

# 都市計画マスタープランの 見直しについて

## 都市計画審議会

令和元年 8 月 1 日



## 本日の主要議題

(現) 都市計画マスタープランの策定以降の  
都市の状況の変化と新たな課題について

# 都市計画制度の構造

マスタープランで基本的方針を定める

区域区分

都市計画区域

市街化区域

市街化調整区域

地域地区

【例：用途地域】

商業地域

準工業地域

工業地域

第一種低層住居専用地域

第一種住居地域

都市施設

市街地開発事業

鉄道

道路

土地区画整理事業

公園

地区計画

市街地再開発事業

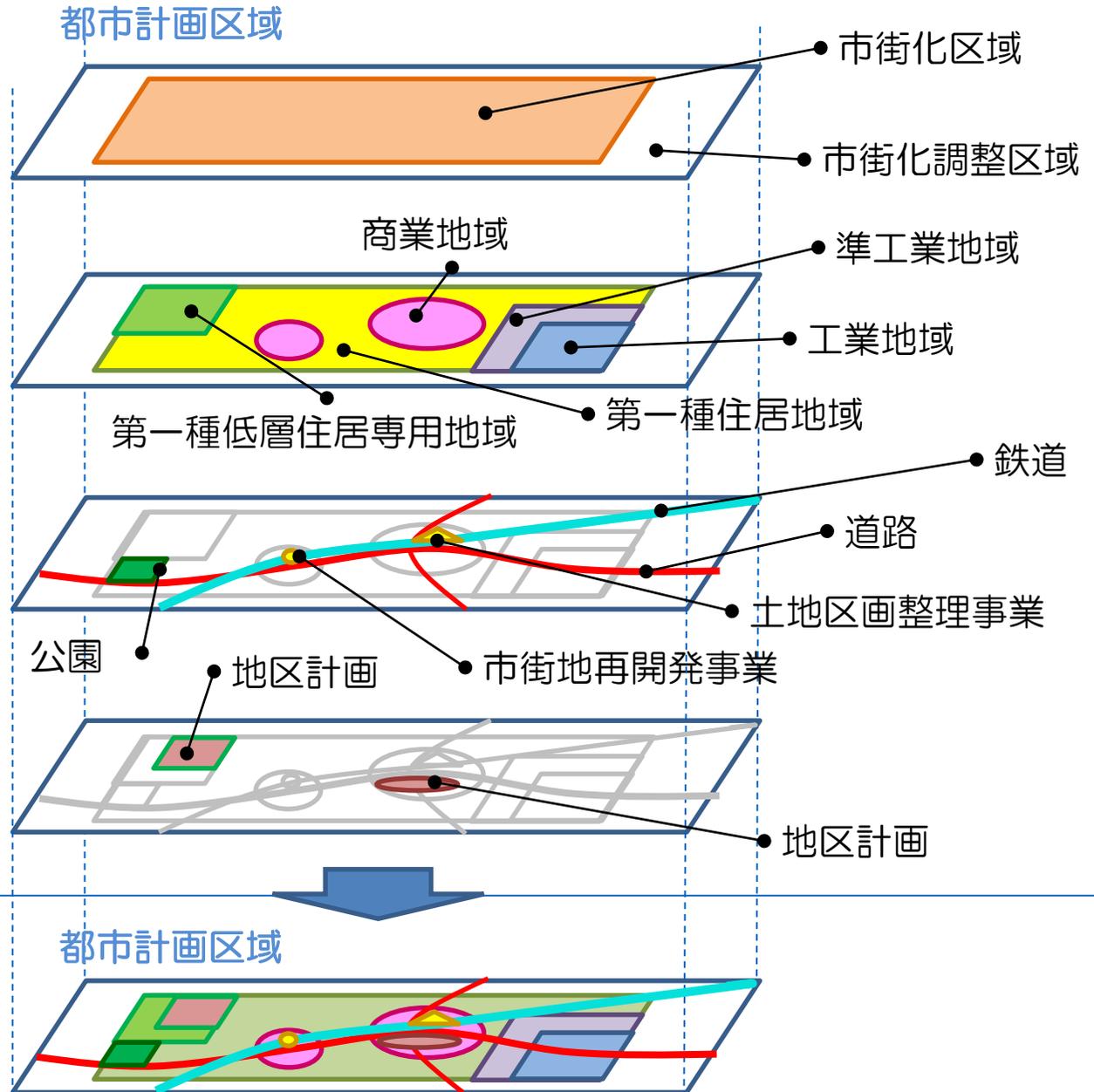
地区計画

地区計画

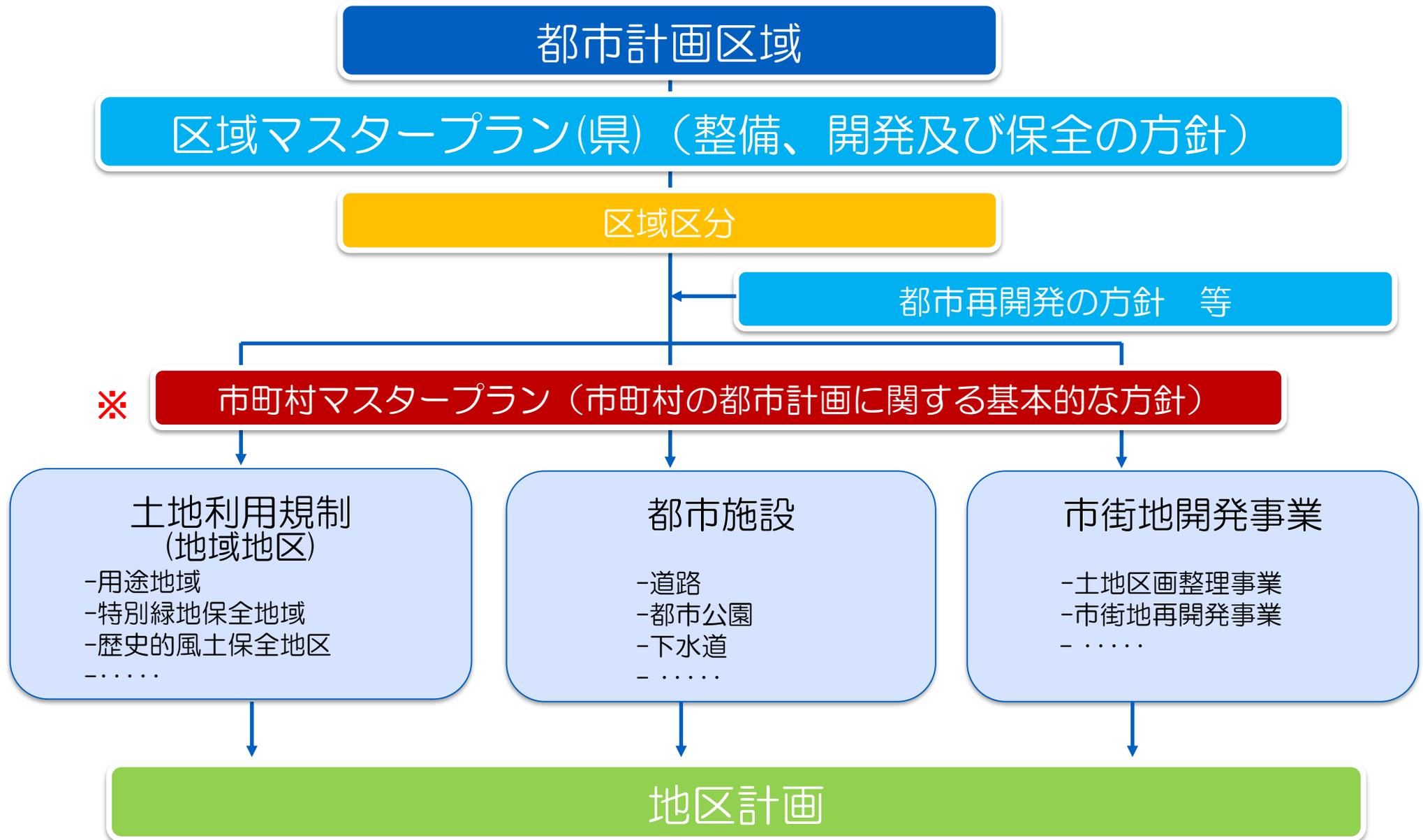
都市全体の

計画の見取り図

