

TORIDE CITY

取手市 立地適正化計画

<概要版>



ライフスタイルのコンパクト化による、
快適で活力ある健康的なまちづくり

～「住む街」「働く街」「訪れる街」のスマートシティへ～

取 手 市

1 立地適正化計画とは？

(1) はじめに

取手市では、**人口減少**、**少子高齢化**が進行しており、このままだと、利用者の減少などにより、スーパーや公共交通等が撤退し生活が不便になることが予測されています。



そうならないために、公共交通沿線など利便性の高い地域にスーパーや病院など生活サービス施設を集積し、さらにその周辺に多くの人に住んでもらうことで**人口密度を維持していく**必要があります。

本計画である「**立地適正化計画**」では、施設を集積するための「**都市機能誘導区域**」や集積する施設である「**誘導施設**」、さらに人口密度を高めていく区域である「**居住誘導区域**」を定めていきます。

(2) 立地適正化計画に記載すべき事項と各区域等の関係性



立地適正化計画区域 ⇒都市計画区域全体となり、本市の場合、市域全域となります。

市街化区域

居住誘導区域

⇒人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持し、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域を設定します。
⇒市街化区域の中に定めます。

都市機能誘導区域

⇒福祉・医療・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導して集積することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域を設定します。
⇒原則、居住誘導区域の中に定めます。

誘導施設

⇒都市機能誘導区域ごとに、地域の人口特性等に応じて必要な都市機能を検討し、立地を誘導すべき施設を設定します。

居住調整地域 (※任意事項)

⇒住宅地化を抑制するために居住誘導区域外の市街化区域内に定めることができる地域地区です。

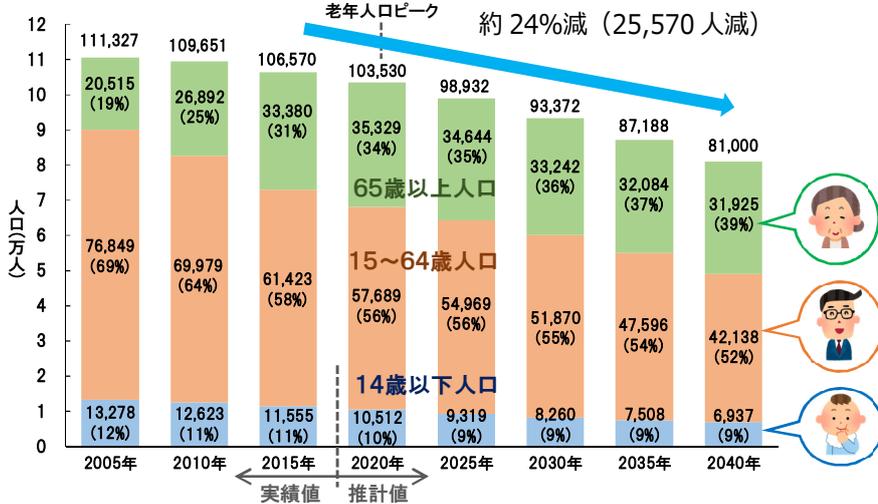
跡地等管理区域 (※任意事項)

⇒居住誘導区域外において空き地が増加しつつある既存集落や住宅団地等にて空き地の雑草の繁茂等を防止し、良好な生活環境等を維持するため、跡地等の適正な管理を行う区域です。

