

水戸市立地適正化計画(第2次)

(原案)

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.....	3
1-2 計画の位置付け	4
1-3 計画の対象区域	5
1-4 計画の期間	5
第2章 都市の現状と課題.....	11
2-1 人口動向	12
2-2 土地利用	22
2-3 都市機能	25
2-4 災害ハザード	29
2-5 公共交通	33
2-6 都市経営	36
2-7 立地適正化計画（第1次）の評価	40
2-8 現状と課題の整理.....	43
第3章 都市づくりに関する基本的な方針	45
3-1 目指す都市像と基本方針	46
3-2 将来の都市構造	48
第4章 都市機能誘導区域.....	51
4-1 都市機能誘導区域とは.....	52
4-2 本市における都市機能誘導区域の考え方	52
4-3 都市機能誘導区域の設定	54
4-4 都市機能誘導区域における浸水リスク.....	67
第5章 誘導施設	69
5-1 誘導施設とは	70
5-2 本市における誘導施設の考え方	70
5-3 誘導施設の設定	71

第6章 居住誘導区域	83
6-1 居住誘導区域とは.....	84
6-2 本市における居住誘導区域の考え方.....	84
6-3 居住誘導区域の設定.....	85
6-4 居住誘導区域外の区域について	102
第7章 防災指針	103
7-1 防災指針の概要	104
7-2 災害リスクの分析.....	106
7-3 取組と実施プログラム.....	153
第8章 都市機能及び居住を誘導するための施策	157
8-1 施策体系	158
8-2 誘導施策の概要	159
第9章 届出制度	165
9-1 建築等の届出	166
9-2 都市機能誘導区域における誘導施設の休廃止の届出等.....	166
第10章 計画の進捗管理	167
10-1 計画目標の設定.....	168
10-2 進捗管理と推進体制	170

第1章 計画策定の趣旨

- 第2章 都市の現状と課題
- 第3章 都市づくりに関する基本的な方針
- 第4章 都市機能誘導区域
- 第5章 誘導施設
- 第6章 居住誘導区域
- 第7章 防災指針
- 第8章 都市機能及び居住を誘導するための施策
- 第9章 届出制度
- 第10章 計画の進捗管理

- 1-1 計画の背景と目的
- 1-2 計画の位置付け
- 1-3 計画の対象区域
- 1-4 計画の期間
- <参考> 立地適正化計画とは

第1章 計画策定の趣旨

1-1 計画の背景と目的

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。さらには、こうした人口動態の変化に加え、老朽化する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－みと魁プラン－（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月に居住誘導区域等を定めた計画改定により本計画全体の策定を行いました。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－みと魁・Nextプラン－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。

1-2 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都市の在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」、「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」、「水戸市都市計画マスタープラン（第 3 次）」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。

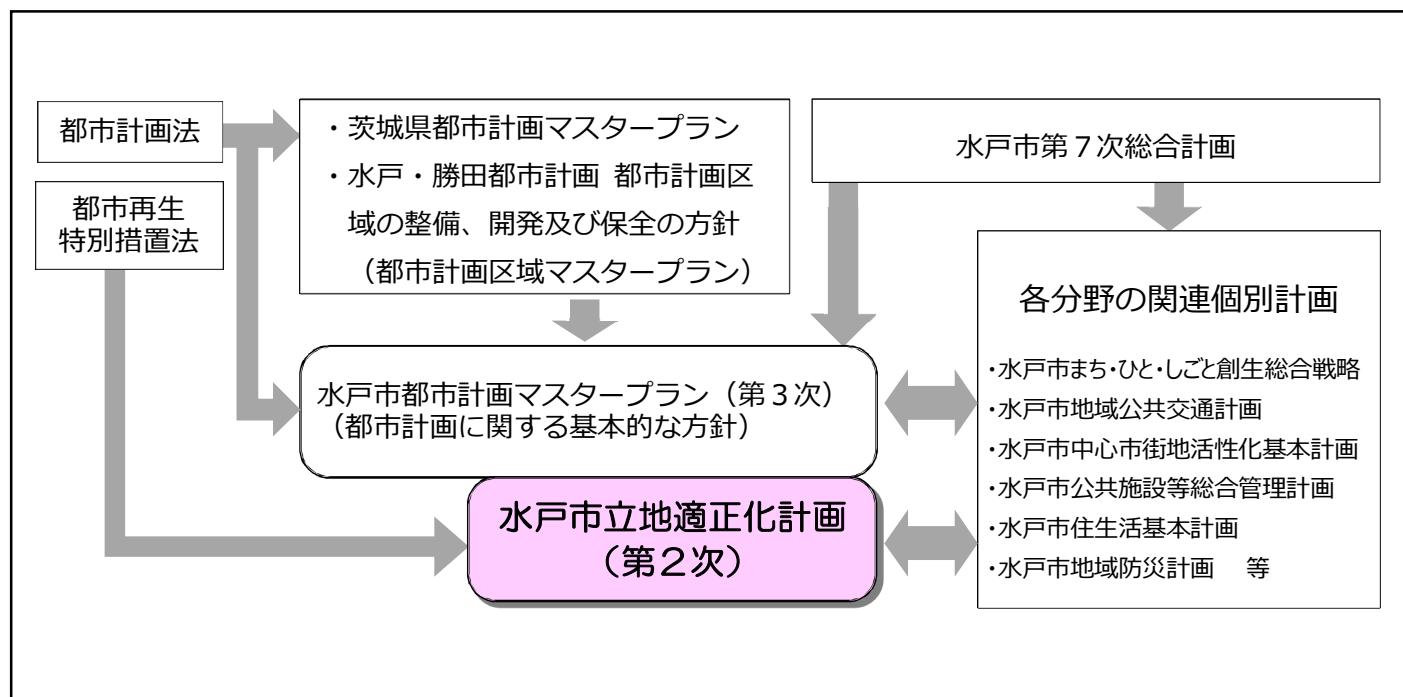


図 1-1 関連計画との関係

計画とSDGsとの関連性



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いることから、立地適正化計画の区域も市域全域とします。



図 1-2 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7次総合計画ーみと魁・Next プランナ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）から2033（令和15）年度までの10年間とします。

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、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。

2024（令和6）年度～2033（令和15）年度

＜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、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

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置付けられる市町村マスタープランの高度化版です。

■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ます。

■都市計画と民間施設誘導の融合

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、インフラ整備や土地利用規制など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。

■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。

■市街地空洞化防止のための選択肢

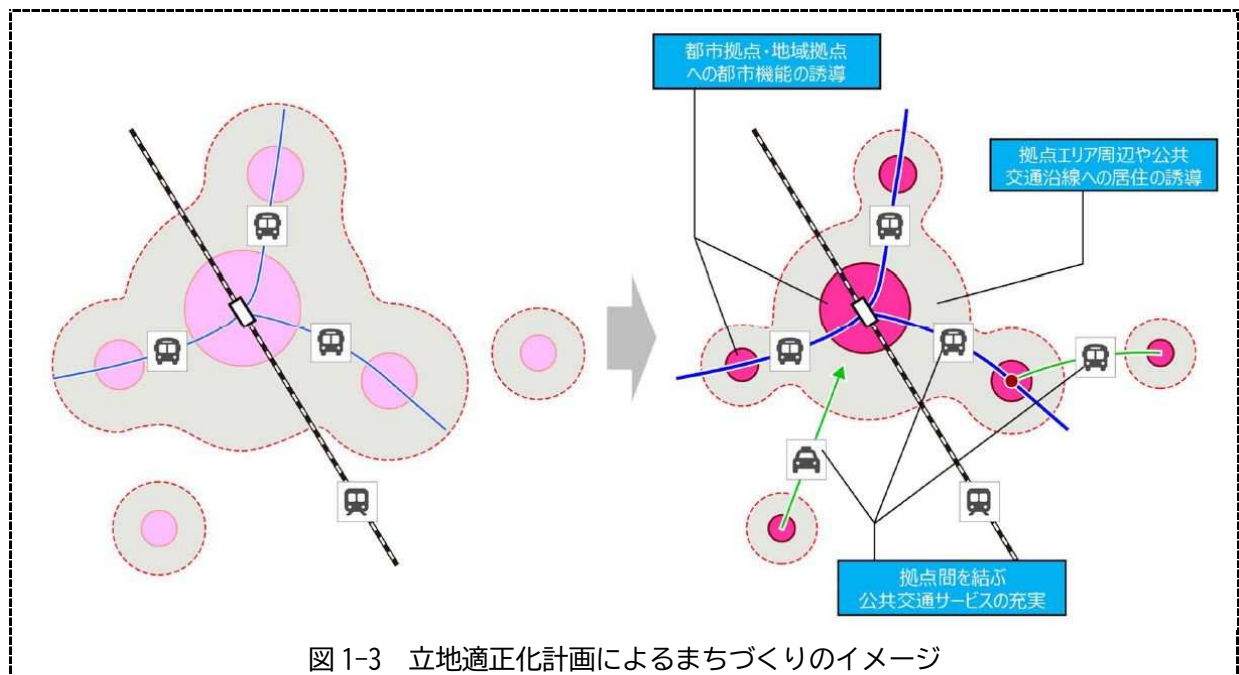
居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

■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。

■まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景として、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちの在り方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を進めます。



(出典：立地適正化計画の手引き、国土交通省)

（２）立地適正化計画に定める内容

立地適正化計画には、計画の対象区域、基本的な方針その他必要な事項を定めます。主な内容は以下のとおりです。

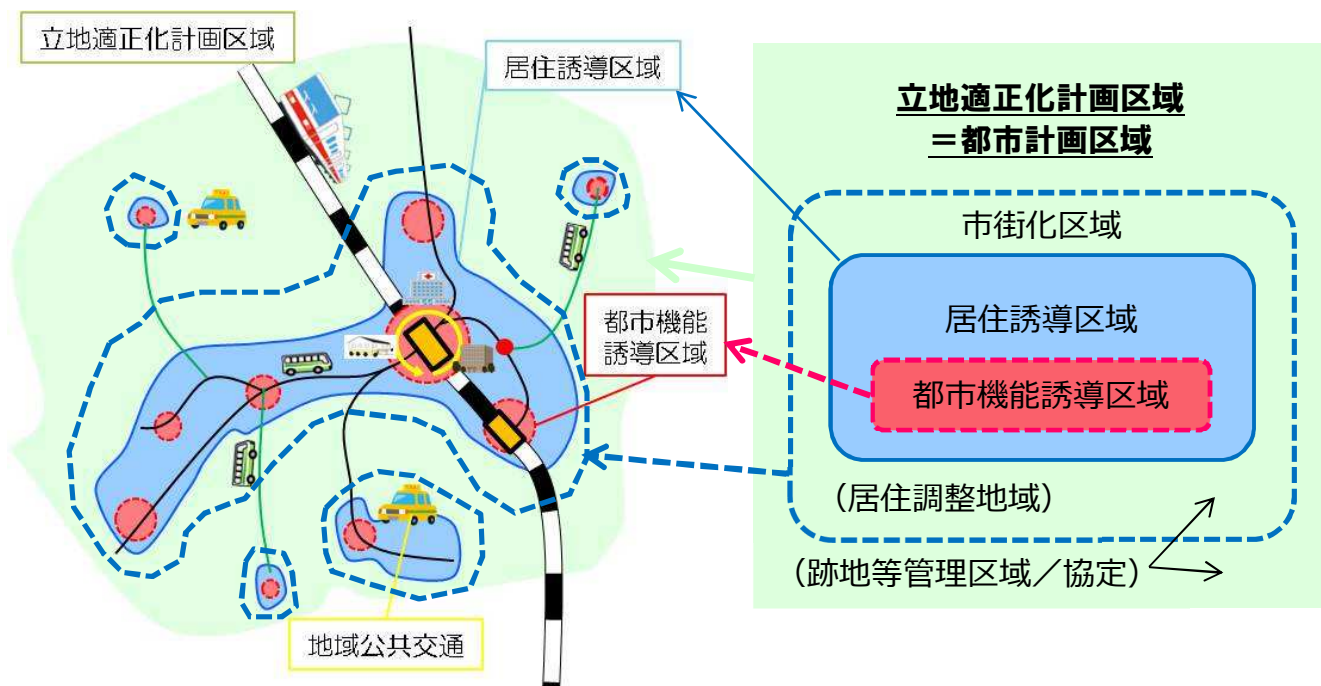


図 1-4 立地適正化計画のイメージ

(出典：立地適正化計画の手引き、国土交通省)

《主な事項》

■ 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ます。

【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します。

■ 都市機能誘導区域（中心拠点、地域生活拠点等）

- 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地域生活拠点等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、その境界を明確にします。

■ 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や、施設を休止又は廃止しようとする場合は、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、境界を明確にします。

■ 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を確保するための指針です。
- 災害リスクを踏まえた課題を抽出し、具体的な取組を整理します。

第1章 計画策定の趣旨

第2章 都市の現状と課題

第3章 都市づくりに関する基本的な方針

第4章 都市機能誘導区域

第5章 誘導施設

第6章 居住誘導区域

第7章 防災指針

第8章 都市機能及び居住を誘導するための施策

第9章 届出制度

第10章 計画の進捗管理

2-1 人口動向

2-2 土地利用

2-3 都市機能

2-4 災害ハザード

2-5 公共交通

2-6 都市経営

2-7 立地適正化計画（第1次）の評価

2-8 現状と課題の整理

第2章 都市の現状と課題

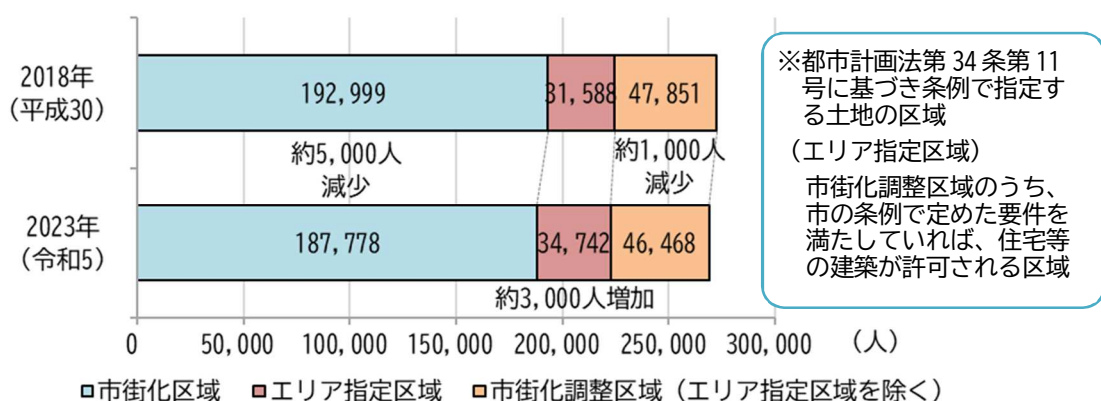
2-1 人口動向

(1) 現状の整理

① 区域区分別人口の推移

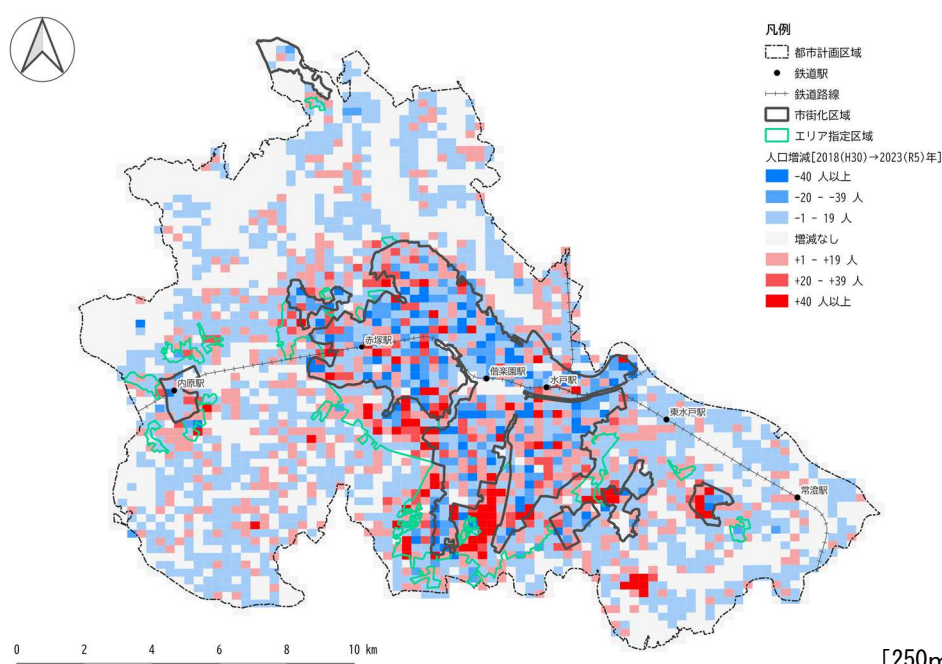
区域区分別の人口の過去5年間の推移については、市街化区域内が減少している一方、市街化調整区域内の都市計画法第34条第11号に基づき条例で指定した区域※（以下「エリア指定区域」という。）において増加しています（図2-1）。また、250メートル四方のメッシュで見ると、市南部のエリア指定区域において特に人口が増加していることが分かります（図2-2）。

図2-1 区域区分別人口の推移〔2018（平成30）年から2023（令和5）年まで〕



（水戸市調べ）

図2-2 メッシュ別人口の増減〔2018（平成30）年から2023（令和5）年まで〕



〔250mメッシュ〕

（水戸市調べ）

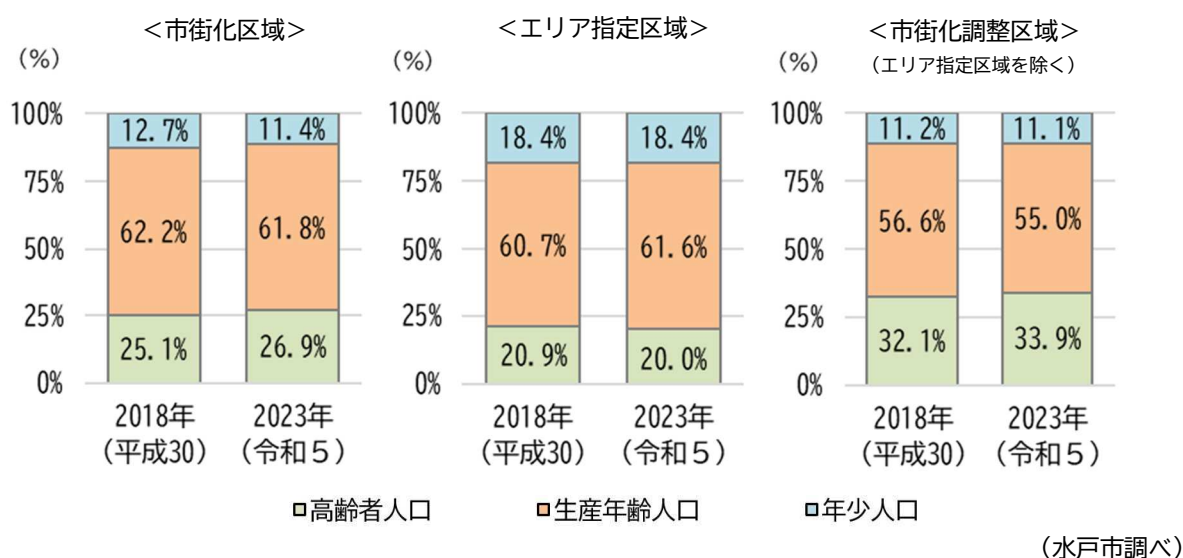
② 年齢3区分別人口（※）構成比の推移

年齢3区分別の人口については、市街化区域やエリア指定区域を除く市街化調整区域で高齢者人口（65歳以上）の割合が増加する一方で、年少人口（0～14歳）は減少しています。エリア指定区域では、高齢者人口の割合が減少していますが、年少人口の割合は横ばいです。（図2-3）。

地域別にみると、年少人口の割合は、第5、6、12、13地域の順に高くなっています。（図2-4、図2-5）。

メッシュ別（250m）の増減をみると、年少人口は、特に米沢町や東野町、見川町等のエリア指定区域でメッシュ当たり20人以上増加しています。高齢者人口は、常磐町や双葉台、下市地区等で20人以上減少しているものの、市全域で増加傾向にあることが分かります（図2-6、図2-7）。

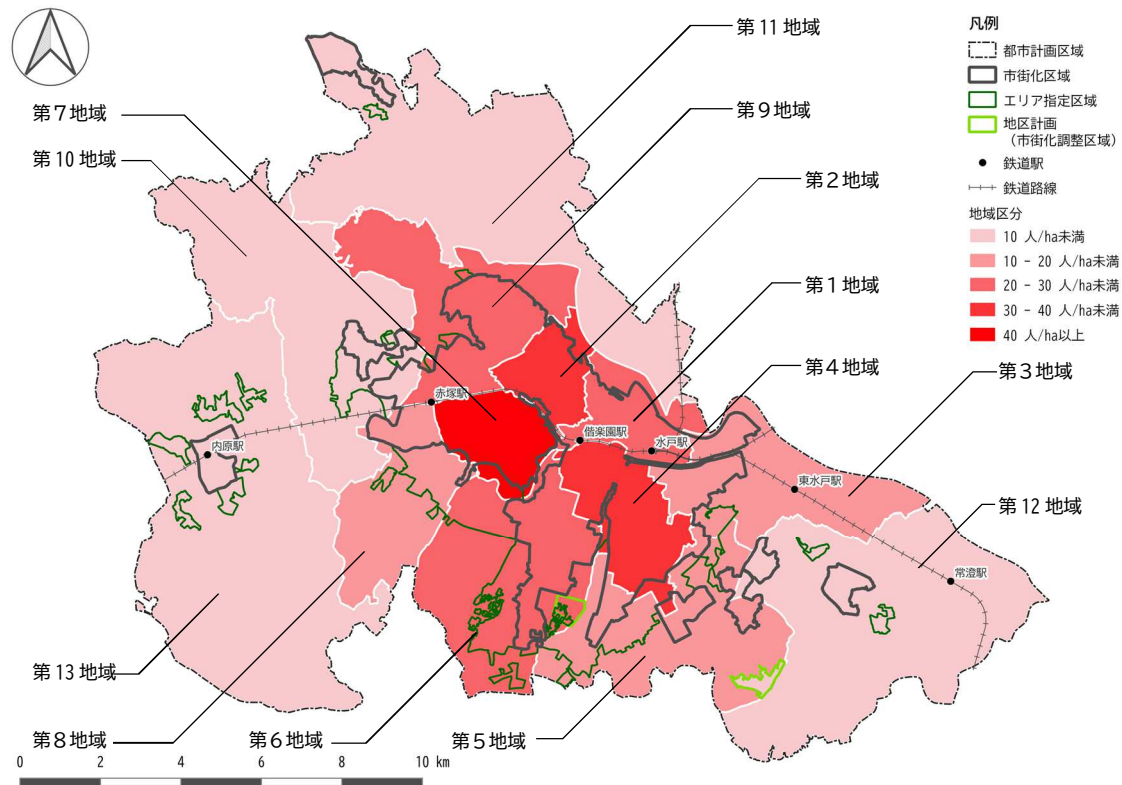
図2-3 区域区分別の年齢人口構成比の推移〔20018（平成30）年から2023（令和5）年まで〕



（※）《年齢3区分》
 年少人口 : 0～14歳
 生産年齢人口 : 15～64歳
 高齢者人口 : 65歳以上

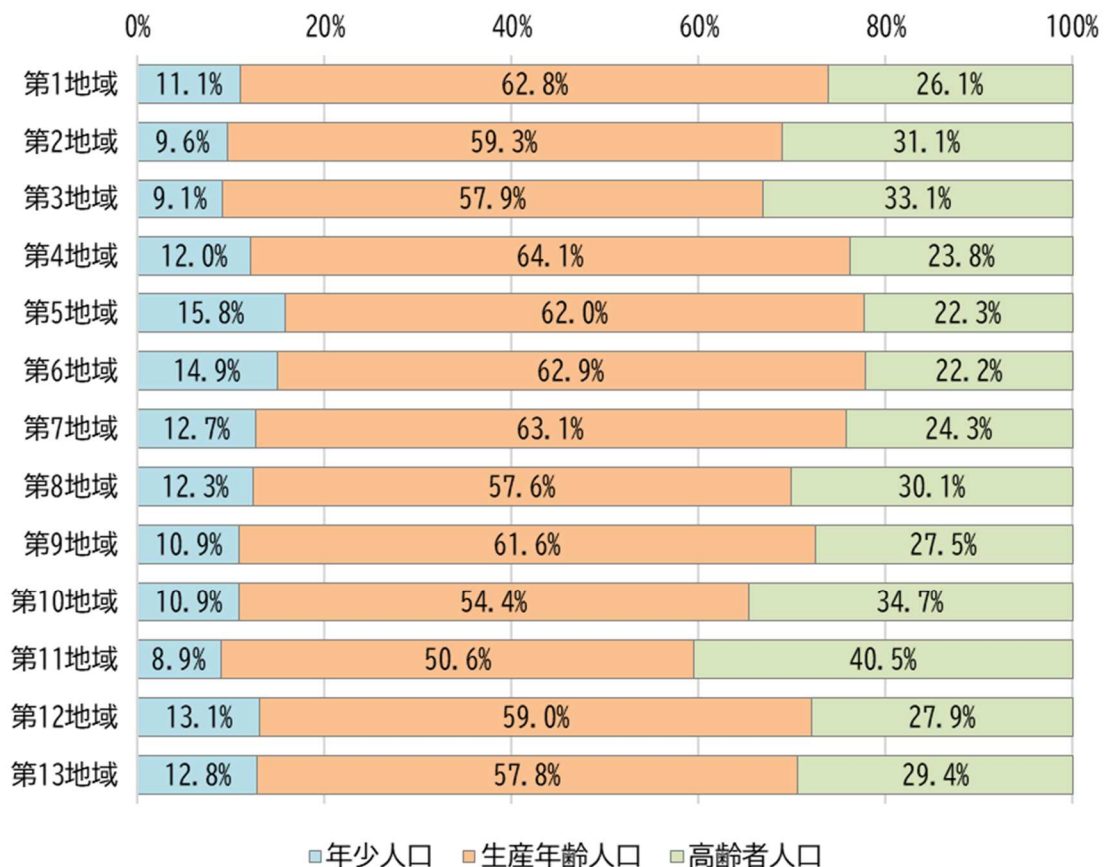
令和4年4月にエリア指定区域の変更をしたため、平成30年の集計は令和4年4月現在の区域で集計している。

図2-4 水戸市都市計画マスタープランにおける13地域別の人口密度



(水戸市調べ)

図2-5 水戸市都市計画マスタープランにおける13地域別の年齢3区分別人口の構成比



(水戸市調べ)

図 2-6 メッシュ別年少人口の増減 [2018 (平成 30) 年から 2023 (令和 5) 年まで]

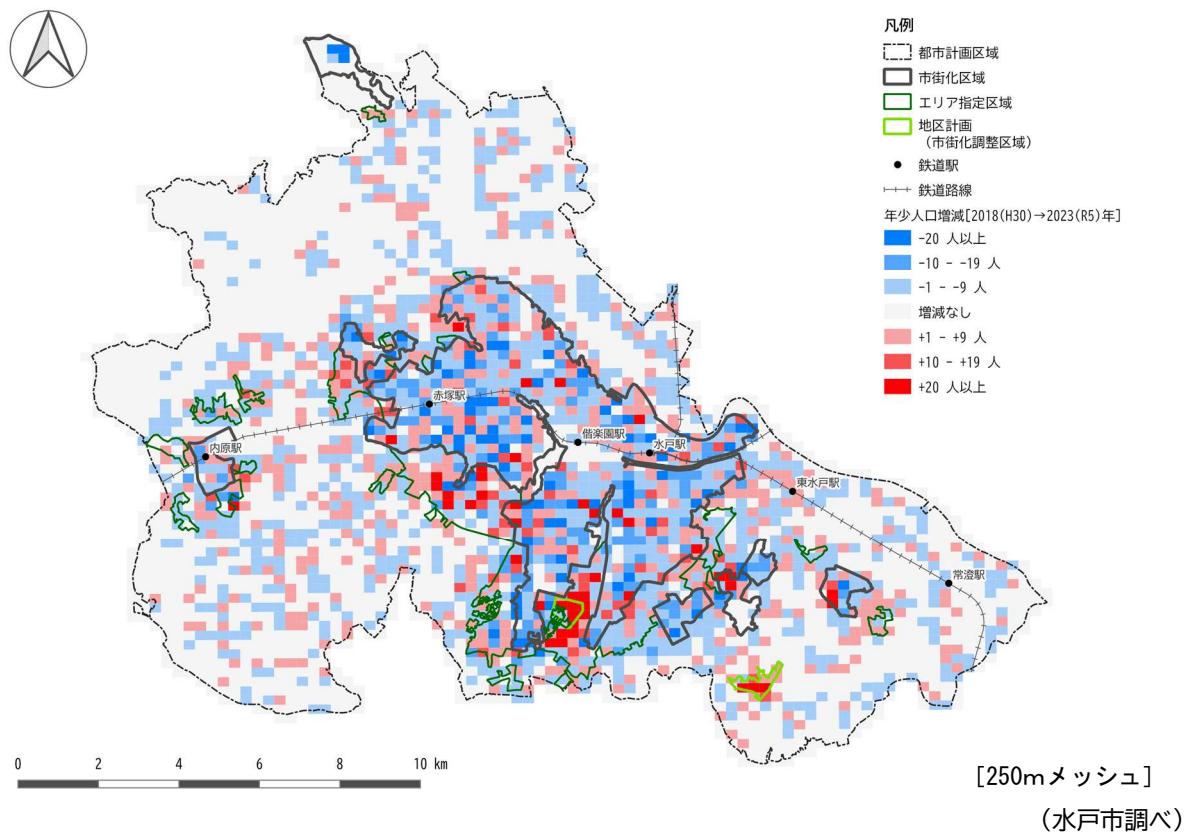
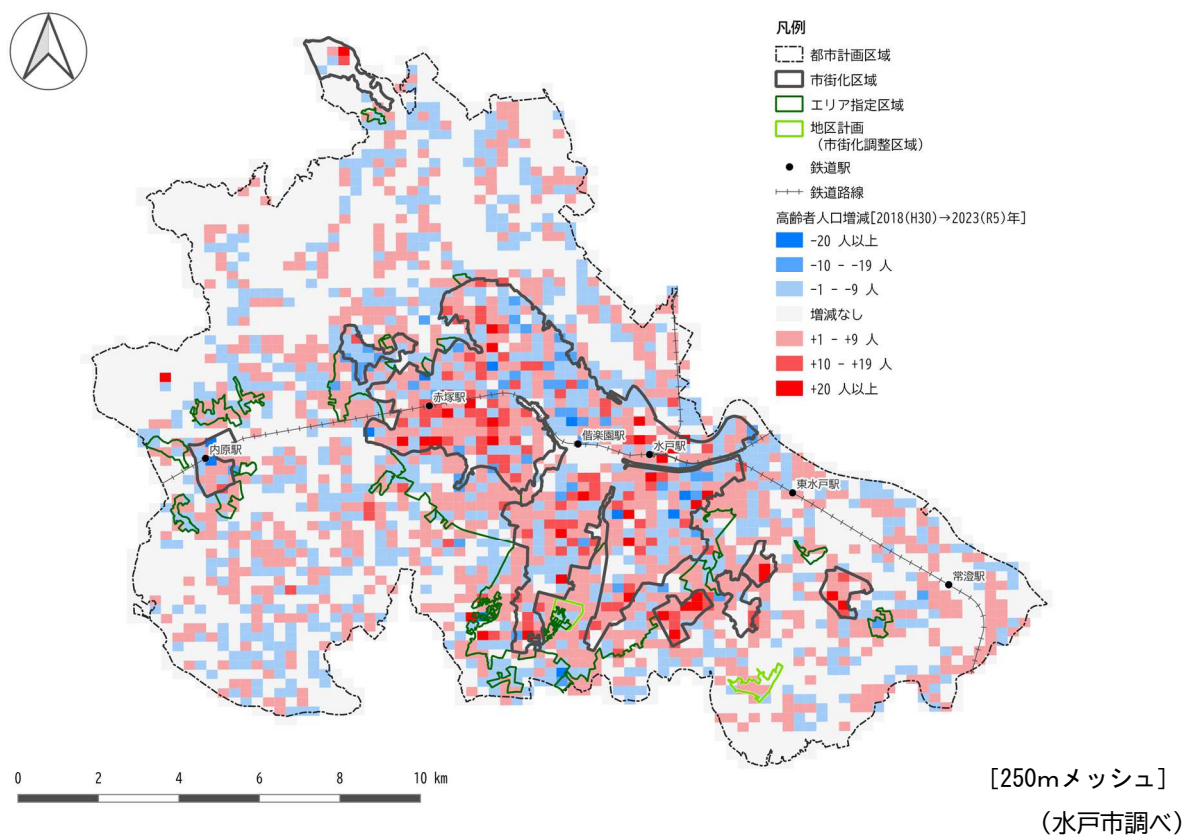


図 2-7 メッシュ別高齢者人口の増減 [2018 (平成 30) 年から 2023 (令和 5) 年まで]



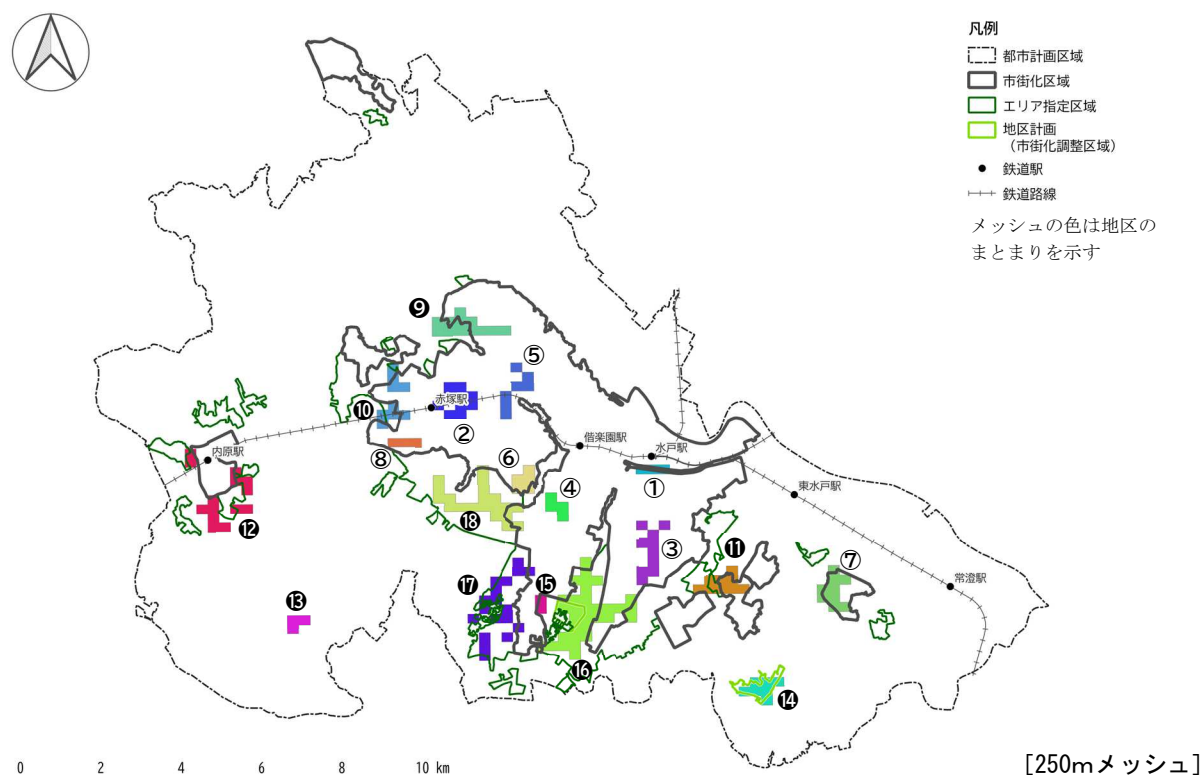
③ 人口増加地区の転入元の分析

人口増加の大きい主な地区※の転入者数をみると、市街化調整区域である⑬、⑭、⑮において、特に多いことが分かります。地区ごとに転入の内訳をみると、多くの地区で、市外からの転入と市内での転入（転居）が同数程度となっていますが、水戸駅周辺①（約 86％）と赤塚駅周辺②（約 58％）においては、市外からの割合が高くなっています（図 2-9）。

人口増加の大きい主な地区をおおむね市街化区域の地区（①～⑧）とおおむね市街化調整区域の地区（⑨～⑮）に分けて転入者数をみると、市街化区域から市街化調整区域への転入（転居）が多くなっています（3,486 人）（図 2-10）。

各地区の転入者の年代別構成比をみると、10 歳未満の割合は市街化区域の地区の平均が 7.6％であることに比べ、市街化調整区域の地区の平均が 10.4％と高くなっていることから、子育て世代が市街化区域よりも市街化調整区域に移り住んでいることが伺えます（図 2-11）。

図 2-8 市内外からの転入の多い地区〔2018（平成 30）年から 2023（令和 5）年まで〕



（水戸市調べ）

※250 メートル四方のメッシュ当たり 20 人以上の転入があった地区（局所的な増加を除く）

図 2-9 地区別転入者数 [2018 (平成 30) 年から 2023 (令和 5) 年まで]

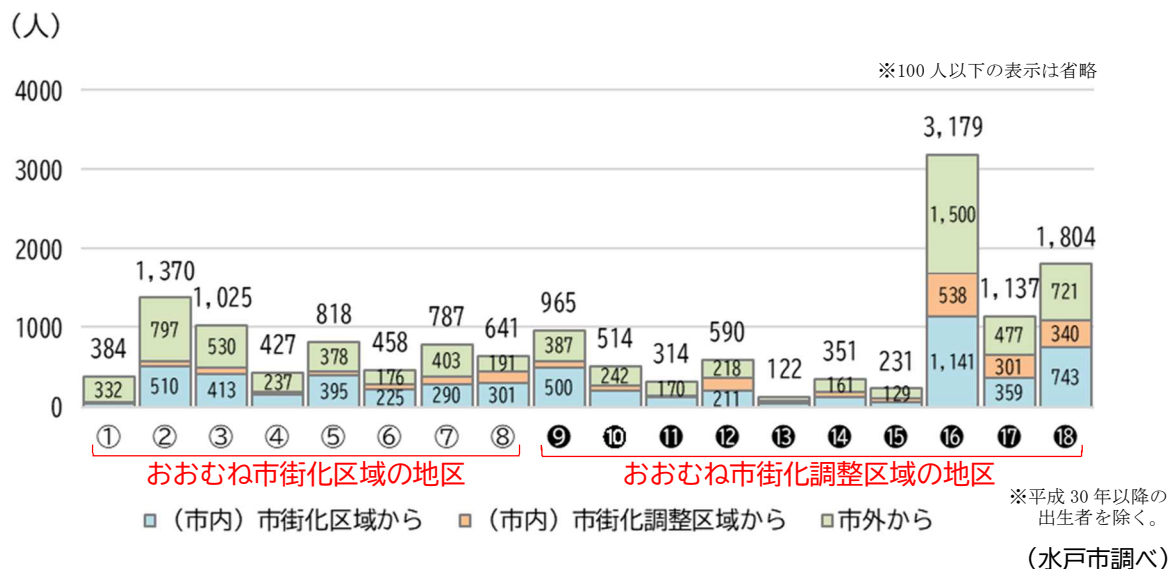


図 2-10 区域区分別の転入者数 [2018 (平成 30) 年から 2023 (令和 5) 年まで]

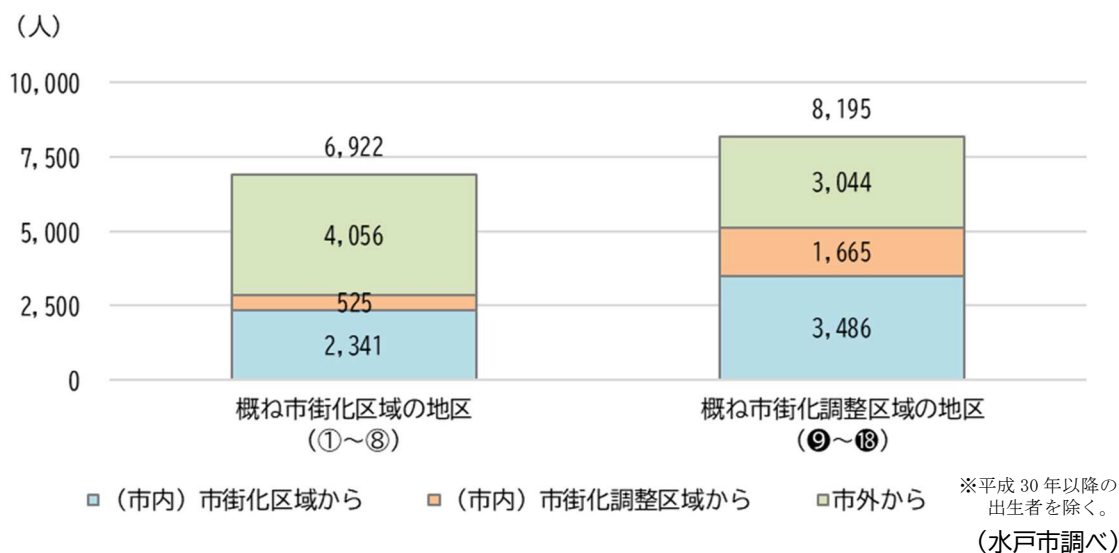
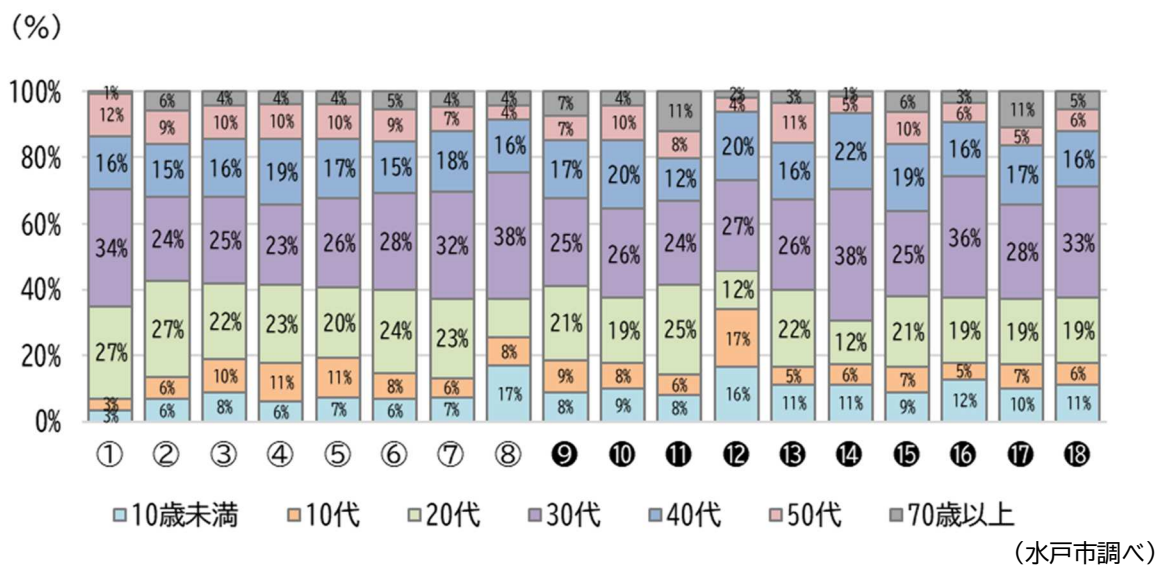


図 2-11 エリア別転入者の年齢構成 [2023 (令和 5) 年]



④ 将来人口の予測

国立社会保障・人口問題研究所が発表した本市の将来人口から推計すると、本市の総人口は減少が続きますが、高齢者人口は増加することが予測されます（図 2-12）。

人口密度推計は、市南側の市街化調整区域（エリア指定区域を含む）において人口が増加することが予想され、年少人口率推計は特に当該地区が高いと予測されます（図 2-14、図 2-15）。高齢者人口率推計は、多くのエリアで高齢化が進展すると予測されます（図 2-16）。

図 2-12 年齢3区分別人口の予測

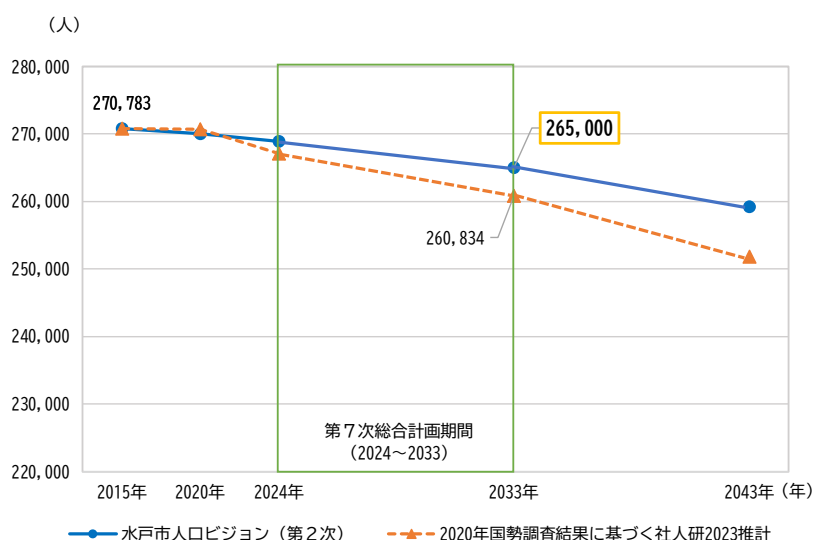


<2043年の総人口> 約 17,000 人減少（高齢者人口は約 14,000 人増加）

（出典：将来推計人口・世帯数、国立社会保障・人口問題研究所／水戸市調べ）

水戸市では、水戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略及び水戸市第7次総合計画－みと魁・Next プラン－において、出生数の回復及び若い世代から選ばれる都市づくりによる転入促進・転出抑制を図ることで2033（令和15）年において人口265,000人を目指すこととしています（図 2-13）。

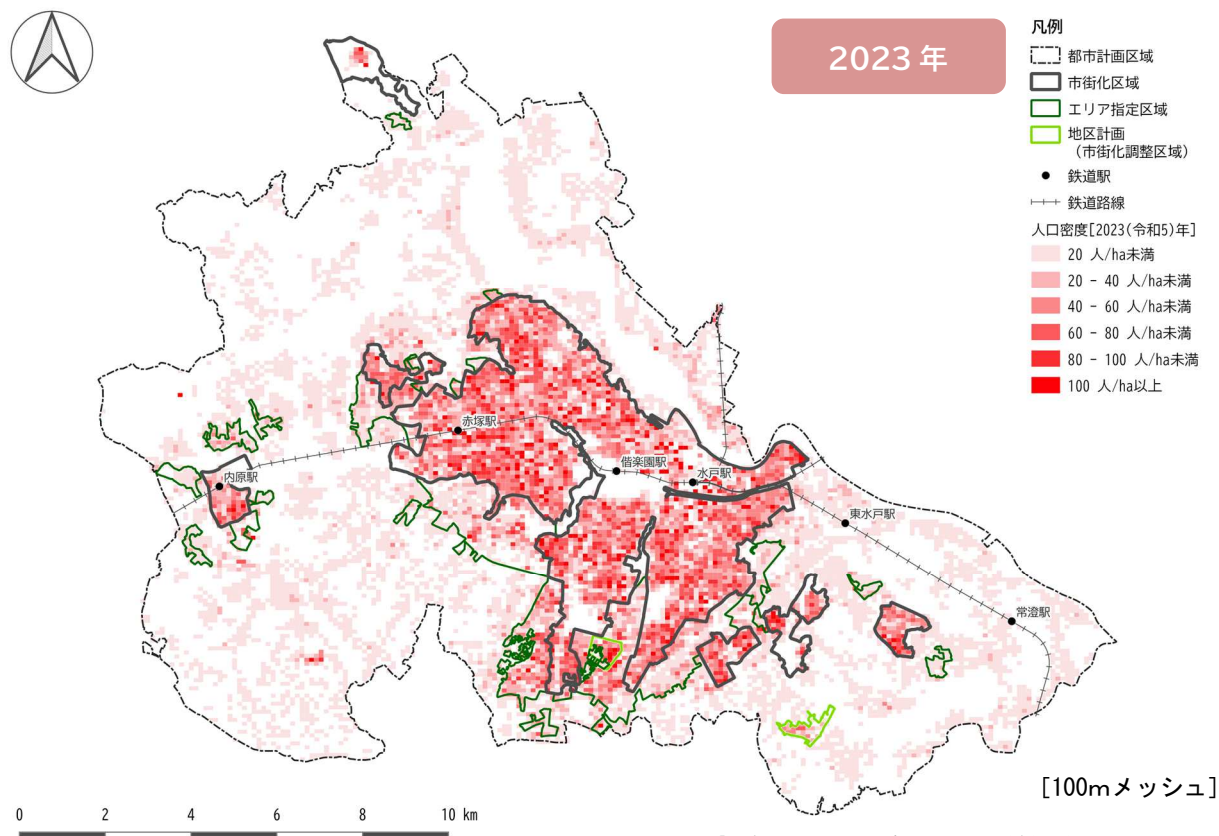
図 2-13 水戸市総合計画における目標人口と国の人口推計



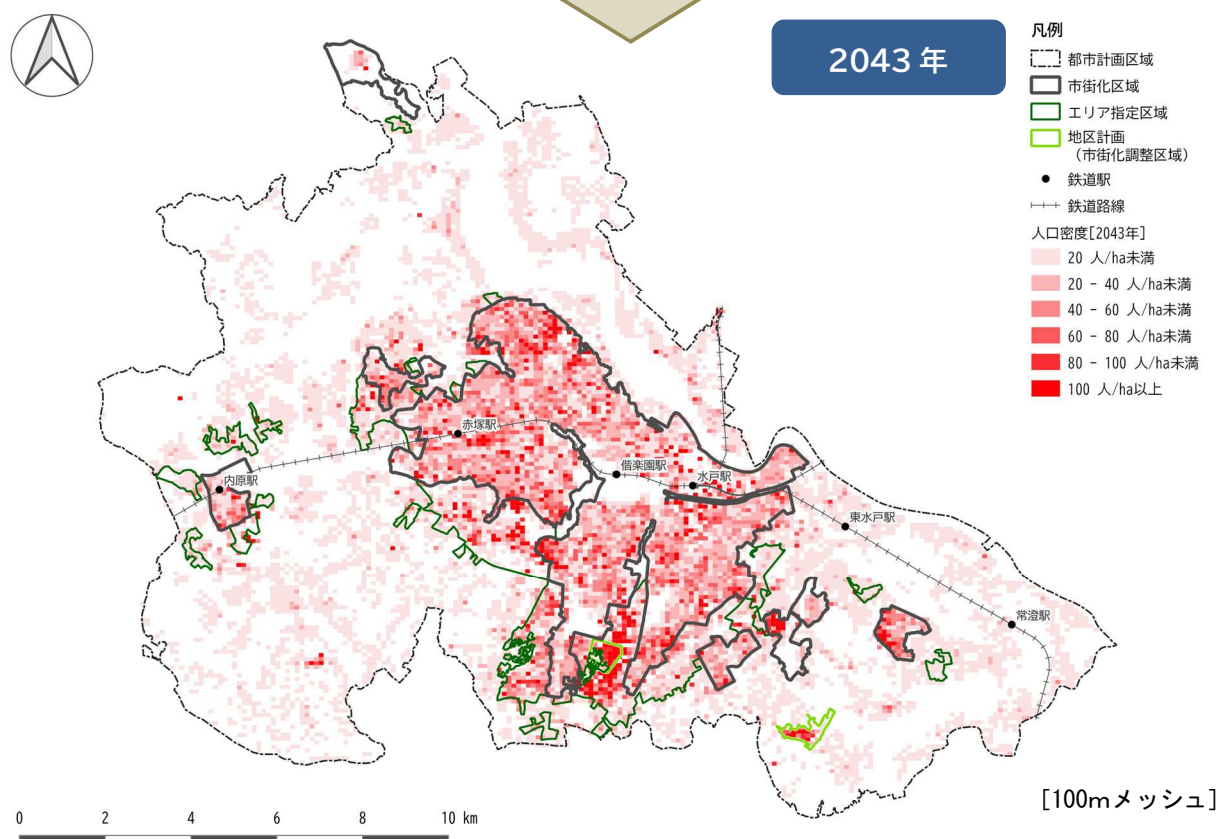
総人口（2033（令和15）年）265,000人

（水戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略（第2次）、水戸市／日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）、国立社会保障・人口問題研究所）

図 2-14 メッシュ別人口密度の予測 [2023 (令和 5) 年から 2043 (令和 25) 年まで]

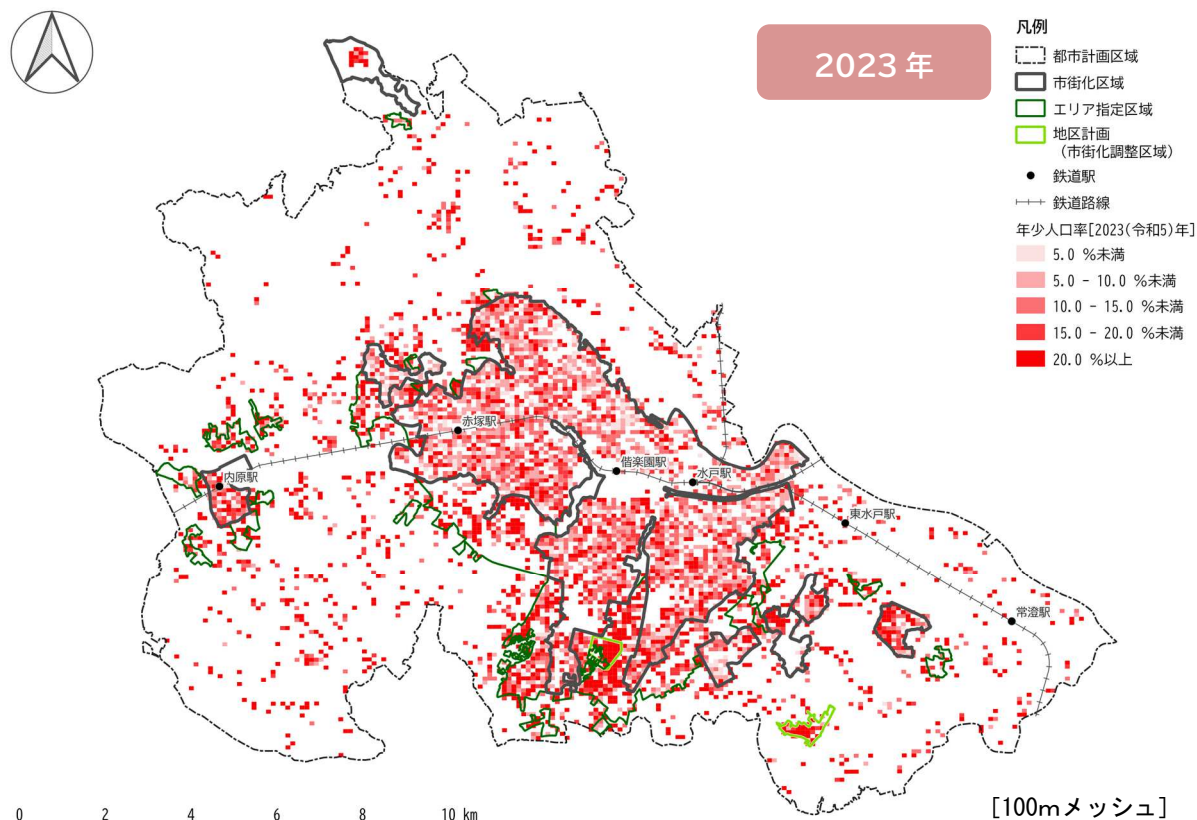


「都市計画基礎調査データ分析例 (案) (国土交通省)」に基づき 2018 年から 2023 年の変化率を用いて推計を行った。

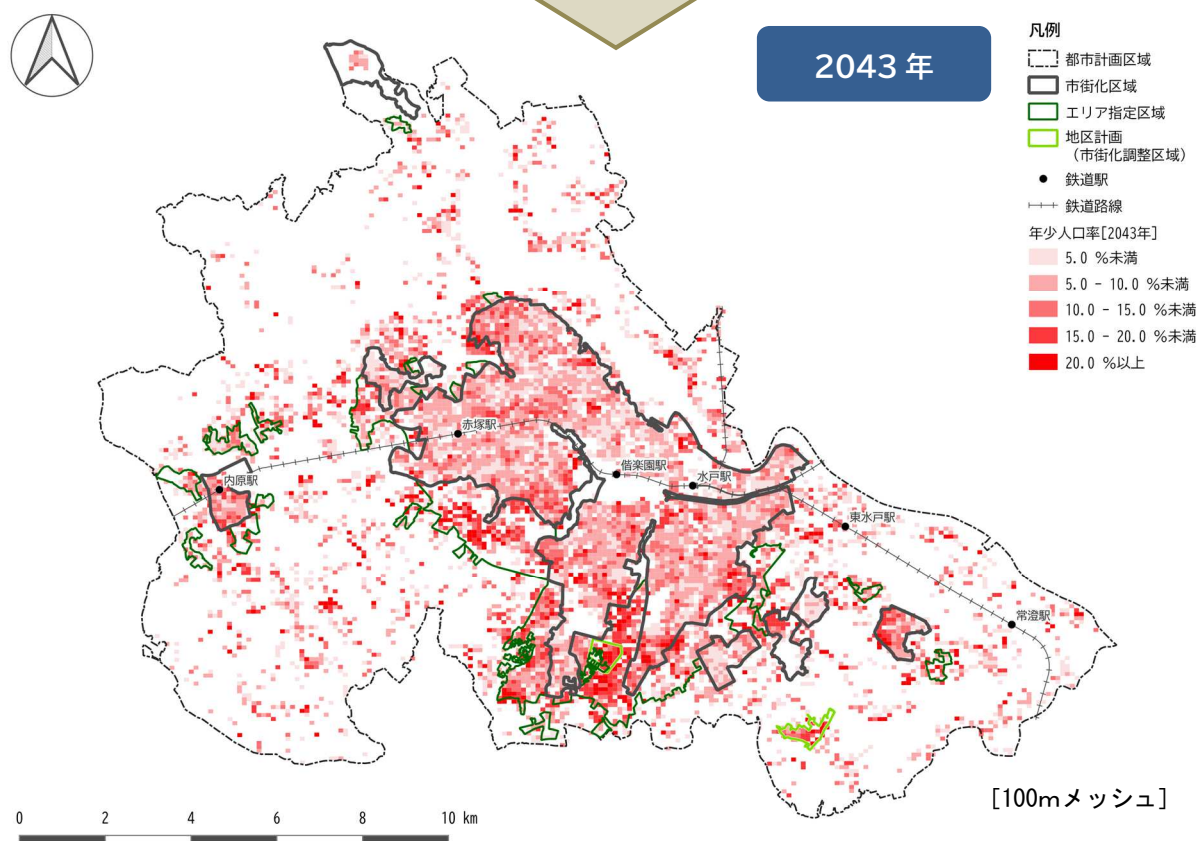


(出典：将来推計人口・世帯数、国立社会保障・人口問題研究所／水戸市調べ)

図 2-15 メッシュ別年少人口率の予測 [2023 (令和 5) 年から 2043 (令和 25) 年まで]

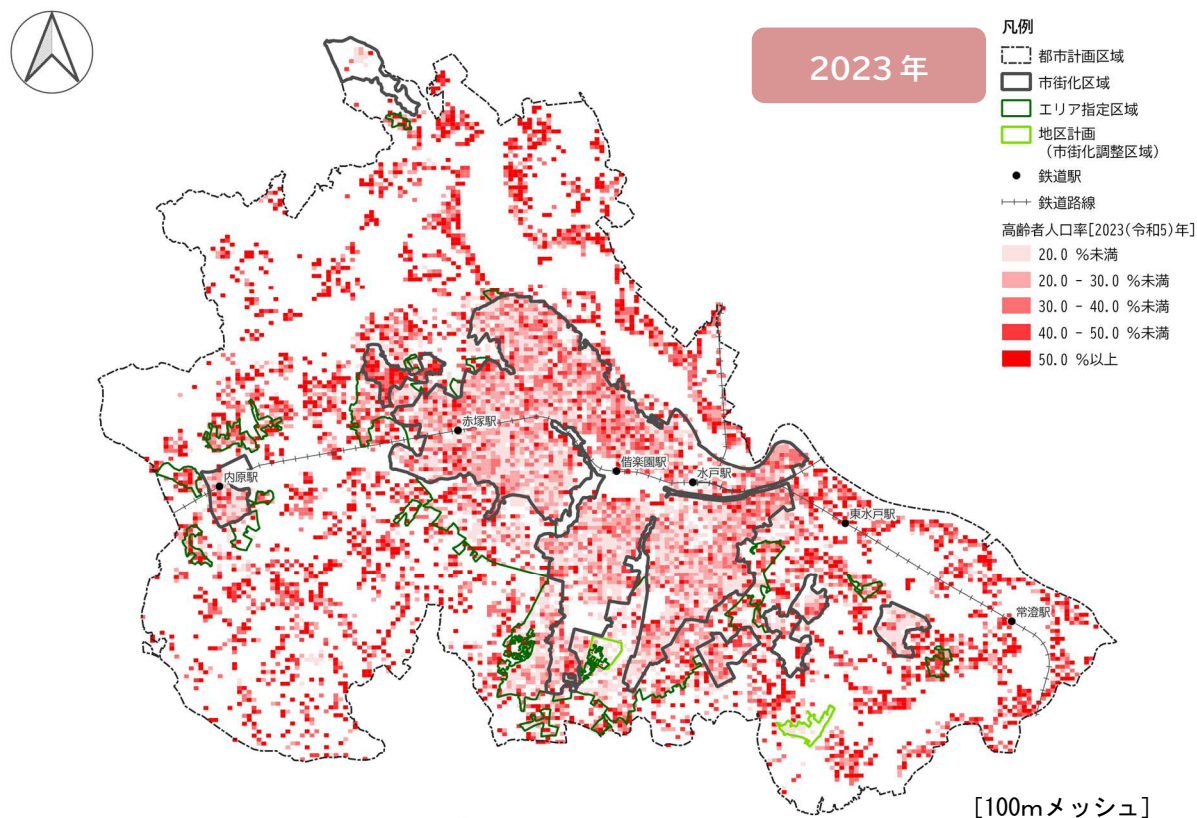


「都市計画基礎調査データ分析例(案)」(国土交通省)に基づき 2018 年から 2023 年の変化率を用いて推計を行った。

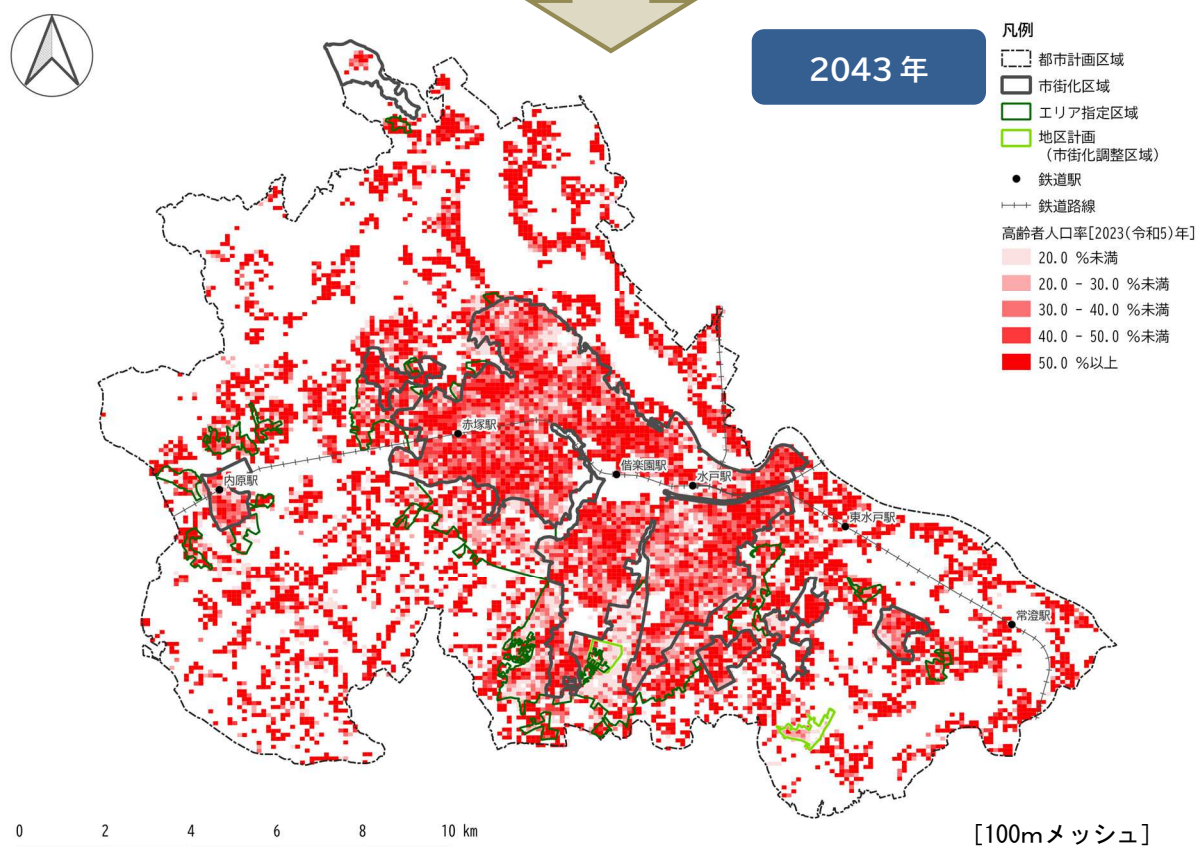


(出典：将来推計人口・世帯数、国立社会保障・人口問題研究所／水戸市調べ)

