

東海村立地適正化計画



令和3年3月

東海村

目 次

第1章 立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画の目的と策定の背景 2
2. 立地適正化計画の概要 3
3. 東海村立地適正化計画 5
4. 計画の位置づけ 5

第2章 現況と課題

1. 東海村の現況 8
2. 住民意向 26
3. 課題の整理 29

第3章 まちづくり基本方針

1. 都市の将来像とまちづくりの基本方針 32
2. 都市の骨格構造 34

第4章 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域の設定方針 38
2. 都市機能誘導区域の設定 40

第5章 誘導施設

1. 誘導施設の設定方針 42
2. 誘導施設の設定 43
3. 誘導施設の定義 46

第6章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域の設定方針 48
2. 居住誘導区域の設定 49

第7章 誘導施策

1. 誘導施策の取組み 54
2. 届出制度 56
3. 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等 59

第8章 計画の推進

1. 目標の設定 62
2. 期待される効果 63
3. 計画の推進 64

- 資料編 65

第1章 立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画の目的と策定の背景
2. 立地適正化計画の概要
3. 東海村立地適正化計画
4. 計画の位置づけ

1. 立地適正化計画の目的と策定の背景

戦後の高度成長期における人口増、都市の膨張、モータリゼーションの進展などに伴う大規模なインフラ整備により、全国において生活基盤の拡充が進みました。

それから 50 余年が経過し、現在では人口減少・少子高齢化の急激な進展による税収の減少やこれまで拡散してきた市街地の低密度化、老朽化したインフラの維持更新などの課題に直面しており、将来、現状と同等の住民サービス（医療、福祉、商業、インフラ整備等）を提供することは困難になるものと考えられています。

こうした状況下において、国は平成 26 年に都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）を改正し、住民や民間事業者と行政が一体となり、コンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度を創設しました。

東海村（以下、「本村」という。）においては、これまで計画的にまちづくりを進め、JR 東海駅を中心にコンパクトな市街地を形成してきました。

一方、人口減少・少子高齢化の進行は本村においても問題であり、将来、医療や福祉、商業、地域公共交通※等、生活サービスの低下が懸念されます。

そこで、本村は、将来にわたり住民が安心して暮らしていくため、本村の特性を踏まえた「コンパクト・プラス・ネットワーク※」のまちづくりの推進を目的として、「東海村立地適正化計画」（以下、「本計画」という）を策定します。

※地域公共交通

本計画においては、「東海村地域公共交通計画」に示された、①公共交通（鉄道、バス、タクシー）、②公助交通（路線バス、コミュニティバス、乗合タクシー）

※コンパクト・プラス・ネットワーク

医療施設、福祉施設、商業施設、住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく、徒歩や自転車、地域公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできるような、日常生活に必要なサービスや行政サービスが身近に存在する都市構造

2. 立地適正化計画の概要

2-1 意義と役割

◆都市全体を見渡したマスタープラン

居住機能や医療、福祉、商業、地域公共交通等のさまざまな都市機能と都市全域を見渡した、都市計画マスタープランの高度化版として機能する計画です。

◆都市計画と地域公共交通の一体化

居住機能や都市の生活を支える機能の誘導による「コンパクトなまちづくり」と「地域公共交通の再編」との連携により、「コンパクト・プラス・ネットワーク」に向けたまちづくりを進めるための計画です。

◆都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や、立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用の規制など、従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりを可能とする計画です。

◆市街地空洞化防止のための選択肢

住居や民間施設の立地を緩やかにコントロールし、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用できる計画です。

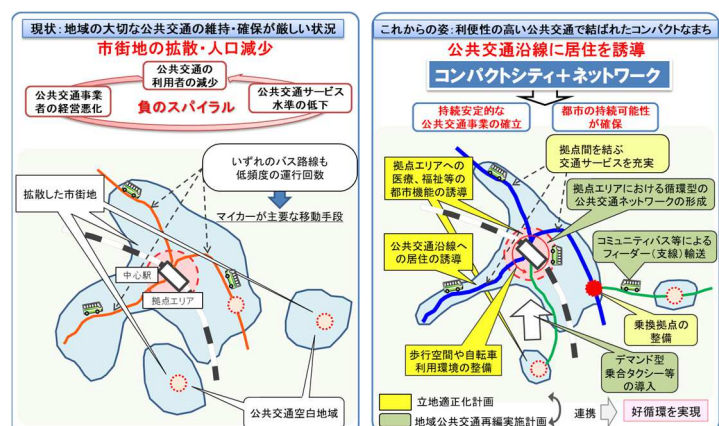
◆時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして効果的なまちづくりを可能とする計画です。

◆まちづくりへの公的不動産の活用

公共公益施設の老朽化等を背景に、将来のまちのあり方を見据えた公共公益施設の再配置や、公的不動産を活用した民間機能を誘導するための計画です。

【立地適正化計画によるまちづくりのイメージ】

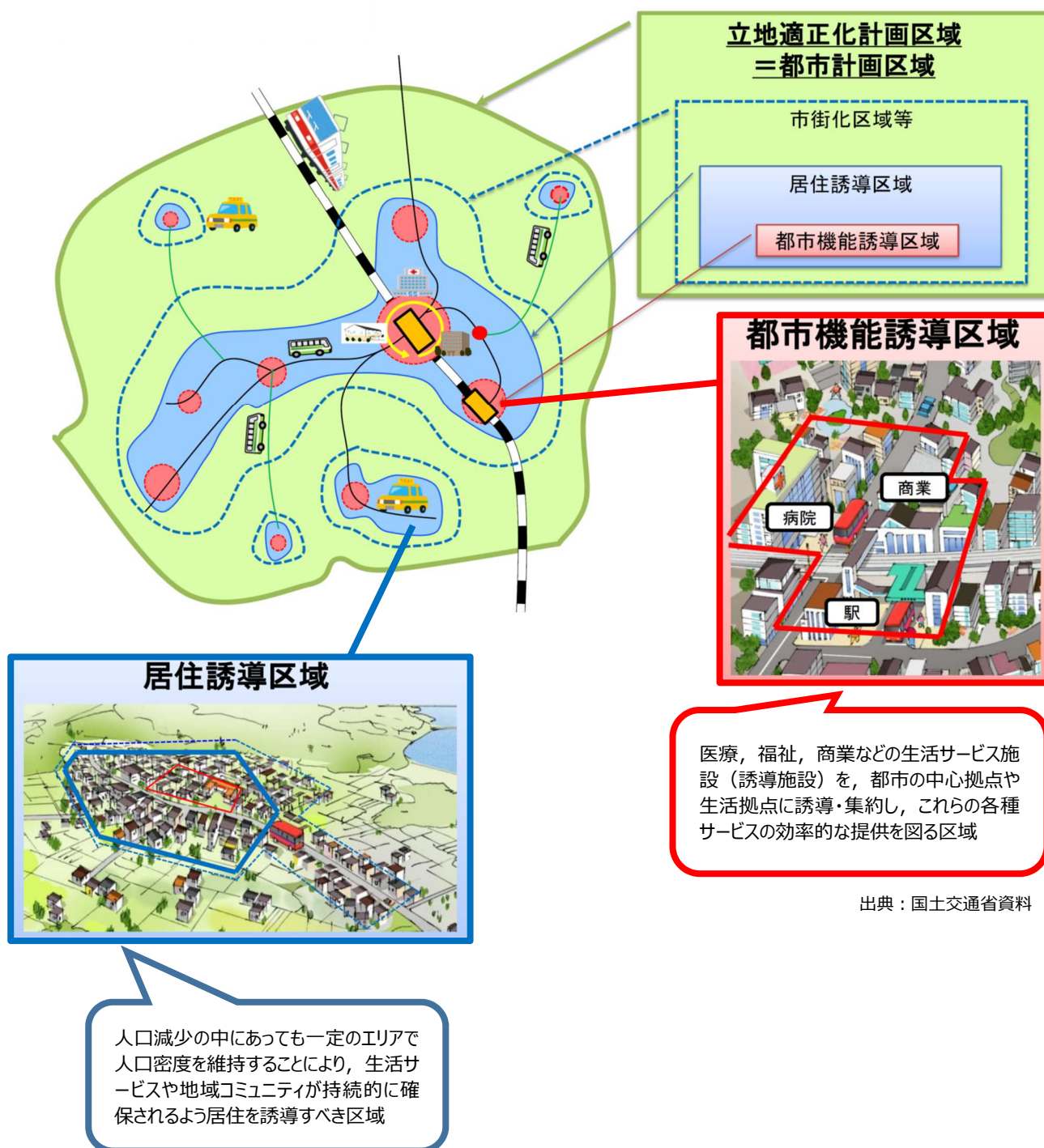


出典：国土交通省資料

2-2 立地適正化計画で定める事項

○立地適正化計画は、将来の都市の姿を展望して、計画の対象区域や立地の適正化に関する基本的な方針、都市機能誘導区域、居住誘導区域、誘導施設等について定めます。（都市再生特別措置法第81条第2項）

【立地適正化計画のイメージ】



3. 東海村立地適正化計画

立地適正化計画の対象区域は、都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体とすることが基本とされているため、本計画の対象区域は都市計画区域である本村全域とし、計画期間は20年後の将来像を展望し、令和22年度までとします。

また、令和2年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に定めることとなった防災指針については、都市拠点であるJR東海駅東口周辺再整備等の進展に向け、計画を早期に公表する必要があることから、現時点においては定めておりません。

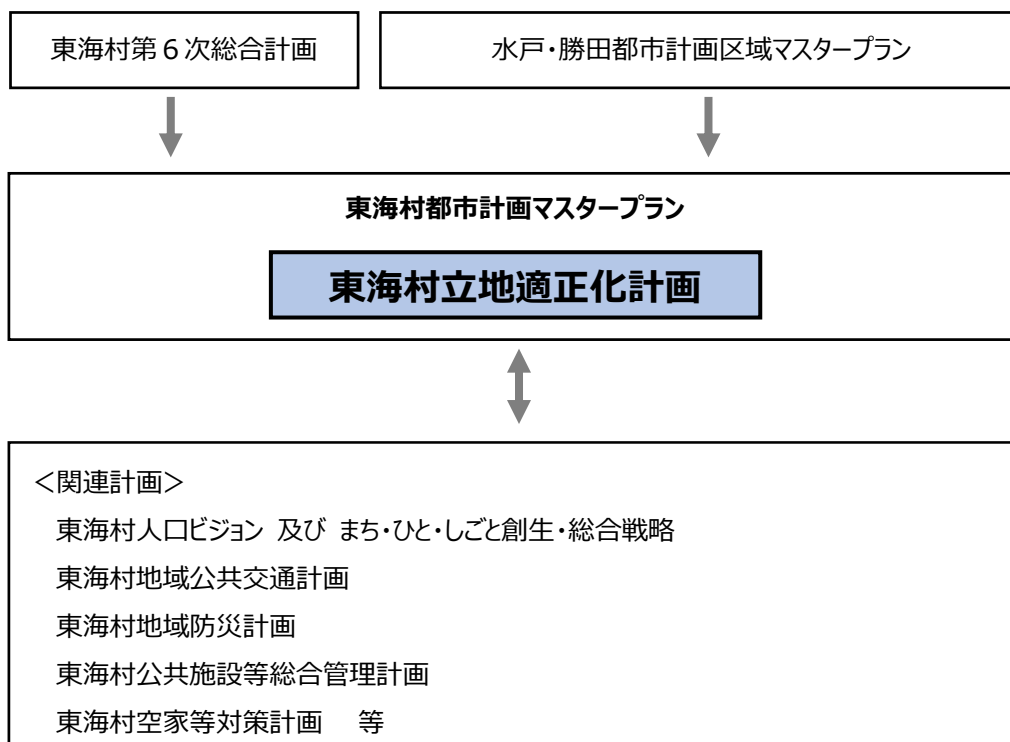
なお、本計画は、今後の社会情勢や上位・関連計画の見直しなどにより、おおむね5年ごとに見直しを行いますので、防災指針は次回の見直しの際、定めることとします。

4. 計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市全体を俯瞰し、居住機能や医療、商業などの都市機能の立地、地域公共交通に関する包括的なマスタープランとして策定し、都市計画マスタープランの一部とみなされるものです。

本計画においても、上位計画である「東海村第6次総合計画」や「水戸・勝田都市計画区域マスタープラン」等との整合を図りつつ、コンパクトシティの形成を推進するため、医療、福祉、公共公益施設、地域公共交通の再編など、まちづくりに関連するさまざまな施策と連携し、総合的な取組みを進めます。

【計画の位置づけ】



第2章 現況と課題

1. 東海村の現況
2. 住民意向
3. 課題の整理

1. 東海村の現況

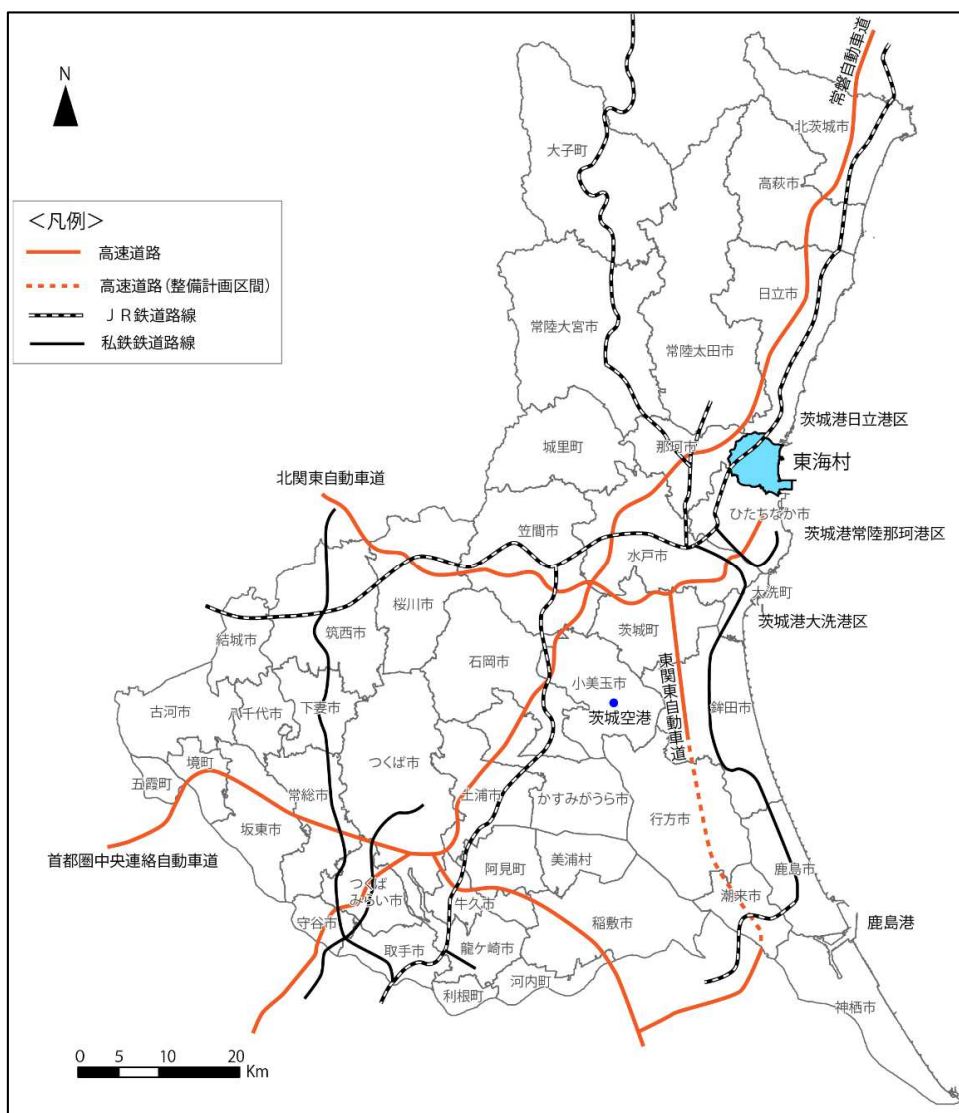
1-1 位置・地勢

○本村は、県都水戸市から北東へ約 15km の距離にあり、東は太平洋に面し、西が那珂市、南がひたちなか市、北が一級河川の久慈川を境に日立市に接しています。

○関東平野の北東に位置しており、比較的起伏の少ない地形で、標高 20m~30m の台地と久慈川や新川流域沿いの標高 6m 前後の低地、砂丘である海岸部で成り立っています。

○村域は東西、南北ともに約 7.9km、総面積は 38.0km² となっています。

【広域図】



出典：東海村都市計画マスタープラン（令和 2 年 3 月）

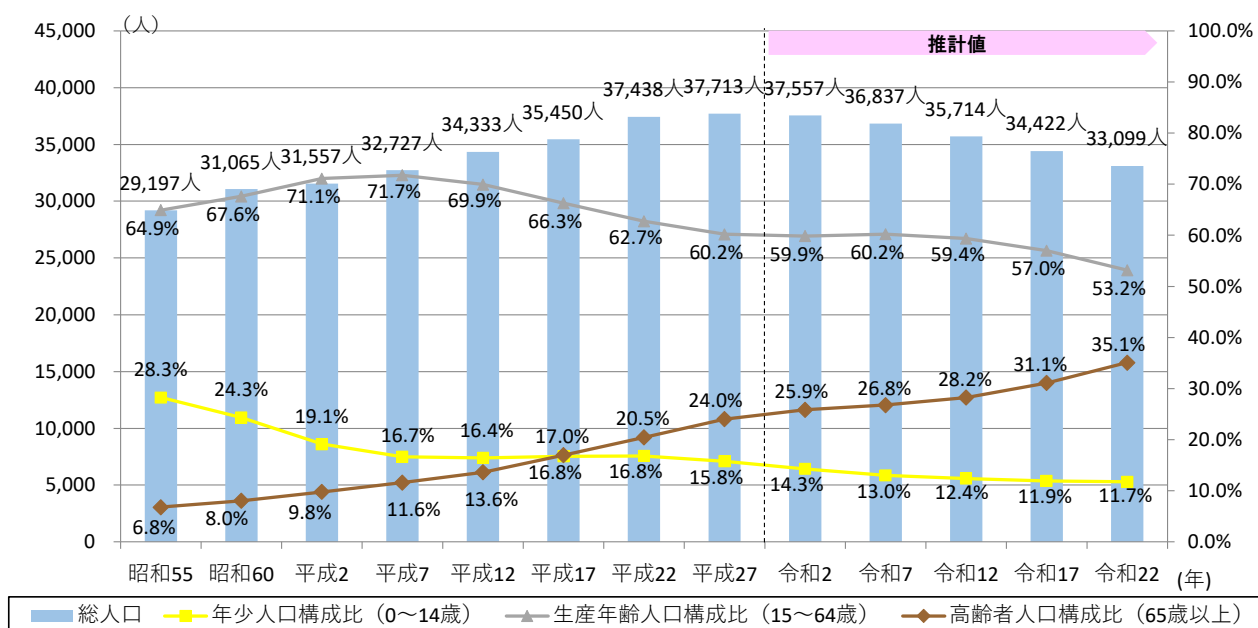
1-2 人口

(1) 人口の推移

○本村の総人口は、平成27年(37,713人)をピークに減少傾向にあり、将来において少子高齢化が進行すると予測されています。

○市街化区域と市街化調整区域の人口比率は、ほぼ同割合で推移しています。

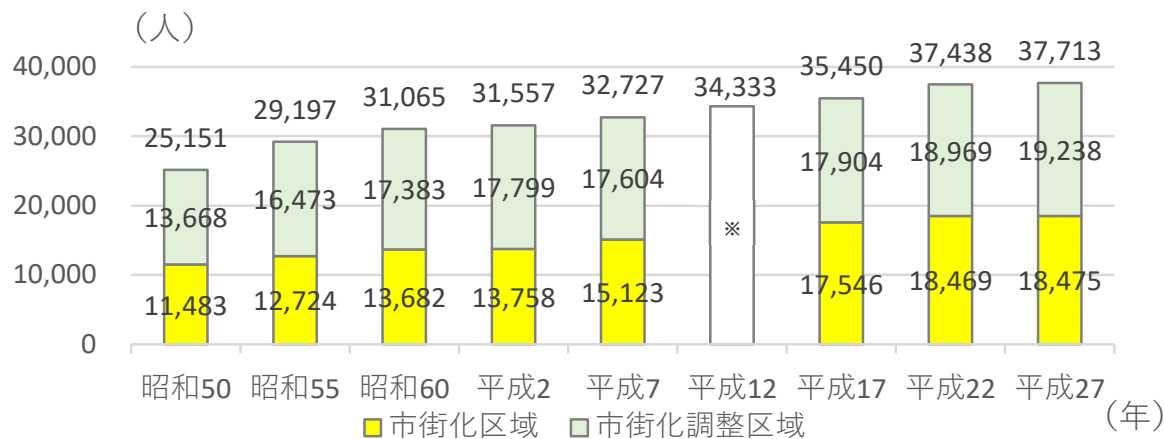
【総人口及び年齢(3区分) 別人口割合の推移と将来予測】



※小数点第2位を四捨五入しているため、割合の合計が100.0%にならない場合があります

出典：国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」

【区域区分別人口の推移】



※平成12年の内訳は不明

出典：都市計画基礎調査（平成23年度），茨城県都市計画基礎調査集計解析（平成30年度）

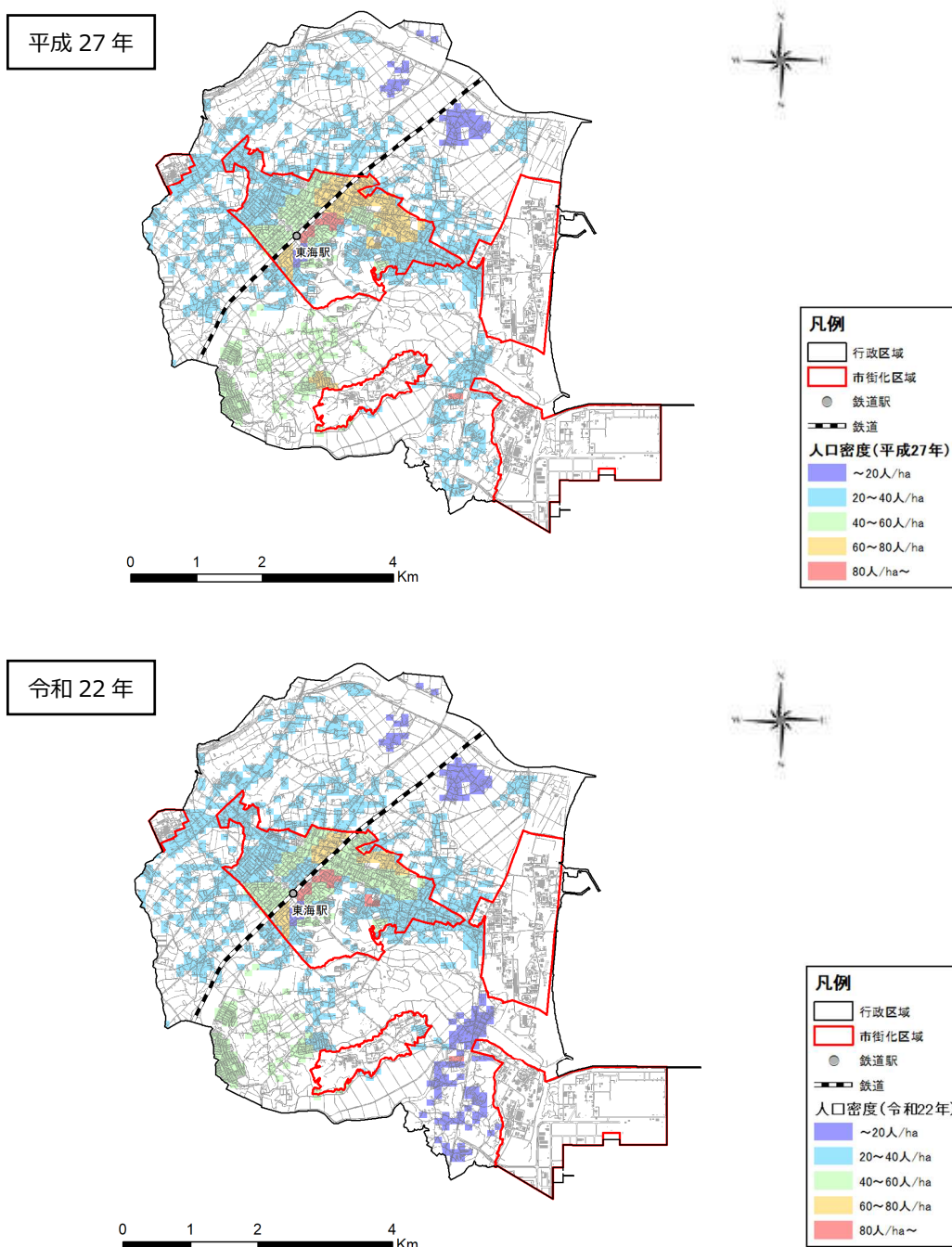
(2) 地域別人口密度

○本村の人口密度は10人/haですが、地域別にみると、人口が集積しているJR東海駅周辺は、おおむね40人/ha以上*と高くなっています。

○将来においては、JR東海駅周辺など一部の地域で人口は増加するものの、村全体としては減少傾向であると予測されており、市街地の低密度化や、医療、福祉、商業、公共交通等、生活サービスの低下が懸念されています。

