高萩市立地適正化計画

令和３年３月

高萩市

高萩市立地適正化計画

目　次

第１章　立地適正化計画の位置づけ
１．立地適正化計画の背景と目的 ----------1-1
２．計画の位置づけ ----------1-3
３．目標年次 ----------1-3
４．計画の対象区域 ----------1-4

第２章　高萩市の実態・課題
１．人口ビジョン ----------2-1
２．人口と市街地の変化 ----------2-3
３．ＤＩＤ地区の変化 ----------2-11
４．公共施設の状況 ----------2-13
５．３つの地域エリア（高萩・秋山・松岡）における施設配置状況等 ----2-19
６．公共交通機関の状況 ----------2-26
７．災害発生の危険性がある区域 ----------2-31
８．これまでの 20 年間のまちの変化 ----------2-35

第３章　立地適正化に関する基本方針
１．まちづくりの実態・課題と改善方針 ----------3-1
２．持続可能な将来像 ----------3-3

第４章　居住誘導に関する事項
１．居住誘導区域の設定 ----------4-1

第５章　都市機能誘導に関する事項
１．都市機能誘導区域の設定 ----------5-1
２．都市機能に関する誘導施設及び誘導施策 ----------5-4
３．誘導施設の誘導前後の各種施設の配置状況 ----------5-7

第６章　計画推進方策と目標値の設定
１．計画推進方策 ----------6-1
２．目標値の設定 ----------6-2

第１章
立地適正化計画の位置づけ

第１章　立地適正化計画の位置づけ

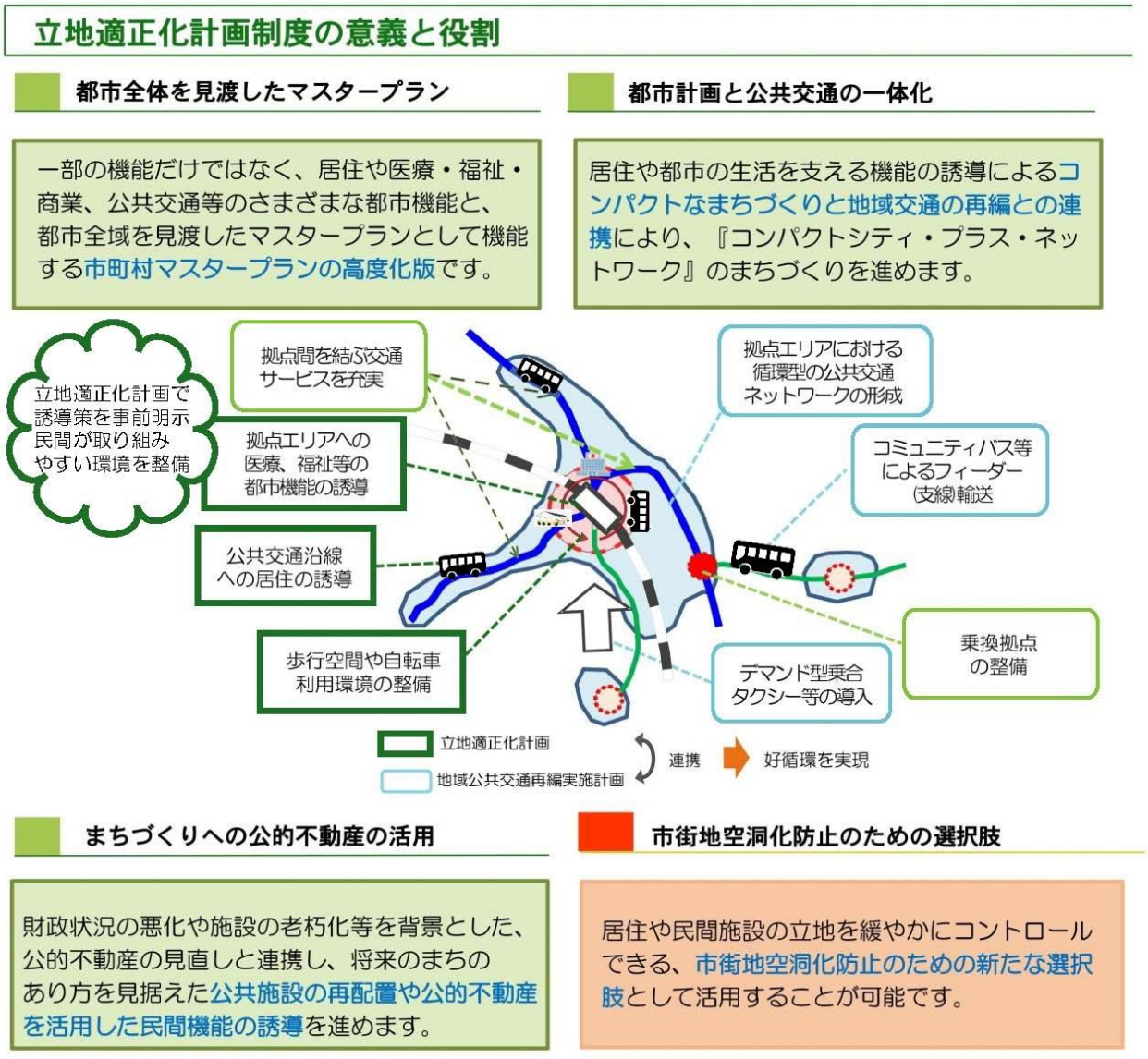
１．立地適正化計画の背景と目的

（１）立地適正化計画制度とは

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や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公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

このため、平成 26 年に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となった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が創設されました。



※公的不動産(PRE)：市町村が所有する公共施設や公有地等

出典：立地適正化計画概要パンフレットより

（２）本市で立地適正化計画を策定する背景と目的

本市は、市制施行以後、工業振興等による人口の増加に対応して、郊外で住宅団地の整備を進めました。しかしながら、平成７年の総人口 35,604 人をピークに人口は減少し、令和２年 10 月１日現在で 27,431 人となっており、今後も中長期的な人口減少・高齢化の進行が見込まれております。

本市は、比較的コンパクトな市街地に住居、公共施設、民間施設が集積しており、平成12年までは中心市街地の人口集中地区※に住む人の総人口に占める割合は約45%と高いものでした。しかしながら、平成 27 年、同地区に住む人の総人口に占める割合は約 27%と低下し、中心市街地の空洞化と居住の拡散が進んだことが分かります。今後さらに人口減少・高齢化が進行した場合において、安定的な行政サービスの提供を行うためには、居住の拡散が続くことは望ましくありません。

また、人口増加・居住の拡散に合わせて整備を進めた公共公用施設の老朽化とその維持管理が、持続可能で効率的な都市経営上の課題となっております。

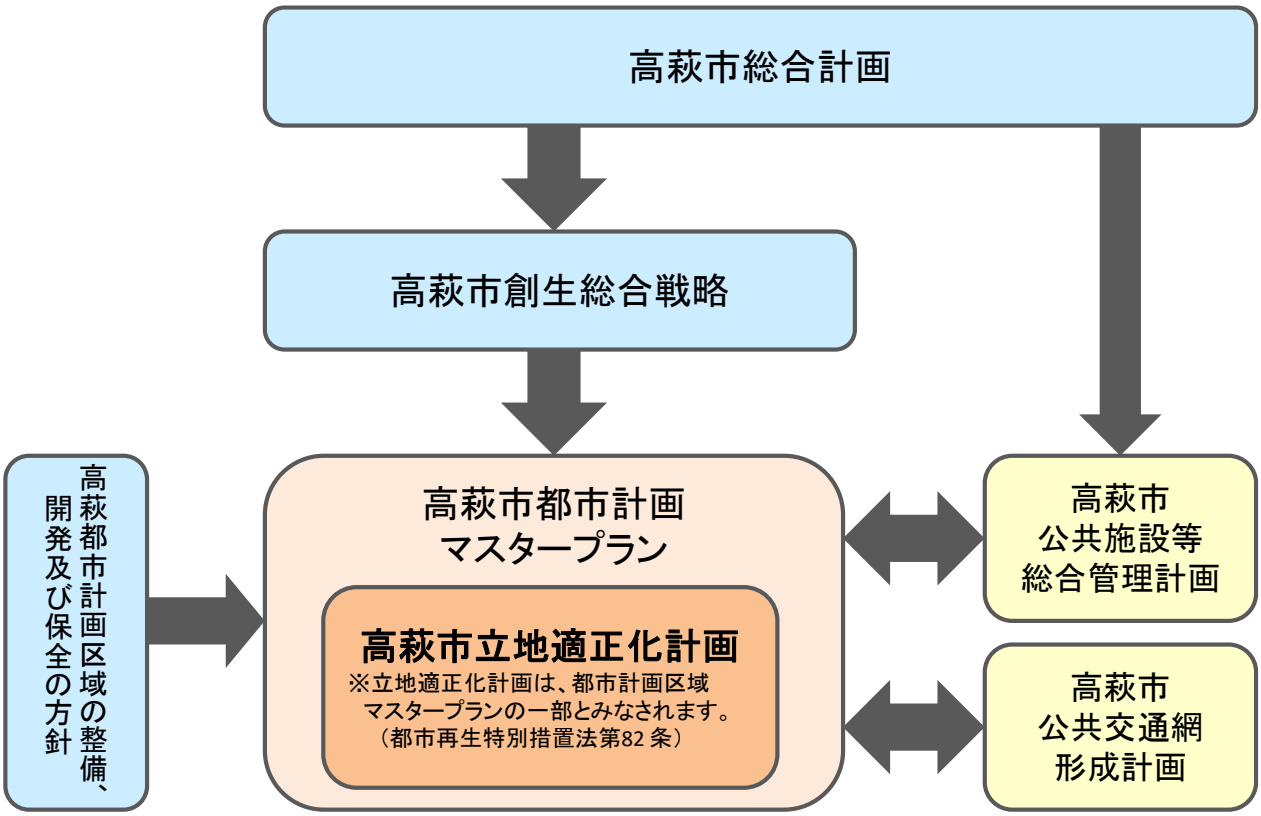
こうした背景を踏まえ、本市では、平成 27 年 10 月にまち・ひと・しごと創生法（平成 26 年法律第 136 号）に基づく高萩市創生総合戦略を策定しました。その中で、人口減少の抑制・人口の安定に向けての視点と人口減少に対応するまちづくりに向けての視点をもって人口減少対策に取り組むこととしました。

そのため、本市では、人口減少に対応するまちづくりの施策の柱として、住宅や都市機能増進施設等の緩やかな立地誘導を可能とする立地適正化計画の制度を利用し、持続可能で効率的な都市経営のもと、本市が今後も市民にとって安全・安心に暮らすことができるまち、活力のあふれるまちをつくっていきます。

※人口集中地区：　国勢調査基本単位区を基礎単位として、１）原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、２）それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有するこの地域を「人口集中地区」としています。また、人口集中地区を「ＤＩＤ地区」（第２章で使用）ともいいます。

２．計画の位置づけ

本計画は、都市再生特別措置法第82条に基づき、「高萩市都市計画マスタープラン」の一部とみなし、都市計画マスタープランと同様に、本市のまちづくりの計画である「高萩市総合計画」と茨城県が定める「高萩都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して定めます。また、関連する行政分野とも整合を図りつつ、まちづくりを進めます。



３．目標年次

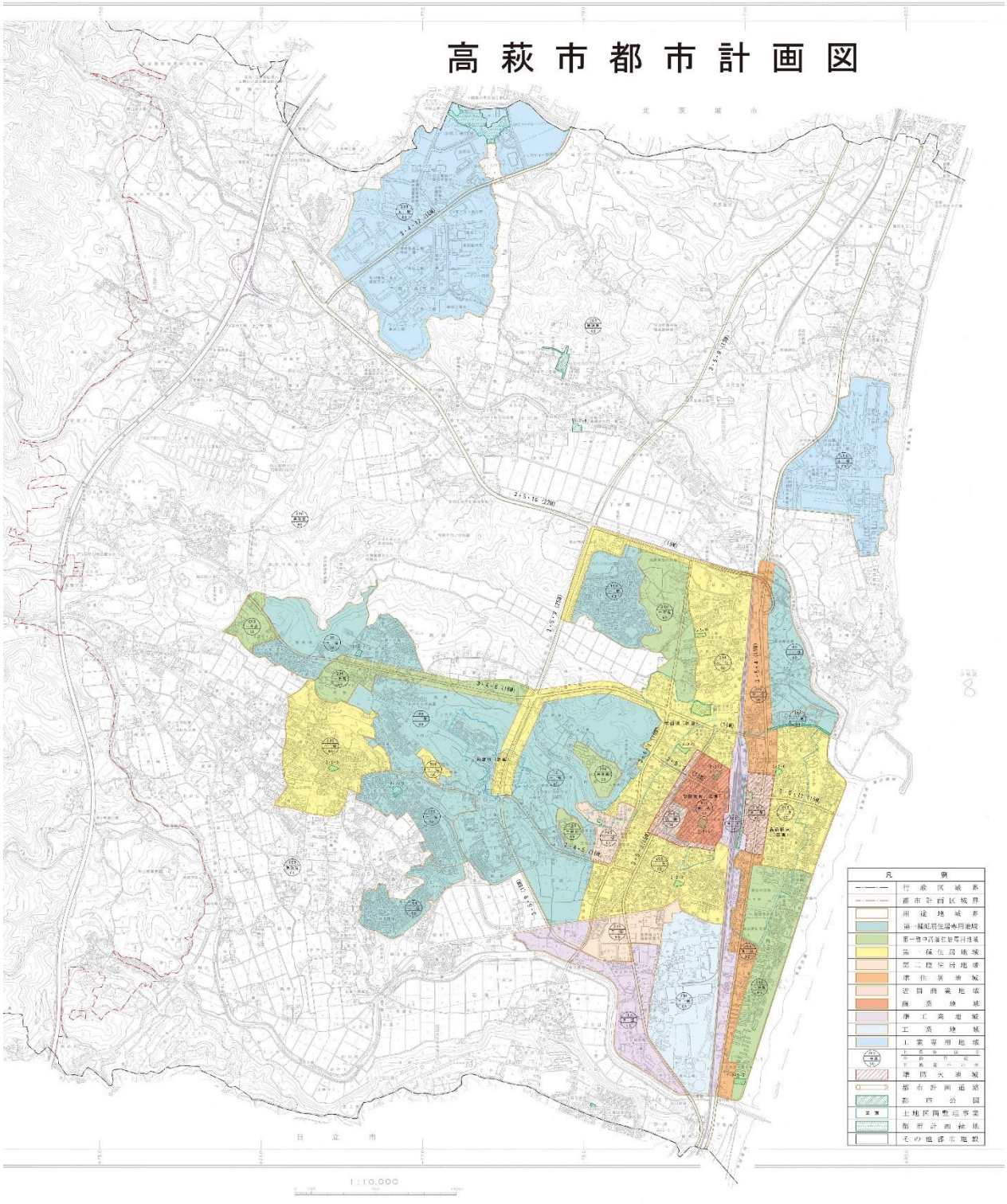
本計画は、中長期の人口減少に対応して持続可能で効率的な都市経営をめざすものであり、国土交通省の都市計画運用指針（第１１版令和２年９月）においても 20 年の計画期間が一つの目安となされています。本計画の目標年次は、令和 17 年（2035 年）とし、おおむね５年ごとに適宜見直します。

４．計画の対象区域

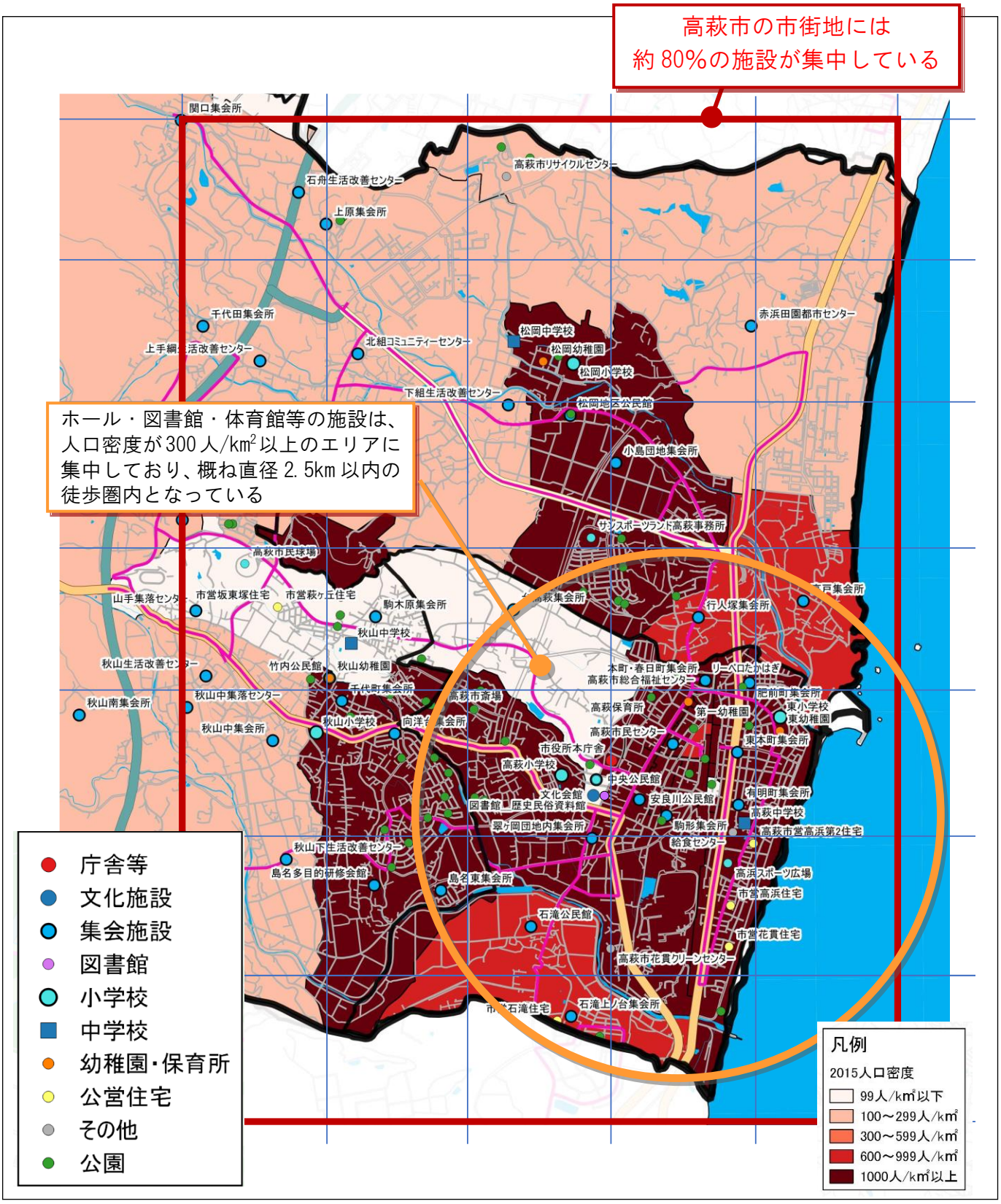
本計画の対象区域は、高萩市都市計画マスタープランと同様に、高萩市の都市計画区域全域を対象とし、居住誘導区域、都市機能誘導区域を設定します。

都市計画区域には、公共施設の延床面積の約80%、市の人口の約95%が集中しており、高萩市公共施設管理計画で検討した区域ともほぼ重なり、計画を実現することで大きな効果が得られると考えられます。

高萩市の都市計画区域



公共施設等管理計画の検討区域



（出典：平成 27 年度国勢調査）

第２章
高萩市の実態・課題

第２章　高萩市の実態・課題

１．人口ビジョン

高萩市の人口29,266人（平成27年4月時点）は、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計では、25年後の平成52年（令和22年）には約20,000人まで減少することが予測されています。これに対し本市では、対策を講じることにより22,200人を目標としています。

高萩市創生総合戦略　－　人口ビジョン編 概要版

Ⅰ 高萩市人口ビジョン策定に関する基本的な考え方

1　人口ビジョンの位置づけ

本市人口ビジョンは、国の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」（平成 26 年 12 月 27 日閣議決定）や「茨城県人口ビジョン」（仮）を勘案して、**本市の人口の将来展望を示すために策定**するものである。

2　人口ビジョンの対象期間

本市人口ビジョンの**対象期間は、平成 52 年（2040 年）**とする。

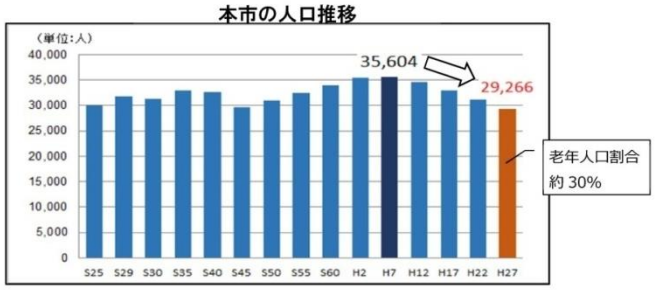
Ⅱ 高萩市の人口等の現状分析

1　本市の人口

29,266 人：平成 27 年（2015 年）４月時点

※平成７年をピークに一貫して減少し、構成では老年人口（６５歳以上の人口）は約３割を占める。

本市の人口推移



2　人口減少の原因

（１）自然動態

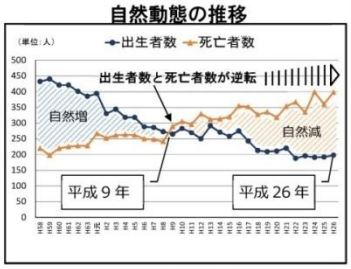
平成９年（1997 年）に出生者数と死亡者数が逆転し以降、その差が拡大し、**平成 26 年（2014 年）は 200 人の自然減となっている。**

合計特殊出生率は平成 20 年（2008 年）から平成 24 年（2012 年）までは 1.30 となり、国や県を下回っている。

（２）社会動態

転出者数は、近年 1,000 人~1,200 人程度で推移し、平成 26 年（2014 年）は 1,044 人になっている。平成７年（1995 年）以降は転出超過傾向で、**平成 26 年（2014 年）には 194 人の社会減となっている。**

自然動態の推移



社会動態の推移

Ⅲ 高萩市将来人口の推計と分析

1　社人研※1準拠による将来人口推計と分析

本市の総人口は、平成 27 年（2015 年）以降も一貫して減少を続け、平成 52 年（2040 年）には約２万人となる見込みとなり、その中で老年人口割合が 42%となる見込みである。

社人研推計による将来人口推計

年少人口：15 歳未満の人口
生産人口：15 歳以上 65 歳未満の人口
老年人口：65 歳以上の人口

2　人口の減少が本市の将来に与える影響

（１）産業・雇用

消費人口の減少によるサービスの縮小
労働人口の減少による事業所が撤退し、併せて雇用が減少
商業施設の撤退による、住民の生活利便性の低下

（２）地域コミュニティ活動

活動を担う人の減少や高齢化により、活動の継続や発展が困難になり地域の活力・魅力が低下し、若者の人口流出が一層進行

（３）地域交通

人口減少による利用者不足で交通事業者の公共交通環境の縮小等により、高齢者の日常生活が困難

（４）財政・行政サービス

生産人口の減少による個人市民税の減少
老年人口の増加による社会保障費の増加により財政を圧迫
児童数・生徒数の減少により小中学校の維持が困難
住民サービスの対価としての市民負担の上昇

Ⅳ 人口減少対策の基本的視点

1　人口減少の抑制・人口の安定に向けての視点

（1）市民の結婚・出産・子育てへの希望の実現により自然増を達成する

結婚・出産・子育てに関しての支援策を進めることにより、現在の出生率を向上、人口構造のバランスの改善を目指す。

（2）移住・定住を促進し、社会増を達成する

本市の強みである、製造業等の安定的な雇用の場、また農業生産に適した気候等，現在の雇用環境を適切に PR や、就農支援しやすい環境を整備により、U ターンを中心とした移住や定住を促進する。

