



令和4年度第二回都市計画審議会

立地適正化計画改定の  
概要説明について

令和4年9月28日



# 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市計画区域が指定されている市町村において、市街化区域等の範囲に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定め、多極ネットワーク型の**コンパクトなまちづくりの推進を目指す**ものです。

## 居住誘導区域

一定エリアにおいて人口密度を維持し、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誘導すべき区域

## 都市機能誘導区域

商業・医療等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・維持し、各種サービスの効率的な提供を図る地域





# 現在の守谷市立地適正化計画

## (1) 作成年月

令和2年3月

## (2) 策定の目的

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維持に資する事業を展開していくことを目的としている。

## (3) 目標年次

基準年次：2015年度

目標年次：2035年度

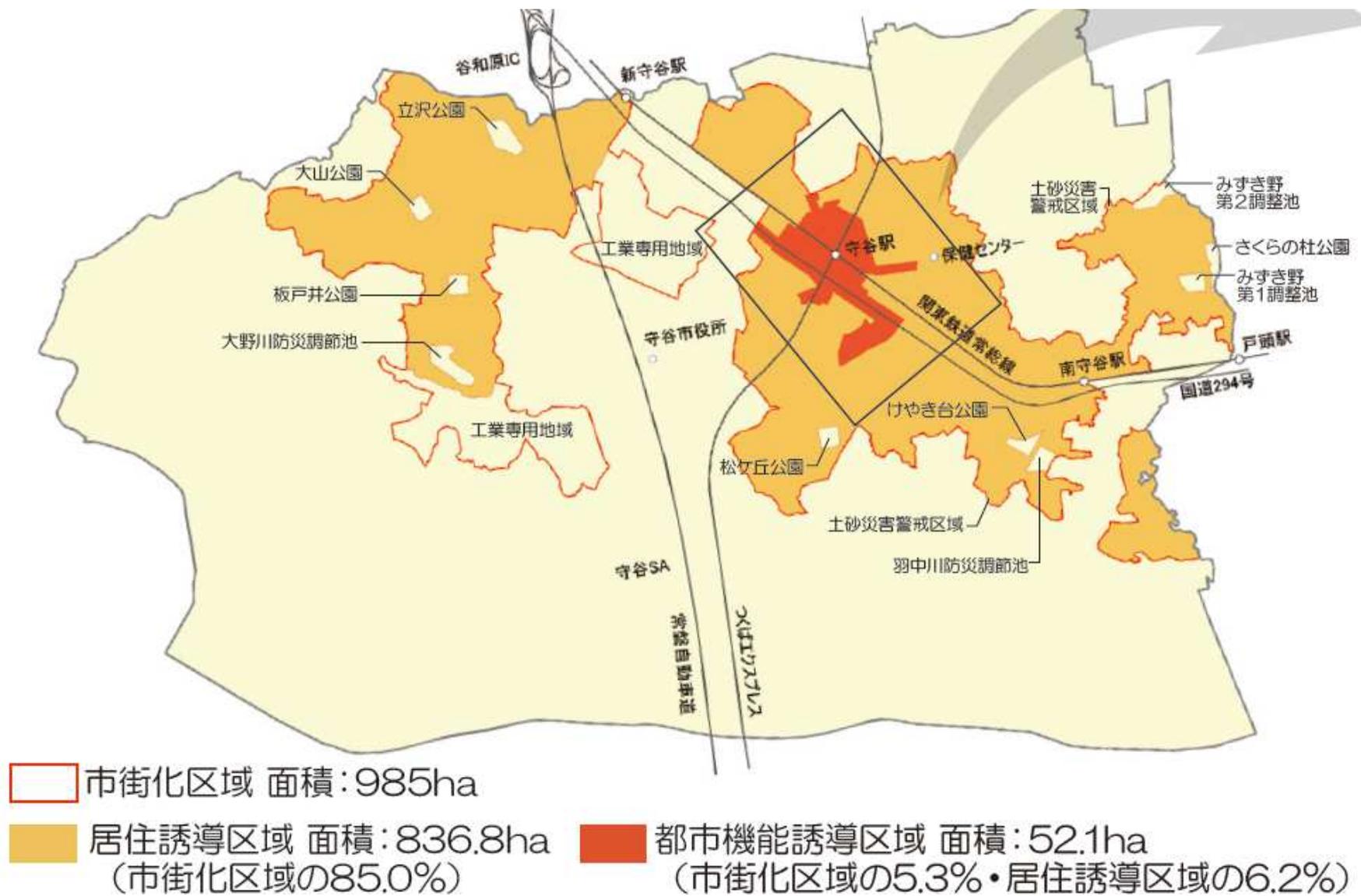
## (4) 対象区域

守谷市域の全域 3、571 ha





# 現在の居住誘導区域と都市機能誘導区域





# 守谷市立地適正化計画改定の要旨

## 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

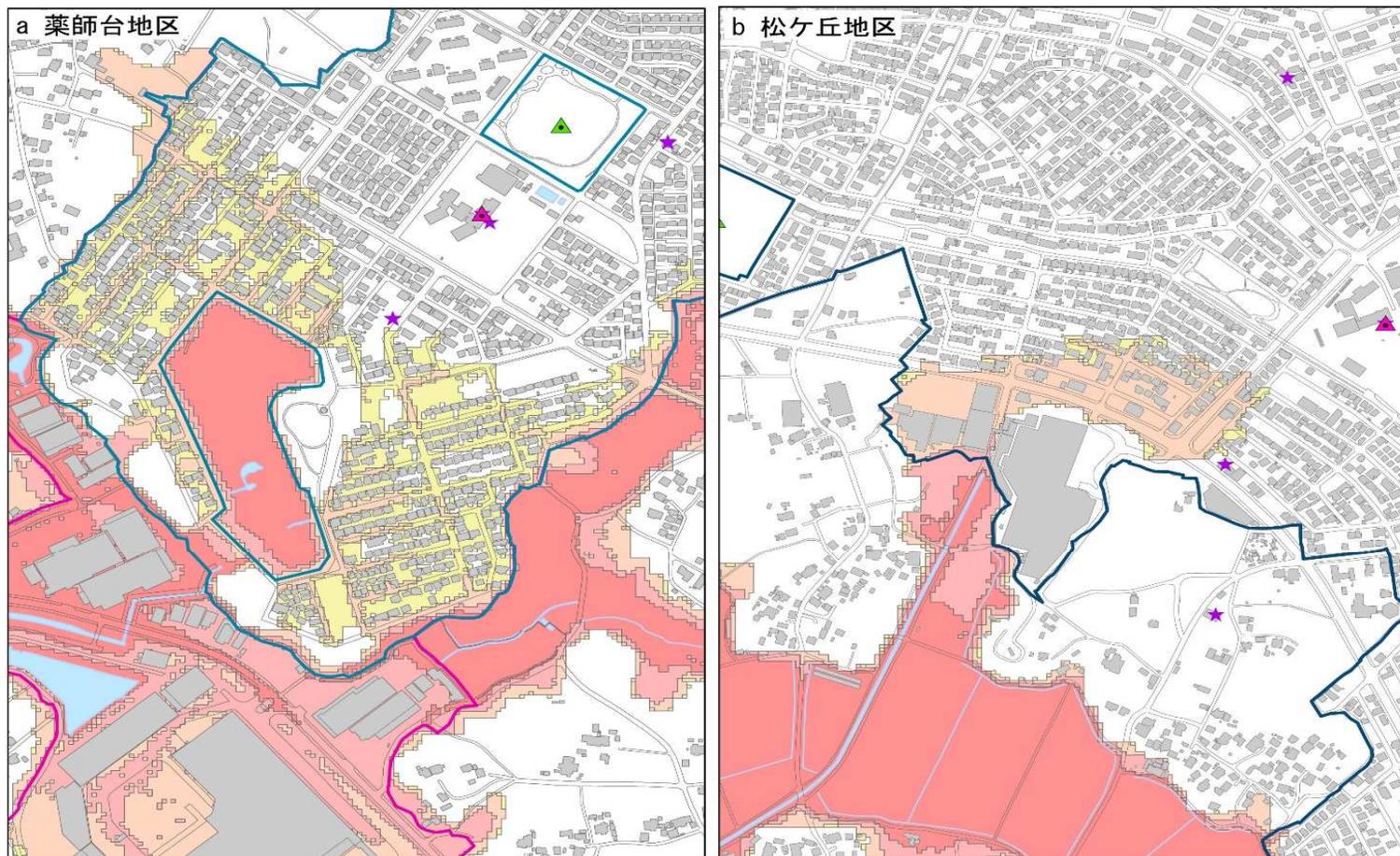


## 災害リスクの情報

項目	災害リスクの把握で用いる情報
洪水	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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1/1000以下の降雨）</li><li>・ 洪水浸水想定区域（計画規模） （一年間に発生する確率が1/150～200以下の降雨）</li><li>・ 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河川浸食）</li></ul>
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 土砂災害特別警戒区域</li><li>・ 土砂災害警戒区域</li><li>・ 急傾斜地崩壊危険区域</li></ul>
大規模盛土造成地の の滑落崩落	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 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）</li></ul> <p>※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。</p>
地震	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建物被害棟数（守谷市地域防災計画）</li></ul>



