

資料編

1 策定の経緯

本計画の策定の経緯は、以下のとおりです。

■ 令和4年度

年月日	会議等	内 容			
令和4年					
6月30日 ～ 7月15日	まちづくり職員アンケートの実施	・ 土浦市外在住の市職員を対象に実施			
7月11日	まちづくりインタビュー	・ 土浦第一高等学校2年生 7人			
7月19日 ～ 8月5日	まちづくり市民・事業者アンケートの実施	区分	配布数	回収数	回収率
		市民	2,000人	603人	30.2%
		事業者	200事業所	76事業所	38.0%
7月21日	第1回検討委員会	・ 立地適正化計画（案）について ・ まちづくりアンケート及びまちづくりインタビューについて			
7月22日	まちづくりインタビュー	・ つくば国際大学4年生 6人			
8月5日	第1回都市計画審議会	・ 立地適正化計画（案）について ・ まちづくりアンケート及びまちづくりインタビューについて			
10月13日	第2回検討委員会	・ 現計画の進捗状況について ・ 立地適正化計画（案）について			
11月22日	第2回都市計画審議会				
令和5年					
1月19日	第3回検討委員会	・ 立地適正化計画（案）について			
2月9日	第3回都市計画審議会				

■ 令和 5 年度

年月日	会議等	内 容
令和 5 年		
7 月 18 日	第 1 回検討委員会	・ 立地適正化計画（案）について
7 月 27 日	国土交通省関東地方整備局 立地適正化計画ヒアリング	・ 立地適正化計画（案）について
8 月 1 日	第 1 回都市計画審議会	・ 立地適正化計画（案）について
10 月 13 日	第 2 回検討委員会	・ 立地適正化計画（案）について
10 月 30 日	第 2 回都市計画審議会	・ パブリック・コメントの実施について
11 月 21 日 ～ 11 月 30 日	茨城県調整会議（書面開催）	・ 立地適正化計画（案）について
12 月 7 日 ～ 12 月 27 日	パブリック・コメント	・ 意見提出者 1 人 ・ 意見数 1 件 ・ ホームページ閲覧数 208 件
令和 6 年		
1 月 19 日	第 3 回検討委員会	・ パブリック・コメントの実施結果について
2 月 7 日	第 3 回都市計画審議会	
2 月 13 日	答申	・ 立地適正化計画（案）について
3 月 31 日	策定・公表	・ 立地適正化計画の策定・公表

2 都市計画審議会への諮問及び都市計画審議会からの答申

立地適正化計画（案）に係る諮問及び答申は、以下のとおりです。

(1) 都市計画審議会への諮問

土 都 計 発 第 9 7 号
令 和 4 年 8 月 5 日

土浦市都市計画審議会会長 殿

土浦市長 安藤 真理子

土浦市立地適正化計画に関する諮問について

このことについて、都市再生特別措置法第81条第24項の規定において準用する同条第22項の規定に基づき、下記事項について御意見賜りたく諮問いたします。

記

都計諮問第2号 土浦市立地適正化計画（案）について

(2) 都市計画審議会からの答申

令和6年2月13日

土浦市長 安藤 真理子 殿

土浦市都市計画審議会
会長 藤川 昌樹

答 申 書

令和4年8月5日付け土都計発第97号により諮問のありました事項について、
下記のとおり答申いたします。

記

1 件 名

都計諮問第2号 土浦市立地適正化計画（案）について

2 答 申

原案どおり異議ありません。

3 策定体制

策定体制については、都市計画審議会へ諮問するとともに、庁内組織として土浦市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画検討委員会を設置し、検討を進めました。

(1) 土浦市都市計画審議会

■ 土浦市都市計画審議会条例

昭和44年10月1日条例第32号
改正 昭和48年4月1日条例第3号
昭和52年6月30日条例第30号
昭和55年3月8日条例第1号
平成10年3月23日条例第1号
平成12年3月29日条例第2号
平成29年3月22日条例第1号
令和2年12月22日条例第34号

(設置)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号)第77条の2第1項の規定に基づき、土浦市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(組織)

第2条 審議会は、次に掲げる者のうちから、市長が任命する25人以内の委員をもって組織する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 市議会の議員
- (3) 関係行政機関又は茨城県の職員
- (4) 市民

2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠により任命された委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 第1項第2号及び第3号に規定する委員は、任命当時の職を退いたときは、委員の資格を失うものとする。

4 委員は、再任されることができる。

(臨時委員及び専門委員)

第3条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が任命する。

4 臨時委員は当該特別の事項に関する調査審議が終了したとき、専門委員は当該専門の事項に関する調査が終了したときは、それぞれその資格を失うものとする。

(会長及び副会長)

第4条 審議会に会長及び副会長を置き、委員の互選による。

2 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 審議会は、必要に応じ、会長が招集する。

2 審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもつて決し、可否同数のときは、議長が決するところによる。

(幹事)

第6条 審議会に幹事若干人を置く。

2 幹事は、市の職員のうちから市長が任命する。

3 幹事は、会長の命を受け、委員を補佐する。

(庶務)

第7条 審議会の庶務は、都市政策部都市計画課において処理する。

(雑則)

第8条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し、必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（昭和48年4月1日条例第3号）

この条例は、昭和48年4月1日から施行する。

付 則（昭和52年6月30日条例第30号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（昭和55年3月8日条例第1号）

この条例は、公布の日から施行する。

付 則（平成10年3月23日条例第1号抄）

(施行期日)

1 この条例は、平成10年4月1日から施行する。

付 則（平成12年3月29日条例第2号）

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

2 この条例による改正前の土浦市都市計画審議会条例（以下「旧条例」という。）の規定に基づく土浦市都市計画審議会及びその委員（旧条例第3条第1項第4号に該当する委員を除く。）は、この条例による改正後の土浦市都市計画審議会条例の規定に基づく審議会及びその委員となり、同一性をもって存続するものとする。

付 則（平成29年3月22日条例第1号抄）

(施行期日)

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

付 則（令和2年12月22日条例第34号抄）

(施行期日)

1 この条例は、令和3年4月1日から施行する。

■ 土浦市都市計画審議会名簿

(敬称略)

氏名	所属	備考
藤川 昌樹	筑波大学教授	会長
赤木 裕子	茨城県建築士会土浦支部相談役	副会長
藤井 利幸	国立研究開発法人建築研究所 住宅・都市研究グループ長	R5.7.4 委嘱 前任 佐藤 誠
天野 義章	弁護士	
奥谷 崇	土浦市議会総務市民委員会	R5.5.19 委嘱 前任 吉田 博史
鈴木 一彦	土浦市議会文教厚生委員会	R5.5.19 委嘱 前任 福田 一夫
島岡 宏明	土浦市議会産業建設委員会	R5.5.19 委嘱 前任 柏村 忠志
浜谷 恒平	常総国道事務所長	
大森 満	土浦土木事務所長	R5.4.1 委嘱 前任 大石 直人
永沼 義道	土浦警察署長	R5.4.1 委嘱 前任 園部 修
川村 剛久	土浦市農業委員会会長	R5.7.20 委嘱 前任 高橋 弘一
中川 喜久治	土浦商工会議所会頭	
矢口 清	土浦市新治商工会会長	
池田 正	水郷つくば農業協同組合代表理事組合長	
瀧 正教	土浦市地区長連合会会長	R5.6.16 委嘱 前任 梅澤 義昭
的場 弘幸	土浦商店街連合会会長	
吉田 照美	土浦市女性団体連絡協議会理事	
鈴木 静江	土浦商工会議所女性会理事	

(2) 土浦市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画検討委員会

■ 土浦市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画検討委員会設置要綱

令和4年5月31日土浦市訓令第29号

改正 令和5年3月31日訓令第8号

(設置)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2第1項に規定する本市の都市計画に関する基本的な方針（次条において「都市計画マスタープラン」という。）及び都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する立地適正化計画（次条において「立地適正化計画」という。）に関し必要な事項を検討するため、土浦市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の立案に関すること。
- (2) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の立案及び見直しのために必要な調査に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画に関し必要な事項

(組織)

第3条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

- 2 委員長は都市政策部を担任する副市長を、副委員長は他の副市長及び教育長をもって充てる。
- 3 委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。
- 4 委員長は、委員会の事務を総理し、委員会を代表する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、副委員長のうち他の副市長がその職務を代理する。

(会議)

第4条 委員会の会議（以下この条において「会議」という。）は、必要に応じて委員長が招集する。

- 2 委員長は、会議の議長となる。
- 3 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第5条 委員会の庶務は、都市政策部都市計画課において処理する。

(委任)

第6条 この訓令に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

付 則

(施行期日)

- 1 この訓令は、令和4年6月1日から施行する。

(土浦市立地適正化計画検討委員会設置要綱の廃止)

- 2 土浦市立地適正化計画検討委員会設置要綱（平成27年土浦市訓令第21号）は、廃止する。

付 則（令和5年3月31日訓令第8号）

この訓令は、令和5年4月1日から施行する。

別表（第3条関係）

市長公室長 総務部長 市民生活部長 保健福祉部長 こども未来部長 産業経済部長 都市
政策部長 建設部長 教育部長 消防長 消防次長 政策企画課長 行革デジタル推進課長
財政課長 広報広聴課長 総務課長 防災危機管理課長 課税課長 市民活動課長 人権推進
課長 生活安全課長 環境保全課長 環境衛生課長 社会福祉課長 障害福祉課長 高齢福祉
課長 健康増進課長 こども政策課長 こども包括支援課長 保育課長 商工観光課長 農林
水産課長 都市計画課長 都市整備課長 公園・施設管理課長 建築指導課長 道路管理課長
道路建設課長 住宅営繕課長 下水道課長 水道課長 教育委員会事務局教育総務課長 教育
委員会事務局学務課長 教育委員会事務局生涯学習課長 教育委員会事務局文化振興課長 教
育委員会事務局スポーツ振興課長 消防本部消防総務課長 消防本部予防課長 消防本部警防
救急課長 農業委員会事務局長

4 届出制度

居住誘導区域外で一定規模以上の住宅の整備を行う場合、都市機能誘導区域外で誘導施設の整備を行う場合及び都市機能誘導区域内で誘導施設の休止又は廃止を行う場合は、市長への届出が必要になります。

(1) 届出が必要となる行為

1) 居住誘導区域外での住宅等の整備

居住誘導区域外において、以下に示す行為は届出の対象になります。

■ 開発行為

- ・ 3戸以上の住宅等の建築目的の開発行為
- ・ 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

■ 建築等行為

- ・ 3戸以上の住宅等新築
- ・ 3戸以上の住宅等への建築物の改築または用途変更

2) 都市機能誘導区域外での誘導施設の整備

都市機能誘導区域外において、以下に示す行為は届出の対象になります。

■ 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

■ 建築等行為

- ・ 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

3) 都市機能誘導区域内での誘導施設の休止または廃止

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には届出の対象になります。

(3) 届出の手続

1) 届出の時期

- ・ 工事着手の 30 日前まで

2) 受付窓口

- ・ 都市計画課

3) 受付時間

- ・ (月曜日から金曜日 (祝日および年末年始を除く) 8:30~17:00)

