

水戸市立地適正化計画

(素案)

水戸市

目 次

第1章 計画策定の趣旨	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置付け	2
1-3 計画の対象区域	3
1-4 計画の期間	3
<参考> 立地適正化計画とは	4
第2章 まちの現況と将来の課題	8
2-1 人口動向	8
2-2 まちづくり・土地利用	15
2-3 公共交通	18
2-4 都市機能	25
2-5 都市の安全	30
2-6 都市経営	33
2-7 コンパクトなまちづくりを進める上での課題と課題対応の方向性	36
第3章 都市づくりに関する基本的な方針	37
3-1 基本理念と基本方針	37
3-2 都市づくりの方向性	39
3-3 将来の都市構造	40
第4章 都市機能誘導区域	42
4-1 都市機能誘導区域とは	42
4-2 都市機能誘導区域の考え方	43
4-3 都市機能誘導区域の設定	45
第5章 誘導施設	58
5-1 誘導施設とは	58
5-2 誘導施設の考え方	58
5-3 誘導施設を整備する場合の支援	58
5-4 誘導施設の設定	59
<参考> 誘導施設の定義	72

第6章	居住誘導区域	74
6-1	居住誘導区域とは	74
6-2	居住誘導区域の考え方	75
6-3	居住誘導区域の設定（2018（平成30）年度末）	75
第7章	都市機能及び居住を誘導するための施策	76
7-1	施策体系	76
7-2	誘導施策の概要	77
第8章	届出制度について	81
8-1	都市機能誘導区域	81
第9章	計画の進捗管理	82
9-1	計画目標の設定	82
9-2	進捗管理と推進体制	83
<参考>	上位計画及び関連計画の概要	84

第1章 計画策定の趣旨

1-1 計画の背景と目的

多くの地方都市では、これまで人口の増加に伴って郊外開発が進み、市街地が拡散してきました。しかしながら、今後急速な人口減少が見込まれており、拡散した市街地のままで人口が減少し、居住が低密度化すれば、医療・福祉等の居住者の生活を支えるサービスの提供が困難になりかねません。また、高齢化が進む中、医療・介護の需要が急増し、医療サービス等の提供が満足にできなくなるとともに、地域の活力低下が懸念されています。更には、こうした人口動態の変化に加え、社会資本の老朽化が進行しています。

こうした状況を受けて、国においては、2014（平成26）年に都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）を改正し、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を創設しました。

本市においても、人口については、2015（平成27）年の約27万人をピークに、2040（平成52）年には24万4千人にまで減少する予測が国立社会保障・人口問題研究所から示されています。

将来にわたり市民が安心して暮らしていくために、必要な生活サービスを享受できる環境の確保や財政面・経済面で持続可能な都市経営、更には災害に強いまちづくりの推進等が求められており、平成26年に策定した水戸市第6次総合計画－みと魁プラン－においては、人口減少、超高齢社会の到来といった時代の変化に対応できるコンパクトな都市構造を展望し、都市空間整備の方向として「魅力・活力集積型スマート・エコシティ」を目指すこととしております。

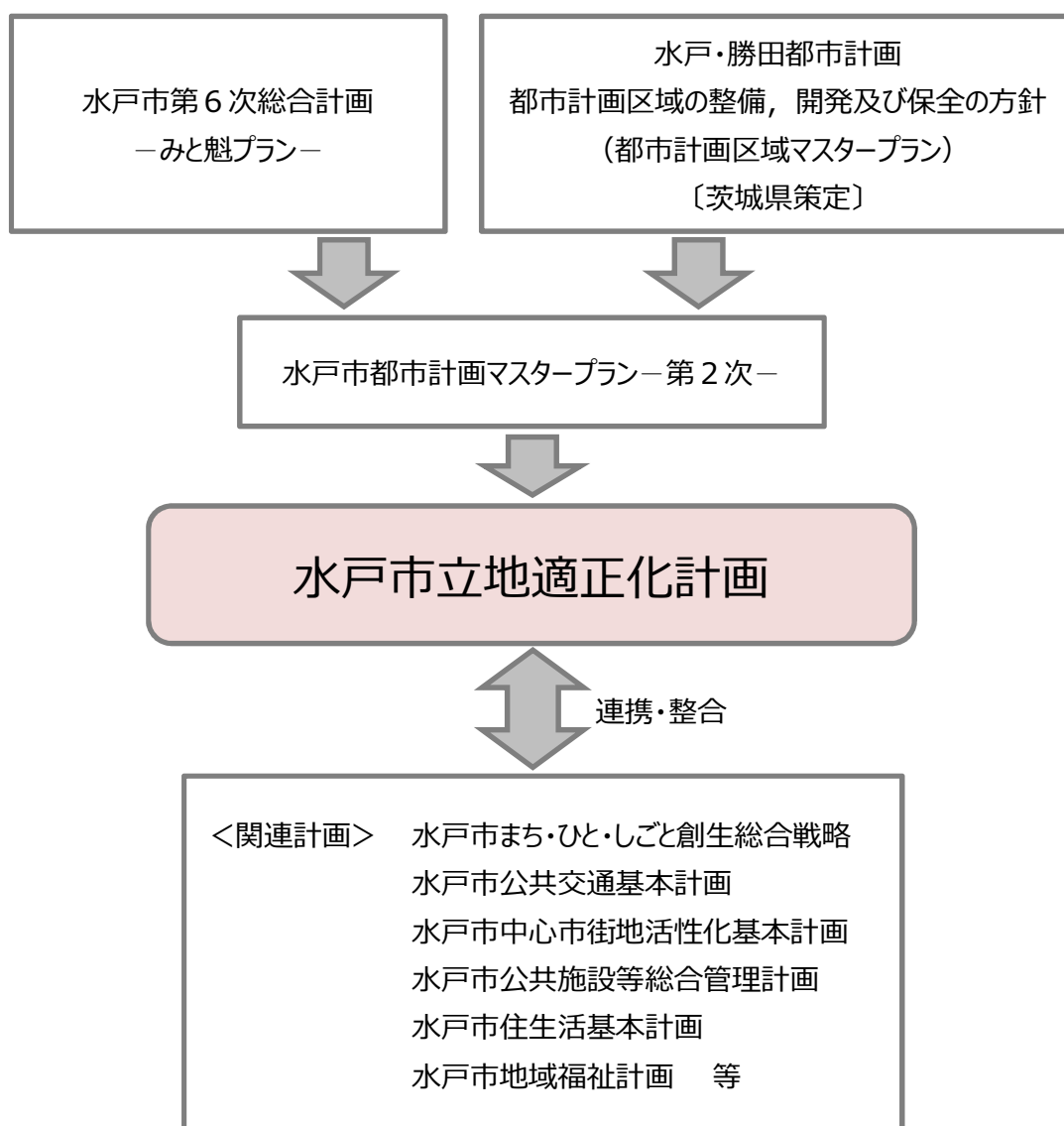
こうしたことから、都市機能の集約と居住の誘導による機能的な都市の実現、公共交通ネットワークの形成による利便性の高い都市の実現、公共施設の集約・複合化や効果的配置による持続可能な都市の実現を目指し、都市再生特別措置法に基づく水戸市立地適正化計画を策定するものです。

1-2 計画の位置付け

本計画は、都市再生特別措置法第 81 条に規定する立地適正化計画として、本市の都市構造の現状や課題を踏まえ、本市の特性に応じたコンパクトなまちのあり方やその実現に資する施策について定めるものです。

計画の策定に当たっては、上位計画である「水戸市第 6 次総合計画－みと魁プラン－」をはじめ、「水戸・勝田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「水戸市都市計画マスタープラン－第 2 次－」等との整合及び調和を図りつつ、今後の急速な人口減少や高齢者の増加などに対応できる持続可能な都市の実現を目指します(図-1)。

図-1 関連計画との関係



1-3 計画の対象区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を対象区域とすることとされています。

本市においては、市域全域を都市計画区域としており、立地適正化計画の区域も市域全域とします(図-2)。

図-2 立地適正化計画の区域



1-4 計画の期間

本計画の期間は、水戸市第6次総合計画ーみと魁プランーや水戸市都市計画マスタープランー第2次ーとの整合を考慮し、目標年次を2023(平成35)年度までとします。

なお、目指すべき都市構造の実現に当たっては非常に長い期間を要することから、計画については、中・長期的な展望を見据えて策定することとします。また社会情勢の変化など必要に応じて計画内容を見直すものとします。

都市機能誘導区域	2017年度～2023年度 (平成29年度～平成35年度)
居住誘導区域	2019年度～2023年度 (平成31年度～平成35年度)

※居住誘導区域は平成30年度末に策定予定

<参考> 立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、「都市再生特別措置法」に基づき市町村が策定する計画であり、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コンパクトなまちを実現するためのものです。

■都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能や一部の区域だけでなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能と都市全域を見渡した、都市計画マスタープランの具体化版として機能する計画です。

■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』に向けたまちづくりを進めるための計画です。

■まちづくりへの公的不動産の活用

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、公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めるための計画です。

■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できる計画です。

■都市計画と民間施設誘導の融合

従来の都市計画制度に加え、民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

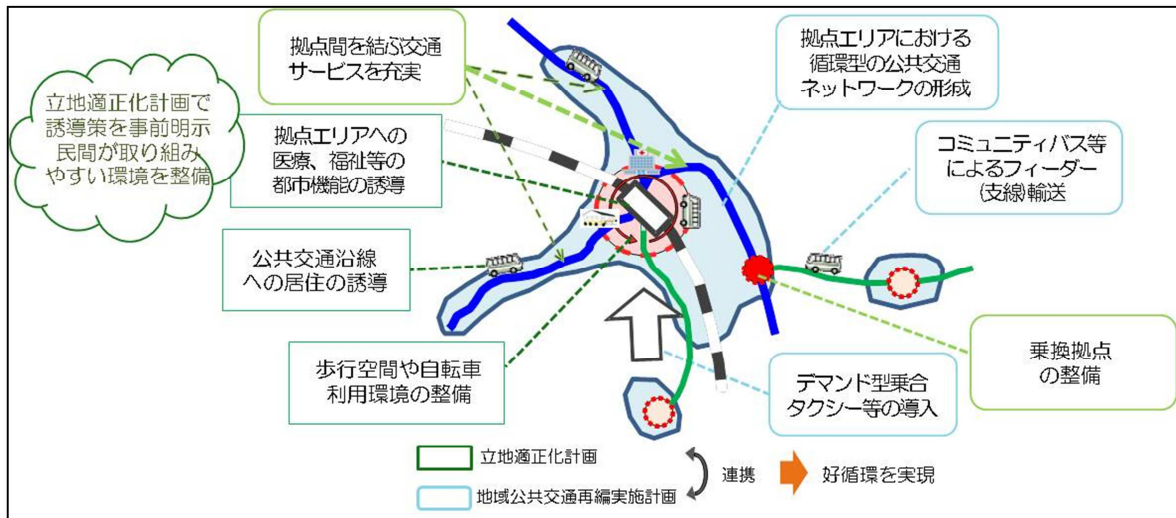
■時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

■市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。

図-3 立地適正化計画によるまちづくりのイメージ

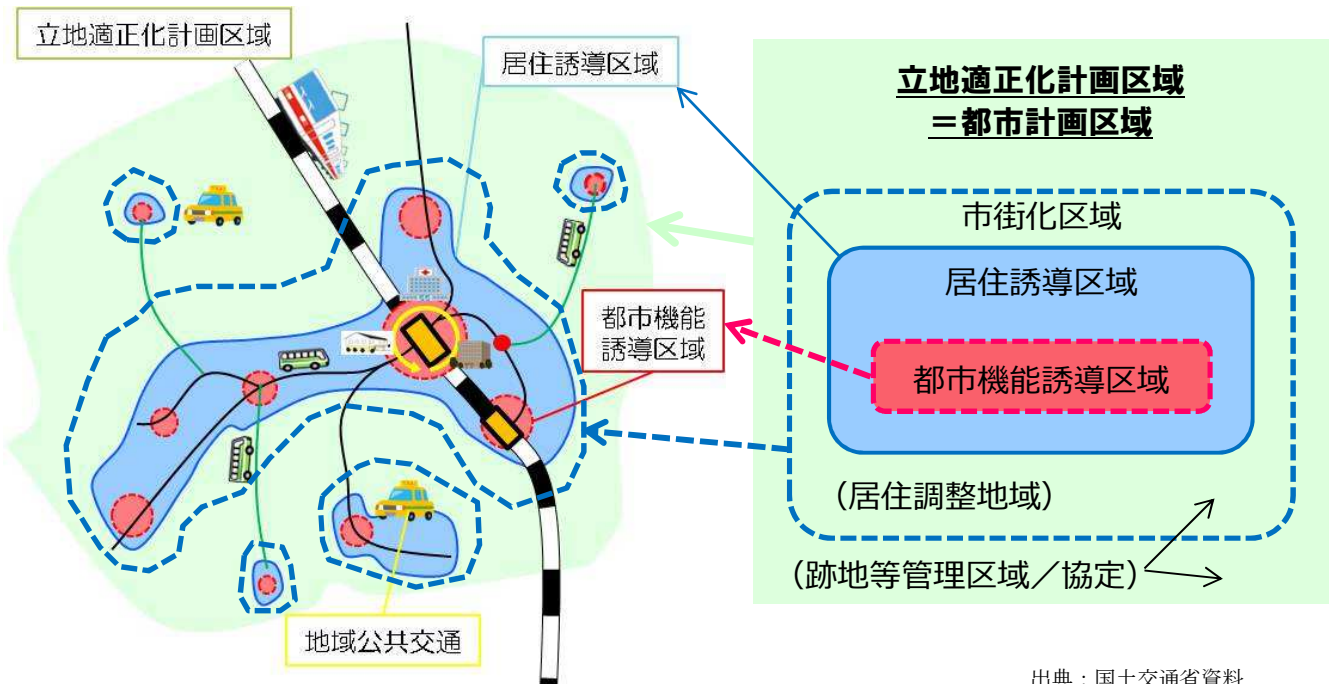


出典：国土交通省資料

(2) 立地適正化計画に定める内容

- 立地適正化計画は、計画の対象区域、基本的な方針その他必要な事項を記載します。主な記載事項は以下のとおりです。

図-4 立地適正化計画のイメージ



《必須事項》

■ 立地適正化計画の区域等

【区域】

- 立地適正化計画の区域は、都市計画区域全体とすることが基本となります。
- また、立地適正化計画区域内に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要です。

【基本的な方針】

- 計画により目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが望ましいです。

■ 都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域は、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を図る区域です。
- なお、都市機能誘導区域を設定することにより、誘導施設には届出義務が課せられることとなるため、区域の設定に当たっては、その境界を明確にする必要があります。

■ 誘導施設

- 誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設*です。
- 人口構成や施設の充足など、区域や都市全体の状況を勘案し、必要な施設を定めます。
- なお、誘導施設を都市機能誘導区域外に新たに立地する場合は、市への届出義務が課せられることとなります。

※ 居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために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

■ 居住誘導区域

- 居住誘導区域は、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
- なお、居住誘導区域外で3戸以上の住宅の建築や1,000㎡以上の住宅の開発等を行う場合は、届出義務が課せられることとなることから、区域の設定に当たっては、境界を明確にする必要があります。

※ 都市再生特別措置法では、このほかに任意事項として跡地等管理計画，駐車場配置適正化区域，居住調整区域，特定用途誘導地区を定めることができるとされています。

第2章 まちの現況と将来の課題

2-1 人口動向

(1) 現況の整理

① 区域区分別人口の推移

- 区域区分別の人口をみると、市街化区域内の人口が微増である一方、市街化調整区域内の都市計画法第34条第11号の指定区域（以下「エリア指定区域」という。）の人口は大きく増加しています（表-1）。また、市街化区域内を細かくメッシュ別で見ると、人口が減少している地域が見られます（図-5）。

表-1 区域区分別人口の推移 [2008（平成20）年→2015（平成27）年]

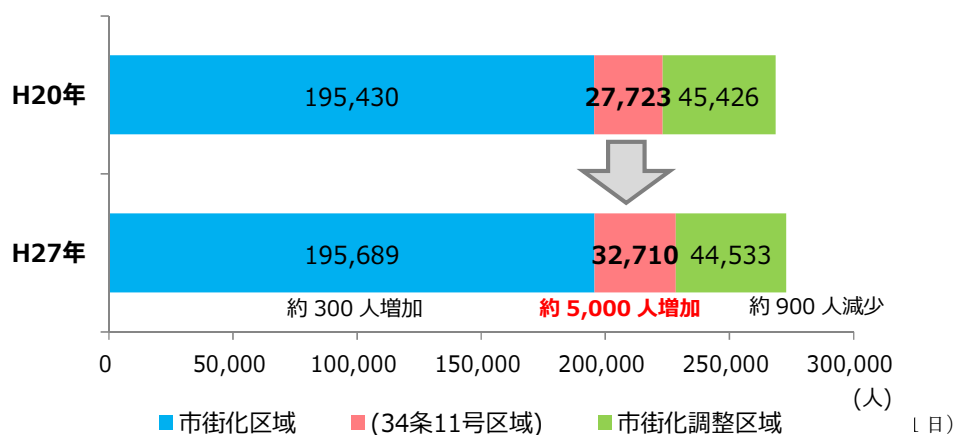
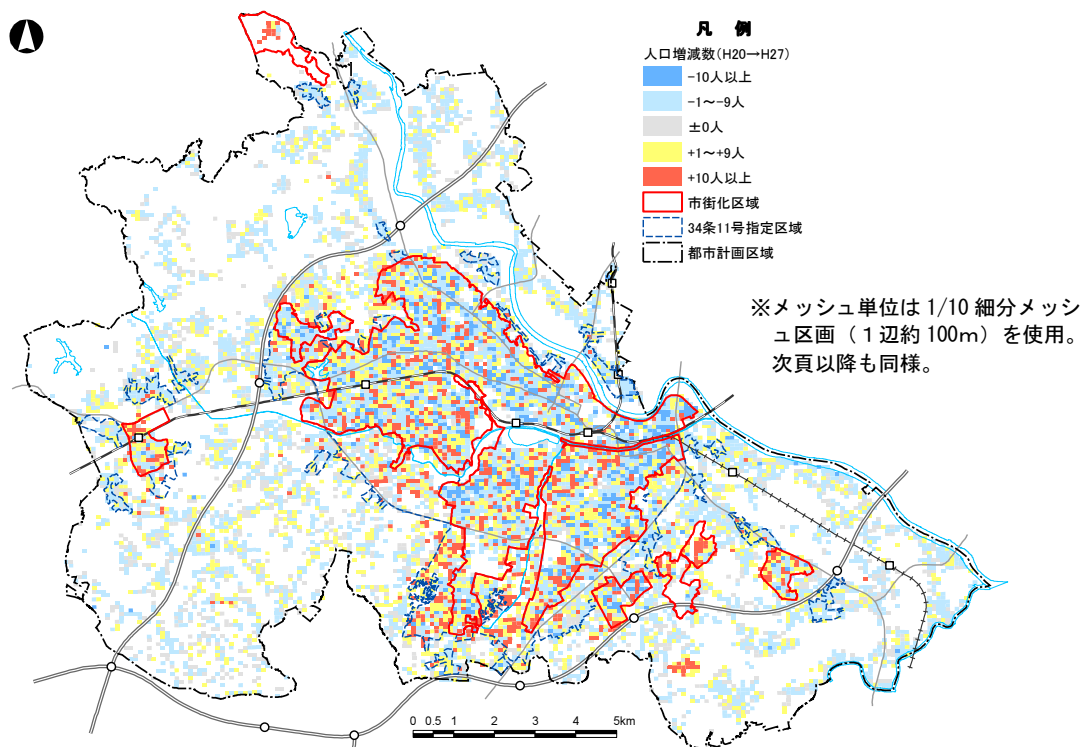


図-5 メッシュ別人口の増減 [2008（平成20）年→2015（平成27）年]

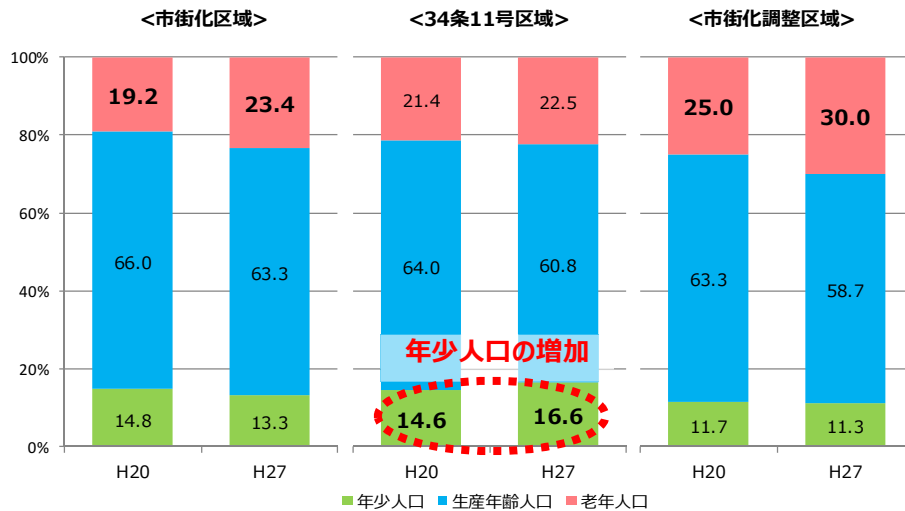


資料：住民基本台帳（各年10月1日）

② 年齢区分別人口（※）の推移

○ 年齢区分別の人口をみると、市街化区域や市街化調整区域（エリア指定区域外）で高齢化が進行する一方で、エリア指定区域では年少人口が増加しており、子育て世帯などの若い世代がエリア指定区域に住んでいると考えられます（表-2）。また、昭和40～50年代に整備された郊外住宅地では老年人口が増加しています（図-6）。

表-2 区域区分別の年齢人口構成比の推移 [2008（平成20）年→2015（平成27）年]

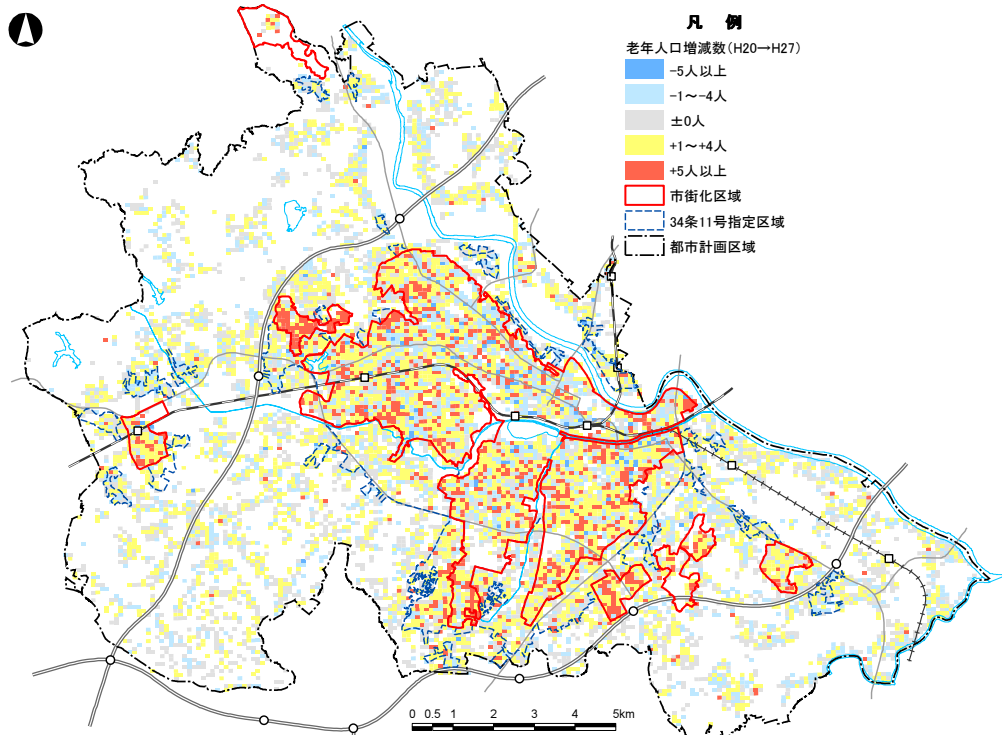


（※）《年齢3区分》

年少人口 : 0～14歳
 生産年齢人 : 15～64歳
 老年人口 : 65歳以上

資料：住民基本台帳（各年10月1日）

図-6 メッシュ別老年人口の増減 [2008（平成20）年→2015（平成27）年]



資料：住民基本台帳（各年10月1日）

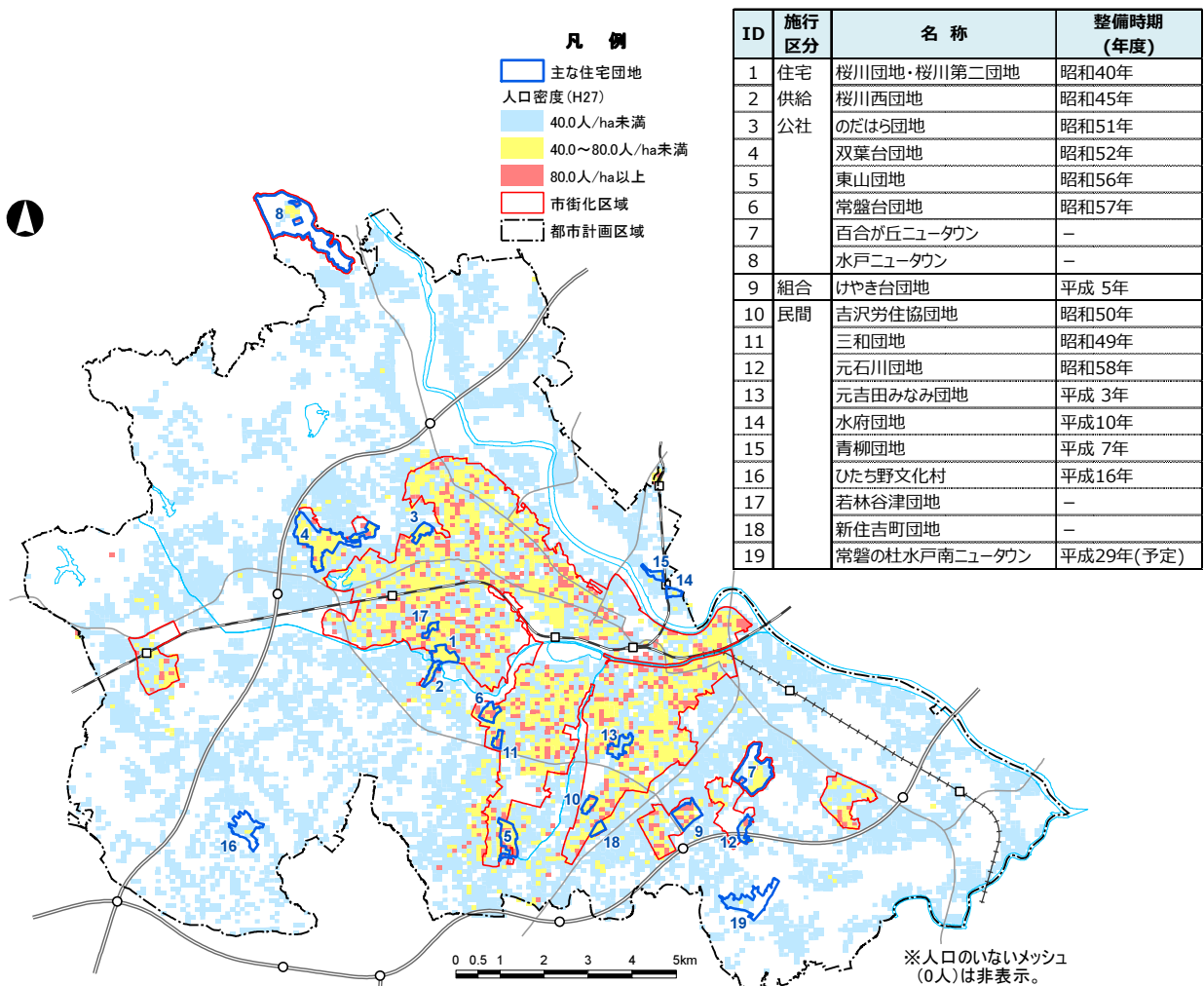
③ 人口密度の現況と住宅団地の整備状況

- 市街化区域全体の人口密度は、2015（平成 27）年時点で 46 人/ha となっており、既成市街地の基準となる 40 人/ha を上回っています。
- 本市では、高度経済成長期より続く人口増加の受け皿として、計画的な開発等による住宅団地が数多く整備されてきました。

このうち、昭和 40～50 年代に整備された住宅地では、一部で世帯分離などによる人口減少や居住者の高齢化が進んできています。

また、郊外に整備された住宅地では、定住化が進んでいない状況もみられます。

図-7 主な住宅団地の分布と人口密度の状況

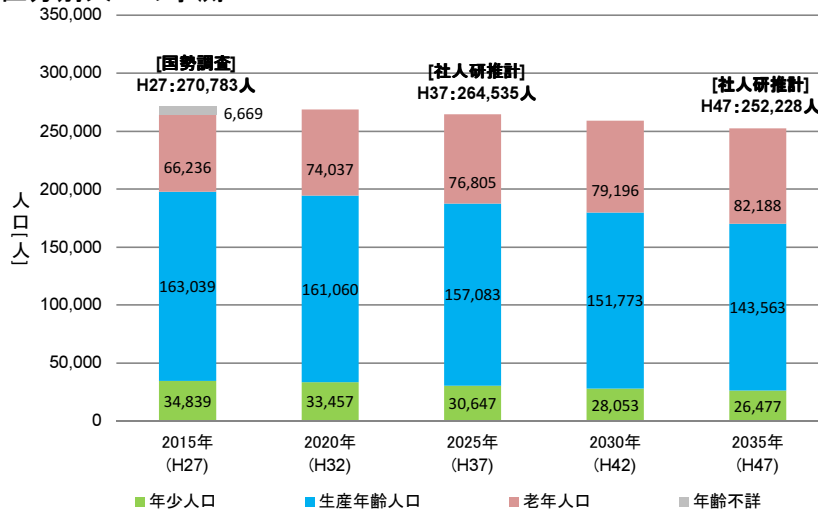


資料：水戸市都市計画課
住民基本台帳(2015年10月1日)

④ 将来人口の予測

- 国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）による将来人口推計では、今後、市全体の人口は減少へ転じる一方で、老年人口（65歳以上）は更に増加すると予測されます（表-3）。
- メッシュ別の人口密度推計では、市街化区域内において人口密度の低いエリアが拡大するほか、市街化調整区域では集落地の規模が縮小し、又は消失するエリアも生じることが予測されます（図-8）。
- メッシュ別の老年人口率推計では、市街地内外を問わず、多くのエリアで高齢化が進展すると予測されます（図-9）。

表-3 年齢3区分別人口の予測

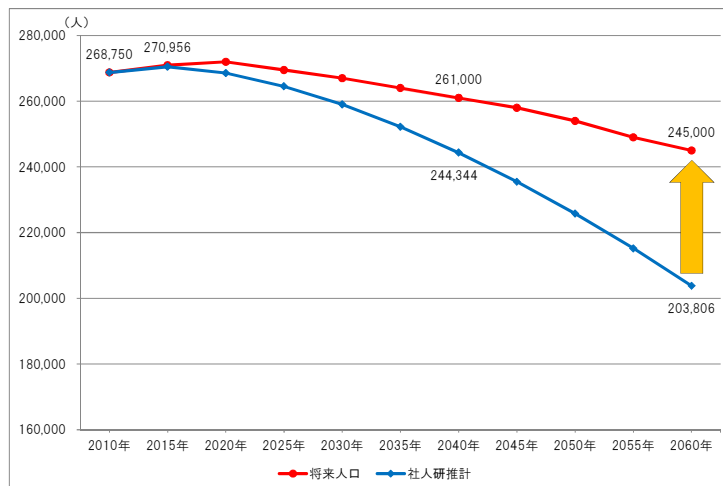


<2035年の総人口> 約 18,000 人減少 (老年人口は約 16,000 人増加)

資料：[2015年] 国勢調査 [2020～2035年] 国立社会保障・人口問題研究所

※ 水戸市では、水戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略の人口ビジョンにおいて人口減少に歯止めをかけ、活力あるまちを維持していくとしています（表-4）。

