

下妻市立地適正化計画

平成 30 年 12 月

下 妻 市

【 目 次 】

第1章 はじめに	1
1. 立地適正化計画策定にあたって	2
2. 立地適正化計画とは	8
3. 計画の位置づけ	9
4. 計画期間と計画の見直し	10
5. 計画の対象区域	10
第2章 立地適正化計画で目指す将来の姿	11
1. まちづくりの方針（立地適正化計画で目指すまちづくりのターゲット）	13
2. 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針	16
第3章 都市機能誘導区域と誘導施設	25
1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方	26
2. 下妻市において都市機能誘導を図る目的	27
3. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定	28
第4章 居住誘導区域	41
1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方	42
2. 下妻市において居住誘導を図る目的	43
3. 居住誘導区域の設定	44
4. 居住誘導区域外の考え方について	56
第5章 まちづくりの方針を実現するための誘導施策	61
1. 誘導施策	62
2. 届出制度	74
第6章 目標指標の設定と進行管理	75
1. 目標指標の設定	76
2. 進行管理の考え方	79
参考資料	81
1. 策定経緯	82
2. 検討体制	85
3. 「人口減少・少子高齢化時代のまちづくりを考えるパネル展」資料	86

第 1 章

はじめに

1. 立地適正化計画策定にあたって

本市は、2006年（平成18年）1月1日の千代川村との合併を経て誕生した都市です。茨城県南西部の都心部から約60km圏に位置し、市内を南北に縦断している関東鉄道常総線のほか、広域間を結ぶ国道125号、国道294号によって市の骨格が形成されています。

本市の市街地は、合併前の旧市村の中心地である下妻駅周辺及び宗道駅周辺の用途地域を中心にコンパクトに形成され、白地地域には旧来からの集落¹が分散して立地しています。

本市の人口は、2000年（平成12年）の46,544人をピークに減少に転じ、全国的な傾向と同様、高齢化も着実に進行しています。また、商業施設等の撤退や空き家の発生等、街なかのにぎわいも低下してきています。

こうした時代変化に伴う諸課題に対応すべく、近年では、砂沼周辺地区都市再生整備計画（2012～2016年度（平成24～28年度））を策定し、下妻駅西側において「下妻市観光交流センター さん歩の駅サン・SUN さぬま」や大規模遊休地を活用した「下妻市にぎわい広場 Waiwai ドームしもつま」といった、街なか交流を生み出す新たな公共施設整備を進めてきました。また、空き店舗や公園等の資源を活かしたプレイスメイキング²や、街なかの回遊性向上を目指したコミュニティサイクルの取組み等、街の活性化に向けた様々な施策を推進しています。2017年（平成29年）1月からは、日常生活における市民の移動や観光客の移動の手段として、観光施設や市役所等の主要施設を結ぶコミュニティバスの実証運行も開始しました。さらに、下妻駅東側においては、老朽化が進む下妻市庁舎の建替えに向けた検討を開始し、施設の複合化等による街なかの拠点性向上を目指しています。

こうした中、2014年（平成26年）8月に都市再生特別措置法が改正され、自治体においては、地域特性に応じた“コンパクトシティ+ネットワーク”のまちづくりを進めるための「立地適正化計画」を作成できることとなりました。

そのため、本市においても、公民連携により街なかのにぎわいを高めていくための施策を一層推進するとともに、人口減少・高齢化が進行する中でも安心して快適な生活環境を実現し、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を実現するため、立地適正化計画を策定しました。

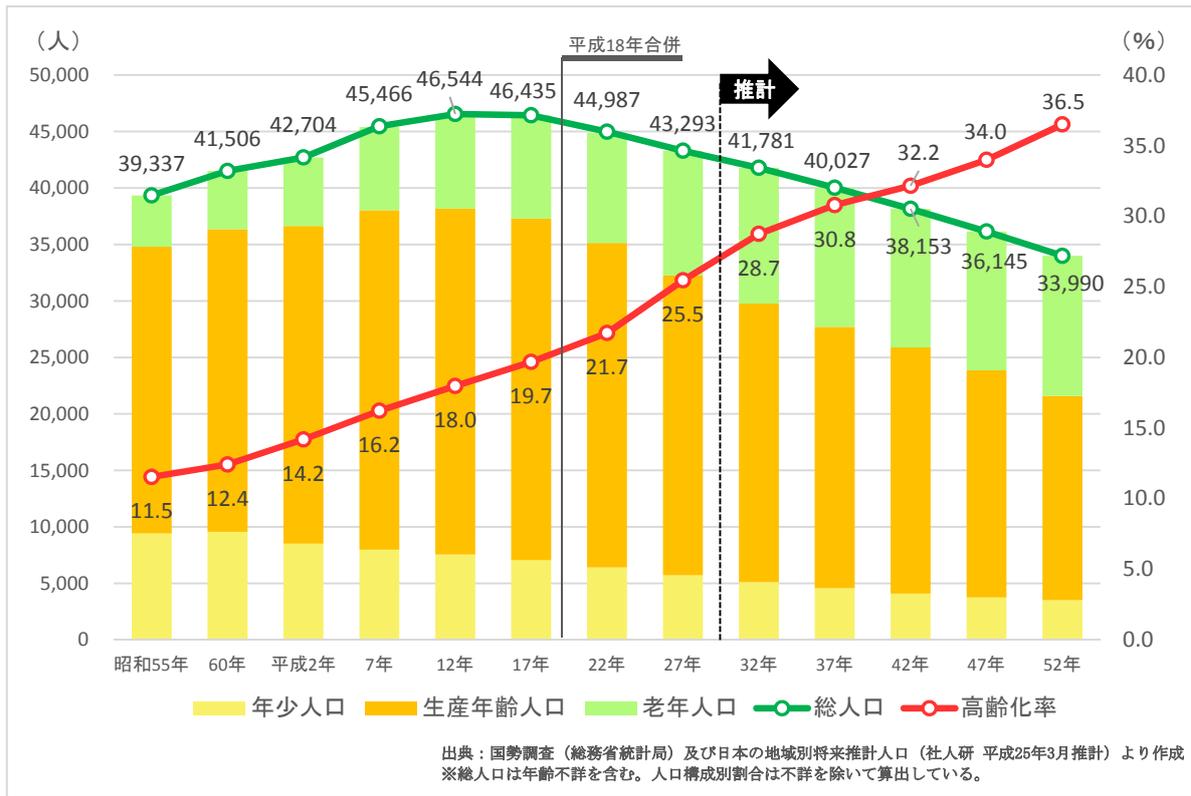
▼下妻市の位置



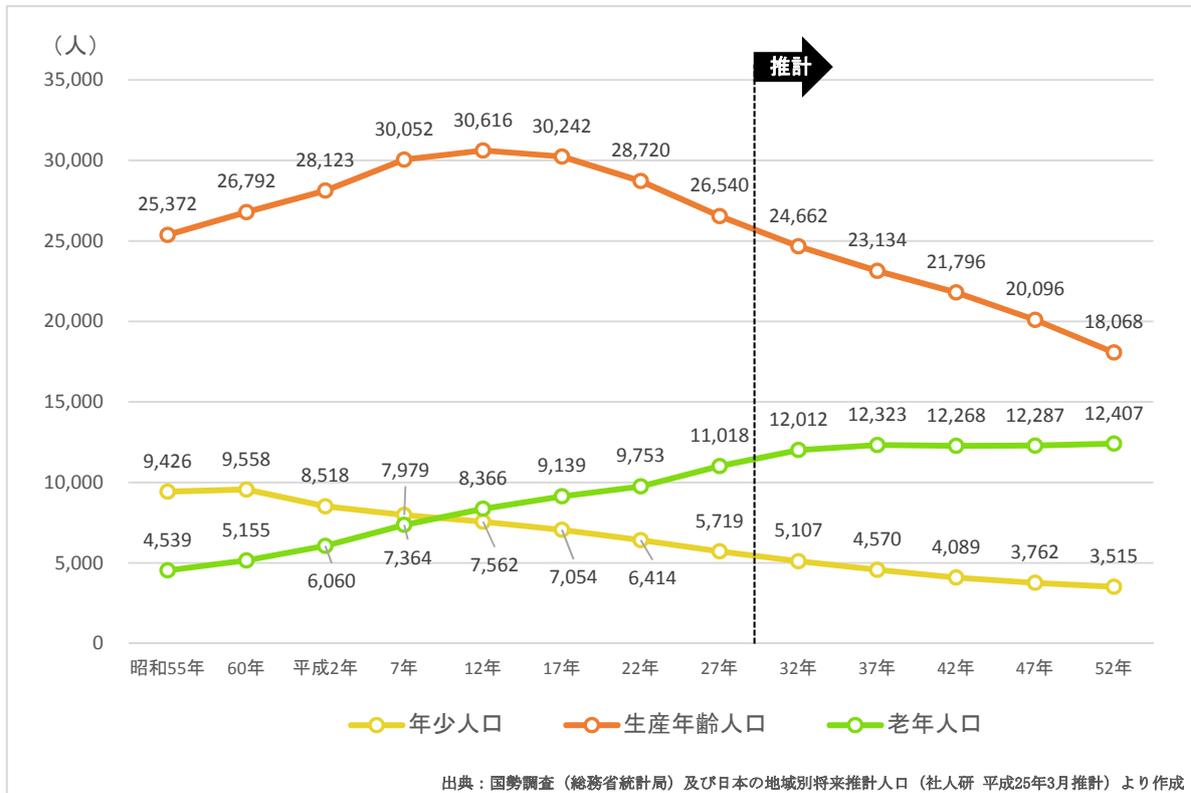
¹本市は1954年（昭和29年）に旧下妻町・大宝村・騰波ノ江村が下妻町となり、後に上妻村・総上村・豊加美村・高道祖村が合併し、下妻市として市制施行しました。その後、2006年（平成18年）に千代川村と合併し、現在の下妻市が誕生しました。

²プレイスメイキングとは、一人一人の居心地がよい場づくり、その手法のこと。

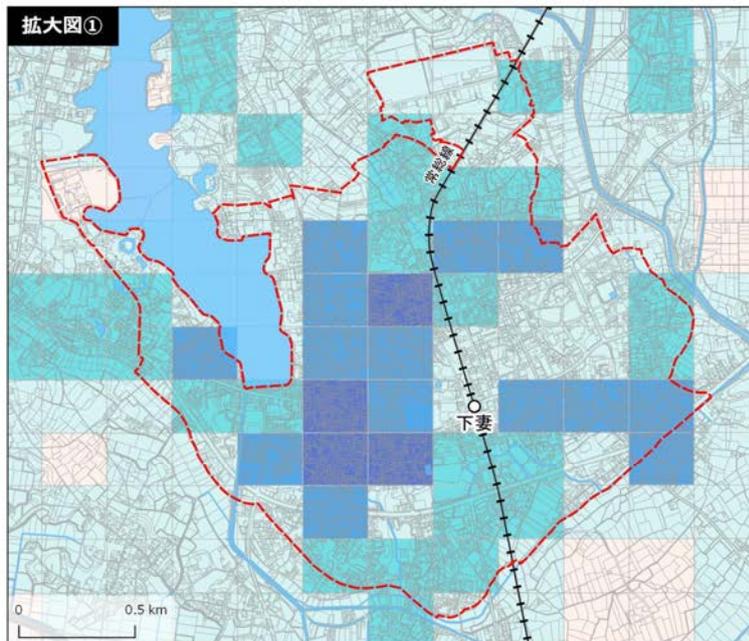
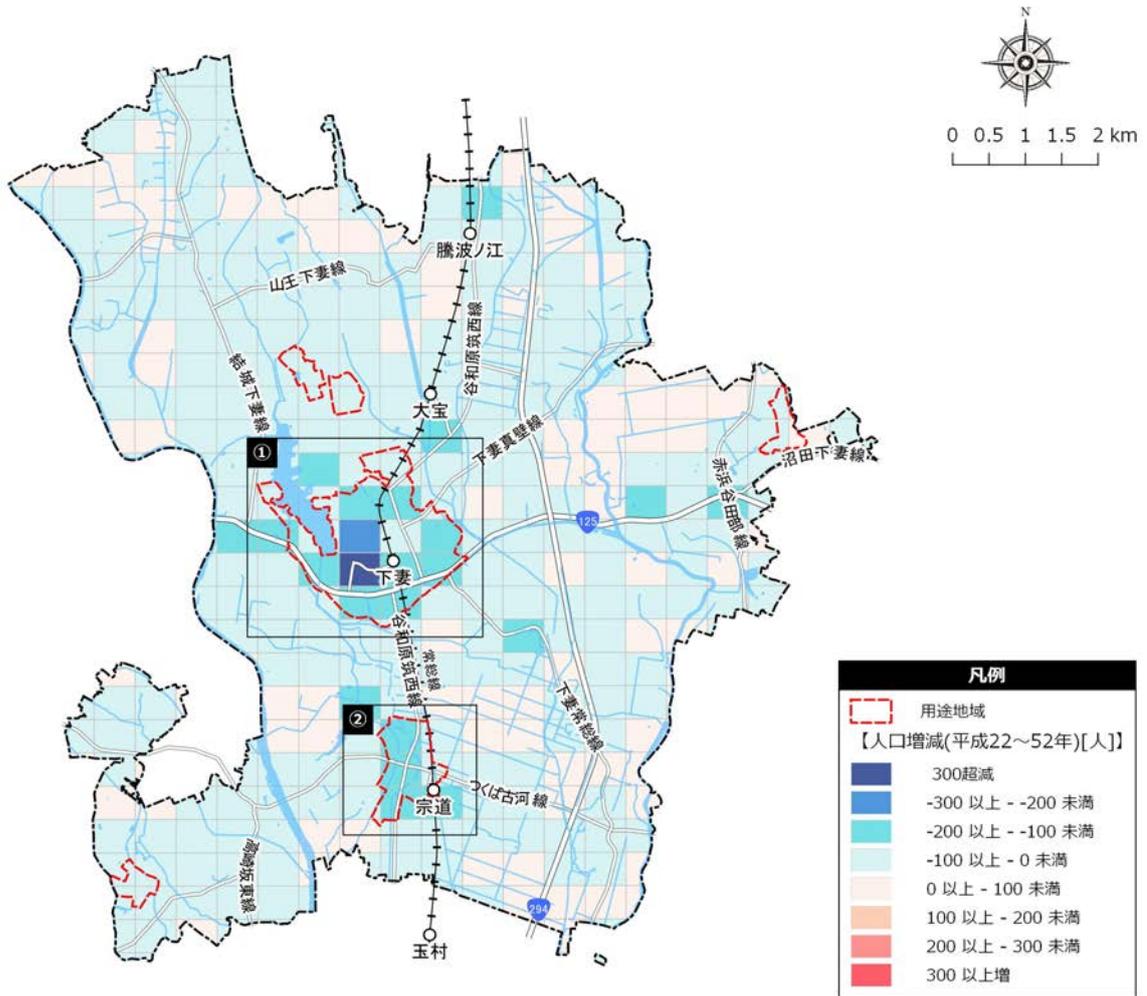
▼人口推移



▼年齢3区分別人口推移



▼人口増減 [2010～2040年 (平成22～52年)]



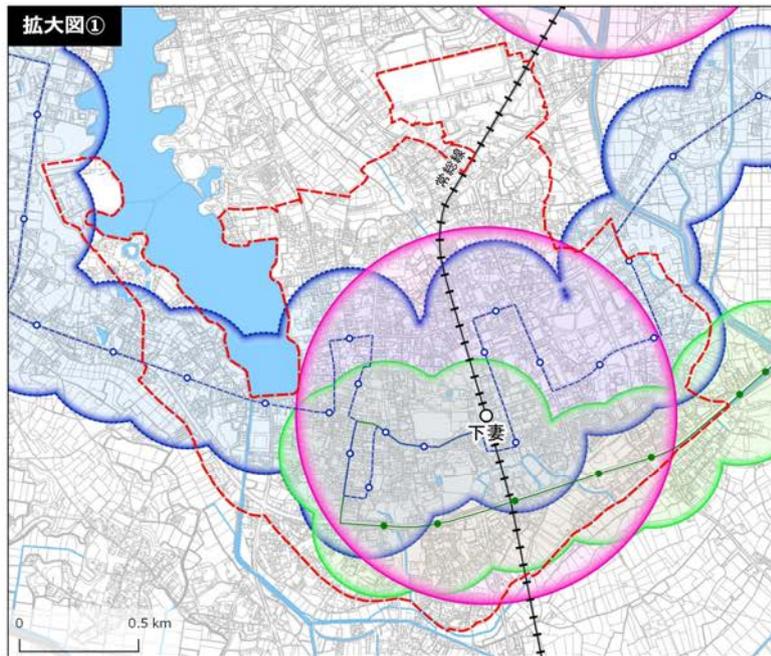
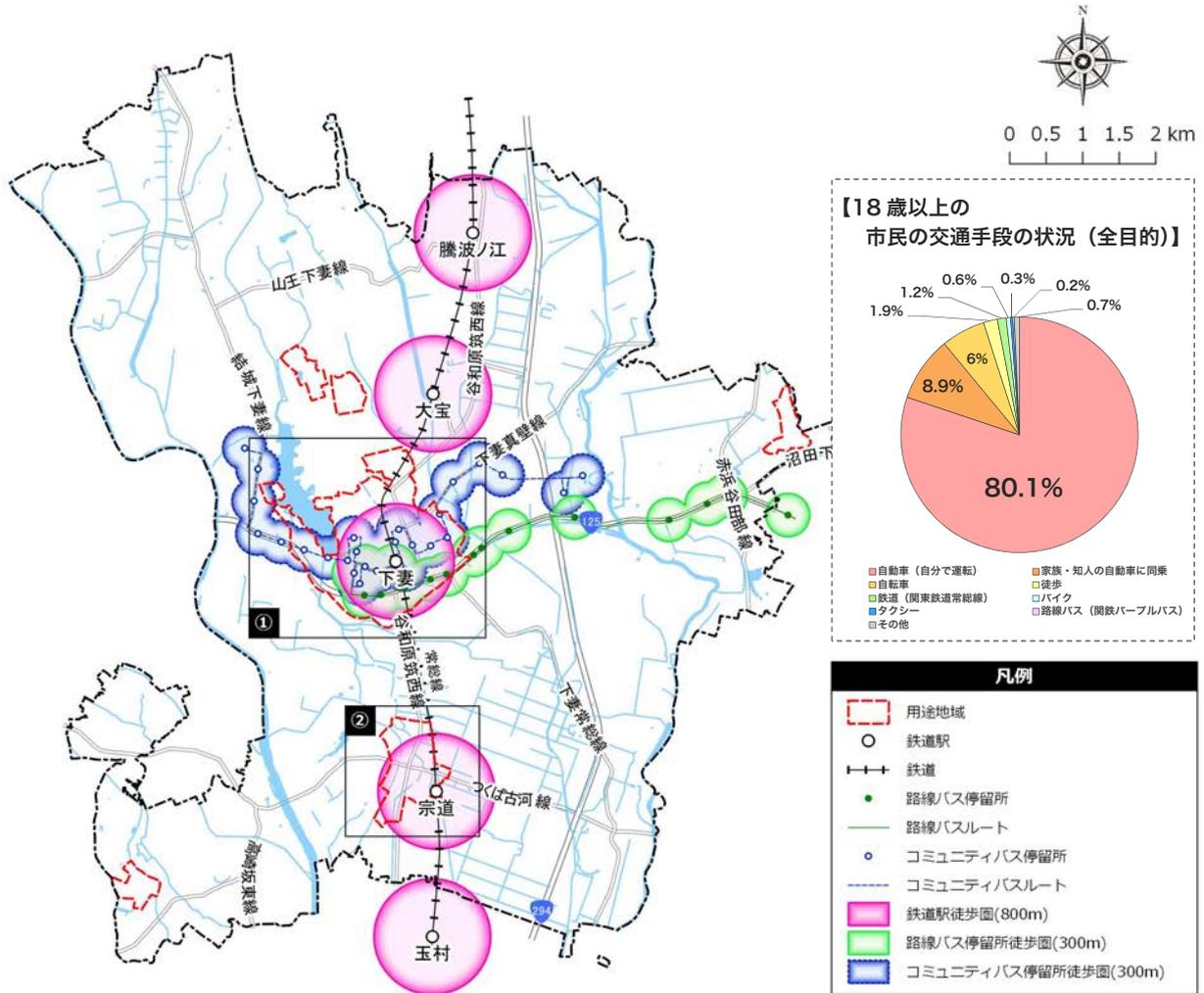
※拡大図内の人口メッシュは250mメッシュ単位

拡大図内人口増減(平成22～52年)[人]

100超減	0以上 - 25未滿
-100以上 - -75未滿	25以上 - 50未滿
-75以上 - -50未滿	50以上 - 75未滿
-50以上 - -25未滿	75以上 - 100未滿
-25以上 - 0未滿	100以上増

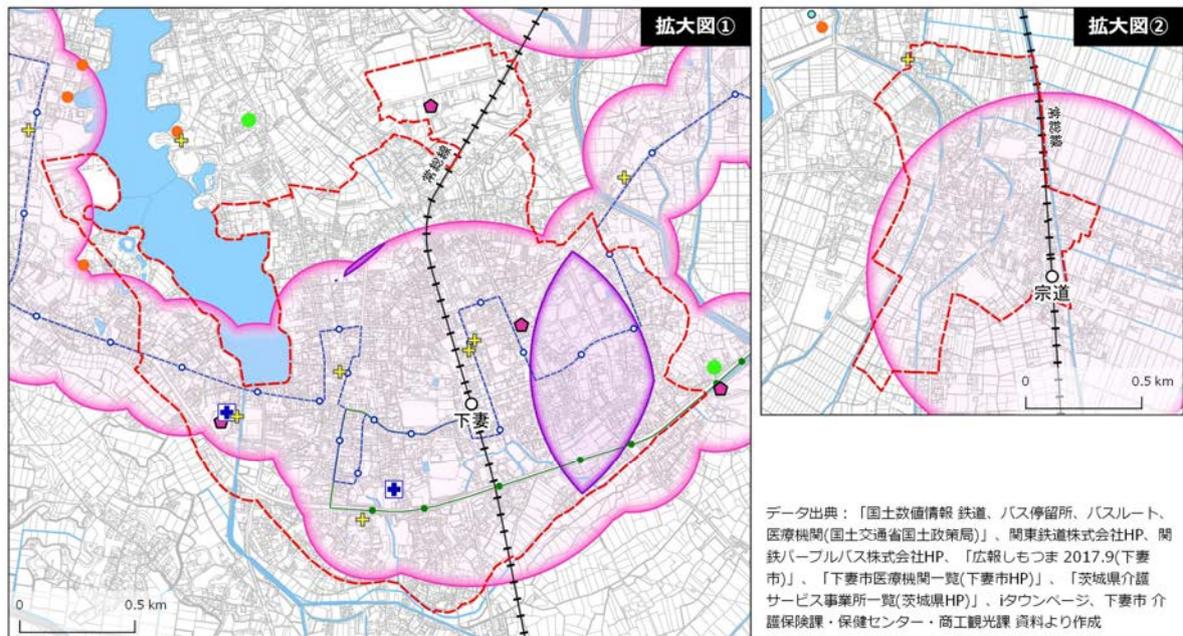
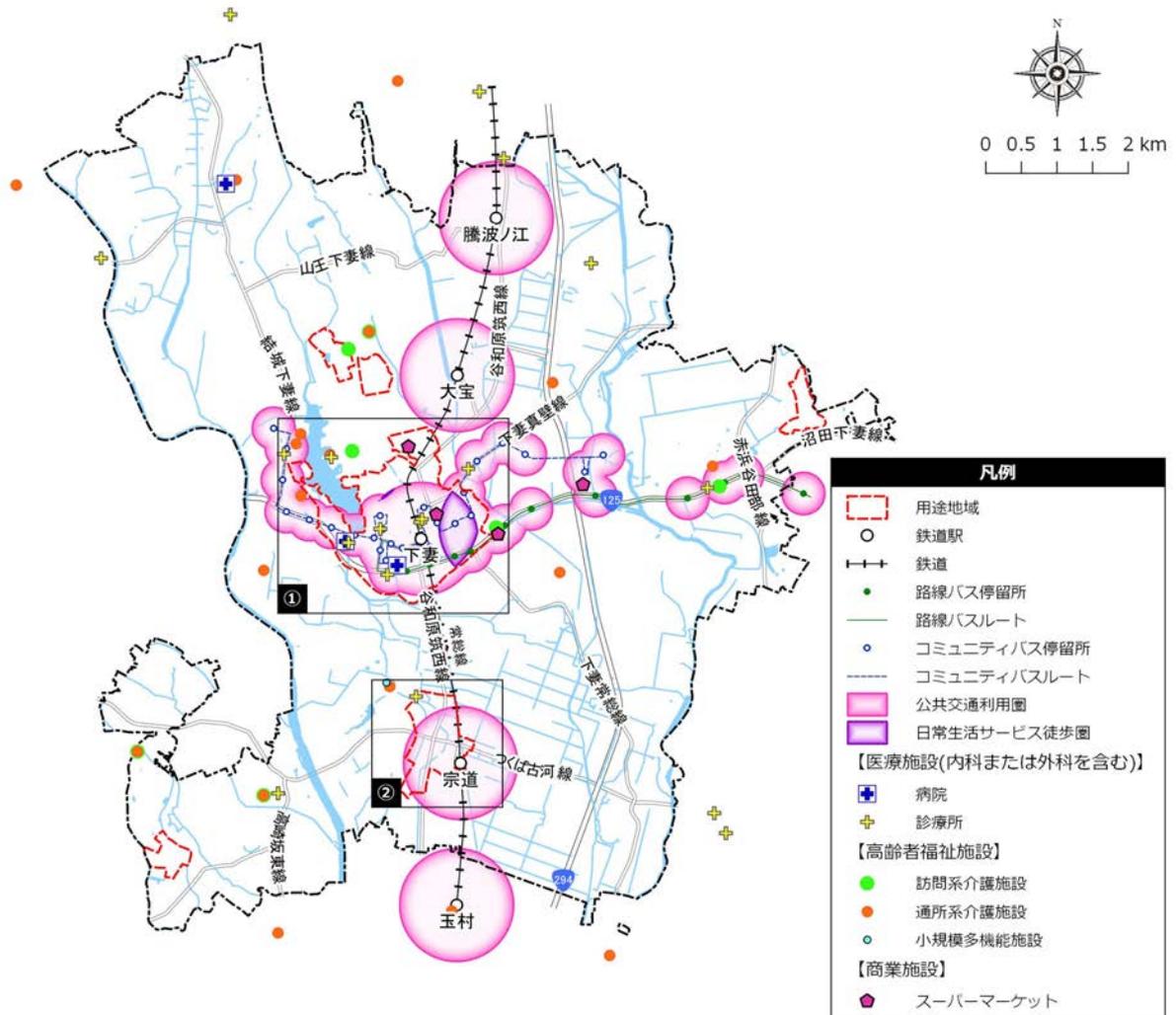
データ出典：「国勢調査(総務省統計局)」、「国勢調査に関する地域メッシュ統計(総務省統計局)」、「地域別将来推計人口平成25年3月(社人研)」より作成

