

阿見町立地適正化計画について

1. 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、居住機能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するための計画です。阿見町では、2016年(平成28年)3月に策定した阿見町都市計画マスタープランを基本に、2040年(令和22年)を目標として策定します。

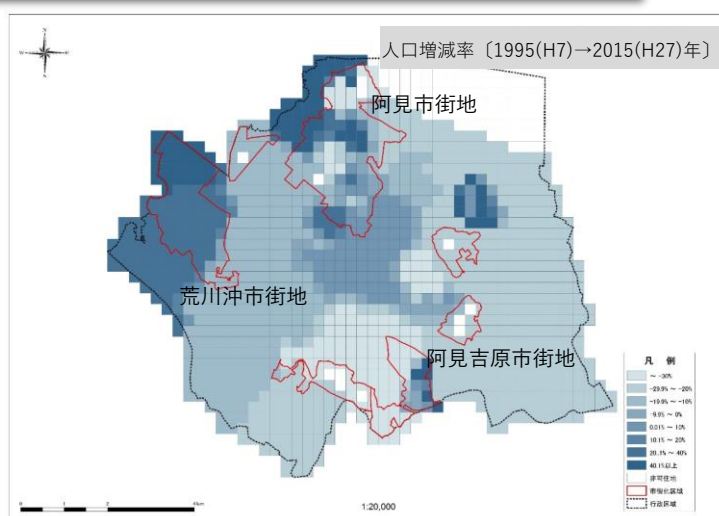
2. 阿見町の市街化区域の概況

市街化区域(工業団地を除く)では、人口動向や生活利便施設の状況がそれぞれ異なります。立地適正化計画では、市街地の現状を考慮しコンパクトなまちづくりに向けた施策を策定します。

(1) 国勢調査による人口の変化

(1995年(平成7年)と2015年(平成27年)の比較)

- 阿見市街地：市街地東部から南部にかけて人口が増加し、北部で減少しています。
- 荒川沖市街地：北部で人口集積が進む一方、南部では今後集積が進むことが期待されます。
- 阿見吉原市街地：現時点では人口集積が見られていませんが、今後集積が進むことが期待されます。



(2) 生活利便施設の状況

市街化区域のうち、現在、生活利便施設(商業、医療、福祉、公共交通等)が徒歩で利用できる区域は、阿見市街地の51.7%、荒川沖市街地18.0%、阿見吉原市街地0%となっています。

今後は、このような施設を誘導することが求められます。



表-生活利便施設が重複する区域(工業系の市街地を除く)

	面積 (ha)	対市街化区域 (%)	利用圏人口 (人)	カバー率 (%)
市街化区域	357.4	32.6	10,083	32.6
阿見市街地	285.5	51.7	7,824	59.1
荒川沖市街地	69.0	18.0	2,259	22.9
阿見吉原市街地	0	0	0	0.0

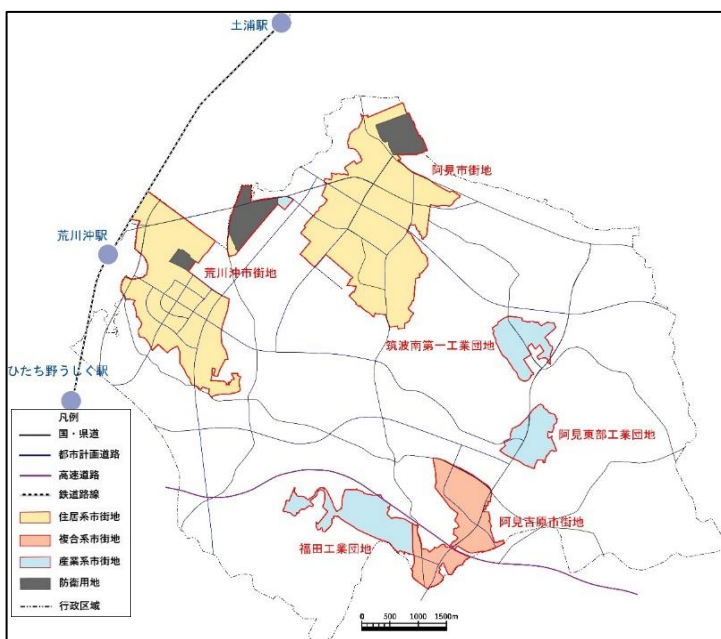
3. 将来都市構造の考え方

阿見町阿見市街地，荒川沖市街地，阿見吉原市街地に居住機能，商業・業務機能の集積を図ります。また，市街化区域が分散していることから，これらの連携を図るとともに，集落部における生活利便性の維持・確保を目指します。

