

第4章 誘導区域の設定

1 誘導区域設定の考え方と手順

(1) 誘導区域設定の考え方

① 設定の考え方

- ・将来都市構造の実現に向けて、4つの都市拠点に都市機能誘導区域を設定し、誘導により拠点機能の集積を図るとともに、都市機能誘導区域とその周辺に居住誘導区域を設定することにより、都市機能及び公共交通の維持を促進します。
- ・ひたちなか地区では、「ひたちなか地区留保地利用計画」に基づき居住を制限していますが、広域圏の活力を高めるための都市機能の集積の促進を目指していること、また、商業機能等の集積が既にあり、市民の日常生活で利用されていることを踏まえて、今後も拠点機能の集積を維持していくため、都市機能誘導区域のみを設定することとします。
- ・阿字ヶ浦地区等のひたちなか地区周辺では、土地区画整理事業を実施している等、都市基盤整備を行っていることから、居住誘導区域を設定します。

図 47 誘導区域設定のイメージ

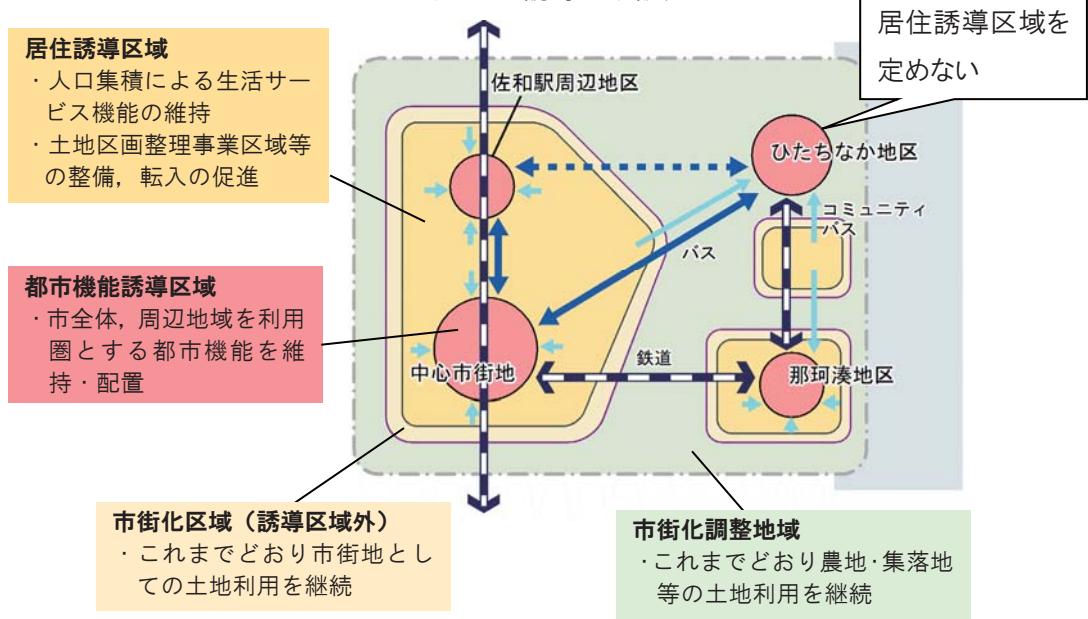


図 48 ひたちなか地区の誘導区域設定の考え方

<p>ひたちなか地区留保地利用計画改訂版(H29)</p> <p>都市ゾーンでは、賑わいや交流を生み出す機能(交流・観光、飲食・滞在等)、新たなビジネスチャンスやイノベーションを生み出す機能(業務、研究、情報発信、コンベンション)等の誘致を図るものとしています</p>	<p>都市計画法に基づく土地利用制限の状況</p> <p>準工業地域となっており、さらに地区計画により、「住宅(兼用住宅を含む)」、「共同住宅、寄宿舎または下宿」は建築できません</p>	<p>誘導区域設定の考え方</p> <p>居住誘導区域: 現在住宅はなく、新たな住宅地の形成・拡大はしないため設定しません</p> <p>都市機能誘導区域: 賑わいや交流を生み出す公共・公益施設や商業施設を誘導しており、かつ周辺市街地と利便性の高い公共交通で結ばれている強みを活かして、住民の日常生活に密着した商業、医療等の都市機能を維持・充実するため設定します</p>
---	--	--

② 各区域の将来イメージ

- ・本計画で想定する各区域の将来イメージは次の通りです。
- ・都市機能誘導区域には本計画で定める誘導施設が立地し、市全域や周辺地域からの利用者を対象とした都市機能の集積により、持続的な生活サービスが提供されます。
- ・居住誘導区域には居住が集積し、人口密度が一定程度保たれることで、身近な生活サービス機能が維持され、公共交通や徒歩で利用することができます。
- ・居住誘導区域外では、居住誘導区域内と同様に開発、建築等が可能です。ただし、一定規模以上の開発、建築等については届出が必要となります。
- ・市街化調整区域は、従来通りの開発の制限、農村環境の保全等が継続されます。

表2 各区域の将来イメージと都市計画分野の主な取組

		将来イメージ	都市計画分野の主な取組
市街化区域	居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> ・人口密度が一定程度に保たれており、身近な店舗等に公共交通や自転車でアクセスできる ・自動車を運転できない高齢者や学生等が暮らしやすい ・基盤(道路、公園、上下水道等)が整備され、良好な居住環境が維持されている 	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画に基づく届出制度の運用による居住の誘導 ・公共交通の利便性向上 ・基盤整備及び維持管理 ・従来通り開発、建築等が可能
	都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> ・市全域や周辺地域からの利用者を対象とした様々な都市機能が集積し、各種サービスが持続的に提供される ・基盤(道路、公園、上下水道等)が整備され、良好な居住環境が維持されている 	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画に基づく届出制度の運用による誘導施設の立地の維持、誘導 ・誘導施設が立地できるための用地の確保、誘導施設の機能維持及び向上に向けた支援等の実施 ・基盤整備及び維持管理 ・従来通り開発、建築等が可能
	居住誘導区域外	<ul style="list-style-type: none"> ・日常の移動には自動車が主だが、地域によっては公共交通や自転車の利用も可能 ・基盤(道路、公園、上下水道等)が整備され、良好な居住環境が維持されている 	<ul style="list-style-type: none"> ・基盤整備及び維持管理 ・今後生活利便性が高くなる見通しのある地域は適宜居住誘導区域への編入を検討 ・開発、建築等が可能(一定規模以上の場合は届出が必要)
市街化調整区域		<ul style="list-style-type: none"> ・生活の移動には自動車が中心 ・農村環境と調和する集落地が形成されている ・集落地や住宅団地等では、防災・安全に配慮された居住環境が維持されている 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の有効活用等によるコミュニティの維持 ・優良農地の維持 ・道路・水道等の維持・更新 等

(2) 誘導区域設定の手順

- ・市街化区域のうち、誘導区域を設定できない区域をあらかじめ除外した上で、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を次の手順により設定しました。
- ・なお、居住誘導区域は、Step3 までの分析評価を 100mメッシュ単位で行いました。

図 49 誘導区域の設定手順



(2) 本市における「誘導区域に含めない区域」

① 市域全体の考え方

- ・本市の市街化区域内にある「誘導区域を定められない区域等」については、基本的に全て誘導区域に含めないこととします。ただし、浸水想定区域（洪水、津波）に関しては、②及び③で別途整理します。
- ・また、防衛施設用地（陸上自衛隊の勝田駐屯地及び勝田小演習場）は、将来にわたり都市機能及び居住を誘導できる見込みがないため、全て誘導区域に含めないこととします。

表4 本市における制度上定められない区域等と誘導区域における扱い

都市計画運用指針上の位置づけ	定められない区域等	誘導区域設定における取扱い
原則として含まない区域	土砂災害特別警戒区域	含めない
	急傾斜地崩壊危険区域	
災害リスクや警戒避難態勢の整備状況等を勘案し、適当でないと判断される場合、原則として含まない区域	土砂災害警戒区域	浸水深 2.0m以上の区域は含めない (那珂湊地区の内陸部の一部を除く) →詳しくは②で整理
	津波浸水予測範囲	
	洪水浸水想定区域	
含めることについて慎重に判断することが望ましい区域	工業専用地域	含めない
	臨港地区	
	地区計画 (住宅立地制限の2地区)	
—	防衛施設用地	

