

# 第6章

## 都市機能及び居住を 誘導するための施策

## 第6章 都市機能及び

# 居住を誘導するための施策

都市機能誘導区域・居住誘導区域への都市機能及び居住の誘導を行うための施策を整理します。

### 1 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。

それら誘導施策の整理にあたっては、まちづくりの方針で掲げた「都市機能誘導」「居住誘導」「公共交通ネットワーク」の3つに大別して整理します。

なお、計画期間は2038(令和20)年度ですが、計画期間までに都市機能の誘導や居住の誘導を図っていくため、施策は概ね10年以内に実施する施策を整理し、今後見直しの際に施策も見直していくこととします。

### 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～

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

⇒都市機能誘導に係る施策により具体化

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

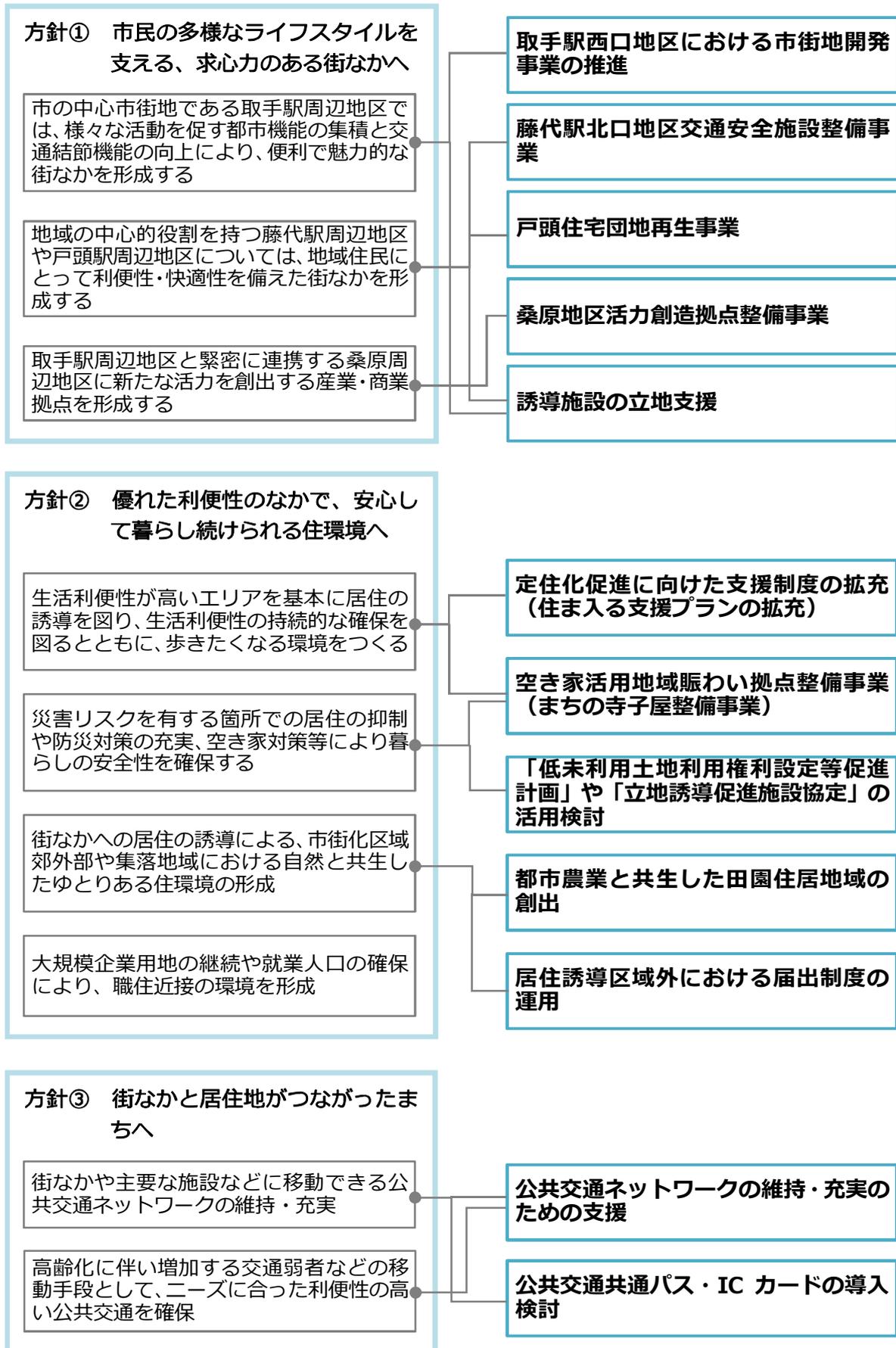
⇒居住誘導に係る施策により具体化

方針③ 街なかと居住地がつながったまちへ

⇒公共交通に係る施策により具体化

まちづくりの方針

施策



## (1) 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

継続

都市機能誘導区域として位置づけた取手駅周辺地区においては、既に集積している多くの都市機能を維持しつつ、新たな都市機能の誘導を図り、市の中心拠点としての機能を果たすべく、現在進めている土地区画整理事業による都市基盤整備にあわせて、市街地再開発事業により、都市機能の集積を進めていくものとします。

