

1. 目標とすべきターゲットの整理と施策展開のイメージ案

現況分析における課題

【人口増減の課題】

- ・ 中心市街地での人口減少による求心力低下が懸念される
- ・ 中心市街地での人口抑制の方策検討が望まれる

【人口密度の課題】

- ・ 人口密度低下や市街地拡散の抑制が望まれる

【高齢者人口の課題】

- ・ 医療、高齢者福祉サービス需要増加への対応が望まれる
- ・ 交通弱者であっても外出しやすい環境整備が望まれる

【土地利用の課題】

- ・ 都市的土地利用の拡大により、一人当たり行政コストの拡大が懸念される
- ・ 既存インフラを有効に活用する方策検討が望まれる

【公共交通の課題】

- ・ 将来動向を見据えた公共交通ネットワークの再検証が求められる
- ・ 公共交通利便性の高い圏域への人口誘導が望まれる

【生活利便施設の課題】

- ・ 都市機能集積を図る箇所への人口誘導が望まれる

【財政状況の課題】

- ・ 市街地のコンパクト化推進による土木費の削減が期待できる

都市計画マスタープランでの方向性

■ 都市づくりの理念（抜粋）

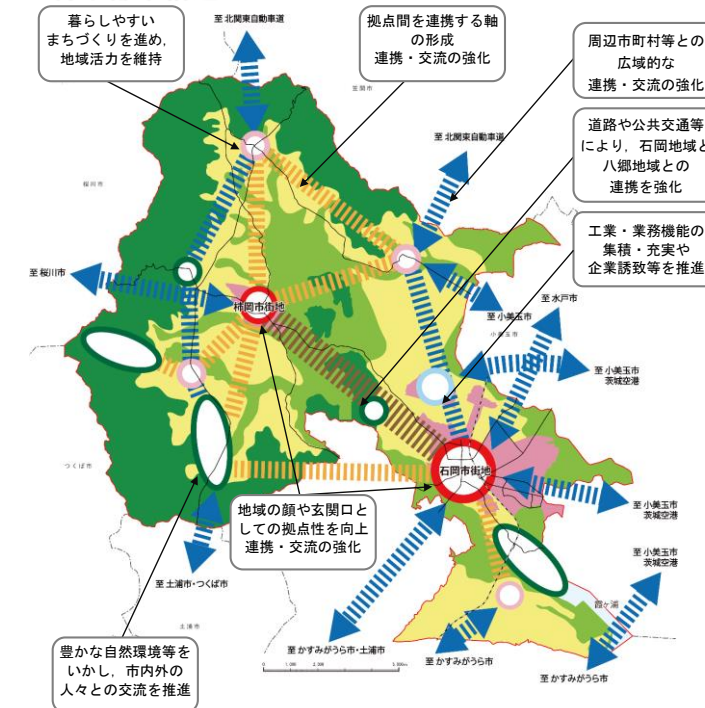
地域の個性をいかし、快適に暮らすことができるまち

- ・ 公共交通利便性の強化とともに、都市機能の集約・連携、計画的な都市基盤整備により、快適な居住環境維持・充実を図る。

環境の「質」を高めるまち

- ・ 開発動向等の社会情勢の変化に合わせて、土地利用コントロールについて適正な見直しを行う。

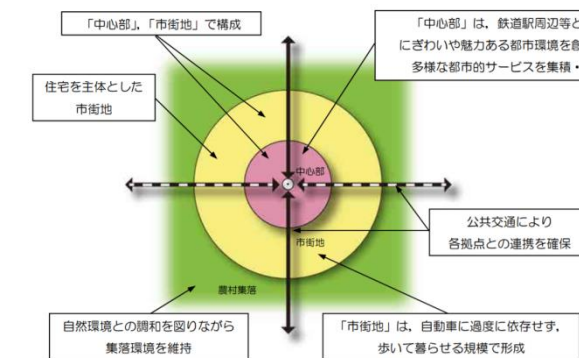
■ 将来都市構造



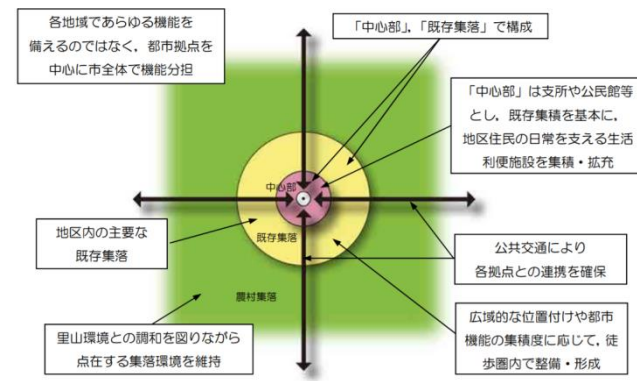
凡 例		
● 都市拠点	■ 広域連携軸	■ 市街地エリア
● 地域生活拠点	■ 都市骨格軸	■ 農村集落エリア
● 観光拠点	■ 地域連携軸	■ 田園環境エリア
● 産業拠点	■ 鉄道・道路	■ 自然環境エリア

■ 拠点のイメージ（抜粋）

【都市拠点（石岡地域）のイメージ】



【地域生活拠点のイメージ】



【集約型都市構造を目指すための方向性】

- ・ 既に進行している人口減少により、まちの核となる箇所から都市機能が撤退し、市全体の魅力低下が懸念される。
- ・ 今後さらに進行する人口減少の中でも持続可能な都市構造を形成するためには、街の核となる箇所へのアクセス性向上や人口誘導により、求心力の維持・向上が望まれる。

石岡市における将来都市構造のあり方（案）

「人口減少を見据えたコンパクトな都市構造の推進による誰もが住みやすい・移動しやすいまちづくり」

- ・ 交通利便性の高いエリアやファミリー層が多く転入しているエリアへの都市機能誘導・人口誘導を図ることで、生活利便性が高く、公共交通によって容易に移動ができる都市構造を目指す。

目標とすべきターゲットと課題解決のためのストーリー

各拠点の活性化によるまちの魅力向上

- 各拠点のにぎわい創出による求心力向上
- 各拠点へのアクセス性向上によるにぎわい創出

人口減少に対応した都市のコンパクト化による持続可能なまちづくり

- 交通利便性が高い箇所への人口誘導
- 既存のインフラ活用による行政コストの削減

交通弱者が外出しやすいまちへの転換

- 誰もが快適に生活できる公共交通体系へのシフト

2. 課題解決のためのストーリーと施策展開例

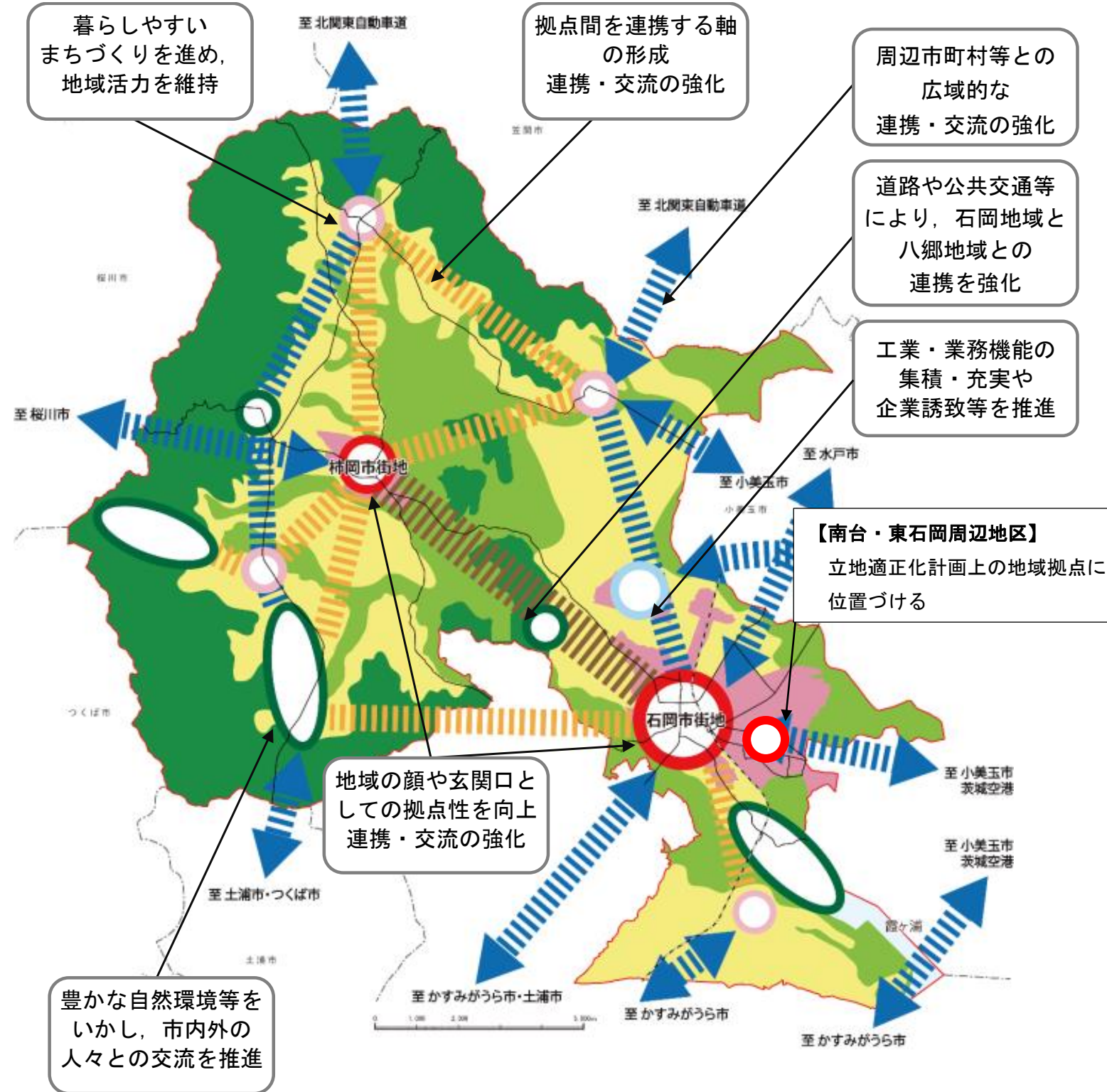
※目標とすべきターゲットを目指すためのストーリーとそれらを推進するための方向性、課題解決のための施策（例）を整理する。

目標とすべきターゲット	課題解決のためのストーリーと推進方向性	施策設定により連携が可能な他施策（例）
各拠点の活性化によるまちの魅力向上	<p>● 各拠点のにぎわい創出による求心力向上</p> <p>☞人口減少を少しでも抑制するためには、石岡駅周辺や柿岡市街地、南台地区の求心力向上によって、魅力ある都市空間を形成することが必要となる。そのため、拠点として位置づけられている箇所に都市機能を充実させることによって、にぎわいのある都市空間の形成を目指す。</p>	<p>① 複合文化施設整備事業の推進 ② 石岡駅周辺におけるテナントミックス事業の推進 ③ 柿岡市街地、南台・東石岡周辺地区への日常生活利便性の向上に寄与する施設の誘導</p>
	<p>● 各拠点のアクセス性向上によるにぎわい創出</p> <p>☞各拠点のにぎわいを創出するためには、石岡駅や柿岡市街地、南台地区へのアクセス性向上によって多くの人々が訪れやすい環境づくりが必要となる。そのため、石岡駅などの交通結節点の機能強化や公共交通の再編などによって、各拠点へのアクセス性向上を目指す。</p>	<p>① 新たな公共交通手段の導入 ② 集約駐車場の整備によりまちなかを歩かせる仕組みづくり ③ 交通結節点でのバス待合環境整備</p>
人口減少に対応した都市のコンパクト化による持続可能なまちづくり	<p>● 適正な土地利用による集住の促進</p> <p>☞人口減少に対応した都市構造を実現するためには、鉄道駅やBRT停留所直近エリアといった利便性等の観点から居住の集積を促進する箇所と、開発を抑制し良好な田園環境を守るべき場所、工場の操業環境を維持すべき場所等の明確な住み分けが必要となる。そのため、市街地拡大を抑制し、利便性の高い箇所への集住を促進することによって、人口減少下でも持続可能な都市づくりを目指す。</p>	<p>① 交通利便性（鉄道、BRT等）の高い箇所への居住集約 ② 八郷地域用途地域外における居住調整地域または区域区分の検討 ③ 工業団地等への企業誘致促進</p>
	<p>● 交通利便性が高い箇所への人口誘導</p> <p>☞都市機能や公共交通利便性の高い地域においては、将来的に特に顕著な人口減少が見込まれている。これらの地域において人口が減少すると、都市機能施設の撤退やバス路線等の廃止につながる恐れがあり、周辺住民の生活利便性低下が予測される。そのため、人口減少下においても住民の生活利便性を維持する観点から、都市機能や交通利便性の高い箇所への人口誘導を目指す。</p>	<p>① まちなかの住宅供給による居住の促進（家賃補助、住宅ローン補助等） ② 公共交通利便性が高い箇所の空き家・空き地の有効活用 ③ 既存制度（通勤通学特急券購入費補助制度）との連携による人口呼び込み</p>
	<p>● 既存のインフラ活用による行政コストの縮減</p> <p>☞今後、人口が減少すると見込まれる一方で都市的土地利用が拡大すると、インフラ整備に係るコストが増大し、市民一人当たりの負担はさらに増大すると考えられる。そのため、選択と集中による効率的なインフラ整備を図るとともに、人口減少に対応した居住エリアのコンパクト化を図る。</p>	<p>① 空き家の有効活用、木の住まい助成事業等による居住エリアへの定住促進 ② 居住エリア外での市民農園等整備 ③ 新規就農者の積極的な受け入れによる農業活性化</p>
交通弱者が外出しやすいまちへの転換	<p>● 誰もが快適に生活できる公共交通体系へのシフト</p> <p>☞将来的に高齢化が進行することから、今後交通弱者はさらに増加し、公共交通の需要は高まるものと考えられる。将来的な公共交通需要に対応するためには、自動車に過度に依存しないバランスの良い交通体系を構築するとともに、市民の公共交通利用促進施策を推進する。</p>	<p>① 公共交通網の見直し ② 免許返納者へのバス・タクシー利用助成制度の設定 ③ バスロケーションアプリの導入 ④ バス待合環境の整備</p>

3. 目指すべき都市の骨格構造

- 都市計画マスタープランでの将来都市構造をもとに、立地適正化計画での「拠点」、「軸」、「ゾーン」の考え方を整理する。

都市計画マスタープランにおける「将来都市構造」



【立地適正化計画における拠点の方向性】

- 都市計画マスタープラン上の「都市拠点」に都市機能を集積させることによって、拠点性の向上を目指す。
- 南台・東石岡周辺地区については、都市計画マスタープラン上の拠点に位置づけられていないものの、人口が特に集積しており、ファミリー層の転入も多いことから、更なる集積を目指すことにより、拠点性の向上を目指す。
- 石岡駅周辺を「中心拠点」、柿岡市街地、南台・東石岡周辺地区を「地域拠点」に位置づける。
- 「地域生活拠点」については、既存の都市機能を維持するとともに、都市拠点へのアクセス性の維持・向上によって利便性を図る。

