

水戸市立地適正化計画(第 2 次)

水戸市

目 次

第1章 計画策定の趣旨	1
1-1 立地適正化計画の必要性	1
1-2 市の現状	1
1-3 計画の位置付け	2
1-4 計画の対象区域	2
1-5 計画の期間	2
＜参考＞ 立地適正化計画とは	3
第2章 都市の現状と課題	4
2-1 現状と課題の整理	4
2-2 立地適正化計画（第1次）の評価	6
第3章 都市づくりに関する基本的な方針	9
3-1 目指す都市像と基本方針	9
3-2 将来の都市構造	11
第4章 都市機能誘導区域	12
4-1 都市機能誘導区域とは	12
4-2 本市における都市機能誘導区域の考え方	12
4-3 誘導施設とは	14
4-4 本市における誘導施設の考え方	14
4-5 誘導施設の設定	15
第5章 居住誘導区域	26
5-1 居住誘導区域とは	26
5-2 本市における居住誘導区域の考え方	26
第6章 防災指針	29
6-1 防災指針の概要	29
6-2 災害リスクの分析	31
6-3 エリア別の災害リスク	32
6-4 取組と実施プログラム	33
第7章 都市機能及び居住を誘導するための施策	37
7-1 施策体系	37
7-2 誘導施策の概要	38
第8章 届出制度について	43
8-1 建築等の届出	43
8-2 都市機能誘導区域における誘導施設の休廃止の届出等	43
第9章 計画の進捗管理	44
9-1 計画目標の設定	44
9-2 進捗管理と推進体制	46
付属資料	47

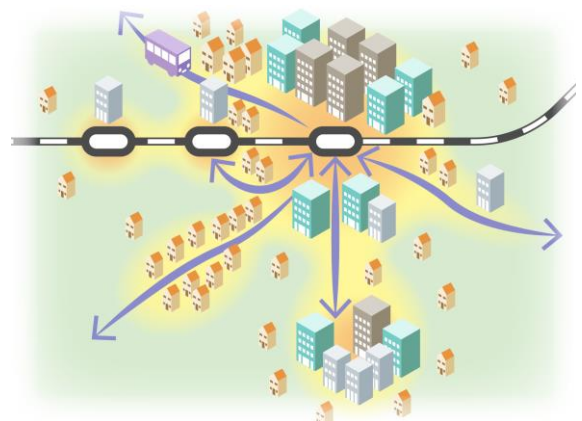
第1章 計画策定の趣旨

1-1 立地適正化計画の必要性

全国の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、市街地が拡大してきました。しかしながら、今後は急速な人口減少が見込まれており、拡大した市街地のままで人口が減少し、居住が低密度化すると、医療や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、医療や介護の需要が増加し、これらの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。さらには、こうした人口動態の変化に加え、老朽化する公共施設等の社会資本への対応が求められます。

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。本制度は、中心市街地や地域の拠点に生活サービスの立地を促し、公共交通でアクセスできるようにすることで都市全体の生活利便性を高めるとともに、既存の居住地を前提としながら拠点周辺やバス路線沿いに居住を誘導することで人口密度を高め、メリハリのある市街地を形成していこうとする考え方です。

図 1-1 コンパクトな都市のイメージ



1-2 市の現状

本市においても、将来的な人口減少・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た「水戸市第6次総合計画ーみと魁プランー」（2014（平成 26）年策定）を踏まえ、2017（平成 29）年3月に「水戸市立地適正化計画」を策定し、2019（平成 31）年3月には居住誘導区域等を定めた計画改定を行いました。この計画に基づき、子育て支援施設、商業施設、医療・福祉施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれら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「すべ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」を目指す都市像として取組を進めてきました。

しかしながら、本市の人口は減少に転じており、中心市街地の再整備に一定の成果が見られるものの、住宅地は市街化調整区域へと広がっている状況にあります。

また、近年において、自然災害が激甚化・頻発化していることから、コンパクトなまちづくりとともに、災害に強いまちづくりを進めることが求められています。

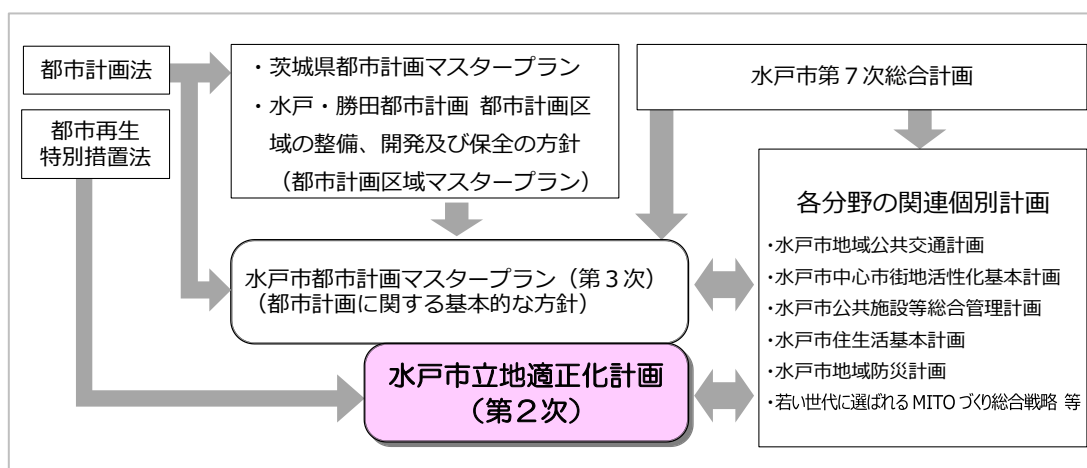
このように、立地適正化計画が計画期間満了を迎える中、新たな課題に対応した計画の見直しが必要であるため、2024（令和 6）年4月からスタートした「水戸市第7次総合計画ーみと魁・Nextプランー」や、同時に策定する「水戸市都市計画マスタープラン（第3次）」と整合を図りながら、「水戸市立地適正化計画（第2次）」を策定するものです。

1-3 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都市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 7 次総合計画ーみと魁・Next プランー」をはじめ、関連計画との整合を図りながら、人口減少や高齢者の増加等に対応できる持続可能な都市の実現を目指します。

図 1-2 関連計画との関係



計画とSDGsとの関連性



1-4 計画の対象区域

都市全体を見渡す観点から、都市計画区域としている市域全域を対象区域とします。

1-5 計画の期間

本計画の期間は、「水戸市第 7 次総合計画ーみと魁・Next プランー」や「水戸市都市計画マスタープラン（第 3 次）」との整合を考慮し、計画期間を 2024（令和 6）年度から 2033（令和 15）年度までの 10 年間とします。その上で、おおむね 5 年ごとに調査、分析及び評価を行い、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の内容を見直すものとします。

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。

2024（令和 6）年度～2033（令和 15）年度

＜参考＞ 立地適正化計画とは

Q. 立地適正化計画とは、どのような計画ですか？

A. 立地適正化計画は、過去の人口増加に伴って広がった市街地を、時間をかけて居住や都市機能を特定の区域に誘導することにより、コンパクトでメリハリのある姿にして、将来的に持続可能な都市を目指す計画です。

Q. 立地適正化計画ではどのようなことを決めるのですか？

A. 住宅及び都市機能の立地の適正化に関する方針、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設、誘導するための施策、防災指針等を定めます。

Q. 立地適正化計画を策定するメリットは何ですか？

A. 各拠点に生活サービスの立地を促し、それらの拠点と市内各所をバス等の公共交通で結ぶとともに、居住を誘導することで、生活利便性の維持・向上や行政サービスの効率化が図られ、持続可能なまちづくりに繋がります。

Q. 中心市街地にすべての都市機能や居住を集めようとする計画ですか？

A. 本市が目指すのは、一極集中型の都市ではありません。
中心市街地の拠点（中心拠点）だけでなく、他の市内4か所の地域生活拠点等にも生活サービスの立地を促し、その周りに居住を誘導することで、市民の利便性を確保します。

Q. 居住誘導区域にすべての市民を移住させるのですか？

A. 拠点周辺や主要バス路線沿いに居住誘導区域を設定することで人口密度の高いエリアをつくり、生活サービスの維持に努めます。
一方で、住み慣れた地域で暮らし続けることができるように、地域特性に応じた居住環境の維持に努めます。

Q. 何年を目標にコンパクトシティにするのですか？

A. 計画期間は10年としていますが、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コンパクトな都市の実現を図ります。

第2章 都市の現状と課題

2-1 現状と課題の整理

(1) 市民の生活利便性の確保や地域経済の活性化

生活サービス施設（商業施設や医療施設等）は、一定の商圈人口等を維持できなくなると撤退する可能性があり、その結果、地域経済へのダメージを招くおそれがあります。

まちなかにおいては、近年、歩行者通行量や空き店舗率が回復基調であるものの、求心力の低下が懸念されます。

今後、人口減少や高齢化が進行する中においても、市民の生活利便性を確保するとともに、都市機能の維持及び立地促進を図る必要があります。

(2) 住宅市街地の拡大の抑制

市街化調整区域（エリア指定区域を含む）の人口が増加しており、住宅市街地が拡大している状況にあります。

住宅市街地の拡大は、将来的に広範囲の低密度化を引き起こすおそれがあるため、居住誘導区域の人口密度の維持に取り組んでいく必要があります。

(3) コミュニティの維持、良好な居住環境の形成

人口減少や高齢化の進行に伴い、コミュニティの活力や地域の共助機能の低下が考えられます。

また、本市における空き家は増加傾向にあり、人口減少や高齢化の進行に伴い、今後更に増加すると、地域の安全性低下や居住環境の悪化等が懸念されます。

コミュニティの維持や良好な居住環境のためにも、居住誘導区域だけでなく、郊外の既存集落の維持を図る必要があります。

図 2-1 まちなかの歩行者通行量と空き店舗率

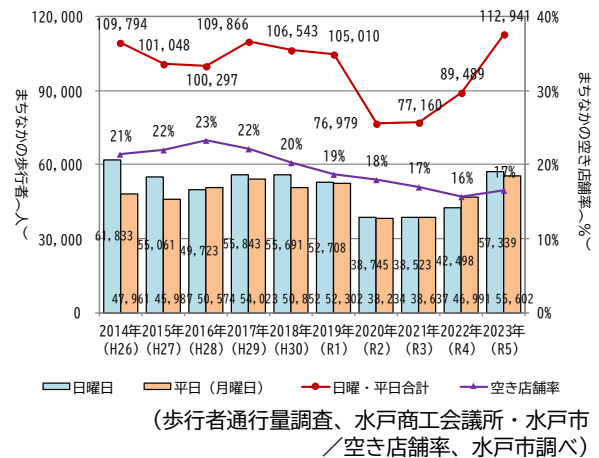


図 2-2 メッシュ別人口の増減

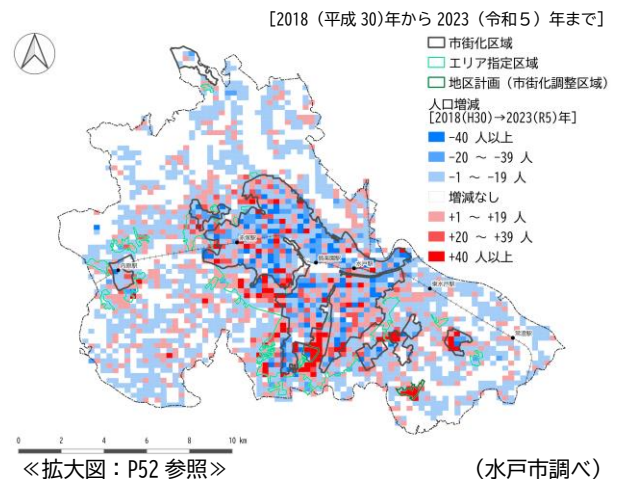
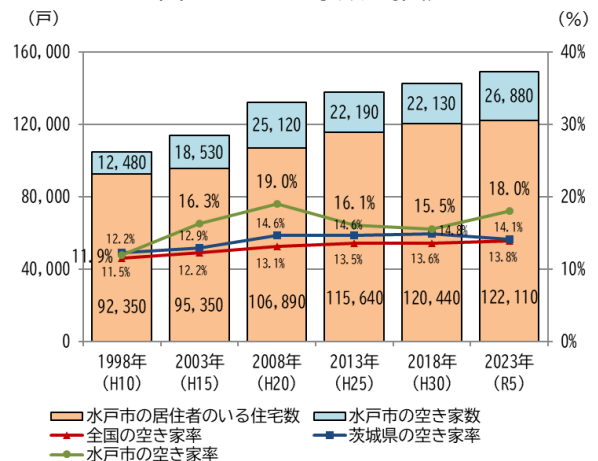


図 2-3 空き家数の推移



（４）持続可能な公共交通の形成

本市の公共交通は、比較的便利な状況にあるものの、通勤・通学の移動手段における公共交通の利用割合が自動車に比べて低く、減少傾向にあります。

今後は、人口減少により公共交通の利用者が減少することで、採算性の低下に伴う路線の廃止や運行回数の減少など、市民の日常生活に不便をきたすおそれがあります。

将来にわたり持続可能な公共交通の形成に向け、利用者の確保を図るとともに、公共交通体系の見直しや交通施設における利便性の維持・向上を図る必要があります。

（５）安定した行政サービスの提供

本市の財政状況は、歳出については、扶助費が増加傾向にあり、歳入については、個人市民税や固定資産税は増加傾向にあるものの法人市民税が減少しています。

今後、人口減少とそれに伴う経済活動の縮小により、税収の減少や扶助費の増加、老朽化が進む公共施設の更新など、財政状況は厳しさを増していくと予測されます。

安定した行政サービスの提供に向け、ライフサイクルコストの低減を図るほか、その整備・更新に当たっては、集約・複合化や効果的な配置を図る必要があります。

（６）防災・減災対策の充実

本市は土砂災害や水害のリスクがあり、市街化区域では水戸駅南口周辺や下市地区、城東地区等も洪水浸水想定区域に含まれています。

また、近年では局所的な集中豪雨に伴って災害も生じており、高齢化の進行に伴い、避難行動要支援者が増加する懸念もあります。

安心・安全に暮らし続けることのできる都市の形成に向け、都市基盤の防災構造の強化や避難誘導対策等に取り組むとともに、災害リスクの低い地域へ緩やかに居住の誘導を図る必要があります。