(1)市街化区域の考え方

市街化区域が担う機能を「居住機能」，「商業・業務機能」，「産業機能」の3つに区分し，市街地形成を図ります。阿見町の市街化区域について，下表のように機能分担を図ります。

地区名	都市マスでの土地利用区分		
	居住機能	商業・業務機能	産業機能
阿見市街地	●	●	—
荒川沖市街地	●	●	—
阿見吉原市街地	●	●	●
筑波南第一工業団地	—	—	●
福田工業団地	—	—	●
阿見東部工業団地	—	—	●

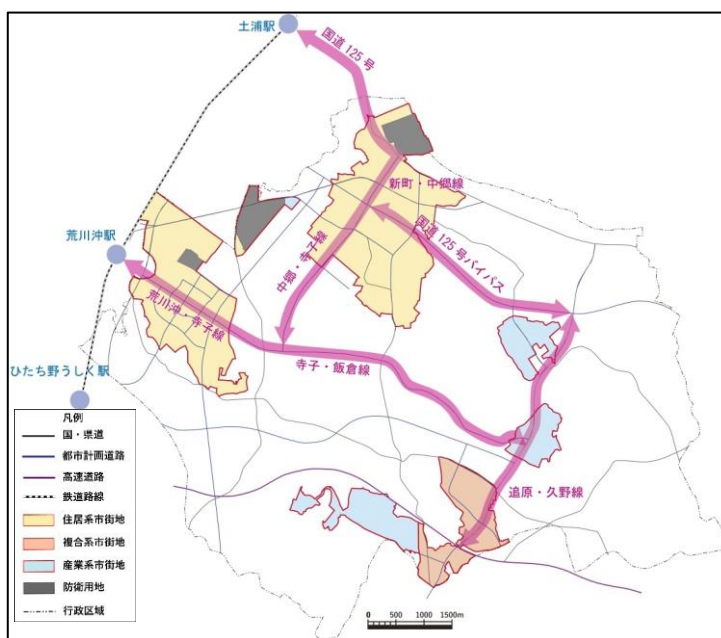


(2)3つの市街地連携の考え方

阿見市街地，荒川沖市街地，阿見吉原市街地は，異なる都市機能を有しており，連携が不可欠となることから，都市計画道路や既存の県道や町道によるネットワークの形成を図り，公共交通による連携も目指します。



