

第1章

立地適正化計画の概要

本章では、立地適正化計画の策定の背景や目的を整理し、本計画の計画期間、計画で定める内容について整理します。

1. 策定の背景及び目的

(1) 策定の背景

日本の都市が近年の急速な社会情勢の変化に十分対応できていない状況に鑑み、都市の再生の推進に関する基本方針を定めた都市再生特別措置法が2014年(平成26年)に制定されました。この過程で、都市における今後のまちづくりにおいては、持続可能な都市経営を可能とするため「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方で進めることが示され、立地適正化計画はこれを実現するための計画(市町村マスタープランの高度化版)として位置づけられました。

(2) 守谷市における立地適正化計画策定の意義

本市は東京都心から約40km圏内にあり、茨城県と千葉県の間境に位置しており、1970年代から東京方面への通勤者のベッドタウンとして計画的な宅地開発が行われてきました。その後もつくばエクスプレス開業を受けた開発が続き、人口増加が当面続くことが見込まれる都市となっています。

しかしながら、本市もいずれ人口が減少に転じることが予測され、市街地のあり方もこれまでのような拡大基調ではなく、都市の持続的成長につながるような開発と、これまで整備されてきた市街地の都市基盤をいかに効率的に維持・再生していくかが問われる局面にあります。

こうした状況を受け、人口減少期にあっても持続的で安定的な都市経営を可能とするため「コンパクト・プラス・ネットワーク」を基本的な考え方とし、これを実現するための計画として、「守谷市立地適正化計画」を策定することとなりました。

SDGs※を
達成するために



(3) 策定の目的

立地適正化計画を策定するに当たっては、市民がより暮らしやすい環境を整えるために市街化区域内に、居住誘導区域(居住を誘導し人口密度を維持するエリア)と都市機能誘導区域(拠点に都市機能を誘導する区域)を指定します。また、これにより、都市整備を優先的に行うエリアを明確に示し、市中心部への都市機能の誘導につながる事業や、居住を誘導する地区の住環境の維持改善に資する事業への各種支援措置を受けることが可能となります。

守谷市においては、これまで大規模開発に合わせて市街地を順次拡大してきた経緯からコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりが進められてきた面はあるものの、当面続く人口増加に対応して市の中心部である守谷駅周辺への都市機能集約を図り都市の魅力を高めること、人口減少が始まりつつある住宅団地における生活環境の維持に資する事業を展開していくことを目的として、本計画を策定するものです。

※SDGsについては資料編をご覧ください。

2. 計画の記載事項

人口減少及び高齢化が進む社会情勢にあつて、将来の持続可能なまちづくりを実現するため、立地適正化計画は都市計画マスタープラン（市町村マスタープラン）の一部として、都市全体における都市機能や居住の配置、これを支える公共交通の充実を目指す包括的マスタープランとして位置づけられます。

これまでのまちづくりにおいては、土地利用規制や建築形態規制などにより都市を長期的な視点で量的にコントロールしてきましたが、立地適正化計画ではこれまでの手法を一步進め、市民や事業者の活動の活性化を促し、量だけでなく質にこだわって都市のマネジメントに取り組んでいくことが重要になります。

本計画では、計画の目的を達成するため、まちづくりの基本方針を定め、これに基づき居住誘導区域及び都市機能誘導区域を指定し、それぞれの誘導区域ごとに誘導施策を検討・策定し、計画の達成状況を定期的に評価し、適宜見直しを行うことにより実効性の高い施策を展開していきます。