▼公共交通利用圏及び18歳以上の市民の交通手段の状況



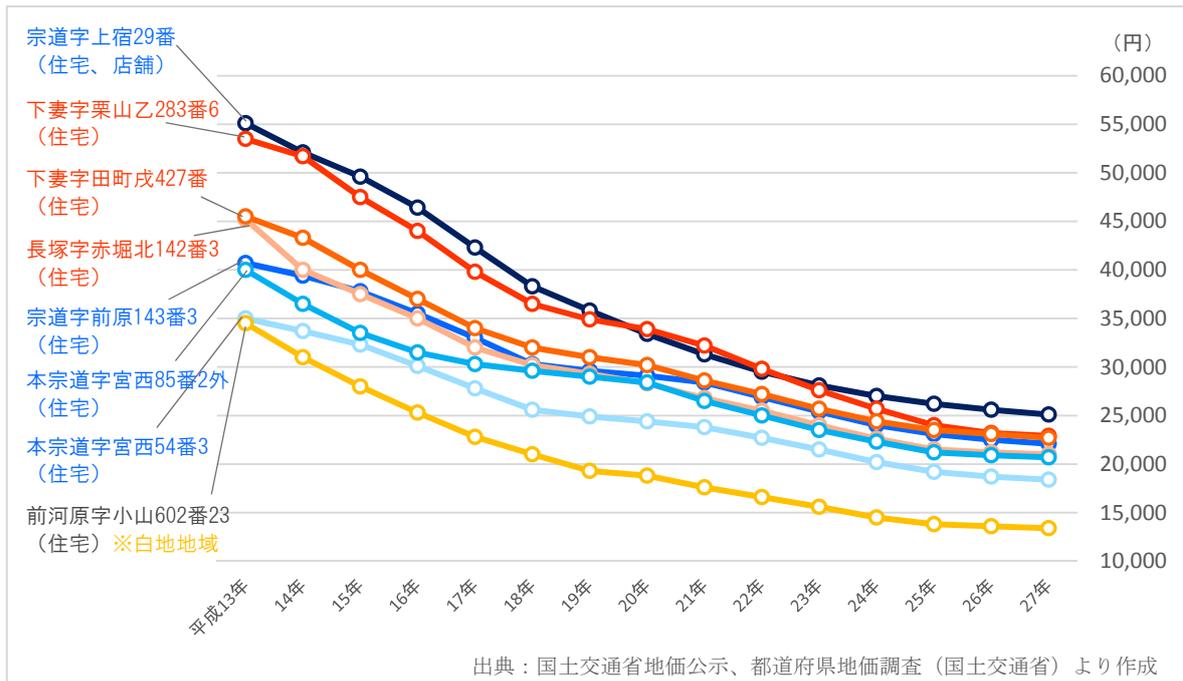
データ出典：「国土数値情報 鉄道、バス停留所、バスルート(国土交通省国土政策局)」、関東鉄道株式会社HP、関東パーフルバス株式会社HP、「広報しもつま 2017.9(下妻市)」、「下妻市地域公共交通網形成計画 市民アンケートから把握できる市民の移動 平成28年3月(下妻市) ※公共交通に関するアンケート調査：平成26年3月実施、回答者数974人(回答率48.7%)」より作成

▼日常生活サービス徒歩圏の分布状況



※日常生活サービス徒歩圏：『都市構造の評価に関するハンドブック』(2014年(平成26年)8月国土交通省都市計画課)より、医療施設(内科または外科を含む病院・診療所)・福祉施設(通所系、訪問系、小規模多機能施設)・商業施設(百貨店・スーパー)及び運行頻度が片道30本/1日以上のサービス水準を有する鉄道路線・バス路線の徒歩圏(鉄道は半径800m、バス停は半径300m)のこと。

▼地価の動向

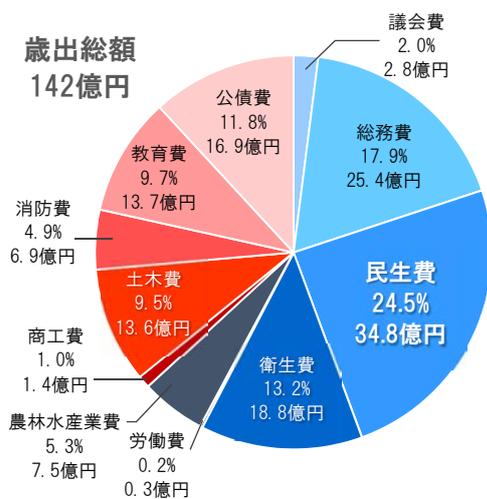


※平成13年から平成27年の間のデータがそろっている地価公示または都道府県地価調査の調査地点（住宅等）を対象とする。

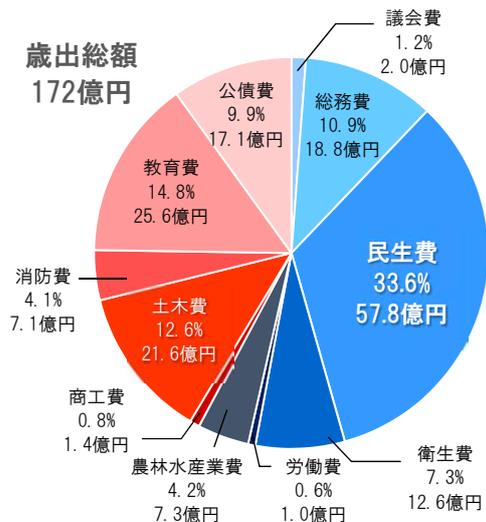
※地名の橙字は下妻駅周辺の用途地域内、青字は宗道駅周辺の用途地域内、黒字は白地地域の調査地点。

▼一般会計歳出状況（目的別）

≪2006年度（平成18年度）≫



≪2014年度（平成26年度）≫



出典：平成18年度市町村決算カード、平成26年度市町村決算カード（総務省）より作成
 ※グラフ内の数値は、表示単位未満を四捨五入しているため、総数と一致しない場合がある。

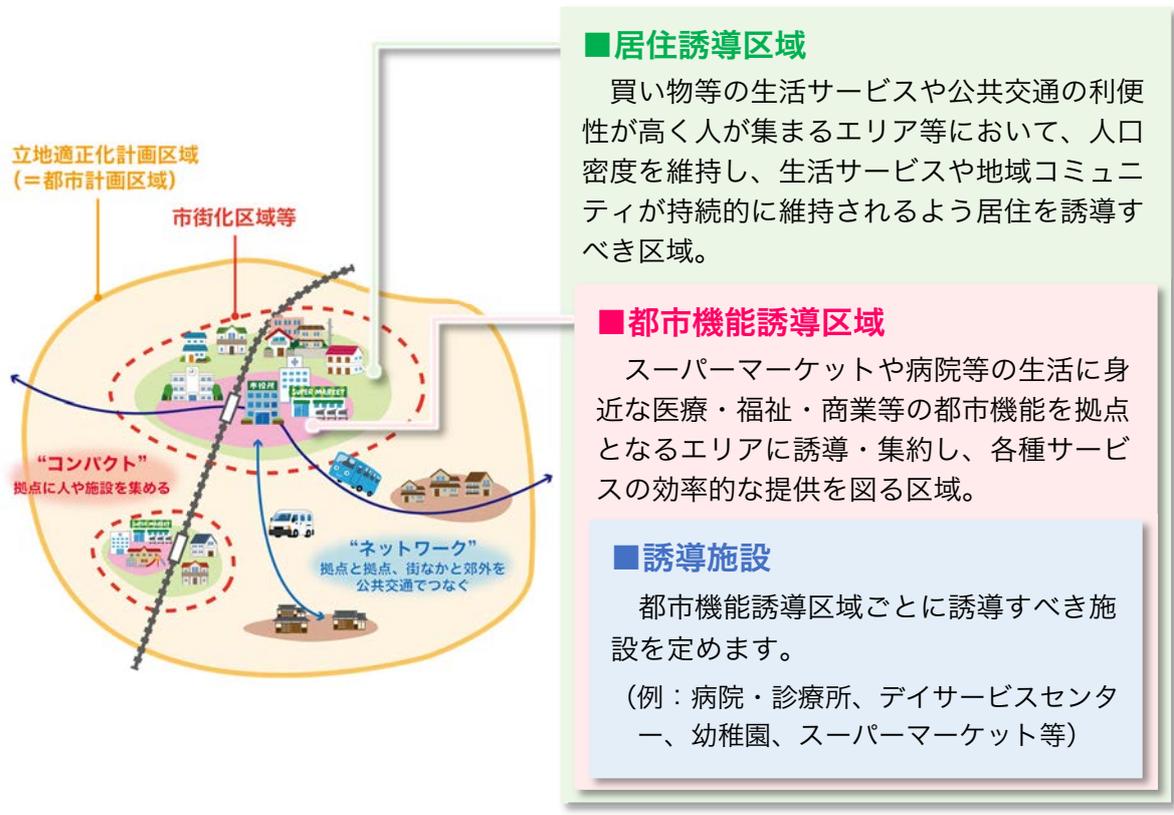
2. 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、「都市再生特別措置法」にもとづく計画であり、人口減少・高齢化の中でも将来にわたって持続可能なまちづくりの実現を目指し、居住機能や都市機能（医療・福祉・商業等）の誘導、公共交通の充実により、“コンパクトシティ+ネットワーク”のまちづくりを推進するための計画です。

本計画では、居住や都市機能の立地に関する基本的な方針のほか、「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域・誘導施設」、「誘導施策」等を定めることとされています。

▼立地適正化計画の概要

立地適正化計画区域は、都市計画区域全域となり、本市では市全域となります。



なお、本計画は、医療・福祉、都市再生、地域公共交通、公共施設再編、防災等の市民生活に関わる多様な分野との連携により、相乗効果を発揮しつつ、総合的な取組みとして施策を推進していくことを念頭に置き、策定することが重要となります。

▼関係施策との連携イメージ

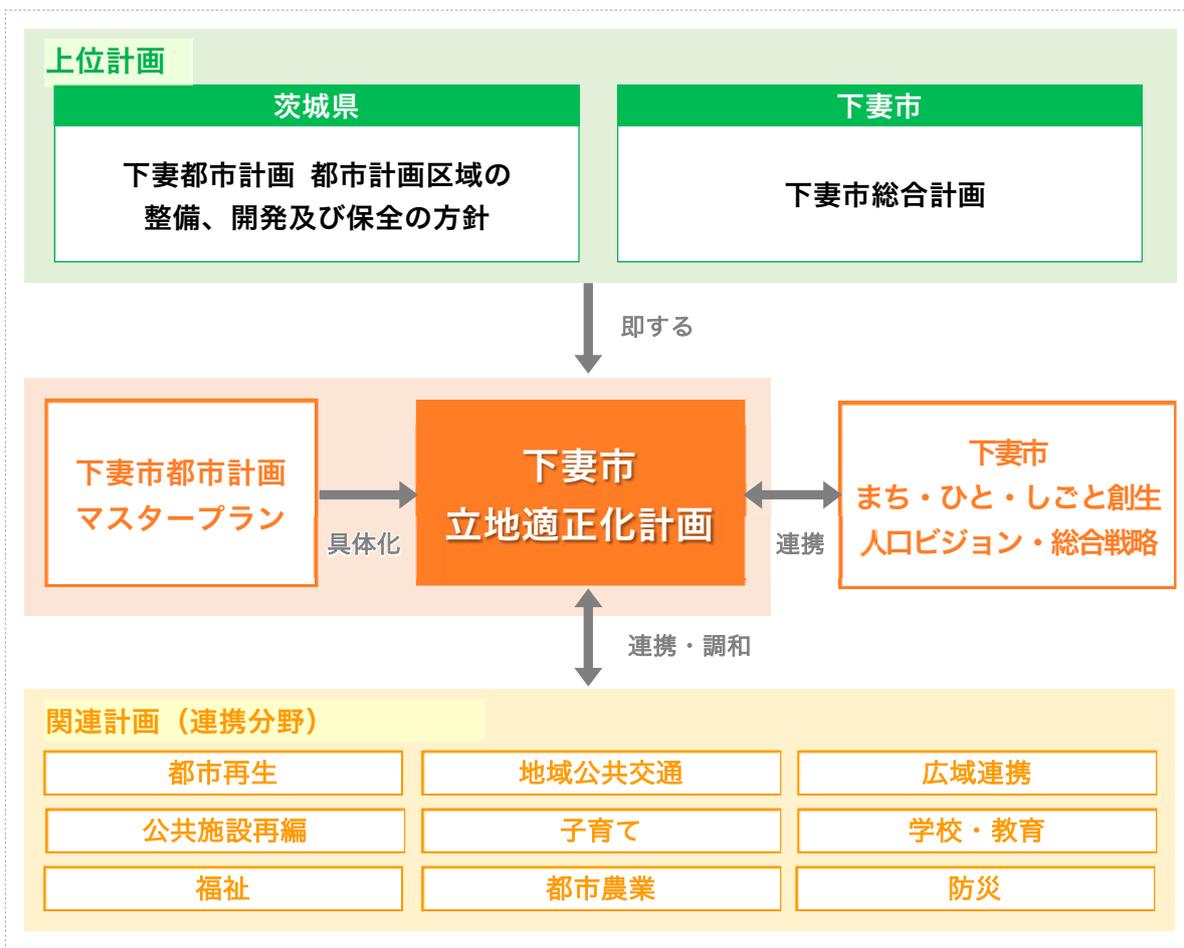


出典：「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」

3. 計画の位置づけ

本計画は、茨城県の「下妻都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や本市の「下妻市総合計画」に即するとともに、関連する各種計画との整合を図り策定します。

▼上位・関連計画との関係性



4. 計画期間と計画の見直し

計画期間 2018年度～2037年度
(平成30年度～平成49年度)

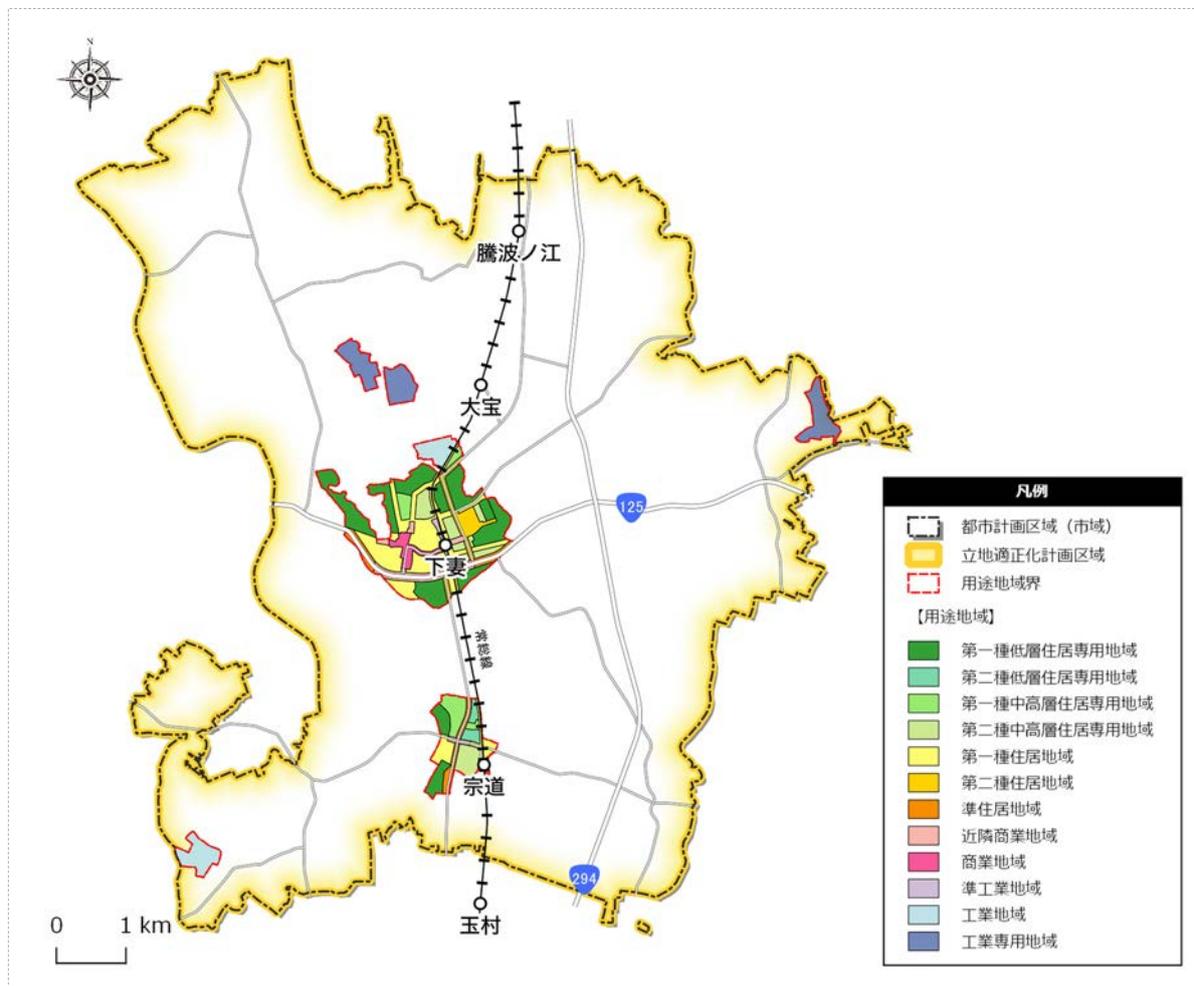
本計画は、概ね20年後の都市の姿を展望した上で策定しており、計画期間は2018年度（平成30年度）から2037年度（平成49年度）までとします。

また、本計画は概ね5年ごとに、施策の進捗状況等の評価・検証を行うことを基本とし、今後の総合計画や都市計画マスタープランの改定等と整合させながら、必要に応じて見直し・変更を行うものとします。

5. 計画の対象区域

本計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域（市全域）を対象としますが、都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、用途地域内に設定します。

▼下妻市立地適正化計画の対象区域



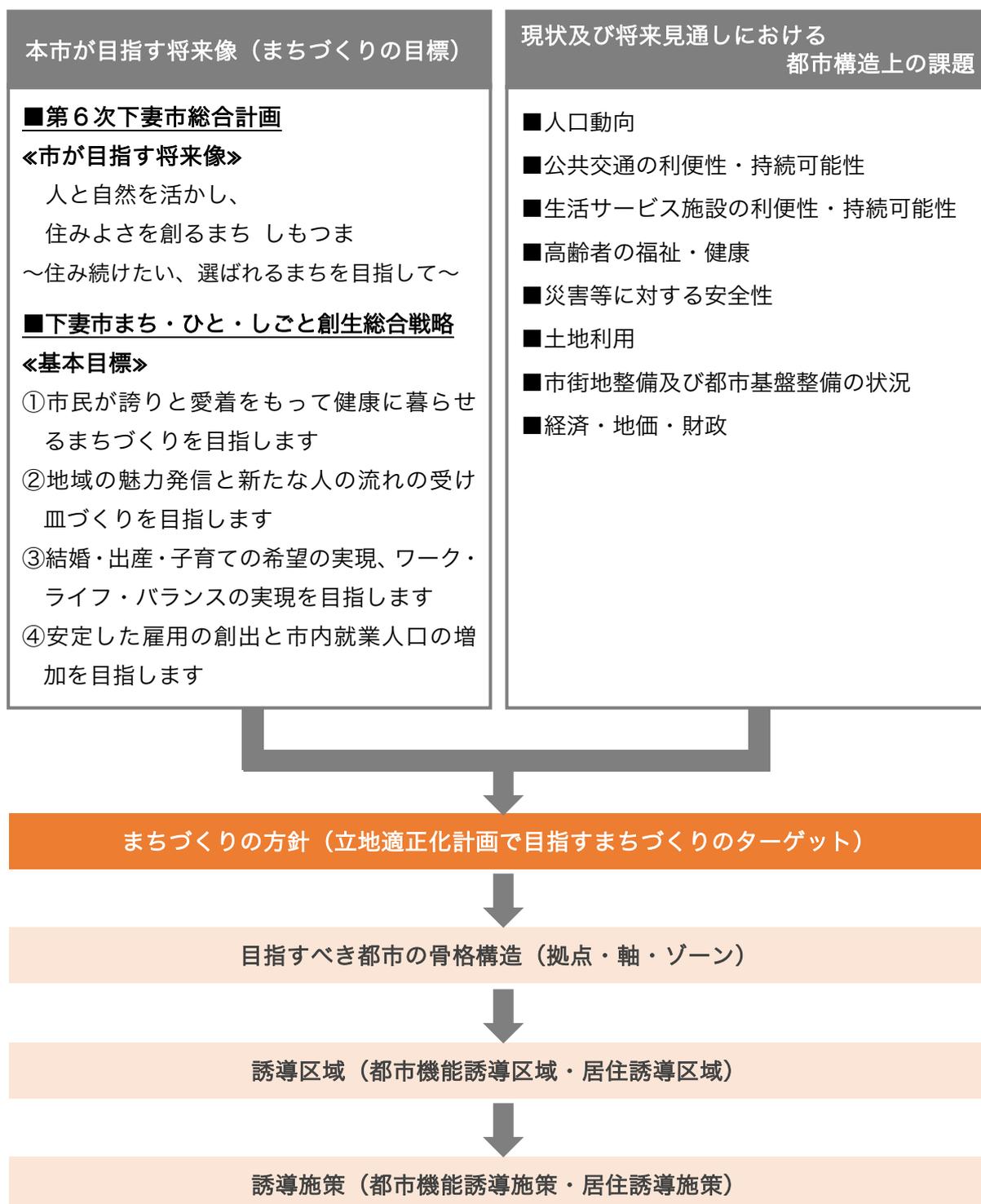
第 2 章

立地適正化計画で目指す将来の姿

1. まちづくりの方針（立地適正化計画で目指すまちづくりのターゲット）

（1）まちづくりの方針の整理にあたって

本市が目指す将来像や現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題を踏まえ、まちづくりの方針（立地適正化計画で目指すまちづくりのターゲット）を整理します。



(2) まちづくりの方針（立地適正化計画で目指すまちづくりのターゲット）の設定

現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題	
人口動向	■人口減少・高齢化に対応した、地域の活力を保てる都市構造の構築
	■下妻駅周辺や宗道駅周辺市街地における人口定着
	■大宝地域や騰波ノ江地域、高道祖地域等の郊外集落地における地域コミュニティの維持
公共交通の 利便性・ 持続可能性	■公共交通不便地域において、需要に応じた公共交通サービスの導入により、誰もが移動しやすい環境を創出
	■公共交通沿線地域における人口密度の維持
	■下妻駅周辺と各地を結ぶ現状の鉄道・路線バス・コミュニティバスの市民・来訪者の利用促進、サービス水準の維持・充実
生活サービス 施設の 利便性・ 持続可能性	■日常生活サービス徒歩圏において、街なか居住の促進等により、生活サービス環境を維持
	■不足している都市機能施設の充実や施設利用者の確保により、利便性の高い市街地を形成
	■行政機能施設や文化施設が集積している下妻駅周辺では、その環境を活かした街なかのにぎわい創出
	■郊外部の拠点における食料品及び日用品販売・医療等の生活サービスを日常的に確保できる環境づくり
高齢者の 福祉・健康	■医療施設や福祉施設等のサービスの適正配置やサービス水準の維持
	■高齢者の外出機会の低下を抑制し、気軽に出歩ける環境を創出するため、中心市街地等を結ぶ公共交通や地域の居場所づくりによる地域コミュニティの維持・形成
災害等に対する 安全性	■施設の耐用年数や老朽化の状況を踏まえ、施設改修の必要性及び優先度を判断し、効率的に公共施設の改修を進めていくことが必要。また、中長期的な視点のもと統廃合や合築による総量削減、適正配置を進めることが必要
	■街なかへの居住を誘導する上では、ハード・ソフト両面からの災害対策により、安全な居住環境を創出
土地利用	■地域の活力維持や安心安全なまちづくりを進める上で、空き家や低・未利用地の有効利用
市街地整備 及び 都市基盤 整備の状況	■公共投資により形成された都市基盤ストックの有効活用を図るとともに、中心市街地における都市機能の維持・充実を図る上でベースとなる人口を確保
	■砂沼周辺地区での都市再生整備計画事業を活かし、交流人口の増加による市街地のにぎわい創出を促進
	■道路・公園・下水道等の都市基盤が整備された街なかへの居住や都市機能の立地を誘導
経済・地価・ 財政	■街なかにおける人口密度の維持・向上により、にぎわい・地域活力の維持を図るとともに、魅力向上により地価の低下を抑制
	■若い世代の呼び込み、子どもを産み育てやすい環境づくり等により、年少人口及び生産年齢人口の減少を食い止め、市税収を確保

本市が目指す将来像（まちづくりの目標）

■総合計画における将来像：人と自然を活かし、住みよさを創るまち しもつま

～住み続けたい、選ばれるまちを目指して～

■総合戦略における基本目標

- ①市民が誇りと愛着をもって健康に暮らせるまちづくり
- ②地域の魅力発信と新たな人の流れの受け皿づくり
- ③結婚・出産・子育ての希望の実現、ワーク・ライフ・バランスの実現
- ④安定した雇用の創出と市内就業人口の増加

まちづくりの方針（立地適正化計画で目指すまちづくりのターゲット）

～公民連携による交流の場づくりと
生活利便性の確保を通じた持続可能なまちづくり～

方針①下妻駅周辺市街地の拠点性強化による若者も高齢者も集まれる街の顔づくり

- ・市役所周辺や市街地への都市機能誘導を進め、更なる拠点性強化を図ります。
- ・砂沼周辺地区の都市再生整備計画事業や街なかの既存公共施設、良好な都市基盤等、駅周辺の恵まれた市街地環境を最大限に活かし、街なか交流人口の確保を図ります。
- ・各施設間と駅を結ぶ歩いて楽しい健康増進にも資する歩行者ネットワークを構築し、街なかの滞留人口を増やすことで、中心市街地のにぎわいにつなげます。

方針②宗道駅周辺市街地の低・未利用地の活用による生活利便性の向上

- ・宗道駅周辺の大規模低・未利用地を活用し、都市機能誘導による生活利便性の向上を図ります。
- ・都市機能誘導と合わせた人口の定着と子育て世代等の新規流入人口を確保します。

方針③観光客や地域住民の交流の場となる居場所づくり（プレイスメイキング）

- ・商店街や既存公共施設を活用した、多世代・多様な人が集う街なか型プレイスメイキングを推進し、市街地のにぎわいや人々の居場所づくりにつなげます。
- ・高齢化が進む郊外集落地において、文化施設等の既存ストックや空き家・空き地等を活用した、郊外型プレイスメイキングを推進し、地域コミュニティの活性化や“健幸都市”の実現につなげます。

方針④人の流れを生み出し、街なかに人を呼び込むコミュニティ交通の充実

- ・周辺自治体との広域連携により、県西地域や土浦・つくば等の広域と下妻市を結ぶ鉄道や路線バスのサービス維持を図ります。
- ・街なかの公共施設や観光施設を結ぶコミュニティ交通*の維持を図ります。
- ・公共交通利用圏外の自動車利用等が困難である郊外集落の市民が、街なかへ行くことができるアクセス手段の検討を行います。

方針⑤地域特性に応じた街なか居住・郊外居住の環境づくり

《街なか》

- ・公共交通や都市機能等が集積する利便性の高い街なかでの流入人口の受け皿確保を図ります。
- ・子育て世代に居住地として選択される、子どもが安心して過ごせる環境づくりを推進します。

《郊外部》

- ・郊外集落地においては、集落内の身近な場所で日常生活サービスを楽しむ住環境を形成します。

*コミュニティ交通は公共交通（鉄道・路線バス・コミュニティバス）や自動車、自転車をはじめとした市民の移動手段を示しています。（本市では公共交通のほか、自動車や自転車についても欠かせない移動手段となっています。そのため、街なかと各集落の交通ネットワークを確保するとともに、街なかの駐車場適正配置やコミュニティサイクルの拡充、歩行環境の整備等によって街なかの回遊性向上を目指します。）

2. 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針

(1) 目指すべき都市の骨格構造

「まちづくりの方針」を具体化していくにあたり、立地適正化計画で目指す都市の骨格構造を整理します。

都市の骨格構造は、直近の2016年(平成28年)5月に改定され、「拠点」、「ゾーン」、「軸」の方向性が示された「下妻市都市計画マスタープラン」の内容を踏襲することとし、本計画では、主に市民生活に密接に関わる都市機能の立地を目指す拠点(生活拠点、地域生活拠点、総合拠点)や、それらの都市機能が持続的に確保されるよう、人口密度の維持を目指す市街地ゾーン(用途地域内)の具体化を図ります。

また、本計画策定にあたっては、“コンパクトシティ+ネットワーク”の視点が重要となるため、市内を運行する鉄道及びバス路線を公共交通軸として新たに位置づけ、サービス水準の確保につなげていきます。

