第６章　誘導区域の設定

１．居住誘導区域

（１）設定条件の整理

居住誘導区域の設定にあたっては、「居住誘導の方針」に基づき、「交通利便性や生活利便性が高い地域への居住誘導」と「安全で良好な住環境を有している地域への居住誘導」を目的として、以下のように居住誘導の設定条件を定めます。

≪居住誘導の方針≫

中心拠点の周辺において利便性が高く、安全で良好な住環境を有する地域への居住の誘導

交通利便性や生活利便性が高い地域への居住誘導

条件⇒鉄道駅から 800m、バス停から 300mの範囲　**【図１】**

生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲　**【図２】**
（※都市機能誘導区域外の施設は除く）

平成 27 年人口集中地区（DID）の区域　**【図３】**

安全で良好な住環境を有している地域への居住誘導

条件⇒下水道の排水区域（既設）及び計画区域　**【図４】**

土地区画整理事業区域及び開発区域　**【図５】**

一団の工業地を有する工業地域及び準工業地域は除外　**【図６】**

災害危険性が高い地域は除外　**【図７】**

＜居住誘導区域の設定の考え方＞

○交通利便性や生活利便性が高い地域（鉄道駅から 800m、バス停から 300mの範囲【図１】、生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲【図２】、平成 27 年 DID（人口集中地区）の区域【図３】）にあって、かつ安全で良好な住環境を有している地域（下水道の排水区域（計画含む）【図４】、土地区画整理事業区域及び開発区域【図５】）とする

○上記の区域から、工業専用地域及び工業地域・準工業地域のうち一団の工業地を有する地域【図６】を除外する

○上記の区域を基本に、住宅の立地状況や用途地域界を踏まえ、居住誘導区域界を設定する

また、国の都市計画運用指針において、居住誘導区域へ含まないこととされている区域や、含めることに慎重な判断を行うことが望ましい区域として、以下の①、②に該当する区域が示されています。

本市における指定状況を踏まえ、以下の方針で居住誘導区域に含めないこととします。

【居住誘導区域の除外条件】

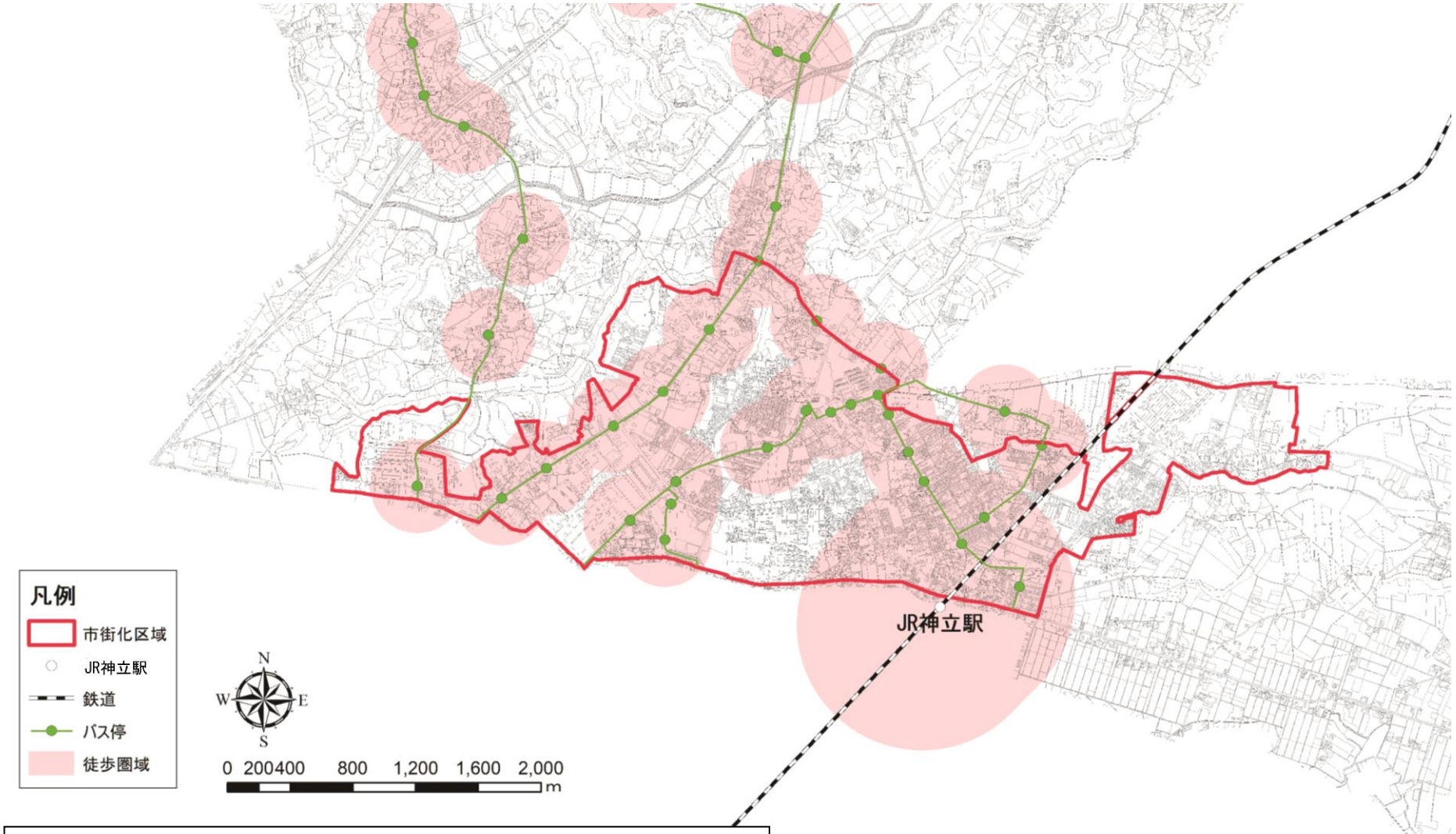
① 居住誘導区域へ含まないこととされている区域	本市の考え
・市街化調整区域	・市街化調整区域は含めない
・災害危険区域（崖崩れ、出水等）	・指定なし
・農業振興地域又は採草放牧地の区域	・市街化調整区域に指定されていることから、居住誘導区域には含めない
・自然公園法等	・市内の一部が水郷筑波国定公園に指定されており、市街化調整区域・都市計画区域外であることから、居住誘導区域には含めない
・保安林の区域	・指定なし
・原生自然環境保全地域等	・指定なし

出典：都市計画運用指針 第 10 版

② 居住誘導区域に含めることに慎重な判断を行うことが望ましい区域		本市の考え
・工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建設が制限されている区域		・「居住誘導の方針」に基づき工業専用地域及び工業地域・準工業地域のうち一団の工業地を有する地域は、居住誘導区域には含めない
・特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域		・指定なし
・レッドゾーン	土砂災害特別警戒区域	・土砂災害特別警戒区域等は市街化調整区域に指定されていることから、居住誘導区域には含めない
	津波災害特別警戒区域	
	地すべり防止区域	
	急傾斜地崩壊危険区域	
・イエローゾーン	土砂災害警戒区域	
	浸水想定区域	・市内の一部が浸水想定区域に指定されているものの、市街化調整区域・都市計画区域外であることから、居住誘導区域には含めない
	都市洪水想定区域	
	都市浸水想定区域	
・その他	その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	・市街化区域の一部に冠水箇所がみられるが、雨水対策等の安全対策を講じた上で居住誘導区域に含める