守谷市立地適正化計画

1. 立地適正化計画の概要

- ・ 策定の背景及び目的
- ・ 計画の記載事項
- ・ 目標年次
- ・ 対象区域
- ・ 計画の位置づけ
- ・ 上位関連計画

2. 守谷市の現状と課題

- ・ 守谷市の現状と将来見通し
- ・ 本計画において重視すべき課題

3. まちづくりの基本方針

- ・ 立地適正化計画の基本方針
- ・ 拠点の設定方針
- ・ 公共交通ネットワークの方針

4. 居住誘導区域

- ・ 居住誘導区域の設定方針
- ・ 居住誘導区域の設定箇所
- ・ 居住誘導区域に係る届出制度

5. 都市機能誘導区域

- ・ 都市機能誘導区域の設定方針
- ・ 都市機能誘導区域の設定箇所
- ・ 誘導施設の設定方針
- ・ 誘導施設の設定内容
- ・ 誘導施設に係る届出制度

6. 誘導施策

- ・ 誘導施策の設定方針
- ・ 誘導施策の設定内容

7. 計画評価と進行管理

- ・ 目標値の設定
- ・ 進行管理

資料編

3. 目標年次

守谷市都市計画マスタープランでは最新の国勢調査年次 2015 年度（平成 27 年度）を基準年次とし、おおむね 20 年後の都市の姿を展望しています。立地適正化計画についても同様とし、2035 年度（令和 17 年度）を目標年次とします。

また、本計画はおおむね 5 年ごとに設定した各評価指標の定量的な分析、施策の進捗や達成度による検証・評価を行うとともに、上位計画である総合計画や都市計画マスタープランの改定等の際は、整合性を保ちながら必要に応じて見直しや変更を行うものとします。

基準年次：2015 年度（平成 27 年度）
目標年次：2035 年度（令和 17 年度）

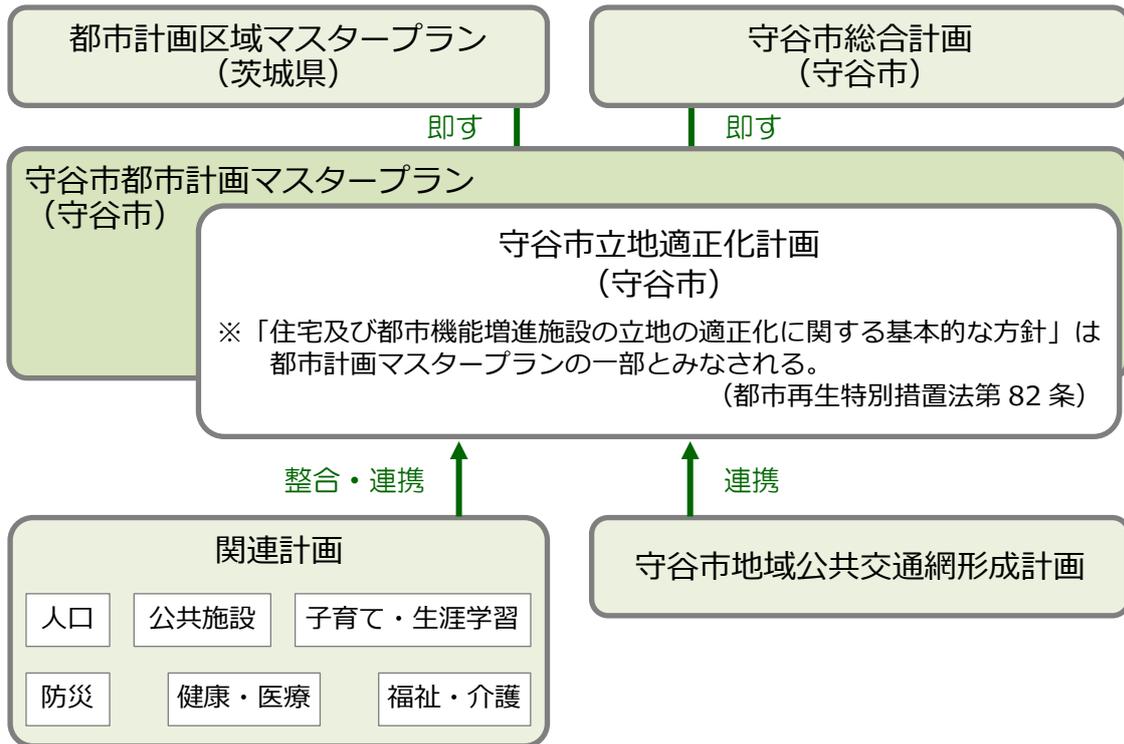
4. 対象区域

本計画は、取手都市計画区域の守谷市域の範囲（3,571ha＝守谷市全域）を対象区域とします。

5. 計画の位置づけ

本計画は都市全体を見渡して、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通網の充実など、多岐にわたるテーマを扱う包括的な計画です。関連する計画との整合性を図りながら策定します。

