資料２-１

令和4年度第三回都市計画審議会

立地適正化計画改定の概要説明について

令和4年１２月２２日

改定スケジュール

時期	内容
7月7日	都市計画審議会（概要説明）
8月	庁内検討委員会
9月	都市計画審議会（素案検討）
10月	国ヒアリング
11月	庁内検討委員会
12月	茨城県調整会議
12月	都市計画審議会（案検討）
1月	パブリックコメント
2月	都市計画審議会（意見聴取）
4月以降	公表

改定の要旨

①防災指針を位置づける

　居住の安全確保等の防災・減災対策の取組を推進するため、令和２年に都市再生特別措置法の一部を改正し、立地適正化計画に「防災指針」を記載することを位置づけ、令和２年９月７日より施行。
　立地適正化計画においては災害リスクを踏まえて居住や都市機能を誘導する地域の設定を行い、**区域内に浸水想定区域等の災害ハザードエリアが残存する場合には適切な防災・減災対策を「防災指針」として位置付ける**ことが必要になる。

②新守谷駅周辺地区の誘導区域の設定

　土地区画整理事業が予定されている新守谷駅周辺地区について、**誘導区域の設定**を行う。

防災指針の設定

防災指針策定の流れ

①居住誘導区域等における災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出

（１）災害ハザード情報等の収集・整理
（２）災害リスクの高い地域の抽出
（３）地区ごとの課題の整理

②防災まちづくりの取組方針の検討

（１）地区ごとの課題を踏まえた取組方針の検討

③具体的な取組、スケジュール、目標値の検討

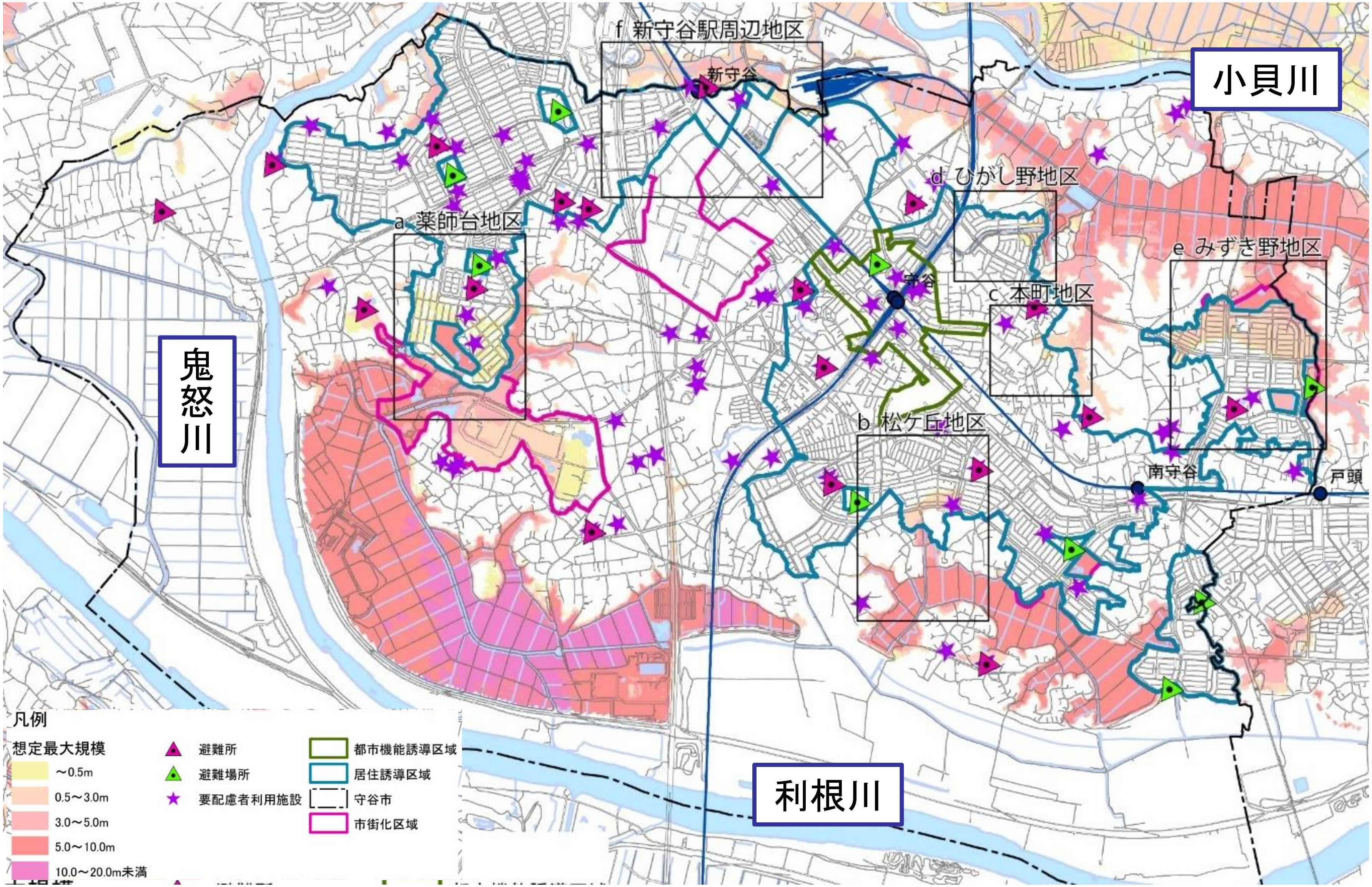
（１）防災指針に基づく具体的な取組の検討
（２）取組スケジュールと目標値の検討

災害リスクの情報

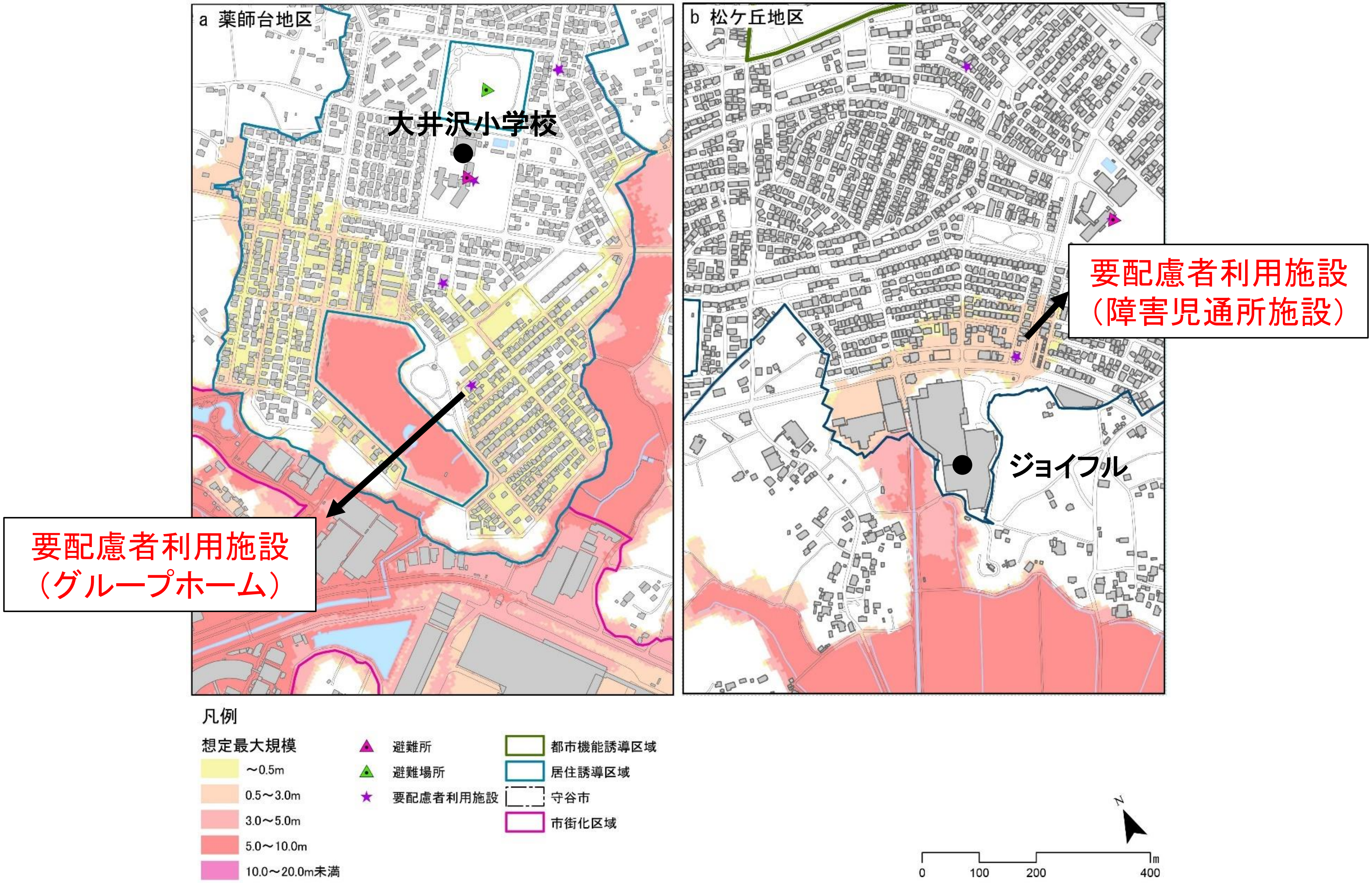
※内容修正

項目	災害リスクの把握で用いる情報
洪水	・洪水浸水想定区域（想定最大規模） （一年間に発生する確率がおおむね1/1000の降雨） ・洪水浸水想定区域（計画規模） （一年間に発生する確率がおおむね1/100～200の降雨） ・洪水浸水想定区域（想定最大規模での浸水継続時間） （浸水深が50㎝を超えてから50㎝を下回るまでの時間） ・家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河川浸食）
土砂災害	・土砂災害特別警戒区域 ・土砂災害警戒区域 ・急傾斜地崩壊危険区域
大規模盛土造成地の滑落崩落	・大規模盛土造成地の位置 （面積3,000㎡以上の谷埋め盛土、勾配が20°以上かつ盛土高が5m以上の腹付け盛土がなされた造成地） ※大規模盛土造成地がすべて危険というわけではありません。
地震	・建物被害棟数（守谷市地域防災計画）

