

立地適正化計画の策定について

都市計画審議会

令和元年 8 月 1 日

人口減少・高齢社会の到来

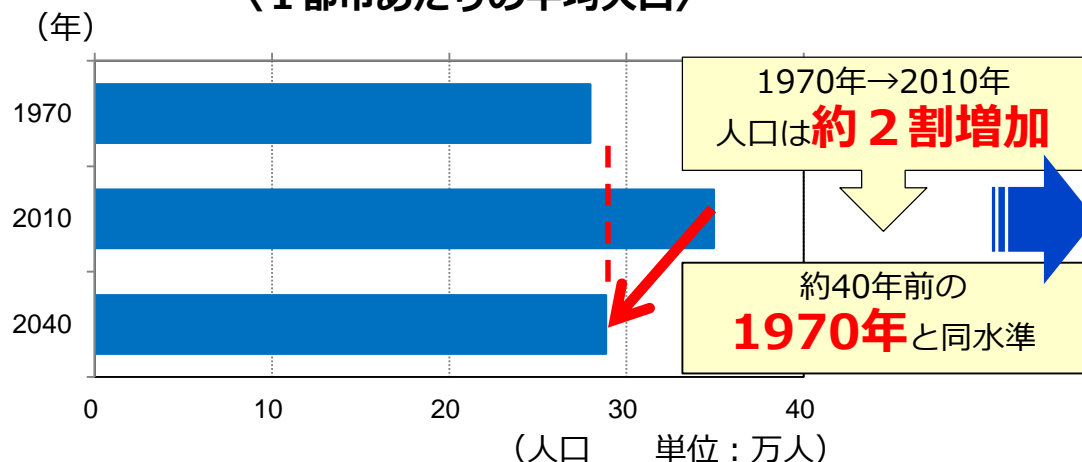
- 日本全体の人口は、今後30年間で約2割程度の厳しい人口減少が見込まれる。
- 人口減少、特に生産年齢人口の減少は、より小規模な都市において顕著。
- 老年人口の増加は、より大規模な都市において顕著。

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

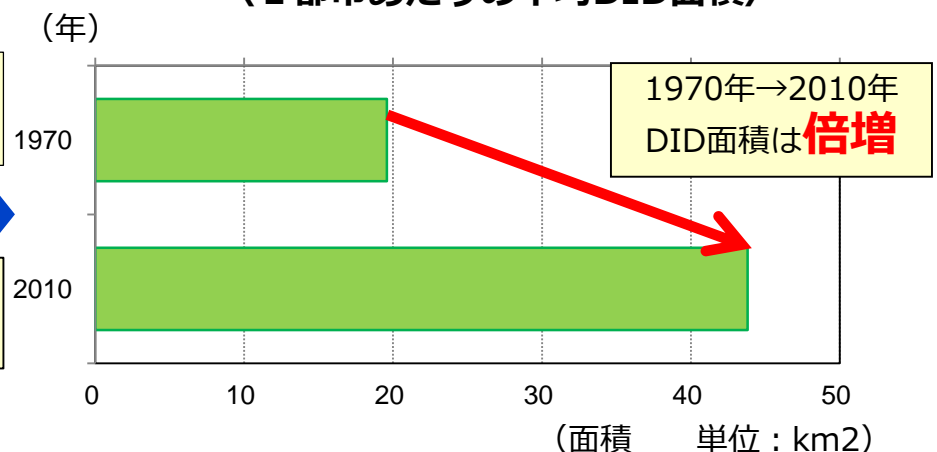
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)
〈1都市あたりの平均人口〉



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 (平成25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