【立地適正化計画における軸の方向性】

- 都市計画マスタープランにおける軸の考えかたを踏襲することとし、拠点間の公共交通によるアクセス性の維持・向上を目指す。
- 特に、石岡市街地と柿岡市街地を結ぶ都市骨格軸については、バス路線の運行本数を維持することによって、利便性の確保を目指す。

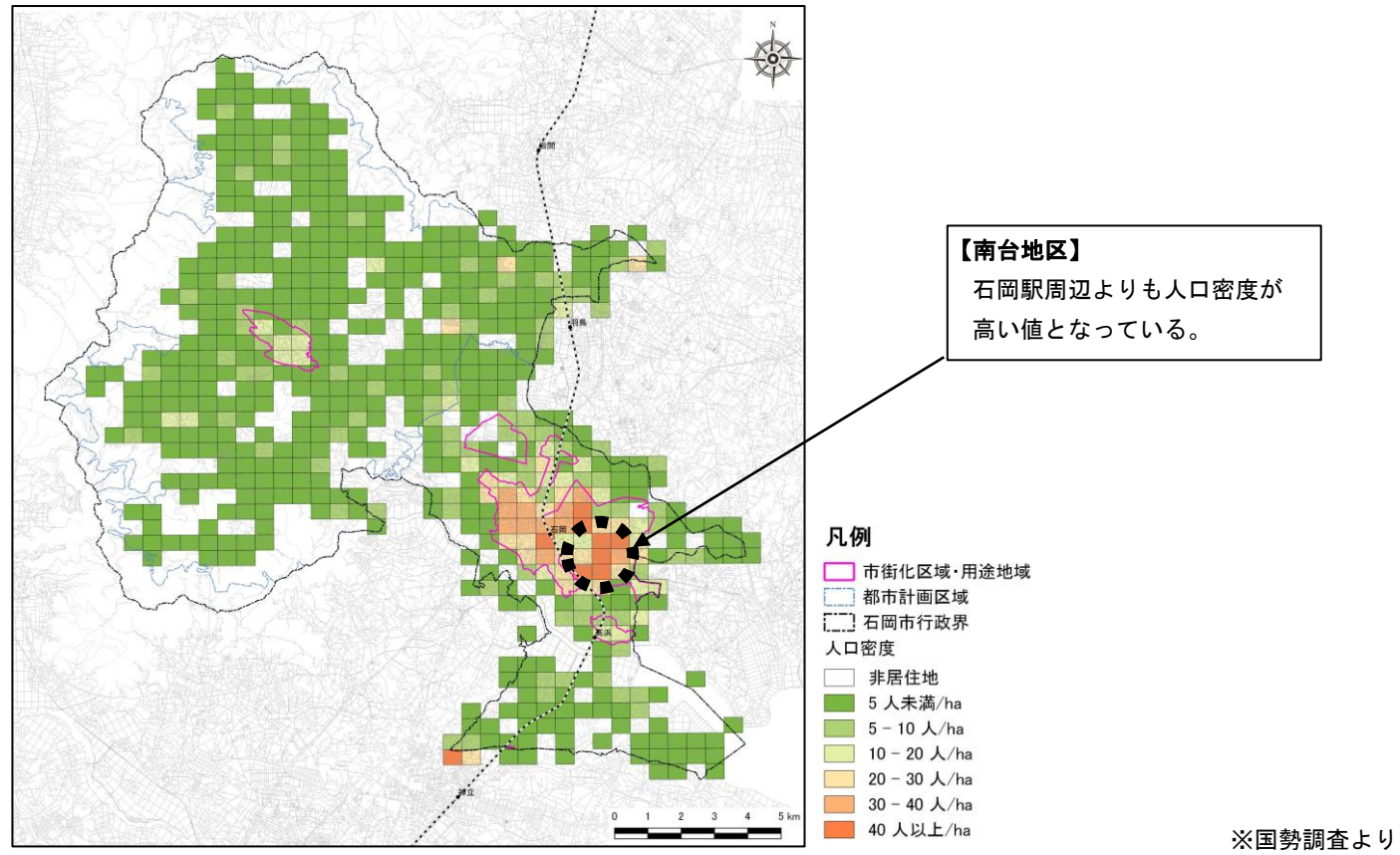
【立地適正化計画におけるゾーンの方向性】

- 都市計画マスタープランにおける「市街地エリア」のうち、都市機能利便性が高いエリアや、既に下水道などのインフラが整備されているエリアにおいて、積極的な居住の誘導を目指す。
- その他のエリアにおいては、市街化調整区域での開発許可のルールに基づきながら開発行為を抑制する。
- 石岡地域の市街化調整区域においては、独立型集落など数箇所において開発行為を許容している。現時点では市街化調整区域での開発行為が市街地拡散の大きな要因となっていないため、当該エリアについては既存集落維持の観点から区域を存続させる。
- 八郷地域は非線引き都市計画区域であり、用途地域外であっても住宅等の開発行為に対する規制が緩いほか、用途地域外での開発行為が多数を占めている。そのため、交通利便性や既存インフラの状況を踏まえた上で、市街地の拡大を抑制するための方策（居住調整地域の設定等）を検討する。

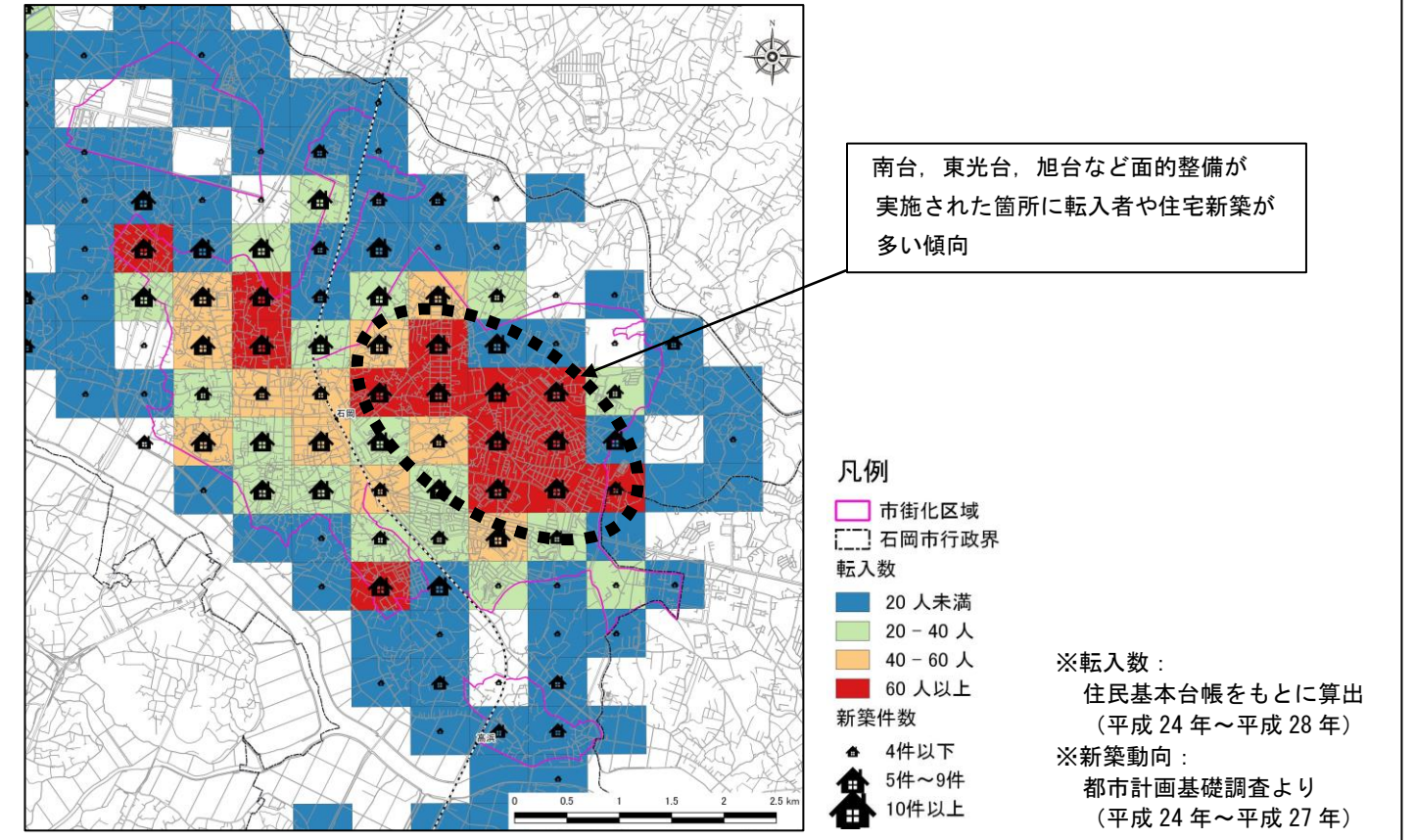
拠点	立地適正化計画での方向性
<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点 地域生活拠点 観光拠点 産業拠点 	地区の性質に合わせた都市機能の集積により拠点性向上を目指すため、以下の拠点を位置付ける 中心拠点 ：石岡駅周辺 地域拠点 ：柿岡市街地、南台・東石岡周辺地区
<ul style="list-style-type: none"> 広域連携軸 都市骨格軸 地域連携軸 	公共交通によるアクセス性維持・向上を目指す
ゾーン	立地適正化計画での方向性
市街地エリア	積極的な居住の誘導を目指す
農村集落エリア	石岡地域：市街化調整区域のルールに基づく (区域指定制度に該当する箇所については、新築動向等を踏まえ区域指定の是非を検討する)
田園環境エリア	八郷地域：既存集落やインフラ整備状況を考慮しながら過度な開発を抑制するための方策を検討する
自然環境エリア	

(参考). 人口密度の状況, 若者世代 (20~29 歳, 30~39 歳) の転入状況

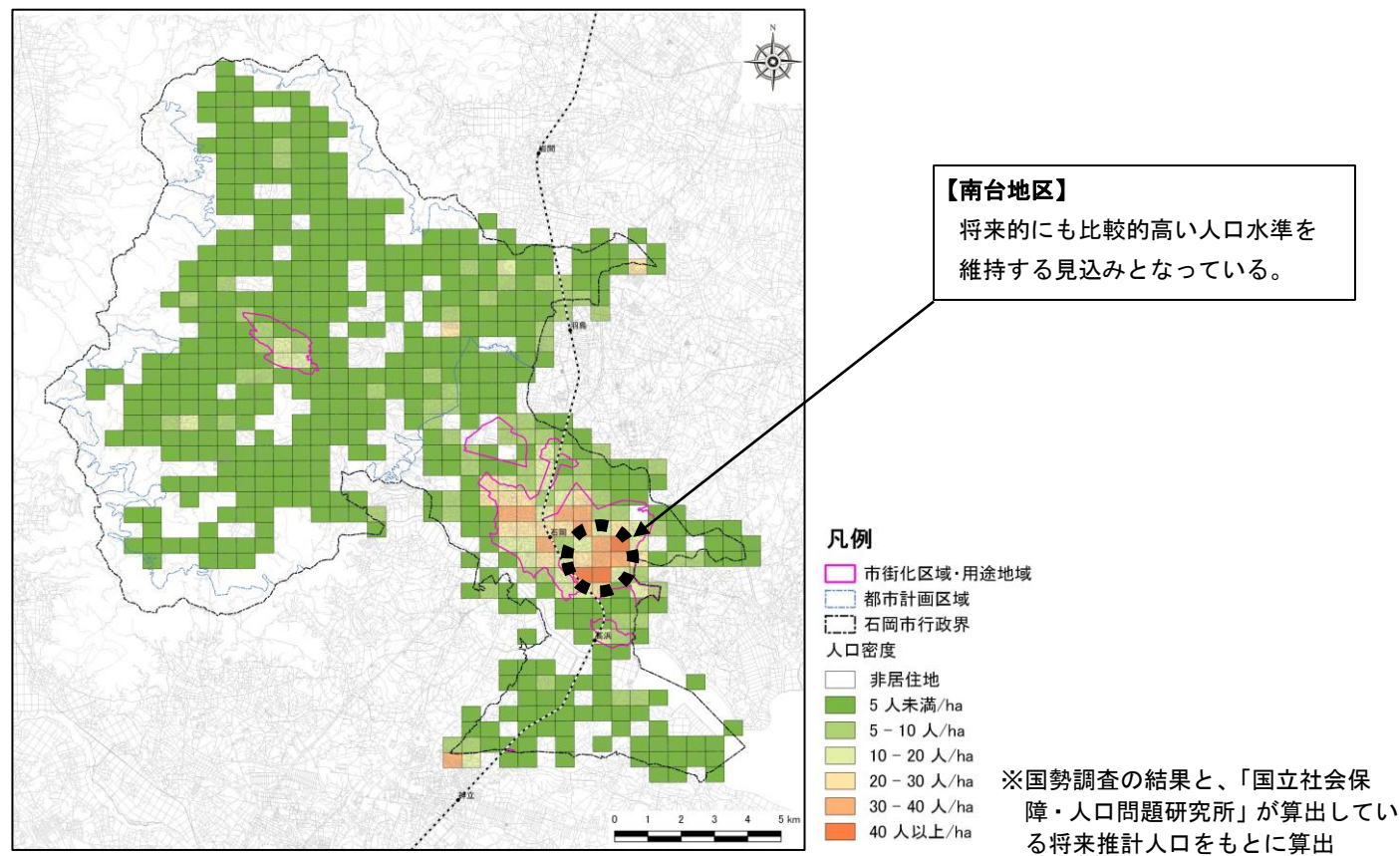
人口密度 (平成 27 年)