茨大通り

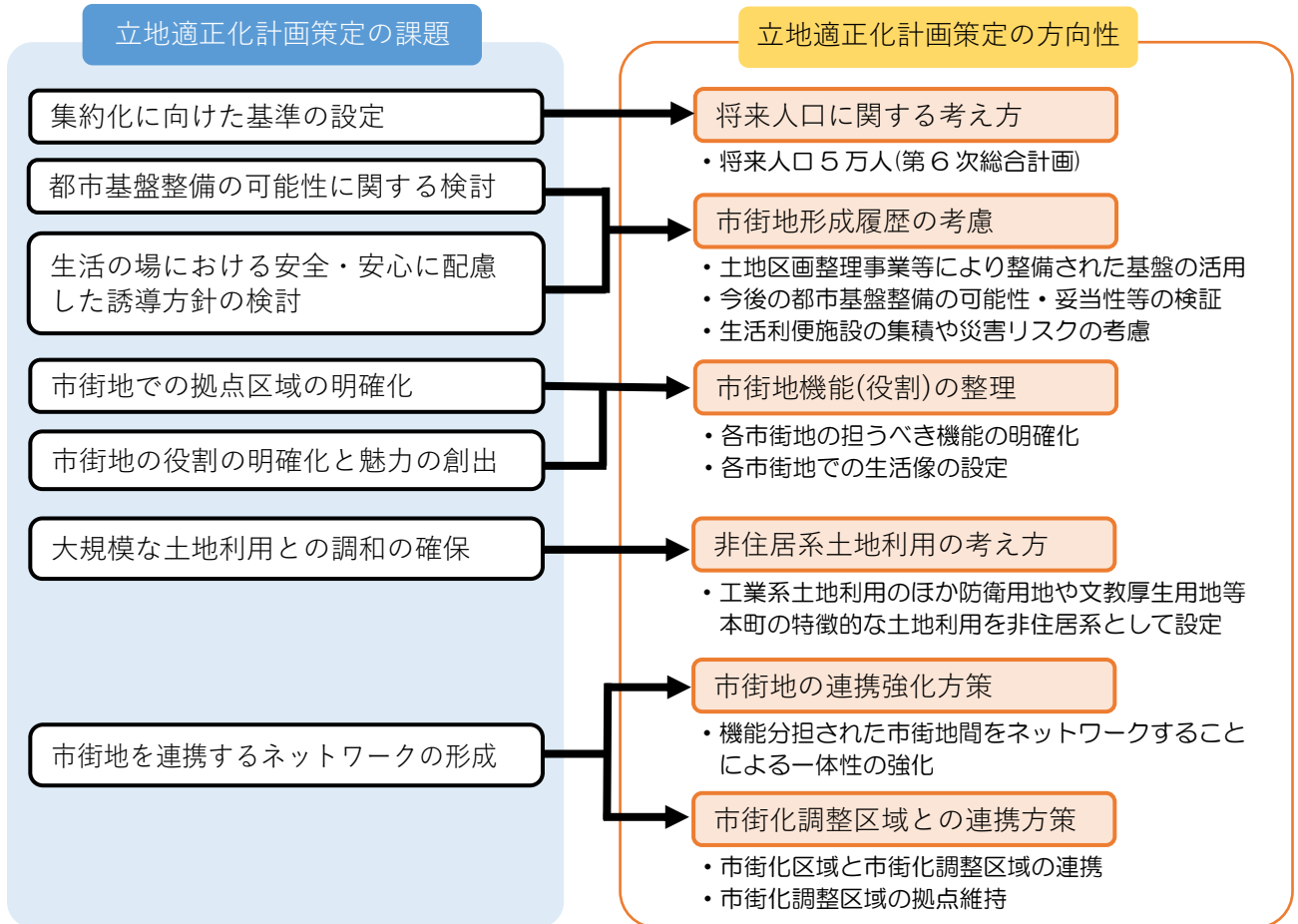


(3)市街化区域と市街化調整区域の連携に関する考え方

阿見町では，現在でも市街化調整区域に人口の約4割が居住し，郵便局やJ A，小規模店舗等が立地する拠点的な集落や，計画的な住宅開発が行われた南平台地区が存していることから，立地適正化計画では，「市街化区域での拠点機能充実」，「市街化区域へのアクセス確保」，「市街化調整区域の拠点維持」について配慮することとします。

4. 立地適正化計画の課題とまちづくりの基本方針

立地適正化計画における課題と計画策定の方向性を次のように整理し、まちづくりの基本方針を、『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』とします。