2　人口減少に対応するまちづくりに向けての視点

人口減少・少子高齢化が進行する状況では、民間事業者・NPO・市民など多様な主体が協力して、中心市街地の空洞化や空き家の増加などの地域課題を解決することが必要となる。

地域課題を地域の多様な主体によって解決する力を「地域力」と言うとすれば、それを高めることにより、今後も市民が安全、安心、活力をもって過ごすことができる地域社会をつくる。

Ⅴ 人口の将来展望

平成 52 年（2040 年）時点での**本市の将来人口目標は 22,200 人の維持とする。**

社人研※1準拠人口 約 20,000 人 → **将来人口目標 22,200 人**

（1）社人研準拠に対する人口増（自然増）の見込みについて

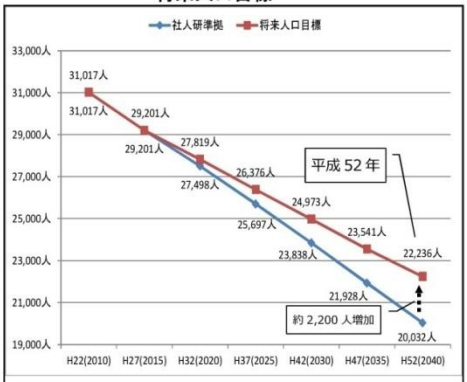
本市の結婚・出産に係る希望の実現を目指して合計特殊出生率が段階的に向上することを見込む

（2）社人研準拠に対する人口増（社会増）の見込みについて

今後平成 52 年（2040 年）までにおいては、総合戦略における移住定住促進政策による効果によって、社会増が段階的に増加することを見込む

自然増と社会増を合わせて、社人研推計よりも約 2,200 人の増加を目指す。

将来人口目標



※1　国立社会保障・人口問題研究所

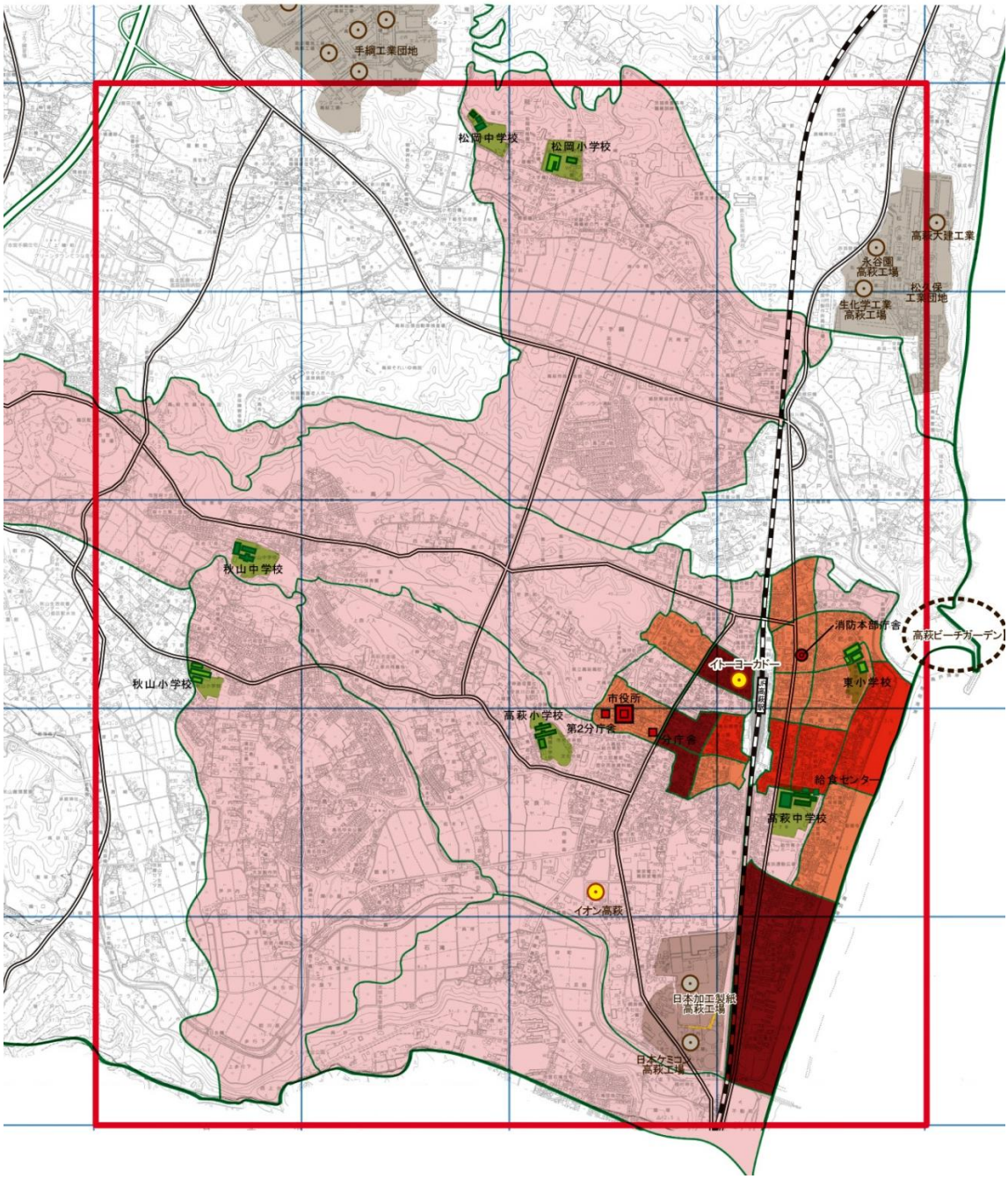
２．人口と市街地の変化

（１）人口密度

平成 7 年から 27 年までの約 20 年間での人口と市街地の変化をみると、中心市街地である高萩駅周辺の人口密度は、低密度になっています。大規模商業施設や工場の撤退、郊外への住宅の建設がありました。

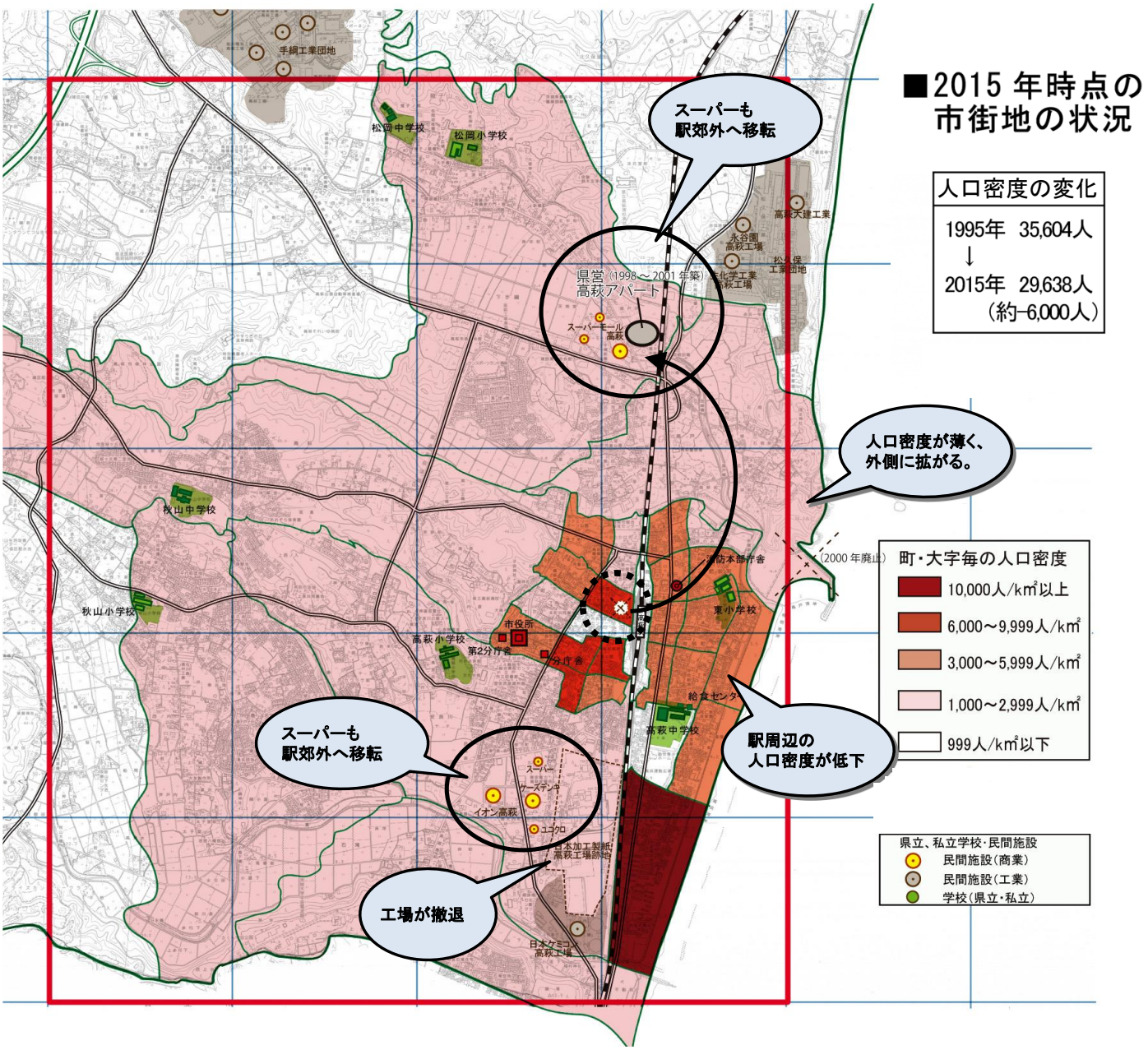
1995年【H7年】時点

✓高萩駅前を中心に人口密度が高い。
✓駅前にイトーヨーカドーが立地。



2015年【H27年】時点

✓人口密度が低密度になり拡がっている。
✓駅前のイトーヨーカドーが撤退し、駅郊外にスーパーが新設
✓日本加工製紙工場が撤退
✓県営住宅も、駅郊外に建設

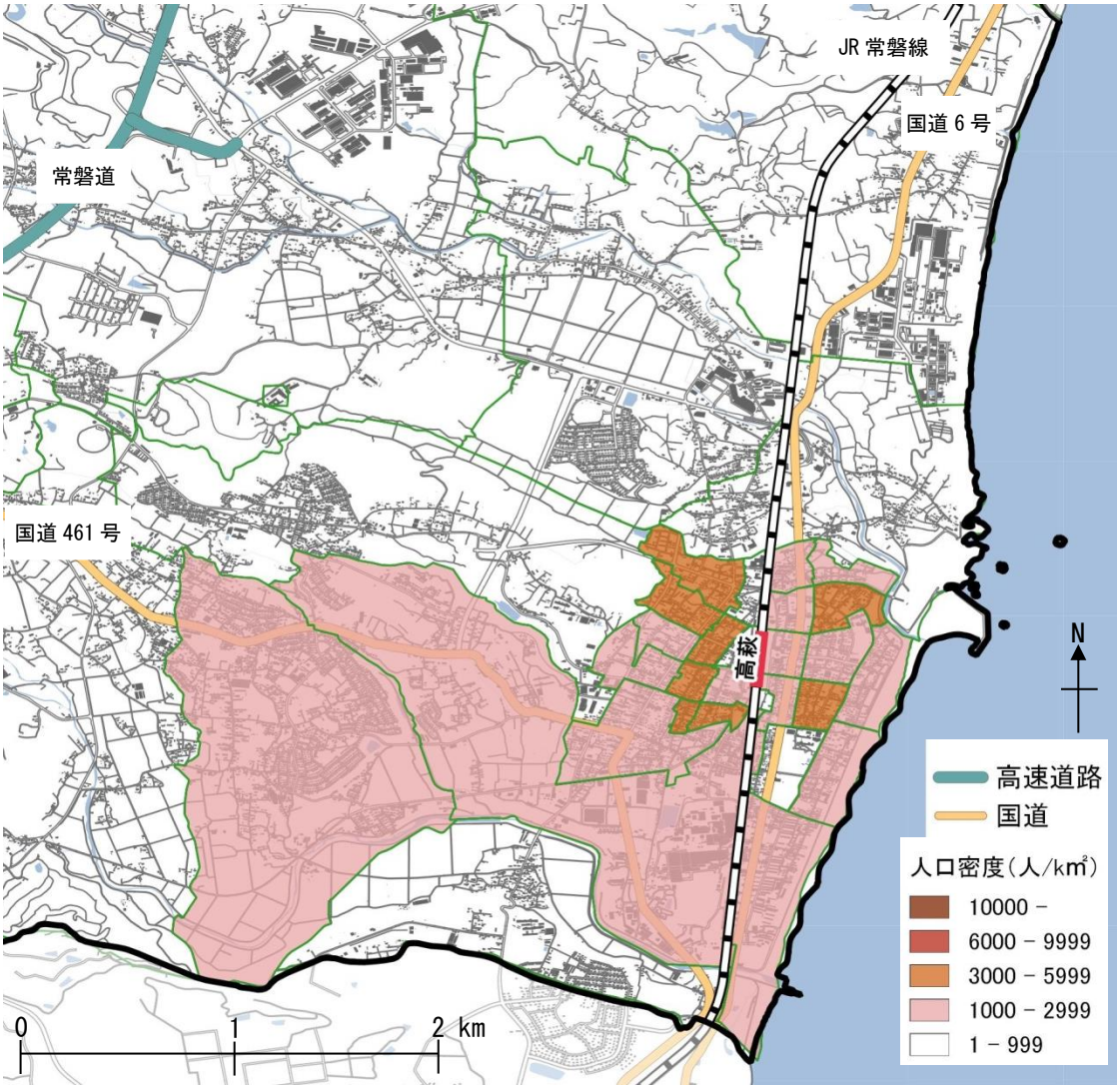


2035 年【R17 年】時点

令和 17 年になると 1,000 人/ｋ㎡以上のエリアが大きく縮小し、人口密度 3,000 人/ｋ㎡以上の地域は高萩駅周辺の地域に限られてきます。

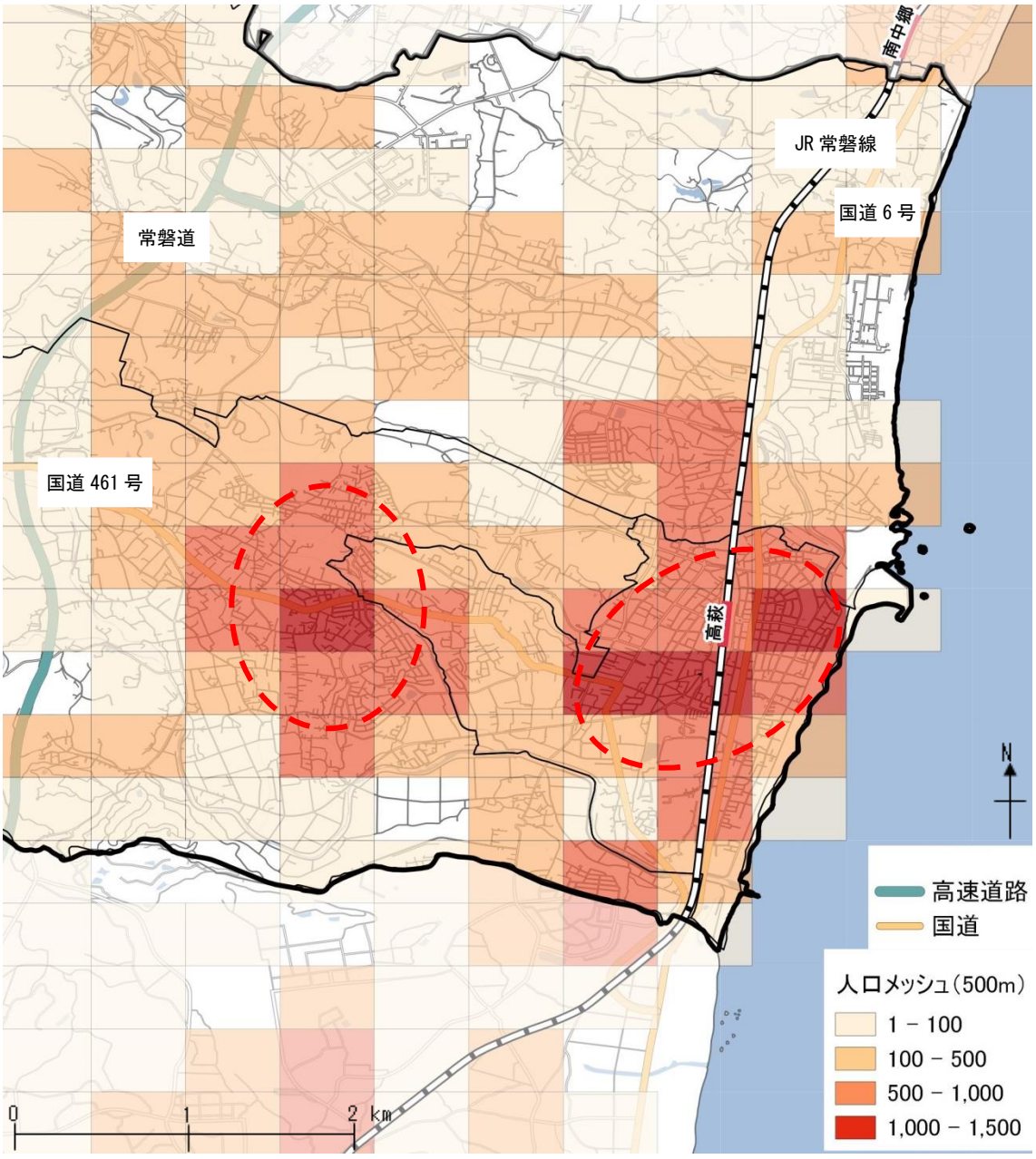
市人口：平成 27 年（2015 年）29,638 人

⇒　令和 17 年（2035 年）21,922 人（-7,716 人、-26.0%）



（２）人口数【H27】

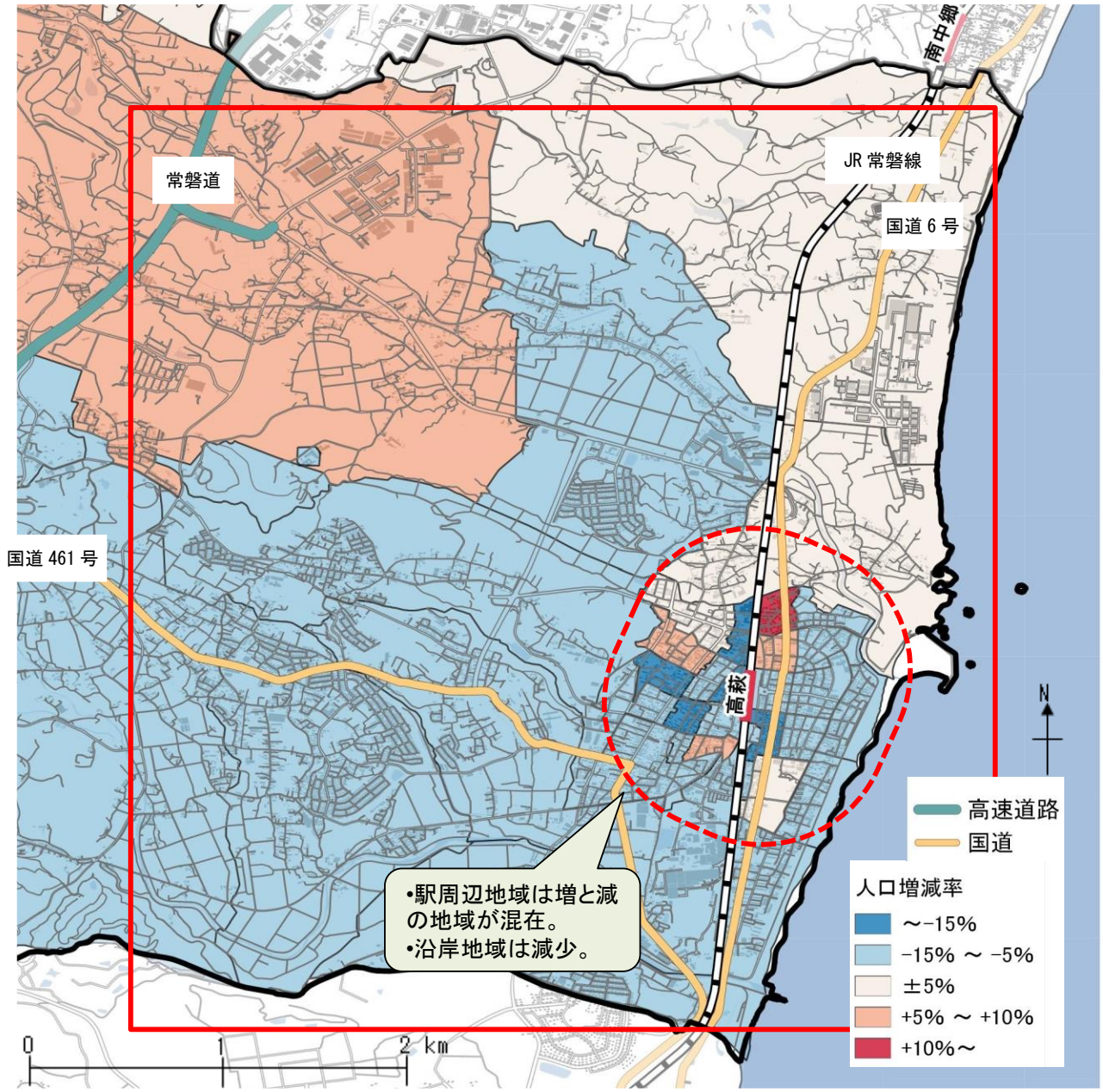
高萩駅周辺と秋山地域の２つに分かれて 1,000 人以上の人口の多いエリアがあります。



出典：国勢調査データ

（３）人口の増減率【H17～H27】

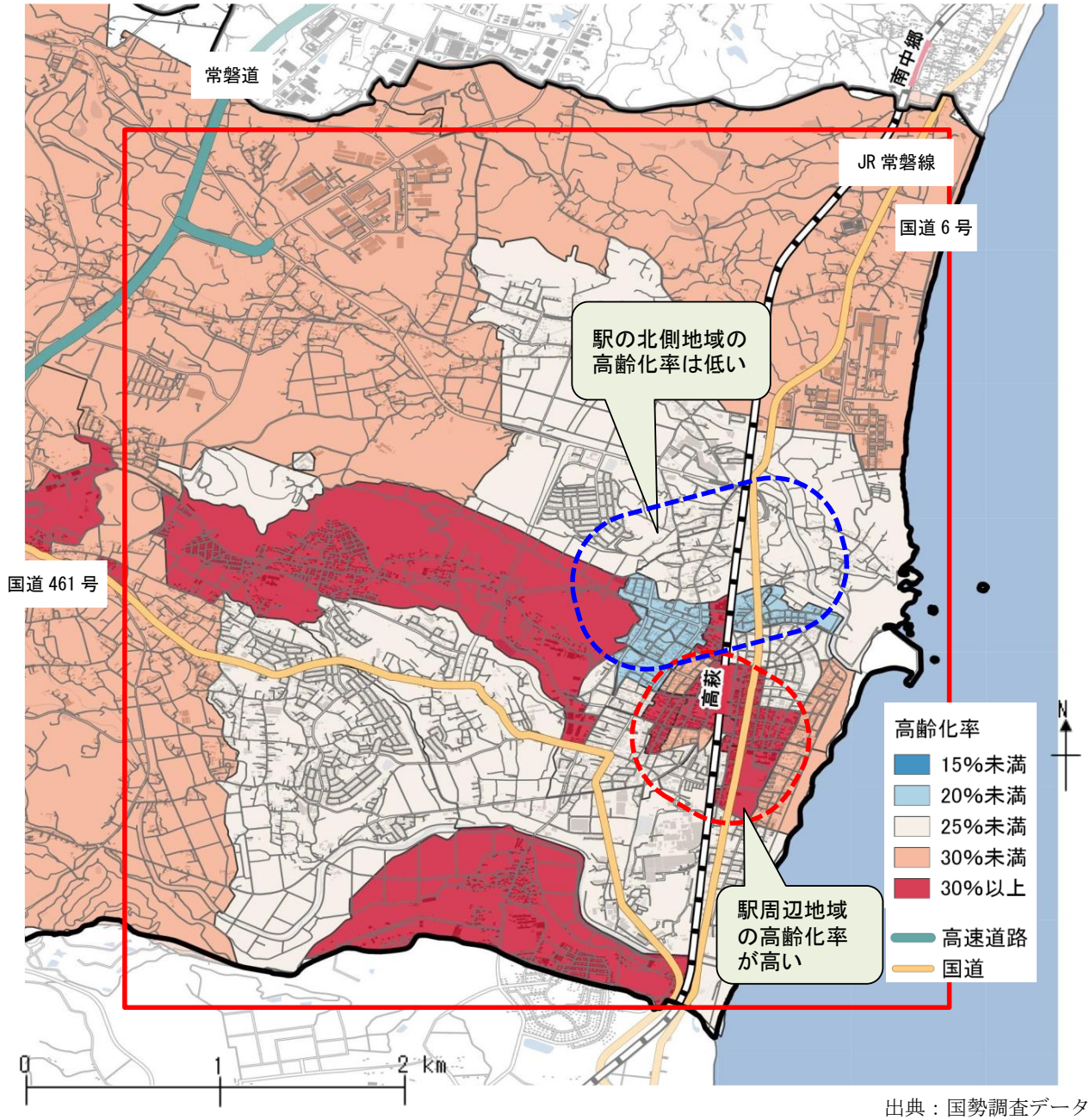
対象区域の平成 17 年から平成 27 年までの 10 年間の人口増加率を見ると、全体的には減少している地域が多く、高萩駅周辺地域は、増と減の地域が混在しています。沿岸地域は減少しています。



