

第3章 立地適正化の基本的方針

1 まちづくりの方針

本市は、古くから茨城県南の交通の要衝として栄え、市域を JR 常磐線と常磐自動車道が縦貫し、土浦駅、荒川沖駅、神立駅の 3 駅と土浦北インターチェンジ、桜土浦インターチェンジが位置するとともに、各駅から合計 30 以上のバス路線が放射状に運行しています。

また、霞ヶ浦や筑波山麓などの豊かな自然、亀城公園や中城通り周辺の歴史的な街並み、ナショナルサイクルルートに指定されたつくば霞ヶ浦りんりんロードなど、数多くの「地域の宝」があり、これらを活用したまちづくりを推進しています。

一方、本市の人口は令和 2 年に増加しているものの、令和 27 年（2045）には、市内ほぼ全域で人口が減少し、都市活力の低下が懸念されます。また、近年、地震や風水害を始めとする自然災害が激甚化、頻発化しており、災害リスクが増加しています。

そこで、本計画におけるまちづくりの方針を以下のとおりとします。

人口減少による都市活力の低下を回避するため、土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺などの拠点に居住・都市機能の誘導を図るとともに、拠点と各市街地を結ぶ公共交通を確保し、それをもって財政の健全化を図ることで、**都市機能が集積した拠点にアクセスしやすい持続可能な活力ある都市を目指します。**

また、全国的に人口が減少する中で、本市が人口の社会増及び交流人口の増大を図り、都市の拠点性を拡充していくためには、多くの人に選ばれる必要があります。そのため、地域のニーズに合った都市施設の整備による快適に暮らせる市街地の創出、企業誘致や新たな産業系土地利用の促進による雇用の場の創出、豊かな自然や歴史などの「地域の宝」を楽しめる環境づくりなどを通して、**住みたい、働きたい、訪れたいと思われる魅力ある都市を目指します。**



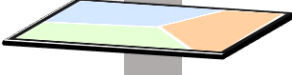
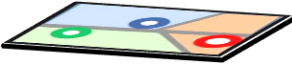
さらに、市街化区域内に土砂災害区域を有するとともに、中心市街地全域が浸水想定区域に含まれる中で、自然災害から市民の生命、財産を守るため、防災・減災対策及び居住・都市機能の誘導を推進し、**災害に強く市民が安心して暮らせる都市を目指します。**

2 目指すべき都市の骨格構造

まちづくりの方針を実現するために目指すべき都市の骨格構造を「拠点」、「軸」、「ゾーン」から構成します。

都市・生活拠点の充実、公共交通ネットワークの強化、居住・都市機能の適切な誘導を図ることにより、都市の拠点性を確保した持続可能な活力ある都市を目指します。

■ 目指すべき都市の骨格構造の構成

イメージ	種類	内容
	拠点（都市・生活拠点）	<ul style="list-style-type: none"> ・都市や地域の生活の中心となる都市・生活拠点に都市機能や日常利用する施設の集積を図ります。
	軸（公共交通ネットワーク）	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通ネットワークの強化を図り、拠点間や拠点周辺の移動手段を確保し、拠点に集積する生活サービスを市民が享受できる環境づくりを進めます。
	ゾーン（居住・都市機能誘導区域）	<ul style="list-style-type: none"> ・居住・都市機能を適切に誘導し、人口密度の維持、都市施設の維持更新費の抑制、災害の被害抑制を図ります。
	目指すべき都市の骨格構造	<ul style="list-style-type: none"> ・都市・生活拠点の充実、公共交通ネットワークの強化、居住・都市機能の適切な誘導を図ることにより、都市の拠点性を確保した持続可能な活力ある都市を目指します。

(1) 拠点・軸・ゾーンの考え方

都市計画マスタープランの将来都市構造及び本計画のまちづくりの方針を踏まえ、都市の骨格構造を構成する拠点・軸・ゾーンの考え方を以下のとおりとします。

■ 拠点・軸・ゾーンの考え方

要素	内容		該当箇所等
拠点 (都市・生活拠点)	都市拠点	・将来にわたり高い人口密度が見込まれ、都市機能が集積する主要な交通結節点	・土浦駅周辺（一中地区） ・荒川沖駅周辺（三中地区） ・神立駅周辺（五中地区）
	地域拠点	・人口の増加及び都市機能の集積が見込まれる地域	・おおつ野地区
	地域生活拠点	・日常利用する施設や機能が比較的集積する地域	・二中地区 ・都和中地区 ・四中地区 ・藤沢周辺地区 ・六中地区
軸 (公共交通ネットワーク)	基幹的交通	・市町村間や各拠点間を運行する主要な公共交通	・JR常磐線 ・路線バス
	補助的交通	・各拠点間や拠点周辺を運行する、基幹的交通を補完する公共交通	・キララちゃんバス ・つちまるバス ・のりあいタクシー土浦
ゾーン (居住・都市機能誘導区域)	居住誘導区域	・居住を誘導する区域	・市街化区域（居住の用途でない区域、工業等の操業環境を確保すべき区域及び災害の危険性が高い区域を除く。）
	都市機能誘導区域	・都市機能や高密度な居住を誘導する区域	・都市拠点、地域拠点で、都市機能が集積している、集積が見込まれる区域