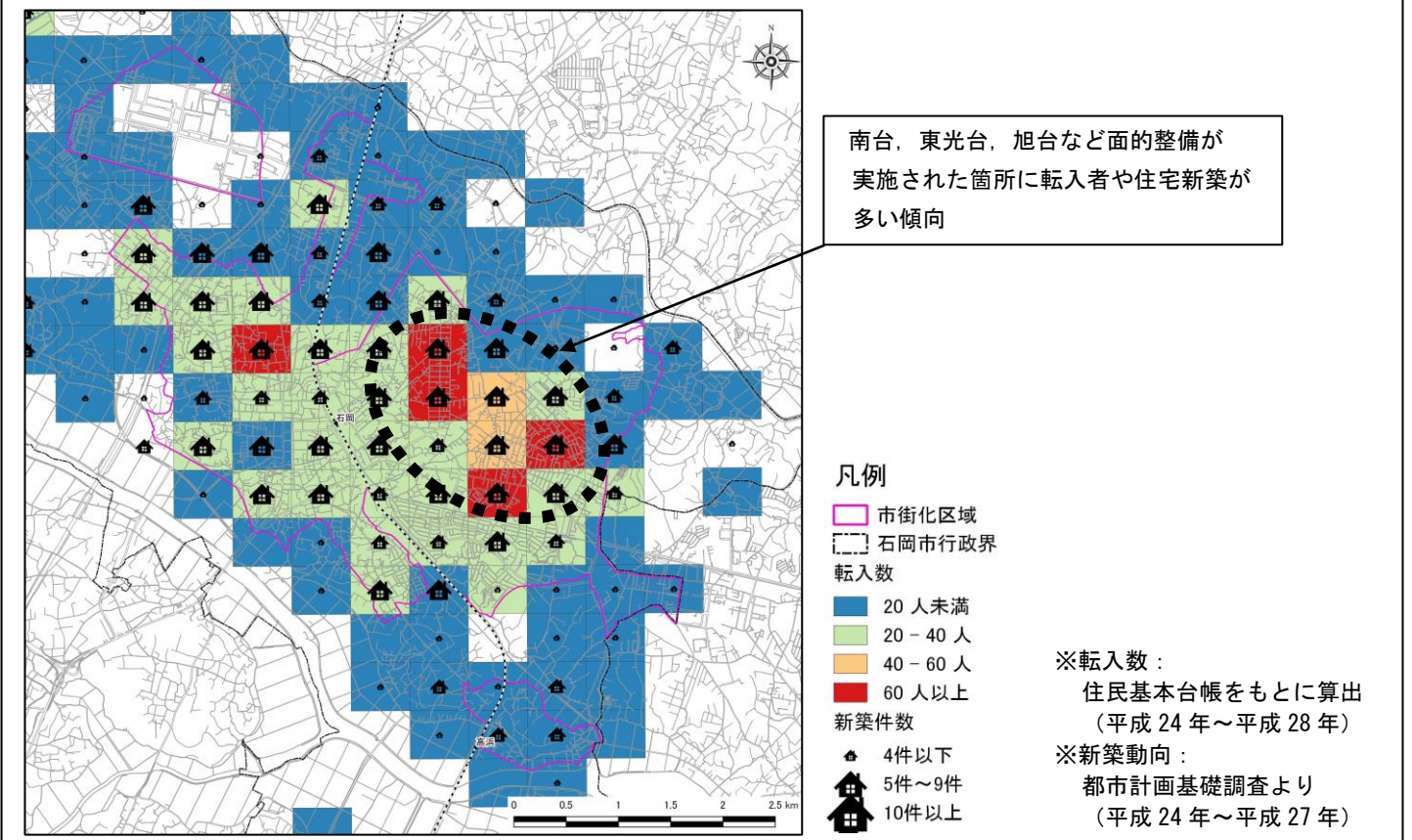
石岡市街地における若者世代 (20~29 歳) の転入状況と住宅新築状況



人口密度 (平成 52 年)



石岡市街地における若者世代 (30~39 歳) の転入状況と住宅新築状況



4. 都市機能誘導区域の設定方針と都市機能誘導区域案

都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画作成の手引き）

- 各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊すること可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態に照らし、地域としての一体性を有している区域

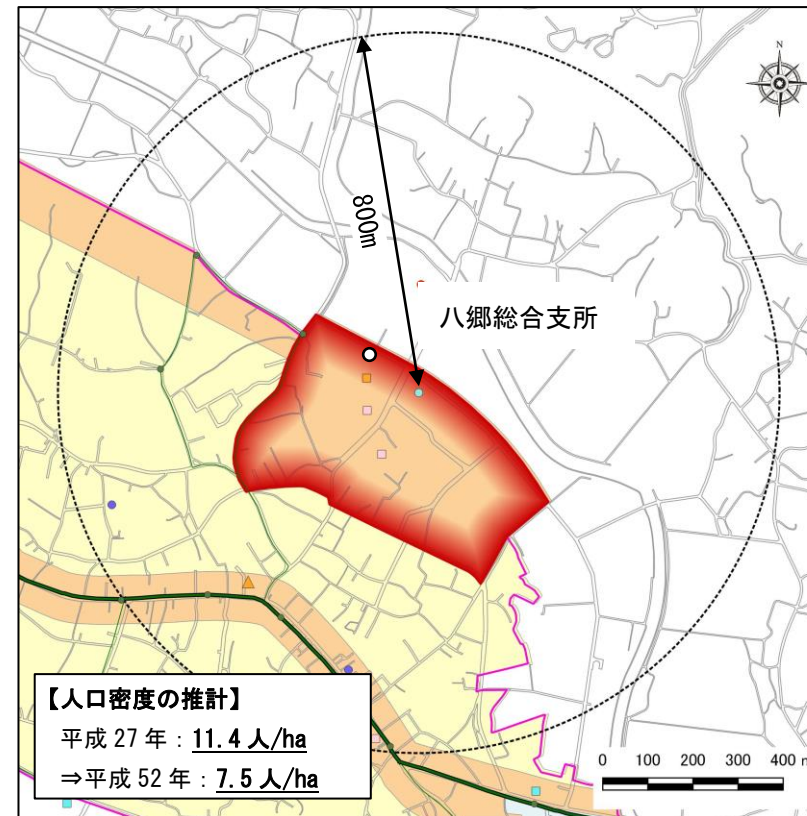


石岡市での都市機能誘導区域の考え方

設定した中心拠点、副次拠点の核となる施設から一定の圏域内、**関連プロジェクトの状況、都市機能の立地状況**をもとに設定

- 中心拠点：石岡駅から **800m 圏**、**中心市街地活性化基本計画区域**をベースに用途地域・道路状況を踏まえ設定
 - 地域拠点：【柿岡市街地】八郷総合支所から **800m 圏**をベースに用途地域・道路状況を踏まえ設定
- 【南台・東石岡周辺地区】**国道 355 号沿道**の都市機能集積箇所を設定
※都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）に記載されている一般的な徒歩圏の値を採用

柿岡市街地

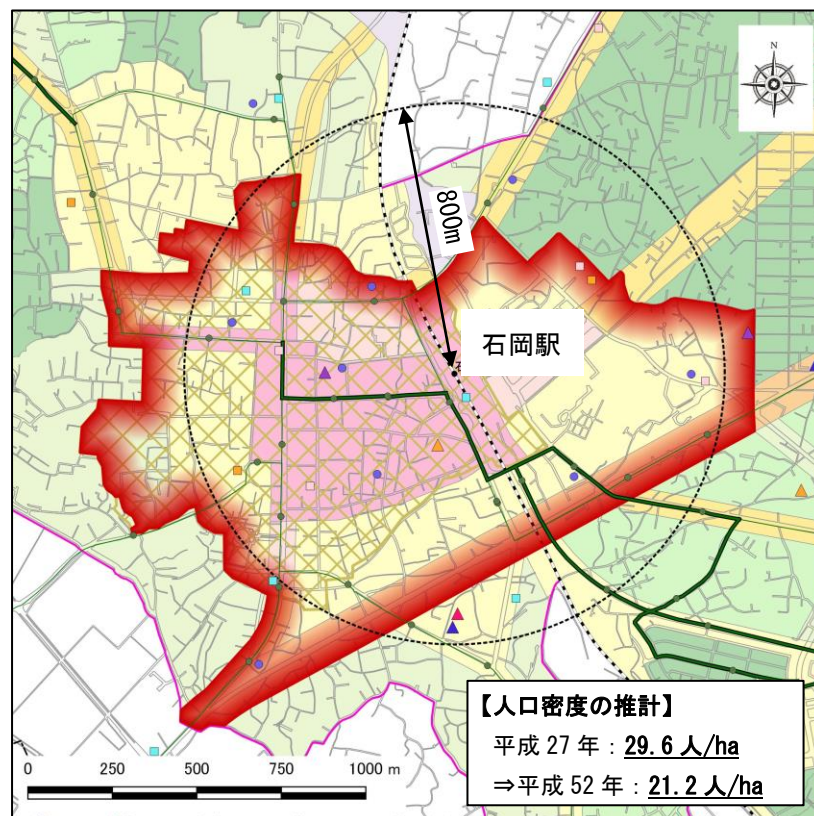


誘導施設の考え方

- 周辺住民の生活利便性向上に寄与する施設を誘導

医療施設	
病院	-
診療所(内科・外科・小児科)	-
高齢者福祉施設	
通所型介護施設	-
訪問介護施設	-
小規模多機能施設	-
複合施設(訪問・小規模)	-
複合施設(訪問・通所)	-
商業施設	
スーパーマーケット	1
コンビニエンスストア	1
ドラッグストア	2
農産物直売所	-

石岡駅周辺

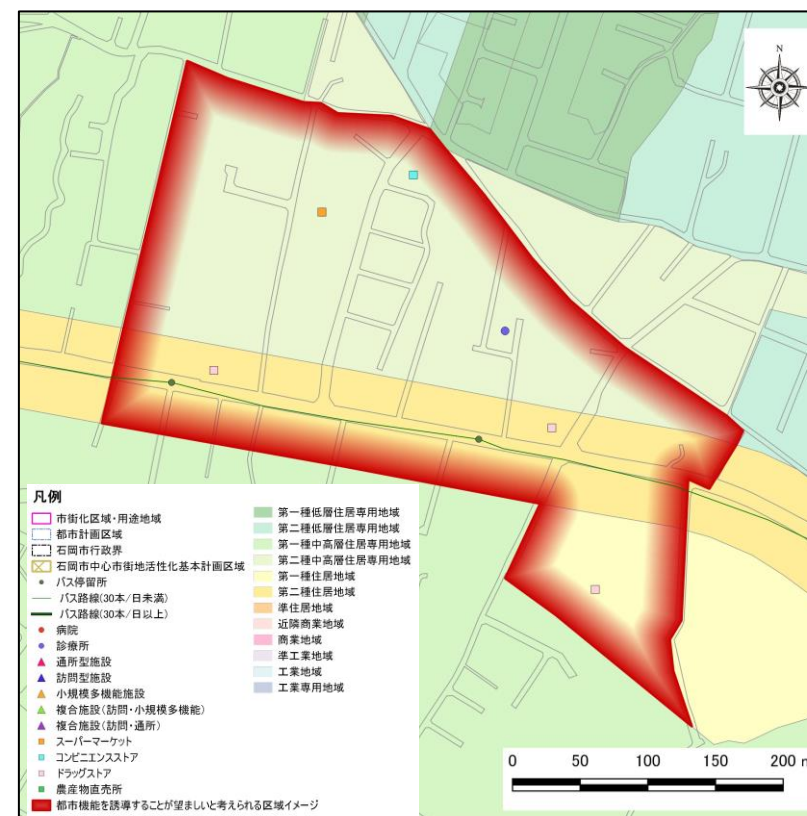


誘導施設の考え方

- 石岡市の中心部に必要な施設のほか、周辺住民の生活利便性向上に寄与する施設を誘導

医療施設	
病院	-
診療所(内科・外科・小児科)	7
高齢者福祉施設	
通所型介護施設	-
訪問介護施設	-
小規模多機能施設	1
複合施設(訪問・小規模)	-
複合施設(訪問・通所)	2
商業施設	
スーパーマーケット	2
コンビニエンスストア	3
ドラッグストア	4
農産物直売所	-

南台・東石岡周辺地区



誘導施設の考え方

- 周辺住民の生活利便性向上に寄与する施設を誘導

医療施設	
病院	-
診療所(内科・外科・小児科)	1
高齢者福祉施設	
通所型介護施設	-
訪問介護施設	-
小規模多機能施設	-
複合施設(訪問・小規模)	-
複合施設(訪問・通所)	-
商業施設	
スーパーマーケット	1
コンビニエンスストア	1
ドラッグストア	3
農産物直売所	-

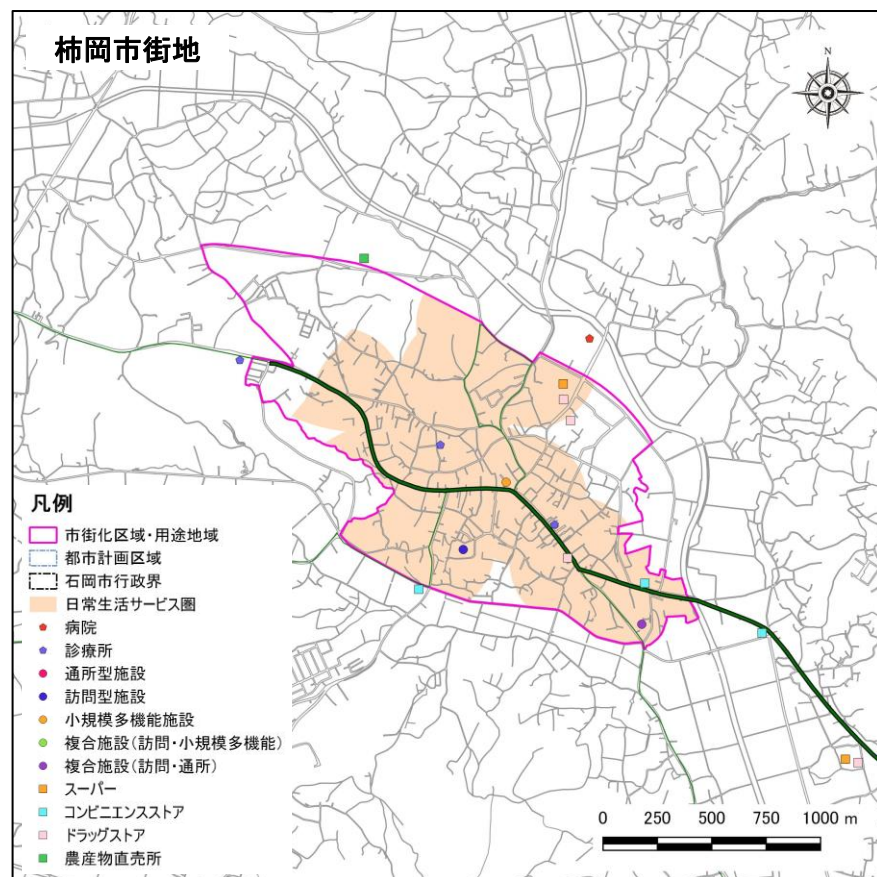
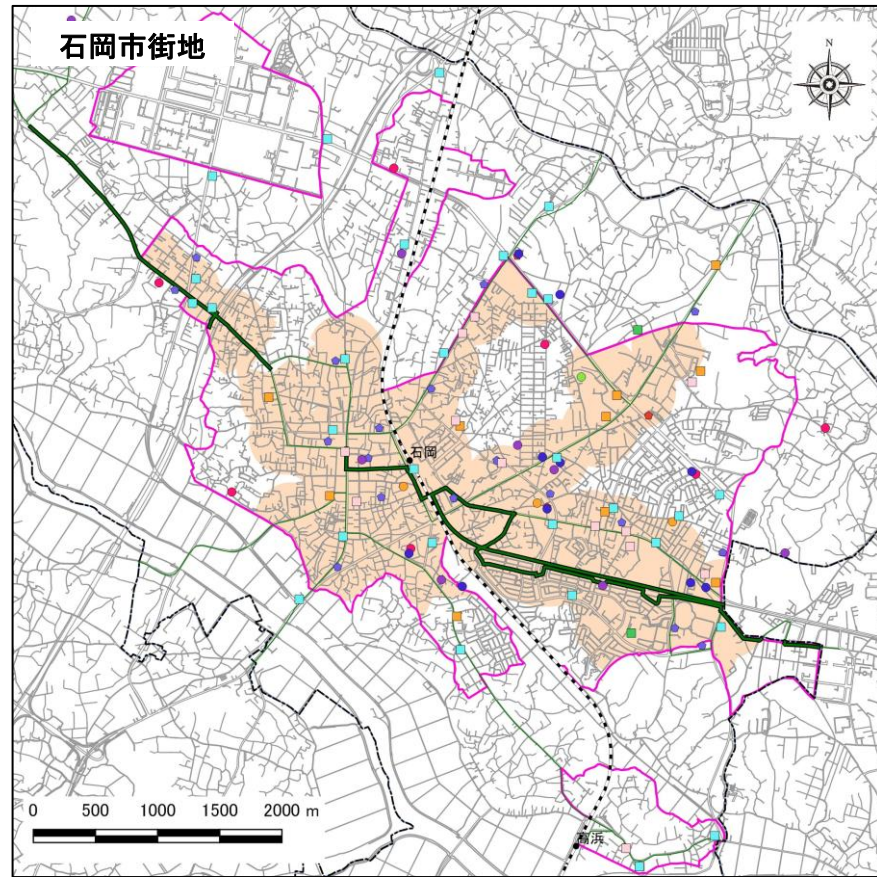
※市街化区域・用途地域に占める都市機能誘導区域の割合：12.5%（うち、柏原工業団地を除く）：13.9%

