

水戸市立地適正化計画(第 2 次)

(素案)

水戸市

目 次

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

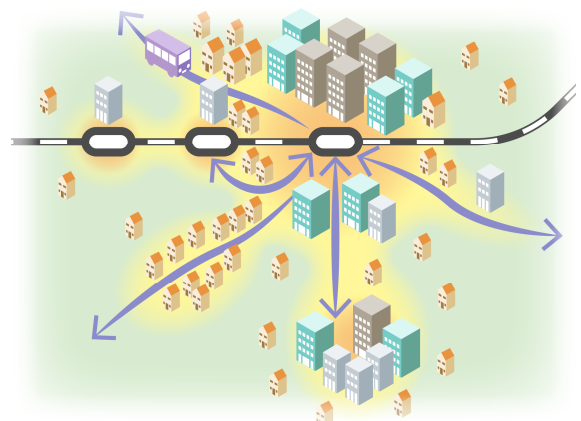
第1章 計画策定の趣旨

1-1 立地適正化計画の必要性

全国の多くの地方都市では、これまで、人口の増加に伴って郊外開発が進み、市街地が拡大してきました。しかしながら、今後は急速な人口減少が見込まれており、拡大した市街地のままで人口が減少し、居住が低密度化すると、医療や福祉等の居住者の生活を支えるサービスの提供が困難になりかねません。また、高齢化が進む中、医療や介護の需要が増加し、これらのサービス等の提供が満足にできなくなるとともに、地域の活力低下が懸念されています。さらには、こうした人口動態の変化に加え、老朽化する公共施設等の社会資本への対応が求められます。

こうした状況を受けて、国においては、2014（平成 26）年に都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）を改正し、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度を創設しました。本制度は、中心市街地や地域の拠点に生活サービスの立地を促し、公共交通でアクセスできるようにすることで都市全体の生活利便性を高めるとともに、既存の居住地を前提としながら拠点周辺やバス路線沿いに居住を誘導することで人口密度を高め、メリハリのある市街地を形成していこうとする考え方です。

図 1-1 コンパクトな都市のイメージ



1-2 市の現状

本市においても、将来的な人口減少・超高齢社会の到来といった時代の変化に対応できるコンパクトな都市構造を展望した「水戸市第6次総合計画－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月には居住誘導区域等を定めた計画改定を行いました。この計画に基づき、子育て支援施設、商業施設、医療・福祉施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらにアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが身近に存在する「すべての人が安心して暮らせる多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指す都市像として取組を進めてきました。

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

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

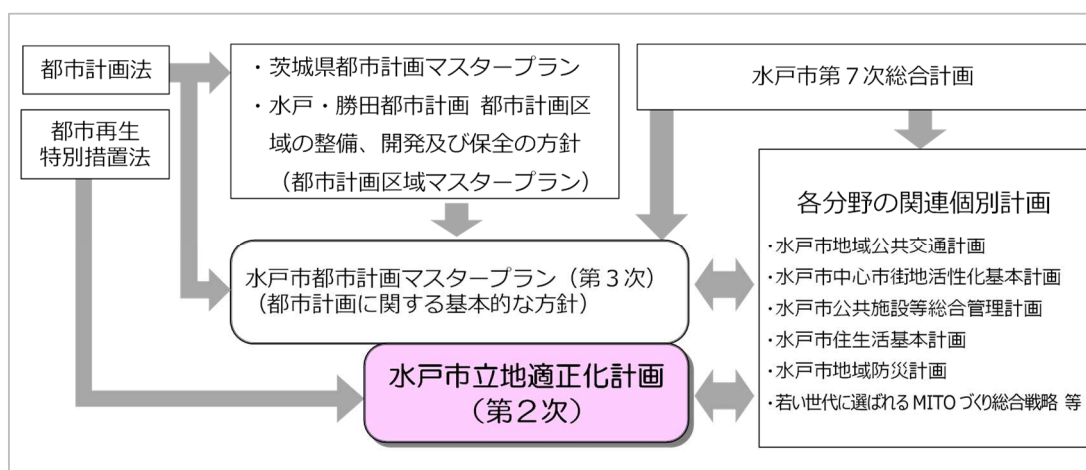
このように、立地適正化計画が計画期間満了を迎える中、新たな課題に対応した計画の見直しが必要であるため、2024（令和 6）年4月からスタートした「水戸市第7次総合計画－みと魁・Nextプラン－」や、同時に策定する「水戸市都市計画マスタープラン（第3次）」と整合を図りながら、「水戸市立地適正化計画（第2次）」を策定するものです。

1-3 計画の位置付け

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

計画の策定に当たっては、上位計画である「水戸市第 7 次総合計画ーみと魁・Next プランー」をはじめ、関連計画との整合を図りながら、人口減少や高齢者の増加等に対応できる持続可能な都市の実現を目指します。

図 1-2 関連計画との関係



計画とSDGsとの関連性



1-4 計画の対象区域

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

1-5 計画の期間

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

なお、目指すべき都市構造の実現に当たっては非常に長い期間を要することから、計画については、中・長期的な展望を見据えて策定することとします。

2024（令和 6）年度～2033（令和 15）年度

＜参考＞ 立地適正化計画とは

Q. 立地適正化計画とは、どのような計画ですか？

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

Q. 立地適正化計画ではどのようなことを決めるのですか？

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

Q. 立地適正化計画を策定するメリットは何ですか？

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

Q. 中心市街地にすべての都市機能や居住を集めようとする計画ですか？

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

Q. 居住誘導区域にすべての市民を移住させるのですか？

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

Q. 何年を目標にコンパクトシティにするのですか？

A. 計画期間は10年としていますが、目指すべき都市構造の実現に当たっては非常に長い期間を要することから、計画については、中・長期的な展望を見据えてコンパクトな都市の実現を図ります。

第2章 都市の現状と課題

2-1 現状と課題の整理

(1) 市民の生活利便性の確保や地域経済の活性化

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

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

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

(2) 住宅市街地の拡大の抑制

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

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

(3) コミュニティの維持、良好な居住環境の形成

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

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

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

図2-1 まちなかの歩行者通行量と空き店舗率

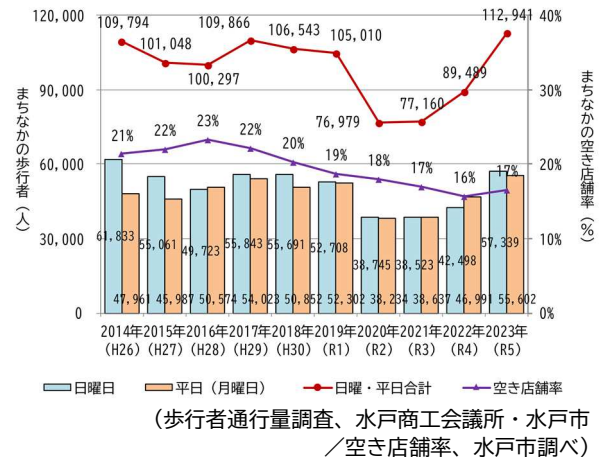


図2-2 メッシュ別人口の増減

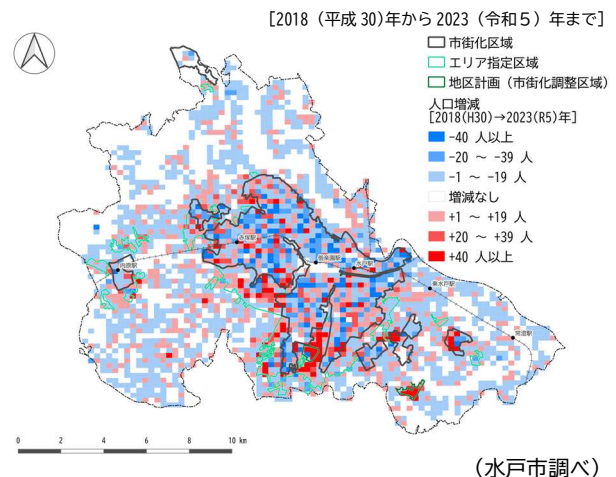
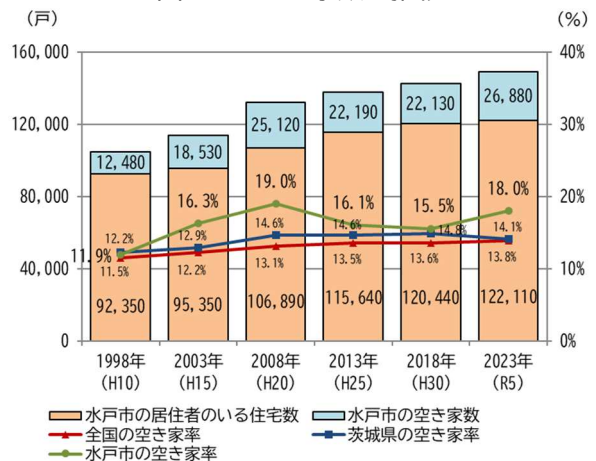


図2-3 空き家数の推移



(4) 持続可能な公共交通の形成

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

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

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

(5) 安定した行政サービスの提供

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

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

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

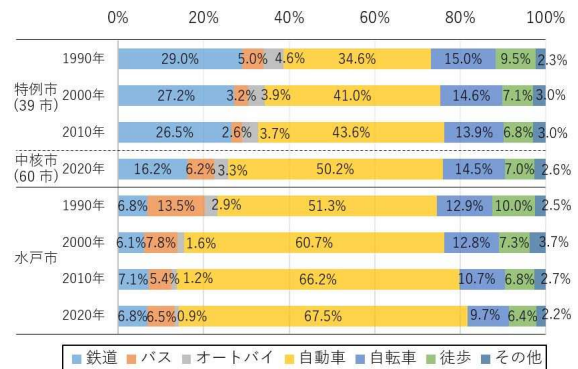
(6) 防災・減災対策の充実

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

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

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

図 2-4 通勤・通学時における移動交通手段



(2020(令和2)年国勢調査(総務省統計局)をもとに
水戸市作成)

図 2-5 歳出(決算額)の推移

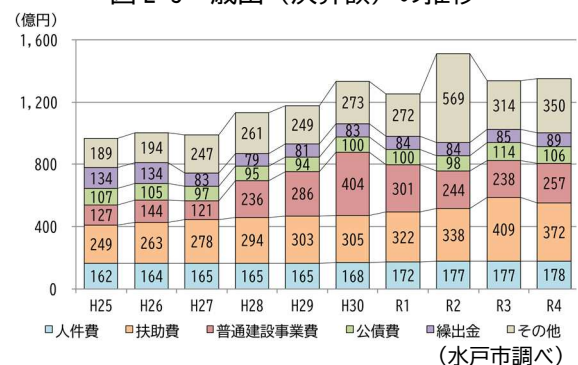


図 2-6 市税収入(決算額)の推移

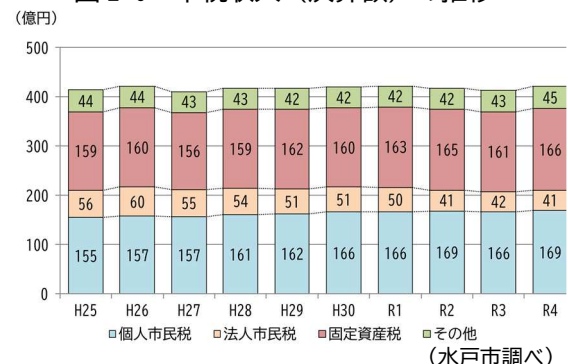
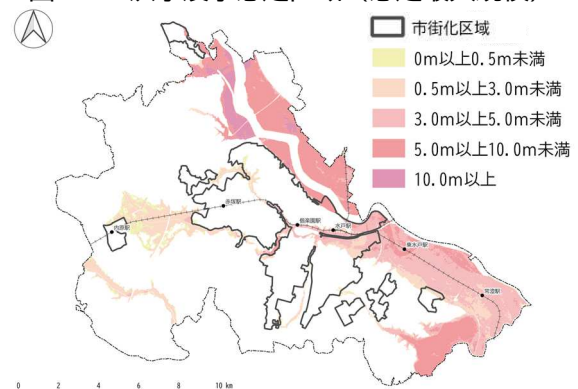


図 2-7 洪水浸水想定区域(想定最大規模)



(出典:洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県
/氾濫推定図、水戸市)

2-2 立地適正化計画（第1次）の評価

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

（1）計画目標

立地適正化計画（第1次）では、次のとおり計画目標を定めていました。

■都市機能の誘導に関する目標値

定量的な目標指標	設定の考え方	基準値	目標値 (2023年)
中心市街地の歩行者通行量（平日・休日の2日間の合計）	都市核の強化を計る指標として、水戸市中心市街地活性化ビジョンの目標値である「中心市街地の歩行者通行量」を目標値として設定します。	100,297人 (2016(平成28)年度)	131,500人
都市機能誘導区域内に維持・誘導する誘導施設の種類の数	都市機能誘導区域内における都市機能の維持・誘導を計る指標として、誘導施設の種類の数を目標値として設定します。	32種類 (2016(平成28)年度末)	36種類

■居住の誘導に関する目標値

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

■公共交通に関する目標値

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

■公共施設の集約・複合化に関する目標値

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

※ 2016(平成28)年度時点に立地していた8施設（みと文化交流プラザ、水戸市立博物館、水戸芸術館、水戸市立中央図書館、茨城県立図書館、わんぱく・みと、はみんぐぱく・みと、水戸市老人デイサービスセンターあかつか）

(2) 都市機能の誘導に関する評価

① 中心市街地の歩行者通行量(平日・休日の2日間の合計)

定量的な目標指標	基準値	目標値 (2023 年)	現状値
中心市街地の歩行者通行量 (平日・休日の2日間の合計)	100,297 人 【2016 (平成 28) 年度】	131,500 人	112,941 人 【2023 (令和 5) 年度】

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

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

コロナ禍からの回復基調がみられますが、今後も、水戸芸術館、水戸市民会館、京成百貨店からなる Mitori0 を核とした新たなにぎわいの創出など、更なる施策の推進が必要です。

② 都市機能誘導区域内に維持・誘導する誘導施設の種類の

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

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

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

(3) 居住の誘導に関する評価

定量的な目標指標	基準値	目標値 (2023 年)	現状値
居住誘導区域内における人口密度	50.3 人/ha 【2017 (平成 29) 年 10 月 1 日】	50.3 人/ha	48.7 人/ha 【2023 (令和 5) 年 10 月 1 日】

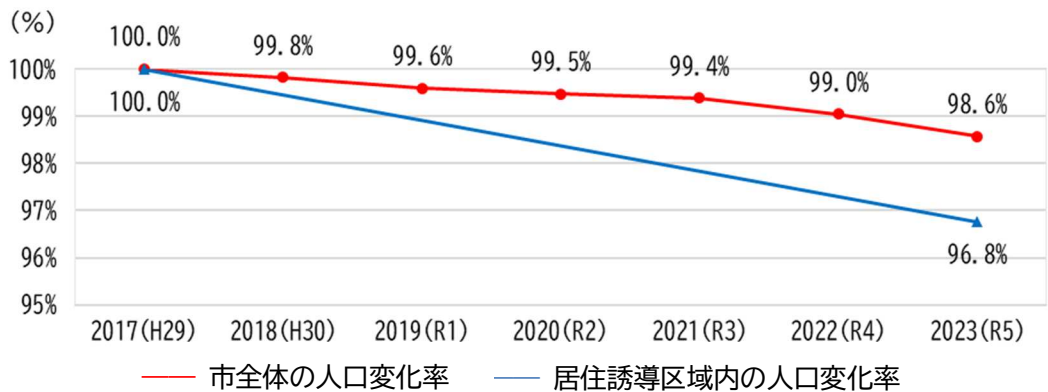
居住の誘導については、2017 (平成 29) 年の人口密度を 2023 (令和 5) 年においても維持することを目標としていました。

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

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

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

図 2-8 市全体と居住誘導区域内の人口変化率の比較



(資料：住民基本台帳 ※各年 10 月 1 日)

(4) 公共交通に関する評価

定量的な目標指標	基準値	目標値 (2023 年)	現状値
水戸市内における 1 日当たりの 路線バス利用者数	29,830 人/日 【2015 (平成 27) 年度】	33,000 人/日	24,318 人/日 【2022 (令和 4) 年度】

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

その結果としては、2019 (令和元) 年までは増加しており、その時点での 35,123 人/日は目標値を超えていました。その後、コロナ禍によって減少したものの、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、5 ページの図 2-4 のとおり通勤・通学時の自家用車使用割合が増加している傾向も見受けられることから、バス利用者数の増加に向けた更なる施策の推進が必要です。

(5) 公共施設の集約・複合化に関する評価

定量的な目標指標	基準値	目標値 (2023 年)	現状値
誘導施設である公共施設の都市 機能誘導区域への集約・複合化	8 施設 【2016 (平成 28) 年度】	9 施設 (新市民会館)	9 施設 【2023 (令和 5) 年 10 月 1 日】

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

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

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

第3章 都市づくりに関する基本的な方針

3-1 目指す都市像と基本方針

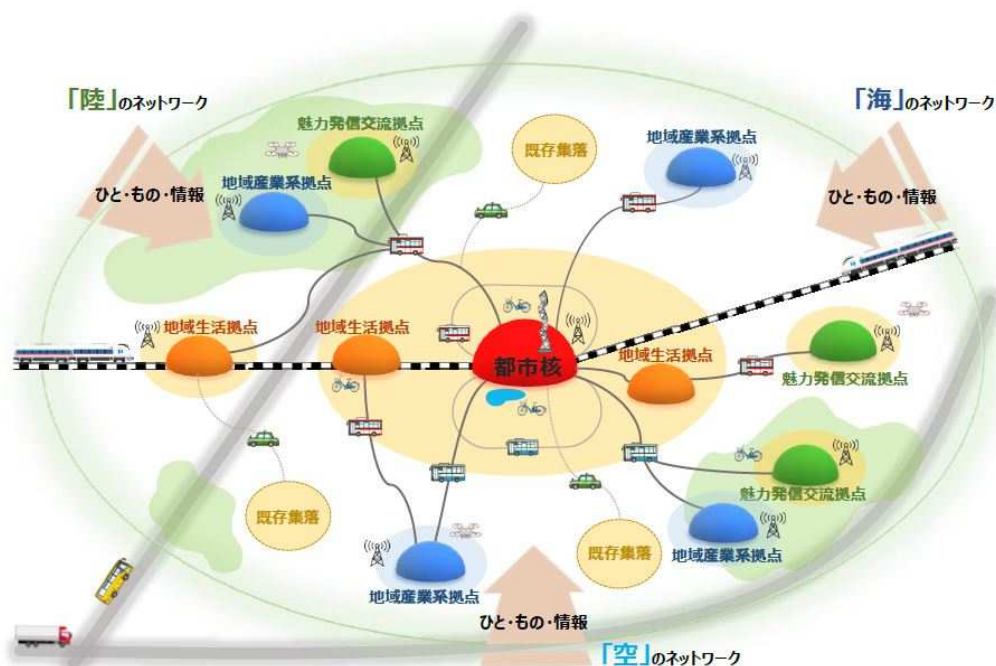
(1) 目指す都市像

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

そのため、本計画では、現状の居住地や社会資本を活かすことを前提に、既存集落の持続可能性も担保しながら、市内5か所の拠点に子育て支援、商業、医療等の都市機能を集積することで、居住誘導区域の人口密度を維持するとともに、高齢者をはじめとする住民が公共交通により各拠点の施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが身近に存在するまちなの実現に向け、目指す都市像を次のとおり定めます。

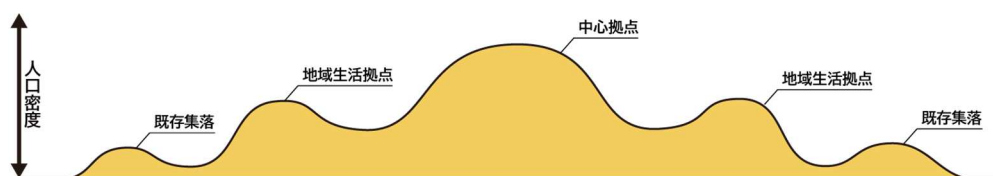
誰もが便利に安心して暮らすことのできる コンパクトシティ

図3-1 「水戸らしい地域拠点ネットワーク型コンパクトシティ」概念図



(水戸市第7次総合計画、水戸市)

図3-2 立地適正化計画における人口密度のイメージ



（２）基本方針

目指す都市像を実現するため、五つの基本方針を定めます。

＜基本方針１＞

都市機能の集積による「魅力的な都市の実現」

子育て支援、商業、医療等の都市機能を中心拠点や地域生活拠点に集積し、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、道路等のバリアフリー化を進めるとともに、老朽化した都市計画施設等の改修により居住環境の向上を図ります。

＜基本方針３＞

拠点間の連携の強化による「利便性の高い都市の実現」

「水戸市地域公共交通計画」と連携しながら、鉄道やバス等の交通資源を効果的に活用し、都市機能の集約や居住の誘導を促進する公共交通ネットワークの形成に取り組むとともに、各拠点間を結ぶことで、利便性の高い都市の実現を図ります。

＜基本方針４＞

公共施設等の合理的な活用による「持続可能な都市の実現」

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

＜基本方針５＞

防災・減災対策の推進による「災害に強い都市の実現」

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

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に加え、「水戸市第7次総合計画ーみと魁・Nextプランー」及び「水戸市都市計画マスタープラン（第3次）」における都市づくりの方向性を踏まえ、目指すべき「将来の都市構造」を示します。

図 3-3 将来の都市構造



拠点	交通軸
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、商業・業務、高次医療、行政等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。	①基幹的な交通軸（鉄道・路線バス） 中心拠点を核に各拠点や交通結節点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。 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」における鉄道や主要な路線バスを設定。
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。赤塚駅周辺地区、内原駅周辺地区、下市地区を設定。	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。 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」における、各交通結節点に接続する路線バスや他の交通手段を設定。
③地域産業系拠点 産業集積の中心的な役割を担う拠点。行政、商業・業務機能が集積する県庁舎周辺地区を設定。	

第4章 都市機能誘導区域

4-1 都市機能誘導区域とは

立地適正化計画は、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を定めます。なお、都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域の中に定め、子育て支援、商業、医療等の都市機能を都市の中心拠点や地域生活拠点に誘導して集積することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域として設定するものです。

4-2 本市における都市機能誘導区域の考え方

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

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

① 次のいずれかの区域に該当すること

- 用途地域を指定している地域のうち商業地域
- 用途地域を指定している地域のうち近隣商業地域
- 上記のほか、土地利用の状況等を勘案し、沿道商業が形成されている、都市施設の整備により都市機能の集積が見込まれるなど、都市機能誘導区域に含めることが適当と認められる区域

② 区域の規模については、次のとおりであること

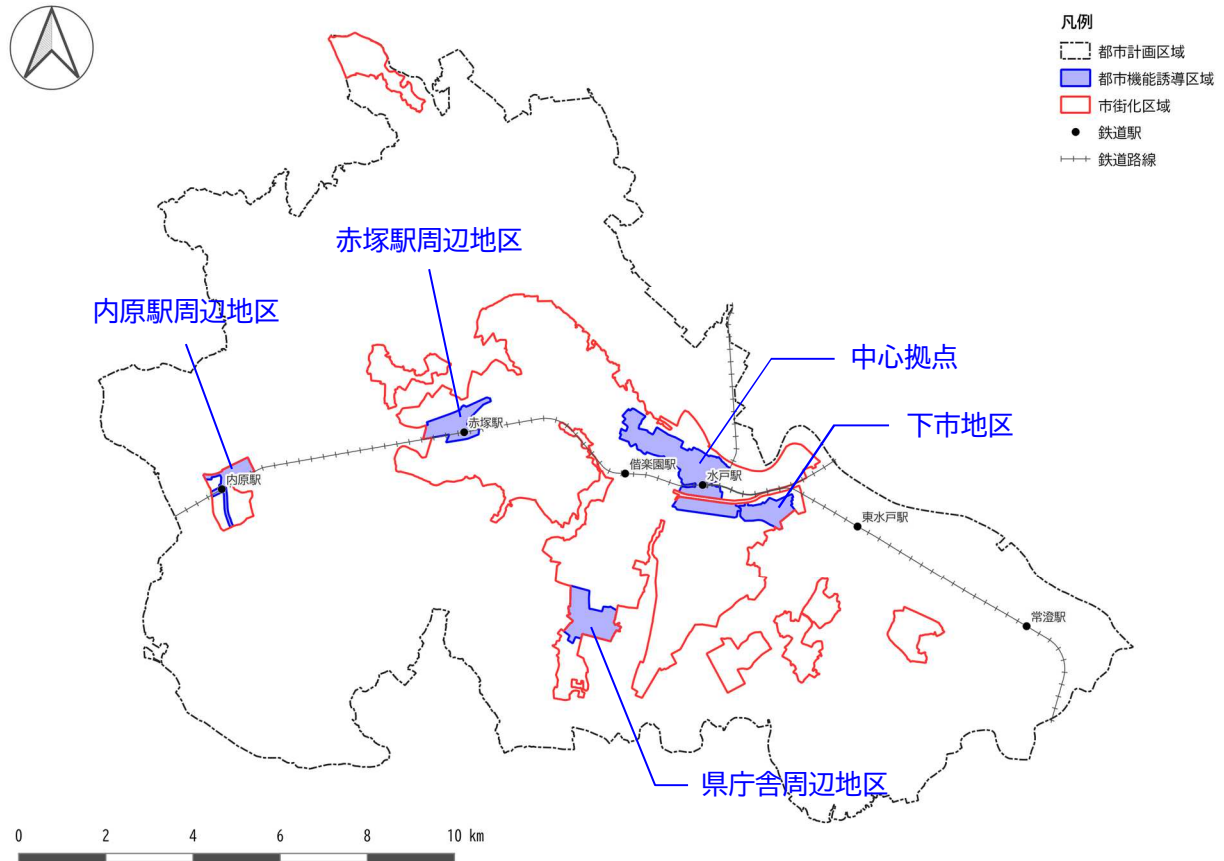
徒歩や自転車等により容易に回遊できる範囲とし、アクセス拠点となる鉄道駅やバス停など、区域の中心と定めるところからおおむね半径 800 メートル圏（徒歩 10 分圏）であること。

なお、以下の区域は都市機能誘導区域には含めません。

＜都市計画運用指針に示される災害リスクの高い区域＞

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

図 4-9 都市機能誘導区域位置図



【都市機能誘導区域に関する第1次計画からの変更点】

○都市機能誘導区域（下市地区）の拡大

下市地区において、人口の減少率が他の拠点に比べ大きいことや、区域の一体性を踏まえ、拠点の区域を広げることで、区域内の誘導施設の維持・誘導や、居住環境の整備を図っていくことを位置付けます。（詳細は付属資料4（P109～P113）を参照）

4-3 誘導施設とは

誘導施設は、市民の共同の福祉や生活利便性の維持・向上のため、都市機能誘導区域内に誘導すべき施設で、新しく立地を誘導する施設だけでなく、必要に応じて、既存の施設の機能維持を図る場合に設定します。

4-4 本市における誘導施設の考え方

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

以上を踏まえ、本市では、以下のものを誘導施設として設定します。

機能	誘導施設の種類	定義
医療	病院（病床数 20 床以上）	・ 医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院
	診療所（内科、外科、小児科）	・ 医療法第 1 条の 5 第 2 項に定める診療所のうち内科、外科、又は小児科を含む施設
文化	地域交流施設	・ おおむね300名以上の定員のホールを有し、市民の相互交流の場となる施設
	博物館、博物館相当施設	・ 博物館法第 2 条第 1 項に定める博物館 ・ 博物館法第29条に定める博物館相当施設
	図書館	・ 図書館法第 2 条に定める図書館
教育	大学、専修学校、各種学校	・ 学校教育法第 1 条に定める大学 ・ 学校教育法第124条に定める専修学校 ・ 学校教育法第134条に定める各種学校
子育て	子育て支援・多世代交流センター	・ 水戸市子育て支援・多世代交流センター条例第 2 条に定める施設
	保育所等（認可・認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園）	・ 学校教育法第 1 条に定める幼稚園
		・ 児童福祉法第 6 条の 3 第10項に定める小規模保育事業を行う施設
		・ 児童福祉法第39条第 1 項に定める保育所
		・ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に定める認定こども園
商業	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 ㎡以上）	・ 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（店舗面積 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

4-5 誘導施設の設定

都市機能誘導区域における各拠点の誘導施設を以下のとおり整理します。

(1) 中心拠点

① 誘導施設考え方

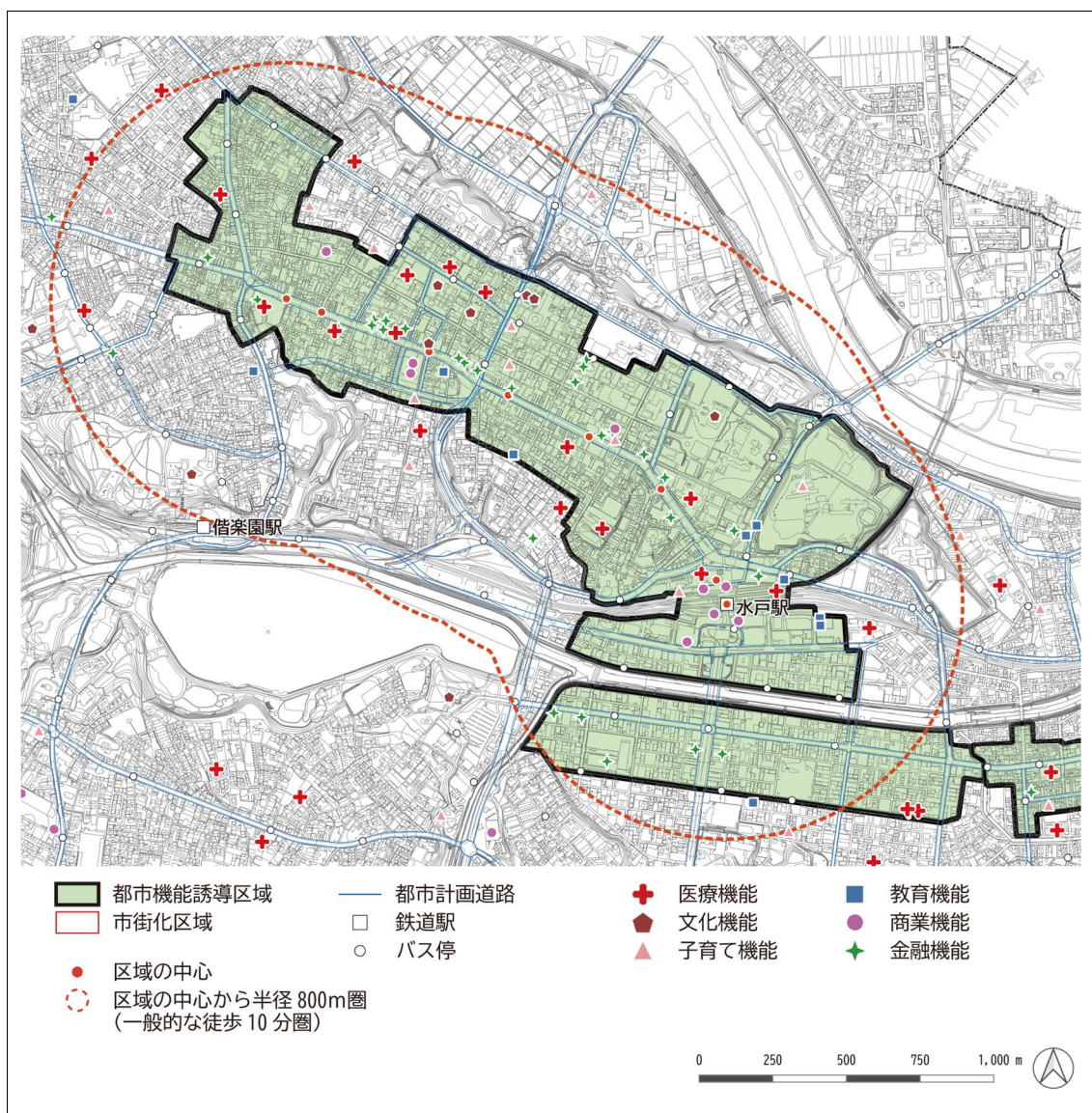
中心拠点は、県央地域の中心的役割を担う高次都市機能が集積し、交通利便性に優れた商業・業務機能の集積地として、市内外から多くの人が集まるとともに、まちなか居住を促進する多岐にわたるサービス機能が充実した市の中心的役割を担う拠点を目指します。

そのため、文化機能等の高次都市機能を維持・誘導していくことに加え、病院・診療所、保育所、食品スーパー等の日用品店舗、銀行といった日常生活を支える機能を維持・誘導していきます。

② 現在の立地状況

図 4-1 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	現在の 立地件数
医療	病院(病床数 20 床以上)	病院は、質の高い総合的な医療サービスが受けられる施設であることから、都市機能誘導区域周辺等エリアから徒歩やバスでアクセスできるよう、誘導施設として設定します。	3
	診療所(内科、外科、小児科)	身近な医療機関としての診療所が都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	12
文化	地域交流施設	地域交流施設は、多様な人々の交流や多彩な文化の拠点形成として、本市のまちなかのにぎわい、交流を創出するとともに、市民にとって心の豊かさや優良な都市空間の構築を実現する施設であることから、水戸市民会館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・各種学校は、通学の容易な都市機能誘導区域への立地が望ましく、多様な人が集まることで活性化も期待できることから、誘導施設として設定します。	7
子育て	子育て支援・多世代交流センター	本地区には、既存施設としてわんぱく・みとが配置されていることから、誘導施設として設定します。	1
	保育所等(認可・認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園)	子育て世代のまちなか居住を促進するため、安心して働き、子育てするための施設である保育所等を維持する必要があることから、誘導施設として設定します。	6
商業	大規模小売店舗(店舗面積 1,000 m ² 以上)	大規模小売店舗は、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であるとともに、市内外からの集客が期待できる機能であることから、誘導施設として設定します。	5
	食品スーパー(店舗面積 300 m ² 以上)	食品スーパーは、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であることから、都市核においても暮らしやすさを維持・向上するため都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	4
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	銀行、信用金庫、信用組合等は、口座の開設や融資など、総合的な金融サービスが受けられる機能を有する施設であることから、誘導施設として設定します。	28

(2) 地域生活拠点（赤塚駅周辺地区）

① 誘導施設の考え方

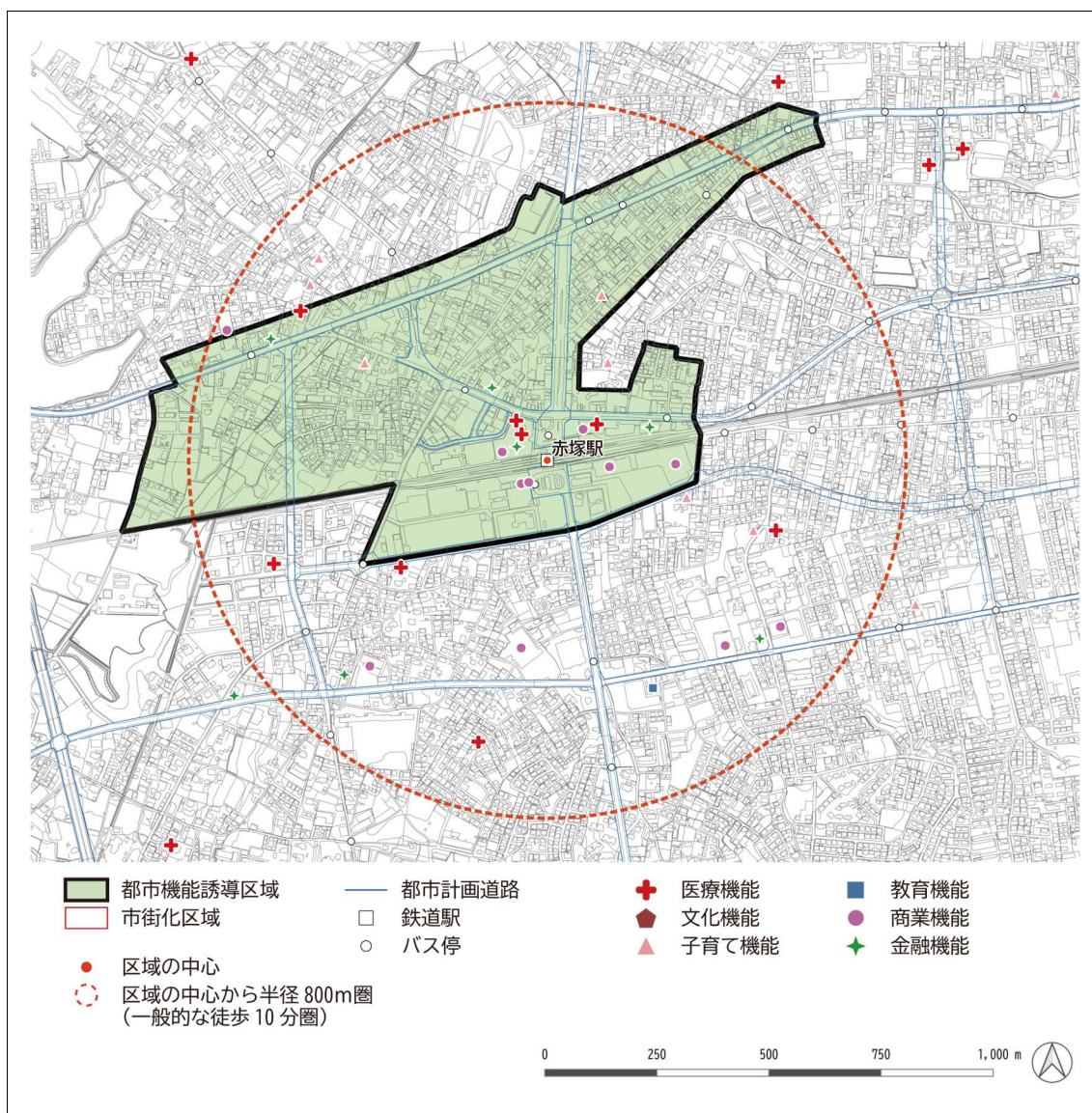
地域生活拠点（赤塚駅周辺地区）は、鉄道駅を中心としたコンパクトな区域に、商業施設や子育て支援施設、医療・福祉施設が集積する利便性の高い地区として、高齢者をはじめとする住民が安心して暮らし続けることのできるサービス機能の確保を目指します。

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

② 現在の立地状況

図 4-2 施設の立地状況「地域生活拠点（赤塚駅周辺地区）」

2023（令和5）年10月1日現在



③ 誘導施設の設定

機能	誘導施設の種類	誘導施設とする理由	現在の 立地件数
医療	病院(病床数 20 床以上)	病院は、質の高い総合的な医療サービスが受けられる施設であることから、都市機能誘導区域周辺等エリアから徒歩やバスでアクセスできるよう、誘導施設として設定します。	1
	診療所(内科、外科、小児科)	身近な医療機関としての診療所が都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	3
子育て	保育所等(認可・認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園)	子育て世代が安心して働き、子育てするための施設である保育所等を維持する必要があることから、誘導施設として設定します。	2
商業	大規模小売店舗(店舗面積 1,000 m ² 以上)	大規模小売店舗は、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であるとともに、市内外からの集客が期待できる機能であることから、誘導施設として設定します。	4
	食品スーパー(店舗面積 300 m ² 以上)	食品スーパーは、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であることから、生活拠点においても暮らしやすさを維持・向上するため都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	2
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	銀行、信用金庫、信用組合等は、口座の開設や融資など、総合的な金融サービスが受けられる機能を有する施設であることから、誘導施設として設定します。	4

