

日立市立地適正化計画 【概要版】



都市機能の集約による
歩いて暮らせるまちづくり



良好な宅地への居住の誘導



公共交通との連携

日立市
令和2年3月 策定
令和7年3月 改定

＜ 目 次 ＞

～立地適正化計画の概要～

- 1 背景 1
- 2 計画の位置付け 1
- 3 目標年次及び目標人口 1

～現状と基本方針～

- 1 人口及び世帯数の推移 2
- 2 年齢別人口の推移 2
- 3 将来人口の見通し 2
- 4 立地適正化計画の基本方針 3

～居住誘導区域～

- 1 居住誘導区域とは 4
- 2 居住誘導区域の設定方針 4
- 3 居住誘導区域に関する届出 5

～都市機能誘導区域～

- 1 都市機能誘導区域とは 6
- 2 都市機能誘導区域の設定方針 6
- 3 都市機能誘導区域のタイプと機能 7
- 4 都市機能誘導区域の設定 7
- 5 誘導施設 9
- 6 都市機能誘導区域に関する届出 10

～防災指針～

- 1 防災指針とは 11
- 2 防災まちづくりの取組方針と取組内容 12

～誘導施策及び評価指標～

- 1 誘導施策 13
- 2 評価指標 14

立地適正化計画の概要

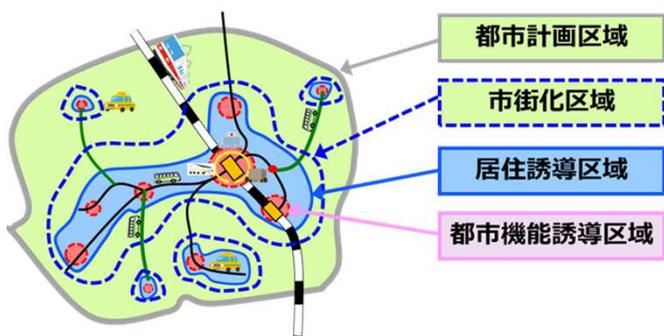
1 背景

人口減少・少子高齢化の急速な進展によって、拡大した市街地において居住が低密度化すると、一定の人口密度により支えられてきた医療・福祉・商業等の各種生活サービスの提供が困難となったり、道路、上下水道といった社会資本の維持更新コストが増大するといった課題が現れてきます。

そうした中においても、持続可能なまちづくりを推進するためには、都市全体の構造を見直し、公共交通ネットワークと連携したコンパクトなまちづくりを進めることが重要です。

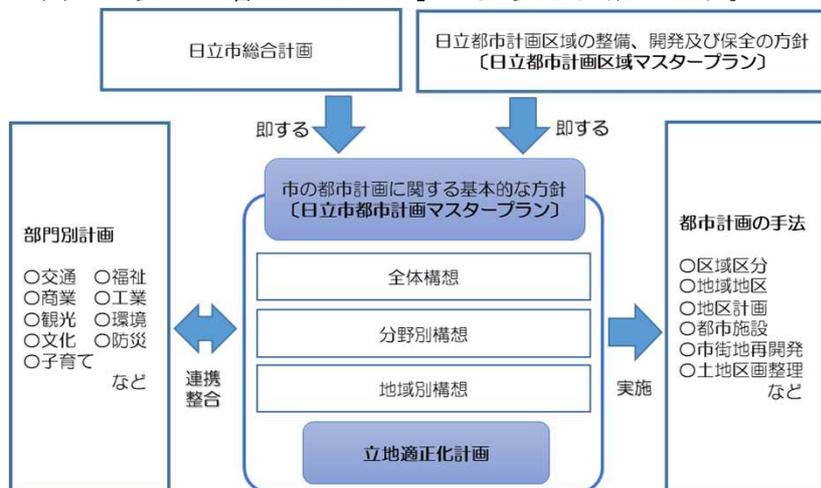
その都市構造を具現化するため、2020年（令和2年）3月に日上市立地適正化計画を策定しました。その後、頻発化・激甚化する自然災害への対応したコンパクトで安全なまちづくりを進めるため、「防災指針」を追加するとともに、計画策定から5年が経過することから、進捗評価や必要な見直しを行うため、2025年（令和7年）3月に計画を改定しました。

立地適正化計画のイメージ図



2 計画の位置付け

市の都市計画に関する基本的な方針である「都市計画マスタープラン」の高度化版として位置付け、市の上位計画である「総合計画」などとの整合を図りながら、都市計画マスタープランで目指す都市の将来像である、多極ネットワーク型コンパクトシティの都市構造による生活利便性の高い「歩いて暮らせるまち」の実現を目指します。



3 計画期間及び目標人口

計画期間	令和2年～令和22年
目標人口	13.5万人(日上市人口ビジョンの将来目標による)