図50 居住誘導区域に含めない区域（全市域） 種別ごとに表示

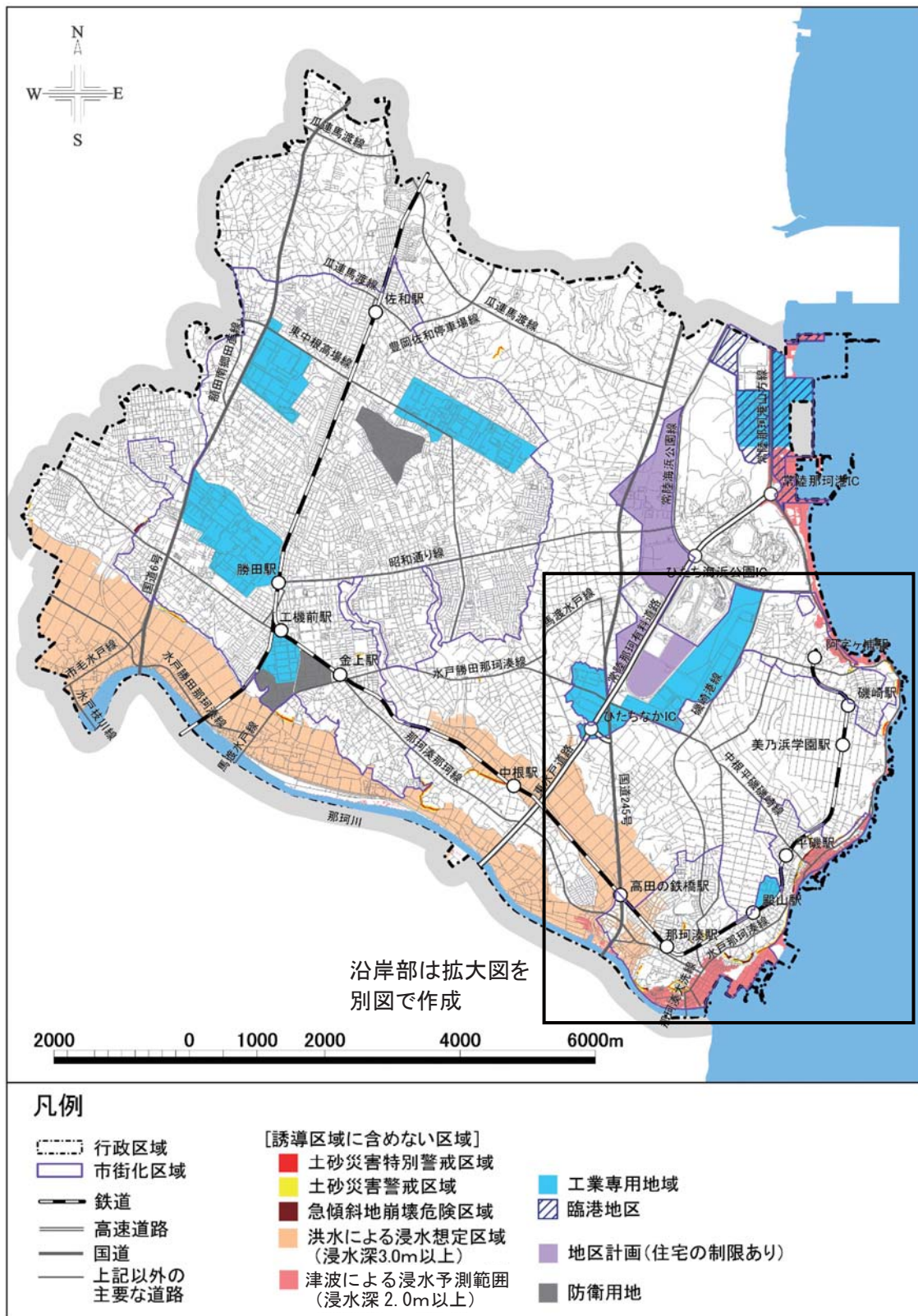
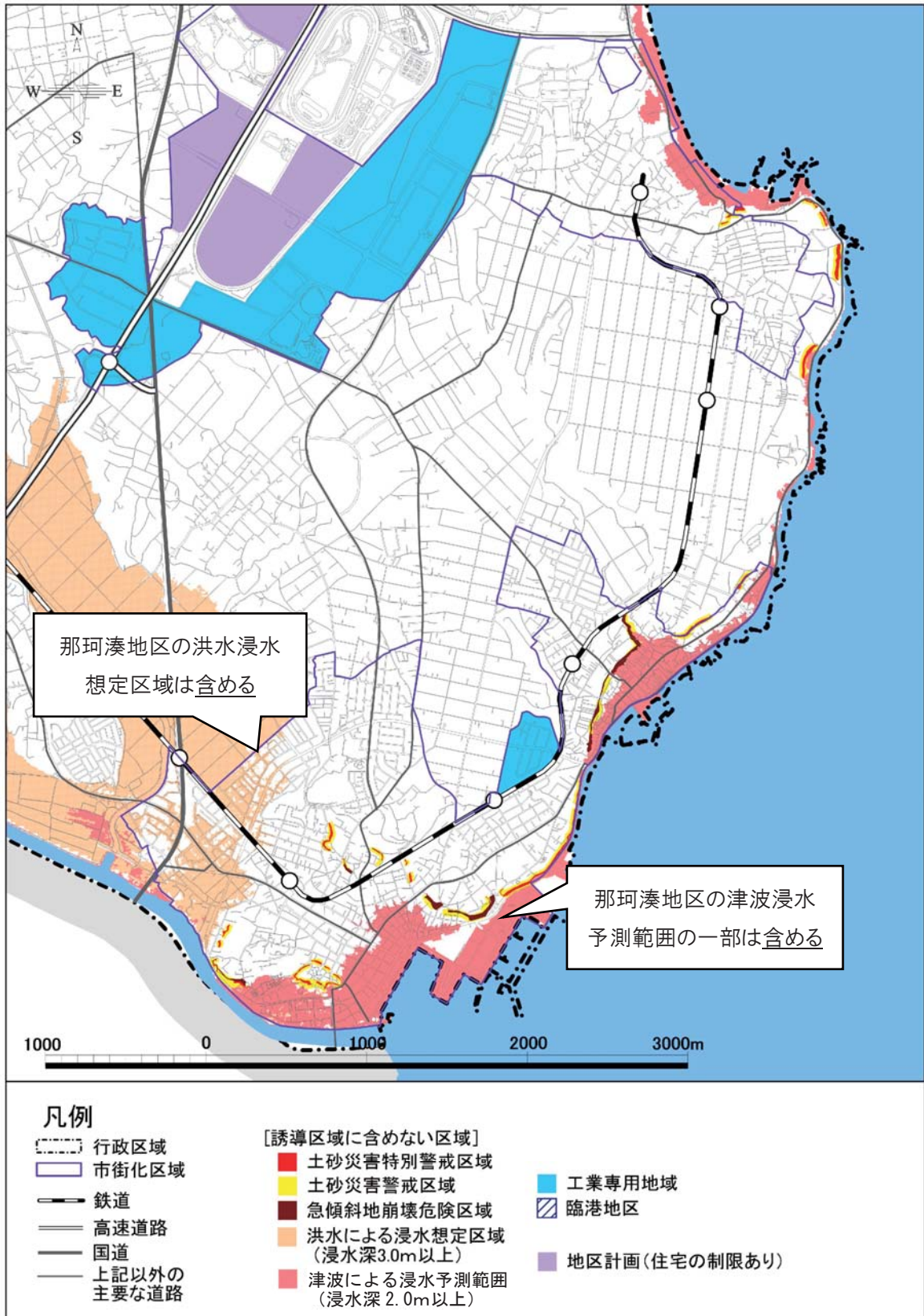


図 51 居住誘導区域に含めない区域（沿岸部拡大） 種別ごとに表示



② 津波浸水予測範囲の取扱い

- ・本市の沿岸部の那珂湊，平磯，阿字ヶ浦，磯崎では，津波による浸水が予測されています。
- ・東日本大震災における津波の浸水深と被害の関係から，浸水深 2.0m を境にして被災状況に大きな差が生じています。このことから，浸水深 2.0m 以上の区域は誘導区域に含めないこととします。
- ・ただし，浸水深 2.0m 以上の区域のうち，那珂湊地区の内陸部の一部は，以下の方針により居住誘導区域に含めることとします。

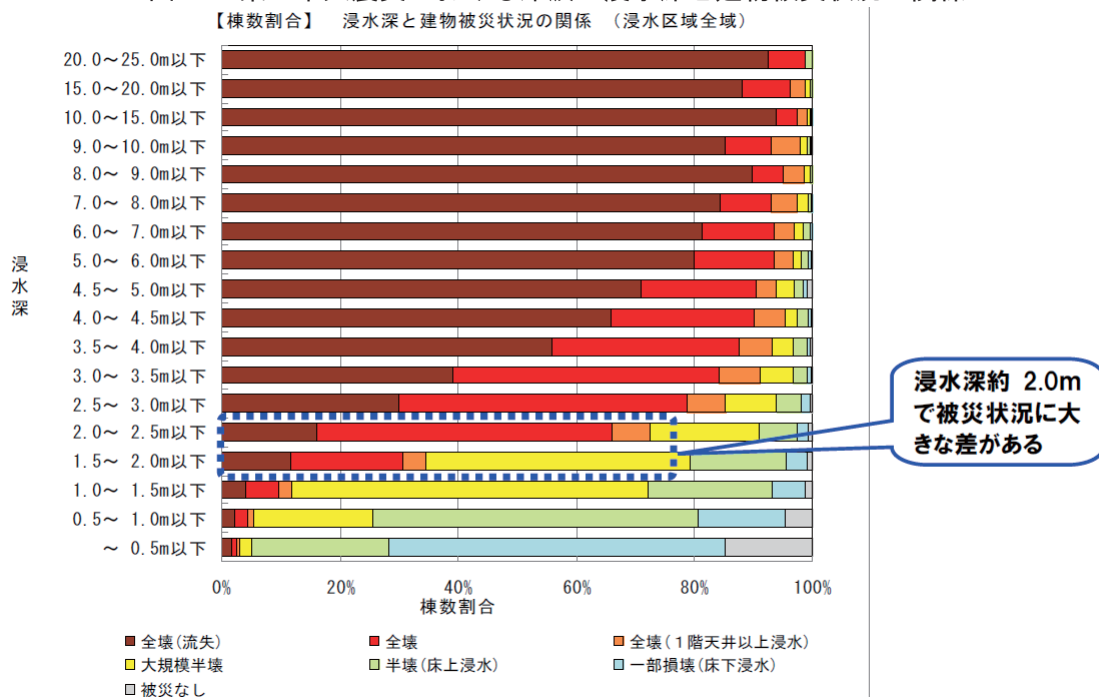
那珂湊地区における津波浸水予測範囲（浸水深 2 m 以上）の取扱いの方針

- ・那珂湊地区は，旧市の中心地として積極的に基盤整備を進めてきた経緯から，居住誘導を図る必要がある。また，津波避難対策として，湊公園津波避難路や和田町常陸海浜公園線を整備してきた。
- ・避難目標地点（津波浸水予測範囲境界と高台までの避難経路の境界）に歩いて到達できる時間を道路の区間別に評価した結果，那珂湊漁港等の一部を除き徒歩で避難が可能である。



地震・津波発生時の避難行動の徹底的な周知・意識啓発とセットで，浸水想定区域（浸水深 2 m 以上）のうち，沿岸部の徒歩での避難が困難なエリアを除く範囲を誘導区域に含めることとする。