表-4 水戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略人口ビジョンにおける将来人口の見通し

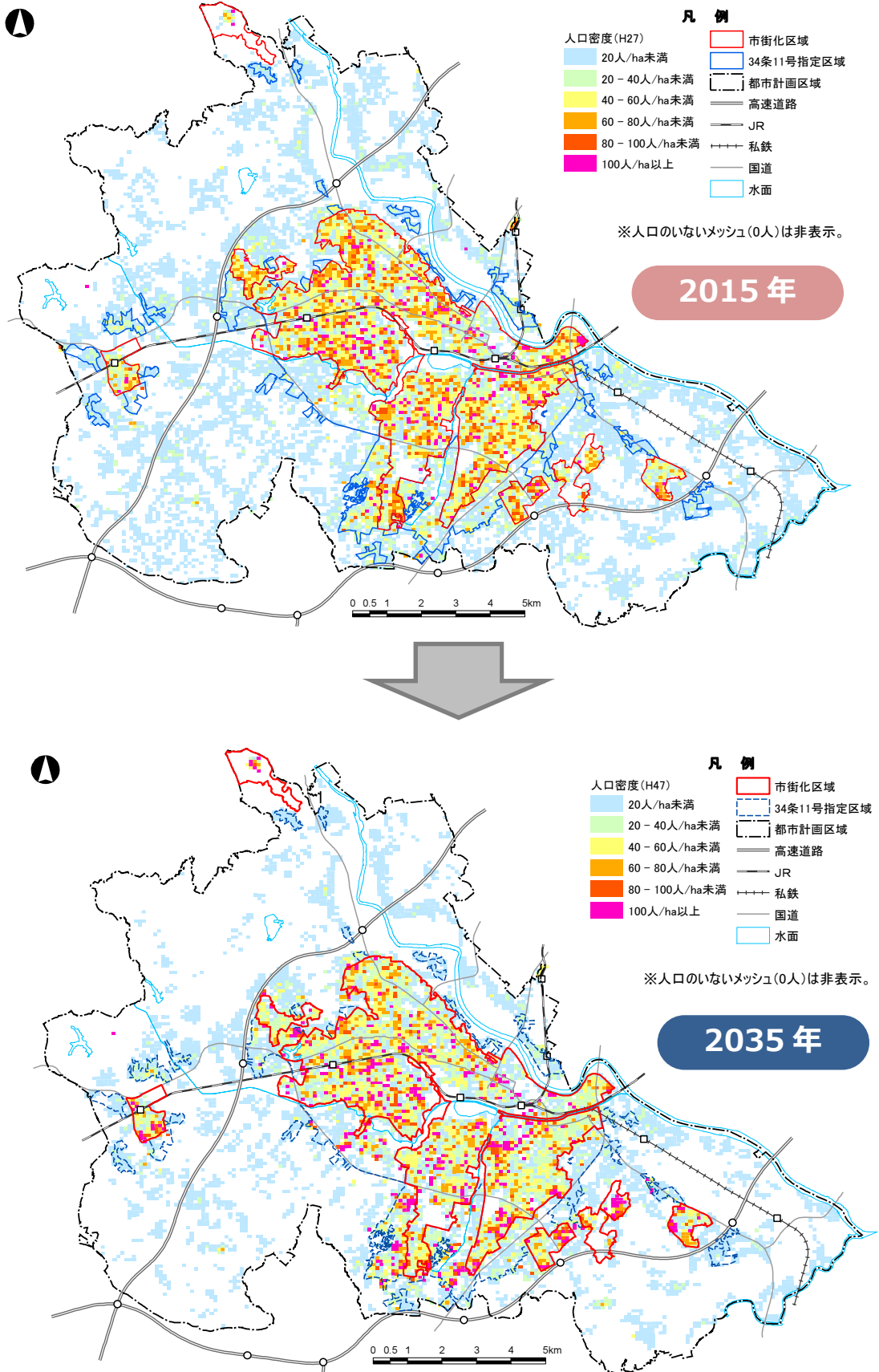


資料：水戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略 人口ビジョン

総人口 (2060 (平成 72) 年) 245,000 人

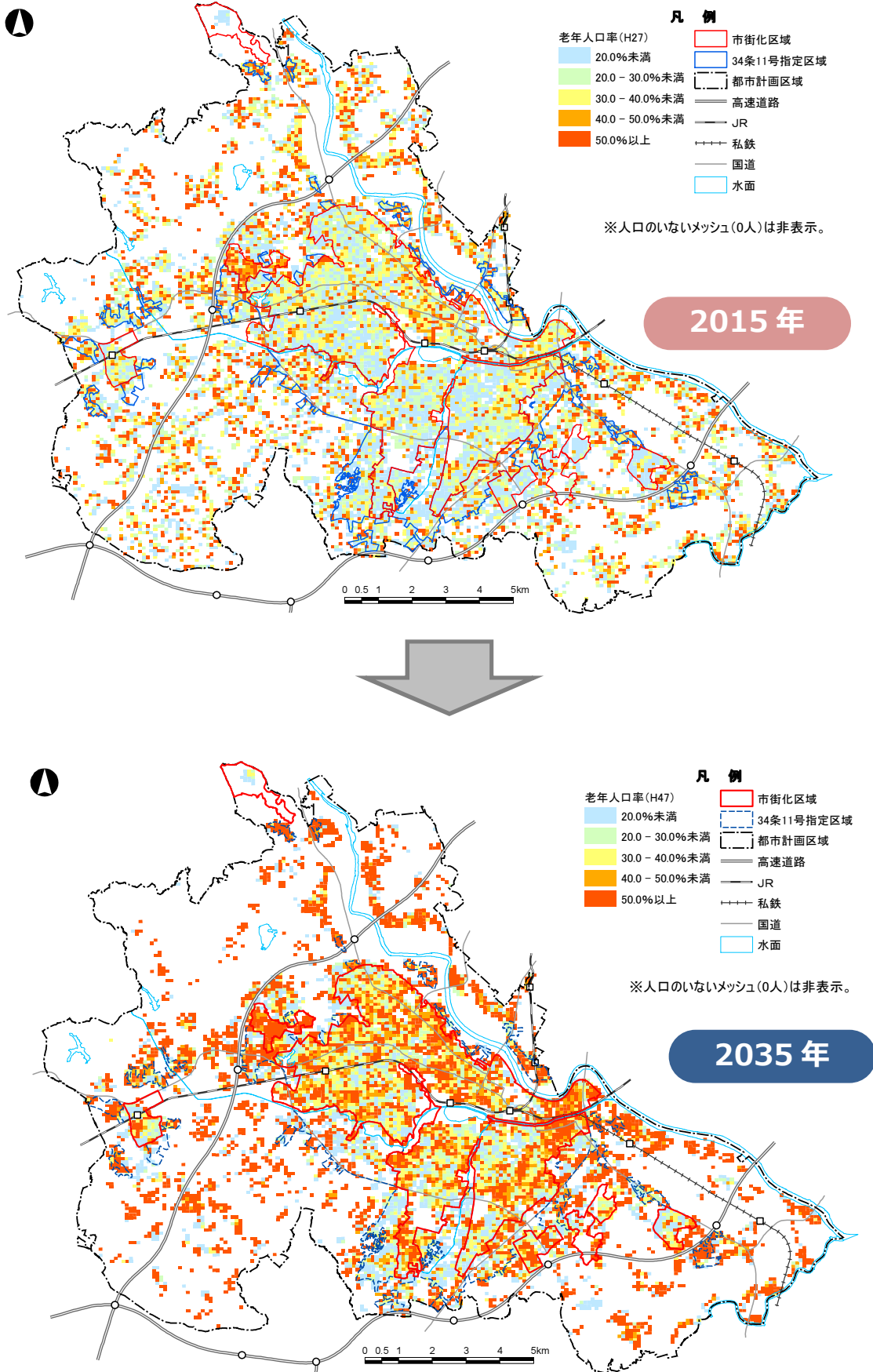
図-8 メッシュ別人口密度の予測 [2015 (平成 27) 年→2035 (平成 47) 年]

資料：[2016年]水戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略 人口ビジョン



資料：住民基本台帳 (2015年10月1日)
国立社会保障・人口問題研究所

図-9 メッシュ別老年人口率の予測 [2015 (平成 27) 年→2035 (平成 47) 年]



資料：住民基本台帳（2015年10月1日）
国立社会保障・人口問題研究所

(2) 人口動向に関する課題と対応の方向性

① まちの現況と課題

- 人口減少に伴う住宅地の低密度化により、都市機能の低下や維持コストの増大が懸念されます。特に郊外にある開発住宅地など一部の地域では、人口減少や高齢化に伴い、将来、地域コミュニティの活力低下や生活利便性の低下も懸念される状況にあります。
- 公共交通が少なく車への依存度が高い郊外などにおいては、将来、高齢化に伴い車が運転できなくなり、日常生活の移動が困難になる市民が多くなることが懸念されます。

② 課題対応の方向性

- 都市機能の維持，車に過度に依存しない都市構造の構築及び健康寿命の延伸の観点から，公共交通の維持・確保，都市機能の適正な配置・誘導により，日常に必要なサービスが暮らしの身近にあるまちづくりや高齢者が外出したくなる健康まちづくりを進めていく必要があります。
- 子育て世代を中心とした若い世代を呼び込み，地域コミュニティの活力向上を図ることで，子どもから高齢者までいきいきと暮らし続けることのできるまちづくりを進めていく必要があります。

2-2 まちづくり・土地利用

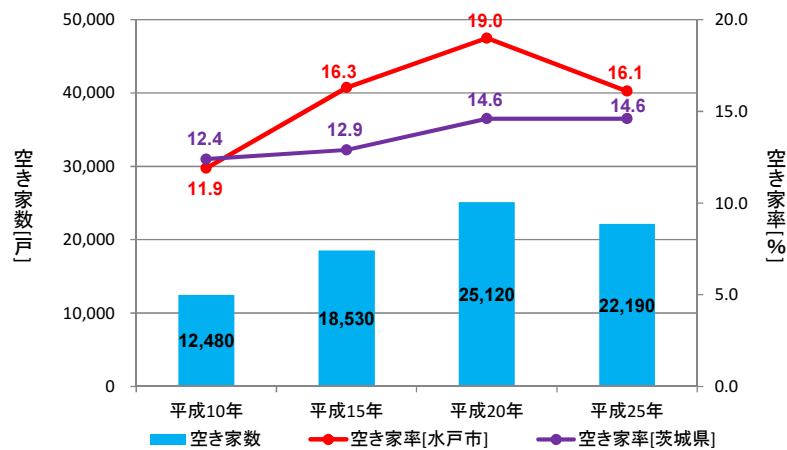
(1) 現況の整理

① 空き家の状況

○ 本市の空き家数は、2013（平成 25）年時点で約 22,000 件、空き家率は 16%となっています。2008（平成 20）年から 2013（平成 25）年にかけての空き家率は減少していますが、これは東日本大震災後に他県からの賃貸物件への入居者が増加したこと等が影響していると考えられます。

しかし、1998（平成 10）年時点と比較すると、空き家数は約 9,700 戸増加しており、空き家率も 4.2 ポイント上昇しています（表-5）。

表-5 空き家の状況

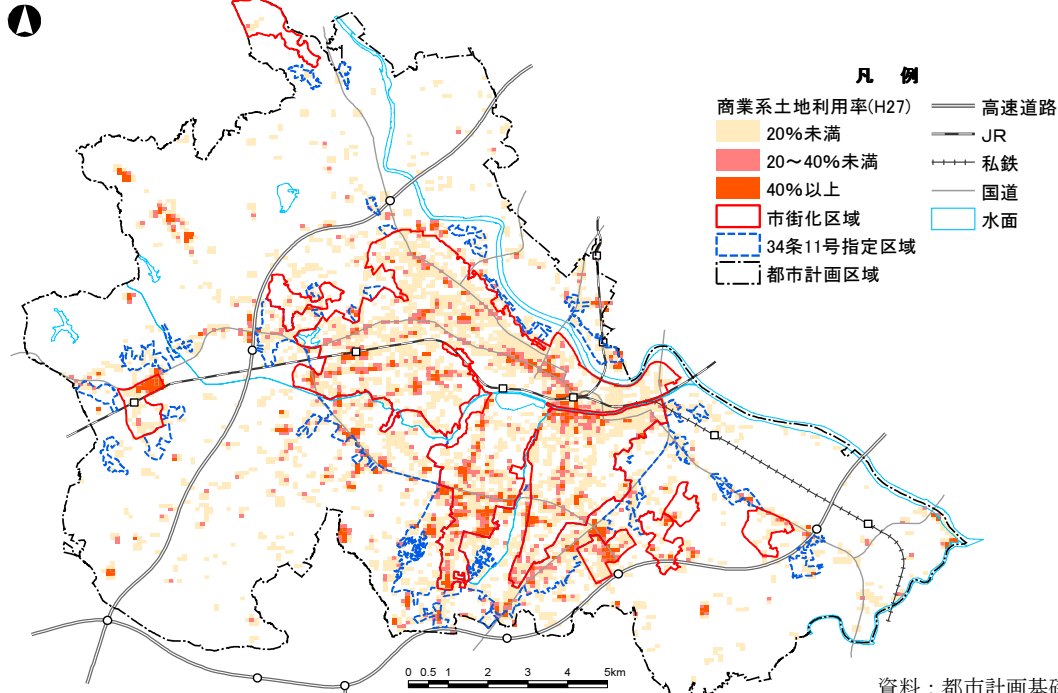


資料：住宅・土地統計調査
(総務省統計局)

② 商業・業務用地の分布状況

○ 商業・業務系用地の分布状況を見ると、中心市街地や主要鉄道駅の周辺で商業系土地利用の割合が高い一方で、市街化区域内外の幹線道路沿道にも商業系土地利用の割合が高いエリアが分布しています（図-10）。

図-10 商業・業務系用地の分布状況

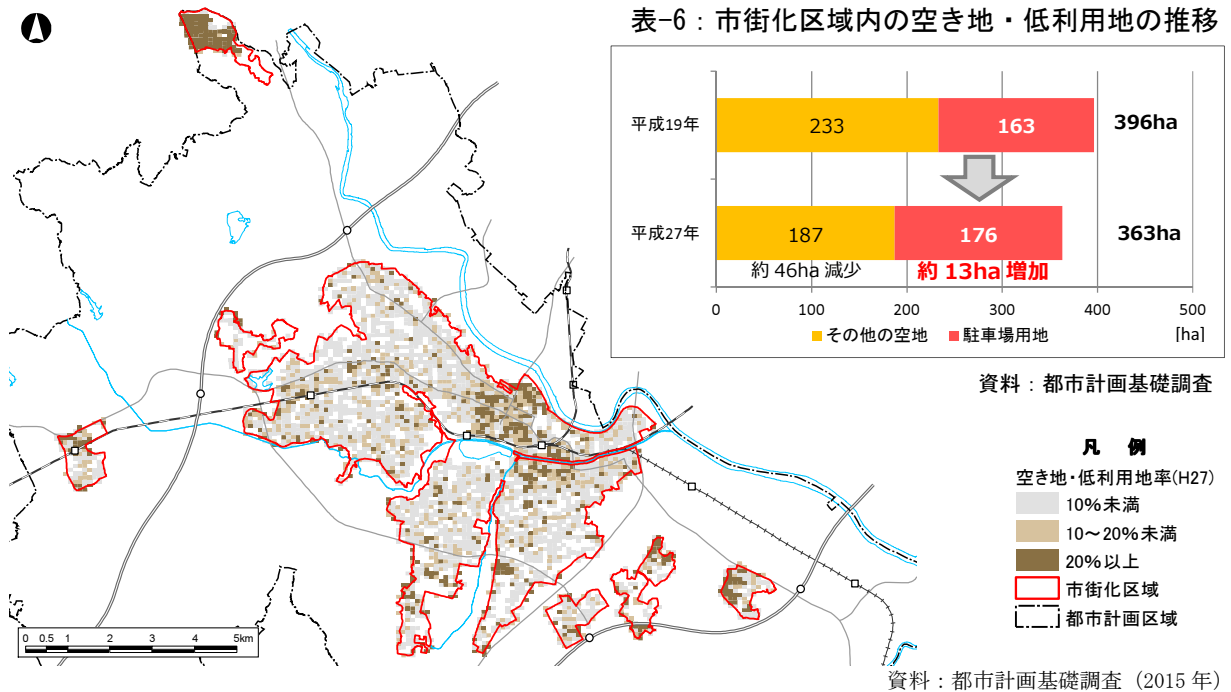


資料：都市計画基礎調査(2015年)

③ 空き地・低利用地の状況

- 市街化区域内の空き地・低利用地は2015（平成27）年時点で363haと、区域面積の約9%を占めています。2007（平成19）年と比較すると、「その他の空き地」（未建築宅地や用途変更中の土地など）が減少する一方で、「駐車場用地」が増加しており、建物跡地や未建築宅地などからの転用が進んでいると考えられます（図-11、表-6）。
- 空き地・低利用地の分布状況をみると、特に水戸駅周辺の市街地や飛び地の市街化区域において空き地・低未利用地の割合が高くなっています。

図-11 市街化区域内の空き地・低利用地の分布状況



(2) まちづくり・土地利用に関する課題と対応の方向性

① まちの現況と課題

- 高齢化や人口減少が進むなか、本市の空き家数は増加傾向にあることから、将来、更なる空き家の増加により、居住環境の悪化や安全性の低下が懸念される状況にあります。
- 幹線道路沿道で商業系土地利用の割合が高いエリアが分布する一方で、水戸駅周辺の市街地等では、空き地や低未利用地の割合が高くなっており、土地利用が十分に図られていない状況が伺えます。

② 課題対応の方向性

- 今後、更に増加すると予測される空き家や低未利用地などを有効に活用するとともに、公共交通の結節点となる鉄道駅周辺などでの開発需要の誘引を図ることで、各種都市機能の充実と人口密度の低下を抑制していくことが必要です。
- 中心市街地や主要鉄道駅の周辺においては、空き家、空き店舗の利活用を図り、まちなかでの賑わいや魅力を創出するまちづくりも必要です。

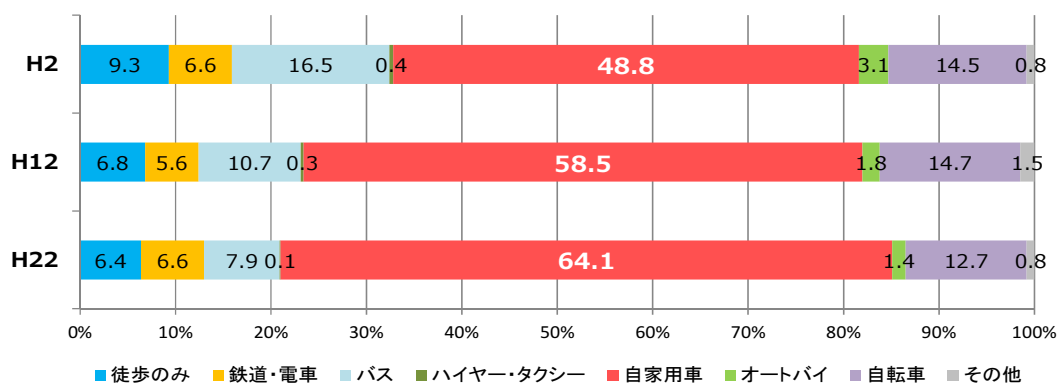
2-3 公共交通

(1) 現況の整理

① 通勤・通学の移動交通手段

- 通勤・通学における移動手段は、2010（平成 22）年時点で、自家用車の割合が最も高く約 64%，次いで自転車が約 13%となっています（表-7）。
- 20 年前からの推移をみると、各時点とも自家用車の割合が最も高く、増加傾向にあります。一方、バスの割合は減少傾向であり、20 年間で約 8 ポイント減少しています。

表 - 7 通勤・通学時における移動交通手段



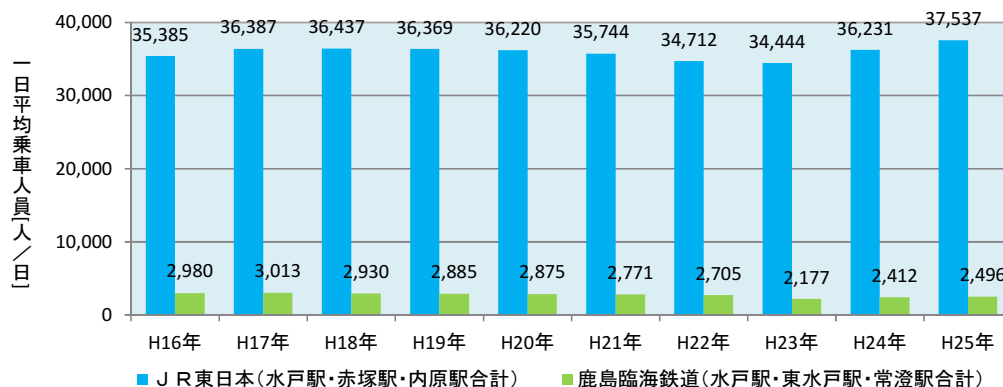
資料：国勢調査

自家用車の割合（H2→H22）：約 15 ポイント増加

② 鉄道・バスの利用者状況

- JR線における利用者数は、おおむね微増傾向にあります（表 - 8）。
- 鹿島臨海鉄道では、2011（平成 23）年に発生した東日本大震災の被害による大幅な減少の後、増加に転じていますが、震災以前の数値までは届いていません。

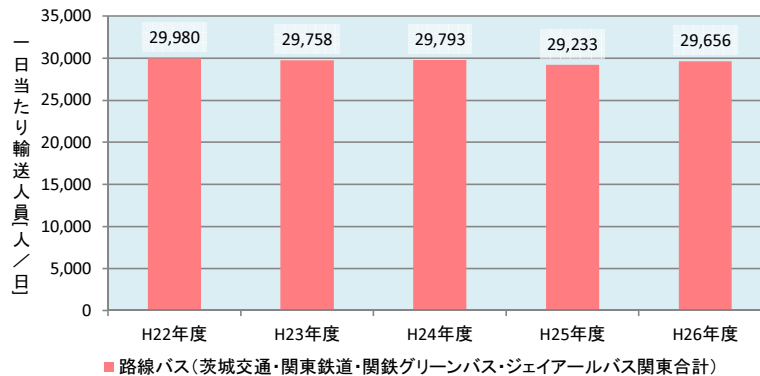
表 - 8 市内主要鉄道駅の 1 日平均乗車人員の推移



資料：水戸市統計年報

- 路線バスの運送人員数は、過去5年間おおむね横ばい傾向で推移しています（表-9）。

表-9 路線バスの1日当たり輸送人員の推移



資料：水戸市統計年報

③ アクセシビリティ

■ 公共交通アクセシビリティ指標とは

- 公共交通アクセシビリティ指標とは、徒歩または公共交通利用による都市生活の利便性を表す指標で、単位は「分」が基本となります。移動に要する時間とともに、公共交通の運行頻度の多少を反映した所要時間の期待値により計量します。

●公共交通アクセシビリティ指標
 徒歩又は公共交通利用による都市生活の利便性を計量するもの
 →「あの目的地まで○分以内にいける人はどこの地域に、何人いるの？」

●到達時間の地図作成
 都市内の各地点（100mメッシュ単位）が有する利便性を表す
 →「徒歩の移動時間＋公共交通の移動時間＋公共交通待ち時間の期待値」

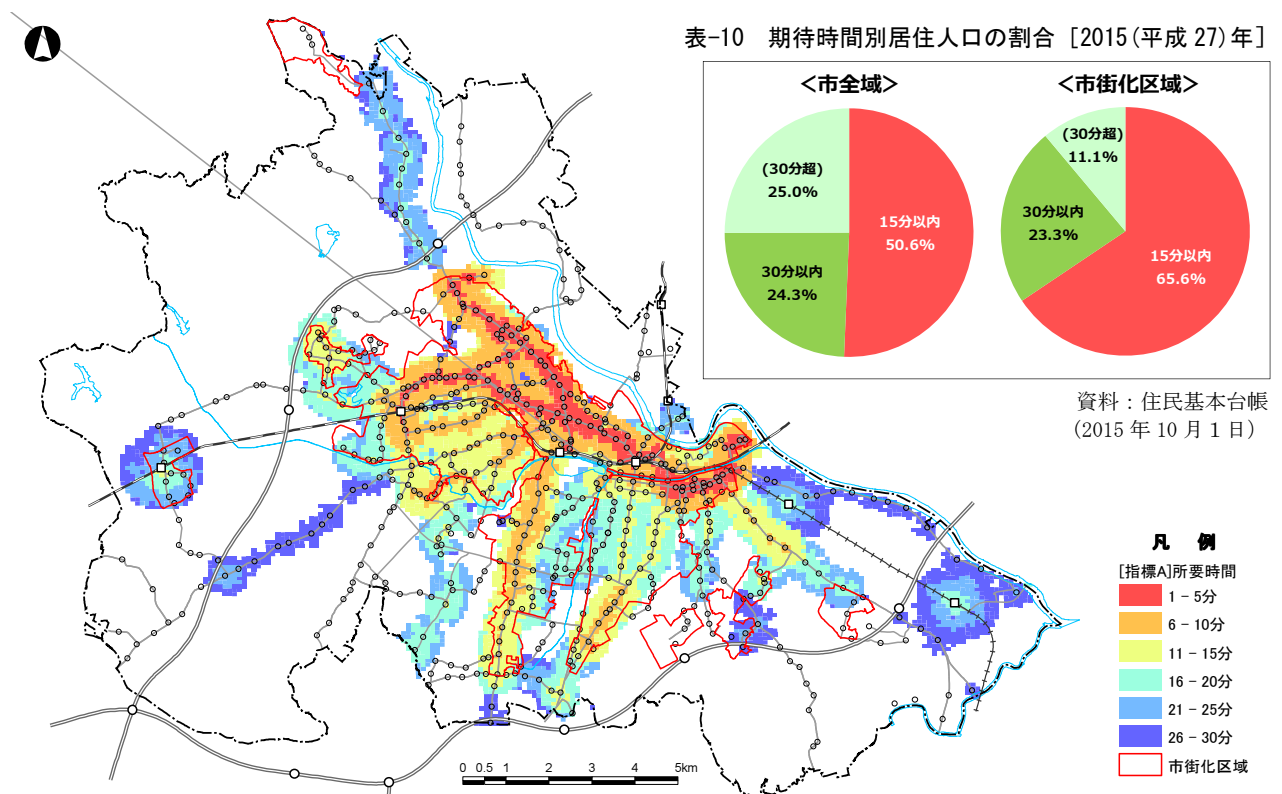
平日 10時～16時の運行本数より算出
 例) 1時間に1本：期待値：30分
 30分に1本：期待値：15分

※ アクセシビリティ指標の考え方・算出方法は、「アクセシビリティ指標活用の手引き（案）」国土技術政策総合研究所（国土交通省：2014（平成26）年6月24日（第1版））をもとにしています。

■ 指標A：公共交通に乗車するまでの期待時間

- 指標Aは、公共交通の利用しやすさを表す指標で、任意の時刻に家を出て、公共交通に乗車するまでの期待時間を示します（図-12、表-10）。
- JR常磐線の北側や下市地区のほか、県道水戸神栖線や県道長岡水戸線沿道などでも、利便性の高い10分以内のエリアが多くみられます。
- 一方、飛び地の市街化区域のうち、けやき台地区や水戸ニュータウン地区については、区域のほぼ全域が期待時間30分以上となっています。
- 居住人口の割合をみると、市街化区域内では、人口の約66%が期待時間15分以内のエリアに居住しています。一方、市全体でみると、人口の25%が期待時間30分超のエリアに居住しています。

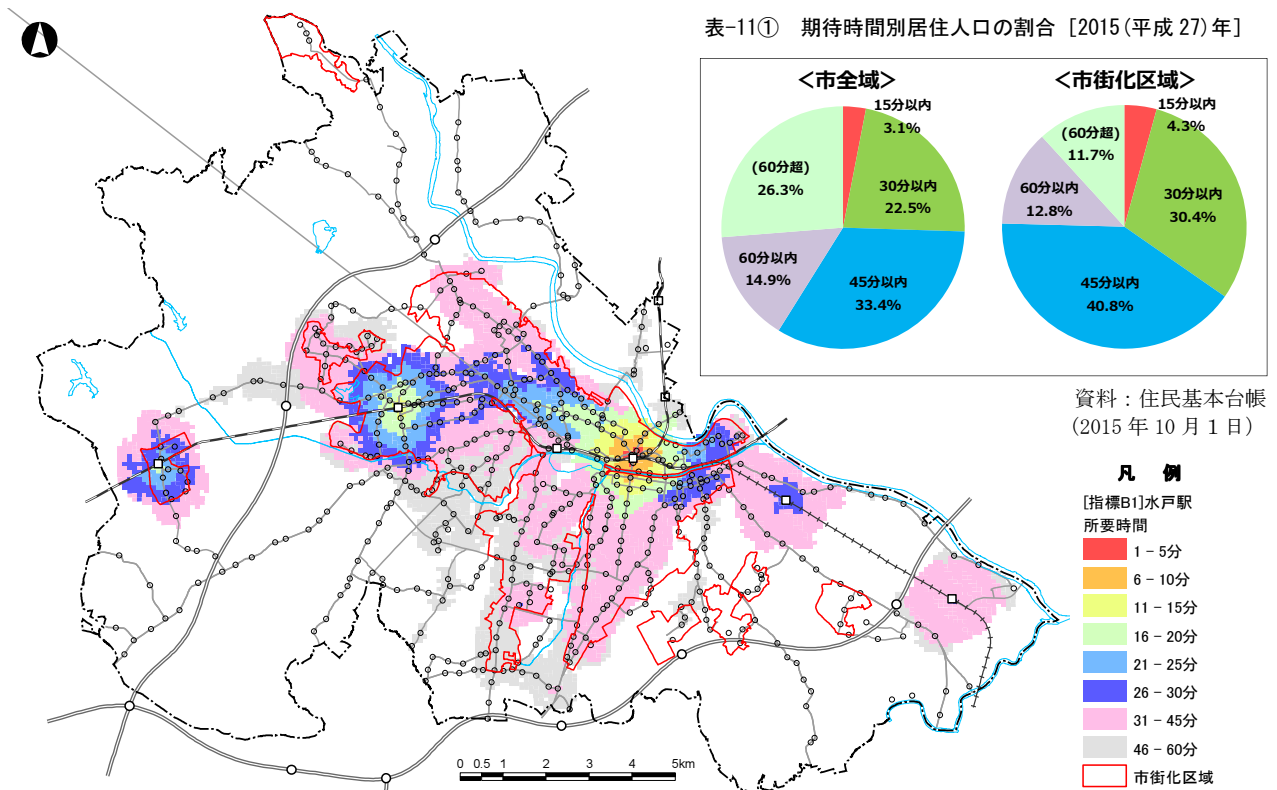
図-12 アクセシビリティ指標A（公共交通に乗車するまでの期待時間）



■ 指標 B : 水戸駅へ公共交通を利用した際の期待時間

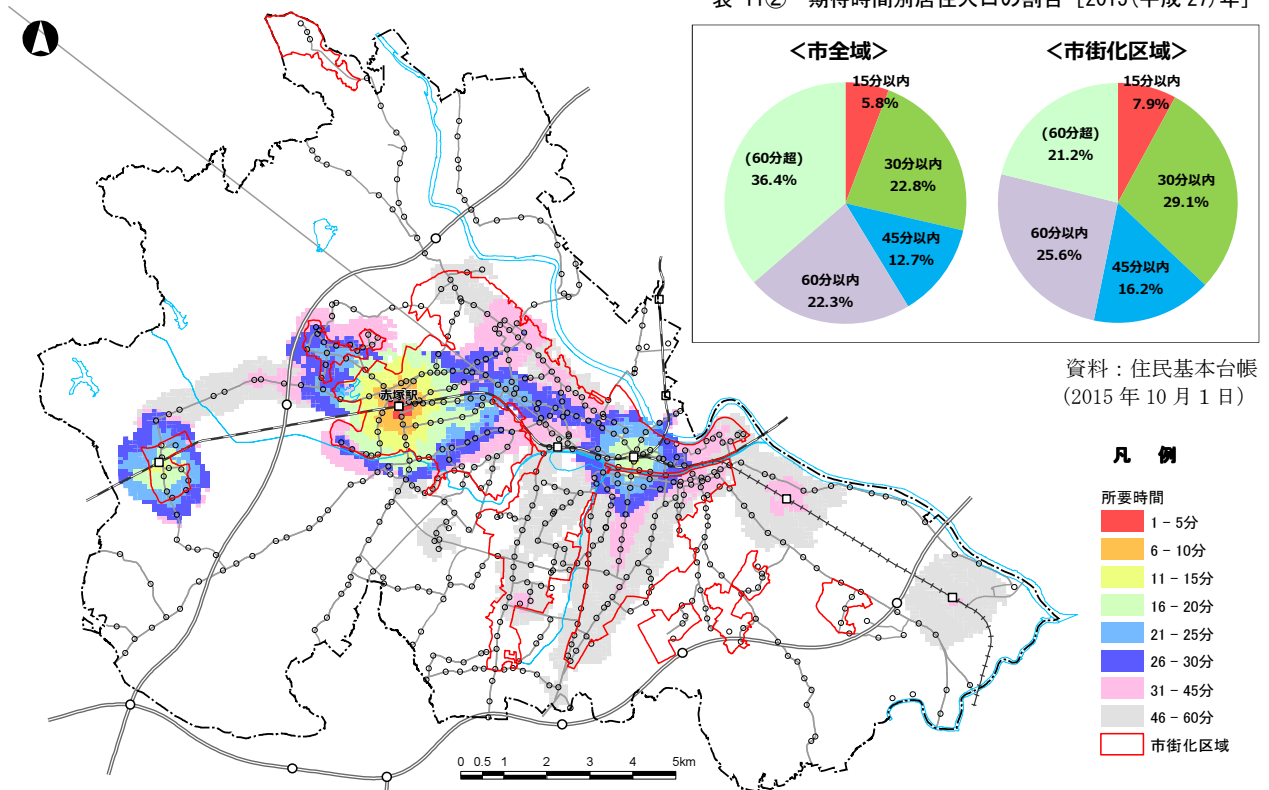
- 指標 B は、都市の主要な地点へのアクセス利便性を示す指標で、任意の時刻に家を出て、主要地点（この場合は水戸駅）に徒歩及び公共交通によって到着するまでの期待時間を示します（図-13①, 表-11①）。
- 期待時間が 30 分以内のエリアは、JR 常磐線の北側や下市地区のほか、赤塚駅、内原駅周辺の市街地、東水戸駅付近のエリアとなっています。
- 居住人口の割合をみると、市街化区域内では人口の約 35%が、期待時間 30 分以内のエリアに居住しています。一方、市全体でみると、人口の約 26%が期待時間 60 分超のエリアに居住しています。

