

令和元年度

第2回守谷市都市計画審議会

守谷市立地適正化計画
策定について(案)

2019年11月1日





立地適正化計画策定について



人口減少・高齢社会の到来

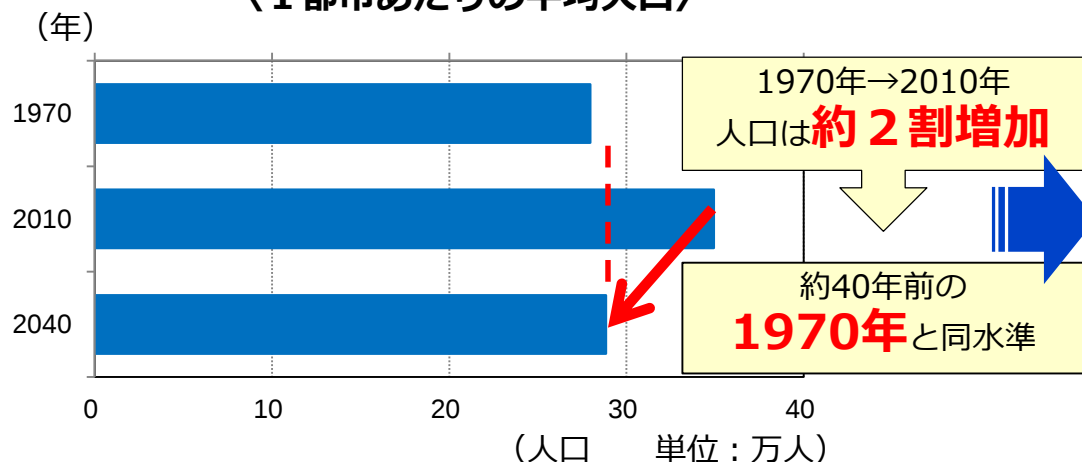
- 日本全体の人口は、今後30年間で約2割程度の厳しい人口減少が見込まれる。（国立社会保障・人口問題研究所）
- 人口減少、特に生産年齢人口の減少は、より小規模な都市において顕著。
- 老年人口の増加は、より大規模な都市において顕著。

地方都市の現状と課題

- 多くの地方都市では、
 - ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
 - ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
 - ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。
- こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要。

県庁所在地の人口の推移

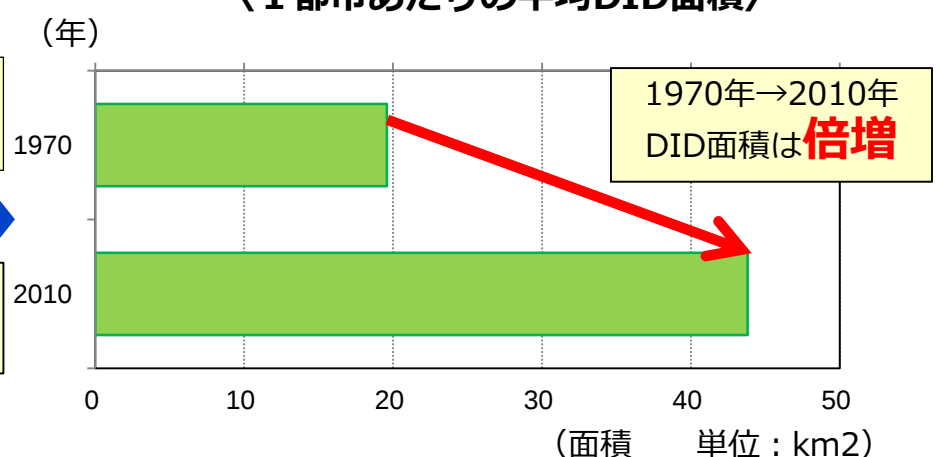
（三大都市圏及び政令指定都市を除く）
〈1都市あたりの平均人口〉



国交省資料より

県庁所在地のDID面積の推移

（三大都市圏及び政令指定都市を除く）
〈1都市あたりの平均DID面積〉



出典：国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所（2013年3月推計）

コンパクト・プラス・ネットワークのための計画制度

立地適正化計画（市町村が作成） 【改正都市再生特別措置法】（平成26年8月1日施行）

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと
当該エリアに誘導する施設を設定

拠点エリアへの
医療、福祉等の
都市機能の誘導

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

- 誘導施設への税財政・金融上の支援
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率の緩和
- 公的不動産・低未利用地の有効活用

