

# 令和5年度 第1回 石岡市都市計画審議会 会議次第

日 時 令和5年12月27日(水) 午前10時  
場 所 石岡市役所 2階201・202会議室

1 開 会

2 挨 拶

3 議 事

【諮問第1号】石岡市立地適正化計画の改定について

4 閉 会

---

## 【配布資料】

- ・ 次第
- ・ 委員名簿
- ・ **資料1** 付議案
- ・ **資料2** 石岡市立地適正化計画の改定について
- ・ **資料3** 石岡市立地適正化計画（素案）
- ・ 石岡市立地適正化計画（冊子）

令和 5 年度 第 1 回 石岡市都市計画審議会

付 議 案

令和 5 年 12 月 27 日

石岡市諮問都第1号

令和5年12月27日

石岡市都市計画審議会

会長 谷 口 守 殿

石岡市長 谷 島 洋 司

石岡市立地適正化計画の改定について

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第24項において準用する同条第22項の規定に基づき、石岡市立地適正化計画の改定について諮問します。

# 立地適正化計画の改定について

令和5年12月27日

# 【目次】

1. 立地適正化計画の概要・改定の目的
2. 誘導施策の変更
3. 評価指標の現状
4. 防災指針
5. 居住誘導区域の改定案
6. スケジュール

# ①立地適正化計画の概要

## ▶制度概要

- ・商業、医療、福祉等の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。

## ▶主に定める事項

### ◆都市機能誘導区域

- ・生活サービス機能の維持や新規誘導を行う区域

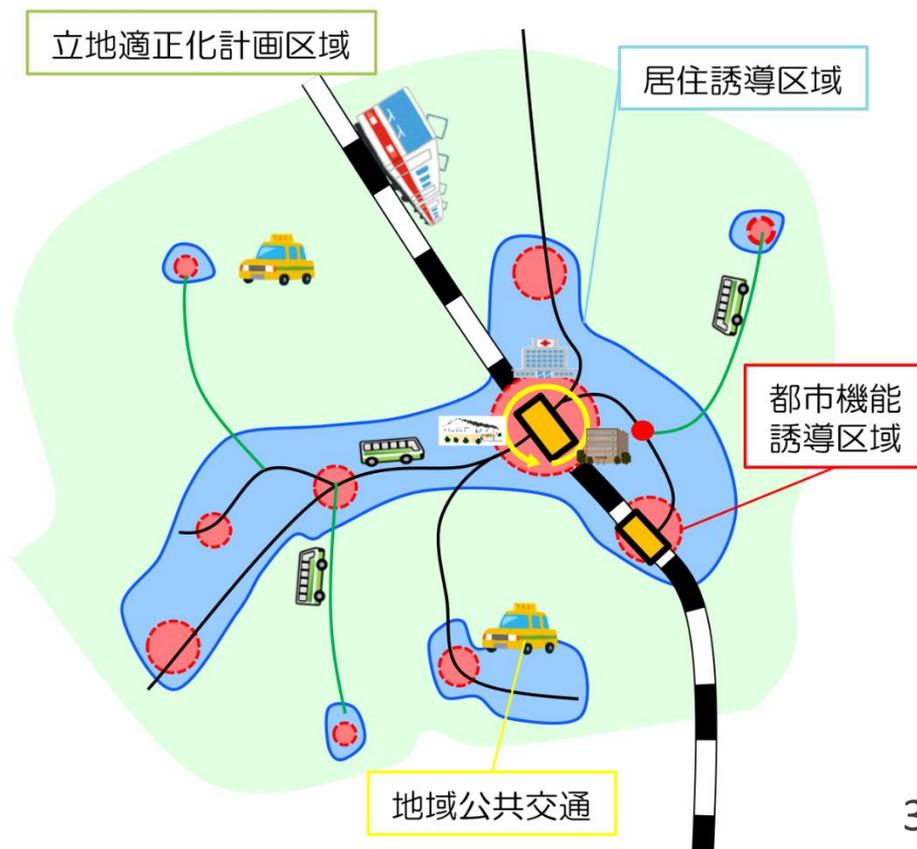
### ◆居住誘導区域

- ・居住を誘導し、人口密度の維持を図る区域

### ◆地域公共交通

- ・公共交通を軸とするまちづくり

## <都市機能・居住誘導区域のイメージ>



# ①立地適正化計画の概要

## ■都市機能誘導区域

### 【中心拠点】

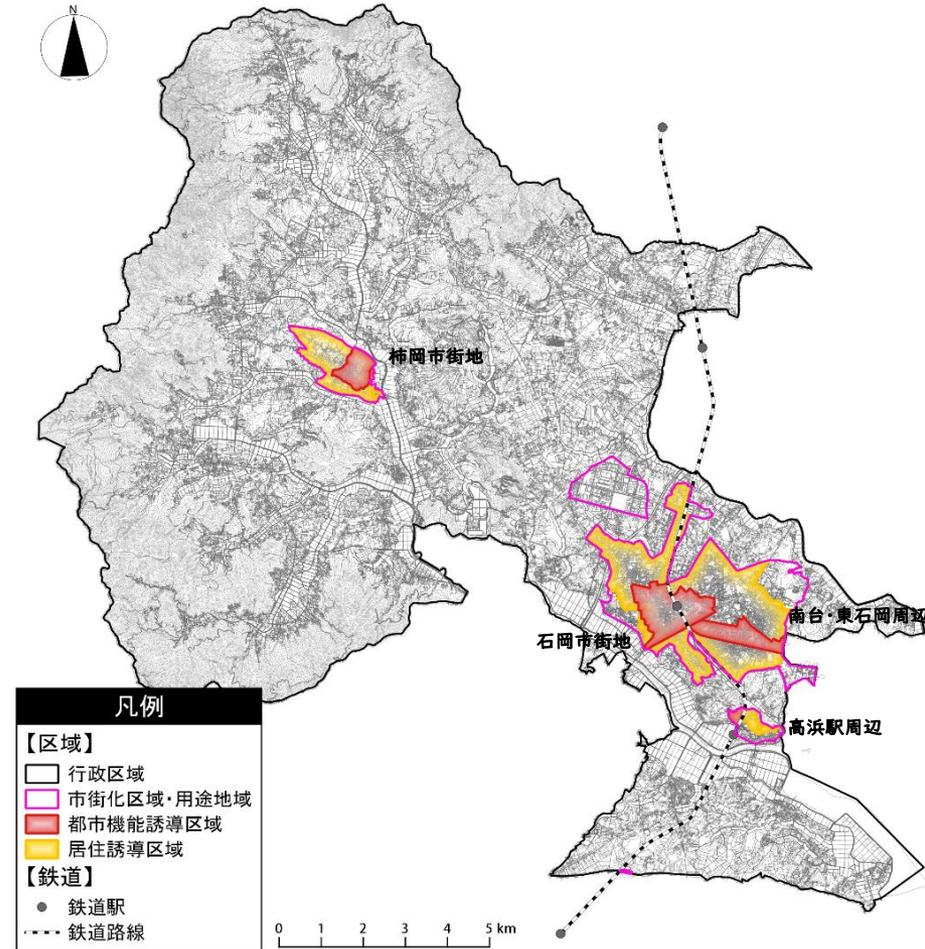
- ・石岡市街地：  
本市の中心として中心市街地の活性化に資する多様な都市機能施設の集積、にぎわいの創出や拠点性の向上

### 【地域拠点】

- ・柿岡市街地：  
八郷地域の自然環境をいかすとともに、八郷地域の中心的な役割を担う拠点として生活利便施設の集積による拠点性の向上と魅力ある市街地の形成
- ・高浜駅周辺：  
鉄道駅を有する高い交通利便性や中学校跡地をいかし、医療、福祉、商業等の都市機能施設の誘導により、日常の暮らしを支える拠点の形成
- ・南台・東石岡周辺：  
BRTの交通利便性をいかすとともに、保育機能をはじめ、若者世代の利便性向上に資する魅力ある都市機能施設の誘導により、若者世代の居住地として選ばれる拠点の形成

## ■居住誘導区域

市街化区域において、生活利便性、都市基盤整備、人口集積がある区域から、災害危険性、居住に適さない用途地域(工業系)を除外した区域を設定



図：都市機能誘導区域・居住誘導区域

## ②立地適正化計画の改定の目的

### ▶誘導施策や評価指標の評価及び検証の実施

- ・計画策定から、おおむね5年ごとに施策や事業の実施状況、評価指標について、評価及び検証を行うと計画書に位置付け

### ▶防災指針の作成

- ・令和2年6月の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に必要な項目として「防災指針」が追加

### ▶災害ハザードエリアの変更の反映

- ・計画策定から5年が経過し、災害ハザードエリアの変更等が行われているため、防災指針の作成とあわせて、最新の災害ハザードエリアを反映

# 【目次】

1. 立地適正化計画の概要・改定の目的
2. 誘導施策の変更
3. 評価指標の現状
4. 防災指針
5. 居住誘導区域の改定案
6. スケジュール

# ① 都市機能誘導に係る施策

P90~  
92

- ▶都市機能誘導に係る施策の進捗状況については、実施中が3つ、未着手が5つ、完了が1つ  
改定に伴う記載内容の変更が5つ、削除が2つ

## <都市機能誘導に係る施策>

方針	誘導施策(現行計画)	主な内容	進捗	改定に伴う変更等	
中心拠点・ 地域拠点に おける拠点 性の向上	①複合文化施設整備 事業の推進	・複合文化施設整備事業による新たなにぎわいの拠点づくり ・官民連携によるデザイン性や質の高いサービス提供	実施中	記載内容の変更	
	②総合的な子育て支 援施設の設置	保育所や子育てサークル等により親子や地域の人々が交流できる機能等の複合施設の設置	未着手	削除	
	③中心市街地活性化 の推進	中心市街地での回遊に向けた新たな店舗誘致等の推進	未着手	記載内容の変更	
	④病院等の立地や若 い世代が楽しめる 空間の充実	子育て環境充実に向けた病院や児童センター等の立地		実施中	継続
		若い世代が楽しめる空間の充実に向けた公園の活用検討		実施中	継続

## <都市機能誘導に係る施策>

方針	誘導施策(現行計画)	主な内容	進捗	改定に伴う変更等
中心拠点・地域拠点における拠点性の向上	⑤城南中学校跡地への機能集約と合わせた、歴史や観光を楽しむ拠点形成	・城南中学校跡地の活用による都市機能の集約・集積 ・文化財のガイダンス施設やサイクルステーション併設の検討	未着手	記載内容の変更
	⑥八郷総合支所の有効活用	八郷総合支所の余剰スペースを活用した複合化	完了	記載内容の変更
コミュニティ拠点における都市機能施設の維持・充実	⑦公共施設等の更新機会を捉えた、コミュニティ拠点への機能集約	コミュニティ拠点等の公共施設更新に合わせて複合化に向けた集約・検討	未着手	記載内容の変更
	⑧(仮称)里の駅や古民家を活用した小さな拠点の形成	・(仮称)里の駅や古民家を活用した小さな拠点の形成 ・小さな拠点を自動運転の実証運行の場として活用	未着手	削除

## ②居住誘導に係る施策

- ▶居住誘導に係る施策の進捗状況については、実施中が5つ、検討中が1つ  
改定に伴う記載内容の変更が1つ

### <居住誘導に係る施策>

方針	誘導施策(現行計画)	主な内容	進捗	改定に伴う変更等
利便性の高い居住郵送区域への人口誘導	①交通や生活利便性の高いまちなかへの居住・住替え促進	・住まいに係る助成制度の活用 ・空き家の活用に係る情報提供	実施中	継続
	②関係団体との連携によるBRT沿線まちづくりの検討	BRT沿線の居住誘導に向けたPR発進	実施中	継続
	③中心市街地への居住・住替え促進	・住まいに係る助成制度の中心市街地での上乗せ助成の活用 ・賃貸住宅ストック活用事業の活用	実施中	継続
	④特定用途制限地域の適切な運用	無秩序な開発抑制	実施中	継続
誘導区域への居住誘導と八郷地域の農林業活性化との両立	⑤誘導区域への居住誘導により、八郷地域の農林業を体験できる仕組みの検討	・「都市部と田園空間の連携・機能分担」を具体化した施策の検討 ・協力団体と連携し、移住者等のメリットとなる体験・交流メニューを検討	検討中	記載内容の変更
既存集落の維持・充実	⑥区域指定制度の適切な運用	既存集落の生活利便性向上や活力維持	実施中	継続

# ③公共交通に係る施策

▶公共交通に係る施策の進捗状況については、実施中が2つ、検討中が1つ、未着手が3つ  
改定に伴う記載内容の変更が2つ、削除が1つ

## ＜公共交通に係る施策＞

方針	誘導施策(現行計画)	主な内容	進捗	改定に伴う変更等
公共交通等のネットワークの維持・充実	①地域公共交通網形成計画に基づく公共交通の再編や乗継拠点の整備	地域公共交通網形成計画に基づく公共交通網の見直し	未着手	記載内容の変更
		石岡駅周辺等での公共交通の乗継拠点の整備	実施中	継続
	②公共交通の利用促進	BRT利用促進に向けてバス事業者と連携した取組みの検討、運転免許書返納者への制度検討	検討中	継続
	③集落間や拠点間をネットワークする交通手段の充実	・バスや乗合いタクシーサービスの維持・充実 ・自動運転による移動支援サービスの導入検討	未着手	記載内容の変更
	④交通結節点における医療機関の受付制度の導入検討	住民の生活サービス向上に向けて、乗継拠点等の交通結節点で医療機関の受付制度の導入の検討	未着手	削除
自転車利用環境の向上	⑤自転車利用環境の向上や観光振興への活用	・りんりんタウン構想に基づく取組みの推進 ・サイクル&ライドに向けた駐輪場整備の検討 ・拠点整備に当たってのサイクルステーション整備の検討	実施中	継続