図-13① アクセシビリティ指標 B（水戸駅へ公共交通を利用した際の期待時間）



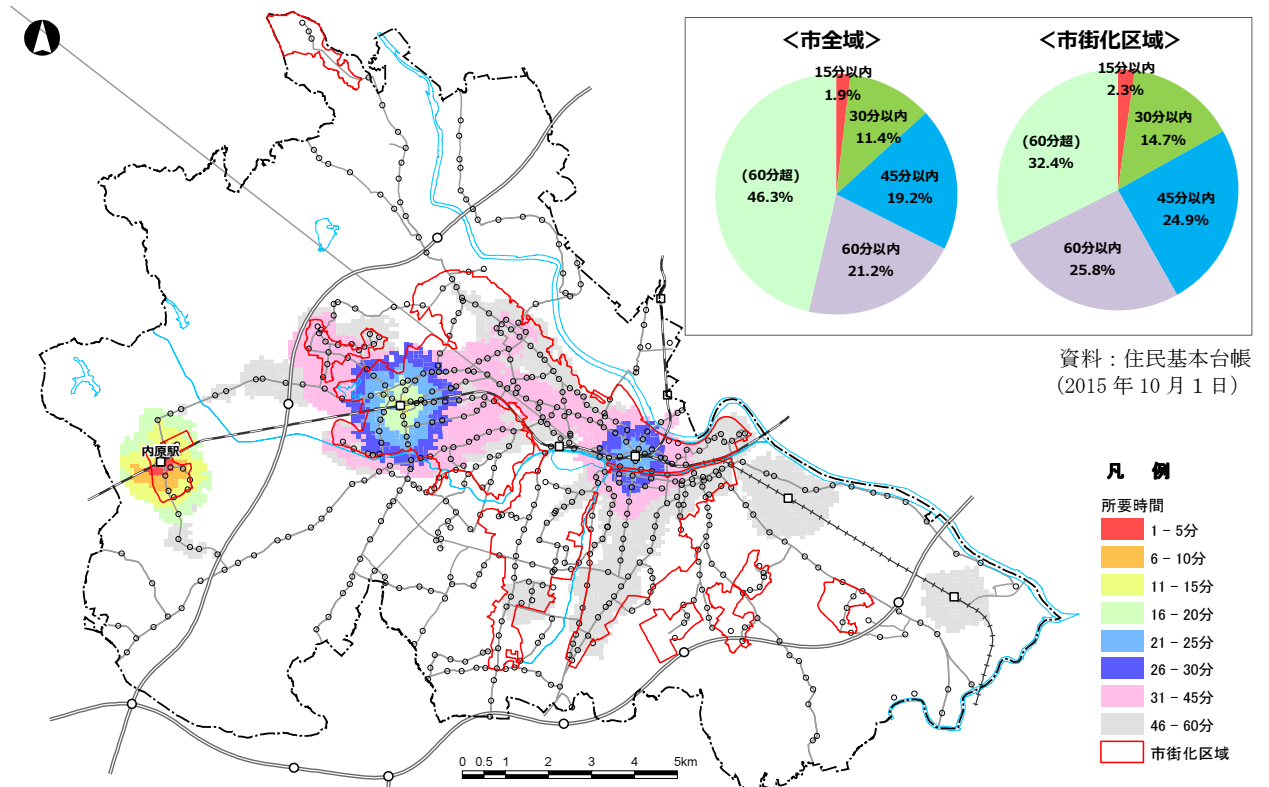
【参考】 図-13② アクセシビリティ指標B（赤塚駅へ公共交通を利用した際の期待時間）

表-11② 期待時間別居住人口の割合 [2015(平成27)年]



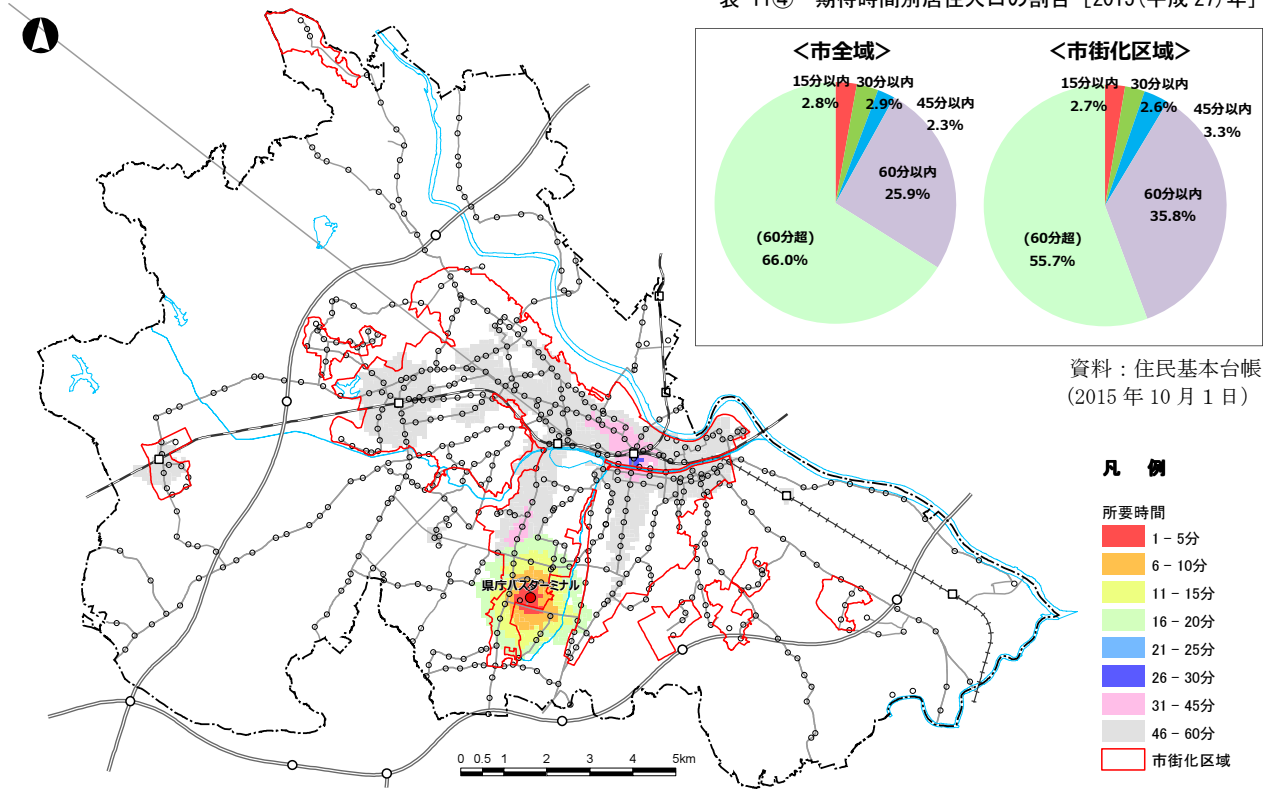
【参考】 図-13③ アクセシビリティ指標B（内原駅へ公共交通を利用した際の期待時間）

表-11③ 期待時間別居住人口の割合 [2015(平成27)年]



【参考】 図-13④ アクセシビリティ指標B（県庁バスターミナルへ公共交通を利用した際の期待時間）

表-11④ 期待時間別居住人口の割合 [2015(平成 27)年]



(2) 公共交通に関する課題と対応の方向性

① まちの現況と課題

- 今後の人口減少に伴う公共交通利用者の減少により、公共交通の運行本数減少や路線の廃止など、市民の日常生活に不便をきたすおそれがあります。
- 市街化区域内における郊外の住宅地や市街化調整区域では、公共交通の利便性が相対的に低くなっています。人口動向の項目で見たように、エリア指定区域などでは、現在、比較的若い世代が多く居住していますが、将来、高齢化が進んだ際には、交通弱者が増加するおそれがあります。

② 課題対応の方向性

- 公共交通の沿線においては、居住の誘導により人口密度を向上させ、利用者を確保していくことで、今後も良好なサービスを維持していく必要があります。また、公共交通体系の見直しや、交通施設における利便性の向上など、利用者の増加に向けて取り組むことで、将来にわたり持続可能な公共交通を実現していく必要があります。
- 市街化区域の郊外住宅地や市街化調整区域において、拠点や交通結節点までの移動手段など、生活を維持するための対応策を検討する必要があります。

2-4 都市機能

(1) 現況の整理

① 生活サービス施設と徒歩アクセス圏

○ 国の運用指針において例示されている生活サービス施設を参考に、施設の徒歩圏カバー人口割合（半径 800m 圏）をみると、市街化区域では、商業施設が約 89%、高齢者福祉施設が約 79%、子育て支援施設が約 62%、医療施設が約 86%となっており、商業施設や医療施設は徒歩圏内におおむね立地し、量的な充足度が高い一方、子育て支援施設はやや低い状況にあります（図-14①、表-12①）。

図-14① 商業施設の立地と徒歩アクセス圏の状況

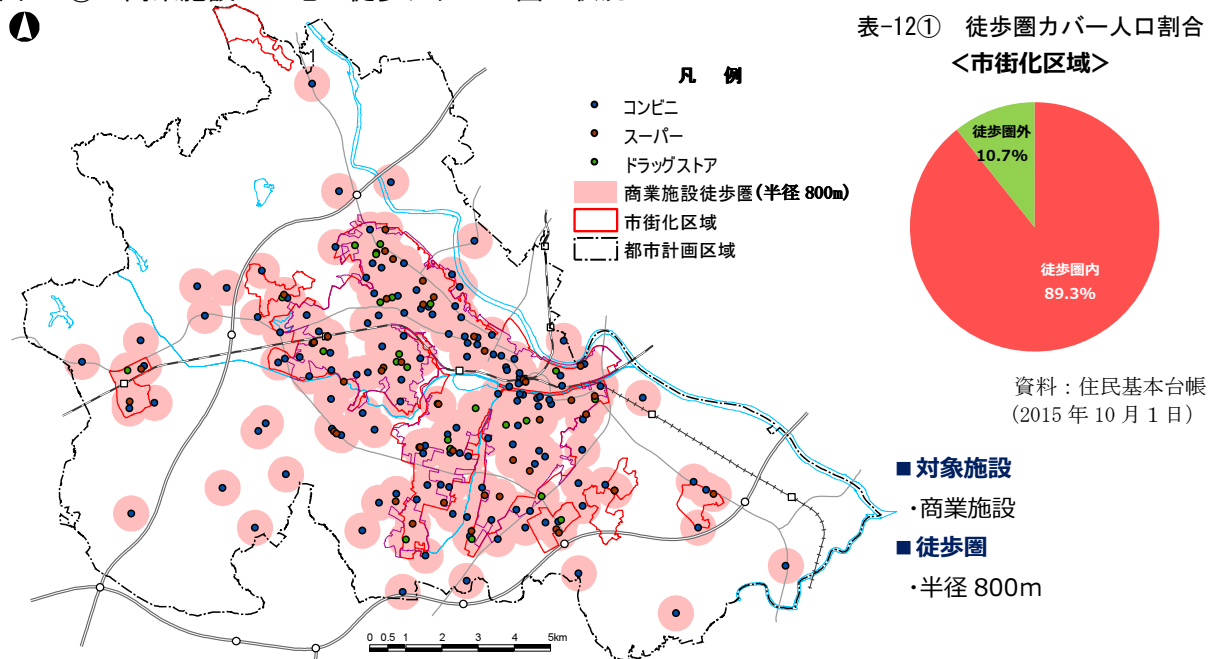


図-14② 高齢者福祉施設の立地と徒歩アクセス圏の状況

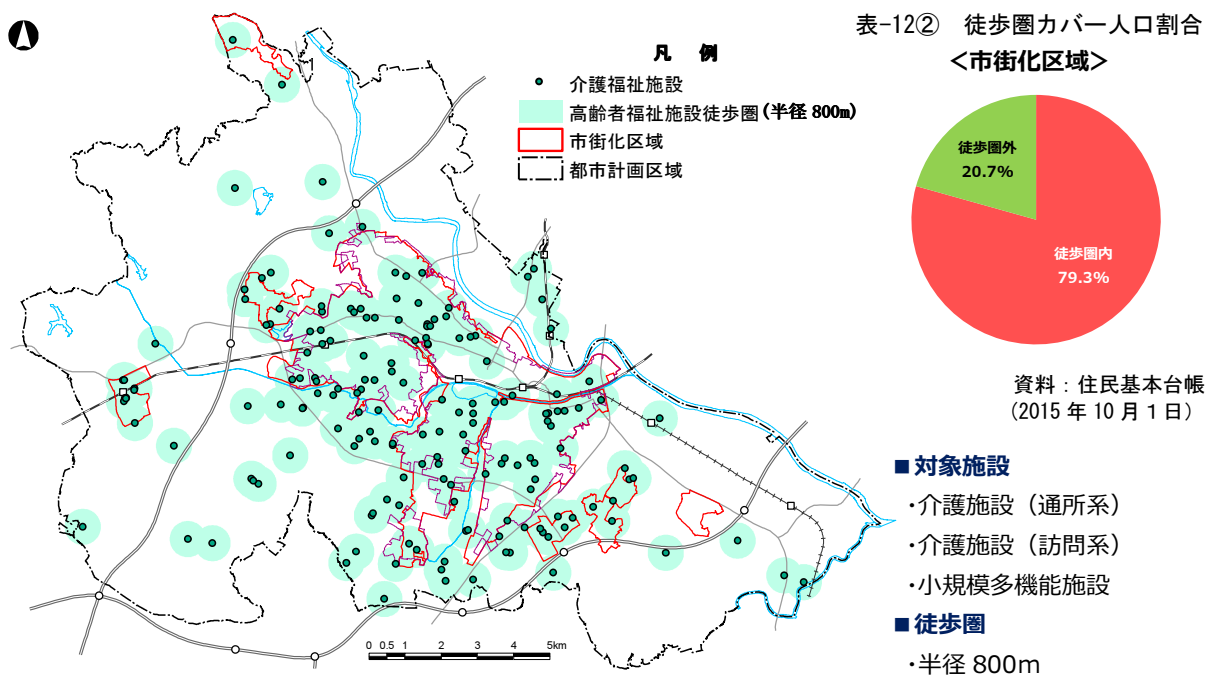


図-14③ 子育て支援施設の立地と徒歩アクセス圏の状況

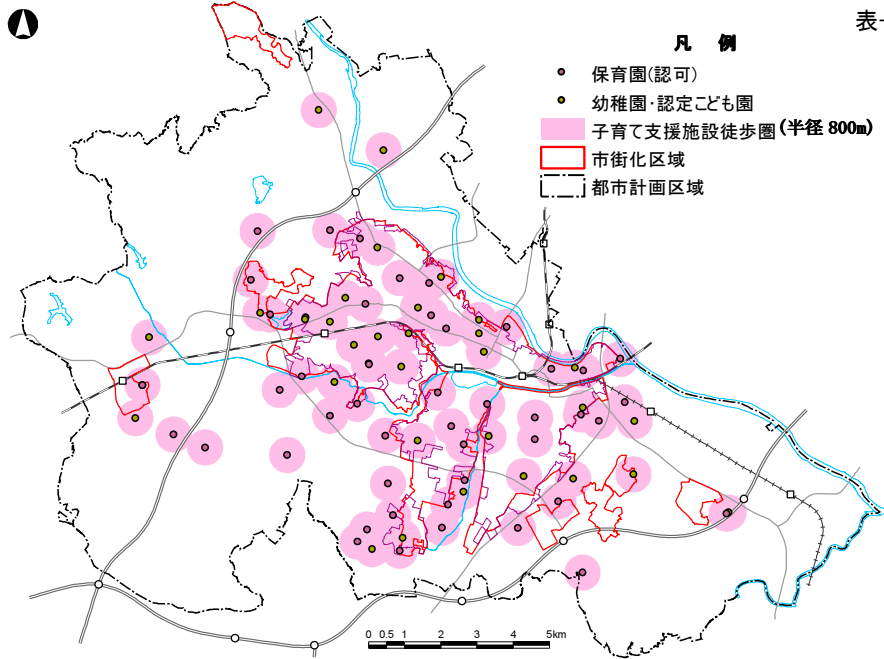
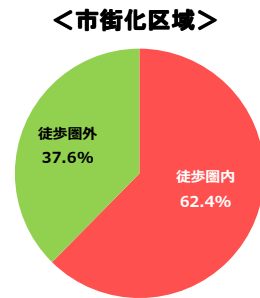


表-12③ 徒歩圏カバー人口割合



資料：住民基本台帳
(2015年10月1日)

■ 対象施設

- ・保育園(認可)
- ・幼稚園(公立・私立)
- ・認定こども園(公立・私立)

■ 徒歩圏

- ・半径 800m

図-14④ 医療施設の立地と徒歩アクセス圏の状況

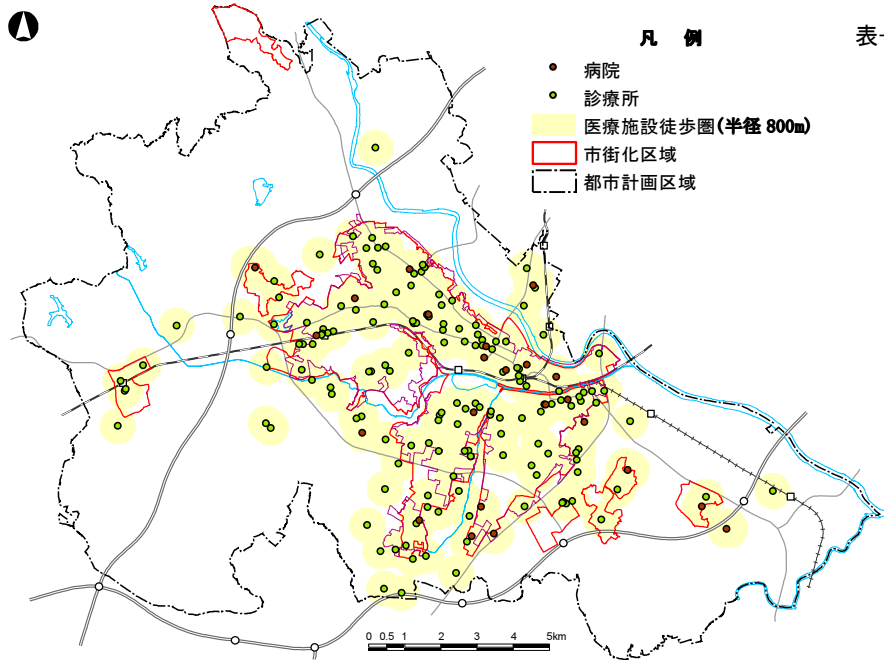
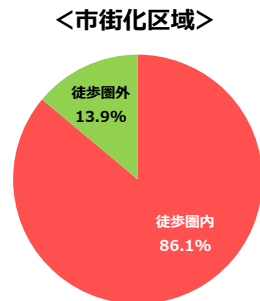


表-12④ 徒歩圏カバー人口割合



資料：住民基本台帳
(2015年10月1日)

■ 対象施設

- ・病院
(内科または外科を有する施設)
- ・診療所(同上)

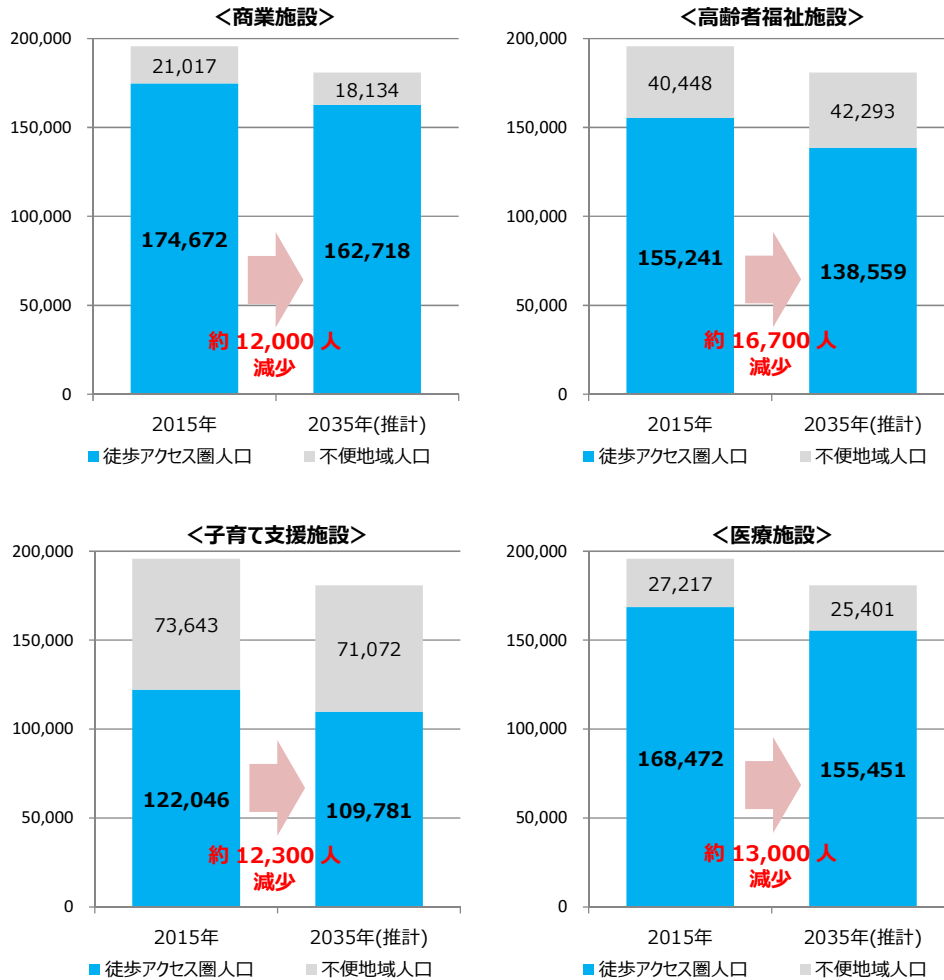
■ 徒歩圏

- ・半径 800m

② 生活サービス施設における徒歩アクセス圏人口の将来予測

- 市街化区域における将来推計人口と徒歩アクセス圏のカバー状況をみると、いずれの生活サービス施設も徒歩アクセス圏の人口が減少すると予測されます（表-13）。

表-13 市街化区域における徒歩アクセス圏人口の予測
[2015（平成27）年→2035（平成47）年]

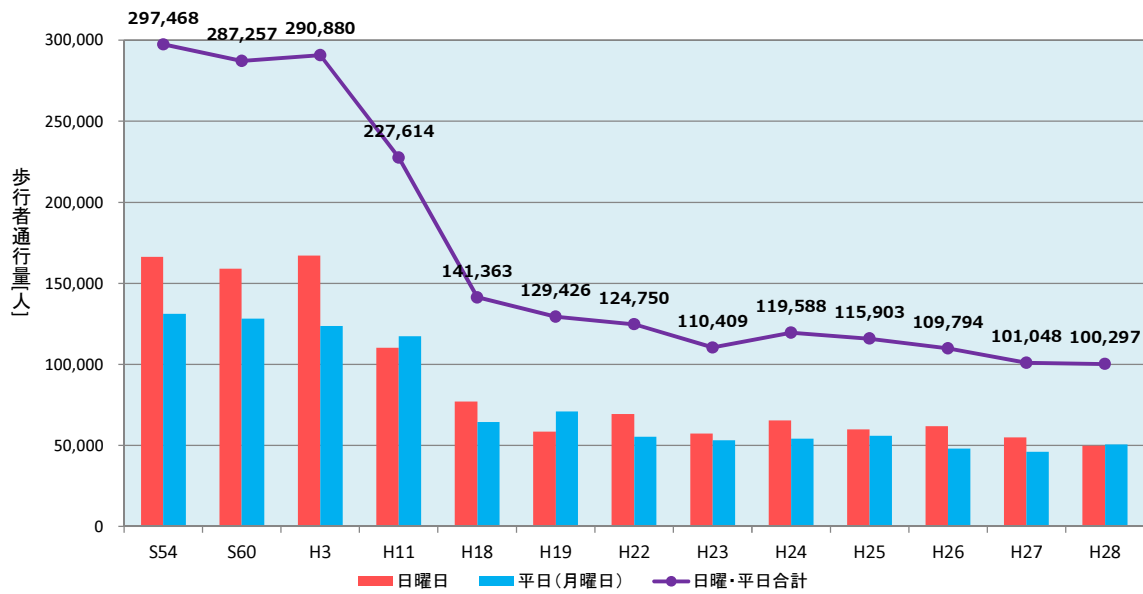


資料：推計人口は国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに100mメッシュで推計

③ 中心市街地の歩行者通行量

○ 中心市街地（都市中枢ゾーン）における歩行者通行量は、2015（平成 27）年で約 10 万人となっており、昭和 60 年代と比較すると 60 パーセント以上減少しています。近年では、東日本大震災後に水戸駅南口に商業施設「エクセルみなみ」がオープンしたことにより増加（2012（平成 24）年）したものの、再び減少傾向となり、2015（平成 27）年には過去最低となっています。（表-14）。

表-14 中心市街地の歩行者通行量の推移



(S54 年度は 10 地点, S60~22 年度は 11 地点, H23 以降は 12 地点での調査)
資料：歩行者通行量調査/水戸商工会議所・水戸市

(2) 都市機能に関する課題と対応の方向性

① まちの現況と課題

- 医療、商業などの生活サービスに関する都市機能は、市街化区域においてはおおむね量的な充足度が高く、良好な状況にあります。しかし今後、人口減少が続いた場合は、利用者が減少することで、経営が成り立たなくなるなど、都市機能が低下していくおそれがあります。
- 水戸駅の周辺では、リヴィンといった大型商業施設の撤退などに伴い、歩行者通行量が大幅に減少しており、中心市街地としての求心力の低下が懸念される状況にあります。

② 課題対応の方向性

- 既成市街地への人口誘導、公共交通との連携強化・施設へのアクセス性の向上により、生活サービス機能を維持し、より多くの人々が生活サービス機能を享受できるまちづくりを推進していく必要があります。
- 中心市街地については、高次都市機能の集積・強化とともに、まちなか居住の促進により定住人口の増加に取り組んでいく必要があります。

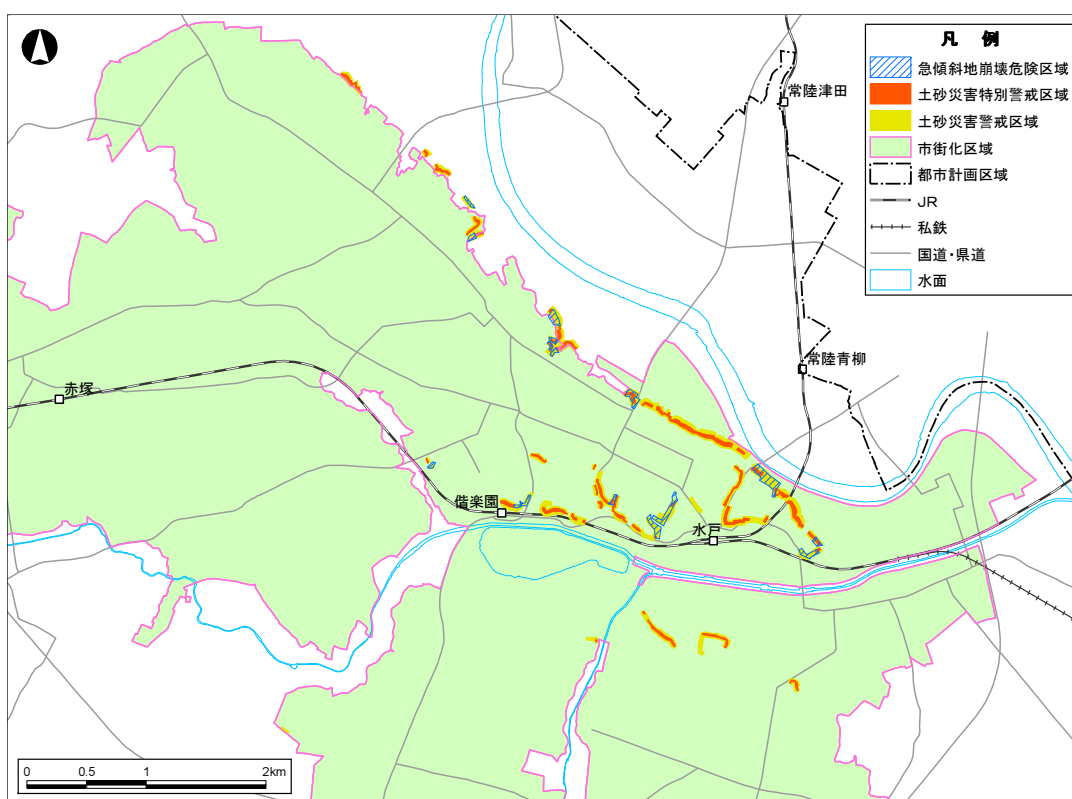
2-5 都市の安全

(1) 現況の整理

① 土砂災害関連の法指定状況

- 本市の市街化区域縁辺部にある台地端部の斜面地では、土砂災害警戒区域・特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域が指定されています（図-15）。
- 市街化区域の内側においても、水戸駅や偕楽園駅の周辺など、那珂川と桜川に挟まれた低地部の斜面地において当該区域の指定がみられます。