2 取手市の現状と課題

(1) 人口

■ 総人口



人口は、1995年以降減少傾向です。

2015年から2040年の25年間で、取手市の人口は約24%減少する見込みです。

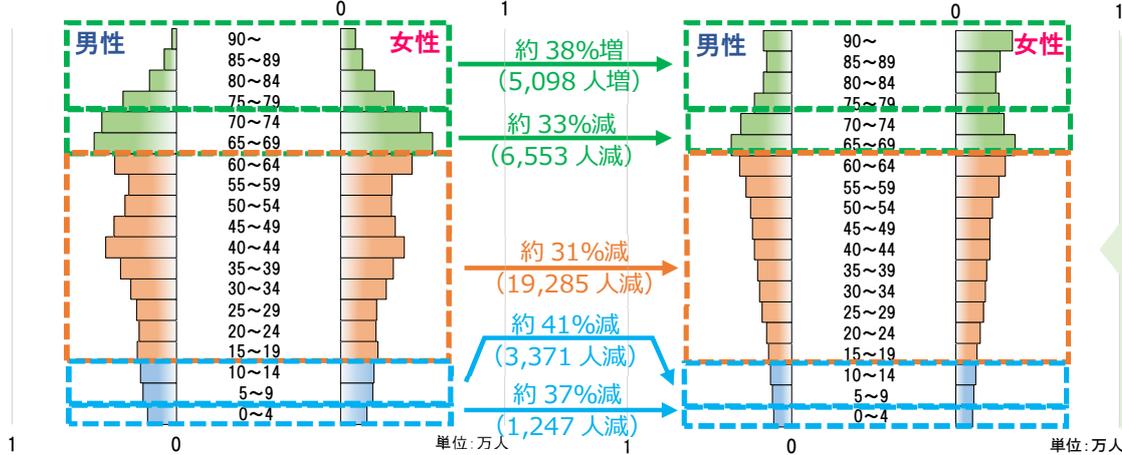
65歳以上の人口割合は約8%増加し、高齢化の進行が予想されます。

出典：実績値：国勢調査（総務省）、推計値：地域別将来推計人口（2013（平成25）年3月、国立社会保障・人口問題研究所）

■ 5歳階級別人口

2015（平成27）年

2040（令和22）年

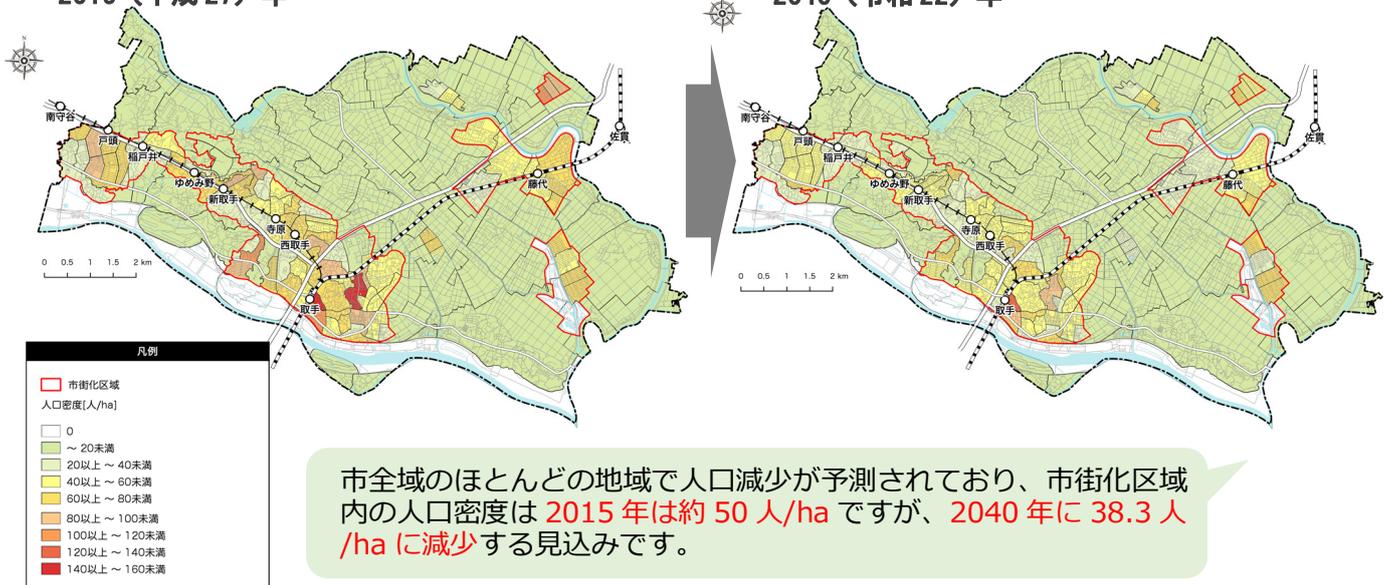


年齢階級別人口では、74歳以下の年齢で減少する一方、75歳以上の後期高齢者数は約38%増加する見込みとなっています。

■ 人口密度

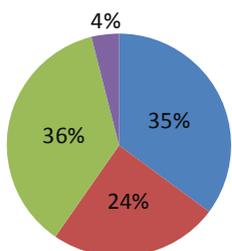
2015（平成27）年

2040（令和22）年



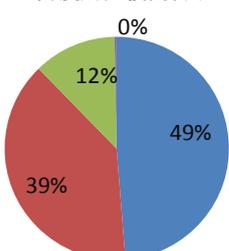
市街化区域内人口密度別 面積割合・人口割合

人口密度別面積割合(2015)



- 40人/ha未満
- 40人/ha以上60人/ha未満
- 60人/ha以上100人/ha未満
- 100人/ha以上

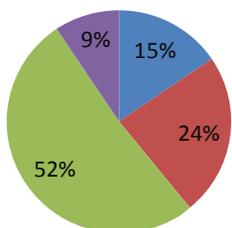
人口密度別面積割合(2040)



- 40人/ha未満
- 40人/ha以上60人/ha未満
- 60人/ha以上100人/ha未満
- 100人/ha以上

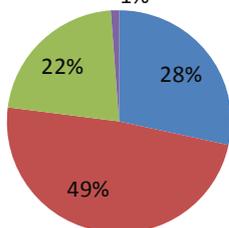
40人/ha未満の面積が、2015年では35%であるのに対し、2040年には約50%まで増加する見込みです。

人口密度別人口割合(2015)



- 40人/ha未満
- 40人/ha以上60人/ha未満
- 60人/ha以上100人/ha未満
- 100人/ha以上

人口密度別人口割合(2040)