図 52 東日本大震災における津波の浸水深と建物被災状況の関係



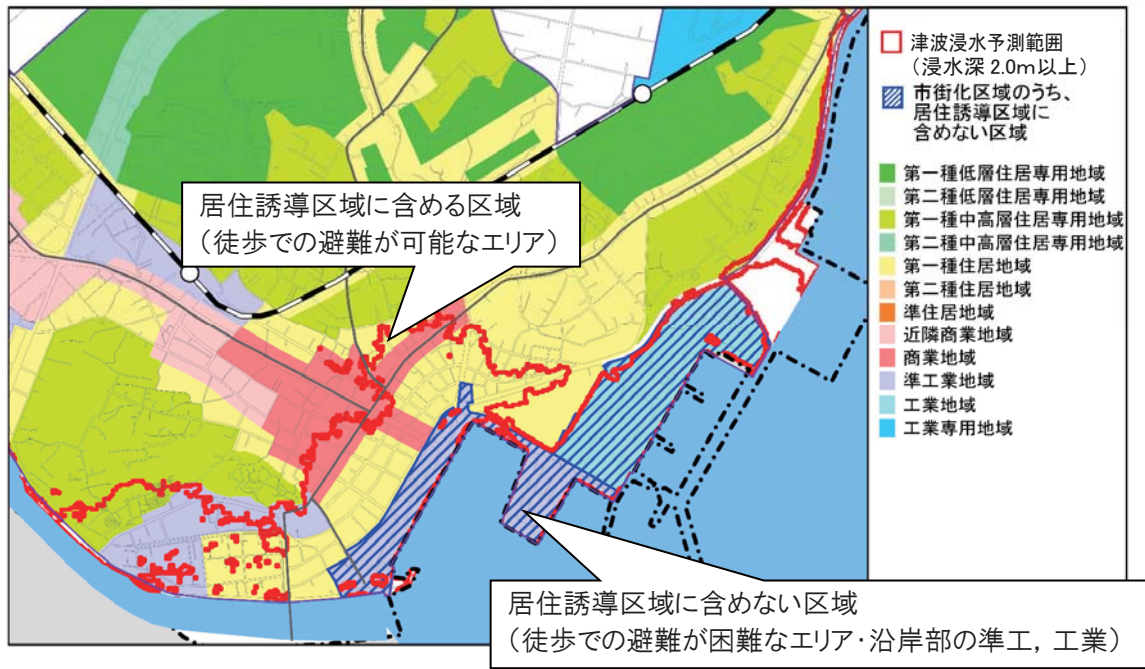
(出典:東日本大震災による被災現況調査結果について(第1次報告),国土交通省)

図 53 浸水想定区域内の 15 分以内に避難可能なエリア



(出典:津波避難計画策定業務委託(24国補都防委第4号)報告書を一部加工)
 注:歩行者避難シミュレーションについては、第6章で詳述

図 54 浸水深 2 m 以上の津波浸水予測範囲のうち、居住誘導区域に含める区域、含めない区域



③ 洪水浸水想定区域の取扱い

- ・市街化区域では、那珂湊地区において想定最大規模の降雨があった場合に洪水による浸水が想定されています。
- ・洪水が発生し、浸水深が3.0m以上の場合、建物の2階まで浸水し、普段1階レベルで活動している人が危険な状態になると考えられます。このことから、浸水深3.0m以上の区域は誘導区域に含めないことが望ましいと言えます。
- ・しかしながら、浸水深3.0m以上の海門町付近、栄町・田中後周辺は、以下の方針により居住誘導区域に含めることとします。

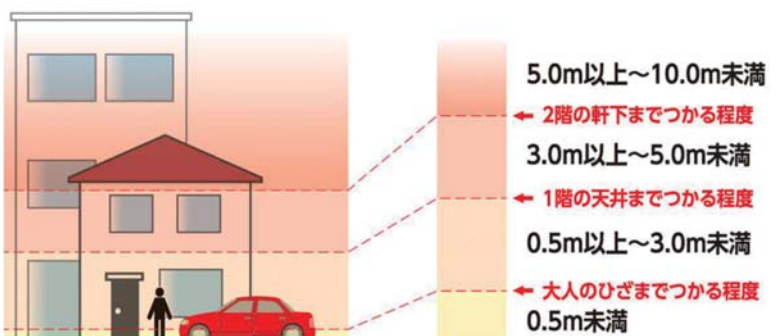
那珂湊地区における洪水浸水想定区域（浸水深3m以上）の取扱いの方針

- ・那珂川では、那珂川緊急治水対策プロジェクトに基づく堤防整備・河道掘削等の治水対策及び堤防整備・河道掘削等により河道の流下能力の向上が図られるとともに、防災訓練の実施や避難マップの作成等、那珂湊地区で周知・意識啓発の取組を実施しており、リスクを低減できる見込みがある。



那珂湊地区の洪水浸水が想定される市街化区域については誘導区域に含めることとする。

図 55 洪水による浸水深と建物被害の関係



(資料：市洪水ハザードマップ)

3 誘導施設・都市機能誘導区域の設定

STEP 1 誘導施設の設定

- ・都市拠点の誘導方針に基づき、「中心市街地（勝田駅周辺）」では、市全体からの利用を想定する都市機能を誘導するとともに、「那珂湊地区」「佐和駅周辺地区」では、周辺市街地における日常生活に必要な都市機能を誘導します。また、「ひたちなか地区」では、日常生活に必要な都市機能に加え、広域圏の活力を高める機能の誘導を行います。
- ・これらの都市拠点ごとの特性に応じて、誘導施設を次の通り設定しました。

表 5 誘導施設の設定

都市機能	具体的な施設	定義	誘導施設とする理由	都市拠点			
				（中心市街地） （勝田駅周辺）	那珂湊地区	佐和駅周辺地区	ひたちなか地区
医療	2次医療機関	一般的な入院医療を提供する医療機関	市全域からの利用を想定し、公共交通でアクセスできる現在の施設の立地を維持するため	○	—	—	—
	休日夜間診療所	医療法第1条の5第2項に定める診療所で、休日・夜間に診療を行うもの		○	—	—	—
	病院 （病床数 20 床以上）	医療法第1条の5第1項に定める病院	○	○	○	○	
商業	大規模小売店舗 （生鮮食品を扱う店舗面積 1,000 m ² 以上の店舗）	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗で、生鮮食品を扱うもの	周辺地域からの公共交通や徒歩による利用を想定し、日常生活に欠かせない医療、買物、金融のサービスを受けられるようにするため	○	○	○	○
金融	銀行・郵便局	銀行法第4条、信用金庫法第4条、労働金庫法第6条、日本郵便株式会社法第2条第4項のそれぞれに定める施設	○	○	○	○	
福祉	市域全体を対象とする子育て支援・多世代交流施設	ひたちなか市子育て支援・多世代交流施設設置及び管理条例に基づく施設	市全域からの利用を想定し、公共交通でアクセスしやすい現在の施設の立地を維持し、新たな施設の誘導を図るため	○	—	—	—
教育	高等教育機関	学校教育法第1条に定める大学及び高等専門学校、同法第124条に定める専修学校	○	—	—	○	
	図書館	図書館法第2条に定める図書館	周辺地域からの公共交通や徒歩による利用を想定し、図書館のサービスを受けられるようにするため	○	○	○	—
交通	鉄道駅	鉄道に関する技術上の基準を定める省令第2条第7項に定める駅	今後予定されている湊線の新駅設置を計画的に誘導するため	○	○	○	○

STEP 2 誘導施設を誘導すべき区域の設定

- ・ 商業業務施設が立地可能な用途地域，都市再生整備計画区域等を考慮して，誘導施設を誘導すべき区域を設定しました。
- ・ 結果は以下の図の通りとなりました。

図 56 誘導施設を誘導すべき区域の設定

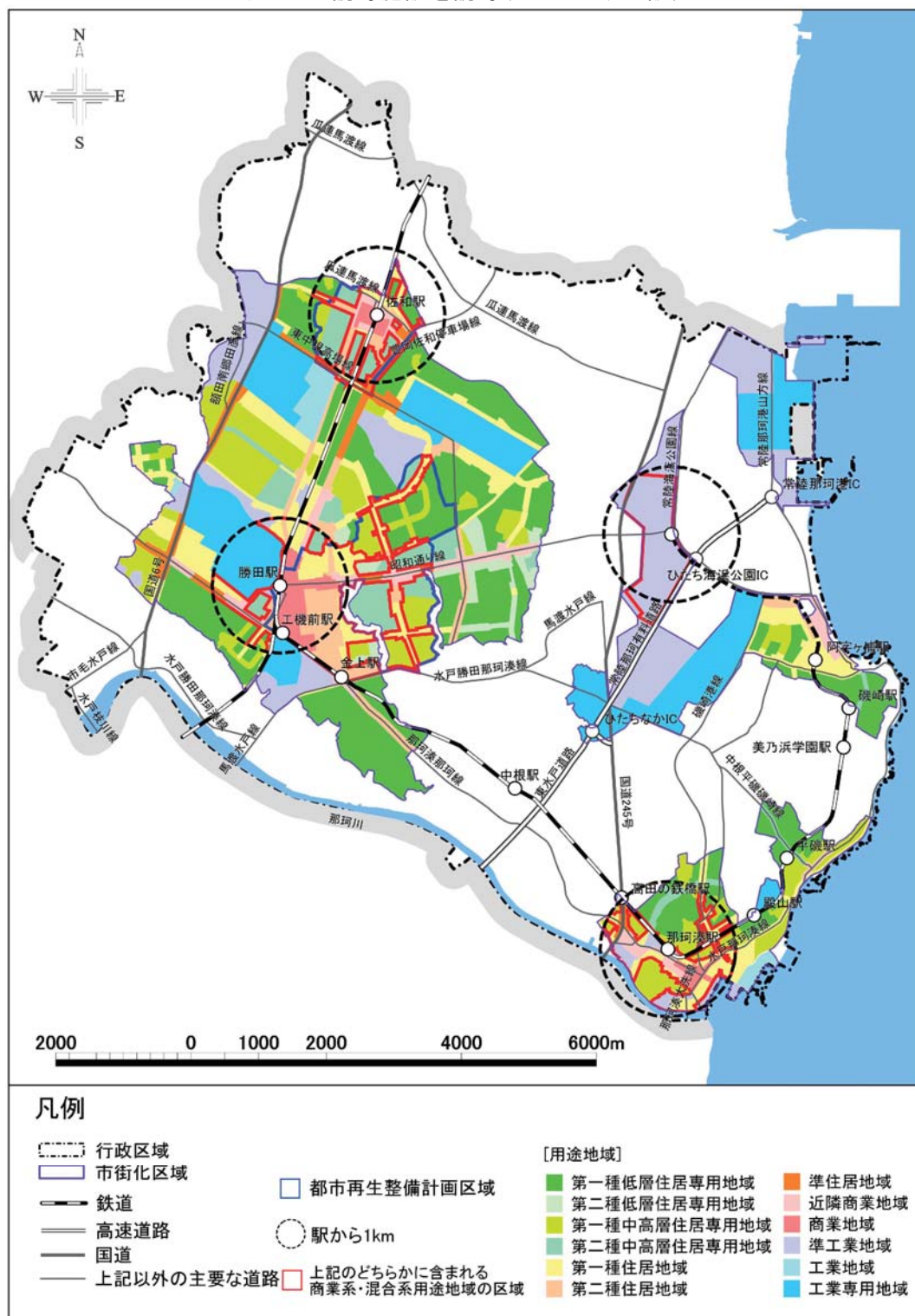
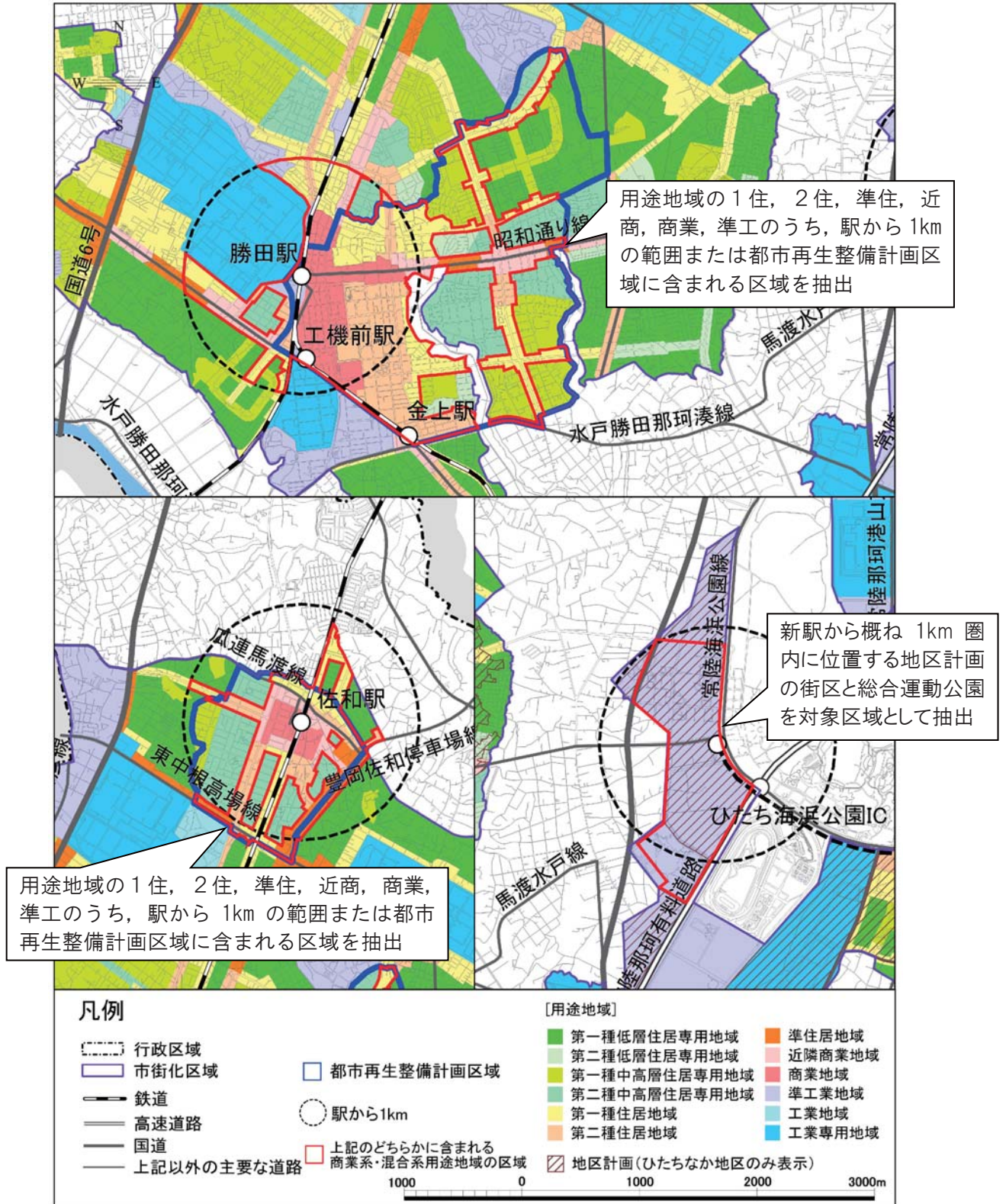