図-15 市街化区域における土砂災害関連の法指定状況

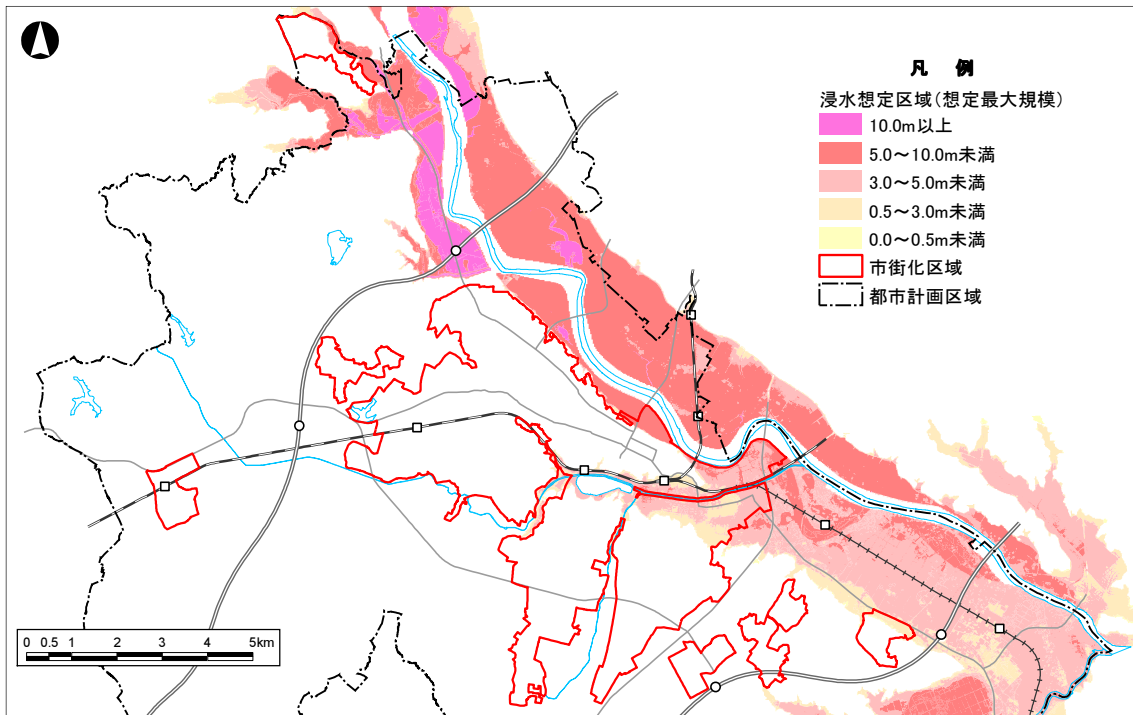


資料：茨城県 GIS データ

② 洪水浸水想定区域の指定状況

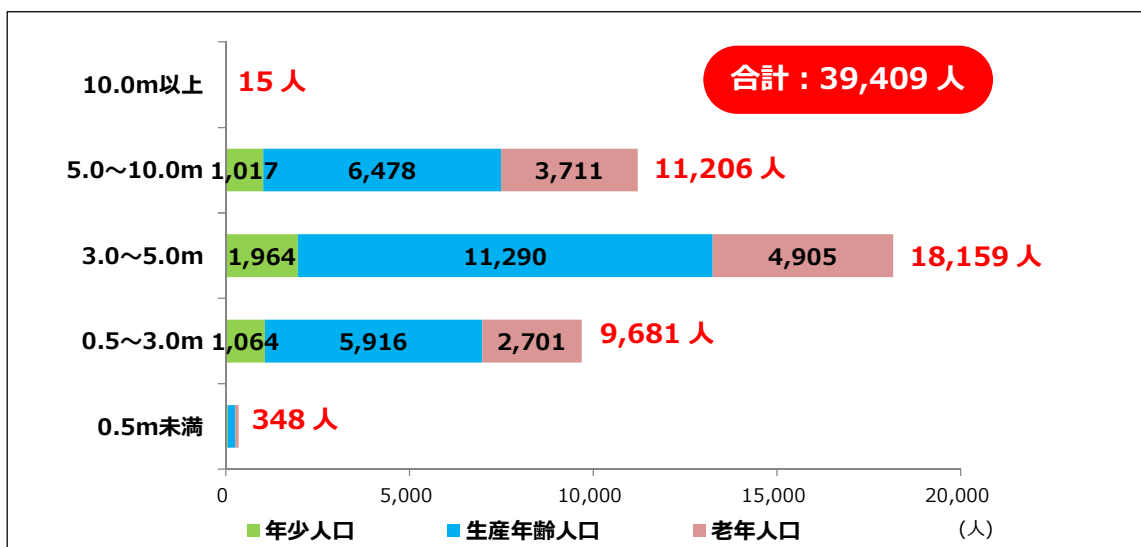
- 浸水想定区域（想定最大規模）は，那珂川及び桜川沿いの低地部に広く指定されています。市街化区域内では，根本地区で浸水想定が5.0m～10.0mとなっているほか，水戸駅の南側から東側にかけての範囲で浸水想定エリアがみられます（図-16）。
- 浸水想定区域（想定最大規模）内の人口は，総人口の約14%を占める約39,400人となっており，このうち高齢者（65歳以上）は約11,400人となっています（表-15）。

図-16 洪水浸水想定区域（想定最大規模）の状況



資料：国土交通省（2016年）

表-15 想定浸水深別の人口状況



資料：住民基本台帳（2015年10月1日）

(2) 都市の安全に関する課題と対応の方向性

① まちの現況と課題

- 近年では、想定を上回る局地的な集中豪雨が増加しており、これに伴う崖崩れや土砂災害、河川の氾濫、浸水といった自然災害の発生が懸念されています。
- 自然災害に関する被害予測の指定状況を見ると、土砂災害については水戸台地の縁辺部、水害については、那珂川など川沿いのエリアに集中しており、都市機能が集積している下市地区なども浸水想定区域に含まれています。今後、高齢化が進展する中、災害発生時には、避難困難者が増加すると予測されます。

② 課題対応の方向性

- 安全・安心な暮らしを守る観点から、浸水対策や土砂災害対策、また災害時の避難体制の強化やライフラインの確保など減災に向けた取組を進めます。

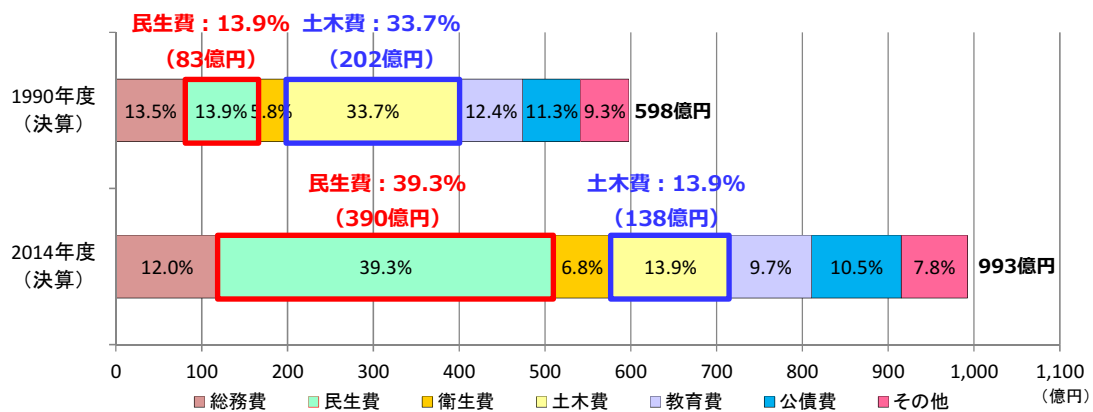
2-6 都市経営

(1) 現況の整理

① 歳出の状況

- 一般会計歳出（目的別）のうち民生費は、1990年度に比べて金額が4.7倍、割合が2.8倍と、いずれも大きく増加しています（表-16）。
- 一方、土木費は、24年前に比べて金額・割合ともに減少しています。

表-16 一般会計歳出（目的別）の内訳と推移

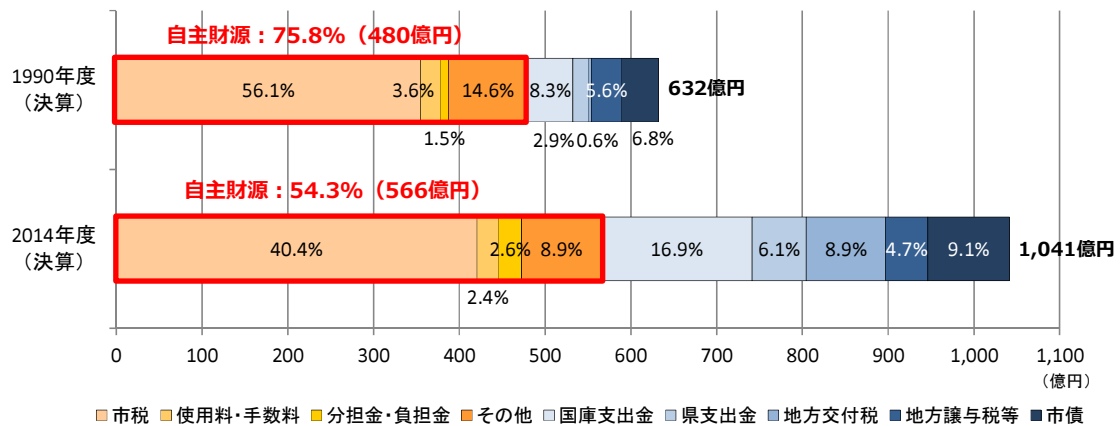


資料：平成28年版 水戸市の概要

② 歳入の状況

- 一般会計歳入の規模は、1990年度から1.6倍増加しています（表-17）。
- 自主財源比率は、2014（平成26）年時点で約54%となっており、歳入の半分近くが依存財源で賄われています。

表-17 一般会計歳入の内訳と推移

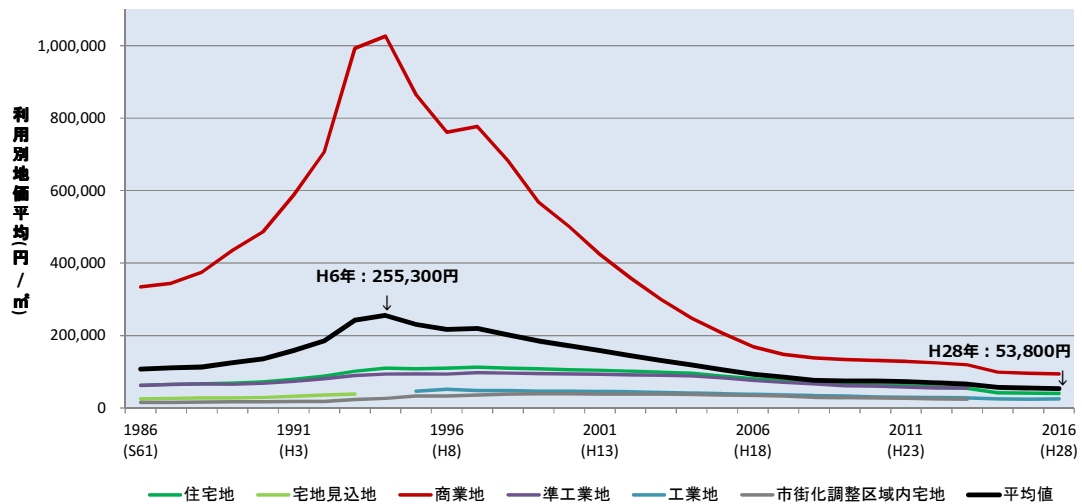


資料：平成28年版 水戸市の概要

③ 地価の推移

- 用途別地価（平均価格）は、1994（平成6）年～1998（平成10）年頃をピークに、各用途とも下落傾向が続いています（表-18）。
- 2016（平成28）年の平均地価は、53,800円/㎡となっており、ピーク時である1994（平成6）年の価格から約1/5程度にまで減少しています。

表-18 用途別地価（平均価格）の推移



資料：地価公示

(2) 都市経営に関する現状と課題対応の方向性

① まちの現況と課題

- 民生費はこの24年間で金額・割合ともに大幅に増加しており、今後、高齢化の進展に伴い、民生費も更に増大していくことが予測されます。
- 土木費はこの24年間で金額・割合ともに減少していますが、公共施設や道路などの都市インフラの老朽化が進む中、今後、修繕・更新費用が増大していくことが予測されます。
- 平均地価はピーク時の1994（平成6）年からこの22年間で約1/5程度にまで減少しており、今後更に下落が続けば、固定資産税による歳入も減少していくことが懸念されます。

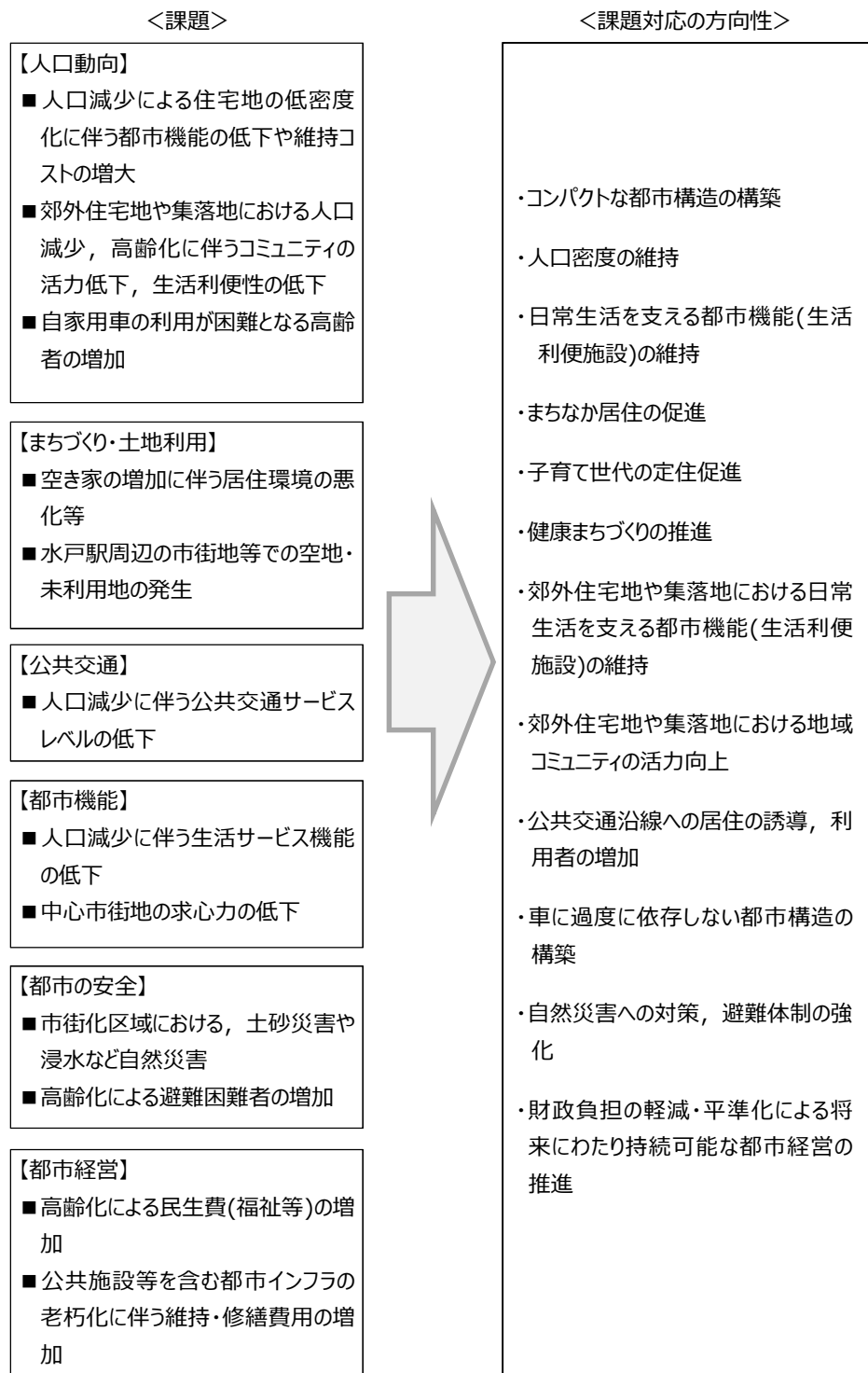
② 課題対応の方向性

- 今後、更に厳しくなる財政状況下においては、公共施設等の整備、修繕、更新にかかる財政負担の軽減・平準化を図ることで、将来にわたり持続可能な都市経営を進める必要があります。
- 固定資産税による歳入の減少に歯止めをかける観点からも、都市機能の集積・強化により、本市の魅力を高めていく必要があります。

2-7 コンパクトなまちづくりを進める上での課題と課題対応の方向性

前頁までで整理した分野ごとの現況と課題から、コンパクトなまちづくりを進める上での課題と対応の方向性を示します。

課題と対応の方向性



第3章 都市づくりに関する基本的な方針

3-1 基本理念と基本方針

(1) 基本理念

今後のまちづくりは、人口減少社会・超高齢社会等に対応し、高齢者や子育て世代をはじめとする全ての市民が将来にわたって安心して生活していけるよう、時代の変化に対応することのできるコンパクトな都市構造へと転換していくことが重要です。

こうした時代の要請を受け、本市の第6次総合計画－みと魁プラン－においては、都市空間整備構想の基本的方向を「魅力・活力集積型スマート・エコシティ」と定め、水戸市都市計画マスタープラン－第2次－においては、目指すべき将来像を「持続可能なコンパクトなまち」と定めています。

本計画においては、こうした時代の要請や上位計画を踏まえつつ、一定区域内の人口密度を維持するとともに、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医療・福祉施設、商業施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが身近に存在する多極ネットワーク型コンパクトシティの実現を目指し、基本理念を次のとおり定めます。

**全ての人が安心して暮らせる
多極ネットワーク型コンパクトシティの実現**

(2) 基本方針

基本理念を踏まえ、3つの基本方針を定めます。

<基本方針1>

都市機能の集約と居住の誘導による機能的な都市の実現

医療・福祉・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に集約し、効率的な生活サービスの提供を図るとともに、居住の誘導により一定のエリアで人口を確保することで、生活サービスやコミュニティの維持を図ります。

<基本方針2>

公共交通ネットワークの形成による利便性の高い都市の実現

公共交通基本計画と連携しながら、鉄道やバスなどの交通資源を効果的に活用し、都市機能の集約や居住の誘導を促進する公共交通ネットワークの形成に取り組み、利便性の高い都市の実現を図ります。

<基本方針3>

公共施設の集約・複合化や効果的な配置による持続可能な都市の実現

公共施設等総合管理計画と連携しながら、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を踏まえた公共施設の集約・複合化や効果的な配置を進めるなど、社会資本の老朽化への対応を図ります。

3-2 都市づくりの方向性

3-1（2）で定めた基本方針について、以下のとおり都市づくりの方向性を整理します。

（1） 都市機能の集約と居住の誘導

① 都市機能の集約

- 公共交通のアクセス利便性が高い鉄道駅周辺などを「都市機能誘導区域」として位置付け、各種支援措置を講じることで、当該区域の徒歩圏内に都市活動を支える既存の各種都市機能を維持するとともに、さらなる誘導を図ります。
- 各都市機能誘導区域においては、医療、福祉、身近な買物といった生活サービス機能を維持及び誘導をすることにより、これらの区域を生活圏とする郊外部を含め、市民の生活利便性を確保します。

② 居住の誘導

- 将来にわたり持続可能な都市を実現するため、都市機能誘導区域に位置付けられる地域や、利便性の高い公共交通沿線の地域、又は自然災害のリスクが低い地域において人口の集積を図り、都市機能を維持するために必要となる人口密度の確保に努めます。
- 人口の集積に当たっては、利便性の高い良好な居住環境の提供や、各種支援措置などを講じることで、時間をかけながら居住を誘導します。
- 都市機能誘導区域における都市機能の維持・誘導と連動して、働きながら子育てのできる環境づくりを進めていくことで、まちなかへの若い世代の呼び込みや、地域コミュニティの若返りと活力向上を推進します。
- 郊外の住宅団地や集落地においては、人口減少、高齢化に伴いコミュニティの活力低下、生活利便性の低下が懸念されるため、住み慣れた地域で暮らし続けるために、地域ニーズに合った地域公共交通の導入について検討するとともに、地域住民の生活に最低限必要となるサービス機能の確保に努めます。

（2） 公共交通ネットワークの形成

- あらゆる世代の人びとが円滑に移動できる交通手段として、各拠点間や住宅市街地を結ぶ鉄道及び主要バス路線、また郊外部と拠点間を接続するバス路線については、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保していきます。
- 公共交通の維持・確保及び利用促進を図るため、サービスの維持・向上と、交通施設の利便性向上に向けた取組を進めます。

（3） 公的不動産の集約・複合化

- 公共施設の再編に際しては、将来の人口動向、社会情勢の変化、市民ニーズ、周辺施設の立地状況、財政状況等を踏まえつつ、誘導施設に該当する公共施設について、都市機能誘導区域への集約化に努めます。

- 施設の集約や機能の複合化に当たっては、子育て支援や多世代交流など、異なる機能の相乗効果による地域の活力向上も視野に入れた、適切かつ効果的な施設の配置を検討します。
- 都市機能の誘導においては、公有財産の遊休施設や統廃合により生じた余剰施設・跡地などの既存ストックを有効に活用することで、効率的かつ効果的な誘導を検討します。

3-3 将来の都市構造

基本理念の実現に当たり、本市の地理的条件や公共交通の配置状況、また上位・関連計画における都市づくりの方向性を踏まえ、目指すべき「都市の骨格構造」を示します（図-17）。

（１）「中心拠点」・「生活拠点」

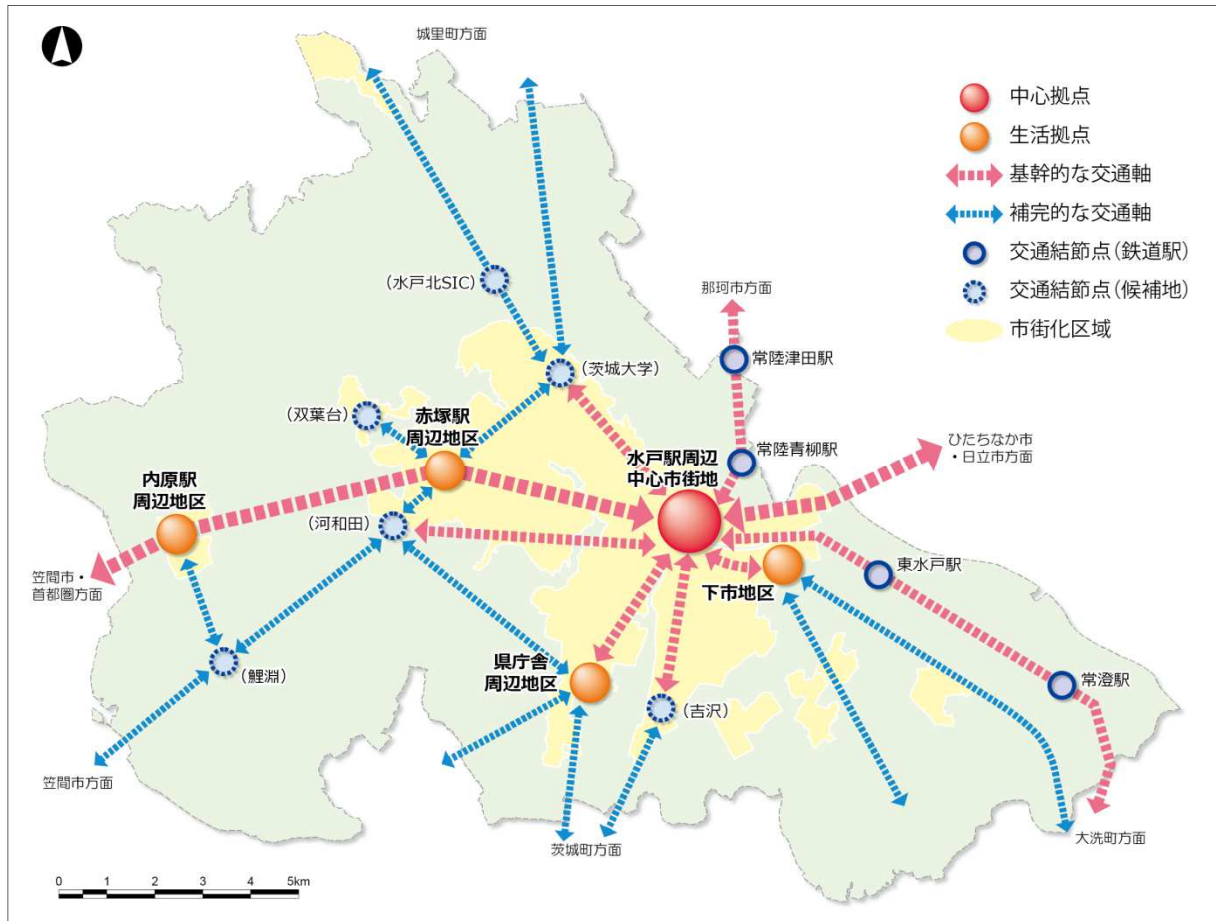
- 市の中心として、市内外からのアクセス性に優れ、行政中枢、高次医療、商業・業務が集積することなどにより高次の都市機能を市民に提供することのできる拠点地区を「中心拠点」と定めます。「中心拠点」には、水戸市第6次総合計画－みと魁プラン－及び水戸市都市計画マスタープラン－第2次－において、都市核と位置付けた中心市街地のうち、都市機能を誘導し集約するエリアを位置付けます。
 - 地域の中心として、主として日常生活を支える機能を市民に提供することのできる拠点地区を「生活拠点」と定めます。「生活拠点」には、水戸市第6次総合計画－みと魁プラン－及び水戸市都市計画マスタープラン－第2次－において、地域生活拠点と位置付けた「赤塚駅周辺地区」「内原駅周辺地区」「下市地区」の3地区のほか、産業系拠点のうち業務系拠点として位置付け、業務施設や日常的な生活サービスの集積が進む「県庁舎周辺地区」のうち、都市機能を誘導し集約するエリアを位置付けます。
- これら区域の設定の考え方については、次章に示します。

（２）「基幹的な交通軸」

- 本市の公共交通は、JR常磐線、水戸線（直通運転）、水郡線、鹿島臨海鉄道の鉄道路線があるほか、路線バスのネットワークがJR水戸駅を中心として放射状に形成されています。
- 本計画では、中心拠点を核にして生活拠点や居住を誘導する各地域をつなぐ公共交通で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保すべき路線軸を「基幹的な交通軸」と定めます。「基本的な交通軸」には、水戸市公共交通基本計画の「将来の公共交通ネットワーク」において、市街化区域内の主要な交通結節点（中心拠点及び生活拠点を含む）を結ぶ鉄道・バス路線及び、市外に接続する鉄道路線を位置付けます。
- また、基幹的な交通軸を補完し、郊外部とのアクセスを維持する公共交通を「補完的な交通軸」と定めます。「補完的な交通軸」には、水戸市公共交通基本計画の「将来の公共交通ネットワーク」において、その他の交通結節点を結ぶ「主な支線」を位置付けます。
- なお、本市のバス路線網については、水戸市都市交通戦略会議（学識経験者、交通事

業者、市民、行政等で構成)での協議を経て、平成27年度に策定した水戸市公共交通基本計画に位置付けた「将来の公共交通ネットワーク」形成に向け順次再編に着手する予定です。

図-17 将来の都市構造



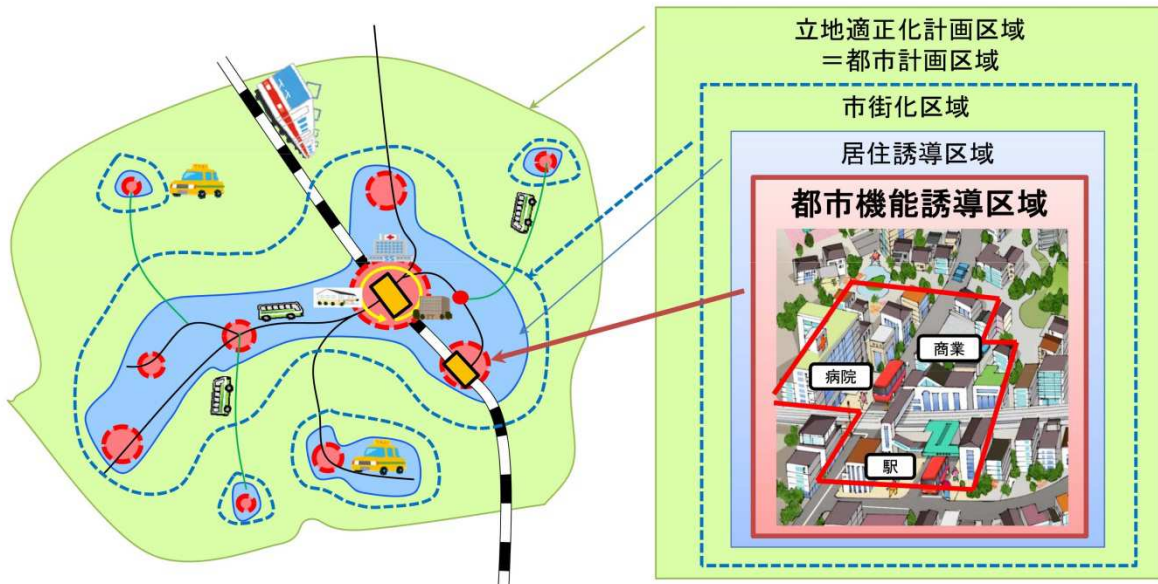
第4章 都市機能誘導区域

4-1 都市機能誘導区域とは

立地適正化計画は、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」の双方を定めるとともに、都市機能誘導区域は、居住誘導区域の中に定めることとなっています。

都市機能誘導区域は、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を図る区域として設定するものです（図-18）。

図-18 都市機能誘導区域の設定イメージ



資料：国土交通省

4-2 都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域の設定に当たっては、上位計画との整合が図られているとともに、既に都市機能が一定程度集積している区域や公共交通によるアクセスの利便性が高い区域において設定することとされています。

また、都市機能誘導区域外への誘導施設の立地に当たっては、届出義務が課されることから、区域の境界を明示することが求められています。

区域設定の考え方

1 上位計画との整合

立地適正化計画は、市の総合計画、都市計画区域マスタープランに即するとともに、市都市計画マスタープランとの調和が保たれる必要があります。

2 区域の範囲

(1) 都市機能誘導区域の設定例として、以下のとおり示されています。(都市計画運用指針)

- ① 鉄道駅に近く、業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度集積している区域
- ② 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
- ③ 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

(2) これを踏まえ、具体的な区域の範囲を以下のとおりとします。

- ① 次のいずれかの区域に該当すること。
 - 商業地域の指定区域
 - 近隣商業地域の指定区域
 - 上記以外の区域のうち、土地利用の状況等を勘案し、沿道商業が形成されている、都市施設の整備などにより都市機能の集積が見込まれるなど、都市機能誘導区域に含めることが適当と認められる区域
- ② 徒歩や自転車等により容易に回遊できる範囲として、区域の中心と定めるところからおおむね半径 800m 圏（一般的な徒歩 10 分圏）であること。
- ③ 区域の中心については、アクセス拠点となる鉄道駅又はバス停とし、該当するアクセス拠点が無い区域にあっては、地域の実情に応じて設定する。
- ④ 一団の開発区域（市街地再開発事業、土地区画整理事業）等は、区域を内外に分断しない。

なお、以下の区域は都市機能誘導区域には含めません。

<都市計画運用指針>

- 原則として居住誘導区域に含まない区域

<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域 ・急傾斜地崩壊危険区域 ■ 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まない区域 ・土砂災害警戒区域 <p><都市再生特別措置法施行令></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 法令の規定により居住誘導区域に含まない区域 ・保安林
--

3 区域の明示

都市機能誘導区域内においては、誘導施設の立地に向けて、各種支援措置の適用が可能となるほか、区域外への誘導施設の立地に当たっては、届出義務が課されることから、区域設定に当たっては、境界を明示することが求められています。

なお、中心拠点及び下市地区については、浸水想定区域に含まれるので、併せて災害対策を推進することとします。

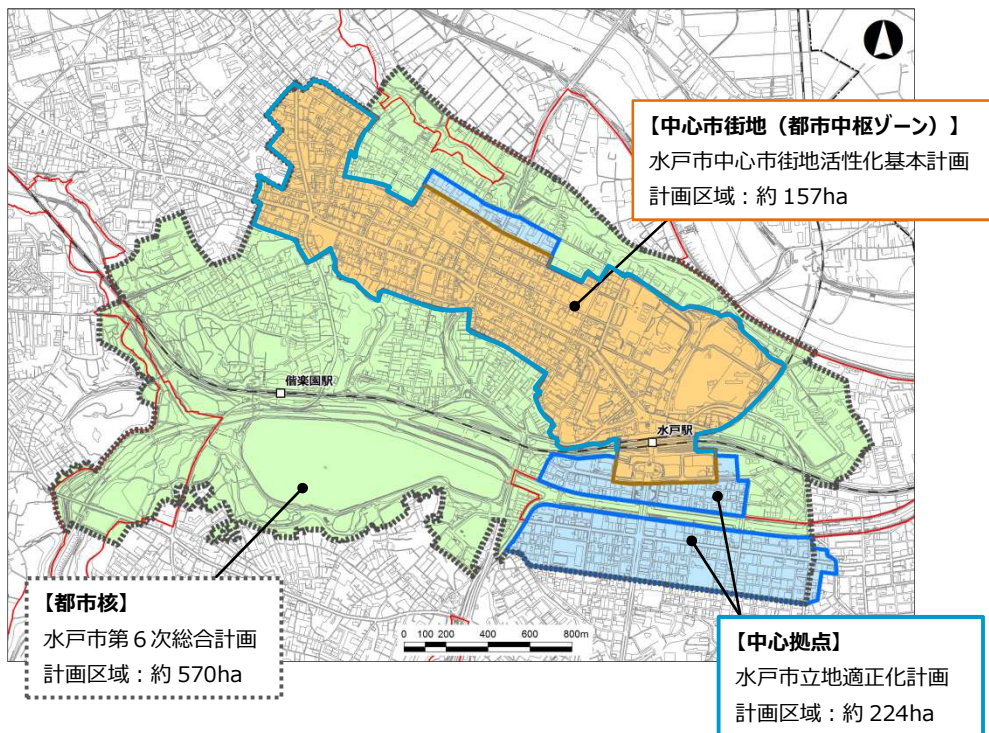
4-3 都市機能誘導区域の設定

(1) 中心拠点

水戸市第6次総合計画ーみと魁プランー及び水戸市都市計画マスタープランー第2次ーにおいて「都市核」と位置付けた中心市街地のうち、都市機能を誘導し集約するエリアについて、本計画では、**都市機能誘導区域「中心拠点」**と位置付けます（図-19、20）。