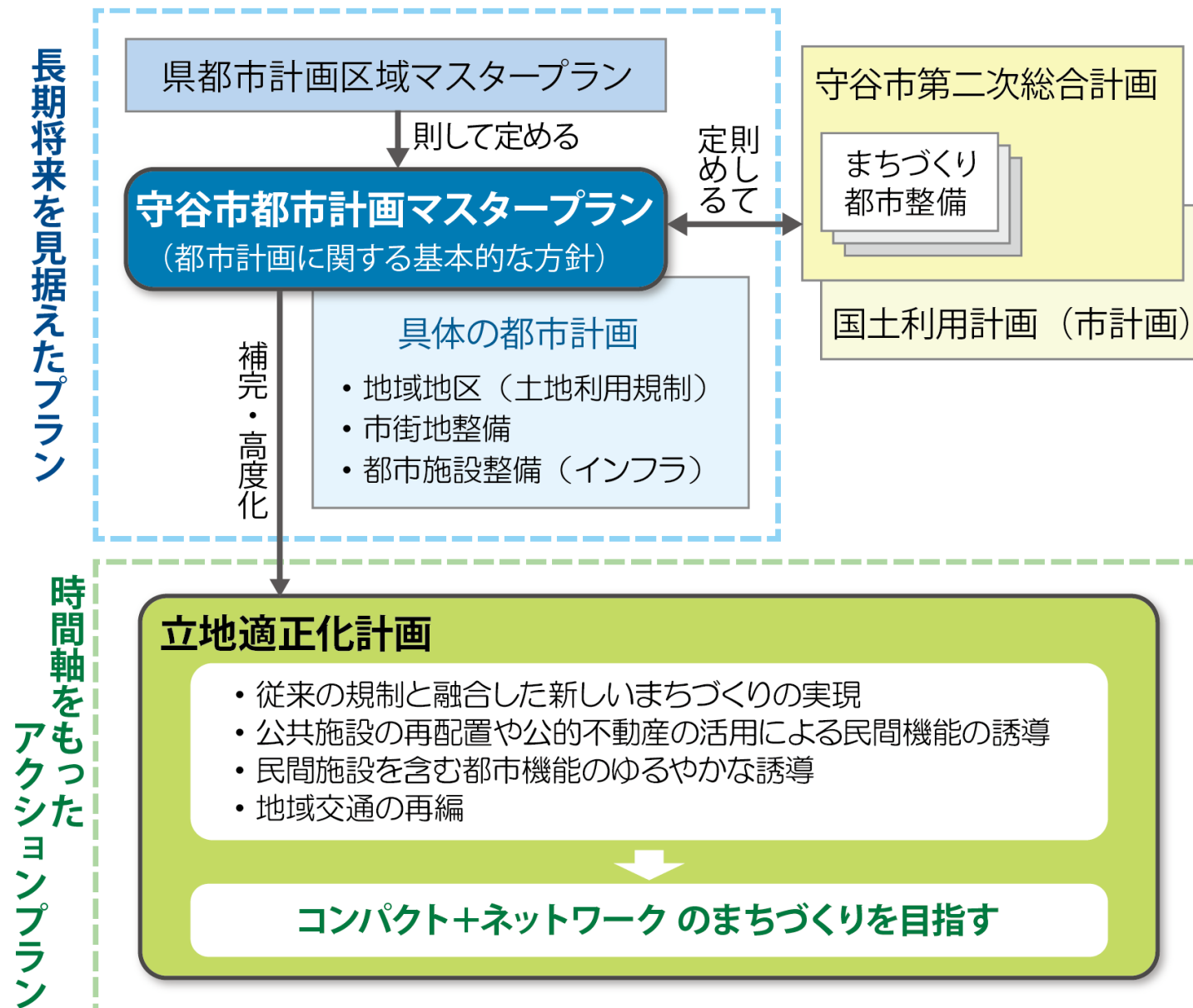
立地適正化計画

地域公共交通
再編実施計画

連携

好循環を実現

立地適正化計画と各計画の相互関係について



本年度の検討内容について

◆想定スケジュール

項 目	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
守谷市都市計画マスタープラン 見直し業務												
関連計画や現状把握・課題の整理と現計画 の点検評価												
目標の見直し												
全体構想												
地区別構想												
実現方策												
都市計画マスタープラン素案の作成												
守谷市立地適正化計画策定業務 ※昨年度は都市構造解析・基本的方向性を検討												
立地適正化計画に関する基本方針の検討												
居住誘導区域及び誘導施策の検討												
都市機能誘導区域及び誘導施設の検討												
目標値の検討												
評価方法の検討												
立地適正化計画素案の作成												
市民参画												
関係会議												
計画書・報告書とりまとめ等												