(3) 地域生活拠点（内原駅周辺地区）

① 誘導施設の考え方

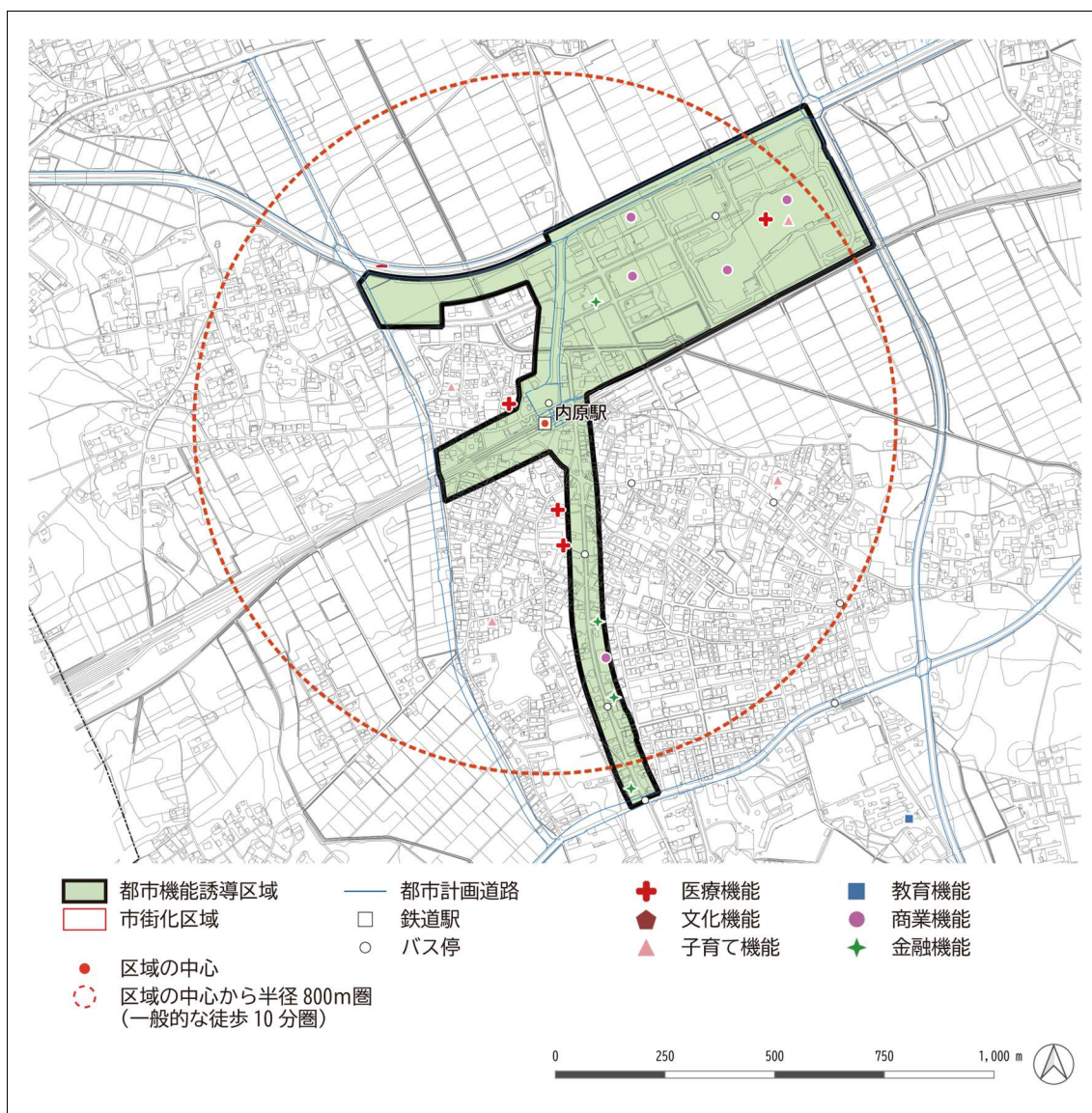
地域生活拠点（内原駅周辺地区）は、周辺のゆとりある居住環境との調和、都市機能へのアクセス性の向上とともに、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能など、地域住民の生活利便性の確保を目指します。

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

② 現在の立地状況

図 4-3 施設の立地状況「地域生活拠点（内原駅周辺地区）」

2023（令和5）年10月1日現在



③ 誘導施設の設定

機能	誘導施設の種類	誘導施設とする理由	現在の 立地件数
医療	診療所(内科、外科、小児科)	身近な医療機関としての診療所が都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	1
子育て	保育所等(認可・認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園)	子育て世代が安心して働き、子育てするための施設である保育所等を維持する必要があることから、誘導施設として設定します。	1
商業	大規模小売店舗 (店舗面積 1,000㎡以上)	大規模小売店舗は、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であるとともに、市内外からの集客が期待できる機能であることから、誘導施設として設定します。	3
	食品スーパー (店舗面積 300㎡以上)	食品スーパーは、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であることから、生活拠点においても暮らしやすさを維持・向上するため都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	2
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	銀行、信用金庫、信用組合等は、口座の開設や融資など、総合的な金融サービスが受けられる機能を有する施設であることから、誘導施設として設定します。	4

(4) 地域生活拠点(下市地区)

① 誘導施設の考え方

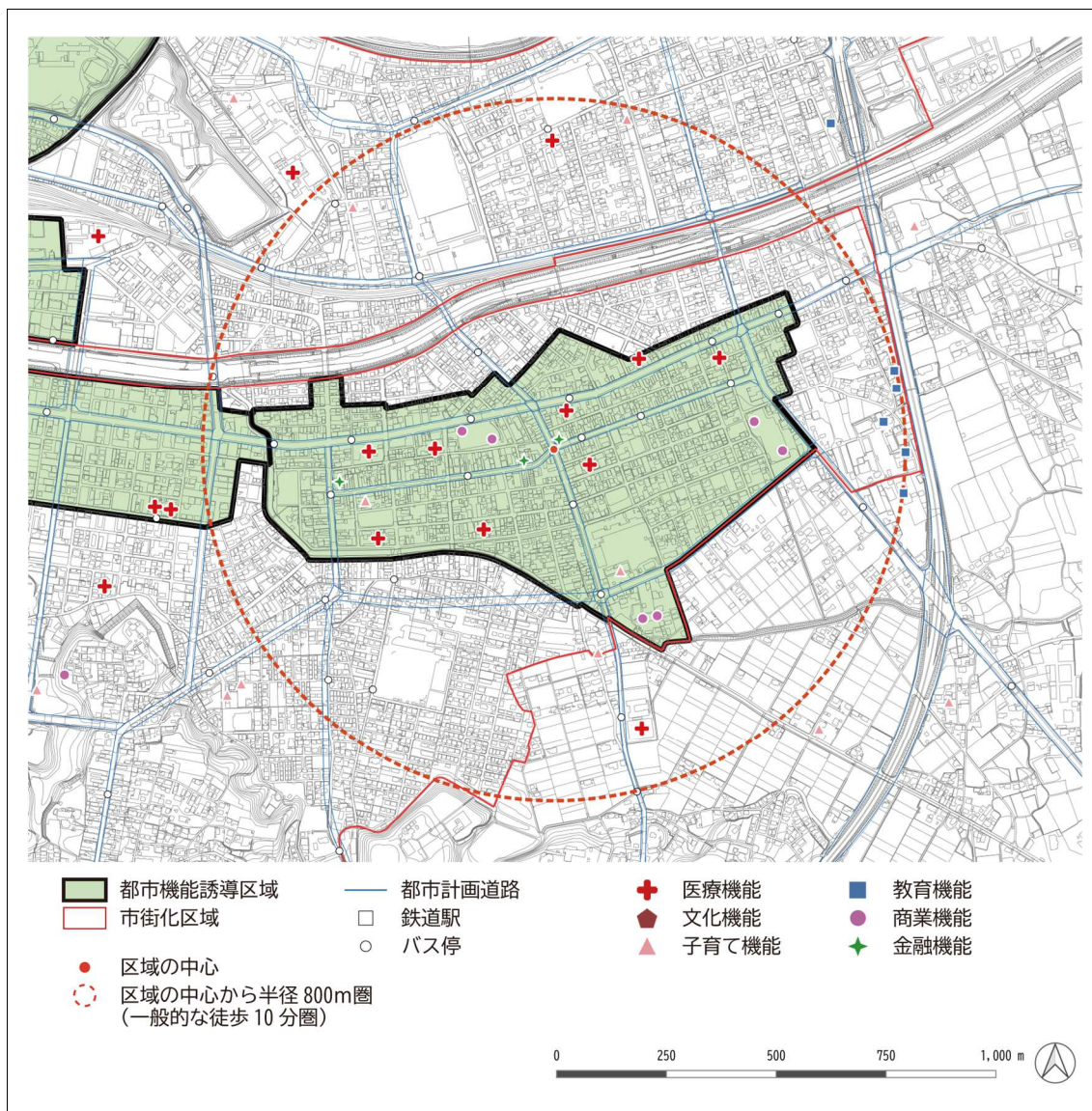
地域生活拠点(下市地区)は、歴史的な景観との調和、にぎわいある商店街の再生とともに、まちの若返り・活力向上を見据え、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能が充実した、地域住民の生活利便性の確保を目指します。

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

② 現在の立地状況

図 4-4 施設の立地状況「地域生活拠点(下市地区)」

2023(令和5)年10月1日現在



③ 誘導施設の設定

機能	誘導施設の種類	誘導施設とする理由	現在の 立地件数
医療	病院(病床数 20 床以上)	病院は、質の高い総合的な医療サービスが受けられる施設であることから、都市機能誘導区域周辺等エリアから徒歩やバスでアクセスできるよう、誘導施設として設定します。	1
	診療所(内科、外科、小児科)	身近な医療機関としての診療所が都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	7
子育て	子育て支援・多世代交流センター	本地区には、既存施設としてはみんぐぱーく・みとが配置されていることから、誘導施設として設定します。	1
	保育所等(認可・認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園)	子育て世代が安心して働き、子育てするための施設である保育所等を維持する必要があることから、誘導施設として設定します。	1
商業	大規模小売店舗(店舗面積 1,000 m ² 以上)	大規模小売店舗は、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であるとともに、市内外からの集客が期待できる機能であることから、誘導施設として設定します。	3
	食品スーパー(店舗面積 300 m ² 以上)	食品スーパーは、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であることから、生活拠点においても暮らしやすさを維持・向上するため都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	3
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	銀行、信用金庫、信用組合等は、口座の開設や融資など、総合的な金融サービスが受けられる機能を有する施設であることから、誘導施設として設定します。	3

(5) 地域産業系拠点（県庁舎周辺地区）

① 誘導施設の考え方

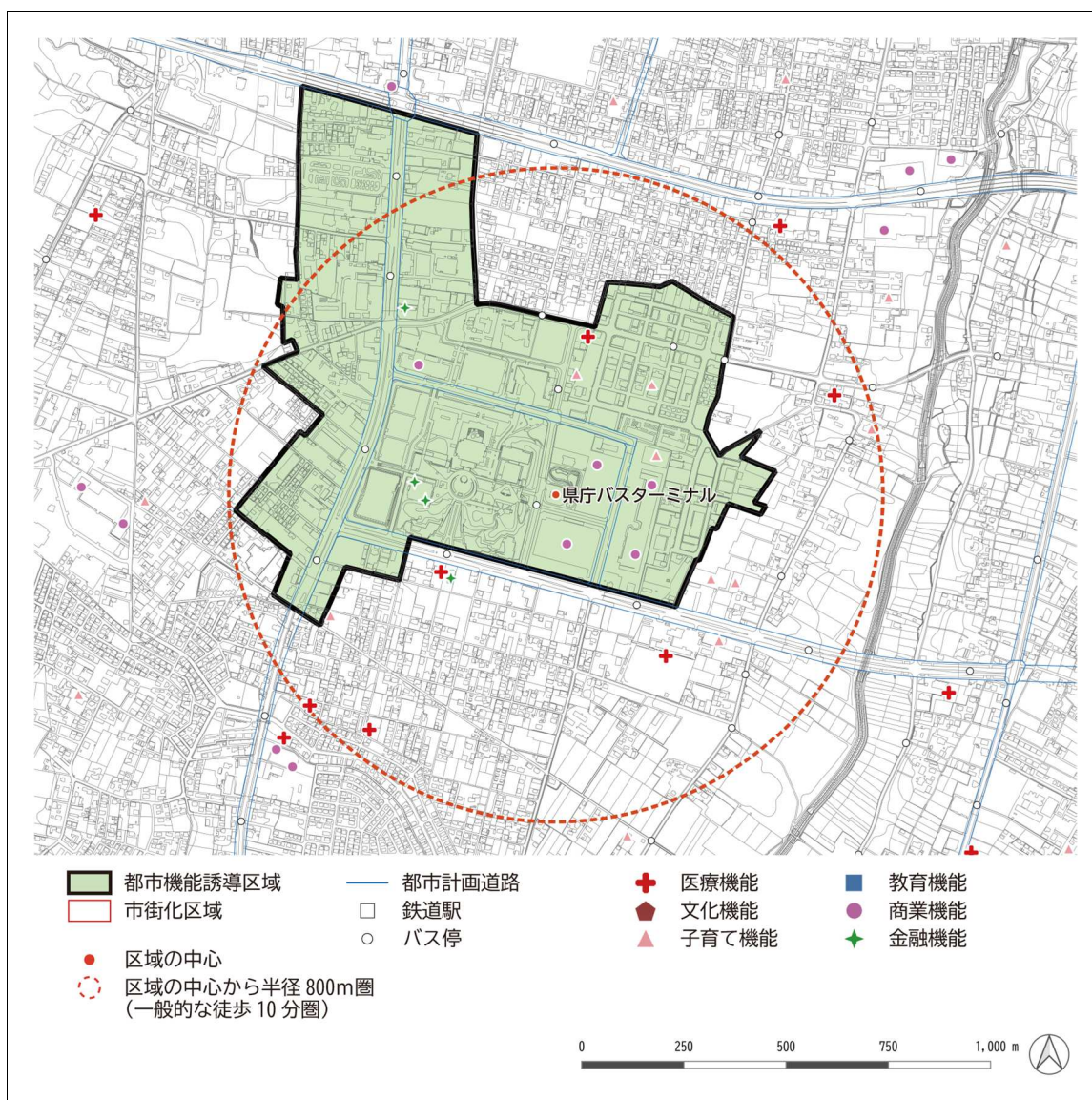
地域産業系拠点（県庁舎周辺地区）は、業務系の拠点として、行政、業務機能を充実を図る一方で、周辺のゆとりある居住環境との調和、都市機能へのアクセス性の向上とともに、子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能等の集積を図り、働きやすい環境の確保を目指します。

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

② 現在の立地状況

図 4-5 施設の立地状況「地域産業系拠点（県庁舎周辺地区）」

2023（令和5）年10月1日現在



③ 誘導施設の設定

機能	誘導施設の種類	誘導施設とする理由	現在の 立地件数
医療	診療所(内科、外科、小児科)	身近な医療機関としての診療所が都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	1
子育て	保育所等(認可・認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園)	子育て世代が安心して働き、子育てするための施設である保育所等を維持する必要があることから、誘導施設として設定します。	3
商業	大規模小売店舗 (店舗面積 1,000㎡以上)	大規模小売店舗は、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であるとともに、市内外からの集客が期待できる機能であることから、誘導施設として設定します。	4
	食品スーパー (店舗面積 300㎡以上)	食品スーパーは、市民の日常生活を支える日用品を取り扱う店舗であることから、生活拠点においても暮らしやすさを維持・向上するため都市機能誘導区域にも立地するよう、誘導施設として設定します。	1
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	銀行、信用金庫、信用組合等は、口座の開設や融資など、総合的な金融サービスが受けられる機能を有する施設であることから、誘導施設として設定します。	3

(6) 拠点ごとの誘導施設の設定（まとめ）

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

機 能	誘 導 施 設 の 種 類	中心拠点	地域生活拠点			地域産業系拠点 (県庁舎周辺地区)
			赤塚駅周辺地区	内原駅周辺地区	下市地区	
医療	病院（病床数 20 床以上）	○	○		○	
	診療所（内科、外科、小児科）	○	○	○	○	○
文化	地域交流施設	○				
	博物館、博物館相当施設	○				
	図書館	○				
教育	大学、専修学校、各種学校	○				
子育て	子育て支援・多世代交流センター	○			○	
	保育所等（認可・認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園）	○	○	○	○	○
商業	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 m ² 以上）	○	○	○	○	○
	食品スーパー（店舗面積 300 m ² 以上）	○	○	○	○	○
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	○	○	○	○	○

【誘導施設に関する第1次計画からの変更点】

○機能の種類の見直し

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

○医療機能の見直し

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

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

第5章 居住誘導区域

5-1 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口の減少や高齢化の進行の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域として設定するものです。

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

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

《居住誘導区域外の区域での取組》

○既存集落における人口減少の抑制、地域コミュニティの維持

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

○良好かつゆとりある居住環境の維持・形成

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

○地域の足として利用し続けることのできる公共交通体系の確保

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

5-2 本市における居住誘導区域の考え方

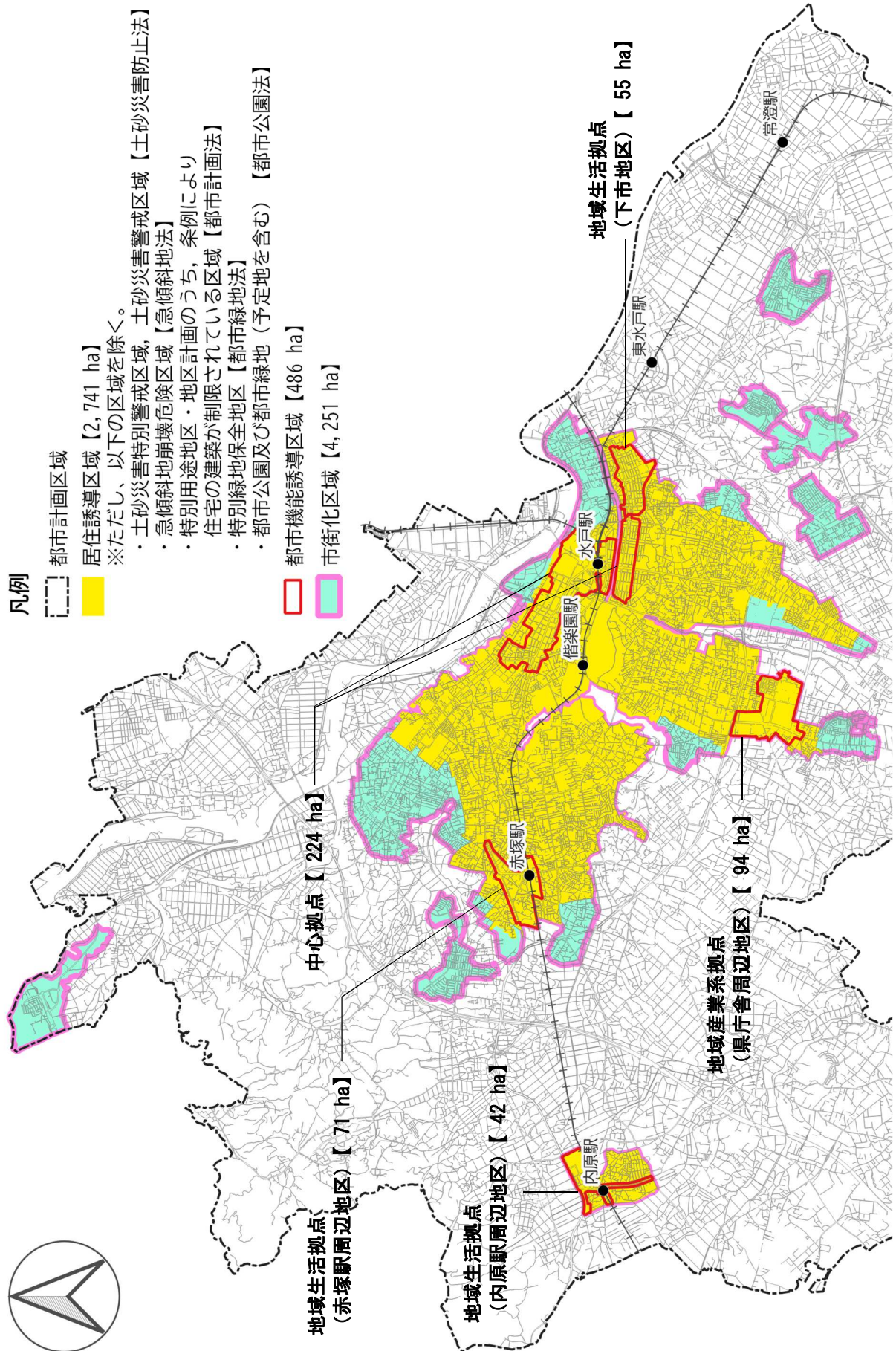
居住誘導区域は、市街化区域のうち、都市機能や居住が集積している都市の拠点やその周辺の区域に加え、都市の拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、拠点に立地する都市機能の利用圏として一体である区域や、合併前の旧町村の中心部等に設定することとされており、その境界については明示する必要があります。

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

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

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

図 5-1 居住誘導区域



第6章 防災指針

6-1 防災指針の概要

(1) 背景と目的

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

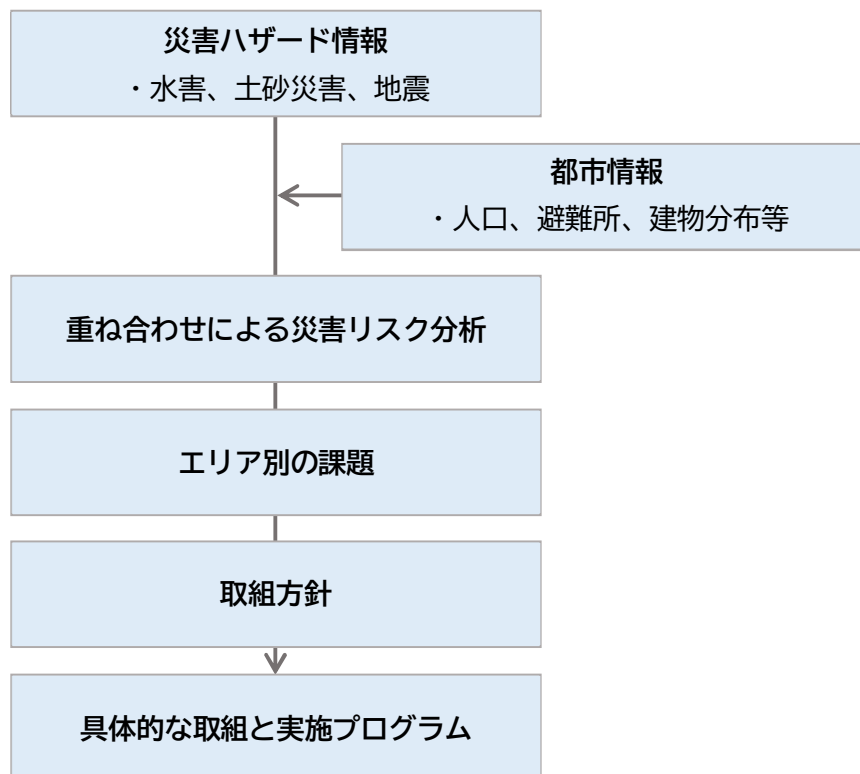
このような自然災害の激甚化・頻発化を踏まえ、2020（令和2）年6月に都市再生特別措置法が改正され、居住誘導区域等における安全なまちづくりを進めるため、立地適正化計画に防災指針を定めることとなりました。

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

(2) 策定のながれ

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

図 6-1 防災指針作成フロー



(3) 対象とする災害

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

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

表 6-1 想定される災害

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

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

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

6-2 災害リスクの分析

(1) 概要

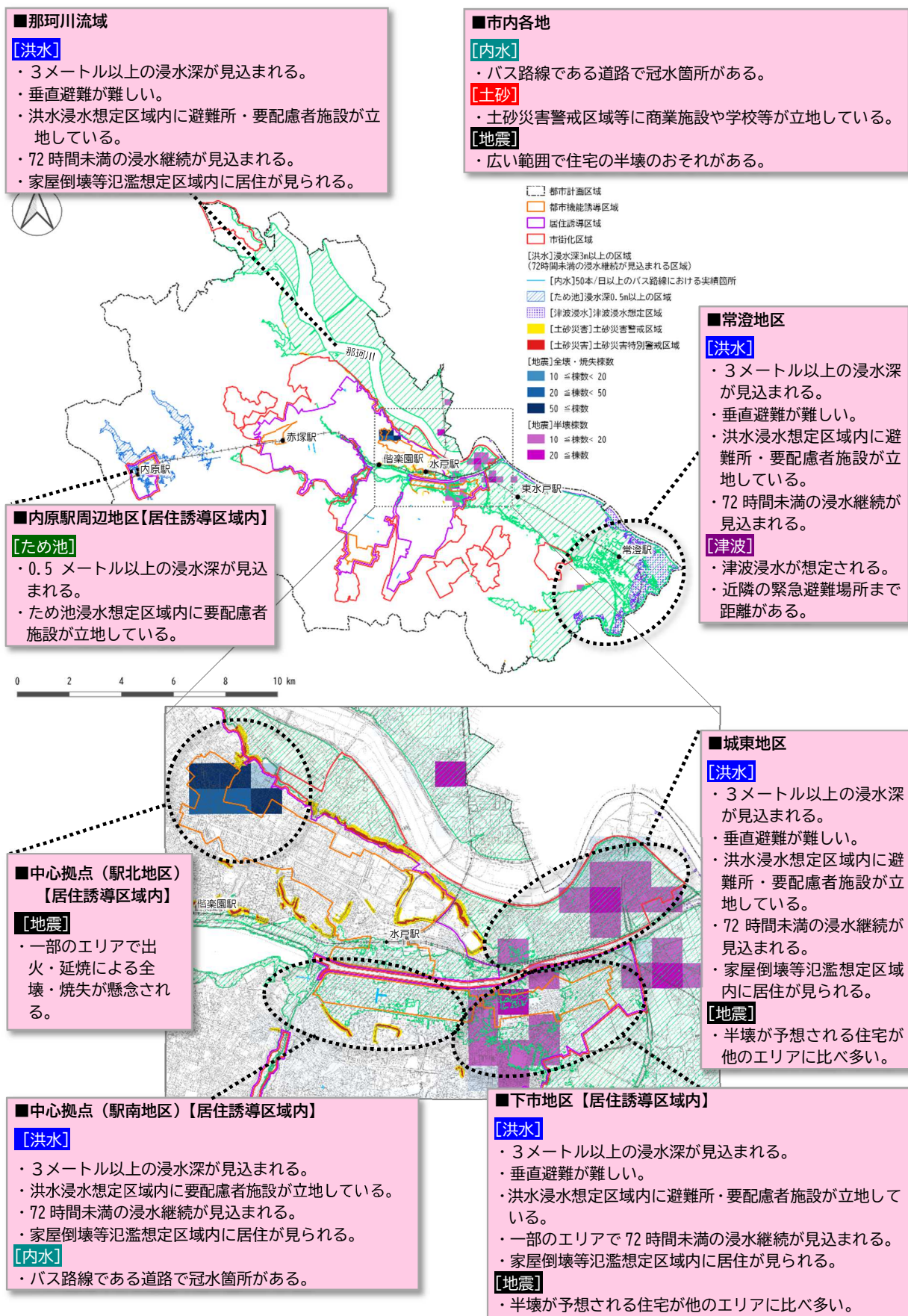
本市で想定される災害について、以下のとおり、災害種別ごとのハザード情報と人口、避難所、建物分布等の都市情報とを重ね合わせることで災害リスクを分析し、災害リスクの高い地域等を抽出します。

表 6-2 災害リスクの分析

分類	災害ハザード情報	都市情報	分析の視点
洪水浸水 (外水)	洪水浸水想定区域 氾濫推定図	人口分布	人的被害の有無
		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
	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
内水浸水	内水浸水実績箇所図	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
ため池決壊	ため池ハザードマップ	バス路線	公共交通が寸断されないか
		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
	大規模盛土造成マップ	緊急輸送道路	緊急輸送道路の通行可能性
		—	滑動崩落の危険性
(参考) 原子力	原子力災害対策重点区域	—	避難の必要性

6-3 エリア別の災害リスク

図 6-2 主な災害リスク



6-4 取組と実施プログラム

(1) 防災指針に位置付ける取組の考え方

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

(2) 取組方針

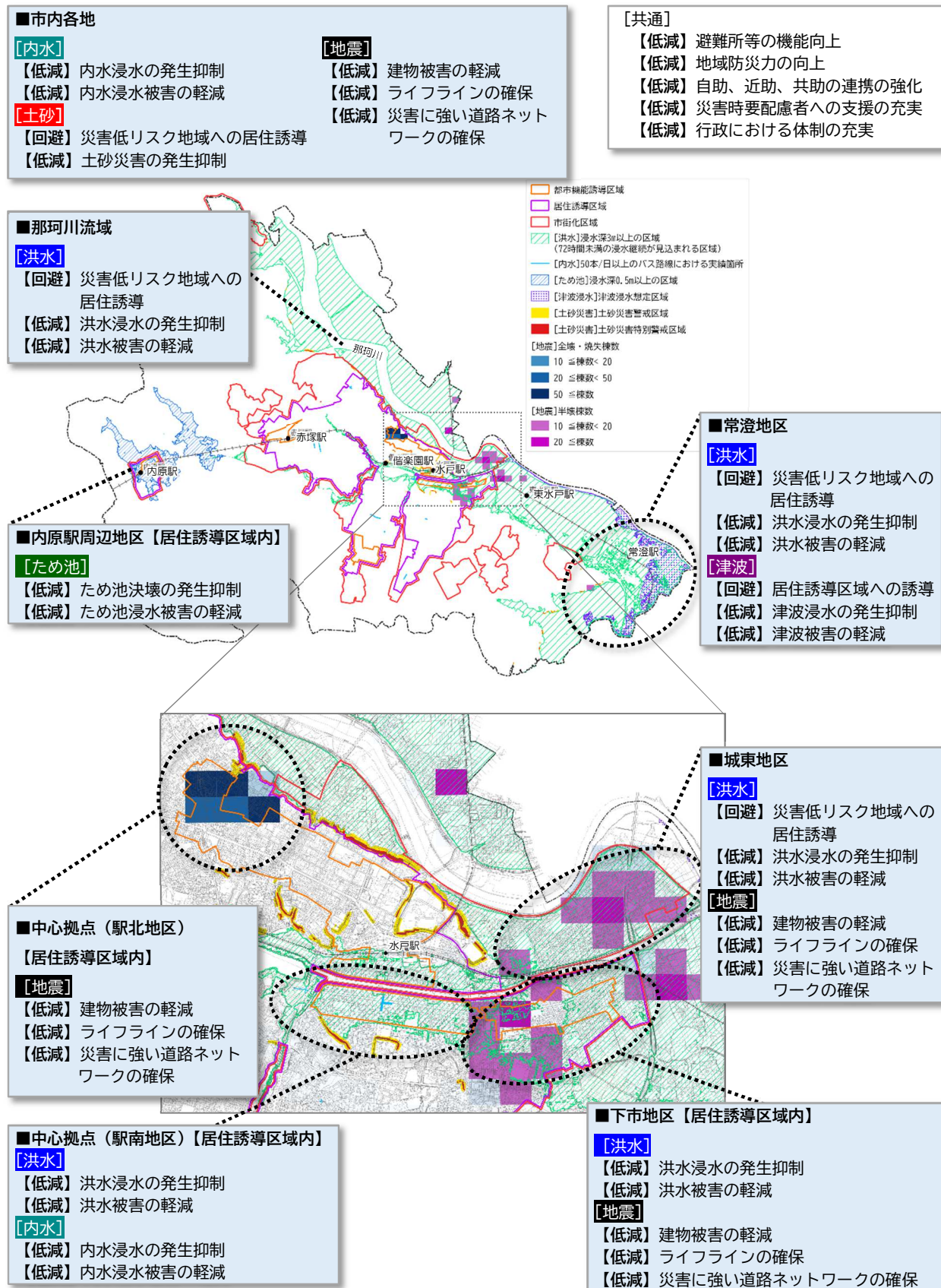
上記(1)を踏まえた取組方針は、以下の表のとおりです。

また、災害リスクが顕著なエリアに対する取組方針は次頁の図のとおりです。

表 6-3 災害リスクと取組方針

災害種別	災害リスク	取組方針
洪水浸水 (外水)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3メートル以上の浸水深が予想され、垂直避難が難しいエリアがある。 ・ 洪水浸水想定区域内に避難所や要配慮者利用施設が立地しているエリアがある。 ・ 浸水継続時間が 72 時間未満の地域がある。 ・ 家屋倒壊等氾濫想定区域内に居住が見られる。 	【回避】 災害低リスク地域への居住誘導 【低減】 洪水浸水の発生抑制 【低減】 洪水被害の軽減
内水浸水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺やバス路線である道路で冠水実績がある。 	【低減】 内水浸水発生の抑制 【低減】 内水浸水被害の軽減
ため池決壊	<ul style="list-style-type: none"> ・ ため池浸水想定区域内に居住が見られる。 ・ ため池浸水想定区域内に要配慮者利用施設が立地しているエリアがある。 	【低減】 ため池決壊の発生抑制 【低減】 ため池浸水被害の軽減
津波浸水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 津波浸水想定区域内に住居が見られる。 ・ 近隣の緊急避難場所まで距離がある。 	【回避】 災害低リスク地域への居住誘導 【低減】 津波浸水の発生抑制 【低減】 津波被害の軽減
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土砂災害警戒区域等の区域内に居住が見られる。 	【回避】 災害低リスク地域への居住誘導 【低減】 土砂災害の発生抑制
地震	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広範囲に半壊が予想され、一部のエリアで全壊・焼失が懸念される。 	【低減】 建物被害の軽減 【低減】 ライフラインの確保 【低減】 災害に強い道路ネットワークの確保
共通		【低減】 避難所等の機能向上 【低減】 地域防災力の向上 【低減】 自助、近助、共助の連携の強化 【低減】 災害時要配慮者への支援の充実 【低減】 行政における体制の充実

図 6-3 主な取組方針（エリア別）



(3) 実施プログラム

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

表 6-4 施策体系

※期間のうち、…→ は継続的に取り組むことを示しています。

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

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

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

第7章 都市機能及び居住を誘導するための施策

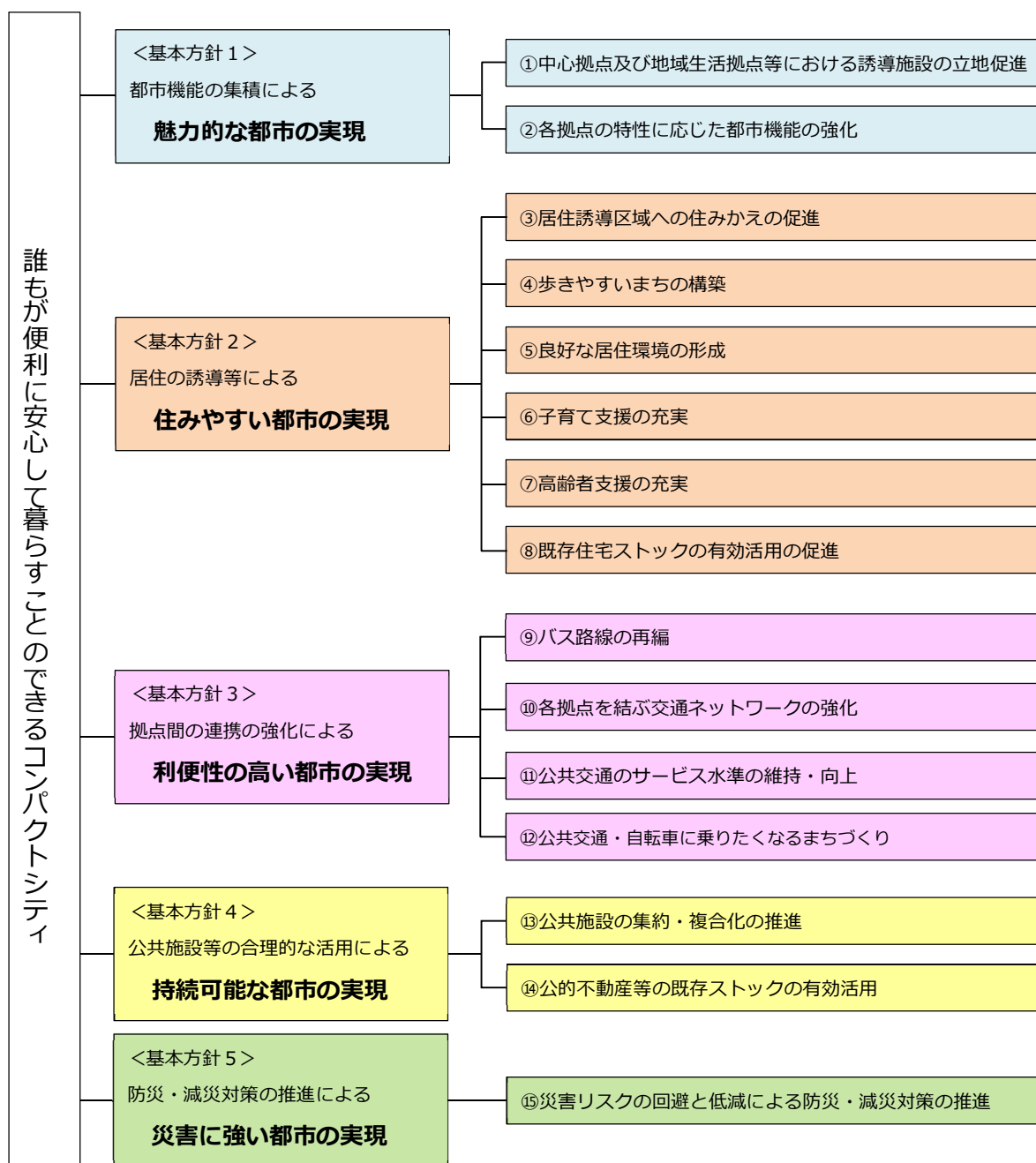
7-1 施策体系

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

【目指す都市像】

【基本方針】

【施策】



7-2 誘導施策の概要

<基本方針1>都市機能の集積による「魅力的な都市の実現」

① 中心拠点及び地域生活拠点等における誘導施設の立地促進

子育て支援、商業、医療等の市民生活を支える様々な都市機能を中心拠点及び地域生活拠点等を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	<ul style="list-style-type: none">○ 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。

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

主な取組	<ul style="list-style-type: none">○ 水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業○ 優良建築物等整備事業（泉町1丁目広小路地区、南町3丁目北地区）○ 新たな再開発事業等の検討（泉町2丁目北地区）○ まちなかのにぎわい創出に向けた土地利用のあり方の検討（南町3丁目南地区）○ まちなかの回遊促進や利便性向上への環境整備○ Mitori0 を中心とした新たなにぎわいの創出○ まちなかでの多様な活動の促進（都市再生推進法人、商店街、まちづくり団体など）○ 歩きたくなるまちづくりの推進（まちなかウォー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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地区計画や景観協定等を活用した良好なまちなみ・居住環境の形成 ○ 建築物の高さ規制等による良好な景観づくりの推進 ○ 歴史的資源を生かした景観づくりの推進 ○ 空き家・空き地対策の強化 ○ 地域と連携した防犯対策の強化（防犯の意識啓発の促進、安全なまちづくりモデル地区の指定） ○ 効率的・効果的な道路整備の推進 ○ 安全で快適な通学路や生活道路等の整備（再掲） ○ 快適な緑地・公園づくり ○ 公共施設や民有地の緑化の推進 ○ 偕楽園・千波湖周辺の交流拠点づくり（パーク PFI など） ○ 居住誘導区域に隣接した公園のリノベーション（大塚池公園、保和苑）
------	---

⑥ 子育て支援の充実

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

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 子育て世帯のまちなかへの住みかえの促進 ○ 子育て世帯の居住誘導区域への住みかえ支援策の検討 ○ 市営住宅等を活用した子育て応援住宅の整備 ○ 結婚新生活の支援 ○ 多様な子育て支援の推進 ○ 総合的な放課後児童対策の推進 ○ わんぱく・みと、はみんぐぱく・みと、いきいき交流センターあかしあ、市民センター等における多様な多世代交流事業の推進 ○ こどもたちのつながりの場づくりの推進 ○ こどもたちが快適に学習できる学校施設の整備・充実
------	---

⑦ 高齢者支援の充実

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

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅の長寿命化、省エネ化等につながる住宅リフォームの促進 ○ 茨城県リフォーム事業者登録制度の周知 ○ 住宅リフォーム・紛争処理支援センター等の各種相談制度の周知 ○ マイホーム借上げ制度（マイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸）の普及（再掲） ○ 水戸市空き家バンク制度等による空き家及び空き地の有効活用促進
------	---

＜基本方針３＞拠点間の連携の強化による「利便性の高い都市の実現」

⑨ バス路線の再編

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

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

⑩ 各拠点を結ぶ交通ネットワークの強化

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

主な取組	○ 中心拠点と生活拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの強化 ○ 広域公共交通ネットワークの充実
------	---

⑪ 公共交通のサービス水準の維持・向上

通勤や通学等の移動、買い物や通院等の日常生活の移動を支える公共交通として、サービス水準の維持・向上を目指します。

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

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

⑫ 公共交通・自転車に乗りたくなるまちづくり

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

主な取組	○ 公共交通におけるデジタル技術の活用に向けた取組の推進 ○ 公共交通のバリアフリー化の促進 ○ 居住誘導区域内を重点としたシェアサイクル事業の充実 ○ 自転車の利用促進
------	--

＜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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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 of 検討
------	---

＜基本方針５＞防災・減災対策の推進による「災害に強い都市の実現」

⑮ 災害リスクの回避と低減による防災・減災対策の推進

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

主な取組	<ul style="list-style-type: none"> ○ ハザードマップ等による災害リスクの高い区域の情報提供 ○ 総合的な防災対策の推進（地域防災計画の適時見直しなど） ○ 緊急輸送道路等の維持・確保 ○ デジタル技術を活用した災害情報の収集・伝達の強化 ○ 地域防災活動拠点の機能強化 ○ 災害時要配慮者支援の充実 ○ 市民協働による地域防災の推進 ○ 浸水被害の予防・軽減に向けた河川改修、雨水排水施設の整備 ○ 地震に備えたライフラインの確保（上下水道等の耐震化） ○ 民間住宅・建築物の耐震化等の促進（木造住宅の耐震診断、耐震改修への助成）
------	---

第8章 届出制度について

8-1 建築等の届出

(1) 都市機能誘導区域以外の区域における建築等の届出

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

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

開発行為
① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築行為
① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
② 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする場合（既存の建築物を改築する場合を含む。）
③ 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