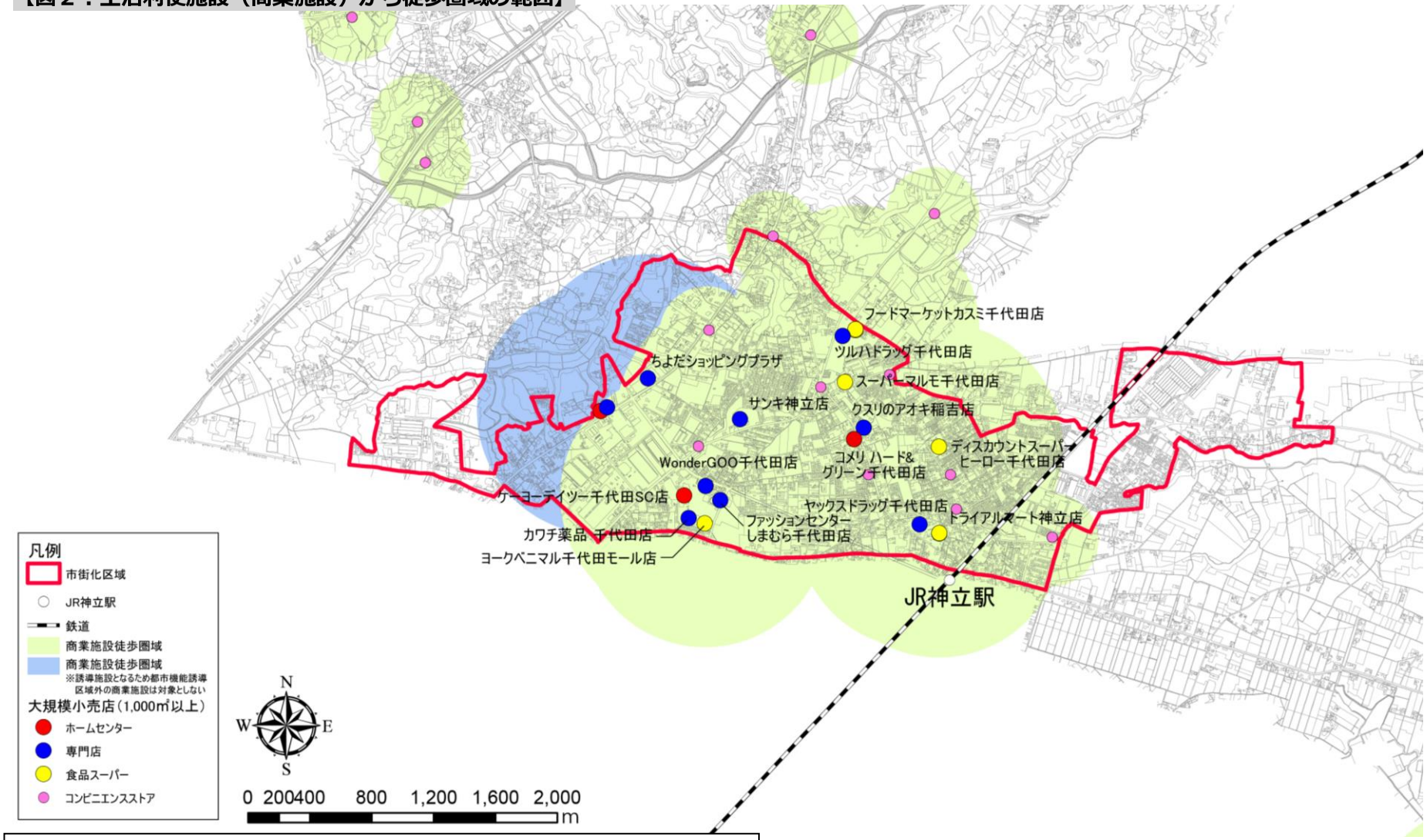
出典：都市計画運用指針 第 10 版

【図１：鉄道駅から 800m、バス停から 300mの範囲】



※鉄道駅からの徒歩圏域は、徒歩 10 分圏を目安に 800mで設定
※バス停からの徒歩圏域は、高齢者の徒歩環境やバス停の間隔を踏まえ 300mで設定

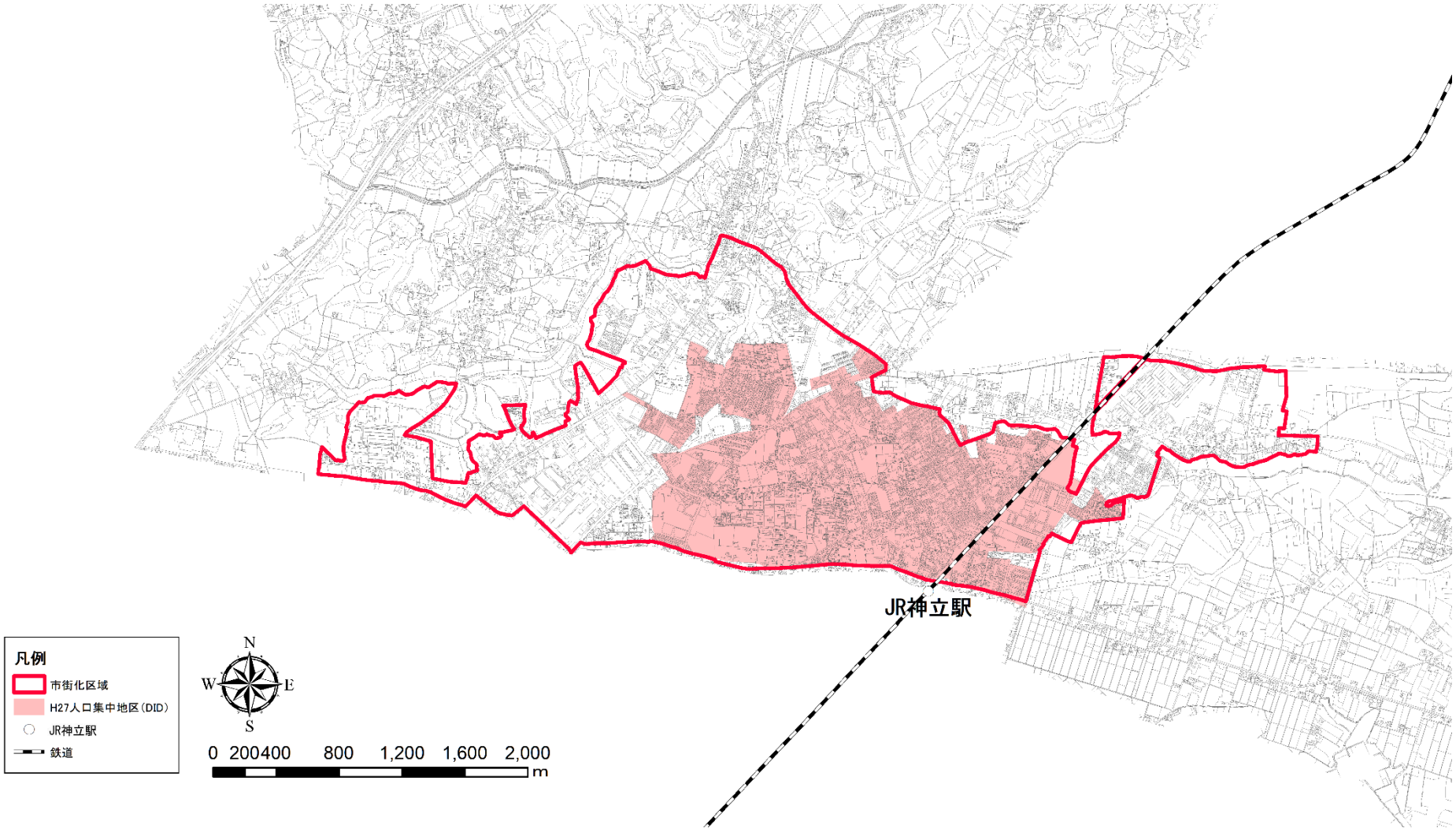
【図２：生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲】



