

第4章 居住誘導区域の設定

1. 居住誘導を図る目的

目指すべき都市の姿の実現に向けて、居住誘導を図る目的は次の通りです。

(1) 都市基盤の有効活用と集約化

本市では用途地域内を中心に下水道の整備が行われていますが、用途地域外の住宅地においては整備されていない部分もあります。今後人口減少により、市全域における都市施設の整備や維持は困難になることが懸念されます。

そのため、既に基盤整備がされている用途地域内への居住誘導を図り、都市基盤の有効活用と集約化を図ります。

(2) 市街地の人口の維持

小川市街地では、旧市街地での空き家、未利用地が増えています。集積する都市機能を維持し、さらに快適なまちづくりを進めるためにも市街地内の人口を維持することが必要になります。そのため、居住の誘導を図るとともに、市街地に点在する空き店舗・未利用地なども活用しながら、店舗やサービス機能の充実、交通利便性の向上を進めることにより便利で暮らしやすい地域の形成を目指します。

(3) 利便性の良さを活かした居住地の形成

羽鳥市街地は、市内で唯一人口密度の増加が見込まれています。JR 常磐線羽鳥駅からの利用による利便性の良さにより近年住宅開発の件数も多く、また市内では比較的アパートなどの共同住宅も多い地域であるため、流入人口の受け皿になっている地域です。

また、羽鳥市街地内には農地や林地も点在し、緑豊かなゆとりある緑地空間を形成している地区もあります。しかし、駅周辺には駅利用者のための駐車場が多く立地しているほか、未建築の空地等も点在し、必ずしも賑わいのある土地利用であるとは言えないことから、居住誘導を図り、利便性や住環境を活かした、羽鳥駅周辺にふさわしい便利で暮らしやすい地域の形成を目指します。

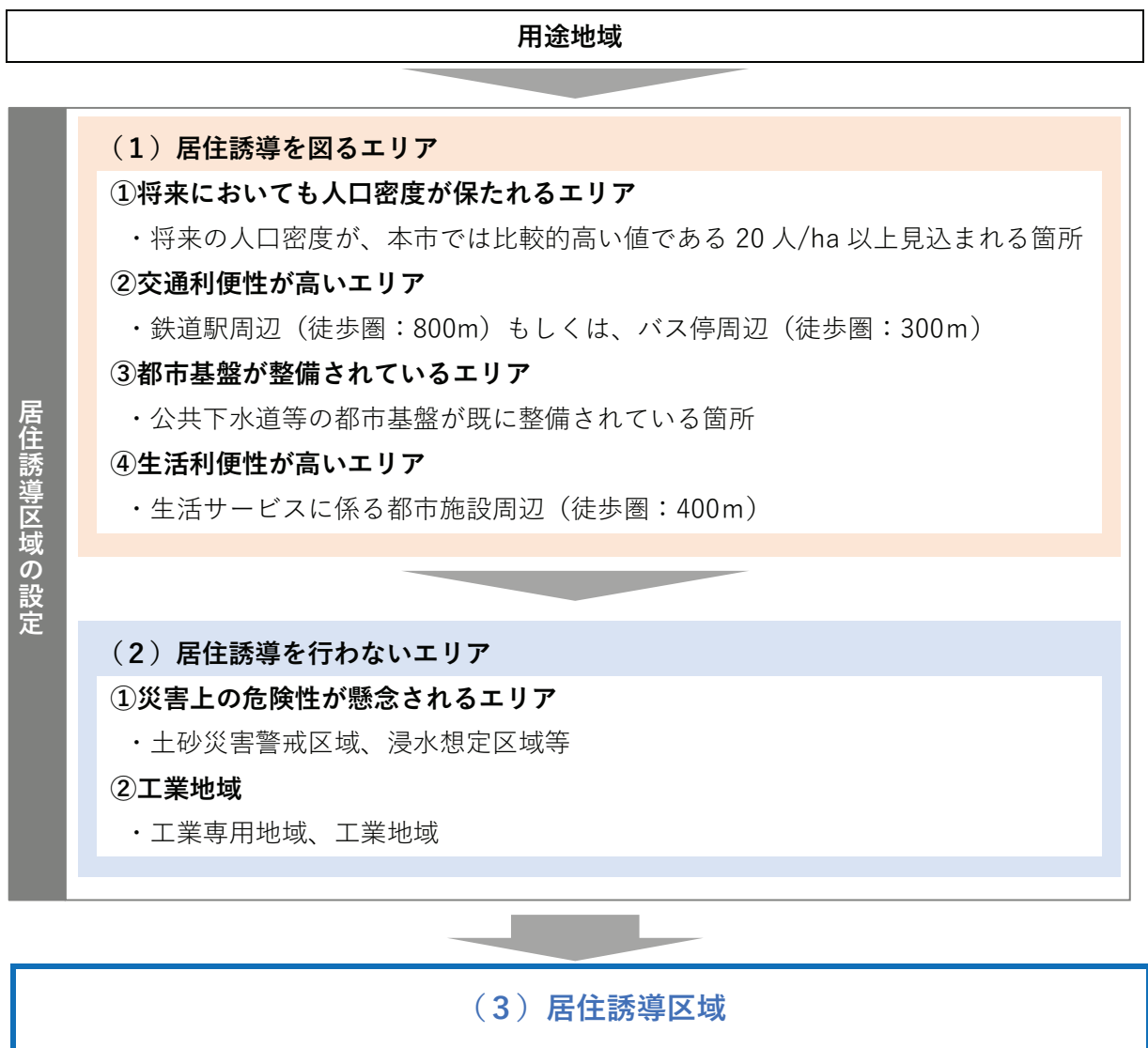
2. 居住誘導区域について

(1) 居住誘導区域設定の基本方針

本市において居住誘導を図る区域は、都市計画運用指針と前述の居住誘導の目的を踏まえ、羽鳥市街地・小川市街地の用途地域内において、人口密度や公共交通利用圏、都市基盤整備状況等を勘案し、将来にわたって良好な居住環境の確保を行ううえで、効率的に公共投資やその他の行政運営を行うことができる区域とします。