図 2-16 メッシュ別高齢者人口率の予測 [2023 (令和 5) 年から 2043 (令和 25) 年まで]



「都市計画基礎調査データ分析例(案)」(国土交通省)に基づき
2018 年から 2023 年の変化率を用いて推計を行った。



(出典：将来推計人口・世帯数、国立社会保障・人口問題研究所／水戸市調べ)

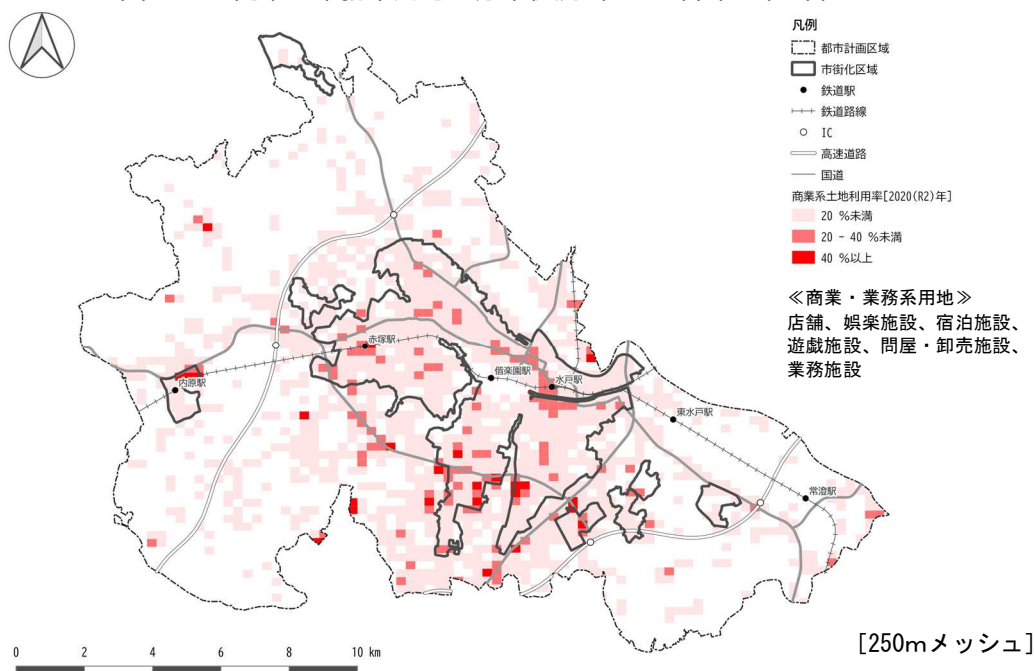
2-2 土地利用

(1) 現状の整理

① 商業・業務系用地の分布状況

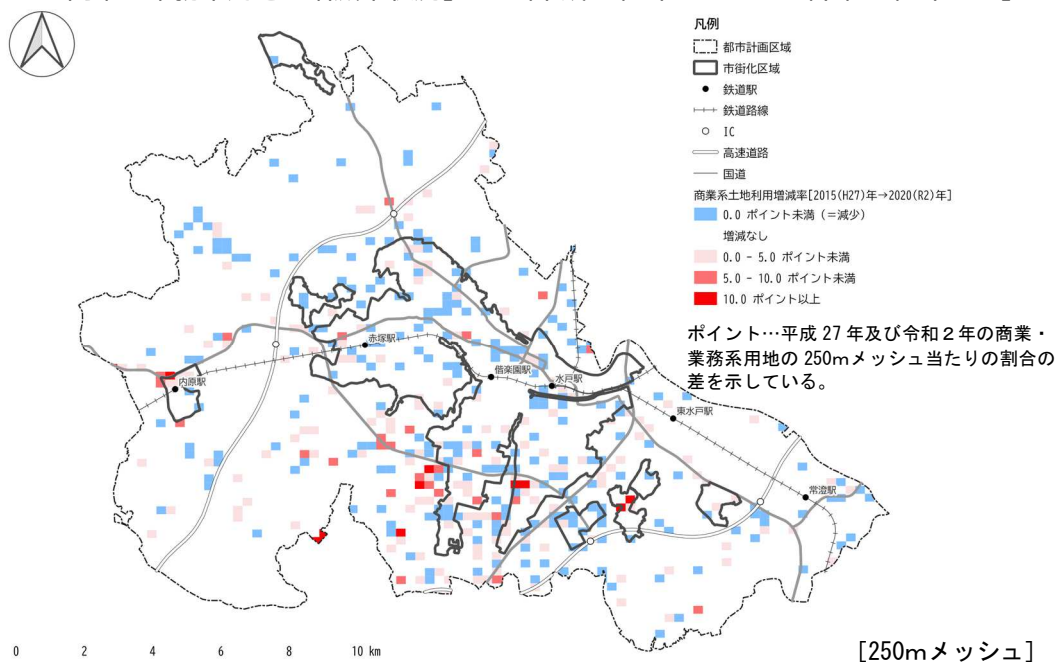
商業・業務系用地の分布状況については、まちなかや主要鉄道駅周辺のほか、幹線道路沿道での割合が高い状況ですが、2015（平成27）年から2020（令和2）年の5年間では、市域全体で減少を示すエリアが多くなっています（図2-17、図2-18）。

図2-17 商業・業務系用地の分布状況（2020（令和2）年）



（出典：2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市）

図2-18 商業・業務系用地の増減率状況[2015（平成27）年から2020（令和2）年まで]

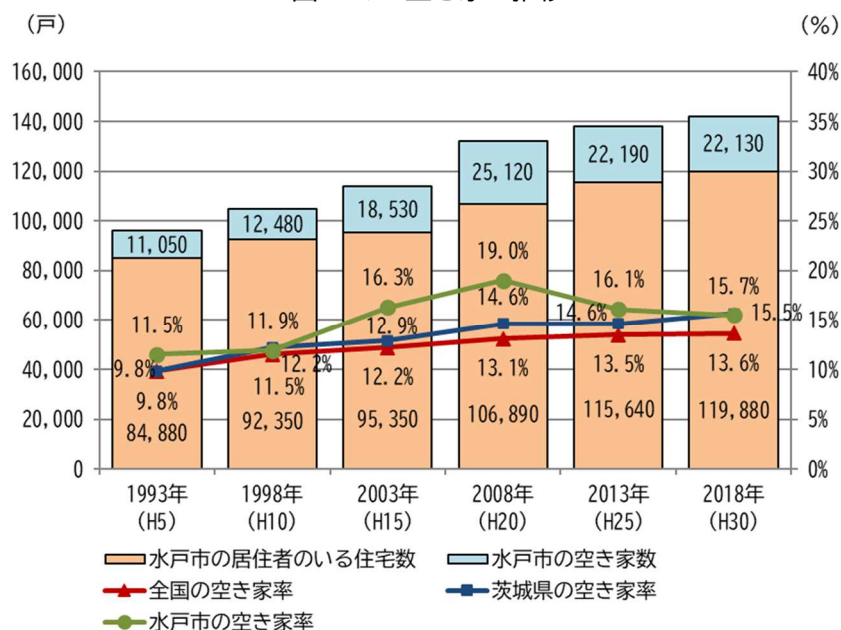


（出典：2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市）

② 空き家の状況

本市の空き家数は、2018（平成 30）年時点で約 22,000 戸、空き家率は 15.5%となっています。2008（平成 20）年から 2018（平成 30）年にかけての空き家率は減少していますが 1993（平成 5）年時点と比較すると、空き家数は約 11,000 戸増加しており、空き家率も 4 ポイント上昇しています（図 2-19）。

図 2-19 空き家の推移



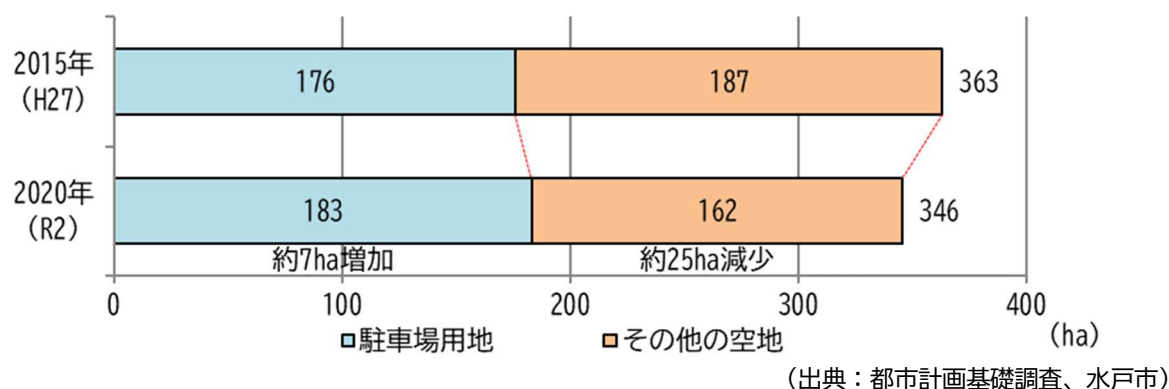
（出典：住宅・土地統計調査、総務省統計局）

③ 駐車場用地・その他の空地の状況

市街化区域内の駐車場用地及びその他の空地（未建築宅地、用途改変中の土地、屋外利用地）は、2020（令和 2）年時点で 345ha となっています。2015（平成 27）年と比較すると、その他の空地が減少する一方で、「駐車場用地」が増加しており、建物跡地や未建築宅地等からの転用が進んでいると考えられます（図 2-20）。

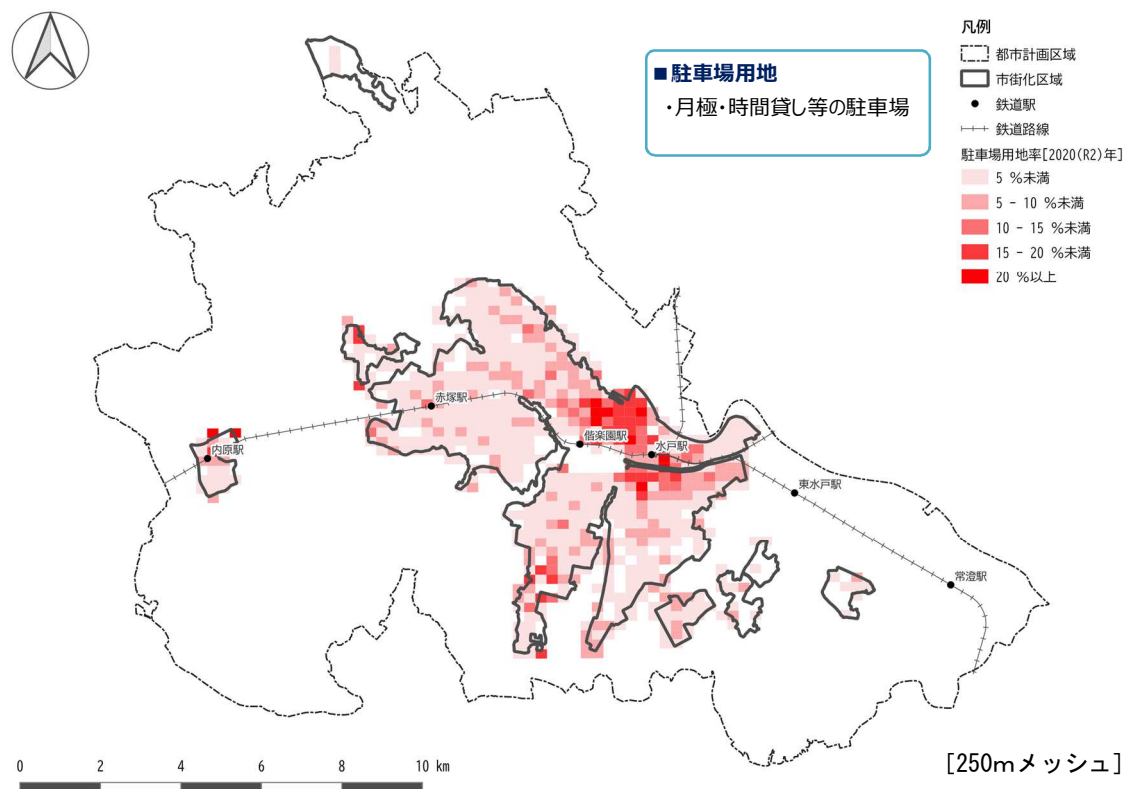
駐車場用地の分布状況は、特に水戸駅周辺の市街地において割合が高くなっており、商業施設等の撤退後に駐車場として利用されていると推察されます（図 2-21、図 2-22）。

図 2-20 市街化区域内の駐車場用地・その他の空地の推移[2015（平成 27）年から 2020（令和 2）年まで]



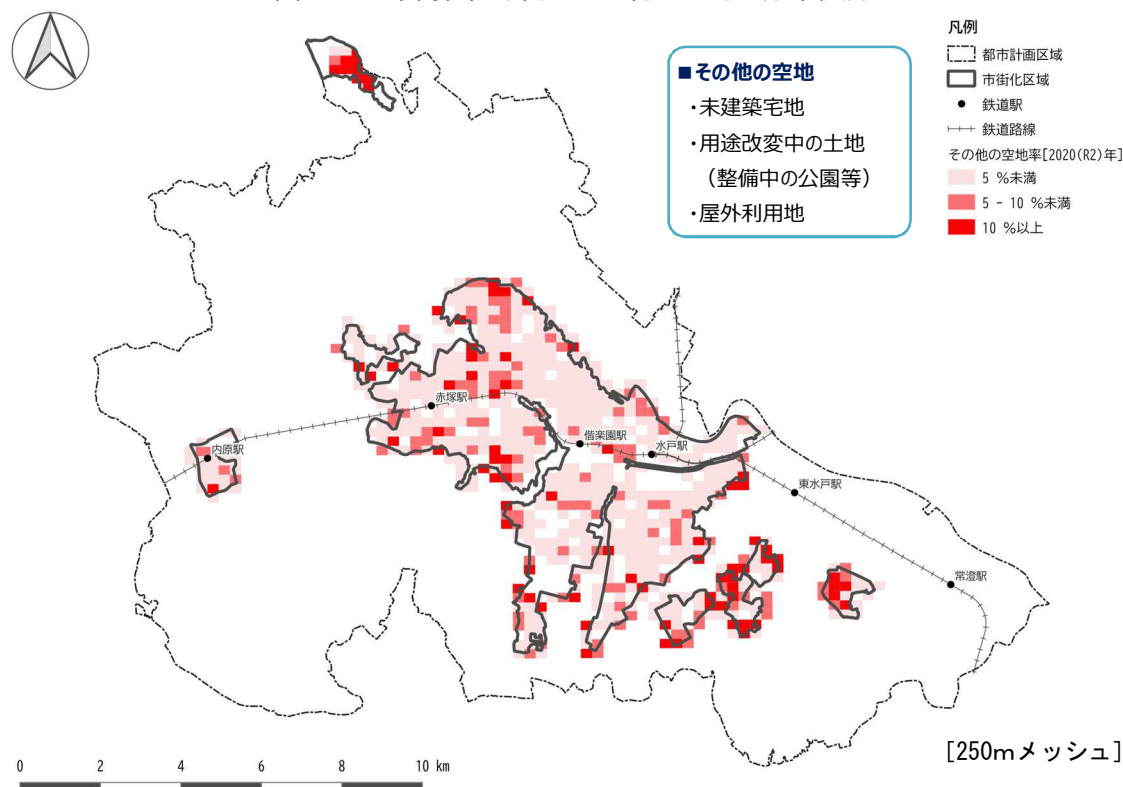
（出典：都市計画基礎調査、水戸市）

図2-21 市街化区域内の駐車場用地の分布状況



(出典：2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市)

図 2-22 市街化区域内のその他の空地の分布状況



(出典：2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市)

2-3 都市機能

(1) 現状の整理

① 生活サービス施設と徒歩アクセス圏

生活サービス施設の徒歩圏カバー人口割合（半径 800m 圏）（令和 5 年 10 月現在）については、市街化区域（187,778 人）では、商業施設が約 90%、高齢者福祉施設が約 94%、子育て支援施設が約 94%、医療施設が約 98%、金融機関が約 79%となっており、高齢者福祉施設や子育て支援施設、医療施設は徒歩圏におおむね立地し、量的な充足度が高い一方、金融機関は他の施設に比べ充足度がやや低い状況にあります（図 2-23～図 2-27）。

図 2-23 商業施設の立地と徒歩アクセス圏の状況

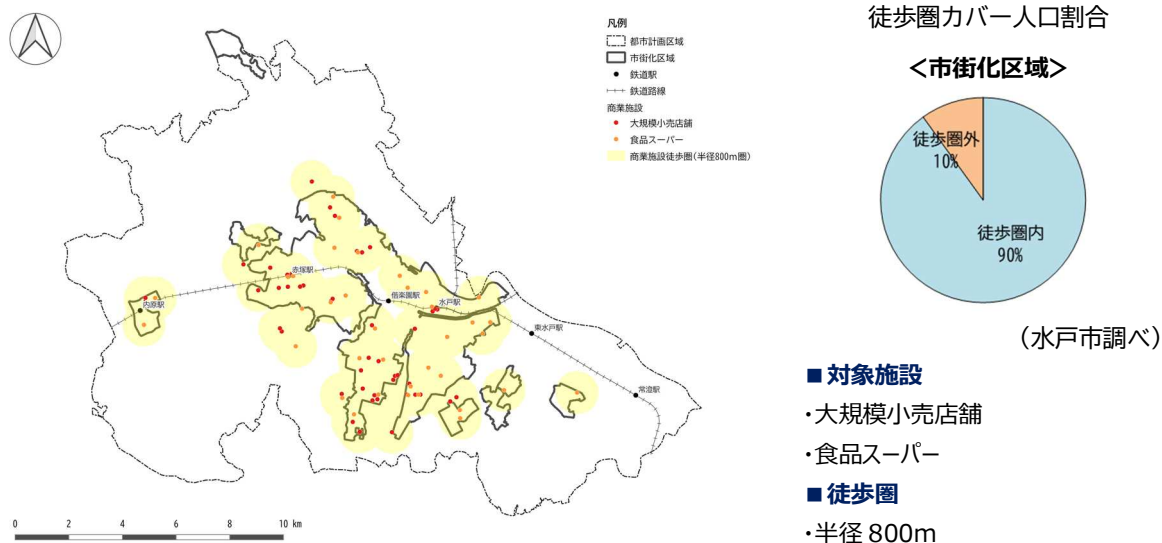


図 2-24 高齢者福祉施設の立地と徒歩アクセス圏の状況

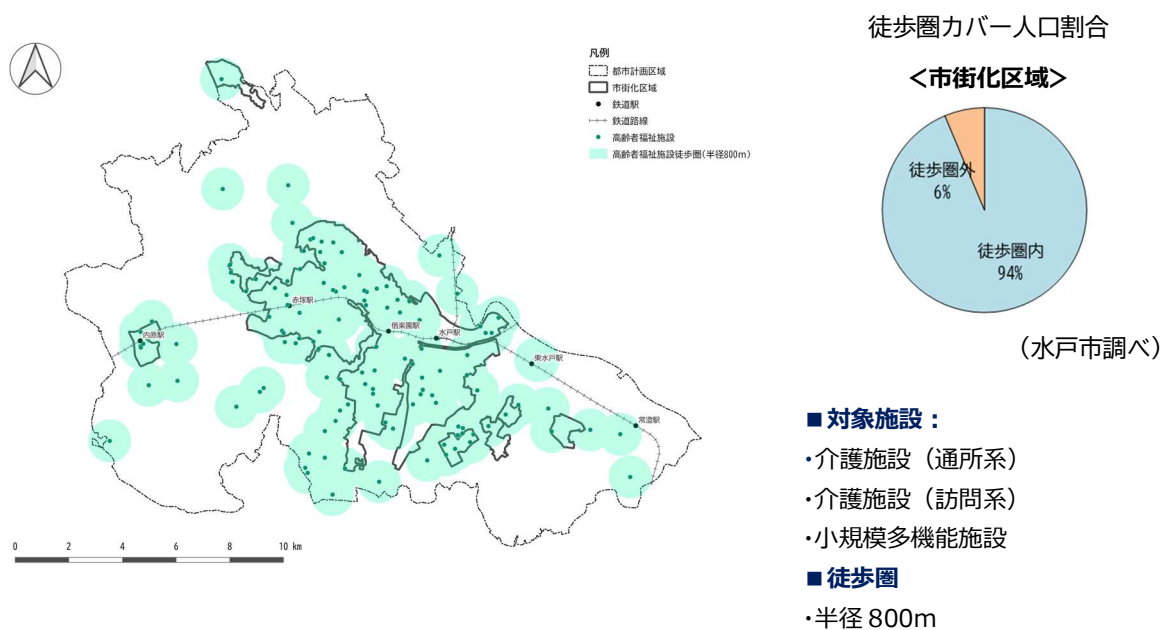


図2-25 子育て支援施設の立地と徒歩アクセス圏の状況

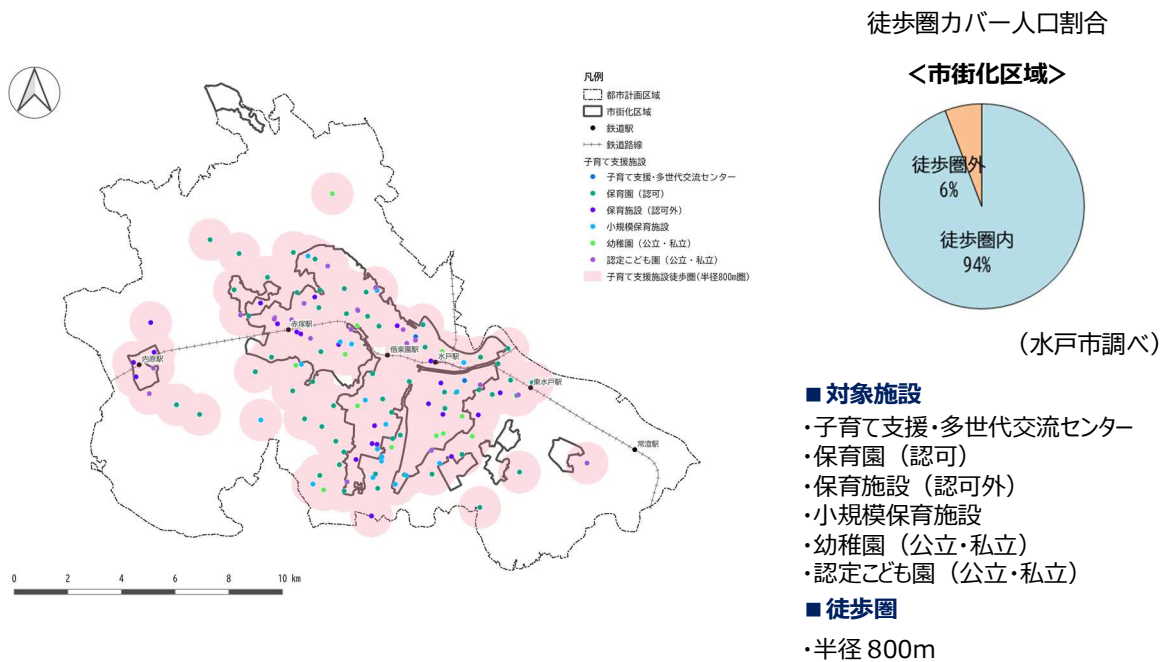


図2-26 医療施設の立地と徒歩アクセス圏の状況

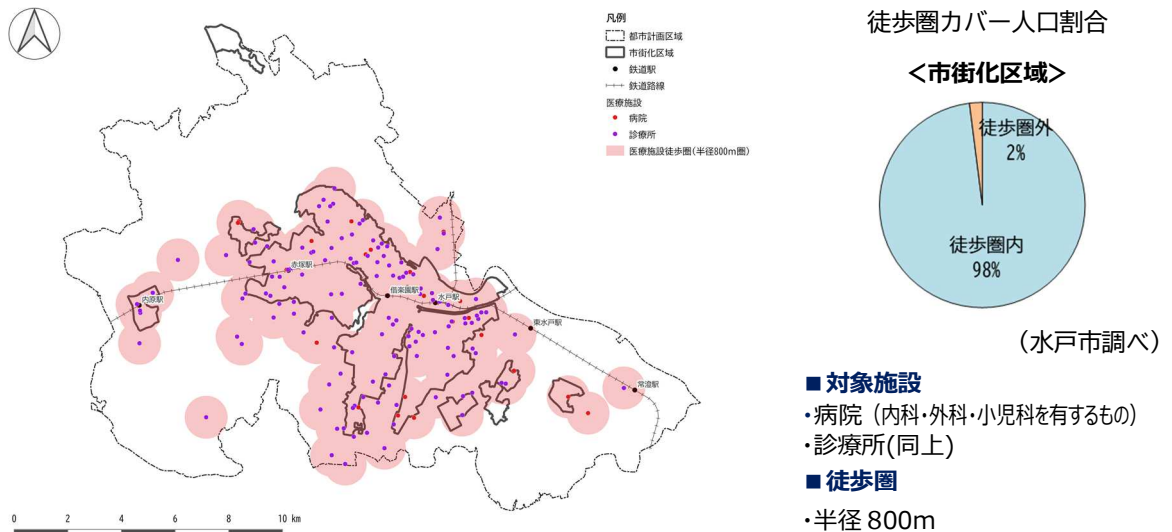
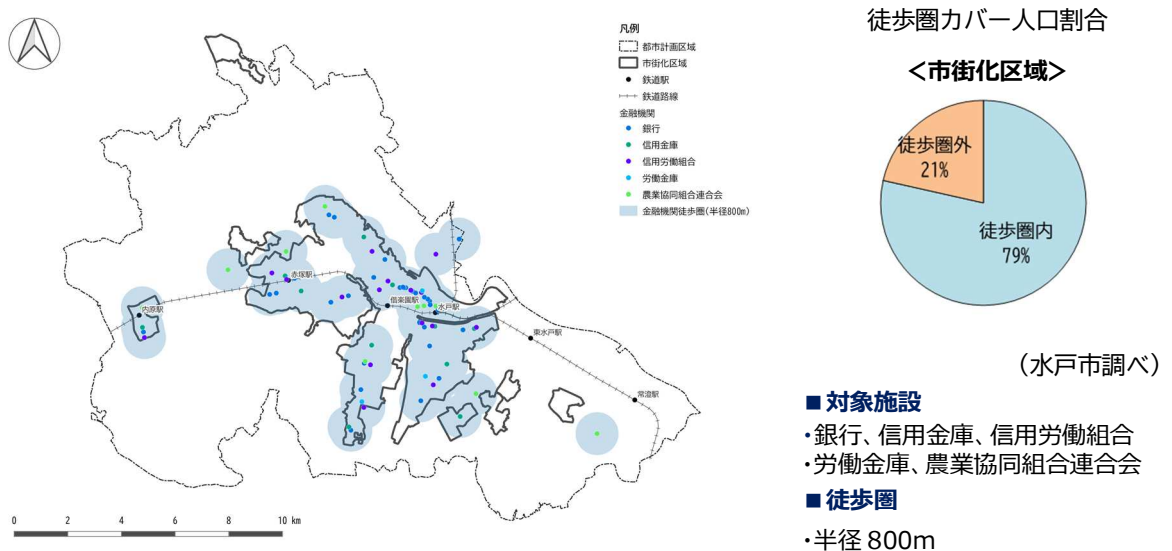


図2-27 金融機関の立地と徒歩アクセス圏の状況

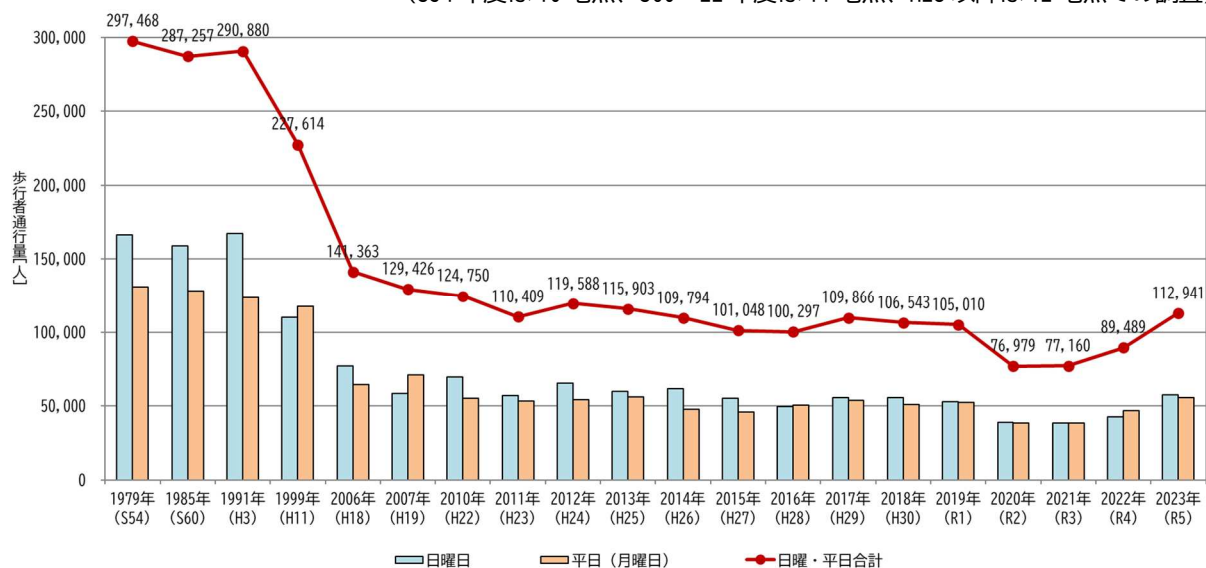


② 中心市街地の歩行者通行量

中心市街地※における歩行者通行量は、2023（令和5）年で約11万人となっており、1979（昭和54）年と比較すると約60%減少しています。2020（令和2）年は、新型コロナウイルス感染症の影響で減少しましたが、2021（令和3）年以降は回復基調となっており、特に2023（令和5）年は水戸市民会館の開館により増加しています（図2-28）。

図2-28 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）

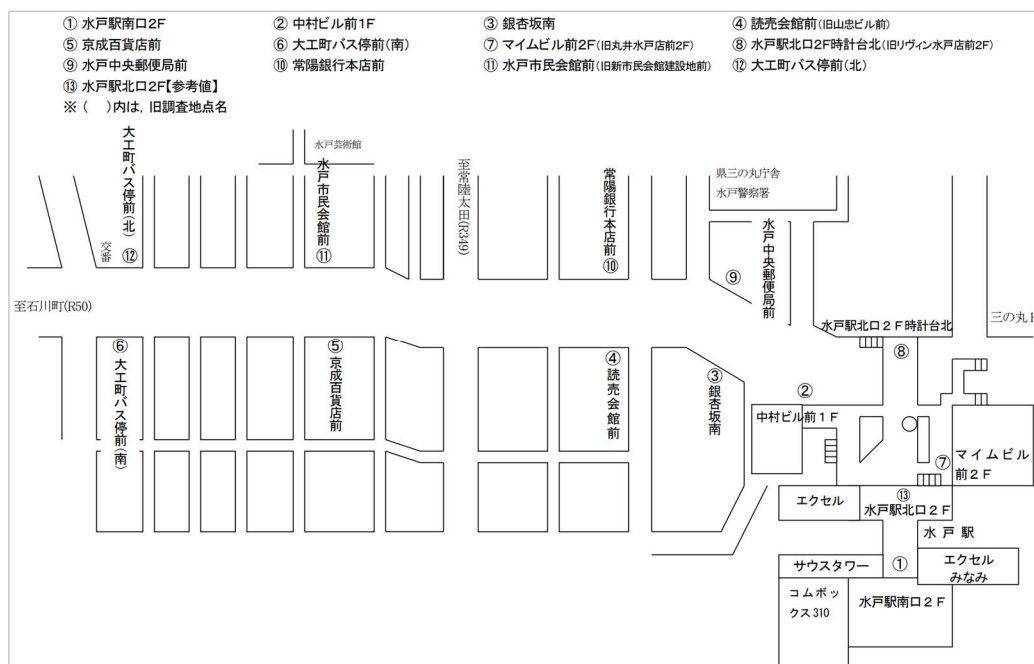


（出典：歩行者通行量調査、水戸商工会議所・水戸市）

※水戸市中心市街地活性化基本計画において設定した「都市中枢ゾーン」のこと

図2-29 2023（令和5）年度歩行者通行量調査地点

【参考】

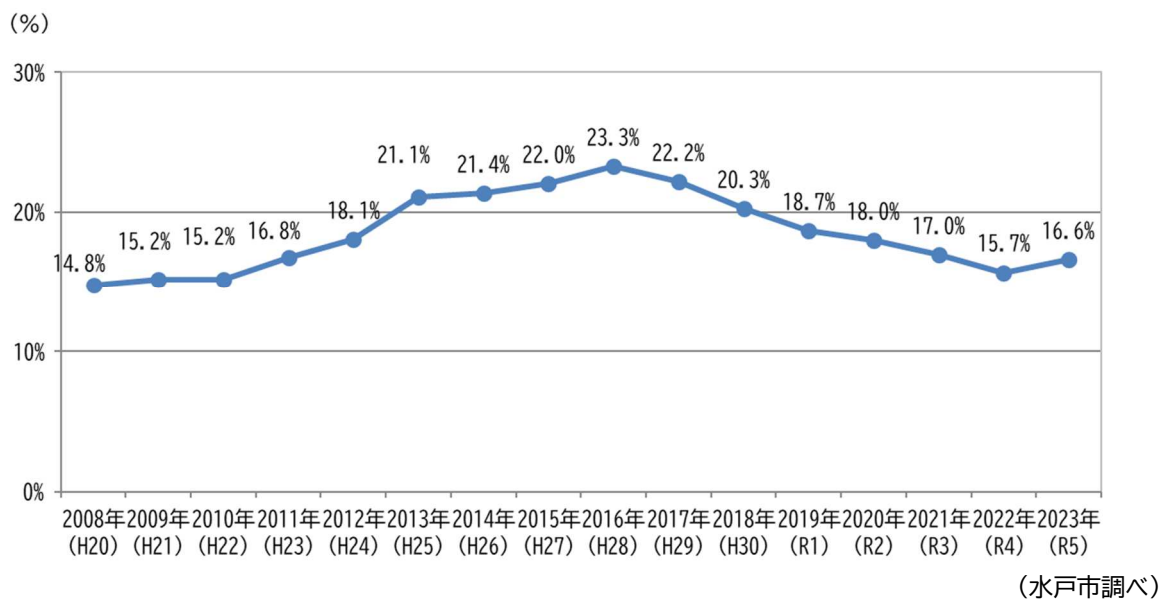


（出典：歩行者通行量調査、水戸商工会議所・水戸市）

③ 中心市街地における空き店舗率

中心市街地における空き店舗率は、2008（平成 20）年以降増加傾向でしたが、2016（平成 28）年をピークに減少傾向にあり、2023（令和 5）年に 16.6%となっています（図 2-30）。

図 2-30 中心市街地における空き店舗率



2-4 災害ハザード

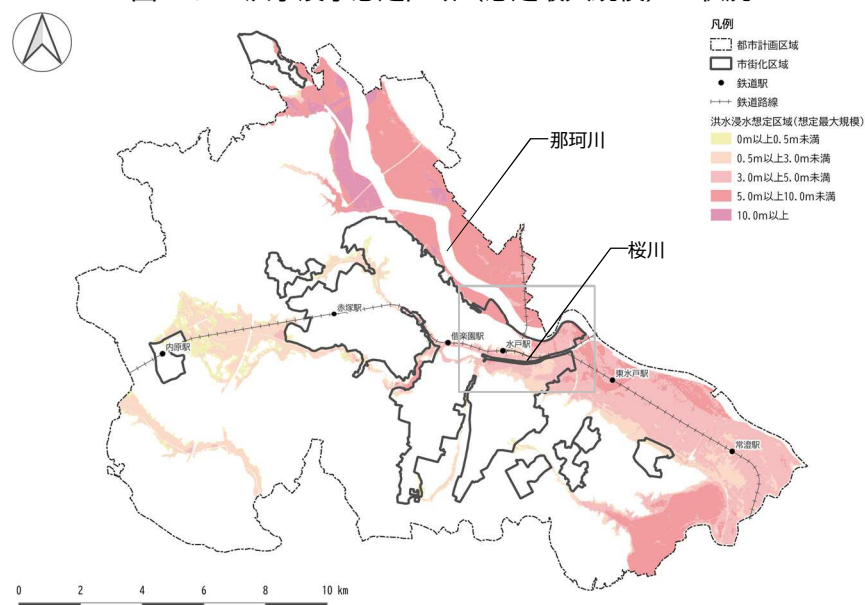
(1) 現状の整理

① 洪水浸水想定区域の指定状況

洪水浸水想定区域（想定最大規模※）は、那珂川及び桜川沿いなど広範囲にわたって指定されています。大部分は市街化調整区域ですが、市街化区域では、根本地区で浸水想定が5.0m以上10.0m未満となっているほか、水戸駅の南側から東側にかけての下市地区や城東地区で浸水想定エリアがみられます（図2-31）。

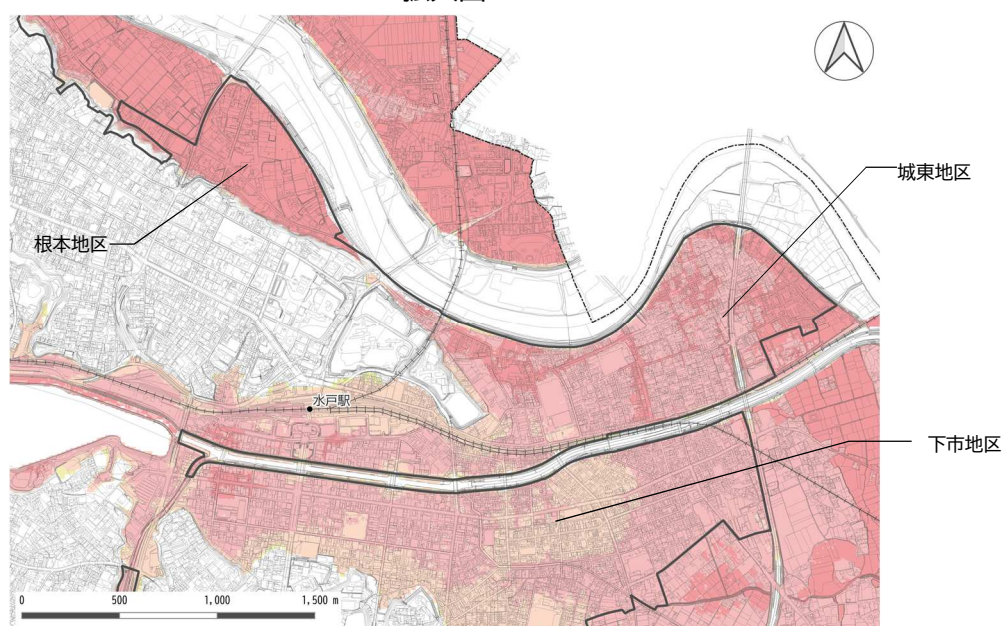
※想定しうる最大規模の降雨で1,000年に1回程度の割合で発生する降雨量

図2-31 洪水浸水想定区域（想定最大規模）の状況



(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／氾濫推定図、水戸市)

拡大図

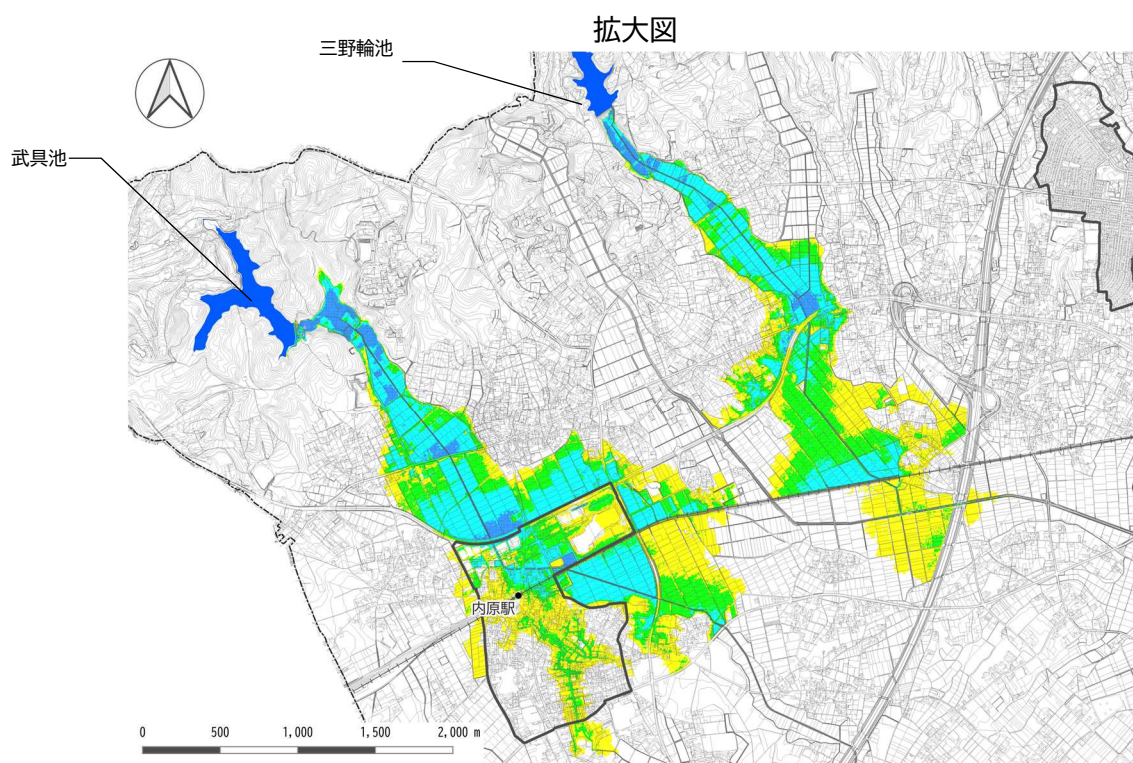
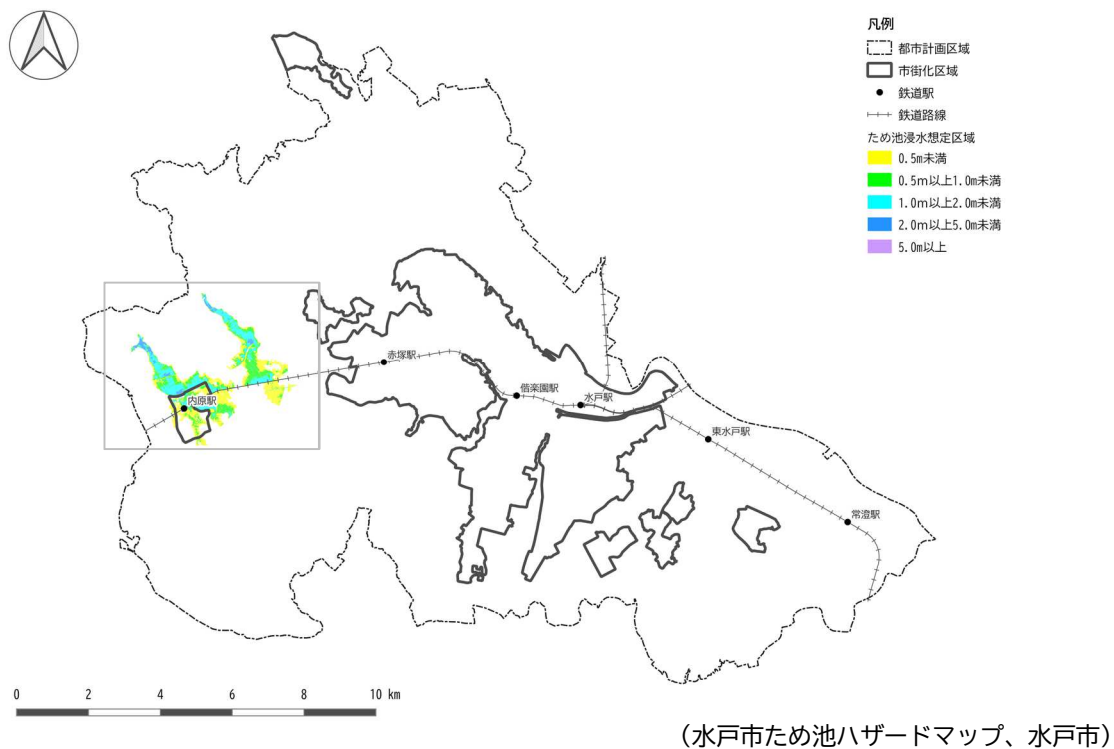


② ため池浸水想定区域の指定状況

本市には、武具池と三野輪池の2箇所の防災重点農業用ため池があり、その浸水想定区域は以下の図のとおりです。

武具池の浸水想定区域は内原駅周辺の市街化区域に及んでいます。三野輪池については、浸水想定区域の全域が市街化調整区域です（図2-32）。

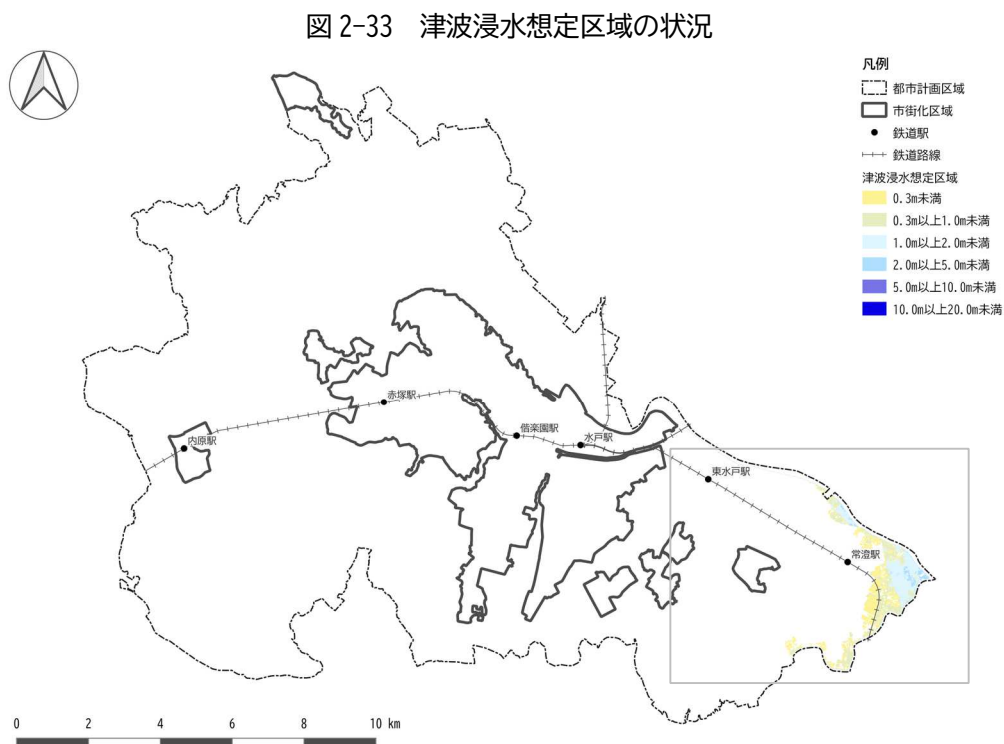
図2-32 ため池浸水想定区域の状況



③ 津波浸水想定区域の指定状況

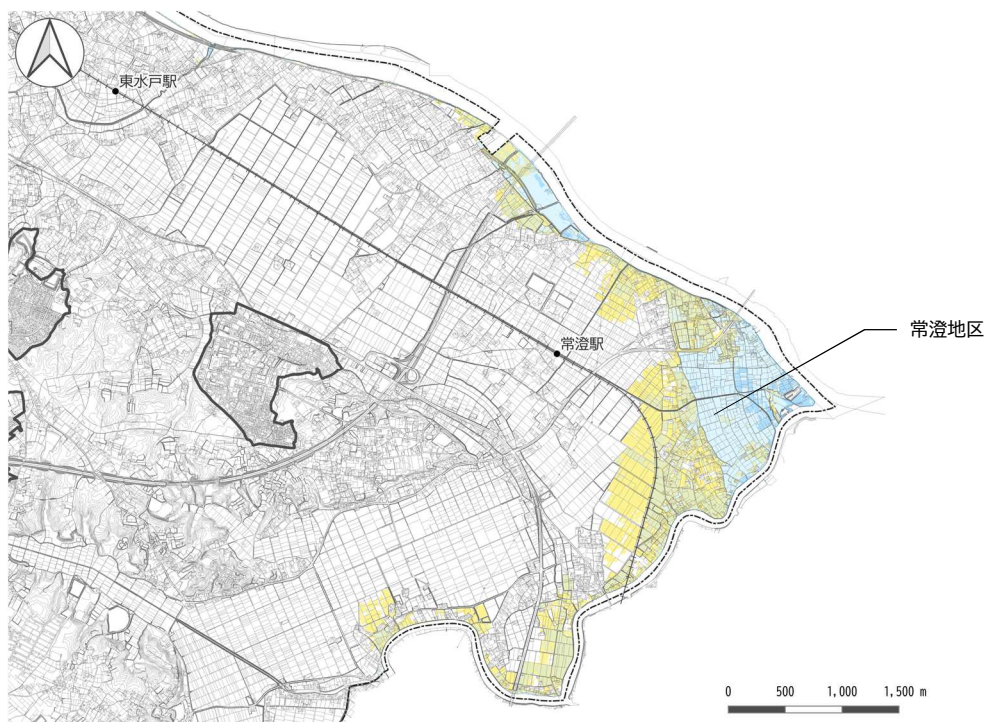
東北地方太平洋沖地震による津波と、房総沖における地震による想定津波を前提とした津波浸水想定区域は、以下の図のとおりです。

那珂川及び涸沼川を津波が遡上することにより、常澄地区において津波浸水が想定されています（図 2-33）。



（出典：茨城県津波浸水想定図、茨城県）

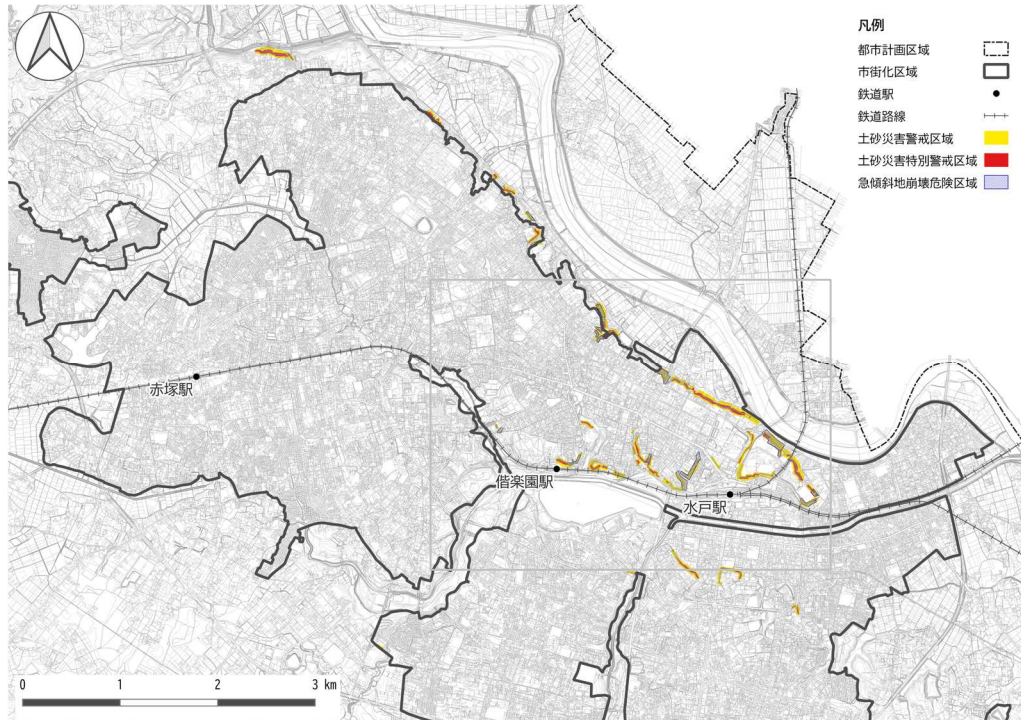
拡大図



④ 土砂災害関連の法指定状況

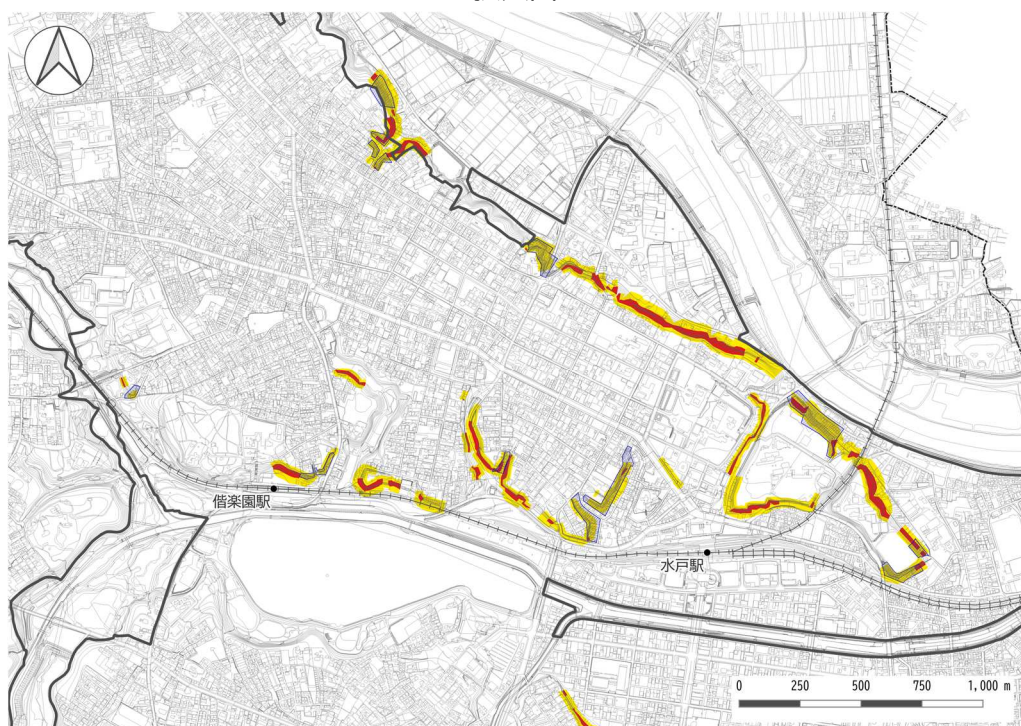
土砂災害警戒区域・特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、市街化調整区域の一部で指定されているほか、まちなかや水戸駅南側の市街化区域も指定されています。まちなかにおいては、高低差のある箇所によくみられます（図2-34）。

図2-34 市街化区域における土砂災害関連の法指定状況



(水戸市土砂災害ハザードマップ、水戸市)

拡大図



2-5 公共交通

(1) 現状の整理

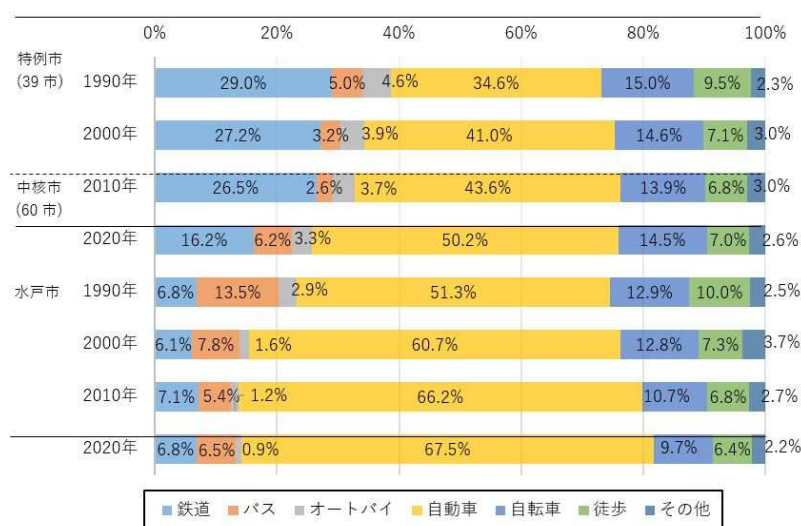
① 通勤・通学目的での交通手段

本市では自動車を利用する人の割合が大きく、公共交通を利用する人の割合は小さくなっています。

中核市の平均と本市を比較すると、本市は自動車を利用する人の割合が大きく、鉄道及び自転車を利用する人の割合が小さくなっています。

本市の自動車を利用する人の割合は増大しており、環境負荷や交通渋滞緩和のためには、公共交通や自転車の利用促進を図っていく必要があります(図2-35)。

図2-35 通勤・通学時における移動交通手段

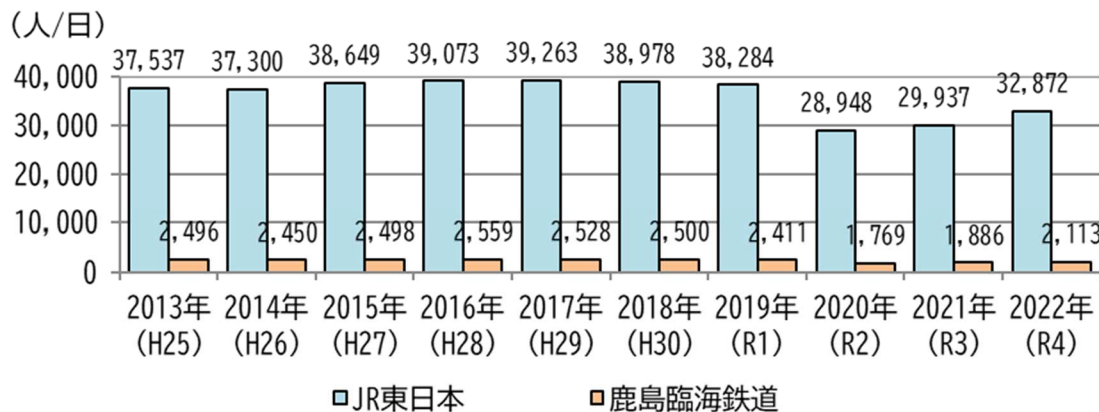


(水戸市地域公共交通計画、水戸市)

② 鉄道・バスの利用者状況

J R線及び鹿島臨海鉄道における利用者数は、概ね横ばいで推移してきましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、2020(令和2)年に大きく減少しました。2021(令和3)年以降は回復傾向にあります(図2-36)。

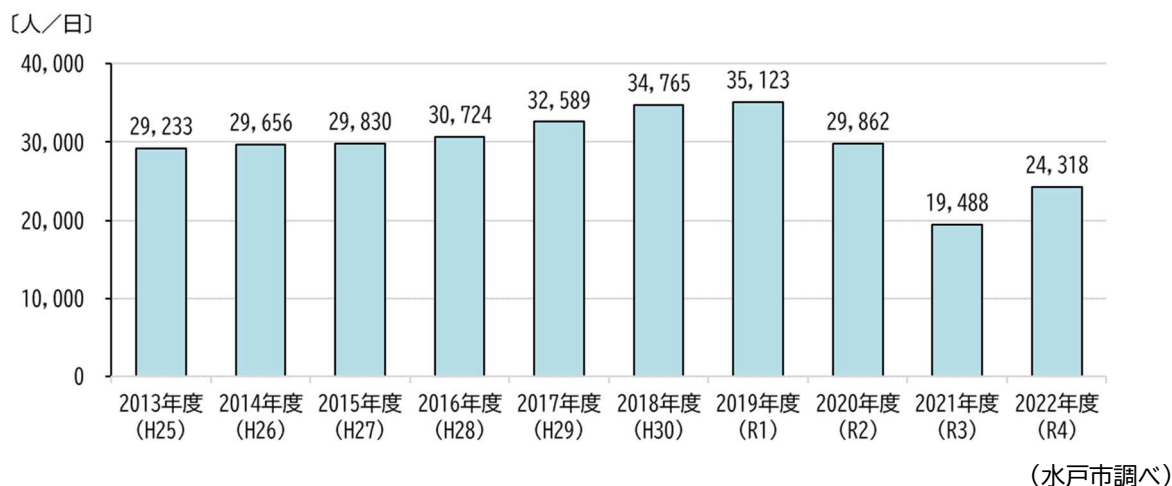
図2-36 市内主要鉄道駅の1日平均乗車人員の推移



(出典：東日本旅客鉄道(株)水戸支社・鹿島臨海鉄道(株)調べ)

