

## **第7章**

**都市機能及び居住を  
誘導するための施策**

# 第7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2039(令和21)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

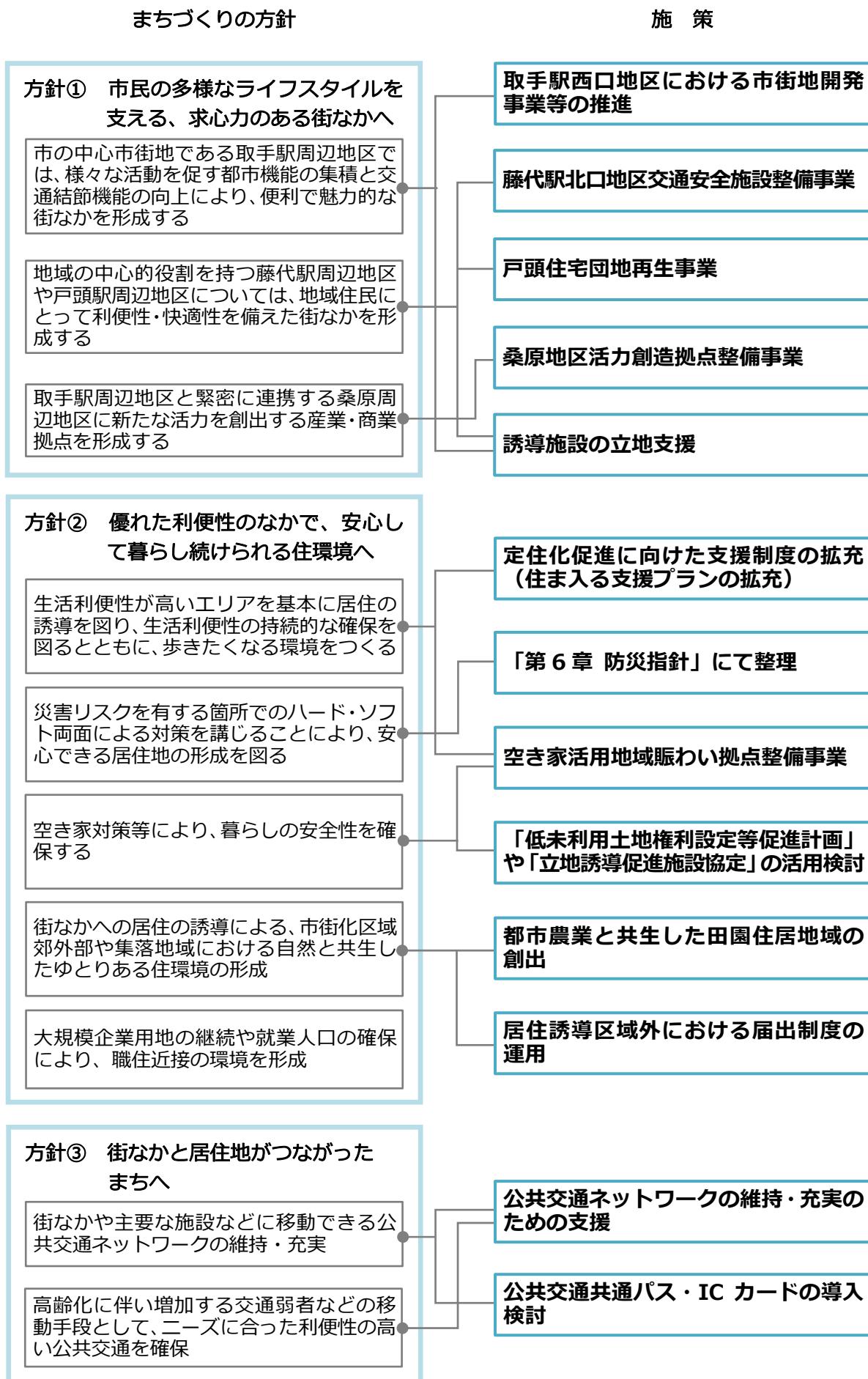
⇒都市機能誘導に係る施策により具体化

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



## (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等の推進

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、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、新たに高層住宅と商業施設や複合公共施設によって構成される再開発ビル等を整備し、中心拠点にふさわしい利便性と魅力と兼ね備えた質の高い都市空間の創出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とした事業で1993（平成5）年度に着手しました。主な都市機能としては、「サイクルステーション」とりで（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「取手ウェルネスプラザ」や民間の「医療モール」などが整備され、「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きました。

