

高萩市立地適正化計画〔改定版〕

令和6年9月

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
1. 立地適正化計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	3
3. 目標年次	3
4. 計画の対象区域	4
第2章 高萩市の実態・課題	6
1. 人口ビジョン	6
2. 人口と市街地の変化	8
3. D I D地区の変化	16
4. 公共施設の状況	18
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	24
6. 公共交通機関の状況	31
7. 災害発生の危険性がある区域	37
8. これまでの20年間のまちの変化	40
第3章 立地適正化に関する基本方針	42
1. まちづくりの実態・課題と改善方針	42
2. 持続可能な将来像	46
第4章 居住誘導に関する事項	47
1. 居住誘導区域設定の考え方	47
2. 居住誘導区域の設定	50
3. 誘導施策	51
第5章 都市機能誘導に関する事項	52
1. 都市機能誘導区域の設定	52
2. 都市機能に関する誘導施設及び誘導施策	55
3. 誘導施設の誘導前後の各種施設の配置状況	58
第6章 防災指針	62
1. 想定される災害	62
2. 洪水のリスク	63
3. 津波のリスク	65
4. 河川浸水想定区域・津波浸水想定区域内の平屋建て建物の状況	67
5. 令和5年9月台風13号による罹災状況	70
6. 土砂災害のリスク	71
7. 防災・減災の課題	73
8. 防災まちづくりの方針	76
第7章 計画推進方策と目標値の設定	81
1. 計画推進方策	81
2. 目標値の設定	82
資料編	85

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。

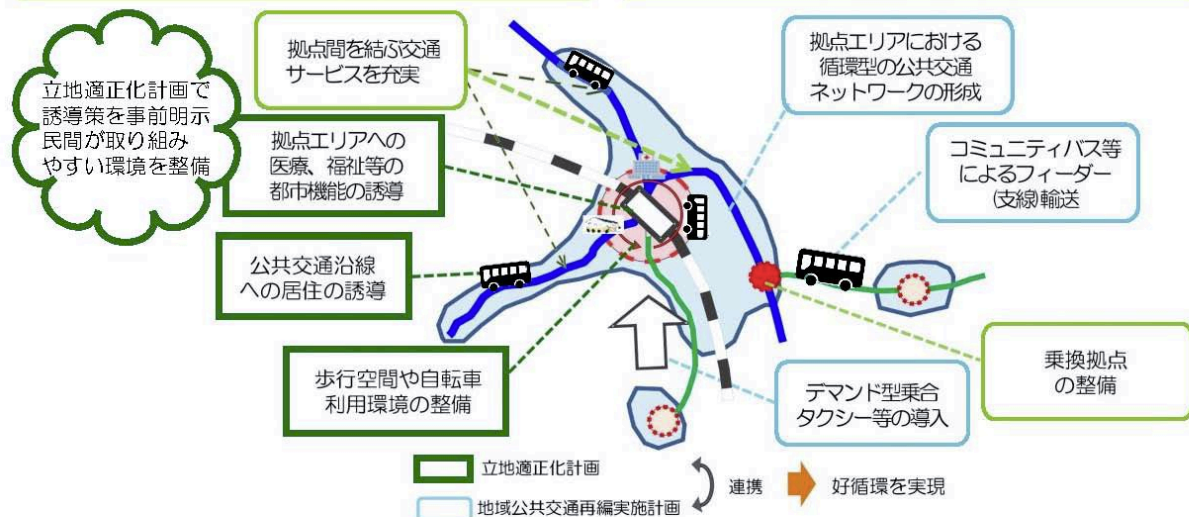
立地適正化計画制度の意義と役割

都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけではなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する**市町村マスタープランの高度化版**です。

都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導による**コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携**により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。



まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択肢**として活用することが可能です。

※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。

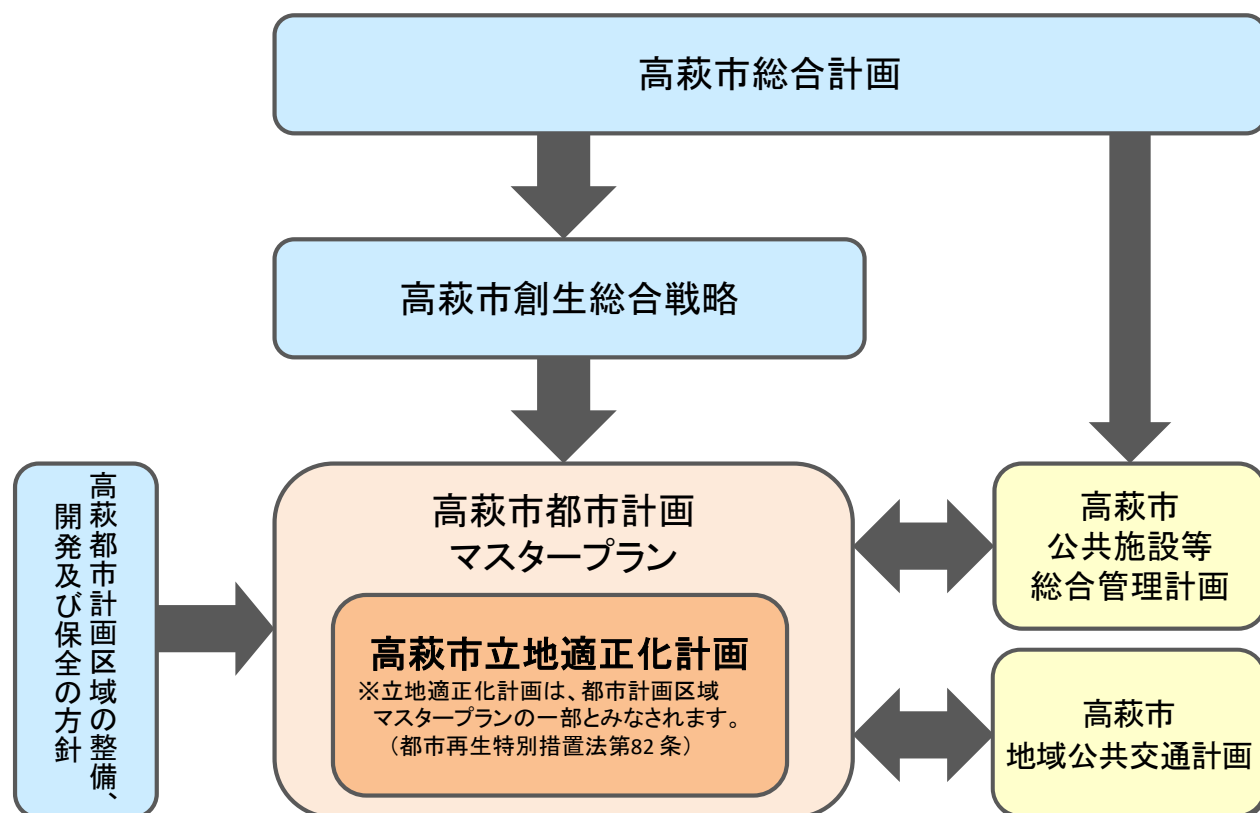
こうした背景を踏まえ、本市では、平成 27 年 10 月にまち・ひと・しごと創生法（平成 26 年法律第 136 号）に基づく高萩市創生総合戦略を策定しました。その中で、人口減少の抑制・人口の安定に向けての視点と人口減少に対応するまちづくりに向けての視点をもって人口減少対策に取り組むこととしました。

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「D I D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

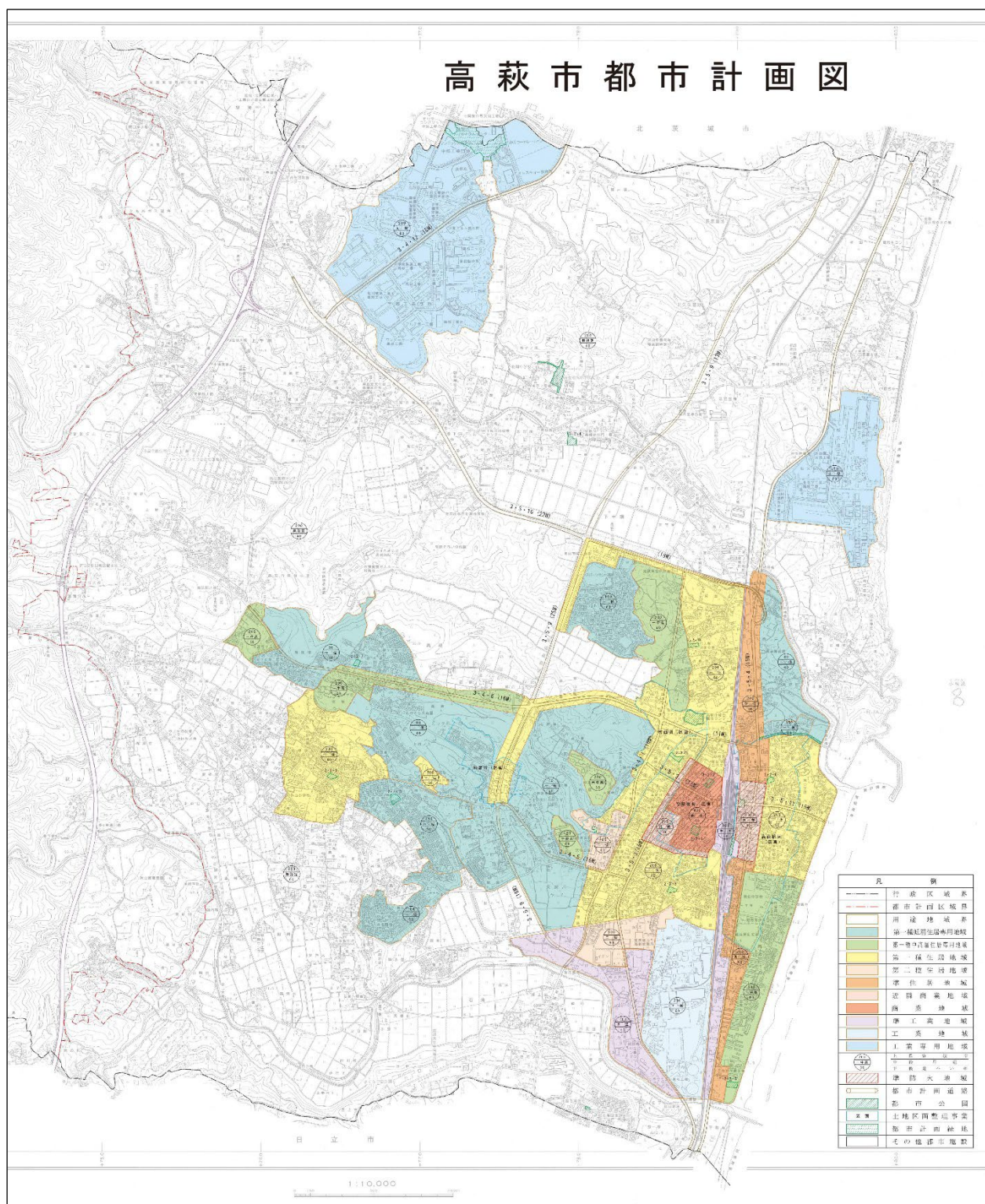
本計画は、中長期の人口減少に対応して持続可能で効率的な都市経営をめざすものであり、国土交通省の都市計画運用指針（第12版令和5年12月）においても20年の計画期間が一つの目安となされています。本計画の目標年次は、令和17年（2035年）とし、おおむね5年ごとに適宜見直します。

4. 計画の対象区域

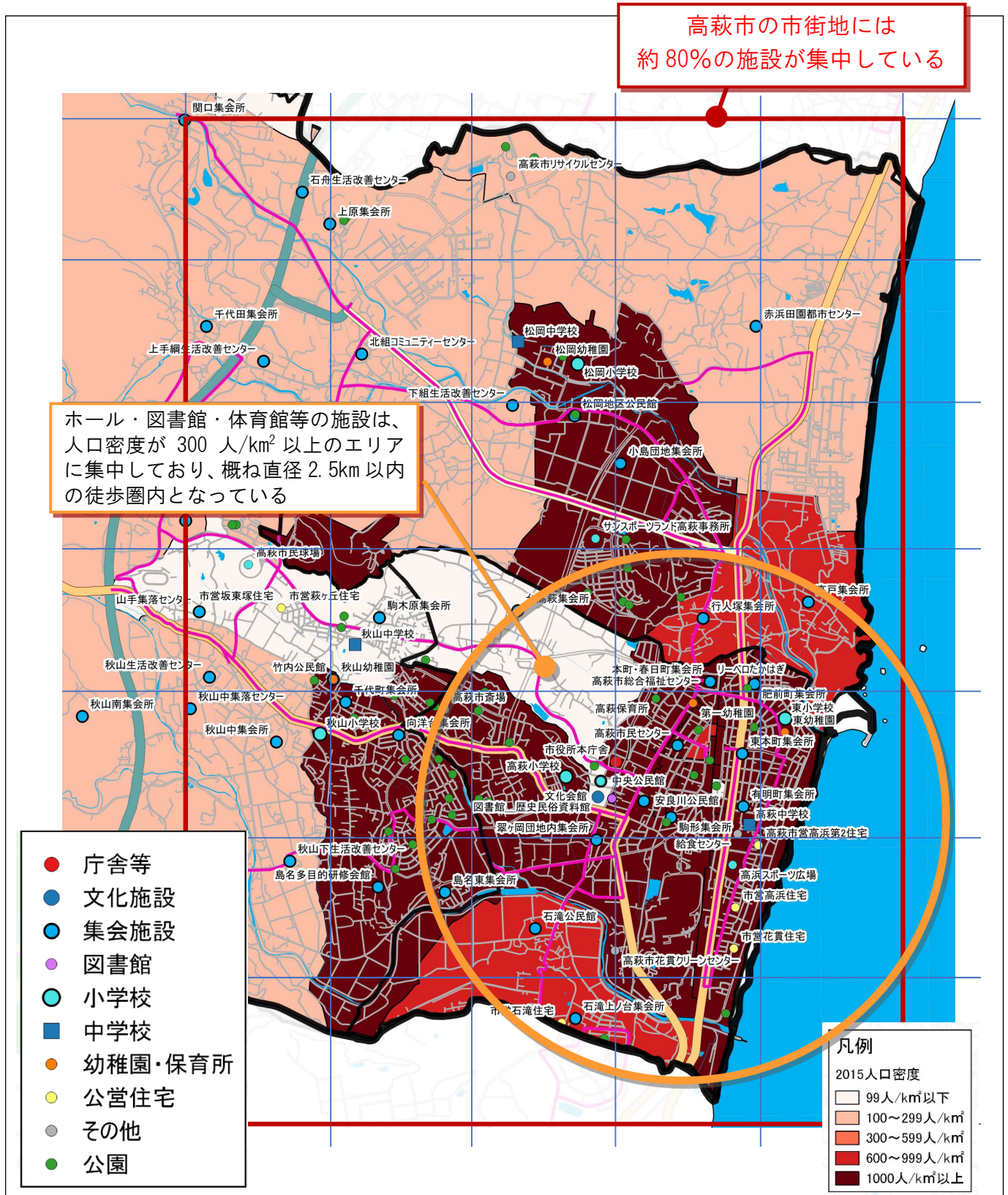
本計画の対象区域は、高萩市都市計画マスタープランと同様に、高萩市の都市計画区域全域を対象とし、居住誘導区域、都市機能誘導区域を設定します。

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

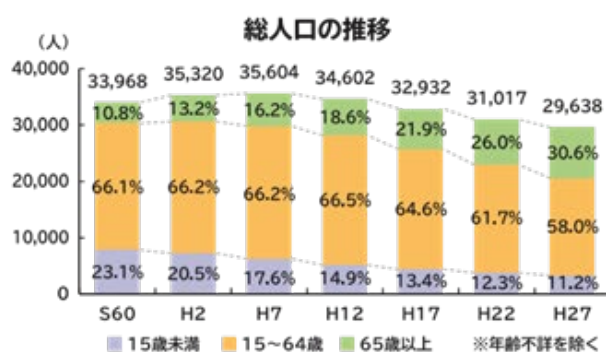
1. 高萩市人口ビジョン（改訂版）（令和3年3月）

（1）人口の現状分析

1. 人口推移・人口動態

総人口は、平成7年（1995年）をピークに一貫して減少していますが、65歳以上の老年人口は、増加傾向にあります。

平成25～29年（2013～2017年）の合計特殊出生率は1.36となっており、平成20～24年（2008～2012年）の1.30からは微増に転じています。また、近年は自然増減・社会増減ともにマイナス100～200人程度で推移しています。



2. 人口の減少が本市の将来に与える影響

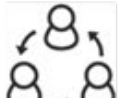
（1）産業・雇用

- 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り事業所が撤退し、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により、交通事業者の公共交通環境が縮小され、高齢者等の日常生活が困難



（4）財政・行政サービス

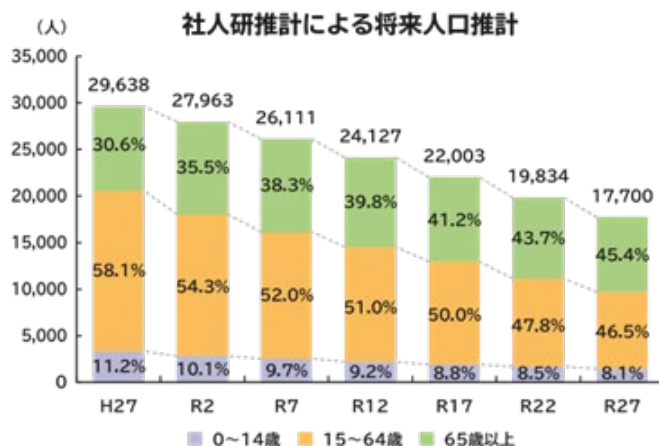
- 生産人口の減少による個人市民税の減少
- 老年人口の増加による社会保障費の増大
- 児童数・生徒数減少による小中学校の維持が困難
- 住民サービスの対価としての市民負担の増大



(2) 人口の将来展望

1. 社人研推計準拠

本市の総人口は、今後も一貫して減少を続け、令和27年(2045年)には、17,700人になると見込まれています。そのうち、65歳以上の老年人口が8,034人となり、同年に高齢化率は45.4%になると見込まれています。



2. 目標人口の設定

令和27年(2045年)の本市の将来目標人口は、**20,300人**とします。

社人研推計準拠人口
17,700人



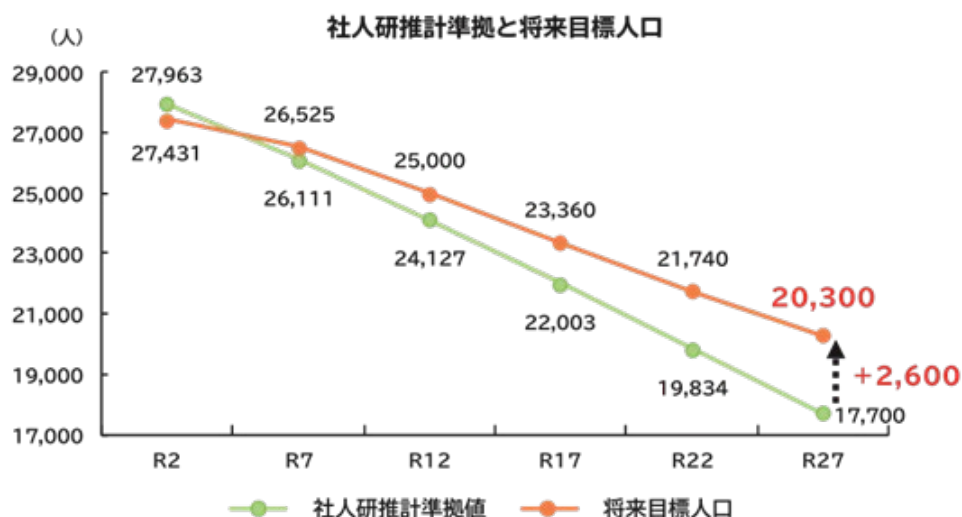
将来目標人口
20,300人

(1) 人口増(自然増)の見込みについて

第2期高萩市創生総合戦略における少子化対策を着実に実施することで、合計特殊出生率の段階的な向上を見込みます。

(2) 人口増(社会増)の見込みについて

第2期高萩市創生総合戦略の各種施策や事業の展開により、段階的な社会減の抑制を見込みます。



資料) 高萩市人口ビジョン(改訂版) 令和3年3月
社人研推計は平成30年推計

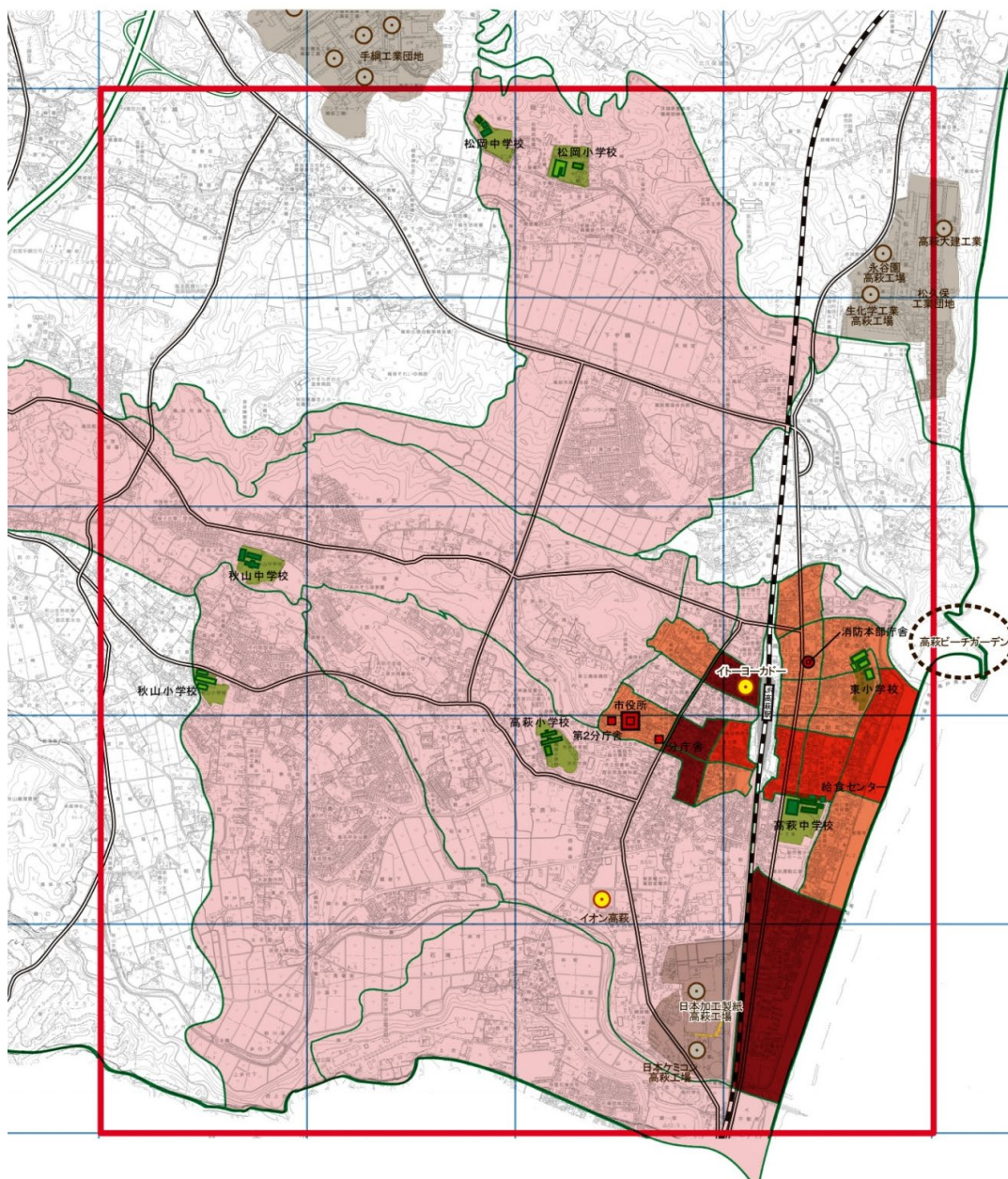
2. 人口と市街地の変化

(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広がっている
- ✓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

2015年時点の市街地の状況 SCALE=1:20000

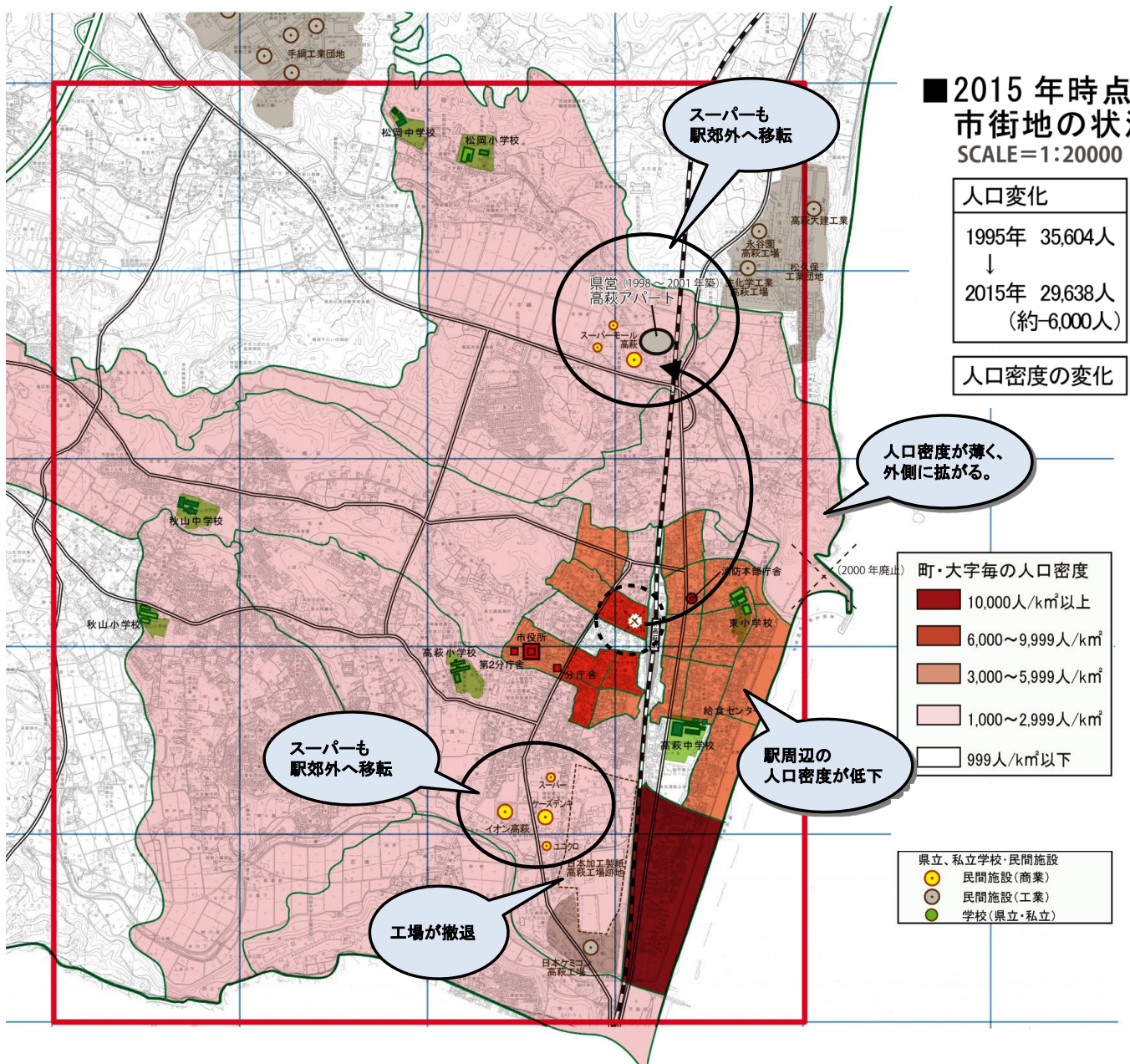
人口変化
1995年 35,604人 ↓ 2015年 29,638人 (約-6,000人)

人口密度の変化

人口密度が薄く、
外側に広がる。

町・大字毎の人口密度
10,000人/km ² 以上
6,000～9,999人/km ²
3,000～5,999人/km ²
1,000～2,999人/km ²
999人/km ² 以下

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)

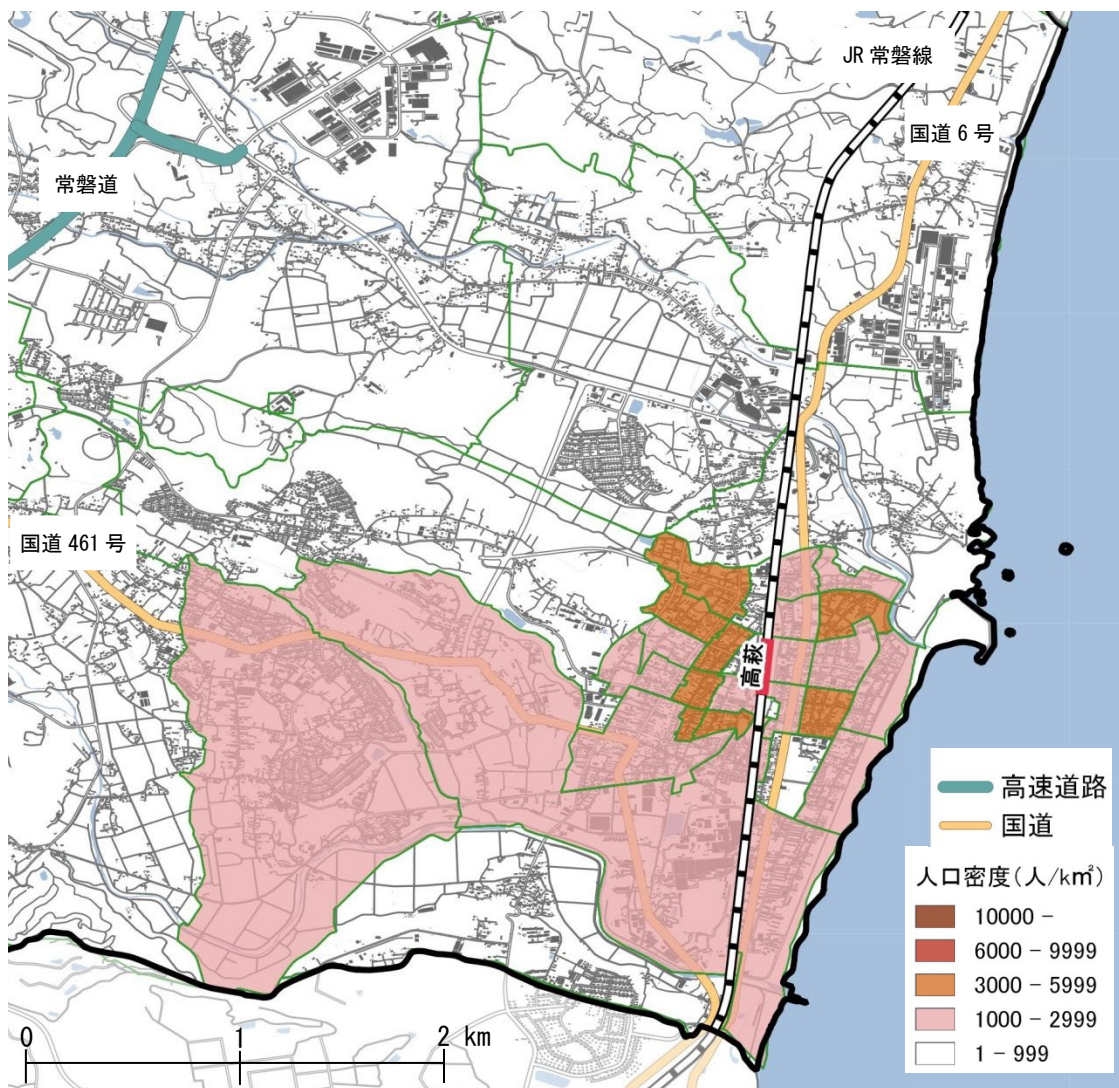


2035 年【R17 年】時点

令和 17 年になると 1,000 人/ km^2 以上のエリアが大きく縮小し、人口密度 3,000 人/ km^2 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