(2) 居住誘導区域以外の区域における建築等の届出

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

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

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

8-2 都市機能誘導区域における誘導施設の休廃止の届出等

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

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

第9章 計画の進捗管理

9-1 計画目標の設定

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

なお、5年ごとに目標値の達成状況の評価を行うことから、おおむね5年後の目標値を参考値として記載しています。

(1) 都市機能の誘導に関する目標値

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

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

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

(2) 居住の誘導に関する目標値

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

（３）公共交通に関する目標値

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

（４）公共施設の合理的な活用に関する目標値

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

（５）防災・減災に関する目標値

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

【計画目標に関する第1次計画からの変更点】

○都市機能の誘導に関する目標値の見直し（誘導施設の種類数の維持）

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

○公共施設に関する目標指標の見直し（公共施設の合理的な活用）

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

○関連計画との整合（歩行者通行量、路線バス利用者数、浸水被害箇所数 等）

関連計画と連携・整合を図ることから、その目標値又は推計値とします。

9-2 進捗管理と推進体制

本計画は、市、関連事業者、市民の役割分担のもとで推進します。

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

本市においては、都市構造に関するデータについて随時計測を行うとともに、総合計画の後期基本計画の策定にあわせて（2028（令和10）年度を予定）評価等を実施します。また、水戸市都市計画審議会にも評価結果を報告し、意見聴取を行います。

評価は、「9-1 計画目標の設定」で設定した目標値の達成状況の評価・分析、誘導施設の立地状況や人口動態等を把握し、その結果に応じて新たな施策の位置付けや改善策等を実施していきます。

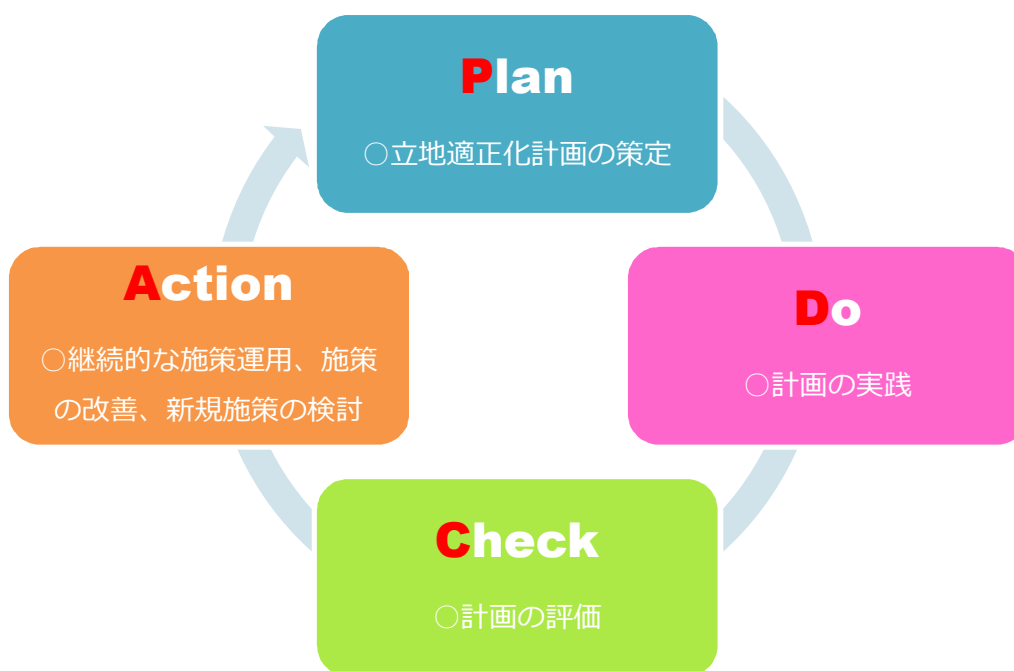


図 10-1 PDCAサイクルイメージ

付属資料

資料1 人口動向

- 1 将来人口の予測
- 2 転入元の分析

資料2 防災指針における災害リスクの分析

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

資料3 災害リスクを踏まえた居住誘導区域の設定

- 1 居住誘導区域の設定のながれ
- 2 居住誘導区域の設定の検討
- 3 居住誘導区域の設定

資料4 都市機能誘導区域（下市地区）の設定

- 1 都市計画マスタープランにおける下市地区の位置づけ
- 2 第1次計画を踏まえた区域設定の問題点
- 3 都市機能誘導区域（下市地区）の拡大
- 4 都市機能誘導区域（下市地区）の拡大の効果

資料5 計画策定の経緯

- 1 計画策定の体制等
- 2 水戸市都市再生協議会

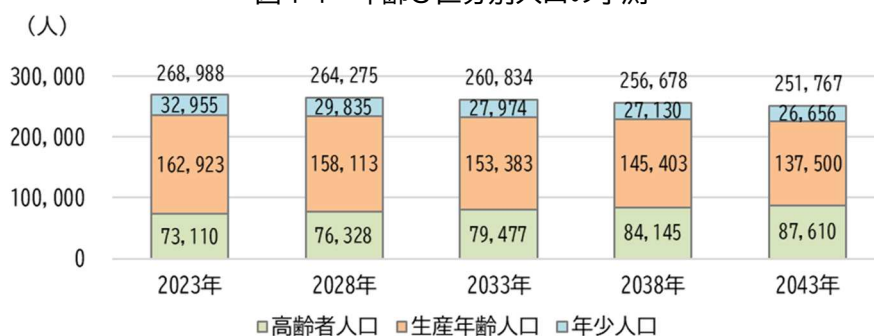
資料 1 人口動向

1 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 1-1）。

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ます（図 1-3）。

図 1-1 年齢3区分別人口の予測

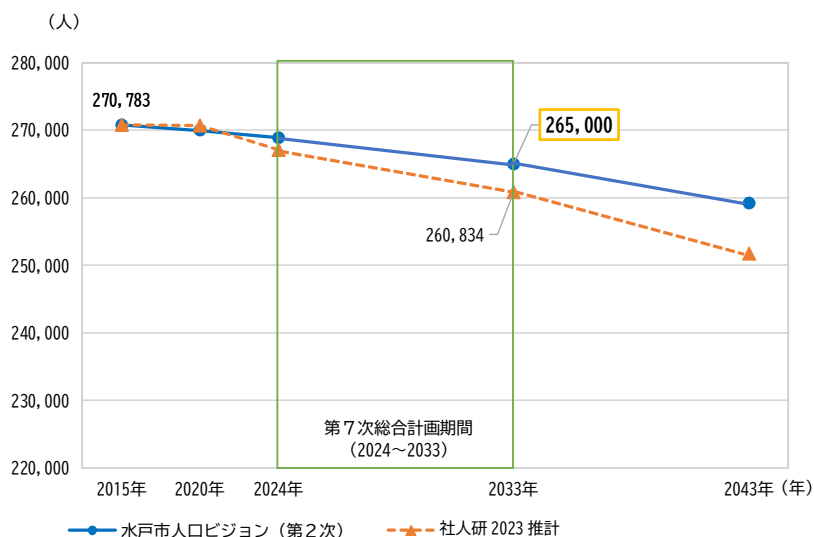


<2043年の総人口> 約 17,000 人減少（高齢者人口は約 14,000 人増加）

（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、水戸市第7次総合計画－みと魁・Next プランナーにおいて、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 1-2）。

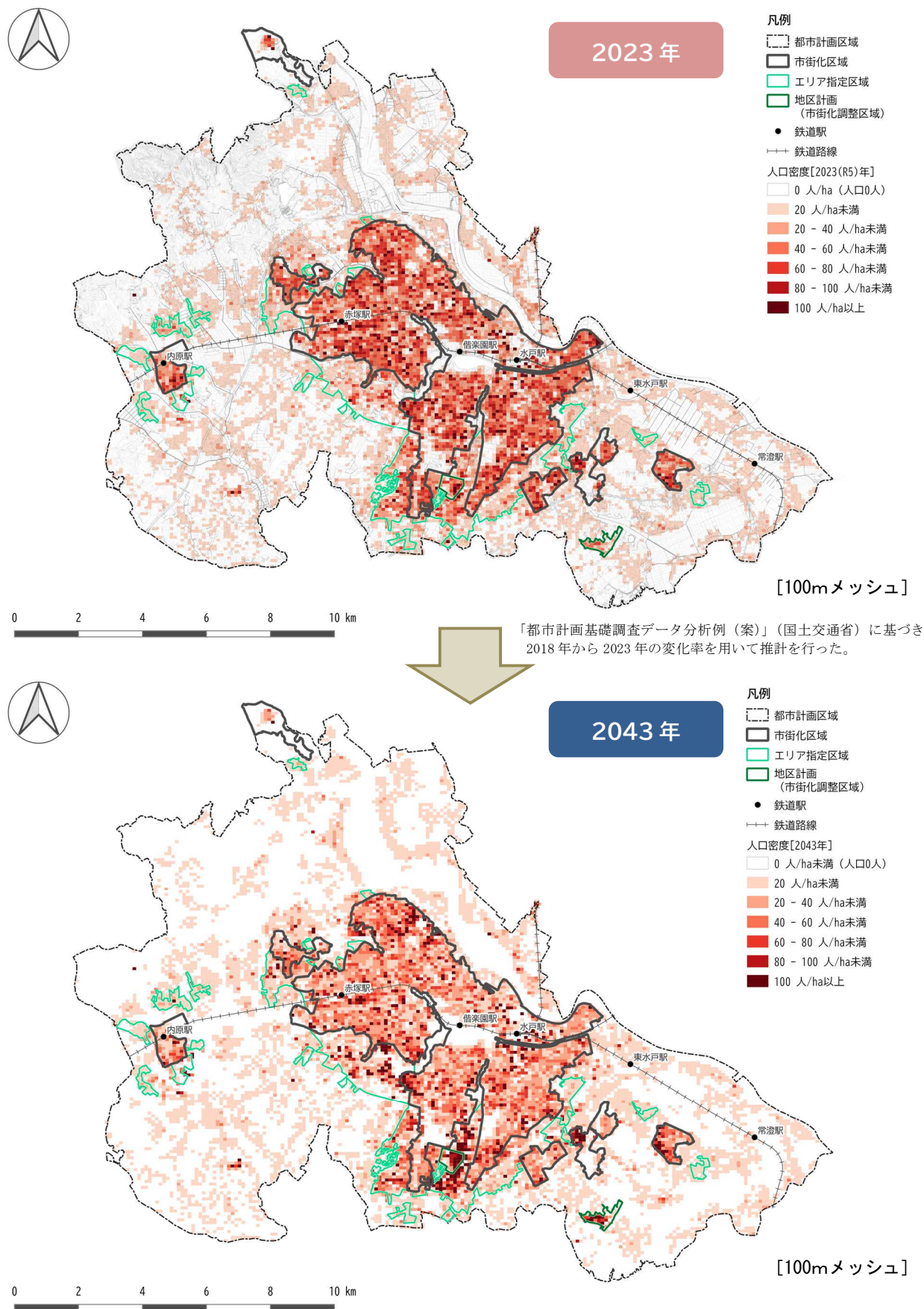
図 1-2 水戸市総合計画における目標人口と国の人口推計



総人口（2033（令和15）年）265,000人

（水戸市第7次総合計画－みと魁・Next プランナー、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1-3 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]



（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 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と赤塚駅周辺②においては、それぞれ約 86%、約 58%と市外からの割合が高くなっています（図 1-5）。

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 1-6）。

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 1-7）。

※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 1-4 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]

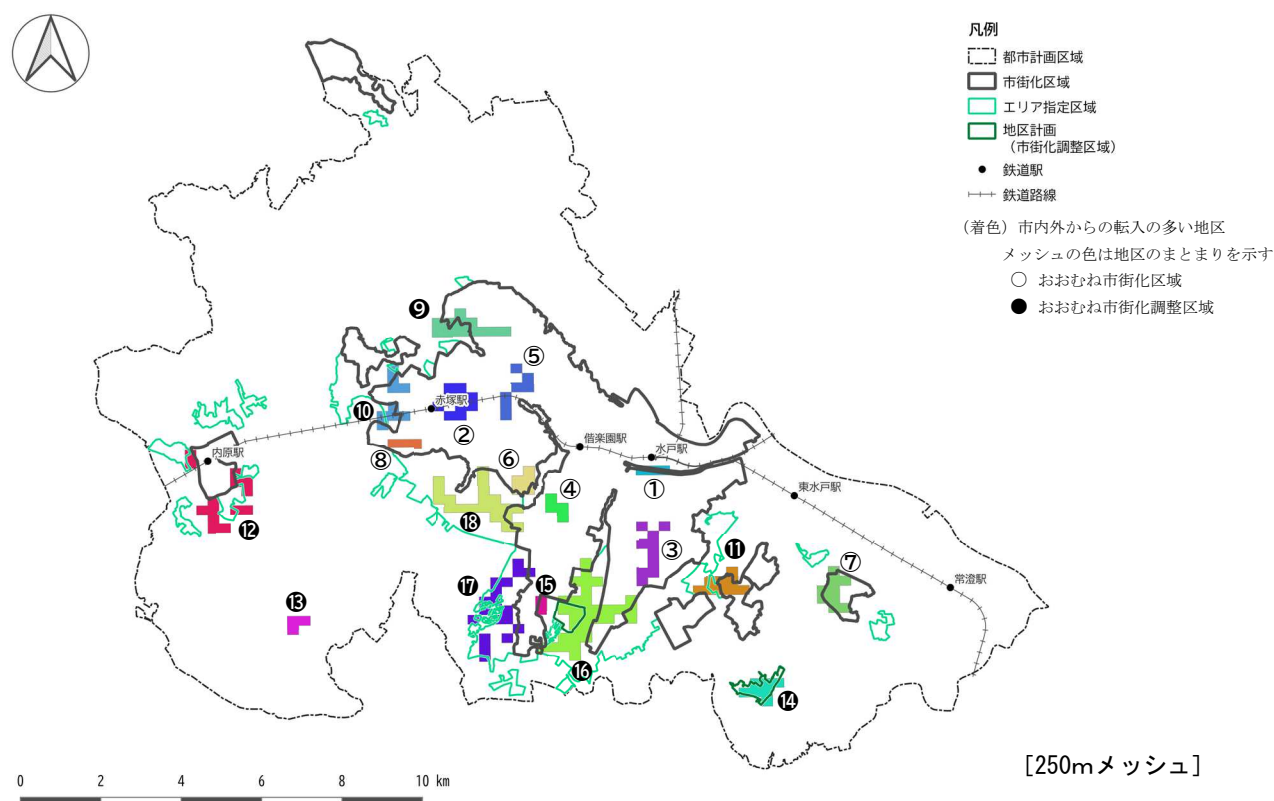


図 1-5 地区別転入者数 [2018 (平成 30) 年から 2023 (令和 5) 年まで]

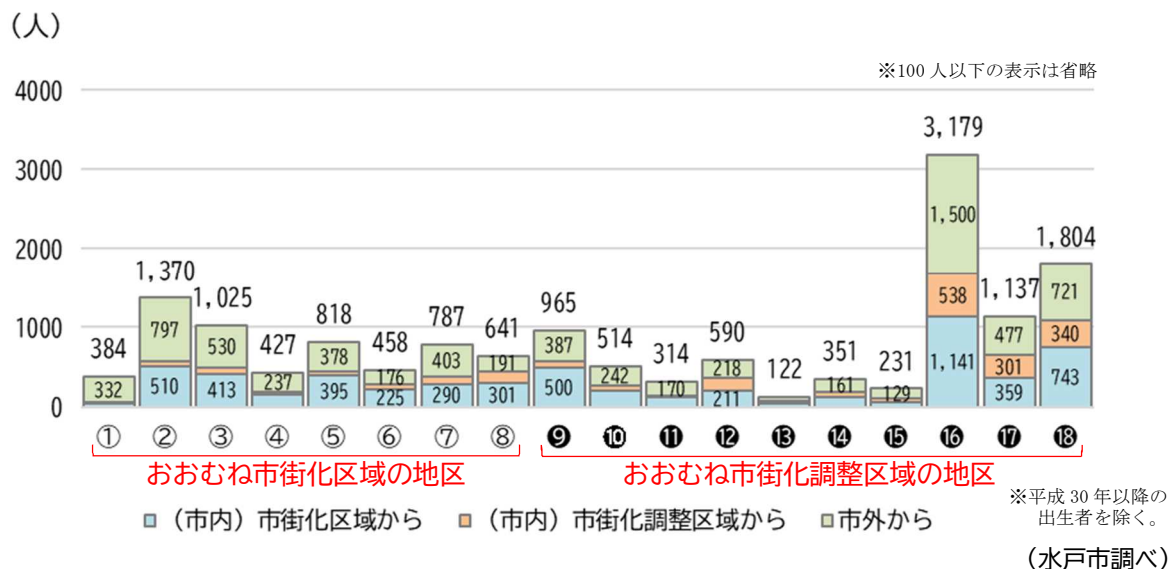


図 1-6 区域区分別の転入者数 [2018 (平成 30) 年から 2023 (令和 5) 年まで]

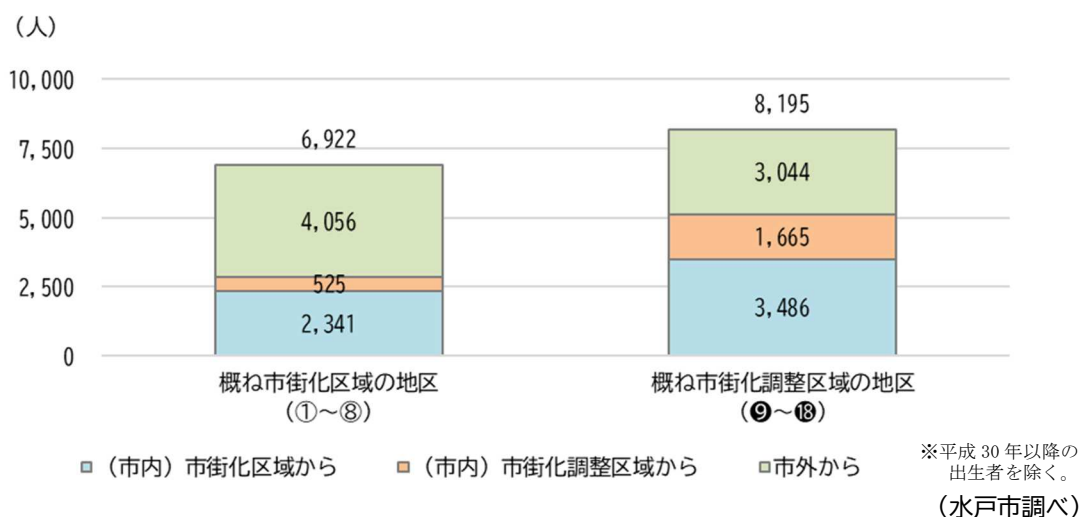
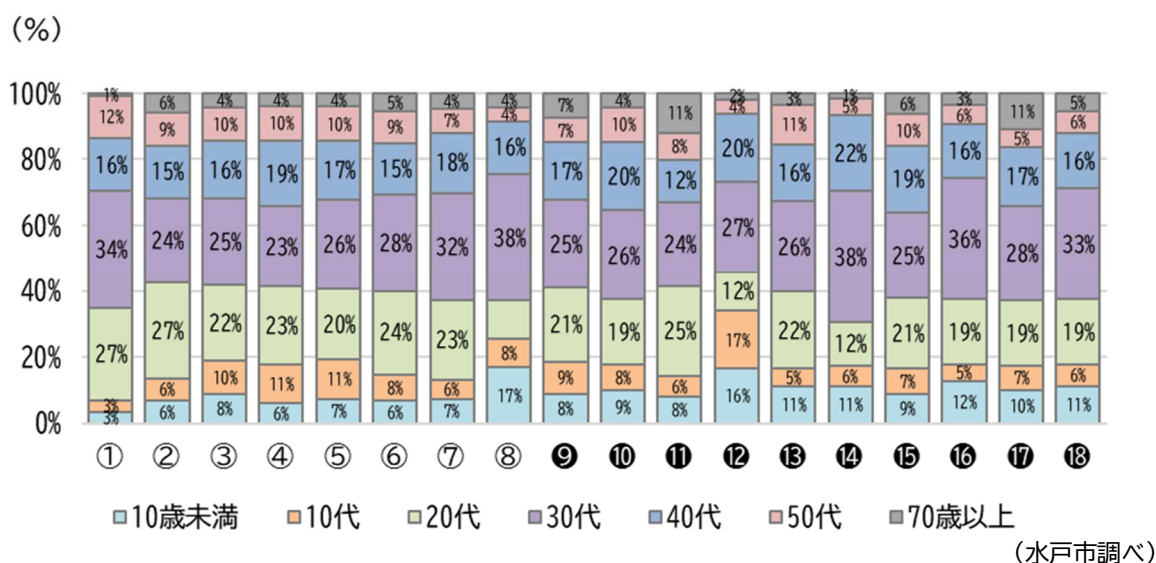


図 1-7 エリア別転入者の年齢構成 [2023 (令和 5) 年]



資料2 防災指針における災害リスクの分析

1 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）年の台風第19号（令和元年東日本台風）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。

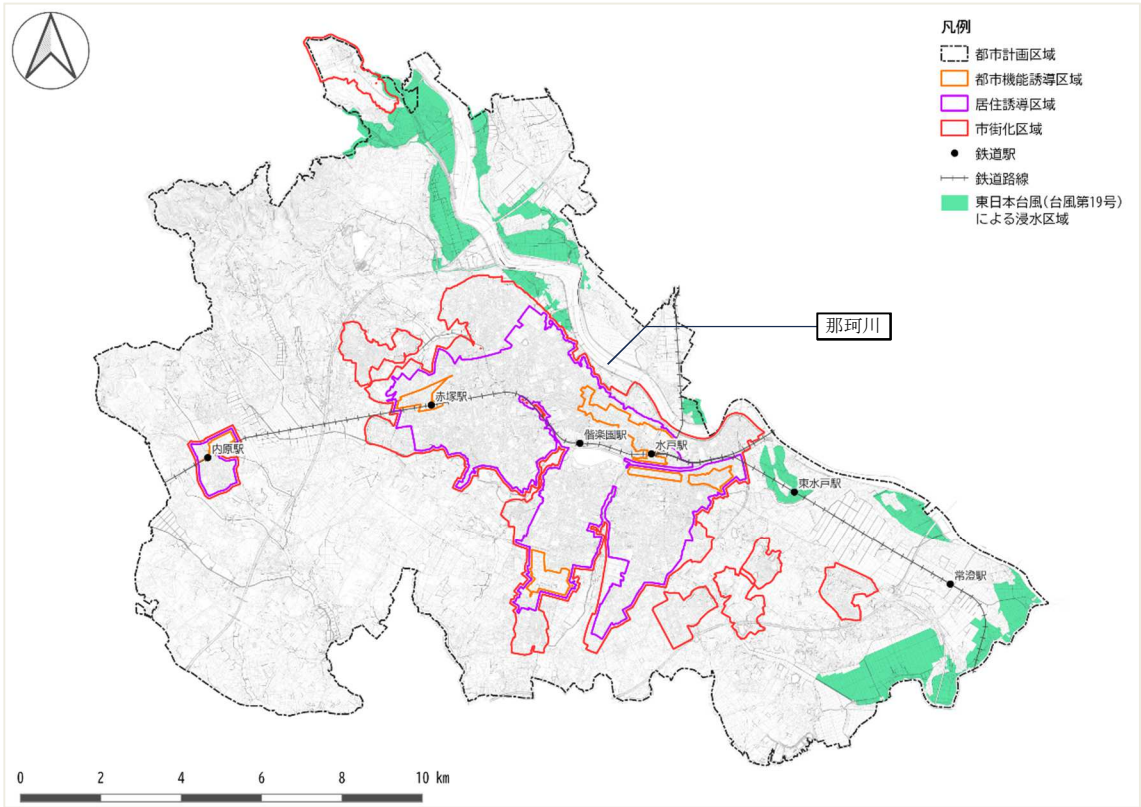
浸水区域は以下の図のとおりで、当時約70か所の避難所が開設され、最大で約2,500人が避難しました。

表2-1 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 烏山 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 烏山 227

(水戸市洪水ハザードマップ、水戸市)

図2-1 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

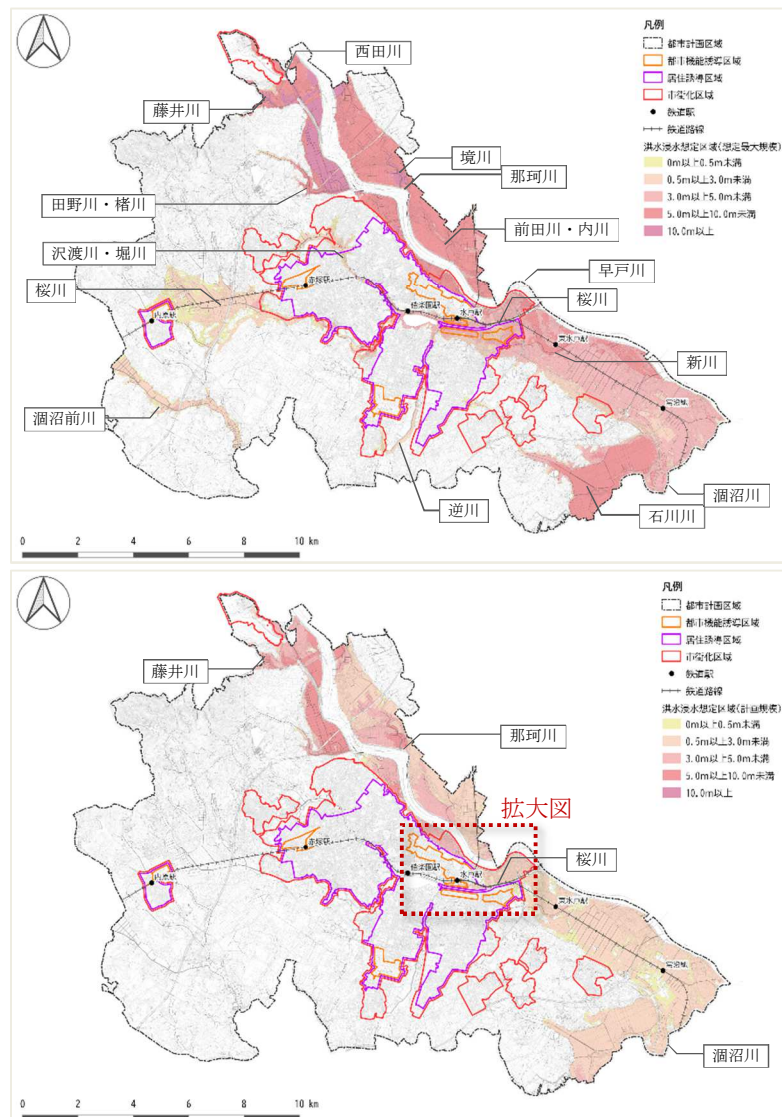
本市には、那珂川やその支川の涸沼川、桜川等のほか、多くの河川があります。

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、100～50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。

図2-2 洪水浸水想定区域(上：想定最大規模降雨、下：計画規模降雨)

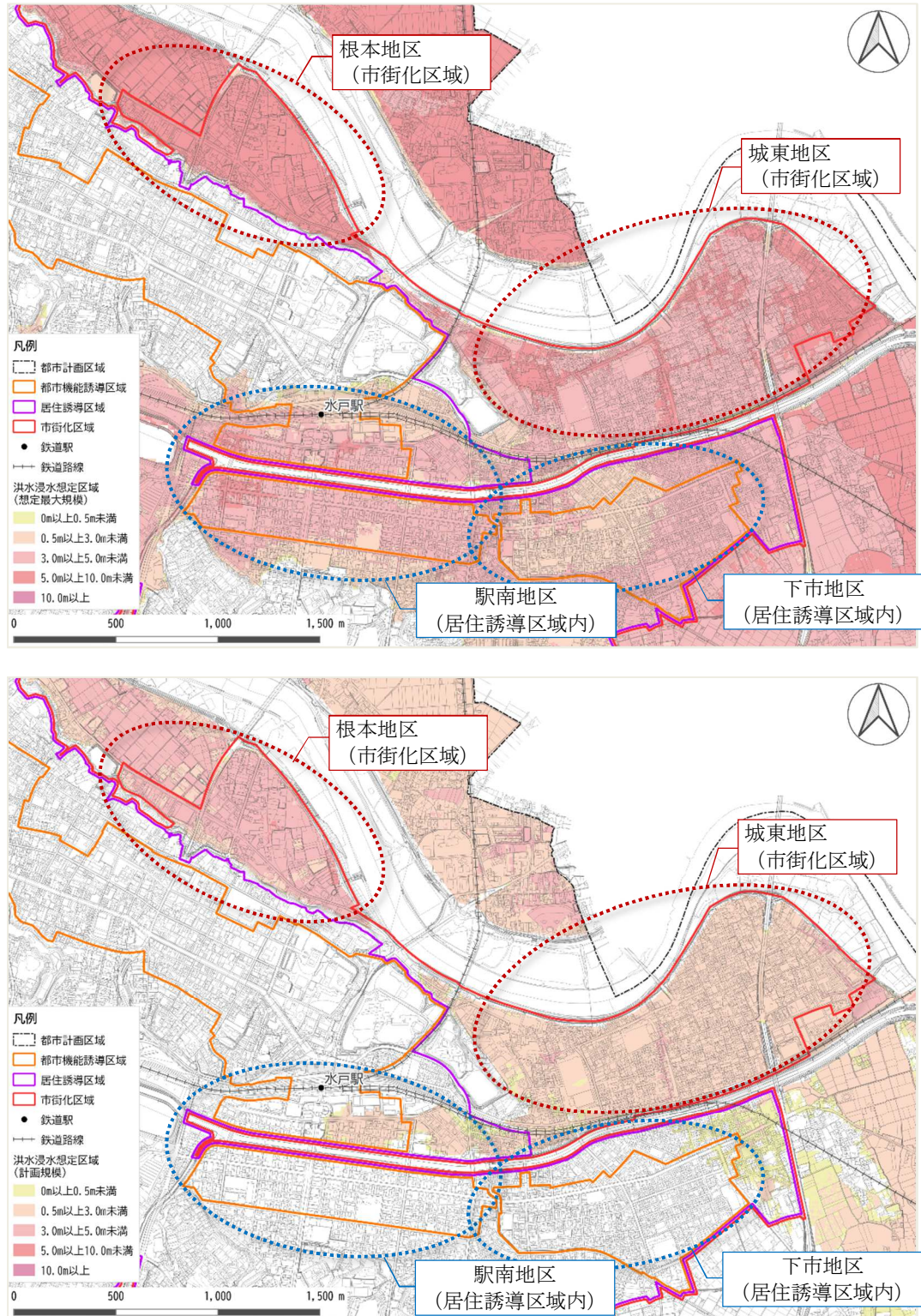


(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／氾濫推定図、水戸市)

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 2-3 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

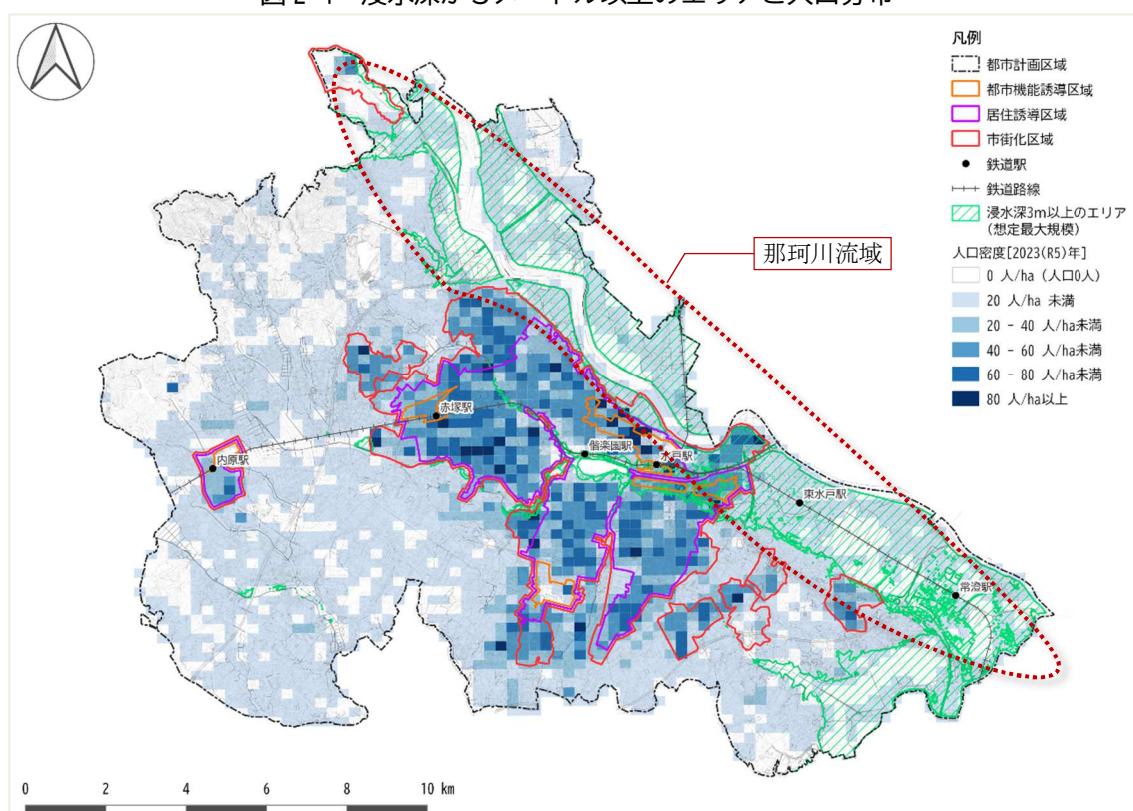
ア 洪水浸水想定区域内の人口等

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は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。

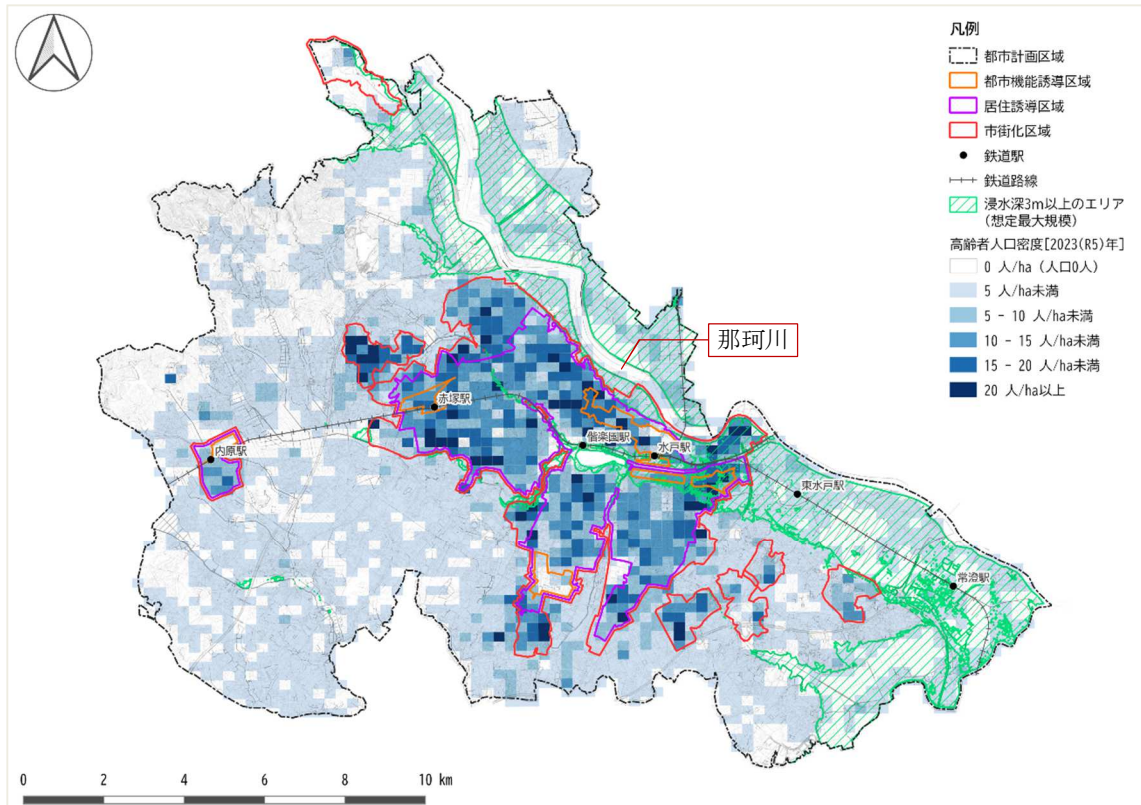
また、高齢者（65歳以上の方）分布は、次頁の図2-5のとおりですが、全体の人口分布と同様の傾向が見られます。

図2-4 浸水深が3メートル以上のエリアと人口分布



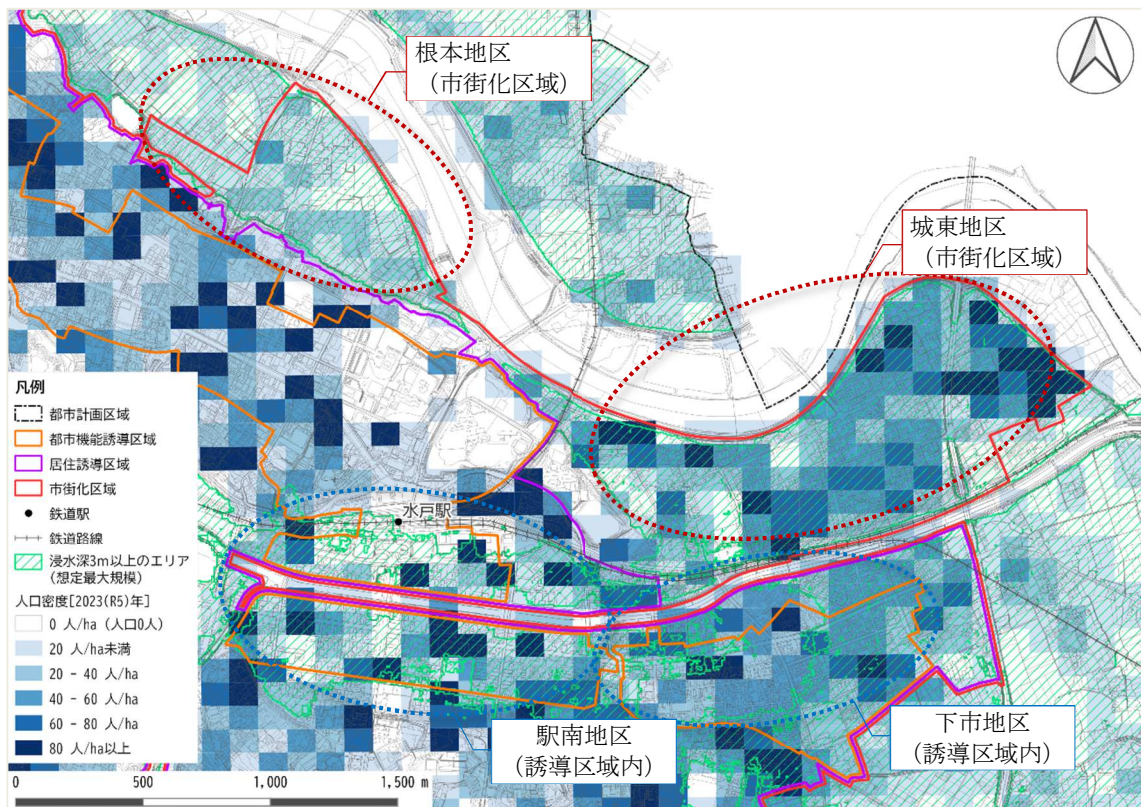
(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／氾濫推定図、水戸市／水戸市調べ)

図 2-5 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 2-6 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)

