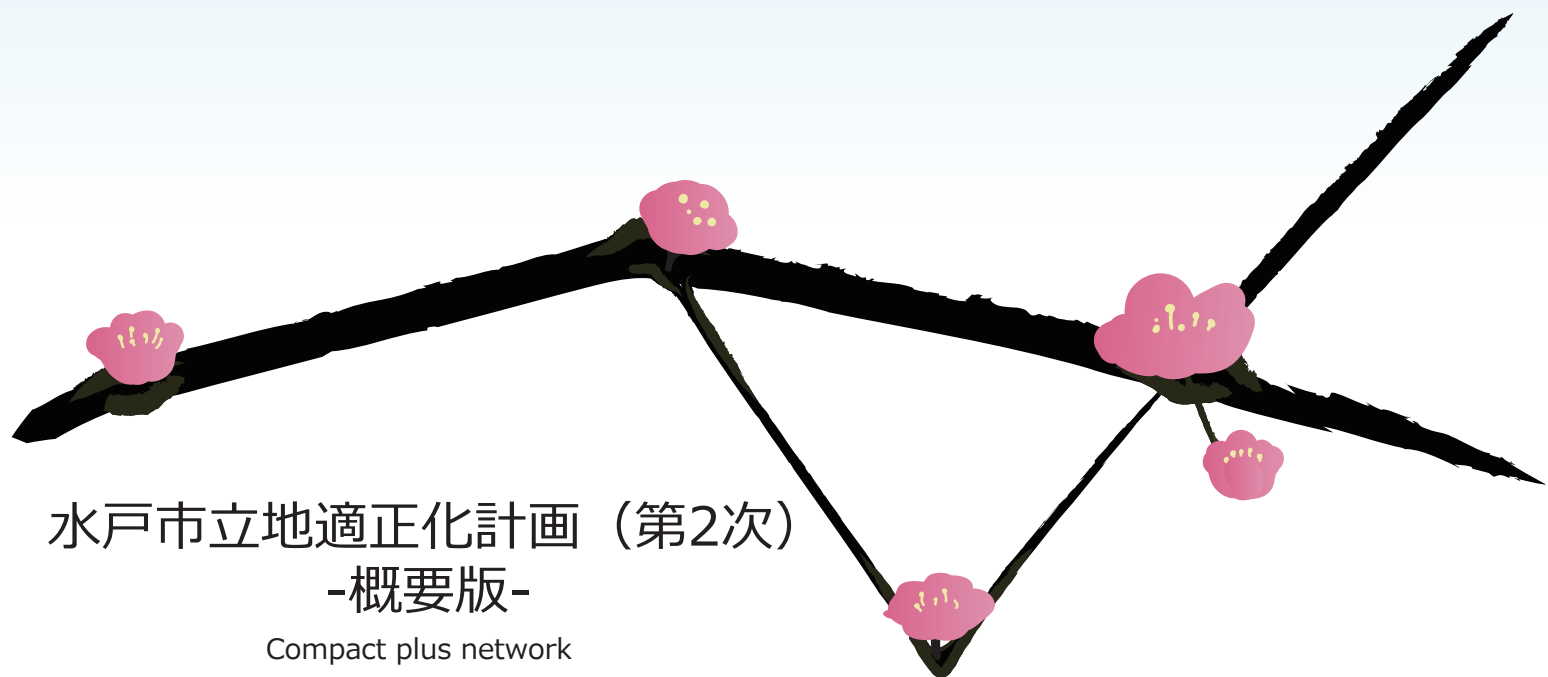




水戸市立地適正化計画（第2次） -概要版-

Compact plus network

水戸市

2025（令和7）年2月

立地適正化計画とは

Q. 立地適正化計画とは、どのような計画ですか？

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

Q. 立地適正化計画ではどのようなことを決めるのですか？

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

Q. 立地適正化計画を策定するメリットは何ですか？

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

Q. 中心市街地にすべての都市機能や居住を集めようとする計画ですか？

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

Q. 居住誘導区域にすべての市民を移住させるのですか？

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

Q. 何年を目標にコンパクトシティにするのですか？

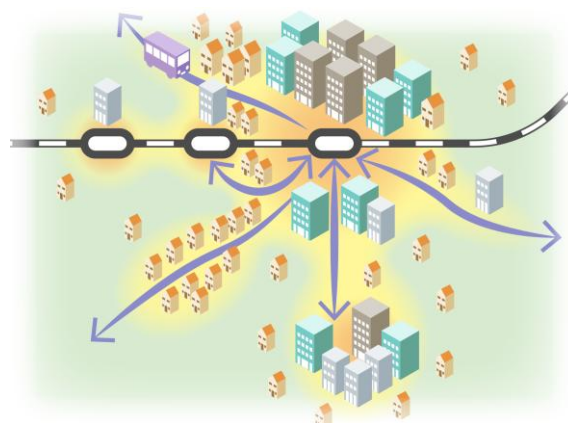
A. 計画期間は10年としていますが、目指すべき都市構造の実現に当たっては非常に長い期間を要することから、計画については、中・長期的な展望を見据えてコンパクトな都市の実現を図ります。

