



## 第5章

### まちづくりの実現に向けて



## 第5章 まちづくりの実現に向けて

### 1 計画の実現に向けた視点

これからのまちづくりは、人口減少や少子高齢化、多様化するライフスタイルなどの社会情勢の変化を受け、都市計画分野のみならず、産業、医療・福祉、教育、歴史・文化などの各分野が相互に連携を図りながら様々な施策を展開していくことが求められます。

また、行政だけでなく住民、市民団体、民間事業者等（以下「住民等」という。）との協働といった視点も重要となります。

本計画で掲げた「明日を拓く 都市をつなぎ 人を結ぶまち」の将来都市像の実現に向けては、以下の考え方により、実効性の高い施策展開を進めていきます。

#### (1) 多様な主体が参加するまちづくり

本市の都市の将来像を実現するためには、行政が明確なビジョンを持った上で計画的なまちづくりを進めることはもちろんのこと、住民等の多様な主体がまちづくりに参画することが必要です。

また、少子高齢化や世帯の多様化が進む中、地区レベルでは、地域社会の連帯意識の希薄化といった問題から、住民一人一人の意見を地域の意見として、市の施策に反映させることのできる「地域コミュニティ」の存在が重要となります。

このようなことから、住民等と行政の協働については、これまで以上に取組の強化を図り、「多様な主体が参加するまちづくり」を目指します。

#### (2) 効率性・持続性に配慮したまちづくり

行財政運営においては、人口減少を背景とした税収の減少や社会保障費等の増加により、各種行政サービスの維持や既存インフラ・公共施設の管理・改修等にかかるコストの適正化が問題となります。

そのため、将来を見据えたコスト意識を持ちながら、より効率的な行政運営を進めるとともに、次世代に至るまで持続可能な都市環境の維持が図れるよう各分野と連携しながら、「効率性・持続性に配慮したまちづくり」に取り組めます。

#### (3) 変化に対応できるまちづくり

都市における生活や産業、交流などの場は、住民一人一人の多様な活動の舞台となる場であり、都市に求められる要素は多岐に渡ります。

一方で、ライフスタイルの多様化や情報技術の進展、グローバル化などの社会情勢の変化に合わせて都市に求められる要素には日々変化が生じます。

そのため、常にアンテナを張りながら、住民のニーズに合わせて「変化に対応できるまちづくり」を目指します。

## 2 各主体の責務と役割

人口減少や少子高齢化、産業の空洞化等、これまでと大きく異なる社会環境のもとでまちづくりを進めるためには、従来のように行政主導による施策の実施を行うだけではなく、住民等の発意に基づく多様な取組を支援する体制の構築が必要となります。

そのためには、行政による市民参加制度の充実のみならず、住民等においても自ら主体的にまちづくりの担い手として、知識や経験を深め、行政との間で成熟した協働関係を構築していくことが不可欠です。

### (1) 行政の役割

行政は、公益的な視点から、都市全体を俯瞰し、将来都市像の実現に向けた基礎となる都市計画制度の適切な運用や都市基盤の整備などを計画的に進めるとともに、住民等の意向を反映した総合的なまちづくりに取り組みます。

また、多様な主体との協働によるまちづくりのコーディネート役として、まちづくり情報の発信や啓発等に努めるとともに、各主体の育成や自主的な取組に対する支援の充実を図ります。

### (2) 住民等の役割

#### ア 住民・市民団体・NPOの役割

住民・市民団体・NPOは、市の目指すべき将来像やまちづくり方針などを共有し、生活に密着した主体として、これらを踏まえた土地利用の検討や公共交通の利用促進を行うなど、身近なまちづくりの担い手として更なる活躍が期待されます。

#### イ 民間事業者の役割

民間事業者は、都市における産業活動やサービス提供の主体であり、更なる都市の魅力向上には、民間事業者の積極的な活動が重要となります。そのため、まちづくりを担う地域社会の一員であることを認識するとともに、事業活動を通じて、市や周辺地域の利便性や魅力の向上を担うことが期待されます。

また、事業活動においては、都市環境への配慮を行うとともに、まちづくり活動への参画や、情報化技術の進展に対応した民間事業者ならではの独自性や専門性をいかした取組も期待されます。