図 57 都市再生整備計画及びひたちなか地区西部地区地区計画の区域

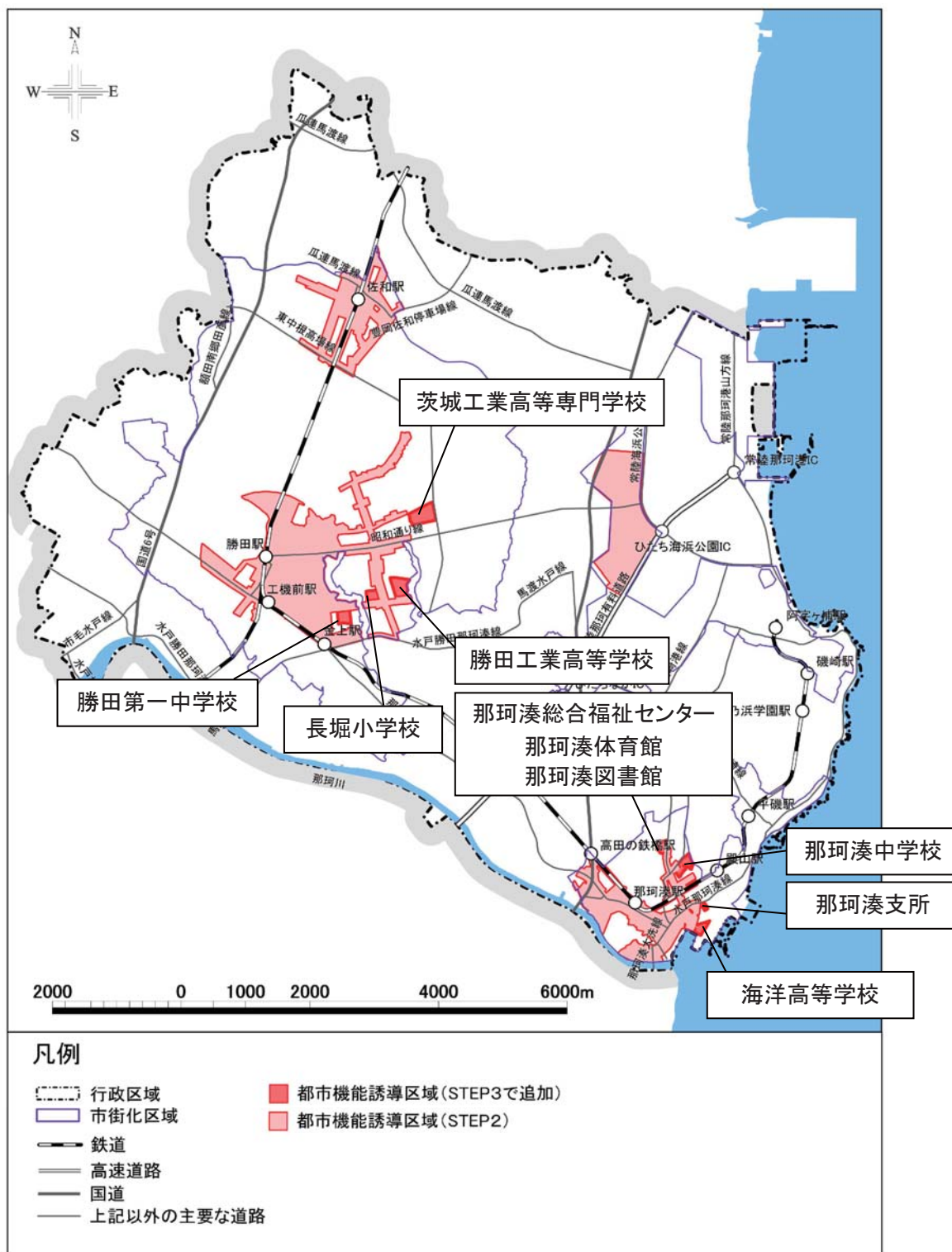


注: 中心市街地の都市再生整備計画の区域は, 水戸勝田那珂湊線の東側の区域を省略している

STEP 3 都市機能誘導区域の範囲の調整

- STEP 2 で設定した区域の周辺に位置する，誘導施設に該当する施設の敷地及び都市機能が立地する可能性のある敷地等を確認し，都市機能誘導区域の範囲を調整しました。また，STEP 2 で設定した区域に隣接する未利用地及び公共用地，誘導施設の敷地を追加しました。結果は以下の図の通りとなりました。

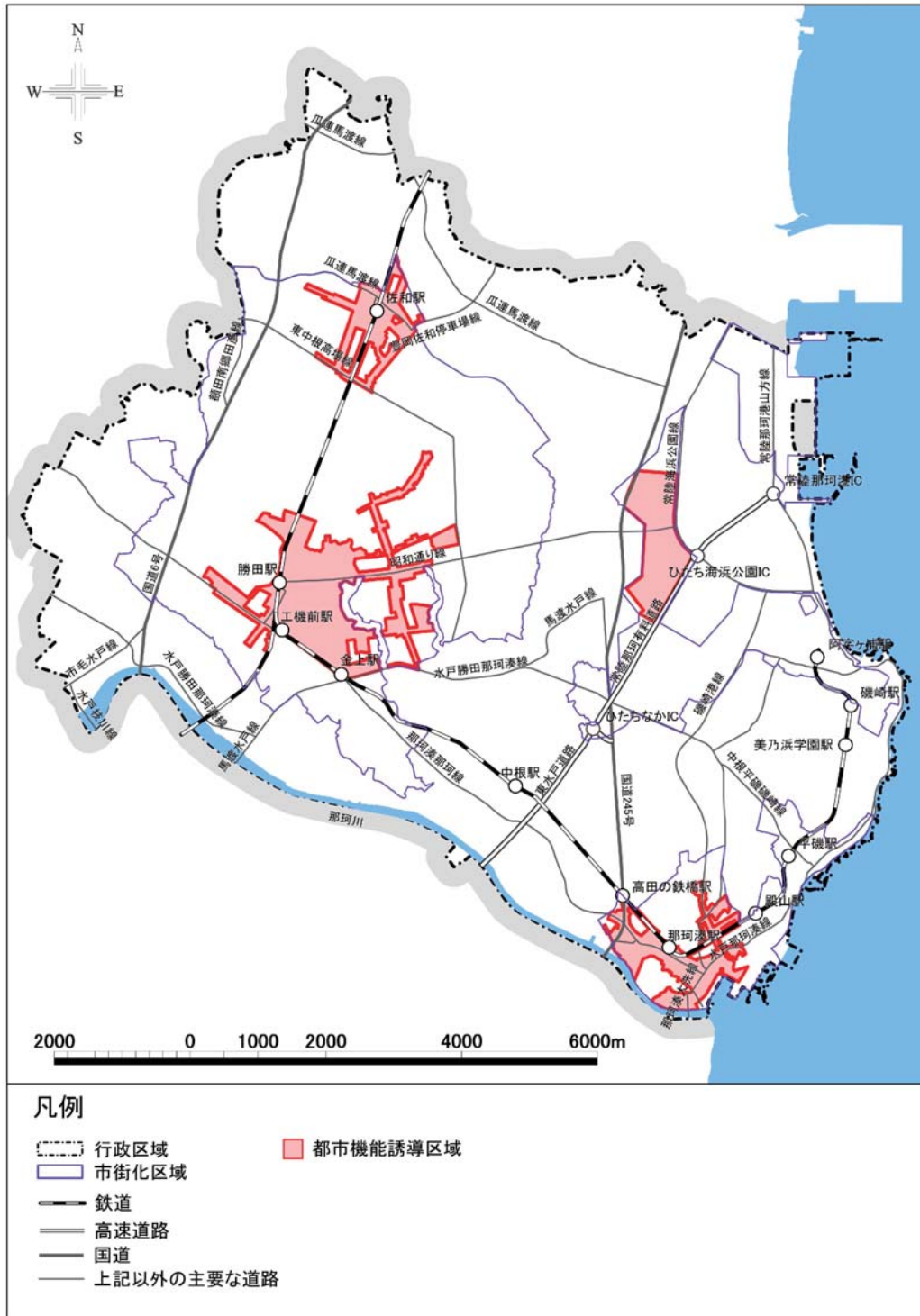
図 58 誘導施設立地箇所と未利用地等の追加



STEP 4 都市機能誘導区域の設定

- ・STEP 3で設定した都市機能誘導区域の範囲をもとにして、境界線が地形地物または用途地域の境界線でない区間について、区域界を引き直しました※。
- ・その結果は以下の図の通りとなり、面積は約716haで、市街化区域に占める割合は約17.1%になりました。

