

# 石岡市立地適正化計画 概要版

## 目標値の設定

都市づくりの基本方針、将来都市構造、誘導施策等を踏まえ、本計画に基づくまちづくりの効果を評価する目標値（定量的指標）及び目標値の達成により期待される効果は、以下のとおりです。

	目標値 施策の展開による直接的な効果	効果指標 「目標値」の達成により期待される効果																		
都市機能誘導に係る主な指標	<b>■都市機能誘導区域内における誘導施設の割合の増加</b> <table border="1"> <tr> <th>基準値</th> <th>現状値</th> <th>目標値</th> </tr> <tr> <td>2018 (H30) 年度</td> <td>2023 (R5) 年度</td> <td>2038 (R20) 年度</td> </tr> <tr> <td>19.0%</td> <td>19.2%</td> <td>20.0%</td> </tr> </table>	基準値	現状値	目標値	2018 (H30) 年度	2023 (R5) 年度	2038 (R20) 年度	19.0%	19.2%	20.0%	<b>■市内鉄道駅（石岡駅・高浜駅）の1日平均乗客数の維持</b> <table border="1"> <tr> <th>現状値・基準値</th> <th>目標値</th> </tr> <tr> <td>2022 (R4) 年度</td> <td>2038 (R20) 年度</td> </tr> <tr> <td>5,447 人</td> <td>現状維持</td> </tr> </table>	現状値・基準値	目標値	2022 (R4) 年度	2038 (R20) 年度	5,447 人	現状維持			
	基準値	現状値	目標値																	
2018 (H30) 年度	2023 (R5) 年度	2038 (R20) 年度																		
19.0%	19.2%	20.0%																		
現状値・基準値	目標値																			
2022 (R4) 年度	2038 (R20) 年度																			
5,447 人	現状維持																			
居住誘導に係る指標	<b>■居住誘導区域内の人口密度の維持</b> <table border="1"> <tr> <th>基準値</th> <th>現状値</th> <th>目標値</th> </tr> <tr> <td>2015 (H27) 年度</td> <td>2020 (R2) 年度</td> <td>2038 (R20) 年度</td> </tr> <tr> <td>26.5 人/ha</td> <td>26.2 人/ha</td> <td>26.5 人/ha</td> </tr> </table>	基準値	現状値	目標値	2015 (H27) 年度	2020 (R2) 年度	2038 (R20) 年度	26.5 人/ha	26.2 人/ha	26.5 人/ha	<b>■年間の社会増減数の増加</b> <table border="1"> <tr> <th>基準値</th> <th>現状値</th> <th>目標値</th> </tr> <tr> <td>2016 (H28) 年度</td> <td>2022 (R4) 年度</td> <td>2038 (R20) 年度</td> </tr> <tr> <td>-261 人</td> <td>-73 人</td> <td>0 人</td> </tr> </table>	基準値	現状値	目標値	2016 (H28) 年度	2022 (R4) 年度	2038 (R20) 年度	-261 人	-73 人	0 人
	基準値	現状値	目標値																	
2015 (H27) 年度	2020 (R2) 年度	2038 (R20) 年度																		
26.5 人/ha	26.2 人/ha	26.5 人/ha																		
基準値	現状値	目標値																		
2016 (H28) 年度	2022 (R4) 年度	2038 (R20) 年度																		
-261 人	-73 人	0 人																		
公共交通に係る主な指標	<b>■鉄道駅の乗車人数（1日平均）（石岡駅）</b> <table border="1"> <tr> <th>基準値</th> <th>目標値</th> </tr> <tr> <td>2022 (R4) 年度</td> <td>2028 (R10) 年度</td> </tr> <tr> <td>4,563 人/日</td> <td>現状維持</td> </tr> </table>	基準値	目標値	2022 (R4) 年度	2028 (R10) 年度	4,563 人/日	現状維持	<b>■公共交通に対する市民の満足度の増加</b> <table border="1"> <tr> <th>基準値</th> <th>目標値</th> </tr> <tr> <td>2020 (R2) 年度</td> <td>2028 (R10) 年度</td> </tr> <tr> <td>2.76</td> <td>3.00*</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">※満点：5.00</p>	基準値	目標値	2020 (R2) 年度	2028 (R10) 年度	2.76	3.00*						
	基準値	目標値																		
2022 (R4) 年度	2028 (R10) 年度																			
4,563 人/日	現状維持																			
基準値	目標値																			
2020 (R2) 年度	2028 (R10) 年度																			
2.76	3.00*																			
防災・減災に係る主な指標	<b>■災害時に情報を入手することに不安を感じない市民の割合の増加</b> <table border="1"> <tr> <th>基準値</th> <th>目標値</th> </tr> <tr> <td>2021 (R3) 年度</td> <td>2027 (R9) 年度</td> </tr> <tr> <td>58.3%</td> <td>74.0%</td> </tr> </table>	基準値	目標値	2021 (R3) 年度	2027 (R9) 年度	58.3%	74.0%													
基準値	目標値																			
2021 (R3) 年度	2027 (R9) 年度																			
58.3%	74.0%																			

