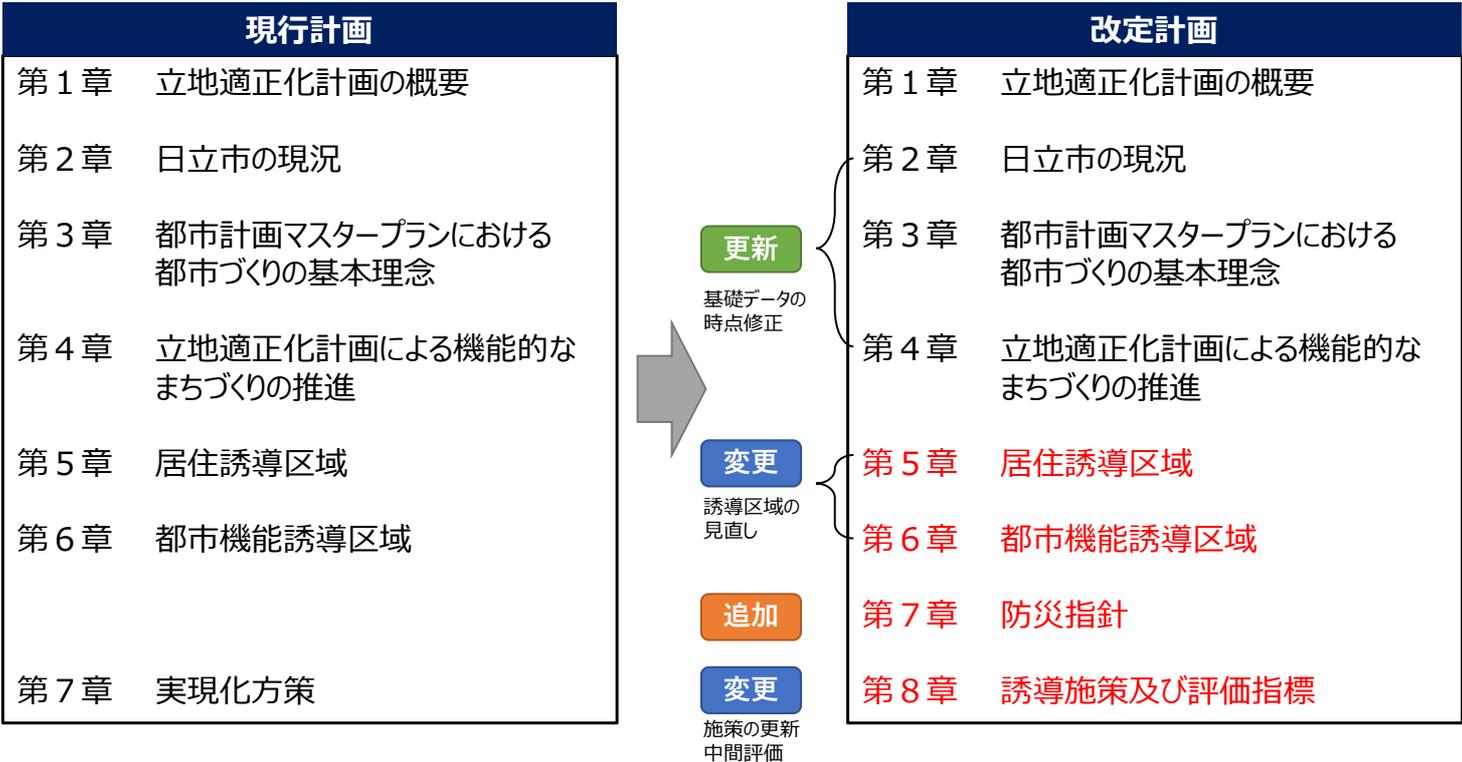


日立市立地適正化計画（素案）の概要

日立市立地適正化計画（素案）の構成

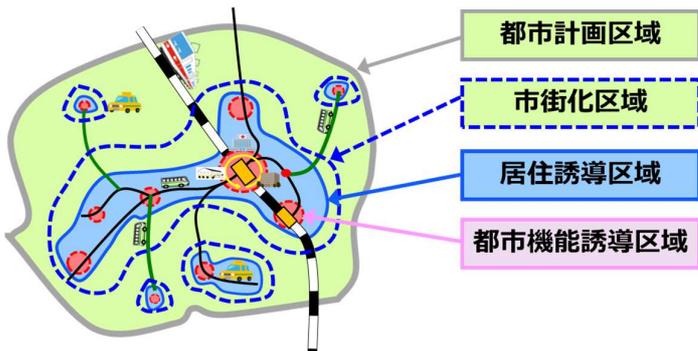


第1章 立地適正化計画の概要

立地適正化計画

人口減少・少子高齢化に対応したコンパクトなまちづくりを進めるため、**都市機能誘導区域**及び**居住誘導区域**を定め、それらの区域に医療・商業・福祉などの各種都市機能や居住を緩やかに誘導するとともに、各区域を**公共交通でつなぐ**ことで、**持続可能なまちづくりの実現を目指す**もので、都市計画マスタープランの一部として位置付け

計画のイメージ図



居住誘導区域

人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続的に確保できるように居住を誘導する区域



都市機能誘導区域

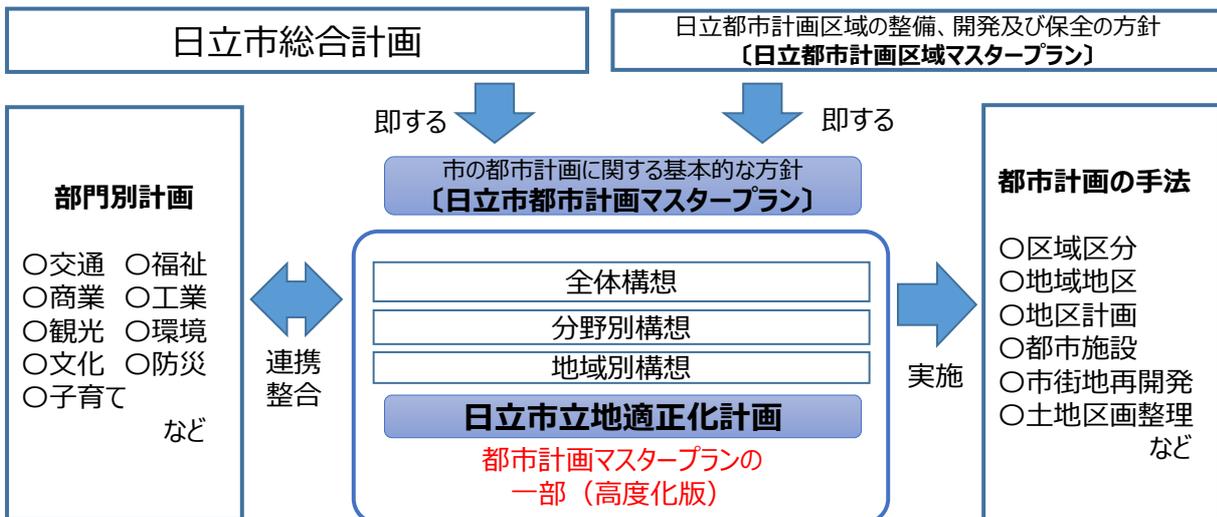
医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域