5-1. 居住誘導区域設定にあたっての構成要素（居住誘導区域に含める視点）

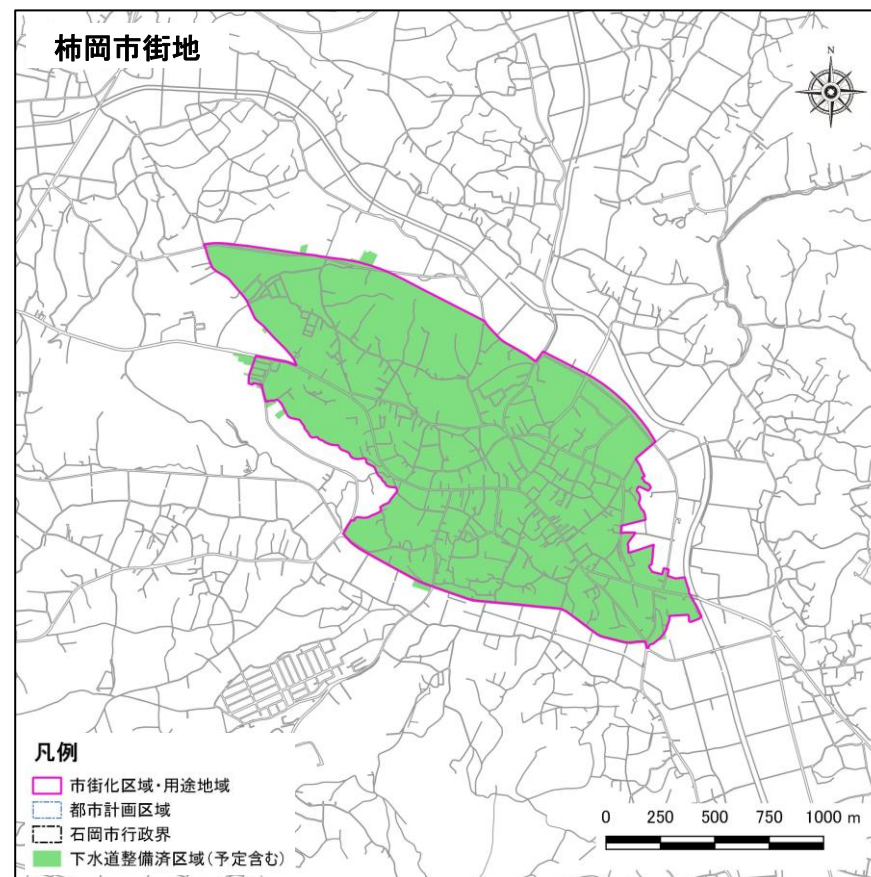
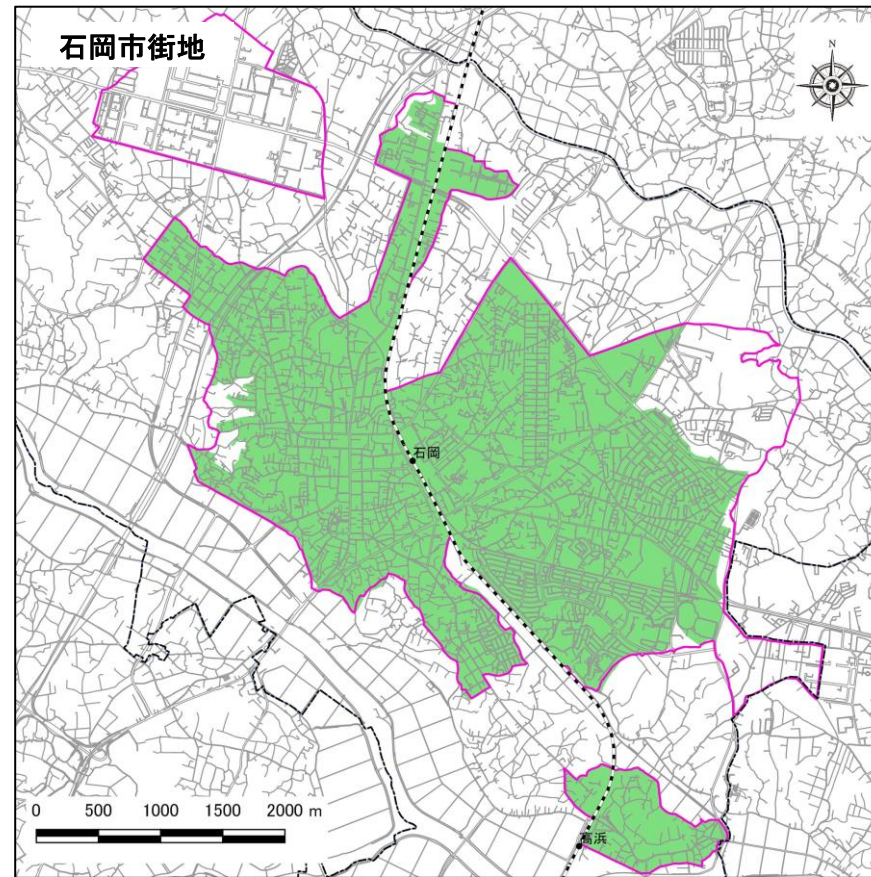
生活利便性の視点（日常生活サービス圏）

※日常生活サービス圏

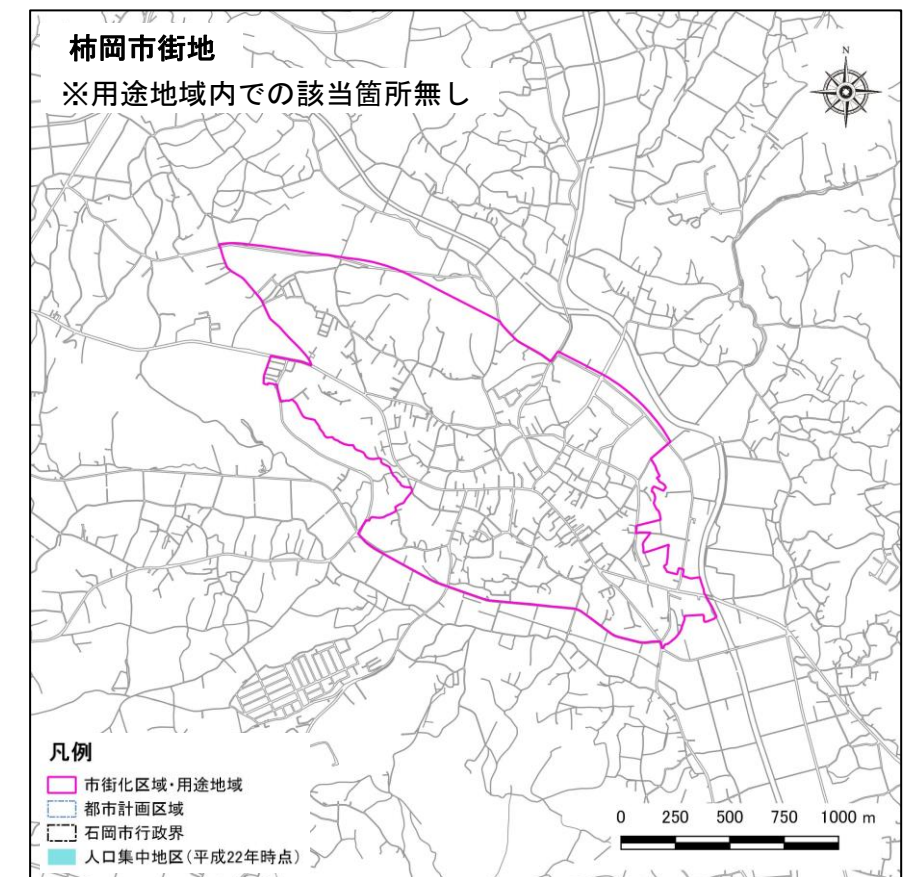
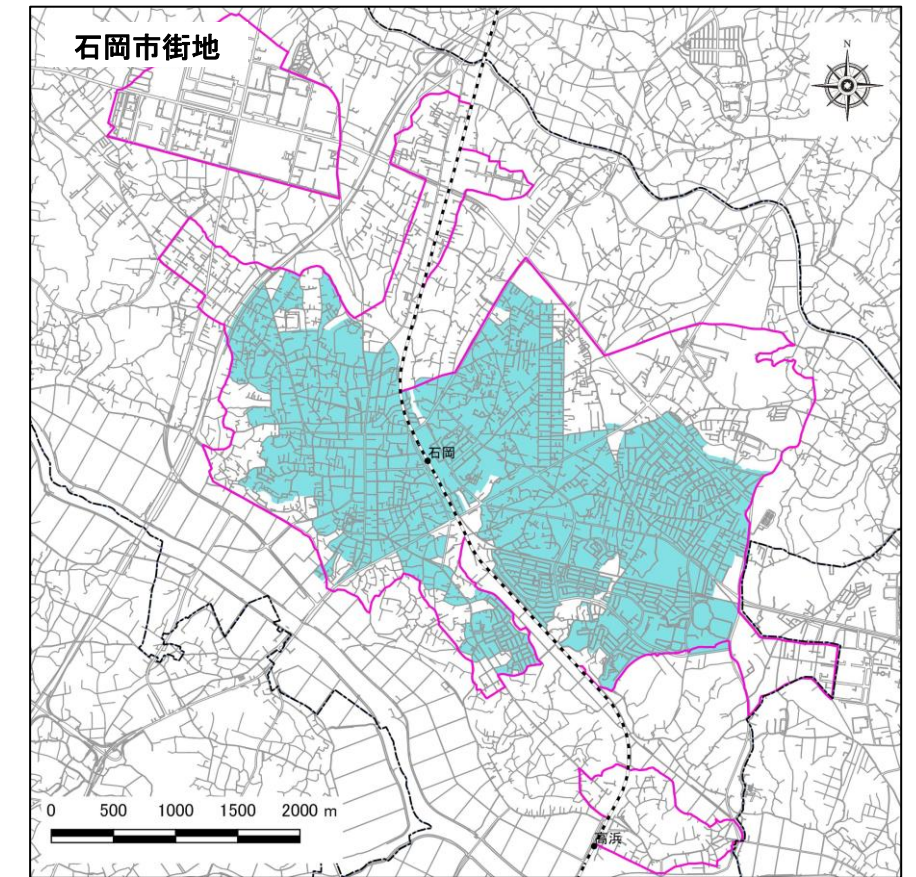
医療施設・商業施設・高齢者福祉施設・公共交通全ての徒歩圏域に含まれる範囲
 （医療・商業施設・高齢者福祉施設：800m、鉄道駅：800m、バス停留所：300m）