そのため、「取手駅北土地区画整理事業」により、拠点機能の重要な役割を担う交通結節機能（交通広場）や来街者が安全・快適に市街地を回遊できる歩行空間機能の整備を進めるとともに、市街地再開発事業等により、都心居住機能をはじめ医療等の新たな都市機能や市民の交流機能、子育て支援機能等の更なる充実を図っていくものとします。

#### ①取手駅北土地区画整理事業

取手駅西口周辺地区の駅前にふさわしい土地の高度利用を進めるための都市基盤整備を目的に1993（平成5）年度に事業着手し進めている事業で、これまでに約83%（総事業費ベース）が進捗し（2018（平成30）年3月）、主な都市機能としては、「サイクルステーション（駐輪場）」や「歩行者デッキ」などの交通施設のほか、市民の交流と健康づくりの拠点となる「ウェルネスプラザ」や「医療モール」などが、区画整理事業と一体となって整備され、「健康・医療・福祉、そして環境」をコンセプトとしたまちづくりを進めているところです。

今後は、2022（令和4）年度の完了をめざして、市街地再開発事業が予定されているA街区の都市基盤整備と交通広場の整備を進めていきます。

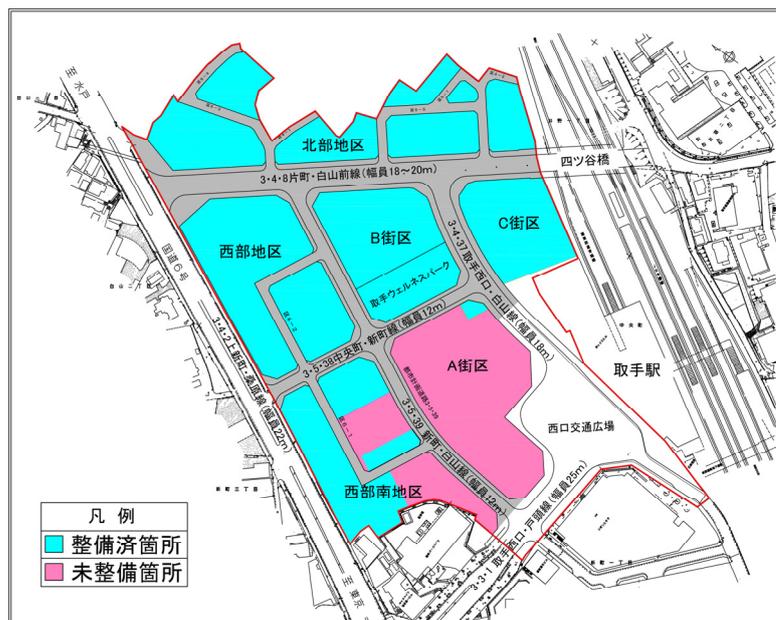
<施行区域面積> 約6.5ha

<施行期間> 1993（平成5）年度～2022（令和4）年度

<交通広場面積> 約7,000㎡（内嵩上げ式広場：約1,500㎡）

<対象区域> 取手駅周辺都市機能誘導区域内

#### ■宅地造成進捗状況図



## ②取手駅西口 A 街区第一種市街地再開発事業

取手駅北土地地区画整理事業施行区域内の A 街区（約 0.7ha）において、市街地再開発事業が計画され、関係権利者と事業協力者による検討が進められています。

商業施設や公共・公益施設等による「市民サービス機能」や人々が滞留する広場を核とする「都市環境機能」、訪れた来街者が安全に回遊できる「歩行空間機能」、そして高層住宅による「都心居住機能」などの集積を市街地再開発事業により実現を図るもので、2024（令和 6）年度の完成を目指します。