◆歩いて暮らせるまちづくり

- 歩行空間の整備支援

歩行空間や自転車
利用環境の整備

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について
届出、市町村による働きかけ

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持する
エリアを設定

公共交通沿線への
居住の誘導

◆区域内における居住環境の向上

- 住宅事業者による都市計画等の提案制度

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、
届出、市町村による働きかけ

多極ネットワーク型
コンパクトシティ

拠点間を結ぶ
交通サービスを充実

乗換拠点
の整備

地域公共交通網形成計画 【改正地域公共交通活性化再生法】 （平成26年11月20日施行）

- 地方公共団体が中心となり作成
- まちづくりとの連携
- 地域全体を見渡した
面的な公共交通ネットワークの再構築

地域公共交通再編実施計画

（地方公共団体が
事業者等の同意の下作成）

拠点エリアにおける循環型の
公共交通ネットワークの形成

コミュニティバス等による
フィーダー（支線）輸送

デマンド型
乗合タクシー等の導入

国土交通大臣の認定

関係法令の特例・予算支援の充実

→加えて、地域公共交通ネットワークの再構築を図る
事業への出資等の制度を創設するため、平成27年8
月に地域公共交通活性化再生法等を改正

立地適正化計画

地域公共交通
再編実施計画

連携

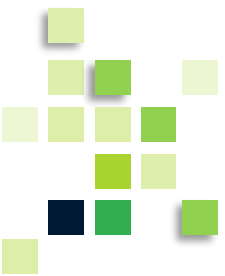
好循環を実現

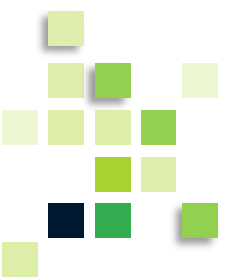
守谷市の現状と課題

人口	● 特定の時期に開発整備された住宅地を中心に高齢化が進行 ● 地域活力の低下や地域コミュニティの弱体化、生活サービス機能に対するニーズ変化が発生
土地利用	● これまでに基盤整備された市街地の適切な更新 ● 無秩序な市街地の拡大の防止 ● 守谷駅周辺の機能強化
都市交通	● 鉄道駅を中心に、移動ニーズに即したバス等公共交通ネットワークの構築 ● 特に高齢者が利用しやすい公共交通サービスの充実
都市機能	● 市街化調整区域にも多くの施設が立地し、それにより生活利便性が高い現状 ● 市街化区域内には適地が確保できないことも踏まえた適切な施設配置が必要
経済活動 地価	● 生産年齢人口の減少による市税収入低下や産業の停滞が懸念 ● 経済活力を維持するため、起業家等に魅力ある都市づくりが必要
災害	● 人口密集地でも、災害リスクの高い地域が存在
財政	● 建物施設の老朽化が進行し、維持・更新コストの負担が増大