出典：国勢調査データ

（４）高齢化率【H27】

対象区域の平成 27 年の高齢化率を見ると、高萩駅周辺の地域の高齢化率が高く、駅より北側の地域の高齢化率は低い状況です。

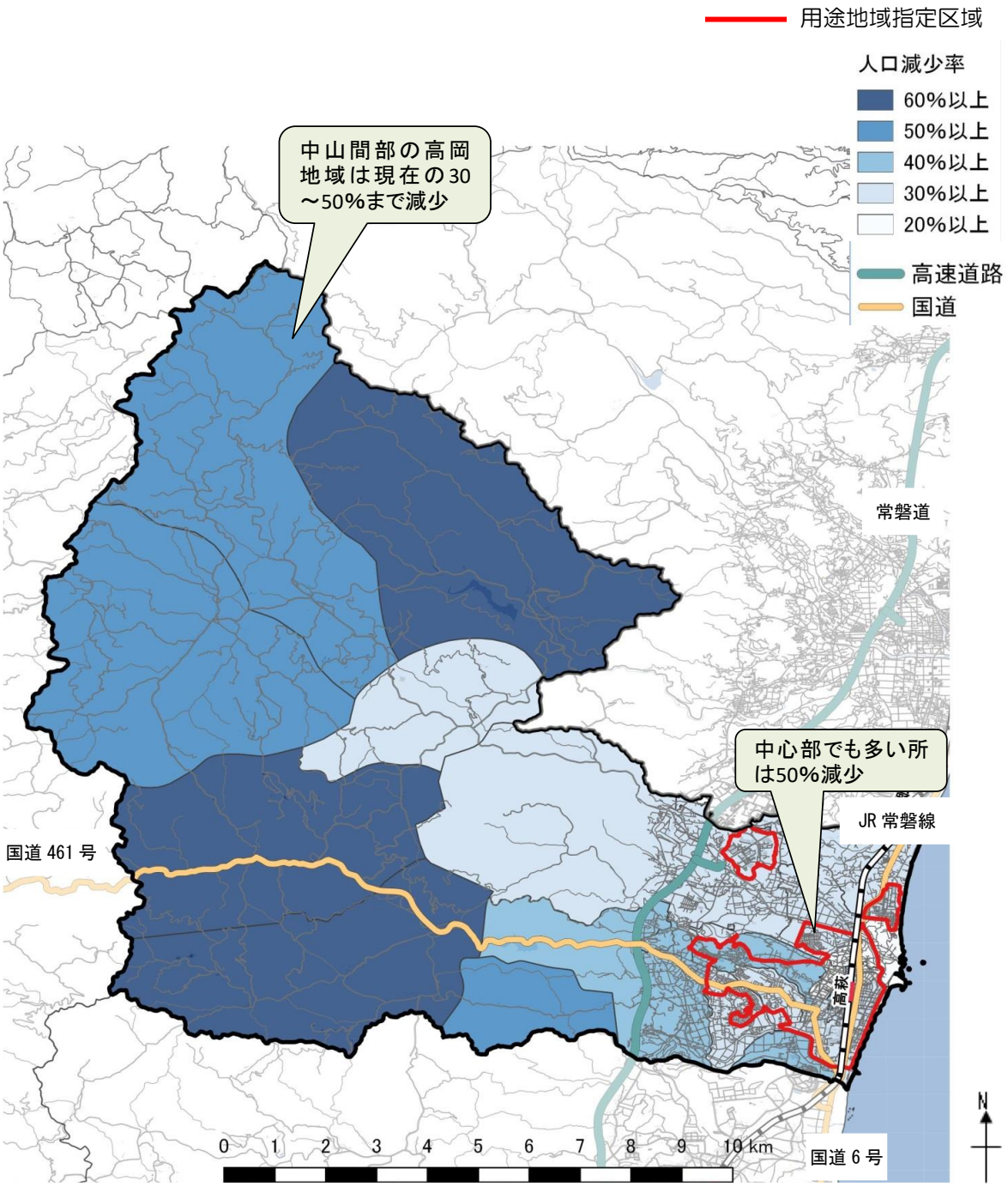


出典：国勢調査データ

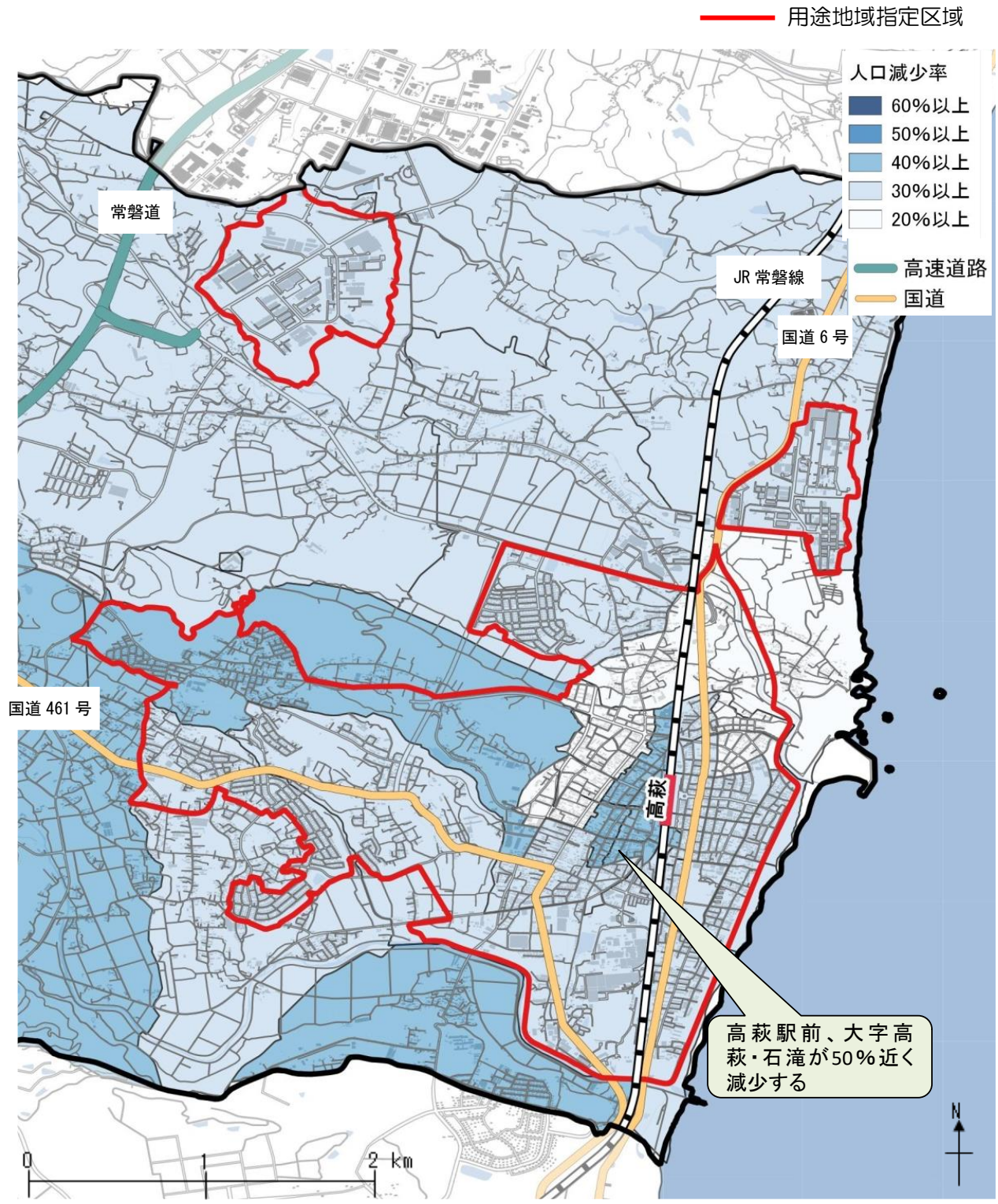
（５）人口の将来予測【H27～R17】

市全体の平成 27 年から 20 年後の令和 17 年の人口は、中心部で最大 50%の減少が予測されています。対象区域では、高萩駅の西側地域に 50%近く減少する地点がある予測となっています。

市全体



対象区域


用途地域指定区域
人口減少率
60%以上
50%以上
40%以上
30%以上
20%以上
高速道路
国道
常磐道
JR 常磐線
国道 6 号
国道 461 号
高萩
高萩駅前、大字高萩・石滝が50%近く減少する
0
1
2 km
N

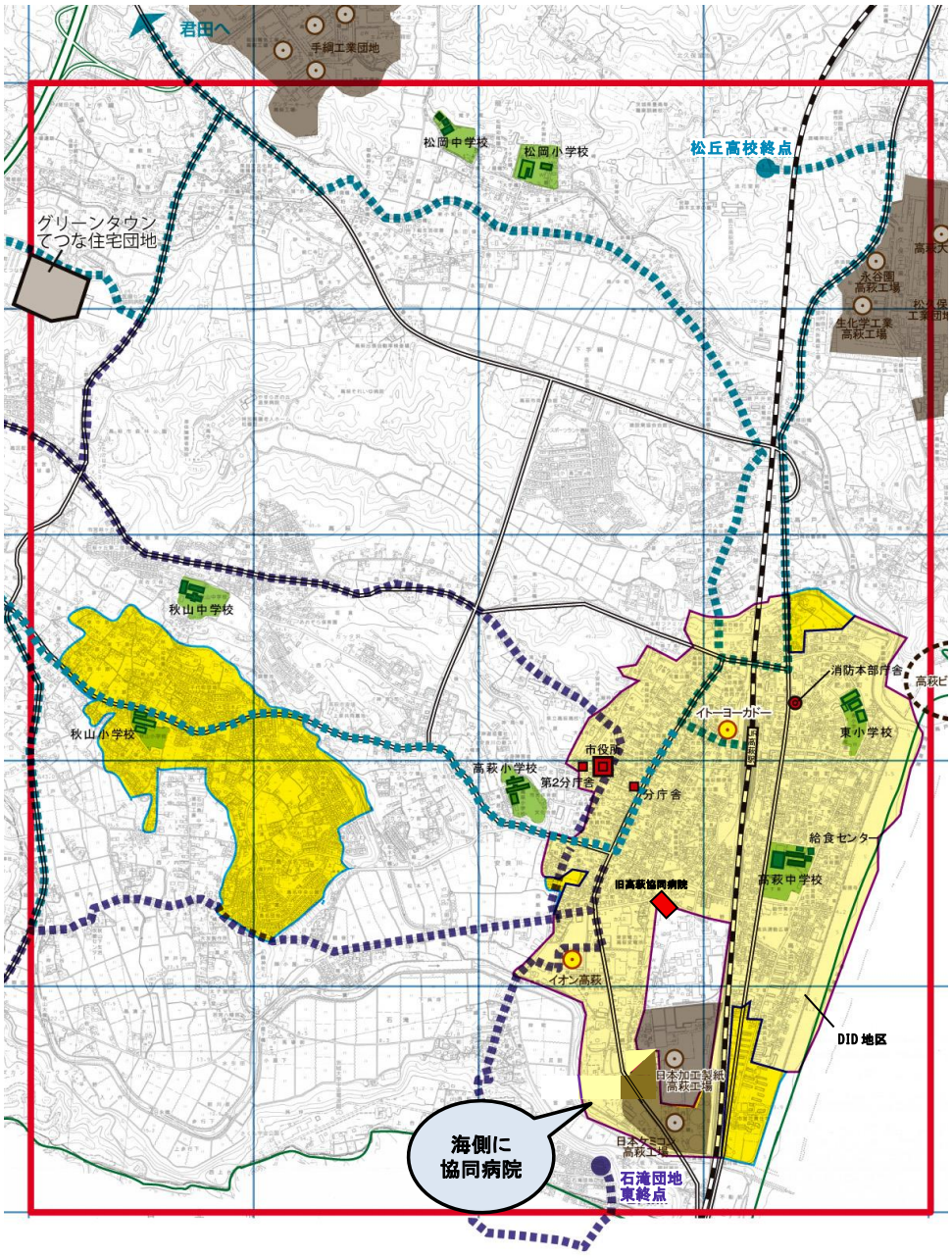
３．ＤＩＤ地区の変化

平成７年から 27 年までの約 20 年間でのＤＩＤ地区※の変化をみると、秋山(向洋台)地区のＤＩＤが消滅し、高萩駅近郊のＤＩＤ地区も縮小しています。

※ＤＩＤ地区：　「人口集中地区」と同じ、国勢調査基本単位区を基礎単位として、１）原則として人口密度が１平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、２）それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域

1995年【H7年】時点

✓ＤＩＤ地区は、高萩駅前、秋山(向洋台)地区の２か所
✓手綱地区にグリーンタウン住宅団地が開設
✓高萩協同病院は、日本加工製紙工場脇に立地

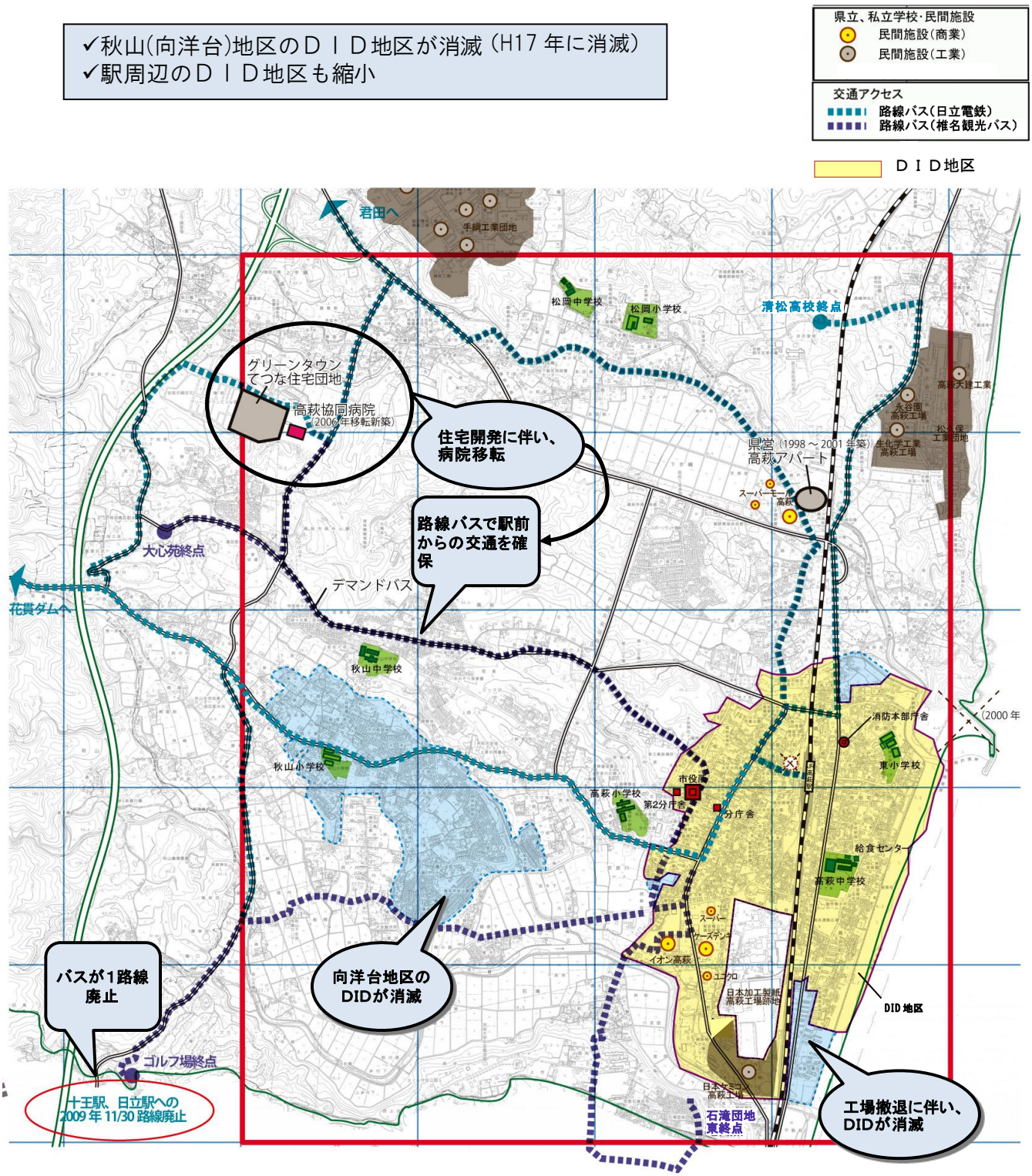


■　ＤＩＤ地区の人口

	総人口	ＤＩＤ地区（人口集中地区）			総人口に占める集中地区人口割合
		人口	面積	人口密度	
Ｈ７年	35,604 人	16,909 人	3.7 ㎢	4,521 人/㎢	47.5%
H27 年	29,638　人	8,010　人	2.7 ㎢	2,923 人/㎢	27.0%