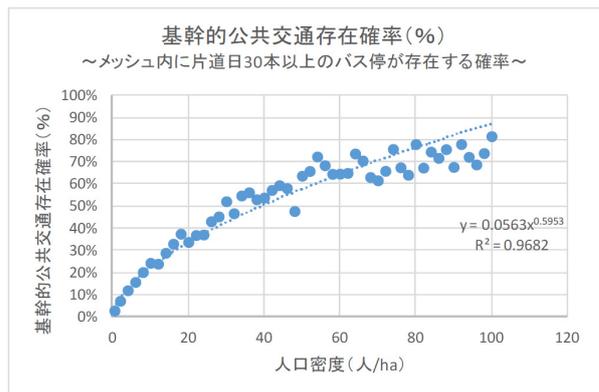
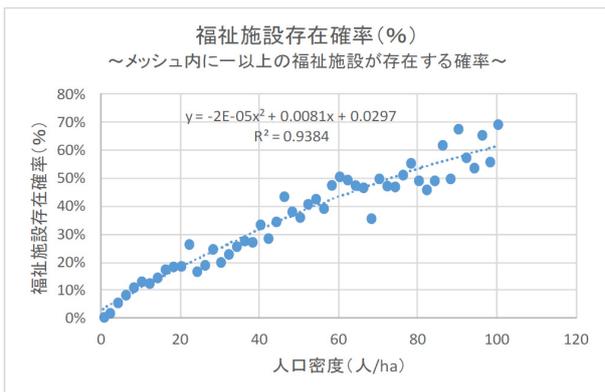
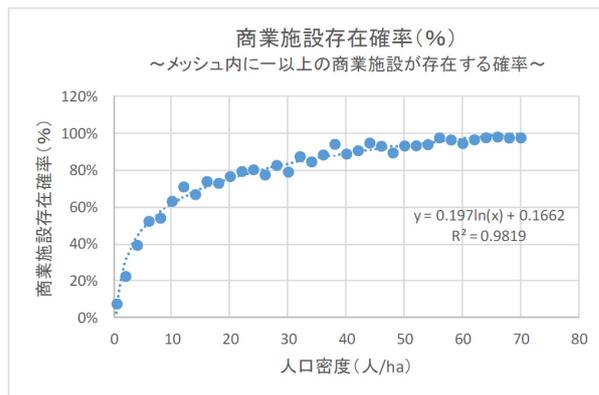
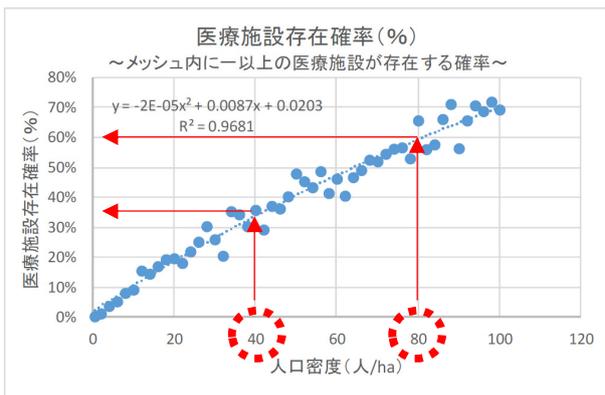
- 40人/ha未満
- 40人/ha以上60人/ha未満
- 60人/ha以上100人/ha未満
- 100人/ha以上

2015年では40人/ha未満の区域内の人口割合が約15%であるのに対し、2040年には約28%まで増加する見込みです。

参考

人口密度と施設の存在確率 (全国的な傾向)

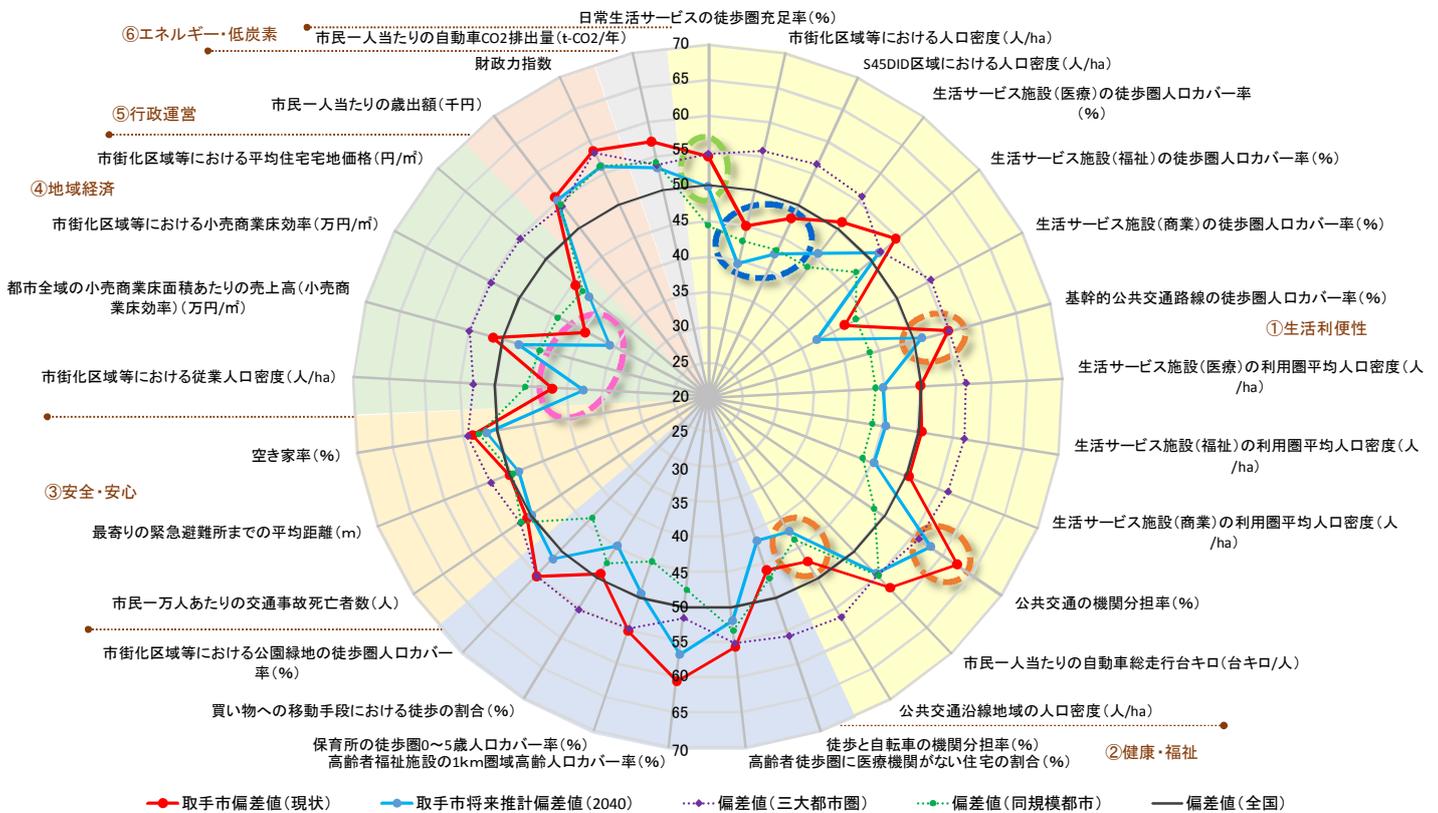
◆人口密度と施設数の関係を、全国から抽出したデータをもとにグラフ化したものであり、人口密度が減少すると、施設や公共交通が存在する確率が低くなることを示されています。