「中心拠点」においては、県央地域の中心的役割を担う高次都市機能が集積し、また交通便利性に優れた商業・業務集積地として、市内外から多くの人が集まるとともに、まちなか居住を実現する多岐にわたるサービス機能が充実した市の中心的役割を担う拠点を目指します。

図-19 計画区域の関係図



a) 上位計画における位置付け

- 水戸駅周辺中心市街地は、水戸市第6次総合計画ーみと魁プランー及び水戸市都市計画マスタープランー第2次ーにおいて都市核(中心市街地)として位置付けられており、水戸市の発展、魅力の発信をリードする拠点として、歴史、文化的資源を生かし、様々な都市中枢機能の連携強化と一層の集積を図るとともに、定住化の推進や歩いて楽しめるまちなか交通体系の整備、市街地再開発等による交流拠点づくりを総合的に展開しながら、魅力的な都市空間の形成を図ることとしています。

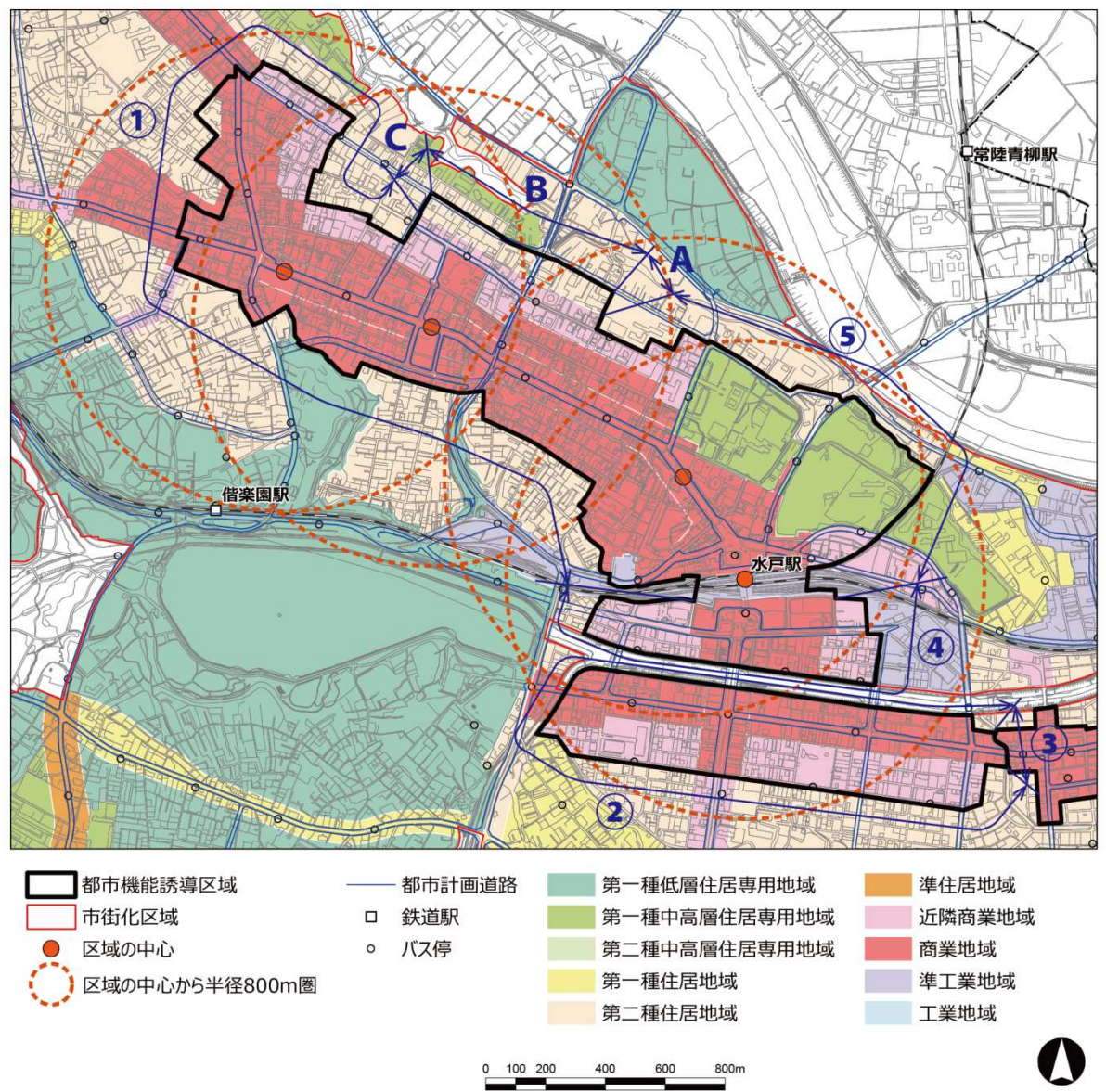
b) 地区の概況

- 水戸駅北側は、古く江戸時代からの交通の要衝として、商業、業務、行政、教育、医療等の機能が集積しているものの、近年は大型商業施設の撤退、空き店舗の増加などに伴う活力低下が懸念されています。
- 弘道館、偕楽園、水戸城跡などの歴史的資源が豊富に存在しています。
- 水戸駅南側は、昭和から平成にかけて市街地整備が進んだ比較的新しい地区で、市役所本庁舎のほか、商業・業務施設等が集積しています。
- 都市核（中心市街地）の人口は、2015（平成 27）年 10 月 1 日現在 17,260 人（住民基本台帳ベース）で、2008（平成 20）年から 2015（平成 27）年にかけて約 6%増加しています。
- 都市核（中心市街地）の高齢化率は、2015（平成 27）年 10 月 1 日現在 22.8%（住民基本台帳ベース）で、市平均よりも 1.5 ポイント低くなっています。
- 水戸駅北側の傾斜地は、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が指定されています。
- 都市核（中心市街地）の約 39%が洪水浸水想定区域（想定最大規模）に入っています。
- 今後のまちづくり動向
 - ・ 新市民会館の整備を進めています。
 - ・ リヴィン跡地で水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業が予定されています。
 - ・ 水戸協同病院（宮町 3 丁目）の建替えが予定されています。
 - ・ 水戸駅南口で梅戸橋桜川線の整備を進めています。
 - ・ 東日本大震災により甚大な被害を受けた市役所本庁舎について、総合防災拠点としての機能を備えた新庁舎の整備を進めています。

c) 交通アクセスの利便性

- 鉄道駅は、水戸駅（常磐線、水戸線、水郡線、大洗鹿島線）があります。
- バス停は、都市核（中心市街地）内に 57 箇所あります。

図-20 都市機能誘導区域「中心拠点」



○区域設定の考え方

- (1) 区域の中心を「水戸駅及び国道 50 号沿いのバス停」に設定します。
 - (2) 具体的な区域の設定の考え方は、以下のとおりです。
 - ・水戸市中心市街地活性化基本計画の都市中枢ゾーンの区域線で設定…①
 - ・用途地域界（商業地域，近隣商業地域）で設定…②
 - ・備前堀中心線で設定…③
 - ・用途地域界（商業地域，近隣商業地域）で設定…④
 - ・水戸市中心市街地活性化基本計画の都市中枢ゾーンの区域線で設定…⑤
 - ・区域北側において，市立中央図書館や市立博物館などの都市機能が集積していることから，第二種住居地域の一部について，都市機能誘導区域に含めることとします。
- 市道上市 5 号線で設定… A

都市計画道路 3・4・14 号栄町若宮線で設定… B

市道上市 188 号線で設定… C

(空白)

(2) 生活拠点（赤塚駅周辺地区）

水戸市第6次総合計画－みと魅プラン－及び水戸市都市計画マスタープラン－第2次－において地域生活拠点と位置付けた「赤塚駅周辺地区」のうち、都市機能を誘導し集約するエリアについて、本計画では、**都市機能誘導区域「生活拠点（赤塚駅周辺地区）」**と位置付けます（図-21）。

「生活拠点（赤塚駅周辺地区）」においては、鉄道駅を中心としたコンパクトなまちのなかに、商業施設や子育て施設、医療・福祉施設が集積する利便性の高い地区として、子どもから高齢者まで安心して暮らし続けることのできるサービス機能が確保された生活拠点を目指します。

a) 上位計画における拠点の位置付け

- 赤塚駅周辺地区は、水戸市第6次総合計画－みと魅プラン－及び水戸市都市計画マスタープラン－第2次－において、市街地西部地区の日常生活を豊かにする拠点として、都市核（中心市街地）や他の地域生活拠点との機能分担や有機的な連携を図りながら、一層の機能充実に向け、幹線道路等の都市基盤の整備を推進するとともに、沿線の土地利用促進による商業機能等の充実に努めることとしています。

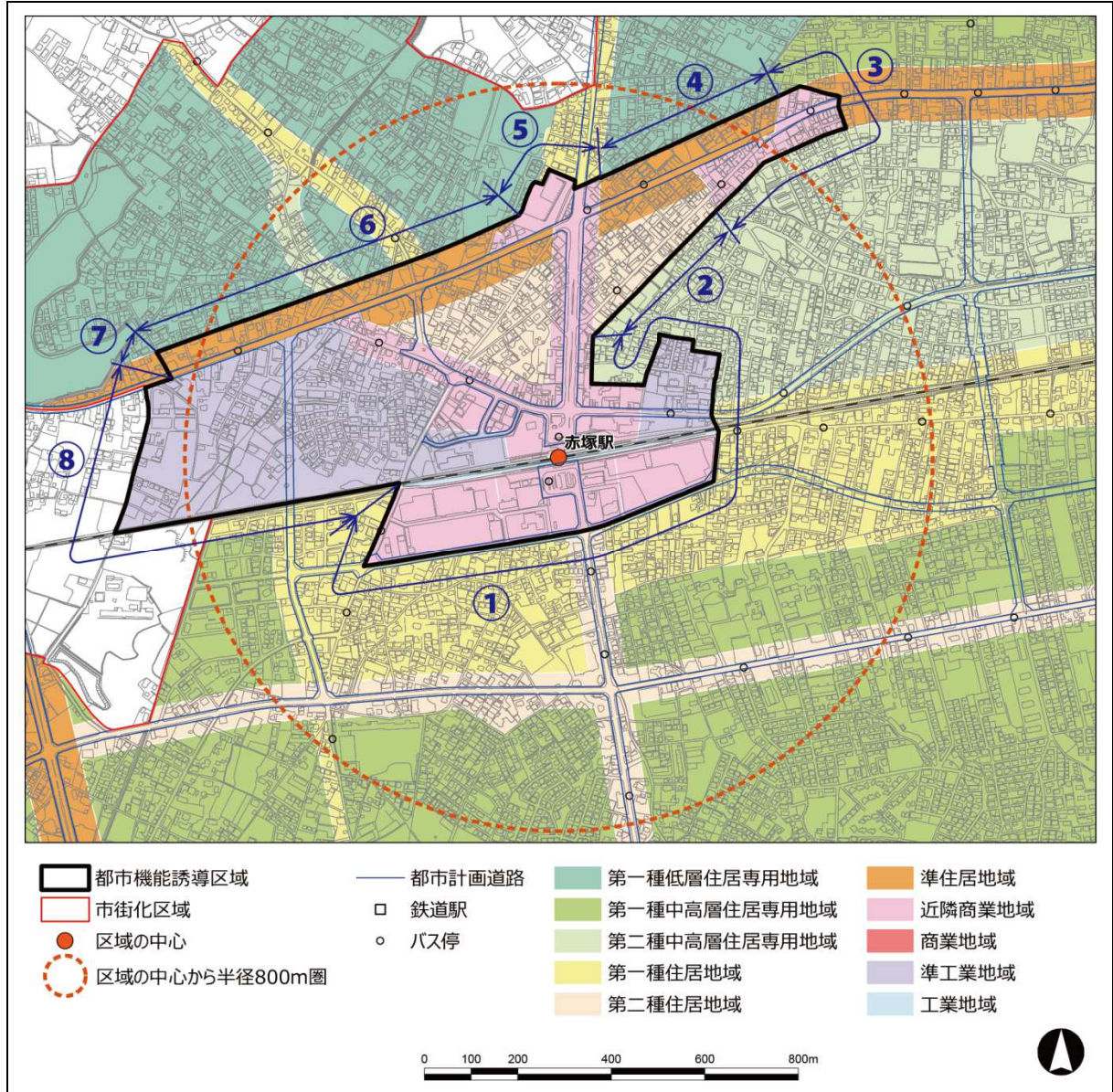
b) 地区の概況

- 赤塚駅北口は、赤塚駅北口市街地再開発事業（2000（平成12）年完了）及び赤塚駅北口東市街地再開発事業（2002（平成14）年完了）により、総合病院、住宅と福祉・業務棟の複合施設（ミオスタワー、エスコート赤塚）が立地しています。
- 赤塚駅南口は、赤塚駅南口区画整理事業（2004（平成16）年完了）により複合型商業施設（フレスポ赤塚、ヨークタウン赤塚）が整備され、また隣接地では河和田2丁目土地地区画整理事業（2000（平成12）年完了）により住宅地が整備されました。
- 医療施設、商業施設、金融機関、介護施設等が駅前に集積するコンパクトで利便性の高い拠点が形成されています。
- 赤塚駅北口で空きテナントとなっているミオスショッピングプラザの有効活用が課題となっています。
- 赤塚駅周辺地区（駅800m圏）の人口は、2015（平成27）年10月1日現在9,951人（住民基本台帳ベース）で、2008（平成20）年から2015（平成27）年にかけて約3%増加しています。
- 赤塚駅周辺地区（駅800m圏）の高齢化率は、2015（平成27）年10月1日現在25.1%（住民基本台帳ベース）で、市平均よりも0.8ポイント高くなっています。
- 今後のまちづくり動向
 - ・ 南北地区の一体化に向けた都市計画道路赤塚駅西線の整備を進めています。

c) 交通アクセスの利便性

- 鉄道駅は、赤塚駅（常磐線、水戸線）があります。
- バス停は、駅800m圏内に22箇所（全て市街化区域内22箇所）あります。

図-21 都市機能誘導区域「生活拠点（赤塚駅周辺地区）」



○区域設定の考え方

- (1) 区域の中心を「赤塚駅」に設定します。
- (2) 具体的な区域の設定の考え方は、以下のとおりです。
 - ・用途地域界（近隣商業地域，準工業地域，近隣商業地域）で設定…①
 - ・路線バスが通っており，また沿道に商店街が形成されていることから用途地域界（第2種住居地域）で設定…②
 - ・用途地域界（近隣商業地域）で設定…③
 - ・沿道商業が形成されていることから，用途地域界（準住居地域）で設定…④
 - ・用途地域界（近隣商業地域）で設定…⑤
 - ・沿道商業が形成されていることから，用途地域界（準住居地域）で設定…⑥
 - ・市道上中妻173号線で設定…⑦
 - ・都市計画道路3・4・149号赤塚駅西線の整備を進めており，整備後は土地利用の変化が見込まれることから，用途地域界（準工業地域）で設定…⑧

(3) 生活拠点（内原駅周辺地区）

水戸市第6次総合計画－みと魁プラン－及び水戸市都市計画マスタープラン－第2次－において地域生活拠点と位置付けた「内原駅周辺地区」のうち、都市機能を誘導し集約するエリアについて、本計画では、**都市機能誘導区域「生活拠点（内原駅周辺地区）」**と位置付けます（図-22）。

「生活拠点（内原駅周辺地区）」においては、周辺のゆとりある居住環境との調和、都市機能へのアクセス性の向上とともに、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能など、地域住民の生活利便性が確保された生活拠点を目指します。

a) 上位計画における拠点の位置付け

- 内原駅周辺地区は、水戸市第6次総合計画－みと魁プラン－及び水戸市都市計画マスタープラン－第2次－において、内原地区における地域生活拠点として、内原駅周辺を中心とした都市基盤整備、複合的な機能集積を推進し、魅力と賑わいのある都市空間の形成を図るとともに、利便性の高い交通結節点としての機能強化に努めることとしています。

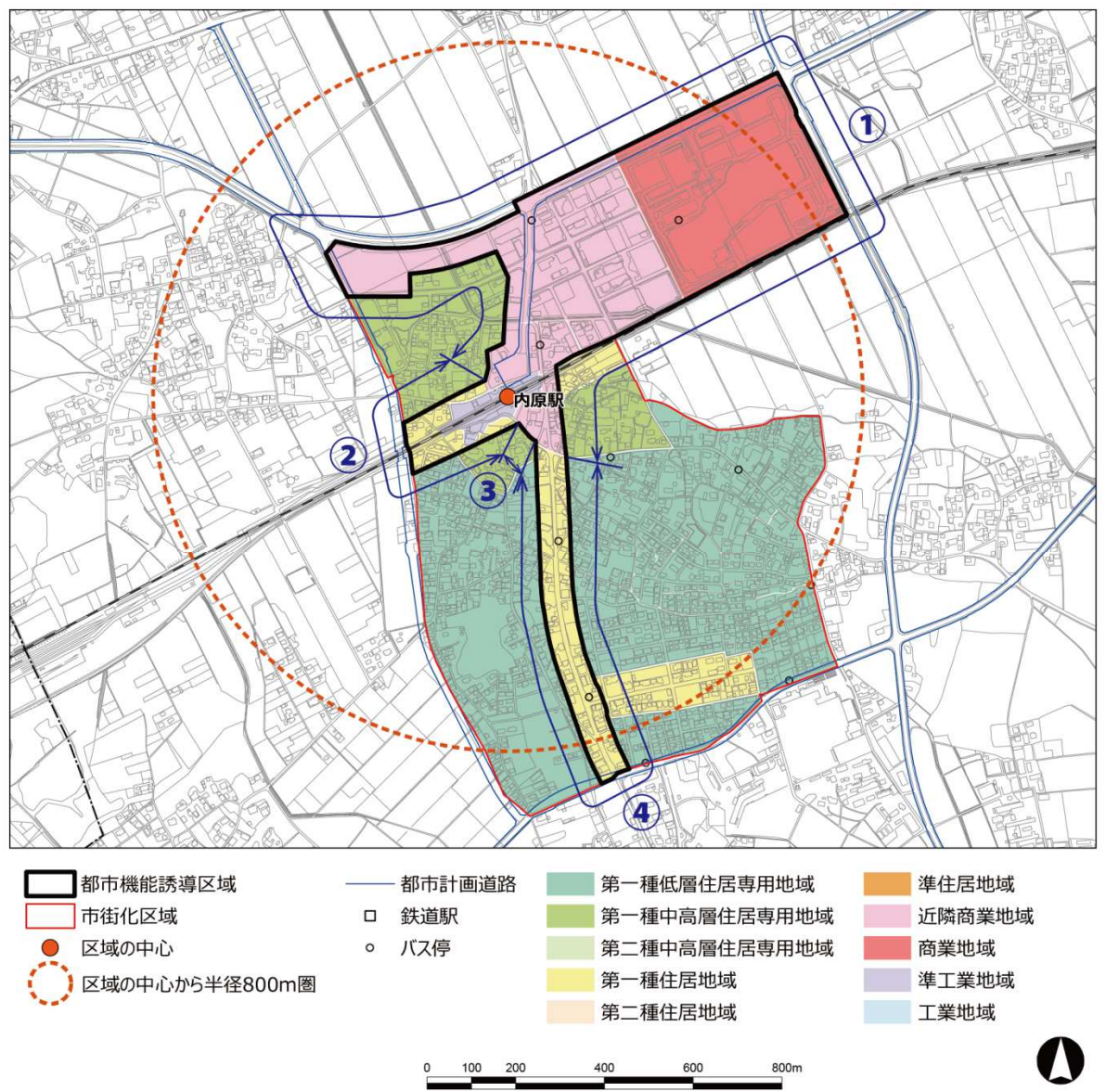
b) 地区の状況

- 内原駅南側の既成市街地には、約1km四方に行政、商業、居住機能が集積しています。
- 内原駅北地区では、2014（平成26）年度に土地区画整理事業が完了しています。現在、イオンモールなどの商業施設が立地し、市内や隣接自治体はもとより県外からも集客しています。
- 内原駅南西部では、土地区画整理事業（第一：1979（昭和54）年、第2スワ：2006（平成18）年完了）により住宅地が整備されています。
- 内原駅周辺地区（駅800m圏）の人口は、2015（平成27）年10月1日現在3,225人（住民基本台帳ベース）で、2008（平成20）年から2015（平成27）年にかけて約16%増加しています。
- 内原駅周辺地区（駅800m圏）の高齢化率は、2015（平成27）年10月1日現在23.6%（住民基本台帳ベース）で、市平均よりも0.7ポイント低くなっています。
- 今後のまちづくり動向
 - ・ 内原駅の橋上駅舎化や駅南口広場等の整備に向けた取組を進めています。

c) 交通アクセスの利便性

- 鉄道駅は、内原駅（常磐線、水戸線）があります。
- バス停は、駅800m圏内に7箇所（全て市街化区域内7箇所）あります。

図-22 都市機能誘導区域「生活拠点（内原駅周辺地区）」



○区域設定の考え方

- (1) 区域の中心を「内原駅」に設定します。
- (2) 具体的な区域の設定の考え方は、以下のとおりです。
 - ・用途地域界（商業地域，近隣商業地域）で設定…①
 - ・内原駅橋上駅舎化を進めており，今後土地利用の変化が見込まれることから，用途地域界（第1種住居地域）で設定…②
 - ・用途地域界（近隣商業地域）で設定…③
 - ・沿道に商店や銀行等の生活利便施設があること，南側の市街化調整区域に都市機能（内原中央図書館，内原ヘルスセンター等）が集中していることから，用途地域界（第1種住居地域）で設定…④

(4) 生活拠点（下市地区）

水戸市第6次総合計画ーみと魅プランー及び水戸市都市計画マスタープランー第2次ーにおいて地域生活拠点と位置付けた「下市地区」のうち、都市機能を誘導し集約するエリアについて、本計画では、**都市機能誘導区域「生活拠点（下市地区）」**と位置付けます（図-23）。

「生活拠点（下市地区）」においては、歴史的な景観との調和、賑わいある商店街の再生とともに、まちの若返り・活力向上を見据え、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能が充実した、地域住民の生活利便性が確保された生活拠点を目指します。

a) 上位計画における拠点の位置付け

- 下市地区は、水戸市第6次総合計画ーみと魅プランー及び水戸市都市計画マスタープランー第2次ーにおいて、本市の市街地東部地区の地域生活拠点として、新しい価値観に立った魅力あふれる商店街づくりを進めるとともに、備前堀や寺社等の歴史的資源を生かした景観づくりを図ることとしています。また、歴史的資源を核として、地域の回遊性の向上に取り組み、商業、観光を担う拠点としてのまちづくりを推進することとしています。

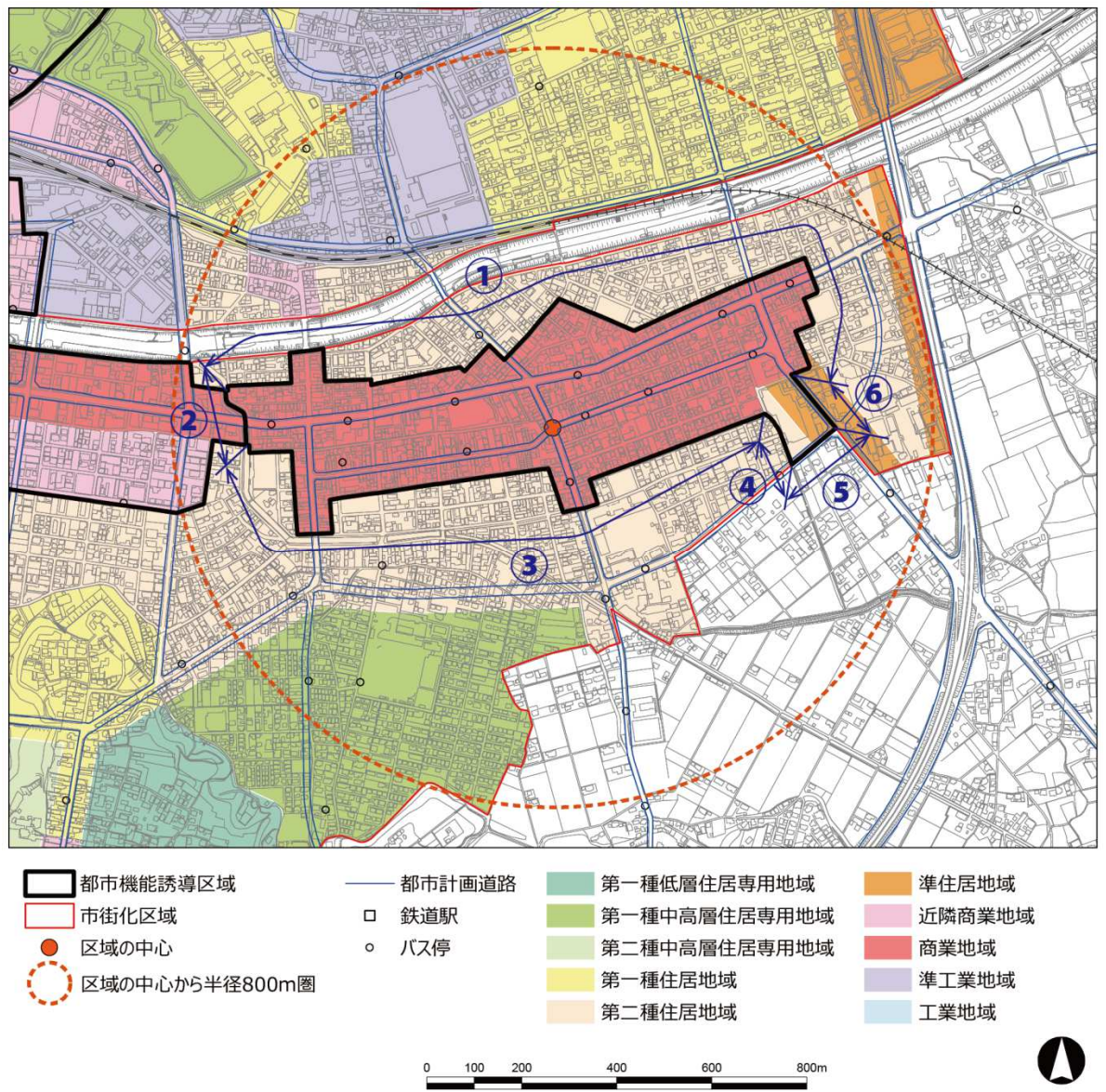
b) 地区の概況

- 下市地区は、江戸時代に商工業のまちとして成立し、備前堀や寺社などの歴史的資源が存在しています。
- 1955（昭和30）年～1985（昭和60）年に土地区画整理事業が実施されています。
- 地区の中央部を通るハミングロード513、ふれあいロード5・6・7の沿道に、商店街が形成されています。
- イオン下市店が2015（平成27）年2月に閉店し、地区の活力低下が懸念されます。
- 下市地区（中心800m圏）の人口は、2015（平成27）年10月1日現在8,665人（住民基本台帳ベース）で、2008（平成20）年から2015（平成27）年にかけて約7%減少しています。
- 下市地区（中心800m圏）の高齢化率は、2015（平成27）年10月1日現在29.9%（住民基本台帳ベース）で、市平均よりも5.6ポイント高くなっています。
- 下市地区（中心800m圏）のほぼ全域が洪水浸水想定区域（想定最大規模）に入っています。

c) 交通アクセスの利便性

- 鉄道駅はありません。
- バス停は、中心800m圏内に27箇所（うち市街化区域内25箇所（桜川以南は20箇所））あります。

図-23 都市機能誘導区域「生活拠点（下市地区）」



○区域設定の考え方

- (1) 区域の中心を，下市地区の商業用途の中央付近である「ハミングロード5・1・3とふれあいロード5・6・7の交点」に設定します。
- (2) 具体的な区域の設定の考え方は，以下のとおりです。
 - ・用途地域界（商業地域）で設定…①
 - ・備前堀中心線で設定…②
 - ・用途地域界（商業地域）で設定…③
 - ・市道浜田4号及び市道浜田61号線中心線で設定…④
 - ・市街化区域・市街化調整区域界で設定…⑤
 - ・沿道商業が形成されていることから，準住居地域の一部を含めることとし，国道51号中心線で設定…⑥

(5) 県庁舎周辺地区（生活拠点）

水戸市第6次総合計画－みと魁プラン－及び水戸市都市計画マスタープラン－第2次－において産業系拠点（業務系拠点）と位置付けた「県庁舎周辺地区」のうち、都市機能を誘導し集約するエリアについて、本計画では、**都市機能誘導区域「生活拠点（県庁舎周辺地区）」**と位置付けます（図-24）。

「生活拠点（県庁舎周辺地区）」においては、業務機能に加え日常的な生活サービス機能などの集積も進んでいることから、周辺のゆとりある居住環境との調和、都市機能へのアクセシビリティの向上とともに、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能など、地域住民の生活利便性が確保された生活拠点を目指します。

a) 上位計画における拠点の位置付け

- 県庁舎周辺地区は、水戸市第6次総合計画－みと魁プラン－及び水戸市都市計画マスタープラン－第2次－において、行政機能を中心とする業務系拠点として、都市核（中心市街地）との連携や、県庁舎関連道路の整備や公共交通ネットワークの維持・向上を促進するなど、充実した拠点機能を形成するとともに、適切な景観や用途等への誘導に努めることとしています。