(2) 目指すべき都市の骨格構造

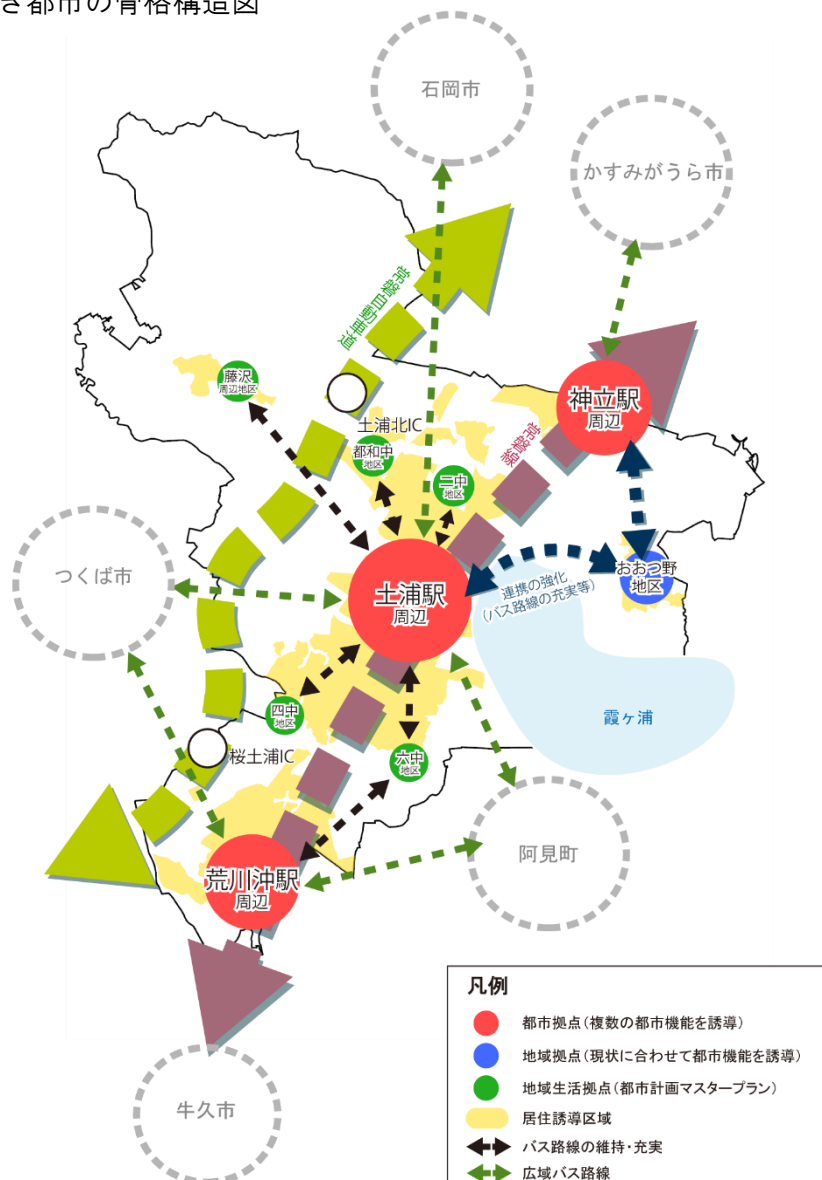
拠点・軸・ゾーンの考え方を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造を以下のとおりとします。

土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺を都市拠点、都市機能の集積が進行しているおおつ野地区を地域拠点とするとともに、各拠点の周囲を都市機能誘導区域とし、都市機能の誘導を図ります。