*人口密度が40人/haであることが市街地と判断する際の目安とされています

【人口密度（100mメッシュ）】



出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」（バージョン 2.1）を用いた計算結果

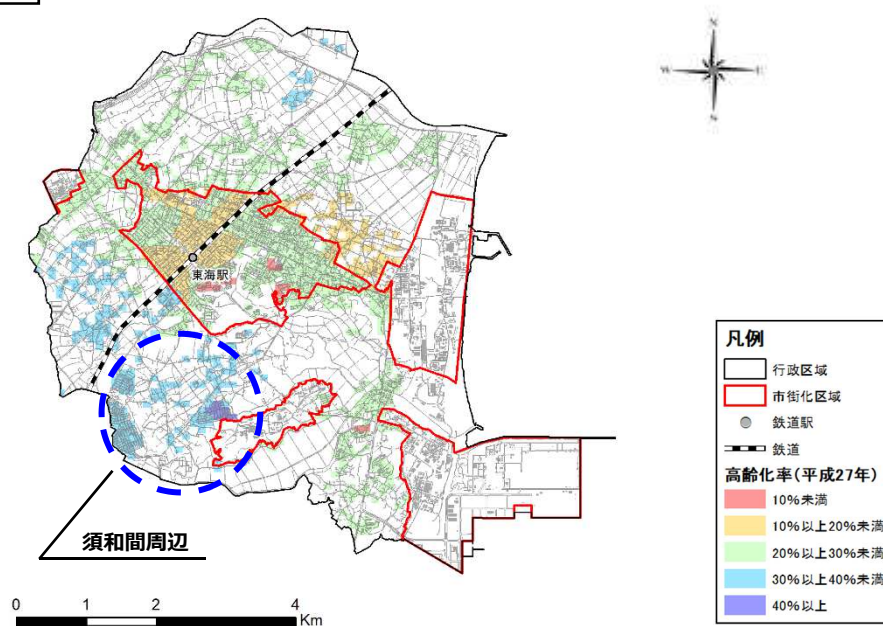
(3) 地域別高齢化率

○本村の高齢化率は24.0%ですが、地域別にみると、須和間周辺は30%を超えており、他地域より高齢化が進んでいます。

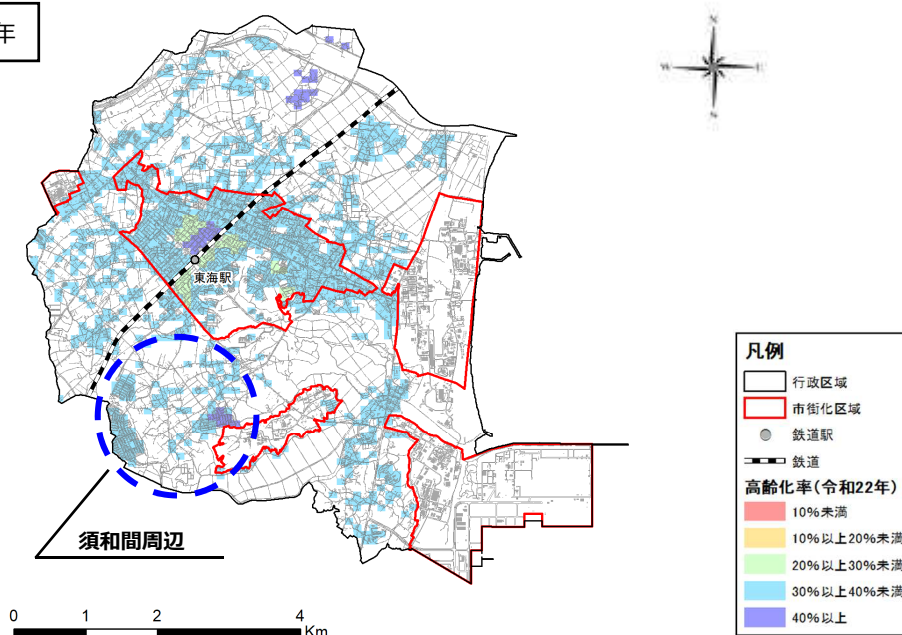
○将来においては、本村全域で高齢者人口が増加し、多くの地域で高齢化率が30%を超えるものと予測されています。

【高齢化率（100mメッシュ）】

平成27年



令和22年



出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」（バージョン2.1）を用いた計算結果

1-3 まちづくり・土地利用

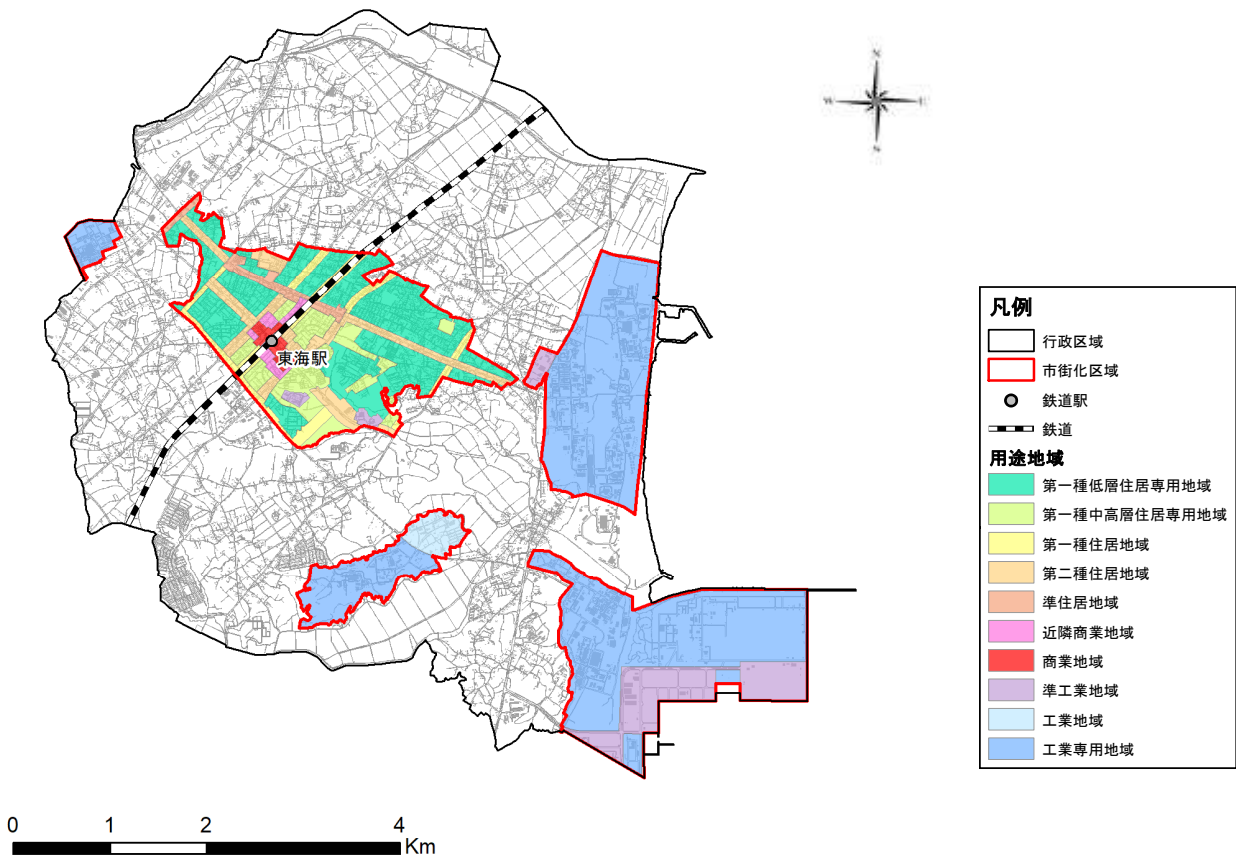
(1) 区域区分・用途地域

○本村の都市計画区域の面積は 3,765ha で、そのうち市街化区域は 1,103ha、市街化調整区域は 2,662ha となっています。

○JR東海駅周辺はコンパクトな市街地となっており、19ha の商業系用途地域と、414ha の住居系用途地域で形成されています。

○市街地から離れた場所に、670ha の工業系用途地域が指定されています。

【区域区分・用途地域の指定状況】



都市計画区域	市街化区域	用途地域			市街化調整区域
		住居系	商業系	工業系	
3,765ha	1,103ha (29.3%)	414ha (37.5%)	19ha (1.7%)	670ha (60.7%)	2,662ha (70.7%)

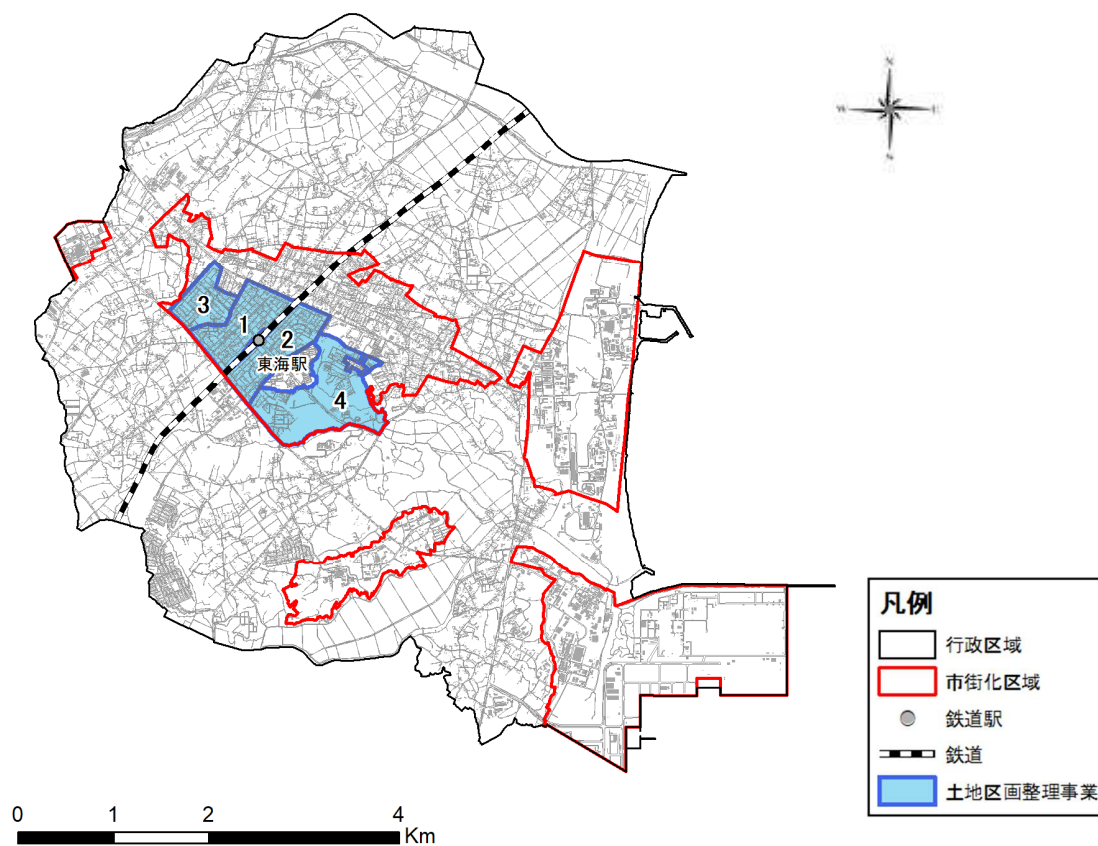
※用途地域の割合は小数点第2位を四捨五入しているため、割合の合計が100.0%にならない場合があります

出典：平成29年都市計画現況調査

(2) 市街地開発

- JR東海駅周辺に4地区の土地区画整理事業が施行されており、基盤整備を伴う計画的な宅地化が進められています。
- 東海駅西第二地区は令和2年度に完了し、東海駅東地区は令和4年度、東海中央地区は令和5年度、東海駅西地区は令和8年度にそれぞれ完了予定です。

【土地区画整理事業の状況】



番号	地区名	施行者	施行面積 (ha)	施行期間 (年度)	都市計画決定	事業決定年月
1	東海駅西地区	東海村	43.3	昭和48～令和8	昭和38年3月30日	昭和48年12月17日
2	東海駅東地区	東海村	42.0	昭和61～令和4	昭和38年3月30日	昭和61年12月13日
3	東海駅西第二地区	東海村	26.2	平成3～令和2	平成3年5月20日	平成3年10月1日
4	東海中央地区	東海村	82.5	平成7～令和5	平成6年3月17日	平成7年7月3日

出典：東海村資料

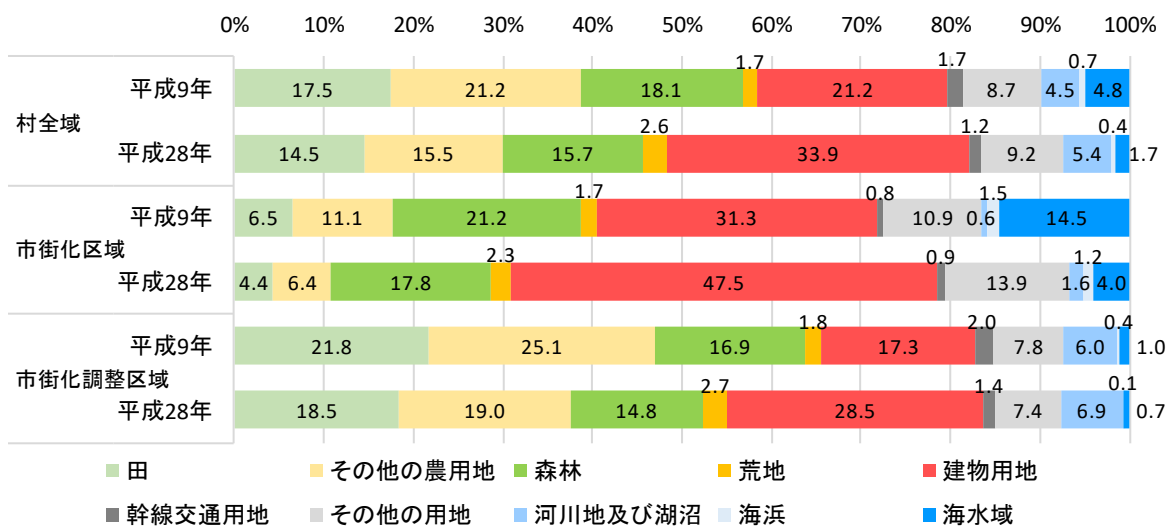
(3) 土地利用の推移

○平成9年から平成28年までの20年間に、農地（田，その他の農用地）と森林を合わせた割合は11.1ポイント低下している一方，建物用地は12.7ポイント上昇しており，宅地化の進行がうかがえます。

○建物用地の推移をみると，宅地需要の増加を背景に，市街化区域で16.2ポイント，市街化調整区域でも11.2ポイント，それぞれ上昇しています。

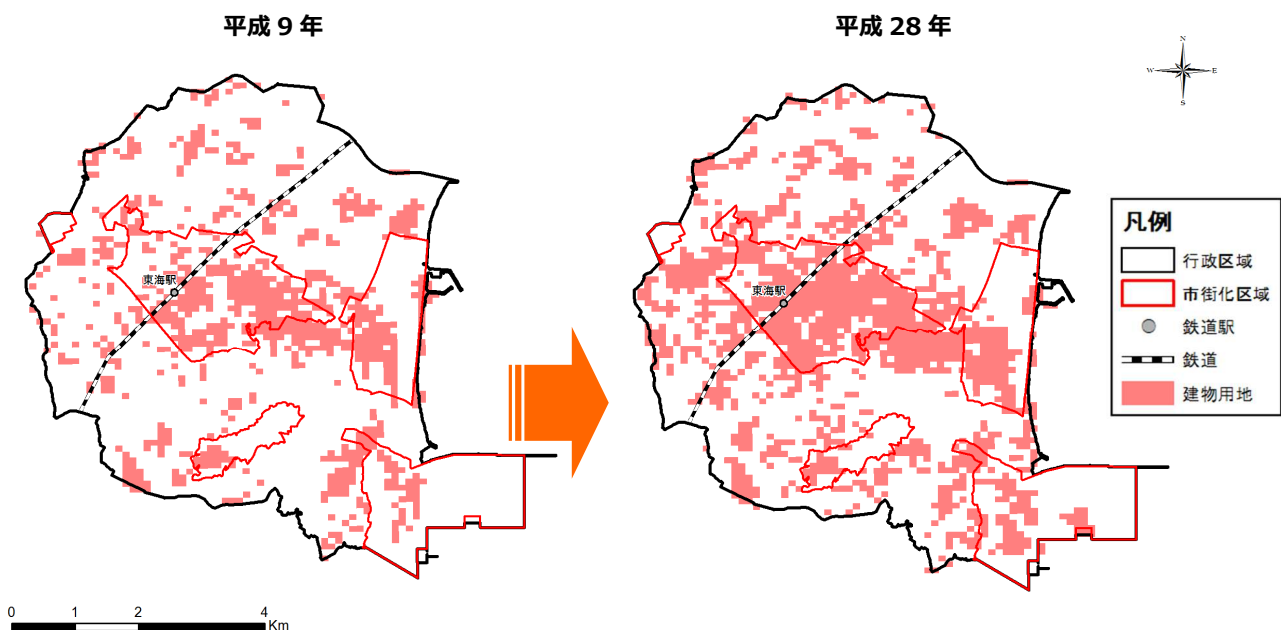
○建物用地の分布状況からも，市街化調整区域において満遍なく建物用地が拡大していることがわかります。

【土地利用構成比の推移】



出典：国土数値情報（平成9年，平成28年）

【建物用地分布の推移】



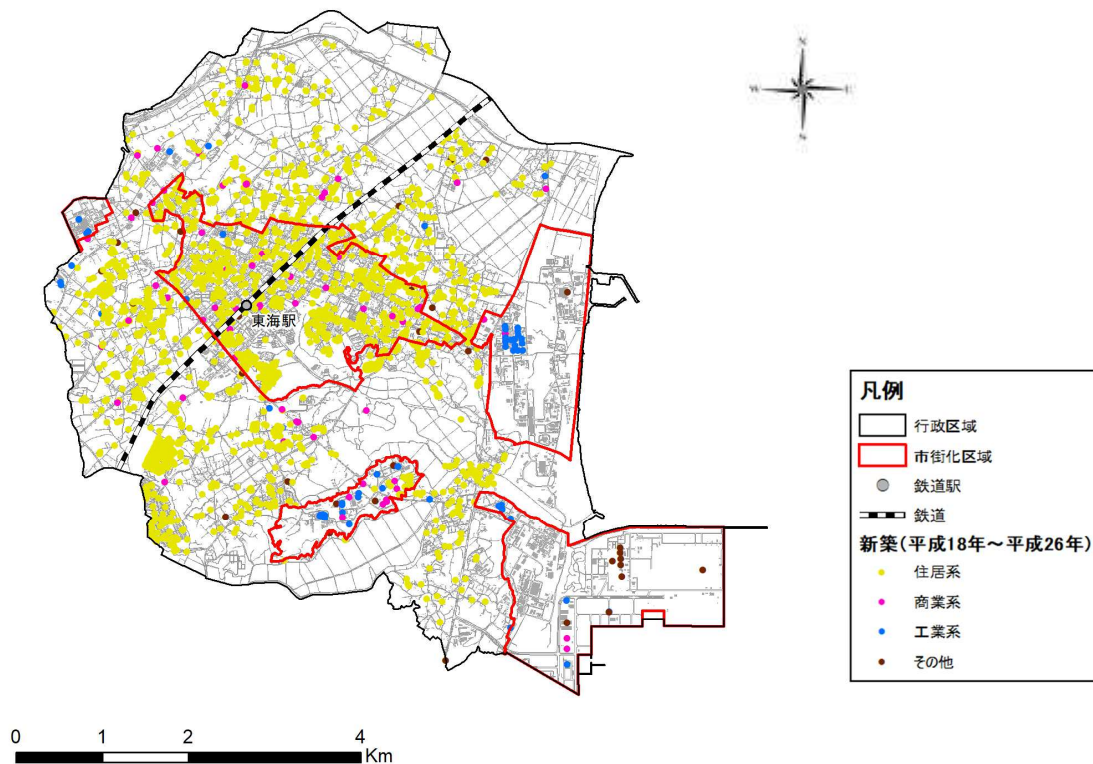
出典：国土数値情報（平成9年，平成28年）

(4) 新築の状況

○本村全域において、毎年一定程度の建築行為が行われています。

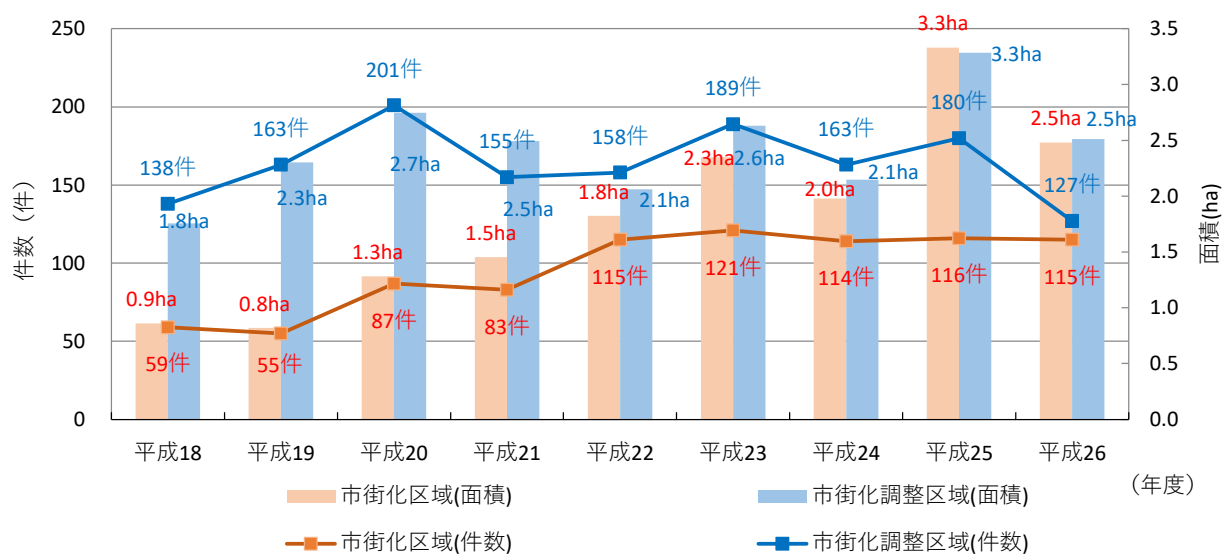
○近年では年間 250 件前後の新築があります。

【新築の分布】



出典：都市計画基礎調査（平成 27 年度）

【新築の推移】



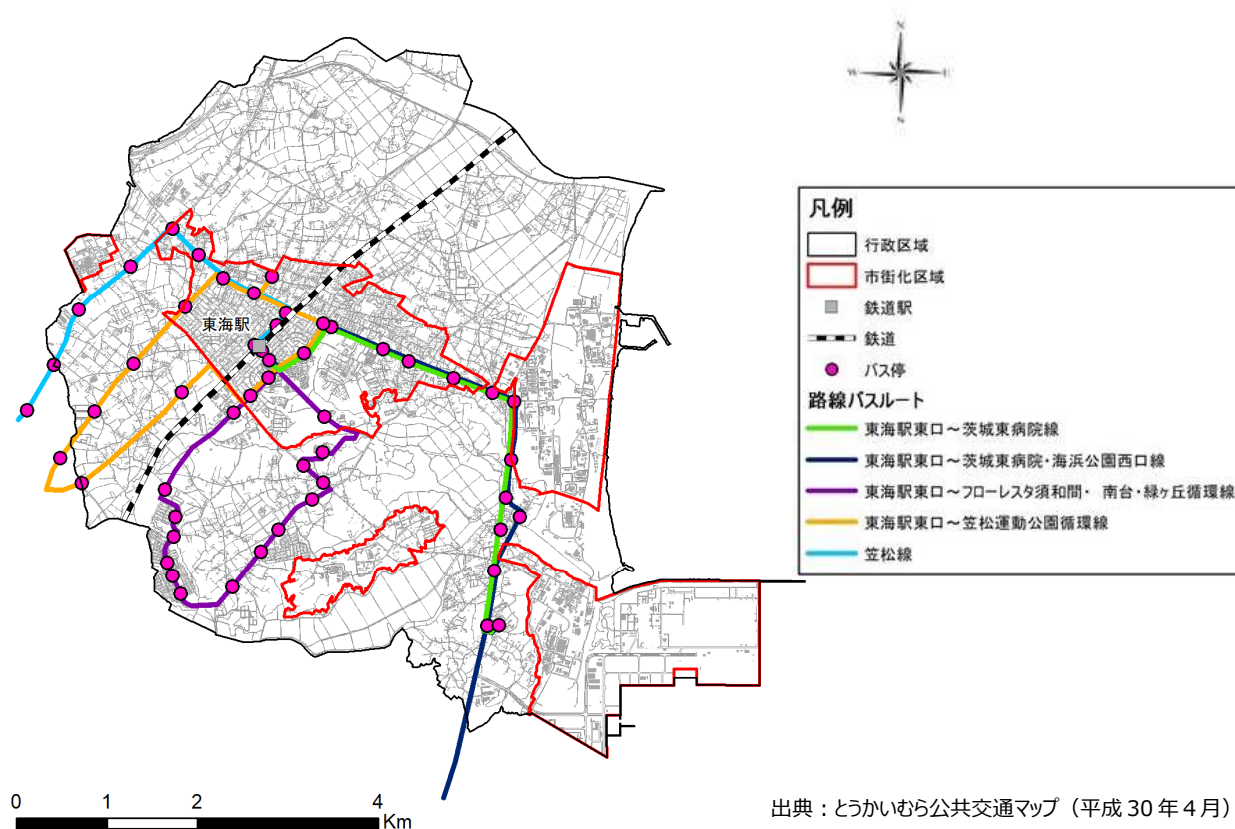
出典：都市計画基礎調査（平成 27 年度）

1-4 交通体系

(1) 地域公共交通網

- 鉄道はJR常磐線が通り、東海駅が設置されています。
- バスは交通事業者による路線バス（5路線）が運行しています。
- バス交通を補完するため、本村全域を対象として村営デマンドタクシー「あいのりくん」を運行しています。

