

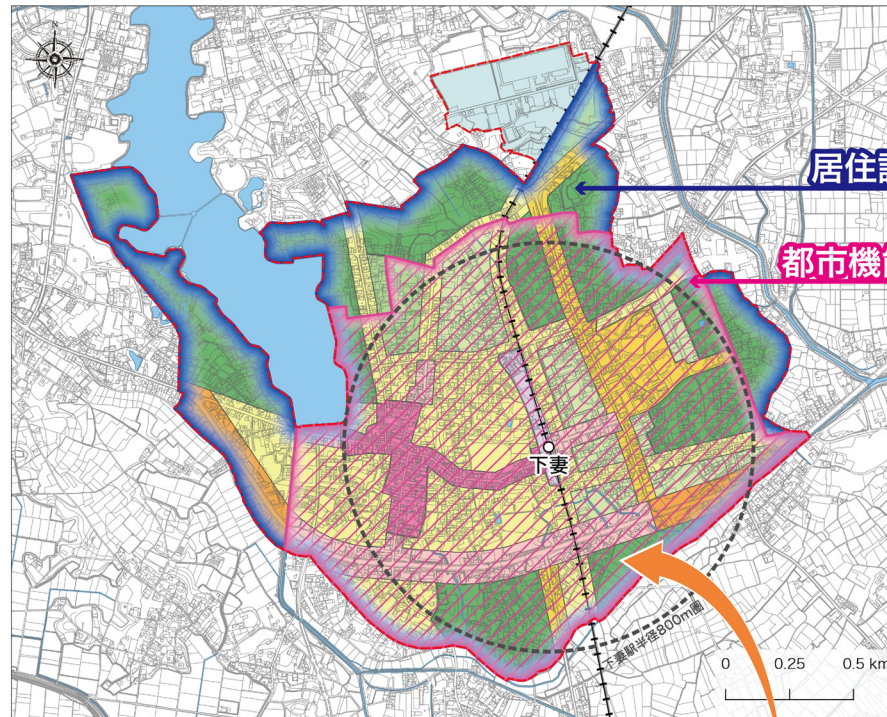
4. 都市機能誘導区域・誘導施設、居住誘導区域

「都市機能誘導区域・誘導施設」、「居住誘導区域」は、下妻駅周辺及び宗道駅周辺の街なかの人口密度を維持し、地価下落の防止により税収を確保することを念頭に置き、以下の目的のもと設定しました。

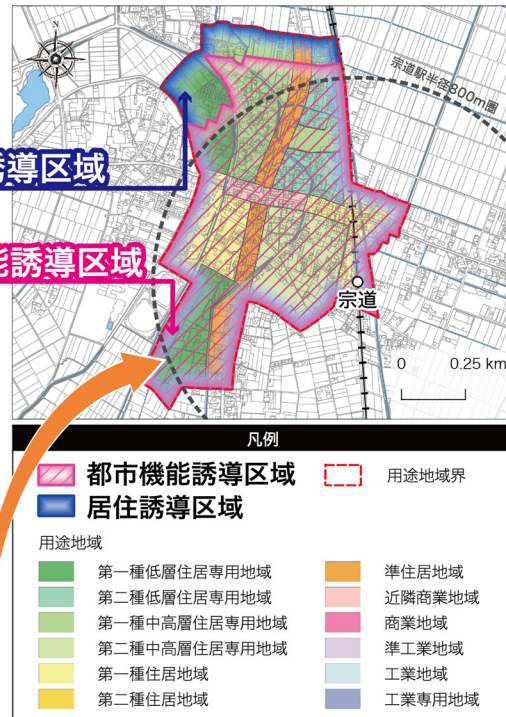
都市機能誘導区域及び居住誘導区域の区域界は、公共交通からの徒歩圏や各種生活サービス施設の立地状況、用途地域等を考慮して決めました。

都市機能誘導区域・誘導施設設定の目的	居住誘導区域設定の目的
①地域内外の交流を活発化させる都市機能誘導 ②市役所再整備や公共施設再編と合わせた拠点性強化 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 ④空き店舗や低・未利用地の有効活用	①都市機能を支える人口の確保 ②都市基盤の有効活用 ③居住集約による行政コストの効率化 ④“健幸”に暮らせるまちづくり