<施行区域面積> 約 0.7ha

### <主な都市機能と施設>

取手駅西口 A 街区再開発基本構想（2017（平成 29）年度）に基づく主な都市機能は以下のとおりです。

#### 市民サービス機能（子育て支援施設・地域交流施設・商業）

市民や来街者の利便性を高める公共公益施設等、市民サービス機能を配置。あわせてまちの賑わいを生み出す商業機能を配置。

#### 都市環境機能（文化芸術・商業）

緑化空間を創出し、オープンテラスを備えた飲食店や屋外ギャラリー機能を配置。またファサードの統一による都市景観の創出。

#### 都心居住機能

駅と結ばれ通勤や通学に便利な都市型住宅を配置。

#### 歩行空間（ペDESTロリアンデッキ・歩道）

駅西口と結ばれる既設のペDESTロリアンデッキと連続して、敷地内歩行空間を配置。

<対象区域> 取手駅周辺都市機能誘導区域内

### ■ A 街区の機能の概念図



藤代駅北口地区交通安全施設整備事業

継続

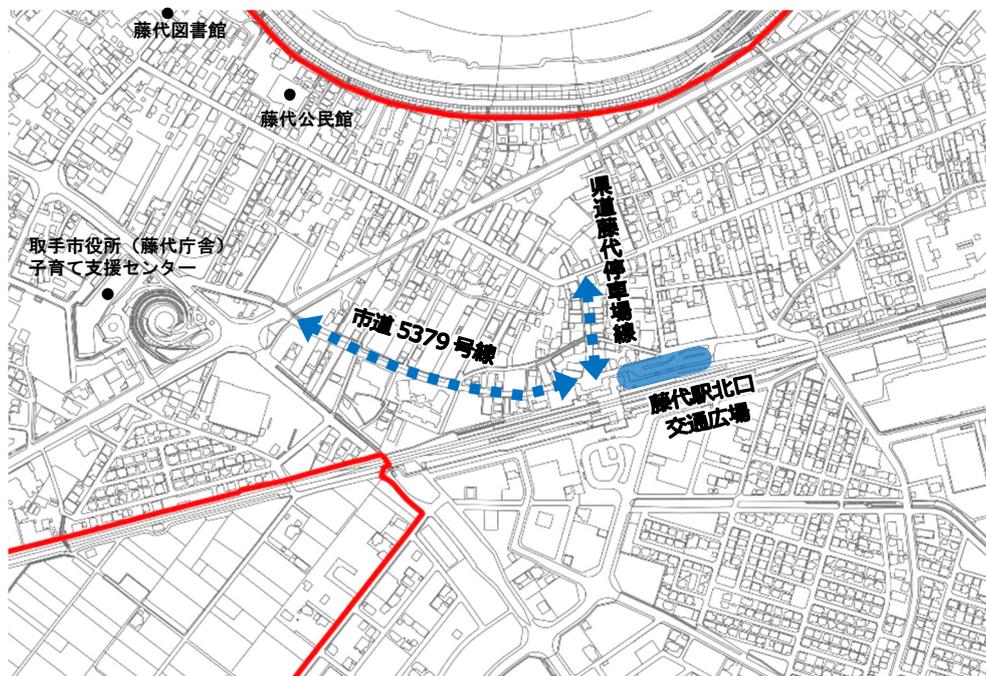
藤代駅周辺地区には、行政機能や図書館、公民館などの教育・文化機能、子育て支援機能などが集積し、藤代駅北口は、鉄道はもとよりバス交通による来街者が周辺の各種都市施設に訪れる発着地となっています。

そうしたことから、公共交通等を利用して訪れた人々が歩いて安全・快適に各種都市機能を楽しむことができる環境を整えることが必要であり、歩車分離となる歩行空間の整備を推進します。