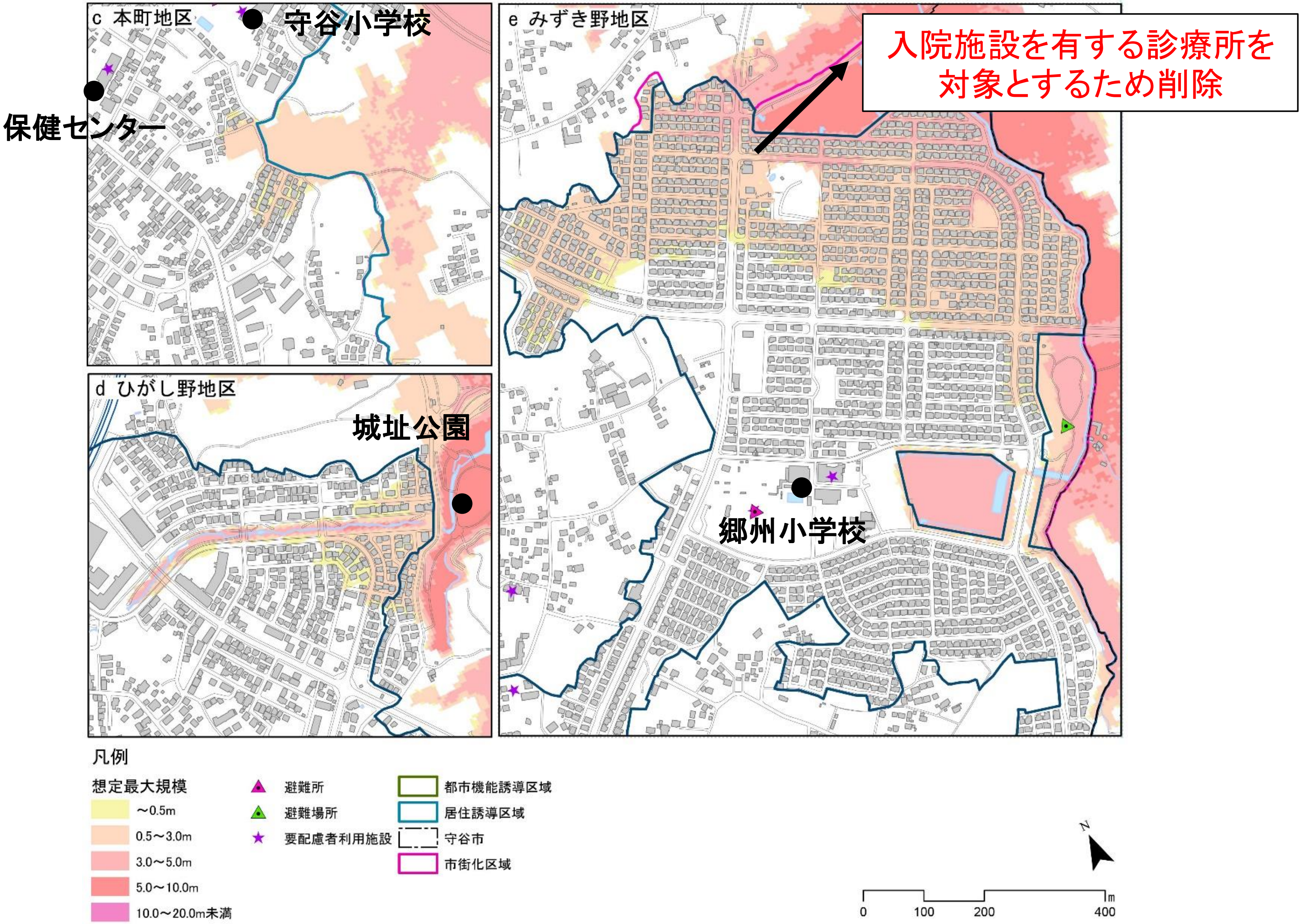
浸水想定区域（想定最大規模）



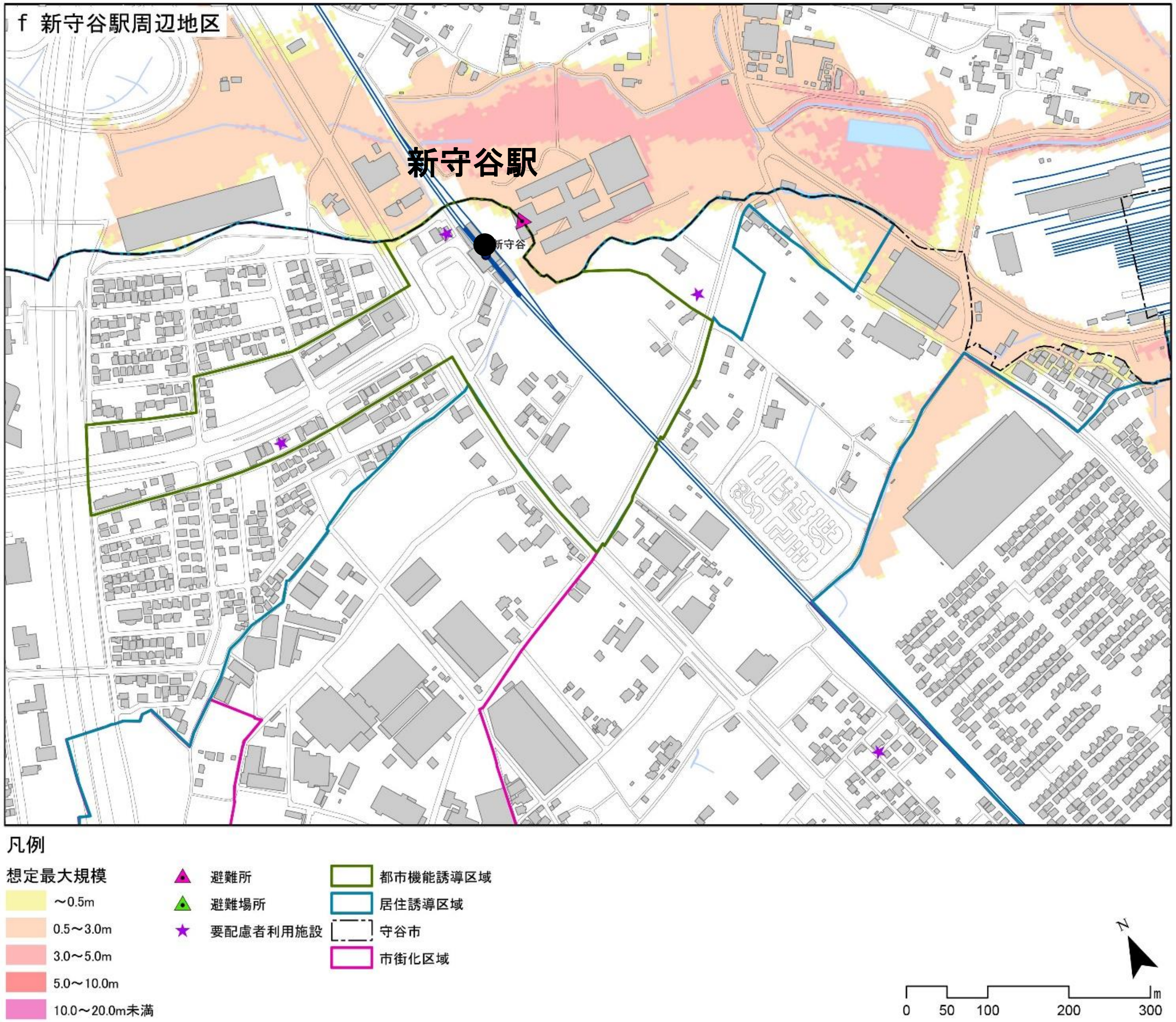
浸水想定区域（想定最大規模）※内容修正



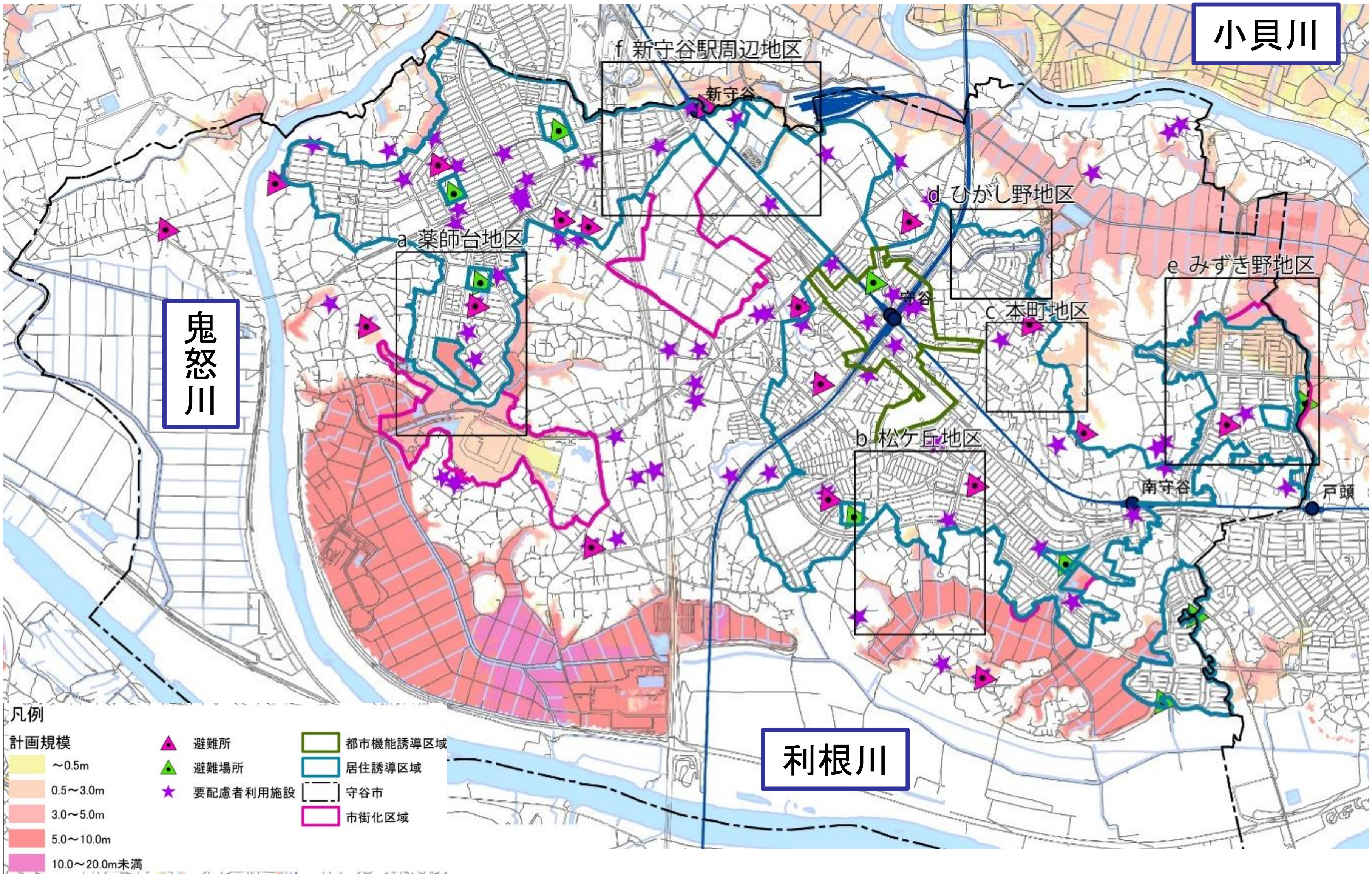
浸水想定区域（想定最大規模）※内容修正



浸水想定区域（想定最大規模）

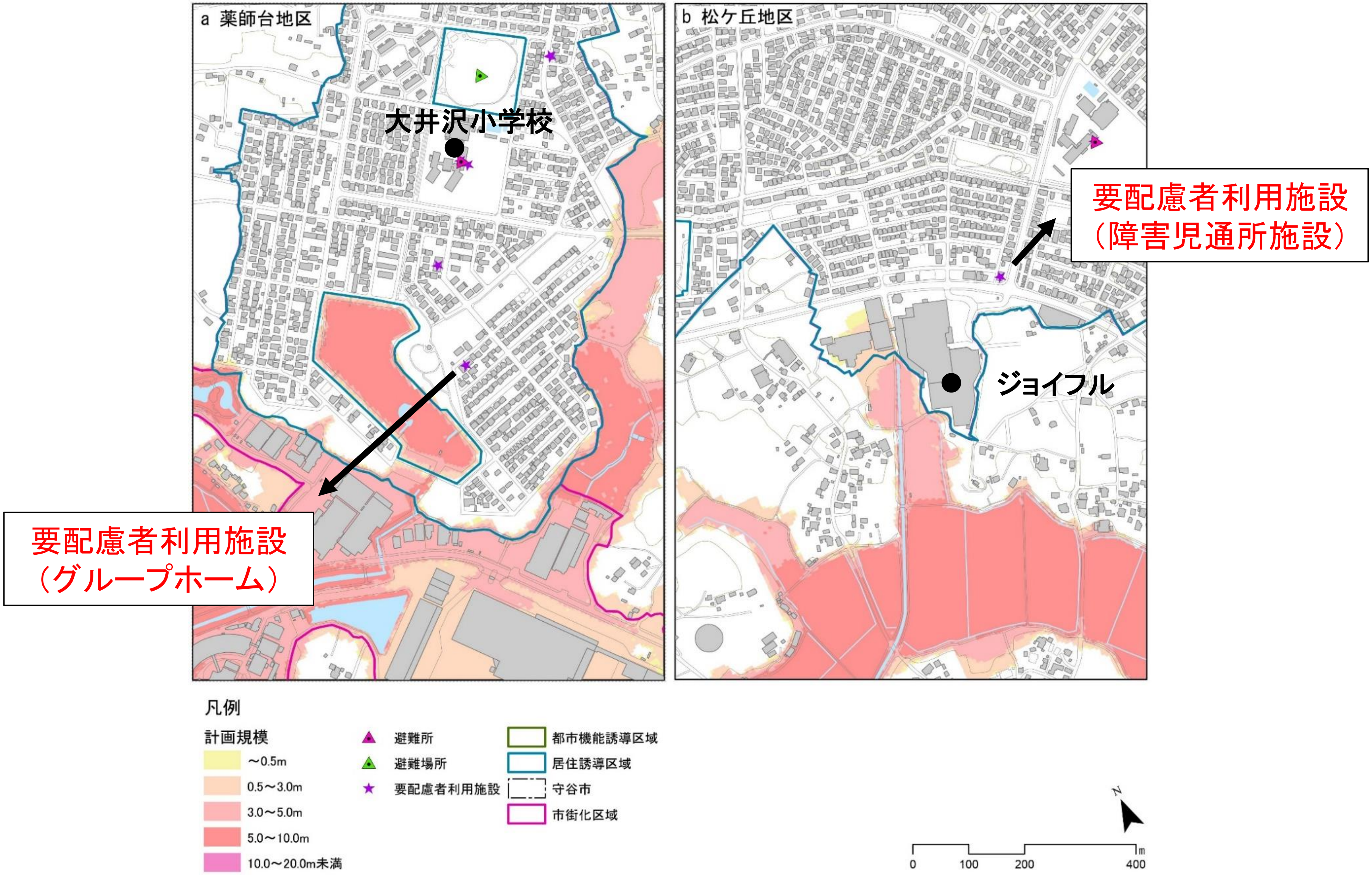


浸水想定区域（計画規模）



小貝川
鬼怒川
利根川
f 新守谷駅周辺地区
新守谷
d ひがし野地区
a 薬師台地区
守谷
c 本町地区
e みずき野地区
b 松ケ丘地区
南守谷
戸頭
