

2. 都市計画の状況

(1) 都市計画区域

本町は、常陸大子駅周辺に小規模な市街地が形成され、町域の一部である 540ha（行政面積の 1.7%）が都市計画区域となっており、市街化区域と市街化調整区域の区分（線引き）が定められていない非線引き都市です。

都市計画区域内の人口は 4,206 人（26.7%）、都市計画区域外の人口は 11,530 人（73.3%）となっています。

■ 区域区分別の面積・人口

区域区分	面積(ha)	人口(人)
大子町（行政区域）	32,576 100.0%	15,736 100.0%
都市計画区域	540 1.7%	4,206 26.7%
用途地域	93 17.2%	- -
白地地域	447 82.8%	- -
都市計画区域外	32,036 98.3%	11,530 73.3%

出典：都市計画基礎調査（令和 4 年）、国勢調査（令和 2 年）

(2) 用途地域等

都市計画区域のうち 17.2%である 93ha に用途地域が指定されており、一定のまとまりを持ったコンパクトな市街地が形成されています。

また、役場跡地について、防災道の駅等の整備により町の防災交流拠点とするため、用途地域を第一種住居地域から近隣商業地域に変更し、防災力及び賑わいあるまちづくりを進めています。

令和 6 年 3 月策定の立地適正化計画においては、常陸大子駅周辺を中心に居住誘導区域 (56.7ha) と都市機能誘導区域 (38.7ha) が定められています。

■ 用途地域の面積

	面積(ha)	割合(%)
第一種低層住居専用地域	31	33.4%
第二種低層住居専用地域	0	0.0%
第一種中高層住居専用地域	15	16.2%
第二種中高層住居専用地域	0	0.0%
第一種住居地域	24	25.9%
第二種住居地域	9	9.5%
準住居地域	0	0.0%
田園住居地域	0	0.0%
近隣商業地域	7	7.6%
商業地域	7	7.4%
準工業地域	0	0.0%
工業地域	0	0.0%
工業専用地域	0	0.0%
計	93	100.0%

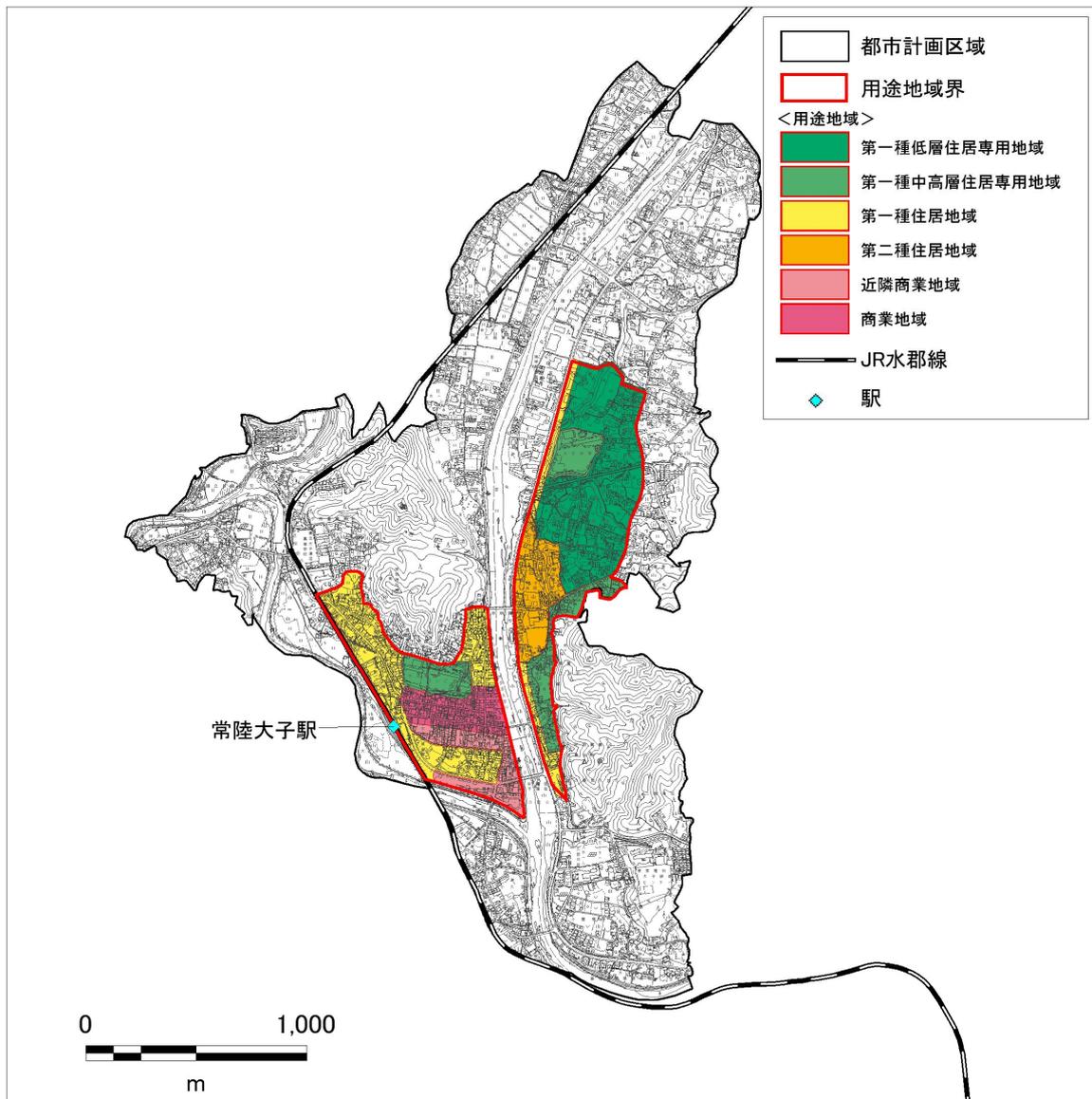
出典：大子町都市計画資料（令和 7 年 3 月）

■ 各種誘導区域（立地適正化計画）の面積

区域	面積(ha)	人口(人)
居住誘導区域	56.7	624
	61.0%	4.0%
都市機能誘導区域	38.7	468
	41.6%	3.0%
用途地域	93.0	—
	100.0%	—