■現状と基本方針

1 人口及び世帯数の推移

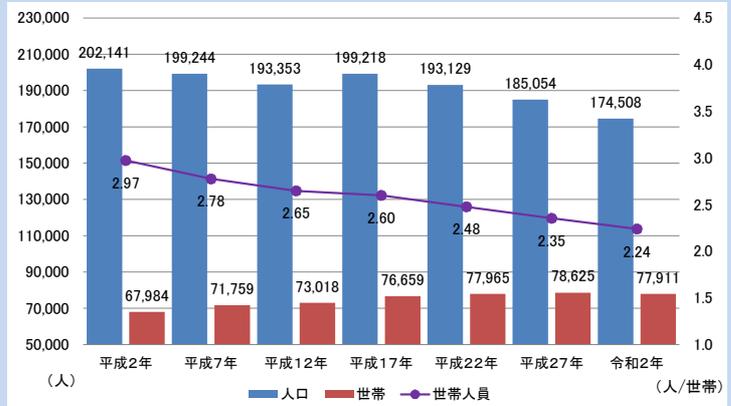
国勢調査における本市の人口は、1983年（昭和58年）の20万6,260人をピークに減少傾向となっています。

一方で、世帯数は増加傾向を示し、世帯当たりの人員は、1990年（平成2年）から2020年（令和2年）にかけて0.73人減少しています。

※参考値

茨城県常住人口調査では、2024年（令和6年）4月1日現在の常住人口は、16万4,538人となっている。

図一人口及び世帯数の推移



出典 国勢調査

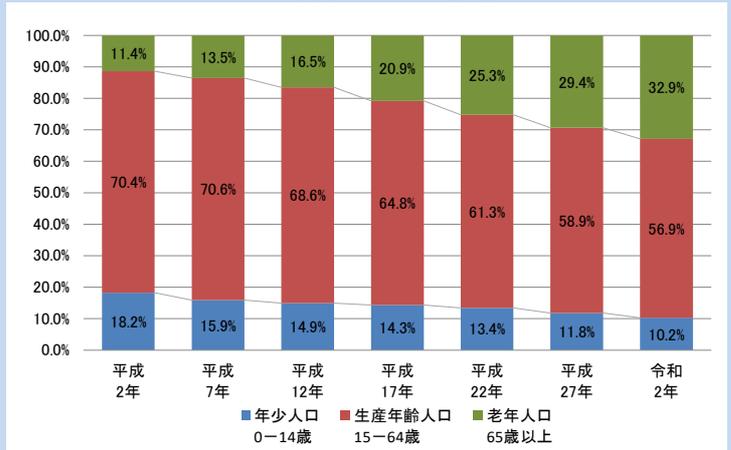
2 年齢別人口の推移

国勢調査における本市の年齢別人口は、年少人口と生産年齢人口の割合が減少傾向を示す一方で、老年人口の割合は増加傾向を示し、1990年（平成2年）と2020年（令和2年）を比較すると約2.9倍に増加しています。

※参考値

茨城県常住人口調査では、2024年（令和6年）4月1日現在、年少人口9.3%、生産年齢人口56.7%、老年人口34.0%となっている。

図一年齢別人口の推移

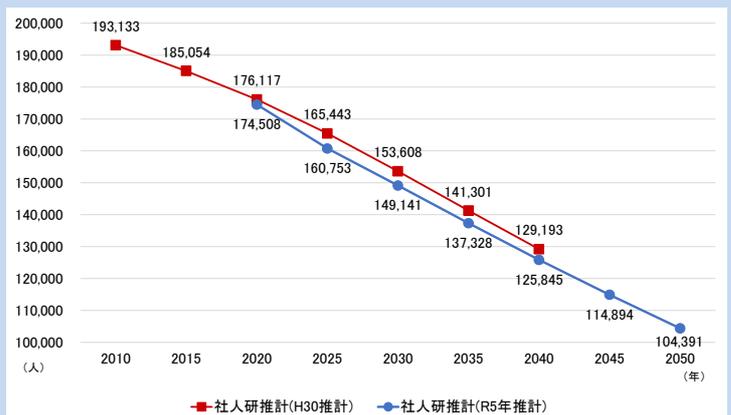


出典 国勢調査

3 将来人口の見通し

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計によると、本市の将来人口は2020年（令和2年）以降、人口が5年ごとに約1万人減少し、2040年（令和22年）には、約12万6千人になる見通しとなっています。

図一人口推計



出典 国立社会保障・人口問題研究所、日上市人口ビジョン

■ 居住誘導区域

1 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、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で、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、居住を誘導する区域です。