さらには、都市計画道路をはじめとする公共施設の整備改善や、ユニバーサルデザイン化による地区内の安全性・快適性・利便性の向上が図られています。

今後は清算金の事務手続を進め、事業完了後には、A街区で計画されている再開発事業との相乗効果により、取手駅周辺だけでなく取手市全体の活性化が期待されます。

**<施行区域面積>** 約6.5ha

**<施行期間>** 1993（平成5）年度～2027（令和9）年度 ※清算期間を含む

**<交通広場面積>** 約7,000m<sup>2</sup>（内嵩上げ式広場：約1,500m<sup>2</sup>）

**<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 街区地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 街区において、組合施行の第一種市街地再開発事業が計画され、地権者と事業協力者による検討が進められています。

市街地再開発事業により、高層の住宅棟と商業施設や公共施設などにより構成される非住宅棟が整備される予定であり、非住宅棟には図書館機能を中心とした複合公共施設を整備する計画としており、2031（令和 13）年度の完成を目指します。

また、複合公共施設の整備と併せて取手駅西口周辺地区的都市交通機能を改善する計画を予定しており、さらなる中心市街地の魅力度の向上と活力創出を図ります。

**<施行予定区域面積>** 約 0.5ha

### <複合公共施設への導入を目指す機能>

#### ■取手駅前図書館

- ・本の貸し借りを主目的とした従来型の図書館ではなく、ゆったりとした快適な空間で、本に親しんだり勉強をしたりすることのできる、「滞在型図書館」とし、市民の新しい「居場所」の創出を目指す。

#### ■カフェ・オープンテラス

- ・施設利用者の交流促進と、集客性・滞留性の向上を図ることを目的としたカフェやオープンテラスの配置を目指す。

#### ■音楽スタジオ・会議室

- ・楽器の演奏などができる防音の音楽スタジオや、小規模な講座・打合せなどを行うことができる会議室の配置を目指す。

#### ■窓口・オープンステージ

##### (イベント空間)

- ・貸室業務をはじめ、様々な活動へのサポートや、市民・来街者を惹きつける魅力的なイベント開催の企画・開催などを行う窓口を配置し、また、個人やサークル、団体などが行っている活動のミニ発表会やイベントなどが可能な場の提供を目指す。

#### ■多目的ラウンジ（フリースペース）

- ・学生の居場所や勤労者のサードプレイス、市民の活動を充実させる場として、また、憩いや交流を深める場などになるよう、様々な目的を持った市民が気軽に利用できるフリー空間の配置を目指す。

**<対象区域>** 取手駅周辺都市機能誘導区域内

**■第一種市街地再開発事業施行予定区域（A街区の約 0.5ha の区域）**



継続

**藤代駅北口地区交通安全施設整備事業**

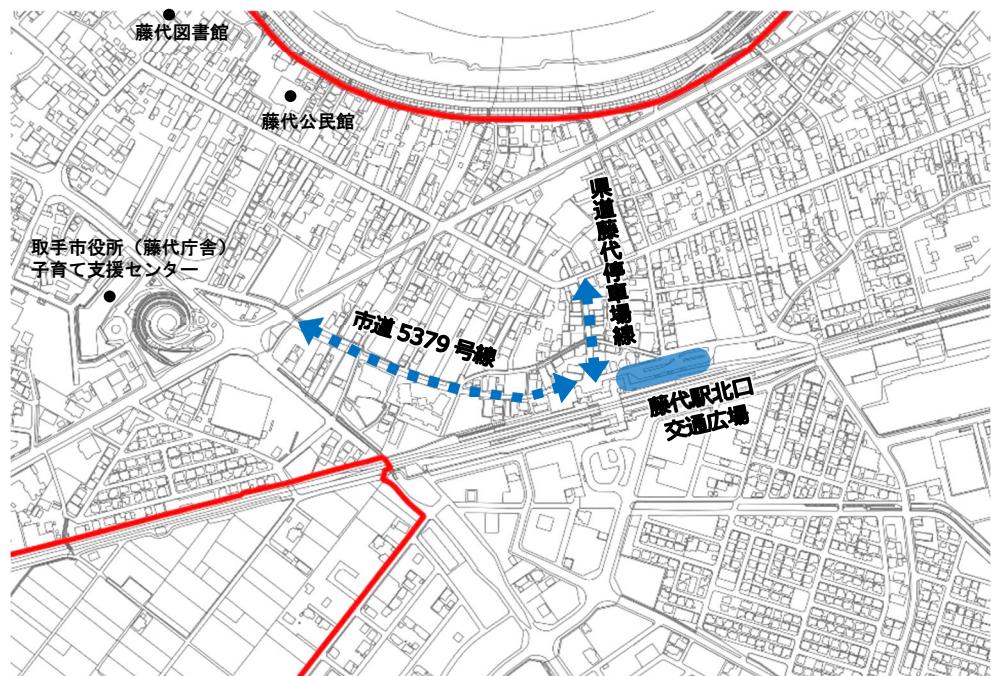
藤代駅周辺地区には、行政機能や図書館、公民館などの教育・文化機能、子育て支援機能などが集積し、藤代駅北口は、鉄道はもとよりバス交通による来街者が周辺の各種都市施設に訪れる発着地となっています。