図 59 都市機能誘導区域



※ 具体的には、STEP3で設定した区域が半分以上を占める街区を誘導区域としたが、用途地域の境界線の方がSTEP3の区域の境界に近い場合はそちらを採用した。また、津波浸水予測範囲(浸水深2m以上)がかかる街区は、原則として街区ごと誘導区域から除外した。その他の誘導区域に含めない区域は、区域の形状通りに除外した。

図 60 都市機能誘導区域（中心市街地）

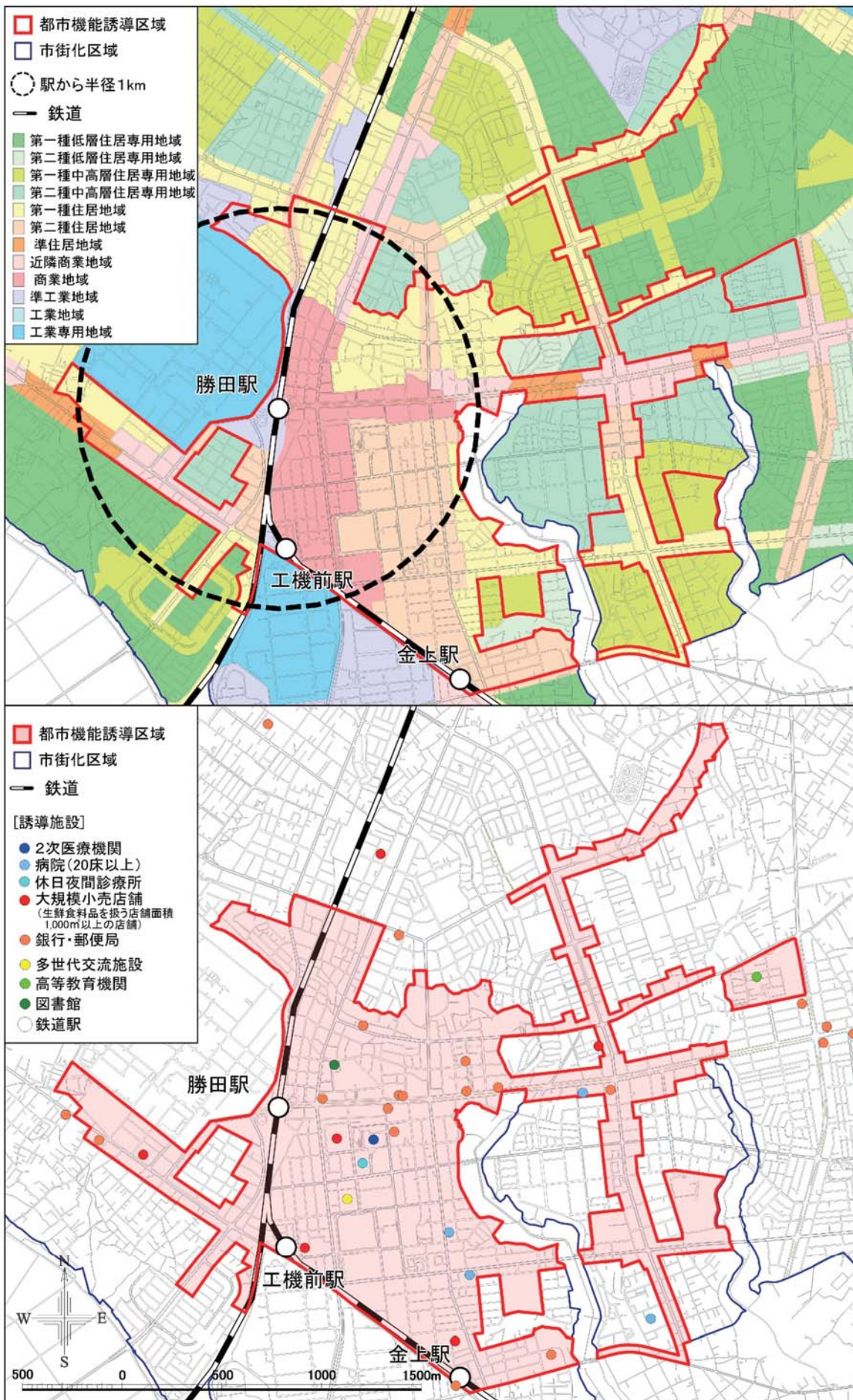


図 61 都市機能誘導区域（佐和駅周辺地区）

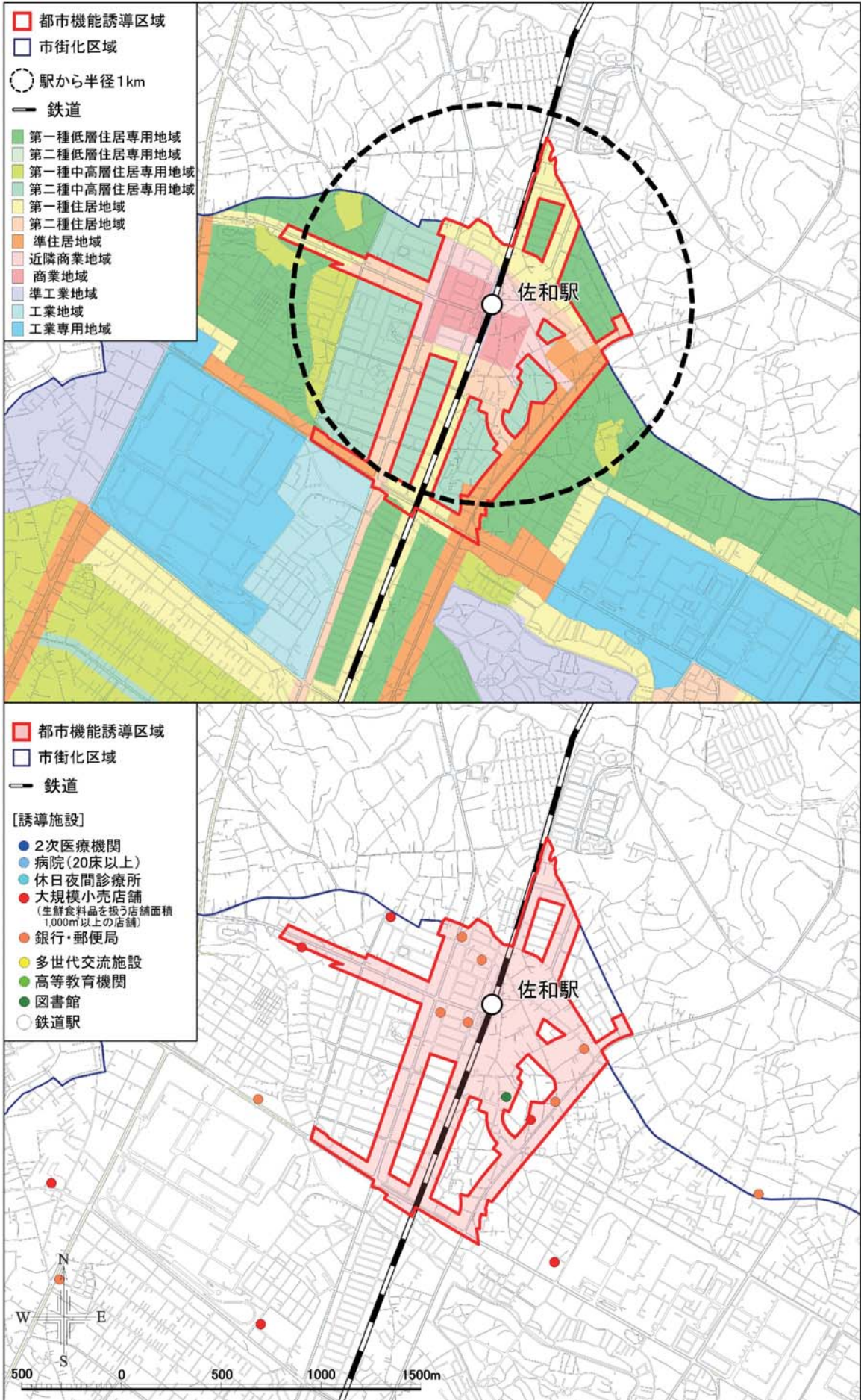


図 62 都市機能誘導区域（那珂湊地区）