### 3 まちづくりの実現に向けた手法

#### (1) 多様な主体が参加するまちづくり

ア まちづくりを進める上で住民等の参画を促進するためには、行政と住民等の協働の下、住民等が自分たちの手で地域を良いものにしようとする意識の醸成が重要です。そのためには、住民等がまちづくりに関する知識や経験を深める機会の提供や、まちづくりの方針などの積極的な発信が行政の役割であると考えられます。

よって、行政と住民等との協働関係の更なる成熟を目指し、以下の取組を行います。

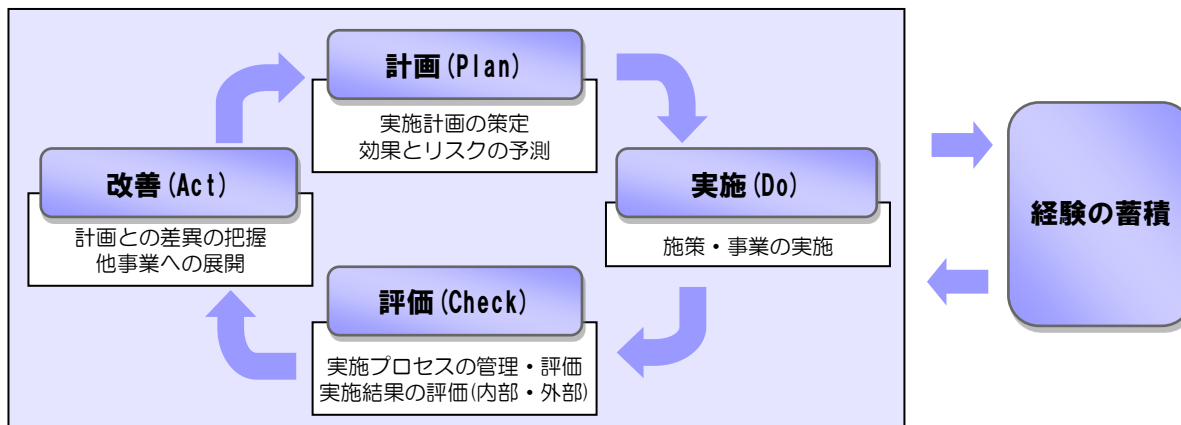
視 点	内 容
まちづくりに関する基本情報の提供	・ 都市計画や主要施策についての情報を提供します。
都市を創り・維持するための意識と能力の向上	・ 出前講座や都市づくり講習、専門家の派遣等の機会を設け、住民等の意識と能力の向上を目指します。
市民参加機会の提供	・ 関連部署との調整を図りながら、都市づくりを考え、携わる機会を創出します。

イ 都市機能の充実や土地利用更新において、更なる都市の魅力向上のためには、民間事業者の参画が重要になります。行政は、情報の積極的な発信を行うのはもちろんのこと、国が定める既存の税制優遇や支援制度に併せて市が行う独自の支援体制を構築し、住民等がよりビジネスをしやすい環境づくりを進めることで、行政と住民等の協働による拠点への計画的な機能の集約や低未利用地の有効活用を図ります。

#### (2) 効率性・持続性に配慮したまちづくり

ア 計画の実施においては、「PDCAサイクル」に沿った計画管理が必要です。また、施策の推進やまちづくり活動を進める中で蓄積される経験は、次に行う新たな施策の実施において有効な資源となることから、様々な手法を用いて経験の蓄積を進めます。

図－PDCAサイクルの流れ



イ 施策の実施においては、都市計画分野と子育てや福祉、医療などの関連分野との連携が必要であることから、市内での情報共有化や各種施策の調整の機会確保等を図ることで、将来にわたって魅力的なまちづくりを進めます。

ウ 本計画は、2040年を目標年次とした長期的な計画です。そのため、PDCAサイクルに基づく見直しとあわせて、関係法制度や上位計画の変更・見直しなど、社会経済情勢に大きな変化が生じた場合には、柔軟な見直しを行います。

### (3) 変化に対応できるまちづくり

ア 都市に求められる要素の変化に適切に対応するためには、都市を取り巻く社会情勢の変化に対して柔軟な対応が必要です。都市をめぐる変化などを注視し、必要に応じて都市計画の検証と適切な見直しを行うことで、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ります。

イ コンパクトシティの形成を推進する上で、空き地等の未利用地が敷地単位で時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」は、生活利便性の低下や居住環境の悪化につながります。