3

第1章 立地適正化計画の概要

計画の位置付け



計画期間及び目標人口

計画期間 令和2年～令和22年

目標人口 14万人（日立市人口ビジョンの将来目標）

4

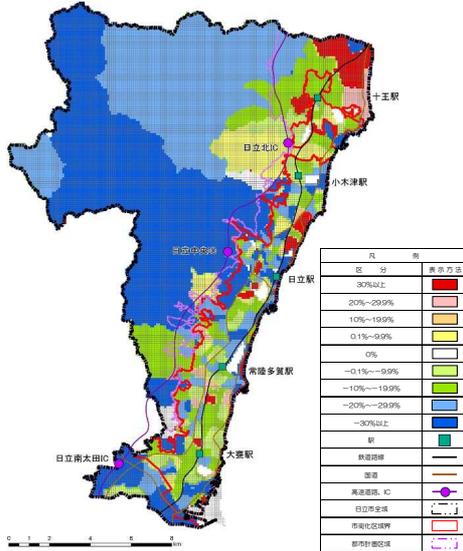
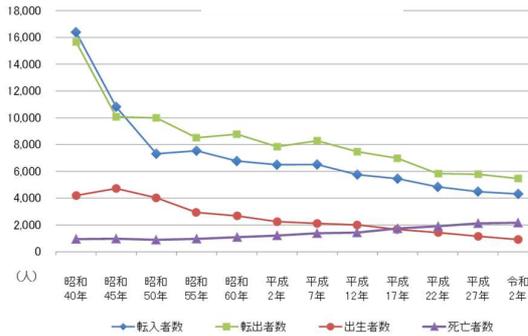
第2章 日立市の現況

人口の推移

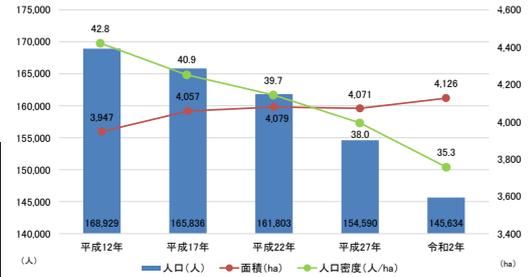
- 1975年（昭和50年）以降、転出者数が転入者を超える社会減が続き、2005年（平成17年）以降、死亡者数が出生者数を超える自然減が続いている。
- 地域別に見ると、駅周辺等の既成市街地や山側住宅団地で、特に人口が減少している。
- 人口集中地区（D I D※）内の人口密度は低下傾向となっている。

【人口動態の推移（H12～R2）】

【人口動態の推移】



【D I Dの面積と人口密度】



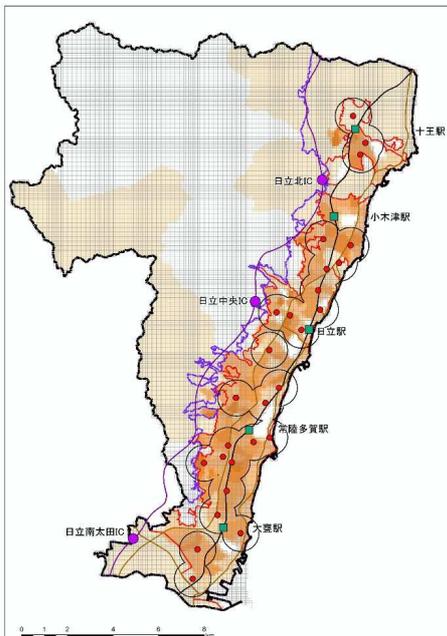
※ D I Dとは、人口密度が40人/ha以上の基本単位区が互いに隣接し、人口5,000人以上となる地区のこと。都市的施設（学校、工場等）の面積が大きい場合、40人/ha未満でもD I Dとなることもあるため、D I D全体の人口密度が40人/ha未満となることがある。

第2章 日立市の現況

生活利便性の評価

- 市街化区域における生活利便施設の徒歩圏内人口カバー率は、商業サービスで約90%、福祉・医療サービスで80%以上、公共交通で約75%で、おおむね高いカバー率となっている。

【スーパーの徒歩圏カバーエリア】



【生活利便施設の人口カバー率】

区分	商業サービス	商業サービス				福祉・医療サービス			コミュニティサービス	行政サービス	公共交通		
		スーパーマーケット	コンビニエンスストア	ドラッグストア	児童福祉施設	高齢者福祉施設	医療施設	鉄道			路線バス		
行政区域	徒歩利用圏人口	156,482	110,005	152,859	107,679	139,394	155,386	141,359	97,640	34,392	132,878	24,954	127,753
	カバー率	89.7%	63.0%	87.6%	61.7%	79.9%	89.0%	81.0%	56.0%	19.7%	76.1%	14.3%	73.2%
都市計画区域	徒歩利用圏人口	154,245	109,550	150,741	107,204	138,094	152,204	140,109	97,055	34,164	129,777	24,914	124,668
	カバー率	90.4%	64.2%	88.3%	62.8%	80.9%	89.2%	82.1%	56.9%	20.0%	76.0%	14.6%	73.0%
市街化区域	徒歩利用圏人口	141,550	104,231	138,768	101,443	126,919	138,220	130,167	91,734	32,749	117,123	23,247	112,497
	カバー率	90.1%	66.4%	88.3%	64.6%	80.8%	88.0%	82.9%	58.4%	20.8%	74.6%	14.8%	71.6%

2024年3月現在

第3章 都市計画マスタープランにおける都市づくりの基本理念

都市づくりの理念

コンパクトで機能的なまちづくり（コンパクト・コンバージョン）

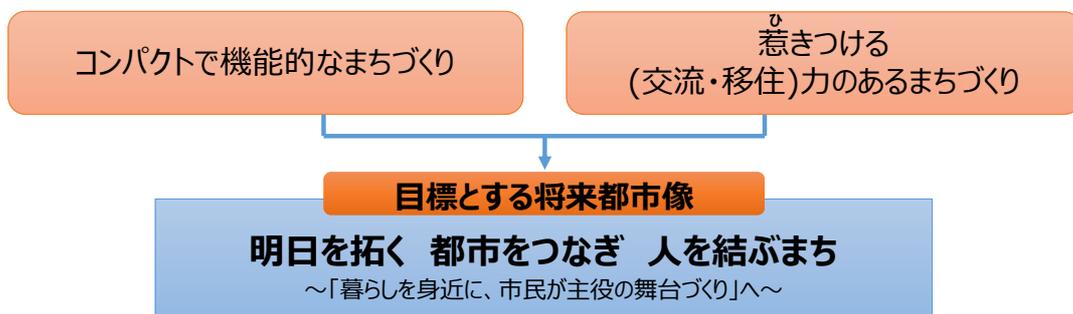
人口減少・少子高齢化が進むなど、今後も厳しい財政状況が予測される中、利便性と持続性のある良好なまちづくりを推進するためには、既存の環境は維持しつつも、公共施設や鉄道駅の周辺など、市街地における人々の生活や活動を支える拠点となるべき地区への都市機能の集約を促進するとともに、生活の拠点と都市の拠点、あるいは都市の拠点と都市の拠点を、鉄道やバスを始めとした公共交通ネットワークでつなぐことにより移動利便性の向上を図る、いわゆる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造への転換を図ることが必要

惹きつける（交流・移住）力のあるまちづくり（リノベーション・コラボレーション）

都市空間を形成する上では、機能性や利便性等の都市に求められる基本的な要素に加え、住まい方や暮らし方に付加価値をつける要素や、人を惹きつける魅力となる要素の充実が必要