1. 立地適正化計画の必要性

全国の多くの地方都市では、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、それによる居住の低密度化や地域の活力低下等、さまざまな課題が懸念されています。

こうした状況を受けて、国においては、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、2014（平成 26）年に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 コンパクトな都市のイメージ



2. 市の現状

本市においても、2017（平成 29）年 3 月に「水戸市立地適正化計画」を策定して以来、「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。

■本市における課題（抜粋）

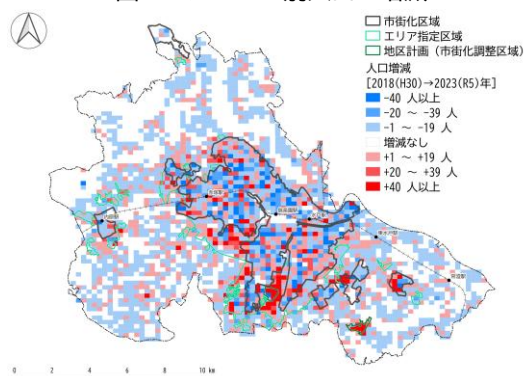
【住宅市街地の拡大】

市街化調整区域の人口が増加しているため、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。

【防災・減災対策の充実】

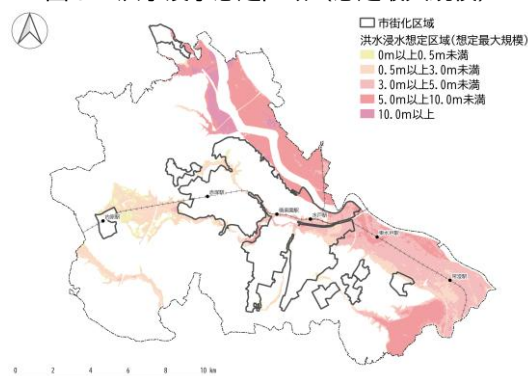
土砂災害や水害のリスクがあり、都市基盤の強化等とともに、災害リスクの低い地域へ緩やかに居住の誘導を図る必要があります。