【地域公共交通網】



【デマンドタクシー「あいのりくん」の概要】

概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 乗り合いタクシー方式による送迎サービス ■ 事前登録制 ■ 運行範囲は村内で、自宅や指定場所から目的地まで送迎
運行日	■ 月～土曜日（祝日、12/29～1/3を除く）
時間	■ 月～金曜日 8:00 から 17:00（土曜日は16:00まで）、30分間隔で運行
利用料金	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1回 300円/人 ※身体障がい者、精神障がい者、知的障がい者、要介護認定者、6歳未満の方（保護者同伴）は、1回 100円/人

出典：デマンドタクシー「あいのりくん」（東海村資料）

(2) 地域公共交通のカバー状況

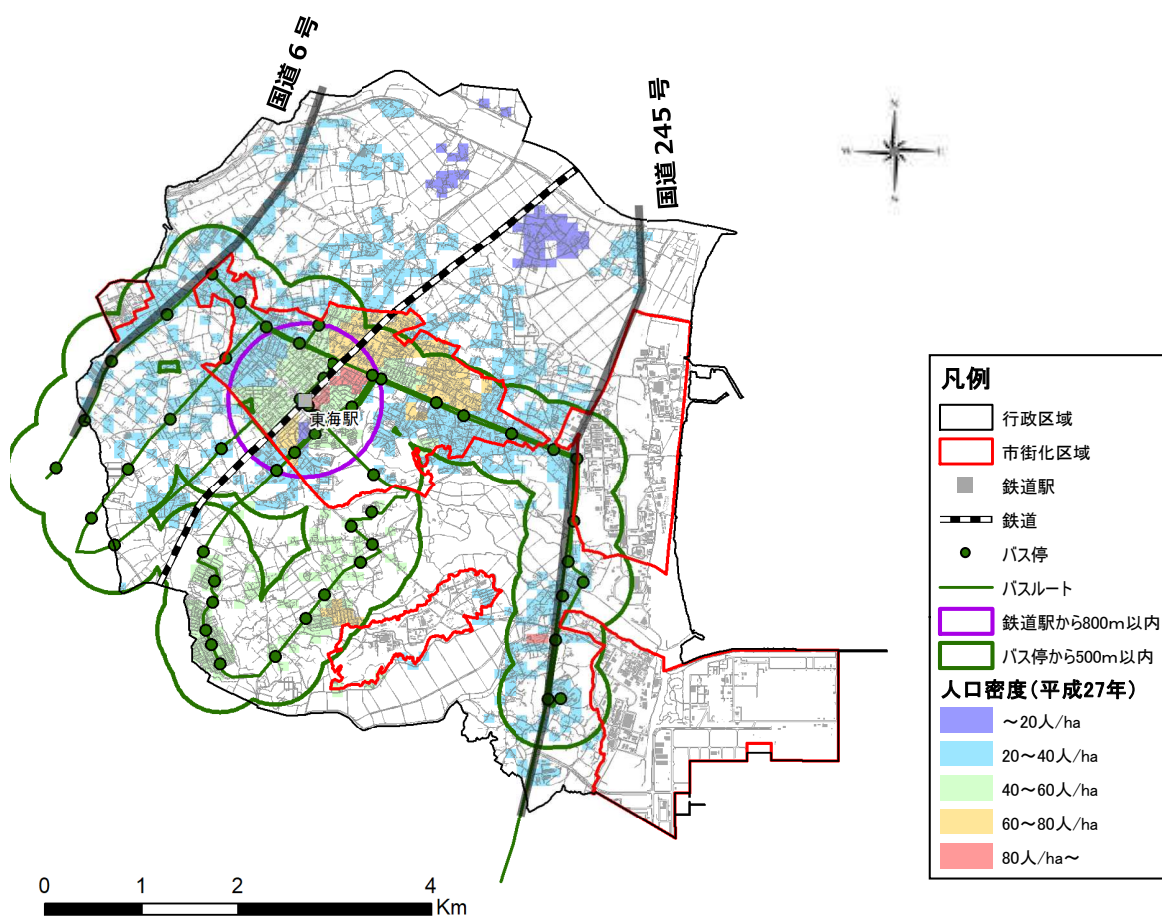
○地域公共交通の徒歩圏※のカバー状況をみると、市街化区域に加えて、市街化調整区域の住宅団地沿線や、国道6号、国道245号の沿道地域等をカバーしています。

○鉄道・バスの徒歩圏外は、本村全域を発着地とするデマンドタクシーの運行によって補完しています。

※地域公共交通の徒歩圏

「都市構造の評価に関するハンドブック（平成30年7月）（国土交通省）」を参考に、鉄道駅から800m以内（一般的な徒歩圏）、バス停から500m以内（高齢者徒歩圏）とします

【地域公共交通のカバー状況】



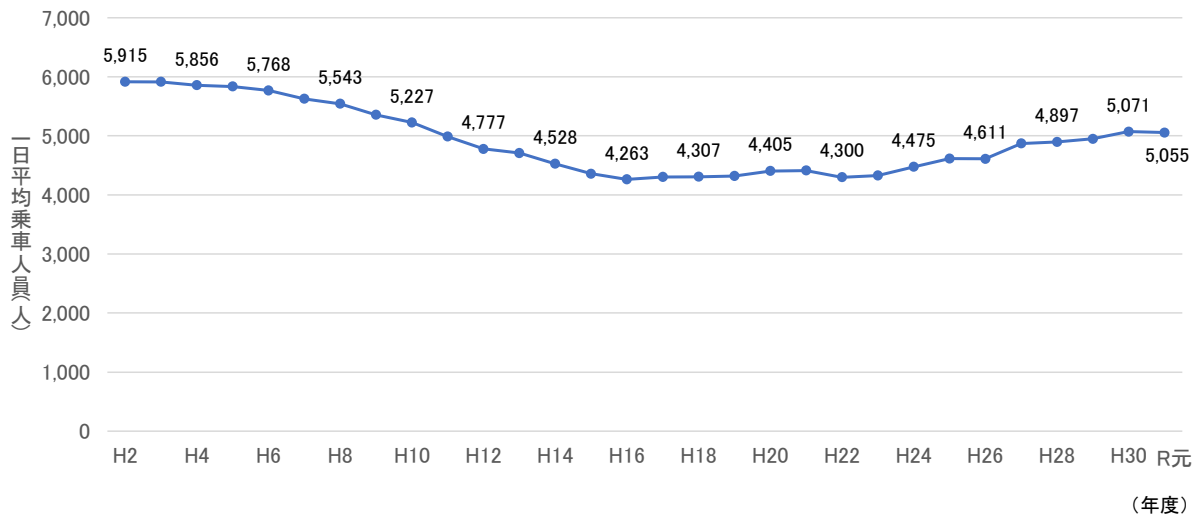
出典：とうかいむら公共交通マップ（平成30年4月）

(3) 地域公共交通の利用状況

○地域公共交通の利用者数は、近年減少傾向にあります。

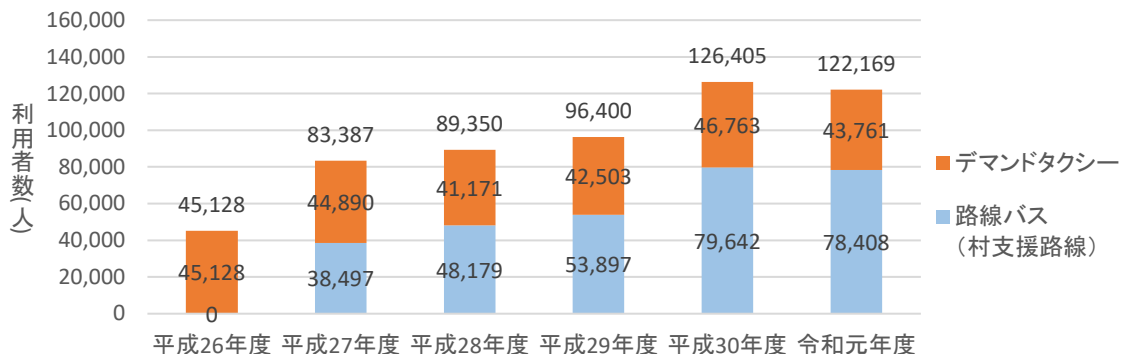
○デマンドタクシーは利用ニーズが高く、特に朝夕には予約が取りにくい状況にあります。

【JR 東海駅の乗車人員の推移】



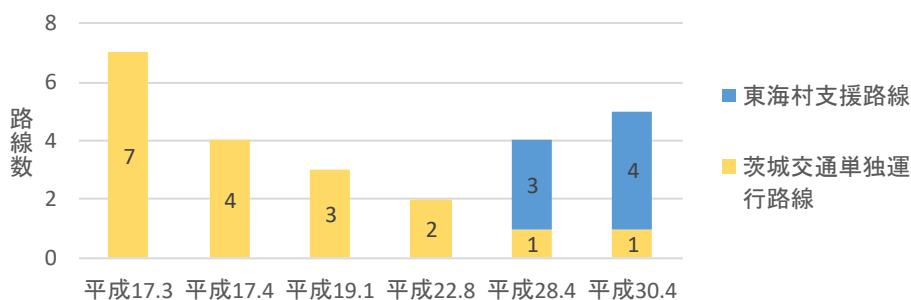
出典：JR東日本ホームページ

【公助交通（路線バス、デマンドタクシー）利用者数の推移】



出典：東海村資料

【村内発着路線バス路線数】

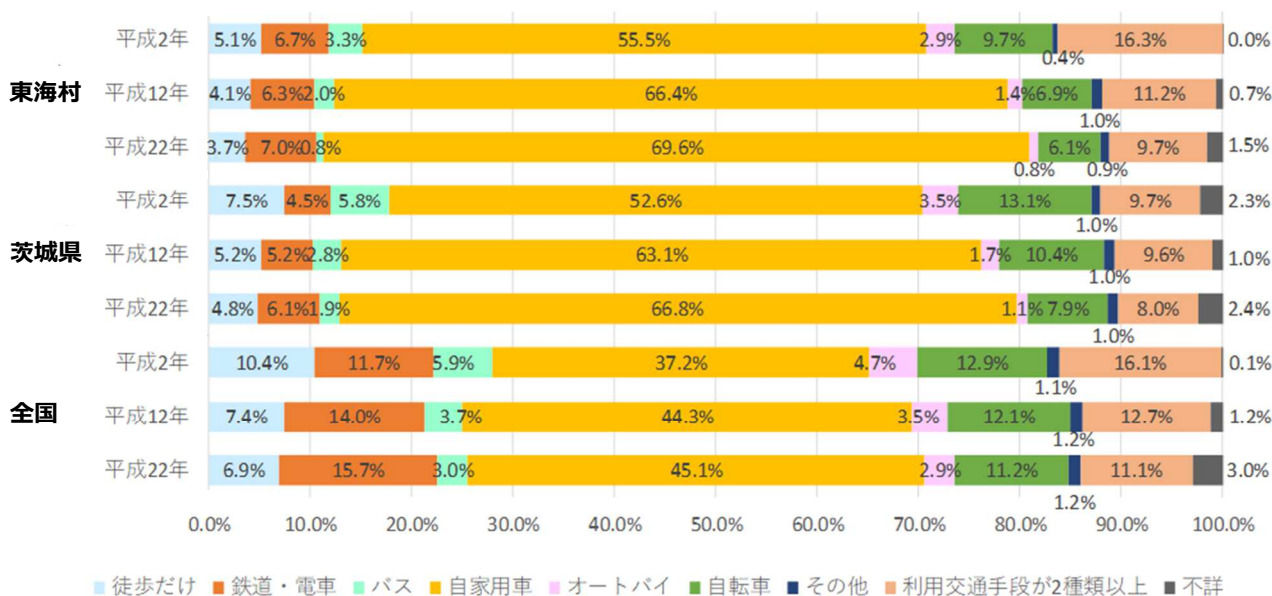


出典：東海村資料

(4) 通勤・通学の状況

- 平成22年の通勤・通学における交通手段の利用割合は、自家用車の約7割に対し、地域公共交通（鉄道・電車、バスの計）は1割未満となっており、自家用車利用の依存の高さがうかがえます。
- 全国と比較しても自家用車の利用割合が高く、地域公共交通の利用割合は低くなっています。
- 通勤者数（15歳以上）は約1万7千人で、そのうち約4割が村内に、約6割が村外へ通勤しています。
- 通学者数（15歳以上）は約2千人で、そのうち約2割が村内に、約8割が村外へ通学しています。
- 通勤・通学による主な流入元・流出先は、ひたちなか市、日立市、水戸市となっています。

