

1) 立地適正化計画の背景

- 地方都市では、これまでの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が、今後は急速な人口減少が見込まれています。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、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懸念されます。更には、社会資本の老朽化も進行しています。
- そのような中、国においては、医療・福祉・商業等の生活サービス機能がまとまって立地し、高齢者をはじめとする誰もが公共交通を利用して、生活サービス機能にアクセスでき、日常生活に必要な生活サービスや行政サービスが住まいの身近に存在する「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めようとしています。
- こうしたコンパクトなまちづくりを具体的に推進していくために、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、市町村ごとに「立地適正化計画」を定めることができることとしました。
- 「立地適正化計画」は、都市計画法を中心とした従来の都市計画制度に加えて、居住機能や医療・福祉・商業・子育て支援等の都市機能の誘導、公共交通の充実により、コンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとする制度となっています。

立地適正化計画とは

2) 立地適正化計画の記載事項

- 立地適正化計画には、都市全体を見渡しながらか居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等を記載する。

立地適正化に関する方針

まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像や、一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現する上での基本的な方向性を記載

都市機能誘導区域

商業、医療、福祉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で各種サービスの効率的な提供を図る区域

誘導施設

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（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）

居住誘導区域

一定のエリアにおいて人口密度を維持することによって、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に居住を誘導する区域

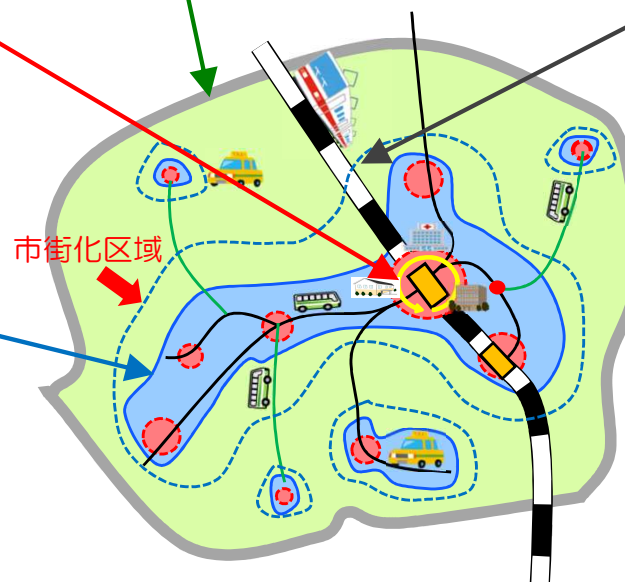
誘導施策

居住を誘導するための施策や都市機能誘導区域内に都市機能を誘導するための施策を記載

立地適正化計画の区域 (=都市計画区域(市全域))

公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定



新 防災指針

居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針を示すとともに、防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項を記載

図 立地適正化計画のイメージ（資料：国土交通省資料を編集）

立地適正化計画とは

3) 水戸市立地適正化計画（現行計画）の概要（1）

●目指す都市像

全ての人々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

●基本方針

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，子育て支援，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

水戸市公共交通基本計画と連携しながら，鉄道やバスなどの公共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