図2 メッシュ別人口の増減



（水戸市調べ）

図3 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）

3. 目指す都市像と基本方針

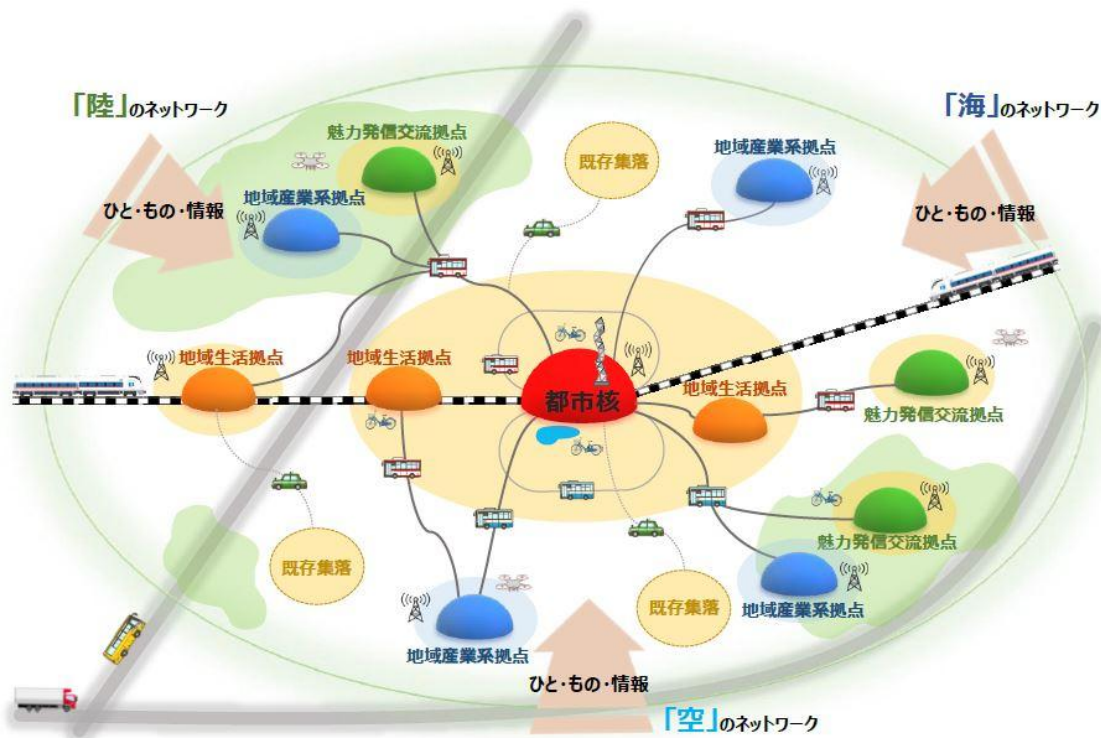
(1) 目指す都市像

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) 目指す都市像の実現に向けた基本方針

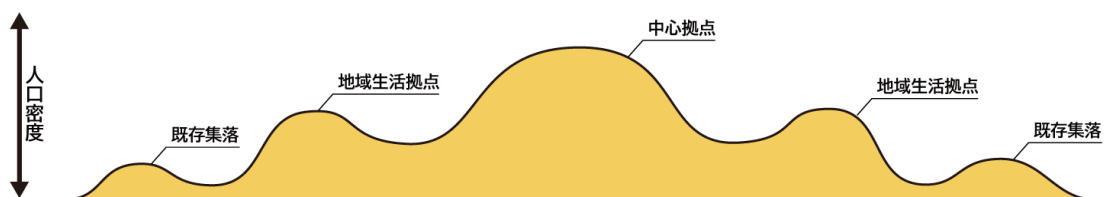
- <基本方針1> 都市機能の集積による「魅力的な都市の実現」
- <基本方針2> 居住の誘導等による「住みやすい都市の実現」
- <基本方針3> 拠点間の連携の強化による「利便性の高い都市の実現」
- <基本方針4> 公共施設等の合理的な活用による「持続可能な都市の実現」
- <基本方針5> 防災・減災対策の推進による「災害に強い都市の実現」

図4 「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5 立地適正化計画における人口密度のイメージ



4. 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6 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（県庁舎周辺地区） 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。	