出典:都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)

(2) 都市構造の評価

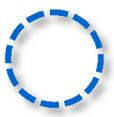
◆「生活利便性」、「健康・福祉」、「安全・安心」、「地域経済」、「行政運営」、「エネルギー・低炭素」の6つの分野ごとに評価指標を設定し、本市の客観的評価を行いました。



※このグラフは、評価指標に基づき、平均値(全国)を50としたとき取手市の評価を偏差値で表したものです。



市街化区域における従業人口密度や小売商業床効率は、三大都市圏や同規模都市と比較して低く、**街なかにおける地域経済が活発化する環境が必ずしも十分でない**状況にあり、今後の人口減少や高齢社会の進展に伴い、**都市全体の活力の低下が懸念**されます。



市街化区域内の人口密度が全国平均よりも低く、**低密度な市街地が広がっている**状況で、今後の人口減少により、更なる低密度化が懸念されます。



医療・福祉・商業施設や基幹的公共交通を徒歩で享受できる徒歩圏(800m)カバー率が同規模都市や3大都市圏の都市と比べて比較的高く、その利用圏域の人口密度もほぼ全国平均であり、**概ね適切な区域に立地・集積している**状況にあります。
しかし、**今後の人口減少社会においては**、市街化区域等における人口密度の低下等により既存の**都市機能の維持が困難**になることも予想され、徒歩圏域で必要な生活機能を享受できない環境になることも想定されます。

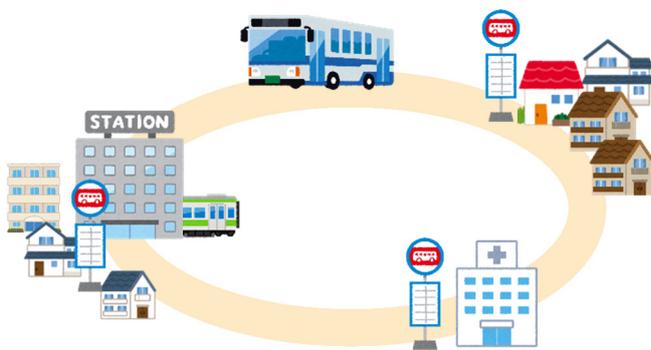


市民の公共交通利用率(機関分担率)も比較的高い状況にあります。が、**将来、公共交通沿線地域の人口密度の低下等により、路線バス等の維持が困難**となり公共交通の利便性が維持できなくなる可能性も想定されます。



(3) 課題への対応

市の中心となる地域の人口密度の維持や都市機能施設の集積、また新たな求心力のある場の創出が必要です。



交通利便性の高い地域など一定の利便性が確保されている地域に人を集めるとともに、街なかや主要な施設などへ移動できる公共交通網の維持・充実が必要です。

生活の利便性を高める施設の誘導等により街なかの魅力を高め、若い世代の人口拡大が必要です。



住み替えの促進が図られるよう住宅地の魅力化と住み替え支援等を進める必要があります。

3 まちづくりの方針

ライフスタイルのコンパクト化による、快適で活力ある健康的なまちづくり ～「住む街」「働く街」「訪れる街」のスマートシティへ～

今後の人口減少・少子高齢社会に向けて、生活利便性が高く、環境にもやさしい「住む」「働く」「訪れる」をコンセプトとした快適で活力あるスマートシティを目指します。

そのため、生活地域においては、市民が住み慣れた地域で、自主的にまたは地域の支援を得て快適に生き生きと歩いて健康に暮らすための生活利便機能の適正な配置を進め、また、都心地域においては、都心居住や商業等の各種都市機能の集積によりまちの活力を創出する拠点性を高め、居住や雇用、交流人口の拡大を図ります。

安全・安心な都市基盤整備や緑と農の共生による都市環境形成、そして、公共交通網の充実と相まって、子育て世代や高齢者をはじめとするあらゆる世代が、「健康・医療・福祉、そして環境」の各種都市機能を楽しみ、安定した地域経済に支えられ、住み・働き、スマートに生活を楽しむまちづくりを進めます。