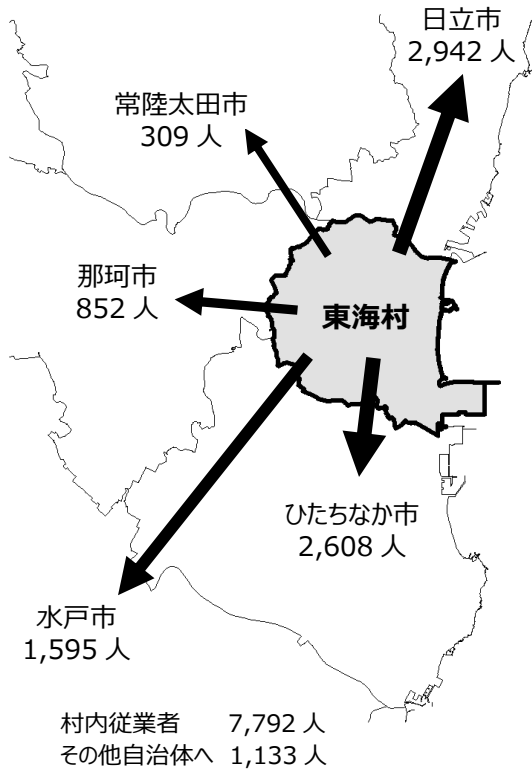
【通勤・通学における利用交通手段】



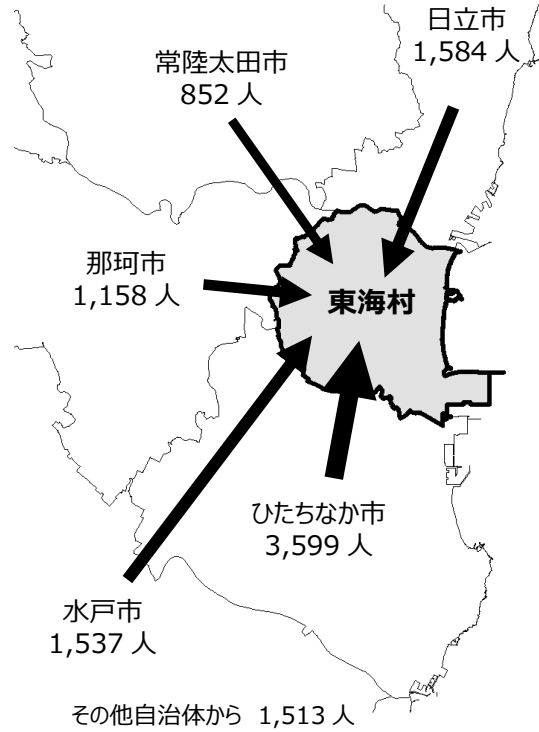
出典：国勢調査（平成2年，平成12年，平成22年）

【通勤・通学の流出入状況（15歳以上）】

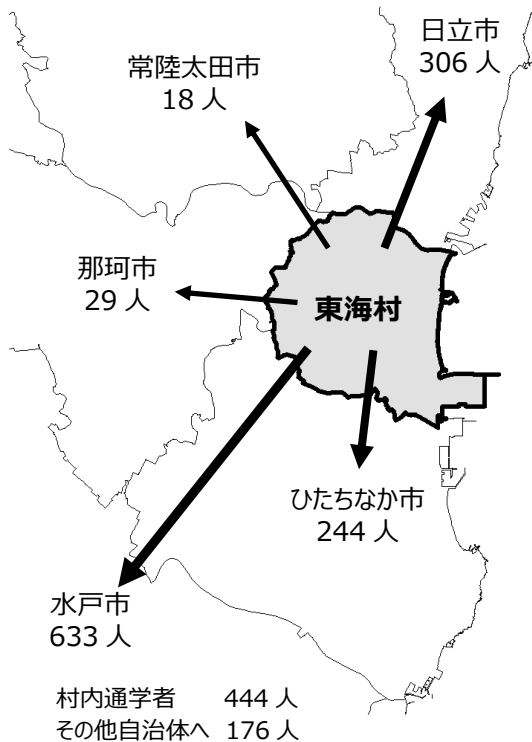
村外に通勤（主な流出先）



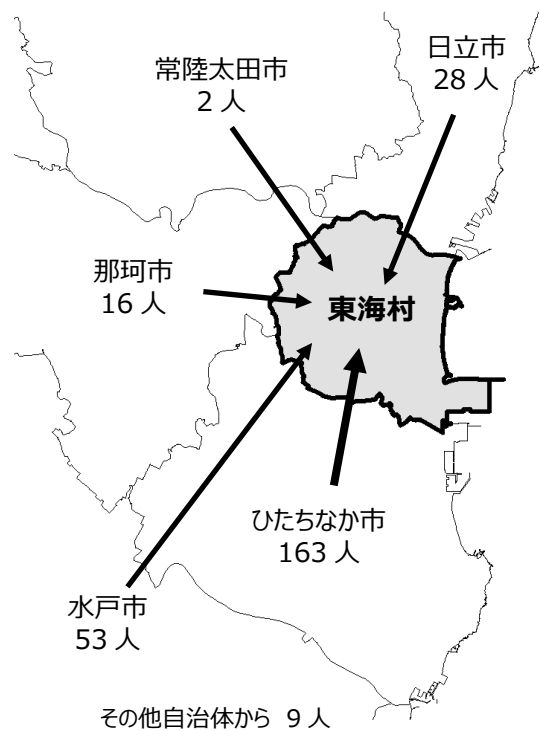
村外からの通勤（主な流入元）



村外に通学（主な流出先）



村外からの通学（主な流入元）



出典：国勢調査（平成27年）

1-5 都市機能増進施設

○都市機能増進施設※は村内の広範囲に立地しています。

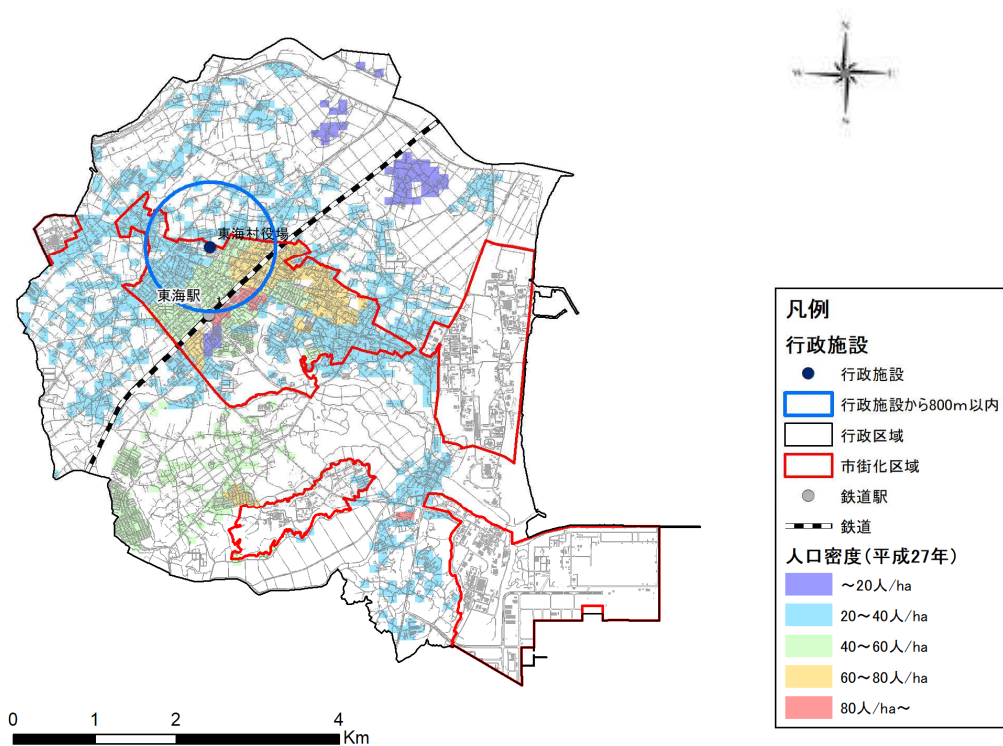
○JR東海駅周辺には、医療施設や商業施設、金融施設等が多く立地しています。

○図書館やスポーツ施設、文化センター等の社会教育施設は、文教エリアにまとまって立地しています。

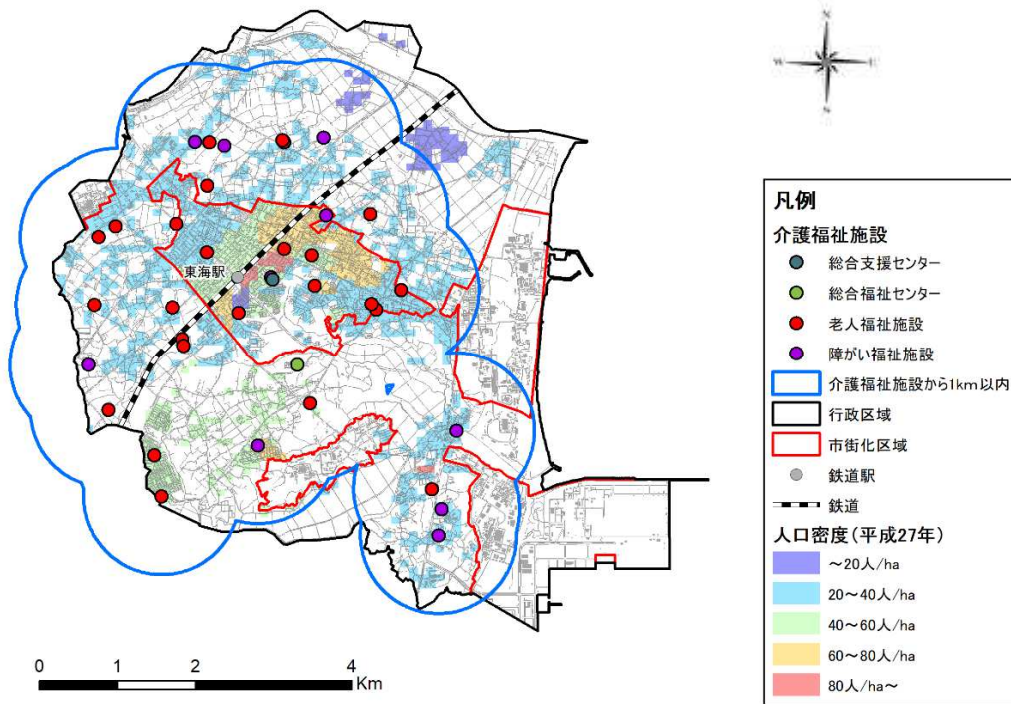
※都市機能増進施設

医療施設や福祉施設、商業施設など、居住者の共同の福祉や利便向上、都市機能の増進に寄与する施設

【行政施設の立地状況】

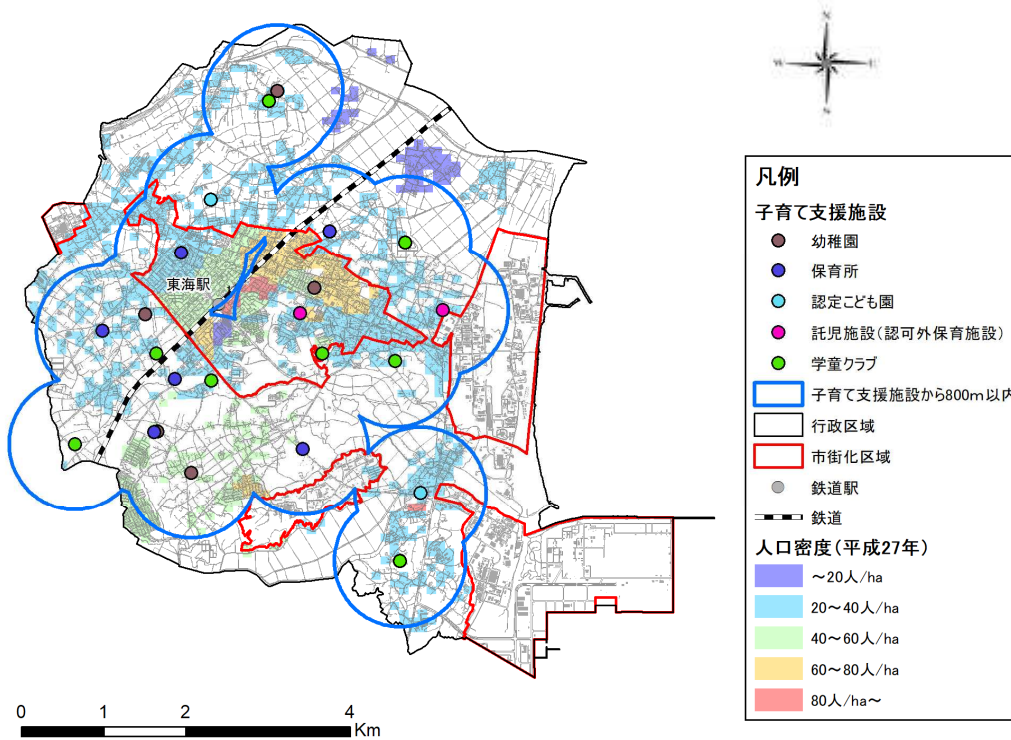


【介護福祉施設の立地状況】



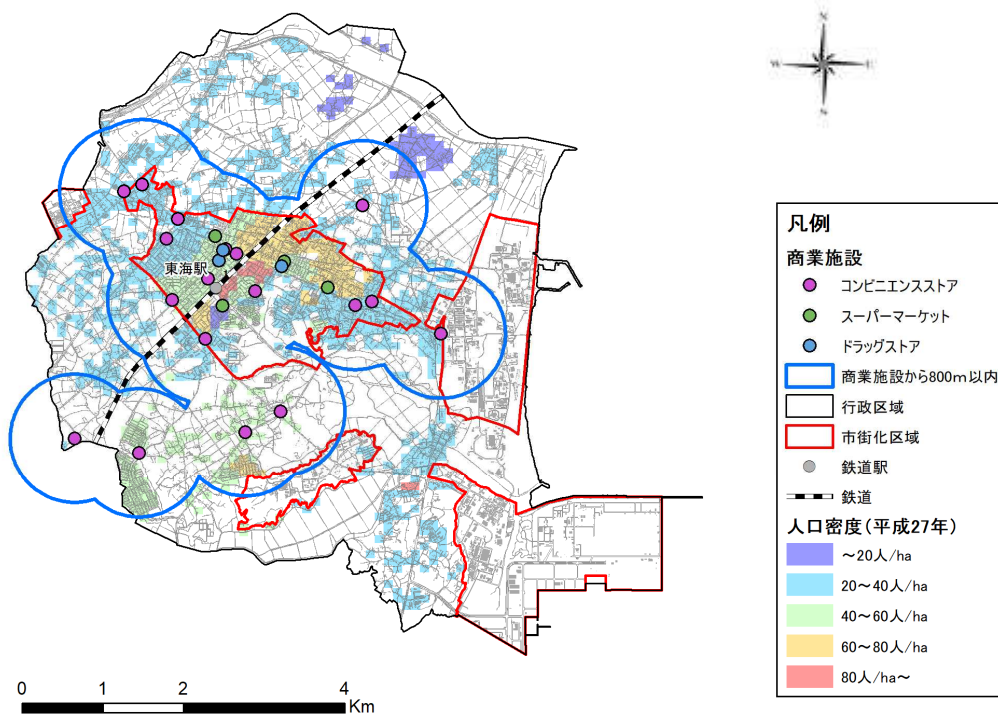
出典：茨城県ホームページ 保健医療福祉施設等一覧（令和2年3月現在）

【子育て支援施設の立地状況】



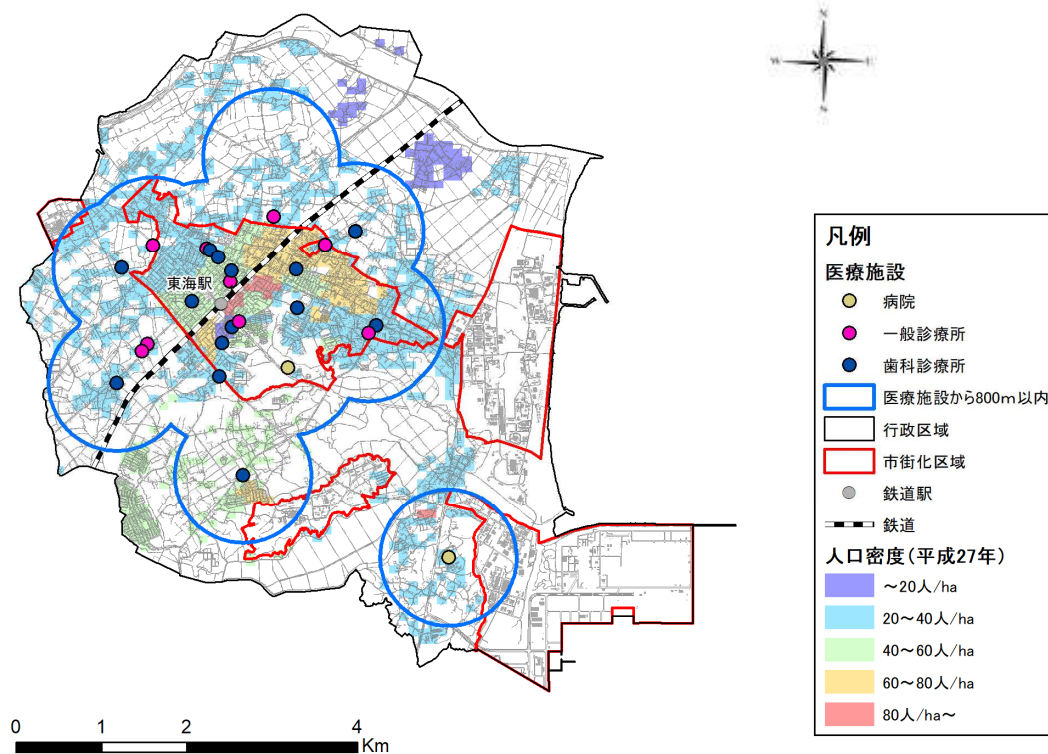
出典：東海村ホームページ, 東海村暮らしの便利帳

【商業施設の立地状況】



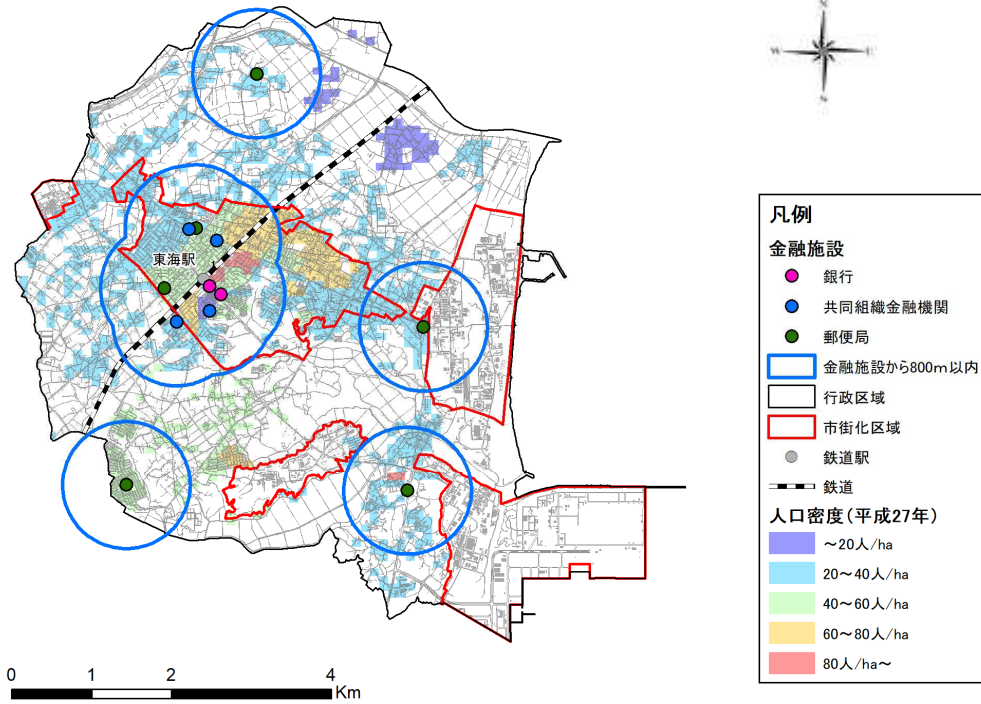
出典：iタウンページ（平成30年度末現在）

【医療施設の立地状況】



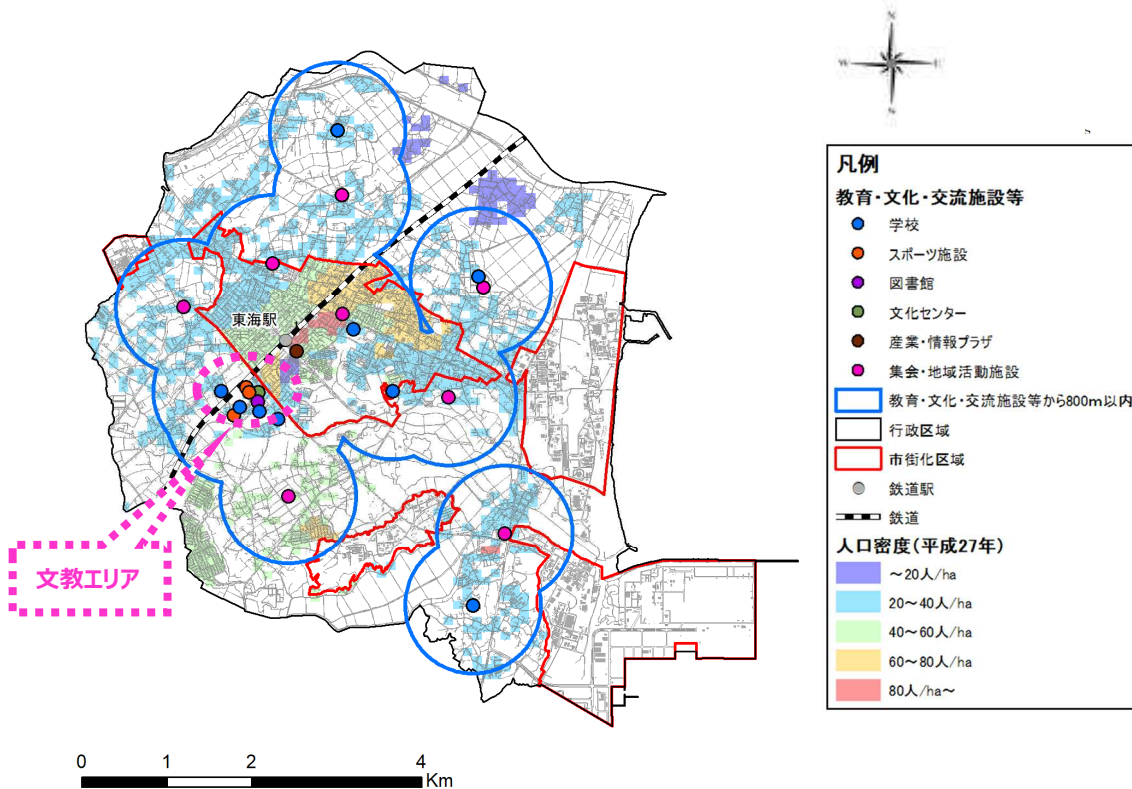
出典：茨城県ホームページ 医療機関一覧（令和2年4月1日現在）

【金融施設の立地状況】



出典：iタウンページ（平成30年度末現在）

【教育・文化・交流施設等の立地状況】



出典：iタウンページ（平成30年度末現在）

東海村ホームページ，東海村都市計画マスタープラン（令和2年3月）

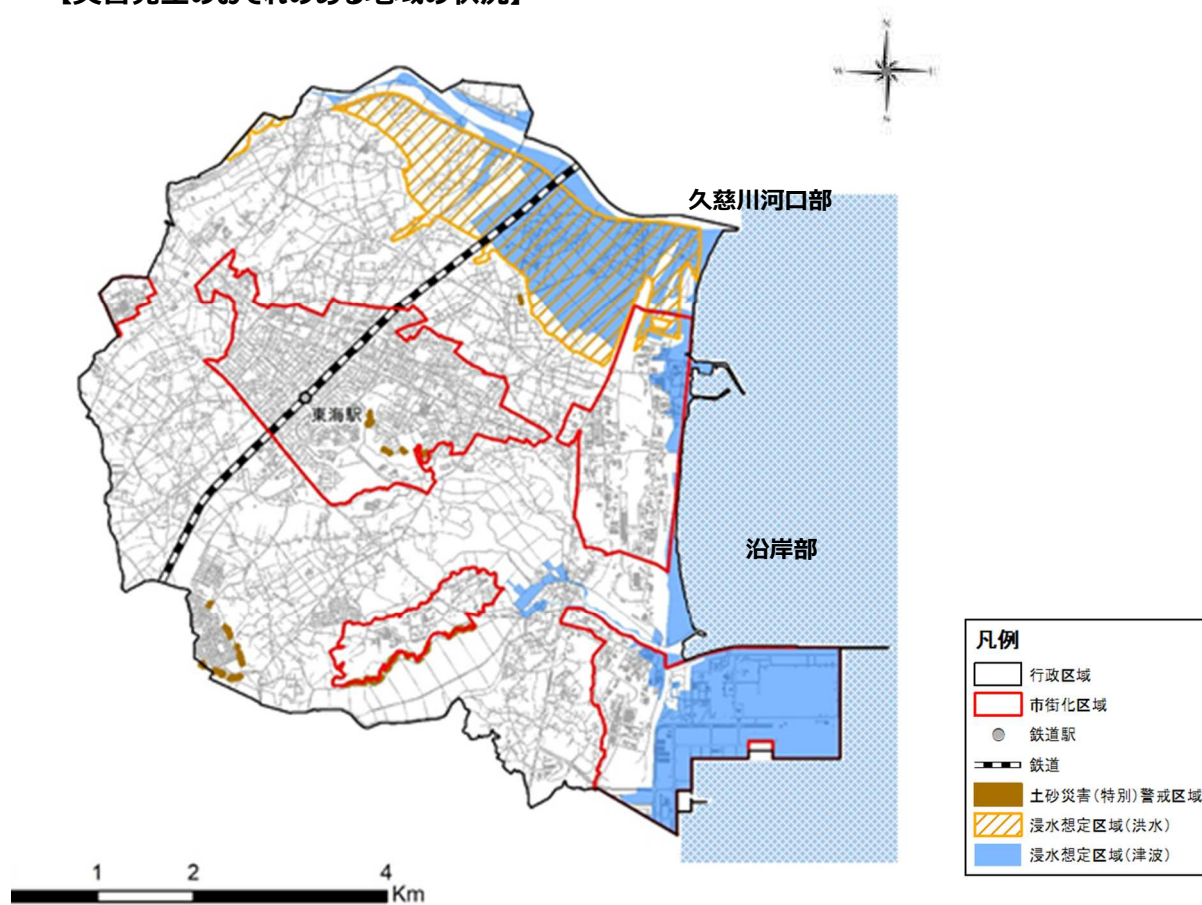
1-6 災害発生のおそれのある地域

○沿岸部及び久慈川河口部（白方地区等）は、津波の浸水想定区域に指定されています。

○久慈川河口部（白方地区等）は、洪水の浸水想定区域にも指定されています。

○市街化区域の一部には、土砂災害警戒区域・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。

【災害発生のおそれのある地域の状況】



出典：東海村自然災害ハザードマップ（平成30年3月）

2. 住民意向

◆調査概要◆

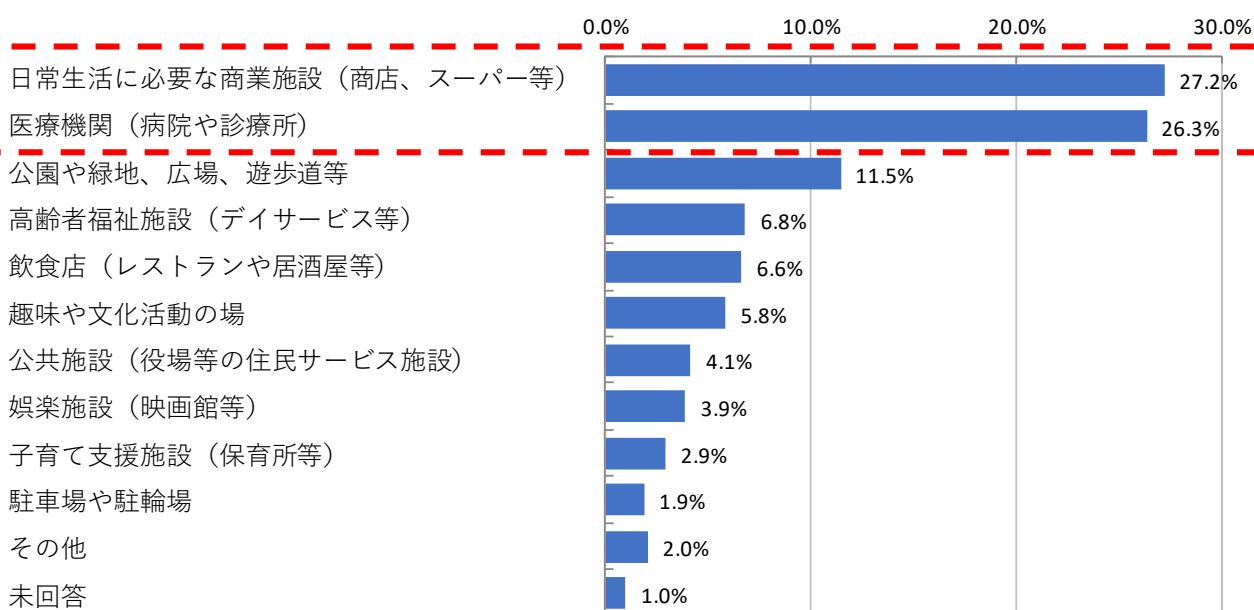
- 目的：都市計画マスタープランの改定にあたり、住民の日常生活やまちづくりに関する意見を計画に反映させるため
- 対象者：本村の居住者のうち、無作為に抽出した20歳以上の1,500人
- 調査方法：郵送配布、郵送回収
- 実施期間：平成30年2月9日～平成30年3月6日
- 回収率：39.0%（585票の回答）
- 属性：男性 283票（48.4%）、女性 292票（49.9%）注：未回答 10票（1.7%）
- 年齢：20歳～29歳 128票（14.8%）、30歳～39歳 74票（12.6%）、
40歳～49歳 109票（18.6%）、50歳～59歳 98票（16.8%）、
60歳～69歳 134票（22.9%）、70歳以上 141票（24.1%）注：未回答 1票

◆調査結果◆

【住まいの近くにあると生活しやすい施設について】

問 あなたのお住まい周辺（歩いて行ける範囲）に、どのような施設があると生活しやすいと思いますか。
（2つまで選んで○）（回答数 = 1,135）

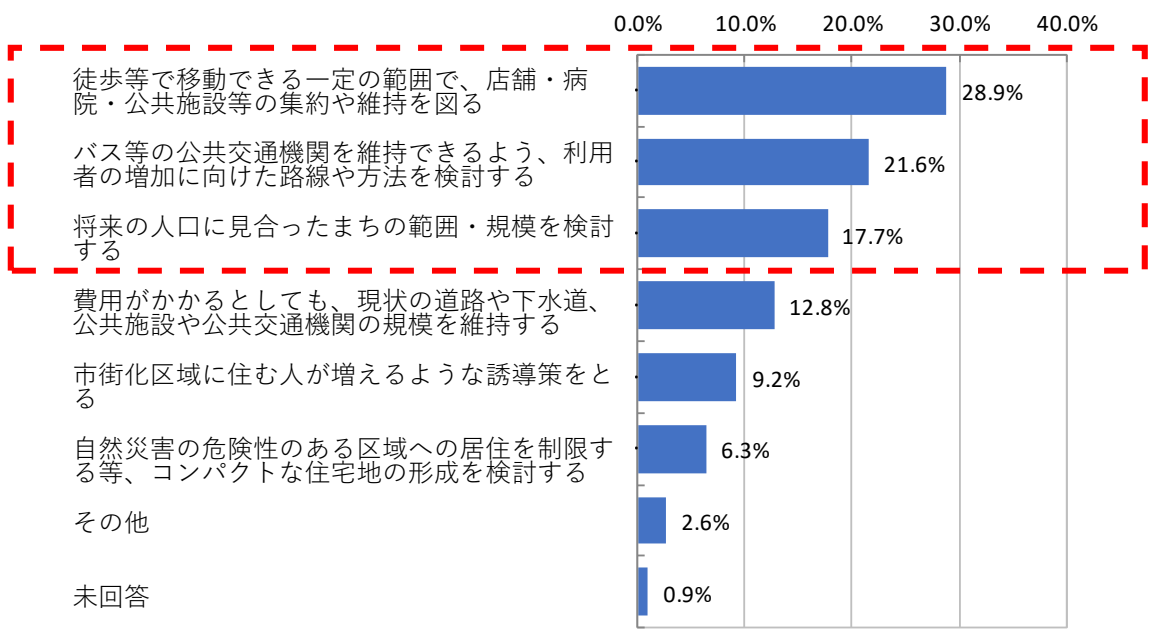
■住居の近くに都市機能（商業、医療等）の立地が求められています



【今後のまちづくりについて】

問 今後、人口減少や高齢化に対応したまちづくりのために大切なこととして、あなたのお考えに近いものはどれですか。（2つまで選んで○）（回答数 = 1,074）

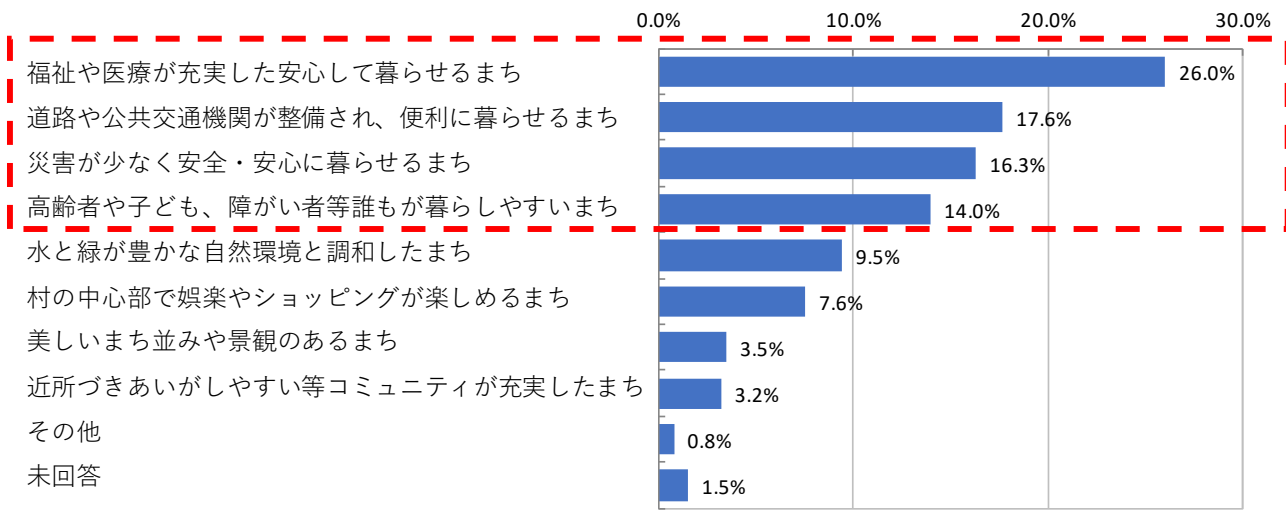
■ 人口規模に見合った範囲内かつ徒歩や地域公共交通でアクセス可能な場所に、施設等の集約が求められています



【将来のまちの姿について】

問 あなたは東海村がどんなまちになってほしいと思いますか。（2つまで選んで○）（回答数 = 1,111）

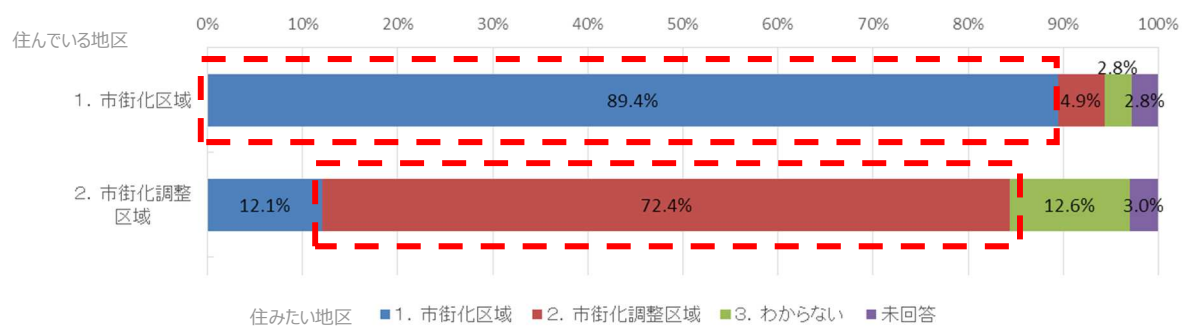
■ 福祉やインフラが充実し、すべての人が安全・安心に暮らせるまちが望まれています