【下妻駅周辺】



【宗道駅周辺】



下妻駅周辺の誘導施設



宗道駅周辺の誘導施設



5. 届出について

都市再生特別措置法第 88 条及び第 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。また、**都市機能誘導区域内**において**誘導施設の休止又は廃止**をしようとする場合についても、行為に**着手する日の 30 日前までに**市への届出が必要となります。

下妻市 建設部 都市整備課 都市計画係

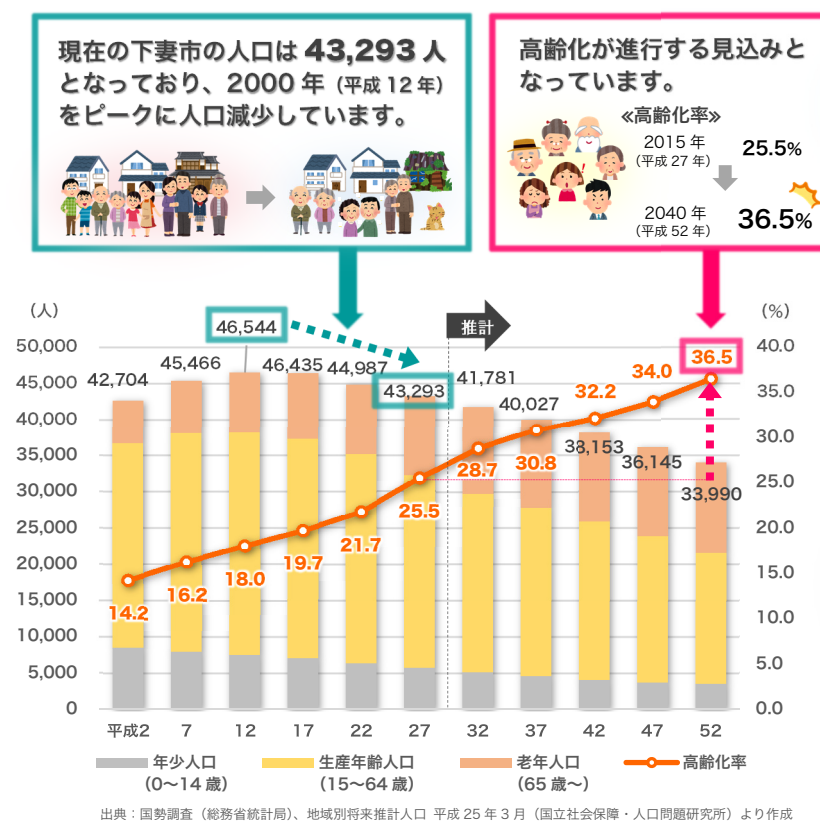
〒304-8501 茨城県下妻市本城町二丁目 22 番地
TEL：0296-43-2111 (代) / FAX：0296-43-2945
E-mail：toshikeikaku@city.shimotsuma.lg.jp

概要版

下妻市立地適正化計画

1. 下妻市の動向・課題

【人口推移】



■人口減少・高齢化が進むと…？

税収の低下により、公共施設や水道等のインフラの維持・管理・改修等が困難となるほか、福祉や医療等をはじめ行政サービス全体の低下も懸念されます。

コミュニティの衰退により孤立する高齢者の増加も予想され、外出機会の低下による健康面への影響が懸念されます。

■どうしたらいいの…？

子育てしやすい環境を形成し、子育て世代を呼び込む必要があります。
また、既存の公共施設や生活サービスを活かして交流人口を増やすことで、街なかをにぎやかにする必要があります。

