

2019年2月25日

第2回都市計画審議会

まちづくりの方針と 立地適正化計画の検討

守谷市 都市計画課



1. 課題の整理と立地適正化の方向性

- 1-1. 課題のまとめ・・・・・・・・・・ 6
- 1-2. 課題を踏まえた立地適正化計画の
対応の方向性・・・・・・・・・・ 8

2. まちづくりの方針

- 2-1. 都市計画マスタープランにおける
位置づけ・・・・・・・・・・ 10
- 2-2. 立地適正化計画での
都市構造コントロール・・・・・・・・ 11
- 2-3. まちづくりの方針・・・・・・・・ 14
- 2-4. 都市マネジメントのイメージ・・ 15

3. 立地適正化計画で定める事項

- 3-1. 誘導方針・・・・・・・・・・ 17
- 3-2. 目指すべき都市の骨格構造・・・・ 19
- 3-3. 誘導区域・施設設定の考え方・・ 20
- 3-4. 誘導施設の設定・・・・・・・・・・ 21
- 3-5. 検討のポイント・・・・・・・・・・ 23

4. 今後のスケジュール

- 4-1. 今後のスケジュール・・・・・・・・ 26

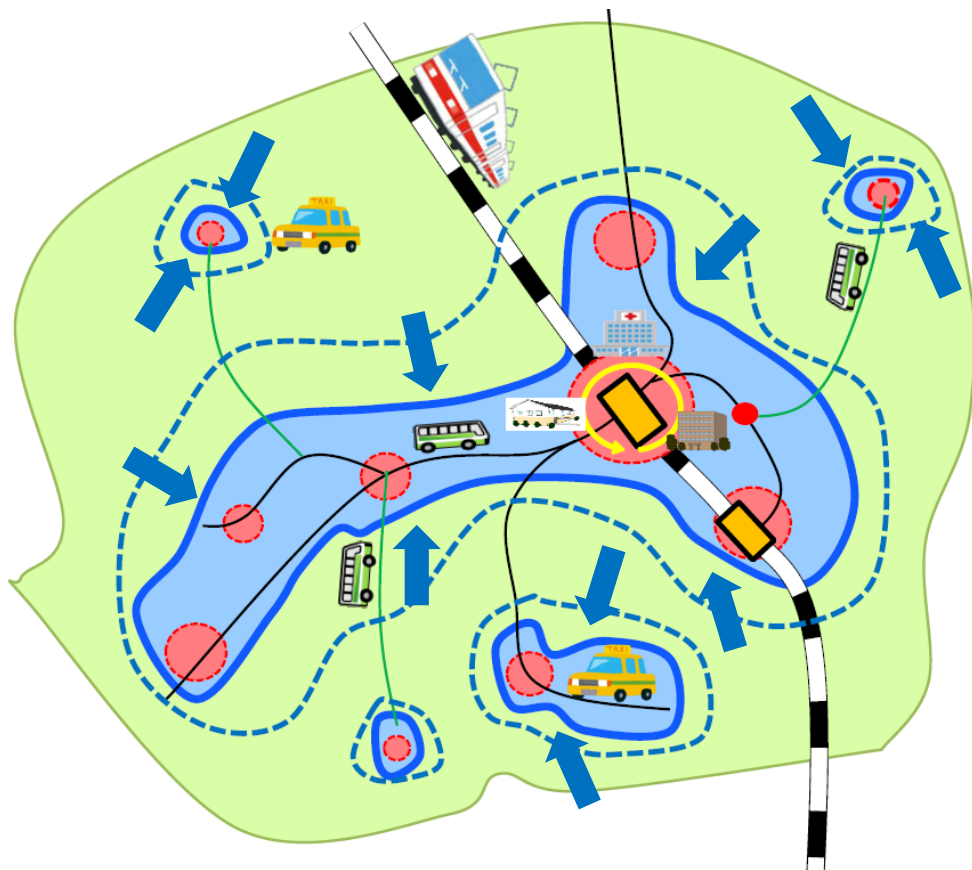
【参考】 巻末資料

【参考】立地適正化計画とは

立地適正化計画とは

- 居住や都市の生活を支える機能の誘導による、コンパクトなまちづくりの実現に向けたアクションプラン
- 居住や都市機能を誘導する具体的なエリアを設定し、都市機能として誘導する施設や誘導施策を定める

コンパクトシティ実現のためのアクションプラン



■多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ

- 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地
- 高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセス可能
- 日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する

【参考】立地適正化計画とは

立地適正化計画で定める事項

■ 立地適正化計画で定める主な事項

誘導方針	・ 住宅及び都市機能施設の立地の適正化に関する基本的な方針
居住誘導	・ 居住誘導区域及び居住を誘導するための施策
都市機能誘導	・ 都市機能誘導区域及び誘導すべき施設、並びに当該施設の立地を誘導するための施策

