

# ひたちなか市

## 立地適正化計画

令和3年3月





## ごあいさつ



現在、全国の都市において、人口減少や少子高齢化が進み、将来にわたって持続可能な都市づくりを進めることが大きな課題となっています。

本市においては、都市計画マスタープランに基づき、良質な市街地の形成や港湾などの産業基盤の整備を進め、質の高い都市づくりに努めてきました。しかしながら、平成24年まで増加を続けてきた本市の人口は、平成25年以降減少へと転じています。また、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、令和12年には現在の人口から約1割減少するとされており、市街地の低密度化により生活の利便性が低下することが懸念されます。

このため、本市では、都市機能や居住を誘導し、生活サービス水準の維持・向上を実現するため、都市計画マスタープランを補完する「ひたちなか市立地適正化計画」を策定しました。

この計画は、これまで土地区画整理事業などにより整備を進めてきた都市基盤施設を有効活用し、医療・商業・福祉といった都市機能の立地や居住の集約を促すとともに、拠点間や地域間を公共交通ネットワークで結ぶことで、利便性が高く、持続可能な都市づくりを進めるものです。また、近年多発化・激甚化する災害に対応し、安全でコンパクトな都市の形成を目指しています。

今後、この計画に基づき、都市機能の集積、公共交通の強化、そして安全な都市づくりに向けて施策を進めてまいりますので、市民の皆さまの一層のご理解とご協力をお願いいたします。

最後に、計画策定にあたり、ご協力を頂きました多くの皆様に心より厚く御礼申し上げます。

令和3年3月

ひたちなか市長 **大谷 明**

# 目次

<b>第1章 はじめに</b>	<b>1</b>
1 背景と目的	1
(1) これまでの都市づくり	1
(2) 人口減少と本市の取組	1
(3) 本計画の目的	1
2 立地適正化計画制度の概要	2
(1) 都市機能誘導区域	2
(2) 居住誘導区域	2
3 本計画の概要	3
(1) 計画期間	3
(2) 計画対象区域	3
(3) 計画の構成	3
(4) 計画の位置づけ	4
<b>第2章 本市の現況と課題</b>	<b>5</b>
1 現況	5
(1) 人口	5
(2) 土地利用	8
(3) 都市交通（公共交通）	9
(4) 経済活動（産業）	9
(5) 財政	11
(6) 地価	12
(7) 災害	13
(8) 都市機能（生活サービス施設）	17
(9) 都市施設	19
2 課題の整理	20
(1) 都市拠点の魅力の維持・充実	20
(2) 公共交通のサービス水準の維持・充実	20
(3) 身近な生活圏における生活サービス機能の維持	20
(4) 安定した行政サービスの提供	20
(5) 津波、洪水等の災害危険性に配慮した土地利用	21
<b>第3章 立地適正化の基本的な方針</b>	<b>22</b>
1 目指すべき将来都市像とまちづくりの方針	22
2 将来都市構造と誘導方針	24
<b>第4章 誘導区域の設定</b>	<b>26</b>
1 誘導区域設定の考え方と手順	26
(1) 誘導区域設定の考え方	26
(2) 誘導区域設定の手順	28
2 誘導区域に含めない区域	29

(1) 制度上位置づけられている「誘導区域に含めない区域」	29
(2) 本市における「誘導区域に含めない区域」	30
3 誘導施設・都市機能誘導区域の設定	36
4 居住誘導区域の設定	45
<b>第5章 誘導施策</b>	<b>52</b>
1 居住誘導に関する施策	52
(1) 良好な住宅地形成に向けた計画的な基盤整備	52
(2) 空き家の有効活用	52
(3) 居住誘導区域内における公共交通利便性の向上	52
(4) 転入者に対する定住支援	53
2 都市機能誘導区域に関する施策	53
(1) 誘導施設が立地できるために必要な土地の確保	53
(2) 誘導施設の機能維持及び機能向上に向けた各種支援	53
(3) 交通結節点機能の向上	54
3 届出制度の運用	55
4 低未利用地の有効活用によって推進する施策	56
(1) 利用指針	56
(2) 管理指針	56
<b>第6章 防災指針</b>	<b>57</b>
1 災害リスク分析と課題の抽出	57
(1) 洪水のリスク	58
(2) 津波のリスク	67
(3) 土砂災害のリスク	71
(4) 大規模盛土造成地のリスク	72
(5) 防災・減災に向けた課題	73
2 防災まちづくりの取組方針	74
3 取組とスケジュール	75
<b>第7章 居住誘導区域外の考え方</b>	<b>78</b>
(1) 土地利用の変化等に応じた居住誘導区域の見直し	78
(2) 住宅団地や集落地におけるコミュニティの維持	78
(3) 住宅以外の産業系土地利用の維持	78
(4) 公共交通やコミュニティ施設の維持	78
(5) 災害が想定されるエリアにおける周知の徹底	79
<b>第8章 計画の進捗管理</b>	<b>80</b>
1 目標値	80
2 評価・見直し	82
<b>資料編</b>	<b>83</b>
<b>別添</b>	<b>93</b>
1 老朽化した都市計画施設の改修に関する事業	93