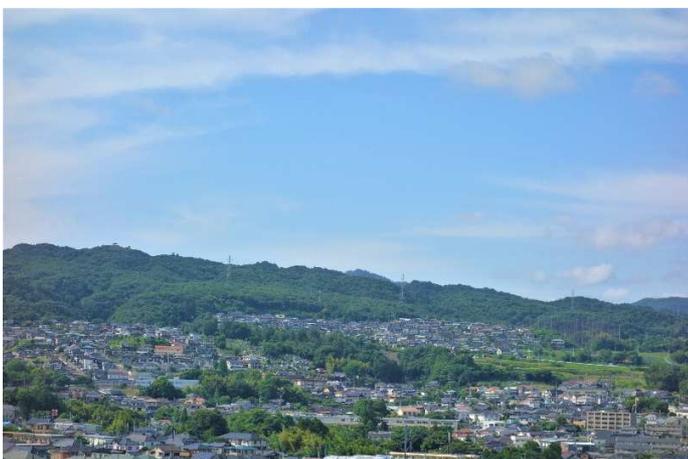
2 居住誘導区域の設定方針

生活水準が高く、将来的に一定の人口の維持が見込まれる区域として、土地区画整理事業や一定規模以上の開発行為等により計画的に整備された良好な市街地や、公共交通利便性の高い鉄道駅や路線バス（ひたちBRTを含む。）のバス停周辺を居住誘導区域に設定します。

将来的に一定の人口の維持が見込まれ、以下のいずれかを満たす区域	
①都市基盤が整備されている地区	<input type="checkbox"/> 土地区画整理事業により面的整備を行った区域 <input type="checkbox"/> 5ha以上の開発行為等により整備された住宅団地
②公共交通が利用できるエリア（公共交通利用圏）	<input type="checkbox"/> JR常磐線各駅から約800m圏内 <input type="checkbox"/> 路線バスのバス停から約300m圏内 <input type="checkbox"/> ひたちBRTバス停から約300m圏内

上記の要件を満たす場合であっても、工業系用途や災害のおそれのある区域については、居住誘導区域に含めないこととします。

分類	災害ハザード情報	居住誘導区域内の有無
洪水 一級河川 二級河川	洪水浸水想定区域	一部含む (浸水深0.5m未満の区域のみ)
内水	内水浸水想定区域	一部含む
津波	津波浸水想定区域	含まない
土砂	土砂災害特別警戒区域	含まない
	土砂災害警戒区域	含まない
	急傾斜地崩壊危険区域	含まない



■ 居住誘導区域

3 居住誘導区域に関する届出

居住誘導区域内に居住を誘導し良好な住環境の維持を図るとともに、居住誘導区域外におけるまとまった住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為や建築等行為（新築・改築・用途変更）を行おうとする場合には、市長に届出を行う必要があります。

■ 届出の対象となる行為

開発行為	建築等行為
①3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ②1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合。
①の例示 3戸の開発行為  届	①の例示 3戸の建築行為  届
②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届	1戸の建築行為  不要
800㎡ 2戸の開発行為  不要	
届出時期: 行為に着手する30日前まで	

■ 届出に対する取扱い

市長は、届出をした者に対し、必要に応じて居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行います。また、何らかの支障が生じると判断した場合には、開発規模の縮小や居住誘導区域への立地を促すなど、居住誘導区域外の区域における一定規模以上の開発行為・建築等行為について必要な勧告をすることができます。

■都市機能誘導区域

1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、商業・医療・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

2 都市機能誘導区域の設定方針

都市計画運用指針を基に、以下のいずれかの条件を満たす区域について、市の拠点形成や、都市の再生等を総合的に勘案し、都市機能誘導区域を設定します。

①都市機能が一定程度充実している区域	<input type="checkbox"/> JR常磐線各駅から約800m圏内の区域 <input type="checkbox"/> 現に商業地域・近隣商業地域が設定されている区域
②周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域	<input type="checkbox"/> 路線バスの便が確保され、現に商業施設や医療施設等の都市機能が集積する地域又は集積を図る区域 <input type="checkbox"/> ひたちBRT沿線地域のうち、現に都市機能が集積する区域又は集積を図る区域 <input type="checkbox"/> 旧町村の中心又は住宅団地に配置された拠点施設のうち、路線バスの便が確保され、利用圏内での人口維持を図るために都市機能の維持・集積を行う区域

上記の要件を満たす場合であっても、工業系や低層住居専用の用途地域については、都市機能誘導区域に含めないこととします。

なお、災害が発生するおそれがある区域の中でも、駅や公共施設などの都市機能が一定程度集積する区域については、防災対策を講じながら、都市機能誘導区域を設定することとします。



都市機能誘導区域

3 都市機能誘導区域のタイプと機能

市内における各種サービスの効率的な提供を図るため、鉄道駅周辺や住宅地周辺といった異なる性格を有する都市機能誘導区域について、タイプ別に区分し、各地区が担う役割を明確にします。