## 届出制度

都市再生特別措置法に基づき、以下に該当する行為等については、着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。

### <居住誘導区域外における届出の対象行為>

<b>開発行為</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</li> <li>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</li> </ul>
<b>建築等行為</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>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</li> <li>建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合</li> </ul>

### <都市機能誘導区域外等における届出の対象行為>

<b>開発行為</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行うおうとする場合</li> </ul>
<b>開発行為以外</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</li> <li>建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合</li> </ul>

### <都市機能施設誘導区域内における届出の対象行為>

<b>休止廃止</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>誘導施設の休止又は廃止</li> </ul>
--

## 進行管理方策

都市再生特別措置法に基づき、本市においても、おおむね5年ごとに本計画に記載された施策や事業の実施状況や評価指標について、関連計画や関連施策と連携を図りながら、評価及び検証を実施し、評価結果を踏まえて、必要に応じて本計画の見直しを行います。



### 問い合わせ

石岡市 都市建設部 都市計画課 〒315-8640 茨城県石岡市石岡一丁目1番地1  
 TEL: 0299-23-1111 (代表) FAX: 0299-22-6070 E-Mail: toshikei@city.ishioka.lg.jp

## 計画の目的

本計画は、商業、医療、福祉等の民間施設を含めた生活サービス機能や居住等を計画的に誘導するとともに、公共交通の充実により、生活サービス機能へアクセスしやすい環境を整えることで、「コンパクト・プラス・ネットワーク」型のまちづくりを目指すものです。

本市では、2017（平成29）年に「石岡市都市計画マスタープラン」を策定し、全国的な人口減少や超高齢社会への対応、限られた財政状況での都市施設の効果的・効率的な維持管理、培われてきた地域コミュニティの維持が可能となる都市づくりを目指して、「多核連携型の都市構造」を将来都市構造として掲げています。

石岡市立地適正化計画は、石岡市都市計画マスタープランに掲げた将来都市構造の実現に向けて、より具体的な計画を定めたものです。

## 計画期間と計画対象区域

計画期間：2019(平成31)年度～2038(令和20)年度  
 計画対象区域：石岡都市計画区域、八郷都市計画区域

## 立地適正化計画における課題

- ・市街地の人口密度維持や既存集落における活力の維持
- ・多世代循環による人口の年齢構成バランスの改善
- ・中心市街地におけるにぎわいの創出
- ・暮らしを支える都市機能施設の集約・維持・充実
- ・地域の拠点と既存集落等とを結ぶ公共交通ネットワークの強化

## 都市づくりの基本方針

**都市部と田園空間との連携・機能分担により、魅力ある居住地として選ばれる一体的なまちづくり**

石岡地域は多様な都市機能施設が立地し、生活利便性が高い市街地を形成しているのに対して、八郷地域には豊かな自然環境が多く残されており、それらをいかした観光・レクリエーション施設等が多く立地しています。

こうした都市部・田園空間のそれぞれの特性をいかした、メリハリのある土地利用を推進します。

あわせて、都市部と既存集落とを公共交通で結び、都市機能施設の連携・機能分担を進めることにより、都市部・田園空間それぞれの資源を活用して多様な居住ニーズに応えながら、魅力ある居住地として選ばれるまちを目指します。