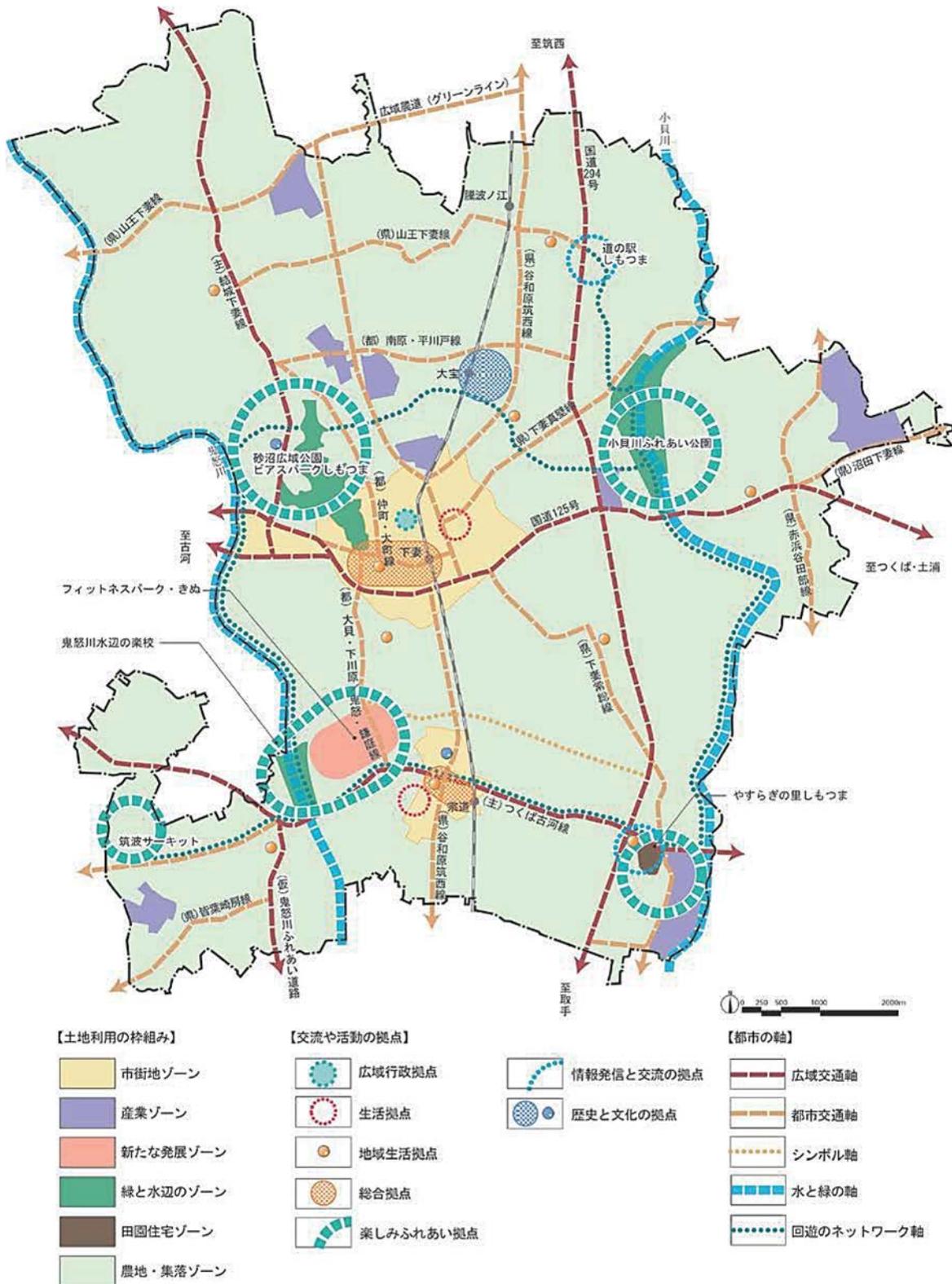
【下妻市都市計画マスタープランにおける拠点・ゾーン・軸の位置づけ】

本計画では、主に赤枠内の拠点・ゾーンを対象に、都市機能誘導・居住誘導等を通じた具体化を図ります。

分類		対象	主な位置づけ
拠点	広域行政拠点	水戸地方裁判所下妻支部、水戸地方検察庁下妻支部周辺	道路の整備等を図り、広域行政拠点としての機能を維持・増進する。
	生活拠点	下妻市役所及びその周辺、千代川庁舎及びその周辺	行政・文化・運動施設の適切な維持管理を図り、地域生活拠点としての機能の維持・増進を図る。
	地域生活拠点	下妻市勤労青少年ホーム及びその周辺、大宝公民館及びその周辺、騰波ノ江市民センター及びその周辺、上妻市民センター及びその周辺、働く婦人の家及びその周辺、豊加美市民センター及びその周辺、高道祖市民センター及びその周辺、ふるさと交流館及びその周辺、千代川公民館、別府コミュニティセンター及びその周辺	生活圏のまとまりに対応して身近な生活拠点を位置づけ、身近な生活利便施設や地区レベルの公共公益施設の集約立地に努める。
	総合拠点	下妻駅周辺、宗道駅周辺	商業施設等が立地する中心市街地の商業環境や居住環境の改善を図り、商業・業務や居住機能が複合する総合拠点としての魅力を高める。
	楽しみふれあい拠点	砂沼広域公園、ピアスパークしもつま、小貝川ふれあい公園、鬼怒川水辺の楽校、やすらぎの里しもつま、筑波サーキット	左記公園や施設の整備・充実を促進し、広域からも多くの人が訪れ、楽しみふれあえる拠点としての魅力を高める。

分類		対象	主な位置づけ
拠点	情報発信と交流の拠点	道の駅しもつま、やすらぎの里しもつま	左記施設の整備・充実を図り、市の産業、観光、文化などの情報の発信と交流の拠点としての機能を強化する。
	歴史と文化の拠点	大宝八幡宮、大宝城跡、宗任神社、ふるさと博物館	歴史的環境の保全や整備などの促進により、歴史と文化を伝える拠点としての魅力を高めるとともに、博物館の機能の維持・増進を図る。
ゾーン	市街地ゾーン	用途地域(工業系を除く)、長塚南部地区、下妻東部地区	市街地環境の整備・改善・保全を促進する。
	産業ゾーン	整備済工業団地、一団の商業施設、鯨地区	産業環境の維持・増進・整備を促進するとともに、その他の地域においても産業ゾーンを確保し、計画的な土地利用の誘導を図る。
	新たな発展ゾーン	下妻地方広域事務組合所有地(フィットネスパークきぬ)周辺	行政機能等の育成を図り、既存施設と一体となった土地利用の実現に努める。
	緑と水辺のゾーン	鬼怒川・小貝川・砂沼などの水辺空間、河川緑地、平地林を活かした公園など	市民や広域を対象とした憩いの場として質の高い緑地景観の整備・保全を行う。
	田園住宅ゾーン	蚕飼地域の「田園居住推進ゾーン」	周辺の農地と調和しゆったりとした居住環境を持つ地区として育成する。
	農地・集落ゾーン	その他のゾーン	優良農地や平地林の保全を図るとともに、これらと調和した集落環境の保全・改善を進める。
軸	広域交通軸	国道 294 号、主要地方道結城下妻線、(仮称)鬼怒川ふれあい道路、国道 125 号、主要地方道つくば古河線	下妻市と周辺の主要な都市を連絡する国道、主要地方道などの拡幅整備等により機能を強化する。
	都市交通軸	主要都市幹線道路	主要な拠点を支え、都市の骨格を形成する主要都市幹線道路の拡幅整備等により機能を強化する。
	シンボル軸	国道 294 号～新たなまちの魅力拠点	国道 294 号と新たなまちの魅力拠点を結ぶシンボル性の高い道路を整備する。
	水と緑の軸	鬼怒川、小貝川	鬼怒川、小貝川の河川空間を活用して、水辺空間と親しむことのできる環境を整備する。
	回遊のネットワーク軸	鬼怒川・小貝川・砂沼などの水辺空間～交流拠点	水辺空間や様々な交流の拠点を、ウォーキングコースやサイクリングロード、平地林、広大な田園地帯や畑作地帯により有機的に連携し、市内をめぐる回遊のネットワーク軸を形成する。

【都市計画マスタープランにおける将来都市構造図】

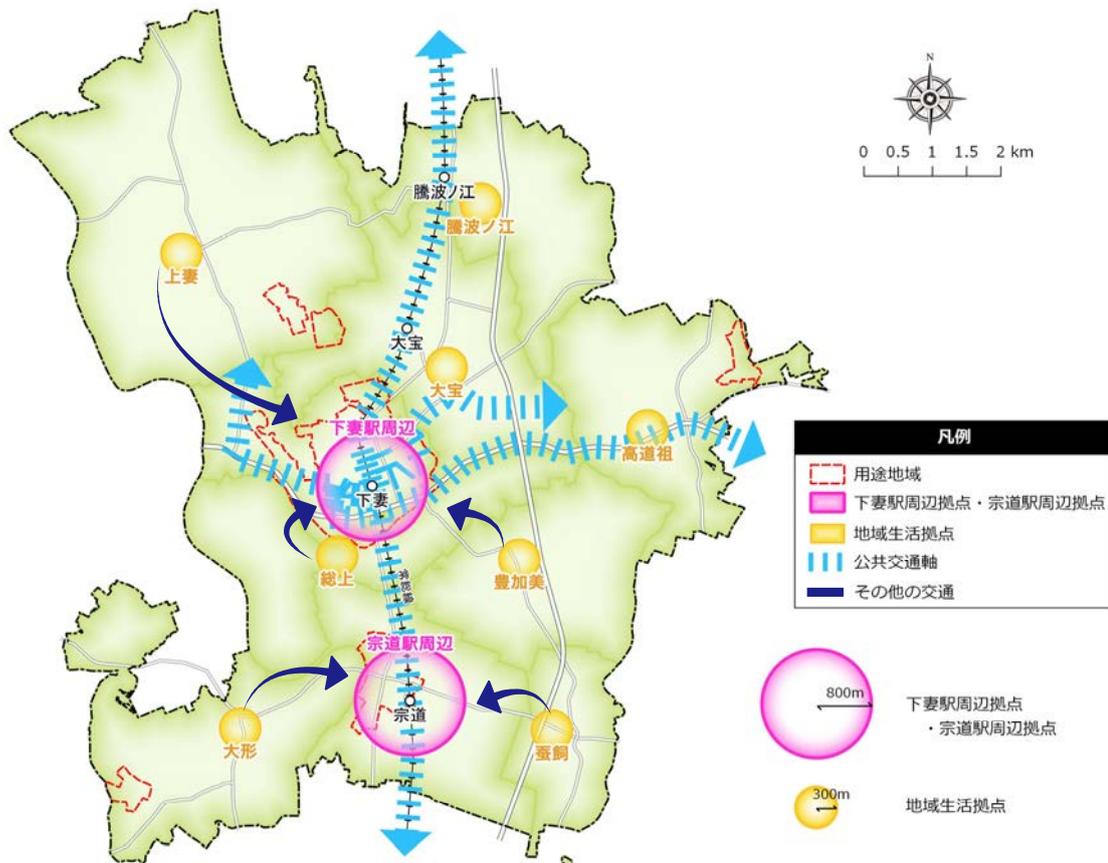


出典：「下妻市都市計画マスタープラン 2016年（平成28年）5月改定（下妻市）」

【立地適正化計画で具体化を図る拠点等】

総合拠点・生活拠点・地域生活拠点が位置づけられている下妻駅周辺及び宗道駅周辺は本市の核として都市機能の集積を図るとともに、その周辺の市街地ゾーン（用途地域）の人口密度維持を図ります。その他の地域生活拠点は、暮らしに身近な拠点として生活サービス機能の確保を図ります。

また、関東鉄道常総線、本市と土浦・つくば方面を結ぶ関東鉄道・関鉄パープルバスの路線、コミュニティバスの路線を公共交通軸として設定し、公共交通ネットワークの形成を図ります。



※拠点の目安となる範囲

- 下妻駅周辺及び宗道駅周辺は本市の核となる拠点であることから、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」において一般的な徒歩圏とされる半径 800m圏を概ねの拠点の範囲とします。

（下妻駅周辺は下妻駅、宗道駅周辺は宗道駅を中心とします。）

- 地域生活拠点は、増加が見込まれる高齢者の利便性を考慮し、極力小さなエリア内への施設立地を目指すこととして、半径 300m圏（バス停留所の徒歩利用圏）を概ねの拠点の範囲とします。

（地域生活拠点は、大宝公民館 [大宝]、騰波ノ江市民センター [騰波ノ江]、上妻市民センター [上妻]、働く婦人の家 [総上]、豊加美市民センター [豊加美]、高道祖市民センター [高道祖]、ふるさと交流館 [蚕飼]、別府コミュニティセンター [大形] を中心とします。）

▼まちづくりの方針のイメージ



(2) 拠点への機能誘導方針の検討

【機能分類の考え方】

市民生活に不可欠な都市機能には、行政、福祉、子育て、学校、商業、医療、金融、文化など、様々なものがありますが、各施設の内容によって「各拠点に集約されていることが望ましい機能（拠点集約型）」と「拠点集約のみへの誘導が馴染まない施設であり、各施設のニーズにもとづいて地域内に適正に配置していることが望ましい機能（適正配置型）」があると考えられるため、それぞれに区分を行った上で、拠点集約型施設を対象に「誘導施設」としての検討を行います。

都市機能	対象施設	配置区分	
		拠点集約型	適正配置型
行政機能	行政サービス施設	○	
	保健センター	○	
福祉機能	地域包括支援センター	○	
	社会福祉協議会事業所	○	
	高齢者交流施設	○	
	サービス付き高齢者向け住宅		○
	訪問介護		○
	通所介護		○
	短期入所		○
	小規模多機能		○
	障害者福祉施設		○
子育て機能	子育て世代包括支援センター	○	
	保育施設 ※幼稚園・認可保育所・認定こども園・小規模保育施設	○	
	放課後児童クラブ	○	
	子育て支援センター	○	
学校機能	小学校	○	
	中学校	○	
	高等学校	○	
	高次教育施設 ※大学・高等専門学校・専修学校・各種学校	○	
	特別支援学校		○
商業機能	スーパーマーケット	○	
	ドラッグストア	○	
	コンビニエンスストア	○	
	その他食料品・日用品店	○	
	宿泊施設	○	
医療機能	病院	○	
	診療所	○	
	産科・産婦人科医院	○	
	小児科医院	○	
金融機能	銀行・信用金庫・信用組合・労働金庫・JAバンク	○	
	郵便局	○	
文化機能	地域交流施設 ※公民館・市民センター・研修施設・集会施設・観光交流施設等	○	
	図書館	○	
	文化会館	○	
	スポーツ交流施設 ※体育館・運動場等	○	

【拠点ごとに立地が望まれる都市機能の整理】

機能分類の考え方を踏まえ、立地適正化計画により具体化を図る拠点ごとに立地が望まれる都市機能を整理します。

▼拠点形成の方向性と立地が望まれる機能

対象拠点		
特性を踏まえた拠点形成の方向性		
都市機能		都市機能配置の考え方
行政機能	行政サービス施設	多くの人が集まる下妻駅周辺及び宗道駅周辺に配置
	保健センター	市の中心である下妻駅周辺に配置
福祉機能	地域包括支援センター	日常生活圏域毎に配置
	社会福祉協議会事業所	行政機能が集まる下妻駅周辺に配置
	高齢者交流施設	高齢者の健康や交流機会の増進を目的とした施設であることから、各種都市機能や人が集まる下妻駅周辺と宗道駅周辺へ配置
	サービス付き高齢者向け住宅	市全域に適正配置
	訪問介護 通所介護 短期入所 小規模多機能	市内どこに住んでいても目的に応じた介護福祉サービスを楽しむことができる環境を形成するため、市全域に適正配置
	障害者福祉施設	目的に応じた福祉サービスを楽しむことができる環境を形成するため、市全域に適正配置
子育て機能	子育て世代包括支援センター	行政機能が集積する下妻駅周辺に配置
	保育施設	身近な子育て施設として、各拠点に配置
	放課後児童クラブ	
	子育て支援センター	基幹的な子育て施設として多くの人が集まる下妻駅周辺と宗道駅周辺に配置
学校機能	小学校	学校教育の場だけでなく、災害時の避難場所にもなることから、各拠点へ配置
	中学校	
	高等学校	市の中心である下妻駅周辺に配置
	高次教育施設	
	特別支援学校	
商業機能	スーパーマーケット	多くの人が集まる下妻駅周辺と宗道駅周辺に配置
	ドラッグストア	
	コンビニエンスストア	身近な物販施設として、各拠点へ配置
	その他食料品・日用品店	
医療機能	病院	公共交通等が集積する下妻駅周辺及び宗道駅周辺に配置
	診療所	市民等の利便性を考慮し、行政や公共交通等が集積する下妻駅周辺に配置
	産科・産婦人科医院	地域の身近な医療施設として、各拠点に配置
	小児科医院	
金融機能	銀行・信用金庫・信用組合・労働金庫・JAバンク	行政機能が集積する下妻駅周辺と宗道駅周辺に配置
	郵便局	地域の身近な金融施設及び郵便・宅配サービスとして、各拠点に配置
文化機能	地域交流施設	地域コミュニティの核として、各拠点に配置
	図書館	多くの市民等の利便性を考慮し、行政や公共交通、商業、交流施設等が集積する下妻駅周辺へ配置
	文化会館	市のシンボリック施設として、市の中心である下妻駅周辺に配置
	スポーツ交流施設	多くの人が集まる下妻駅周辺と宗道駅周辺に配置

施設配置区分：■拠点集約型、■適正配置型

下妻駅周辺	宗道駅周辺	地域生活拠点	市全域
<ul style="list-style-type: none"> ❖本市の中心としての多様な都市機能の集積を図る。 ❖既存の行政施設や都市再生整備計画事業により整備された新たな拠点施設の維持と利用促進を図る。 ❖公共施設等マネジメント計画とあわせて、不足する子育て機能等の充実を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ❖旧千代川村域の中心地として、不足する商業機能や医療機能等の充実を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ❖暮らしに身近な拠点として、必要な生活サービス機能の確保を図る。 ❖全拠点での確保が難しい場合は、近隣の下妻駅周辺や宗道駅周辺、地域生活拠点に立地する施設により機能補完する。 	<p>左記拠点への集積が馴染まない施設について、市全域に適正に配置する(左記拠点内の立地も可)。</p>
対象施設			
■行政サービス施設	■行政サービス施設	—	—
■保健センター	—	—	—
■地域包括支援センター	■地域包括支援センター	■地域包括支援センター	—
■社会福祉協議会事業所	—	—	—
■高齢者交流施設	■高齢者交流施設	—	—
			<ul style="list-style-type: none"> ■ サービス付き高齢者向け住宅 ■ 訪問介護 ■ 通所介護 ■ 短期入所 ■ 小規模多機能
			<ul style="list-style-type: none"> ■ 障害者福祉施設
■子育て世代包括支援センター	—	—	—
■保育施設	■保育施設	■保育施設	—
■放課後児童クラブ	■放課後児童クラブ	■放課後児童クラブ	—
■子育て支援センター	■子育て支援センター	—	—
■小学校	■小学校	■小学校	—
■中学校	■中学校	■中学校(大宝)	—
■高等学校	—	—	—
■高次教育施設	—	—	—
			<ul style="list-style-type: none"> ■ 特別支援学校
■スーパーマーケット	■スーパーマーケット	—	—
■ドラッグストア	■ドラッグストア	■ドラッグストア	—
■コンビニエンスストア	■コンビニエンスストア	■コンビニエンスストア	—
■その他食料品・日用品店	■その他食料品・日用品店	■その他食料品・日用品店	—
■宿泊施設	■宿泊施設	—	—
■病院	—	—	—
■診療所	■診療所	■診療所	—
■産科・産婦人科医院	■産科・産婦人科医院	—	—
■小児科医院	■小児科医院	—	—
■銀行・信用金庫・信用組合・労働金庫・JAバンク	■銀行・信用金庫・信用組合・労働金庫・JAバンク	—	—
■郵便局	■郵便局	■郵便局	—
■地域交流施設	■地域交流施設	■地域交流施設	—
■図書館	—	—	—
■文化会館	—	—	—
■スポーツ交流施設	■スポーツ交流施設	—	—

第 3 章

都市機能誘導区域と誘導施設

1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の様々な都市機能を都市の拠点となる地域に誘導・集約することで各種サービスの効率的な提供を図り、住宅の立地の適正化を効果的に進むよう定める必要があります。

「都市計画運用指針（国土交通省）」や「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、都市機能誘導区域設定の考え方として次の事項が示されています。

【都市機能誘導区域の考え方】

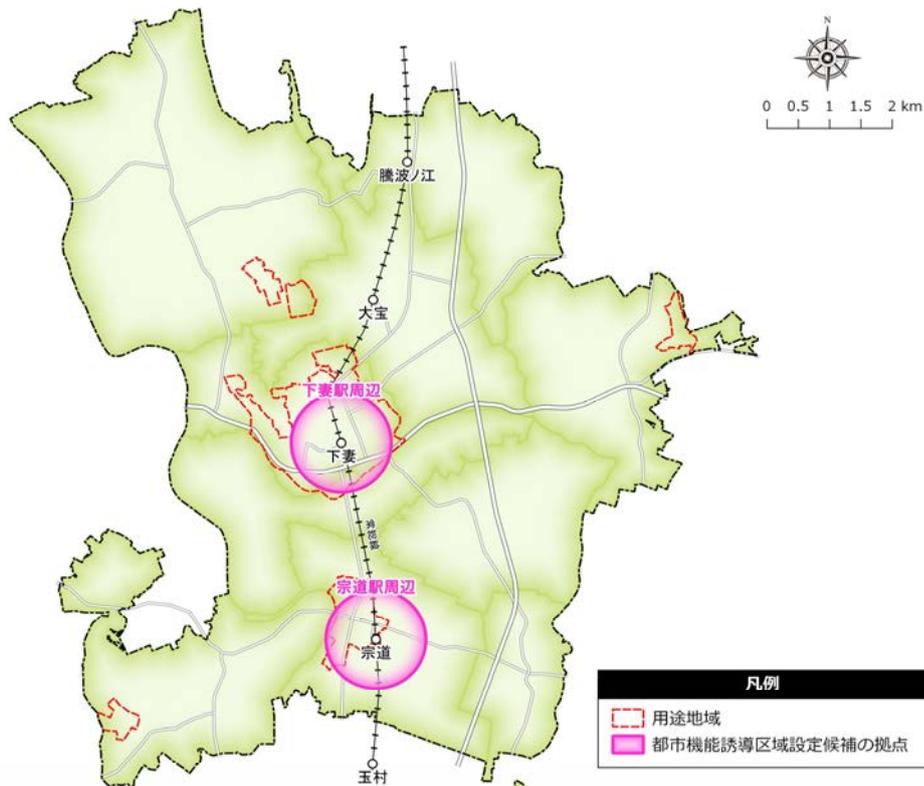
《望ましい姿》

- 各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域。

《定めることが考えられる区域》

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域。

上記を踏まえ、本市における都市機能誘導区域の設定にあたっては、立地適正化計画で目指すべき都市の骨格構造（第2章）より、下妻駅周辺及び宗道駅周辺を対象とし、土地利用の実態や一体性等を考慮した上で誘導施設の立地が望まれる範囲に区域を設定することとします。



2. 下妻市において都市機能誘導を図る目的

まちづくりの方針の実現に向け、下妻市において都市機能誘導を図る目的は次の通りです。

(1) 地域内外の交流を活発化させる都市機能誘導

本市では、砂沼周辺地区における都市再生整備計画事業により、「下妻市観光交流センター さん歩の駅サン・SUN さぬま」や「下妻市にぎわい広場 Waiwai ドームしもつま」といった新たな拠点施設が整備され、市外からの来訪者と市民、市民間での交流拡大や中心地にぎわい向上が期待されます。こうした新たな拠点施設を有効活用するとともに、将来にわたり維持していくためには、ソフト面での利用促進はもちろん、現在中心市街地で不足している施設の誘致など、更なる都市機能の充実により、街なかに人を呼び込むことが望まれます。そこで、都市再生整備計画事業により整備された施設の周辺など、街なかへの都市機能誘導を行うことで、街なか交流人口の確保を図るとともに、市街地の活性化を目指します。

(2) 市役所再整備や公共施設再編と合わせた拠点性強化

下妻駅周辺は、市役所や図書館、都市再生整備計画事業によって整備された「下妻市観光交流センター さん歩の駅サン・SUN さぬま」や「下妻市にぎわい広場 Waiwai ドームしもつま」等、公共施設が集積しています。下妻市役所については、周辺公共施設との複合化も含めた再整備が検討されており、行政機能を中心とした拠点エリアの創出が期待されます。また、それに伴い、千代川庁舎の新庁舎への集約も考えられることから、現千代川庁舎を中心とした宗道駅周辺での拠点形成のあり方を検討していくことが必要となります。そこで、両拠点における公共施設整備、再編に合わせ、新たな都市機能の誘導や集約を図り、更なる拠点性の強化を目指します。

(3) 街なか居住者を呼び込むための生活利便性の向上、 高齢者の利便性確保

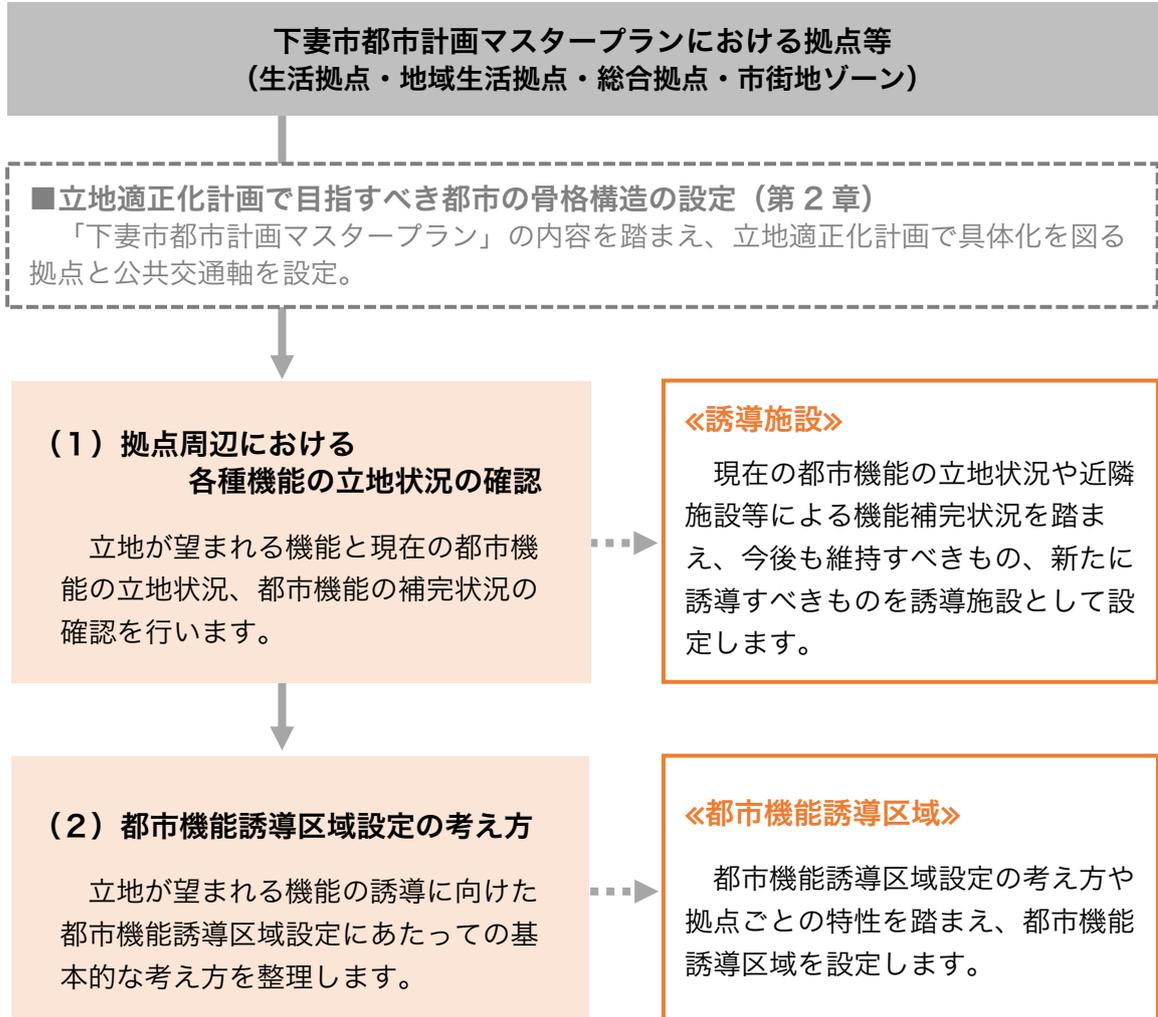
市の核である下妻駅周辺や宗道駅周辺では、今後顕著な人口減少が予測されています。核となる地域での人口減少は、利用者減少による医療・福祉・商業等の都市機能の撤退や、市全体の活力低下に繋がるおそれがあり、居住者の流入促進、定住促進を図ることが必要です。そこで、下妻駅周辺や宗道駅周辺において、不足する都市機能の確保や充実により利便性を向上させることで、街なかの魅力を高め、新規居住者等の街なかへの流入促進を目指します。また、こうした街なかでは、今後、高齢者の増加も予想されており、高齢者にとって生活しやすい環境の形成という観点からも、都市機能誘導による利便性向上が必要です。