また、日常利用する施設や機能が比較的集積する地域を、地域生活拠点として中学校区ごとに設定し、地域生活拠点の周囲を居住誘導区域として、居住の誘導を図ります。

さらに、都市拠点と地域拠点・地域生活拠点を公共交通で結び、拠点間の連携、機能の補完を図り、都市の拠点性を確保した持続可能な活力ある都市を目指します。

■ 目指すべき都市の骨格構造図



3 課題解決のために必要な施策・誘導方針

課題解決のために必要な施策・誘導方針を以下のとおりとします。

立地適正化に関する課題	課題解決のために必要な施策・誘導方針
<p>■ 居住に関する課題</p> <p>1-1 市街化区域の人口密度の低下</p> <p>1-2 市街化調整区域での開発の進行</p> <p>1-3 人口の社会増の促進</p>	<p>ゆるやかな居住の誘導と良好な住環境の形成による住みやすい都市の実現</p>
<p>■ 都市機能に関する課題</p> <p>2-1 生活サービス施設利用圏域外の地域の存在</p> <p>2-2 人口密度の低下に伴う生活サービスの低下</p> <p>2-3 都市の拠点性の拡充</p>	<p>都市機能の集積と地域特性に合った土地利用の促進による活力ある都市の実現</p>
<p>■ 公共交通に関する課題</p> <p>3-1 公共交通不便地域の存在</p> <p>3-2 公共交通の利用しづらさ</p> <p>3-3 公共交通利用者の減少</p>	<p>公共交通で拠点にアクセスしやすい、快適に移動できる都市の実現</p>
<p>■ 防災に関する課題</p> <p>4-1 防災・減災対策の推進</p>	<p>防災・減災対策の推進による強靱な都市の実現</p>
<p>■ 財政に関する課題</p> <p>5-1 将来における歳入の減少及び歳出の増加</p>	<p>効率的な行財政運営による持続可能な都市の実現</p>

(1) ゆるやかな居住の誘導と良好な住環境の形成による住みやすい都市の実現

施策・誘導方針1-1 市街化区域の人口密度の確保

- ・市街化区域については、人口密度の確保を図るため、引き続き、居住の誘導を推進します。ただし、計画的な市街化の見通しが無い農地などについては、必要に応じて市街化調整区域への編入を検討します。
- ・居住の誘導に当たっては、用途地域や地区計画などの各種制度により、土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺については中高層住宅を中心とした中高密度な住宅地、駅から離れた住宅地については低層戸建住宅を中心とした低密度な住宅地の配置を図ります。
- ・市外からの移住を促進するため、本市の強みである豊かな自然や歴史、都心への近接性、住環境などを効果的にPRするとともに、中心市街地への転居者を対象とした移住支援や空き家バンク制度の活用などを継続します。

施策・誘導方針1-2 計画的な土地利用の推進

- ・市街化調整区域の集落地については、快適な住環境を確保するとともに、維持活性化を図るため、地区計画や区域指定制度などの各種制度を活用し、計画的な土地利用を推進します。
- ・駅周辺の市街化調整区域については、交通利便性が高いことから、潜在的な住宅需要を見極め、新たな住宅地の創出を推進します。

施策・誘導方針1-3 快適で魅力のある市街地の形成

- ・市民の定住意向を増進するとともに、多くの人に選ばれる都市になるため、地域のニーズに合った都市施設の整備を推進し、快適に暮らせる魅力ある市街地の形成を目指します。
- ・生活道路については、自動車・自転車・歩行者等の移動の安全性に配慮した道路として、地域の実情に応じた整備や維持管理を図るとともに、道路構造に応じ、コミュニティ道路として整備を進め、快適な道路環境を創出します。また、整備に当たっては、利用者の安全を確保できるようバリアフリー化を推進します。
- ・公園の整備については、市民が安心して利用できるよう、見通しの良さなど、防犯面に配慮するとともに、子育て世代の遊び場の確保など、地域のニーズに合った施設整備を推進します。また、通学・通勤時の休憩や、市民の憩いの場として利用できるよう、ポケットパークの整備を推進します。

(2) 都市機能の集積と地域特性に合った土地利用の促進による活力ある都市の実現

施策・誘導方針2-1 生活サービス施設の立地の誘導

- ・生活サービス施設利用圏域外の地域を解消するため、事業者への開業支援や企業立地サポート事業などを引き続き実施するとともに、本市の強みである豊かな自然や歴史、都心への近接性、住環境などを効果的にPRし、生活サービス施設の誘致を推進します。
- ・土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺については、商業・業務機能と連携した利便性の高いコンパクトな市街地を形成するため、引き続き、用途地域などにより生活サービス施設の立地を誘導します。
- ・おおつ野地区については、良好な住環境を維持するとともに、商業・業務機能等の更なる誘導を図り、職住医が近接した利便性の高い市街地の形成を推進します。

施策・誘導方針2-2 人口密度の維持及び代替サービスの確保

- ・用途地域や地区計画などによる居住の誘導、移住支援策等による市外からの移住の促進、都市施設の整備による魅力的な市街地の形成等により、市街化区域の人口密度を維持し、既存の生活サービス施設の確保を図ります。
- ・市街化区域の人口密度の維持を図るとともに、地域生活拠点を核としながら、移動スーパー、ICTの導入など、生活サービス施設の代替となるサービスを確保することにより、市民が生活サービスを享受し、快適に生活できる環境づくりを推進します。