# 洪水浸水想定区域 (想定最大規模)



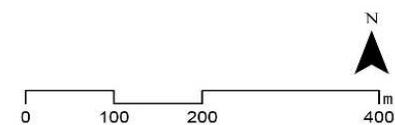
## 凡例

### 想定最大規模

- ~0.5m
- 0.5~3.0m
- 3.0~5.0m
- 5.0~10.0m
- 10.0~20.0m未満

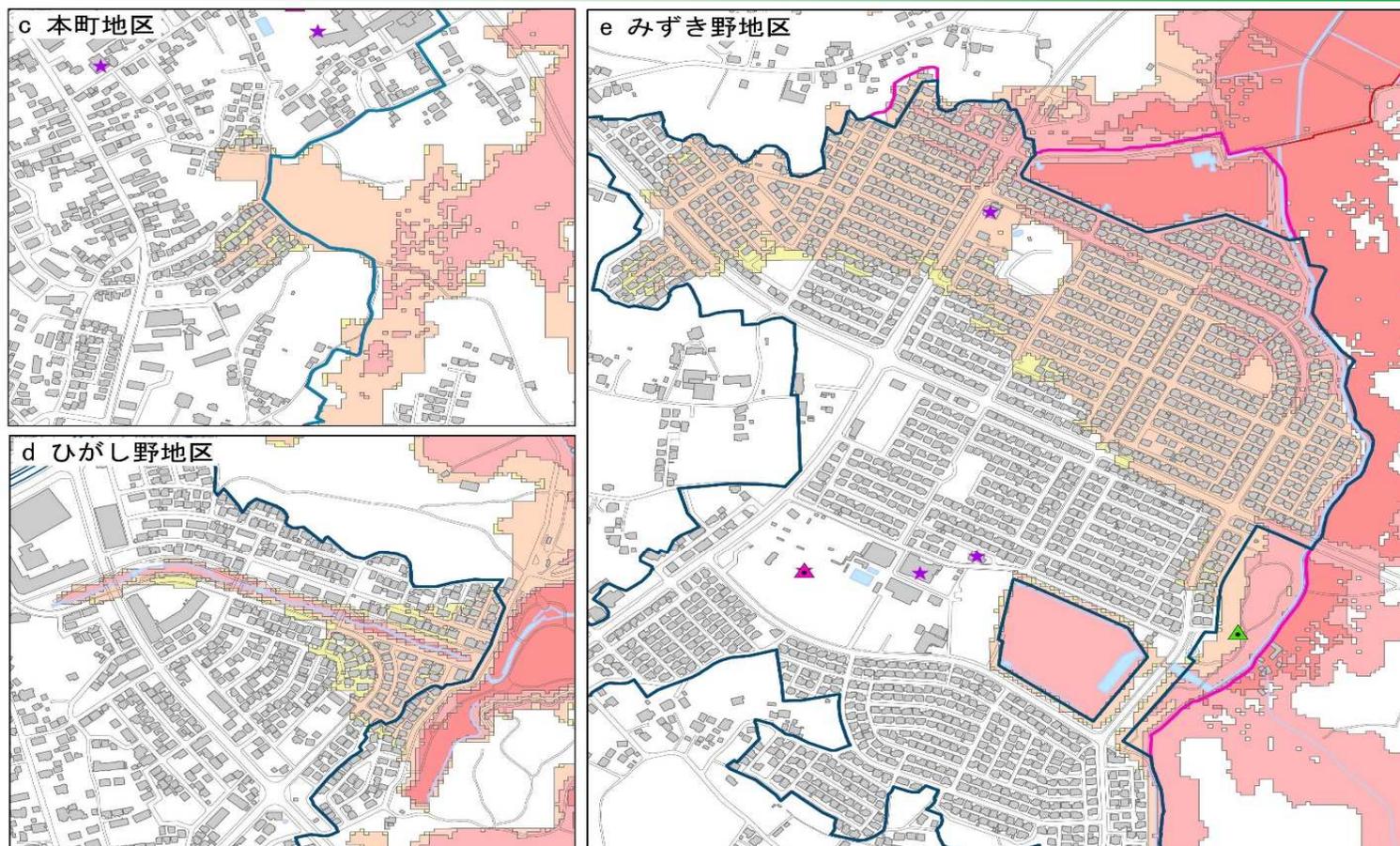
- ▲ 避難所
- ▲ 避難場所
- ★ 要配慮者利用施設

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 守谷市
- 市街化区域





# 洪水浸水想定区域 (想定最大規模)



## 凡例

### 想定最大規模

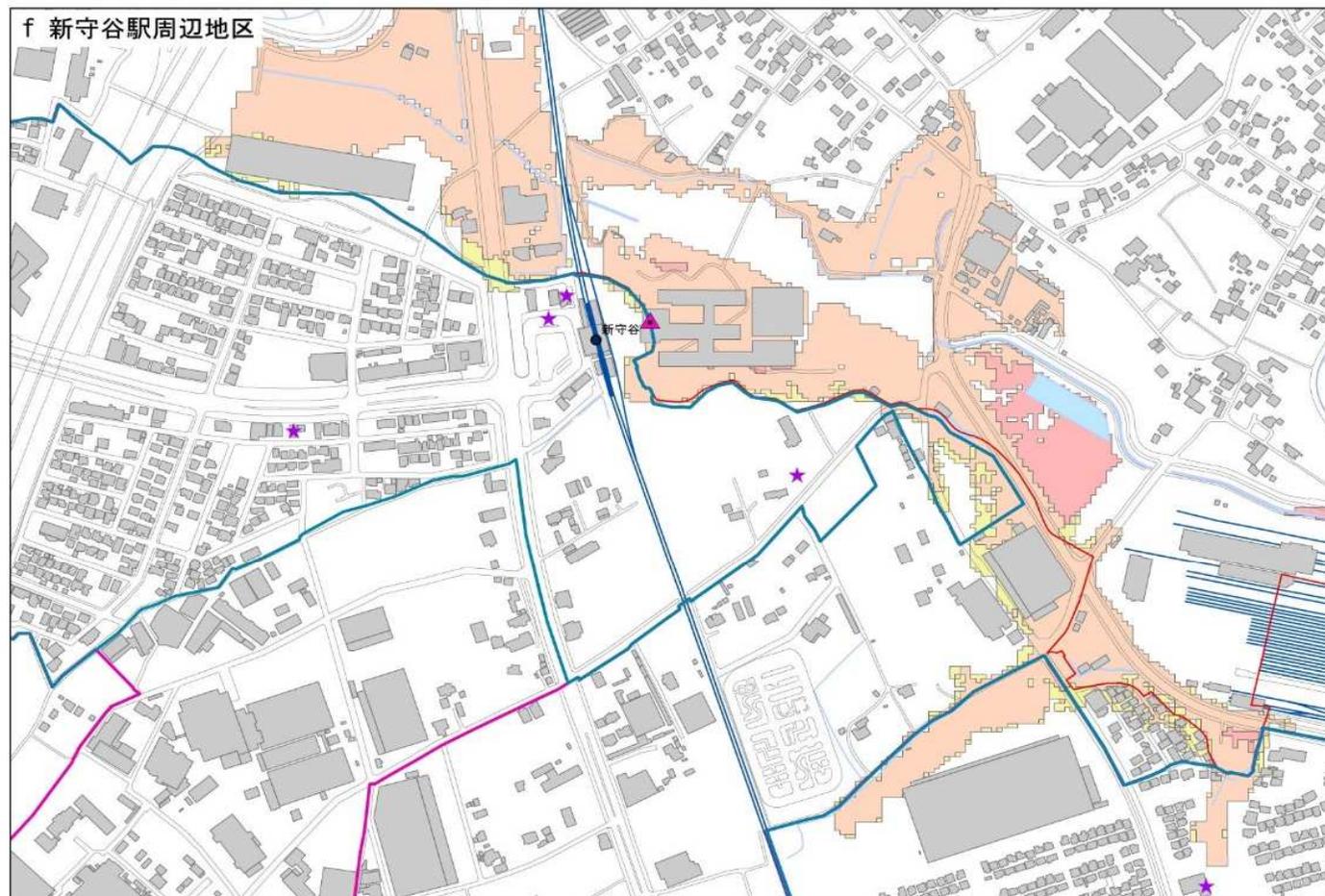
- ～0.5m
- 0.5～3.0m
- 3.0～5.0m
- 5.0～10.0m
- 10.0～20.0m未満