都市計画区域



# 都市計画マスタープラン(市町村マスタープラン)の位置付け



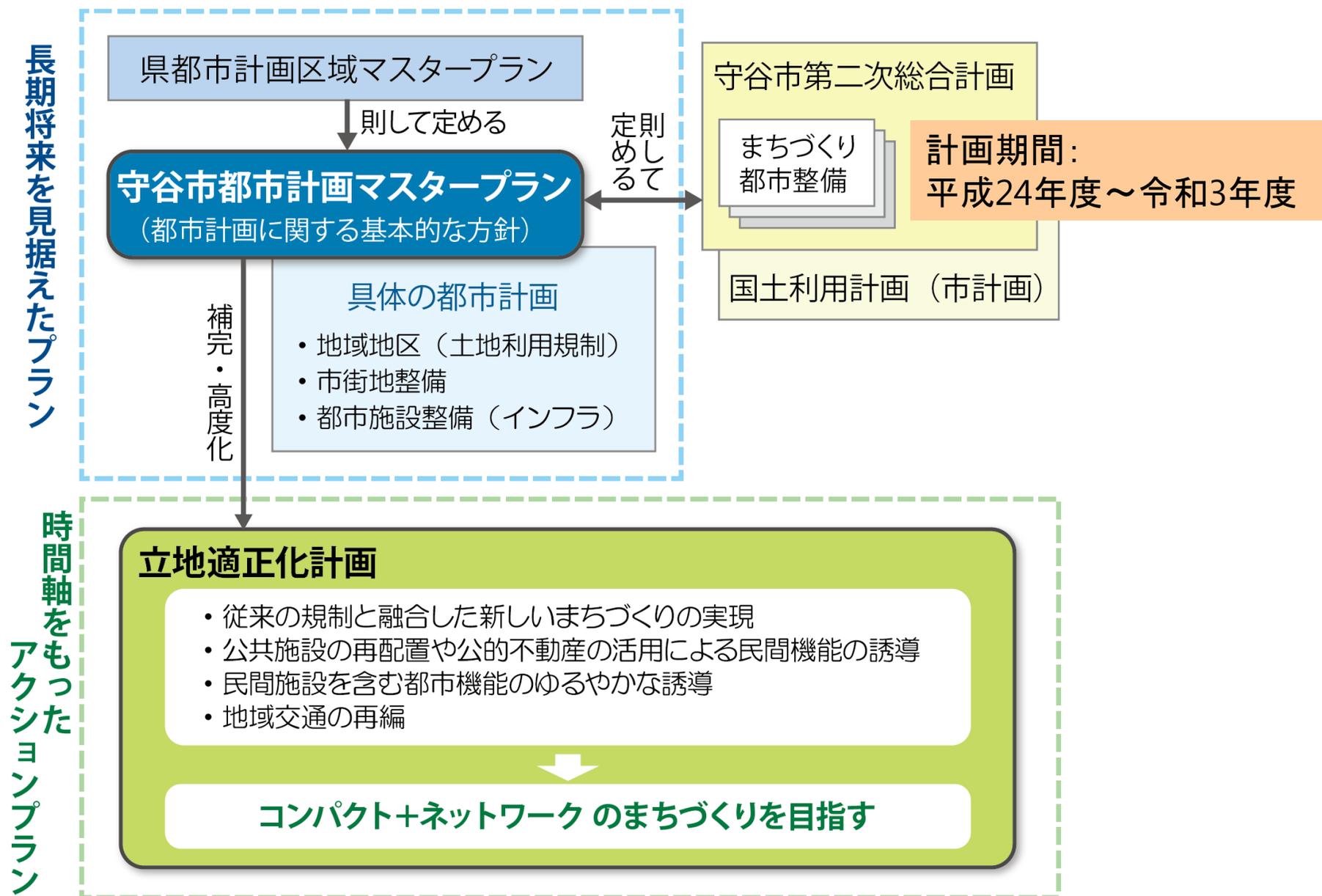
# 市町村マスタープランとは（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

- 住民に最も近い立場にある市町村が、住民の意見を反映しつつ、**まちづくりのビジョン(方針)を明らかにするもの。**
- 市町村が定める個々の都市計画は、当該方針に即したものでなければならない。

## <定める事項(例)>

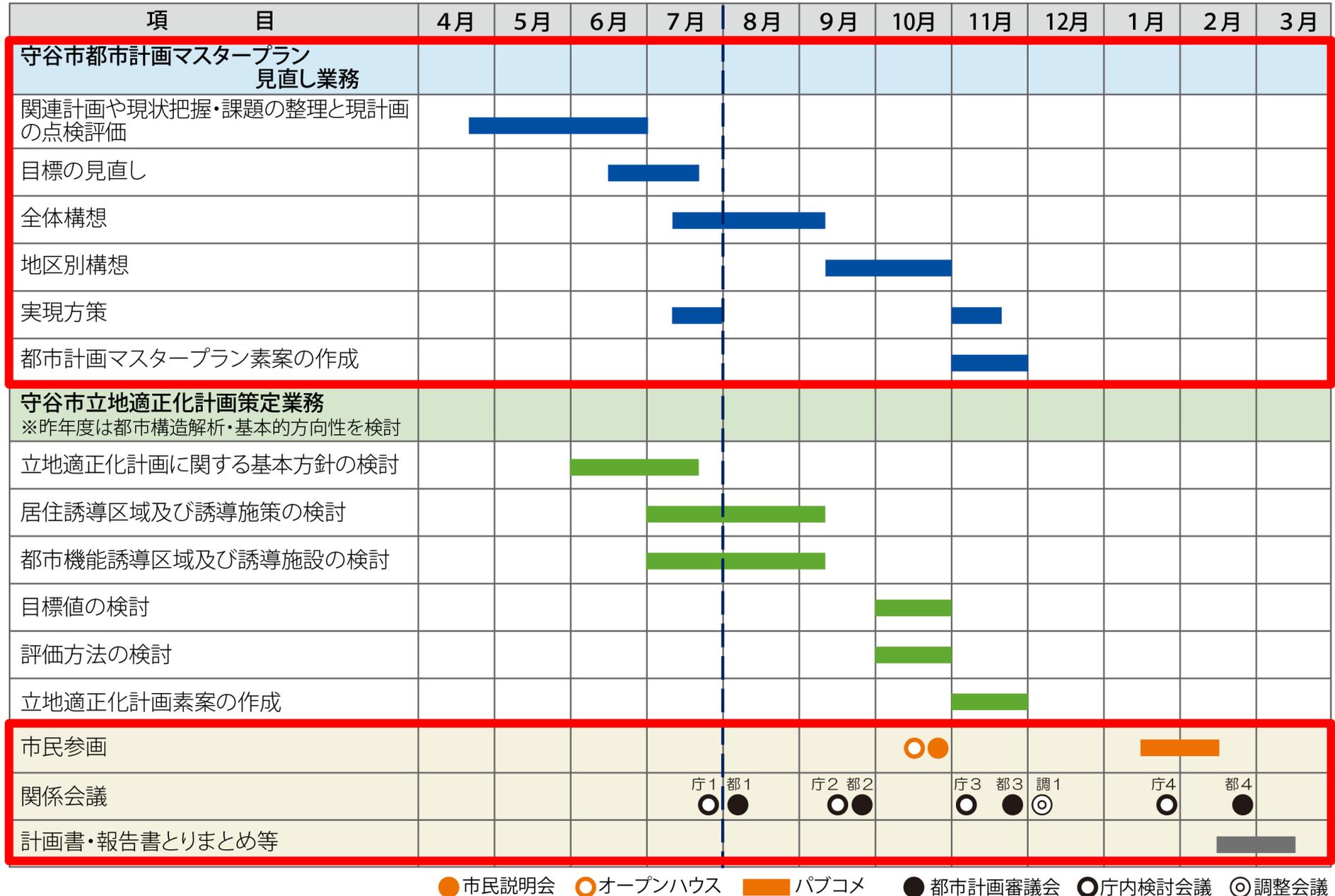
- ・ 市町村のまちづくりの基本方針
- ・ 地区ごとの整備・開発・保全に関する目標、課題及び方針
- ・ 土地利用、公共施設の整備及び市街地開発事業に関する都市計画の方針等

