

第6章 誘導施策

1 誘導施策の考え方

本計画のまちづくりの方針である、「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」、「住みたい、働きたい、訪れたいと思われる魅力ある都市」、「災害に強く市民が安心して暮らせる都市」を目指し、居住・都市機能誘導区域への誘導を促進するため、誘導方針に基づいた施策を示します。

また、居住・都市機能の誘導を推進するために、引き続き運用を行う届出制度について示します。

誘導方針	誘導施策
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	<ul style="list-style-type: none"> ・届出制度による誘導 ・都市計画制度等による誘導 ・移住・定住に係る施策 ・都市施設整備に係る施策
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	<ul style="list-style-type: none"> ・届出制度による誘導 ・都市計画制度等による誘導 ・企業誘致等に係る施策 ・都市施設整備に係る施策 ・都市の拠点性の拡充に係る施策
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	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通の確保に係る施策 ・公共交通利用環境の向上に係る施策
防災・減災対策の推進による強靱な都市の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・第7章 防災指針 3 防災まちづくりの取組方針と同じとする。

2 誘導施策

(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

良好な住環境の形成により、居住誘導区域内の人口密度の向上を図るとともに、計画的な土地利用を通じて、緩やかな居住の誘導を図ります。

誘導施策 1-1 届出制度による誘導

- ・ 居住誘導区域外に一定規模以上の住宅を建築する場合は、都市再生特別措置法に基づき事前の届出を義務づけ、誘導区域外における開発動向の把握に努めます。

誘導施策 1-2 都市計画制度等による誘導

- ・ 土浦駅周辺、荒川沖駅周辺及び神立駅周辺の住宅地については、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、用途地域による誘導を図るとともに、地区計画などの各種制度の導入を検討しながら、中高層住宅など、中高密度な住宅地の配置を図ります。
- ・ 駅から離れた市街化区域の住宅地については、ゆとりある快適な住環境を確保するため、用途地域による誘導を図るとともに、地区計画や建築協定などの各種制度の導入を検討しながら、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。
- ・ 駅周辺の市街化調整区域については、潜在的な住宅需要を見極め、地区計画等により、新たな住宅地の創出を推進します。
- ・ 市街化区域内の市街化の見通しが不明な農地などについては、営農意向や面積要件などを勘案しながら、必要に応じて市民農園としての活用や市街化調整区域への編入などを検討します。

誘導施策 1-3 移住・定住に係る施策

- ・ 中心市街地を対象とした定住支援を継続し、土浦駅周辺へ居住を誘導し、にぎわいのある中心市街地の形成を図ります。
- ・ 首都圏在住者を始め、地方への移住に関心のある人に「地域の宝」を生かした生活体験等を通じて本市の魅力をアピールし、本市への移住・定住を促進します。
- ・ 本市のイメージアップやにぎわい創出に向け、ICT等を活用して全国に「地域の宝」を発信する各種シティプロモーションを政策分野横断的に推進します。
- ・ 管理不全な空き家については、実態把握に努め、所有者などの協力のもとに適切な管理を図ります。また、空き家バンク等の活用を通して、移住促進や地域の活性化を図るとともに、空き家の利活用について検討します。

誘導施策 1-4 都市施設整備に係る施策

- ・ 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、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。
- ・ 上水道については、水の安定供給を実現するため、送配水施設の整備・更新を計画的に推進します。
- ・ 下水道については、快適で清潔な市民生活を支えるとともに、公共用水域の水質保全を図るため、施設の整備・更新を計画的に推進します。
- ・ 防犯施策については、防犯灯の設置、防犯パトロールの実施を促進するとともに、防犯ステーション「まちばん」の活用を推進するなど、地元町内会及び警察署と連携して防犯対策を推進します。

(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

都市機能誘導区域内への誘導施設の立地を誘導するとともに、居住誘導区域内の生活サービスの確保や都市の拠点性の拡充を図ります。

誘導施策 2-1 届出制度による誘導

- ・都市機能誘導区域外に誘導施設を建築する場合は、都市再生特別措置法に基づき事前の届出を義務づけ、誘導区域外における開発動向の把握に努めるとともに、誘導施設の立地を適正なものとするため、必要に応じて勧告を行います。

