



土浦市 立地適正化計画 概要版

令和6年3月
土浦市

1. 計画の趣旨

(1) 計画の趣旨

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条に「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定められたもので、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であり、持続可能なまちづくりに向け、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の都市機能を誘導するものです。平成 29 年に当初の計画を策定してから概ね 5 年が経過したため、本市を取り巻く社会経済情勢の変化に対応するために見直しを行いました。

(2) 計画の役割

◆ 居住誘導区域の明示

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を示します。

◆ 都市機能誘導区域の明示

医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る地域を示します。

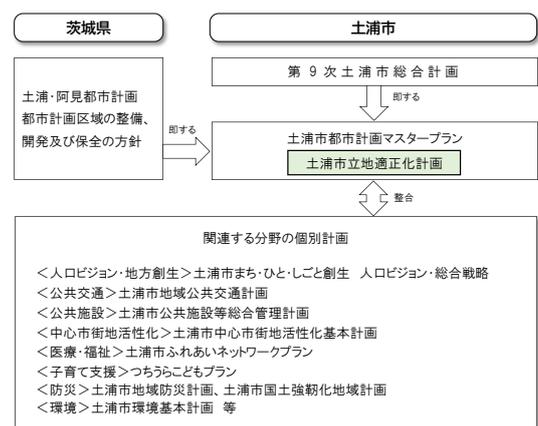
◆ 防災指針の明示

居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、都市の防災に関する機能の確保に関する指針を示します。

(3) 計画の位置づけ

土浦市立地適正化計画は、「土浦・阿見都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「第 9 次土浦市総合計画」に即するとともに、関連する各分野の個別計画と連携して、居住機能や都市機能の誘導に係る方針を示します。

また、本計画は、都市計画マスタープランの一部として都市づくりの方針を示すものであり、都市計画マスタープランと一体となって都市づくりを進めるための計画になります。



(4) 計画期間

令和 6 年度(2024 年)から令和 15 年度(2033 年)

(5) 計画対象区域

土浦市全域を立地適正化計画の区域とします。

2. 立地適正化の基本方針

(1) まちづくりの方針

- ◆ 方針1. 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す
- ◆ 方針2. 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す
- ◆ 方針3. 災害に強く市民が安心して暮らせる都市を目指す

(2) 目指すべき都市の骨格構造

土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺を都市拠点、都市機能が集積しているおおつ野地区を地域拠点とし、各拠点の周囲を都市機能誘導区域とします。

また、地域生活拠点を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。



(3) まちづくりのために必要な施策・誘導方針

まちづくりのために必要な施策・誘導方針を以下のとおりとします。

まちづくりのために必要な施策・誘導方針	具体的方針
◆ 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"> ・市街化区域の人口密度の確保 ・計画的な土地利用の推進 ・快適で魅力のある市街地の形成
◆ 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"> ・生活サービス施設の立地の誘導 ・人口密度の維持及び代替サービスの確保 ・機能拠点の強化による都市の拠点性の拡充
◆ 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"> ・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 ・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 ・公共交通利用者の確保
◆ 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"> ・防災・減災対策の推進及び地域特性に合った機能の誘導
◆ 効率的な行財政運営による持続可能な都市の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・都市の拠点性の維持及び都市施設の計画的な更新

3. 居住誘導区域と都市機能誘導区域

(1) 居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域設定の考え方及び居住誘導区域から除外する区域を以下のとおりとします。

■ 居住誘導区域設定の考え方

項目	具体的方針
◆ 将来人口見通し	・市街化区域のうち、令和 27 年に人口密度が 40 人/ha 以上となる見込または平成 27 年から令和 27 年にかけて人口増加する見込の範囲
◆ 公共交通軸の徒歩圏	・土浦駅・荒川沖駅・神立駅の徒歩圏（800m） ・バス停の徒歩圏（300m）
◆ コミュニティ交通導入見込の範囲	・コミュニティ交通の導入促進の地域かつ令和 27 年時点で人口密度が 30 人/ha 以上となる見込の範囲
◆ 生活サービス施設の徒歩圏	・商業施設、医療施設、介護福祉施設、全ての徒歩圏に含まれる範囲
◆ 都市基盤整備の状況	・市街地開発事業等により、都市基盤が整っている地区