■本計画の位置づけ



6. 上位関連計画

(1) 上位計画

① 第二次守谷市総合計画（2012年3月）

■計画期間

基本構想：2012（平成24）年度から
2021（令和3）年度（10年間）

■基本目標

将来都市像

～緑きらめき 人が輝く 絆つなぐまち もりや～

自然を守り、育て、緑が豊かにきらめくまち
市民誰もが主人公となり、一人ひとりが輝くまち
互いに手を取り、支え合い、助け合う、絆が育まれるまち

この大切な財産である「緑」「人」「絆」を次の世代につなぎ、すべての人が夢と希望にあふれ、もりやを愛し、誇りを持ち、ふるさとである もりや を「終(つい)のすみか」と望み、「住んでよかった」と心から思えるまちづくりを進め、誰もが幸せに暮らし続けることができるまちを創ります。

■まちづくりの基本姿勢

この将来像を実現するためのまちづくりの基本姿勢を次のとおり示します。

緑をつなぐまちづくり

- これまで、人の暮らしとの関わりの中で、大切に守り育てられてきた豊かな自然を引き継ぎ、誰もが環境と調和した潤いと安らぎのある生活を送ることができ、この良好な環境と暮らしを次の世代につなぐまちづくりを進めます。

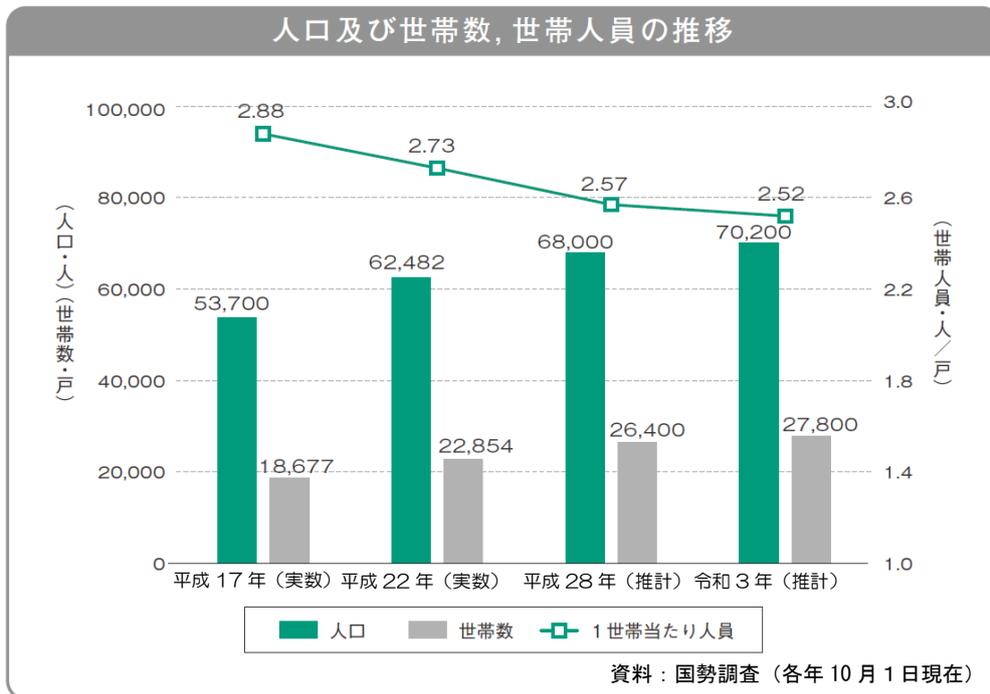
人をつなぐまちづくり

- 市民や地域、団体、企業などが持つ知恵と力をつなぎ、それぞれの主体が同じ視点で責任と役割を認識しながら、誰もが積極的にまちづくりに参加できる協働のまちづくりを進めます。

