

令和7年度第 1 回都市計画審議会

立地適正化計画の評価実施について

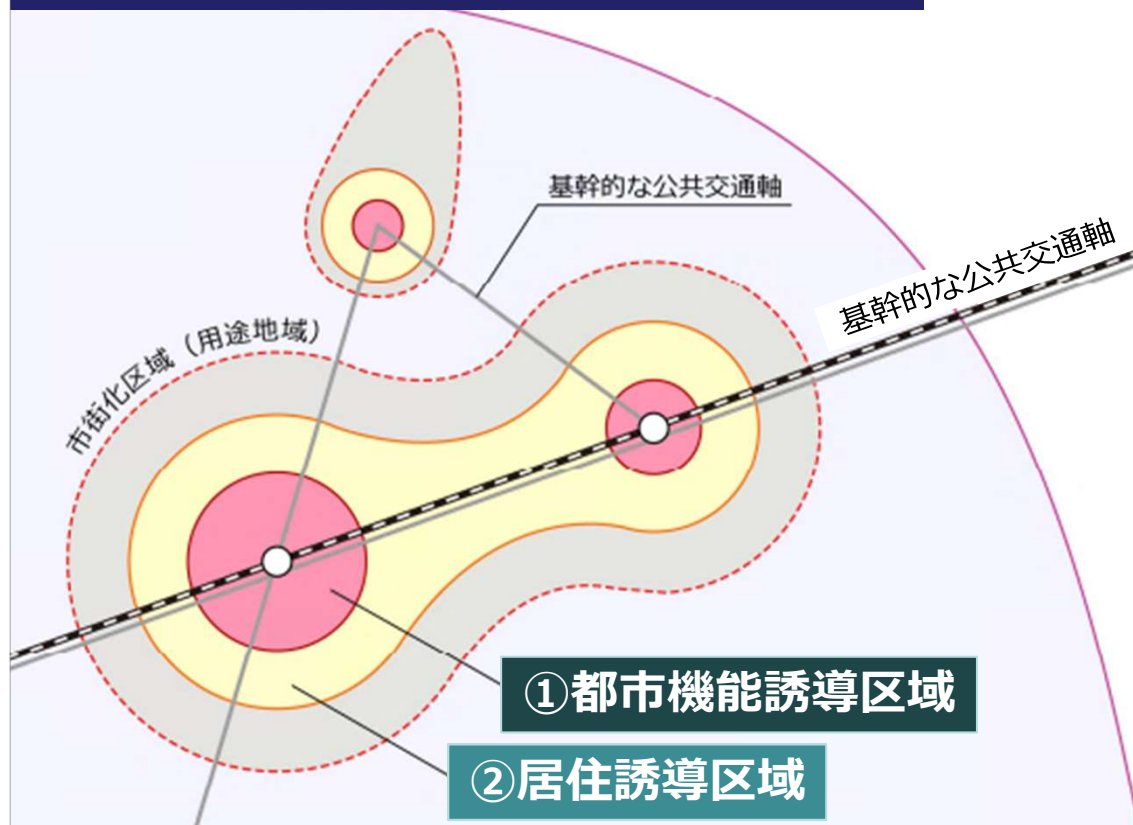
令和7年6月24日



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**

都市計画区域（立地適正化計画の区域）



①都市機能誘導区域

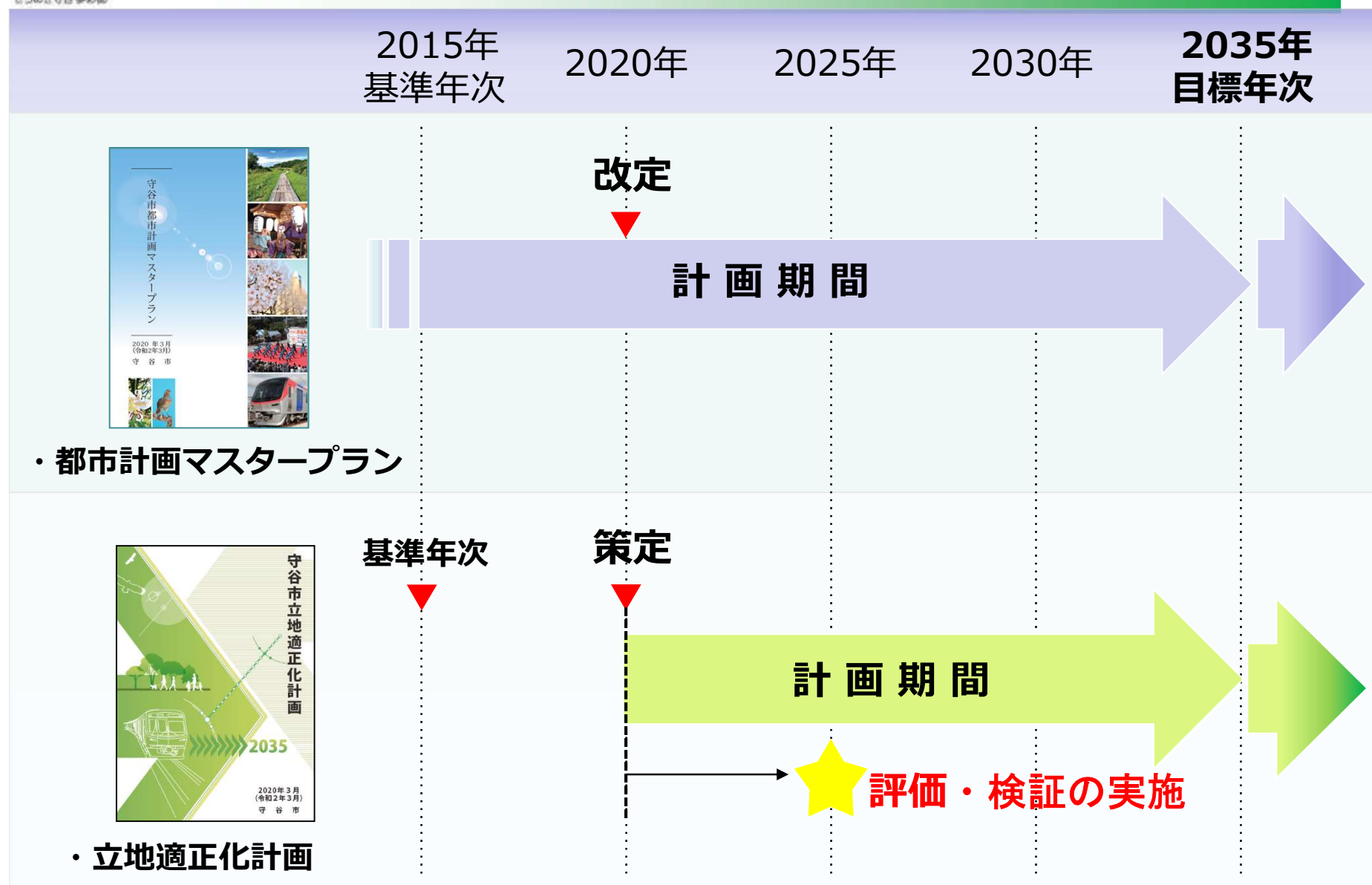
商業・医療等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・維持し、各種サービスの効率的な提供を図る地域

②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



計画期間





守谷市立地適正化計画

【計画概要】

(1) 策定年月

令和2年(2020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) 対象区域

守谷市域の全域 3,571ha



今年度の秋頃には、改訂版を公表予定



改定の要旨（１）

①防災指針の追加

令和２年９月７日に都市再生特別措置法が一部改正され、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、立地適正化計画に「防災指針」を記載することとされた。

今回の改定では、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再検討及び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箇所については、**適切な防災・減災対策を「防災指針」として位置付けた。**

②新守谷駅周辺地区 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（都市機能誘導区域・居住誘導区域）の設定**を行った。