図 2-4 通勤・通学時における移動交通手段



(2020(令和2)年国勢調査(総務省統計局)をもとに
水戸市作成)

図 2-5 歳出(決算額)の推移

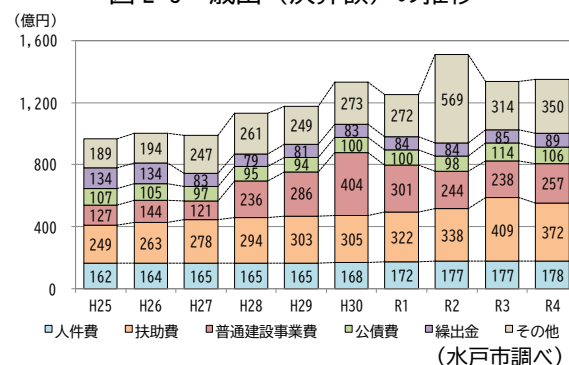


図 2-6 市税収入(決算額)の推移

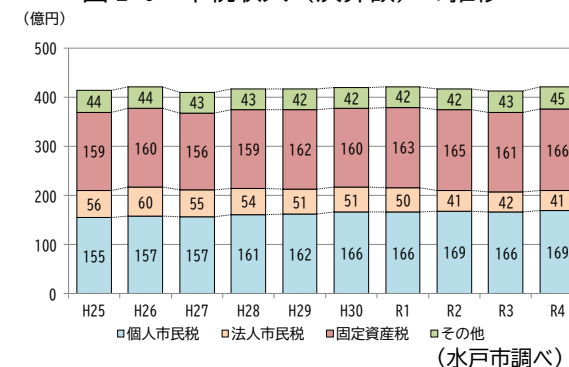
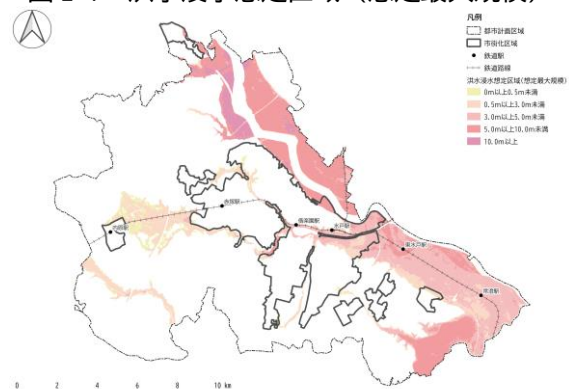


図 2-7 洪水浸水想定区域(想定最大規模)



(出典:洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県
《拡大図:P57 参照》
／氾濫推定図、水戸市)

2-2 立地適正化計画（第1次）の評価

ここでは、立地適正化計画（第1次）に定めた計画目標に基づき、計画の成果を評価します。

（1）計画目標

立地適正化計画（第1次）では、次のとおり計画目標を定めていました。

■都市機能の誘導に関する目標値

定量的な目標指標	設定の考え方	基準値	目標値 (2023年)
中心市街地の歩行者通行量（平日・休日の2日間の合計）	都市核の強化を計る指標として、水戸市中心市街地活性化ビジョンの目標値である「中心市街地の歩行者通行量」を目標値として設定します。	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の数	都市機能誘導区域内における都市機能の維持・誘導を計る指標として、誘導施設の種類の数を目標値として設定します。	32種類 (2016(平成28)年度末)	36種類

■居住の誘導に関する目標値

定量的な目標指標	設定の考え方	基準値	目標値 (2023年)
居住誘導区域内における人口密度	居住誘導区域内への居住の誘導及び人口の集約を計る指標として、居住誘導区域内における人口密度を目標値として設定します。	50.3人/ha (2017(平成29)年10月1日)	50.3人/ha

■公共交通に関する目標値

定量的な目標指標	設定の考え方	基準値	目標値 (2023年)
水戸市内における1日当たりの路線バス利用者数	公共交通の利便性向上の効果を計る代表的な指標として、水戸市公共交通基本計画の目標値である「水戸市内における1日当たりの路線バス利用者数」を目標値として設定します。	29,830人/日 (2015(平成27)年度)	33,000人/日

■公共施設の集約・複合化に関する目標値

定量的な目標指標	設定の考え方	基準値	目標値 (2023年)
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	安定した行政サービスの提供に向けた公共施設の都市機能誘導区域への集約・複合化の効果を計る指標として、誘導施設である公共施設の数目標値として設定します。	8施設※ (2016(平成28)年度)	9施設 (新市民会館)

※ 2016(平成28)年度時点に立地していた8施設（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、わんぱく・みと、はみんぐぱく・みと、水戸市老人デイサービスセンターあかつか）

(2) 都市機能の誘導に関する評価

① 中心市街地の歩行者通行量(平日・休日の2日間の合計)

定量的な目標指標	基準値	目標値 (2023 年)	現状値
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	112,941 人 【2023 (令和 5) 年度】

中心市街地の歩行者通行量については、2016 (平成 28) 年度の歩行者通行量に比べて約 3 万人の増加を目標としていました。

その結果としては、4 ページの図 2-1 のとおり新型コロナウイルス感染症の流行以前は 10～11 万人の間で推移しており、2020 (令和 2) 年のコロナ禍により、7 万人台まで大きく減少しました。その後 2023 (令和 5) 年には水戸市民会館の開館等の影響により、11 万人を超えましたが、目標値は達成できませんでした。

コロナ禍からの回復基調がみられますが、今後も、水戸芸術館、水戸市民会館、京成百貨店からなる MitoriO を核とした新たなにぎわいの創出など、更なる施策の推進が必要です。

② 都市機能誘導区域内に維持・誘導する誘導施設の種類の

定量的な目標指標	基準値	目標値 (2023 年)	現状値
都市機能誘導区域内に維持・誘導する誘導施設の種類の	32 種類 【2016 (平成 28) 年度末】	36 種類	32 種類 【2023 (令和 5) 年度】

誘導施設の種類のについては、目標とした内原駅周辺地区の病院、下市地区の保育所等、県庁周辺地区の病院と高齢者の通所施設の新規設置はなく、施設種類数の増加はありませんでした。また、赤塚駅周辺地区のように、施設種類数は維持しているものの、高齢者の通所施設や金融機関が減少した地区もありました。

施設の減少はあるものの 2016 (平成 28) 年に存在していた誘導施設が無くなった地区はなく、一定程度の利便性は維持されている状況です。しかし、目標としていた都市機能の立地が実現していないため、今後は、都市機能誘導区域内への誘導・維持を図るための更なる施策の推進が必要です。

(3) 居住の誘導に関する評価

定量的な目標指標	基準値	目標値 (2023 年)	現状値
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	48.7 人/ha 【2023 (令和 5) 年 10 月 1 日】

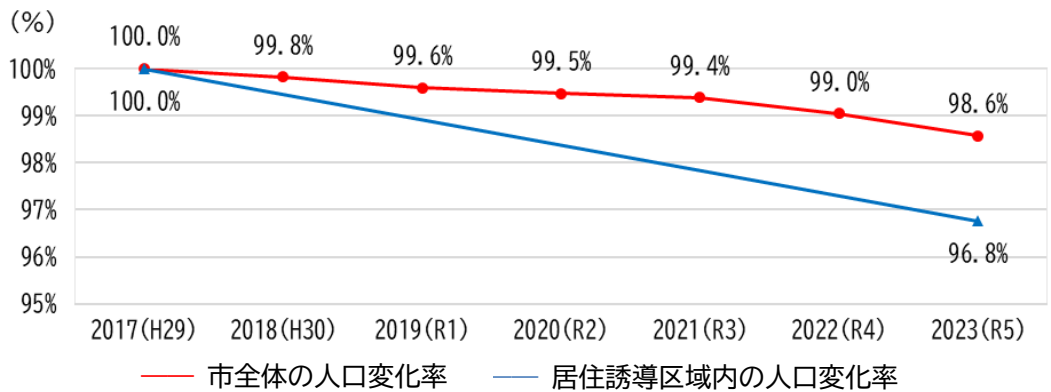
居住の誘導については、2017 (平成 29) 年の人口密度を 2023 (令和 5) 年においても維持することを目標としていました。

現状は、居住誘導区域の人口密度は 48.7 人/ha となっており、2017 (平成 29) 年よりも減少しています。さらに、人口変化率は、市全体に比べて居住誘導区域の減少率が高い状況となっています (図 2-8)。

また、4 ページの図 2-2 メッシュ別人口の増減をみると、エリア指定区域において人口が増加していることが分かります。

このことから、居住誘導区域内への誘導を図るための更なる施策を推進するとともに、市街化調整区域における土地利用の規制・誘導のあり方についても検討することが必要です。

図 2-8 市全体と居住誘導区域内の人口変化率の比較



(資料：住民基本台帳 ※各年 10 月 1 日)

(4) 公共交通に関する評価

定量的な目標指標	基準値	目標値 (2023 年)	現状値
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	26,906 人/日 【2023 (令和 5) 年度】

公共交通については、2015 (平成 27) 年度の 1 日当たりの路線バス利用者数に比べて約 3,000 人の増加を目標としていました。

その結果としては、2019 (令和元) 年までは増加しており、その時点での 35,123 人/日は目標値を超えていました。その後、コロナ禍によって減少したものの、2023 (令和 5) 年度は、26,906 人/日まで回復しています。

新型コロナウイルス感染症の流行がなければ目標を達成していたと見込まれるものの、5 ページの図 2-4 のとおり通勤・通学時の自家用車使用割合が増加している傾向も見受けられることから、バス利用者数の増加に向けた更なる施策の推進が必要です。

(5) 公共施設の集約・複合化に関する評価

定量的な目標指標	基準値	目標値 (2023 年)	現状値
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)	9 施設 【2023 (令和 5) 年 10 月 1 日】

公共施設の集約・複合化については、2016 (平成 28) 年度の 8 施設から、水戸市民会館の建設によって 9 施設に増加することを目標としていました。

その結果としては、従前の公共施設を維持するとともに、2023 (令和 5) 年 7 月 2 日に水戸市民会館がオープンしたことで、目標値の 9 施設を達成しています。

今後も、公共施設の効果的な配置を進め、都市機能誘導区域への誘導施設の更なる集約・複合化を図る必要があります。

第3章 都市づくりに関する基本的な方針

3-1 目指す都市像と基本方針

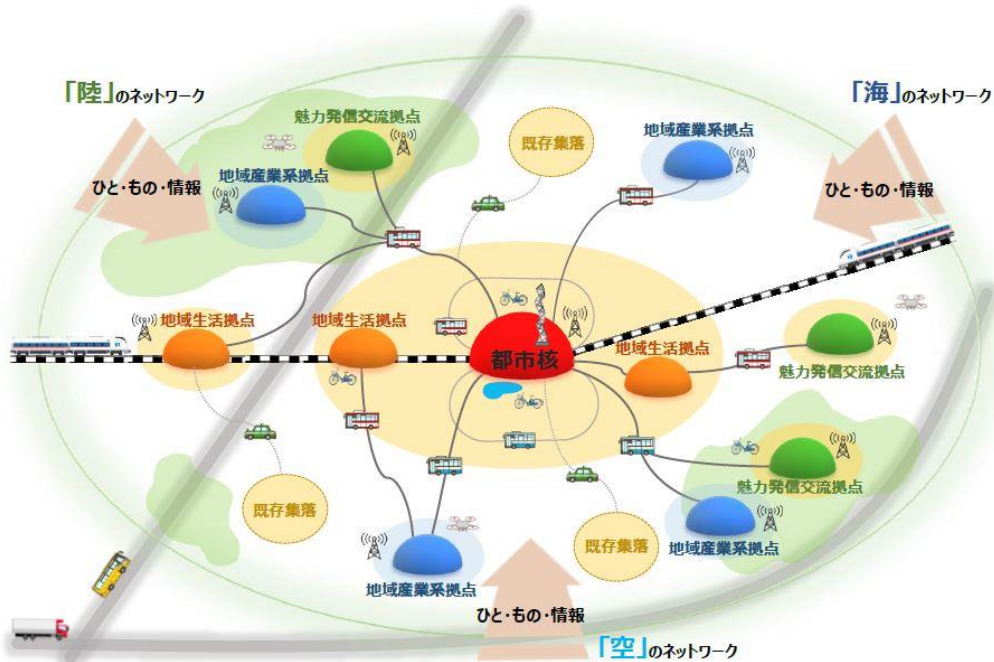
(1) 目指す都市像

「水戸市第7次総合計画ーみと魁・Next プランー」及び「水戸市都市計画マスタープラン(第3次)」においては、「水戸らしい地域拠点ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととしています。

そのため、本計画では、現状の居住地や社会資本を生かすことを前提に、既存集落の持続可能性も担保しながら、市内5か所の拠点に子育て支援、商業、医療等の都市機能を集積することで、居住誘導区域の人口密度を維持するとともに、高齢者をはじめとする住民が公共交通により各拠点の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まちなの実現に向け、目指す都市像を次のとおり定めます。

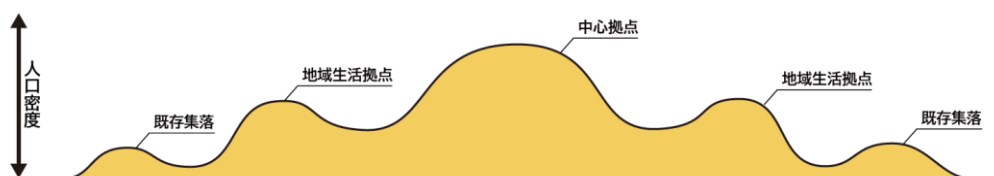
誰もが便利に安心して暮らすことのできる コンパクトシティ

図3-1 「水戸らしい地域拠点ネットワーク型コンパクトシティ」概念図



(水戸市第7次総合計画、水戸市)