インフラ整備の視点（下水道整備済区域（予定含む））

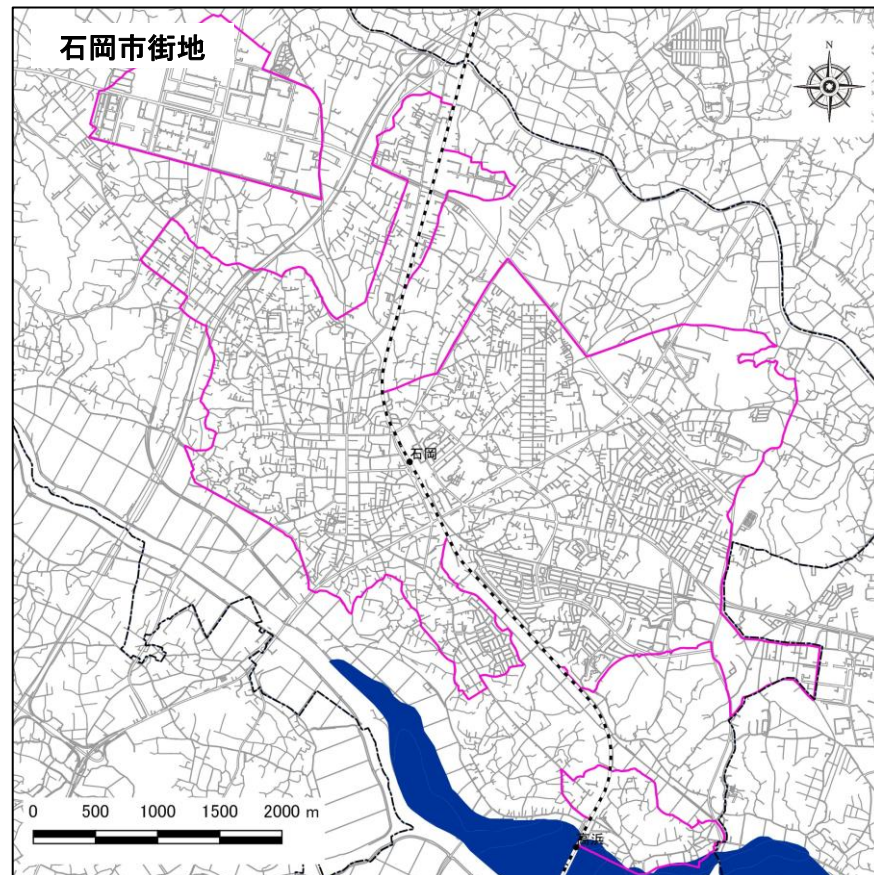


人口集積の視点（平成22年時点の人口集中地区）

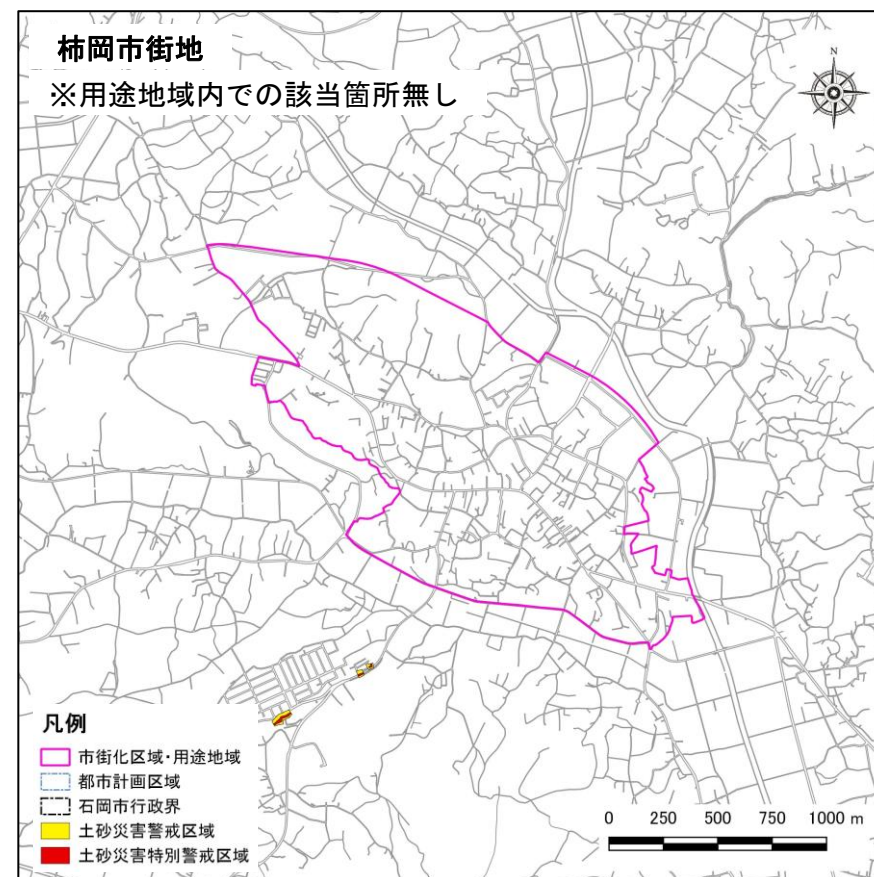
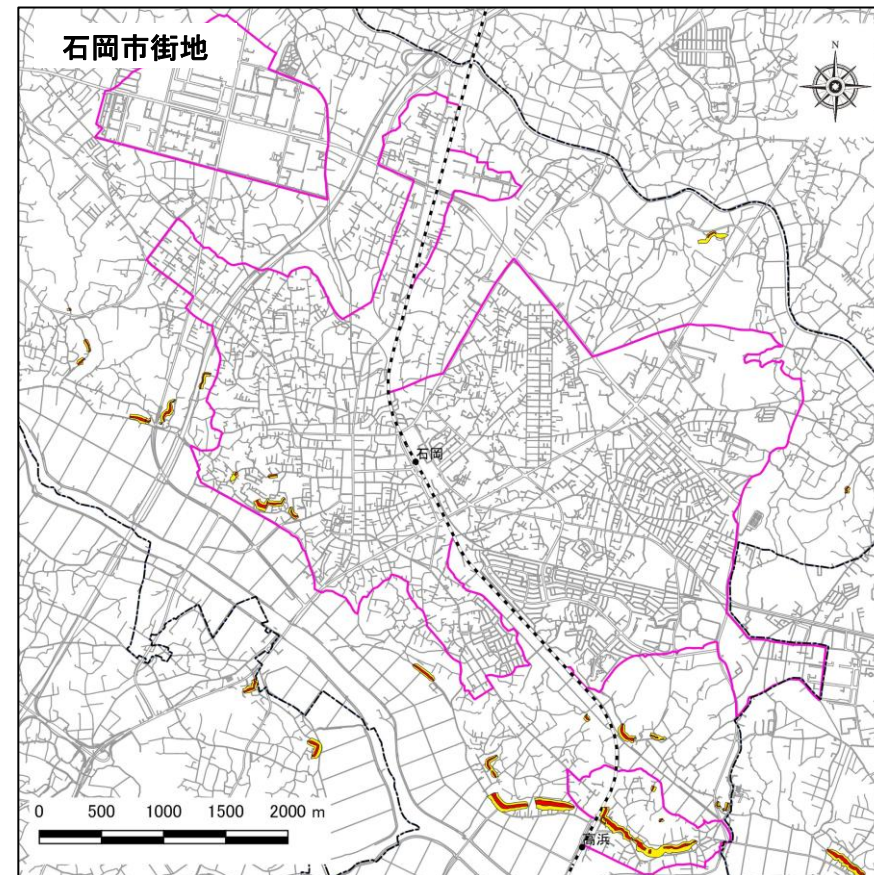


5-1. 居住誘導区域設定にあたっての構成要素（居住誘導区域に含めない視点）

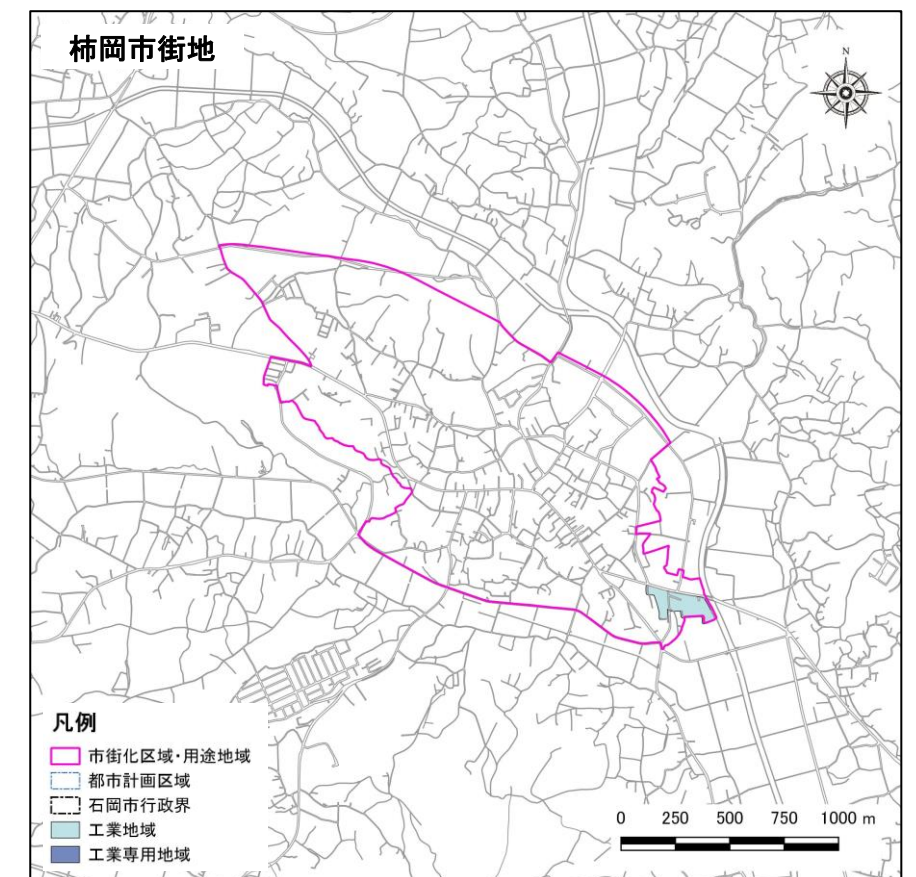
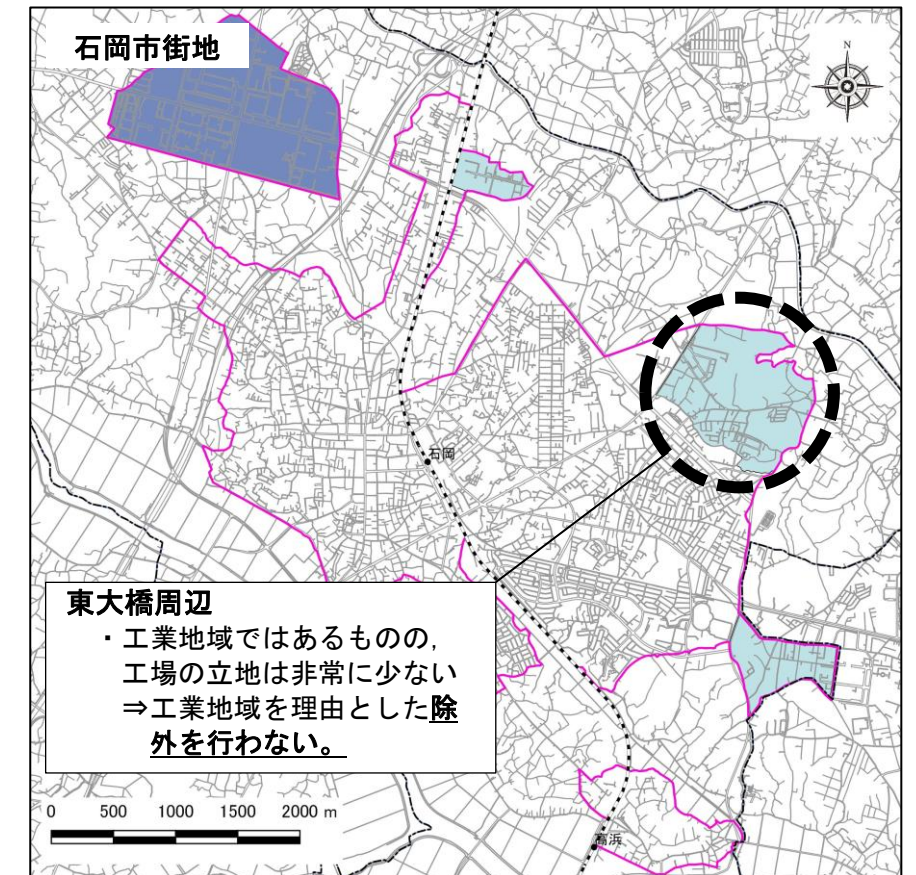
防災上の視点（浸水想定区域）