3-1
に記載

3-2～4
に記載

■ 立地適正化計画の区域

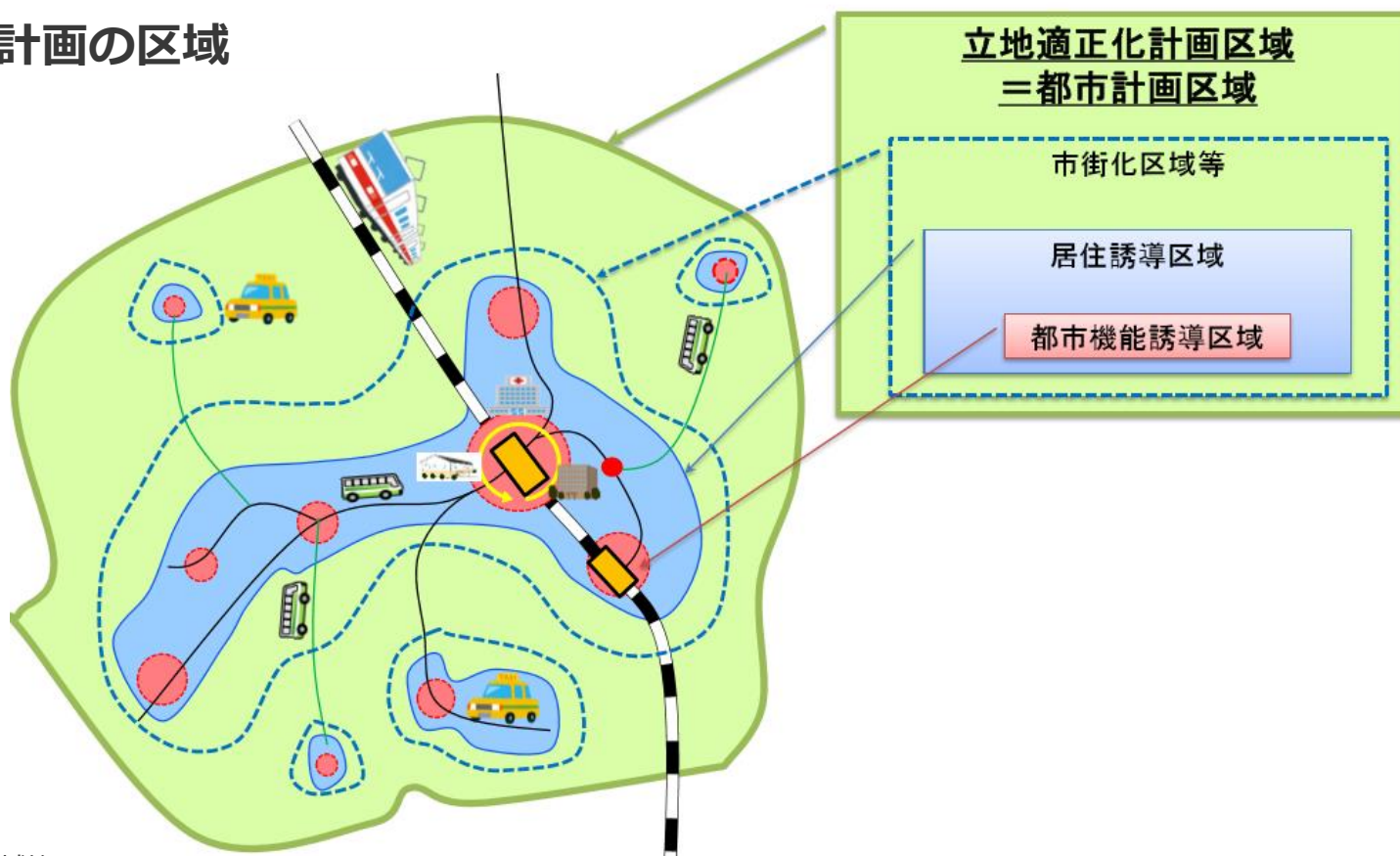


図 立地適正化計画の区域等

出典：改正都市再生特別措置法等について【平成27年6月1日時点版】（国土交通省）一部改変

【参考】立地適正化計画とは

居住誘導区域と都市機能誘導区域の概要

区域の概要

定める内容

3-5で協議

居住 誘導区域

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて**人口密度を維持**することにより、**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、居住を誘導すべき区域

- **居住を誘導する区域**
- **居住を誘導する市町村の施策**
(例：まちなか居住への助成、公共交通の確保 等)

都市機能 誘導区域

医療・福祉・商業等の**都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約**することにより、これらの**各種サービスの効率的な提供を図る**区域

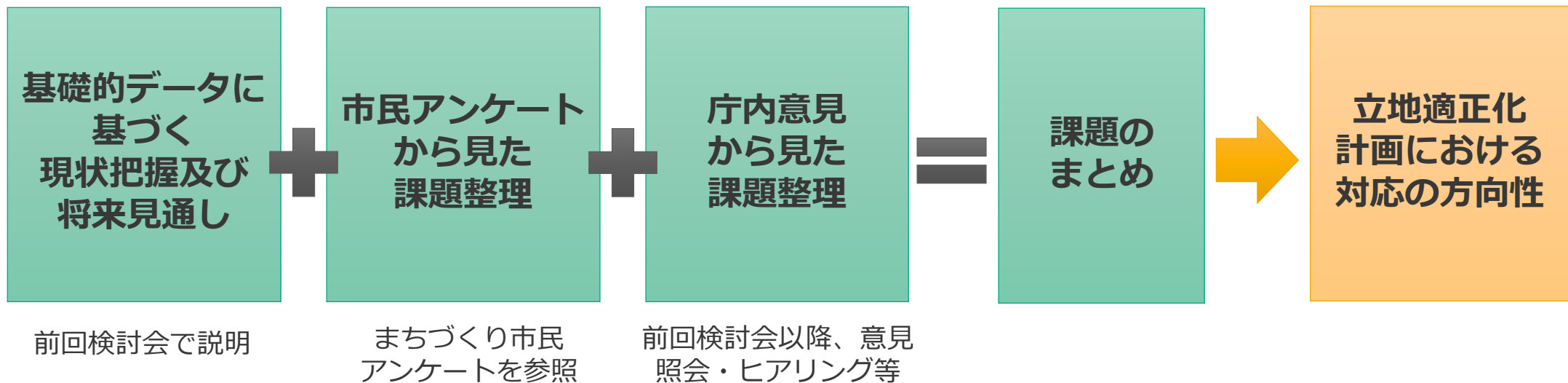
- **誘導施設**：医療・福祉・商業等の誘導したい機能
- **誘導施設を誘導する区域**
- **誘導施設を誘導する市町村の施策**
(例：誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備 等)

その他（任意事項）：誘導施設等の整備に関する事業、居住調整地域等

1. 課題の整理と立地適正化 計画の方向性

1-1. 課題のまとめ

- 本市の課題を、以下のようにとりまとめた上で、立地適正化計画での対応方針を整理した。



【参考】 守谷駅周辺についての現状

- 守谷駅周辺について、基礎的データに基づく現状把握及び将来見通し、庁内意見照会、市民アンケートのすべてから意見が挙げられた

基礎的データに基づく 現状把握及び将来見通し	松並青葉地区の販売開始など、守谷駅周辺のまちづくりが新たな段階に入っていると同時に、駅東口の市有地活用が注目されている
市民アンケート	守谷駅前に、にぎわいを感じていない人が多い 問：守谷駅前に、にぎわいがあると思いますか？ ➡「ない」「どちらかといえばない」の回答割合は合計 <u>約70%</u> (自由意見：駅前が駐車場だらけで寂しい、駅に活気がない 駅の周りに特徴がない、 健康とコミュニケーションの場を作ってほしい 商業施設が欲しい、駅前にスーパーが欲しい 等) 出典：H29守谷市まちづくり市民アンケート
庁内意見	守谷駅東口の市有地を活用し、憩いの場づくり、交流人口を生む利活用を図ることで、駅周辺を中心とした緑豊かな市街地形成に寄与する

1 - 2 . 課題を踏まえた立地適正化計画における対応の方向性

課題のまとめ

人口	● 特定の時期に開発整備された住宅地を中心として急速に高齢化が進行 ● 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 ● 守谷駅東口市有地を活用した駅周辺の機能強化
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

立地適正化計画における対応の方向性

* 当面、**市街地規模を維持**する必要があるが、特に面開発により整備された住宅市街地の**地域活性化や住みやすさの維持に向けた施策が必要**である。

* まちの顔となる**拠点の機能**と、**拠点を中心とした交通ネットワーク**を強化し、**効率的な都市活動が可能な都市構造を構築**する必要がある。

* 人口が増加から減少に転じる**変動期の土地利用や施設立地を適切にコントロールする必要がある**。

2. まちづくりの方針

2-1. 都市計画マスタープランにおける位置づけ

都市づくり の目標

将来都市像

豊かな台地に明日の生活と文化を築くまち

基本理念

1. 水と緑の環境，豊かな歴史・風土を残し，活かして，次の世代に継承する
2. 美しく相互に調和の取れた都市景観・街並みを形成する
3. わかりやすい都市構造，快適で使いやすい都市機能・都市空間をつくる
4. 安心して暮らし続けることのできる地域の環境，社会を築き，新たな生活と文化を育む
5. 市民・企業・行政による「協働のまちづくり」を推進する