タイプ	考え方	機能構成のイメージ			
		医療・福祉	商業	公共交通	公共サービス
都市拠点型	中心商業 鉄道駅周辺区域のうち、一定程度の都市機能が集積し、都市レベルでの拠点としてサービス機能の誘導・集約を行う拠点	<input type="checkbox"/> 地域医療の拠点となる医療機能 <input type="checkbox"/> クリニック等、かかりつけ医療機能	<input type="checkbox"/> 買回品や専門性のある商業機能 <input type="checkbox"/> 最寄品がある商業機能	<input type="checkbox"/> 交通転換、交通結節機能	<input type="checkbox"/> 行政の本庁 <input type="checkbox"/> 金融の本・支店機能 <input type="checkbox"/> 支所・交流センター・その他公共サービス機能 <input type="checkbox"/> 金融の支店機能
	地域生活業務 鉄道とひたちBRT・路線バスの結節機能を土台として、サービス機能の誘導・集約を行うことにより、支所管内ごとに都市機能を維持・形成する拠点			<input type="checkbox"/> 公共交通サービス	<input type="checkbox"/> 支所・交流センター
生活支援型	民間施設と公益施設が近接して立地し、住宅地に近接する場所等で日常サービスを提供する機能を維持・形成する拠点				

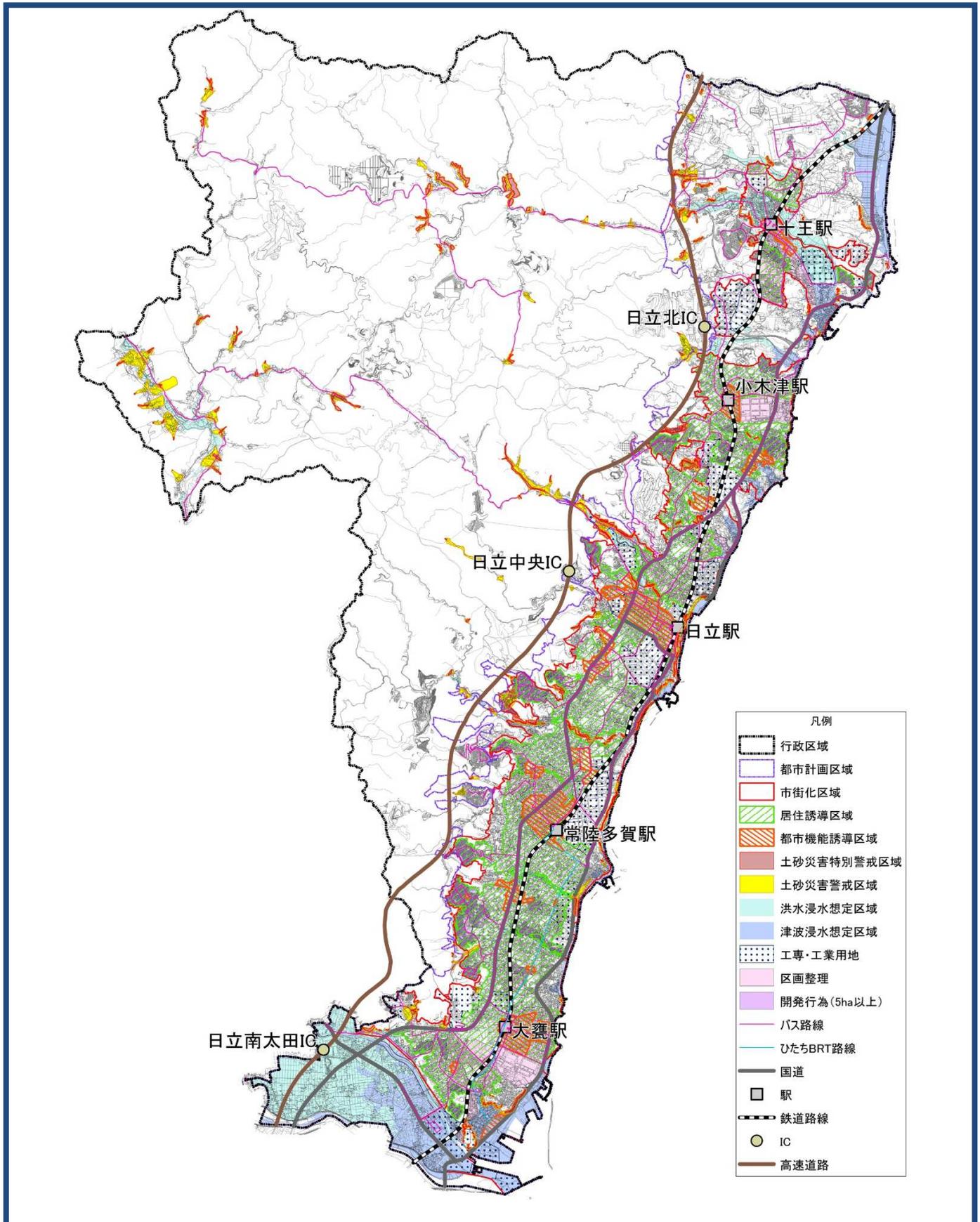
4 都市機能誘導区域の設定

設定方針や拠点タイプの考え方に基づき、以下のとおり都市機能誘導区域の地区を定めます。

No	都市機能誘導区域名	拠点のタイプ	区域の概要
1	十王駅周辺地区	都市拠点型	地域生活業務 十王駅東部の近隣商業地域と西部の郵便局、十王交流センターを含む区域
2	小木津駅周辺地区		地域生活業務 小木津駅東部の近隣商業地域と西部の郵便局を含む区域
3	日立駅周辺地区		中心商業業務 日立駅西部の市街地と、駅東部の一部や日立市役所周辺を加えた区域
4	常陸多賀駅周辺地区		地域生活業務 常陸多賀駅西部の市街地と、駅東部の一部を加えた区域
5	大甕駅周辺地区		地域生活業務 大甕駅東部の市街地と、駅西口の交通広場を含む区域
6	田尻地区	生活支援型	幹線道路沿道 国道6号沿道の商業施設や東部の福祉施設を含む区域
7	滑川地区		幹線道路沿道 県道日立いわき線沿道の交流センターや商業施設を含む区域
8	兔平地区		幹線道路沿道 国道6号沿道の病院、商業施設、銀行、郵便局等を含む区域
9	諏訪地区		幹線道路沿道 諏訪交流センター付近の商業施設、銀行、郵便局等を含む区域
10	油縄子地区		幹線道路沿道 国道6号沿道の病院、商業施設、福祉施設等を含む区域
11	金沢地区		幹線道路沿道 国道6号沿道の診療所、商業施設、郵便局等を含む区域
12	金沢団地地区		地域密着 金沢団地内の商業施設、郵便局を含む区域
