市街地では民間事業者による宅地分譲が行われ、子育て世代の流入などがみられ、人口増加と人口密度が上昇しています。

なお、区域指定制度指定区域内での人口の増加傾向や、その他局所的に人口が増加している地区は確認できませんでした。阿見市街地の人口密度維持・向上のため、引き続き誘導施策を推進する必要があります。

【参考：住民基本台帳ベースの人口密度】

評価指標		住民基本台帳 H27 年 4 月	住民基本台帳 R2 年 4 月	住民基本台帳 R7 年 4 月
阿見市街地	人口密度	34.3 人/ha	33.5 人/ha	34.4 人/ha
	(参考)人口	11,595 人	11,341 人	11,629 人
荒川沖市街地	人口密度	28.4 人/ha	30.9 人/ha	33.0 人/ha
	(参考)人口	10,586 人	11,521 人	12,302 人

参考として、計画策定時点からの推移をみるため、住民基本台帳ベースでの人口密度を確認したところ、令和2年4月から令和7年4月ではいずれの市街地でも人口の増加と人口密度の上昇がみられました。令和7年度の国勢調査の結果が出ていないことから、今回の評価の際に改めて評価・分析を行うこととします。

指標②空き家バンクによる空き家の利活用

評価指標	現状値 2020(R02)	評価値 2024(R06)	中間値 2030(R12)	目標値 2040(R22)
空き家バンクでの空き家の 利活用数（登録件数の累計）	0 件	7 件	30 件	60 件

7 件のうち 6 件が阿見市街地の誘導区域内に存する空き家となっています。町では令和 2 年 10 月より空き家バンク制度を開始し、令和 3 年度に 1 件、令和 4 年度に 3 件、令和 5 年度に 3 件の登録がありました。

空き家バンクの登録は、阿見市街地で多くなっていますが、この要因としては、親世代から子世代への相続や子世代の転居などにより空き家が発生していると考えられます。令和 6 年度からは、阿見町空家等活用補助金の補助制度を開始し、空き家の利活用と対策で異なっていた担当部署を令和 7 年度より一元化したことから、引き続き空き家対策を推進し、利活用件数の上昇を図ることとします。

指標③都市的土地利用の誘導

評価指標	現状値 2020(R02)	評価値 2024(R06)	中間値 2030(R12)	目標値 2040(R22)
公的不動産	荒川本郷地区内 町有地活用率	6.3%	44.0%	100.0%
	阿見市街地、荒川 沖市街地内の公 的不動産を活用 した割合	0%	8.9%	15%
都市的 土地利用	阿見市街地 (居住誘導区域)	89.4%	91.8%	90%
	荒川沖市街地 (居住誘導区域)	58.9%	65.2%	75%

※都市的土地利用割合の現状値は 2016 年(H28 年)、評価値は 2021 年(R03 年)都市計画基礎調査から算出

荒川本郷地区内の町有地については、宅地分譲事業用地としての民間事業者への処分や、保育施設用地としての活用等が行われ、44.0%まで活用が進んでいます。

公的不動産の活用については、令和 6 年 6 月に町営住宅跡地の一部において曙ふれあい公園の整備が完了していますが、引き続き、跡地利用の具体化を検討する必要があります。

一方、都市的土地利用については、このような公的不動産の活用の結果、荒川沖市街地における増加が顕著であり、令和 6 年度までの 4 年間で 6.3%増加しています。一方、阿見市街地についても微増していますが、指標①の人口密度については低下しており、空き家・空き地の発生によるいわゆる都市のスポンジ化が懸念されます。

指標④公共交通の利用促進

評価指標		現状値 2020(R02)	評価値 2024(R06)	中間値 2030(R12)	目標値 2040(R22)
鉄道駅へのバス	JR 土浦駅	17	10	17	17
路線数(系統)	JR 荒川沖駅	1	3	2	2
デマンドタクシー 利用者数(人)		11,729	11,020	13,000	14,000