凡例
計画規模
～0.5m
0.5～3.0m
3.0～5.0m
5.0～10.0m
10.0～20.0m未満
避難所
避難場所
要配慮者利用施設
都市機能誘導区域
居住誘導区域
守谷市
市街化区域

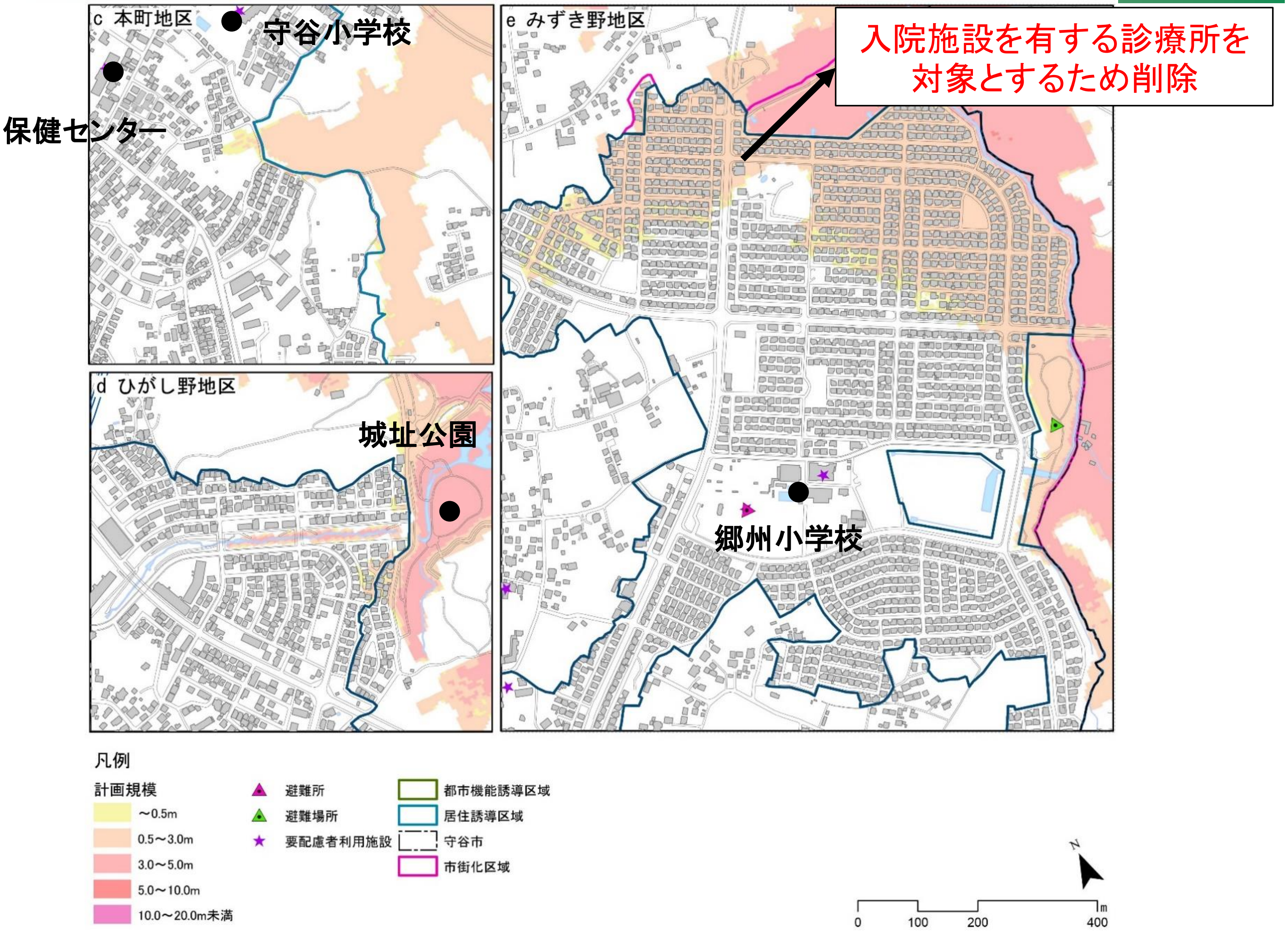
浸水想定区域（計画規模）



a 薬師台地区
大井沢小学校
要配慮者利用施設
（グループホーム）
b 松ケ丘地区
要配慮者利用施設
（障害児通所施設）
ジョイフル
凡例
計画規模
～0.5m
0.5～3.0m
3.0～5.0m
5.0～10.0m
10.0～20.0m未満
避難所
避難場所
要配慮者利用施設
都市機能誘導区域
居住誘導区域
守谷市
市街化区域
N
0
100
200
400
m