惹きつける力のあるまちづくりを推進し、地域経済の好循環を実現するためには、まちおこし人材の育成や、民間事業者や市民の視点・創造性を活用するための連携・協働の仕組みを検討し、官民が一体となって地方創生を推進していくことが重要

都市計画マスタープランで描く未来像



第4章 立地適正化計画による機能的なまちづくりの推進

立地適正化計画の基本方針

都市計画マスタープランの基本理念を踏まえ、目標とする将来の都市像を達成するため、3つの基本方針を定める。

基本方針 - 1

まちの資産の有効な利活用

既存の都市基盤の配置を考慮しながら都市の集約を図る。

基本方針 - 2

計画的な拠点形成による都市の魅力及び生活利便性の向上

- (1) 公共施設や鉄道駅周辺などの都市の拠点となる地区には、地区の特性に応じた都市機能及び生活機能の更なる充実を図る。
- (2) 人々の生活の拠点となる地区の利便性の維持・向上を図る。

基本方針 - 3

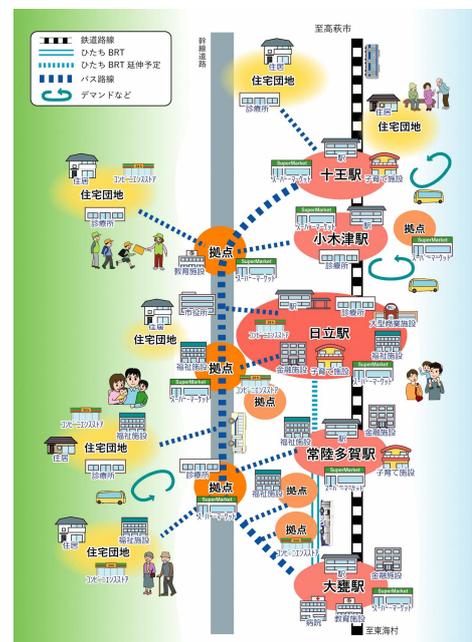
公共交通と連携した機能の集約

鉄道やひたちBRT、路線バス等の公共交通で各拠点を連携することにより、過度に自家用車に依存しない都市構造の実現を図る。

「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現

都市計画マスタープランや本計画の基本方針等を踏まえ、市内各地に都市の拠点と生活の拠点を定め、拠点間を公共交通でつなぐ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」による「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を将来の都市構造の基本とする。

【目指す多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ】

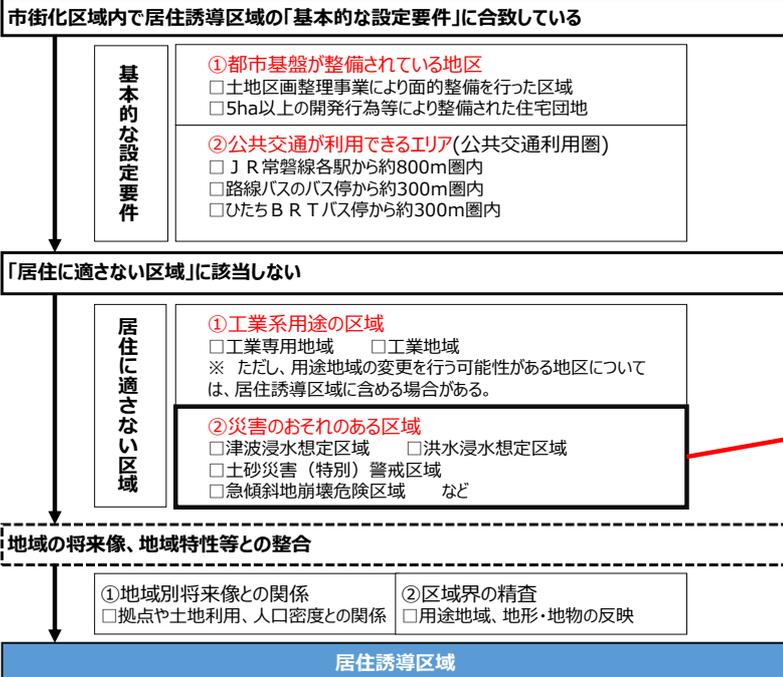


第5章 居住誘導区域

居住誘導区域

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で、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、居住を誘導する区域

