

小美玉市 立地適正化計画



◆ 目的と理念・基本の方針

1. 策定の目的

本市では、社会経済状況の変化に伴う人口動態の変化や少子高齢化により人口減少へと転じる中、安全・安心で快適な生活環境の確保と持続可能な都市運営が課題となっています。安定的な財政基盤の維持と効率的な都市運営を図るため、**医療・福祉施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通等により、これらの生活サービス施設にアクセスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク」**の考えを実現するために、立地適正化計画を策定します。

2. 立地適正化計画とは

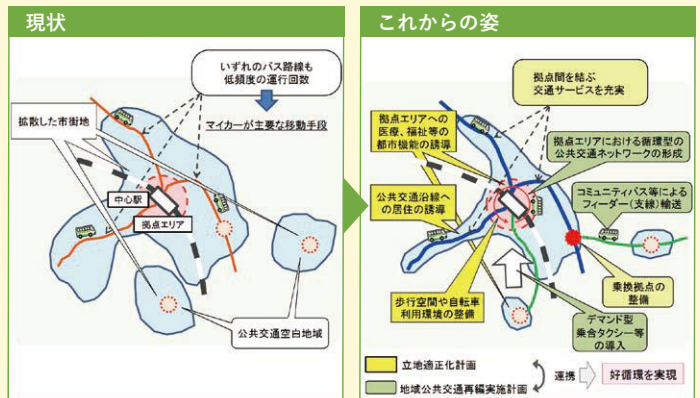
- ・今後の人口減少や少子高齢化社会に対応した持続可能な都市（全ての市民が安心して暮らせるまち）の実現に向けた計画です。
- ・一定の人口密度を維持し、生活サービス機能の適切な維持・誘導を図るための方針や次のような区域（**誘導区域**）を設定します。

◆生活サービス機能を維持する **都市機能誘導区域**

◆居住を誘導して人口密度を維持する **居住誘導区域**

- ・立地の誘導を図るために施策等を講じます。
- ・誘導区域以外で一定規模以上の住宅や誘導施設の開発等を行う場合には、**事前の届出**を求め、立地機能の誘導を図ります。（**強制的な移転を指導するものではありません。**）

図－立地適正化計画制度のイメージ



出典：国土交通省

3. 計画期間と計画区域

小美玉市立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、小美玉都市計画区域全体を対象とします。また、居住の誘導は短時間で実現するものではなく計画的な時間軸の中で進めていくべきであることから、計画期間は、平成31年度（2019年）～令和20年度（2038年）の概ね20年とします。

計画期間

平成31年度
(2019年)

令和20年度
(2038年)

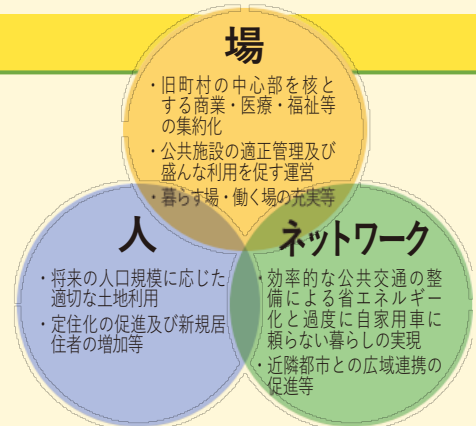


4. まちづくりの理念

持続可能な暮らしを支える 磨き続ける 輝き続ける
ダイヤモンドシティ小美玉

5. まちづくりの目標

- 目標 1** 『コミュニティ』に関する目標
地域コミュニティや暮らしの維持・充実
- 目標 2** 『場所づくり』に関する目標
地域のにぎわいと交流を支える拠点性の向上
- 目標 3** 『ネットワークづくり』に関する目標
地域と拠点、ヒトとコトをつなぐネットワークの構築



6. 立地の適正化に関する基本の方針（目指すべき都市構造）

まちづくりの理念を達成するため、立地適正化に関する基本の方針を次の通り設定します。

方針 1 まちに賑わいを生む2つの中心拠点の形成（居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定）