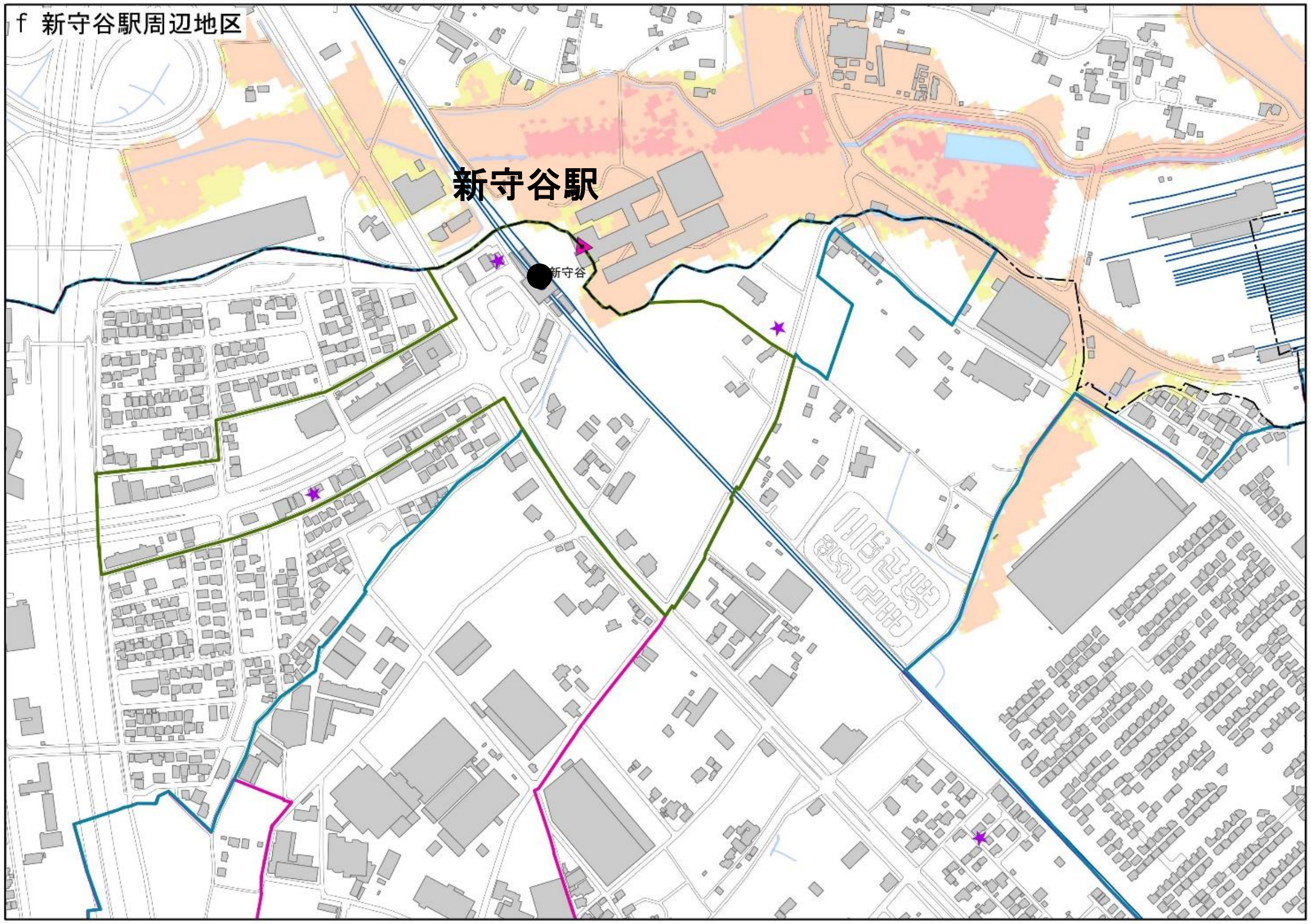
浸水想定区域（計画規模）

※新規追加：国との調整により使用するデータが変更になったため



浸水想定区域（計画規模）

※新規追加：国との調整により使用するデータが変更になったため



凡例

計画規模
- ～0.5m
- 0.5～3.0m
- 3.0～5.0m
- 5.0～10.0m
- 10.0～20.0m未満

- ▲ 避難所
- ▲ 避難場所
- ★ 要配慮者利用施設

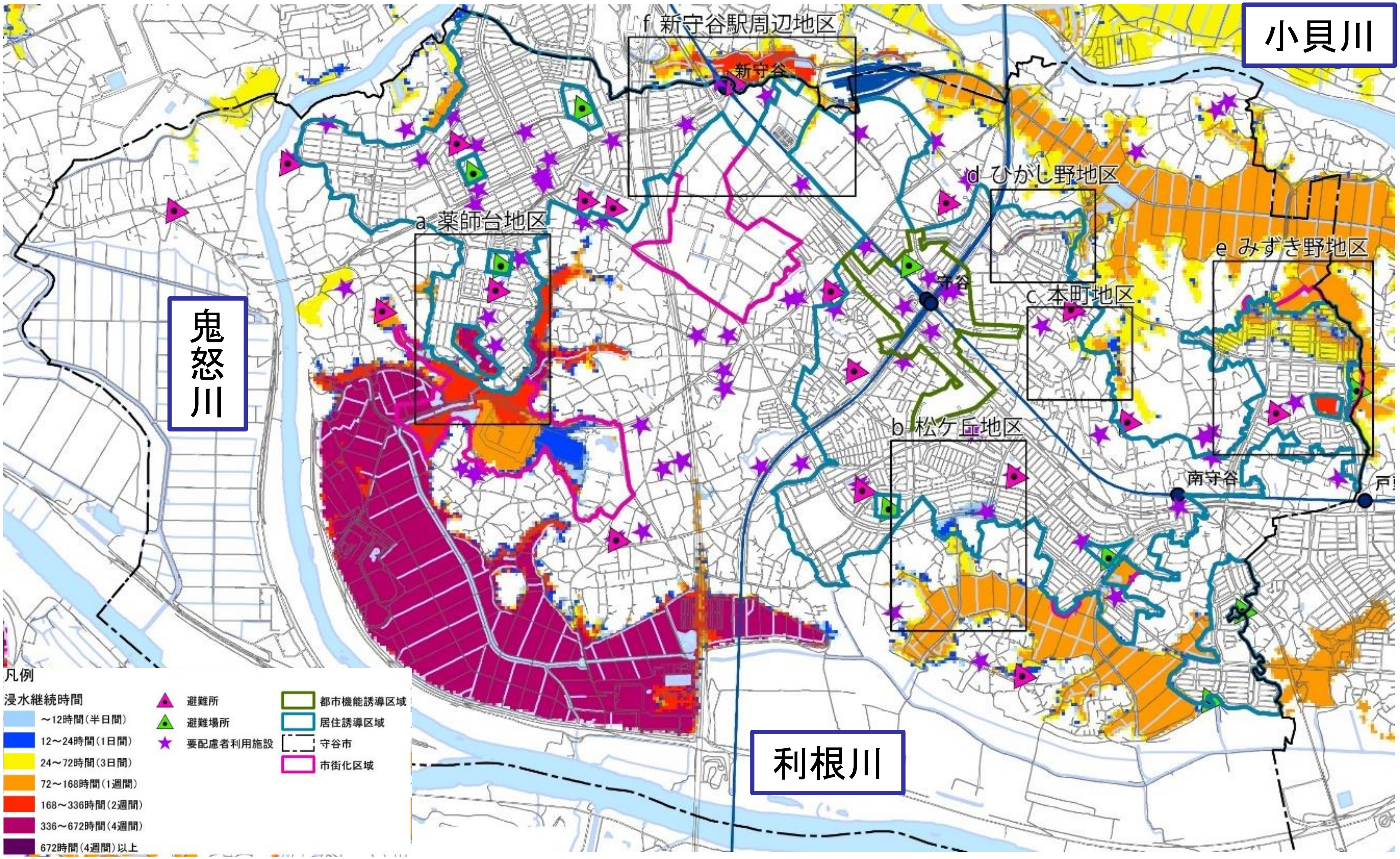
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 守谷市
- 市街化区域