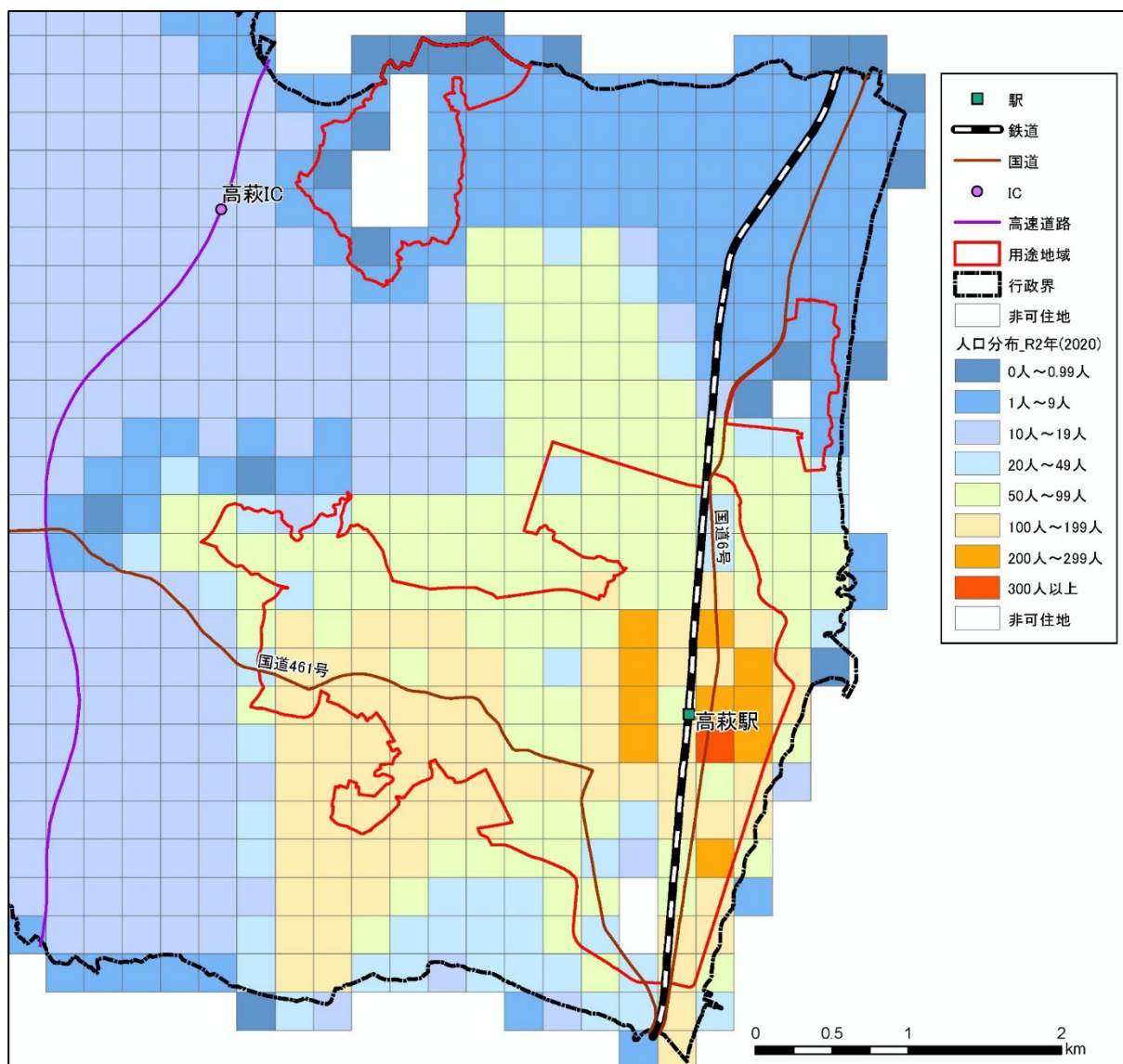
⇒ 令和 17 年（2035 年）21,922 人（-7,716 人、-26.0%）



(2) 用途地域の人口【令和2年】

用途地域の人口集積状況をみると、JR 高萩駅東部、JR 高萩駅の西部で人口集積が多くなっていますが、高萩駅西部のうち、駅に近接する区域（商店街が形成されるエリア）での集積は低くなっています。

図－用途地域の人口（令和2年）

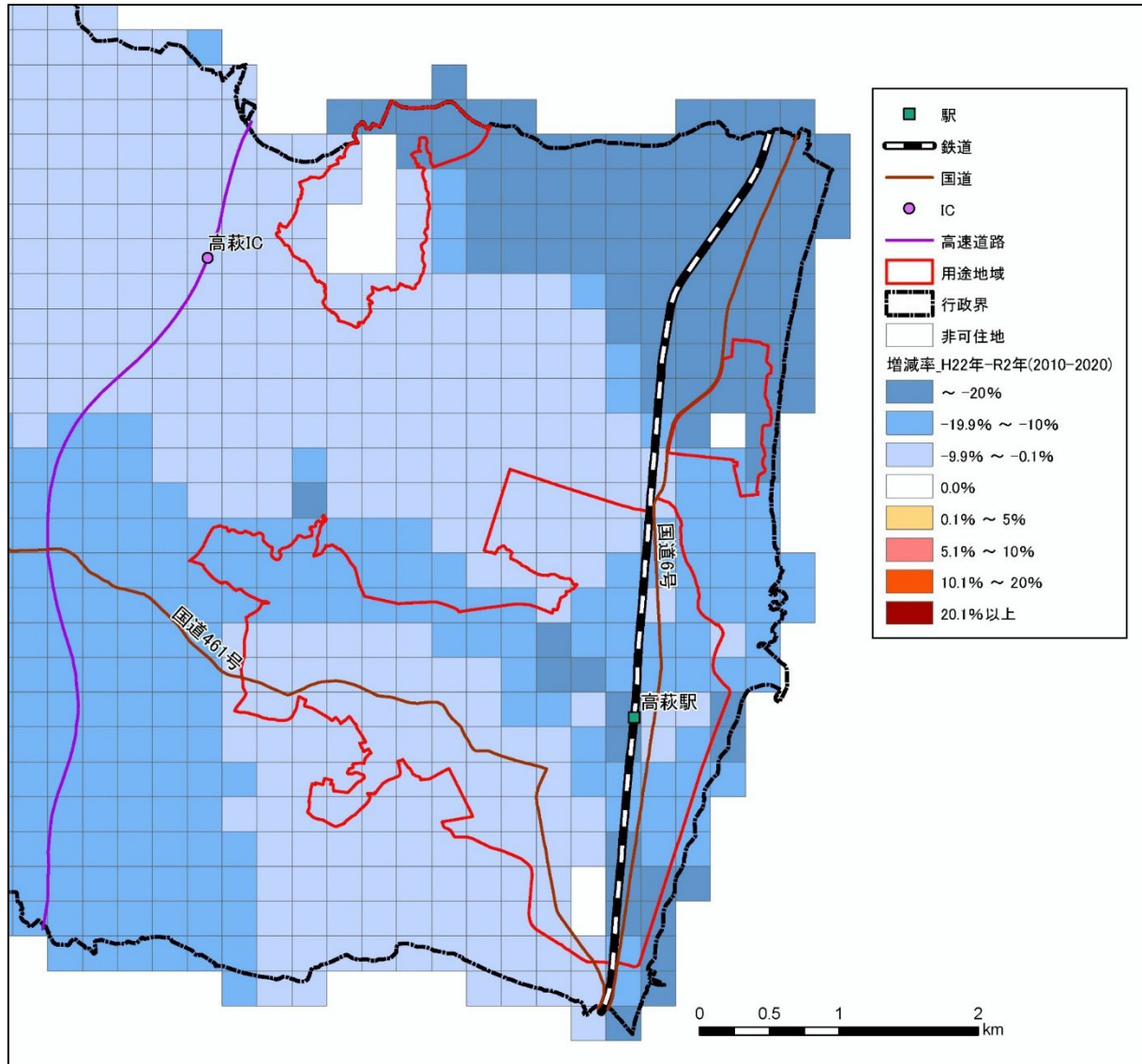


出典：国勢調査

(3) 人口の増減率【平成 22～令和 2 年】

対象区域の平成 22 年から令和 2 年までの 10 年間の人口増減率を見ると、全体的に減少しており、特に、JR 高萩駅西側の市街地は減少率が高くなっています。

図－用途地域の人口増減率（平成 22～令和 2 年）

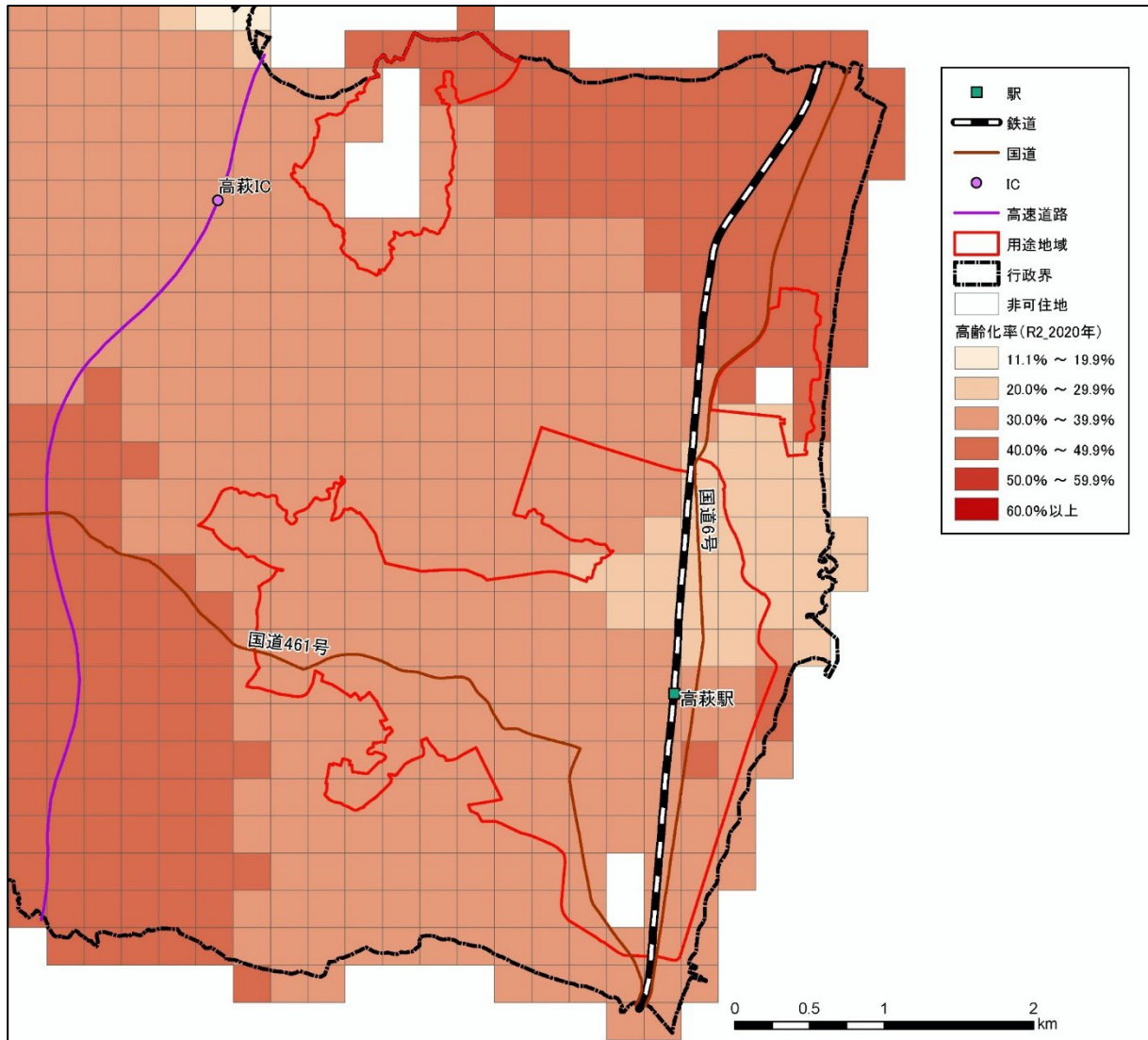


出典：国勢調査

(4) 高齢化率【令和2年】

令和2年の高齢化率は、JR 高萩駅以北の地域の高齢化率は、低くなっていますが、用途地域の大部分において、30.0～39.9%となっており、駅東の海岸部では、40.0～49.9%の地域も見られています。

図－用途地域の高齢化率（令和2年）

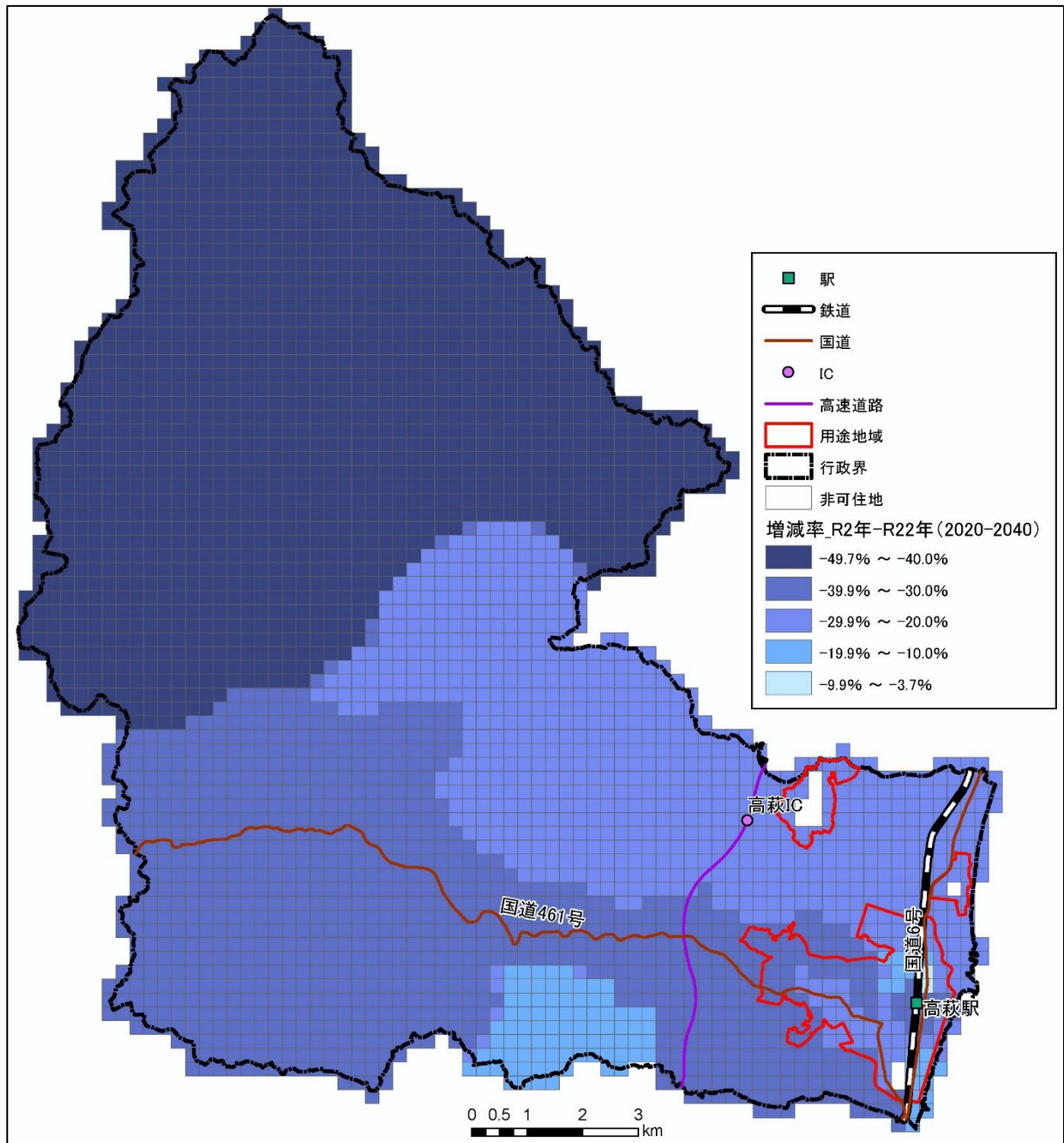


出典：国勢調査

(5) 人口の将来予測【令和2年～令和22年】

将来人口・世帯予測ツール V2（国土技術政策総合研究所）から、市全体の令和2年から20年後の令和22年の人口予測をみると、西部の山間部での減少が顕著ですが、用途区域では、JR高萩駅周辺、用途地域西部で30%以上減少することが予測されています。

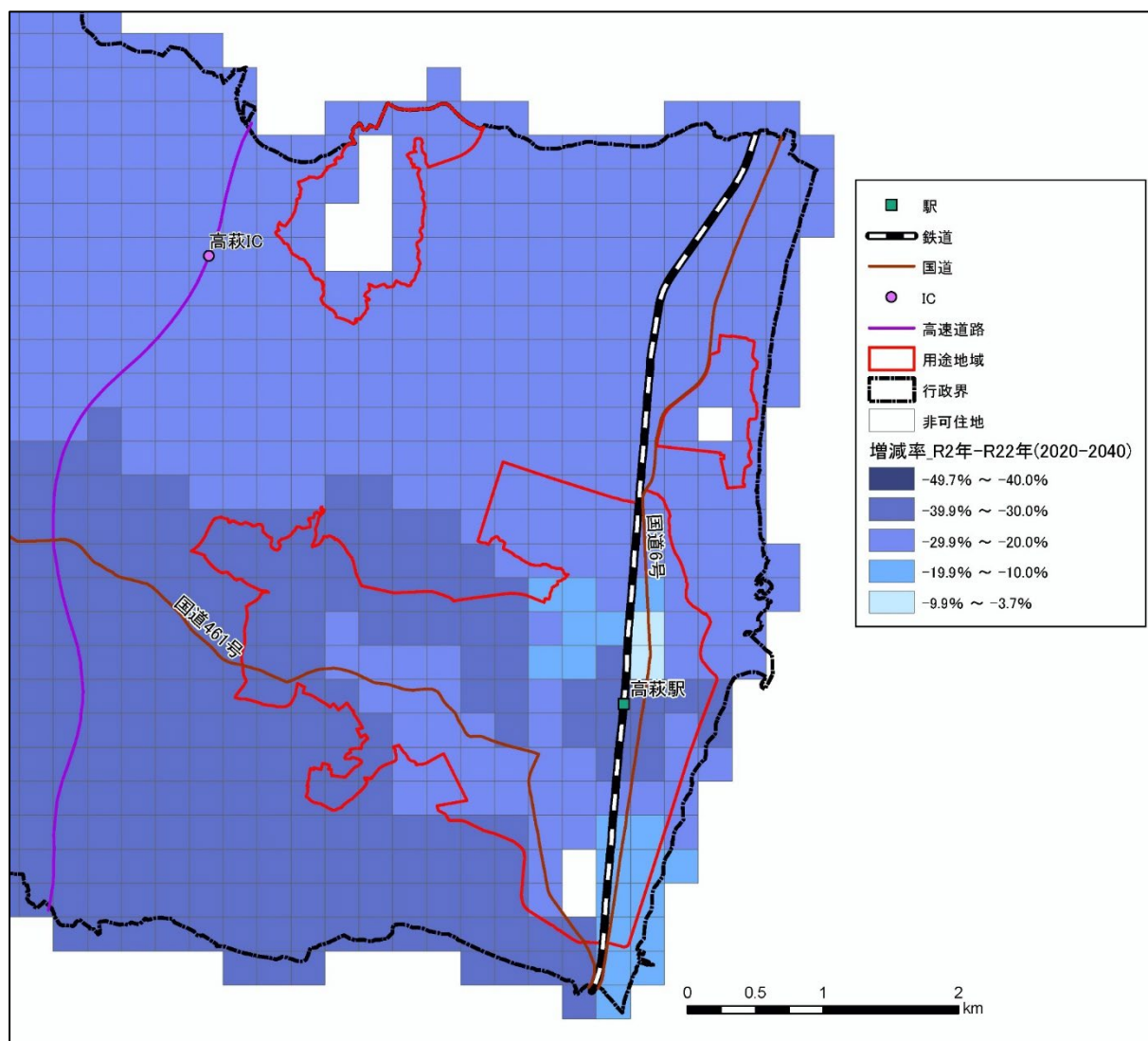
図一市全体の将来予測（令和2年～令和22年）



出典：国勢調査

将来人口・世帯予測ツール V2（国土技術政策総合研究所）

図一用途地域の将来予測（令和2年～令和22年）



出典：国勢調査

将来人口・世帯予測ツール V2（国土技術政策総合研究所）

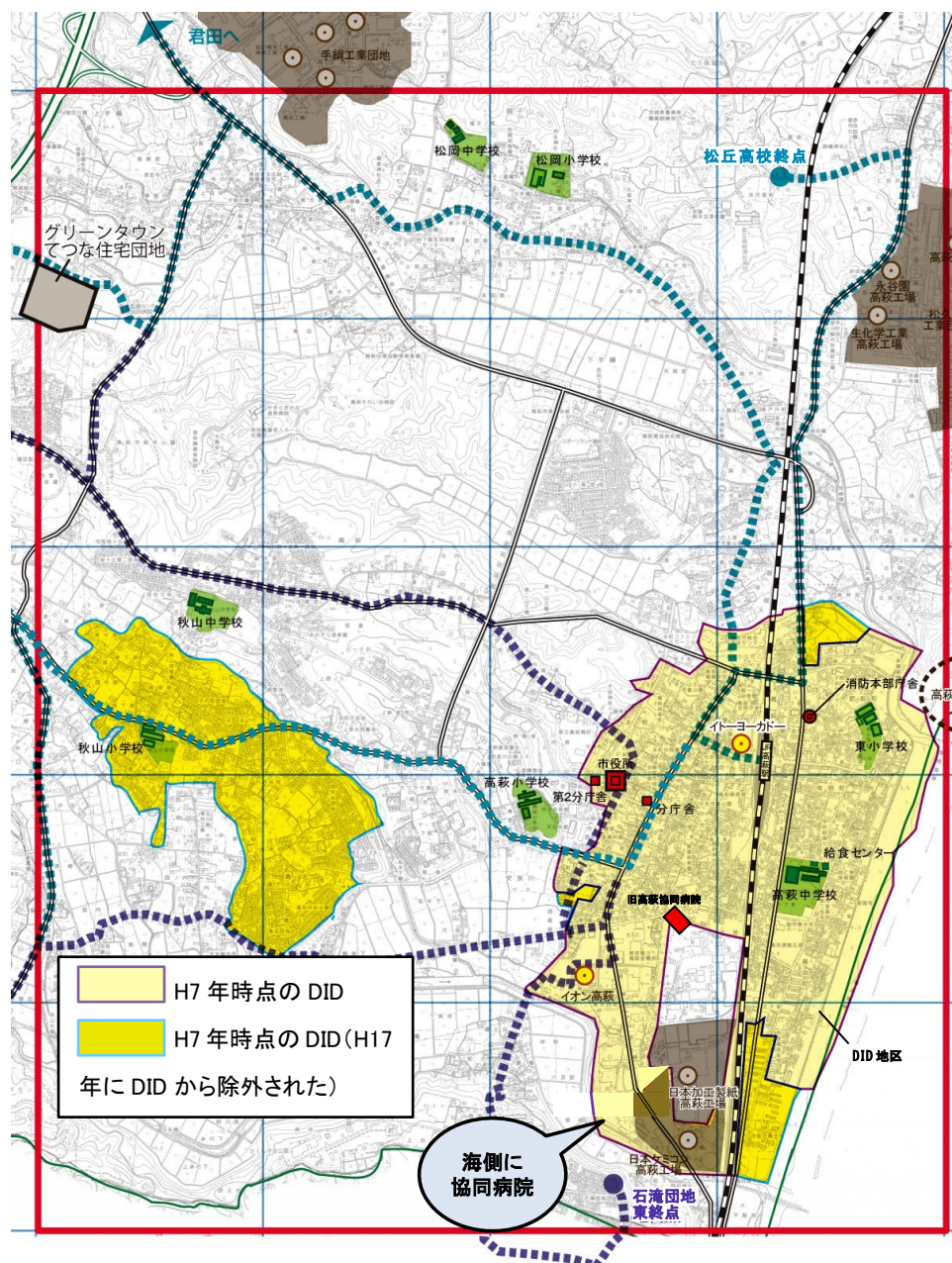
3. DID地区の変化

平成7年から令和2年までの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

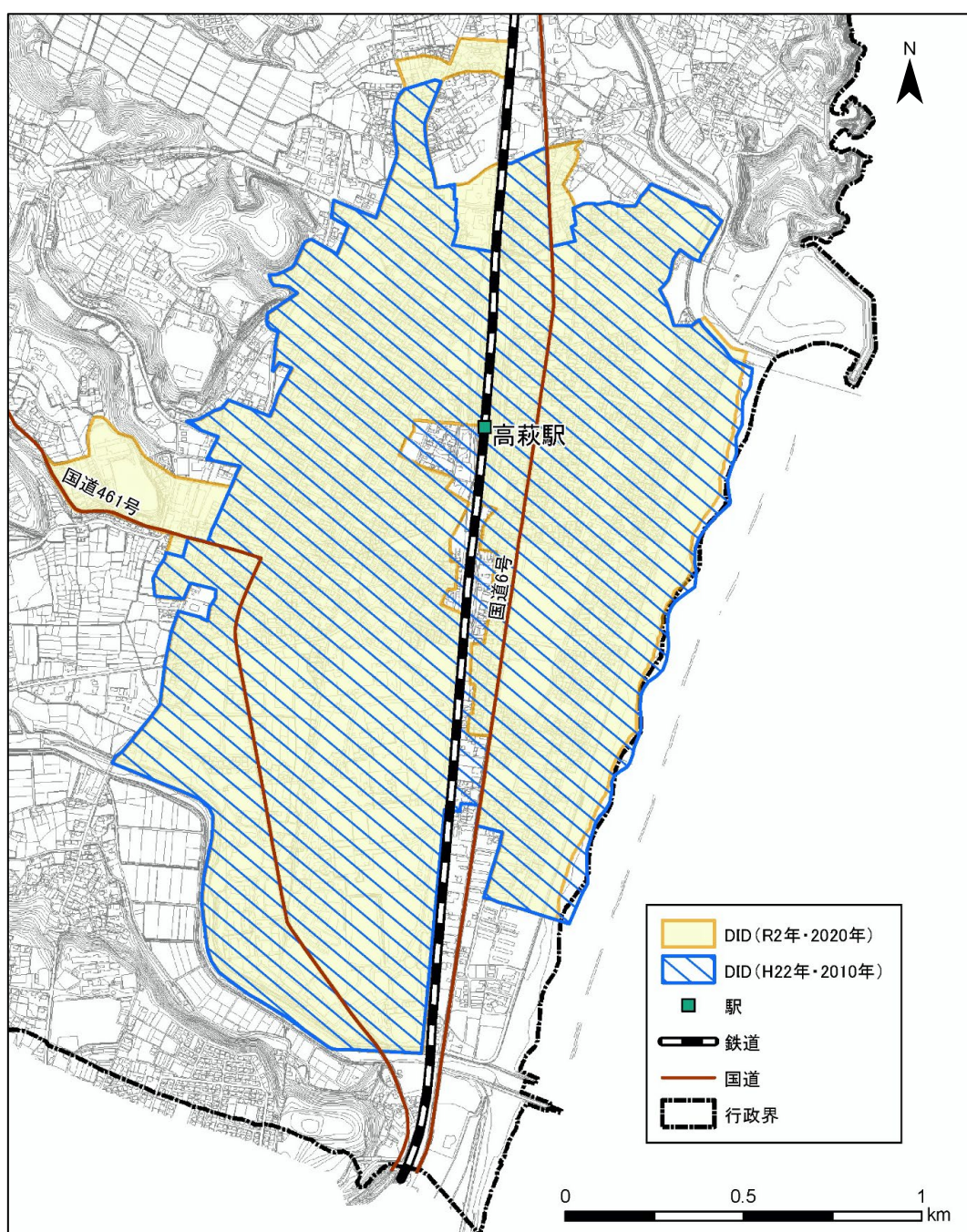
- ✓DID地区は、高萩駅前、秋山(向洋台)地区の2か所
- ✓手網地区にグリーンタウン住宅団地が開設
- ✓高萩協同病院は、日本加工製紙工場脇に立地



■ D I D地区の人口

	総人口	D I D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	
H 7 年	35,604人	16,909人	3.7km ²	4,521人/km ²	47.5%
H27年	29,638人	8,010人	2.7km ²	2,923人/km ²	27.0%
R2年	27,699人	7,321人	2.8km ²	2,653人/km ²	26.4%

図－DIDの変遷（平成22年・令和2年）



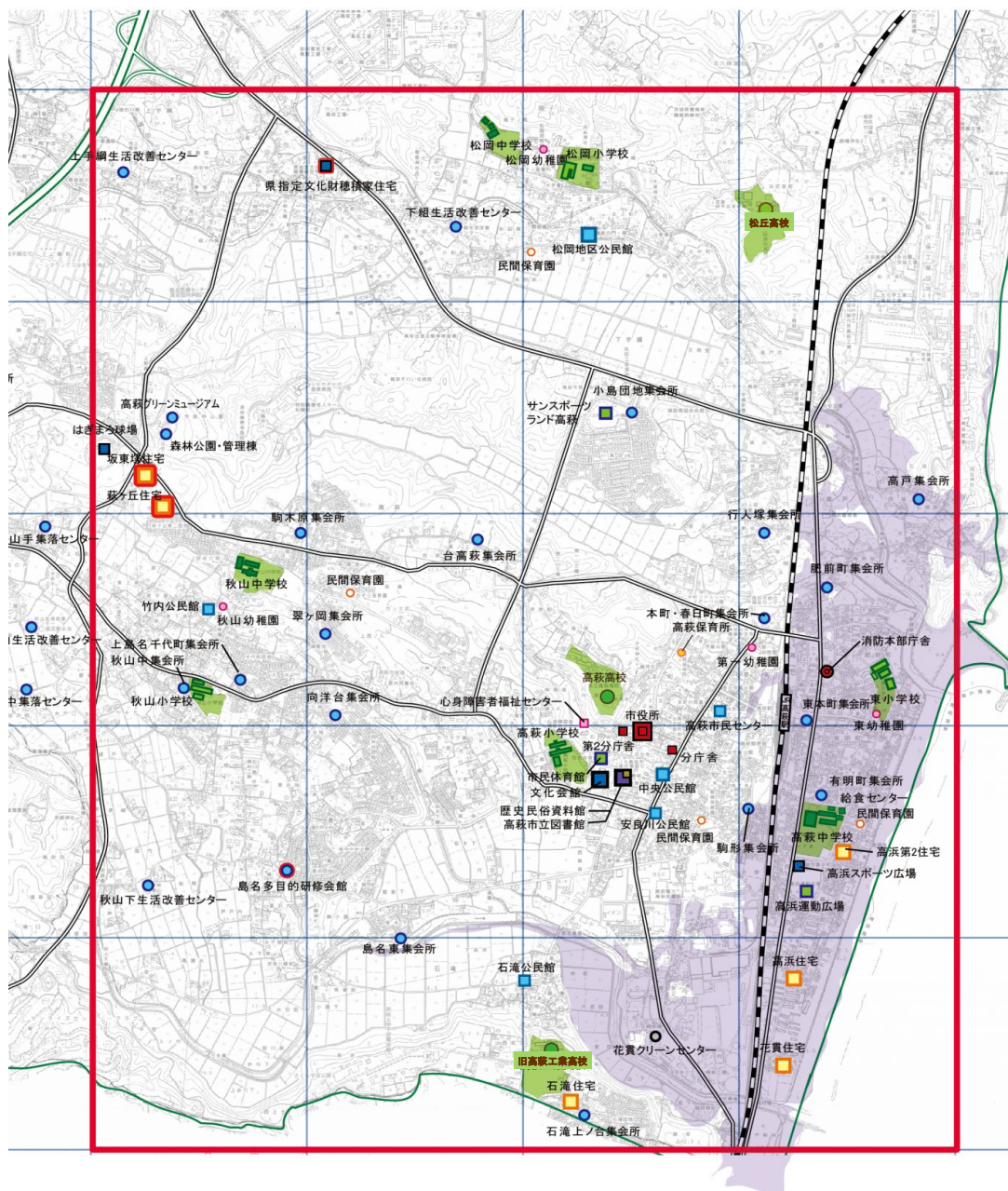
4. 公共施設の状況

(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。

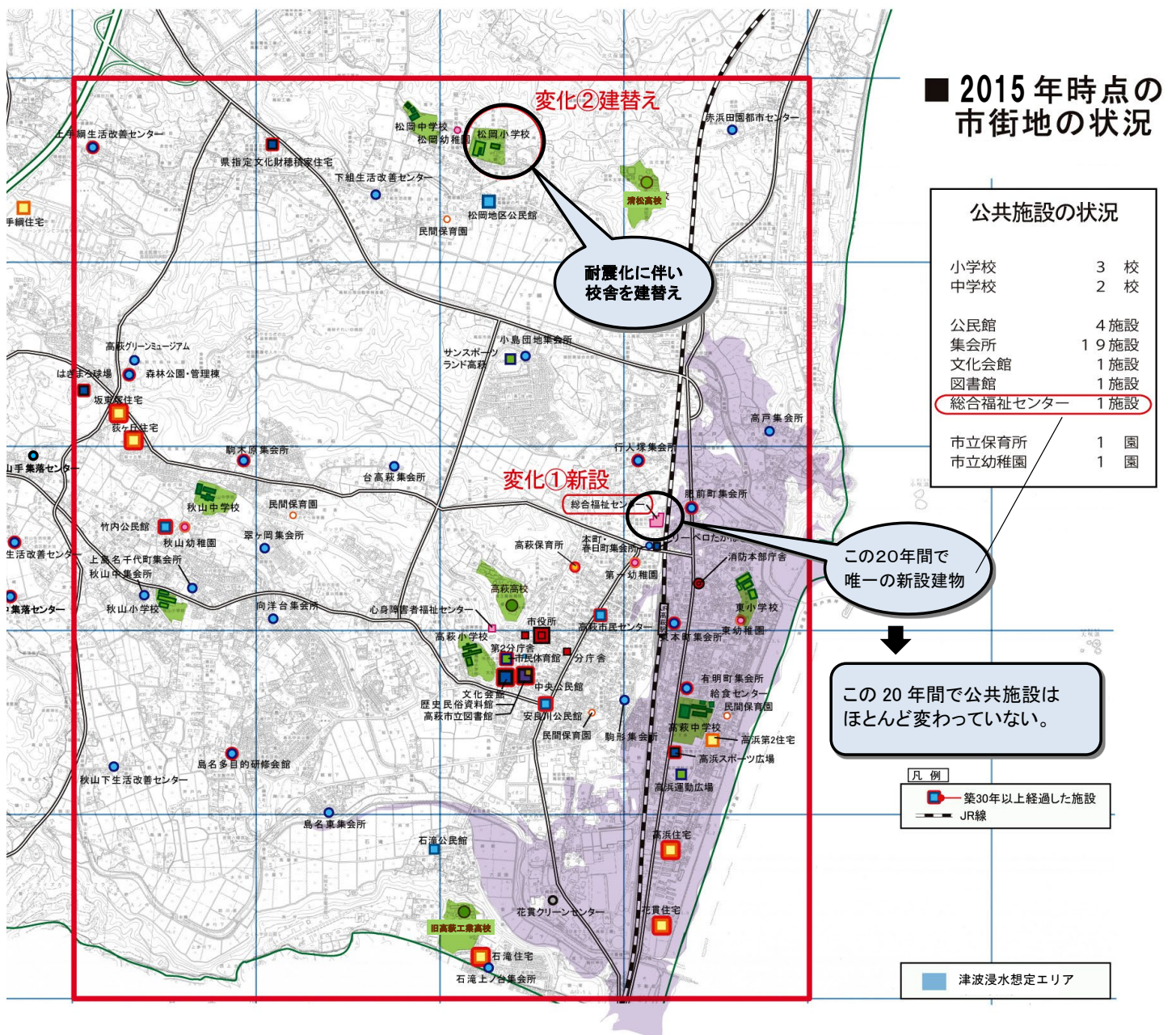
1995年【H7年】時点

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

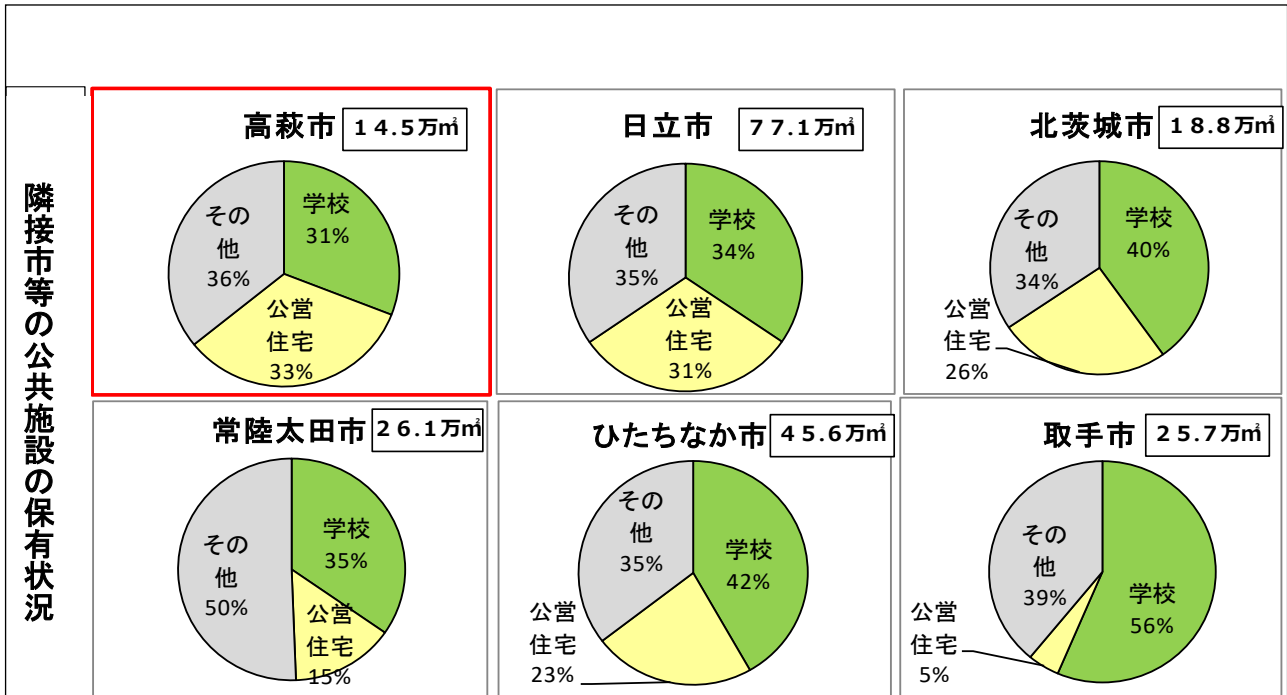
- ✓総合福祉センター (2001年)新設
 ✓松岡小学校校舎棟 (2010年)建替え
 ⇒ それ以外はこの20年間、ほとんど変化していない。