方針① 市民の多様なライフスタイルを支える、求心力のある街なかへ

- ◇市の中心市街地である取手駅周辺地区については、全市民や来街者を対象として「健康・医療・福祉」に係る都市機能をはじめ、賑わい・交流・文化・居住など様々な活動を促す都市機能を集積するとともに、交通結節機能を向上させ、便利で魅力的な街なかを形成します。また、取手駅周辺地区と緊密に連携する桑原周辺地区に新たな活力を創出する産業・商業拠点を形成し、「働くまち」「訪れるまち」としての求心力を高めます。
- ◇鉄道駅を核として地域の中心的役割を持つ藤代駅周辺地区や戸頭駅周辺地区については、周辺地域に居住する市民の日常的な暮らしや健康づくり、交流拠点として必要な都市機能を誘導し、地域住民にとって利便性・快適性を備えた街なかを形成します。その他の鉄道駅周辺や住宅団地のセンター地区などにおいては、市民の日常的な生活を支える生活利便機能の適正な配置を進めます。

方針② 優れた利便性の中で、安心して暮らし続けられる住環境へ

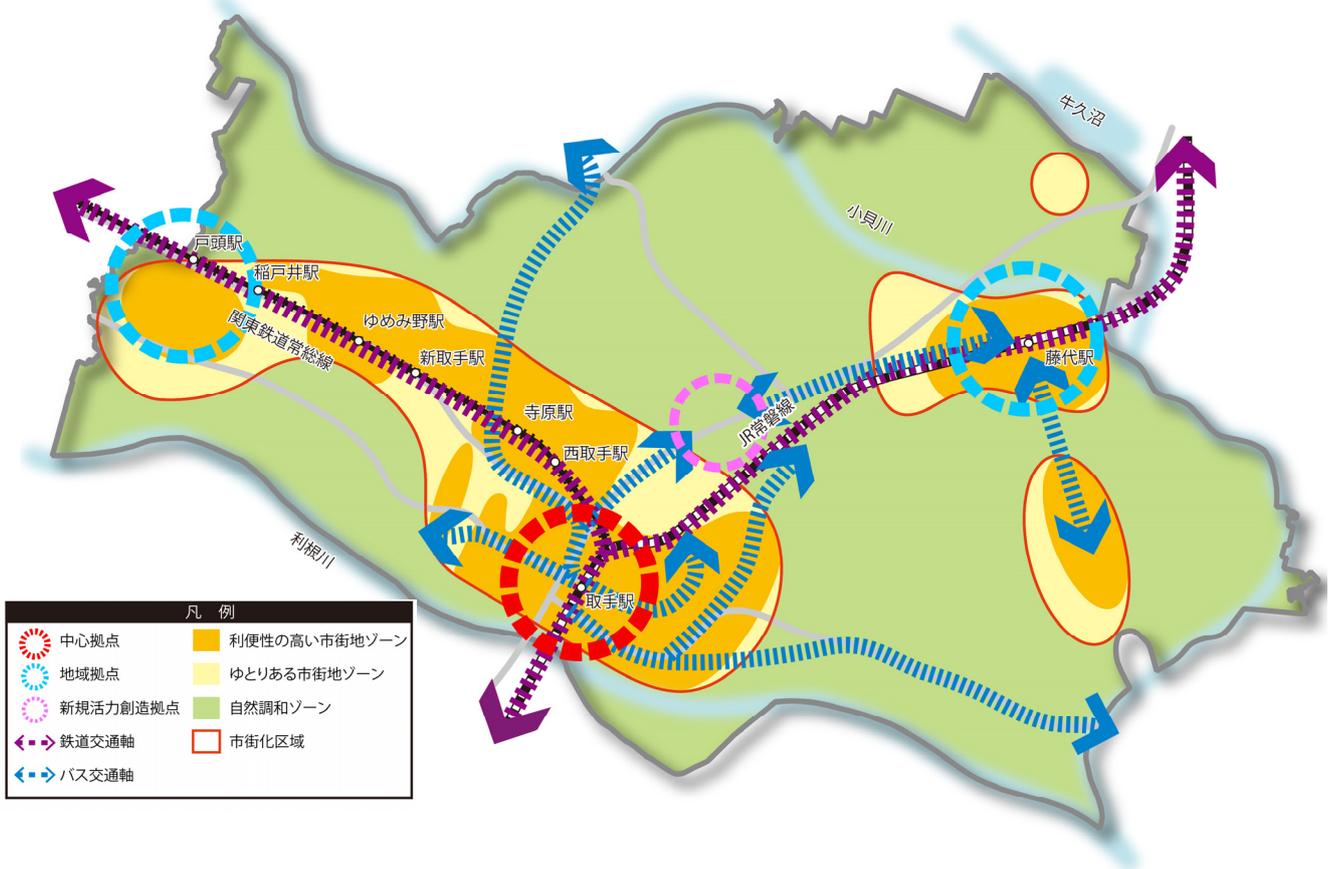
- ◇市街地内の人口や都市機能が集積する、生活利便性が高いエリアを基本に居住の誘導を図り、生活利便性の持続的な確保を図るとともに、歩きたくなる環境をつくり、高齢者をはじめ若い世代が「住みやすい街」を形成します。
- ◇災害リスクを有する箇所での居住の抑制や防災対策の充実、空き家対策等により暮らしの安全性を確保し、災害や防犯面からも安心できる居住地の形成を誘導します。
- ◇街なかへの居住の誘導により、市街化区域郊外部や集落地域における緑地・農地の保全と活用を図るとともに、自然と共生したゆとりある住環境を形成します。
- ◇大規模企業用地の継続や就業人口の確保により、職住近接の環境を形成します。