## 将来都市構造の実現に向けた誘導方針

### 【都市機能の方針】

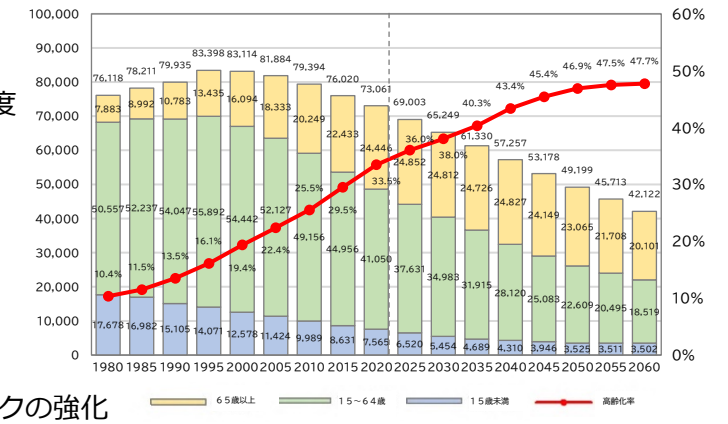
**地域特性に応じた都市機能施設の維持・誘導による拠点性の向上**

### 【居住の方針】

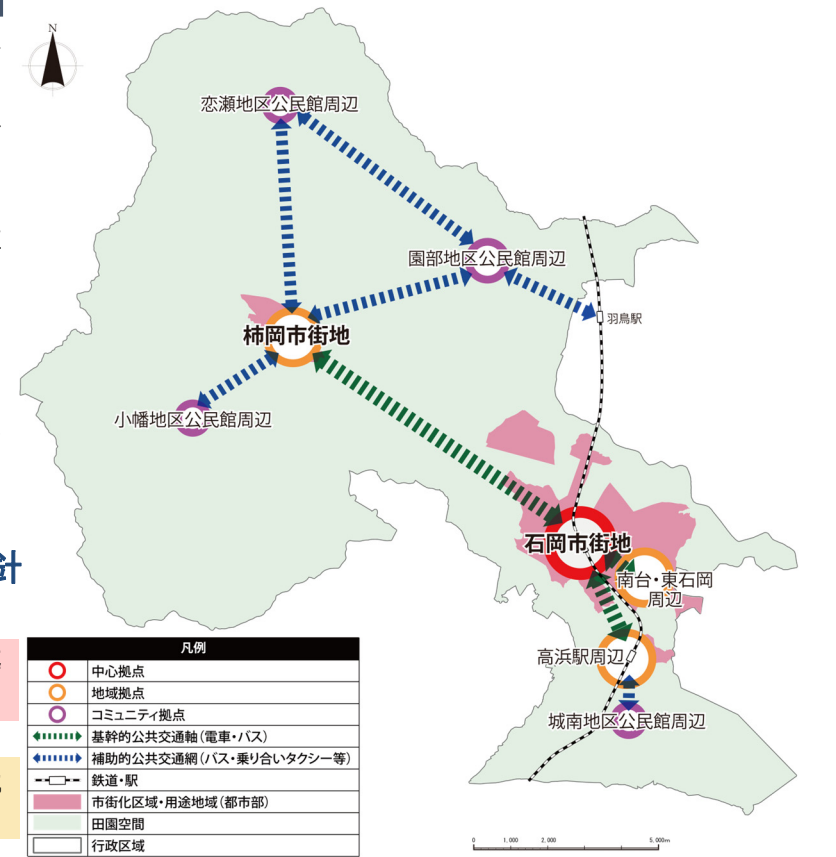
**多様な居住ニーズに対応した良好な居住環境の維持・充実**

### 【公共交通の方針】

**都市機能施設の連携・機能分担を支える公共交通等の維持・充実**



図：本市の人口推移及び将来推計



図：立地適正化計画における将来都市構造図

# 都市機能誘導区域・居住誘導区域・防災指針・コミュニティ拠点

## 【都市機能誘導区域】

都市機能誘導区域とは、医療、福祉、子育て、商業等の都市機能施設を中心拠点や地域拠点に誘導・集積することにより、これらの施設の効率的で持続的な提供を図る区域です。

### ＜本市の都市機能誘導区域＞

石岡市街地、柿岡市街地、高浜駅周辺、南台・東石岡周辺

## 【誘導施設】

誘導施設とは、医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便性向上のために必要な施設のことです。

### ＜都市機能誘導区域ごとの誘導施設＞

都市機能	施設	都市機能誘導区域			
		石岡市街地	柿岡市街地	高浜駅周辺	南台・東石岡周辺
医療	病院	●	●	●	●
福祉	通所型施設	□	■	■	■
	訪問型施設	□	■	■	□
	小規模多機能施設	□	□	■	■
保育	保育所	□	■	■	■
	幼稚園	■	■	■	■
	認定こども園	□	□	■	■
	児童厚生施設	■	-	-	■
	地域子育て支援センター	□	-	-	-
文化	市民会館	■	-	-	-
	公共公民館	□	□	-	□
	図書館・図書室	□	□	-	□
	博物館・郷土館	■	□	■	-
商業	スポーツ施設	□	-	□	■
	スーパーマーケット	○	○	●	○
行政	市役所	□	-	-	-
	支所・出張所	-	□	-	-

### 凡例

- ：誘導施設（集約・充実することが望まれる施設、既存維持型）
- ：誘導施設（集約・充実することが望まれる施設、新規誘導型）
- ：誘導施設（目指すべき拠点の形成に資する施設、既存維持型）
- ：誘導施設（目指すべき拠点の形成に資する施設、新規誘導型）
- ：誘導施設への設定なし