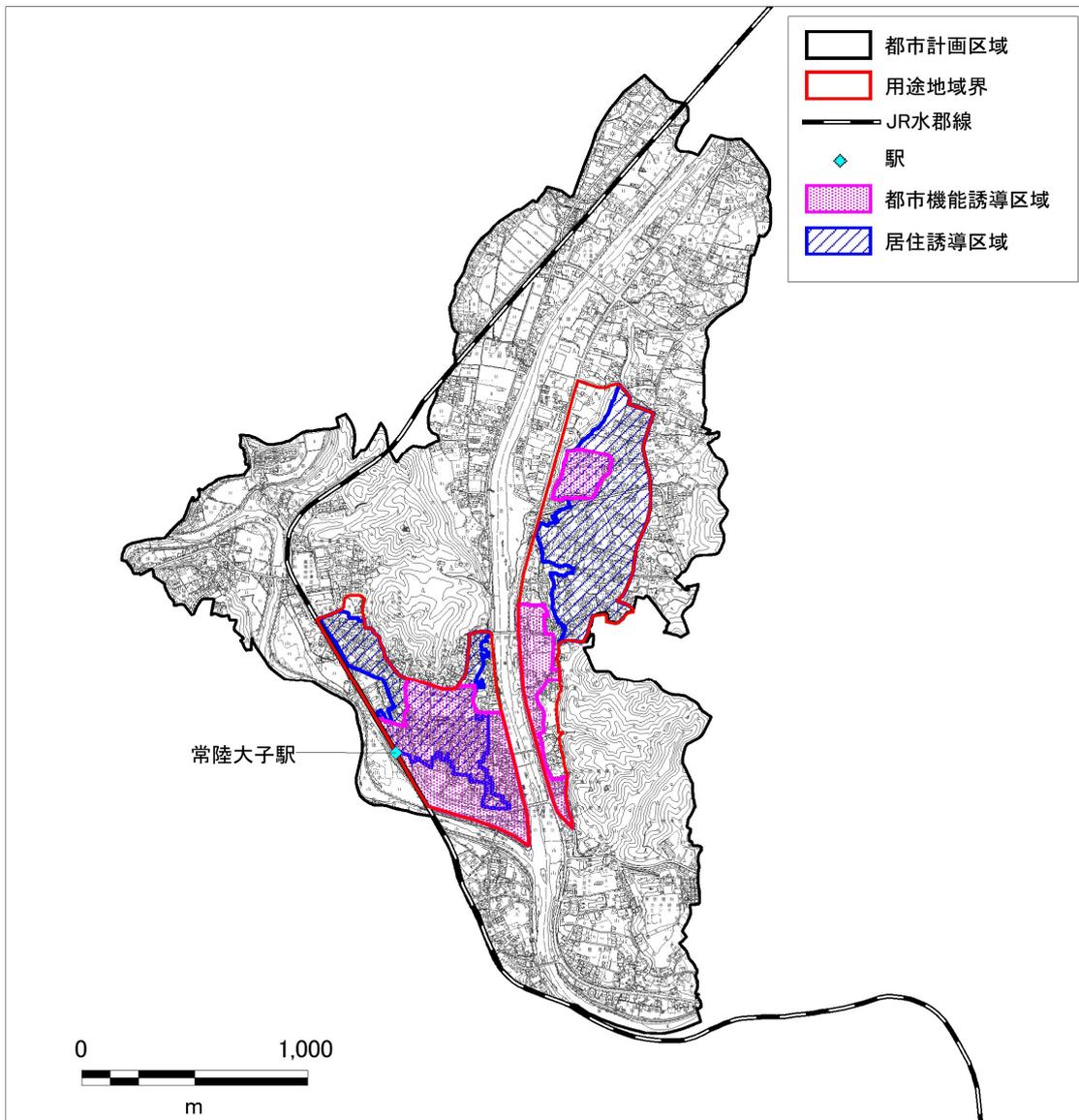
出典：大子町立地適正化計画（令和 6 年）

■用途地域図



出典：大子町都市計画資料を基に作成

■ 立地適正化計画における各種誘導区域図



出典：大子町都市計画資料を基に作成

(3) 地区計画

本町では、歩行空間の整備や魅力的なまちなみ景観の形成等により、生活拠点・観光拠点として中心市街地の活性化を図ることを目標とし、常陸大子駅周辺の用途地域内 39.1ha に大子駅前地区地区計画が指定されています。

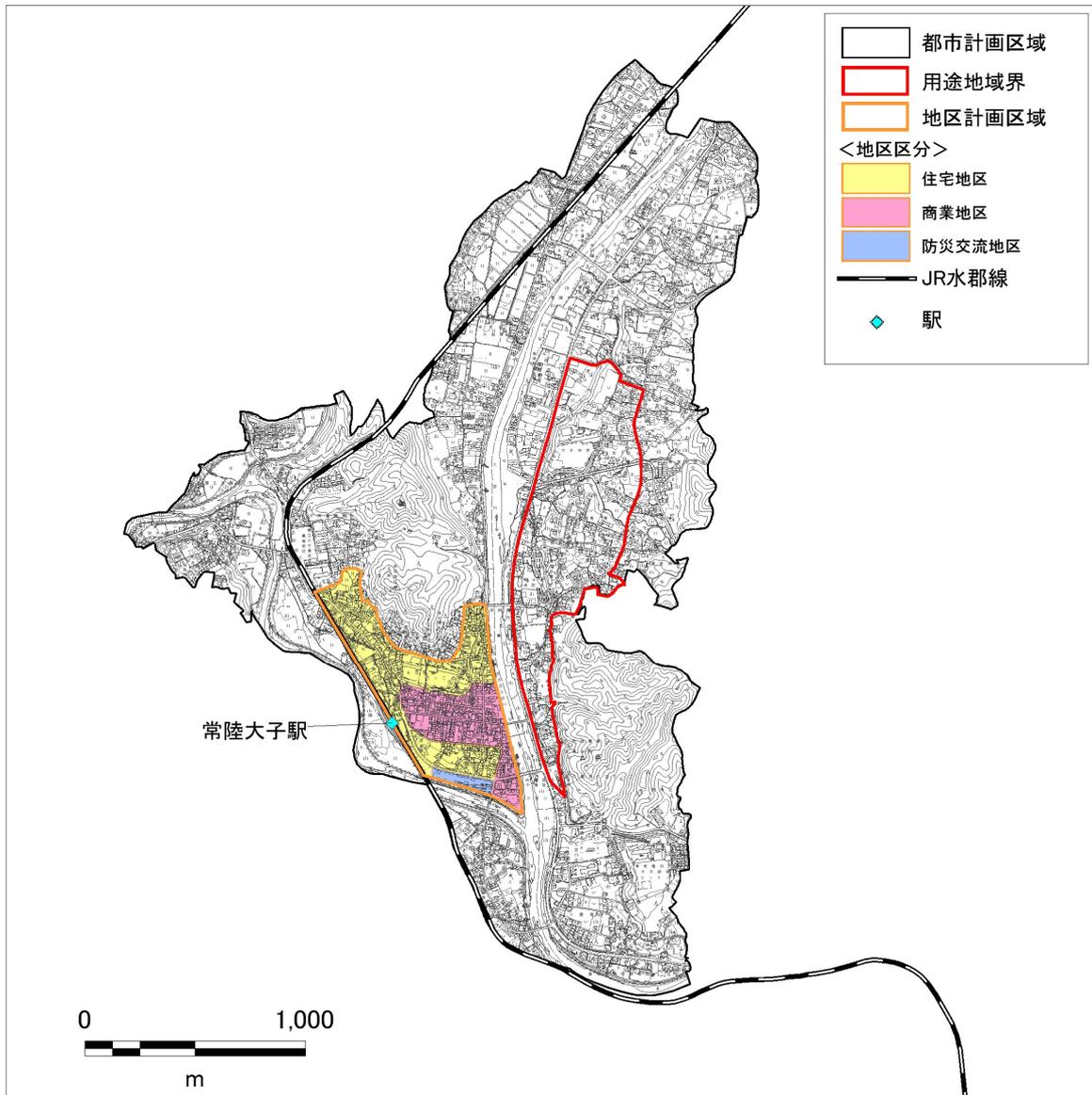
住宅地区、商業地区、防災交流地区に区分され、地区ごとに土地利用の方針や建築物の制限等が定められています。