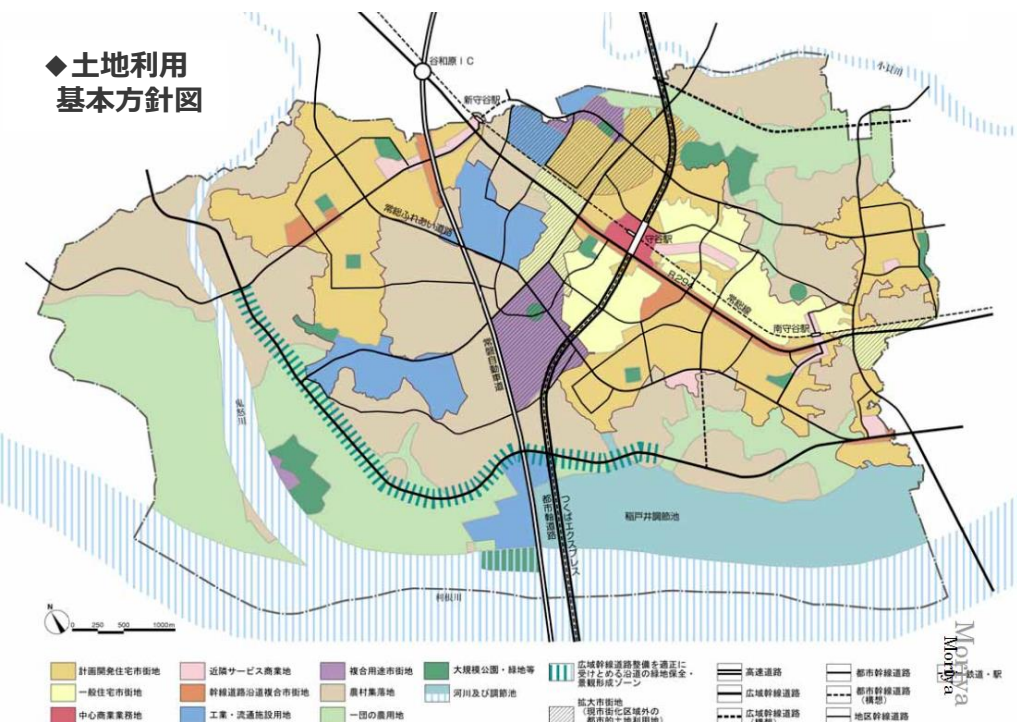
2025年時点で、市人口77,200人、市街化区域面積1,156haを目指した都市構造

(参考：最新の将来人口推計では、2025年の人口は67,150人。2018年時点の市街化区域面積は、985ha。)

◆都市の骨格構造図



◆土地利用 基本方針図



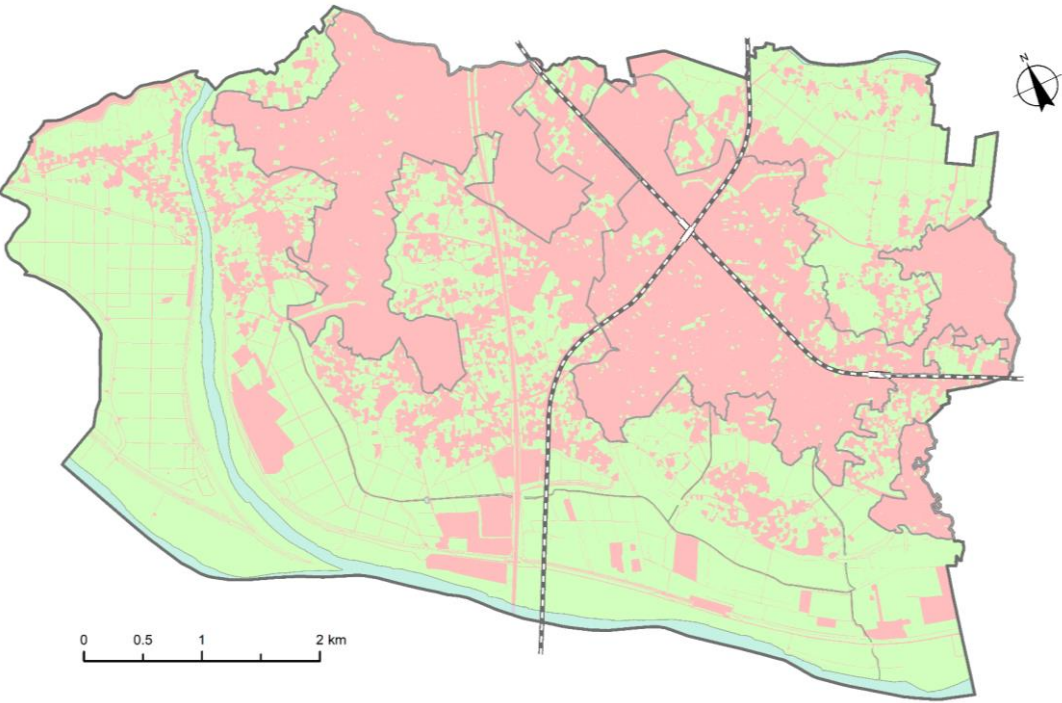
ポイント

- 守谷駅周辺を都市中心拠点、南守谷駅と新守谷駅を副次拠点とする都市構造
- 市役所・図書館周辺は行政文化拠点とし、将来的に市街地を拡大することを想定した位置づけ

2-2. 立地適正化計画での都市構造コントロール

守谷市内の土地利用面積規模

- 都市計画区域は3,571ha
- 市街化区域は985.0ha
- 市街化区域のうち、自然的土地利用は54.5ha
- 市街化区域のうち、都市的土地利用は930.5ha



出典：H27都市計画基礎調査

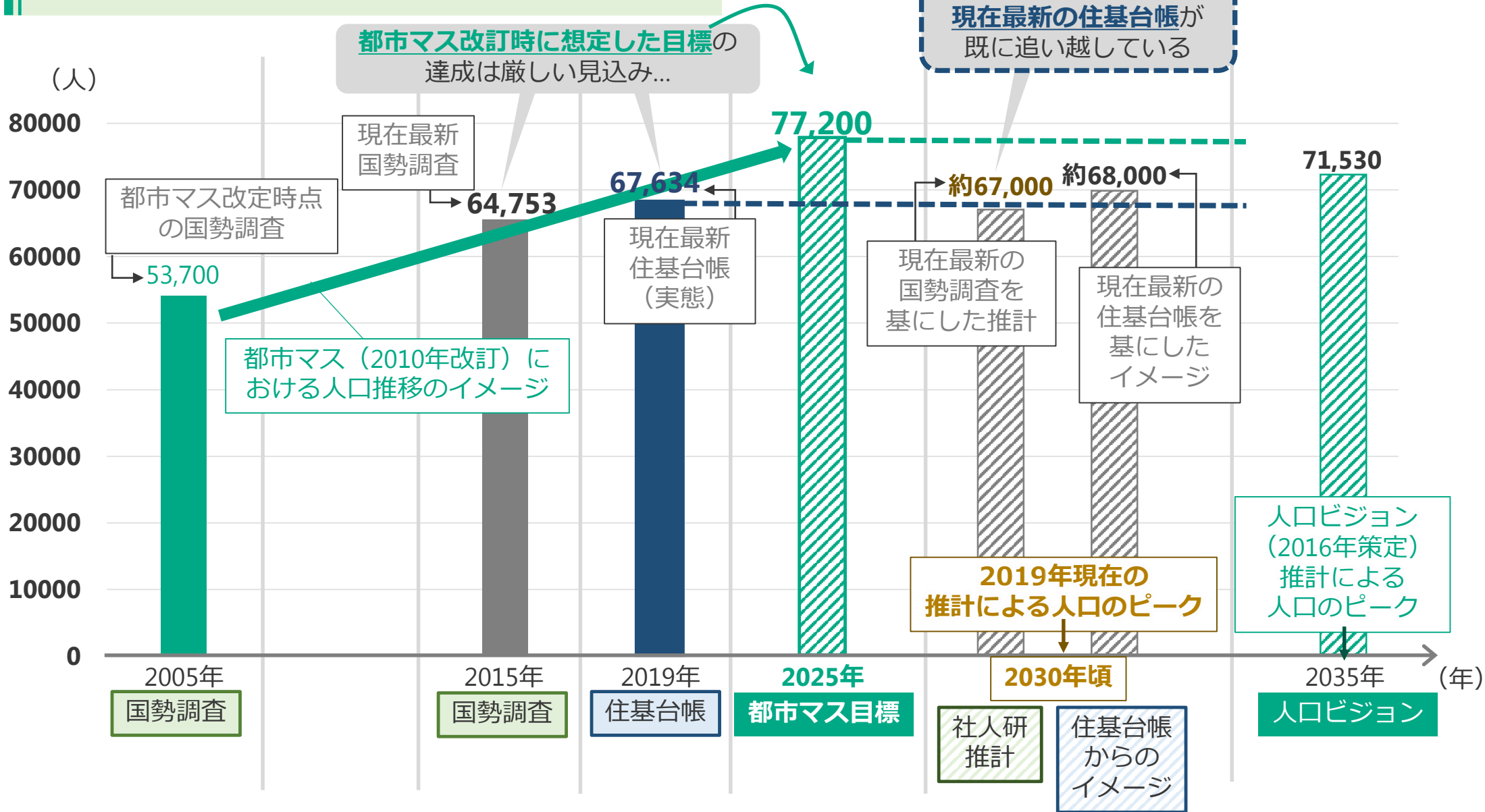
(単位：ha)