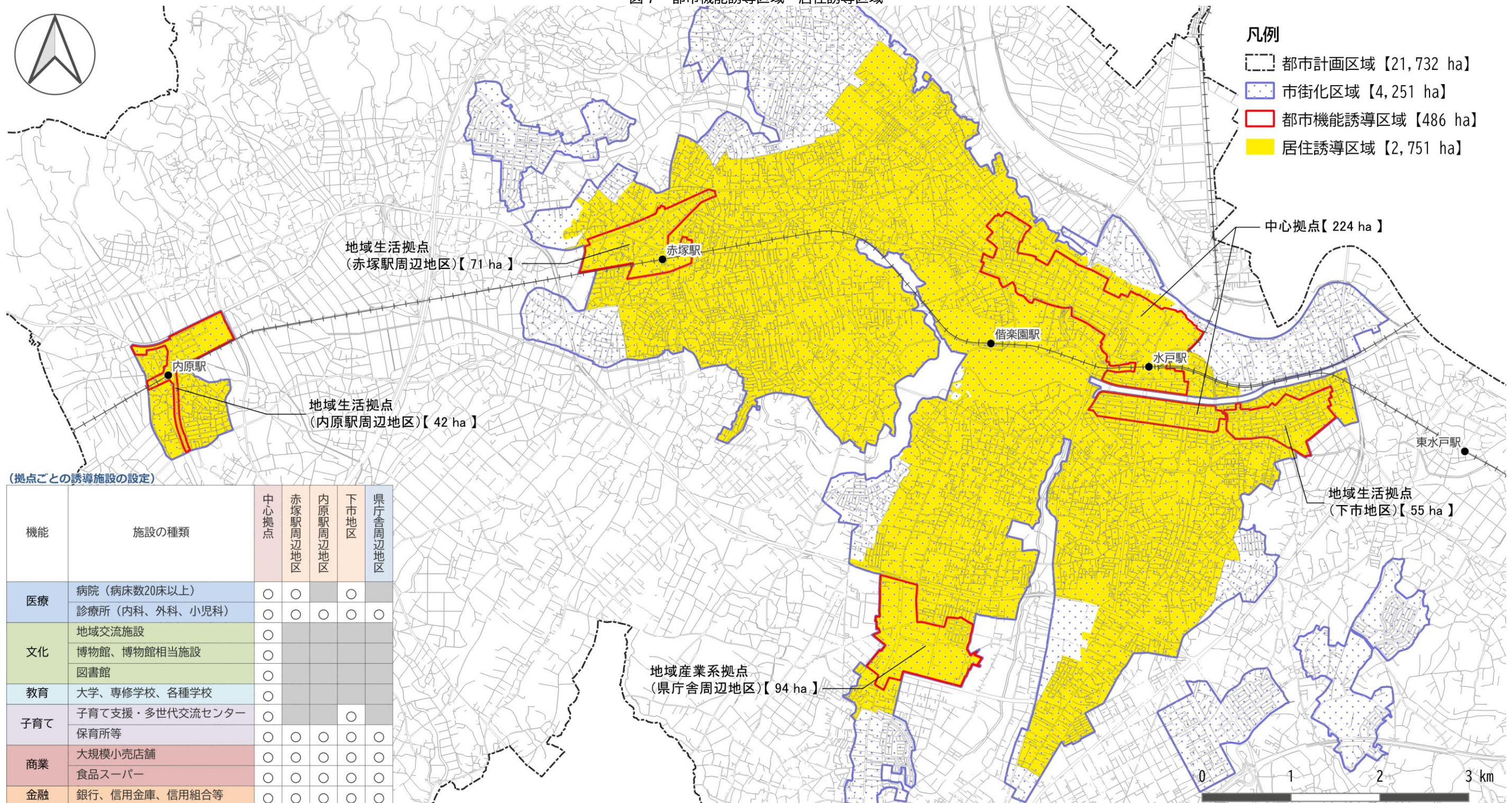
5. 都市機能誘導区域及び居住誘導区域

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。

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域の中に定め、子育て支援、商業、医療等の都市機能を都市の中心拠点や地域生活拠点等に誘導して集積することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域として設定するものであり、居住誘導区域は、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。