図3-2 立地適正化計画における人口密度のイメージ



（２）基本方針

目指す都市像を実現するため、五つの基本方針を定めます。

<基本方針１>

都市機能の集積による「魅力的な都市の実現」

子育て支援、商業、医療等の都市機能を中心拠点や地域生活拠点等に集積し、効率的な生活サービスの提供を図るとともに、各拠点において、それぞれの特性に応じた機能の維持・向上を図ることにより、利便性が高く、魅力あるまちづくりに取り組みます。

<基本方針２>

居住の誘導等による「住みやすい都市の実現」

居住誘導区域において、住みかえ支援や良好な居住環境の形成等に取り組み、区域内に住むメリットを明確にすることで、居住誘導区域への居住の誘導を図ります。

また、道路等のバリアフリー化を進めるとともに、老朽化した都市計画施設等の改修により居住環境の向上を図ります。

<基本方針３>

拠点間の連携の強化による「利便性の高い都市の実現」

「水戸市地域公共交通計画」と連携しながら、鉄道やバス等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むとともに、各拠点間を結ぶことで、利便性の高い都市の実現を図ります。

<基本方針４>

公共施設等の合理的な活用による「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、合理的な活用により、社会資本の老朽化への対応を図ります。

<基本方針５>

防災・減災対策の推進による「災害に強い都市の実現」

激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、防災指針を定め、緩やかな居住誘導による災害リスクの回避と都市基盤の整備・強化による災害リスクの低減に取り組み、安全・安心に暮らすことのできる災害に強い都市の実現を図ります。

本市の地理的条件や公共交通の配置状況に加え、「水戸市第7次総合計画ーみと魁・Nextプランー」及び「水戸市都市計画マスタープラン（第3次）」における都市づくりの方向性を踏まえ、目指すべき「将来の都市構造」を示します。

[illegible]11

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」を定めます。なお、都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域の中に定め、子育て支援、商業、医療等の都市機能を都市の中心拠点や地域生活拠点等に誘導して集積することにより、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。

4-2 本市における都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域は、鉄道駅に近く、商業、業務等の都市機能が一定程度集積している区域や、公共交通により周辺からアクセスのしやすい区域など、都市の拠点となるべき区域について設定することとされています。

本市においては、次の考え方にに基づき都市機能誘導区域を設定することとします。

① 次のいずれかの区域に該当すること

- 用途地域を指定している地域のうち商業地域
- 用途地域を指定している地域のうち近隣商業地域
- 上記のほか、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 区域の規模については、次のとおりであること

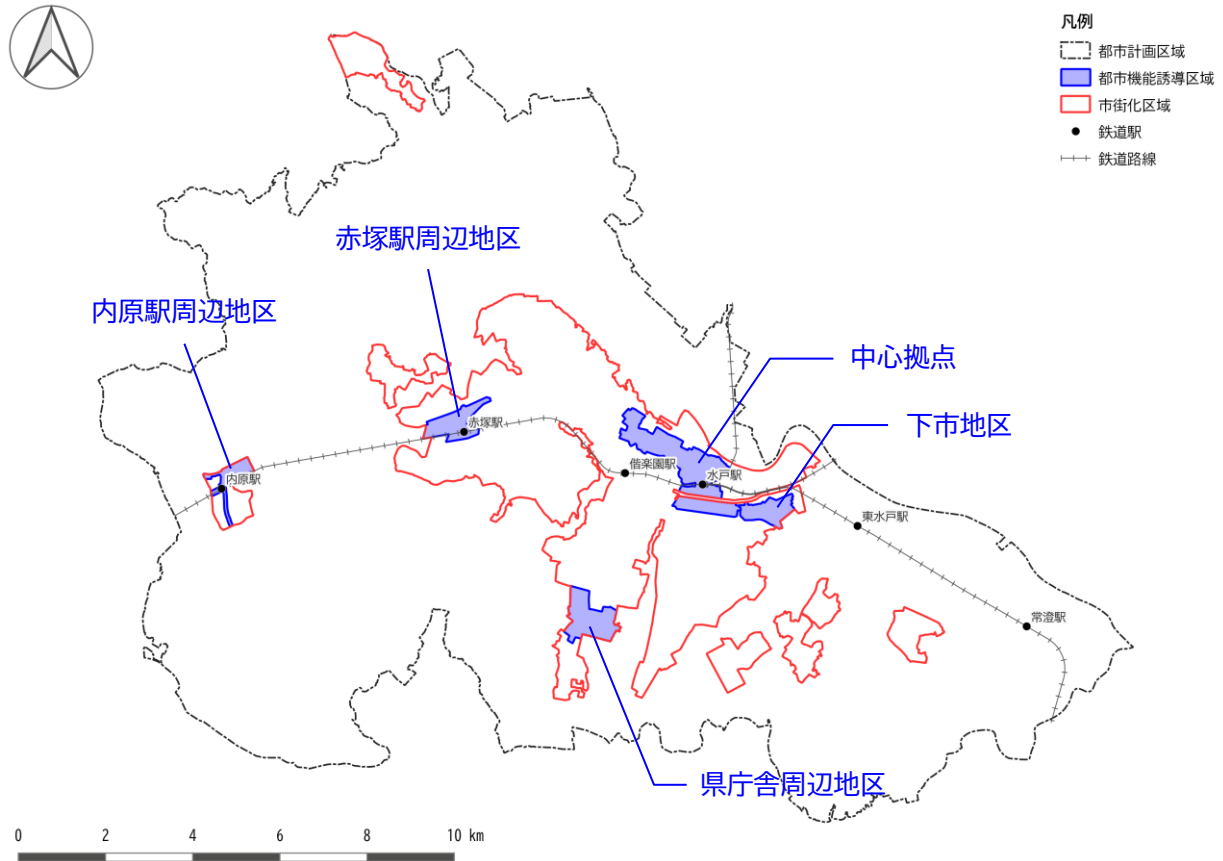
徒歩や自転車等により容易に回遊できる範囲とし、アクセス拠点となる鉄道駅やバス停など、区域の中心と定めるところからおおむね半径 800 メートル圏（徒歩 10 分圏）であること。

なお、以下の区域は都市機能誘導区域には含めません。

＜都市計画運用指針に示される災害リスクの高い区域＞

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・土砂災害警戒区域

図 4-1 都市機能誘導区域位置図



【都市機能誘導区域に関する第1次計画からの変更点】

○都市機能誘導区域（下市地区）の拡大

下市地区において、人口の減少率が他の拠点に比べ大きいことや、区域の一体性を踏まえ、拠点の区域を広げることで、区域内の誘導施設の維持・誘導や、居住環境の整備を図っていくことを位置付けます。（詳細は付属資料4（P113～P117）を参照）

4-3 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誘導すべき施設で、新しく立地を誘導する施設だけでなく、必要に応じて、既存の施設の機能維持を図る場合に設定します。

4-4 本市における誘導施設の考え方

- 子育て、商業、医療等について、各拠点の特性や施設の充足状況等を踏まえ、都市機能誘導区域内に誘導すべき施設を設定します。
- 都市機能のうち、小規模多機能型居宅介護事業所等の必ずしも拠点に立地する必要が無い施設や、小・中学校、市民センターなど、市内の各地域に根差した施設は、誘導施設には設定しません。

以上を踏まえ、本市では、以下のものを誘導施設として設定します。

機能	誘導施設の種類	定義
医療	病院（病床数 20 床以上）	・医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院
	診療所（内科、外科、小児科）	・医療法第 1 条の 5 第 2 項に定める診療所のうち内科、外科、又は小児科を含む施設
文化	地域交流施設	・おおむね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	大学、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	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
		・就学前の子どもに関する教育、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
商業	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 ㎡以上）	・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な施設
	食品スーパー（店舗面積 300 ㎡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
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	・生鮮食品 3 品（肉・魚・野菜）を全て取り扱う店舗（店舗面積300平方メートル以上）（※生鮮食品を扱う百貨店・専門店を含む。）
		・銀行法第 2 条第 1 項に定める銀行
		・信用金庫
		・信用協同組合
		・労働金庫
		・農業協同組合法第10条第 1 項第 2 号及び第 3 号の事業を行う農業協同組合連合会

4-5 誘導施設の設定

都市機能誘導区域における各拠点の誘導施設を以下のとおり整理します。

(1) 中心拠点

① 誘導施設の考え方

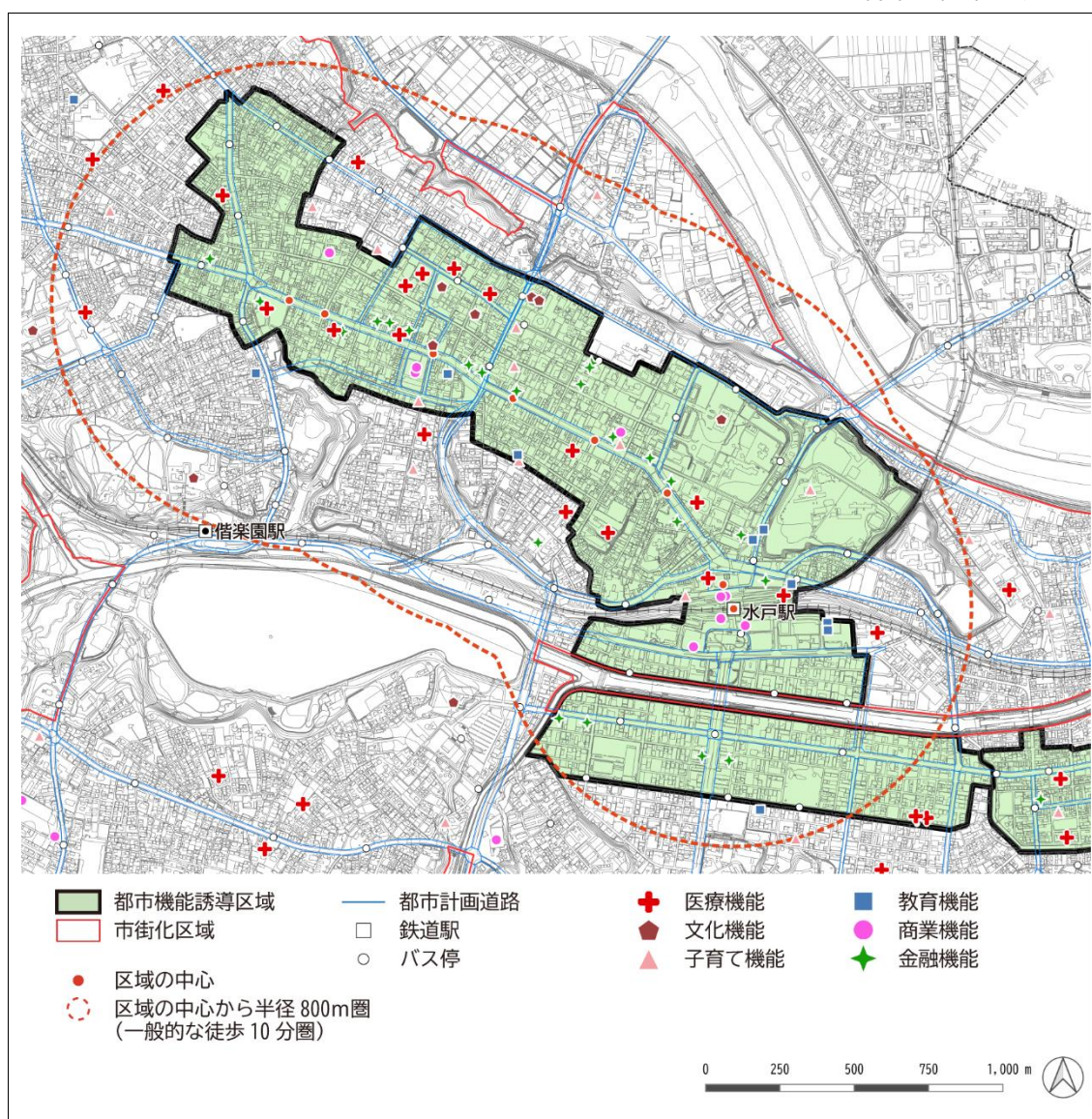
中心拠点は、県央地域の中心的役割を担う高次都市機能が集積し、交通利便性に優れた商業・業務機能の集積地として、市内外から多くの人が集まるとともに、まちなか居住を促進する多岐にわたるサービス機能が充実した市の中心的役割を担う拠点を目指します。

そのため、文化機能等の高次都市機能を維持・誘導していくことに加え、病院・診療所、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。

② 現在の立地状況

図 4-2 施設の立地状況「中心拠点」

2023（令和5）年10月1日現在



③ 誘導施設の設定

機能	誘導施設の種類	誘導施設とする理由	現在の立地件数
医療	病院(病床数 20 床以上)	病院は、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、都市機能誘導区域周辺等エリアから徒歩やバスでアクセスできるよう、誘導施設として設定します。	3
	診療所(内科、外科、小児科)	身近な医療機関としての診療所が都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	12
文化	地域交流施設	地域交流施設は、多様な人々の交流や多彩な文化の拠点形成として、本市のまちなかのにぎわい、交流を創出するとともに、市民にとって心の豊かさや優良な都市空間の構築を実現する施設であることから、水戸市民会館を誘導施設として設定します。 ※現在立地しているみと文化交流プラザは誘導施設に設定しません。	2※
	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と水戸芸術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。	2
	図書館	本地区には、既存施設として市立中央図書館と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。	2
教育	大学・専修学校・各種学校	大学・専修学校・各種学校は、通学の容易な都市機能誘導区域への立地が望ましく、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。	7
子育て	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。	1
	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)	子育て世代のまちなか居住を促進するため、安心して働き、子育てするための施設である保育所等を維持する必要があることから、誘導施設として設定します。	6
商業	大規模小売店舗(店舗面積 1,000 m ² 以上)	大規模小売店舗は、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。	5
	食品スーパー(店舗面積 300 m ² 以上)	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、都市核においても暮らしやすさを維持・向上するため都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	4
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	銀行、信用金庫、信用組合等は、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。	28