路線バスやコミュニティバスの発着となる交通広場は2018（平成30）年度に完了し、今後は、茨城県等の関係機関との連携を図りつつ、北口周辺の道路整備事業にあわせた歩行空間の確保等交通安全施設の整備を推進します。

<対象区域> 藤代駅周辺都市機能誘導区域内

■藤代駅北口整備計画図



戸頭住宅団地再生事業

新規

戸頭住宅団地（戸頭一丁目～九丁目）は、昭和40年代後半に現在のUR都市機構により整備され、2015（平成27）年現在の人口は9,138人、世帯数は4,087世帯の住宅団地です。

地域内には、小中学校や保育所・幼稚園をはじめ商業、医療、福祉機能等が一定程度集積し、住宅団地内住民をはじめ近隣住民の生活の拠点となっています。

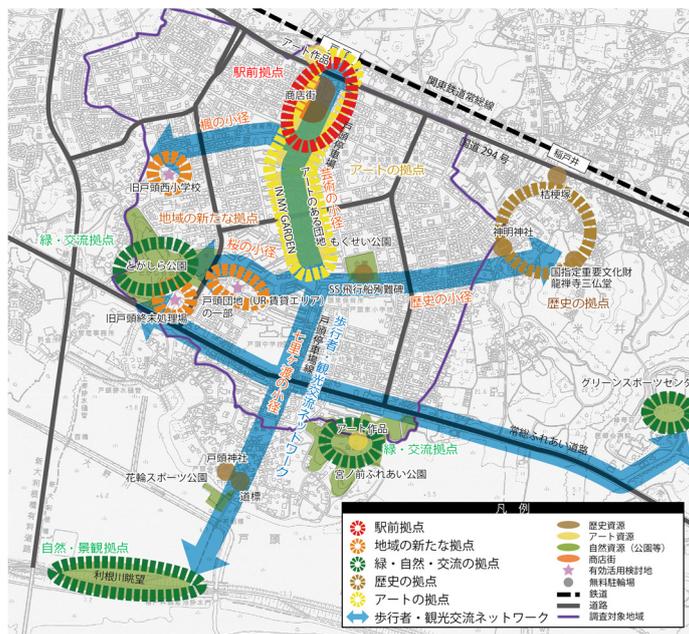
しかし、今後の人口動態をみると、2035（令和17）年には約7,161人、4,004世帯にまで減少し、高齢化率も約40%に達すると推計されており、現在地域住民の生活を支えている都市機能を維持し、生活利便性を確保していく必要があります。

そうしたことから、区域内及び周辺地域の地域資源を活かして「多彩な魅力のなかで誰もが健康的に過ごせる歩いて楽しいまち“戸頭”」をテーマに、「若い世代が住みたくなる環境づくり」「高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられる環境づくり」「人々を惹きつけ呼び込む地域の付加価値づくり」を基本方針とした団地再生事業を進めます。

- 地域資源のネットワーク化  
地域内の歴史、アート、自然等の資源の魅力化とそれらを有機的に結ぶ歩行ネットワーク化を進めます。
- 高齢者を地域でサポートする体制づくり  
高齢者の買い物等の外出機会を確保するボランティア活動を支援し、「団地タクシー」等の取り組みを進めます。
- 地域の活性化に向けた有効活用検討地への都市機能の誘導
  - ◇ 旧戸頭西小学校・・・市民交流施設、地域防災施設、教育文化施設等の整備
  - ◇ 旧戸頭終末処理場・・・公園と一体となった商業施設、公共公益施設の整備
  - ◇ 戸頭団地（UR賃貸エリア）の一部・・・医療・福祉連携施設、子育て施設、市民交流施設
- 居住促進に向けた支援  
子育て世代をはじめとした若い世代の定住促進を図るため、空き家等を活用してアーティストの滞在や居住を促進し、地域に開かれた交流の場の創出を図ります。