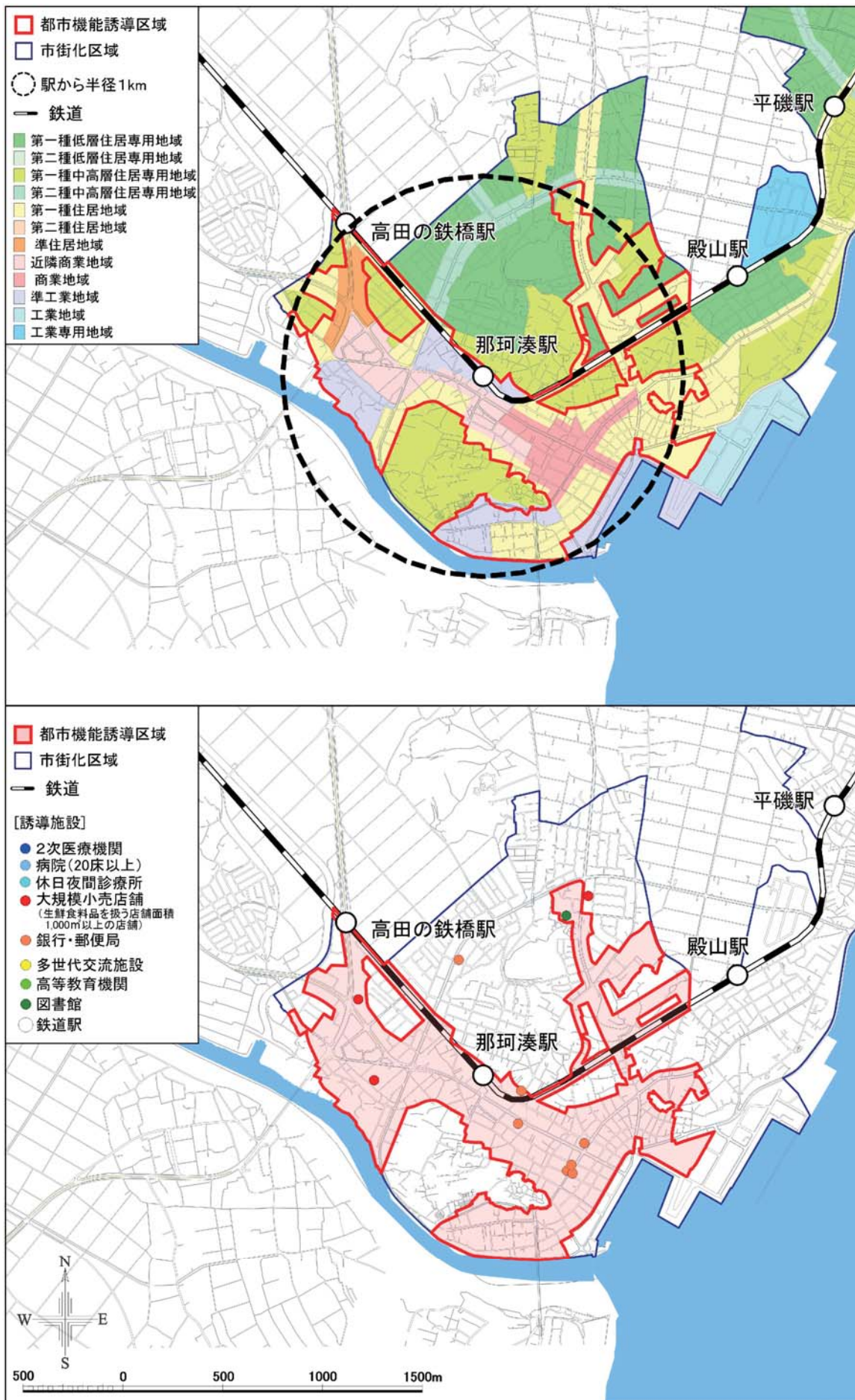
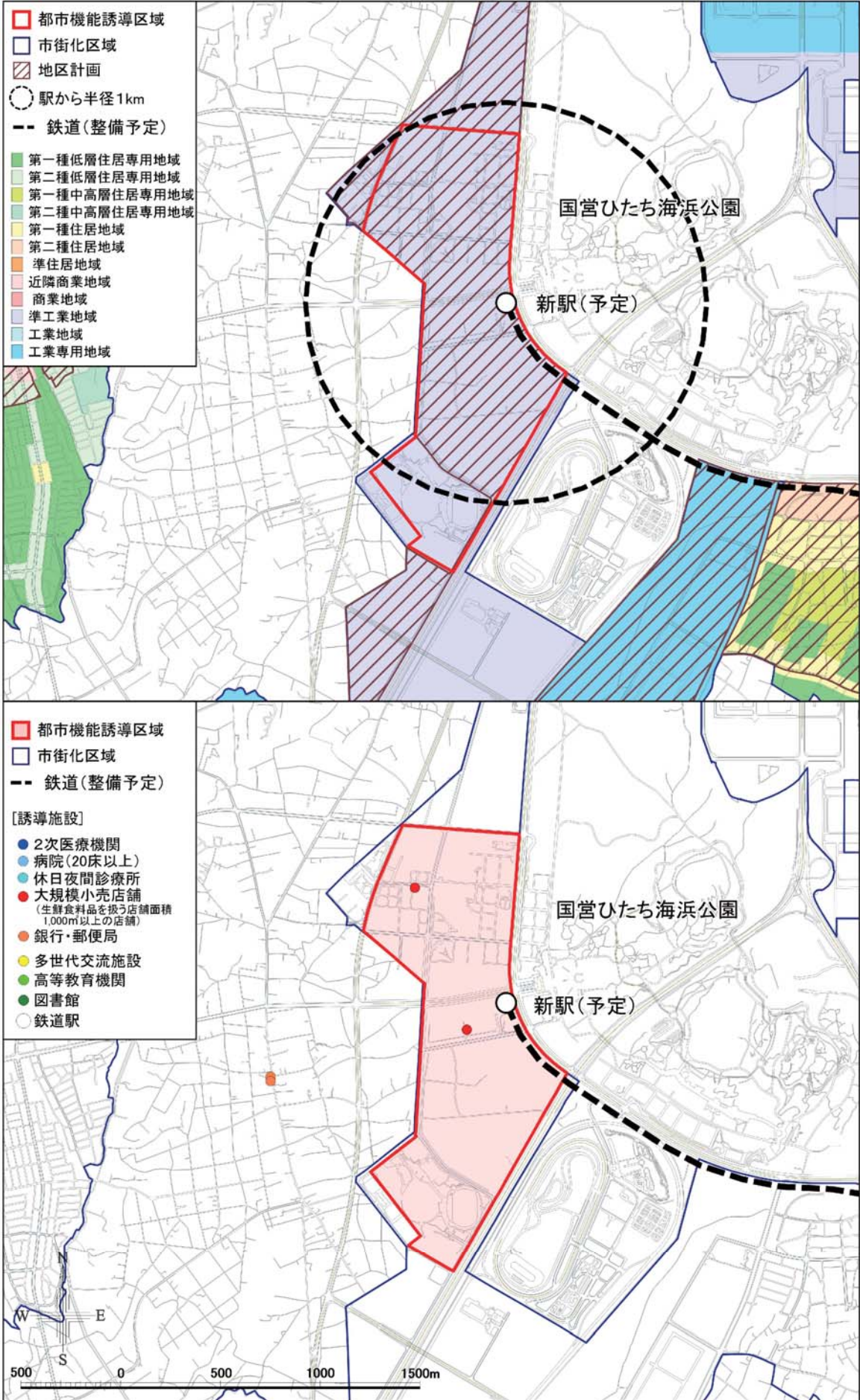


図 63 都市機能誘導区域（ひたちなか地区）



4 居住誘導区域の設定

STEP 1 利便性の高い区域の設定

・このSTEPでは、都市機能誘導区域、基幹的な公共交通軸の徒歩圏または生活サービス機能の徒歩圏（5種類以上の施設の徒歩圏）のいずれかに当てはまる区域を、生活利便性の高い区域として設定しました。結果は以下の図の通りです。

図 64 生活利便性の高い区域の設定

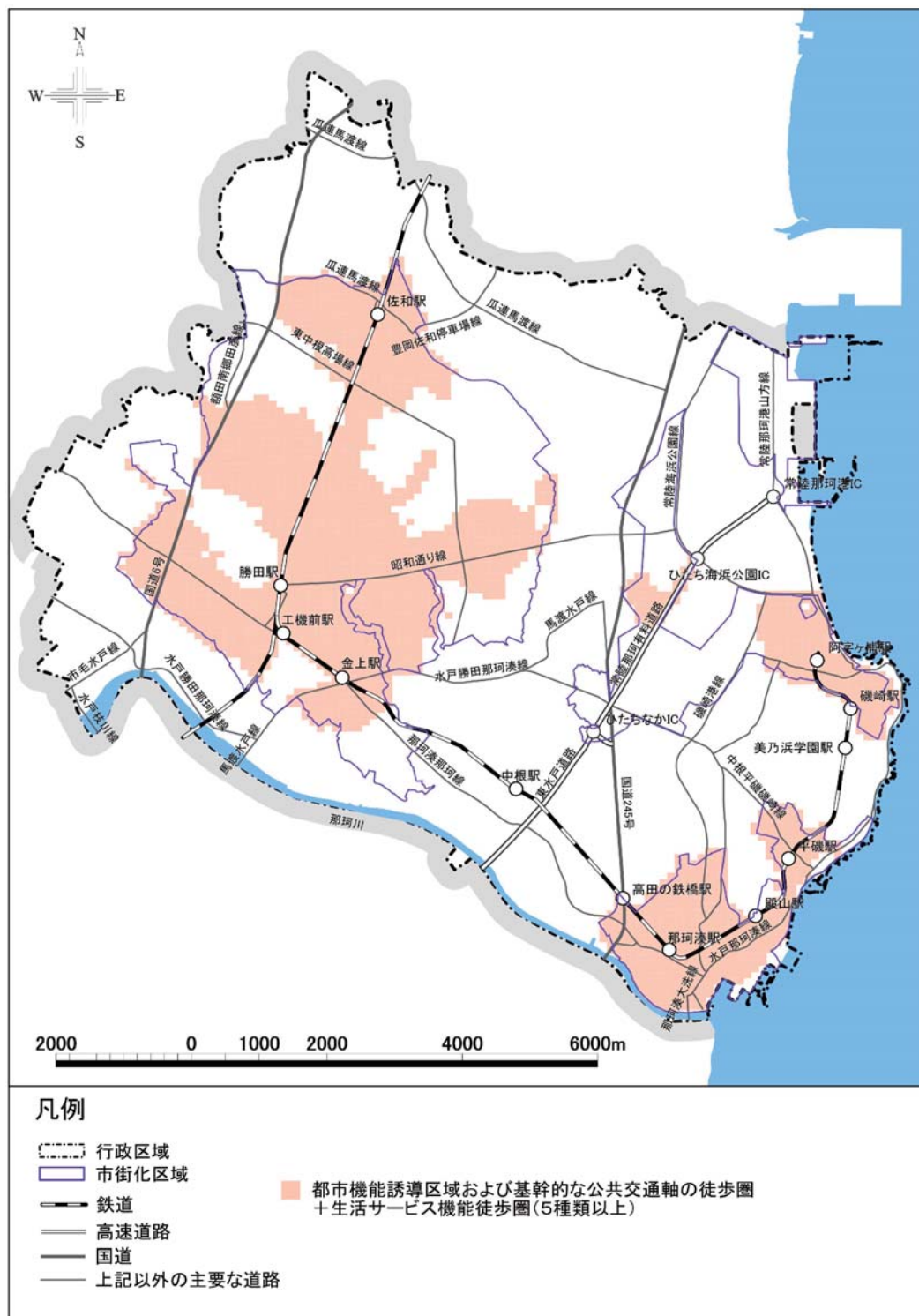
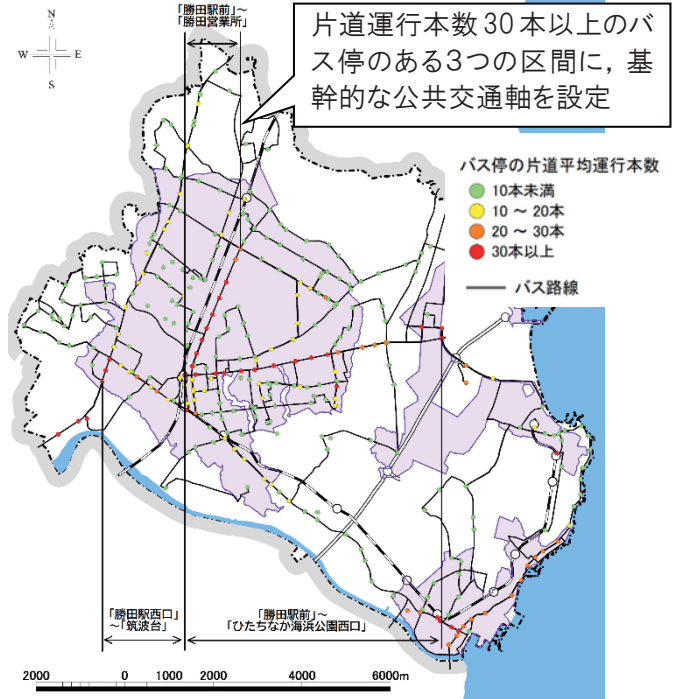