路線バスの輸送人員数は、2019（令和元）年度までは増加していましたが、新型コロナウイルス感染症の影響で2020（令和2）及び2021（令和3）年度は、大きく減少しました。その後、2022（令和4）年は、約2万4千人まで回復しています（図2-37）。

図2-37 路線バスの1日当たり輸送人員の推移



③ 路線バスの状況

市内のバス路線は、J R水戸駅を中心に放射線状のネットワークが形成されています。

水戸駅から大工町交差点までの国道50号線では、1日に約750本以上（平日片道平均）の路線バスが運行しており、市内交通の大動脈となっている一方で、拠点間を結ぶ路線バスの運行本数は少ない状態となっています（図2-38）。

図2-38 バス路線運行本数

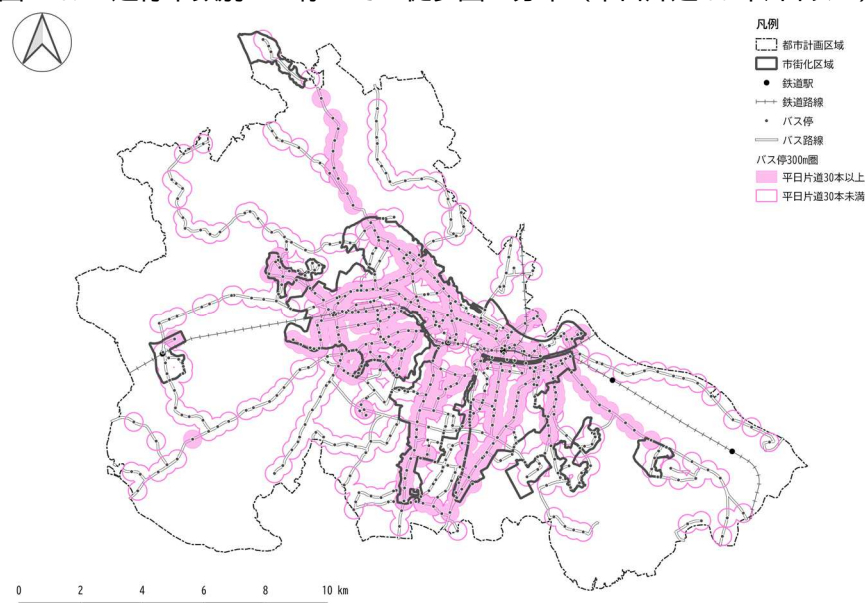


「都市構造の評価に関するハンドブック」（国土交通省）に基づき公共交通徒歩圏人口カバー率（1日当たり片道30本以上の運行頻度の鉄道（鉄道駅から半径800m圏）及び路線バス（バス停から半径300m圏）の徒歩圏人口）を算出すると、本市の徒歩圏人口カバー率（令和5年10月現在）は約51%となっています（図2-39）。

これは、地方都市圏のおおむね30万人都市の平均値である約40%を上回っており、同規模の都市に比べて公共交通を利用しやすい状況にあるといえます。

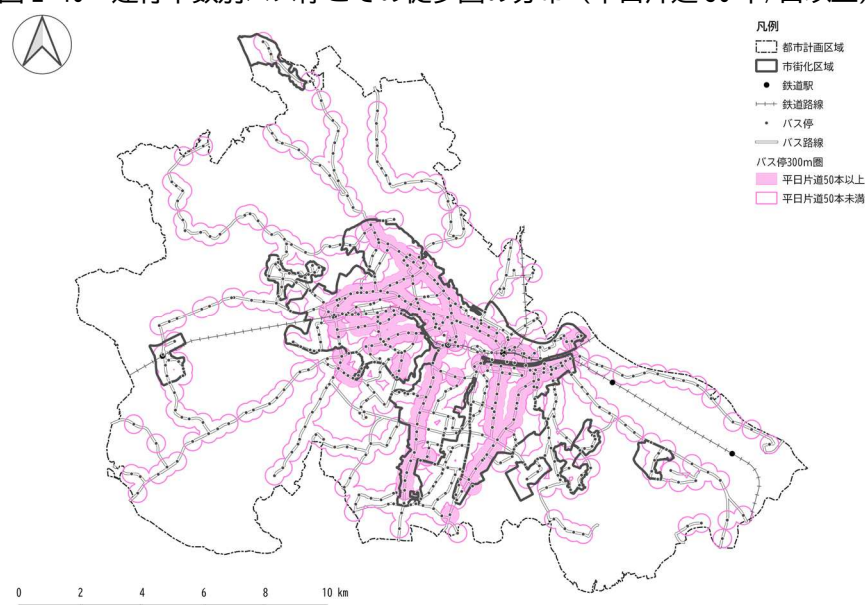
また、通勤・通学等のピークを外した時間帯においても、一定の利便性が保たれていると考えられる1日50本以上の運行があるバス停の徒歩圏人口カバー率（半径300m圏）については、約34%となっています（図2-40）。

図2-39 運行本数別バス停とその徒歩圏の分布（平日片道30本/日以上）



（水戸市調べ）

図2-40 運行本数別バス停とその徒歩圏の分布（平日片道50本/日以上）



（水戸市調べ）

2-6 都市経営

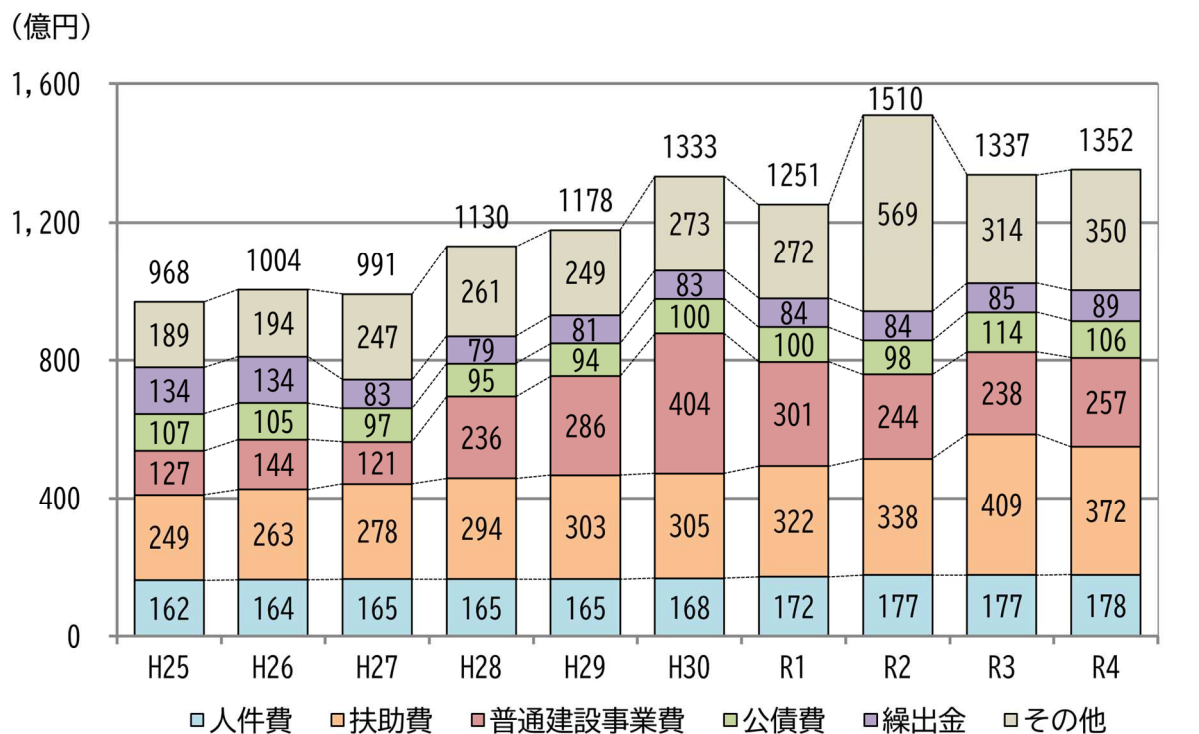
(1) 現状の整理

① 財政状況（普通会計）

歳出については、社会保障費である扶助費が、少子高齢化の進行など社会構造の変化により増加傾向にあります。また、道路、公園等の社会資本や学校、市民センター等の公共施設の整備費である普通建設事業費が、4大プロジェクト（市役所新庁舎、新ごみ処理施設、新市民会館、アダストリアみとアリーナ）の推進に伴い、近年は増加しています（図2-41）。

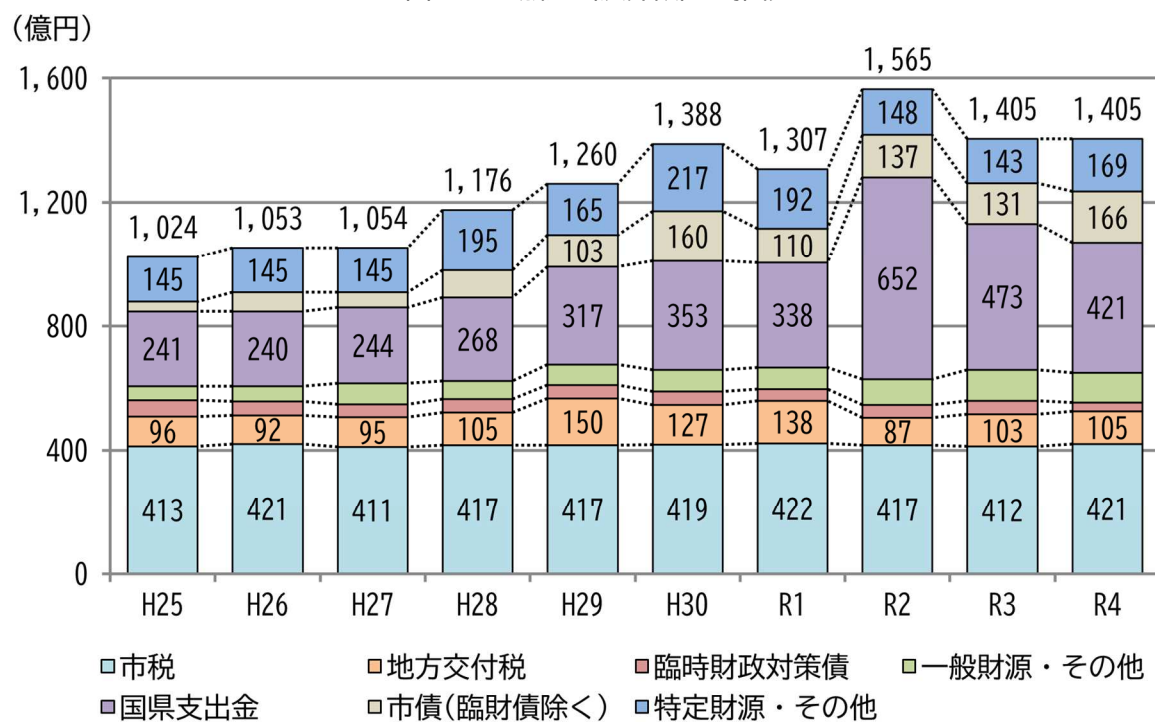
歳入の根幹である市税収入は、410億円から420億円前半の間で推移しています。このうち個人市民税や固定資産税は、緩やかな景気回復の影響や家屋の新設数の増により、増加傾向にあります。一方、法人市民税は、国の制度改正により法人税割の税率が引き下げられたため、減少しています（図2-42、図2-43）。

図2-41 歳出（決算額）の推移



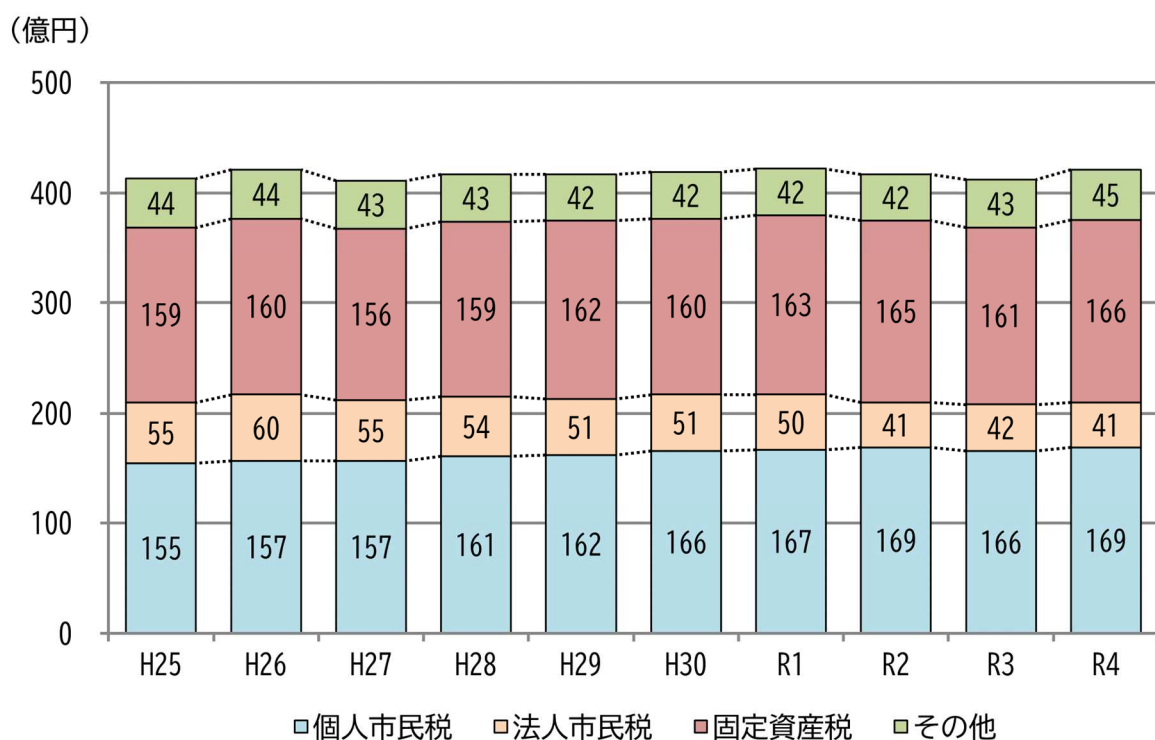
(水戸市調べ)

図 2-42 歳入（決算額）の推移



(水戸市調べ)

図 2-43 市税収入（決算額）の推移

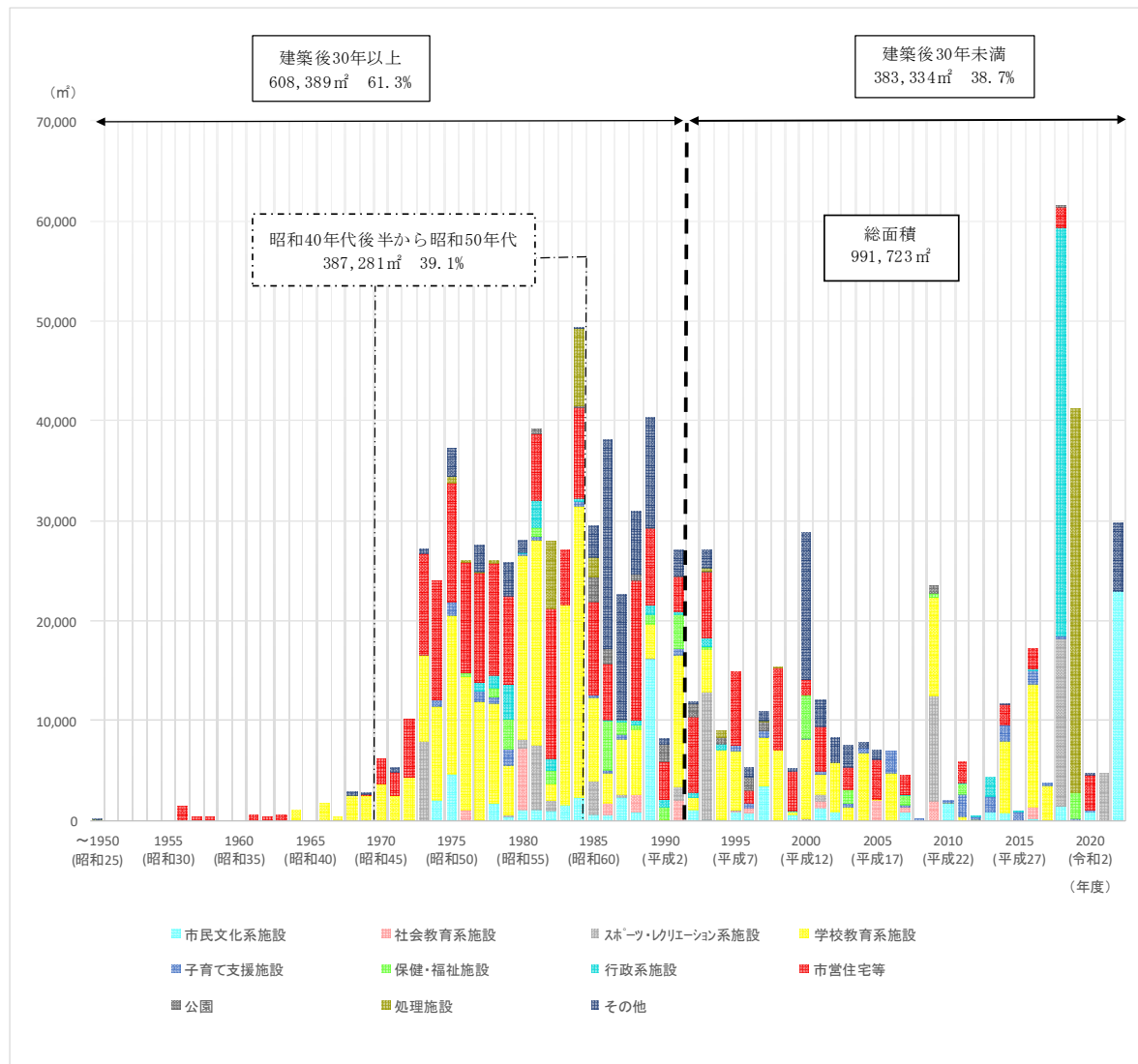


(水戸市調べ)

② 公共施設の修繕・更新

本市の公共施設（建物）をみると、建築後30年以上経過している施設の延べ床面積は、全体の6割を占めており、今後、公共施設の修繕・更新費の増加が見込まれます（図2-44）。

図2-44 公共施設の建築年別延床面積



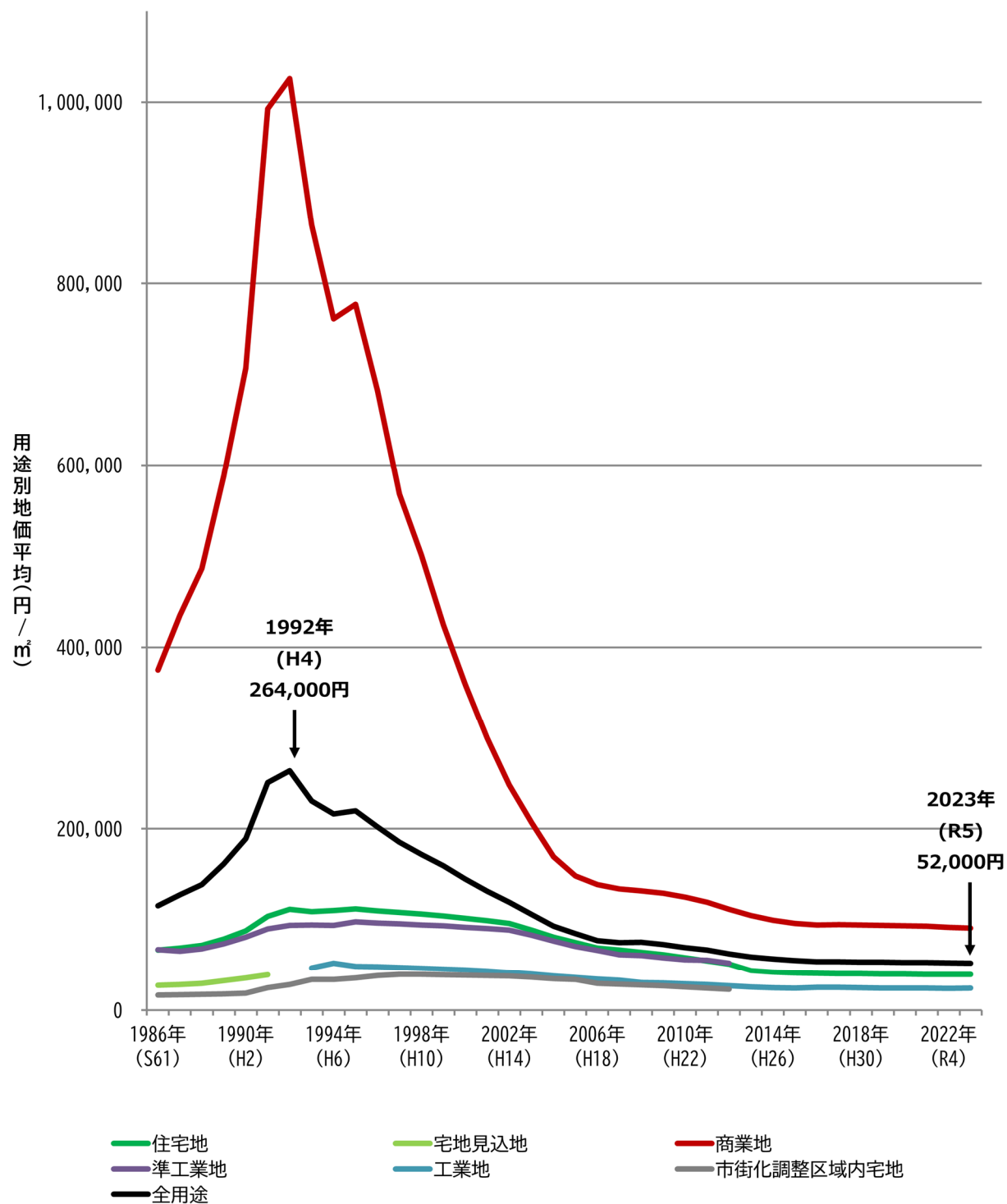
（水戸市公共施設等総合管理計画、水戸市）

③ 地価の推移

用途別地価（平均価格）は、1992（平成4）年をピークに、各用途とも下落傾向です。

2023（令和5）年の全用途の平均価格は、52,000 円/㎡となっており、1992（平成4）年の価格から約 1/5 に下落しています（図 2-45）。

図 2-45 用途別地価（平均価格）の推移



（出典：地価公示、国土交通省）

2-7 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、計画の進捗を評価します。

（1）立地適正化計画（第1次）の計画目標

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を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)

※ 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の8施設

（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）年の歩行者通行量に比べて約 3 万人増加することを目標としていました。

現状は、前述（P. 27）のとおり新型コロナウイルス感染症の流行以前も 10～11 万人前後で推移しており、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

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	32 種類 【2016（平成 28）年度末】	36 種類	32 種類 【2023（令和 5）年度】

誘導施設の種類については、内原駅周辺地区に病院、下市地区に保育所等、県庁周辺地区に病院と高齢者の通所施設の新規設置による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す。

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、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。

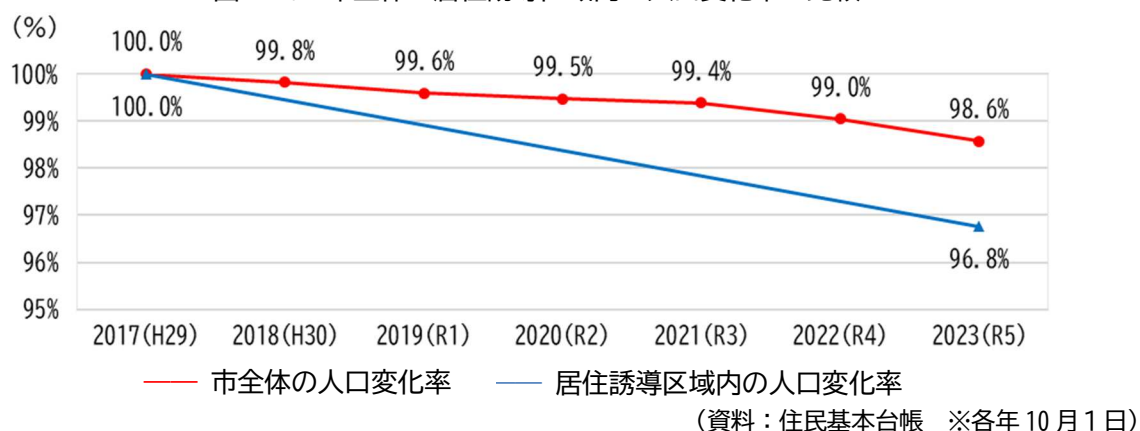
現状は、居住誘導区域の人口密度は 48.7 人/ha となっており、人口密度は 2017（平成 29）年よりも減少しています。さらに、人口変化率は、市全体に比べて居住誘導区域の減少率が高い状況となっています（図 2-46）。

また、前述（P. 12）のとおり区域区分別人口の推移をみると、エリア指定区域において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の推進とともに、市街化調

整区域における土地利用の規制・誘導の在り方についても検討することが必要です。

図 2-46 市全体と居住誘導区域内の人口変化率の比較



(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	24,318 人/日 【2022 (令和 4) 年度】

公共交通については、2015 (平成 27) 年の 1 日当たりの路線バス利用者数に比べて約 3,000 人増加することを目標としていました。

現状は、前述 (P.34) のとおり、2019 (令和元) 年までは増加し、令和元年度に 35,123 人/日となり、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、2022 (令和 4) 年度は、24,318 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、前述 (P.33) 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。

現状、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。

2-8 現状と課題の整理

本市は、今後人口が減少し、多くのエリアで高齢者人口は増加することが予測されます。また、若年層を中心とした市街化調整区域への居住の拡散が見られます（P. 12～21）。

人口の減少や高齢化の進行は、労働力の低下、消費の縮小など、経済面に大きな影響を与えるとともに、市民生活の分野においてもコミュニティの活力低下等につながるおそれがあります。また、行政運営の観点からは、社会保障費が増大する一方で税収が減少するなど、将来のまちづくりに大きな影響を与えることが懸念されます。

さらに、本市において進行する住宅市街地の拡大は、将来的な人口減少による低密度化が同時に進行すると、都市経営の持続が困難になることが予想されます。

こうした人口の動向や都市の現状からみえてきた課題を以下に整理します。

（１）市民の生活利便性の確保や地域経済の活性化

本市の市街化区域における日常生活を送るために必要な、商業施設や医療施設等の生活サービス施設の徒歩圏内の立地については、各施設とも概ね充足している状況です（P. 25～26）。

これらの施設は、一定の人口規模の上に成り立っているため、今後人口が減少すると、商圈人口や利用圏人口を維持できないため撤退し、生活利便性の低下や消費の縮小、雇用機会の減少等による、地域経済へのダメージを招くおそれがあります。

また、まちなかにおいては、空き店舗率や歩行者通行量が回復基調となっているものの、求心力の低下が懸念される状況にあります（P. 27～28）。

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、県都にふさわしい都市核の強化に向け、都市核や地域生活拠点といった公共交通アクセスに優れたエリアにおいて、各都市機能の維持及び立地の促進を図る必要があります。

（２）住宅市街地の拡大の抑制

居住誘導区域の人口密度は低下していますが、市の南部を中心とした市街化調整区域（エリア指定区域を含む）の人口が増加していることから、住宅市街地の拡大が発生している状況にあります（P. 12～21）。

住宅地拡大の進行は、将来的な人口減少に伴って空き家が増えることによる低密化が懸念されます。住民の利便性の維持や都市経営の持続可能性を見据え、居住誘導区域への居住の誘導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は、生活サービス産業の撤退による生活利便性の低下に加え、コミュニティの活力が低下し、地域の共助機能が働かなくなることも考えられます。

また、本市の空き家の状況は増加傾向にあり、人口減少や高齢化の進行に伴い、今後更に空き家が増加し、地域の安全性低下や居住環境の悪化等が懸念されます（P. 23）。

コミュニティの維持や良好な居住環境の形成のためにも、都市核や地域生活拠点等を中心と

する一定のエリアに緩やかに居住の誘導を図る必要があります。

（４）防災・減災対策の充実

本市の自然災害に関する被害予測の指定状況は、土砂災害については水戸台地の端の斜面地、水害については那珂川及び桜川沿いの低地部が広く指定され、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、近年では想定を上回る局地的な集中豪雨が増加しており、浸水、土砂災害といった災害の発生も懸念されます。

さらに、高齢化の進行に伴い、災害発生時には避難困難者が増加する懸念もあります（P. 29～32）。

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、建築物の耐震化、ライフラインの確保、河川改修や雨水排水対策等の都市基盤の防災構造の強化、避難・誘導対策等に取り組むとともに、安全性の高いエリアへ緩やかに居住の誘導を図る必要があります。

（５）持続可能な公共交通の形成

本市の公共交通は、現在、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いては、鉄道・バスといった公共交通の割合が自動車に比べて低く、減少傾向にあります（P. 33～35）。

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。特に、市街化調整区域等の公共交通の利便性が低い地域では、移動困難者が増加するおそれがあります。

将来にわたり持続可能な公共交通の形成に向け、公共交通沿線への居住の誘導により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。

（６）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、普通建設事業費も近年は増加しています。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（P. 36～37）。

今後、人口減少とそれに伴う経済活動の縮小により、更に税収が減少する一方、少子高齢化の進行による社会保障費の増大、老朽化が進む道路、橋りょうや公共建築物の更新など、財政状況はますます厳しさを増していくと予測されます（P. 38）。

安定した行政サービスの提供に向け、公共施設の長寿命改修等によりライフサイクルコストの低減を図るとともに、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。

第1章 計画策定の趣旨

第2章 都市の現状と課題

第3章 都市づくりに関する基本的な方針

第4章 都市機能誘導区域

第5章 誘導施設

第6章 居住誘導区域

第7章 防災指針

第8章 都市機能及び居住を誘導するための施策

第9章 届出制度

第10章 計画の進捗管理

3-1 目指す都市像と基本方針

3-2 将来の都市構造

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

今後のまちづくりは、人口減少・超高齢社会等に対応し、子育て世代や高齢者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。

本市の第7次総合計画－みと魁・Next プラン－においては、都市空間整備構想の基本的方向を「水戸らしい地域拠点ネットワーク型コンパクトシティ」と定め、水戸市都市計画マスタープラン（第3次）では、目指すべき都市将来像として踏襲しています。

本計画においては、時代の要請や上位計画を踏まえながら、一定区域内の人口密度を維持するとともに、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、高齢者をはじめとする住民が公共交通により各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**



（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、福祉等の都市機能を中心拠点や生活拠点に集積し、効率的な生活サービスの提供を図るとともに、中心拠点や生活拠点において、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、道路のバリアフリー化等を進めるとともに、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＞

拠点間の機能連携の強化による「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。

3-2 将来の都市構造

本市の地理的条件や公共交通の配置状況、また水戸市第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「都市の骨格構造」を示します。

（１）拠点

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を「中心拠点」と定めます。

② 地域生活拠点

地域の中心として、市民を支える交通、商業、業務、居住等の都市機能や居住機能を提供することのできる拠点地区である「赤塚駅周辺地区」「内原駅周辺地区」「下市地区」を「地域生活拠点」と定めます。

③ 地域産業系拠点

産業集積の中心的な役割を担う拠点として、行政、業務機能が集積する「県庁舎周辺地区」を「地域産業系拠点」と定めます。

（２）都市の骨格となる交通軸

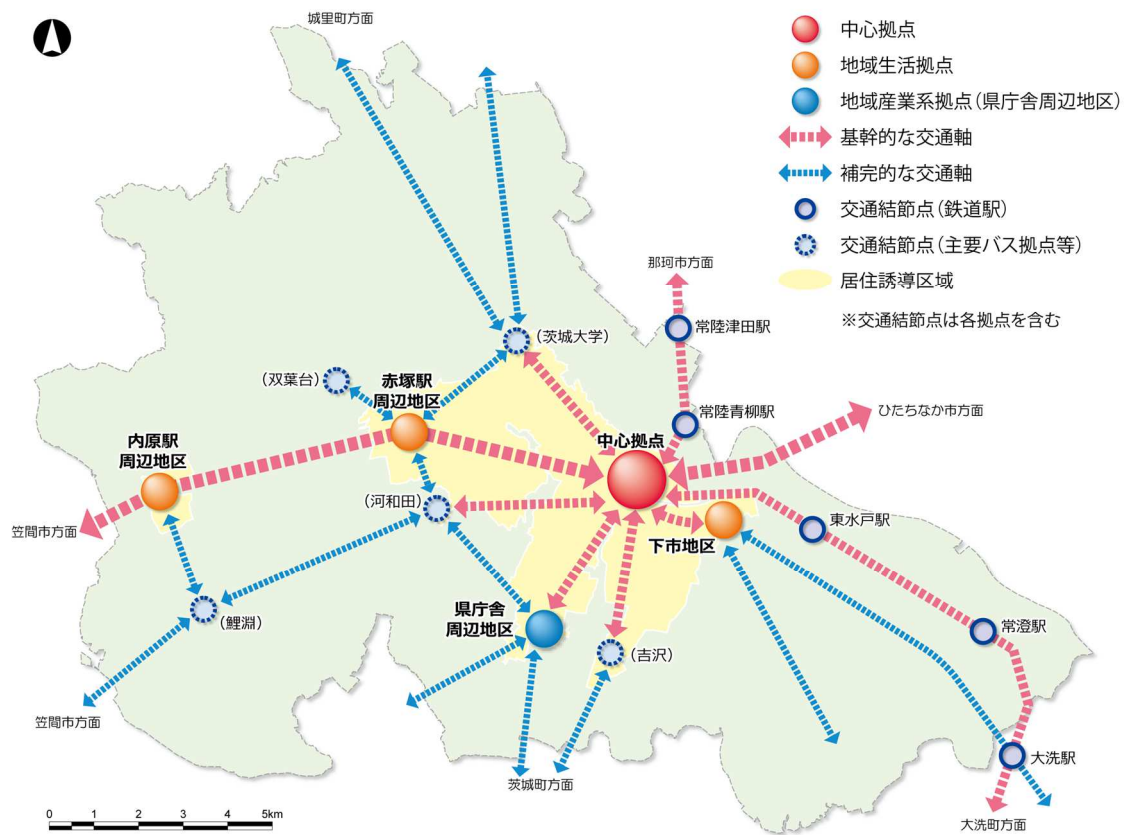
① 基幹的な交通軸（鉄道・路線バス）

中心拠点を核として各拠点や居住を誘導する各地域をつなぐ公共交通として、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。「基幹的な交通軸」には、鉄道のほか、水戸市地域公共交通計画の「将来の公共交通ネットワーク」において中心拠点や各拠点を含む市街化区域内の主要な交通結節点を結ぶ路線バスを位置付けます。

② 補完的な交通軸（路線バス・その他）

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、水戸市地域公共交通計画の「将来の公共交通ネットワーク」において、各交通結節点に接続する路線バスや他の交通手段を位置付けます。

図 3-1 将来の都市構造



- 第1章 計画策定の趣旨
- 第2章 都市の現状と課題
- 第3章 都市づくりに関する基本的な方針

第4章 都市機能誘導区域

- 第5章 誘導施設
- 第6章 居住誘導区域
- 第7章 防災指針
- 第8章 都市機能及び居住を誘導するための施策
- 第9章 届出制度
- 第10章 計画の進捗管理

- 4-1 都市機能誘導区域とは
- 4-2 都市機能誘導区域の考え方
- 4-3 都市機能誘導区域の設定
- 4-4 都市機能誘導区域における浸水リスク

第4章 都市機能誘導区域

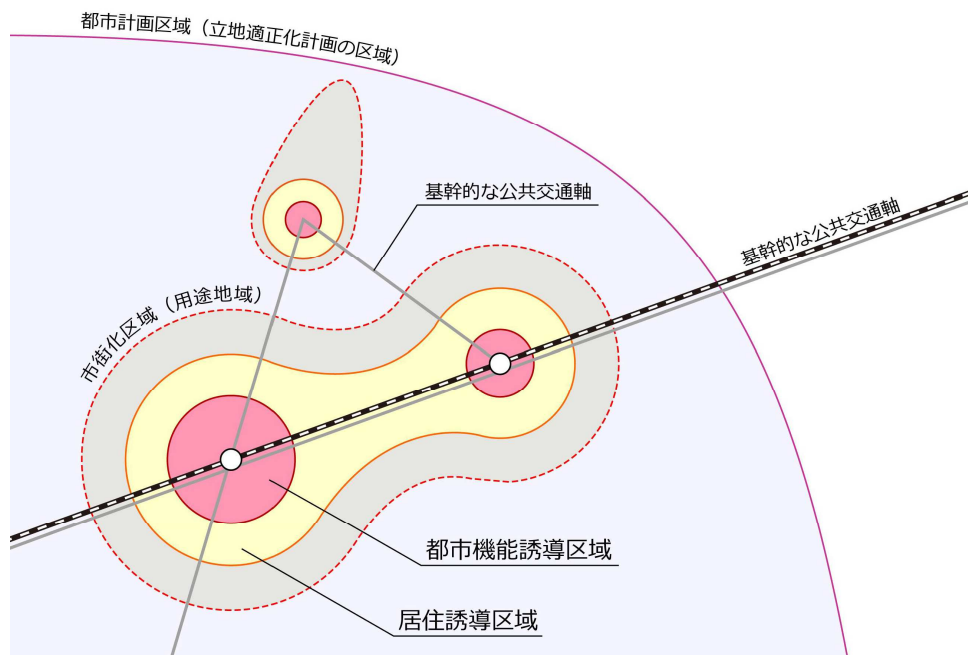
4-1 都市機能誘導区域とは

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、原則として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、子育て支援、商業、医療、福祉等の都市機能を都市の中心拠点や地域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4-1）。

本市では水戸市立地適正化計画（第1次）からの継続的な取組が必要であることから、以下のとおり前計画と同一に設定します。

図4-1 都市機能誘導区域イメージ



（出典：立地適正化計画の手引き、国土交通省）

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。

その規模については、一定程度の都市機能が充実しており、徒歩や自転車等によりそれらの間を容易に移動できる範囲で定め、境界を明示する必要があります。（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 800m 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

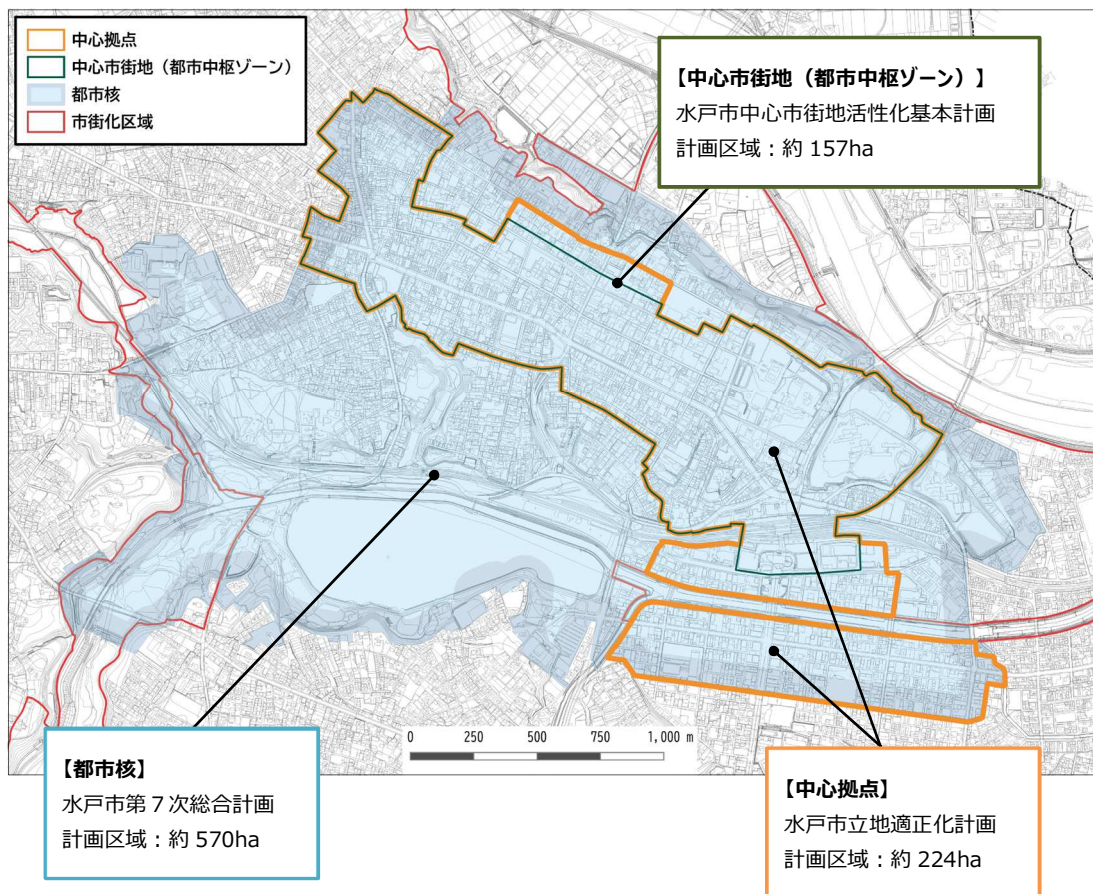
4-3 都市機能誘導区域の設定

(1) 中心拠点

水戸市第7次総合計画ーみと魁・Nextプランナー（以下「第7次総合計画」という。）及び水戸市都市計画マスタープラン（第3次）において「都市核」と位置付けた区域のうち、都市機能を誘導し集積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4-2、図4-3）。

「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、交通利便性に優れた商業・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。

図4-2 計画区域の関係図



① 上位計画における位置付け

中心拠点は、第7次総合計画及び水戸市都市計画マスタープラン（第3次）における都市核の一部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こととしています。

また、快適な住環境づくりや道路・交通体系の整備、市街地再開発等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。

② 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、空き店舗の増加等に伴う活力低下が懸念されています。
- 歴史的資源が豊富に存在しており、「弘道館・水戸城跡周辺地区」が都市景観重点地区に指定されています。
- 泉町1丁目北地区第一種市街地再開発事業により水戸市民会館の整備が完了しました。
- 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。
- 市街化区域内における都市核の人口は、2023（令和5）年10月1日現在16,949人（住民基本台帳）で、2017（平成29）年から2023（令和5）年にかけて約1%減少しています。
- 市街化区域内における都市核の65歳以上の人口の構成比は、2023（令和5）年10月1日現在25.5%（住民基本台帳）で、市全体よりも1.7ポイント低くなっています。
- 水戸駅北側の傾斜地は、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域に指定されています。
- 水戸駅南側のほぼ全域が洪水浸水想定区域（想定最大規模）に指定されています。（計画規模では洪水浸水想定区域は一部に限定されます。）
- 都市核の約38%が洪水浸水想定区域（想定最大規模）に指定されています。

今後のまちづくり動向

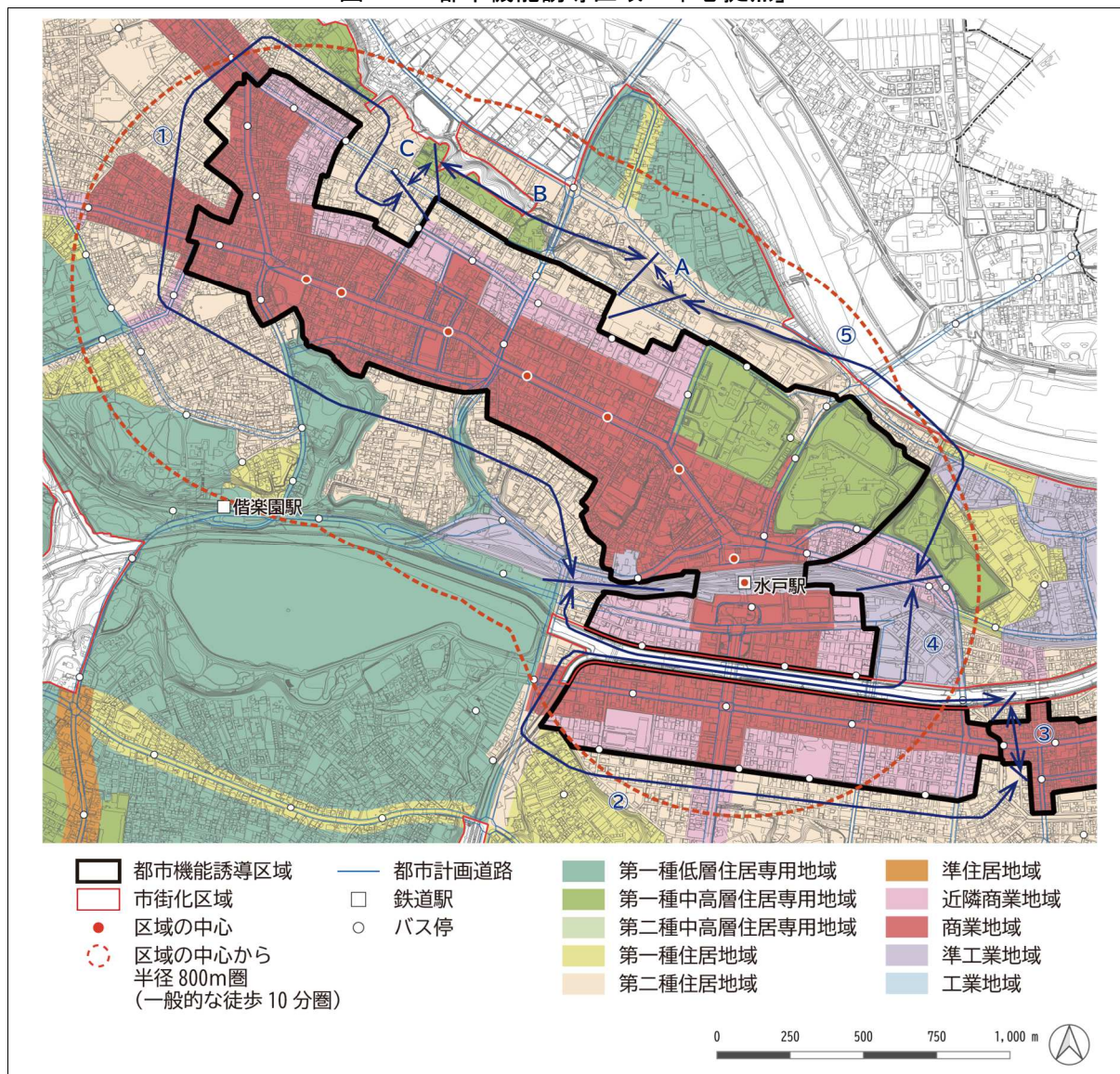
再開発事業や優良建築物等整備事業により、新たな都市機能の集積と居住機能の誘導を推進し、まちなかのにぎわい創出と機能強化を図ります。

- ・水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業
- ・泉町1丁目広小路地区優良建築物等整備事業
- ・南町3丁目北地区優良建築物等整備事業
- ・新たな再開発事業等の検討（南町3丁目南地区、泉町2丁目北地区）

③ 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、中心拠点に37箇所あります。

図 4-3 都市機能誘導区域「中心拠点」



○区域設定の考え方

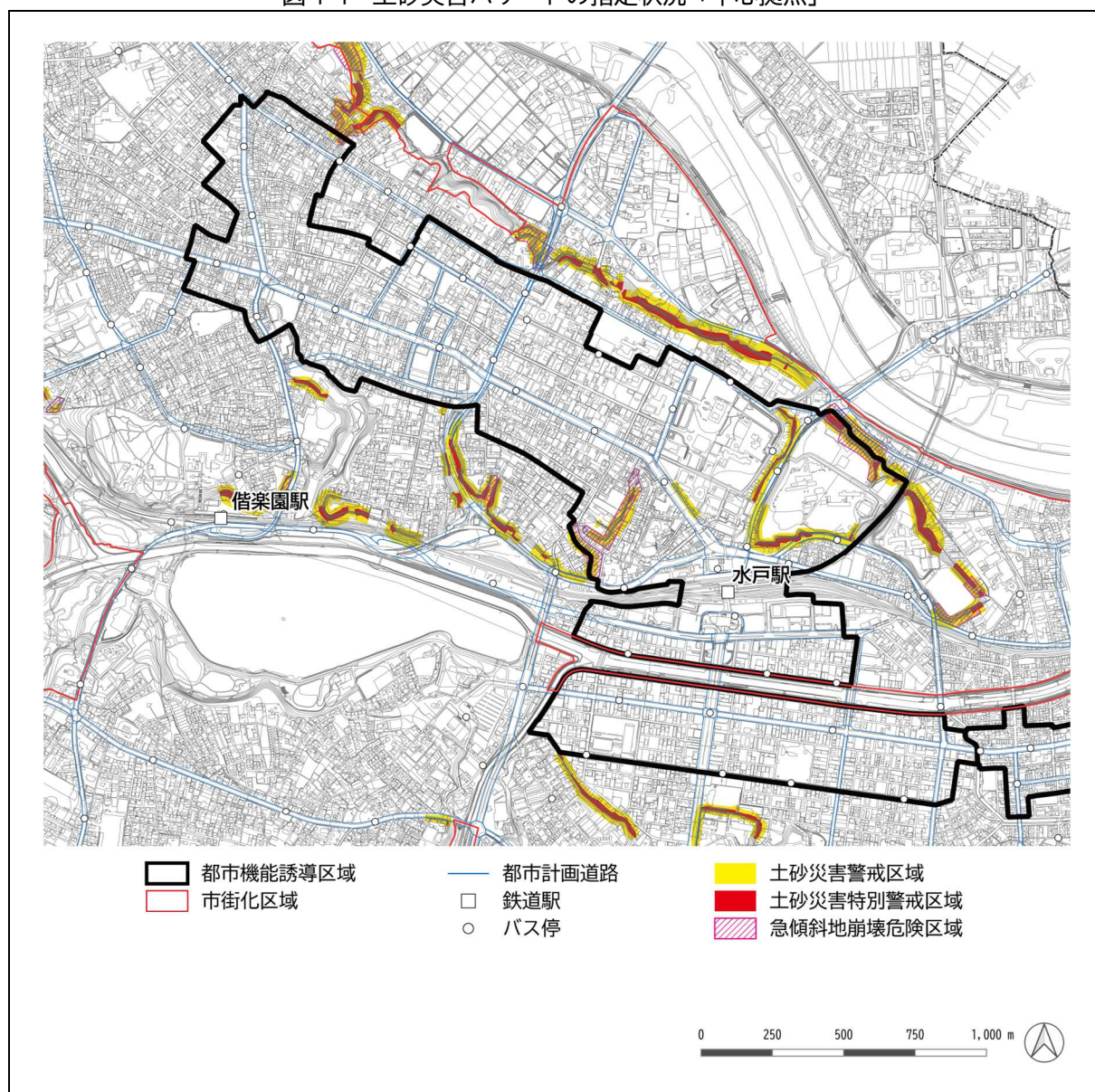
(1) 区域の中心を「水戸駅及び国道 50 号沿いのバス停」とします。

(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区域線で設定…①、⑤
- ・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
- ・区域北側において、市立中央図書館や市立博物館等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を都市機能誘導区域に含めることとします。
 - ・市道上市 5 号線の道路中心線で設定…A
 - ・都市計画道路 3・4・14 号栄町若宮線の道路中心線で設定…B
 - ・市道上市 188 号線の道路中心線で設定…C

※都市機能誘導区域「中心拠点」には、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は含めません（図 4-4）。

図 4-4 土砂災害ハザードの指定状況「中心拠点」



（２）地域生活拠点（赤塚駅周辺地区）

第７次総合計画及び水戸市都市計画マスタープラン（第３次）において地域生活拠点と位置付けた「赤塚駅周辺地区」を中心とし、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「地域生活拠点（赤塚駅周辺地区）」**と位置付けます（図４-５）。

「地域生活拠点（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、商業施設や医療・福祉施設が集積する利便性の高い地区として、こ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拠点を目指します。

① 上位計画における拠点の位置付け

赤塚駅周辺地区は、第７次総合計画及び水戸市都市計画マスタープラン（第３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、都市核や他の地域生活拠点、地域産業系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り商業機能等の充実に努めることとしています。

② 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、赤塚駅南口土地区画整理事業（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、隣接地では河和田２丁目土地区画整理事業（２０００（平成１２）年完了）により住宅地が整備されています。
- 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。
- 市街化区域内における赤塚駅周辺地区（駅８００ｍ圏）の人口は、２０２３（令和５）年１０月１日現在 ９,８８５人（住民基本台帳）で、２０１７（平成２９）年から２０２３（令和５）年にかけて約１％増加しています。
- 市街化区域内における赤塚駅周辺地区（駅８００ｍ圏）の６５歳以上の人口割合は、２０２３（令和５）年１０月１日現在 ２８.１％（住民基本台帳）で、市全体よりも０.９ポイント高くなっています。

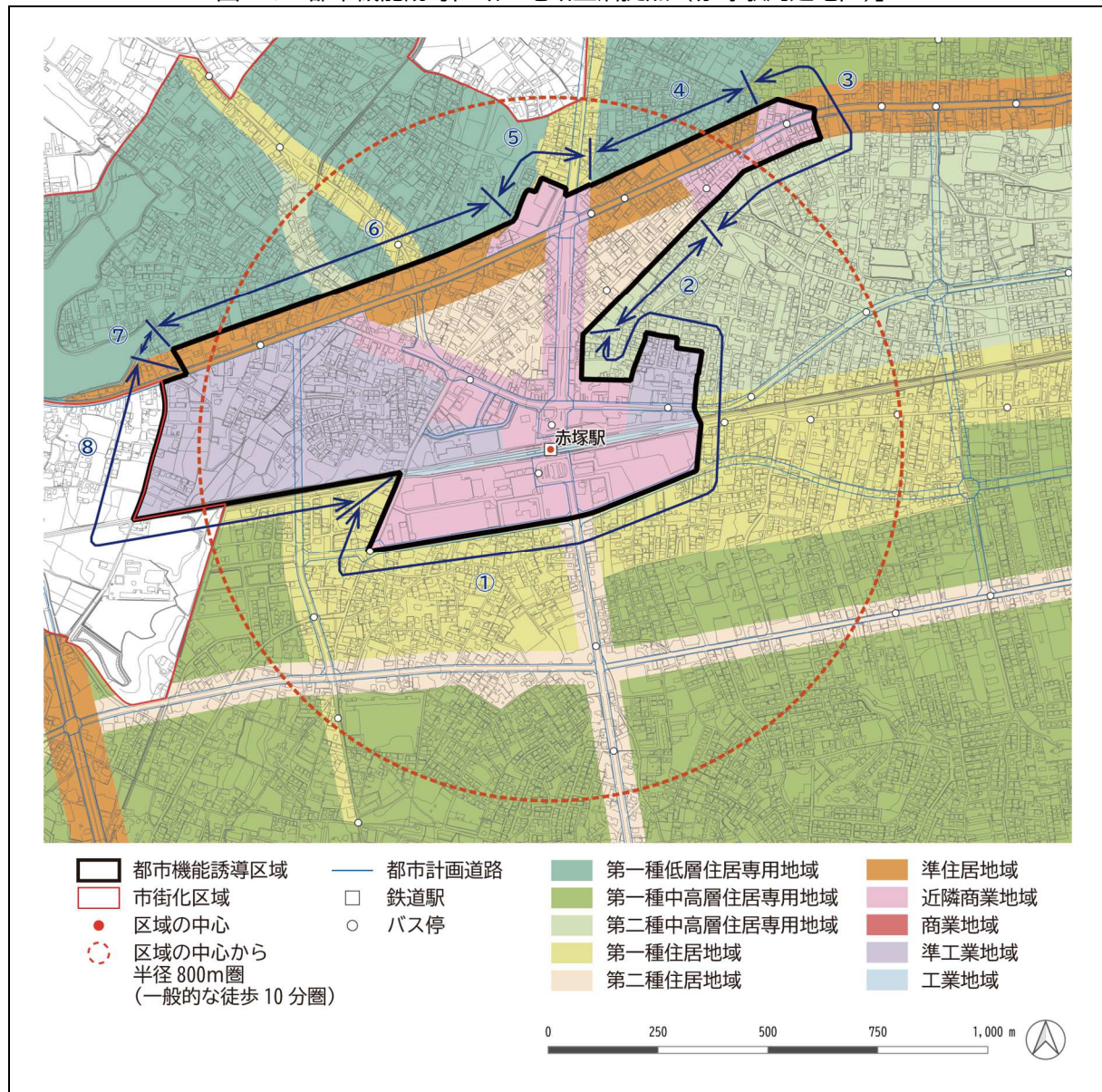
今後のまちづくり動向

主要幹線街路を補完し、交通渋滞を解消するため、周辺交通状況を勘案しながら、市道の整備を図ります。

③ 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２０箇所（全て市街化区域内）あります。

図 4-5 都市機能誘導区域「地域生活拠点（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」とします。
- (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
 - ・沿道に商店街が形成されていることから用途地域界（第二種住居地域）で設定…②
 - ・用途地域界（近隣商業地域）で設定…③、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…④、⑥
 - ・市道上中妻 173 号線の道路中心線で設定…⑦
 - ・用途地域界（準工業地域）で設定…⑧

（３）地域生活拠点（内原駅周辺地区）

第７次総合計画及び水戸市都市計画マスタープラン（第３次）において地域生活拠点と位置付けた「内原駅周辺地区」を中心とし、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「地域生活拠点（内原駅周辺地区）」**と位置付けます（図４-6）。

「地域生活拠点（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拠点を目指します。

① 上位計画における拠点の位置付け

内原駅周辺地区は、第７次総合計画及び水戸市都市計画マスタープラン（第３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、魅力とにぎ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。

② 地区の概況

- 内原駅南側の市街地には、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、大型商業施設が立地し、市内や隣接自治体はもとより県外からも集客が見られます。
- 内原駅南東部では、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。
- 市街化区域内における内原駅周辺地区（駅 800m圏）の人口は、2023（令和 5）年 10 月 1 日現在 3,311 人（住民基本台帳）で、2017（平成 29）年から 2023（令和 5）年にかけてほぼ横ばいです。
- 市街化区域内における内原駅周辺地区（駅 800m圏）の 65 歳以上の人口割合は、2023（令和 5）年 10 月 1 日現在 24.6%（住民基本台帳）で、市全体よりも 2.6 ポイント低くなっています。

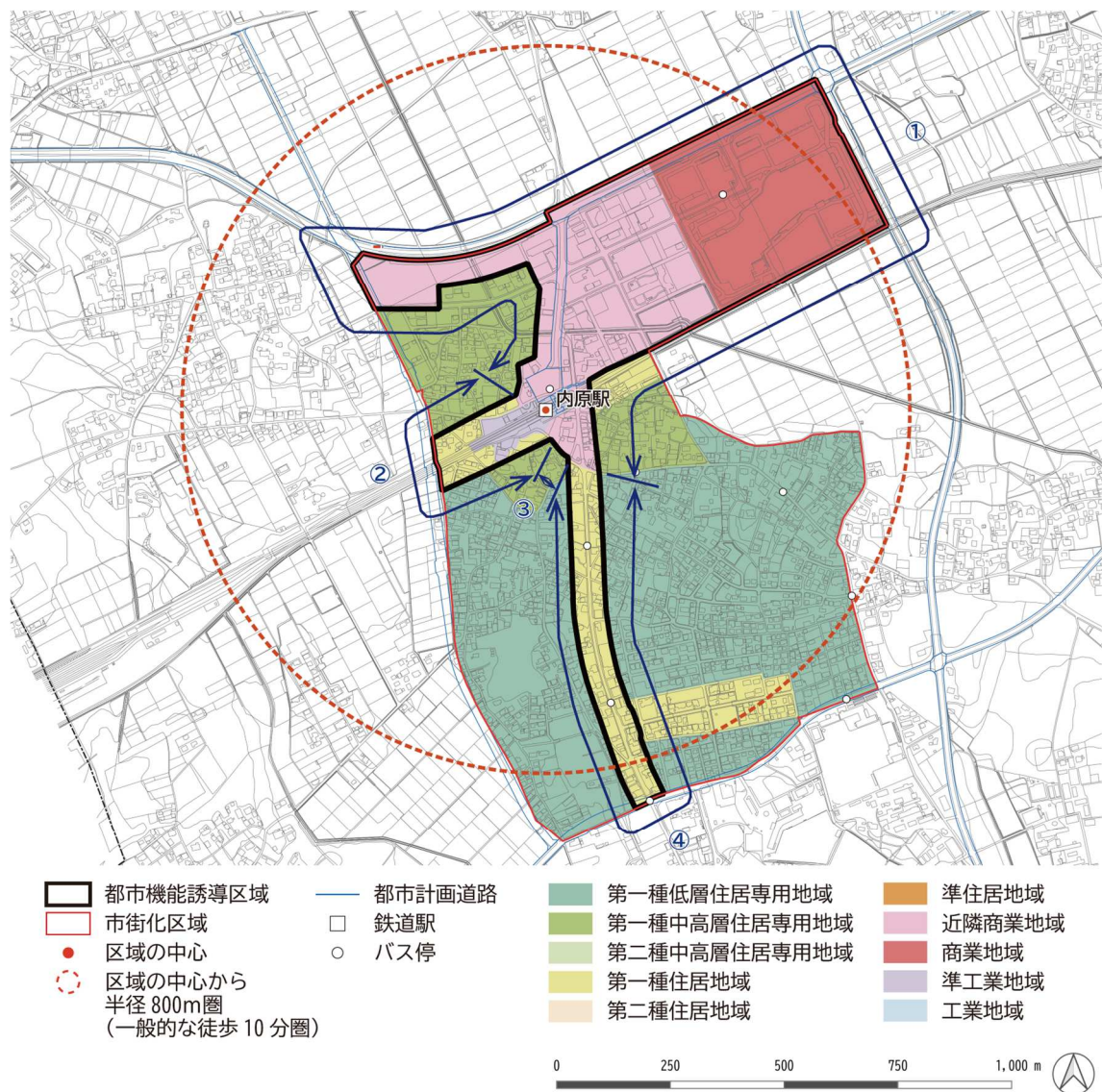
今後のまちづくり動向

内原駅北側自由通路や内原駅南口広場の整備を進めています。

③ 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）あります。

図 4-6 都市機能誘導区域「地域生活拠点（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」とします。
- (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
 - ・内原駅南口広場の整備を進めており、今後土地利用の変化が見込まれることから、用途地域界（第一種住居地域）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（第一種住居地域）で設定…④