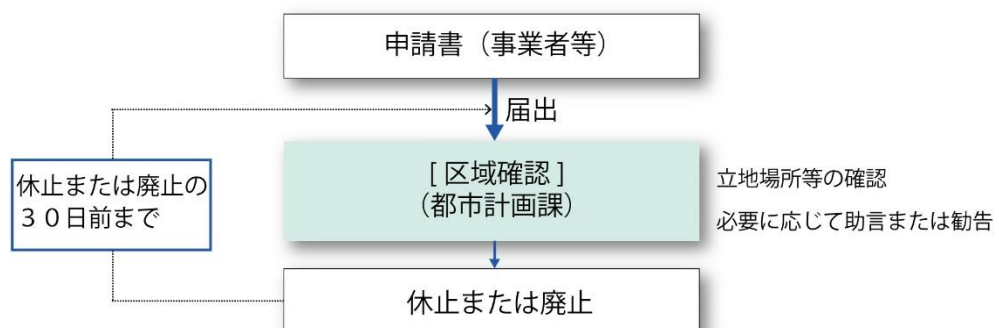
4) 申請料

- ・ 無料

■ 届出の流れ (住宅等及び誘導施設の整備)



■ 届出の流れ (誘導施設の休止・廃止)



(4) 届出の書類

1) 居住誘導区域外での住宅等の整備

行為	届出書	添付書類
開発行為	様式 1	<ul style="list-style-type: none"> ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上） ・設計図（縮尺 1/100 以上） ・その他参考となる事項を記載した書類
建築等行為	様式 2	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上） ・住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上） ・その他参考となる事項を記載した書類
上記の届出の変更	様式 3	・上記と同様

建築等行為（住宅等を新築、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為）

2) 都市機能誘導区域外での誘導施設の整備

行為	届出書	添付書類
開発行為	様式 4	<ul style="list-style-type: none"> ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上） ・設計図（縮尺 1/100 以上） ・その他参考となる事項を記載した書類
建築等行為	様式 5	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上） ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上） ・その他参考となる事項を記載した図書
上記の届出の変更	様式 6	・上記と同様

建築等行為（誘導施設を有する建築物を新築、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為）

3) 都市機能誘導区域内での誘導施設の休止または廃止

行為	届出書	添付書類
誘導施設の休止 または廃止	様式 7	<ul style="list-style-type: none"> ・施設休廃止の決定に係る書類 ・施設の用途及び面積等が分かる書類 ・位置図等

開発行為届出書

<p>都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。</p> <p>年 月 日</p> <p>(宛先) 土浦市長</p> <p>届出者 住 所</p> <p>氏 名</p>		
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 住 宅 等 の 用 途	
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	(住宅用区画数) (連絡先)

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(様式2)

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書

<p>都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、</p> <p> { 住 宅 等 の 新 築 建築物を改築して住宅等とする行為 建築物の用途を変更して住宅等とする行為 } について、下記により届け出ます。 </p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>(宛先) 土浦市長</p> <p style="text-align: center;">届出者 住 所</p> <p style="text-align: center;">氏 名</p>	
1 住宅等を新築しようとする土地 又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の 所在、地番、地目及び面積	所在・地番
	地 目
	面 積 平方メートル
2 新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	<p>(着手予定年月日)</p> <p>(戸数)</p> <p>(連絡先)</p>

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(様式3)

行為の変更届出書

年 月 日

(宛先) 土浦市長

届出者 住 所

氏 名

都市再生特別措置法第88条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

(連絡先)

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

(様式4)

開発行為届出書

<p>都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。</p> <p>年 月 日</p> <p>(宛先) 土浦市長</p> <p>届出者 住所</p> <p>氏名</p>		
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 建築物の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	(連絡先)

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

<p>都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、</p> <p> { 誘導施設を有する建築物の新築 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 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行為 } </p> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>(宛先) 土浦市長</p> <p style="text-align: center;">届出者 住所</p> <p style="text-align: center;">氏名</p>	
1 建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	所在・地番
	地目
	面積 平方メートル
2 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	(着手予定年月日) (連絡先)

注 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(様式6)

行為の変更届出書

年 月 日

(宛先) 土浦市長

届出者 住 所

氏 名

都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

(連絡先)

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

(宛先) 土浦市長

届出者 住 所

氏 名

連絡先

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

記

- 1 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地
- 2 休止（廃止）しようとする年月日
- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間
- 4 休止（廃止）に伴う措置
 - (1) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途
 - (2) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 4(2)欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入すること。

5 用語解説

用語の解説は以下のとおりです。

頁	用語	用語の説明
1	ICT	Information and Communication Technology の略。情報 (information) や通信 (communication) に関する技術の総称のことをいいます。
1	居住誘導区域	立地適正化計画において、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のことをいいます。
1	コンパクトシティ	都市的土地利用の郊外への拡大の抑制と中心市街地の活性化が図られ、行政や医療・福祉、商業等の生活に必要な機能施設が近接した効率的で持続可能な都市のことをいいます。
1	都市機能誘導区域	立地適正化計画において、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のことをいいます。
1	都市計画マスタープラン	自然、文化、産業などの特性を踏まえた上で、市の総合計画と整合を図りながら、将来都市像や都市づくりの目標を示すとともに、市民参加を基調としたまちづくりの取組を明らかにするものをいいます。
1	都市再生特別措置法	急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、平成 14 年に制定された法律です。
1	立地適正化計画	都市再生特別措置法に基づき、持続可能な都市構造への再構築を目指し、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導を図り、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するための計画のことをいいます。
2	公共施設等総合管理計画	公共建築物や道路、下水道等の都市基盤施設の老朽化が進む中、人口減少社会を前に持続可能な行政サービスを維持するため、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の適切な維持管理や最適な配置の実現を目的として策定する計画のことをいいます。
2	第 9 次土浦市総合計画	本市が策定する計画の中で最上位に位置づけられる計画として、長期的な展望に立った計画的な市政運営を行うための総合的な計画のことをいいます。

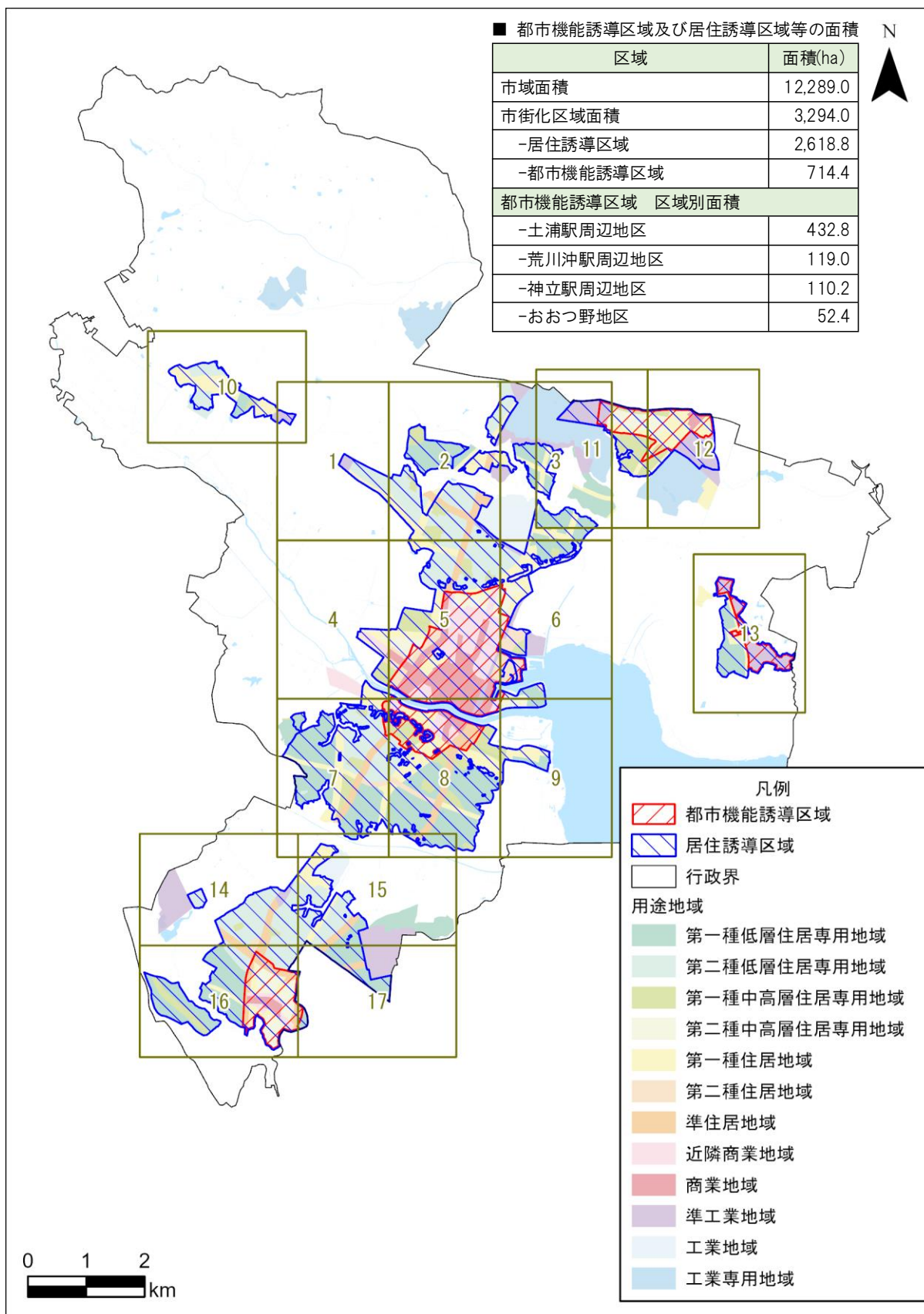
頁	用語	用語の説明
2	地域公共交通計画	地域公共交通の活性化及び再生に関する法律及び同法の基本方針に基づき、地方公共団体が作成する、地域旅客運送サービスの持続可能な提供の確保に資する地域公共交通の活性化及び再生を推進するための計画のことをいいます。
2	都市計画区域	都市計画法の適用を受ける土地の区域のことをいいます。具体的には、中心の市街地を含み、かつ自然的・社会的条件並びに人口・土地利用・交通量等の現況及び推移を勘案して、一体の都市として整備・開発・保全する必要がある区域です。
8	区域区分	都市計画法に基づき、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分することをいいます。
8	市街化区域	すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街地化を図るべき区域をいいます。都市施設の整備や市街地開発事業が優先的に実施され、用途地域が定められます。
8	市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域をいいます。原則として用途地域は定めず、一定の要件等を備えた開発行為以外は許可されません。
8	都市計画基礎調査	都市計画法第 6 条に基づき行う調査のことをいいます。都市計画を的確に決定し、遂行する観点から、概ね 5 年ごとに、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量等について、現況及び将来の見通しを調査するものです。
12	高齢化率	65 歳以上の高齢者人口が総人口に占める割合のことをいいます。
18	用途地域	都市計画法に基づき、市街化区域内に定めることができる土地利用の制限のことをいいます。用途地域は、都市の目指すべき将来像に応じて住居、商業、工業などの用途を適正に配置するとともに、建築物の用途や規模、高さなどの制限を定め、良好な都市環境の保全や都市化の進展に対応することを目的としています。
20	地区計画	都市計画法に基づき、地区ごとの特性に応じた良好な都市環境を形成し、まちづくりを誘導するための制度のことをいいます。地区のまちづくりの方針を定めるとともに、地区内で建築物等を建築する場合に守らなければならない地区独自のルールを定めることができます。
20	土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善と宅地の利用促進を図るため、土地の交換分合（換地）により道路、公園などの公共施設を整備するとともに、土地の区画形質を変更する事業をいいます。
24	交通手段分担率	ある交通手段を用いた人の数が、全交通手段の利用者数に占める割合のことをいいます。