■ 地区計画の概要

地区区分	面積 (ha)	土地利用の方針	建築物等に関する事項
地区計画区域	39.1 (100.0%)		
住宅地区	25.2 (64.4%)	中心市街地における居住機能と生活利便・交流機能が調和するまちづくりを行うため、生活環境の充実を図るとともに、景観等に配慮した閑静で良好な住宅地の形成を図る。	建築物の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限
商業地区	12.3 (31.5%)	生活商業地と観光商業地の融合を図り、活力ある中心拠点地区の形成を図る。	建築物の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限
防災交流地区	1.6 (4.1%)	防災力まちづくり及び賑わいのあるまちづくりを実現するために、防災拠点の形成を図る。	建築物の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限

出典：大子町都市計画資料（令和7年3月）

■地区計画図



出典：大子町都市計画資料を基に作成

(4) 土地利用

① 土地利用の状況

都市計画区域内の土地利用を見ると、常陸大子駅前及び国道 118 号沿いに商業用地が多く並び、その周辺に住宅用地が分布しています。

都市計画区域内のうち自然的土地利用が 54.6%、都市的土地利用が 45.4%であり、自然的土地利用の割合が高くなっています。自然的土地利用の中では山林の占める割合が高くなっています。

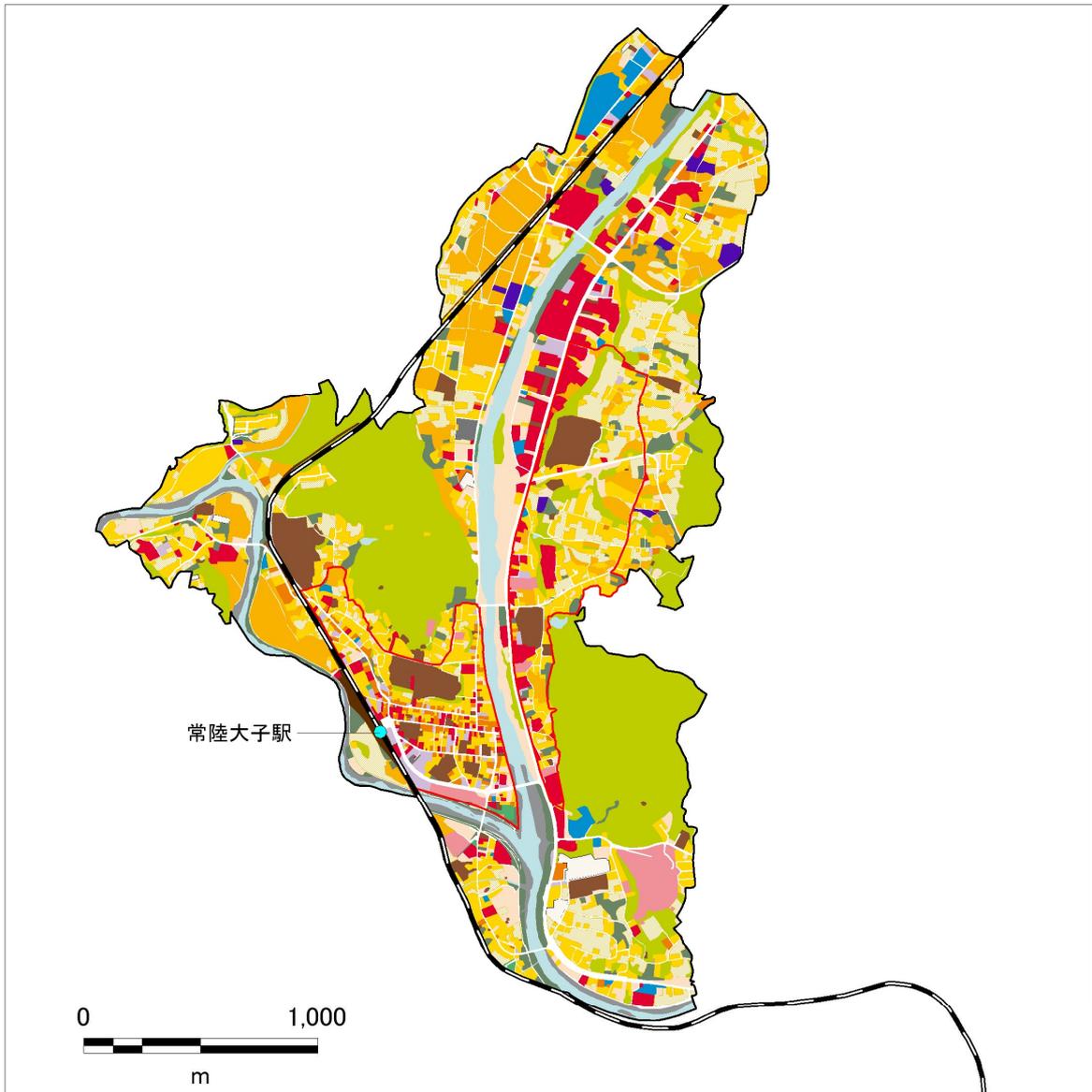
■ 土地利用分類

区域区分	面積	面積 (ha)						
		自然的土地利用						
		農地		山林	原野・ 牧・ 野・ 荒地・ 水面	その他 海浜等	計	
田	畑							
都市計画区域	540.0 (100.0%)	55.7 (10.3%)	49.8 (9.2%)	124.5 (23.1%)	24.3 (4.5%)	30.0 (5.6%)	10.3 (1.9%)	294.6 (54.6%)
用途地域	93.0 (100.0%)	5.4 (5.8%)	8.5 (9.1%)	6.2 (6.7%)	2.4 (2.6%)	0.0 (0.0%)	0.0 (0.0%)	22.5 (24.2%)
白地	447.0 (100.0%)	50.3 (11.3%)	41.3 (9.2%)	118.3 (26.5%)	21.9 (4.9%)	30.0 (6.7%)	10.3 (2.3%)	272.1 (60.9%)