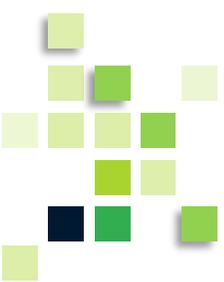
# 都市計画マスタープランと各計画の相互関係について



# 本年度の検討内容について

## ◆ 想定スケジュール





# (1) (現)都市計画マスタープラン策定時点から現在までの社会経済状況変化

# (現) 都市計画マスタープラン策定以降のできごと

事 項	年 月		
T X 開業	2005年 8月	5年	
国勢調査	2005年10月		
<b>現都市計画マスタープランの策定</b>	<b>2010年 3月</b>	10年	
国勢調査	2010年10月		
東日本大震災	2011年 3月		
守谷市第二次総合計画 (計画期間~2021年度)	2011年 3月		
原東地区換地処分 (ひがし野四丁目)	2013年10月		15年
国勢調査	2015年10月		
守谷市人口ビジョン・総合戦略	2016年 2月		
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改定	2016年 5月		
松並地区換地処分 (松並青葉)	2016年10月		
<b>都市計画マスタープラン改定・立地適正化計画策定 (予定)</b>	<b>2020年</b>		
守谷市総合計画改定 (予定・計画期間2021年度~)	2021年		

# 都市計画マスタープラン改定の課題と要点

## 都市の位置・性格

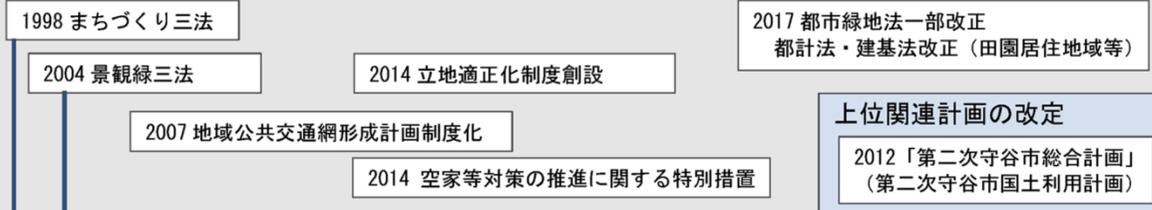
- 首都圏近郊整備地帯の外縁部の線引き都市計画区域
- 東京方面からTX、常磐道等で利根川を越えた茨城県、研究学園都市圏の玄関口
- 利根川左岸の鬼怒川、小貝川が浸食、開削した猿島台地（丘陵）と沿岸低地
- 低地の広大な田地と丘陵上部の市街地、農村集落地
- 市街地の大半が区画整理事業や大規模計画開発により面的基盤整備済
- 1980年代から人口が急増する我が国でも稀な住宅開発・人口増加が続くTX沿線都市
- TX開業以前から“住みよさランキング”トップ10の常連都市

## 都市の基本構造

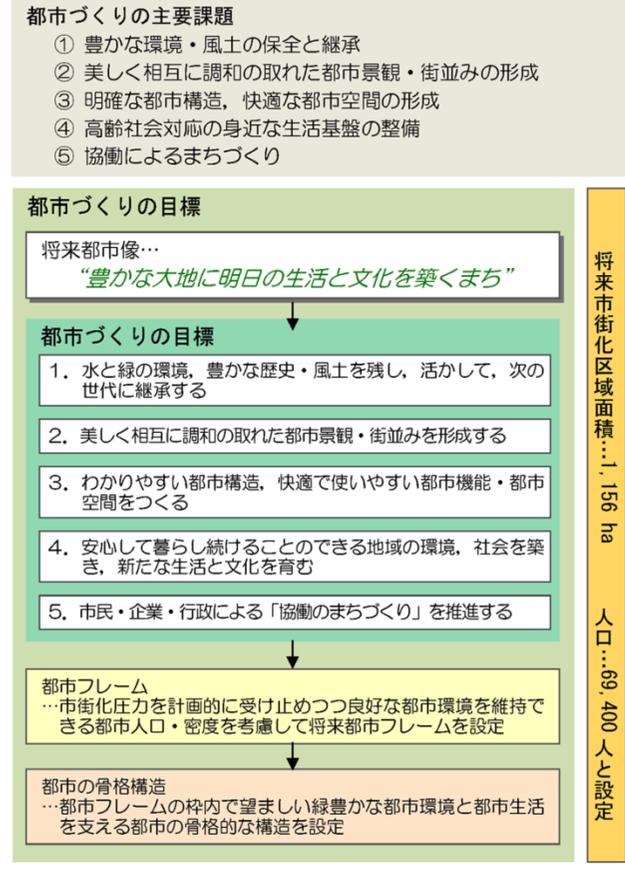
- 県道野田牛久線沿道の市街化調整区域と工業専用地域を挟んで、南東側守谷駅・南守谷駅周辺市街地と北西側北守谷市街地に分割された市街地構造
- 市街地の大半が計画開発された戸建住宅地
- TXと都市軸道路を東西の、国道294号と常総線を南北の主軸とするラダー状の幹線交通網