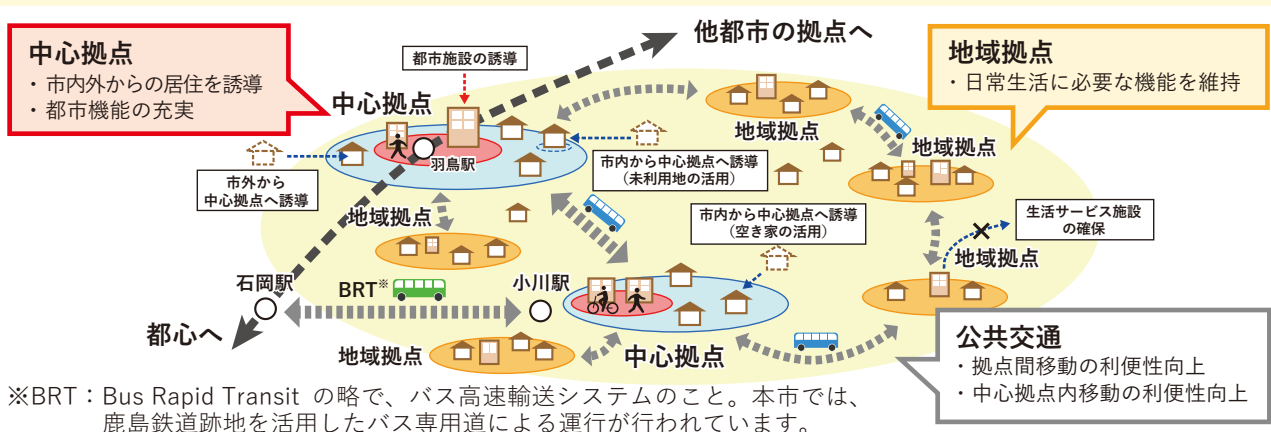
- ◆効率的・効果的にまちに賑わいを生み出すことのできる、まちの中心となる拠点を形成します。
- ◆拠点内は、未利用地や空き地等を積極的に活用することで人々を呼び込むとともに、中心となる地区に必要な都市機能の充実を図ります。
- ◆人々がまちの中で移動しやすく、活動（買い物・余暇・健康等に関する）が活発化し、心身ともに健康になれるまちを目指します。

方針 2 地域の人々の暮らしを支える機能を維持する地域拠点の形成（地域拠点の設定）

- ◆中心拠点以外においても、これまで形成されてきたコミュニティの維持を図ります。
- ◆日常生活に必要な機能の維持を図り、安心して暮らしていけるまちを目指します。

方針 3 拠点をつなぐ利便性の高い公共交通ネットワークの構築（公共交通に関する方針）

- ◆中心拠点、地域拠点それぞれがもつ都市機能を補完する公共交通を充実させるため、バスルートの把握・再編や乗り継ぎ等の利便性向上を図ります。
- ◆羽鳥市街地のJR常磐線羽鳥駅及び小川市街地に隣接する小川駅は、交通結節点としての利便性向上を図るとともに、拠点内の道路・歩道等の整備を強化し、人々が安全・安心に移動できるまちを目指します。