(4) 空き店舗や低・未利用地の有効活用

下妻駅周辺及び宗道駅周辺では空き店舗や空き地が点在しているほか、公共施設跡地等の大規模な低・未利用地が存在しており、街の利便性向上や魅力向上に向けた土地の有効活用が期待されます。こうした空き店舗や低・未利用地の有効活用を図るためにも、都市機能の誘導による利便性向上やにぎわいの創出を図ります。

3. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

都市機能誘導区域及び誘導施設の設定の流れは次の通りです。

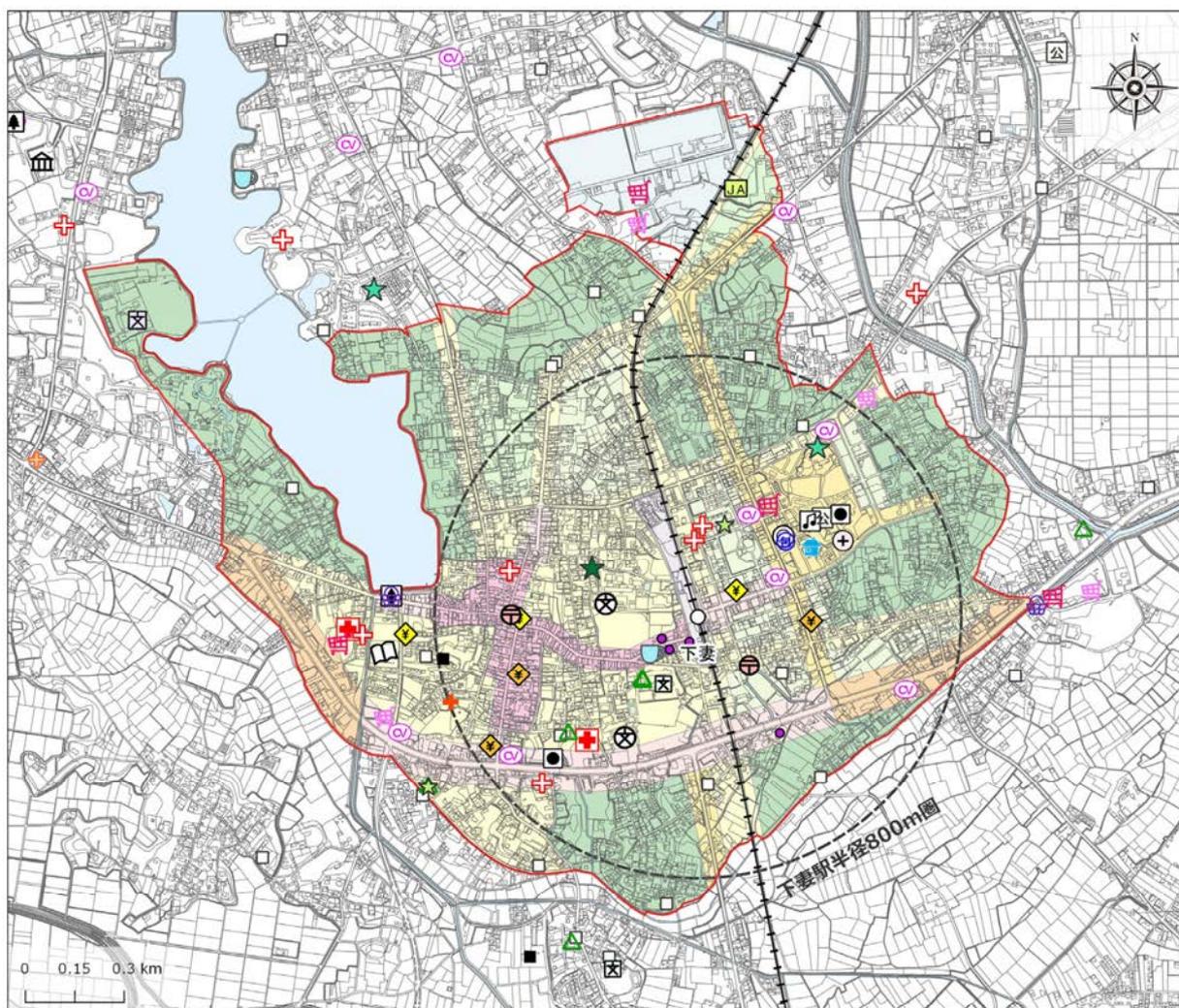


(1) 拠点周辺における各種機能の立地状況の確認

各拠点における誘導施設の検討にあたって、第2章で整理した「立地が望まれる機能」について、現在の立地状況を拠点ごとに確認します。

なお、拠点の目安となる範囲は「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」において一般的な徒歩圏とされる半径800m圏を概ねの拠点の範囲とします（下妻駅周辺は下妻駅、宗道駅周辺は宗道駅を中心とします）。

【下妻駅周辺】



凡例

- | | | | |
|---|--|--|--|
| <p>□ 用途地域界</p> <p>【用途地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二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 | <p>【行政機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ 行政サービス施設 ⊕ 保健センター <p>【福祉機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> Ⓜ 地域包括支援センター 🏠 社会福祉協議会事業所 👴 高齢者交流施設 <p>【子育て機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ★ 保育施設(幼稚園) ★ 保育施設(認可保育所) ★ 保育施設(認定こども園) ★ 保育施設(小規模保育施設) 👦 放課後児童クラブ △ 子育て支援センター | <p>【学校機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ✎ 小学校 ✎ 中学校 ✎ 高等学校 <p>【商業機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 🛒 スーパーマーケット 🏪 ドラッグストア 🏪 コンビニエンスストア 🏪 その他食料品・日用品店 <p>【医療機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 🏥 病院 🏥 診療所 🏥 産科・産婦人科医院 🏥 小児科医院 | <p>【金融機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 🏦 銀行 🏦 信用金庫・信用組合・労働金庫 JA JAバンク 📮 郵便局 <p>【文化機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 🏛 地域交流施設(公民館) 🏛 地域交流施設(市民センター) 🏛 地域交流施設(研修施設) 🏛 地域交流施設(集会施設) 🏛 地域交流施設(観光交流施設) 📖 図書館 🎵 文化会館 🏋 スポーツ交流施設 |
|---|--|--|--|

※平成 29 年 12 月末時点

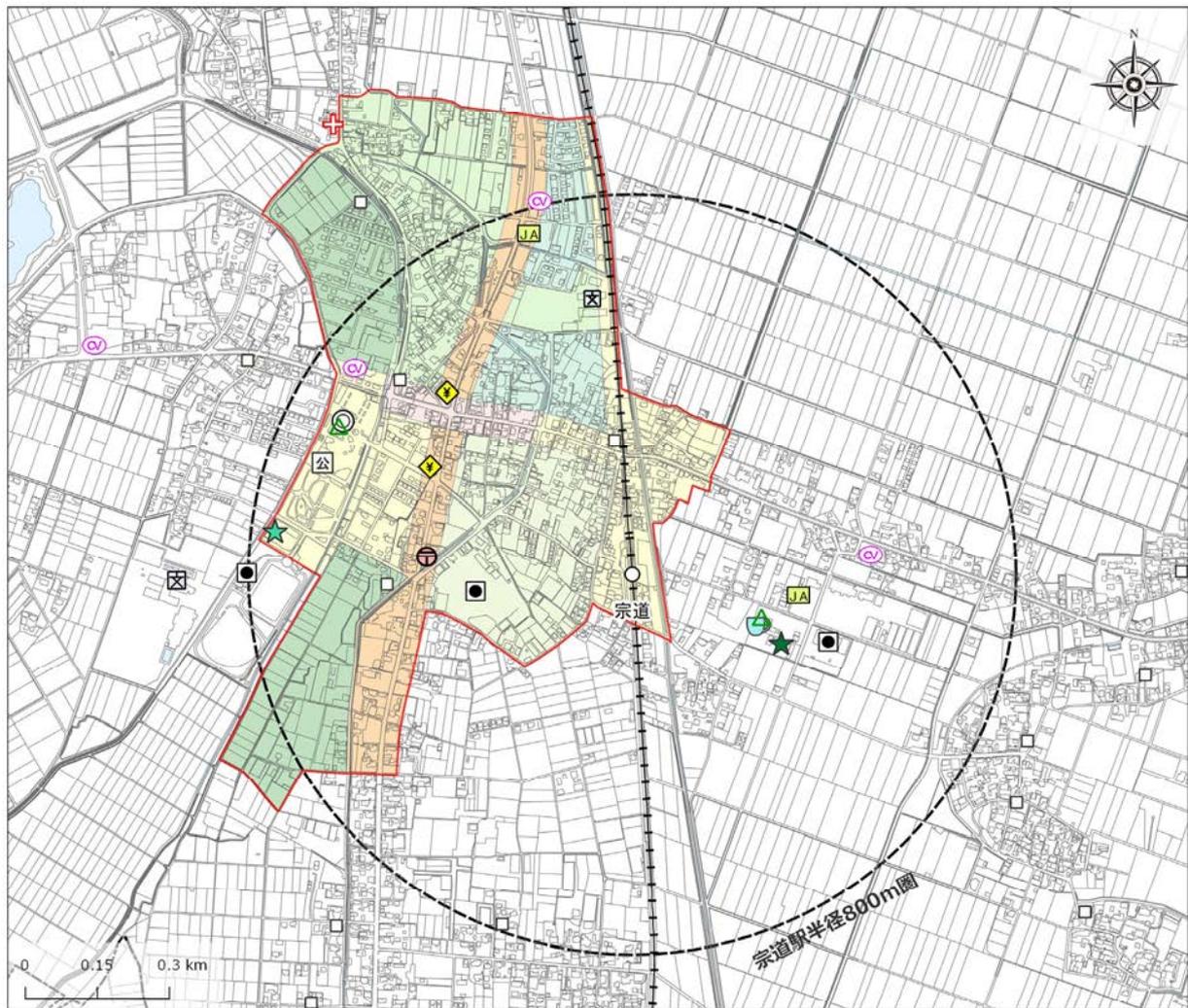
下妻駅周辺に立地することが望ましい施設		立地状況
行政機能	行政サービス施設	○
	保健センター	○
福祉機能	地域包括支援センター	○
	社会福祉協議会事業所	○
	高齢者交流施設	○
子育て機能	子育て世代包括支援センター	× [市内立地なし]
	保育施設	○
	放課後児童クラブ	○
	子育て支援センター	△ [Waiwai ドームしもつまにて出張型を実施]
学校機能	小学校	○
	中学校	△ [用途地域内：下妻中学校]
	高等学校	○
	高次教育施設	× [市内立地なし]
商業機能	スーパーマーケット	○
	ドラッグストア	△ [用途地域内：ドラッグストア]
	コンビニエンスストア	○
	その他食料品・日用品店	△ [コンビニエンスストア]
	宿泊施設	○
医療機能	病院	○
	診療所	○
	産科・産婦人科医院	○
	小児科医院	△ [長塚地区：小児科医院]
金融機能	銀行・信用金庫・信用組合・労働金庫・JAバンク	○
	郵便局	○
文化機能	地域交流施設	○
	図書館	△ [用途地域内：下妻市立図書館]
	文化会館	○
	スポーツ交流施設	○

○：下妻駅半径 800m 圏内に立地している施設

△：機能を補完している施設

×：新たに立地が求められる施設

【宗道駅周辺】



凡例

- | | | | |
|---|--|--|--|
| <p>□ 用途地域界</p> <p>【用途地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二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 | <p>【行政機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ 行政サービス施設 <p>【福祉機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊕ 地域包括支援センター ⊕ 高齢者交流施設 <p>【子育て機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ★ 保育施設(幼稚園) ★ 保育施設(認可保育所) ★ 保育施設(認定こども園) ★ 保育施設(小規模保育施設) △ 放課後児童クラブ △ 子育て支援センター | <p>【学校機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊠ 小学校 ⊠ 中学校 <p>【商業機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 🛒 スーパーマーケット 🏪 ドラッグストア 🏪 コンビニエンスストア 🏪 その他食料品・日用品店 ● 宿泊施設 <p>【医療機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊕ 診療所 ⊕ 産科・産婦人科医院 ⊕ 小児科医院 | <p>【金融機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 🏦 銀行 🏦 信用金庫・信用組合・労働金庫 🏦 JAバンク 📮 郵便局 <p>【文化機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ⊠ 地域交流施設(公民館) ⊠ 地域交流施設(市民センター) ■ 地域交流施設(研修施設) □ 地域交流施設(集会施設) ⊠ 地域交流施設(観光交流施設) ● スポーツ交流施設 |
|---|--|--|--|

※平成 29 年 12 月末時点

宗道駅周辺に立地することが望ましい施設		立地状況
行政機能	行政サービス施設	○
福祉機能	地域包括支援センター	×
	高齢者交流施設	○
子育て機能	保育施設	○
	放課後児童クラブ	○
	子育て支援センター	×
学校機能	小学校	○
	中学校	△ [用途地域界付近：千代川中学校]
商業機能	スーパーマーケット	×
	ドラッグストア	×
	コンビニエンスストア	○
	その他食料品・日用品店	△ [コンビニエンスストア]
	宿泊施設	×
医療機能	診療所	△ [用途地域界付近：診療所]
	産科・産婦人科医院	×
	小児科医院	×
金融機能	銀行・信用金庫・信用組合・労働金庫・JAバンク	○
	郵便局	○
文化機能	地域交流施設	○
	スポーツ交流施設	○

○：宗道駅半径 800m 圏内に立地している施設
△：機能を補完している施設
×：新たに立地が求められる施設

《誘導施設》

拠点形成の方向性や拠点集約が望まれる都市機能の立地状況及び機能補完状況を踏まえつつ、地域性等を考慮した上で、各都市機能誘導区域における誘導施設は次頁の通り設定します。

なお、既に立地している誘導施設については、現状の機能の維持を図り、不足している施設については新たな立地につなげていきます。

※小学校、中学校は学校教育上の配置バランスを考慮し、誘導施設に定めないこととします。

それに伴い、小学校周辺の立地が望ましい放課後児童クラブについても、誘導施設に定めないこととします。

※その他食料品・日用品店については、市街地内のスーパーマーケットやコンビニエンスストアが不足するエリアの商業機能をカバーすることが望ましいため、誘導施設に定めないこととします。

▼誘導施設一覧

【下妻駅周辺】

機能	誘導施設
行政機能	行政サービス施設
	保健センター
福祉機能	地域包括支援センター
	社会福祉協議会事業所
	高齢者交流施設
子育て機能	子育て世代包括支援センター
	保育施設
	子育て支援センター
学校機能	高等学校
	高次教育施設
商業機能	スーパーマーケット
	ドラッグストア
	コンビニエンスストア
	宿泊施設
医療機能	病院
	診療所
	産科・産婦人科医院
	小児科医院
金融機能	銀行・信用金庫・信用組合・労働金庫・JAバンク
	郵便局
文化機能	地域交流施設
	図書館
	文化会館
	スポーツ交流施設

【宗道駅周辺】

機能	誘導施設
行政機能	行政サービス施設
福祉機能	地域包括支援センター
	高齢者交流施設
子育て機能	保育施設
	子育て支援センター
商業機能	スーパーマーケット
	ドラッグストア
	コンビニエンスストア
	宿泊施設
医療機能	診療所
	産科・産婦人科医院
	小児科医院
金融機能	銀行・信用金庫・信用組合・労働金庫・JAバンク
	郵便局
文化機能	地域交流施設
	スポーツ交流施設

▼誘導施設の定義

誘導施設	定義
行政サービス施設	・市の行政事務を取り扱う施設や窓口業務を行う施設。
保健センター	・「地域保健法」に基づく下妻市保健センター。
地域包括支援センター	・「介護保険法」に基づく地域包括支援センター。
社会福祉協議会事業所	・「社会福祉法」に基づく下妻市社会福祉協議会の事業所。
高齢者交流施設	・高齢者の相互交流や健康増進、生きがい活動を目的とした高齢者が交流する施設。
子育て世代包括支援センター	・「児童福祉法」に基づく妊娠・出産・子育てのワンストップ相談窓口。
保育施設 ※幼稚園・認可保育所・認定こども園・小規模保育施設	・「学校教育法」に基づく幼稚園。 ・「児童福祉法」に基づく保育所、一時預かり事業を行う事業所、小規模保育事業を行う事業所。 ・「就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律」に基づく認定こども園。
子育て支援センター	・「児童福祉法」に基づく地域子育て支援拠点事業の用に供する施設。
高等学校	・「学校教育法」に基づく高等学校。
高次教育施設 ※大学・高等専門学校・専修学校・各種学校	・「学校教育法」に基づく大学、高等専門学校、専修学校、各種学校。
スーパーマーケット	・売場面積 250 m ² 以上の日常生活に不可欠な生鮮食料品及び日用品を取り扱うセルフ方式の店舗。
ドラッグストア	・医薬品、化粧品を中心に家庭用品、加工食品等の最寄り品を取り扱うセルフ方式の店舗。
コンビニエンスストア	・売場面積 30 m ² 以上 250 m ² 未満で営業時間 14 時間以上の飲食料品を取り扱うセルフ方式の店舗。
宿泊施設	・「旅館業法」に基づくホテル営業または旅館営業を行う施設。
病院	・「医療法」に基づく病院のうち、内科または外科を含む施設。
診療所	・「医療法」に基づく診療所のうち、内科または外科を含む施設。
産科・産婦人科医院	・「医療法」に基づく病院のうち、産科または産婦人科専門医のいる施設。 ・「医療法」に基づく診療所のうち、産科または産婦人科を専門とする施設。
小児科医院	・「医療法」に基づく病院のうち、小児科専門医のいる施設。 ・「医療法」に基づく診療所のうち、小児科を専門とする施設。
銀行・信用金庫・信用組合・労働金庫・JAバンク	・「銀行法」、「信用金庫法」、「中小企業等協同組合法」及び「協同組合による金融事業に関する法律」、「労働金庫法」、「農林中央金庫法」に基づき、資金の貸付等を行う金融機関のうち窓口業務を行う施設。

誘導施設	定義
郵便局	<ul style="list-style-type: none"> ・「銀行法」及び「簡易郵便局法」に基づき、銀行代理業務や郵便窓口業務を行う施設。
<p>地域交流施設 ※公民館・市民センター・研修施設・ 集会施設・観光交流施設等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「下妻市立公民館の設置及び管理に関する条例」に基づく公民館。 ・「下妻市立集会所の設置及び管理に関する条例」に基づく集会所。 ・「下妻市働く婦人の家の設置及び管理に関する条例」に基づく下妻市働く婦人の家。 ・「下妻市勤労青少年ホームの設置及び管理に関する条例」に基づく下妻市勤労青少年ホーム。 ・「下妻市多目的研修集会施設の設置及び管理に関する条例」に基づく市民センター。 ・「下妻市高道祖市民センターの設置及び管理に関する条例」に基づく下妻市高道祖市民センター。 ・自治区運営による市民の社会教育活動や地域コミュニティの場となる施設。 ・観光の振興を図る拠点及び市民が地域交流を深める憩いの場となる施設。
図書館	<ul style="list-style-type: none"> ・「下妻市立図書館の設置及び管理に関する条例」に基づく下妻市立図書館。
文化会館	<ul style="list-style-type: none"> ・「下妻市民文化会館の設置及び管理に関する条例」に基づく下妻市市民文化会館。
<p>スポーツ交流施設 ※体育館・運動場等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「下妻市体育施設の設置及び管理に関する条例」に基づく体育施設。 ・「下妻市にぎわい広場の設置及び管理に関する条例」に基づく広場。

(2) 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は既存の都市機能の立地状況を踏まえつつ、拠点周辺への一定のエリア内に各種都市機能を集約することを基本に、以下の考え方にもとづいて設定を行います。

①各拠点の玄関となる駅及びバス停留所からの徒歩圏

- ・公共交通の維持や地域内外の交流拡大を図る観点から、各拠点の玄関となる鉄道駅の徒歩圏（半径 800m）及びバス停留所徒歩圏（半径 300m）をもとに、用途地域内に設定します。

②街なかのにぎわいを生み出す公共施設、それらと駅を結ぶ歩行ネットワーク

- ・市役所庁舎再整備や駅周辺環境整備によって、市街地のにぎわい創出を目指すことから、将来にわたって維持すべき公共施設や街なか交流の要となる公共施設を含めて設定します。
- ・また、それらの公共施設へ人の流れを促す観点から、公共施設と駅を結ぶ歩行ネットワークを包括するよう設定します。

③大規模低・未利用地

- ・街なかの低・未利用地の活用による都市機能の充実を図る観点から、大規模低・未利用地を含めて区域を設定します。

④商業系用途地域

- ・既に多くの都市機能が立地する近隣商業地域及び商業地域については、今後も施設の立地を維持していく観点から、区域に含むよう設定します。

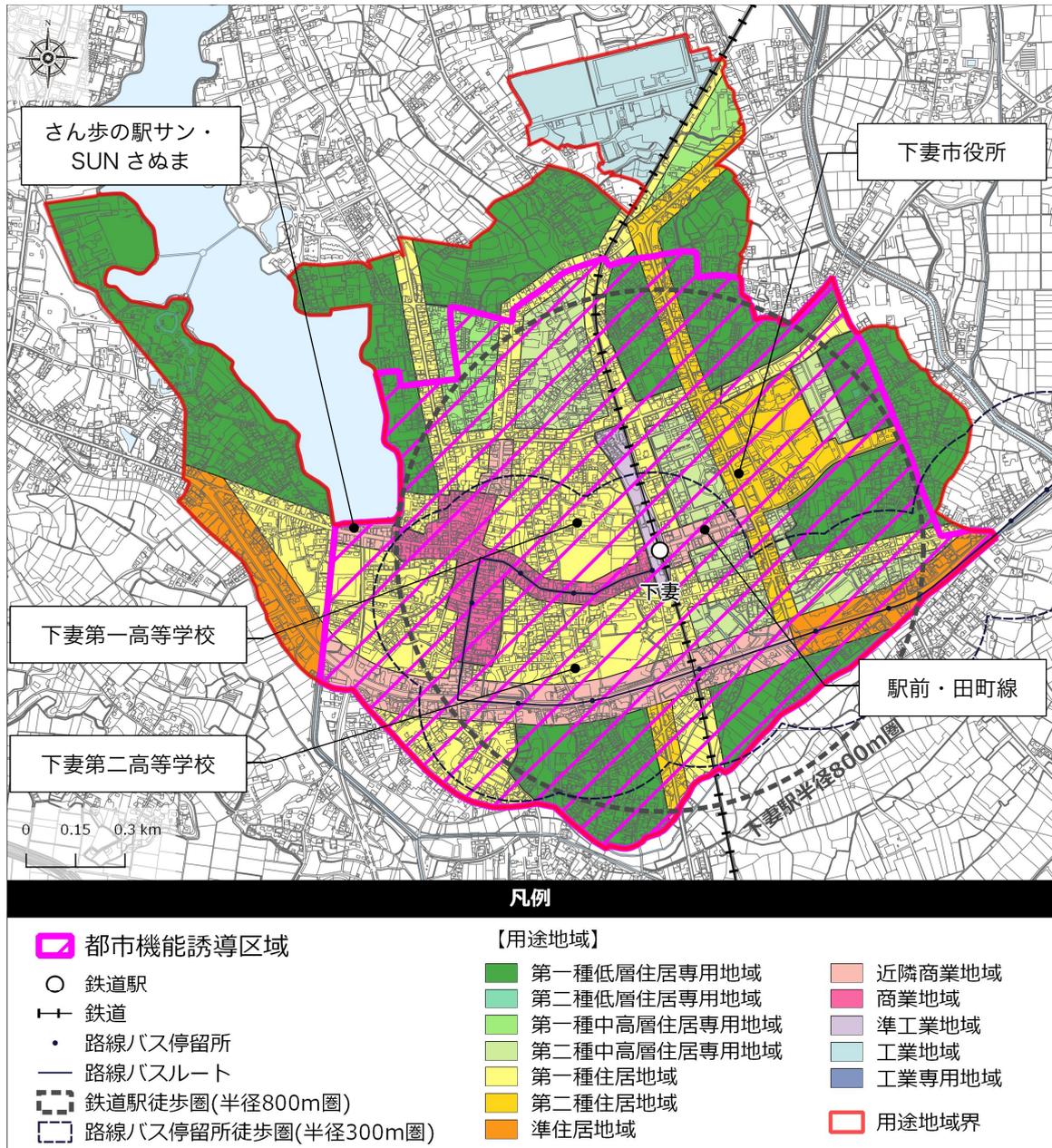
※区域界について

- ・区域界は、用途地域や道路界、地形地物をもとに設定します。

「都市機能誘導区域」

都市機能誘導区域は以下の通り設定します。

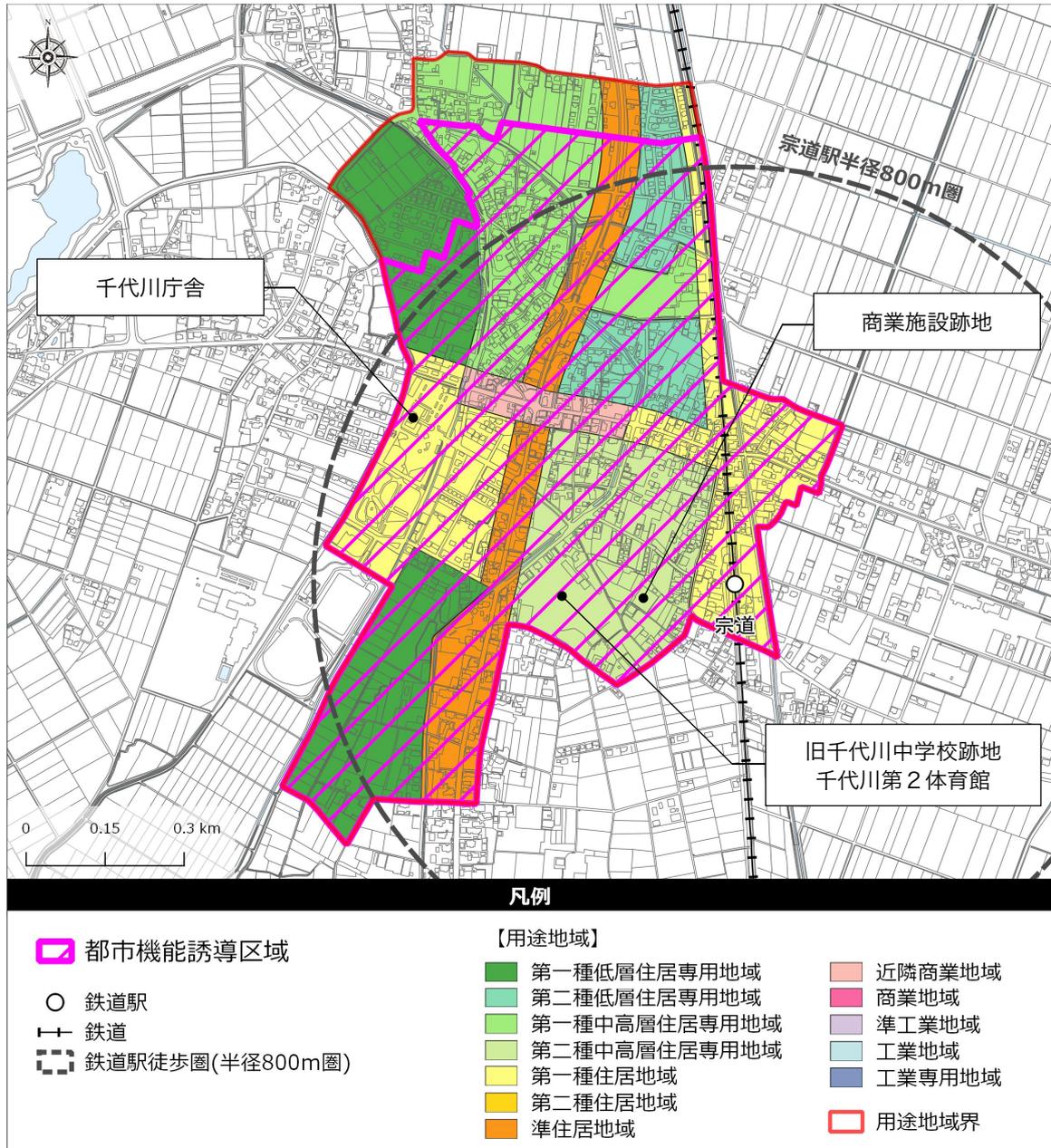
【下妻駅周辺】



※区域設定の考え方

- ・下妻駅東側の区域については、再整備が検討されている下妻市役所及び周辺の公共施設が集積したエリアを包括するとともに、都市機能の立地が期待される下妻駅東口のメイン道路沿道（駅前・田町線）、商業系用途地域を含むよう設定します。
- ・下妻駅西側の区域については、維持すべき下妻第一高等学校・下妻第二高等学校を含めるとともに、来訪者の回遊や活性化が期待される下妻駅西口から「下妻市観光交流センター さん歩の駅サン・SUN さぬま」までの一体のエリアを包括した区域を設定します。
- ・南北については、一体性を考慮し、下妻駅から半径 800m 圏を基本に設定します。
- ・具体的な区域は、用途地域界・道路界・地形地物をもとに設定します。