(2) 地域生活拠点（赤塚駅周辺地区）

① 誘導施設の考え方

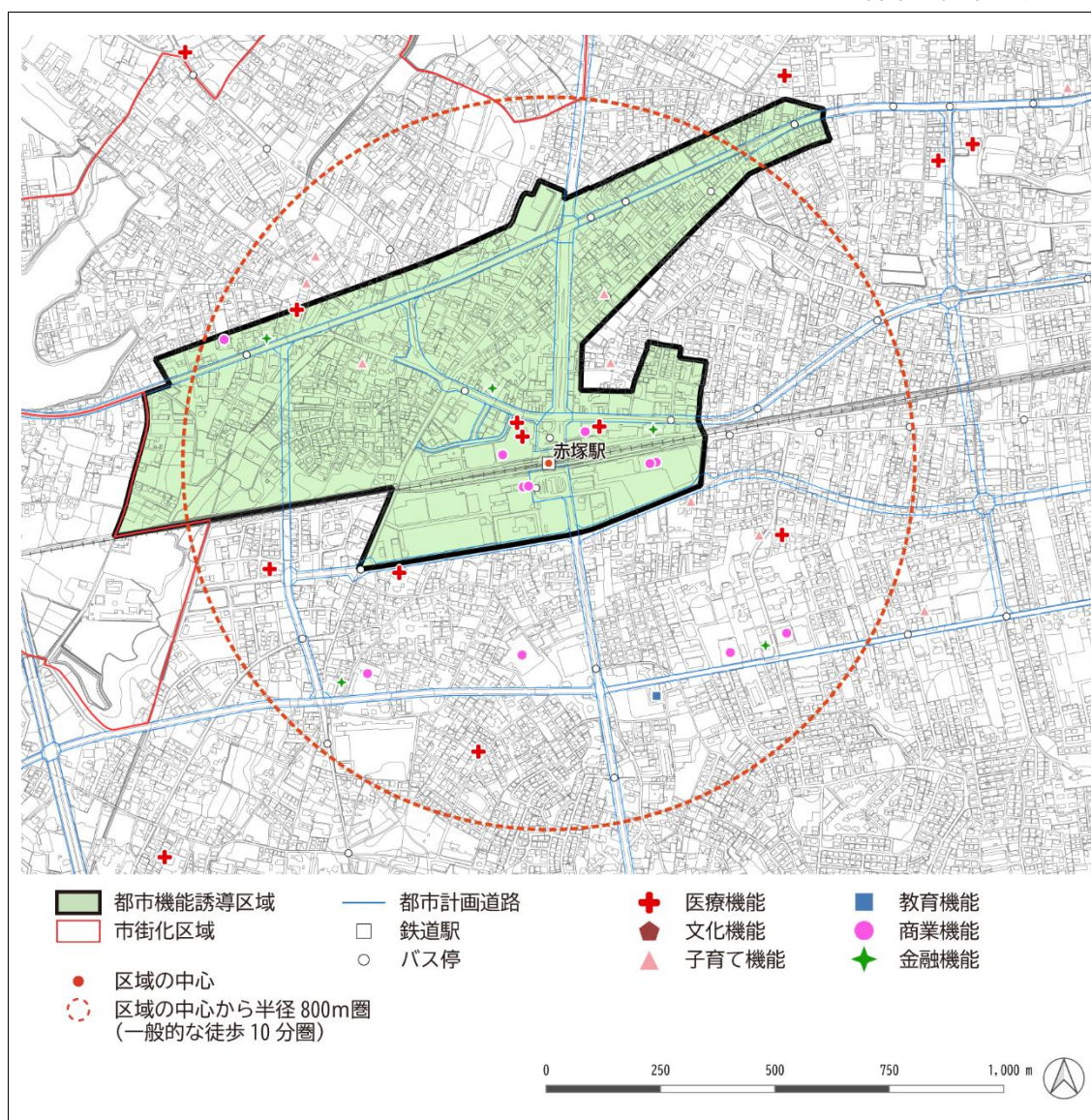
地域生活拠点（赤塚駅周辺地区）は、鉄道駅を中心としたコンパクトな区域に、商業施設や子育て支援施設、医療・福祉施設が集積する利便性の高い地区として、高齢者をはじめとする住民が安心して暮らし続けることのできるサービス機能の確保を目指します。

そのため、主に日常生活を支える機能について維持又は更なる誘導を図っていきます。

② 現在の立地状況

図 4-3 施設の立地状況「地域生活拠点（赤塚駅周辺地区）」

2023（令和5）年10月1日現在



③ 誘導施設の設定

機能	誘導施設の種類	誘導施設とする理由	現在の 立地件数
医療	病院(病床数 20 床以上)	病院は、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、都市機能誘導区域周辺等エリアから徒歩やバスでアクセスできるよう、誘導施設として設定します。	1
	診療所(内科、外科、小児科)	身近な医療機関としての診療所が都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	3
子育て	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)	子育て世代が安心して働き、子育てするための施設である保育所等を維持する必要があることから、誘導施設として設定します。	2
商業	大規模小売店舗(店舗面積 1,000 m ² 以上)	大規模小売店舗は、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。	4
	食品スーパー(店舗面積 300 m ² 以上)	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、生活拠点においても暮らしやすさを維持・向上するため都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	2
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	銀行、信用金庫、信用組合等は、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

(3) 地域生活拠点（内原駅周辺地区）

① 誘導施設の考え方

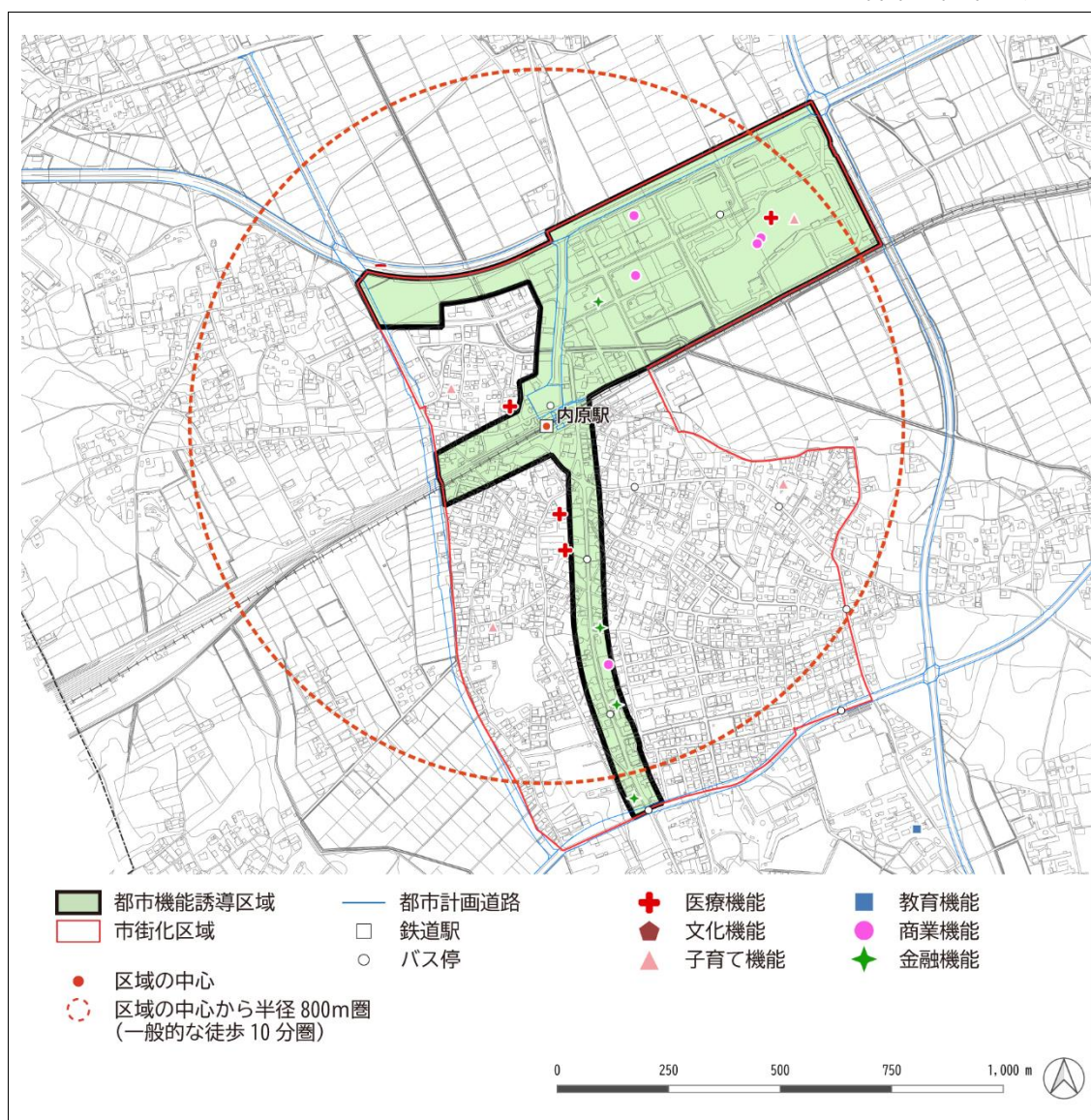
地域生活拠点（内原駅周辺地区）は、周辺のゆとりある居住環境との調和、都市機能へのアクセス性の向上とともに、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能など、地域住民の生活利便性の確保を目指します。

そのため、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。

② 現在の立地状況

図 4-4 施設の立地状況「地域生活拠点（内原駅周辺地区）」

2023（令和5）年10月1日現在



③ 誘導施設の設定

機能	誘導施設の種類	誘導施設とする理由	現在の 立地件数
医療	診療所(内科、外科、小児科)	身近な医療機関としての診療所が都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	1
子育て	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)	子育て世代が安心して働き、子育てするための施設である保育所等を維持する必要があることから、誘導施設として設定します。	1
商業	大規模小売店舗 (店舗面積 1,000㎡以上)	大規模小売店舗は、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。	3
	食品スーパー (店舗面積 300㎡以上)	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、生活拠点においても暮らしやすさを維持・向上するため都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	2
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	銀行、信用金庫、信用組合等は、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

(4) 地域生活拠点(下市地区)

① 誘導施設の考え方

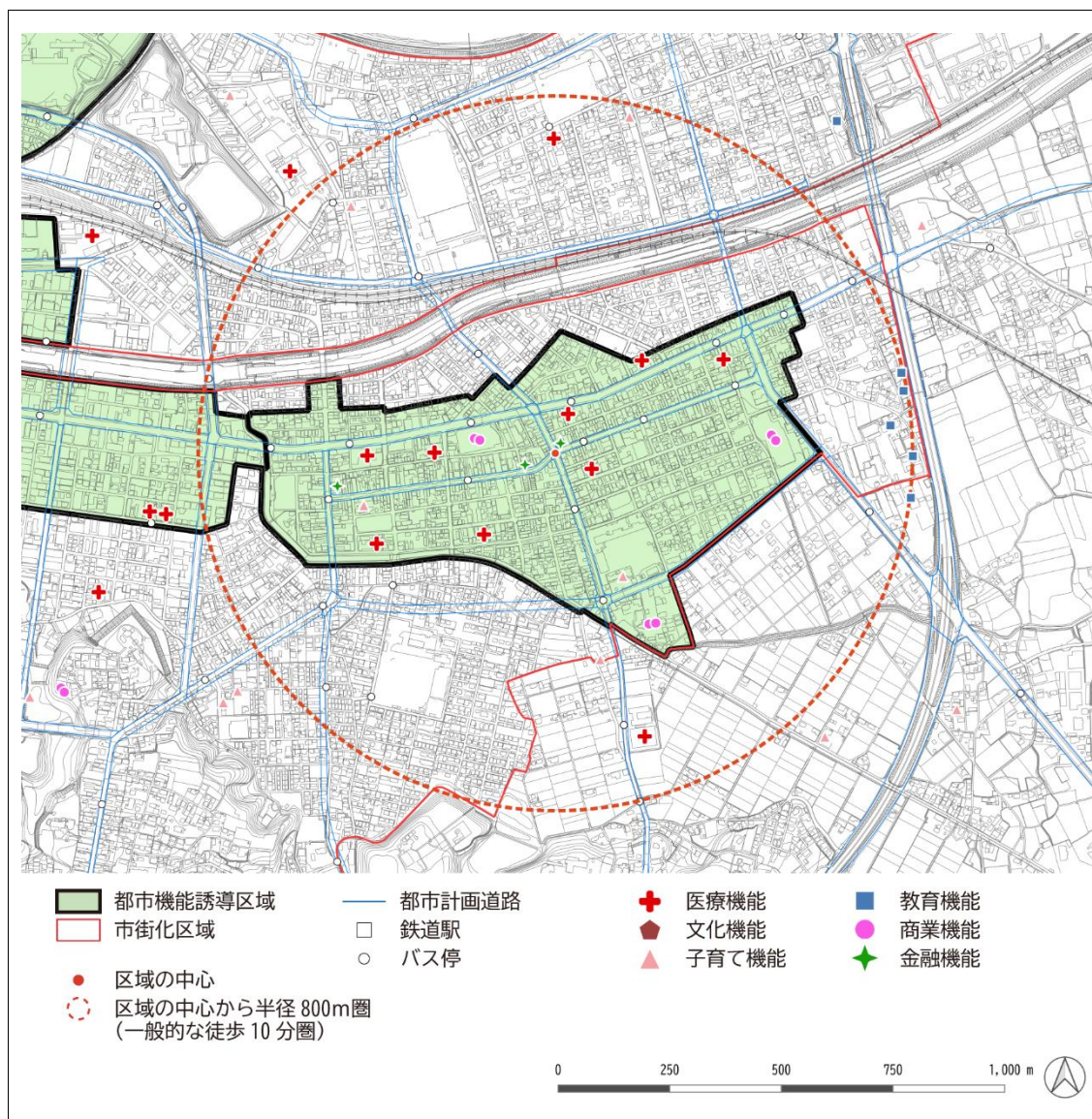
地域生活拠点(下市地区)は、歴史的な景観との調和、にぎわいある商店街の再生とともに、まちの若返り・活力向上を見据え、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能が充実した、地域住民の生活利便性の確保を目指します。