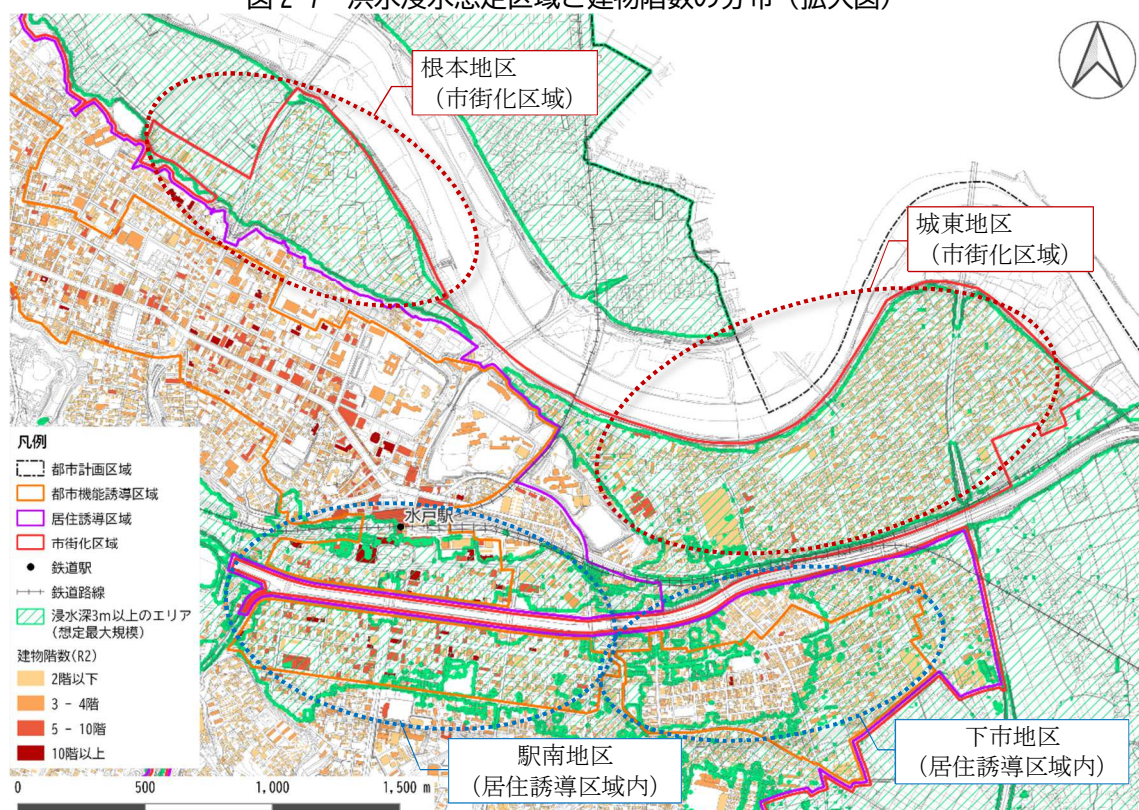
イ 洪水浸水想定区域内の建物階数

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 2-7 洪水浸水想定区域と建物階数の分布（拡大図）



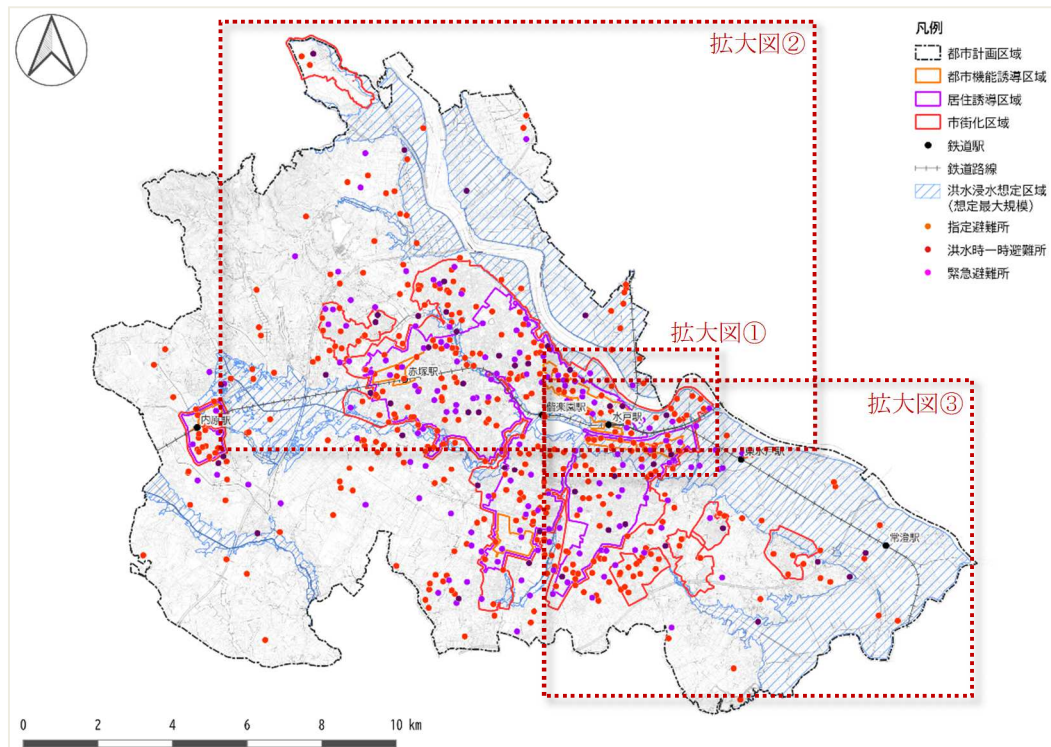
（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市）

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。

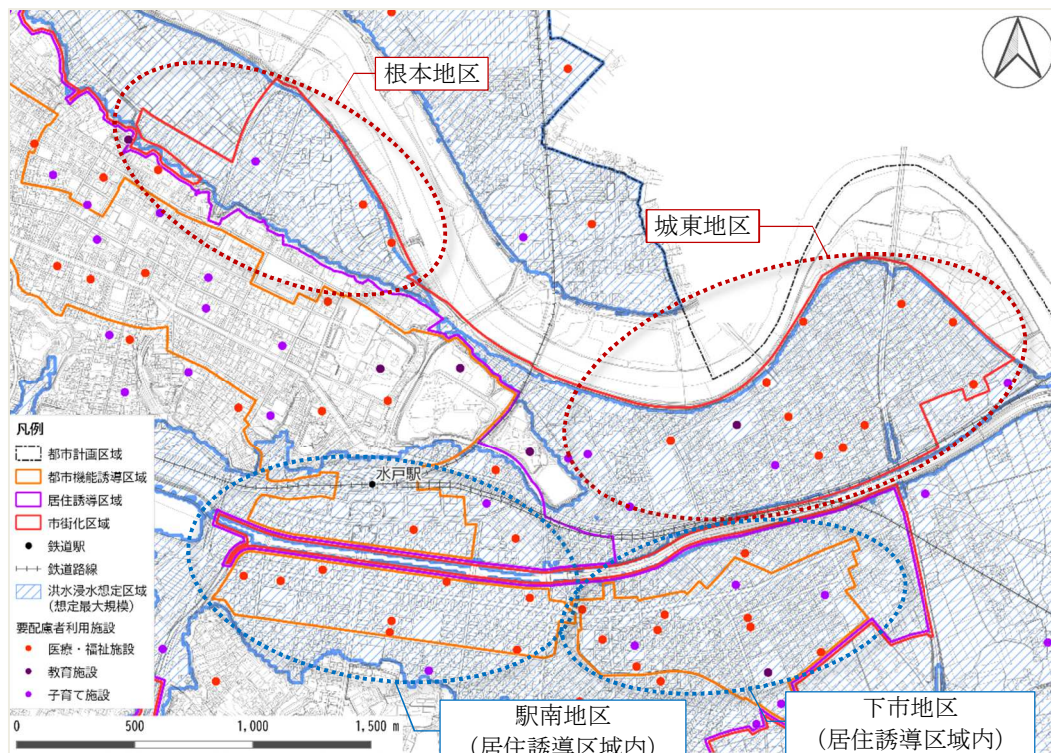
要配慮者利用施設全 769 件のうち、138 件が洪水浸水想定区域内に立地しています。

図 2-8 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



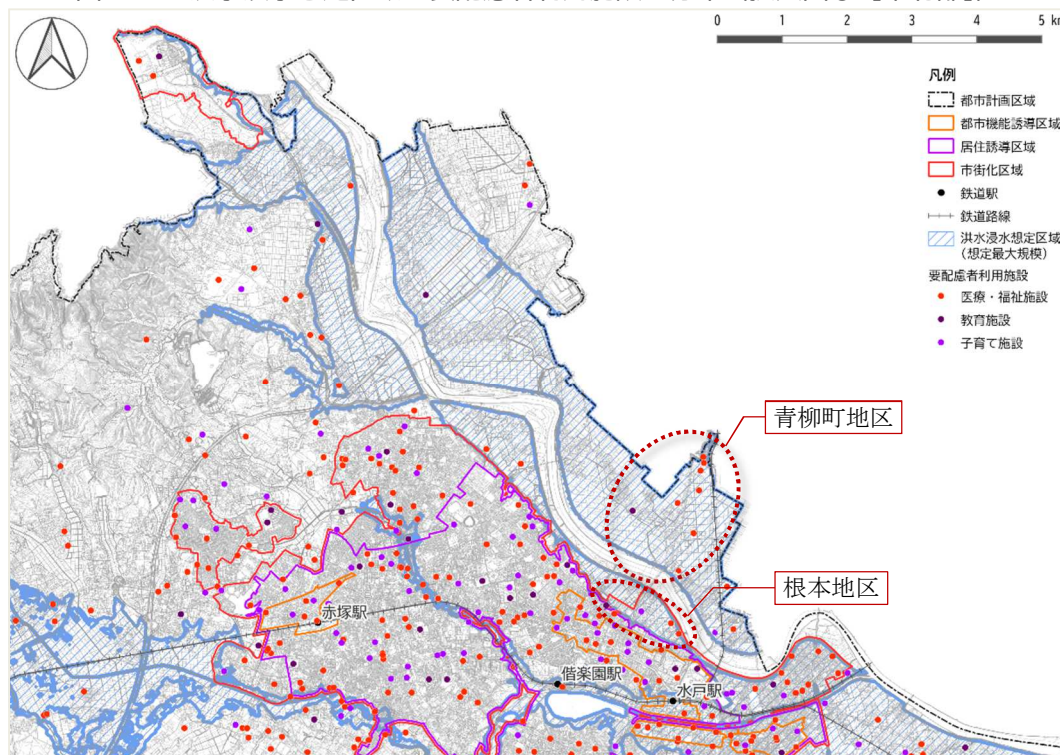
（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／水戸市洪水ハザードマップ、水戸市／氾濫推定図、水戸市）

図 2-9 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】）



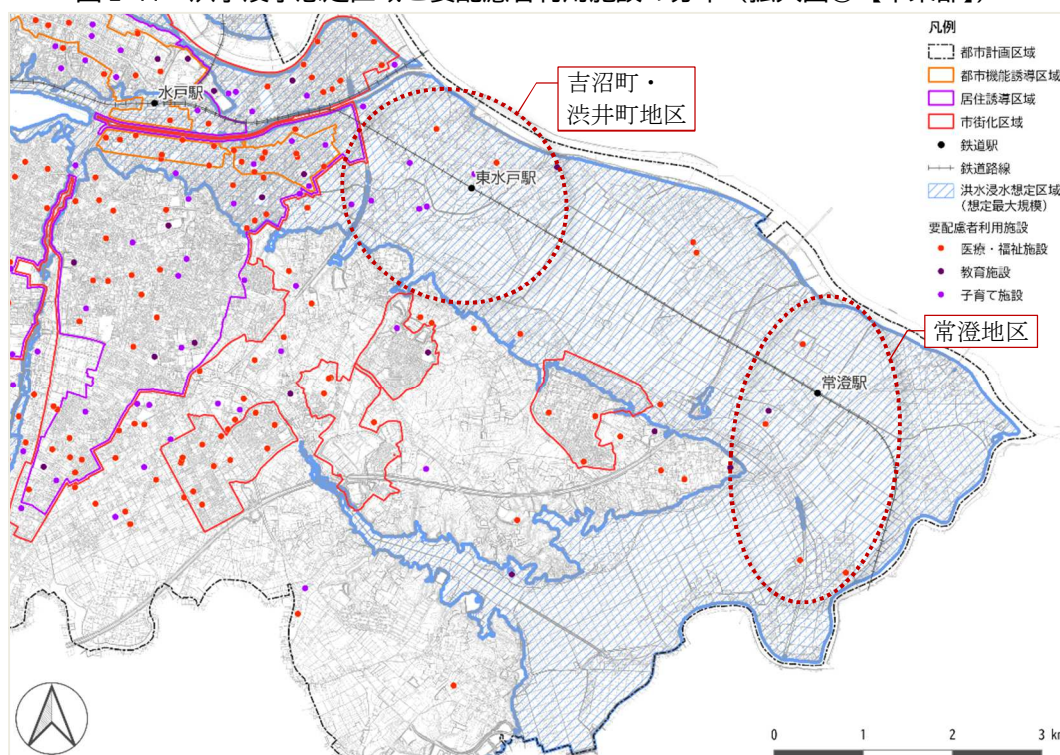
（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県／水戸市洪水ハザードマップ、水戸市）

図 2-10 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 2-11 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）

○要配慮者利用施設

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

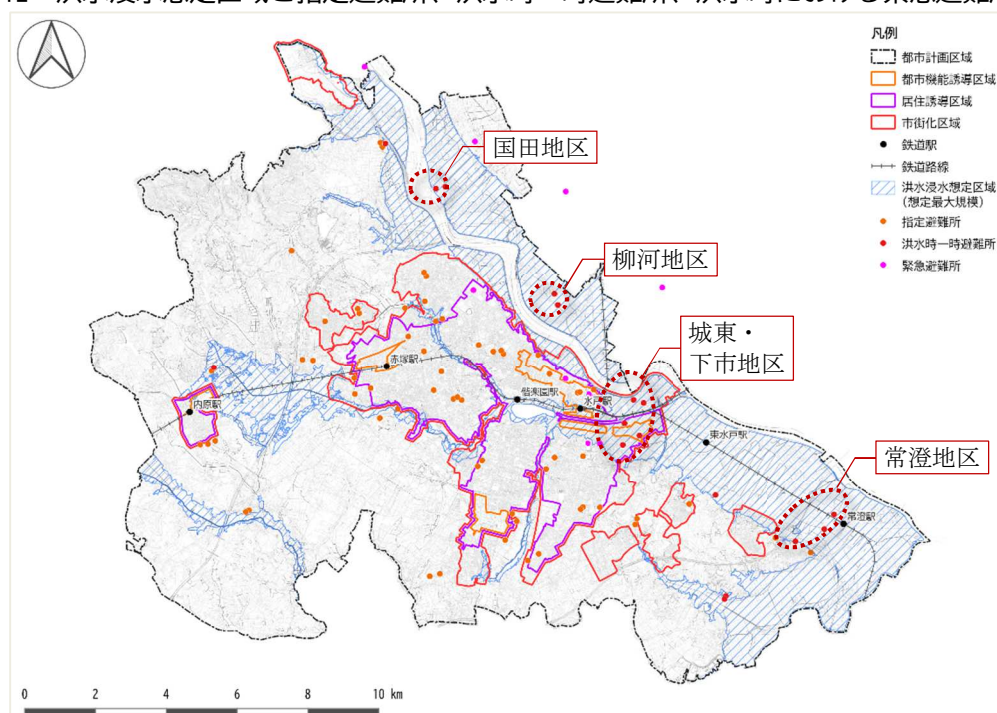
洪水浸水想定区域と避難所の分布は、以下の図のとおりです。

洪水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。

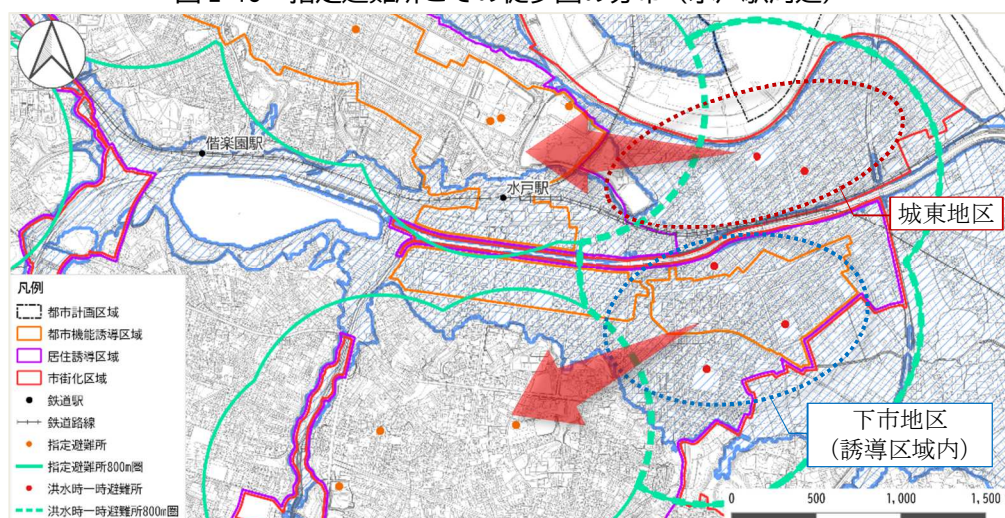
城東地区及び下市地区においては、洪水時一時避難所の近くに、指定避難所等が立地しており、比較的搬送のしやすい状況にあります。

図 2-12 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



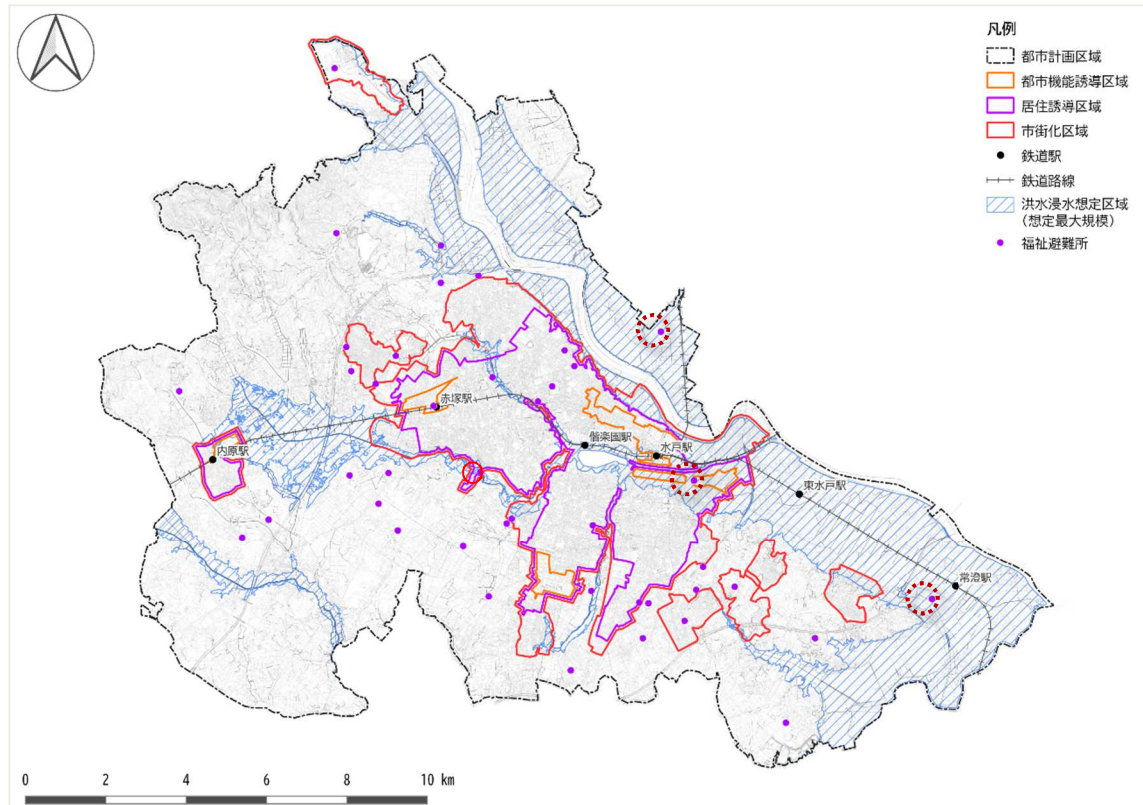
(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省・茨城県/水戸市洪水ハザードマップ、水戸市/氾濫推定図、水戸市)

図 2-13 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 2-14 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に、市が開設を要請し開設する避難所。

○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。

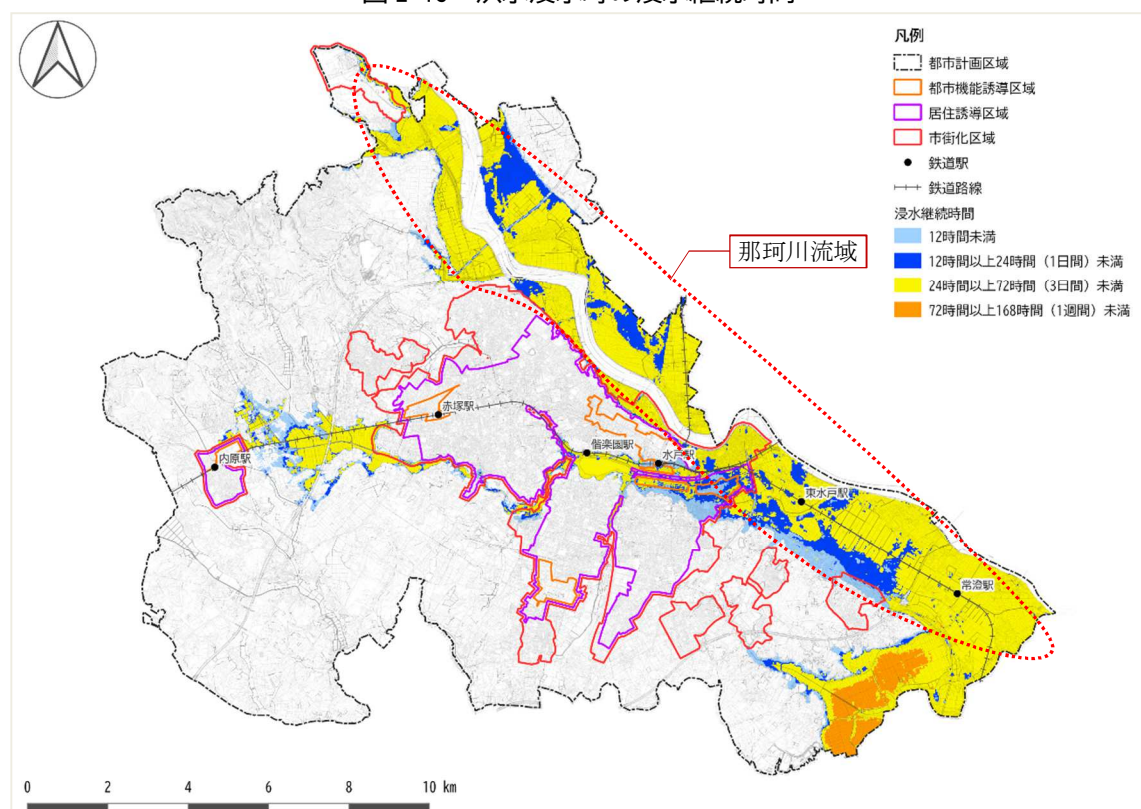
福祉避難所の開設に当たっては、施設の安全や収容可能人数等の状況を確認した上で、市が各施設に開設を要請。災害時には、配慮が必要な避難者の方の特性に応じて、避難する施設を調整し、指定避難所から市がバスや福祉車両等で搬送する等の対応を実施。

(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 2-15 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

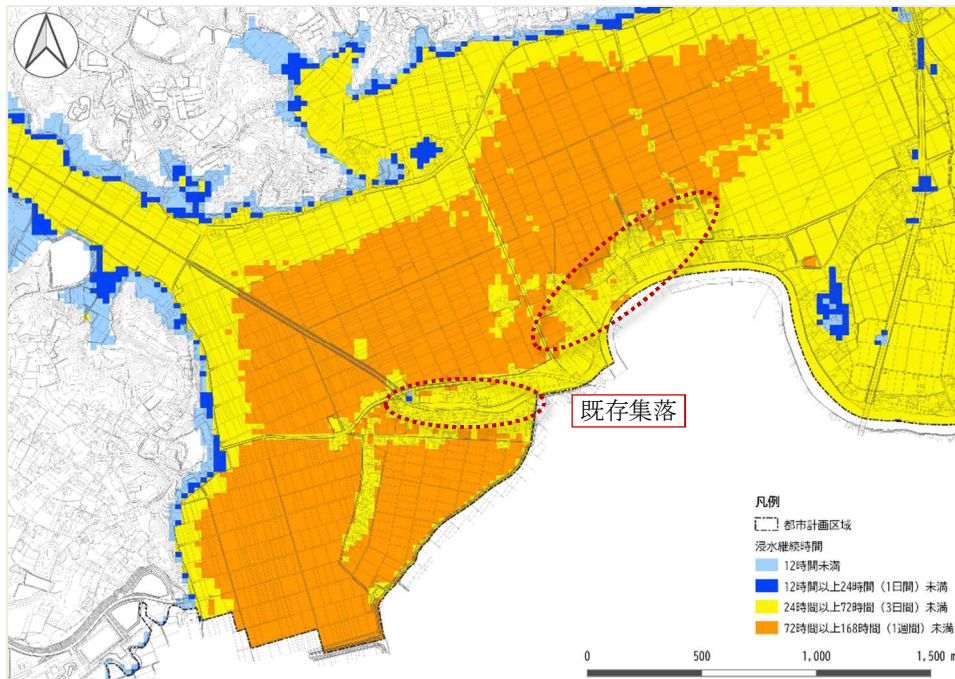
ア 浸水継続時間と建物分布

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。

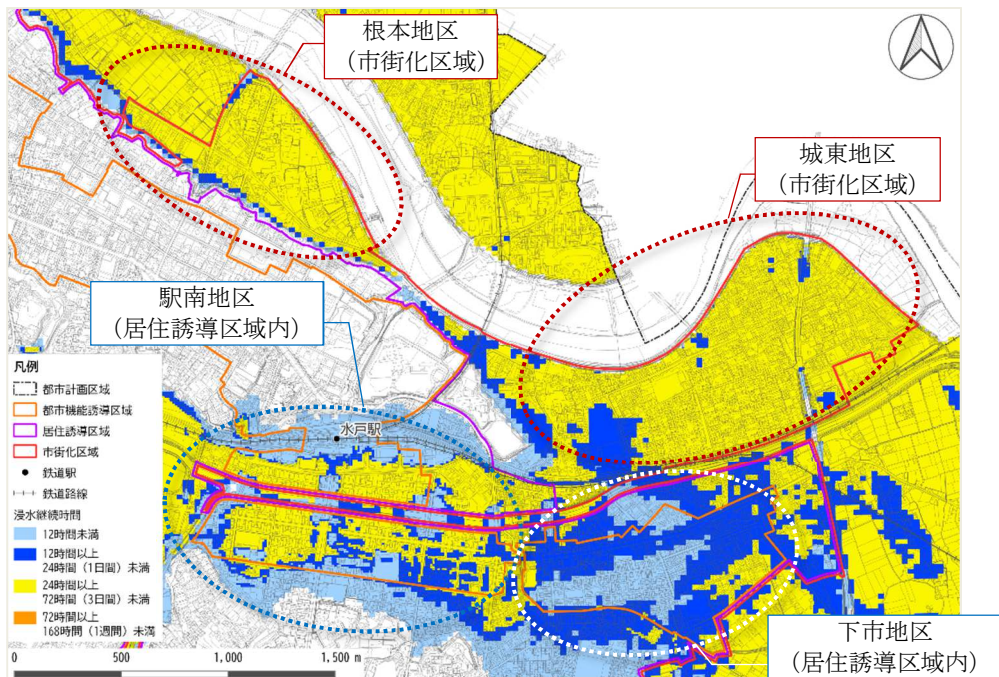
居住誘導区域・都市機能誘導区域である駅南地区周辺や下市地区のほか、市街化区域の城東地区や根本地区等で 72 時間未満の浸水継続が見込まれています。

図 2-16 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 2-17 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）

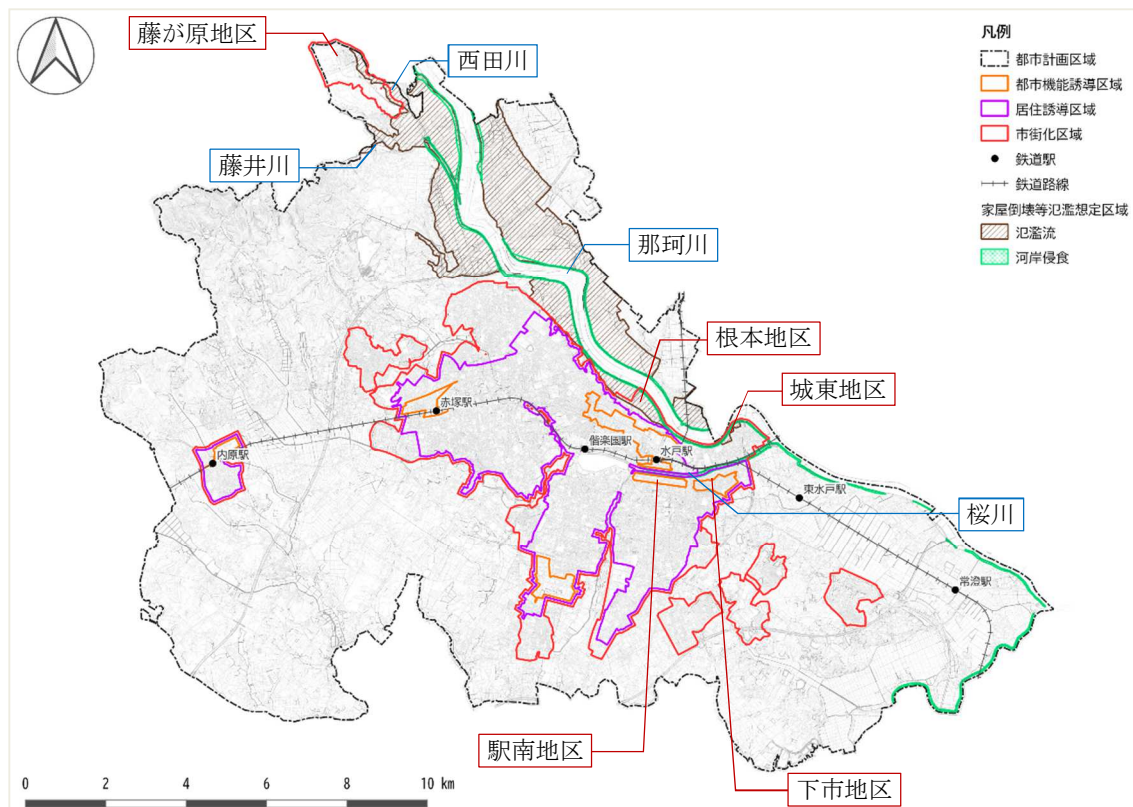
(6) 家屋倒壊等氾濫想定区域

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 2-18 家屋倒壊等氾濫想定区域



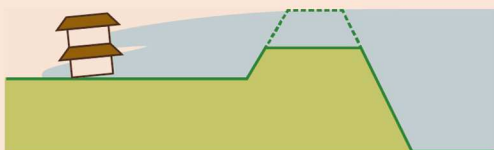
(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省)

○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。

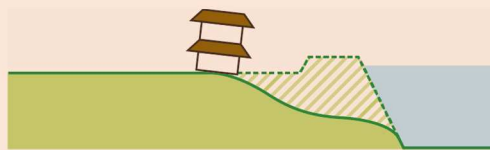
■氾濫流

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

河川の流れて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。



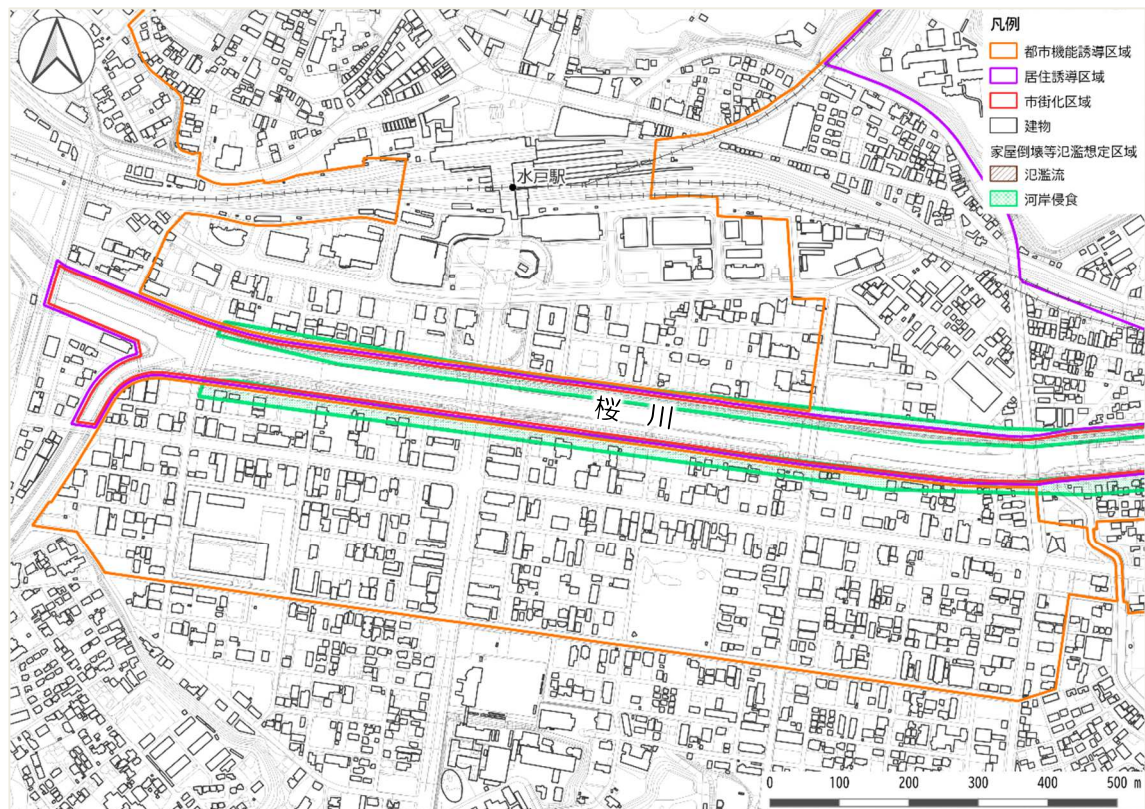
(7) 氾濫流・河岸浸食による災害リスク

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。

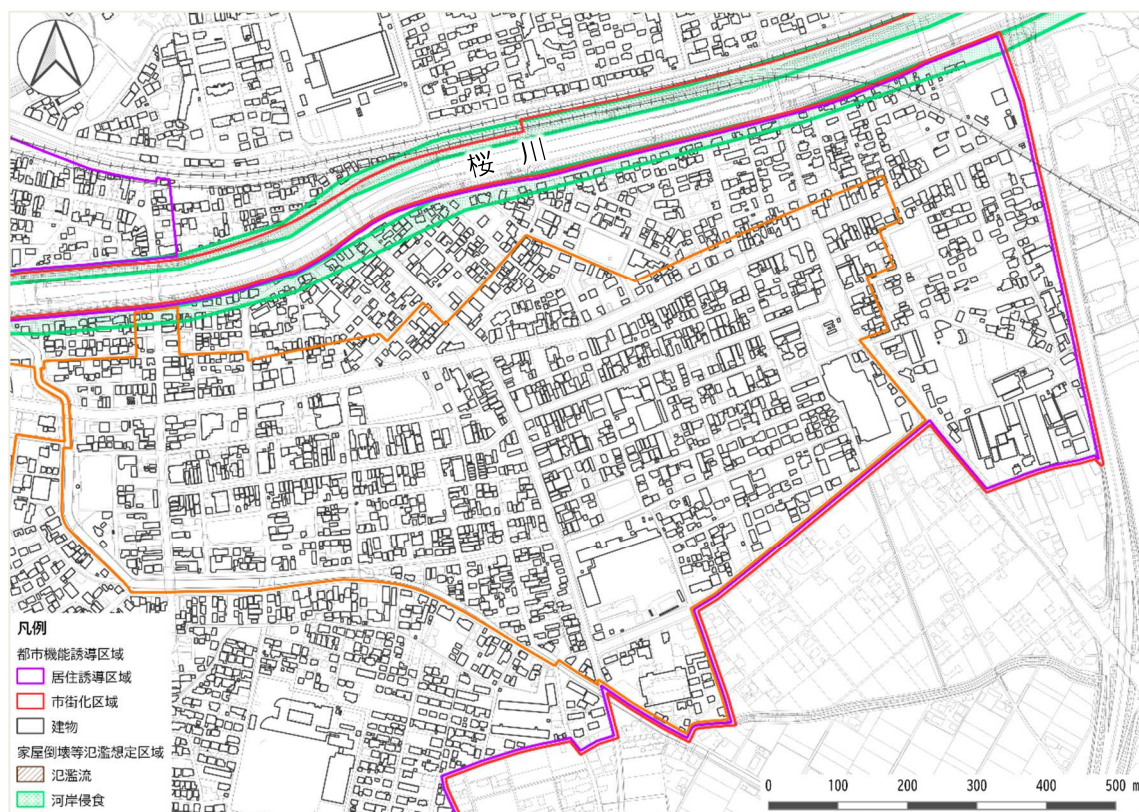
市街化区域である城東地区、根本地区、藤が原地区における家屋倒壊等氾濫想定区域は、次頁以降の図のとおりです。城東地区、根本地区では那珂川による氾濫流と河岸浸食があり、城東地区では一部の地区ですが、根本地区は広範な家屋への被害が予想されます。一方、藤が原地区では西田川沿いに広く氾濫流が想定されますが、住宅地が高台のため、家屋倒壊等氾濫想定区域内に家屋の立地はみられません。

図 2-19 家屋倒壊等氾濫想定区域と建物分布（駅南地区）



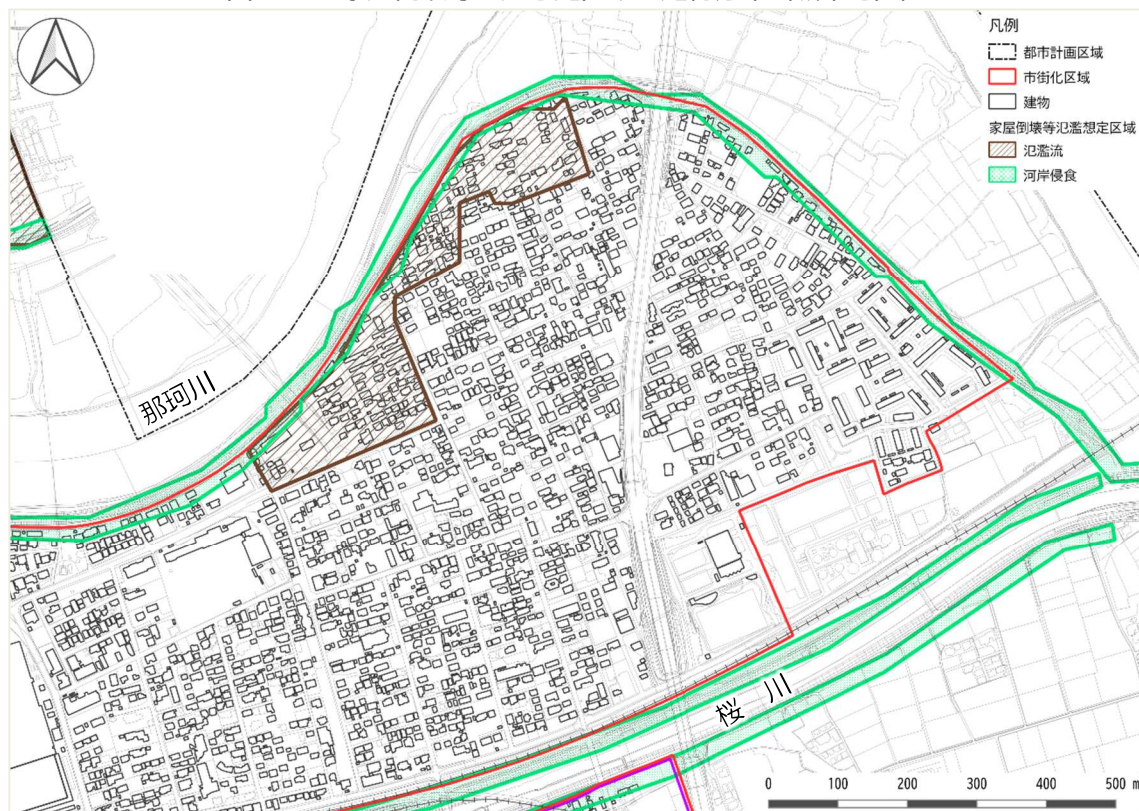
(出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省／2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市)

図 2-20 家屋倒壊等氾濫想定区域と建物分布（下市地区）



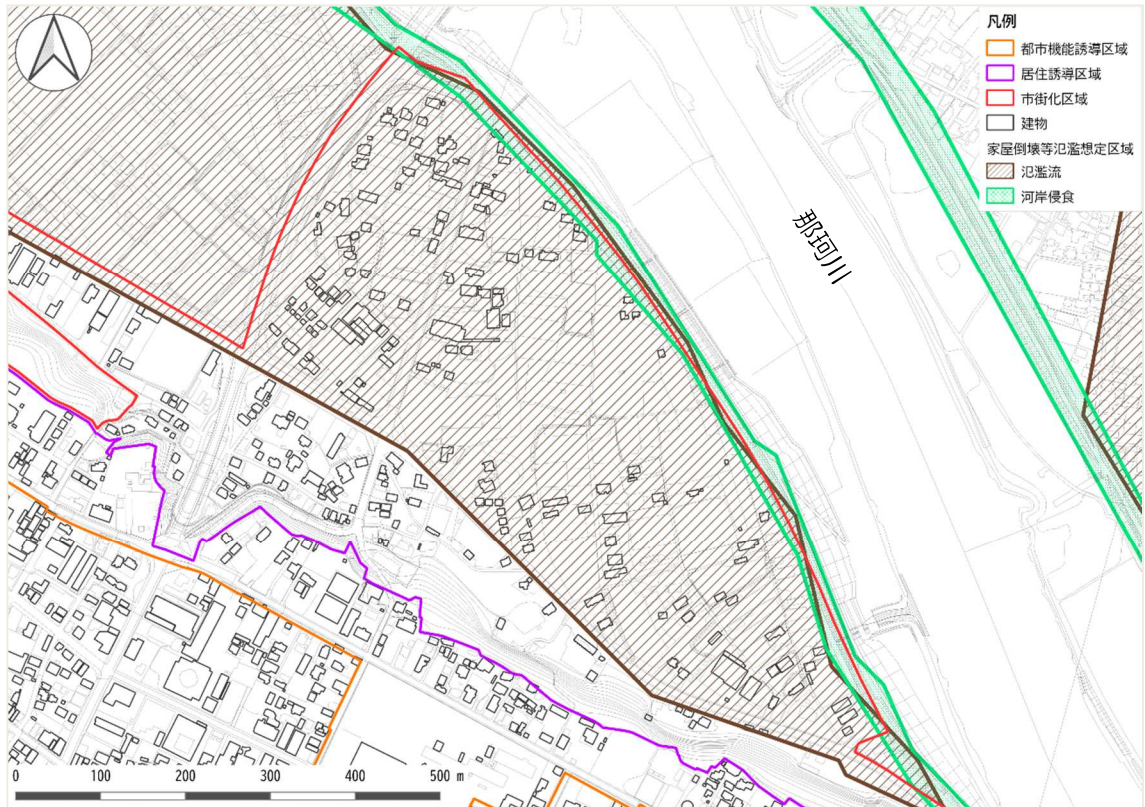
（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省／2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市）