N

0 50 100 200 300 m

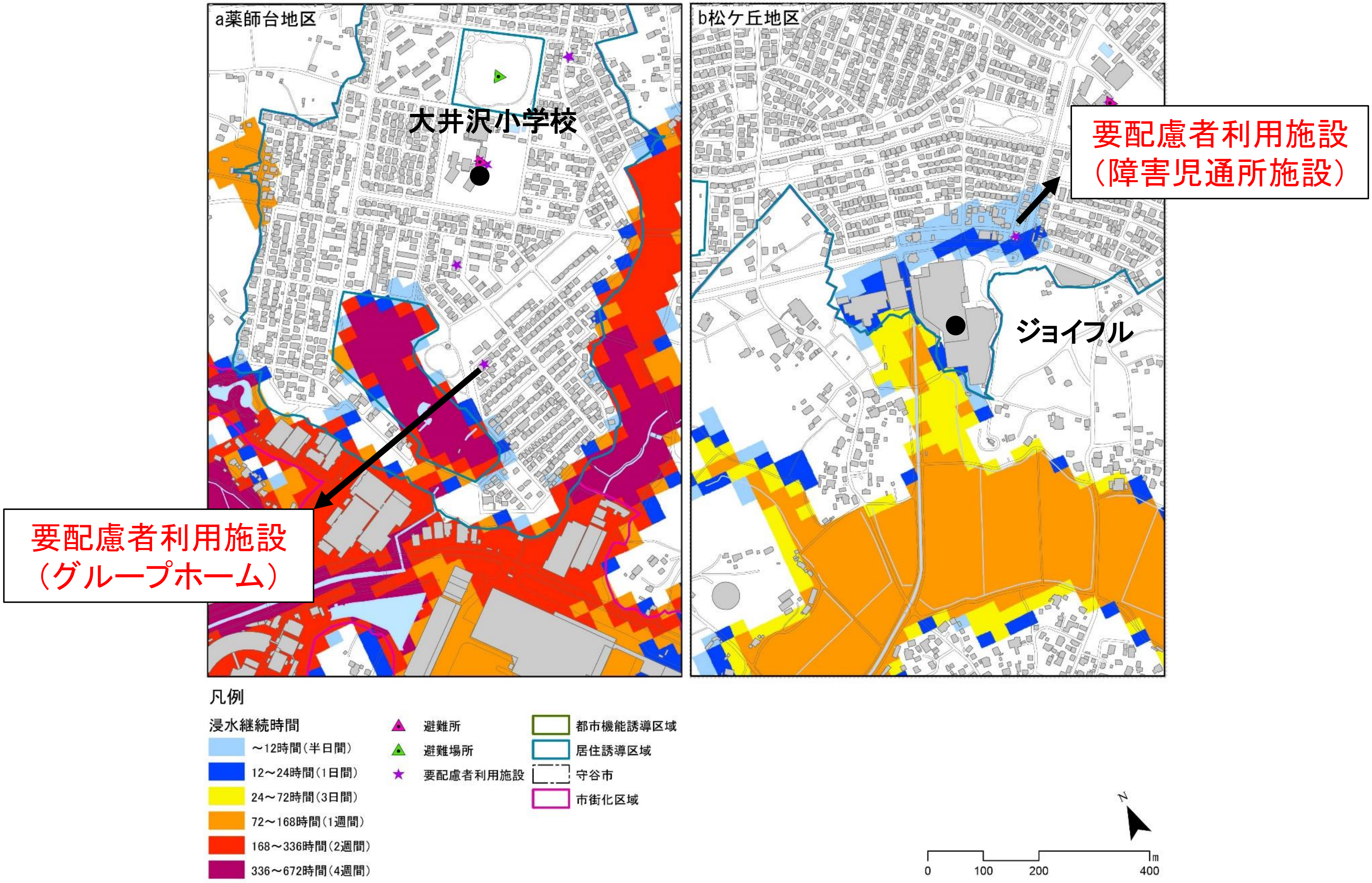
浸水想定区域（想定最大規模での浸水継続時間）

浸水継続時間及び避難所・避難場所



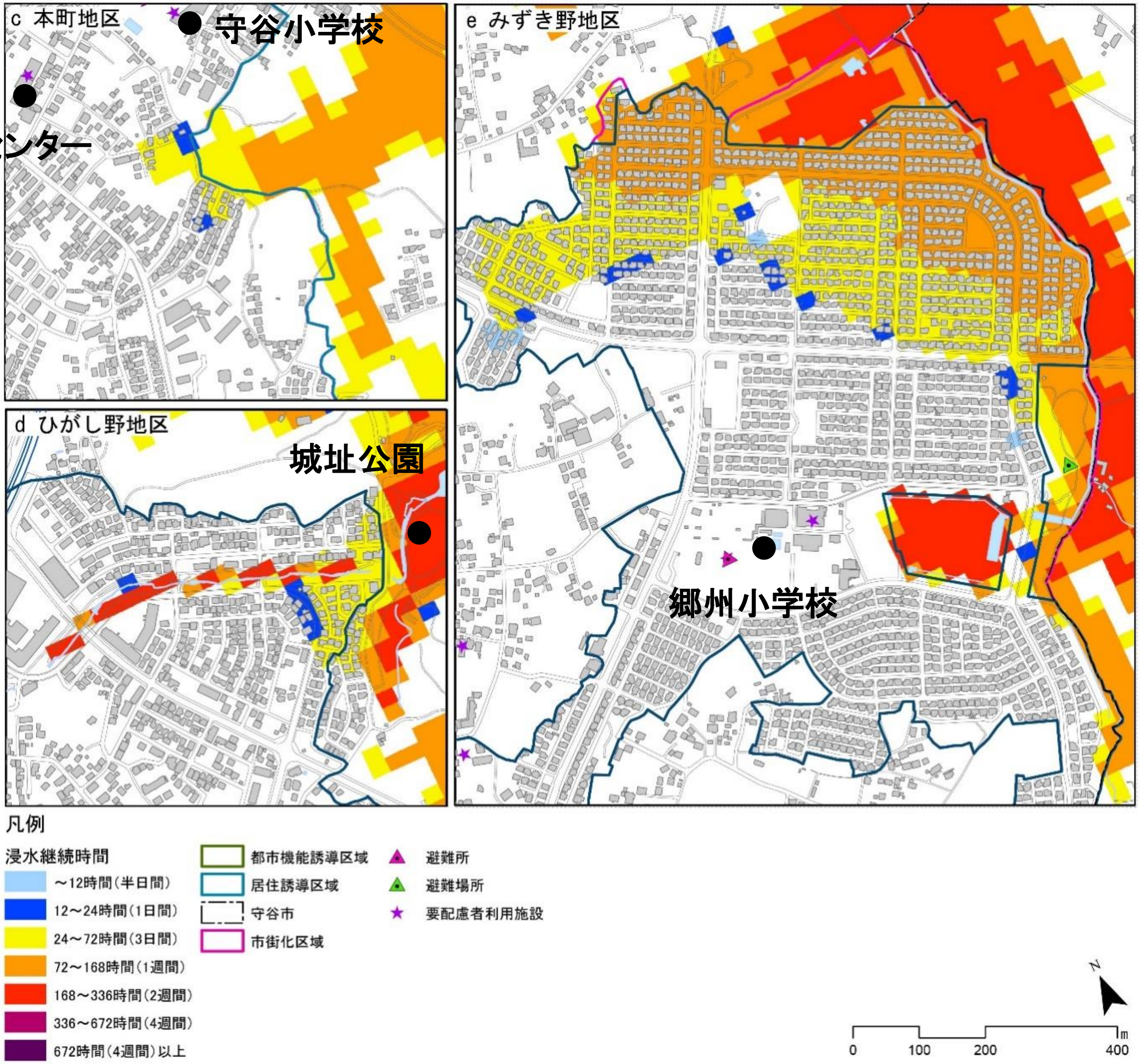
※新規追加

浸水想定区域（想定最大規模での浸水継続時間）



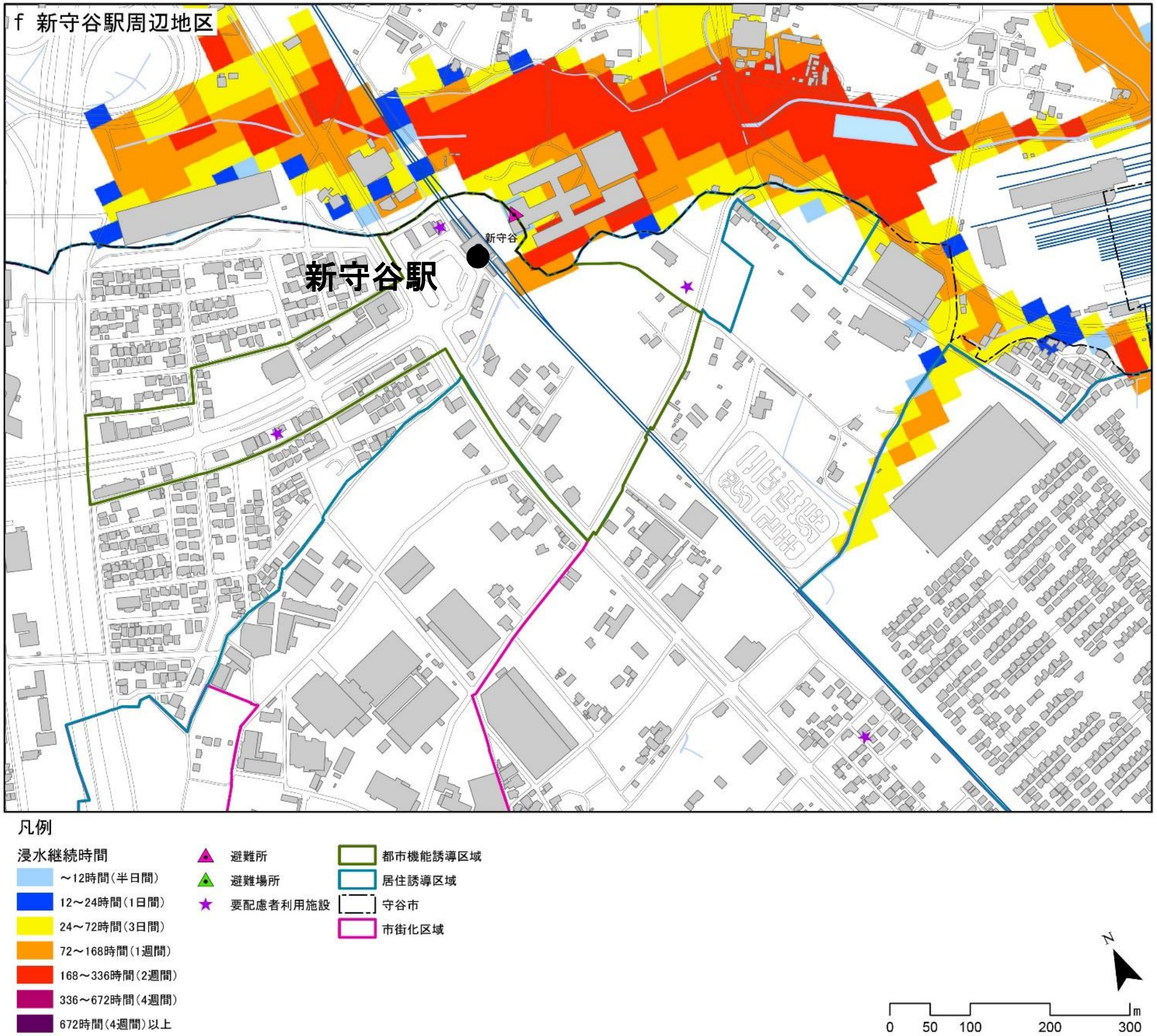