- ▲ 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
- 市街化区域
- 守谷市





# 洪水浸水想定区域 (想定最大規模)

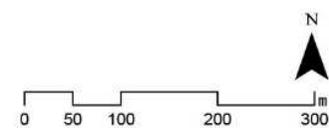


## 凡例

### 想定最大規模

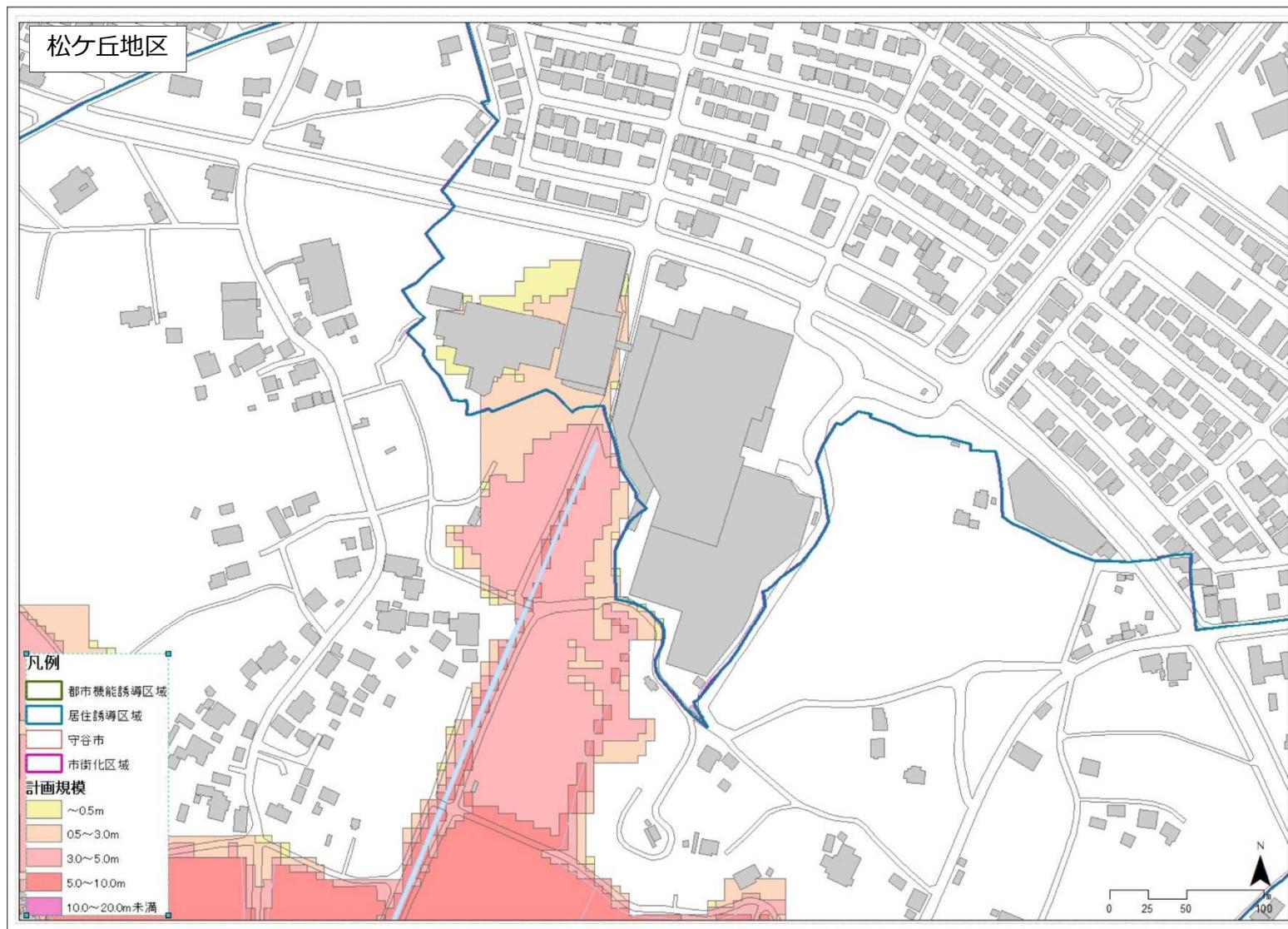
- ~0.5m
- 0.5~3.0m
- 3.0~5.0m
- 5.0~10.0m
- 10.0~20.0m未満