方針③ 街なかと居住地がつながったまちへ

- ◇街なかや主要な施設などに移動できる公共交通ネットワークの維持・充実を図ります。
- ◇高齢化に伴い増加する交通弱者などの移動手段として、ニーズに合った利便性の高い公共交通を確保します。

4 都市の骨格構造

【都市の骨格構造のイメージ】



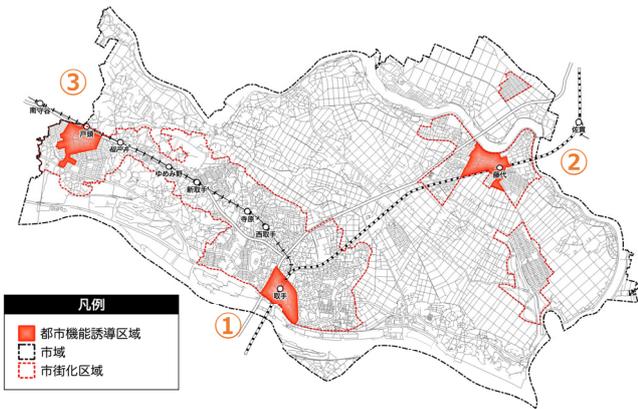
区分	主な場所	目指すべき方向性	
拠点	中心拠点	取手駅周辺	全市民や来街者を対象として広域的に影響のある高次な都市機能施設をはじめとした多様な都市機能を集積するとともに、交通結節機能の充実を図り、求心性・利便性が高い拠点を形成し、持続的な賑わいを創出する。
	地域拠点	藤代駅周辺、戸頭駅周辺	中心拠点を補完するため、地域住民が日常的に利用する都市機能の集積を図り、地域住民にとって利便性・快適性の高い拠点を形成する。
	新規活力創造拠点	桑原地区	総合計画や都市計画マスタープランでの位置づけに基づき、都市機能誘導区域での拠点形成とあわせて、将来的な拠点形成に向けた都市機能の誘導を図っていく。
ゾーン	利便性の高い市街地ゾーン	拠点となる場所に容易にアクセスできる区域や、現在人口密度が高い地域	今後、居住の誘導を検討する区域とする。
	ゆとりある市街地ゾーン	上記以外の市街化区域	低密度なゆとりある土地利用を誘導する。
	自然調和ゾーン	市街化調整区域	自然と調和した土地利用を誘導する。
基幹的な公共交通軸	鉄道交通軸	JR常磐線、関東鉄道常総線	将来にわたり維持・充実を目指す。
	バス交通軸	基幹的なバス路線、拠点間を繋ぐバス路線	

5 都市機能誘導区域と誘導施設

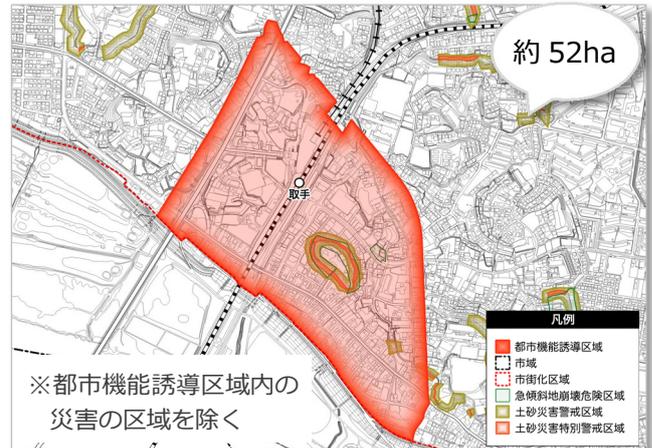
- ◆「都市の骨格構造」で中心拠点、地域拠点に位置付けた3地域について、地域ごとに詳細な確認を行い「都市機能誘導区域」を設定しました。
- ◆また、その都市機能誘導区域に集積すべき「誘導施設」を、各都市機能誘導区域に設定しました。

【都市機能誘導区域設定の考え方】

- ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高く、都市機能が一定程度充実している区域
- ・都市機能の立地誘導がふさわしい用途地域
- ・プロジェクト区域や大規模な低未利用地
- ・災害リスクのある区域への配慮



【① 取手駅周辺都市機能誘導区域】

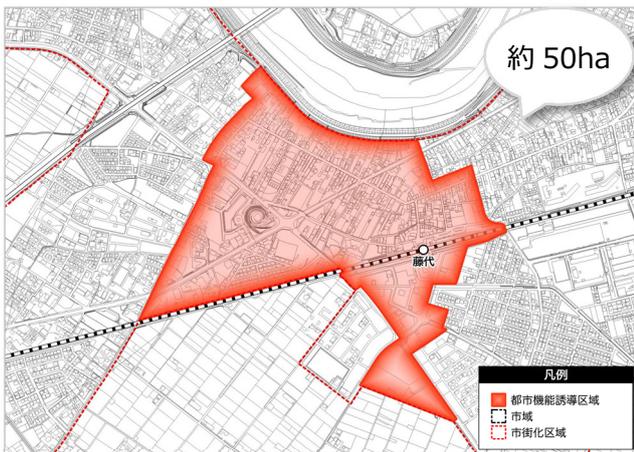


※都市機能誘導区域内の災害の区域を除く

誘導施設

- ・支所・出張所等
- ・介護予防拠点施設
- ・ショッピングセンター
- ・銀行・その他金融機関
- ・図書館・図書室
- ・地域交流施設
- ・病院
- ・子育て支援施設
- ・スーパーマーケット
- ・文化ホール
- ・交流・健康増進施設