<対象区域> 戸頭駅周辺都市機能誘導区域内

■ まちづくり方針図



■ 団地タクシーイメージ



桑原地区活力創造拠点整備事業

継続

新規活力創造拠点として位置づけた「桑原地区」は、取手駅から概ね2kmの距離にあり、都市計画道路環状線で中心拠点である取手駅周辺地区と結ばれた区域です。取手駅周辺地区は、少子・高齢社会に対応し、その交通利便性を活かして「健康・医療・福祉、そして環境」をコンセプトとしたまちづくりを進める一方、桑原地区については、時間消費型商業機能を核として、雇用や来街者の増加等による地域経済の活性化を図ることを目的とするものであり、約68haの区域に商業施設を核としつつ、自然空間を活用した野外活動機能や隣接した河川空間と一体となった親水機能、地元企業や産業と連携したシティブロモーション機能、茨城県内等の観光・産業等のインフォメーション機能を整備するものです。

現在は、土地区画整理事業に向けて関係権利者及び事業協力者により事業計画立案に向けた検討を進めており、拠点化の実現に向けて事業を推進します。

<対象区域> 新規活力創造拠点

■将来土地利用ゾーニング図



出典：桑原周辺地区土地利用基本構想(取手市)

**誘導施設の立地支援**

新規

各都市機能誘導区域において設定した誘導施設の立地については、国において一定の条件に該当する場合に支援制度を設けており、取手市においてもこうした支援制度を活用しつつ誘導施設の立地を推進します。

<対象区域> 都市機能誘導区域内

**■都市機能立地支援事業及び都市再構築戦略事業の概要**

**【都市機能立地支援事業】**

**【都市再構築戦略事業】**

**概要**

- ・生活に必要な都市機能を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を行う民間事業者に対し市町村による支援 + 国から直接支援
- ・民間事業者に対する公有地等賃料の減免額や固定資産税等の減免額等を地方公共団体からの支援として取り扱うことにより、国から直接支援を行うことが可能

- ・市町村が自ら事業を実施する場合（または民間事業者等の整備費を一部負担する場合）に社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画）によって支援

**対象区域**

**中心拠点区域**

- ・人口集中地区（DID）内
- ・鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内、又は基幹的バス停留所から半径500mの範囲内
- ・公共用地率15%以上

**生活拠点区域**

- ・中心拠点区域に接続するバス・鉄軌道の停留所・停車場から半径100mの範囲内
- ・中心拠点区域の中心から半径5kmの範囲内
- ・市街化区域内

**対象施設**

**中心拠点誘導施設**

- ・医療施設
- ・社会福祉施設
- ・教育文化施設
- ・子育て支援施設

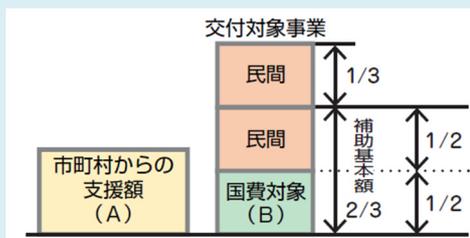
**生活拠点誘導施設**

- ・医療施設
- ・地域交流センター
- ・体育施設

**補助率・額**

**都市機能立地支援事業**

- ・(A) と (B) のいずれか低い額



**都市再構築戦略事業**

- ・立地適正化計画に定められた、都市機能誘導区域内の誘導施設の整備事業については、交付率40%→50%に高上げ

## (2) 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（住ま入る支援プランの拡充）

継続

現在本市において行われている定住化促進住宅補助制度「とりで住ま入る（スマイル）支援プラン」では、住宅の取得やリノベーション、シニア世帯の持ち家活用等に対する支援を行っています。

今後、居住誘導区域内への更なる定住化促進を図るため、支援対象の見直しと拡充について検討を進めます。

<対象区域> 居住誘導区域内

#### ■とりで住ま入る（スマイル）支援プラン概要

- 1.住宅取得補助金（長期優良住宅に認定された新築住宅または一定の住宅性能が表示された新築マンションの取得）
- 2.住宅リノベーション補助金（購入した中古住宅の改修・増築または世帯員増加に対応するための改修・増築）
- 3.シニア世帯の持ち家活用による住み替え支援補助金（貸主がシニア世帯、借主が子育て世帯の賃貸借契約）

#### ○住宅取得補助金の場合

(補助額)	+	(加算額)	=	(補助限度額)
金融機関からの 借入額 3% 上限 40万 円		子どものいる 世帯 5万円		50万円
		(加算額)		
		市内就業世帯 5万円		