## 近年の社会経済動向・まちづくり制度変革

2008年我が国人口ピーク 2011年東日本大震災 2015年関東・東北豪雨鬼怒川水害



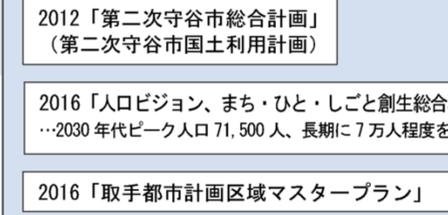
## 2010年（H22年）策定の現行「都市計画マスタープラン」



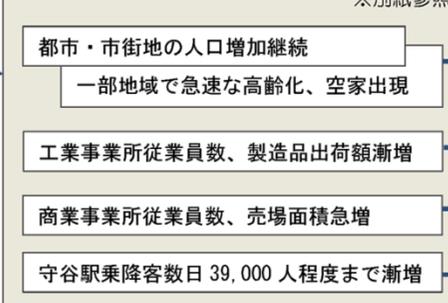
1999年（H11年）策定「都市計画マスタープラン」

・TX守谷駅開業4年で日乗車人員約21,000人  
・国道294号拡幅整備、都市軸道路整備進捗  
・一体土地地区画整理事業（守谷駅周辺地区、守谷東地区）概成  
・都市人口62,500人

## 上位関連計画の改定



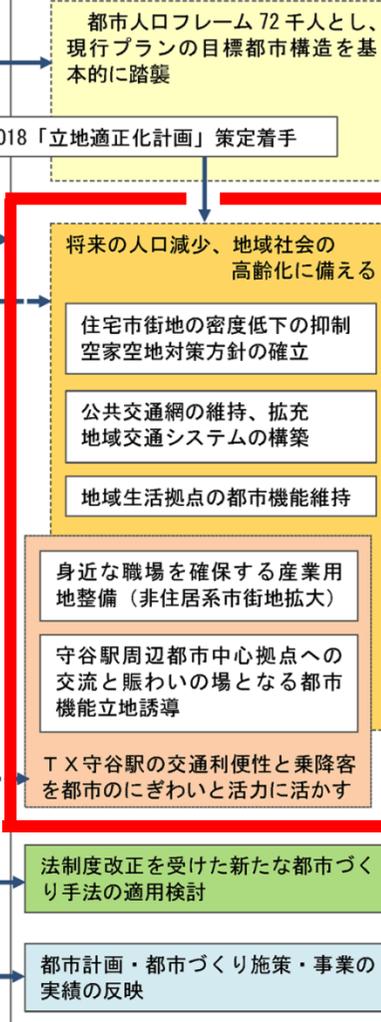
## 2010～2019年の都市の状況変化



## 都市計画・都市づくり施策の実績

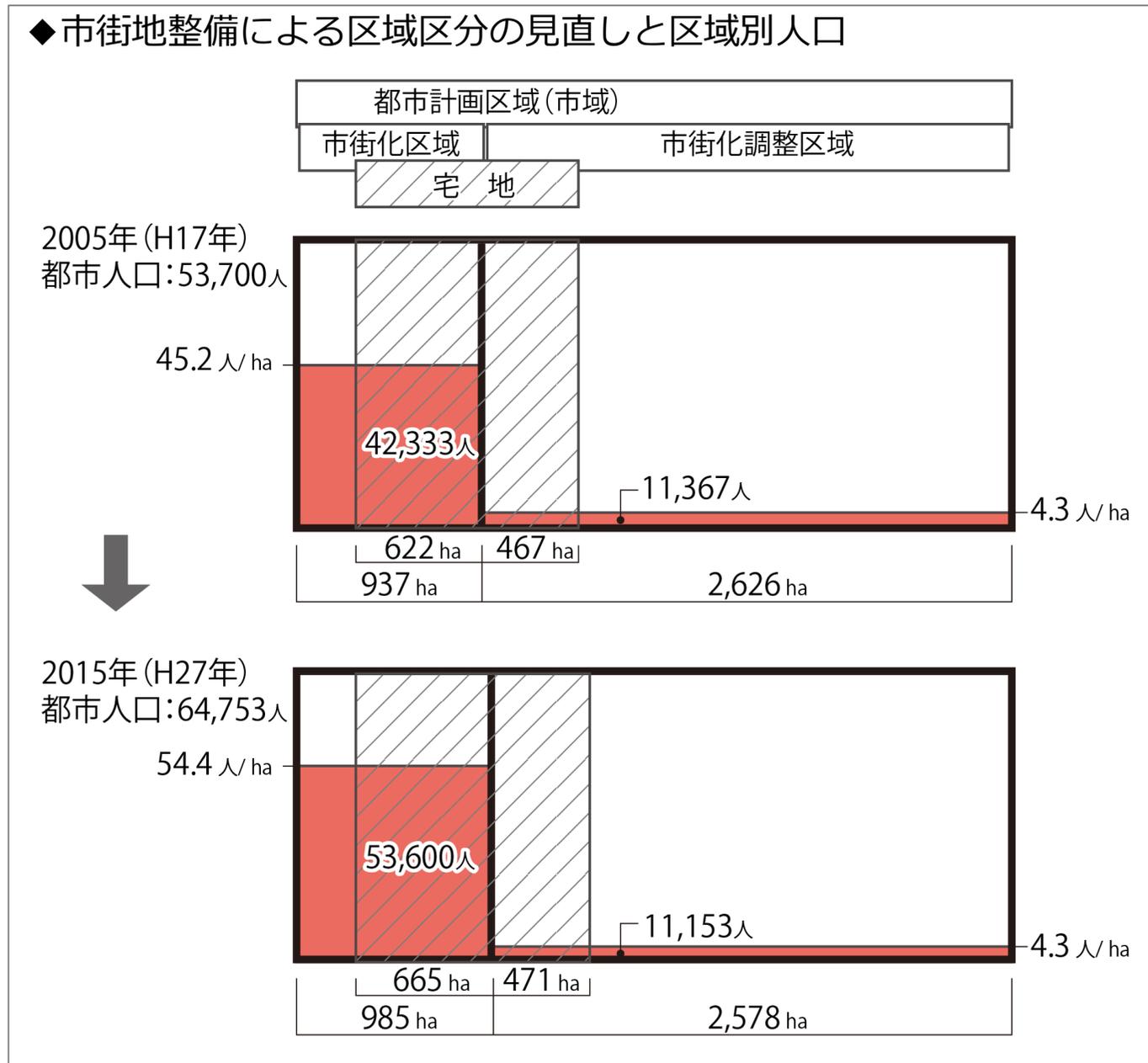
- 松並土地地区画整理事業進捗
- 線引き見直し（松並地区市街化区域拡大）…市街化区域内面整備率：約75%
- 高度地区指定
- 地区計画決定「松並青葉地区」等+5地区
- 国道294号、都市軸道路、郷州沿崎線、坂町清水線等幹線道路整備進捗
- 都市計画道路見直し実施（みずき野大日線等一部路線・区間の廃止、幅員縮小）…都市計画道路整備率：約72.4%（市道のみ…92.8%）
- モコバス等路線バスルート維持拡充…公共交通の徒歩圏人口カバー率：約74%
- 2018年住みよさランキング総合第4位