頁	用語	用語の説明
25	コミュニティ交通	交通不便地域の解消等を図るため、市町村等が主体的に計画し、運行する公共交通のことをいいます。
34	災害ハザード区域	災害の危険性が懸念される区域のことをいいます。
36	徒歩圏人口 カバー率	各生活サービス施設の徒歩圏に居住する人口の比率のことをいいます。
54	キララちゃんバス	NPO 法人まちづくり活性化土浦が事業主体となり、中心市街地活性化を目的として運行しているコミュニティバスのことをいいます。
58	ナショナルサイクルルート	日本を代表し、世界に誇るサイクリングルートとして、国が指定する一定の水準を満たすサイクリングルートのことをいいます。
63	空き家バンク	地域の活性化を図る目的で、市がインターネット等で空き家の情報を公開して利用希望者に紹介するなど有効活用する取組のことをいいます。
63	コミュニティ道路	歩行者の安全性や快適性を考慮し、歩行者と自動車の共存を目的とした道路のことをいいます。
63	ポケットパーク	都市生活の中でのうるおいや休憩のために道路脇や街区内の空地等に整備した比較的小規模な公園のことをいいます。
68	インフラ	インフラストラクチャーの略語であり、道路、鉄道、公園・緑地、上下水道、港湾、空港、河川等の根幹公共施設のことをいいます。
68	地形地物	土地の地形や道路、建築物、河川、植生などの地物の総称のことをいいます。
69	非可住地	水面や山林など居住することのできない土地のことをいいます。
82	都市再生整備 計画区域	都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき区域のことをいいます。
83	地域包括支援 センター	高齢者が住み慣れた地域で安心した生活が続けられるように支援を行う総合機関のことをいいます。
84	こども家庭 センター	母子保健と福祉の一体的な支援を目的とした、「子育て世代包括支援センター」と「子ども家庭総合支援拠点」の機能を統合した相談支援窓口のことをいいます。
84	大規模小売店舗	建物内の店舗面積の合計が1,000平方メートルを超える店舗のことをいいます。
84	療育支援センター	発達にかかわる相談や児童発達支援、保育所等訪問支援、障害児相談支援などの事業を行っている施設のことをいいます。

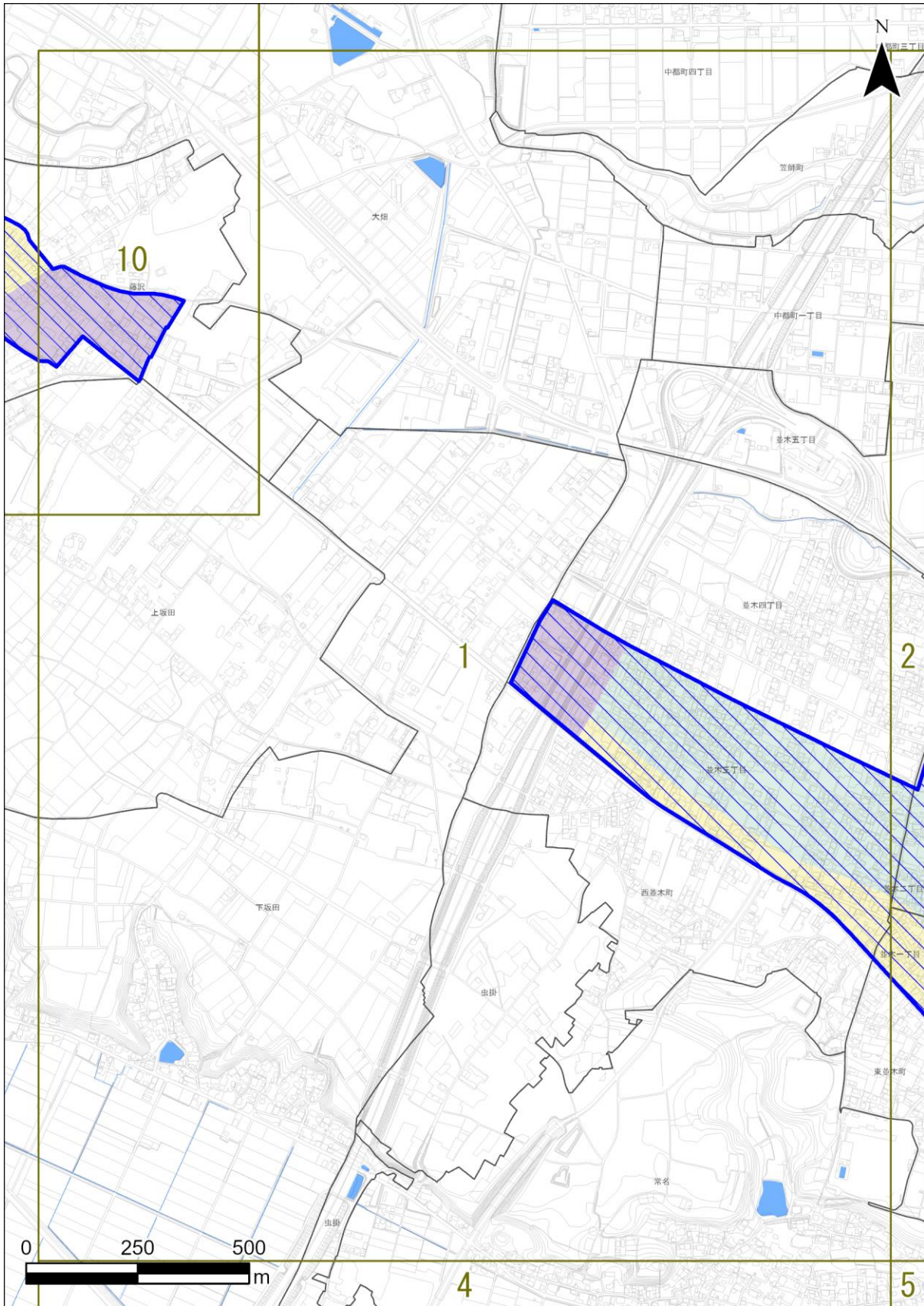
頁	用語	用語の説明
96	建築協定	区域の土地所有者及び借地権者などが、自主的にその全員の合意により、区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、意匠または建築設備に関して、建築基準法の規定の中で基準を定める協定のことをいいます。
97	まちばん	防犯パトロール隊の立寄所のことをいいます。市民及び駅利用者の安全を確保するため、警察官 OB による立番、青色防犯パトロール車及び徒歩による巡回を行っています。
100	MaaS (Mobility as a Service)	地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせ、検索・予約・決済等を一括で行うサービスのことをいいます。
135	下水道ストック マネジメント計画	長期的な視点で下水道施設全体の今後の老朽化の進展状況を考慮し、施設の点検・調査、修繕・改善を実施する計画のことをいいます。
142	緊急輸送道路	災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路のことをいいます。
143	PDCA サイクル	「目標」を設定し、その達成のための具体的なプログラム（手段・方法）を立案し（Plan）、実施し（Do）、定常的に達成状況を点検・評価し（Check）、手段・方法や PDCA サイクルの運用のしかたに不都合があれば是正・見直しを行い（Action）、その結果を次の目標設定やプログラムの立案（Plan）に反映させていくという目標管理（マネジメント）の方法のことです。