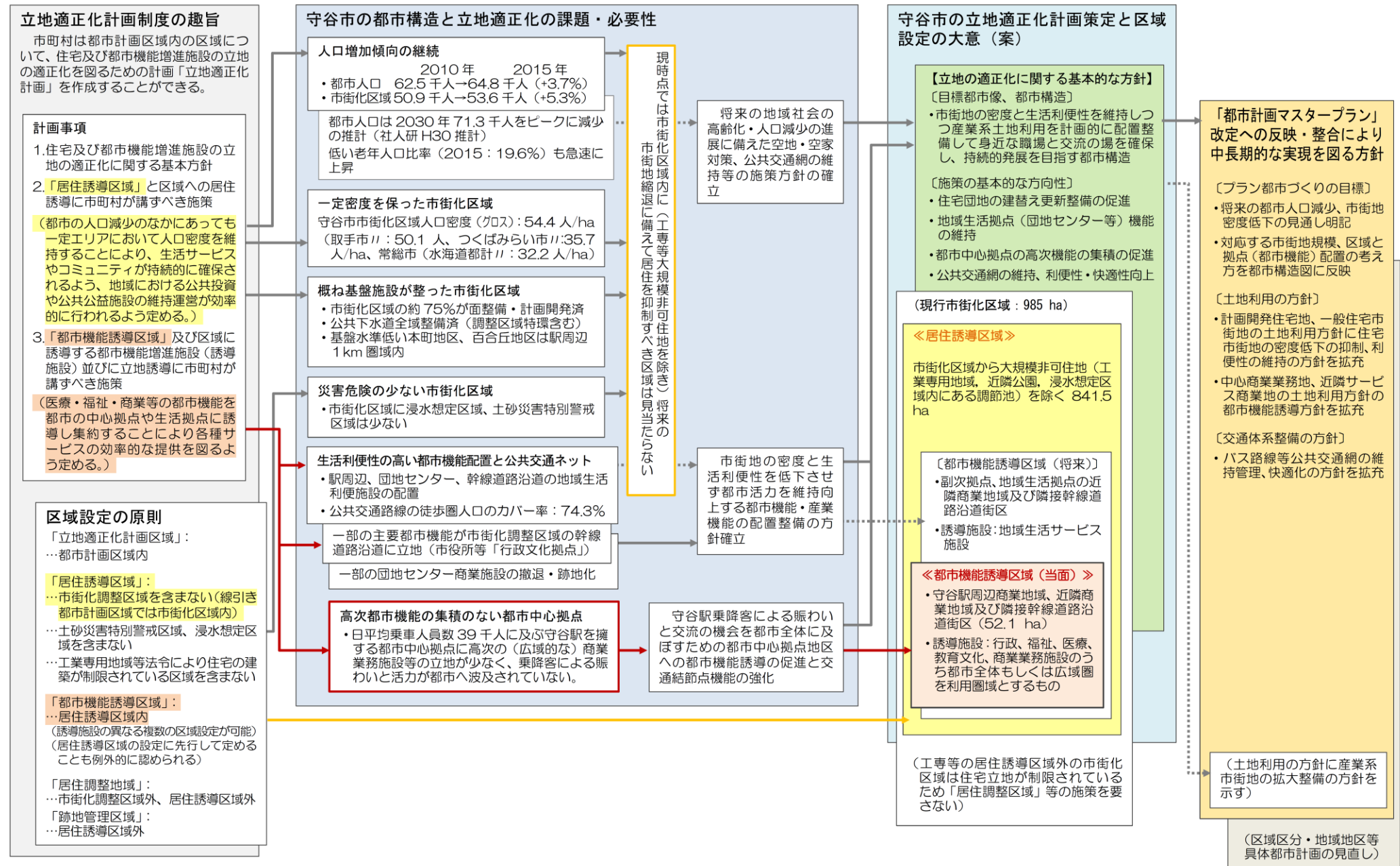
● 市民説明会 ○ オープンハウス ■ パブコメ ● 都市計画審議会 ○ 庁内検討会議 ◎ 調整会議



本日の主要議題

都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定について

立地適正化計画策定の必要性と区域設定の大意



立地適正化計画策定と区域設定の大意（案）

【立地の適正化に関する基本的な方針】

〔目標都市像、都市構造〕

- ・市街地の密度と生活利便性を維持しつつ産業系土地利用を計画的に配置整備して身近な職場と交流の場を確保し、持続的発展を目指す都市構造

〔施策の基本的な方向性〕

- ・住宅団地の建替え更新整備の促進
- ・地域生活拠点（団地センター等）機能の維持
- ・都市中心拠点の高次機能の集積の促進
- ・公共交通網の維持、利便性・快適性向上