防災上の視点（土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域）

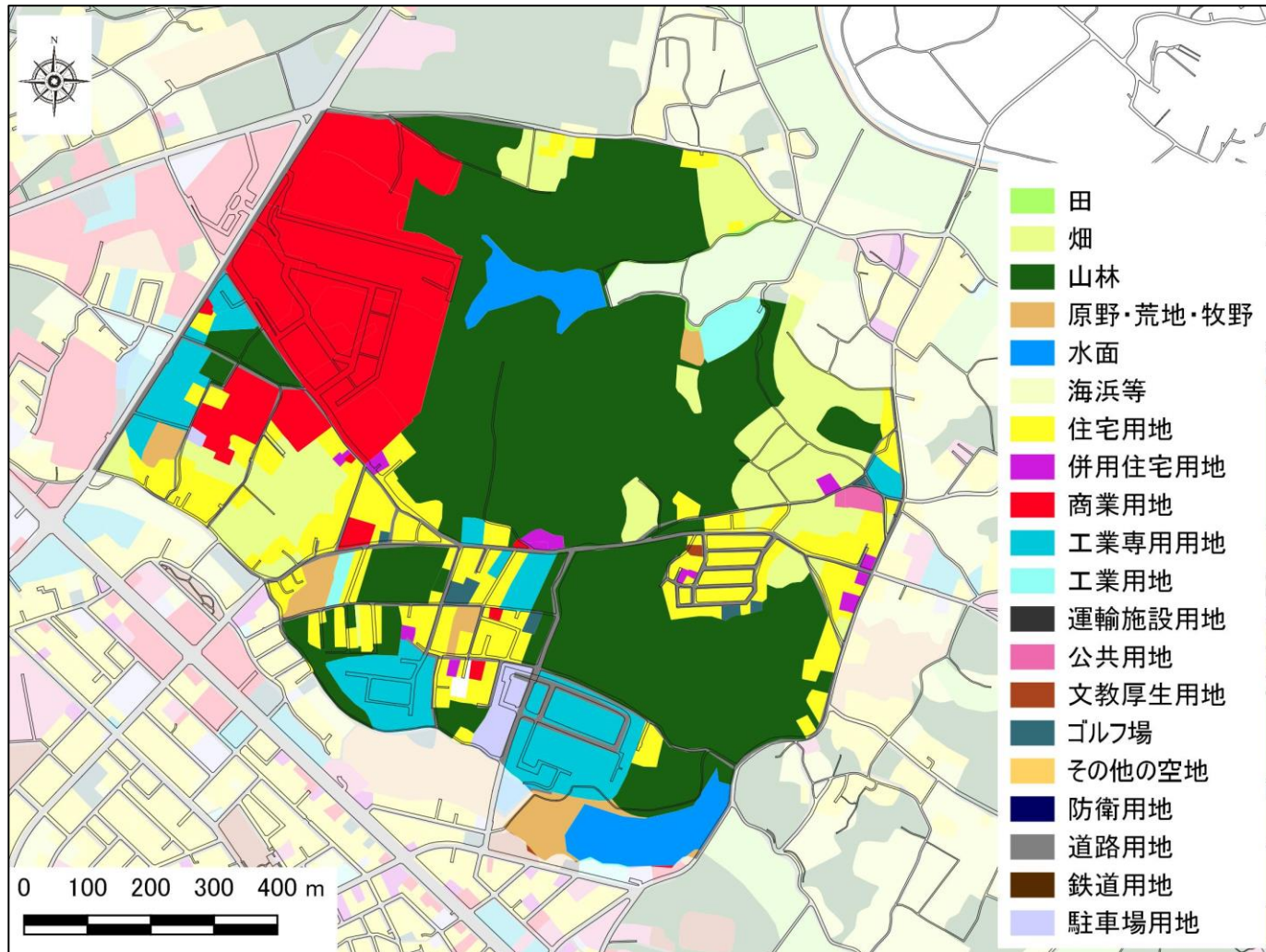


住環境の視点（工業地域・工業専用地域）

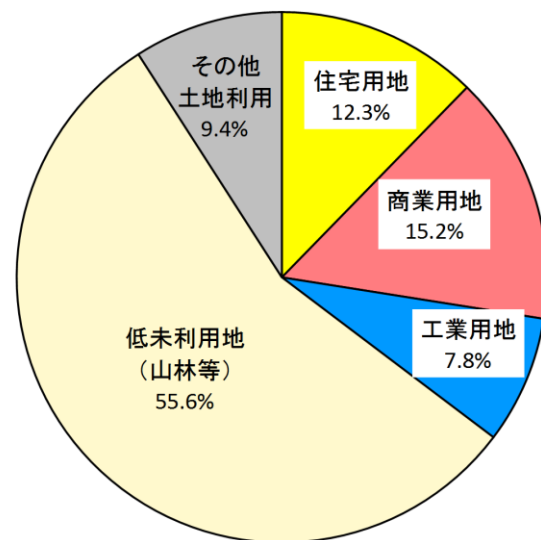


東大橋周辺

《土地利用現況》



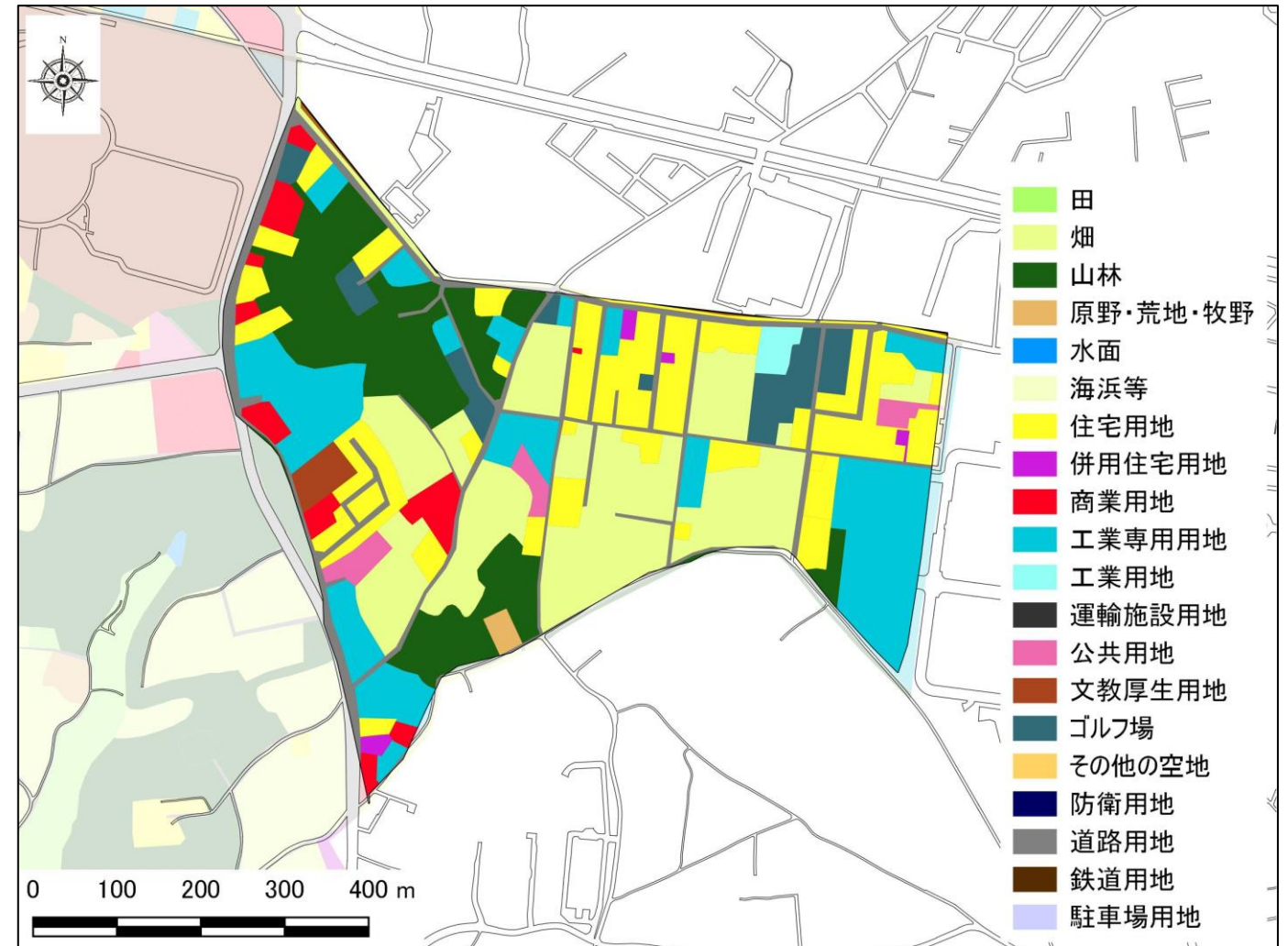
《土地利用の比率》



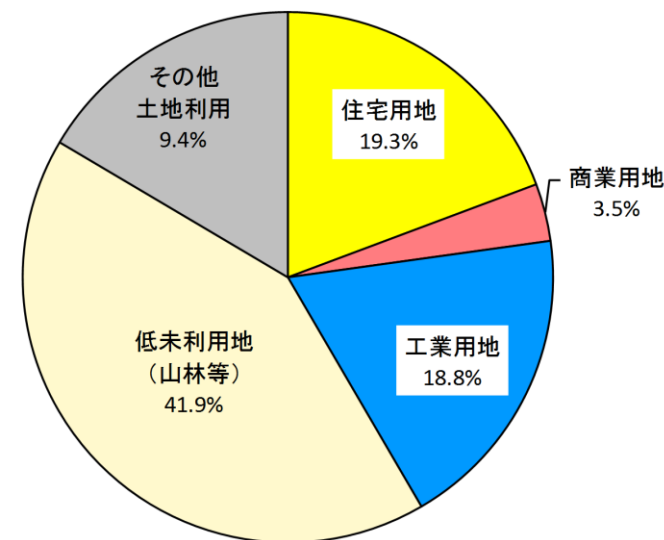
土地利用状況	構成比(%)	面積(m ²)
住宅用地	12.3	118,711.69
商業用地	15.2	146,327.96
工業用地	7.8	75,215.52
低未利用地(山林等)	55.6	535,166.02
その他土地利用	9.1	87,286.34
合計	100.0	962,707.54

東田中周辺

《土地利用現況》



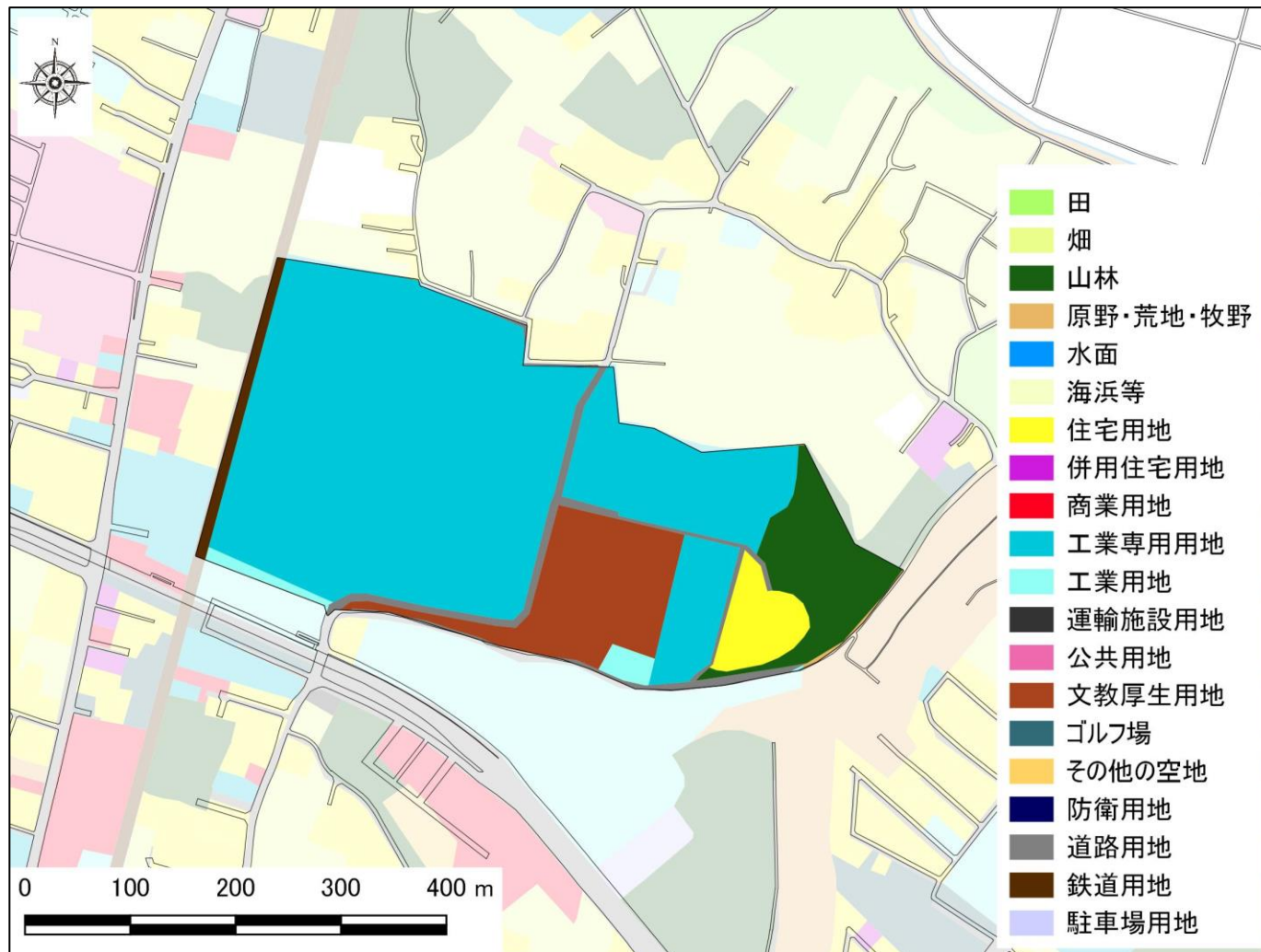
《土地利用の比率》



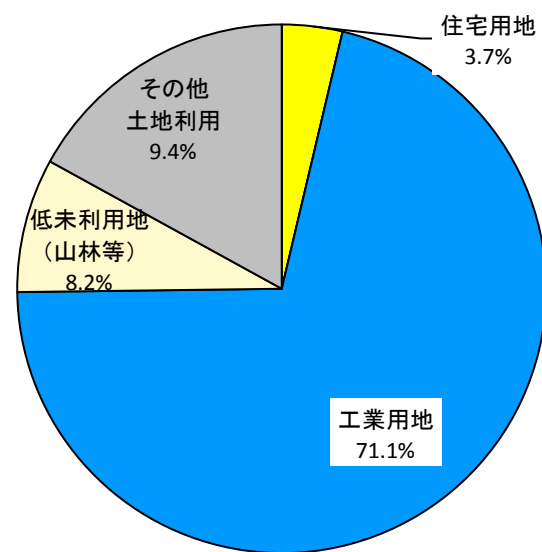
土地利用状況	構成比(%)	面積(m ²)
住宅用地	19.3	64,735.88
商業用地	3.5	11,640.34
工業用地	18.8	63,084.09
低未利用地(山林等)	41.9	140,395.08
その他土地利用	16.5	55,398.36
合計	100.0	335,253.75

東日京三電線周辺

《土地利用現況》



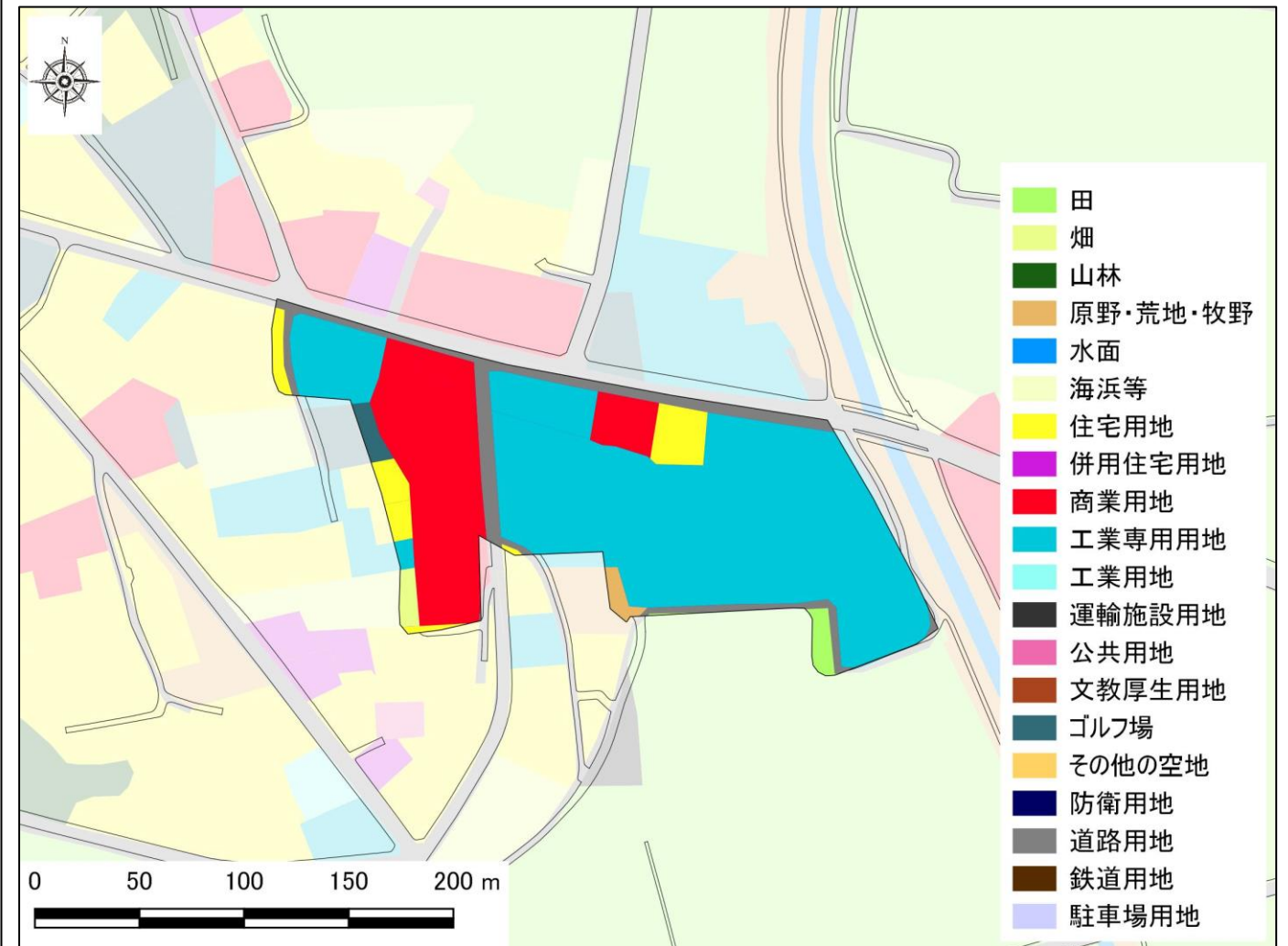
《土地利用の比率》



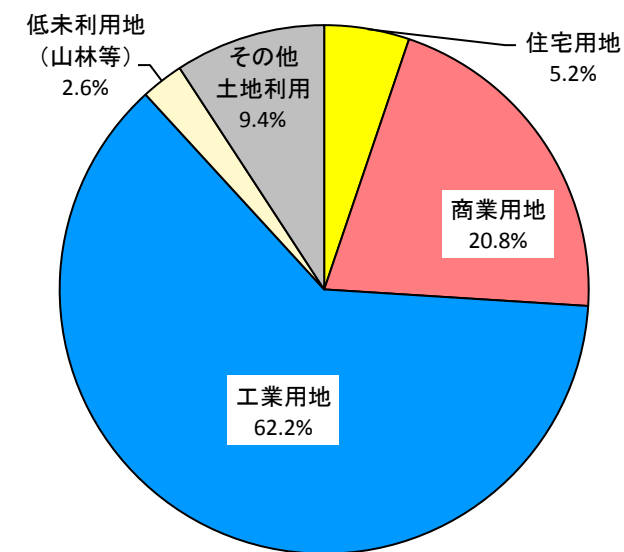
土地利用状況	構成比(%)	面積(m ²)
住宅用地	3.7	5,901.80
商業用地	0.0	0.00
工業用地	71.1	114,526.90
低未利用地(山林等)	8.2	13,274.05
その他土地利用	17.0	27,359.93
合計	100.0	161,062.69