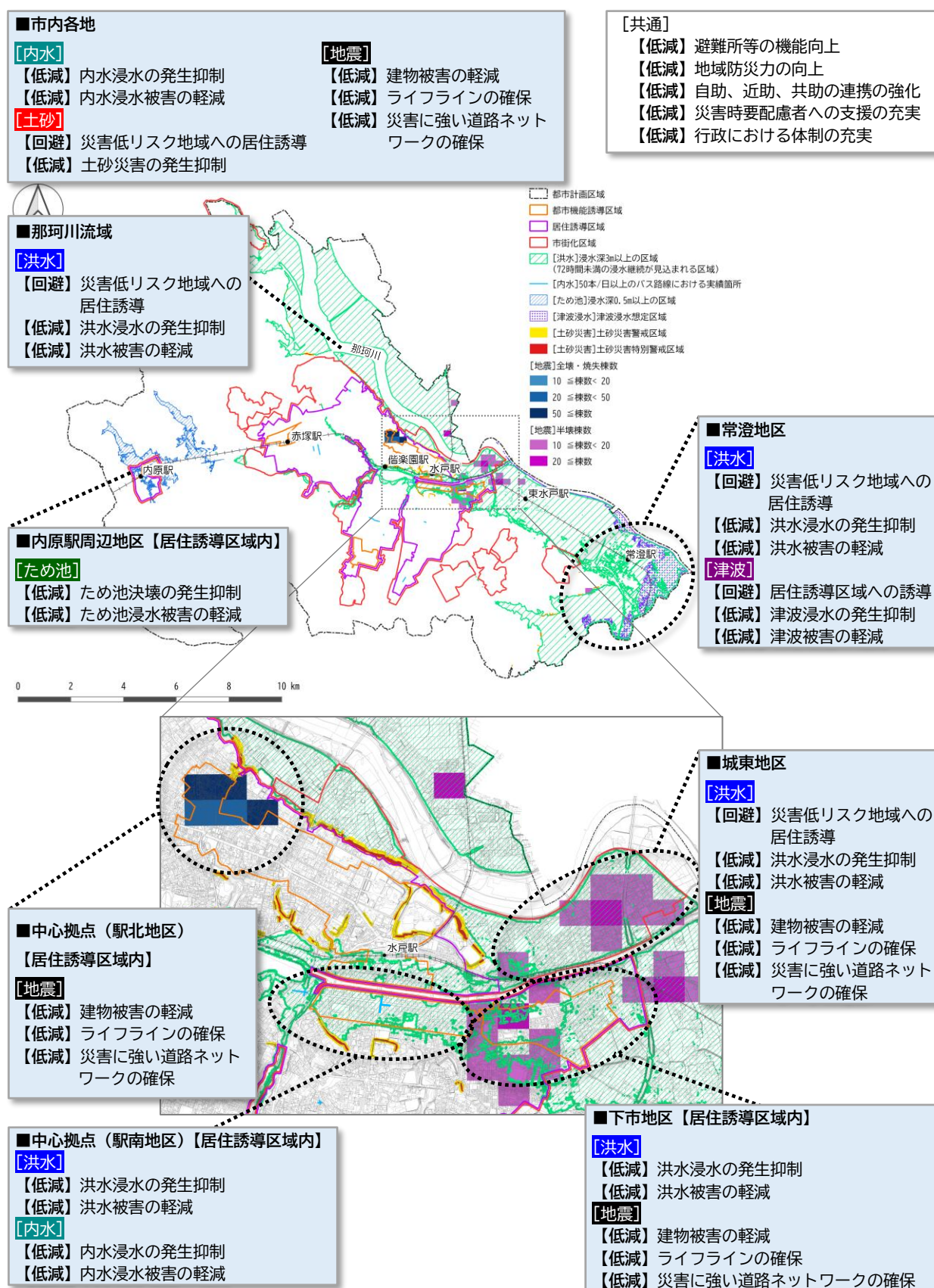
また、市民の共同の福祉や生活利便性の維持・向上のため、都市機能誘導区域内に誘導すべき施設（誘導施設）を設定します。