本日の内容

- ・ まちづくりの基本方針
- ・ 誘導区域の設定
- ・ 誘導施設について





まちづくりの基本方針

～持続的成長を維持し，将来の緩やかな市街地縮退に備える～

立地適正化計画の段階的目標設定

計画期間（～2035年）※都市計画マスタープランに合わせ

長期将来

段階1（～2025年頃）

段階2（～2035年頃）

段階3（2035年頃～）

都市の魅力向上による持続的成長の基盤づくり

- ・ 守谷駅周辺への高次都市機能の集積を通じたにぎわいの創出
- ・ 中心拠点の賑わい創出による都市の魅力向上、持続的成長の基盤づくり

少子高齢化による既成市街地の活力低下への対応

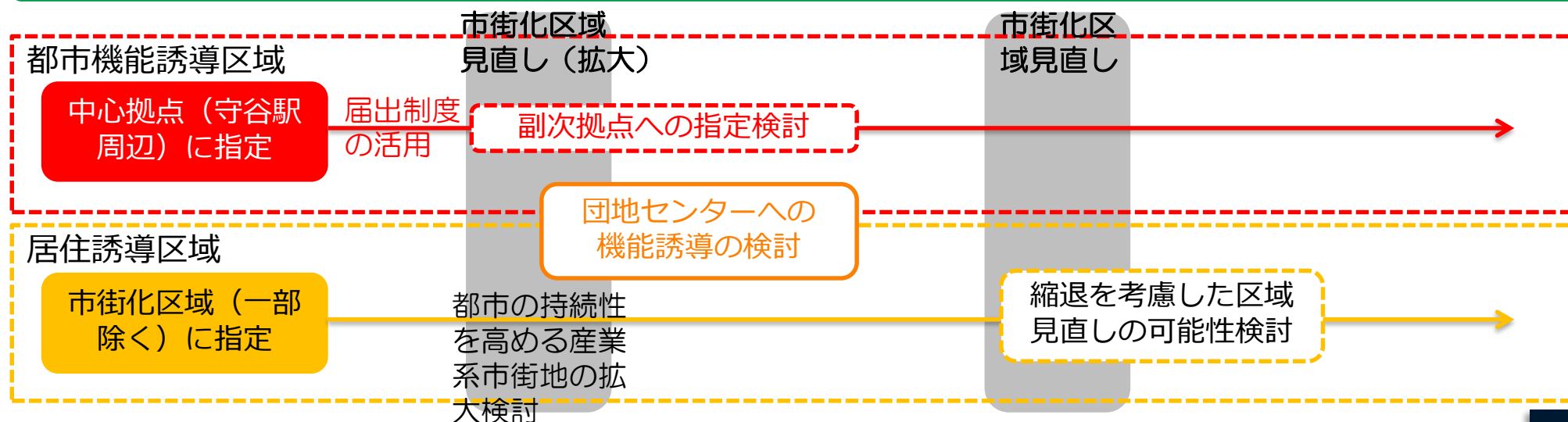
- ・ 徒歩圏を重視した身近な都市機能誘導
- ・ 空家・空地の活用手法の検討実践
- ・ 都市のスポンジ化対策

スマート・シュリンク（縮退）のまちづくり

- ・ 市街地居住水準を維持しながら人口減少に対応するまちづくりの推進
- ・ 空家・空地を地域の資源として管理するスキームの確立

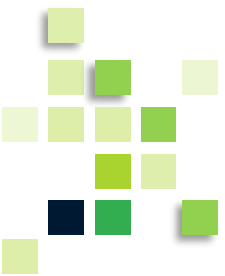
地域の実情に応じた新たな交通システムの検討推進

- ・ タウンモビリティや自動運転の普及等を視野に入れつつ、公共交通の利便性を拡充するとともに新たな交通システムの導入を検討推進する



立地適正化計画のストーリー

まちづくりの方針 (ターゲット)	施策・誘導方針 (ストーリー)	重点項目
都市的利便性の高い拠点と緑豊かな住環境により都市の持続的成長を維持しつつ、将来の緩やかな市街地縮退に備えるまち	都市の持続的成長をけん引する、にぎわいに満ちた魅力ある拠点の形成	枢要な都市機能の集約による守谷駅周辺の拠点性向上
		市街地整備事業等にあわせた拠点形成の検討
		地域の高齢化動向やニーズの変化に対応した拠点形成の検討
	住環境の維持・再生による既存住宅市街地の活力維持	空家数増加抑制に資する空家利活用の推進
	都市拠点と各主要住宅団地センターや行政文化拠点等を結ぶ、効率的な公共交通網の形成	緑豊かなゆとりある住環境の形成
		誰もが移動しやすく持続可能性の高い道路網・公共交通網の構築
		交通結節機能の強化 誰もが円滑に移動できる交通空間の形成