■ 居住誘導区域から除外する区域

項目	具体的方針
◆ 土砂災害(特別)警戒区域等	・人的被害等が発生するおそれが高いため
◆ 地域地区	・工業地域、工業専用地域、地区計画により住宅用途を制限している商業系地域、準工業地域内で工業系土地利用の割合が高い地域については、居住に適さないため
◆ 非可住地	・自衛隊駐屯地や都市公園は非可住地のため

(2) 都市機能誘導区域の設定の考え方

目指すべき都市の骨格構造では、土浦駅・荒川沖駅・神立駅周辺を**都市拠点**、おおつ野地区を**地域拠点**としており、都市機能誘導区域は、これらの拠点を含む地域を基本として設定します。

区域の設定に当たっては、以下の考え方を踏まえて設定するとともに、具体的な範囲については、明確な地形地物（道路の中心）、都市計画の区域及び行政界等とします。

項目	考え方
◆ 区域の範囲	・居住誘導区域のうち、土浦駅・荒川沖駅・神立駅を中心とした徒歩圏（800m）及び田村・沖宿地区計画における「生活拠点地区」を中心とした徒歩圏（800m）
◆ 用途地域	・都市機能施設が立地可能な用途地域（商業系用途地域、住居系用途地域、準工業地域）
◆ 誘導施設	・行政施設、介護福祉施設、子育て施設、商業施設、医療施設、金融施設、教育文化施設の集積する地区
◆ 事業実施区域	・市街地開発事業等実施区域 ・中心市街地、都市再生整備計画区域

1) 誘導施設の設定の方針

施設特性に応じて、施設を誘導施設と地域分散施設に分類します。誘導施設については、都市再生特別措置法において「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」とされており、都市機能誘導区域への誘導を推進します。

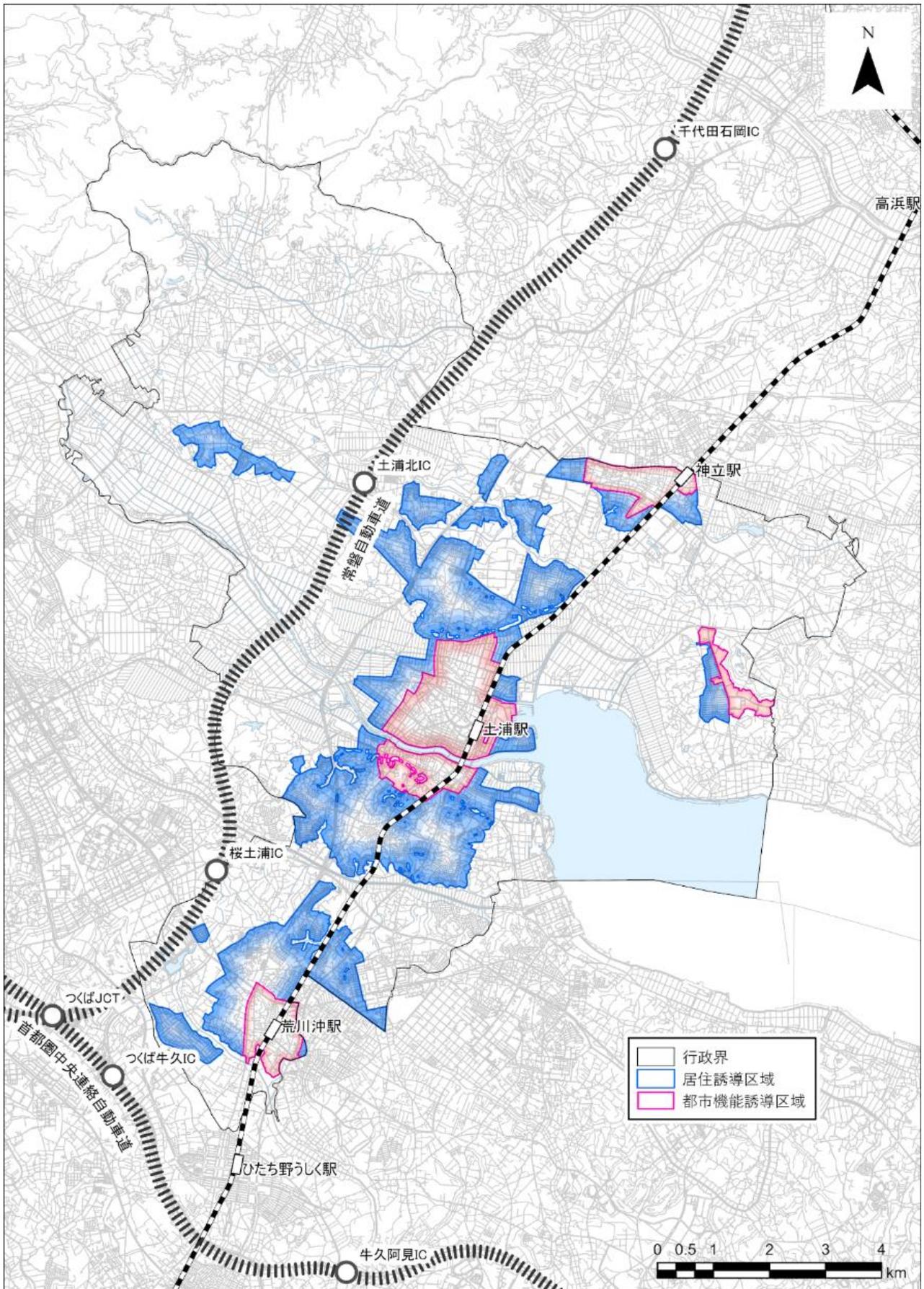
機能	誘導施設	地域分散施設
	共同の福祉や利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設。	日常生活圏に立地していることが望まれる施設であって、地域生活拠点を中心にサービス水準の確保を目指す施設。
◆行政	市役所・支所	-
◆介護福祉	地域包括支援センター	訪問介護、通所系介護、短期入所、小規模多機能
◆子育て	こども家庭センター、療育支援センター	幼稚園、保育所、認定こども園、認可外保育施設、学童保育、児童館、地域子育て支援センター
◆商業	大規模小売店舗	小売店舗（食品スーパー、コンビニエンスストア等）
◆医療	一般病院	診療所
◆金融	銀行、信用金庫	郵便局、JA
◆教育文化	図書館、博物館、ギャラリー、文化ホール	公民館、コミュニティセンター