13	南高野地区		地域密着 南部支所付近の商業施設を含む区域
14	久慈浜地区		幹線道路沿道 久慈交流センター、道の駅日立おさかなセンター、久慈サンピア日立を含む区域
15	大沼地区		BRT沿線 BRT停留所(旧日立電鉄線大沼駅)付近の区域
16	水木地区	BRT沿線 BRT停留所(旧日立電鉄線水木駅)付近の区域	

都市機能誘導区域

居住誘導区域及び都市機能誘導区域



都市機能誘導区域

5 誘導施設

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき誘導施設を拠点タイプ別に整理して設定します。

■拠点タイプ別の誘導施設

機能の種類	拠点のタイプ		主な施設の例
	都市拠点型		
	中心商業業務	地域生活業務	
医療機能	総合的な医療サービスを提供する施設		病院
	日常的な医療サービスを提供する施設		診療所
福祉機能	福祉サービスの相談・サービス提供を行う施設		地域包括支援センター
	福祉サービスを提供する施設		通所型施設、小規模多機能施設
子育て支援機能	育児相談や保健の窓口となる施設		子育て支援センター
	教育・保育を行う施設		幼稚園、保育所、認定こども園
商業機能	広域性のある施設	—	大規模商業施設、専門店
	スーパーマーケットを中心に商業施設が集積する施設		スーパーマーケット、ドラッグストア
	—	生鮮3品を扱う最寄性のある施設	コンビニエンスストア
金融機能	窓口(出納)を有する施設		本店、支店
行政機能	市の行政サービス施設		市役所、支所、交流センター
教育・文化機能	図書館等		図書館、博物館
	娯楽施設		映画館、コンサートホール
	高等教育施設		大学、高等学校、専修学校、各種学校
	義務教育施設		小学校、中学校 義務教育学校、特別支援学校

■地区別の誘導施設と立地状況(2019年時点)

地区	拠点タイプ	地区名	誘導施設								
			病院	診療所	福祉	子育て支援	大規模商業施設	その他の商業施設	金融	行政	教育文化
十王豊浦	都市拠点型(地域生活業務)	十王駅周辺	○	●	○	●		●	●	●	●
日高	都市拠点型(地域生活業務)	小木津駅周辺	○	●	▲	●		●	●	▲	○
	生活支援型	田尻		○	●	●		●	▲		
本庁	都市拠点型(中心商業業務)	日立駅周辺		●	●	●	●	●	●	●	●
	生活支援型	滑川	●	○	○	●		●	○		
		兎平		○	○	▲		●	●		
多賀	都市拠点型(地域生活業務)	常陸多賀駅周辺		●	●	●		●	●	●	●
	生活支援型	諏訪	●	○	○	▲		●	●		
		油縄子		●	●	○		●	○		
		金沢		●	▲	●		●	●		
		金沢団地			○	○	▲		●	●	
		水木			○	○	○		○	○	
大沼			○	○	○		○	○			
南部	都市拠点型(地域生活業務)	大甕駅周辺		●	●	●		●	●	●	●
	生活支援型	南高野	●	○	○	○		●	○		
		久慈浜		▲	▲	○		●	▲		