※新規追加

浸水想定区域（想定最大規模での浸水継続時間）



※新規追加

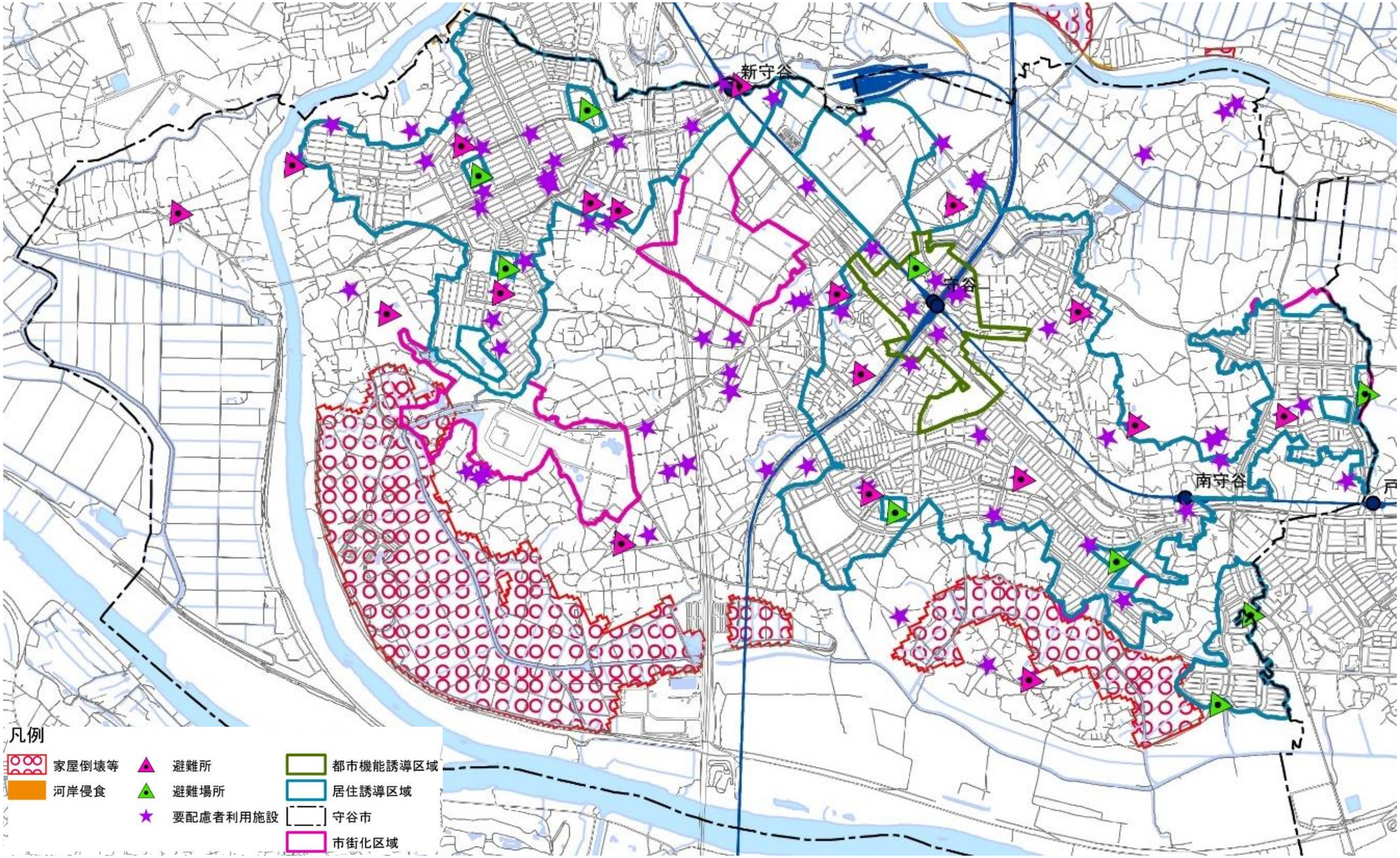
浸水想定区域（想定最大規模の浸水継続時間）



きらめき守谷 夢彩都

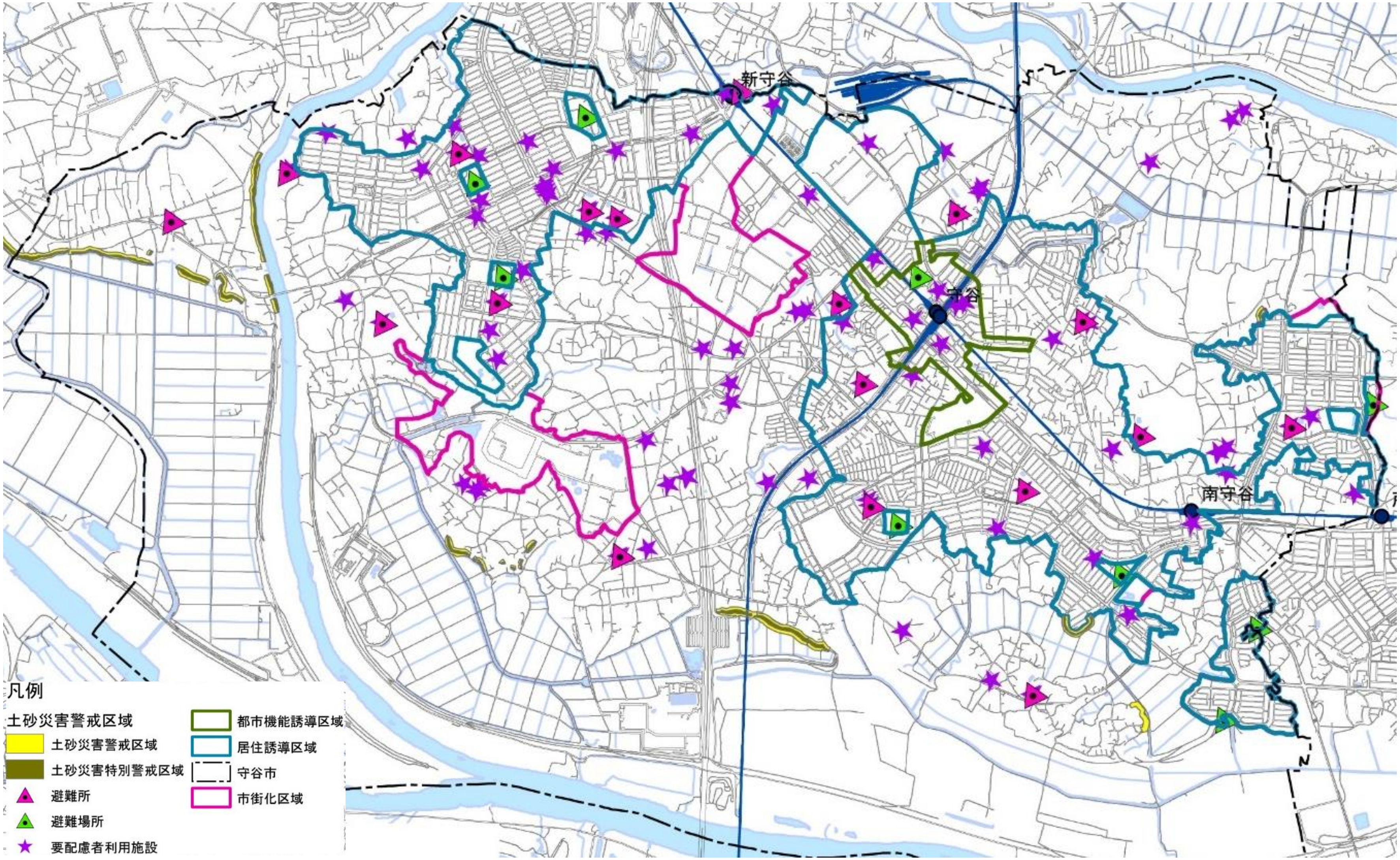
家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）