6 誘導区域図

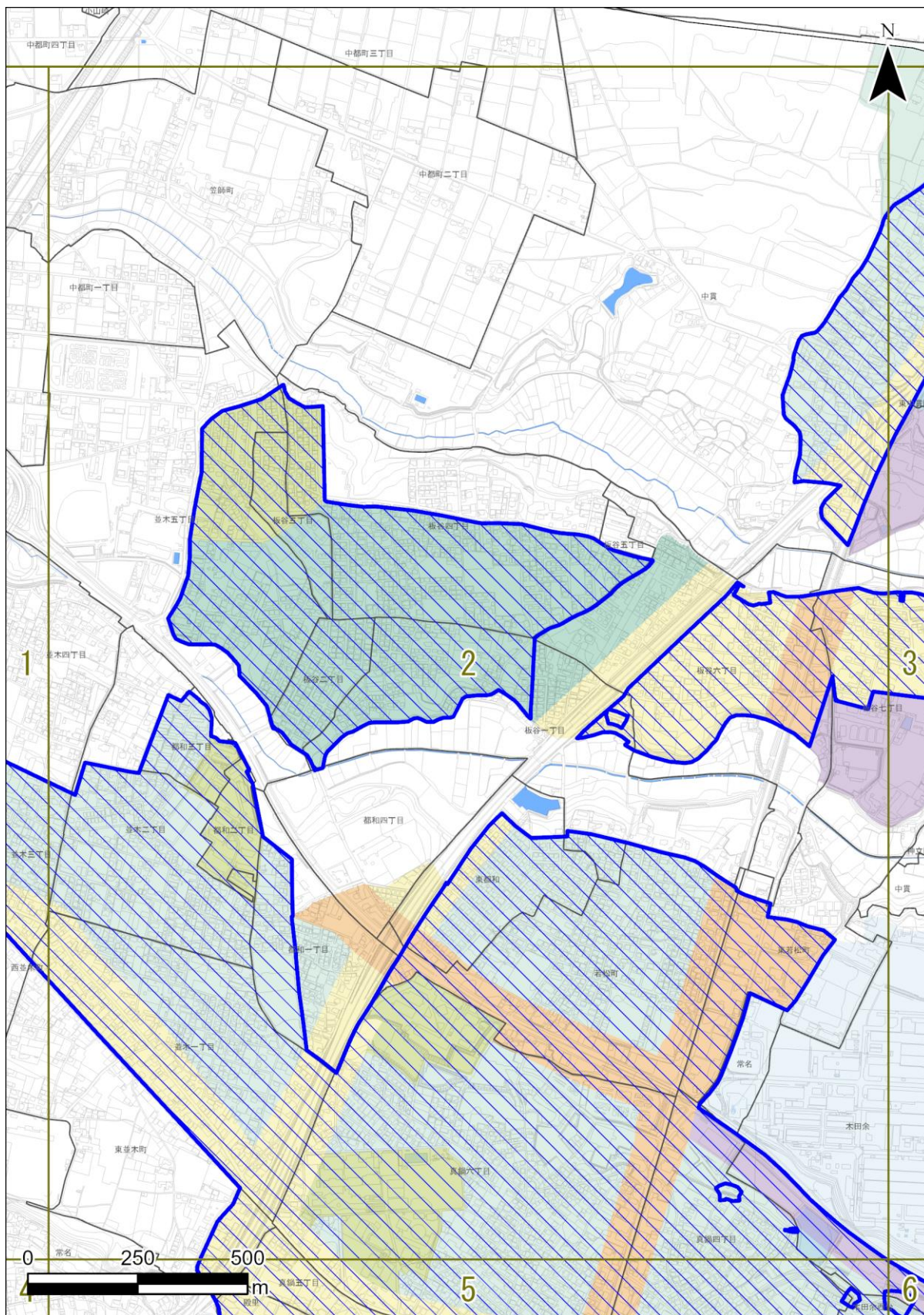
居住誘導区域及び都市機能誘導区域は以下のとおりです。



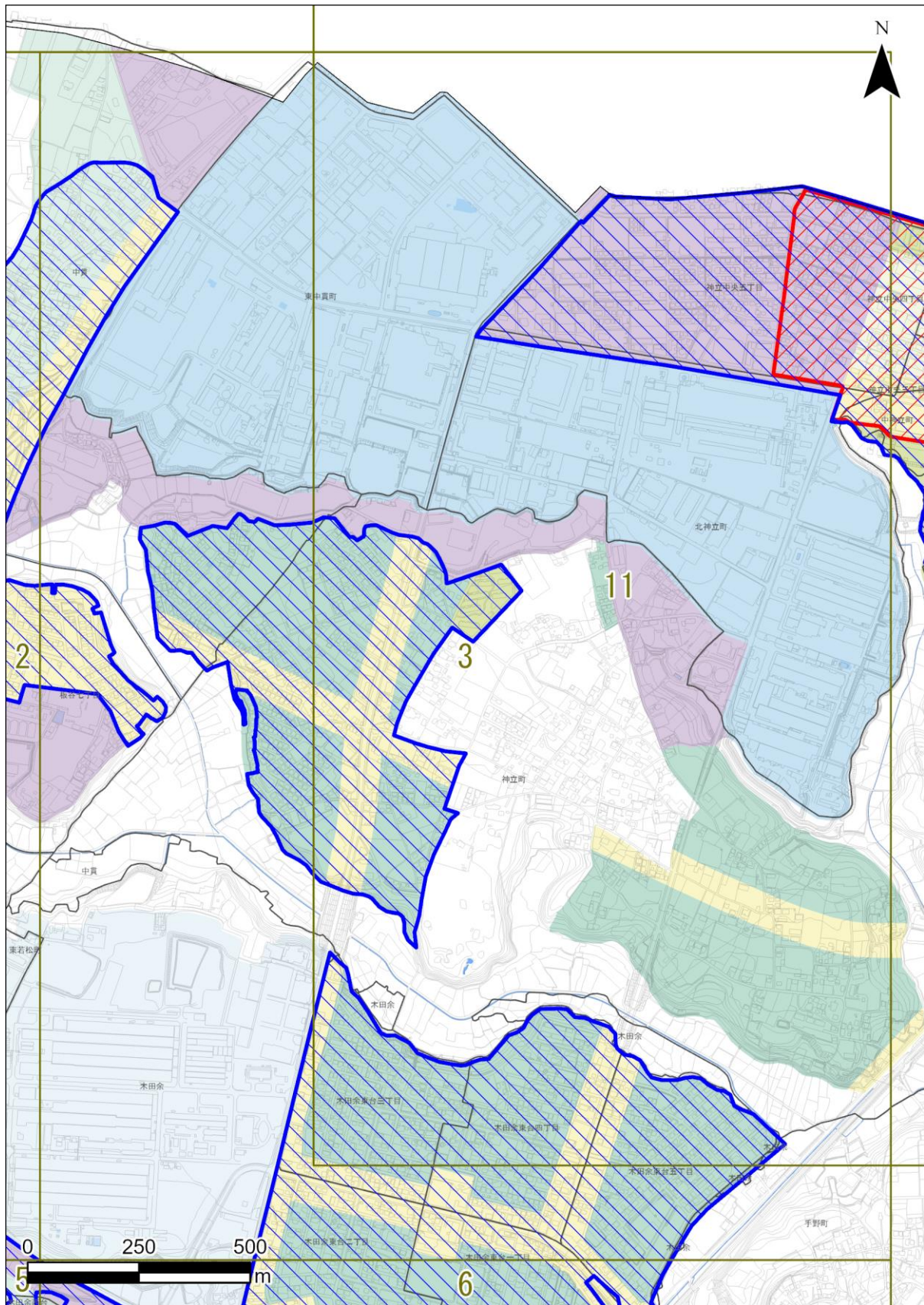
■ 拡大図面 (1/17)



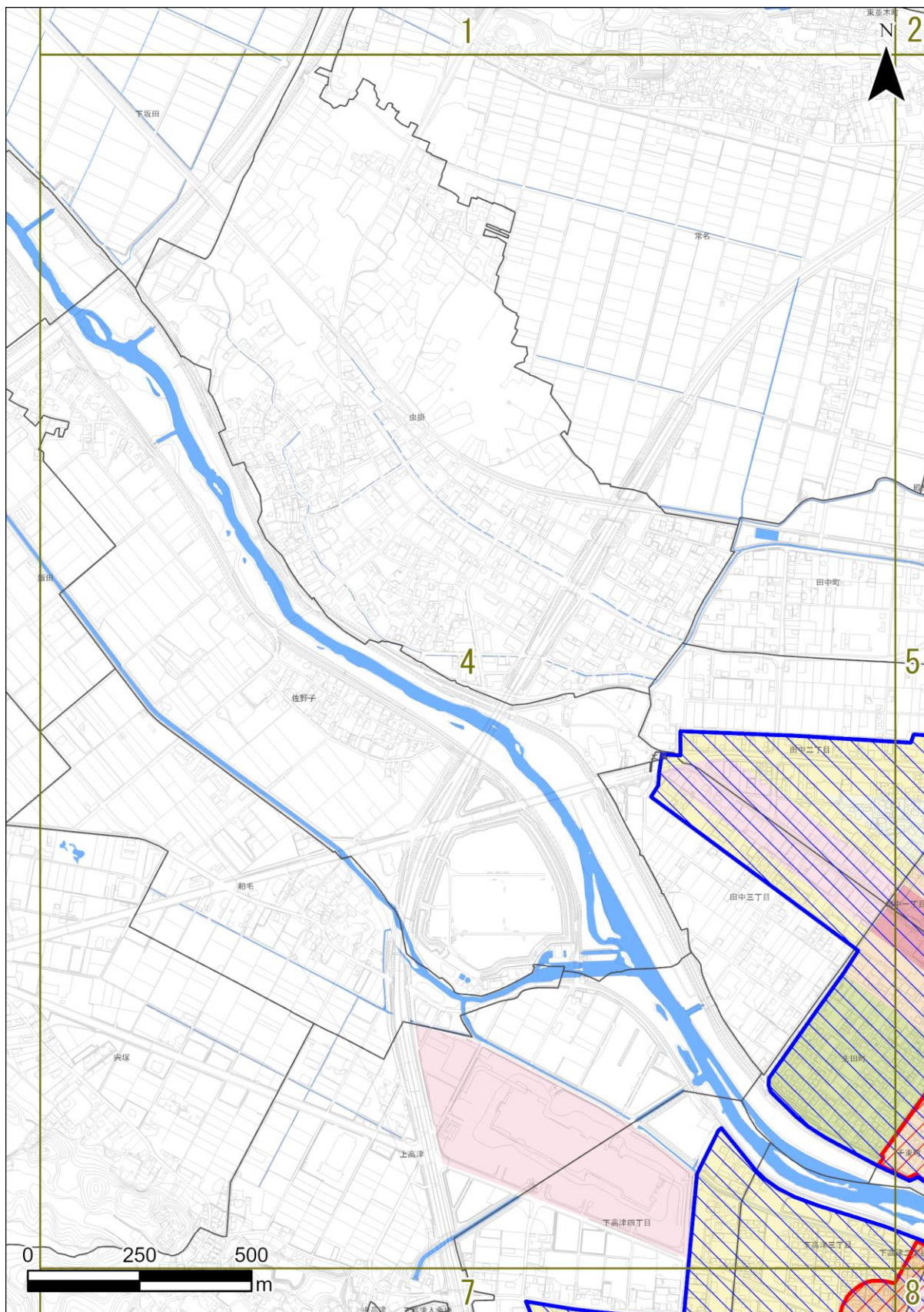
■ 拡大図面 (2/17)



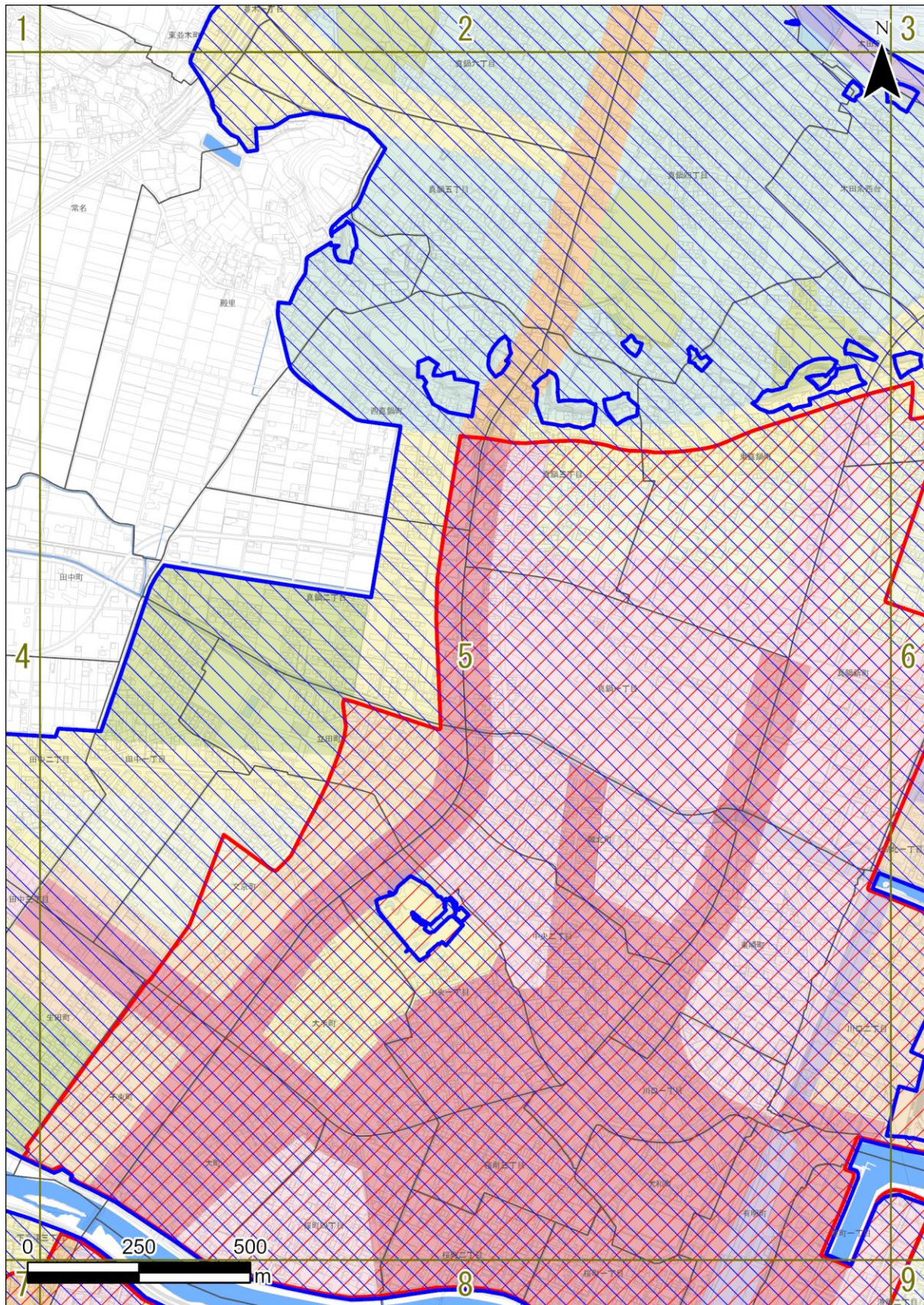
■ 拡大図面 (3/17)