区域区分	面積	面積 (ha)																	
		都市的土地利用																	
		住宅 用地	併用 住宅 用地	商業 用地	工業用地		運 輸 施 設 用 地	農 林 施 設 用 地	公 共 用 地	文 教 厚 生 用 地	・公園 ・緑地 空地	ゴルフ 場	太陽 光 発 電 施 設	その 他 の 空 地	防 衛 用 地	道 路 用 地	鉄 道 用 地	駐 車 場 用 地	計
工業 専用	工 専 以 外																		
都市計画区域	540.0 (100.0%)	84.1 (15.6%)	8.2 (1.5%)	31.0 (5.7%)	0.9 (0.2%)	6.2 (1.1%)	1.8 (0.3%)	3.4 (0.6%)	8.3 (1.5%)	21.7 (4.0%)	1.0 (0.2%)	0.0 (0.0%)	3.0 (0.6%)	26.5 (4.9%)	0.0 (0.0%)	37.6 (7.0%)	5.8 (1.1%)	5.9 (1.1%)	245.4 (45.4%)
用途地域	93.0 (100.0%)	24.9 (26.8%)	4.2 (4.5%)	9.3 (10.0%)	0.0 (0.0%)	0.2 (0.2%)	0.4 (0.4%)	0.2 (0.2%)	2.1 (2.3%)	11.9 (12.8%)	0.5 (0.5%)	0.0 (0.0%)	0.0 (0.0%)	4.0 (4.3%)	0.0 (0.0%)	8.9 (9.6%)	0.5 (0.5%)	3.4 (3.7%)	70.5 (75.8%)
白地	447.0 (100.0%)	59.2 (13.2%)	4.0 (0.9%)	21.7 (4.9%)	0.9 (0.2%)	6.0 (1.3%)	1.4 (0.3%)	3.2 (0.7%)	6.2 (1.4%)	9.8 (2.2%)	0.5 (0.1%)	0.0 (0.0%)	3.0 (0.7%)	22.5 (5.0%)	0.0 (0.0%)	28.7 (6.4%)	5.3 (1.2%)	2.5 (0.6%)	174.9 (39.1%)

出典：都市計画基礎調査（令和 4 年）

■ 土地利用現況図



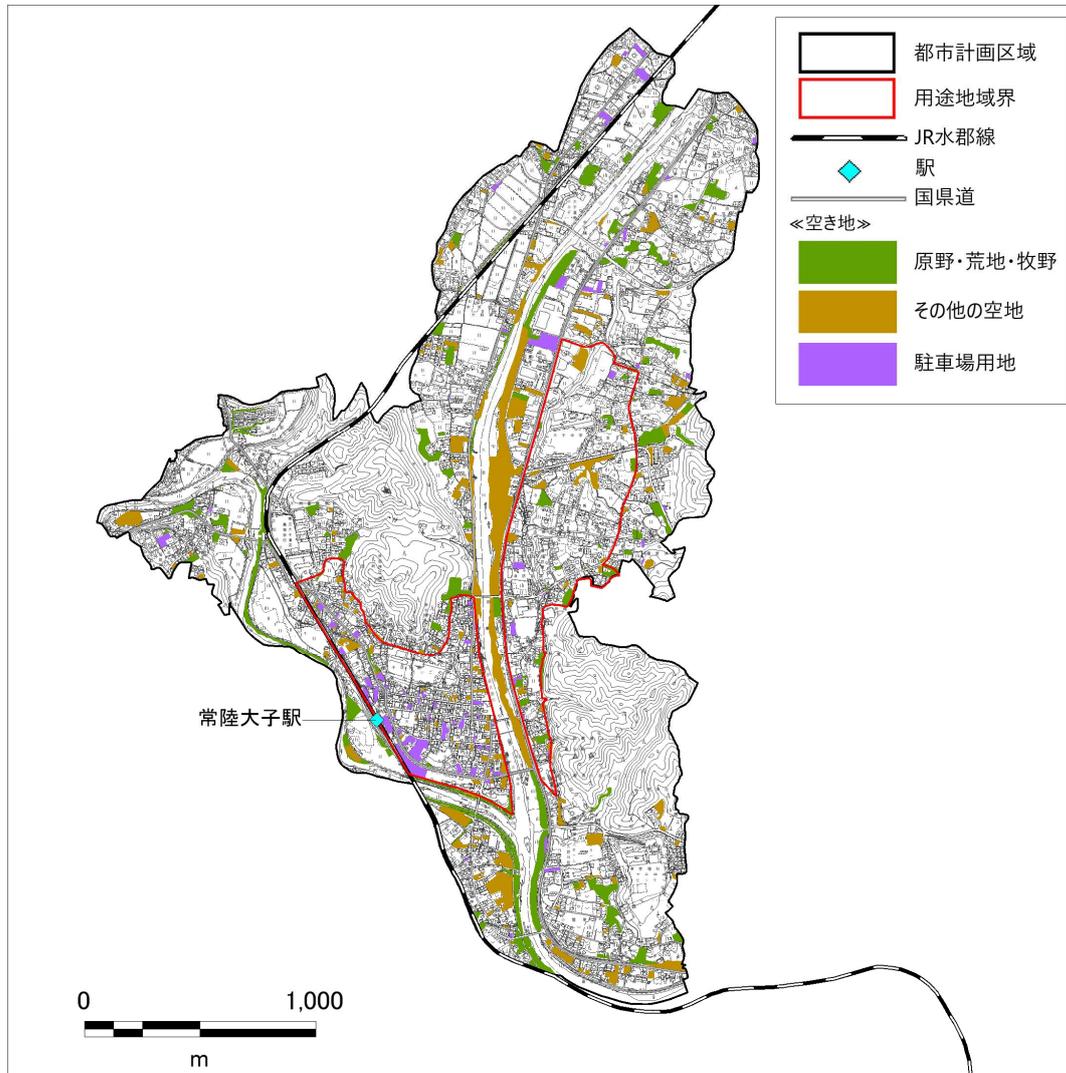
都市計画区域	田	併用住宅用地	公園・緑地・公共空地
用途地域界	畑	商業用地	太陽光発電用地
駅	山林	工業用地	その他の空地
JR水郡線	原野・荒地・牧野	運輸施設用地	道路用地
	水面	農林漁業施設用地	鉄道用地
	その他	公共用地	駐車場用地
	住宅用地	文教厚生用地	