柿岡市街地南東部

《土地利用現況》



《土地利用の比率》



土地利用状況	構成比(%)	面積(m ²)
住宅用地	5.2	1,435.74
商業用地	20.8	5,757.24
工業用地	62.2	17,193.00
低未利用地(山林等)	2.6	728.42
その他土地利用	9.2	2,536.75
合計	100.0	27,651.15

5-2. 居住誘導区域案

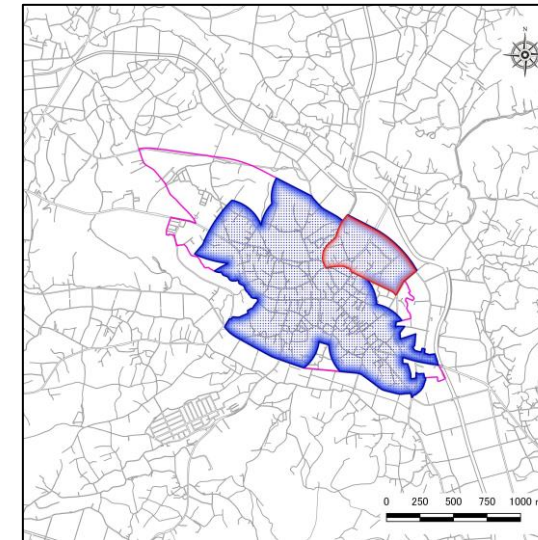
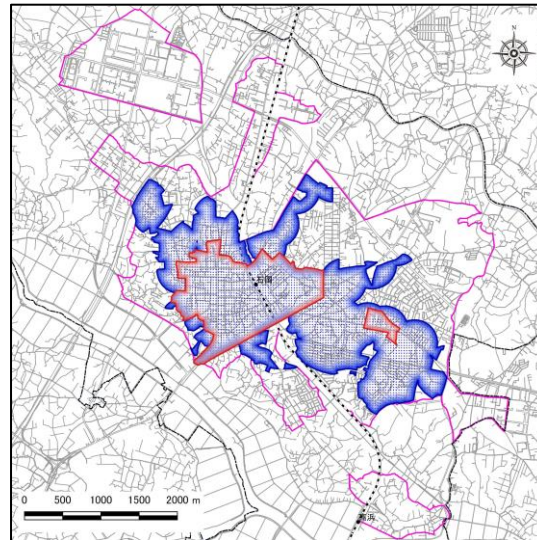
第1案

区域設定の考え方

「居住誘導区域に含める視点」から「居住誘導区域に含めない視点」を削除

「居住誘導区域に含める視点」(以下の条件の**全て**に該当する区域)

- ①生活利便性の視点 (日常生活サービス圏内)
 - ②インフラ整備の視点 (下水道整備区域 (予定含む))
 - ③人口集積の視点 (平成22年時点の人口集中地区) (石岡市街地のみ対象)
- 「居住誘導区域に含めない視点」(以下の条件の**いずれか**に該当する区域)
- ④防災上の視点 (土砂災害特別警戒区域, 土砂災害警戒区域, 浸水想定区域)
 - ⑤住環境の視点 (工業地域 (東大橋周辺を除く), 工業専用地域)



市街化区域・用途地域に
占める割合: **44.1%**
(柏原工業団地を除く): **49.1%**

圏域内の人口密度
H27:26.7人/ha⇒H52:20.9人/ha

凡例

- 市街化区域・用途地域
- 都市計画区域
- 石岡市行政界
- 居住を誘導することが望ましいと考えられる区域イメージ

第2案

区域設定の考え方

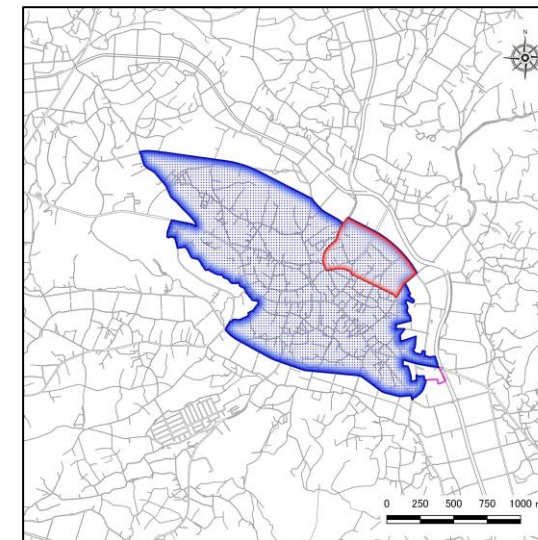
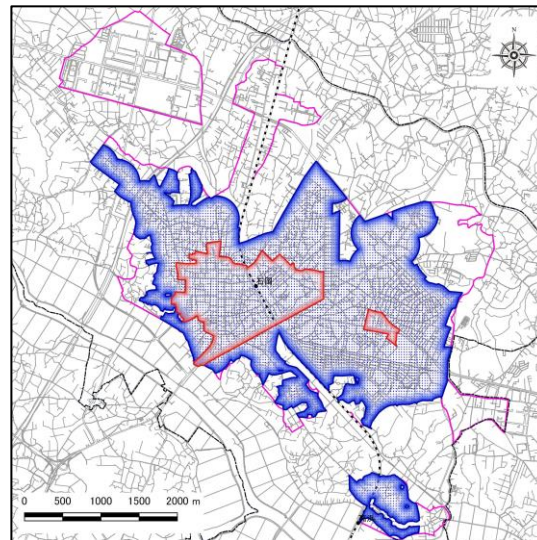
「居住誘導区域に含める視点」から「居住誘導区域に含めない視点」を削除

「居住誘導区域に含める視点」(以下の条件の**①又は②・③の両方**に該当する区域)

- ①生活利便性の視点 (日常生活サービス圏内)
 - ②インフラ整備の視点 (下水道整備区域 (予定含む))
 - ③人口集積の視点 (平成22年時点の人口集中地区) (石岡市街地のみ対象)
- ※但し、高浜駅から800m圏については、交通利便性の観点から優先的に居住誘導区域に含める

「居住誘導区域に含めない視点」(以下の条件の**いずれか**に該当する区域)

- ④防災上の視点 (土砂災害特別警戒区域, 土砂災害警戒区域, 浸水想定区域)
- ⑤住環境の視点 (工業地域 (東大橋周辺を除く), 工業専用地域)



市街化区域・用途地域に
占める割合: **65.2%**
(柏原工業団地を除く): **72.7%**

圏域内の人口密度
H27:27.1人/ha⇒H52:21.4人/ha

凡例

- 市街化区域・用途地域
- 都市計画区域
- 石岡市行政界
- 居住を誘導することが望ましいと考えられる区域イメージ

第3案

区域設定の考え方

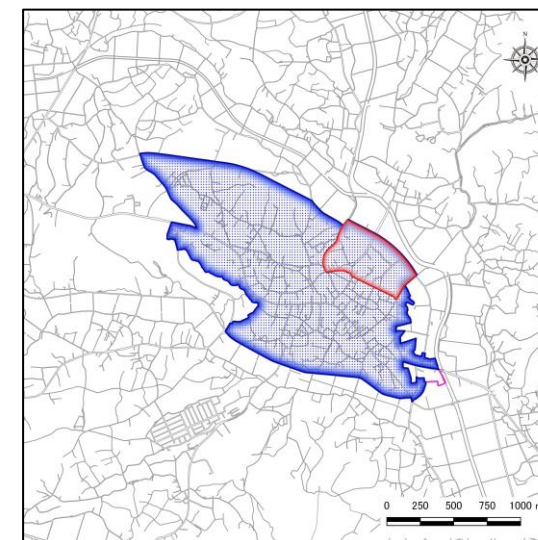
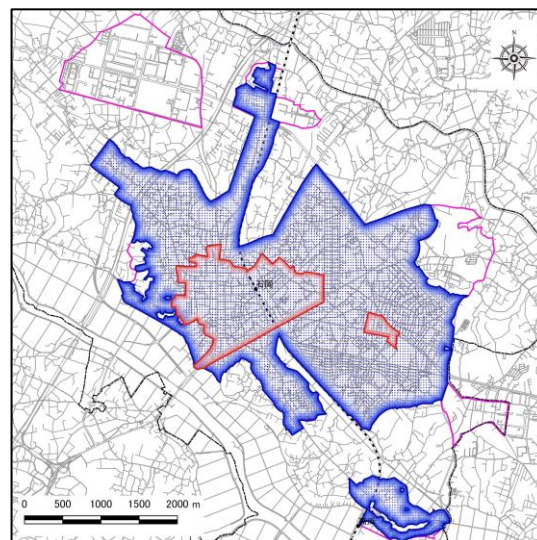
「居住誘導区域に含める視点」から「居住誘導区域に含めない視点」を削除

「居住誘導区域に含める視点」(以下の条件の**いずれか**に該当する区域)

- ①生活利便性の視点 (日常生活サービス圏内)
 - ②インフラ整備の視点 (下水道整備区域 (予定含む))
 - ③人口集積の視点 (平成22年時点の人口集中地区) (石岡市街地のみ対象)
- ※但し、高浜駅から800m圏については、交通利便性の観点から優先的に居住誘導区域に含める

「居住誘導区域に含めない視点」(以下の条件の**いずれか**に該当する区域)

- ④防災上の視点 (土砂災害特別警戒区域, 土砂災害警戒区域, 浸水想定区域)
- ⑤住環境の視点 (工業地域 (東大橋周辺を除く), 工業専用地域)



市街化区域・用途地域に
占める割合: **79.6%**
(柏原工業団地を除く): **88.6%**

圏域内の人口密度
H27:25.2人/ha⇒H52:19.9人/ha

凡例

- 市街化区域・用途地域
- 都市計画区域
- 石岡市行政界
- 居住を誘導することが望ましいと考えられる区域イメージ

※都市機能誘導区域は原則として居住誘導区域内に指定する必要があるため、都市機能誘導区域を指定している箇所については居住誘導区域に含める。

6. 用途地域外の方針

居住誘導区域外において起こりうる問題

居住誘導区域外において必要となる届出事項

開発行為

- ・ 3戸以上の住宅建築を目的とした開発行為
- ・ 1戸または2戸の住宅建築目的とした開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

建築等行為

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする行為
- ・ 建築物を改築または建築物の用途を変更し、3戸以上の住宅とする行為

◆居住誘導区域外での開発抑制の方向性

石岡都市計画区域（線引き都市計画区域）

- ・ 居住誘導区域外（市街化区域内）：届出制度による緩やかな開発行為の規制
- ・ 市街化調整区域：都市計画法34条の規定により、1,000㎡以上の開発行為等に対しては開発許可が必要
但し、区域指定制度により許可要件が緩和されている箇所があり、当該箇所においては容易に開発行為が行える

八郷都市計画区域（非線引き都市計画区域）

- ・ 居住誘導区域外（用途地域内）：届出制度による緩やかな開発行為の規制
- ・ 用途地域外：3,000㎡未満の開発行為については開発許可が不要
⇒比較的開発行為に対する規制が緩く、用途地域外における開発行為を抑制する方策検討が必要

居住誘導区域外では立地適正化計画の届出制度
市街化調整区域では開発許可制度で対応

区域指定制度が指定されている箇所については、適正な開発行為のコントロールにより、既存の集落維持を図る

無秩序な都市化の広がりを抑制するため八郷都市計画区域（用途地域外のバス停留所圏域外・下水道未整備区域）での開発行為抑制（居住調整地域等）を検討する

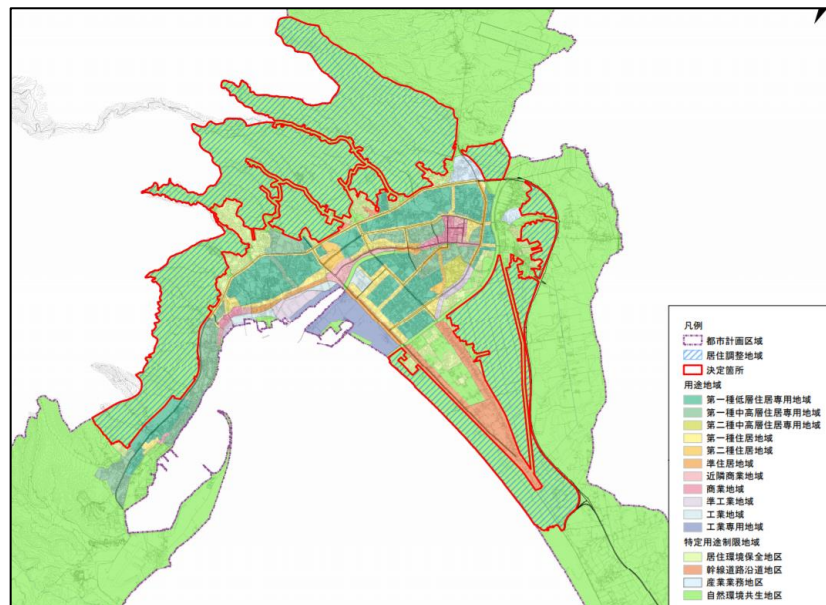
居住調整地域：居住誘導区域外において届出を必要とする開発・建築行為に対して開発許可が必要となる地域（市街化調整区域と同等の扱い）