- ▲ 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





# 洪水浸水想定区域（計画規模）





## 家屋倒壊等氾濫想定、土砂災害区域等

### **家屋倒壊等氾濫想定区域**

居住誘導区域内には存在していません。

### **土砂災害特別警戒区域**

居住誘導区域内には存在していません。

### **土砂災害警戒区域**

居住誘導区域内には存在していません。

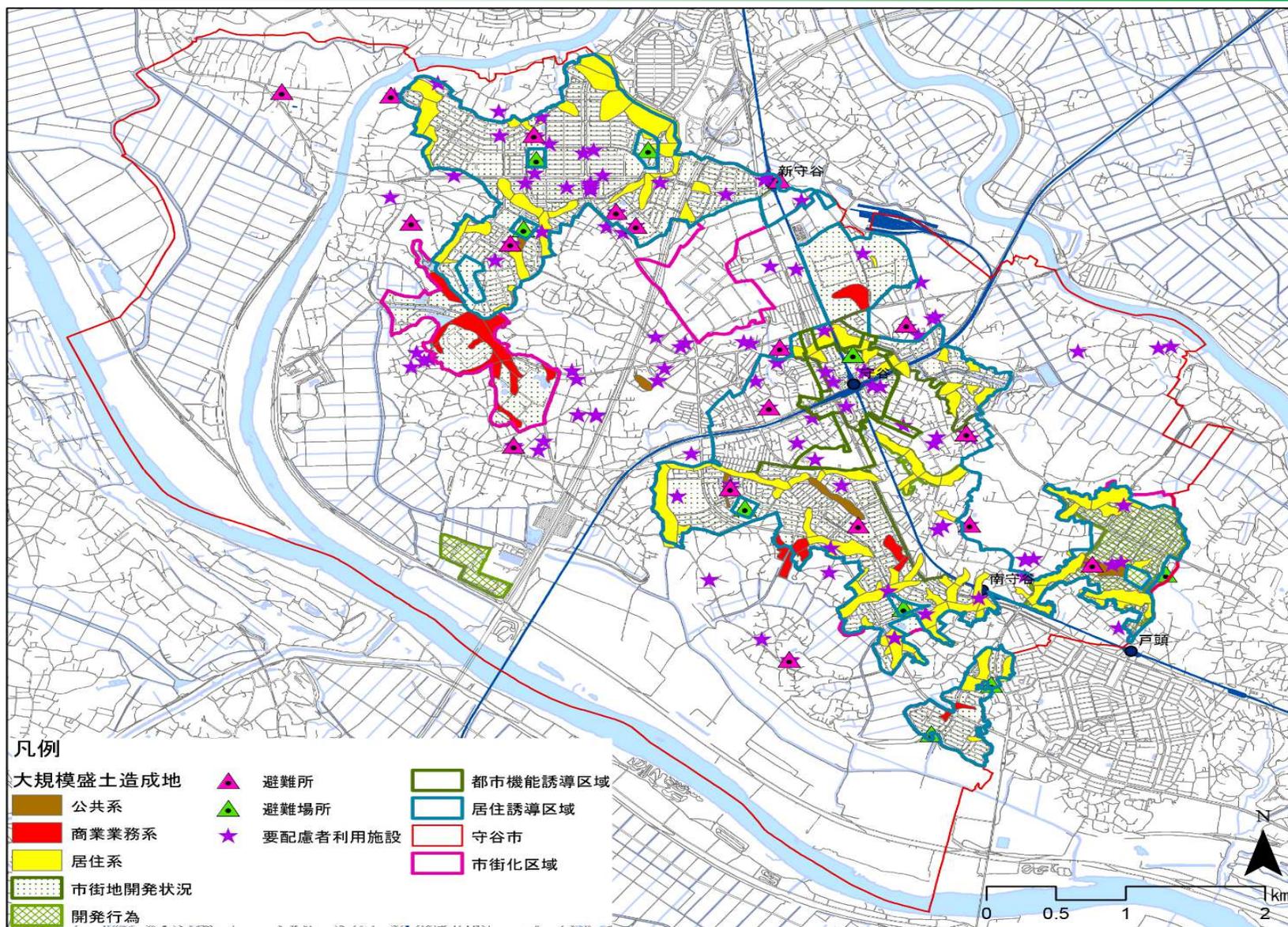
### **急傾斜地崩壊危険区域**

守谷市内には存在していません。



国土交通省 国土院

# 大規模盛土造成地





# 地震

## 建物被害の想定

項 目		棟数等 (最大)
全壊棟数	木造建物	2,766棟
	非木造建物	154棟
	合計	2,920棟
半壊棟数	木造建物	4,472棟
	非木造建物	406棟
	合計	4,878棟
焼失棟数	全出火件数	458棟
	全炎上出火件数	321棟

## 土地分類

	市内の住宅用地に対する割合
居住誘導区域	62.6%
都市機能誘導区域	1.3%



# 居住誘導区域内の各地区の課題まとめ

## みずき野地区

- ・ 想定最大規模の浸水は5m未満、医療施設は3m未満の浸水

## 新守谷駅地区

- ・ 想定最大規模の浸水は3m未満

## 薬師台地区

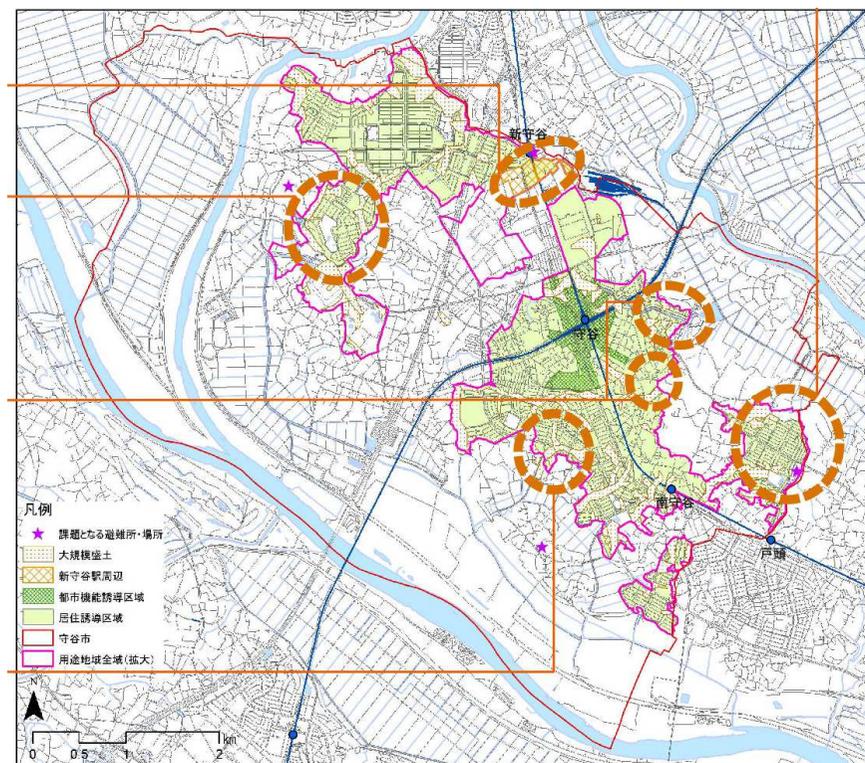
- ・ 想定最大規模の浸水は3m未満

## 本町・ひがし野地区

- ・ 想定最大規模の浸水は3m未満

## 松ヶ丘地区

- ・ 想定最大規模の浸水は3m未満



## 居住誘導区域内

- ・ 大規模盛土造成地が広範囲に存在
- ・ 市全域の全壊棟数が最大2,920棟（住宅用地の6割が居住誘導区域内）



# 防災まちづくりの基本方針（案）

① 災害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



## 具体的な取組、実施時期（案）

### ①災害関連施設等の整備や管理の推進

リスク 対策	取組内容	実施時期
低減	利根川・江戸川河川整備計画に基づく整備	長期20年
	小貝川河川整備計画に基づく整備	長期20年
	雨水排水関連施設の適正な維持管理	長期20年
	避難所・場所の安全確保と環境整備、適正な運営管理	短期5年
	緊急輸送道路に影響のある橋梁の耐震化	短期5年
	都市計画道路の整備	長期20年