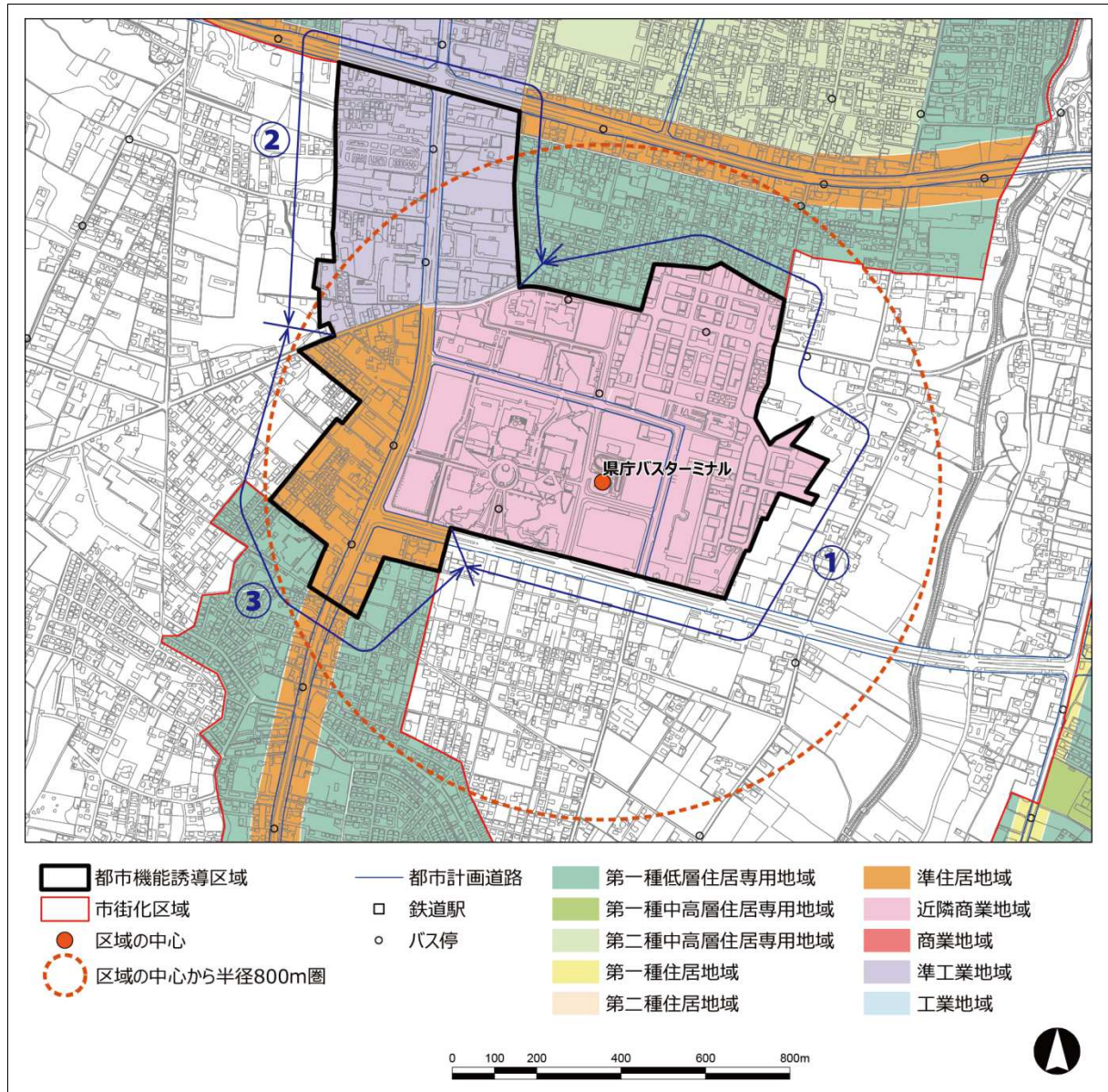
b) 地区の概況

- 県庁舎周辺地区は、1999（平成11）年の県庁移転に伴い整備された新市街地です。
- 中心部は、茨城県庁舎や行政関連施設が立地しています。
- 県庁に隣接する水戸総合卸センターは、業務施設や運輸・倉庫施設が集積しています。
- 行政関連施設、業務施設のほか、近年は生活サービス機能の集積が進んでいます。
- 国道50号バイパスや県道神栖水戸線などの幹線道路沿道には、ロードサイド型の大型店舗が多数立地しています。
- 県庁舎周辺地区（中心800m圏）の人口は、2015（平成27）年10月1日現在2,827人（住民基本台帳ベース）で、2008（平成20）年から2015（平成27）年にかけて約3%減少しています。
- 県庁舎周辺地区（中心800m圏）の高齢化率は、2015（平成27）年10月1日現在19.4%（住民基本台帳ベース）で、市平均よりも1.5ポイント低くなっています。

c) 交通アクセスの利便性

- 鉄道駅はありません。
- バス停は、中心800m圏内に10箇所（うち市街化区域内8箇所）あります。

図-24 都市機能誘導区域「生活拠点（県庁舎周辺地区）」



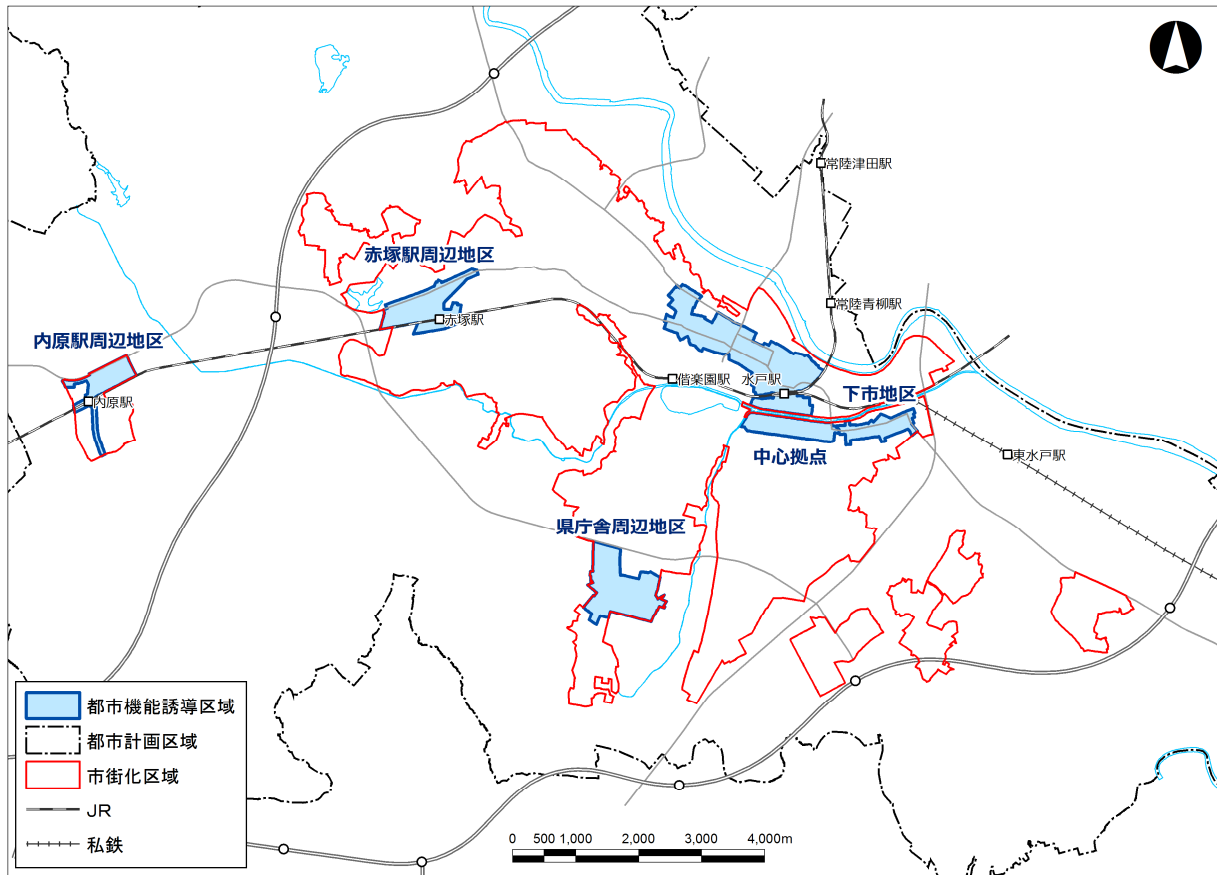
○区域設定の考え方

(1) 区域の中心を、「県庁バスターミナル」に設定します。

(2) 具体的な区域の設定の考え方は、以下のとおりです。

- ・用途地域界（近隣商業地域）で設定…①
- ・沿道商業が形成されていることから，用途地域界（準工業地域）で設定…②
- ・沿道商業が形成されていることから，用途地域界（準住居地域）で設定…③

図-25 都市機能誘導区域位置図（まとめ）



第5章 誘導施設

5-1 誘導施設とは

- 誘導施設は、市民の共同の福祉や生活利便性の維持・向上のため、都市機能誘導区域内に設定する施設で、新しく立地を誘導する施設だけでなく、既存の施設についても都市機能誘導区域外に転出してしまうおそれがある場合は、必要に応じて設定します。
- 誘導施設には、次のようなものが挙げられます。

(誘導施設の例)

■高齢化の中で必要性の高まる施設

→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 など

■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施設

→幼稚園や保育所などの子育て支援施設，小学校などの教育施設 など

■集客力がありまちの賑わいを生み出す施設

→図書館や博物館などの文化施設，食品スーパーなどの商業施設 など

■行政サービスの窓口機能を有する市役所支所などの行政施設

(都市計画運用指針より)

5-2 誘導施設の考え方

- 誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導する施設を設定します。
- 誘導施設は、現在の人口構成や将来の人口推計，また、都市機能誘導区域や市全体における施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めます。

5-3 誘導施設を整備する場合の支援

- 都市機能誘導区域内に誘導施設を整備する場合は、一定の条件により国の補助対象となるほか、都市機能誘導区域内に誘導施設を移転する場合や誘導施設のために土地を譲渡する場合には、税制上の支援を受けることが可能となります。

5-4 誘導施設の設定

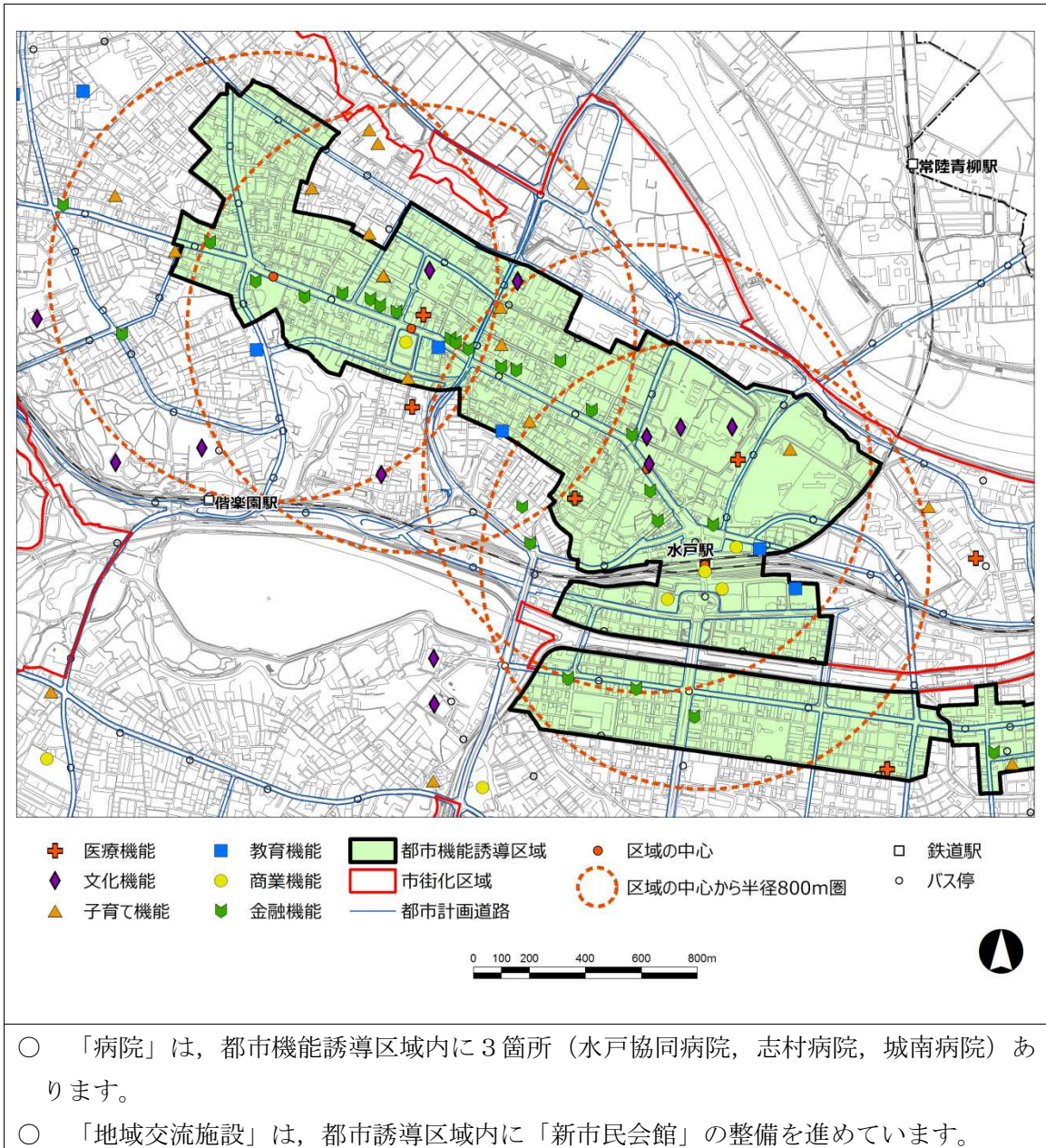
(1) 中心拠点

a) 誘導施設の考え方

中心拠点は、県央地域の中心的役割を担う高次都市機能が集積し、また交通利便性に優れた商業・業務機能の集積地として、市内外から多くの人が集まるとともに、まちなか居住を実現する多岐にわたるサービス機能が充実した市の中心的役割を担う拠点を目指すことから、文化機能などの高次都市機能を維持・誘導していくことに加え、病院、保育所、食品スーパー等の日用品店舗、銀行といった日常生活を支える機能を維持・誘導していきます。

b) 立地状況

図-26 施設の立地状況「中心拠点」



- 「博物館，博物館相当施設」は，都市機能誘導区域内に2箇所（市立博物館，水戸芸術館）あります。
- 「図書館」は，都市機能誘導区域内に2箇所（市立中央図書館，県立図書館）あります。
- 「子育て支援・多世代交流センター」は，都市機能誘導区域内に1箇所（わんぱく・みと）あります。
- 「保育所等」は，都市機能誘導区域内に6箇所（幼稚園1箇所，認定こども園2箇所，小規模保育施設1箇所，認可外保育施設2箇所）あります。
- 「大学・短大・専修学校・各種学校」は，都市機能誘導区域内に専修学校が7箇所（リリー保育福祉専門学校 他6箇所）あります。
- 「大規模小売店舗」は，都市機能誘導区域内に5箇所（水戸京成百貨店，MYM(丸井水戸店)，エクセル，エクセルみなみ，COMBOX310) あります。
- 「食品スーパー」は，都市機能誘導区域内に1箇所（サンユーまちなか大工町店）あります。
- 「銀行，信用金庫，信用組合等」は，都市機能誘導区域内に22箇所（常陽銀行本店 他21箇所）あります。

c) 誘導施設の設定

機能分類	施設	誘導施設とする理由
医療機能	病院	・病院（病床数 20 床以上の入院施設を持つ医療機関をいう。）は、市民の日常生活を支える施設であるとともに、質の高い総合的な医療サービスが受けられる施設であることから、誘導施設として設定します。
文化機能	地域交流施設	・地域交流施設は、市民の生涯学習の場であるとともに、市内外からの集客が期待できるコンベンション（各種大会や会議、イベントなどの催し）の核となる施設であることから、誘導施設として設定します。
	博物館、博物館相当施設	・本地区には、既存施設として市立博物館や水戸芸術館等が配置されていることから、誘導施設として設定します。
	図書館	・本地区には、既存施設として「市立中央図書館」のほか「県立図書館」が配置されていることから、誘導施設として設定します。
教育機能	大学・短大・専修学校・各種学校	・大学・短大・専修学校・各種学校については、通学の容易な都市機能誘導区域への立地が望ましく、また多様な人が集まることで活性化も期待できることから、誘導施設として設定します。
子育て機能	子育て支援・多世代交流センター	・本地区には、既存施設として「わんぱく・みと」が配置されていることから、誘導施設として設定します。
	保育所等（認可・認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園）	・保育所等は、市民の日々の子育てを支える施設であり、若い世代が安心して働き、子どもを生み育てるために必要な施設であることから、誘導施設として設定します。
高齢福祉機能	通所施設	・通所施設は、高齢化が進む中で、高齢者の健康増進やコミュニティの場ともなり、高齢者が元気に暮らし続けるために必要な施設であることから、誘導施設として設定します。
商業機能	大規模小売店舗（1,000 m ² 以上）	・大規模小売店舗立地法の基準面積である店舗面積 1,000 m ² を超える店舗は、市民の日常生活を支える施設であるとともに、市内外からの集客が期待できる機能であることから、誘導施設として設定します。なお、現行の都市計画で定めた用途上の土地利用は超えないものとします。
	食品スーパー	・食品スーパーは、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であることから、誘導施設として設定します。
金融機能	銀行、信用金庫、信用組合等	・銀行、信用金庫、信用組合等については、口座の開設や融資など総合的な金融サービスが受けられる機能を有する施設であることから、誘導施設として設定します。

(空白)

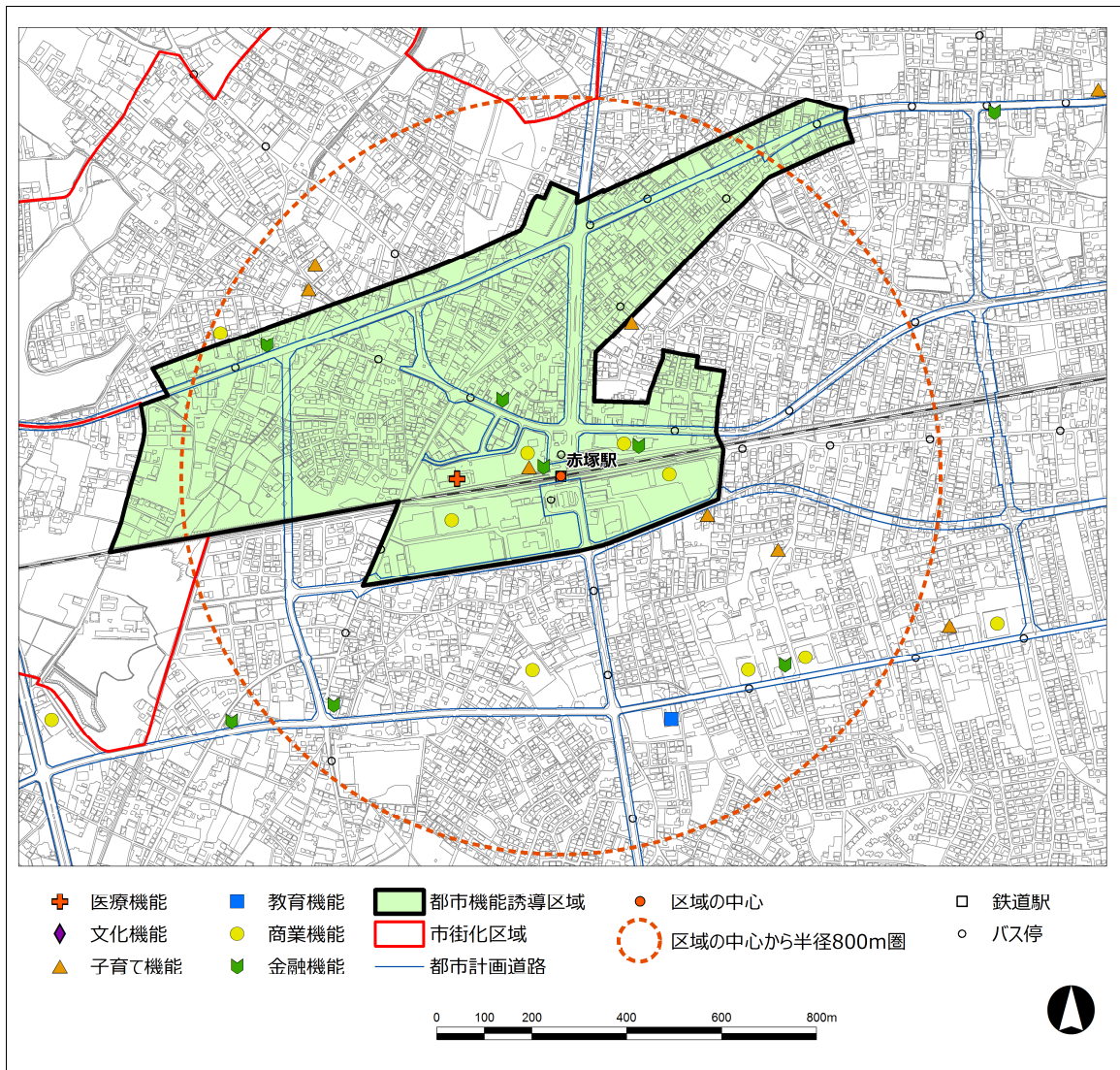
(2) 生活拠点（赤塚駅周辺地区）

a) 誘導施設の考え方

生活拠点（赤塚駅周辺地区）は、鉄道駅を中心としたコンパクトな区域に、商業施設や子育て施設、医療・福祉施設が集積する利便性の高い地区として、高齢者をはじめとする住民が安心して暮らし続けることのできるサービス機能が確保された生活拠点を目指すことから、主に日常生活を支える機能について維持または更なる誘導を図っていきます。

b) 立地状況

図-27 施設の立地状況「生活拠点（赤塚駅周辺地区）」



- 「病院」は、都市機能誘導区域内に1箇所（水府病院）あります。
- 「保育所等」は、都市機能誘導区域内に1箇所（一時預かり事業スマイルキッズ）、赤塚駅から半径800m圏内に、認定こども園1箇所、認可外保育施設が2箇所あります。
- 「大学・短大・専修学校・各種学校」は、都市機能誘導区域内にはありませんが赤塚駅から半径800m圏内に、1箇所あります。
- 「福祉施設」は、老人デイサービスセンターや障害者デイサービスセンター、一時預

かり保育事業所（再掲）があります。

- 「大規模小売店舗」は、都市機能誘導区域内に5箇所（ヨークタウン赤塚、フレスポ赤塚、エスコート赤塚、ミオスショッピングセンター、ジョイフル山新水戸赤塚店）あります。
- 「銀行、信用金庫、信用組合等」は、都市機能誘導区域内に4箇所（常陽銀行赤塚支店、水戸信用金庫赤塚支店、茨城県信用組合赤塚支店、茨城県信用組合赤塚駅前出張所）あります。

c) 誘導施設の設定

機能分類	施設	誘導施設とする理由
医療機能	病院	・病院（病床数20床以上の入院施設を持つ医療機関をいう。）は、市民の日常生活を支える施設であるとともに、質の高い総合的な医療サービスが受けられる施設であることから、誘導施設として設定します。
子育て機能	保育所等（認可・認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園）	・保育所等は、市民の日々の子育てを支える施設であり、若い世代が安心して働き、子どもを生み育てるために必要な施設であることから、誘導施設として設定します。
高齢福祉機能	通所施設	・通所施設は、高齢化が進む中で、高齢者の健康増進やコミュニティの場ともなり、高齢者が元気に暮らし続けるために必要な施設であることから、誘導施設として設定します。
商業機能	大規模小売店舗（1,000㎡以上）	・大規模小売店舗立地法の基準面積である店舗面積1,000㎡を超える店舗は、市民の日常生活を支える施設であるとともに、市内外からの集客が期待できる機能であることから、誘導施設として設定します。なお、現行の都市計画で定めた用途上の土地利用は超えないものとします。
	食品スーパー	・食品スーパーは、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であることから、誘導施設として設定します。
金融機能	銀行、信用金庫、信用組合等	・銀行、信用金庫、信用組合等については、口座の開設や融資など総合的な金融サービスが受けられる機能を有する施設であることから、誘導施設として設定します。

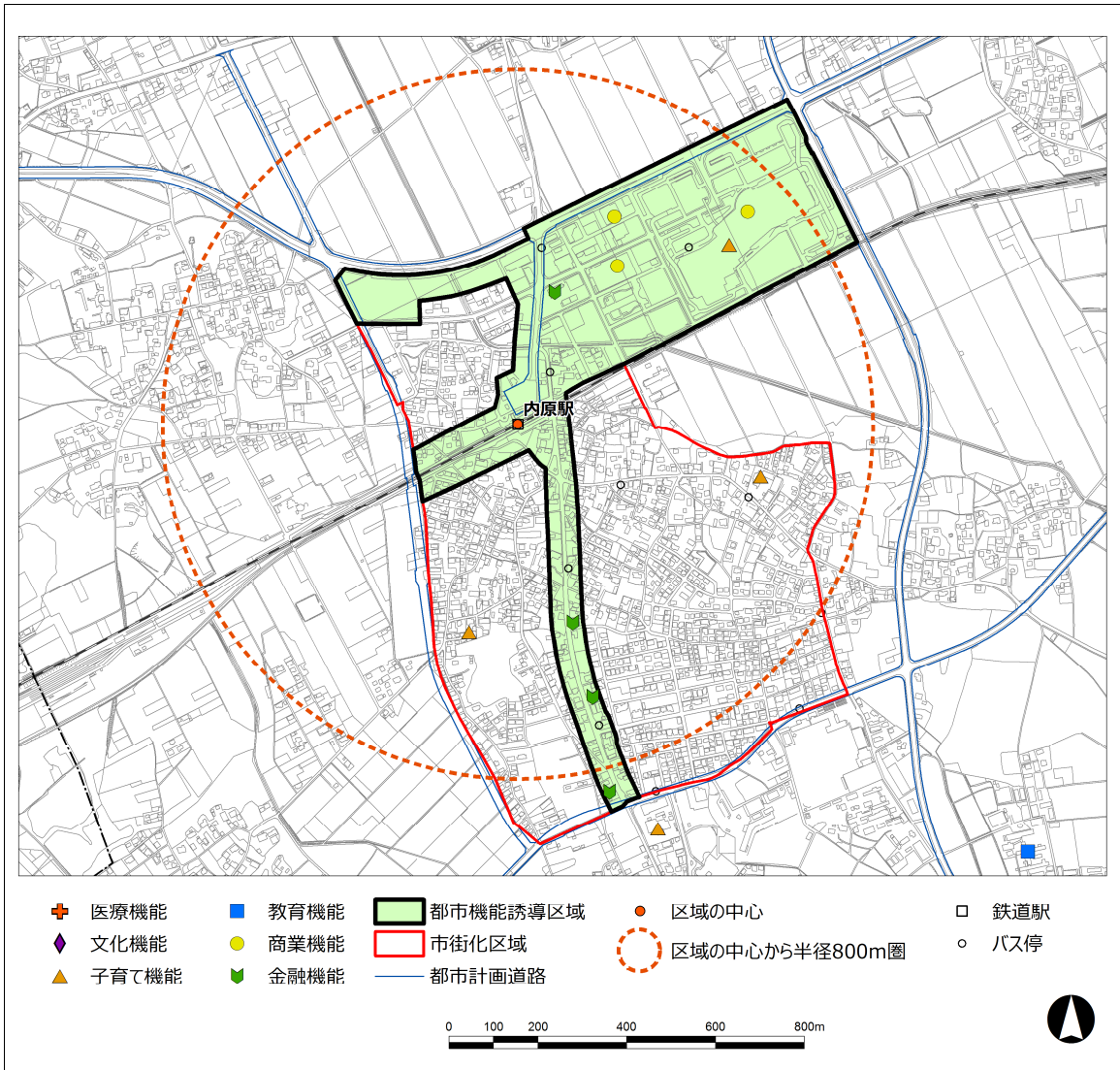
(3) 生活拠点（内原駅周辺地区）

a) 誘導施設の考え方

生活拠点（内原駅周辺地区）は、周辺のゆとりある居住環境との調和、都市機能へのアクセス性の向上とともに、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能など、地域住民の生活利便性が確保された生活拠点を目指すことから、主に日常生活を支える機能について維持または更なる誘導を図っていきます。

b) 立地状況

図-28 施設の立地状況「生活拠点（内原駅周辺地区）」



- 「保育所等」は、都市機能誘導区域内に1箇所（イオンゆめみらい保育園）あります。
- 「図書館」は、周辺地に内原図書館があります。
- 「大規模小売店舗」は、都市機能誘導区域内に3箇所（イオンモール水戸内原，ケーズデンキ水戸内原店，ファッションセンターしまむら内原店）あります。
- 「銀行，信用金庫，信用組合等」は、都市機能誘導区域内に4箇所（水戸信用金庫内原支店，常陽銀行内原支店，JA水戸内原支店，茨城県信用組合内原支店）あります。

c) 誘導施設の設定

機能分類	施設	誘導施設とする理由
医療機能	病院	・病院（病床数 20 床以上の入院施設を持つ医療機関をいう。）は、市民の日常生活を支える施設であるとともに、質の高い総合的な医療サービスが受けられる施設であることから、誘導施設として設定します。
子育て機能	保育所等（認可・認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園）	・保育所等は、市民の日々の子育てを支える施設であり、若い世代が安心して働き、子どもを生み育てるために必要な施設であることから、誘導施設として設定します。
高齢福祉機能	通所施設	・通所施設は、高齢化が進む中で、高齢者の健康増進やコミュニティの場ともなり、高齢者が元気に暮らし続けるために必要な施設であることから、誘導施設として設定します。
商業機能	大規模小売店舗 (1,000 m ² 以上)	・大規模小売店舗立地法の基準面積である店舗面積 1,000 m ² を超える店舗は、市民の日常生活を支える施設であるとともに、市内外からの集客が期待できる機能であることから、誘導施設として設定します。なお、現行の都市計画で定めた用途上の土地利用は超えないものとします。
	食品スーパー	・食品スーパーは、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であることから、誘導施設として設定します。
金融機能	銀行、信用金庫、信用組合等	・銀行、信用金庫、信用組合等については、口座の開設や融資など総合的な金融サービスが受けられる機能を有する施設であることから、誘導施設として設定します。

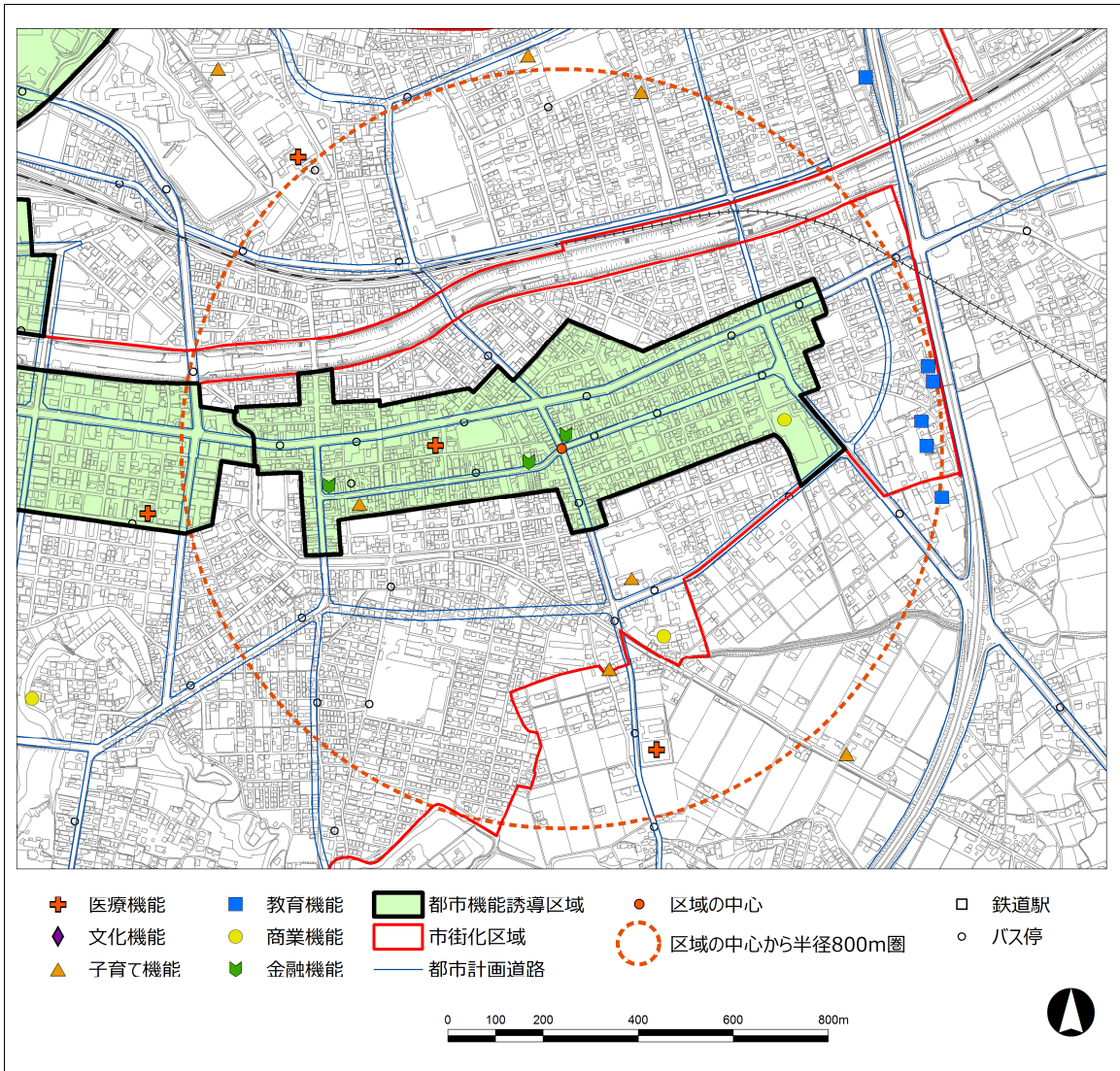
(4) 生活拠点（下市地区）

a) 誘導施設の考え方

生活拠点（下市地区）は、歴史的な景観との調和、賑わいある商店街の再生とともに、まちの若返り・活力向上を見据え、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能が充実した、地域住民の生活利便性が確保された生活拠点を目指すことから、主に日常生活を支える機能について維持または更なる誘導を図っていきます。

b) 立地状況

図-29 施設の立地状況「生活拠点（下市地区）」



- 「病院」は、都市機能誘導区域内に青潤会青柳病院があります。また、下市地区から半径 800m 圏内に 2 箇所（水戸赤十字病院，丹野病院）あります。
- 「子育て支援・多世代交流センター」は都市機能誘導区域内に 1 箇所（はみんぐぱーく・みと）あります。
- 「保育所等」は、都市機能誘導区域内にはありませんが、下市地区の半径 800m 圏内に幼稚園が 1 箇所，認可保育施設が 2 箇所あります。
- 「大規模小売店舗」は、都市機能誘導区域内に 1 箇所（エコス浜田店）あります。半