## 2019年度プラン改定の要点



# ① 計画的な市街地整備と都市的土地利用の促進

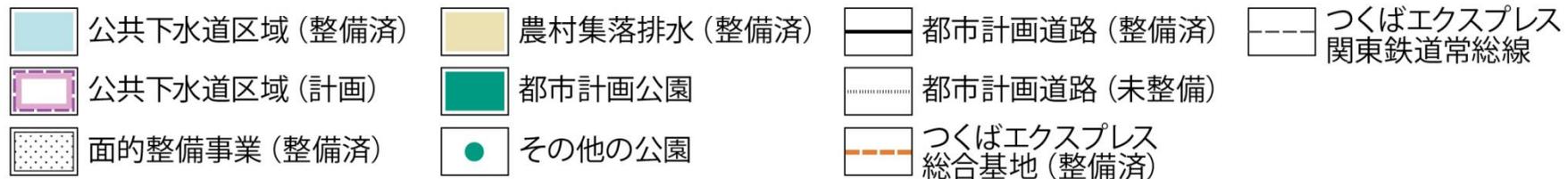
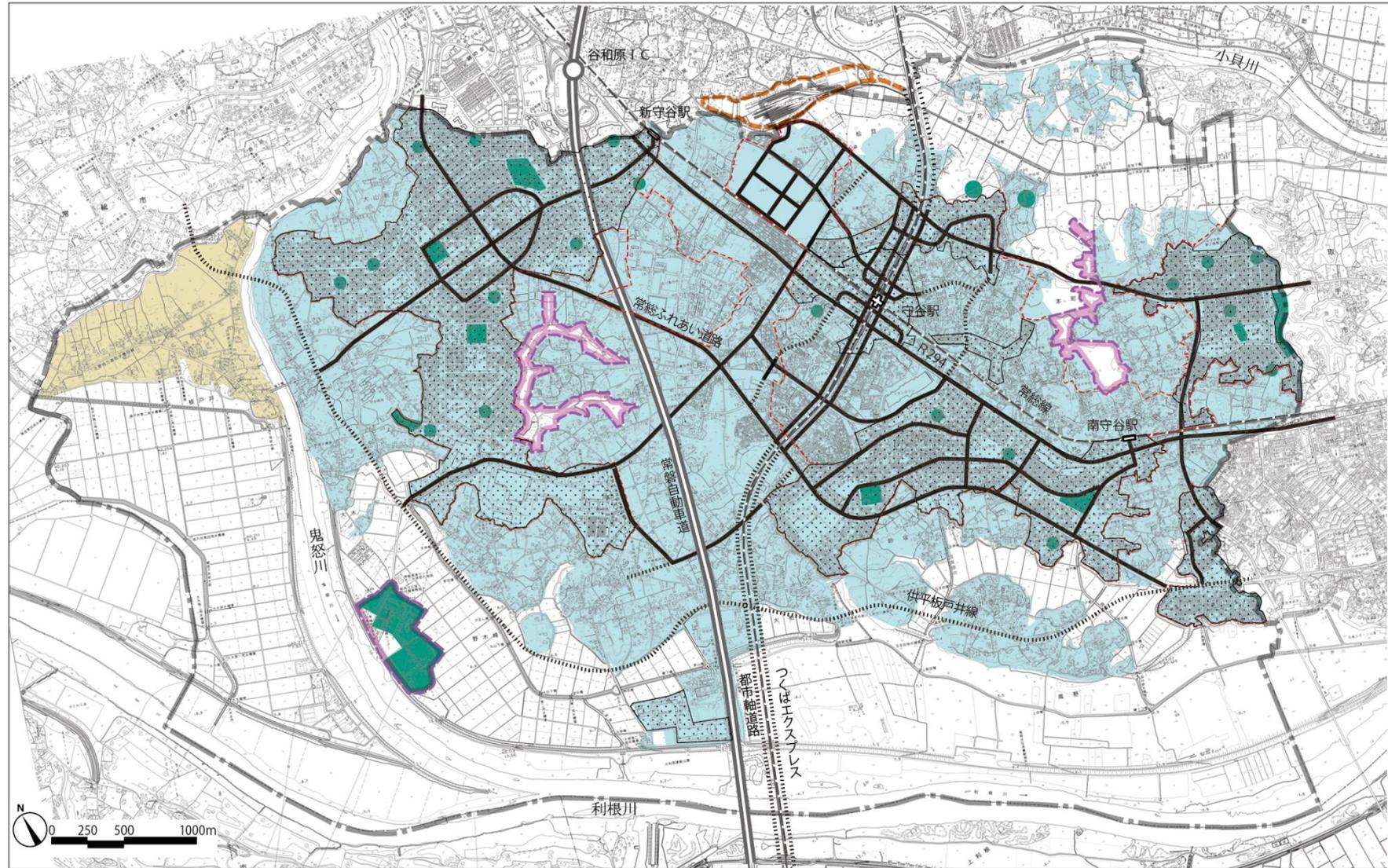
## <市街地開発事業の推進と区域区分の見直し>