誘導区域の設定

①居住誘導区域設定方針

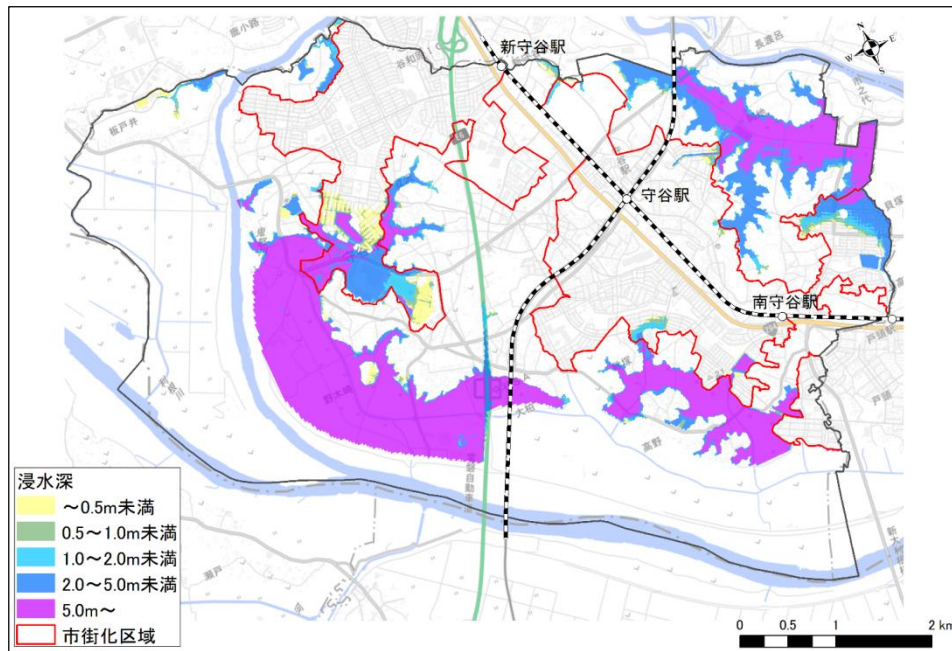
【設定の視点】

- 計画的かつ効率的に行われてきた都市基盤整備への投資の効果を生かすため、既に整備された市街地について、居住の維持・誘導を図っていく
- 一方で、居住を誘導していくにあたっては、現況土地利用との整合性確保や防災上の安全性などについても考慮する必要がある

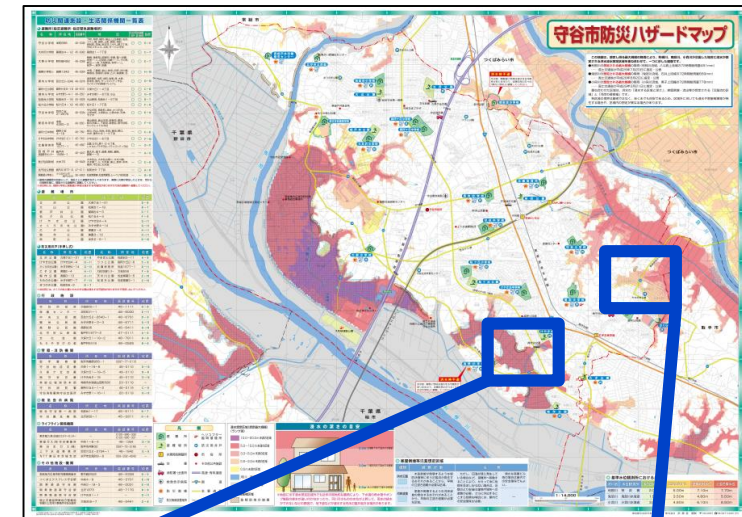
【設定方針】

- 今回策定する立地適正化計画で定める居住誘導区域は、市街化区域から大規模非可住地（工業専用地域、浸水想定区域にある大規模調整池）や土砂災害警戒区域、近隣公園を除く市街化区域全体に定めるものとする。