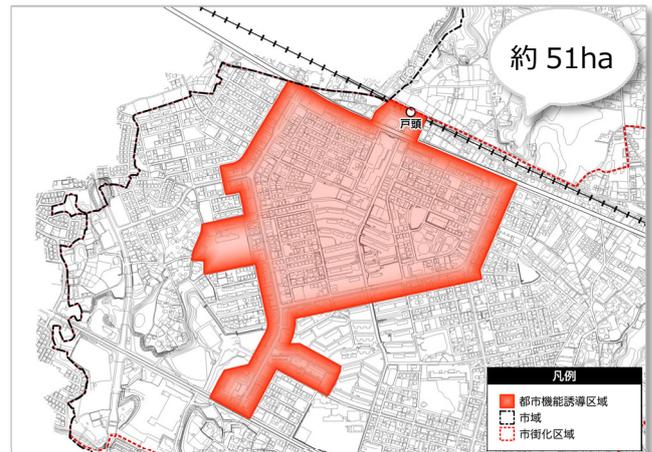
【② 藤代駅周辺都市機能誘導区域】



誘導施設

- ・支所・出張所等
- ・介護予防拠点施設
- ・スーパーマーケット
- ・図書館・図書室
- ・病院
- ・子育て支援施設
- ・銀行・その他金融機関
- ・地域交流施設

【③ 戸頭駅周辺都市機能誘導区域】



誘導施設

- ・支所・出張所等
- ・介護予防拠点施設
- ・スーパーマーケット
- ・図書館・図書室
- ・病院
- ・子育て支援施設
- ・銀行・その他金融機関
- ・地域交流施設

※青文字の誘導施設：【維持型】当該都市機能誘導区域内にすでに立地しており、その維持や更なる充実を図る施設
 桃文字の誘導施設：【誘導型】当該都市機能誘導区域内に立地していない、もしくはさらに誘導が必要な施設

6 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域

◆人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや公共交通が持続的に確保され、利便性の高い生活が維持されるように、居住の誘導を図る区域である「居住誘導区域」を、下記の設定の考え方に沿って設定しました。

【居住誘導区域設定の考え方】

市街化区域内において

居住を誘導すべき区域

以下のいずれかを満たす区域

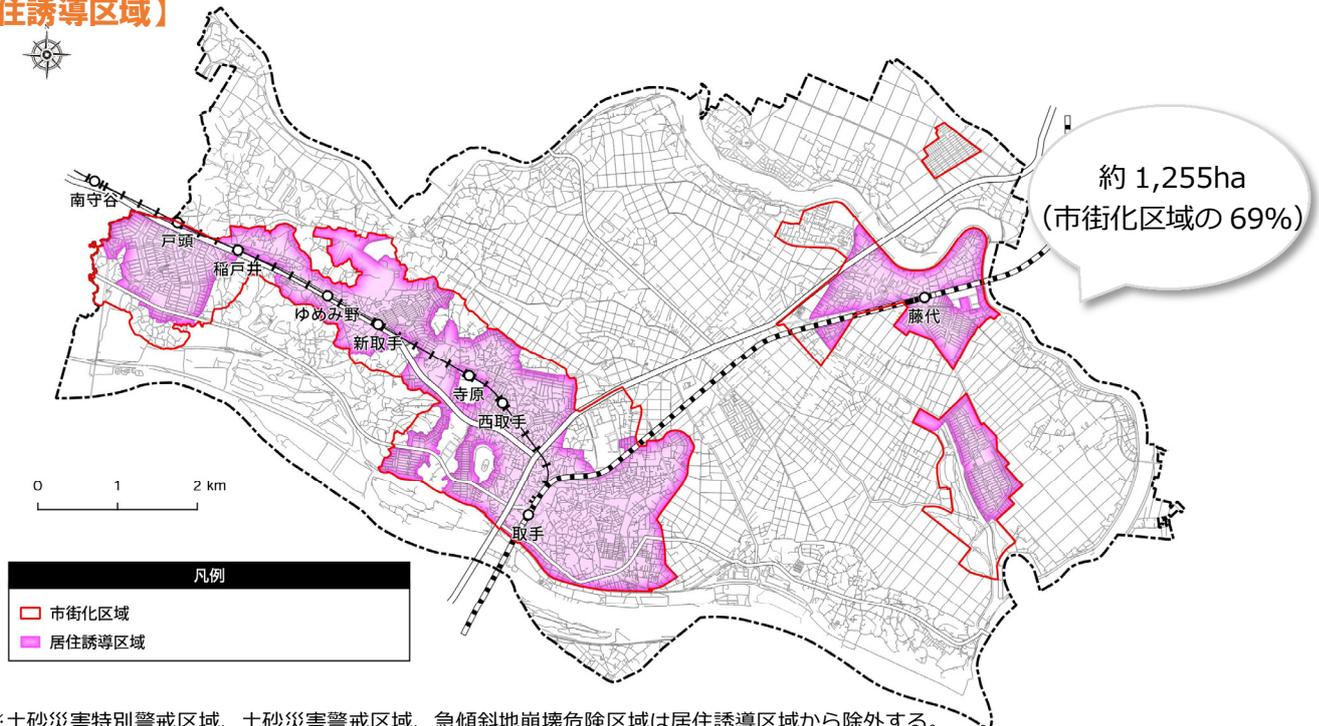
	人口密度	基幹的 公共交通	都市機能	
			商業	医療
①	40人/ha以上	○	いずれかの徒歩圏内	
②	40人/ha以上	×	○	○
③	40人/ha未満	○	○	○
④	市街地開発事業等区域または開発行為区域(5ha以上)			