図7 都市機能誘導区域・居住誘導区域



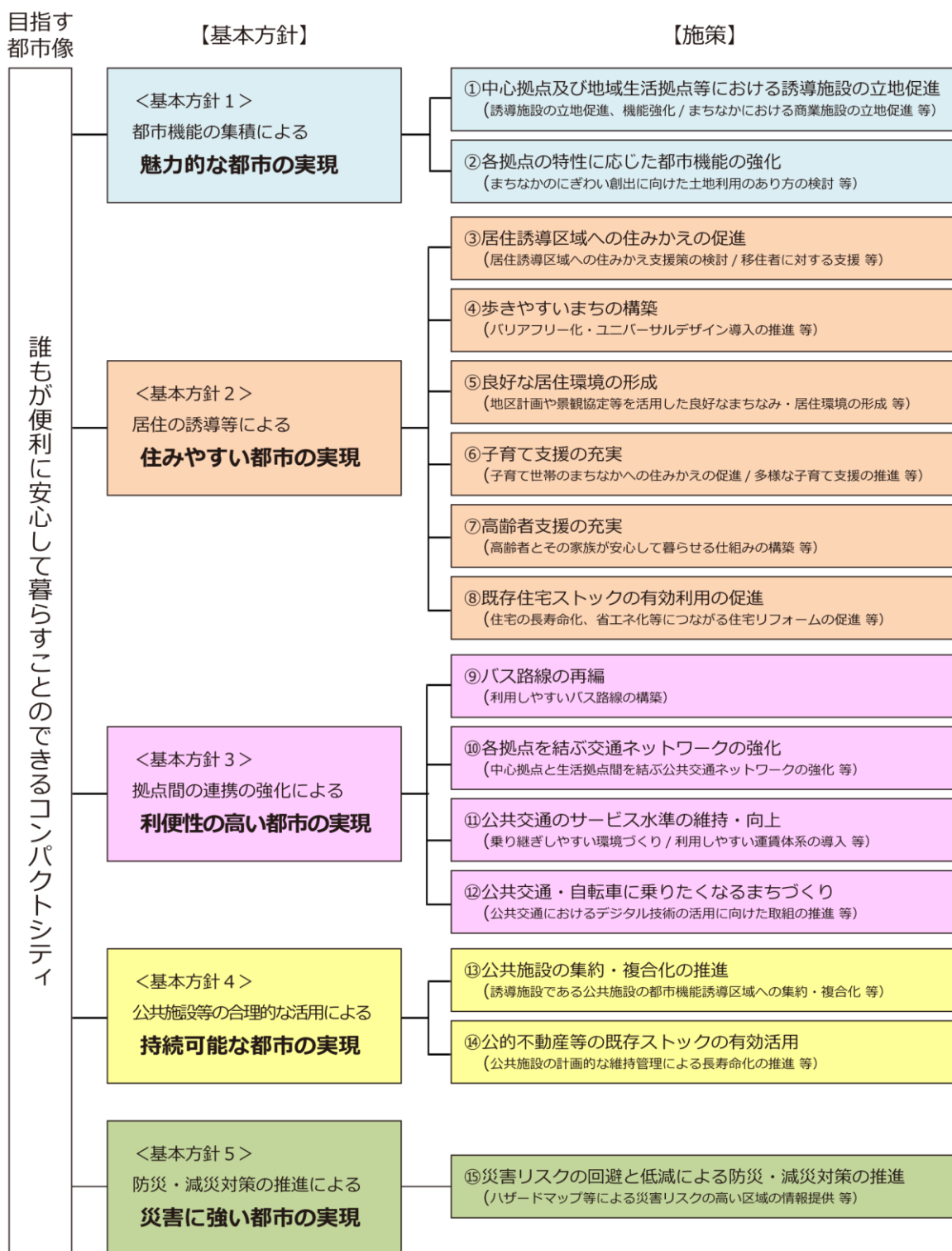
6. 防災指針（災害リスクを踏まえた主な取組方針）

図8 主な取組方針（エリア別）



7. 誘導施策

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。



8. 届出制度

各誘導区域外における開発行為や建築行為、又は都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の際には、原則として 30 日前までに市への届出が義務付けられます。なお、それらが誘導施設の立地誘導を図るうえ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。

届出の対象区域	届出が必要な行為	
都市機能誘導区域内	① 誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合	
都市機能誘導区域外	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
居住誘導区域外	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. 計画目標の設定

取組の効果を的確に把握するために、以下の計画目標を設定し、計画を推進します。

目標値の種類	定量的な目標指標	基準値 (基準年度)	目標値 (目標年度)
都市機能の誘導に関する目標値	都市機能誘導区域内に維持・誘導する誘導施設の種類の種類	34 種類 (2023 (令和 5) 年度)	34 種類 (2033 (令和 15) 年度)
	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 (2033 (令和 15) 年度)
居住の誘導に関する目標値	居住誘導区域内における人口密度	48.7 人/ha (2023 (令和 5) 年度)	50.3 人/ha (2033 (令和 15) 年度)
公共交通に関する目標値	水戸市内における1日当たりの路線バス利用者数	26,906 人/日 (2023 (令和 5) 年度)	35,000 人/日 (2033 (令和 15) 年度)
公共施設の合理的な活用に関する目標値	市保有の公共施設の延床面積（総面積）	991,723 ㎡ (2023 (令和 5) 年度)	954,000 ㎡ (2033 (令和 15) 年度)
防災・減災に関する目標値	浸水被害箇所数	179 か所 (2023 (令和 5) 年度)	100 か所 (2033 (令和 15) 年度)
	災害に強いまちづくりに満足している市民の割合	27.3% (2022 (令和 4) 年度)	60% (2033 (令和 15) 年度)

水戸市立地適正化計画（第2次）

2025（令和7）年2月策定

水戸市都市計画部都市計画課

〒310-8610

茨城県水戸市中央1丁目4番1号

電話 029-224-1111（代表）