出典：都市計画基礎調査（令和4年）を基に作成

②空き地の状況

常陸大子駅周辺の中心市街地には駐車場用地が多く分布しています。原野・荒地・牧野が河川沿いに多く分布しているほか、その他の空き地が都市計画区域内に広く点在しています。

■空き地の状況図



出典：都市計画基礎調査（令和4年）を基に作成

③開発行為の状況

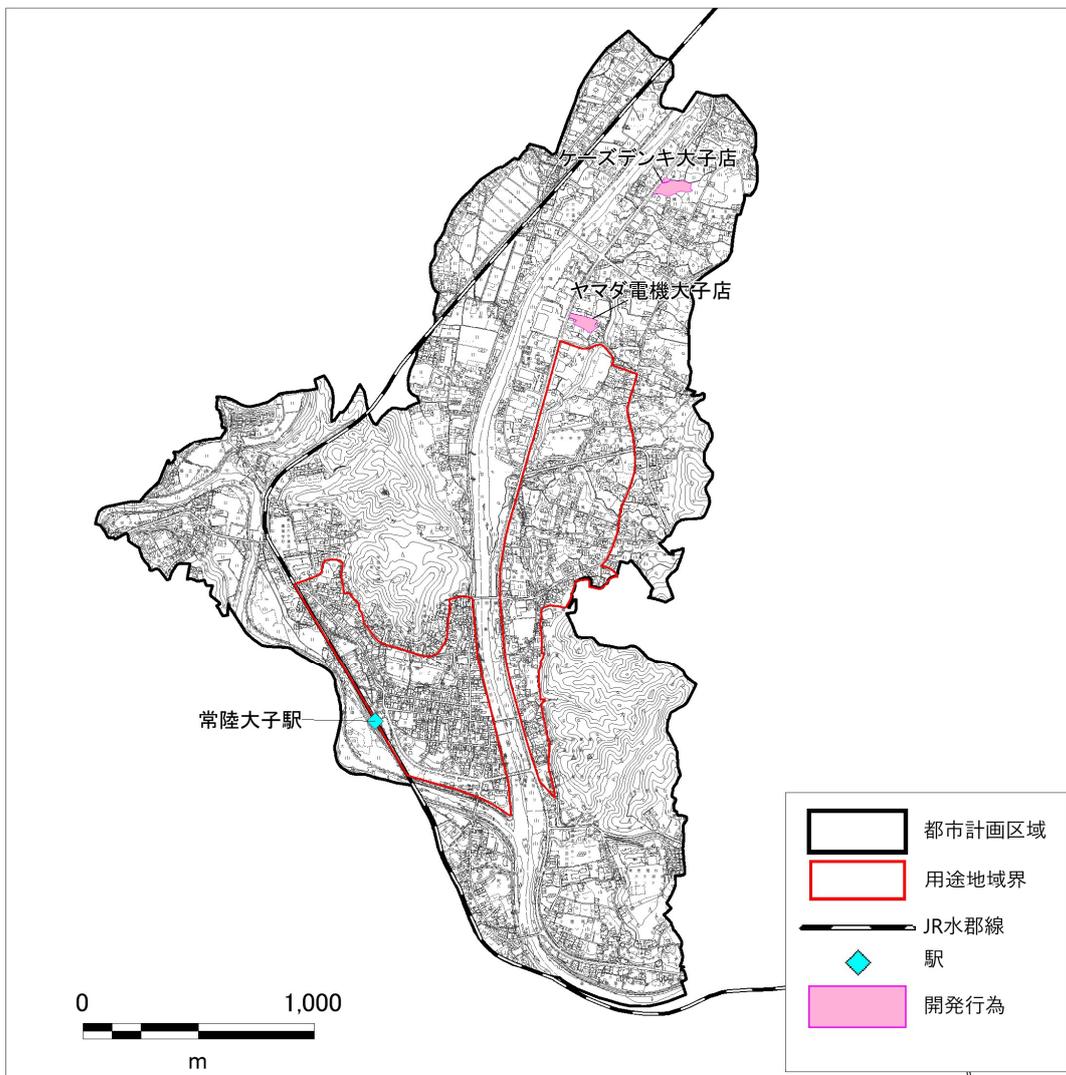
近年（平成 23 年 3 月以降）に行われた開発行為は 2 件あり、その内訳としては池田地区における商業・流通系開発が 2 件です。

■開発行為の状況表

地区名又は団地名	事業手法	事業種別	事業主体	事業着手（年月日）	総面積（ha）
池田	開発行為	商業・流通系	株式会社ヤマダ電機（ヤマダ電機大子店）	H23.8.31	0.5
池田	開発行為	商業・流通系	日栄産業株式会社（ケーズデンキ大子店）	H26.2.24	0.9