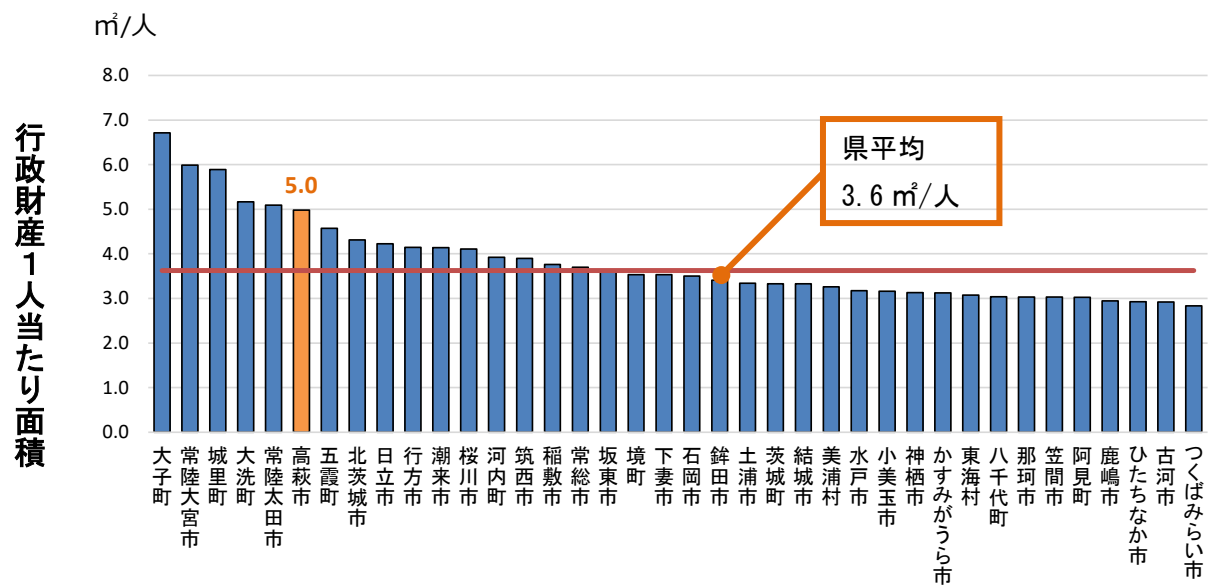
（２）他市との保有状況比較

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



出典：高萩市公共施設等総合管理計画改訂版（R2.3）

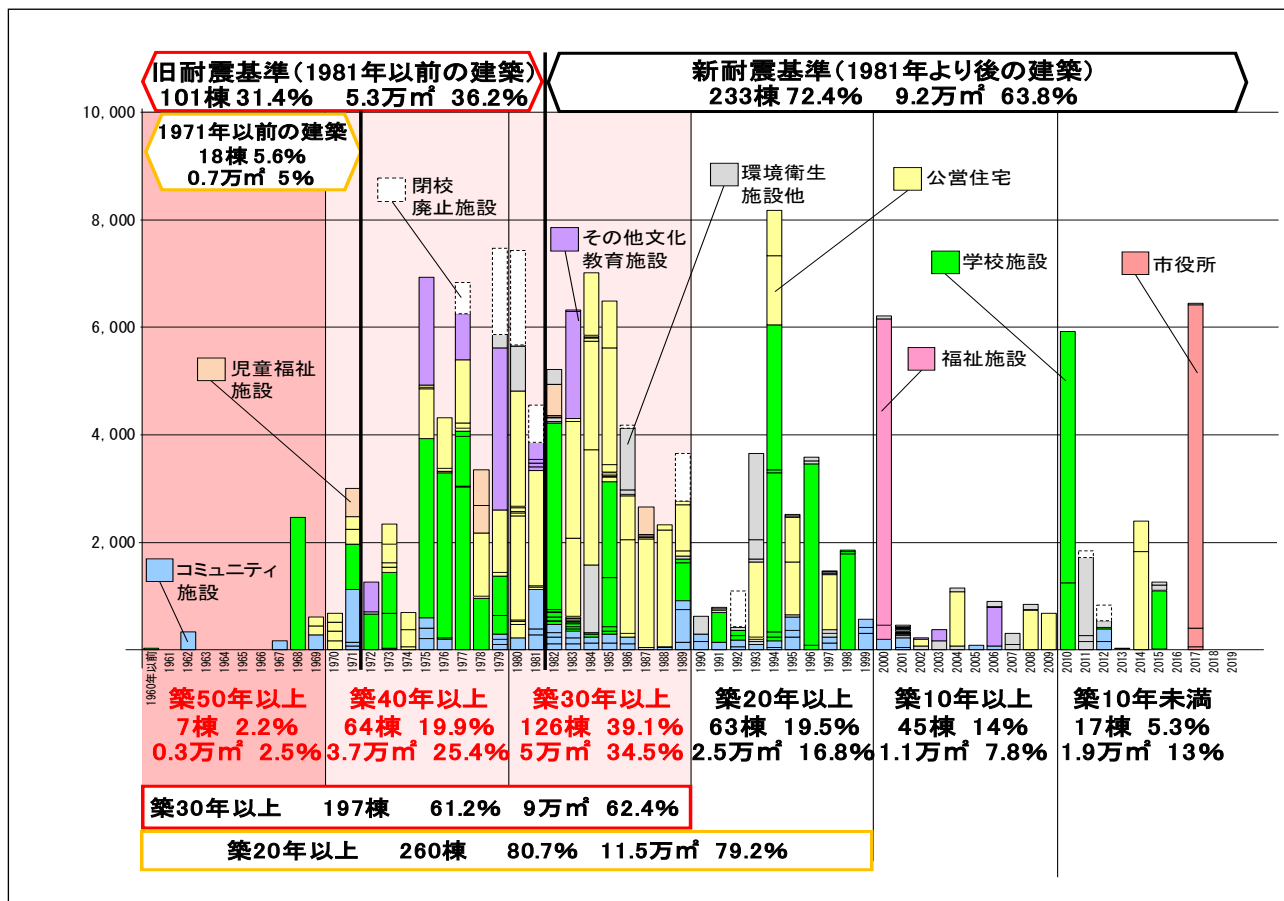


出典：総務省「公共施設状況調市町村経年比較表」

(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



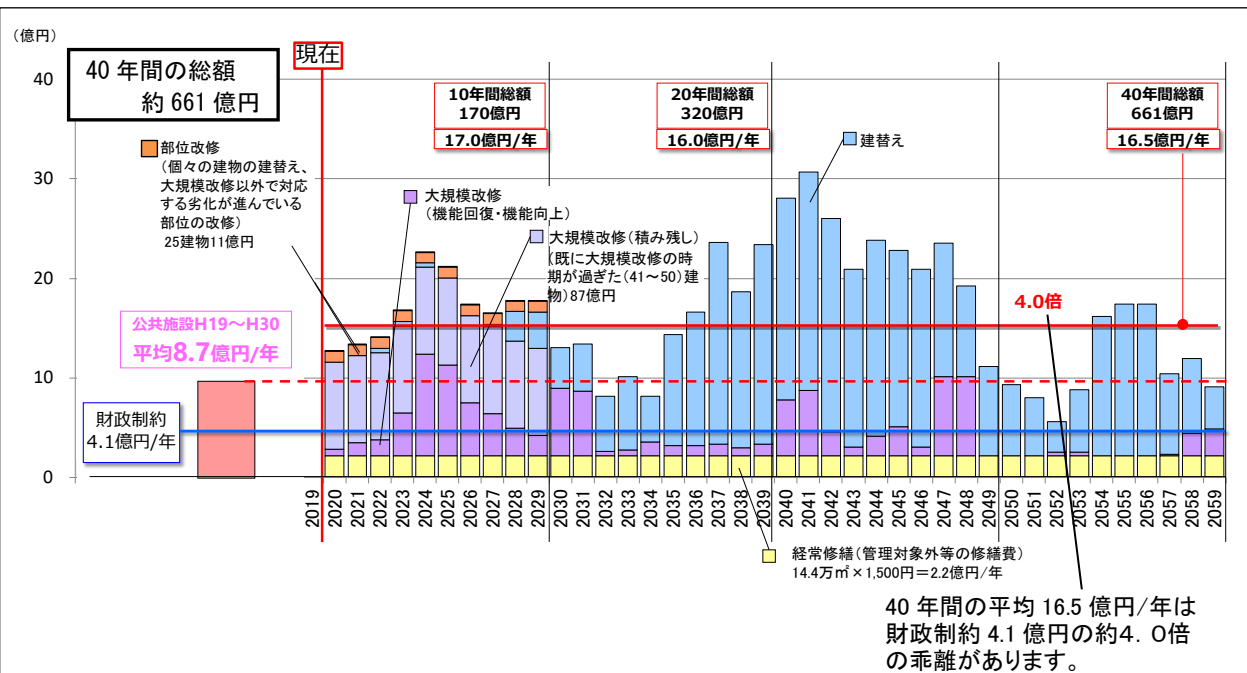
築30年以上の主な用途			築30年未満の主な用途		
用途名	延床面積	面積比	用途名	延床面積	面積比
市営住宅	36,318㎡	40.1%	学校施設	19,002㎡	34.9%
学校施設	25,565㎡	28.3%	市営住宅	11,384㎡	20.9%
その他文化・教育施設、 体育館、図書館	8,992㎡	9.9%	市役所	6,419㎡	11.8%
コミュニティ施設	6,870㎡	7.6%	環境衛生施設他	6,383㎡	11.7%
閉校・廃止施設	5,602㎡	6.2%	福祉施設	5,972㎡	11.0%
環境衛生施設他	4,282㎡	4.7%	コミュニティ施設	3,234㎡	5.9%
児童福祉施設	2,891㎡	3.2%	閉校・廃止施設	1,106㎡	2.0%
			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、2020年から40年間で約661億円と試算されます。

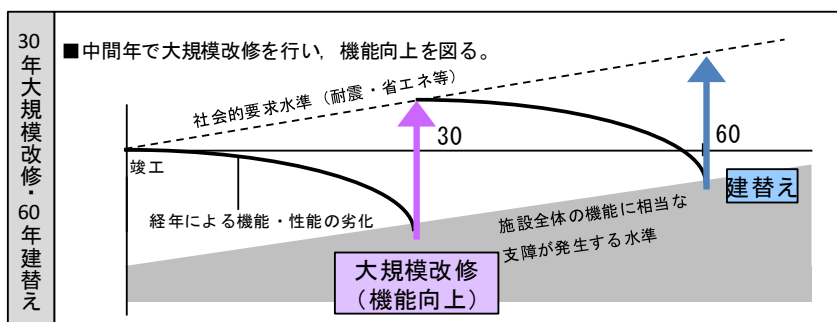
図表 今後の維持・更新コスト試算（公共施設）



（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/㎡	—	

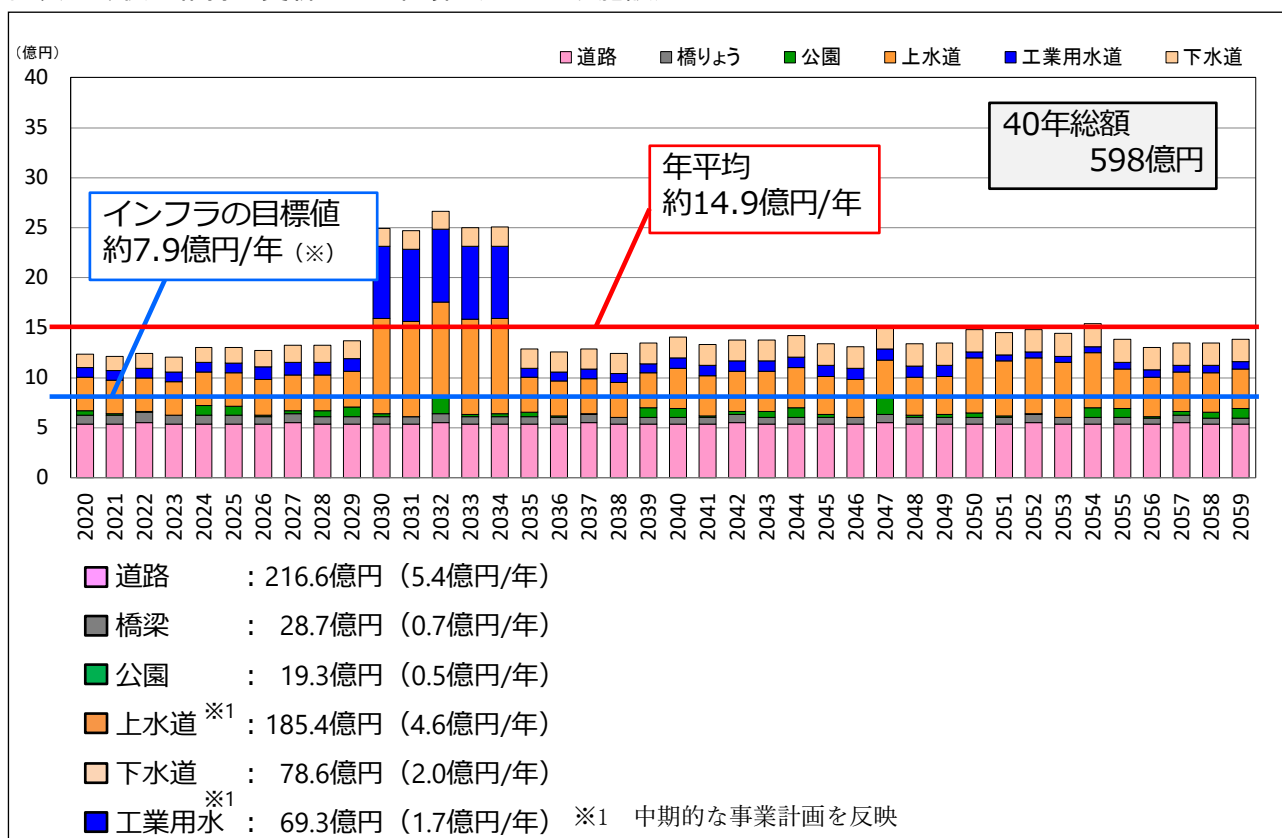


出典：「高萩市公共施設等管理計画」より

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、2020年から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

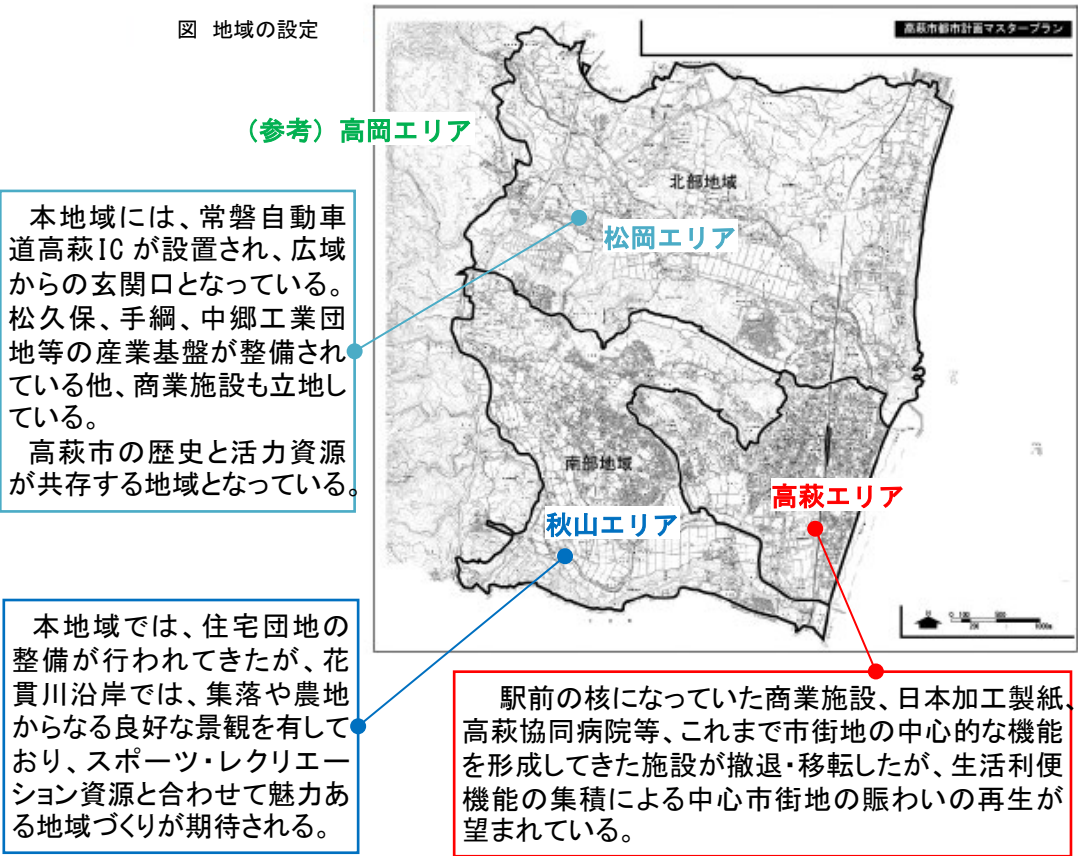
■ 3つの地域エリアについて（高萩市都市計画マスタープランの地域エリア）

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

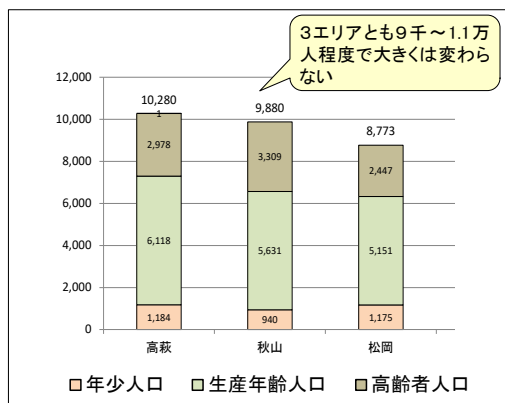


(1) 人口構成の変化

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。

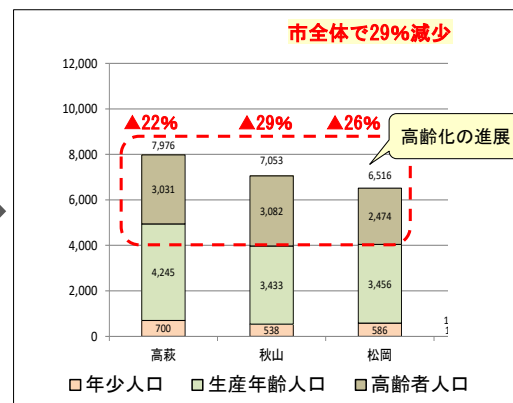
また、令和 17 年には、高齢者人口の割合は高萩が 38%、秋山が 44%、松岡が 38%（市全体で合計約 8,800 人）に達する見込みです。

■ 平成27年のエリア別人口構成



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

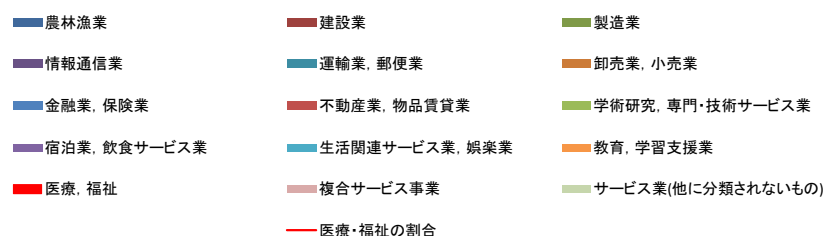
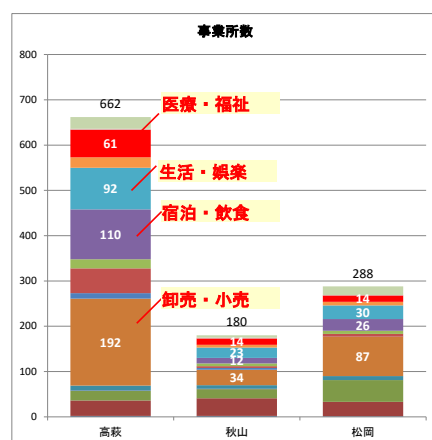
■ 令和17年のエリア別人口構成



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。



(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	ケースデンキ高萩店	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	サンユーストアー 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室です。

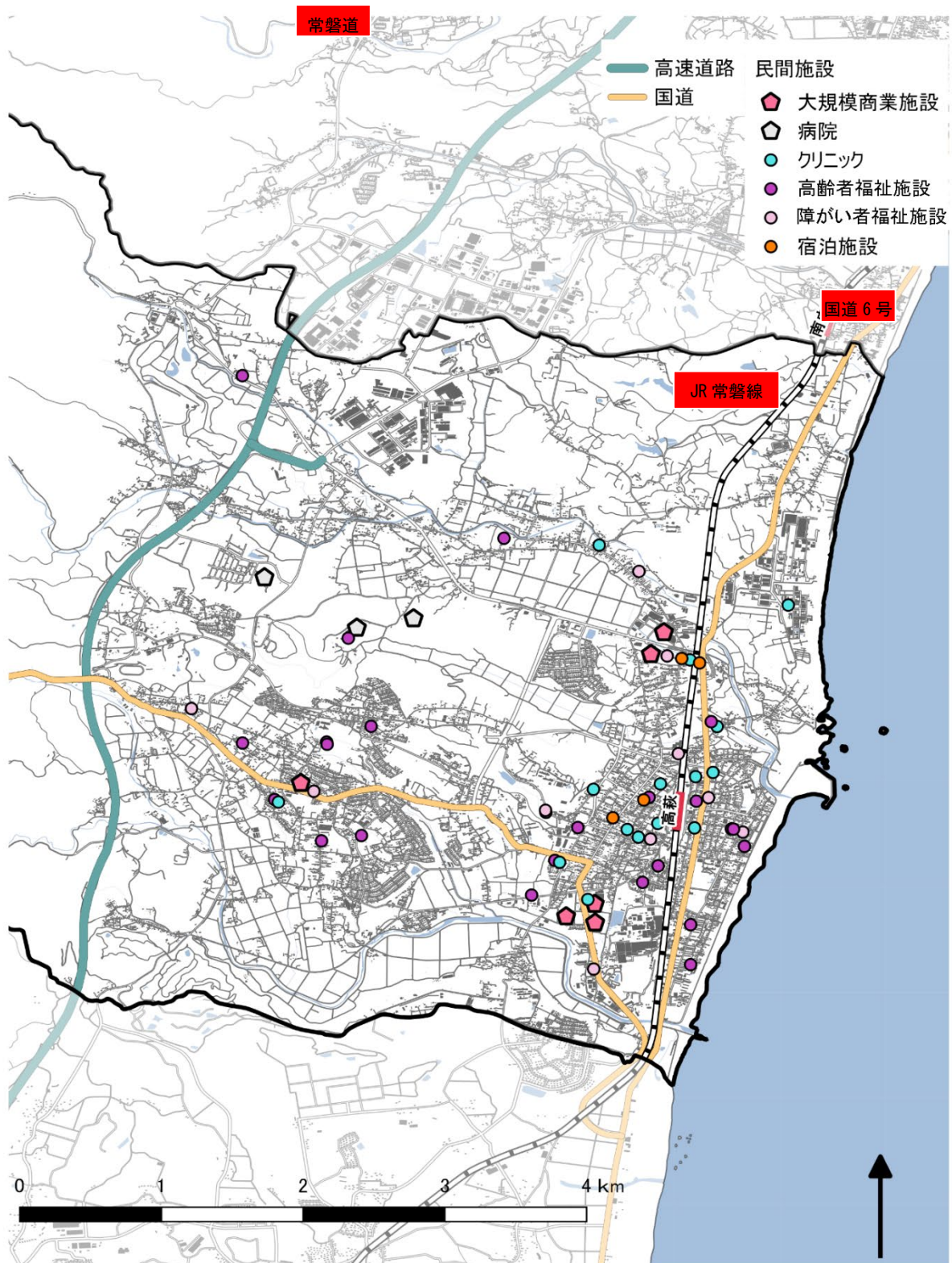
地域	施設名	室数	附帯施設	駐車場(台)	備 考
高萩	ホテルクレスト	36	レストラン、会議室	20	
高萩	白木屋旅館	11	宴会場	15	
松岡	セントラルホテル	35	レストラン	30	
松岡	ビジネスホテルヴァンサンカン	14	レストラン	20	

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
						1	2	3	4	9	11	13	14	16	22	24	25	28	29	31	34	35	36	43	43		
		総数	精神	療養	一般	内科	呼吸器内科	循環器内科	消化器内科	皮膚科	リウマチ科	小児科	精神科	外科	泌尿器科	脳神経外科	整形外科	眼科	耳鼻咽喉科	産婦人科	リハビリ科	放射線科	麻酔科	歯科口腔外科	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																						

※20床以上の入院施設を持つ医療機関



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 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	たばたクリニック	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「湯つくり館」)	○	○	○		
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]

対象となる障害はすべて網羅していませんが、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	リハビリ・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	ぼこりと 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				
			計画相談支援	身体障害	知的障害	精神障害	難病等	
松岡	指定特定相談事業所 愛正園	高萩市下手綱1951-26	療養介護	身体障害	知的障害			
松岡	水方苑	高萩市下手綱1951-15	短期入所	身体障害	知的障害	障害児		
松岡	はっぴい・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

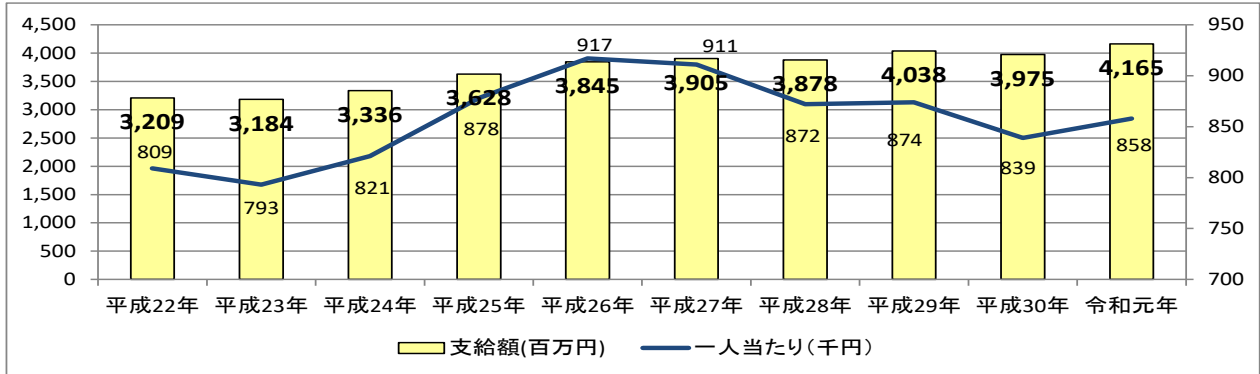
【関連するデータ】

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。

(百万円)

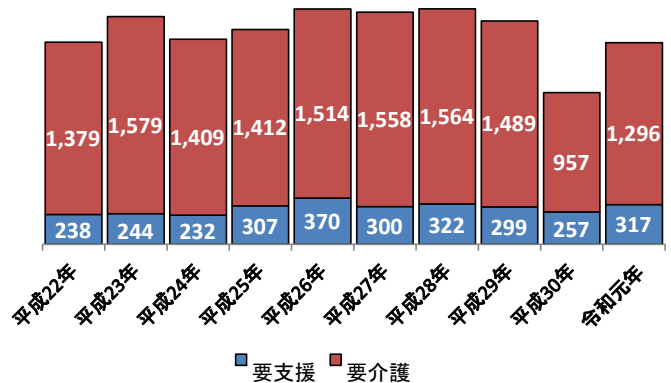
(千円)



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。

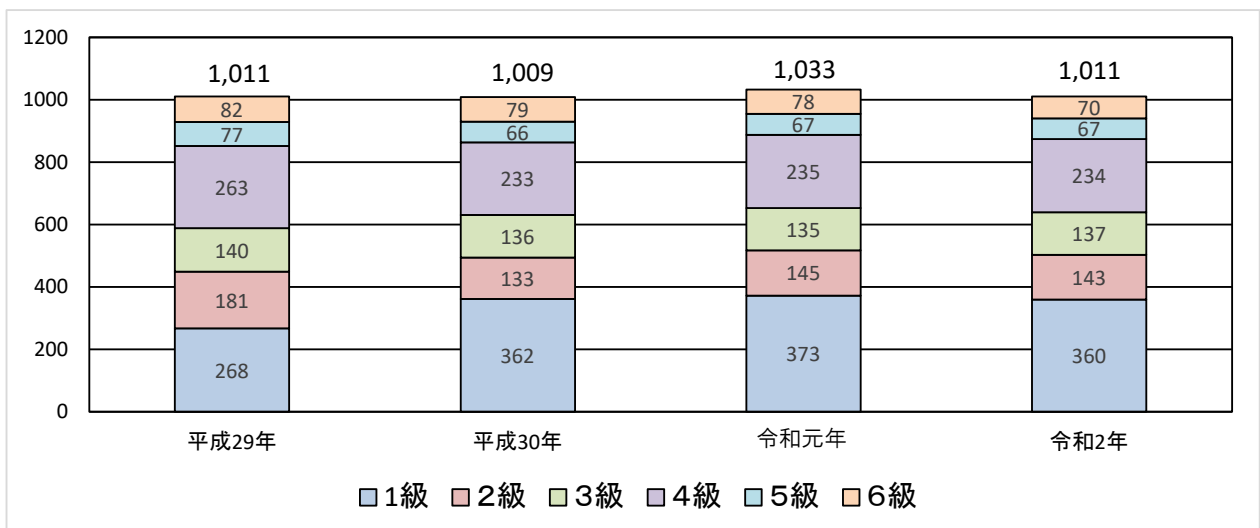
	要支援	要介護	計	高齢者人口	割合
平成22年	238	1,379	1,617	8,128	20%
平成23年	244	1,579	1,823	8,067	23%
平成24年	232	1,409	1,641	8,101	20%
平成25年	307	1,412	1,719	8,414	20%
平成26年	370	1,514	1,884	8,680	22%
平成27年	300	1,558	1,858	8,942	21%
平成28年	322	1,564	1,886	9,182	21%
平成29年	299	1,489	1,788	9,424	19%
平成30年	257	957	1,214	9,631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

(人)