公共交通については、利用者の減少とともに、運転手の確保など運営事業者側の課題も顕在化し、JR 土浦駅発の系統が減少しましたが、JR 荒川沖駅発については、阿見吉原地区を連絡する路線の新設がみられ増加しています。そのため、居住誘導区域を連携する路線は維持されていると考えられるとともに、令和 4 年度に荒川沖市街地へのバス停が新設されていることから、今後も道路整備状況等に応じバス停位置の変更や増設を検討するなど、鉄道駅を連携する路線の利便性確保に取り組む必要があります。また、デマンドタクシーについては土曜運行など乗客数の増加に向けた検討を進める必要があります。

指標⑤誘導施設の充足度

評価指標（地区名）	現状値 2020(R02)	評価値 2024(R06)	中間値 2030(R12)	目標値 2040(R22)
役場周辺地区	9/10	9/10	10/10	10/10
国道 125 号バイパス沿道地区	7/8	7/8	8/8	8/8
本郷地区	7/9	8/9	8/9	9/9

役場周辺地区においては、学校区児童館が廃止されたため誘導施設が減少しましたが、都市機能誘導区域の近傍にクリニックが 1 件開業しており、誘導施設の充実度については変化がない状況です。国道 125 号バイパス沿道地区においては、変化は見られていません。本郷地区では、都市機能誘導区域の近傍に放課後児童クラブが立地したことにより、誘導施設が増加しています。その他、指標には表れないものの、新たに保育所や商業施設などの立地が進んでいます。特に、本郷地区については、宅地化が進行していることに対応し、引き続き生活支援施設の誘導を促進する必要があります。

(2) 評価指標を補完する指標

指標名	現状値 2017(H29) 年度	目標値 2023(R5) 年度)	実績値 2023(R5) 年度	算出方法
市街化区域内の都市計画道路整備率 (%)	76.2	79.59	78.3	□都市計画道路の改良済・概成済延長の割合
路線バスの乗降客数(人/日)	3,400	3,500	2,758	□JR 土浦駅, JR 荒川沖駅発着のバスの乗降客数(1日当たり)
都市計画道路の供用開始率(%)	66.4	69.7	68.1	□町内の都市計画道路(県道等も含む)のうち、開通した道路の割合

市街化区域内の都市計画道路整備率については、目標値には達していませんが、平成 29 年度の整備率よりも上昇しています。また、都市計画道路の供用開始率についても、目標値には達していませんが、都市計画道路寺子・飯倉線などの整備が進み供用開始率は上昇しており、基盤整備が進んでいる状況です。

また、路線バスの乗降客数については、平成 29 年度の現状値よりも減少しています。この要因については、デマンドタクシーあみまるくんの普及、バス利用者の減少及びバス事業者における運転手不足による路線廃止などが考えられます。

3. 届出の実績

立地適正化計画では、緩やかな土地利用コントロールを実現するため、誘導施設の立地や廃止、居住に関する誘導を図るための届出制度があります。都市機能誘導区域外における誘導施設の整備、居住誘導区域外における宅地開発等や、誘導施設の休廃止について届出が必要となっており、その届出件数を整理しました。

●届出の実績

		R 3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度
都市機能誘導区域外	開発行為	0	0	1(福祉)	0
	開発行為以外	0	1(医療)	0	0
居住誘導区域外	開発行為	0	0	0	0
	建築等行為	2(住居)	0	0	0
都市機能誘導区域内	誘導施設の休廃止	1	0	0	0

立地適正化計画で定めた誘導区域に関する届出については、令和6年度までに合計5件の届出があり、都市機能誘導区域外で2件、居住誘導区域外で2件、都市機能誘導区域内で1件（廃止）となっています。計画策定後には、都市機能誘導区域内への都市機能施設の立地がみられる一方で、都市機能誘導区域外での都市機能施設の立地や居住誘導区域外への住宅の開発がみられました。しかしながら、現時点では、届出件数が少ないため、立地適正化計画に基づく誘導を促進するため、引き続き都市機能の集約化に向けた届出制度の周知に取り組む必要があります。