図 2-21 家屋倒壊等氾濫想定区域と建物分布（城東地区）



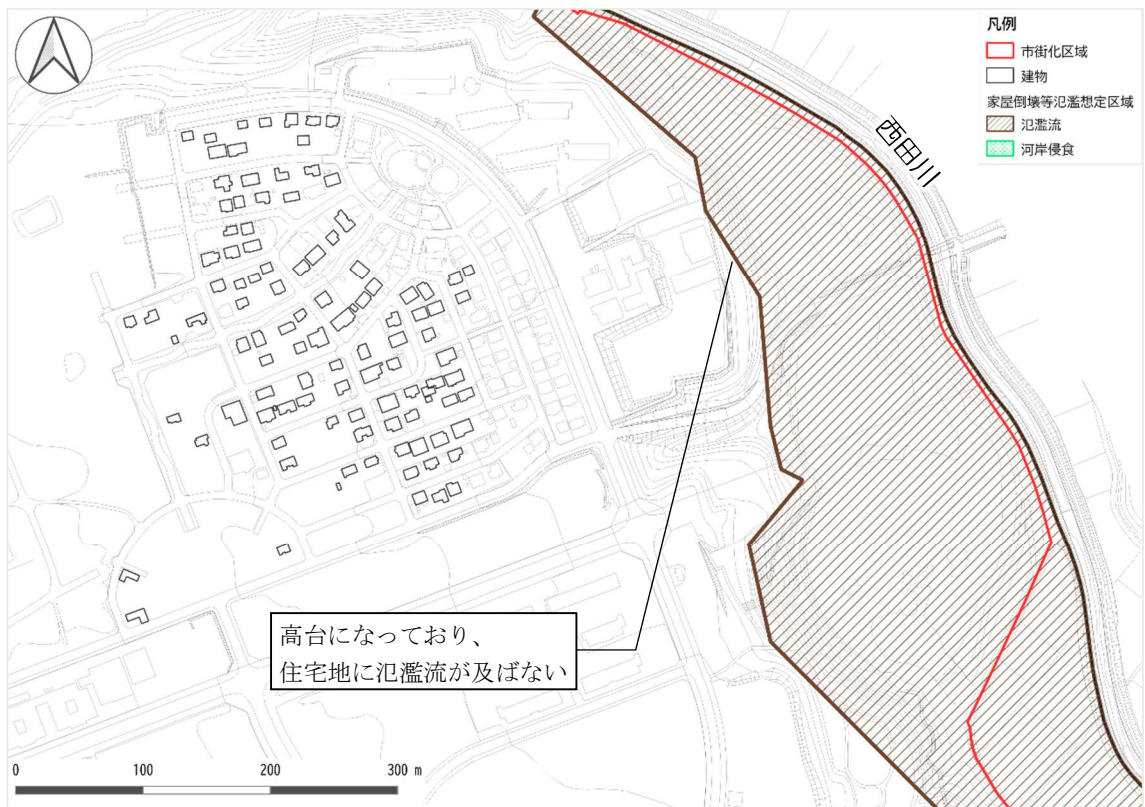
（出典：洪水浸水想定区域図、国土交通省／2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市）

図 2-22 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 2-23 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）

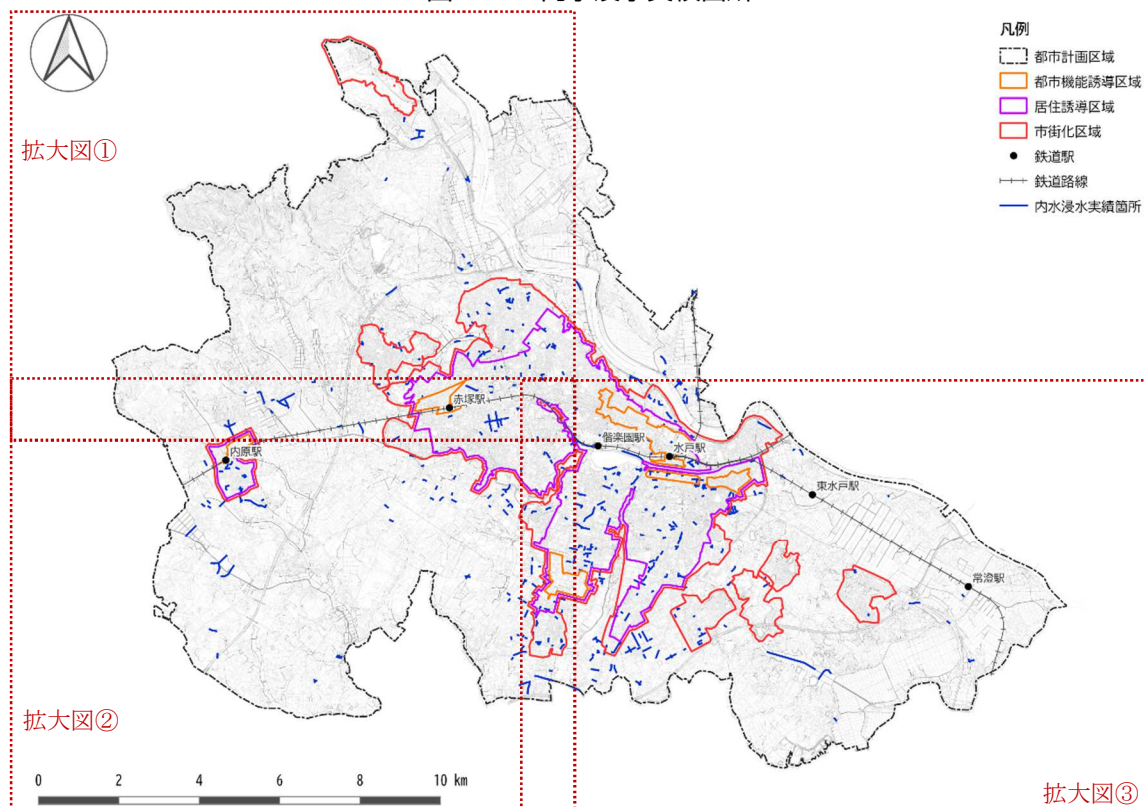
2 内水浸水

(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 2-24 内水浸水実績箇所



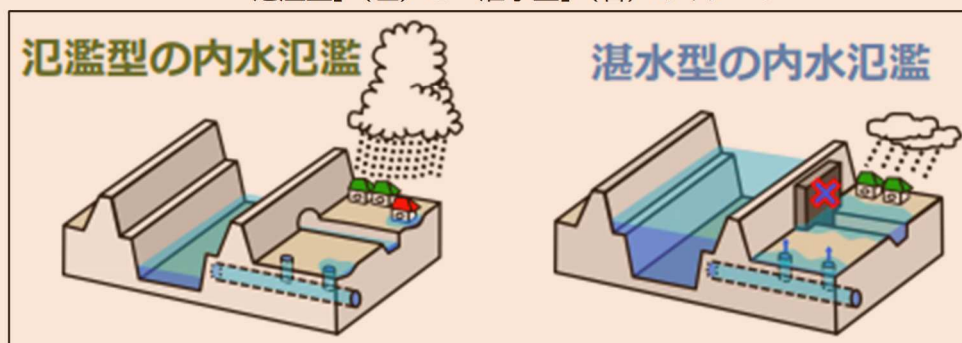
（水戸市浸水実績箇所図、水戸市）

※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

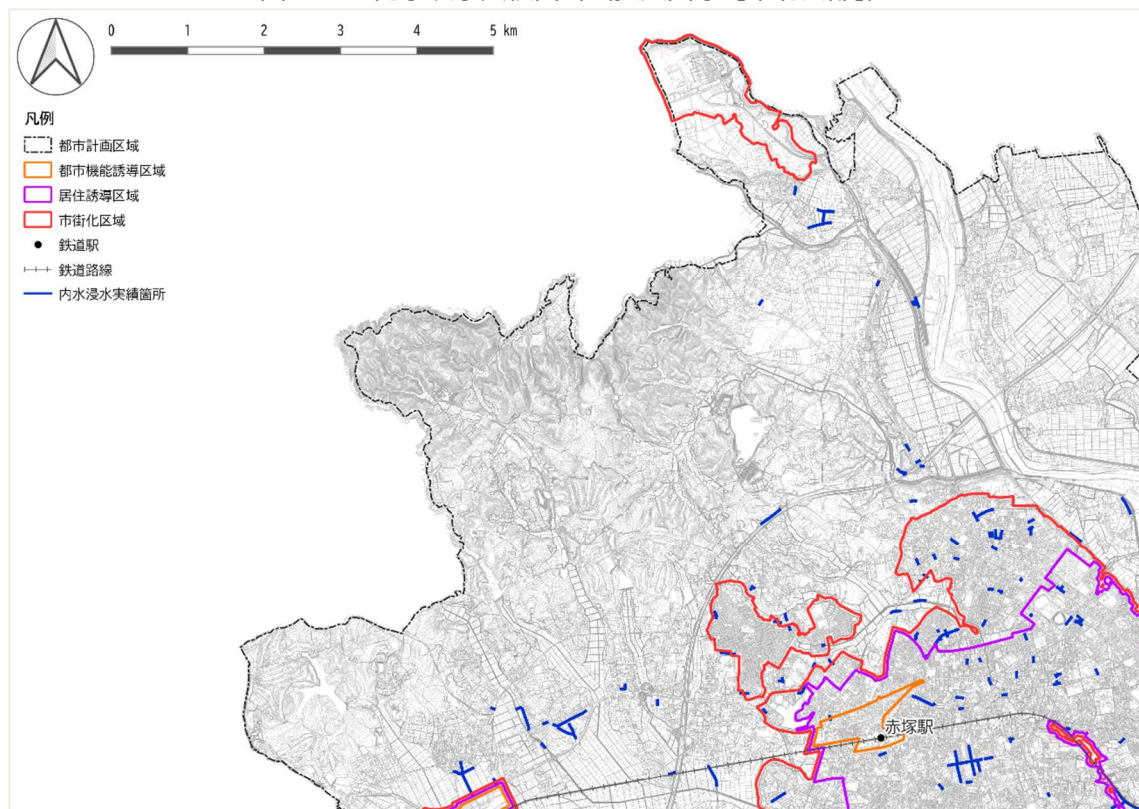
集中豪雨等により降雨量が側溝や排水路等の排水能力を上回ることによって発生する「氾濫型」と、河川の水位が上昇した結果として雨水を河川に排水することができなくなって発生する「湛水型」の2種類がある。

「氾濫型」（左）と「湛水型」（右）のイメージ



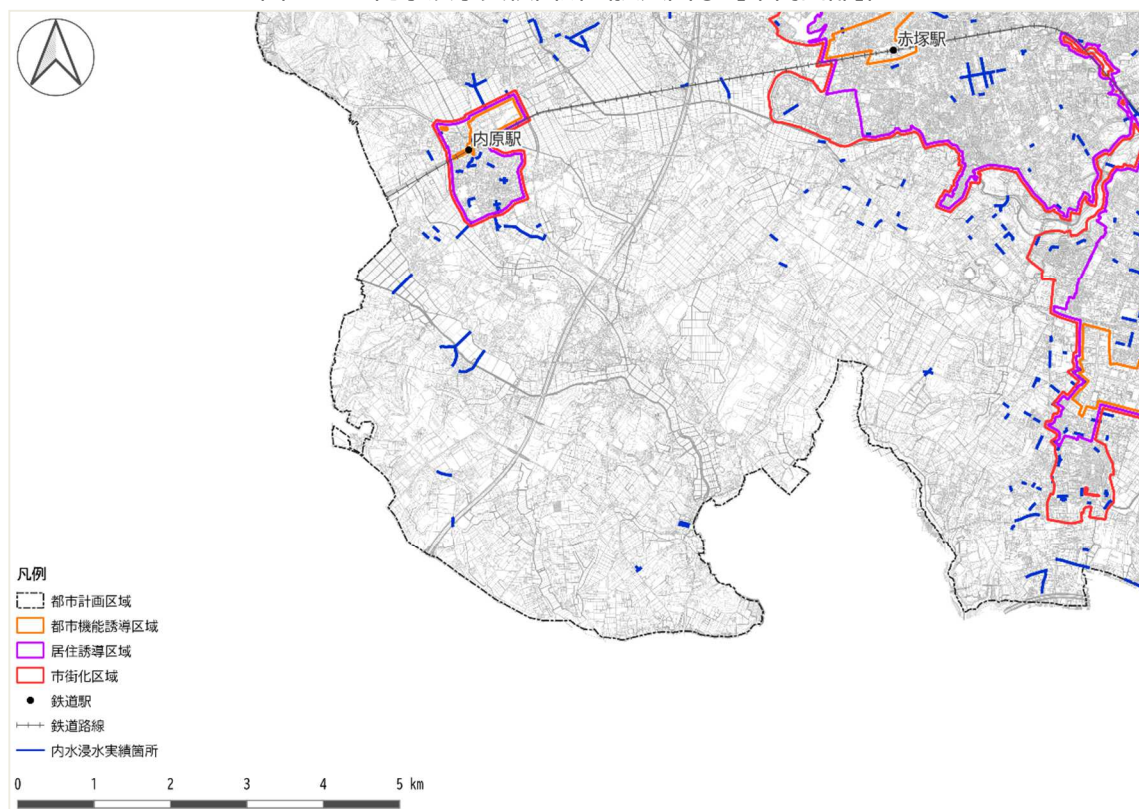
（資料：気象庁資料）

図 2-25 内水浸水実績箇所（拡大図①【市北西部】）



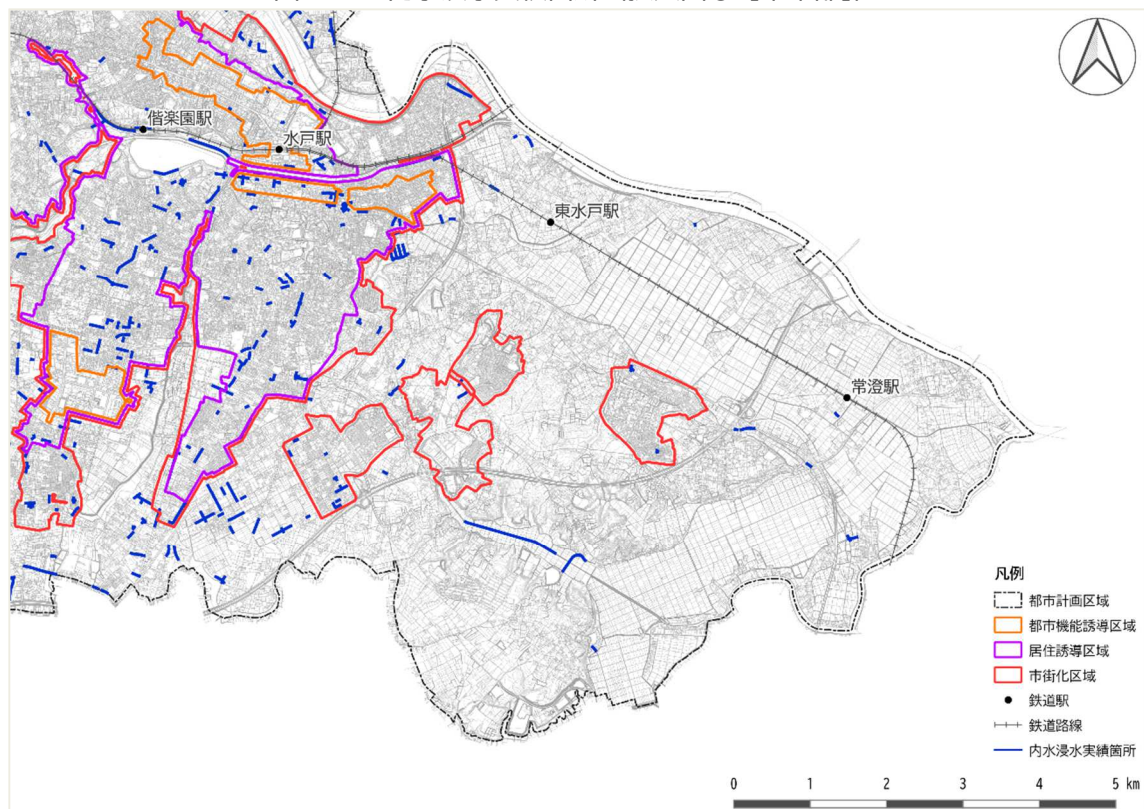
（水戸市浸水実績箇所図、水戸市）

図 2-26 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 2-27 内水浸水実績箇所（拡大図③【市東部】）



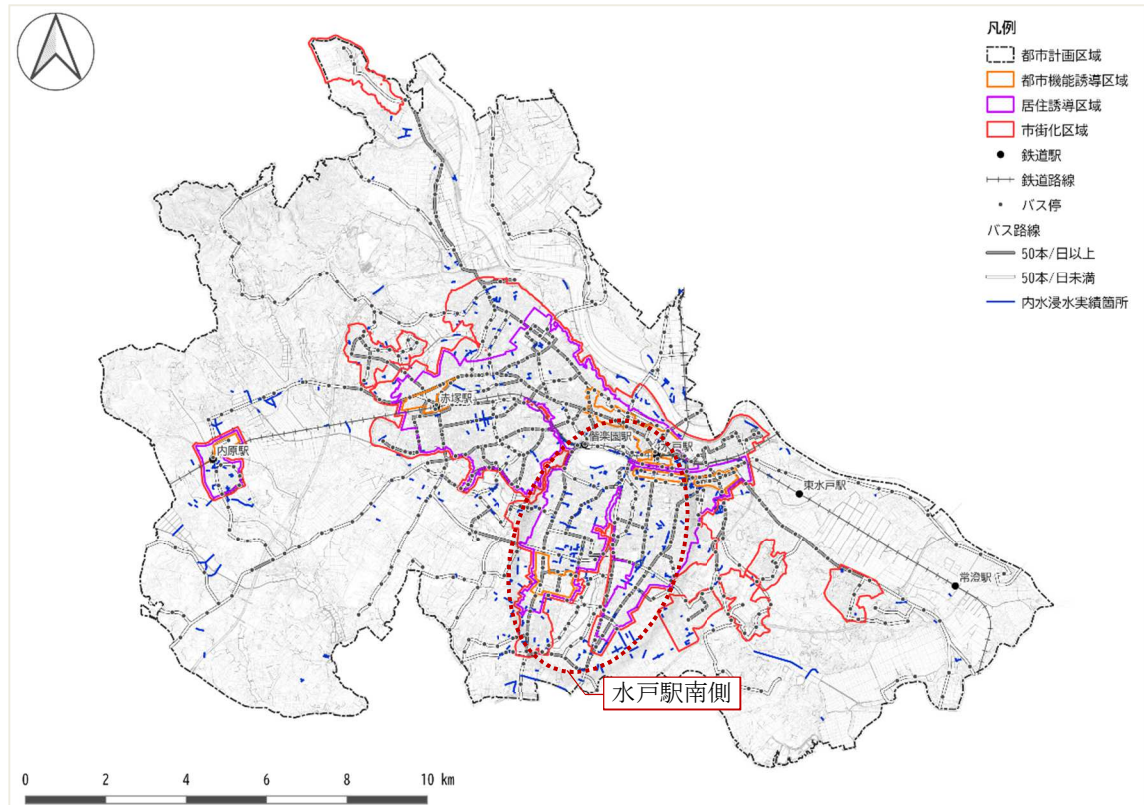
（水戸市浸水実績箇所図、水戸市）

（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 2-28 内水浸水実績箇所とバス路線の分布



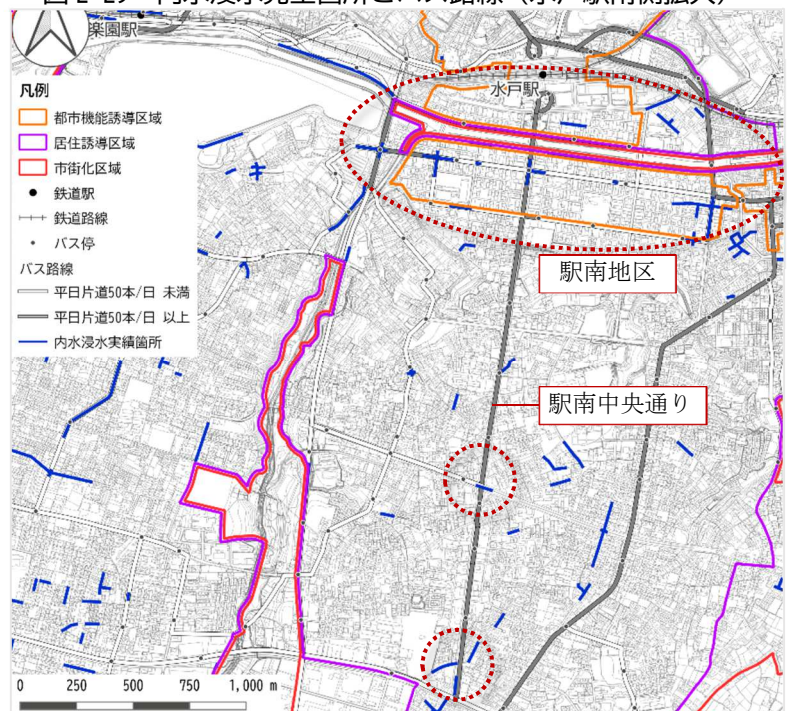
(水戸市浸水実績箇所図、水戸市／バス路線、水戸市調べ)

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。

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 2-29 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／バス路線、水戸市調べ)

3 ため池決壊

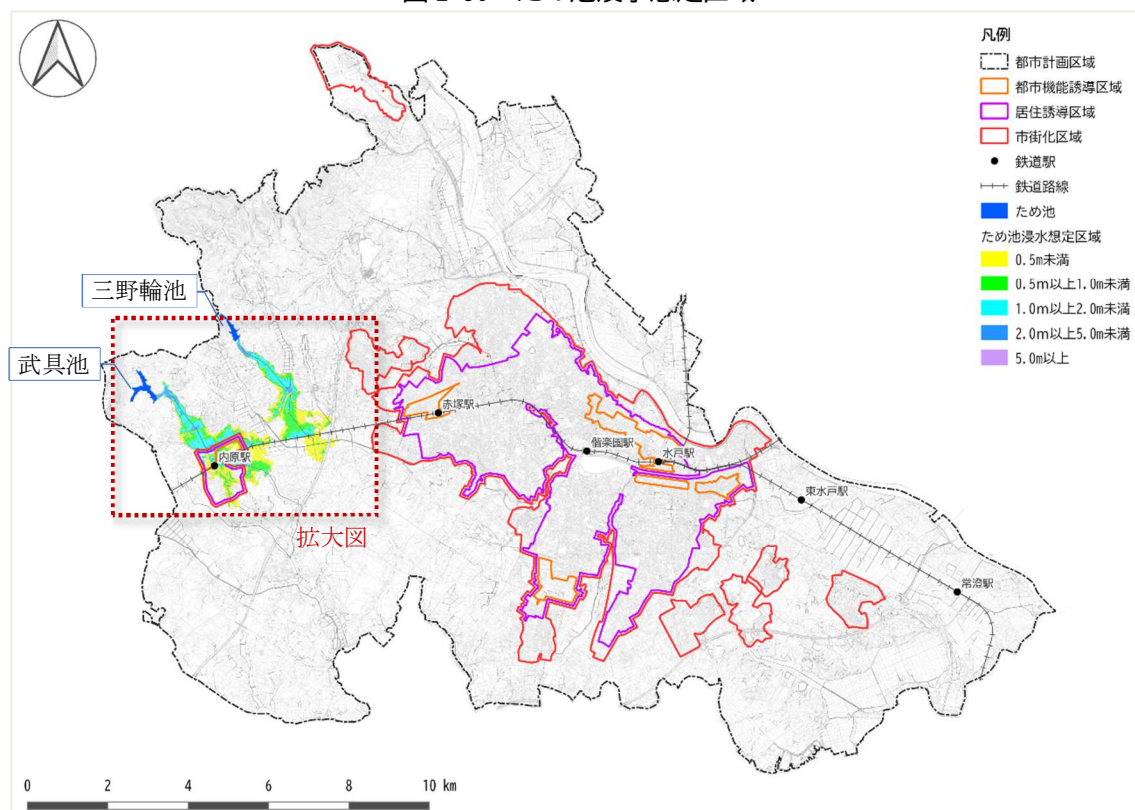
(1) ため池浸水想定区域

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 2-30 ため池浸水想定区域



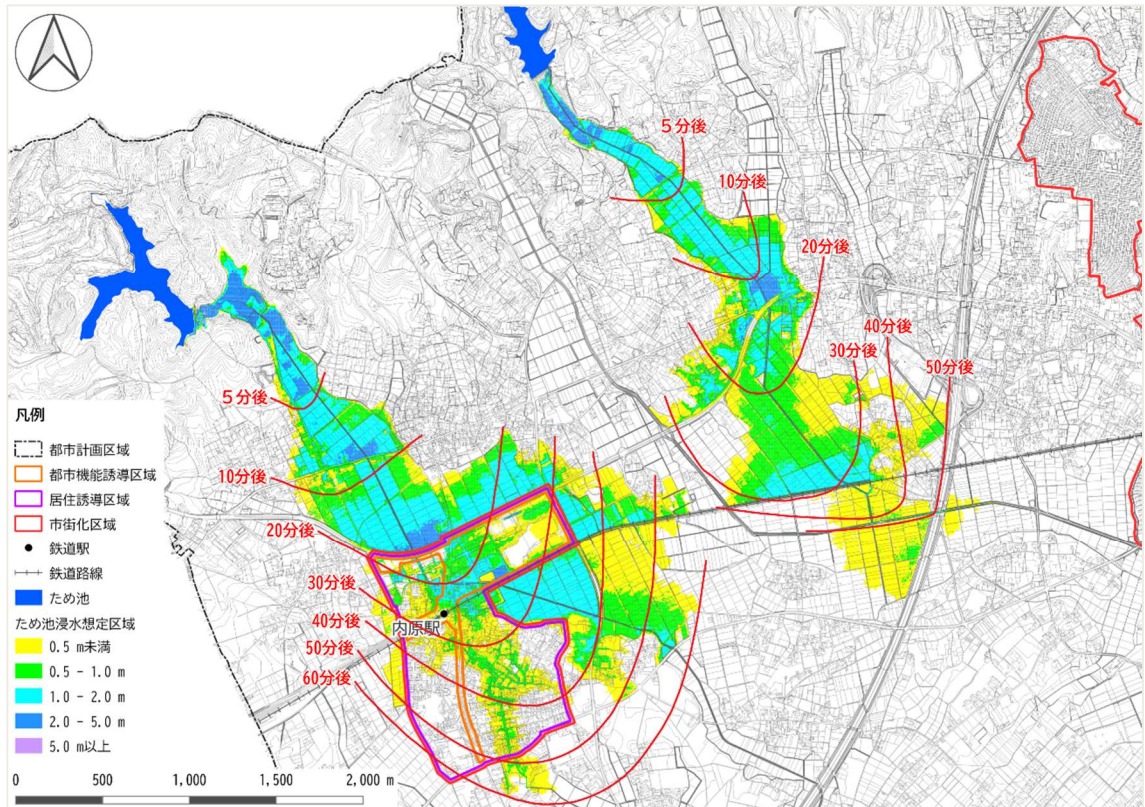
（水戸市ため池ハザードマップ、水戸市）

○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。

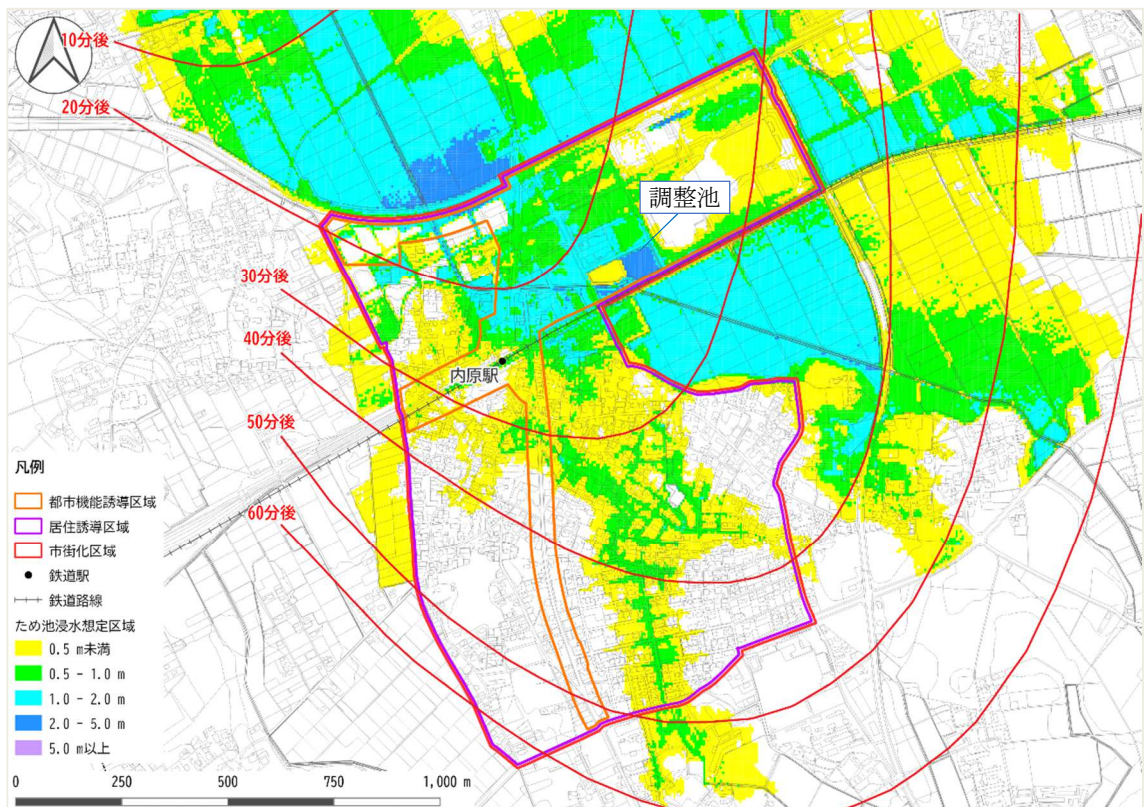
ため池ハザードマップは、満水時に豪雨や地震等の災害により決壊した場合の想定浸水域を地図化したものである。

図 2-31 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)

図 2-32 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)

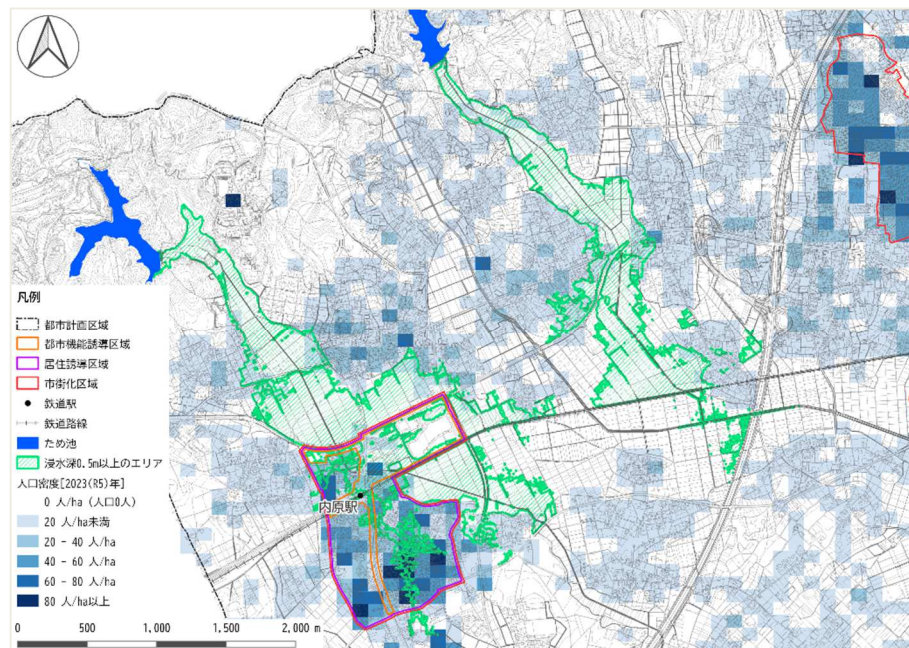
(2) ため池決壊による災害リスク

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。

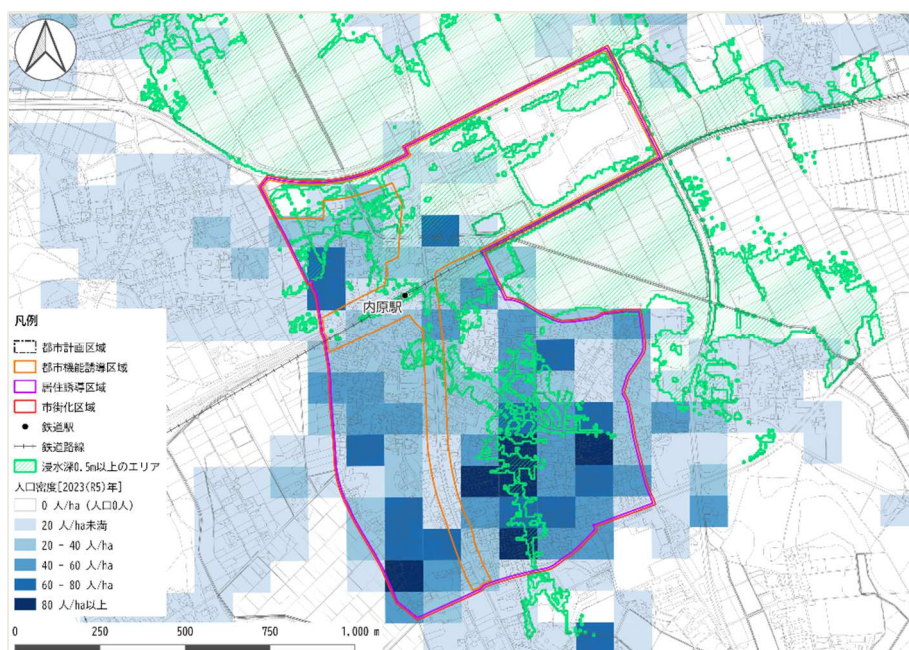
浸水深が0.5メートル以上のエリアは、大半は人口密度の低い市街化調整区域ですが、一部、人口密度の高い内原駅周辺の居住誘導区域も含まれています。

図 2-33 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／人口密度、水戸市調べ)

図 2-34 ため池浸水想定区域と人口分布（内原駅周辺）



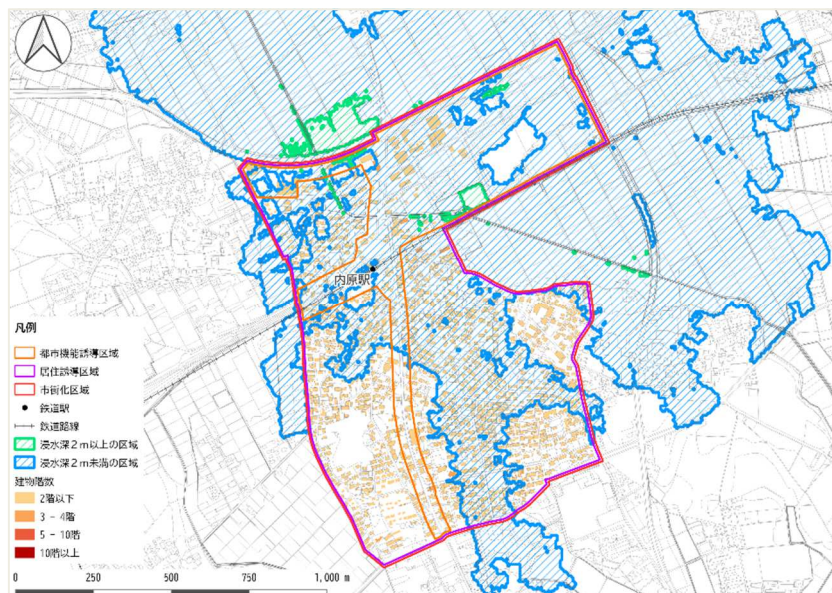
(水戸市ため池ハザードマップ、水戸市／人口密度、水戸市調べ)

イ 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 2-35 ため池浸水想定区域と建物階数の分布（内原駅周辺）



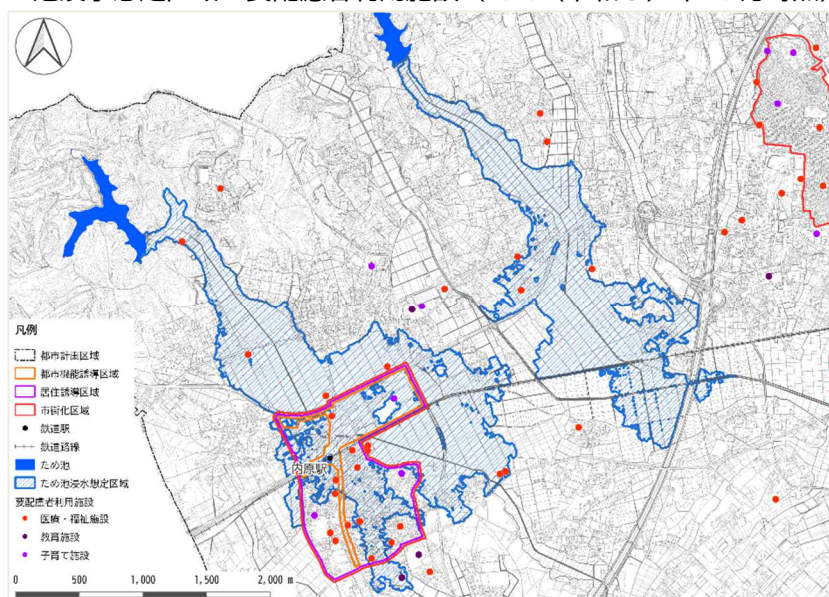
（水戸市ため池ハザードマップ、水戸市／2020（令和2）年都市計画基礎調査、水戸市）

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 2-36 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／要配慮者利用施設、水戸市調べ）

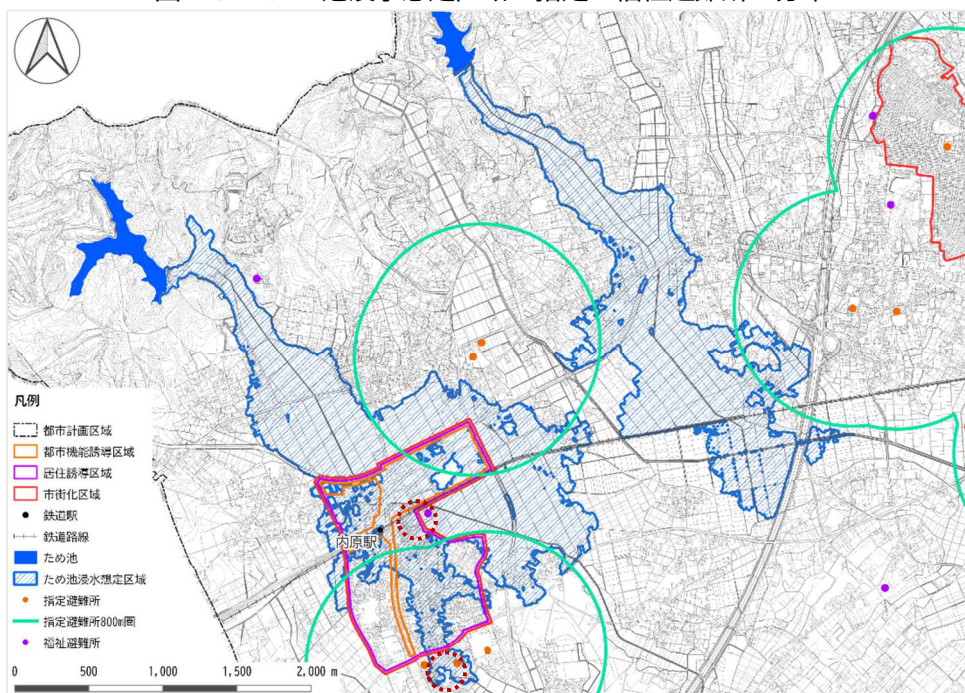
エ ため池浸水想定区域内の避難所

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。

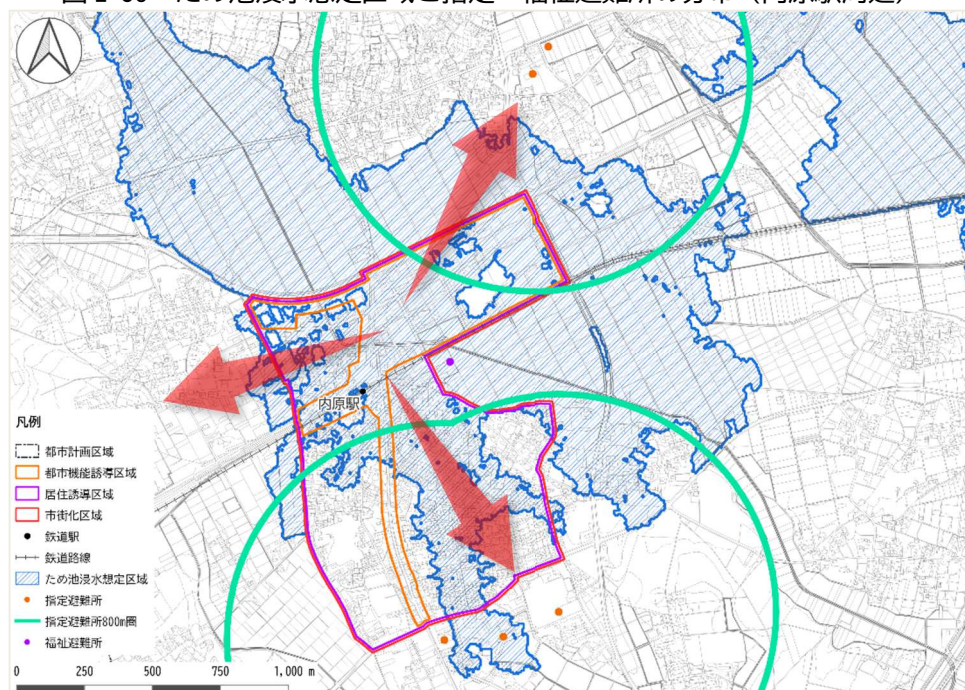
居住誘導区域内に避難所は立地していませんが、避難のできる指定避難所や浸水想定区域に含まれない場所が近接しており、避難のしやすい状況にあります。