【居住意向について】

問 お住まいはどちらですか。また、住みたい地区（市街化区域又は市街化調整区域）はどちらですか。
（回答数 = 585）

■ 多くの方が、現在居住している地区に住み続けることを望んでいます



3. 課題の整理

まちづくりを進めるにあたり、本村を取り巻く状況や住民意向等を踏まえ、本村の課題を以下のようにまとめました。

【課題の整理】

分類	主な課題	課題解決に向けた取組み
人口	<ul style="list-style-type: none"> ■ 人口減少・少子高齢化の進行が予測されています ■ 生活関連サービスや社会保障等を維持するため、定住促進に向けた施策に取り組む必要があります 	<input type="checkbox"/> 定住の促進
まちづくり・土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 人口減少と並行し、さらに市街地が拡大した場合、市街地の低密度化や空き地・空き家の増加等が懸念されます ■ 計画的にまちづくりを進め、適正な市街地規模を維持する必要があります 	<input type="checkbox"/> 適正な市街地規模と人口密度の維持
地域公共交通	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自動車を運転できない子どもや高齢者等のため、地域公共交通を維持する必要があります ■ 移動手段として自家用車に過度に依存しない環境を構築する必要があります 	<input type="checkbox"/> 地域公共交通の維持と充実
都市機能増進施設	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住民の生活環境を維持・向上するため、生活に必要な都市機能の立地を適正に誘導する必要があります ■ 各地域において、生活に必要な公共施設や公共サービスを維持する必要があります 	<input type="checkbox"/> 生活利便性の高い都市機能増進施設の適正誘導 <input type="checkbox"/> 各地域における公共サービスの維持
防災	<ul style="list-style-type: none"> ■ 災害危険性の高いエリアにおける居住を抑制する必要があります 	<input type="checkbox"/> 居住地の災害リスク回避
財政	<ul style="list-style-type: none"> ■ 扶助費などの義務的経費や、公共施設の維持・更新に係る財源を確保する必要があります 	<input type="checkbox"/> 効率的な都市経営
住民意向	<ul style="list-style-type: none"> ■ 生活に必要な都市機能増進施設が住居の近くに立地し、安全・安心に暮らせるコンパクトなまちが望まれています ■ 公共交通サービスなどが充実し、誰もが暮らしやすいまちが望まれています 	<input type="checkbox"/> 地域公共交通の維持と充実 <input type="checkbox"/> 生活利便性の高い都市機能増進施設の適正誘導 <input type="checkbox"/> 居住地の災害リスク回避

第3章 まちづくり基本方針

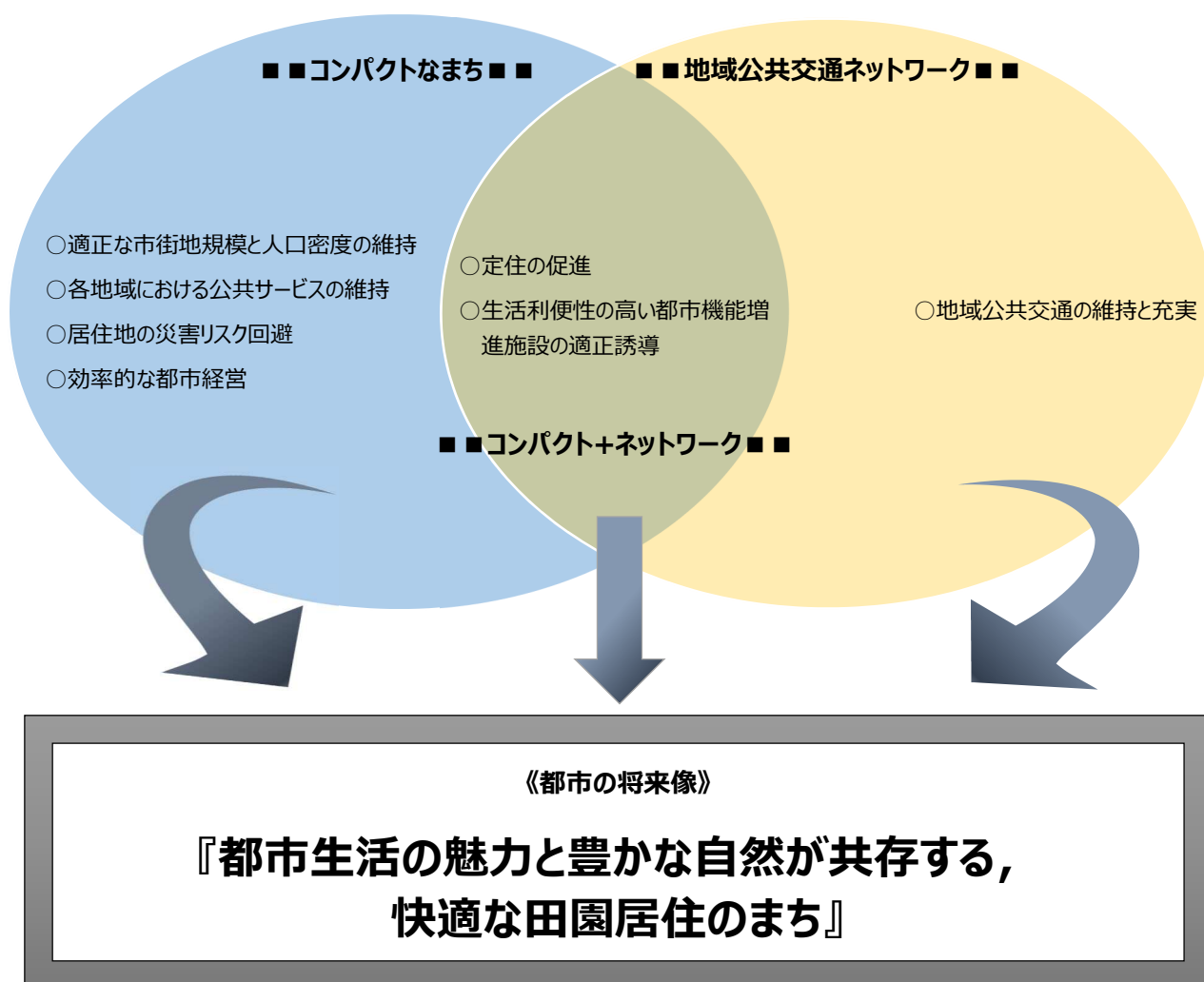
- 1. 都市の将来像とまちづくりの基本方針**
- 2. 都市の骨格構造**

1. 都市の将来像とまちづくりの基本方針

1-1 都市の将来像

- 本村は、JR東海駅を中心に集約された住宅市街地を形成している市街化区域と、農地や自然に囲まれた住宅市街地を形成している市街化調整区域に区分されています。
- また、全国的な問題である人口減少・少子高齢化は、将来、本村においても進行すると予測されています。
- このような現状や課題を踏まえ、将来において住民がいつまでも快適に暮らせるよう、また、周辺市町村からは本村への居住が望まれるよう、豊かな自然を活かした居住環境の形成を目指し、都市の将来像を『都市生活の魅力と豊かな自然が共存する、快適な田園居住のまち』と定めます。

【今後のまちづくり実現のための取組み】



1-2 まちづくりの基本方針

○本村が目指す都市の将来像の実現に向け、高齢者や障がい者の方も快適に暮らせる環境の形成や、子育て世代を中心とした若年層の定住促進など、誰もが暮らしやすい生活環境の実現を図るための基本方針を以下のとおり定めます。

基本方針 1. 豊かで快適な生活に必要な都市機能の拠点形成

- 本村に住みたいと思わせる魅力的な市街地を形成するため、本村の都市拠点である J R 東海駅周辺に都市機能を集積し、にぎわいの創出や生活利便性・駅利用環境の向上を図ります
- 高齢者などが健康で楽しみをもって快適に暮らすため、医療や福祉、介護など既存の都市機能を活用するとともに、運動型の健康増進施設等、必要な都市機能の集積を図ります
- 安心で豊かな子育て環境を形成するため、子育て支援や世代間を超えた住民の交流促進に必要な都市機能の集積を図ります

基本方針 2. 誰もが生活しやすい居住環境の確保

- 都市基盤が整備され、利便性が高く安全な居住環境の維持・形成の実現に向け、居住誘導や定住促進に取り組み、適正な人口密度や地域公共交通の維持、効率的な都市経営の実現を図ります
- 豊かな農地や自然環境を保全していくとともに、住宅市街地と自然環境が共生する田園居住環境を活かしたゆとりある生活環境を提供していきます
- 市街化調整区域に整備された住宅地や集落居住地における交流促進、コミュニティ形成などに必要となる都市機能を維持していきます

基本方針 3. 持続可能な地域公共交通の構築

- 子どもから高齢者まで、すべての住民の快適な移動手段の確保に向け、効率性や利便性の高い、持続可能な地域公共交通を構築します
- 将来における交通システムの向上や公共交通施策の動向等を踏まえ、MaaS[※]などの新たなサービスや、第 3 の公共交通システムの導入について検討します
- J R 東海駅の利便性向上による地域公共交通のさらなる利用促進を図り、過度に自家用車に依存しないまちづくりを進めていきます

※MaaS (Mobility as a Service)

地域住民や旅行者それぞれのトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の地域公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせ、検索・予約・決済等を一括して行うサービス

2. 都市の骨格構造

2-1 目指すべき都市の骨格構造

都市拠点	■ JR東海駅周辺を都市拠点として位置づけ、日常生活に必要な都市機能を集約し、効率的な生活サービスの提供を図ります
居住誘導ゾーン	■ 市街化区域内に居住を誘導するゾーンを定め、住民が暮らしやすい居住地の維持・形成を図ります
地域公共交通ネットワーク	■ 住民が都市拠点へ容易にアクセスできる環境を確保するために、路線バスやデマンドタクシーなど、地域公共交通の維持・充実を図ります

【都市の骨格構造】



※図中の矢印は、「都市拠点」と「各地域の住宅や主要施設等」を地域公共交通でネットワークするイメージを表現したものです

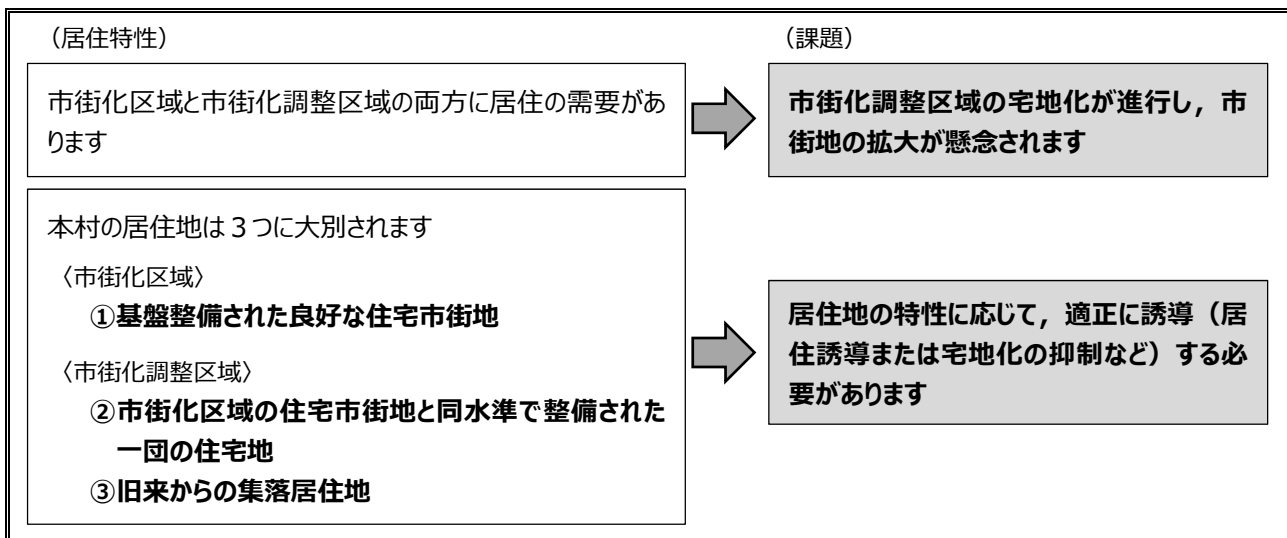
※行政サービス拠点のうち、市街化調整区域に立地している施設は、誘導施設の検討から除外されます

2-2 土地利用区分ごとの居住のあり方

○本村の居住地や土地利用の特性，課題を踏まえ，土地利用区分ごとに居住のあり方を整理します。

○本村には本計画の対象外である市街化調整区域の既存集落や既存団地に多くの住民が住んでおり，本村全域における生活環境の維持・向上を図ることは重要であるため，本村全域を対象とし，本計画を補完する施策について別途検討していきます。

【本村の居住特性と課題】



【土地利用区分ごとの居住のあり方】

土地利用区分	居住のあり方
市街化区域	
良好な住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基盤整備された住宅市街地や J R 東海駅周辺の生活利便性の高さを活かし，市街化区域（住居系・商業系用途地域）のほぼ全域に居住を誘導します ■ 空き家などの既存ストックを活かし，将来においても現状の人口・世帯規模を保持します ■ 災害危険性が高い区域等については，居住の抑制を図ります
市街化調整区域 (※市街化調整区域内には居住誘導区域を設定することはできません)	
一団の住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基盤整備された一団の住宅地を保全します ■ 空き家などの既存ストックを活かし，将来においても現状の人口・世帯規模を保持します
集落居住地	<ul style="list-style-type: none"> ■ 既存の集落の居住や地域コミュニティを維持しつつ，周辺の自然環境を保全します ■ 集合住宅など，地域コミュニティの維持や醸成につながりにくい建築物の増加を抑制します

第4章 都市機能誘導区域

- 1. 都市機能誘導区域の設定方針**
- 2. 都市機能誘導区域の設定**

1. 都市機能誘導区域の設定方針

1-1 都市機能誘導区域設定検討の流れ

○都市機能誘導区域とは、医療、福祉、商業などの生活サービス施設を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約し、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域のことです。

○都市機能誘導区域の設定は、以下のとおり検討します。

①都市機能誘導区域の位置の抽出

◆都市計画マスタープランの位置づけ

- 鉄道駅に近く、商業系・業務系等の機能が集積する区域
- 商業系・業務系等の都市機能が一定程度充実している区域
- 地域公共交通により、周辺地域からアクセスしやすい区域

⇒将来都市構造：都市拠点、行政サービス拠点

⇒ゾーニング：文教エリア

- 都市拠点（JR東海駅周辺）を都市機能誘導区域に設定
- 市街化区域内の行政サービス拠点（東海村役場、村立東海病院等）を都市機能誘導区域に設定
- 文教エリア（市街化調整区域）との連続性を考慮



②都市機能誘導区域の規模・範囲の検討

◆規模・範囲の設定

- 居住誘導区域内
- 一定程度の都市機能が充実している範囲
- 徒歩や自転車などにより容易に移動できる範囲

- JR東海駅からの徒歩圏※（10分程度で歩ける範囲）として、おおむね800mの範囲に設定
- 都市機能が充実し、各種施設の立地誘導が見込まれる範囲として商業系用途地域を中心に設定



③都市機能誘導区域の設定

以上の検討を踏まえ、用途地域の指定状況や地形地物を考慮して区域を設定します。

※都市構造の評価に関するハンドブック（平成30年7月）（国土交通省）では、一般的な徒歩圏を半径800mとしています

1-2 都市機能誘導区域の設定方針

○都市機能誘導区域は、駅などの交通結節点に近接し、都市機能が充実している区域とします。また、地域公共交通により周辺地域からアクセスしやすく、徒歩や自転車でも容易に移動できる範囲に定めます。

◆誘導区域設定の前提条件

- 「居住誘導区域」内に設定します

◆生活利便性が確保される区域

- 都市計画マスタープランの将来都市構造に位置づけられている「都市拠点」及び「行政サービス拠点」を含むエリアに設定します
- JR東海駅を中心として、おおむね800m圏内（10分程度で歩ける範囲）に設定します

◆施設の集積

- 商業・業務施設などの都市機能施設を誘導することから、商業系用途地域を含むエリアに設定します
- 現状の都市機能増進施設の集積状況を考慮します
- 市街化調整区域に位置する文教エリア（小・中学校や図書館、体育館、文化センター等、学校教育施設や社会教育施設が集積しているエリア）との連続性を考慮します

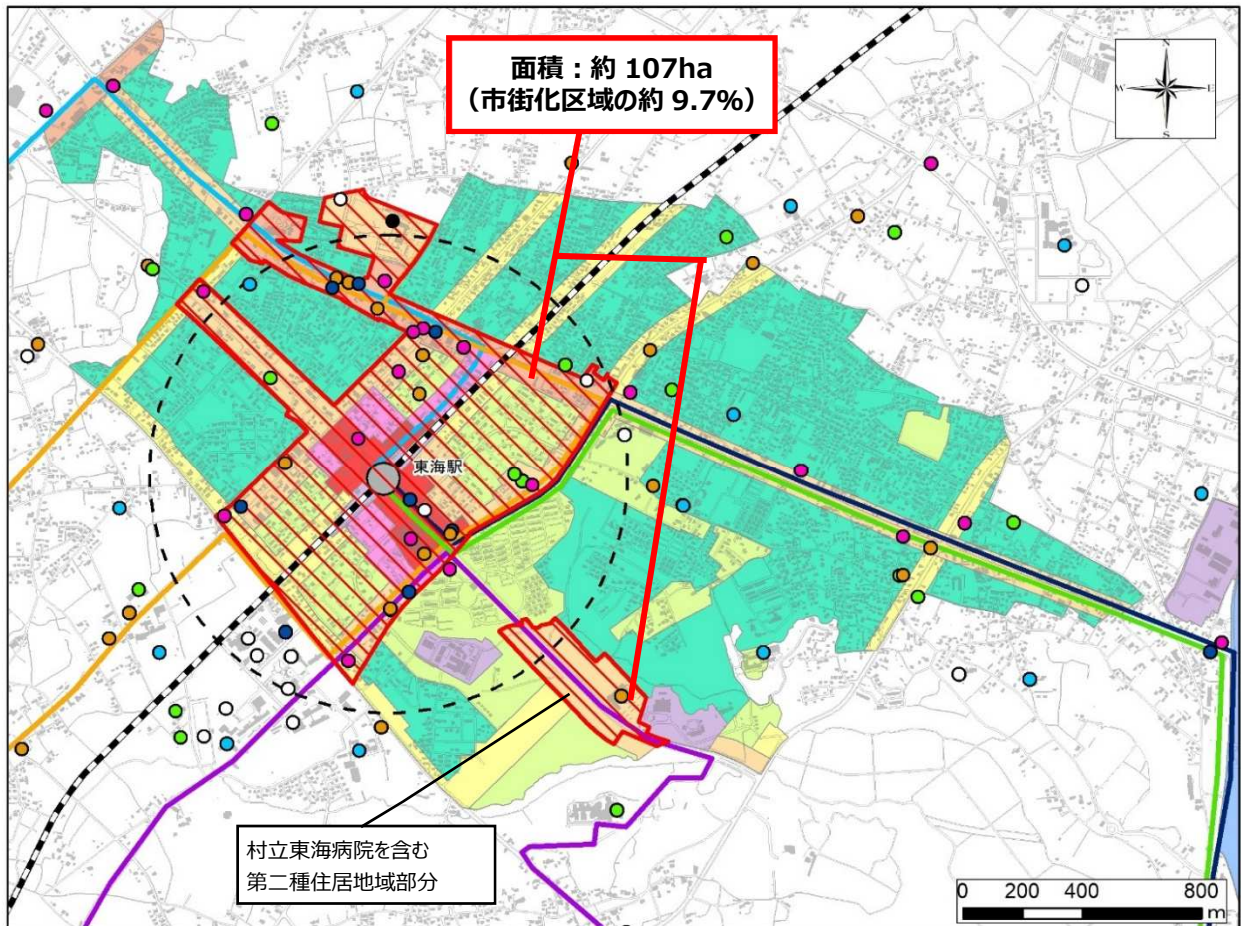
◆区域の境界

- 用途地域の境界や地形地物などを考慮します

2. 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定方針に基づき、都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

【都市機能誘導区域】



凡例



都市機能誘導区域



鉄道駅から 800m 圏内



鉄道

路線バスルート



東海駅東口～茨城東病院線



東海駅東口～茨城東病院・海浜公園西口線



東海駅東口～フロースタ須和間・南台・緑ヶ丘循環線



東海駅東口～笠松運動公園循環線



笠松線

都市機能増進施設



行政施設



介護福祉施設



子育て支援施設



商業施設



医療施設



金融施設



教育・文化施設

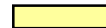
用途地域



第一種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



第一種住居地域



第二種住居地域



準住居地域



近隣商業地域



商業地域



準工業地域



工業地域



工業専用地域

第5章 誘導施設

1. 誘導施設の設定方針
2. 誘導施設の設定
3. 誘導施設の定義

1. 誘導施設の設定方針

都市機能誘導施設（以下、「誘導施設」という。）は、都市の将来像を実現するために、都市機能誘導区域内に立地を誘導する必要がある都市機能増進施設のことです。

誘導施設の設定方針は、以下のとおりとなります。

なお、すでに都市機能誘導区域内に立地している都市機能増進施設は、住民の生活利便性確保のため今後も維持します。

【誘導施設の設定方針】

- 上位・関連計画との整合を図ります
- 立地している施設の状況や将来のまちづくりを見据え、必要となる施設※を位置づけます
- 都市拠点に集約する必要性は低く、各地域（日常生活圏域、通学区域等）に配置されることが望ましい施設は位置づけないものとします

※必要となる施設

- ・現在、都市機能誘導区域内に立地しており、今後も維持すべき施設
- ・現在、都市機能誘導区域内に不足しており、新たに立地を誘導すべき施設

2. 誘導施設の設定

誘導施設の設定方針に基づき、誘導施設を以下のとおり設定します。

【誘導施設の設定】

分類	施設	立地状況		誘導施設	考え方
		区域内	区域外		
行政施設	役場	○	－	●	■行政の中核機能であり、村全体をカバーする施設であるため、今後も都市機能誘導区域内に維持
介護福祉施設	総合福祉センター	－	○	－	■村の保健福祉事業の総合的な推進と、地域福祉活動の場などを提供する施設 ■敷地面積約8haの大規模な施設であり、用地の規模などを考慮し、市街化調整区域である現在の位置に維持
	介護施設 (訪問看護ステーション、老人ホーム、デイサービスセンター、ケアハウス等)	－	○	－	■デイスサービス等は自動車の送迎サービスが基本であり、徒歩圏内に立地する必要性は低い ■基本的に日常生活圏域に分散して立地しており、都市機能誘導区域に集約する必要性は低い
	障がい者施設 (障がい者支援施設、共同作業所等)	○	○	－	
	総合支援センター※	○	－	●	■高齢者の介護予防支援や、障がい児者の相談支援等の複合施設であるため、今後も都市機能誘導区域内に維持
子育て支援施設	幼稚園	－	○	－	■基本的に日常生活圏域に分散して立地しており、都市機能誘導区域に集約する必要性は低い
	保育所	○	○	－	
	認定こども園	－	○	－	
	学童クラブ	－	○	－	
	託児施設 (認可外保育施設)	－	○	－	

※総合支援センターにおいて高齢者の介護予防支援を行っている「地域包括支援センター」は、今後日常生活圏域への分散を検討しているため、誘導施設から除外します

【凡例】立地状況：令和2年度末時点において都市機能誘導区域に、『○：立地している』『－：立地していない』

誘導施設：『●：維持・誘導を図るため、誘導施設に設定する』『－：利用圏域等を考慮し、誘導施設に設定しない』

分類	施設	立地状況		誘導施設	考え方
		区域内	区域外		
医療施設	病院	○	○	—	<ul style="list-style-type: none"> ■ 村立東海病院は都市機能誘導区域に立地しており、バスでアクセスも可能 ■ 国立病院機構茨城東病院は、国道245号沿道の市街化調整区域に立地しており、敷地面積約30haの大規模かつ広域的に利用されている病院 ■ 利用圏域や用地の規模などを考慮し、現在の位置に維持
	診療所	○	○	—	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住民意向調査では、医療施設が近くにあると生活しやすいという意見が多数 ■ 身近な医療機関として日常生活圏域に必要な施設であり、都市機能誘導区域に集約する必要性は低い
商業施設	スーパーマーケット	○	○	●	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住民意向調査では、商業施設が近くにあると生活しやすいという意見が多数 ■ 住民の日常生活を支える施設であり、多様な移動手段によるアクセスのし易さを考慮し、今後も都市機能誘導区域内に維持
	ドラッグストア	○	○	●	
	コンビニエンスストア・商店	○	○	—	<ul style="list-style-type: none"> ■ 各地域に立地している施設であり、都市機能誘導区域に集約する必要性は低い
金融施設	銀行	○	—	●	<ul style="list-style-type: none"> ■ 村民の利用のほか、村内企業の金融ニーズに対応するなど、村の産業・地域振興に必要な施設 ■ 今後も商業・業務機能が集積する都市機能誘導区域内に維持
	共同組織金融機関 (信用金庫, 労働金庫, 農業協同組合)	○	—	●	
	郵便局	○	○	—	<ul style="list-style-type: none"> ■ 各地域に立地している施設であり、都市機能誘導区域に集約する必要性は低い

【凡例】 立地状況：令和2年度末時点において都市機能誘導区域に、『○：立地している』『—：立地していない』

誘導施設：『●：維持・誘導を図るため、誘導施設に設定する』『—：利用圏域等を考慮し、誘導施設に設定しない』

分類	施設	立地状況		誘導施設	考え方
		区域内	区域外		
教育・文化 ・交流施設 等	学校 (小学校, 中学校)	○	○	—	■地域のコミュニティ拠点であり, また, 災害時の避難所としての機能も有するため, 現在の位置に維持
	学校 (高等学校, 高等教育機関)	—	○	●	■若者を呼び込み, まちのにぎわい創出に寄与する施設であり, 広域的な通学利用が想定されることから, 新たに立地する場合は都市機能誘導区域に誘導
	スポーツ施設 (体育館, スイミングプラザ, テニスコート)	—	○	—	■都市機能誘導区域と隣接する文教エリア(JR東海駅から800m圏内)に立地しており, 都市機能誘導区域に誘導する必要性が低いいため, 現在の位置に維持
	図書館	—	○	—	
	文化センター	—	○	—	
	中央公民館	—	○	—	
	歴史と未来の交流館	—	○	—	
	産業・情報プラザ	○	—	●	■村の産業・地域振興に必要な施設であり, 今後も商業・業務機能が集積している都市機能誘導区域内に維持
	集会・地域活動施設 (村民活動センター, コミュニティセンター, 姉妹都市交流会館)	○	○	—	■地域活動の拠点となる施設であり, また, コミュニティセンターは基幹避難所としての機能も有するため, 現在の位置に維持
運動型健康増進施設 (スポーツクラブ, フィットネスクラブ)	○	—	●	■生活習慣病の予防・改善や高齢者の健康づくりなどに寄与する施設であり, 徒歩や地域公共交通の利用を想定し, 今後も都市機能誘導区域内に維持	