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享受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、安全で快適な歩行空間を確保した市道5379号線は2021（令和3）年度に完了しました。

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

継続

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、今後の人団動態をみると、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。

- 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

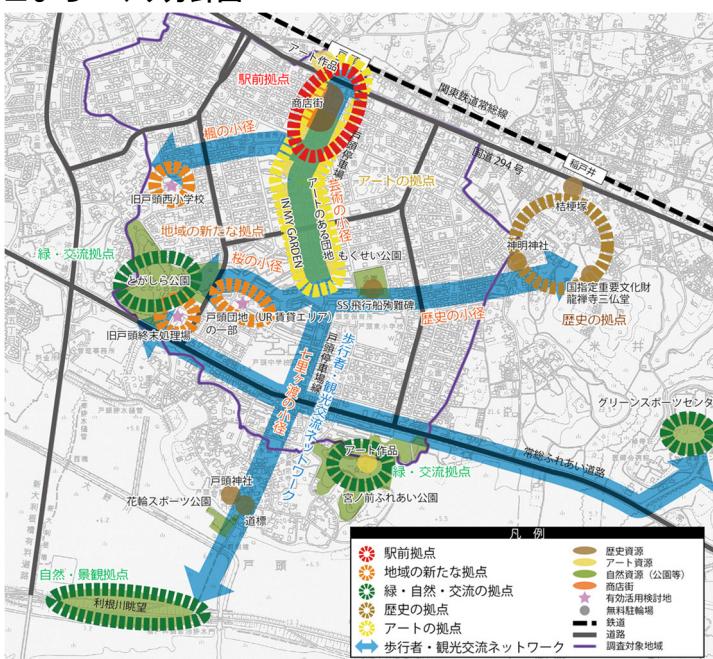
- ◇旧戸頭西小学校・・・市民交流施設、地域防災施設、教育文化施設等の整備
  - ◇旧戸頭終末処理場・・・令和4年12月から誘導施設である商業施設として活用
  - ◇戸頭団地（UR賃貸エリア）の一部・・・令和7年4月から誘導施設である商業施設として活用

#### ●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



継続

## 桑原地区活力創造拠点整備事業

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を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67haの区域を市街化区域に編入し商業・業務施設を核としつつ、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緒にとなった親水機能、地元企業や産業と連携したシティプロモーション機能、茨城県内等の観光・産業等のインフォメーション機能・災害時の物資供給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準備組合において事業計画立案に向けた検討を進めしており、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

継続

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

#### ■都市構造再編集中支援事業の概要

##### 概要

- 「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靭な都市構造へ再編を図ることを目的として、R2年度において、都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）のうち立地適正化計画に基づく事業と都市機能立地支援事業を統合し、個別支援制度として創設。
- 病院、学校、図書館、子育て支援施設（誘導施設）など幅広い施設整備が可能となり、誘導施設を整備する場合は都道府県や民間事業者も直接支援が受けられ、居住誘導に関する取り組みが支援対象になるといった拡充がされている。

##### 対象区域

- 都市機能誘導区域及び居住誘導区域内並びに地域生活拠点（都市計画区域外）等に限定される。

##### 対象事業

- 誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、子育て支援)、公共公益施設の整備 等  
※誘導施設整備は都市機能誘導区域内に限る

##### 国費率

- 50%(都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内)、45%(居住誘導区域内等)

#### 都市構造再編集中支援事業

○「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う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、災害からの復興、居住の誘導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靭な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

事業主体：地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等  
国費率：1/2(都市機能誘導区域内等、地域生活拠点内)、4.5%(居住誘導区域内等)