2015年【H27年】時点

✓秋山(向洋台)地区のＤＩＤ地区が消滅（H17 年に消滅）
✓駅周辺のＤＩＤ地区も縮小



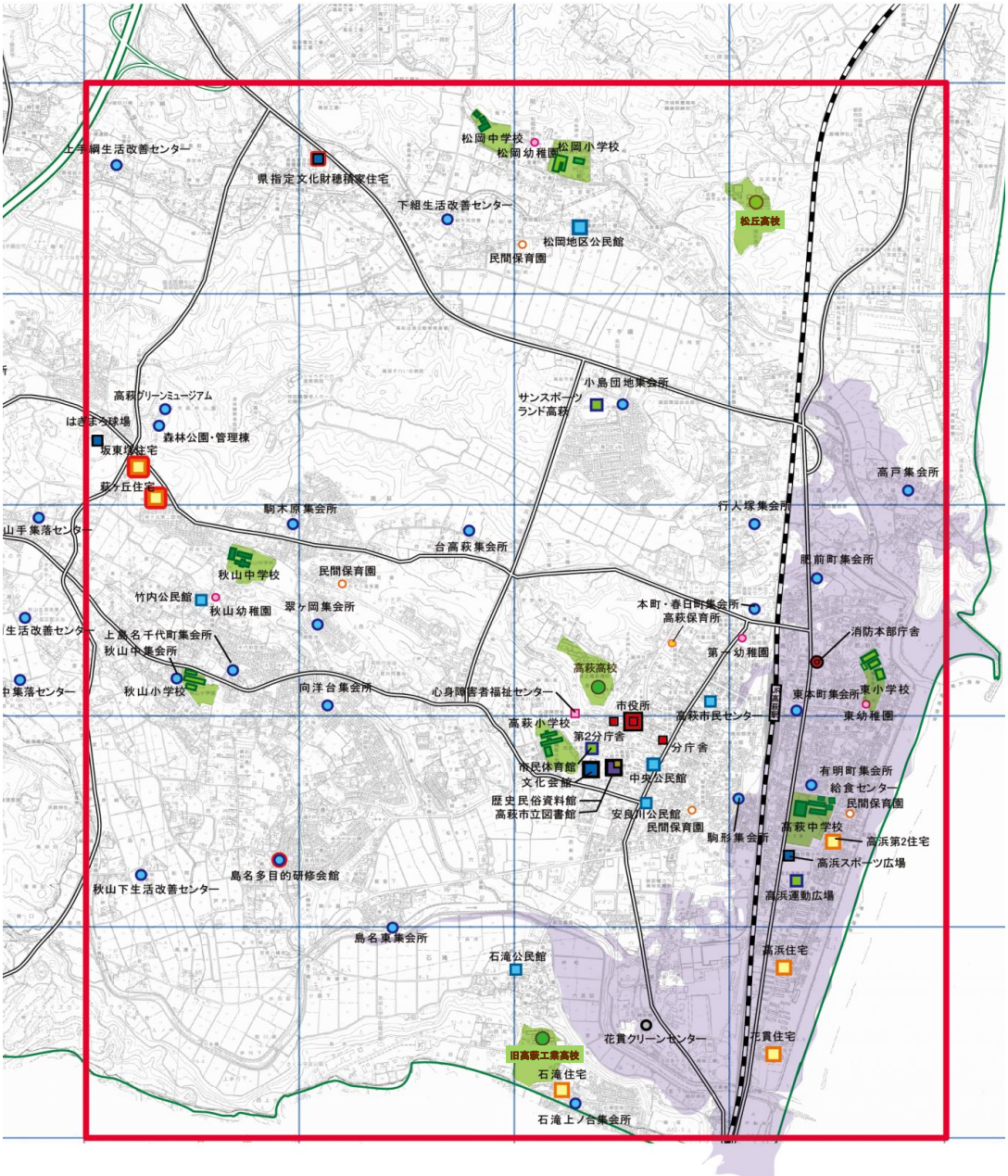
４．公共施設の状況

（１）公共施設の整備状況

平成7年から27年までの約20年間での公共施設の整備状況をみると、総合福祉センターの新設、松岡小学校校舎の建替え以外は無い状況です。

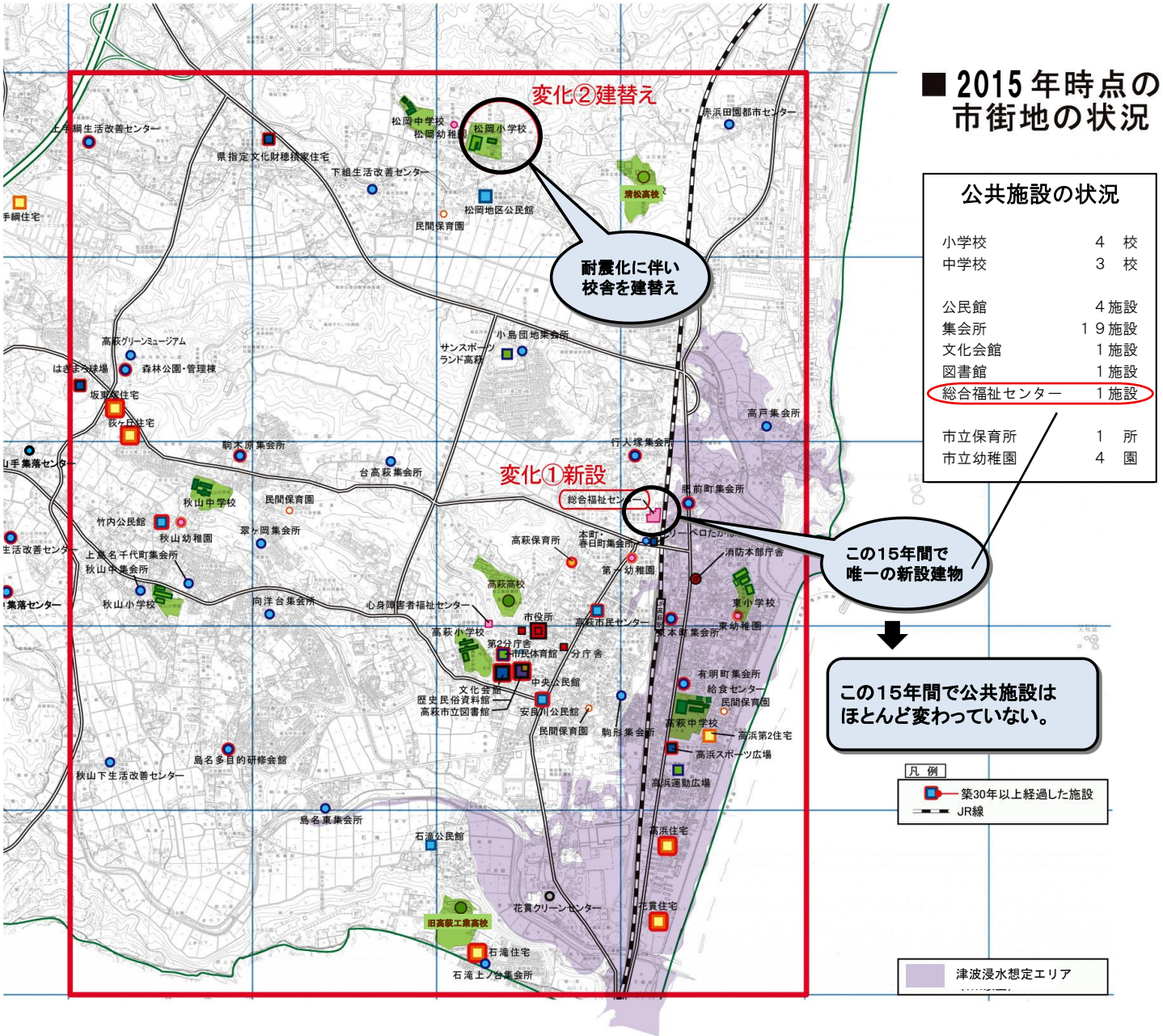
1995年【H7年】時点

対象エリアに
小学校４校、　中学校３校
公民館４施設、集会所１９施設　配置



2015年【H27年】時点

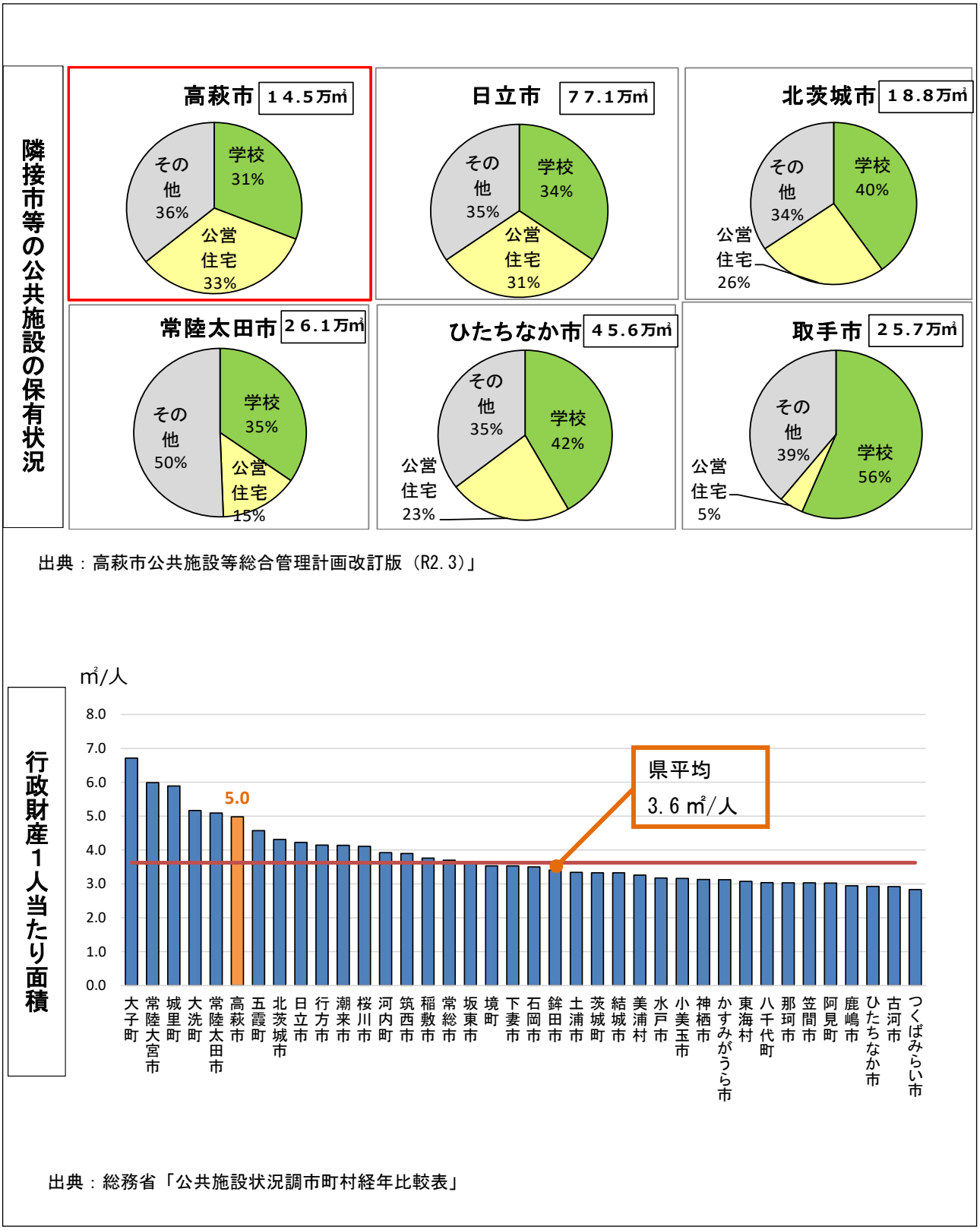
✓総合福祉センター　　(2001年)新設
✓松岡小学校校舎棟　　(2010年)建替え
⇒　それ以外はこの１５年間、ほとんど変化していない。



（２）他市との保有状況比較

隣接市等の公共施設の保有状況を比較すると、公営住宅の割合が高くなっています。また、市民１人当たり保有面積は、県平均 3.6 ㎡/人に対し、5.0 ㎡/人と大きく上回っています。

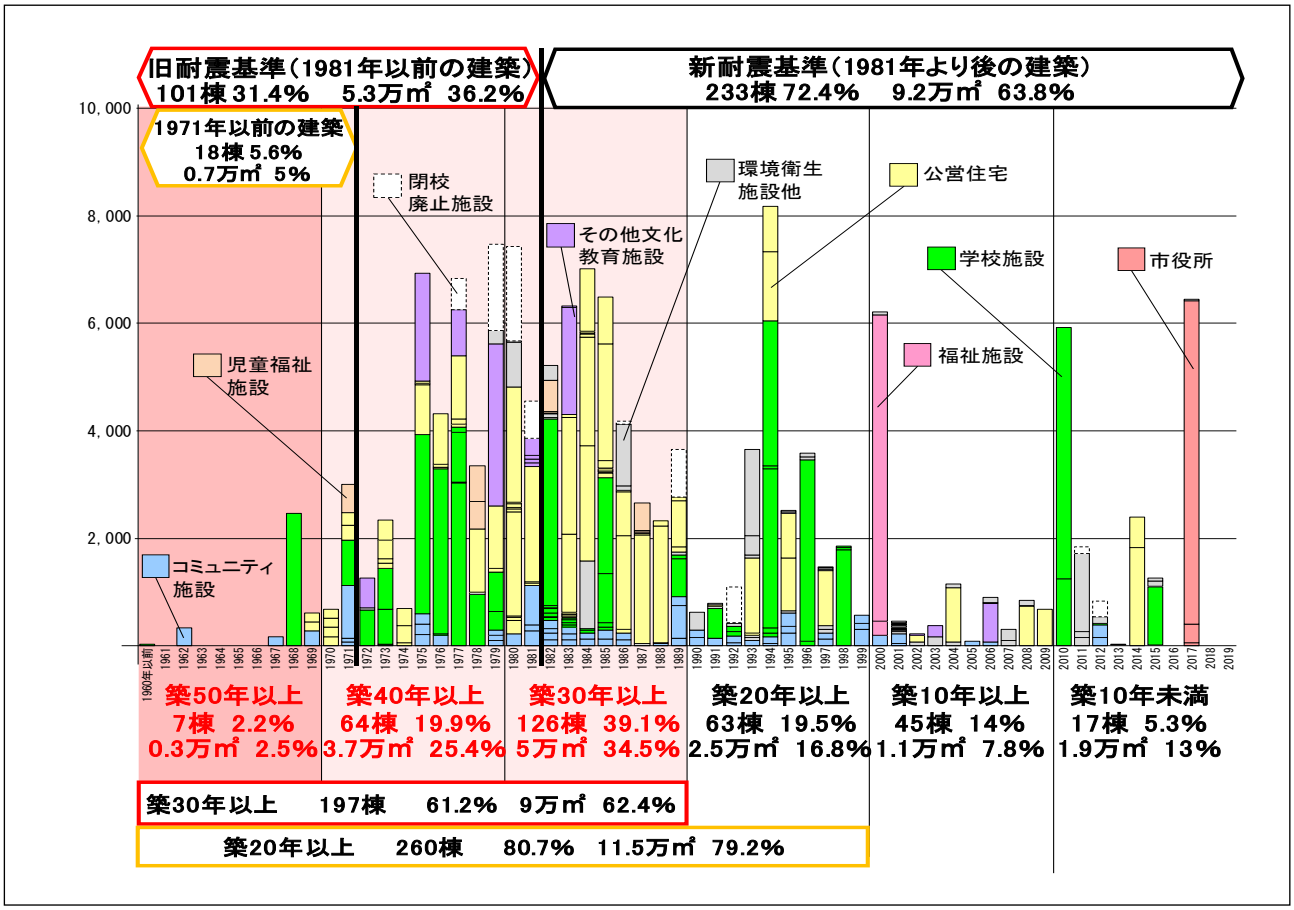
図表　隣接市等の公共施設保有状況



（３）築年別整備の状況

公共施設 14.5 万㎡のうち、築 30 年以上の施設が約 9 万㎡（約 62%）となっています。また、築 30 年以上の施設のうち、市営住宅が約 40%、学校が約 28%、その他文化・教育施設、体育館、図書館が約 10%を占めており、特に市営住宅の老朽化が進行している状況です。直近 30 年（建築 30 年未満）でも学校施設及び市営住宅は継続的に整備されており、さらに市役所、環境衛生施設、福祉施設を整備しています。

図表　築年別整備状況



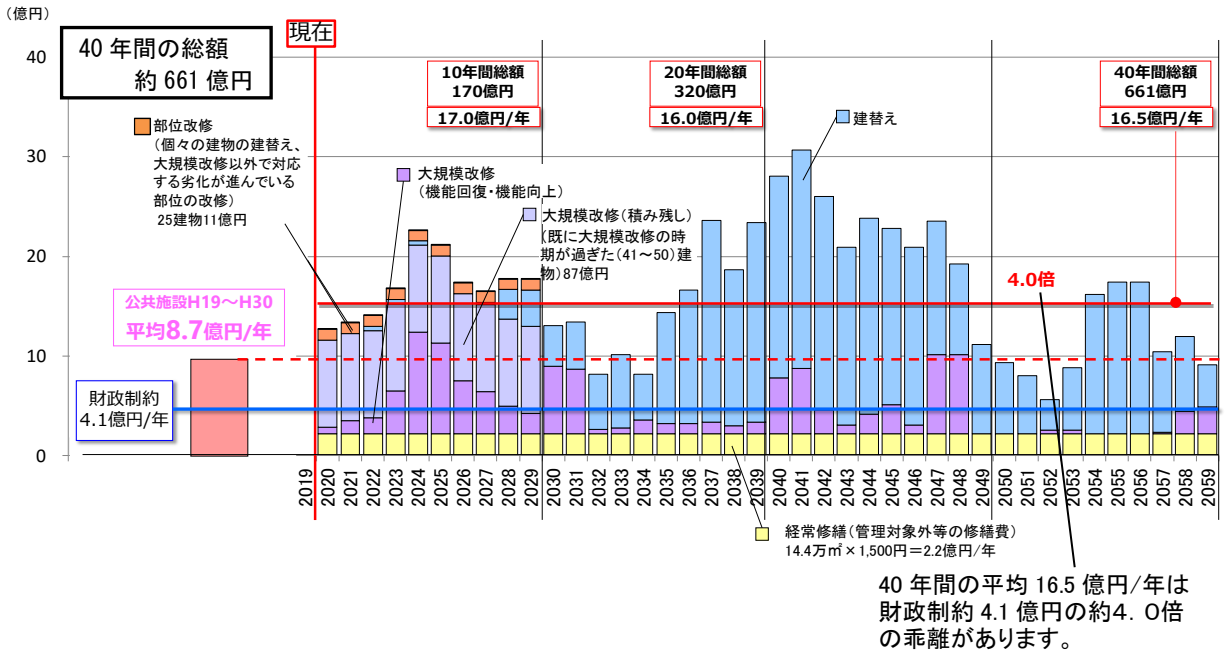
築30年以上の主な用途			築30年未満の主な用途		
用途名	延床面積	面積比	用途名	延床面積	面積比
市営住宅	36,318㎡	40.1%	学校施設	19,002㎡	34.9%
学校施設	25,565㎡	28.3%	市営住宅	11,384㎡	20.9%
その他文化・教育施設、体育館、図書館	8,992㎡	9.9%	市役所	6,419㎡	11.8%
			環境衛生施設他	6,383㎡	11.7%
コミュニティ施設	6,870㎡	7.6%	福祉施設	5,972㎡	11.0%
閉校・廃止施設	5,602㎡	6.2%	コミュニティ施設	3,234㎡	5.9%
環境衛生施設他	4,282㎡	4.7%	閉校・廃止施設	1,106㎡	2.0%
児童福祉施設	2,891㎡	3.2%	その他文化・教育施設、体育館、図書館	986㎡	1.8%

（４）将来の維持・更新コスト試算

① 公共施設

本市が保有する公共施設（建物）をこのまま維持した場合、施設全体に必要な将来コスト（建替えや大規模修繕のコストのほか、毎年の維持管理・運営に必要なコスト）は、以下のグラフに示す通り、今後 40 年間で約 661 億円と試算されます。

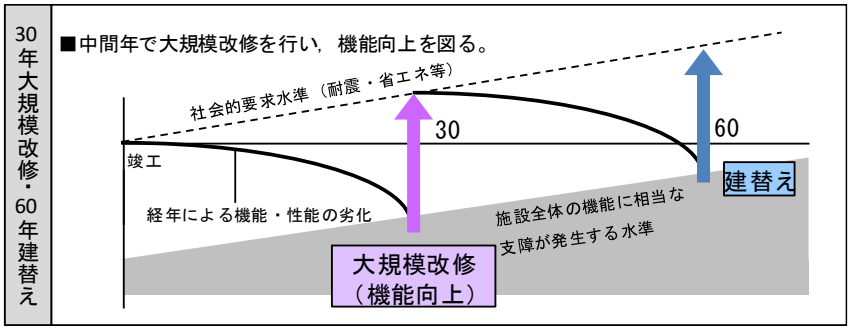
図表　今後の維持・更新コスト試算（公共施設）



（試算条件）

● 単価の設定（総合管理計画）

用途分類	建替え	大規模改修	経常修繕費
市役所、コミュニティ施設、その他文化・教育施設、体育館、図書館	40万円/㎡	25万円/㎡	1,500円/㎡・年
学校施設	33万円/㎡	17万円/㎡	
福祉施設	36万円/㎡	20万円/㎡	
児童福祉施設	33万円/㎡	17万円/㎡	
市営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡	
環境衛生施設、閉校・廃止施設	36万円/㎡	20万円/㎡	
管理対象外（附属屋等の小規模施設）	30万円/㎡	—	

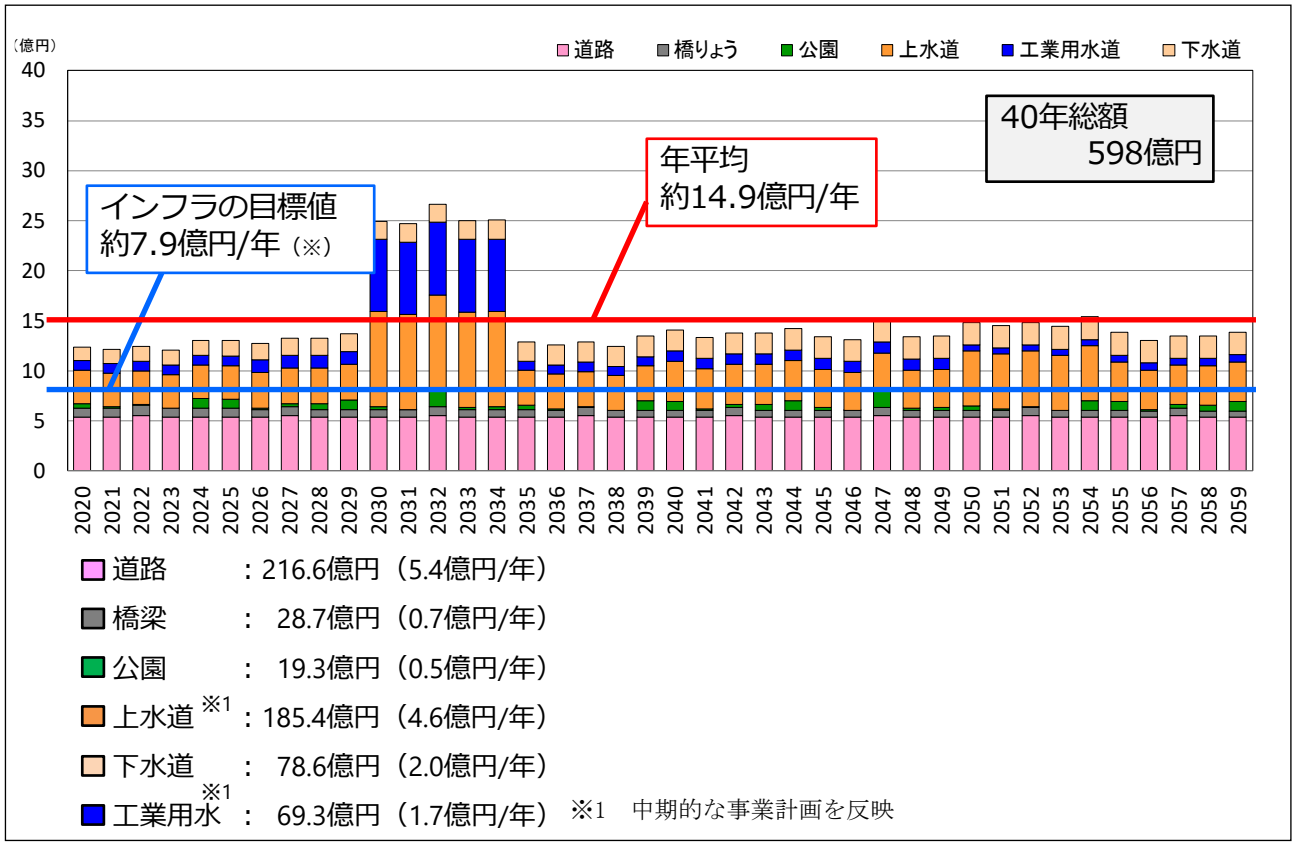


出典：「高萩市公共施設等管理計画」より

② インフラ

将来インフラに必要なコストは、以下のグラフに示す通り、今後 40 年間で約 598 億円、年平均 14.9 億円と試算されます。インフラ目標値との差額は、約 1.9 倍となっています。

図表　今後の維持・更新コスト試算（インフラ施設）



※ インフラの目標値について

今後の普通建設事業費の見通しとしてのインフラの一般会計分 3.6 億円/年と、上水道・下水道・工業水道の特別会計分の 4.3 億円/年を加え、3.6 億円（一般会計）＋4.3 億円（特別会計）＝7.9 億円　をインフラの目標値として設定した。

５．３つの地域エリア（高萩・秋山・松岡）における施設配置状況等

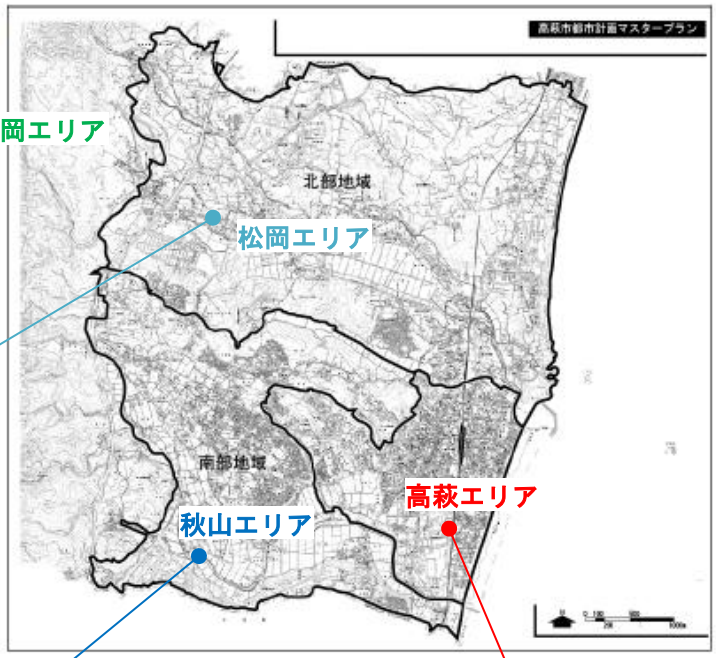
■３つの地域エリアについて（高萩市都市計画マスタープランの地域エリア）

本市では、都市計画マスタープランにおいて、北部、市街地、南部、西部の4つの地域を設定しています。本計画は、対象区域を都市計画マスタープランと同じ境界で松岡、高萩、秋山地域の３つの地域割りで状況を把握します。

表　地域の設定

	地域名称	大　字	区分理由
松岡エリア＝	北部地域	赤浜、高戸、下手網、上手網、望海	既存集落の他、工業団地、住宅団地等の面的開発地区を含む地域。
高萩エリア＝	市街地地域	本町、春日町、大和町、東本町、肥前町、有明町、高浜町、安良川	駅前、商店街、区画整理地区等を含み、都市機能が集積する地域。
秋山エリア＝	南部地域	高萩、石滝、島名、秋山	既存集落の他、大規模な住宅団地を含む地域。
高岡エリア＝（参考）	西部地域	若栗、上君田、下君田、中戸川、横川、大能、福平	常磐自動車道から西側の山間地域。

図　地域の設定



本地域には、常磐自動車道高萩IC が設置され、広域からの玄関口となっている。松久保、手綱、中郷工業団地等の産業基盤が整備されている他、商業施設も立地している。
高萩市の歴史と活力資源が共存する地域となっている。

本地域では、住宅団地の整備が行われてきたが、花貫川沿岸では、集落や農地からなる良好な景観を有しており、スポーツ・レクリエーション資源と合わせて魅力ある地域づくりが期待される。