【凡例】立地状況：令和2年度末時点において都市機能誘導区域に、『○：立地している』『—：立地していない』

誘導施設：『●：維持・誘導を図るため, 誘導施設に設定する』『—：利用圏域等を考慮し, 誘導施設に設定しない』

3. 誘導施設の定義

誘導施設に設定した施設の定義は以下のとおりとなります。

【誘導施設の設定】

分類	施設	定義
行政施設	役場	■ 地方自治法第4条第1項に規定する施設
介護福祉施設	総合支援センター	■ 東海村総合支援センターの設置及び管理に関する条例に規定する施設
子育て支援施設		
商業施設	スーパーマーケット	■ 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設（共同店舗・複合等含む）で、生鮮食料品取扱施設
	ドラッグストア	■ 日本標準産業分類におけるドラッグストア（6031）
金融施設	銀行	■ 銀行法第2条に規定する銀行
	共同組織金融機関 （信用金庫、労働金庫、農業協同組合）	■ 信用金庫法に基づく信用金庫、労働金庫法に基づく労働金庫、農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する信用事業を行う金融機関
教育・文化・交流施設等	高等学校	■ 学校教育法第1条に規定する施設
	高等教育機関	■ 学校教育法第1条（大学・高等専門学校）、第124条（専修学校）、第134条（各種学校）に規定する施設
	産業・情報プラザ	■ 東海村産業・情報プラザの設置及び管理に関する条例に規定する施設
	運動型健康増進施設 （スポーツクラブ、フィットネスクラブ）	■ 日本標準産業分類におけるフィットネスクラブ（8048）

第6章 居住誘導区域

- 1. 居住誘導区域の設定方針**
- 2. 居住誘導区域の設定**

1. 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域とは、人口減少下にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のことです。

居住誘導区域は、都市機能誘導区域へのアクセスが容易で、将来的に一定の人口密度の確保を見込む範囲に定めます。

居住誘導区域の設定方針は以下のとおりとなります。

【居住誘導区域の設定方針】

◆居住誘導区域の候補となるエリア

- 市街化区域内を対象とします（都市再生特別措置法第 81 条 19 項）
- 都市機能誘導区域とその周辺（おおむね 800m程度）とします
- 都市計画マスタープランの将来都市構造との整合を図り、居住を見込む用途地域（住居系・商業系用途地域）を基本とします
- 都市基盤が整備されており、将来的に一定の人口密度の確保を見込むエリア（土地区画整理事業区域を含む）
- 地域公共交通の利便性が高いエリア（バス停からおおむね 500m[※] 圏内）

◆居住誘導区域に含めないエリア

- 居住に適さないエリアは原則的に含めないものとします（以下、本村の市街化区域内に該当するもの）
 - ・保安林
 - ・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
 - ・浸水想定区域（津波、洪水）
 - ・工業専用地域、工業地域、準工業地域（大部分が工業系の土地利用）
 - ・保全配慮地区候補地区（緑の基本計画に定める「緑地保全地域及び特別緑地保全地区以外の区域であって重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区」）

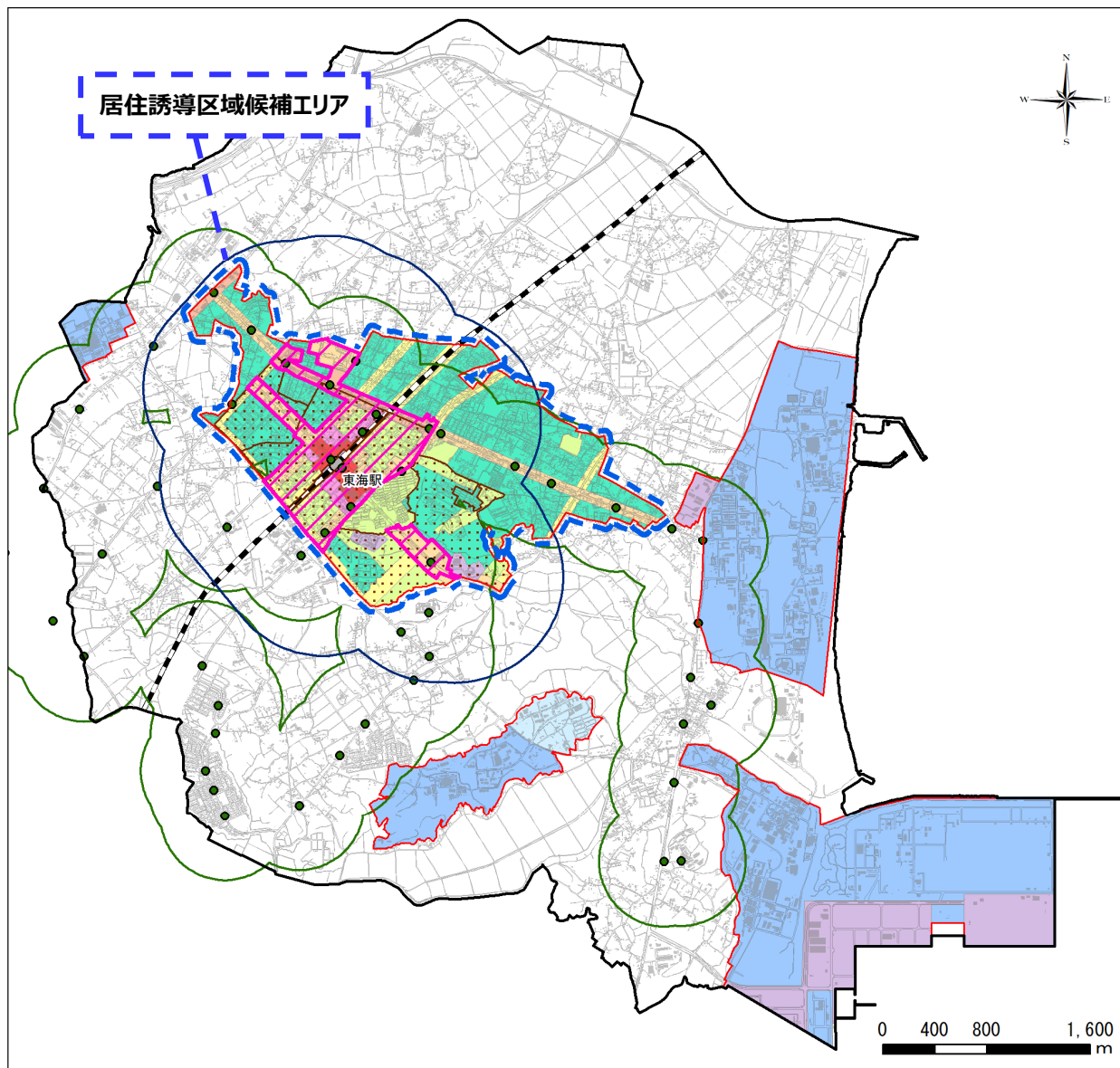
◆居住誘導区域の設定

- 上記を基に、用途地域や地形地物を考慮して区域を設定します










※高齢者の一般的な徒歩圏である半径 500m を採用

2. 居住誘導区域の設定





2-1 居住誘導区域の候補となるエリア



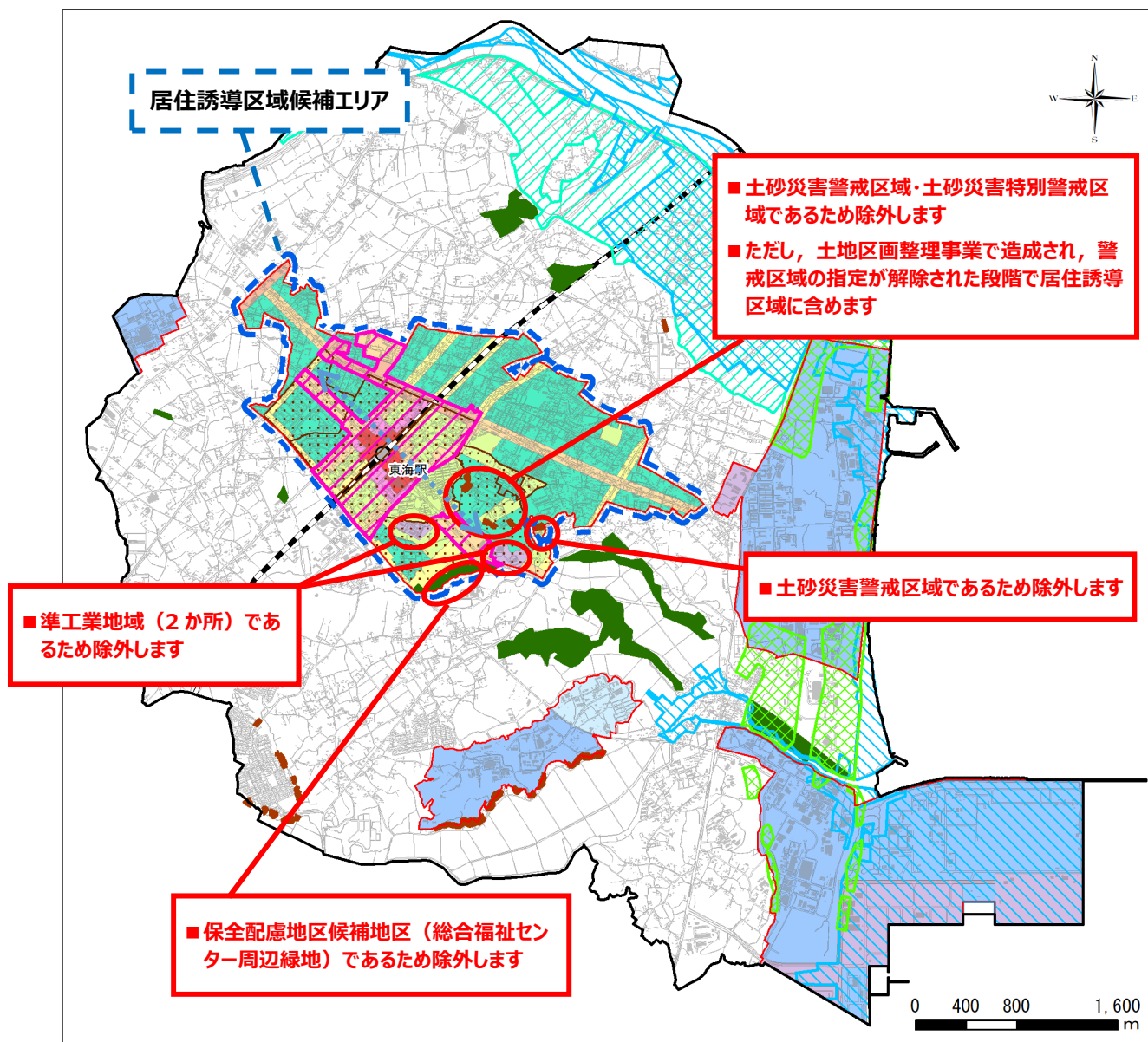
凡例

-  行政区域
-  市街化区域
-  都市機能誘導区
-  土地区画整理事業地
-  鉄道
-  バス停
-  都市機能誘導区域から 800m 圏内
-  バス停から 500m 圏内
-  都市機能誘導区域候補エリア






















用途地域

- | | |
|--|--|
|  第一種低層住居専用地域 |  近隣商業地域 |
|  第一種中高層住居専用地域 |  商業地域 |
|  第一種住居地域 |  準工業地域 |
|  第二種住居地域 |  工業地域 |
|  準住居地域 |  工業専用地域 |

2-2 居住誘導区域に含めないエリア



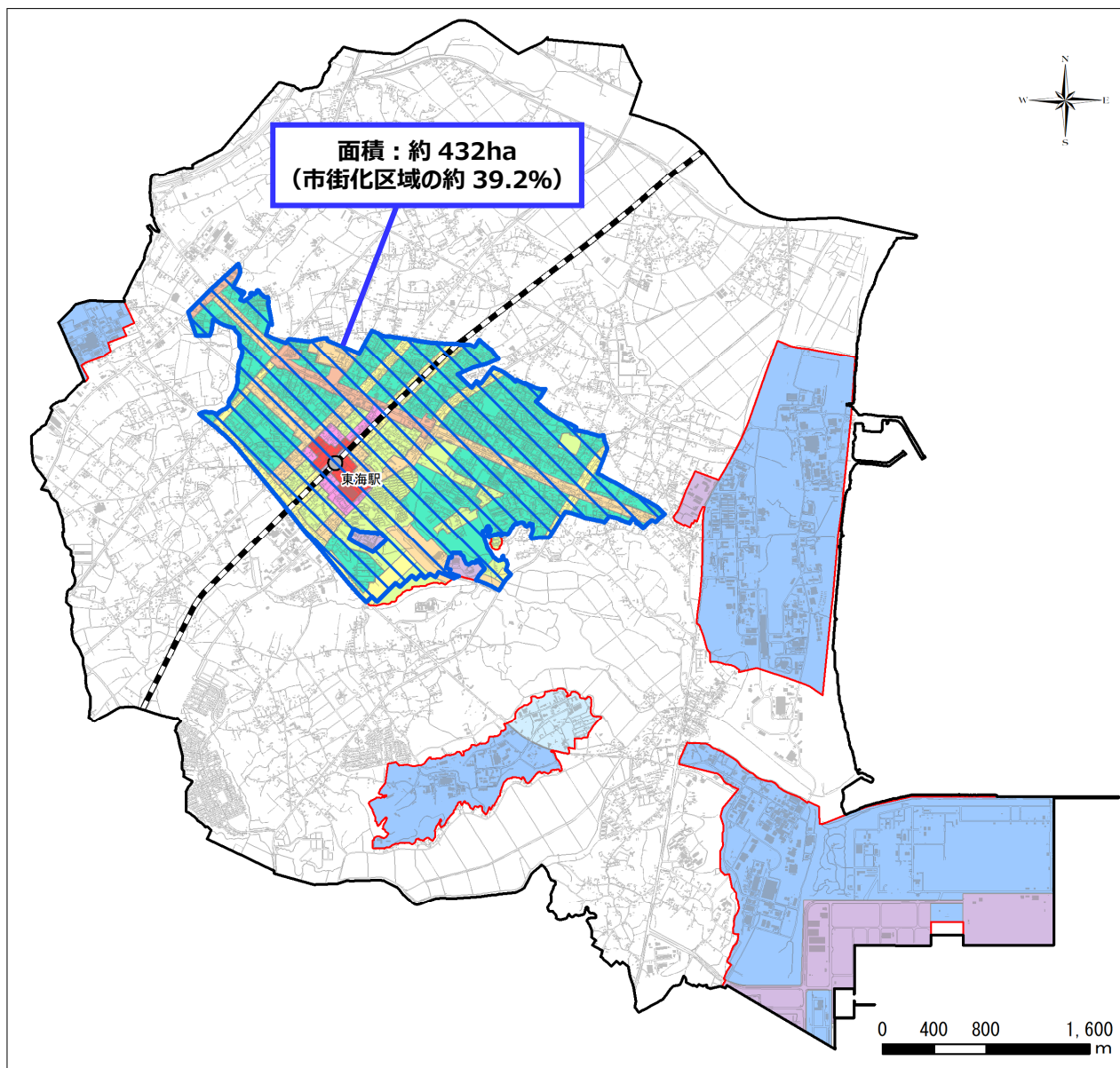
凡例

	行政区域	用途地域			
	市街化区域		第一種低層住居専用地域		近隣商業地域
	都市機能誘導区域		第一種中高層住居専用地域		商業地域
	居住誘導区域候補エリア		第一種住居地域		準工業地域
	土地区画整理事業地		第二種住居地域		工業地域
	土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域		準住居地域		工業専用地域
	保安林				
	浸水想定区域（津波）				
	浸水想定区域（洪水）				
	保全配慮地区候補地区				
	鉄道				

2-3 居住誘導区域の設定

○居住誘導区域の設定方針に基づき、居住誘導区域を以下のとおり設定します。

【居住誘導区域】











※居住誘導区域内の土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域は、指定が解除された段階で居住誘導区域に含めるため、本計画においては居住誘導区域に含めています

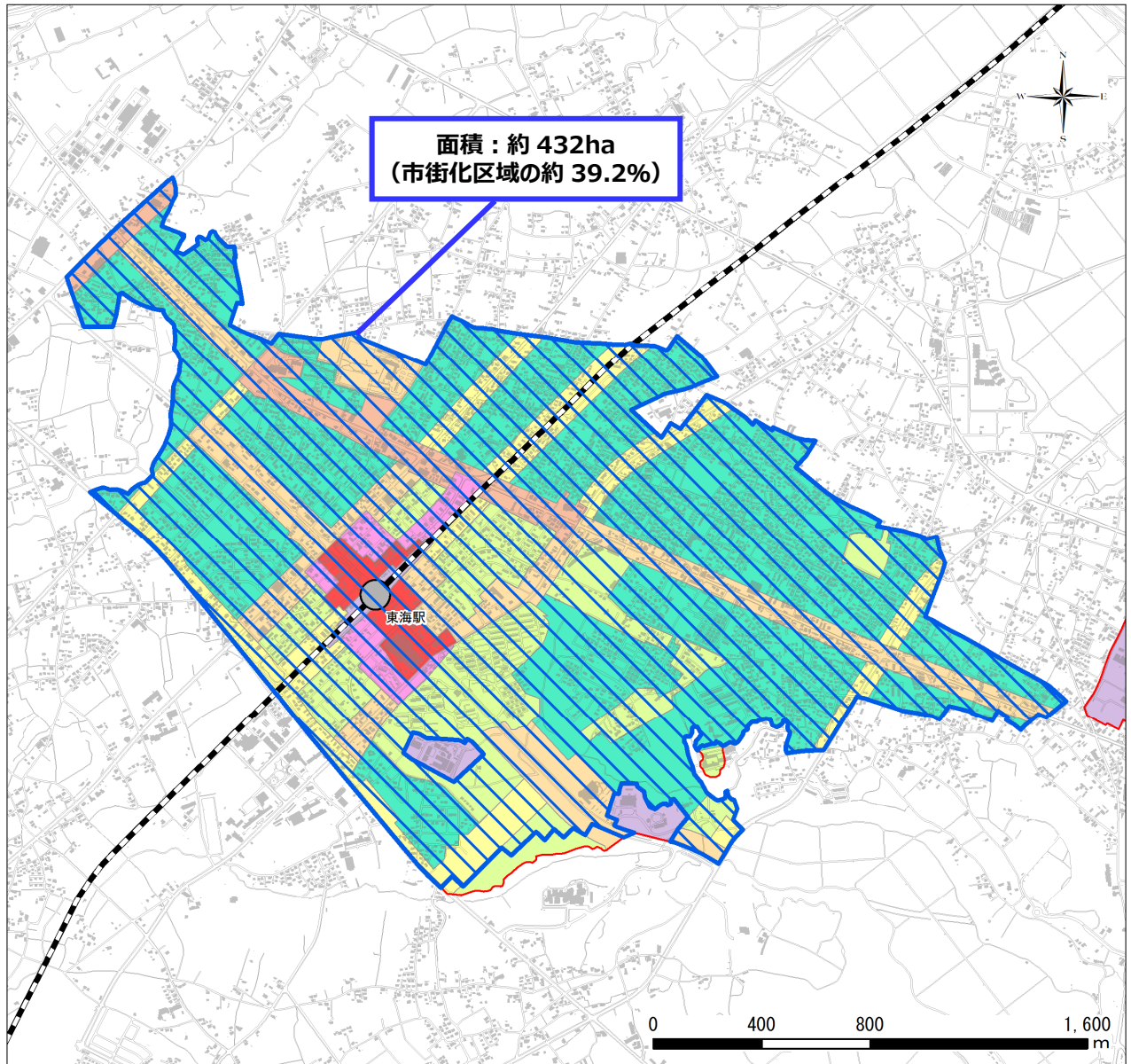
凡例

-  行政区域
-  市街化区域
-  居住誘導区域
-  鉄道

用途地域

- | | |
|--|--|
|  第一種低層住居専用地域 |  近隣商業地域 |
|  第一種中高層住居専用地域 |  商業地域 |
|  第一種住居地域 |  準工業地域 |
|  第二種住居地域 |  工業地域 |
|  準住居地域 |  工業専用地域 |

【居住誘導区域 《該当区域を拡大》】



※居住誘導区域内の土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域は、指定が解除された段階で居住誘導区域に含めるため、本計画においては居住誘導区域に含めています

凡例

-  行政区域
-  市街化区域
-  居住誘導区域
-  鉄道

用途地域

- | | |
|--|--|
|  第一種低層住居専用地域 |  近隣商業地域 |
|  第一種中高層住居専用地域 |  商業地域 |
|  第一種住居地域 |  準工業地域 |
|  第二種住居地域 |  工業地域 |
|  準住居地域 |  工業専用地域 |

第7章 誘導施策

- 1. 誘導施策の取組み**
- 2. 届出制度**
- 3. 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等**

1. 誘導施策の取組み

「まちづくりの基本方針」(p. 33)を踏まえ、都市機能や居住を誘導するため、上位計画である「東海村第6次総合計画」をはじめとした関連計画との整合を図りながら、関係部局や民間事業者と連携して進めていきます。

1-1 都市機能の誘導施策

(1) 都市拠点の魅力度向上

施策の方針	施策の概要
中央土地区画整理事業の推進	■「東海中央土地区画整理事業」を推進し、事業地内に位置する都市機能誘導区域に誘導施設の立地を促します
東海駅東口周辺再整備の推進	■JR東海駅東口周辺の利便性及び安全性の向上を図るため、駐輪場や駐車場の整備を検討します
高齢者の生きがい支援	■高齢者が生きがいをもって日々の生活が送れるよう、健康で快適に暮らせる環境づくりと、さまざまな人との交流の場や機会の充実に取り組みます
地域公共交通の充実	■既存の地域公共交通（鉄道、路線バス、デマンドタクシー）の利便性向上に努めるとともに、新たな移動手段の導入について検討を進めます
公共公益施設の適正配置	■将来の人口動向や財政状況を見据え、公共公益施設の改修などの際は施設の集約・再編も視野に入れた適正配置について検討します
民間事業者への情報提供	■国の支援制度や税制上の特例措置等、都市機能誘導区域への立地促進を図るため、民間事業者に対する情報提供に努めます ■近年頻発する大規模自然災害時における安全性確保のため、本村の避難所や土砂災害警戒区域などの情報提供に努めます

1-2 居住の誘導施策

(1) 誰もが生活しやすい居住環境の形成

施策の方針	施策の概要
機能性と質の高い都市環境の充実	■ 本村の特性を活かし、居住環境や都市機能、自然環境等が共存したまちづくりを推進します
中央土地区画整理事業の推進	■ 「東海中央土地区画整理事業」を推進し、良好な居住環境の形成に努めます
空き家対策の推進	■ 空き家の増加に伴う居住環境の悪化防止のため、「東海村空家等対策計画」に掲げる施策を推進します
子育てしやすい環境の形成	■ 妊娠～出産～子育てまでの包括的な支援体制（経済的支援、教育・保育環境の充実等）の充実に努めます
高齢者を支える地域づくり	■ 地域住民やNPO、ボランティア、民間事業者等が高齢者を見守り、支援する体制の構築を推進します
安全な歩行空間の整備	■ すべての人が安全に移動できるよう、歩道の整備や路面のバリアフリー化を推進します
地域公共交通の充実	■ 日常生活における過度な自家用車依存を防ぐため、地域公共交通網の維持・確保に取り組みます

(2) 居住誘導区域への誘導

施策の方針	施策の概要
村の魅力発信	■ 本村への居住推進を図るため、本村の魅力の効果的な発信に努めます
空き家の活用	■ 空家バンクを活用し、居住誘導区域内の空き家の流通促進に努めます
立地適正化計画に関する情報提供	■ 国等の支援制度や税制上の特例措置等、居住誘導区域への居住促進を図るため、情報提供に努めます

2. 届出制度

居住誘導区域外における住宅地開発などの動向や、村内の誘導施設の整備などの動向を把握するための制度です。

本計画の公表に伴い、都市再生特別措置法に基づく届出が必要となります。

2-1 都市機能誘導区域に関する届出

(1) 都市機能誘導区域外

- 都市機能誘導区域外において誘導施設の **開発行為** 又は **建築行為等** を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに本村への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第 108 条)
- 都市機能誘導区域外における開発行為又は建築行為等が、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導を図る上で支障がある場合、助言や勧告などを行うことがあります。