居住調整地域の導入を検討すべき箇所

他自治体の事例（非線引き都市計画区域）

青森県むつ市

- ・ 用途地域外となる箇所のうち、市街地の開発圧力が高いエリアに居住調整地域を設定
- ・ 過度な開発を抑制することによって除雪費の増大抑制を図っている

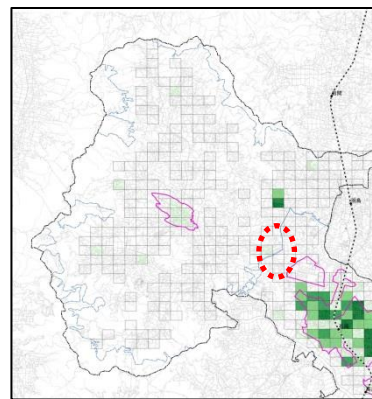


石岡市における居住誘導の視点

- ・ 交通利便性が高い箇所への人口誘導
- ・ 都市の拡大抑制による行政コストの縮減

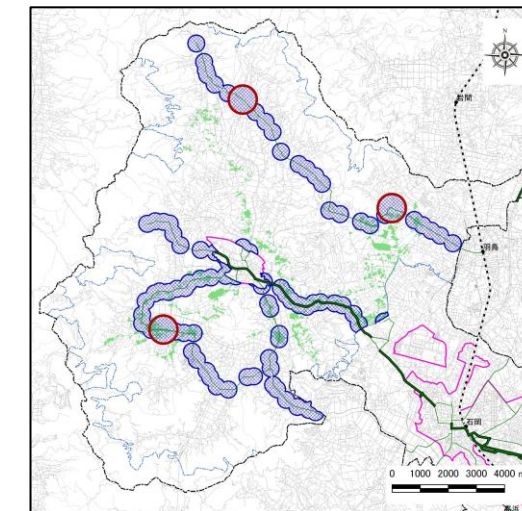
用途地域外における開発行為の現状

- ・ 八郷地域における新築行為のうち、91%が用途地域外
- ・ まとまった開発行為も見られ、将来的にも用途地域外での開発行為が行われる可能性がある



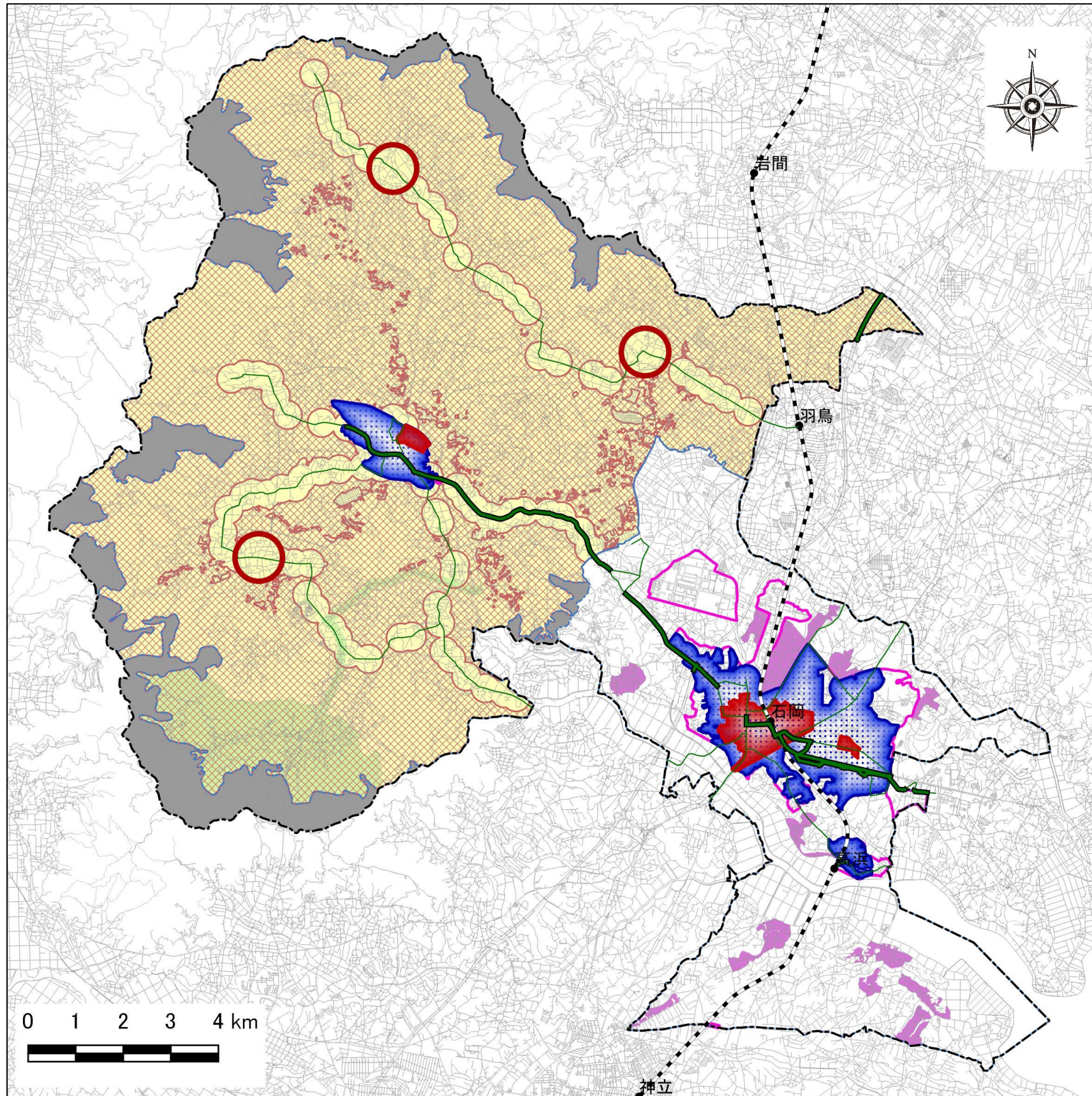
用途地域外における土地利用の方向性

- ・ 交通利便性の確保や既存インフラ活用の観点から、以下の区域については居住誘導区域外と同等の**緩やかな抑制**で対応
 - 路線バス利用圏域内（300m 但し、都市計画マスタープランにおいて地域生活拠点に位置づけられている以下の3停留所は500mとする。）
「木幡下宿」、「小見」、「園部」
 - 下水道（集落排水）整備区域内
- ・ それ以外の箇所については居住調整地域や区域区分の導入等により、開発の抑制を検討

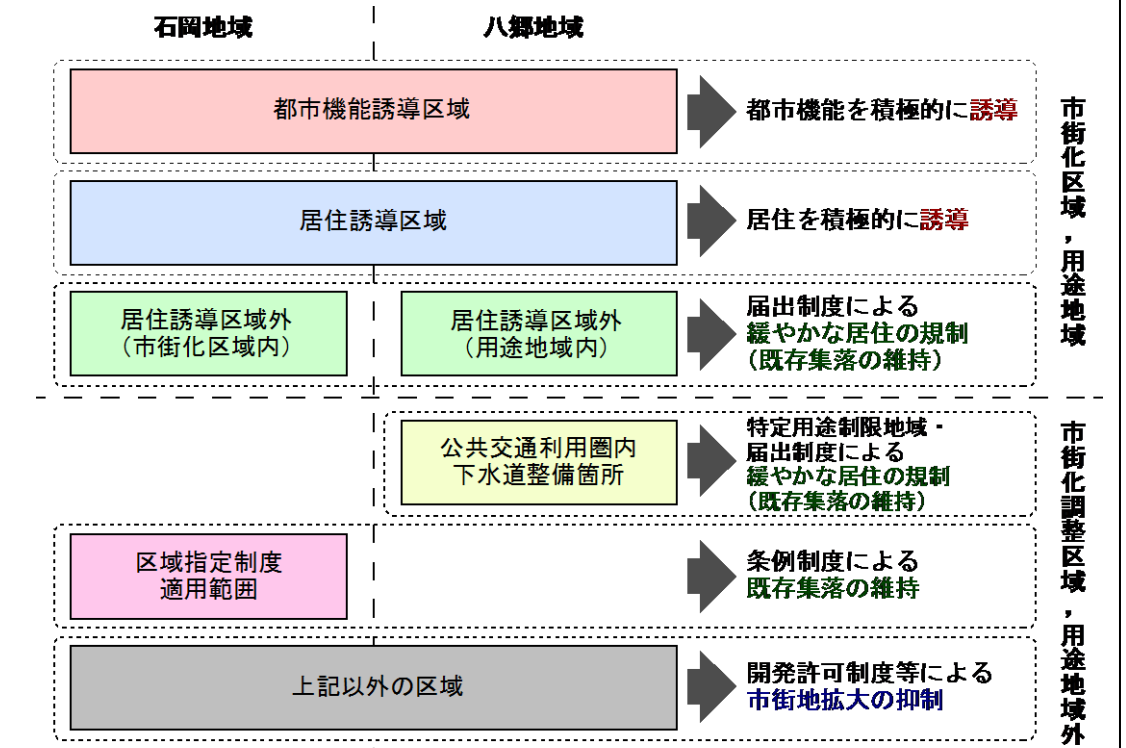


凡例
 市街化区域・用途地域
 都市計画区域
 石岡市行政界
 バス路線(30本/日未満)
 バス路線(30本/日以上)
 路線バス利用圏域
 下水道整備済区域
 都市計画マスタープランでの「地域生活拠点」

7-1. 区域設定イメージ（八郷地域における開発許可を抑制する案）



【各区域における都市機能・居住誘導の方向性】



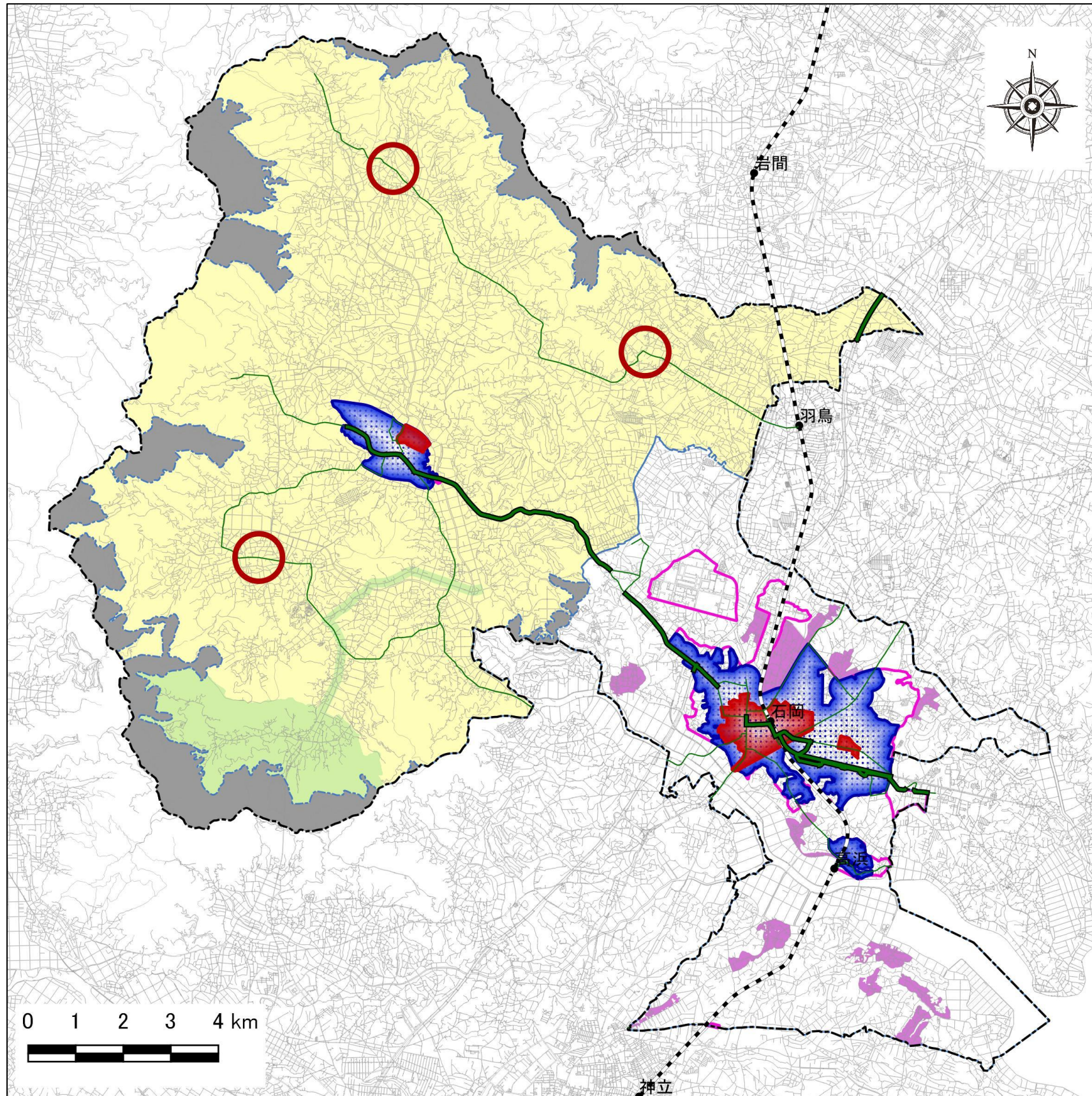
市街化区域、用途地域
市街化調整区域、用途地域外

凡例

- 市街化区域・用途地域
- 都市計画区域
- 石岡市行政界
- バス路線(30本/日未満)
- バス路線(30本/日以上)
- 八郷地域の「地域生活拠点」
- 都市機能を誘導することが望ましいと考えられる区域イメージ
- 居住を誘導することが望ましいと考えられる区域イメージ
- 開発を抑制することが望ましいと考えられる区域イメージ
- 区域指定制度により開発要件が緩和されている集落
- 自然環境保全地区
- 田園居住地区
- 都市計画区域外

※居住誘導区域は第2案を設定

7-2. 区域設定イメージ（八郷地域における開発許可を許容する案）



【各区域における都市機能・居住誘導の方向性】

石岡地域	八郷地域	
都市機能誘導区域		都市機能を積極的に誘導
居住誘導区域		居住を積極的に誘導
居住誘導区域外 (市街化区域内)	居住誘導区域外 (用途地域内)	届出制度による 緩やかな居住の規制 (既存集落の維持)
	上記以外の区域	特定用途制限地域・ 届出制度による 緩やかな居住の規制 (既存集落の維持)
区域指定制度 適用範囲		条例制度による 既存集落の維持
上記以外の区域		開発許可制度等による 市街地拡大の抑制

市街化区域、用途地域

市街化調整区域、用途地域外

凡例

- 市街化区域・用途地域
- 都市計画区域
- 石岡市行政界
- バス路線(30本/日未満)
- バス路線(30本/日以上)
- 八郷地域の「地域生活拠点」
- 都市機能を誘導することが望ましいと考えられる区域イメージ
- 居住を誘導することが望ましいと考えられる区域イメージ
- 区域指定制度により開発要件が緩和されている集落
- 自然環境保全地区
- 田園居住地区
- 都市計画区域外

※居住誘導区域は第2案を設定