まちづくりの基本方針

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

■拠点形成

各市街地での都市機能集積と居住エリアの集約化、拠点を形成する都市機能の誘導を図ります。

■連携による利便性向上

各市街地間の連携、市街地と周辺集落について、公共交通等による連携を目指し、町民の生活利便性の向上を図ります。

想定するまちづくり施策

既に居住や都市機能が集積する区域では

- 居住環境や都市機能の維持
- 空き家・空き地の活用促進
- 都市基盤の長寿命化・更新
- 公共交通の維持
- 災害リスクの低減

居住や都市機能の誘導が必要な区域では

- 計画的な居住機能・都市機能の誘導
- 民間事業者による開発の誘導
- ライフスタイルに合わせた環境創出
- 公共交通の確保
- 災害リスクの排除

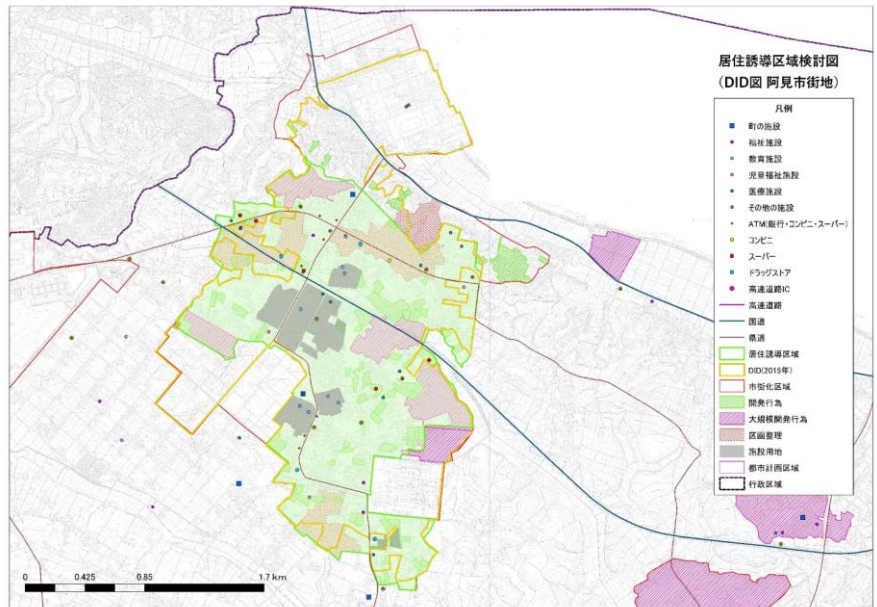
5. 誘導区域の設定について

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す。

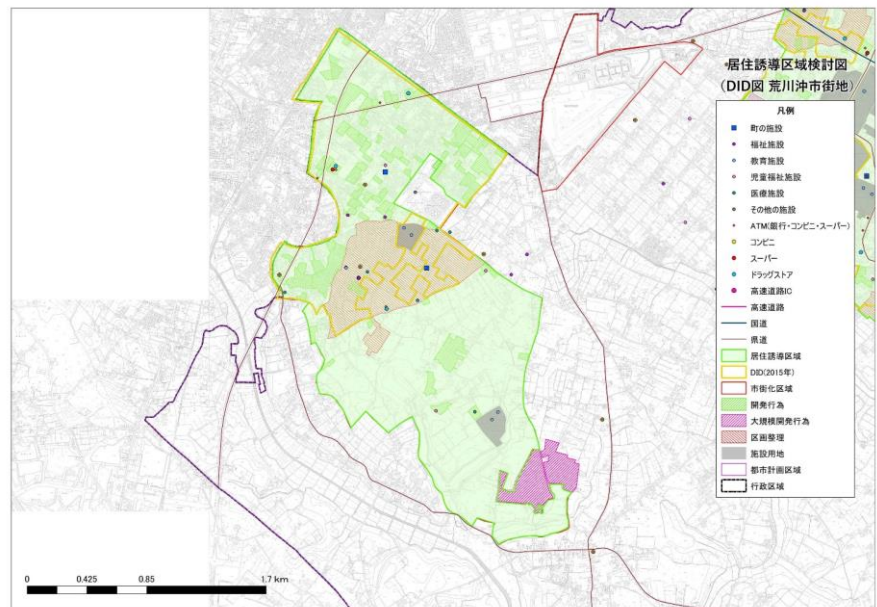
(1) 居住誘導区域の設定

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す。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す。

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)



住宅地の街並み (本郷地区)