都市のスポンジ化対策の新たな制度である「空間再編賑わい創出事業」や「敷地整序型土地区画整理事業」などの区画整理手法や区画整理以外の集約手法を組み合わせながら、小規模であっても散在する空き地等を素早く集約するなど都市環境の変化に柔軟に対応し、より有効な土地の利活用や魅力ある都市空間の形成を進めます。

ウ 都市計画提案制度は、住民等が主体となるまちづくりの手法です。都市計画提案制度の活用を促進することにより、まちづくりの最前線で活動する住民等の意見を反映した、時代の変化に対応できるまちづくりの実現を目指します。

エ まちづくりの手法として、PPP・PFI等の手法も注目されています。今後は、行財政の効率化や多様化する市民ニーズへの対応が必要となることから、住民等と行政が連携して新たな公共サービスの提供を行う体制づくりや、公共施設の再編に伴い発生する公的不動産の戦略的活用（PRE戦略）の視点からも住民等が活動しやすい環境づくりを進めます。

オ 人口減少や少子高齢化の進展により、まちづくりの主役でもあるコミュニティの希薄化が懸念されていますが、引き続き、組織の維持向上に取り組みます。個別課題を有する地域においては、住民主体や行政とコミュニティなどの協働による課題解決に取り組むとともに、地域活動に対する補助など支援体制の充実に努めます。

## 4 日立市の支援制度（2020年（令和2年）3月現在）

日立市では、人口減少による産業活動の停滞や、市内に増加する空き家・空き店舗への対応策として、新たな雇用の創出や移住・定住を目的に以下のような取組を行っており、都市基盤整備と連携しながら必要に応じて様々な支援制度を実施しています。

### (1) 日立創業支援ネットワーク

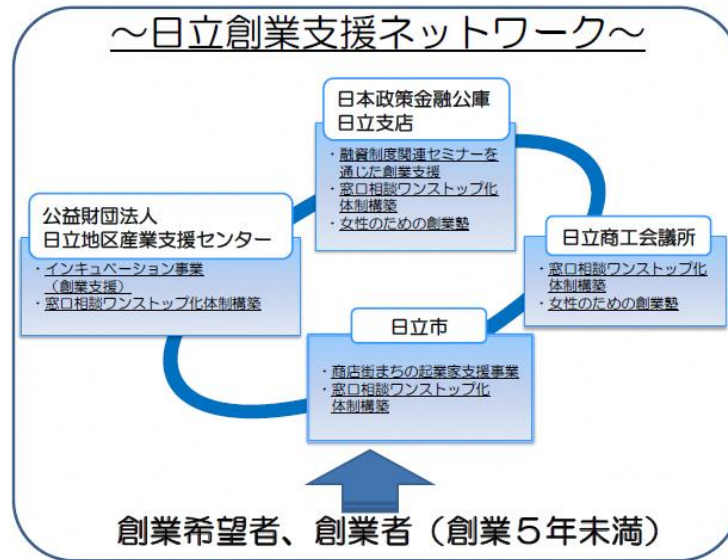
日立創業支援ネットワークでは、国の産業競争力強化法の認定を受けた日立市の創業支援事業計画に基づき特定創業支援事業を行い、創業希望者や創業間もない方（創業後5年未満）を支援しています。特定創業支援事業により、継続的な支援を受けるなどの条件を満たした場合、登録免許税の優遇や信用保証枠の拡大といった優遇策を受けることができます。

表－日立創業支援ネットワークが行う特定創業支援事業

事業名	実施主体	条件
商店街のまちの起業家支援事業	日立市	商店街まちの起業家支援事業採択者で、日立商工会議所の経営相談員や日本政策金融公庫の担当者などによるアドバイスを1ヶ月以上にわたり4回以上受けた場合
シェアオフィスを通じた創業支援		シェアオフィス入居者で、1ヶ月以上にわたり、4回以上継続的な相談、アドバイスなどを受けた場合
女性のための創業支援	日立商工会議所	経営、財務、人材育成、販路開拓に関するセミナーをそれぞれ1回以上、かつ、セミナー全体で4回以上受講した場合
セミナー及び融資を通じた創業支援	日本政策金融公庫 日立支店	セミナーを1回以上受講した者、かつ、窓口相談を1ヶ月以上にわたり4回以上継続的に受けた場合
インキュベーション施設を通じた創業施設	公益財団法人 日立地区	マイクロ・クリエイション・オフィス入居者で、1ヶ月以上にわたり、4回以上継続的な相談、アドバイスなどを受けた場合
専門家による個別相談会	産業支援センター	専門家による相談、アドバイスを1ヶ月以上にわたり4回以上受けた場合
窓口相談ワンストップ化	上記4機関共有	4機関によるアドバイスを1ヶ月以上にわたり4回以上受けた場合