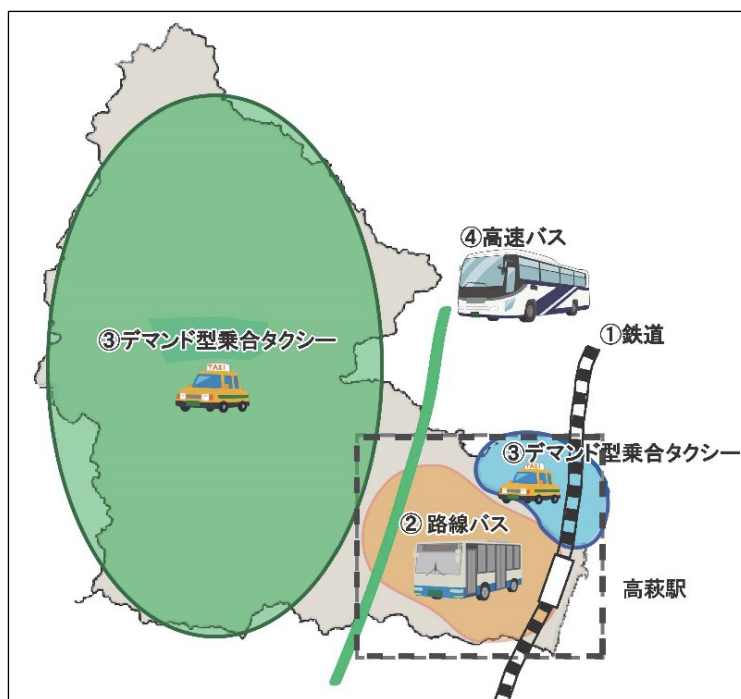


6. 公共交通機関の状況

(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。

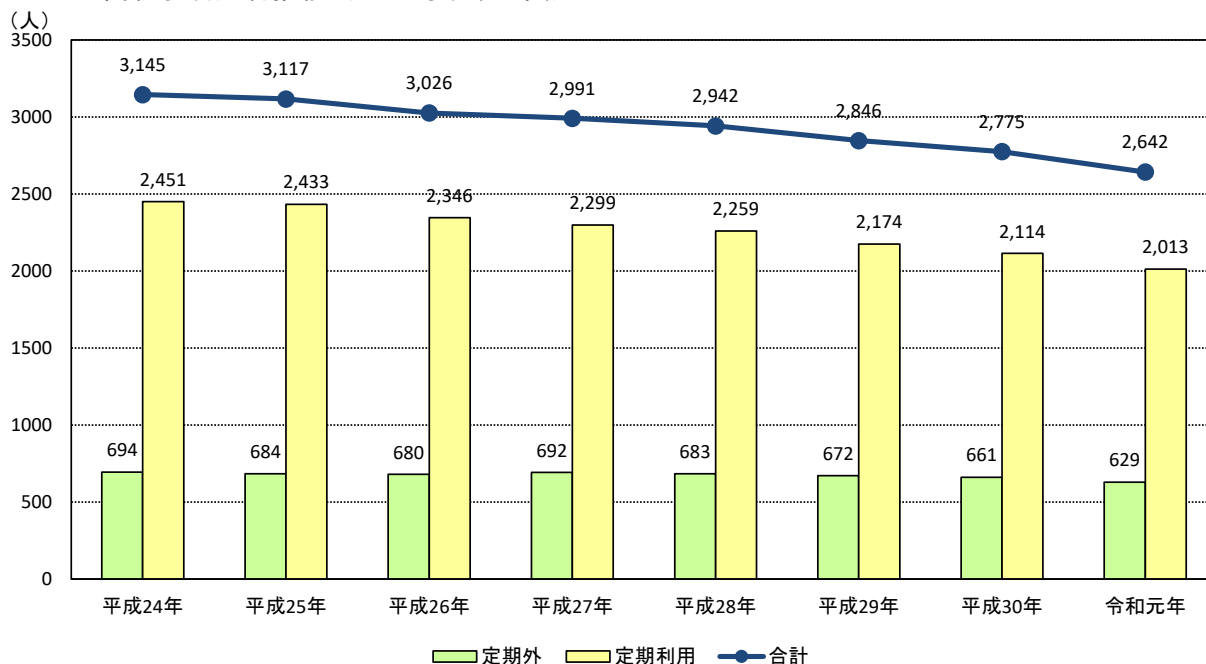
市内全域図



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ります。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７路線運行しています。このうち６路線が民間バス事業者２社により運行されている路線バスで、１路線は、令和４年１０月から市街地循環線に代わり運行している、呼び出し型最適経路バス「MyRide のるる」となっています。
- ・民間事業者が運行している６路線のうち、清松高校線は黒字路線となっていますが、その他の５路線については、市が補助を行っています。
- ・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。

表－MyRide のるる利用実績（本格運行後）

（単位：人）

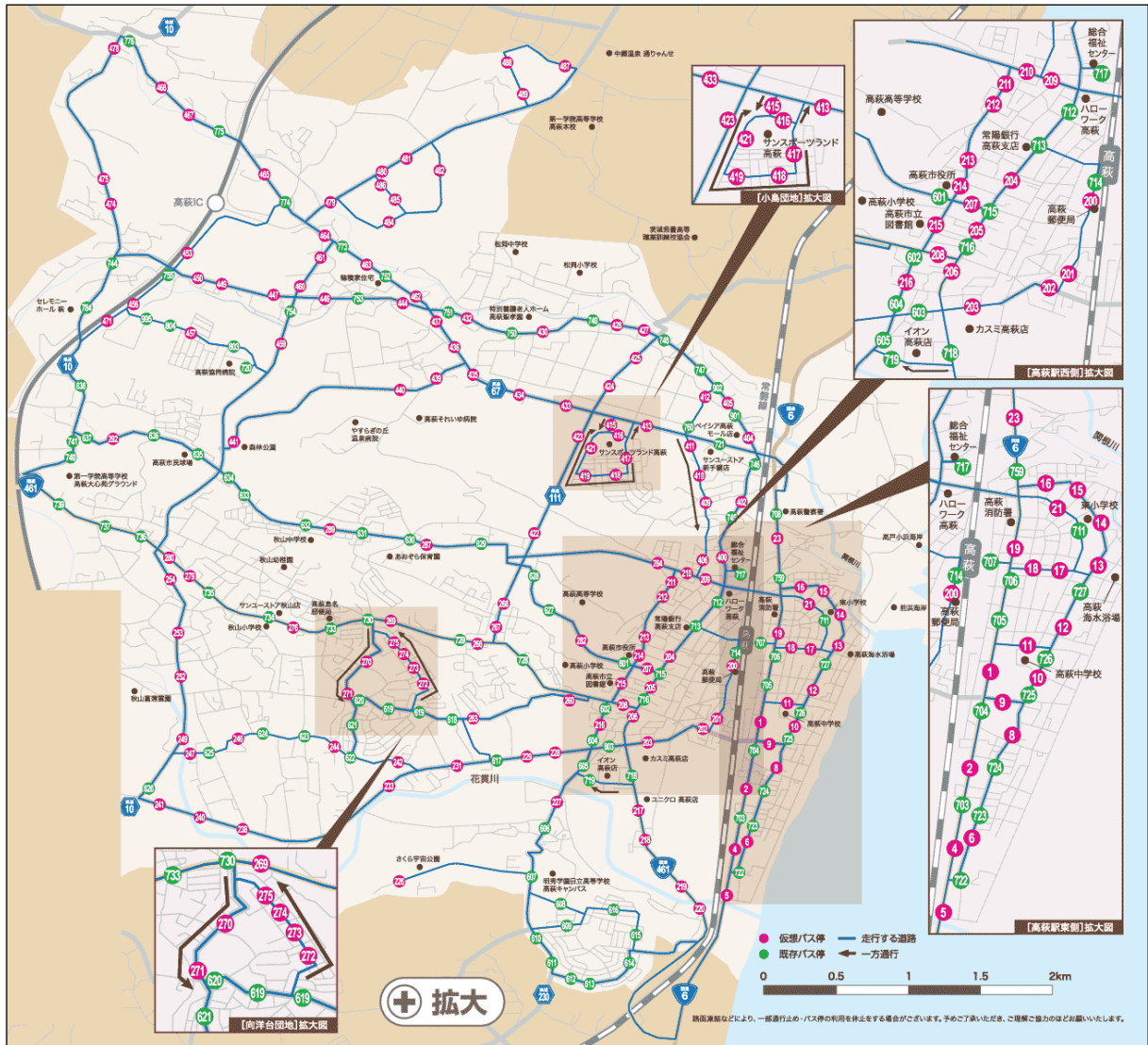
	R4. 10	R4. 11	R4. 12	R5. 1	R5. 2	R5. 3	R5. 4	計 (1日当たり 平均利用者 数は期間内 の1日当たり 平均)
利用者数	2,534	2,177	2,390	1,980	2,175	2,346	2,255	15,857
累計登録者数	2,023	2,115	2,181	2,270	2,328	2,392	2,455	
（月登録者数）	147	92	66	89	58	64	63	579
1日当たり平 均利用者数	平日	106.7	92.1	97.7	86.2	97.8	94.2	96.0
	土日祝	36.4	33.5	39.6	28.6	35.1	30.4	33.6

番号	路線名	運行主体	市補助	番号	路線名	運行主体	市補助
1	千代田・関口線	茨城交通(株)	有	4	いぶき台団地線	椎名観光(株)	有
2	和野線	茨城交通(株)	有	5	ソーラーリゾート線	椎名観光(株)	有
6	清松高校線	茨城交通(株)	無	－	MyRide のる	茨城交通(株)	有
3	上和野線	椎名観光(株)	有				

図－市街地路線バス



図－MyRide のるる運行エリア

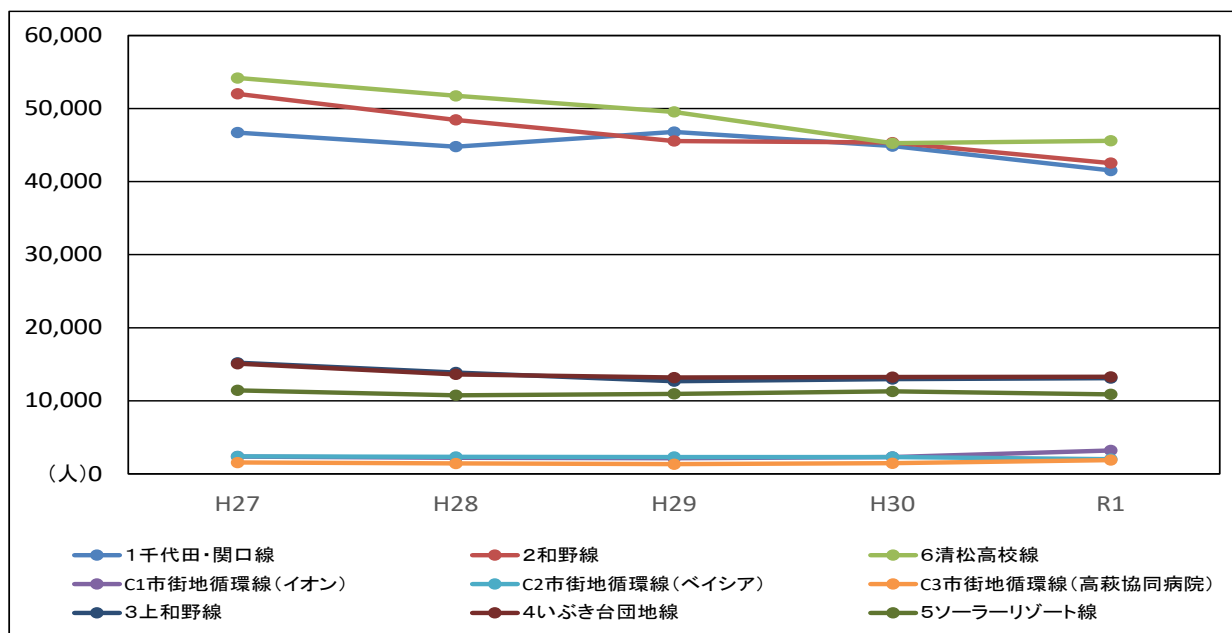


■バス路線運行概要

運行会社	路線	主な経路	運行便数 (平日)
茨城交通(株)	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
椎名観光バス(株)	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 いぶき台団地線	・高萩駅～新町～石滝団地～いぶき台団地	8 便
	5 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

(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）

※市街地循環線(C1～C3)は、令和4年10月から「MyRideのるる」に移行

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。）

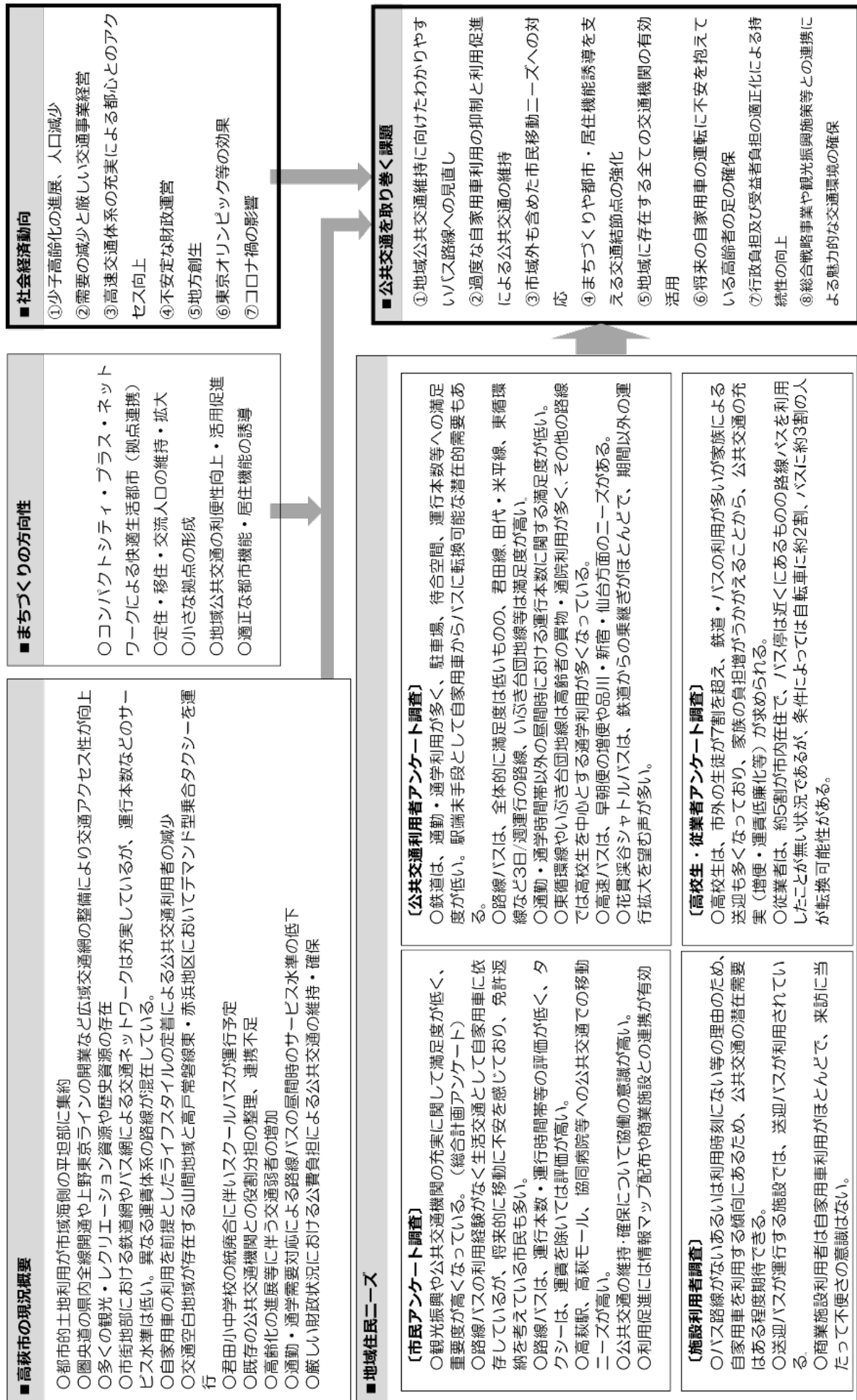
- ・山間地域においては、高齢者の通院や、児童・生徒の小中学校への通学用として、多くの利用者がいます。一方で、高戸・赤浜地域に関しては、比較的市街地まで近距離であることもあり、利用者数が少ない状況にあります。

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

(2) 公共交通を取り巻く課題



(1) 津波浸水想定エリア

〔凡 例〕

津波避難場所	0.3m未満
津波避難施設	0.3m以上 1.0m未満
避難経路	1.0m以上 2.0m未満
跨線橋・踏切	2.0m以上 5.0m未満
地下通路	5.0m以上 10.0m未満
主な施設	10.0m以上 20.0m未満

〔浸水深等〕

0.3m未満
0.3m以上 1.0m未満
1.0m以上 2.0m未満
2.0m以上 5.0m未満
5.0m以上 10.0m未満
10.0m以上 20.0m未満

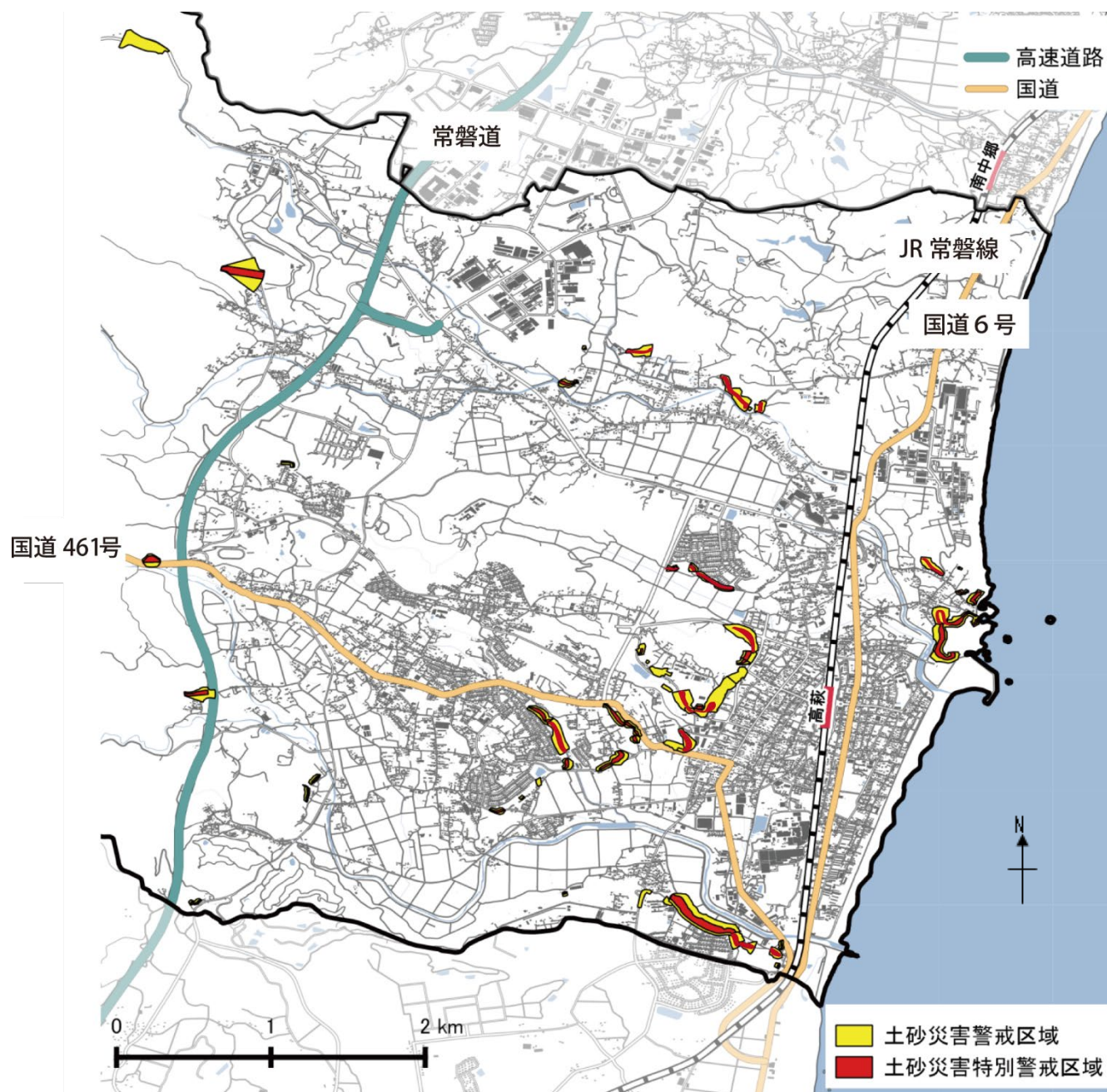
太平洋

高松市

高松市役所
高松市立第一中学校
高松市立第二中学校
高松市立第三中学校
高松市立第四中学校
高松市立第五中学校
高松市立第六中学校
高松市立第七中学校
高松市立第八中学校
高松市立第九中学校
高松市立第十中学校
高松市立第十一中学校
高松市立第十二中学校
高松市立第十三中学校
高松市立第十四中学校
高松市立第十五中学校
高松市立第十六中学校
高松市立第十七中学校
高松市立第十八中学校
高松市立第十九中学校
高松市立第二十中学校
高松市立第二十一中学校
高松市立第二十二中学校
高松市立第二十三中学校
高松市立第二十四中学校
高松市立第二十五中学校
高松市立第二十六中学校
高松市立第二十七中学校
高松市立第二十八中学校
高松市立第二十九中学校
高松市立第三十中学校
高松市立第三十一中学校
高松市立第三十二中学校
高松市立第三十三中学校
高松市立第三十四中学校
高松市立第三十五中学校
高松市立第三十六中学校
高松市立第三十七中学校
高松市立第三十八中学校
高松市立第三十九中学校
高松市立第四十中学校
高松市立第四十一中学校
高松市立第四十二中学校
高松市立第四十三中学校
高松市立第四十四中学校
高松市立第四十五中学校
高松市立第四十六中学校
高松市立第四十七中学校
高松市立第四十八中学校
高松市立第四十九中学校
高松市立第五十中学校
高松市立第五十一中学校
高松市立第五十二中学校
高松市立第五十三中学校
高松市立第五十四中学校
高松市立第五十五中学校
高松市立第五十六中学校
高松市立第五十七中学校
高松市立第五十八中学校
高松市立第五十九中学校
高松市立第六十中学校
高松市立第六十一中学校
高松市立第六十二中学校
高松市立第六十三中学校
高松市立第六十四中学校
高松市立第六十五中学校
高松市立第六十六中学校
高松市立第六十七中学校
高松市立第六十八中学校
高松市立第六十九中学校
高松市立第七十中学校
高松市立第七十一中学校
高松市立第七十二中学校
高松市立第七十三中学校
高松市立第七十四中学校
高松市立第七十五中学校
高松市立第七十六中学校
高松市立第七十七中学校
高松市立第七十八中学校
高松市立第七十九中学校
高松市立第八十中学校
高松市立第八十一中学校
高松市立第八十二中学校
高松市立第八十三中学校
高松市立第八十四中学校
高松市立第八十五中学校
高松市立第八十六中学校
高松市立第八十七中学校
高松市立第八十八中学校
高松市立第八十九中学校
高松市立第九十中学校
高松市立第九十一中学校
高松市立第九十二中学校
高松市立第九十三中学校
高松市立第九十四中学校
高松市立第九十五中学校
高松市立第九十六中学校
高松市立第九十七中学校
高松市立第九十八中学校
高松市立第九十九中学校
高松市立第一百中学校

(2) 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域

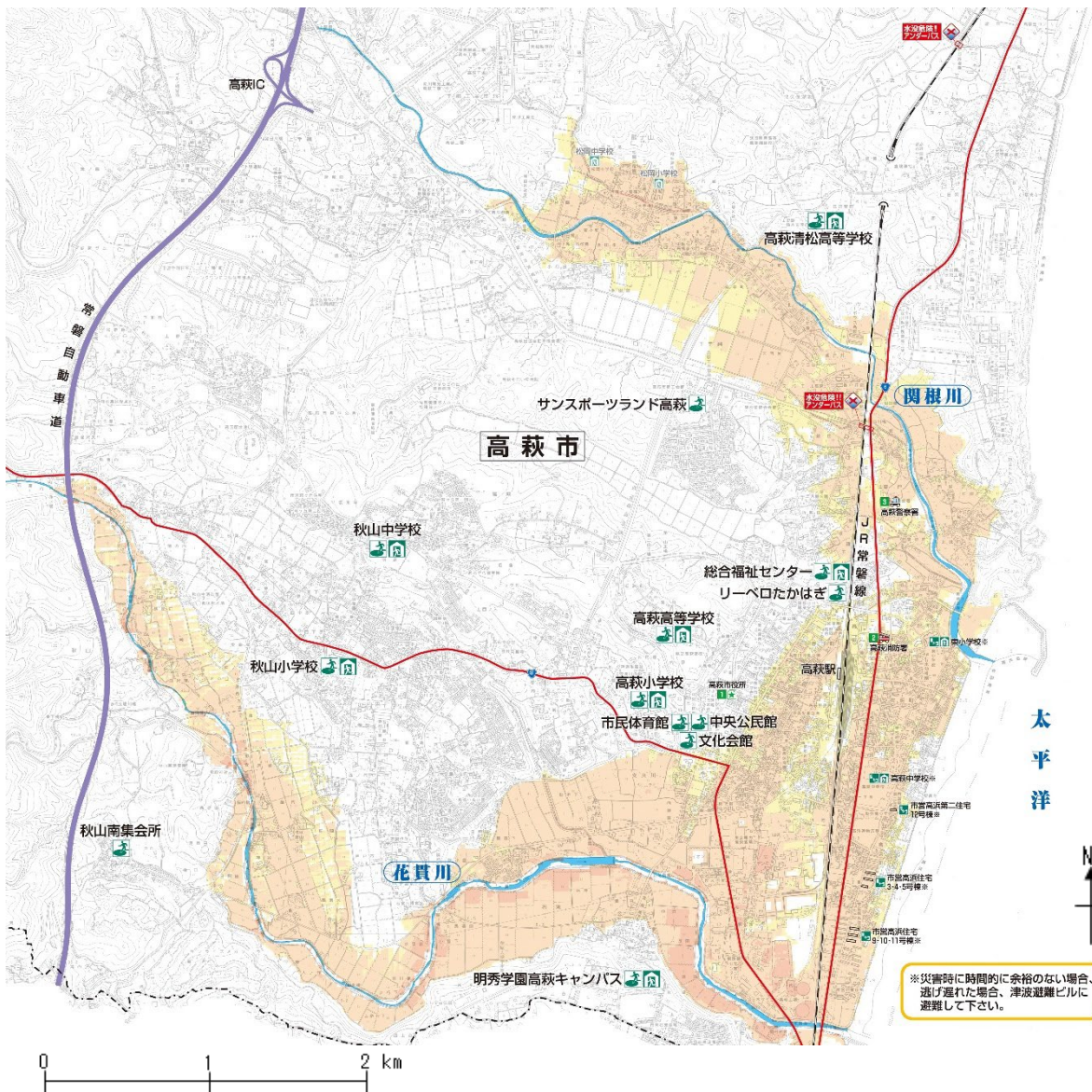
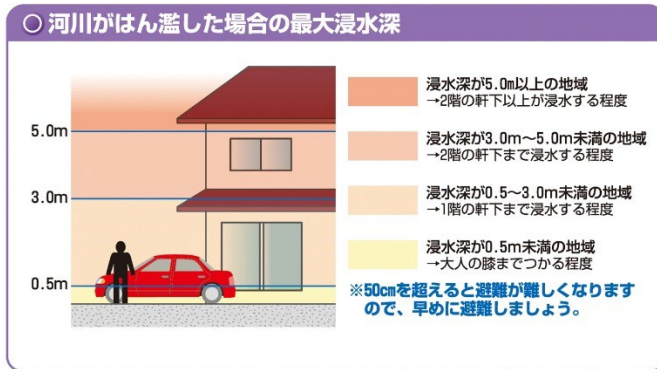
土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、土砂災害防止法（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）に基づき、茨城県が指定するもので、本市の市街地の中においても点在しています。



※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。



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広がっている。
 - ✓ 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
- [D | D地区]
- ✓ 秋山(向洋台)地区のD | D地区が消滅
 - ✓ 駅前のD | D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	6番乗り場
1番乗り場	高萩清松高校
高萩協同病院	7番乗り場
上和野(駒木原経由)	千代田・関口
2番乗り場	8番乗り場
いぶき台循環	常磐高速バス (東京駅・浅草駅・上野駅停車)
3番乗り場	
ゴルフ場入口	
茨城交通	東口
5番乗り場	茨城交通
高萩協同病院(北方経由)	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

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	
人口減少・高齢化に対応したまちづくり	・社会保障人口問題研究所の推計（平成30年推計）では、令和17年（2035年）の人口は約2.2万人と見込まれ、平成27年（2015年）の2.9万人から、7千人減少するとされています。また高齢化も進行し、老年人口割合は40%となる見込みとなっていることから、集約型のまちづくりを推進する必要があります。
用途地域の空洞化への対応	・令和2年の国勢調査では、D I D地区が用途地域の縁辺に拡大する一方で、JR高萩駅西側の一部がD I D地区から除外されています。 ・D I D地区の人口密度も、平成7年は4,521人/㎢でしたが、令和2年には、2,653人/㎢に低下しており、用途地域内への居住や都市機能の誘導が必要です。
都市機能の郊外移転への対応	・駅周辺の大型商業施設の閉店や既成市街地の空洞化が進む一方、既成市街地周辺や用途地域外への大規模な商業施設の立地が進んでおり、既成市街地への都市機能の誘導とともに、商業施設へのアクセス確保が必要です。 ・本市の拠点となる県北医療センター高萩協同病院は、てつな団地に立地しており、用途地域との連携確保が必要です。
用途地域内の災害リスクの低減	・用途地域内に津波浸水想定区域、河川浸水想定区域（花貫川、関根川沿岸）が指定されています。特に、用途地域内でも人口密度が高いJR常磐線以东には、津波浸水想定区域が指定されており、居住誘導のあり方の検討が必要です。 ・また、用途地域内には、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域も指定されており、当該区域周辺の居住誘導のあり方の検討が必要です。
公共施設の老朽化への対応	・公共施設の延床面積14.5万㎡、市民1人当たり5.0㎡/人となっており、県平均3.6㎡/人と比較して公共施設が多くなっています。公共施設については、築30年以上の施設が約62%で、老朽化した施設の統廃合や更新が必要になります。
インフラ施設の老朽化への対応	・道路や橋梁、公園、上下水道、工業水道などの今後40年間に必要な更新コストは、年平均14.9億円と見込まれており、公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の削減が必要です。
基幹公共交通のサービス水準の確保	・公共交通の中でも基幹となる鉄道や路線バスのサービス水準を確保するため、交通結節機能の充実、利便性確保、利用促進に向けた取り組みが必要です。
生活利便施設への移動手段の確保	・高齢化により、車を利用できない市民の増加が見込まれており、商業施設、医療・福祉施設等への移動手段の確保が必要になります。この際、効率的な移動を確保するため、利用特性に合わせた交通モードの組み合わせ、生活利便施設の集約化などについても検討する必要があります。

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

用途地域については、今後、人口減少が予測されるとともに、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、集約化の方向を示す必要があることから、居住誘導区域を設定します。