# ④ 記載内容を変更した誘導施策の内容

分野	誘導施策 (改定計画)	変更後	変更前
都市機能誘導	①複合文化施設整備事業の推進	<p>【内容】</p> <p>●複合文化施設整備事業による新たなにぎわいの拠点づくり</p> <p>・本市の中心拠点としての質や拠点性の向上のため、市の新たな顔として中心市街地のイメージアップに貢献するとともに、文化芸術を通じて人や地域との交流やにぎわいを創出する拠点を目指します。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>【目指すべき施設の方向性】</p> <p>文化芸術の拠点であるとともに人々が集う交流拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の文化芸術に関する情報発信の拠点</li> <li>・市民の憩いの場所や若い人たちが集う場所</li> <li>・多世代が交流するための施設</li> </ul> </div> <p>・ホール機能のほか必要とされる機能を取り入れた施設を整備します。</p> <p>●官民連携によるデザイン性や質の高いサービス提供</p> <p>・上記の施設整備や各種機能の導入に当たっては、旧市民会館が担ってきたホールや会議室などの機能を引き継ぐとともに、新たな機能を加えることにより市民サービスの向上を目指します。</p>	<p>【内容】</p> <p>●複合文化施設整備事業による新たなにぎわいの拠点づくり</p> <p>・本市の中心拠点としての質や拠点性の向上のため、集客の核となり、中心市街地のイメージアップに貢献できる新たなにぎわいの拠点として、「市の新たな顔となり、市内外から人を集められる拠点づくり」を目指します。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>【目指すべき施設の方向性】</p> <p>市の新たな顔となり、市内外から人を集められる拠点づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内外からの広域な利用が見込まれ、集客の核となる拠点</li> <li>・本市のイメージアップに貢献できる拠点</li> <li>・若い世代から大人まで楽しめる、滞在型のにぎわい空間</li> </ul> </div> <p>・導入機能としては、図書館、郷土館等を想定します。</p> <p>●官民連携によるデザイン性や質の高いサービス提供</p> <p>・上記の施設整備や各種機能の導入に当たっては、官民連携により、それぞれ本市のイメージアップに資するデザイン性や質の高いサービス提供を目指します。</p>

# ④ 記載内容を変更した誘導施策の内容

分野	誘導施策 (改定計画)	変更後	変更前
都市機能誘導	② 中心市街地活性化の推進	<p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・石岡駅周辺の集客を中心市街地に回遊させるため、<b>商工団体等と連携したイベントを実施し、にぎわいの創出を図ります。</b></li> </ul>	<p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・石岡駅周辺の集客を中心市街地に回遊させるため、民間事業者と連携しながら、遊休不動産の再生・活用により新たな店舗誘致を行うまちなかりノベーション事業を推進するとともに、既存のテナントミックス事業等と合わせて、にぎわいの創出を図ります。</li> </ul>
	⑤ 城南中学校跡地を活用した歴史や観光を楽しめる拠点形成	<p>【施策名】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・城南中学校跡地<b>を活用した</b>歴史や観光を楽しめる拠点形成</li> </ul> <p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●城南中学校跡地の活用による都市機能の集約・集積 内容削除</li> <li>●文化財<b>展示機能の導入</b>検討</li> </ul> <p>・城南中学校跡地<b>を活用した</b>拠点形成に当たっては、舟塚山古墳や府中愛宕山古墳等の歴史的資源に近接する立地をいかして、周辺の文化財の<b>展示施設</b>等、住民だけでなく来訪者も利用可能な機能の導入を目指します。</p>	<p>【施策名】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・城南中学校跡地への機能集約と合わせた、歴史や観光を楽しめる拠点形成</li> </ul> <p>【内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●城南中学校跡地の活用による都市機能の集約・集積 災害危険性の高い区域にある既存の都市機能施設を、建物の更新時期に合わせて城南中学校跡地に集約し、さらに商業機能等の導入を目指します。</li> <li>●文化財の<b>ガイダンス施設やサイクルステーション併設の検討</b></li> </ul> <p>・上記の中学校跡地での拠点形成に当たっては、舟塚山古墳や府中愛宕山古墳等の歴史的資源や恋瀬川サイクリングコースに近接する立地をいかして、周辺の文化財のガイダンス施設やサイクルステーション等、住民だけでなく来訪者も利用でき、サイクリングコースの利用促進にもつながるような機能の導入を目指します。</p>

# ④ 記載内容を変更した誘導施策の内容

分野	誘導施策(改定計画)	変更後	変更前
都市機能誘導	⑥八郷総合支所複合施設の有効活用	<p>【施策名】 八郷総合支所複合施設の有効活用</p> <p>【内容】 内容削除</p>	<p>【施策名】 八郷総合支所の有効活用</p> <p>【内容】 市役所新庁舎への議会機能移転による八郷総合支所の余剰スペース等を活用した複合化を行う等、支所の有効活用を図ります。</p>
	⑦公共施設等の更新機会を捉えた、コミュニティ拠点への機能集約・集積	<p>【内容】 ・コミュニティ拠点内やその周辺に立地する公共施設の更新と合わせて、周辺の公共施設や<b>日常の暮らしを支える</b>機能等について集約・集積を検討しながら、複合機能を有する施設としての更新を目指します。</p>	<p>【内容】 ・コミュニティ拠点内やその周辺に立地する公共施設の更新と合わせて、周辺の公共施設や商業機能等について機能の集約・集積を検討しながら、複合機能を有する施設としての更新を目指します。</p>
居住機能誘導	⑤誘導区域への居住誘導により、八郷地域の農林業を体験できる仕組みの検討	<p>【内容】 <u>●協力団体と連携し、移住者等のメリットとなる体験・交流メニューを検討</u> 内容削除</p>	<p>【内容】 <u>●協力団体と連携し、移住者等のメリットとなる体験・交流メニューを検討</u> ・誘導区域内への移住者等にとってメリットとなり得るよう、体験・交流メニューの提供方法は以下を想定します。 ①登録した連絡先への情報提供のみ(費用は自己負担) ②情報提供+期間限定で三つ程度のメニューを無料体験 ③農作業の手伝いに限り、条件付き(年〇回の作業参加等)で家賃を助成 ・具体的な体験・交流メニューの内容は、石岡市観光協会、JAやさと、八郷グリーンツーリズム協議会等、本事業の推進に当たり想定される協力団体との連携・協議による検討を図ります。</p>

# ④ 記載内容を変更した誘導施策の内容

分野	誘導施策 (改定計画)	変更後	変更前
公共交通	①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	<p>【施策名】 地域公共交通計画に基づく公共交通網の見直し</p> <p>【内容】 ・拠点間のネットワーク強化や公共交通空白地域の解消、特に八郷地域での東西方向での公共交通手段や、集落とコミュニティ拠点間のネットワーク充実に向けて、地域公共交通計画に基づき、公共交通網の見直しを進めます。</p>	<p>【施策名】 地域公共交通網形成計画に基づく公共交通網の見直し</p> <p>【内容】 ・拠点間のネットワーク強化や公共交通空白地域の解消、特に八郷地域での東西方向での公共交通手段や、集落とコミュニティ拠点間のネットワーク充実に向けて、地域公共交通網形成計画に基づき、公共交通網の見直しを進めます。</p>
	③集落間や拠点間をネットワークする交通手段の充実	<p>【内容】</p> <p>●<u>グリーンスローモビリティ</u>による移動支援サービスの導入検討</p> <p>・集落間や拠点間をネットワークする新たな交通手段として、<u>グリーンスローモビリティ(低速の小型EV車両)</u>による移動支援サービスの導入を想定し、民間事業者との官民連携による実証実験等、実現化に向けた検討を図ります。</p> <p>・地域拠点やコミュニティ拠点への都市機能施設の集約・集積の実現化の検討に当たっては、必要に応じて、医療・福祉施設等への送迎等に活用できる<u>グリーンスローモビリティ</u>の導入検討に努めます。</p>	<p>【内容】</p> <p>●<u>自動運転</u>による移動支援サービスの導入検討</p> <p>・集落間や拠点間をネットワークする新たな交通手段として、小型モビリティの自動運転による移動支援サービスの導入を想定し、民間事業者や大学との官民学連携による実証実験等、実現化に向けた検討を図ります。</p> <p>・地域拠点やコミュニティ拠点への都市機能施設の集約・集積の実現化の検討に当たっては、必要に応じて、医療・福祉施設等への送迎等に活用できる自動運転等の導入検討に努めます。</p>

※赤字:修正部分

# ⑤削除した誘導施策の内容等

分野	誘導施策（現行計画）	主な内容	削除理由
都市機能誘導	②総合的な子育て支援施設の設置	保育所や子育てサークル等により親子や地域の人々が交流できる機能等の複合施設の設置	総合計画基本構想に施策が位置付けられておらず、整備に向けた検討も行われていない。
	⑧（仮称）里の駅や古民家を活用した小さな拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・（仮称）里の駅や古民家を活用した小さな拠点の形成</li> <li>・小さな拠点を自動運転の実証運行の場として活用</li> </ul>	
公共交通	④交通結節点における医療機関の受付制度の導入検討	住民の生活サービス向上に向けて、乗継拠点等の交通結節点で医療機関の受付制度の導入の検討	

# 【目次】

1. 立地適正化計画の概要・改定の目的
2. 誘導施策の変更
3. 評価指標の現状
4. 防災指針
5. 居住誘導区域の改定案
6. スケジュール

# ① 評価指標の基準値・現状値・目標値

P103  
~104

## <評価指標の基準値・現状値・目標値>

目標	【2019年度】 基準値	【2023年度】 現状値	【2038年度】 目標値	現状値と目標 値のかい離
【都市機能①】都市機能誘導区域内における誘導施設の割合の増加	19.0%	17.8%	20.0%	-2.2%
【都市機能②】コミュニティ拠点における公共公民館の立地数の維持	4施設	4施設	4施設	-
【居住①】居住誘導区域内の人口密度の維持	25.9人/ha	25.6人/ha	25.9人/ha	-0.3人/ha
【公共交通①】中心拠点と南台・東石岡（地域拠点）を結ぶBRT路線の平日運行本数の維持	94本/日	77本/日	94本/日	-17本/日
【公共交通②】中心拠点と南台・東石岡（地域拠点）を結ぶBRT路線の利用者数の維持	948人/日	855人/日	948人/日	-93人/日
【公共交通③】中心拠点と柿岡市街地（地域拠点）を結ぶバス路線（林線）の平日運行本数の増加	44本/日	42本/日	60本/日	-18本/日
【公共交通④】中心拠点と柿岡市街地（地域拠点）を結ぶバス路線（林線）の利用者数の増加	410人/日	331人/日	558人/日	-227人/日

※公共交通の目標値については、現在策定中の「石岡市公共交通計画」の目標値と合わせるため、変更を予定しています。

## ②居住誘導に係る目標値の変更

- ▶居住誘導区域の改定に伴い、居住誘導に係る目標値の算出条件が変化
- ▶改定案の居住誘導区域による基準値・現状値を算出
- ▶現行区域、改定案ともに、基準値から現状値にかけて-0.3人/ha
- ▶目標値を改定案の基準値である26.2人/haに変更

### <居住誘導に係る基準値・現状値・目標値>

目標	【2019年度】 基準値	【2023年度】 現状値	【2038年度】 目標値	2019年度～ 2023年度の推移
<b>H30居住誘導区域(1242.0 ha)</b> 【居住①】居住誘導区域内の人口密度の維持	25.9人/ha	25.6人/ha	25.9人/ha	-0.3人/ha
<b>R5居住誘導区域(1209.9 ha)</b> 【居住①】居住誘導区域内の人口密度の維持	26.2人/ha	25.9人/ha	26.2人/ha	-0.3人/ha