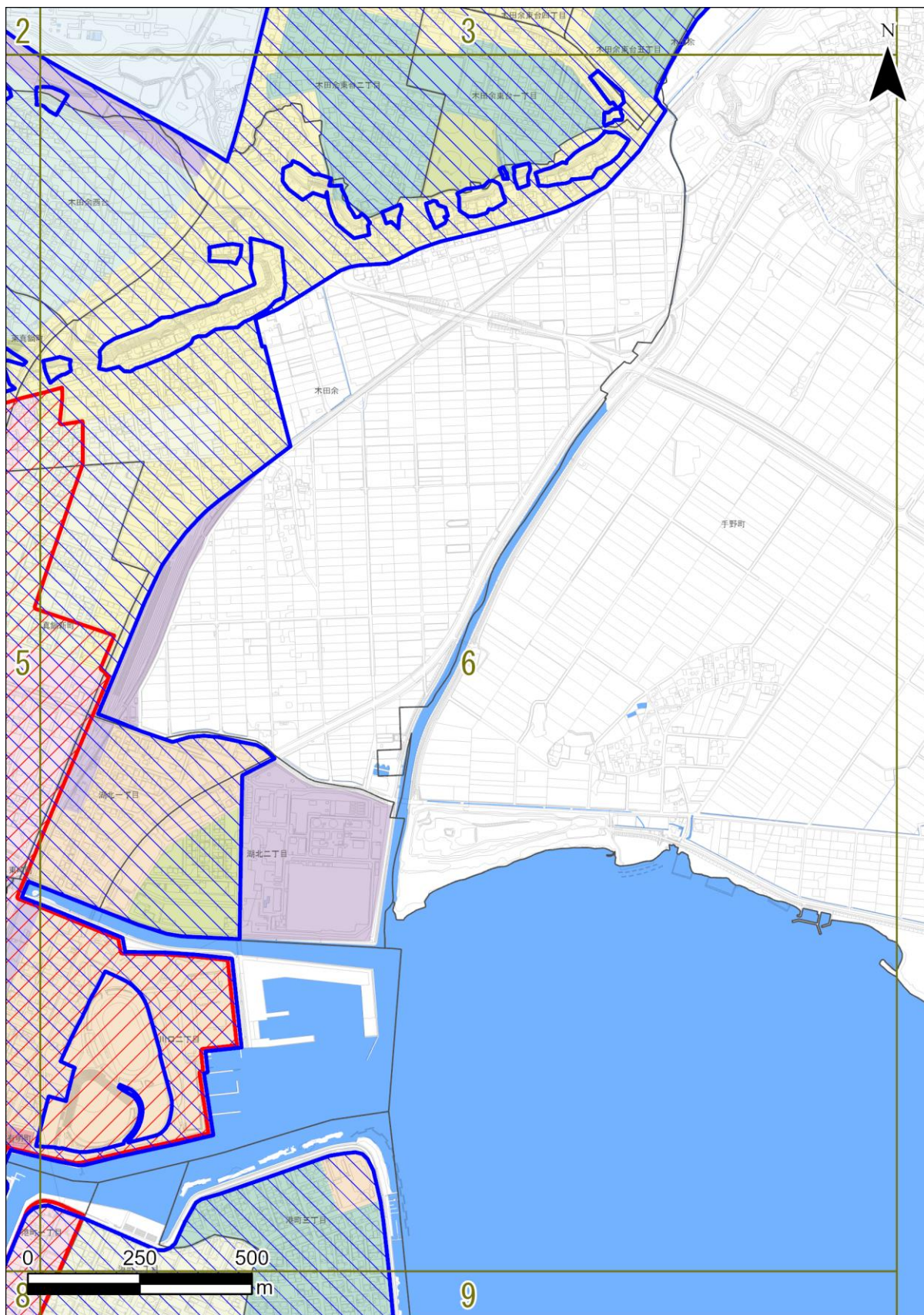
■ 拡大図面 (4/17)



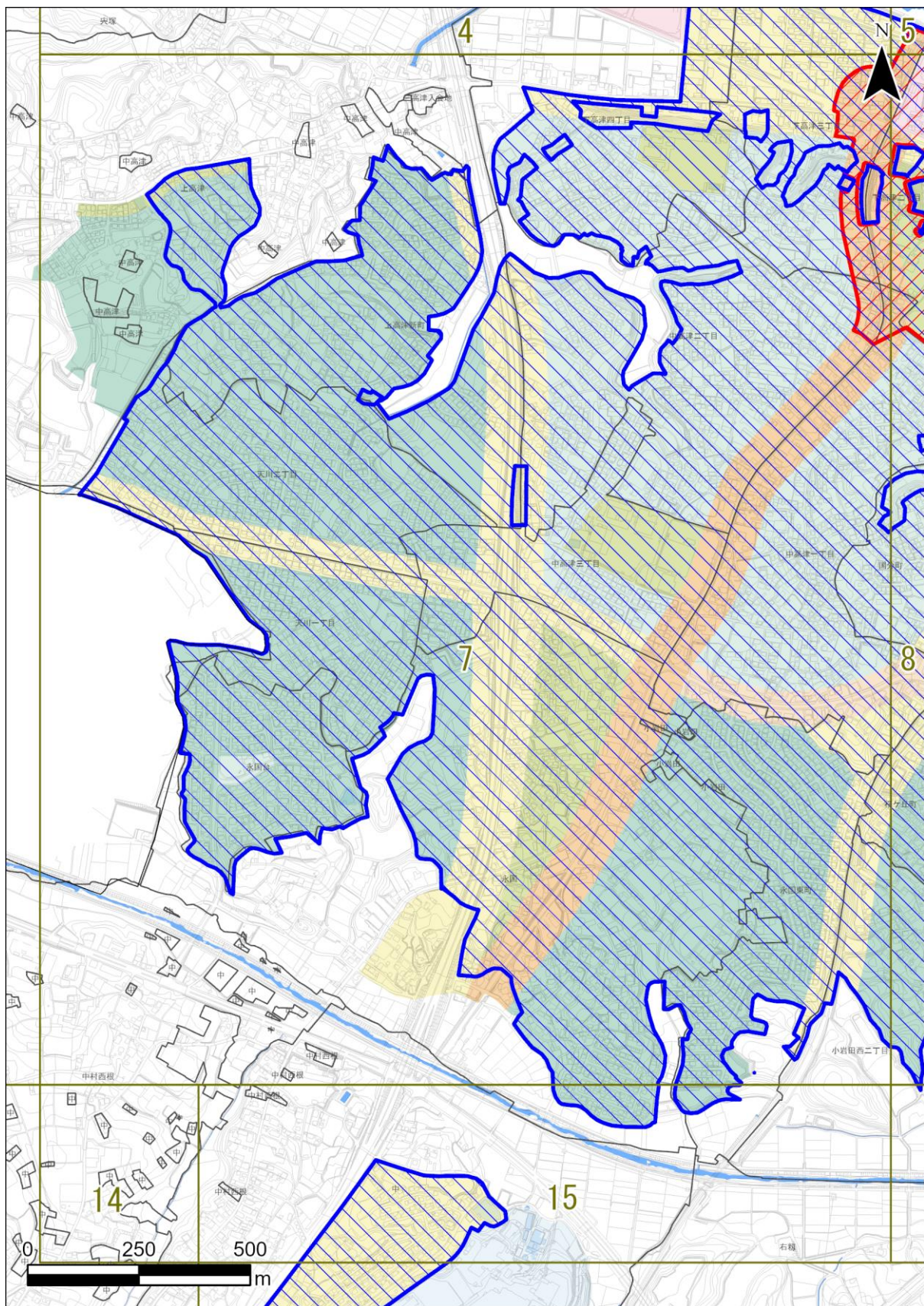
■ 拡大図面 (5/17)



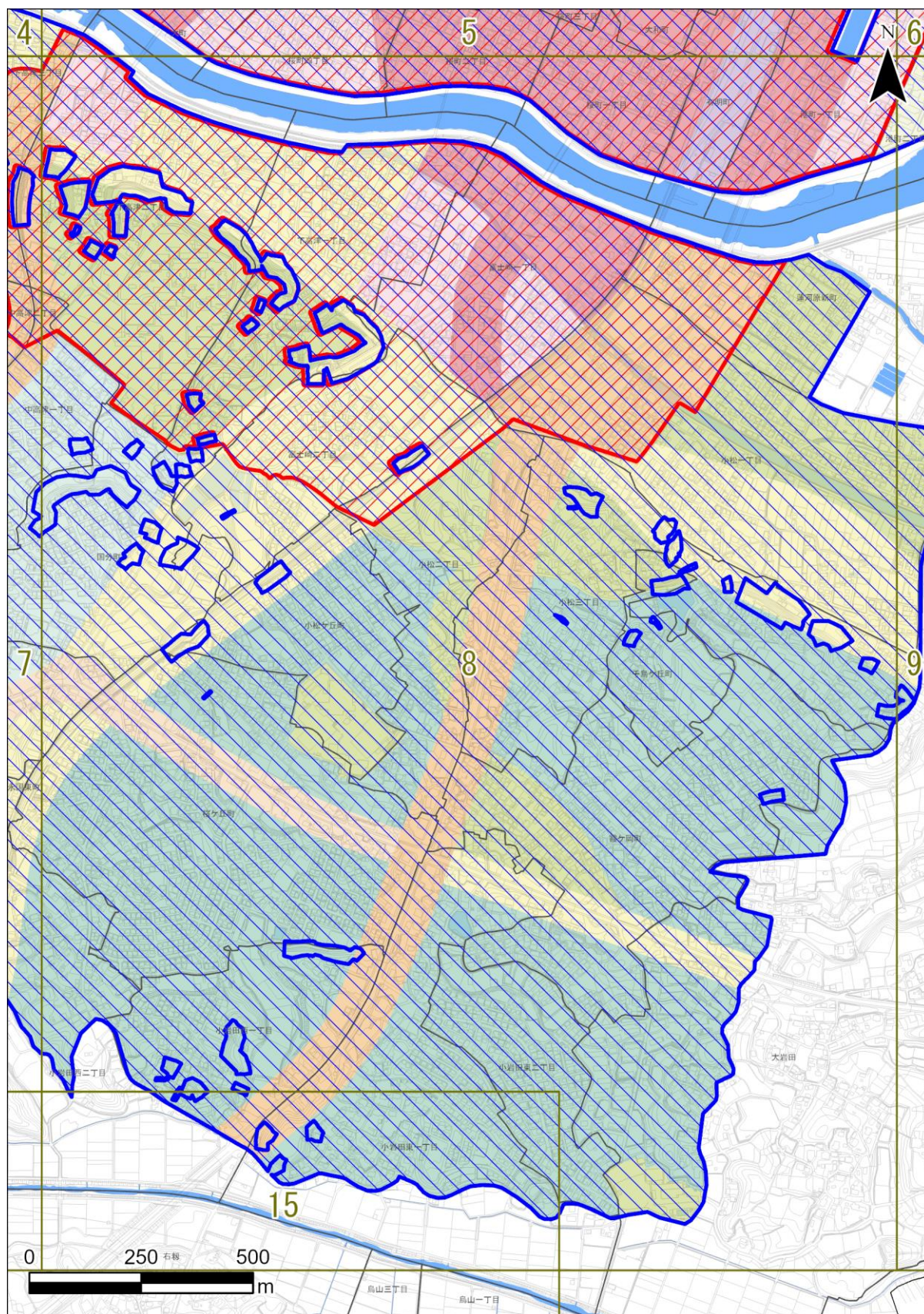
■ 拡大図面 (6/17)