(2) 居住誘導区域設定の流れ

居住誘導区域設定の基本方針を踏まえて、本市では次の流れで居住誘導区域を設定します。

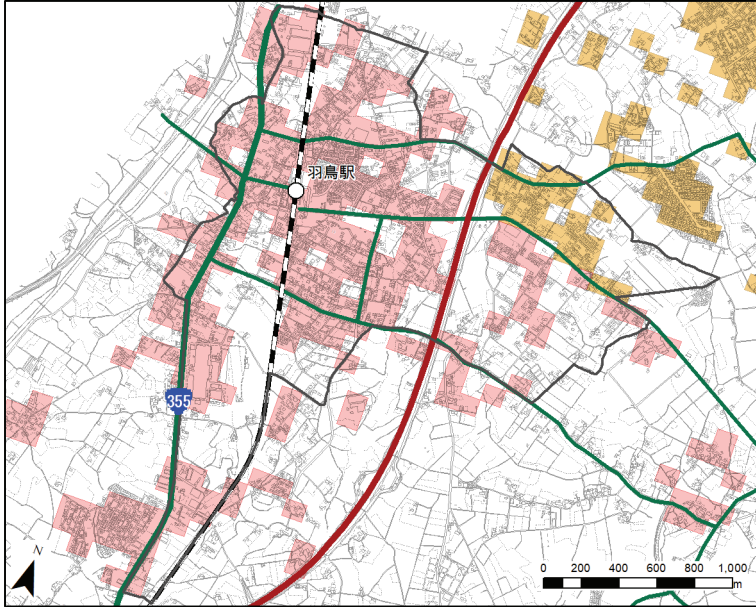


3. 居住誘導区域の設定

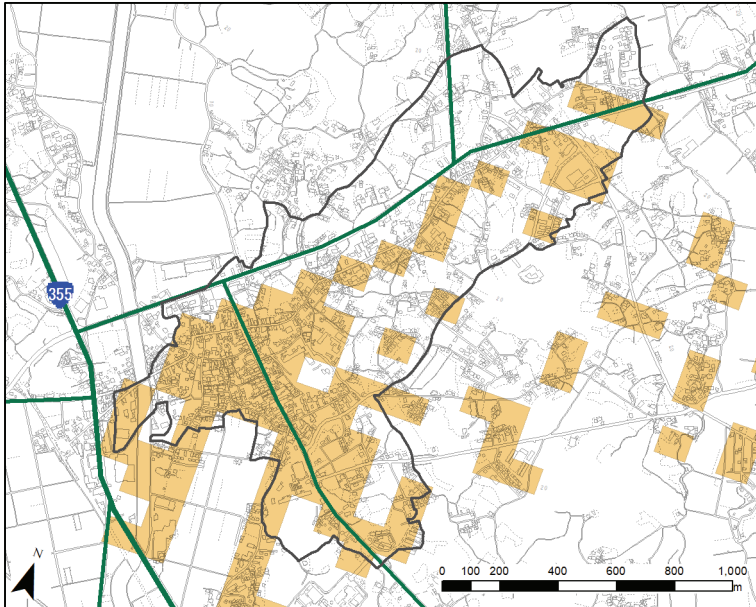
(1) 居住誘導を図るエリア

① 将来においても人口密度が保たれるエリア

【羽鳥市街地】



【小川市街地】



設定条件

将来の人口密度（平成 52 年（2040）推計人口密度）が、本市では比較的高い値である 20 人/ha 以上見込まれる箇所

状況

羽鳥市街地は、概ね 40 人/ha 以上見込まれる箇所が多くなっています。現在、羽鳥駅周辺整備事業を展開し、用途地域内の居住をさらに増やしていくことを想定していることから、用途地域内全体を該当エリアとして捉えます。

小川市街地は、20 人/ha 以上見込まれる箇所が多くなっていますが、小川支所周辺や旧県道紅葉石岡線沿道は、面的に人口が密集していないため、用途地域内の西側（商店街周辺）を該当エリアとして捉えます。