2) 拠点ごとの都市機能誘導の方針

都市機能誘導区域を設定する都市拠点（都心、副都心）、地域拠点について、拠点の特性を踏まえ、都市機能誘導の方針を以下のとおりとします。

拠点	都市機能誘導の方針	誘導する機能
◆ 都市拠点 (都心部) 土浦駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> 都市拠点は、将来にわたり高い人口密度が見込まれ、都市機能が集積した主要な交通結節点である。 本地区は、まちの顔となる地区であり、アクセス性が高く、多様な都市施設機能の集積が望まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆行政（市役所） ◆介護福祉 ◆子育て ◆商業 ◆医療 ◆金融 ◆教育文化
◆ 都市拠点 (副都心) 荒川沖駅周辺地区 神立駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> 本地区は、都市拠点（都心部）を補完する拠点であり、周辺の市民が、都心部に準ずる都市サービスを楽しむことができる拠点である。 行政機能については都市拠点に配置する。既存施設は公共施設再編の観点で踏まえ、維持・集約を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆行政（支所） ◆介護福祉 ◆商業 ◆医療 ◆金融
◆ 地域拠点 おおつ野地区	<ul style="list-style-type: none"> 地域拠点は、人口増加及び都市機能の集積が見込まれる地域であり、商業・業務機能等の更なる誘導を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆介護福祉 ◆商業 ◆医療 ◆金融

(3) 居住誘導区域と都市機能誘導区域



4. 誘導方針と誘導施策

(1) まちづくりのために必要な施策・誘導方針

本計画のまちづくりの方針である、都市の拠点性を確保した持続可能な活力ある都市、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。

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

- ◆ 誘導施策1-1. 届出制度による誘導
- ◆ 誘導施策1-2. 都市計画制度等による誘導
- ◆ 誘導施策1-3. 移住・定住に係る施策
- ◆ 誘導施策1-4. 都市施設整備に係る施策



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

- ◆ 誘導施策2-1. 届出制度による誘導
- ◆ 誘導施策2-2. 都市計画制度等による誘導
- ◆ 誘導施策2-3. 企業誘致等に係る施策
- ◆ 誘導施策2-4. 都市施設整備に係る施策
- ◆ 誘導施策2-5. 都市の拠点性の拡充に係る施策