## ② 都市の生活・活動を支える交通体系の形成・整備

＜市街地を支える都市計画道路網の整備＞

### ◆都市計画道路整備状況図



## 2019年度（新）都市計画マスタープラン改定の要点

将来の人口減少、地域社会の高齢化に備える

住宅市街地の密度低下の抑制  
空家等対策方針の確立

公共交通網の維持、拡充  
地域交通システムの構築

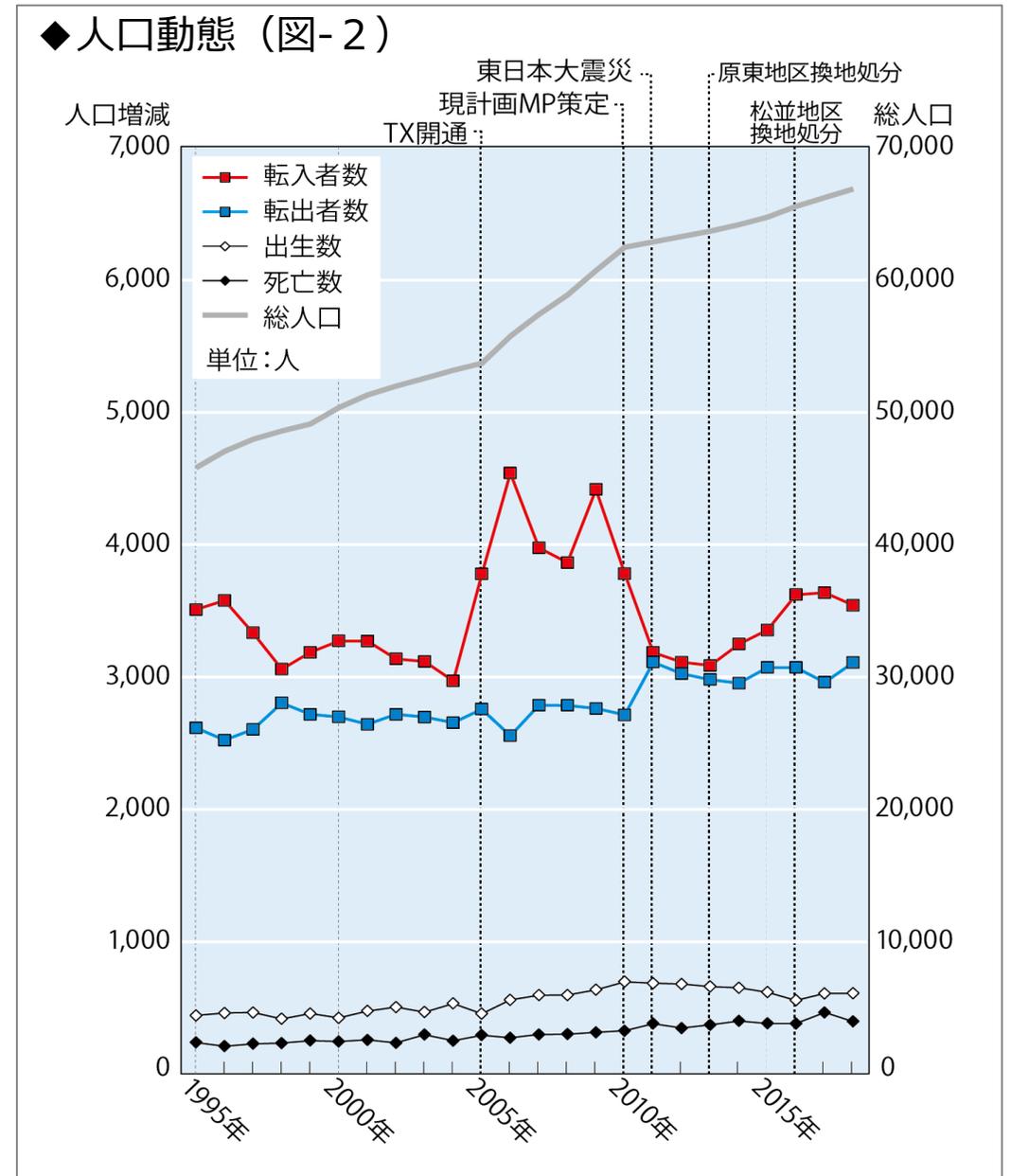
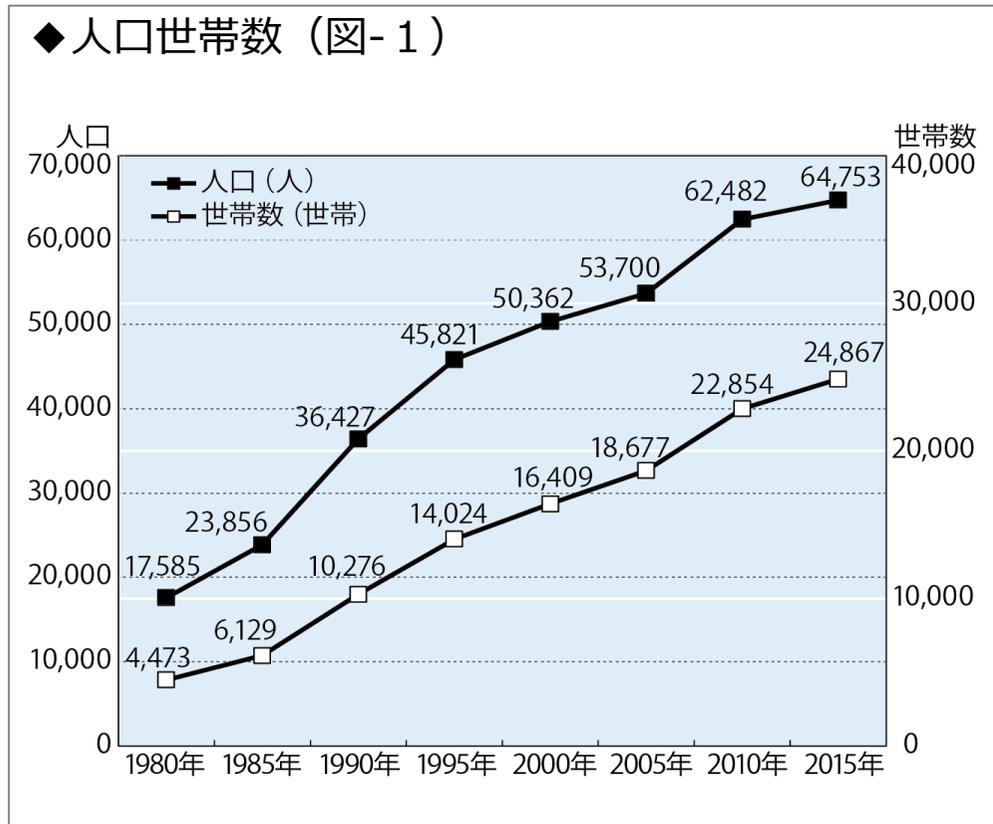
地域生活拠点の都市機能維持