（４）地域生活拠点（下市地区）

第 7 次総合計画及び水戸市都市計画マスタープラン（第 3 次）において地域生活拠点と位置付けた「下市地区」を中心とし、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「地域生活拠点（下市地区）」**と位置付けます（図 4-7）。

「地域生活拠点（下市地区）」においては、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が確保された拠点を目指します。

① 上位計画における拠点の位置付け

下市地区は、第 7 次総合計画及び水戸市都市計画マスタープラン（第 3 次）において、本市の市街地東部地区の地域生活拠点として、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、居住等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。

② 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、備前堀や寺社等の歴史的資源が存在しており、「備前堀沿道地区」が都市景観重点地区に指定されています。
- 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 5 1 3、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。
- 市街化区域内における下市地区（中心 800m 圏）の人口は、2023（令和 5）年 10 月 1 日現在 7,849 人（住民基本台帳）で、2017（平成 29）年から 2023（令和 5）年にかけて約 8 % 減少しています。
- 市街化区域内における下市地区（中心 800m 圏）の 65 歳以上の人口割合は、2023（令和 5）年 10 月 1 日現在 33.4 %（住民基本台帳）で、市全体よりも 6.2 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）に指定されています。（計画規模では洪水浸水想定区域には含まれません。）

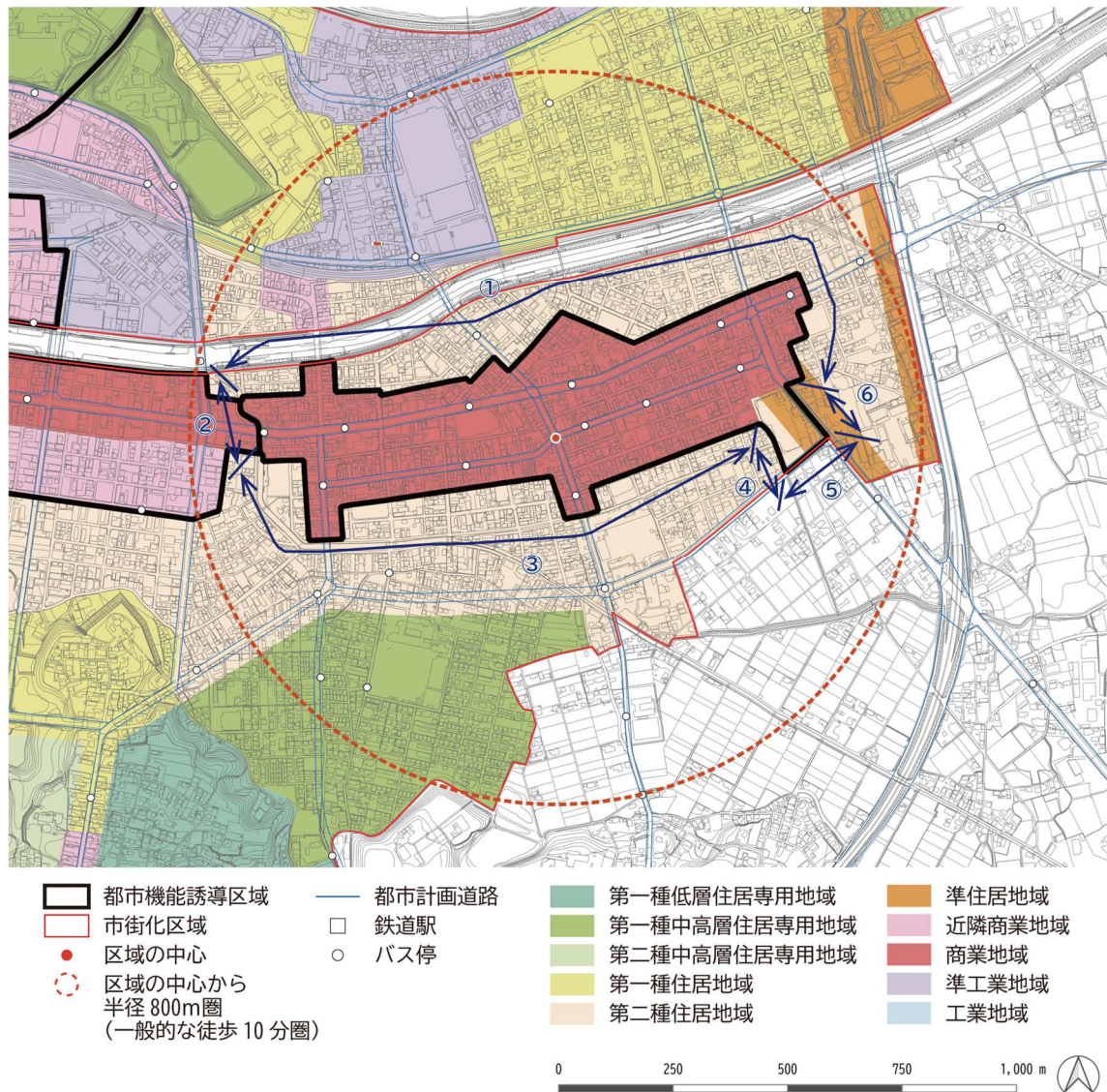
今後のまちづくり動向

商業、業務等の都市機能の充実を図るとともに、現在のバス路線や運行本数の維持に努めるなど、地域生活拠点における暮らしやすい環境づくりを推進します。

③ 交通アクセスの利便性

- バス停は、中心 800m 圏内に 27 箇所（うち市街化区域内 24 箇所（桜川以南は 19 箇所））あります。

図 4-7 都市機能誘導区域「地域生活拠点（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」とします。
- (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、③
 - ・備前堀中心線で設定…②
 - ・市道浜田 4 号及び市道浜田 61 号線の道路中心線で設定…④
 - ・用途地域界（第二種住居地域、準住居地域）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 号の道路中心線で設定…⑥

（５）地域産業系拠点（県庁舎周辺地区）

第 7 次総合計画及び水戸市都市計画マスタープラン（第 3 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」を中心とし、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「地域産業系拠点（県庁舎周辺地区）」**と位置付けます（図 4-8）。

「地域産業系拠点（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。

① 上位計画における拠点の位置付け

県庁舎周辺地区は、第 7 次総合計画及び水戸市都市計画マスタープラン（第 3 次）において、行政機能を中心とする業務系拠点として、都市核との連携、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、適切な用途等への誘導に努めることとしています。

② 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 号バイパスや県道水戸神栖線等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。
- 市街化区域内における県庁舎周辺地区（中心 800m 圏）の人口は、2023（令和 5）年 10 月 1 日現在 2,734 人（住民基本台帳）で、2017（平成 29）年から 2023（令和 5）年にかけて約 4％減少しています。
- 市街化区域内における県庁舎周辺地区（中心 800m 圏）の 65 歳以上の人口割合は、2017（平成 29）年 10 月 1 日現在 22.5％（住民基本台帳）で、市全体よりも 4.7 ポイント低くなっています。

今後のまちづくり動向

行政、業務機能の充実を図るとともに、公共交通ネットワークの維持・向上を図り、充実した拠点機能の形成を促進します。

③ 交通アクセスの利便性

- バス停は、中心 800m 圏内に 15 箇所（うち市街化区域内 8 箇所）あります。

図 4-8 都市機能誘導区域「地域産業系拠点（県庁舎周辺地区）」

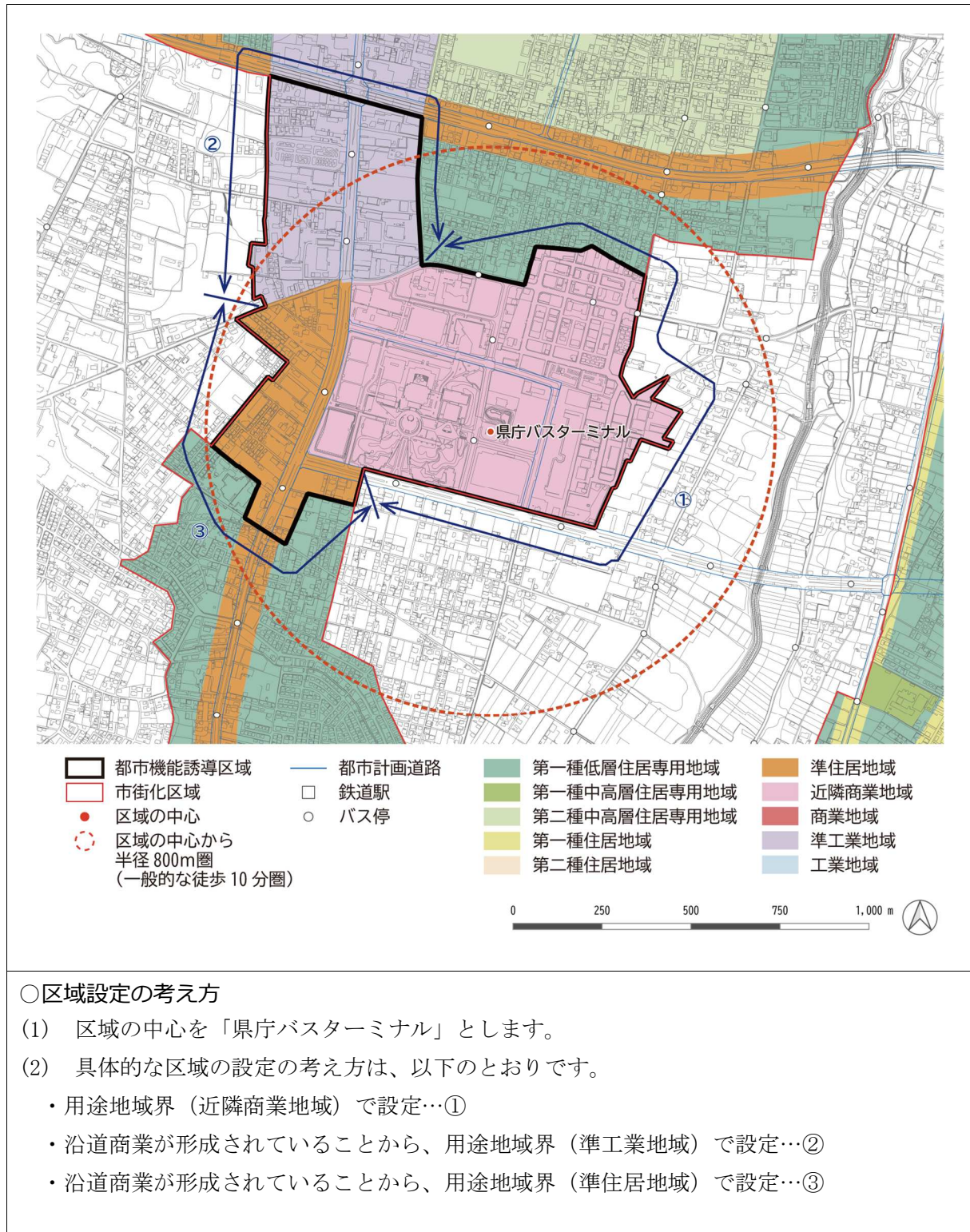
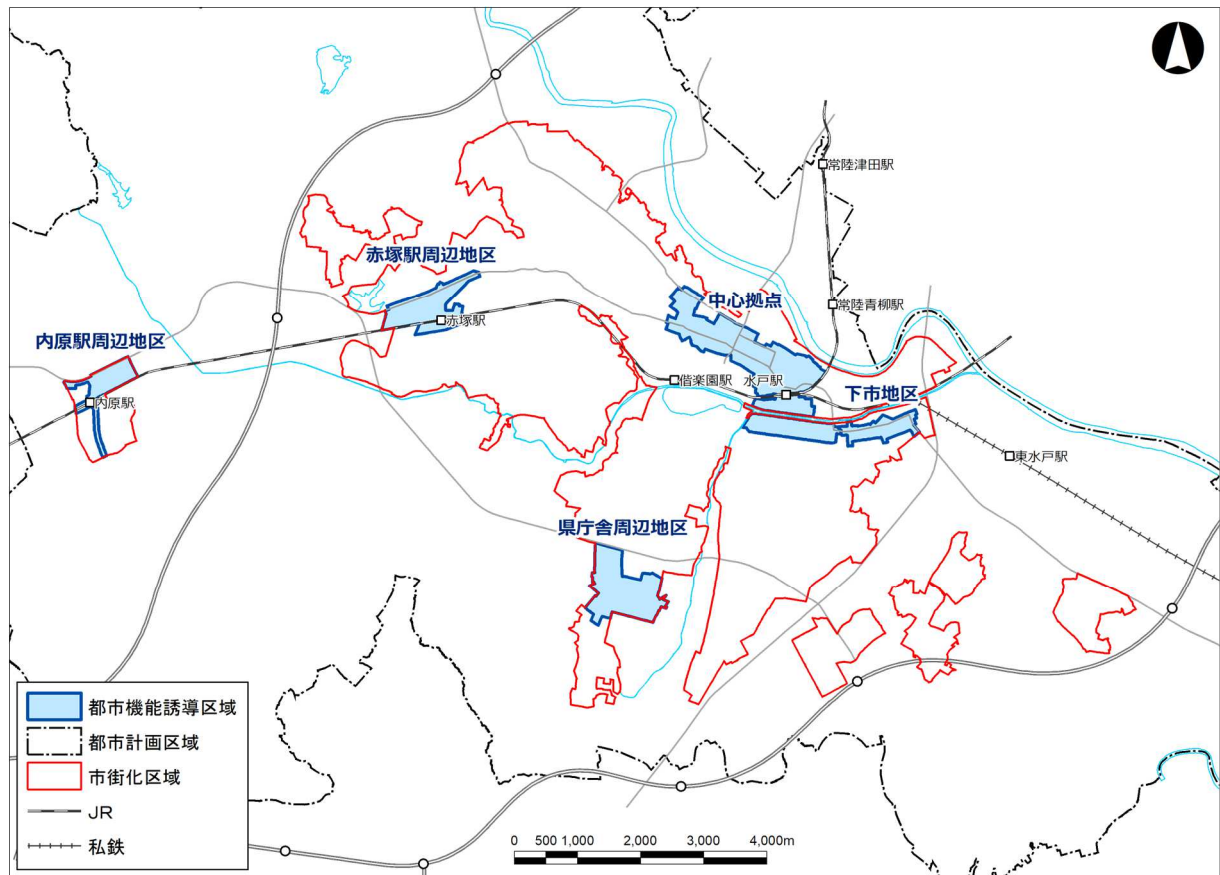


図4-9 都市機能誘導区域位置図（まとめ）

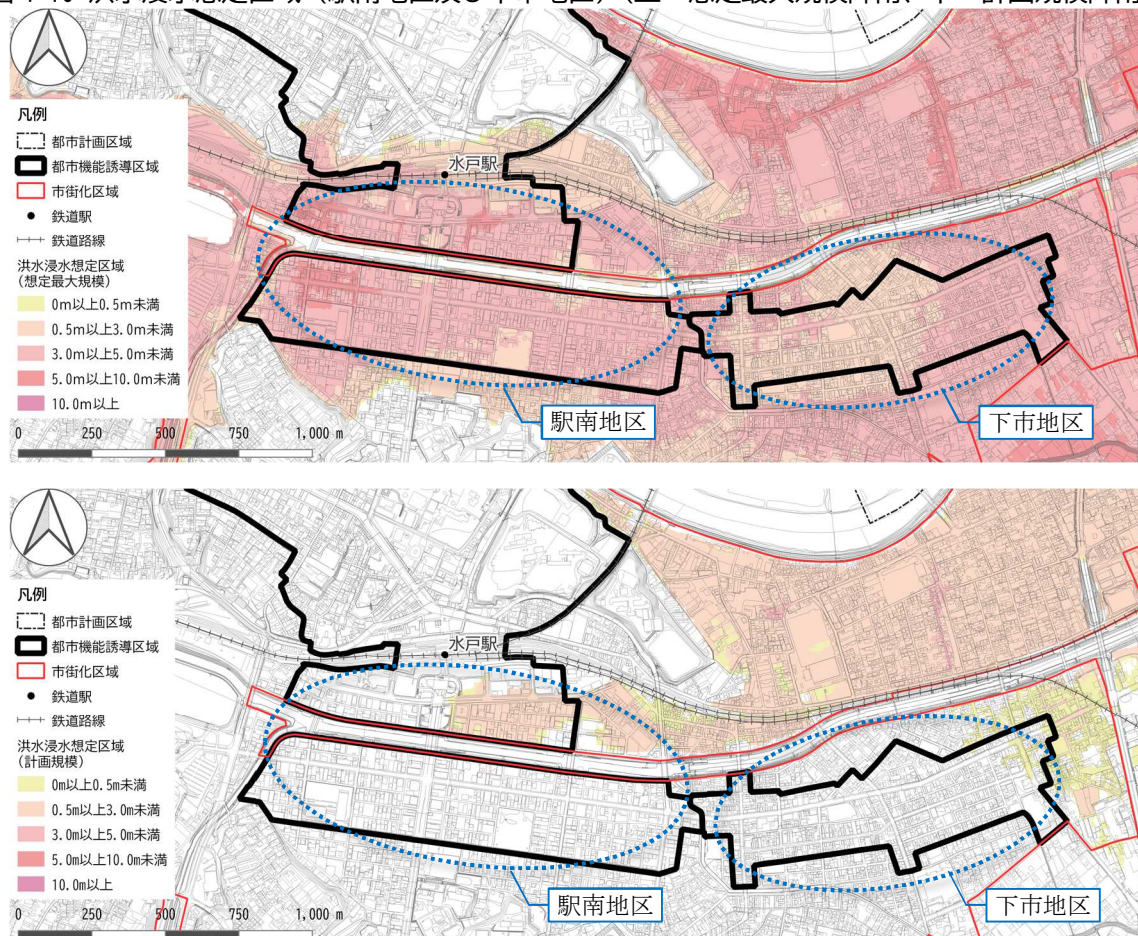


4-4 都市機能誘導区域における浸水リスク

第2章でも触れたように、中心拠点のうち駅南地区、内原駅周辺地区及び下市地区は浸水による災害のリスクが見られます。

駅南地区及び下市地区については図4-10のとおり、全域が洪水浸水想定区域（最大想定規模）に含まれており、3メートル以上の浸水深のエリアも見られます。ただし、いずれの区域も計画規模降雨では洪水浸水想定区域にはおおむね含まれません。100年に1度の発生確率であれば洪水浸水の可能性が低いことから、駅南地区及び下市地区は十分な防災対策に取り組むことを前提として都市機能誘導区域を設定します。

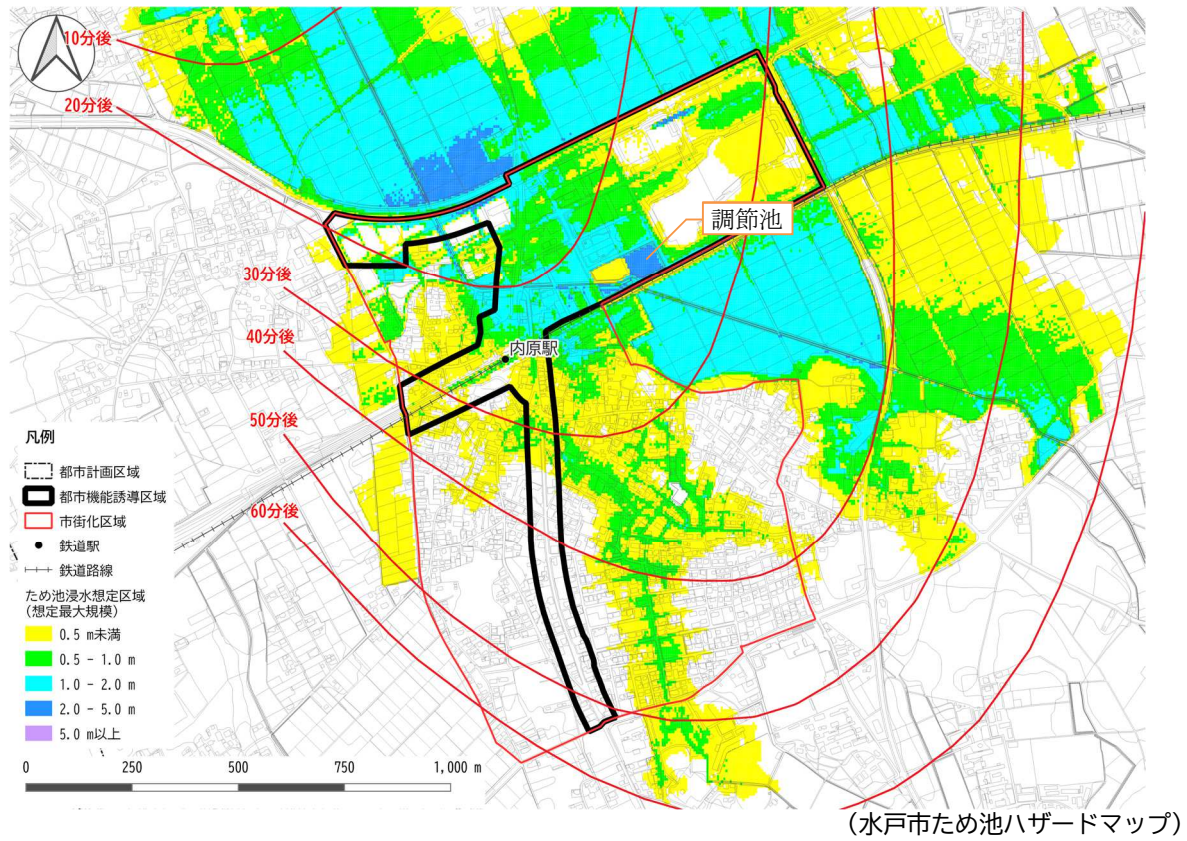
図4-10 洪水浸水想定区域（駅南地区及び下市地区）（上：想定最大規模降雨、下：計画規模降雨）



（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／水戸市洪水ハザードマップ、水戸市／氾濫推定図、水戸市）

内原駅周辺地区については、武具池（防災重点農業用ため池）の決壊時のため池浸水想定区域に多くのエリアが含まれています。ただし、建物の主要構造が損壊し、再使用が困難になるとされる2メートル以上の浸水深は、一部調節池に見られますが、都市機能が立地しているエリアでは見られません。このことより都市機能誘導区域として機能継続できると考え、十分な防災対策に取り組むことを前提として都市機能誘導区域を設定します。（図4-11）

図 4-11 ため池浸水想定区域（内原駅周辺）



- 第1章 計画策定の趣旨
- 第2章 都市の現状と課題
- 第3章 都市づくりに関する基本的な方針
- 第4章 都市機能誘導区域

第5章 誘導施設

- 第6章 居住誘導区域
- 第7章 防災指針
- 第8章 都市機能及び居住を誘導するための施策
- 第9章 届出制度
- 第10章 計画の進捗管理

- 5-1 誘導施設とは
- 5-2 本市における誘導施設の考え方
- 5-3 誘導施設の設定

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、既存の施設について立地の維持を図る場合には、必要に応じて設定します。

（誘導施設の例）

- ・ 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社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 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幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

（出典：都市計画運用指針、国土交通省）

5-2 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。
- 例示されている誘導施設のうち、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。

5-3 誘導施設の設定

(1) 中心拠点

① 誘導施設の考え方

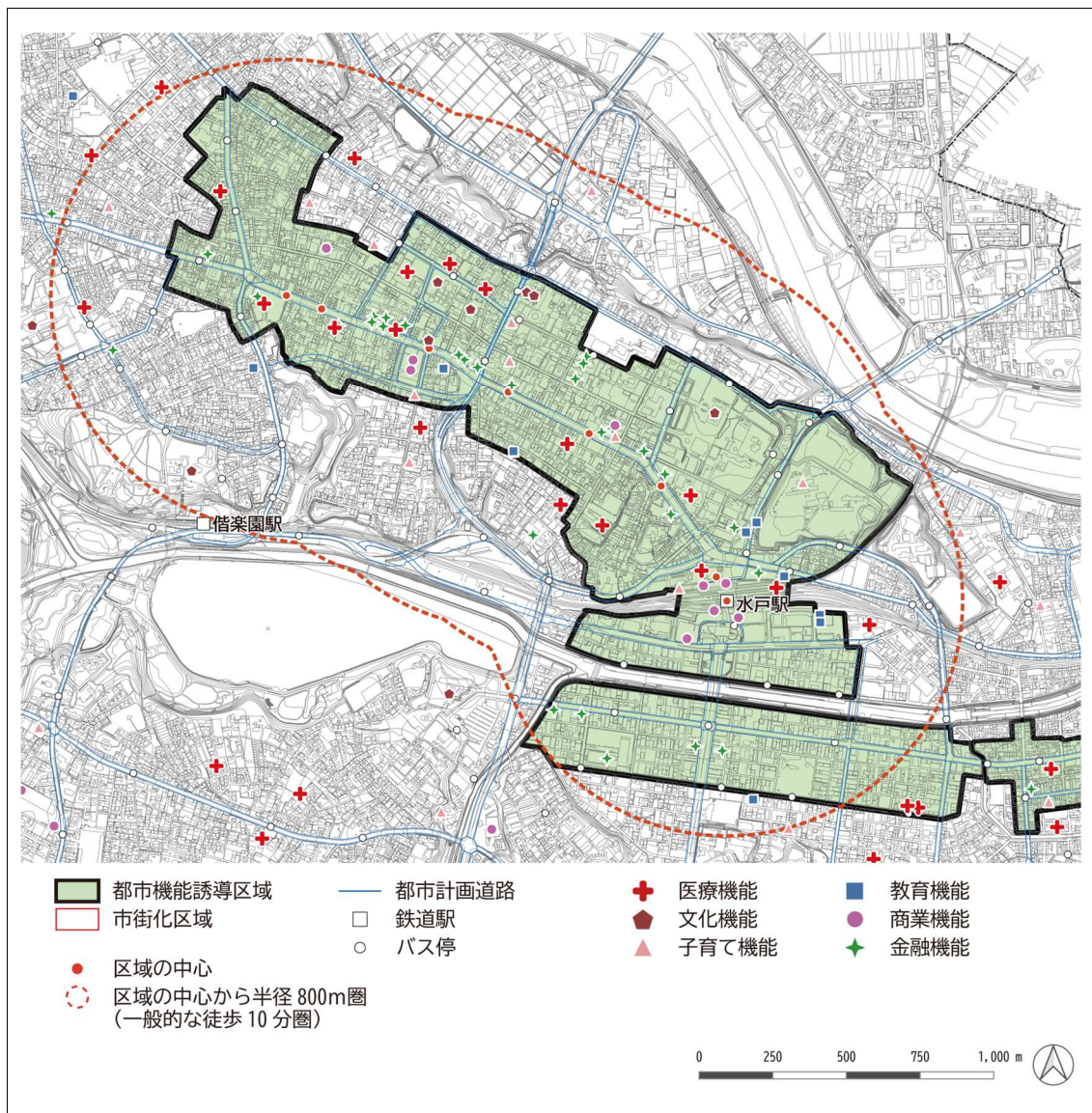
中心拠点は、県央地域の中心的役割を担う高次都市機能が集積し、交通利便性に優れた商業・業務機能の集積地として、市内外から多くの人が集まるとともに、まちなか居住を促進する多岐にわたるサービス機能が充実した市の中心的役割を担う拠点を目指します。

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 立地状況

図 5-1 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	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、外科又は小児科)	気軽に医療サービスが受けられる施設である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、水戸市民会館とみと文化交流プラザを誘導施設として設定します。	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、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について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。	28

(2) 地域生活拠点（赤塚駅周辺地区）

① 誘導施設の考え方

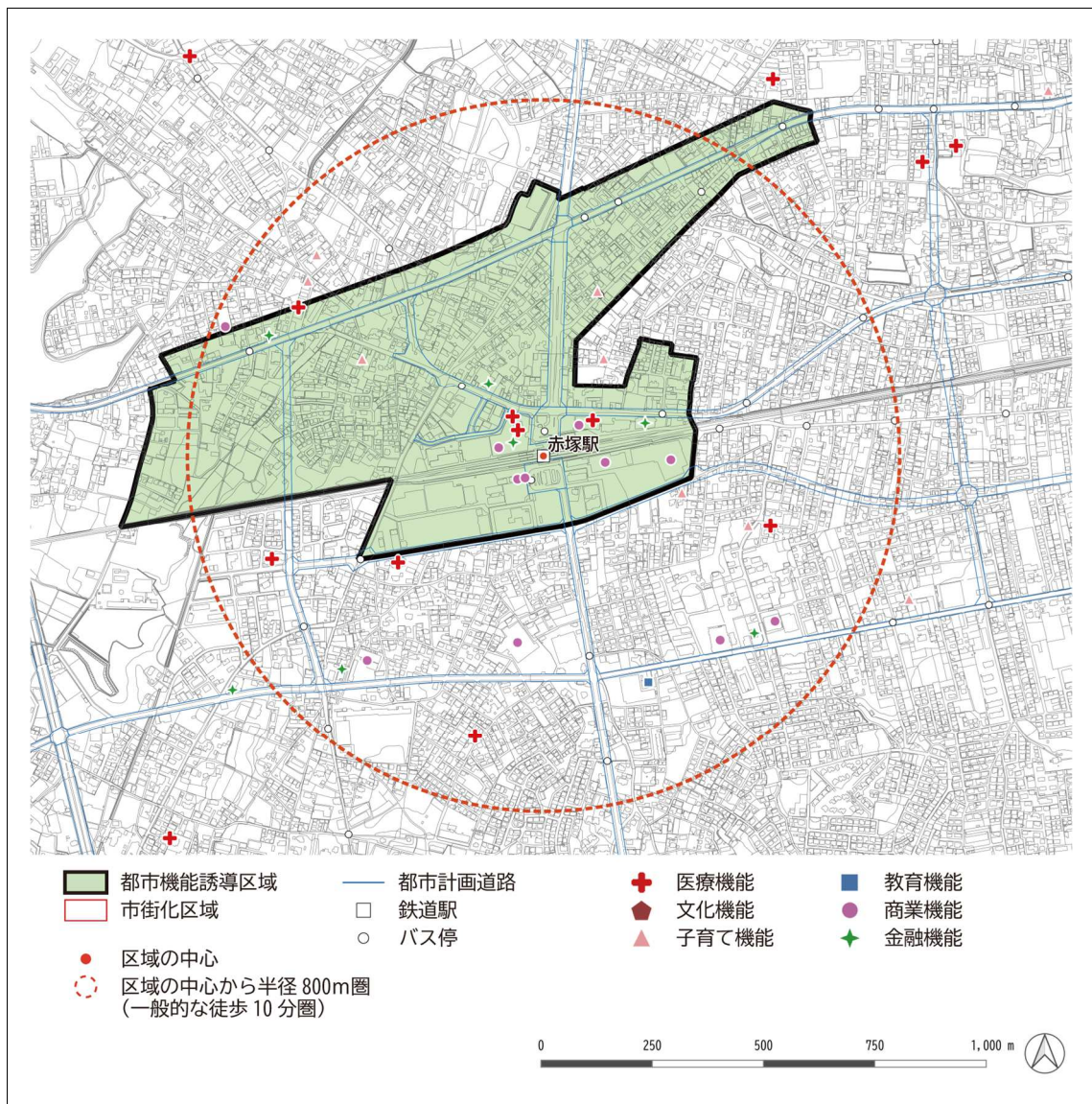
地域生活拠点（赤塚駅周辺地区）は、鉄道駅を中心としたコンパクトな区域に、商業施設や子育て支援施設、医療・福祉施設が集積する利便性の高い地区として、高齢者をはじめとする住民が安心して暮らし続けることのできるサービス機能の確保を目指します。

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 立地状況

図 5-2 施設の立地状況「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	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、外科又は小児科)	気軽に医療サービスが受けられる施設である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。	4
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について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

(3) 地域生活拠点（内原駅周辺地区）

① 誘導施設の考え方

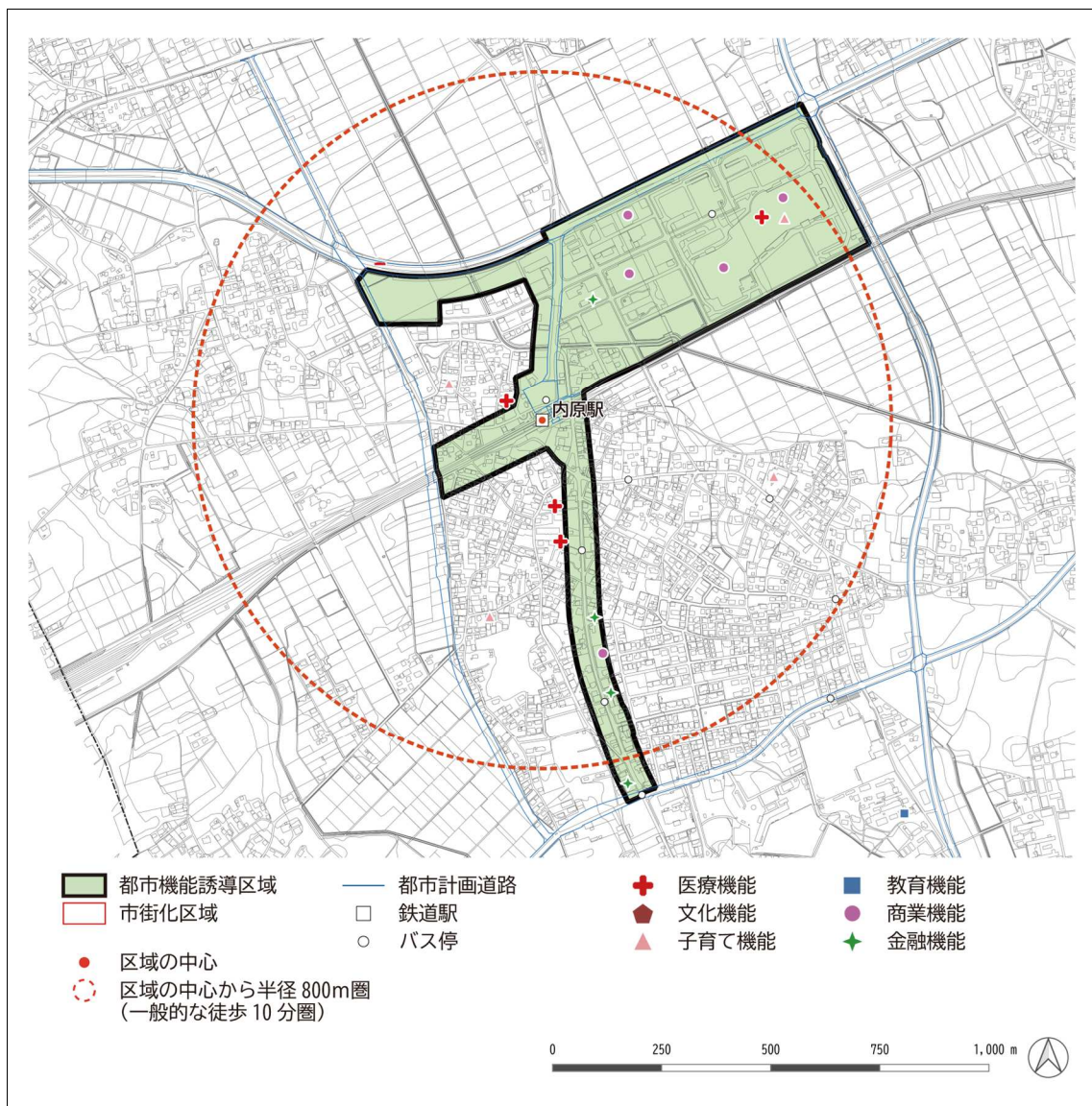
地域生活拠点（内原駅周辺地区）は、周辺のゆとりある居住環境との調和、都市機能へのアクセス性の向上とともに、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能など、地域住民の生活利便性の確保を目指します。

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 立地状況

図 5-3 施設の立地状況「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	立地件数
医療	診療所(内科、外科又は小児科)	気軽に医療サービスが受けられる施設である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について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

（４）地域生活拠点（下市地区）

① 誘導施設の考え方

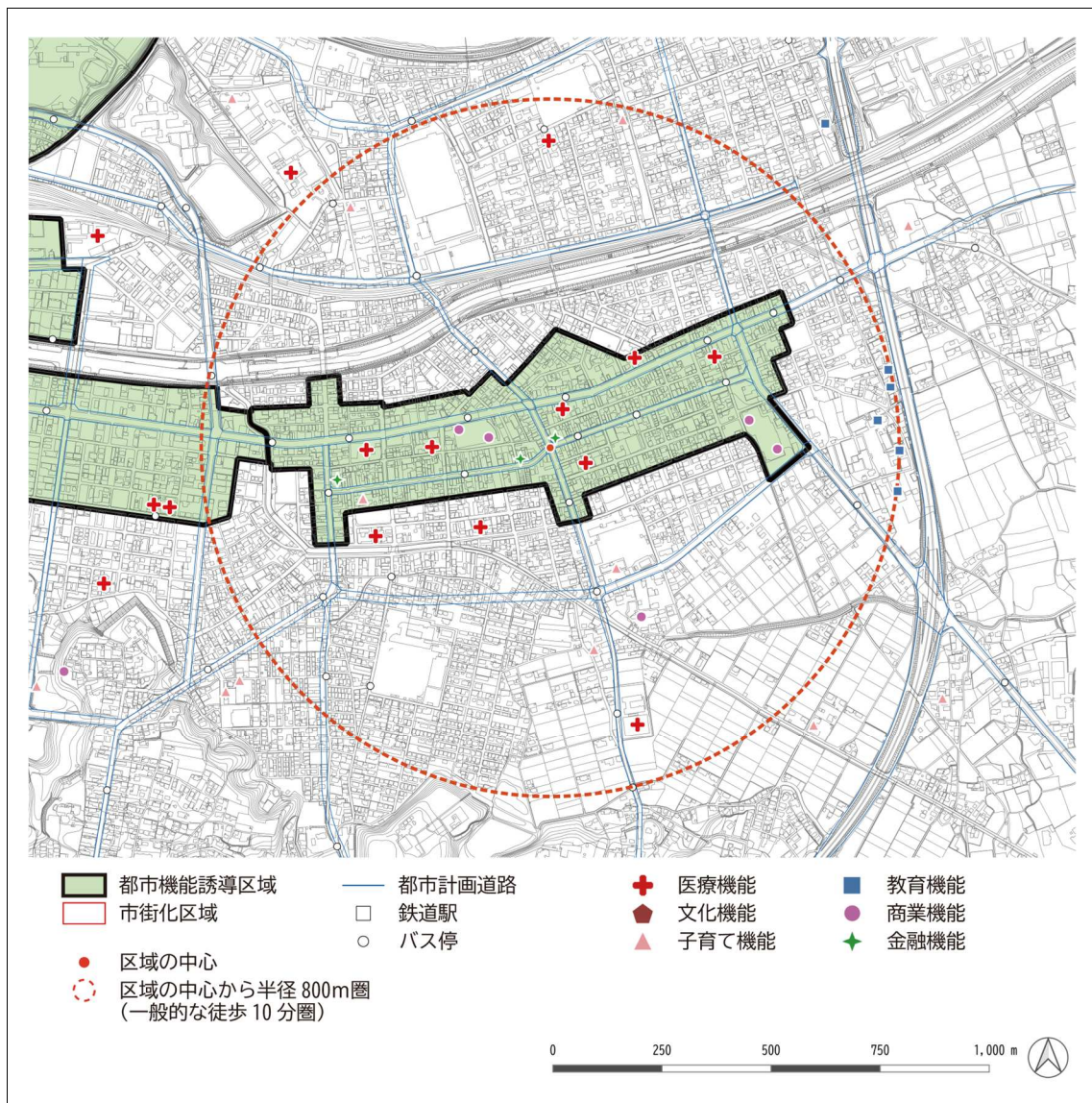
地域生活拠点（下市地区）は、歴史的な景観との調和、にぎわいある商店街の再生とともに、まちの若返り・活力向上を見据え、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能が充実した、地域住民の生活利便性の確保を目指します。

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 立地状況

図 5-4 施設の立地状況「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	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、外科又は小児科)	気軽に医療サービスが受けられる施設である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。	5
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
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。	2
	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

（５）地域産業系拠点（県庁舎周辺地区）

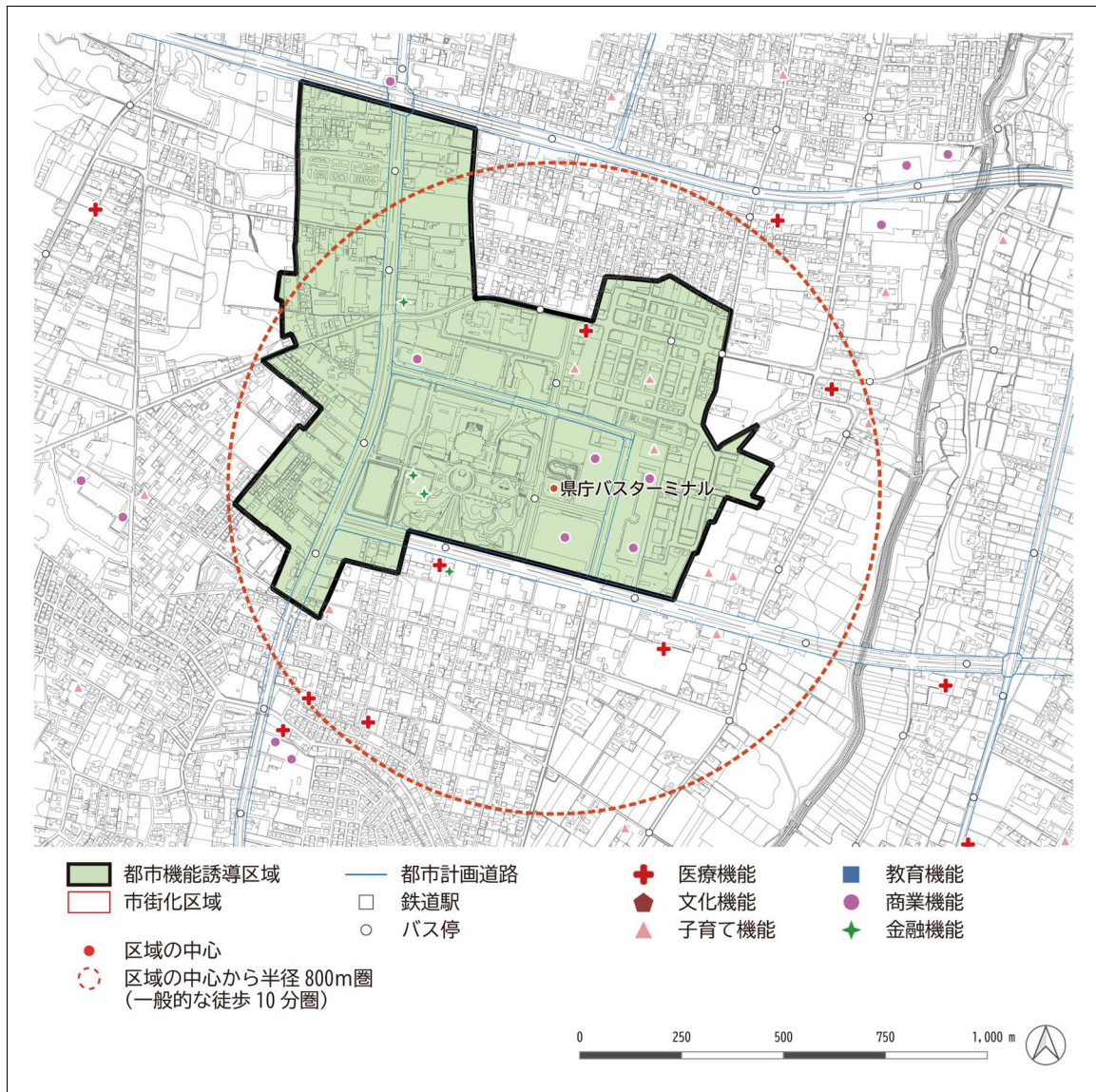
① 誘導施設の考え方

地域産業系拠点（県庁舎周辺地区）は、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 立地状況

図 5-5 施設の立地状況「生活拠点（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	立地件数
医療	診療所(内科、外科又は小児科)	気軽に医療サービスが受けられる施設である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について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

（６）都市機能誘導区域別の誘導施設の設定（まとめ）

機 能	誘 導 施 設 の 種 類	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	病院（病床数 20 床以上）	○	○		○	
	診療所（内科、外科又は小児科）	○	○	○	○	○
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 （1,000 ㎡以上）	○	○	○	○	○
	食品スーパー （300 ㎡以上）	○	○	○	○	○
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	○	○	○	○	○

※誘導施設の設定については、将来的な整備計画を示したものではありません。

※誘導施設は、公共施設のみではなく民間施設も含めます。

＜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	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、外科又は小児科）	・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 ・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
商業	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（300㎡以上）	・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。）
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	・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

- 第1章 計画策定の趣旨
- 第2章 都市の現状と課題
- 第3章 都市づくりに関する基本的な方針
- 第4章 都市機能誘導区域
- 第5章 誘導施設

第6章 居住誘導区域

- 第7章 防災指針
- 第8章 都市機能及び居住を誘導するための施策
- 第9章 届出制度
- 第10章 計画の進捗管理

- 6-1 居住誘導区域とは
- 6-2 本市における居住誘導区域の考え方
- 6-3 居住誘導区域の設定
- 6-4 居住誘導区域外の区域について

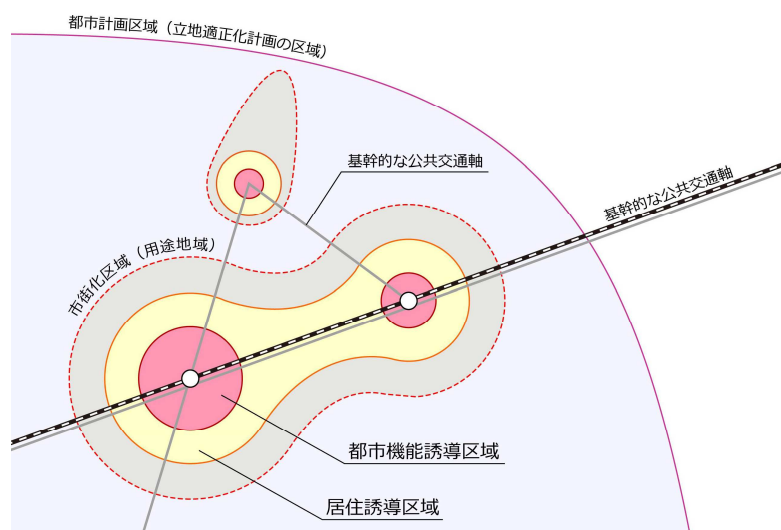
第6章 居住誘導区域

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。

立地適正化計画では、長期間をかけて緩やかに居住を誘導することを目指しています。都市機能誘導区域の魅力を高めながら、住みかえの機会等にあわせて、周辺の居住誘導区域への誘導を図ります(図 6-1)。

図 6-1 居住誘導区域イメージ



(出典：立地適正化計画の手引き、国土交通省)

6-2 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、居住が集積している都市の拠点やその周辺の区域、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基づき居住誘導区域を設定することとします。

- 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、以下の区域は含めない
 - 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

6-3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、以下の手順で設定します。

設定手順

STEP 1 市街化区域のうち、設定基準のどちらかを満たす区域の範囲内

設定基準 1 徒歩により都市機能誘導区域にアクセスしやすい区域…（1）（P. 86）

設定基準 2 公共交通により都市機能誘導区域にアクセスしやすい区域…（2）（P. 87）



STEP 2 居住誘導区域に含めない区域を除外…（3）（P. 88）



STEP 3 居住誘導区域の設定…（4）（P. 89）

※ 道路や河川等の地形地物や用途地域の境界等により境界を設定

（１）徒歩により都市機能誘導区域にアクセスしやすい区域

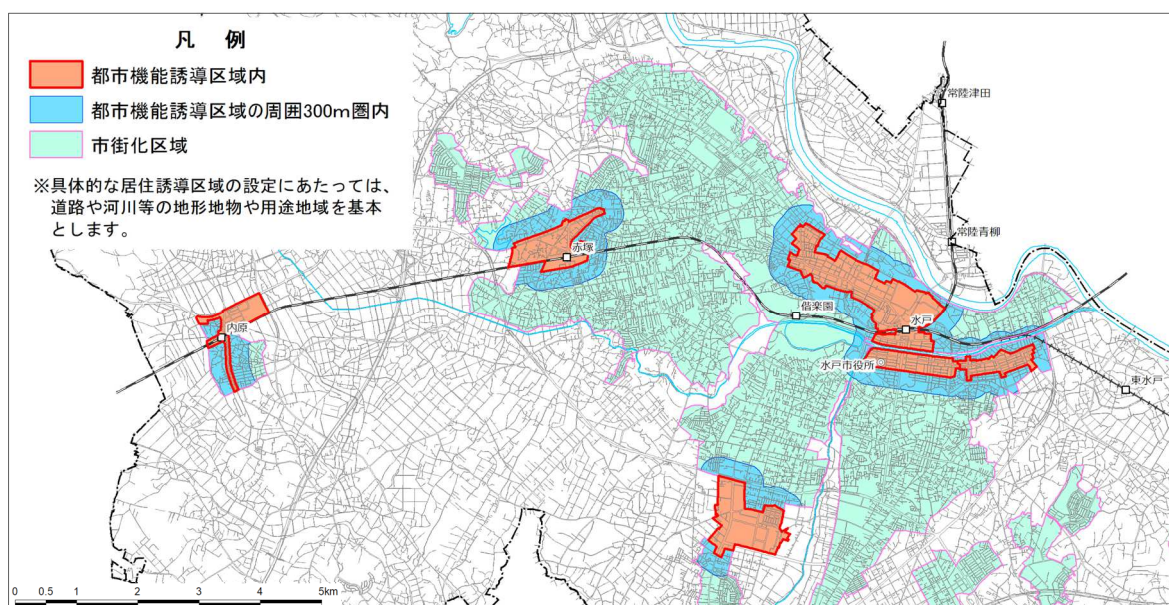
<区域の設定基準>

■都市機能誘導区域内及びその周囲 300 メートル圏内

徒歩により都市機能誘導区域にアクセスしやすい区域は、国の「都市構造の評価に関するハンドブック」において、バス停の徒歩圏として定められている距離である 300 メートルを用い、都市機能誘導区域の周囲 300 メートル圏内とします。

高齢者の歩行速度を 50 メートル/分とした場合、高齢者も約 6 分で区域内に入ることができる距離となります。

図 6-2 徒歩により都市機能誘導区域にアクセスしやすい区域



(2) 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

<区域の設定基準>

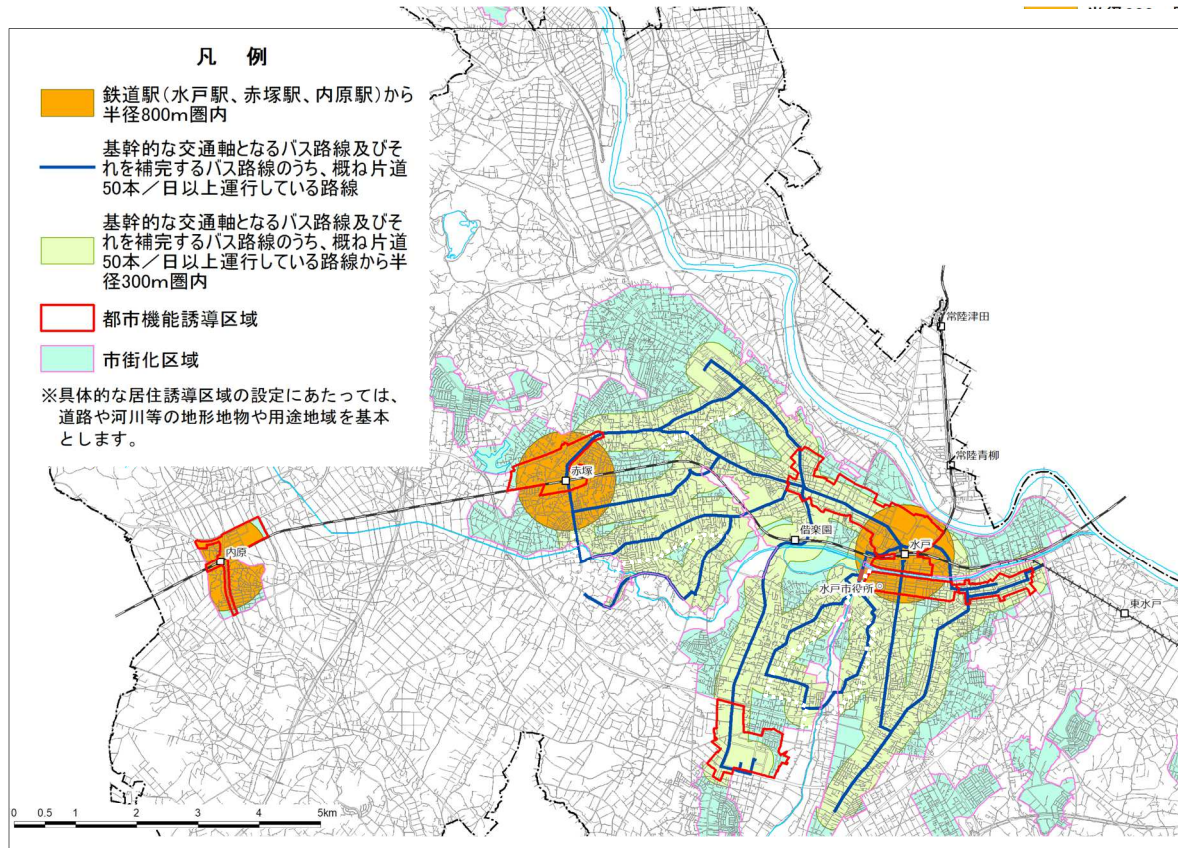
- 鉄道駅（水戸駅、赤塚駅、内原駅）から半径 800 メートル圏内
- 基幹的な交通軸となるバス路線及びそれを補完するバス路線のうち、おおむね片道 50 本／日以上運行している路線の沿線から半径 300 メートル圏内

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は、「都市構造の評価に関するハンドブック」において、鉄道駅の徒歩圏として定められている距離である 800 メートルに基づき、鉄道駅から半径 800 メートル圏内とします。

路線バスについては、都市機能誘導区域にアクセスしやすいバス停を本計画の将来の都市構造で位置付けた基幹的な交通軸及び補完的な交通軸上で、通勤・通学等のピークを外した時間帯（10 時～16 時）においても都市機能誘導区域方面に 3～4 本/時間（おおむね片道 50 本/日）運行されるバス停とします。そして、それらバス停から半径 300 メートル（「都市構造の評価に関するハンドブック」においてバス停の徒歩圏として定められている距離）の圏内を路線バスでアクセスしやすい区域とします。

なお、図中で点線になっている三つの区間については、基幹的な交通軸及び補完的な交通軸に位置付けられてはいませんが、基幹的な交通軸をつなぐ、ないしは路線間を補填する路線であり、運行本数も条件を満たすことから区域設定に用いています。

図 6-3 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



(3) 居住誘導区域に含めない区域

国の運用指針によると、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は、原則として、居住誘導区域に含めないこととされています。

また、土砂災害警戒区域、浸水想定区域、その他災害の発生のおそれのある区域は、災害リスクや避難体制の整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含めないこととされています。

また、特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域を居住誘導区域に含めることについては、慎重に判断することとされています。

これを踏まえ、本市においても、以下の区域については、居住誘導区域に含めないこととします。

① 災害の危険性がある区域

- ・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】
 - ・浸水想定区域のうち3メートル以上の浸水が予想される区域であって、地形上その他の周辺の状況から避難に支障を生じるおそれがある区域【水防法】
- ※ 本市では災害情報の発信手段の充実とともに、那珂川上流の降雨状況や水位予測と連動した早めの避難誘導体制を整えています。そのため、浸水想定区域であっても、上記の区域を除き居住誘導区域に含めます。

② 土地利用上、住宅の建築を制限している区域

- ・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】

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

- ・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】

（４）居住誘導区域の設定

設定手順を踏まえ、居住誘導区域を次のとおり設定します。

区域の境界は、道路や河川等の地形地物や用途地域の境界など、区域が判別しやすく、長期的に変わらない可能性が高い位置により設定します。

図 6-4 居住誘導区域

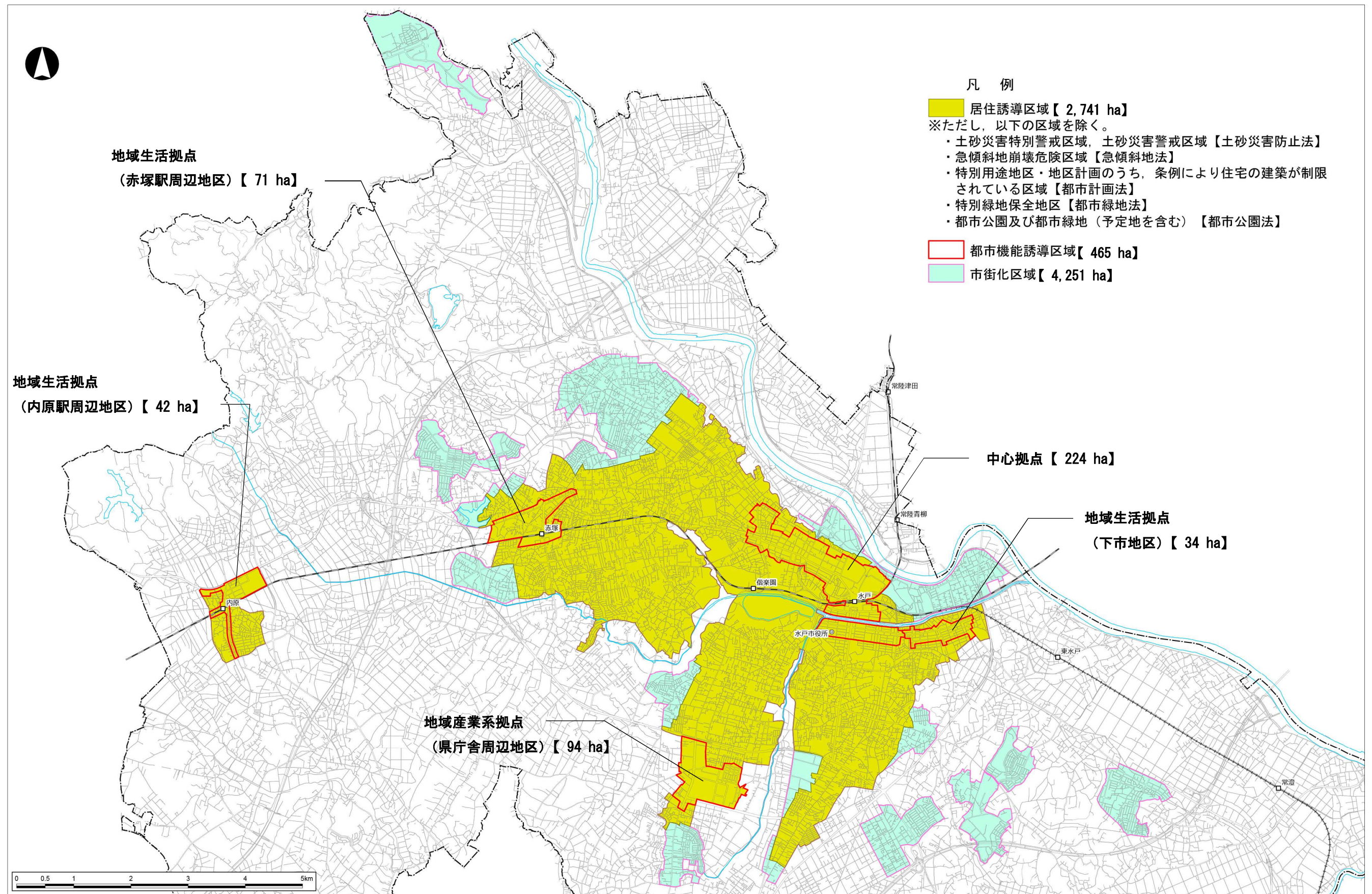


図 6-5① 居住誘導区域詳細図（全体図）

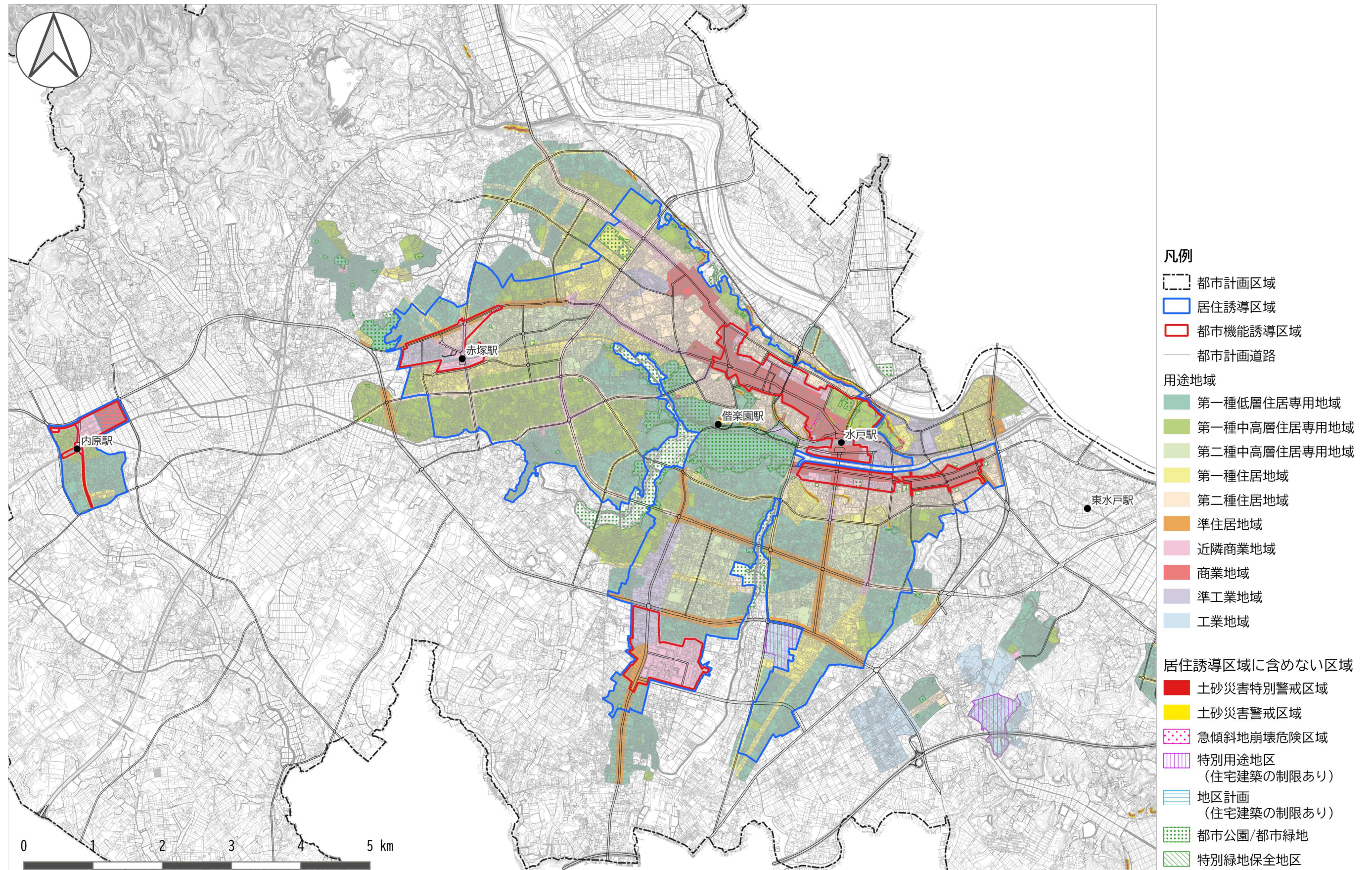


図 6-5② 居住誘導区域詳細図 (拡大図 1)