（仮称）新守谷駅周辺土地区画整理事業

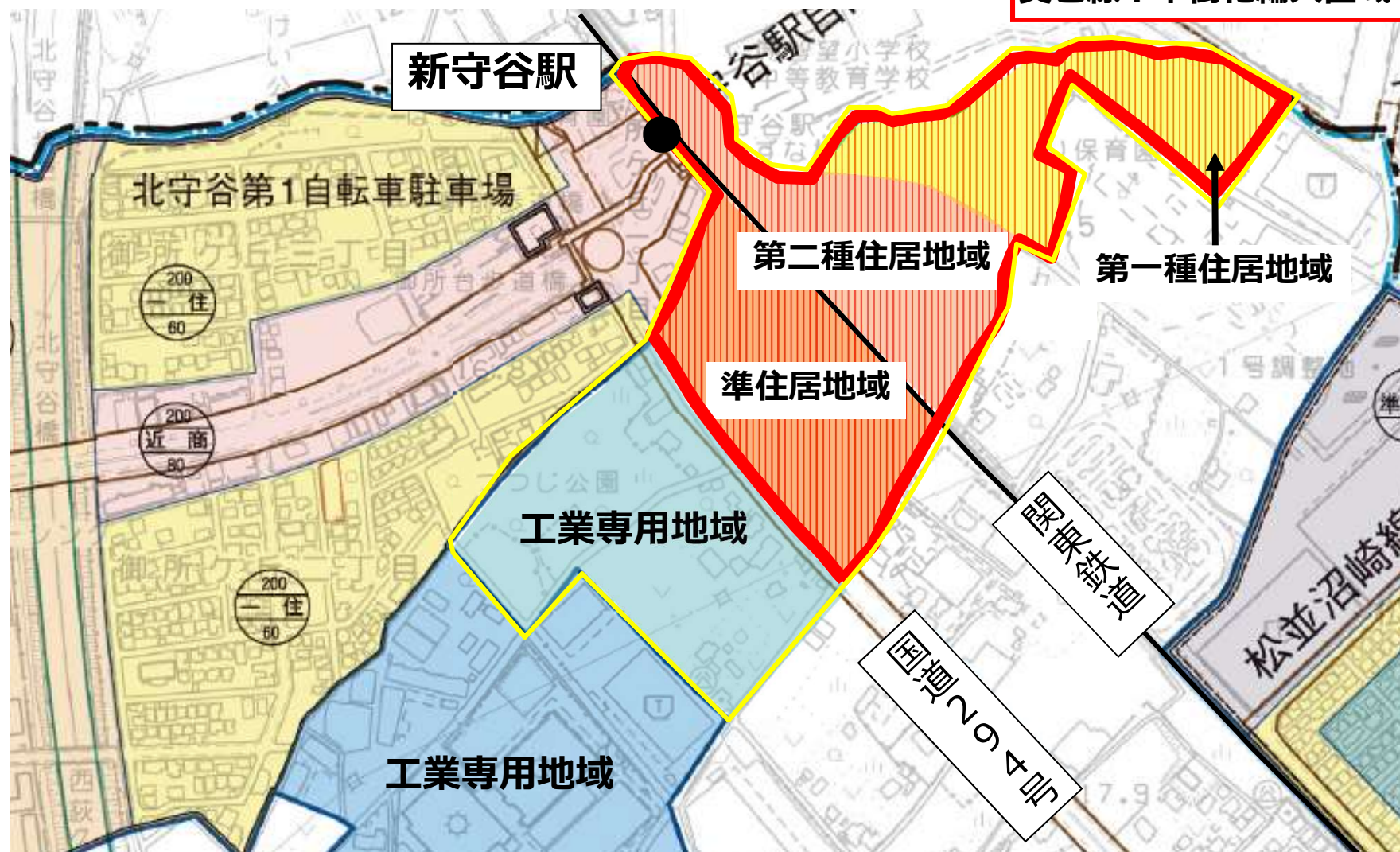
組合設立認可の時期に併せて今年度秋頃に公表予定



改定の要旨（２）

●新守谷駅周辺地区 居住誘導区域の設定

赤斜線：居住誘導区域
黄色線：市街化編入区域

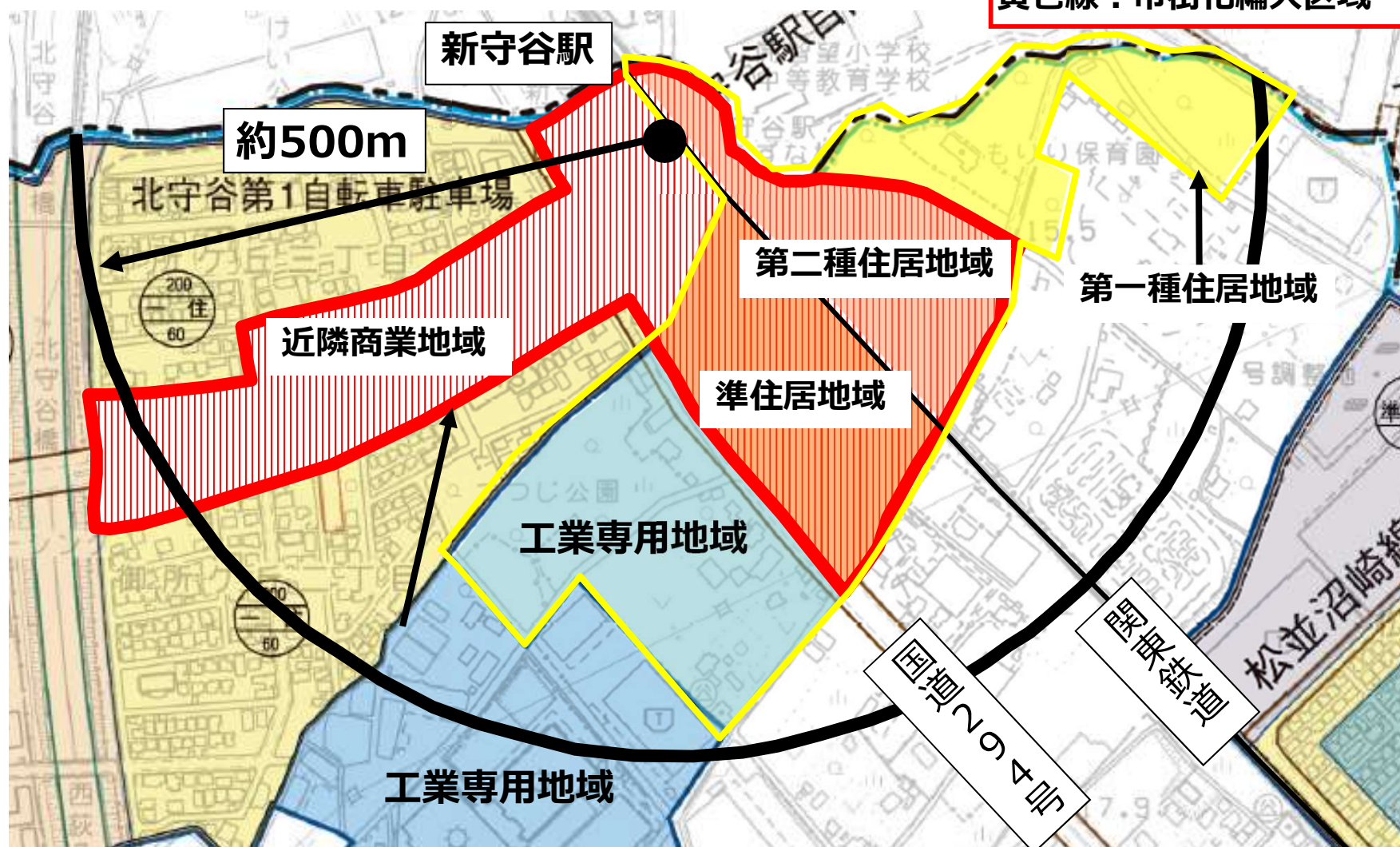




改定の要旨（3）

●新守谷駅周辺地区 都市機能誘導区域の設定

赤斜線：都市機能誘導区域
黄色線：市街化編入区域





改定の要旨（４）誘導施設

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		○



評価について（１）

守谷市立地適正化計画の策定から5年目となる 今年度は 評価・検証を実施します

-----【立地適正化計画に定めている目標値】-----

◆ I 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

定量的な目標	概要	実績値	目標値
都市機能誘導区域内の商業系土地利用面積比率	守谷駅周辺の「駐車場用地」「その他空地」が商業系土地利用に転換され、駅周辺での経済活動が活性化された状態を目標として設定	2015年度	2030年度
		23.9%	35.0%

定量的な効果	概要	実績値	目標値
守谷市まちづくり市民アンケート「あなたは、守谷駅前に、にぎわいがあると思いますか」における「ある」・「どちらかといえばある」の構成比合計	守谷駅周辺において土地利用の高度化が図られ、商業用地が展開することにより多くの市民が守谷駅周辺でにぎわいが創出されたと感じられ、中心拠点としての魅力が発揮されることを目標達成の効果として設定	2018年度	2030年度