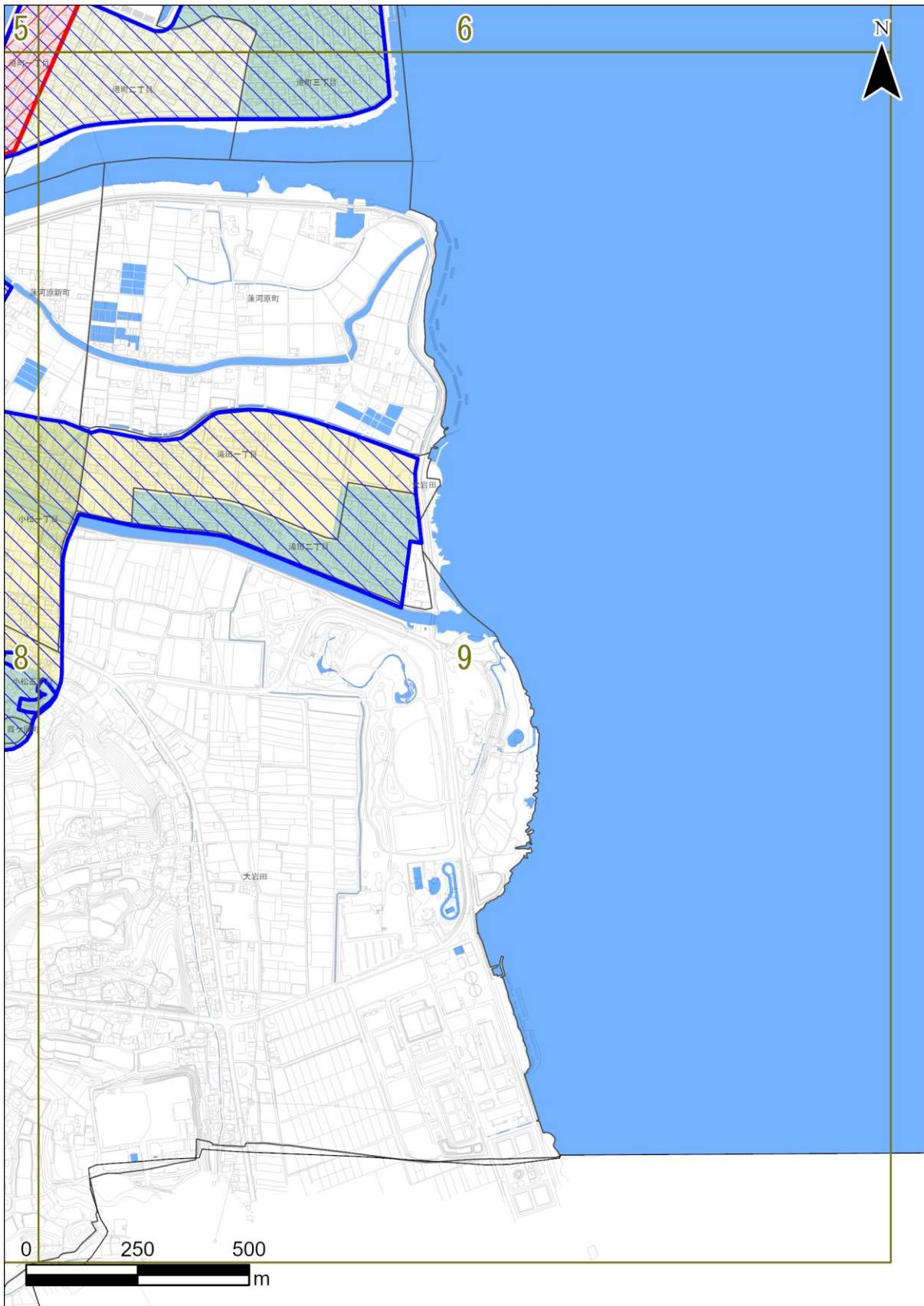
■ 拡大図面 (7/17)



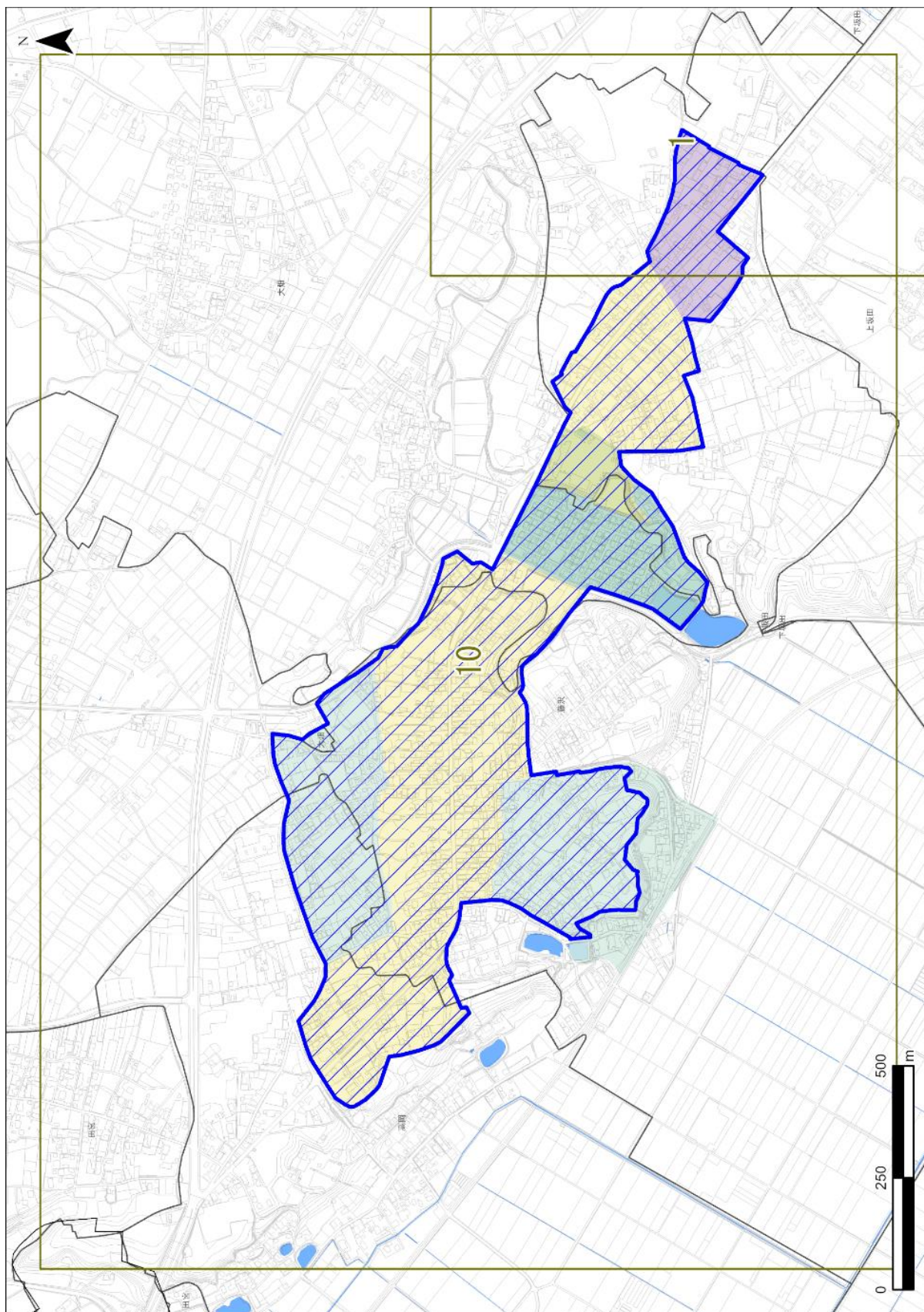
■ 拡大図面 (8/17)



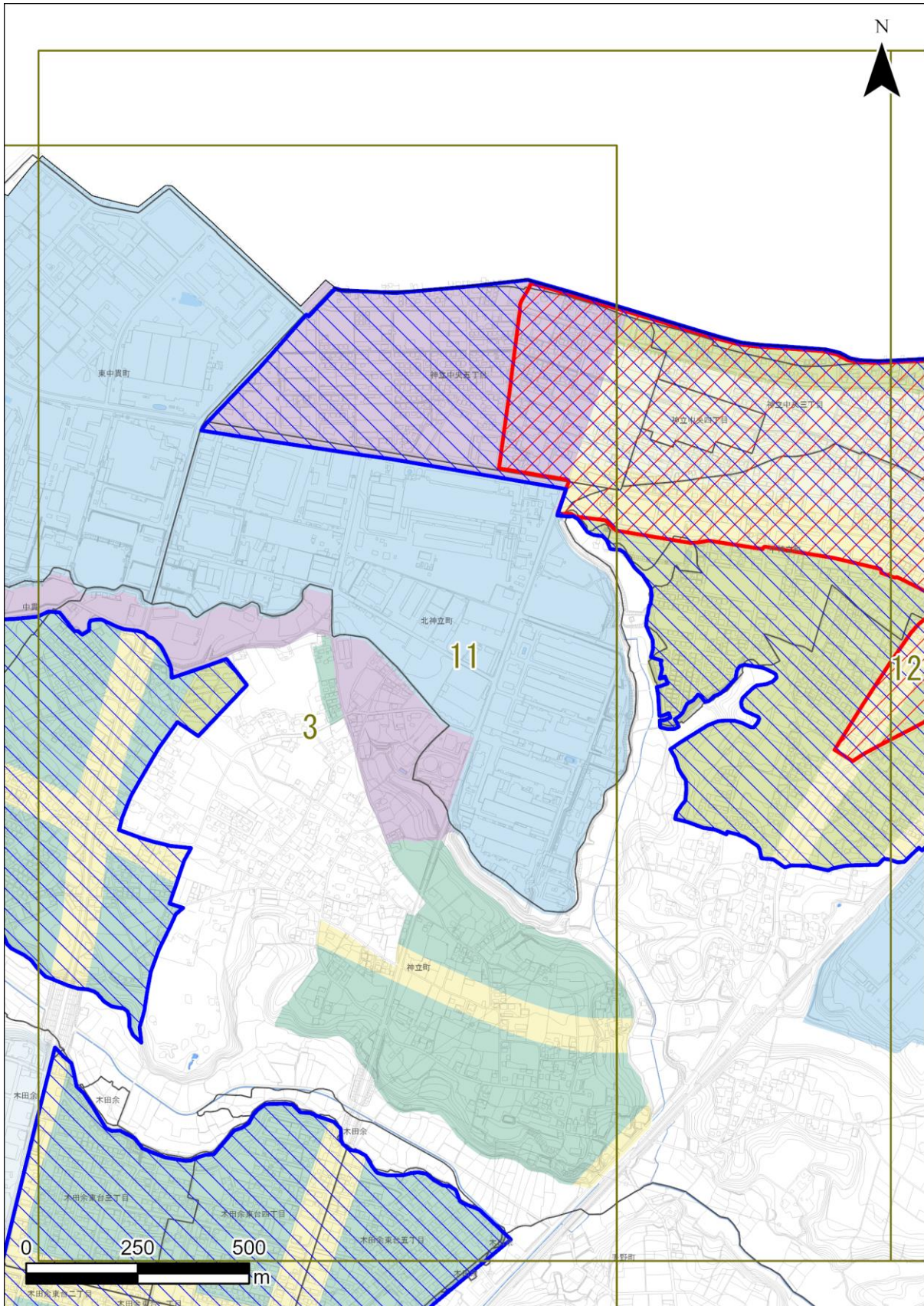
■ 拡大図面 (9/17)