■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・復号化

■学校を中心に公共施設を再編

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

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

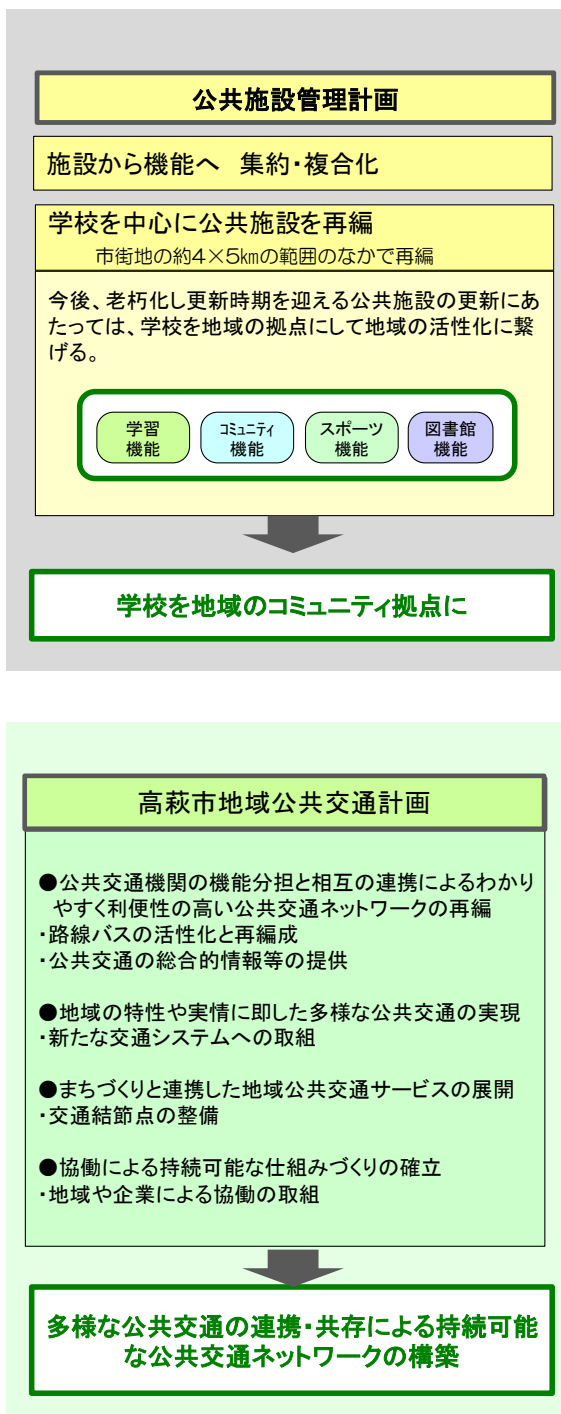
④事業を実施するに当たっては民間資金、ノウハウを導入

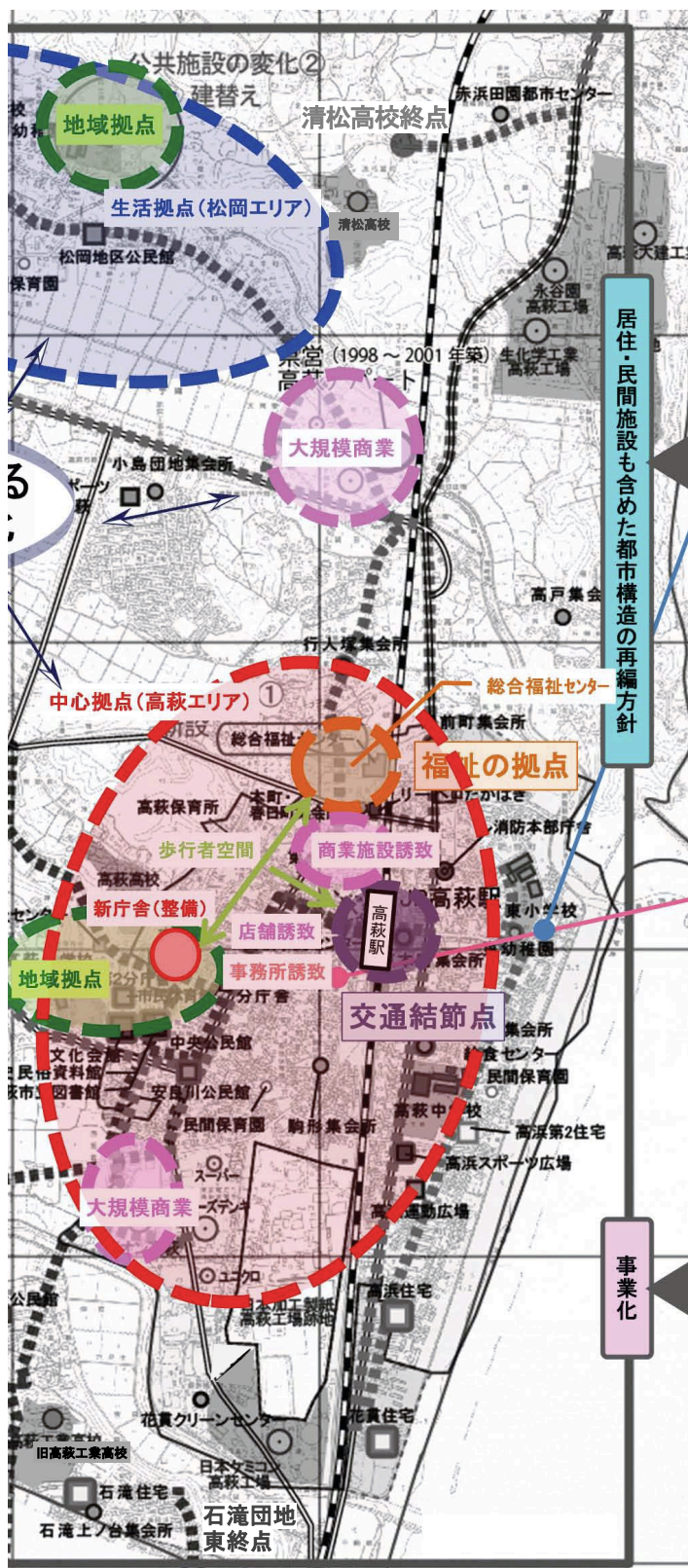
再編施設の跡地の有効活用・民間活用

2. 持続可能な将来像

(1) 本計画により目指す都市像の設定

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。





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

(2) 将来像実現に向けた誘導方針

①立地適正化計画区域の設定方針

立地適正化計画の対象区域は都市計画区域全域とします。

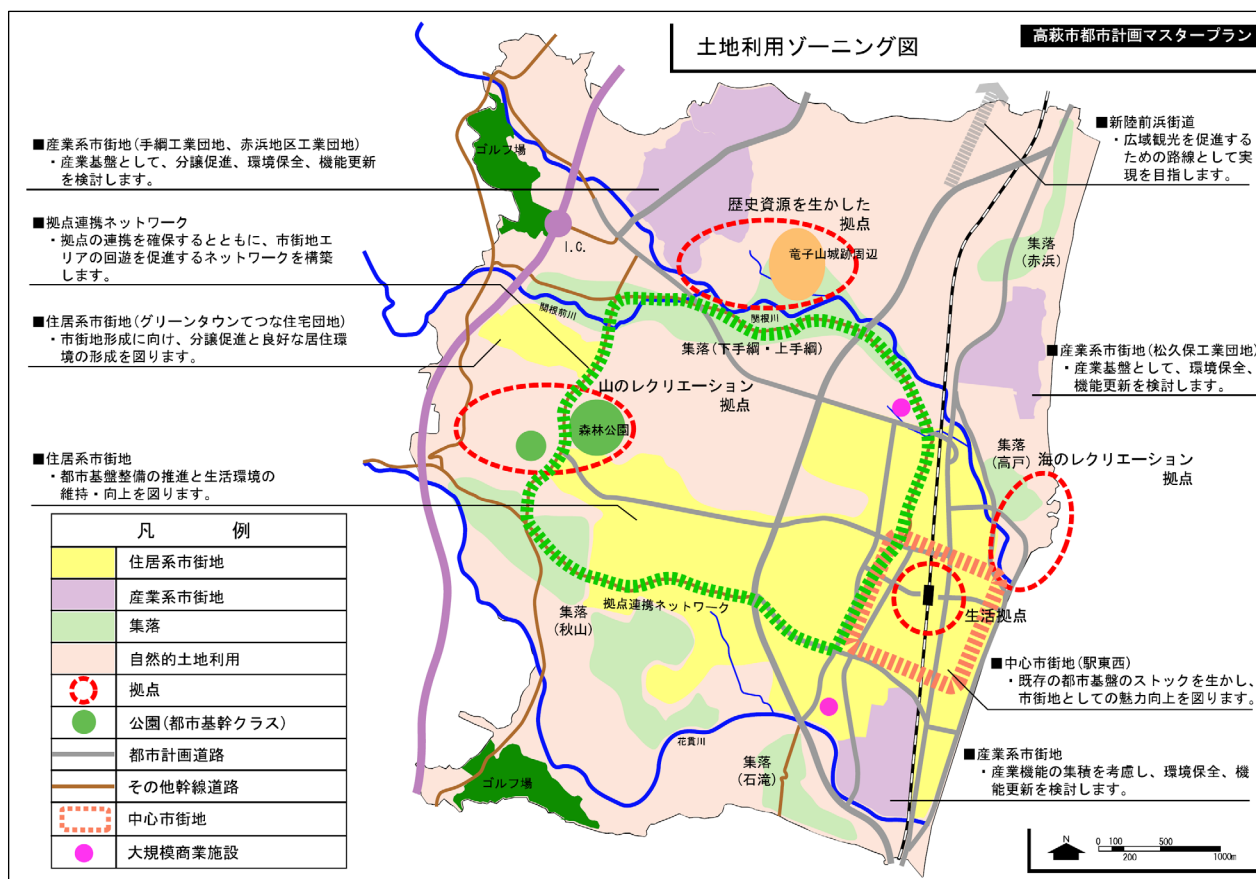
②誘導区域の設定方針

誘導区域については、前項で示した将来像及び都市計画マスタープランの土地利用ゾーニングで「住居系市街地」として位置づけられている用途地域及びてつな団地を対象に設定することとします。

このうち、用途地域については、津波浸水想定区域、河川浸水想定区域、土砂災害警戒区域などが指定されていることから、このような災害リスクを考慮するとともに、既存の公共施設や民間のストックの集積を考慮して居住誘導区域、都市機能区域を設定します。

一方、てつな団地については、用途地域から離れて位置しているものの、本市の核となる医療施設が立地していること、住宅地としての整備が行われ宅地利用が進んでいること、常磐自動車道への利便性が高いこと、災害リスクが低いことなどを考慮し、医療サービス拠点や災害リスクが高いエリアからの受け皿として、引き続き整備を行うこととし、誘導区域の設定と公共交通のネットワーク確保、都市計画法上の位置づけの明確化などを進め、住居系市街地としての環境づくりに取り組むこととします。

図一 都市計画マスタープラン土地利用ゾーニング

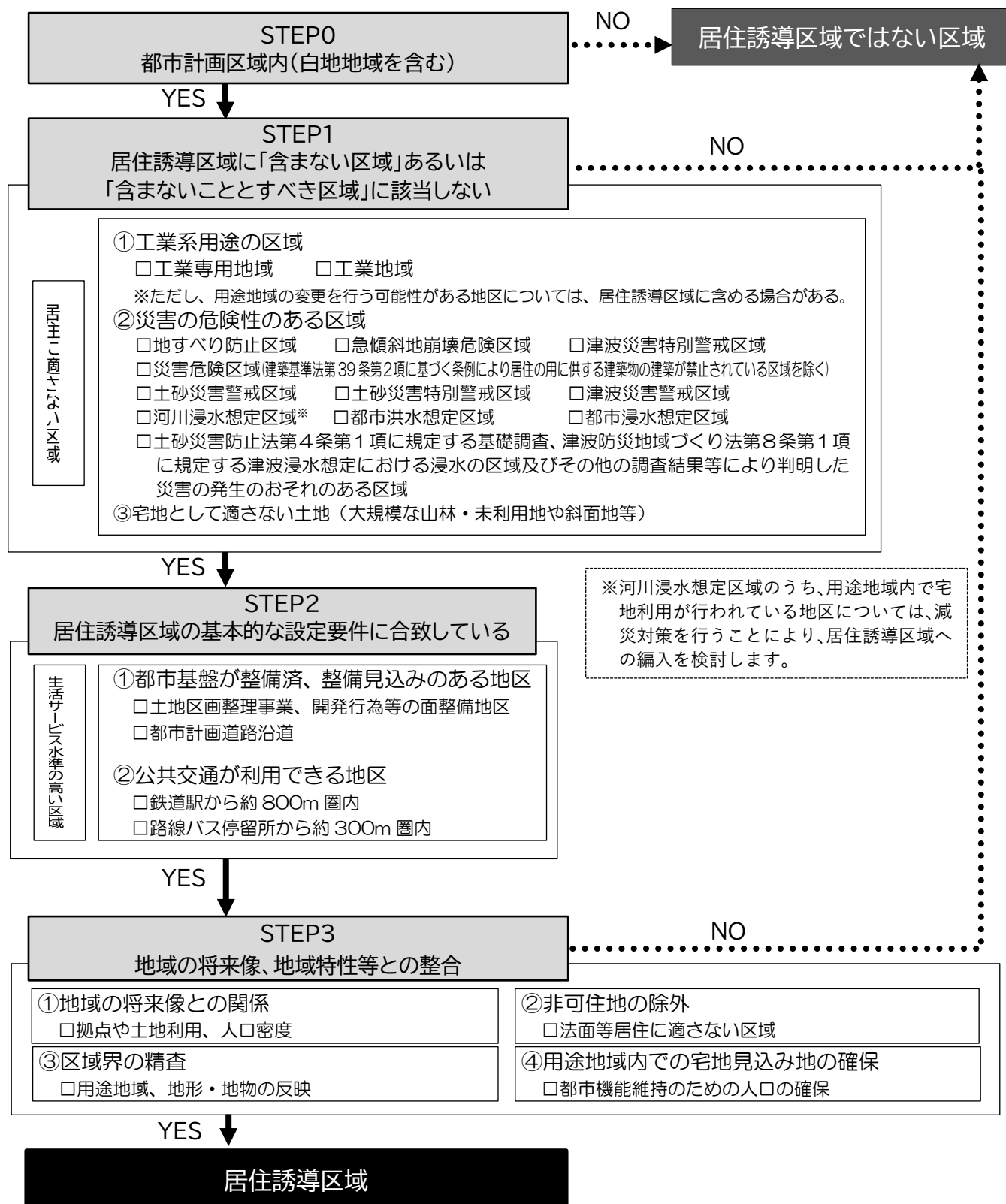


第4章 居住誘導に関する事項

1. 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域については、高萩市街地の用途地域及びつな団地を基本として、以下のようなフローに基づき設定します。

図一 居住誘導区域設定のフロー

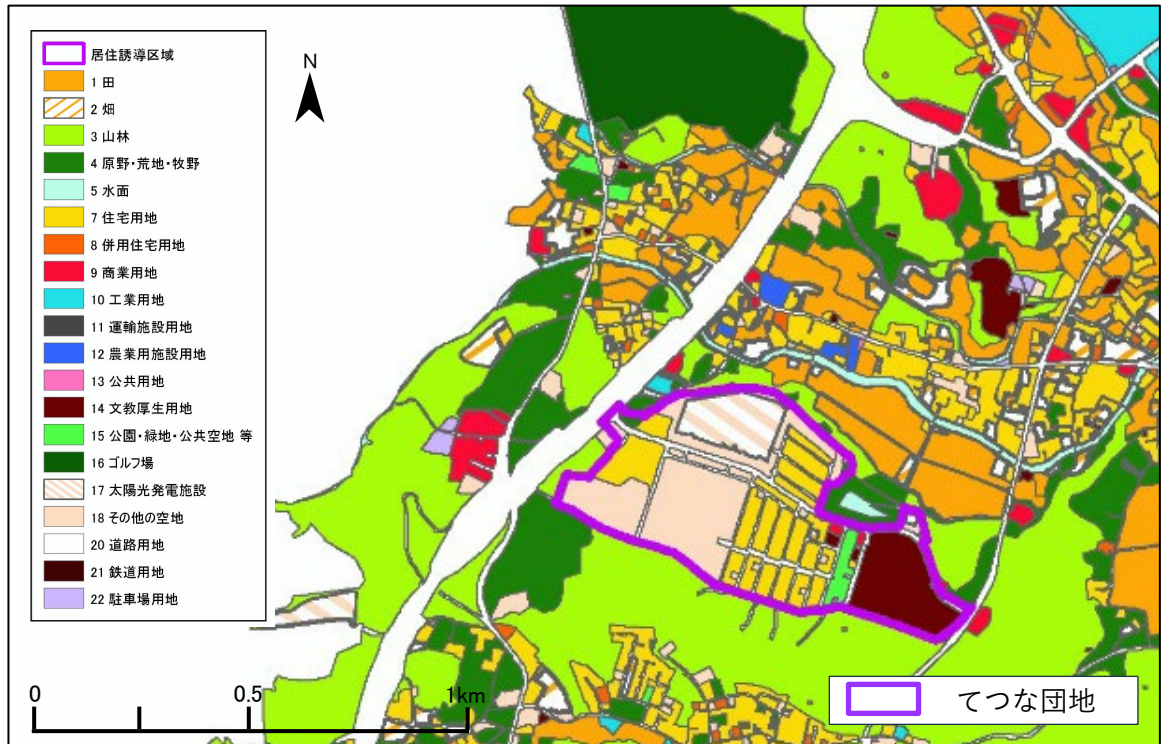


表－居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域設定の考え方		本計画における設定方針	該当する区域
① 居住に適さない区域	工業系用途の区域	○工業専用地域、工業地域は除外します。	☐ 松久保工業団地 ☐ 手綱工業団地 ☐ 旧日本加工製紙跡地
	災害の危険性のある区域※	○津波浸水想定区域については、除外することとします。	☐ 概ね JR 常磐線以東の用途地域
		○河川浸水想定区域は、市街地の大部分を占めることから、災害対策やリスクコミュニケーションの強化を図りながら、居住誘導区域に含めることとします。	☐ 花貫川、関根川沿岸
		○土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域は除外します。	☐ 指定区域周辺
② 生活サービス水準の高い区域	生活利便施設が集積する地区	○商店街が形成されている区域、商業施設が立地する都市機能誘導区域については、居住誘導区域に含めることとします。	☐ 中心市街地 ☐ 用途地域内の大規模商業施設
	都市基盤が整備済、整備される見込みのある地区	○土地区画整理事業施行地区、開発行為地区は、都市基盤整備済地区として、既存ストックを活用する視点から、居住誘導区域に含めることとします。	☐ 既存の宅地 ☐ 小島団地 ☐ 向洋台団地 ☐ 島名団地 ☐ てつな団地（グリーンタウンてつな）等
	公共交通が利用できる地区	○駅 800m 圏内及び、路線バスの停留所から 300m 圏内とし、居住誘導区域に含めることとします。	☐ JR 高萩駅周辺 ☐ 路線バス沿線
③ 地域の将来像を勘案し、居住誘導区域に含むべきと判断される区域	地域別将来像との関係	○拠点性のある地区や、生活利便施設への利便性が高い地区については、居住環境等の維持・確保により居住を誘導するため、居住誘導区域に含めることとします。	☐ てつな団地（グリーンタウンてつな）
	非可住地の除外	○大規模な公共施設や斜面地等の居住の場とならない区域は除外します。	☐ 旧日本加工製紙跡地 ☐ 用途地域内で、現況が自然的土地利用となっている斜面地
	区域界の精査	○地形地物、用途地域界等を区域界として設定します。	☐ 道路、水路を基本に、土地利用の同質性を考慮
	用途地域内での宅地見込み地の確保	○用途地域内の宅地に隣接・介在する非宅地（山林、農地等）については、用途地域における都市機能の維持に向け、今後宅地化を促進するための用地として居住誘導区域に含めることとします。	☐ ②のうち、宅地となっていない区域

※津波浸水想定区域、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域には含まないこととします。
 これらの区域境界については、「高萩市ハザードマップ」で指定された区域とします。

参考－てつな団地の土地利用現況



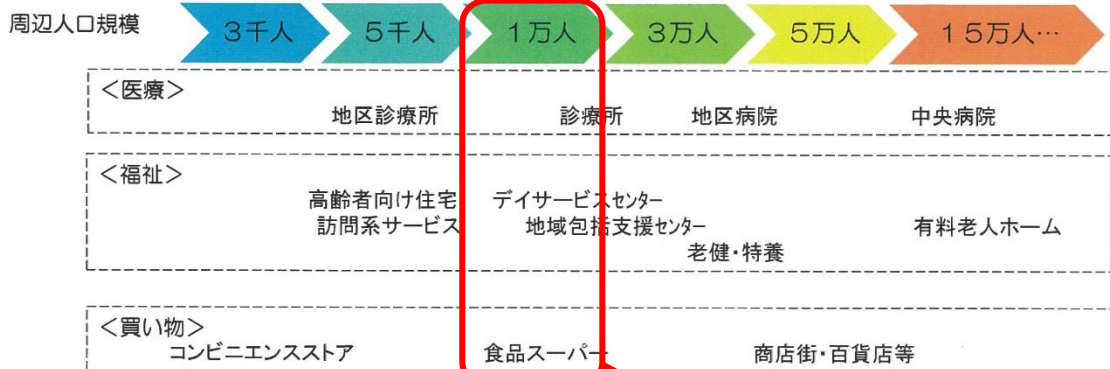
資料) 都市計画基礎調査

参考－都市機能を維持するために必要な利用人口

(参考) 利用人口と都市機能

国土交通省

○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

商業施設の商圈と施設規模

高萩市街地の用途地域面積の規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

* コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

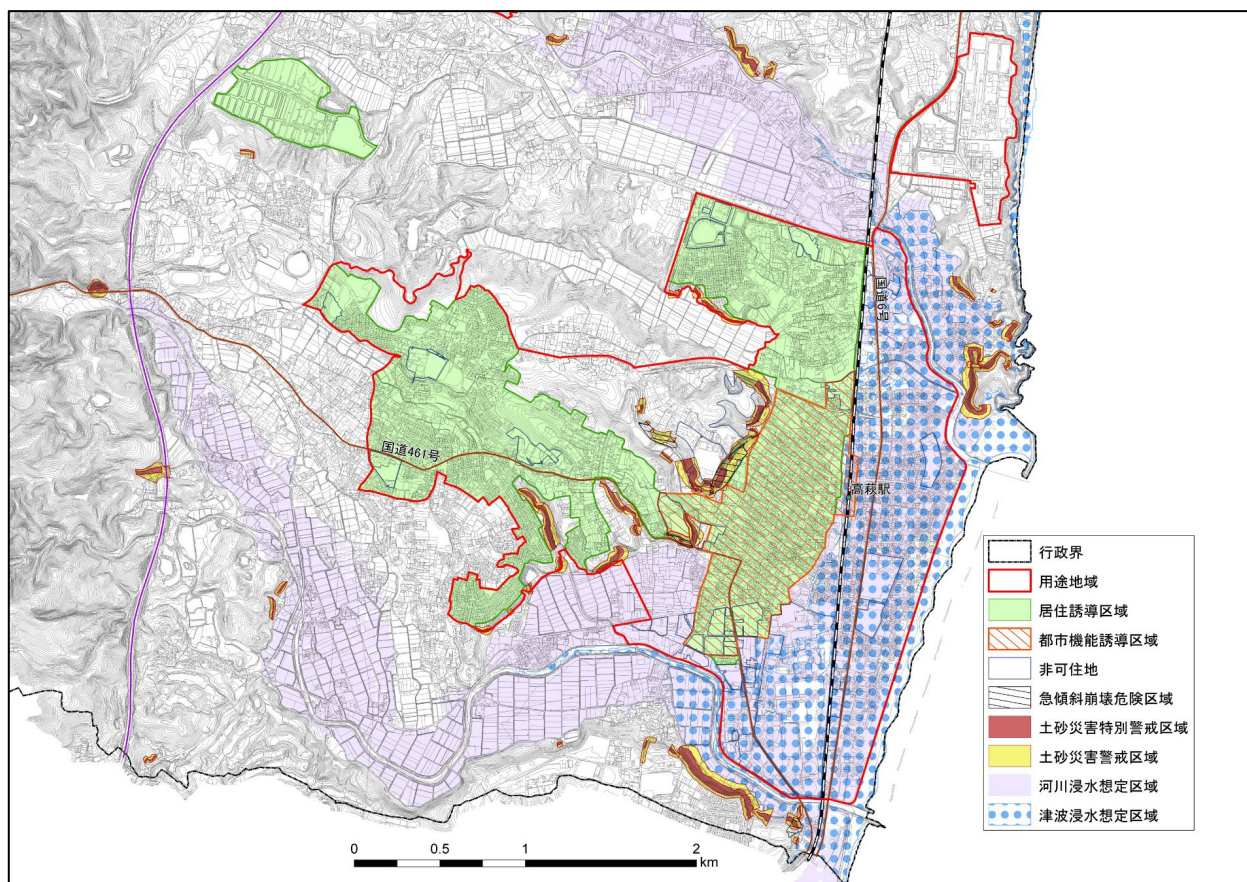
その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

* 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

* ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

2. 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定方針を踏まえ、本計画における居住誘導区域を以下のように設定します。



表－居住誘導区域の概要

■令和 2 年（2020 年）

区域	面積 (ha)	うち非可住地 面積 (ha)	非可住地を 除く面積 (ha)	居住誘導区域内 人口(人)	人口密度 (非可住地除外) (人/ha)
居住誘導区域	358.2	27.9	330.3	5,503	16.66
うち 高萩市街地	330.3	27.9	302.4	5,457	18.05
うち てつな団地	27.9	0.0	27.9	46	1.63
(参考)用途地域	692.8	103.3	589.5	11,489	19.49

■令和 22 年（2040 年）

区域	面積 (ha)	うち非可住地 面積 (ha)	非可住地を 除く面積 (ha)	居住誘導区域内 人口(人)	人口密度 (非可住地除外) (人/ha)
居住誘導区域	358.2	27.9	330.3	3,925	11.88
うち 高萩市街地	330.3	27.9	302.4	3,892	12.87
うち てつな団地	27.9	0.0	27.9	33	1.18
(参考)用途地域	692.8	103.3	589.5	8,359	14.18

3. 誘導施策

居住誘導区域の人口については、令和2年（2020年）では5,503人ですが、国総研の「将来人口・世帯予測ツール V2」による令和22年（2040年）による推計では3,925人に減少すると見込まれます。

居住誘導区域の人口密度については、現在人口密度が高い、JR常磐線以東の区域を含まないことや、自然的土地利用が多い用途地域西部を含むことから、令和2年の用途地域の人口密度よりも低くなっており、設定した居住誘導区域を基本に、次のような施策を講じ、居住誘導区域内への人口誘導を促進します。

■居住誘導区域における施策

居住誘導区域内での人口の維持と集約に向け、空き家・空き地の活用を促進するとともに、都市的未利用地が多い地区での宅地化促進を検討します。

施 策	内 容
インフラが整備された区域の活用	○開発行為等で整備された団地については、良好なインフラが整備された区域であることから、民間事業者等と連携しながら、積極的に居住の誘導に取り組みます。
空き家等の利活用推進	○空き家等を活用した集約化に向け、空き家の所有者等に対し、売却や賃貸を含む活用方策、適切な管理などについて啓発を行います。 ○空き家バンク制度の活用を図り、空き家の利活用を推進します。
移住・定住施策との連携	○「住まいる補助金の移住加算」をはじめ、まち・ひと・しごと創生総合戦略に位置づけられている施策と連携した移住・定住促進に取り組みます。
「MyRide のるる」による移動利便性の向上	○2022年10月より本格運行を開始した「MyRide のるる」による移動利便性の向上を図るため、運行システムや利用方法の周知に取り組みます。

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 R5.12

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。

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

〔※ 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。〕

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

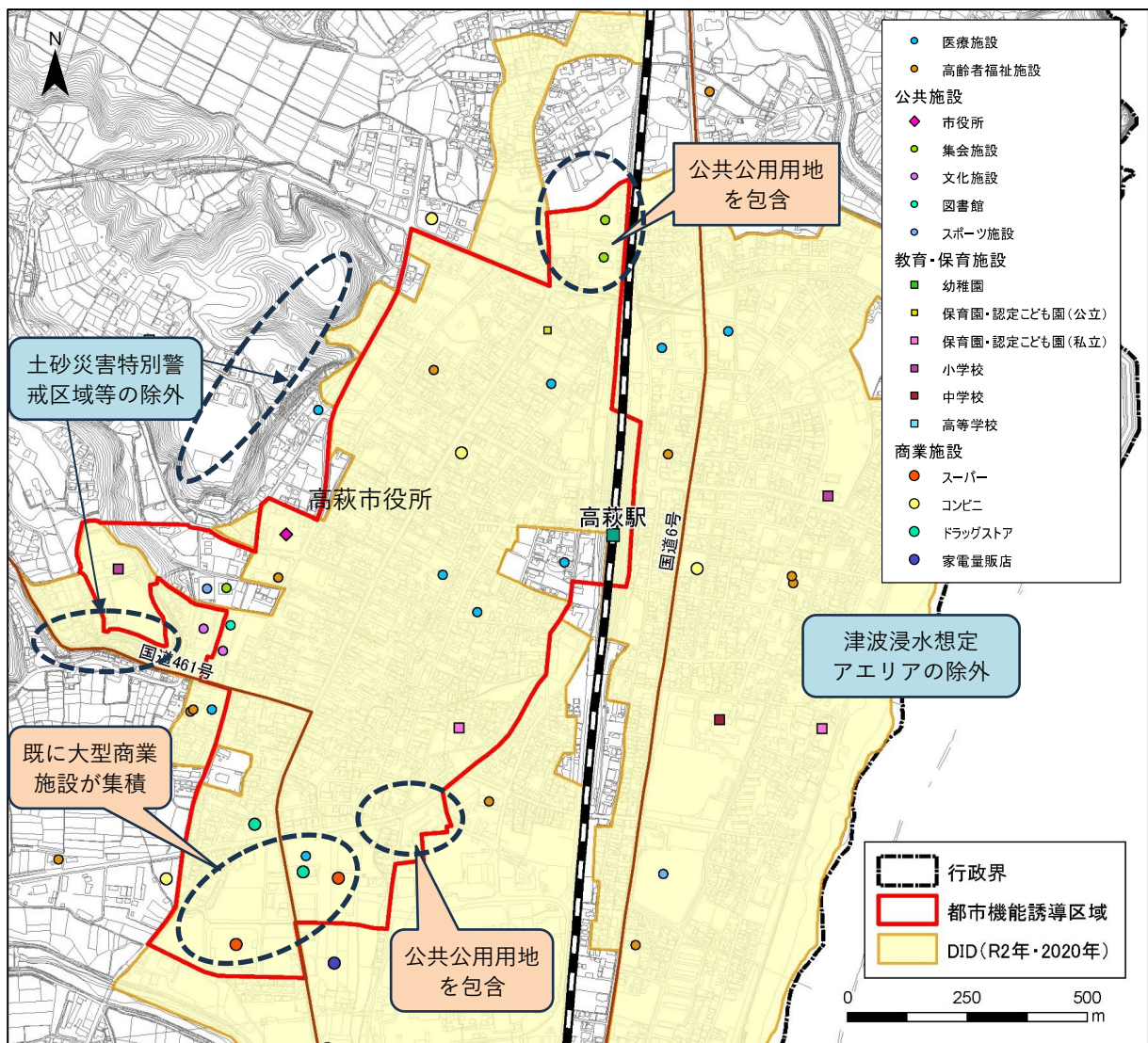
市街地地域では、居住の場としての環境整備とともに、生活拠点として必要な機能の集積と利便性を高めるための施策を展開します。

- 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。

(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（D I D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。

都市機能誘導区域 約 93.7ha



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R5.12）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R5.12）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 R5.12）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
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）	◇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。
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。

現状の都市機能					
		①中心拠点	②生活拠点		③その他
		高萩エリア	秋山エリア	松岡エリア	高岡（参考）
広域対応機能	公共	窓口 市役所			
		文化教育 文化会館(670席) リーパ〇 高萩			
		図書館 図書館			
		保健福祉 福祉センター			
		スポーツ 市民体育館 高浜 スポーツ広場	市民球場	サン スポーツランド	
	民間	金融 銀行			
		医療福祉		協同病院	
		商業 イオン 周辺商業		スーパーモール 周辺商業	
	公共	集会研修 公民館 集会所	公民館 集会所	公民館 集会所	公民館 集会所
		中学校 中学校	中学校	中学校	
		小学校 小学校	小学校	小学校	
		幼稚園 保育所 幼稚園	幼稚園	幼稚園	
地域対応機能	民間	金融 郵便局	郵便局	郵便局	郵便局
		医療福祉 クリニック 高齢者福祉施設 障がい者福祉施設	高齢者福祉施設 障がい者福祉施設	高齢者福祉施設 障がい者福祉施設	
		商業 コンビニ 商店	コンビニ 商店	コンビニ 商店	商店

誘導する都市機能

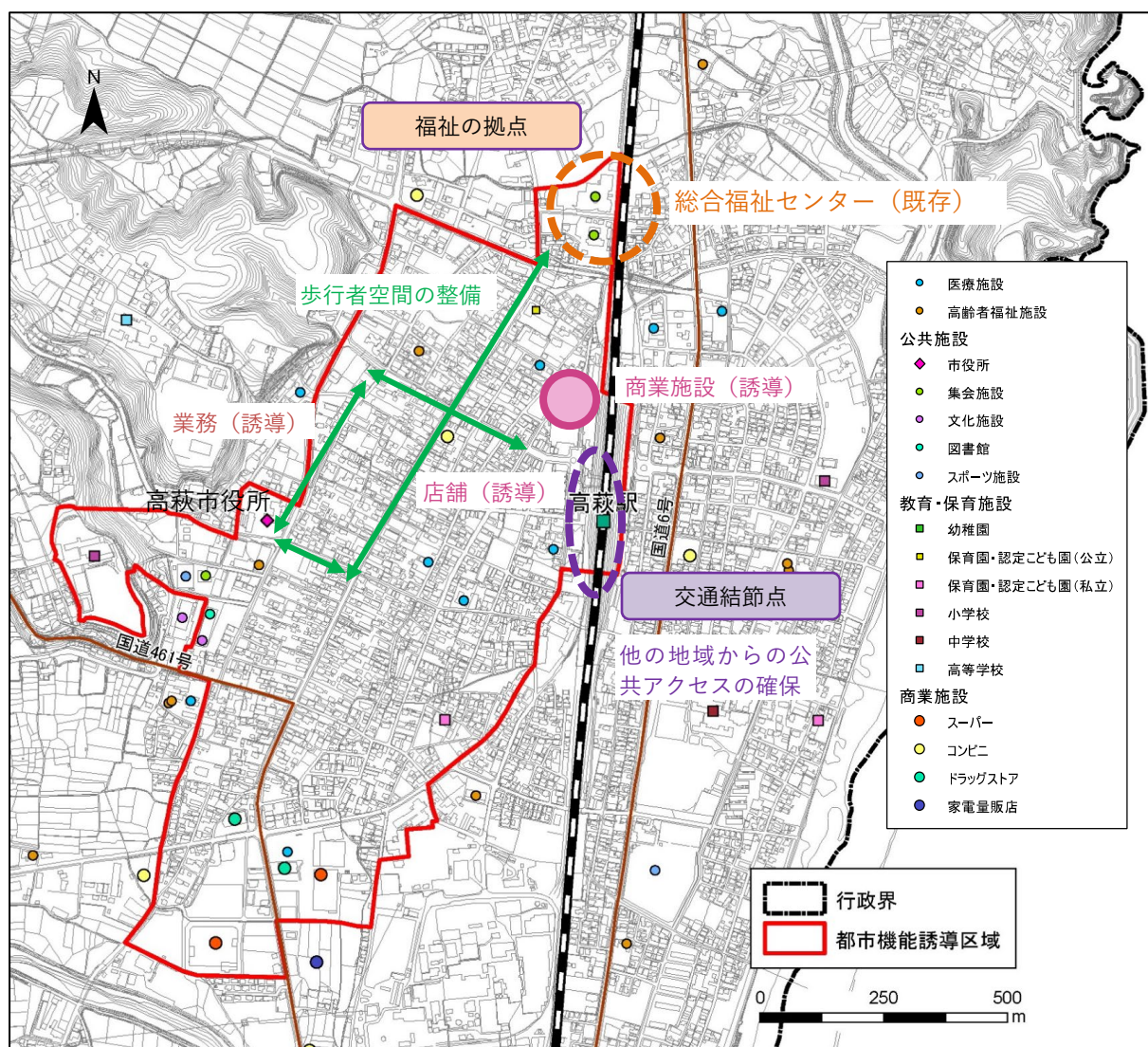
既存施設		①中心拠点 高萩エリア	②生活拠点 秋山エリア	③その他 高岡（参考）
広域対応機能	公共	窓口 市役所		
	文化教育	文化会館（670席） リハピア高萩		
	図書館	図書館		
	保健福祉	福祉センター 子育て支援施設 誘導施設		
	スポーツ	市民体育館 高浜スポーツ広場	市民球場	サンスポーツランド
	民間	金融 銀行 業務施設		
	医療福祉		協同病院	
	商業	大規模商業施設 食品スーパー 誘導施設 イオン周辺商業	スーパーモール 周辺商業	
	公共	集会研修 公民館 集会所	公民館 集会所	公民館 集会所
	中学校		中学校	中学校
地域対応機能	小学校	小学校	小学校	小学校
	幼稚園 保育園	保育所 幼稚園	幼稚園	幼稚園
	民間	金融 郵便局 誘導施設	郵便局	郵便局
	医療福祉	クリニック 高齢者福祉施設 障害者福祉施設	クリニック 高齢者福祉施設 障害者福祉施設	クリニック 高齢者福祉施設 障害者福祉施設
	商業	小規模商業施設 コンビニ 商店	コンビニ 商店	商店
	公共	公民館 集会所	公民館 集会所	公民館 集会所
	中学校		中学校	中学校
	小学校	小学校	小学校	小学校
	幼稚園 保育園	保育所 幼稚園	幼稚園	幼稚園
	民間	金融 郵便局 誘導施設	郵便局	郵便局