凡例

□ 用途地域界

道路

● 国道

— 県道・主要地方道等

— 常磐自動車道

鉄道

— JR常磐線

○ 駅

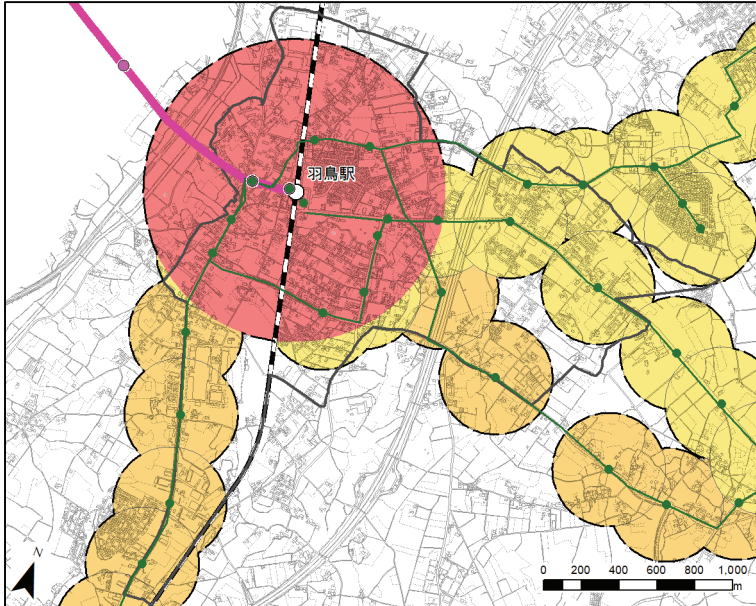
平成52年 推計人口密度

■ 20人/ha以上~30人/ha未満

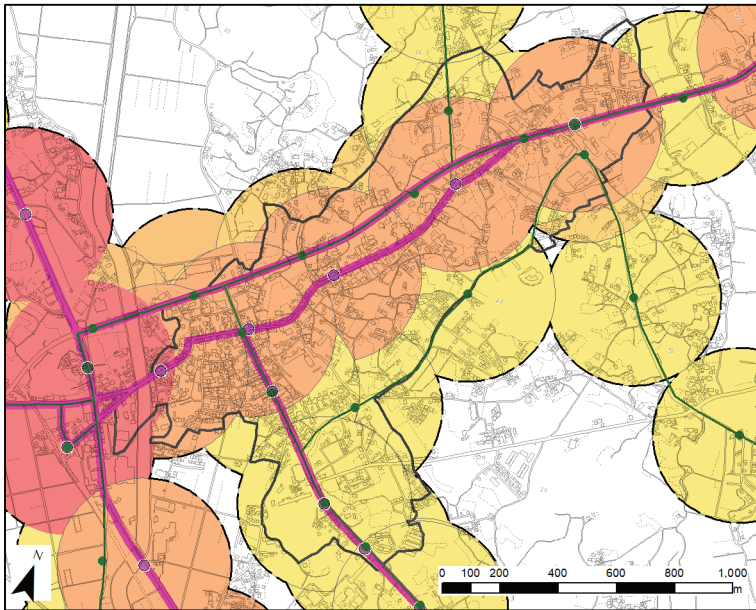
■ 40人/ha以上

②交通利便性が高いエリア

【羽鳥市街地】



【小川市街地】



設定条件

鉄道駅周辺（徒歩圏：800m）もしくは、バス停周辺（徒歩圏：300m）

状況

鉄道駅やバス停による公共交通の利便性が高いエリアは、羽鳥駅周辺及び小川駅周辺が該当します。

ただしバス停は、将来的には状況に応じて移動の可能性も考えられることから、路線から一定距離のエリアで捉えることとします。

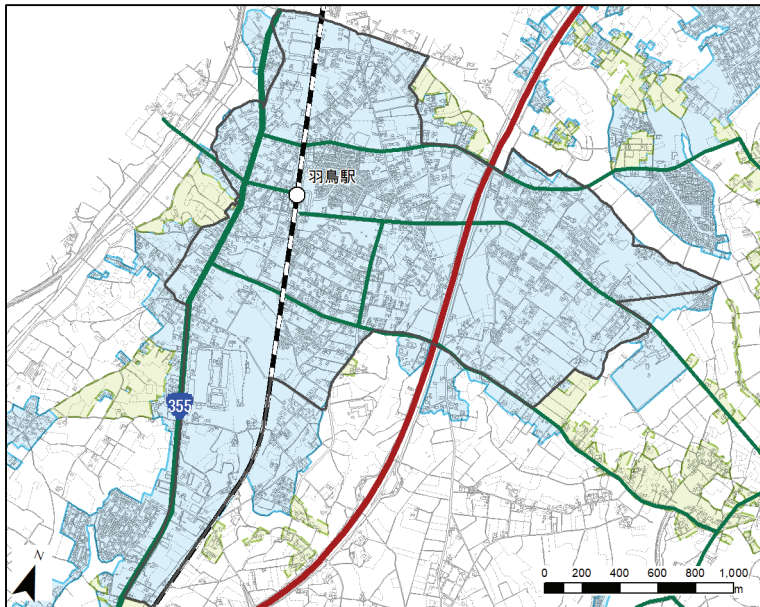
凡例

- 用途地域界
- 鉄道**
- JR常磐線
- 駅
- バス**
- バス停（市循環バス）
- バス停（民間）
- バスルート（市循環バス）
- バスルート（民間）
- 運行本数**
- 0以上5未満
- 5以上10未満
- 10以上15未満
- 15以上20未満
- 20以上25未満
- 25以上30未満
- 30以上
- 公共交通圏域