そのため、主に日常生活を支える機能について維持又は更なる誘導を図っていきます。

② 現在の立地状況

図 4-5 施設の立地状況「地域生活拠点(下市地区)」

2023(令和5)年10月1日現在



③ 誘導施設の設定

機能	誘導施設の種類	誘導施設とする理由	現在の 立地件数
医療	病院(病床数 20 床以上)	病院は、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、都市機能誘導区域周辺等エリアから徒歩やバスでアクセスできるよう、誘導施設として設定します。	1
	診療所(内科、外科、小児科)	身近な医療機関としての診療所が都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	7
子育て	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ぱーく・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。	1
	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)	子育て世代が安心して働き、子育てするための施設である保育所等を維持する必要があることから、誘導施設として設定します。	1
商業	大規模小売店舗(店舗面積 1,000 m ² 以上)	大規模小売店舗は、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。	3
	食品スーパー(店舗面積 300 m ² 以上)	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、生活拠点においても暮らしやすさを維持・向上するため都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	3
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	銀行、信用金庫、信用組合等は、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

(5) 地域産業系拠点（県庁舎周辺地区）

① 誘導施設の考え方

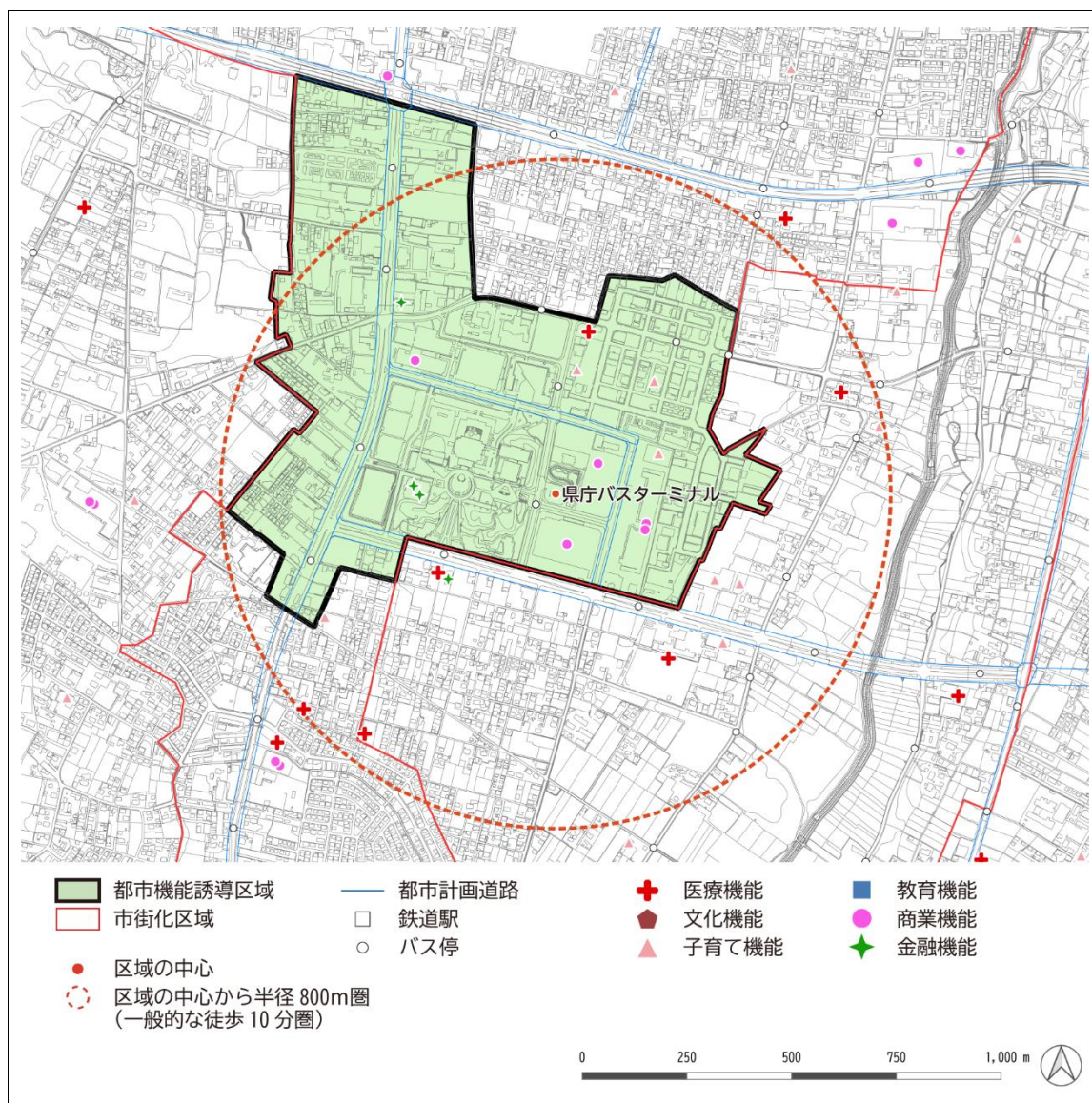
地域産業系拠点（県庁舎周辺地区）は、業務系の拠点として、行政、業務機能を充実を図る一方で、周辺のゆとりある居住環境との調和、都市機能へのアクセス性の向上とともに、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能等の集積を図り、働きやすい環境の確保を目指します。

そのため、主に日常生活を支える機能について維持又は更なる誘導を図っていきます。

② 現在の立地状況

図 4-6 施設の立地状況「地域産業系拠点（県庁舎周辺地区）」

2023（令和5）年10月1日現在



③ 誘導施設の設定

機能	誘導施設の種類	誘導施設とする理由	現在の 立地件数
医療	診療所(内科、外科、小児科)	身近な医療機関としての診療所が都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	1
子育て	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)	子育て世代が安心して働き、子育てするための施設である保育所等を維持する必要があることから、誘導施設として設定します。	3
商業	大規模小売店舗 (店舗面積 1,000㎡以上)	大規模小売店舗は、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。	4
	食品スーパー (店舗面積 300㎡以上)	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、生活拠点においても暮らしやすさを維持・向上するため都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	1
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	銀行、信用金庫、信用組合等は、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

（６）拠点ごとの誘導施設の設定（まとめ）

各拠点に設定した誘導施設の種別を○印で表記してまとめると、以下のとおりとなります。

機 能	誘 導 施 設 の 種 類	中心拠点	地域生活拠点			地域産業系拠点 (県庁舎周辺地区)
			赤塚駅周辺地区	内原駅周辺地区	下市地区	
医療	病院（病床数 20 床以上）	○	○		○	
	診療所（内科、外科、小児科）	○	○	○	○	○
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、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）	○	○	○	○	○
商業	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 ㎡以上）	○	○	○	○	○
	食品スーパー（店舗面積 300 ㎡以上）	○	○	○	○	○
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	○	○	○	○	○

【誘導施設に関する第 1 次計画からの変更点】

○機能の種類の見直し

高齢福祉機能として誘導施設に設定していた通所施設は、現状として、施設のバスによる送迎が基本であり、施設の立地が必ずしも居住の誘導につながらないことや、施設の性質として市内の各地域に立地することが望ましいと考えられることから、誘導施設の設定から除外し、第 2 次計画では高齢福祉の機能を設定しないこととします。

○医療機能の見直し

医療機能として誘導施設に設定する病院は、本市を含む水戸保健医療圏の病床数が充足していることから、現在病院が立地していない内原駅周辺地区と県庁舎周辺地区においては誘導施設に設定しないこととします。

一方、病院以外の身近な医療機関である診療所（内科、外科、小児科）を誘導施設に設定することとします。

第5章 居住誘導区域

5-1 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口の減少や高齢化の進行の中にあっても、一定の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として設定するものです。

居住誘導区域における人口密度の維持は、都市機能誘導区域における誘導施設の機能の維持を支えるとともに、市内各所から都市機能誘導区域にアクセスする公共交通網の持続的運行を可能にするものです。居住誘導区域の形成を通じて都市の持続可能性を支え、行財政負担の合理化を図ります。

一方、居住誘導区域に含めない郊外の既存集落についても、その維持に努め、住み慣れた地域で暮らし続けることができるまちづくりに取り組んでいきます。

《居住誘導区域外の区域での取組》

○既存集落における人口減少の抑制、地域コミュニティの維持

空地・空き家の利活用等により新たな居住者の確保と地域コミュニティの維持を図ります。

○良好かつゆとりある居住環境の維持・形成

地区計画や建築協定等のまちづくり制度を活用し、居住環境の維持・形成を図るとともに、空地・空き家の適正管理と利活用により、良好かつ安全な市街地環境の維持を図ります。

○地域の足として利用し続けることのできる公共交通体系の確保

路線網の再編を進めるとともに広域連携を図ることで、居住誘導区域外における運行本数を確保し、将来にわたり利用し続けることのできる公共交通体系の確立を図ります。

5-2 本市における居住誘導区域の考え方

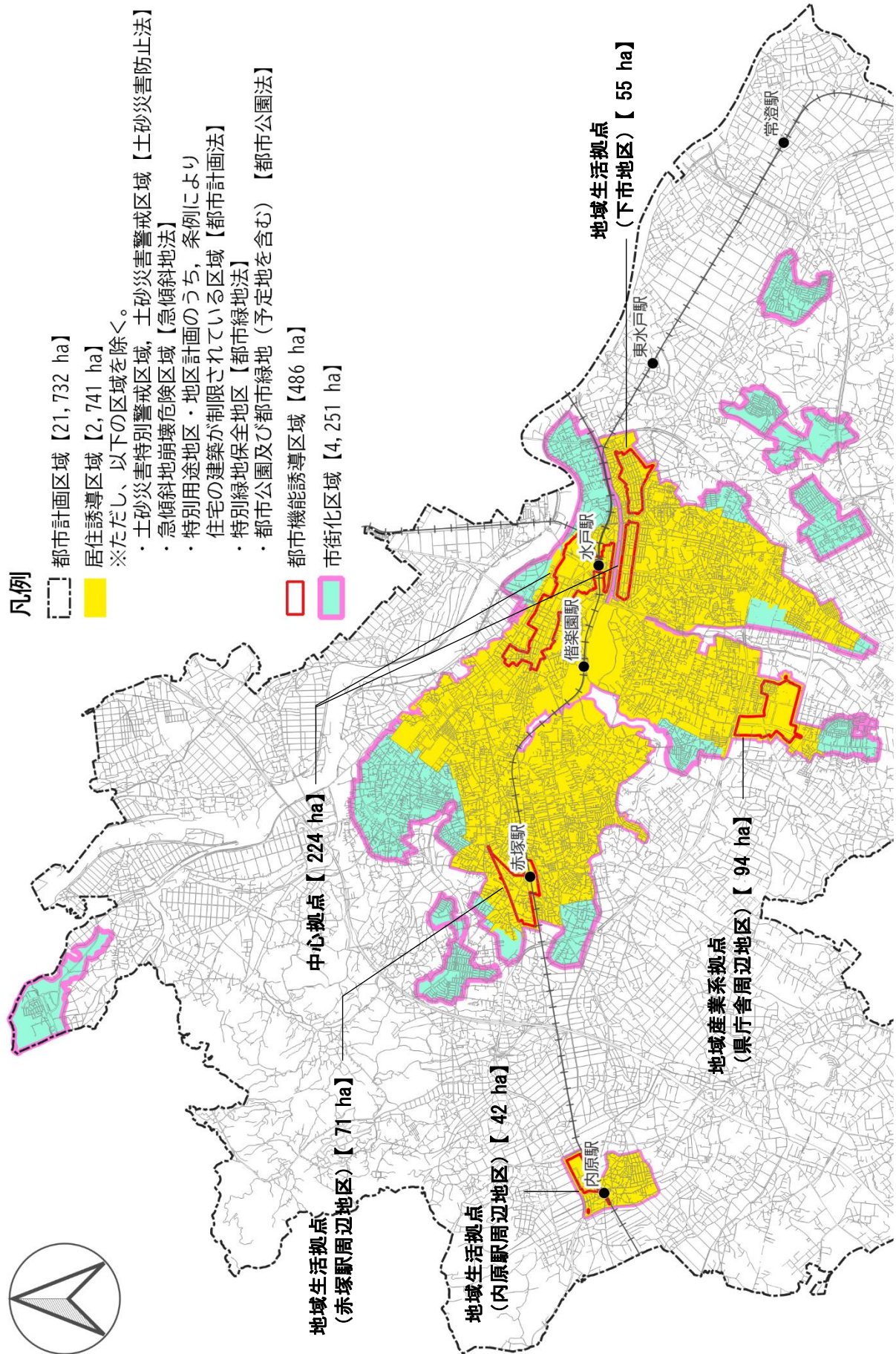
居住誘導区域は、市街化区域のうち、都市機能や居住が集積している都市の拠点やその周辺の区域に加え、都市の拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、拠点に立地する都市機能の利用圏として一体である区域や、合併前の旧町村の中心部等に設定することとされており、その境界については明示する必要があります。

一方、災害の危険性がある区域や、土地利用上住宅の建築が制限されている区域等は、居住誘導区域に含めないこととされています。（都市計画運用指針）

これらを踏まえ、本市においては次の考え方にに基づき居住誘導区域を設定することとします。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1) 誘導施設まで無理なく徒歩で行くことができるエリア2) 公共交通のアクセスがよく、公共交通を利用して誘導施設まで行くことができるエリア3) ただし、以下の区域は含まない<ol style="list-style-type: none">① 災害の危険性がある区域② 土地利用上、住宅の建築を制限している区域③ 身近な緑の保全を図るため、居住誘導区域に含めない区域 |
|---|

図 5-1 居住誘導区域



第6章 防災指針

6-1 防災指針の概要

(1) 背景と目的

近年、全国各地で台風や局所的な豪雨等により、生命や財産、社会経済に大きな被害が生じています。本市においても、2019（令和元）年の台風第19号（令和元年東日本台風）により、那珂川及びその支川において堤防の決壊や越水等による浸水被害が広範囲にわたり発生しました。