【宗道駅周辺】



※区域設定の考え方

- 用途地域東側の区域については、今後、生活利便性向上に向けて有効活用を図るべき施設跡地（旧千代川中学校跡地、千代川第2体育館、商業施設跡地）を包括するとともに、利用者数の増加が期待される宗道駅周辺を含むよう設定します。
- 用途地域西側の区域については、維持すべき行政機能等が集積する千代川庁舎一体を包括したエリアを設定します。
- 南北については、一体性を考慮し、宗道駅から半径800m圏を基本に設定します。
- 具体的な区域は、用途地域界・道路界・地形地物をもとに設定します。

第 4 章

居住誘導区域

1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中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、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう区域を定める必要があります。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」等では、居住誘導区域設定の考え方として次の事項が示されています。

【居住誘導区域の考え方】

《望ましい姿》

■ 生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等によるアクセス利便性が高い区域、及び公共交通軸にあたる駅、バス停の徒歩、自転車利用圏から構成される区域。

■ 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をもとに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を予測し、少なくとも区域内の現状の人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域。

■ 災害に対する安全性等が確保される区域

土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であり、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない、居住に適した区域。

2. 下妻市において居住誘導を図る目的

まちづくりの方針の実現に向け、下妻市において居住誘導を図る目的は次の通りです。

(1) 都市機能を支える人口の確保

都市機能誘導区域は、下妻駅周辺及び宗道駅周辺に設定しており、この2核の機能強化を図ることによって、持続可能なまちづくりを目指すこととしています。そのため、これら2核の都市機能の持続的確保が可能な人口密度を維持していくため、都市機能誘導区域及びその周辺地域への居住誘導を図ります。

(2) 都市基盤の有効活用

下妻市では、これまで下妻駅周辺や宗道駅周辺において土地区画整理事業等による面整備や下水道整備等の都市基盤整備を行っており、良好な住宅地が形成されています。そこで、そのような地域へ居住を誘導することで都市基盤の有効活用によるストック効果の最大化を図ります。

(3) 居住集約による行政コストの効率化

人口減少及び少子高齢化により、税収入の減少が見込まれている一方、老朽化による公共施設及びインフラの維持管理・更新費の増大も懸念されており、財源負担の低減・平準化が求められています。そこで、居住誘導によりコンパクトな街を目指すことで公共施設及びインフラ投資の効率化を図り、財政面での都市の持続可能性や公共施設及びインフラ等の質の向上を目指します。

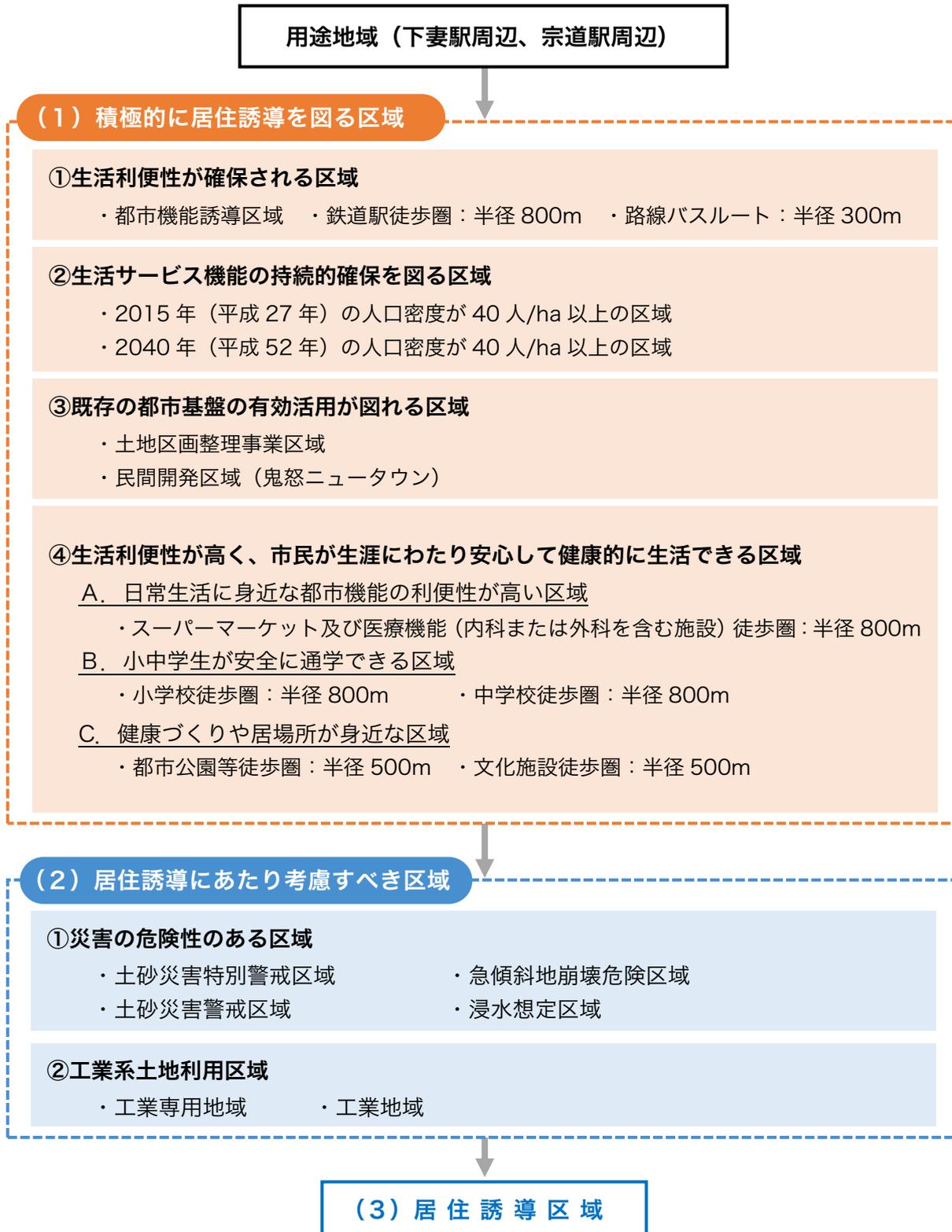
(4) “健幸”に暮らせるまちづくり

下妻市においても高齢化による医療費の増加や高齢者の外出機会の低下が懸念されており、高齢者の外出促進や社会的交流機会の確保が必要となっています。また他世代においても、地域交流や健康等の観点から、気軽にリフレッシュ等ができるような居場所の存在が望まれます。そこで、人が集まり、地域交流や健康増進に資する公共施設等が集積する利便性を兼ね備えた市街地に居住誘導を図り、身近に健康づくりや溜まり場等の居場所がある環境で暮らすことで、市民が生涯にわたって安心して健康的に生活できるまちづくりを目指します。

3. 居住誘導区域の設定

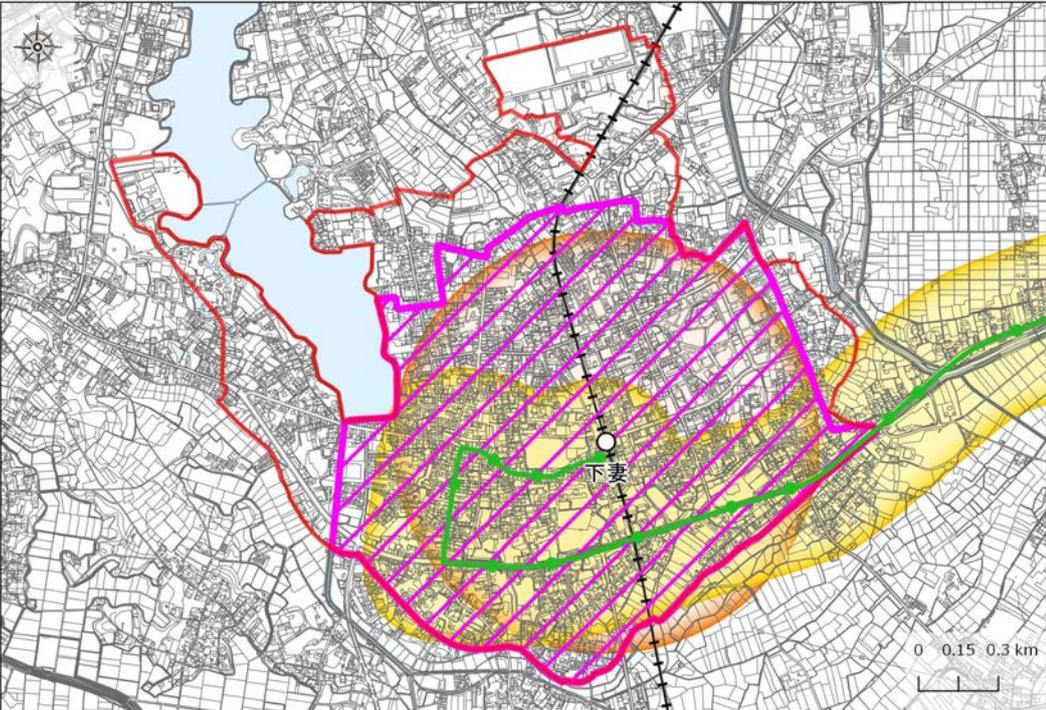
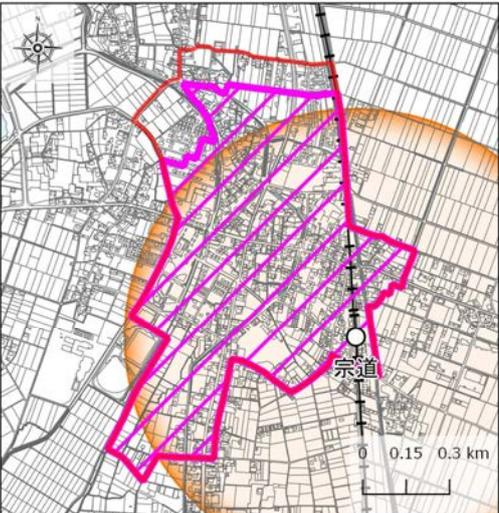
前述の考え方を踏まえ、居住誘導区域は以下の流れで設定します。

なお、居住誘導区域は「下妻市において居住誘導を図る目的」を踏まえ、下妻駅周辺及び宗道駅周辺の都市機能誘導区域及びその周辺地域の人口密度維持を図るため、この2地域の用途地域内での設定を前提とします。



(1) 積極的に居住誘導を図る区域

① 生活利便性が確保される区域

設定条件	<p>■都市機能の維持、誘導によって生活利便性が確保される区域及び当該区域に公共交通機関を使って容易にアクセスできる区域を居住誘導区域に含める。</p> <p>《対象区域》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域 ・鉄道駅徒歩圏：半径 800m ・路線バスルート：半径 300m
備考	<p>※コミュニティバスについては、現在実証運行中であり、今後の運行見通しに関しては検討中であることから、区域検討の対象外としている。</p>
区域	<p>【下妻駅周辺】</p>  <p>【宗道駅周辺】</p>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> 用途地域 都市機能誘導区域 鉄道駅 鉄道 鉄道駅徒歩圏(半径800m) 路線バス停留所 路線バスルート 路線バスルート(半径300m) </div>

②生活サービス機能の持続的確保を図る区域

設定条件

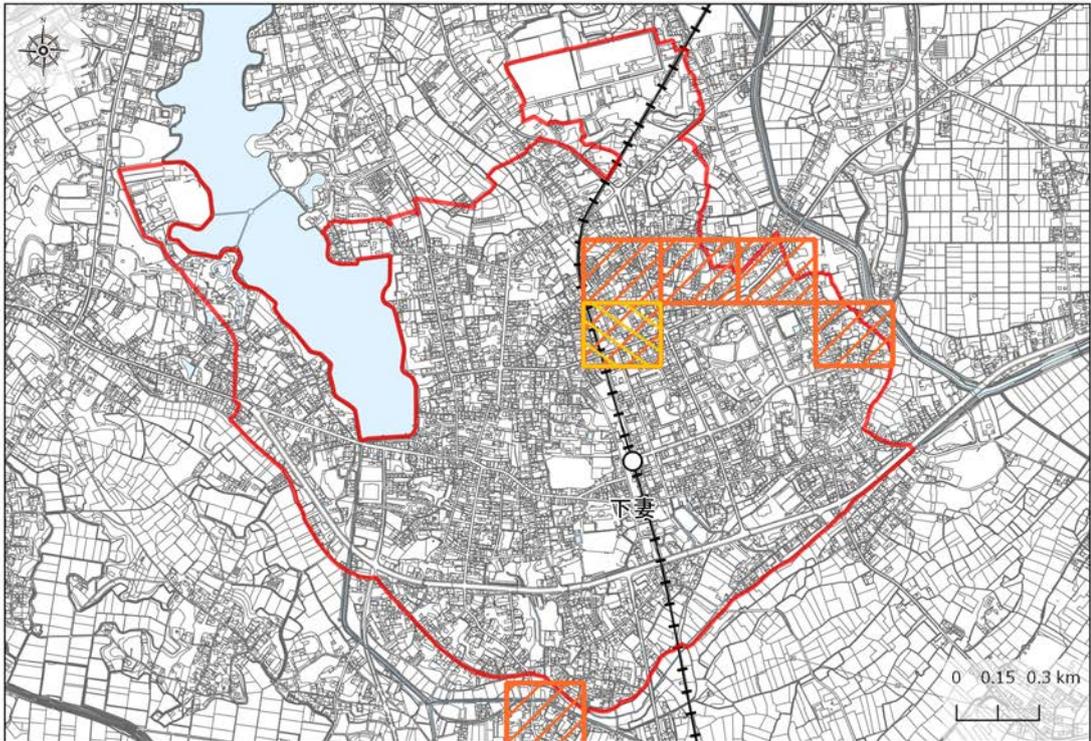
■日常生活に必要な生活サービス機能の持続確保に必要な一定水準の人口密度を満たす区域を居住誘導区域に含める。

《対象区域》

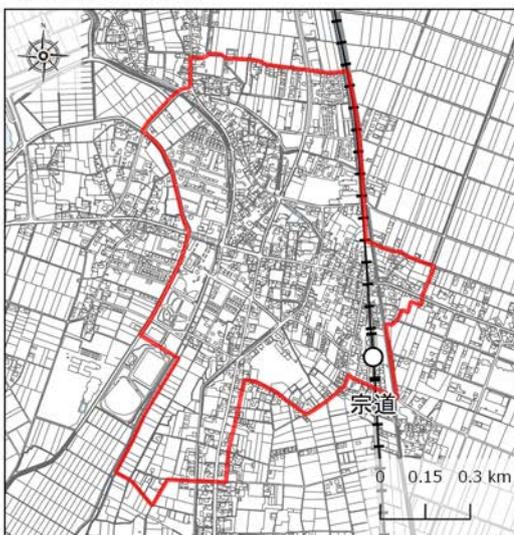
・2015年（平成27年）及び2040年（平成52年）の人口密度が都市計画運用指針における既成市街地の基準である40人/ha以上の区域

区域

【下妻駅周辺】



【宗道駅周辺】



凡例

- 用途地域
- 人口密度 40人/ha以上
- 平成27年
- 平成52年

③既存の都市基盤の有効活用が図れる区域

設定条件

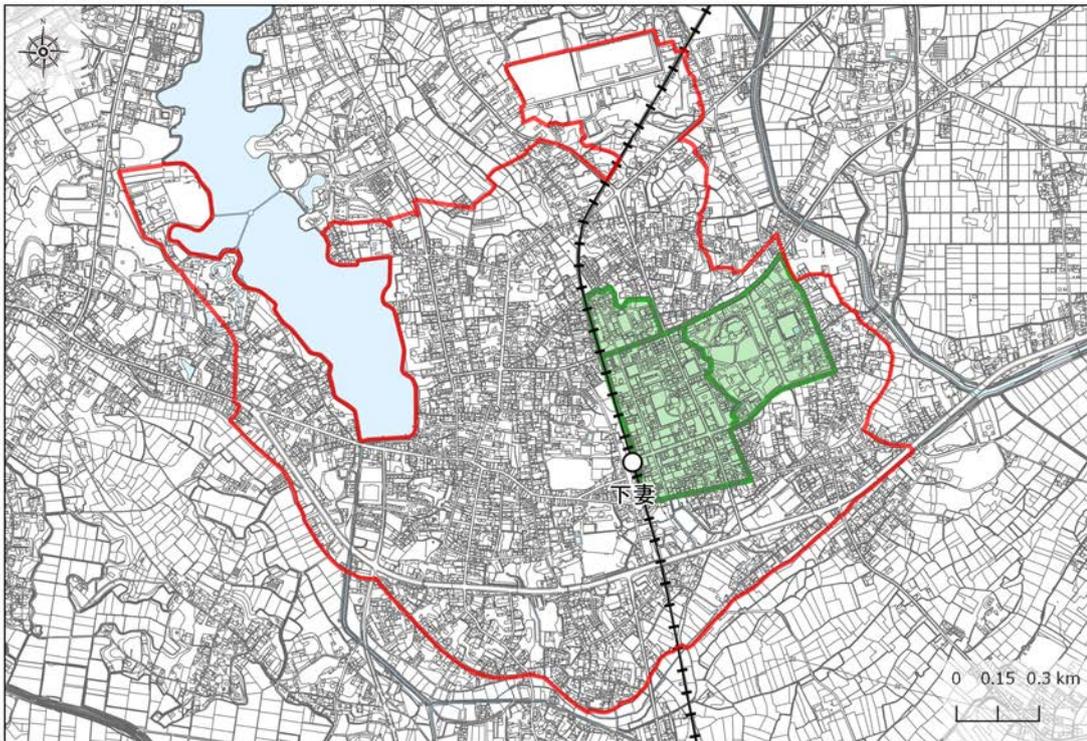
■市街地開発事業等によって整備された住宅地を居住誘導区域に含める。

《対象区域》

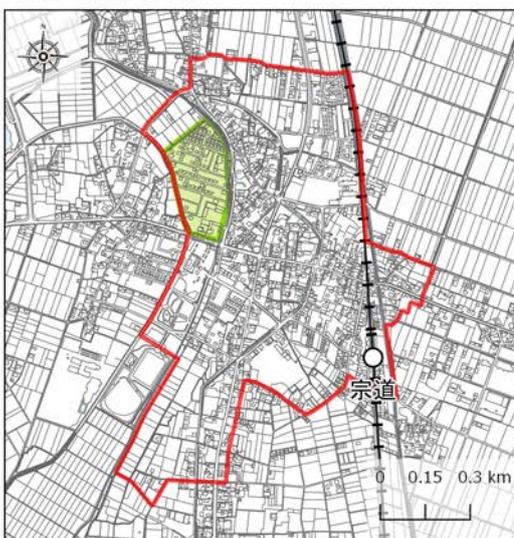
- ・土地区画整理事業区域
- ・民間開発区域（鬼怒ニュータウン）

区域

【下妻駅周辺】



【宗道駅周辺】



凡例	
	用途地域
	土地区画整理事業区域
	民間開発区域

④生活利便性が高く、市民が生涯にわたり安心して健康的に生活できる区域

A. 日常生活に身近な都市機能の利便性が高い区域

設定条件

■買い物と通院が徒歩で可能な区域を居住誘導区域に含める。

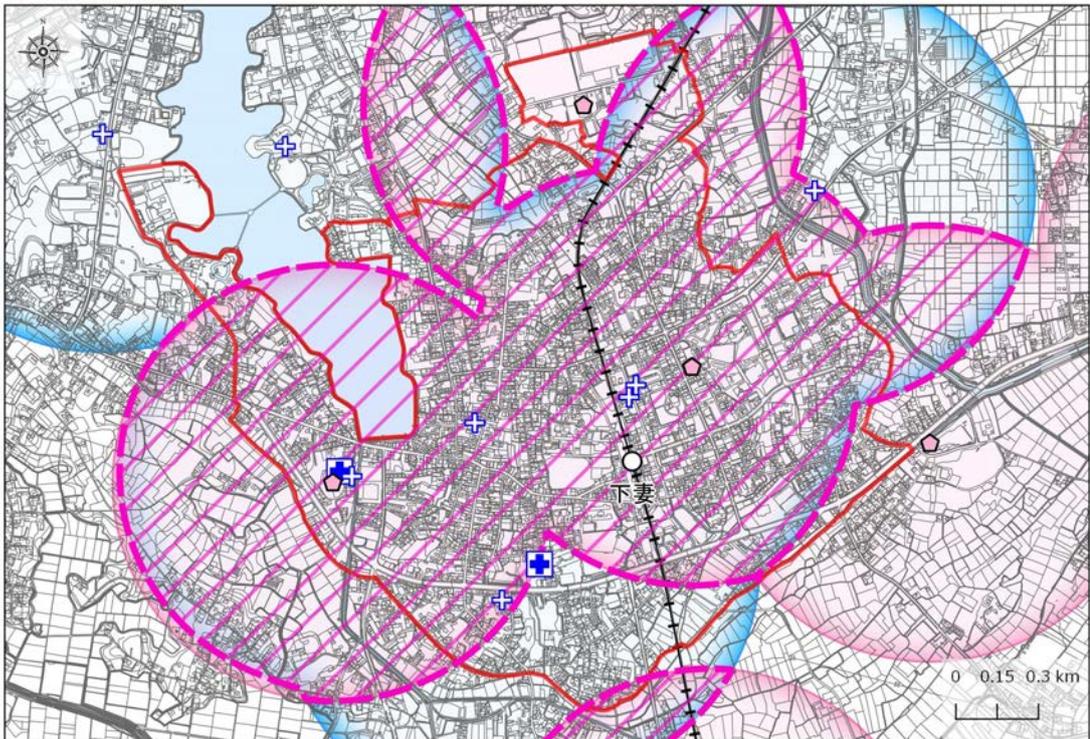
《対象区域》

※下記の条件を全て満たす区域

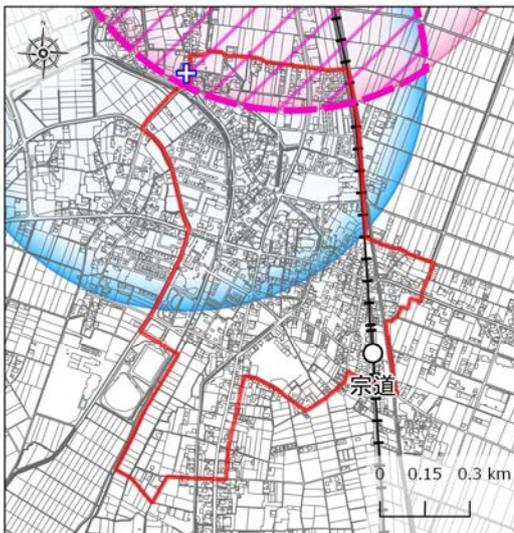
- ・スーパーマーケット徒歩圏：半径 800m
- ・医療機能（内科または外科を含む施設）徒歩圏：半径 800m

区域

【下妻駅周辺】



【宗道駅周辺】



凡例

- 用途地域
- スーパーマーケット
- スーパーマーケット徒歩圏(半径800m)
- 医療機能(内科または外科を含む施設)
 - 病院
 - 診療所
 - 医療機能(内科または外科を含む施設)徒歩圏(半径800m)
- 日常生活に身近な都市機能の利便性が高い区域

B. 小中学生が安全に通学できる区域

設定条件

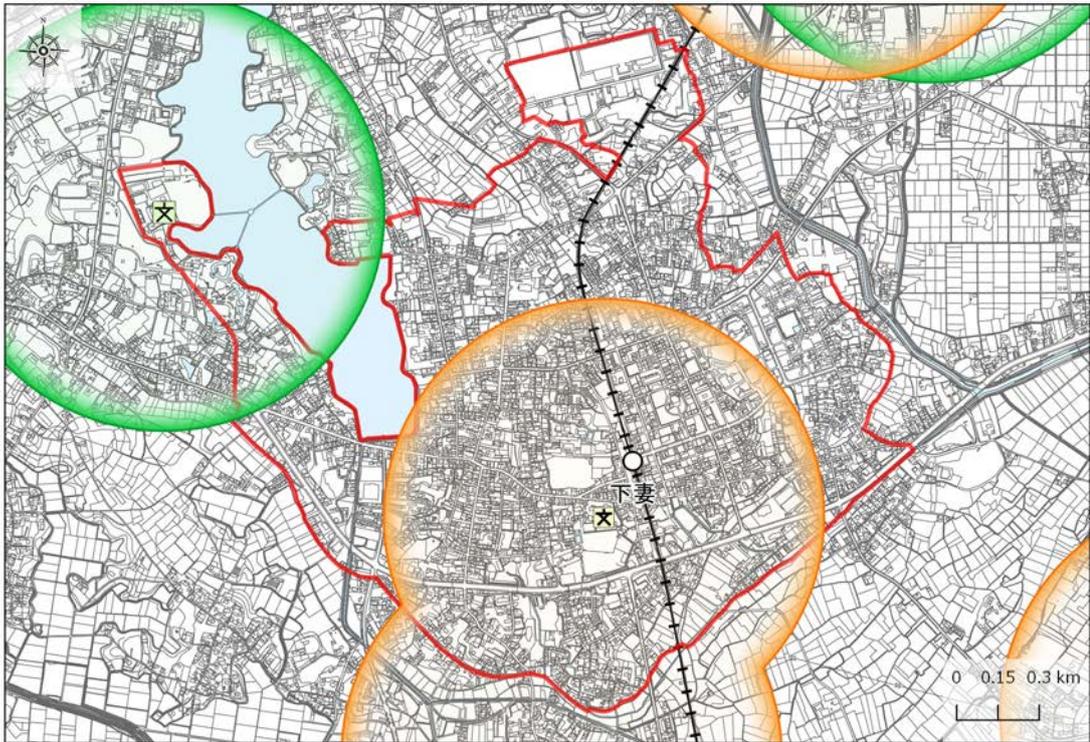
■ 小学校・中学校に通いやすい区域を居住誘導区域に含める。

《対象区域》

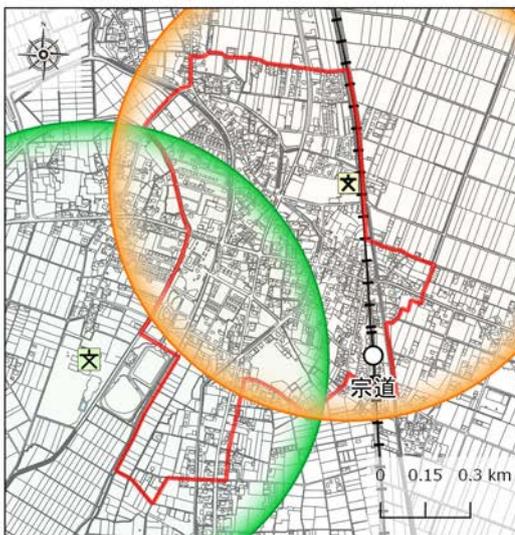
- ・ 小学校徒歩圏：半径 800m
- ・ 中学校徒歩圏：半径 800m

区域

【下妻駅周辺】



【宗道駅周辺】



凡例

- | | |
|---|----------------|
|  | 用途地域 |
|  | 小学校 |
|  | 小学校徒歩圏(半径800m) |
|  | 中学校 |
|  | 中学校徒歩圏(半径800m) |