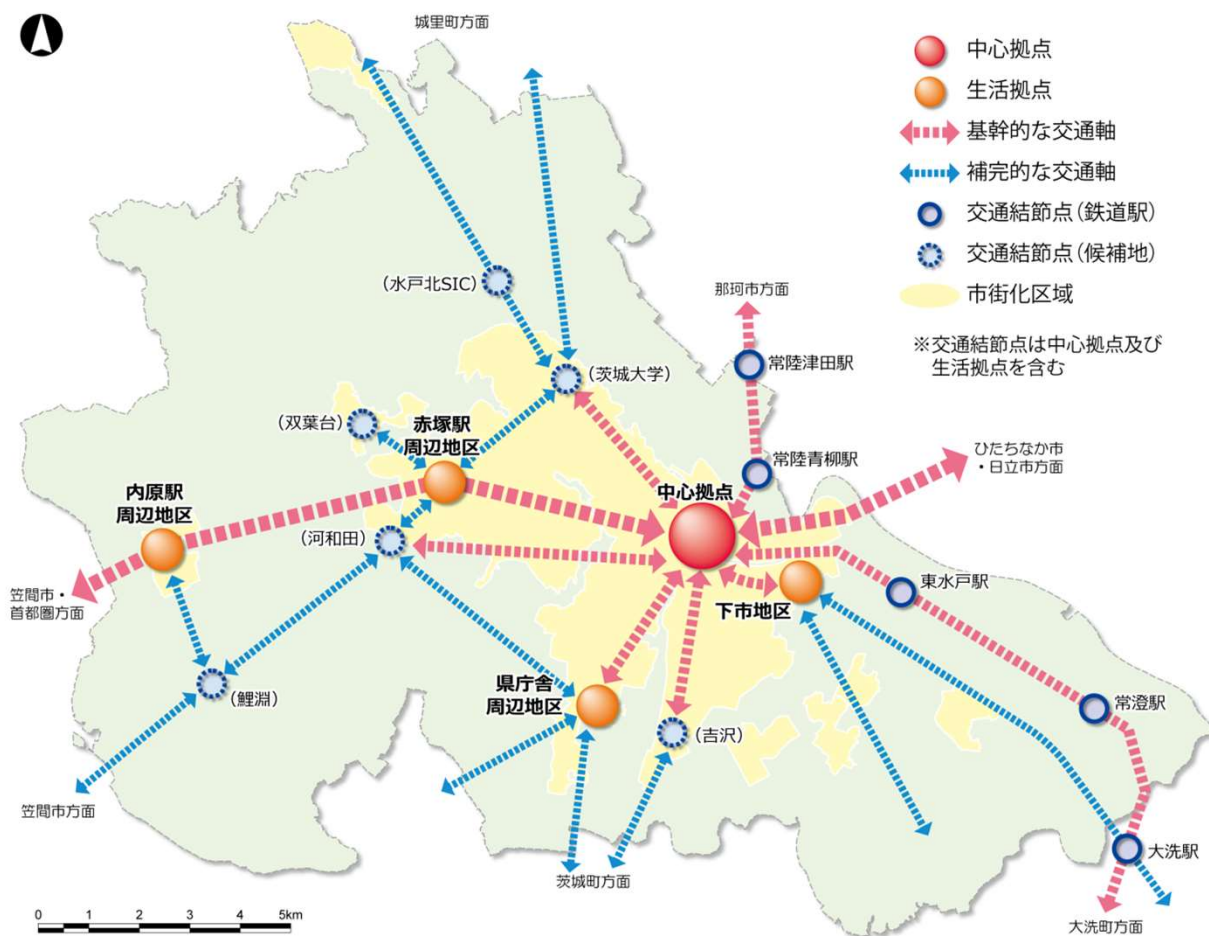
水戸市公共施設等総合管理計画と連携しながら，都市機能誘導区域及び居住誘導区域を踏まえた公共施設の集約・複合化や効果的な配置を進めるなど，社会資本の老朽化への対応を図ります。

立地適正化計画とは

3) 水戸市立地適正化計画（現行計画）の概要（2）

●将来の都市構造

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」を下図のように位置づけています。



①中心拠点

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・業務といった施設が集積し，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