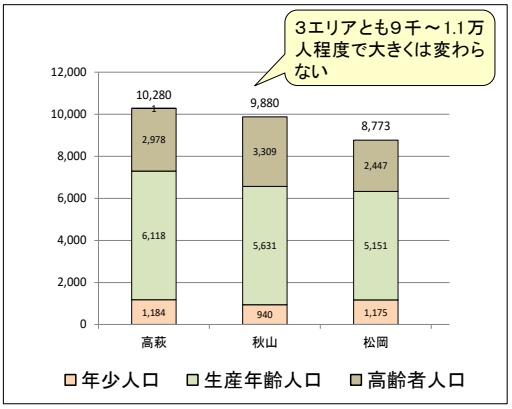
駅前の核になっていた商業施設、日本加工製紙、高萩協同病院等、これまで市街地の中心的な機能を形成してきた施設が撤退・移転したが、生活利便機能の集積による中心市街地の賑わいの再生が望まれている。

（１）人口構成の変化

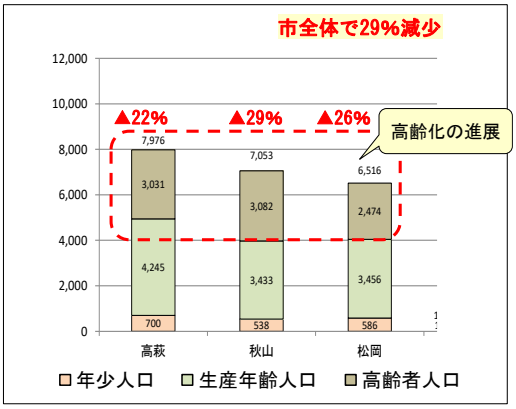
平成27年時点は高萩、秋山、松岡の３エリアは約９千人～約1.1万人で人口規模は大きく変わらない状況です。 令和17年時点では、平成27年時点より高萩は22%、秋山は29%、松岡は26%減少する予測となっています。

また、令和17年には、高齢者人口の割合は高萩が38%、秋山が44%、松岡が38%（市全体で合計約8,800人）に達する見込みです。

■ 平成27年のエリア別人口構成



■ 令和17年のエリア別人口構成

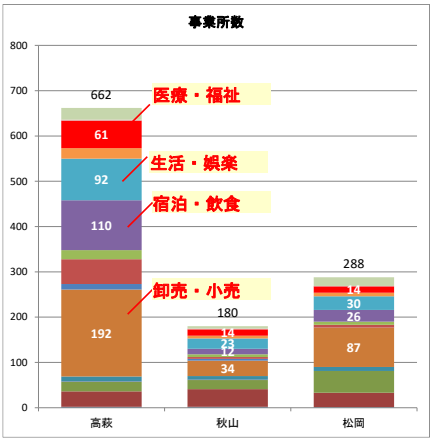


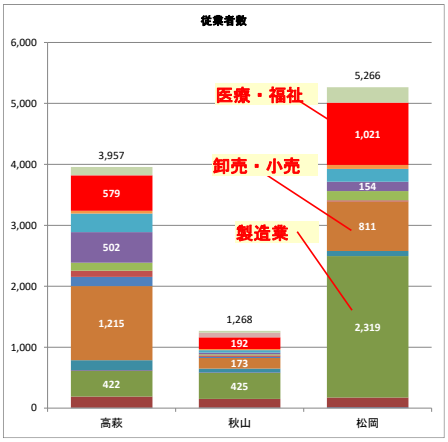
H27	年少人口		生産年齢人口		高齢者人口		年齢不詳	計
高萩	1,184	11%	6,118	59%	2,978	29%	33	10,313
秋山	940	10%	5,631	57%	3,309	33%	8	9,888
松岡	1,175	13%	5,151	59%	2,447	28%	10	8,783
（参考）高岡	30	5%	297	45%	327	50%		654
計	3,329	11%	17,197	58%	9,061	31%	51	29,638

R17	年少人口		生産年齢人口		高齢者人口		計
高萩	700	9%	4,245	53%	3,031	38%	7,976
秋山	538	8%	3,433	49%	3,082	44%	7,053
松岡	586	9%	3,456	53%	2,474	38%	6,516
（参考）高岡	22	6%	159	42%	196	52%	377
計	1,846	8%	11,293	52%	8,783	40%	21,922

（２） 事業所数・従業者数［H28 経済センサス］

事業所数は、高萩エリアが 662 事業所と最も多くなっており、秋山が 180、松岡が 288 事業所となります。従業者数は、松岡エリアが 5,266 人と最も多く、次いで高萩 3,957 人、秋山が 1,268 人となります。松岡エリアは製造業、医療・福祉、卸売・小売、高萩エリアは卸売・小売、秋山エリアは製造業に従事している人が多いのが特徴です。





農林漁業　建設業　製造業
情報通信業　運輸業，郵便業　卸売業，小売業
金融業，保険業　不動産業，物品賃貸業　学術研究，専門・技術サービス業
宿泊業，飲食サービス業　生活関連サービス業，娯楽業　教育，学習支援業
医療，福祉　複合サービス事業　サービス業(他に分類されないもの)
医療・福祉の割合

（３）民間主要施設の配置状況

① 大規模商業施設　（６施設）[R2 データ]

大規模商業施設は中心市街地を外れた高萩エリア、松岡エリアにまとまって配置しています。

地域	店舗名	開店日	店舗面積（㎡）	備　考
高萩	イオン高萩店	H7.7.21	10,344.0	H23.7.1 名称変更 （旧：高萩サティ）
高萩	高萩ショッピングセンター ユートピア	H8.11.28	6,322.0	カスミ　1,565.0 ㎡ カンセキ　3,573.0 ㎡
高萩	ケーズデンキ高萩店	H22.2.10	2,452.0	
松岡	スーパーモール高萩	H11.3.25	13,426.0	
松岡	サンユーストアー手綱店	H17.9.1	2,554.4	サンユーストア　1,557.1 ㎡ ツルハ　997.3 ㎡
秋山	サンユーストアー秋山店	S62.4	398.2	（参考：1,000 ㎡以下）

※大規模小売店舗立地法の適用対象となる施設。店舗面積千㎡超。

② 宿泊施設　（4 施設）[R2 データ]

高萩、松岡エリアに２施設ずつ配置しており、室数は全て 40 室以下で、合計で 96 室となります。

地域	施設名	室数	附帯施設	駐車場（台）	備　考
高萩	ホテルクレスト	36	レストラン、会議室	20	
高萩	白木屋旅館	11	宴会場	15	
松岡	セントラルホテル	35	レストラン	30	
松岡	ビジネスホテルヴァンサンカン	14	レストラン	20	

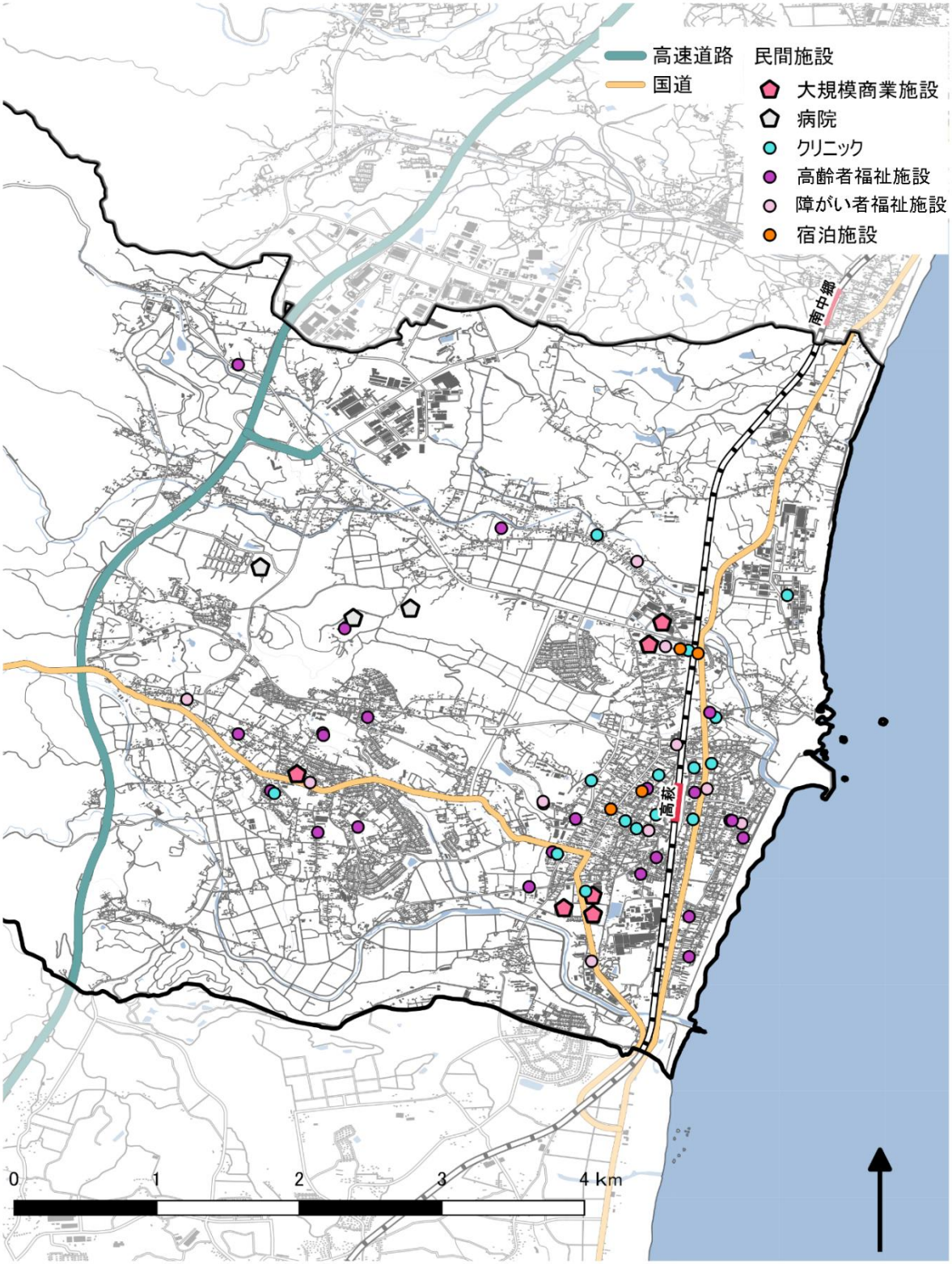
③ 医療施設（病院３施設）[R2 データ]

全て松岡エリアに３施設、全 521 床が配置しています。

地域	病　院　名	許可病床数				診療科目																						救急告示病院	備考
		総数	精神	療養	一般	1 内科	2 呼吸器内科	3 循環器内科	4 消化器内科	9 皮膚科	11 リウマチ科	13 小児科	14 精神科	16 外科	22 泌尿器科	24 脳神経外科	25 整形外科	28 眼科	29 耳鼻咽喉科	31 産婦人科	34 リハビリ科	35 放射線科	36 麻酔科	43 歯科口腔外科	43 歯科口腔外科		
松岡	県北医療センター高萩協同病院	199			199	○			○	○		○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	呼吸器科 循環器科
松岡	やすらぎの丘温泉病院	172		104	68	○		○	○	○	○			○	○		○				○	○					○	
松岡	高萩それいゆ病院	150	150			○	○	○	○				○								○							
	３施設合計	521	150	104	267																							
	病院数	3	1	1	2																							

常磐道

※20 床以上の入院施設を持つ医療機関


高速道路
国道
民間施設
大規模商業施設
病院
クリニック
高齢者福祉施設
障がい者福祉施設
宿泊施設
0
1
2
3
4 km

④ 医療施設（クリニック 14 施設）[R2 データ]

高萩エリアに 10 施設、松岡エリアに 3 施設配置していますが、秋山エリアは 1 施設のみの配置となっています。秋山エリアにクリニックの誘導が必要と考えられます。

地域	施設名	許可病床数	療養病床	診療科目																
				内科	呼吸器内科	消化器内科	皮膚科	小児科	精神科	心療内科	外科	肛門外科	脳神経外科	整形外科	眼科	耳鼻咽喉科	産婦人科	婦人科	リハビリ科	放射線科
高萩	医療法人石医院	0	0	○		○									○					
高萩	樋渡医院	0	0			○					○	○								
高萩	たかはぎ眼科	0	0												○					
高萩	医療法人愛正会やすらぎの丘温泉病院付属安良川クリニック	0	0	○							○									
高萩	立花医院	0	0				○				○			○						○
高萩	滝川医院	0	0	○				○						○					○	
高萩	永山耳鼻咽喉科眼科医院	3	0												○	○				
高萩	医療法人社団内田医院	0	0	○			○	○	○	○								○		
高萩	石川内科クリニック	0	0	○		○														
高萩	おじま内科・消化器内科クリニック			○		○														
松岡	松岡クリニック	0	0	○							○		○							
松岡	たぱたクリニック	0	0	○	○	○	○													
松岡	諸原産婦人科医院	0	0	○													○			
秋山	医療法人博順会　高萩クリニック	0	0	○										○						
	病床数合計	3	0																	

⑤ 高齢者福祉施設　（23 施設）[R2 データ]

3つのエリアとも、入居、ショートステイ、デイサービス等が配置しています。

地域	サービス種類	名称	サービス内容				
			入居サービス	短期入所サービス	通所サービス	グループホーム	訪問サービス
高萩	小規模特養・短期入所	松籟荘サテライト安良川別館	○	○			
高萩	老健・デイケア・短期療養	介護老人保健施設　ノア	○	○	○		
高萩	デイ	聖孝園高萩東口　デイサービスセンター			○		
高萩	デイ	JA常陸　高萩デイサービスセンター　だいすき			○		○
高萩	デイ	デイサービス　アロマの家　かな			○		
高萩	デイ	デイサービス　美櫻花			○		
高萩	小規模多機能	小規模多機能型居宅介護事業所　やすらぎの家		○	○		
高萩	小規模多機能	小規模多機能　スポーツリハビリ高萩		○	○		
高萩	グループホーム	ひたちの森高萩				○	
高萩	グループホーム	グループホーム　やまもも				○	
高萩	ケアハウス・デイ	ケアハウスたかはぎ（老人デイサービスセンターあすなろ）	○		○		
高萩	サ高住	サービス付き高齢者住宅七福神	○				
松岡	特養・デイ・短期入所	特別養護老人ホーム　松籟荘（指定介護老人福祉施設松籟荘　指定通所介護事業所「湯っくり館」）	○	○	○		
松岡	特養・デイ・短期入所	特別養護老人ホーム　高萩聖孝園	○	○	○		
松岡	デイ	デイサービス　山の湯			○		
松岡	デイ	でいとれ元気はつらつ館　高萩店			○		○
秋山	老健・デイケア・短期療養	介護老人保健施設　博純苑	○	○	○		
秋山	デイ	デイサービス　秋山の里			○		
秋山	小規模多機能	小規模多機能ホームつどい		○	○		
秋山	グループホーム	グループホームつどい				○	
秋山	有料老人ホーム・デイ	悠悠の家（デイサービス　わが家）	○		○		
秋山	有料老人ホーム・デイ	まごころの家　高萩	○		○		
秋山	デイ	デイサービス山の湯　別館			○		

⑥ 障がい者福祉施設（18 施設）[R2 データ]

障害の対象は全て網羅していないが、３つのエリアにそれぞれ障がい者施設は配置されています。

地域	事業所名	所在地	サービス種類	対象				
高萩	キューブ在宅ケアセンター	高萩市大和町2-11	居宅介護	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	障害児
			重度訪問介護	身体障害				
			計画相談支援	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	障害児
			地域移行支援	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	障害児
			地域定着支援	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	障害児
高萩	高萩市社会福祉協議会ホームヘルプサービス事業所	高萩市春日町3-10	居宅介護	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	
			重度訪問介護	身体障害				
高萩	グループホームゆう悠あい愛	高萩市高萩45-3	共同生活援助	知的障害				
高萩	リバティ・サポートセンター「ゆい」	高萩市高萩45-3	自立訓練（生活訓練）	知的障害				
			就労移行支援	知的障害				
			就労継続支援（B型）	知的障害				
			生活介護	知的障害				
			放課後等デイサービス	障害児				
高萩	ぽこりっと　高萩	高萩市安良川390-10	就労移行支援	知的障害	精神障害			
			就労継続支援（B型）	知的障害	精神障害			
			生活介護	知的障害	精神障害			
			放課後等デイサービス	障害児				
			計画相談支援	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	障害児
高萩	くれよんクラブ高萩	高萩市有明町1-46	児童発達支援	障害児				
			放課後等デイサービス	障害児				
高萩	幸ちゃん	高萩市大和町3-13	居宅介護	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	
高萩	障がい者デイサービスセンターめだか	高萩市高萩763-10	就労継続支援（B型）	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	
			生活介護	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	
			短期入所	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	
			児童発達支援	障害児				
			放課後等デイサービス	障害児				
高萩	障がい者グループホームめだか	高萩市高萩763-10	共同生活援助	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	
松岡	生活介護きゅーぶ	高萩市上手綱5148-1	生活介護	身体障害	知的障害	精神障害		
松岡	キッズルームきゅーぶ	高萩市上手綱5148-1	放課後等デイサービス	障害児				
松岡	高萩たんぽぽ事業所	高萩市下手綱690	居宅介護	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	障害児
			重度訪問介護	身体障害				
松岡	障害者支援施設　愛正園	高萩市下手綱1951-26	生活介護	身体障害				
			短期入所	身体障害	障害児			
			施設入所支援	身体障害				
松岡	指定特定相談事業所　愛正園	高萩市下手綱1951-26	計画相談支援	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	
松岡	水方苑	高萩市下手綱1951-15	療養介護	身体障害	知的障害			
			短期入所	身体障害	知的障害	障害児		
松岡	はっぴぃ・べる	高萩市下手綱1480-7	就労継続支援（B型）	身体障害	知的障害	精神障害		
秋山	多機能型障がい福祉サービス事業所ナチュラル	高萩市秋山278-3	生活介護	知的障害	精神障害			
			児童発達支援	障害児				
			放課後等デイサービス	障害児				
秋山	ソーラーリゾートクレピュア	高萩市秋山2663-5	共同生活援助	精神障害				

⑦ 民間施設のまとめ

高萩エリア：病院を除くと最も集積しています。

松岡エリア：概ね施設が配置されています。

秋山エリア：医療施設が不足しており、その他の施設は概ね配置されています。

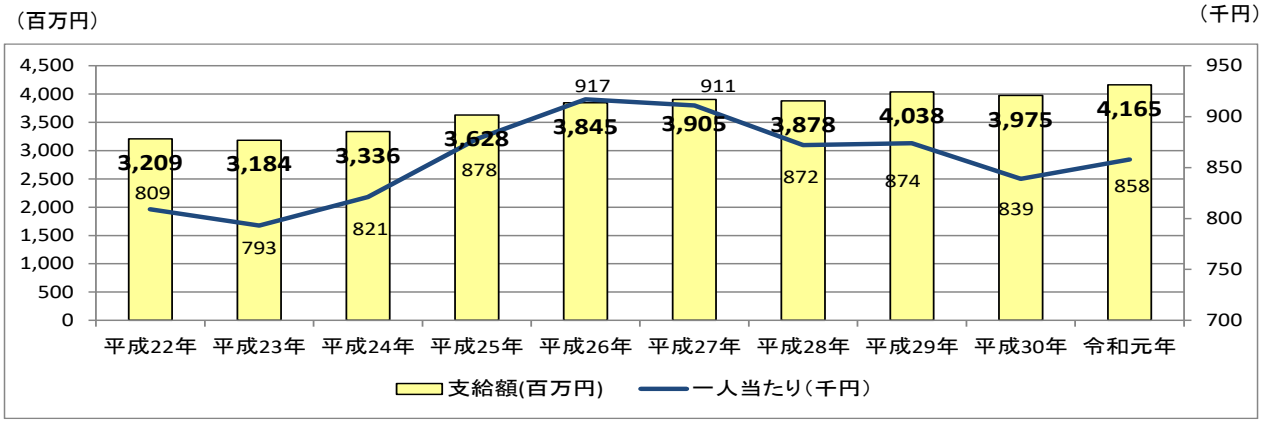
主要な民間施設の配置状況からは今後も高齢化が進行するため、医療費の増加、要介護者の増加が見込まれます。新たな医療施設・高齢者福祉施設が設置される可能性もあり、その際には、各地域の配置状況も踏まえて、誘導する必要があります。

地域	民間主要施設						計
	商業施設		医療施設		高齢者福祉施設	障がい者福祉施設	
	大規模商業	宿泊施設	病院	クリニック			
高萩	3	2	0	10	12	9	36
松岡	2	2	3	3	4	7	21
秋山	1	0	0	1	7	2	11
計	6	4	3	14	23	18	68

【関連するデータ】

① 医療費支給状況

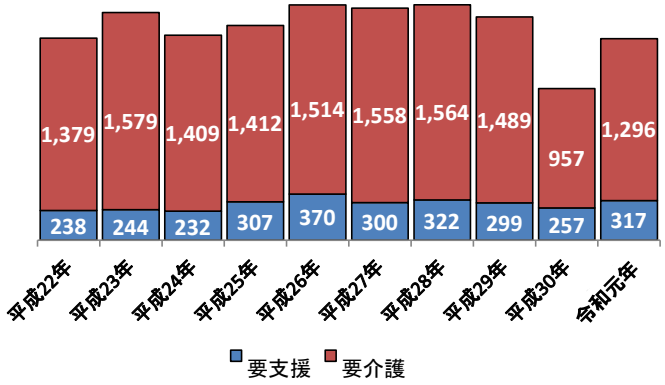
医療費の支給額は、各年度で若干の増減はあるものの増加傾向にあります。



② 要支援・要介護が高齢者の中に占める割合

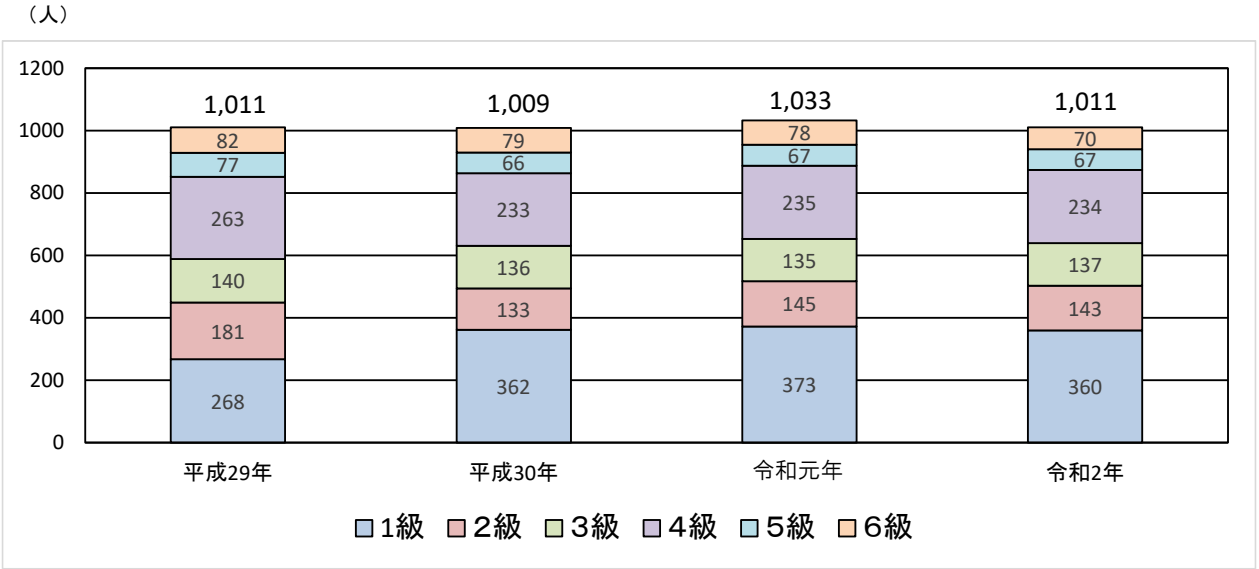
令和元年の要支援、要介護高齢者は 1,613 人で平成 30 年は減少しましたが、ほぼ横這い状況です。