図 2-37 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／指定・福祉避難所、水戸市調べ)

図 2-38 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／指定・福祉避難所、水戸市調べ)

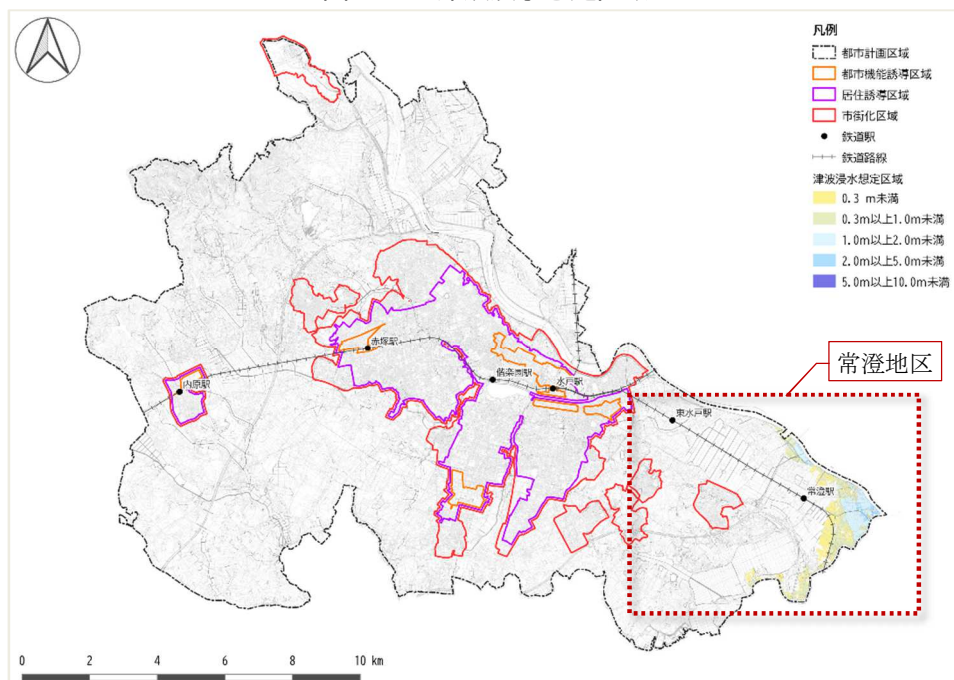
4 津波浸水

(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。

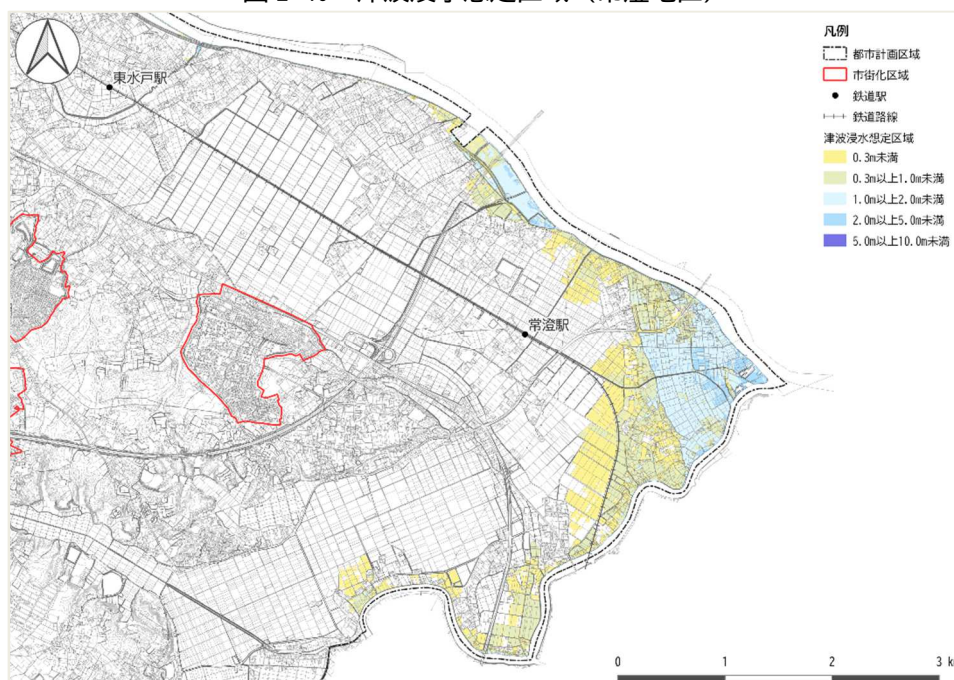
那珂川及び涸沼川を津波が遡上することにより、常澄地区において津波浸水が想定されています。

図 2-39 津波浸水想定区域



(出典：茨城県津波浸水想定図、茨城県)

図 2-40 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)

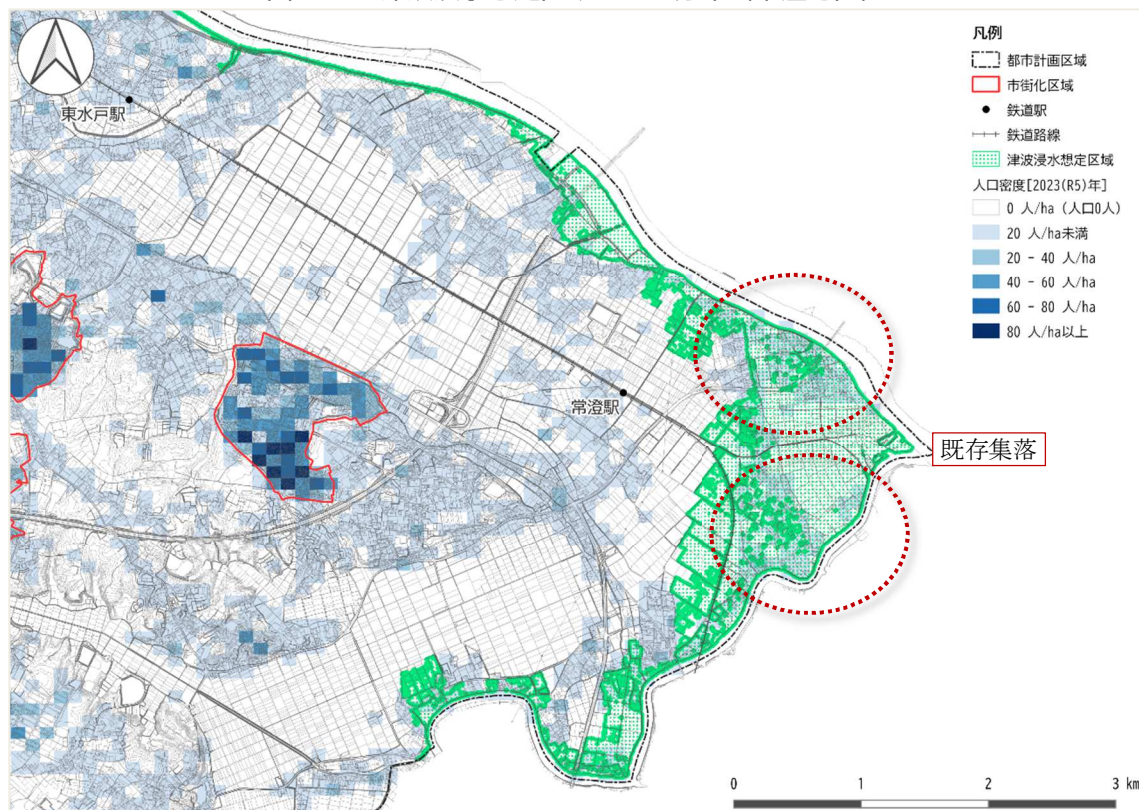
(2) 津波浸水による災害リスク

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 2-41 津波浸水想定区域と人口分布（常澄地区）



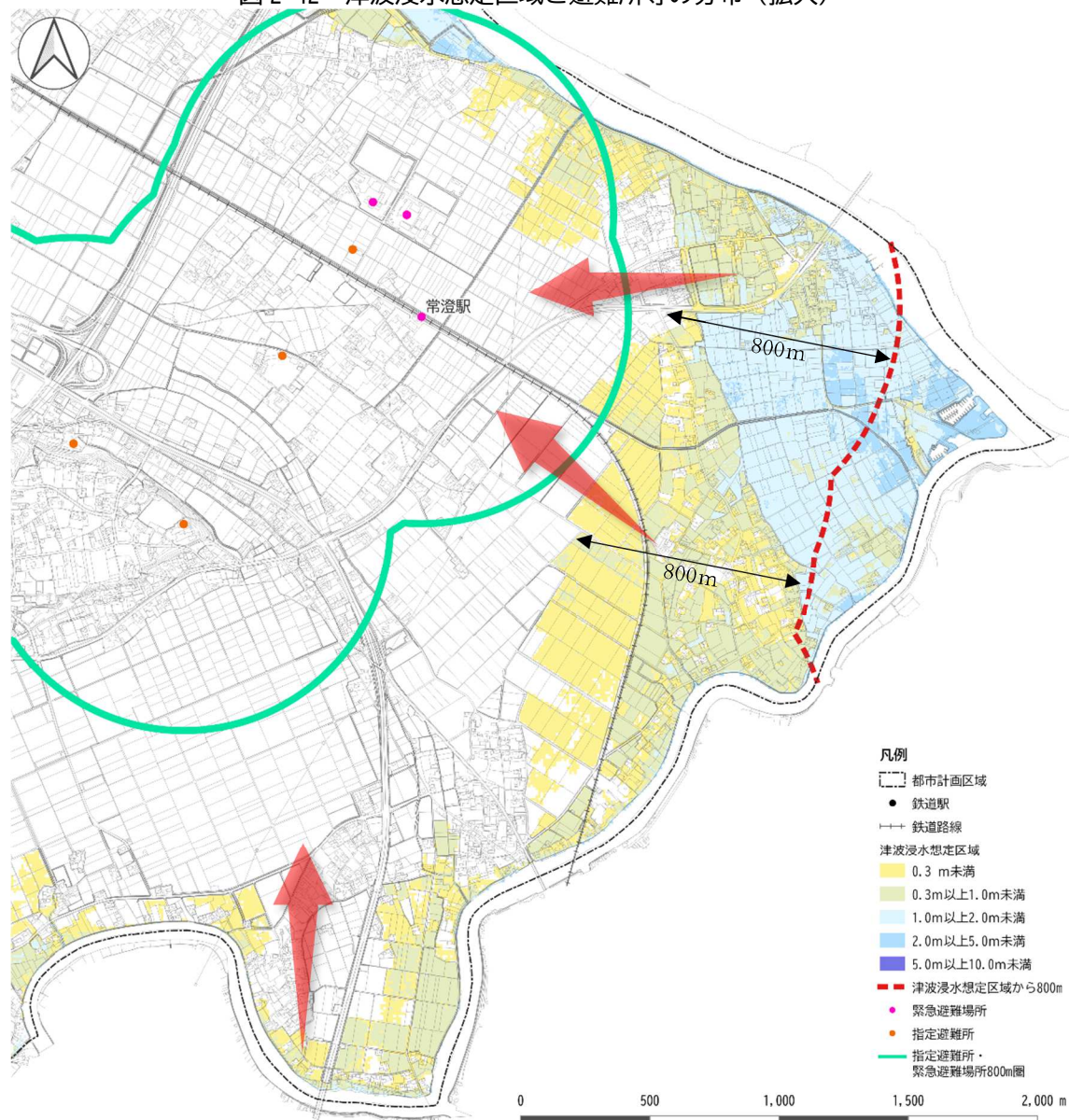
(出典：茨城県津波浸水想定図、茨城県／人口密度、水戸市調べ)

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 2-42 津波浸水想定区域と避難所等の分布（拡大）



（出典：茨城県津波浸水想定図、茨城県／避難所等、水戸市調べ）

○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。

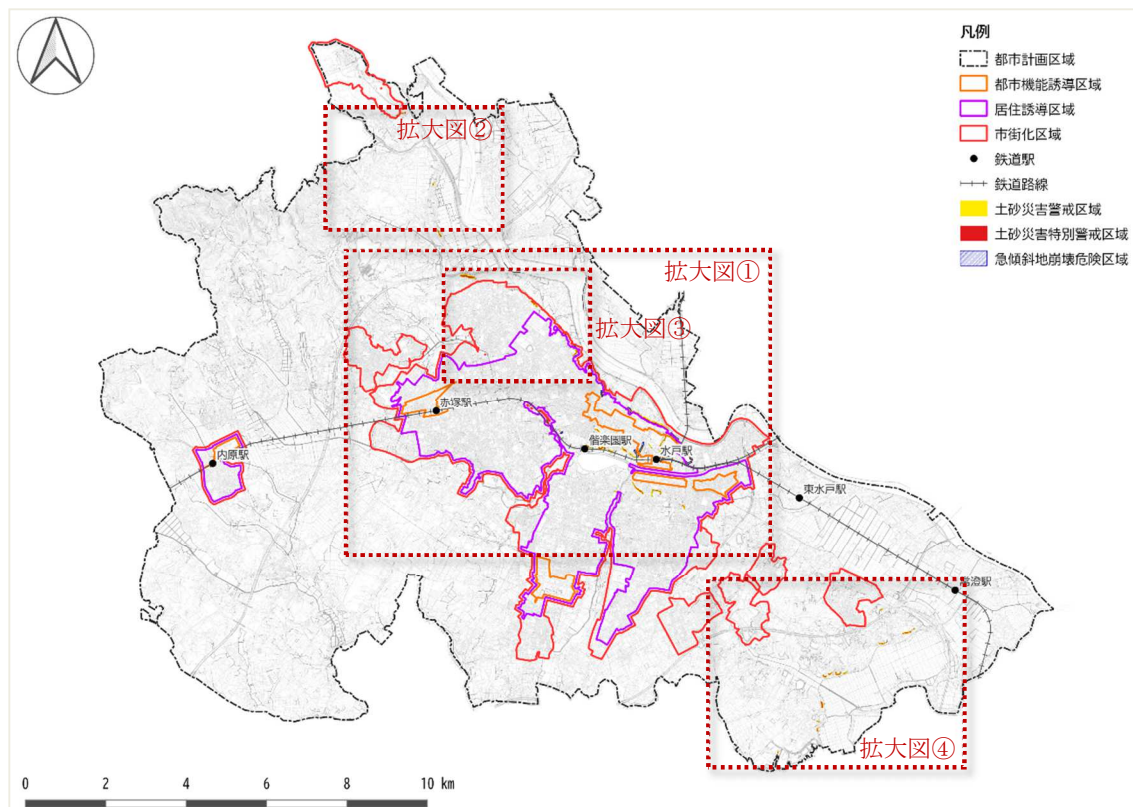
5 土砂災害

(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 2-43 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 度以上の急傾斜地が崩壊する自然現象である。

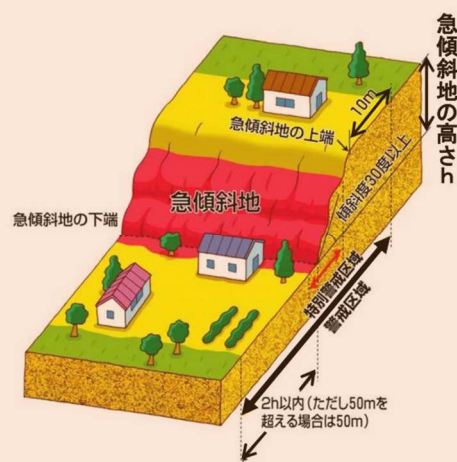
○土砂災害警戒区域

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

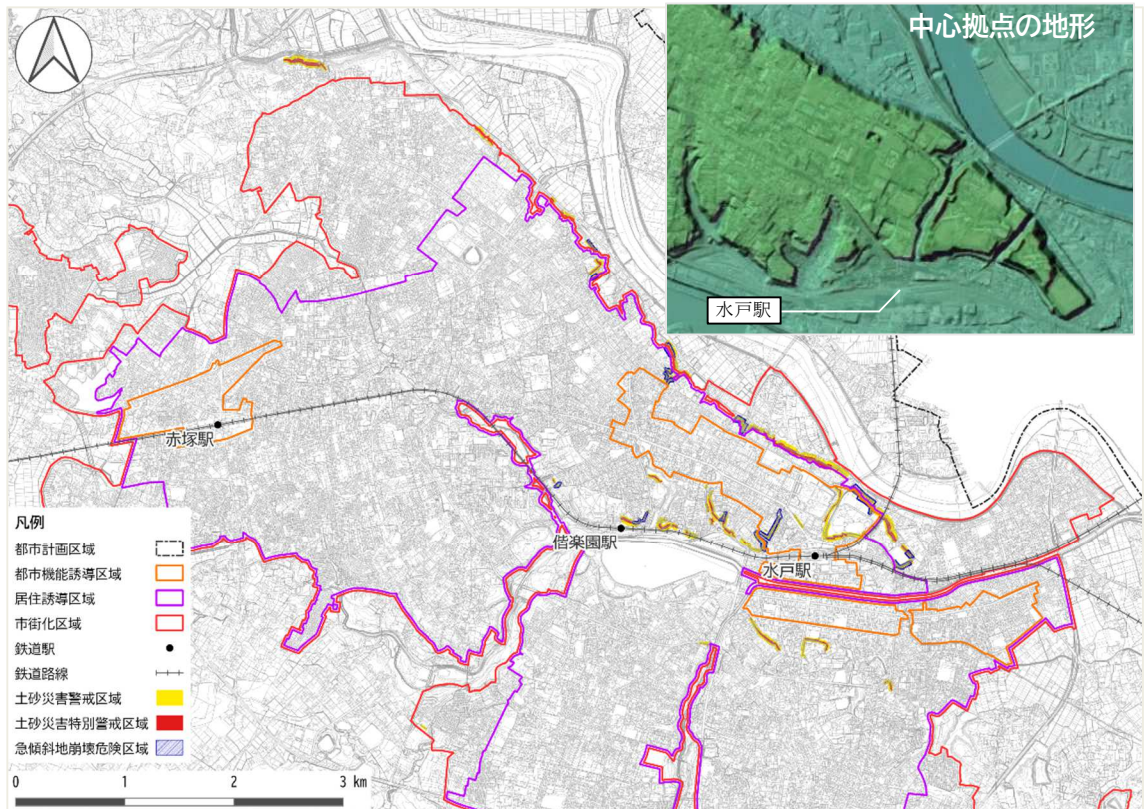
がけ崩れが起きた場合に、建物に損壊が生じ、住民等に著しい危害を及ぼすおそれのある区域をいう。

急傾斜地の崩壊における
土砂災害警戒区域等の範囲



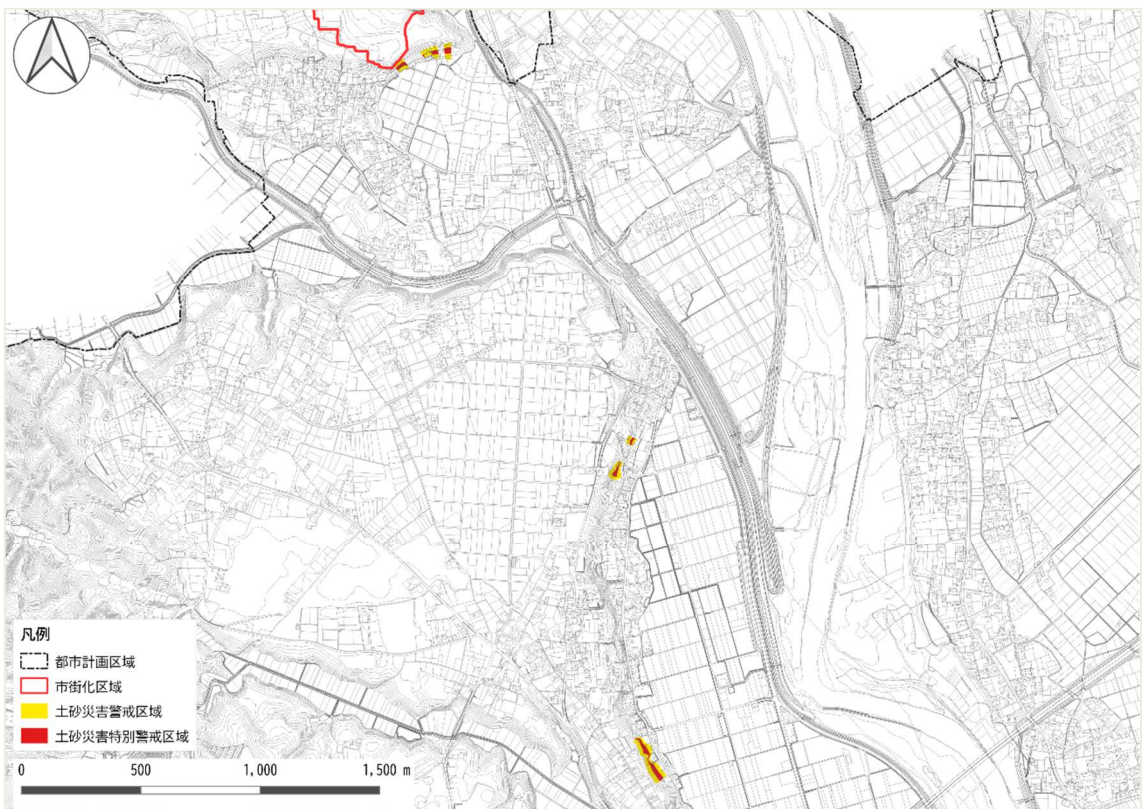
(出典：土砂災害防止法の概要、国土交通省)

図 2-44 土砂災害警戒区域等（拡大図①【市中央部】）



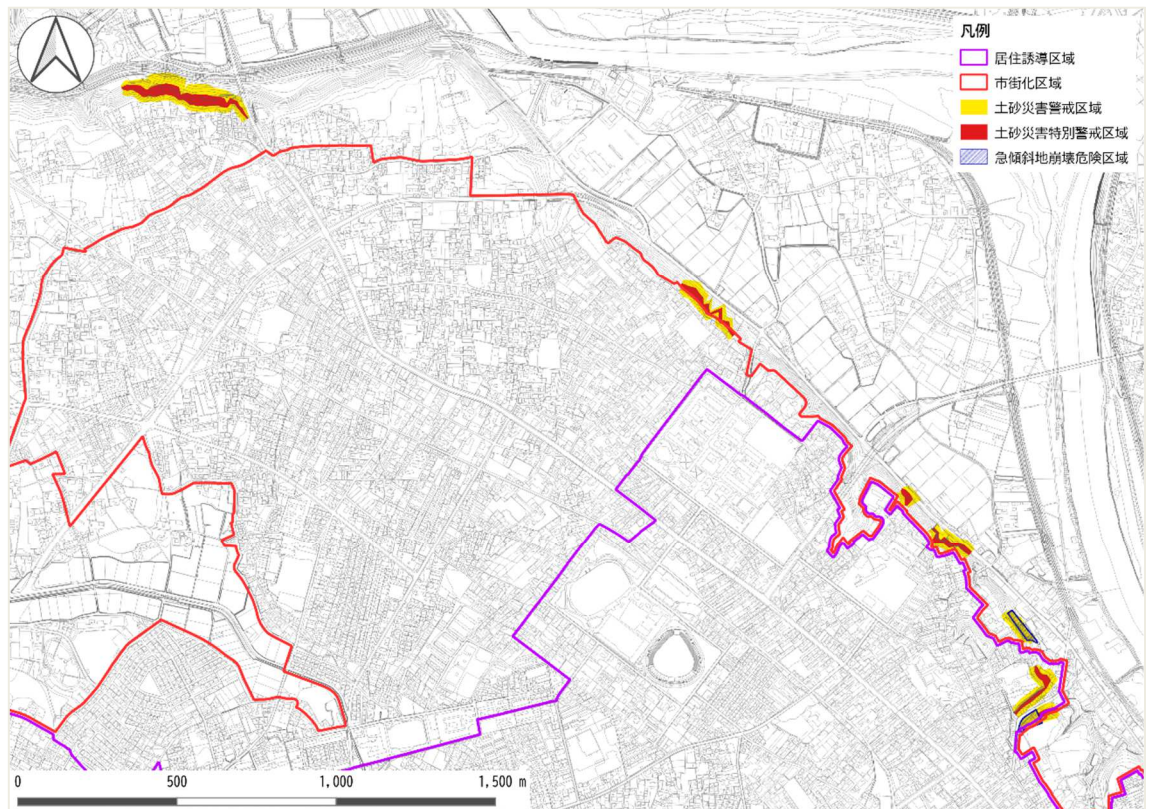
（水戸市土砂災害ハザードマップ、水戸市）

図 2-45 土砂災害警戒区域等（拡大図②【飯富地区】）



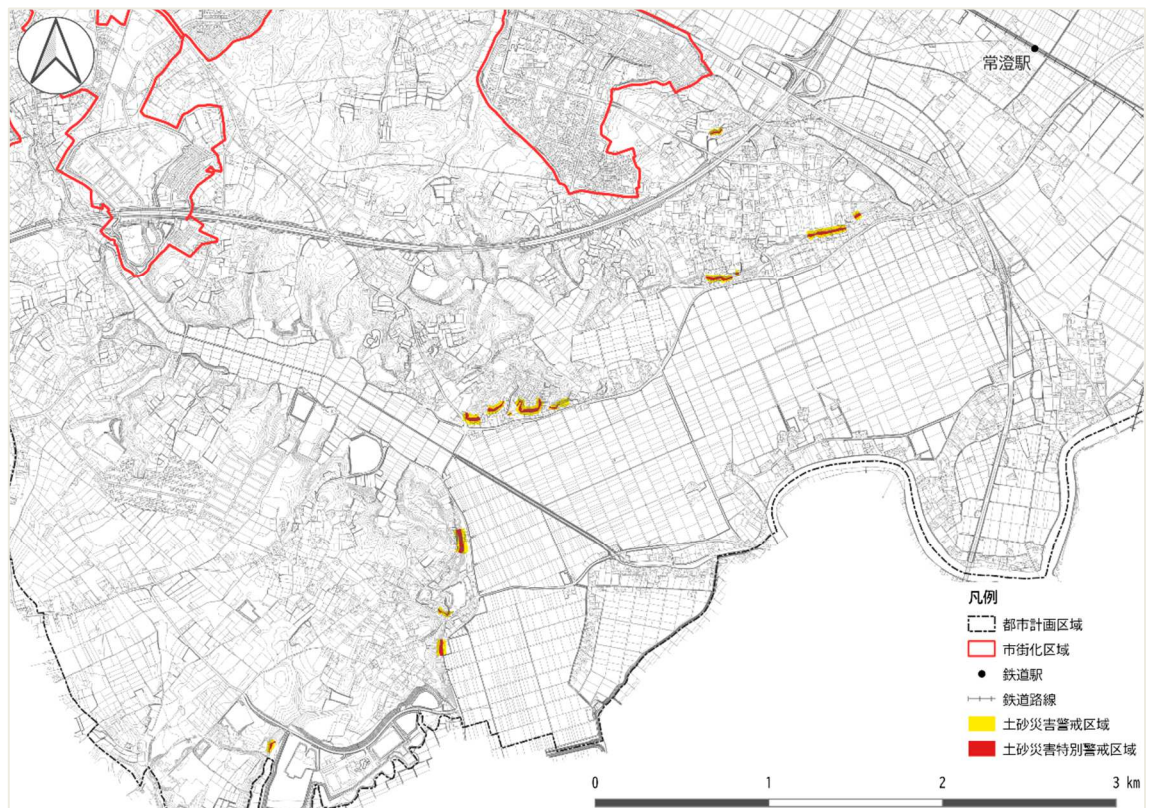
（水戸市土砂災害ハザードマップ、水戸市）

図 2-46 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 2-47 土砂災害警戒区域等（拡大図④【稻荷第一・下大野・大場地区】）



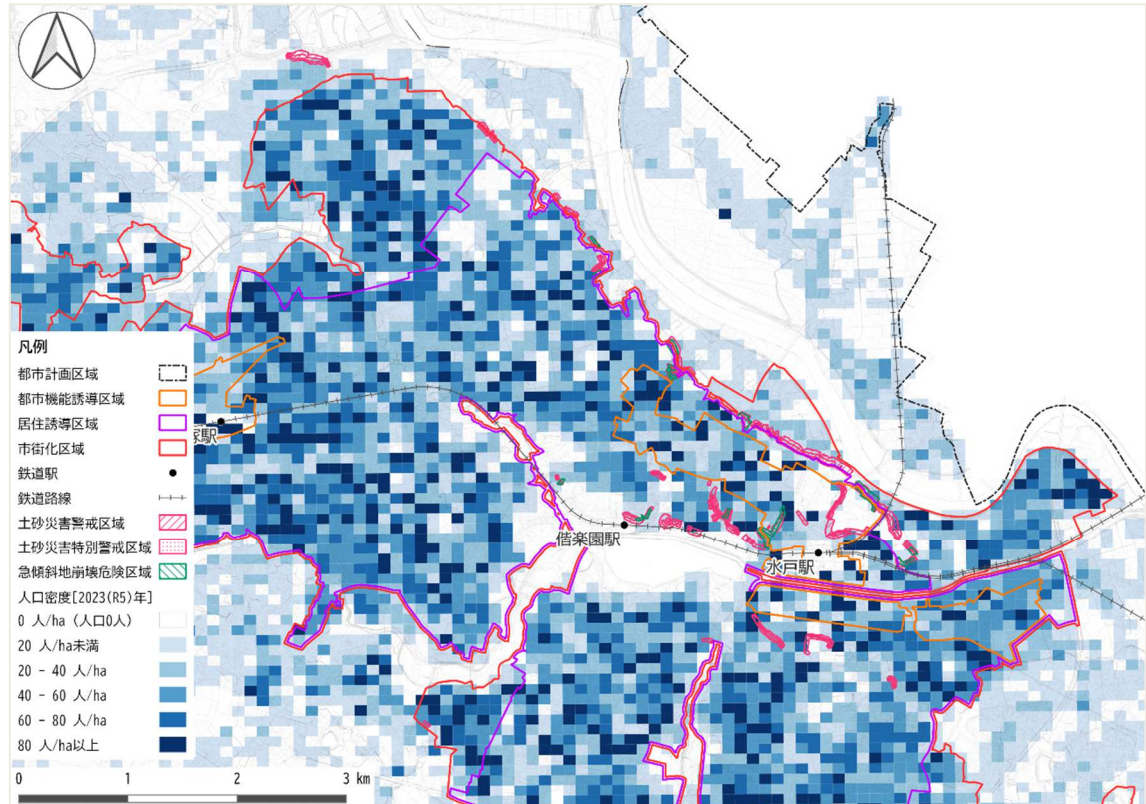
（水戸市土砂災害ハザードマップ、水戸市）

（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 2-48 土砂災害警戒区域等と人口分布（市中央部）



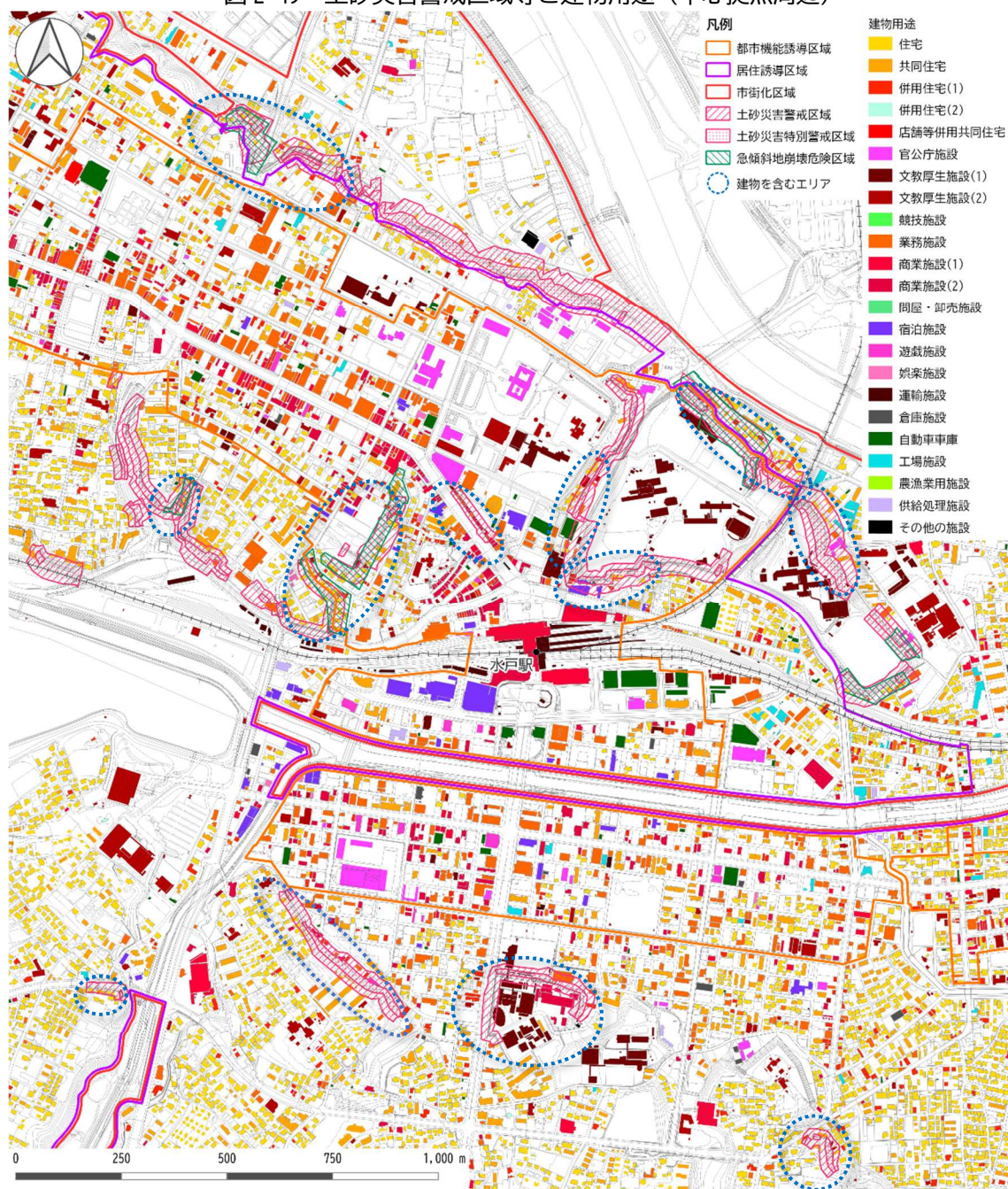
（水戸市土砂災害ハザードマップ、水戸市／人口密度、水戸市調べ）

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 2-49 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)

6 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 2-2 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
1987(昭和62)年	4.23	福島県沖	6.5	4

年（西暦）	月・日	震央（地震名）	規模(M)	震度(水戸市)
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）

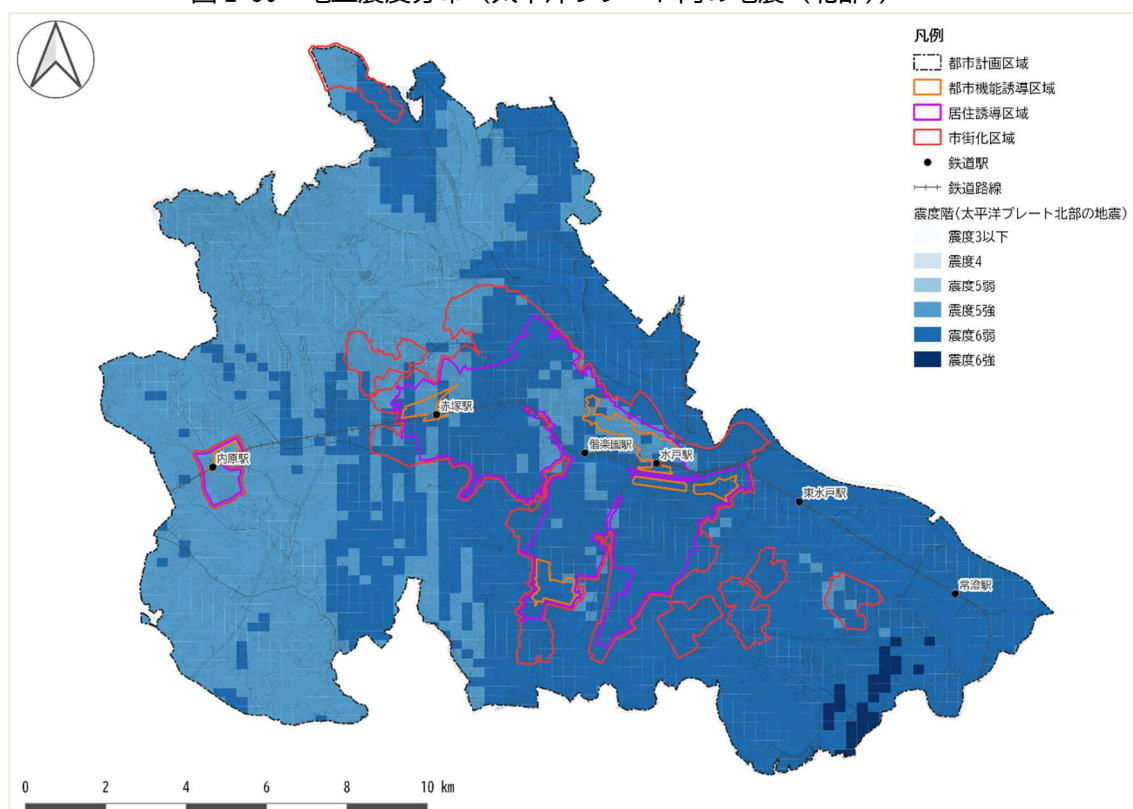
(2) 地震の震度分布と災害リスク

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 2-50 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 2-51 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）