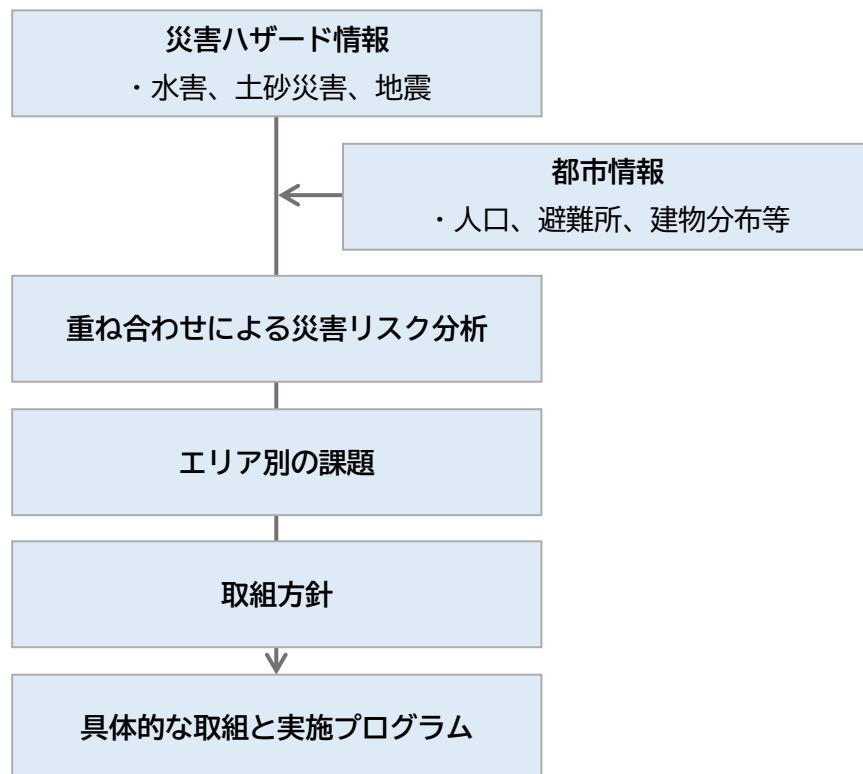
このような自然災害の激甚化・頻発化を踏まえ、2020（令和2）年6月に都市再生特別措置法が改正され、居住誘導区域等における安全なまちづくりを進めるため、立地適正化計画に防災指針を定めることとなりました。

このため、居住誘導等に関する方針と併せて災害リスクや防災・減災対策を明らかにすることで、安心・安全なまちづくりの推進を図るため、本計画において防災指針を位置付けます。

(2) 策定のながれ

防災指針は、本市における災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせることで災害リスクの分析を行い、主に居住誘導区域における防災上の課題を抽出します。その上で、課題に対応する取組方針を明らかにし、具体的な取組と実施プログラムを定めます。

図 6-1 防災指針作成フロー



(3) 対象とする災害

立地適正化計画が都市機能や居住を一定の区域に集積・誘導することを目的としていることから、本市における被害発生場所等がハザードマップ等により特定できる洪水浸水、内水浸水、ため池氾濫、津波浸水、土砂災害及び地震を本防災指針の対象とします。

また、全市域に及ぶ被害が想定され、その被害を予測することが難しい原子力災害についても、参考として取り上げます。

表 6-1 想定される災害

分類	災害ハザード情報	備考
洪水浸水 (外水)	洪水浸水想定区域 氾濫推定図	想定最大規模降雨※を想定（那珂川、桜川、涸沼川、藤井川、石川川、涸沼前川、新川、逆川、沢渡川、堀川、内川、前田川、境川、田野川、楮川、西田川、早戸川）
	家屋倒壊等氾濫想定区域	想定最大規模降雨※を想定（那珂川、桜川、涸沼川、藤井川）
	浸水継続時間	
内水浸水	内水浸水実績箇所図	平成 17 年度から令和 5 年度の浸水実績
ため池決壊	ため池ハザードマップ	満水時に決壊した場合を想定 （防災重点農業用ため池：三野輪池、武具池）
津波浸水	津波浸水想定区域	東北地方太平洋沖地震（Mw※9.0）津波及び 房総沖地震（Mw※8.4）津波を想定
土砂災害	土砂災害警戒区域	52 箇所
	土砂災害特別警戒区域	47 箇所
	急傾斜地崩壊危険区域	16 箇所
地震	地震被害想定図	太平洋プレート内地震（北部）を想定（Mw※7.5）
	大規模盛土造成マップ	谷や沢を埋めた造成宅地（盛土の面積が 3,000 m ² 以上）
(参考) 原子力	原子力災害対策重点区域	発電用原子炉施設（東海第二発電所）、試験研究用等原子炉施設（常陽、HTTR、JMTR）の影響が及ぶ可能性のある範囲

※想定最大規模降雨：想定し得る最大規模の降雨で 1,000 年に 1 回程度の割合で発生する降雨量。

※Mw：モーメントマグニチュード。断層のずれの規模を基にして計算したマグニチュード。マグニチュードに比べて、巨大地震に対しても、その規模を正しく表せる特徴を持っている。

6-2 災害リスクの分析

(1) 概要

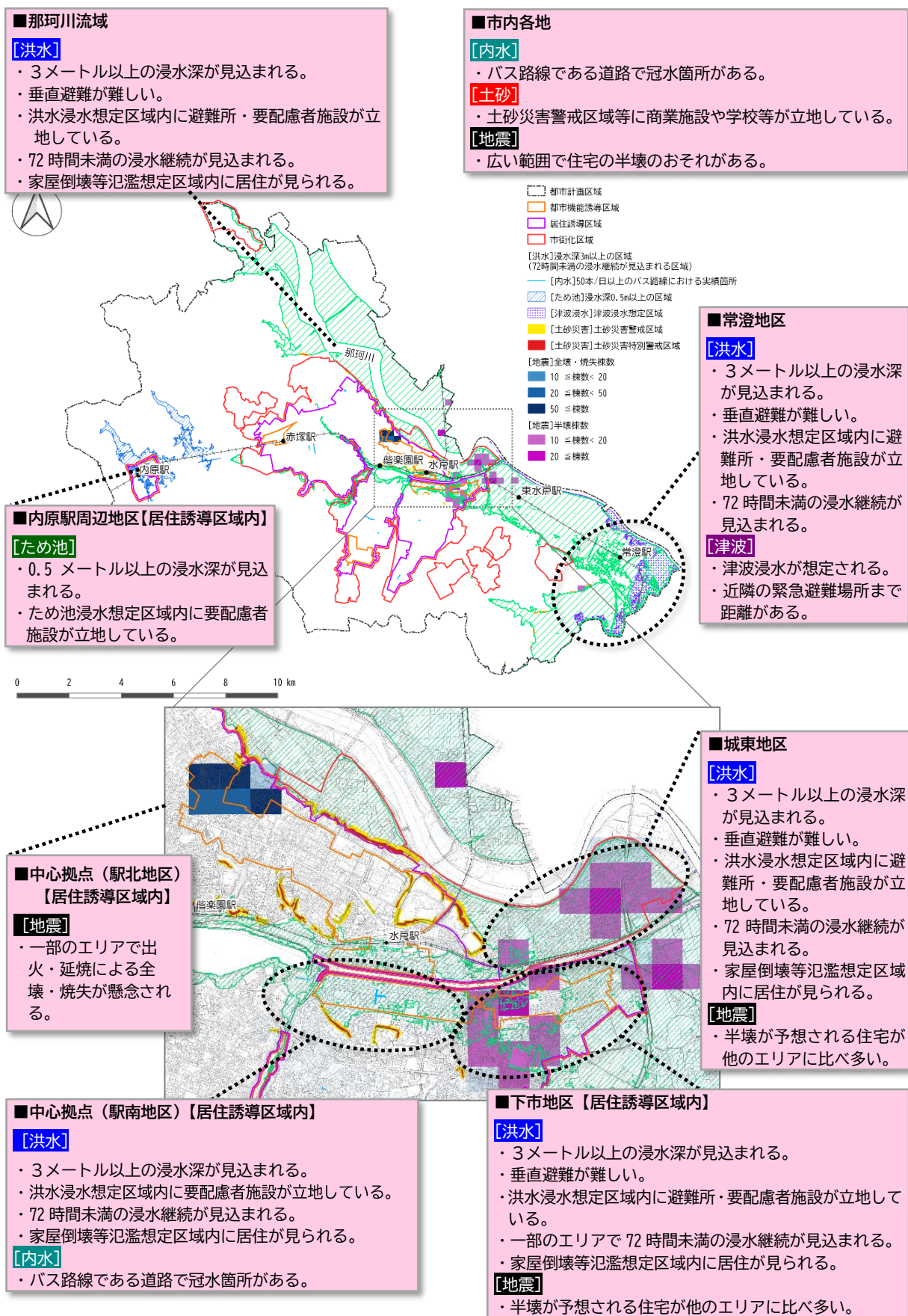
本市で想定される災害について、以下のとおり、災害種別ごとのハザード情報と人口、避難所、建物分布等の都市情報とを重ね合わせることで災害リスクを分析し、災害リスクの高い地域等を抽出します。

表 6-2 災害リスクの分析

分類	災害ハザード情報	都市情報	分析の視点
洪水浸水 (外水)	洪水浸水想定区域 氾濫推定図	人口分布	人的被害の有無
	浸水継続時間	高齢者分布	要配慮者の有無
	家屋倒壊等氾濫想定区域	建物階数	垂直避難の可能性
内水浸水	内水浸水実績箇所図	要配慮者利用施設	要配慮者の危険性
		避難所分布	避難施設が活用できるか
ため池決壊	ため池ハザードマップ	建物分布	生命維持に危険が無いか
		建物分布	建物被害の有無
		バス路線	公共交通が寸断されないか
津波浸水	津波浸水想定区域	人口分布	人的被害の有無
		緊急避難場所（津波）	垂直避難の可能性
			要配慮者の危険性
土砂災害	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	避難所分布	避難施設が活用できるか
		人口分布	人的被害の有無
		建物用途	建物の立地状況
地震	地震被害想定図 大規模盛土造成マップ	土地・建物情報	建物被害の有無
		緊急輸送道路	緊急輸送道路の通行可能性
		—	滑動崩落の危険性
(参考) 原子力	原子力災害対策重点区域	—	避難の必要性

6-3 エリア別の災害リスク

図 6-2 主な災害リスク



6-4 取組と実施プログラム

（１）防災指針に位置付ける取組の考え方

本市における災害リスクを踏まえ、災害種別ごとに取組方針を整理し、必要な防災・減災対策を位置付けます。対策は、誘導区域等を設定することで、土地利用や都市機能を緩やかに誘導するといった“災害リスクの回避”と、都市基盤の防災構造の強化、災害時にも都市機能が維持できる防災機能の充実を図るといった“災害リスクの低減”につながる施策を、ハード・ソフトの両面から総合的に展開することとします。

（２）取組方針

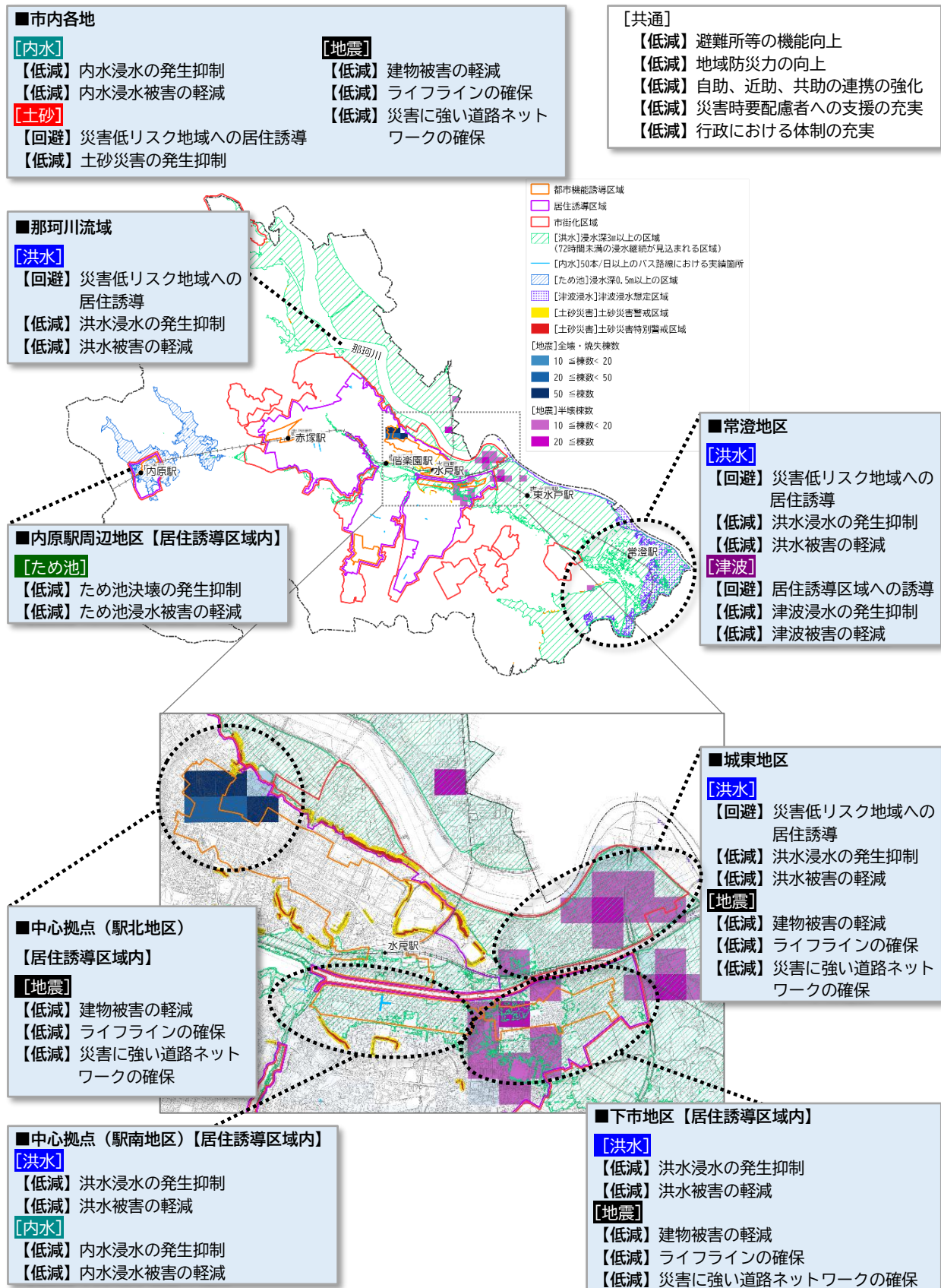
上記（１）を踏まえた取組方針は、以下の表のとおりです。

また、災害リスクが顕著なエリアに対する取組方針は次頁の図のとおりです。

表 6-3 災害リスクと取組方針

災害種別	災害リスク	取組方針
洪水浸水 （外水）	・ 3メートル以上の浸水深が予想され、垂直避難が難しいエリアがある。 ・ 洪水浸水想定区域内に避難所や要配慮者利用施設が立地しているエリアがある。 ・ 浸水継続時間が 72 時間未満の地域がある。 ・ 家屋倒壊等氾濫想定区域内に居住が見られる。	【回避】 災害低リスク地域への居住誘導 【低減】 洪水浸水の発生抑制 【低減】 洪水被害の軽減
内水浸水	・ 駅周辺やバス路線である道路で冠水実績がある。	【低減】 内水浸水発生の抑制 【低減】 内水浸水被害の軽減
ため池決壊	・ ため池浸水想定区域内に居住が見られる。 ・ ため池浸水想定区域内に要配慮者利用施設が立地しているエリアがある。	【低減】 ため池決壊の発生抑制 【低減】 ため池浸水被害の軽減
津波浸水	・ 津波浸水想定区域内に住居が見られる。 ・ 近隣の緊急避難場所まで距離がある。	【回避】 災害低リスク地域への居住誘導 【低減】 津波浸水の発生抑制 【低減】 津波被害の軽減
土砂災害	・ 土砂災害警戒区域等の区域内に居住が見られる。	【回避】 災害低リスク地域への居住誘導 【低減】 土砂災害の発生抑制
地震	・ 広範囲に半壊が予想され、一部のエリアで全壊・焼失が懸念される。	【低減】 建物被害の軽減 【低減】 ライフラインの確保 【低減】 災害に強い道路ネットワークの確保
共通		【低減】 避難所等の機能向上 【低減】 地域防災力の向上 【低減】 自助、近助、共助の連携の強化 【低減】 災害時要配慮者への支援の充実 【低減】 行政における体制の充実