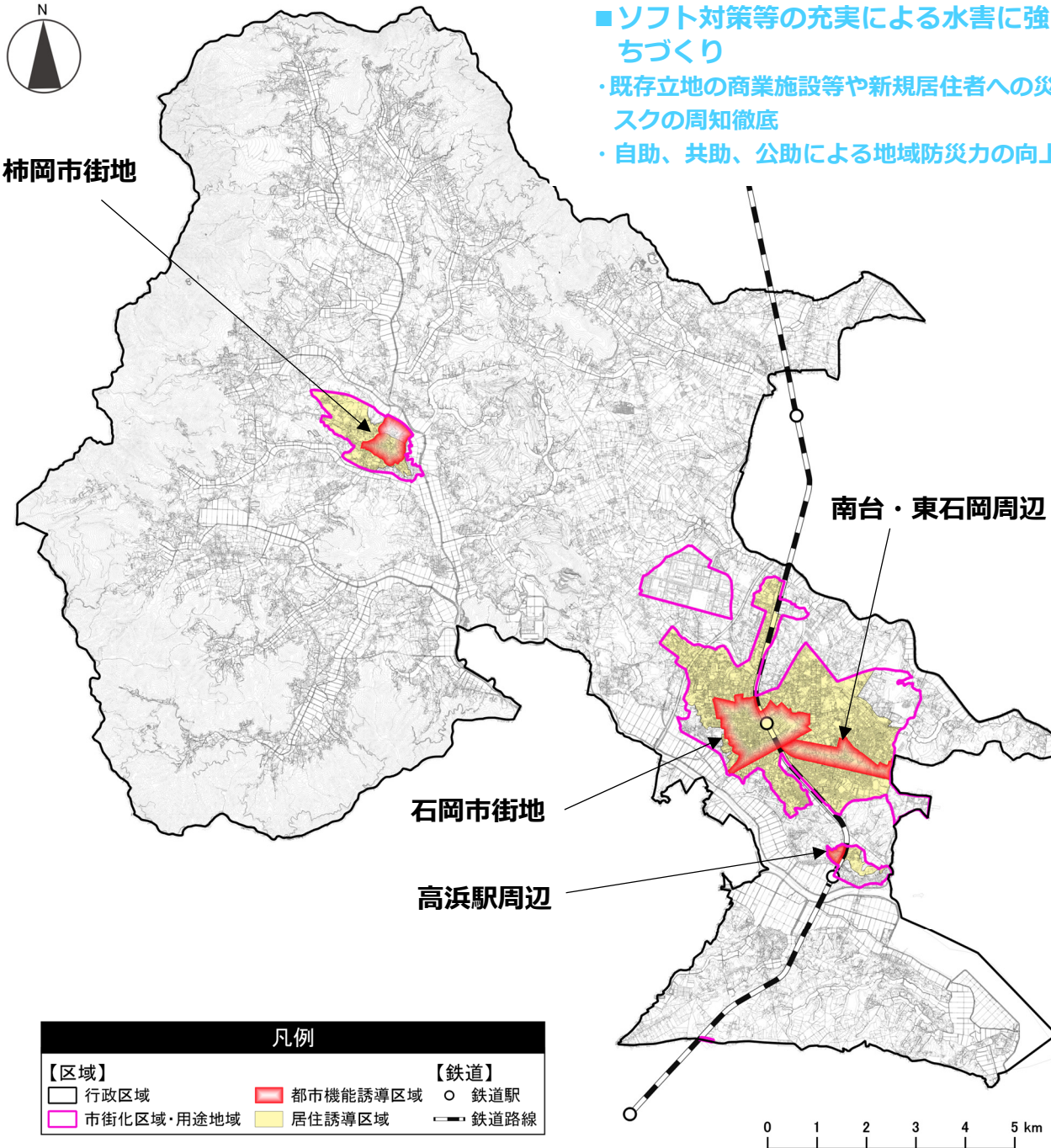
## 【居住誘導区域】

居住誘導区域とは、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、都市機能施設や地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

本市では、**洪水浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模（L2））、土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、用途地域における工業専用地域、工業地域を居住誘導区域から除外**しています。



柿岡市街地



### 凡例

- 【区域】
- 行政区域
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 市街化区域・用途地域
- 鉄道駅
- 鉄道路線

図：都市機能誘導区域・居住誘導区域

## 【防災指針】

防災指針とは、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、防災指針に基づく具体的な取り組みと合わせて立地適正化計画に定めるものです。

本市の防災・減災に係る計画である「石岡市地域防災計画」、「石岡市国土強靱化地域計画」とも連携を図りつつ、災害リスク分析結果を踏まえ、防災まちづくりの将来像を設定しました。

### ＜防災まちづくりの将来像＞

- ソフト対策等の充実による水害に強いまちづくり
- ・ 既存立地の商業施設等や新規居住者への災害リスクの周知徹底
- ・ 自助、共助、公助による地域防災力の向上

## 【市街化調整区域及び用途白地地域】

本市は、多くの市町村合併を経て、現在に至っています。そのため、市街化調整区域及び用途白地地域においても、古くから多くの人々が住んでおり、それぞれの地域に日常的な生活圏が存在しています。

また、近年ではライフスタイルの多様化に伴い、豊かな自然環境やゆとりある田舎暮らしに魅力を感じる人々の移住先の受け皿にもなっています。

将来的には市街化調整区域及び用途白地地域において、人口減少が急速に進むことが予想されており、それらに伴い、生活利便性の低下、コミュニティ活動の停滞、観光や農業等の地域経済の弱体化が懸念されます。