出典：都市計画基礎調査（令和 4 年）

■開発行為状況図



出典：都市計画基礎調査（令和 4 年）を基に作成

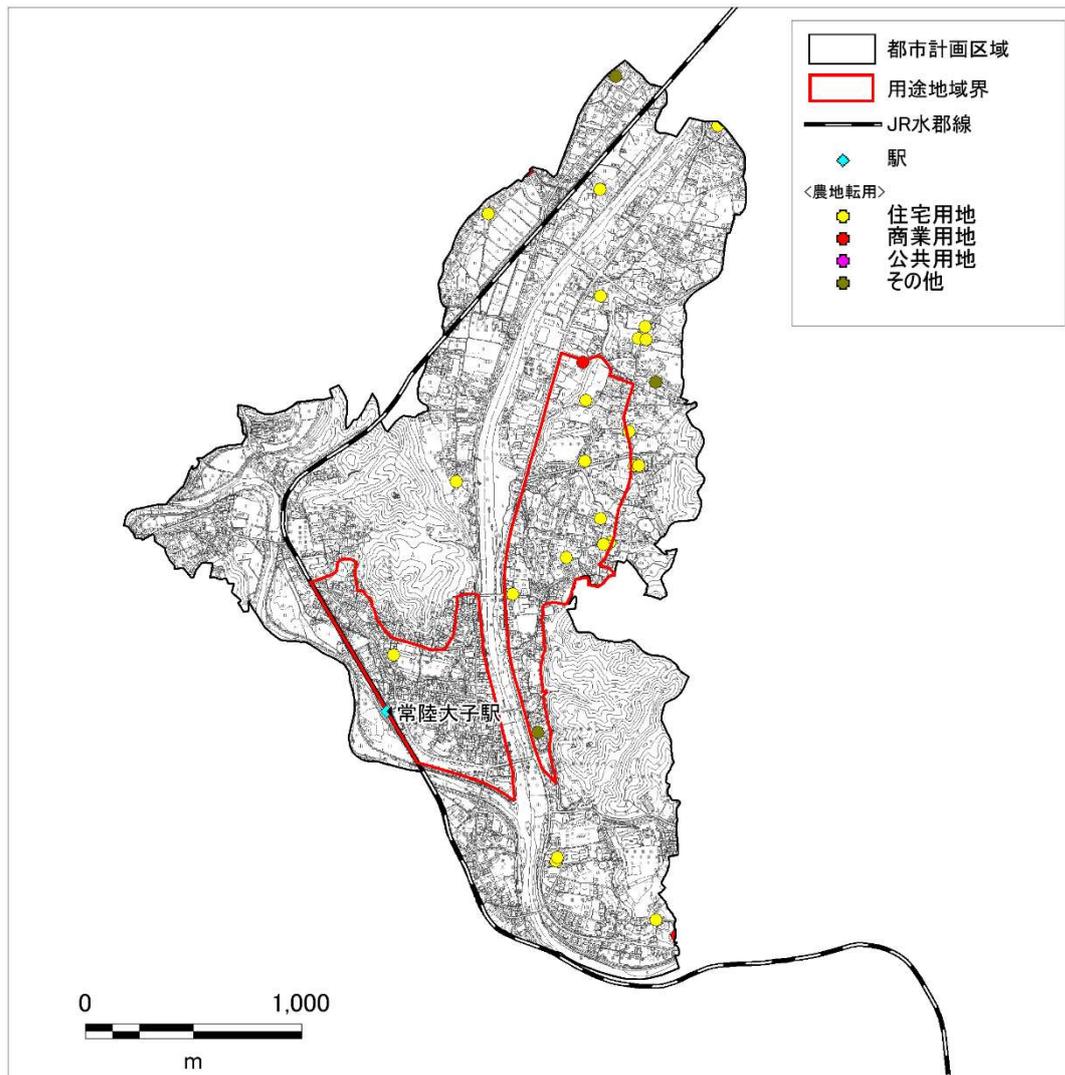
④農地転用の状況

平成 27 年度から令和元年度までの 5 年間の農地転用の状況は、町全体では住宅用地への転用が多く 62 件、次いで商業用地が 19 件、公共用地が 1 件、その他が 68 件となっています。農地転用率をみると、都市計画区域内のうち特に用途地域内での転用の割合が高くなっています。

■農地転用の状況

区域区分	平成27年度～令和元年度の合計												農地 転用率
	住宅用地		商業用地		工業用地		公共用地		その他		合計		
	件数	面積 (ha)	件数	面積 (ha)	件数	面積 (ha)	件数	面積 (ha)	件数	面積 (ha)	件数	面積 (ha)	
行政区域	62	2.94	19	1.64	0	0	1	0.01	68	11.93	150	16.52	0.5%
都市計画区域	30	1.28	2	0.12	0	0	0	0	3	0.12	35	1.52	1.3%
用途地域	11	0.51	1	0.11	0	0	0	0	1	0.01	13	0.63	4.3%
用途地域外	19	0.77	1	0.01	0	0	0	0	2	0.11	22	0.89	0.8%
都市計画区域外	32	1.66	17	1.52	0	0	1	0.01	65	11.81	115	15.00	0.4%