開発行為

- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

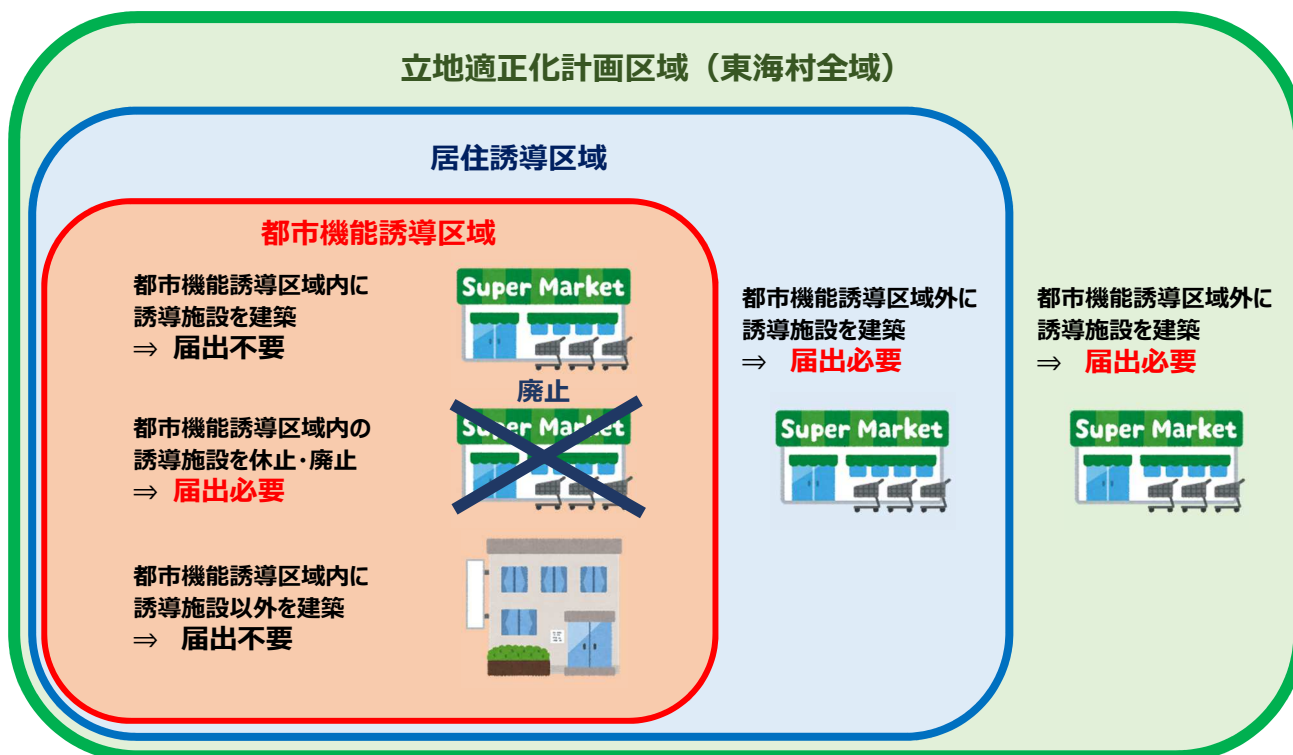
建築行為等

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物にしようとする場合
- ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物にしようとする場合

(2) 都市機能誘導区域内

- 都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、これらの行為をしようとする 30 日前までに本村への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第 108 条の 2)

【都市機能誘導区域における届出対象のイメージ】



【届出対象となる誘導施設】

分類	施設	定義
商業施設	スーパーマーケット	■大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設（共同店舗・複合等含む）で、生鮮食料品取扱施設
	ドラッグストア	■日本標準産業分類におけるドラッグストア（6031）
金融施設	銀行	■銀行法第2条に規定する銀行
	共同組織金融機関 （信用金庫、労働金庫、 農業協同組合）	■信用金庫法に基づく信用金庫，労働金庫法に基づく労働金庫，農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する信用事業を行う金融機関
教育・文化・交流施設	高等学校	■学校教育法第1条に規定する施設
	高等教育機関	■学校教育法第1条（大学・高等専門学校），第124条（専修学校），第134条（各種学校）に規定する施設
	運動型健康増進施設 （スポーツクラブ、フィットネス クラブ）	■日本標準産業分類におけるフィットネスクラブ（8048）

※村の施設については、村でコントロールが可能なため、届出の対象外とします

2-2 居住誘導区域に関する届出

(1) 居住誘導区域外

○居住誘導区域外において、以下のような一定規模を超える **開発行為** 又は **建築行為等** を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに本村への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条)

○市街化調整区域は居住誘導区域外となるため、以下のような一定規模を超える開発行為又は建築行為等を行なおうとする場合には、届出に加え開発許可も必要となります。

○居住誘導区域外における開発行為又は建築行為等が、居住誘導区域内における居住誘導を図る上で支障がある場合、助言や勧告などを行うことがあります。

【居住誘導区域外における届出対象のイメージ】

開発行為

① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為

①の例示

3戸の開発行為

届



② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

②の例示

800㎡

2戸の開発行為

不要



建築行為等

① 3戸以上の住宅の新築

①②の例示

3戸の建築行為

届



② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

②の例示

1戸の建築行為

不要



3. 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等

3-1 低未利用土地利用等指針

- 低未利用土地※は管理が放棄され、器物損壊や廃棄物の不法投棄等が行われやすく、治安や居住環境・景観の悪化等を生じさせるなど、市街地全体の活力の低下につながるものであるため、計画的な対策と管理の推進が必要とされています。
- 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針を以下の通り定めます。

【低未利用土地の利用指針及び管理指針】

種別	対象	内容
利用指針	都市機能誘導区域・ 居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> ■都市機能増進施設等の利便性を高める利用を推奨 ■リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合などの利用を推奨 (例：イベント空間、防災広場、地域サロン 等)
管理指針	空き家	<ul style="list-style-type: none"> ■定期的な空気の入れ換えなど、適切な清掃の実施

※低未利用土地：

居住や業務等の目的として利用されていない土地や、利用されているものの周辺地域における同利用の土地と比較して、その利用程度が著しく劣っていると認められる土地（土地基本法第13条第4項）

3-2 本村の対応

- 本村では、「東海村空家等対策計画」に基づき、生活環境の保全や空き家等の活用の促進等に向けて取り組んでいます。
- 低未利用土地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散などにより、都市機能や居住の誘導に著しい支障があるときは、勧告の実施や利用促進を図るために有識者の派遣・相談等の支援を行います。

第8章 計画の推進

1. 目標の設定
2. 期待される効果
3. 計画の推進

1. 目標の設定

本計画の施策の効果を把握するため、定量的な目標を設定し、計画を推進します。

設定した目標については定期的に達成状況を検証・評価し、必要に応じて指標や目標値を見直します。

1-1 都市機能の誘導に関する目標

○日常生活に必要な都市機能を確保するため、都市機能誘導区域に誘導施設の立地を維持・誘導します。

(目標値設定の考え方)

▶特に日常生活に欠かせない商業施設（スーパーマーケット、ドラッグストア）が、現在の立地数以上となるように設定

指標	基準値 (令和元年度末)	目標値 (令和22年度末)
スーパーマーケット	2施設	3施設以上
ドラッグストア	2施設	3施設以上

1-2 居住の誘導に関する目標

○居住誘導区域における生活サービスや地域コミュニティの維持に適した人口密度を確保するため、居住を誘導します。

(目標値設定の考え方)

- ▶市街化区域及び人口集中地区の設定基準や現状値、将来予測を踏まえて設定
- ▶東海中央土地区画整理事業地内における人口増を考慮※

指標	基準値 (平成27年)	目標値 (令和22年)
居住誘導区域の人口密度	37人/ha	40人/ha以上

※東海中央土地区画整理事業において計画人口5,000人のうち既存人口約1,000人を除く、最大約4,000人の増加を見込んでおり、本計画ではその70%である2,800人の増加を目指します

1-3 地域公共交通に関する目標

○地域公共交通サービスを維持するため、地域公共交通の利便性向上や利用促進を図ります。

(目標値設定の考え方)

▶東海村地域公共交通計画で掲げる目標及び目標値

指 標	基準値 (令和元年度)	目標値 (令和7年度)
路線バスの年間利用者数	78,408 人/年	87,000 人/年
デマンドタクシーの東海駅利用割合	10%	15%

2. 期待される効果

都市機能や居住の誘導、地域公共交通環境の充実等により、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりが進み、住みやすさの向上が期待できます。

総合計画や都市計画マスタープラン等の策定時に実施する住民アンケート調査を活用し、期待される効果を定量的な目標値として設定します。

(目標値設定の考え方)

▶基準値以上となるように設定

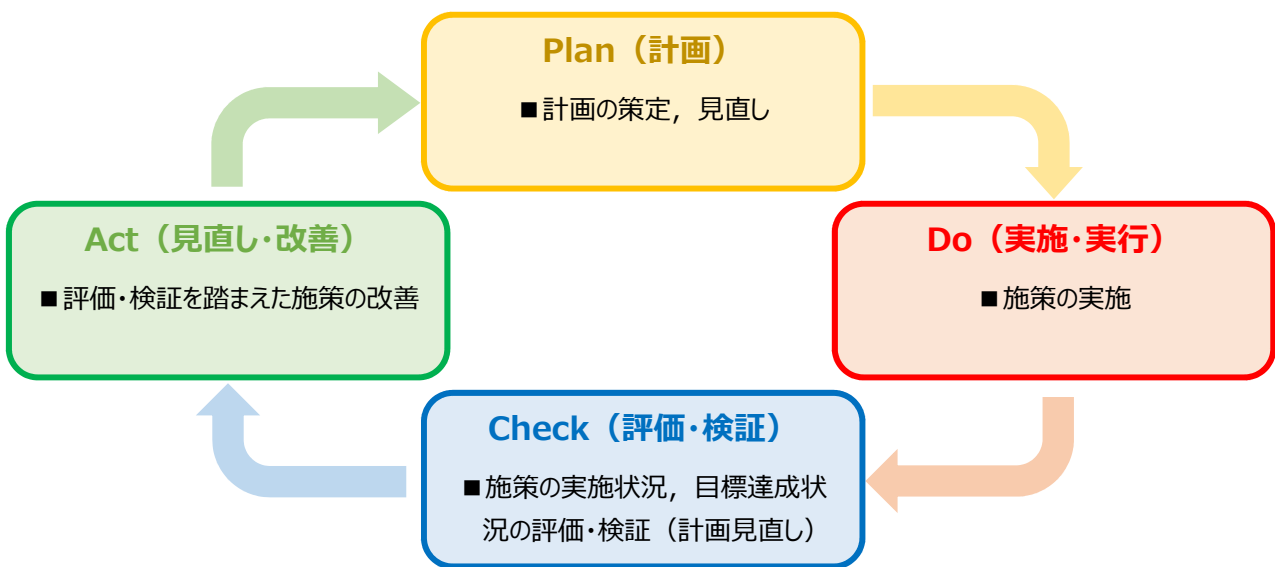
指 標	基準値 (平成29年度)	目標値 (令和22年度末)
東海村が住みよいと思う住民の割合 (「住みよい」と「どちらかといえば住みよい」の計)	92.5%	93.0%以上
東海村に住み続けたいと思う住民の割合	75.2%	76.0%以上

3. 計画の推進

3-1 進行管理

- 本計画は、PDCAサイクルの考え方に基づき、適切に進行管理を行い、おおむね5年ごとに施策の実施状況及び目標達成状況の評価・検証を行います。
- 必要に応じて、計画の見直しなどを行います。

【PDCA サイクルによる進行管理のイメージ】



3-2 推進体制

- 本計画の推進にあたっては、住民・事業者等・行政が一体で取り組む必要があります。
- 医療、福祉、地域公共交通等、まちづくりに関係するさまざまな施策と連携し、整合性や相乗効果などを考慮しながら推進することが重要であるため、庁内の関係部局と連携して計画を推進していきます。
- 本計画の進捗状況等については、ホームページ等で適宜報告していきます。

【施策連携のイメージ】

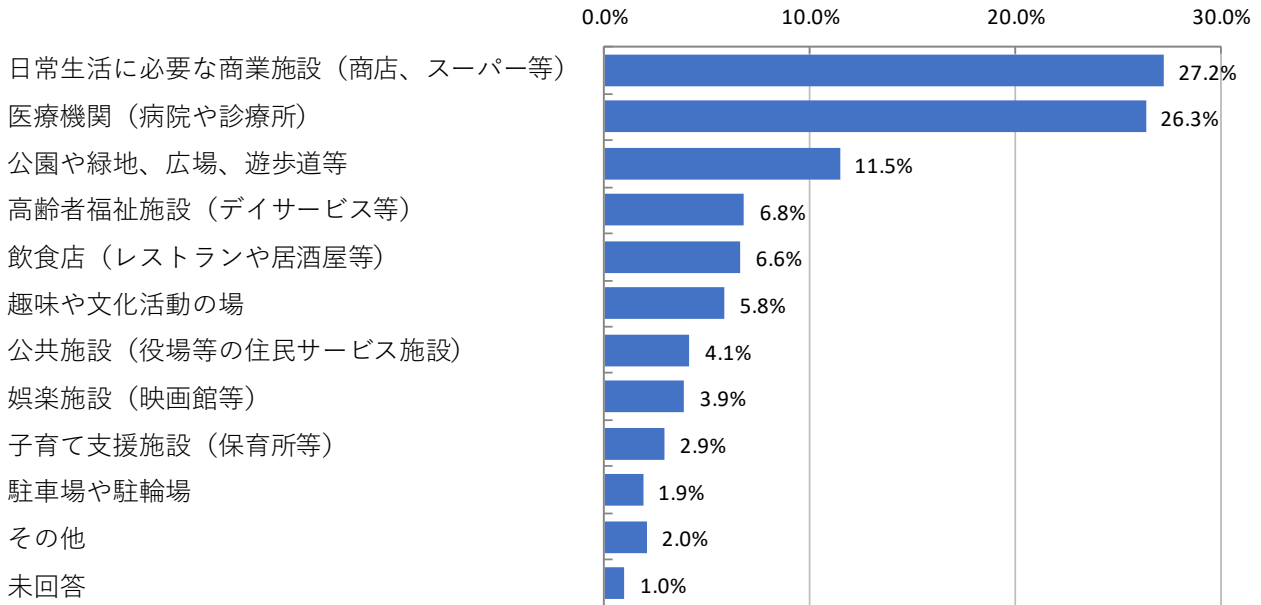


出典：国土交通省資料

資料編

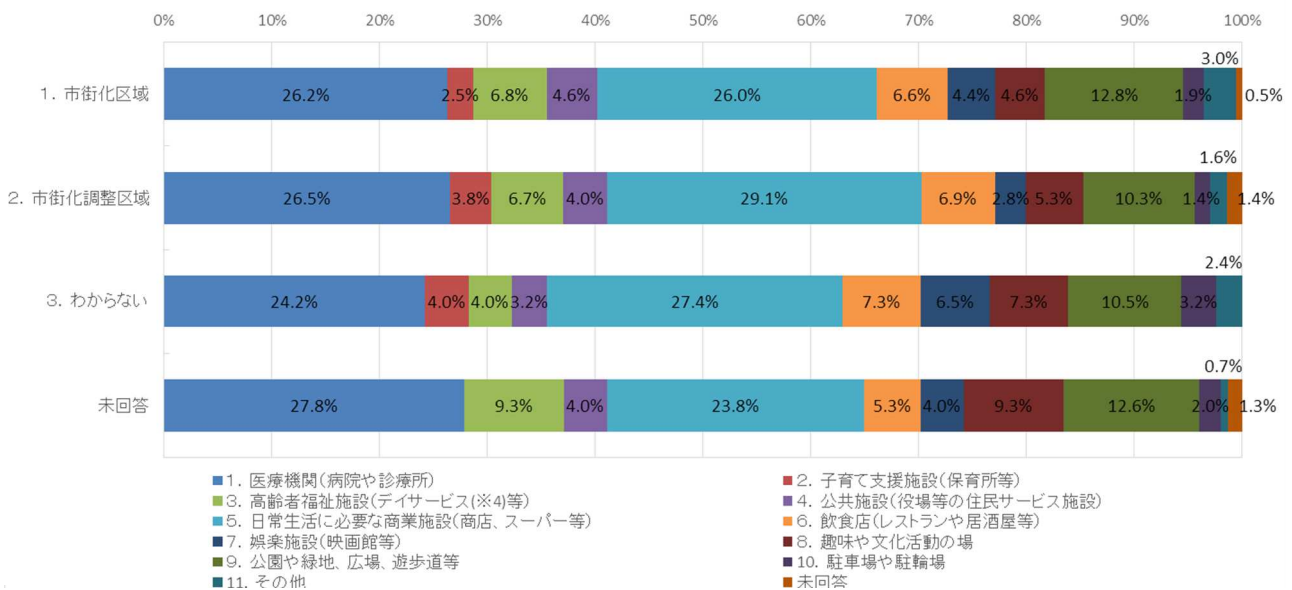
◆「2-7 住民意向」に掲載した調査の地区別・年齢別等の結果は以下のとおりです

問 あなたのお住まい周辺（歩いて行ける範囲）に、どのような施設があると生活しやすいと思いますか。
（2つまで選んで○）



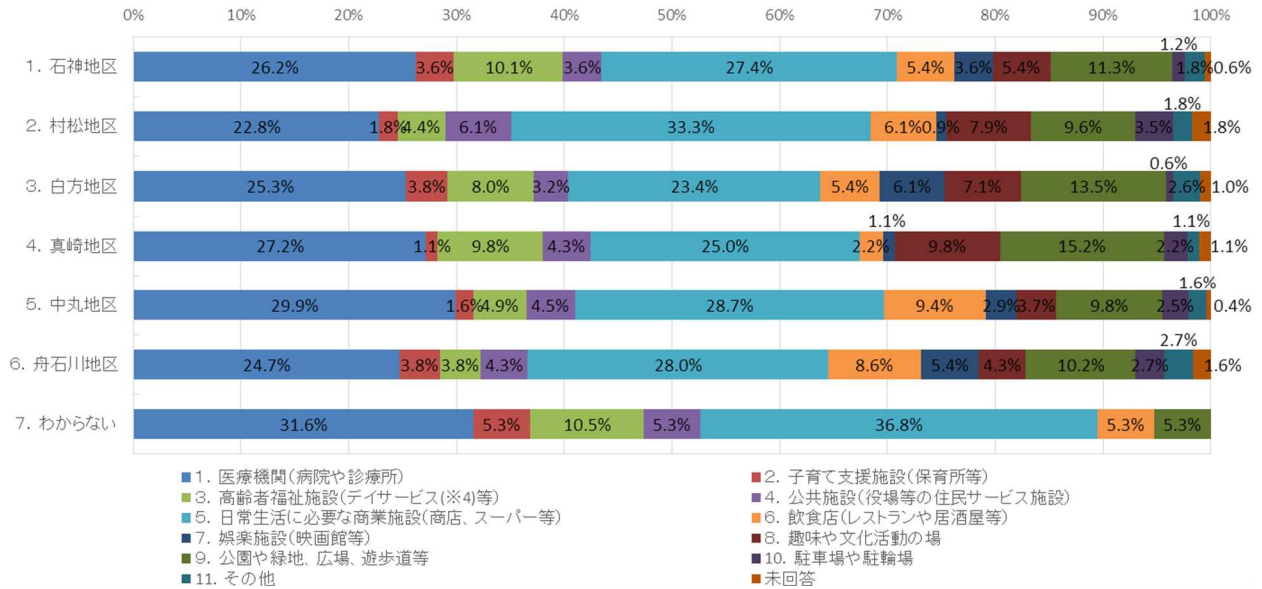
（市街化区域，市街化調整区域別）

■各区域とも、「日常生活に必要な商業施設（商店、スーパー等）」と「医療機関（病院や診療所）」の割合が多くなりました



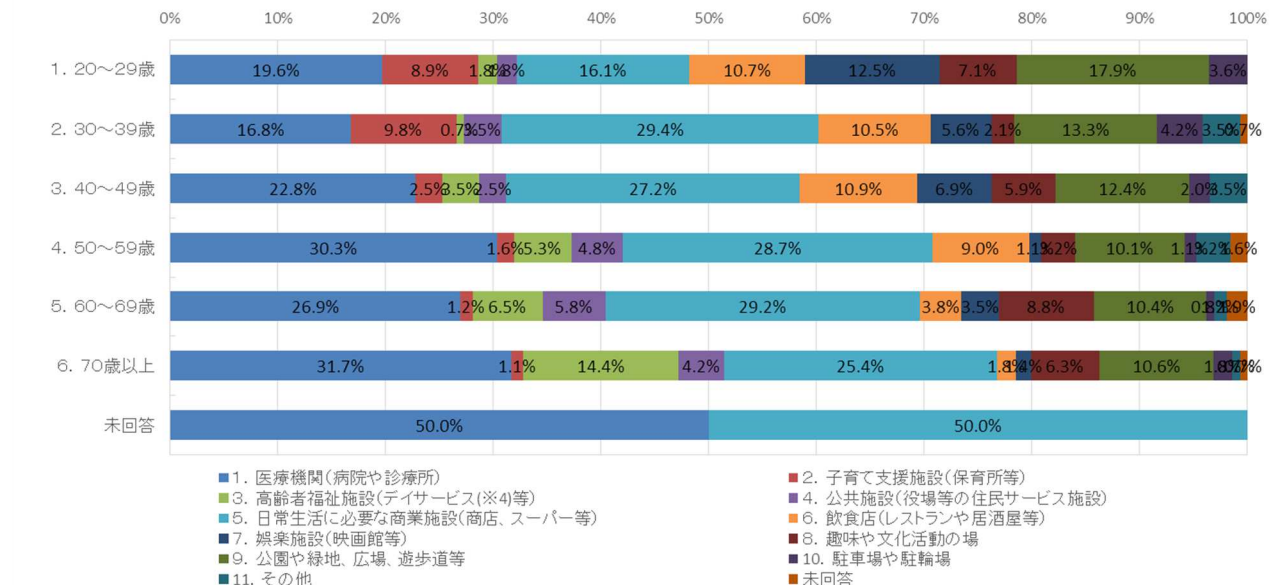
(地区別)

■ 各地区とも、「日常生活に必要な商業施設（商店、スーパー等）」と「医療機関（病院や診療所）」の割合が多くなりました

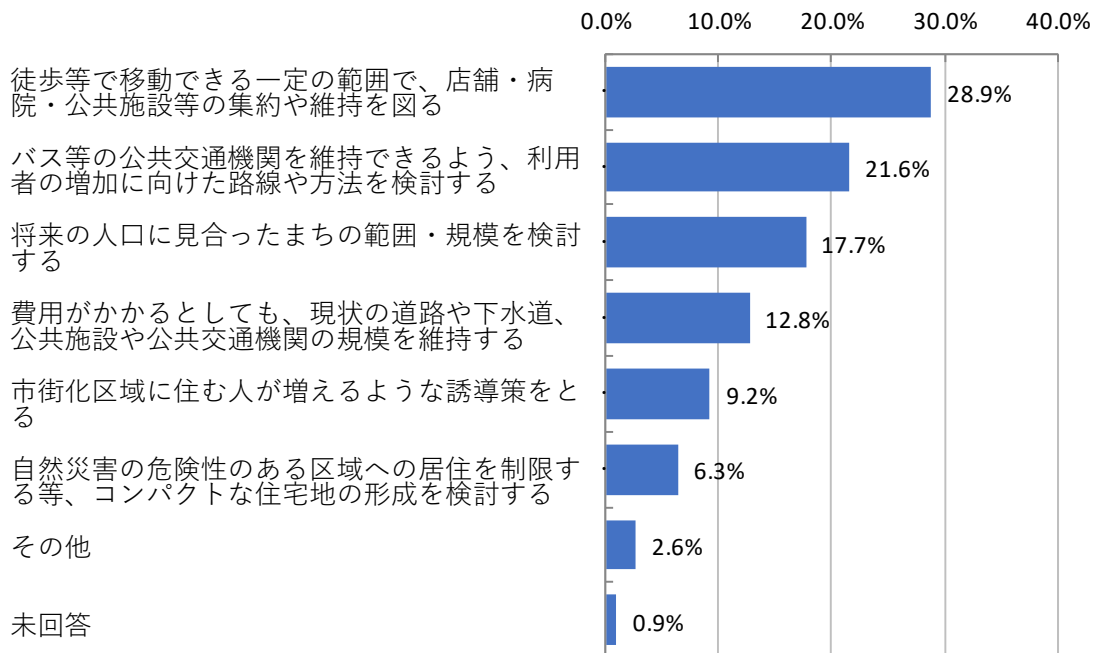


(年齢別)

■ 各年代とも、「日常生活に必要な商業施設（商店、スーパー等）」と「医療機関（病院や診療所）」の割合が多くなりました
 ■ 年代が上がるにつれ、「医療機関（病院や診療所）」の割合が多くなりました