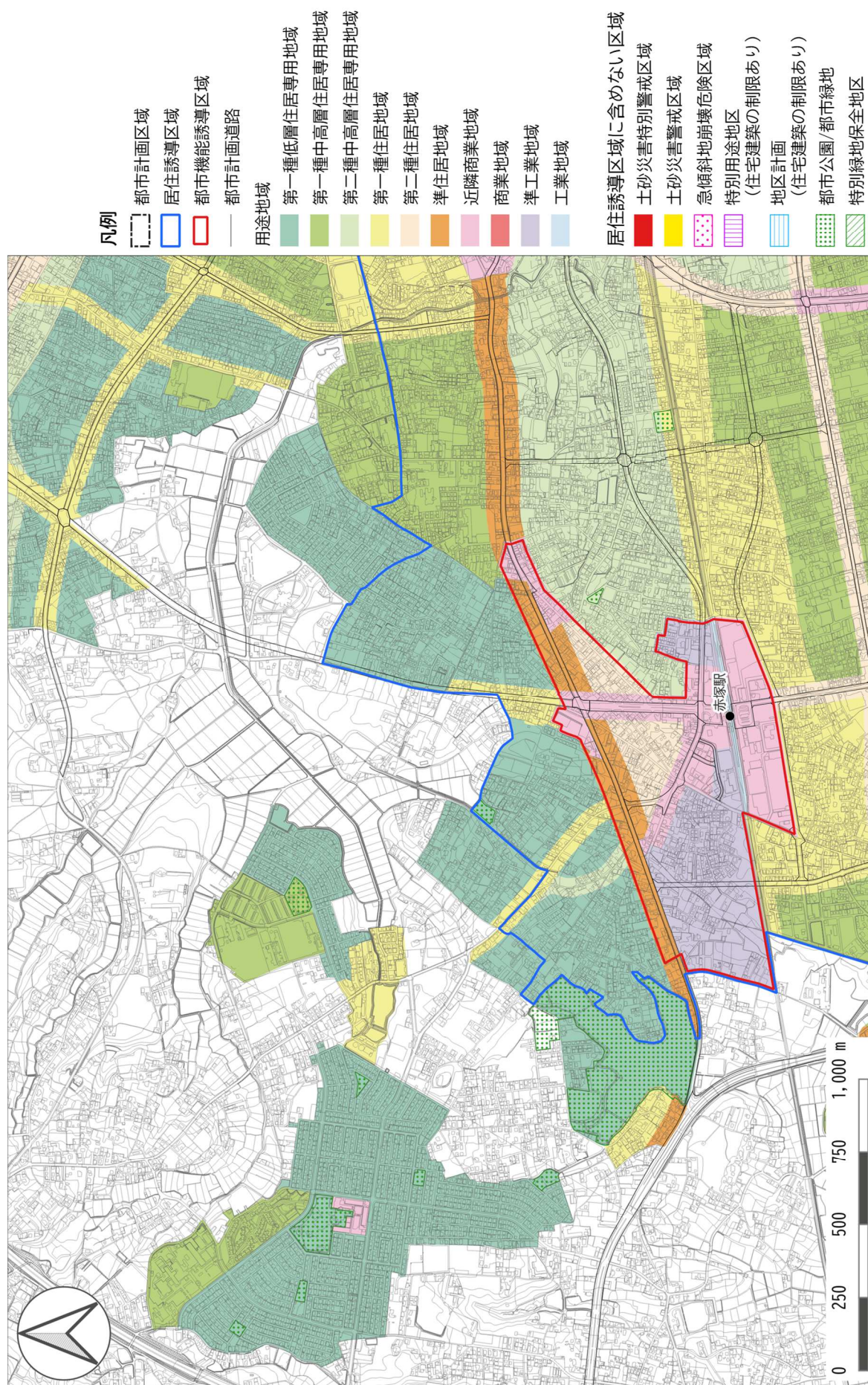


図 6-5③ 居住誘導区域詳細図（拡大図 2）

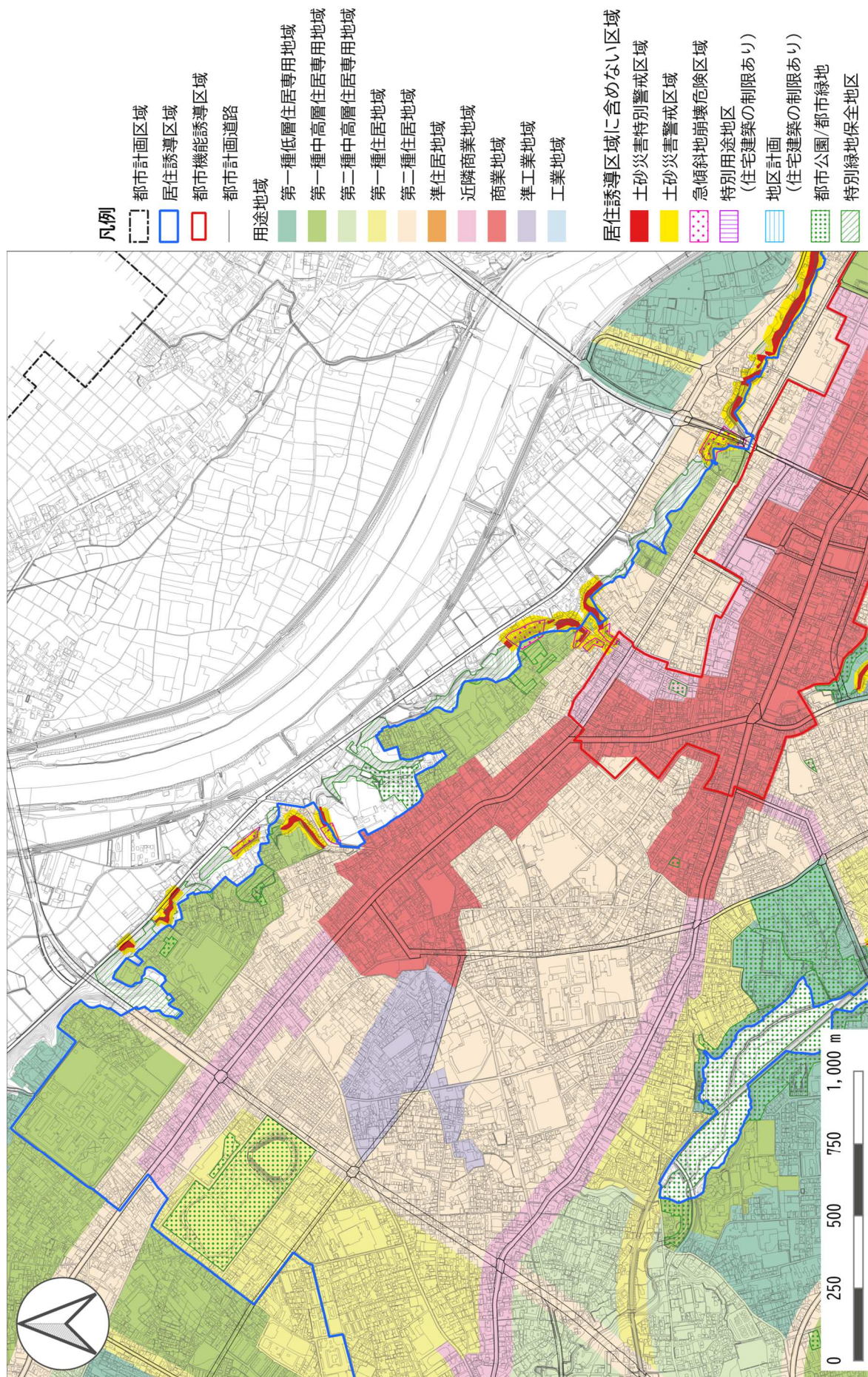


図 6-5④ 居住誘導区域詳細図（拡大図 3）

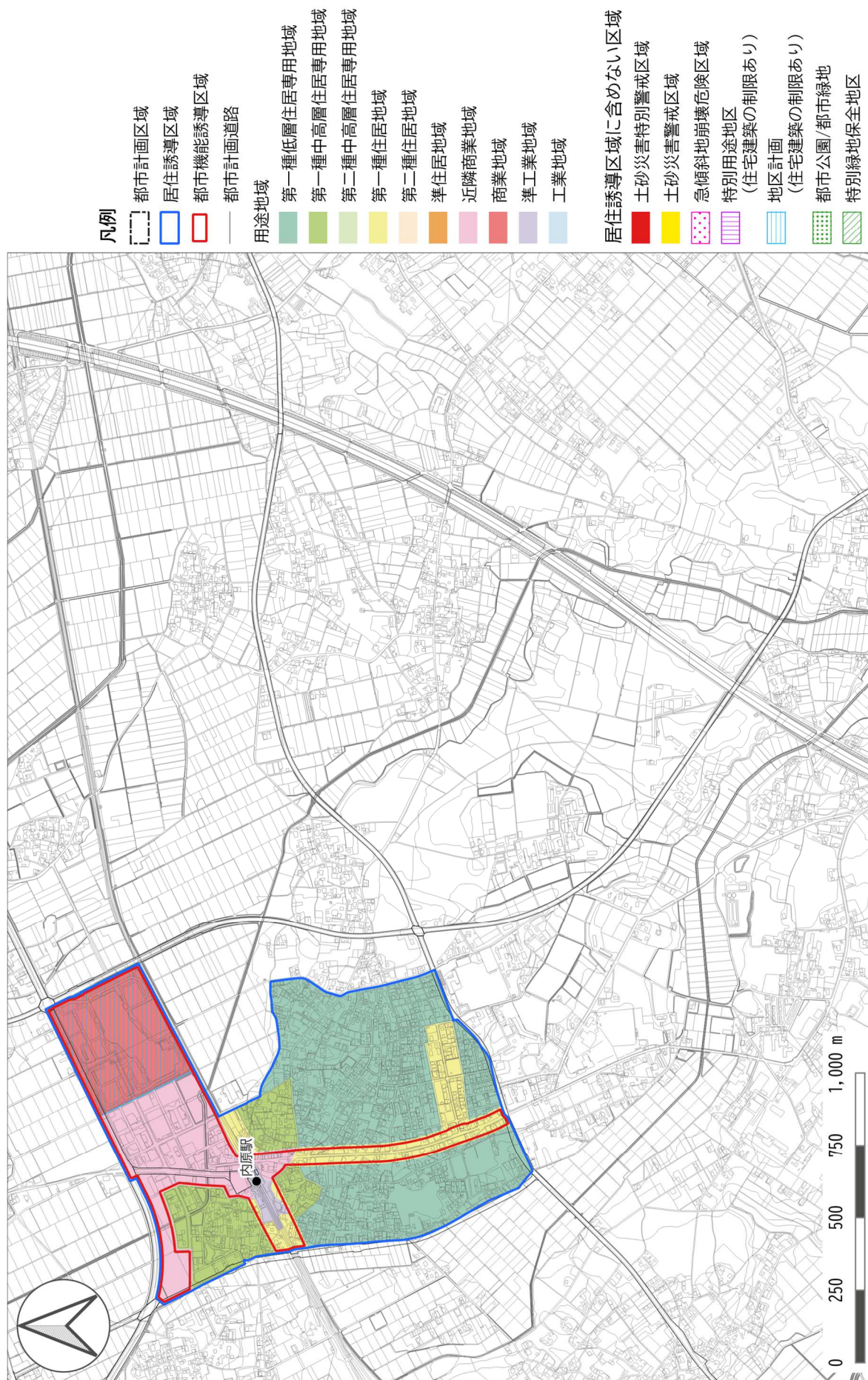


図 6-5⑤ 居住誘導区域詳細図（拡大図 4）

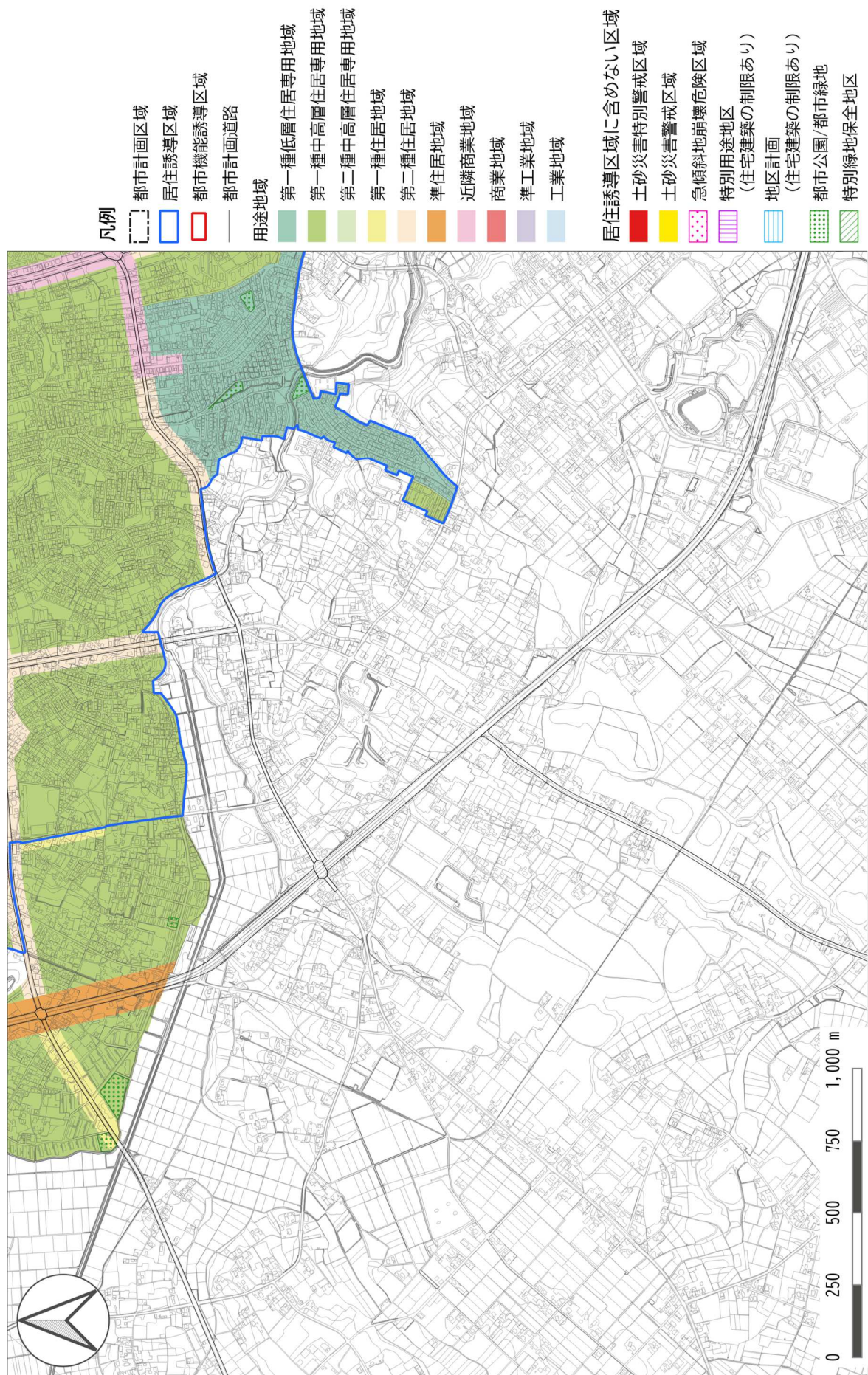


図 6-5⑥ 居住誘導区域詳細図（拡大図 5）

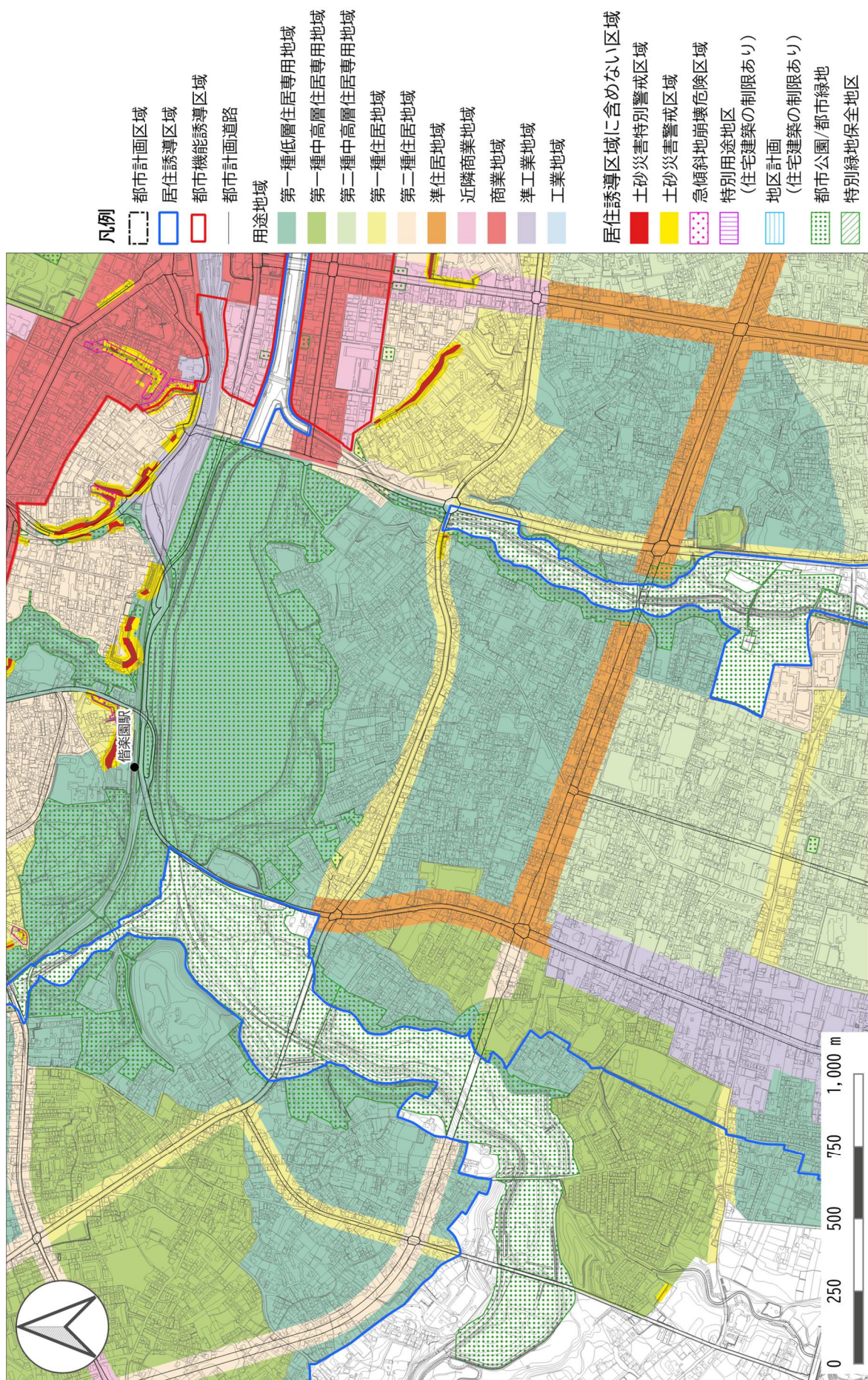


図 6-5⑦ 居住誘導区域詳細図（拡大図 6）

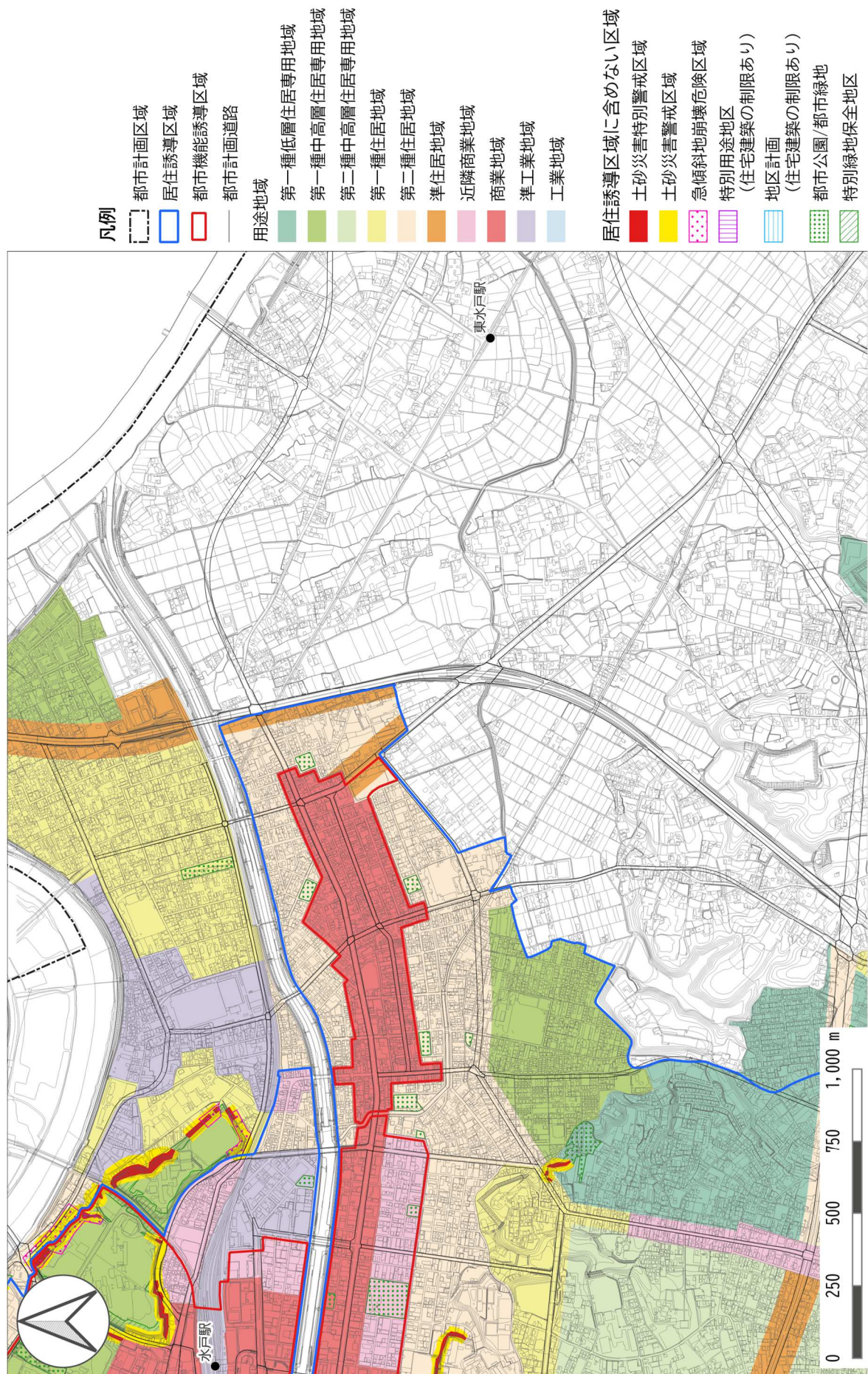


図 6-5⑧ 居住誘導区域詳細図 (拡大図 7)

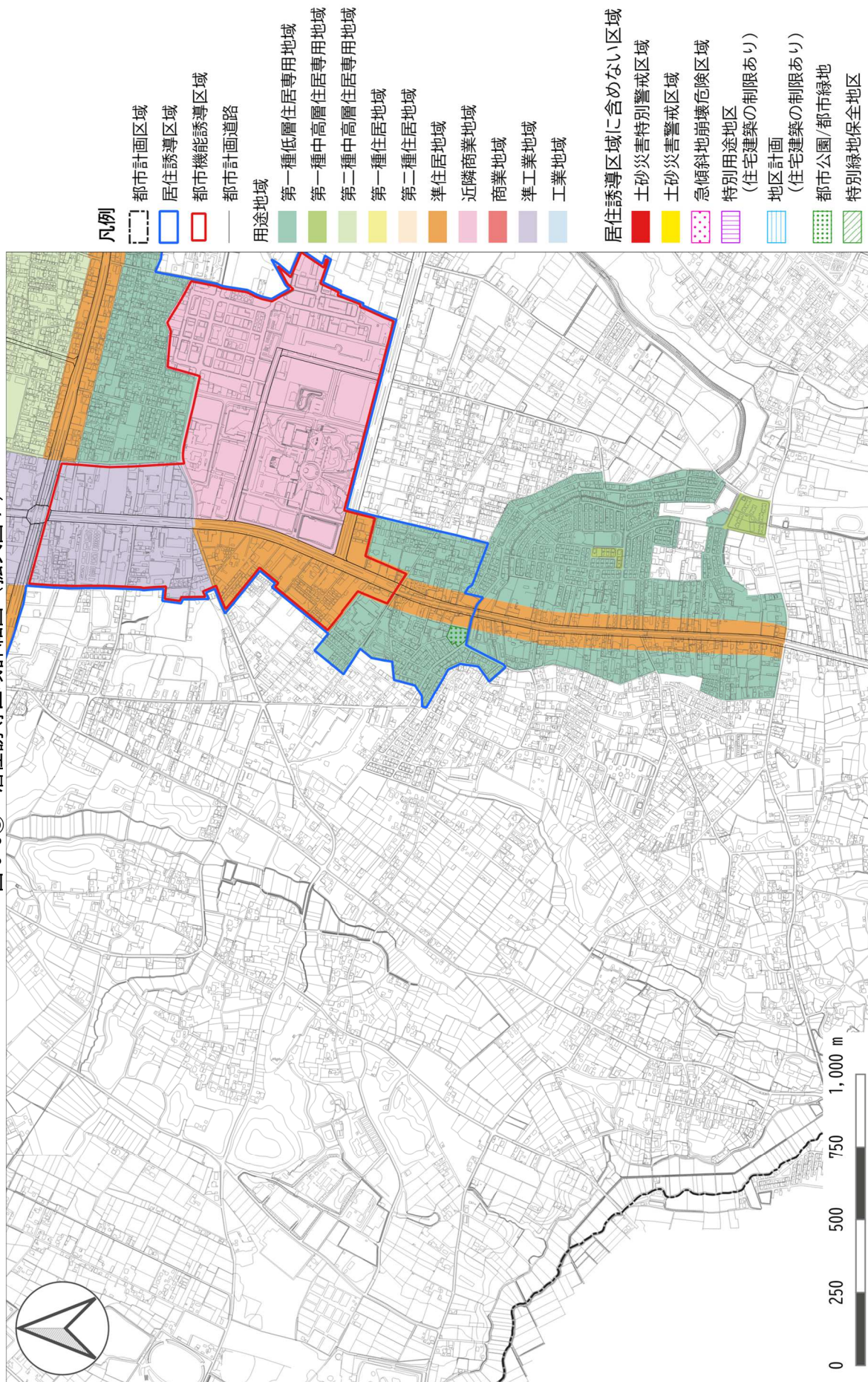
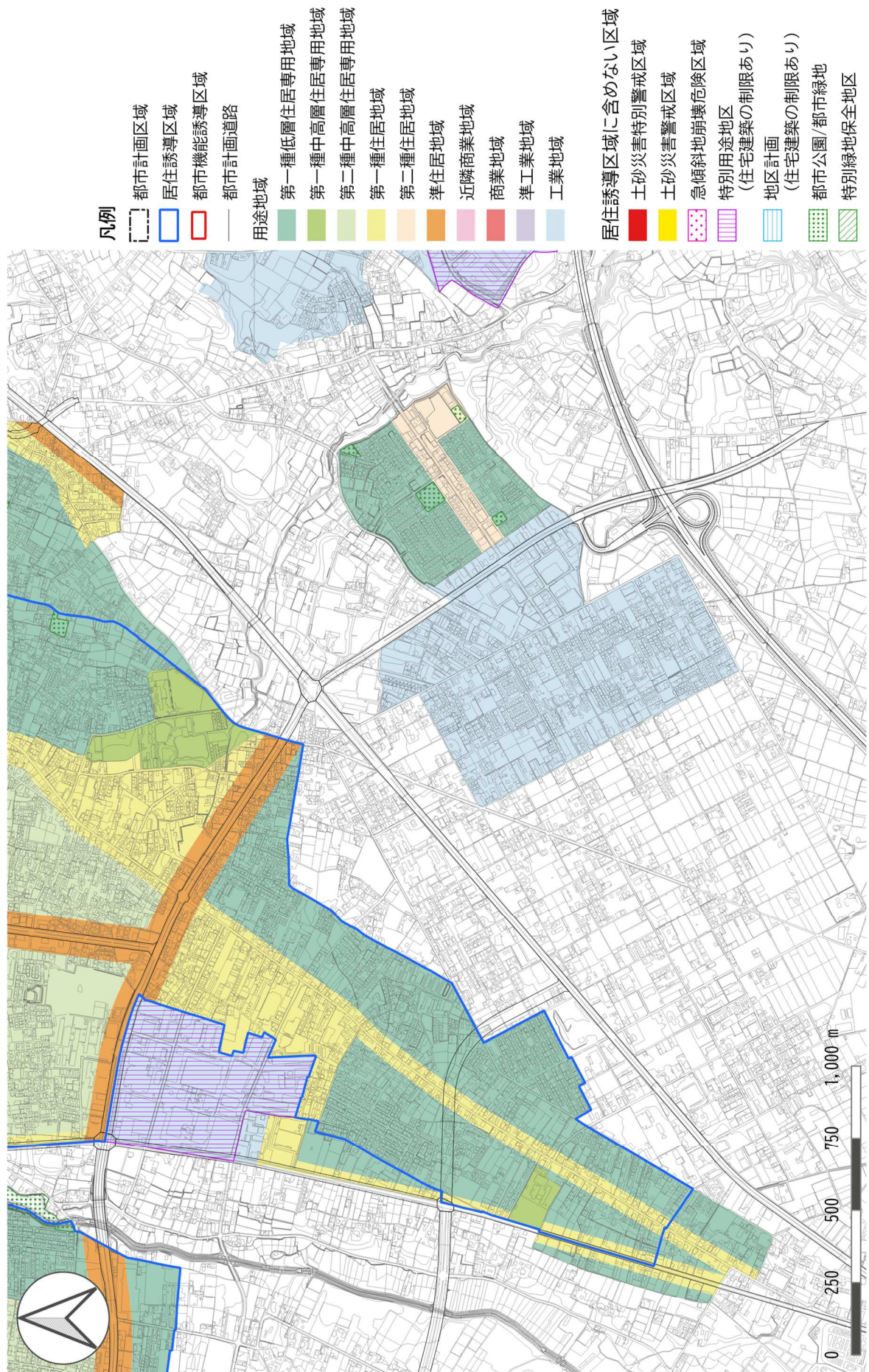


図 6-5⑨ 居住誘導区域詳細図（拡大図 8）



《参考》 区域面積、現況人口等

	市街化区域	居住誘導区域	都市機能誘導区域
面積 (ha)	4,251	2,741	465
構成比 (%)	100.0	64.5	10.9
人口 (人)	187,778	133,506	17,174
構成比 (%)	100.0	71.1	9.1
人口密度 (人/ha)	44.2	48.7	36.9

(資料：住民基本台帳（令和5年10月1日）/水戸市)

6-4 居住誘導区域外の区域について

居住誘導区域外の区域においても、地域コミュニティの維持や農業の生産活動の支援等の施策を講じながら、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く必要があります。

そのため、既存集落で課題となっている人口減少の抑制や公共交通空白地区における移動手段の確保についての取組を実施するとともに、地区計画を活用した良好な居住環境の形成等について検討を進めます。

①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

市街化調整区域内の既存集落では、若い世代の流出等により、人口減少や高齢化が進行しつつあることから、集落地内における空地・空き家の利活用等に取り組み、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。

②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、ゆとりある良好な居住環境の維持・形成を図ります。また、空地・空き家の適正な管理と利活用を進めることで、良好かつ安全な市街地環境の維持を図ります。

③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

バス交通については、路線網の再編を進め、居住誘導区域外における運行本数の確保を図ります。また、いばらき県央地域連携中枢都市圏における広域的な取組など、地域のニーズに合った地域公共交通の在り方について検討を進め、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。

- 第1章 計画策定の趣旨
- 第2章 都市の現状と課題
- 第3章 都市づくりに関する基本的な方針
- 第4章 都市機能誘導区域
- 第5章 誘導施設
- 第6章 居住誘導区域

第7章 防災指針

- 第8章 都市機能及び居住を誘導するための施策
- 第9章 届出制度
- 第10章 計画の進捗管理

7-1 防災指針の概要

- 1. 背景と目的
- 2. 策定のながれ
- 3. 対象とする災害

7-2 災害リスクの分析

- 1. 概要
- 2. 洪水浸水
- 3. 内水浸水
- 4. ため池浸水
- 5. 津波浸水
- 6. 土砂災害
- 7. 地震
- 8. (参考) 原子力災害
- 9. エリア別の課題

7-3 取組と実施プログラム

- 1. 防災指針に位置付ける対策の考え方
- 2. 取組方針
- 3. 施策の展開

7-1 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）年の東日本台風（台風第19号）（以下「東日本台風」という。）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。

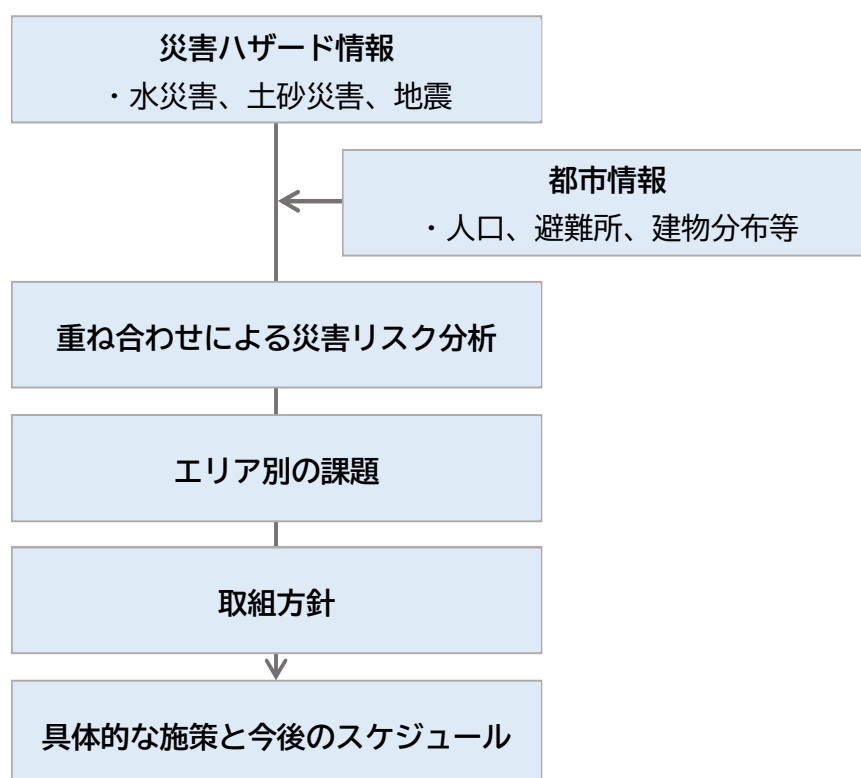
このような自然災害の激甚化・頻発化を踏まえ、2020（令和2）年6月に都市再生特別措置法が改正され、居住誘導区域等における安全なまちづくりを進めるため、立地適正化計画に防災指針を定めることとなりました。

このため、本市においても、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、防災指針を策定します。

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、具体的な施策及び今後のスケジュールを定めます。

図7-1 防災指針策定フロー



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 7-1 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	想定最大規模降雨※を想定（那珂川、桜川、洄沼川、藤井川、石川川、洄沼前川、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、洄沼川、藤井川） ※国管理区間に限る
	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 年度にかけた浸水実績
ため池氾濫	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津波及び房総沖地震津波を想定
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	—
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。

7-2 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 7-2 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	人口分布	人的被害の有無
		高齢者分布	要配慮者の有無
		建物階数	垂直避難の可能性
	浸水継続時間	要配慮者利用施設	要配慮者の危険性
内水浸水	家屋倒壊等氾濫想定区域	避難所分布	避難施設が活用できるか
		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
内水浸水	内水浸水実績箇所図	バス路線	公共交通が寸断されないか
ため池氾濫	ため池浸水ハザードマップ	人口分布	人的被害の有無
		建物階数	垂直避難の可能性
		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
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）	避難のしやすさ
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	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	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
	大規模盛土造成マップ	—	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

2. 洪水浸水

(1) 水害の発生状況

本市における近年の主な水害は、右表のとおりです。

直近では、2019（令和元）年の東日本台風の際に、那珂川及び支流で越水、溢水、決壊が発生し、広く浸水が発生しました。

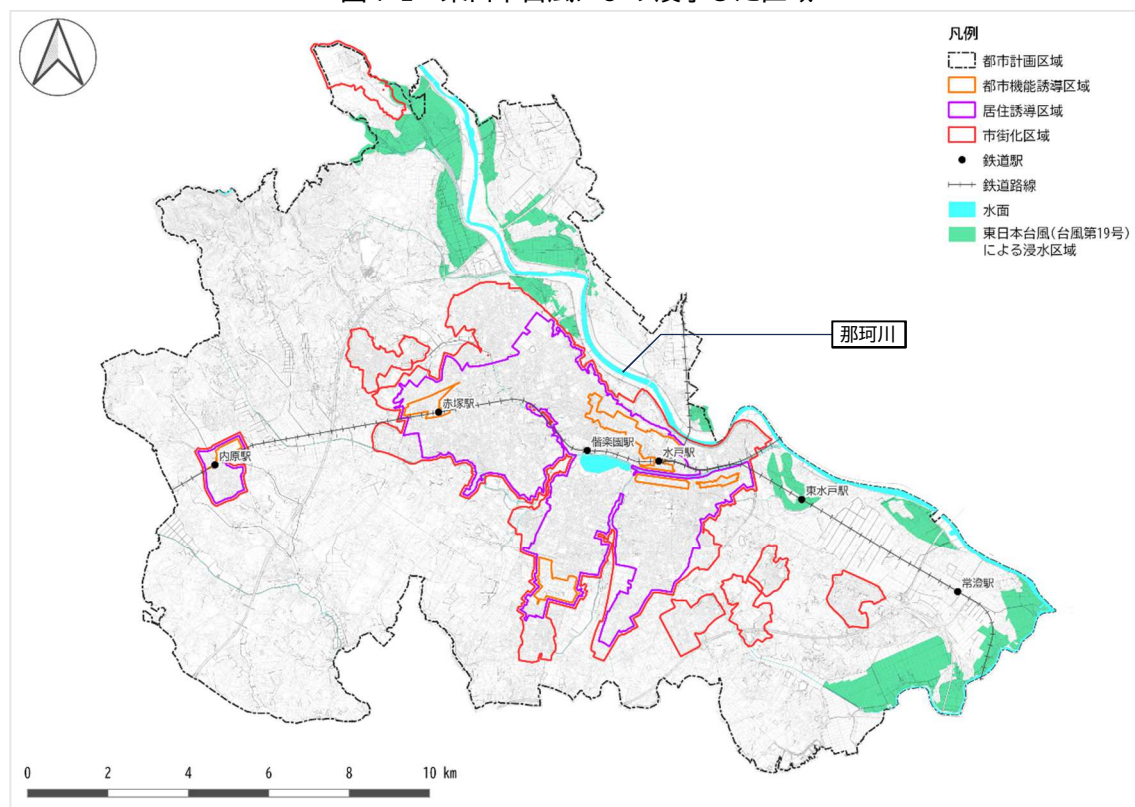
浸水区域は以下の図のとおりで、当時約70か所の避難所が開設され、最大で約2,500人が避難しました。

表 7-3 近年の主な水害

年 月 日	災害区分	水戸市の被害状況			那珂川 上流部の雨量 (mm)	
		総雨量 (mm)	水府橋水位 (m)	住家被害 (戸)		
1986(昭和61) 8.3~8.9	台風第10号	288.5	9.15	床上 2,009 床下 605	烏山 303 磯須 262 那 305	
1998(平成10) 8.27~8.31	大雨(前線)	98	8.43	床上 323 床下 245	那須 1,210 高林 982 板室 741	
2011(平成23) 9.19~9.22	台風第15号	168	8.54	床上 5 床下 41	矢板 301 板室 181 高林 197	
2015(平成27) 9.8~9.10	台風第18号	89.5	7.15	床下 5	下塩原 672 板室 408 高林 282	
2017(平成29) 10.21~10.24	台風第21号	113.5	5.78	床下 2	下塩原 266 板室 157	
2019(令和元) 10.12~10.16	台風第19号	141.5	9.84	床上 396 床下 182	板室 242 矢板 360 高林 227	

(水戸市洪水ハザードマップ、水戸市)

図 7-2 東日本台風により浸水した区域



(水戸市洪水ハザードマップ、水戸市)

（2）洪水浸水想定区域

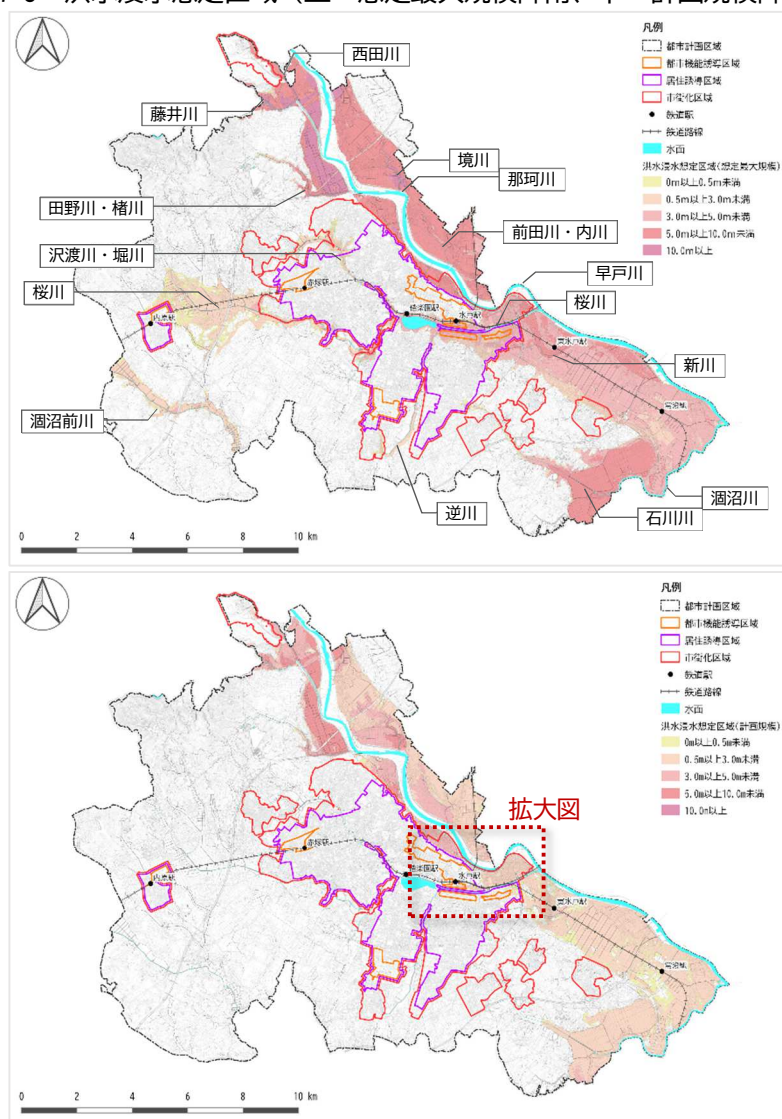
本市には、那珂川やその支川の瀬沼川、桜川等のほか、多くの河川があります。

これら河川のうち、国や県が管理する一級河川では、1,000 年に 1 回程度の割合で発生する降雨量を想定した想定最大規模降雨における洪水浸水想定区域が指定されています（図上段）。本防災指針では、最大の被害を想定することを基本とするため、想定最大規模降雨によるリスク分析を行います。

なお、想定最大規模降雨に対し、100 年に 1 回程度の割合で発生する降雨量を想定した計画規模降雨における洪水浸水想定区域も以下のとおり設定されており（図下段）、河川整備等の洪水防御に関する計画の基本として用いられます。

本市では、那珂川沿い等広範囲にわたって洪水浸水想定区域が広がっており、大部分は市街化調整区域ですが、市街化区域や居住誘導区域の一部も含まれています。

圖 7-3 洪水浸水想定區域（上：想定最大規模降雨、下：計畫規模降雨）

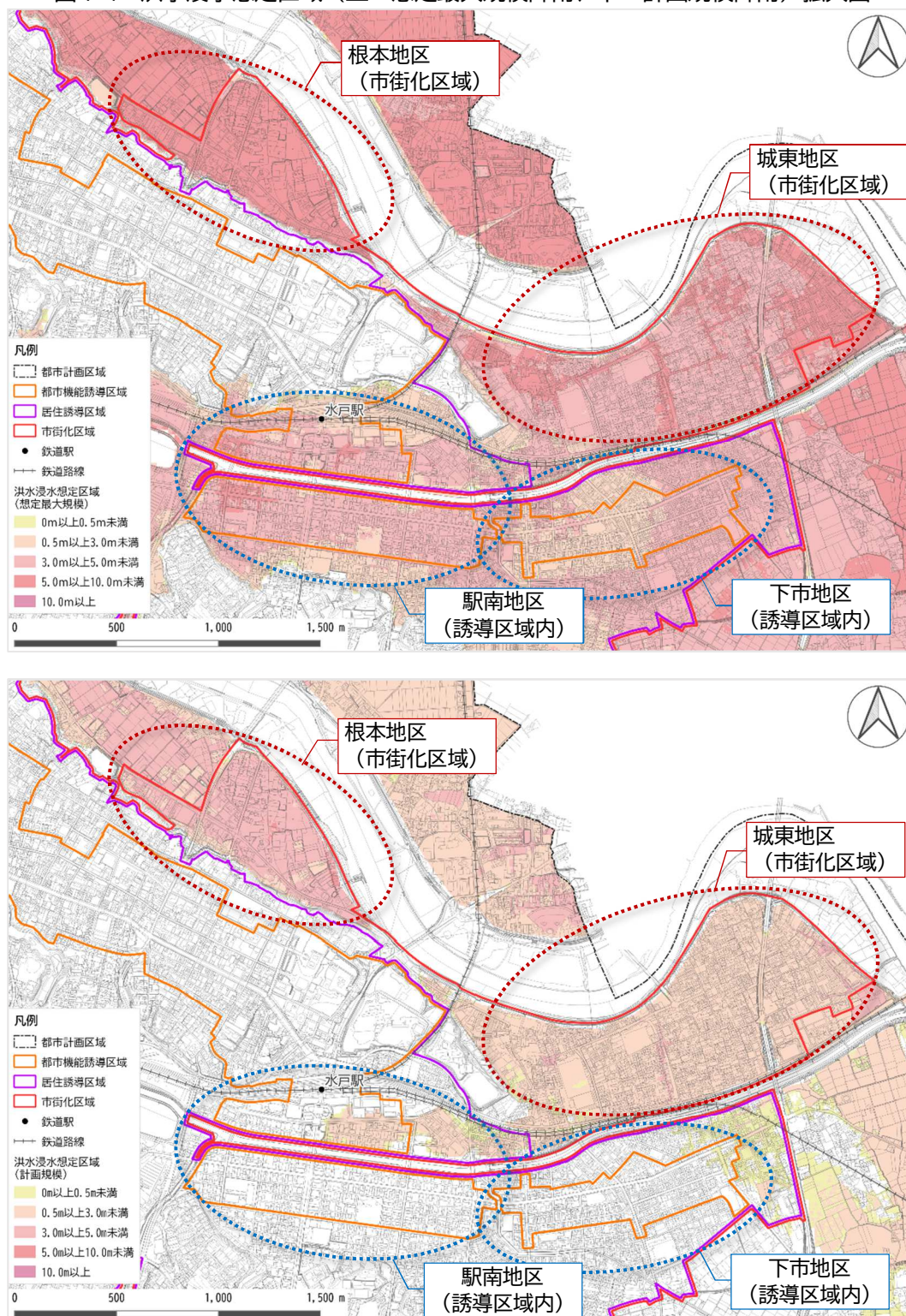


(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／氾濫推定図、水戸市)

居住誘導区域等にかかる洪水浸水想定区域の指定状況は、以下の図のとおりです。

想定最大規模降雨では、駅南地区や下市地区など、居住誘導区域の一部が洪水浸水想定区域に含まれています。ただし、計画規模降雨では、洪水浸水想定区域に含まれるのは駅南地区や下市地区の一部のみとなっています。

図 7-4 洪水浸水想定区域（上：想定最大規模降雨、下：計画規模降雨）拡大図



(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県)

(3) 洪水浸水による災害リスク

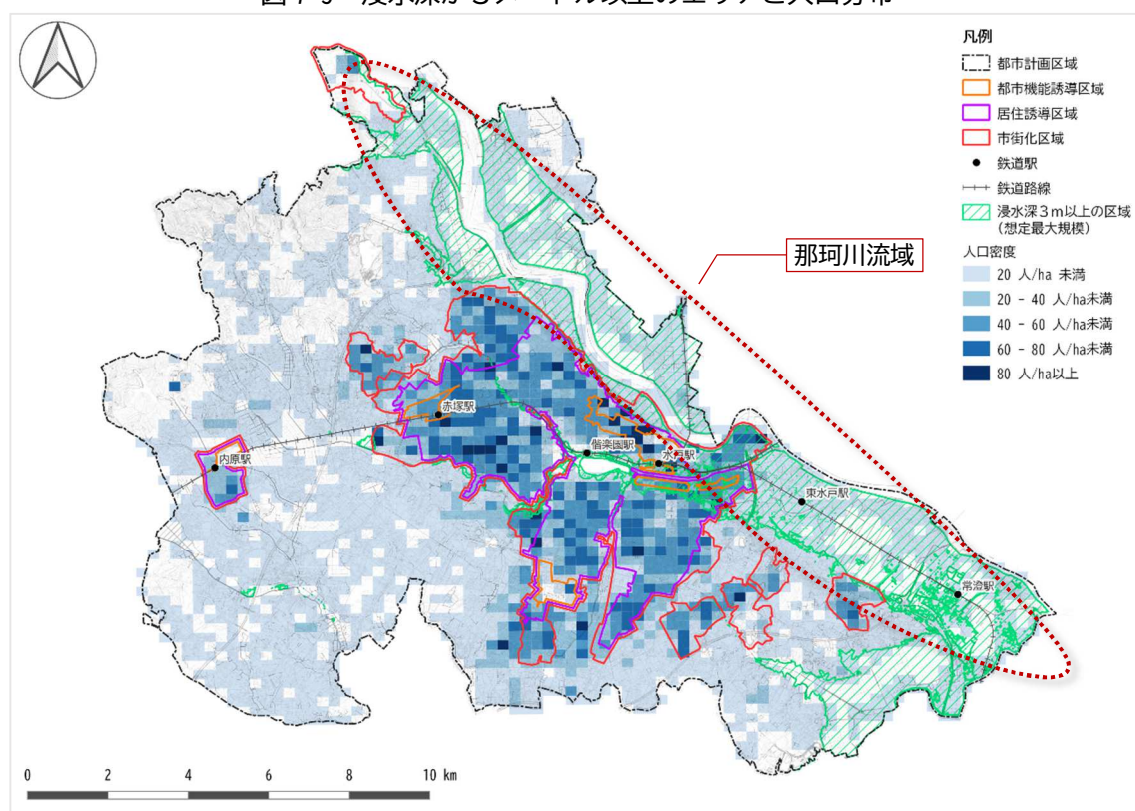
ア 洪水浸水想定区域内の人口等

洪水浸水想定区域のうち、建物の損壊や浸水により、住民の生命等に危害が生ずるおそれのあるとされる3メートル以上の浸水深が見込まれるエリアと人口分布は、以下の図のとおりです。

浸水深が3メートル以上のエリア是那珂川沿いを中心に広がっており、一部、人口密度の高い市街化区域の住宅地や市街化調整区域の既存集落が含まれます。

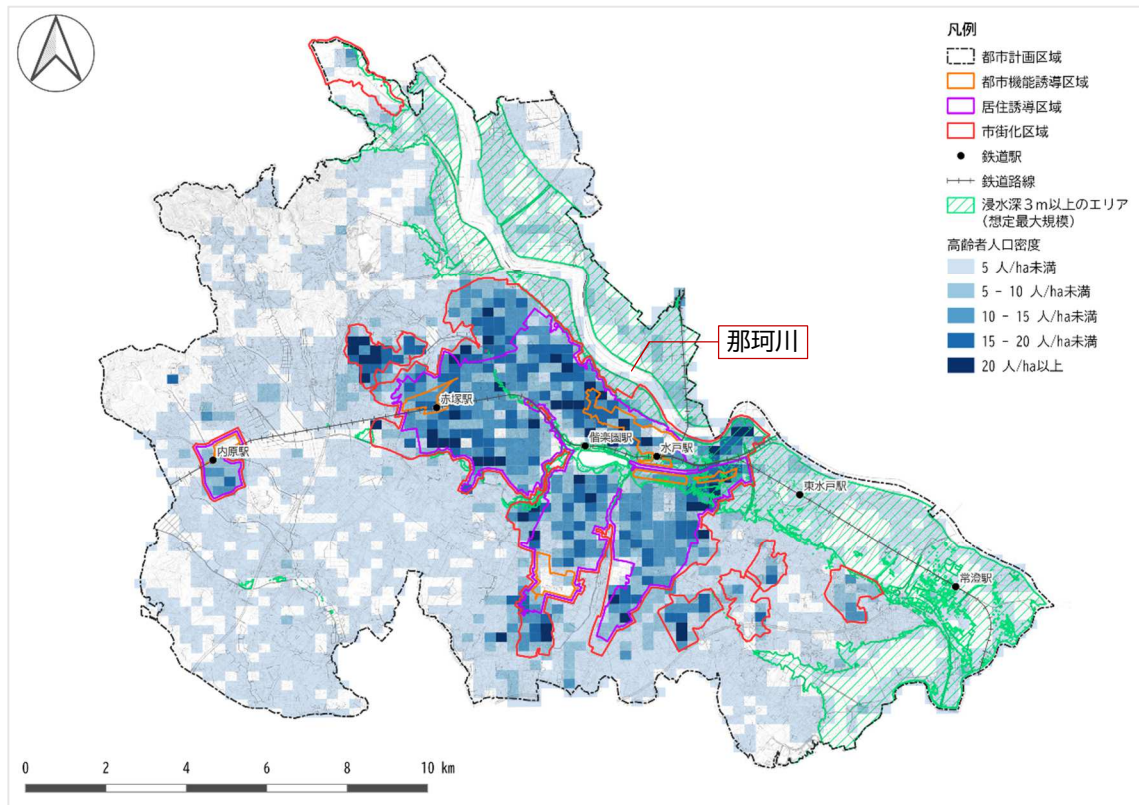
また、高齢者（65歳以上の方）分布は、次頁の図7-6のとおりですが、全体の人口分布と同様の傾向が見られます。

図7-5 浸水深が3メートル以上のエリアと人口分布



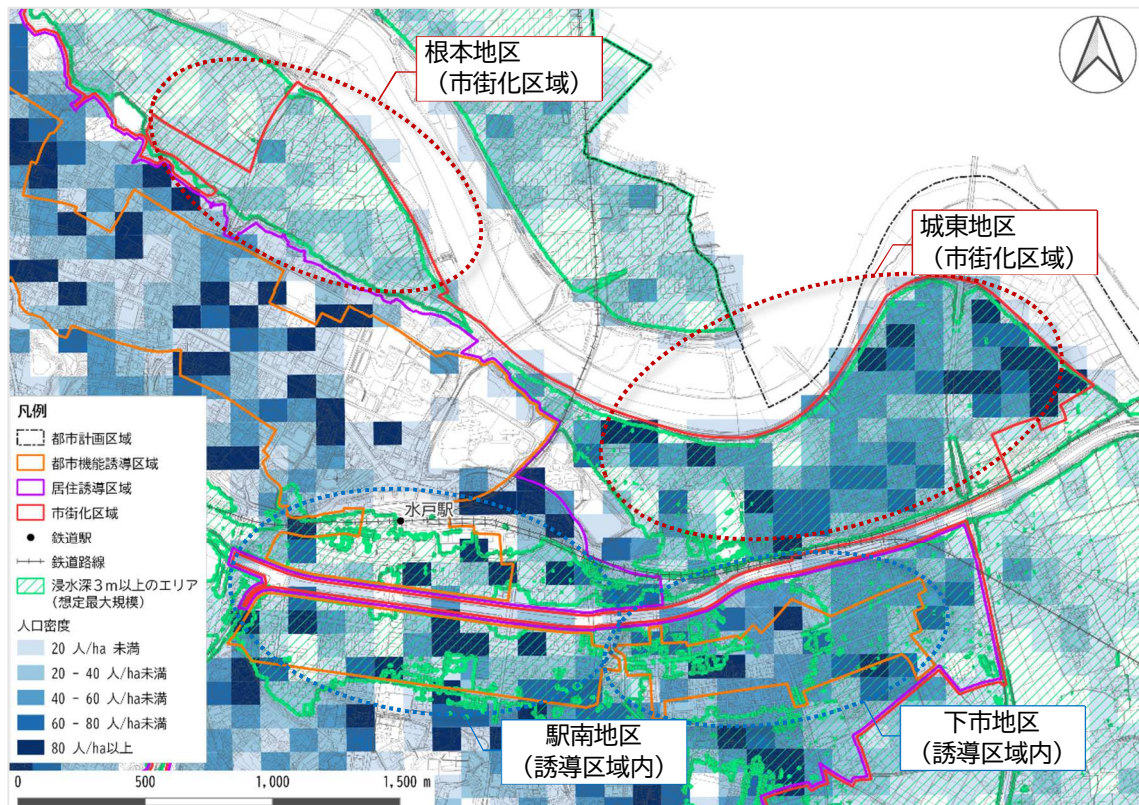
(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／氾濫推定図、水戸市／水戸市調べ)

図 7-6 浸水深が3メートル以上のエリアと高齢者分布



(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／氾濫推定図、水戸市／水戸市調べ)

図 7-7 浸水深が3メートル以上のエリアと人口分布（水戸駅周辺）



(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／水戸市調べ)

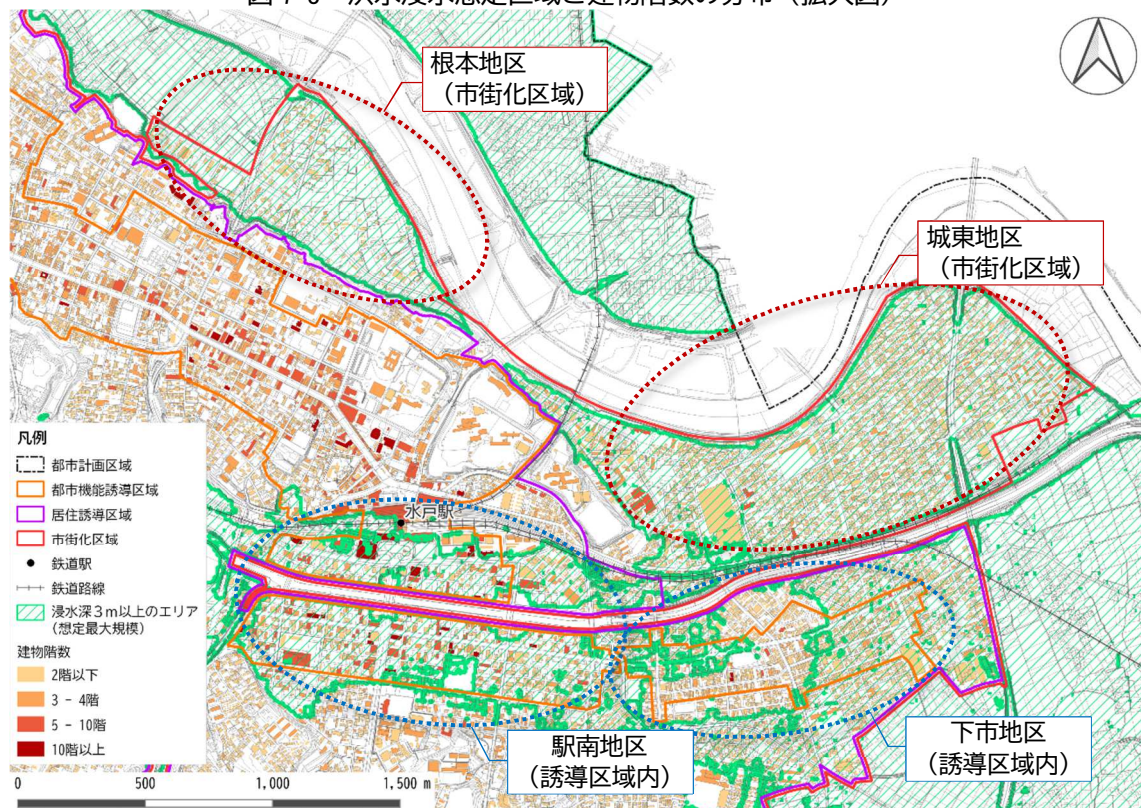
イ 洪水浸水想定区域内の建物階数

居住誘導区域（都市機能誘導区域を含む）のうち、駅南地区及び下市地区の一部は浸水深が3メートル以上の洪水浸水想定区域に含まれています。

両地区における洪水浸水想定区域と建物階数の分布は、以下の図のとおりです。駅南地区には、垂直避難が可能な3階建以上の建物が見られますが、下市地区は2階建以下の建物が多い状況です。

また、居住誘導区域外の市街化区域である城東地区や根本地区の広い範囲でも、3メートル以上の浸水深が想定されています。城東地区及び根本地区も2階建以下の建物が多い状況です。同様に、市街化調整区域においても、建物の高さ制限等により、2階建以下の建物が多い状況です。