■平成 27 年度～令和元年度 農地転用状況図



出典：都市計画基礎調査（令和4年）を基に作成

⑤新築動向の状況

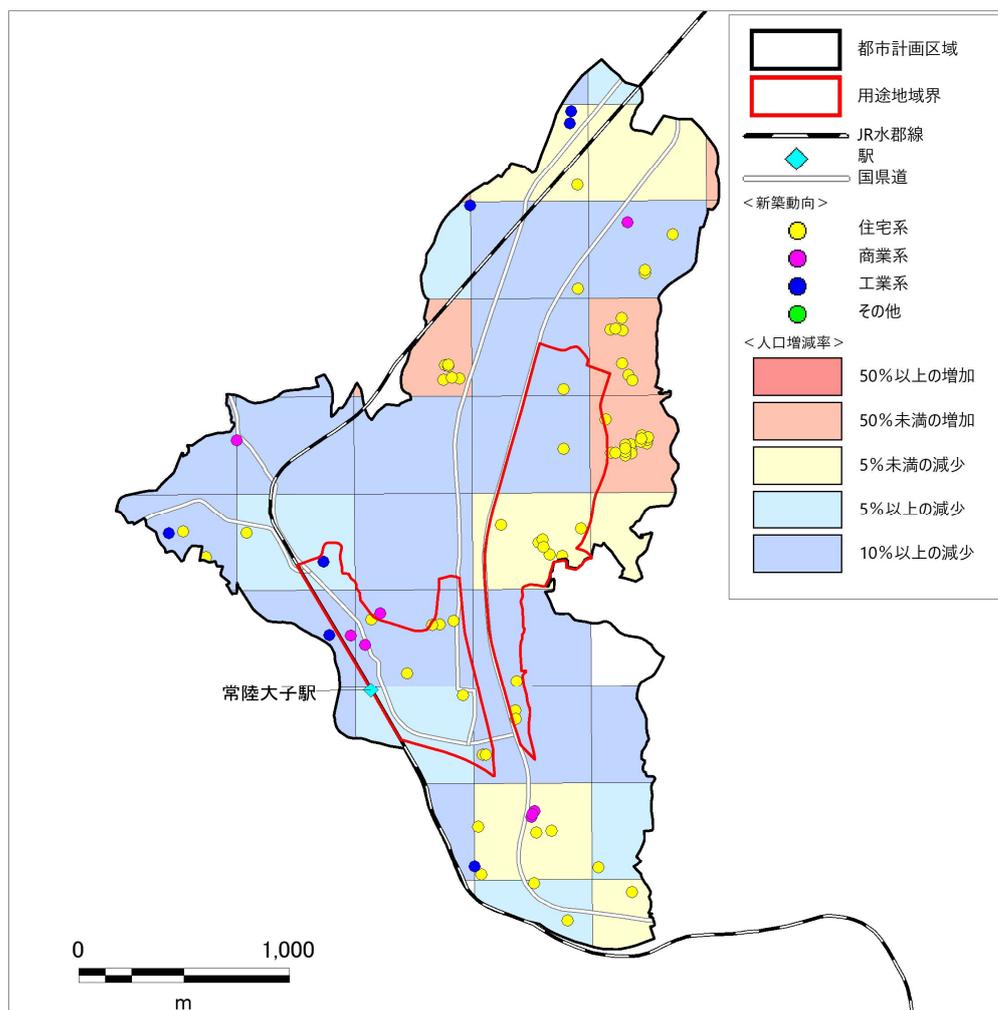
平成27年度から令和元年度までの5年間の新築動向としては、町全体では住居系の新築が多く88件、次いで商業系が16件、工業系が8件、その他が3件となっています。住居系及び工業系は都市計画区域内の新築が多くなっていますが、商業系は都市計画区域内と都市計画区域外への立地が同数となっており、分散傾向にあります。

■新築動向の状況

区域区分	平成27年度～令和元年度の合計									
	住居系		商業系		工業系		その他		合計	
	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)	件数	面積(m ²)
行政区域	88	12,204	16	4,036	8	5,816	3	926	115	22,981
都市計画区域	81	10,259	8	1,517	8	5,816	0	0	97	17,592
用途地域	29	3,440	2	624	1	28	0	0	32	4,092
用途地域外	52	6,819	6	893	7	5,788	0	0	65	13,500
都市計画区域外	7	1,944	8	2,519	0	0	3	926	18	5,389