### 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）

新規

今後の人口減少社会の進展に伴って、既存の住宅地における空き家や空き地の増加と地域コミュニティの維持が課題となっています。

そうしたことから、住宅地における空き家・空き地をリノベーションし、地域の交流施設等への活用を促進するための支援事業を進めます。

そこで、空き家を活用して、地域住民の家庭菜園等による野菜販売や地域住民を講師とした生涯学習活動、地域住民が気軽に立ち寄ることができる溜り空間づくり、アーティスト等による創作活動とギャラリーなどを展開することにより、地域住民のコミュニティ形成と高齢者等の外出機会の創出並びに子育て世代等のコミュニケーションづくりを進め、住宅市街地の魅力化による定住化促進を図ります。

<対象区域> 居住誘導区域内

#### ■取組イメージ図



【広島県庄原市】  
長屋住宅を交流・展示施設として活用  
出典：空き家再生等推進事業の概要  
（国土交通省）

「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」の活用検討 新規

既に発生したスポンジ化への対処として低未利用土地の解消に向けた取組や、まだスポンジ化が顕在化していない地域での予防措置としてエリア価値の維持・向上に向けた取組などを積極的に推進するため、今後、「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」の活用についても検討します。

＜対象区域＞ 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内

1. 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

(1) 低未利用土地利用等指針

空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、低未利用土地に対しては、適切な管理を促すだけでなく、有効利用を促します。

利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンカフェや広場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設や、その地域に不足するパブリックスペース（交流施設、交流広場、緑地等）としての利用を推奨する</li> <li>・リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨する</li> </ul>
管理	<p>空き家：定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃を行うこと</p> <p>空き地等：雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと</p>

(2) 低未利用土地権利設定等促進事業区域

＜低未利用土地権利設定等促進事業区域＞ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域

＜低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項＞

促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等

立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設  
居住誘導区域における住宅 等

2. 立地誘導促進施設協定に関する事項

(1) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域

都市機能誘導区域又は居住誘導区域

(2) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととします。

種類	<p>広場、広告塔、並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの</p>
----	---

■低未利用土地権利設定等促進計画活用イメージ ■立地誘導促進施設協定活用イメージ



都市農業と共生した田園住居地域の創出

新規

市街化区域内の居住誘導区域外の区域は、農地が介在する既存の集落地域や農地と住宅が混在する風景が広がり、両者が調和して良好な居住環境と営農環境が形成されています。こうした地域においては、小規模開発等によるスプロールを未然に防ぎ、営農環境を保全していく必要があります。

こうしたことを背景に、市街化区域に定める用途地域に「田園住居地域」が新たに加わり、これまで低層住居専用地域に許容されていた建築物に加えて、農業用施設や農産物直売所、農家レストラン等の建築が許容されました。

取手市においても、居住誘導区域外の市街化区域については、都市農地の持つ環境機能に着目し、また、地産地消等の促進による農業生産性や市民の健康意識の向上を目的として、都市計画用途地域に田園住居地域の指定を検討します。

<対象区域> 市街化区域内の居住誘導区域外

■制度概要

開発規制

- 現況農地における①土地の造成、②建築物の建築、③物件の堆積を許可制とする
- 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(300m)を想定)以上の開発等は、原則不許可

建築規制

- 用途規制
- 低層住居専用地域に建築可能なもの
    - ・住宅、老人ホーム、診療所 等
    - ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス店舗 等 (150m以内)
  - 農業用施設
    - 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500m以内)
      - ：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
    - 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
      - ：著しい騒音を発生するものとして国土交通大臣が指定するもの\*を除く。
      - ※原動機の出力の合計が、【平成30年国土交通省告示第236号】  
2kWを超えるもの(米・大豆等の乾燥、茶の精揉に供する建築物)  
4kWを超えるもの(米等のみずりに供する建築物)
    - 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの：農機具収納施設等

- 形態規制 低層住居専用 容積率：50～200%、建蔽率：30～60%、  
 地域と同様 高さ：10or12m 等
- ※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能



農産物直売所



農家レストラン

出典：都市緑地法等の一部を改正する法律の施行について(国土交通省)