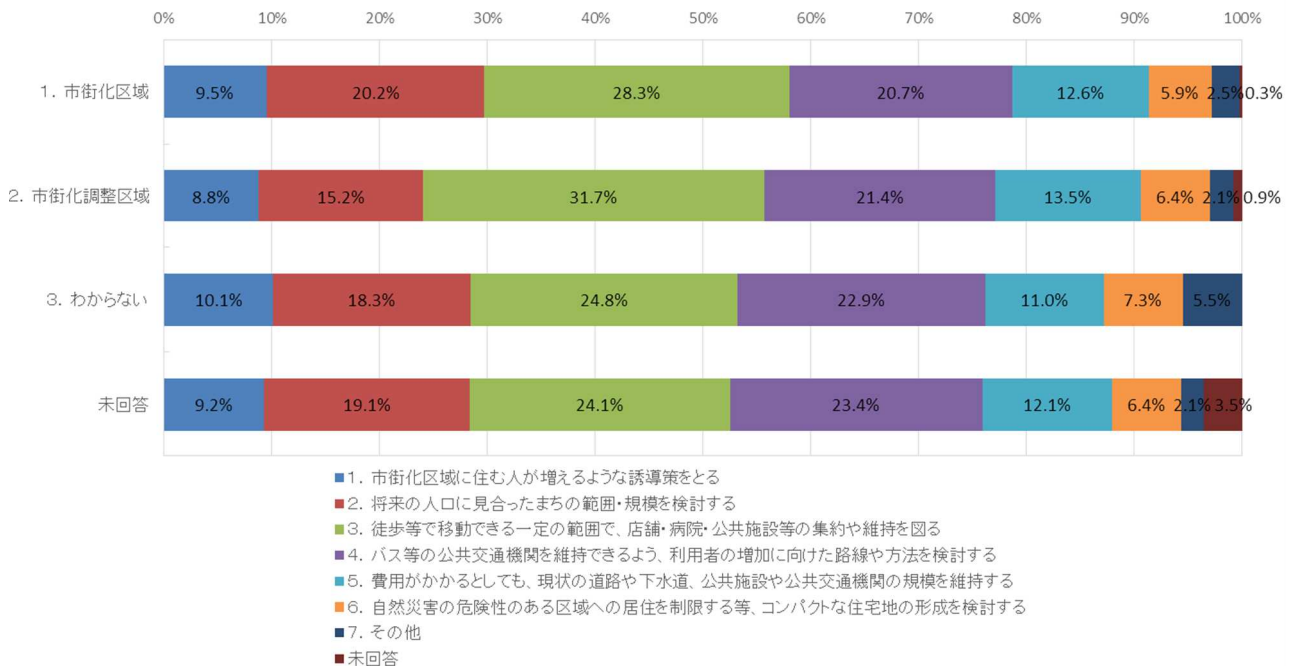


問 今後、人口減少や高齢化に対応したまちづくりのために大切なこととして、あなたのお考えに近いものはどれですか。（2つまで選んで○）



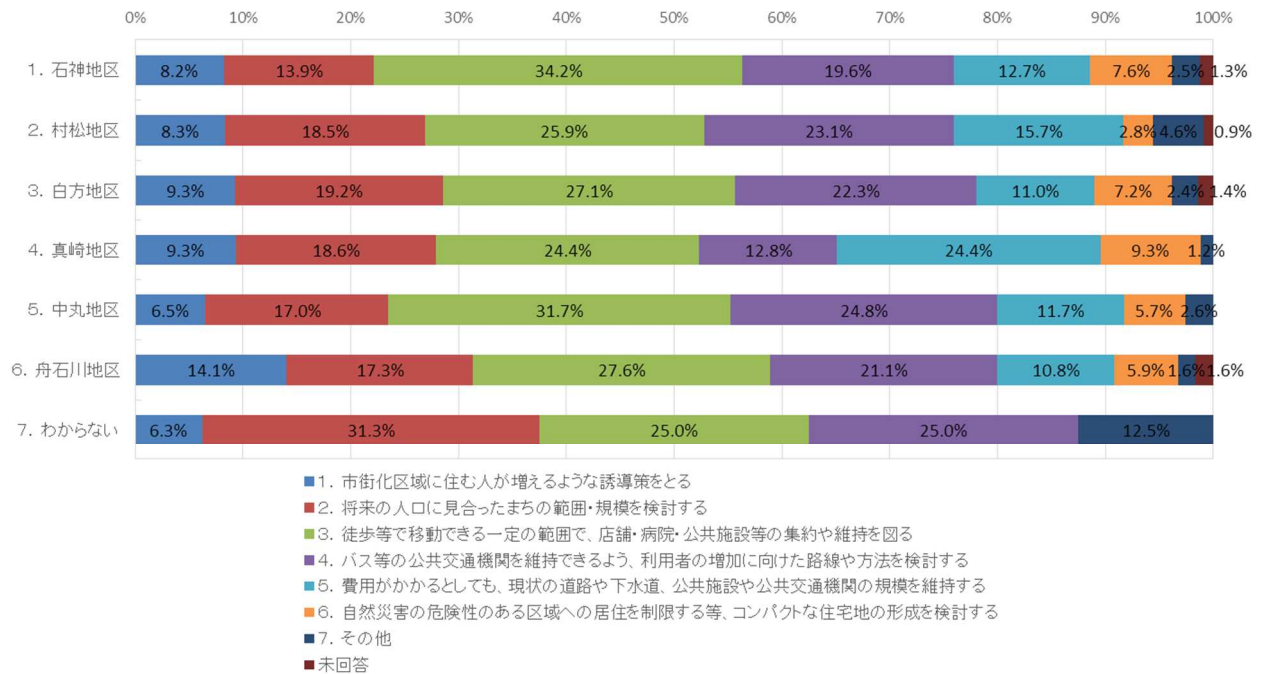
（市街化区域，市街化調整区域別）

■ 各区域とも、全体と同様の傾向となりました



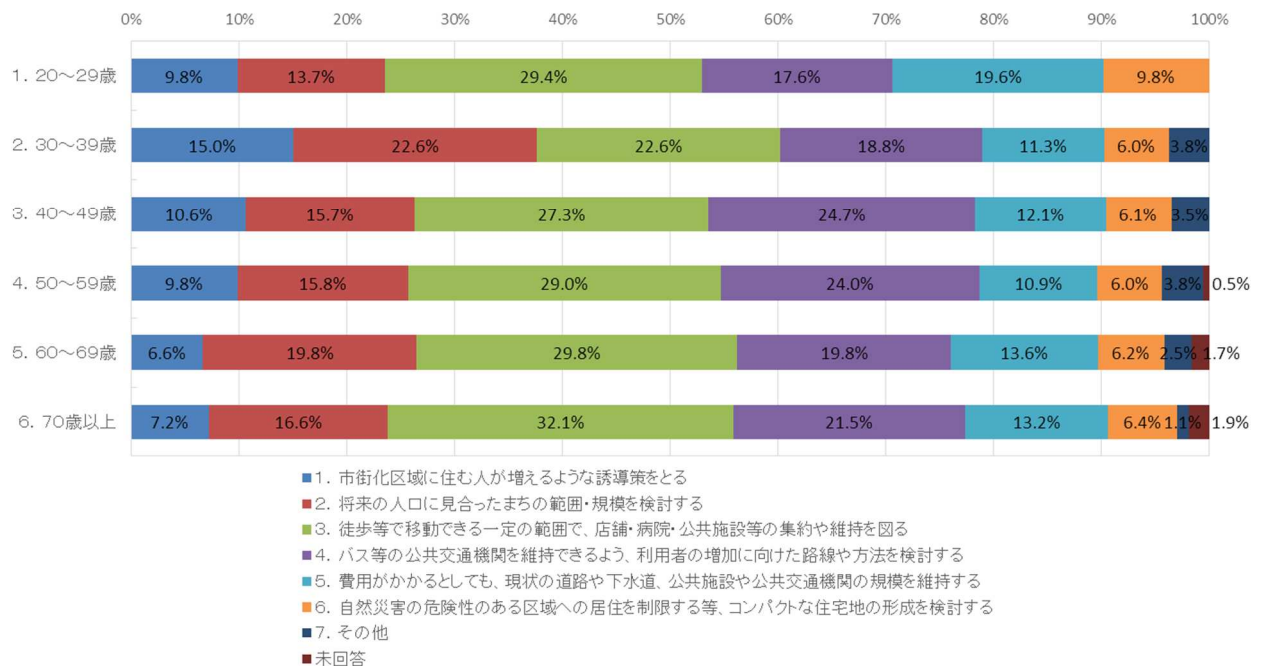
(地区別)

■ 各区域とも、全体と同様の傾向となりました

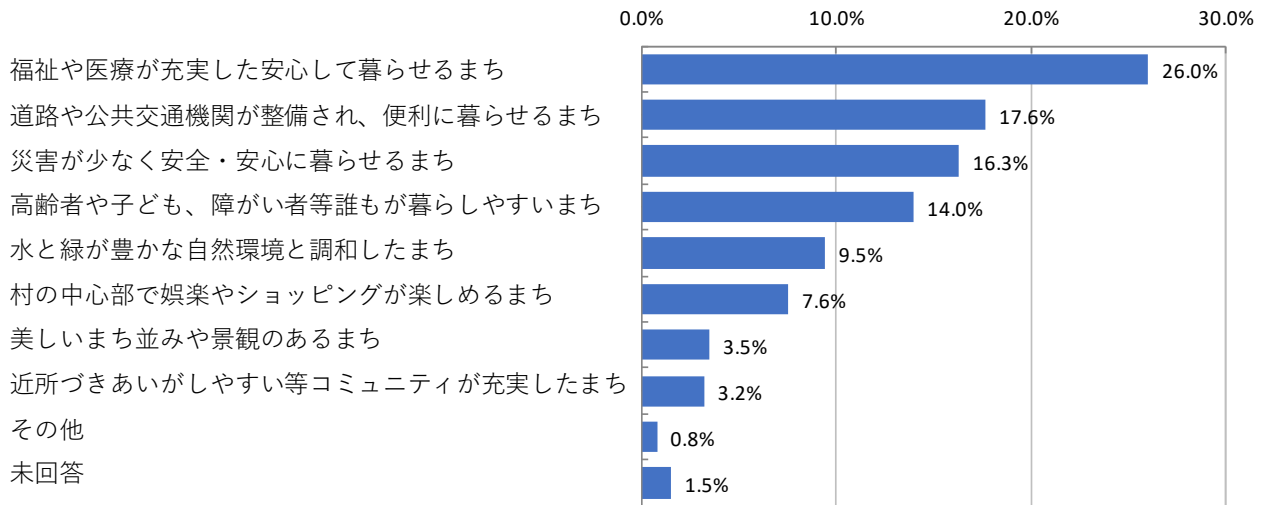


(年齢別)

■ 各区域とも、全体と同様の傾向となりました

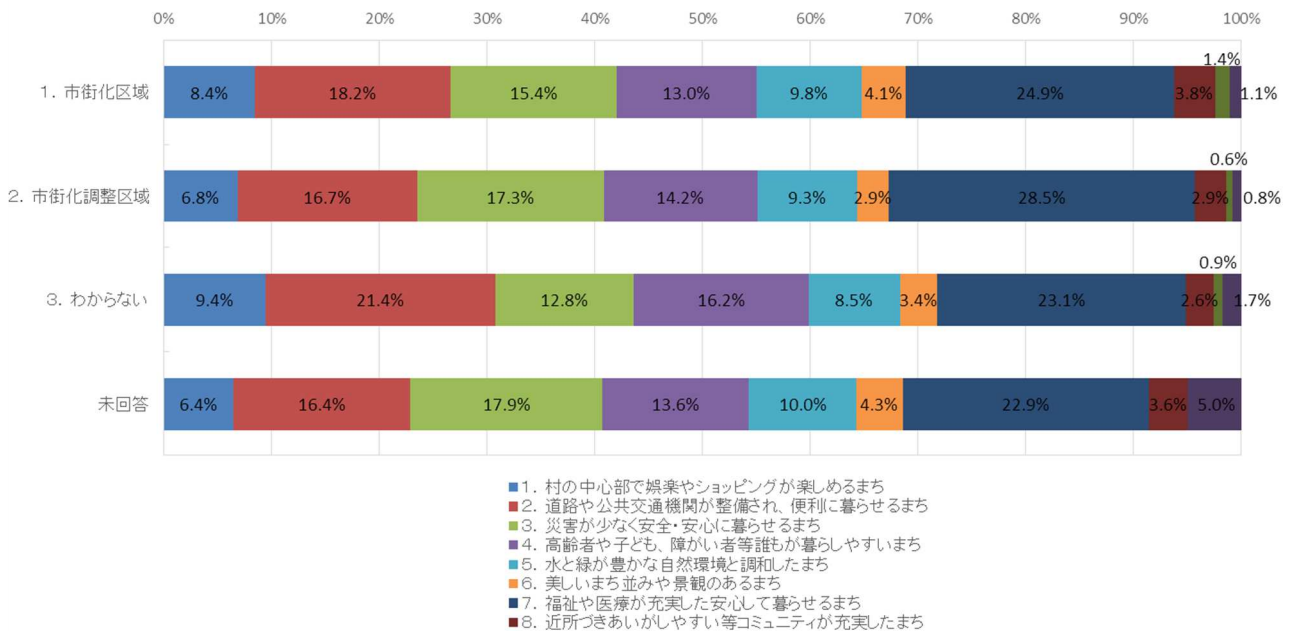


問 あなたは東海村が将来どんなまちになってほしいと思いますか。（2つまで選んで○）



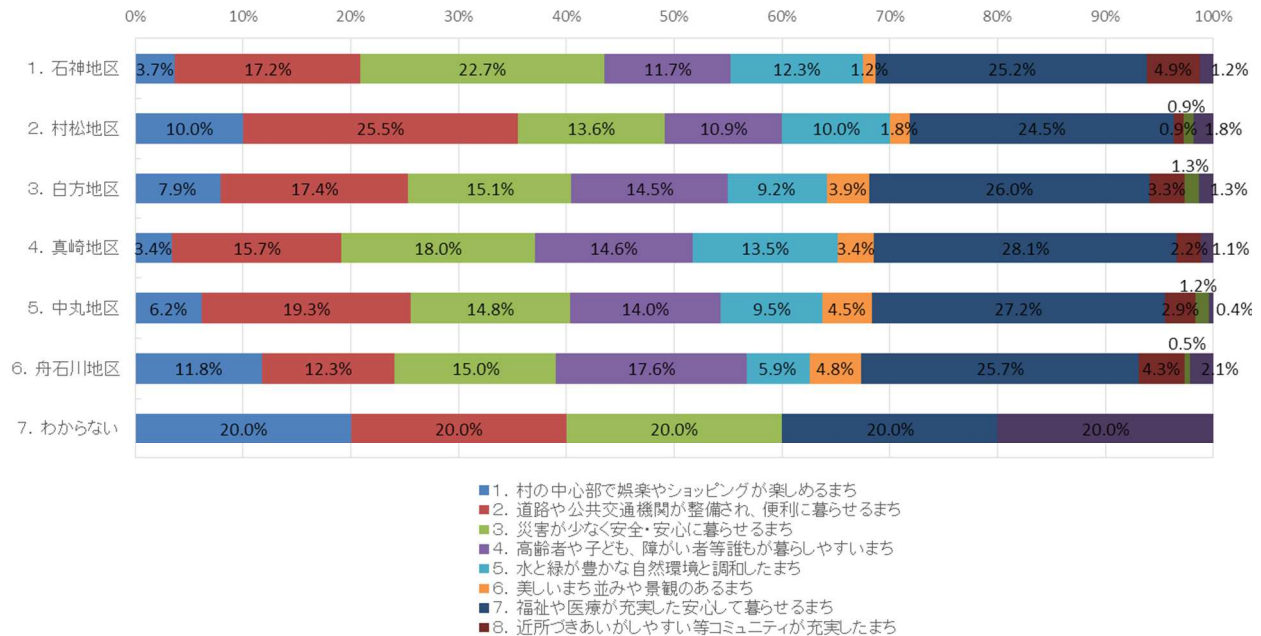
（市街化区域，市街化調整区域別）

■ 各区域とも、全体と同様の傾向となりました



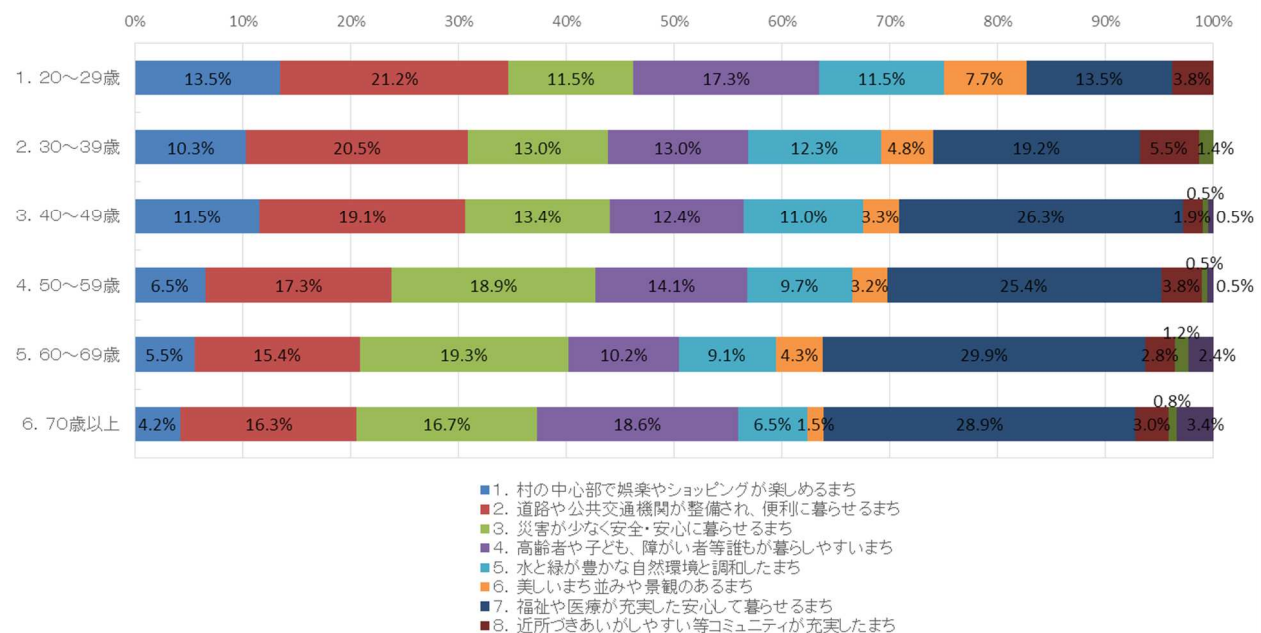
(地区別)

■ 村松地区は「道路や公共交通機関が整備され、便利に暮らせるまち」の割合が最も多く、その他の地区は「福祉や医療が充実した安心して暮らせるまち」の割合が最も多くなりました



(年齢別)

■ 各年代とも、全体と同様の傾向となりました
 ■ 年代が上がるにつれ、「福祉や医療が充実した安心して暮らせるまち」の割合が多くなりました

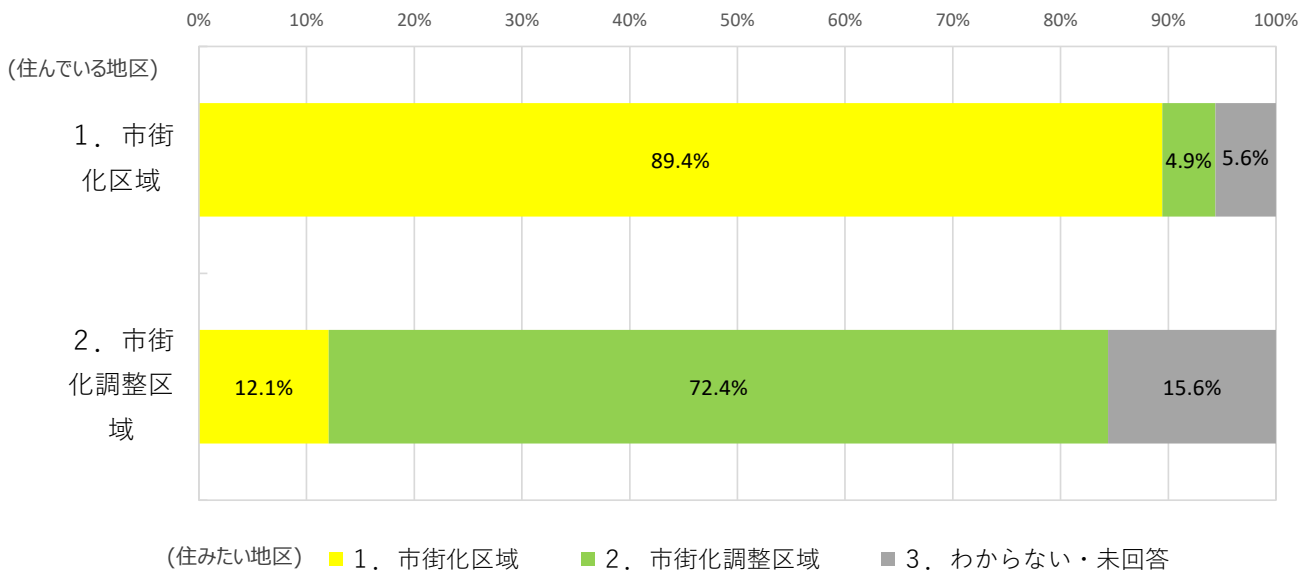


問 住みたいところは市街化区域・市街化調整区域のどちらですか。（1つ選んで○）

選択項目	回答数	構成比
1. 市街化区域	142	32.3%
2. 市街化調整区域	199	45.2%
3. わからない・未回答	99	22.5%
合計	440	100.0%

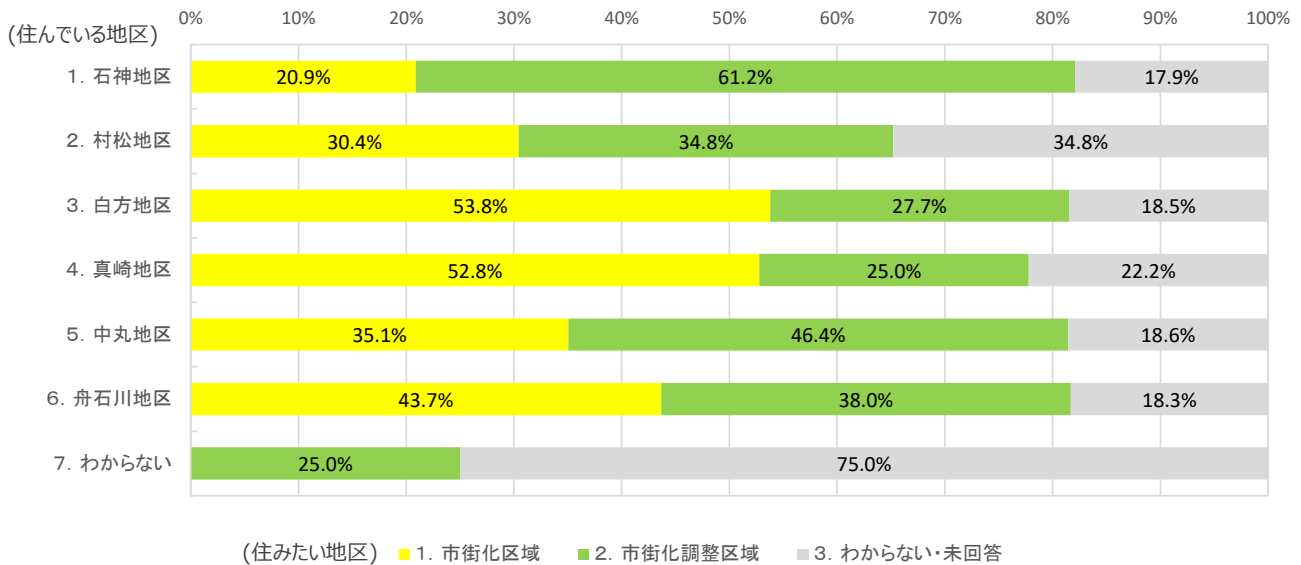
（市街化区域，市街化調整区域別）

■各区域とも，現在住んでいる区域に住み続けたいと思っている人が多くなりました



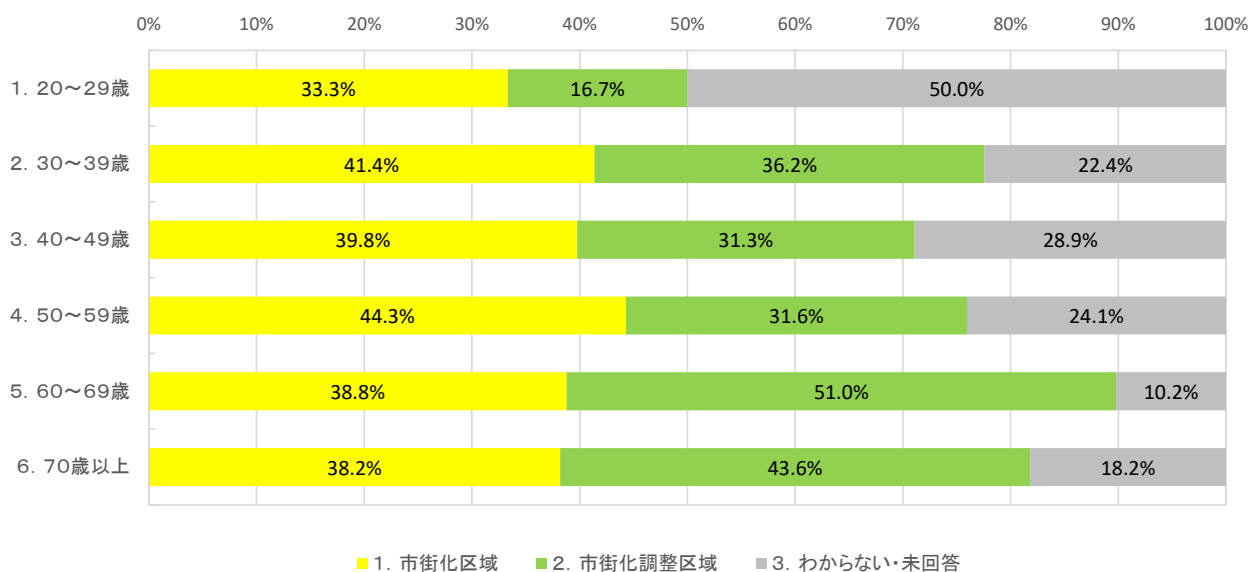
(地区別)

- 市街化区域を含む、白方地区、真崎地区は、市街化区域に住みたい割合が多くなりました
- 一方、石神地区、中丸地区は、市街化調整区域に住みたい割合が多くなりました



(年齢別)

- 20代～50代では市街化区域に住みたい割合が多くなりました
- 一方、60代以上では市街化調整区域に住みたい割合が多くなりました





東海村