誘導施策 2-2 都市計画制度等による誘導

- ・土浦駅周辺、荒川沖駅周辺及び神立駅周辺の市街地については、拠点性を高め、既存の商業・業務機能を強化するため、用途地域による誘導を図るとともに、店舗の誘致、居住機能の充実、新たな業務機能の展開などにより、魅力ある商業・業務地の形成を図ります。

誘導施策 2-3 企業誘致等に係る施策

- ・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。
- ・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。

誘導施策 2-4 都市施設整備に係る施策

- ・公共施設については、持続可能な行政サービスの提供を推進するため、複合化や集約化等を計画的に行い、公共施設の最適配置の実現及び財政負担の軽減・平準化を図ります。
- ・統廃合などによって発生した公共施設の跡地については、地域振興等も視野に入れながら、周辺住民の意向や土地利用の状況を十分勘案した上、有効活用することで、社会経済情勢等の変化に伴う行政需要への対応を図ります。

- ・ 幼児教育及び保育施設については、保育・子育て環境の充実を図るため、整備・維持管理を計画的に推進します。
- ・ 公的医療機関に対する運営経費の助成や地域医療の充実（筑波大学の寄附講座設置による霞ヶ浦医療センターの医師充実）などにより、医療機能の維持・向上を推進します。
- ・ 上水道については、水の安定供給を実現するため、送配水施設の整備・更新を計画的に推進します。
- ・ 下水道については、快適で清潔な市民生活を支えるとともに、公共用水域の水質保全を図るため、施設の整備・更新を計画的に推進します。

誘導施策 2-5 都市の拠点性の拡充に係る施策

- ・ 土浦駅周辺の中心市街地については、開業支援や定住支援などを実施するとともに、若者が過ごせる場所の充実を図り、にぎわいある中心市街地の形成を図ります。
- ・ インターチェンジ周辺については、交通利便性が高い立地条件を生かし、土浦北インターチェンジ周辺では地区計画を、桜土浦インターチェンジ周辺では土地区画整理事業による区域編入などの導入を検討しながら、地域の活性化や雇用の増進に資する新たな産業系土地利用の促進を図ります。
- ・ スマートインターチェンジの整備を推進するとともに、スマートインターチェンジ周辺地区及び穴塚大池周辺地区の一部については、周囲の環境に配慮しながら、長期的な視点で産業系土地利用の促進を図ります。
- ・ 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」を活用した地域活性化を推進するため、県・周辺市町村と連携して、本サイクルルートの環境整備を推進します。また、環境整備に合わせて、霞ヶ浦広域サイクルーズなどのサイクルイベントの実施やサイクルサポートステーションの充実などを図り、交流人口の増加を推進します。
- ・ 霞ヶ浦については、湖岸に霞ヶ浦総合公園、川口運動公園、りんりんポート土浦、つくば霞ヶ浦りんりんロードが位置するなど、レクリエーションや観光のポテンシャルを有していることから、戦略的にPRを行い、交流人口の増加を図ります。
- ・ 亀城公園及び中城通り周辺については、歴史的建造物が集積していることから、修景補助等により歴史的建造物の保全を促進するとともに、建築物や工作物等の適切な景観誘導により、伝統的街並みの連続性を確保します。

(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

公共交通の確保・維持、公共交通利用環境の向上、歩きやすく公共交通を利用しやすい都市の実現などを通して、公共交通利用者の増加を図り、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。

誘導施策 3-1 公共交通の確保に係る施策

- ・ JR 常磐線については、県南地域の発展に重要な役割を持つため、輸送力及び利便性の向上に向けた要望を行います。
- ・ つくばエクスプレスについては、未来の交通ネットワークの形成に向けて、土浦駅への延伸を促進します。
- ・ 公共交通利用者の維持を図るため、JR 常磐線と他の公共交通との連携を促進するとともに、運行支援、運行内容の改善、利用促進等を通して公共交通の運行本数の確保・維持に努めます。
- ・ キララちゃんバスについては、中心市街地及びその周辺で、路線バスでの対応が難しい地域を運行することで、居住・生活環境の向上を図ります。
- ・ コミュニティ交通（つちまるバス）については、公共交通不便地域のうち、居住誘導区域内で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、右粕、乙戸南、おおつ野）について導入を促進します。
- ・ のりあいタクシー土浦については、年齢制限の撤廃や運行の効率化等、運行内容の改善を図ります。
- ・ MaaS（Mobility as a Service）の導入を促進し、公共交通における ICT の活用を通して、公共交通不便地域の解消のみならず、市民や観光者の移動サービスの向上を図ります。