居住誘導区域外における届出制度の運用

新規

居住誘導区域外における住宅の立地動向を把握するとともに、まちづくりの方針などの情報提供・調整などを行う機会として活用するため、都市再生特別措置法に基づく届け出対象及び必要に応じて条例に定めるものについて、計画で定めた居住誘導区域外において届出制度を運用します。

<対象区域> 居住誘導区域外

■届出の対象

開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸以上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 ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為(寄宿舍や有料老人ホーム等)
建築等行為	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合(寄宿舍や有料老人ホーム等) ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

### (3) 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

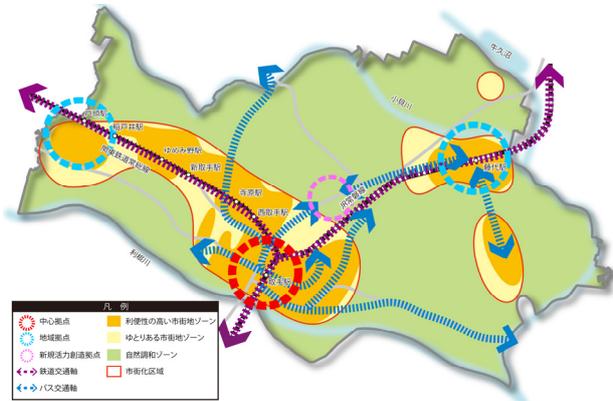
継続

基幹的公共交通軸に位置づけられた取手駅や藤代駅を発着として複数市町村間を運行するバス路線の維持を図るため、国・県・沿線市と協力して、複数市間を運行する地域間幹線系統として広域的に必要なバス路線の運行に対し、運行経費の負担を行っていきます。また、拠点である取手駅や藤代駅から桑原地区を結ぶ公共交通路線を検討するとともに、現在基幹的な公共交通となっていない藤代駅と桜が丘を結ぶ路線の拡充について検討を行います。

さらに、現在公共交通ネットワークがない既存集落区域等について、地域の利用特性にみあった交通手段の検討を行います。

<対象区域> 市内全域

#### ■都市の骨格構造のイメージ



#### 公共交通共通バス・ICカードの導入検討

新規

市民が利便性良く各種都市機能を楽しむためには、路線バスや鉄道、コミュニティバス等の公共交通機関を継ぎ目なく利用できる環境が必要であり、特に、高齢者等の外出機会を増やし健康増進を図るためには、高齢者等にもわかりやすい乗り継ぎが必要と考えられます。

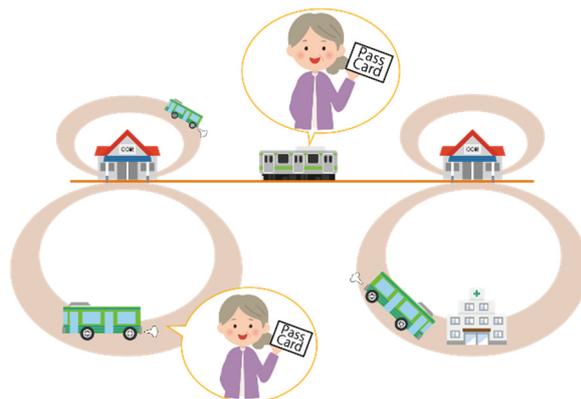
こうしたことから、鉄道事業者やバス事業者等と連携して、市内の「公共交通共通バス」の導入について検討を進めることとします。

現在は、路線バス、鉄道、コミュニティバスがそれぞれ高齢者等を対象とした割引バスを発行し、高齢者等の利便性を高めているところですが、各公共交通機関を共通して利用できるバスの発行により、公共交通の利用促進を図ります。

また、現在、一部の路線バスやコミュニティバスでは料金箱による現金決済となっていますが、交通系ICカードの導入により、区間内乗降客数の把握、決済処理速度の向上による乗降時間の短縮、運転手の負担軽減等により、安定したバスの運行が期待できることから、導入について事業者と検討していきます。

<対象区域> 市内全域

#### ■取組イメージ図



(4) 施策の実施スケジュール

分類	施策	前期 ~5年	後期 5~10年
		都市機能誘導に係る施策	
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			
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		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)	
		「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	公共交通事業者と検討 運用