身近な職場を確保する産業用地整備  
（非住居系市街地拡大）

守谷駅周辺都市中心拠点への交流と  
賑わいの場となる都市機能立地誘導

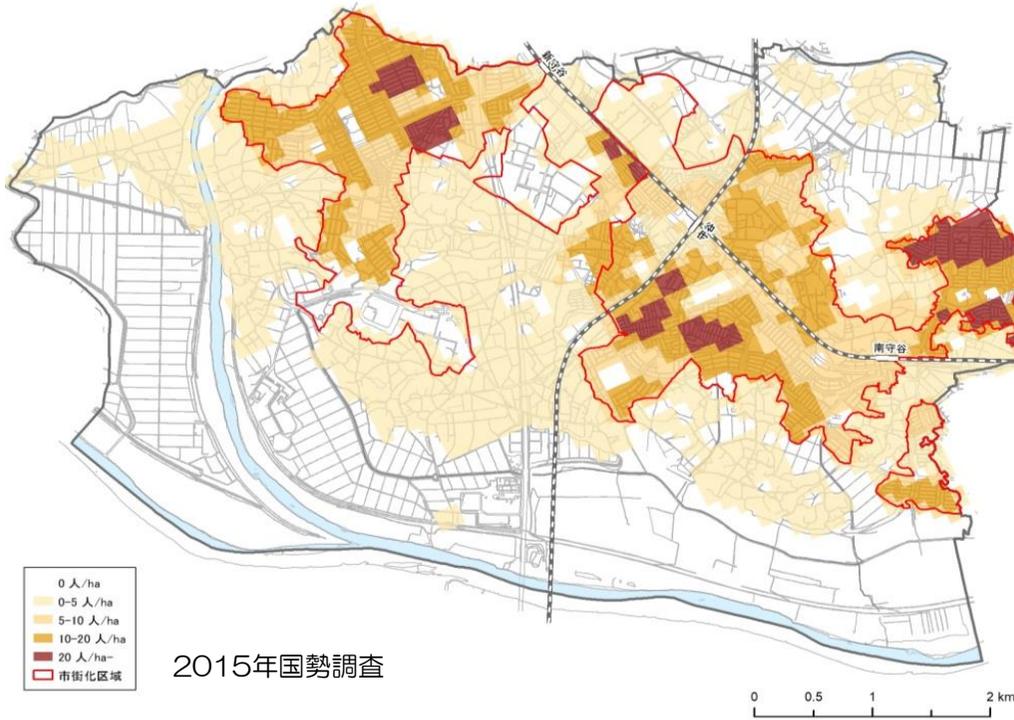
T X 守谷駅の交通利便性と乗降客を都市の  
にぎわいと活力に活かす

# ① 都市人口・市街地人口の増加は継続している

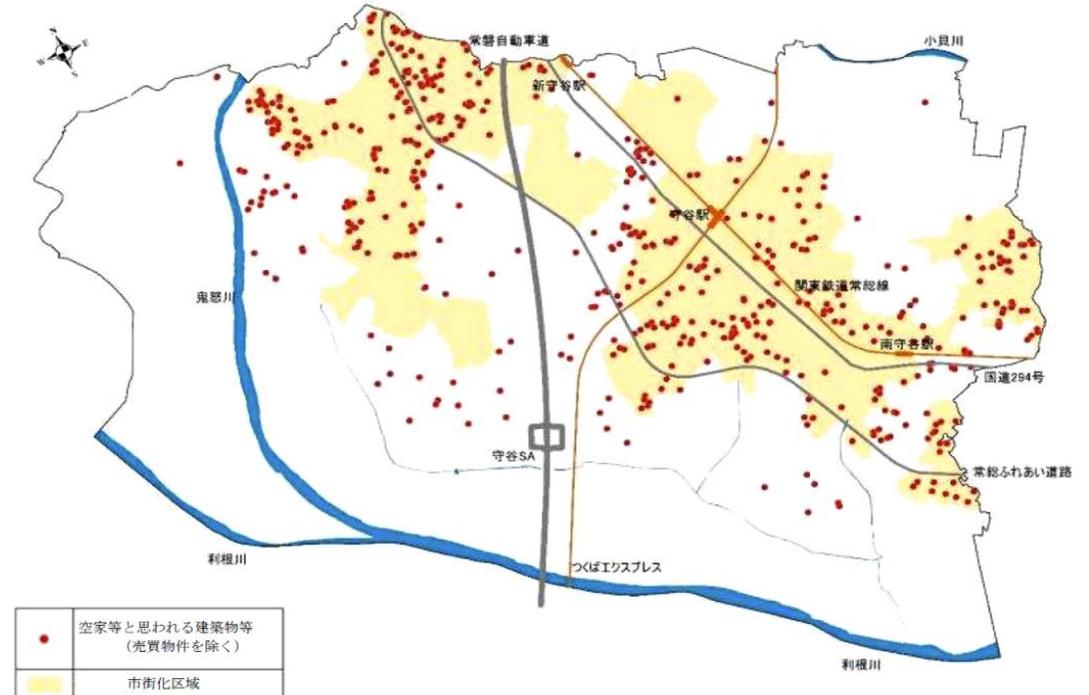


## ②人口増の一方で一部地域において高齢化が進み空家が増加

### ◆老年人口の分布状況図（図-1）

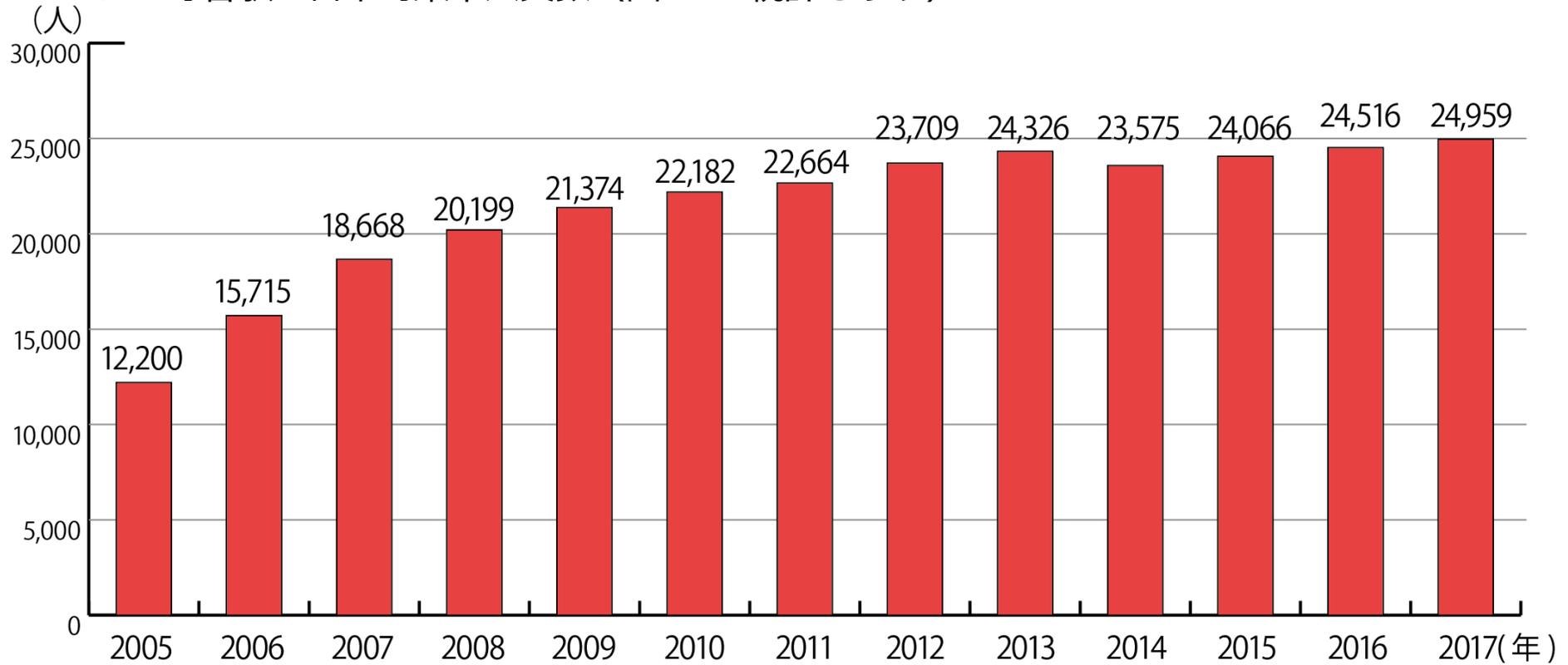


### ◆空家分布状況図（図-2）



### ③ TX守谷駅の一日平均乗車人員数は増加している

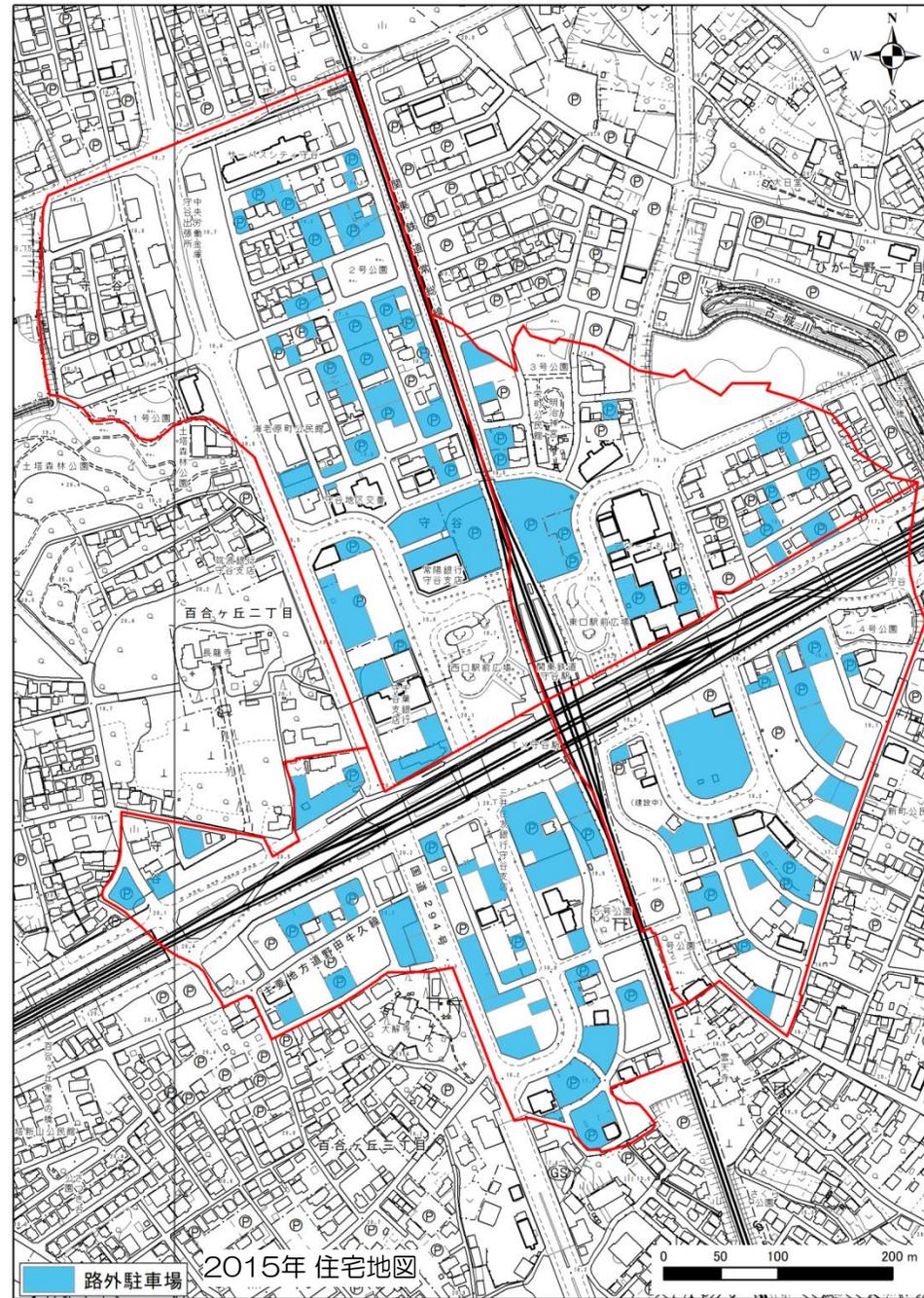
◆TX守谷駅一日平均乗車人員数（図-1 統計もりや）





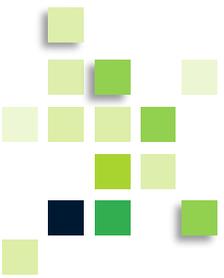
## ⑤ 守谷駅周辺には駐車場が多く賑わいが不足している

◆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