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

- ◆ 誘導施策3-1. 公共交通の確保に係る施策
- ◆ 誘導施策3-2. 公共交通利用環境の向上に係る施策



4) 防災・減災対策の推進による強靱な都市の実現

5. 防災指針(3) 防災まちづくりの取組方針(概要版P.9)と同じとする。

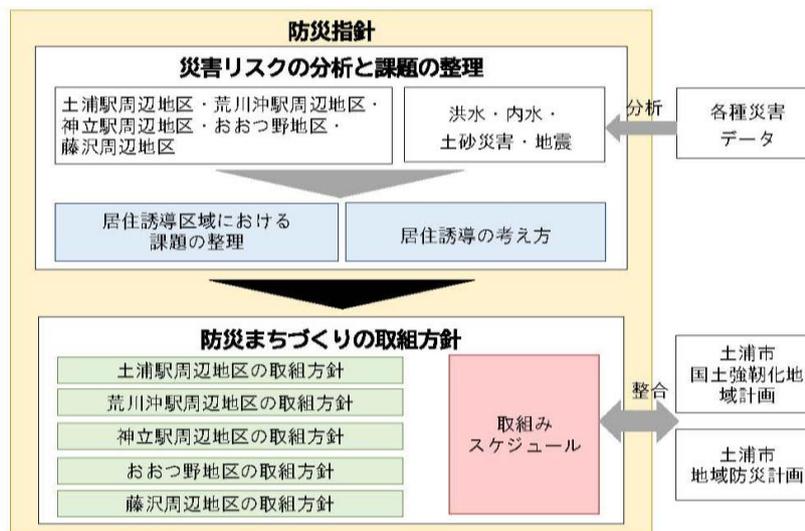


5. 防災指針

(1) 防災指針とは

防災指針とは、立地適正化計画に都市の防災に関する機能を確保するための指針であり、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、令和2年（2020）の都市再生特別措置法の改正により、新たに位置づけられたものです。

本市においても、発生が想定される災害に対して、必要な防災・減災対策を計画的に講じていくため、災害リスクや地区ごとの課題を踏まえ、防災まちづくりの取組方針を定めます。