◆浸水想定区域（浸水深）



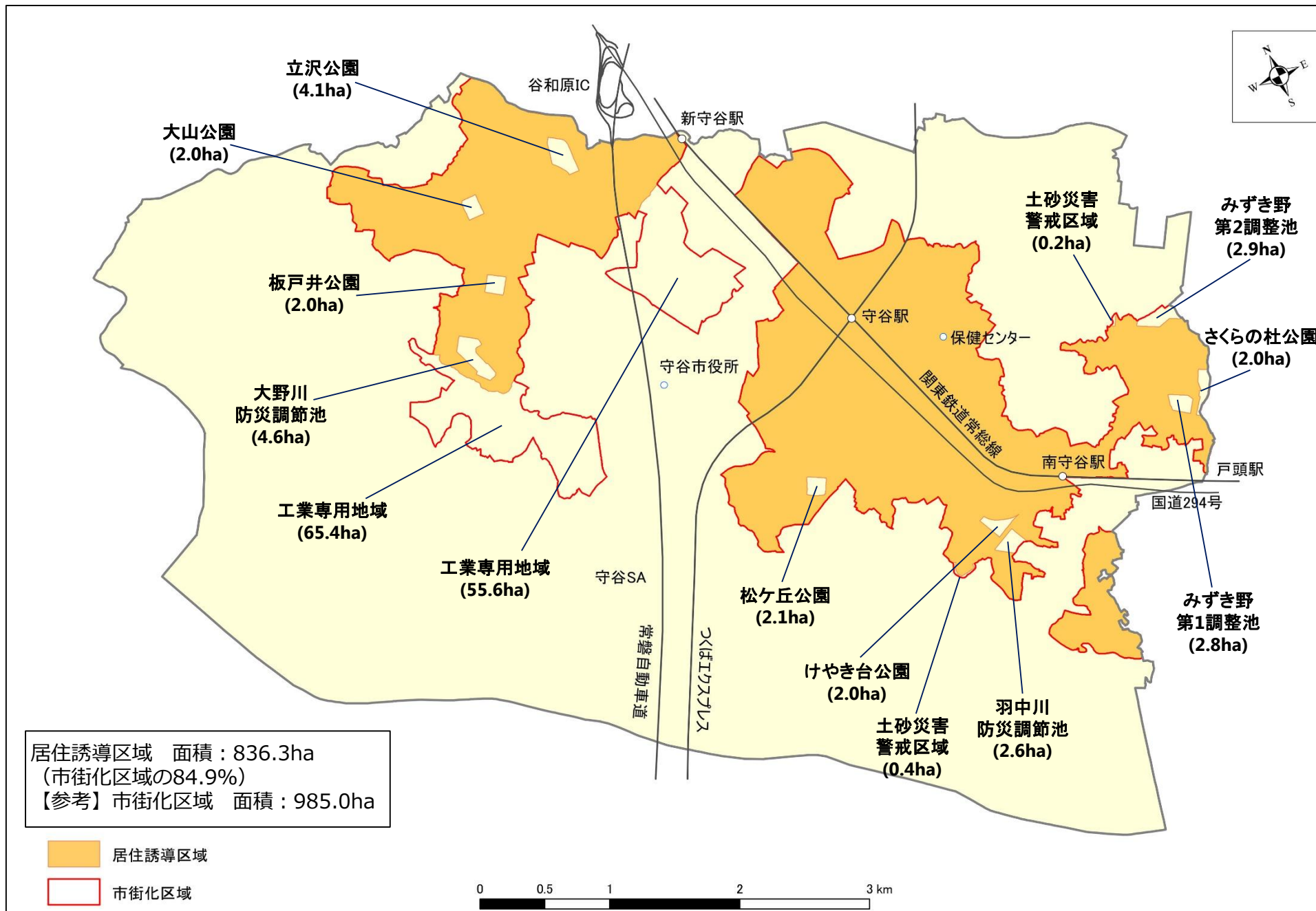
守谷市防災ハザードマップ



◆土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）



居住誘導区域（案）



②都市機能誘導区域設定方針

【視点】

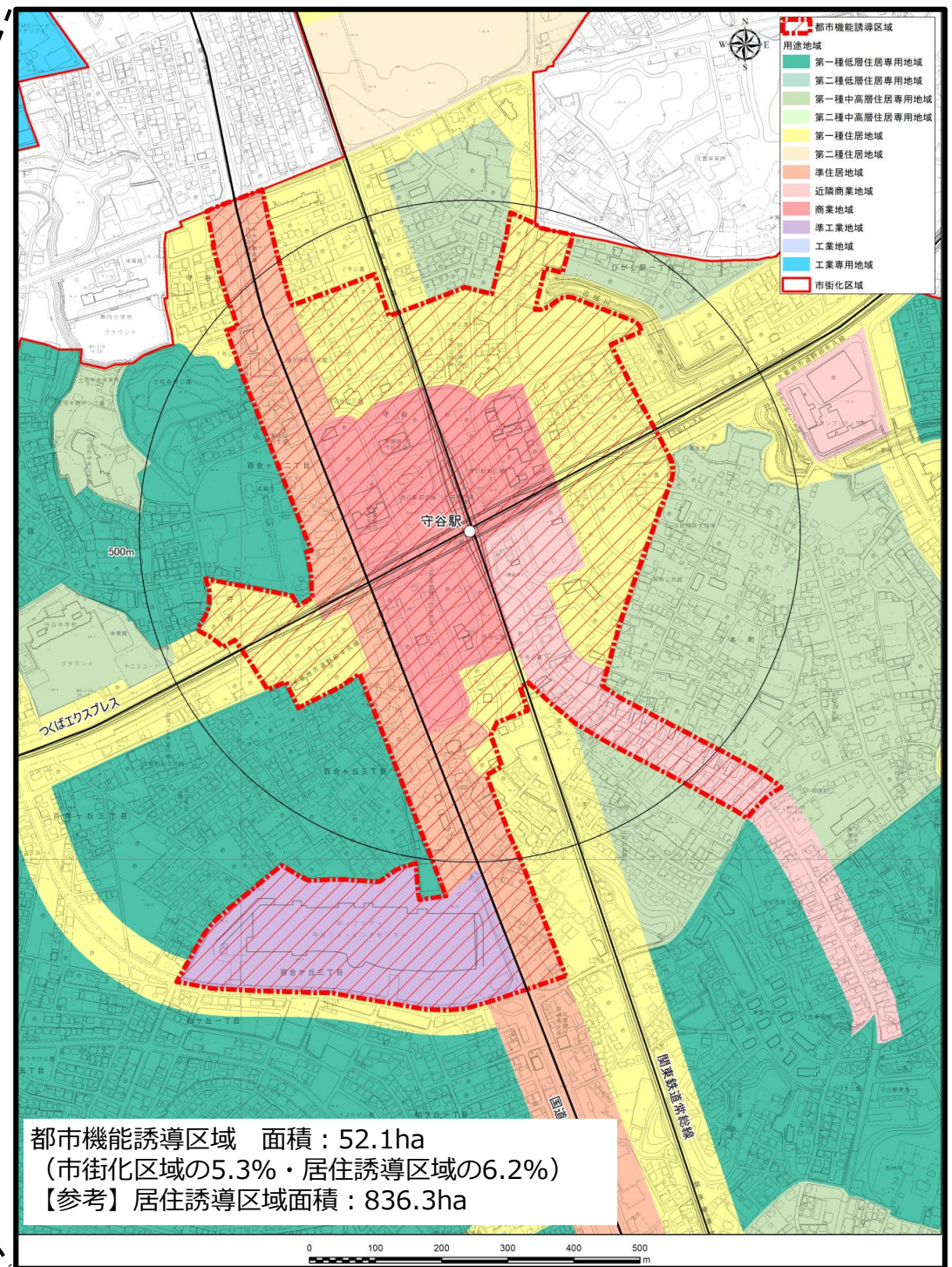
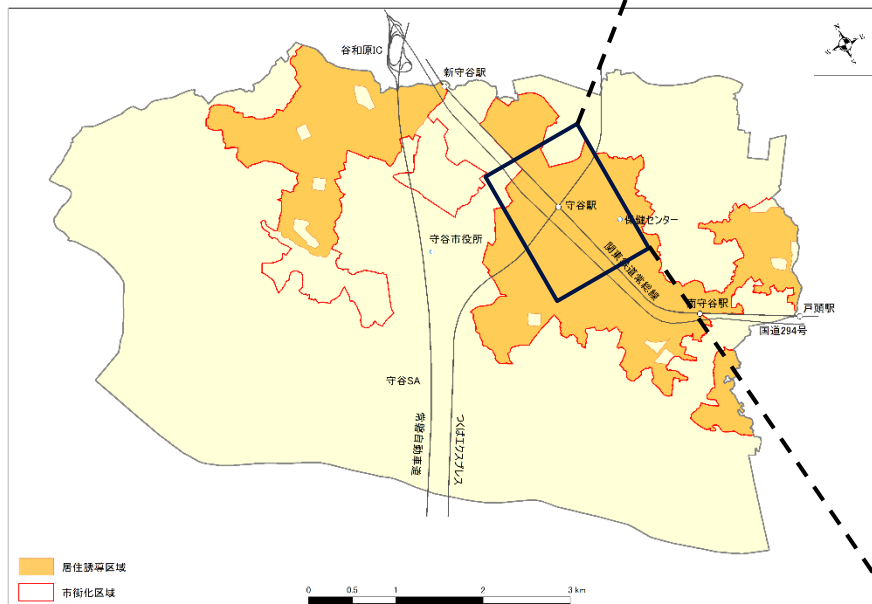
- 本市の都市機能誘導区域設定箇所は、「守谷駅周辺地区」一箇所のみとする
- 都市計画マスタープランで副次拠点に定められている南守谷駅及び新守谷駅周辺、同じく地域生活拠点に定められている団地センター、また本市の特徴でもある緑豊かな環境に囲まれた行政文化拠点（市街化調整区域）については、本計画と並行して改定する都市計画マスタープランの中で、それぞれまちづくりの方針を定めるものとし、本計画では都市機能誘導区域を定めないこととする