居住誘導区域の設定方針



○災害レッドゾーン

都市再生特別措置法等において、原則として誘導区域に含めないこととされているため、**すべて誘導区域から除外する**

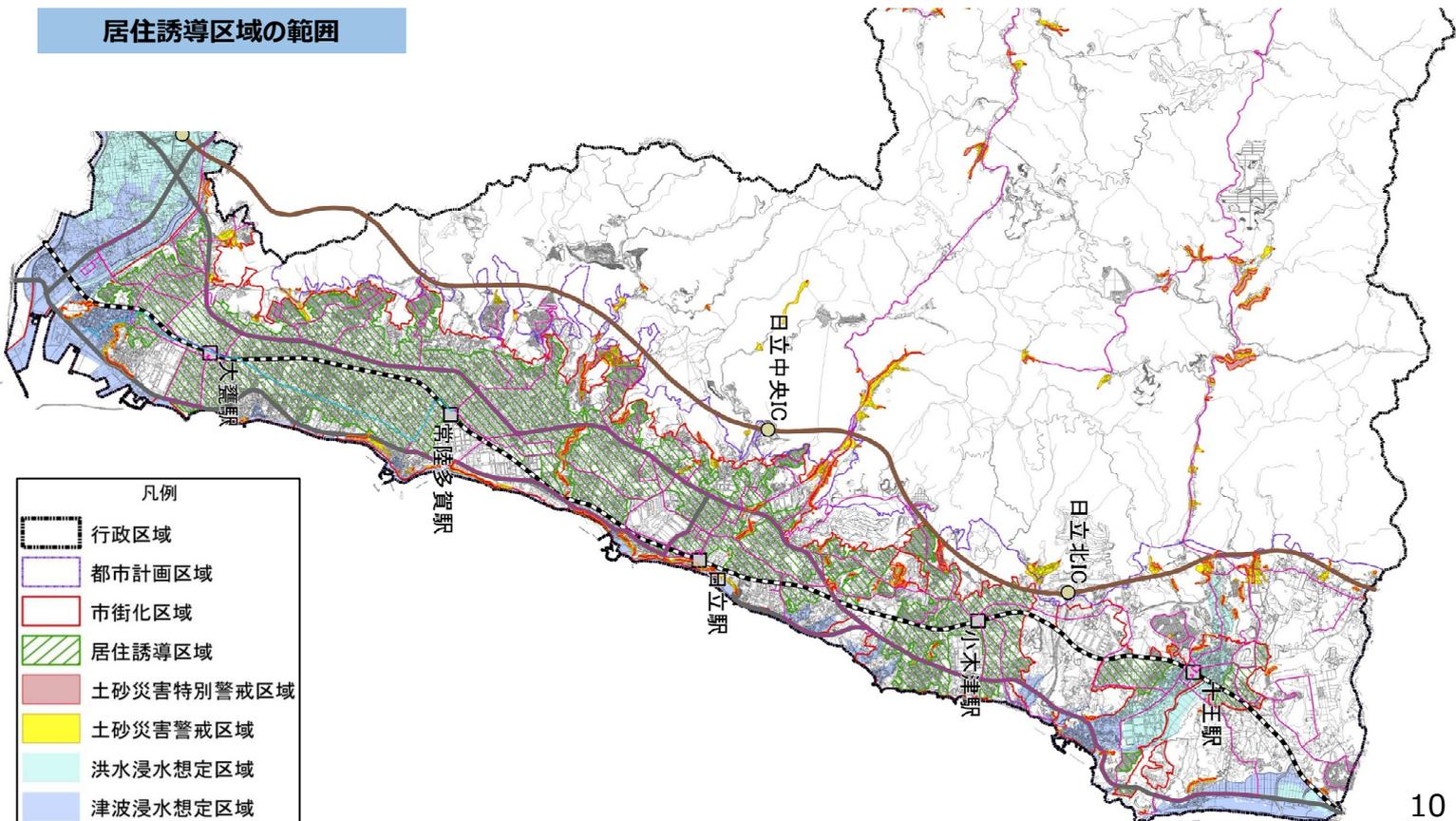
○災害イエローゾーン

基本的には含めないが、内水浸水想定区域は、災害リスクや区域として面的な広がり、防災指針の取組等を考慮し、**誘導区域に一部含める**

分類	災害ハザード情報	居住誘導区域の有無	都市機能誘導区域の有無
洪水 久慈川、茂宮川 十王川、花貫川	洪水浸水想定区域	含まない	含まない (十王駅周辺は除く)
内水	内水浸水想定区域	一部含む	一部含む
津波	津波浸水想定区域	含まない	含まない (久慈浜は除く)
土砂	土砂災害特別警戒区域	含まない	含まない
	土砂災害警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	含まない	含まない

第5章 居住誘導区域

居住誘導区域の範囲



第5章 居住誘導区域

居住誘導区域の変更箇所

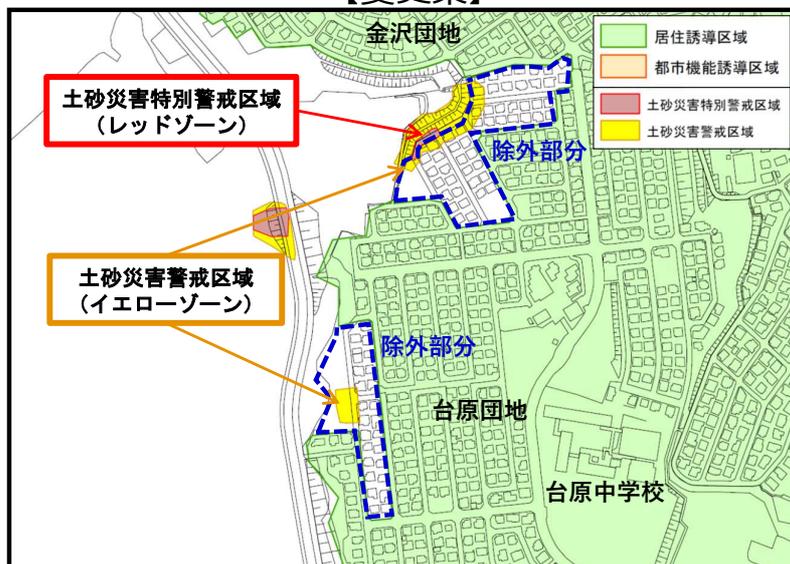
No.	変更箇所	変更区分	内容
①	災害ハザードエリア（土砂） 台原団地西側	除外	台原団地に追加指定された土砂災害（特別）警戒区域と重なる居住誘導区域を除外する。
②-1	市管理河川 田尻川・種殿川沿い	除外	内水浸水想定区域、令和5年の台風第13号による浸水実績等を勘案して、一部を居住誘導区域から除外する。
②-2			
③	県管理河川 金沢川、大沼川など8河川	除外	令和6年度中に公表される洪水浸水想定区域を居住誘導区域から除外する。
④	常陸多賀駅周辺地区整備 駅東側 河原子アクセス道路沿道	追加	常陸多賀駅周辺地区整備に合わせて、利便性の高い駅周辺に居住を集約させるため、整備予定の河原子アクセス道路の沿道を居住誘導区域に追加する。

第5章 居住誘導区域

居住誘導区域の変更①

土砂災害（特別）警戒区域の追加指定（R6.6.24）に伴う居住誘導区域の縮小

【変更案】



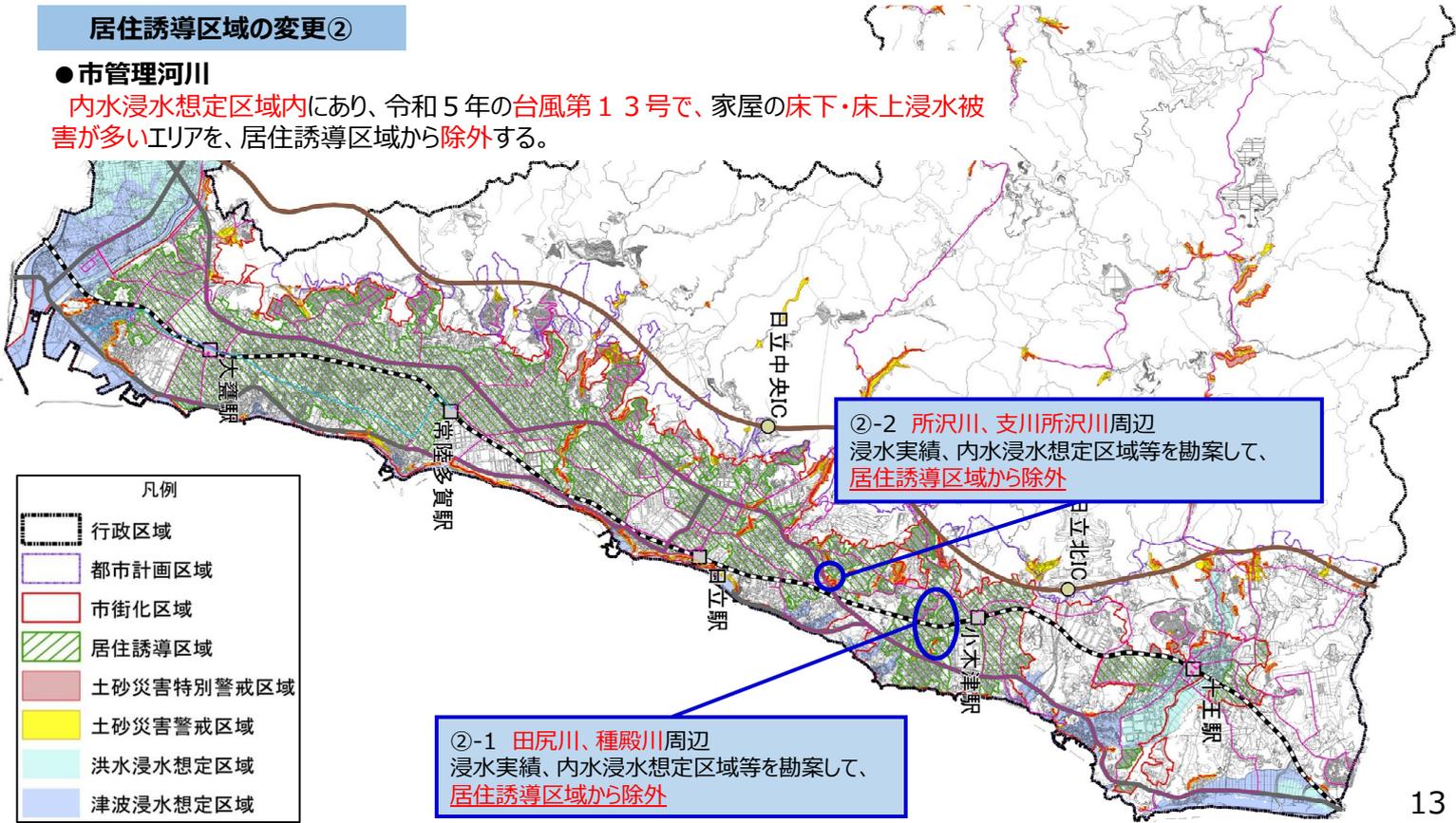
○台原団地に追加指定された土砂災害（特別）警戒区域と重なる居住誘導区域を除外する。