誘導施策 3-2 公共交通利用環境の向上に係る施策

- ・ 路線バスについては、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推進します。
- ・ 駅周辺において、安心・安全に歩いて暮らせる質の高いコンパクトな都市づくりを目指します。特に、土浦駅周辺の幅員が十分にある歩道については、歩行者の滞留空間、にぎわい空間の創出を推進します。

3 届出制度の運用

居住誘導区域外または都市機能誘導区域外において、一定規模以上の開発、建築等の行為を行う場合等については、都市再生特別措置法に基づき、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。

(1) 居住誘導区域外での住宅等の整備に係る届出

居住誘導区域外における以下の行為は届出の対象となります。

1) 開発行為

- ・ 3戸以上の住宅等の建築目的の開発行為



例) 3戸以上の開発行為

- ・ 1戸または2戸の住宅等の建築目的の開発行為で1,000㎡以上のもの



例) 1,300㎡に1戸の開発行為

例) 900㎡に2戸の開発行為

2) 建築行為等

- ・ 3戸以上の住宅等の新築



例) 3戸以上の新築

- ・ 3戸以上の住宅等への建築物の改築または用途変更



例) 改築して3戸以上にする行為

(2) 都市機能誘導区域外での誘導施設の整備に係る届出

都市機能誘導区域外における以下の行為は届出の対象になります。

1) 開発行為

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

2) 建築行為等

- ・ 誘導施設を有する建築物の新築
- ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

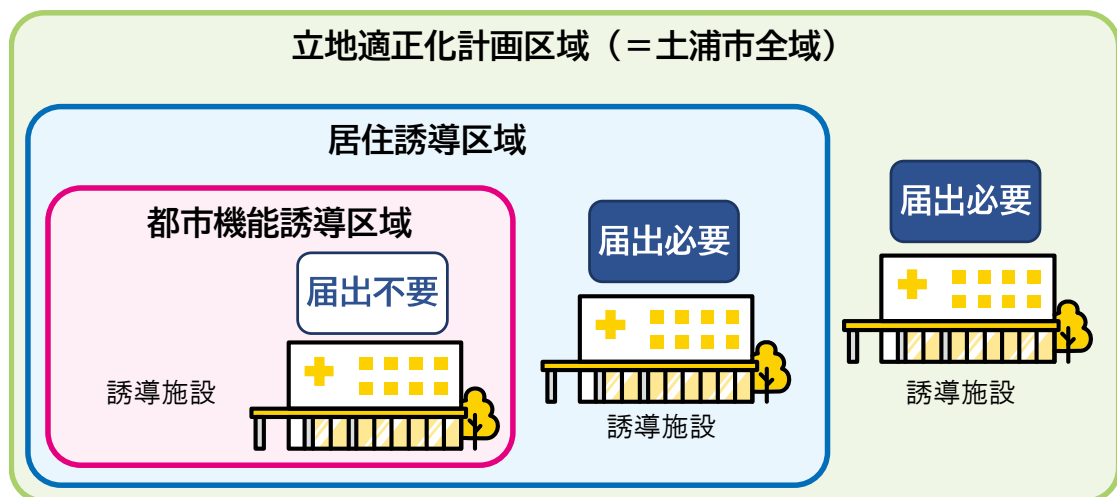
■ 届出の対象となる誘導施設

区分	誘導施設
行政機能	市役所 ^{※1} 、支所 ^{※2}
介護福祉機能	地域包括支援センター
子育て機能	こども家庭センター ^{※1}
	療育支援センター ^{※1}
商業機能	大規模小売店舗

区分	誘導施設
医療機能	一般病院
金融機能	銀行、信用金庫
教育文化機能	図書館 ^{※1}
	博物館、ギャラリー ^{※1}
	文化ホール ^{※1}

※1：土浦駅周辺地区のみ、※2：荒川沖駅周辺地区、神立駅周辺地区のみ

■ 届出が必要な開発行為、建築等行為



(3) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休止または廃止に係る届出

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止する場合は届出の対象になります。