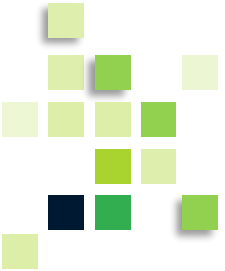
②都市機能誘導区域設定方針

【設定方針】

- 本市の都市拠点である守谷駅を中心に、概ね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
- 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（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
- 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。
- 区域設定にあたっては極力地形・地物に即して設定し、やむを得ない場合は用途地域界または字界に即する

都市機能誘導区域 (案)



A decorative graphic in the top-left corner consisting of a grid of small squares in various shades of green and blue, arranged in a pattern that tapers to the right.

誘導施設について

誘導施設設定の基本的な考え方

◆誘導施設の基本的な考え方～「都市計画運用指針（第10版）」より

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、**当該区域に必要な施設**を設定することとなるが、**具体の整備計画のある施設**を設定することもある。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

◆誘導施設の設定例～「都市計画運用指針（第10版）」より

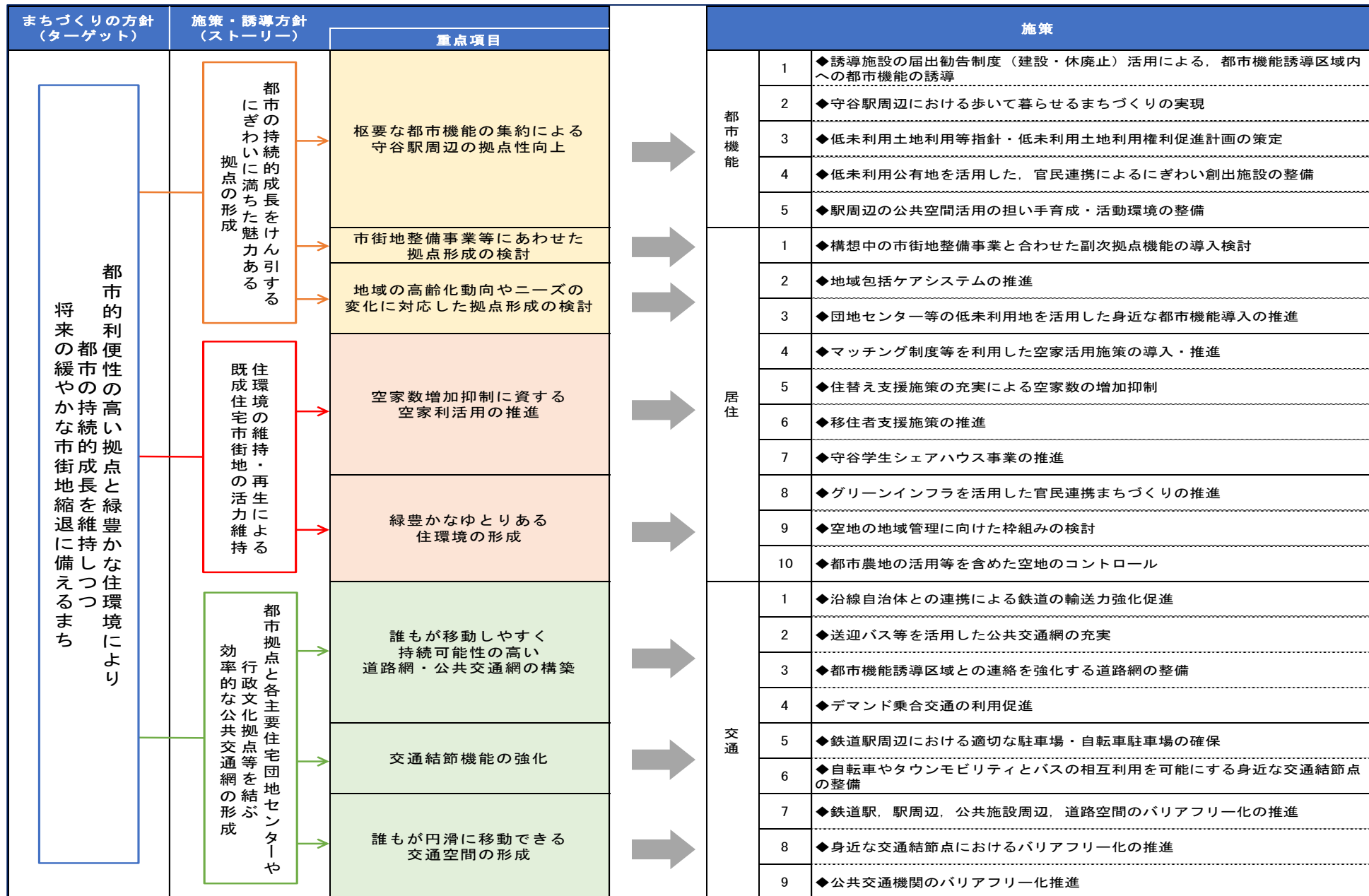
- 病院・診療所等の医療施設，老人デイサービスセンター等の社会福祉施設，小規模多機能型居宅介護事業所，地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設，小学校等の教育施設
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館，博物館等の文化施設や，スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