第5章 居住誘導区域

居住誘導区域の変更②

●市管理河川

内水浸水想定区域内にあり、令和5年の台風第13号で、家屋の床下・床上浸水被害が多いエリアを、居住誘導区域から除外する。

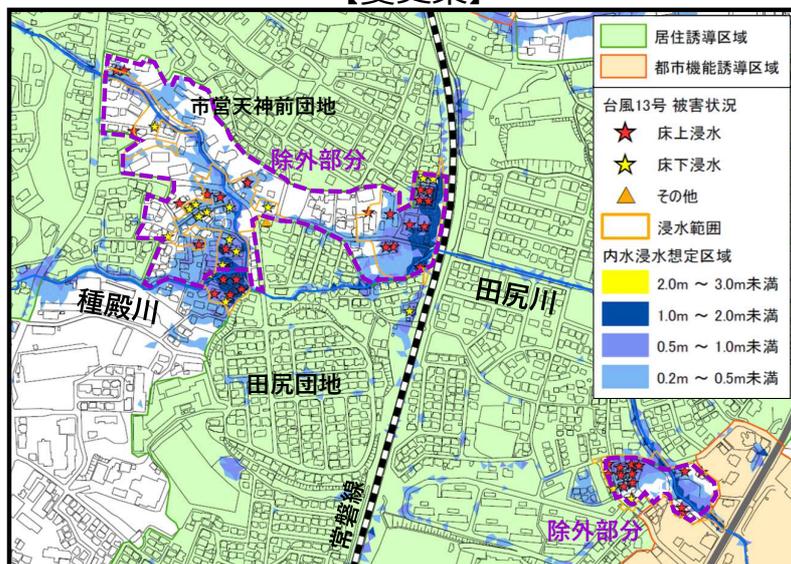


第5章 居住誘導区域

居住誘導区域の変更②-1

市管理河川（田尻川・種殿川）周辺の居住誘導区域の縮小

【変更案】



○内水浸水想定区域、令和5年の台風第13号による浸水実績等を勘案して、田尻川・種殿川周辺を居住誘導区域から除外する。

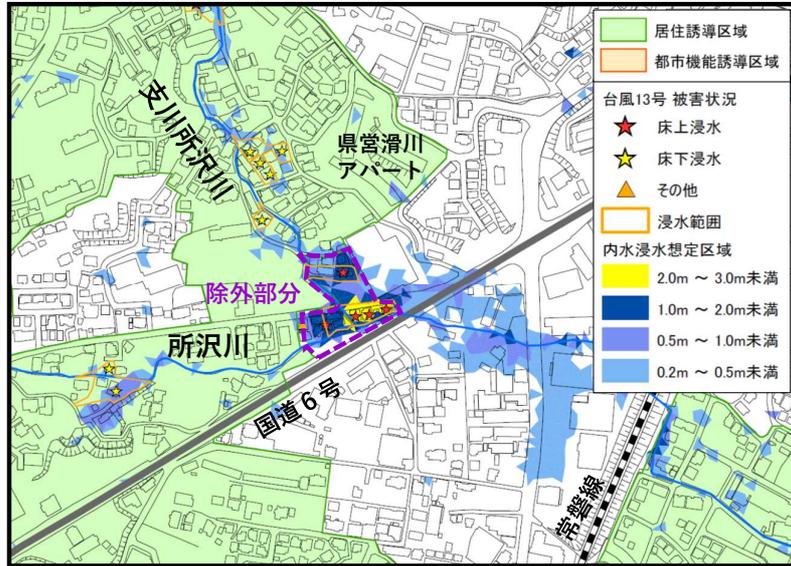
（田尻地区の都市機能誘導区域も一部除外）

第5章 居住誘導区域

居住誘導区域の変更②-2

市管理河川（所沢川・支川所沢川）周辺の居住誘導区域の縮小

【変更案】



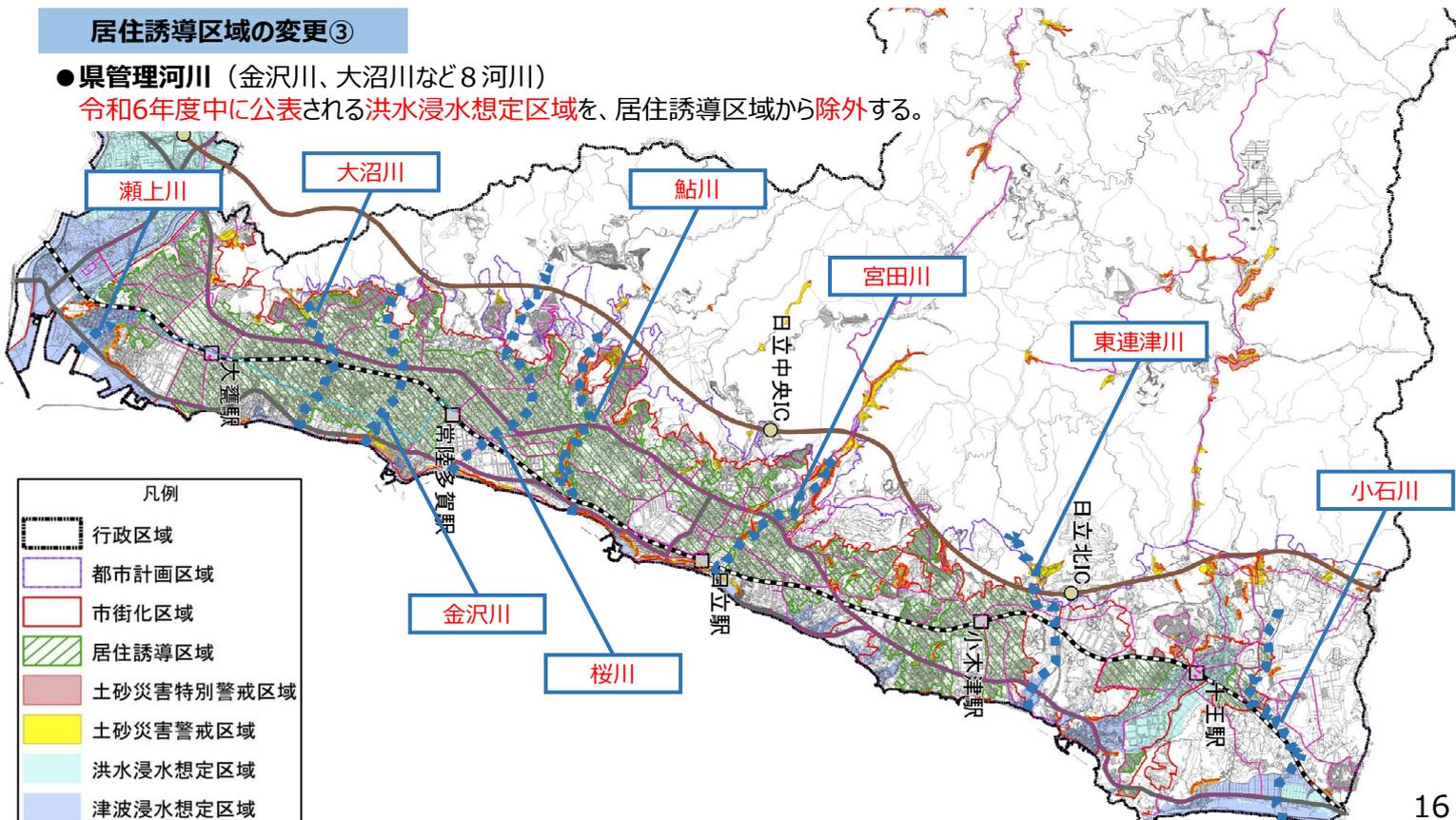
○内水浸水想定区域、令和5年の台風第13号による浸水実績等を勘案して、所沢川・支川所沢川周辺を居住誘導区域から除外する。