図 7-8 洪水浸水想定区域と建物階数の分布（拡大図）



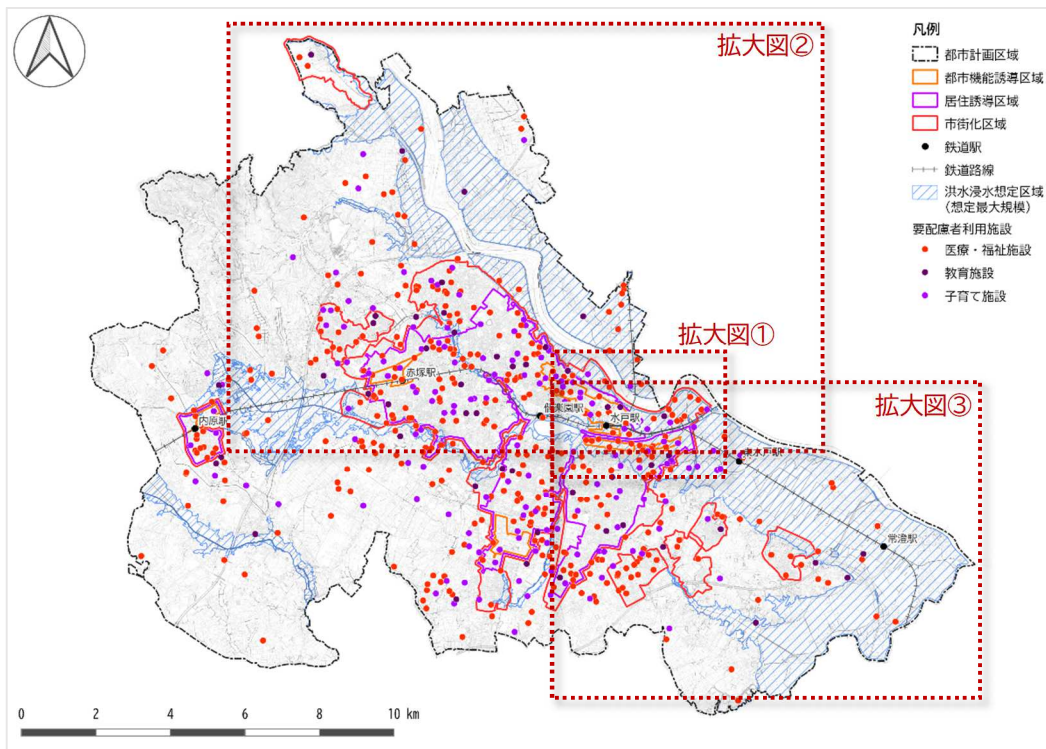
(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市）

ウ 洪水浸水想定区域内の要配慮者利用施設

洪水浸水想定区域と要配慮者利用施設の分布は、以下の図のとおりです。

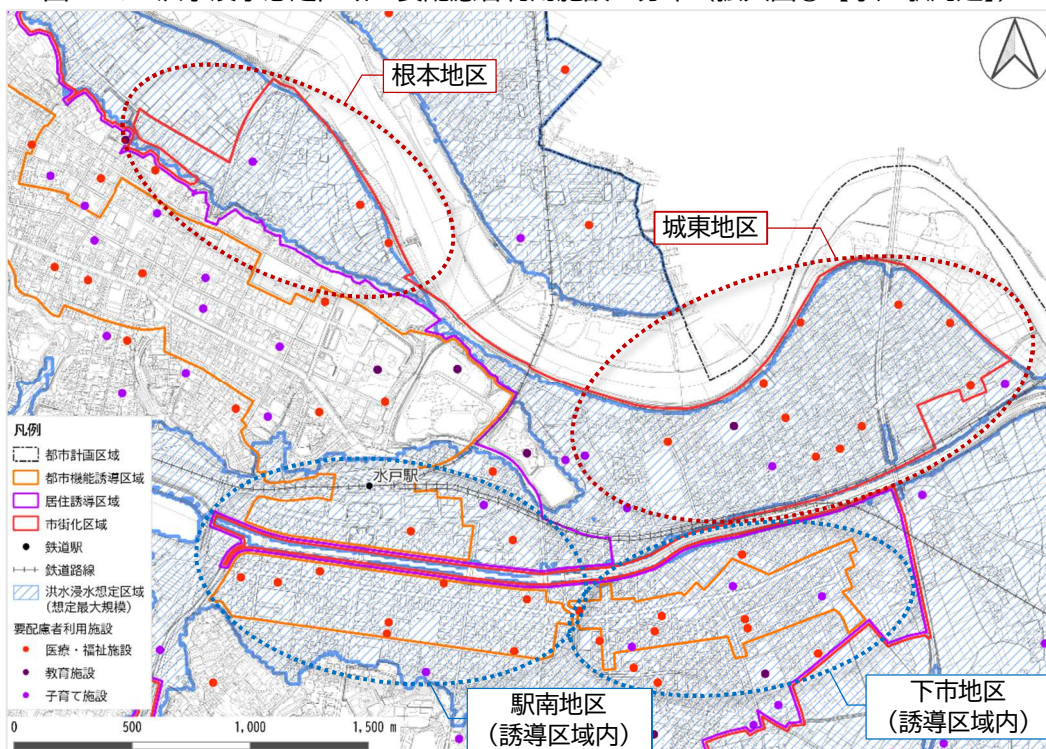
要配慮者利用施設全 769 件のうち、138 件が洪水浸水想定区域内に立地しています。

図 7-9 洪水浸水想定区域と要配慮者利用施設（2023（令和5）年10月時点）の分布



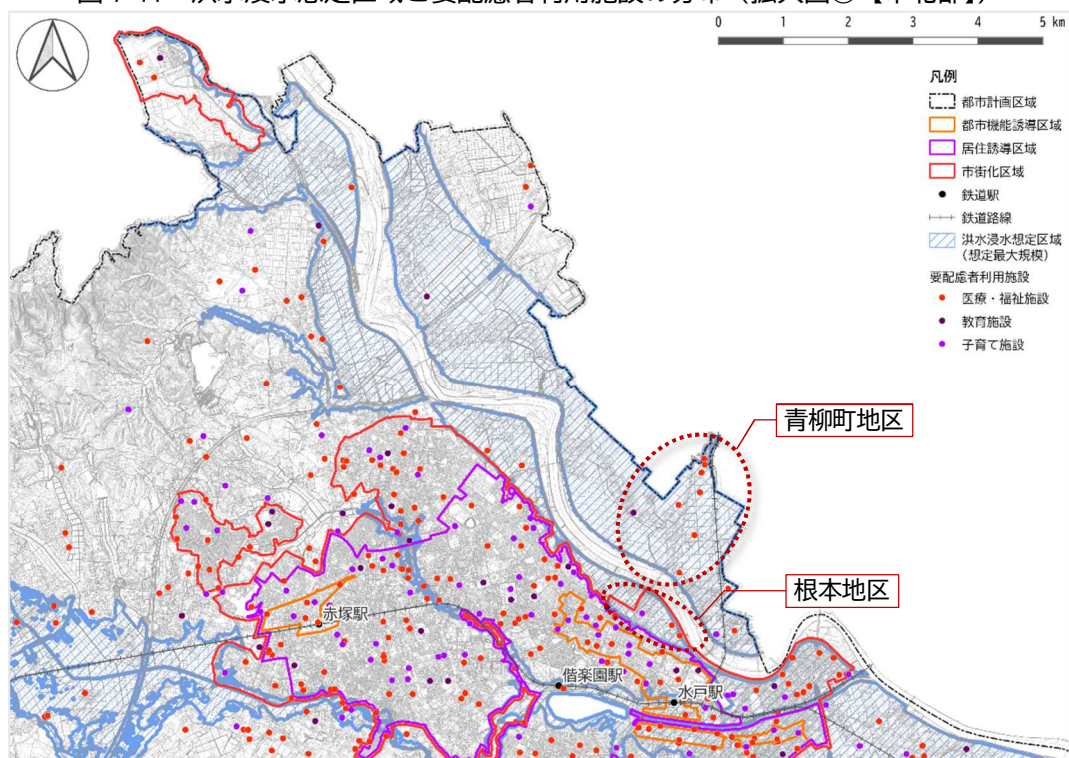
（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／水戸市洪水ハザードマップ、水戸市／氾濫推定図、水戸市）

図 7-10 洪水浸水想定区域と要配慮者利用施設の分布（拡大図①【水戸駅周辺】）



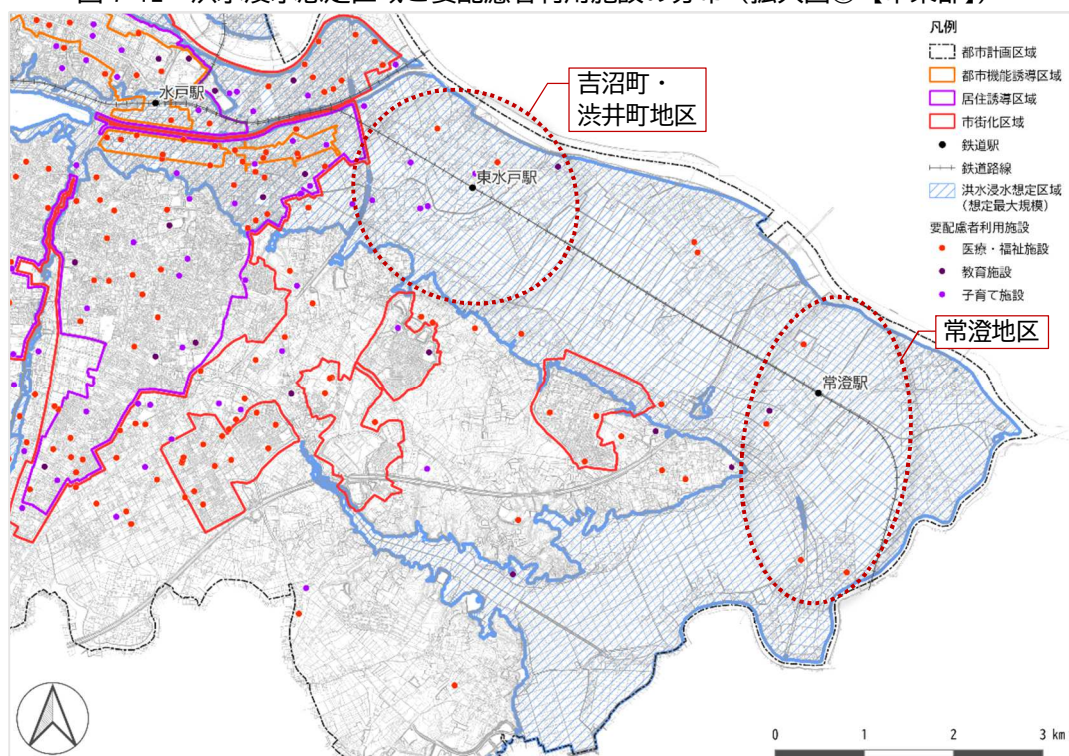
（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／水戸市洪水ハザードマップ、水戸市）

図 7-11 洪水浸水想定区域と要配慮者利用施設の分布（拡大図②【市北部】）



（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県/水戸市洪水ハザードマップ、水戸市/氾濫推定図、水戸市）

図 7-12 洪水浸水想定区域と要配慮者利用施設の分布（拡大図③【市東部】）



（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県/水戸市洪水ハザードマップ、水戸市/氾濫推定図、水戸市）

○要配慮利用施設

社会福祉施設、学校、医療施設、その他の主として防災上の配慮を要する方々が利用する施設

エ 洪水浸水想定区域内の避難所

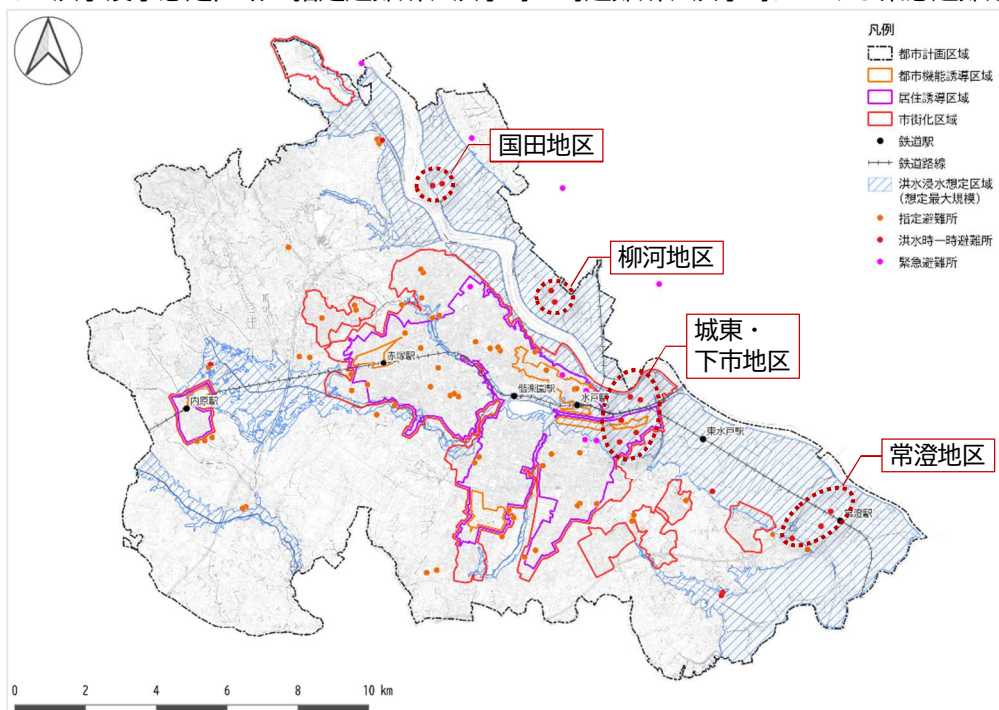
洪水浸水想定区域と避難所の分布は、以下の図のとおりです。

浸水想定区域内に一部の指定避難所や福祉避難所が立地しています。

そのうち、洪水浸水想定区域内にある指定避難所は洪水時一時避難所として、河川水位等の状況に応じ、避難者をバス等で高台にある指定避難所等に搬送する等の対応を実施しています。

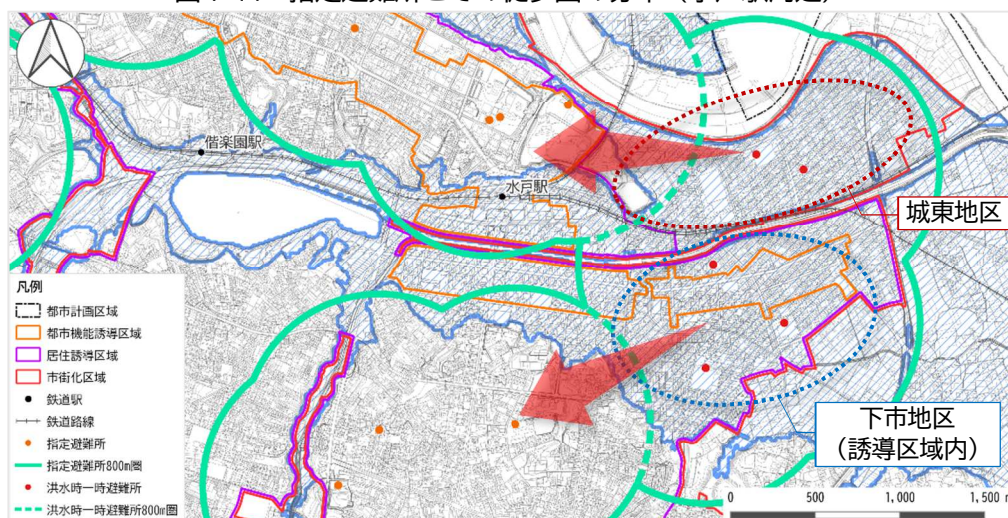
城東地区及び下市地区においては、洪水時一時避難所の近くに、指定避難所等が立地しており、比較的搬送のしやすい状況にあります。

図 7-13 洪水浸水想定区域と指定避難所、洪水時一時避難所、洪水時における緊急避難所の分布



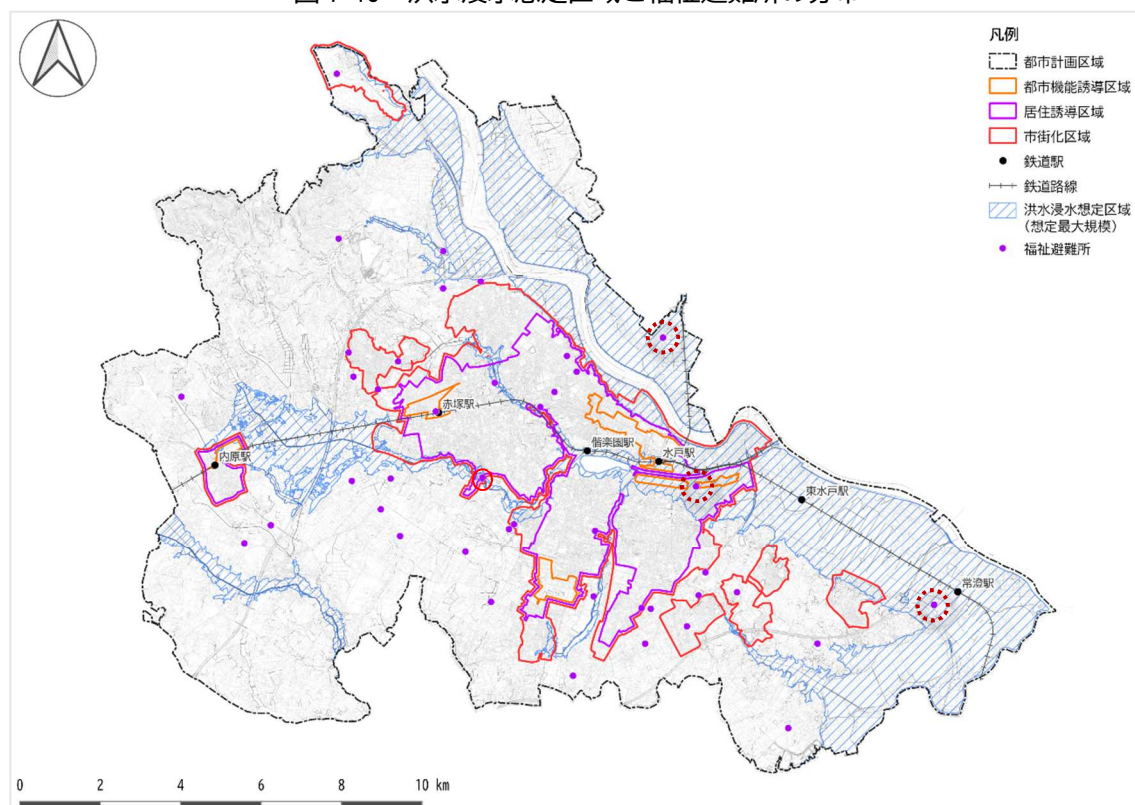
(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／水戸市洪水ハザードマップ、水戸市／氾濫推定図、水戸市)

図 7-14 指定避難所とその徒歩圏の分布（水戸駅周辺）



(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／水戸市洪水ハザードマップ、水戸市)

図 7-15 洪水浸水想定区域と福祉避難所の分布



(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県/水戸市洪水ハザードマップ、水戸市/氾濫推定図、水戸市)

○指定避難所

水戸市内の全ての市民センター、市立小・中学校、国田義務教育学校。災害の種別（地震、洪水等）に関わらず、自宅等が危険な場合や生活が困難なときに、はじめに避難する施設。施設には、備蓄物資や防災資機材が備えてあり、寝泊りができる。

○洪水時一時避難所

指定避難所のうち、洪水浸水想定区域内にある避難所で、高齢者の方など、遠方まで避難することが困難な方に、早めに避難していただき、河川水位等の状況に応じては、避難者をバス等により、高台にある指定避難所又は緊急避難所に搬送する等の対応を実施。

○洪水時における緊急避難所

越水等の危険を考慮し、洪水浸水想定区域内の指定避難所で避難者の受け入れが困難なときや指定避難所の収容人員が超過したとき等開設する避難所。

○福祉避難所

指定避難所での避難生活が困難な高齢者や障害者の方など、特別な配慮が必要な方の受け入れを行う施設。

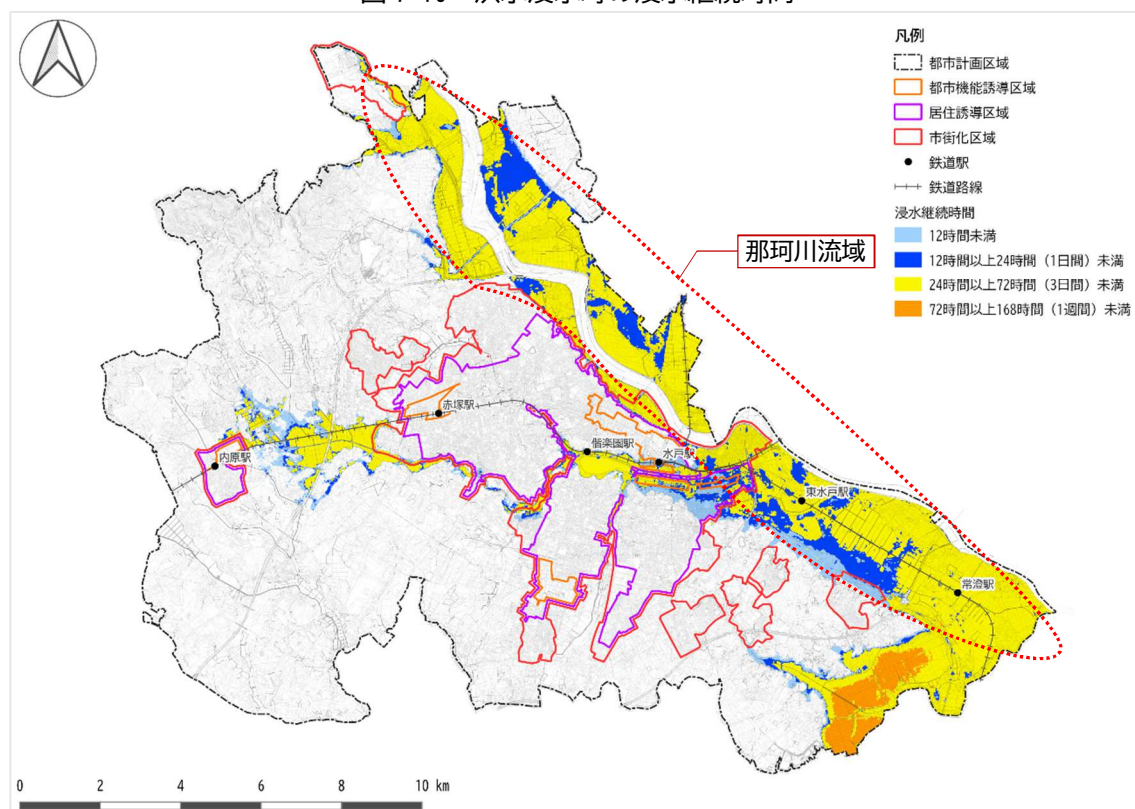
福祉避難所の開設に当たっては、施設の安全や収容可能人数等の状況を確認した上で、市が各施設に開設を要請。災害時には、配慮が必要な避難者の方の特性に応じて、避難する施設を調整し、指定避難所から市がバスや福祉車両等で搬送する等の対応を実施。

(4) 浸水継続時間

洪水浸水が発生した際、浸水が一定の浸水深を下回るまでの時間（浸水継続時間）は以下の図のとおりです。

災害発生から 72 時間が経過すると備蓄不足等による健康障害の発生や最悪の場合には生命の危機が生じるおそれがあるとされています。この 72 時間以上の浸水継続がある区域は、市東部の市街化調整区域の一部のみとなっていますが、那珂川流域の広い範囲で 72 時間未満の浸水継続が予想されます。

図 7-16 洪水浸水時の浸水継続時間



（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県）

(5) 浸水継続による災害リスク

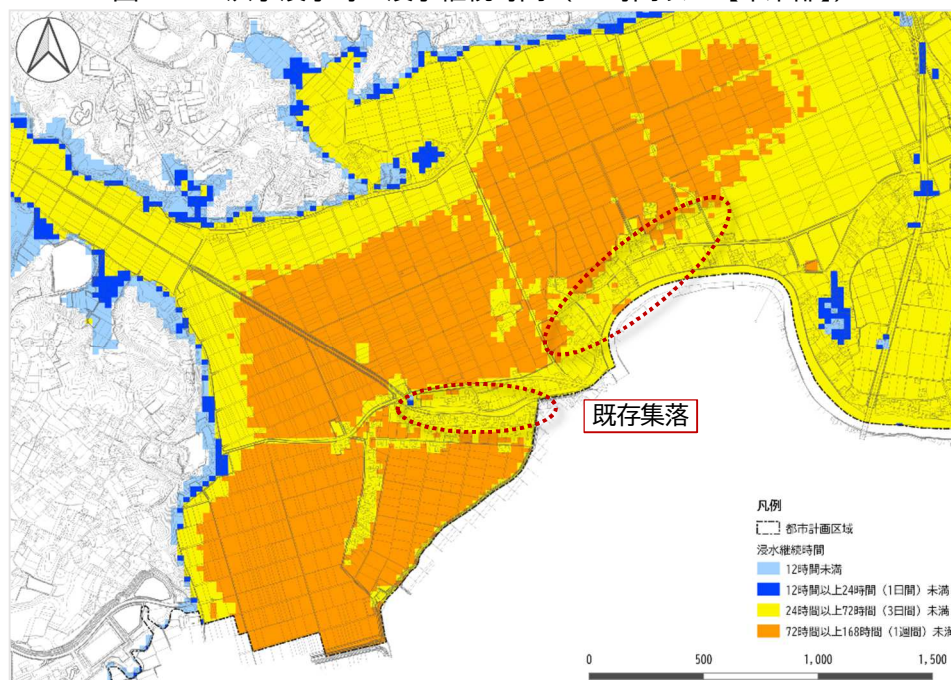
ア 浸水継続時間と建物分布

72 時間以上浸水継続が見込まれる区域は、以下の図（図上段）のとおりです。

区域の大部分が水田であり、既存集落内の家屋は該当区域に含まれていません。

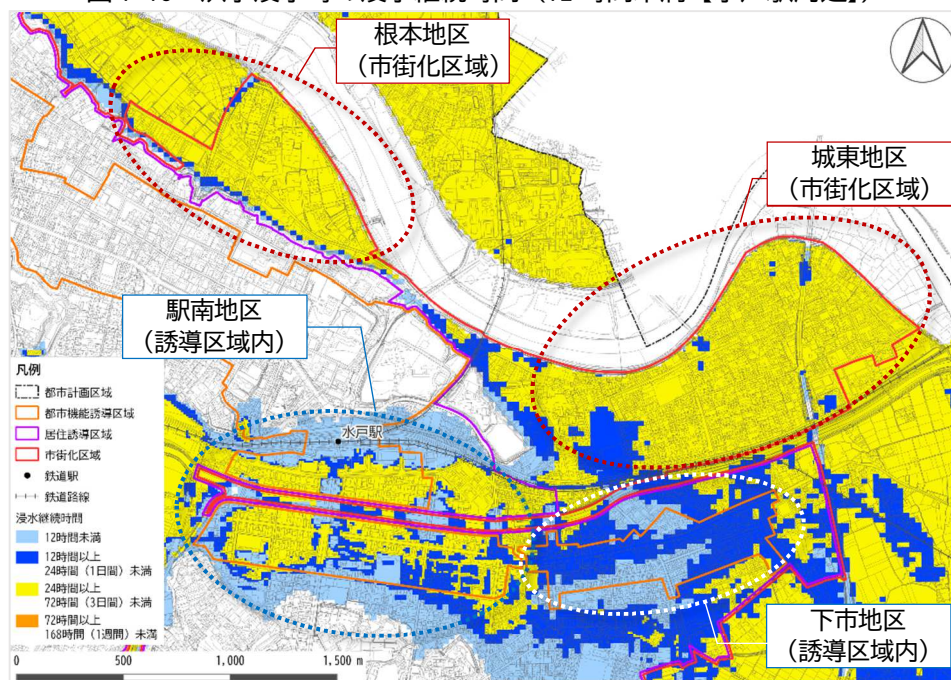
居住誘導区域・都市機能誘導区域である駅南地区周辺や下市地区のほか、市街化区域の城東地区や根本地区等で 72 時間未満の浸水継続が見込まれています。

図 7-17 洪水浸水時の浸水継続時間（72 時間以上【市東部】）



（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県）

図 7-18 洪水浸水時の浸水継続時間（72 時間未満【水戸駅周辺】）



（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県）

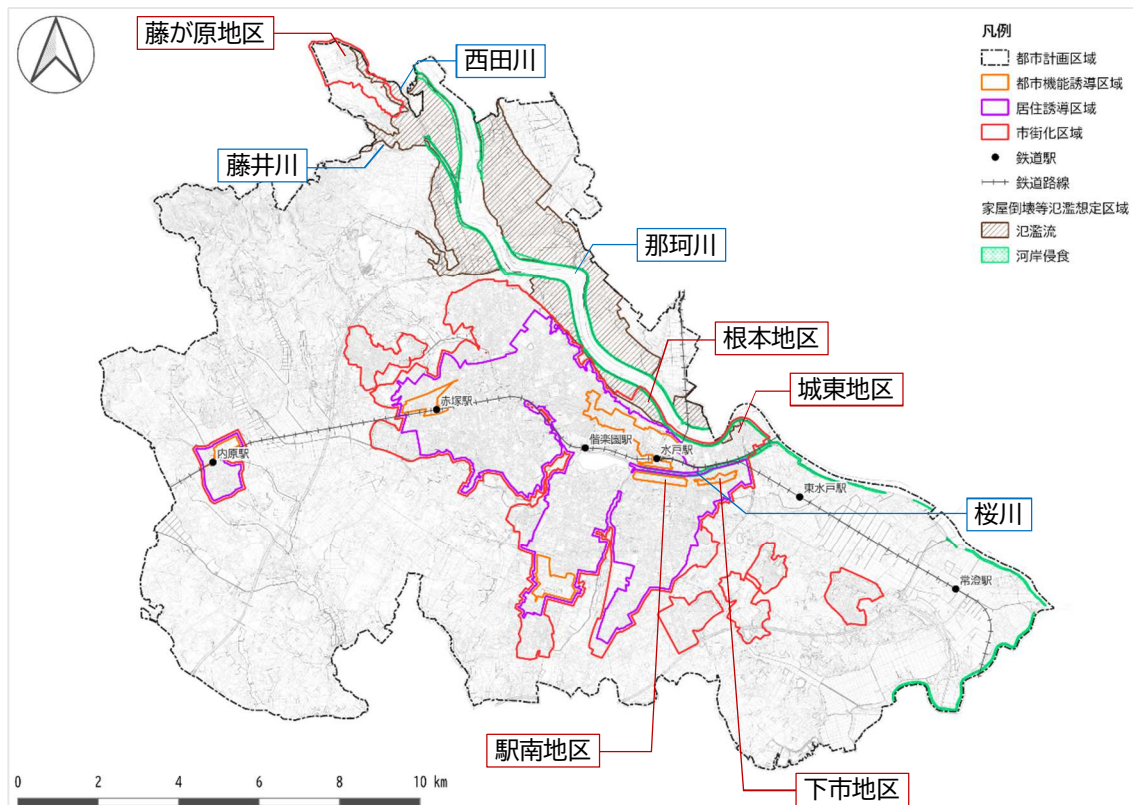
(6) 家屋倒壊等氾濫想定区域

家屋倒壊等氾濫想定区域は、以下の図のとおりです。

那珂川をはじめとした複数の河川沿いに区域がみられます。

市街化区域では、駅南地区、下市地区、城東地区、根本地区、藤が原地区に家屋倒壊等氾濫想定区域があり、駅南地区や下市地区は居住誘導区域にも該当します。

図 7-19 家屋倒壊等氾濫想定区域



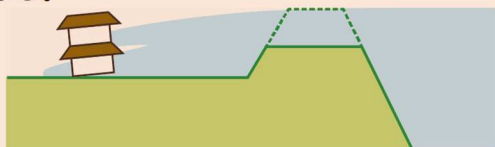
(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省)

○家屋倒壊等氾濫想定区域

想定最大規模降雨が発生した際に家屋が流出・倒壊等のおそれがある範囲を言う。河川堤防の決壊又は氾濫により木造建物に被害の可能性がある「氾濫流」と、洪水時の河岸浸食により非木造建物も含めて被害の可能性がある「河岸浸食」の2種類がある。

■氾濫流

堤防を越えて川の水が氾濫する、ないしは堤防が決壊することで川の水が市街地に流出し、水の強さで建物の倒壊・流出が生じる。



■河岸浸食

河川の流れで河岸が削られた結果、地盤が損失することで建物の倒壊・流出が生じる。



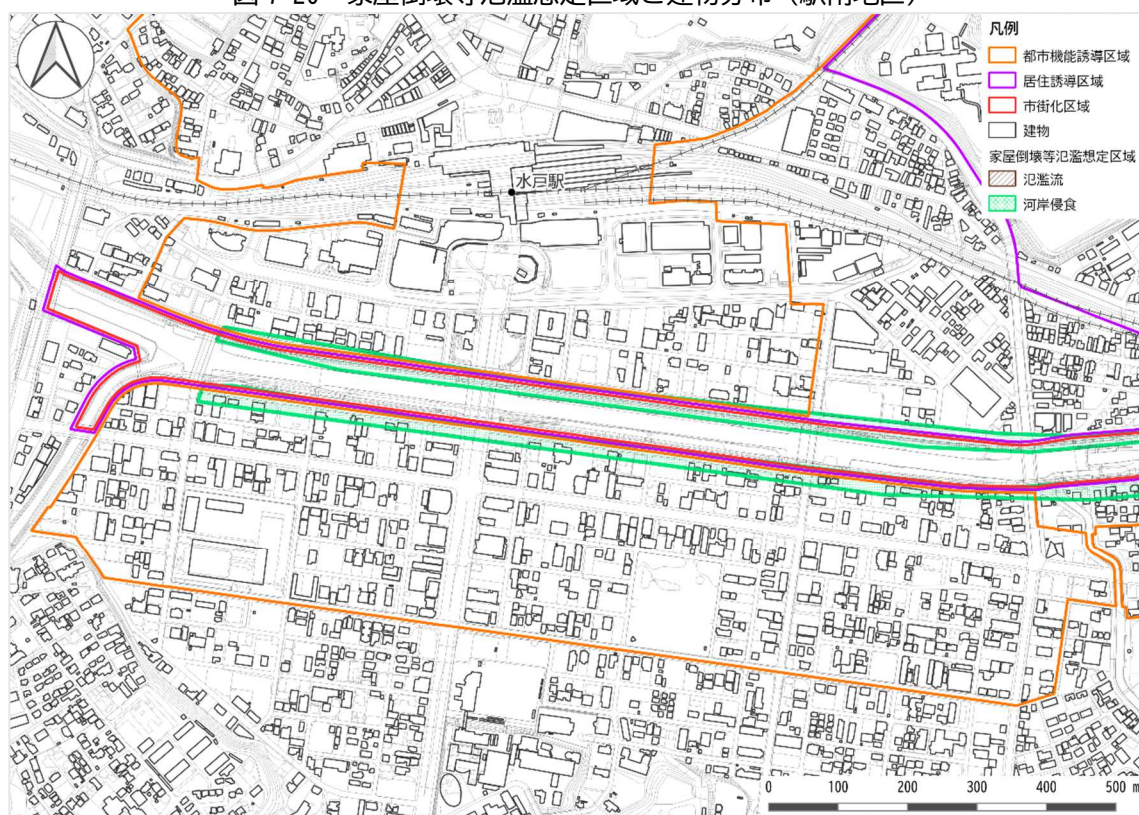
(7) 氾濫流・河岸浸食による災害リスク

ア 家屋倒壊等氾濫想定区域内の建物分布

居住誘導区域である駅南地区と下市地区における家屋倒壊等氾濫想定区域と建物分布は、以下の図のとおりです。桜川沿いの家屋が区域に含まれ、河岸浸食による災害リスクがあります。

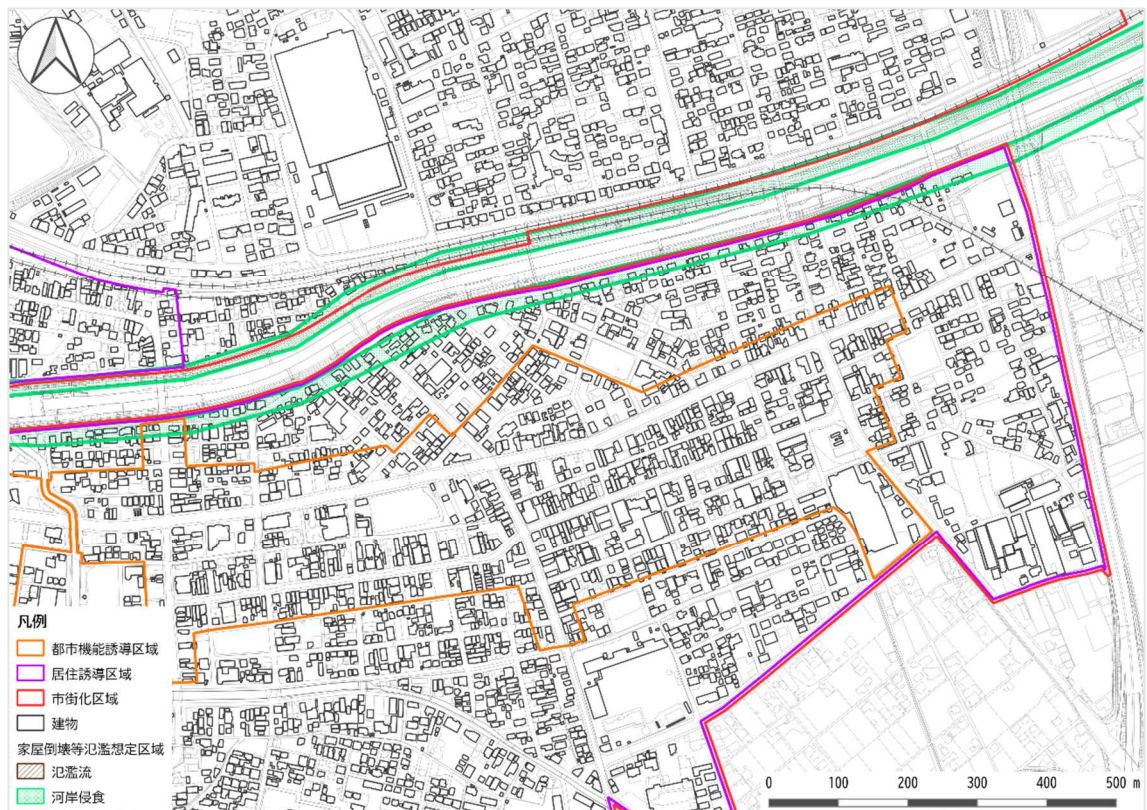
市街化区域である城東地区、根本地区、藤が原地区における家屋倒壊等氾濫想定区域は、次頁以降の図のとおりです。城東地区、根本地区では那珂川による氾濫流と河岸浸食があり、城東地区では一部の地区ですが、根本地区は広範な家屋への被害が予想されます。一方、藤が原地区では西田川沿いに広く氾濫流が想定されますが、住宅地が高台のため、家屋倒壊等氾濫想定区域内に家屋の立地はみられません。

図 7-20 家屋倒壊等氾濫想定区域と建物分布（駅南地区）



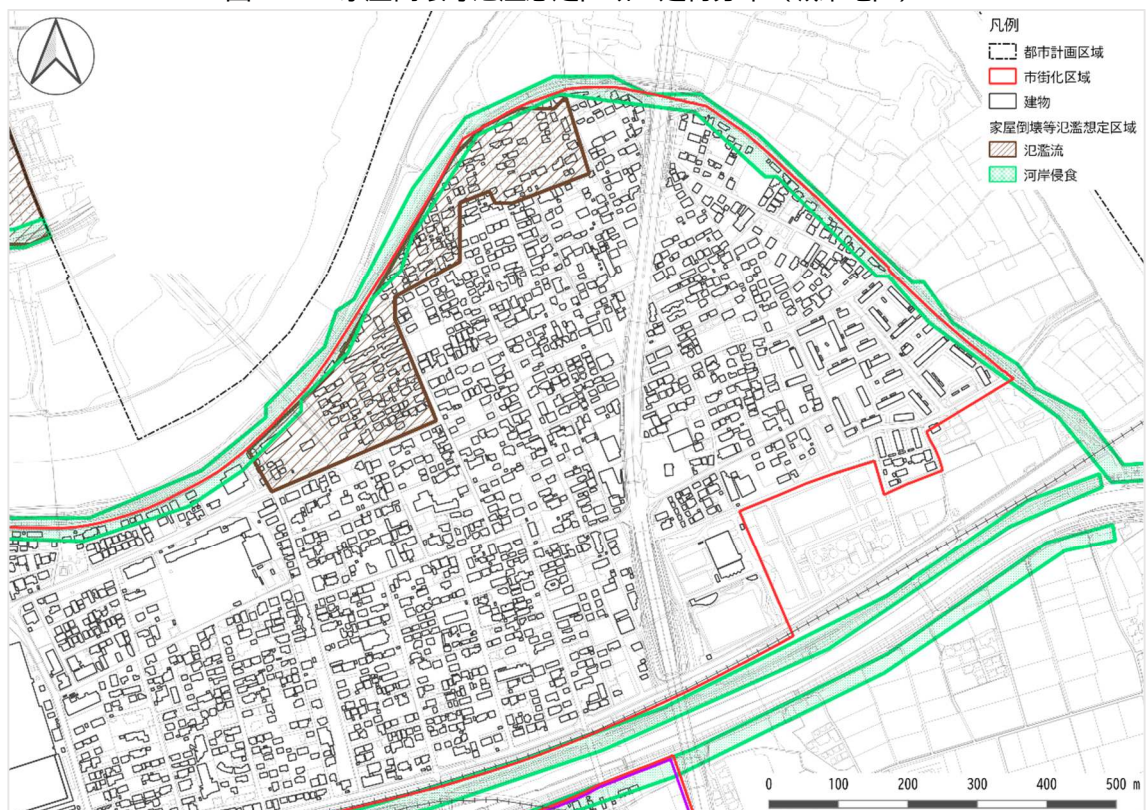
(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省／2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市)

图 7-21 家屋倒壊等氾濫想定区域と建物分布（下市地区）



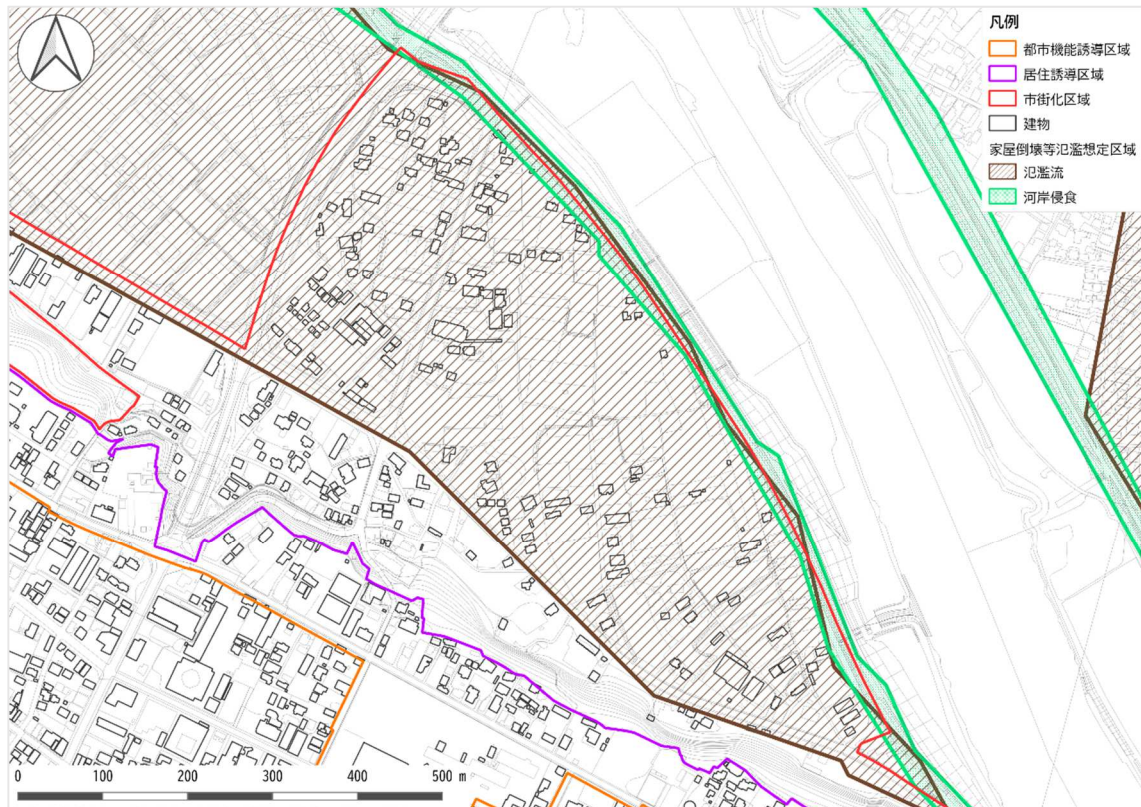
（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省／2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市）

图 7-22 家屋倒壊等氾濫想定区域と建物分布（城東地区）



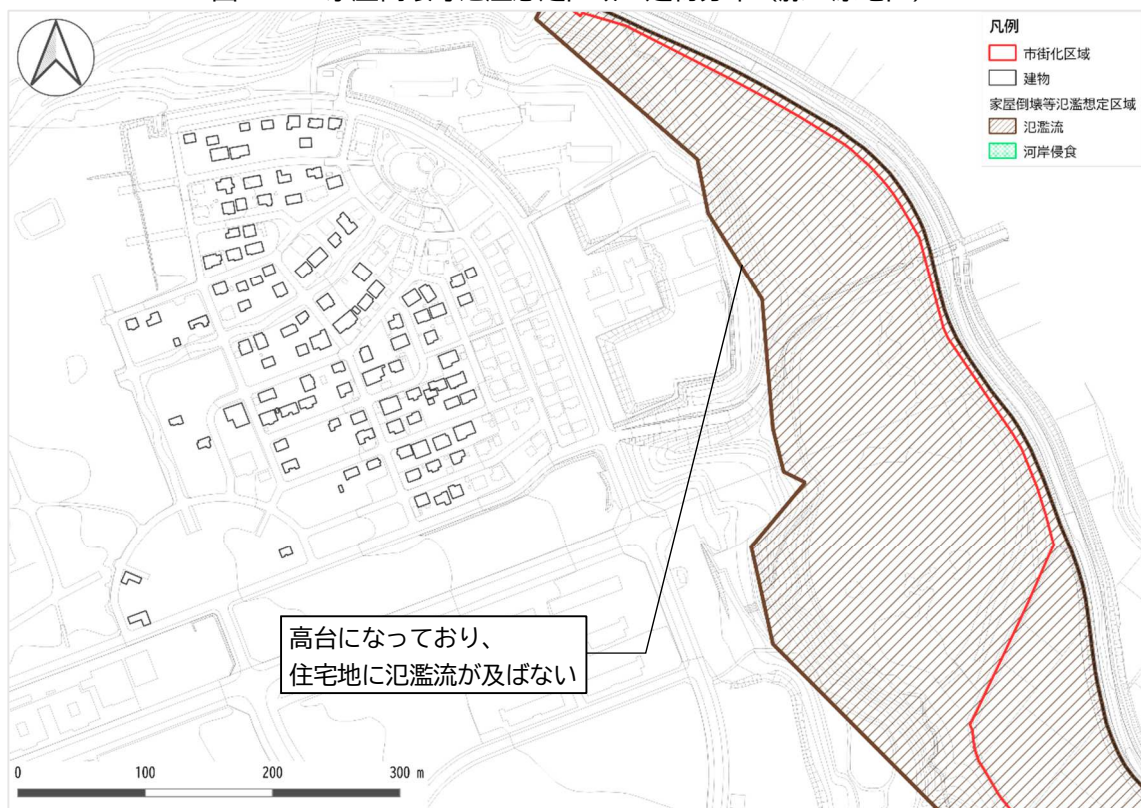
（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省／2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市）

図 7-23 家屋倒壊等氾濫想定区域と建物分布（根本地区）



（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省／2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市）

図 7-24 家屋倒壊等氾濫想定区域と建物分布（藤が原地区）



（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省／2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市）

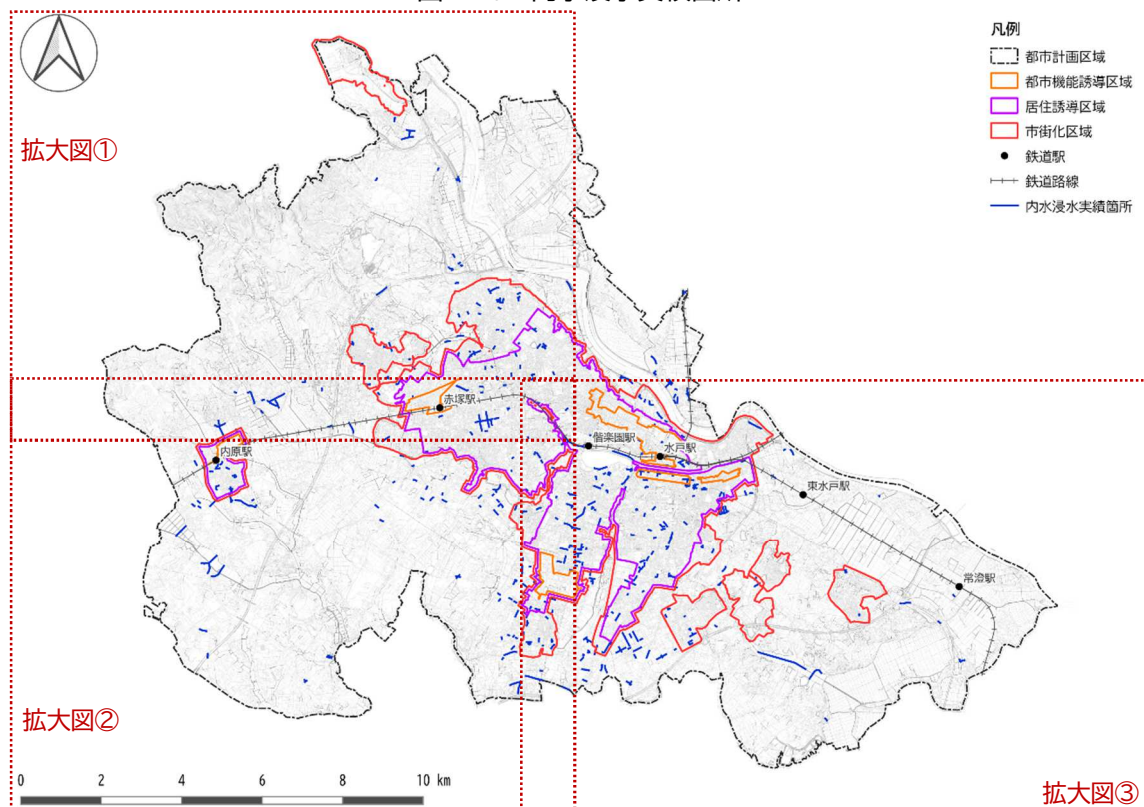
3. 内水浸水

(1) 内水浸水実績箇所

2005（平成 17）年度以降の内水浸水の実績箇所※は、以下の図のとおりです。

内水浸水は、市内各地で発生しており、交通への影響が大きい主要な道路においても浸水が発生しています。

図 7-25 内水浸水実績箇所



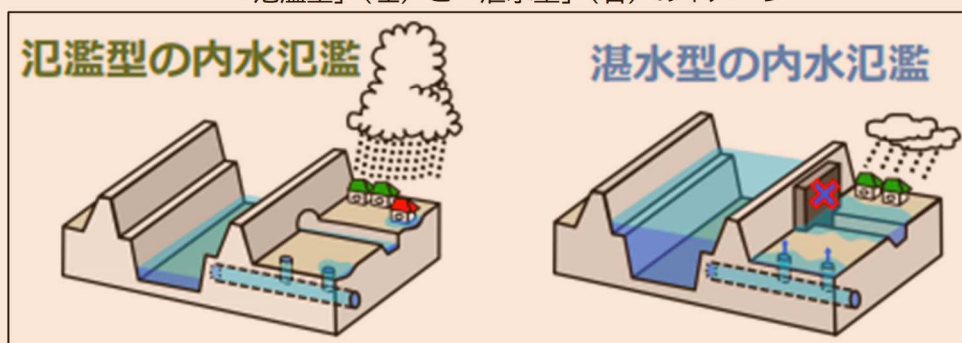
（水戸市浸水実績箇所図、水戸市）

※実績箇所は、主に、道路の冠水範囲をマップに示しており、個別の家屋浸水を特定するものではありません。

○内水浸水

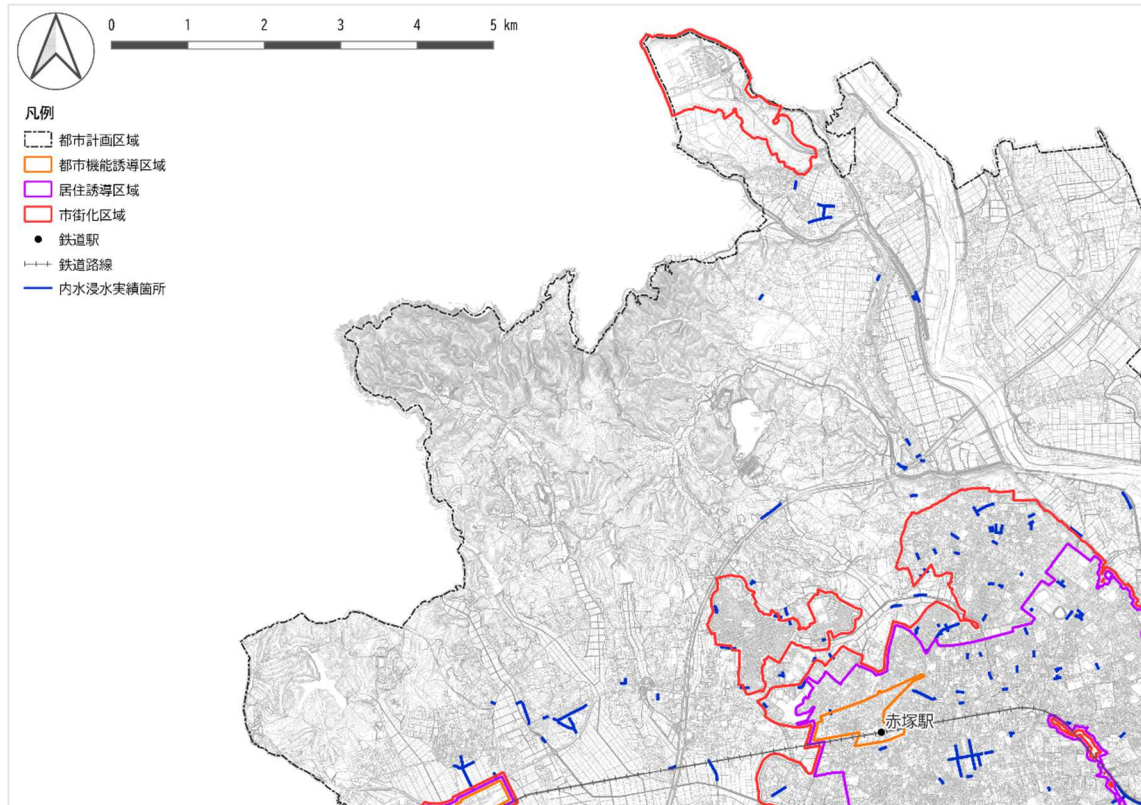
集中豪雨等により降雨量が側溝や排水路等の排水能力を上回ることによって発生する「氾濫型」と、河川の水位が上昇した結果として雨水を河川に排水することができなくなって発生する「湛水型」の2種類がある。

「氾濫型」（左）と「湛水型」（右）のイメージ



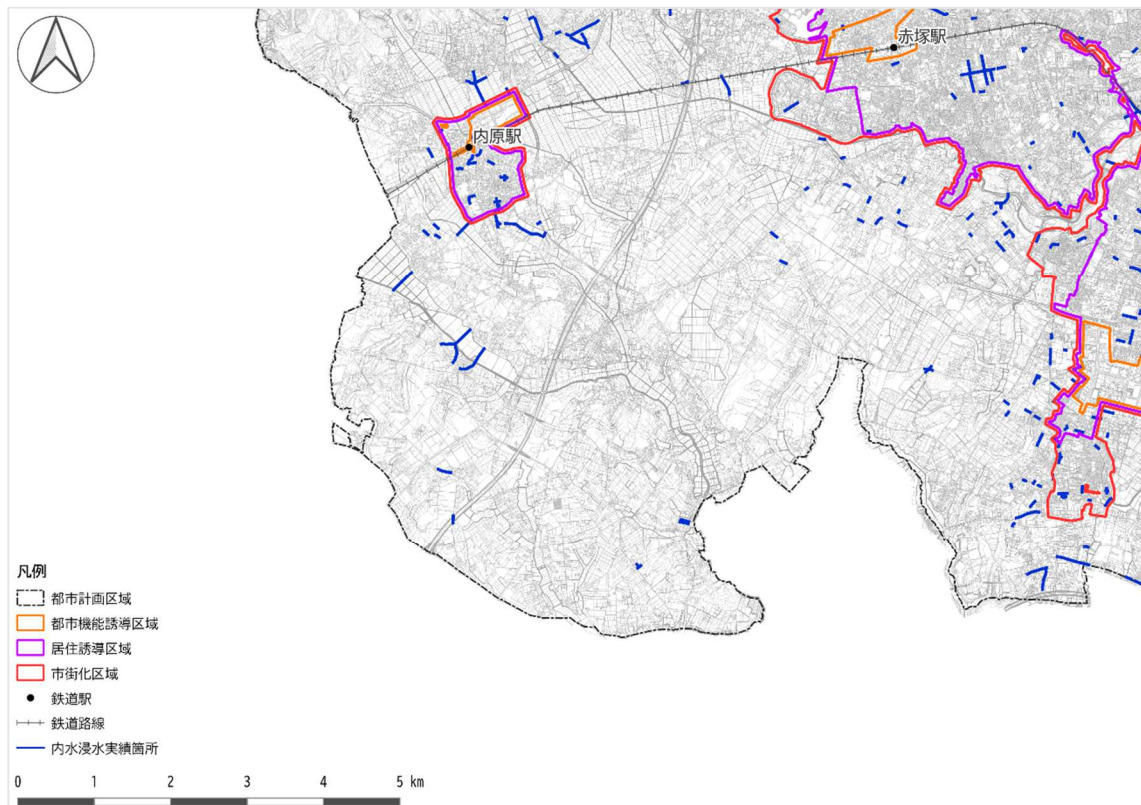
（資料：気象庁資料）

図 7-26 内水浸水実績箇所（拡大図①【市北西部】）



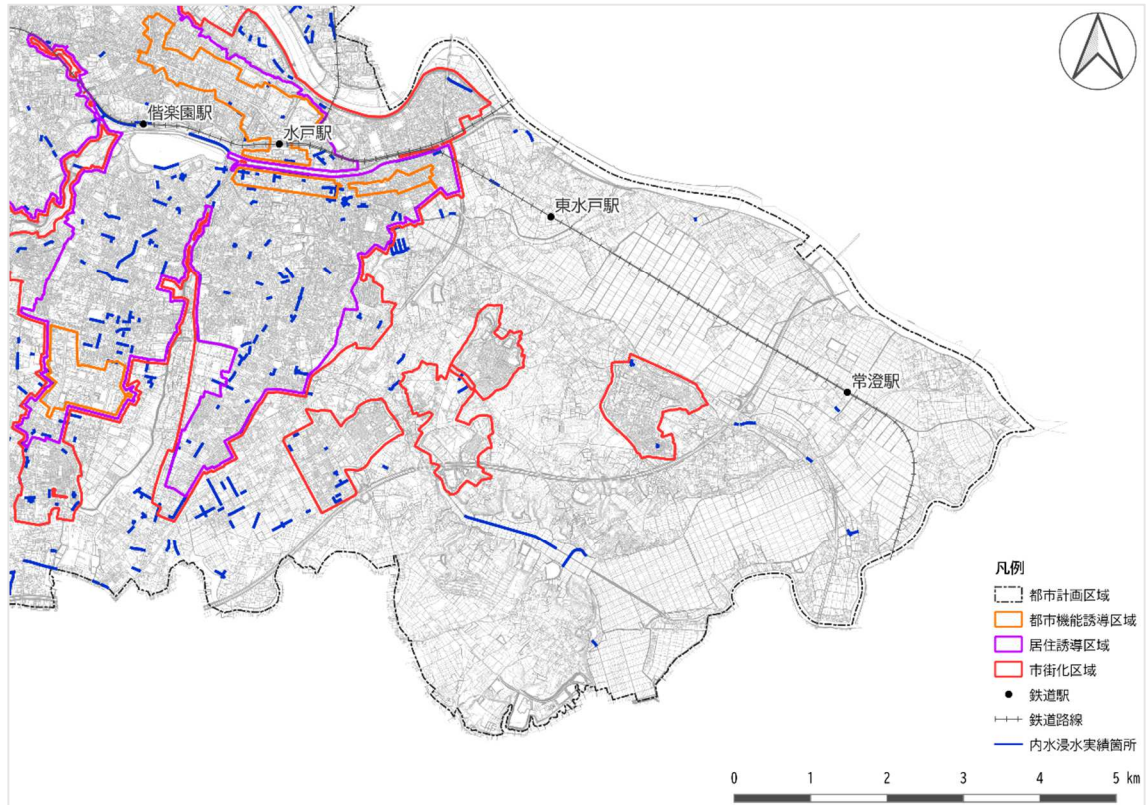
（水戸市浸水実績箇所図、水戸市）

図 7-27 内水浸水実績箇所（拡大図②【市南西部】）



（水戸市浸水実績箇所図、水戸市）

図 7-28 内水浸水実績箇所（拡大図③【市東部】）



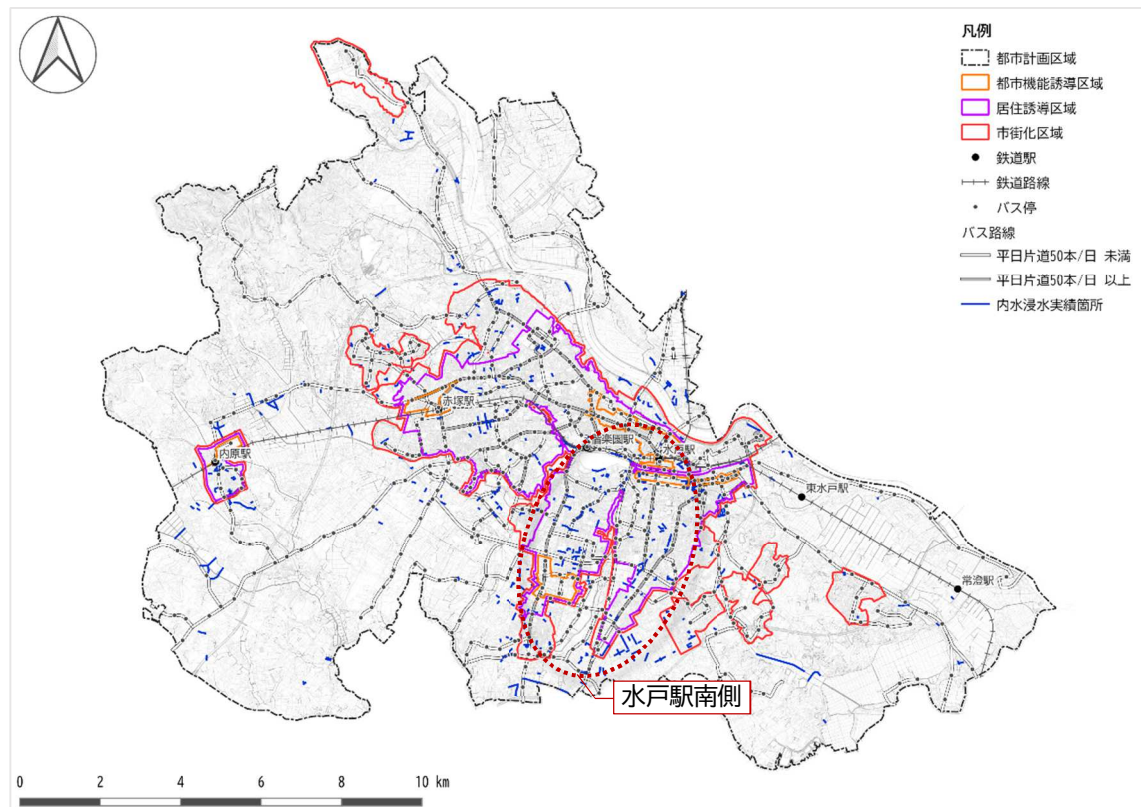
（水戸市浸水実績箇所図、水戸市）

(2) 内水浸水による災害リスク

ア 内水浸水実績箇所とバス路線の分布

内水浸水実績箇所とバス路線の分布は、以下の図のとおりです。

図 7-29 内水浸水実績箇所とバス路線の分布



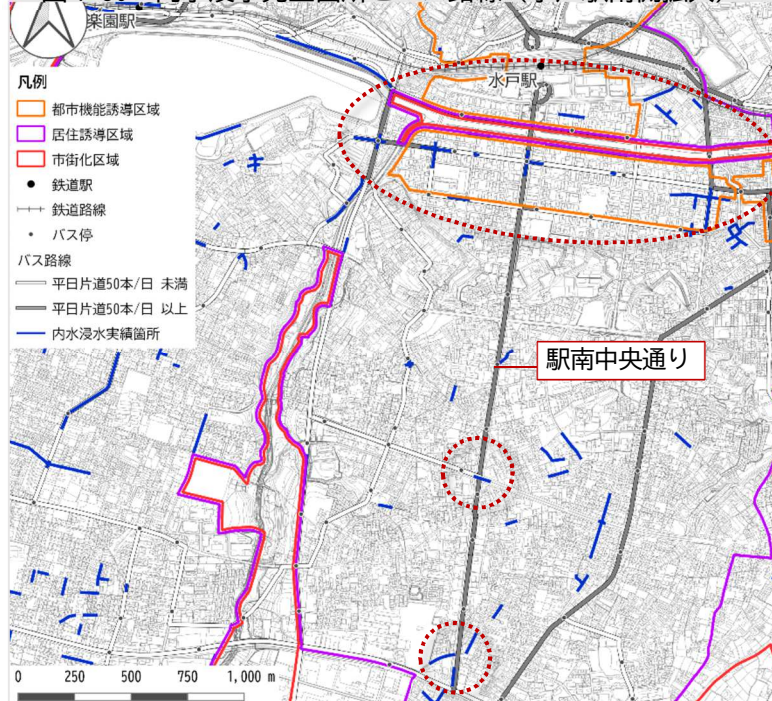
(水戸市浸水実績箇所図、水戸市／水戸市調べ)