図 65 都市機能誘導区域と基幹的な公共交通軸の徒歩圏

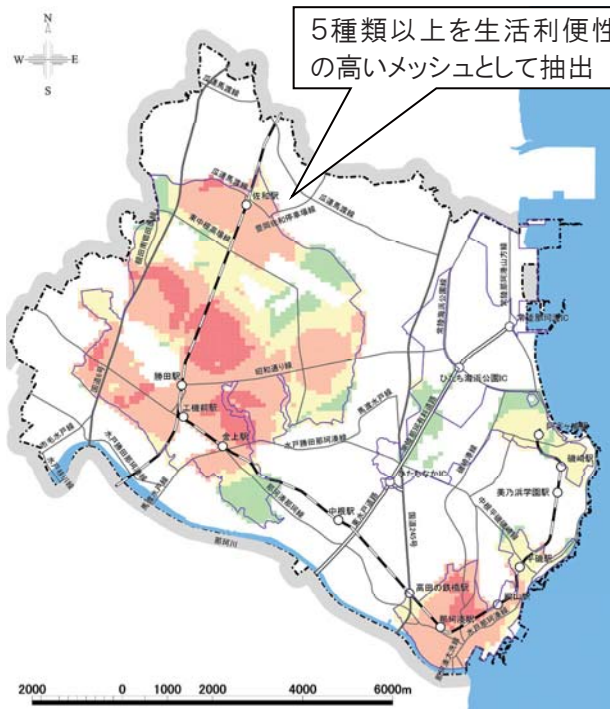


図 66 バスの運行本数



(資料:茨城交通株式会社ホームページ <http://www.ibako.co.jp/>)

図 67 生活サービス機能の利便性の評価



評価方法について

コンビニ、大規模小売店舗、病院・診療所、小学校、中学校、保育所、銀行・郵便局の計7種類の施設について、それぞれの建物の概ねの中心から800mの徒歩圏のエリアを作成し、100mメッシュで利便性の評価を実施しました。

利便性の評価は、1つの施設の徒歩圏に中心が含まれる場合に1点を加算し、7点を満点として相対評価を行いました。7種類のうち、4分の3に該当する5種類以上の徒歩圏に含まれるメッシュを、生活利便性の高いメッシュとしました。

STEP 2 居住を誘導すべき区域の設定

- STEP 2 で設定した区域に，土地区画整理事業区域，都市計画道路の沿道，DID（人口集中地区）のいずれかに当てはまる区域を，居住の誘導を図る区域として追加しました。結果は以下の図の通りです。

図 68 居住を誘導すべき区域の追加

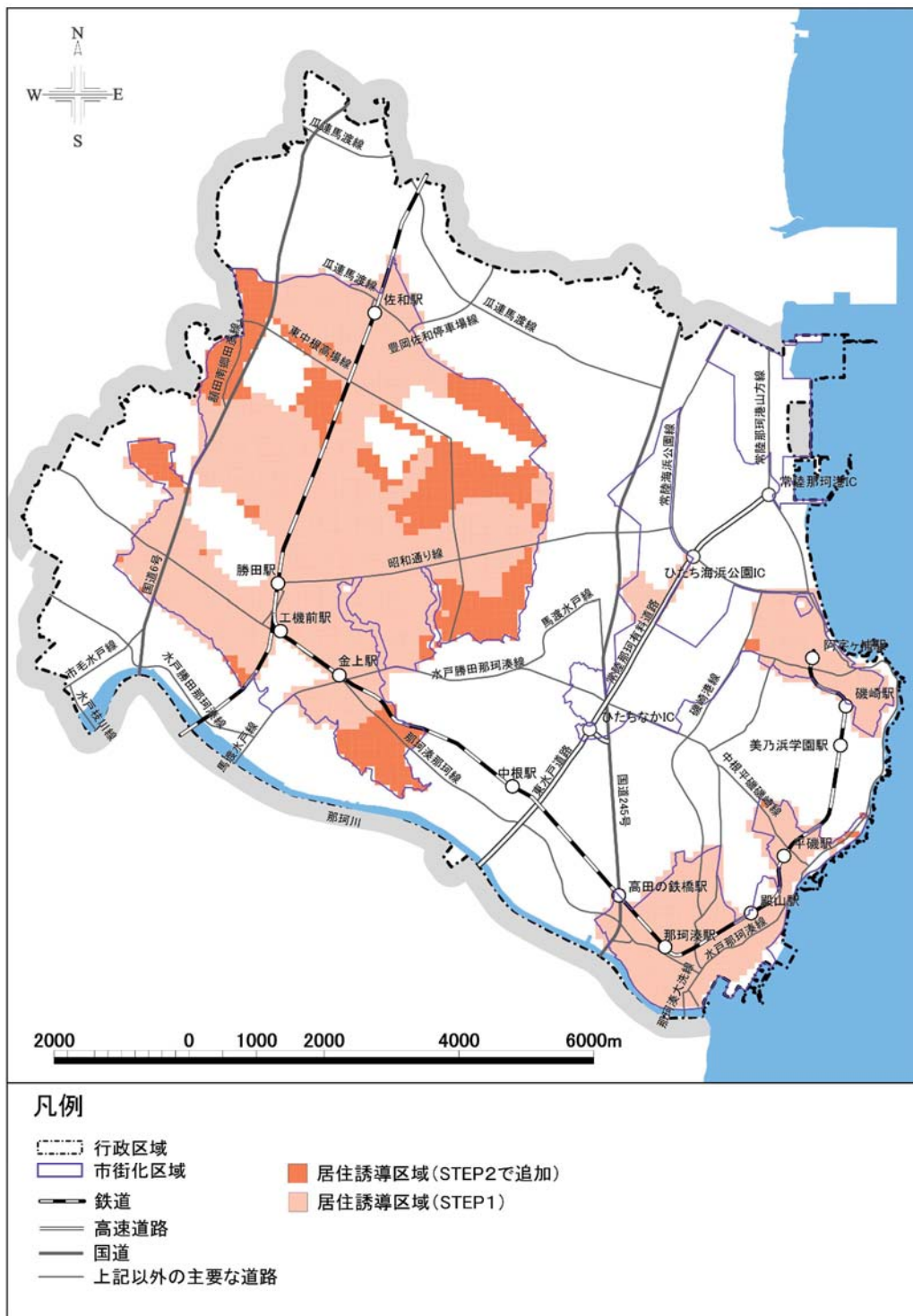
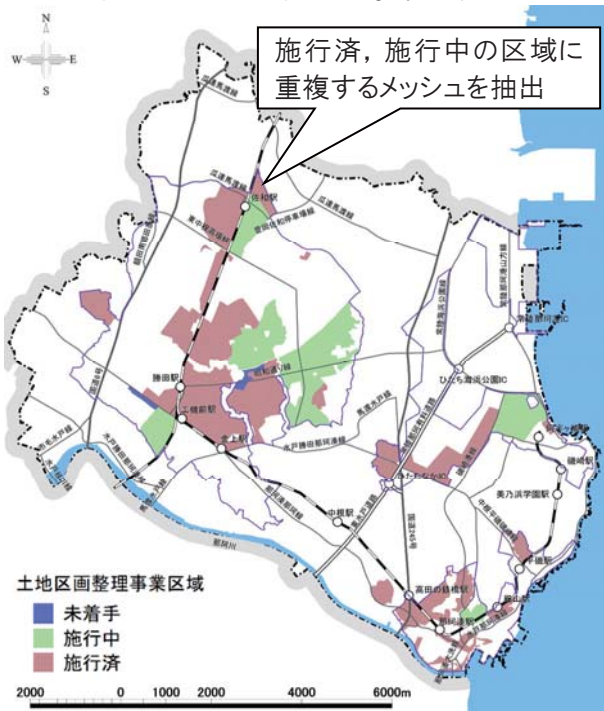
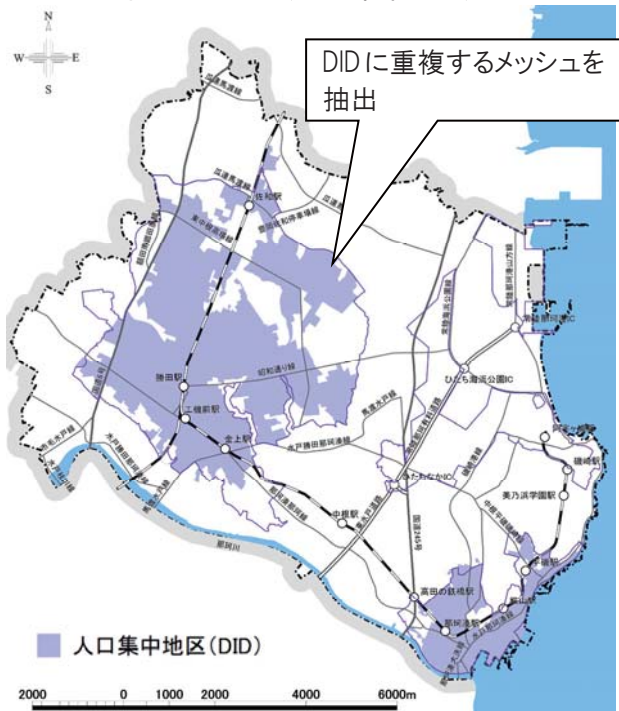