絆をつなぐまちづくり

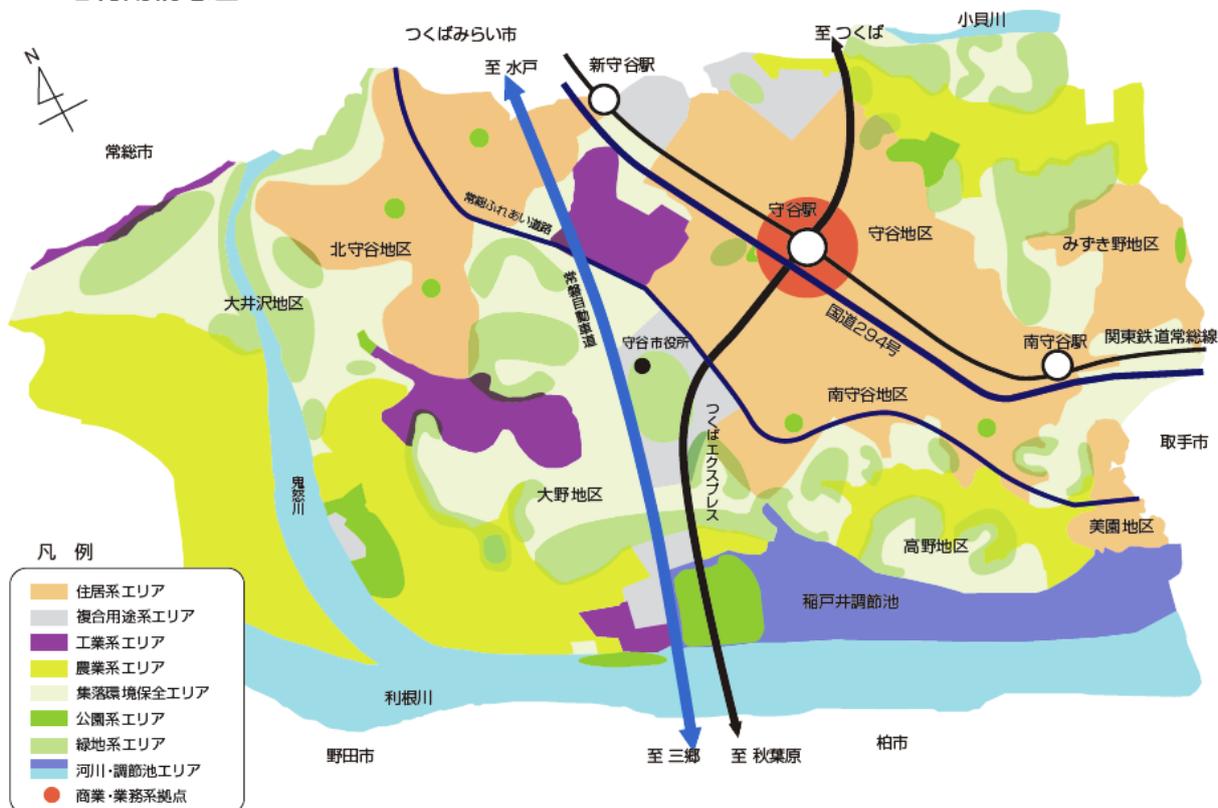
- 家族や地域の絆をつなぎ、支え合い、助け合う思いやりの心を育み、誰もが心の豊かさや幸せを実感し、安全に安心して暮らせるまちづくりを進めます。

■人口見通し（人口総数，世帯数，世帯人員）



■土地利用構想（第二次守谷市国土利用計画）

土地利用構想図



資料：守谷市「第二次守谷市国土利用計画」（2012 年）

② 取手都市計画（取手市、守谷市）都市計画区域の整備，開発及び保全の方針 (2016 年 5 月)

■ 都市計画区域の名称及び範囲

名称：取手都市計画区域
範囲：取手市及び守谷市の全域

■ 都市づくりの基本理念

守谷地区では，研究学園都市圏を構成する地区として，つくばエクスプレス沿線の整備と一体的に，「職・住・遊・学」の複合機能を有する都市の機能を更新するとともに，水と緑の環境や豊かな歴史風土と調和しつつ，快適に安心して暮らすことができる低炭素まちづくりの実現を目指す。

■ 地域ごとの市街地像

守谷市街地地域

守谷駅周辺においては，持続可能で活力のある低炭素型都市づくりを目指し，つくばエクスプレス沿線の商業・業務機能の集積を進めるとともに，駅に隣接する地域において引き続き良好な居住機能の集積を図り，にぎわいと活力のある都市拠点の形成を図る。