# 【目次】

1. 立地適正化計画の概要・改定の目的
2. 誘導施策の変更
3. 評価指標の現状
4. 防災指針
5. 居住誘導区域の改定案
6. スケジュール

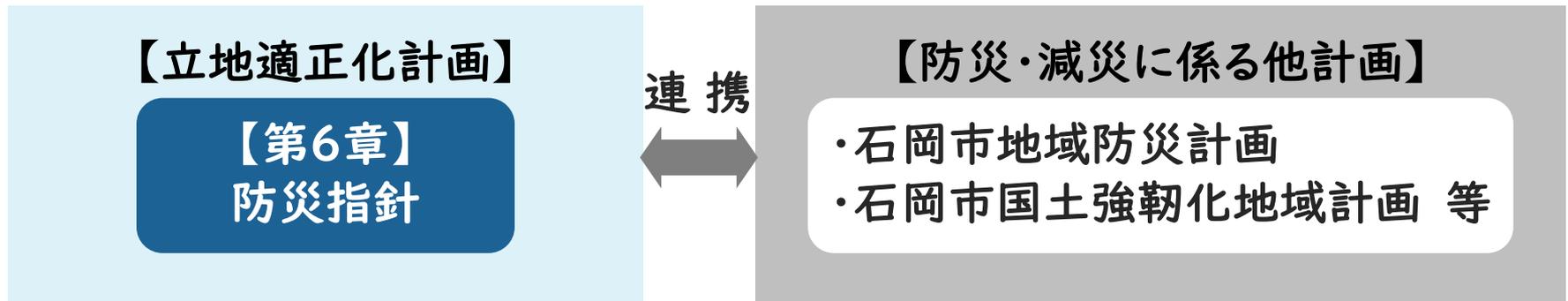
# ①本市における防災指針の考え方

## ▶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
- ・防災指針に基づく具体的な取組みと合わせて立地適正化計画に定める。

## ▶本市における防災指針の考え方

- ・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」とも連携を図りながら防災指針を定める。



# ①本市における防災指針の考え方

▶次の手順により、防災指針を設定

## <防災指針の設定フロー>

1. 災害リスク分析と課題の抽出
  - (1) 災害ハザード情報等の収集、整理
  - (2) 災害リスク分析
  - (3) 地域ごとの防災上の課題の整理

2. 防災まちづくりの方向性と取組み方針の検討
  - (1) 防災まちづくりの将来像
  - (2) 災害リスク低減の取組み方針

3. 防災に関する施策と目標値の検討
  - (1) 防災に関する施策とスケジュール
  - (2) 目標値

- ▶災害リスク分析を行うに当たり、本市での発生が見込まれているハザード情報等を次のとおり整理

### <収集、整理の対象となるハザード情報等>

種別	災害ハザード情報
水害	①洪水浸水想定区域(想定最大規模(L2)) ②家屋倒壊等氾濫想定区域(想定最大規模(L2))
土砂災害	①土砂災害警戒区域 ②土砂災害特別警戒区域 ③急傾斜地崩壊危険区域
盛土	①大規模盛土造成地
防災関連施設	①避難所

# ③災害リスク分析（分析項目）

- ▶本市で実施した災害リスク分析の項目は次のとおり
- ▶災害ハザード情報と都市の情報を重ね合わせて、災害リスク分析を実施し課題を抽出

## <災害リスクの分析項目>

災害ハザード情報	都市の情報	分析の視点
【想定最大規模(L2)】 洪水浸水想定区域(浸水深)	建物階数	垂直避難によるリスク回避
	避難所・人口密度	徒歩による避難所への避難
	防災拠点施設	防災拠点施設の機能低下
	医療機能	医療機能の機能低下
	社会福祉機能	社会福祉機能の機能低下
	道路網	避難路としての活用
【想定最大規模(L2)】 洪水浸水想定区域(浸水継続時間)	住宅	長期にわたる孤立の可能性
【想定最大規模(L2)】 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)	建物構造	家屋倒壊の危険性
土砂災害(特別)警戒区域	建物	土砂災害の危険性
急傾斜地崩壊危険区域		
【想定最大規模(L2)】 洪水浸水想定区域×土砂災害(特別)警戒区域 ・急傾斜地崩壊危険区域	—	複合災害の可能性

# ③ 災害リスク分析（リスクの考え方）

- ▶洪水には複数の降雨確率が存在し、発生頻度や被害の規模が異なる。
- ▶本市では、想定最大規模で災害リスク分析を実施

## ＜洪水の発生頻度と浸水被害及び防災・減災対策の関係性＞

### 計画規模(L1)

- ・100年～200年に1回程度の確率で発生する見込み
- ・ハード対策において基本となる確率として考えられている

### 想定最大規模(L2)

- ・1,000年に1回程度の確率で発生する見込み
- ・浸水被害が大きく、ソフト対策において基本となる確率として考えられている。

発生頻度（発生確率） 高い

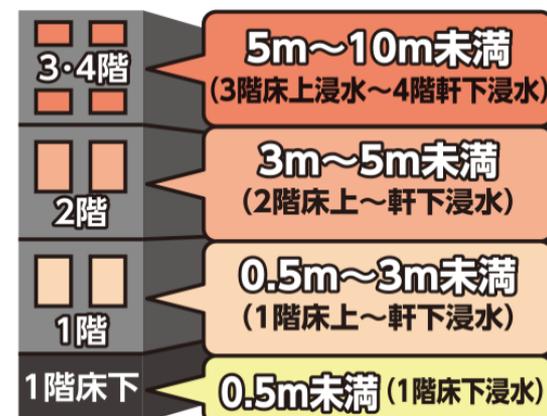
低い

浸水被害 小さい

大きい

## ＜洪水における浸水深等の考え方＞

浸水深等	リスクの考え方
5m以上	3階部分が浸水する可能性あり、災害リスクが極めて高い
3m～5m未満	最大で2階部分が全て浸水する可能性あり、1～2階建物では災害リスクが高い
0.5m～3m未満	最大で1階部分が全て浸水する可能性あり、1階建物では災害リスクが高い
0.5m未満	1階床下浸水のため、1階建物でも災害リスクが低い
氾濫流	流速が速いため、木造家屋は倒壊するおそれがある

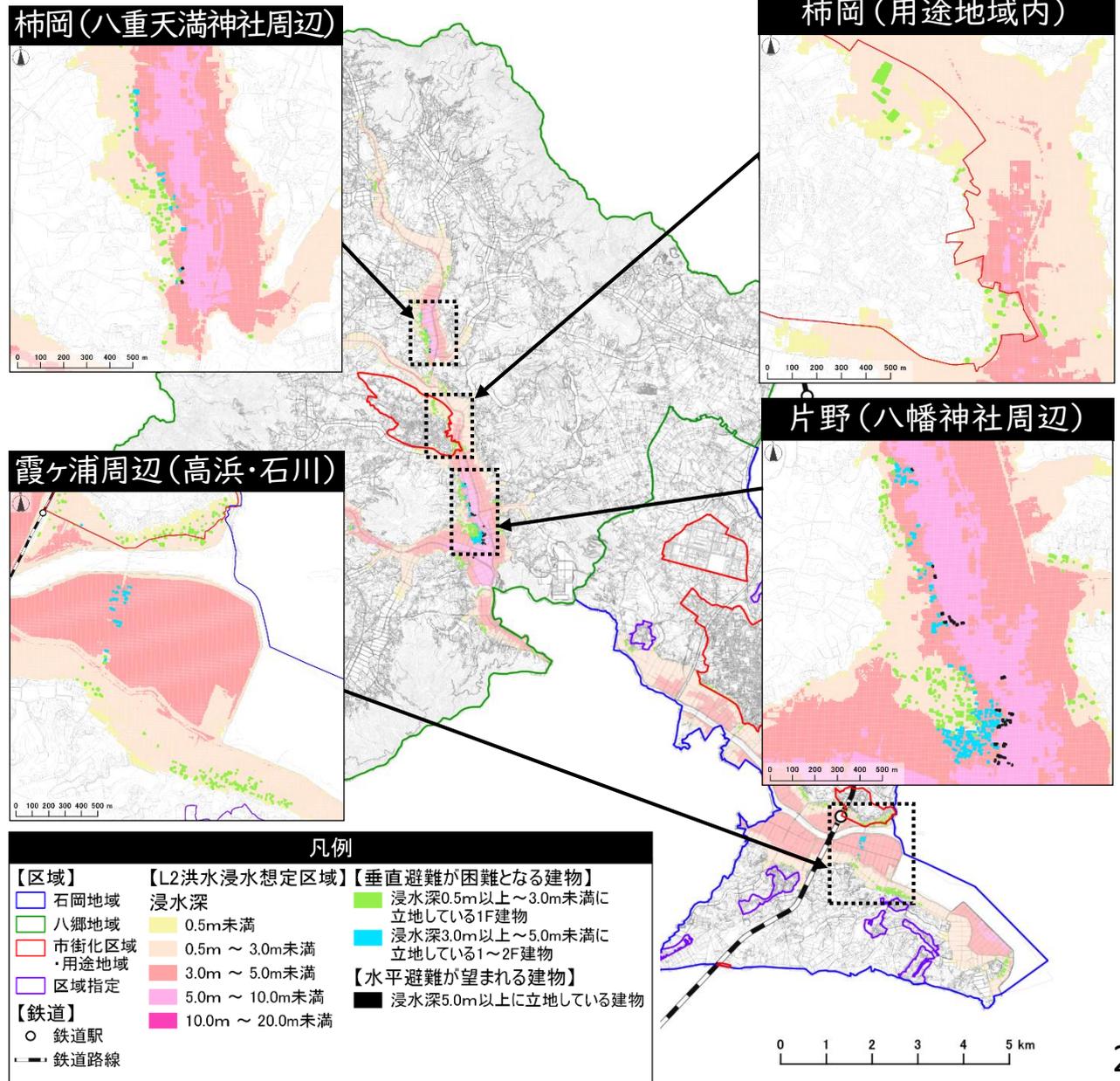


図：浸水深と建物階数の関係性イメージ 24

# ③災害リスク分析（洪水浸水深×建物階数）

## <浸水深×建物階数>

- ▶洪水浸水想定区域の浸水深と建物階数を重ね合わせ、垂直避難が困難となる可能性を分析
- ▶市全域で垂直避難が困難となる建物は1,284棟
- ▶石岡地域  
霞ヶ浦周辺（高浜・石川）
- ▶八郷地域  
恋瀬川沿い（柿岡・片野）

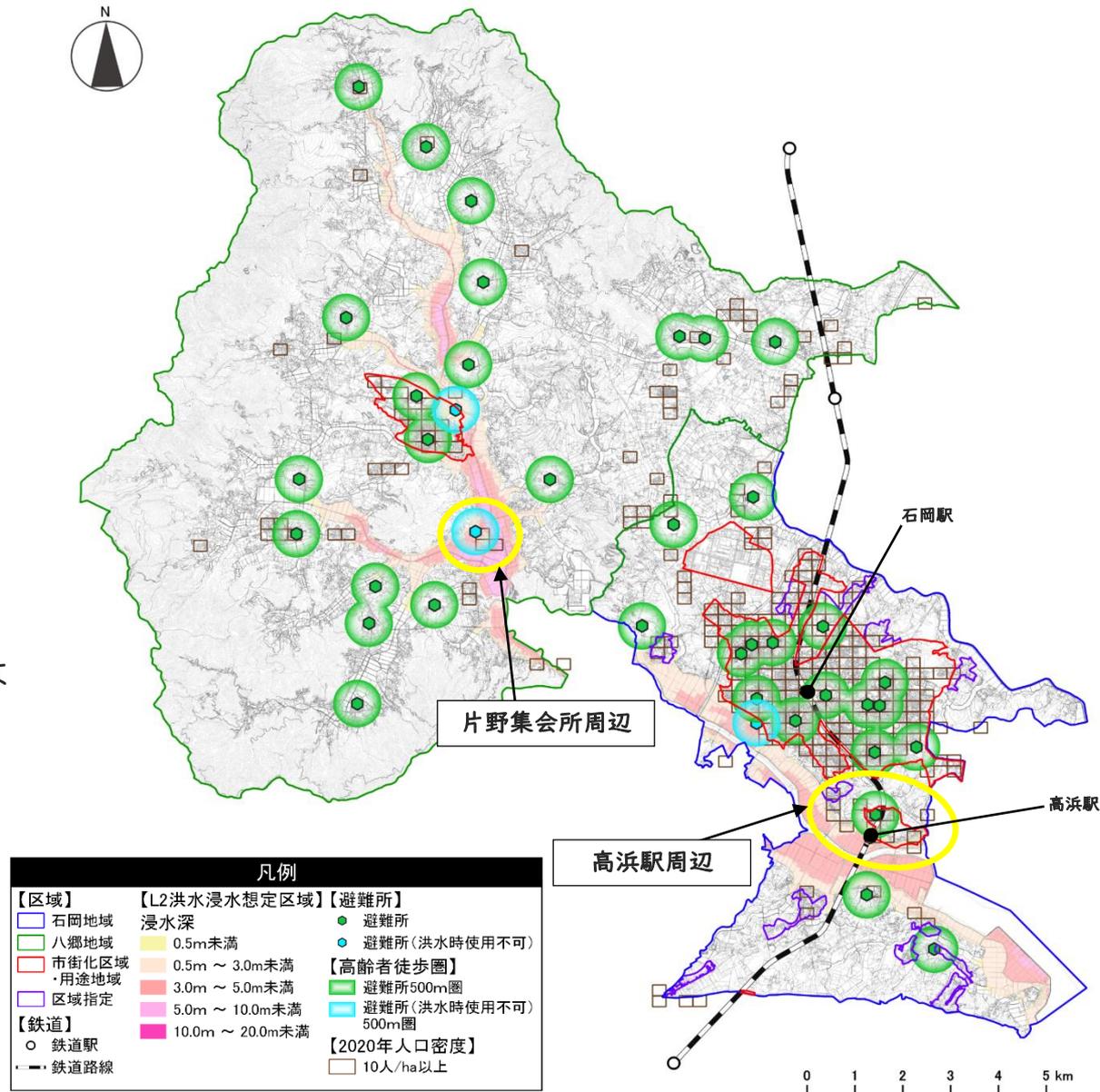


# ③災害リスク分析（浸水深×避難所×人口密度）

## ＜浸水深×避難所 ×人口密度＞

▶避難所の高齢者徒歩圏外のエリアは広範囲にわたり浸水想定区域がみられるが、その多くは山林等の自然的土地利用のエリア、または居住が少ない人口密度10人/ha未満のエリア