	要支援	要介護	計	高齢者人口	割合
平成22年	238	1,379	1,617	8,128	20%
平成23年	244	1,579	1,823	8,067	23%
平成24年	232	1,409	1,641	8,101	20%
平成25年	307	1,412	1,719	8,414	20%
平成26年	370	1,514	1,884	8,680	22%
平成27年	300	1,558	1,858	8,942	21%
平成28年	322	1,564	1,886	9,182	21%
平成29年	299	1,489	1,788	9,424	19%
平成30年	257	957	1,214	9,631	13%
令和元年	317	1,296	1,613	9,822	16%



③ 身体障害者手帳所持状況

障害者手帳所持者は、1,000 人程度で横這いが続いています。

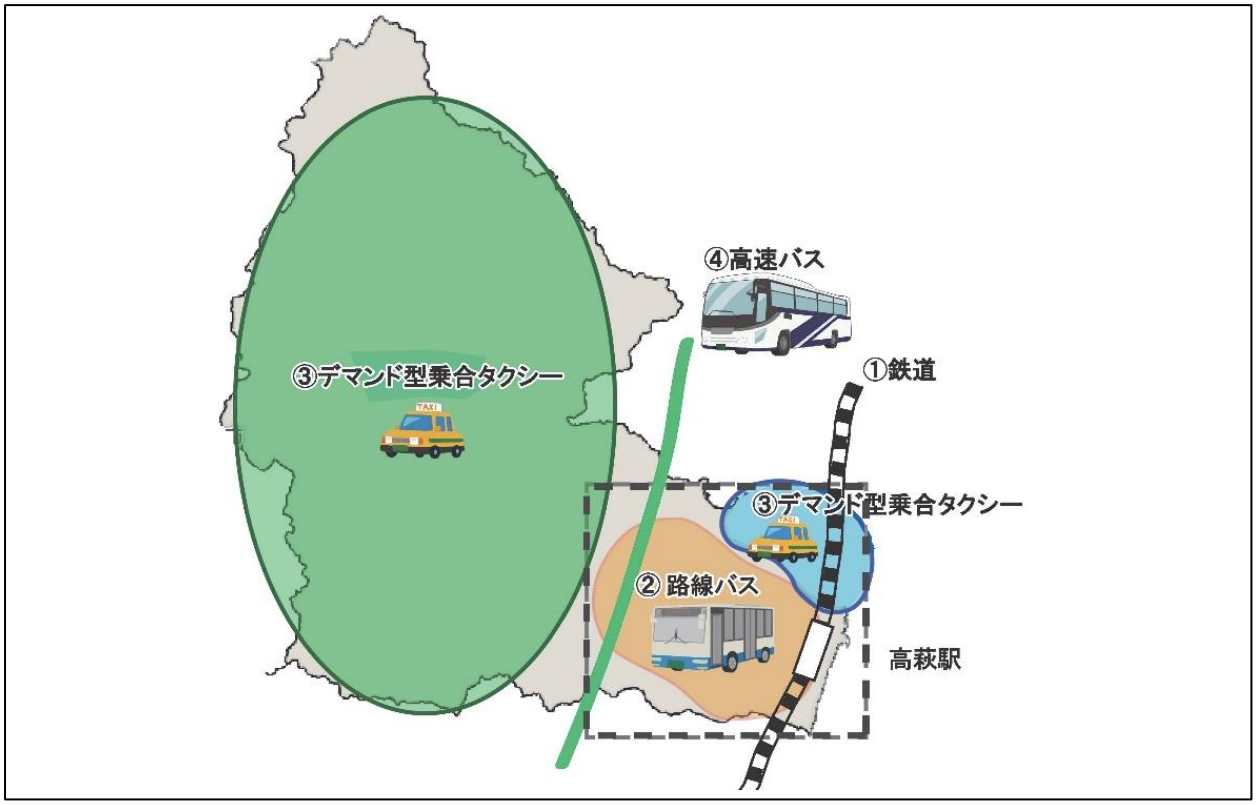


６．公共交通機関の状況

（１）公共交通の現況

市内の公共交通網は、大きく分けて４つの公共交通が中心となっています。

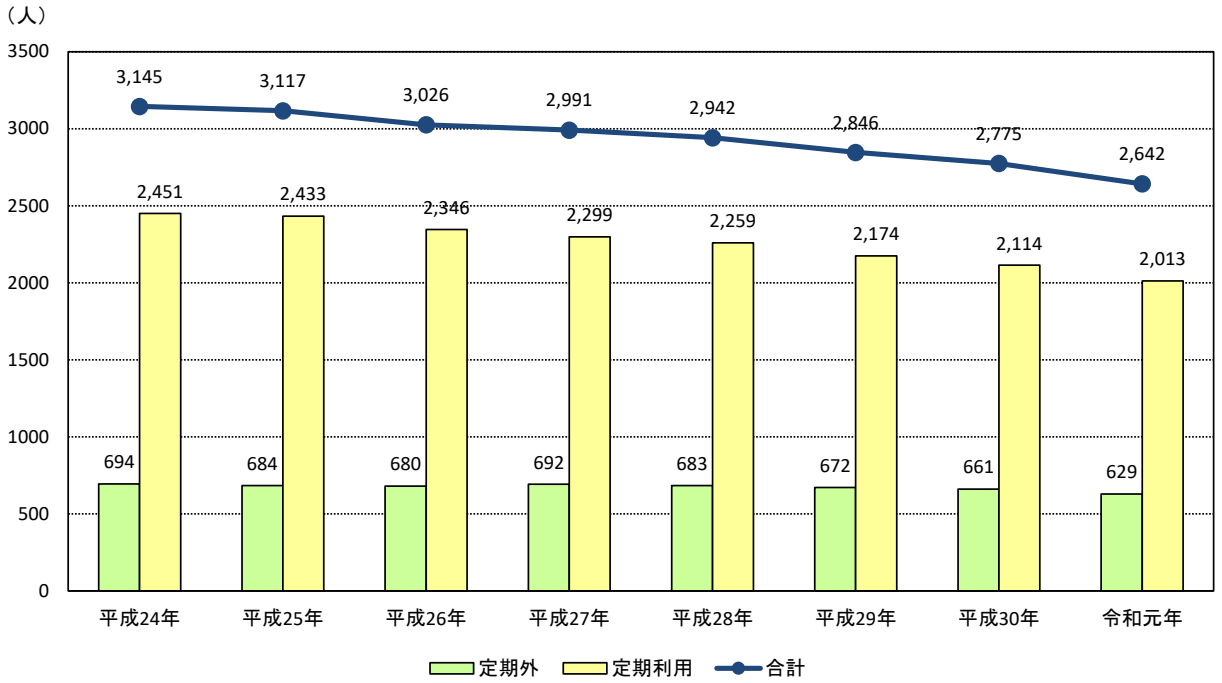
市内全域図



① 鉄道

- 市内にはJR常磐線高萩駅があり、上り54本（特急13本）、下り32本（特急7本）のダイヤがあり、上り方面のサービス水準が高くなっています。
- 日平均乗車人員は、令和元年度で2,642人となっており、団塊世代の定年及び少子化等の影響により年々減少傾向にある。また、利用者の70%以上が定期利用者であり、定期を利用する通勤・通学者の利用が多くを占めています。

■高萩駅利用者推移（日平均乗車人員）



② 路線バス

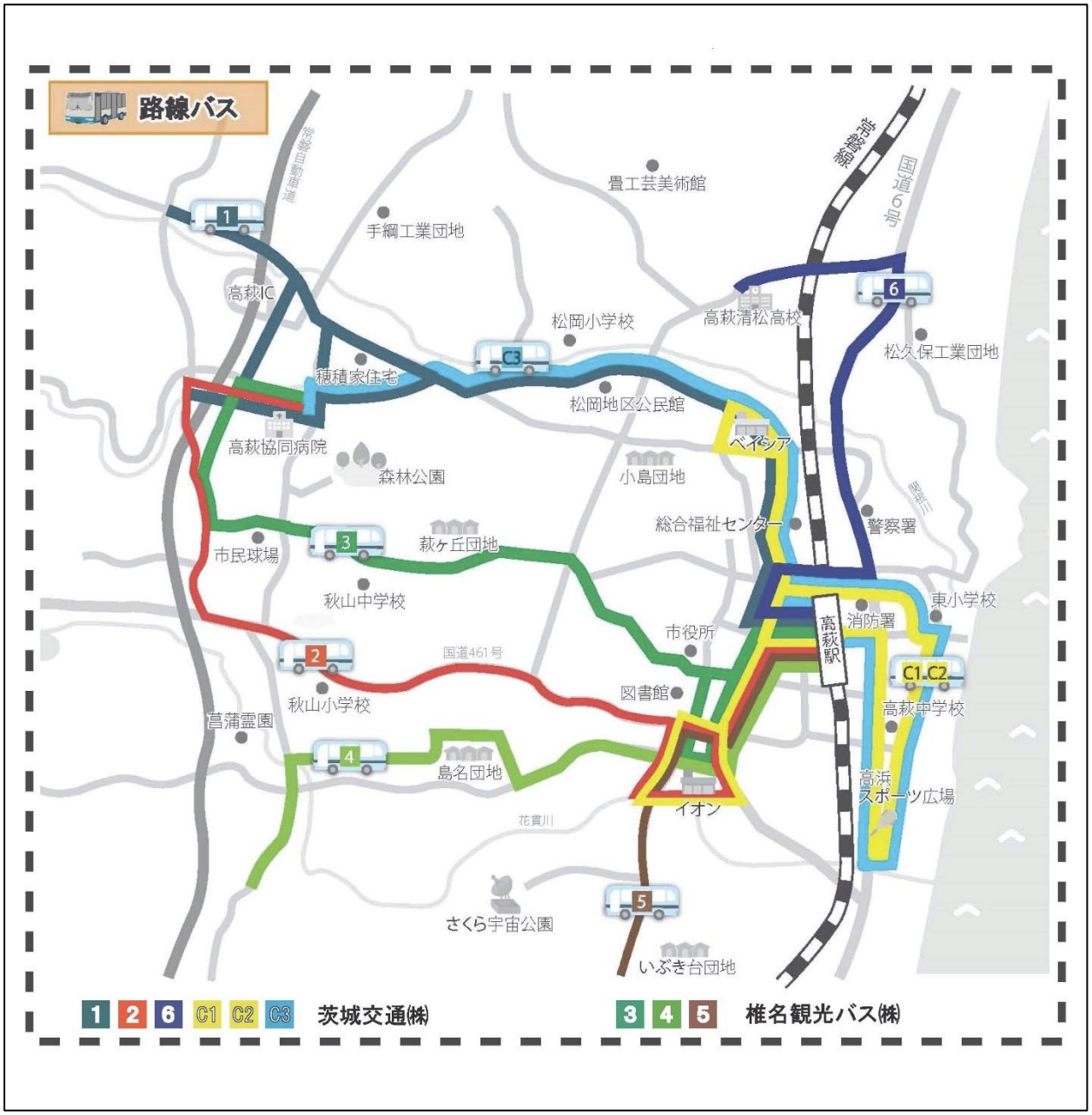
・市内の路線バスは、ＪＲ高萩駅を中心に合計９路線を、民間バス事業者２社により運行しています。このうち、市が運行主体となるコミュニティ路線は３路線、市が補助をする路線は５路線となっています。（令和元年６月の見直しにより、山間地域の廃止代替２路線は廃止。）

・ＪＲ高萩駅を中心に周回する市街地循環線（３路線）は、市街地の南北に位置するショッピングモールおよび市内中核病院への運行ですが、それほど多くの利用者はいない状況です。

・ＪＲ高萩駅を起点に放射状に運行する６路線のうち、清松高校線、千代田・関口線、和野線の３路線は、通勤や通学により比較的利用者が多い状況です。特に、清松高校線は、市の補助を受けずに運行が継続されています。

・市内路線バスの利用者は、全体的に減少傾向にあるため、運行経費の赤字額抑制（市の補助金の抑制）、路線・便数の維持確保が課題となっています。

市街地路線バス図

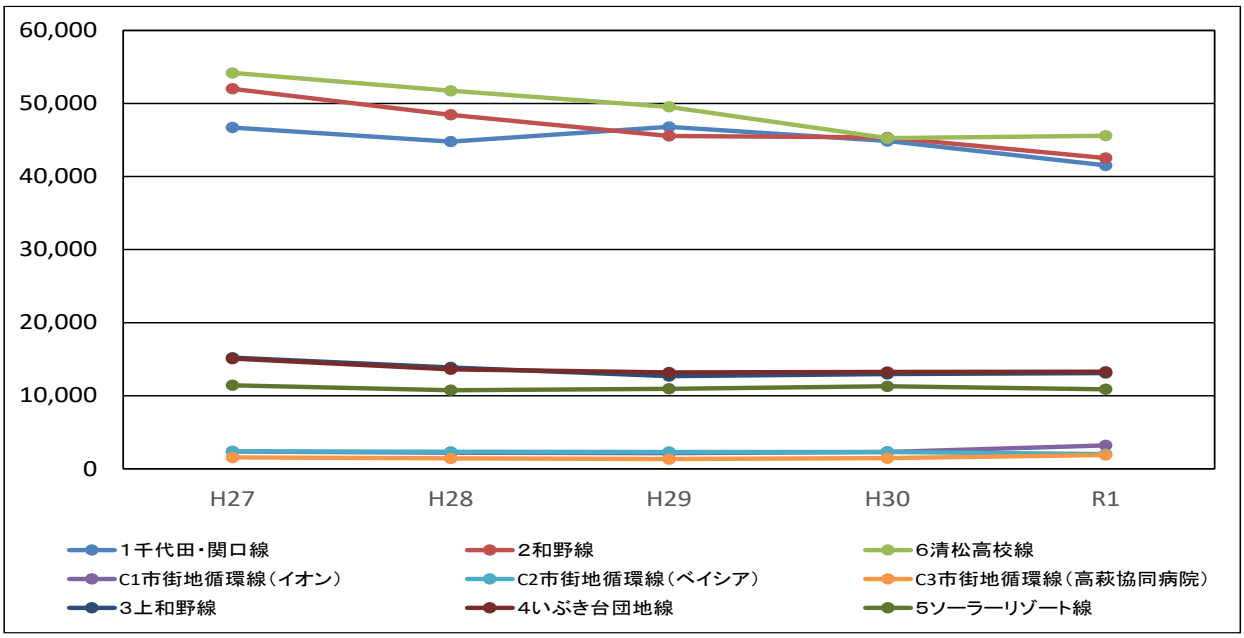


■バス路線運行概要

運行会社	路線	主な経路	運行便数（平日）
茨城交通㈱	１千代田・関口線	・高萩駅～松岡公民館前～川側～高萩協同病院～千代田 ・高萩駅～松岡公民館前～穂積家前～関口	16 便
	２和野線	・高萩駅～安良川～秋山小学校～和野 ・総合福祉センター～高萩駅～イオン高萩店前～和野～高萩協同病院	18 便
	６清松高校線	・高萩駅～清松高校	10 便
	C1 市街地循環線（イオン）	・高萩駅東口～高萩駅～イオン～ベイシア～高萩駅東口	4 便
	C2 市街地循環線（ベイシア）	・高萩駅東口～ベイシア～高萩駅～イオン～高萩駅東口	2 便
	C3 市街地循環線（高萩協同病院）	・高萩駅東口～高萩駅～高萩協同病院～高萩駅東口	2 便
椎名観光バス㈱	３上和野線	・高萩駅～市役所前～地蔵前～上和野～高萩協同病院	10 便
	４ソーラーリゾート線	・高萩駅～安良川～島名団地口～荒屋～ソーラーリゾート	8 便
	５いぶき台団地線	・高萩駅～新町～石滝団地～いぶき台団地	8 便

（令和元年６月時点）

■年間利用者の推移



路　線	H27	H28	H29	H30	R1
1千代田・関口線	46,715	44,783	46,797	44,862	41,526
2和野線	52,014	48,459	45,555	45,356	42,536
6清松高校線	54,193	51,742	49,550	45,257	45,592
C1市街地循環線（イオン）	2,380	2,195	2,151	2,316	3,217
C2市街地循環線（ベイシア）	2,391	2,329	2,310	2,310	2,014
C3市街地循環線（高萩協同病院）	1,550	1,431	1,324	1,460	1,896
3上和野線	15,207	13,875	12,690	12,978	13,099
4いぶき台団地線	15,085	13,624	13,184	13,244	13,288
5ソーラーリゾート線	11,443	10,754	10,954	11,291	10,896

※R1.6 に路線見直し（１・２は、一日当たり便数を削減。４～５は週３日→５日へ拡大）

③ 乗合タクシー

・路線バスが通らない公共交通空白地域の解消を図るため、山間地域および高戸・赤浜地域において、市内タクシー事業者２社によりデマンド型乗合タクシーを運行しています。
（山間地域の廃止代替２路線の廃止に伴い、デマンド型乗合タクシーを導入。）

・山間地域においては、高齢者の通院や、児童・生徒の小中学校への通学用として、多くの利用者があります。
一方で、高戸・赤浜地域に関しては、比較的市街地まで近距離であることもあり、利用者数が少ない状況にあります。

④ 高速バス

・ＪＲ高萩駅を発着とする東京駅行き高速バスは、上り・下り合計６便（各３便）が運行しています。利用者数は、微増を続けており、ある程度の固定した数が見込まれます。

路　線	H27	H28	H29	H30	R1
高萩駅～東京駅	36,376	36,193	37,036	39,122	38,520

■高萩市の現況概要

○都市的土地利用が市域海側の平坦部に集約
○圏央道の県内全線開通や上野東京ラインの開業など広域交通網の整備により交通アクセス性が向上
○多くの観光・レクリエーション資源や歴史資源の存在
○市街地部における鉄道網やバス網による交通ネットワークは充実しているが、運行本数などのサービス水準は低い。異なる運賃体系の路線が混在している。
○自家用車の利用を前提としたライフスタイルの定着による公共交通利用者の減少
○交通空白地域が存在する山間地域と高戸常磐線東・赤浜地区においてデマンド型乗合タクシーを運行
○君田小中学校の統廃合に伴いスクールバスが運行予定
○既存の公共交通機関との役割分担の整理、連携不足
○高齢化の進展等に伴う交通弱者の増加
○通勤・通学需要対応による路線バスの昼間時のサービス水準の低下
○厳しい財政状況における公費負担による公共交通の維持・確保

■まちづくりの方向性

○コンパクトシティ・プラス・ネットワークによる快適生活都市（拠点連携）
○定住・移住・交流人口の維持・拡大
○小さな拠点の形成
○地域公共交通の利便性向上・活用促進
○適正な都市機能・居住機能の誘導

■社会経済動向

①少子高齢化の進展、人口減少
②需要の減少と厳しい交通事業経営
③高速交通体系の充実による都心とのアクセス向上
④不安定な財政運営
⑤地方創生
⑥東京オリンピック等の効果
⑦コロナ禍の影響

■地域住民ニーズ

〔市民アンケート調査〕
○観光振興や公共交通機関の充実に関して満足度が低く、重要度が高くなっている。（総合計画アンケート）
○路線バスの利用経験がなく生活交通として自家用車に依存しているが、将来的に移動に不安を感じており、免許返納を考えている市民も多い。
○路線バスは、運行本数・運行時間帯等の評価が低く、タクシーは、運賃を除いては評価が高い。
○高萩駅、高萩モール、協同病院等への公共交通での移動ニーズが高い。
○公共交通の維持･確保について協働の意識が高い。
○利用促進には情報マップ配布や商業施設との連携が有効

〔公共交通利用者アンケート調査〕
○鉄道は、通勤・通学利用が多く、駐車場、待合空間、運行本数等への満足度が低い。駅端末手段として自家用車からバスに転換可能な潜在的需要もある。
○路線バスは、全体的に満足度は低いものの、君田線、田代・米平線、東循環線など3日/週運行の路線、いぶき台団地線等は満足度が高い。
○通勤・通学時間帯以外の昼間時における運行本数に関する満足度が低い。
○東循環線やいぶき台団地線は高齢者の買物・通院利用が多く、その他の路線では高校生を中心とする通学利用が多くなっている。
○高速バスは、早朝便の増便や品川・新宿・仙台方面のニーズがある。
○花貫渓谷シャトルバスは、鉄道からの乗継ぎがほとんどで、期間以外の運行拡大を望む声が多い。

〔施設利用者調査〕
○バス路線がないあるいは利用時刻にない等の理由のため、自家用車を利用する傾向にあるため、公共交通の潜在需要はある程度期待できる。
○送迎バスが運行する施設では、送迎バスが利用されている。
○商業施設利用者は自家用車利用がほとんどで、来訪に当たって不便さの意識はない。

〔高校生・従業者アンケート調査〕
○高校生は、市外の生徒が7割を超え、鉄道・バスの利用が多いが家族による送迎も多くなっており、家族の負担増がうかがえることから、公共交通の充実（増便・運賃低廉化等）が求められる。
○従業者は、約5割が市内在住で、バス停は近くにあるものの路線バスを利用したことが無い状況であるが、条件によっては自転車に約2割、バスに約3割の人が転換可能性がある。

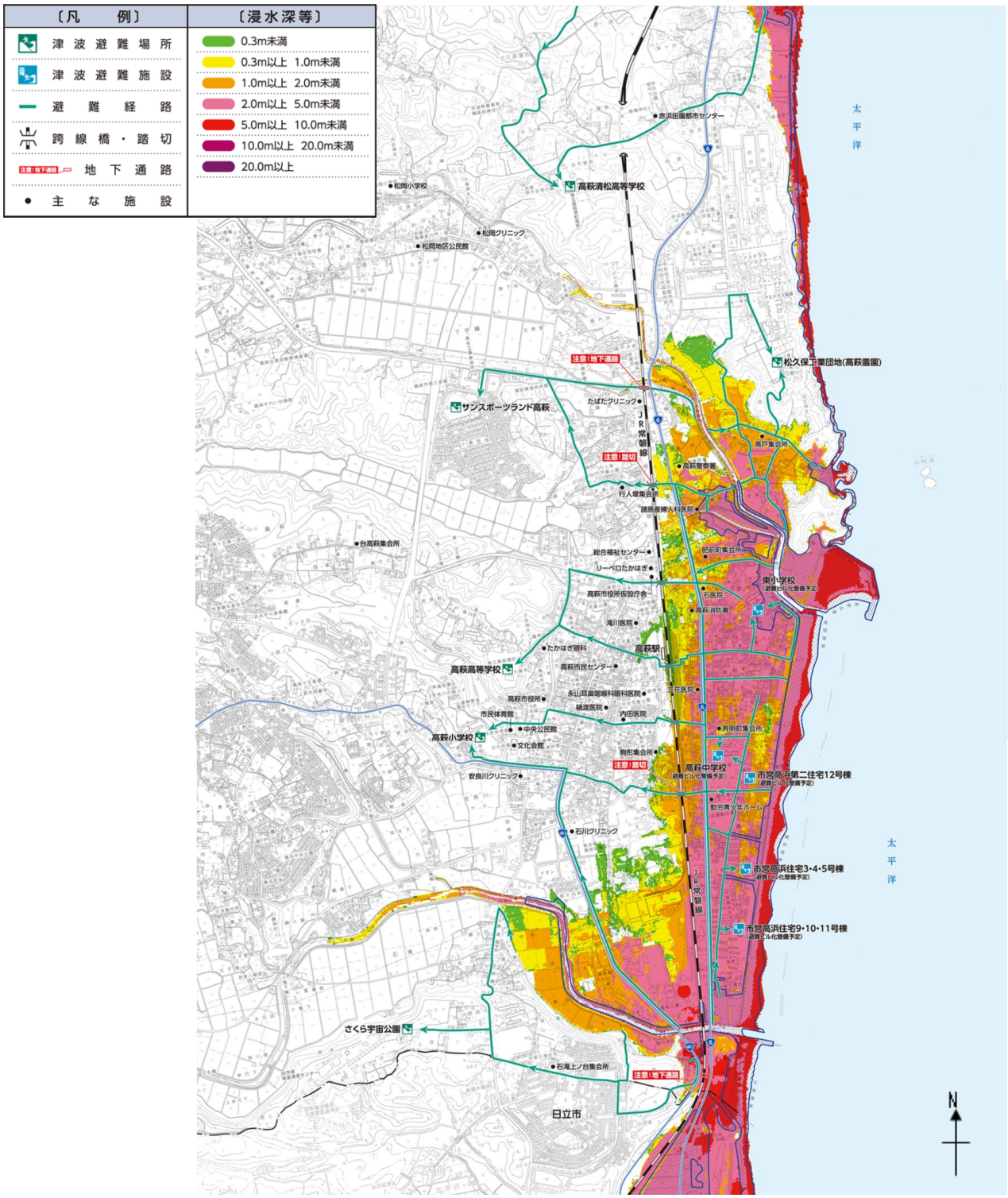
■公共交通を取り巻く課題

①地域公共交通維持に向けたわかりやすいバス路線への見直し
②過度な自家用車利用の抑制と利用促進による公共交通の維持
③市域外も含めた市民移動ニーズへの対応
④まちづくりや都市・居住機能誘導を支える交通結節点の強化
⑤地域に存在する全ての交通機関の有効活用
⑥将来の自家用車の運転に不安を抱えている高齢者の足の確保
⑦行政負担及び受益者負担の適正化による持続性の向上
⑧総合戦略事業や観光振興施策等との連携による魅力的な交通環境の確保