〔 〕：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。

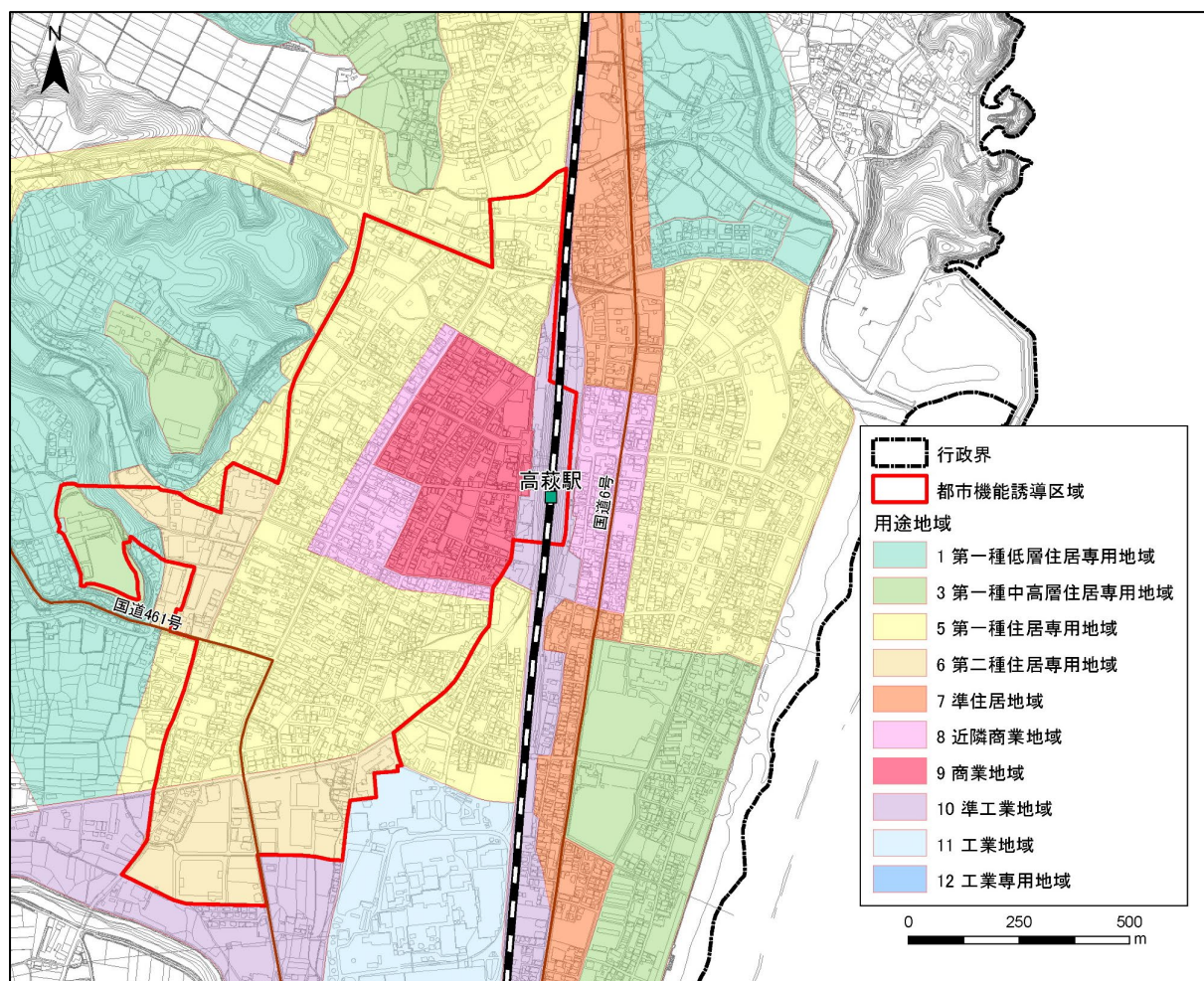
【参考1】都市機能誘導区域、誘導施設、都市機能誘導区域内でのプロジェクト

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。

図ー都市機能誘導区域・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 防災指針

1. 想定される災害

本市においては、津波、洪水、土砂災害等の災害リスクが指摘されています。本計画において設定した居住誘導区域における安全・安心な環境の確保に向け、想定される災害と想定されるリスクについては、以下のようなものがあります。

このようなハザード区域については、原則としては居住誘導区域に含めないこととされていますが、区域の中でも、既に市街地が形成され、生活や産業活動の場となっている地区もあることから、本計画では、洪水浸水想定区域については、災害リスクの周知や避難対策を講じることにより、居住誘導区域に含めることとしています。

表－ハザード区域一覧

運用指針での考え方	対象とする災害	都市計画区域	居住誘導区域
居住誘導区域に含めないこととすべきである。	土砂災害特別警戒区域	○	×
	津波災害特別警戒区域	×	×
	災害危険区域	○	×
	地すべり防止区域	×	×
	急傾斜地崩壊危険区域	○	×
居住を誘導することが適当で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である。	土砂災害警戒区域	○	×
	水防法の浸水想定区域（洪水）	○	○
	水防法の浸水想定区域（内水）	現在指定を行っていないため、今後、設定の必要性を検討しながら対応します。	
	水防法の浸水想定区域（高潮）	×	×
	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域	×	×
	土砂災害防止対策の推進に関する法律による基礎調査	×	×
	津波浸水想定における浸水の区域	○	×
その他	大規模盛土造成地の滑落崩落	○	○

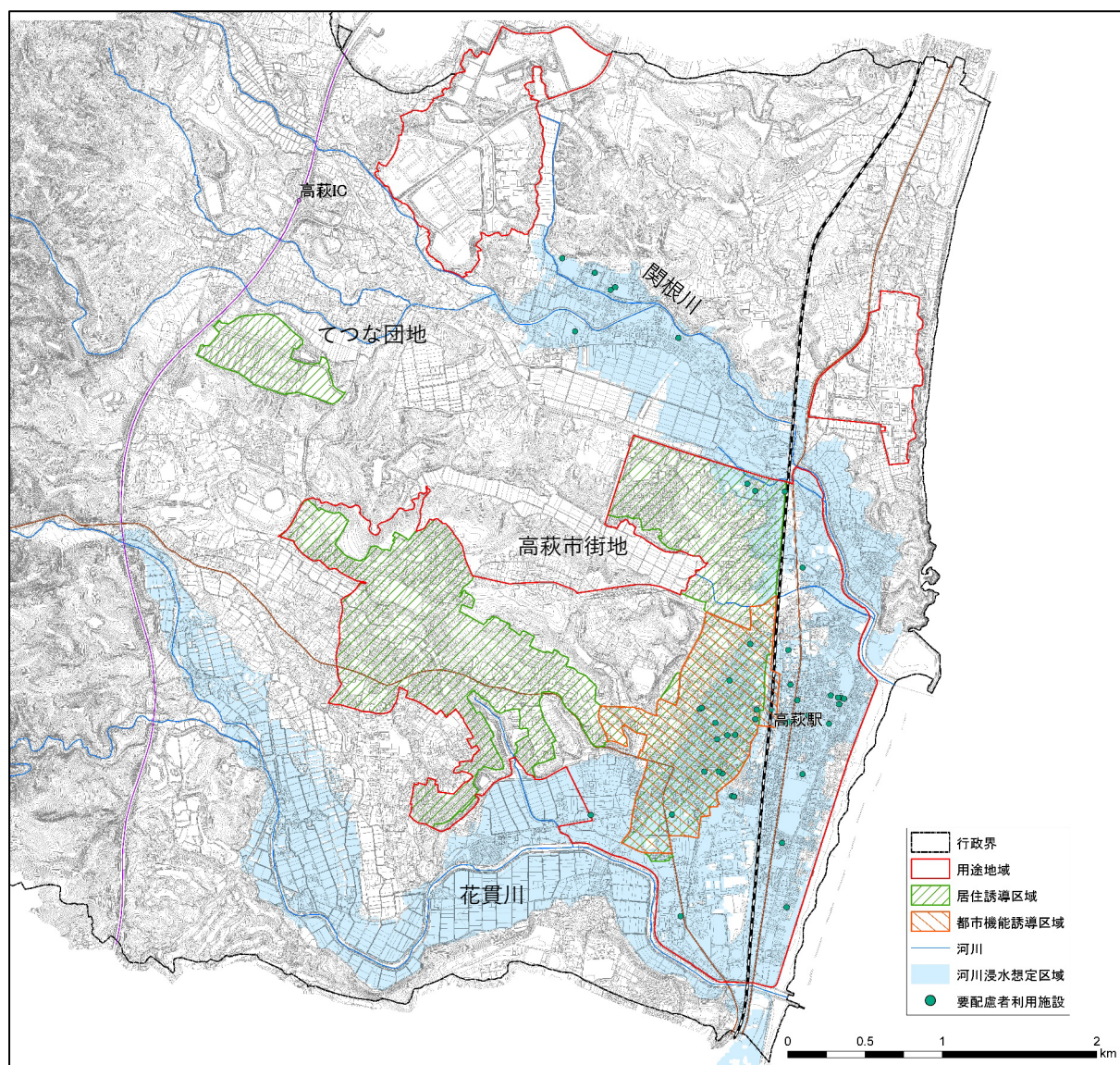
○：区域に含まれる

×：区域に含まれない

2. 洪水のリスク

河川浸水想定区域は、二級河川花貫川、二級河川関根川を中心に高萩駅を含む市街地の大部分で指定され、想定最大規模は花貫川沿岸の一部を除き、3.0m未満となっています。区域内には要配慮者利用施設が43か所位置しており、浸水災害時の避難対策が必要になります。

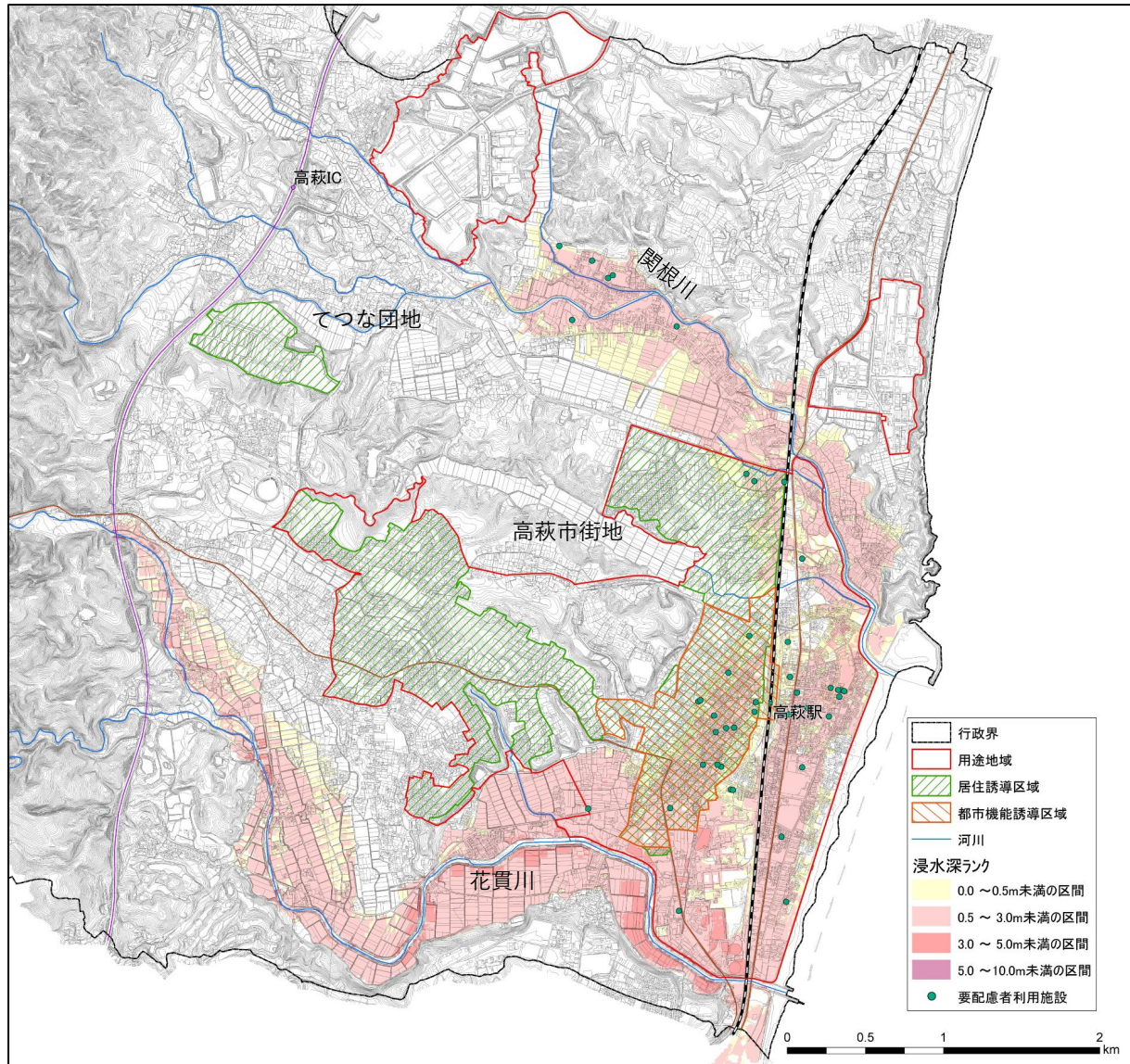
図－河川浸水想定区域



資料：R4 年 都市計画基礎調査

R4 年 高萩市防災計画（要配慮者利用施設）

図－河川浸水想定区域（想定最大規模）



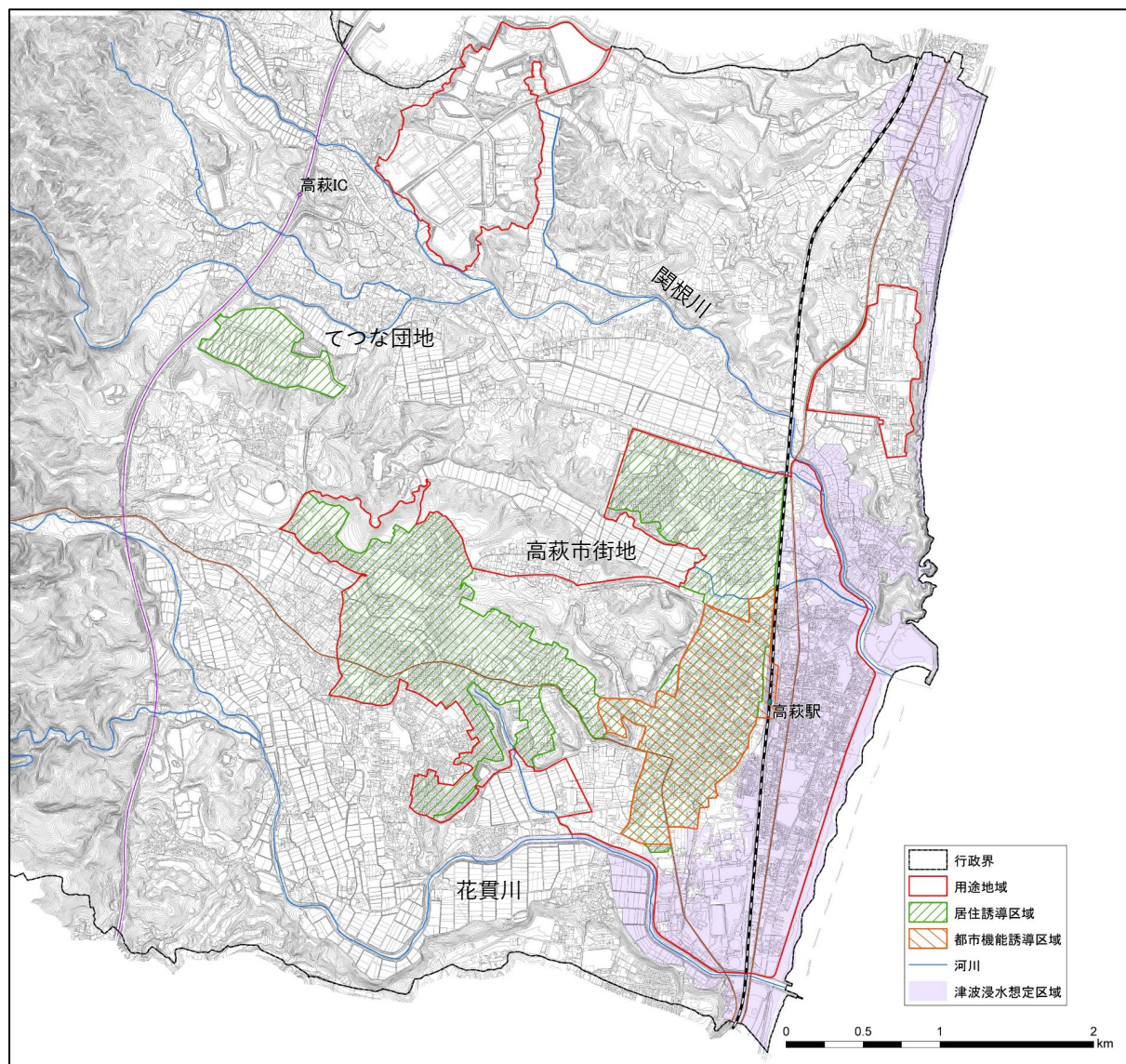
資料：高萩市防災マップ（H31年2月）

R4年 高萩市防災計画（要配慮者利用施設）

3. 津波のリスク

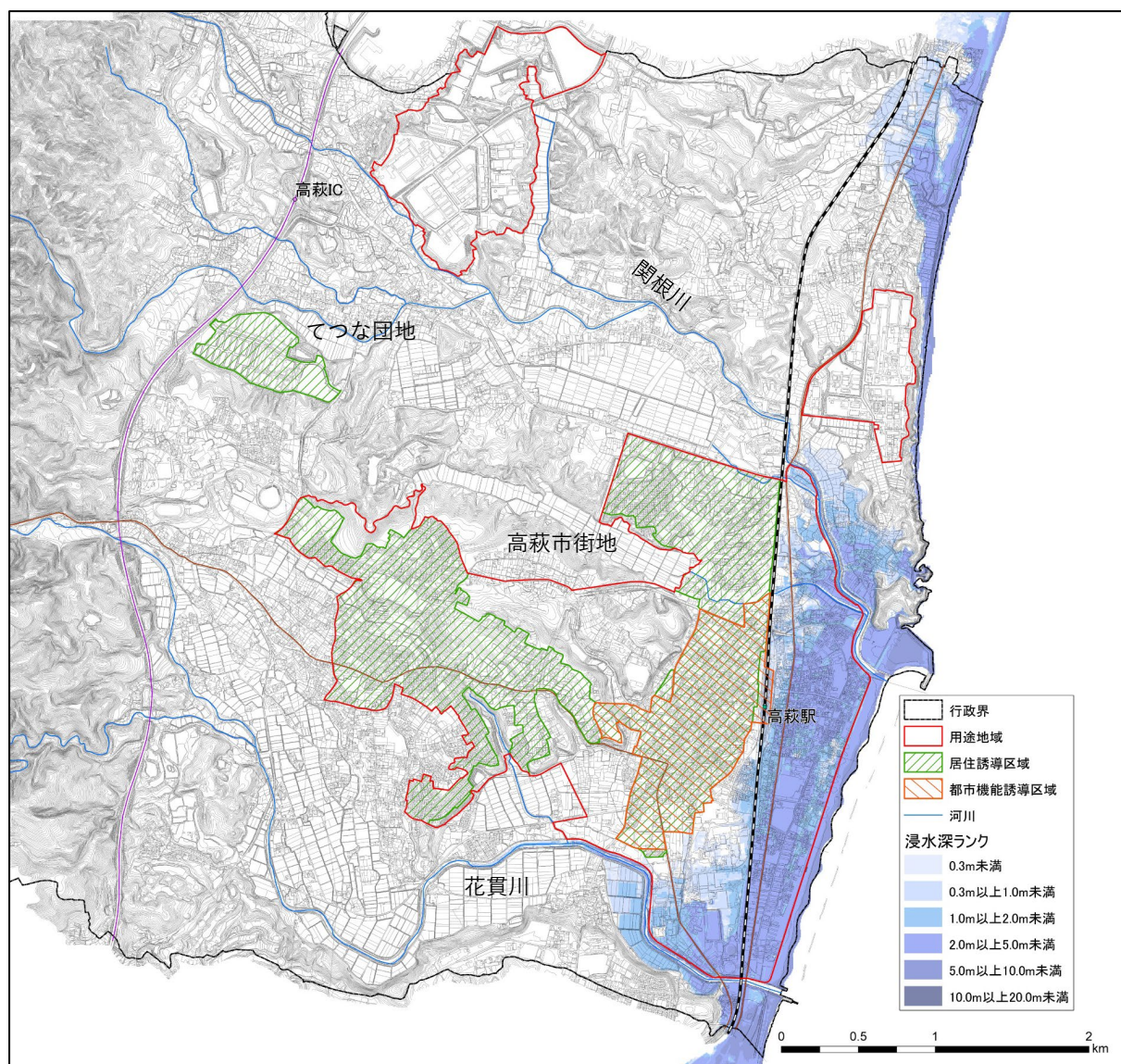
津波浸水想定区域は、おおむね JR 常磐線以東に指定され、一部花貫川沿いにも指定されています。浸水深は、市街地でも 2.0～5.0m の浸水深が予想されています。

図－津波浸水想定区域



資料：R4 年 都市計画基礎調査

図一 津波浸水想定区域（予測範囲）



資料：高萩市防災マップ（H31年2月）

4. 河川浸水想定区域・津波浸水想定区域内の平屋建て建物の状況

(1) 想定最大規模

河川浸水想定区域及び、津波浸水想定区域内の平屋の建物※の状況をみると、河川浸水に対しては、都市計画区域内で 50.5%、用途地域内で 43.8%。津波浸水に対しては、都市計画区域内で 28.0%、用途地域内で 31.4%、いずれにも重複するものが都市計画区域内で 21.5%、用途地域内で 24.8%となっています。

※想定最大規模の水害を踏まえた避難方法については、1 階が浸水するおそれがある区域内の 1 階建ての建物等においては、早期の立ち退きが必要とされています。また、最上階が浸水しない場合は、垂直避難など屋内安全確保でもよいとされています。〔水害ハザードマップ検討委員会（第 2 回）〕

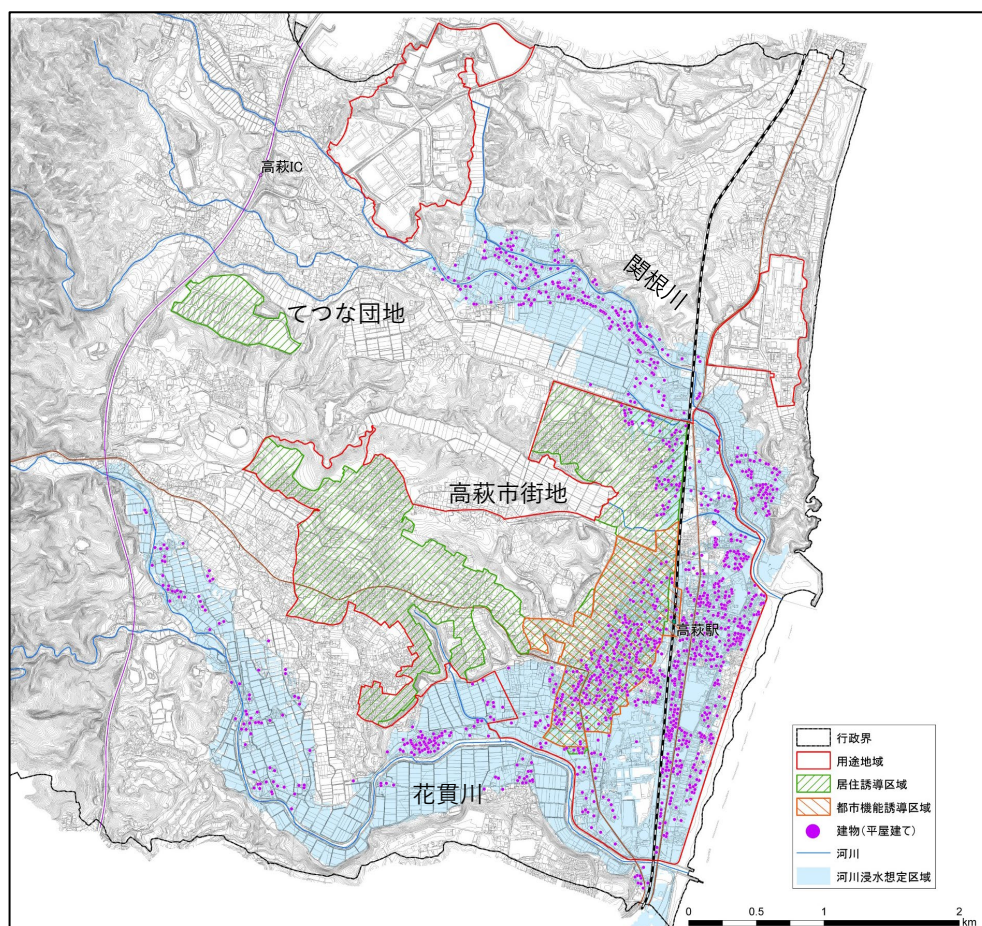
表一河川浸水想定区域・津波浸水想定区域内の平屋建て建物の状況

	平屋建て建物総数	河川浸水想定区域に重なる建物		津波浸水想定区域に重なる建物		うち河川・津波どちらも重なる建物	
都市計画域	2,535	1,279	50.5%	711	28.0%	545	21.5%
用途地域	1,930	845	43.8%	606	31.4%	479	24.8%

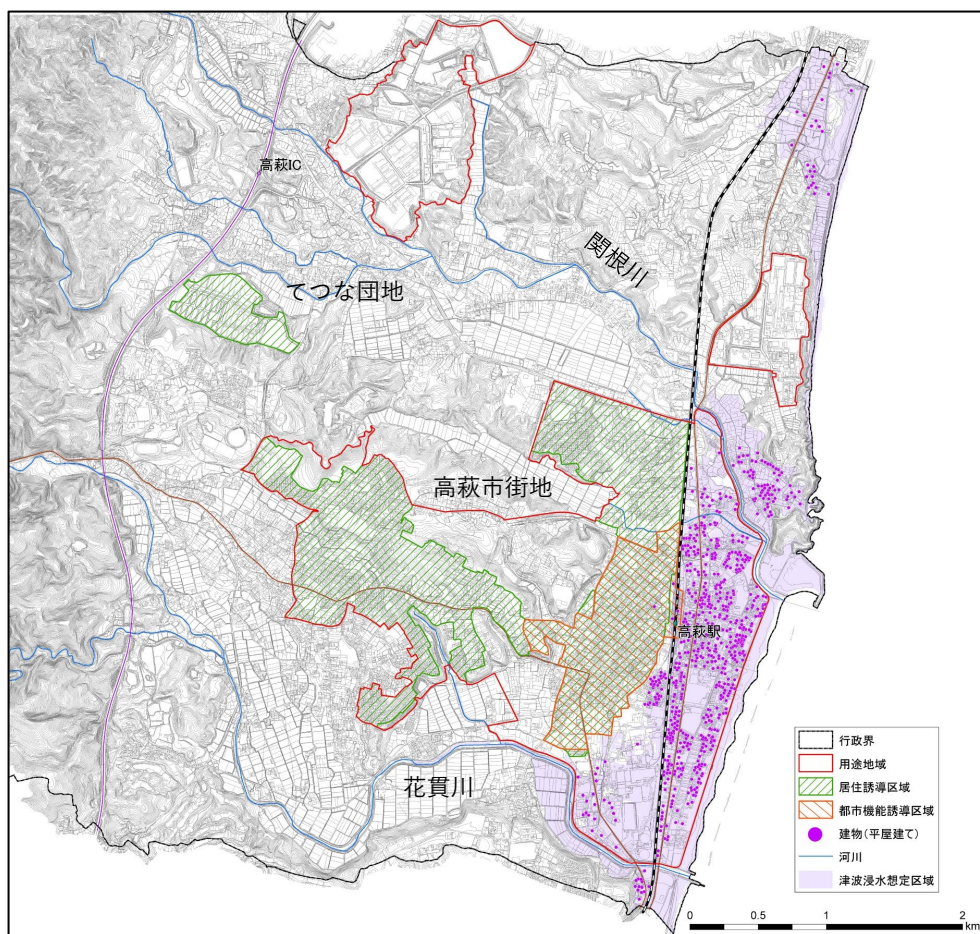
資料：家屋評価調査データ(R3)階別欄

※同一所在地は 1 件として扱い、地番図データ突合時に所在地不一致のものは除外した

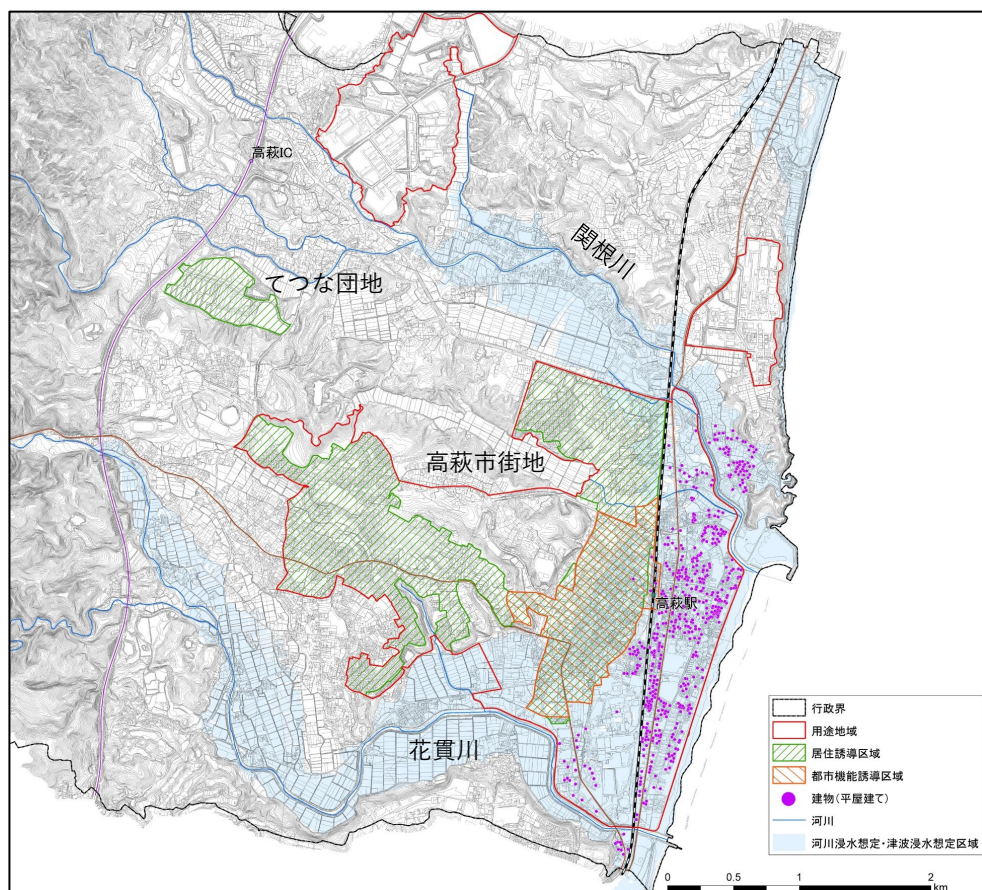
図一平屋建て建物の状況（河川浸水想定区域に重なる建物）



図－平屋建て建物の状況（津波浸水想定区域に重なる建物）



図－市内に立地する平屋建て建物の状況（河川・津波浸水想定区域のいずれにも重なる建物）



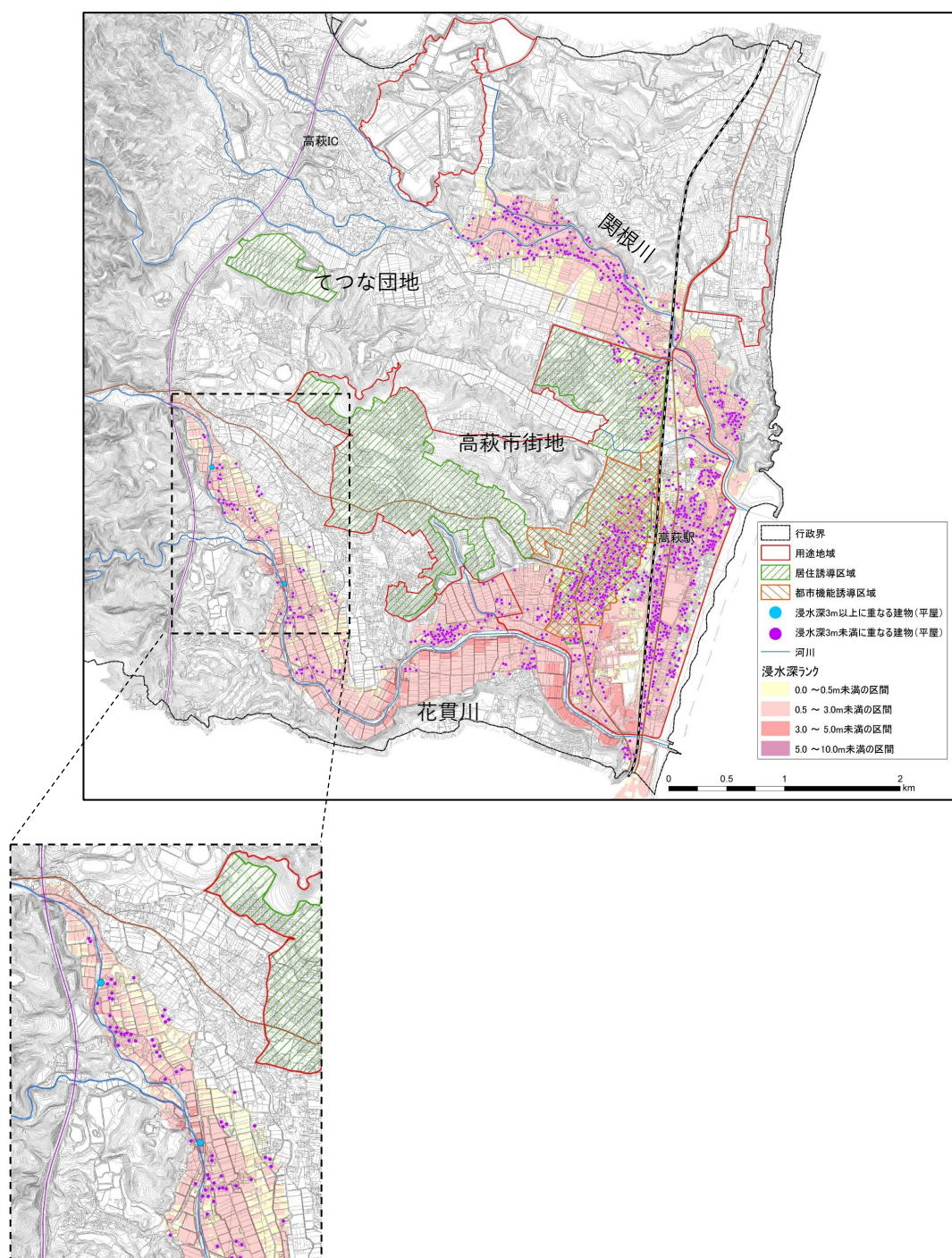
(2) 河川浸水深別の状況

河川浸水深別の平屋建て建物の状況をみると、河川浸水深3m未満の区域には、都市計画区域内で1,276件、用途地域内で841件。河川浸水深3m以上の区域には、都市計画区域内で花貫川沿岸の用途地域外に2件の建物が確認されています。