※運行本数は、平日（片道）での運行本数

③都市基盤が整備されているエリア

【羽鳥市街地】



設定条件

公共下水道等の都市基盤が既に整備されている箇所

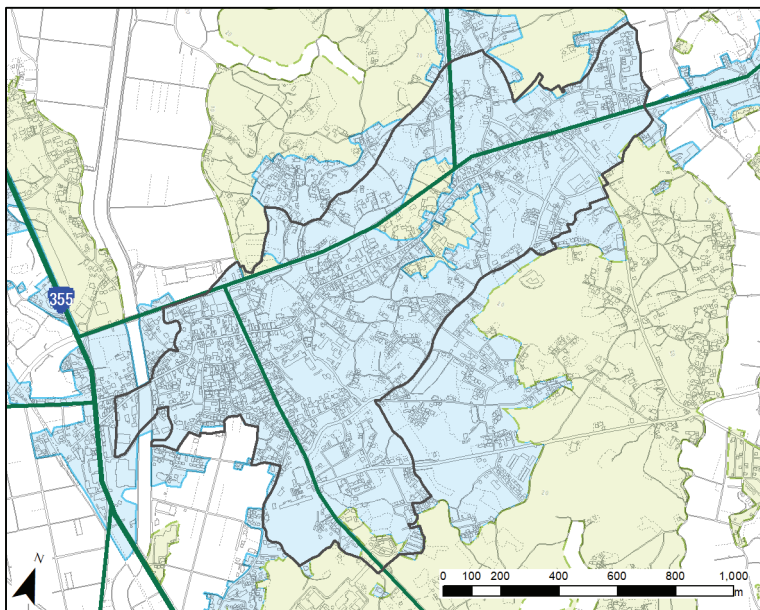
状況

用途地域内のほぼ全域において、公共下水道が整備済みとなっています。また、用途地域内の一部未整備の箇所も、周辺の区域への接続が可能であると考えられることから、用途地域内全域を該当エリアとして捉えます。

凡例

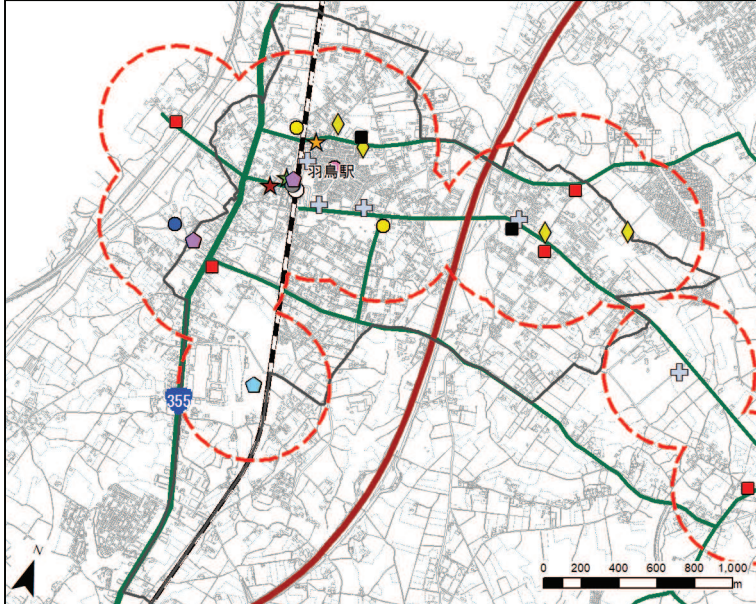
- 用途地域界
- 道路**
 - 国道
 - 県道・主要地方道等
 - 常磐自動車道
- 鉄道**
 - JR常磐線
 - 駅
- 公共下水道**
 - 既設
 - 計画

【小川市街地】

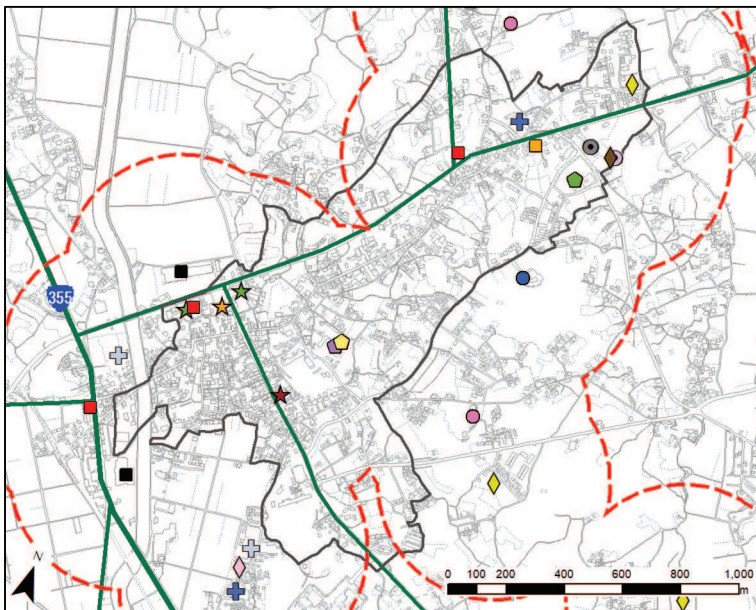


④生活利便性が高いエリア

【羽鳥市街地】



【小川市街地】



設定条件

生活サービスに係る都市施設周辺
(徒歩圏：400m)