図一 日立創業支援ネットワークが行う特定創業支援事業



写真一 多賀地区にある空き店舗を活用した「マイクロ・クリエイション・オフィス」



写真一 地域産業の支援を行う「日立地区産業支援センター」

(2) 日立市まちなか空き店舗活用事業

空き店舗や空き家による商業機能の空洞化を解消し、空き店舗や空き家の活用とまちなかの活性化を図るため、空き店舗や空き家を活用し出店する場合に必要な経費の一部を補助します。

項目	内容								
対象物件	1 過去に営業していた実績があり、3ヶ月以上営業が行われていない店舗又は3ヶ月以上居住者のいない空き家（共同住宅を除く）で、一階部分を店舗として利用するもの 2 市内JR常磐線の各駅（大甕、常陸多賀、日立、小木津、十王）からおおむね半径1キロメートル以内の地域（ただし、用途地域が第一種低層住居専用地域を除く）、又は用途地域が商業地域若しくは近隣商業地域にあること								
対象業種	小売業、飲食業、サービス業などで次の条件を満たすもの 1 フランチャイズ契約に基づく加盟店でないもの 2 出店後3年以上継続して営業する予定のもの 3 市内の他の場所から移転する場合、移転前の店舗を空き店舗としないもの 4 正午から午後1時までの1時間を含む1日5時間以上かつ週5日以上営業するもの								
補助金額	対象経費の合算額に下表の補助率を乗じた限度額以下の額（千円未満切り捨て） <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>店舗面積</th> <th>補助率</th> <th>補助金の限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30㎡以下</td> <td rowspan="2">3分の1</td> <td>500,000円</td> </tr> <tr> <td>30㎡超え</td> <td>1,000,000円</td> </tr> </tbody> </table>	店舗面積	補助率	補助金の限度額	30㎡以下	3分の1	500,000円	30㎡超え	1,000,000円
店舗面積	補助率	補助金の限度額							
30㎡以下	3分の1	500,000円							
30㎡超え		1,000,000円							

(3) 事業承継支援事業補助金

市内中小企業の後継者問題や担い手不足を解消するため、事業承継に向けた取組を支援します。申請時点で茨城県から特例事業承継計画の認定を受けているものに限りです。

補助対象経費	補助額・補助率
弁護士、税理士等専門家への報酬	2分の1以内（上限額50万円）
セミナー、研修会への参加費	



**(4) 日立市空家等対策協議会**

本市における空家等対策を円滑に推進するため、2016年（平成28年）9月に日立市空家等対策協議会条例を制定し、協議会を設置しながら、空き家の利活用や管理など、空き家全般に関する相談を受けています。

表一 空き家の相談に関する連携団体

相談内容	名称
売買や賃貸など	公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会 公益社団法人全日本不動産協会茨城県本部
訴訟、調停、契約など	茨城県弁護士会
相続問題等に関する法定手続きなど	茨城県司法書士会
空き家管理など	公益財団法人 日立市シルバー人材センター
耐震診断やリフォームなど	一般財団法人 茨城県建築士会



写真一 空家等対策協議会において市内の空き家の状況を説明する様子

(5) 土地区画整理事業に関する助成

土地区画整理事業の促進を図ることを目的として、組合設立に要する費用、組合設立後の事業に要する費用について助成制度を設けています。

区分		助成の範囲
組合設立までに要する費用	事務費	<p>設立準備費</p> <p>組合設立認可を受けるまでの準備に要する事務費相当額の10分の10以内。ただし、その上限は50万円とし、最初に交付した年度を含め3年度にわたり分割して助成することができる。</p>
		<p>調査測量費</p> <p>組合設立の準備に必要な調査、測量及び設計に要する費用相当額の10分の10以内。</p>
組合設立後の事業に要する費用	用地費	<p>街路用地費</p> <p>幹線道路に対する、幅員8メートルに該当する地積を除いた残余の地積に対する用地費相当額の10分の10以内。ただし、土地区画整理法第120条の規定による公共施設管理者負担金の対象となった地積を除く。</p>
		<p>公共用地費</p> <p>事業計画に定める公共減歩率(国、県又は市の助成対象となった公共用地に係る減歩率を除く)が15パーセントを超え、かつ、保留地減歩率との合計が25パーセントを超える部分の公共用地の地積に対する用地費相当額の10分の10以内。</p> <p>ただし、山林、原野及び雑種地の面積が施行地区の面積の50%を超える事業にあたっては、その3分の1の額とする。</p>
	事務費	<p>換地計画・区画整理登記費</p> <p>事業施行に伴う換地計画、換地処分及び区画整理登記に要する費用相当額の10分の10以内。</p>
		<p>埋蔵文化財発掘作業費</p> <p>市長が発掘調査することを適当と認めた施行地区内に所在する埋蔵文化財について、組合に対する発掘作業費、出土資料整理作業費及び報告書作成費相当額の10分の10以内。</p>