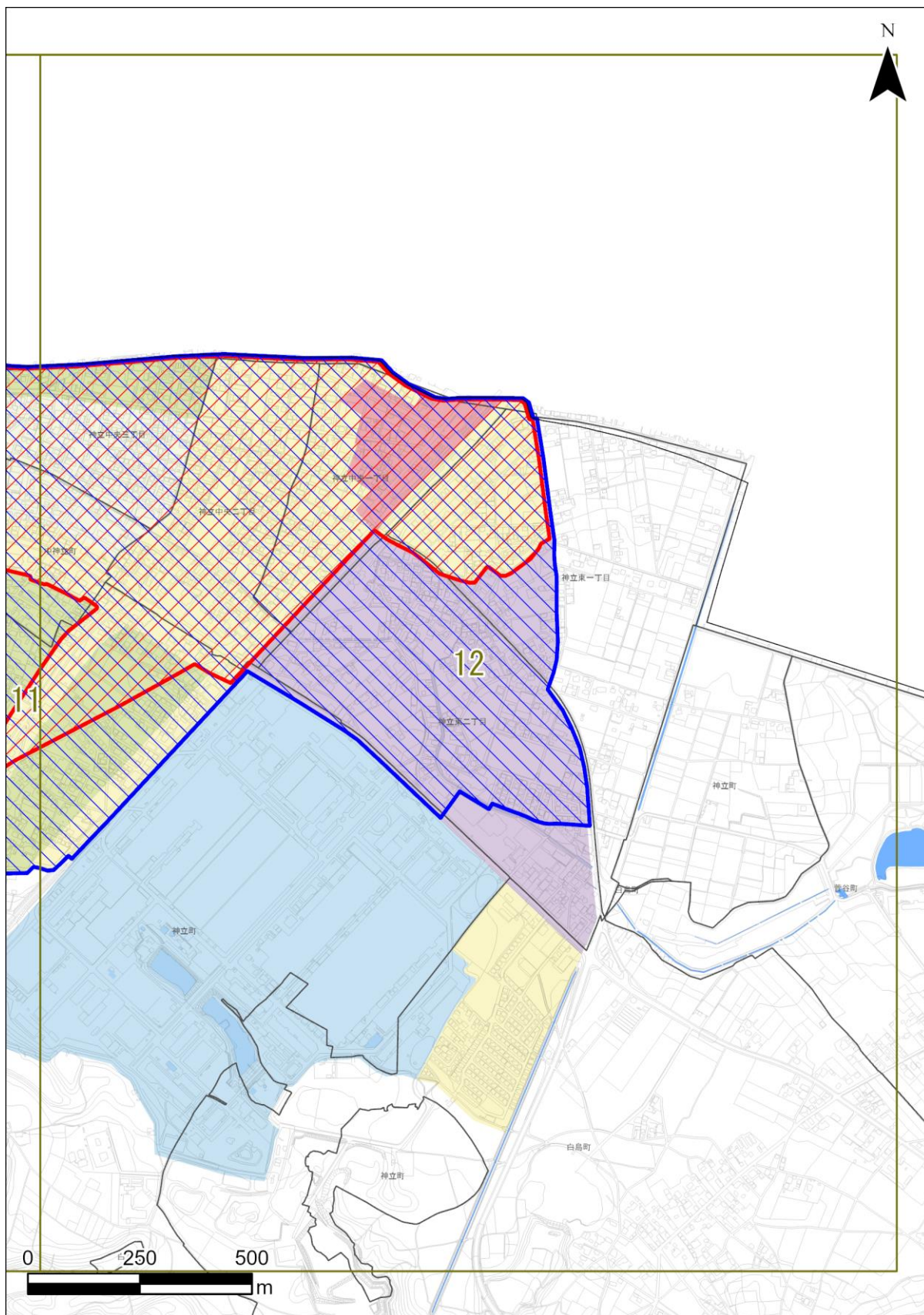
■ 拡大図面 (10/17)



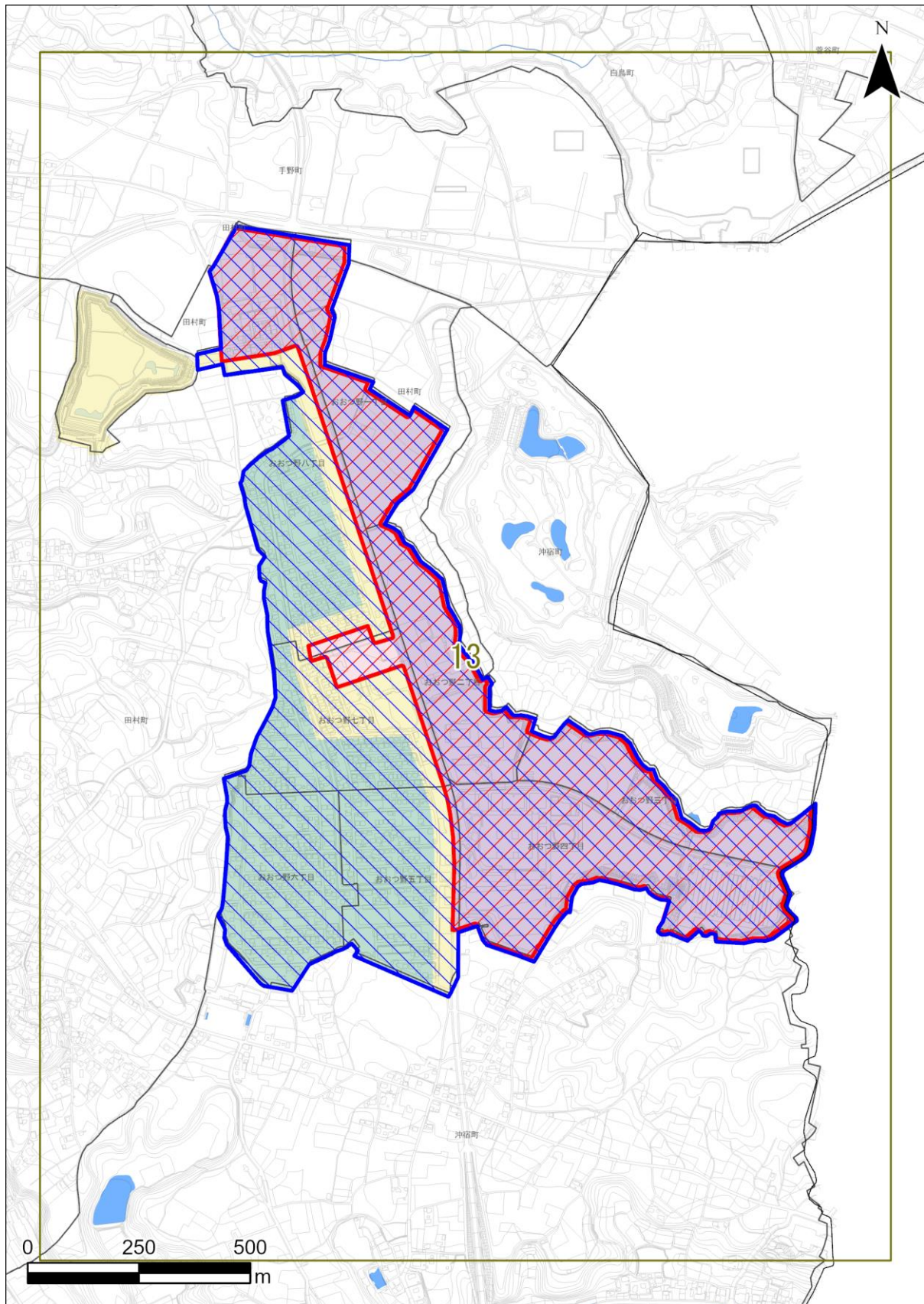
■ 拡大図面 (11/17)



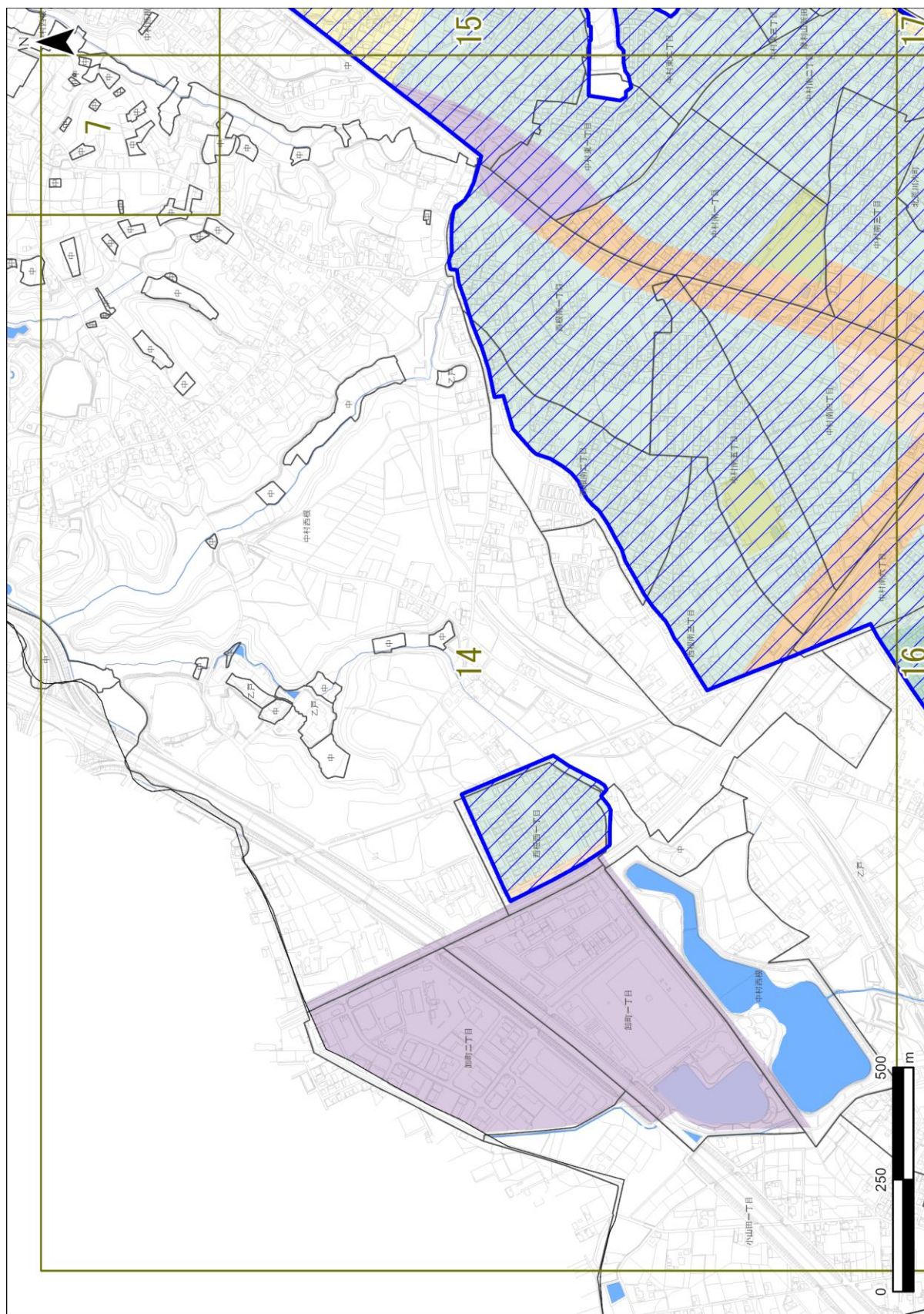
■ 拡大図面 (12/17)