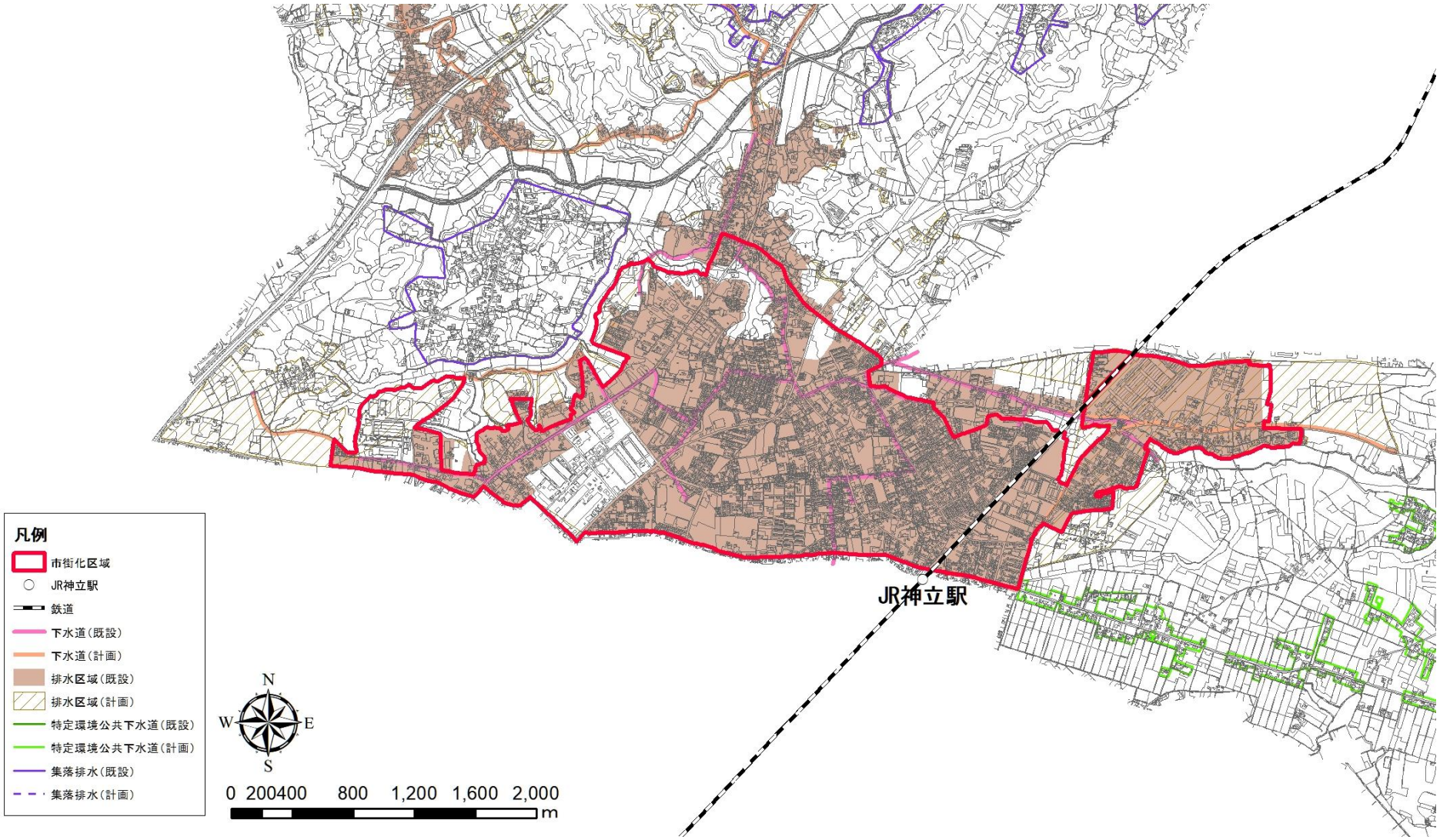
※大型小売店からの徒歩圏域は、徒歩 10 分圏を目安に 800mで設定
※コンビニエンスストアからの徒歩圏域は、立地や利用状況を踏まえ 300mで設定