表－河川浸水深別の平屋建て建物の状況

	河川浸水深3m未満の区域内の建物	河川浸水深3m以上の区域内の建物
都市計画区域	1,276	2
用途地域	841	0

図－平屋建て建物の状況（河川浸水深ランク別）



5. 令和5年9月台風13号による罹災状況

令和5年9月台風13号による本市の建物の罹災状況は以下の通りです。罹災建物が多いエリアは、関根川と支流の玉川沿岸、JR高萩駅西側の市街地となっています。

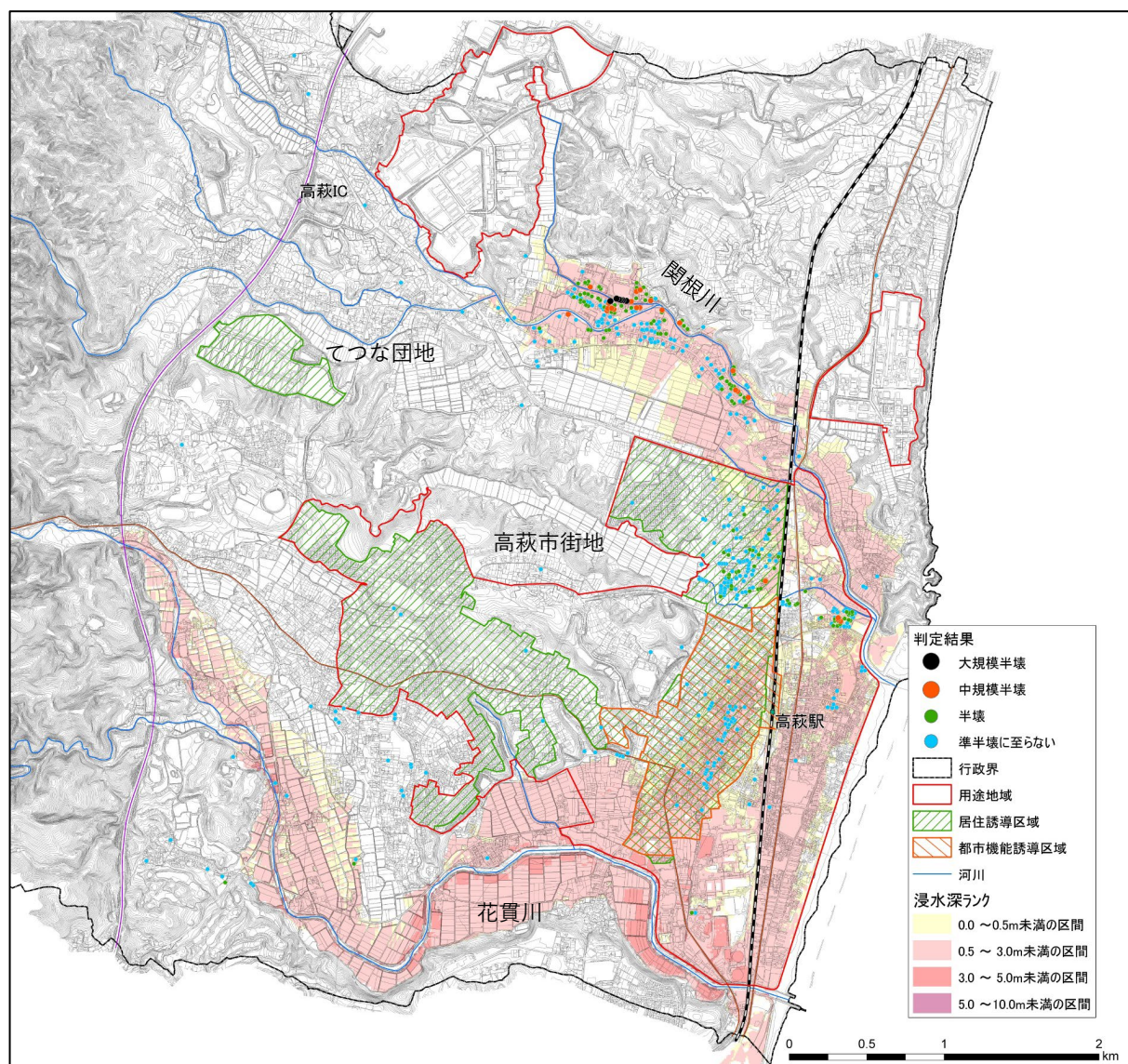
表－建物罹災状況

	罹災建物総数	大規模半壊	中規模半壊	半壊	準半壊に至らない
都市計画区域	458	6	23	113	316
用途地域	237	0	4	45	188

資料：罹災調査結果（R5.11.2 現在）

※同一所在地は1件として扱い、地番図データ突合時に所在地不一致のものは除外した

図－罹災調査結果

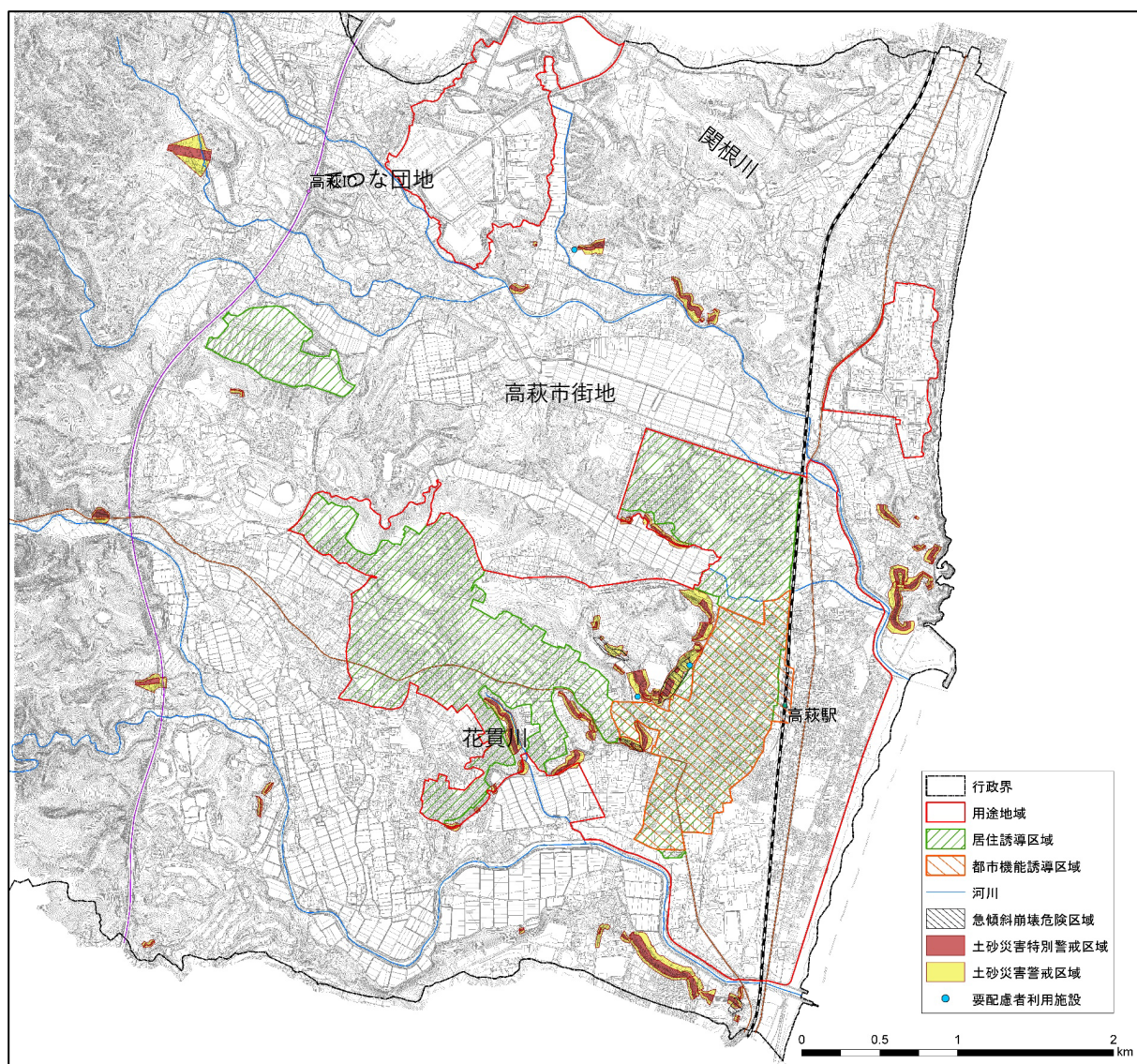


6. 土砂災害のリスク

(1) 土砂災害警戒区域

土砂災害警戒区域は、市街地周辺の海食崖の部分に指定されています。市街地に最も近接するのは、庁舎西側の土砂災害警戒区域で、一部庁舎敷地も指定され、要配慮者利用施設が3か所立地しています。

図－土砂災害警戒区域等



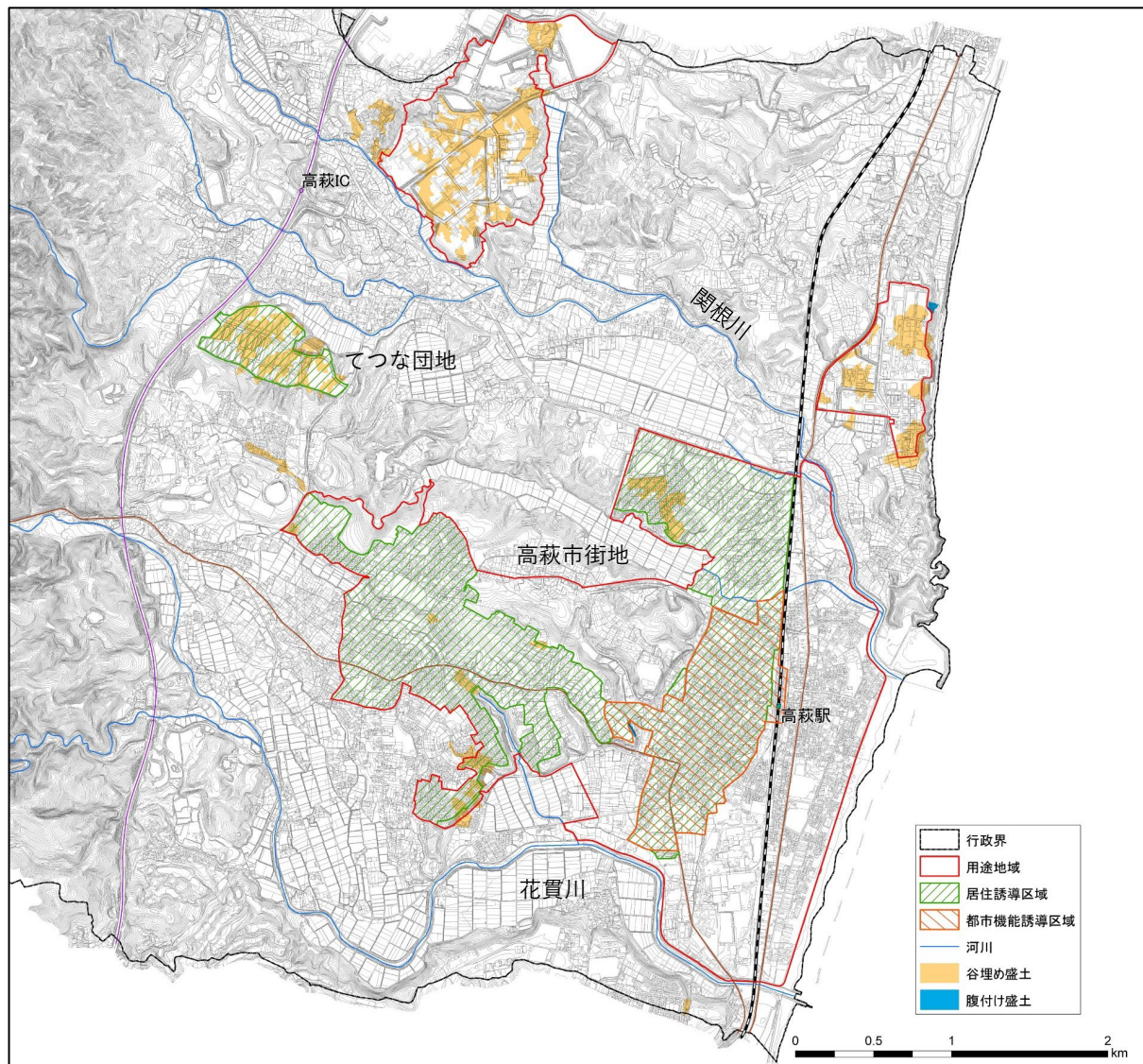
資料：R4 年 都市計画基礎調査

R4 年 高萩市防災計画（要配慮者利用施設）

(2) 大規模盛土造成地

大規模盛土造成地については、島名団地、小島団地のほか、てつな団地において確認されています。

図一 大規模盛土造成地の位置



資料：高萩市大規模盛土造成地マップ

7. 防災・減災の課題

◆課題－1 津波による災害

用途地域のうち、概ね JR 常磐線以東の区域に津波浸水想定区域が指定されています。当該区域については、居住誘導区域及び都市機能誘導区域から除外していますが、JR 常磐線以西においても、津波発生時において避難者を受け入れる環境の整備が必要です。

◆課題－2 河川による災害

用途地域のうち、花貫川、関根川沿岸に河川浸水想定区域が指定されています。これらの区域については、既に市街地が形成されている区域もあり、居住誘導区域及び都市機能誘導区域に含むこととしてますが、河川浸水による被害を低減するための対策を講じる必要があります。

令和5年度には、関根川の氾濫も発生しており、この浸水実績を考慮した対策を講じる必要があります。

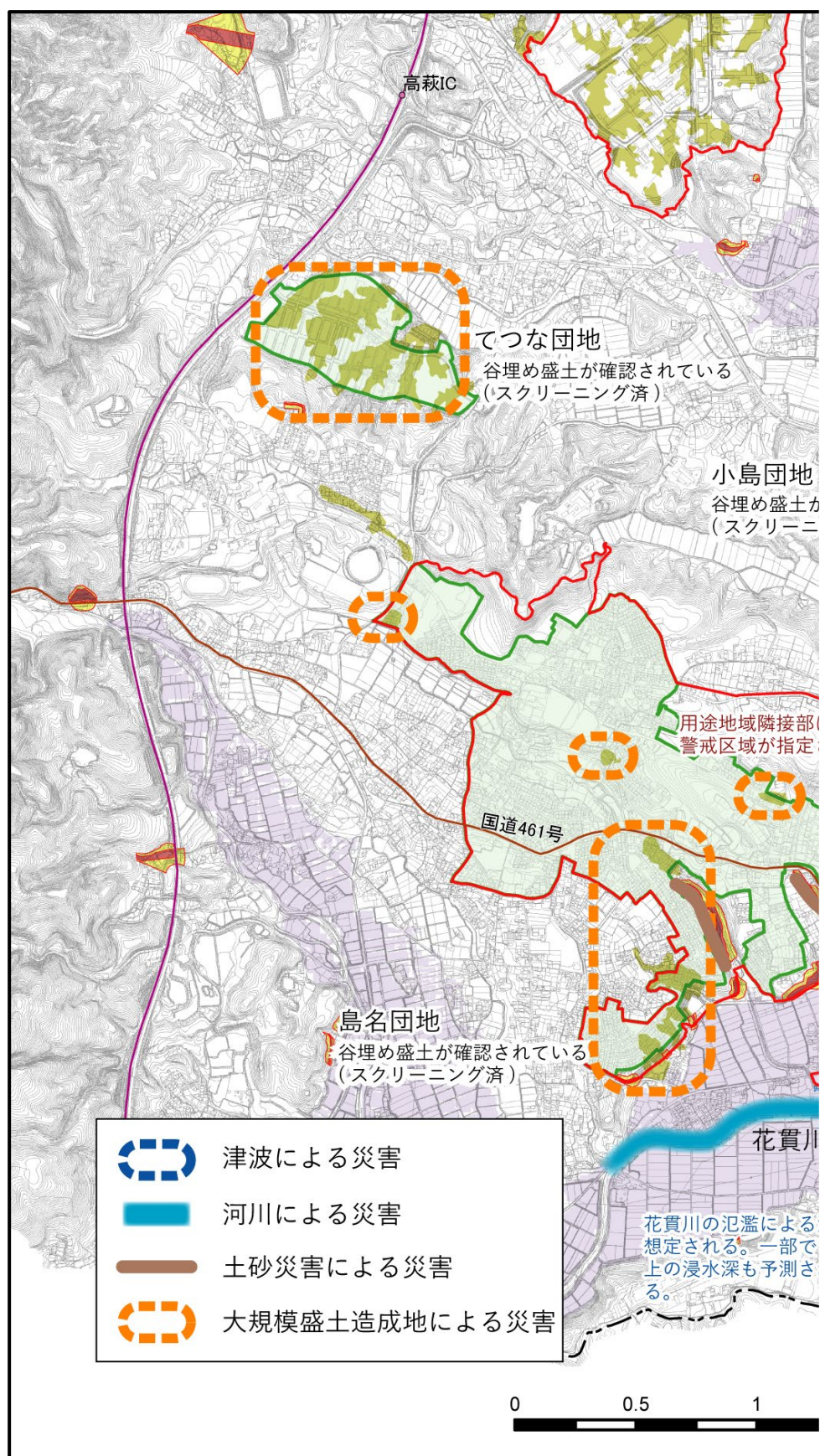
◆課題－3 土砂災害による災害

用途地域は海岸段丘を含むため、土砂災害警戒区域が指定されています。これらの区域については、一部が用途地域内に指定されており、居住誘導区域及び都市機能誘導区域からも除外していますが、災害発生時の避難者の受け入れなどについて検討する必要があります。

◆課題－4 大規模盛土造成地による災害

小島団地、島名団地、てつな団地などにおいて、大規模盛土造成地が確認されています。これらについては、令和5年度から調査を行っており、この調査結果を踏まえ、居住誘導区域の指定について精査する必要があります。

図－防災・減災の課題





8. 防災まちづくりの方針

(1) 防災まちづくりの方針

居住誘導区域における災害リスクを軽減するため、前項までに整理した災害リスクや防災・減災の課題を踏まえ、今後の防災まちづくりの方針を「災害情報の共有・周知による災害リスクの低減」とし、関連施策との整合を図りながら、ハード、ソフトの施策を進めることとします。

◆方針－1 河川浸水に対する対策

用途地域のうち、河川沿岸を中心に浸水想定区域となっています。花貫川及び関根川の河川改修等のハード対策の具体化について、関係機関との協議を進めるとともに、浸水時の避難場所の確保、浸水被害への備えや災害情報の提供といったソフト施策の充実に取り組む必要があります。

また、行政の取り組みだけでなく、住民一人ひとりに対しても、浸水被害のリスクを認識してもらうとともに、災害時の備え、マイタイムラインの作成などの啓発に取り組めます。

また、浸水想定区域内に入院、入所が見込まれる要配慮者利用施設が立地していることから、関係部署と連携しながら、垂直避難、又は、災害リスクのない施設への避難計画の策定、要配慮者に対する個別避難計画の策定を推進するとともに、避難行動要支援者の個別避難計画が作成されるまでの支援マニュアルの作成や、自主防災組織や消防団等による支援体制の整備に取り組めます。

◆方針－2 土砂災害に対する対策

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域については、居住誘導区域から除外することとしていますが、一部、居住誘導区域と隣接する箇所もあることから、ハザードマップにより区域内及び周辺住民への啓発とともに、災害時の避難誘導に関するソフト施策を講じます。

◆方針－3 大規模盛土造成地に対する対策

大規模盛土造成地については、大規模盛土造成地マップによる啓発や防災意識の向上といったソフト施策に取り組めます。

◆方針－4 地震に対する対策

旧耐震基準の建物やブロック塀については、地震発生の倒壊のリスクが想定されることから、耐震改修促進計画に基づき建築物の耐震化、ブロック塀の点検・改修を促進します。

◆方針－5 防災意識を高めるための対策

災害リスクを有する区域に居住する市民に対する共通の施策として、ハザードマップによる災害リスクの周知を図るとともに、防災訓練への参加、マイタイムラインの作成など、家庭や地域での防災意識の醸成を推進します。

(2) 防災まちづくりの将来像

防災まちづくりの将来像については、災害リスクが想定される区域を居住誘導区域から除外することを基本に、災害リスクの低減に資する施策の推進に取り組むこととします。

(3) 防災まちづくりの施策

①ソフト面での施策

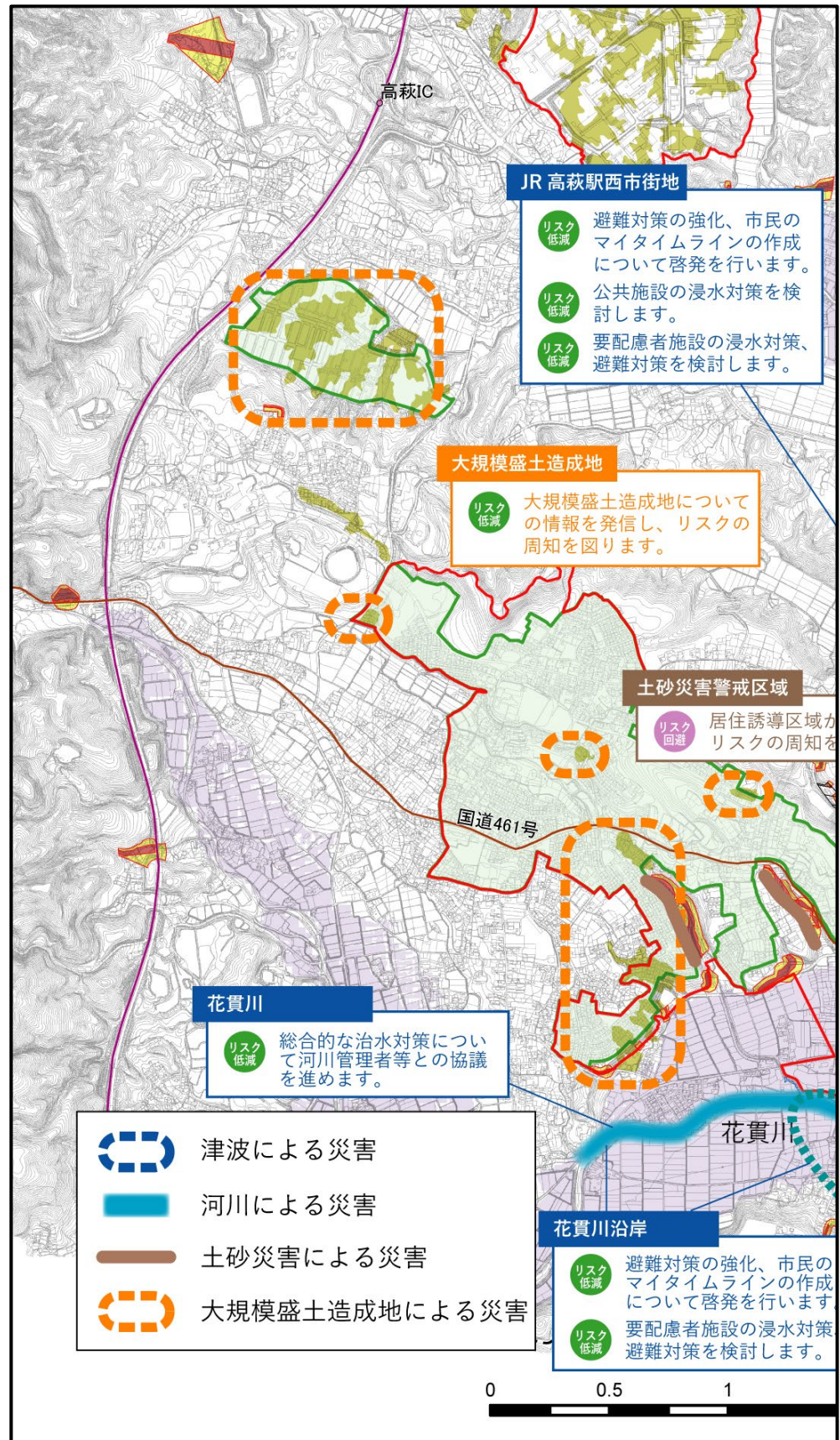
災害予防及び避難対策の推進を図るため、防災や減災意識の醸成や地域における共助関係の充実に取り組みます。

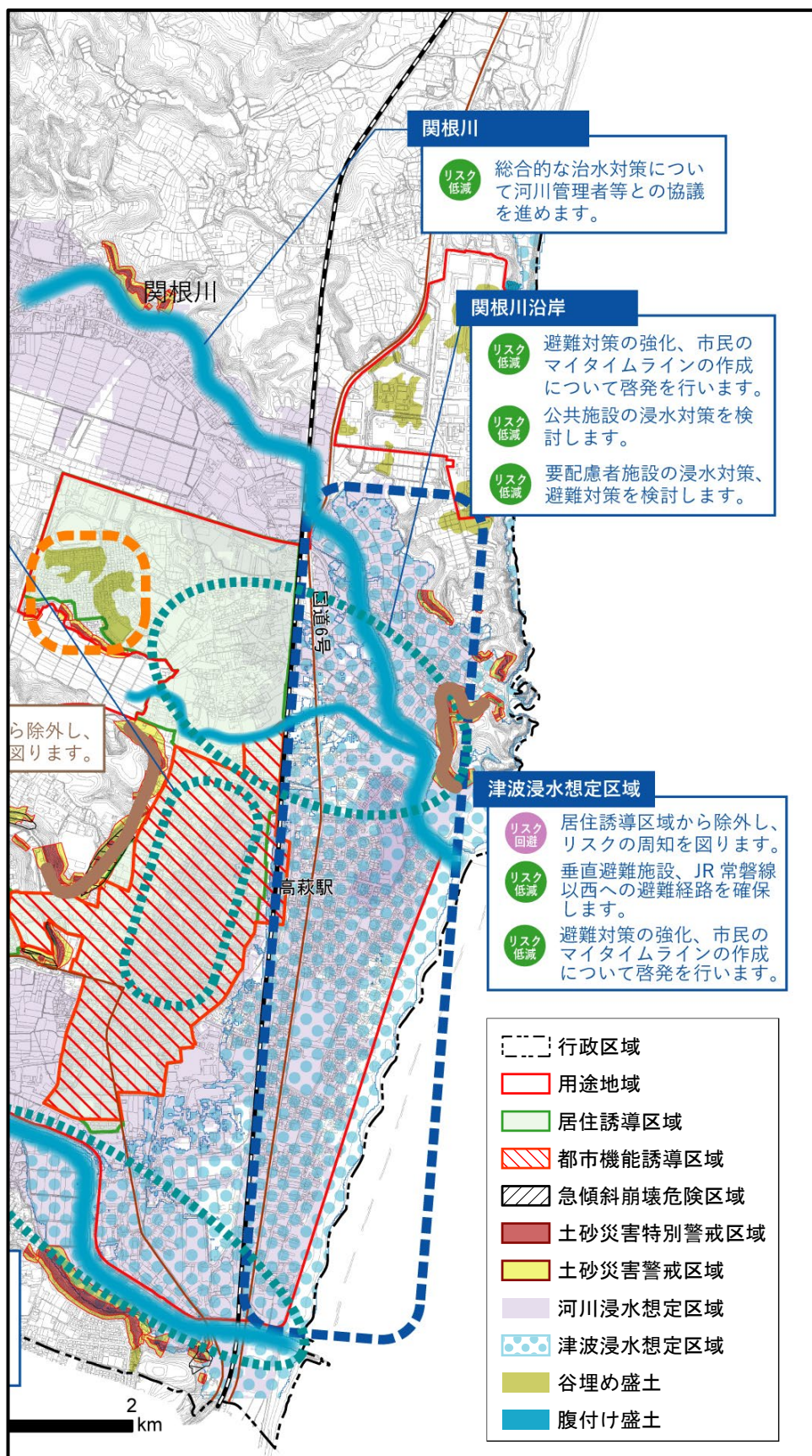
表ーソフト面での施策一覧

項 目	内 容	実施 主体	取組時期の目標		対応する災害			
			短～中期	長期	地震	津波	風水害	土砂 災害
災害予防	◆市民に対する防災・減災意識の啓発 ・防災・減災のための備え、危険箇所等について、HPへの掲載やパンフレットの配布等による情報提供を行います。	高萩市	→		○	○	○	○
	◆家庭や地域での防災意識の醸成 ・家庭での備蓄、マイタイムラインの作成、地域での防災訓練の実施、自主防災組織の活動支援を行います。	高萩市	→		○	○	○	○
	◆防災教育・訓練の充実 ・学校での防災教育の充実、教育施設や福祉施設における避難訓練の支援を行います。	高萩市	→		○	○	○	○
	◆災害リスク等に関する啓発 ・浸水想定区域、土砂災害計画区域、大規模盛造成地等について、不動産業者に対する情報提供を行います。	高萩市	→		○	○	○	○
避難対策	◆情報発信手段の充実・強化 ・災害情報や避難情報等についての情報発信手段の整備・強化を行います。	高萩市	→		○	○	○	○
	◆避難環境の整備 ・防災備蓄の確保、避難施設の環境整備(女性や高齢者への配慮等)、福祉避難所の確保を図ります。	高萩市	→		○	○	○	○
地域防災	◆リスクコミュニケーションの啓発 ・地域における共助機能の強化を図るため、地域での防災活動、安全・安心なまちづくりに向けた活動を支援します。	高萩市	→		○	○	○	○

短期～中期（5年～10年）長期（20年）

図－防災まちづくりの将来像





②ハード事業

災害に強いまちづくりに向けて、公共施設や民間建築物の耐震化に取り組めます。

表－ハード面での施策一覧

項 目	内 容	実施 主体	取組時期の目標		対応する災害			
			短～中期	長期	地震	津波	風水害	土砂 災害
公共施設	◆公共施設等の耐震化・長寿命化 ・耐震調査や長寿命化計画に基づき、整備・改修に取り組めます。	施設管理者	→		○	－	－	○
	◆道路空間の確保 ・災害時の避難路を確保するため、建築物の耐震化、倒壊の恐れのあるブロック塀の点検・改修を促進します。 (常磐自動車道、国道6号)	施設管理者	→	→	○	－	○	○
	◆浸水対策 ・海岸保全施設、河川管理施設等の整備・維持管理・更新について、管理者（国、県、関連機関等）との連携強化を図ります。 ・浸水想定区域内の公共施設については、止水版の設置、電気設備の適正配置などの浸水対策を検討するとともに、土嚢などの資材確保を行います。	施設管理者	→	→	－	○	○	－
	◆治水対策 ・河川管理者、流域市町村等と連携した総合的な治水対策に取り組めます。 (関根川、花貫川、玉川)	河川管理者	→	→	－	○	○	－
民間建築物	◆建築物等の耐震化の促進 ・旧耐震基準で建築された木造住宅の耐震化、ブロック塀の改修・撤去を促進します。	高萩市	→		○	－	－	○

短期～中期（5年～10年）

長期（20年）

第7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り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