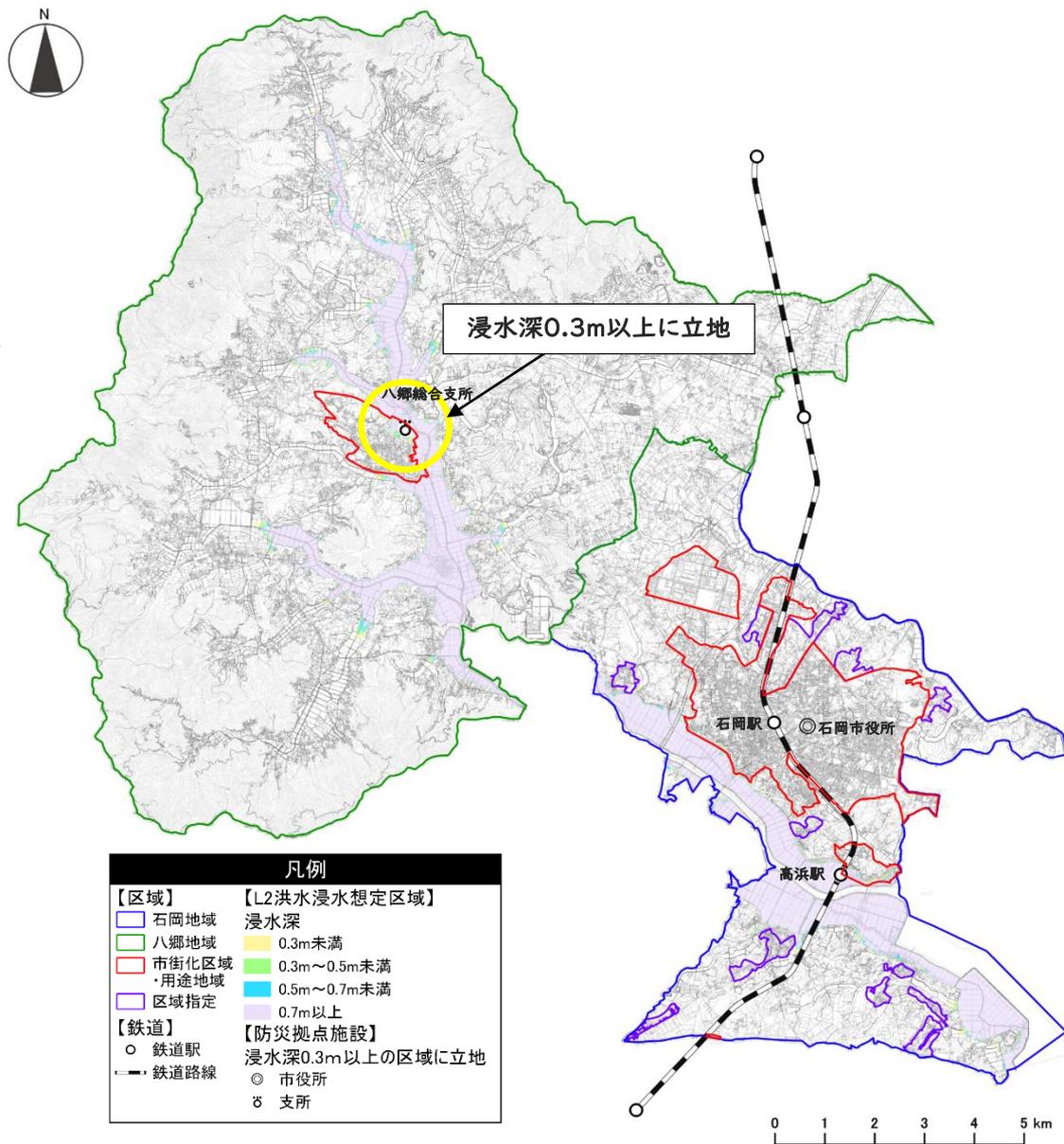
▶人口密度10人/ha以上を対象としてみると、石岡地域では高浜駅周辺、八郷地域では洪水時には利用不可の避難所となっている片野集会所の周辺において、多くみられる。



# ③災害リスク分析（浸水深×防災拠点施設）

## <浸水深×防災拠点施設>

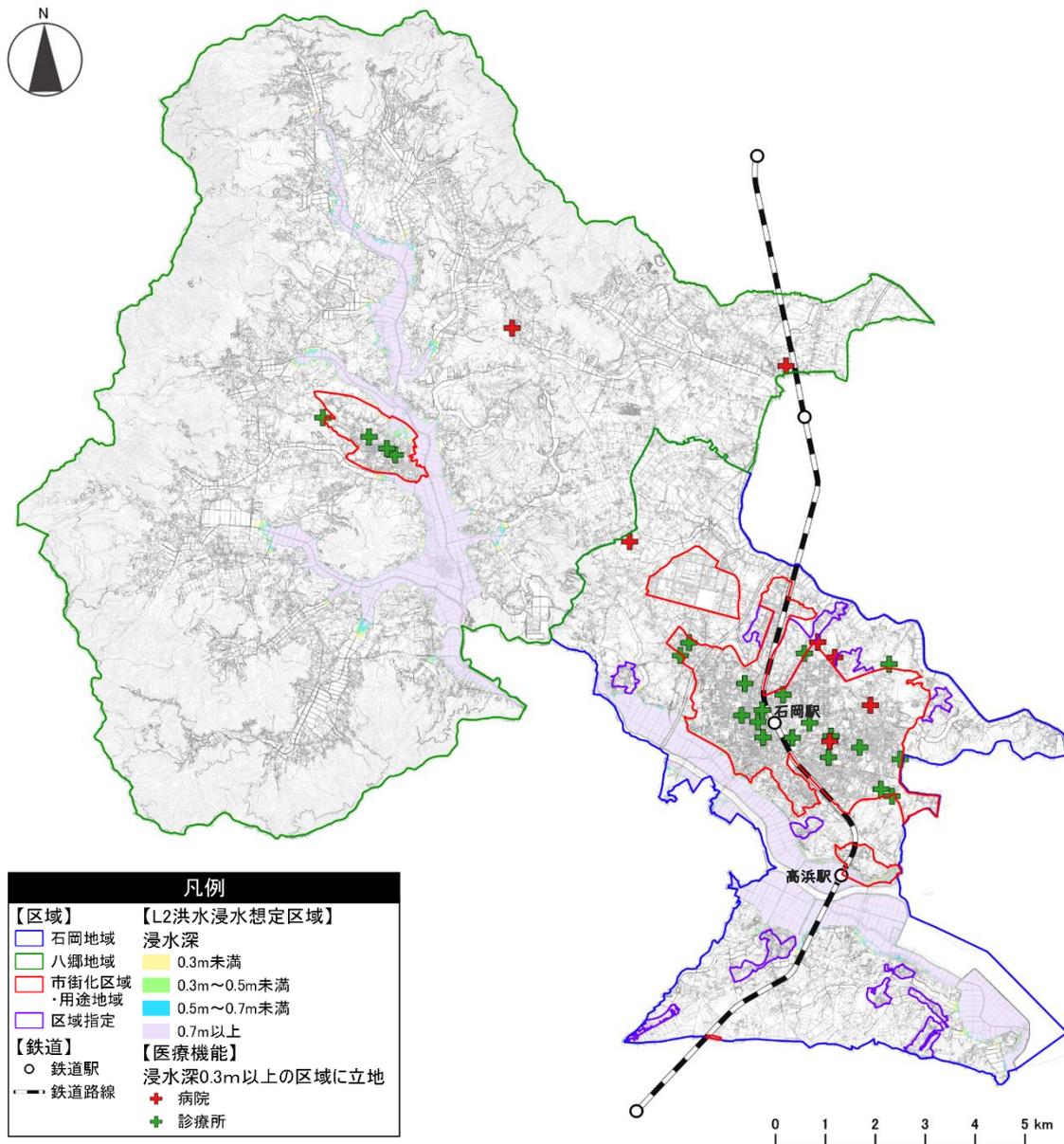
▶緊急車両やパトロール車の走行が困難となり、機能が低下するといわれる浸水深0.3m以上の区域に立地している防災拠点施設は、八郷総合支所のみ。



# ③災害リスク分析（浸水深×医療施設）

## <浸水深×医療施設>

▶本市には、救急車（自動車）の走行や災害時要援護者の避難等が困難となり、機能が低下するといわれる浸水深0.3m以上の区域に立地している医療施設（病院、診療所）はない。

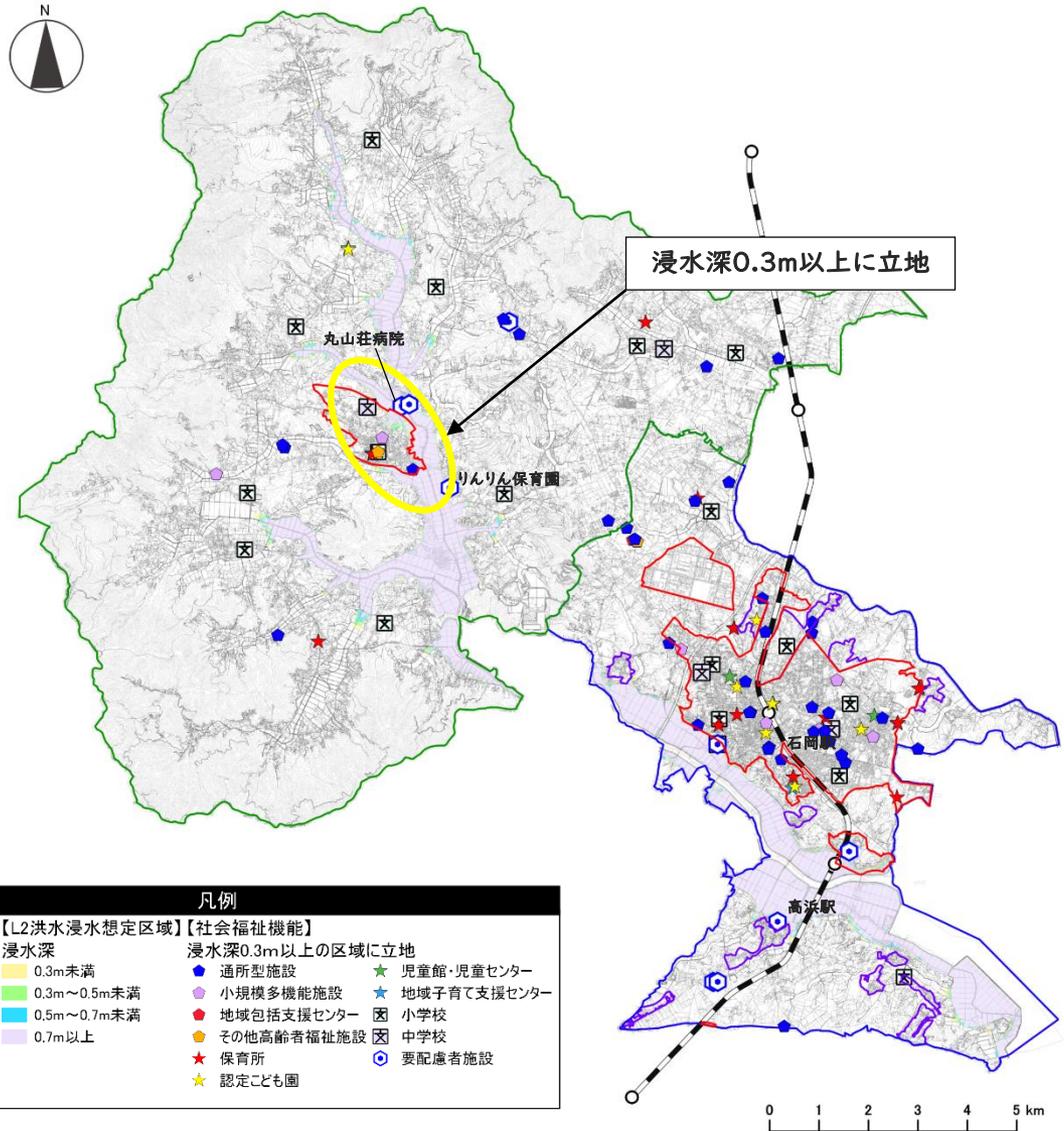


# ③災害リスク分析（浸水深× 社会福祉施設）

## <浸水深×社会福祉施設>

▶自動車の走行や災害時要援護者の避難等が困難となり、機能が低下するといわれる。浸水深0.3m以上の区域に立地している社会福祉施設は、要配慮者施設の2施設（りんりん保育園※、丸山荘病院）のみ。

