

守谷市立地適正化計画



2035

2025年12月
(令和7年12月)
改 定
守 谷 市

はじめに

守谷市は、茨城県と千葉県の県境に位置し、面積は35.71km²であり全国的に見ても比較的コンパクトな都市となっております。これまで、社会情勢や都市の変化を勘案しながら都市基盤整備を図り、都心のベッドタウンとして発展を続けてまいりました。



市内の公共交通網は、関東鉄道常総線とつくばエクスプレスの結節点である守谷駅を中心とした交通ネットワークが構築され、路線バス、コミュニティバス及びデマンド乗合交通により市内全域を網羅しております。

「守谷市立地適正化計画」は、令和2年3月に策定されておりますが、頻発する自然災害を踏まえ、コンパクトで安心、安全なまちづくりを推進するため、今回の改定により防災指針を示しております。当初計画からの「持続可能なまちづくり」という考え方を基本とし、守谷市の交通利便性の高さや都市基盤整備の実態、将来的な人口減少を見据え、「守谷駅周辺及び新守谷駅周辺の都市機能強化」、及び「既成市街地の維持・再生」を目指しております。

さらに、2015年9月に国連サミットで採択された国際社会の共通目標である「SDGs (Sustainable Development Goals (持続可能な開発目標))」との関連性を検証し、17の目標のうち「3. すべての人に健康と福祉を」や「11. 住み続けられるまちづくりを」など4つの目標を守谷市立地適正化計画に掲げました。

これらの目標達成に向けて、居住や都市機能の誘導施策を講じて「コンパクト・プラス・ネットワーク」の推進を図るとともに、各事業の制度等を活用したまちづくりを進めてまいります。

また、本計画の実現には、医療や商業など各分野の民間事業者及び市民の皆様との連携・協働が必要となります。よりよい守谷市を築くためにも、引き続き市民の皆様のご理解とご協力をいただきたくお願い申し上げます。

結びに、本計画の実現に当たりまして、守谷市都市計画審議会委員の皆様をはじめ多くの市民の皆様から貴重なご意見をいただきましたことに厚く御礼申し上げます。

令和7年12月

守谷市長
松丸 修久

目 次

第1章 立地適正化計画の概要

1. 策定の背景及び目的	1
(1) 策定の背景	1
(2) 守谷市における立地適正化計画策定の意義	1
(3) 策定の目的	2
2. 計画の記載事項	3
3. 目標年次	4
4. 対象区域	4
5. 計画の位置づけ	5
6. 上位関連計画	6
(1) 上位計画	6
(2) 関連計画	10

第2章 守谷市の現状と課題

1. 守谷市の現状と将来見通し	13
(1) 市街地形成の経緯	13
(2) 人口動向	14
(3) 土地利用	19
(4) 都市機能分布	22
(5) 道路及び公共交通	23
(6) 防災	28
(7) 財政	30
(8) 地域経済	33
2. 本計画において重視すべき課題	37
(1) 都市の持続的成長をけん引する守谷駅周辺の魅力向上	37
(2) 既存住宅市街地の活性化を図るまちづくり	38

第3章 まちづくりの基本方針

1. 立地適正化計画の基本方針	39
(1) 計画の全体像について	39
(2) 段階的な目標設定について	40
(3) まちづくりの方針（ターゲット）と施策・誘導方針（ストーリー）	41
2. 拠点の設定方針	42
(1) 拠点設定の考え方	42
(2) 本計画での拠点設定箇所	44
3. 公共交通ネットワークの方針	45

第4章 居住誘導区域

- 1. 居住誘導区域の設定方針…………… 48
 - (1) 居住誘導区域の基本的な考え方…………… 48
 - (2) 守谷市における居住誘導区域の設定方針…………… 50
- 2. 居住誘導区域の設定箇所…………… 58
- 3. 居住誘導区域に係る届出制度…………… 67

第5章 都市機能誘導区域

- 1. 都市機能誘導区域の設定方針…………… 68
 - (1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方…………… 68
 - (2) 守谷市における都市機能誘導区域の設定方針…………… 69
- 2. 都市機能誘導区域の設定箇所…………… 72
- 3. 誘導施設の設定方針…………… 75
 - (1) 誘導施設設定の基本的な考え方…………… 75
 - (2) 守谷市における誘導施設の設定方針…………… 76
- 4. 誘導施設の設定内容…………… 86
- 5. 誘導施設に係る届出制度…………… 87

第6章 誘導施策

- 1. 誘導施策の設定方針…………… 88
 - (1) 居住誘導に係る施策設定の考え方…………… 88
 - (2) 都市機能誘導に係る施策設定の考え方…………… 89
 - (3) 公共交通に係る施策設定の考え方…………… 90
- 2. 誘導施策の設定内容…………… 91
 - (1) 誘導施策メニュー…………… 91
 - (2) 誘導施策の内容…………… 92

第7章 防災指針

- 1. 災害リスク分析と課題の抽出…………… 101
 - (1) 水害のリスク…………… 102
 - (2) 土砂災害のリスク…………… 117
 - (3) 大規模盛土造成地のリスク…………… 118
 - (4) 地震のリスク…………… 119
 - (5) 防災・減災に向けた課題…………… 120
- 2. 防災まちづくりの取組方針…………… 121
- 3. 具体の取組とスケジュール…………… 122
- 4. 目標値…………… 125

第8章 計画評価と進行管理

- 1. 目標値の設定…………… 126
 - (1) 守谷市における目標値設定の考え方…………… 126
 - (2) 目標値の設定…………… 127
- 2. 進行管理…………… 131

資料編

1. 人口集中地区（D I D）	132
2. その他の都市機能分布状況	135
3. 都市機能誘導区域周辺の都市機能分布状況	137
4. 都市構造評価指標による評価	139
5. 「守谷市地域公共交通網形成計画」の策定	146
6. 策定経緯	147
7. S D G s について	148
8. 洪水浸水想定区域図について	149