※令和２年２月時点

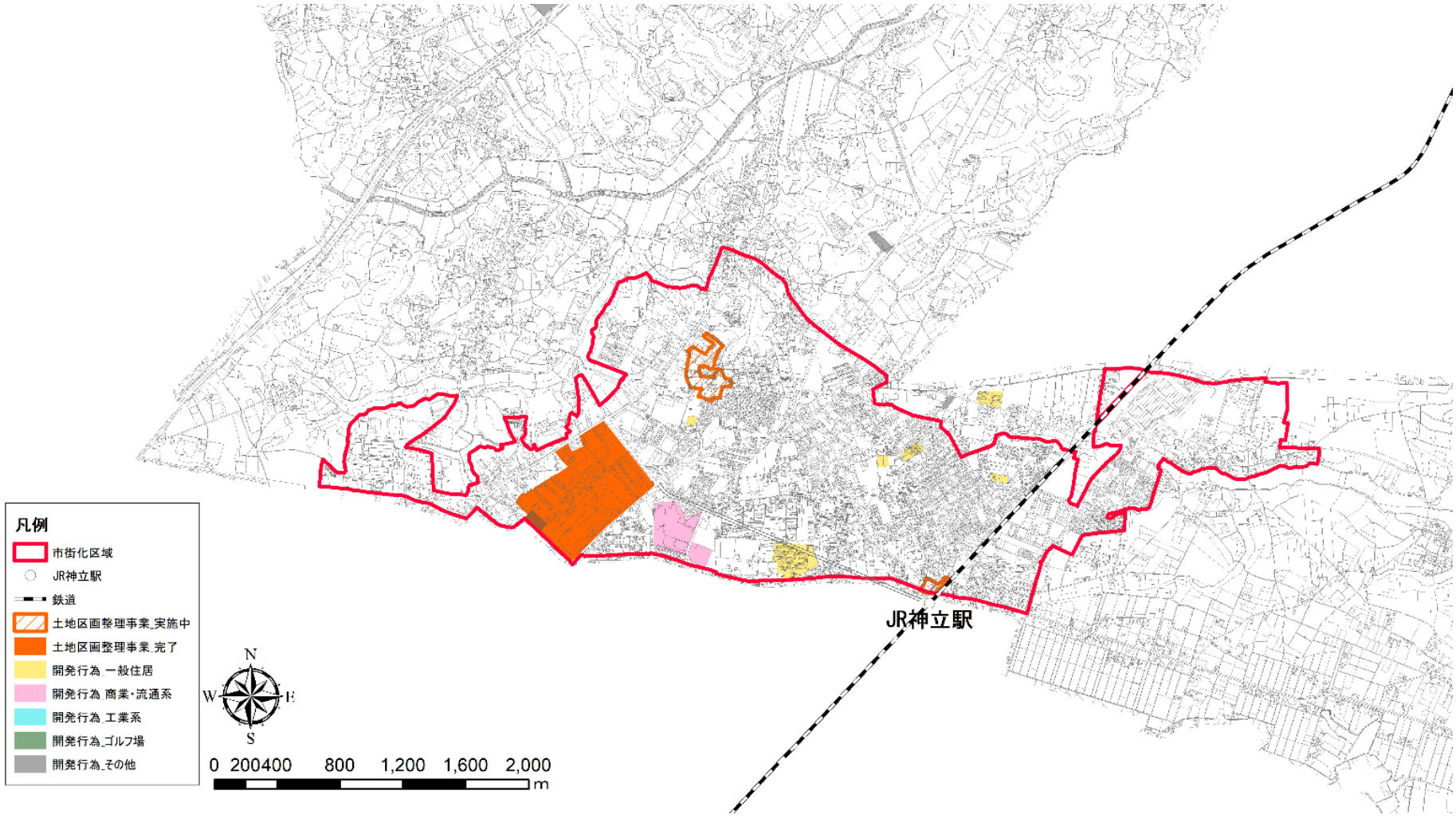
【図３：平成 27 年 DID（人口集中地区）の区域】



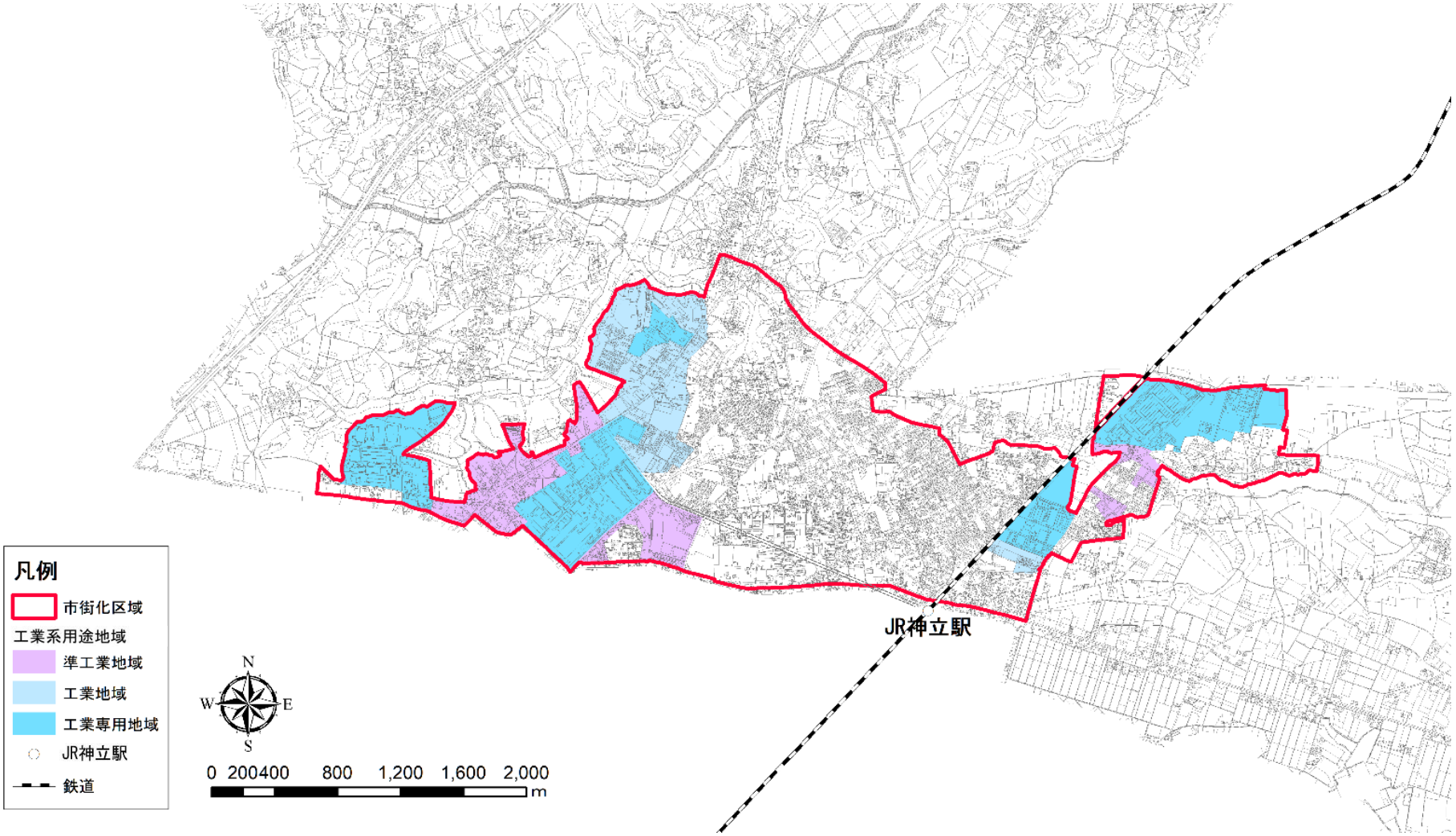
【図４：下水道の排水区域（既設）及び計画区域】



【図５：土地区画整理事業区域及び開発区域】

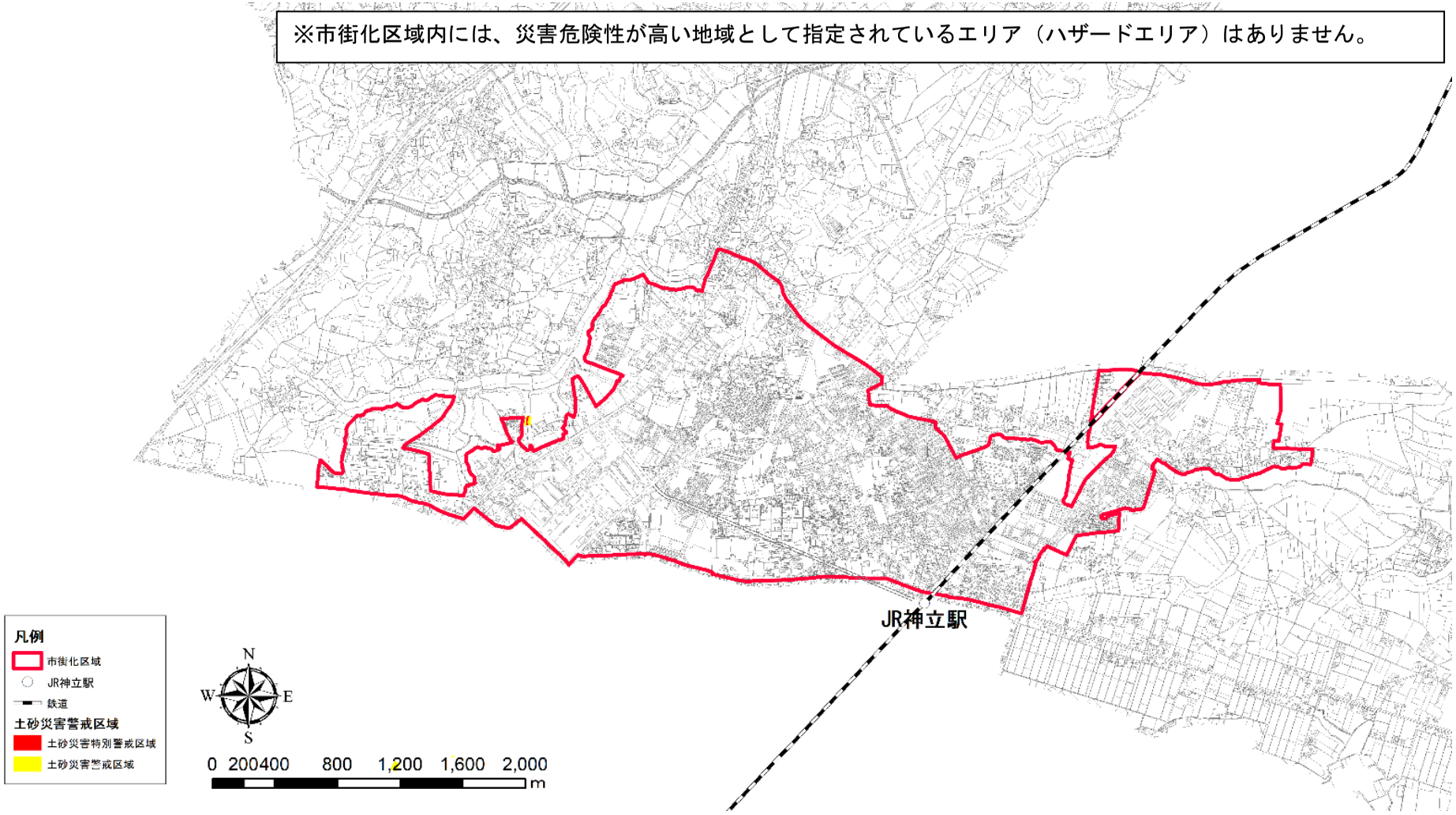


【図６：工業専用地域及び一団の工業地を有する工業地域・準工業地域（除外）】

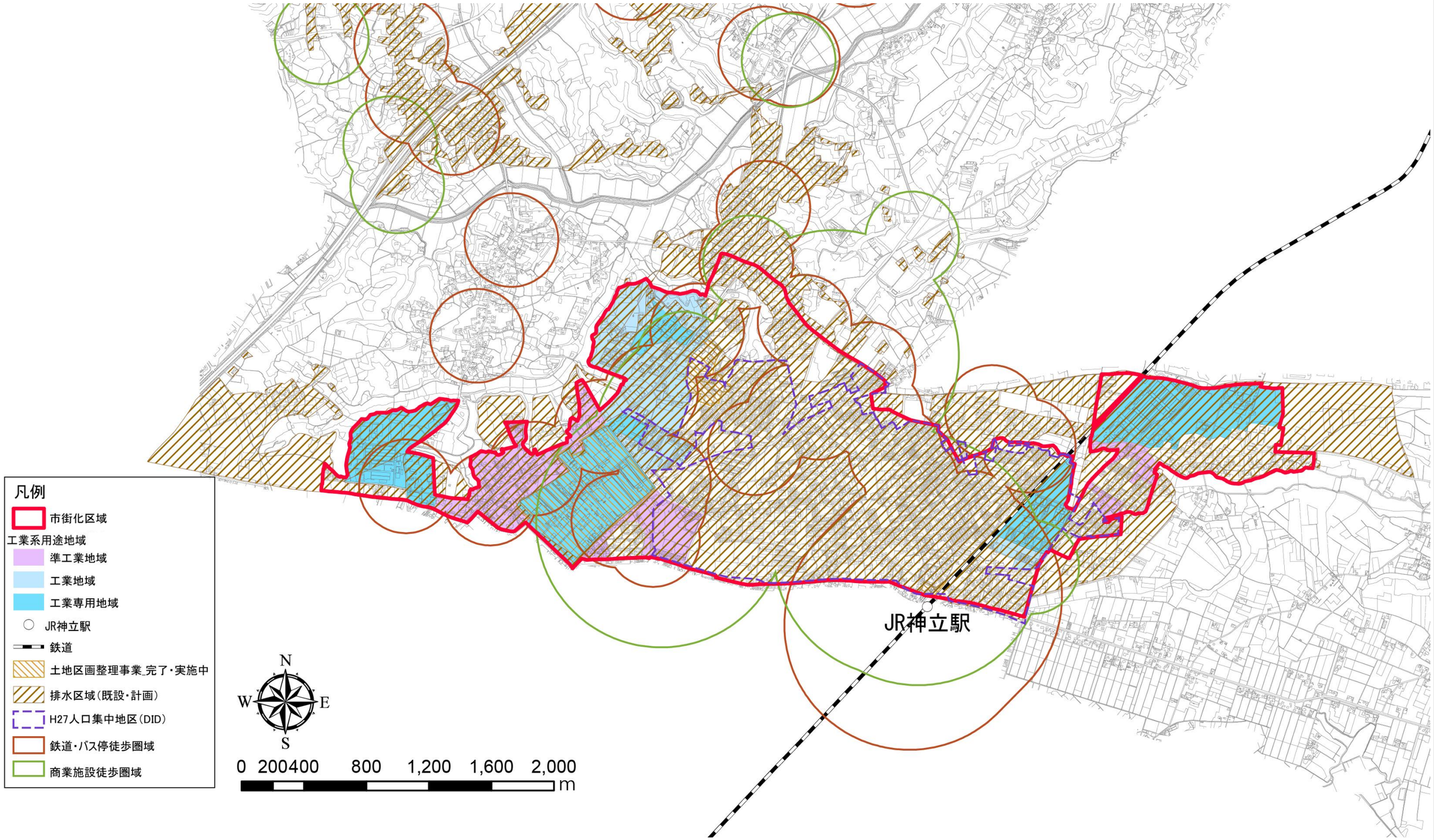


【図７：災害危険性が高い地域（除外）】

※市街化区域内には、災害危険性が高い地域として指定されているエリア（ハザードエリア）はありません。



【居住誘導区域の条件の重ね合わせ図】



（２）居住誘導区域の設定