図 6-3 主な取組方針（エリア別）



(3) 実施プログラム

取組方針を踏まえ、災害に強い都市づくりのための実施プログラムを以下のとおり整理します。
各取組については、水戸市地域防災計画や水戸市国土強靱化地域計画等の関連計画を参照し、取組ごとに実施主体や実施時期等を明確にした体系とします。

表 6-4 施策体系

※期間のうち、●→ は継続的に取り組むことを示しています。

災害種別	取組	主体	実施時期			関連計画		
	●…ハード対策 ○…ソフト対策	国 県 市 団 民	短期 (5年)	中期 (10年)	長期※	防 地域防災計画	強 国土強靱化計画	他 その他計画
洪水浸水 (外水)	1) 災害低リスク地域への居住誘導【回避】							
	○災害リスクの低い地域（居住誘導区域など）への緩やかな居住の誘導	市	●→					他
	2) 洪水浸水の発生抑制【低減】							
	●堤防の整備、河道掘削、河川管理施設の維持管理等（河川整備計画等）	国県市	●→			防	強	他
	●河道の流下能力の向上、遊水・貯留機能の確保・向上、土地利用・住まい方の工夫（那珂川水系流域治水プロジェクト等）	国県市	●→			防	強	他
	3) 洪水被害の軽減【低減】							
	●水位計や河川監視カメラ等の設置	国県市	●→					他
内水浸水	○準用河川におけるハザードマップの作成	市	●→					
	1) 内水浸水の発生抑制【低減】							
	●公共下水道（雨水）、都市下水路、排水路の整備、既設管きよの流下機能改善（水戸市雨水排水施設整備プログラム）	市	●→			防	強	他
	○新たな雨水管理総合計画の策定	市	●→					他
	2) 内水浸水被害の軽減【低減】							
	●調整池や雨水貯留施設の整備（水戸市雨水排水施設整備プログラム）	市	●→			防	強	他
	●家庭や事業所における雨水貯留施設、地下浸透施設の普及・設置	国県市 団民	●→			防	強	他
ため池決壊	○内水ハザードマップの作成	市	●→					
	1) ため池決壊の発生抑制【低減】							
	●ため池等の改修（防災重点農業用ため池緊急整備事業）	県市	●→			防		他
津波浸水	2) ため池浸水被害の軽減【低減】							
	○ため池の適正な管理と監視体制の強化	市団	●→				強	他
	1) 災害低リスク地域への居住誘導【回避】							
	○災害リスクの低い地域（居住誘導区域など）への緩やかな居住の誘導	市	●→					
	2) 津波浸水の発生抑制【低減】							
	●海岸堤防・防潮堤等の海岸保全施設等の整備	県	●→			防		
	3) 津波被害の軽減【低減】							
	●緊急避難場所・避難路・避難階段等の避難関連施設の整備	市	●→			防		
	●民間施設を活用した避難関連施設の確保	市団	●→			防	強	
	●公共施設、ライフライン等の耐浪化	国県市 団	●→			防		

災害種別	取組	主体	実施時期			関連計画		
	●…ハード対策 【回避】…災害リスクの回避 ○…ソフト対策 【低減】…災害リスクの低減	国 国 県 県 市 市 市 市 民 民	短期 (5年)	中期 (10年)	長期※	防 地域防災計画	強 国土強靱化計画	他 その他計画
土砂災害	1) 災害低リスク地域への居住誘導【回避】							
	○災害リスクの低い地域（居住誘導区域など）への緩やかな居住の誘導	市	→					
	○特定開発行為の制限及び移転等の勧告（土砂災害防止法）	県	→					他
	2) 土砂災害の発生抑制【低減】							
	●急傾斜地対策工事等による土砂災害防止対策の推進	県市	→			防	強	
地震	1) 建物被害の軽減【低減】							
	●建築物の耐震化・不燃化	市 国 県	→			防	強	他
	●防火地域、準防火地域の適正な運用	市	→				強	
	●延焼遮断帯となる道路や緑地の整備	市	→			防		
	2) ライフラインの確保【低減】							
	●上下水道管等ライフラインの耐震化	市 国	→			防	強	他
	○耐震型循環式飲料水貯水槽の適正な管理	市	→			防	強	
	3) 災害に強い道路ネットワークの確保【低減】							
共通	●緊急輸送道路や災害時主要道路の計画的な整備・維持管理	国 県 市	→			防	強	他
	●道路の安全性向上（既存道路の拡幅・改良、電線地中化等）	国 県 市	→				強	
	1) 避難所等の機能向上【低減】							
	●地域防災活動拠点施設（市民センター等）の機能強化	市	→			防	強	他
	●避難所の設備強化（小・中学校体育館の空調設備、防災倉庫の整備等）	市	→			防	強	他
	2) 地域防災力の向上【低減】							
	○自主防災組織や消防団等、市民協働による地域防災力の向上	市 国 県	→			防	強	他
	○市民、事業者、関係機関・団体等との相互協力・応援体制の強化	国 県 市 国 県 市	→			防	強	他
	○救急・救助、医療救護体制の充実	県 市	→			防	強	他
	3) 自助、近助、共助の連携の強化【低減】							
	○市民の防災知識の普及啓発、防災意識の高揚（ハザードマップ等のデジタル化、マイ・タイムラインの作成）	市 国	→			防	強	他
	○地域等の参画による防災訓練等の実施	市 国 県	→			防	強	他
	4) 災害時要配慮者への支援の充実【低減】							
	○要配慮者利用施設の安全体制の確保と避難行動要支援体制の強化	市 国 県	→			防	強	他
	●避難所及び避難経路のバリアフリー化	市	→			防	強	
	5) 行政における体制の充実【低減】							
	○災害時の迅速な情報伝達の強化（MC A無線機、防災ラジオ等の整備）	市	→			防	強	他
	○危機管理体制の充実	市	→			防	強	他

本計画の計画期間は10年ですが、河川整備計画や流域治水プロジェクトの計画期間が中長期なものであるため長期の目標も示しています。

第7章 都市機能及び居住を誘導するための施策

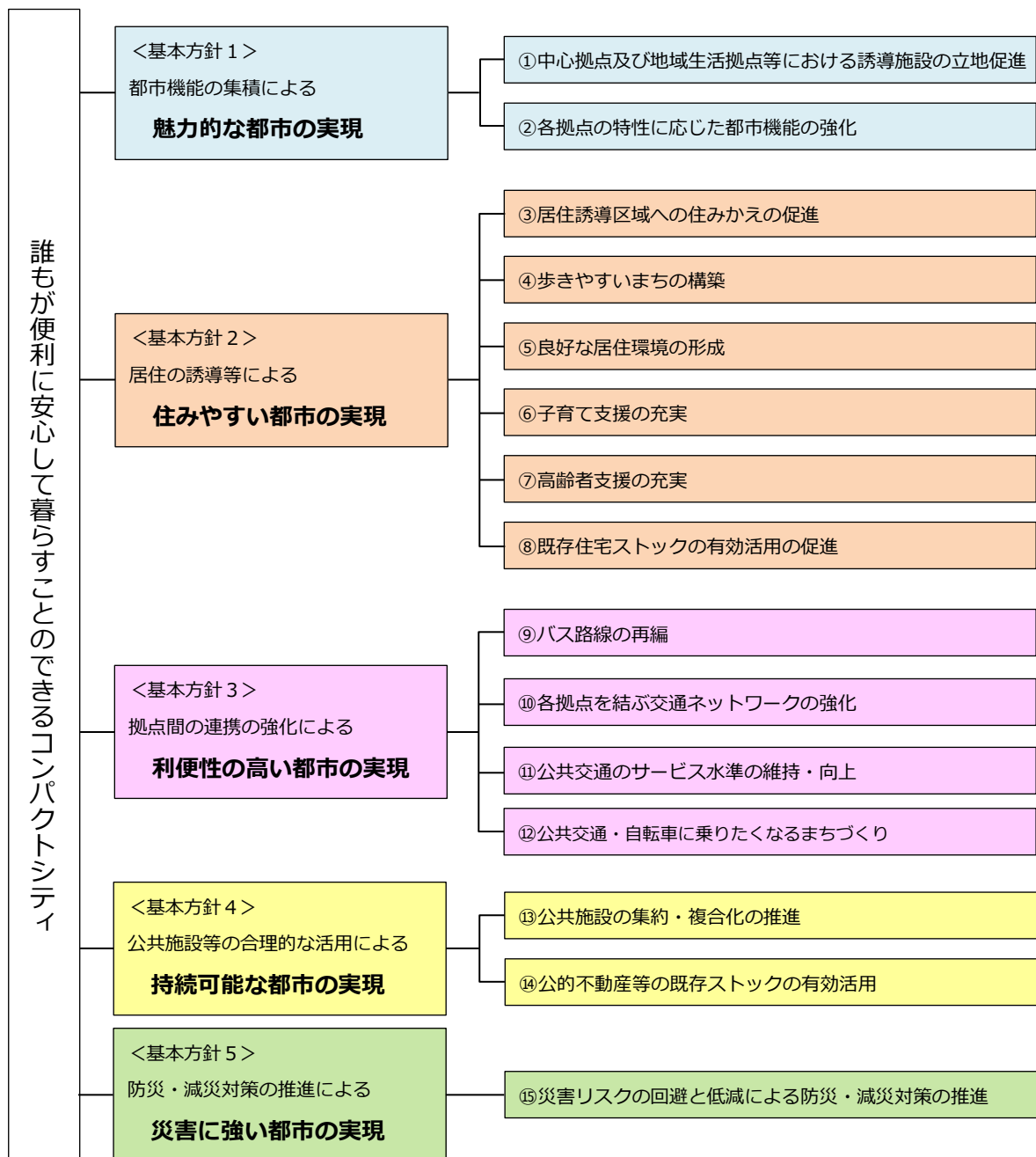
7-1 施策体系

以下に示す施策体系のもと、都市機能の集積と強化、居住の誘導、拠点間の連携等の施策を展開していきます。

【目指す都市像】

【基本方針】

【施策】



7-2 誘導施策の概要

<基本方針1>都市機能の集積による「魅力的な都市の実現」

① 中心拠点及び地域生活拠点等における誘導施設の立地促進

子育て支援、商業、医療等の市民生活を支える様々な都市機能を中心拠点及び地域生活拠点等に集積することにより、これらの都市機能を身近に享受できるまちづくりに取り組みます。

主な取組	○ 子育て支援・医療等の都市機能を有する誘導施設の立地促進、機能強化（民間保育施設の改築支援、医療機関開設等に対する補助など） ○ まちなか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等の補助など） ○ 創業者等の育成・支援 ○ まちなかの遊休不動産を活用した民間まちづくりの促進 ○ 特別用途地区の活用による大規模集客施設の立地誘導 ○ 届出制度等に基づく立地状況の把握
------	---

② 各拠点の特性に応じた都市機能の強化

中心拠点においては、再開発事業をはじめ、Mitori0 を中心とした新たなにぎわいの創出を図るとともに、水戸ならではの歴史的景観の形成促進により、エリアの価値を高めるまちづくりを推進します。

各地域生活拠点等においては、駅周辺の整備をはじめ、建築物の高さ規制等による良好な景観づくりを推進し、暮らしやすいまちを形成します。

主な取組	○ 水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業 ○ 優良建築物等整備事業（泉町1丁目広小路地区、南町3丁目北地区） ○ 新たな再開発事業等の検討（泉町2丁目北地区） ○ まちなかのにぎわい創出に向けた土地利用のあり方の検討（南町3丁目南地区） ○ まちなかの回遊促進や利便性向上への環境整備 ○ Mitori0 を中心とした新たなにぎわいの創出 ○ まちなかでの多様な活動の促進（都市再生推進法人、商店街、まちづくり団体など） ○ 歩きたくなるまちづくりの推進（まちなかウォーカブル推進事業など） ○ 弘道館・水戸城跡周辺地区での良好な景観づくりの推進 ○ まちなかにおける芸術文化、スポーツ文化の振興 ○ 交通施設の機能強化（水戸駅北口駅前広場、赤塚駅自由通路、赤塚駅北口駐車場、内原駅南口広場、五軒町地下駐車場など） ○ 建築物の高さ規制等による良好な景観づくりの推進
------	--