径 800m圏内には 1 箇所（ヨークベニマル水戸浜田店）あります。

- 「銀行、信用金庫、信用組合等」は、都市機能誘導区域内に 3 箇所（常陽銀行下市支店、水戸信用金庫下市支店、茨城県信用組合下市支店）あります。

c) 誘導施設の設定

機能分類	施設	誘導施設とする理由
医療機能	病院	・病院（病床数 20 床以上の入院施設を持つ医療機関をいう。）は、市民の日常生活を支える施設であるとともに、質の高い総合的な医療サービスが受けられる施設であることから、誘導施設として設定します。
子育て機能	子育て支援・多世代交流センター	・本地区には、既存施設として「はみんぐばーく・みと」が配置されていることから、誘導施設として設定します。
	保育所等（認可・認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園）	・保育所等は、市民の日々の子育てを支える施設であり、若い世代が安心して働き、子どもを生み育てるために必要な施設であることから、誘導施設として設定します。
高齢福祉機能	通所施設	・通所施設は、高齢化が進む中で、高齢者の健康増進やコミュニティの場ともなり、高齢者が元気に暮らし続けるために必要な施設であることから、誘導施設として設定します。
商業機能	大規模小売店舗（1,000 m ² 以上）	・大規模小売店舗立地法の基準面積である店舗面積 1,000 m ² を超える店舗は、市民の日常生活を支える施設であるとともに、市内外からの集客が期待できる機能であることから、誘導施設として設定します。なお、現行の都市計画で定めた用途上の土地利用は超えないものとします。
	食品スーパー	・食品スーパーは、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であることから、誘導施設として設定します。
金融機能	銀行、信用金庫、信用組合等	・銀行、信用金庫、信用組合等については、口座の開設や融資など総合的な金融サービスが受けられる機能を有する施設であることから、誘導施設として設定します。

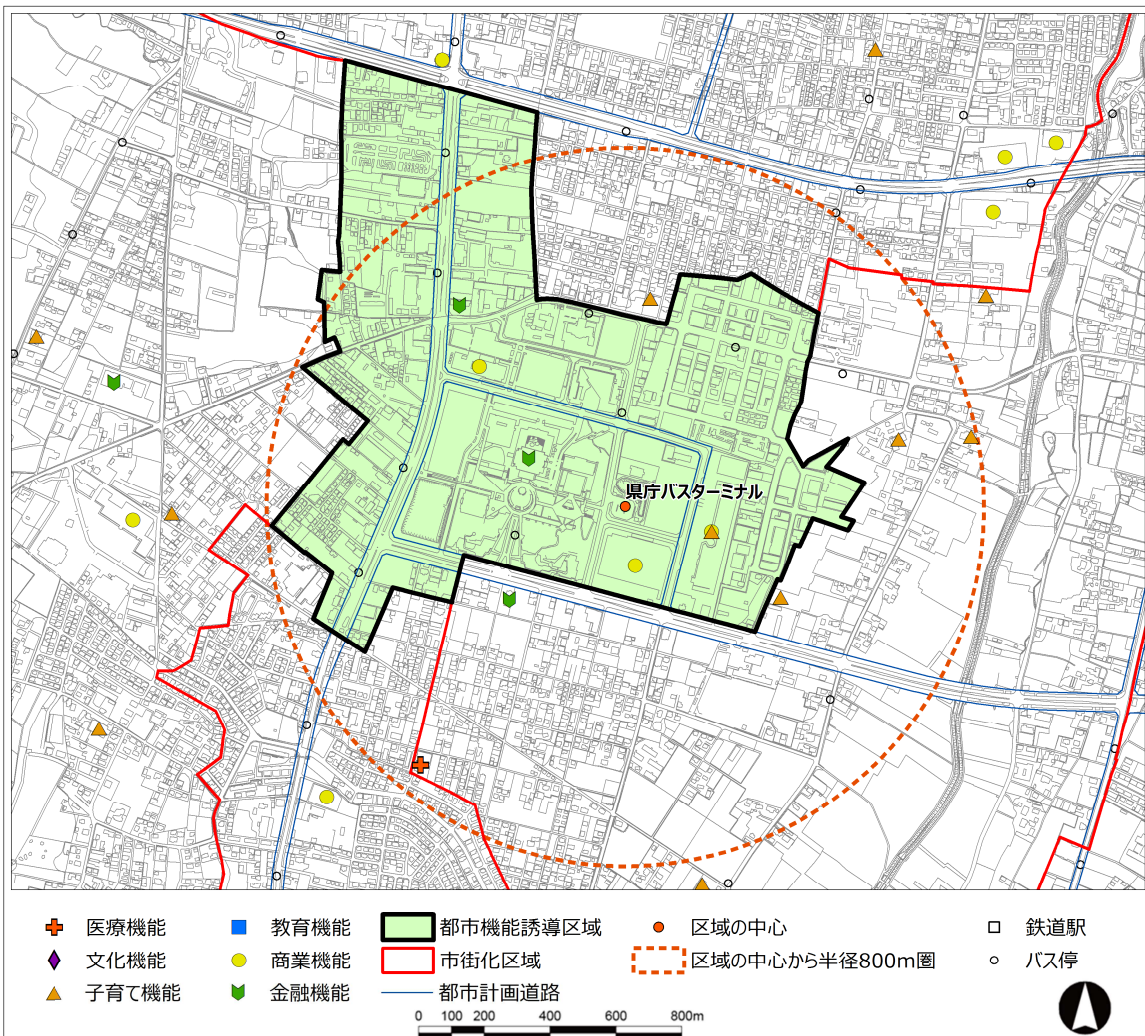
(5) 生活拠点（県庁舎周辺地区）

a) 誘導施設の考え方

生活拠点（県庁舎周辺地区）は、周辺のゆとりある居住環境との調和、都市機能へのアクセス性の向上とともに、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能が確保された、地域住民の生活利便性が確保された生活拠点を目指すことから、主に日常生活を支える機能について維持または更なる誘導を図っていきます。

b) 立地状況

図-30 施設の立地状況「生活拠点（県庁舎周辺地区）」



- 「病院」は、都市機能誘導区域内にはありませんがバス停から半径 800m圏内に 1 箇所(岩崎病院)あります。
- 「保育所等」は、小規模保育施設が都市機能誘導区域内に 1 箇所（スマイルハウス水戸）あります。
- 「大規模小売店舗」は、都市機能誘導区域内に 3 箇所（スーパービバホーム水戸県庁前店、ライフスクエアロゼオ水戸、茨城県開発公社ビル）あります。
- 「銀行、信用金庫、信用組合等」は、都市機能誘導区域内に 3 箇所（常陽銀行県庁支店、中央労働金庫茨城県庁支店、筑波銀行すまいるプラザ水戸）あります。

c) 誘導施設の設定

機能分類	施設	誘導施設とする理由
医療機能	病院	・病院（病床数 20 床以上の入院施設を持つ医療機関をいう。）は、市民の日常生活を支える施設であるとともに、質の高い総合的な医療サービスが受けられる施設であることから、誘導施設として設定します。
子育て機能	保育所等（認可・認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園）	・保育所等は、市民の日々の子育てを支える施設であり、若い世代が安心して働き、子どもを生み育てるために必要な施設であることから、誘導施設として設定します。
高齢福祉機能	通所施設	・通所施設は、高齢化が進む中で、高齢者の健康増進やコミュニティの場ともなり、高齢者が元気に暮らし続けるために必要な施設であることから、誘導施設として設定します。
商業機能	大規模小売店舗 (1,000 m ² 以上)	・大規模小売店舗立地法の基準面積である店舗面積 1,000 m ² を超える店舗は、市民の日常生活を支える施設であるとともに、市内外からの集客が期待できる機能であることから、誘導施設として設定します。なお、現行の都市計画で定めた用途上の土地利用は超えないものとします。
	食品スーパー	・食品スーパーは、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であることから、誘導施設として設定します。
金融機能	銀行、信用金庫、信用組合等	・銀行、信用金庫、信用組合等については、口座の開設や融資など総合的な金融サービスが受けられる機能を有する施設であることから、誘導施設として設定します。

(6) 都市機能誘導区域毎の誘導施設の設定(まとめ)

機能分類	施設類型	中心拠点	生活拠点			
			赤塚駅周辺地区	内原駅周辺地区	下市地区	県庁舎周辺地区
医療機能	病院	○	○	○	○	○
文化機能	地域交流施設	○				
	博物館, 博物館相当施設	○				
	図書館	○				
教育機能	大学・短大・専修学校・各種学校	○				
子育て機能	子育て支援・多世代交流センター	○			○	
	保育所等(認可・認可外保育施設, 小規模保育施設, 幼稚園, 認定こども園)	○	○	○	○	○
高齢福祉機能	通所施設	○	○	○	○	○
商業機能	大規模小売店舗(1,000㎡以上)	○	○	○	○	○
	食品スーパー	○	○	○	○	○
金融機能	銀行, 信用金庫, 信用組合等	○	○	○	○	○

<参考> 誘導施設の定義

前頁までに設定した誘導施設の定義は、以下のとおりです。

機能分類	施設類型	定義
医療機能	病院	医療法第1条の5第1項に定める病院
文化機能	地域交流施設	概ね300名以上の定員のホールを有し、市民の相互交流の場となる施設
	博物館・博物館相当施設	博物館法第2条第1項に定める博物館 博物館法第29条に定める博物館相当施設
	図書館	図書館法第2条に定める図書館
教育機能	大学・短大・専修学校・各種学校	学校教育法第1条に定める大学 学校教育法第124条に定める専修学校 学校教育法第134条に定める各種学校
子育て機能	子育て支援・多世代交流センター	水戸市子育て支援・多世代交流センター条例第2条に定める施設
	保育所等（認可・認可外保育施設）、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園）	学校教育法第1条に定める幼稚園
		児童福祉法第6条の3第10項に定める小規模保育事業を行う施設
		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、保育等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
児童福祉法第59条の2において都道府県知事への届出が必要である施設		
高齢福祉機能	通所施設	介護保険法第8条第7号に定める通所介護を行う事業所
		介護保険法第8条第17号に定める地域密着型通所介護を行う事業所
		介護保険法第8条第18号に定める認知症対応型通所介護を行う事業所
		介護保険法第8条第19号に定める小規模多機能型居宅介護を行う事業所
		介護保険法第8条第23号に定める複合型サービス（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条の2第13号に定める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14号に定める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115条の45第1項第1号ロに定める第1号通所事業を行う事業所
商業機能	大規模小売店舗（1,000㎡以上）	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
	食品スーパー	生鮮食品3品を全て取り扱う店舗

金融 機能	銀行，信用金庫， 信用組合等	銀行法第 2 条に定める銀行
		信用金庫法に基づく信用金庫
		中小企業等協同組合法第 3 条第 1 項第 2 号に定める信用 協同組合
		農業協同組合法に基づく農業協同組合

第6章 居住誘導区域

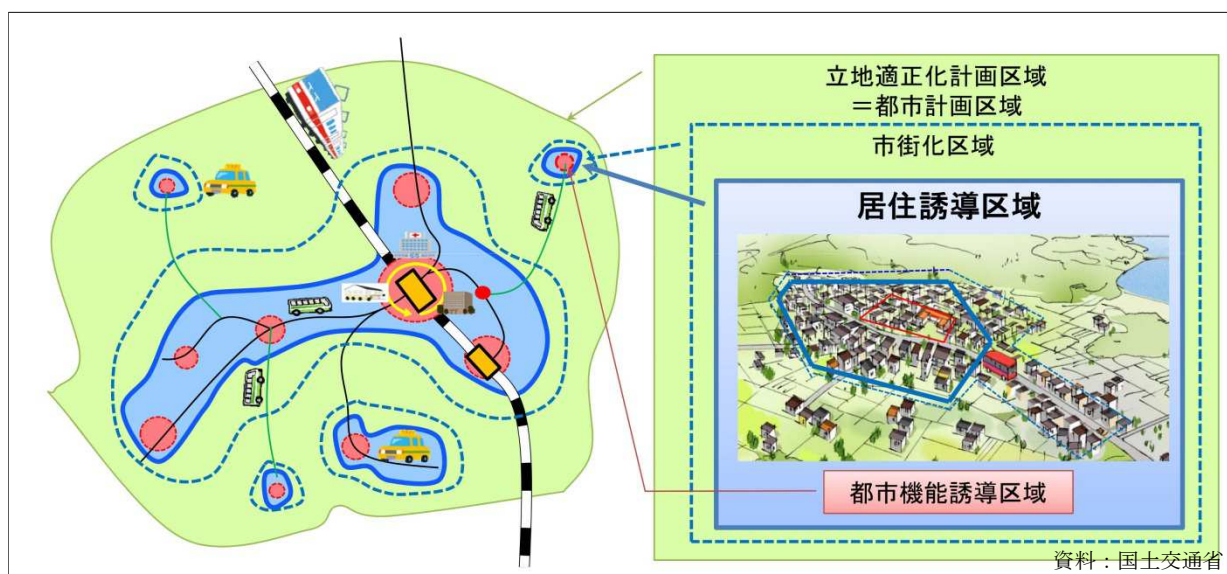
6-1 居住誘導区域とは

- 居住誘導区域は、人口が減少しても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービスや公共交通、また地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域として設定するものです（図-31）。
- 居住誘導区域を設定することが考えられる区域は、以下のとおりです。

- ・ 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点・生活拠点とその周辺の区域
- ・ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスでき、拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

（都市計画運用指針より）

図-31 居住誘導区域の設定イメージ



居住誘導区域の設定に当たっては、以下の法定要件に留意します。

■ 区域設定に関する主な法定要件

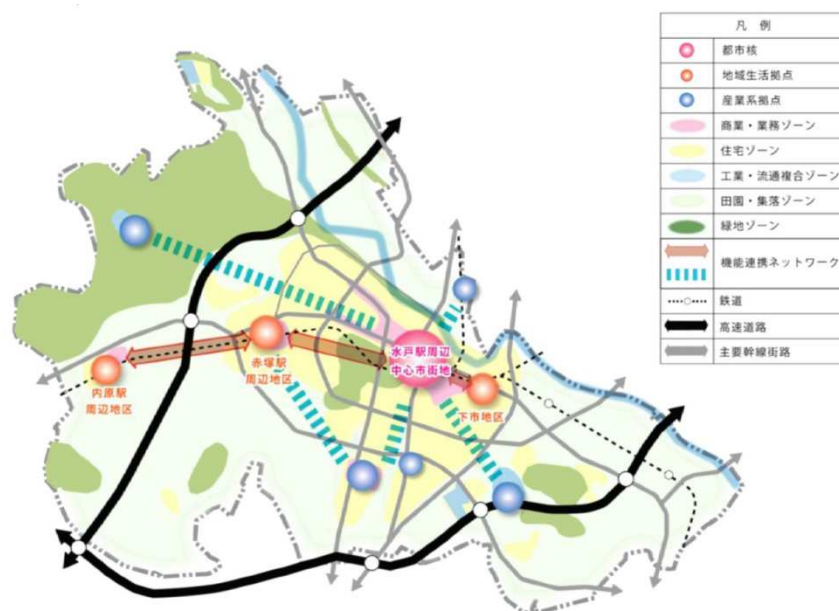
区分	該当となる区域
法令の規定により居住誘導区域に含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域 ・ 保安林
原則として居住誘導区域に含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土砂災害特別警戒区域 ・ 急傾斜地崩壊危険区域
適当でないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まない区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土砂災害警戒区域 ・ 浸水想定区域
慎重に判断を行う事が望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特別用途地区(条例により住宅の建築が制限されている区域) ・ 地区計画(条例により住宅の建築が制限されている区域)

（都市計画運用指針より）

6-2 居住誘導区域の考え方

- 居住誘導区域の設定の対象となる市街化区域のうち、水戸市都市計画マスタープラン—第2次—の土地利用ゾーニングにおいて、「住宅ゾーン」及び「商業・業務ゾーン」に位置付けられたエリアの中を基本に、区域を設定します。
- また、区域の設定に当たっては、災害に対する安全性、良好な居住環境の確保、将来人口を見据えた適切な人口密度と面積規模、自然環境の保全、公共交通のアクセス・利便性などを踏まえます。
- 浸水想定区域に含まれる区域については、併せて災害対策を推進することとします。

図-32 将来都市構造図（水戸市都市計画マスタープラン—第2次—）



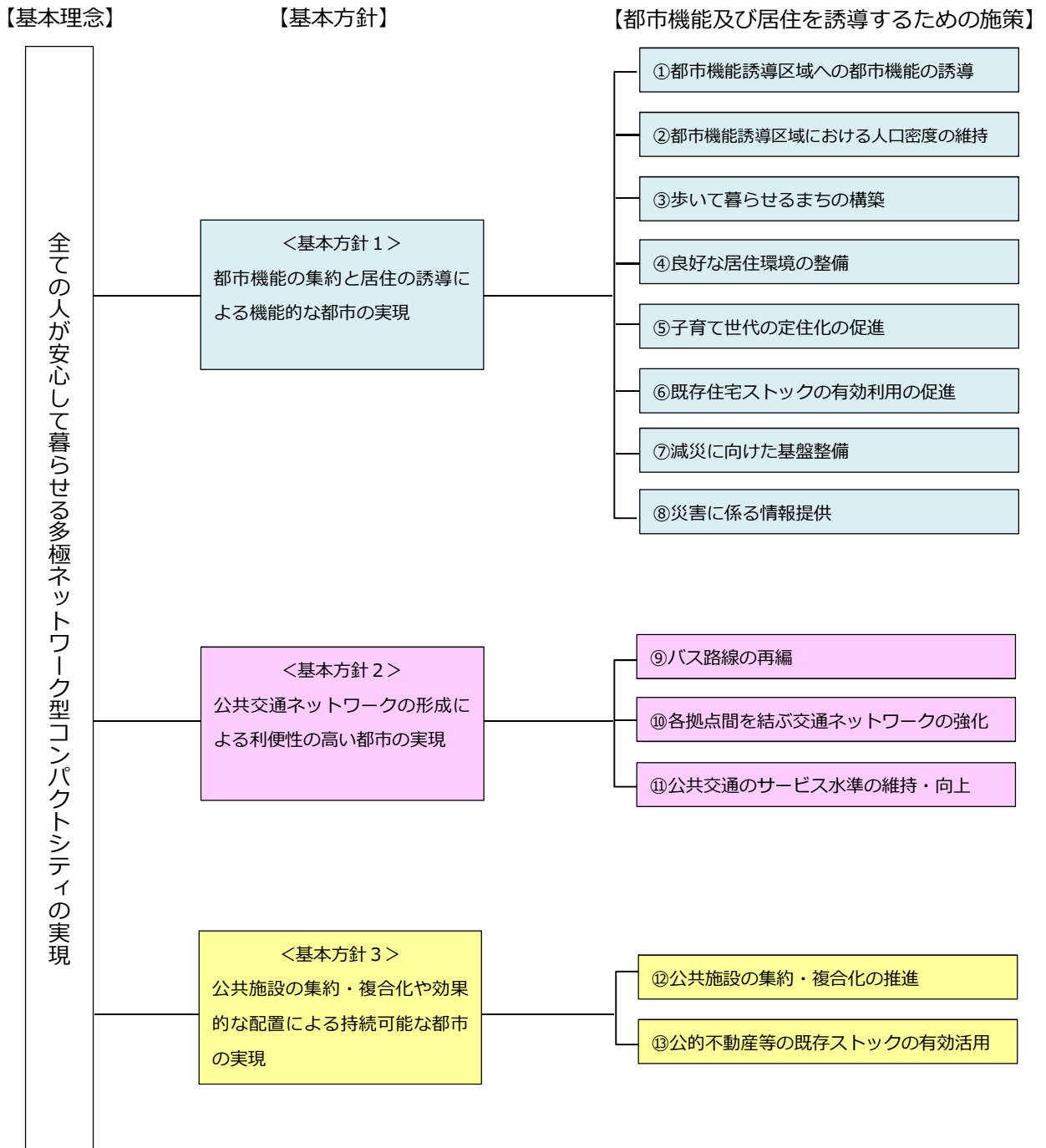
6-3 居住誘導区域の設定（2018（平成30）年度末）

- 居住誘導区域の設定に当たっては、慎重な検討を要するため、今後、住民説明会、水戸市都市再生協議会での協議、水戸市都市計画審議会での意見聴取といった手続きを経ながら、2018（平成30）年度末までに具体的な区域を定めるものとします。

第7章 都市機能及び居住を誘導するための施策

7-1 施策体系

以下に示す施策体系のもと、居住の誘導、及び都市機能の維持・更新と集約を促す誘導施策を展開していきます。



7-2 誘導施策の概要

誘導施策の概要を以下に整理します。

(1) 「都市機能の集約と居住の誘導による機能的な都市の実現」に向けた施策

① 都市機能誘導区域への都市機能の誘導

- 医療・福祉・商業など、市民生活を支える様々な都市機能を中心拠点及び生活拠点に集約するとともに、その機能の維持・向上を図ることにより、高齢者や障害者、子育て世代など誰もがこれらの都市機能を身近に享受できる、歩いて暮らせるまちづくりに取り組みます。
- 都市機能の誘導に当たっては、公有財産の遊休施設や統廃合により生じた余剰施設・跡地などの既存ストックを有効活用することで、効率的かつ効果的な誘導を図ります。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ 泉町1丁目北地区周辺のまちづくり (泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業など)○ 水戸駅北口地区のまちづくり (水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業など)○ 既存医療機関の維持と利便性の向上○ 中心市街地における商業施設等の立地促進 (空きテナント等への出店に際しての店舗改装費の補助)○ 特別用途地区の活用による大規模集客施設の立地誘導○ 遊休不動産を活用したにぎわいづくりの推進 (水戸まちなかりノベーション事業)
------	---

② 都市機能誘導区域における人口密度の維持

- 一定程度以上の人口密度を将来にわたり維持していくため、良好な居住環境の形成、優良な住宅の供給、子育て世代等の新たな居住者が定住しやすい環境づくり等に取り組みます。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ まちなか住みかえの支援○ 民間における都市型住宅の整備促進○ 民間賃貸住宅等を活用した市営住宅の供給の推進○ 市外から水戸市への移住希望者等に対する住生活情報の提供
------	---

③ 歩いて暮らせるまちの構築

- 歩行者空間の整備や施設のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化を進め、高齢者や障害者、子育て世代など誰もが安心して歩行できる空間を提供することで、歩いて暮らせるまちを構築していきます。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ 歩いて楽しめる道路空間の整備○ 歩行者空間のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入○ ゾーン 30 による歩行者の安全確保の推進○ 安全な自転車走行空間の整備○ コミュニティサイクル等の整備検討
------	---

④ 良好な居住環境の形成

- 地区計画や建築協定等を活用し、適正な土地利用や景観の誘導を進めるとともに、空家対策に努め、良好な居住環境を形成していきます。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ 地区計画や建築協定等を活用した良好な街並みの形成○ 建築物の高さ規制や無電柱化等による良好な景観づくりの推進○ 備前堀や社寺等の歴史的資源を生かした景観づくりの推進○ 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく対策の推進
------	---

⑤ 子育て世代の定住化の促進

- 若い世代が安心して子どもを産み、育てられる環境、子育てと仕事を両立できる環境を整えることで、子育て世代の定住化を促進します。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ 子育て世帯のまちなかへの住みかえの促進○ 様々な保育ニーズに対応した多様な子育て支援の推進○ 総合的な放課後児童対策の推進○ 出産・子育てしやすい医療環境づくりの推進○ わんぱく・みと、はみんぐぱく・みと、市民センター等における多様な多世代交流事業の推進
------	---

⑥ 既存住宅ストックの有効利用の促進

- 既存住宅ストックの有効利用と流通促進の他、地域経済の活性化を図るため、既存住宅のリフォームに対する助成や、マンション管理への支援等に取り組みます。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ 住宅の長寿命化、省エネ化等につながる住宅リフォームの促進○ 茨城県リフォーム事業者登録制度の周知○ 住宅リフォーム・紛争処理支援センター等各種相談制度の周知
------	--

⑦ 減災に向けた基盤整備

- 自然災害による被害が想定される区域では、関係機関や関係部署と連携しながら都市基盤の整備等を進め、被害の最小化に取り組みます。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ 浸水被害の予防・軽減に向けた河川改修，雨水排水施設の整備○ 施設の耐震化や設備の充実など，地域防災活動拠点，避難所の整備・充実
------	--

⑧ 災害に係る情報提供

- 浸水想定区域や避難場所等の災害に関する情報提供，災害発生時の迅速な情報提供により，市民の安全確保に取り組みます。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ハザードマップ等による災害リスクの高い区域の情報提供○防災情報の発信・収集手段の充実
------	--

(2) 「公共交通ネットワークの形成による利便性の高い都市の実現」に向けた施策

⑨ バス路線の再編

- 各拠点間や住宅市街地を結ぶバス路線については，コンパクトなまちづくりを支える基幹的な公共交通ネットワークとして，関係事業者と連携を図りつつ，利便性の維持・向上に取り組みます。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ 「地域公共交通再編実施計画」に基づく，利用者の視点に立ったバス路線の再編○ 路線バスが集中する区間（水戸駅～大工町区間）におけるバスの利用環境の向上
------	---

⑩ 各拠点間を結ぶ交通ネットワークの強化

- 各拠点間の連携強化を目指し，バスルートの創設等を検討します。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ 中心拠点と生活拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの強化○ 市外の拠点について考慮した広域交通ネットワークの強化
------	---

⑪ 公共交通のサービス水準の維持・向上

- 通勤・業務や通学等の移動，買い物や通院等の日常生活の移動を支える公共交通として，サービス水準の維持・向上を目指します。
- 公共交通の継続と利用促進を図るため，関係事業者と連携を図りつつ，駅やバス停の交通施設における機能の維持・向上を進めます。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ 鉄道と路線バス，バス事業者間相互のダイヤ調整等による乗り継ぎの円滑化○ バス停留所の見直し○ 路線バスの乗り場案内や行き先案内，運行状況等の情報提供の強化○ JR内原駅の交通結節点としての機能強化（橋上駅舎化，南北自由通路，南口駅前広場，進入路等）
------	---

（３）「公共施設の集約・複合化や効果的な配置による持続可能な都市の実現」に向けた施策

⑫ 公共施設の集約・複合化の推進

- 公共施設の更新に当たっては，子育て支援や多世代交流など，地域コミュニティの維持・活力向上を視野に入れて，施設の集約化や機能の複合化を検討します。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ 施設の更新に併せた施設の集約化や機能の複合化の検討
------	---

⑬ 公的不動産等の既存ストックの有効活用

- まちなかの公有財産の遊休施設や統廃合により生じた余剰施設・跡地，民間の大規模未利用地等の既存ストックについては，民間活力を有効活用することで，効率的かつ効果的な誘導を図ります。

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ 計画的な市営住宅建替事業の推進○ 遊休不動産を活用したにぎわいづくりの推進（再掲） （水戸まちなかりノベーション事業）○ 地区計画制度等を活用した低・未利用地の有効活用の検討
------	---

第8章 届出制度について

8-1 都市機能誘導区域

- 都市再生特別措置法第108条の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設（※P72 参照）の整備を行おうとする場合には、着手の30日前までに市への届出が義務づけられます。（都市再生特別措置法第108条）
- 届出の対象となる行為は以下のとおりです。

【開発行為】

- 「誘導施設を有する建築物」の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【開発行為以外】

- 「誘導施設を有する建築物」を新築しようとする場合
- 建築物を改築して「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て「誘導施設を有する建築物」とする場合

第9章 計画の進捗管理

9-1 計画目標の設定

具体的な取組の効果を的確に把握するために、基本方針に沿った以下の計画目標を設定し、計画を推進します。

(1) 都市機能に関する目標値

- 中心市街地の歩行者通行量（平日・休日の2日間の合計）（水戸市中心市街地活性化ビジョンより）

基準値	2016（平成28）年度	目標値	2023（平成35）年度
	100,297人		131,500人

(2) 居住に関する目標値

- 本目標値については、居住誘導区域内の人口密度等を居住誘導区域を定める2018（平成30）年度末までに定めることとします。

(3) 公共交通に関する目標値

- 水戸市内における1日当たりの路線バス利用者数（水戸市公共交通基本計画より）

基準値	2014（平成26）年度	目標値	2023（平成35）年度
	29,656人/日		33,000人/日

9-2 進捗管理と推進体制

本計画は、市、関連事業者、市民における適切な役割分担の下で推進します。

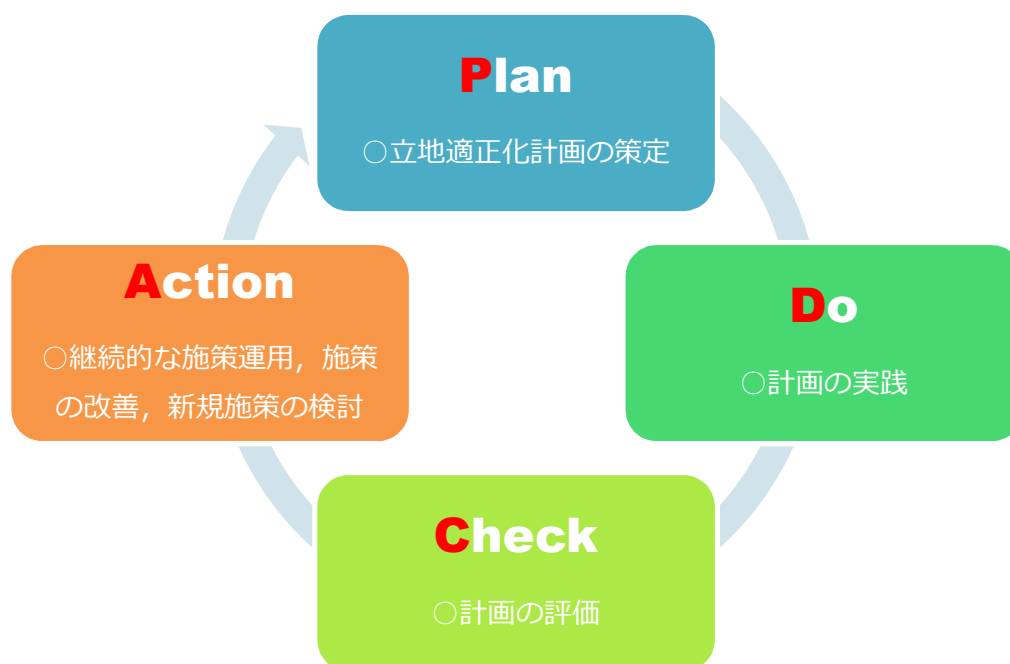
都市再生特別措置法においては、本計画を策定した場合、おおむね5年ごとに、計画に記載された施策の実施状況について調査、分析及び評価を行い、必要に応じて本計画及び関連する都市計画の変更を行うことが望ましいとされています。

居住誘導区域については、2018（平成 30）年度末に設定しますので、必要に応じて誘導施設や具体的な施策を見直します。

本市においては、都市構造に関するデータについて随時計測を行うとともに、総合計画の見直しにあわせて（平成 35 年度を予定）評価等を実施します。また、水戸市都市計画審議会にも評価結果を報告し、意見聴取を行います。

評価は、「10-1 計画目標の設定」で設定した目標値の達成状況の評価・分析、誘導施設の立地状況や人口動態等を把握し、その結果に応じて新たな施策の盛り込みや改善策等を実施していきます。