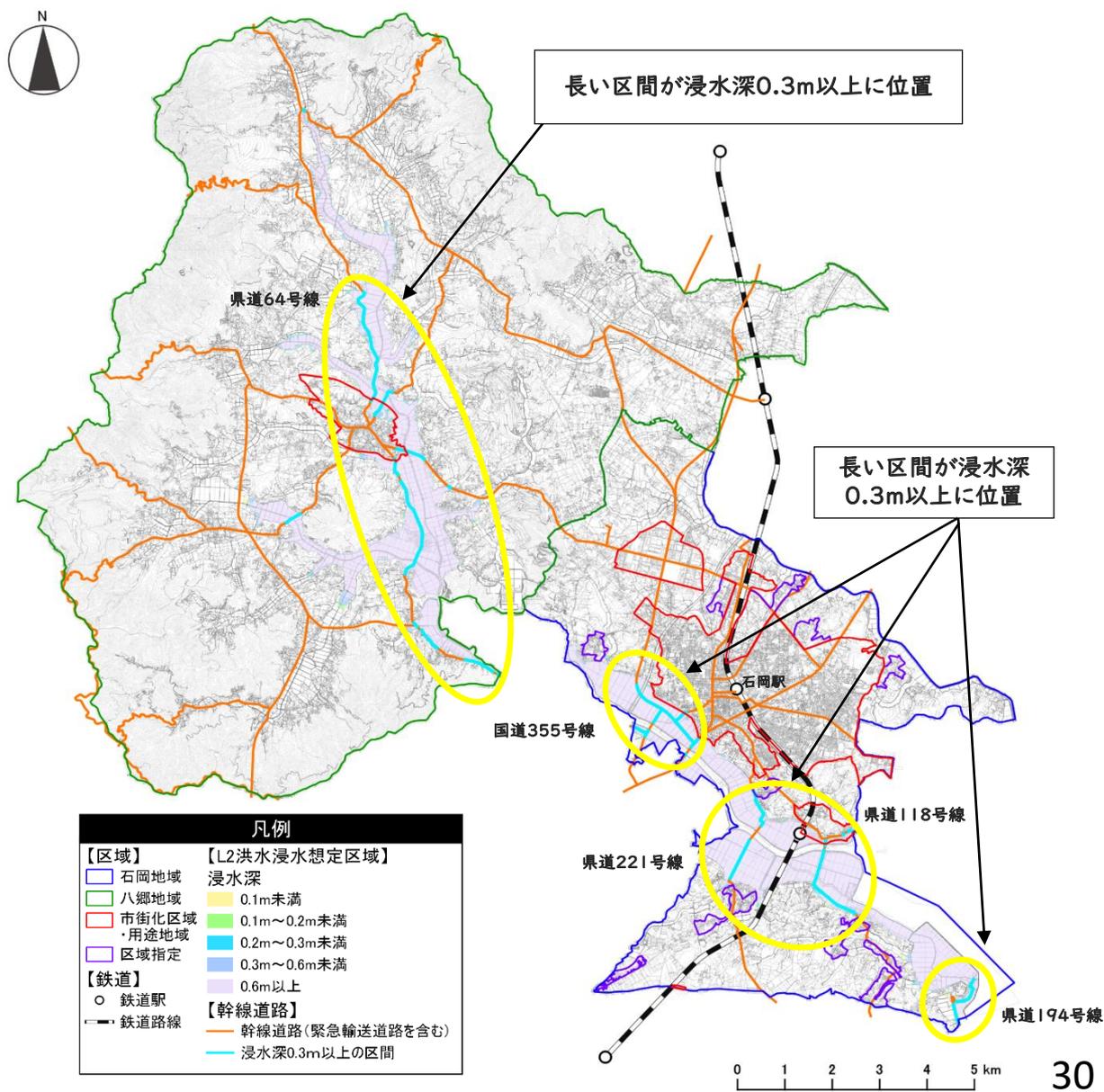
※要配慮者施設の他に保育所にも該当



# ③災害リスク分析（浸水深×道路網）

## <浸水深×道路網>

- ▶自動車の排気管等への浸水により、道路としての利用が困難となる浸水深0.3m以上に位置する幹線道路は、石岡地域では県道118号線、194号線、221号線、国道355号線の4路線  
八郷地域については、県道64号線で長い区間みられる。
- ▶道路管理者によるアンダーパス等の通行止め基準である。浸水深0.2m以上の区域にアンダーパスはない。



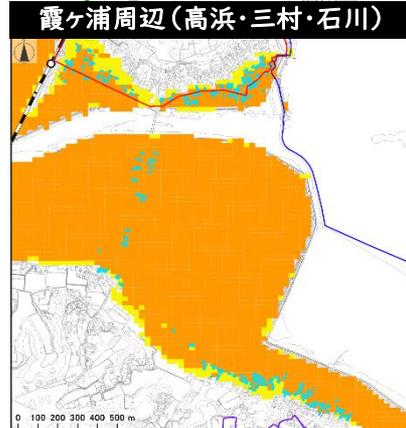
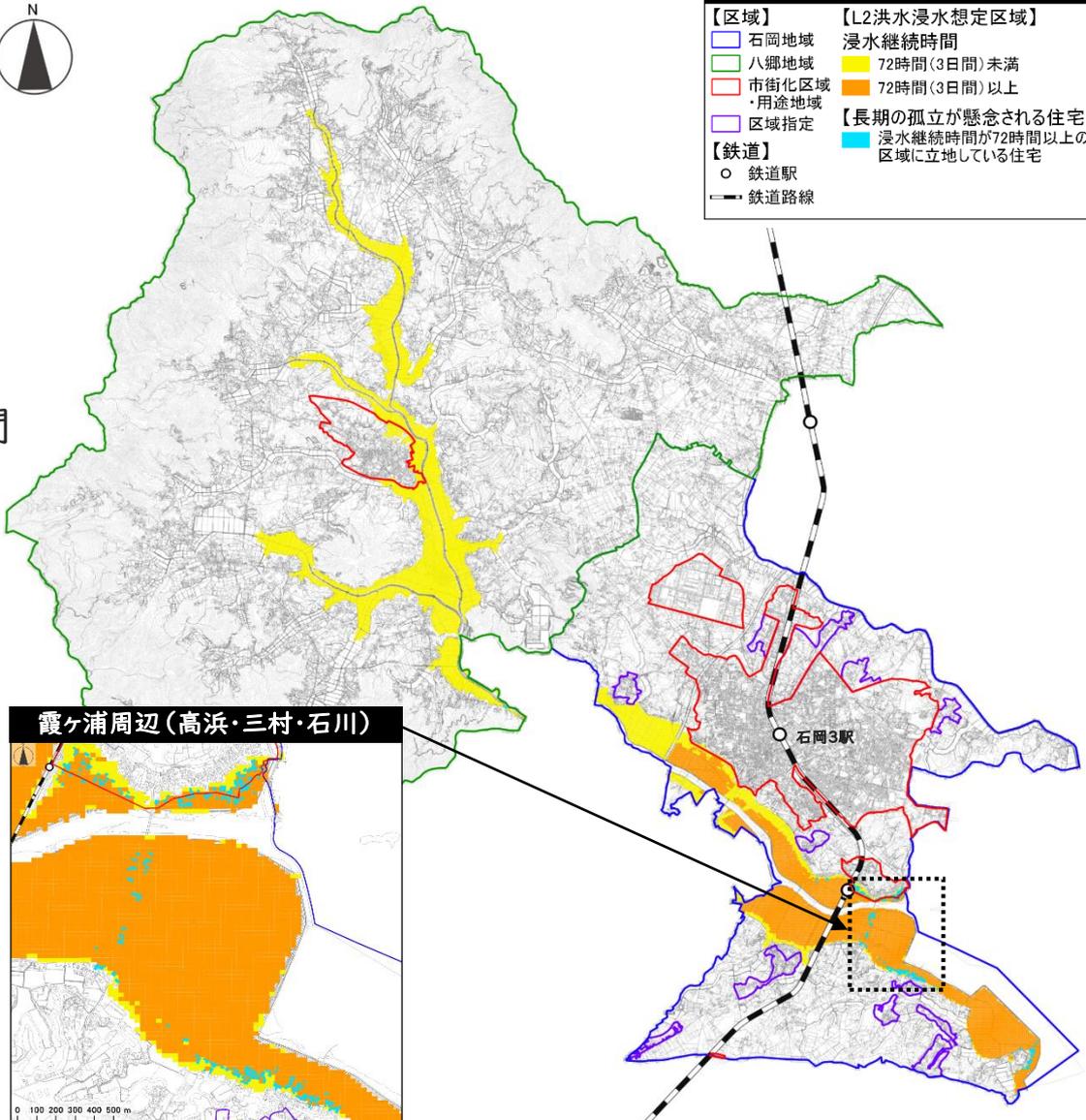
# ③災害リスク分析（浸水継続時間×住宅）

## <浸水継続時間×住宅>

▶長期の孤立に伴い飲料水や食料等の不足による健康障害の発生、生命の危機が生じるおそれがあるとされている浸水継続時間72時間（3日間）以上の区域には、374棟の住宅が立地しており、その多くが石岡地域の霞ヶ浦周辺（高浜・三村・石川）となっている。



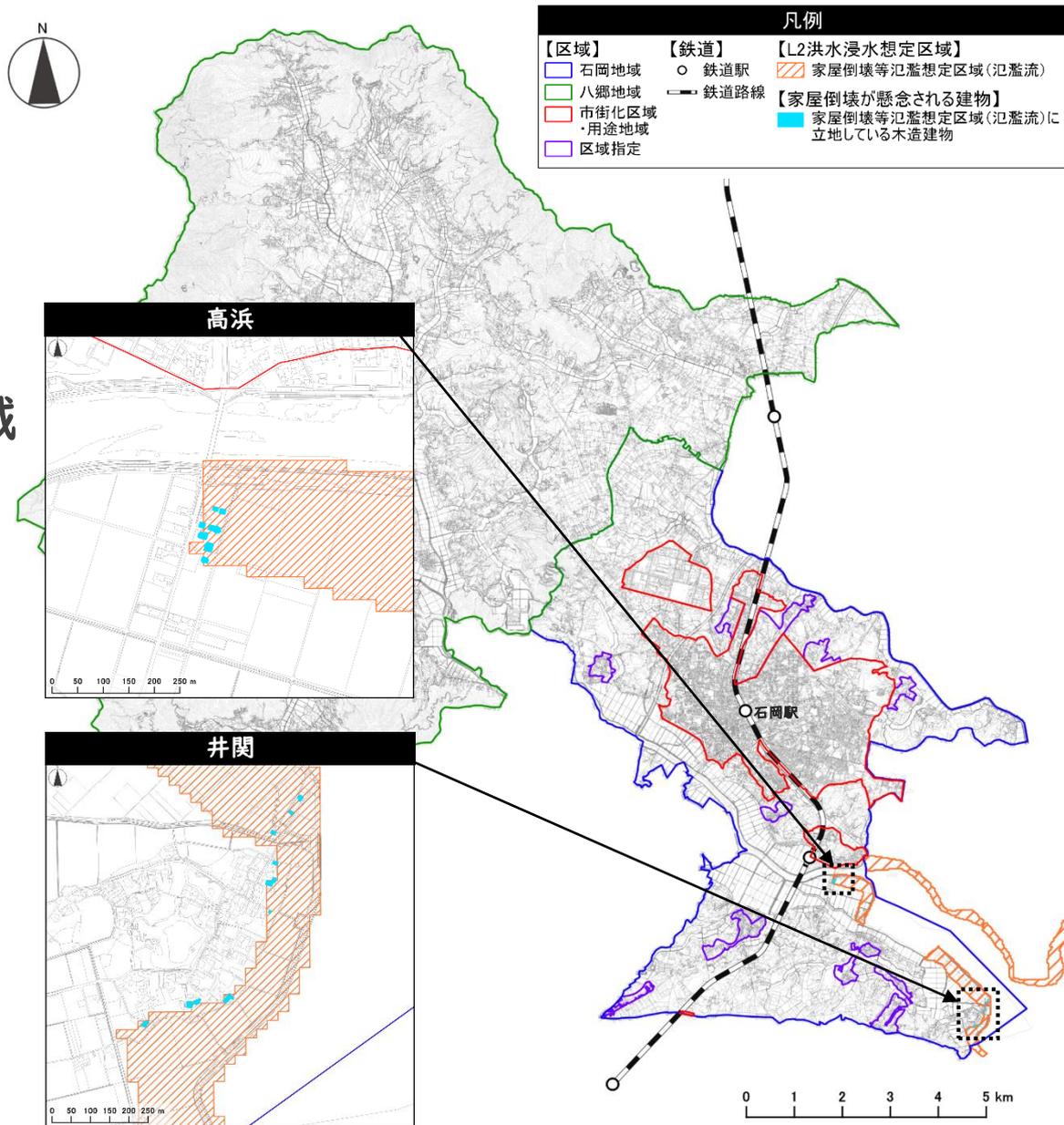
凡例	
【区域】	【L2洪水浸水想定区域】
石岡地域	浸水継続時間
八郷地域	72時間(3日間)未満
市街化区域・用途地域	72時間(3日間)以上
区域指定	【長期の孤立が懸念される住宅】
【鉄道】	浸水継続時間が72時間以上の区域に立地している住宅
○ 鉄道駅	
— 鉄道路線	



# ③災害リスク分析(家屋倒壊氾濫想定区域×建物構造)

## <家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)×木造建物>

▶家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)には、洪水時に流出が見込まれる木造建物は24棟立地しており、その全てが高浜及び井関に立地している。