- 誘導を図る施設で現在立地している施設
- 誘導を図る施設だが立地していない施設
- ▲ 誘導を図る施設で、近接して立地している施設

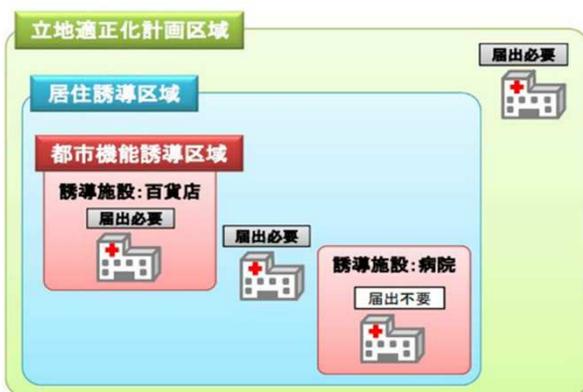
都市機能誘導区域

6 都市機能誘導区域に関する届出

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為や建築等行為（新築・改築・用途変更）を行う場合には、市長に届出が必要となります。

また、都市機能誘導区域内において、当該誘導区域に係る誘導施設の休止又は廃止をしようとする場合には、市長に届出が必要となります。

届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外
<p>・当該誘導区域に係る誘導施設の休止又は廃止をしようとする場合</p> <div style="text-align: center;">  </div>	<p>○開発行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合 <p>○開発行為以外</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・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 <div style="text-align: center;">  </div>
届出時期:休止又は廃止する30日前まで	届出時期:行為に着手する30日前まで