居住誘導区域においては、家屋倒壊等氾濫想定区域はありません。



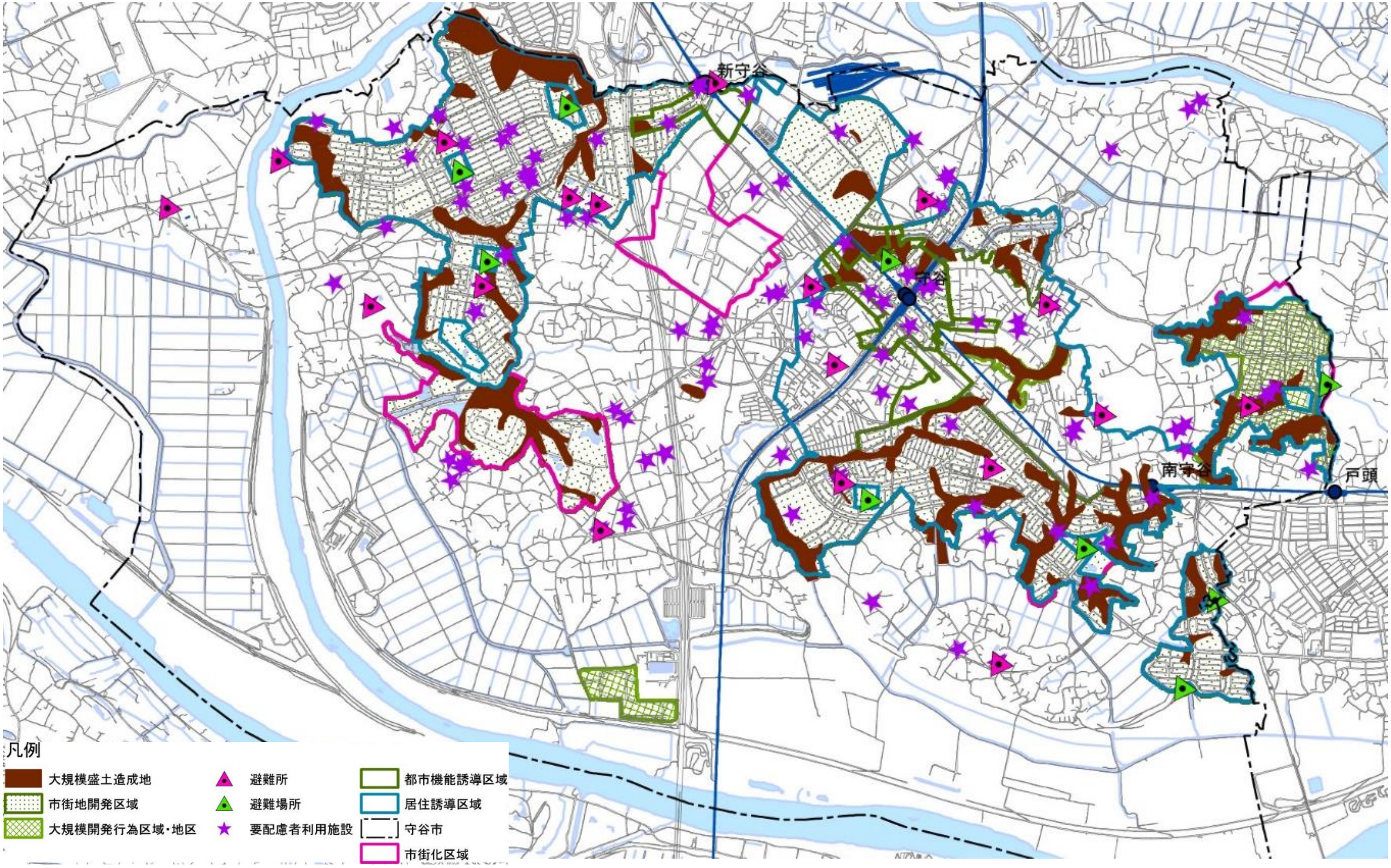
土砂災害警戒区域等

居住誘導区域においては、土砂災害警戒区域等はありません。



守谷市大規模盛土造成地分布マップ

市内全域に分布していますが、全ての盛土が危険というわけではありません。



地震

※内容修正

◆市内における建物被害想定

項　　目		棟数等（最大）	棟数等（最小）
全壊棟数	木造建物	2,766棟	518棟
	非木造建物	154棟	52棟
	合計	2,920棟	570棟
半壊棟数	木造建物	4,472棟	1,791棟
	非木造建物	406棟	135棟
	合計	4,878棟	1,926棟
焼失棟数	全出火件数	458棟	97棟
	全炎上出火件数	321棟	68棟

資料：守谷市地域防災計画（地震災害対策編）

◆市内における居住誘導区域内の建物棟数割合

	棟数	割合
行政区域	25,110	100.0%
居住誘導区域	20,332	81.0%
都市機能誘導区域	474	1.9%

資料：令和2年都市計画基礎調査

地区別の課題整理

※内容修正

①薬師台地区

〇リスク　～利根川の洪水による浸水のおそれ～

・想定最大規模による浸水深は一部の住宅地で3m未満
要配慮者利用施設では、0.5m未満

・想定最大規模での浸水継続時間は一部の住宅地で最大1週間

〇課題

・浸水被害の解消や軽減に向けたハード整備が必要

・迅速な避難対応が必要

・避難所等の環境整備が必要

②松ケ丘地区

〇リスク　～利根川の洪水による浸水のおそれ～

・想定最大規模による浸水深は一部の住宅地で3m未満、商業施設で5m未満
要配慮者利用施設では3m未満

・想定最大規模での浸水継続時間は一部の住宅地で最大1日間、
商業施設で3日間

〇課題

・浸水被害の解消や軽減に向けたハード整備が必要

・迅速な避難対応が必要

・避難所等の環境整備が必要

地区別の課題整理

※内容修正

③本町、ひがし野地区

○リスク　～小貝川の洪水による浸水のおそれ～

・想定最大規模による浸水深は一部の住宅地で3m未満

・想定最大規模での浸水継続時間は一部の住宅地で最大3日間

○課題

・浸水被害の解消や軽減に向けたハード整備が必要

・迅速な避難対応が必要

・避難所等の環境整備が必要

④みずき野地区

○リスク　～小貝川と鬼怒川の洪水による浸水のおそれ～

・想定最大規模による浸水深は一部の住宅地で5m未満、

・想定最大規模での浸水継続時間は一部の住宅地で最大1週間

○課題

・浸水被害の解消や軽減に向けたハード整備が必要

・迅速な避難対応が必要

・避難所等の環境整備が必要

地区別の課題整理

※内容修正

⑤新守谷駅地区

〇リスク　～小貝川の洪水による浸水のおそれ～

・想定最大規模による浸水深は3m未満
・想定最大規模での浸水継続時間は最大1週間

〇課題

・浸水被害の解消や軽減に向けたハード整備が必要
・迅速な避難対応が必要
・避難所等の環境整備が必要

⑥全域

〇リスク　～大規模盛土および地震～

・大規模盛土が広範囲に存在
・市全域の建物被害棟数が最大2,920棟
（建物棟数の約8割が居住誘導区域内）

〇課題

・大規模盛土造成地の状況や安全性を把握するための調査が必要
・耐震化等の被害軽減や迅速な避難に向けた対応が必要

防災まちづくりの基本方針

①防災関連施設等の整備や管理の推進

②災害に対応した土地利用等の誘導

③災害ハザード情報の周知や市民・企業との連携等
による防災力の向上

取組内容とスケジュール

※内容修正

全体方針①　防災関連施設等の整備や管理の推進

取組内容	実施主体	実施時期
利根川水系利根川・江戸川河川整備計画に基づく整備	国	20年
利根川水系小貝川河川整備計画に基づく整備	国	20年
排水関連施設の適正な維持管理	市	20年
避難所・避難場所の環境整備	市	5年
緊急輸送道路に影響のある橋梁の耐震化	市	5年
居住誘導区域内の都市計画道路の整備	市	20年

取組内容とスケジュール

※内容修正

全体方針②　災害に対応した土地利用の誘導

取組内容	実施主体	実施時期
市街地開発事業や開発における流域治水の促進 （造成による浸水解消、雨水貯留施設の設置等）	市	20年
空き家対策の推進	市	20年
大規模盛土造成地における災害リスクの調査 （第二次スクリーニング）	市	10年

~~居住誘導区域への届出・勧告による立地誘導~~	~~20年~~

取組内容とスケジュール

※内容修正

全体方針③　災害ハザード情報の周知や市民・企業との連携等による防災力・減災力の向上

取組内容	実施主体	実施時期
自主防災組織の立ち上げや継続的な運営に向けた支援と育成	市	10年
地区内の要配慮者の把握、これに対応した体制の確立と訓練の実施	市	10年
企業や関連団体などとの防災協定の締結	市	5年
災害リスクの周知による防災意識の向上	市	5年
災害情報の迅速な提供体制の構築	市	5年
マイ・タイムラインの作成と活用に向けた支援	市	5年

取組内容とスケジュール

※内容修正

全体方針③　災害ハザード情報の周知や市民・企業との連携等による防災力・減災力の向上

取組内容	実施主体	実施時期
迅速な復興計画の策定に向けた対応の整理	市	5年
市の災害時業務継続体制の強化	市	5年
建築物の耐震改修の促進	市	5年
内水浸水想定区域の把握	市	5年

目標値

※新規追加

全体方針①　防災関連施設等の整備や管理の推進

対象	指標	概要	実施	目標値	
				2022年	2035年
緊急輸送道路の橋梁耐震化	橋梁耐震化率	地震による橋梁の倒壊を防止するため、橋梁の耐震化・長寿命化を促進	市	75%	100%
居住誘導区域内の都市計画道路の整備	都市計画道路の整備率	災害時に迅速かつ安全な避難や救護等を行うため、都市計画道路を整備	市	89.7%	100%

全体方針②　災害に対応した土地利用等の誘導

対象	指標	概要	実施	目標値	
				2022年	2035年
雨水浸透施設及び貯留施設の整備指導	指導率	1,000㎡以上の開発行為等において、雨水浸透施設及び貯留施設の設置を継続指導	市	100%	100%
大規模盛土造成地における災害リスクの調査	第二次スクリーニングの実施個所	優先度評価の高い箇所における第二次スクリーニングの実施	市	1箇所	16箇所

目標値

※新規追加

全体方針③　災害ハザード情報の周知や市民・企業との連携等による防災力・減災力の向上

対象	指標	概要	実施	目標値	
				2022年	2035年
防災協定の締結数	締結数	市内企業及び市内の関連団体との災害時及び復興期における協力や支援活動について、防災協定の締結を図る	市	40団体	48団体
自主防災組織の立上げ	自主防災組織数（結成率）	町会・自治会などにおける自主防災組織の立ち上げを支援	市	79.6%	83%
テレビ・ラジオ以外の情報伝達手段の整備	情報伝達手段の数	避難指示などの災害情報を確実に伝達するため、情報伝達手段の多様化を図る	市	5種類	6種類
住宅の耐震化	住宅の耐震化率	地震による住宅の倒壊を防止するため、住宅の耐震化を促進	市	98.7%	100%

きらめき守谷 夢彩都

新守谷地区の誘導区域設定

新守谷駅周辺土地区画整理事業の計画概要

計画面積　：　約１３．５ｈａ
地権者数　：　４４名
事業期間　：　令和５年度～令和７年度
施　　行　：　組合施行　業務代行予定者：三井住友建設（株）
用　　途　：　住宅系・商業系・産業系の複合
農地面積　：　約５．４ｈａ
進捗状況　：　新守谷駅周辺土地区画整理組合設立準備会設立
（令和２年５月２８日）