居住誘導区域のうち内水浸水による交通への影響が大きいのは水戸駅の南側です。

水戸駅南側の千波・元吉田地区は、駅南地区周辺の道路のほか、居住誘導区域の設定条件であるバス路線（おおむね片道50本/日以上）となる駅南中央通り等においても、冠水実績箇所が見られます。

集中豪雨等が発生した場合には、交通に支障が生じる可能性があります。

図 7-30 内水浸水発生箇所とバス路線（水戸駅南側拡大）



(水戸市浸水実績箇所図、水戸市／水戸市調べ)

4. ため池氾濫

(1) ため池浸水想定区域

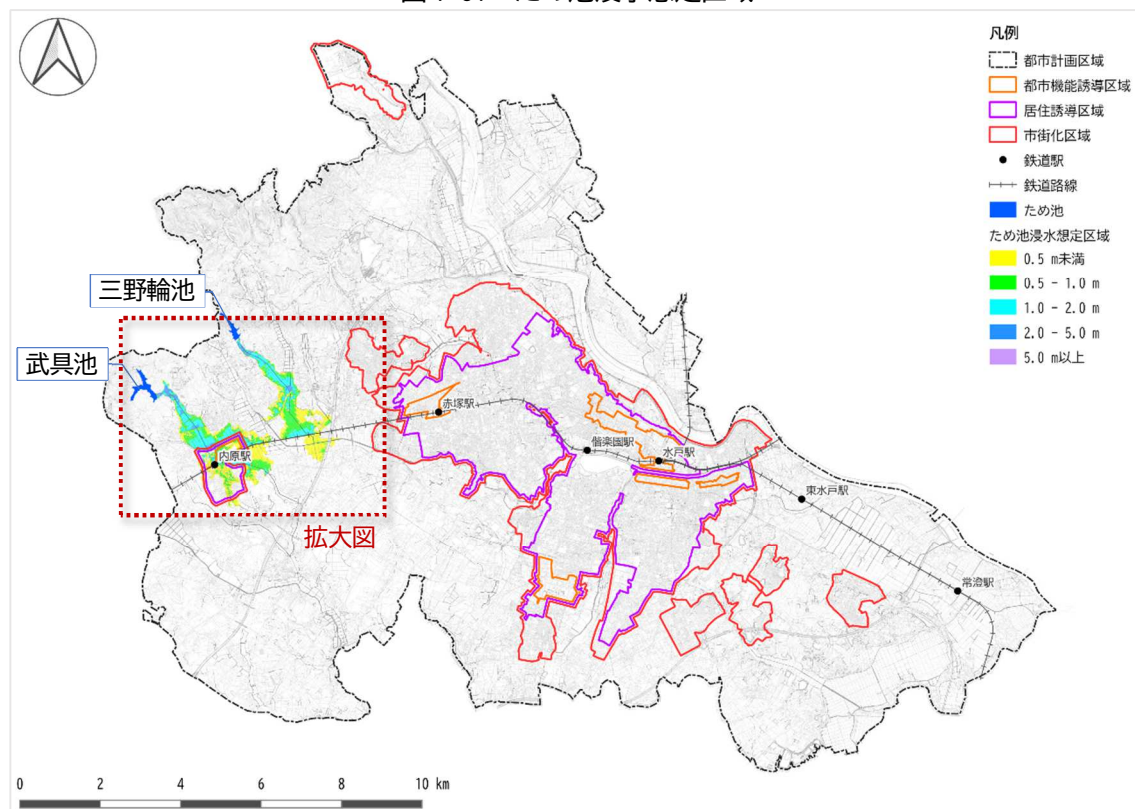
本市には、武具池と三野輪池の2箇所の防災重点農業用ため池※（以下「ため池」という。）があり、その浸水想定区域は以下の図のとおりです。

武具池の浸水想定区域は内原駅周辺の居住誘導区域（一部は都市機能誘導区域）に及んでいます。ただし、居住誘導区域内には、建物の主要構造が損壊し、再使用が困難になるとされる2メートル以上の浸水深が見込まれるエリアはありません（調整池を除く）。

なお、内原駅周辺に浸水域が達するのは、ため池の決壊から約30分後と見込まれています。

三野輪池については、浸水想定区域の全域が市街化調整区域です。

図 7-31 ため池浸水想定区域



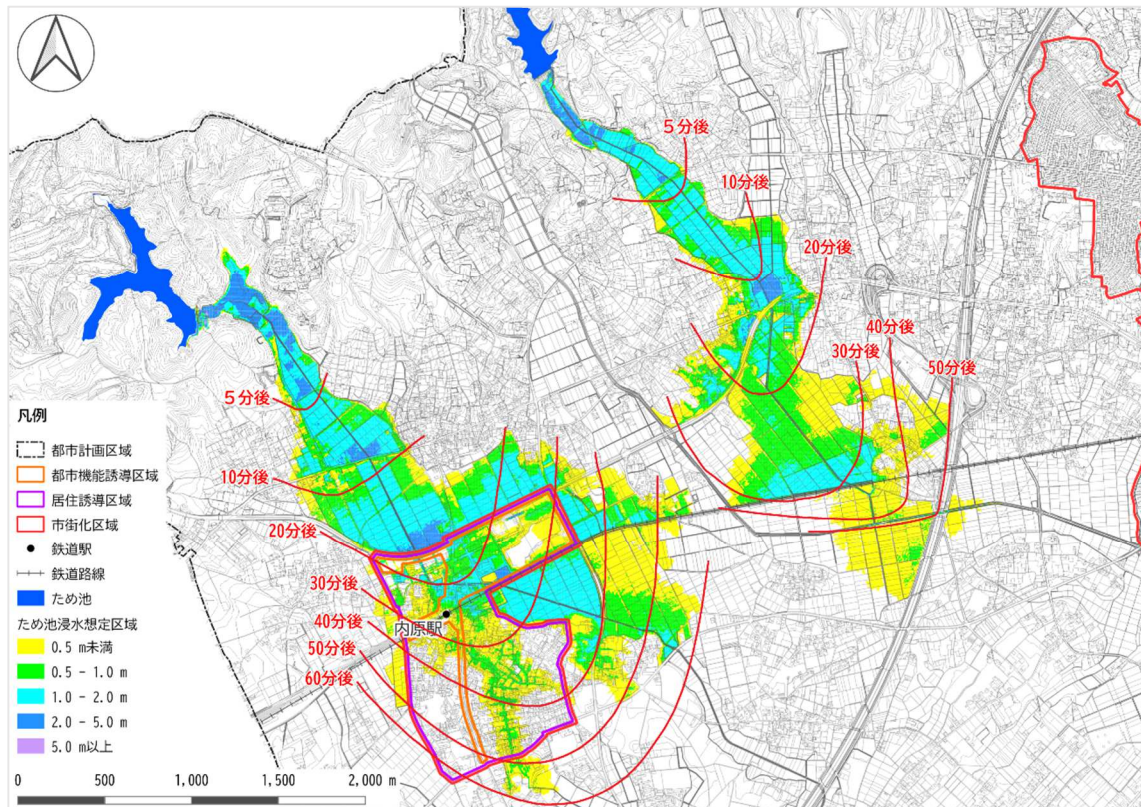
(水戸市ため池ハザードマップ、水戸市)

○防災重点農業用ため池

決壊した場合の浸水区域に家屋や公共施設等が存在し、人的被害を与えるおそれのあるため池。

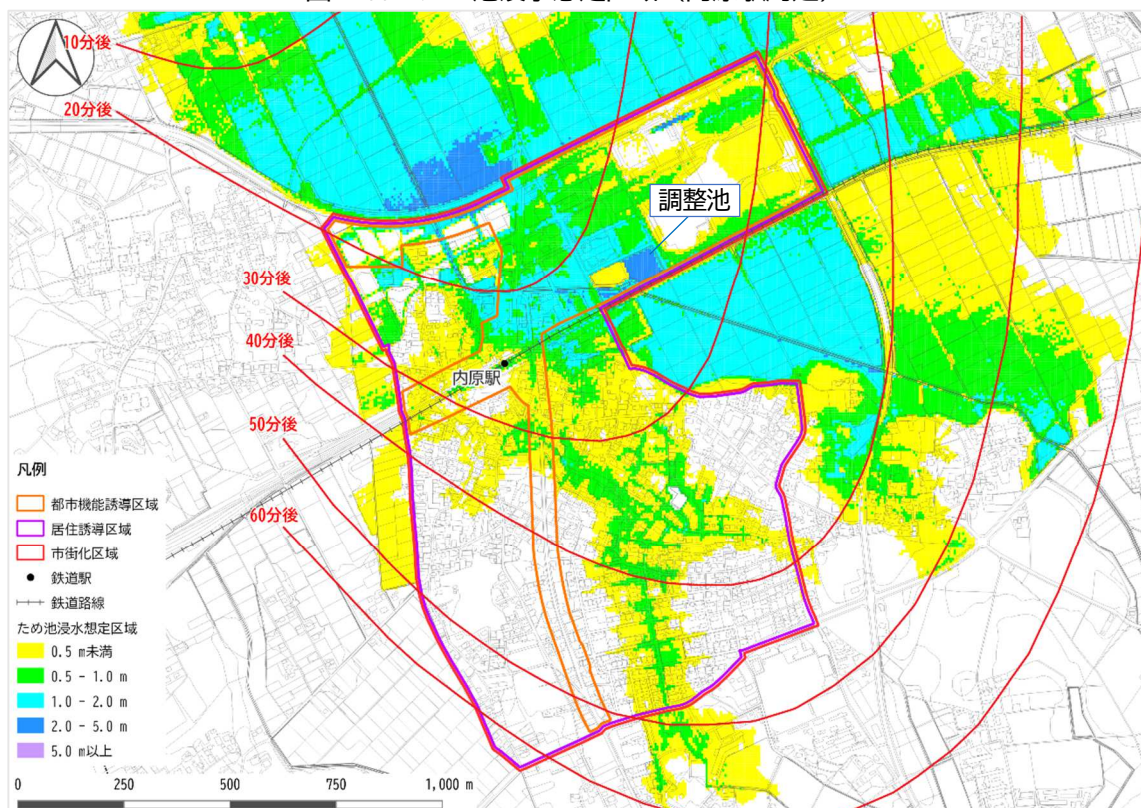
ため池ハザードマップは、満水時に豪雨や地震等の災害により決壊した場合の想定浸水域を地図化したものである。

図 7-32 ため池浸水想定区域



(水戸市ため池ハザードマップ、水戸市)

図 7-33 ため池浸水想定区域（内原駅周辺）



(水戸市ため池ハザードマップ、水戸市)

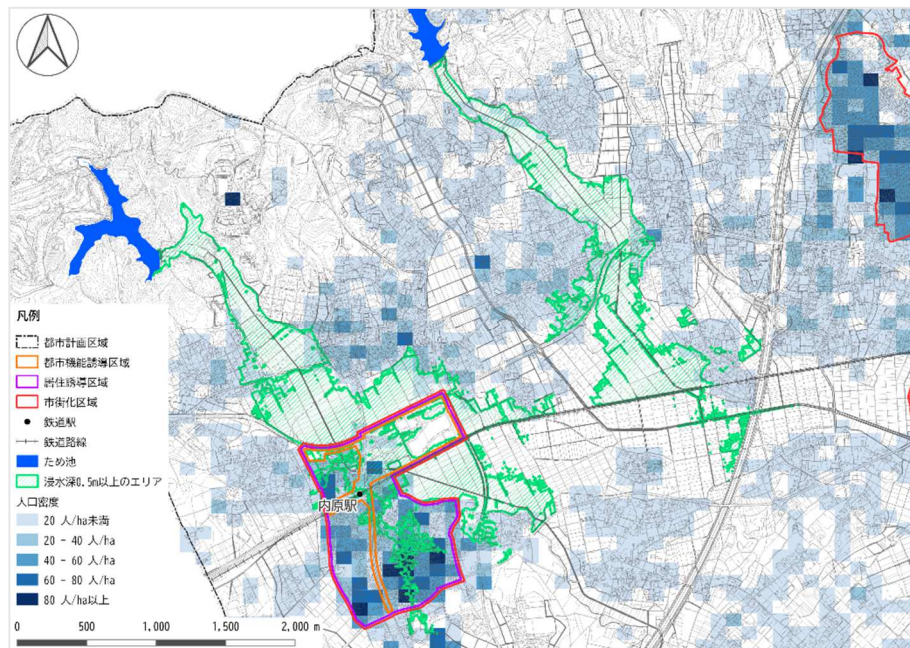
(2) ため池氾濫による災害リスク

ア ため池浸水想定区域内の人口等

ため池浸水想定区域のうち、床上浸水や避難に支障が出るとされる 0.5 メートル以上の浸水深が見込まれるエリアと人口分布は、以下の図のとおりです。

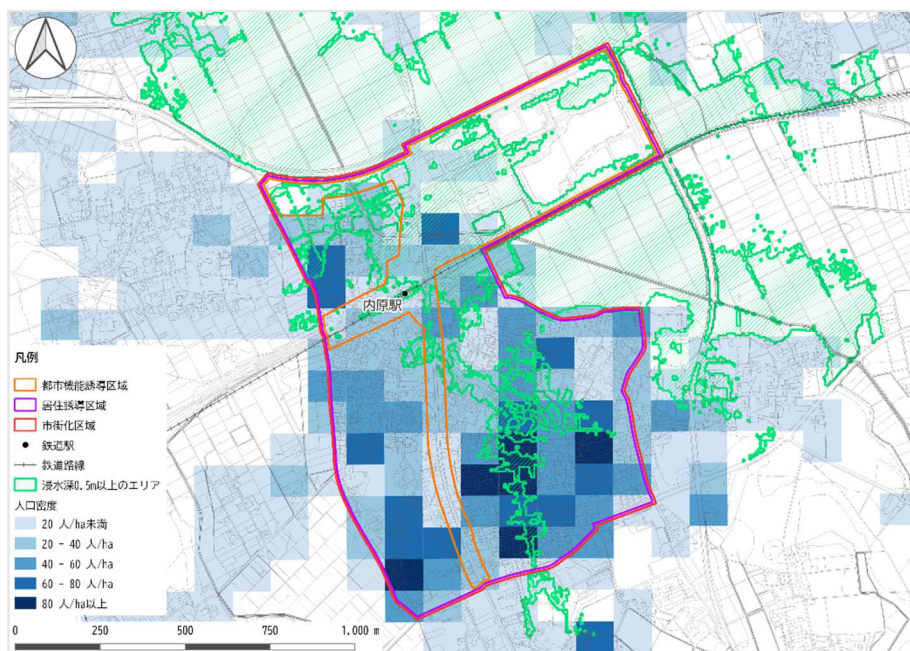
浸水深が 0.5 メートル以上のエリアは、大半は人口密度の低い市街化調整区域ですが、一部、人口密度の高い内原駅周辺の居住誘導区域も含まれています。

図 7-34 ため池浸水想定区域と人口分布



(水戸市ため池ハザードマップ、水戸市／水戸市調べ)

図 7-35 ため池浸水想定区域と人口分布（内原駅周辺）



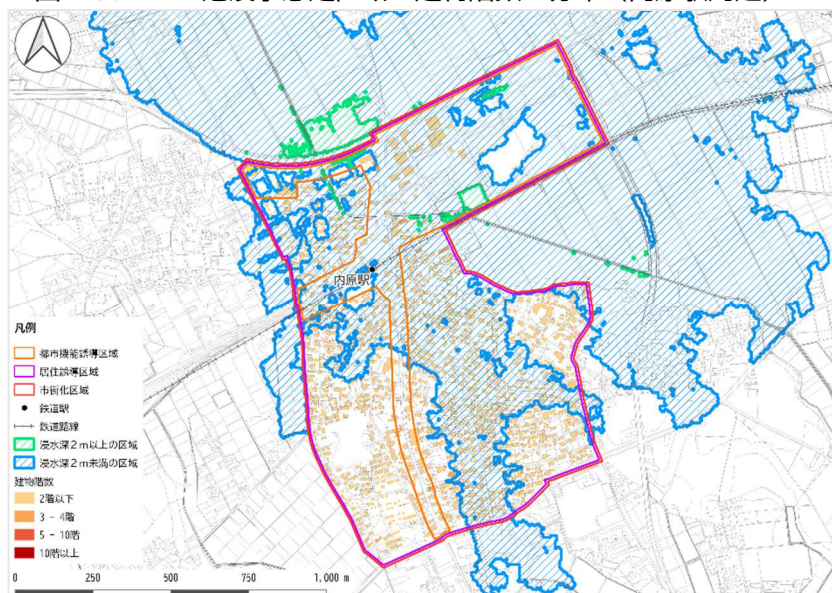
(水戸市ため池ハザードマップ、水戸市／水戸市調べ)

イ たため池浸水想定区域内の建物階数

内原駅周辺の居住誘導区域内の建物の多くは2階建以下ですが、浸水深が2メートル未満となっており、垂直避難が必要となる3メートルは超えません。

また、居住誘導区域外において2メートル以上の浸水深が見込まれるものの、建物がほぼ立地していないため、地域における浸水被害は大きくないと考えられます。

図 7-36 たため池浸水想定区域と建物階数の分布（内原駅周辺）



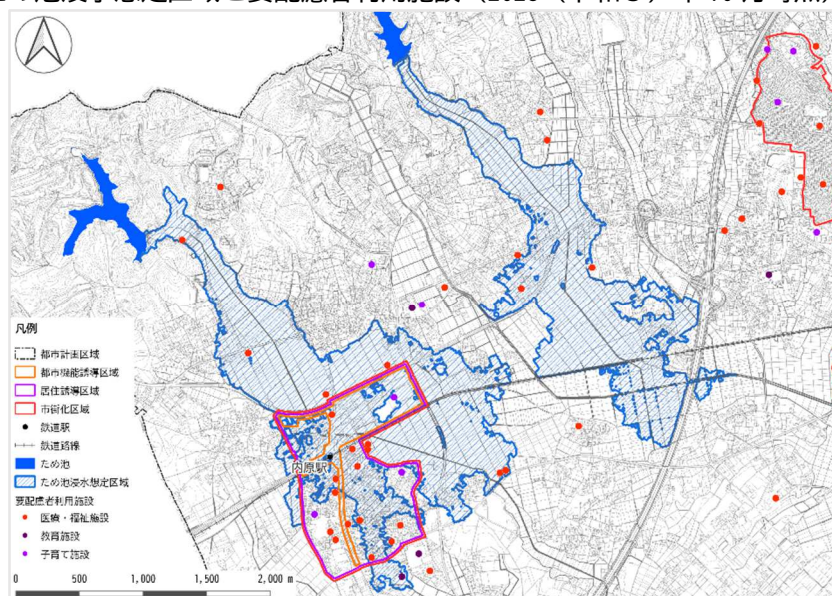
（水戸市ため池ハザードマップ、水戸市／2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市）

ウ たため池浸水想定区域内の要配慮者利用施設

ため池浸水想定区域と要配慮者利用施設の分布は、以下の図のとおりです。

要配慮者利用施設全 769 件のうち、18 件がため池浸水想定区域内に立地しています。

図 7-37 たため池浸水想定区域と要配慮者利用施設（2023（令和5）年10月時点）の分布



（水戸市ため池ハザードマップ、水戸市／水戸市調べ）

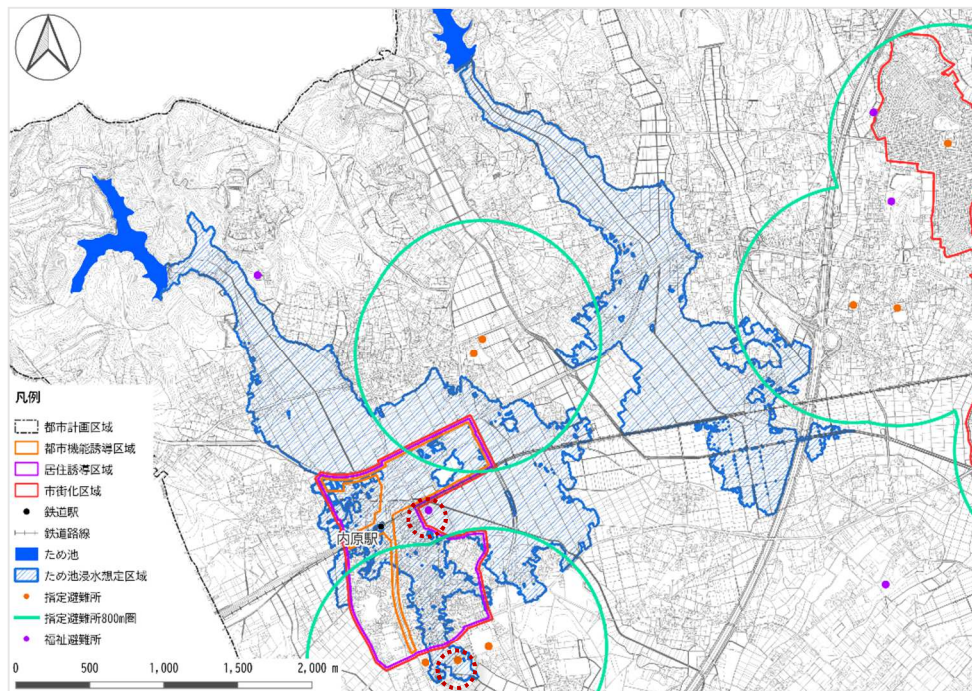
エ ため池浸水想定区域内の避難所

ため池浸水想定区域と避難所の分布は、次項の図のとおりです。

指定避難所と福祉避難所が1件ずつ、ため池浸水想定区域内に立地しています。

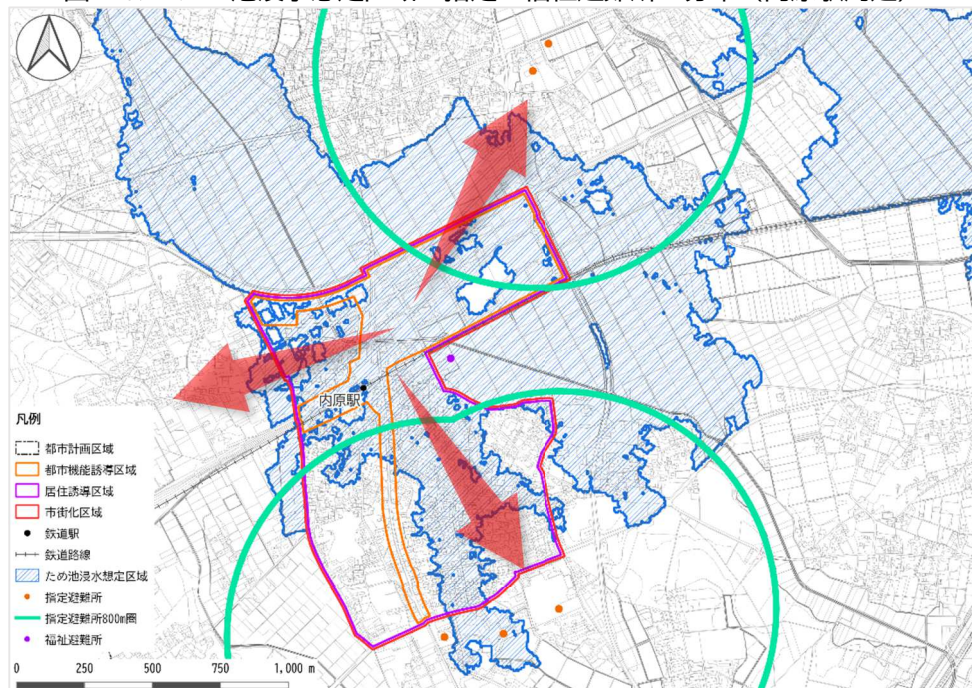
居住誘導区域内に避難所は立地していませんが、避難のできる指定避難所や浸水想定区域に含まれない場所が近接しており、避難のしやすい状況にあります。

図 7-38 ため池浸水想定区域と指定・福祉避難所の分布



(水戸市ため池ハザードマップ、水戸市／水戸市洪水ハザードマップ、水戸市)

図 7-39 ため池浸水想定区域と指定・福祉避難所の分布（内原駅周辺）



(水戸市ため池ハザードマップ、水戸市／水戸市洪水ハザードマップ、水戸市)

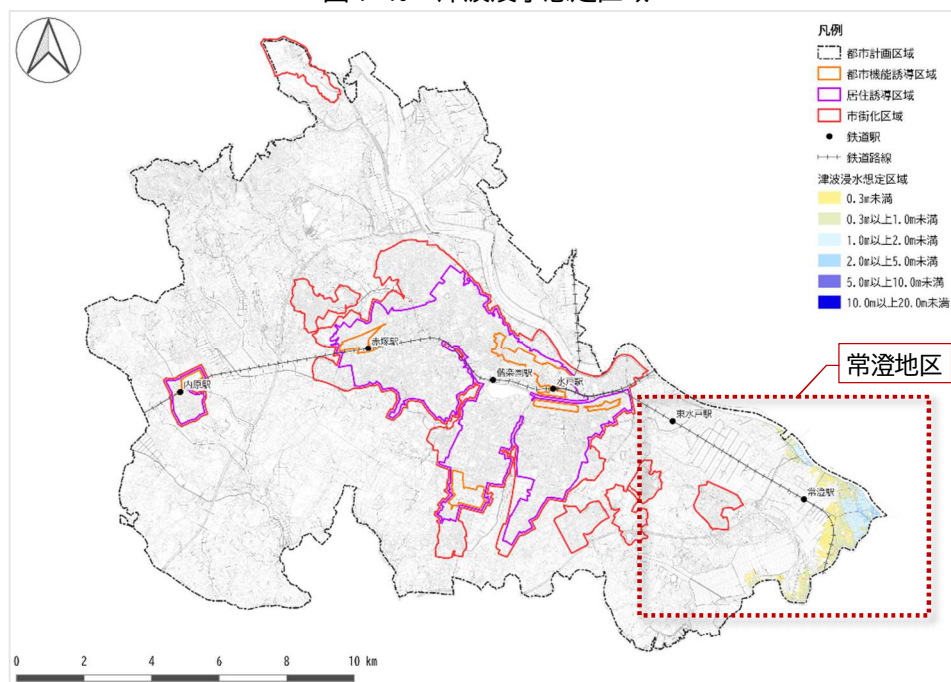
5. 津波浸水

(1) 津波浸水想定区域

東北地方太平洋沖地震による津波と、房総沖における地震による想定津波を前提とした津波浸水想定区域は、以下の図のとおりです。

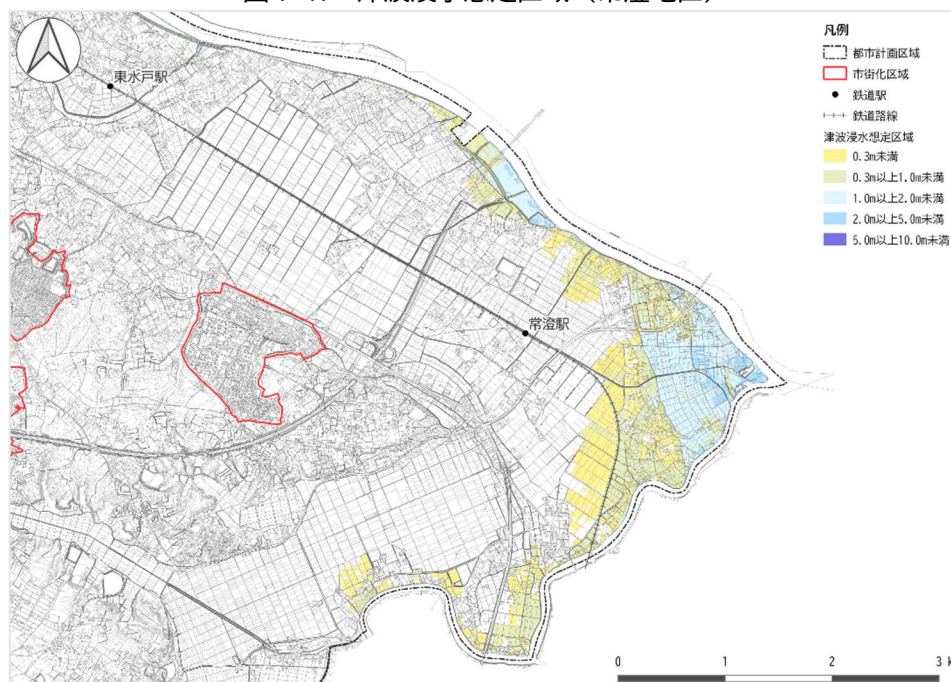
那珂川及び涸沼川を津波が遡上することにより、常澄地区において津波浸水が想定されています。

図 7-40 津波浸水想定区域



(出典：茨城県津波浸水想定図、茨城県)

図 7-41 津波浸水想定区域 (常澄地区)



(出典：茨城県津波浸水想定図、茨城県)

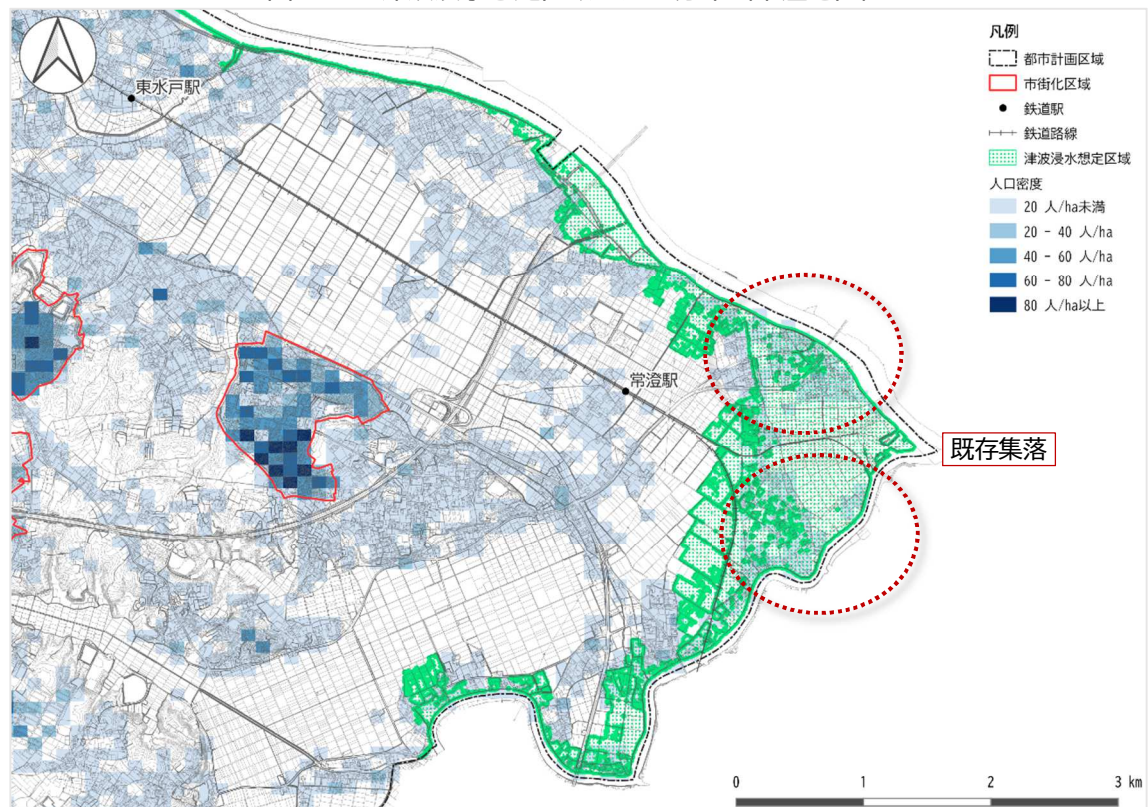
(2) 津波浸水による災害リスク

ア 津波浸水想定区域人口等

津波浸水想定区域と人口分布は、以下の図のとおりです。

津波浸水想定区域内の人口密度は20人/ha未満ですが、既存集落が含まれています。

図 7-42 津波浸水想定区域と人口分布（常澄地区）



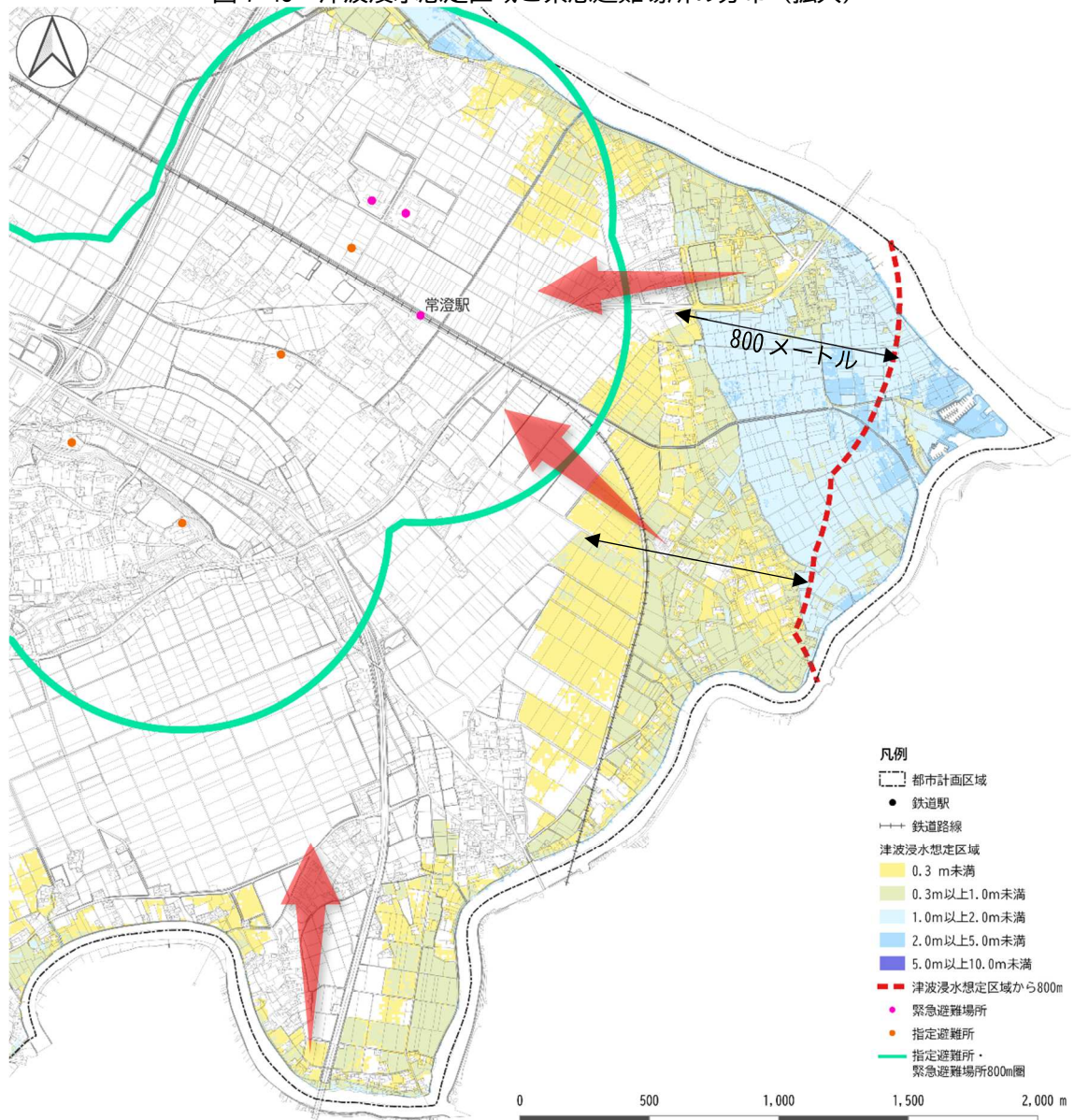
(出典：茨城県津波浸水想定図、茨城県／水戸市調べ)

イ 津波浸水想定区域内の避難所等

津波浸水想定区域と指定避難所及び緊急避難場所の分布は、以下の図のとおりです。

浸水想定区域内の既存集落については、近隣の避難所や緊急避難場所までは800メートル以上離れているエリアもありますが、浸水想定区域に含まれない場所が近接しており、避難のしやすい状況にあります。

図 7-43 津波浸水想定区域と緊急避難場所の分布（拡大）



（出典：茨城県津波浸水想定図、茨城県／水戸市洪水ハザードマップ、水戸市）

○緊急避難場所

津波発生時、高台に避難する時間がないときに緊急的に避難する場所。水戸市では、茨城県立水戸高等特別支援学校、茨城県立産業技術短期大学校、鹿島臨海鉄道常澄駅の3箇所が指定されている。

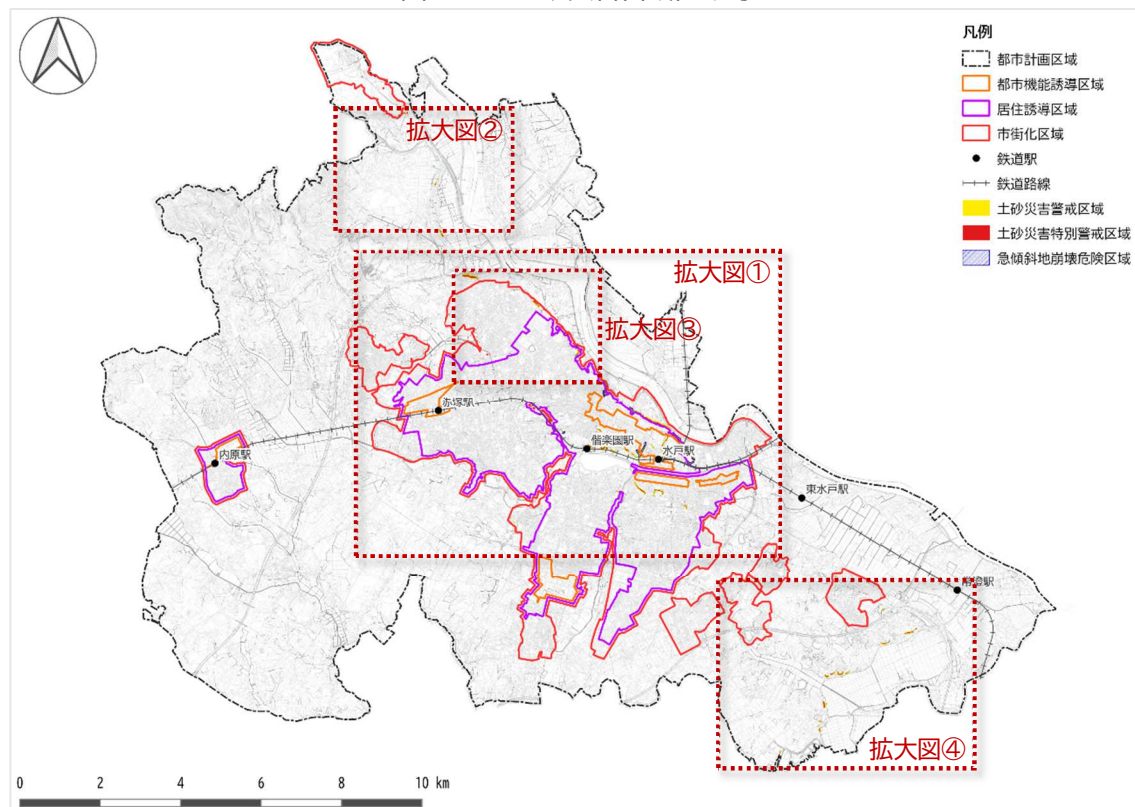
6. 土砂災害

(1) 土砂災害警戒区域等

土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域（以下、土砂災害警戒区域等」という。）は、以下の図のとおりです。

市街化区域を含む市内各地で指定されていますが、当該区域は居住誘導区域に含まれません。

図 7-44 土砂災害警戒区域等



(水戸市土砂災害ハザードマップ、水戸市)

○土砂災害

土砂災害には「急傾斜地の崩壊」、「地すべり」、「土石流」の3種類があり、本市で想定されている土砂災害は、傾斜度 30° 以上の急傾斜地が崩壊する自然現象である。

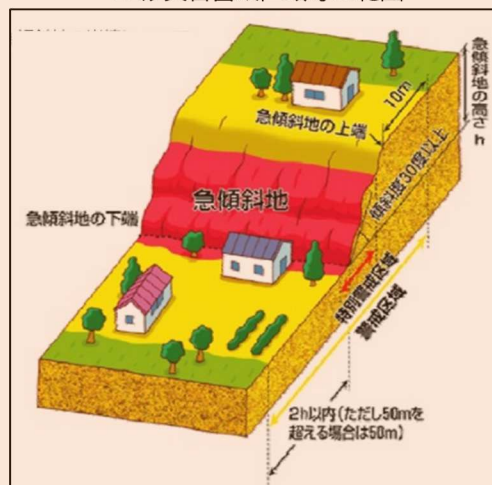
○土砂災害警戒区域

がけ崩れが起きた場合に、住民等に危害を及ぼすおそれのある区域をいう。

○土砂災害特別警戒区域

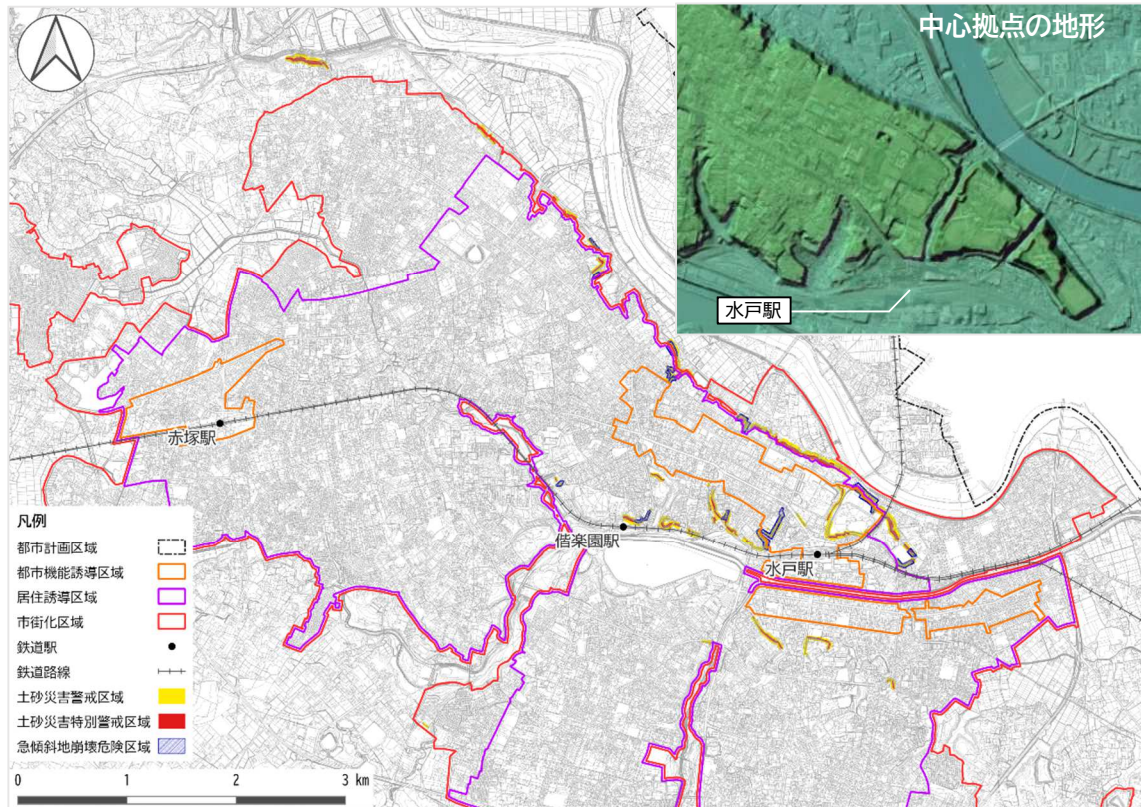
がけ崩れが起きた場合に、建物に損壊が生じ、住民等に著しい危害を及ぼすおそれのある区域をいう。

急傾斜地の崩壊における
土砂災害警戒区域等の範囲



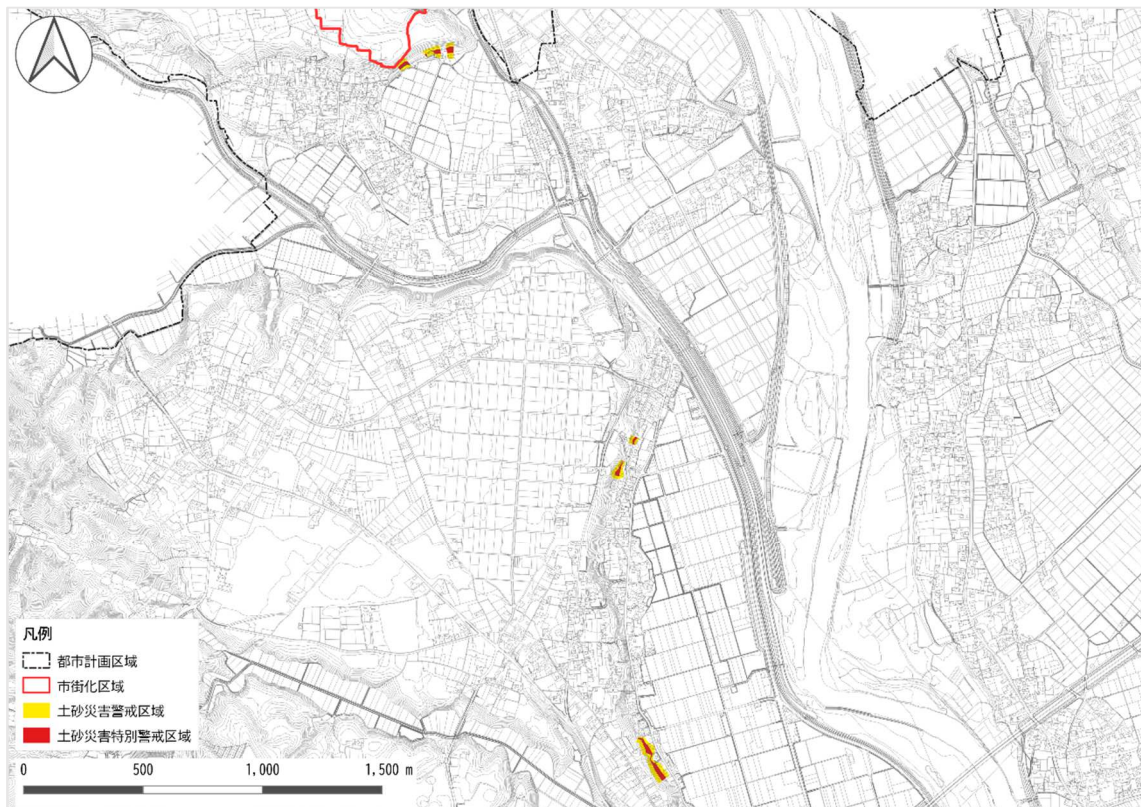
(資料：国交省資料)

図 7-45 土砂災害警戒区域等（拡大図①【市中央部】）



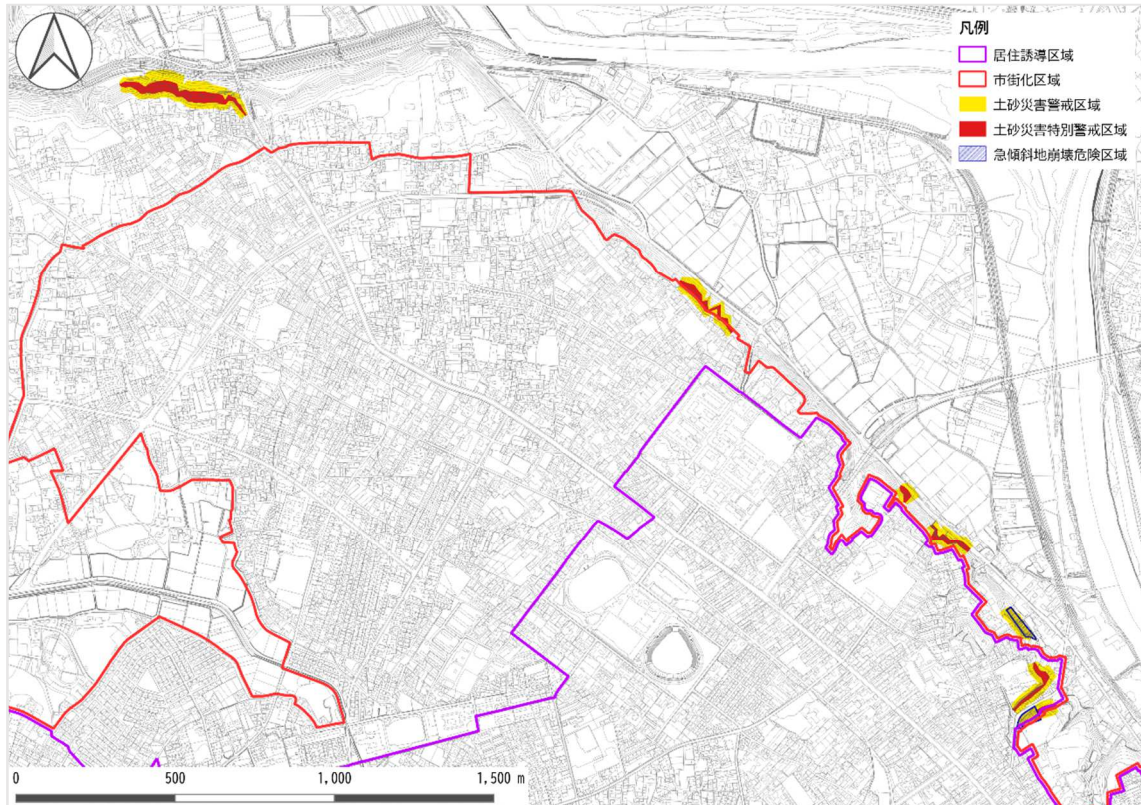
（水戸市土砂災害ハザードマップ、水戸市）

図 7-46 土砂災害警戒区域等（拡大図②【飯富地区】）



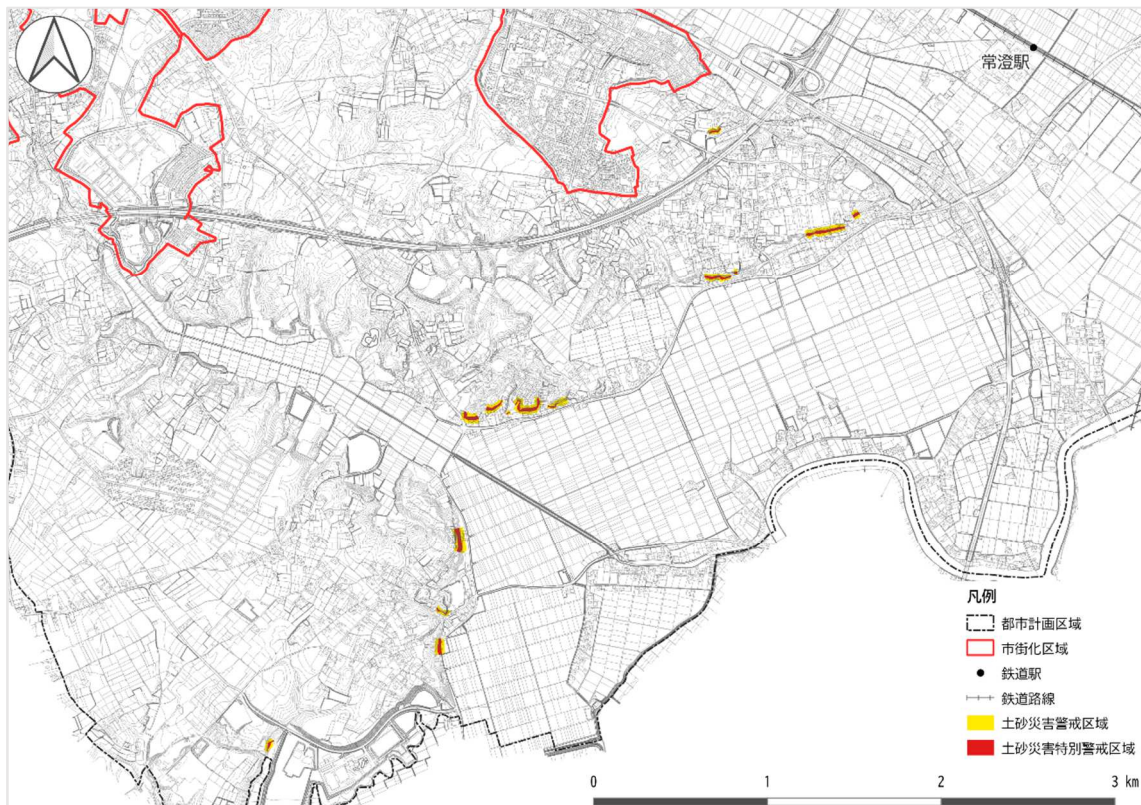
（水戸市土砂災害ハザードマップ、水戸市）

図 7-47 土砂災害警戒区域等（拡大図③【渡里・常磐地区】）



（水戸市土砂災害ハザードマップ、水戸市）

図 7-48 土砂災害警戒区域等（拡大図④【稲荷第一・下大野・大場地区】）



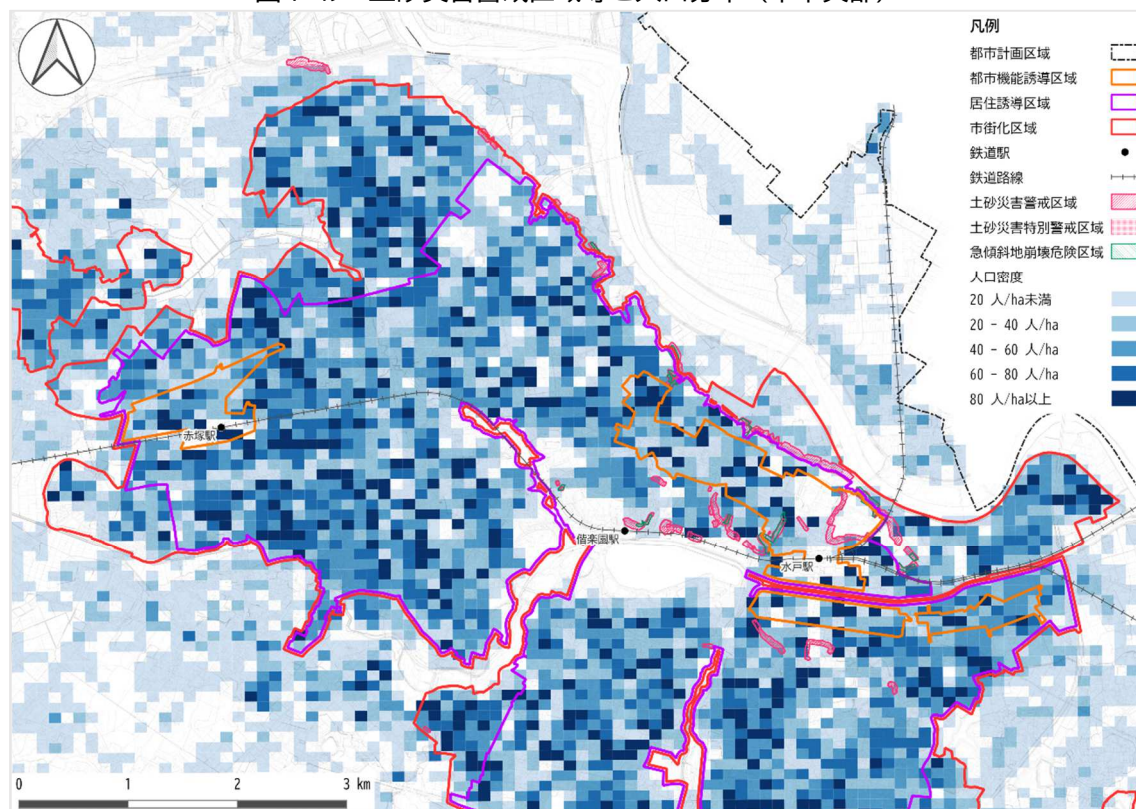
（水戸市土砂災害ハザードマップ、水戸市）

(2) 土砂災害による災害リスク

ア 土砂災害警戒区域等内の人口等

土砂災害警戒区域等の市中央部の人口分布は以下の図のとおりです。一部、人口が多く集中する市街化区域の住宅地が含まれています。

図 7-49 土砂災害警戒区域等と人口分布（市中央部）



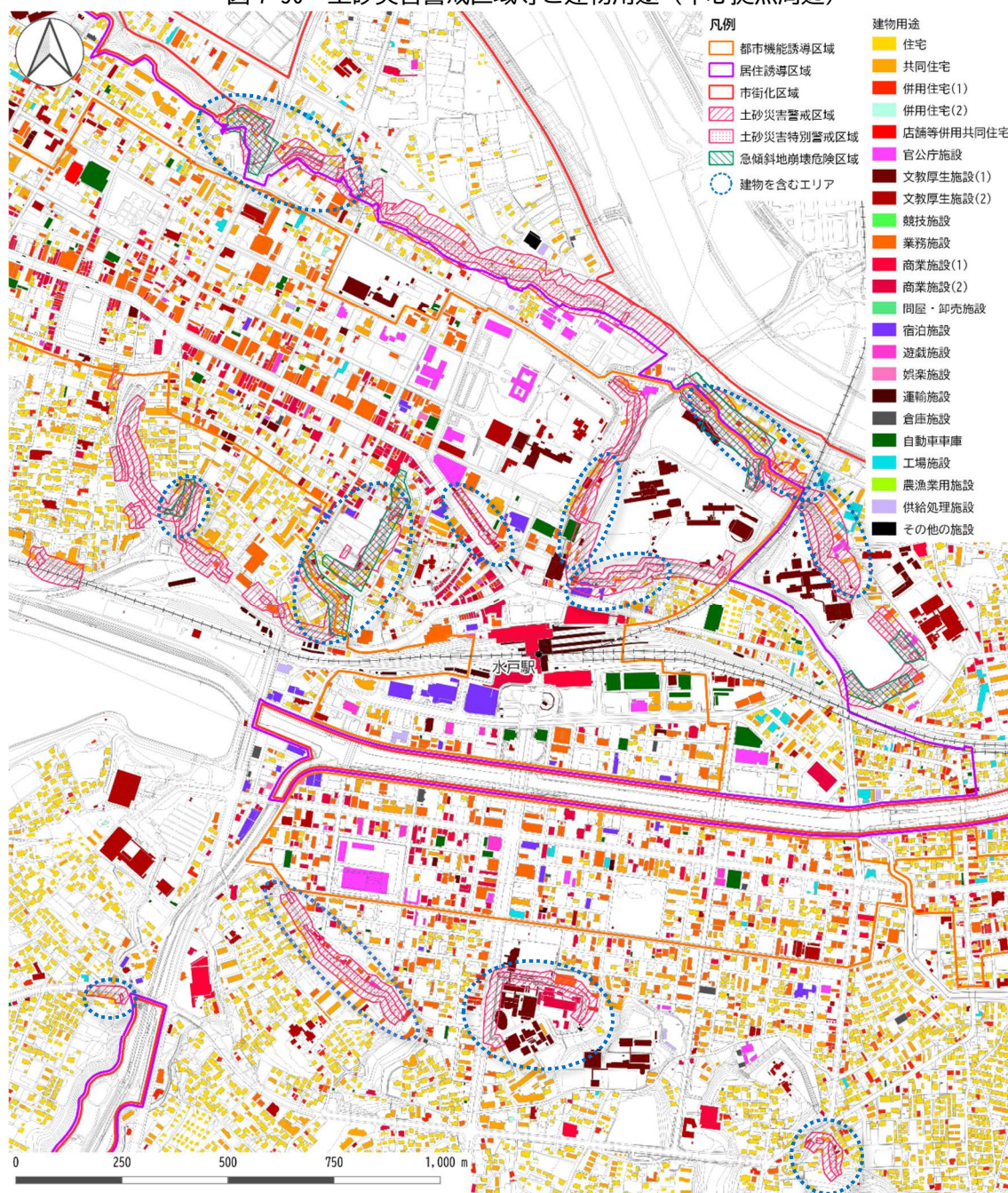
(水戸市土砂災害ハザードマップ、水戸市／水戸市調べ)