＜基本方針２＞居住の誘導等による「住みやすい都市の実現」

③ 居住誘導区域への住みかえの促進

居住誘導区域への住みかえ支援や良好な住宅の供給等の取組を実施することにより、居住誘導区域への住みかえを促進します。

主な取組	○ 居住誘導区域への住みかえ支援策の検討 ○ 移住者に対する支援 ○ 良好な市街地住宅の供給（水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業、市営住宅等を活用した子育て応援住宅の整備など） ○ マイホーム借上げ制度（マイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸）の普及 ○ 市街化調整区域における適正な土地利用規制
------	---

④ 歩きやすいまちの構築

歩行者空間の整備や施設のバリアフリー化を進め、子育て世代をはじめ、高齢者や障害者など、誰もが安心して歩行できる空間づくりに取り組みます。

市民協働によるウォーカブルシティの取組を推進します。

主な取組	○ バリアフリー化・ユニバーサルデザイン導入の推進（幹線市道２号線（駅南線）、駅南平和公園など） ○ 歩きたくなるまちづくりの推進（まちなかウォーカブル推進事業など）（再掲） ○ 安全で快適な通学路や生活道路等の整備
------	--

⑤ 良好な居住環境の形成

地区計画や景観協定等を活用し、適正な土地利用や景観の誘導を進めるとともに、空き家対策を推進するなど、良好な居住環境を形成していきます。

主な取組	○ 地区計画や景観協定等を活用した良好なまちなみ・居住環境の形成 ○ 建築物の高さ規制等による良好な景観づくりの推進 ○ 歴史的資源を生かした景観づくりの推進 ○ 空き家・空き地対策の強化 ○ 地域と連携した防犯対策の強化（防犯の意識啓発の促進、安全なまちづくりモデル地区の指定） ○ 効率的・効果的な道路整備の推進 ○ 安全で快適な通学路や生活道路等の整備（再掲） ○ 快適な緑地・公園づくり ○ 公共施設や民有地の緑化の推進 ○ 偕楽園・千波湖周辺の交流拠点づくり（パーク PFI など） ○ 居住誘導区域に隣接した公園のリノベーション（大塚池公園、保和苑）
------	---

⑥ 子育て支援の充実

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

主な取組	○ 子育て世帯のまちなかへの住みかえの促進 ○ 子育て世帯の居住誘導区域への住みかえ支援策の検討 ○ 市営住宅等を活用した子育て応援住宅の整備 ○ 結婚新生活の支援 ○ 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 ○ わんぱく・みと、はみんぐぱく・みと、いきいき交流センターあかしあ、市民センター等における多様な多世代交流事業の推進 ○ こどもたちのつながりの場づくりの推進 ○ こどもたちが快適に学習できる学校施設の整備・充実
------	---

⑦ 高齢者支援の充実

健康づくり、生きがいの促進を図るため、多世代交流施設等の機能の充実等に取り組めます。

主な取組	○ 高齢者とその家族が安心して暮らせる仕組みの構築（地域包括ケアシステムの構築など） ○ 健康づくり、生きがいの促進 ○ いきいき交流センター、市民センター等における多様な多世代交流事業の推進
------	--

⑧ 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ほか、住宅のリフォームに対する助成やマンション管理組合への支援等に取り組めます。

主な取組	○ 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の各種相談制度の周知 ○ マイホーム借上げ制度（マイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸）の普及（再掲） ○ 水戸市空き家バンク制度等による空き家及び空き地の有効活用促進
------	---

＜基本方針３＞拠点間の連携の強化による「利便性の高い都市の実現」

⑨ バス路線の再編

バスは、コンパクトなまちづくりを支える重要な公共交通であることから、関係事業者と連携を図りながら、利便性の維持・向上に取り組めます。

主な取組	○ 利用しやすいバス路線の構築
------	-----------------

⑩ 各拠点を結ぶ交通ネットワークの強化

各拠点間の交通ネットワーク強化に加え、いばらき県央地域連携中枢都市圏又は水戸・勝田都市計画区域における広域的な取組を進め、利便性を向上させます。

主な取組	○ 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 ○ 広域公共交通ネットワークの充実
------	---

⑪ 公共交通のサービス水準の維持・向上

通勤や通学等の移動、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。

公共交通の利用促進を図るため、関係事業者と連携を図りながら、駅やバス停など、交通施設における機能の維持・向上を進めます。

主な取組	○ 乗り継ぎしやすい環境づくり ○ 利用しやすい運賃体系の導入 ○ 鉄道駅周辺の機能充実
------	--

⑫ 公共交通・自転車に乗りたくなるまちづくり

路線バスやタクシー、シェアサイクルなど、様々な移動手段の利用促進を図るため、施設整備とあわせて、新たなデジタル技術の活用を進めます。

主な取組	○ 公共交通におけるデジタル技術の活用に向けた取組の推進 ○ 公共交通のバリアフリー化の促進 ○ 居住誘導区域内を重点としたシェアサイクル事業の充実 ○ 自転車通行空間の整備による自転車ネットワークの構築
------	---

＜基本方針４＞公共施設等の合理的な活用による「持続可能な都市の実現」

⑬ 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、人口動態や市民ニーズ、周辺施設の立地状況等を踏まえ適切な規模を検討するとともに、機能の複合化や減築も検討し、効率的な施設配置を図ります。

誘導施設である公共施設については、都市機能誘導区域への集約・複合化を図ります。

主な取組	○ 施設の更新に合わせた施設の集約化や機能の複合化の検討 ○ 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
------	---

⑭ 公的不動産等の既存ストックの有効活用

公的不動産のうち、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、民間活力の有効活用を図ります。

主な取組	○ 公共施設の計画的な維持管理による長寿命化の推進 ○ 計画的な市営住宅建替事業の推進 ○ 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
------	--

＜基本方針５＞防災・減災対策の推進による「災害に強い都市の実現」

⑮ 災害リスクの回避と低減による防災・減災対策の推進

災害に関する情報提供や避難誘導体制を構築するとともに、関係機関と連携しながら災害リスクを回避・軽減するための都市基盤の整備等に取り組みます。（第６章参照）

主な取組	○ 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 ○ 総合的な防災対策の推進（地域防災計画の適時見直しなど） ○ 緊急輸送道路等の維持・確保 ○ デジタル技術を活用した災害情報の収集・伝達の強化 ○ 地域防災活動拠点の機能強化 ○ 災害時要配慮者支援の充実 ○ 市民協働による地域防災の推進 ○ 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 ○ 地震に備えたライフラインの確保（上下水道等の耐震化） ○ 民間住宅・建築物の耐震化等の促進（木造住宅の耐震診断、耐震改修への助成）
------	--

第8章 届出制度について

8-1 建築等の届出

(1) 都市機能誘導区域以外の区域における建築等の届出

都市機能誘導区域ごとに定めた誘導施設について、都市機能誘導区域外の区域で以下の行為を行おうとする場合は、原則として着手する30日前までに市への届出が義務付けられます。

なお、都市機能誘導区域外での開発及び建築が、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、勧告等の必要な措置を行うことがあります。(都市再生特別措置法第108条)

開発行為
① 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
建築行為
① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
② 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする場合（既存の建築物を改築する場合を含む。）
③ 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

(2) 居住誘導区域以外の区域における建築等の届出

居住誘導区域外の区域で以下の行為を行おうとする場合は、原則として着手する30日前までに市への届出が義務付けられます。

なお、居住誘導区域外での開発及び建築が、居住誘導区域内の住宅の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、勧告等の必要な措置を行うことがあります。(都市再生特別措置法第88条)

開発行為
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
建築行為
① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

8-2 都市機能誘導区域における誘導施設の休廃止の届出等

都市機能誘導区域内において、都市機能誘導区域ごとに定めた誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合、30日前までに市への届出が必要となります。

なお、届出があった場合、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止し、又は廃止しようとする誘導施設の建築物を有効に活用する必要があると市が認めるときは、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることがあります。(都市再生特別措置法第108条の2)

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、基本方針を踏まえた以下の計画目標を設定し、計画を推進します。

なお、5年ごとに目標値の達成状況の評価を行うことから、おおむね5年後の中間目標値を記載できるものは、参考として右側の欄に示しています。

(1) 都市機能の誘導に関する目標値

定量的な目標指標	基準値	目標値(2033(令和15)年度)	
都市機能誘導区域内に維持・誘導する誘導施設の種類の数	34種類※ (2023(令和5)年度)	34種類※	都市機能誘導区域における都市機能の維持を目指します。
中心市街地の歩行者通行量(平日・休日の2日間の合計)	112,941人 (2023(令和5)年度)	128,000人	第2期水戸市中心市街地活性化基本計画の目標値を基に推計した数値を目標値とします。 〔参考：中間目標値 112,000人(令和9年度)〕

※都市機能誘導区域ごとの誘導施設の種類の数(拠点に設定した誘導施設についてはP25参照)

都市機能誘導区域		基準値(2023(令和5)年度末)	目標値(2033(令和15)年度)
中心拠点		11	11
地域生活拠点	赤塚駅周辺地区	6	6
	内原駅周辺地区	5	5
	下市地区	7	7
地域産業系拠点	県庁舎周辺地区	5	5
合計		34	34

(2) 居住の誘導に関する目標値

定量的な目標指標	基準値	目標値(2033(令和15)年度)	
居住誘導区域内における人口密度	48.7人/ha (2023(令和5)年 10月1日)	50.3人/ha	第1次計画において目標値としていた2017(平成29)年10月1日時点の人口密度を目標値とします。

（３）公共交通に関する目標値

定量的な目標指標	基準値	目標値(2033（令和15）年度)	
水戸市内における1日当たりの路線バス利用者数	26,906 人/日 (2023(令和5)年度)	35,000 人/日	水戸市地域公共交通計画上の目標値である「水戸市内における1日当たりの路線バス利用者数」の目標値を維持することとします。 〔参考：中間目標値〕 35,000 人（令和10年度）

（４）公共施設の合理的な活用に関する目標値

定量的な目標指標	基準値	目標値(2033（令和15）年度)	
市保有の公共施設の延床面積（総面積）	991,723 m ² (2023(令和4)年度)	954,000 m ²	令和4年度末における市保有の公共施設を対象とし、水戸市公共施設等総合管理計画に基づく延床面積の縮減を考慮し、目標値として設定します。

（５）防災・減災に関する目標値

定量的な目標指標	基準値	目標値(2033（令和15）年度)	
浸水被害箇所数	179 か所 (2023(令和5)年度)	100 か所	水戸市第7次総合計画の目標値である「浸水被害箇所数」を目標値とします。 〔参考：中間目標値〕 140 か所（令和10年度）
災害に強いまちづくりに満足している市民の割合	27.3% (2022(令和4)年度)	60%	水戸市第7次総合計画の目標値である「災害に強いまちづくりに満足している市民の割合」を目標値とします。 〔参考：中間目標値〕 45%（令和10年度）

【計画目標に関する第1次計画からの変更点】

○都市機能の誘導に関する目標値の見直し（誘導施設の種類の維持）

第1次計画では病院や保育所等の増加を目標としていましたが、本市において病院及び保育所は充足しており、新規立地を進める状況にないことから、既存の施設の維持を目標とします。

○公共施設に関する目標指標の見直し（公共施設の合理的な活用）

第1次計画では公共施設の集約・複合化に関する目標値として、新市民会館の立地を位置付けていましたが、目標を達成したことから、行政コストに関する指標として市保有の公共施設の延床面積（総面積）の縮減を目標値とします。

○関連計画との整合（歩行者通行量、路線バス利用者数、浸水被害箇所数 等）

関連計画と連携・整合を図ることから、その目標値又は推計値とします。

9-2 進捗管理と推進体制

本計画は、市、関連事業者、市民の役割分担のもとで推進します。

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。

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、届出制度等により居住や都市機能の立地状況を把握し、総合計画の後期基本計画の策定にあわせて（2028（令和10）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、「9-1 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位置付けや改善策等を実施していきます。

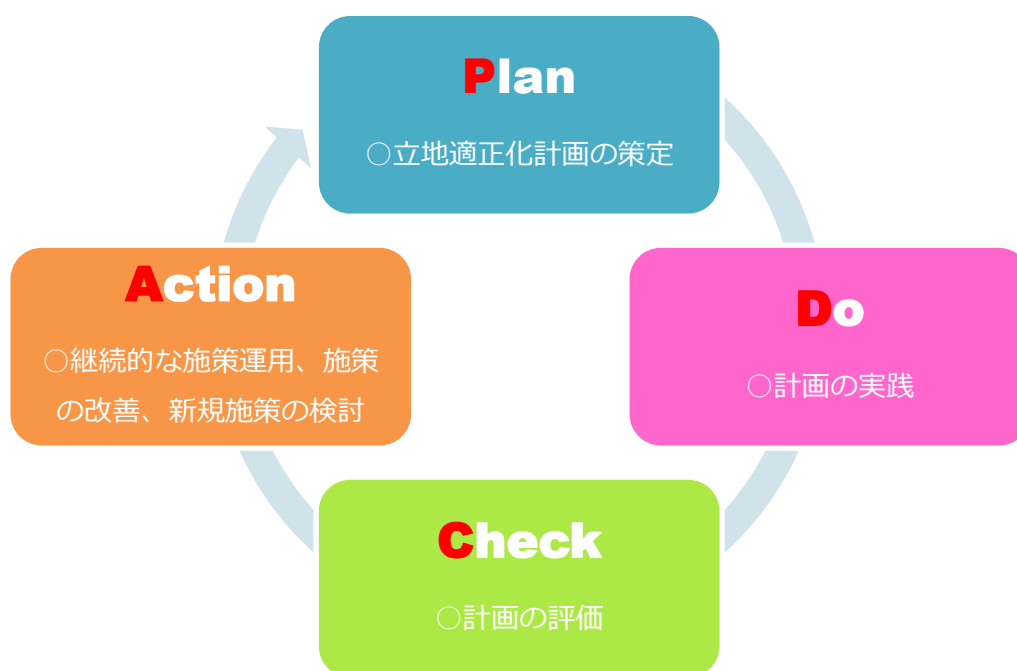


図 10-1 PDCAサイクルイメージ