状況

羽鳥市街地では、生活サービス施設は概ね羽鳥駅北側周辺や都市計画道路羽鳥停車場・池花線沿道に立地しています。

小川市街地では、北部の小川支所周辺に立地しているほか、市街地南部は市街地外も含めて分散して立地しています。

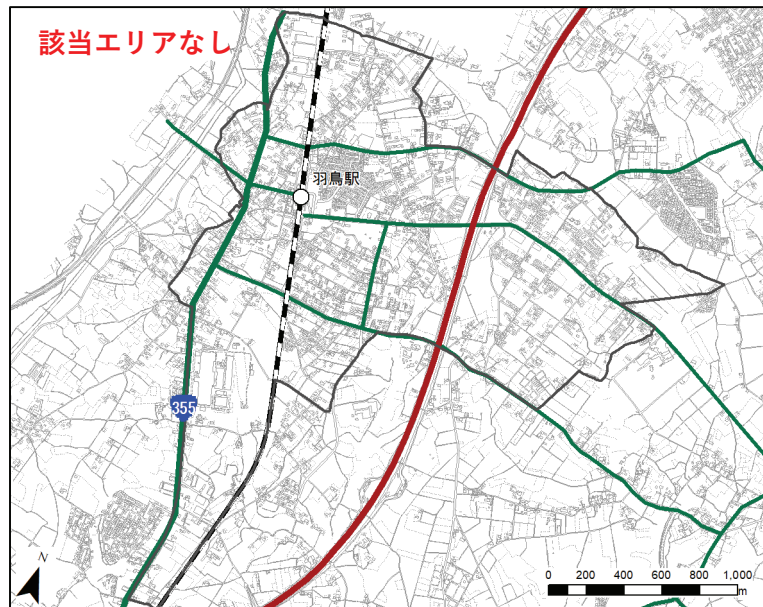
凡例

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| □ 用途地域界 | |
| 道路 | 鉄道 |
| ● 国道 | — JR常磐線 |
| — 県道・主要地方道等 | ○ 駅 |
| — 常磐自動車道 | |
| 交流施設 | 幼児教育施設 |
| ● 文化ホール | ● 幼稚園 |
| ● 図書館(室) | ● 保育所 |
| ● 公民館・史料館等 | ● 認定こども園 |
| ● スポーツ・運動施設(公園含む) | 金融施設 |
| ● その他交流施設 | ★ 銀行 |
| 商業施設 | ★ 信用金庫・信用組合 |
| ■ コンビニエンスストア | ★ 郵便局 |
| ■ スーパー | 行政施設 |
| ■ 大規模小売店舗 | ● 市役所・出張所 |
| 医療施設 | ● 保健センター |
| ● 病院 | ○ 生活サービスに係る都市施設周辺(徒歩圏：400m) |
| ● 診療所 | |
| 高齢者福祉施設 | |
| ◆ 地域包括支援センター | |
| ◆ 訪問福祉施設 | |
| ◆ 通所福祉施設 | |
| ◆ 訪問及び通所福祉施設 | |

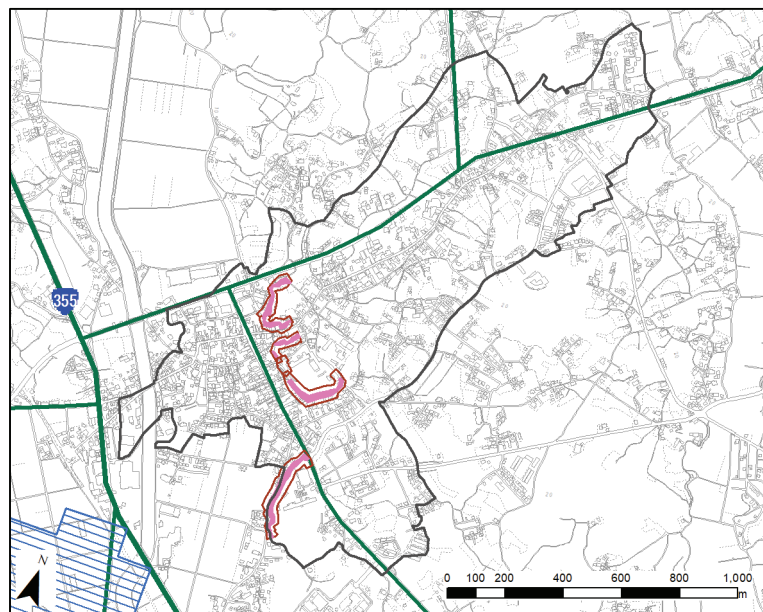
(2) 居住誘導を行わないエリア

①災害上の危険性が懸念されるエリア

【羽鳥市街地】



【小川市街地】



設定条件

土砂災害警戒区域、浸水想定区域等

状況

羽鳥市街地には該当するエリアはありません。

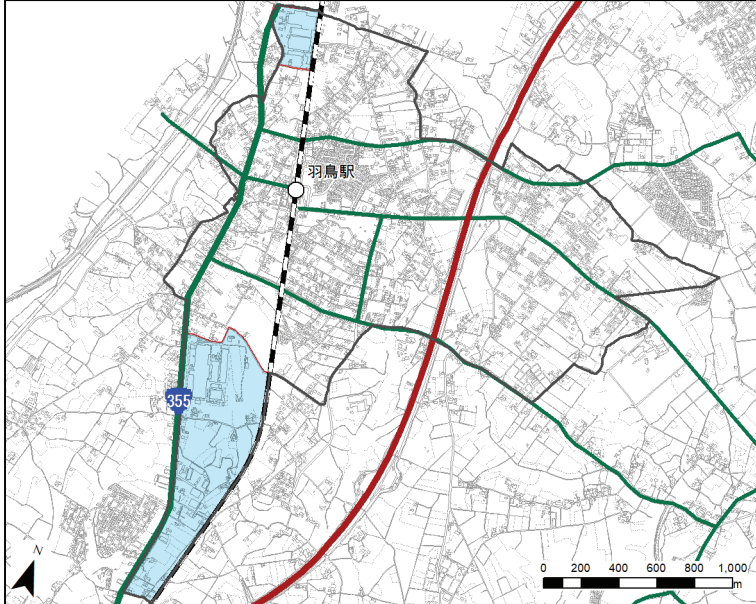
小川市街地においては、土砂災害警戒区域及び、土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所があります。