## 具体的な取組、実施時期（案）

### ②災害に対応した土地利用等の誘導

リスク対策	取組内容	実施時期
低減	市街地開発事業や開発における流域治水の促進	長期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)	中期10年
	空き家対策の促進	長期20年
回避	居住誘導区域への届出・勧告による立地誘導	長期20年



## 具体的な取組、実施時期（案）

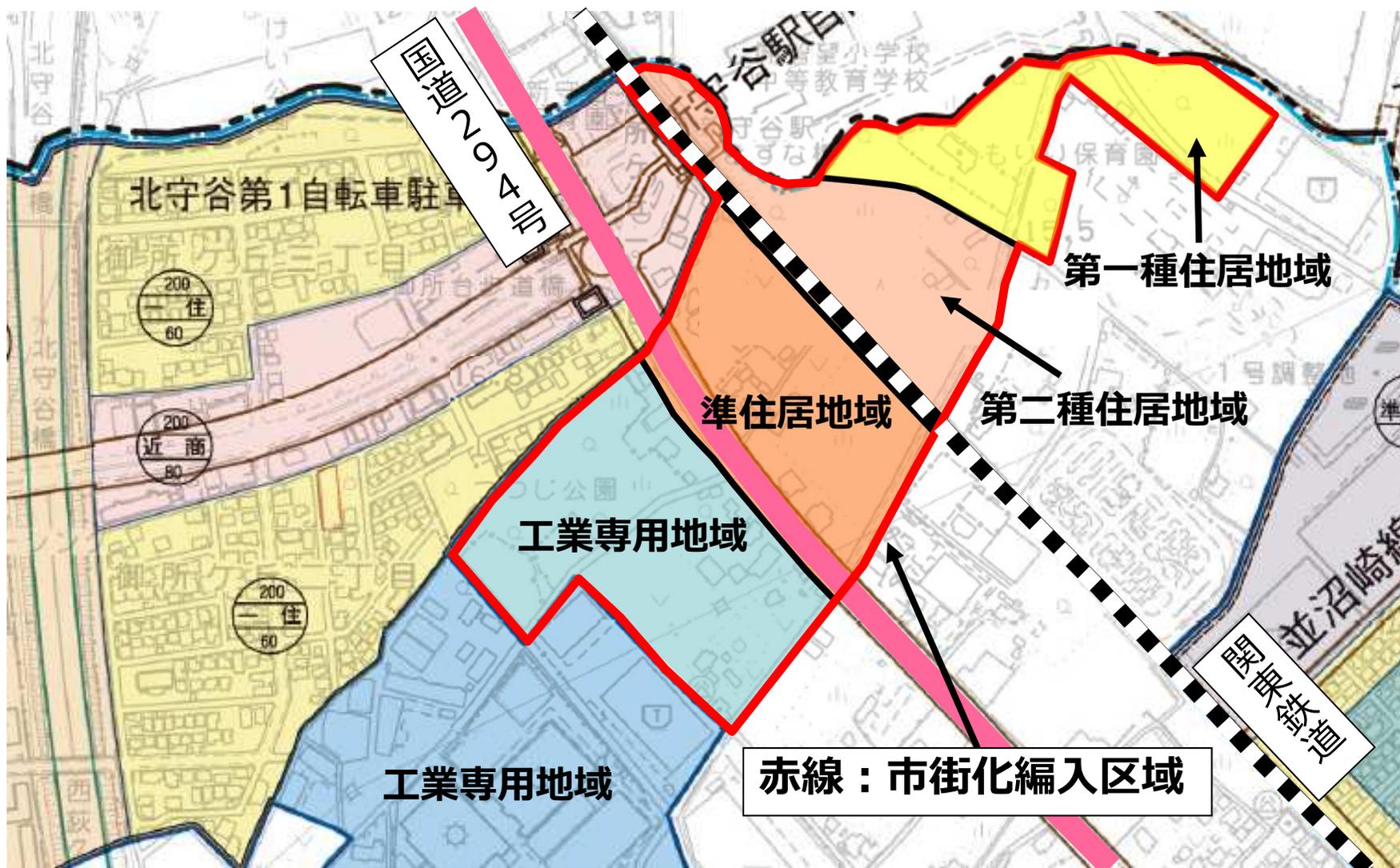
### ③災害ハザード情報の周知や市民・企業との連携等による防災力の向上

リスク 対策	取組内容	実施時期
低減	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	中期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	中期10年
	企業や関連団体などとの防災協定の締結	短期5年
	災害リスクの周知による防災意識の向上	長期20年
	災害情報の迅速な提供体制の構築	短期5年
	マイ・タイムラインの作成と活用による迅速で適切な避難行動の実践	長期20年
	迅速な復興計画の策定に向けた対応の整理	短期5年
	市の災害時業務継続体制の強化	短期5年