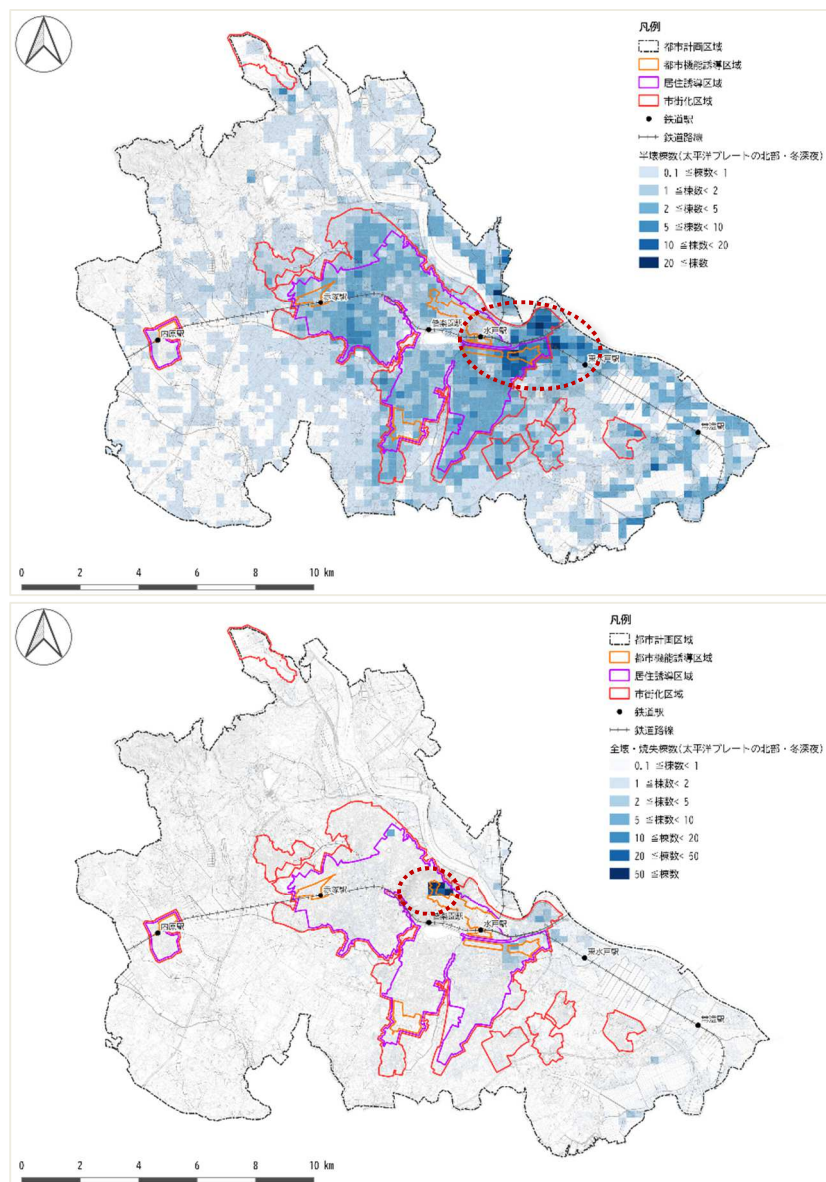


表 2-3 建物被害（太平洋プレート内の地震（北部）、冬深夜）（単位：棟）

	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）

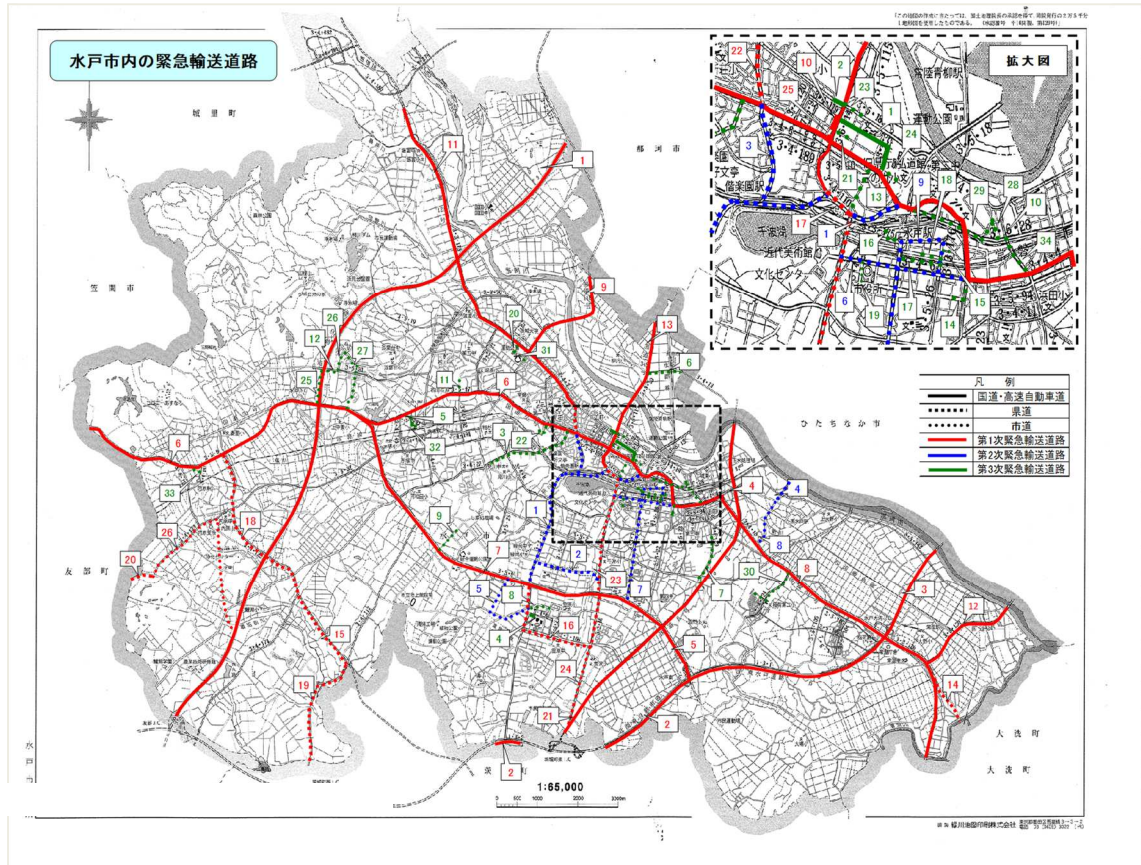
(3) 緊急輸送道路の指定状況と災害リスク

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2-52 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	京水戸道路
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118号
10	国道123号
11	国道245号
12	国道349号
13	水戸線田原線
14	内原塩崎線
15	水戸神保線
16	水戸神保線
17	石岡城星線
18	玉里水戸線
19	友部内原線
20	長岡水戸線
21	上水戸停車場千波公園線
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188号線
25	水戸市道上188号線
26	水戸市道上188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、 市道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
1	国道118号
2	国道118号
3	水戸岩間線
4	水戸神保線
5	玉里水戸線
6	水戸勝田那珂浜線
7	中石崎水戸線
8	水戸市幹線市道15号線、笠原181号線
9	水戸市幹線市道19号線
10	水戸市幹線市道1号線
11	水戸市幹線市道25号線
12	水戸市幹線市道38号線
13	水戸市幹線市道3号線
14	水戸市道駅南5号線、駅南4号線
15	水戸市道駅南17号線
16	水戸市道駅南1号線、駅南11号線
17	水戸市道駅南28号線
18	水戸市道駅南2号線
19	水戸市道駅南4号線
20	水戸市幹線市道22号線
21	水戸市幹線市道4号線
22	水戸市道上154号線、 市道155号線、市道150号線
23	水戸市道上6号線
24	水戸市道上6号線
25	水戸市道上中要212号線
26	水戸市道上中要35号線
27	水戸市道上中要46号線、 上中要76号線
28	水戸市道城東42号、城東47号線
29	水戸市道城東48号線、幹線市道1号線
30	水戸市道常盤6-0007号線、 常盤8-3001号線
31	水戸市道常盤209号線
32	水戸市道赤塚320号線
33	水戸市道内原8-3110号線、内原8-3113号線、 内原3112号線、内原8-0050号線、 内原8-0002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

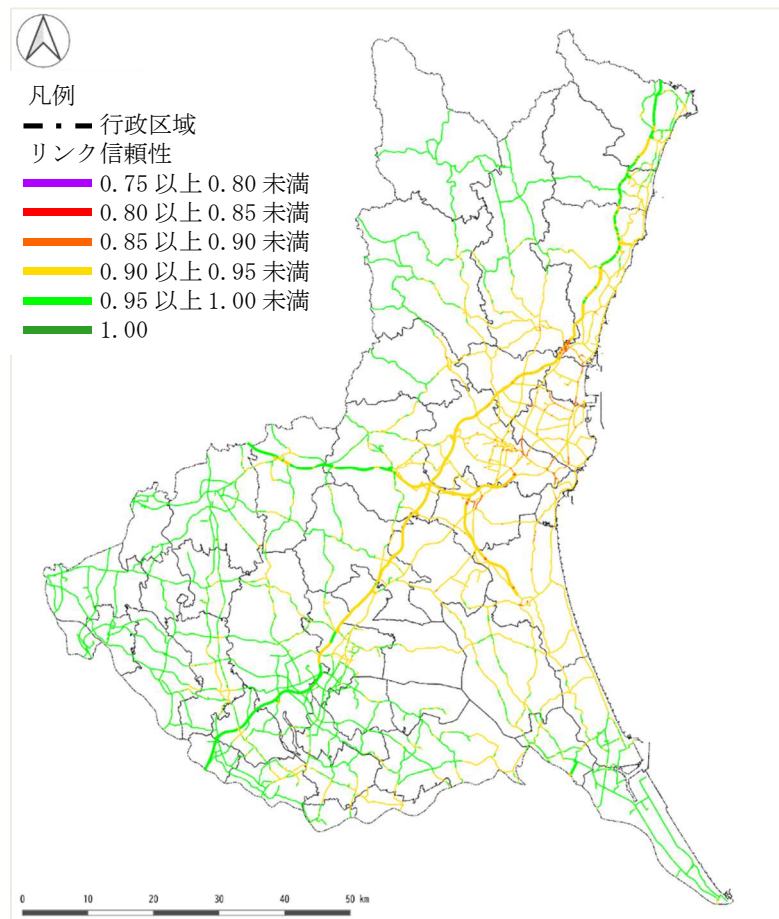
第1～3次緊急輸送道路はそれぞれ、①広域の緊急輸送を担う交通軸、②地域内の緊急輸送を担う道路、③防災拠点までを接続する道路として位置付けられている。

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 2-53 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）

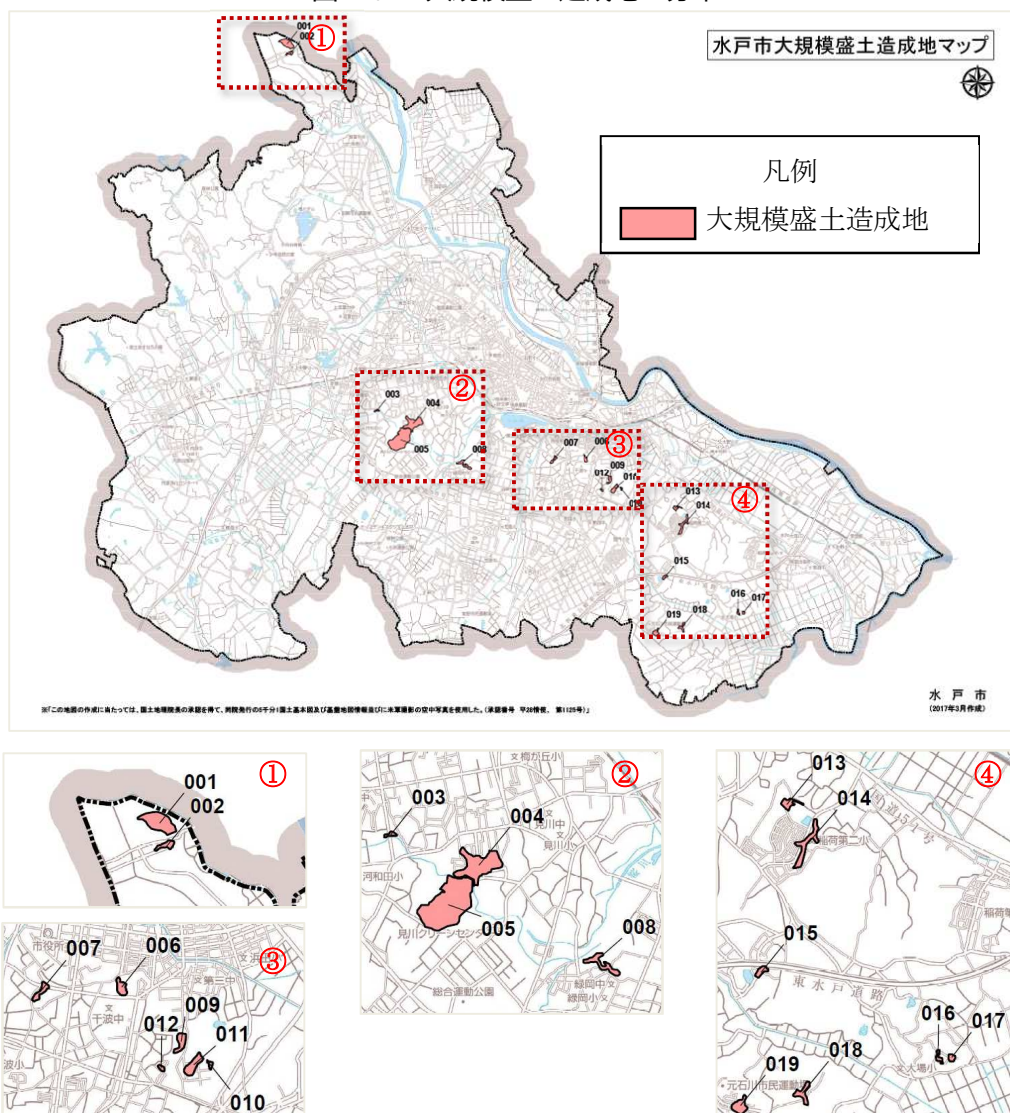
※前ページで示した緊急輸送道路は、一部の路線において令和 3 年度に見直しがあったため、上図と道路網の形状が一部異なります。

(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 2-54 大規模盛土造成地の分布



(水戸市大規模盛土造成地マップ、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、滑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。

7 （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。

本市に係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）

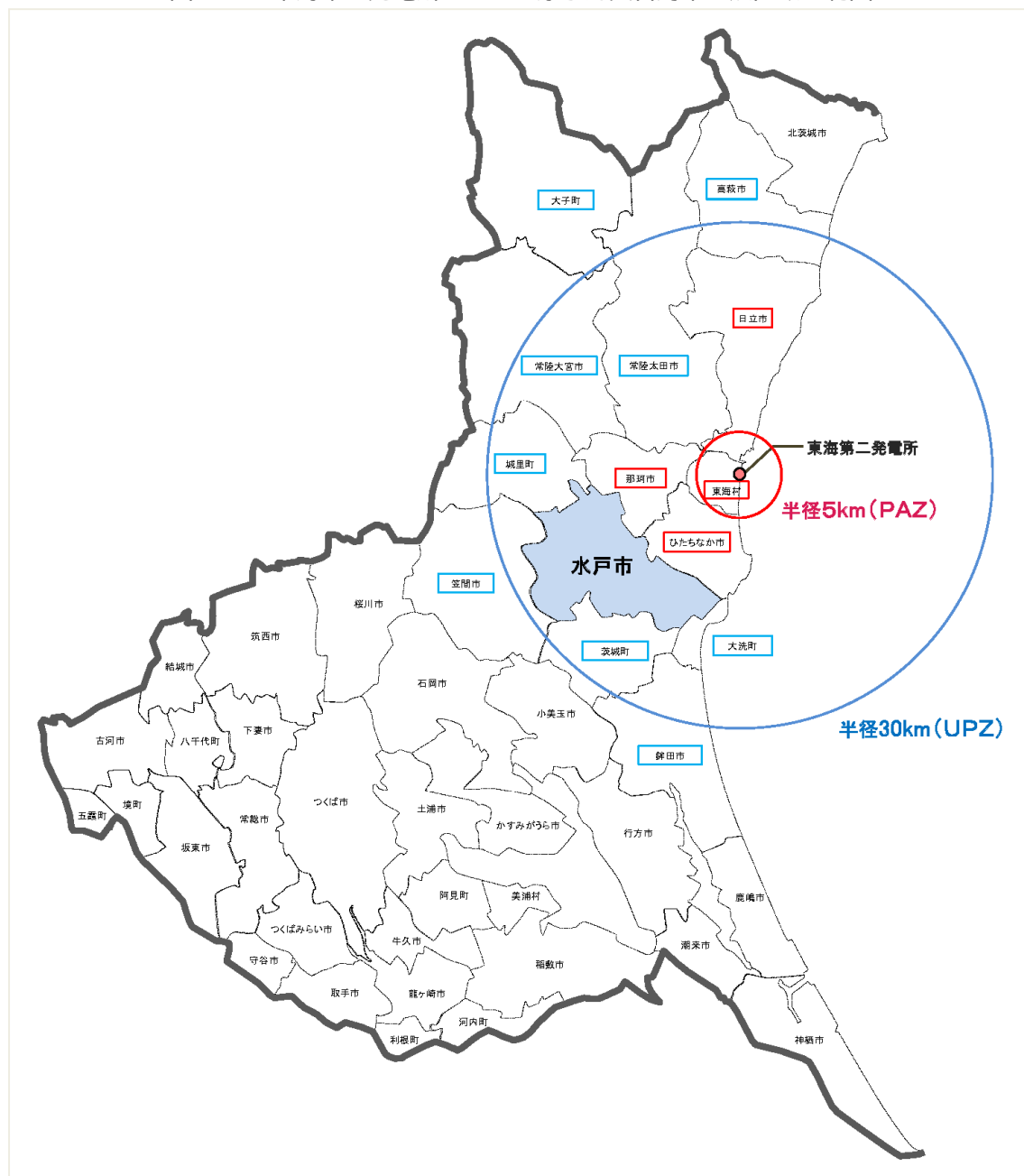
UPZ：Urgent Protective Action Planning Zone（緊急時防護措置を準備する区域）

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 2-55 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

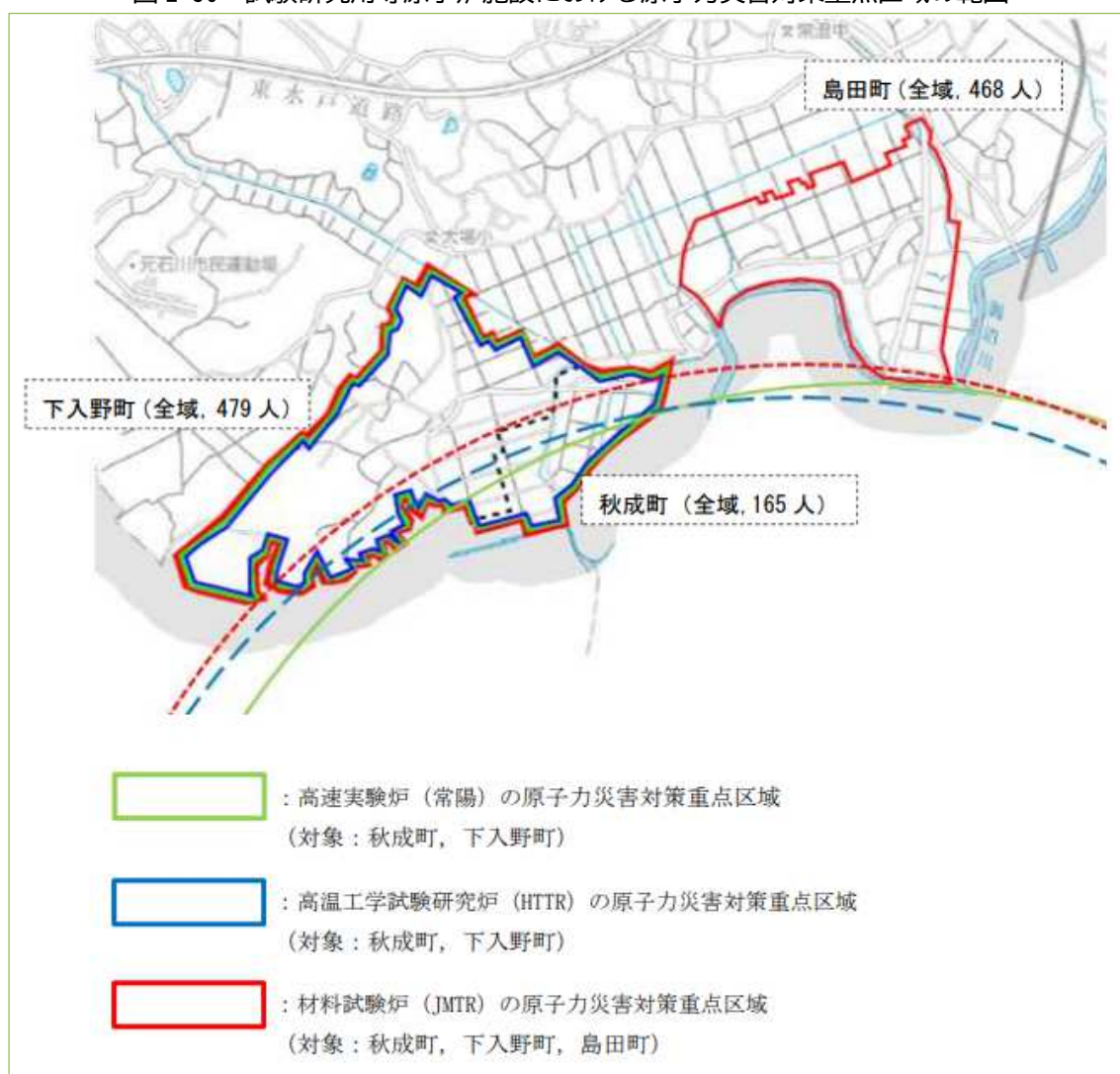


（水戸市原子力災害広域避難計画 骨子、水戸市）

（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 2-56 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。

8 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 2-4 エリア別の課題

地区	課題
居住誘導区域内	<p>■地震</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<p>■洪水浸水</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>■内水浸水</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<p>■洪水浸水</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>■地震</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<p>■ため池決壊</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

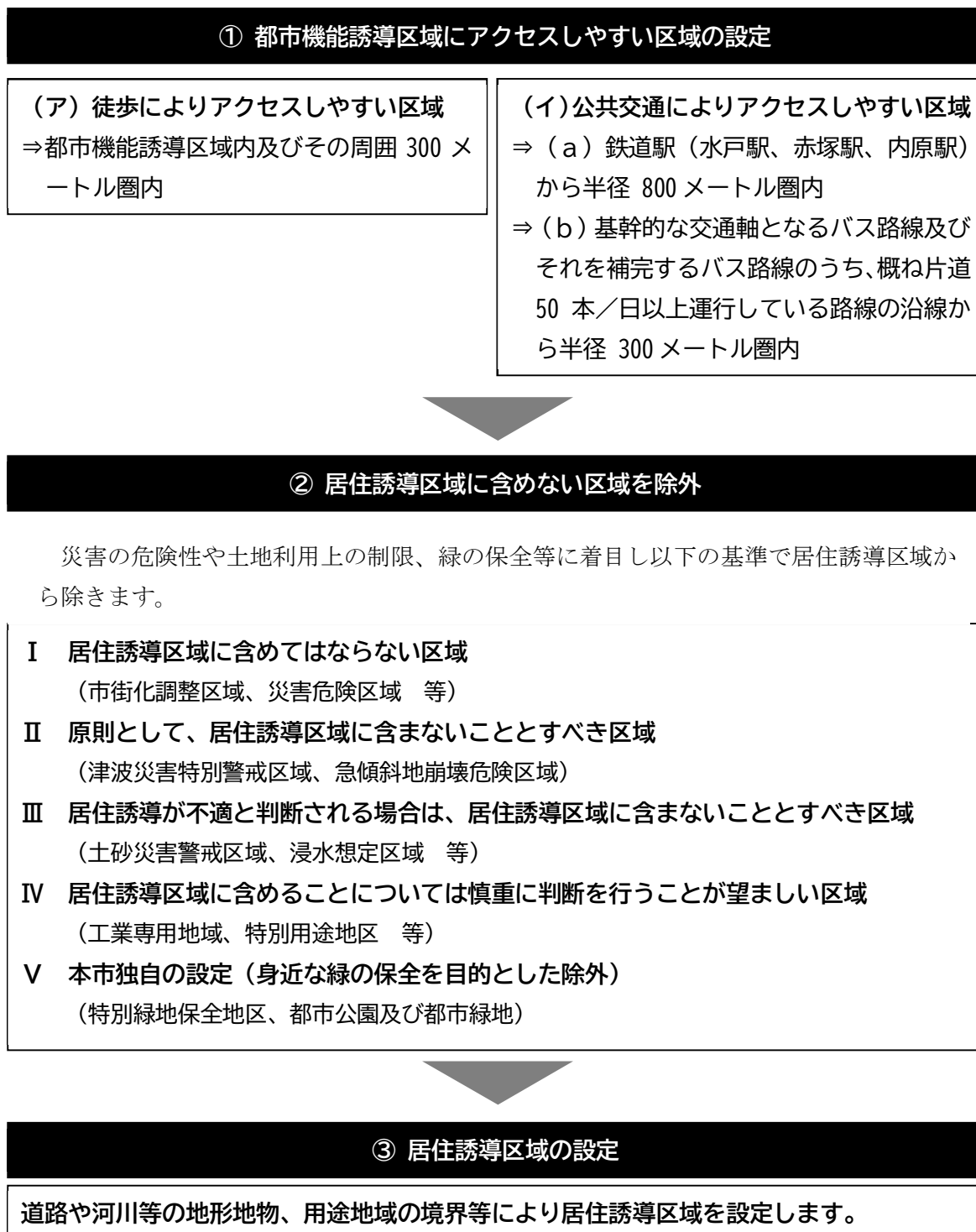
地区	課題
居住誘導区域外	<p>那珂川流域 国田 柳河 根本地区など</p> <p>■洪水浸水</p> <ul style="list-style-type: none"> ・洪水浸水想定区域に含まれ、広い範囲で3メートル以上の浸水深が見込まれる。 ・2階建以下の建物が多く垂直避難が難しい。 ・洪水浸水想定区域内に避難所・要配慮者利用施設が立地している。 ・広い範囲で72時間未満の浸水継続が見込まれる。 ・根本地区は那珂川沿いが家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれ、氾濫流、河岸浸食による家屋への被害のおそれがある。
	<p>城東地区</p> <p>■洪水浸水</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>■地震</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
	<p>常澄地区</p> <p>■洪水浸水</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>■津波浸水</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>■内水浸水</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>■土砂災害</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>■地震</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

資料3 災害リスクを踏まえた居住誘導区域の設定

1 居住誘導区域の設定のながれ

都市機能誘導区域へのアクセスのしやすさをもとに居住誘導区域の候補となる区域を設定した上で、法律や指針に基づき区域に含めない区域等を除外し、地形地物や用途地域の境界等を考慮して居住誘導区域を定めます。

図 3-1 居住誘導区域の設定のフロー

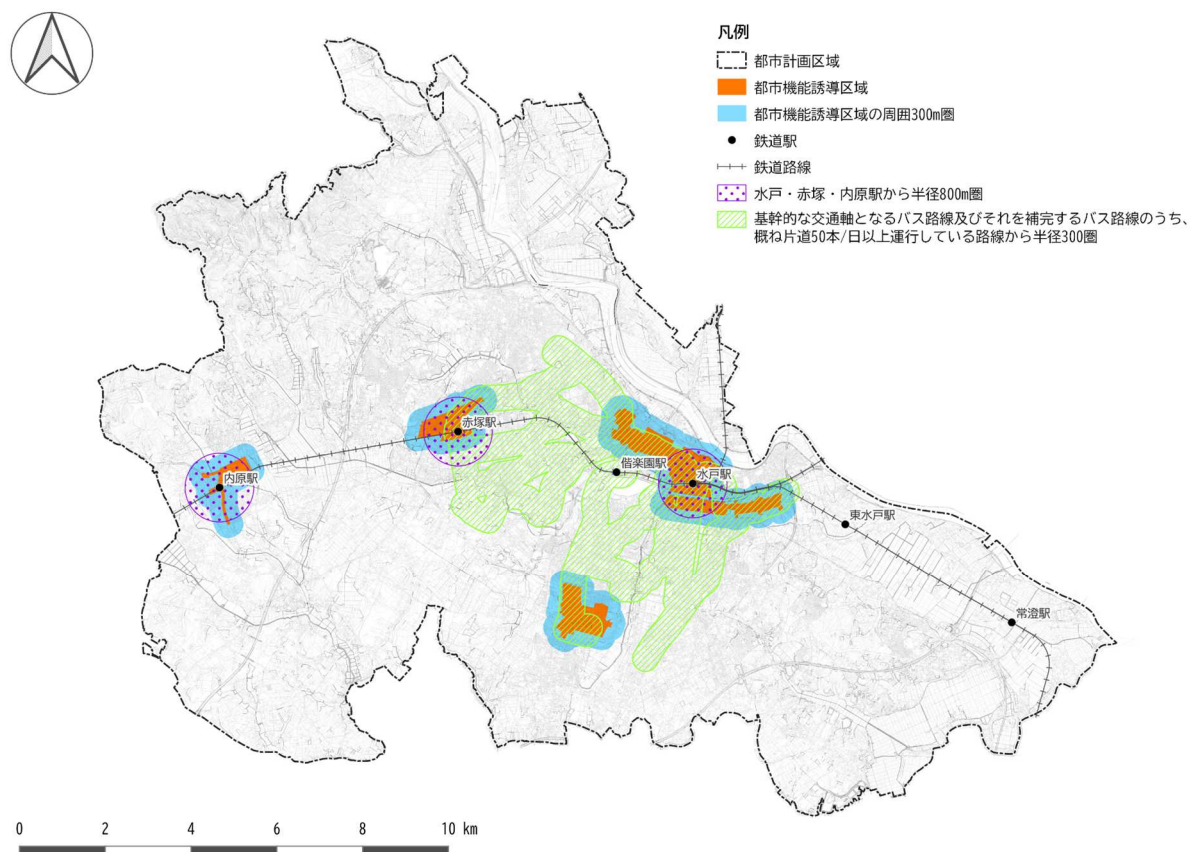


2 居住誘導区域の設定の検討

(1) 都市機能誘導区域にアクセスしやすい区域

居住誘導区域の候補となる区域として、徒歩や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は以下のとおりです。

図 3-2 居住誘導区域の候補となる区域



(2) 居住誘導区域に含めない区域

① 関係法令による区域の設定方針

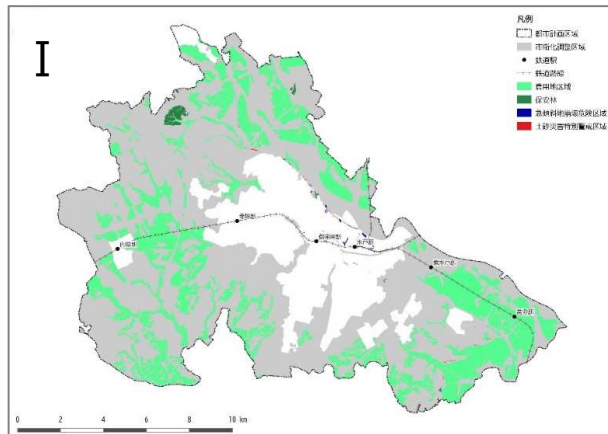
居住誘導区域を設定するにあたり、法令等により含めてはならない区域や災害リスクや土地利用上の制限を勘案し判断する区域等が区域設定の要件とされています。

第2次計画については、以下の表のとおり整理しました。このうち、洪水やため池決壊による浸水想定区域において、居住誘導が不適であるか否かについては、地域の状況や災害リスクに対する取組等を踏まえ、総合的に判断する必要があるため改めて検討しました。

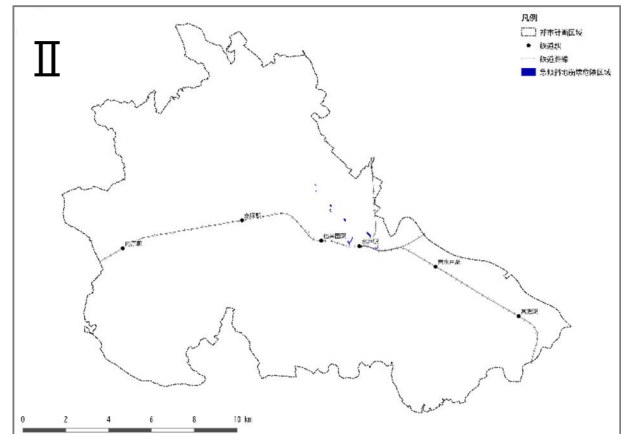
表3-2 関係法令による区域の設定方針 [－]は本市に存在しないもの

区域名称	根拠	設定方針
Ⅰ 居住誘導区域に含めてはならない区域（法令）		
市街化調整区域	法第 81 条 第 19 項	含めない
災害危険区域のうち、住居の用に供する建築が禁止されている区域		含めない
農用地区域	施行令第 30 条	含めない
農地・採草放牧地（政令で定めるもの）		—
国立・国定公園 特別地域		—
保安林の区域		含めない
原生自然環境保全地域・特別地区		—
保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区		—
急傾斜地崩壊危険区域		含めない
地すべり防止区域		—
土砂災害特別警戒区域（Ｒ５．１ 区域変更）※対策工事の実施や地形改変のため		含めない
浸水被害防止区域		—
Ⅱ 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（運用指針）		
津波災害特別警戒区域		—
災害危険区域（本市は急傾斜地崩壊危険区域）		含めない
Ⅲ 居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（運用指針）		
土砂災害警戒区域（Ｒ５．１ 区域変更）※対策工事の実施や地形改変のため		含めない
津波災害警戒区域		—
浸水想定区域（洪水） （国：Ｒ１．８ 修正、県：Ｒ４．２、Ｒ５．１０、Ｒ６．４ 追加、市：Ｒ６．４【氾濫推定図】作成）		今回検討
浸水想定区域（雨水出水）		—
浸水想定区域（高潮）		—
土砂災害警戒区域等における基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域		—
津波浸水想定における浸水の区域		含めない
都市浸水想定における都市浸水が想定される区域		—
その他調査により判明した災害の発生のおそれのある区域（ため池浸水想定区域）		今回検討
Ⅳ 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域（運用指針）		
工業専用地域、流通業務地区など、法令で住宅の建築が制限されている区域		含めない
特別用途地区、地区計画のうち、条例で住宅の建築が制限されている区域		含めない
過去に住宅地化を進めたものの、空地が散在している区域であって、今後は居住の誘導を図るべきではないと判断する区域		—
工場移転により空地化が進展している工業系用途地域で、居住の誘導を図るべきでないと判断する区域		—
Ⅴ 本市独自に居住誘導区域に含まないこととする区域（身近な緑の保全のため）		
特別緑地保全地区、都市公園及び都市緑地（予定地を含む）		含めない

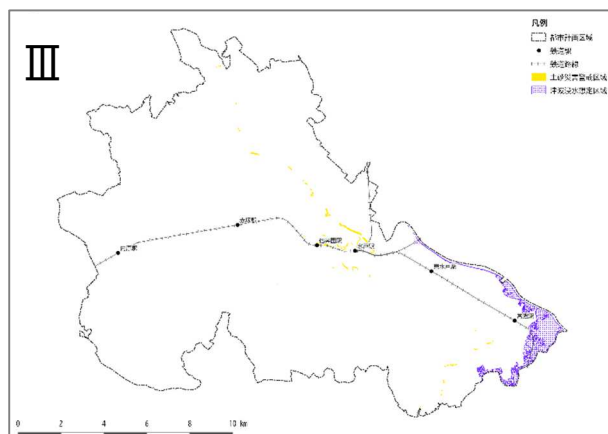
図 3-3 都市機能誘導区域に含めない区域



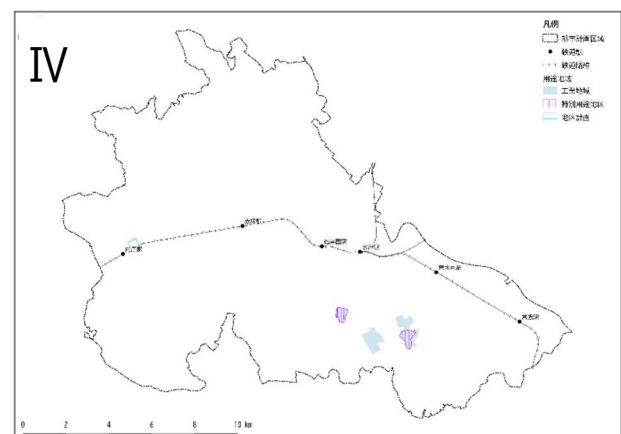
居住誘導区域に含めてはならない区域



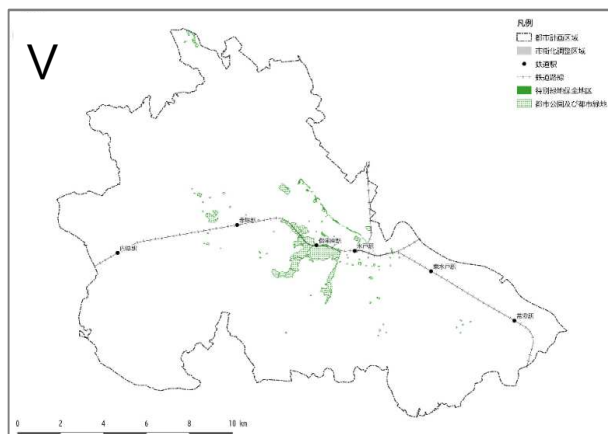
居住誘導区域に含まないこととすべき区域



居住誘導が不適と判断される場合は、
居住誘導区域に含まないこととすべき区域



居住誘導区域に含めることについては、
慎重に判断を行うことが望ましい区域



本市独自に居住誘導区域に含まないこととする区域

ア 洪水浸水

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。

Map of the Katsuragi River basin showing flood water volume distribution and administrative boundaries. The map includes labels for various rivers and locations, a legend for flood volume and administrative areas, and a scale bar.

Legend:

- 都市計画区域 (Urban Planning Area)
- 都市機能誘導区域 (Urban Function Guidance Area)
- 居住誘導区域 (Residential Guidance Area)
- 市変化区域 (Municipal Change Area)
- 鉄道駅 (Railway Station)
- 幹道路線 (Main Road Route)

Flood Water Volume Distribution (洪水浸水想定区域(想定最大規模))

- 0m以上0.5m未満 (0m or more, less than 0.5m)
- 0.5m以上3.0m未満 (0.5m or more, less than 3.0m)
- 3.0m以上5.0m未満 (3.0m or more, less than 5.0m)
- 5.0m以上10.0m未満 (5.0m or more, less than 10.0m)
- 10.0m以上 (10.0m or more)

Scale: 0 to 10 km

Labels on the map: 西田川, 藤井川, 田野川・楮川, 沢渡川・堀川, 桜川, 瀬沼前川, 逆川, 石川川, 瀬沼川, 新川, 桜川, 早戸川, 前田川・内川, 境川, 那珂川.