７．災害発生の危険性がある区域

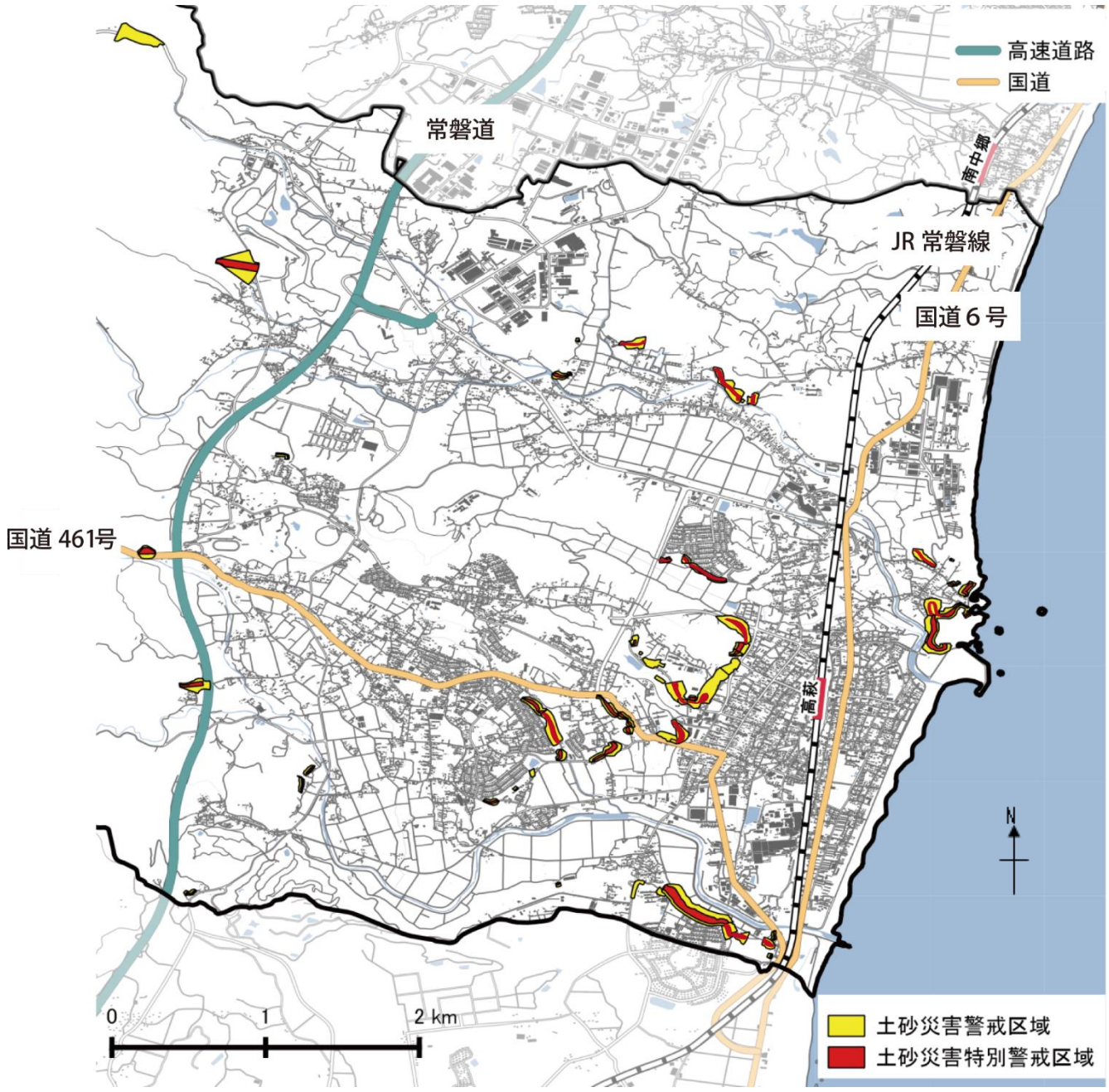
（１）津波浸水想定エリア

津波浸水想定エリアは、津波防災地域づくりに関する法律第８条第１項に基づいて設定するもので、茨城県が津波防災地域づくりを実施するための基礎となるものとして作成しました。津波浸水想定の浸水域や浸水深等は、避難を中心とした津波防災地域づくりを進めるためのものであり、津波による災害や被害の発生範囲を決定するものではありません。本市では、ＪＲ常磐線の東側エリアとＪＲ常磐線を跨いだ一部の市域南部が、最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に、津波の浸水（約２９０ha）が想定されます。



（２）土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域

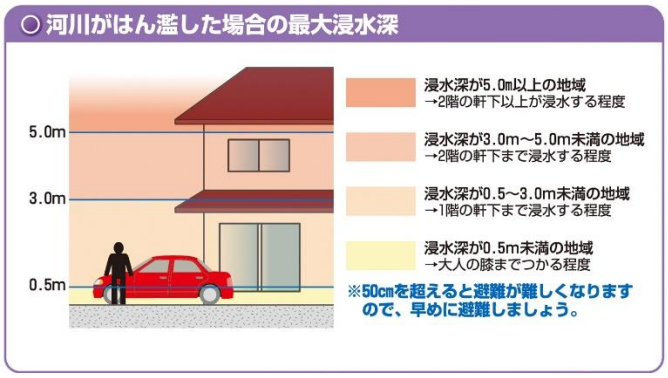
土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）に基づき、茨城県が指定するもので、本市の市街地の中においても点在しています。



※高萩市防災マップ（平成 28 年度）を基に作成

（３）洪水浸水想定区域

洪水浸水想定区域は、水防法第 14 条に基づき、洪水予報河川及び水位周知河川において、洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域として国及び県が指定するものです。本市では、関根川、花貫川沿岸、JR 高萩駅周辺が浸水想定区域となります。



（４）防災指針の作成

コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域は立地抑制を図るため、居住誘導区域から原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが求められています。本市では、令和５年度までに居住誘導区域を設定することとし、併せて防災指針を作成します。

８．これまでの 20 年間のまちの変化

前項までの把握から、これまでの 20 年間の高萩市におけるまちの変化を以下にまとめます。

（１）人口・地域の状況

- ✓ 人口密度が低密度になり拡がっている。
- ✓ 駅前のイトーヨーカドーが撤退し、駅郊外にスーパーが新設
- ✓ 日本加工製紙工場が撤退
  病院、県営住宅も、駅郊外に建設

［ＤＩＤ地区］

- ✓ 秋山(向洋台)地区のＤＩＤ地区が消滅
- ✓ 駅前のＤＩＤ地区も縮小

高萩駅周辺からの人口拡散、商業、病院の郊外移転、工場の撤退等による元々の中心部の衰退

（２）交通アクセスの状況

［鉄道］

- ✓ 高萩駅の鉄道乗車人員は、20年間で44％減少

［バス］

- ✓ 市内路線バスとして２事業者、計9路線が運行している。
- ✓ 市は、中山間地域の無医地区の市内医療機関までのアクセスを支援。
- ✓ 路線バスのうち、日立市内へ行っていた１路線は2009年11月30日に廃止された。
- ✓ 市街地、高岡地域とも、本数は減少しているが、今のところバスルートは確保されている。
- ✓ 市街地では、バス停から500ｍ圏でみると空白地域はほとんどないが、300ｍ圏域でみると空白地域が生じる。今後、高齢化による交通弱者への対応が必要になると考えられる。

車社会による公共交通の利用者の減少からの運行本数の減少、それによる利便性の低下とバス事業者の事業性の悪化等、維持することが難しくなっている。

（３）公共施設の状況

- ✓ 総合福祉センター　(2001年)新設
- ✓ 松岡小学校校舎棟　(2010年)建替え
- ✓ 市役所　(2017年)建替え

高萩の市街地は大きく変化しているので、老朽化した公共施設の更新にあたっては、居住誘導や地域活性化に繋がる集約・再編が必要。

交通アクセス（路線バス・鉄道）

JR高萩駅乗車人員推移
日立-十王-高萩-南中郷-磯原
6.7.8.13.18時　4本/h
その他　1～3本/h

年度	1日平均(人)	
2000	4,747	
2005	3,755	−2,104人（44%減少）
2010	3,183	
2015	2,992	
2016	2,943	
2017	2,846	−349人（12%減少）
2018	2,775	
2019	2,643	

（人）	日立駅	十王駅	磯原駅
2015年	11,423	3,151	1,918
2019年	10,789	2,957	1,697
減少率	6%	6%	12%

路線バス主な経路　6時～21時　1時間に1本

西口
- 椎名観光バス
- 1番乗り場
- 高萩協同病院
- 上和野（駒木原経由）
- 2番乗り場
- いぶき台循環
- 3番乗り場
- ゴルフ場入口
- 茨城交通
- 5番乗り場
- 高萩協同病院（北方経由）

東口
- 6番乗り場
- 高萩清松高校
- 7番乗り場
- 千代田・関口
- 8番乗り場
- 常磐高速バス
（東京駅、浅草駅・上野駅停車）
- 茨城交通
- イオン・モール循環
・高萩協同病院

高萩市の車所有台数（H30.3）
（乗用車・軽自動車）22,279台
世帯数11,630世帯　1.9台/世帯

≪凡例≫
まちの変化
交通の変化

築30年以上経過した施設
JR線

県立、私立学校・民間施設
民間施設（商業）
民間施設（工業）
学校（県立・私立）

交通アクセス
椎名観光バス
茨城交通

人口集中地区（DID地区）変換図
平成27年DID地区
縮小したDID地区

第３章
立地適正化に関する基本方針

第３章　立地適正化に関する基本方針

１．まちづくりの実態・課題と改善方針

前章のまちづくりの実態課題から立地適正化に関する基本方針を以下に示します。

まちづくりの実態・課題	
人口	［人口減少・少子高齢化の進行］ ・総人口は、平成27 年（2015 年）の2.9万人から、令和17年（2035年）には約2.2万人に28%減少。 ・その中で老年人口割合が40%となる見込み。（社人研推計）
市街地の土地利用	［居住・都市機能の分散］ ・駅周辺部の空洞化 ・中心市街地の人口減少（駅前ＤＩＤ地区の減少）により　ＤＩＤ地区の人口密度は、平成7年の4,521人/ｋ㎡が平成27年の2,923人/ｋ㎡に減少。 ・駅周辺の大型商業施設、大規模工場の撤退 ・病院、商業施設の郊外進出 ・秋山地区のＤＩＤ地区の消滅
災害想定エリア	•津波浸水想定エリアに人口密度の高い地区が存在。 •土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が市街地の中にも点在。 •市域の北・南側に位置する二級河川により、洪水浸水想定区域が広いエリアで存在。
公共施設	［公共施設の老朽化］ ・公共施設　延床面積14.5万㎡、市民1人当たり5.0㎡/人（県平均3.6㎡/人）と多くの施設を保有。 ・築30年以上の老朽化した施設が約9万㎡（約62%）。うち市営住宅が約40%、学校施設が約28%。 ・今後、老朽化した施設の更新が必要。
インフラ（道路・橋梁・公園・上下水道・工業水道）	［インフラの老朽化］ ・今後40年間に必要な更新コストは、生活道路を50年ごとに全面打ち替えに長寿命化した場合で、年平均14.9億円、目標値7.9億円の1.9倍となる。
民間主要施設	高萩エリア：病院を除くと最も集積している。 松岡エリア：概ね施設が配置されている。 秋山エリア：医療施設が不足、その他の施設は概ね配置されている。
公共交通	［鉄道］ ・高萩駅の鉄道乗車人員は、20年間で44%減少 ［バス・タクシー］ ・市内路線バスとして2事業者、計9路線が運行。 ・人口減少や、自家用車の利用を前提としたライフスタイルの定着による公共交通利用者の減少。 ・市街地部におけるバス網は確保しているが、運行本数などのサービス水準が課題。 ・高齢化による交通弱者への対応が必要。 ・市は、交通空白地域が存在する山間地域と高戸常磐線東・赤浜地区においてデマンド型乗合タクシーを運行。スクールバスや民間送迎車を含め役割分担・整理が必要。

高萩市立地適正化計画基本方針

①拠点の設定と居住・都市機能の誘導

■３つの拠点の設定

中心拠点（高萩エリア）と2つの生活拠点（秋山・松岡エリア）を設定

■居住誘導区域の設定

主要な幹線道路となる都市計画道路の完成により、人の流れや居住エリアも変わることが予測されることから、都市機能の集約化を誘導する都市機能誘導区域を先行して定め、今後居住誘導区域の設定をします。

■都市機能誘導区域の設定

都市計画運用指針、高い人口密度（唯一のＤＩＤ地区）、公共公用施設及び民間施設の集積、高萩駅及びバス発着場があること、災害の恐れ等を踏まえ、高萩エリア（駅西地区）を都市機能誘導区域に設定。

■高萩エリア（駅西地区）の役割と目指す姿

高萩エリア（駅西地区）の都市機能施設の維持増進、このエリアと他地域の公共交通アクセスが確保されることにより、都市全体の利便性が高まり快適に暮らすことができるまちを目指す。

■高萩エリア（駅西地区）への誘導機能

大規模商業施設、食品スーパー、子育て支援施設、高齢者福祉施設（通所）

② 公共施設・インフラのマネジメント

■施設から機能へ　集約・複合化

■学校を中心に公共施設を再編

学習機能　コミュニティ機能　スポーツ機能　図書館機能

今後、老朽化し更新時期を迎える公共施設の更新にあたっては、学校を地域の拠点にして地域の活性化に繋げる。

③公共交通アクセスの確保

■公共交通機関の機能分担と相互の連携によるわかりやすく利便性の高い公共交通ネットワークの再編

・路線バスの活性化と再編成
・公共交通の総合的情報等の提供

■地域の特性や実情に即した多様な公共交通の実現

・新たな交通システムへの取組

■まちづくりと連携した地域公共交通サービスの展開

・交通結節点の整備

■協働による持続可能な仕組みづくりの確立

・地域や企業による協働の取組

④事業を実施するに当たっては民間資金、ノウハウを導入

再編施設の跡地の有効活用・民間活用

2．持続可能な将来像

高萩市のまちづくりにおける持続可能な将来像を以下に示します。

公共施設管理計画

施設から機能へ　集約･複合化

学校を中心に公共施設を再編
市街地の約4×5㎞の範囲のなかで再編

今後、老朽化し更新時期を迎える公共施設の更新にあたっては、学校を地域の拠点にして地域の活性化に繋げる。

学習機能　コミュニティ機能　スポーツ機能　図書館機能

学校を地域のコミュニティ拠点に

地域公共交通網形成計画

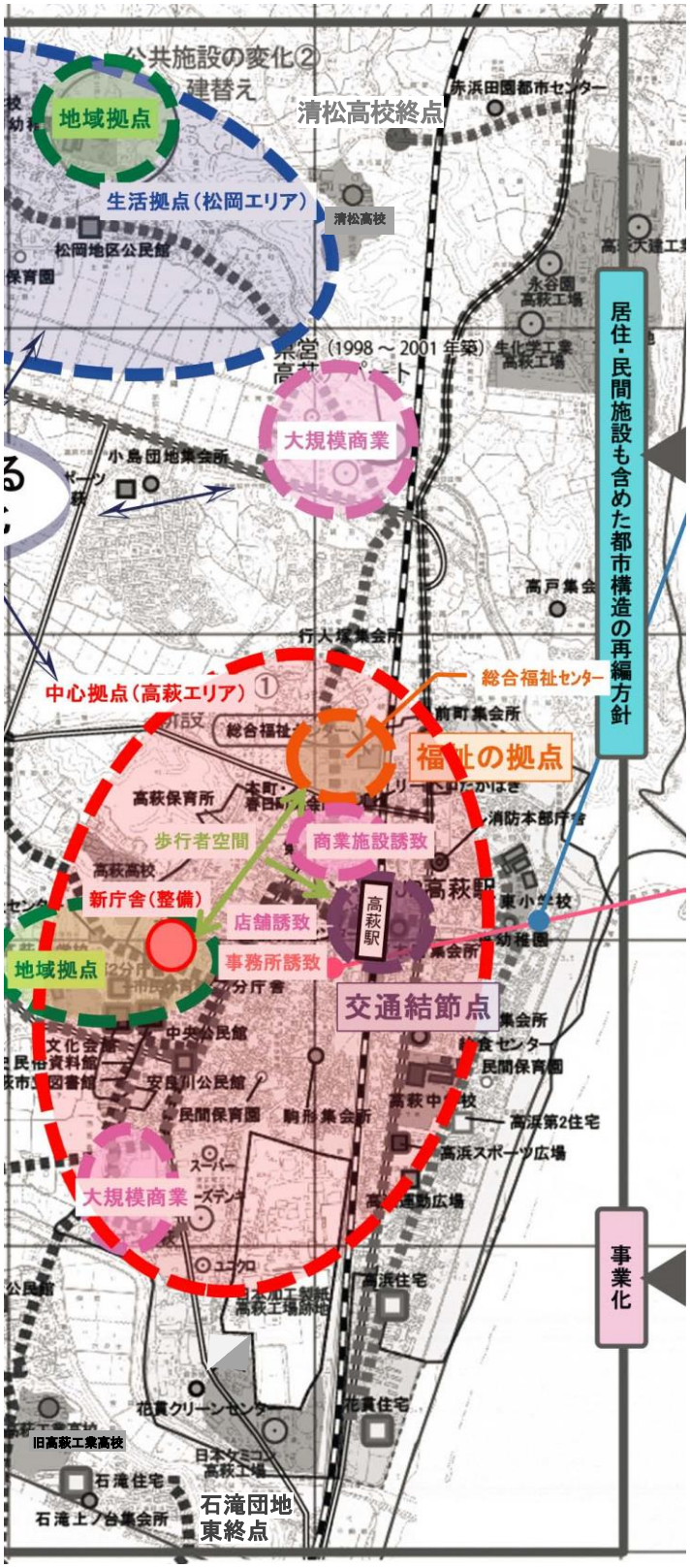
●公共交通機関の機能分担と相互の連携によるわかりやすく利便性の高い公共交通ネットワークの再編
･路線バスの活性化と再編成
･公共交通の総合的情報等の提供

●地域の特性や実情に即した多様な公共交通の実現
･新たな交通システムへの取組

●まちづくりと連携した地域公共交通サービスの展開
･交通結節点の整備

●協働による持続可能な仕組みづくりの確立
･地域や企業による協働の取組

多様な公共交通の連携･共存による持続可能な公共交通ネットワークの構築



立地適正化計画

拠点の設定による都市機能の維持・増進

●中心拠点（高萩エリア）と2つの生活拠点（秋山・松岡エリア）を設定

中心拠点（駅西地区）への居住の誘導

●高萩駅周辺の歩行者空間の充実
- ・道路整備の推進
- ・安全で回遊性の高い歩行者空間整備
- ・商業・業務の開業支援

拠点区域への誘導施設

●中心拠点に誘導する施設
- ・大規模商業施設
- ・食品スーパー
- ・子育て支援施設
- ・高齢者福祉施設（通所）

●生活拠点に誘導する施設
- ・地域対応の医療施設　等

公共交通の見直し

●地域公共交通網計画に基づき、公共交通の見直し

中心拠点の都市機能の維持増進と公共交通の整備により都市機能の利便性を向上

事業化計画

●補助事業の設定
●PPP等による民間活用

第４章
居住誘導に関する事項

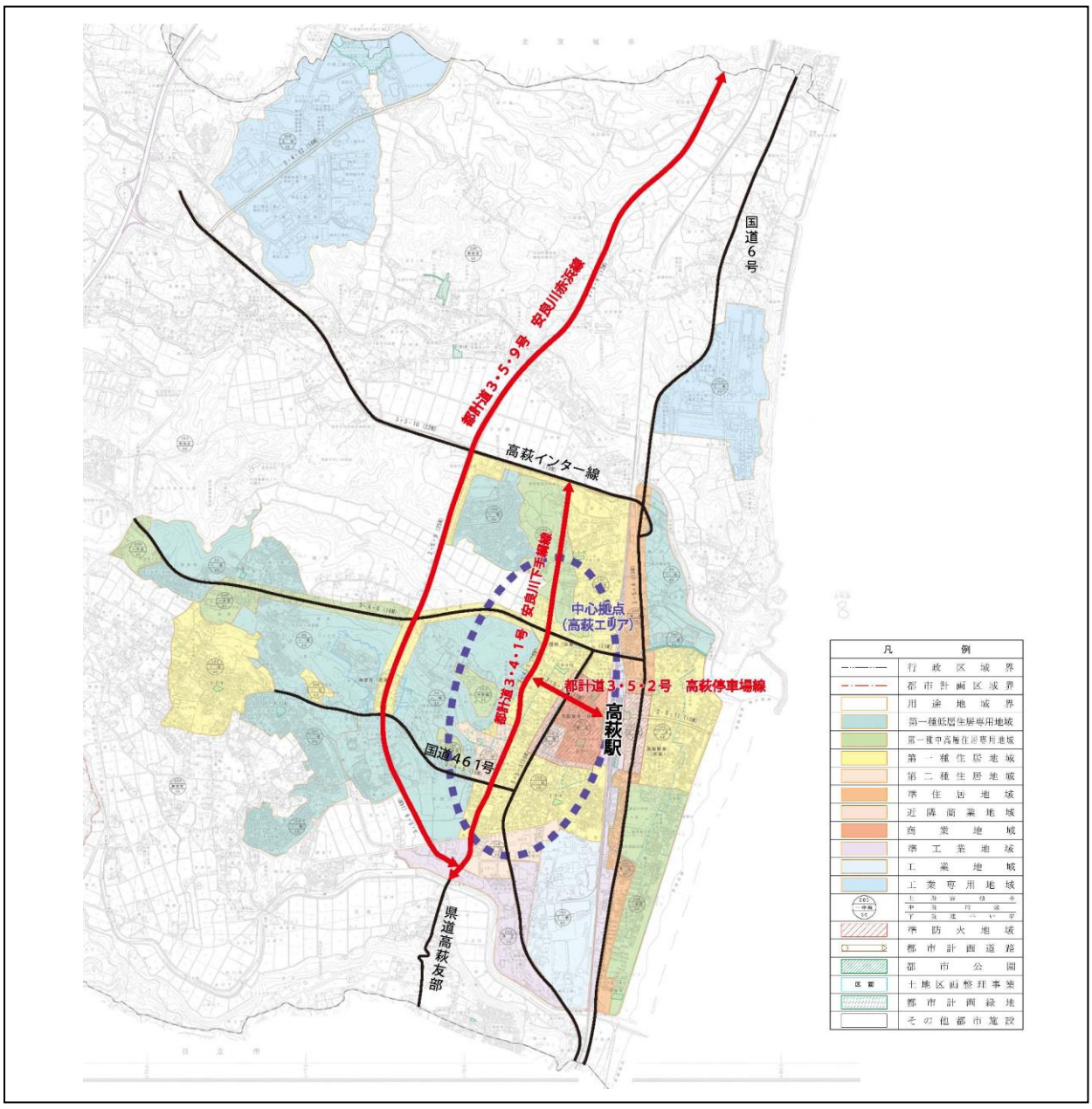
第４章　居住誘導に関する事項

１．居住誘導区域の設定

本市においては、隣接地とも接続する主要な幹線道路となる都市計画道路3・5・9号安良川赤浜線の整備促進と共に、高萩駅などの中心拠点へのアクセスのしやすさを高める都市計画道路３・４・１号安良川下手綱線、３・５・２号高萩停車場線の整備も計画しており、これらの完成により、人の流れや居住エリアも変わってくる可能性があります。従って、都市機能の集約化を誘導する都市機能誘導区域を先行して定め、今後都市計画運用指針、人口密度、公共公用施設及び民間施設の集積、災害の恐れ等を踏まえ、更に市の実状を考慮し、居住誘導区域の設定をします。