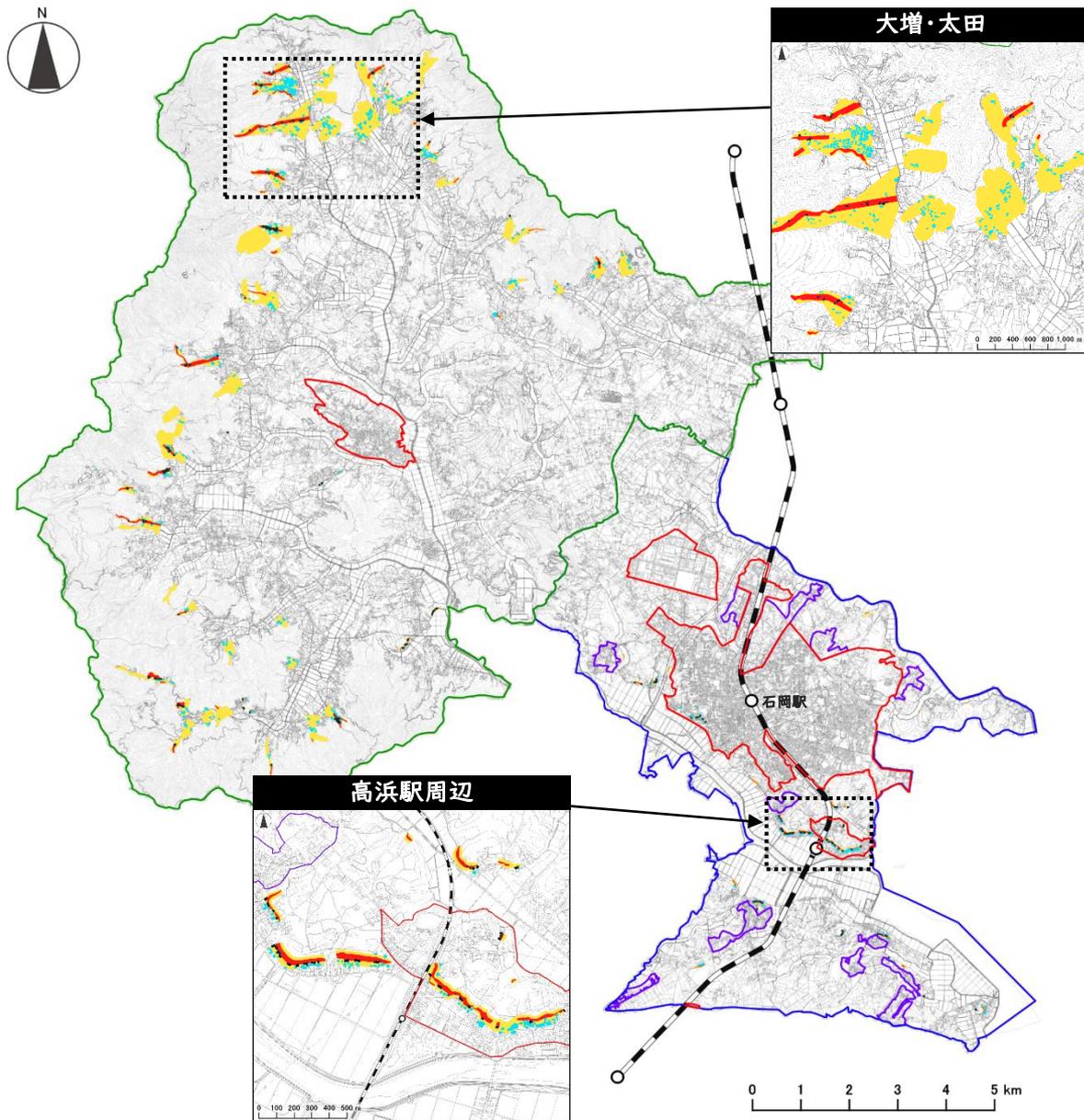


# ③災害リスク分析(土砂災害(特別)警戒区域×建物)

## <浸水継続時間×住宅>

- ▶土砂災害警戒区域には1,770棟、土砂災害特別警戒区域には374棟の建物が立地している。
- ▶石岡地域は高浜駅周辺  
八郷地域については大增や太田で多くみられる。

凡例	
【区域】	【土砂災害】
石岡地域	土砂災害警戒区域
八郷地域	土砂災害特別警戒区域
市街化区域・用途地域	【土砂災害リスクを有する建物】
区域指定	土砂災害警戒区域に立地している建物
【鉄道】	土砂災害特別警戒区域に立地している建物
○ 鉄道駅	
— 鉄道路線	



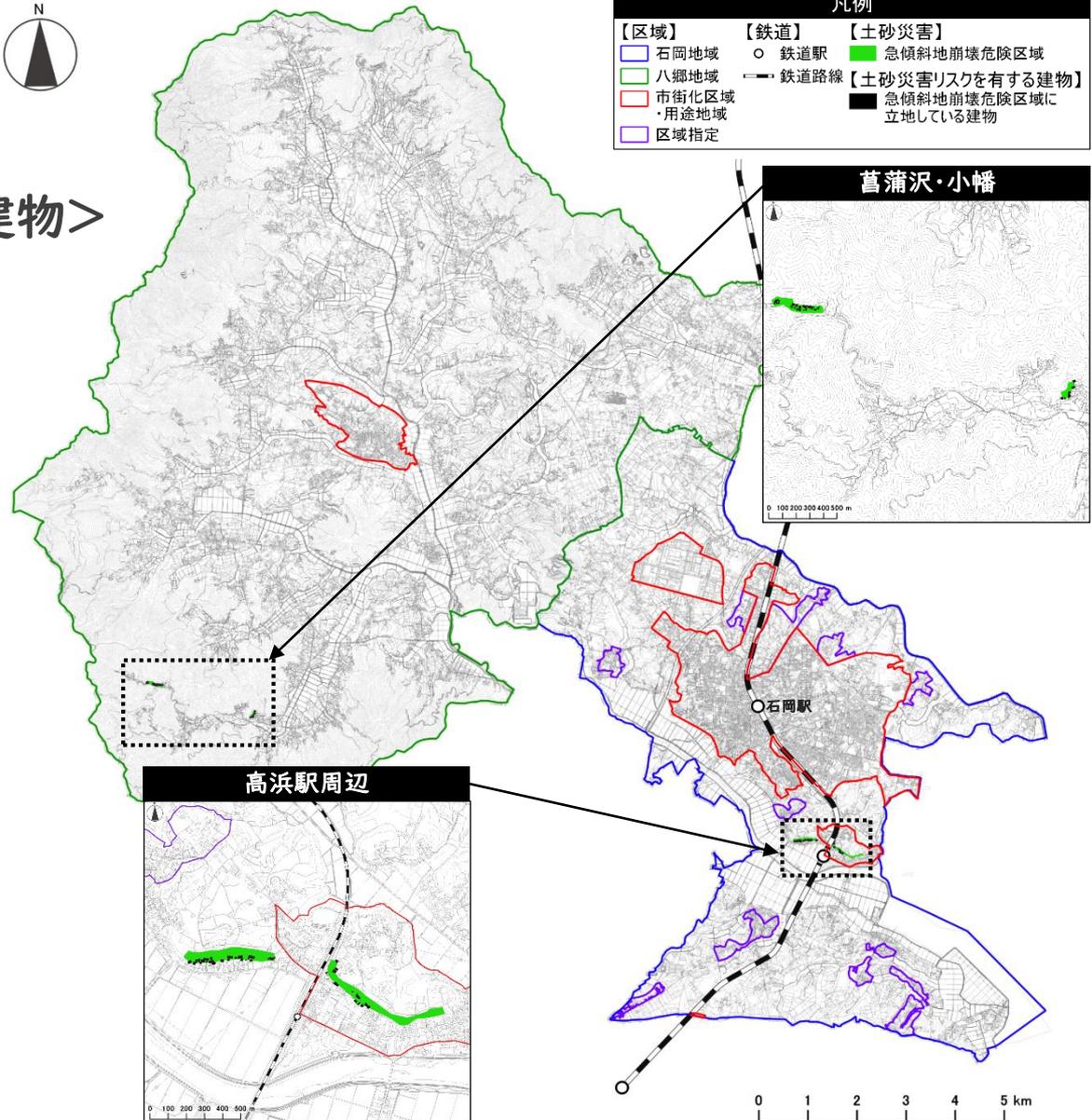
# ③災害リスク分析(急傾斜地崩壊危険区域×建物)



凡例		
【区域】	【鉄道】	【土砂災害】
石岡地域	○ 鉄道駅	急傾斜地崩壊危険区域
八郷地域	— 鉄道路線	【土砂災害リスクを有する建物】
市街化区域・用途地域		急傾斜地崩壊危険区域に立地している建物
区域指定		

## <急傾斜地崩壊危険区域×建物>

- ▶急傾斜地崩壊危険区域には93棟の建物が立地しており、石岡地域は高浜駅周辺、八郷地域については菖蒲沢や小幡でみられる
- ▶石岡地域と八郷地域における93棟の立地割合は、おおむね同じとなっている。