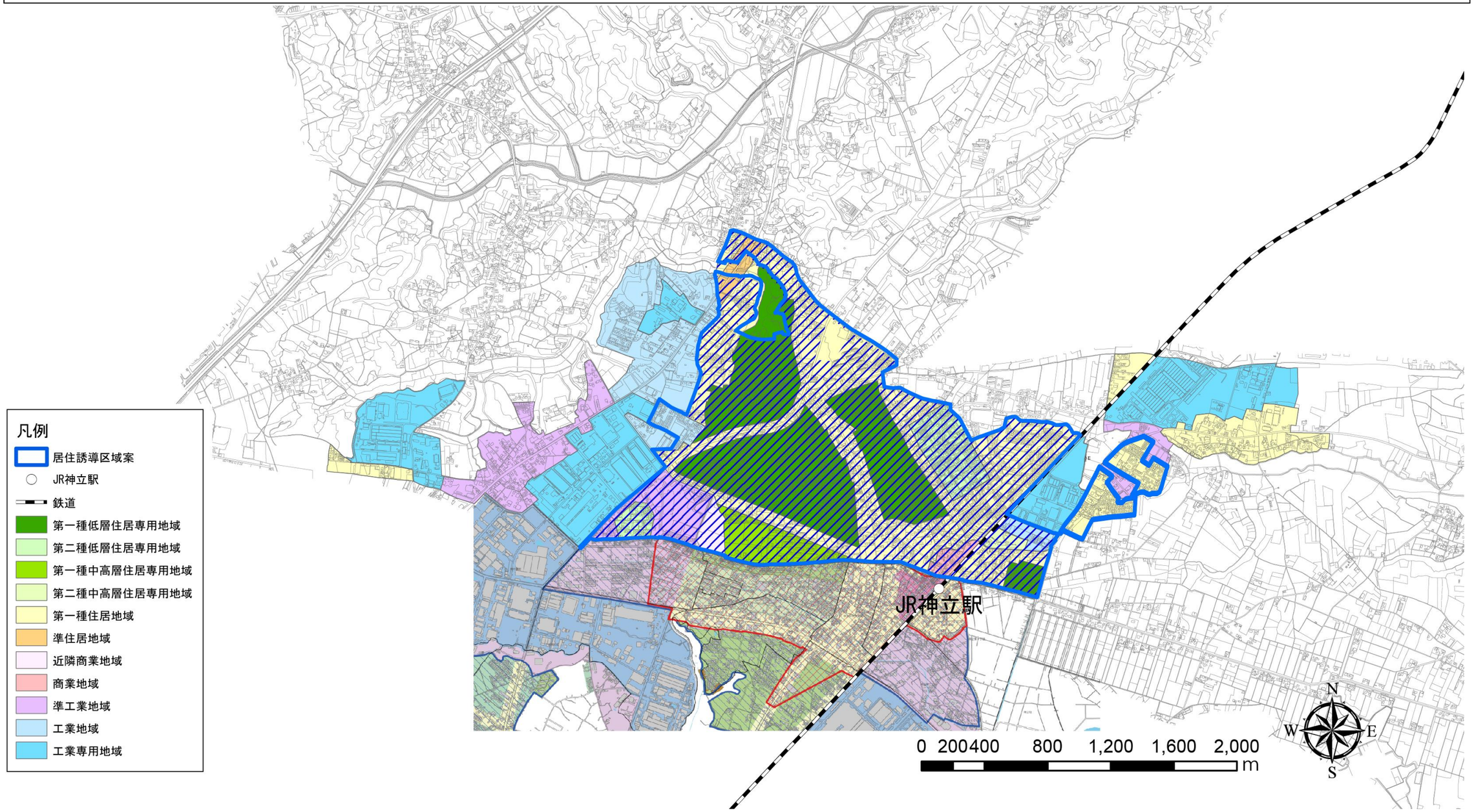
＜居住誘導区域の条件整理（概形）＞

〇交通利便性や生活利便性が高い地域（鉄道駅から 800m、バス停から 300mの範囲【図１】、生活利便施設（商業施設）から徒歩圏域の範囲【図２】、平成 27 年 DID（人口集中地区）の区域【図３】）にあって、かつ安全で良好な住環境を有している地域（下水道の排水区域（計画含む）【図４】、土地区画整理事業区域及び開発区域【図５】）とする

〇上記の区域から、工業専用地域及び一団の工業地を有する工業地域・準工業地域【図６】を除外する

〇上記の区域を基本に、住宅の立地状況や用途地域界を踏まえ、居住誘導区域界を設定する

＜市街化区域面積：７５４ha　居住誘導区域面積：３４８．３ha　市街化区域に対する居住誘導区域割合：４６．２%＞



２．都市機能誘導区域

（１）設定条件の整理