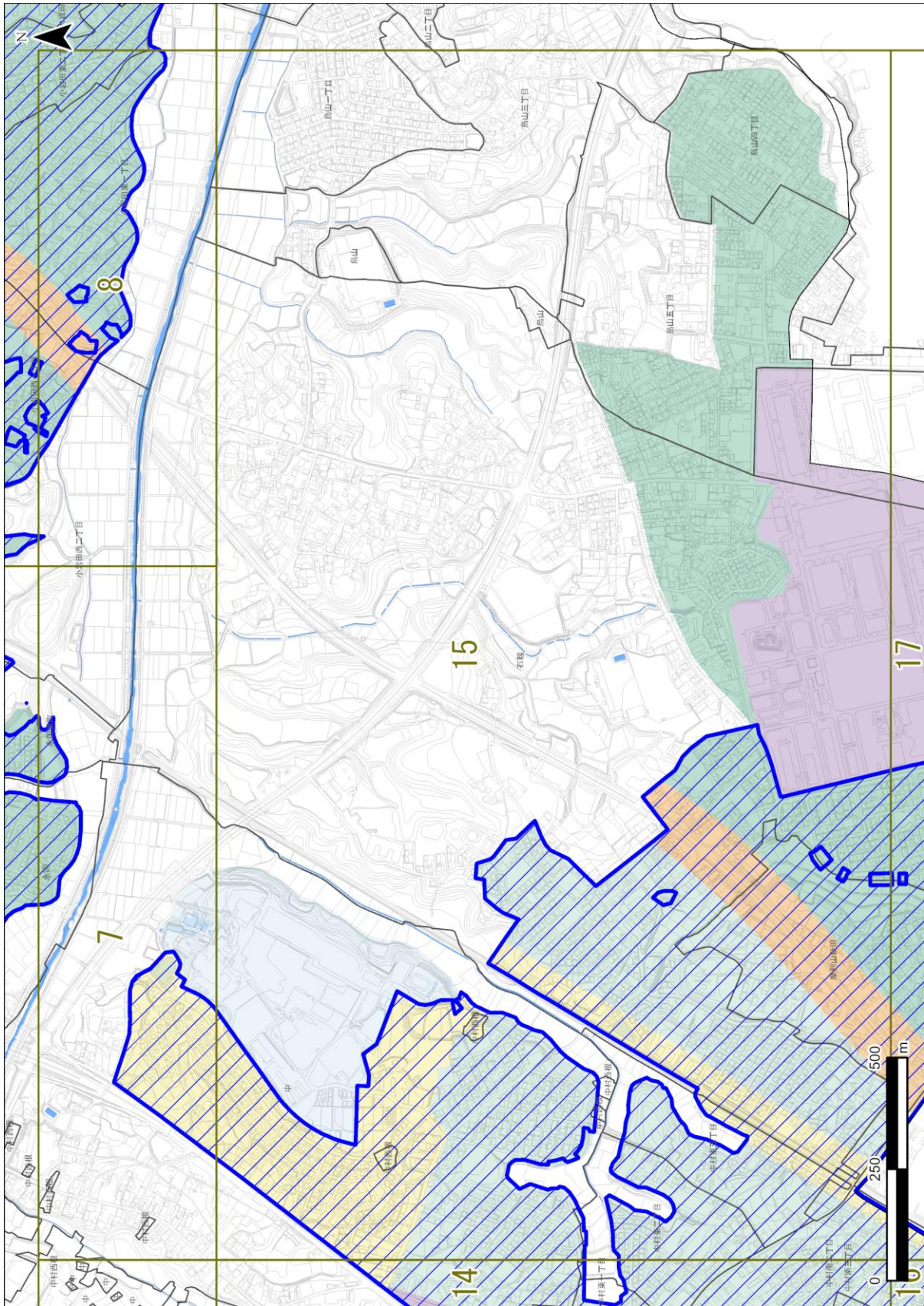
■ 拡大図面 (13/17)



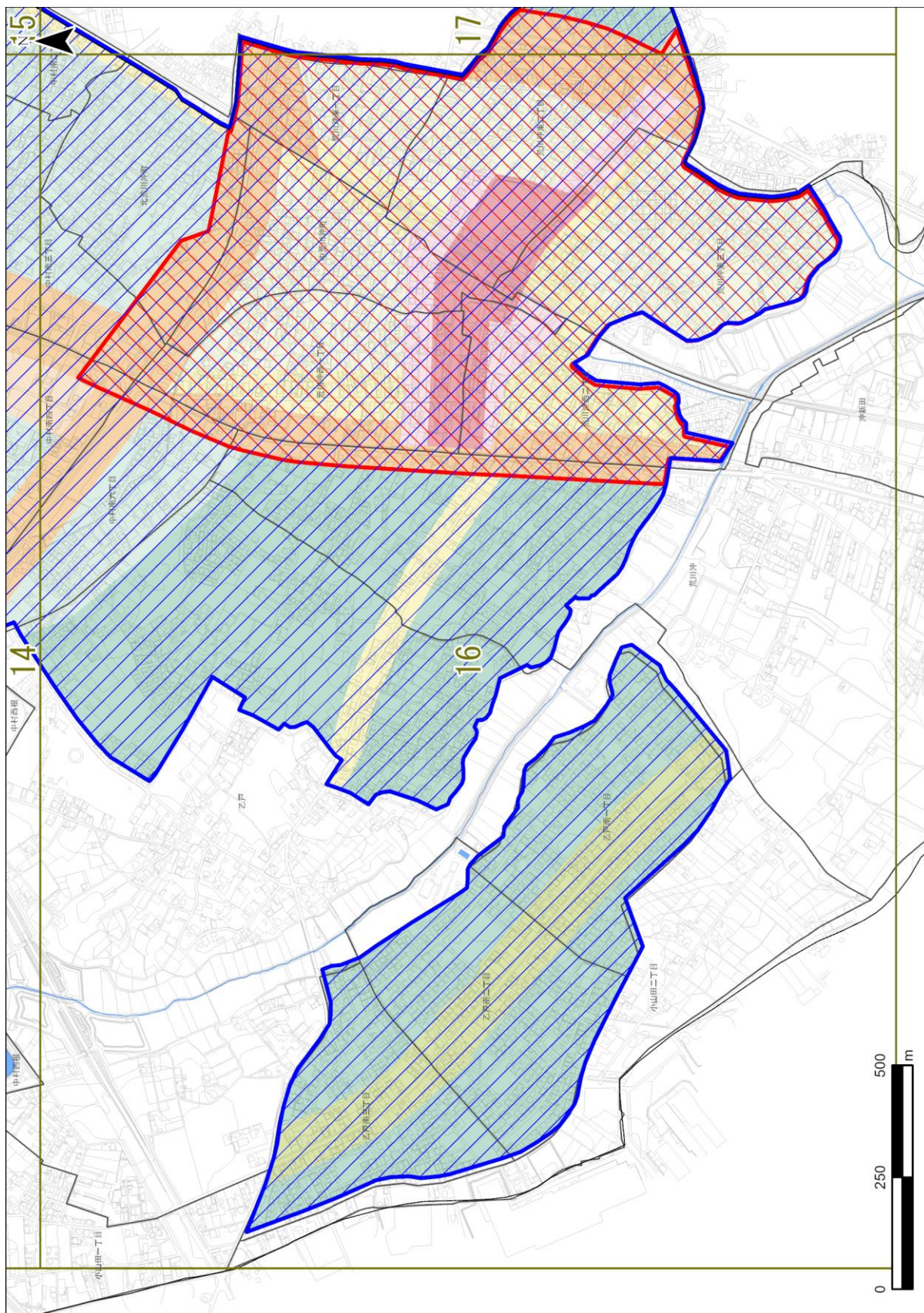
■ 拡大図面 (14/17)



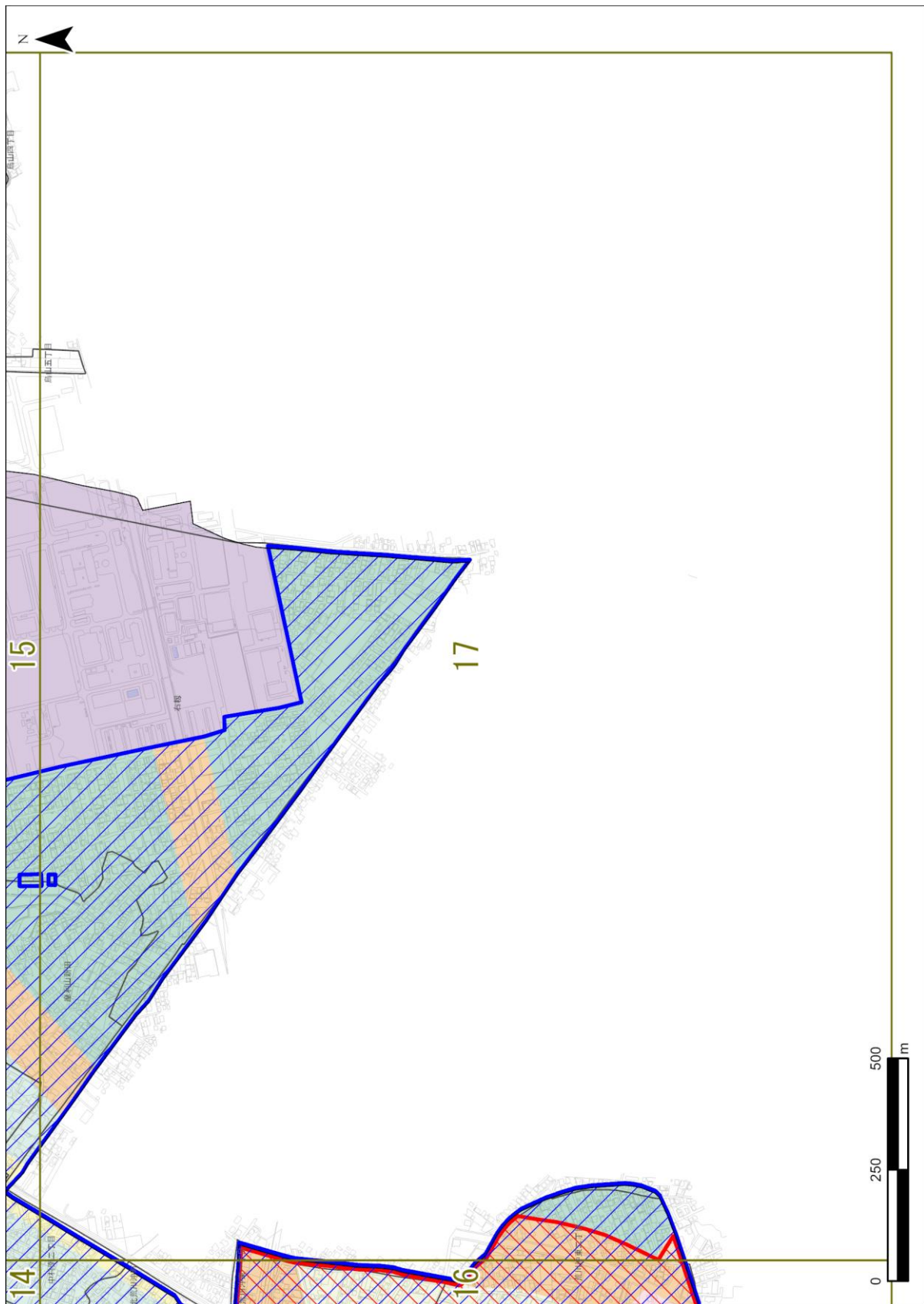
■ 拡大図面 (15/17)



■ 拡大図面 (16/17)



■ 拡大図面 (17/17)



土浦市立地適正化計画

発行日 令和6年3月

発行者 土浦市

住所 〒300-8686 茨城県土浦市大和町9番1号

電話番号 029-826-1111

編集 土浦市都市政策部都市計画課