C. 健康づくりや居場所が身近な区域

設定条件

■健康増進に資する公園や居場所づくりの施設となり得る文化施設が身近にある区域を居住誘導区域に含める。

《対象区域》

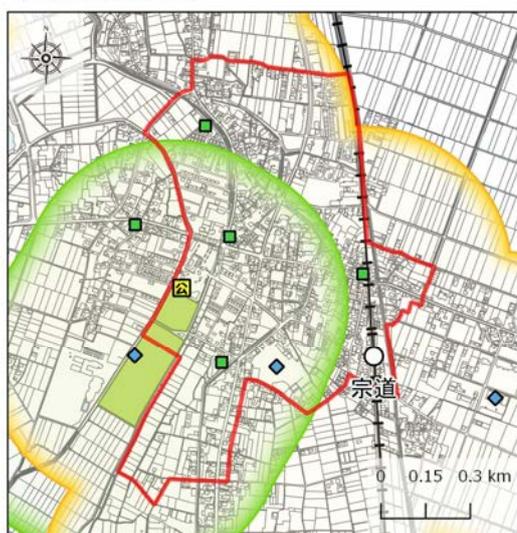
- ・都市公園等徒歩圏：半径 500m
(都市構造の評価に関するハンドブックより、徒歩圏は半径 500m を採用する。)
- ・文化施設徒歩圏：半径 500m
(高齢者の利用を考慮し、都市構造の評価に関するハンドブックより、徒歩圏は半径 500m を採用する。)

区域

【下妻駅周辺】



【宗道駅周辺】



凡例

- | | |
|------|------------------|
| | 用途地域 |
| | 都市公園等 |
| | 都市公園等徒歩圏(半径500m) |
| 文化施設 | |
| | 公民館 |
| | 図書館 |
| | 市民センター |
| | 博物館 |
| | 研修施設 |
| | 文化会館 |
| | 集会施設 |
| | スポーツ交流施設 |
| | 観光施設 |
| | 文化施設徒歩圏(半径500m) |

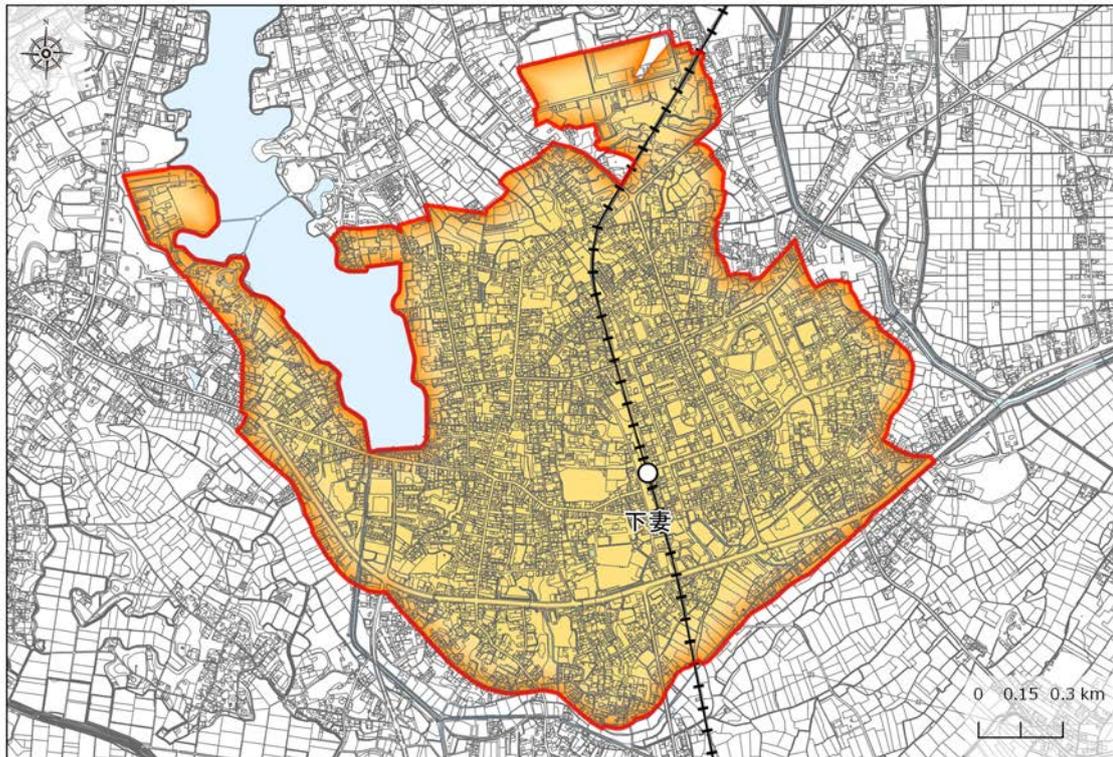
※積極的に居住誘導を図る区域

設定条件

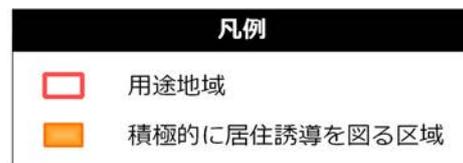
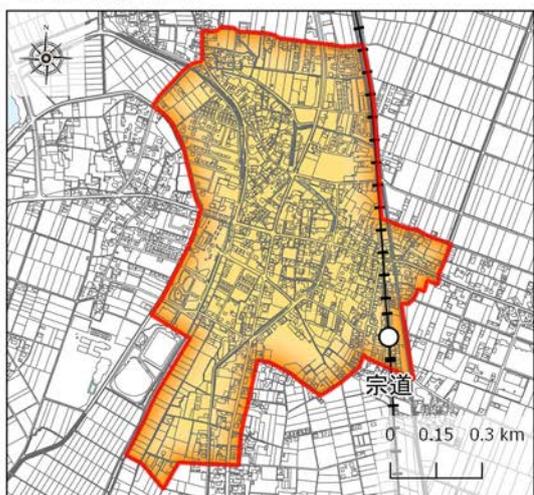
- ① 生活利便性が確保される区域
+
- ② 生活サービス機能の持続的確保を図る区域
+
- ③ 既存の都市基盤の有効活用が図れる区域
+
- ④ 生活利便性が高く、市民が生涯にわたり安心して健康的に生活できる区域
(A：日常生活に身近な都市機能の利便性が高い区域 + B：小中学生が安全に通学できる区域 + C：健康づくりや居場所が身近な区域)

区域

【下妻駅周辺】



【宗道駅周辺】

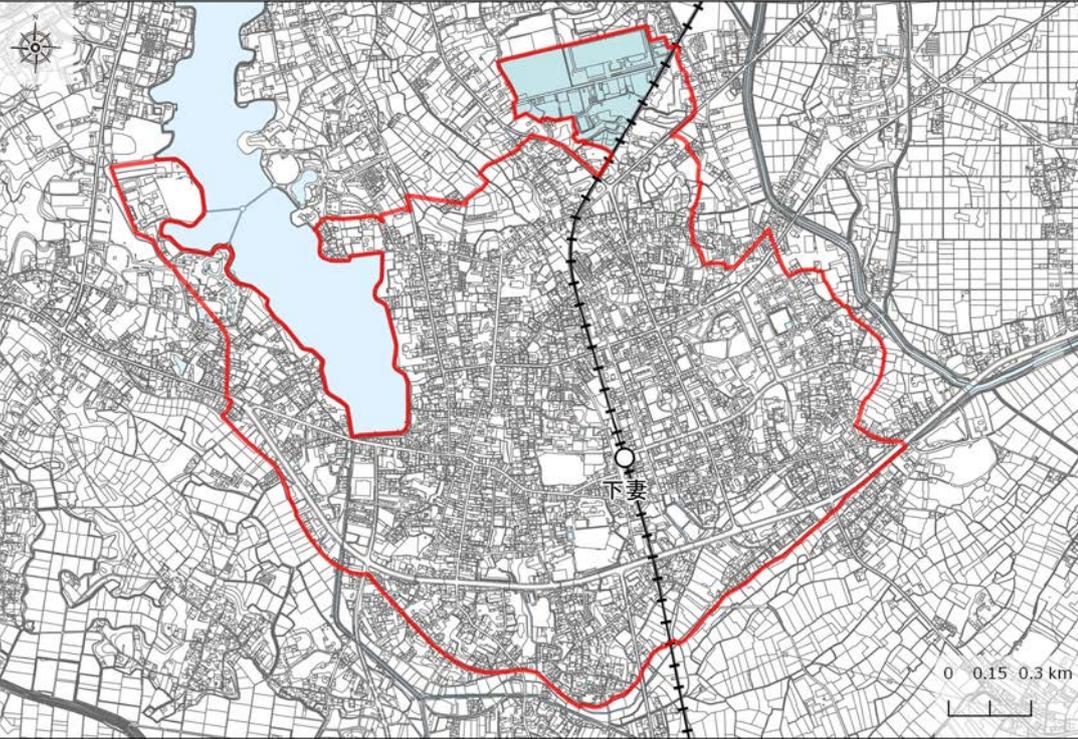
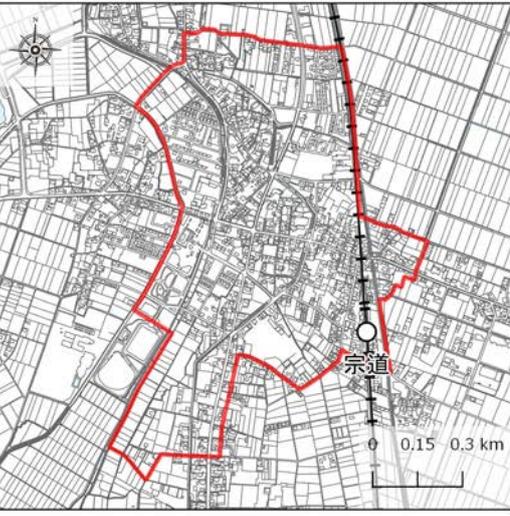


(2) 居住誘導にあたり考慮すべき区域

① 災害の危険性のある区域

設定条件	<p>■土砂災害による危険性の高い区域を居住誘導区域に含まないこととする。</p> <p>《対象区域》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域 ：土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域 ・居住誘導をすることが適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含めないこととすべき区域 (災害の危険性があるものの、災害リスクや警戒避難体制の整備状況、災害を防止又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案した上で、居住誘導が適切か判断する区域) ：土砂災害警戒区域、浸水想定区域
備考	<p>※浸水想定区域は下妻駅周辺及び宗道駅周辺においても指定されているが、国土交通省等の鬼怒川緊急対策プロジェクトによる堤防整備や、市による下水道・排水路、貯水池等の整備が進められていることから、居住誘導区域に含むこととする。ただし、当該区域の安全向上を図るため、防災マップの配布等、住民の防災意識の向上や災害時における避難体制の推進を図ることとする。</p> <p>※また、宗道駅周辺の一部において、東日本大震災の際に液状化被害が発生した箇所が存在するが、「下妻市地域防災計画」において液状化防止対策を推進するとされていること、また現状で都市基盤が復旧していることから、これらの箇所についても居住誘導区域に含むこととする。</p>
区域	<p>※下妻駅周辺及び宗道駅周辺の用途地域内には、急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の<u>指定なし</u>。</p>

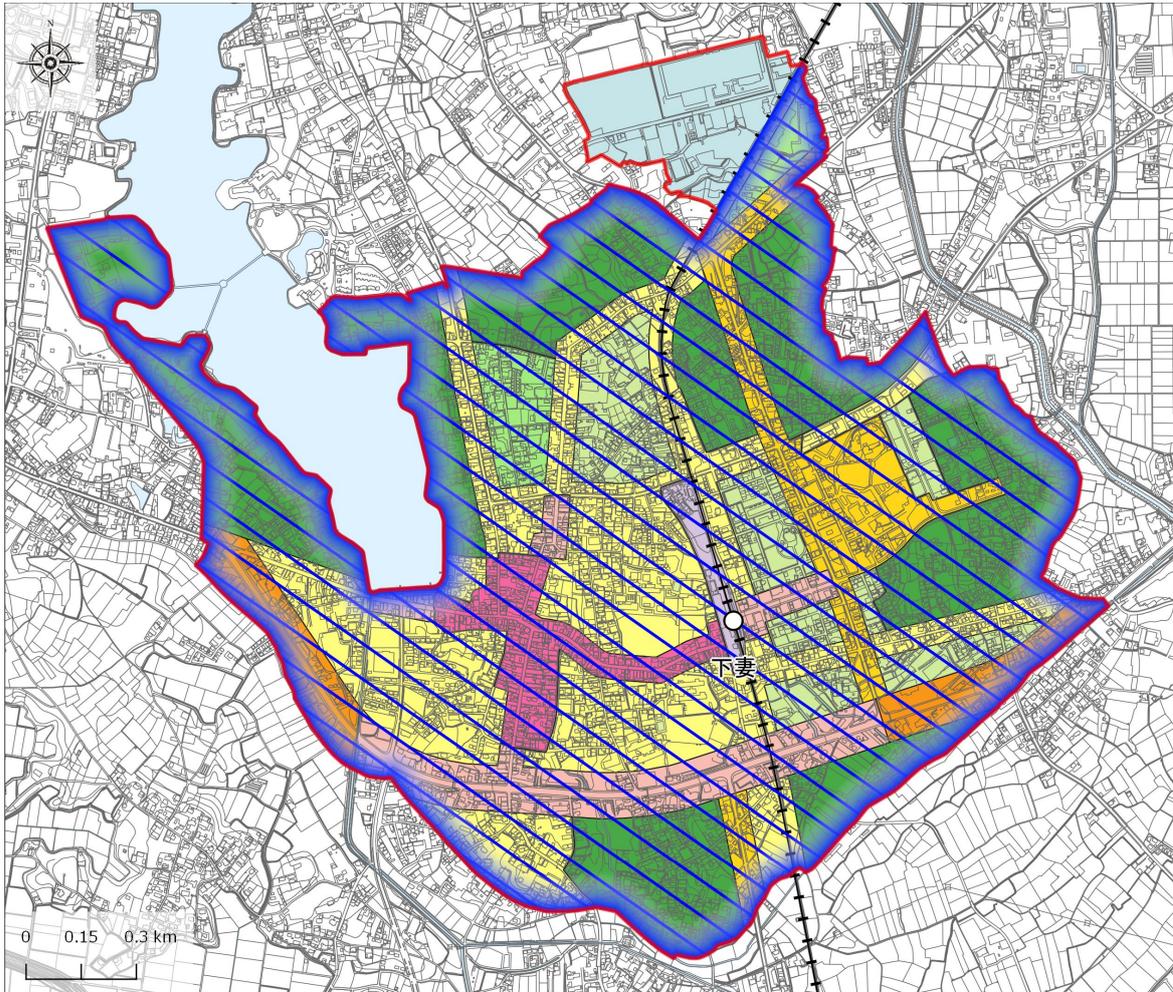
②工業系土地利用区域

設定条件	<p>■市の活力創出に資する企業立地の維持を考慮し、工業系土地利用区域は居住誘導区域に含まないこととする。</p> <p>《対象区域》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業専用区域 ・工業地域 						
備考	<p>※準工業地域については、区域内の主な土地利用が鉄道用地や住宅用地、空地であり、既に居住が見られることから、居住誘導区域に含めることとする。</p>						
区域	<p>【下妻駅周辺】</p>  <p>【宗道駅周辺】</p>  <div data-bbox="935 1686 1289 1861" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">凡例</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">□</td> <td>用途地域</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">■</td> <td>工業地域</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">■</td> <td>工業専用地域</td> </tr> </table> </div> <p>※下妻駅周辺及び宗道駅周辺の用途地域内には、<u>工業専用地域の指定なし</u>。</p>	□	用途地域	■	工業地域	■	工業専用地域
□	用途地域						
■	工業地域						
■	工業専用地域						

(3) 居住誘導区域

「(1) 積極的に居住誘導を図る区域」及び「(2) 居住誘導にあたり考慮すべき区域」の考え方を踏まえ、居住誘導区域は以下のとおり設定します。

【下妻駅周辺】



凡例

■ 居住誘導区域

【用途地域】

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

【宗道駅周辺】



凡例

 居住誘導区域

【用途地域】

 第一種低層住居専用地域

 第二種低層住居専用地域

 第一種中高層住居専用地域

 第二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

 準工業地域

 工業地域

 工業専用地域

 用途地域界

※具体的な区域は用途地域界で設定します。

4. 居住誘導区域外の考え方について

居住誘導区域は居住誘導区域外から居住誘導区域内への移転を強制するものではなく、長期的な視点で緩やかに居住を誘導するものであるため、現在の居住誘導区域外に居住している市民の生活環境にも配慮する必要があります。

本市では、居住誘導区域外の地域においても地域の拠点となるエリアが存在していることから、それらの地域の特性に応じた居住環境を形成するため、一定程度の人口密度や必要な都市機能の維持を目指し、生活利便性や地域コミュニティ等が失われないよう努める必要があります。

そこで、本計画では居住誘導区域としての位置づけは行わないものの、「下妻市総合計画」や「下妻市都市計画マスタープラン」、第5章の誘導施策等にもとづき、居住誘導区域外においても日常生活サービスや交通手段を享受できる住環境の形成に向けた取組みを今後も進めていきます。

(1) 用途地域の変更による居住誘導区域の見直し

用途地域に近接する公的不動産をはじめとする大規模低・未利用地において、今後計画的な宅地開発に伴う用途地域の変更がなされた場合は、適宜居住誘導区域への編入を検討していきます。

(2) 工業地域・工業専用地域の維持・拡大

工業地域及び工業専用地域においては、市の活力創出に資する産業地として維持していくため、今後も工業系用途としての利用を進めていきます。また、居住誘導区域への若年層の定着・流入に向けて居住者の雇用の場を確保するため、更なる企業誘致を推進します。

(3) 農政等と連携した地域特性を活かしたまちづくり

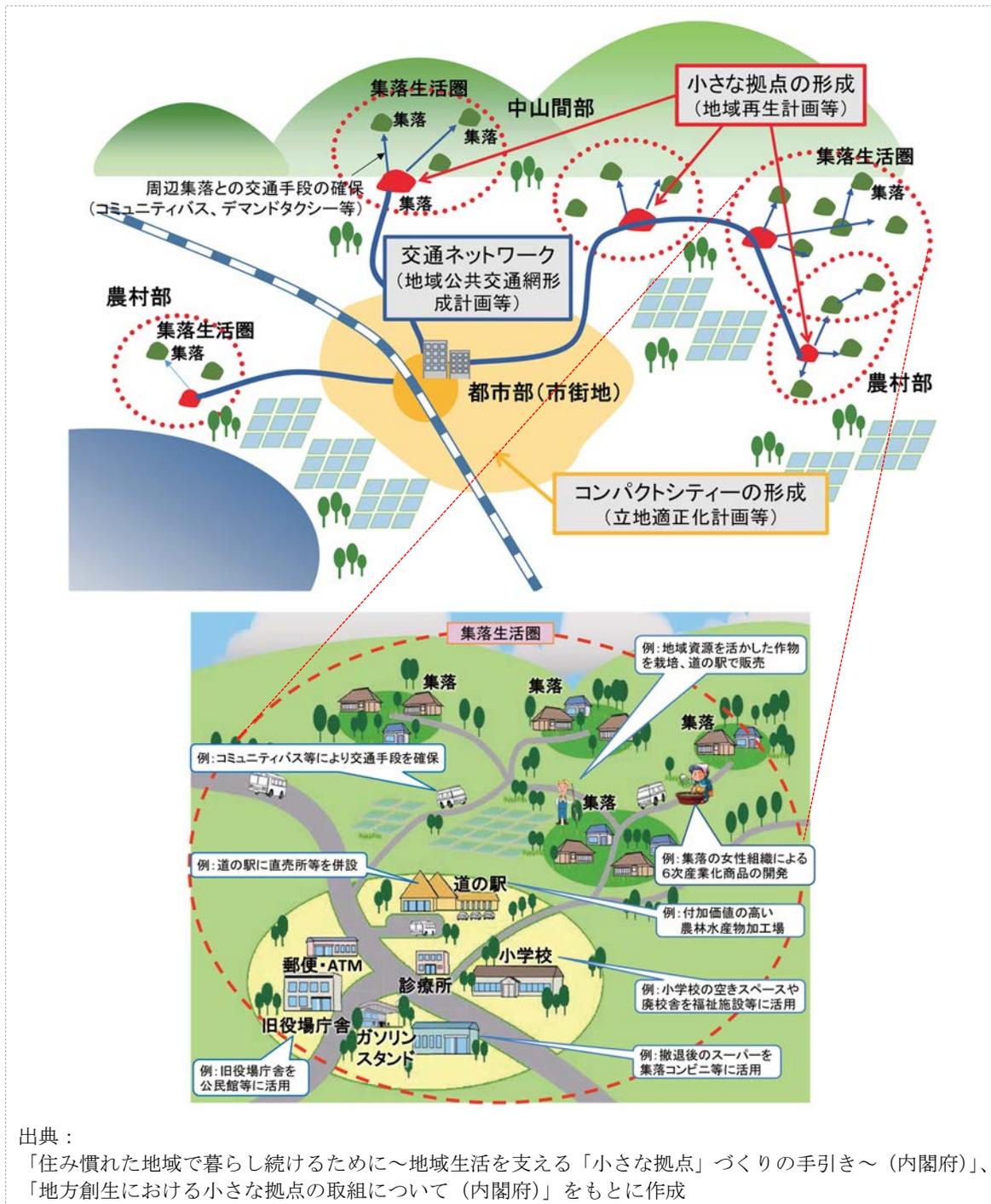
本市は市全域が非線引きの都市計画区域となっており、居住誘導区域外では「下妻市総合計画」や「下妻農業振興地域整備計画」等によって農業や工業との健全な調和を図りながらまちづくりを進めてきました。その中でも、現在優良な農地や工業系の土地利用が形成されている地域においては、環境保全や市の活力維持を図る観点から、営農環境や操業環境を維持していく必要があります。そこで、こうした地域への無秩序な住宅立地を抑制し、現状の営農環境や操業環境の維持に資する施策の1つとして、必要に応じ居住調整地域の設定を検討します。

(4) 地域生活拠点の生活環境の維持

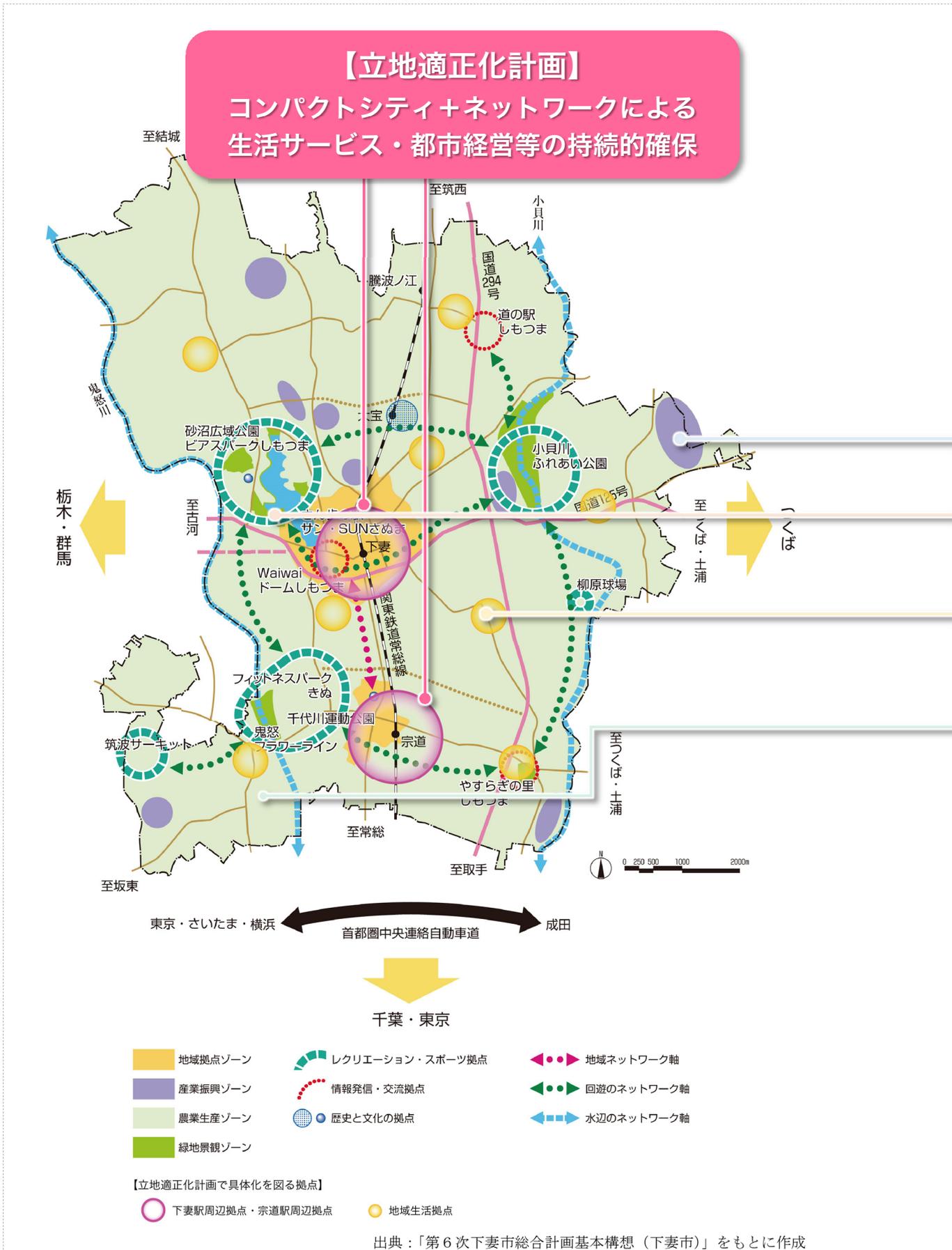
地域の暮らしに身近な拠点として位置づけた地域生活拠点においては、買い物や医療等の必要な生活サービスがワンストップで確保できる住環境の形成や、地域内の公共施設・オープンスペース等を活用した交流の場づくり、地域生活拠点と下妻駅周辺等の都市機能誘導区域を結ぶ交通手段の検討等を進めることで、将来にわたって安心して暮らせる地域の維持を目指します。

これらの実現に向けては上位計画や関連計画の施策により、地域住民の主体的な取組みを基本に、自治体や民間事業者、各種団体等と連携をしながら各種生活支援機能を集約・確保したり、地域の資源を活用し、しごと・収入を確保したりする「小さな拠点」づくりを進めることで、買い物や交通をはじめとした生活サービスが受け続けられる環境を創出していきます。

▼「小さな拠点」づくりの取組イメージ



▼居住誘導区域外の考え方と分野間連携



(1) 用途地域の変更による居住誘導区域の見直し

用途地域に近接する大規模低・未利用地の活用



《上位計画・関連計画等》

- ・下妻市総合計画
- ・下妻都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・下妻市都市計画マスタープラン
- ・下妻市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略

(2) 工業地域・工業専用地域の維持・拡大

市の活力維持・雇用の場の創出



《上位計画・関連計画等》

- ・下妻市総合計画
- ・下妻都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・下妻市都市計画マスタープラン
- ・下妻市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略

(3) 農政等と連携した地域特性を活かしたまちづくり

営農環境や操業環境の維持



《上位計画・関連計画等》

- ・下妻市総合計画
- ・下妻都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・下妻市都市計画マスタープラン
- ・下妻市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略
- ・農業農村管理計画 ・下妻農業振興地域整備計画
- ・田園環境整備マスタープラン
- ・農地等の利用の最適化の推進に関する指針

(4) 地域生活拠点の生活環境の維持

必要な生活サービス等の確保



《上位計画・関連計画等》

- ・下妻市総合計画
- ・下妻都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・下妻市都市計画マスタープラン
- ・下妻市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略
- ・下妻市地域公共交通網形成計画
- ・下妻市高齢者保健福祉計画 ・第6期介護保険事業計画
- ・下妻市きらきら子ども・子育て応援プラン

第5章
まちづくりの方針を実現するための
誘導施策

1. 誘導施策

まちづくりの方針を実現するため、以下の誘導施策の推進を図ります。

【方針①】 下妻駅周辺市街地の拠点性強化による若者も高齢者も集まれる街の顔づくり

まちづくりの方針	施策
1. 市役所周辺や市街地への都市機能誘導を進め、更なる拠点性強化を図ります。	1) 公共施設等マネジメント計画と合わせた商業機能、子育て機能、福祉機能等の誘導による生活複合エリアの形成
	2) 市街地の空き店舗やまとまった未利用地を活用した都市機能誘導