			都市計画区域	市街化区域
			3,571.0	985.0
自然的土地利用	農地	田	522.7	0.0
		畑	439.3	21.1
	山林		268.7	13.1
	原野・荒地・牧野		531.6	17.2
	水面		141.6	3.0
	その他海浜等		0.0	0.0
	計		1,903.8	54.5
都市的土地利用	住宅用地		575.7	357.5
	併用住宅用地		42.2	21.1
	商業用地		108.8	66.7
	工業用地	工業専用	83.8	83.8
		工専以外	37.8	4.9
	運輸施設用地		38.7	15.8
	公共用地		16.9	2.0
	文教厚生用地		98.6	44.0
	公園・緑地・公共空地		102.9	56.3
	ゴルフ場		0.0	0.0
	その他の空地		102.2	43.6
	防衛用地		0.0	0.0
	道路用地		408.4	202.0
	鉄道用地		21.0	8.9
	駐車場用地		30.1	23.7
	計		1,667.2	930.5

2-2. 立地適正化計画での都市構造コントロール

➡推計値の詳細は
巻末資料【参考1】

将来人口の想定を踏まえた市街地規模イメージ



現在の推計による人口のピークは都市マスによる人口目標よりも小さいが、
現在最新の住基台帳（実態）は社人研推計による人口のピークよりも既に大きい

2-2. 立地適正化計画での都市構造コントロール

- 2010年3月改定 守谷市都市計画マスタープランが目指す都市構造

2025年時点で、市人口77,200人、市街化区域面積1,156haを目指した都市構造

(参考：最新の将来人口推計では、2025年の人口は67,150人。2018年時点の市街化区域面積は、985ha)

最新の人口推計

➡前頁 || 将来人口の想定を踏まえた市街地規模イメージ

- 2019年現在

現在の市街化区域を拡大する必要があるものの、
拡大すべき規模は8年前の想定よりも少ない

都市構造の考え方を、約10年前の守谷市都市計画マスタープランの考え方から更新

➡立地適正化計画で都市構造をコントロールしていく必要がある

2-3. まちづくりの方針

都市の課題を踏まえた立地適正化計画における対応の方向性（必要性）

- * 当面、**市街地規模を維持**する必要があるが、特に面開発により整備された住宅市街地の**地域活性化や住みやすさの維持に向けた施策が必要**である。
- * まちの顔となる**拠点の機能**と、**拠点を中心とした交通ネットワーク**を強化し、**効率的な都市活動が可能な都市構造を構築**する必要がある。
- * 人口が増加から減少に転じる**変動期の土地利用や施設立地を適切にコントロール**する必要がある。



立地適正化計画における
まちづくりの方針
(ターゲット)

都市計画マスタープランにおける 都市づくりの目標、都市の骨格構造

将来都市像： 豊かな台地に明日の生活と文化を築くまち

- 守谷駅周辺を都市中心拠点、南守谷駅と新守谷駅を副次拠点とする都市構造
- 市役所・図書館周辺は行政文化拠点とし、将来的に市街地を拡大することを想定した位置づけ



前回都市マス改定時よりも人口減少が著しく進行していることを踏まえ、市街地拡大の規模について留保はあるものの、基本的には、**都市マスで描かれた将来都市構造を踏襲**

