

波崎東部市営住宅再編に伴う土地活用基本計画【概要版】

計画の目的

波崎東部地域（以下、「本地域」という。）は、著しい人口減少に加え、高齢化の進行により地域社会の担い手が不足していることから、定住を望む子育て世帯の確保や新たな移住者の獲得が不可欠となっています。一方、近年では、地方への関心・移住意向を示す東京圏在住者が増加傾向にあった中、新型コロナウイルス感染症の流行に伴うテレワークの普及等を受け、地方への移住に国民の関心が高まっており、東京圏から地方への人の流れがみられるようになってきています。今後、本地域の人口減少に歯止めをかけるためには、本地域の自然や公共施設といった地域資源を最大限に活用し、地域社会の担い手となる子育て世帯の移住・定住を促進する施策を行う必要があります。

そこで、本市では、波崎東部市営住宅の集約整備に伴って生じる公有地（以下、「事業対象地」という。）を活用し、定住促進に資する機能の導入や地域資源の活用、子育て世帯への支援を図りながら、子育て世帯の移住・定住を促進するための定住促進住宅の整備など（以下、「本事業」という。）を実施します。本計画では、土地利用の方針や民間活力導入の可能性等の基本的な考え方を示します。

事業対象地の概要

事業対象となる活用可能地は、波崎東部市営住宅の北西側と南東側にそれぞれ位置しています。市営住宅南東側に位置する活用可能地②は床上浸水が想定されるエリアとなっています。

敷地条件

項目	活用可能地①	活用可能地②												
所在地	茨城県神栖市波崎9572-1													
敷地面積	約17,200㎡	約11,000㎡												
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域 (一部、市街化調整区域)												
その他地域地区	居住誘導区域													
容積率/建ぺい率	200% / 60%													
斜線制限	道路斜線：適用距離20m、勾配1.25（市街化調整区域内1.5） 隣地斜線：適用地上高20m、勾配1.25 北側斜線：適用地上高10m、勾配1.25													
日影規制	対象建築物：高さ＞10m、測定面：4m、規制日影時間：4時間 / 2.5時間													
インフラの状況	上水道：管径φ75～150mm程度の配水管による供給 電気：架空配線による供給、 下水道・都市ガス：未整備													
津波浸水 ハザードマップ	活用可能地① ・ 浸水しない又は床下浸水 が想定されるエリア 活用可能地② ・ 床上浸水が想定されるエリア 凡例 <table><tr><td>10.0m以上</td><td></td></tr><tr><td>5.0m～10.0m未満</td><td></td></tr><tr><td>2.0m～5.0m未満</td><td></td></tr><tr><td>1.0m～2.0m未満</td><td></td></tr><tr><td>0.3m～1.0m未満</td><td></td></tr><tr><td>0.3m未満</td><td></td></tr></table> 市営住宅建設地		10.0m以上		5.0m～10.0m未満		2.0m～5.0m未満		1.0m～2.0m未満		0.3m～1.0m未満		0.3m未満	
10.0m以上														
5.0m～10.0m未満														
2.0m～5.0m未満														
1.0m～2.0m未満														
0.3m～1.0m未満														
0.3m未満														

土地利用の方針

本事業は、民間のノウハウによる質の高いサービスの提供により、波崎東部市営住宅の集約整備に伴って生じる土地を子育て世帯向けの戸建て住宅地として活用し、快適な住環境の形成を図るものです。

本地域の定住を促進するために、活用可能地①において子育て世帯や若年ファミリー世帯を対象とした戸建て住宅地、活用可能地②において定住促進に資する魅力増進機能の導入を行います。

土地利用方針

項目	活用可能地①	活用可能地②
導入機能	子育て世帯向けの戸建て住宅地	定住促進に資する魅力増進機能
土地利用の考え方	地元のみならず、他地域から移住する子育て世帯が定住できる環境を創出します。	津波による浸水の恐れがある活用可能地②では、「定住促進に向けた魅力増進に資する空間整備」を図ります。

整備計画

整備計画の検討にあたっては、定住促進住宅事業の実績を持つ事業者や、本地域の分譲地開発に精通する事業者に対して、サウンディング調査を実施し、土地利用方針や住宅の規模条件等の妥当性、事業条件に対する要望等を確認しました。

サウンディングの結果を踏まえ、活用可能地①では居住機能の整備を図り、戸建て型定住促進住宅等の整備用地または住宅用地としての活用を想定します。ただし、戸建て型定住促進住宅等の整備用地と住宅用地としてそれぞれ活用する敷地の規模及びゾーニングは、住宅供給のニーズ等を加味して今後検討していきます。

また、活用可能地②では公共機能の整備を図るものとし、具体的な機能は、民間事業者の意見を加味したうえで、本地域への移住・定住人口の増加に資するための機能の導入を検討していきます。

土地利用ゾーニング