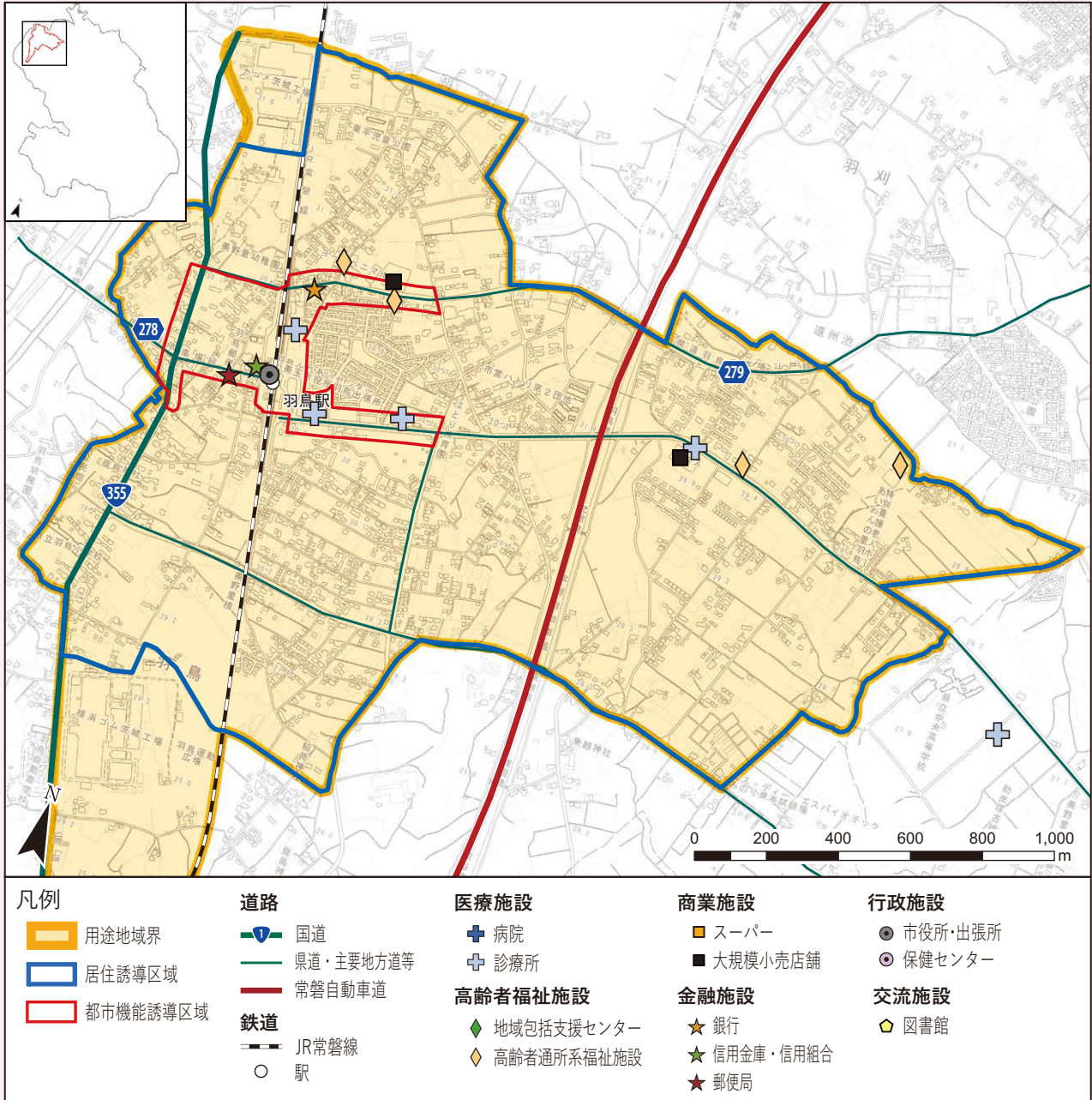
◆ 居住誘導区域・都市機能誘導区域の誘導施設の設定

1. 羽鳥市街地

都市機能誘導区域面積 19.1ha

居住誘導区域面積 304.6ha

羽鳥市街地周辺における、誘導施設の立地状況は次のとおりです。



誘導施設

医療	+	病院	+	診療所 (居住誘導区域、地域拠点への立地も可)
介護福祉	◆	地域包括支援センター	◆	高齢者通所系福祉施設
商業	■	スーパーマーケット	■	大規模小売店舗
金融	★	銀行	★	信用金庫・信用組合
	★	郵便局 (居住誘導区域、地域拠点への立地も可)		
行政	●	市役所支所・出張所	●	保健センター
交流	🏠	図書館		