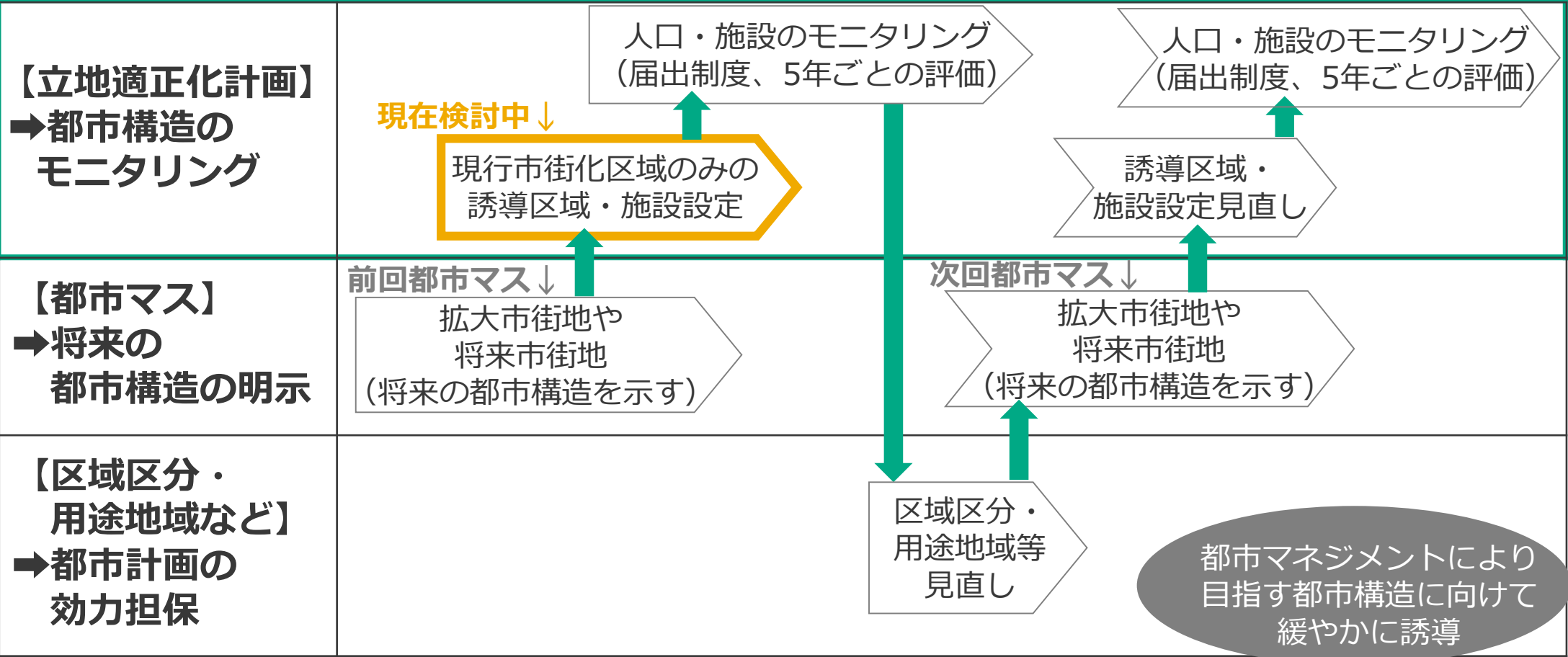


守谷駅周辺を核とした拠点機能の強化と
都市マネジメントの導入による
持続可能な都市・守谷の構築

2-4. 都市マネジメントのイメージ

- まちづくりの方針を踏まえ、立地適正化計画を効果的に運用することで、都市マネジメントを確立

都市マネジメントのイメージ



立地適正化計画の「届出制度」と「概ね5年ごとの評価」を活用し、
都市のモニタリングと目指す都市構造への緩やかな誘導の仕組みを導入

3. 立地適正化計画で 定める事項

3-1. 誘導方針

立地適正化計画における
まちづくりの方針
(ターゲット)

守谷駅周辺を核とした拠点機能の強化と
都市マネジメントの導入による
持続可能な都市・守谷の構築

ストーリー1

守谷駅周辺の拠点的な
都市機能集積と
賑わい創出による
まちの顔づくり

- ・ 守谷駅周辺に、都市機能誘導区域（中心拠点）を設定。
- ・ 東口1.2haのほか、**駅周辺の拠点性強化に必要な機能**を誘導施設に設定。
- ・ 民間活力を活用し、効果的・効率的な整備を推進。

ストーリー2

土地利用モニタリングを踏まえた
身近な都市機能の立地誘導と
適切なタイミングでの市街地更新

- ・ 市街化区域から工業系用途や災害リスクの高いエリアを除いた地域を、都市機能誘導区域（地域拠点）＝居住誘導区域に設定。
- ・ **調整区域に立地しがちな身近な都市機能**を誘導施設に設定することにより、立地動向を把握。居住誘導区域外の住居系の開発動向も把握。
- ・ 必要に応じ、届出制度を通じて適切な勧告・あっせん等を行うことにより、スプロールやスポンジ化を未然に防ぐ。
- ・ 面開発された住居系市街地別に人口動向をチェックし、地域活性化や市街地更新のテコ入れを図る。

ストーリー3

守谷駅を中心として
どのエリアからでも
駅周辺にアクセス
しやすい
公共交通網の構築

- ・ モコバスの見直しとデマンド乗合交通の導入により、地理的にも市中心部に位置する駅周辺を核とする路線網を構築することで、利用者利便性を向上。

【参考】守谷市都市計画マスタープランの構造

守谷市都市計画 マスタープランの構造

- ◆ 行政施設
- 病院
- 診療所
- ▲ 通所系
- ▲ 訪問系
- スーパーマーケット
- ★ 大型小売店
- ▲ 保育所・保育園
- △ 認定こども園
- ▲ 幼稚園
- ▲ 子育て支援センター・児童センター等
- ◆ 文化・交流施設
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- ◆ 郵便局
- ◆ 金融機関
- ◆ 農協

分類

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業専用地域
- 市街化区域

- ・ 市街化調整区域を含むため、現時点では立地適正化計画上の位置づけは無し
- ・ 都市マス上では拠点とし、市街化編入等が成立した後は、立地適正化計画への反映（拠点配置）を検討

副次拠点

※守谷市立地適正化計画では位置づけ無し

行政文化拠点

※守谷市立地適正化計画では位置づけ無し

都市中心拠点

= 守谷市立地適正化計画の都市機能誘導区域（都市拠点）

地域拠点

地域拠点

= 守谷市立地適正化計画の居住誘導区域のイメージ

前回の守谷市都市計画
マスタープラン記載の拡大市街地

3-2. 目指すべき都市の骨格構造

守谷市立地適正化計画 の構造

- 行政施設
- 病院
- 診療所
- ▲ 通所系
- ▲ 訪問系
- スーパーマーケット
- ★ 大型小売店
- ▲ 保育所・保育園
- △ 認定こども園
- ▲ 幼稚園
- ▲ 子育て支援センター・児童センター等
- ◆ 文化・交流施設
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- ◆ 郵便局
- ◆ 金融機関
- ◆ 農協

分類

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業専用地域
- 市街化区域

- ・ 都市機能誘導区域（都市拠点）を設定
- ・ 都市機能誘導施設【第1階層】を設定

- ・ 居住誘導区域を設定
- ・ 都市機能誘導区域（地域拠点）
≡ 居住誘導区域を設定
- ・ 都市機能誘導施設【第2階層】を設定

0 0.5 1 2 km

3-3. 誘導区域・施設設定の考え方

- 誘導区域・施設の設定においては、居住誘導区域と都市機能誘導区域・施設を定める必要がある

	設定イメージ		考え方	運用
居住誘導区域	市街化区域から工業系用途や災害リスク等最低限除外すべきエリアを除いた地域		人口変動期の土地利用を適切にコントロール	- 区域外の住宅開発実態を届出により把握 ➡市街地拡大の是非の検討 ➡スプロール化の阻止 - 人口密度や高齢化状況を即地的に把握 ➡市街地更新等において早めに対策を講じる
都市機能誘導区域・施設	第1階層	守谷駅周辺	東口市有地1.2haへの導入機能や、その他駅周辺の機能強化に資する機能を設定	立地適正化計画に基づく助成制度等を活用した整備
	第2階層	居住誘導区域と同じ	市街化調整区域への立地割合が高い機能を中心に設定 ➡p25【参考2】市街化調整区域への施設立地割合	- 現状ではまだ人口が増える見込み ➡基本的に市街化区域への中長期的な誘導を図る ➡拡大市街地を考慮しつつ市街化調整区域の立地をコントロール - 施設立地の動向を把握しつつ、必要な時点で積極的な誘導へ移行

3-4. 誘導施設の設定

- 施設の現状の立地状況や、モニタリングの必要性から都市機能誘導施設設定についての考え方を整理

施設分類	具体施設のイメージ	設定	都市機能誘導施設設定への考え方
行政施設	・ 市役所	○	・ 現行で市役所が立地している一帯を拡大市街地として市街化編入することを想定➡設定
医療施設	・ 病院、診療所	○	・ 届出制度活用により、施設数のモニタリングを行う対象➡設定 ・ モニタリングにより、市内の施設に関する立地動向を把握➡必要な時点でモニタリングから立地のコントロールへ切り替え
福祉施設	・ 保健センター ・ 障がい者福祉センター ・ いきいきプラザ ・ 介護施設	○	・ 届出制度活用により、施設数のモニタリングを行う対象➡設定 ・ モニタリングにより、市内の施設に関する立地動向を把握➡必要な時点でモニタリングから立地のコントロールへ切り替え
商業施設	・ 大型小売店 ・ スーパーマーケット	○	・ 現状で、商業施設は、全て市街化区域内にある。 ・ ただし、今後の市街化調整区域への立地動向をモニタリングするため、届出制度を活用➡設定