まいばら市 建設部

# 新守谷駅周辺地区 想定用途地域





# 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

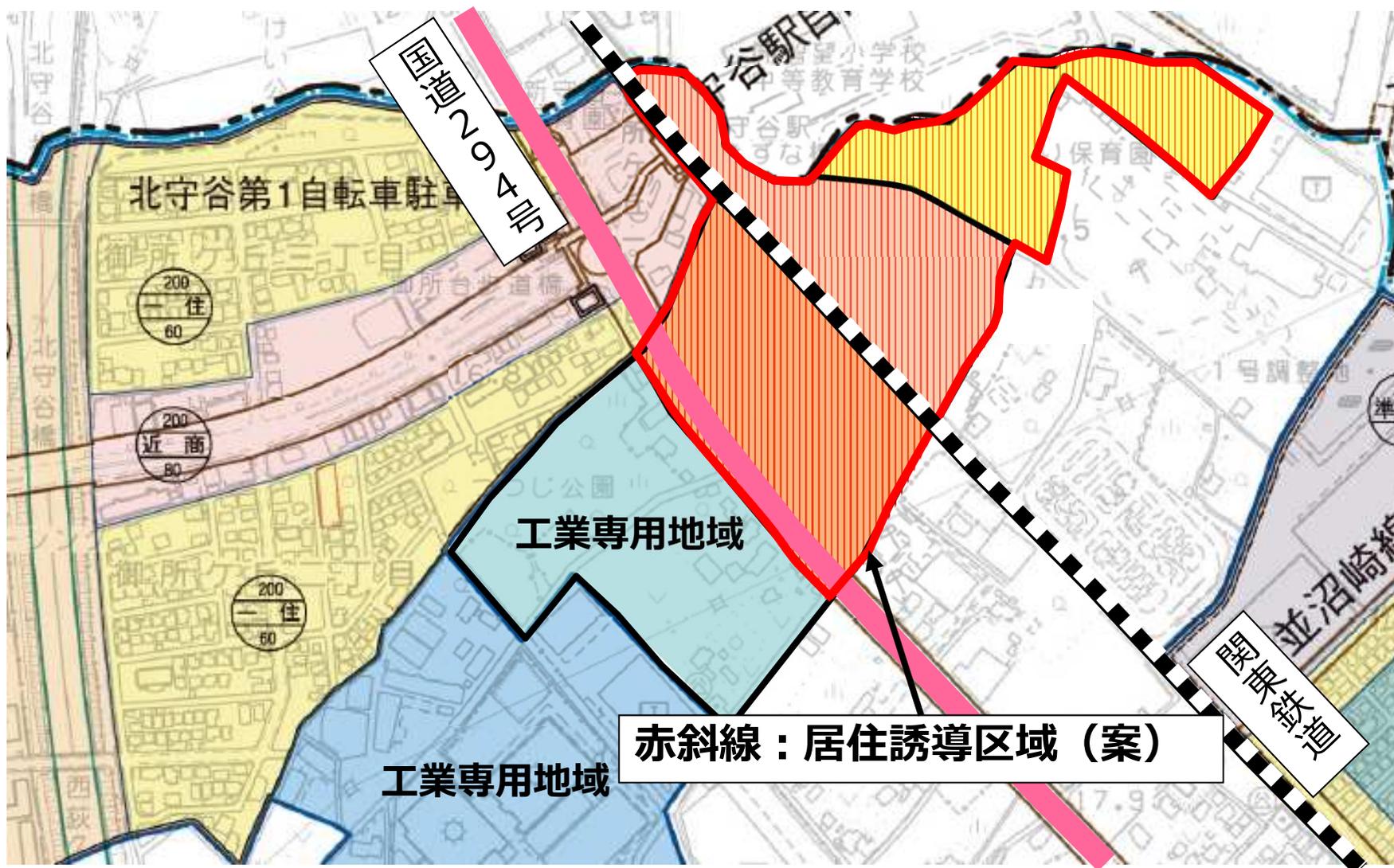
以下の区域を除外

- 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（案）





# 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

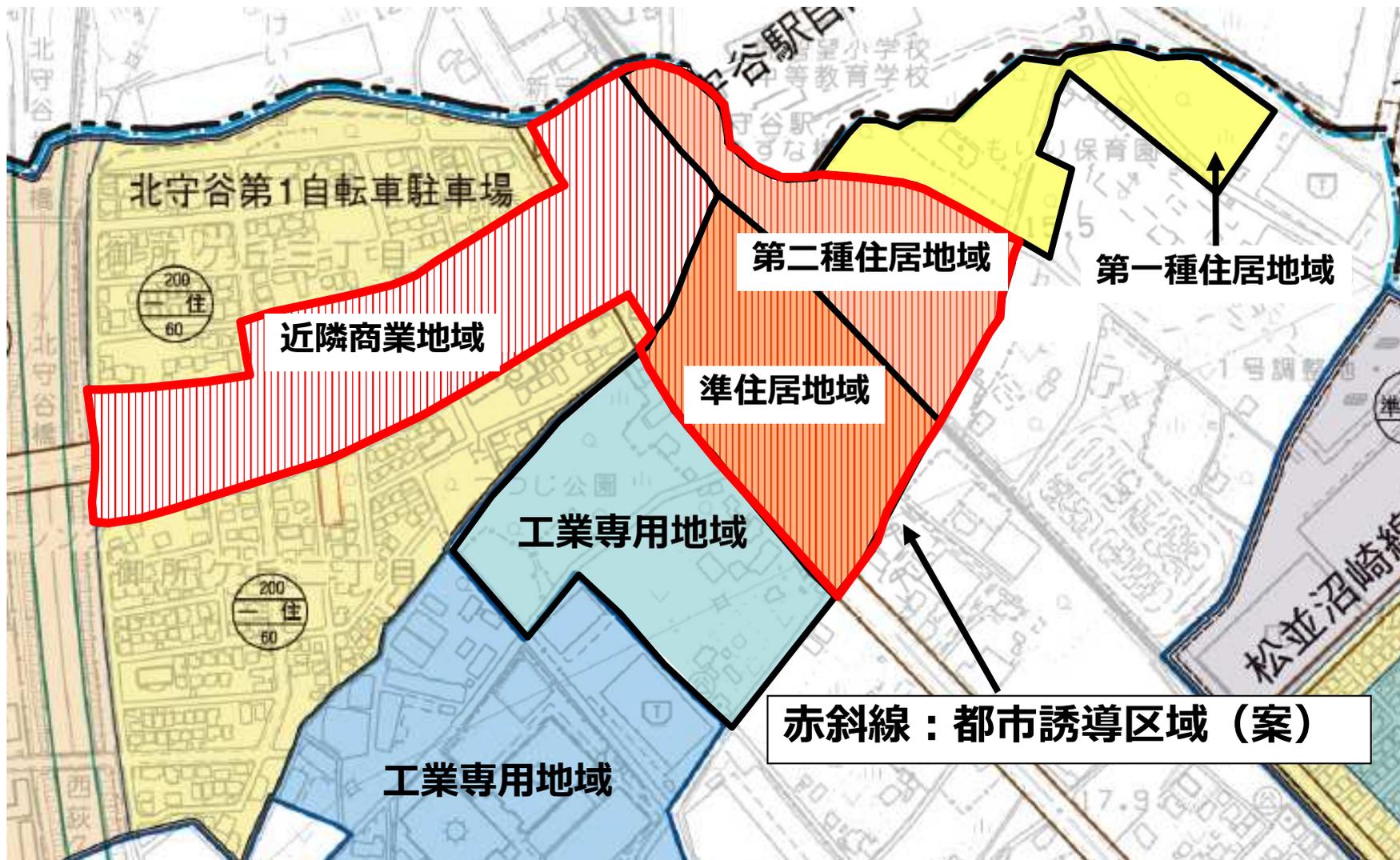
- ①本市の都市拠点である守谷駅を中心に、おおむね500mの範囲に含まれる市街地整備事業区域内かつ住居専用系用途地域以外の区域
- ②上記区域から連続する幹線道路沿道に定められた路線型用途地域の区域（近隣商業地域・準住居地域・第一種住居地域）で、直近の都市計画道路の交差点までの区域
- ③上記の路線型用途地域と一体の土地利用が行われている一団の区域
- ④区域設定に当たっては極力地形・地物に即して設定し、やむを得ない場合は用途地域界又は字界に即した区域