（現行市街化区域：985 ha）

《居住誘導区域》

市街化区域から大規模非可住地（工業専用地域、近隣公園、浸水想定区域にある大規模調節池）を除く841.5 ha

〔都市機能誘導区域（将来）〕

- ・副次拠点、地域生活拠点の近隣商業地域及び隣接幹線道路沿道街区
- ・誘導施設：地域生活サービス施設

《都市機能誘導区域（当面）》

- ・守谷駅周辺商業地域、近隣商業地域及び隣接幹線道路沿道街区（52.1 ha）
- ・誘導：行政、福祉、医療、教育文化、商業施設業務施設のうち都市全体もしくは広域圏を利用圏域とするもの

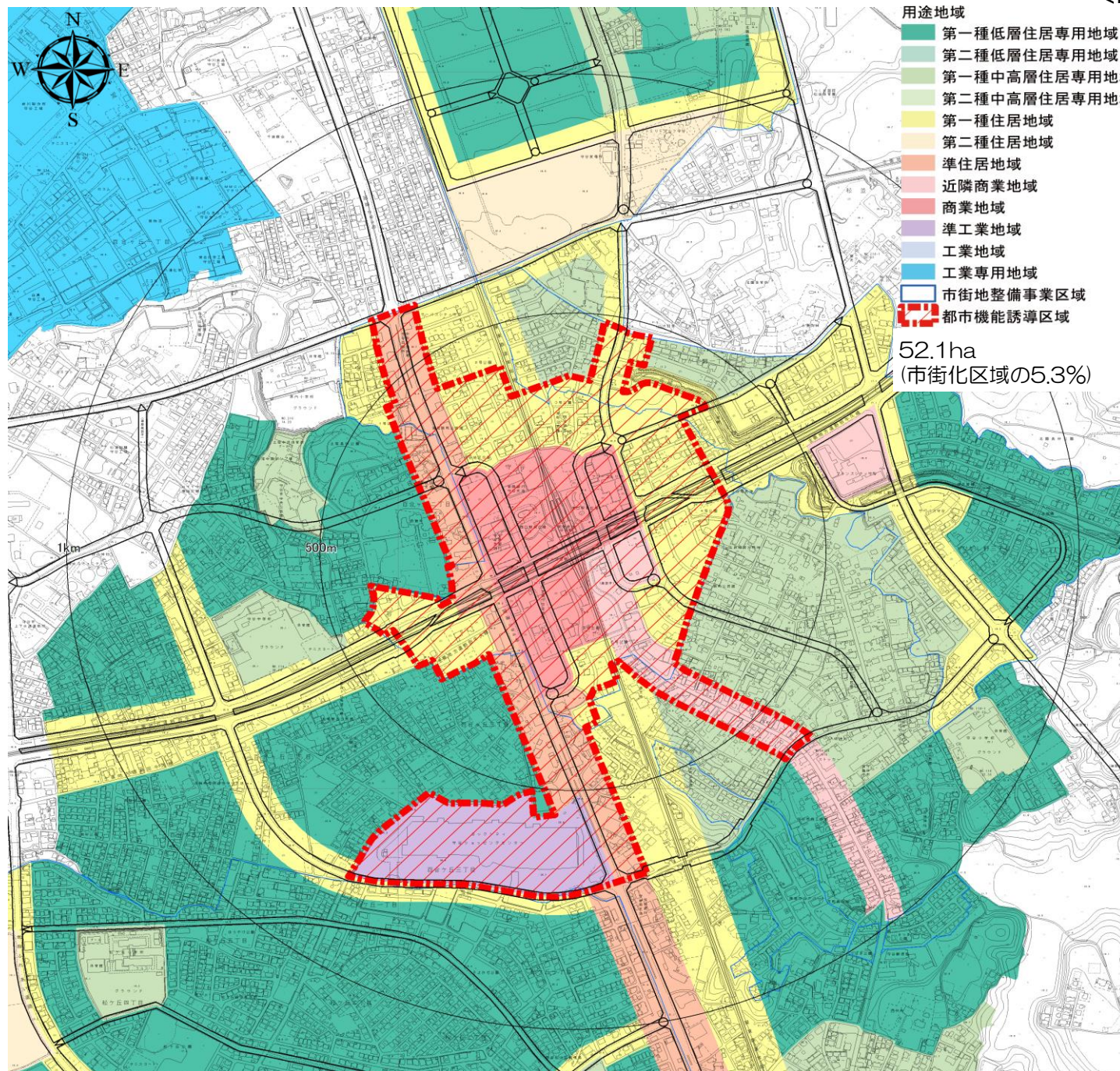
国ヒアリング結果報告

新たな区域設定の考え方を確認するため、国（関東地方整備局）のヒアリングを受けたところ、以下のような回答があった。

- 居住誘導区域については（一部を除き）市街化区域全域に一律に指定することは施策効果が低いため推奨していない。
- 地形地物を基準に設定すること、用途地域との適合性を検討することを推奨する。
- 都市機能誘導区域と居住誘導区域同時に定めることを推奨する。
- 市街化区域編入を検討している区域がある場合は立地適正化計画の見直しのタイミングで位置づける。