		26.0%	40.0%



評価について（２）

◆Ⅱ 住環境の維持・再生による既成住宅市街地の活力維持

定量的な目標	概要	実績値	目標値
居住誘導区域の人口密度	当面の人口増加を受け市街地内の人口は増加。複合系市街地の編入を行った場合でも、現況人口密度を維持することを目標として設定	2015年度	2030年度
		64人/ha	64人/ha
空家バンクマッチング件数	空家バンク制度が周知され、空家を買いたい・借りたい方が市内で住宅を取得して実際に居住することで、空家の発生が予防される状態を目標として設定	2018年度	2030年度
		実績1件/年	実績10件/年

定量的な効果	概要	実績値	目標値
守谷市まちづくり市民アンケート「あなたは、守谷市をどれくらい知人や友人にすすめたかったですか」における平均評価	居住誘導区域の人口密度がおおむね維持され、生活利便性の低下が防がれた結果として、守谷市に居住する市民が市内の環境や暮らしやすさを評価し、市外の人に守谷市への移住を勧める状態を目標達成の効果として設定	2018年度	2030年度
		6.4点 (10点満点)	8.0点 (10点満点)



評価について（３）

◆Ⅲ 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

定量的な目標	概要	実績値	目標値
		2018年度	2030年度
65歳以上人口に占める運転免許保有者数(守谷市)	デマンド乗合交通の導入など公共交通の維持増進及び利用促進が図られることにより、高齢者でも公共交通機関により円滑に中心拠点に出かけることができる環境が確立されることで運転免許証の返納が進み、高齢者の運転免許保有率が低下する状態を目標として設定	67.5%	50.0%
		2015年度	2030年度
一人当たり自動車CO2排出量推計(守谷市)	高齢化に対応し、自家用車に依存した交通体系から、公共交通で中心拠点に出かけやすい社会が実現することにより、市内における自動車の交通量が減少し、自動車に由来するCO2の排出量が減少する状態を目標として設定	1.85t/年・人	1.30t/年・人

定量的な効果	概要	実績値	目標値
		2018年度	2030年度
守谷市まちづくり市民アンケート「あなたは、市内のバスは、便利に利用できると思いますか」における「そう思う」「どちらかといえばそう思う」の構成比合計	目標が達成され、市民誰もが市内の公共交通機関(バス)を便利に利用することができて、マイカーに依存しなくても生活できると感じられる状況が実現されることを効果として設定	23.9%	35.0%



今後のスケジュール

年 月 日	内 容
令和7年6月	評価実施方法の検討
令和7年7月	立地適正化計画の評価に関する県協議
令和7年8月～ 令和7年11月	評価の実施
令和7年12月	評価結果の取りまとめ
令和8年1月	評価結果に関する県協議
令和8年2月	都市計画審議会において評価結果の報告
令和8年3月	評価結果の公表(HP)

説 明 は 以 上 で す