居住の誘導を考慮すべき区域 (除外する区域)

- I. 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
- II. 工業専用地域、工業地域
- III. 既存集落区域
- IV. 地形などにより一団としての住宅開発の可能性が低い区域

居住誘導区域

【居住誘導区域】



※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は居住誘導区域から除外する。

区域の具体的な場所については、「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」及び「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、茨城県が指定する区域により確認を行う。

(2) 居住誘導区域外のエリアの考え方

- ◆本市では、居住誘導区域外においても多くの方が居住しており、地域によっては従来からの集落として地域の生活の拠点となるエリアが存在していることから、それらの地域の特性に応じた居住環境を形成し、生活利便性や地域コミュニティ等が失われないよう努める必要があります。
- ◆そこで、本計画では居住誘導区域としての位置づけは行わないものの、総合計画や都市計画マスタープランをはじめ関連計画等に基づき、居住誘導区域外における取組を今後も進めていきます。

7 誘導施策

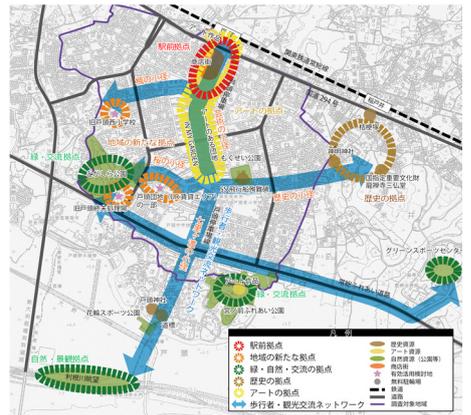
◆立地適正化計画では、都市機能誘導区域・誘導施設、居住誘導区域の設定をもとに、届出制度を適切に運用することで、緩やかな誘導を図っていくことを基本としますが、それらの誘導を促進するための各種施策をあわせて実施することで、計画の実効性を高めていきます。

分類	施策	前期	後期
		～5年	5～10年
都市機能誘導に係る施策	取手駅西口地区における市街地開発事業の推進(図1)	取手駅北土地区画整理事業 取手駅西口A街区第一種市街地再開発事業	
	藤代駅北口地区交通安全施設整備事業		
	戸頭住宅団地再生事業(図2)		
	桑原地区活力創造拠点整備事業		
	誘導施設の立地支援		
居住誘導に係る施策	定住化促進に向けた支援制度の拡充(住まいる支援プランの拡充)	拡充について見直し 支援	
	空き家活用地域賑わい拠点整備事業(まちの寺子屋整備事業)(図3)		
	「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用検討	調査・検討 必要に応じて計画・協定策定	
	都市農業と共生した田園住居地域の創出	調査・検討 必要に応じて都市計画決定	
	居住誘導区域外における届出制度の運用		
公共交通に係る施策	公共交通ネットワークの維持・充実のための支援		
	公共交通共通パス・ICカードの導入検討(図4)	公共交通事業者と検討 運用	

(図1) A街区の機能の概念図



(図2) まちづくり方針図



(図3) 取組イメージ図



(図4) 取組イメージ図



8 計画の推進に向けて

(1) 目標指標

◆3つのまちづくりの方針に基づく施策の効果等を確認できるよう、まちづくりの方針ごとに、「定量的な目標値」を設定し、その目標の達成により「期待される効果を定量化」します。

まちづくりの方針① 市民の多様なライフスタイルを支える、求心力のある街なかへ

	指標	現状値	目標値
定量的な目標値	中心拠点（取手駅周辺地区）の歩行者交通量	2017（平成29）年 11,725人/12h	2038（令和20）年 12,400人/12h
期待される効果	取手駅周辺地区が中心拠点として、魅力的であると感じる市民の割合	2017（平成29）年 24.9%	2038（令和20）年 32%

	指標	現状値	目標値
定量的な目標値	市街化区域における小売業床効率	2014（平成26）年 68.8万円/㎡	2038（令和20）年 90万円/㎡
期待される効果	卸売業・小売業従業者数（雇用の促進）	2016（平成28）年 6,284人	2038（令和20）年 10,000人

まちづくりの方針② 優れた利便性のなかで、安心して暮らし続けられる住環境へ

	指標	現状値	目標値
定量的な目標値	居住誘導区域内の人口密度の低下の抑制	2015（平成27）年 60.0人/ha	2035（令和17）年 56人/ha
期待される効果	居住誘導区域に占める日常生活サービス徒歩圏の割合	2017（平成29）年 67.8%	2038（令和20）年 67.8%以上

まちづくりの方針③ 街なかと居住地がつながったまちへ

	指標	現状値	目標値
定量的な目標値	基幹的公共交通沿線地域の人口密度	2015（平成27）年 36.4人/ha	2035（令和17）年 34人/ha
期待される効果	市民の市内移動のために利用する主な交通手段に占める公共交通割合	2017（平成29）年 8.3%	2038（令和20）年 17%

(2) 届出制度

◆居住誘導区域外・都市機能誘導区域外で一定規模以上の開発行為及び建築等行為を行おうとする場合、または都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合に、事前に市長への届出が義務付けられます。

- ・都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を整備しようとする場合
- ・都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合
- ・居住誘導区域外の区域で一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合