都市機能誘導区域の設定について

〔都市機能誘導区域（案）設定の考え方〕

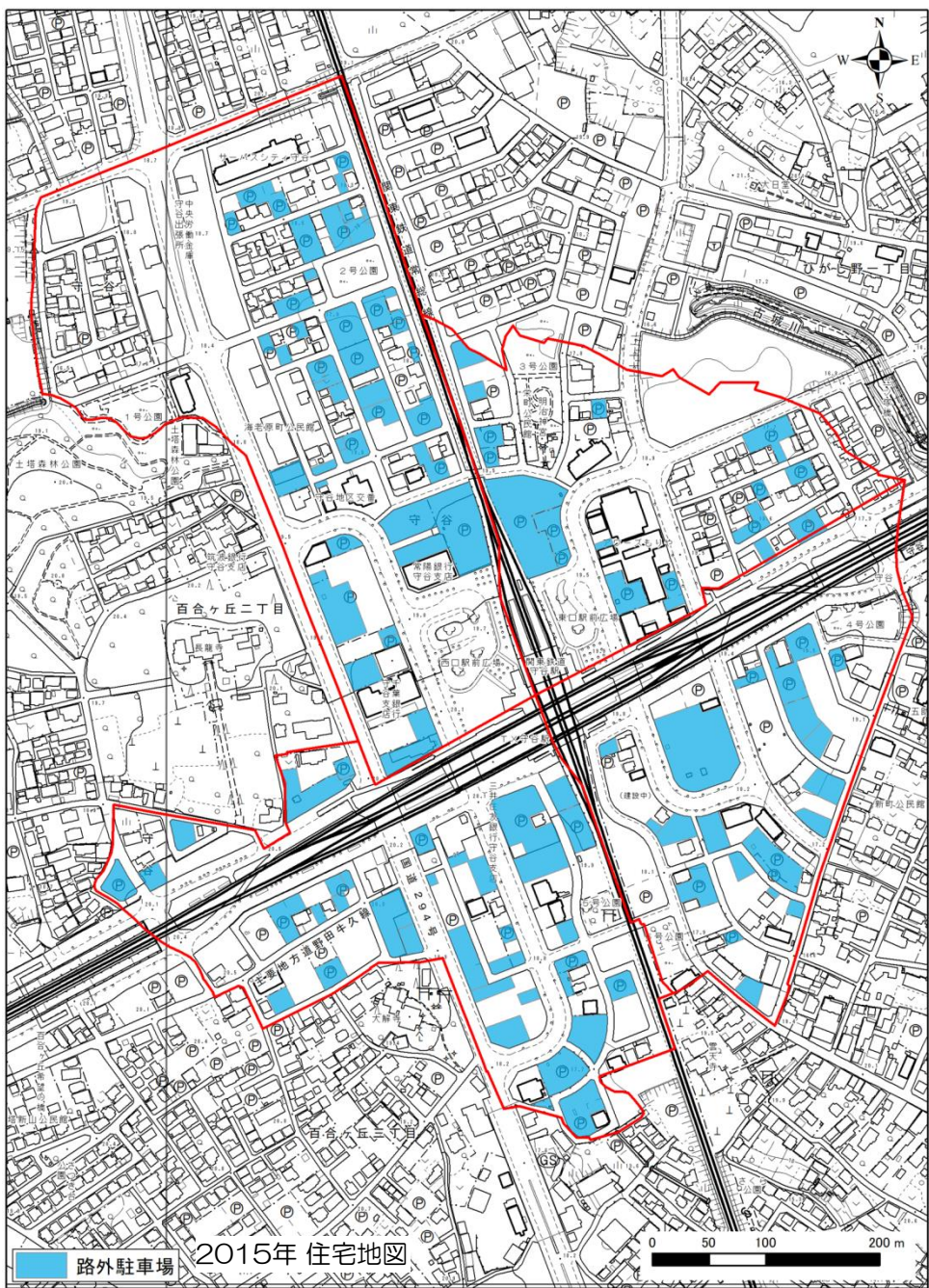


都市機能誘導区域は以下の方針により定める。

- ・ 本市の都市拠点である守谷駅※1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手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・一住）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。※2
- ・ 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。

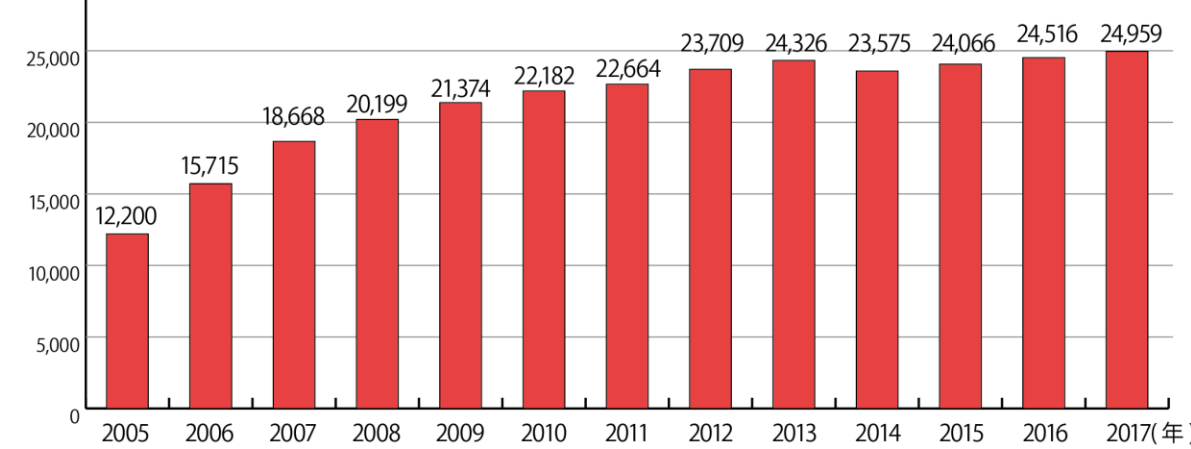
※ TX・関東鉄道常総線の交点を基準点とする

◆守谷駅周辺駐車場分布状況図（図- 1）



※施設内駐車場除く
※地図にPマークがあるが着色していないものは
現在駐車場ではない

◆TX守谷駅一日平均乗車人員数（図- 2 統計もりや）



◆T X守谷駅 初乗り定期券利用者の居住地×端末交通手段〔H27〕（図- 3）

居住地自治体名	合計	徒歩	自転車	バイク	車（送迎）	車（その他）	バス・路面電車	送迎バス	タクシー	その他	不明
下妻市	168 1.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	132 1.0%	36 0.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
取手市	213 1.6%	0 0.0%	0 0.0%	92 0.7%	22 0.2%	67 0.5%	32 0.2%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
坂東市	300 2.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	22 0.2%	278 2.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
つくば市	42 0.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	42 0.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
八千代町	14 0.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	14 0.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
守谷市	11,262 86.2%	4,673 35.8%	2,773 21.2%	176 1.3%	1,533 11.7%	526 4.0%	1,581 12.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
常総市	326 2.5%	0 0.0%	0 0.0%	57 0.4%	11 0.1%	188 1.4%	70 0.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
つくばみらい市	649 5.0%	7 0.1%	66 0.5%	28 0.2%	312 2.4%	215 1.6%	21 0.2%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
不明	92 0.7%	0 0.0%	92 0.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計	13,066 100.0%	4,680 35.8%	2,931 22.4%	353 2.7%	2,032 15.6%	1,366 10.5%	1,704 13.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%