都市機能誘導区域内に施設有

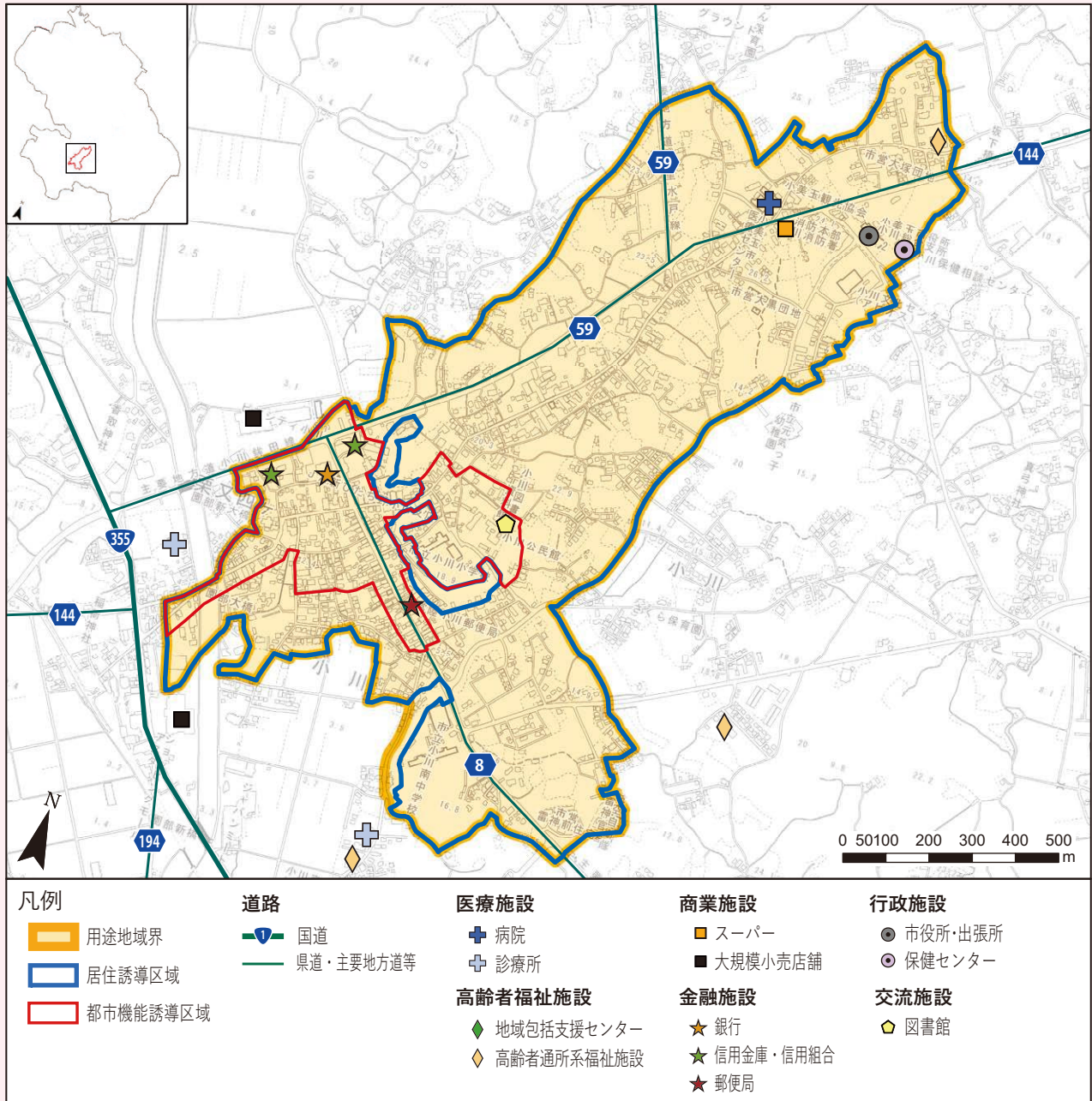
都市機能誘導区域内に施設無

居住誘導区域内 (都市機能誘導区域外) に施設有

2. 小川市街地

都市機能誘導区域面積 18.8ha / 居住誘導区域面積 129.2ha

小川市街地周辺における、誘導施設の立地状況は次のとおりです。



誘導施設		
医療	⊕ 病院	⊕ 診療所 (居住誘導区域、地域拠点への立地も可)
介護福祉	◆ 地域包括支援センター	◇ 高齢者通所系福祉施設
商業	■ スーパーマーケット	■ 大規模小売店舗
金融	★ 銀行	★ 信用金庫・信用組合
		★ 郵便局 (居住誘導区域、地域拠点への立地も可)
行政	● 市役所支所・出張所	◎ 保健センター
交流	◇ 図書館	