第5章 居住誘導区域

居住誘導区域の変更③

●県管理河川（金沢川、大沼川など8河川）

令和6年度中に公表される洪水浸水想定区域を、居住誘導区域から除外する。

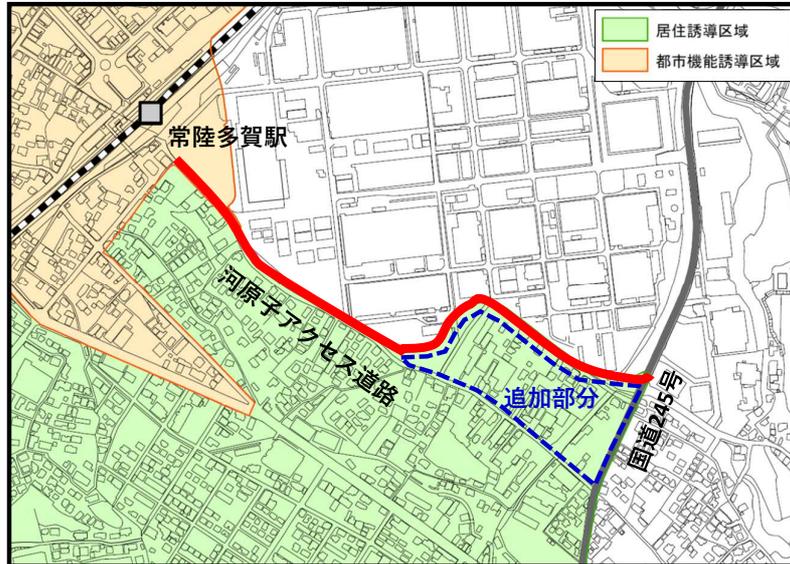


第5章 居住誘導区域

居住誘導区域の変更④

常陸多賀駅周辺地区整備事業に伴う**居住誘導区域の追加**

【変更案】



○常陸多賀駅周辺地区整備に合わせて、**利便性の高い駅周辺に居住を集約**させるため、整備予定の**河原子アクセス道路**の沿道を**居住誘導区域に追加**する。

※工業地域のため将来住居系用途へ変更も検討

第6章 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域

医療・商業・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域

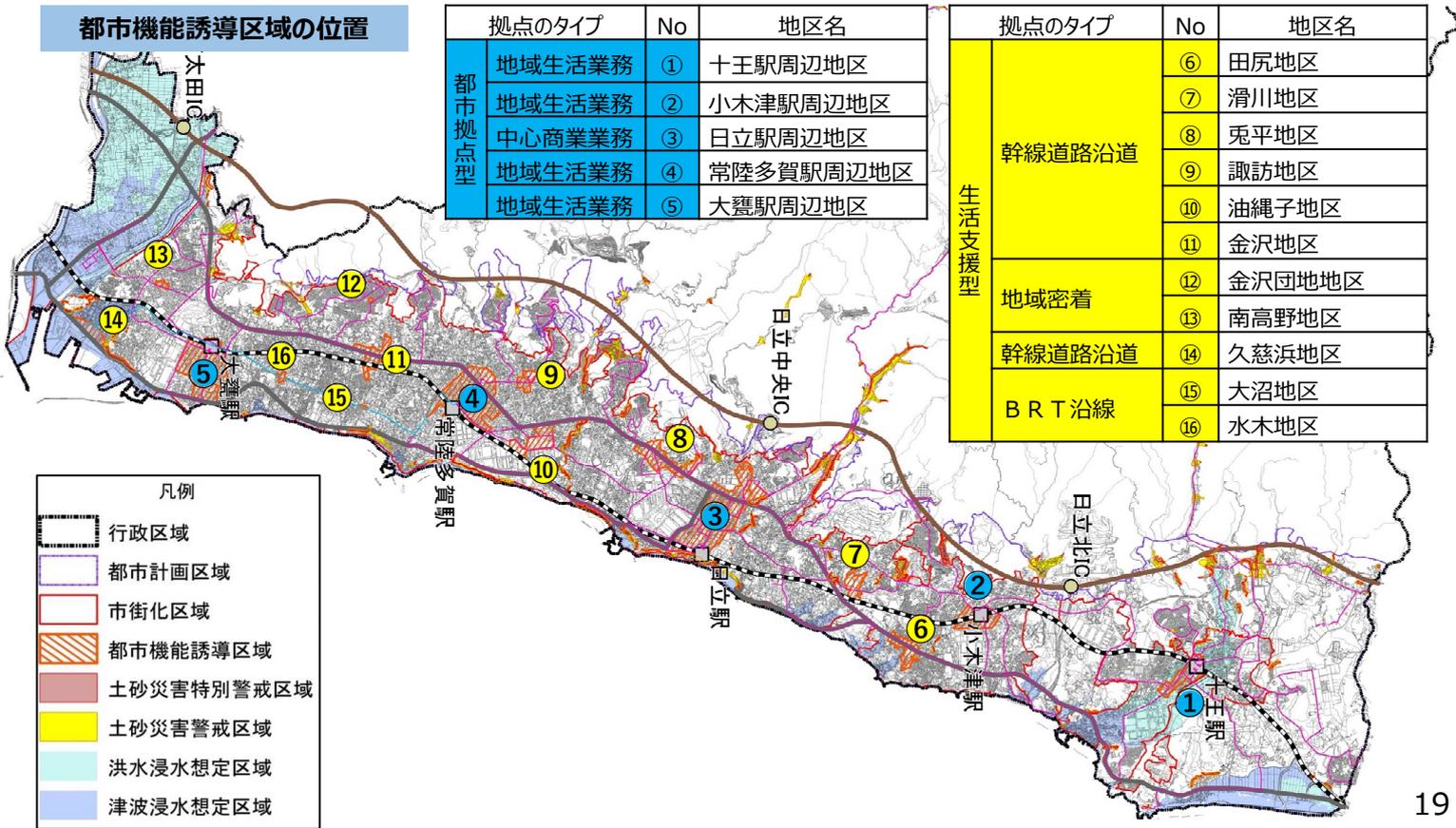
都市機能誘導区域の設定方針

以下の条件を満たす区域について、市の拠点形成や、都市の再生等を総合的に勘案して設定

基本的な設定要件	<p>①都市機能が一定程度充実している区域</p> <ul style="list-style-type: none"> □ J R 常磐線各駅から約800m圏内の区域 □ 現に商業地域・近隣商業地域が設定されている区域 <p>②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</p> <ul style="list-style-type: none"> □ バス路線沿道や幹線道路沿道のうち、現に商業施設や医療施設等の都市機能が集積する区域又は集積を図る区域 □ ひたち B R T 沿線地域のうち、現に都市機能が集積する区域又は集積を図る区域 □ 旧町村の中心又は住宅団地に配置された拠点施設のうち、路線バスの便が確保され、利用圏内での人口維持を図るために都市機能の維持・集積を行う区域
都市機能誘導に適さない区域	<p>①工業地域、工業専用地域</p> <p>②第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域</p> <p>※ ただし、用途地域の変更を行う可能性がある地区については、都市機能誘導区域に含める場合がある。</p> <p>※ 災害が発生するおそれがある区域の中でも、駅や公共施設などの都市機能が一定程度集積する区域については、防災対策を講じながら、都市機能誘導区域を設定する。</p>