図 69 土地区画整理事業区域



(資料: H27 都市計画基礎調査)

図 70 DID (人口集中地区)



(資料: 国土数値情報)

図 71 都市計画道路の計画幅員と整備状況



東中根高場線の沿道地域について

水戸勝田環状道路として、本市、水戸市、那珂市を結ぶ広域の交通軸であり、沿道地域は生活利便性の向上が見込まれることから、政策的に居住を誘導する

都市計画道路の計画幅員と整備状況

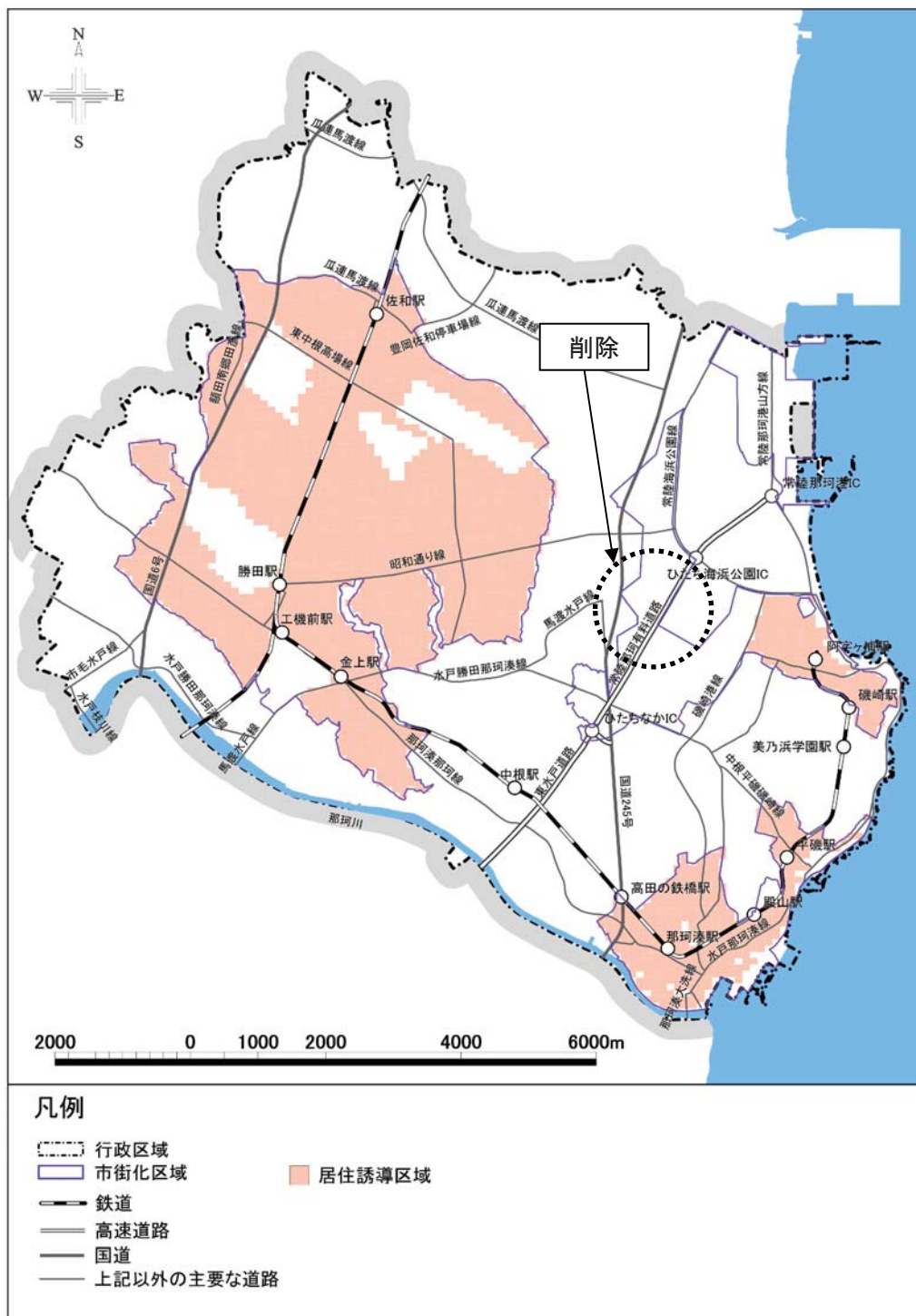
12m未満	— 改良済(完成)	16m～ 20m	— 改良済(完成)
 概成済	 概成済
 未供用	 未供用
12m～ 16m	— 改良済(完成)	20m以上	— 改良済(完成)
 概成済	 概成済
 未供用	 未供用

(資料: H27 都市計画基礎調査)

STEP 3 居住誘導区域の範囲の検証・調整

- ・ここでは、STEP 2 で設定した区域について、設定の考え方において都市機能誘導区域のみを設定することとしたひたちなか地区を削除したうえで、居住誘導区域の人口密度を 40 人/ha とした場合に、転入者の誘導、居住誘導区域外からの誘導の 2 つの切り口から、居住誘導区域への誘導の実現性について検証を行いました。
- ・その結果、居住誘導区域の 2030 年の趨勢の可住地人口密度は 48 人/ha（100mメッシュの集計値）であり、市街地の目安である 40 人/ha は満たしていることが確認されました。

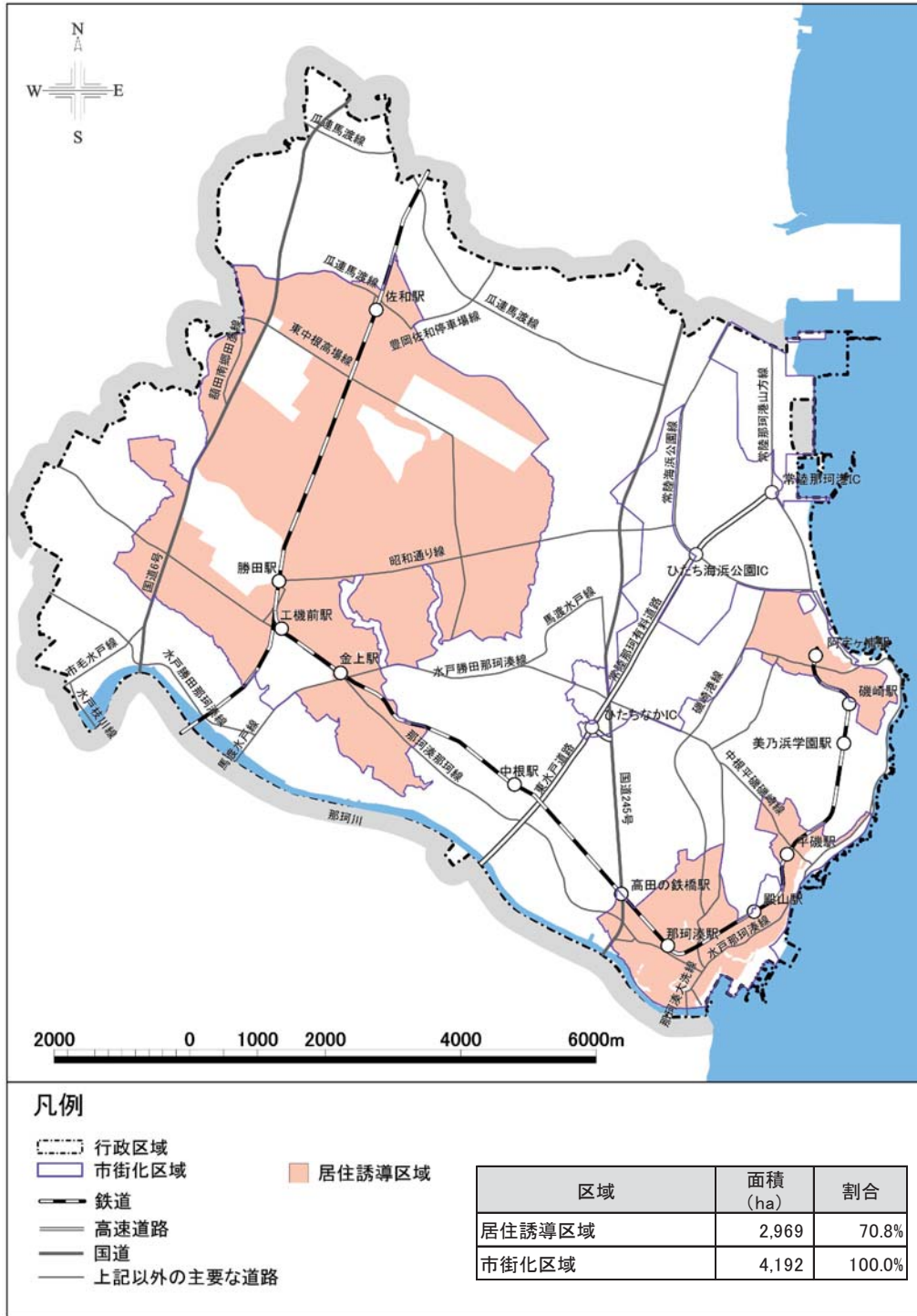
図 72 検証に用いる居住誘導区域



STEP 4 居住誘導区域の設定

- ・STEP 3 で設定した 100mメッシュで構成された居住誘導区域の範囲をもとにして、地形地物または用途地域の境界線を用いて区域界を引き直しました[※]。
- ・その結果は以下の図の通りとなり、面積は約 2,969ha で、市街化区域に占める割合は約 70.8% になりました。

図 73 居住誘導区域



※ 具体的には、100mメッシュが半分以上を占める街区を誘導区域としたが、用途地域の境界線の方が 100mメッシュの境界に近い場合はそちらを採用した。また、津波浸水予測範囲(浸水深2m以上)がかかる街区は、原則として街区ごと誘導区域から除外した。その他の誘導区域に含めない区域は、区域の形状通りに除外した。

図 74 都市機能誘導区域・居住誘導区域