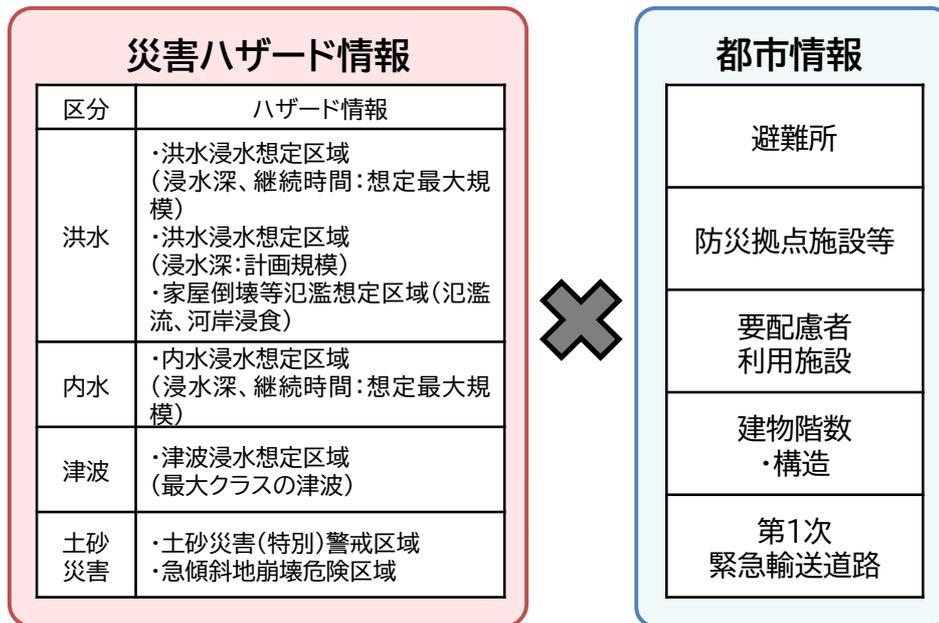
■防災指針

1 防災指針とは

近年、頻発・激甚化する自然災害に対応するコンパクトで安全なまちづくりを推進するため、防災の観点を取り入れたまちづくりの重要性が高まっています。

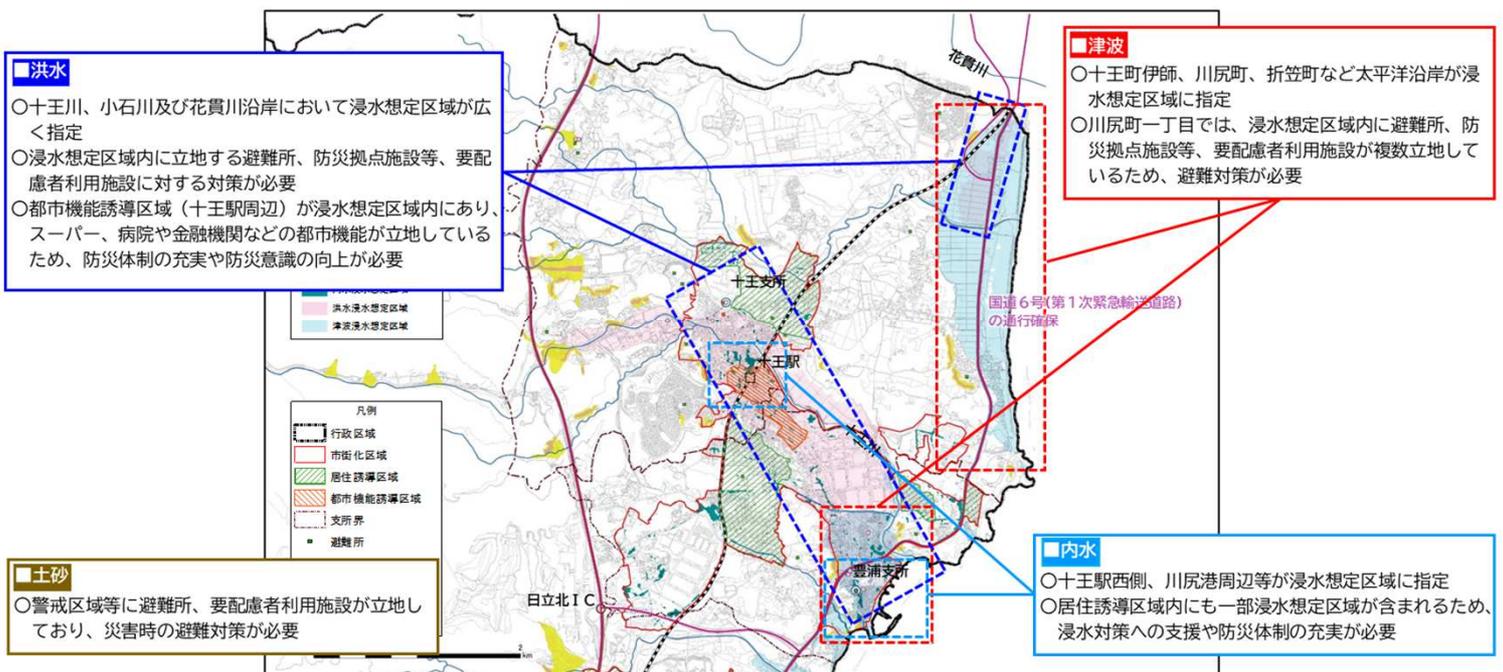
防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、災害リスク情報と都市計画情報を重ね合わせ、都市が抱える防災上の課題を分析することで、防災まちづくりの将来像や目標等を明確にし、ハード・ソフトの両面から安全確保の対策を設定します。

■災害ハザード情報と都市情報の重ね合わせ



■地区ごとの防災上の課題

十王・豊浦地区



■防災指針

2 防災まちづくりの取組方針と取組内容

方針① ハード対策による災害に強いまちづくりの実現

河川・排水路等のインフラ整備や施設の安全対策など、関係機関と連携しながら、災害による被害を未然に防ぐハード対策による災害に強いまちづくりの実現を推進します。

河川等	「久慈川流域治水プロジェクト2.0」、「茨城県二級水系流域プロジェクト」による堤防整備や河道掘削等
	公共施設等を活用した雨水貯留施設の整備
	市管理河川、調整池における堆積土砂のしゅんせつ、樹木の伐採等による排水機能の維持
	数沢川・平沢川の機能向上
	「日立市流域治水計画」に基づく市管理河川の改修
公園	災害時に避難場所となる公園の継続的な維持管理
道路	大規模災害時に避難や救助・救援活動、物資供給を円滑に行うための、国道6号や国道245号などの緊急輸送道路の拡幅等
下水・雨水	耐水化計画に基づく、池の川処理場の浸水防止対策
	「日立市下水道ストックマネジメント計画」等に基づく、雨水排水施設の改築
施設整備	「庁舎安全対策計画」に基づく安全対策工事の実施
宅地	防水板設置、住宅かさ上げ工事への補助による住宅の浸水対策の推進
建築物・工作物	戸建て木造住宅の耐震診断、耐震改修工事等への補助による耐震化の促進
	通学路や緊急輸送道路における危険ブロック塀除却等への補助

方針② ソフト対策による地域防災力の向上

防災マップ等の周知や個別避難計画の作成、避難所環境の向上などによる防災意識の啓発・防災体制の強化に取り組むことで、災害による被害を最小限にとどめるソフト対策による地域防災力の向上を推進します。

情報収集・発信	総合的な防災管理システムによる災害関連情報の一元管理及び多様な広報媒体への一斉発信による迅速かつ的確な災害情報の収集・伝達
体制充実	迅速かつ円滑な避難所の開設・運営体制の運用及び多様なニーズに対応した避難所環境の向上や備蓄品等の充実
	避難行動要支援者の個別避難計画の作成及び支援体制の強化
	自主防災組織や防災関係団体と連携した防災訓練や防災士養成講座等の実施による防災体制整備・災害対応力の向上
	自主防災組織の活動を推進するための資機材配備等の支援
	地域防災計画や避難所の対応等に係る各種マニュアルの改定や、職員への防災研修等の実施による総合的な防災体制の確立
	要配慮者利用施設における避難確保計画の作成の促進
意識啓発	総合防災マップの更新・周知や地域独自の「災害対策マップ」の作成、マイタイムライン講習会の開催による防災意識の向上
	学校授業やイベント等における防災教育の充実
	耐震改修やブロック塀の安全対策に関する出前相談会の開催