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

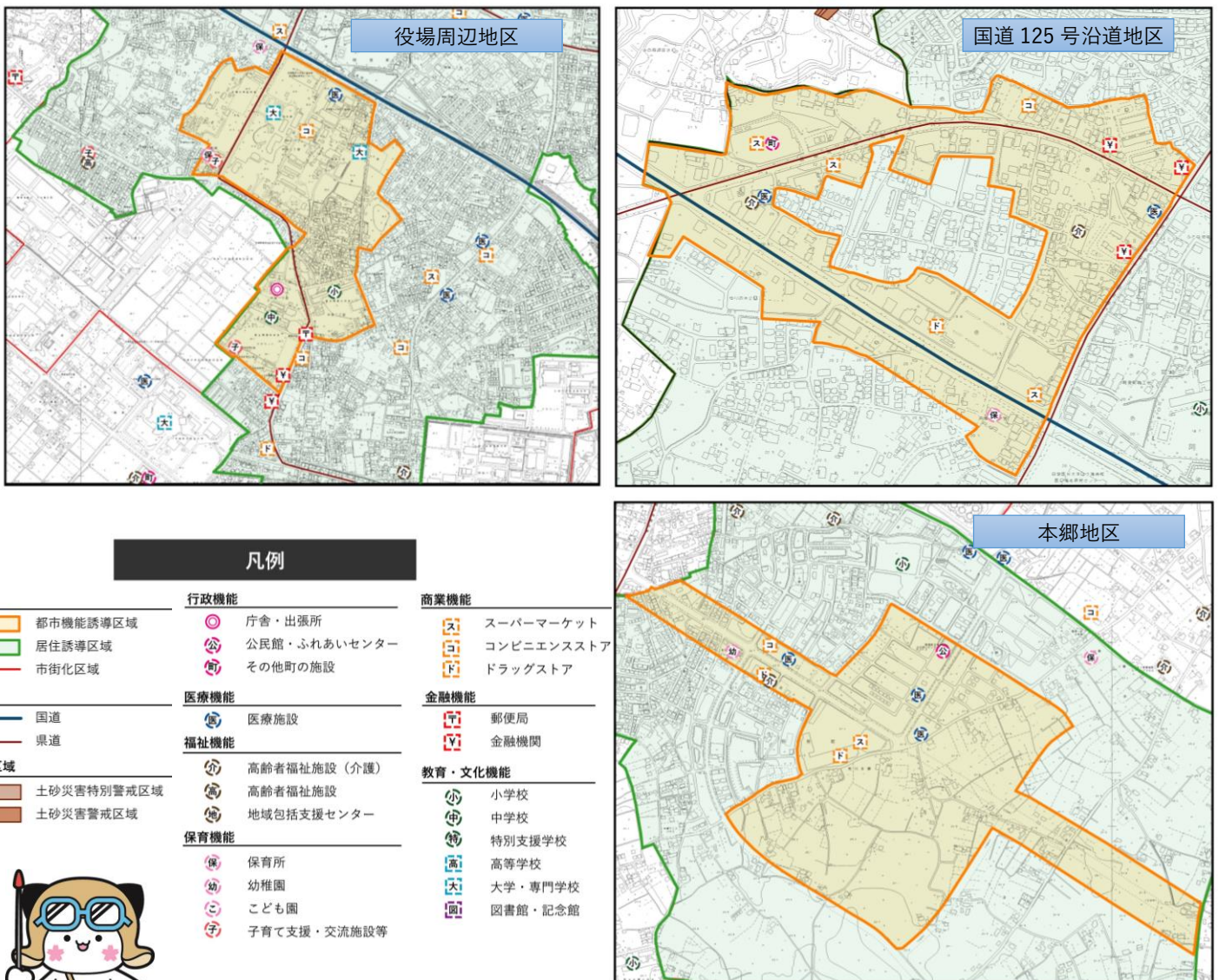
(2) 都市機能誘導区域の設定

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す。

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



6. 誘導施設・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、各種施策を実施します。

(1) 誘導促進に向けた視点

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	<input type="checkbox"/> 荒川本郷地区の計画的な市街地の形成	—	●
	<input type="checkbox"/> 空き家・空き地の利活用推進	—	●
	<input type="checkbox"/> 移住・定住施策との連携	—	●
	<input type="checkbox"/> 地域地区の検討	—	●
	<input type="checkbox"/> 都市基盤施設の計画的な更新	●	●
	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 日常生活における移動利便性の向上	●	—
	<input type="checkbox"/> 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）	●	—
	<input type="checkbox"/> 居心地が良く歩きたくなる環境の創出	●	—
	<input type="checkbox"/> 居住エリアの環境向上	—	●
	<input type="checkbox"/> コミュニティ活動の醸成	●	●
	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ハザードエリア内での新規立地の抑制	●	●
	<input type="checkbox"/> ハザードエリアからの移転の促進	●	●
	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 立地適正化計画に基づく届出制度の効果的な運用	●	●
	<input type="checkbox"/> 都市機能を担う施設に関する情報共有	●	—

(2) 市街化調整区域での生活環境維持に向けた視点

市街化調整区域では、生活環境を維持するため、次のような視点に基づき取り組みます。

■視点－1 都市計画制度の活用	南平台地区については、居住機能の維持や生活に必要な機能の集積促進を図るため、都市計画法の区域区分制度(線引き)の活用について検討します。
■視点－2 「小さな拠点」制度の活用	市街化調整区域では、人口減少や高齢化の進行により、住民の生活に必要な生活サービスや機能が維持できなくなることが懸念されることから、都市計画マスタープランでの位置づけをもとに、旧町村の中心であった区域を基本に、暮らしを守り、地域コミュニティを維持して持続可能な地域づくりを目指すため、「区域指定制度」の活用による集落保全や「小さな拠点」制度の活用を検討します。