## 都市機能誘導区域の設定



まいばら市 建設部

# 新守谷駅周辺地区 都市機能誘導区域の設定 (案)



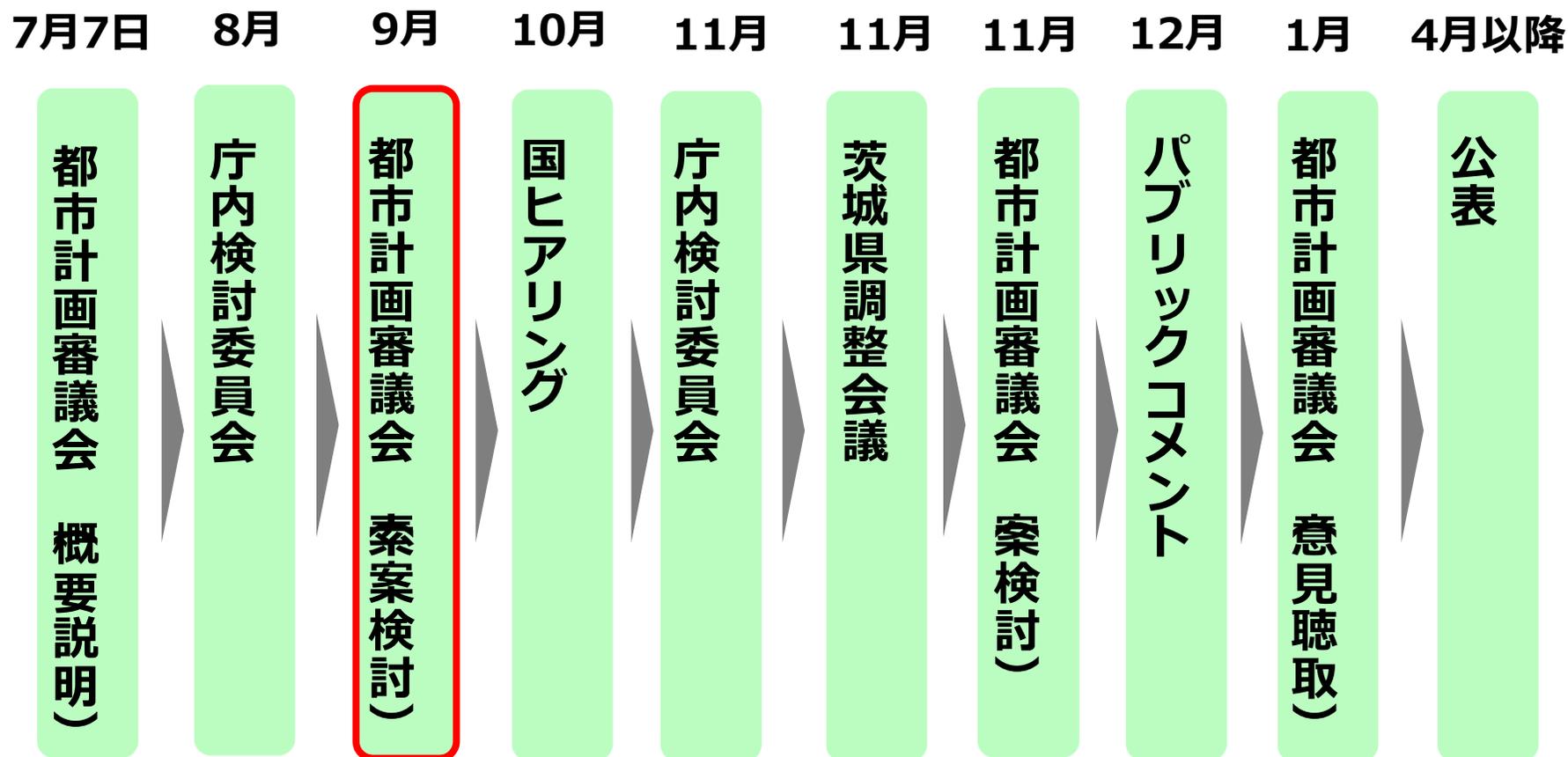


## 新守谷駅周辺地区の誘導施設（案）

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





**説明は以上です**