方針③ コンパクトで安全なまちづくりの推進

市街地における防災・減災対策を推進するとともに、災害リスクの少ない地域への緩やかな居住誘導等により、それぞれの地域特性に応じたコンパクトで安全なまちづくりを推進します。

立地誘導	本計画の届出制度に基づく都市機能及び居住の立地誘導
	都市構造再編集中支援事業の実施による都市機能及び居住の立地誘導
	良好な住宅地の整備やまちなかのマンション建設への補助による誘導区域への居住促進
	土地利用の動向に応じた用途地域の見直し等の検討
	ハザードエリア内にある住宅の移転促進制度の検討
	空き家の解体やリフォームへの補助による空き家や跡地の活用促進による安全・安心な住宅環境の創出

■誘導施策及び評価指標

1 誘導施策

計画の実行性を高めるために、都市機能や居住の誘導に向けた取組を明確にした上で、各種施策・事業を実施することが重要となります。

計画の基本方針に基づき、「居住誘導」「都市機能誘導」「公共交通」の3つに大別して誘導施策を設定します。

①居住誘導に係る施策

補助等の支援により直接的に行う居住を誘導する施策や、施設整備等によりまちの利便性や安全性を高め、間接的に居住を誘導する施策に取り組みます。

1-①	宅地創出促進事業補助
1-②	まちなかマンション建設促進補助
2	池の川総合公園周辺地区都市構造再編集集中支援事業
3-①	住み替えチャレンジ支援
3-②	ひたちエコみらい住宅助成
3-③	山側住宅団地住み替え促進助成
4-①	日立市空き家解体補助
4-②	日立市空き家利活用リフォーム補助
4-③	日立市隣地統合補助
5	公園すてき化整備事業
6-①	ひたち転入者応援リフォーム助成
6-②	中古住宅流通促進リフォーム補助
7	日立市移住支援金支給
8	用途地域の見直し



②都市機能誘導に係る施策

補助等の支援により民間主体による誘導施設の整備を誘導する施策や、駅周辺地区等における施設整備やにぎわい創出等により、まちの魅力を高める施策に取り組みます。

1	常陸多賀駅周辺地区整備事業
2	居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり検討事業
3	日立市まちなか空き店舗活用事業
4	街なかマイクロクリエーションオフィス入居者支援
5	産業立地促進事業
6	診療所開業等奨励事業



③公共交通に係る施策

コンパクトなまちづくりを推進するためには、都市機能や居住を誘導するとともに、各拠点間を結ぶ持続可能な公共交通ネットワークの形成が必要であることから、「日立市地域公共交通計画」と連携しながら、公共交通に係る施策に取り組みます。

1	ひたちBRTの延伸検討
2	効率的なバス路線・ダイヤ・経路の見直し
3	交通結節点・待合環境の整備
4	地域内交通の導入等、地域特性に合った移動手段の検討
5	既存地域内交通の運行内容の見直し
6	共創プロジェクト推進事業(公共交通のスマート化)



■誘導施策及び評価指標

2 評価指標

計画の確実な推進を図るとともに、必要に応じてフィードバックが行えるよう、施策の有効性を評価するための指標及び目標値を以下のとおり設定します。

区分	評価項目	基準値 (基準年)	目標値 (目標年)
居住誘導に係る評価指標	①面的整備地区(土地区画整理事業、開発行為)内の人口密度	37.66人/ha (2015年)	約38人/ha (2040年)
	②JR駅勢圏内の人口密度	29.93人/ha (2015年)	約30人/ha (2040年)
都市機能誘導に係る評価指標	③都市機能誘導区域内(都市拠点型)の誘導施設の充足率	88.57% (2019年)	100% (2040年)
	④都市機能誘導区域内(幹線道路沿道)に充足すべき誘導施設が全て立地している地区数	0地区 (2019年)	4地区 (2040年)
公共交通に係る評価指標	⑤ひたちBRT沿線地域の人口密度	36.59人/ha (2015年)	約38人/ha (2040年)
	⑥市民一人当たりのバス交通等の利用回数	19.1回/年 (2015年)	19.1回/年 (2040年)
防災に係る評価指標	⑦令和5年台風13号による浸水被害の著しい市管理河川(8流域)の浸水対策の実施率	0% (2024年)	100% (2034年)
	⑧市主催の防災訓練の実施回数	1回/年 (2020年)	5回/年 (2026年)
	⑨行政区域人口に対する災害リスクの低いエリアに居住する人口の割合	80.2% (2020年)	82% (2040年)



発行年月 令和2年3月 策定

令和7年3月 改定

発行 日立市

都市建設部都市政策課

〒317-8601

茨城県日立市助川町1丁目1番1号

TEL 0294-22-3111 (代表)

E-mail toshiseisaku@city.hitachi.lg.jp