図-33 PDCAサイクルイメージ



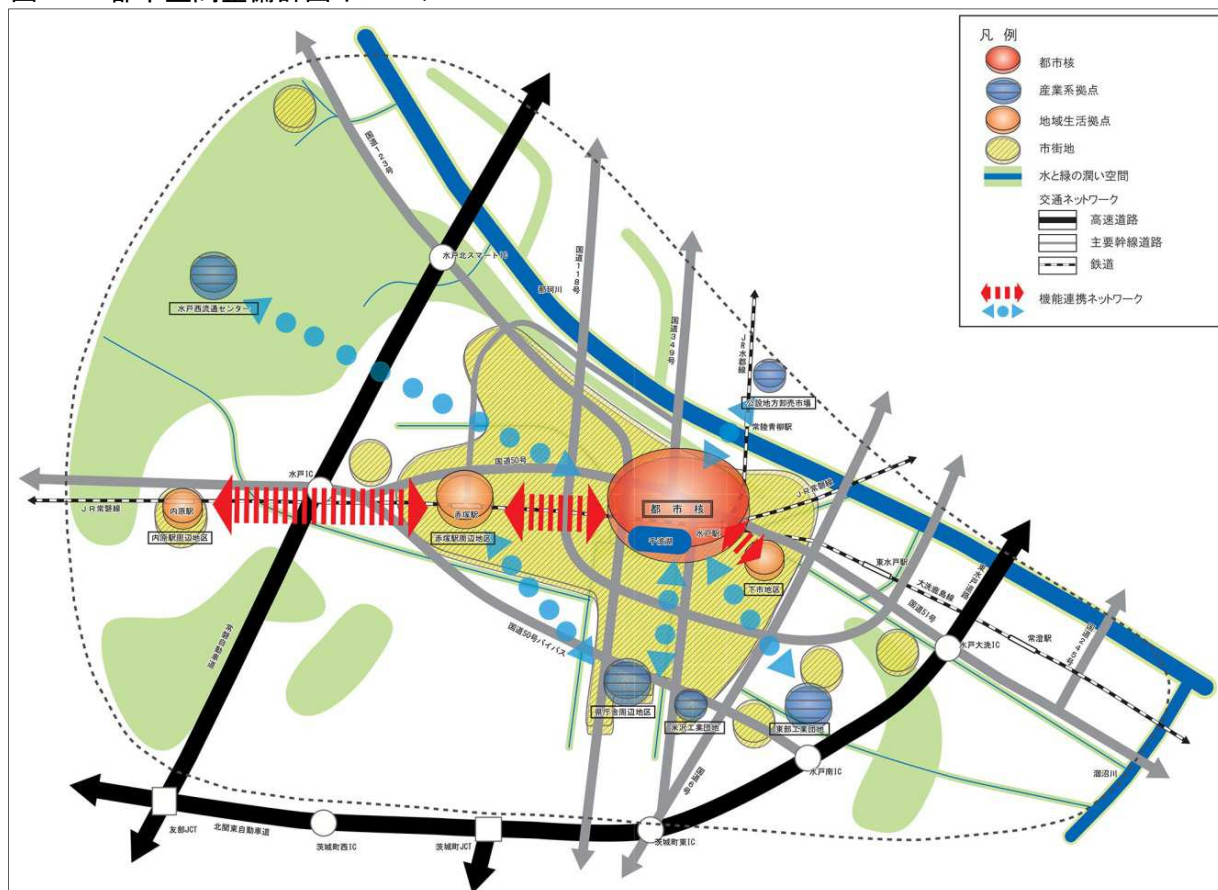
<参考> 上位計画及び関連計画の概要

(1) 水戸市第6次総合計画ーみと魁プランー

【2014（平成26）年3月策定】

- 都市空間整備については、時代の変化に対応できるコンパクトな都市構造を展望し、基本的方向を「魅力・活力集積型 スマート・エコシティ」と定め、①水と緑の潤い空間づくり、②都市核・拠点の機能強化・充実と快適な生活環境づくり、③災害に強い都市基盤づくり、④地域特性を生かした魅力あふれる交流ネットワークづくり、の4つの視点から都市空間の総合的な整備に取り組むことを位置付けています。

図-34 都市空間整備計画イメージ



(2) 水戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略

【2016（平成 28）年 9 月策定】

- 本市においても、将来的な人口の減少が避けられない中、自主・自立したまちづくりを進めていくため、そして、県都として、水戸都市圏のリーダーとしての役割を果たしていくため、地方創生に向けた取組を重点的に推進していかなければなりません。
- そのため、選ばれる魅力あるまちの構築に向け、本市の人口の現状と将来展望を示す「水戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定することとしたものです。

水戸市人口ビジョン	
<p>将来人口設定の考え方</p> <p>人と本市の人口の現状や課題及び人口推計に関する分析・考察に基づき、実効性のある施策を推進することを前提とするとともに、国や県のビジョンを踏まえながら、将来人口を設定します。</p>	<p>将来人口</p> <p>国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠した人口推計では、2060（平成 72）年に、本市の人口は、約 20 万 4 千人にまで減少することが見込まれますが、人口減少に歯止めをかけ、活力あるまちを維持するため、合計特殊出生率の向上や人口流入の維持、人口流出の抑制に取り組むことにより、本市の 2060（平成 72）年における人口の目標を 24 万 5 千人と設定します。</p>
水戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略	
<p>策定の趣旨</p> <p>水戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略は、将来的な人口減少が避けられない中、自主・自立したまちづくりを進めていくため、歴史と伝統、芸術・文化、豊かな自然など、水戸市ならではの個性と魅力を高め、にぎわいと交流を創出しながら、訪れてみたい、住んでみたいと思われるような、選ばれる魅力あるまちの構築に向け、実効性のある施策を積極的かつ集中的に推進していくため、策定するものです。</p>	
<p>目指す姿</p> <p>水戸市第 6 次総合計画一みと魁プランナーを基本とし、水戸に住む全ての市民が安心して暮らし、幸せを感じられるまちとしていくため、まち全体のけん引役となる若い世代が生き生きと活動し、暮らしていけるまち、そして、その活力が水戸市全体の成長や発展につながっていくまち、「若い世代が生き生きと暮らせる 持続的に成長するまち 水戸」を目指します。</p>	
<p>基本目標</p> <p><基本目標Ⅰ>生き生きと働けるしごとを創る 産業競争力の強化や観光産業の振興等によって、地域経済の活性化を図り、安心して働ける多様な雇用の場を創出していくとともに、安定的な経済活動につなげていくことを目指します。</p> <p><基本目標Ⅱ>新たなひとの流れを生み出す 移住希望者へのきめ細かな支援等を推進し、若い世代の定住化を図るとともに、本市の文化や資源を最大限に活用し、観光交流人口を増加させることにより、ひいては定住人口の増加へつなげていくことを目指します。</p> <p><基本目標Ⅲ>水戸の未来をリードする若い世代の夢や希望を応援する 若い世代が安心して働けるよう雇用の場を創出するとともに、結婚・妊娠・出産・子育ての切れ目のない支援や質の高い教育の展開、ワーク・ライフ・バランスの確保に取り組むことにより、夫婦が希望する出産・子育て環境を提供し、少子化の歯止めにつなげていくことを目指します。</p> <p><基本目標Ⅳ>安全で安心、誰もが快適に暮らせるまちを創る 時代の変化に対応できる都市構造や交通ネットワークを構築するほか、市民一人一人が安全に安心して暮らせる環境づくりを推進するとともに、本市の都市力の向上を図ることにより、市民が誇れるまちとして、まち全体の活性化につなげていくことを目指します。</p>	

(3) 水戸・勝田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

【2016（平成28）年5月16日告示】

- 本計画は、茨城県が策定した水戸・勝田都市計画区域マスタープランです。計画では、本市に関連する県地域について、今後のまちづくりにおいて目指すべき市街地像を以下のとおり定めています。

地域名	市街地像
水戸市街地地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本地域は、経済、文化、行政等の多様な都市機能の集積を更に進め、県及び北関東の中心的な都市としての拠点性を高める。また、時代の変化に対応できるコンパクトな都市構造を展望し、居住地域の拡散や都市機能の分散を抑え、これらの立地の適正化を図ることにより、人口集中地区の維持を図る。 ・ 水戸市中心市街地は、歩いて暮らせる歩行環境の形成、市街地再開発事業等による交流拠点づくりなど、魅力的な都市空間の形成を推進することにより、定住化の促進を図るとともに、多様な交流とにぎわいを創出する。 ・ 赤塚駅周辺は、日常生活を豊かにする地域生活拠点として位置付け、適切な都市基盤の整備を推進するとともに、居住、商業、医療、福祉等の都市機能の複合的な立地の誘導を図る。 ・ 内原駅周辺は、橋上駅舎や自由通路、駅南口広場など、駅周辺を中心とした都市基盤整備、複合的な機能集積を推進することにより、利便性の高い交通結節点としての機能強化や魅力とにぎわいのある都市空間の形成を図る。 ・ 既成市街地は、地域特性に応じて、周辺環境と調和した質の高い居住環境の形成を図るとともに、計画的に整備が進められた住宅市街地については、地区計画による規制・誘導等を行い、良好な住環境の維持に努める。
郊外新市街地地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 百合ヶ丘団地や十万原地区といった郊外部に位置する新市街地は、周辺の自然環境を活かした定住環境を維持し、誰もが安心して暮らせる住宅地の形成を図るとともに、商業、医療・福祉などの生活利便施設の充実を図る。
市街化調整区域 地区計画地域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域において地区計画を定めている常磐の杜水戸南ニュータウン地区は、周辺の自然的土地利用や農村集落などと調和する計画的な土地利用を図る。

図-35 水戸・勝田都市計画区域マスタープラン 附図



<p>凡例</p> <p>【土地利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業・業務地 工業地 住宅地 流通業務地 その他（自衛隊） 	<p>【都市施設の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路 自動車専用道路（整備済／整備中・整備予定） 主要幹線街路（整備済／整備中・整備予定） 主要幹線街路（暫定供用中） 主要幹線街路（構想路線） 都市幹線街路（整備済／整備中・整備予定） 都市幹線街路（暫定供用中） 特殊街路（整備済／整備中・整備予定） その他の道路 道路（整備済／整備中・整備予定） ※（国）：国道、（県）：県道、（都）：都市計画道路 	<p>その他の都市施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 鉄道 その他の施設（整備済） その他の施設（整備中・整備予定） 都市計画河川 <p>【市街地開発事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地開発事業（整備済） 市街地開発事業（整備中・整備予定） <p>【自然的環境の整備又は保全】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園緑地等（整備済） 公園緑地等（整備中・整備予定） 緑地保全地域等 その他の公園緑地等 河川・湖沼 森林地域 	<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域 市街化区域 市町村界 地区計画（市街化調整区域） 	
--	--	--	--	--

(4) 水戸市都市計画マスタープラン第2次一

【2015（平成27）年3月策定】

- 計画では、都市機能や居住環境の集積を図り、社会情勢変化にも柔軟に対応できる持続可能な集約型都市を形成する「持続可能なコンパクトなまち」を将来像として位置付けています。

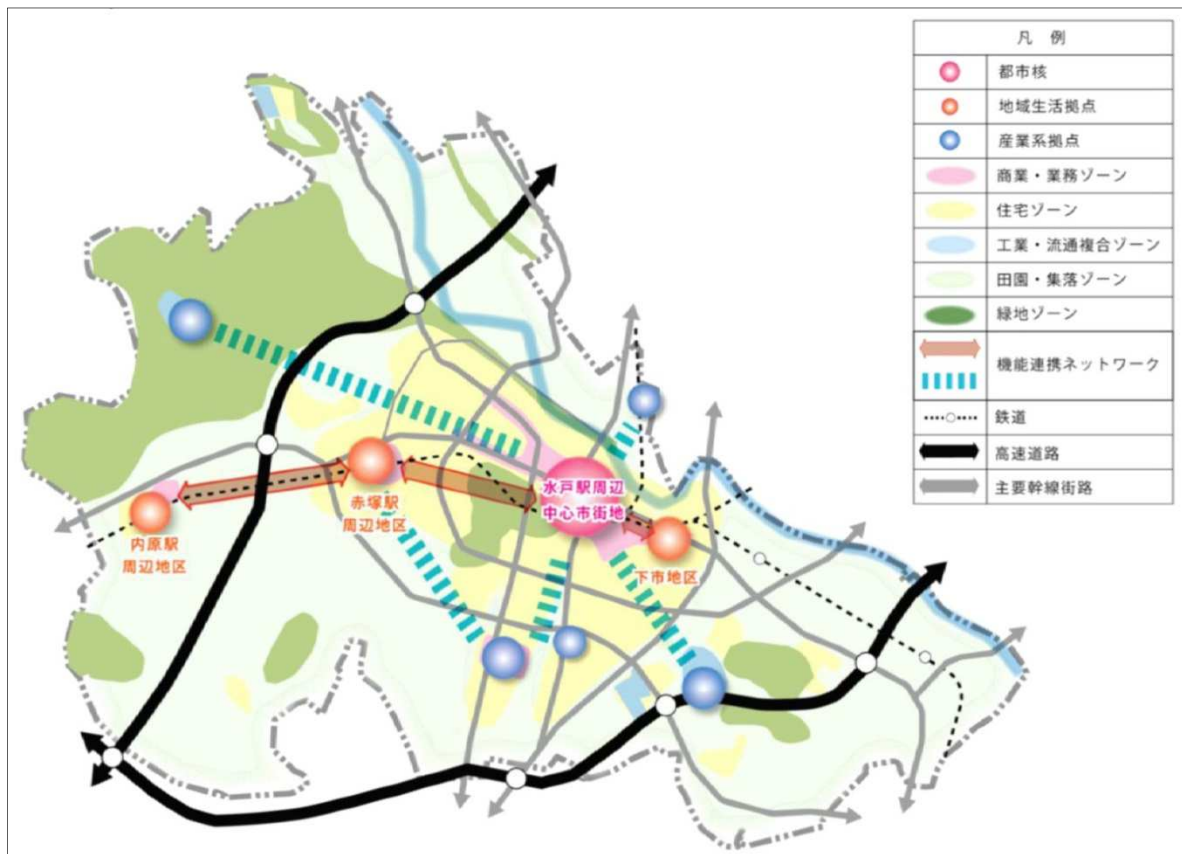
目指すべき将来像：「持続可能なコンパクトなまち」

- ◇ 都市機能や居住環境の集積と交通体系の確保による持続可能な集約型都市の形成
- ◇ 豊かな自然環境を保持し、環境負荷が少ない低炭素・循環型の都市の形成
- ◇ 災害による被害を防止し、災害時にもその機能を継続できる都市の形成
- ◇ 中心市街地の活性化や交流人口増を持続的に生み出す魅力ある都市の形成

- 将来都市構造では、都市機能の充実・強化を重点的に図る都市核及び各拠点をおり定めています。

区分	拠点
都市核	・水戸駅から大工町までの国道50号沿線地域、偕楽園、千波湖、水戸駅南口地区
地域生活拠点	・赤塚駅周辺地区 ・内原駅周辺地区 ・下市地区
産業系拠点	・公設地方卸売市場及び水戸西流通センター ・米沢工業団地 ・東部工業団地 ・県庁舎周辺地区

(再掲)図-32 将来都市構造図



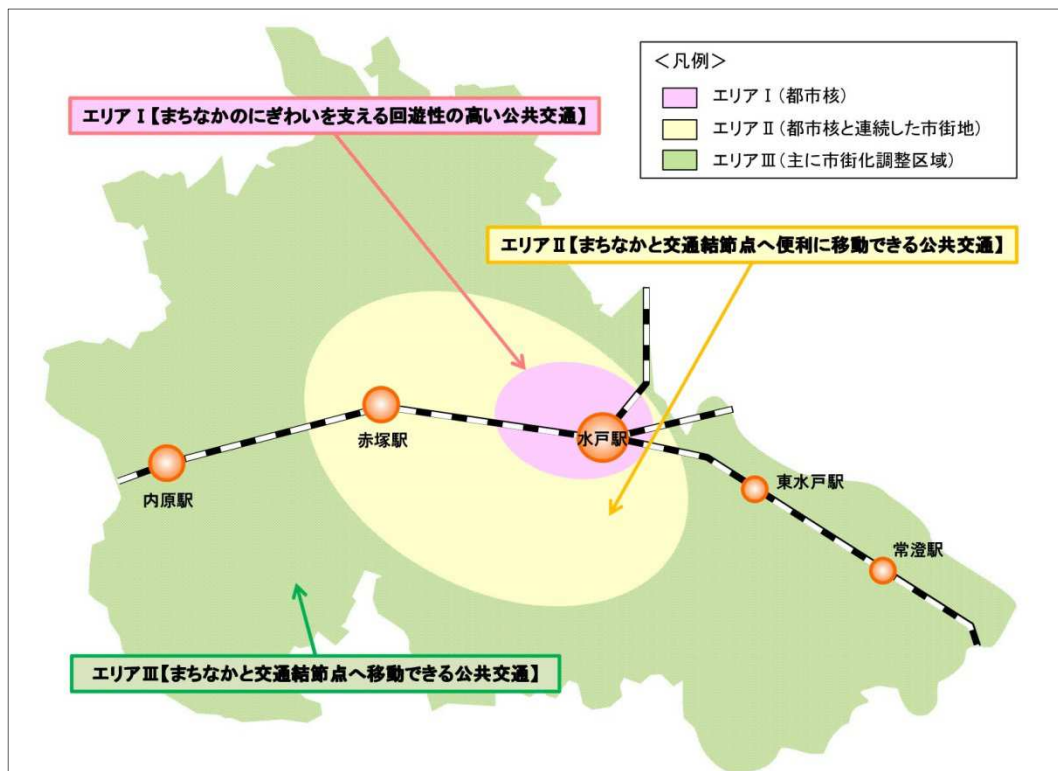
(5) 水戸市公共交通基本計画

【2016（平成28）年3月策定】

- 本計画は、水戸市の総合交通戦略と地域公共交通網形成計画に相当するものです。計画では、基本理念を「全ての人々が安心して移動できる交通体系の実現」と定め、目指す将来像（公共交通ビジョン）を「エリアのニーズに応じた公共交通サービスで快適に移動できるまち」とし、各エリアでのサービス方針を次のとおり定めています。

『エリアのニーズに応じた公共交通サービスで快適に移動できるまち』	
<p>①エリアⅠ まちなかのにぎわいを支える回遊性の高い公共交通</p> <p>人と環境にやさしく、歩いて楽しめる交通体系の確立に向け、自転車の活用も視野に入れ、利便性と回遊性に優れた公共交通体系の構築を図ります。</p> <p>また、市役所新庁舎や新たな市民会館等への公共交通機関を利用したアクセスの向上に向け、市民、交通事業者、行政機関等で情報を共有し、連携を図りながら、効果的な取組を実施します。</p>	
<p>②エリアⅡ まちなかと交通結節点へ便利に移動できる公共交通</p> <p>高齢者をはじめ、全ての市民が安心、安全に生活できる居住環境の形成を図るため、都市核や交通結節点へ便利に移動できる公共交通体系を構築します。</p>	
<p>③エリアⅢ まちなかと交通結節点へ移動できる公共交通</p> <p>路線バスの維持・確保や利用促進に取り組むとともに、地域や事業者等と連携しながら各地域のニーズに適した効率的な輸送手段を組み合わせることで、通院、通学等、日常生活に必要な交通手段の確保を図ります。</p>	

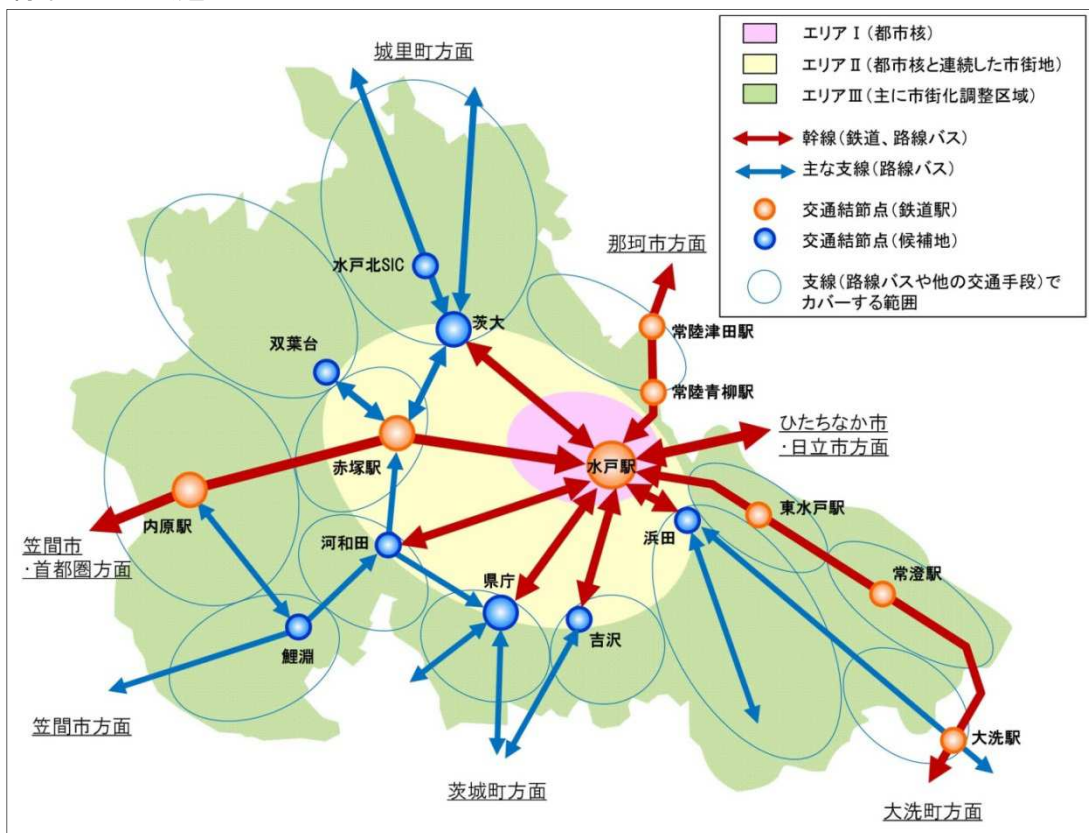
図-36 目指す将来像（公共交通ビジョン）のイメージ



- 公共交通ネットワーク形成の方向性を次のとおり定めています。

将来の公共交通ネットワークのあり方	
■	鉄道と幹線バスを軸に、都市核と交通結節点及び近隣市町村を結び、大動脈として、通勤や通学、業務等の都市活動を支えます。
■	また、各交通結節点に、支線として路線バスや他の移動手段で接続し、鉄道や幹線バスへ乗り継ぐことで都市核へのアクセスが可能となり、買い物や通院等の市民の足として、日常生活を支えます。
■	バス路線を幹線と支線に整理することにより、市中心部に集中する路線バスを減らし、主にエリアⅢに再配分することで、地域の状況に応じた公共交通体系の構築に資するバス路線に再編します。
■	交通結節点の候補地については、既存バスターミナルやバス事業者の営業所に加え、総合病院や大学等の日常生活で多くの人々が集まる場所等の中から本市交通の要衝となるポイントを選定します。地域公共交通再編実施計画策定の詳細な検討において、これらの候補地から交通結節点を絞り込みます。

図-37 将来の公共交通ネットワーク



○ 将来像の実現に向けて、取り組むべき施策の体系を次のとおり定めています。

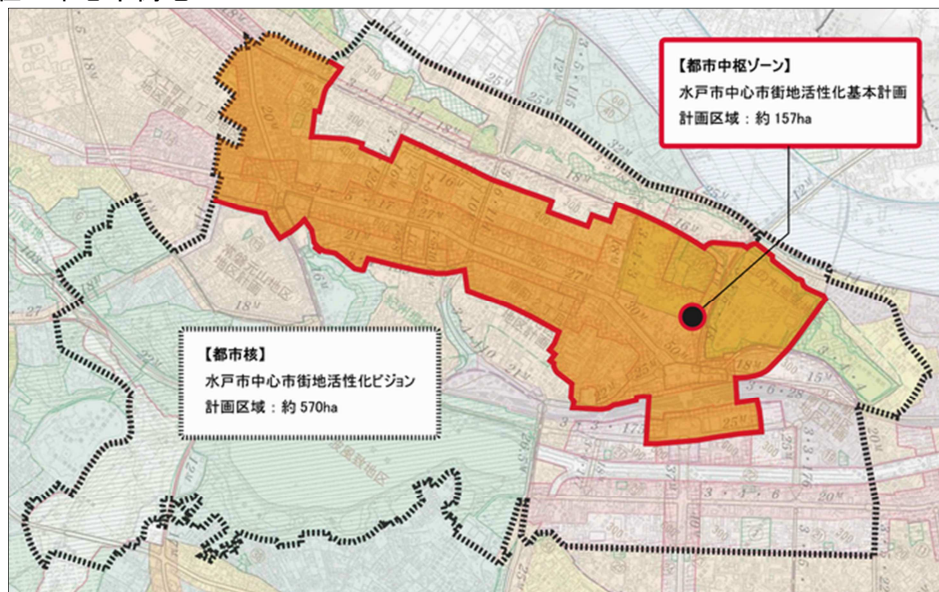
＜基本方針＞	＜基本施策＞	＜重点施策＞
1 使いやすい 公共交通	1 公共交通体系の構築	①バス路線の再編 ②都市核と拠点間を結ぶ交通ネットワークの強化
	2 乗り継ぎ円滑化・定時性向上	③乗り継ぎダイヤの調整 ④バス専用レーンの規制徹底・拡充 ⑤優先信号システムの導入
	3 移動手段の確保	⑥新たな移動手段の導入 ⑦高齢者等に対する補助制度の充実
2 分かりやすい 公共交通	1 情報提供	⑧共通サインシステムの導入 ⑨インフォメーション施設の整備 ⑩運行情報を提供するシステムの構築 ⑪路線図・時刻表等の作成
	2 バスサービスの充実	⑫バス停留所の見直し ⑬運賃の見直し ⑭共通乗車券・割引サービスの導入 ⑮高機能な車両の導入
	3 公共交通利用に対する意識・イメージの改善	⑯モビリティ・マネジメントの実施
3 まちづくりを 支える公共交通	1 人と環境にやさしい交通体系の構築	⑰移動空間のバリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入
	2 歩いて楽しめるまちなか交通の実現	⑱都市景観や利用者に配慮したバス停留所施設の設置 ⑲コミュニティサイクル等の整備 ⑳国道 50 号の有効活用

(6) 水戸市中心市街地活性化基本計画

【2016（平成 28）年 6 月 17 日認定】

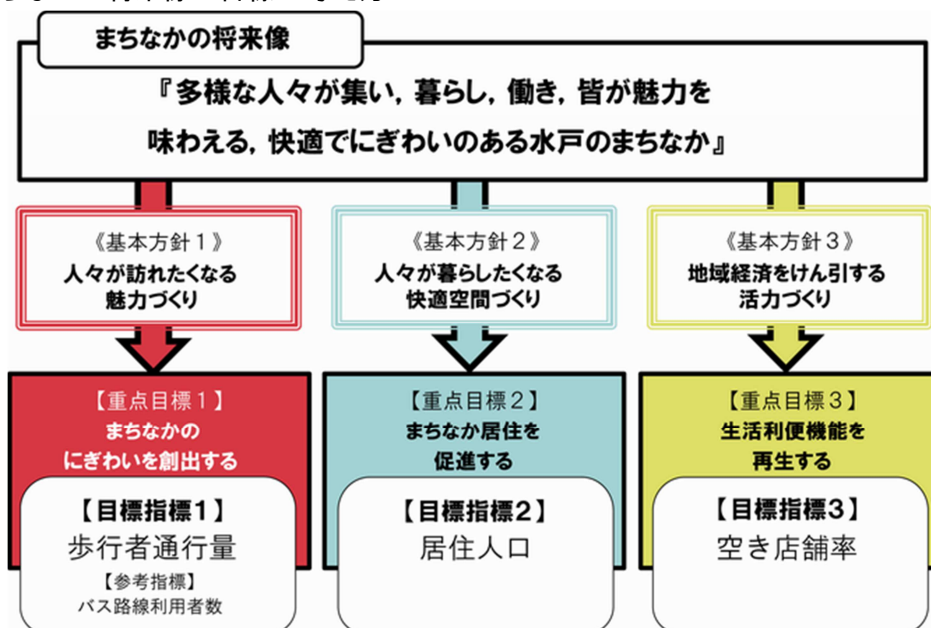
- この計画は、平成 27 年 3 月に策定した「水戸市中心市街地活性化ビジョン（第 3 次）」の考え方を踏まえ、国の支援を受けながら、特に重点的かつ集中的に事業の展開を図っていくものであり、国の認定を受けています。
- 計画では、上記ビジョンで定めた「都市核」エリアのうち、国道 50 号を中心に特に多くの都市機能と社会的資源が集積する「都市中枢ゾーン」を計画の対象区域として設定しています。

図-38 現在の中心市街地



- 水戸市中心市街地活性化ビジョン（第 3 次）に掲げるまちなかの将来像と基本方針を踏まえ、3つの重点目標と目標指標を定めています。

図-39 まちなかの将来像と目標の考え方



(7) 水戸市公共施設等総合管理計画

【2017（平成 29）年 3 月策定（予定）】

- この計画は、市有財産の物件に分類される公共施設及びインフラ資産（公共施設等）を対象に、公共施設等の安全・安心な利用を基本としながら更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図るとともに公共施設等の最適な配置を目指すものです。
- 計画では、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を次のとおり定めています。

公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針	
(1) 予防保全型の維持管理	公共施設等の安全性の確保や機能の維持を図るため、機能低下の兆候を検出し、使用不可能な状態の前に補修等を行う予防保全型の維持管理に努めます。
(2) 時代の要請に対応した施設整備	施設のバリアフリー化やユニバーサルデザインの導入により、誰もが使いやすい施設整備に努めます。また、地球環境を保全し、良好な自然・生活環境を次の世代へ引き継ぐため、省エネ・創エネ機器の導入等、環境へ配慮した施設整備に努めます。
(3) 災害予防を目指した施設整備	本市の地勢を踏まえた災害の予防や減災に向け、道路、治水、上下水道等のライフラインの強化や建築物の耐震化・不燃化に努めます。
(4) 将来の更新等費用の抑制	長寿命化型改修を進め、ライフサイクルコストの低減と施設保全費用の平準化を図ります。また、施設の更新時において、施設の統合、複合化を含めた統廃合の可能性を検討し、併せて、将来的に利用が見込めない施設等については、有効活用に向けた方策の検討や売却処分等を検討することによって、施設保有量の適正化に努めます。

(8) 水戸市住生活基本計画

【2016（平成28）年3月策定】

- この計画は、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）及び茨城県住生活基本計画との調和を図りながら、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的施策を定めることを目的として、民間住宅施策の推進強化をはじめとした住宅施策を総合的、計画的に推進するための指針となるものです。
- 計画では、高齢者、障害者、子ども・子育て世帯などのすべての市民が安心して暮らせる住生活の実現を目指します。

目指すべき将来像

安全・安心・快適な魅力ある水戸の住まい

目指すべき将来像実現を図るための4つの基本的な方針

基本方針1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

安全性、耐久性、快適性、エネルギー使用の効率化など住宅の品質・性能の向上への支援のほか、すべての市民に対して、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境づくりに取り組みます。あわせて、市街地の無秩序な拡散を抑制し、都市機能が集積したまちなかへの居住を推進します。また、地域の歴史、文化などの特性に応じた景観づくりや地域のコミュニティの醸成などにより、安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築を目指します。

基本方針2 住宅の適正な管理及び再生

住宅リフォームを含めた既存住宅ストックの再生を支援するとともに、今後、増加が見込まれる分譲マンションをはじめとした、既存住宅ストックの適正な管理を促進し、将来に向けた有効活用を目指します。

基本方針3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

すべての市民が、質の高い住生活を送れるために、その基礎となる良質な住まいづくりに努めるとともに、市民一人一人の価値観、ライフスタイルやライフステージなど、多様な居住ニーズに応じて住宅を安心して選択できる住宅市場の環境整備に取り組みます。

基本方針4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

安心して住生活を送れるために、市営住宅の適正な整備及び管理を推進するとともに、民間住宅ストックの活用も含めた、住宅困窮者に対する重層的な住宅セーフティネットの構築を図ります。

(9) 水戸市地域福祉計画（第2次）

【2015（平成27）年3月策定】

- この計画は、全ての人が、住み慣れた家庭や地域の中で、その人らしく、安心した生活が送れるよう、地域住民、事業者、関係団体、行政機関等が協働し、地域全体で自分たちの住むまちを暮らしやすくする取組である「地域福祉」を更に推進していくため、地域住民、事業者、関係団体、行政機関等が共通の目標を持ち、協働により取り組むための指針として策定しています。
- 計画では、住民同士の支えあい・助けあいの精神の下で、誰もが安心して暮らせる地域づくりに取り組むことにより、「住み慣れた地域で、ともに支えあい、助けあう安心のまち・水戸」を目指しています。

【目指す姿】

**住み慣れた地域で、ともに支えあい、
助けあう安心のまち・水戸**

【目指す姿】 実現を図るための4つの基本的な方針	
1 「福祉サービスの適切な利用の促進」	福祉サービスの利用者がその有する能力に応じ、地域の中で自立した日常生活を営むことができるよう、福祉サービスの適切な利用を促進します。
2 「社会福祉を目的とする事業の健全な発達と関係機関との連携」	複雑・多様化した生活課題を解決するため、社会福祉を目的とする多様なサービスの振興、事業への参入促進及びこれらと公的サービスとの連携による協働関係の確立を図ります。
3 「地域福祉に関する活動への市民参加の促進」	市民が地域福祉の中心的な担い手となるよう、地域福祉に関する活動への地域住民、ボランティア、NPO等の参加を促進します。
4 「健康づくり・環境づくりの推進」	全ての市民が住み慣れた家庭や地域で、生涯を通じて元気で心身ともに健やかに暮らすことができるよう、健康づくりを推進します。あわせて、高齢者や障害者などが安心して快適に暮らせる環境づくりを推進します。