都市機能誘導区域の設定にあたっては、「都市機能誘導の方針」に基づき、「JR 神立駅周辺から歩いて生活できる範囲」、「隣接する土浦市の都市機能誘導区域との一体性に配慮した区域」、「生活サービス施設の集積性を勘案した区域」に配慮して、以下のように都市機能誘導の設定条件を定めます。

≪都市機能誘導の方針≫

中心拠点における子育て世代や若者等の生活に必要な都市機能の維持・誘導

JR 神立駅周辺から歩いて生活できる範囲を考慮した区域

条件⇒JR 神立駅から 800mの範囲　**【図８】**

隣接する土浦市の都市機能誘導区域との一体性に配慮した区域

条件⇒土浦市立地適正化計画における JR 神立駅周辺地区の区域界と接続する区域　**【図９】**

生活サービス施設の集積性を勘案した区域

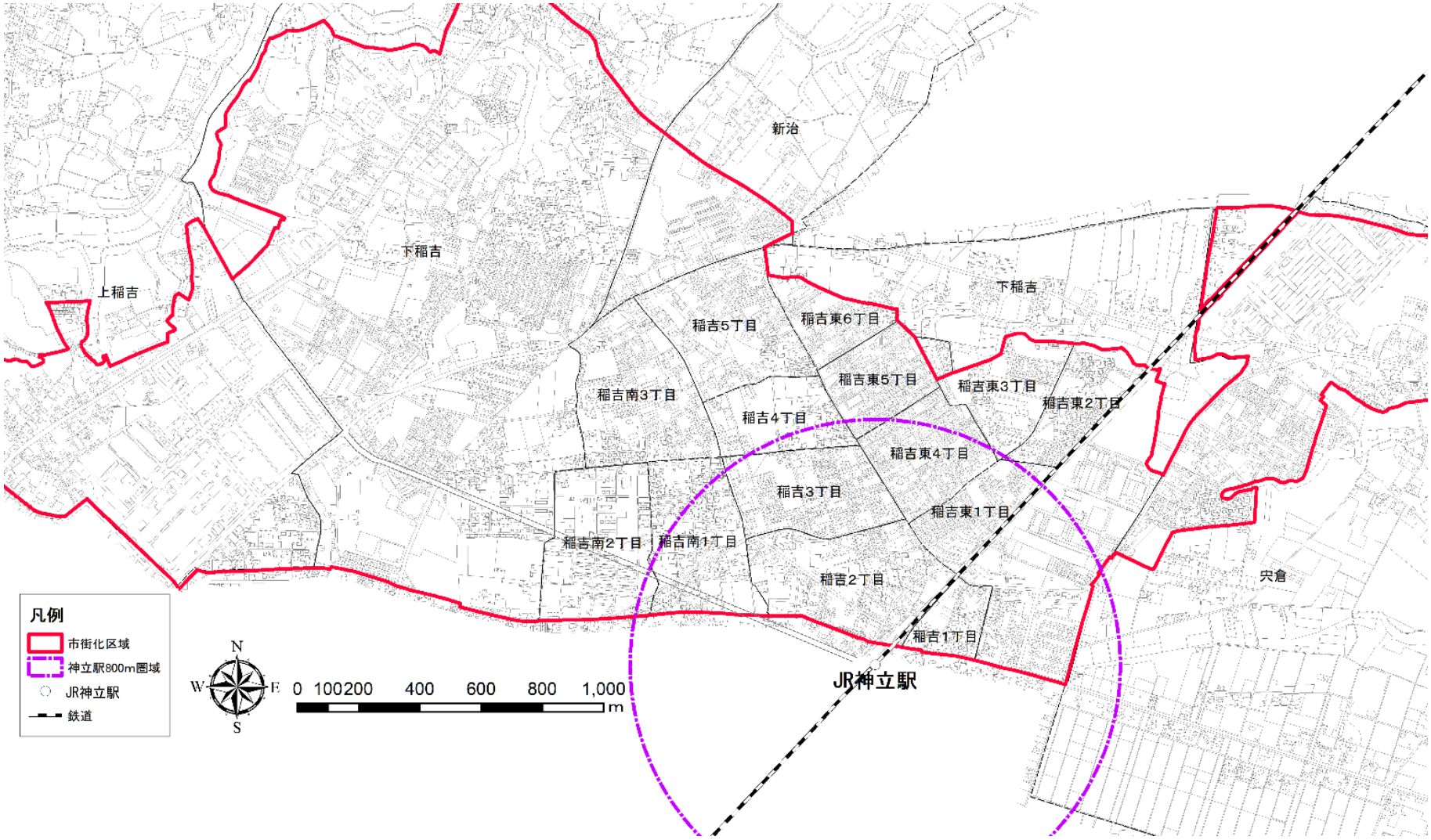
条件⇒都市機能誘導施設の設定に合わせて、既存の生活サービス施設が集積する区域　**【図 10】**