施策・誘導方針2-3 機能拠点の強化による都市の拠点性の拡充

- ・工業・流通・業務機能が集積する機能拠点（土浦北・桜土浦インターチェンジ周辺、スマートインターチェンジ周辺）については、地区計画や土地区画整理事業などの各種制度の導入を検討しながら、産業系土地利用の促進を図るとともに、企業立地優遇制度や企業立地サポート事業などを通して企業誘致を推進し、就労場所として選ばれるような環境づくりを推進します。
- ・自然・レクリエーションなどの機能が集積する水・緑・憩いの拠点については、霞ヶ浦や筑波山麓の豊かな自然、亀城公園周辺の歴史的建造物などを活用し、訪れたいかなるような環境づくりを推進します。

(3) 公共交通で拠点にアクセスしやすい、快適に移動できる都市の実現

施策・誘導方針3-1 都市拠点と地域拠点・地域生活拠点を結ぶ公共交通の確保

- ・都市拠点と地域拠点・地域生活拠点を結ぶ公共交通、拠点周辺の市街地から拠点までの公共交通を確保することにより、都市拠点が有する高次のサービスを楽しむことができる環境づくりを推進します。
- ・人口密度が比較的高く、ある程度の需要が見込める地域（並木・板谷、神立町・木田余東台、中高津、永国台、中村南・西根南、右靍、乙戸南、おおつ野）について、コミュニティ交通の導入を促進し、都市拠点へのアクセス性の向上を図ります。
- ・現在運行しているバス路線に対する運行支援や利用促進等を通して路線の確保・維持を図り、都市拠点へのアクセス性を確保します。

施策・誘導方針3-2 公共交通利用環境の改善及び歩きやすい歩行空間の確保

- ・公共交通利用者の満足度を向上させるため、待合環境の整備、ノンステップバスの導入、公共交通ガイドブックの作成などを通して利用環境の向上を図ります。
- ・歩行者などの安全を確保するため、歩道の段差の解消や歩道幅員の確保などを進め、バリアフリーに配慮した歩行者空間の整備を推進し、都市全体として歩きやすく、公共交通を利用しやすい環境づくりに努めます。

施策・誘導方針3-3 公共交通利用者の確保

- ・現在運行しているバス路線への運行支援や利用促進、公共交通利用環境の改善、歩きやすい都市の実現など、公共交通を利用しやすい環境づくりを通して、公共交通利用者の確保を図り、公共交通利用者の確保 → 運行本数の確保・維持 → 公共交通の利便性の向上 → 公共交通利用者の増加、という好循環の創出を図ります。

(4) 防災・減災対策の推進による強靱な都市の実現

施策・誘導方針4-1 防災・減災対策の推進及び地域特性に合った機能の誘導

- ・ 震災対策、風水害対策、防火対策など、防災・減災対策を総合的に推進します。特に、市街化区域内に土砂災害（特別）警戒区域等が存在するとともに、中心市街地全域が浸水想定区域に指定されていることから、急傾斜地の崩壊防止対策や桜川の河道掘削などを促進し、災害に強い都市づくりを推進します。
- ・ 土砂災害（特別）警戒区域等については、土砂災害を回避するため、居住・都市機能の誘導を行わないこととします。
- ・ 浸水想定区域については、主に霞ヶ浦及び桜川沿岸の低地部が指定されていますが、当地域には中心市街地全域が含まれており、既に居住・都市機能が集積しているとともに、歴史・文化施設も集積しています。そのため、災害リスク、避難体制の状況等を勘案したうえで、居住・都市機能誘導区域への指定を判断します。

(5) 効率的な行財政運営による持続可能な都市の実現

施策・誘導方針5-1 都市の拠点性の維持及び都市施設の計画的な更新

- ・ 移住支援や空き家バンクの活用を通じた市外からの移住の促進、新たな産業系土地利用の創出や企業立地優遇制度などによる企業誘致の推進等を図ることにより、歳入の確保を図ります。
- ・ 歩道の段差の解消や歩道幅員の確保などを進め、バリアフリーに配慮した歩行者空間の整備を推進し、都市全体として歩きやすい環境を創出することにより、市民の健康を増進し、社会保障費の抑制を図ります。
- ・ 居住や都市機能を緩やかに誘導し、市街地をコンパクトにするとともに、全市的な視点に立った公共施設の適正配置や長寿命化対策により、都市施設に係る維持更新費を抑制します。