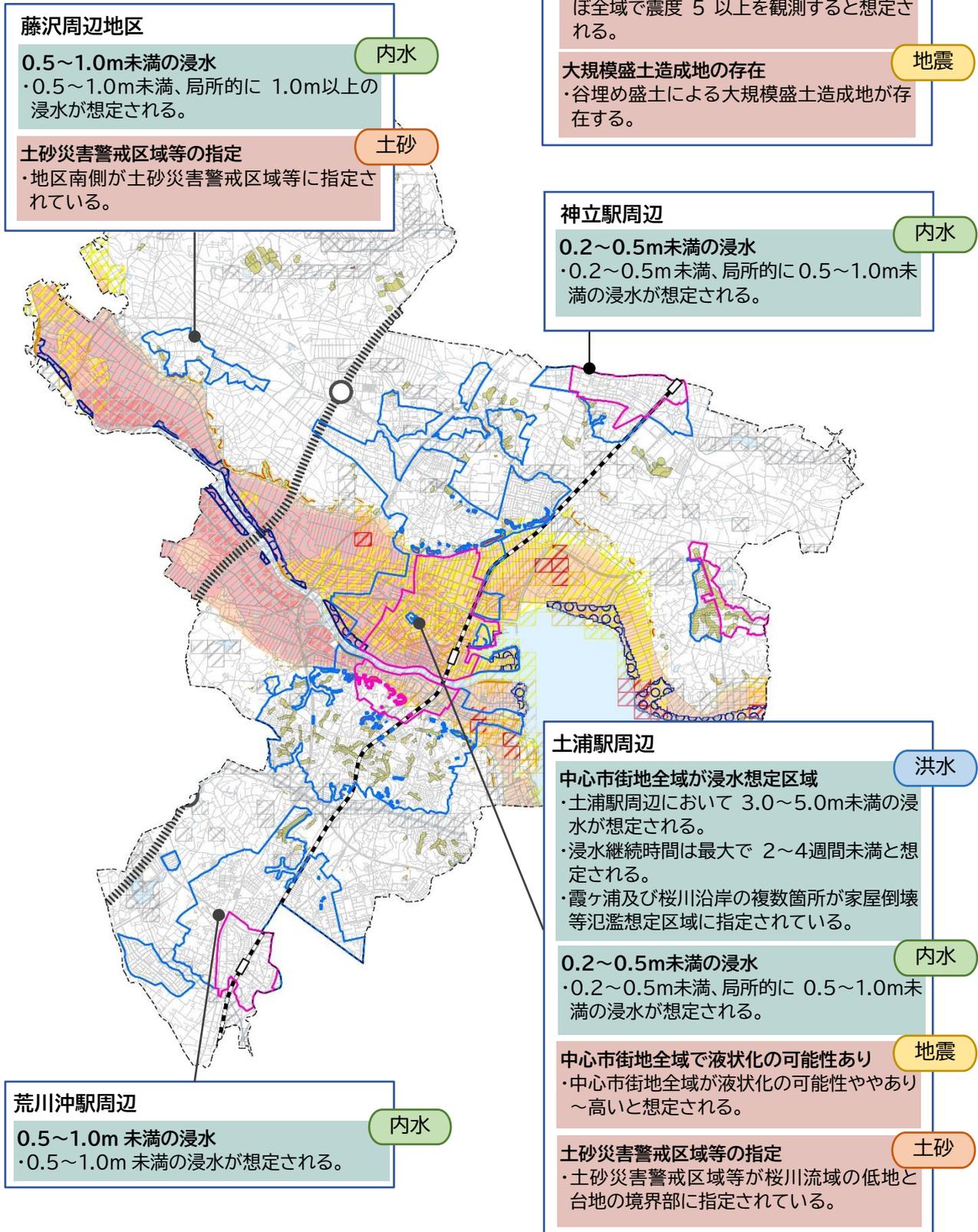
(2) 対象とする災害

災害種類	災害リスク	防災上の課題
洪水	・ 浸水想定区域	土浦駅周辺は、既に市街化が進行しており、居住及び都市機能が集積していることから、雨水排除対策等を計画的に実施することを前提に <u>居住誘導区域に含めることとする。</u>
内水	・ 浸水想定区域	土浦駅周辺、荒川沖駅周辺、神立駅周辺及び藤沢周辺地区は、既に市街化が進行しており、居住及び都市機能が集積していることから、雨水排除対策を計画的に推進することを前提に <u>居住誘導区域に含めることとする。</u>
土砂災害	・ 土砂災害（特別）警戒区域 ・ 急傾斜地崩壊危険区域	土砂災害（特別）警戒区域等については、市北西部の丘陵地及び桜川流域の低地と台地の境界部など、比較的狭い範囲に指定されており、災害時の影響範囲は限定される一方、人的被害等が発生するおそれが高いことから、 <u>居住誘導区域に含めないこととする。</u>
地震	・ 液状化危険度	液状化の可能性のあるエリアについては、霞ヶ浦沿岸から土浦駅周辺に分布している。土浦駅周辺は、既に市街化が進行しており、居住及び都市機能が集積していることから、情報の周知をするとともに避難場所の確保を行うことを前提に <u>居住誘導区域に含めることとする。</u>
	・ 大規模盛土造成地	大規模盛土造成地は、経過観察等により安全性の確認を実施する箇所として国のガイドラインに基づき抽出した地区であることから、経過観察を引き続き継続しつつ、 <u>居住誘導区域に含めることとする。</u>

(3) 地区ごとの災害リスク

土砂災害・地震の課題

水害の課題



(4) 防災まちづくりの取組方針

防災施策を総合的に展開し、災害に強く市民が安心して暮らせる都市を目指すため、防災上の課題を踏まえ、地区ごとの取組方針を以下のとおりとします。

■ 全市域

災害種類	取組方針
共通	<ul style="list-style-type: none"> ●自主防災組織の育成強化と活性化 ●コミュニティ組織の充実 ●防災意識の高揚、防災教育の充実 ●避難行動要支援者等への対応
内水	<ul style="list-style-type: none"> ●雨水排除対策の推進 ●内水浸水想定区域図の作成
地震災害	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物の耐震化等 ●上水道施設等の耐震化 ●下水道施設等の耐震化 ●道路施設の計画的な修繕 ●橋梁の耐震化及び長寿命化 ●斜面造成宅地の危険箇所の指定等 ●消防力の充実 ●救急・救助業務の充実 ●予防行政の強化 ●防火意識の高揚 ●住環境に悪影響を及ぼす空き家への措置 ●住環境の整備 ●開発・建築指導の充実 ●適正な土地利用の誘導 ●公園・緑地の整備及び管理 ●緑地、平地林、斜面林の保全 ●緑化の推進