凡例

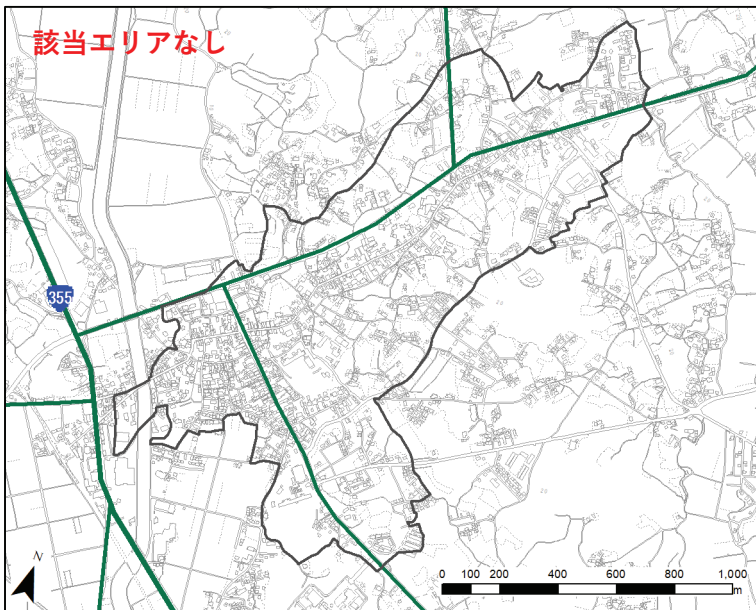
- 用途地域界
- 道路**
 - 国道
 - 県道・主要地方道等
 - 常磐自動車道
- 鉄道**
 - JR常磐線
 - 駅
- 災害危険区域**
 - 土砂災害警戒区域
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 浸水想定区域