(6) ひたちBRT沿線良好宅地整備促進事業

ひたちBRT沿線において、良好な宅地分譲を促進するため、宅地開発事業者に補助制度を設けています。

区分	補助対象者	主な補助対象		補助金交付額
宅地分譲	宅地造成事業者	共通要件	面積要件	面積要件に応じた交付額
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発行為により造成した分譲宅地</li> <li>・ 4区画以上</li> <li>・ 全区画 180㎡以上</li> </ul>	三世代同居を可能とする 240㎡以上の区画数が全区画の半数以上  ゆとりある 200㎡以上の区画数が全区画数の半数以上	240㎡以上の宅地 1区画につき 50万円 (上限 500万円)  200㎡以上の宅地 1区画につき 20万円 (上限 200万円)



写真一公共交通利便性の高いひたちBRT沿線地区



写真二ひたちBRT沿線の住宅地

## (7) 住宅取得支援事業

### ア ひたち子育て応援マイホーム取得助成事業

日立市に「住みたい」・「住み続けたい」とお考えの子育て世帯を応援するため、市内に住宅取得等を行った方又はこれから行う方を対象に、住宅の取得費用の一部を助成します。中古住宅、マンションの購入も対象となります。

■基本助成（20万円）：一般の子育て世帯（夫婦・子の世帯等）

■加算助成：次の要件に該当する場合は、基本助成に加えて次の加算助成を受けることができます。ただし、同居、近居加算は重複して受けることはできません。

種類	加算額	主な要件
同居加算	10万円	取得等した住宅に3世代以上で同居すること
近居加算	5万円	子育て世帯の親が居住する住宅から一定の範囲内（同じ小学校区内又は隣接小学校区内等）で住宅取得等すること
転入加算	20万円	住宅取得をきっかけとして日立市に転入すること（住宅取得契約時に日立市外に1年以上住民登録をしている方がいること）
水道基本料金加算 （1年間相当）	1万5千円	取得等した住宅で日立市企業局の水道を使用すること



写真一助成金を活用して住宅を取得した子育て世帯

## イ 山側住宅団地住み替え促進助成事業

昭和40年代から60年代にかけて開発され、同時期に同世代の住民が移り住んだことにより偏った年齢構成となっている山側住宅団地において、幅広い世代の居住を促し、活力ある住環境を維持し続けることを目的に、山側住宅団地で住宅を取得等（建築・購入・増改築）又は賃借する子育て世帯、若年夫婦世帯に対して助成を行います。

※ 山側住宅団地とは、みかの原団地、台原団地、金沢団地、根道ヶ団地、塙山団地、中丸団地、平和台団地、小咲台団地、堂平団地、青葉台団地、山の神団地、高鈴台団地を指します。

### ■取得等（建築・購入・増改築）の場合

- ・基本助成（50万円）：子育て世帯（中学生以下の子を養育している世帯）  
若年夫婦世帯（夫婦いずれかの年齢が40歳未満）
- ・加算助成：次の要件に該当する場合は基本助成に加えて次の加算助成を受けることができます。ただし、同居、近居加算は重複して受けることはできません。

種類	加算額	主な要件
同居加算	10万円	取得等した住宅に親世代と同居すること
近居加算	5万円	子育て世帯又は若年夫婦世帯の親が居住する住宅から一定の範囲内（同じ小学校区内又は隣接小学校区内等）で住宅取得等すること
転入加算	20万円	住宅取得をきっかけとして日立市に転入すること（住宅取得契約時に日立市外に1年以上住民登録をしている方がいること）
住宅ローン加算	最大20万円	住宅ローン（リフォームローンを含む）を借りること
水道基本料金加算 （1年間相当）	1万5千円	取得等した住宅で日立市企業局の水道を使用すること