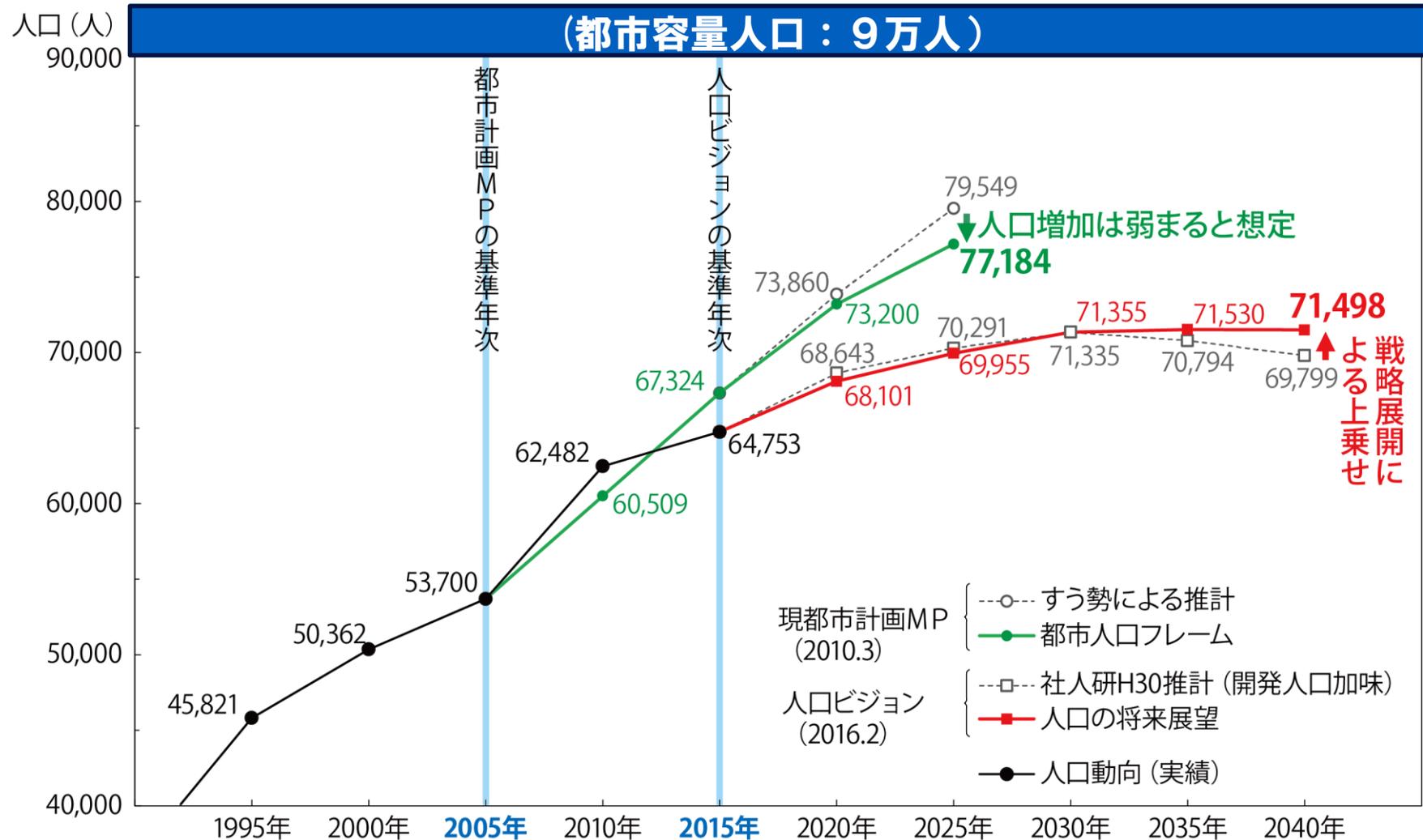


## (2) 都市人口フレームについて

# 都市人口フレーム設定の考え方

(現) 都市計画マスタープランの「都市人口フレーム」 2015年 (平成27年) 約67,300人  
2025年 (令和 7年) 約77,200人

人口ビジョンの「人口の将来展望」 2030年 (令和12年) 約71,400人  
2040年 (令和22年) 約71,500人



今回、都市計画マスタープラン見直しにあたっての都市人口フレームの考え方は以下の通りとする。

- 都市全体の容量人口 = 9万人という（現）都市計画マスタープランの考え方は維持する。
- 実際の人口増加は想定より緩やかなものとなったが、良好な都市環境を維持しつつ都市づくりが進められてきた結果である。
- 見直し後の都市計画マスタープランの都市人口フレームは人口ビジョンの「人口の将来展望」に準拠することが適当である。

## (3) 次回検討事項について

〔都市計画マスタープラン〕

- ①全体構想（案）
- ②地区別構想策定の考え方（案）