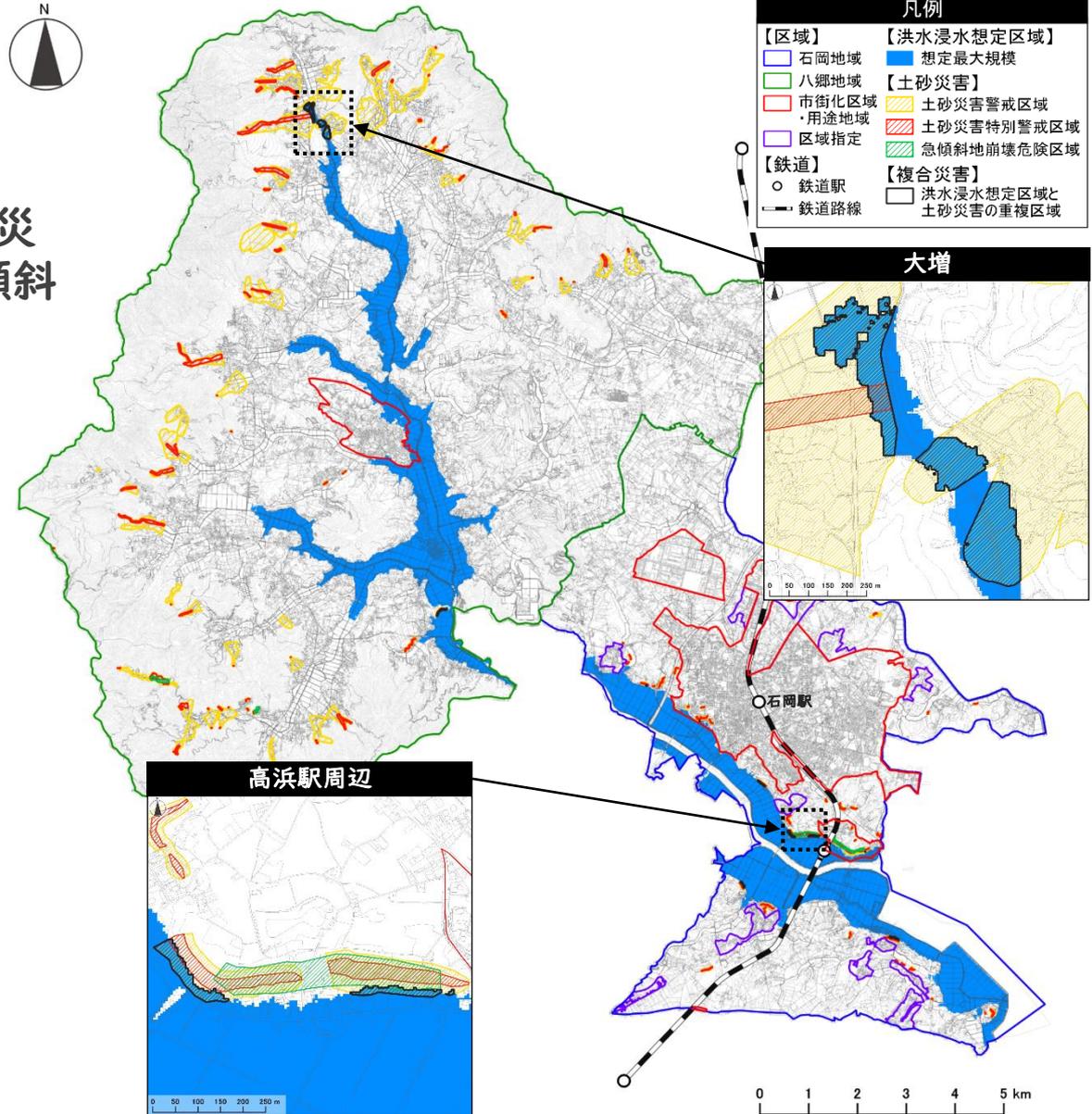


# ③災害リスク分析（複合災害）

## <複合災害※>

※洪水浸水想定区域、土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域

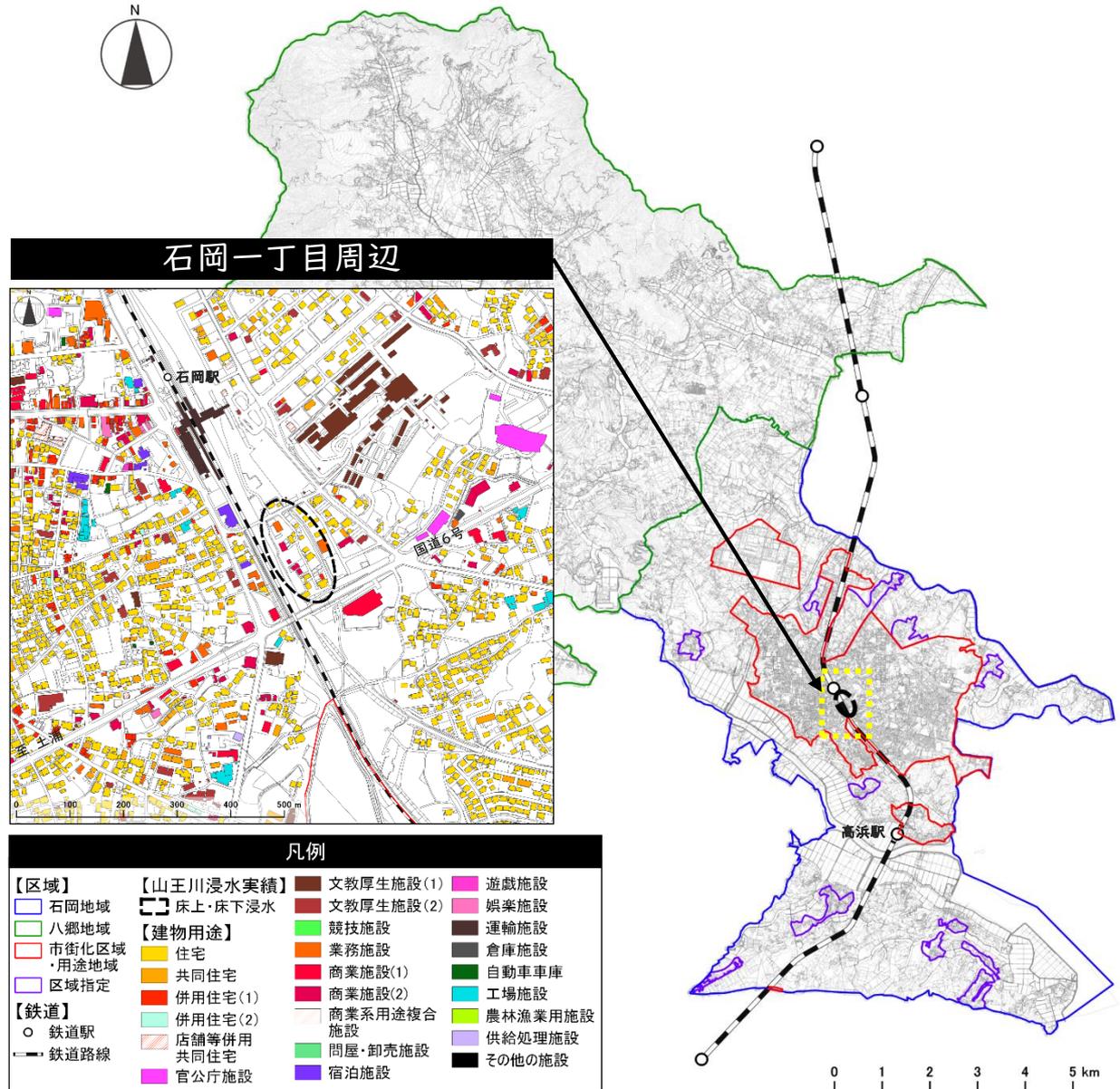
▶水害（洪水）と土砂災害による複合災害の発生が懸念されるエリアは、市内に複数存在しているが、その多くは小規模な範囲となっている。面的な広さでの発生が懸念されるエリアとして、石岡地域は高浜駅周辺、八郷地域は大增となっている。



# ③災害リスク分析（【参考】山王川の浸水実績）

## ＜山王川の浸水実績＞

- ▶山王川は全体延長約7kmの雨水幹線
- ▶近年、梅雨前線による大雨や台風により山王川が氾濫
- ▶住宅等が複数立地している石岡一丁目周辺において床上・床下浸水の被害が発生



## <地域ごとの防災上の課題(石岡地域)>



### 【参考】山王川

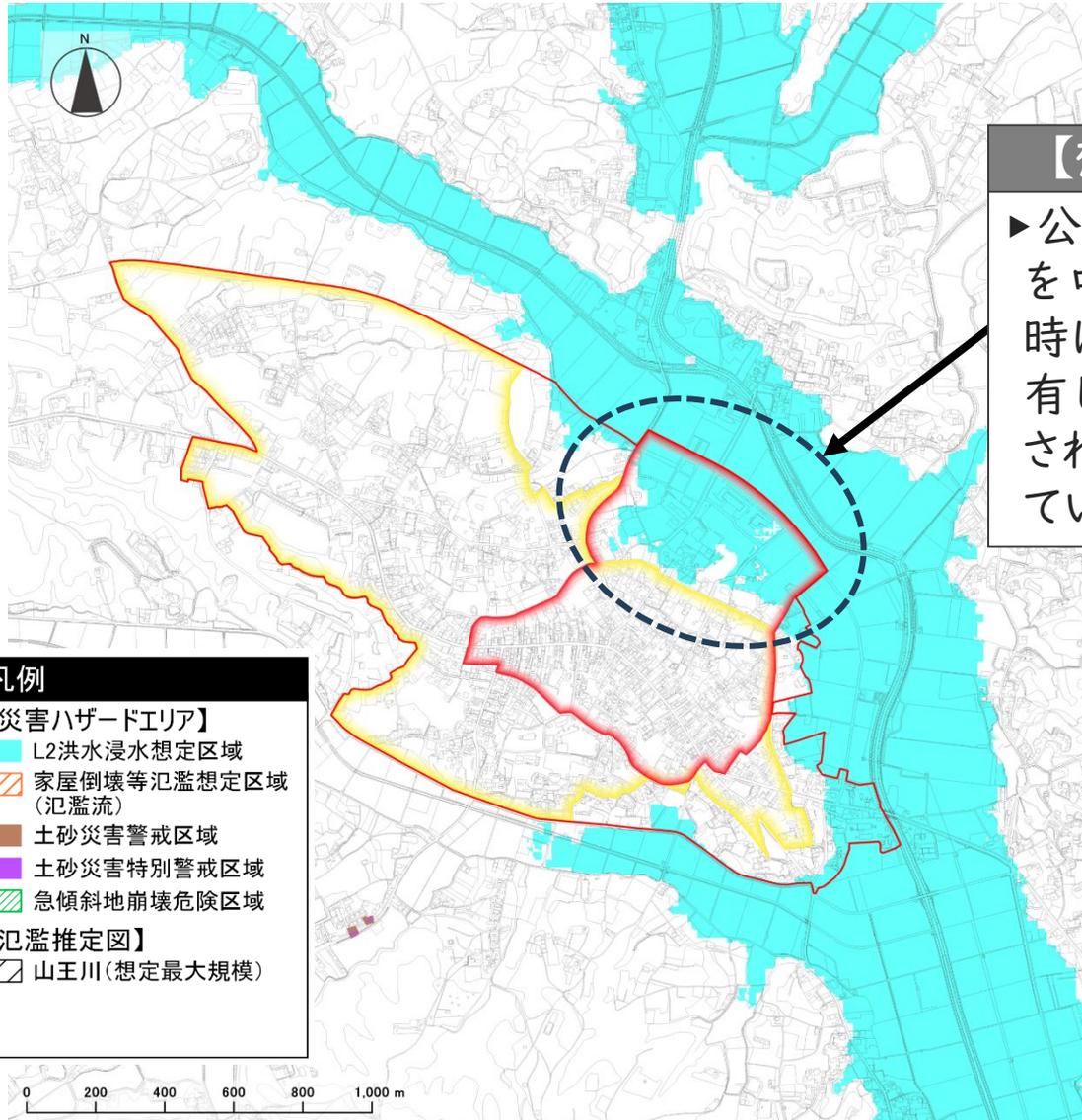
- ▶国の手引きに沿った災害リスク分析では、石岡地域の居住誘導区域等に災害リスクの高いエリアはなし
- ▶山王川周辺では、住宅等が立地しているエリアでの浸水実績があることから、対策が求められる

※ 氾濫推定図はおおむねの範囲を図示

#### 凡例

- |            |                  |
|------------|------------------|
| 【区域】       | 【災害ハザードエリア】      |
| 石岡地域       | L2洪水浸水想定区域       |
| 八郷地域       | 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流) |
| 市街化区域・用途地域 | 土砂災害警戒区域         |
| 区域指定       | 土砂災害特別警戒区域       |
| 都市機能誘導区域   | 急傾斜地崩壊危険区域       |
| 居住誘導区域     | 【氾濫推定図】          |
| 【鉄道】       | 山王川(想定最大規模)      |
| ○ 鉄道駅      |                  |
| — 鉄道路線     |                  |

## <地域ごとの防災上の課題（八郷地域）>



**【想定最大規模】洪水**

▶公共施設、商業施設等を中心として、洪水発生時に避難に必要な高さを有していないことが懸念される建物が複数立地している

### 凡例

- |             |                    |
|-------------|--------------------|
| <b>【区域】</b> | <b>【災害ハザードエリア】</b> |
| 石岡地域        | L2洪水浸水想定区域         |
| 八郷地域        | 家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流)  |
| 市街化区域・用途地域  | 土砂災害警戒区域           |
| 区域指定        | 土砂災害特別警戒区域         |
| 都市機能誘導区域    | 急傾斜地崩壊危険区域         |
| 居住誘導区域      | <b>【氾濫推定図】</b>     |
| <b>【鉄道】</b> | 山王川(想定最大規模)        |
| ○ 鉄道駅       |                    |
| — 鉄道路線      |                    |

## <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

## <【参考】想定最大規模の洪水に対する国の考え方>

- ▶発生頻度が極めて低いと想定されている災害に対して、ハード対策により生命を守り切ることは財政や自然環境等の面から考慮して、現実的ではない。
- ▶ソフト対策を中心とした取組みの推進により、生命を守り切ることが可能な水害に強いまちづくりを推進

## <災害リスク低減の取組方針(石岡地域)>



### 【参考】山王川

#### 【災害リスクの低減】

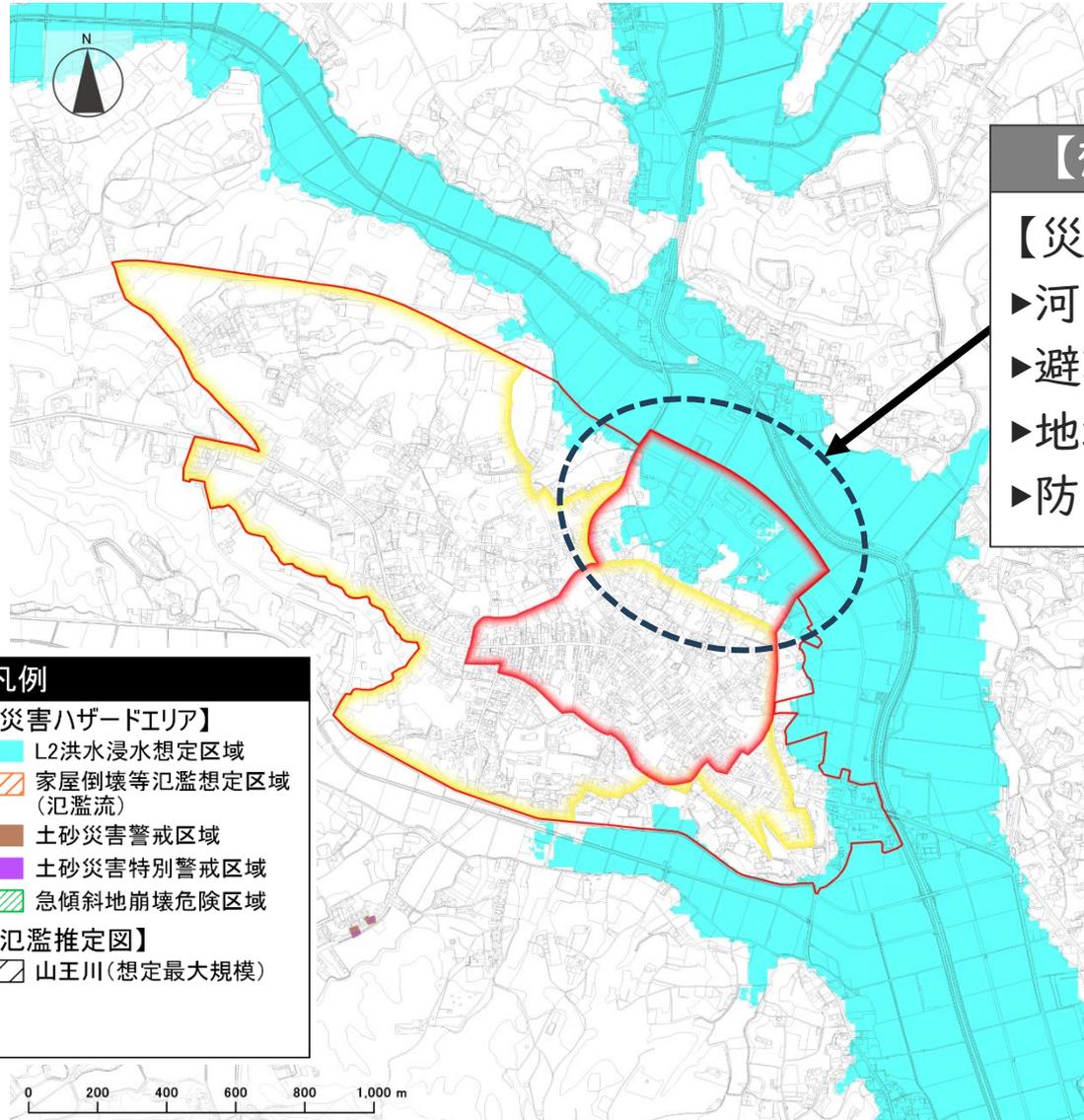
- ▶河川等の整備
- ▶避難体制等の充実
- ▶地域防災力の向上
- ▶防災知識の普及