第6章 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の位置



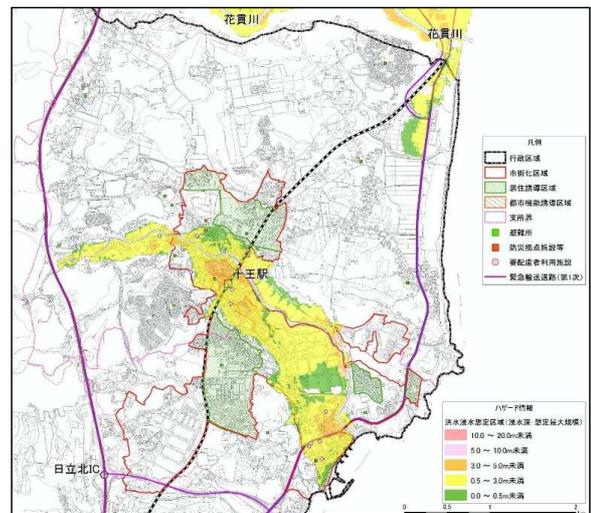
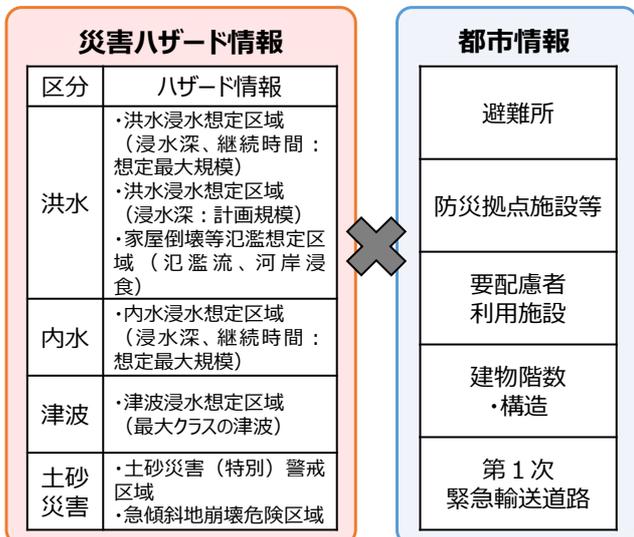
第7章 防災指針

防災指針の検討フロー

災害リスク情報と都市計画情報を重ね合わせ、都市が抱える防災上の課題を分析することで、防災まちづくりの将来像や目標等を明確にし、ハード・ソフトの両面から安全確保の対策を設定する。

(例) 十王・豊浦地区の洪水浸水想定区域と都市情報

○災害ハザード情報と都市情報の重ね合わせ



● 区域ごとの浸水想定面積 ※ () 内は各区域に対する浸水想定面積の割合

区分	地区内	市街化区域内	居住誘導区域内	都市機能誘導区域内
浸水深 3m未満	250ha (10.5%)	165ha (30.6%)	0ha (0%)	16ha (76.4%)
浸水深 3m以上	25ha (1.1%)	21ha (3.8%)	0ha (0%)	5ha (22.7%)