第12回大都市交通センサス

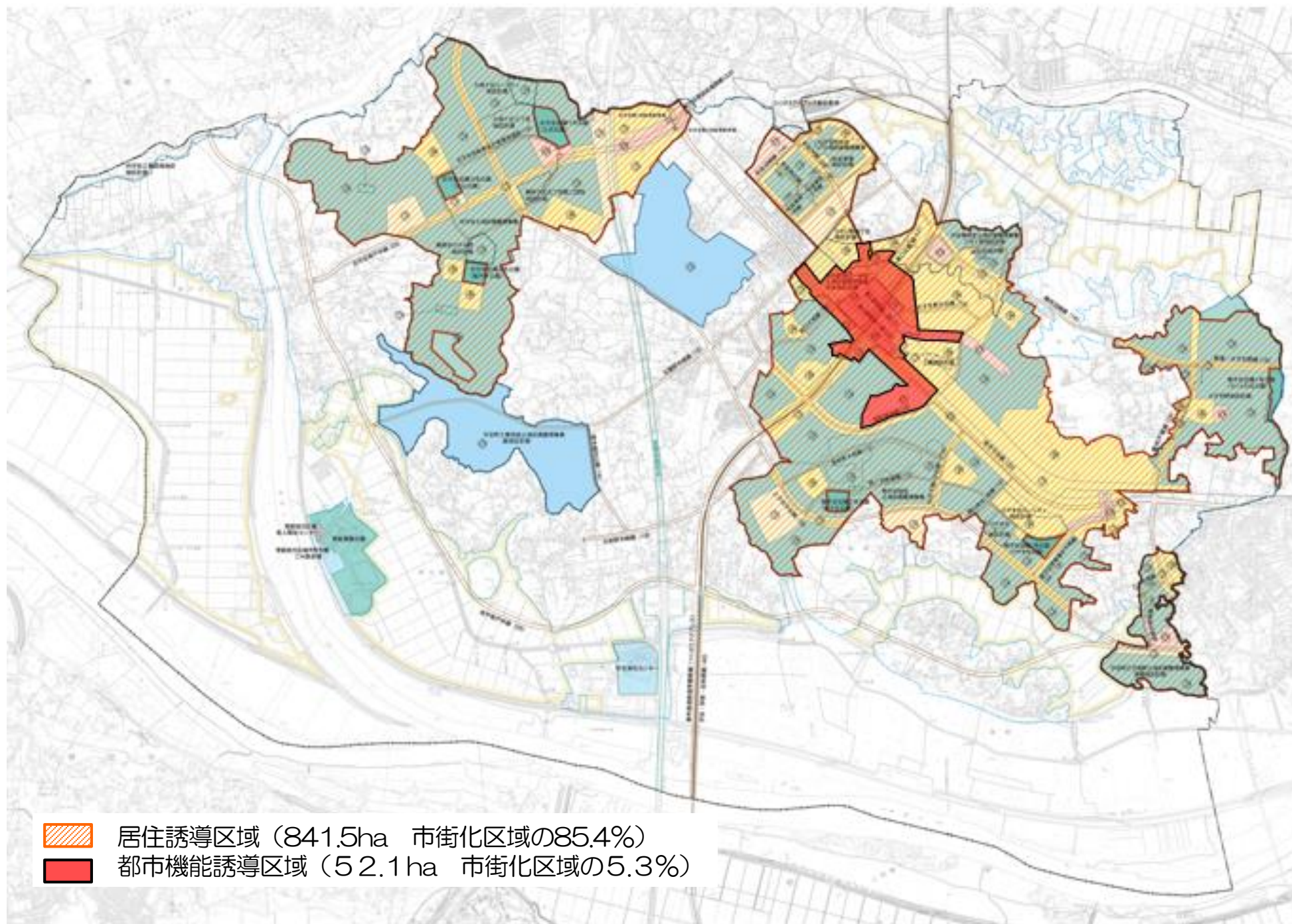
居住誘導区域の設定について

〔居住誘導区域（案）設定の考え方〕

居住誘導区域は以下の方針により定める。

- 本市では土地区画整理事業などの計画的な開発により市街地が形成されてきた。整備された住宅団地内では一部に高齢化が進み、空家が散見される区域等があるが、面整備済みの市街地の一部を居住を誘導しない区域として除外することは適当でない。
- よって、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）や近隣公園を除く市街化区域全体に定めるものとする。

◆居住誘導区域及び都市機能誘導区域（案）



次回検討事項について

〔立地適正化計画〕

- ①立地適正化に関する基本方針（案）
- ②区域設定及び誘導施設（案）