※具体施設の設定については今後の検討事項

※今後の東口市有地の活用（民間提案）から、立地適正化計画に関連する施設があれば

第1階層の誘導施設に設定

3-4. 誘導施設の設定

- 施設の現状の立地状況や、モニタリングの必要性から都市機能誘導施設設定についての考え方を整理

施設分類	具体施設のイメージ	設定	都市機能誘導施設設定への考え方
子育て支援施設	・ 保育所、保育園等	○	・ 届出制度活用により、施設数のモニタリングを行う対象 ➡設定 ・ モニタリングにより、市内の施設に関する立地動向を把握 ➡必要な時点でモニタリングから立地のコントロールへ切り替え
文化・交流施設	・ 中央図書館 ・ 各公民館 ・ 市民交流館 等	○	・ 中長期的に市街化区域に誘導➡設定
教育機関	・ 小学校 ・ 中学校 ・ 高等学校	×	・ 小中学校は多くが公立施設であり届出制度を活用しなくとも市内で立地位置について調整可能である➡設定しない ・ また、私立施設については数が限られ、施設規模や現行立地位置等を考慮すると、市街化区域内への誘導が適切ではない➡設定しない
金融機関	・ 郵便局 ・ 銀行 ・ 農協	○	・ 今後の調整区域への立地動向をモニタリングするため、届出制度を活用➡設定

※具体施設の設定については今後の検討事項

※今後の東口市有地の活用（民間提案）から、立地適正化計画に関連する施設があれば

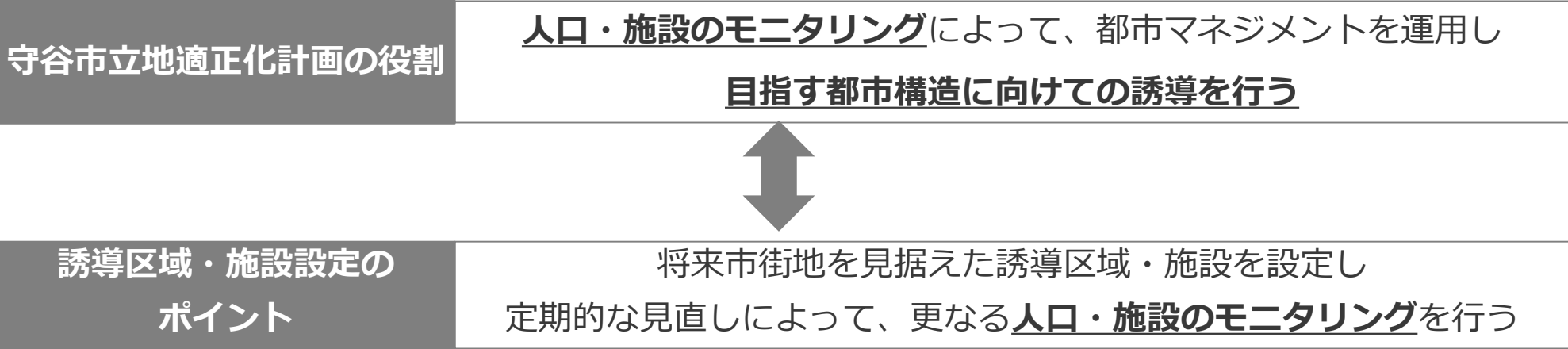
第1階層の誘導施設に設定

3-5. 検討のポイント

ポイント

2階層構造で考える、誘導施設の設定

- 守谷市の人口は、2030年頃まで増加しその後の人口減少も緩やかという見込み



	施設設定の目的	設定すべき施設の考え方	具体的な施設設定の判断
階層1	守谷駅周辺の機能強化	東口市有地1.2haへの導入機能や、その他駅周辺の機能強化に資する機能	● 守谷市全体の現状から、守谷駅周辺で機能強化の必要がある施設を設定
階層2	調整区域へのスプロール防止	市街化調整区域への立地割合が高い機能	● 届出制度を活用し、施設のモニタリングを行うべき施設は誘導施設に設定 ● 届出制度を活用しなくても、庁内で協議が行える施設は、設定する必要がない

3-5. 検討のポイント

協議いただきたい点

第1に、どのような誘導施設を設定すべきか？

- 守谷駅周辺の機能を強化し、市の中心としてのにぎわい・活力を生み出すためには、第1階層の誘導区域に対し、どのような誘導施設を設定すべきか。

例)

- ・ 商業施設
- ・ オシャレ
- ・ 非日常的空間
- ・ 世代を問わず楽しめる
- ・ 休日にゆっくり過ごせる
- ・ 気軽にスポーツができる
- ・ 趣味を楽しめる
- ・ 日中に人が集まる