出典：都市計画基礎調査（令和4年）

■平成27年度～令和元年度 新築動向図



出典：国勢調査、都市計画基礎調査（令和4年）を基に作成

(5) 土地利用規制

①公園・緑地

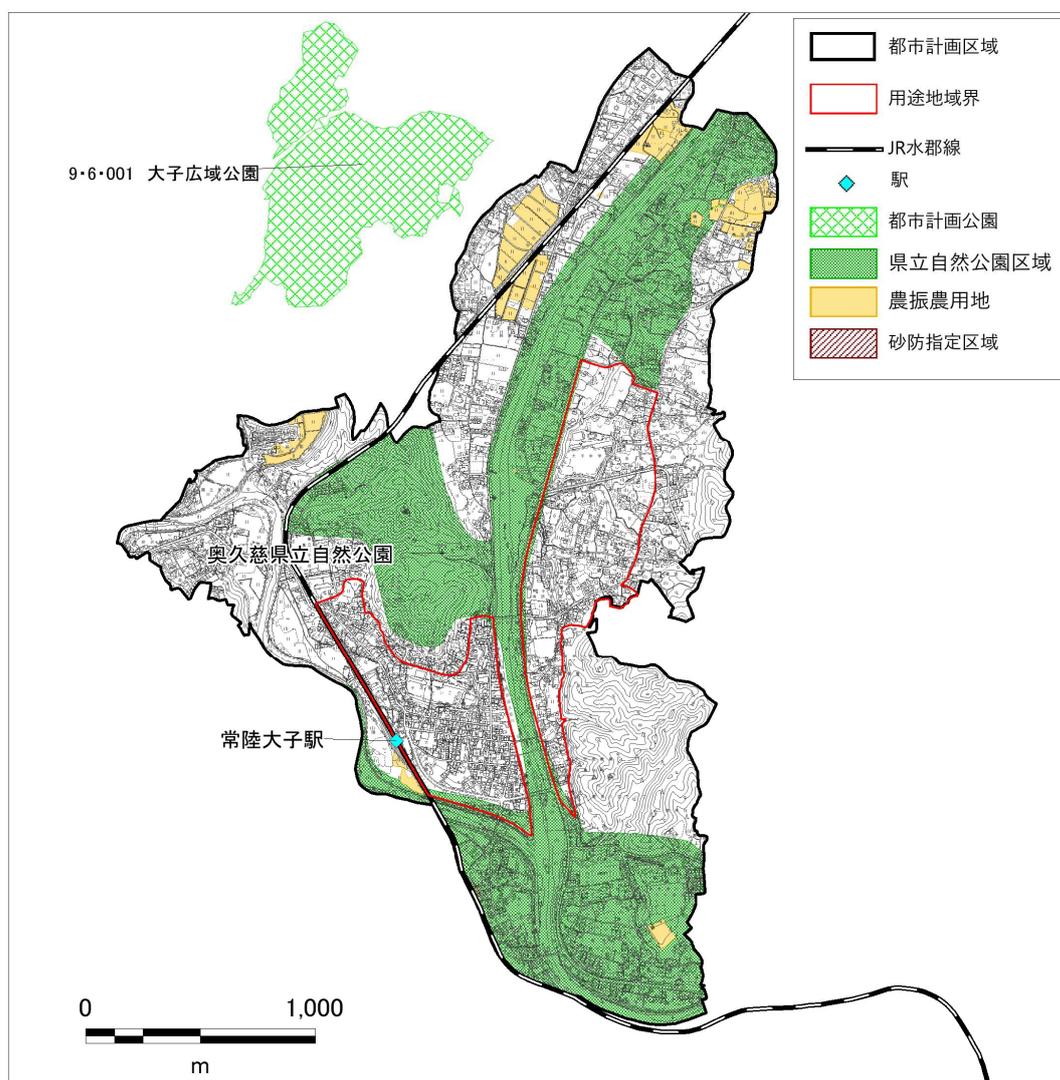
本町の都市計画区域内には奥久慈県立自然公園区域^{※1}が指定されています。

都市計画区域の西側には、都市計画決定（都市計画公園）されており、かつ都市公園法に基づく公園（都市公園）である大子広域公園が位置しています。

②農振農用地

本町の都市計画区域内では、北側の河川沿いに農振農用地が多く分布しています。

■法規制状況図



出典：都市計画基礎調査（令和4年）、町資料（令和7年4月）を基に作成

※1【県立自然公園】

茨城県立自然公園条例により定められた公園で、「優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図ることにより、県民の保健、休養及び教化に資するとともに、生物の多様性の確保に寄与すること」を目的とした一定の区域です。

(6) 都市計画道路

本町の都市計画道路としては、3・4・1 北田気高瀬線、3・4・3 大子中央通り線、3・5・6 高瀬上ノ内線、3・5・9 磯部滑石線の4路線が都市計画決定されています。そのうち、北田気高瀬線及び高瀬上ノ内線の2路線は進捗率 100%となっています。

番号・施設名	事業主体	幅員 (m)	延長 (m)				進捗率
			計画延長	うち改良済 ^{※1} (完成)	うち改良済 (暫定)	うち概成済 ^{※2}	
3・4・1 北田気高瀬線	県	16.0	2,100.0	2,100.0	—	—	100%
3・4・3 大子中央通り線	県	17.0	2,920.0	790.0	—	—	27%
3・5・6 高瀬上ノ内線	町	12.0	480.0	480.0	—	—	100%
3・5・9 磯部滑石線	県	14.0	740.0	630.0	—	110.0	85%

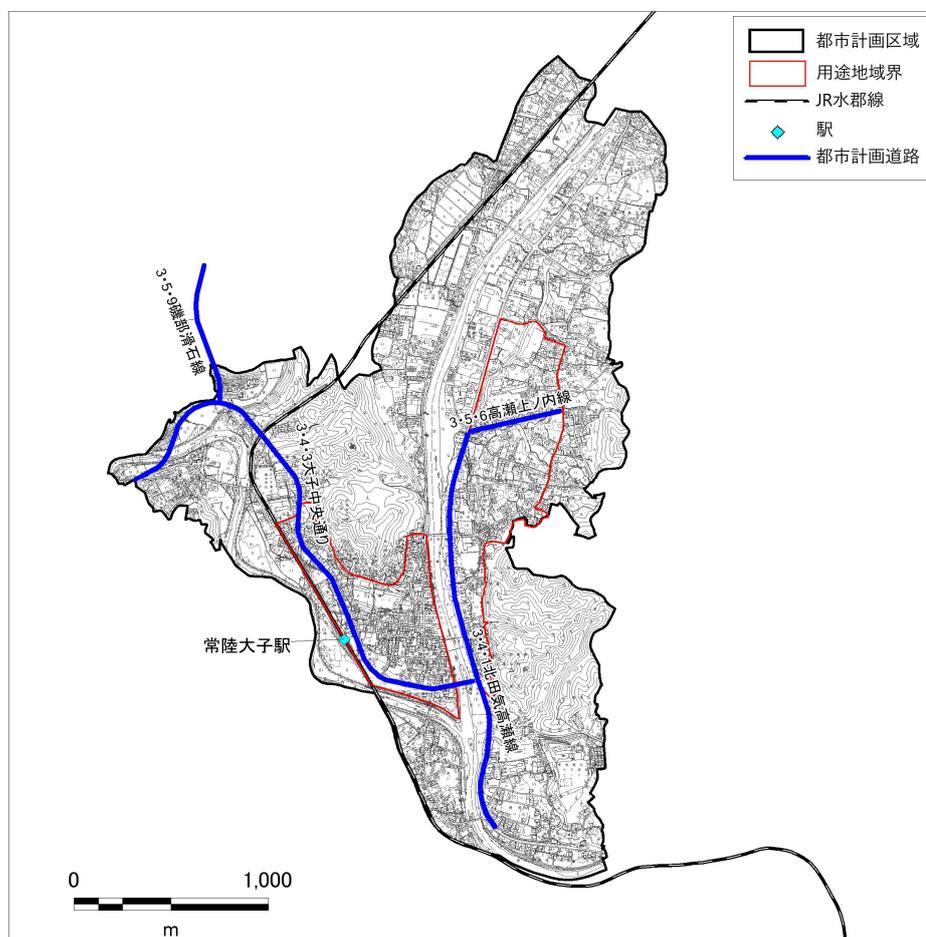
※1 【改良済】

道路用地が計画幅員のとおりに確保されており、一般の通行の用に供している道路延長です。

※2 【概成済】

改良済以外の区間のうち、路線として都市計画道路と同程度の機能を果たしている現道（概ね計画幅員の 2/3 以上又は 4 車線以上の幅員を有する道路）を有する区間で、その現道に対応する都市計画道路延長です。

■ 都市計画道路配置図



出典：都市計画基礎調査（令和4年）を基に作成

(7) 下水道

本町の污水排水は、都市計画決定された公共下水道、流域下水道はありませんが、処理は合併処理浄化槽によって行われており、令和5年度末における污水処理普及率は61.3%（処理人口9,074人）となっています。また、雨水排水については、都市計画区域内における常陸大子駅周辺から北部の山林周辺を排水区域とし、排水区域面積40.0ha、管渠延長640.0mの都市下水路があります。

(8) その他の供給処理施設

本町では都市計画決定された供給処理施設はありませんが、それに類する供給処理施設として、環境センター（ごみ処理施設）、衛生センター（し尿処理施設）、大子町斎場（火葬場）、大子浄水場等があります。