②生活拠点

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

立地適正化計画とは

3) 水戸市立地適正化計画（現行計画）の概要（2）

●都市機能誘導区域（平成28年度） 居住誘導区域（平成30年度）

都市機能誘導区域

1つの中心拠点と4つの生活拠点

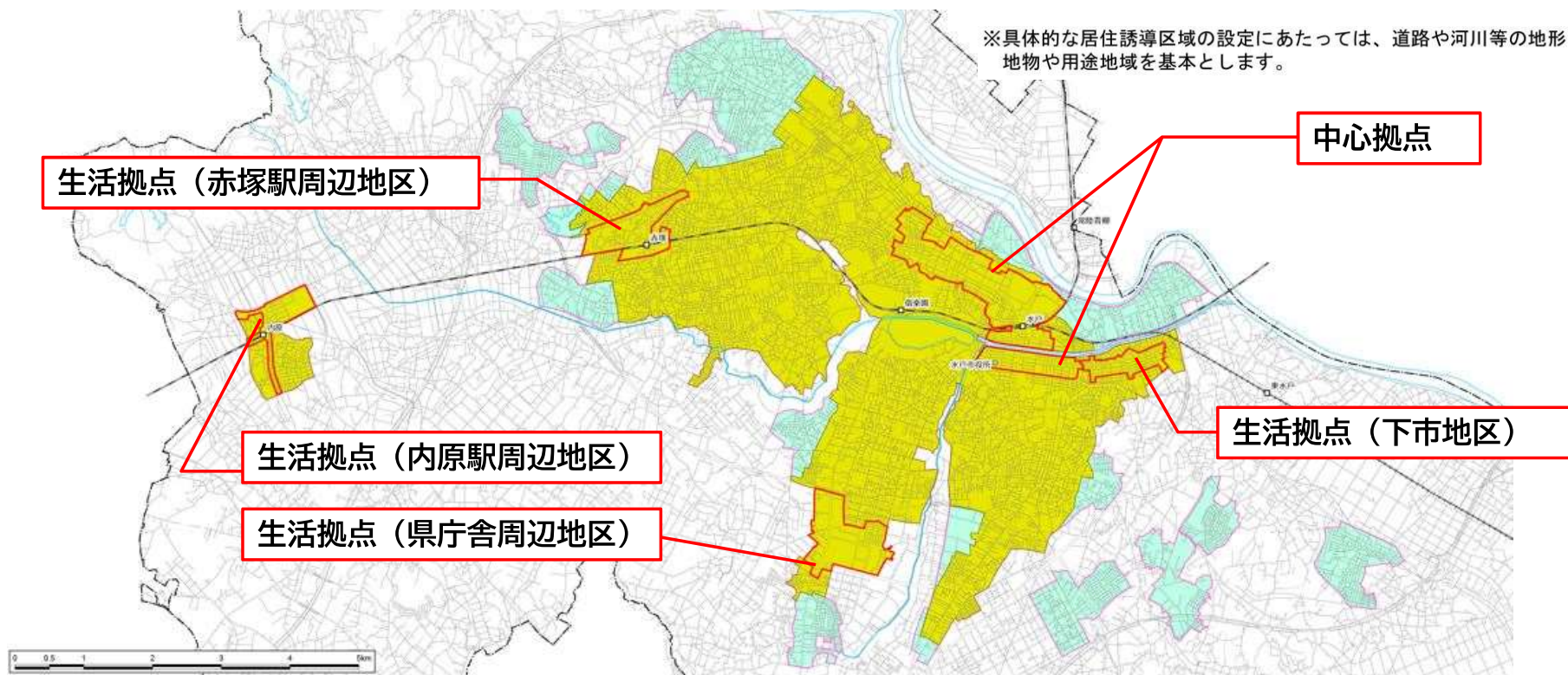
居住誘導区域

徒歩により都市機能誘導区域にアクセスしやすい区域および公共交通（鉄道・路線バス）により都市機能誘導区域にアクセスしやすい区域（災害の危険性のある区域等は除外）

凡例

- 居住誘導区域
- ※ただし、以下の区域を除く。
 - 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域【土砂災害防止法】
 - 急傾斜地崩壊危険区域【急傾斜地法】
 - 特別用途地区・地区計画のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域【都市計画法】
 - 特別緑地保全地区【都市緑地法】
 - 都市公園及び都市緑地（予定地を含む）【都市公園法】
- 都市機能誘導区域
- 市街化区域

※具体的な居住誘導区域の設定にあたっては、道路や河川等の地形地物や用途地域を基本とします。



立地適正化計画とは

3) 水戸市立地適正化計画（現行計画）の概要（2）

●各都市機能誘導区域における誘導施設

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誘導施設は右表のとおり。

機能	誘導施設の種類	中心拠点	生活拠点			
			地区 赤塚駅周辺	地区 内原駅周辺	下市地区	地区 県庁舎周辺
医療	病院（病床数 20 床以上）	○	○	(○)	○	(○)
文化	地域交流施設	○				
	博物館，博物館相当施設	○				
	図書館	○				
教育	大学・短大・専修学校・各種学校	○				
子育て	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	通所施設	○	○	○	○	(○)
商業	大規模小売店舗（1,000 m ² 以上）	○	○	○	○	○
	食品スーパー（300 m ² 以上）	○	○	○	○	○
金融	銀行，信用金庫，信用組合等	○	○	○	○	○