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

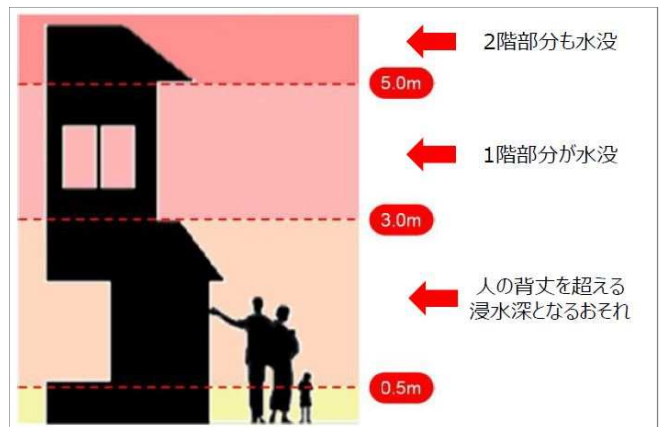
浸水深が大きくなるに伴い、被害のリスクが高くなることから(図3-6)、浸水深ごとに、居住誘導区域内の浸水区域の範囲を確認しました。

浸水深0.5メートル以上でみると、沢渡川・堀川沿いの浸水想定エリアが広がるほか、桜川沿いでも居住誘導区域内の浸水想定区域が見られるようになります(図3-7(A))。

浸水深3メートル以上では、水戸駅周辺のほか、沢渡川・堀川沿いの居住誘導区域にわずかに3メートル以上のエリアが見られます(図3-7(B))。

一方、浸水深5メートル以上でみると居住誘導区域内に浸水想定区域はほぼなくなり、水戸駅南口に散見される限りとなります(図3-7(C))。

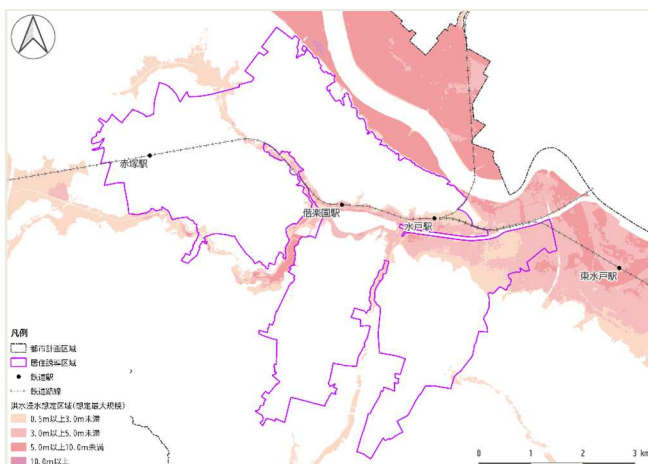
図3-6 浸水深と被害のリスク



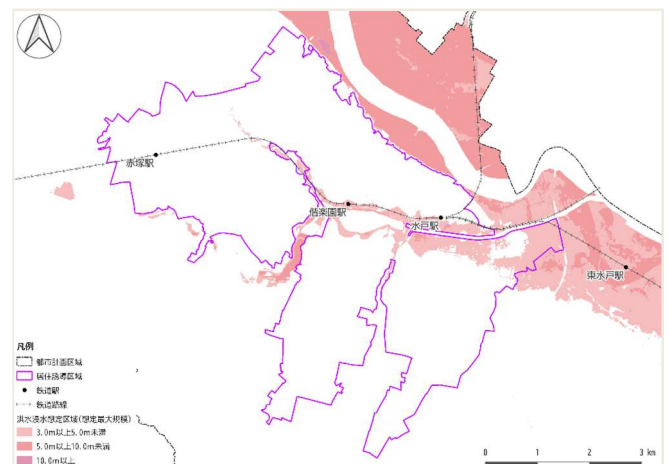
(出典：立地適正化計画の手引き，国土交通省)

図3-7 居住誘導区域と洪水浸水想定区域

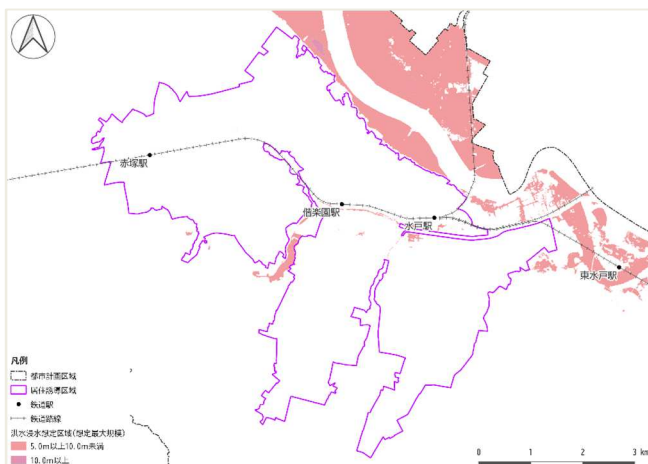
(A) 浸水深0.5m以上



(B) 浸水深3m以上



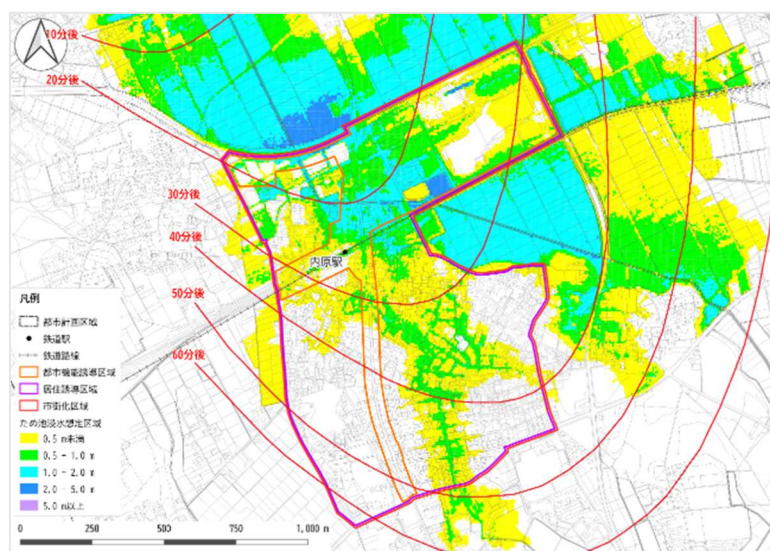
(C) 浸水深5m以上



イ 居住誘導区域内における浸水リスク（ため池氾濫）

武具池の浸水想定区域は内原駅周辺の居住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）。

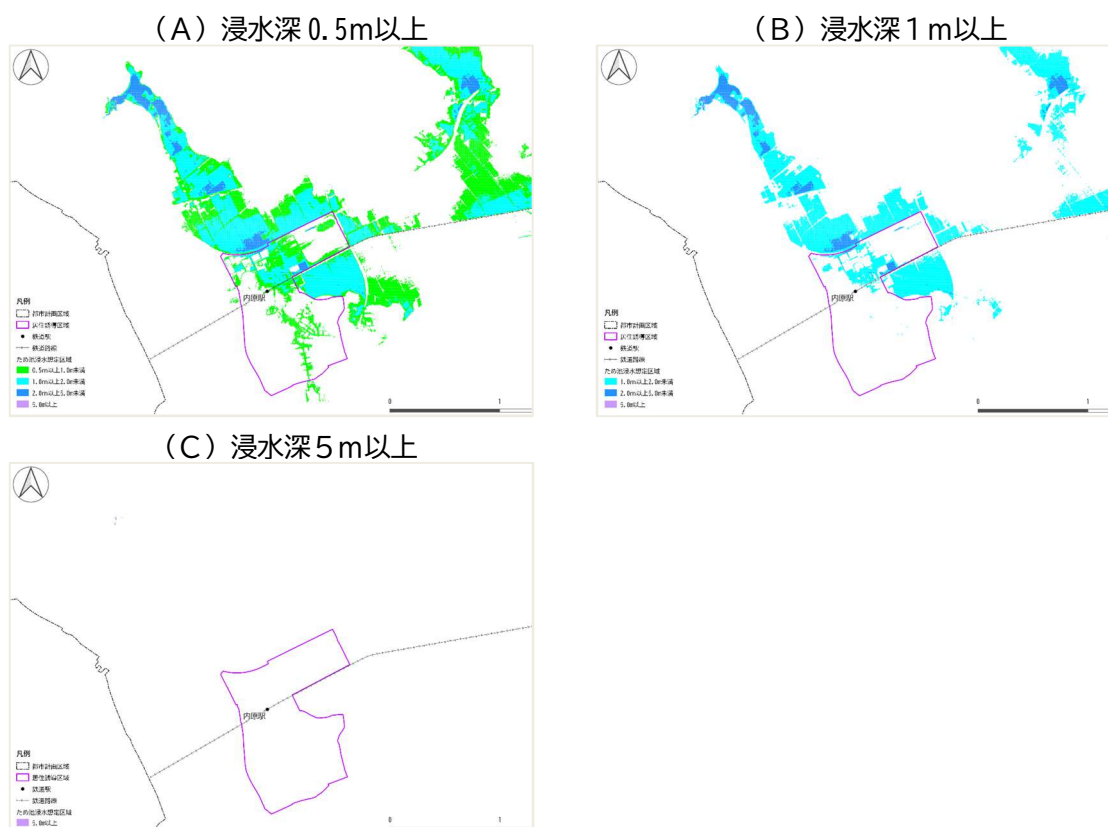
図3-8 ため池決壊時の浸水想定と到達時間



（水戸市ため池ハザードマップ、水戸市）

水深0.5メートル以上でみると、内原駅周辺の居住誘導区域の多くの部分が浸水想定区域に含まれます（図3-9(A)）。浸水深1メートル以上では内原駅周辺の居住誘導区域の一部のエリアで浸水想定区域が見られます（図3-9(B)）。一方、浸水想定5メートル以上では浸水想定区域は見られません（図3-9(C)）。

図3-9 居住誘導区域とため池浸水想定区域



③ 避難体制と減災対策

ア 避難体制

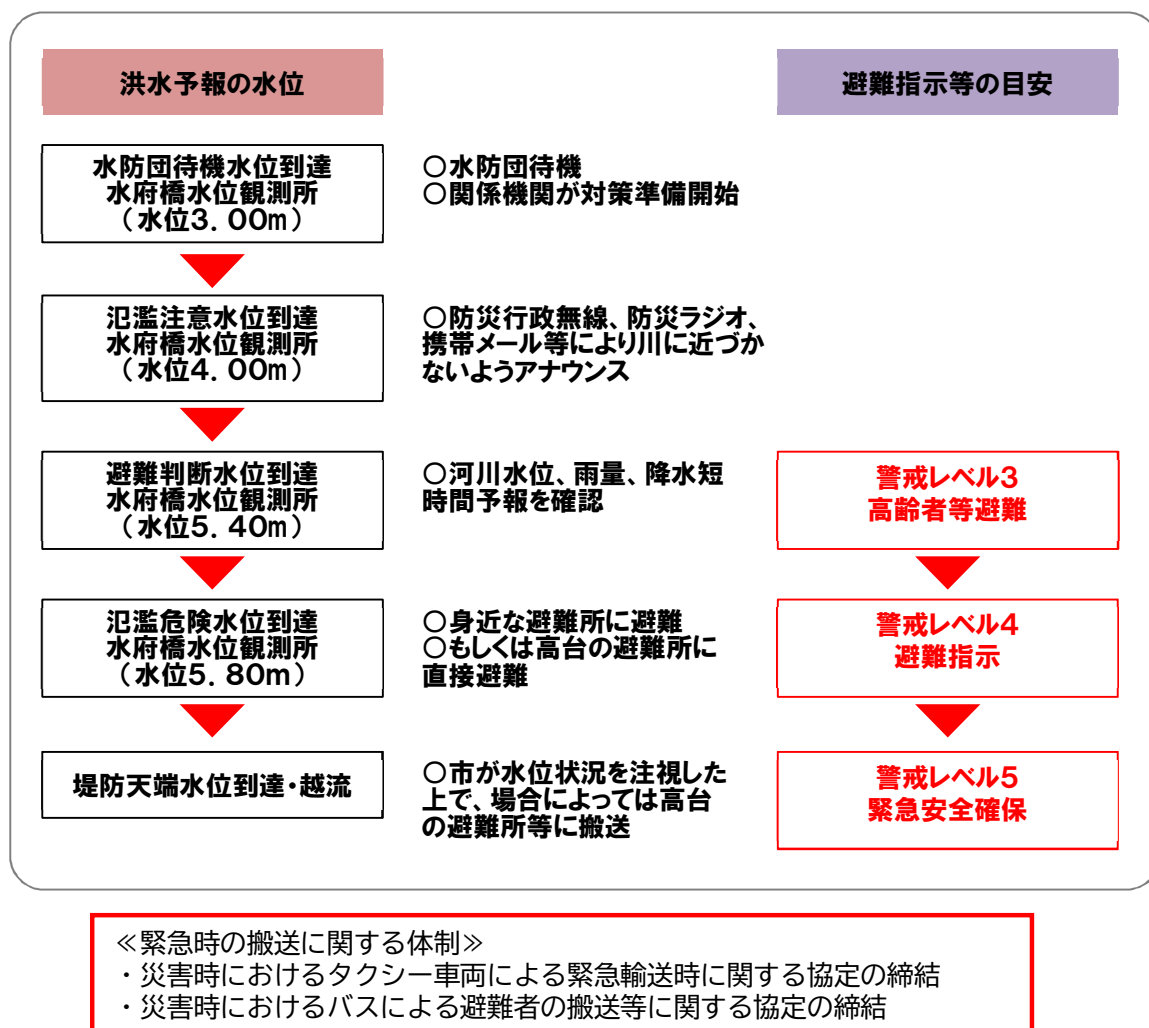
居住誘導区域の設定において、立地適正化計画の手引きでは「洪水浸水等については、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し設定すること」とされていることから洪水浸水に対する避難体制と減災対策を整理しました。

本市では、台風など、河川の水位上昇が予想される際は、洪水浸水想定区域外の高台の指定避難所への早めの避難を促しています。また、浸水想定区域内にある指定避難所（市民センター、小・中学校）を洪水時一時避難所として位置づけ、遠方まで避難することが困難な市民の一時的な避難先としています。

そのため、災害時における情報の発信や収集にあたっては、FMラジオ（FMぱるるん）によるお知らせや、緊急速報メールの導入等により、引き続き情報伝達機能の拡充を進めています。

また、バス等により高台にある指定避難所又は緊急避難所へ搬送を行うために、バス事業者等と協定を結び、災害時における緊急輸送体制を整えています。

図 3-10 洪水浸水時における避難体制



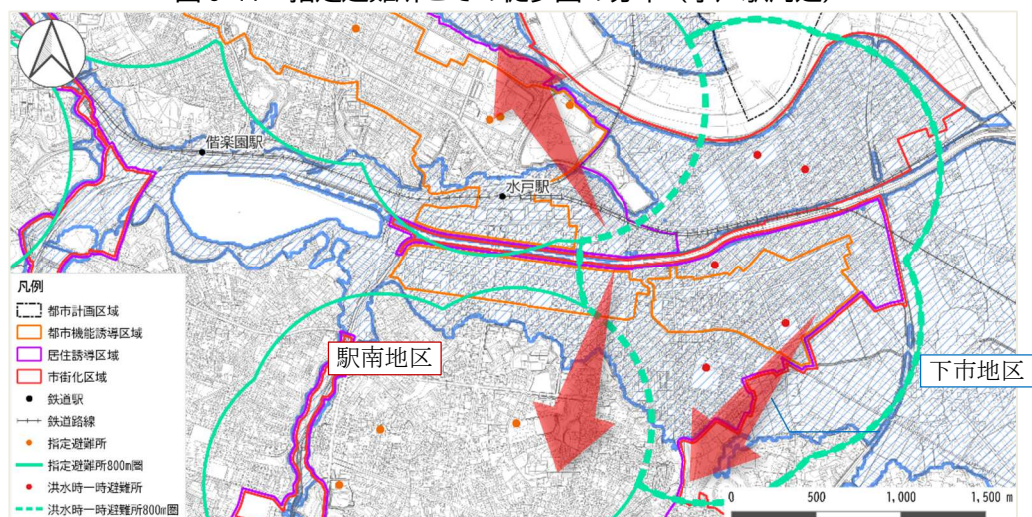
イ 避難所の立地

駅南地区や下市地区においては、徒歩圏内に避難所や避難のできる高台があります。

また、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。

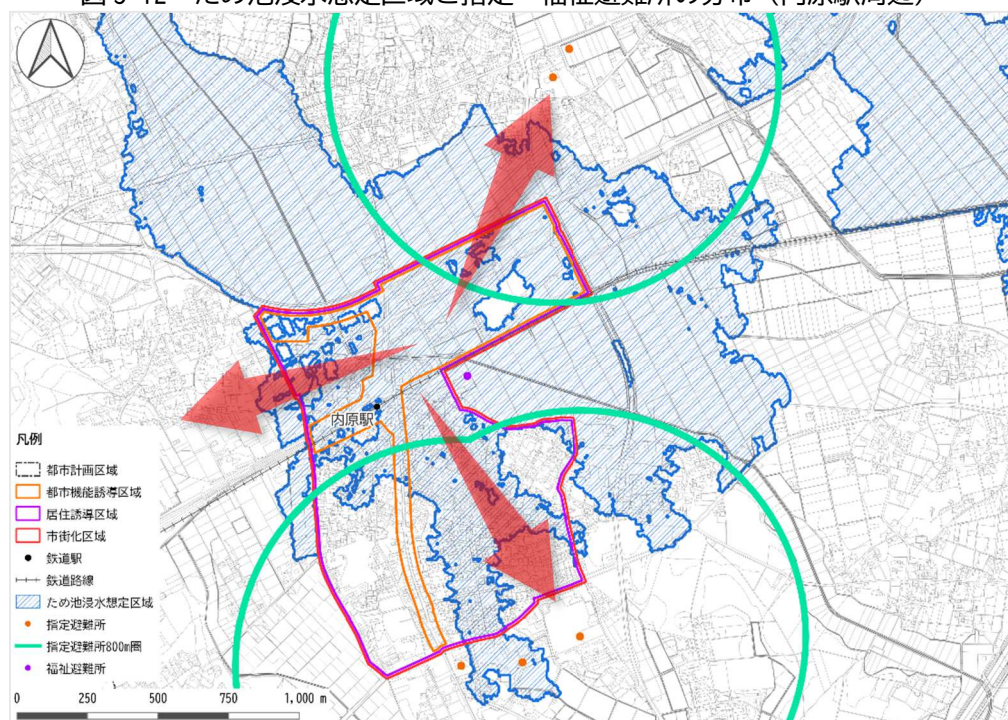
内原駅周辺地区においては、居住誘導区域内に避難所は立地していませんが、避難のできる指定避難所や浸水想定区域に含まれない場所が近接しており、避難のしやすい状況にあります。

図 3-11 指定避難所とその徒歩圏の分布（水戸駅周辺）



（資料：洪水浸水想定区域図、国土交通省／茨城県洪水浸水想定区域図、茨城県／水戸市調べ）

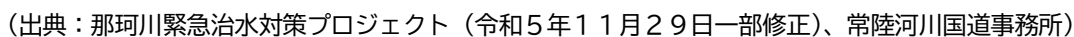
図 3-12 たため池浸水想定区域と指定・福祉避難所の分布（内原駅周辺）



（水戸市ため池ハザードマップ、水戸市／水戸市調べ）

那珂川流域では、国や県、流域を含む自治体が連携し、那珂川緊急治水対策プロジェクトを進め、流域全体で多重防御治水に取り組み、被害の最小化を目指しています。

図 3-13 那珂川緊急治水対策（プロジェクトマップ）



エ 減災対策②：桜川（沢渡川）流域

桜川流域では下記のとおり浸水被害軽減プランに取り組んでいます（図 3-14）。

2012（平成 24）年 5 月の豪雨では、流域内にて床上浸水 12 件、床下浸水 2 件の被害があったことを踏まえ、同規模の降雨があった場合にも浸水被害が発生することがないように、次の取組を行っています。

- ・ 沢渡川河道整備（図 3-14㉔）
- ・ 下水道管渠の整備（図 3-14㉕）
- ・ 東町運動公園における貯留浸透施設の整備（図 3-14㉖）

桜川では川幅を広げるとともに築堤や河床の掘削を行い、計画流量を安全に流下できるよう整備を行います。また、洪水調節のための調節池を設置し、桜川下流部の洪水水量の低減を図ります。（那珂川水系那珂川圏域河川整備計画）

沢渡川では、蛇行する河川を直線的に連絡し流下断面を拡大した捷水路を設置しており、これにより、流下機能の向上が図られます。今後は調節池を設置することで下流の洪水流量の低減を図っていきます。（那珂川水系那珂川圏域河川整備計画）

図 3-14 桜川（沢渡川）流域における浸水被害軽減プラン



（桜川（沢渡川）流域における浸水被害軽減プラン、水戸市）

オ 減災対策③：浸水時の排水対策

これまで、駅南地区においては、桜川の水位が上昇すると自然排水ができずに浸水被害が発生していました。その浸水被害の対策として、桜川へ強制的に排水するポンプゲートを設置（自家発電機を設置する計画）することにより浸水被害の軽減を図っています。

また、市役所周辺や平和公園周辺に雨水貯留側溝を設置しているほか、同側溝からの排水を適切にコントロールするための設備（オリフィス）を設けています。

④ 検討の結果

居住誘導区域のうち駅南地区や下市地区において2階まで床上浸水となる浸水深3メートル以上の浸水想定区域（想定最大規模）が含まれます。しかし、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。

内原駅周辺地区において1メートル以上のため池浸水想定区域が含まれますが、居住誘導区域の一部に限定されています。

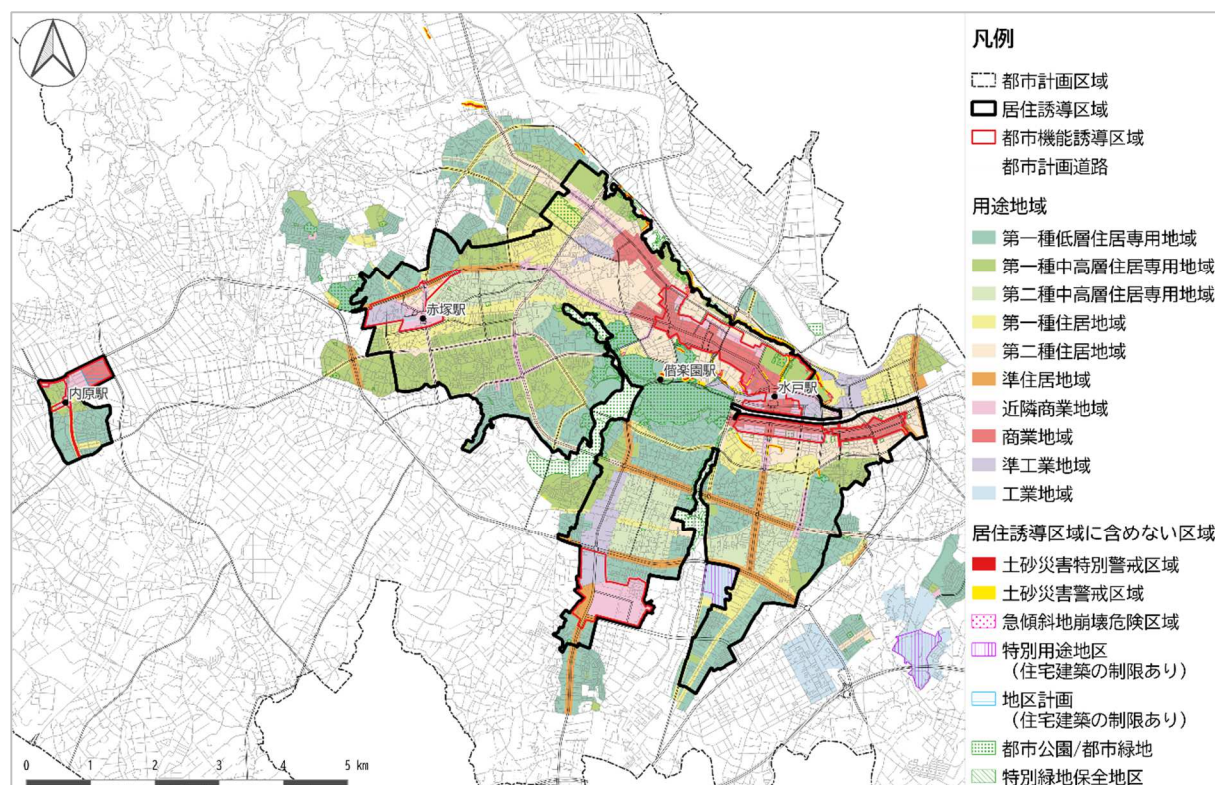
また、避難体制が十分に整備されており、様々な減災対策が講じられています。

これらの状況を踏まえ、洪水浸水想定区域・ため池浸水想定区域が含まれる駅南地区や下市地区、内原駅周辺地区にも居住の誘導ができると判断し、居住誘導区域に含めることとします。

3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定の手順により（P97）、①都市機能誘導区域にアクセスしやすい区域から②居住誘導区域に含めない区域を除外し、③道路や河川等の地形地物、用途地域の境界等を考慮し居住誘導区域を設定します。（図 3-15）

図 3-15 居住誘導区域



資料4 都市機能誘導区域（下市地区）の設定

（１）都市計画マスタープランにおける下市地区の位置付け

「下市地区」は備前堀周辺の落ち着いた街並みや古くから商業地域として栄える地域の中心です。商店街の活性化や子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮した暮らしやすい拠点として、様々な都市機能の立地を誘導・維持し、利便性と居住性の向上を図るとともに、都市核や他の地域生活拠点との連携を図ることを目指しています。

（２）第1次計画における区域設定の現状と課題

○各都市機能誘導区域の人口増減を比較すると、下市地区周辺（中心から800メートル圏）は、総人口、生産年齢人口、年少人口の減少率が最も大きい状況です。（表4-1）

⇒本市における重要な拠点として、人口をはじめ生活サービス等の維持・誘導を図る必要があります。

○本町一丁目・二丁目商店街の区域の一部が都市機能誘導区域に含まれておらず、また、認定こども園が区域の外に立地しています。（図4-2）

⇒商店街は市民の日常生活を支える商店が集まる地区であるため、その範囲は都市機能誘導区域の設定において考慮する必要があります。また、認定こども園は、子育て機能として子育てしやすい環境づくりを進めるために維持する必要があります。

○都市景観重点地区であり、下市地区の魅力ある街並みの形成に欠かせない備前堀沿道地区が都市機能誘導区域に含まれていません。（図4-2）

⇒歴史的資源である備前堀を生かした地域づくりが重要です。

図4-1 年齢3区分別人口推移 地域生活拠点（下市地区）

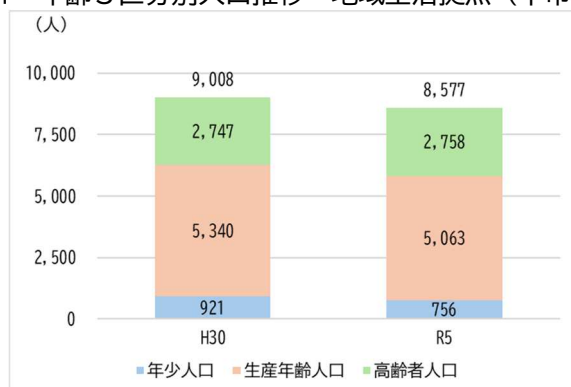
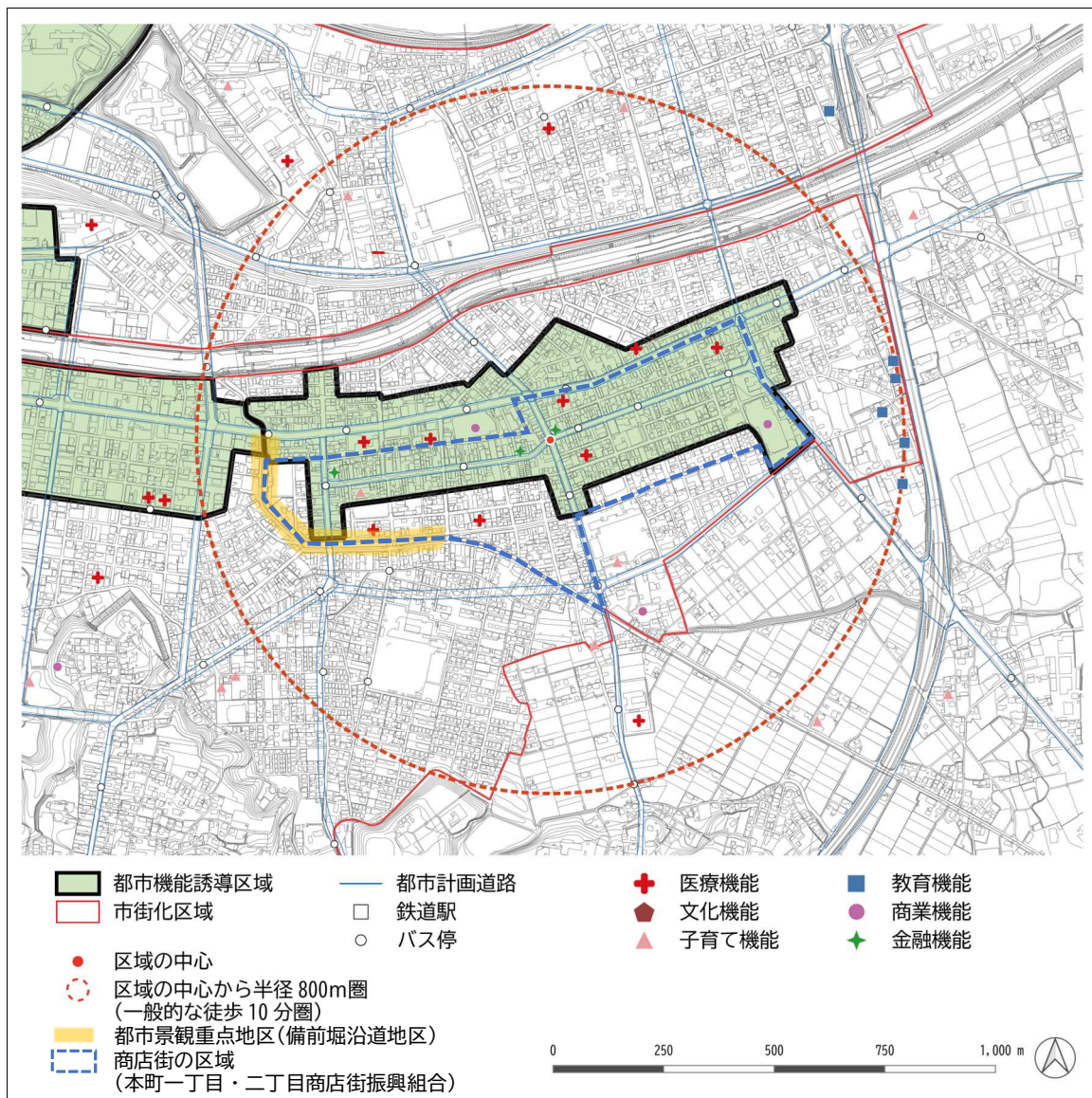


表4-1 各都市機能誘導区域における年齢3区分別人口の増減率 [%]

	中心拠点	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
総人口	-2.3	-0.2	-3.1	-4.8	+6.7
高齢者人口	+4.5	+4.6	-0.2	+0.4	+6.9
生産年齢人口	-3.3	+2.0	-2.2	-5.2	+8.7
年少人口	-11.3	-13.8	-8.6	-17.9	-0.4

図 4-2 第 1 次計画における都市機能誘導区域（下市地区）周辺の施設立地状況



(3) 都市機能誘導区域（下市地区）の区域設定の方向性

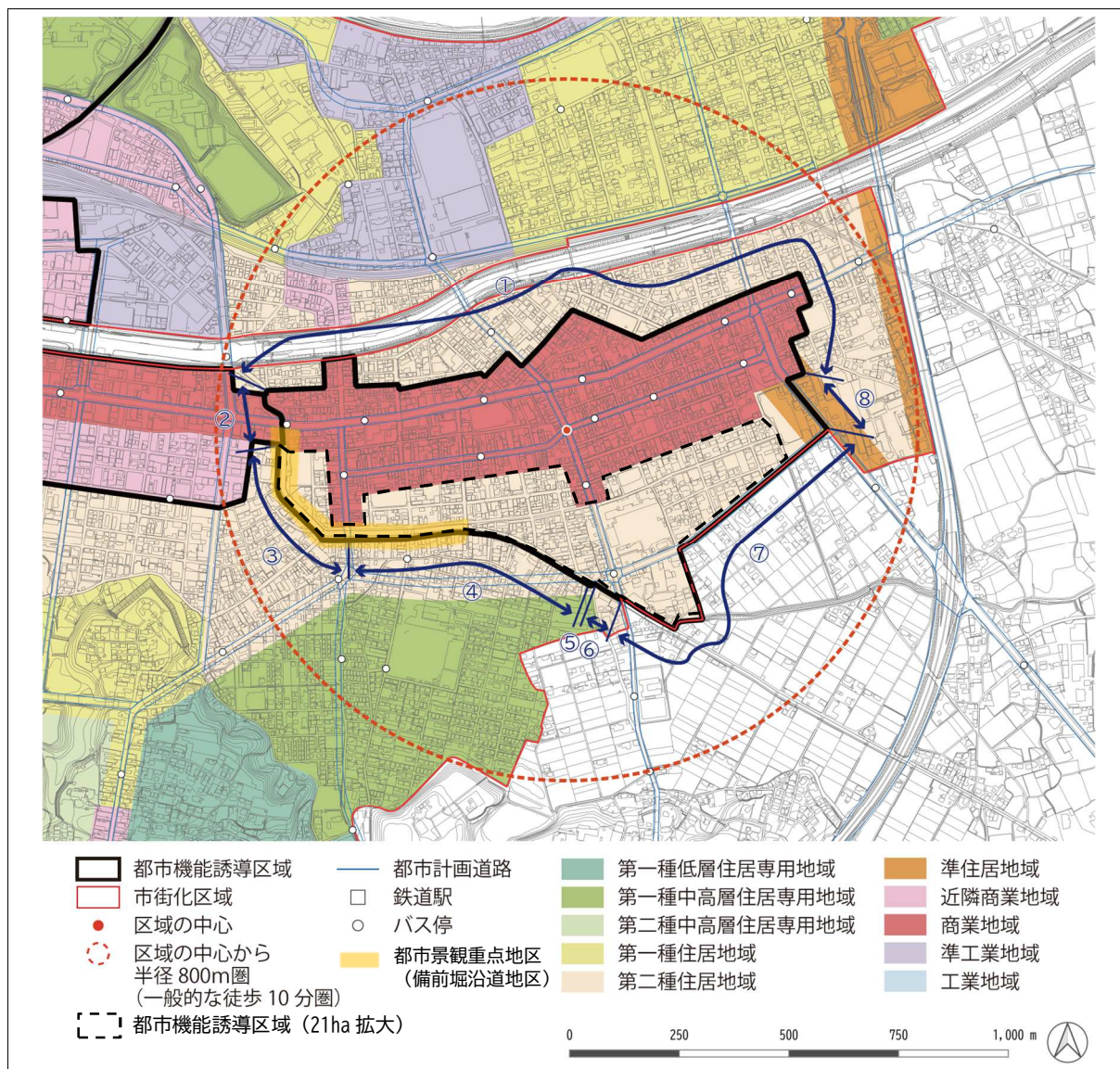
- 都市景観重点地区である備前堀沿道地区を都市機能誘導区域に含めることにより、良好な景観を形成し、歴史的資源である備前堀を生かした魅力ある拠点づくりを進めます。
- 既存の商店街や子育て機能（認定こども園）を都市機能誘導区域に含め、生活サービス等の維持・誘導を図ることにより、商店街の活性化や子育て世帯を含む若い世代に配慮した暮らしやすい拠点づくりを進めます。

(4) 都市機能誘導区域（下市地区）の拡大

下市地区について、以下の区域を都市機能誘導区域（下市地区）に追加します。

- | |
|--------------------|
| ①商店街の区域 |
| ②拠点に必要な都市機能が立地する区域 |
| ③備前堀沿道地区 |

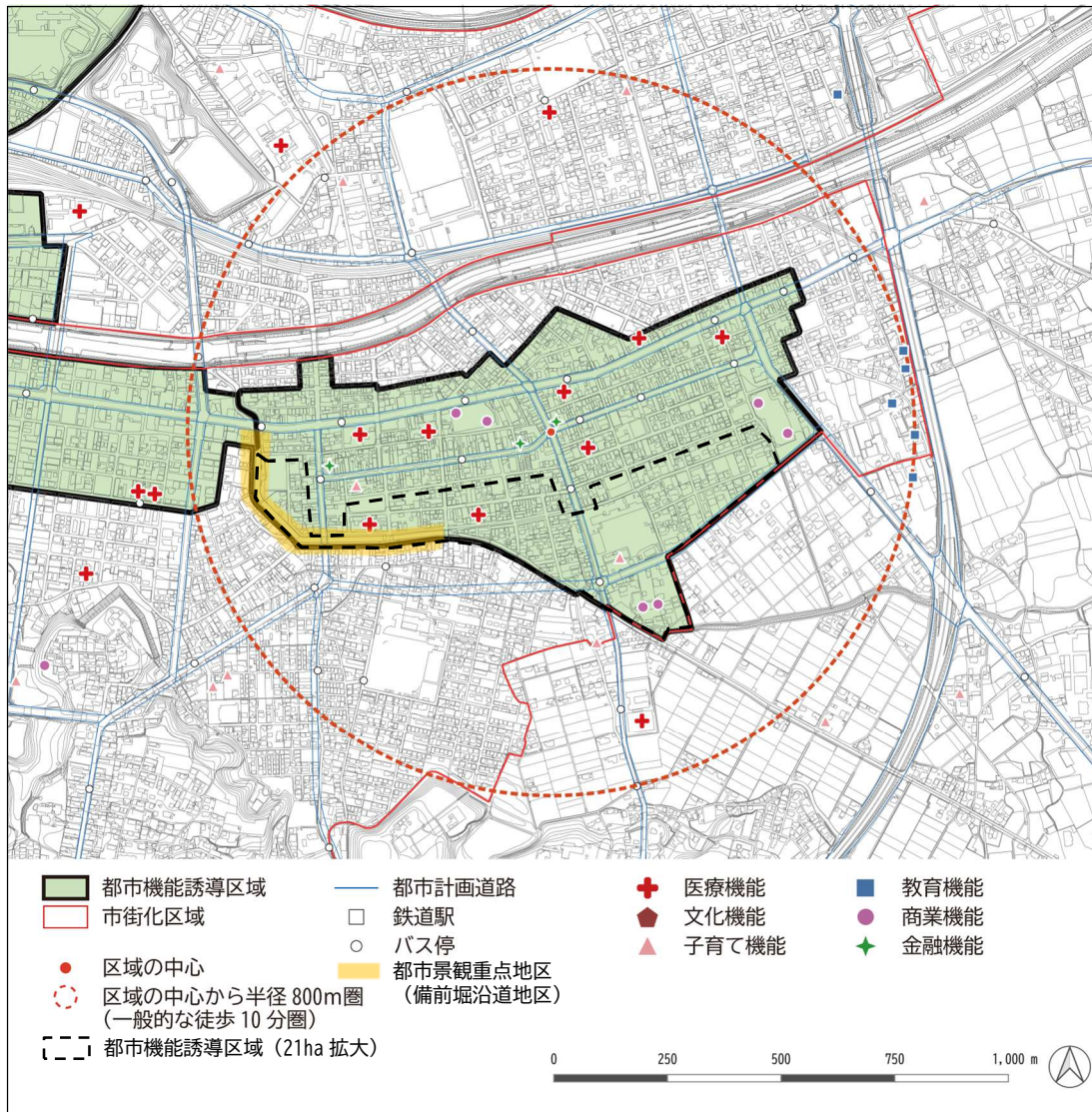
図 4-3 都市機能誘導区域（下市地区）拡大



○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
 - ・備前堀中心線で設定…②／市道駅南84号西側道路端…③／市道浜田92号南側道路端…④
市道浜田91号東側道路端…⑤／市道浜田82号南側道路端…⑥
 - ・用途地域界（第二種住居地域、準住居地域）で設定…⑦
 - ・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…⑧

図 4-4 都市機能誘導区域（下市地区）拡大における施設の立地状況

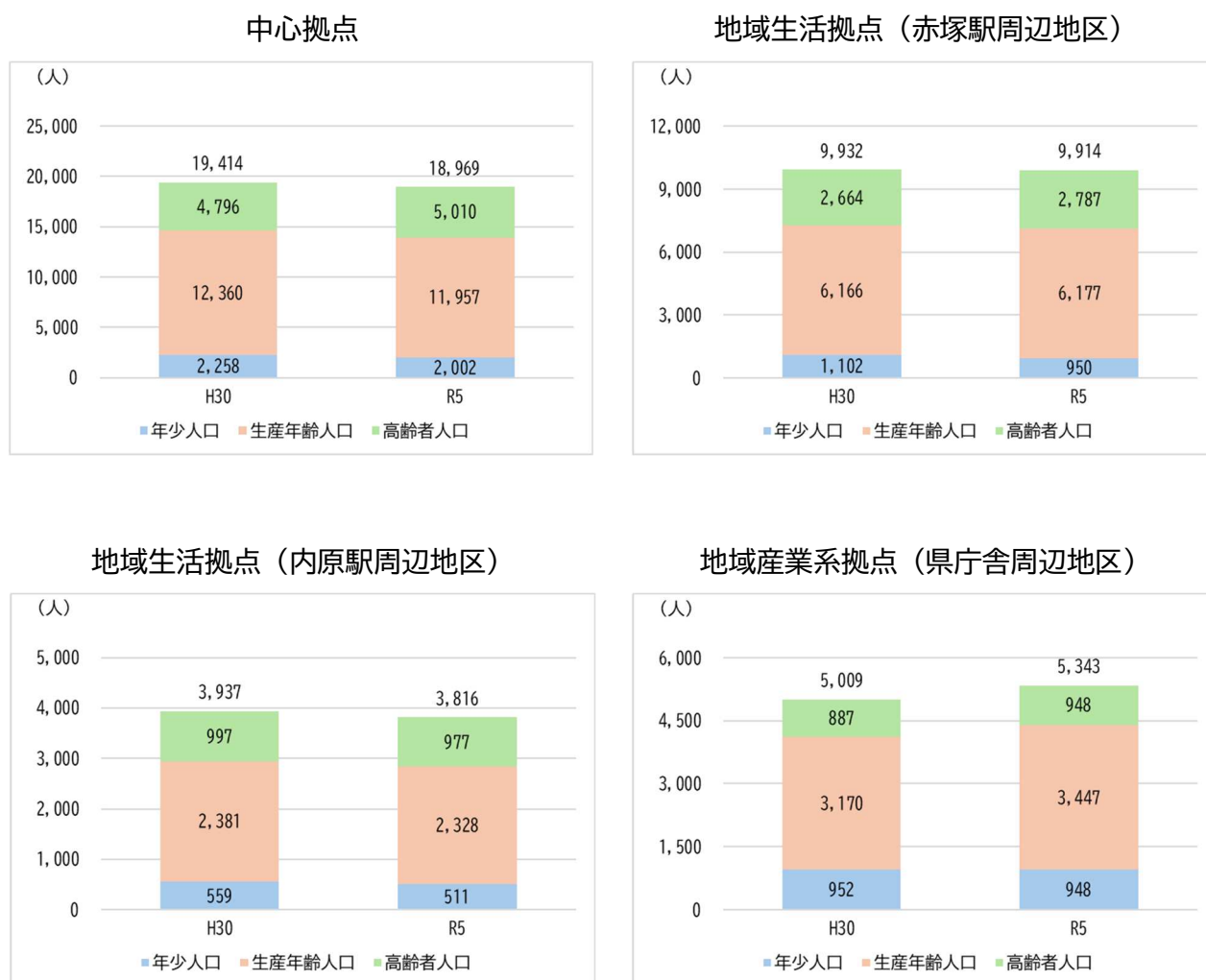


(参考)

表 4-2 都市機能誘導区域（下市地区）拡大における施設の立地件数

機能	誘導施設の種類	区域拡大による立地件数の変化
医療	病院（病床数 20 床以上）	1
	診療所（内科、外科又は小児科）	5 → 7
子育て	子育て支援・多世代交流センター	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）	0 → 1
商業	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 ㎡以上）	2 → 3
	食品スーパー（店舗面積 300 ㎡以上）	2 → 3
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	3

図 4-5 各拠点における年齢3区分別人口推移



資料5 計画策定の経緯

1 計画策定の体制等

① 水戸市都市再生協議会（都市再生特別措置法第117条）

学識経験者、市民、交通事業者、関係行政機関等で構成し、様々な立場の委員との連携により、計画の策定に必要な協議を行う。

② 庁内組織

○ 庁議

計画（案）の重要事項について審議し、計画を決定する。

○ 政策会議

意見公募手続きにかける計画（素案）を決定する。

○ 関係課長会議

計画（素案）及び計画（案）について関係課との調整を行う。

③ 水戸市都市計画審議会（都市再生特別措置法第81条22項、第84条第4項）

関係機関、関係団体、学識経験者等で構成し、計画の内容及び評価等に係る意見を述べる。

令和6年12月作成
都市計画部都市計画課