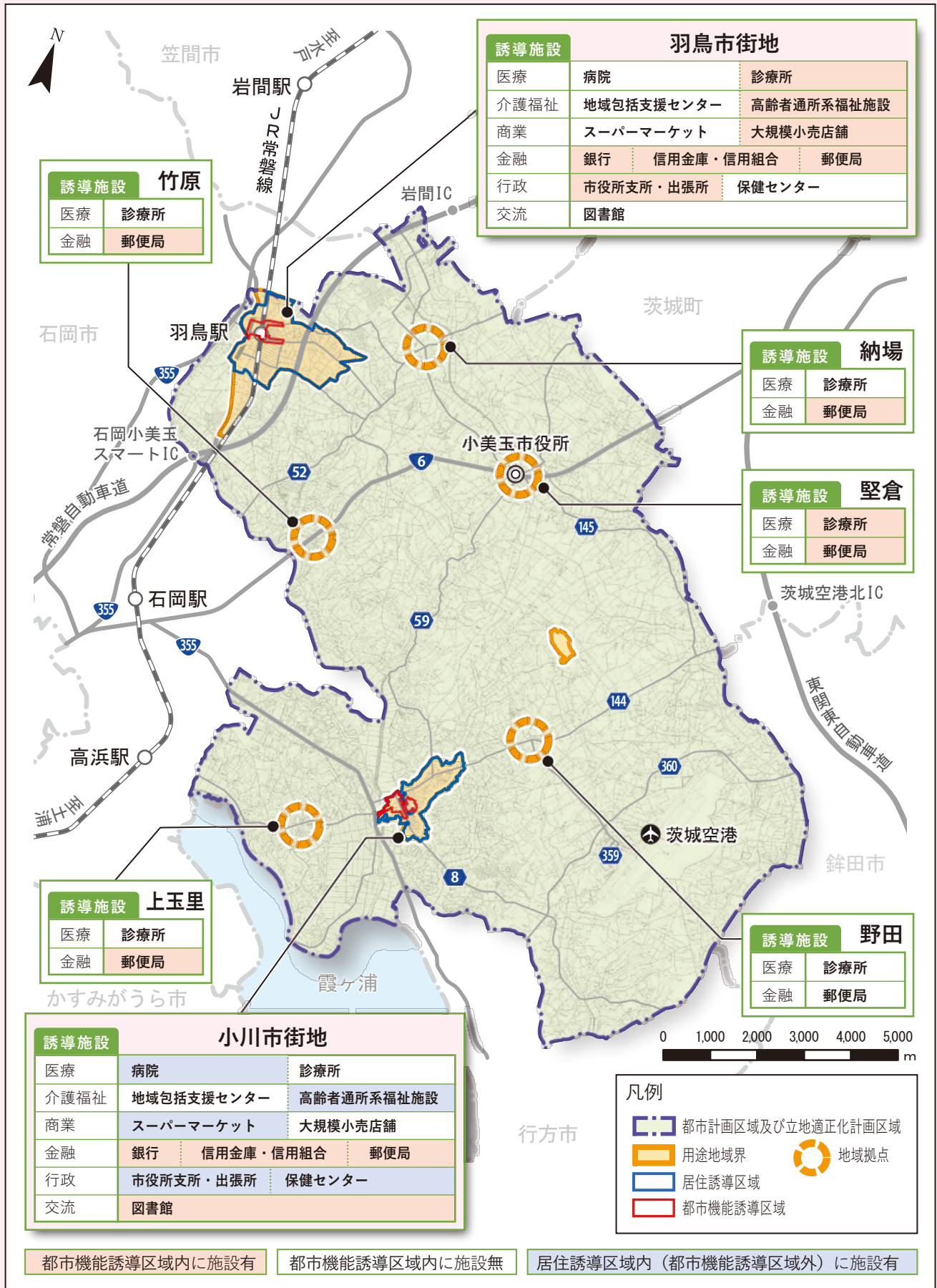
都市機能誘導区域内に施設有

都市機能誘導区域内に施設無

居住誘導区域内 (都市機能誘導区域外) に施設有








◆ 居住誘導区域・都市機能誘導区域の誘導施設の設定

3. 全体図



1. 居住誘導区域外における事前届出

居住誘導区域外で行われる以下に示す一定規模以上の開発行為または建築等の行為を行おうとする場合には、着手する30日前までに届出^{*}が必要です。

届出が必要な開発行為、建築等行為	
① 開発行為 A 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	(例) 3戸以上の開発行為   届出必要
B 1戸または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	(例) 1,300㎡に1戸の開発行為  届出必要 (例) 800㎡に2戸の開発行為  届出不要
② 建築等行為 C 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 D 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合	(例) 3戸以上の新築   届出必要 (例) 1戸の新築  届出不要
以下の行為については、届け出の必要はありません。 <ul style="list-style-type: none"> ① 住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為 ② ①の住宅等の新築 ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して①の住宅等とする行為 ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 ⑤ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為 	

2. 都市機能誘導区域外における事前届出

都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為または建築等の行為を行おうとする場合には、着手する30日前までに届出^{*}が必要です。

届出が必要な開発行為、建築等行為	
① 開発行為 ・ 誘導施設を有する建築物の開発行為を行おうとする場合	② 建築等行為 ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