また，既存の住宅地においては，道路や公園など都市施設の整備を進めるとともに，市街地やその周辺に残された緑地などの自然環境と調和した潤いのある住宅地の形成を図る。

北守谷市街地地域

主に土地区画整理事業によって形成された本地域においては，良好な居住環境の維持・向上を図るとともに，活力のある産業拠点の形成を図る。

新守谷駅周辺は，地域を対象とした商業・業務施設や公共施設の集積を高めるとともに，良好な居住環境の形成を図る。

また，既に大規模な工場が立地している緑地区と立沢地区においては，今後とも良好な生産環境の維持・向上を図る。

■ 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

本都市計画に区域区分を定めるものとする。

〔人口・市街地面積〕

年次 区分	平成 22 年 (2010 年) (基準年)	令和 2 年 (2020 年) 基準年の 10 年後
都市計画区域内人口	172.1 千人	おおむね 169.8 千人
市街化区域内人口	143.5 千人	おおむね 142.0 千人
市街化区域面積	2,794ha	おおむね 2,794ha

取手都市計画区域マスタープラン 附図



凡例	
【土地利用】	商業・業務地
	工業地
	住宅地
【都市施設の整備】	都市計画道路
	主要幹線街路 (整備済/整備中・整備予定)
	主要幹線街路 (暫定供用中)
	主要幹線街路 (構想路線)
	都市幹線街路 (整備済/整備中・整備予定)
	都市幹線街路 (暫定供用中)
【都市施設の整備】	道路 (整備済/整備中・整備予定)
	自転車道 (整備済/整備中・整備予定)
	※(国)：国道、(県)：県道、(都)：都庁計画道路
【都市施設の整備】	その他の都市施設
	鉄道
	その他の施設 (整備済のみ)
【市街地開発事業】	市街地開発事業 (整備済)
	市街地開発事業 (整備中・整備予定)
【自然的環境の整備又は保全】	公園緑地等 (整備済)
	公園緑地等 (整備中・整備予定)
	その他の公園緑地等
	河川・湖沼
	森林地域
	遺跡・史跡等
【その他】	都市計画区域
	市街化区域
	市町村界
	地区計画 (市街北調整区域)