4. 今後のスケジュール

4-1. 今後のスケジュール

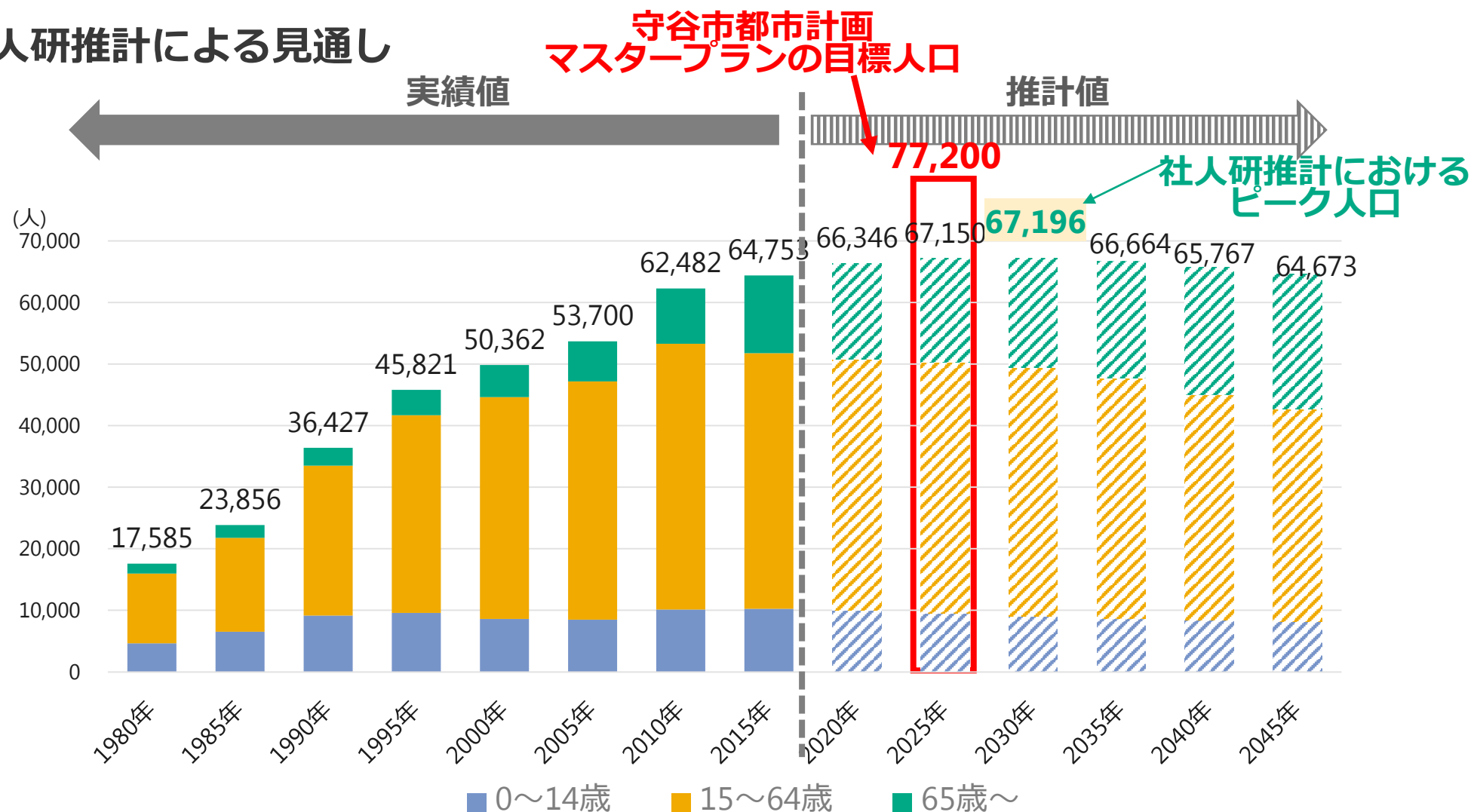
- 2019年度中に計画策定を行う。

今後のスケジュール予定			
2018 年度	8月	【第1回】 検討委員会	立地適正化計画の説明
	9月	【第1回】 都市計画審議会	
	1月	【第2回】 検討委員会	現状・将来見通し分析、まちづくりの方針等検討
	2月	【第2回】 都市計画審議会	
2019 年度	7月頃	【第3回】 検討委員会	区域設定・誘導施策・誘導施設・目標値等の検討、 計画素案の検討
	9月頃	【第3回】 都市計画審議会	
	10月頃	オープンハウス	—
	10-11月頃	住民説明会	—
	11月頃	【第4回】 検討委員会	計画案の検討
	12月頃	【第4回】 都市計画審議会	
	1月頃	パブリックコメント	—
	2月頃	【第5回】 検討委員会	計画案の再集化
	3月頃	【第5回】 都市計画審議会	

【参考】 卷末資料

【巻末資料 1】 人口推移のイメージ

① 社人研推計による見通し



- 社人研推計から、2010年に策定された都市計画マスタープランの目標人口を達成する見通しは低い
- 社人研推計では、2030年に67,196人のピーク人口を迎える見通し