\*基幹事業「ことまんなかまちづくり事業」の国費率：1/2

##### 対象事業

○市町村、市町村都市再生協議会  
○都市再生整備計画に基づき実施される次の事業等のうち立地適正化計画の目標に適合するものを受け付ける  
【基幹事業】  
道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設（停車場、駐車場、複数防災施設、再生可能なエネルギー施設等）、高質空間形成施設（歩行者優先施設等）、高次都市機能（地域交流センター、観光交流センター、リバーウォーク施設等）、相互・交流創出施設等）、都市機能誘導区域内の誘導施設、基幹的誘導施設（医療・社会福祉、教育文化施設等）、既存建造物活用事業、土地区画整理事業、エリア健値向・整備事業、ことまんなかまちづくり事業

##### 【提案事業】

事業活動範囲：まちづくり活動推進事業（社会福祉事業）、地域創造支援事業（健康・文化事業）

○市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域、居住誘導区域等を設定



##### 市町村が立地適正化計画を作成・公表

都市機能誘導集中支援事業による支援

○市町村が立地適正化計画を作成・公表

○市町村が立地適正化計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び

○都市再生整備計画に位置付けられた都市機能誘導区域内の誘導施設※及び

○市町村が立地適正化計画の整備

- 市町村が立地適正化計画の整備

- 市町村が立地適正化計

## (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等に対しての支援を行っています。また、住宅取得補助金では居住誘導区域内の方に対しての加算も設けており、今後も引き続き、居住誘導区域内への更なる定住化を促進していきます。

**<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）

### 空き家活用地域賑わい拠点整備事業

継続

今後の人ロ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

継続

既に発生したスpon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pon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はなく、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替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

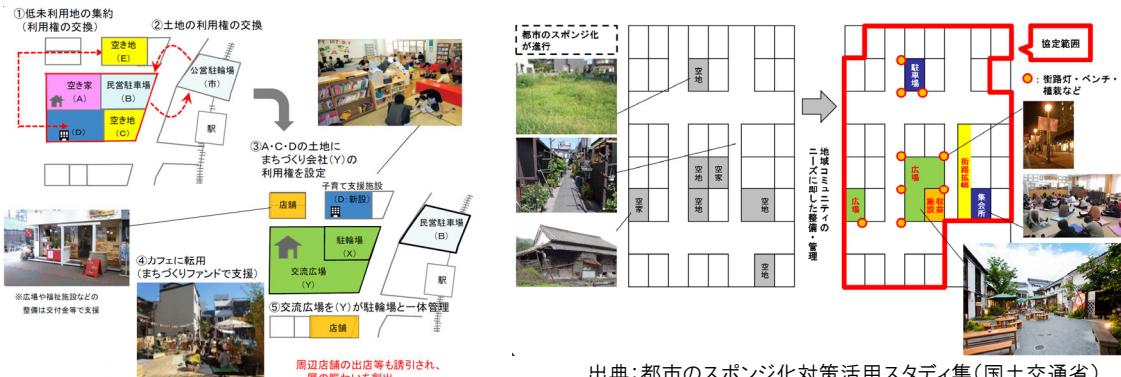
## 都市機能誘導区域又は居住誘導区域

#### (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	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
----	--

#### ■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

継続

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<sup>2</sup>を想定)以上の開発等は、原則不許可



農産物直売所

#### 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、サービス業店舗 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〕  
2 kWを超えるもの（米・大豆等の乾燥、茶の精選に供する建築物）  
4 kWを超えるもの（米等のもみすりに供する建築物）

###### ○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



農家レストラン

#### 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

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

継続

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 ②3戸未満の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000m <sup>2</sup> 以上のもの 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(寄宿舎や有料老人ホーム等)
建 築 行 為 等	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（寄宿舎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

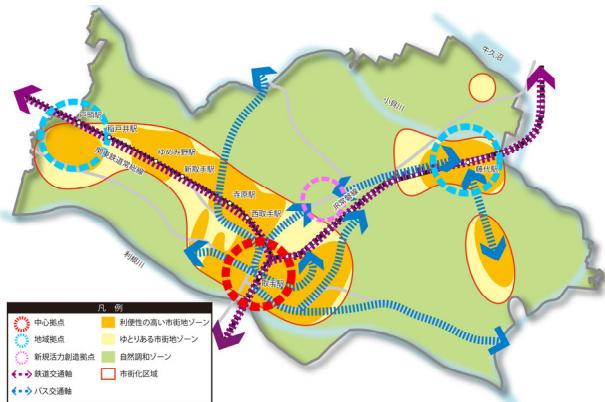
継続

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に、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つ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

継続

市民が利便性良く各種都市機能を享受するためには、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、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

**中間見直し時点**

分類	施策	前期	後期
		～5年	5～10年
居住誘導に係る施策	取手駅西口地区における市街地開発事業等の推進		
	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		
公共交通に係る施策	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)	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		
	「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		