イ 土砂災害警戒区域等内の建物用途

建物が多く立地する中心拠点周辺の、土砂災害警戒区域等と建物用途は、以下の図のとおりです。

土砂災害警戒区域等の区域内には住宅のほか、文教厚生施設や宿泊施設等が立地しています。

図 7-50 土砂災害警戒区域等と建物用途（中心拠点周辺）



（水戸市土砂災害ハザードマップ、水戸市／2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市）

7. 地震

(1) 地震の発生状況

明治以降に発生した、マグニチュード 6.0 以上かつ水戸地方気象台で震度 4 以上を観測した地震は、以下の表のとおりです。

表 7-4 過去に発生した主な地震

年（西暦）	月・日	震央（地震名）	規模(M)	震度(水戸市)
1895（明治 28）年	1. 18	茨城県南東部	7. 2	
1921（大正 10）年	12. 8	茨城県南部	7	4
1923（大正 12）年	9. 1	関東地震（関東大震災）	7. 9	4
1927（昭和 2）年	7. 3	茨城県沖	6. 1	4
1930（昭和 5）年	5. 1	千葉県東方沖	6. 3	4
1930（昭和 5）年	6. 1	茨城県北部	6. 5	5
1931（昭和 6）年	9. 21	埼玉県北部（西埼玉地震）	6. 9	5
1933（昭和 8）年	3. 3	三陸沖	8. 1	4
1937（昭和 12）年	7. 27	宮城県沖	7. 1	4
1938（昭和 13）年	5. 23	茨城県沖	7	5
1938（昭和 13）年	9. 22	茨城県沖	6. 5	5
1938（昭和 13）年	11. 5	福島県沖	7. 5	5
1938（昭和 13）年	11. 5	福島県沖	7. 3	4
1938（昭和 13）年	11. 6	福島県沖	7. 4	4
1941（昭和 16）年	11. 26	茨城県沖	6. 2	4
1942（昭和 17）年	9. 9	茨城県沖	6. 2	4
1949（昭和 24）年	12. 26	栃木県北部	6. 2	4
1949（昭和 24）年	12. 26	栃木県北部	6. 4	4
1953（昭和 28）年	11. 26	関東東方沖	7. 4	4
1959（昭和 34）年	1. 24	福島県沖	6. 2	4
1963（昭和 38）年	5. 8	茨城県沖	6. 1	4
1964（昭和 39）年	5. 3	茨城県沖	6. 2	4
1965（昭和 40）年	9. 18	茨城県沖	6. 7	4
1968（昭和 43）年	7. 1	埼玉県南部	6. 1	4
1972（昭和 47）年	2. 29	八丈島東方沖	7	4
1974（昭和 49）年	7. 8	茨城県沖	6. 3	4
1978（昭和 53）年	2. 2	宮城県沖	6. 7	4
1978（昭和 53）年	6. 12	宮城県沖	7. 4	4
1982（昭和 57）年	7. 23	茨城県沖	7	4
1983（昭和 58）年	2. 27	茨城県南部	6	4
1986（昭和 61）年	2. 12	茨城県沖	6. 1	4
1987（昭和 62）年	2. 6	福島県沖	6. 7	4
1987（昭和 62）年	4. 7	福島県沖	6. 6	4

年（西暦）	月・日	震央（地震名）	規模(M)	震度(水戸市)
1987（昭和 62）年	4. 23	福島県沖	6. 5	4
1987（昭和 62）年	12. 17	千葉県東方沖	6. 7	4
1996（平成 8）年	2. 17	福島県沖	6. 8	4
2000（平成 12）年	7. 21	茨城県沖	6. 4	5 弱
2003（平成 15）年	5. 26	宮城県沖	7. 1	4
2005（平成 17）年	8. 16	宮城県沖	7. 2	4
2005（平成 17）年	10. 19	茨城県沖	6. 3	4
2008（平成 20）年	5. 8	茨城県沖	7	5 弱
2009（平成 21）年	8. 9	東海道南方沖	6. 8	4
2011（平成 23）年	3. 11	三陸沖	9	6 弱
2011（平成 23）年	3. 11	福島県沖	6. 8	4
2011（平成 23）年	3. 11	福島県沖	6. 1	4
2011（平成 23）年	3. 11	茨城県沖	6. 5	4
2011（平成 23）年	3. 11	茨城県沖	7. 6	5 強
2011（平成 23）年	3. 11	福島県沖	6. 5	4
2011（平成 23）年	3. 11	岩手県沖	6. 6	4
2011（平成 23）年	3. 11	茨城県沖	6. 8	4
2011（平成 23）年	3. 14	茨城県沖	6. 2	4
2011（平成 23）年	3. 16	千葉県東方沖	6. 1	5 弱
2011（平成 23）年	3. 19	茨城県北部	6. 1	4
2011（平成 23）年	4. 7	宮城県沖	7. 2	4
2011（平成 23）年	4. 11	福島県浜通り	7	5 弱
2011（平成 23）年	4. 12	福島県中通り	6. 4	4
2011（平成 23）年	4. 21	千葉県東方沖	6	4
2011（平成 23）年	7. 31	福島県沖	6. 5	4
2011（平成 23）年	8. 12	福島県沖	6. 1	4
2011（平成 23）年	9. 15	茨城県沖	6. 3	4
2012（平成 24）年	1. 1	鳥島近海	7	4
2012（平成 24）年	3. 14	千葉県東方沖	6. 1	4
2012（平成 24）年	12. 7	三陸沖	7. 3	4
2013（平成 25）年	10. 26	福島県沖	7. 1	4
2016（平成 28）年	11. 22	福島県沖	7. 4	4
2016（平成 28）年	12. 28	茨城県北部	6. 3	4
2021（令和 3）年	2. 13	福島県沖	7. 3	4
2021（令和 3）年	3. 2	宮城県沖	6. 9	4
2022（令和 4）年	3. 16	福島県沖	7. 4	5 弱

（水戸市耐震改修促進計画（第3次）、水戸市）

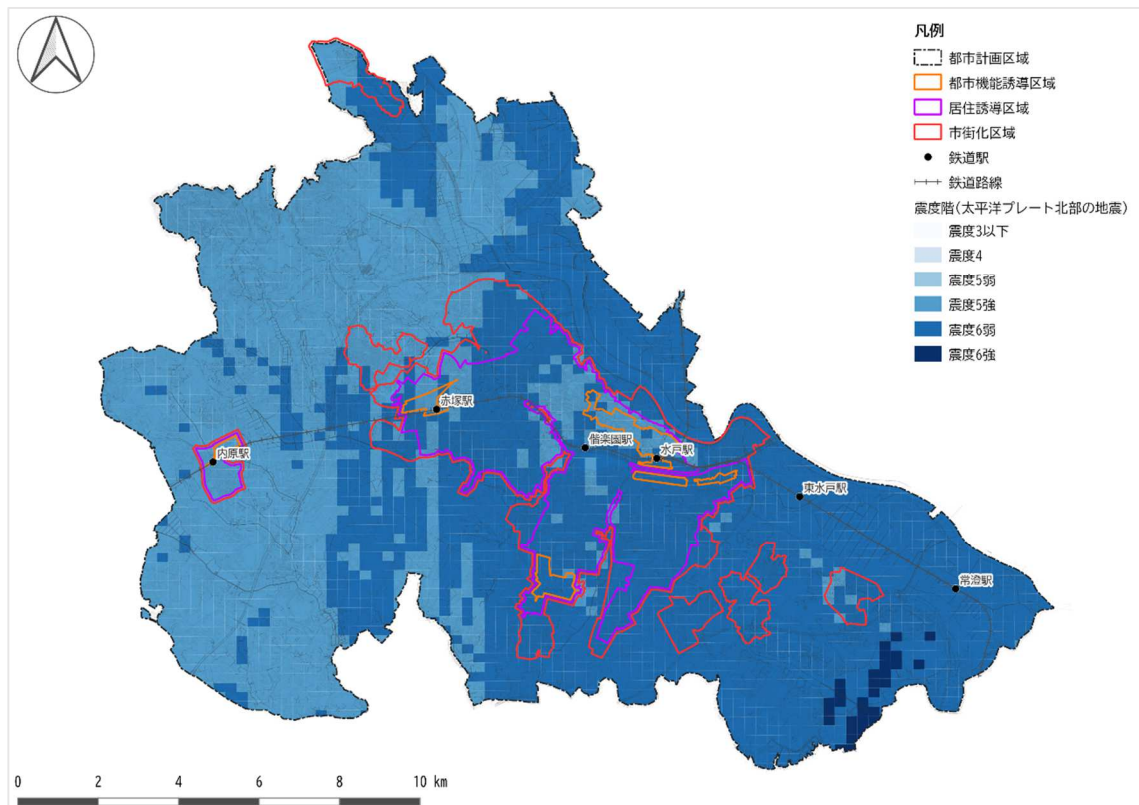
(2) 地震の震度分布と災害リスク

ア 震度分布

茨城県地震被害想定では、東海村から水戸市沿岸にかけてのエリアにおいて、太平洋プレートの内部で断層に沿って岩盤がずれる現象（断層運動）が起ることで発生する市内最大震度6強の地震（以下「太平洋プレート内の地震（北部）」という。）が発生した場合の本市の地上震度分布は、以下の図のとおりです。

市東部を中心に震度6弱が想定されており、一部区域では震度6強も見られます。

図 7-51 地上震度分布（太平洋プレート内の地震（北部））



(出典：茨城県地震被害想定調査詳細報告書、茨城県)

○太平洋プレート内（北部）の地震

沈み込む太平洋プレート内部で岩盤がずれる現象等によって発生する地震であり、このうち日立市南部から水戸市にかけての沿岸部で発生することを想定した地震。

本県に大きな被害をもたらすおそれのある7つの想定地震を設定しているが、本市に関しては太平洋プレート内の地震（北部）が最大の被害を及ぼすため、防災指針で取り上げた。

プレート内地震発生仕組み



イ 建物被害

建物被害は、太平洋プレート内の地震（北部）による揺れ、液状化、土砂災害及び火災の被害を複合的に想定したものです。

広い範囲に建物の半壊の発生が予想されており（図上段）、特に建物被害が大きいと想定される水戸駅から東水戸駅にかけてのエリアの一部については、市街化区域や居住誘導区域が含まれます。また、中心拠点周辺において出火・延焼が要因と想定されている全壊・焼失が集中しているエリアが一部見られます（図下段）。

図 7-52 建物被害分布（太平洋プレート内の地震（北部））（上：半壊棟数、下：全壊・焼失棟数）

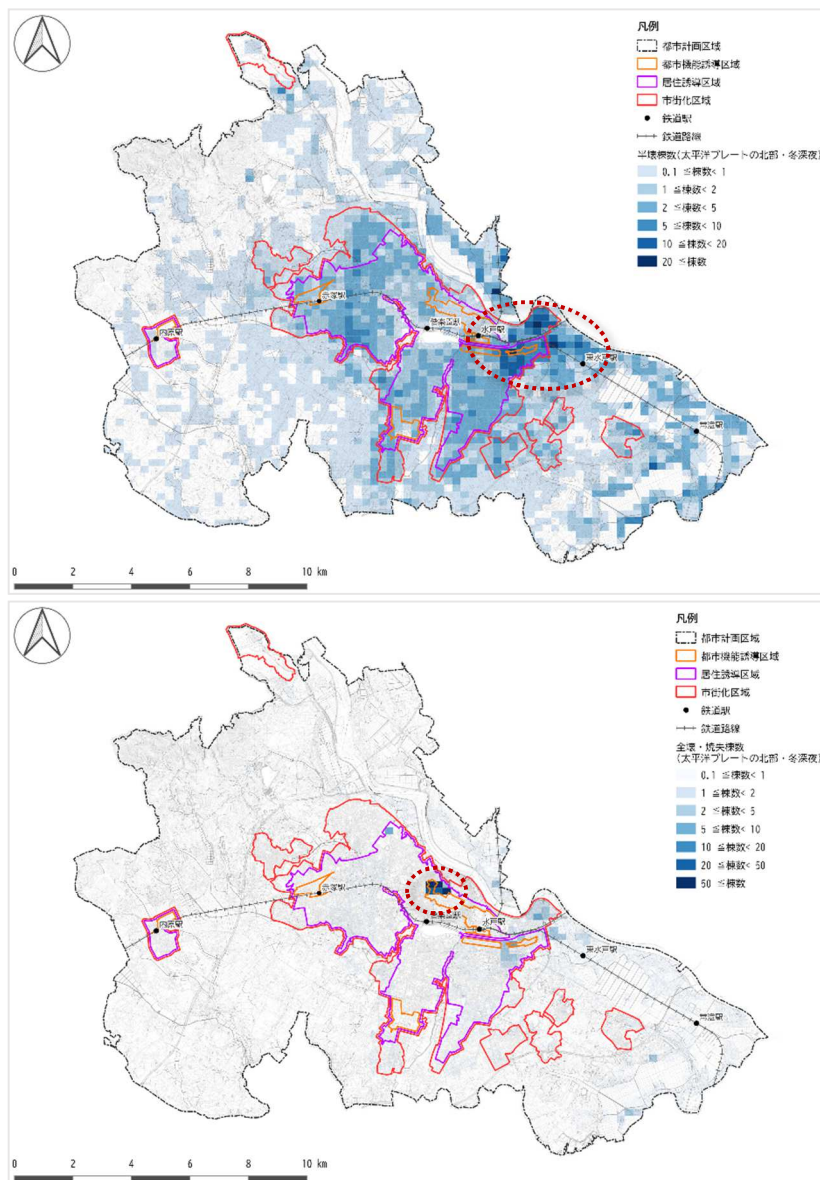


表 7-5 建物被害（太平洋プレート内の地震（北部）、冬深夜）（単位：棟）

	揺れ	液状化	土砂災害	火災	合計
半壊	2,694	492	3	—	3,189
全壊・焼失	172	70	1	252	495

（出典：茨城県地震被害想定調査詳細報告書、茨城県）

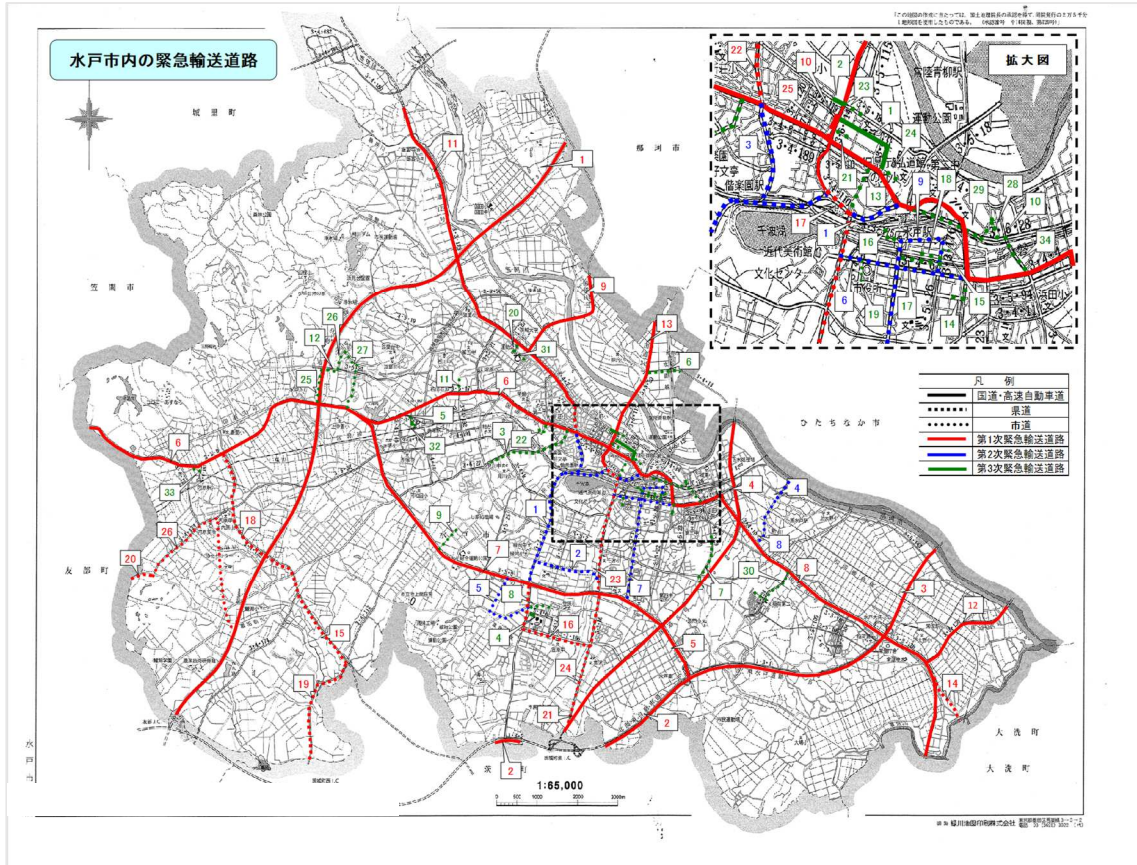
(3) 緊急輸送道路の指定状況と災害リスク

ア 緊急輸送道路の指定状況

震災発生時における避難・救助や物資供給等の応急活動を行うため、緊急車両の通行を確保すべき路線として指定される緊急輸送道路は、以下の図のとおりです。

市内では高速自動車道や国道 6 号、国道 50 号、国道 123 号等が指定されています。

図 7-53 茨城県地域防災計画に定める緊急輸送道路



番号	第1次緊急輸送道路 路線名
1	常磐自動車道
2	北関東自動車道
3	東水戸道路
4	国道6号
5	国道50号
6	国道50号
7	国道51号
8	国道118号
9	国道123号
10	国道245号
11	国道349号
12	水戸峠佐原線
13	内原塩崎線
14	水戸神保線
15	水戸神保線
16	石岡城線
17	玉里水戸線
18	友部内原線
19	長岡水戸線
20	上水戸停車場千波公園線
21	水戸市幹線市道3号線
22	水戸市幹線市道3号線
23	水戸市幹線市道3号線
24	水戸市道上108号線
25	水戸市道上108号線
26	水戸市道上108号線

番号	第2次緊急輸送道路 路線名
1	水戸神保線
2	下入野水戸線
3	上水戸停車場千波公園線
4	馬渡水戸線
5	水戸市幹線市道15号線、 幸181号線、幹線市道17号線
6	水戸市幹線市道2号線
7	水戸市幹線市道39号線
8	水戸市幹線市道8号線
9	水戸市道駅南1号線、駅南20号線

番号	第3次緊急輸送道路 路線名	番号	第3次緊急輸送道路 路線名
1	国道118号	18	水戸市道駅南2号線
2	国道118号	19	水戸市道駅南4号線
3	水戸岩間線	20	水戸市幹線市道22号線
4	水戸神保線	21	水戸市幹線市道4号線
5	玉里水戸線	22	水戸市道上154号線、 上155号線、上160号線
6	水戸鹿沼線	23	水戸市道上8号線
7	中石崎水戸線	24	水戸市道上6号線
8	水戸市幹線市道15号線、笠原181号線	25	水戸市道上中妻212号線
9	水戸市幹線市道19号線	26	水戸市道上中妻35号線
10	水戸市幹線市道1号線	27	水戸市道上中妻46号線、 上中妻76号線
11	水戸市幹線市道25号線	28	水戸市道城東42号、城東47号線
12	水戸市幹線市道38号線	29	水戸市道城東48号線、幹線市道1号線
13	水戸市幹線市道3号線	30	水戸市道常盤8-0007号線、 常盤8-3001号線
14	水戸市道駅南5号線、駅南4号線	31	水戸市道常盤209号線
15	水戸市道駅南17号線	32	水戸市道赤塚320号線
16	水戸市道駅南1号線、駅南11号線	33	水戸市道内原8-3110号線、内原8-3113号線、 内原8-0050号線、 内原8-0002号線
17	水戸市道駅南28号線	34	水戸市道浜田2号線

(水戸市調べ)

○緊急輸送道路の種別

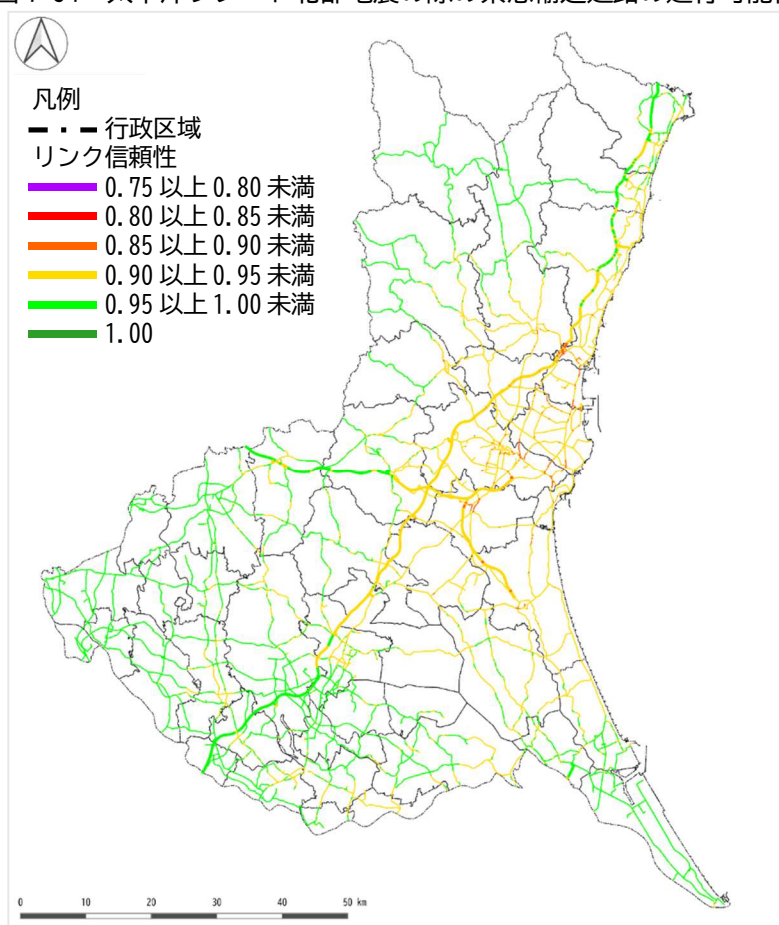
第1～3次緊急輸送道路はそれぞれ、①広域の緊急輸送を担う交通軸、②地域内の緊急輸送を担う道路、③防災拠点までを接続する道路として位置付けられている。

イ 緊急輸送道路の通行可能性

太平洋プレート内の地震（北部）が発生した際の緊急輸送道路の通行可能性は、以下の図のとおりです。

リンク信頼性とは道路を通行できる確率を示す指標であり、数値が大きいほど通行可能性が高くなります。茨城県ではほぼ全ての緊急輸送道路のリンク信頼性が 0.80 以上であり、地震発生時においても 80%以上の確率で緊急輸送道路が通行可能だと見込まれています。

図 7-54 太平洋プレート北部地震の際の緊急輸送道路の通行可能性



（出典：茨城県地震被害想定調査詳細報告書、茨城県）

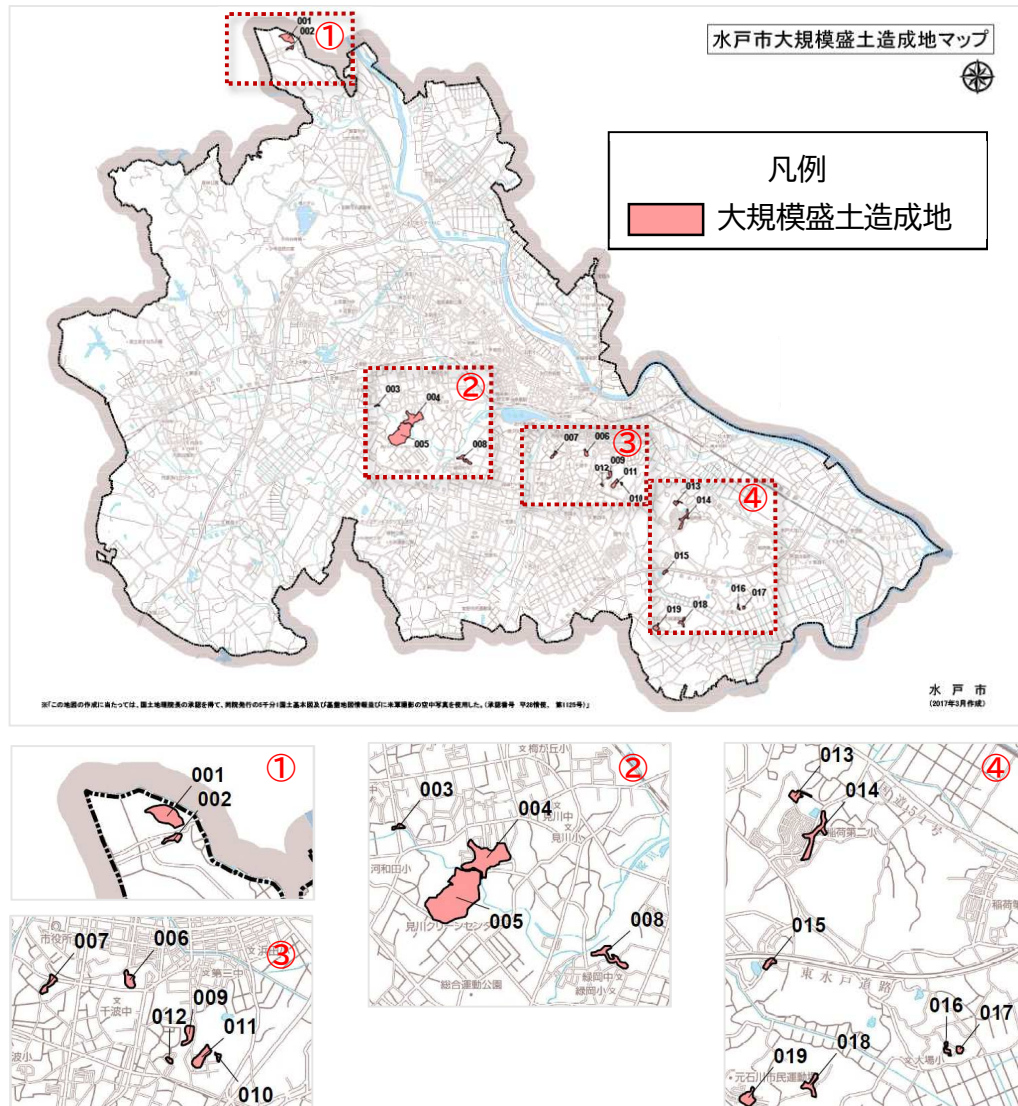
※P.144 で示した緊急輸送道路は、一部の路線において令和3年度に見直しがあったため、上図と道路網の形状が一部異なります。

(4) 大規模盛土造成地の分布と災害リスク

ア 大規模盛土造成地の分布

大規模盛土造成地は、谷や沢を埋めて 3,000 m²以上の宅地造成を行った場所です。以下の図は、そのおおよその位置と規模を示したものです。大規模盛土造成地は市内に点在しており、水戸駅・赤塚駅の南側等の市街地にも一部見られます。

図 7-55 大規模盛土造成地の分布



(水戸市大規模盛土造成マップ、水戸市)

イ 滑動崩落の危険性

本市が平成 28 年度から平成 30 年度にかけて実施した「大規模盛土造成地の変動予測調査※」において、大規模盛土造成地の地震時の安全性について検証を行ったところ、活動崩落のおそれがある造成地が存在しないことが確認できています。

○大規模盛土造成地の変動予測調査

国土交通省の「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン」に基づく調査。調査測線における当該盛土の形状、土質、地下水位の調査を行う。

8. (参考) 原子力災害

(1) 水戸市周辺の原子力施設の立地状況

水戸市の北東に位置する東海村には、日本原子力発電株式会社が運営する発電用原子力施設の東海第二発電所が立地しています。また、南東に位置する大洗町には、試験研究用等原子炉施設として、国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が運営する高速実験炉（常陽）、高温工学試験研究炉（HTTR）、材料試験炉（JMTR）の3施設が立地しています。

(2) 原子力災害対策重点区域

原子力施設の事故等への備えについて、国は、住民等に対する被ばくの防護措置を短期間で効率的に行うためには、あらかじめ、その影響の及ぶ可能性がある区域（原子力災害対策重点区域）を定めた上で、重点的に原子力災害に特有な対策を講じておくことが必要であるとしています。

本市に関係する原子力施設の原子力災害対策重点区域については、国が定めた以下の範囲の目安等をもとに、茨城県が原子力施設ごとに定めています。

なお、原子力災害対策重点区域は、施設で事故が発生し緊急事態となった場合に、放射性物質が放出される前の段階から予防的に避難等を開始する「PAZ」と、屋内退避等の防護措置を行う「UPZ」があり、東海第二発電所は、PAZとUPZのそれぞれの区域を、その他の3施設についてはUPZのみを定めることとされています。

○東海第二発電所

PAZ：Precautionary Action Zone（予防的防護措置を準備する区域）

区域の範囲：東海第二発電所からおおむね「半径5キロメートル圏内」

UPZ：Urgent Protective Action Planning Zone（緊急時防護措置を準備する区域）

区域の範囲：PAZの外側のおおむね「半径5～30キロメートル圏内」

○高速実験炉（常陽）、高温工学試験研究炉（HTTR）、材料試験炉（JMTR）

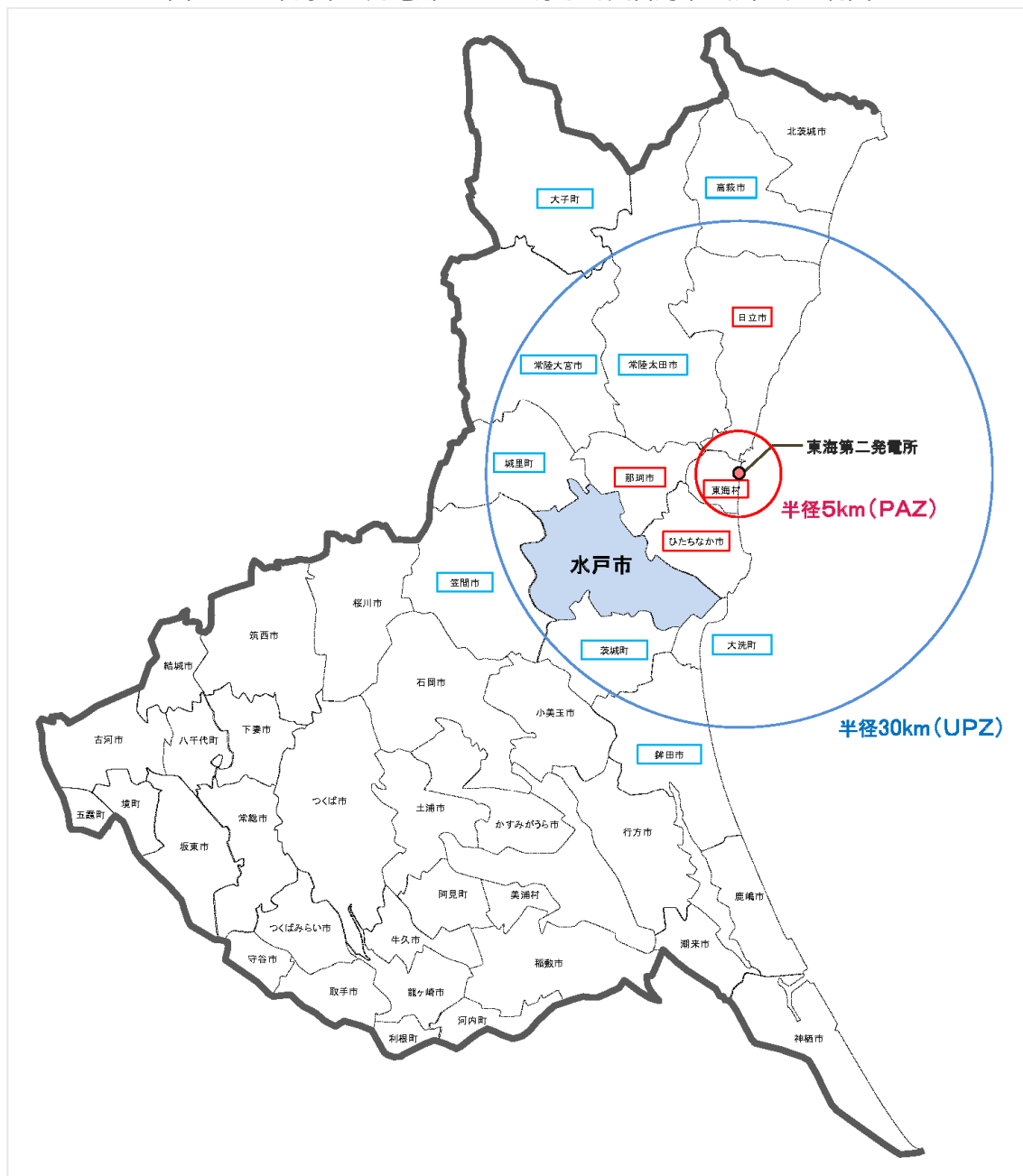
UPZ：Urgent Protective Action Planning Zone（緊急時防護措置を準備する区域）

区域の範囲：施設からおおむね「半径5キロメートル圏内」

(3) 東海第二発電所の災害リスク

水戸市は以下の図のように市全域がUPZに該当しています。本市においては、東海村の東海第二発電所で事故等が発生した場合には、予防的な防護措置を含め、事故の規模等により段階的に屋内退避や広域避難等を行う可能性があります。

図 7-56 東海第二発電所における原子力災害対策重点区域の範囲

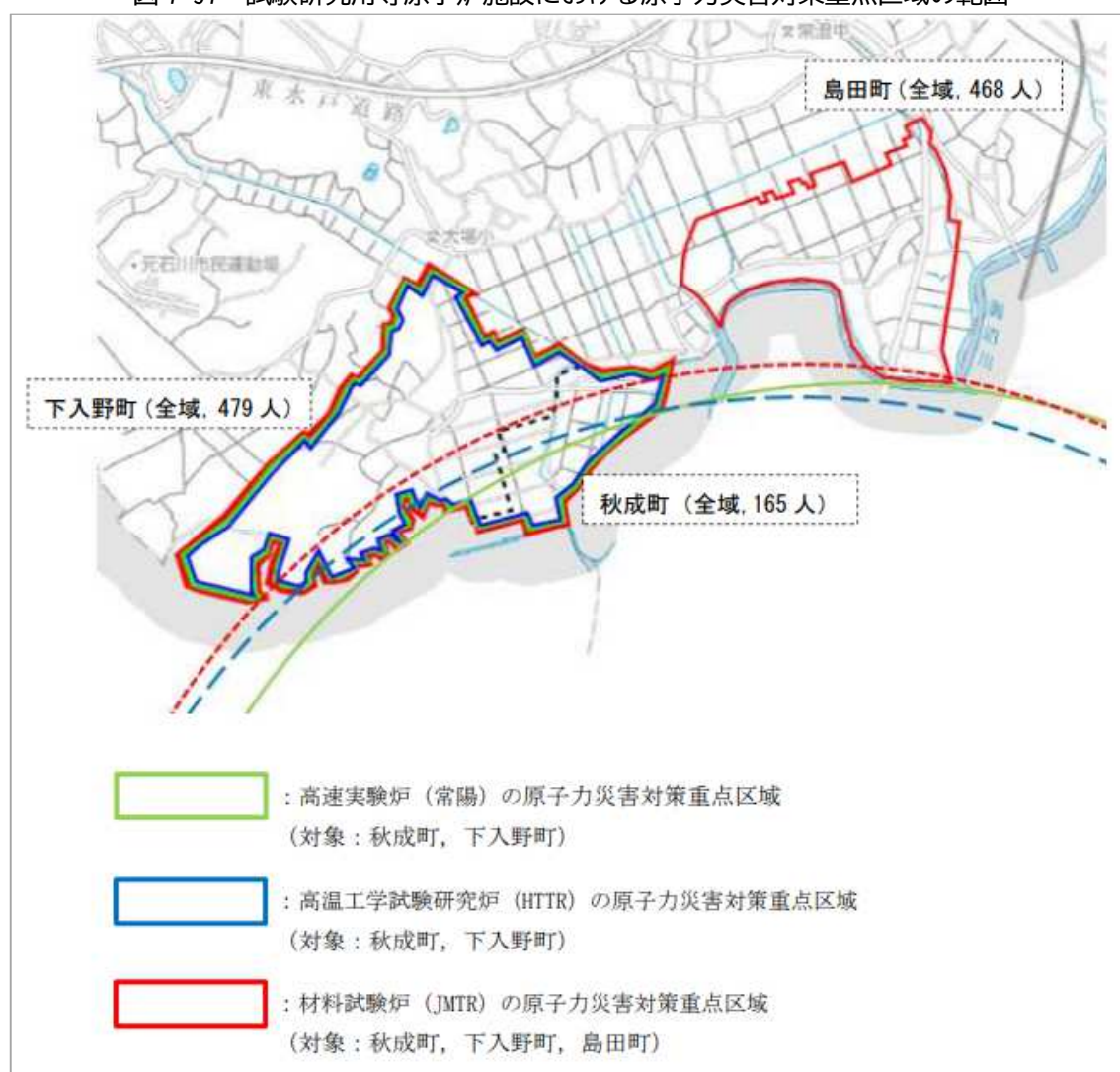


(水戸市原子力災害広域避難計画 骨子、水戸市)

(4) 試験研究用等原子炉施設の災害リスク

大洗町に立地する試験研究用等原子炉施設3施設のUPZの範囲の目安は、国の指針により半径5キロメートルと定められており、本市においては、島田町、下入野町、秋成町の一部のみが該当しているところですが、避難の迅速性等を考慮し、茨城県においてそれぞれの町の全域がUPZに指定されています。3町においては、大洗町内の施設で事故等が発生した場合には、予防的な防護措置を含め、事故の規模等により段階的に屋内退避や広域避難等を行う可能性があります。

図 7-57 試験研究用等原子炉施設における原子力災害対策重点区域の範囲



(試験研究用等原子炉施設の事故等に備えた避難計画、水戸市)

(5) 本市の原子力安全対策

本市においては、各施設を管理運営する事業者と安全協定を締結し、事故等の発生時において万全な連絡体制を構築しているほか、周辺自治体との連携による原子力防災対策の強化、東海第二発電所の事故に備えた実効性ある広域避難計画の策定など、迅速かつ円滑な住民避難の実現に向けた取組を推進しています。

9. エリア別の課題

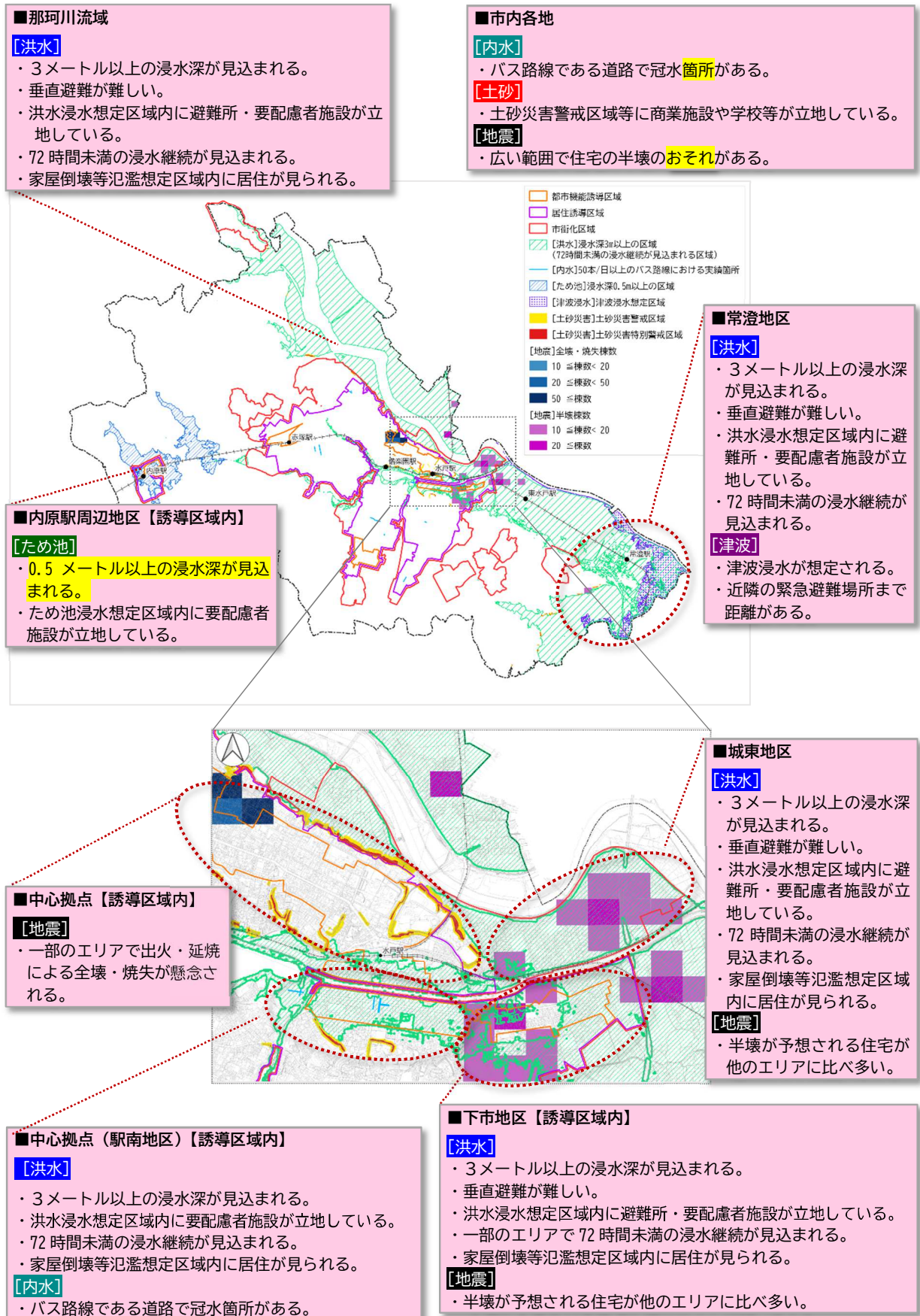
災害リスクの分析をふまえた各エリアの課題は、以下のとおりです。

表 7-6 エリア別の課題

地区	課題
居住誘導区域内	■地震 ・太平洋プレート内の地震（北部）が発生した場合、一部のエリアで出火・延焼による全壊・焼失が懸念される。
	■洪水浸水 ・洪水浸水想定区域に含まれ、広い範囲で3メートル以上の浸水深が見込まれる。 ・洪水浸水想定区域内に要配慮者利用施設が立地している。 ・広い範囲で72時間未満の浸水継続が見込まれる。 ・桜川沿いが家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれ、河岸浸食による家屋への被害が見込まれる。 ■内水浸水 ・地区内に浸水実績のある道路が多く存在する。駅南地区は重要な交通結節点であることから、バス、自家用車等の通行に支障をきたすことが懸念される。
	■洪水浸水 ・洪水浸水想定区域に含まれ、3メートル以上の浸水深が見込まれる。 ・2階建以下の建物が多く垂直避難が難しい。 ・洪水浸水想定区域内に避難所・要配慮者利用施設が立地している。 ・一部のエリアで72時間未満の浸水継続が見込まれる。 ・桜川沿いが家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれ、河岸浸食による家屋への被害が見込まれる。 ■地震 ・太平洋プレート内の地震（北部）が発生した場合、半壊が予想される住宅が他のエリアに比べ多い。
	■ため池氾濫 ・ため池浸水想定区域に含まれる。なお、浸水深は2メートル未満であり、床上浸水等のおそれがある。 ・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。

地区	課題
居住誘導区域外 那珂川流域 国田 柳河 根本地区など	■洪水浸水 - 洪水浸水想定区域に含まれ、広い範囲で3メートル以上の浸水深が見込まれる。 2階建以下の建物が多く垂直避難が難しい。 - 洪水浸水想定区域内に避難所・要配慮者利用施設が立地している。 - 広い範囲で72時間未満の浸水継続が見込まれる。 - 根本地区是那珂川沿いが家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれ、氾濫流、河岸浸食による家屋への被害のおそれがある。
	■洪水浸水 - 洪水浸水想定区域に含まれ、広い範囲で3メートル以上の浸水深が見込まれる。 2階建以下の建物が多く垂直避難が難しい。 - 洪水浸水想定区域内に避難所・要配慮者利用施設が立地している。 - 広い範囲で72時間未満の浸水継続が見込まれる。 - 那珂川と桜川沿いが家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれ、氾濫流、河岸浸食による家屋への被害のおそれがある。 ■地震 - 太平洋プレート内の地震（北部）が発生した場合、半壊が予想される住宅が他のエリアに比べ多い。
	■洪水浸水 - 洪水浸水想定区域に含まれ、広い範囲で3メートル以上の浸水深が見込まれる。 2階建以下の建物が多く垂直避難が難しい。 - 洪水浸水想定区域内に避難所・要配慮者利用施設が立地している。 - 広い範囲で72時間未満の浸水継続が見込まれる。 ■津波浸水 - 既存集落が洪水浸水想定区域に含まれ、一部のエリアで2メートル以上の浸水深が見込まれる。 - 緊急避難場所が3か所あるものの、近隣の緊急避難場所まで距離がある。
市内各地	■内水浸水 - 市内に浸水実績のある道路が存在する。駅南地区周辺や千波・元吉田地区など、主要なバス路線にも浸水がみられる。 ■土砂災害 - 居住誘導区域等からは除外しているが、市内に土砂災害警戒区域等が存在し、その一部に住居のほか宿泊施設や商業施設等が立地している。 ■地震 - 太平洋プレート内の地震（北部）が発生した場合、広い範囲で住宅の半壊のおそれがある。

図-58 主な災害リスク（エリア別）



7-3 取組と実施プログラム

1. 防災指針に位置付ける対策の考え方

前述の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

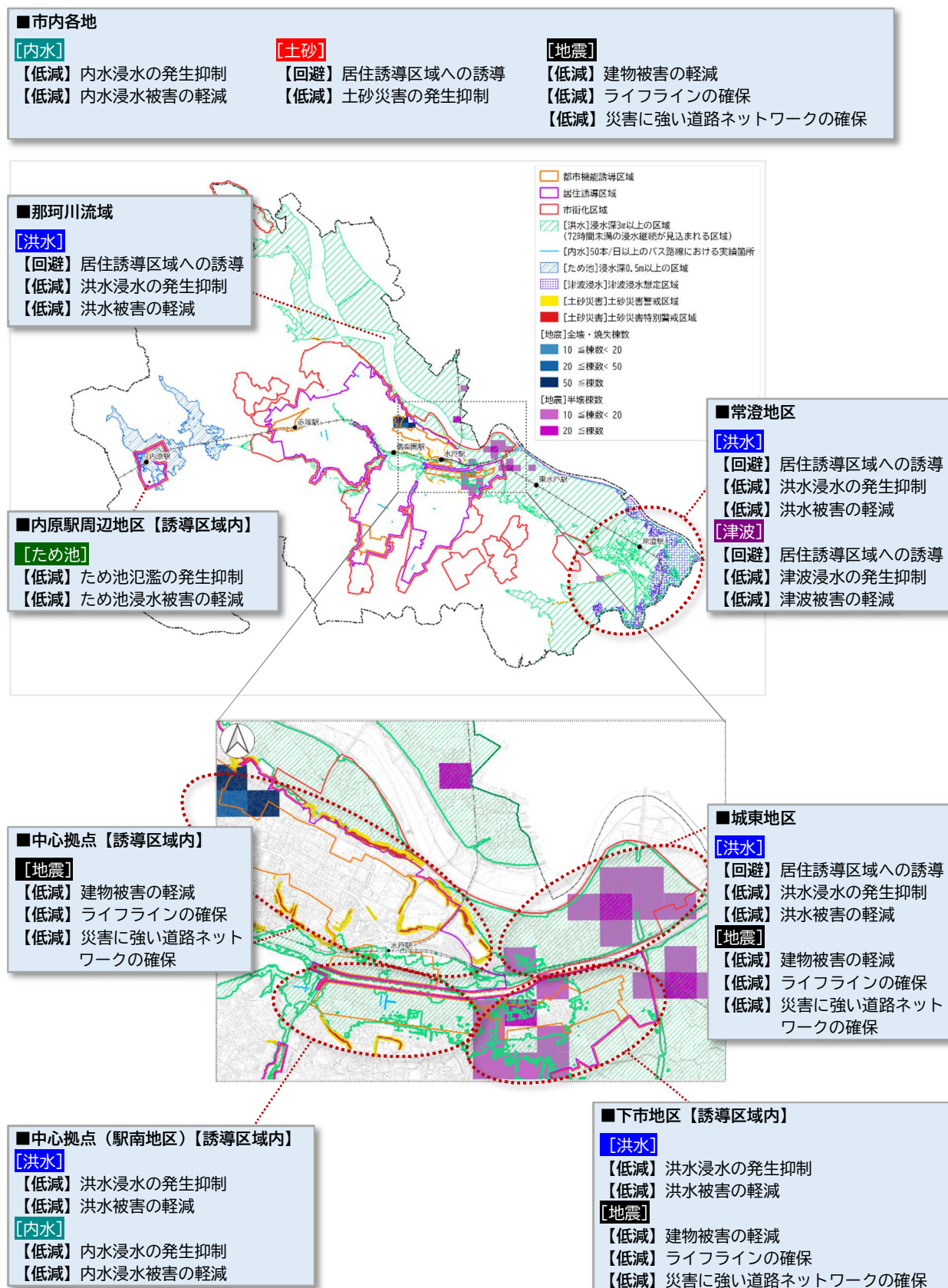
上記を踏まえた取組方針は、以下の表のとおりです。

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 7-7 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】 居住誘導区域への誘導 【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
ため池氾濫	・ 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】 ため池氾濫の発生抑制 【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】 居住誘導区域への誘導 【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】 居住誘導区域への誘導 【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】 地域防災の促進 【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】 行政における防災体制の充実

図-59 主な取組方針（エリア別）



3. 施策の展開

取組方針を踏まえ、災害に強い都市づくりのための施策を整理します。

各施策については、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、各施策ごとに実施主体や実施時期等を明確にした施策体系とします。

表 7-8 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	施策	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 県 市 町 村 国 県 市 町 村 事業者 市民	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) 居住誘導区域への誘導【回避】							
	○災害リスクの低いエリア（居住誘導区域）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	→	→	→	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	→					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、地下浸透施設の設置促進	国 県 市 町 村	→	→	→	防	強	他
ため池 氾濫	○内水ハザードマップの作成	市	→					
	1) ため池氾濫の発生抑制【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	→	→	→		強	他
	1) 居住誘導区域への誘導【回避】							
	○災害リスクの低いエリア（居住誘導区域）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	→	→	→	防	強	
	●建築物や公共施設の耐浪化の推進	国 県 市	→	→	→	防		

災害種別	施策	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 国 県 県 県 市 市 市 民 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) 居住誘導区域への誘導【回避】							
	○災害リスクの低いエリア（居住誘導区域）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・不燃化の推進	市	→	→	→	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の推進	市 県 民	→	→	→	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】							
	●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	
共通	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) 地域防災の促進【低減】							
	○自主防災組織や消防団等、市民協働による地域防災の推進	市 県 民	→	→	→	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 県 民	→	→	→	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 県	→	→	→	防	強	他
	○地域等の参画による防災訓練の実施	市	→	→	→	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確保	市 県	→	→	→	防	強	他
	●避難所及び避難経路のバリアフリー化の推進	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年であるが、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る。

- 第1章 計画策定の趣旨
- 第2章 都市の現状と課題
- 第3章 都市づくりに関する基本的な方針
- 第4章 都市機能誘導区域
- 第5章 誘導施設
- 第6章 居住誘導区域
- 第7章 防災指針

第8章 都市機能及び居住を誘導するための施策

- 第9章 届出制度
- 第10章 計画の進捗管理

- 8-1 施策体系
- 8-2 誘導施策の概要

第8章 都市機能及び居住を誘導するための施策

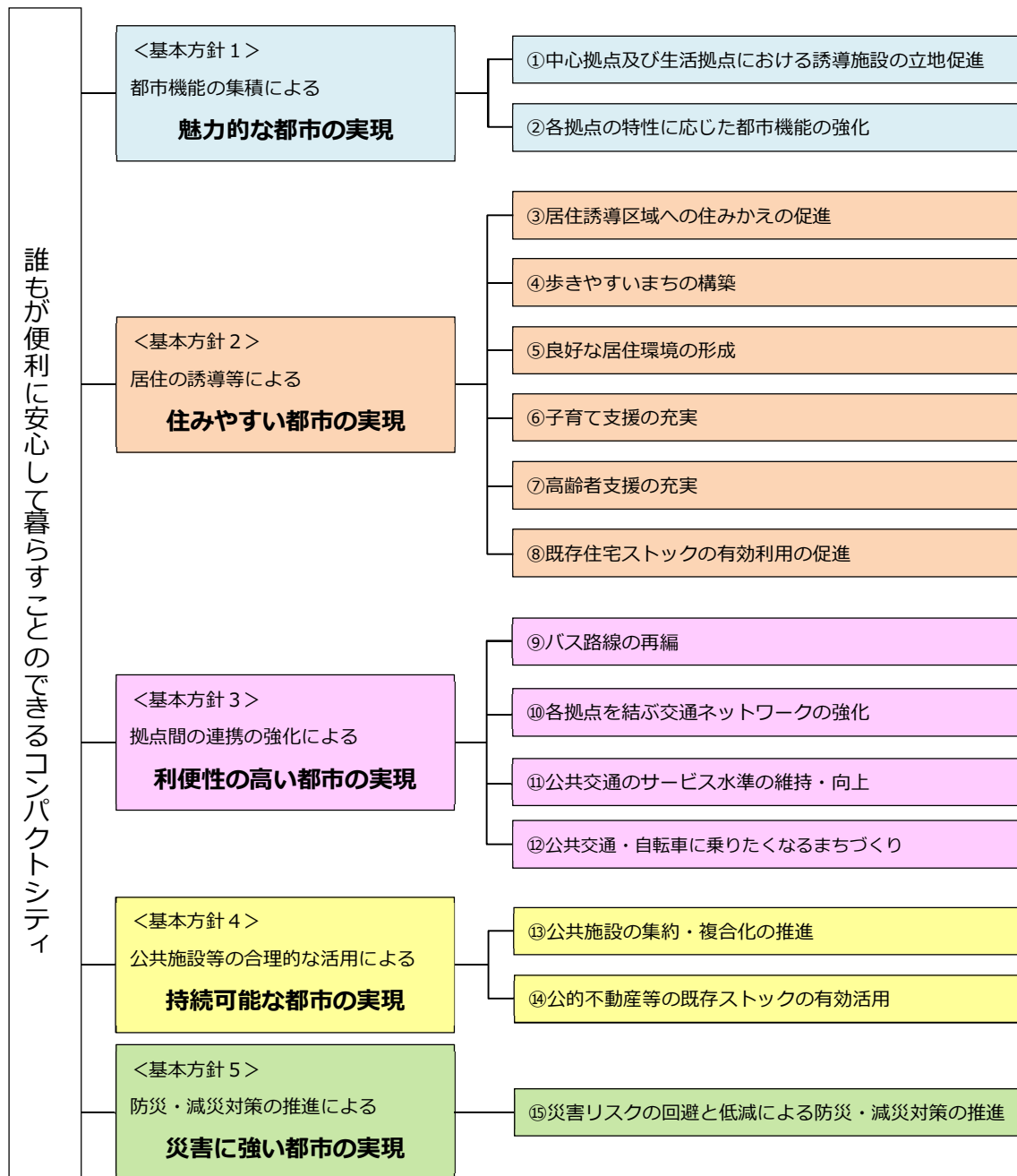
8-1 施策体系

以下に示す施策体系のもと、都市機能の集約と強化、居住の誘導、拠点間の機能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】



8-2 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 中心拠点及び生活拠点における誘導施設の立地促進

子育て支援、商業、医療、福祉等の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
------	---

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。

各生活拠点においては、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（南町3丁目南地区、泉町2丁目北地区） ○ 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（まちなかウォークブル推進事業など） ○ 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

居住誘導区域において、住みかえ等の支援と合わせて良好な居住環境の形成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 ○ 建築物の高さ規制や無電柱化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こどもを生み、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や居住誘導区域への住みかえの促進 ○ 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みます。

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みます。

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利用の促進
------	--

＜基本方針３＞拠点間の機能連携の強化による「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・向上に取り組みます。

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公共交通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 ○ 自転車の利用促進
------	--

＜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

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。

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1章 計画策定の趣旨
- 第2章 都市の現状と課題
- 第3章 都市づくりに関する基本的な方針
- 第4章 都市機能誘導区域
- 第5章 誘導施設
- 第6章 居住誘導区域
- 第7章 防災指針
- 第8章 都市機能及び居住を誘導するための施策

第9章 届出制度

- 第10章 計画の進捗管理

9-1 建築等の届出

9-2 都市機能誘導区域における誘導施設の休廃止の届出等

第9章 届出制度について

9-1 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

9-2 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1章 計画策定の趣旨
- 第2章 まちの現状と課題
- 第3章 都市づくりに関する基本的な方針
- 第4章 都市機能誘導区域
- 第5章 誘導施設
- 第6章 居住誘導区域
- 第7章 防災指針
- 第8章 都市機能及び居住を誘導するための施策
- 第9章 届出制度

第10章 計画の進捗管理

- 10-1 計画目標の設定
- 10-2 進捗管理と推進体制

第 10 章 計画の進捗管理

10-1 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。

（１）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(2033 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	都市機能誘導区域における都市機能の維持・誘導を測る指標として、誘導施設の種類を目標値として設定します。	33 種類 (2023(令和5)年度)	33 種類
中心市街地の歩行者通行量（平日・休日の2日間の合計）	都市核の強化を測る指標として、水戸市中心市街地活性化基本計画の目標値である「中心市街地の歩行者通行量」の推計値を目標値として設定します。	112,941 人 (2023(令和5)年度)	128,000 人

(※ 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の種類の) P81 参照

都市機能誘導区域		基準値 (2023(令和5)年度末)	目標値 (2033 年度)
中心拠点		1 1	1 1
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	6	6
	県庁舎周辺地区	5	5
合計		3 3	3 3

（２）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(2033 年度)
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測る指標として、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。	48.7 人/ha (2023(令和5)年 10月1日)	48.7 人/ha

（３）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(2033 年度)
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測る代表的な指標として、水戸市地域公共交通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。	24,318 人/日 (2022(令和4)年度)	35,000 人/日

（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	設定の考え方	基準値	目標値(2033 年度)
建築後 30 年以上の公共施設の延床面積	公共施設の集約・複合化を老朽化した施設の延床面積の減少をもって測る指標として、公共施設等総合管理計画に統廃合等の位置付けのある施設を基に算出した延床面積を、目標値として設定します。	608,389 m ² (2023(令和5)年度)	571,000 m ²

（５）防災・減災に関する目標値

定量的な目標指標	設定の考え方	基準値	目標値(2033 年度)
浸水被害箇所数	内水浸水対策の進捗を測る指標として、水戸市第 7 次総合計画の目標値である「浸水被害箇所数」を目標値として設定します。	187 か所 (2023(令和4)年度)	100 か所
災害に強いまちづくりに満足している市民の割合	防災・減災の取組の効果を測る代表的な指標として、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」を目標値として設定します。	27.3% (2023(令和4)年度)	60%

10-2 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、総合計画の後期基本計画の策定にあわせて（2028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。

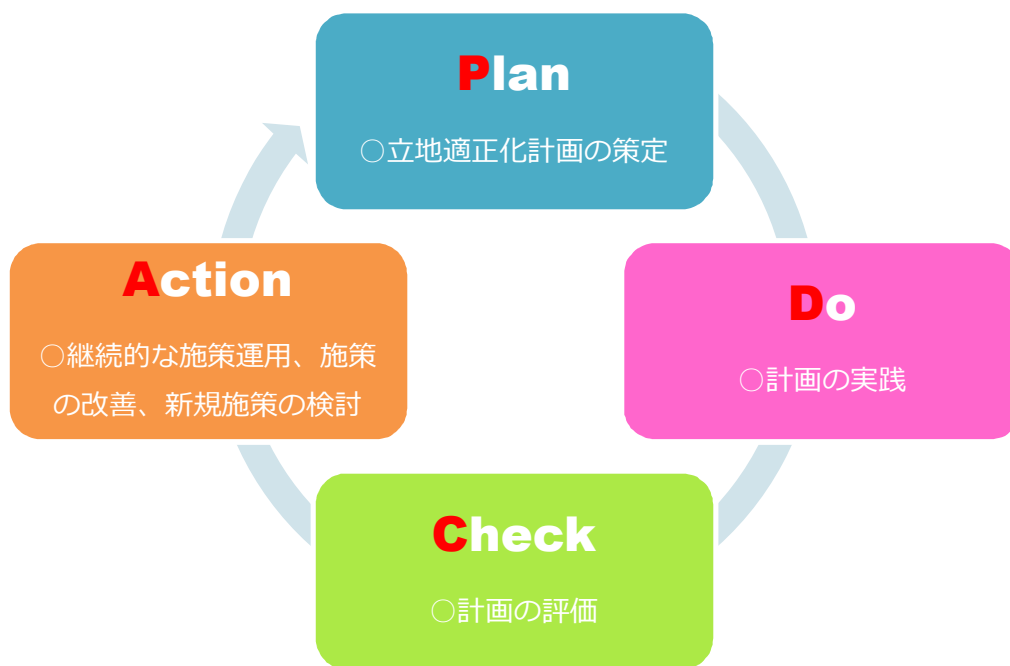


図 10-1 PDCAサイクルイメージ