イメージパース

新守谷駅周辺地区　居住誘導区域の設定

本市における居住誘導区域決定の流れ

市街化区域

①生活利便性が確保されるか（公共交通から徒歩圏内か）

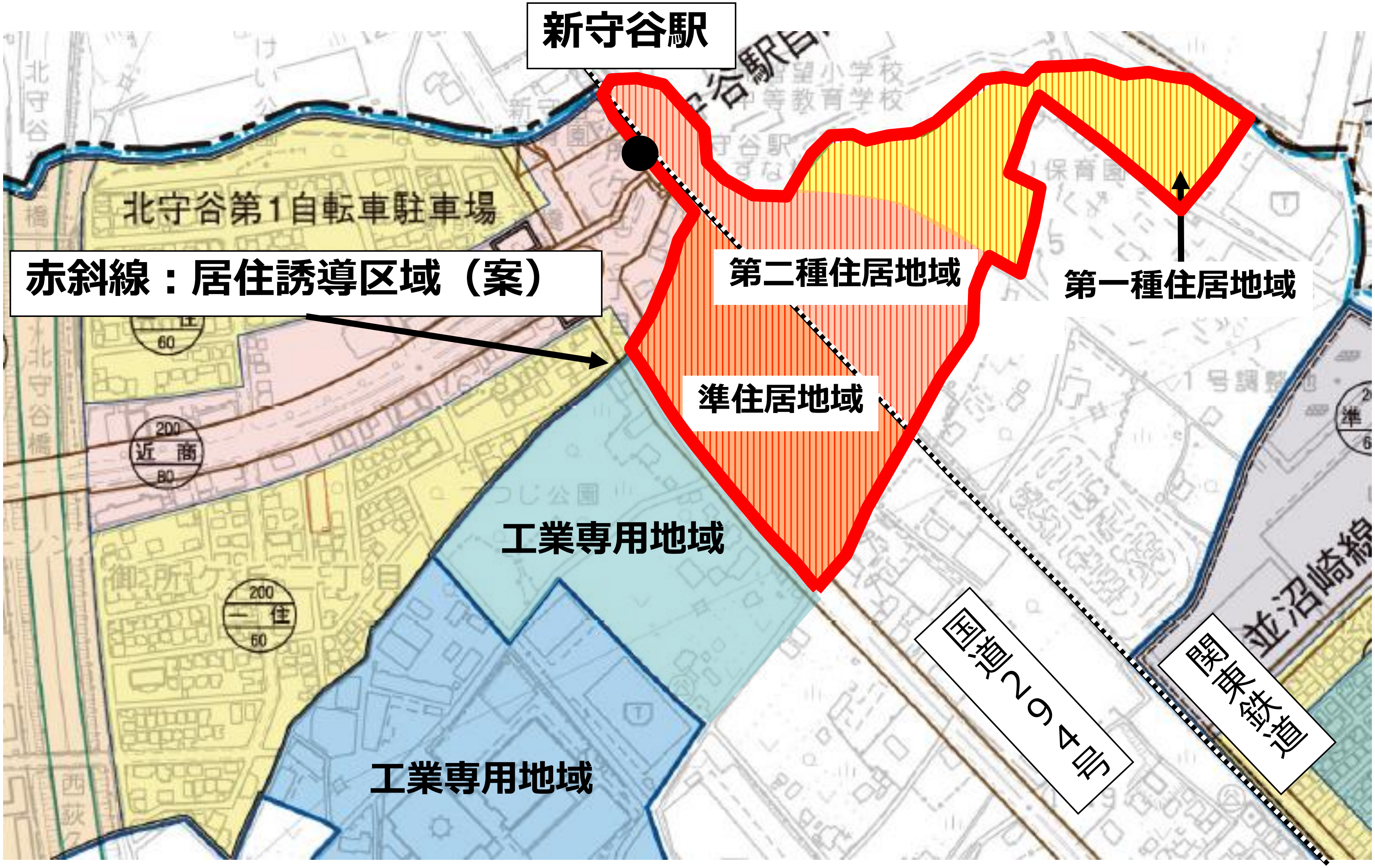
②生活サービス機能の持続的確保が可能か（人口密度の低下がないか）

③災害に対する安全性や土地利用状況などから居住に適していない区域を含まないか

以下の区域を除外
- 一団の工業用地（工業専用地域指定区域）
- 緑地として将来にわたって担保されるべき大規模公園
- 災害の危険のある区域（土砂災害警戒区域等）
  住宅団地内の浸水深５m以上の浸水想定区域
  住宅団地内の大規模調節池・調整池
  土砂災害警戒区域

居住誘導区域の設定

新守谷駅周辺地区　居住誘導区域の設定



新守谷駅周辺地区　都市機能誘導区域の設定

本市における都市機能誘導区域決定の流れ

①駅を中心に，おおむね500mの範囲に含まれる市街地整備事業区域内かつ住居専用系用途地域以外の区域

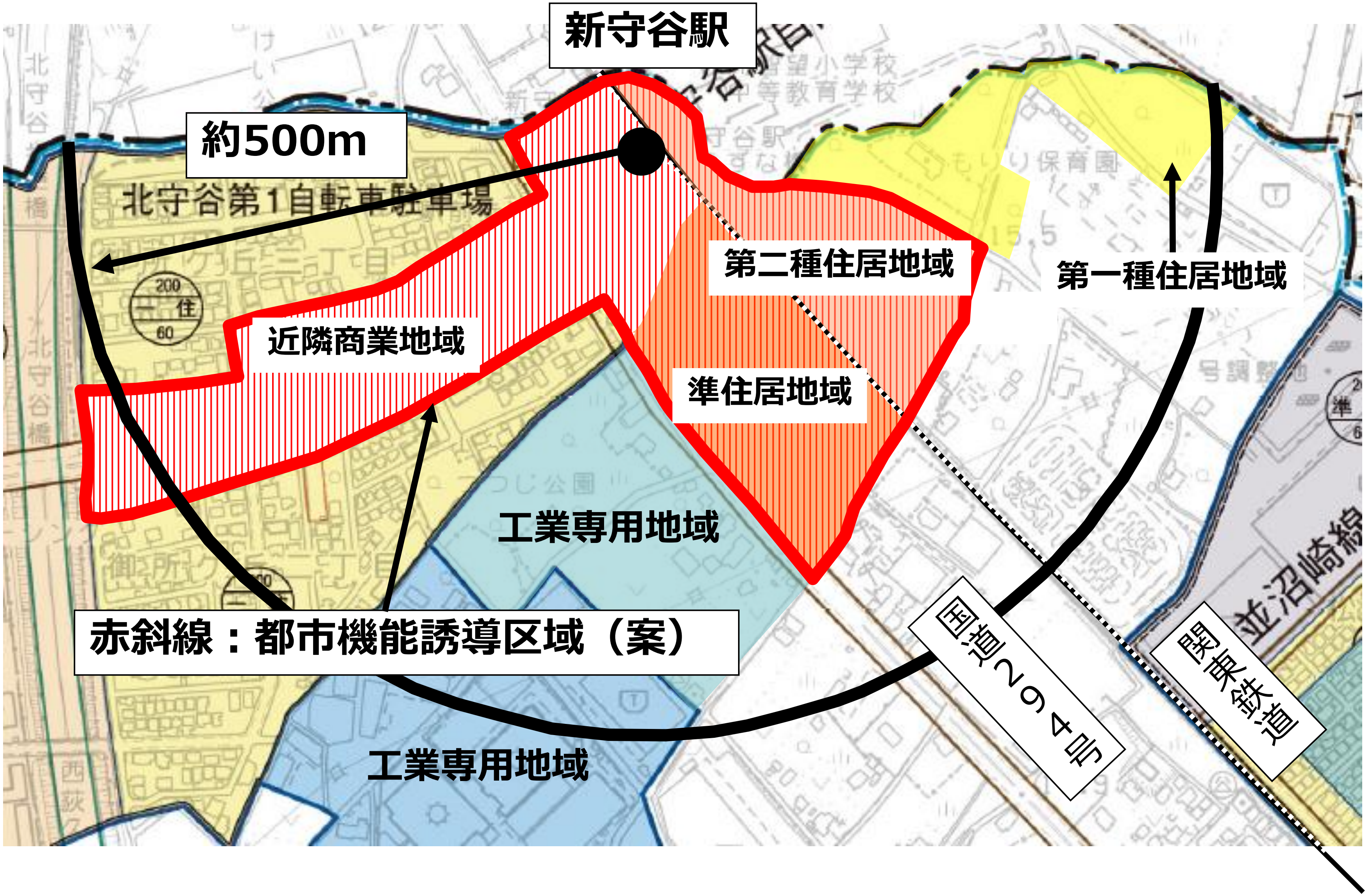
②上記区域から連続する幹線道路沿道に定められた路線型用途地域の区域（近隣商業地域・準住居地域・第一種住居地域）で，直近の都市計画道路の交差部までの区域

③上記の路線型用途地域と一体の土地利用が行われている一団の区域

④区域設定に当たっては極力地形・地物に即して設定し，やむを得ない場合は用途地域界又は字界に即した区域

都市機能誘導区域の設定

新守谷駅周辺地区　都市機能誘導区域の設定



新守谷駅周辺地区の誘導施設

都市機能	対象施設	誘導施設に定める施設	
		新守谷駅周辺	守谷駅周辺
行政機能	支所・行政センター		○
医療機能	地域医療支援病院		○
	病院	○	○
子育て支援機能	認可外保育施設	○	○
文化交流施設	コンベンション施設		○
	博物館・美術館		○
	映画館・劇場・観覧場		○
	図書館	○	○
教育機能	大学・短期大学	○	○
	専修学校	○	○
	各種学校	○	○
	高等学校	○	○
商業機能	ショッピングモール系商業施設		○

改定スケジュール

- 7月7日：都市計画審議会（概要説明）
- 8月：庁内検討委員会
- 9月：都市計画審議会（素案検討）
- 10月：国ヒアリング
- 11月：庁内検討委員会
- 12月：茨城県調整会議
- 12月：都市計画審議会（案検討）
- 1月：パブリックコメント
- 2月：都市計画審議会（意見聴取）
- 4月以降：公表