### ■賃貸（戸建て住宅）の場合

助成	金額
家賃助成	月額家賃の2分の1（上限2万円）×12ヶ月＝最大24万円
交通支援	10万円



## ウ 空き家等利活用促進事業

空き家利活用促進事業として、「日立市空き家解体補助金」、「日立市空き家利活用リフォーム補助金」を創設し、空き家の解体に係る費用やリフォームに係る費用の一部を助成します。

### (ア) 空き家の解体助成（工事費の3分の1 最大30万円を助成）

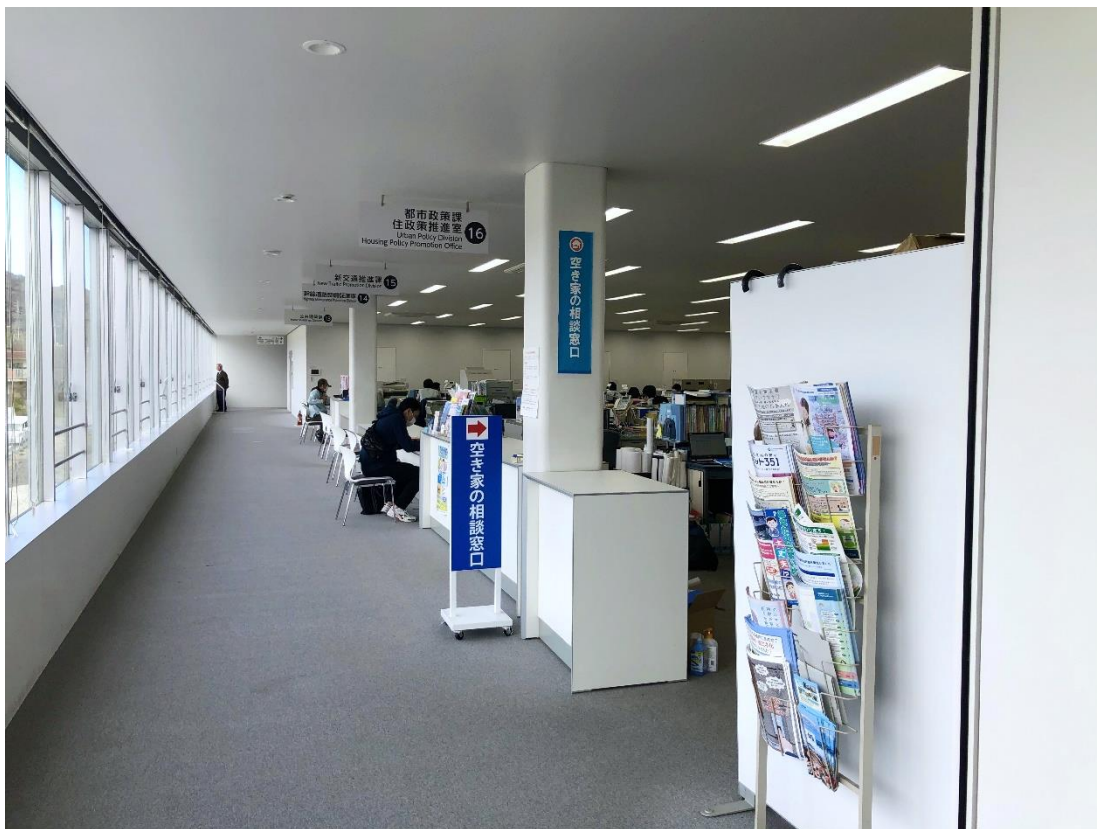
次のいずれかを満たす解体

- a 空き家を解体して跡地を売却又は賃貸する場合
- b 空き家の敷地を取得又は賃貸後に空き家を解体する場合
- c 空き家を解体して跡地を公共的利用に供する場合（要事前相談）

### (イ) 空き家のリフォーム助成（工事費の3分の1 最大30万円を助成）

次のいずれかを満たす解体

- a 空き家をリフォーム後に売却又は賃貸する場合
- b 空き家を取得又は賃貸後にリフォームする場合
- c 空き家をリフォームし地域の活性化のための「まちづくり活動拠点」として利用する場合（要事前相談）



写真一 市役所内に設けられた空き家の相談窓口