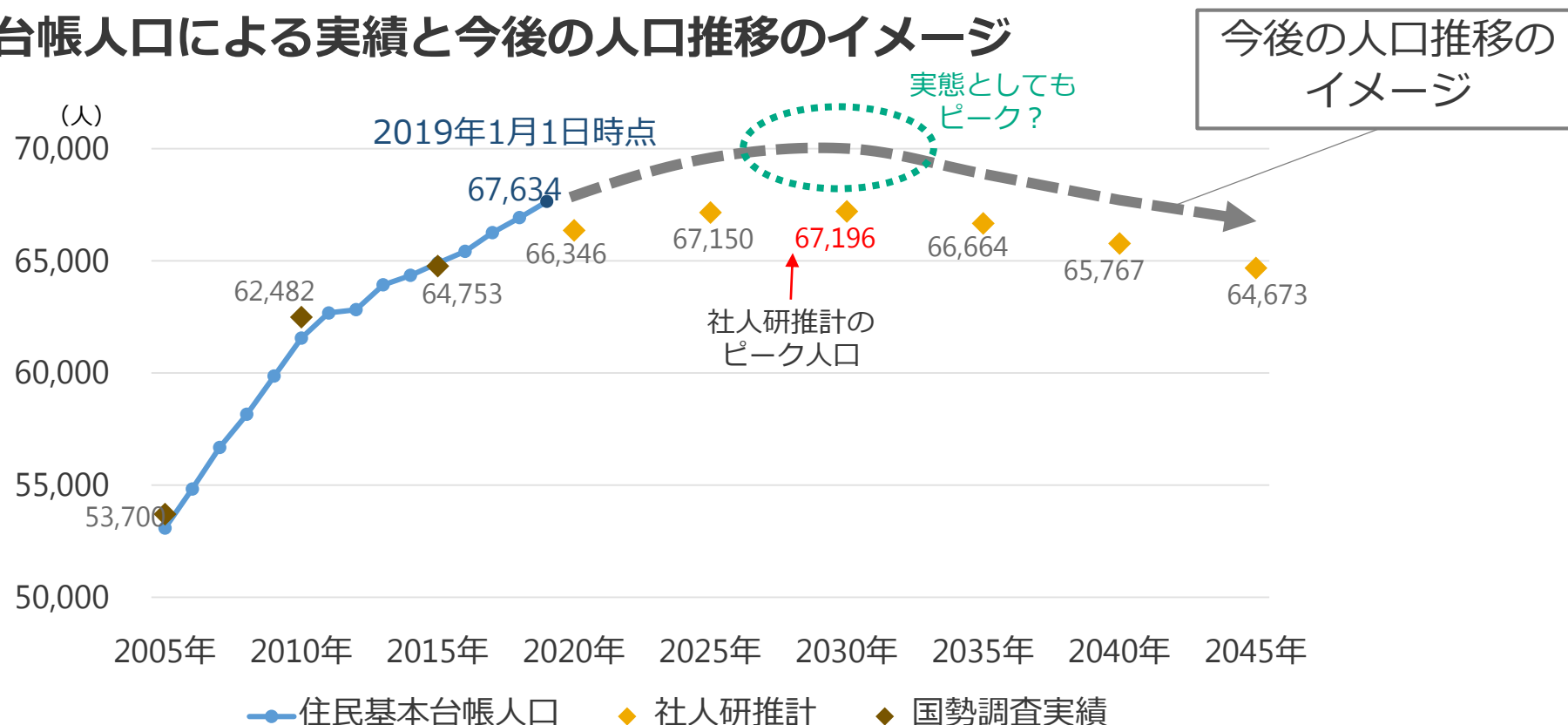
出典

実測値：国勢調査

推計値：国立社会保障・人口問題研究所

【巻末資料 1】 人口推移のイメージ

② 住民基本台帳人口による実績と今後の人口推移のイメージ

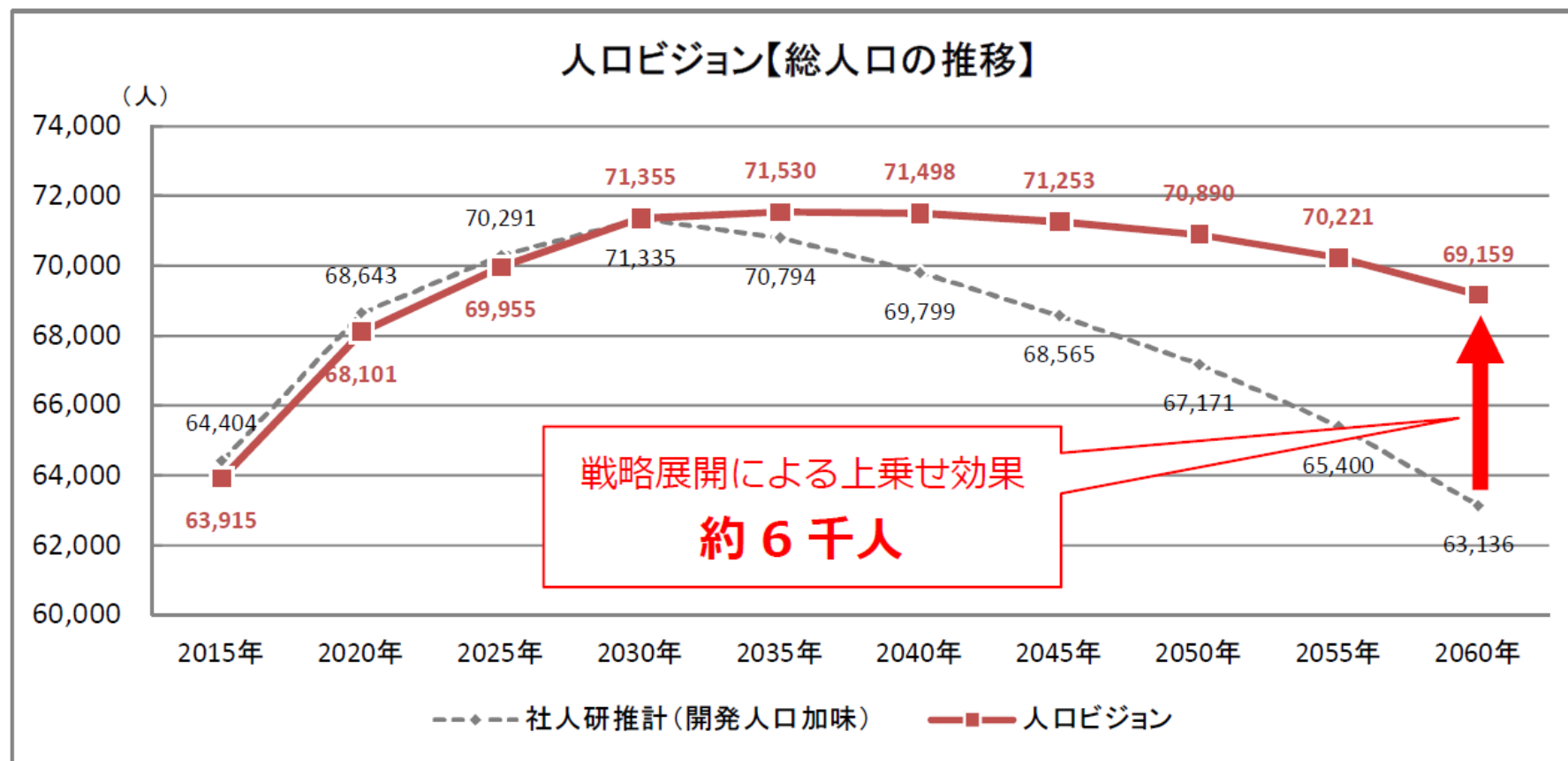


	基準年の人口	ピーク人口（推計）	10年間の増加率
社人研推計	66,346人（2020年）	67,196人（2030年）	
住民基本台帳人口と今後の人口推移のイメージ	67,634人（2019年） →住民基本台帳による 実態としての最新人口	約68,500人（2029年頃） ←推計	1.26%

- 住民基本台帳人口による実績と、社人研推計から2030年頃に約68,000～69,000人のピークを迎えると考えられる

【巻末資料 1】 人口推移のイメージ

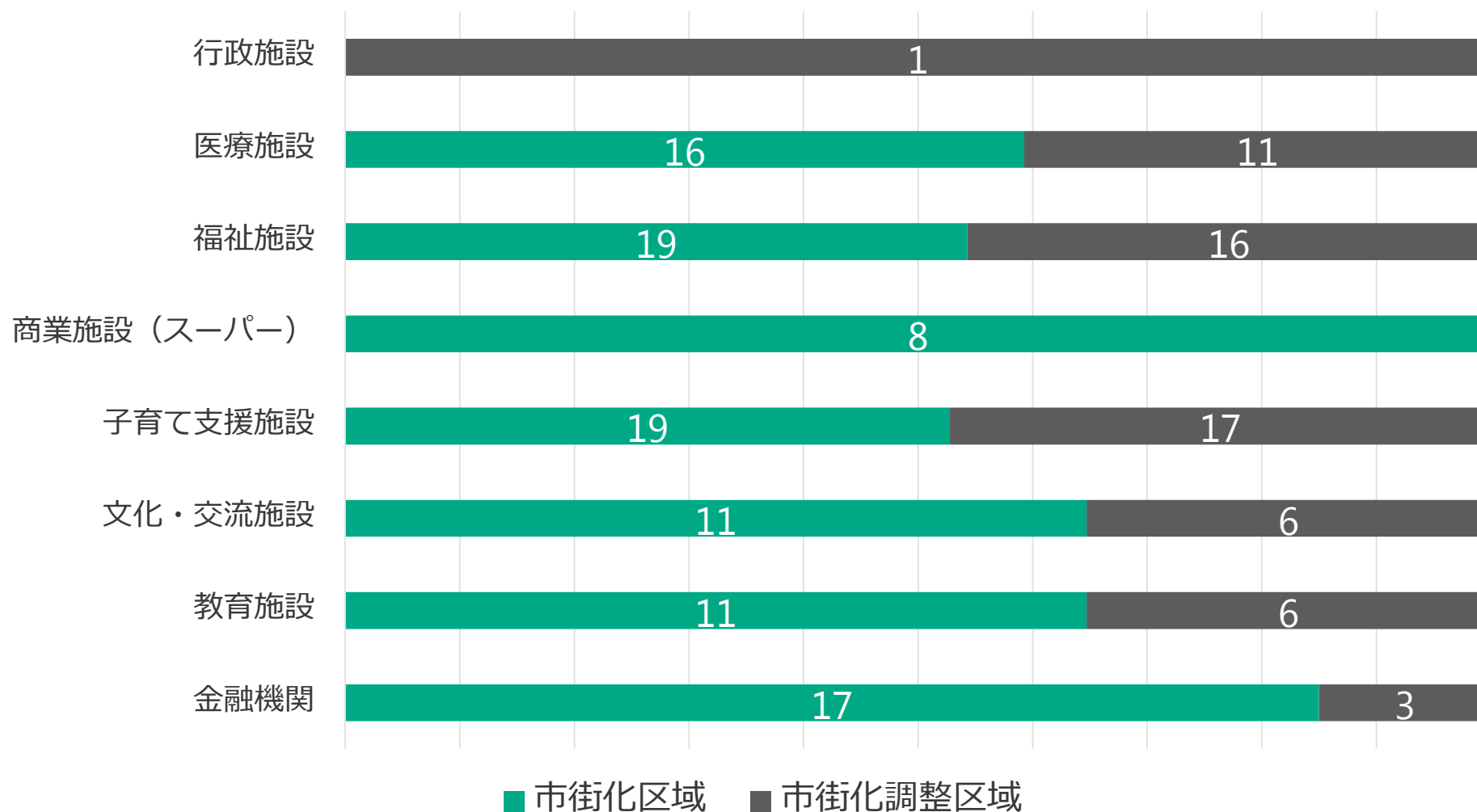
「守谷市人口ビジョン」による見通し



- ピーク人口71,500人程度（2035年）であることを踏まえて、長期的に概ね7万人が想定したまちづくりを進めることが示されている

【巻末資料 2】 市街化調整区域への施設立地割合

主な都市機能の市街化区域内外の立地割合



- 行政施設、福祉施設、子育て支援施設、文化・交流施設、医療施設は、市街化区域以外への立地割合が、そのほかの施設よりも高い。

【巻末資料 3】 主な施設の立地状況