※ (○)は都市機能誘導区域内に既存の誘導施設がないことを示しています。

立地適正化計画とは

3) 水戸市立地適正化計画（現行計画）の概要（2）

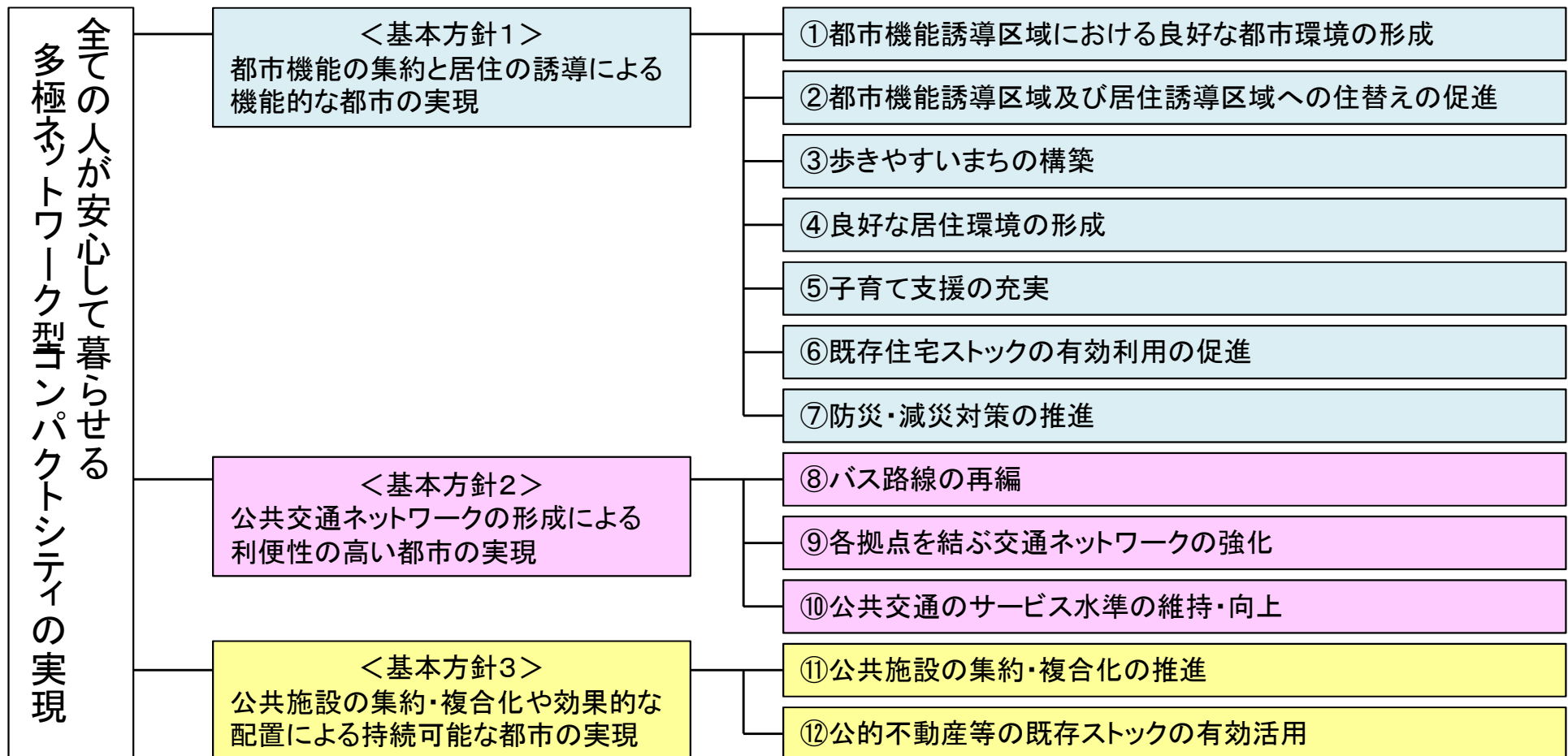
●都市機能及び居住を誘導するための施策

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。

【目指す都市像】

【基本方針】

【施策】



立地適正化計画とは

3) 水戸市立地適正化計画（現行計画）の概要（2）

区分	定量的な目標指標	基準値	目標値(2023年度)
①都市機能の誘導に関する目標値	中心市街地の歩行者通行量 (平日・休日の2日間の合計)	100,297人 (2016(平成28)年度)	131,500人
	都市機能誘導区域内に維持・ 誘導する誘導施設の種類	32種類 (2016(平成28)年度末)	36種類
②居住の誘導に関する目標値	居住誘導区域内における人口 密度	50.3人/ha (2017(平成29)年10月1日)	50.3人/ha
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	29,830人/日 (2015(平成27)年度)	33,000人/日
④公共施設の 集約・複合化に関する目標値	誘導施設である公共施設の都 市機能誘導区域への集約・複 合化	8施設※ (2016(平成28)年度)	9施設 (新市民会館)

※ 既存の誘導施設は、みと文化交流プラザ、水戸市立博物館、水戸芸術館、水戸市立中央図書館、茨城県立図書館、わんぱーく・みと、はみんぐぱーく・みと、水戸市老人デイサービスセンターあかつかの8施設