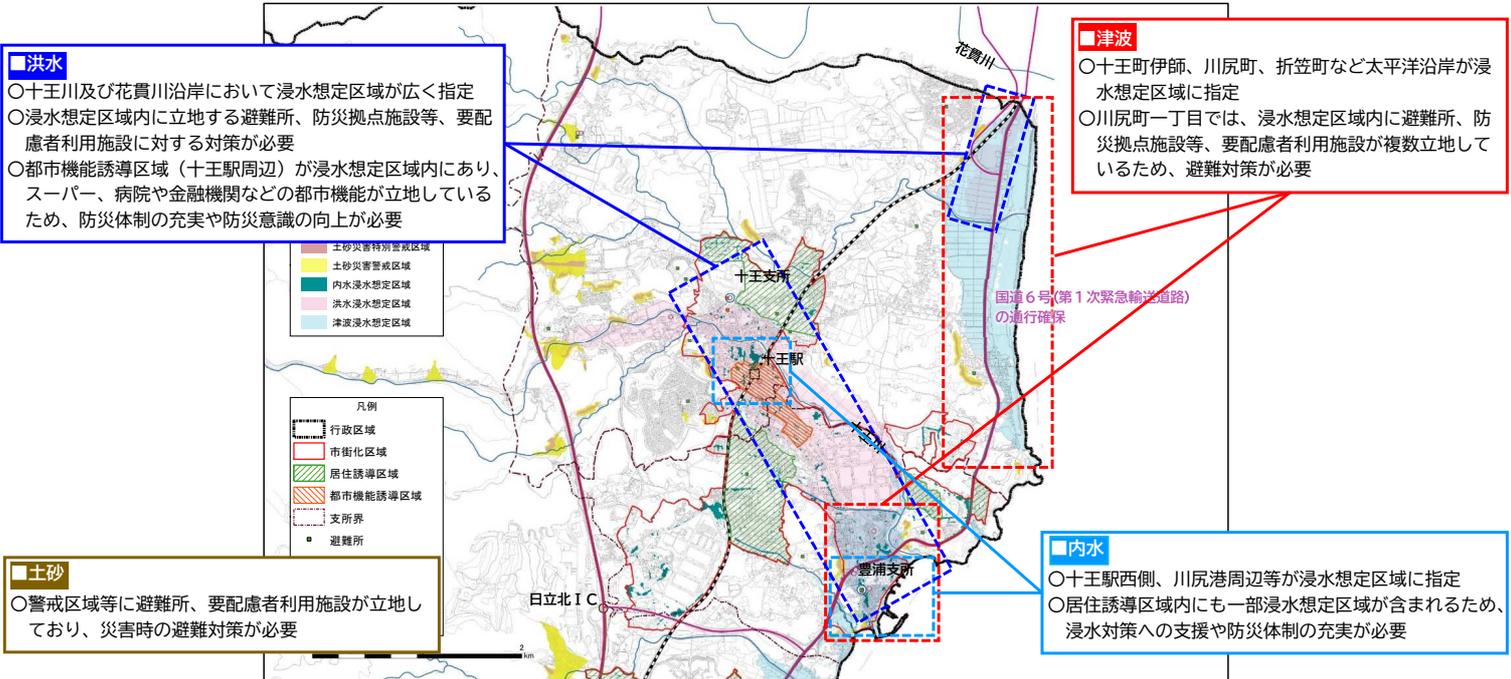
● ハザードエリア内の施設の立地状況

避難所	防災拠点施設等	要配慮者利用施設
2	2	9

第7章 防災指針

地区ごとの防災上の課題

十王・豊浦地区



第7章 防災指針

防災まちづくりの取組方針と取組内容

方針① ハード対策による災害に強いまちづくりの実現

河川等	「久慈川流域治水プロジェクト2.0」、「茨城県二級水系流域プロジェクト」による堤防整備や河道掘削等
	公共施設等を活用した雨水貯留施設の整備
	市管理河川、調整池における堆積土砂のしゅんせつ、樹木の伐採等による排水機能の維持
	数沢川・平沢川の機能向上
	「日立市流域治水計画」に基づく市管理河川の改修
公園	災害時に避難場所となる公園の継続的な維持管理
道路	大規模災害時に避難や救助・救援活動、物資供給を円滑に行うための、国道6号や国道245号などの緊急輸送道路の拡幅等
下水・雨水	耐水化計画に基づく、池の川処理場の浸水防止対策 「日立市下水道ストックマネジメント計画」等に基づく、雨水排水施設の改築
施設整備	「庁舎安全対策計画」に基づく安全対策工事の実施
宅地	防水板設置、住宅かさ上げ工事への補助による住宅の浸水対策の推進
建築物・工作物	戸建て木造住宅の耐震診断、耐震改修工事等への補助による耐震化の促進 通学路や緊急輸送道路における危険ブロック塀除却等への補助

方針② ソフト対策による地域防災力の向上

体制充実	自主防災組織や防災関係団体と連携した防災訓練や防災士養成講座等の実施による防災体制整備・災害対応力の向上
	迅速かつ円滑な避難所の開設・運営体制の運用及び多様なニーズに対応した避難所環境の向上や備蓄品等の充実
	避難行動要支援者の個別避難計画の作成及び支援体制の強化
情報収集・発信	自主防災組織の活動を推進するための資機材配備等の支援
	地域防災計画や避難所の対応等に係る各種マニュアルの改定や、職員への防災研修等の実施による総合的な防災体制の確立
意識啓発	要配慮者利用施設における避難確保計画の作成の促進
	総合的な防災管理システムによる災害関連情報の一元管理及び多様な広報媒体への一斉発信による迅速かつ的確な災害情報の収集・伝達
	総合防災マップの更新・周知や地域独自の「災害対策マップ」の作成、マイタイムライン講習会の開催による防災意識の向上
	学校授業やイベント等における防災教育の充実
	耐震改修やブロック塀の安全対策に関する出前相談会の開催

方針③ コンパクトで安全なまちづくりの推進

立地誘導	本計画の届出制度に基づく都市機能及び居住の立地誘導
	都市構造再編集中支援事業の実施による都市機能及び居住の立地誘導
	良好な住宅地の整備やまちなかのマンション建設への補助による誘導区域への居住促進
	土地利用の動向に応じた用途地域の見直し等の検討
	ハザードエリア内にある住宅の移転促進制度の検討
	空き家の解体やリフォームへの補助による空き家や跡地の活用促進による安全・安心な住宅環境の創出

関連計画（災害復旧基本計画、庁舎安全対策計画、流域治水計画）と整合を図りながら、関係課における取組を位置付け

第8章 誘導施策及び評価指標

誘導施策の設定方針と施策の内容

計画の実行性を高めるために、都市機能や居住の誘導に向けた取組を明確にした上で、各種施策・事業を実施することが重要となる。

計画の基本方針に基づき、「居住誘導」「都市機能誘導」「公共交通」の3つに大別して誘導施策を設定する。

基本方針－1
まちの資産の有効な利活用

①居住誘導に係る施策

補助等の支援により直接的に行う居住を誘導する施策や、施設整備等によりまちの利便性や安全性を高め、間接的に居住を誘導する施策に取り組む。

基本方針－2
計画的な拠点形成による都市の魅力及び生活利便性の向上

②都市機能誘導に係る施策

補助等の支援により民間主体による誘導施設の整備を誘導する施策や、駅周辺地区等における施設整備やにぎわい創出等により、まちの魅力を高める施策に取り組む。

基本方針－3
公共交通と連携した機能の集約

③公共交通に係る施策

コンパクトなまちづくりを推進するためには、都市機能や居住を誘導するとともに、各拠点間を結ぶ持続可能な公共交通ネットワークの形成が必要であることから、令和5年度に策定した「日立市地域公共交通計画」と連携しながら、公共交通に係る施策に取り組む。

- 1-① 宅地創出促進事業補助
- 1-② まちなかマンション建設促進補助
- 2 池の川総合公園周辺地区都市構造再編集集中支援事業
- 3-① ひたちマイホーム取得助成
- 3-② ひたちエコみらい住宅助成
- 3-③ 山側住宅団地住み替え促進助成
- 4-① 日立市空き家解体補助
- 4-② 日立市空き家利活用リフォーム補助
- 4-③ 日立市隣地統合補助
- 5 公園すてき化整備事業
- 6-① ひたち転入者応援リフォーム助成
- 6-② 中古住宅流通促進リフォーム補助
- 7-① ひたちテレワーク移住促進助成
- 7-② 日立市移住支援金支給
- 8 用途地域の見直し

- 1 常陸多賀駅周辺地区整備事業
- 2 居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり検討事業
- 3 日立市まちなか空き店舗活用事業
- 4 街なかマイクロクリエイションオフィス入居者支援
- 5 産業立地促進事業
- 6 診療所開業等奨励事業

- 1 ひたちBRTの延伸検討
- 2 効率的なバス路線・ダイヤ・経路の見直し
- 3 交通結節点・待合環境の整備
- 4 地域内交通の導入等、地域特性に合った移動手段の検討
- 5 既存地域内交通の運行内容の見直し
- 6 共創プロジェクト推進事業(公共交通のスマート化)

第8章 誘導施策及び評価指標

評価指標の設定

計画の確実な推進を図り、フィードバックが行えるように、計画の基本方針、防災指針の取組方針を踏まえた評価項目を設定

施策の区分	評価項目	基準値(基準年)	現状値(基準年)	増減
居住誘導に係る施策	①面的整備地区(土地区画整理事業、開発行為)内の人口密度	37.66人/ha (2015年)	35.92人/ha (2020年)	-4.6%
	② J R 駅勢圏内の人口密度	29.93人/ha (2015年)	28.20人/ha (2020年)	-5.8%
都市機能誘導に係る施策	③都市機能誘導区域内(都市拠点型)の誘導施設の充足率	88.57% (2019年)	88.57% (2023年)	なし
	④都市機能誘導区域内(幹線道路沿道)に充足すべき誘導施設が全て立地している地区数	0地区 (2019年)	1地区 (2023年)	+ 1
公共交通に係る施策	⑤ひたちBRT沿線地域での人口密度	36.59人/ha (2015年)	35.29人/ha (2020年)	-3.6%
	⑥市民一人当たりのバス交通等の利用回数	19.1回/年 (2015年)	15.5回/年 (2022年)	-3.6回/年
防災に係る施策	⑦防災訓練の実施回数	1回/年 (2020年) <small>※総合計画の数値目標</small>	1回/年 (2020年)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">追加</div> 防災指針の追加に合わせて新たに設定
	⑧行政区画人口に対する居住誘導区域内人口の割合	80.67% (2020年)	80.67% (2020年)	