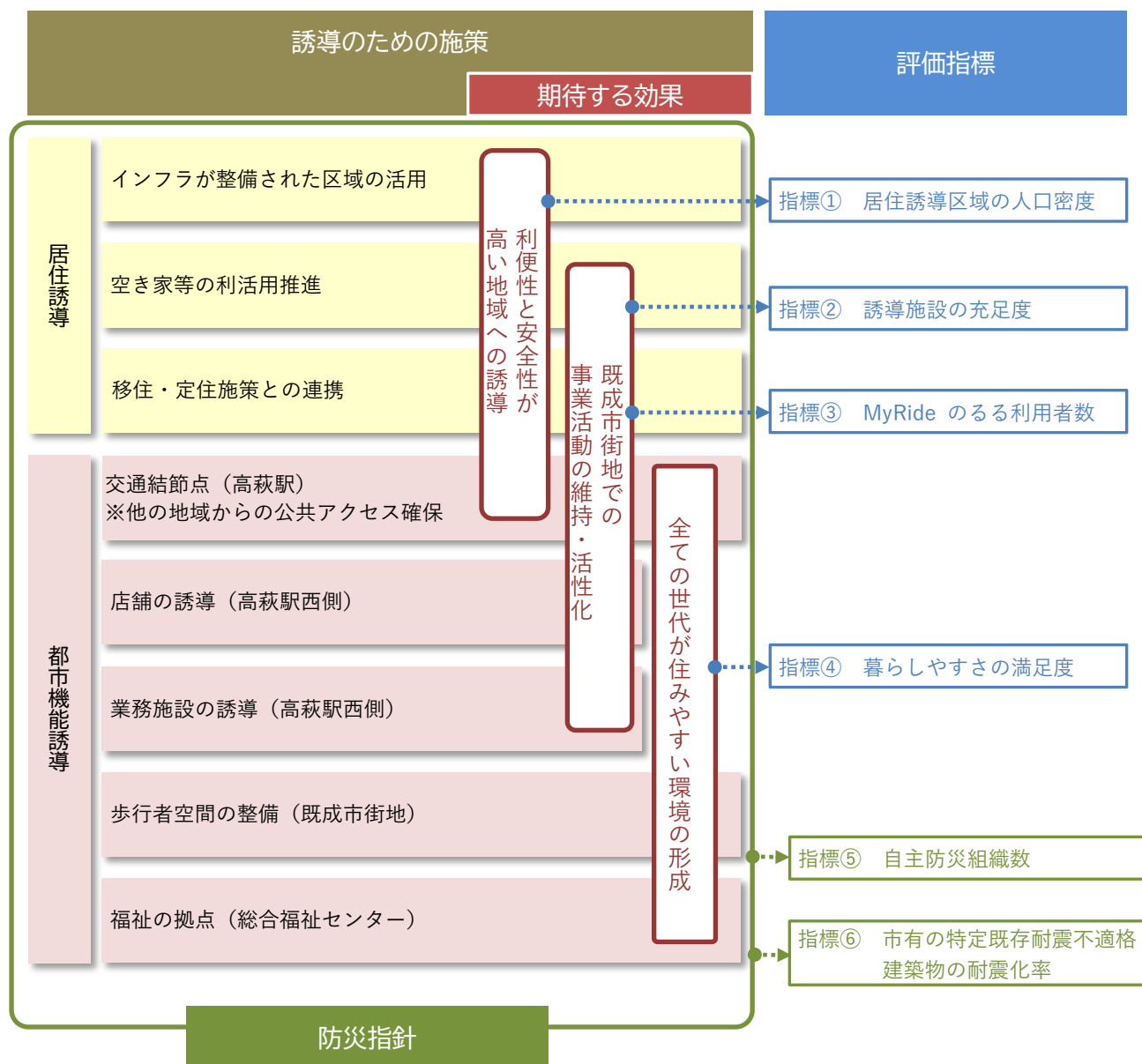
立地適正化計画、公共施設等管理計画の実現に向け、合意形成を図りながら計画をより具体化するための庁内横断的な検討組織を設置します。

(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、おおむね5年ごとに適宜見直すことから、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



指標① 居住誘導区域の人口密度

■指標の考え方：居住誘導区域内の人口密度について、p 50 の 2040 年推計値（11.88 人／ha）から算出される令和 12 年度の人口密度（14.27 人／ha）よりも高い密度を維持します。

■算出の方法：国勢調査または常住人口調査による居住誘導区域内の人口密度を算出します。



指標② 誘導施設の充足度

■指標の考え方：都市機能誘導区域内に立地する既存の誘導施設を維持するとともに、立地していない施設の誘導を促進します。

■算出の方法：届出制度の運用及び現地調査により確認します。

誘導施設	現状 〔令和 5 年度〕	目標 〔令和 12 年度〕
大規模商業施設（店舗面積 1,000 m ² 以上）	2	2
食品スーパー（店舗面積 300 m ² 以上）	0	1
高齢者福祉施設（通所施設）	2	2
子育て支援施設	2	2

〔参考－前回の立地適正化計画での指標と評価〕

■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

D：評価値 令和 3 年時点 371 施設

●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ていましたが、目標が達成されていない状況です。

※令和 3 年経済センサスから算出

【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乘せ施設数（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

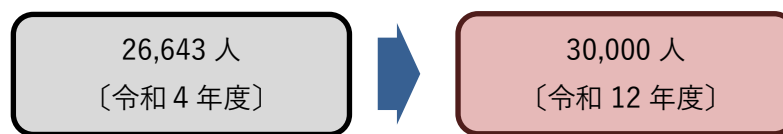
※1：H24 年経済センサス調査分類の（I）卸売業、小売業、（J）金融業、保険業、（K）不動産業・物品賃貸、（L）学術研究、専門・技術サービス業、（M）宿泊業、飲食サービス業、（N）生活関連サービス業、娯楽業、（O）教育、学習支援業（P）医療、福祉（Q）複合サービス事業、（R）サービス業(他に分類されないもの) に該当する事業所数。

※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。

指標③ MyRide のるる利用者数

■指標の考え方：高萩市街地とてつな団地を連携する公共交通として利用者増を図ります。

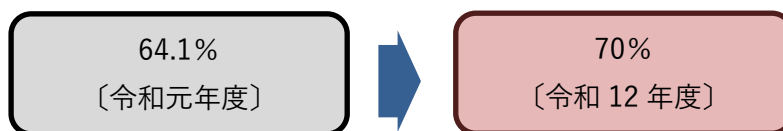
■算出の方法：対象年度の利用者数を比較します。



指標④ 暮らしやすさの満足度

■指標の考え方：都市機能誘導区域への都市機能集積、居住誘導区域への定住が進むことにより、暮らしやすさの満足度の向上を図ります。

■算出の方法：総合計画の意向調査（現在の生活環境を総合的にみて、高萩市は、暮らしやすいまちであると思いますか）において算出（「暮らしやすい」と「どちらかといえば暮らしやすい」の合計）します。



指標⑤ 自主防災組織数

■指標の考え方：地域の防災を担う主体として、自主防災組織の組織化を支援します。

■算出の方法：担当課資料により把握します。



指標⑥ 市有の特定既存耐震不適格建築物(耐震改修促進法に基づく建築物)の耐震化率

■指標の考え方：市が所有する特定既存耐震不適格建築物の耐震化を推進します。

■算出の方法：担当課資料により把握します。



表－都市計画区域内の立地施設 徒歩利用圏・人口

施設	徒歩利用圏	利用圏人口	市の人口（R2年）	カバー率
駅	800m	4,933	27,699	17.8%
バス停	300m	12,681		45.8%
公共施設	500m	7,727		27.9%
教育・保育施設		10,500		37.9%
医療施設		8,489		30.6%
高齢者福祉施設		13,996		50.5%
商業施設		10,835		39.1%

※人口ベースは国勢調査小地域人口（令和２年）
※小数点以下は四捨五入で処理

図-駅 徒歩利用圏（800m）

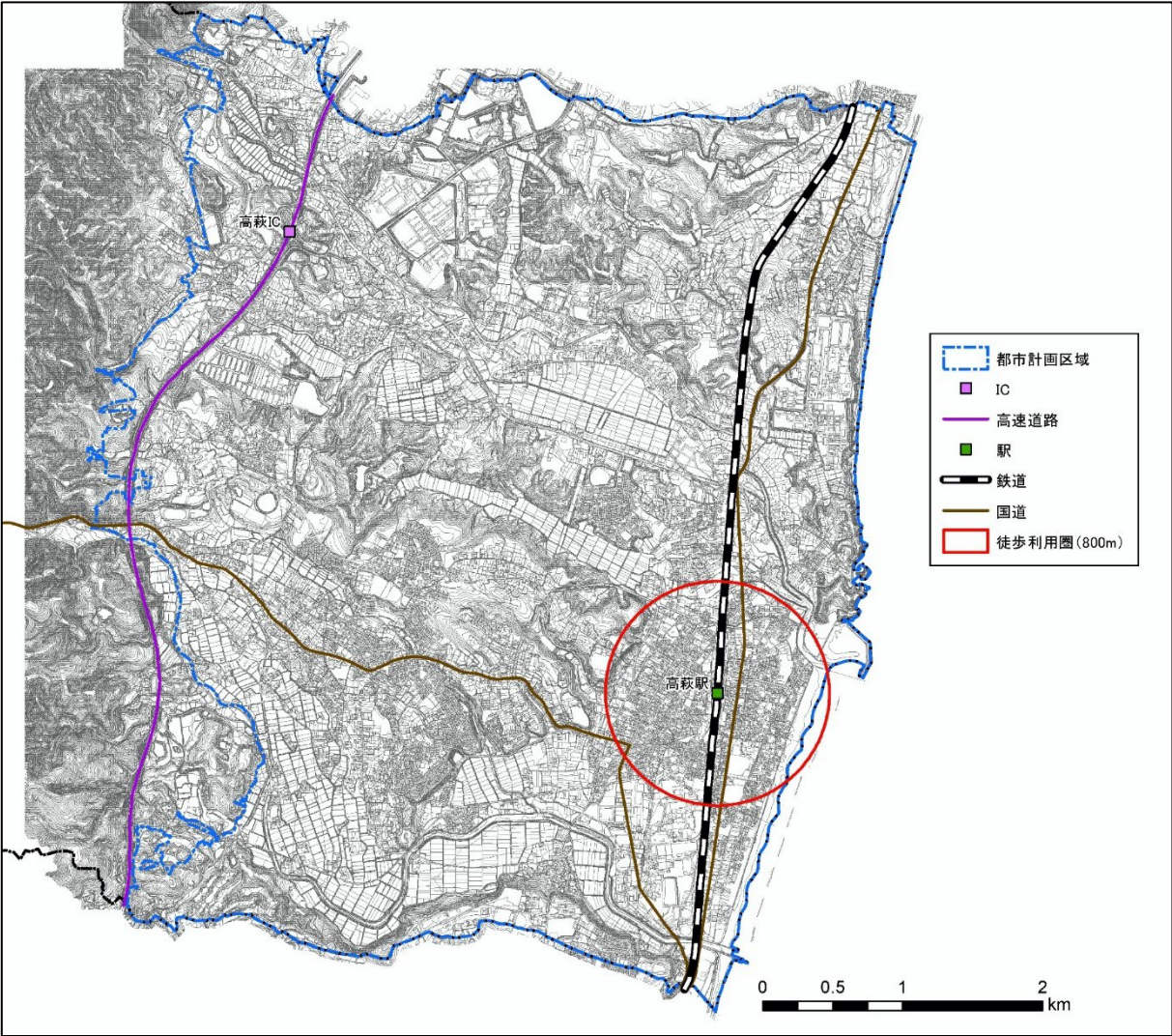
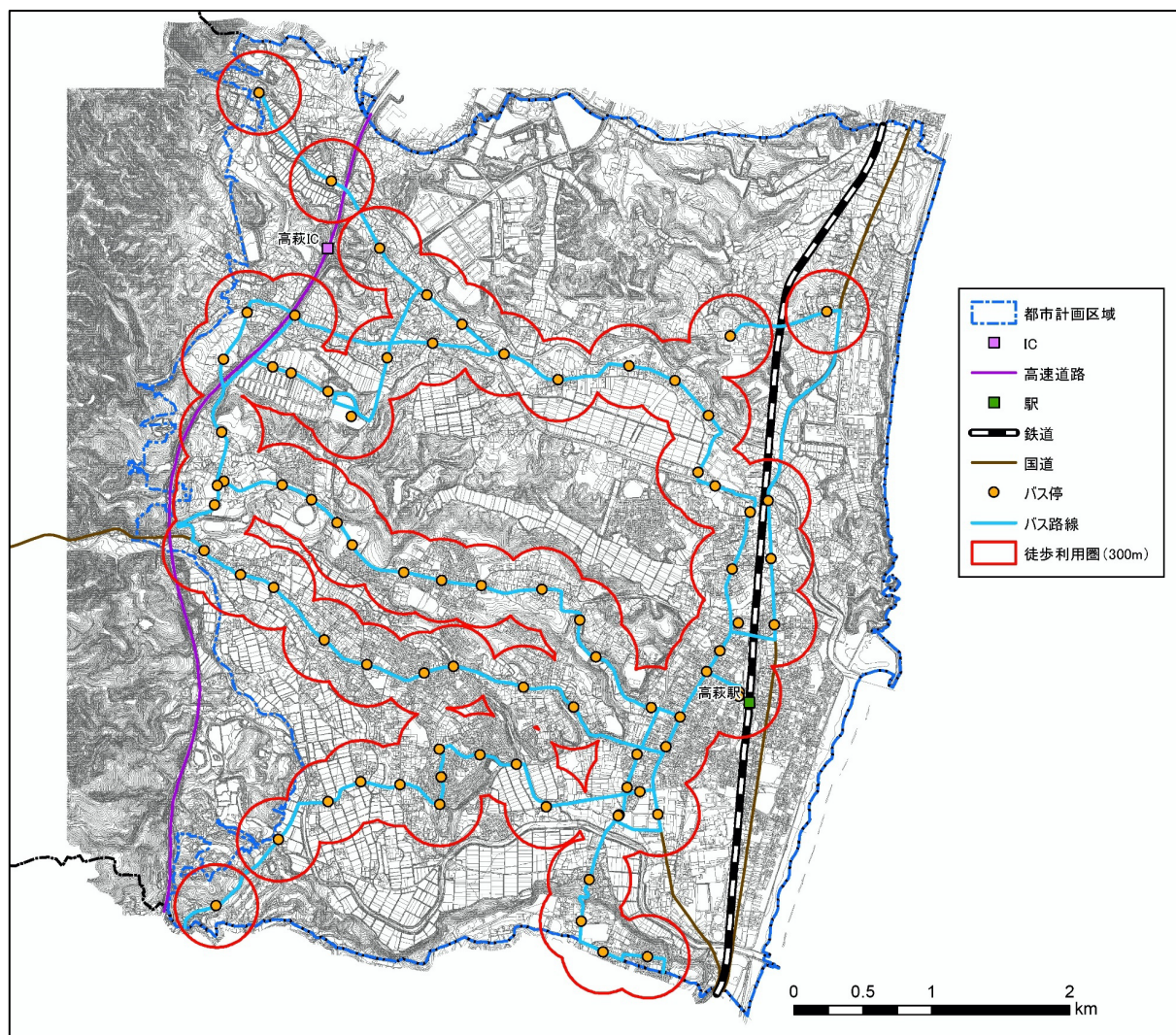
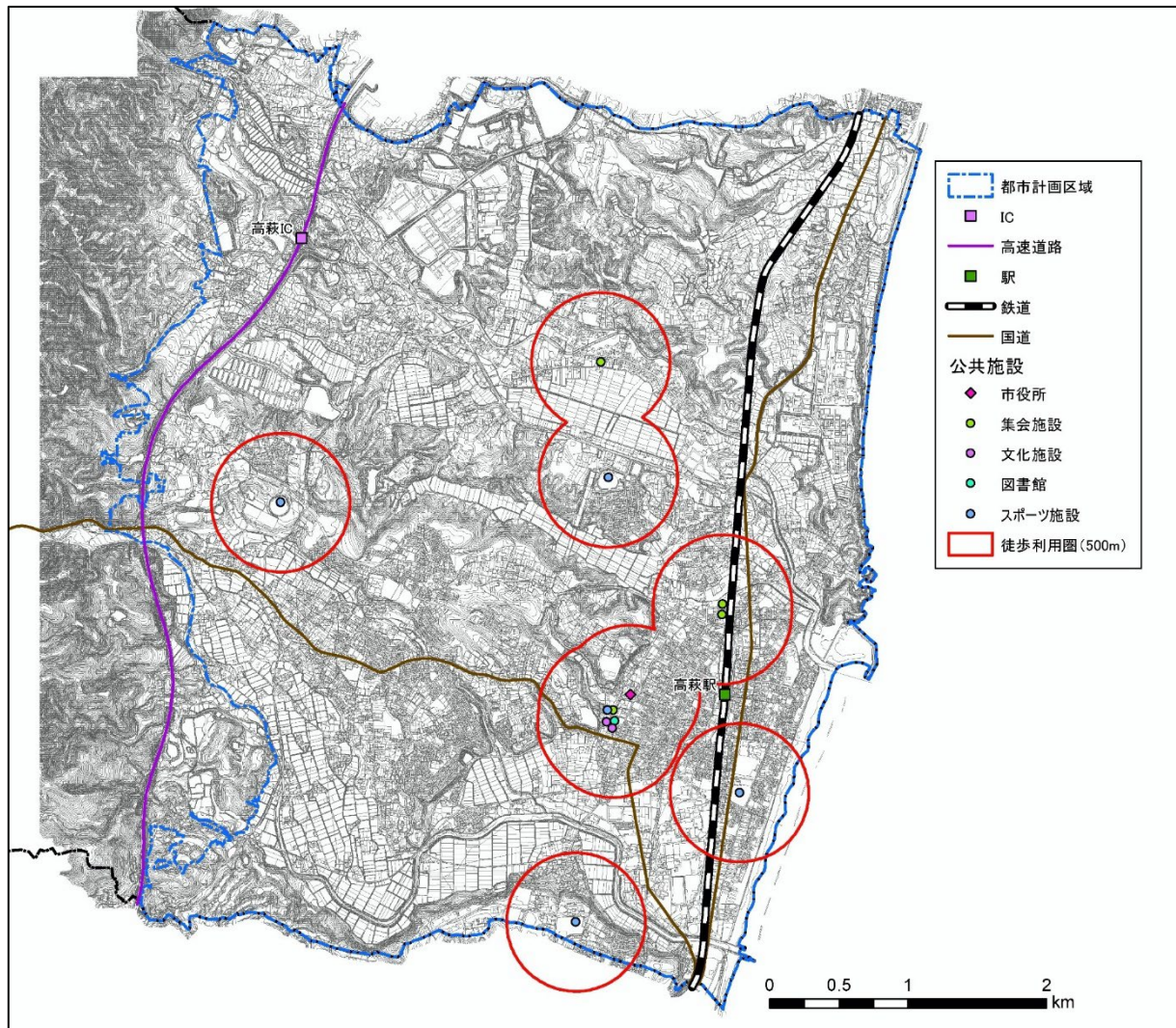


図-バス停 徒歩利用圏 (300m)



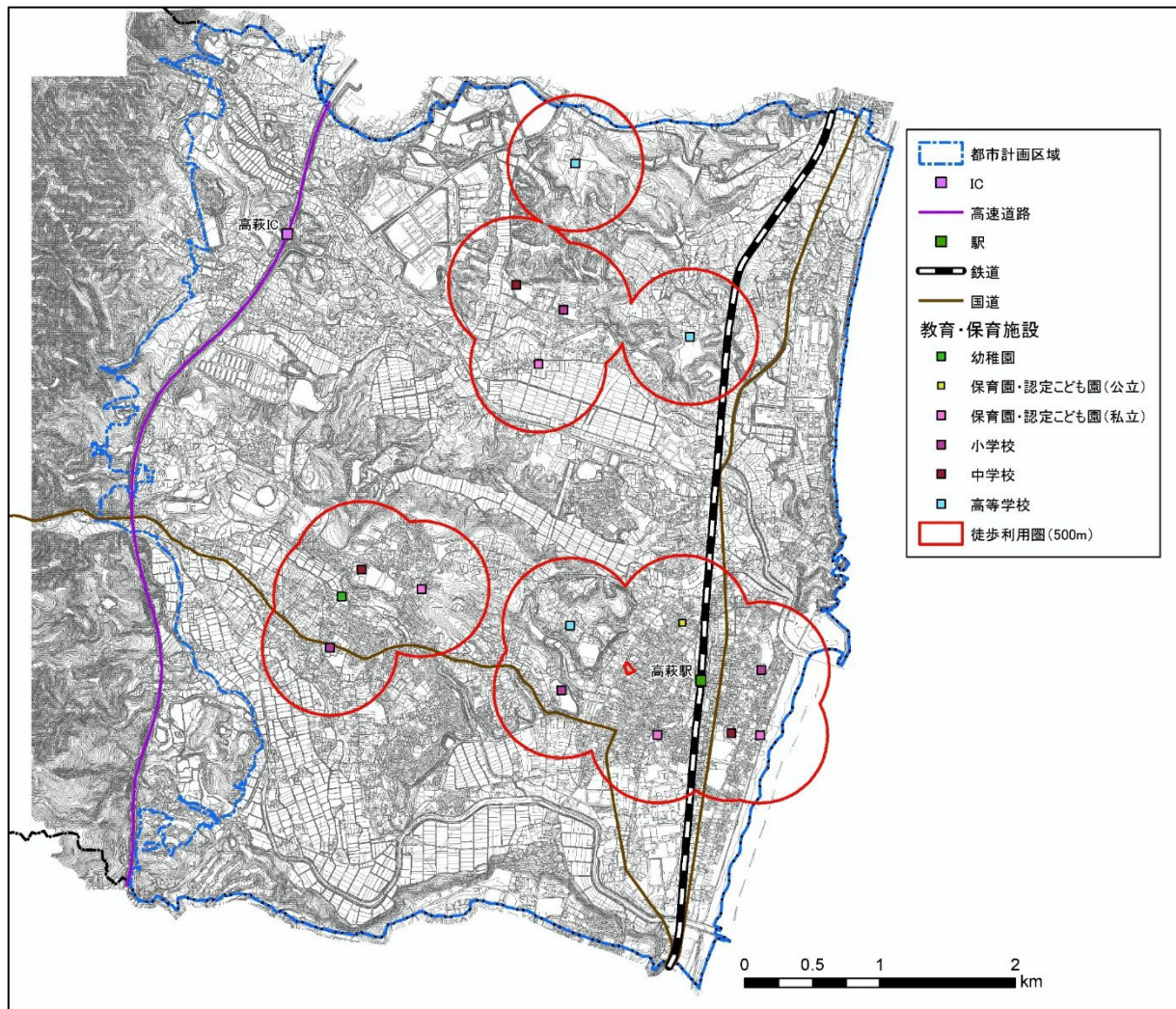
出典：国土数値情報

図-公共施設 徒歩利用圏（500m）



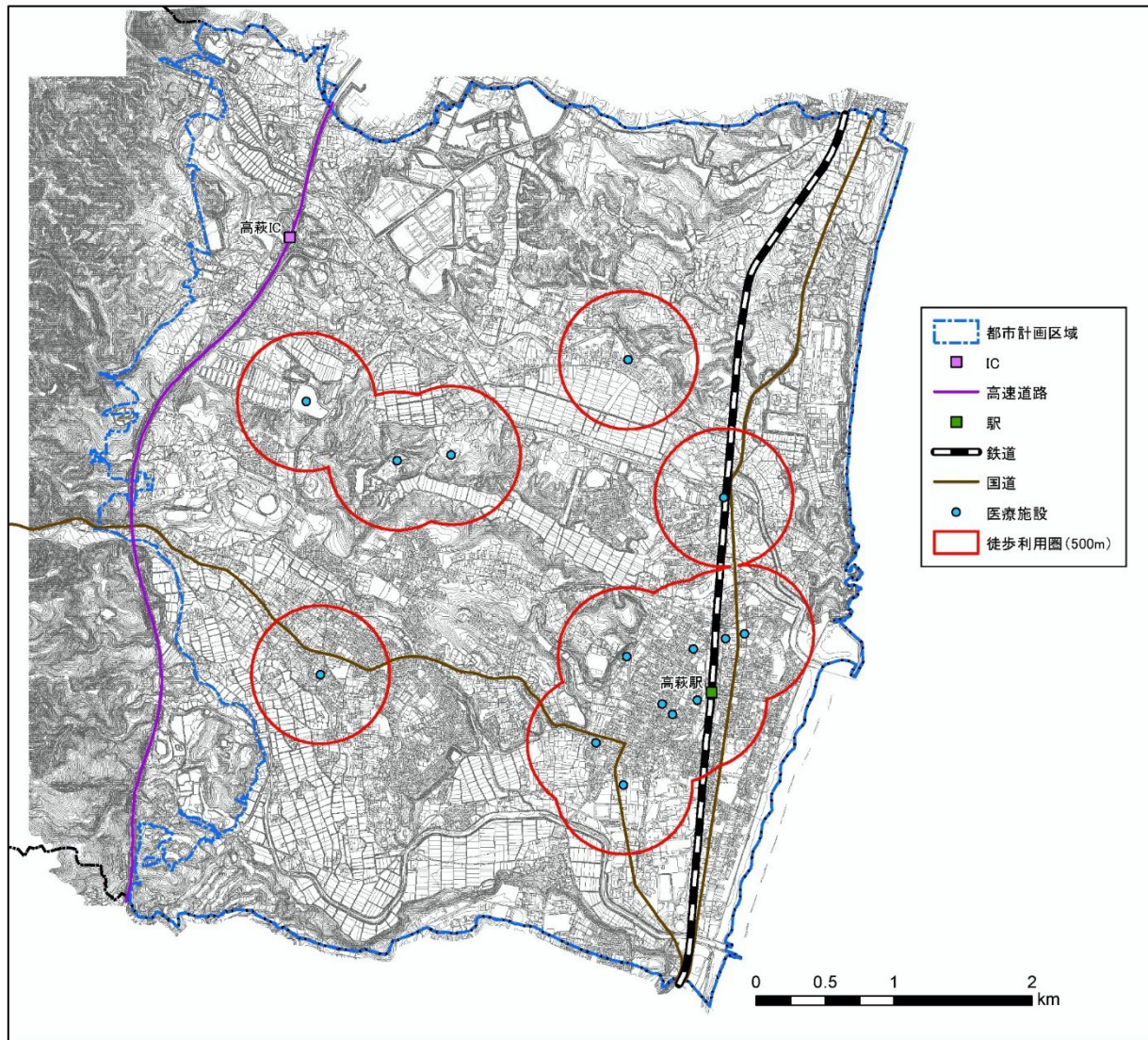
出典：市 HP（公共施設一覧）に記載されている
施設（駐車場を除く）

図-教育・保育施設 徒歩利用圏（500m）



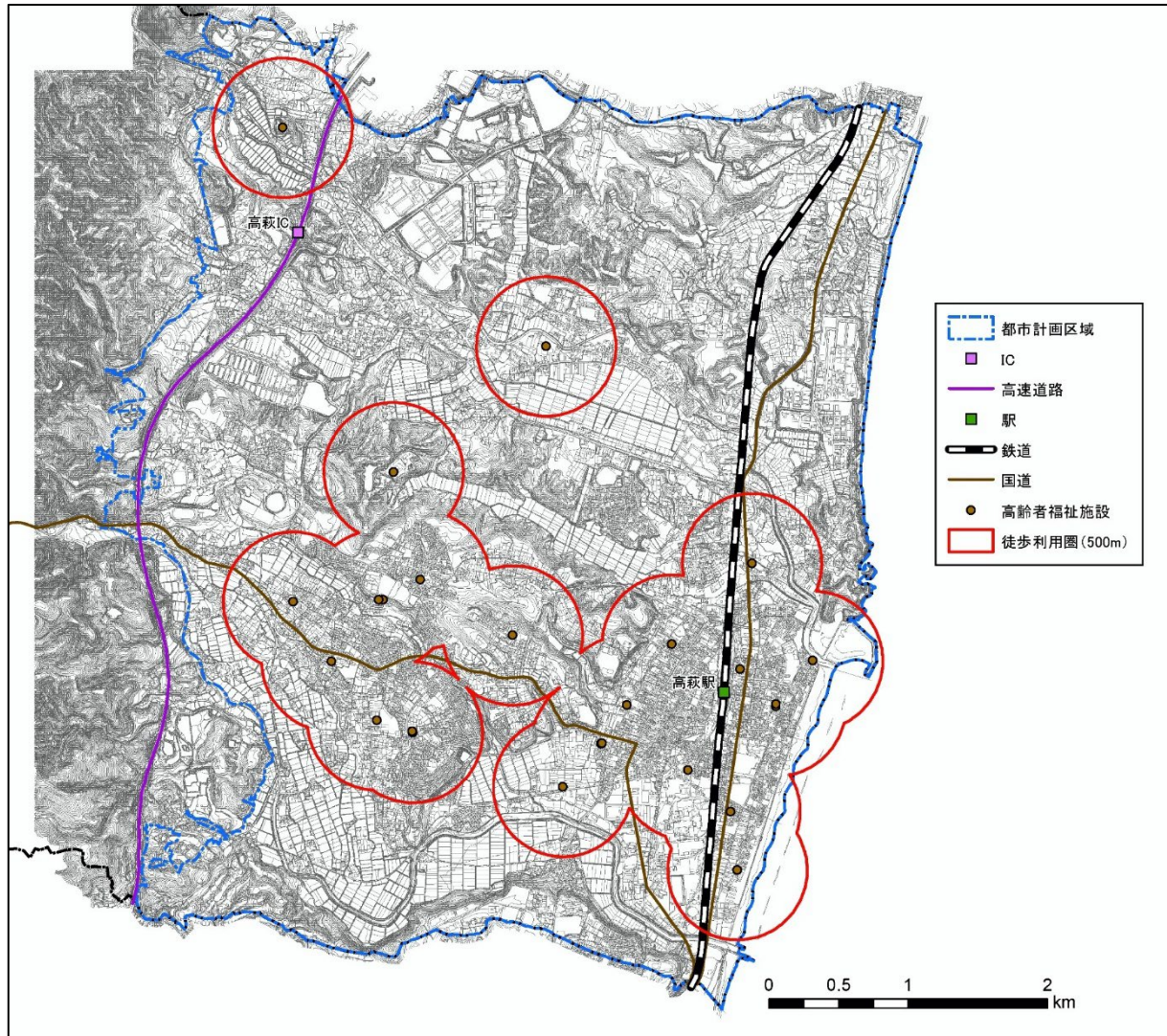
出典：市 HP（保育園・認定こども園の一覧、幼稚園・小学校・中学校の一覧）に記載されている施設および、市内に立地している高等学校

図-医療施設 徒歩利用圏（500m）



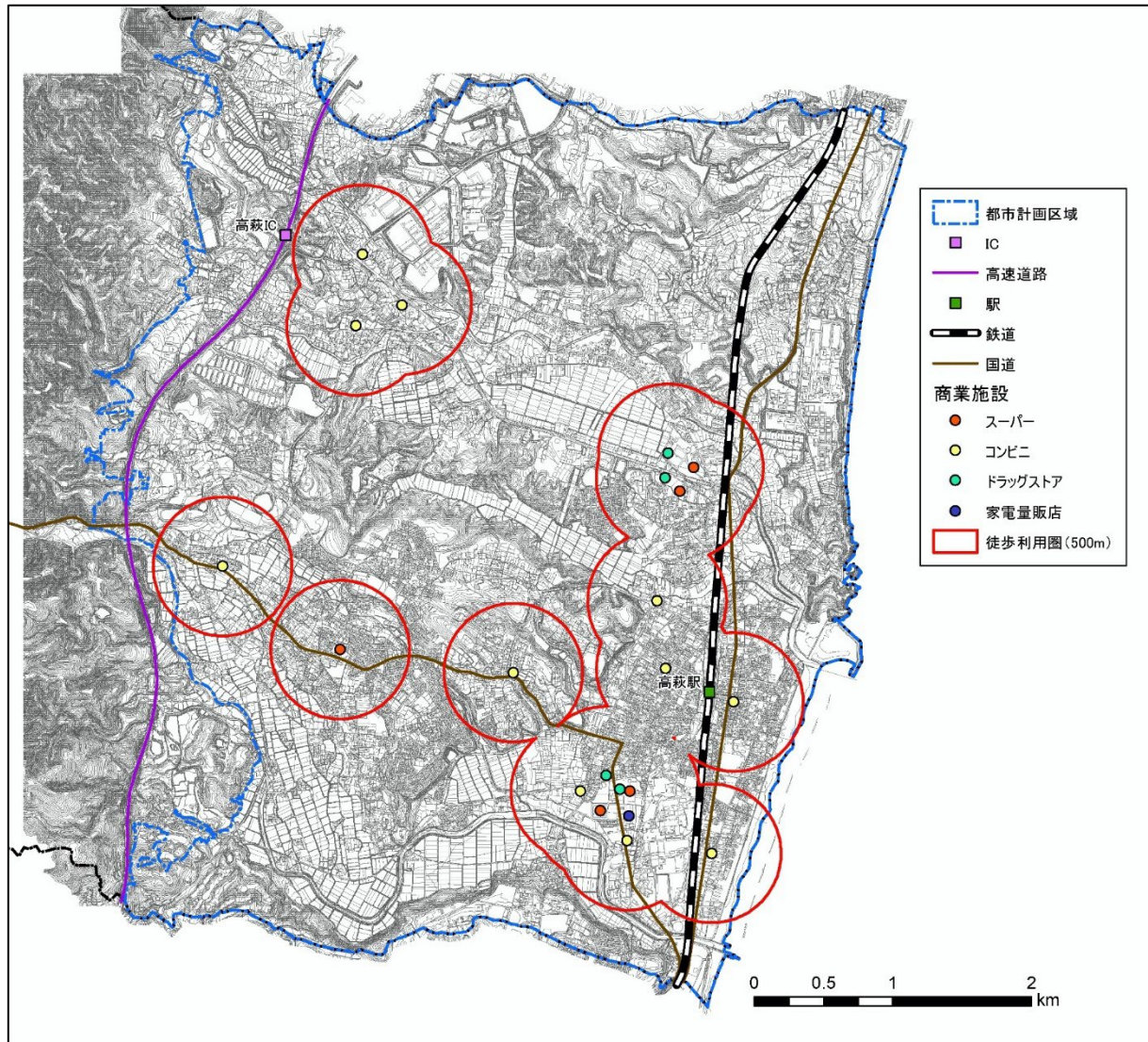
出典：市 HP（市内医療機関一覧）に記載されている施設（歯科を除く）

図-高齢者福祉施設 徒歩利用圏（500m）



出典：計画書に記載のリストを元に茨城県介護サービス情報公表システム 事業所検索で追加

図-商業施設 徒歩利用圏 (500m)



出典：各社 HP、Google Map