＜都市機能誘導区域の設定の考え方＞

○居住誘導区域内において、前項の都市機能誘導区域の条件を満たす区域を都市機能誘導区域とする

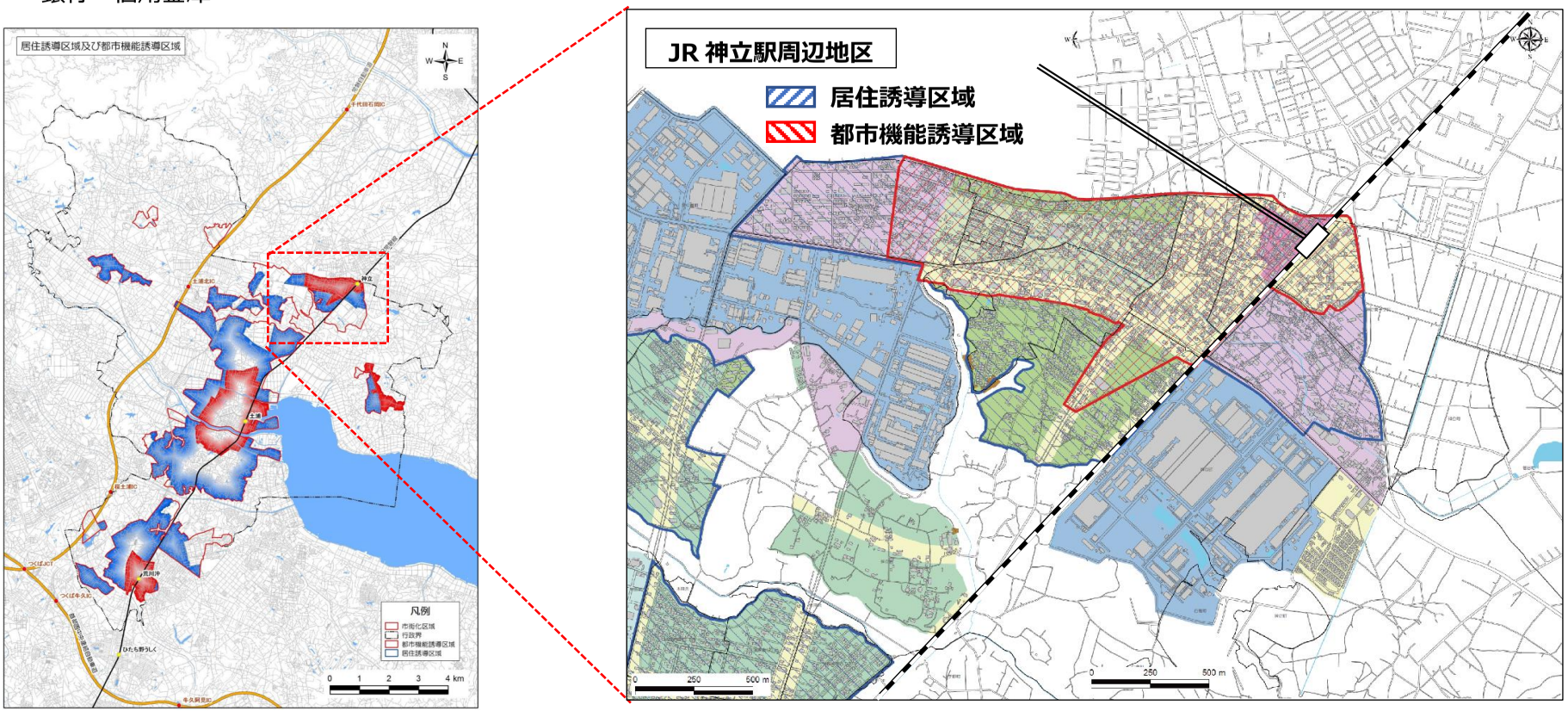
○上記の区域を基本に、地形地物や用途地域界を踏まえ、都市機能区域界を設定する

【図８：ＪＲ神立駅から800mの範囲】



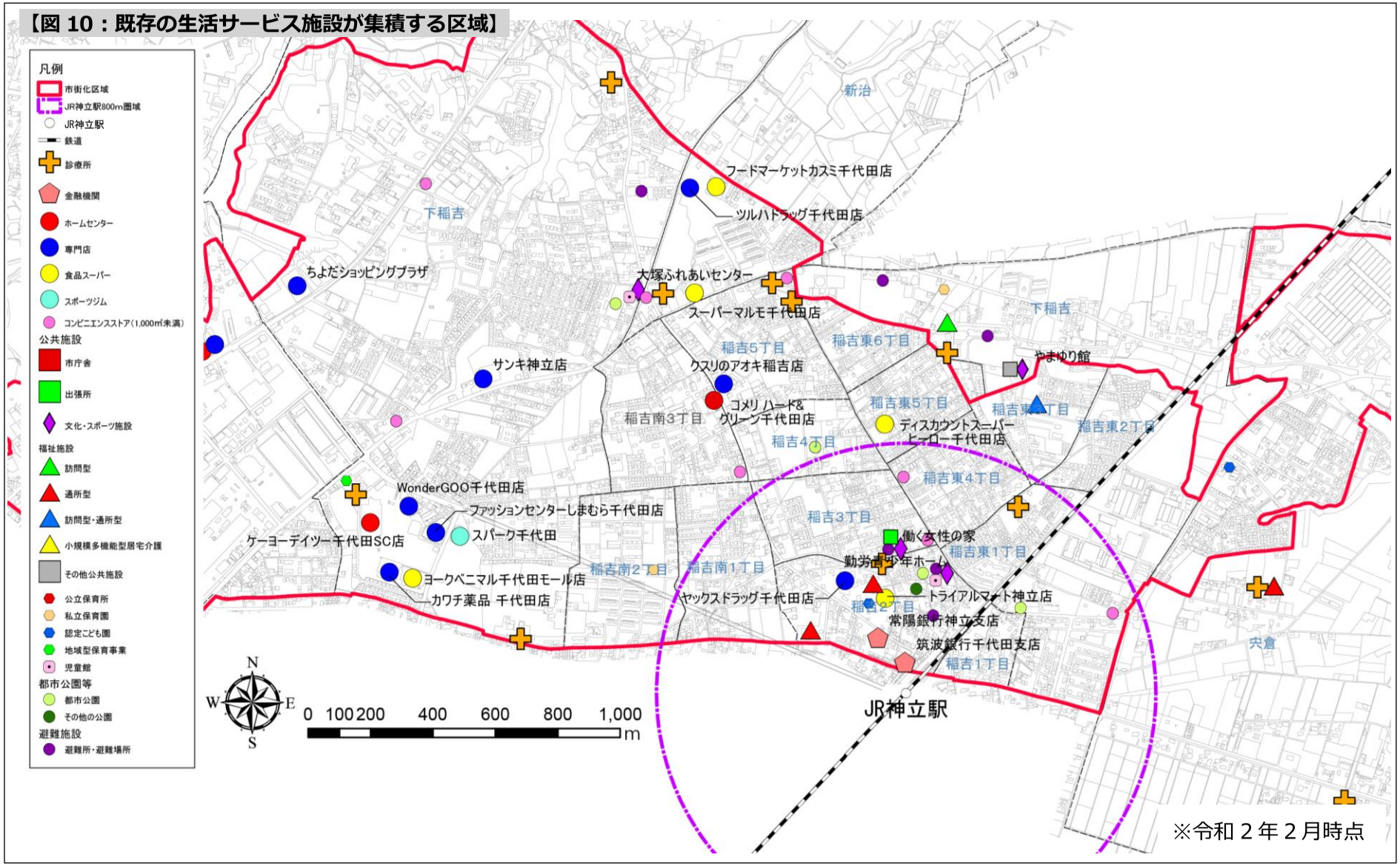
【図９：土浦市立地適正化計画における JR 神立駅周辺地区の区域界と接続する区域】

・JR 神立駅周辺地区の位置づけ：《都市拠点》
・JR 神立駅都市機能誘導区域の誘導施設