(2) 関連計画

① 守谷市人口ビジョン（2016年2月）

■目指すべき将来の方向性（基本方針）

“住まう”まち（住み続けることができるまち）・守谷の創造

【基本方針（コンセプト）の展開により目指すもの】

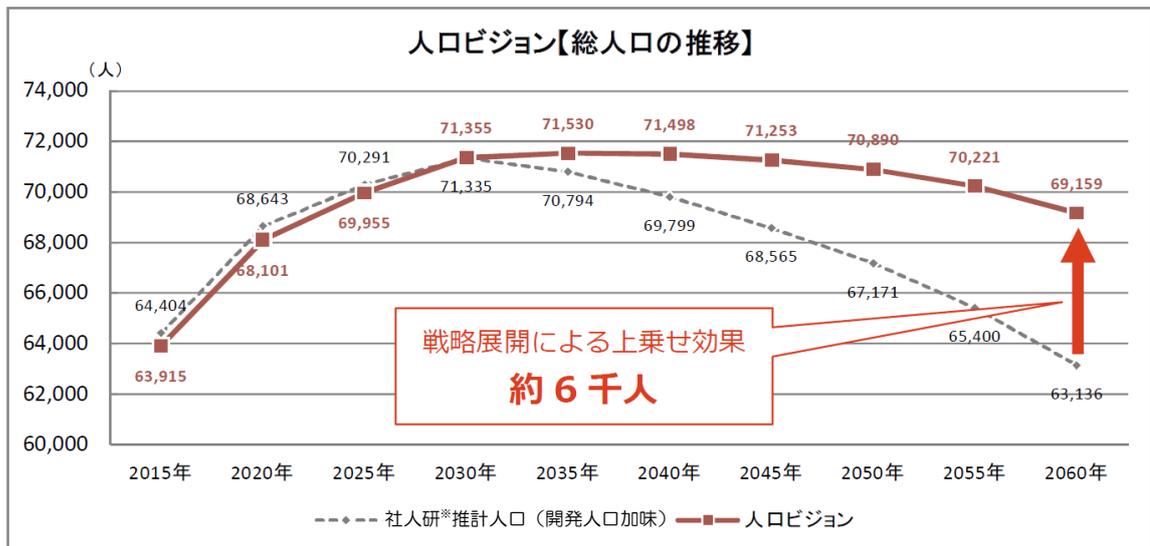
□市外からの転入超過（社会増）の継続（特に20歳代～40歳代）

□出生率の回復と、可能な限り長期的な自然増の継続

□地域の持続可能性の確保（時代にあった地域社会の創出）

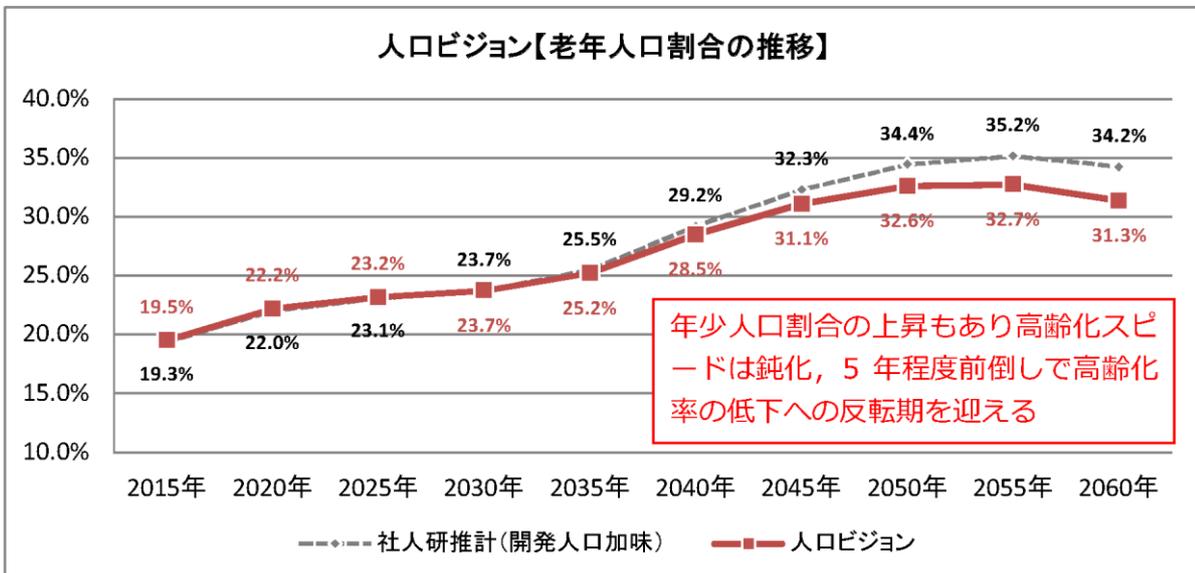
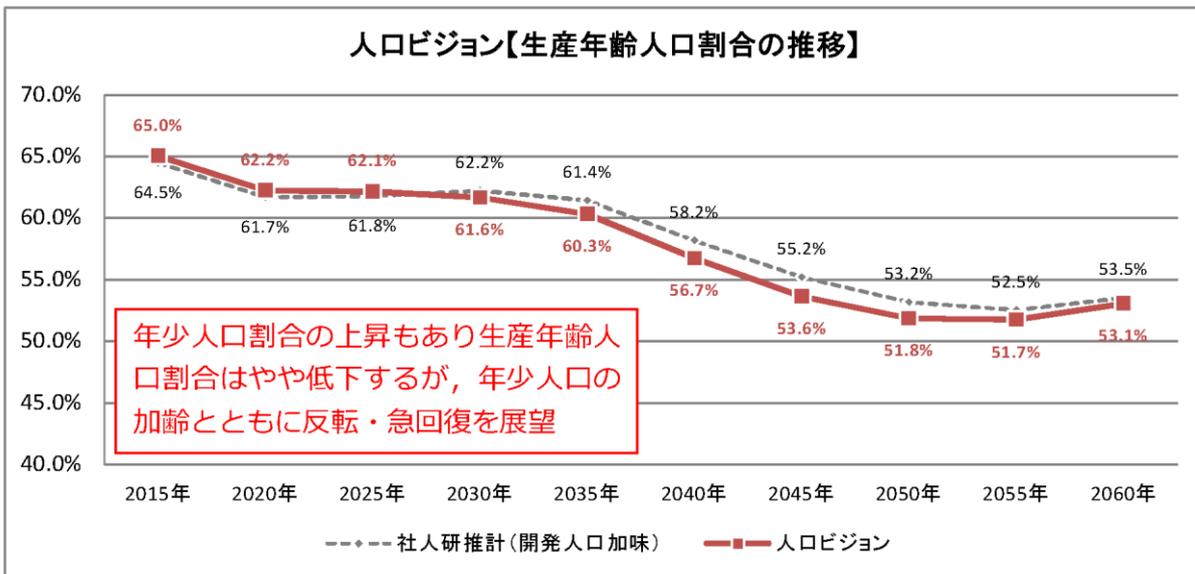
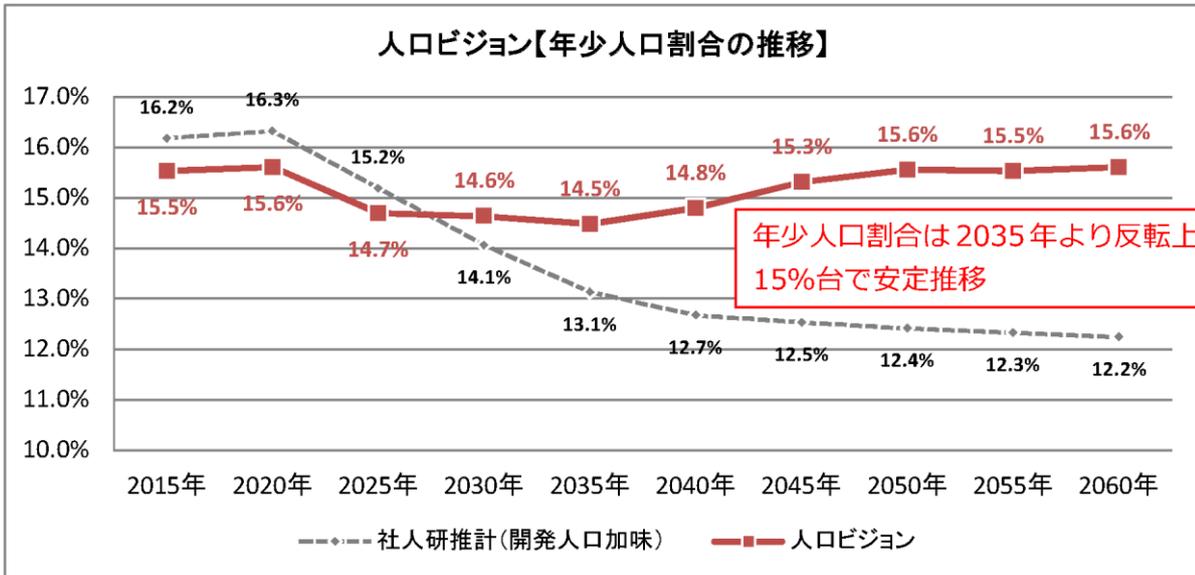
■人口の将来展望

人口目標水準：2060（令和42）年に7万人程度の維持
人口構造：2060（令和42）年までに
「若返り」への転換点を迎える



※社人研：「国立社会保障・人口問題研究所」の略。1938年に人口問題研究所として設立された国の研究機関であり、国勢調査結果を基にした将来人口の推計結果を公表している。

人口ビジョン【年齢別構成割合の推移(各年齢階層別整理)】



② 守谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略（2016年2月）

■ 計画策定の目的

地方版総合戦略は、地域の実情に応じながら、人口ビジョンの実現に向けた施策の基本的方向や具体的施策を取りまとめるものです。国の総合戦略を勘案しつつ、人口ビジョン実現に向けて効果の高い施策を集中的に実施するための「戦略」を策定します。

■ 対象期間

国が策定した「総合戦略」を踏まえ、本戦略の対象期間は、2015年度（平成27年度）から2019年度（平成31年度）の5年間とします。

守谷市まち・ひと・しごと創生総合戦略の体系