②工業地域

【羽鳥市街地】



【小川市街地】



設定条件

工業専用地域、工業地域

状況

羽鳥市街地の一部に工業地域を位置づけているため、このエリアは居住誘導を行いません。

小川市街地には、該当するエリアはありません。

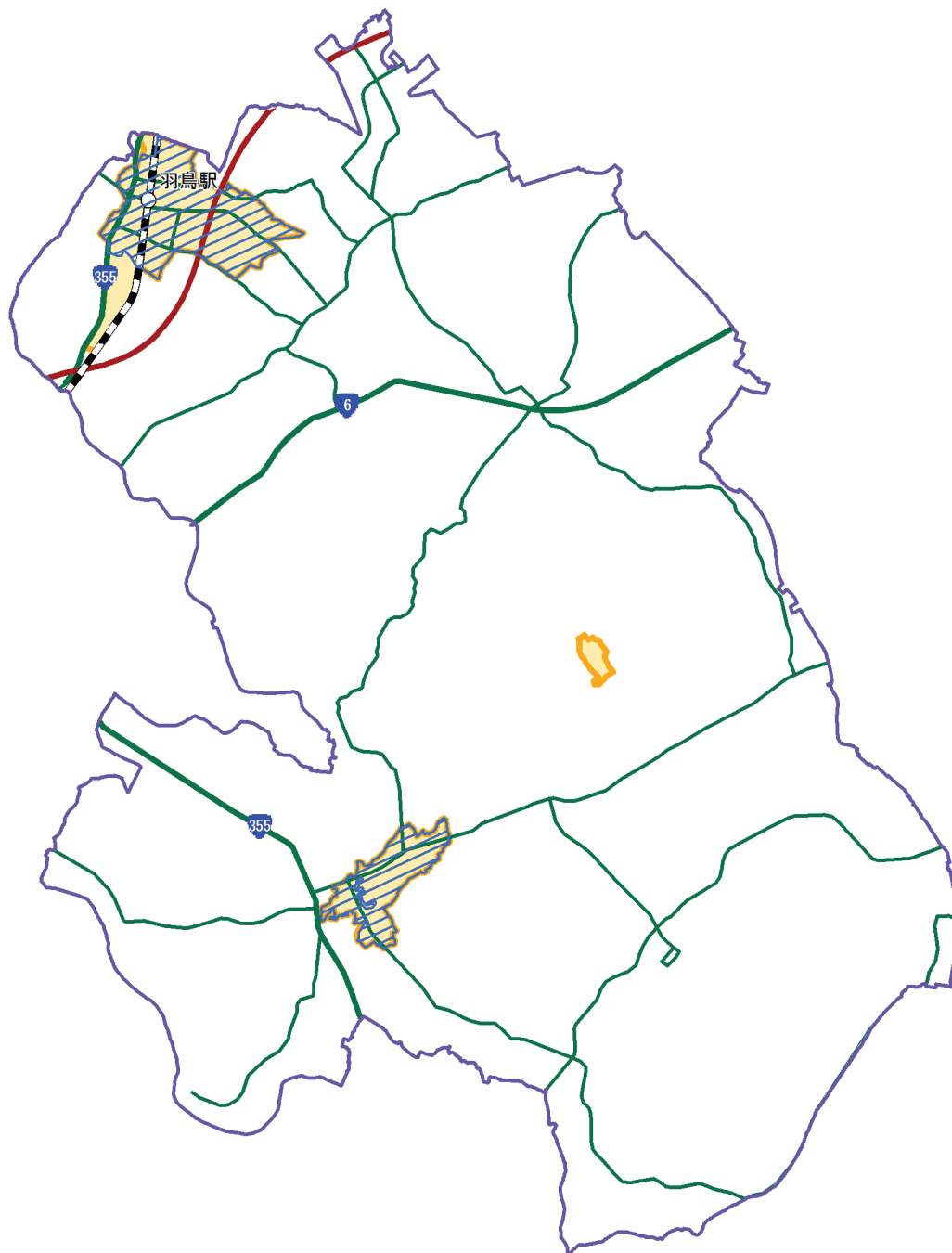
凡例

- 用途地域界
- 道路**
- 国道
- 県道・主要地方道等
- 常磐自動車道
- 鉄道**
- JR常磐線
- 駅
- 用途地域**
- 工業地域

(3) 居住誘導区域

「居住誘導区域の設定の流れ」に沿って、用途地域内を前提として、フローの条件を満たしたエリアを基に、道路・地形地物を境界として、本市の居住誘導区域を次の通り設定します。