　■支所
　■地域包括支援センター
　■児童館、子育て支援施設
　■食品スーパー等、ドラッグストア、ホームセンター
　■一般病院
　■銀行・信用金庫



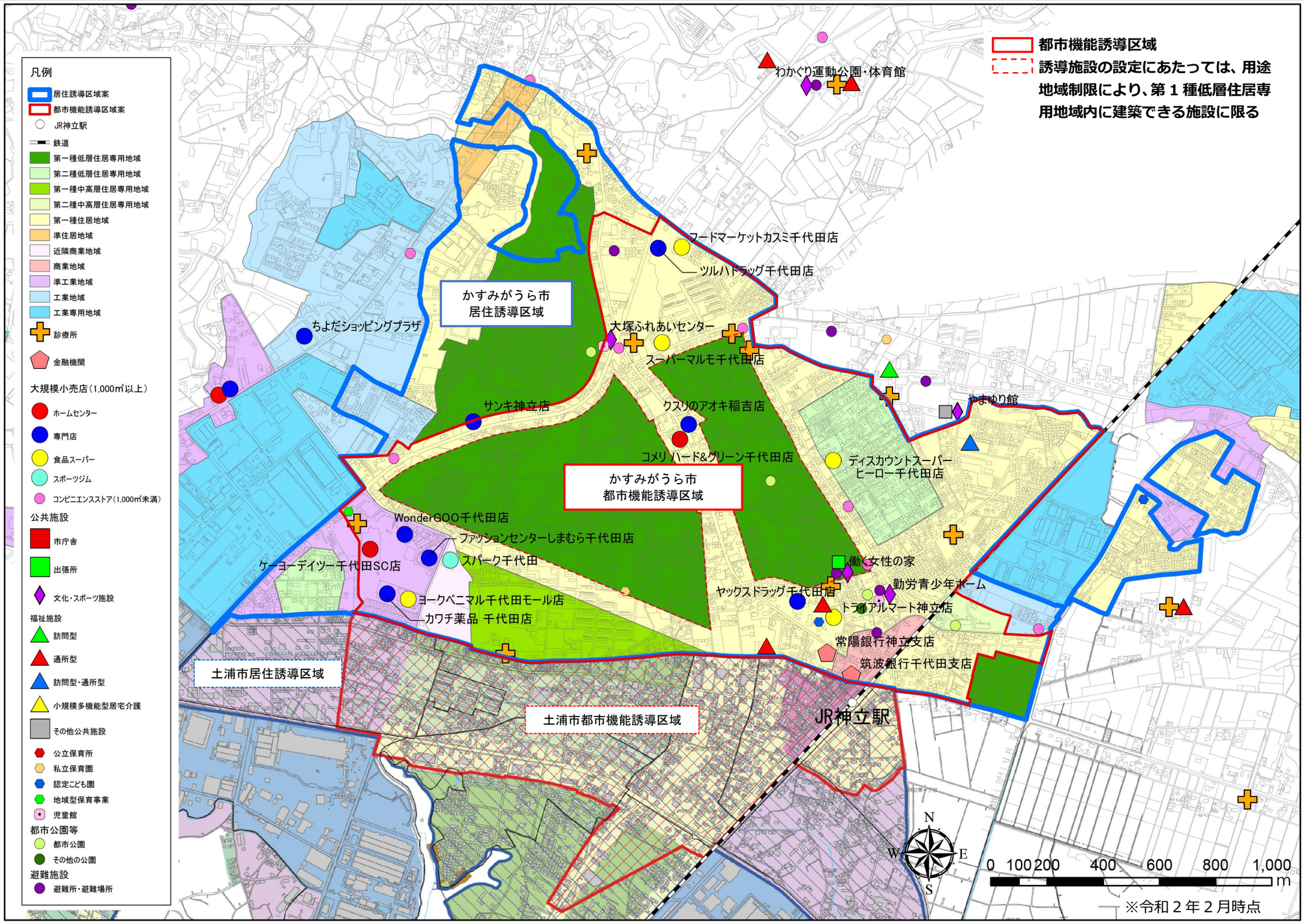
出典：土浦市立地適正化計画

【図 10：既存の生活サービス施設が集積する区域】



※令和２年２月時点

（２）都市機能誘導区域の設定

○居住誘導区域内において、前項の都市機能誘導区域の条件を満たす区域を都市機能誘導区域とする

＜市街化区域面積：７５４ha　　都市機能誘導区域面積 □：２５１．２ha　　市街化区域に対する都市機能誘導区域割合：３３．３%＞