※氾濫推定図はおおむねの範囲を図示

#### 凡例

- |            |                  |
|------------|------------------|
| 【区域】       | 【災害ハザードエリア】      |
| 石岡地域       | L2洪水浸水想定区域       |
| 八郷地域       | 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流) |
| 市街化区域・用途地域 | 土砂災害警戒区域         |
| 区域指定       | 土砂災害特別警戒区域       |
| 都市機能誘導区域   | 急傾斜地崩壊危険区域       |
| 居住誘導区域     | 【氾濫推定図】          |
| 【鉄道】       | 山王川(想定最大規模)      |
| ○ 鉄道駅      |                  |
| — 鉄道路線     |                  |

## <災害リスク低減の取組方針(八郷地域)>



【想定最大規模】洪水

【災害リスクの低減】

- ▶河川等の整備
- ▶避難体制等の充実
- ▶地域防災力の向上
- ▶防災知識の普及

### 凡例

- |            |                   |
|------------|-------------------|
| 【区域】       | 【災害ハザードエリア】       |
| 石岡地域       | L2洪水浸水想定区域        |
| 八郷地域       | 家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流) |
| 市街化区域・用途地域 | 土砂災害警戒区域          |
| 区域指定       | 土砂災害特別警戒区域        |
| 都市機能誘導区域   | 急傾斜地崩壊危険区域        |
| 居住誘導区域     | 【氾濫推定図】           |
| 【鉄道】       | 山王川(想定最大規模)       |
| ○ 鉄道駅      |                   |
| — 鉄道路線     |                   |

## <具体的な取組>

取組方針	リスク対策	取組内容	実施主体	実施期間	
河川等の整備	低減	恋瀬川の河川整備	県	長期	
		山王川調整池の整備検討	市	検討中	
		保安林の整備	県	長期	
避難体制等の充実		避難施設整備計画の作成	市	短期	
		避難路の確保		継続的に実施	
		水防用設備資材器具の点検、整備			
自主防災組織の整備・活動支援					
リーダーの養成					
避難訓練の実施					
地域防災力の向上		地区防災計画の作成促進			市・市民
		マイ・タイムラインの作成促進			
		伝達手段の多重化多様化の推進		市	
防災知識の普及		防災ハザードマップの周知・理解の促進			
	広報紙、パンフレットの配布及び講習会等の開催				

## ▶ 次のとおり防災・減災に係る目標値を設定

### < 防災・減災の目標値（案） >

目標	基準値	目標値
災害時に情報入手することに不安を感じない市民の割合	2021(R3)年度 58.3%	2027(R9)年度 74.0%
主に市民向けの出前講座などの各種啓発活動の実施回数(年間)	2020(R2)年度 4回	2027(R9)年度 10回
総合防災訓練の参加人数(年間)	2020(R2)年度 1,019人	2027(R9)年度 適切な訓練を実施
自主防災組織の設立数(累計)	2020(R2)年度 161組織	2027(R9)年度 170組織

# 【目次】

1. 立地適正化計画の概要・改定の目的
2. 誘導施策の変更
3. 評価指標の現状
4. 防災指針
5. 居住誘導区域の改定案
6. スケジュール

# ① 本市における居住誘導区域の設定

▶最新の災害ハザードエリアを反映し、災害危険性の項目を更新

## ＜居住誘導区域の設定の視点＞

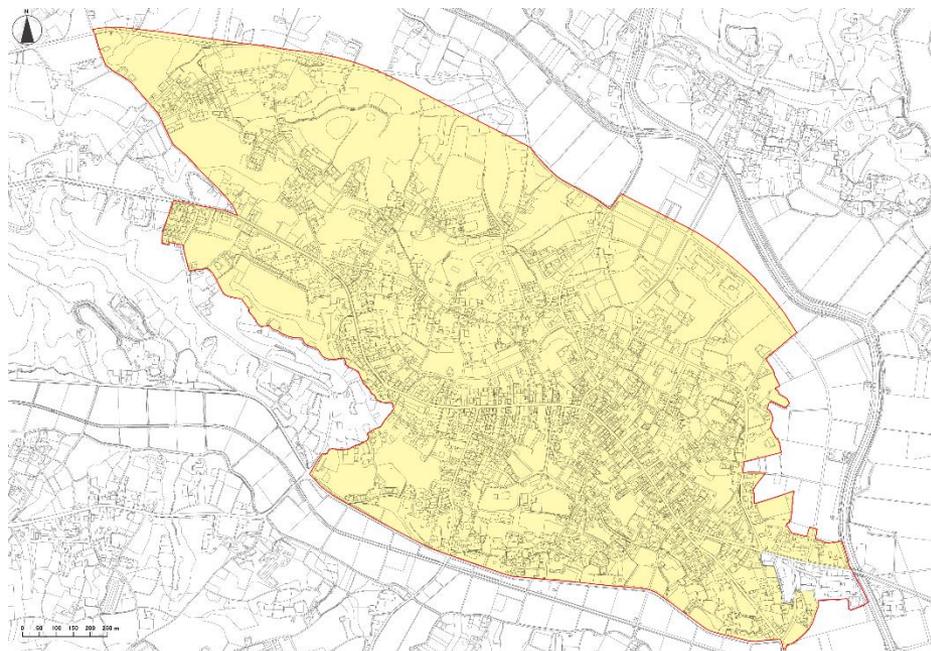
設定の視点		区域設定の考え方
積極的に居住を誘導すべき区域	①生活利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療施設、福祉施設、商業施設、公共交通の全ての徒歩圏に含まれる区域（医療施設、福祉施設、商業施設、鉄道駅は半径800m※、バス停は半径300m※）</li> <li>※都市機能誘導区域の設定に係る鉄道駅及びバス停は、都市機能誘導区域の設定の際に用いた半径に準じて設定</li> </ul>
	②都市基盤整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地開発事業区域</li> <li>・下水道整備済み区域（2025年までの整備実施予定区域を含む。）</li> </ul>
	③人口集積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2015（平成27）年度の人口集中地区</li> </ul>
居住誘導に当たり配慮すべき区域	④災害危険性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域（想定最大規模（L2））</li> <li>・家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模（L2））</li> <li>・土砂災害（特別）警戒区域</li> <li>・急傾斜地崩壊危険区域</li> <li>※緑文字：最新の情報に更新</li> <li>※赤文字：新たな要素として追加</li> </ul>
	⑤居住に適さない用途地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工業専用地域</li> <li>・工業地域</li> </ul>

## ②居住誘導区域の改定案(八郷地域)

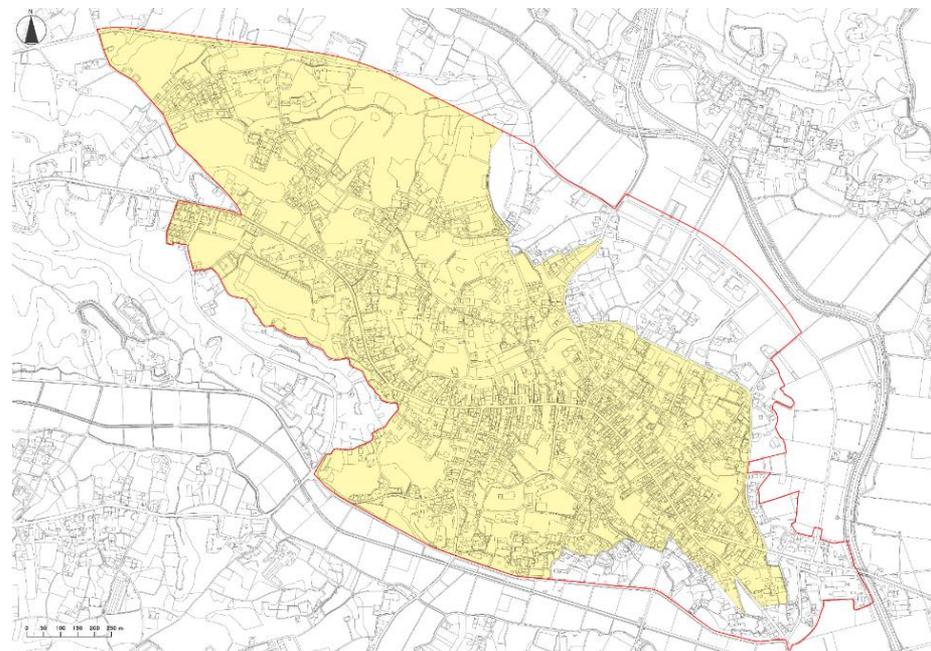
P60

- ▶面積は1,209.9ha(現行区域から-32.1ha)、用途地域の74.9%
- ▶八郷地域では洪水浸水想定区域(L2)を居住誘導区域から除外

### <八郷地域の居住誘導区域の改定案>



<変更前>



<変更後>

#### 凡例

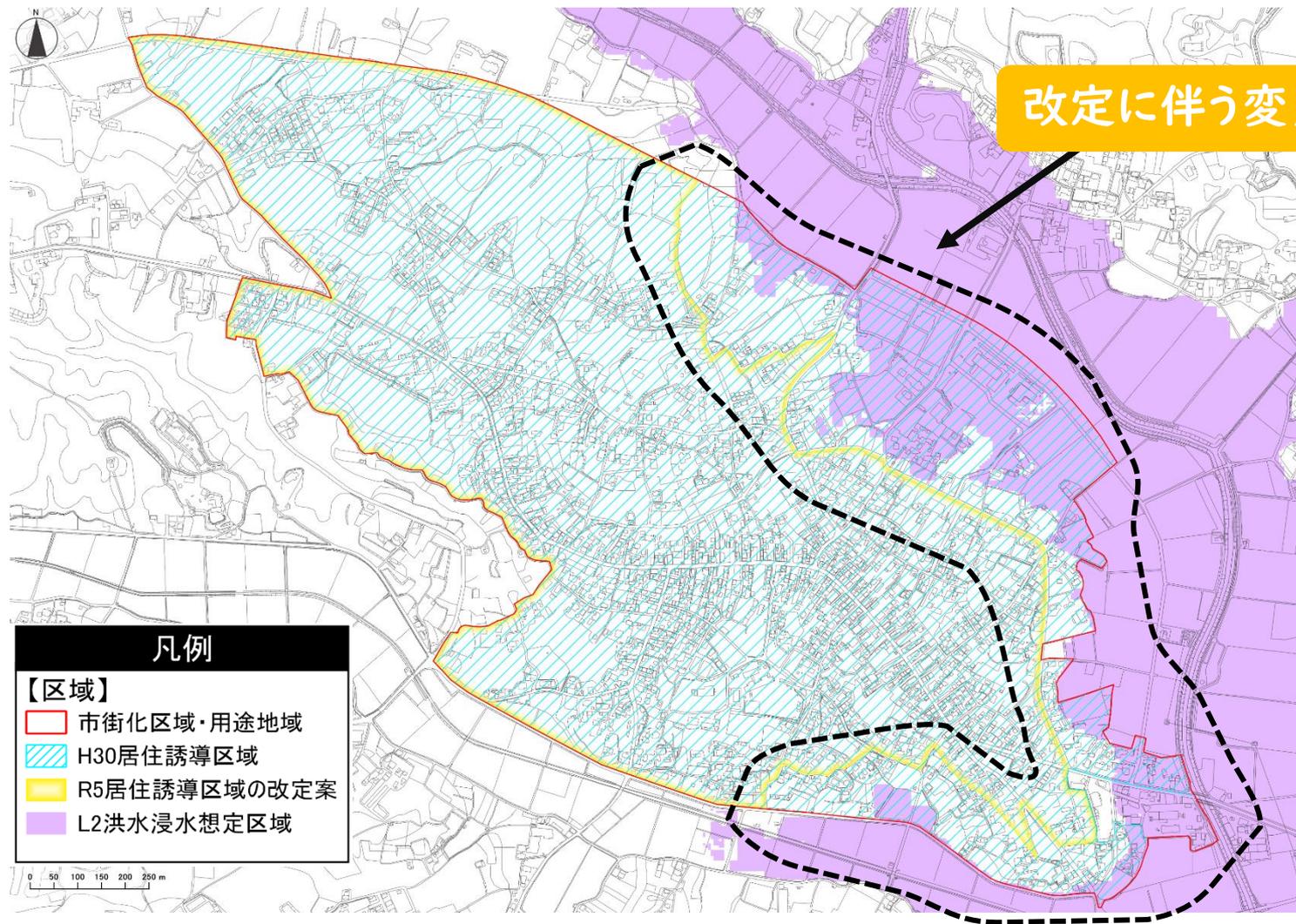
##### 【区域】

市街化区域・用途地域

R5居住誘導区域の改定案

# ③ 居住誘導区域の比較（現行区域・改定案）

＜現行区域と改定案の居住誘導区域の比較＞



# 【目次】

1. 立地適正化計画の概要・改定の目的
2. 誘導施策の変更
3. 評価指標の現状
4. 防災指針
5. 居住誘導区域の改定案
6. スケジュール

## <石岡市立地適正化計画スケジュール>

項目	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
防災指針の検討	[Blue bar from June to November]										
都市機能誘導区域・居住誘導区域の改定				[Blue bar from September to October]							
誘導施策の更新	[Blue bar from June to October]										
評価指標の確認及び検証	[Blue bar from June to October]										
パブリックコメント								[Blue bar from January to February]			
都市計画審議会							● 12/27		● 2/19		
国ヒアリング						●					
県調整会議						[Blue bar from November to December]					
計画書（改定版）の作成						[Blue bar from November to March]					