なお、具体的な居住誘導区域は、市民の居住地として望ましい区域像の具現化に向けて、できるかぎりニーズに応えられる効果的なまちづくりを実践できるよう、市民の意見等も踏まえながら令和５年度までに設定します。

また、居住誘導区域の設定は、居住誘導区域外の居住を制限したり、居住誘導区域外から居住誘導区域内への住み替えを強制したりするものではありません。



第５章
都市機能誘導に関する事項

第５章　都市機能誘導に関する事項

１．都市機能誘導区域の設定

（１）区域設定の前提とする事項

Ⅰ　都市計画運用指針　国土交通省　R2.9

①基本的な考え方

原則として、都市機能誘導区域※は、居住誘導区域内において設定されるものであり、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誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように定めるべきである。

（※　都市再生特別措置法第81条第２項第３号に規定する都市機能誘導区域をいう。）

②都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、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を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

③留意すべき事項

１）都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。

２）都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。

３）都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。ただし、都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられる。

４）略

Ⅱ　高萩市の都市計画（高萩市都市計画マスタープラン）

【市街地地域（高萩エリア）】

① 地域の将来像：都市の基盤を背景に、地域での暮らしと交流を創出する空間

［地域のイメージ］

将来の市街地地域は、これまでに整備された基盤や施設に、生活空間として求められる要素が加えられ、コンパクトにまとめられた高萩市の中心的な空間です。

地域での生活支援や交流機能は、高萩駅を中心とする中心市街地地区、既存のショッピングセンターを中心とする地区に配置され、周辺の居住の場からは、徒歩や自転車でも安全に利用することができる環境が整っています。

また、世代や家族構成によって異なるニーズに対応したライフスタイルを実現できる居住の場が提供され、世代間、居住者間の交流によるコミュニティが形成されています。

② 将来像実現に向けた基本方向

市街地地域では、居住の場としての環境整備とともに、生活拠点として必要な機能の集積と利便性を高めるための施策を展開します。

■中心市街地への生活関連機能の集積を促進します。
■市街地内の徒歩・自転車移動の円滑化を推進します。
■用途地域内への集積を進めます。
■土地利用の変化に対し適時・適切な対応策を講じます。
■跡地利用の促進を図ります。

（２）本市における都市機能誘導区域

本市では、都市計画運用指針や高萩市都市計画マスタープランを基本に、人口集中地区（ＤＩＤ地区）、公共公用施設及び民間施設の立地、交通ネットワーク拠点、災害ハザードエリアの指定状況等を踏まえ、都市機能の維持増進が必要なエリアを都市機能誘導区域として設定します。

※災害のリスク等を考慮し、区域内は津波浸水想定エリア、土砂災害特別警戒区域等は外しています。洪水浸水想定区域は区域内に含まれていますが、河川の浚渫工事や、ハザードマップによる情報周知、避難体制整備等を組み合わせることで、リスクを軽減していきます。

２．　都市機能に関する誘導施設及び誘導施策

（１）誘導施設とは

都市再生特別措置法第81条第２項第３号において、誘導施設は、「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設※」と定義されています。

都市計画運用指針（国土交通省R2.9）では、「誘導施設は、…具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。」とされています。

※都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便ため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市再生特別措置法第81条第１項）

都市計画運用指針（国土交通省R2.9）においては、下記のとおり誘導施設が例示されています。

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中での必要性が高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口を有する市役所支所等の行政施設

（２）高萩市における誘導施設

都市計画運用指針（国土交通省 R2.9）を踏まえて、本市の都市機能誘導区域内における施設の充足状況や将来の人口推移等を勘案して、下記の表のとおり、誘導施設を定めます。

なお、民間事業者が設置する誘導施設を都市機能誘導区域内に誘導するため、国等の支援制度の活用や市が独自で行う支援などの誘導施策を講ずることを検討します。また、市が設置する誘導施設の整備・再編にあたっては、都市機能誘導区域内への施設立地・集約を基本に検討します。

誘導施設	事業主体	定義	誘導施策
大規模商業施設（店舗面積 1,000 ㎡以上）	民間	・大規模小売店舗立地法第２条第２項に定める大規模小売店舗	◇国等の支援制度を活用 ・民間事業者等の資金調達にかかる金融支援 ・施設整備費への補助制度の活用 など ◇市が独自に行う支援等 ・施設整備費への一部支援措置 ・税制の特例措置などの活用 など ※誘導施策は、案件ごとに活用可能な施策・支援を検討します。
食品スーパー（店舗面積 300 ㎡以上）	民間	・生鮮食品３品を全て取り扱う店舗	
高齢者福祉施設（通所施設）	民間	・通所介護を行う事業所（介護保険法第８条第７号） ・地域密着型通所介護を行う事業所（介護保険法第８条 17 号） ・認知症対応型通所介護を行う事業所（介護保険法第８条 18 号） ・小規模多機能型居宅介護を行う事業所（介護保険法第８条 19 号） ・複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護）を行う事業所（介護保険法第８条 23 号） ・介護予防認知症対応型通所介護を行う事業所（介護保険法第８条の２第 13 号） ・介護予防小規模多機能型居宅介護を行う事業所（介護保険法第８条の２第 14 号） ・第１号通所事業を行う事業所（介護保険法第 115 条の 45 第１項第１号ロ）	
子育て支援施設	市 民間	・学校教育法第１条に定める幼稚園 ・児童福祉法第 39 条第１項に定める保育所 ・就学前の子供に関する教育、保育の総合的な提供の推進に関する法律第２条第６項に定める認定こども園	

（３）届出制度について

都市機能誘導区域内、外における誘導施設の整備の動きを把握するため、以下の行為を行う場合は、都市再生特別措置法の規定により着手する日の 30 日前までに行為の種類や場所について、市長への届け出が必要となります。

円滑な制度運用が行えるよう、具体的な届出方法等についてはパンフレットを作成する等周知に努めます。

【届出の対象となる行為】

（都市再生特別措置法第 108 条第１項・第２項）

■都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合

【開発行為】

・誘導施設を有する建築物を建築する目的の開発行為を行おうとする場合

【建築等行為】

・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
・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

（都市再生特別措置法第 108 条の２第１項）

■都市機能誘導区域内で、都市機能誘導施設を休止または廃止する場合

（４）その他の誘導施策

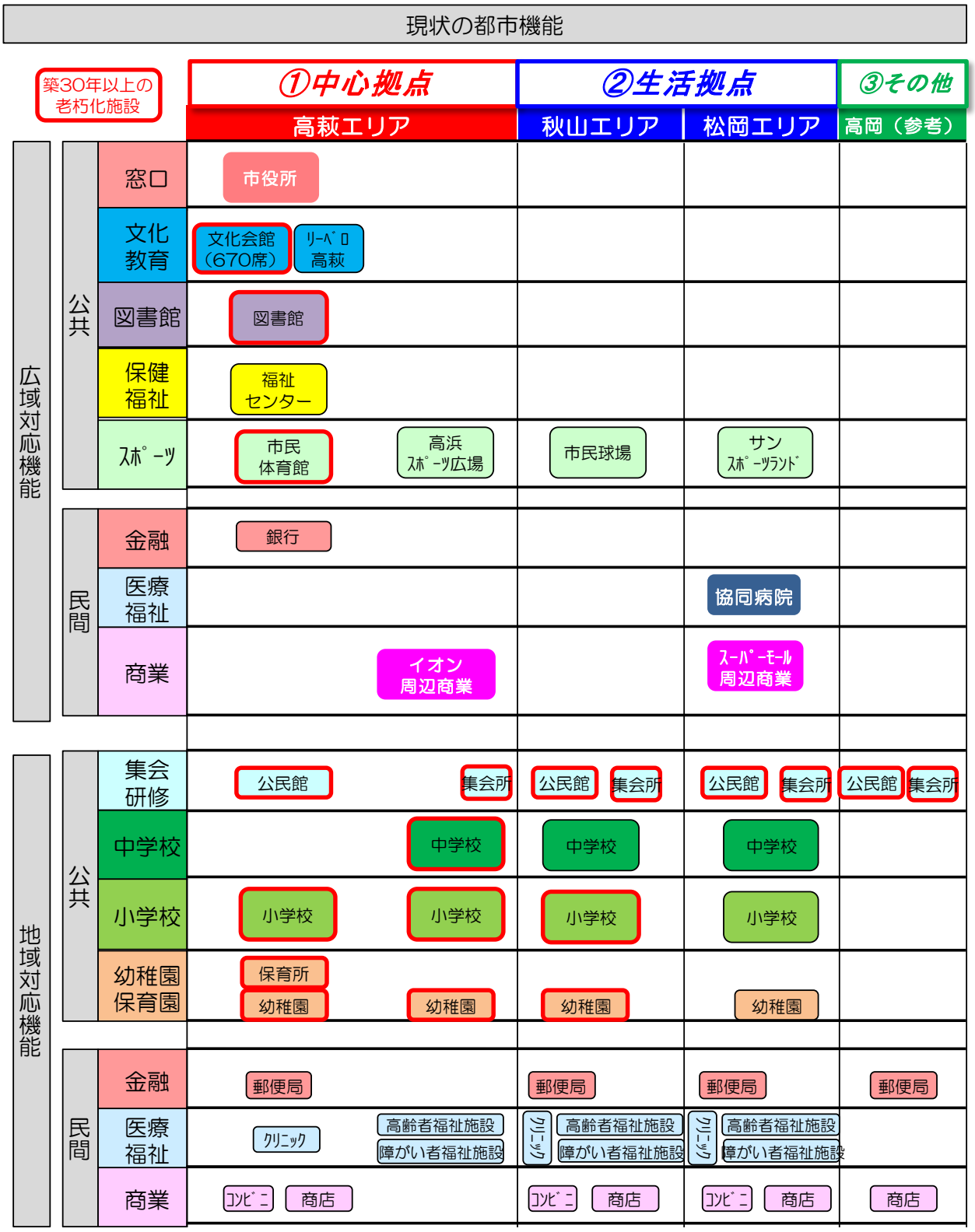
歩行者空間を歩きたくなる魅力的な場所にし、交流や賑わいを創出するため、都市機能誘導区域内における空き店舗のリノベーション支援や創業支援等を行うことにより、民間事業者による小規模商業施設や業務施設の開業を支援します。

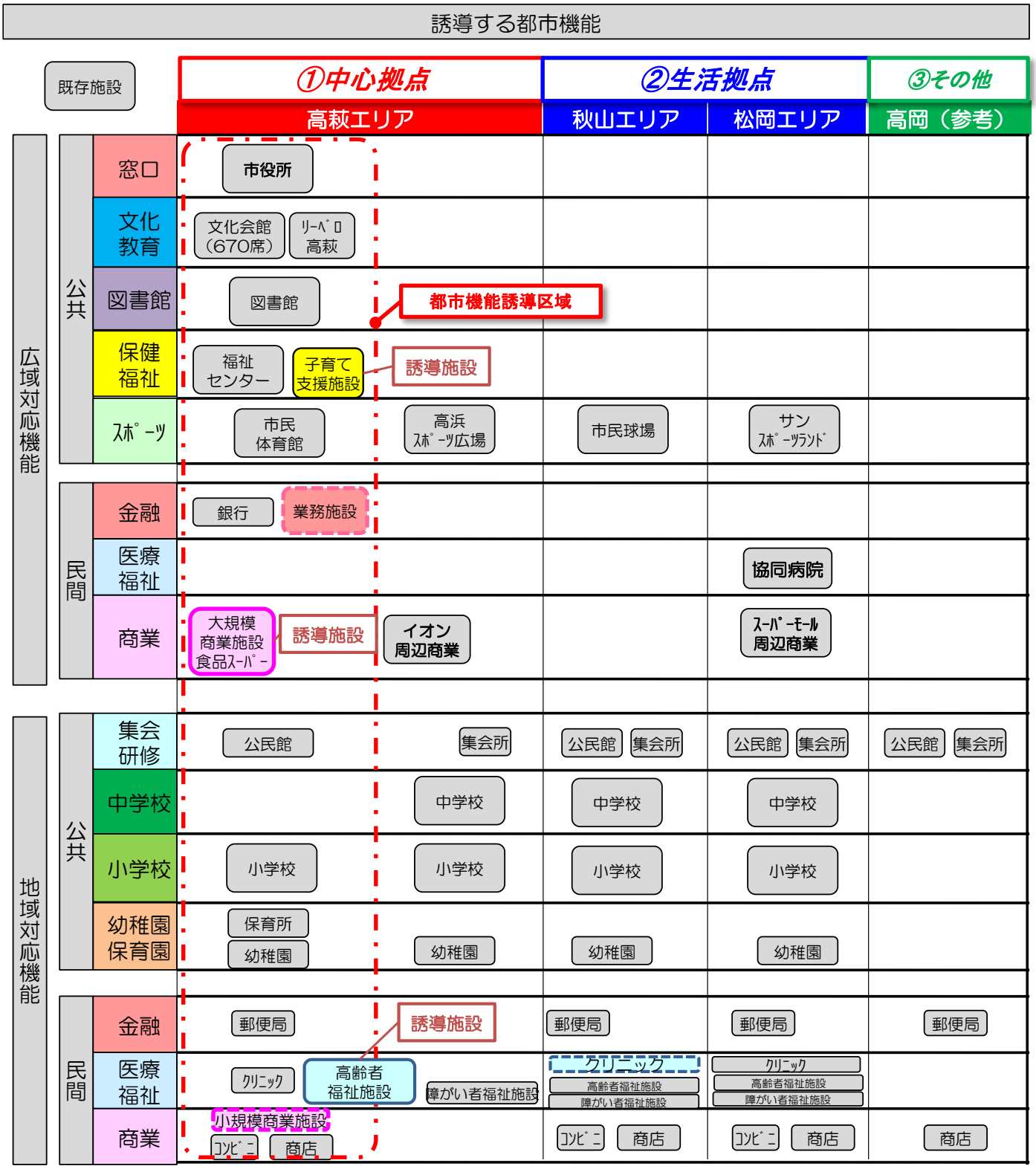
また、誘導区域外の生活拠点（秋山エリア）には、市民の日常生活を支える地域医療施設（クリニック）※の立地を支援し、居住者の利便性を維持します。

※これらの施設は、都市再生特別措置法第 81 条第２項第３号に規定する「誘導施設」には該当しません。

3．誘導施設の誘導前後の各種施設の配置状況

（2）で設定した誘導施設が都市機能誘導区域内に誘導された場合の施設の配置状況は下記のとおりとなります。





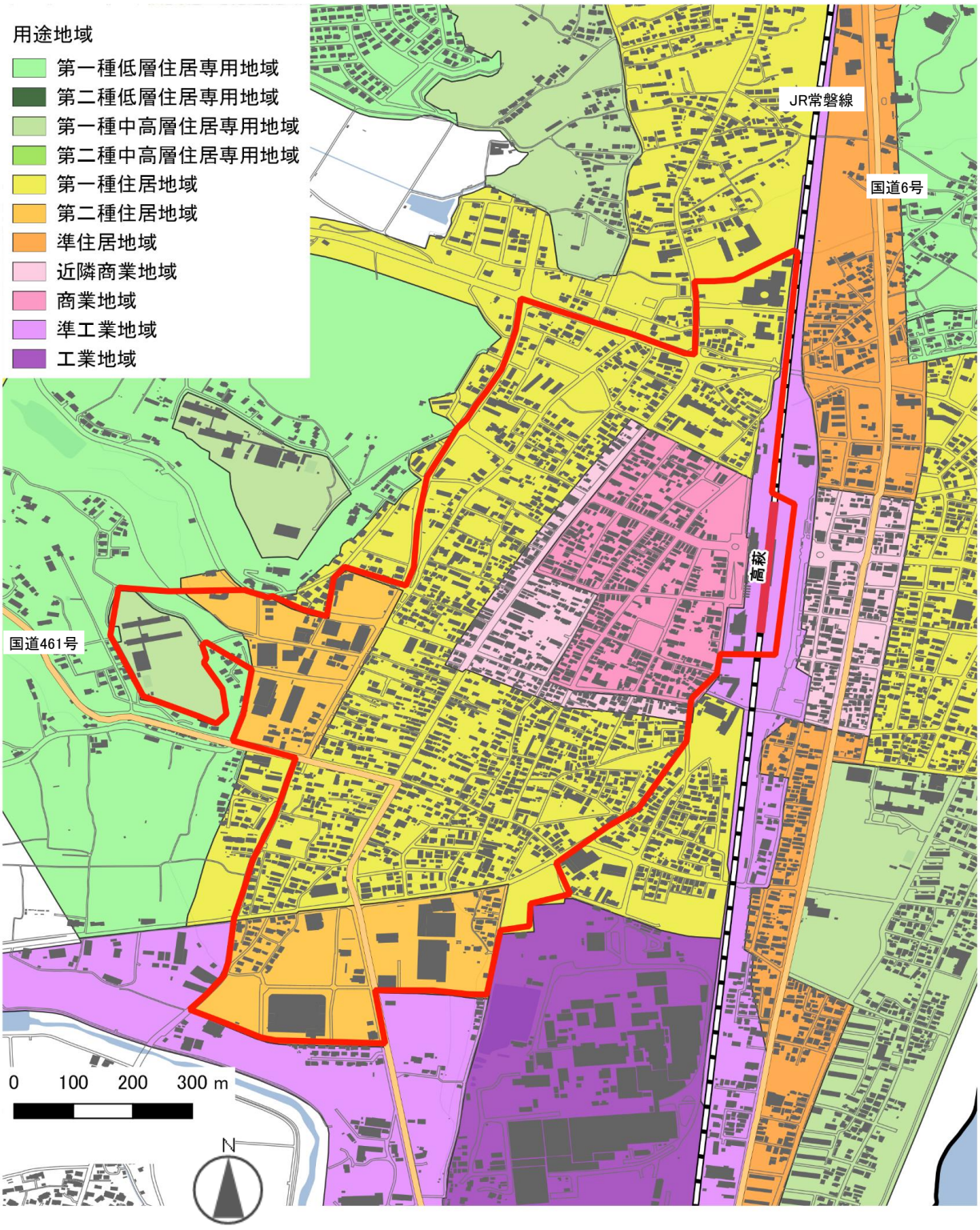
：誘導施設ではありませんが、各種施策を行うことにより、開業を支援する施設です。

【参考１】都市機能誘導区域、誘導施設、都市機能誘導区域内でのプロジェクト

都市機能誘導区域、誘導施設、都市機能誘導区域内でのプロジェクト（歩行者空間の整備・民間事業者による小規模商業施設や業務施設の開業支援）を地図上で示すと、下記のとおりとなります。

＜都市機能誘導区域・誘導施設・都市機能誘導区域内でのプロジェクト＞

【参考２】都市機能誘導区域の用途地域の状況



第６章
計画推進方策と目標値の設定

第６章　計画推進方策と目標値の設定

１．計画推進方策

人口の急激な減少や超高齢社会の進展、財政及び環境の制約など、厳しい社会状況の中で、まちづくり目標を達成するためには、目指すべき将来都市構造の実現に向け、計画的かつ効率的な取組みが必要となります。

（１）計画推進に向けて

■住民、企業、行政などによる協働のまちづくりの推進

今後は居住や都市機能を集約した拠点を公共交通で繋ぐ『コンパクト・プラス・ネットワーク』を推進するため、社会情勢の変化や地域住民のニーズに柔軟に対応しながら、住民やＮＰＯ等、事業者、行政が連携し、力を合わせてまちづくりを進めていく必要があります。

■民間活力の導入

本市においても厳しい財政事情の中、効率的で効果的なまちづくりを実現することが期待されていることから、ＰＰＰ／ＰＦＩといった民間企業が有している専門的な知識や経験、資本等民間活力を活かしたまちづくりを今後の整備状況に応じて検討していきます。

■庁内体制の構築

立地適正化計画、公共施設等管理計画の実現に向け、合意形成を図りながら計画をより具体化するための庁内横断的な検討組織を設置します。

（２）ＰＤＣＡサイクルによる計画の見直し

本計画は、令和１７年（2035年）を目標としており、長期的な施策の進捗状況や社会状況の変化に対応していく必要があります。そのため、上位計画や関連計画などの見直しとの整合を図りつつ、地域の実情やまちづくりの進捗状況を明らかにし、計画の見直しを行いながら、計画を実現していきます。

具体的には、立地適正化計画（Plan）の目標や方針に基づき、各種施策や事業を活用して計画を実施（Do）し、その成果や効果を評価・検証（Check）します。さらに、必要に応じて見直し・改善（Act）を行い、次の計画（Plan）へとつなげていく、ＰＤＣＡサイクルの取り組みによる適切な進行管理を行いつつ、目標値の達成を目指します。

２．目標値の設定

（１）施策の達成状況に関する目標値の設定と評価の検討

本計画および全庁的な施策を実施し、良質なまちづくり、住み続ける価値の高いまちづくりを進め、かつ、地域に必要な施設が維持・確保されることにより、活力のある、持続可能な都市経営を目指します。

公民連携によるコンパクトなまちづくりを実現するためには、地域の状況や人口動態等を多面的に把握し、施策の実施状況と達成状況等を継続的に評価・分析する必要があります。

評価にあたっては、客観的かつ定量的な分析・評価のもと、市民をはじめとする地域の関係者のコンセンサスを形成することが重要となります。

そこで、本計画の目標年次である令和17年（2035年）においても活力ある、持続可能な都市となるよう、以下の目標を設定し、概ね５年毎に本市の都市構造の評価を検討していきます。

■ 都市機能に関する目標値

Ａ：基準値　　平成24年時点　409施設※1
Ｂ：ベース値　令和17年時点　257施設
Ｃ：目標値　　令和17年時点　409施設

【目標値設定の考え方】

○ 仮に平成18年から平成24年の事業所減少率（１年で2%ずつ減少）が、今後20年間継続した場合には、令和17年までに、事業所数はＢの257施設まで減少するおそれがあります。
○ 都市機能の維持増進を図るためには、Ａの基準値である409施設以上を目標とします。
○ ベース値に対する上乗せ施設数（152施設）の約３分の２の100施設を居住者の増加等による事業所数の維持分とし、残り50施設（2.5施設/年）を施策等による誘導目標値とします。誘導施設のイメージ（一例）は、下記のとおりです。
  ・大規模商業施設　　１施設（計画期間中）
  ・高齢者福祉施設　　２施設（計画期間中）
  ・子育て支援施設　　２施設（計画期間中）
  ・小規模商業施設・業務施設　2.5施設/年　（2年で5施設）※2

※1：H24年経済センサス調査分類の（Ｉ）卸売業、小売業、（Ｊ）金融業、保険業、（K）不動産業・物品賃貸、（L）学術研究、専門・技術サービス業、（M）宿泊業、飲食サービス業、（N）生活関連サービス業、娯楽業、（O）教育、学習支援業（P）医療、福祉（Q）複合サービス事業、（R）サービス業(他に分類されないもの) に該当する事業所数。
※2：空き店舗のリノベーション支援や創業支援等による誘致。