取組み例	関連計画に 位置づけられた事業等	関連課	実施エリア
❖ 民間施設や他の公共施設との複合化による多機能な拠点施設としての市役所再整備 (市役所等公共施設の複合化、民間施設の誘導(子育て機能、福祉機能、飲食店等の誘導))	下妻市庁舎等建設基本構想	財政課	都市機能誘導区域
❖ 民間企業や有識者等の意見を取り入れた公民連携による市役所及びその周辺の再整備 (土地や建物の民間事業者への貸付による公的不動産の有効活用と合わせた都市機能の確保)	下妻市庁舎等建設基本構想	財政課	都市機能誘導区域
❖ 起業者への空き店舗の情報提供、改修に対する補助	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(起業者への空き店舗の提供・改修補助)	商工観光課	都市機能誘導区域 (下妻駅周辺)
❖ 下妻駅西側商店街の空き店舗の活用(商店街空き店舗でのカフェ・居場所づくり・物販・健康講座等の開設・実施)	第6次下妻市総合計画前期基本計画(商店街の活性化事業) 下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(ぷらっとほーむ事業) 砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート(空き店舗等の活用による交流の場づくり)	商工観光課 介護保険課 都市整備課	都市機能誘導区域 (下妻駅周辺)
❖ 下妻駅東口の未利用地や空き店舗への都市機能等の誘導(コンビニエンスストア等の都市機能や飲食店等の誘導)	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(ストック活用事業)	都市整備課	都市機能誘導区域 (下妻駅周辺)

まちづくりの方針	施策
<p>2. 砂沼周辺地区の都市再生整備計画事業や街なかの既存公共施設、良好な都市基盤等、駅周辺の恵まれた市街地環境を最大限に活かし、街なか交流人口の確保を図ります。</p>	<p>3) コミュニティバスや高等学校、商店街等と連携した既存公共施設（さん歩の駅サン・SUN さぬま、Waiwai ドームしもつま、図書館、文化会館等）の利用促進</p> <p>4) 空き家や空き店舗、公共空間を活用したリノベーションまちづくりの推進</p> <p>5) エリアマネジメントの推進によるエリア価値の維持・向上</p>
<p>3. 各施設間と駅を結ぶ歩いて楽しい健康増進にも資する歩行者ネットワークを構築し、街なかの滞留人口を増やすことで、中心市街地にぎわいにつなげます。</p>	<p>6) 下妻駅と各施設（市役所、高等学校、さん歩の駅サン・SUN さぬま、Waiwai ドームしもつま、図書館等）を結ぶ道路における歩いて楽しい道づくり</p>

取組み例	関連計画に 位置づけられた事業等	関連課	実施エリア
❖ コミュニティバス利用と合わせた商店街・既存公共施設等でのサービス（バス〇回使用につき、商店街やさん歩の駅サン・SUN さぬまでの飲食サービス券を提供）	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略（ストック活用事業） 砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート（商店街等と連携したイベントの開催）	都市整備課	都市機能誘導区域 （下妻駅周辺）
❖ 多くの来訪者を呼び込む定期的なイベント開催	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略（観光イベントの開催・支援事業） 下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略（ストック活用事業） 砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート（商店街等と連携したイベントの開催）	商工観光課 都市整備課	都市機能誘導区域 （下妻駅周辺）
❖ 砂沼の水辺を活用した環境整備（浮棧橋等）と水辺リノベーションの推進	砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート（砂沼の水辺を活用した環境整備と水辺リノベーションの推進）	都市整備課	居住誘導区域 （下妻駅周辺）
❖ Waiwai ドームしもつまへのボルダリング等スポーツ機能の整備	砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート（Waiwai ドームしもつまへのボルダリング等スポーツ機能の整備）	都市整備課	都市機能誘導区域 （下妻駅周辺）
❖ 既存公共施設の宣伝（フットサルやエクストリームスポーツのチーム、競技者、市内企業のサークル、大学のサークル等へのWaiwai ドームしもつまの宣伝）	砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート（各種施設情報の発信） 第6次下妻市総合計画前期基本計画（情報発信推進事業（シティセールス））	都市整備課 企画課	都市機能誘導区域 （下妻駅周辺）
❖ 下妻家守構想の策定	砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート（下妻家守構想の策定）	商工観光課 都市整備課	都市機能誘導区域 （下妻駅周辺）
❖ リノベーションスクールの開催	砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート（リノベーションスクールの開催）	商工観光課 都市整備課	都市機能誘導区域 （下妻駅周辺）
❖ 都市再生推進法人の認定	砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート（都市再生推進法人の認定）	都市整備課	都市機能誘導区域 （下妻駅周辺）
❖ 都市利便増進協定の活用	砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート（都市利便増進協定の活用）	都市整備課	都市機能誘導区域 （下妻駅周辺）
❖ 下妻駅と各施設間の景観整備（駅と各施設間の道路・歩道の美装化、花壇整備）	砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート（カラー舗装化、歩道整備）	都市整備課	都市機能誘導区域 （下妻駅周辺）
❖ 健康増進を担う歩行者空間の形成（地域住民の健康づくりに資するウォーキングルートの設定）	砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート（砂沼周辺へのランニング・ウォーキングコースの整備）	都市整備課	都市機能誘導区域 （下妻駅周辺）

【方針②】 宗道駅周辺市街地の低・未利用地の活用による生活利便性の向上

まちづくりの方針	施策
1. 宗道駅周辺の大規模低・未利用地を活用し、都市機能誘導による生活利便性の向上を図ります。	1) 旧千代川中学校跡地や宗道駅近くの商業施設跡地を活用した不足する都市機能の誘導（スーパーマーケット、医療施設、高齢者福祉施設等）
2. 都市機能誘導と合わせた人口の定着と子育て世代等の新規流入人口を確保します。	2) 都市機能を支えるための低・未利用地を活用した若者や子育て世代等の新規居住者の受け皿確保

【方針③】 観光客や地域住民の交流の場となる居場所づくり（プレイスメイキング）

まちづくりの方針	施策
1. 商店街や既存公共施設を活用した、多世代・多様な人が集う街なか型プレイスメイキングを推進し、市街地のにぎわいや人々の居場所づくりにつなげます。	1) 商店街や砂沼広域公園、全誘導施設（コンビニエンスストア、金融機関、Waiwai ドームしもつま等）を活用した観光客や学生、子育て世代、高齢者等が集まるプレイスメイキングの推進
	2) 地域が主体となったプレイスメイキングのためのきっかけづくり
2. 高齢化が進む郊外集落地において、文化施設等の既存ストックや空き家・空き地等を活用した、郊外型プレイスメイキングを推進し、地域コミュニティの活性化や“健幸都市”の実現につなげます。	3) 郊外集落地において、既存の交流空間（やすらぎの里しもつま、自治会館等）や空き家・空き地等を活用したプレイスメイキングの推進

取組み例	関連計画に位置づけられた事業等	関連課	実施エリア
❖ 旧千代川中学校跡地や宗道駅近くの商業施設跡地への都市機能の誘導 (スーパーマーケット、医療施設、高齢者福祉施設、飲食店等の誘導)	第6次下妻市総合計画前期基本計画(庁舎などの再整備や遊休地活用に係る事業) 下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(ストック活用事業)	財政課 都市整備課	都市機能誘導区域 (宗道駅周辺)
❖ 低・未利用地を活用した新たな住宅地整備 (未利用地への宅地供給)	第6次下妻市総合計画前期基本計画(庁舎などの再整備や遊休地活用に係る事業) 下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(ストック活用事業)	財政課 都市整備課	居住誘導区域 (宗道駅周辺)
❖ 若者・子育て世代住宅取得応援制度の創設	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(若者・子育て世代住宅取得応援制度)	企画課	立地適正化計画区域 (市全域)

取組み例	関連計画に位置づけられた事業等	関連課	実施エリア
❖ 商店街や遊歩道、さん歩の駅サン・SUN さぬま、Waiwai ドームしもつま等におけるプレイスメイキング (商店街や遊歩道を活用した路上オープンカフェ、既存公共施設への屋台・移動販売)	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(プレイスメイキング事業、まちづくりに関する市民活動助成) 第6次下妻市総合計画前期基本計画(商店街の活性化事業、市民協働のまちづくり事業)	都市整備課 商工観光課 市民協働課	都市機能誘導区域 (下妻駅周辺及び宗道駅周辺)
❖ 民間企業等と連携したプレイスメイキング (コンビニエンスストアの駐車場にベンチを設置、砂沼広域公園での野外映画上映会)	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(プレイスメイキング事業)	都市整備課	都市機能誘導区域 (下妻駅周辺及び宗道駅周辺)
❖ 砂沼を中心とした健康づくり事業 (砂沼周辺地区をランニングやウォーキングなどの拠点として位置づけ、講習会やイベントを開催)	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(砂沼を中心とした健康づくり事業) 下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(プレイスメイキング事業)	保健センター 生涯学習課 都市整備課	居住誘導区域 (下妻駅周辺)
❖ 既存公共施設等における住民交流のきっかけづくり (さん歩の駅サン・SUN さぬま等への卓球台や将棋台等の設置等)	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(プレイスメイキング事業、まちづくりに関する市民活動助成)	都市整備課	都市機能誘導区域 (下妻駅周辺及び宗道駅周辺)
❖ やすらぎの里しもつま等での住民参加型のイベントやラジオ体操の推進 (準備や催しの練習に空き家を使用)	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(プレイスメイキング事業) 下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(ラジオ体操普及事業)	都市整備課 保健センター 生涯学習課	居住誘導区域外
❖ 空き家や空き地での老人クラブや母親クラブ等の活動の実施	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(プレイスメイキング事業) 下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(地域組織活動事業) 高齢者保健福祉計画・第6期介護保険事業計画(生きがい活動支援事業等)	都市整備課 子育て支援課 介護保険課 市民協働課	居住誘導区域外

【方針④】 人の流れを生み出し、街なかに人を呼び込むコミュニティ交通の充実

まちづくりの方針	施策
<p>1. 周辺自治体との広域連携により、県西地域や土浦・つくば等の広域と下妻市を結ぶ鉄道や路線バスのサービス維持を図ります。</p>	<p>1) 各公共交通の利便性の向上や利用促進</p>
	<p>2) 周辺自治体との連携による広域公共交通網の形成</p>
<p>2. 街なかの公共施設や観光施設を結ぶコミュニティ交通の維持を図ります。</p>	<p>3) 駅やバス停留所の待合環境の充実や適正配置</p>
	<p>4) コミュニティサイクルによる公共交通の補完と回遊性向上</p>
<p>3. 公共交通利用圏外の自動車利用等が困難である郊外集落の市民が、街なかへ行くことができるアクセス手段の検討を行います。</p>	<p>5) 官民連携による新たな交通サービス導入可能性の検討</p>

取組み例	関連計画に位置づけられた事業等	関連課	実施エリア
❖ バス・電車利用促進キャンペーン事業 (バス・電車を使うと ECO ですキャンペーン)	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(バス・電車利用促進キャンペーン事業) 下妻市地域公共交通網形成計画(モビリティマネジメント)	企画課	立地適正化計画区域 (市全域)
❖ 鉄道利便性向上の推進	下妻市地域公共交通網形成計画(関東鉄道常総線の充実、路線バスの充実)	企画課	立地適正化計画区域 (市全域)
❖ 「公共交通網の広域連携を図る検討会議」における検討の推進	下妻市地域公共交通網形成計画(公共交通網の広域連携)	企画課	立地適正化計画区域 (市全域)
❖ バス停の利便性向上 (市民が多く来訪する大規模施設において、敷地内の建物入口近く等へバス停を設置)	下妻市地域公共交通網形成計画(路線バスの充実)	企画課	立地適正化計画区域 (市全域)
❖ 下妻駅前や駅における待合環境の整備 (コンビニエンスストアやカフェの誘導等)	下妻市地域公共交通網形成計画(駅やバス停等の交通結節点の利便性向上)	企画課	都市機能誘導区域 (下妻駅周辺及び宗道駅周辺)
❖ コミュニティサイクルと都市機能誘導区域内の駐車場を活用した街なかの誘導施設等間をつなぐ交通ネットワークの確保	下妻市地域公共交通網形成計画(コミュニティサイクル) 砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート(サイクル&ライドシステムの検討、回遊ルートの設定、コミュニティサイクルの拡充、サイクルポートの新設、川まちづくり事業との連携、駐車場の整備・適正配置)	企画課 都市整備課	都市機能誘導区域 (下妻駅周辺)
❖ コミュニティバスの拡充、デマンド型乗合タクシー等の導入検討	下妻市地域公共交通網形成計画(郊外の移動を支える公共交通の検討)	企画課	立地適正化計画区域 (市全域)

【方針⑤】 地域特性に応じた街なか居住・郊外居住の環境づくり

まちづくりの方針	施策
<p>1. 公共交通や都市機能等が集積する利便性の高い街なかでの流入人口の受け皿確保を図ります。</p>	<p>1) 下妻駅周辺や宗道駅周辺における空き家の活用による居住誘導</p>
	<p>2) 土地利用状況に応じた用途地域や建ぺい率の見直し</p>
	<p>3) 下妻市での居住の魅力を広げるきっかけづくり</p>
	<p>4) 下妻市への住み替え支援策の検討</p>

取組み例	関連計画に 位置づけられた事業等	関連課	実施エリア
❖ 不動産業者や金融機関等の民間企業と連携した街なかの空き家や空き地等の解消による新規居住者の居住地スペースの確保	第6次下妻市総合計画前期基本計画（空き家の管理、利活用）	企画課	居住誘導区域 （下妻駅周辺及び宗道駅周辺）
❖ 金融機関と連携した街なかの居住促進のための金融措置の検討	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略（若者・子育て世代住宅取得応援制度）	企画課	居住誘導区域 （下妻駅周辺及び宗道駅周辺）
❖ 民間業者等と連携した空き家の情報収集・提供 （不動産業者やNPO等と連携し、空き家物件情報を収集・提供）	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略（空き家対策事業）	企画課	立地適正化計画 区域 （市全域）
❖ 住宅リフォーム資金補助事業の推進	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略（住宅リフォーム資金補助事業）	商工観光課	立地適正化計画 区域 （市全域）
❖ 大規模低・未利用地や空き家・空き地等の有効活用を図るための用途地域の見直しや建ぺい率の緩和	第6次下妻市総合計画前期基本計画（都市施設、用途変更、区画整理に係る事業）	都市整備課	居住誘導区域 （下妻駅周辺及び宗道駅周辺）
❖ 市の住みやすさを紹介するパンフレット等の作成	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略（住みよい下妻PR事業）	企画課	立地適正化計画 区域 （市全域）
❖ 市内企業や市周辺企業、市外から人が集まる誘導施設（さんぽの駅サン・SUNさぬま、産婦人科医院、小児科医院等）での居住案内パンフレット等の配布・設置	第6次下妻市総合計画前期基本計画（情報発信推進事業（シティセールス））	企画課	立地適正化計画 区域 （市全域）
❖ U・Iターンワンストップ窓口設置事業	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略（U・Iターンワンストップ窓口設置事業）	企画課	立地適正化計画 区域 （市全域）

まちづくりの方針	施策
<p>2. 子育て世代に居住地として選択される、子どもが安心して過ごせる環境づくりを推進します。</p>	<p>5) 子育て支援や教育環境の充実</p> <p>6) 子育て世代が住み続けられるゆとりある住宅地形成</p>
<p>3. 郊外集落地においては、集落内の身近な場所で日常生活サービスを楽しむことができる住環境を形成します。</p>	<p>7) 地域生活拠点への身近な都市機能の誘導や、それに相応するサービス提供の検討</p>

取組み例	関連計画に位置づけられた事業等	関連課	実施エリア
❖ 保育所や幼稚園等の整備、一時預かり事業、学童保育等の推進	下妻市きらきら子ども・子育て応援プラン(教育・保育の一体的整備、地域子育て支援事業の充実)	学校教育課 子育て支援課	都市機能誘導区域 (下妻駅周辺及び宗道駅周辺) /地域生活拠点
❖ 子育て支援センターや子育てサロン等の子育て支援の充実	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(子育て支援センター事業) 下妻市きらきら子ども・子育て応援プラン(地域子育て支援事業の充実)	学校教育課 子育て支援課 社会福祉協議会	都市機能誘導区域 (下妻駅周辺及び宗道駅周辺)
❖ 子育て世代包括支援センターの整備	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(子育て世代包括支援センター)	子育て支援課 保健センター	都市機能誘導区域 (下妻駅周辺)
❖ 学校生活の支援、相談体制の充実	第6次下妻市総合計画前期基本計画(学校生活の充実、支援) 下妻市きらきら子ども・子育て応援プラン(相談・情報提供の充実と新制度の円滑な実施)	学校教育課 指導課	立地適正化計画区域 (市全域)
❖ 防犯灯設置や交通安全施設整備の推進による防犯面や安全面を考慮した通学路整備	下妻市きらきら子ども・子育て応援プラン(交通事故や犯罪のないまちづくり)	消防交通課	立地適正化計画区域 (市全域)
❖ 老朽化した公園の遊具の修繕・更新	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(公園整備事業)	都市整備課	立地適正化計画区域 (市全域)
❖ ゆとりのある歩道整備 (ベビーカー等でも安心して外出できる歩道空間、段差解消)	下妻市きらきら子ども・子育て応援プラン(交通事故や犯罪のないまちづくり) 砂沼周辺地区都市再生整備計画事後評価シート(歩道整備)	建設課 都市整備課	居住誘導区域 (下妻駅周辺及び宗道駅周辺)
❖ 花のまちづくり推進 (植樹帯への植え込み、ポット植栽等)	下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略(花のまちづくり推進)	都市整備課	居住誘導区域 (下妻駅周辺及び宗道駅周辺)
❖ 浸水のおそれのある区域の下水路・排水路の整備	第6次下妻市総合計画前期基本計画(都市下水路の維持管理事業、市街地排水路の維持管理事業)	上下水道課 建設課	居住誘導区域 (下妻駅周辺及び宗道駅周辺)
❖ 地域生活拠点への小規模な店舗や診療所等の誘導	下妻市都市計画マスタープラン	都市整備課	居住誘導区域外

2. 届出制度

都市再生特別措置法第 88 条または第 108 条の規定にもとづき、都市機能誘導区域外または居住誘導区域外において以下の開発行為、建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて、市へ届け出ることが必要です。

届出制度は都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向や居住誘導区域外における住宅開発等の動向を市が把握するために行うものです。

【都市機能誘導区域外で届出対象となるもの】

開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為	<p>＜届出対象区域のイメージ＞</p> <p>下妻市域（＝立地適正化計画区域）</p>
開発行為以外	<ul style="list-style-type: none"> 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とする場合 	

【居住誘導区域外で届出対象となるもの】

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1 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 m²以上のもの 	<p>①の例示 3 戸以上の開発行為</p> <p>届出必要 </p> <p>②の例示 1,300 m² 1 戸の開発行為</p> <p>届出必要 </p> <p>届出不要 800 m² 2 戸の開発行為</p> <p></p>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅とする場合 	<p>①の例示 3 戸以上の新築</p> <p>届出必要 </p> <p>届出不要 1 戸を新築</p> <p></p>

※都市機能誘導区域内において当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止又は廃止しようする場合についても、これらの行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。

第 6 章

目標指標の設定と進行管理

1. 目標指標の設定

(1) 目標値の設定について

立地適正化計画では、計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCA サイクルを適切に機能させる観点から、本計画により実現しようとする「定量的な目標値」を生活利便性や行政運営等の面から設定するとともに、目標達成により期待される効果を定量化することが求められます。

本計画では、次頁以降の通り「定量的な目標値」の設定と「期待される効果の定量化」を行い、計画の進行管理を行います。

(2) 目標指標と目標値

目標指標及び目標値は、都市機能誘導・居住誘導を実現するための施策展開による、まちづくりの方針の達成状況を分析・評価するため、次の通り設定します。

≪定量的な目標値≫

■居住誘導区域内における人口密度の維持

確認事項	都市機能の充実や居住誘導、プレイスメイキングの効果、公共交通の充実により、居住誘導区域内の人口密度が確保されているかを確認します。
現状値	25.0 人/ha [2015 年 (平成 27 年)] ※使用データ：国勢調査 (500m メッシュデータ) / 総務省
目標値	25.0 人/ha [2035 年 (平成 47 年)] ※使用データ：目標年度である 2037 年度 (平成 49 年度) 直近の国勢調査 (500m メッシュデータ) / 総務省
算出方法	対象メッシュの人口総数の合計を、対象メッシュの面積の合計で除して算出。
設定の考え方	<p>(i) 居住誘導区域内の人口密度の推移</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域内の人口密度は 2015 年 (平成 27 年) から 2035 年 (平成 47 年) にかけて 25.0 人/ha から 20.6 人/ha (趨勢の場合) と 17.6%減少見込みとなっている。 →このまま居住誘導区域内の低密度化が進行した場合、更なる街なかのにぎわいの喪失や都市機能の維持困難、公共交通の撤退等が懸念される。 <p>(ii) まちづくりの方針の実現により期待されること</p> <ul style="list-style-type: none"> 誘導施策・誘導方針等に伴う都市機能誘導区域及び居住誘導区域内における生活利便性や街の魅力の向上により、当該区域の居住人口の増加が期待される。 <p>(iii) 目標値の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 現在の都市機能や公共交通等の持続的確保の観点から、現在の人口密度を最低限維持していくことを目指し、2015 年 (平成 27 年) の人口密度を目標値として設定する。 <div data-bbox="813 1568 1372 1993"> <p>■人口密度維持の考え方のイメージ</p> </div>

「期待される効果の定量化」

■ 居住誘導区域内における地価公示平均価格の維持

<p>確認事項</p>	<p>都市機能の充実や居住誘導、プレイスメイキングの効果、公共交通の充実に伴う利便性の向上及び人口密度の維持によって、居住誘導区域内における地価公示平均価格（住宅地）が維持されているかを確認します。</p>
<p>現状値</p>	<p>21,175 円/㎡ [2017 年（平成 29 年）] ※使用データ：地価公示（住宅地）／国土交通省</p>
<p>目標値</p>	<p>21,175 円/㎡ [2037 年（平成 49 年）] ※使用データ：目標年度である 2037 年度（平成 49 年度）の地価公示（住宅地）／国土交通省</p>
<p>算出方法</p>	<p>居住誘導区域内の地価公示価格（住宅地）の平均値を算出。</p>
<p>設定の考え方</p>	<div style="border: 1px solid gray; padding: 10px;"> <p>（i）居住誘導区域内の地価公示平均価格（住宅地）の推移</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域内の地価公示平均価格（住宅地）は直近の 10 年間（2007 年（平成 19 年）から 2017 年（平成 29 年））で <u>29,750 円/㎡</u> から <u>21,175 円/㎡</u> と <u>8,575 円/㎡</u> 下落している。 <p>→このまま居住誘導区域内の地価が低下し続けた場合、<u>固定資産税の減少に伴う市財政の悪化</u>や、<u>空き地・空き家所有者の譲渡意欲低下による空き地・空き家の更なる増加等</u>が懸念される。</p> </div> <div style="text-align: center; margin: 5px 0;">↓</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 10px;"> <p>（ii）「居住誘導区域内における人口密度の維持」により期待されること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街なかの都市機能や公共交通の持続的確保 ・街なかのにぎわい向上 ・公共施設及びインフラ投資の効率化、質の向上 等 <p>→<u>都市機能や公共交通の維持</u>、<u>良好な都市基盤の確保等</u>により、居住誘導区域における<u>地価の下落が抑制</u>されることが期待される。</p> </div> <div style="text-align: center; margin: 5px 0;">↓</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 10px;"> <p>（iii）目標値の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>居住地としての魅力向上等により現在の地価低下に歯止め</u>をかける観点から、少なくとも<u>現在の地価を維持</u>していくことを目指し、<u>2017 年（平成 29 年）の数値を目標値</u>として設定する。 </div>

2. 進行管理の考え方

本計画の計画期間内（2018年度（平成30年度）から2037年度（平成49年度）の20年間）においては、施策の進行状況や社会的な動向の変化も予想されるため、上位計画や関連計画の見直しとの整合を図りつつ、概ね5年ごとに目標指標の評価・検証を行います。

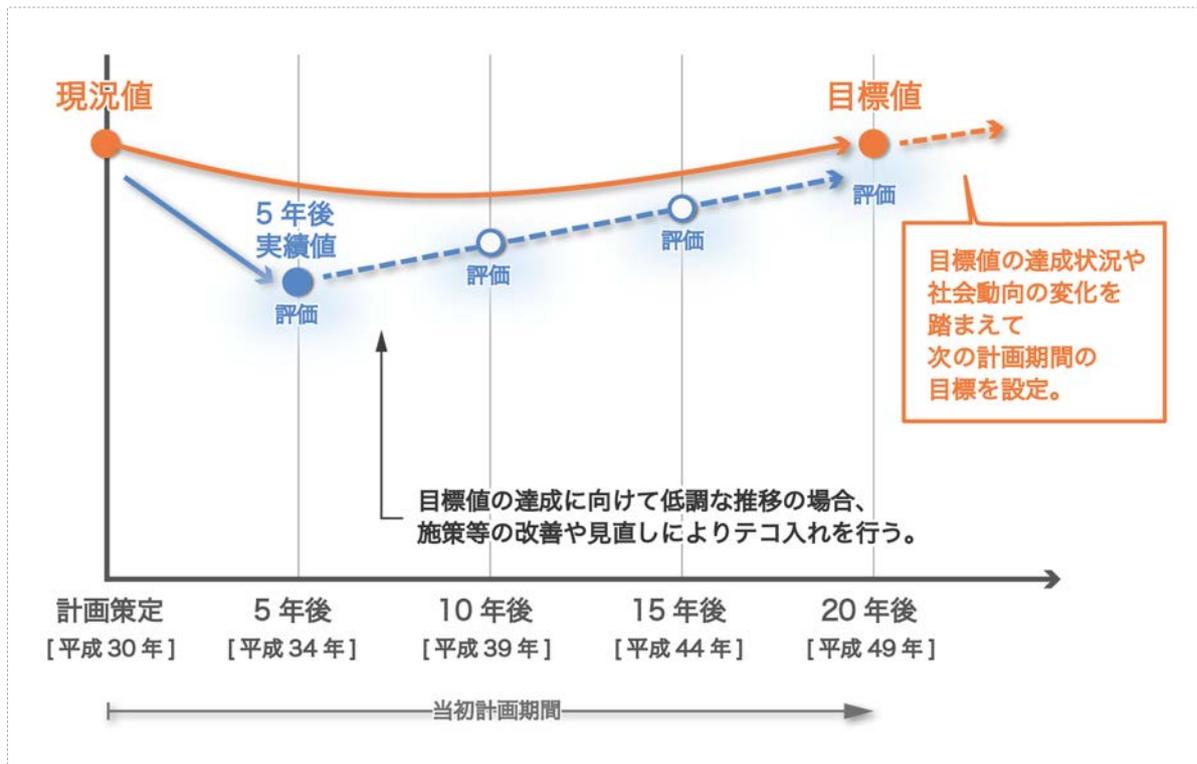
その検証により、必要に応じて誘導施設や都市機能誘導区域、居住誘導区域、誘導施策の見直しを実施していきます。

また、この施策進捗や目標値の検証が、本市の医療・福祉・都市整備等部門別の関連計画へとフィードバックされるよう連携を図ります。

▼本計画でのPDCAサイクルによる進行管理イメージ



▼評価・検証による計画推進イメージ



參考資料

1. 策定経緯

年度	月 日	内容
2016年度 (平成28年度)	10月11日	コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成の 取組みについての研修会 «講師» 国土交通省 関東地方整備局 建政部 都市整備課 川崎 周太郎 課長
	11月24日	立地適正化計画関係課担当者会議 (立地適正化計画についての説明、人口動向につ いて) «対象課» ・企画課 ・財政課 ・介護保険課 ・都市整備課
	12月21日	立地適正化計画関係課担当者会議 (目指すべき都市の骨格構造、拠点ごとに立地が望 まれる都市機能の整理) «対象課» ・企画課 ・財政課 ・介護保険課 ・都市整備課
	1月～3月	民間事業者等ヒアリング «対象事業者» ・商業事業者 ・住宅事業者 ・まちづくり事業者 ・一般社団法人移住・住み替え支援機構
	2月2～ 3日	関係課ヒアリング