都市機能配置の分類及び誘導施設（案）

都市機能	対象施設	都市機能誘導区域内施設数	拠点集積が望ましい 枢要な施設	誘導施設 (案)	定義
行政機能	市役所（本庁舎）	－	○		
	支所・行政センター	－		●	地方自治法第155条第1項
医療機能	地域医療支援病院	－	○	●	医療法第4条
	病院（外科・内科を有する）	－	○	●	医療法第1条の5
	診療所（外科・内科を有する）	4			
福祉機能	公共福祉施設	－	○		
	地域包括支援センター	－	○		
	訪問介護施設	－			
	通所介護施設	－			
	地域密着型通所介護施設	－			
子育て支援機能	子育て支援センター等	1	○		
	児童館	－	○		
	保育所・保育園	2			
	認定こども園	－			
	託児所	－	○	●	児童福祉法上の保育所に該当するが認可を受けていない保育施設
	幼稚園	－			
	子ども発達支援センター	－	○		
	放課後児童クラブ	－			
文化・交流機能	中央公民館・ホール	－	○		
	文化会館	－			
	コンベンション施設	－	○	●	展示会や会議などを行うことを主な事業とする複合施設
	博物館・美術館	－	○	●	博物館法第2条第1項
	映画館・劇場・観覧場	1	○	●	興行場法第1条
	図書館（本館）	－	○		
	図書館（分館）	－		●	図書館法第2条
教育機能	大学・短期大学	－	○	●	学校教育法第1条
	専修学校	－	○	●	学校教育法第124条
	各種学校	－	○	●	学校教育法第134条
	高校	2	○	●	学校教育法第1条
	中学校	－			
	小学校	－			
商業機能	ショッピングモール系商業施設	1	○	●	大店立地法第2条第2項（店舗面積千㎡以上）
	スーパーマーケット系商業施設	1	○		
	コンビニエンスストア	4			
金融機能	金融機関（銀行・信用金庫・郵便局・J A）	6	○		

※ 赤色で塗られている施設を守谷市の都市機能誘導施設として設定（案）

誘導施策抽出のためのターゲットとストーリー（案）



※現在庁内で調整中

誘導施設に係る届出制度

◆居住誘導区域にかかる届出制度

居住誘導区域外において右の開発行為、建築行為等を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所について市に届け出ることが義務づけられる。

この届出制度は建築を規制する目的ではなく、誘導区域外における開発などの動きを把握することを目的としたものである。

○開発行為

a. 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

例)

3戸の開発行為

届



b. 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000m²以上のもの

例)

1,300m² 1戸の開発行為

届



800m² 2戸の開発行為

不要



c. 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）

○建築等行為

a. 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

例)

3戸の建築行為

1戸の建築行為

不要



b. 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）

c. 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（a、b）とする場合

誘導施設に係る届出制度

◆都市機能誘導区域に係る届出制度

都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合は原則として市への届出が必要となる。

(開発行為)

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

(開発行為以外)

- ・ 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

(休廃止の届出)

都市機能誘導区域内において、前項に定めた誘導施設を休止し、又は廃止する者は30日前までにその旨届出を行うことが必要となる。

今後のスケジュール

令和元年 11月16・17日	市民説明会
12月下旬	県調整会議
令和2年 1月～2月	パブリックコメント
3月上旬	守谷市都市計画審議会（諮問）
4月	公表