市全体



凡例

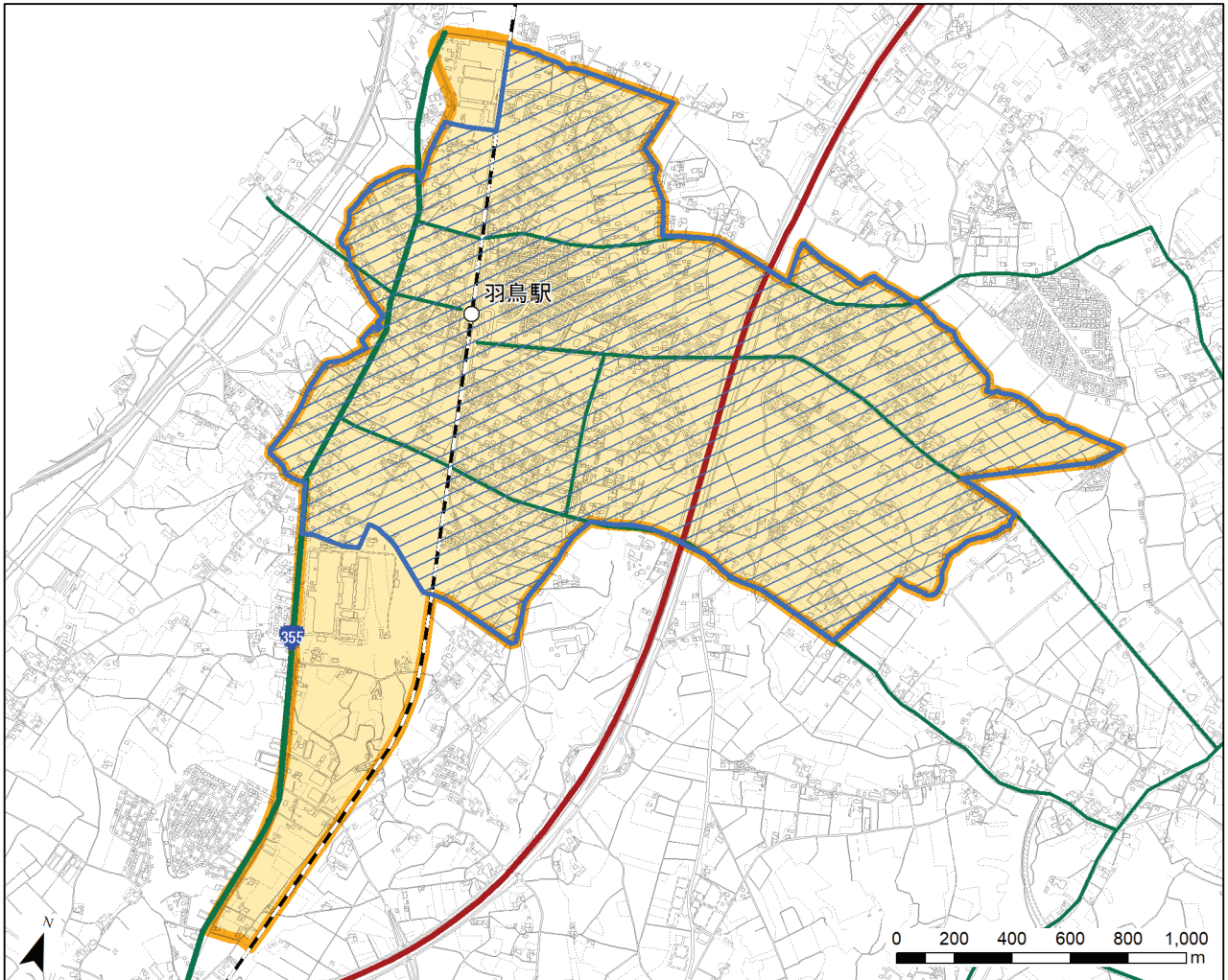
- 都市計画区域及び立地適正化計画区域
- 用途地域界
- 居住誘導区域

- 道路**
- 国道
 - 県道・主要地方道等
 - 常磐自動車道

- 鉄道**
- JR常磐線
 - 駅

羽鳥市街地

居住誘導区域面積 304.6ha



設定条件

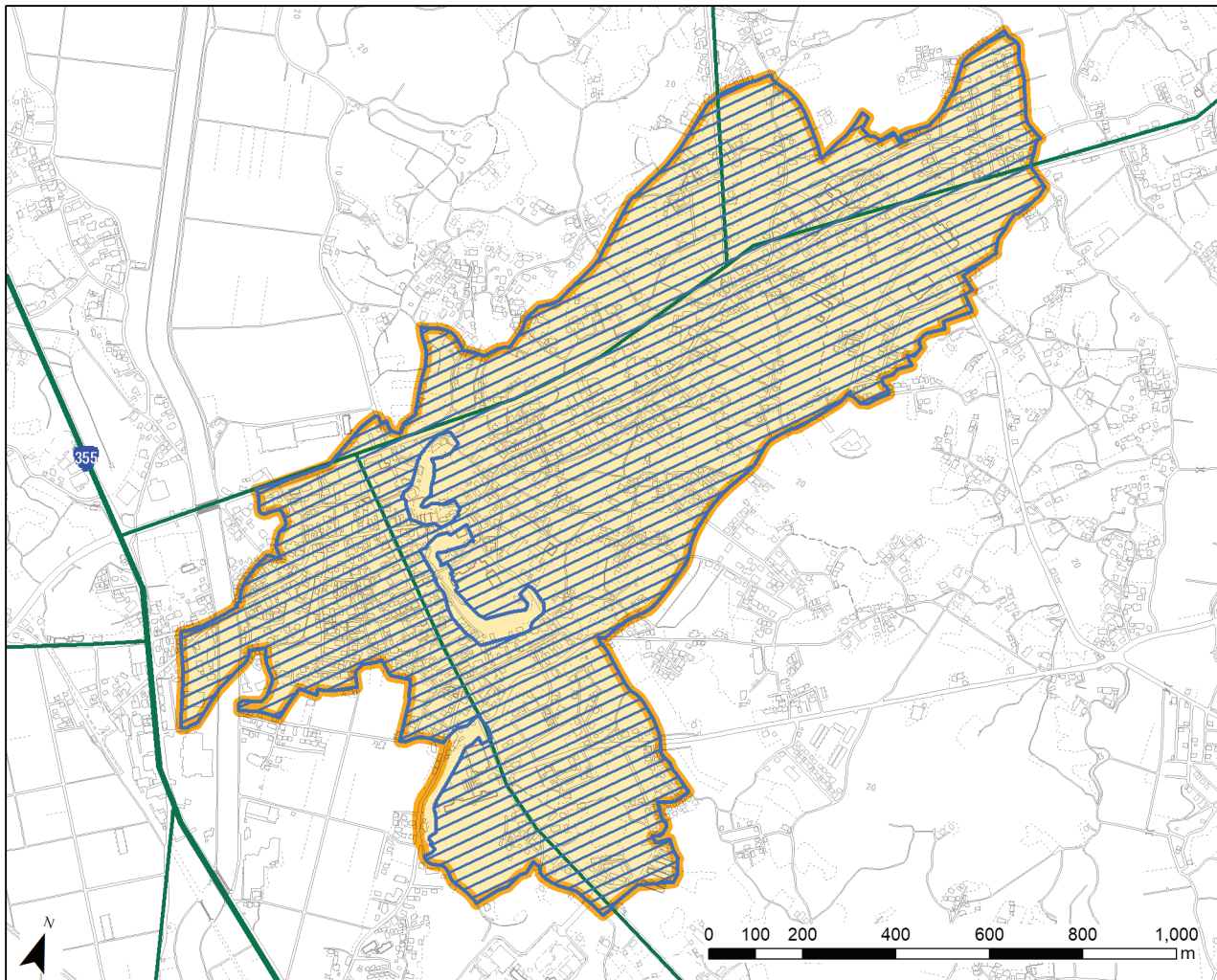
用途地域を指定しているエリアの中で「将来人口密度が20人/ha以上」「鉄道駅から800mもしくはバス停から300m」「公共下水道の基盤が整備済み」「生活サービスに係る都市施設から400m」の4つの条件のいずれかを満たしている箇所から、工業地域を除くエリア

凡例

- | | | |
|--|---|---|
|  用途地域界 | 道路 | 鉄道 |
|  居住誘導区域 |  国道 |  JR常磐線 |
| |  県道・主要地方道等 |  駅 |
| |  常磐自動車道 | |

小川市街地

居住誘導区域面積 129.2ha



設定条件

用途地域を指定しているエリアの中で「将来人口密度が 20 人/ha 以上」「鉄道駅から 800m もしくはバス停から 300m」「公共下水道の基盤が整備済み」「生活サービスに係る都市施設から 400m」の4つの条件のいずれかを満たしている箇所から、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域を除くエリア

凡例

- | | |
|--|---|
|  用途地域界 | 道路 |
|  居住誘導区域 |  国道 |
| |  県道・主要地方道等 |