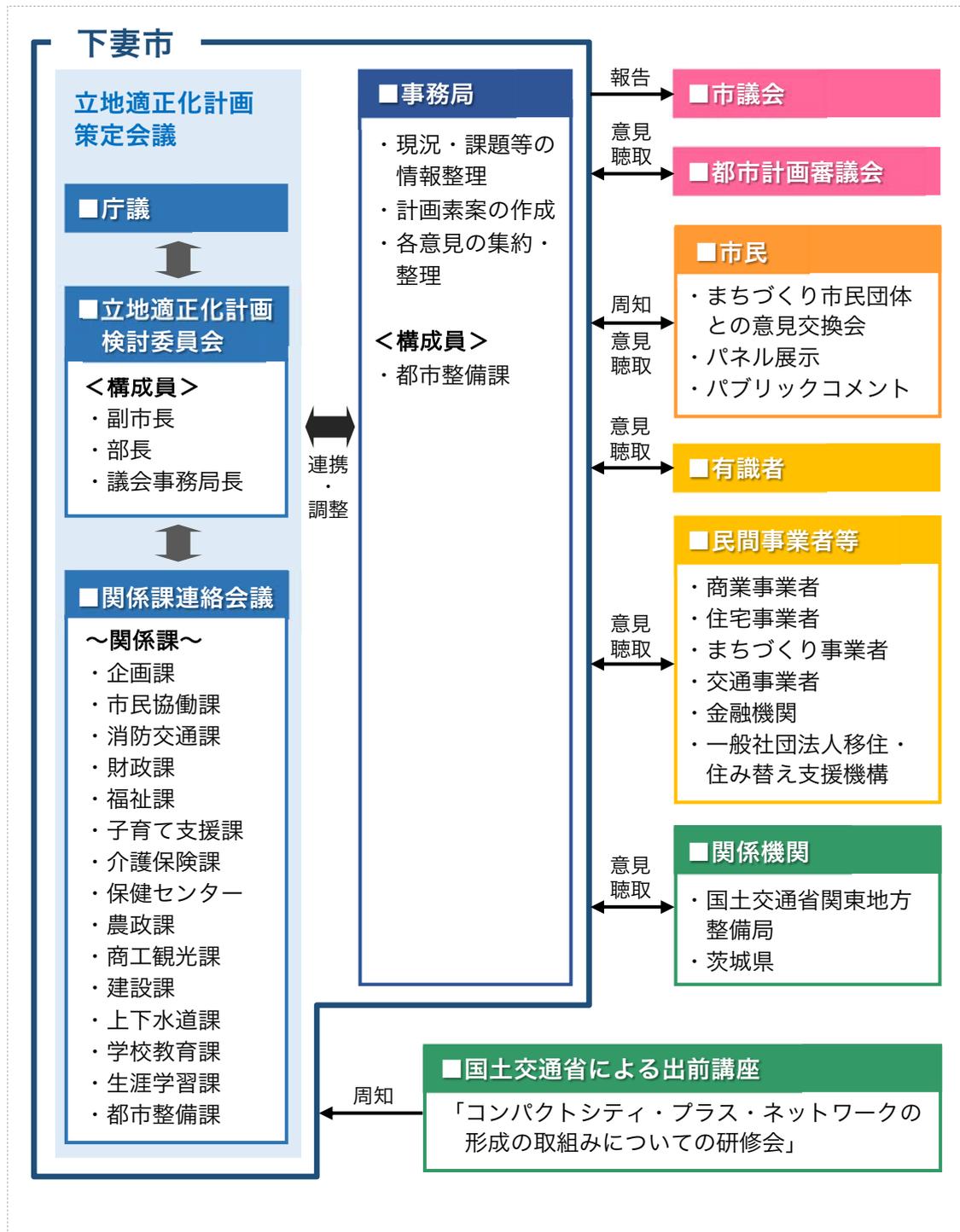
年度	月 日	内容
2017年度 (平成29年度)	10～1月	民間事業者ヒアリング 《対象事業者》 ・ 商業事業者 ・ 住宅事業者 ・ 交通事業者 ・ 金融機関
	10月27日	有識者ヒアリング 《有識者》 筑波大学 芸術系 渡 和由 准教授
	11月28～ 29日	まちづくり市民団体との意見交換会 《対象団体》 ・ (一社) 下妻青年会議所 ・ 下妻市商工会 ・ 下妻市社会福祉協議会 ・ 下妻市民生委員・児童委員協議会 ・ 下妻母親クラブ ・ 下妻市子ども会育成連合会 ・ 青少年を育てる下妻市民の会 ・ 下妻市自治区長連合会 ・ 下妻市ネットワーク等連絡協議会 ・ 下妻市女性団体連絡会 ・ 下妻市協働のまちづくり市民スタッフ
	11月29日 ～ 12月11日	人口減少・少子高齢化時代のまちづくりを考えるパネル展 《場所》 下妻市役所 千代川庁舎 (1階ロビー)
	11月30日	関東地方整備局ヒアリング
	12月12～ 25日	人口減少・少子高齢化時代のまちづくりを考えるパネル展 《場所》 下妻市役所 本庁舎 (1階ロビー)

年度	月 日	内容
2017 年度 (平成 29 年度)	12 月 22 日	企画課・市民協働課・財政課調整会議
	1 月 23 日	立地適正化計画検討委員会
	1 月 31 日	関係課連絡会議
	2 月 13 日	立地適正化計画検討委員会
	2 月 21 日	庁議報告
2018 年度 (平成 30 年度)	4 月 20 日	議会報告
	6 月 13～ 29 日	パブリックコメント
	7 月 31 日	平成 30 年度第 1 回都市計画審議会（諮問）
	12 月	公表

2. 検討体制

2016年度（平成28年度）から2018年度（平成30年）にて、下記の体制により検討を進めました。

▼検討体制図



3. 「人口減少・少子高齢化時代のまちづくりを考えるパネル展」資料

人口減少・少子高齢化時代の
まちづくりを考える
パネル展

～立地適正化計画の策定に向けて～

2017年11月



昔の下妻市



1 砂沼広域公園 ~昭和 44 年頃~



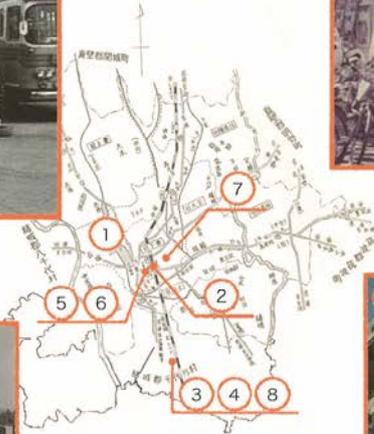
5 上町商店街~栗山商店会 ~昭和 48 年頃~



2 下妻駅前広場 ~昭和 43 年頃~



6 下妻映画劇場 ~昭和 51 年頃~



3 千代川中学校 ~昭和 35 年頃~



7 下妻市役所本庁舎 ~昭和 44 年頃~



4 旧千代川村のまちなみ ~昭和 35 年頃~



8 宗道停車場 (宗道駅) ~大正 2 年頃~

出典：「下妻市勢要覧（下妻市）」、「千代川村の 50 年（千代川村）」





最近の下妻市





昔と今の下妻駅周辺

昭和32年頃

人口 41,201 人 (昭和 30 年)



平成26年頃

人口 43,293 人 (平成 27 年)



出典：国勢調査（総務省）、「下妻市勢要覧（下妻市）」

3

下妻市の人口の現況と課題

人口動向

■人口推移



高齢化が進行する予想になっています。



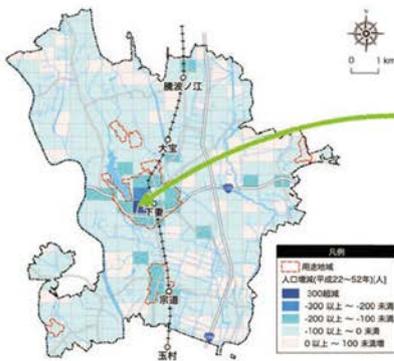
～高齢化率～
平成27年 **25.5%**
平成52年 **36.5%**

現在の下妻市の人口は、**43,293人**となっており、平成12年をピークに減少しています。



平成52年の下妻市の人口は、**33,990人**と予測されており、昭和45年の人口と同じくらいになる見込みとなっています。

■人口増減 (平成22～52年)



市全域で人口減少が予測されており、特に下妻駅西側において顕著となる見込みです。

下妻駅東側などではお年寄りが増加する見込みの地域が多くなっており、高齢化が進む予測となっています。

■高齢者数増減 (平成22～52年)



人口が減るとどうなるの？

税収の低下によって、学校や公園、道路、水道などの維持・管理・改修などが難しくなる可能性があります。



子育てしやすい環境をつかって、子育て世代を呼び込む必要があるね。



新しくできた「Waiwai ドームしもつま」や「さん歩の駅サン・SUN さぬま」を活かして街なかをにぎやかにする必要もあるね！



高齢化が進むとどうなるの？

コミュニティの衰退によって孤立する高齢者の増加が予想される…。

そうすると、出かける機会も減ってしまうけれども、健康的に暮らしていけるのかな？



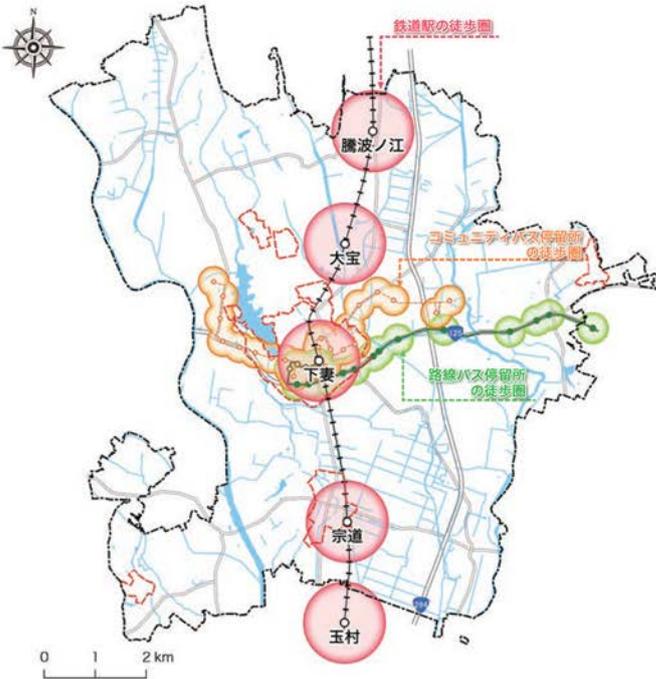
高齢になっても元気に暮らせるように、外に出かけたいまちづくりが必要だね！

出典：国勢調査（総務省）、国勢調査に関する地域メッシュ統計（総務省）、地域別将来推計人口 平成25年3月（社人研）より作成
※グラフの総人口は年齢不詳を含み、人口構成別割合及び高齢化率は不詳を除いて算出している。

下妻市の交通の現況と課題

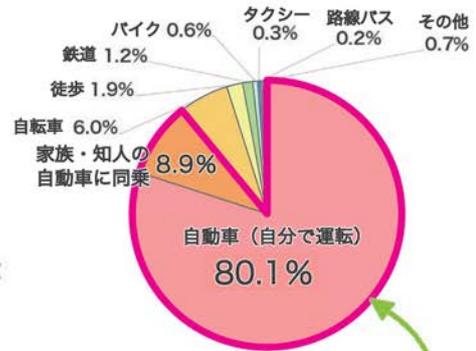
交通の状況

公共交通利用圏



凡例	
用途地域	
鉄道	バス
鉄道路線	コミュニティバス停留所
鉄道駅	コミュニティバス停留所徒歩圏
鉄道駅徒歩圏	コミュニティバスルート
	路線バス停留所
	路線バス停留所徒歩圏
	路線バスルート

下妻市民の交通手段



市民の約9割が自動車を交通手段としています。



※徒歩圏は、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」に示されている圏域を使用しています。（鉄道：半径800m、バス：半径300m）



わたしたちの交通は将来どうなるのでしょうか？

利用者の減少によって、鉄道やバスの撤退が懸念されます。

高齢ドライバーが増えることによる高齢者の交通事故増加が心配…。



公共交通の利用を促進して、鉄道やバスを維持していきたいね！

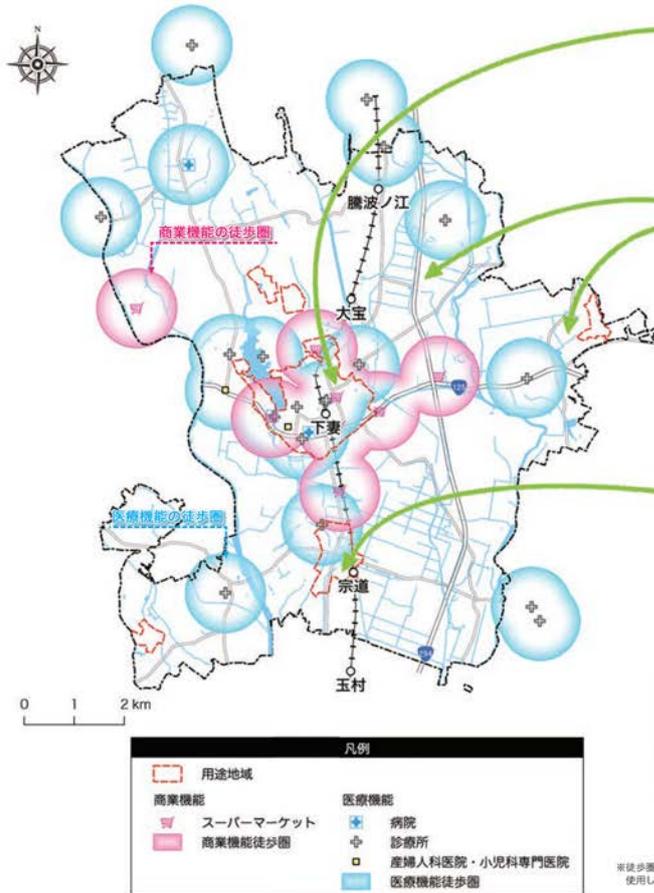
街なかでも郊外部でも、公共交通サービスで誰もが移動しやすい環境をつくる必要があるね。



出典：国土数値情報（国土交通省）、各交通事業者HPより作成【平成29年1月時点】
「下妻市地域公共交通網形成計画【平成28年3月】市民アンケートから把握できる市民の移動（全目的）」より作成
※公共交通に関するアンケート調査：平成26年3月実施、回答者数974人（回答率48.7%）、18歳以上対象

下妻市の生活サービスの現況と課題

生活サービスの利便性



下妻駅周辺では買い物や通院が徒歩でできる環境となっています。



郊外部では歩ける距離にスーパーマーケットや病院・診療所がないところがあります。



宗道駅周辺では3年前にスーパーマーケットが撤退し、徒歩での買い物が難しくなっています。



スーパーマーケットが経営を維持していくためには、商圏人口1～3万人が必要といわれています。

※国土交通省都市局第2回都市再構築戦略検討委員会資料より

※徒歩圏は、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」に示されている一般的な徒歩圏半径800mを使用しています。



買い物や病院などは将来どうなるんじゃないかな？

利用者の減少によって、スーパーマーケットや病院などが撤退し、不便な地域が増えることが懸念されます。



スーパーマーケットなどの生活サービス施設が将来にわたって維持されるように、街なかの人口密度を保つことが必要です。



自動車の運転ができなくなって、買い物や通院が難しくなる高齢者が増えそうだなあ。

郊外部や交通アクセスの不便な地域では、買い物や通院など生活に必要なサービスを確保できるような環境をつくる必要もあるね！



課題を解決するために… ～立地適正化計画の策定～

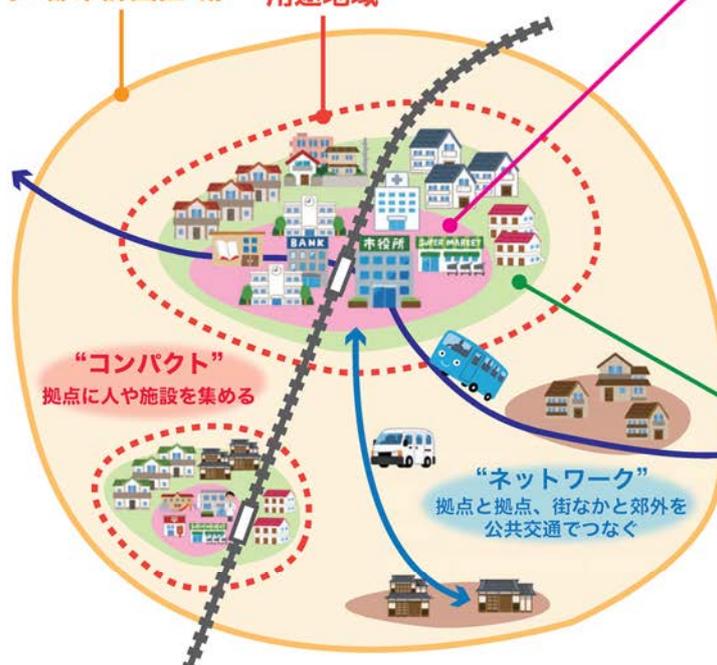
下妻市では、人口減少・高齢化の中でも、子どもから高齢者まで誰もが安心して快適に暮らせる環境を形成していくとともに、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を実現するため、「立地適正化計画」を策定します。

立地適正化計画とは？

- 立地適正化計画は、全国的に進む人口減少と少子高齢化の中でも、今後も安心して快適な生活環境の実現、財政面における持続可能な都市経営等を実現するために創設された制度です。
- 同計画は居住機能の誘導や都市機能（医療・福祉・商業等）の誘導、公共交通の充実によって持続可能なまちづくりを目指す都市再生特別措置法にもとづく計画です。

立地適正化計画区域
(=都市計画区域)

用途地域



都市機能誘導区域

スーパーマーケットや病院などの生活に身近な医療・福祉・商業などの都市機能を拠点となるエリアに誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域。

区域ごとに誘導すべき施設（誘導施設）を定めます。

居住誘導区域

人口密度を維持し、生活サービスや地域コミュニティが持続的に維持されるよう居住を誘導すべき区域。



下妻市がめざすまちづくり

今後のまちづくりの方向性

公民連携による街なか交流の場づくりと生活利便性の確保を通じた2つのまちのにぎわい再生

方針① 拠点性強化による若者も高齢者も集まれる街の顔づくり

- ・砂沼地区の都市再生整備計画事業や街なかの既存公共施設等を活かした街なか交流人口の確保
- ・市役所周辺や街なかへの都市機能誘導による拠点性強化
- ・各施設間と駅を結ぶ歩いて楽しい健康増進にも資する歩行者ネットワークの構築

方針③ 観光客や地域住民の交流の場となる居場所づくり

- ・商店街や既存公共施設を利用した、街なかのにぎわいや人々の居場所づくりにつながる多世代・多様な人が集う街なか型プレイスメイキングの推進
- ・文化施設等の既存ストックや空き家・空き地等を活用した、地域コミュニティの活性化や健康づくりにつながる郊外型プレイスメイキングの推進

方針④ 街なかに人を呼び込むコミュニティ交通の充実

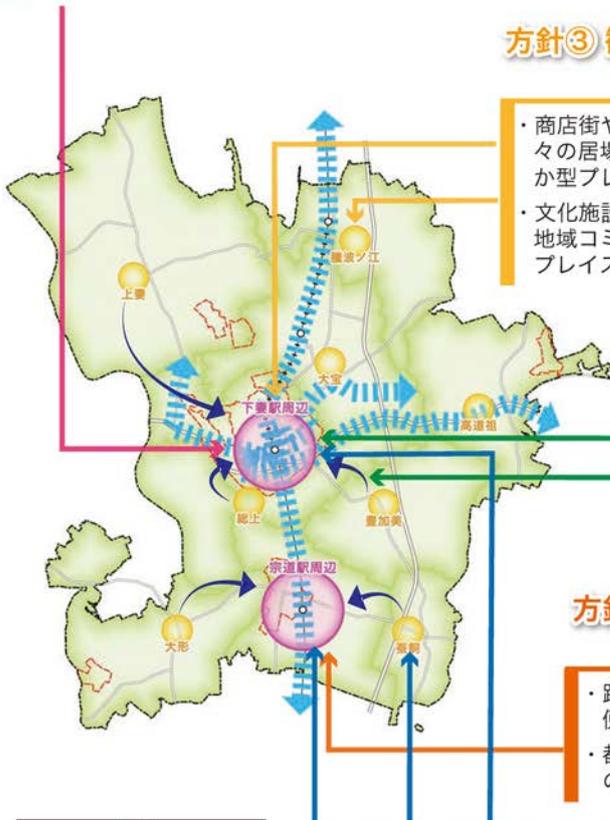
- ・周辺自治体との広域連携による鉄道や路線バスのサービス維持
- ・街なかの公共施設や観光施設を結ぶコミュニティ交通の維持
- ・郊外集落の自動車利用等が困難な市民が街なかへ行くことができるアクセス手段の検討

方針② 跡地等遊休地の活用による生活利便性の向上

- ・跡地等遊休地を活用した都市機能誘導による生活利便性の向上
- ・都市機能誘導と合わせた人口の定着と子育て世代等の新規流入人口の確保

方針⑤ 地域特性に応じた街なか居住・郊外居住の環境づくり

- ・公共交通や都市機能等が集積する利便性の高い街なかでの流入人口の受け皿確保
- ・子育て世代に居住地として選択される、子どもが安心して過ごせる環境づくり
- ・郊外集落において、集落内の身近な場所で日常生活サービスを受容できる住環境形成



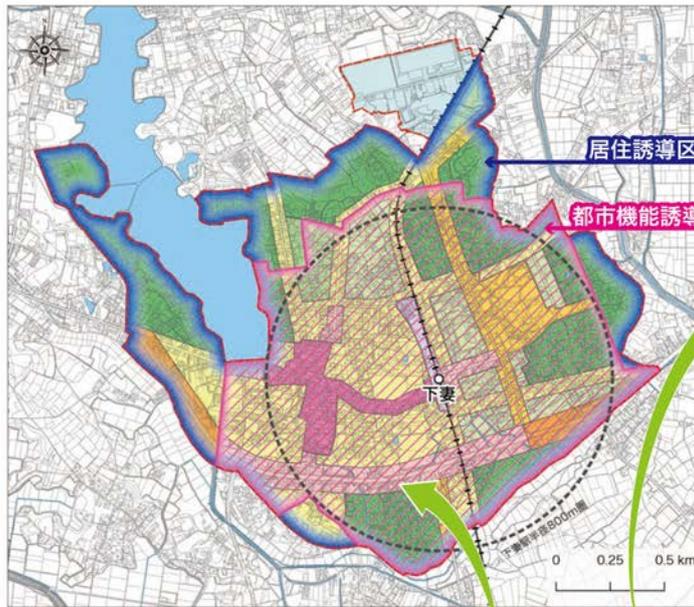
凡例	
	用途地域
	下妻駅周辺拠点・宗道駅周辺拠点 (都市計画マスタープランの総合拠点 ・生活拠点・地域生活拠点)
	地域生活拠点 (上記以外の地域の地域生活拠点)
	公共交通路線
	その他の交通

都市機能誘導区域、誘導施設 居住誘導区域

都市機能誘導区域、誘導施設、居住誘導区域 (案)

- 都市機能誘導区域及び誘導施設は、下妻駅周辺及び宗道駅周辺の拠点に設定しています。都市機能誘導区域及び誘導施設の設定により、本市の核となる両駅周辺の都市機能の持続的確保を目指します。
- 居住誘導区域は、都市機能誘導区域及びその周辺地域の人口密度維持を図るため、下妻駅周辺及び宗道駅周辺の用途地域内に設定しています。また、区域は都市基盤の有効活用や“健幸”に暮らせるまちづくり等の観点から設定しています。

【下妻駅周辺】



【宗道駅周辺】



凡例

 	都市機能誘導区域(案)	 	用途地域界
 	居住誘導区域(案)		
用途地域			
 	第一種低層住居専用地域	 	準住居地域
 	第二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
 	第二種中高層住居専用地域	 	準工業地域
 	第一種住居地域	 	工業地域
 	第二種住居地域	 	工業専用地域

下妻駅周辺の誘導施設 (案)



宗道駅周辺の誘導施設 (案)



※居住誘導区域外であっても、「下妻市総合計画」や「下妻市都市計画マスタープラン」、10～11ページの誘導施設等にもとづき、日常生活サービスや交通手段を享受できる住環境の形成に向けた取組みを今後も進めていきます。

めざすまちづくりを実現するために

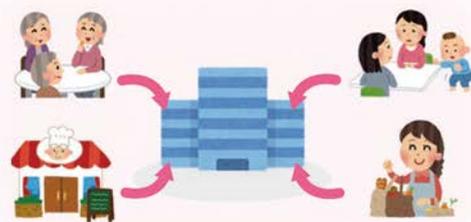
下妻市がめざすまちづくりを実現するための誘導施策

方針① 拠点性強化による若者も高齢者も集まれる街の顔づくり

- コミュニティバスや高等学校、商店街等と連携した既存公共施設（さん歩の駅サン・SUNさぬま、Waiwaiドームしもつま、図書館、文化会館等）の利用促進



- 商業機能、子育て機能、福祉機能等の誘導による生活複合エリアの形成



- 市街地の空き店舗やまとまった未利用地を活用した都市機能誘導



- 下妻駅と各施設（市役所、高等学校、さん歩の駅サン・SUNさぬま、Waiwaiドームしもつま、図書館等）を結ぶ道路における歩いて楽しい道づくり



方針② 跡地等遊休地の活用による生活利便性の向上

- 公共施設跡地や宗道駅近くの民間施設跡地を活用した不足する都市機能の誘導（スーパーマーケット、医療施設、高齢者福祉施設等）



- 都市機能を支えるための跡地等遊休地を活用した若者や子育て世代等の新規居住者の受け皿確保



めざすまちづくりを実現するために

方針③ 観光客や地域住民の交流の場となる居場所づくり

■商店街や砂沼広域公園、さん歩の駅サン・SUNさぬま、Waiwaiドームしもつまを活用した観光客や学生、子育て世代、高齢者等が集まるプレイスメイキングの推進



■地域が主体となったプレイスメイキングのためのきっかけづくり



■郊外集落地において、公共スペース、自治会館、空き家・空き地等を活用したプレイスメイキングの推進



方針④ 街なかにも人を呼び込むコミュニティ交通の充実

■各公共交通の利便性の向上や利用促進、周辺自治体との連携による広域公共交通網の形成



■コミュニティサイクルによる公共交通の補完と回遊性向上



■駅やバス停留所の待合環境の充実や適正配置



■官民連携による新たな交通サービス導入可能性の検討



方針⑤ 地域特性に応じた街なか居住・郊外居住の環境づくり

■下妻駅周辺や宗道駅周辺における空き家等の解消による流入人口の受け皿確保



■下妻市への住み替え支援策の検討



■子育て支援や教育環境の充実、子育て世代が住み続けられるゆとりある住宅地形成



■地域生活拠点への身近な都市機能の誘導や、それに相応するサービス提供の検討





誘導区域外での届出について

3戸以上の住宅を建てる場合などに届出が必要です。

- 都市再生特別措置法第 88 条及び 108 条の規定にもとづき、都市機能誘導区域外または居住誘導区域外において以下の開発行為、建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所等について、市へ届け出ることが必要です。
- 届出制度は都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向や居住誘導区域外における住宅開発等の動向を市が把握するための制度です。

都市機能誘導区域外で届出対象になることは？

■開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

■開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



居住誘導区域外で届出対象になることは？

■開発行為

- ①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1 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 m²以上のもの

①の例示

3 戸以上の開発行為

届出必要 →



②の例示

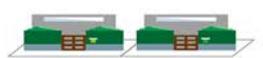
1,300 m² 1 戸の開発行為

届出必要 →



800 m² 2 戸の開発行為

届出不要 →



■建築等行為

- ①3 戸以上の住宅を新築
- ②建築物を改築し、または用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

①の例示

3 戸を新築

届出必要 →



届出不要 →

1 戸を新築





みなさんはどう思いますか？

下妻市では、人口減少に対応したまちづくりのために、10～11ページのような取組みを考えています。

みなさんは子どもから高齢者まで誰もが安心して快適に暮らせる環境を実現するためにはどんなことが必要だと思いますか？



Waiwai ドームしもつまや、さん歩の駅サン・SUN さぬまに●●があるといいなあ。



商店街や公園で●●ことをしたらにぎやかになるんじゃないかな？



駅前に●●があると便利だなあ～。



●●地域に●●がなくて困っている…。



電車やバスの最終便が●時までであるといいな～。



●●に困っている…。
●●な子育て支援があると助かるなあ。



免許を返納しても買い物や通院がしやすいように●●があると助かるなあ。



●●があったら、下妻市に住みたくなるんじゃないかな？



最後までご覧いただきありがとうございました。
アンケートにも皆様のご意見をぜひご記入ください。



下妻市立地適正化計画

発行年月	平成 30 年 12 月
発 行	下妻市
編 集	下妻市 建設部 都市整備課
所 在 地	茨城県下妻市本城町二丁目 22 番地
電 話	0296-43-2111 (代表)