本計画では、本市の特性を踏まえるとともに、多様なライフスタイルに対応し、市街化調整区域及び用途白地地域においても、暮らし続けられる生活環境を保障するために、本市独自の視点に基づき「コミュニティ拠点」を計画上に位置付け、各種施策に取り組みます。

また、各種施策に取り組むほかに、都市機能施設が充実している中心拠点や地域拠点との連携・機能分担を図ることが重要であるため、各コミュニティ拠点の生活圏を踏まえ、中心拠点及び地域拠点と連携・機能分担を図ります。

### ＜本市のコミュニティ拠点＞

城南地区公民館周辺、園部地区公民館周辺、恋瀬地区公民館周辺、小幡地区公民館周辺

## 【誘導施策】

立地適正化計画における将来都市構造の実現に向けた誘導方針に基づき、都市機能誘導、居住誘導、公共交通、防災・減災の誘導施策を以下のとおり定めます。

都市機能誘導	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 複合文化施設整備事業の推進</li> <li>・ 石岡駅周辺整備事業</li> <li>・ 中心市街地活性化の推進 等</li> </ul>
居住誘導	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交通や生活利便性の高いまちなかへの居住・住替え促進</li> <li>・ 関係団体との連携による BRT 沿線まちづくりの検討 等</li> </ul>
公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域公共交通計画に基づく公共交通の再編や乗継拠点の整備</li> <li>・ 集落間や拠点間の利便性を高める交通手段の充実</li> <li>・ 高浜駅周辺まちづくりの検討 等</li> </ul>
防災・減災	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 河川等の整備（恋瀬川の河川整備、山王川調整池の整備検討等）</li> <li>・ 地域防災力の向上（自主防災組織の整備・活動支援、マイ・タイムラインの作成促進 等）</li> <li>・ 防災知識の普及（防災ハザードマップの周知・理解の促進 等）</li> </ul>