■ 土浦駅周辺

災害種類	取組方針
洪水内水	<ul style="list-style-type: none"> ●河川の整備 ●下水道施設維持管理適正化の推進 ●公共下水道雨水排水路の整備
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ●急傾斜地崩壊防止対策の推進
地震災害	<ul style="list-style-type: none"> ●液状化対策の推進

■ 荒川沖駅周辺

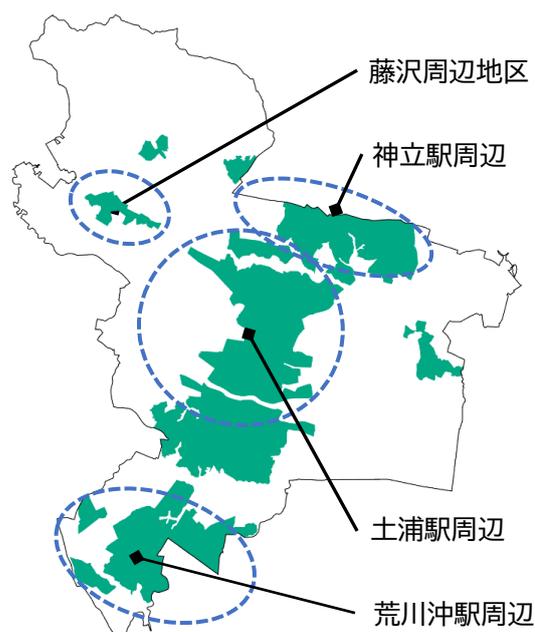
災害種類	取組方針
内水	<ul style="list-style-type: none"> ●河川の整備 ●都市下水路の整備
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ●急傾斜地崩壊防止対策の推進

■ 神立駅周辺

災害種類	取組方針
内水	<ul style="list-style-type: none"> ●公共下水道雨水排水路の整備
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ●急傾斜地崩壊防止対策の推進

■ 藤沢周辺地区

災害種類	取組方針
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ●急傾斜地崩壊防止対策の推進



6. 計画の推進

(1) 届出制度

居住誘導区域外または都市機能誘導区域外の区域において、以下の行為を行う場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、原則として市長への届出が必要となります。

■ 居住誘導区域外での行為

- ◆ 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㎡以上の規模のもの
- ◆ 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

■ 都市機能誘導区域外での行為

- ◆ 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

■ 都市機能誘導区域内での行為

- ◆ 休止・廃止
 - 誘導施設を休止・廃止する場合

(2) 目標値

■ 居住に関する目標値

生活サービスやコミュニティが維持されるよう居住誘導区域の人口密度の維持を目指します。

評価指標		現況値	目標値(R15)
居住誘導区域内	人口密度	34.6人/ha	35.6人/ha
	人口割合	63.0%	64.0%

■ 公共交通に関する目標値

利用者の維持を図るとともに、コミュニティ交通の導入を促進し、公共交通で拠点にアクセスしやすい環境づくりを推進します。

評価指標		現況値	目標値(R15)
公共交通利用者数	鉄道駅	896万人	1,088万人
	上記以外	362万人	396万人
公共交通不便地域		75.6ha	66.2ha

■ 都市機能に関する目標値

地区ごとに設定した誘導施設を充足させるとともに、生活サービス施設の確保を図り、都市機能の確保を図ります。

評価指標	現況値	目標値(R15)
都市機能誘導施設の充足率	81.0%	100.0%
生活サービス施設の徒歩圏人口カバー率	商業 98.0%	商業 98.1%
	医療 98.3%	医療 98.4%
	介護 89.3%	介護 89.6%

■ 防災に関する目標値

防災・減災対策を計画的に推進し、安全に暮らせる災害に強い都市を目指します。

評価指標	現況値	目標値(R15)
自主防災組織の結成率	86.5%	100.0%
ポンプ場の耐水化実施件数	0施設	3施設
緊急輸送道路等に架かる橋梁の補強実施件数	26件	32件
住宅及び特定建築物の耐震化率	住宅 95.0% 特定建築物 87.0%	97.0%

◆お問い合わせ

土浦市都市政策部都市計画課

〒300-8686 茨城県土浦市大和町 9 番 1 号
TEL 029-826-1111