高齢になっても元気に暮らせるように、外に出かけたくなるまちづくりが必要です。

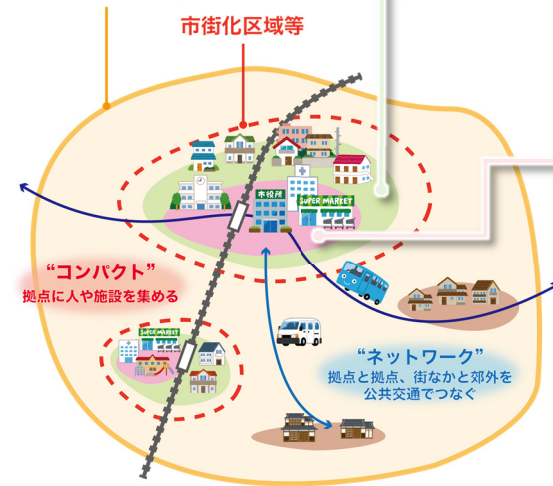
2. 課題を解決するために ～立地適正化計画の策定～

下妻市では、人口減少・高齢化が進行する中でも財政面及び経済面において持続可能な都市経営を推進することで街なかのにぎわいを高め、将来にわたり誰もが安心して快適に生活できる環境を実現するため、立地適正化計画を策定しました。

立地適正化計画とは？

立地適正化計画は居住の誘導や都市機能（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あり、2014 年（平成 26 年）8 月に創設されたものです。

立地適正化計画区域 （＝都市計画区域）



■居住誘導区域

買い物等の生活サービスや公共交通の利便性が高く人が集まるエリア等において、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。

■都市機能誘導区域

スーパーマーケットや病院等の生活に身近な医療・福祉・商業等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。

■誘導施設

都市機能誘導区域ごとに誘導すべき施設を定めます。
（例：病院・診療所、幼稚園、スーパーマーケット等）

～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～

立地適正化計画で目指すまちづくりの方針・誘導施策

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

《主な誘導施策》

- 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
- コミュニティバスや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 ドームしもつま等）の利用促進
- 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 等

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

《主な誘導施策》

- 街なかの低・未利用地を活用したスーパーマーケット等の不足する都市機能の誘導
- 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）

《主な誘導施策》

- 商店街や砂沼広域公園、誘導施設を活用した観光客や学生、高齢者等が集まる居場所づくりの推進
- 郊外集落における既存の交流空間や空き家・空き地等を活用した居場所づくりの推進 等

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

《主な誘導施策》

- 各公共交通の利便性の向上や利用促進
- コミュニティサイクルや都市機能誘導区域内の駐車場の活用による公共交通の補完と回遊性向上
- 官民連携による新たな交通サービス導入可能性の検討 等

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

《主な誘導施策》

- 民間事業者（不動産業者、金融機関等）と連携した街なかの空き家・空き地等の解消による新規居住者の居住スペースの確保
- 子育て支援や教育環境の充実
- 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 等

【立地適正化計画】

コンパクトシティ+ネットワークによる
生活サービス・都市経営等の持続的確保



関係施策との連携イメージ

本計画は、医療・福祉、地域公共交通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が重要となります。

本市においても、本計画で目指すまちづくりの方針や目標等の実現に向けて、関係施策との連携をより一層図ります。



出典：「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」

郊外部における地域生活拠点等の 考え方について

本市では、下妻駅周辺・宗道駅周辺以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、本計画における誘導施策や「下妻市総合計画」、「下妻市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の関連計画にもとづき、郊外部においても市民が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や、本市の活力向上に向けた取組みを今後も進めていきます。



用途地域の変更による
居住誘導区域の見直し



工業地域・工業専用地域の
維持・拡大



農政等と連携した
地域特性を活かしたまちづくり



地域生活拠点
の生活環境の維持

下妻市立地適正化計画で目指す目標

居住誘導区域内における 人口密度の維持

当該区域の人口密度は今後低下する見込みとなっていますが、誘導施策等の推進によって街なかの生活利便性・魅力の向上を図り、当該区域の人口密度の維持を目指します。

目標値：25.0人/ha [2035年]
(平成47年)

居住誘導区域内における 地価公示平均価格の維持

当該区域の地価（住宅地）は下落傾向となっていますが、人口密度の維持に伴う都市機能の維持等によって当該区域の地価下落の抑制を図り、財政面・経済面の持続を目指します。

目標値：21,175円/㎡ [2037年]
(平成49年)