③ 届出の対象となる誘導施設 ◆図-届出が必要な開発行為、建築等行為 (例) 店舗面積が1,000㎡を超える店舗の場合 ・ 病院、診療所 ・ 地域包括支援センター 高齢者通所系福祉施設 ・ 店舗面積1,000㎡を超える店舗 ・ 銀行、信用金庫、信用組合、郵便局 ・ 市役所、出張所、保健センター ・ 図書館	立地適正化計画区域 (= 都市計画区域) 居住誘導区域 都市機能誘導区域 誘導施設 MARKET 届出不要 誘導施設 MARKET 届出必要 誘導施設 MARKET

3. 都市機能誘導区域内における事前届出

都市機能誘導区域内の誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、その30日前までに届出^{*}が必要です。

^{*}届出された開発行為及び建築等行為が、居住誘導区域内の住宅等の立地誘導を図るうえで支障があると認められるときは、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことがあります。

1. 目標指標

まちづくりの目標で掲げた「コミュニティ」、「場所づくり」、「ネットワークづくり」のそれぞれに関する指標を設定します。

『コミュニティ』に関する指標

地域コミュニティや暮らしの維持・充実を図るための指標として、目標値を以下のように設定します。

評価指標	基準値【平成27年(2015)】	目標値【令和22年(2040)】
居住誘導区域内人口密度	18 人/ha	20 人/ha

『場所づくり』に関する指標

地域のにぎわいと交流を支える拠点性の向上を図るための指標として、目標値を以下のように設定します。

評価指標	基準値【平成30年(2018)】	目標値【令和20年(2038)】
都市機能誘導区域内の誘導施設数	17 箇所	19 箇所

『ネットワークづくり』に関する指標

各拠点間や、ヒトとコトをつなぐネットワークの構築を図るための指標として、目標値を以下のように設定します。

評価指標	基準値【平成29年(2017)】	目標値【令和20年(2038)】
コミュニティバスの利用者数	74 人/日	100 人/日

2. 目標の管理

本計画は、平成 31 年度（2019）～令和 20 年度（2038）を計画期間とした長期的な計画のため、計画期間中に社会経済状況の変化や、都市が抱える課題の変化により、計画内容が実態と乖離していくことも予想されます。そのため、概ね 5 年ごとにその進捗状況を調査し、分析や評価を行い、上位・関連計画との整合を図りながら必要に応じて立地適正化計画の見直し等を行うものとします。

