

坂東市立地適正化計画策定に向けて

目次

1. まちづくりの課題と方向性	1
2. 居住誘導区域の設定（案）	3
..(1) 居住誘導区域の指定の考え方	3
..(2) 居住誘導区域の指定	4
3. 都市機能誘導区域の設定（案）	17
..(1) 都市機能誘導区域の指定の考え方	17
..(2) 都市機能誘導区域の指定	18
4. 目指すべき都市構造	25

1. まちづくりの課題と方向性

- ・ 今後の少子高齢社会では、地域全体の人口減少は避けられません。しかし、生活の場や中心となるエリアを設定し、居住や商業等の立地を誘導することで、人口減少下においても必要な生活環境を維持していくことを目指します。

坂東市の抱える課題等

(1)人口に関する課題

- ◇規模・集積で大きく異なる岩井・沓掛の市街地
- ◇市街化区域外に多く人口が居住
- ◇継続する少子高齢化・人口減少

(2)都市機能に関する課題

- ◇将来の人口減を見据えた継続的な機能立地誘導の必要性
- ◇一定の施設は市街地内に立地するが偏りも存在

(3)公共交通に関する課題

- ◇運行頻度の高いバス路線は限定◇人口密度が低い地域では効率的な公共交通網の形成が困難

(4)経済に関する課題

- ◇東京方面へのアクセス性が低い立地条件◇圏央道の整備により産業立地条件は向上
- ◇コンパクトシティの実現にむけて市内従業者を増やすことも重要

(5)安心・安全に関する課題

- ◇比較的安全性の高い市街地

(6)地域別の課題

- ① 岩井市街地
 - ◇紡錘形の都市構造◇北側・国道沿いに機能集積
 - ◇市街地の北西部に人口が多く、高齢化も進行◇今後の人口減少の影響が懸念
 - ◇将来岩井市街化区域全体で40人/haを下回り都市機能維持が困難になる恐れ
- ② 沓掛市街地
 - ◇一定規模の人口集積はあるものの、都市機能・公共交通等は弱い

課題を放置した場合・・・

市街地の衰退と生活利便機能の消失

人口の分散傾向が強く、鉄道もないことから、自動車交通に依存した生活が進む可能性が高くなっています。そのため、岩井・沓掛市街地のような店舗や病院等の立地するまちの中心部は衰退が続き、自動車を利用できない高齢者等の日常生活に支障がでる懸念があります。

居住地の分散とインフラ維持コストの負担

居住地域が分散していることで、道路・下水道の生活基盤や小学校等の公共施設への効率的な投資が難しく、維持にかかるコストが大きな負担になります。

郊外部の衰退・市外への人口流出

郊外の集落などでも、店舗の撤退や人口の拡散など、市街地と同様の状況に陥り、生活が不便になり、市外に人口が流出する悪循環が進む懸念があります。

課題解決にむけて・・・

行政・事業者・市民の共通の認識として、住まいや店舗などが集積するエリアを指定し、まちとして必要な人口密度・店舗等密度を維持していきます。また、公共事業をはじめとした効率的な投資を行い、にぎわいや生活の利便性などが確保されたまちを目指します。

立地適正化計画によるコンパクトシティの実現

まちづくりの目標

(都市計画マスタープランを踏襲)

◆都市の未来像

みんなが元気で笑顔になれる都市

： 坂東

- ①多様な交通環境に恵まれフットワークの良い元気な坂東
- ②自然と歴史の中で育まれた田園都市を次世代に引き継ぐ坂東
- ③住み続けてみんなが安心できる災害に強く生活満足度の高い坂東

立地適正化の方針

◆都市機能の誘導

- ・必要な都市サービスを市内で享受できる拠点づくり
⇒拠点での機能確保、都心居住の推進 etc

◆居住の誘導

- ・都市と自然にアクセスできる居住環境づくり
⇒良好な居住環境形成 etc

◆公共交通網の形成

- ・バス交通を軸とするまちづくり
⇒公共交通・デマンド交通の整備 etc

◇その他

- ⇒産業集積・集落保全による郊外拠点の維持

都市の骨格構造

①拠点ゾーン（都市機能誘導区域）

- ・店舗や病院などの都市機能が立地する市街地。
- ・公共交通の利便性が高く、居住ゾーンに住む人がアクセスしやすい場所。

②居住ゾーン（居住誘導区域）

- ・拠点ゾーンにバスや徒歩等でアクセスしやすいエリア。
- ・合併前の旧市町の中心市街地等、都市機能や人口の集積がある区域。
- ・災害リスクの高い地域や工場等の立地を誘導する区域は除外。

③郊外部（その他地域）

- ・市街化区域の外に位置する主な人口集積地は、集落拠点として位置づけ。
- ・工業団地など産業系用途の指定箇所などを産業拠点として位置づけ。

④ネットワーク

- ・拠点ゾーンと居住ゾーンをつなぐ軸的な公共交通ネットワークの構築。
- ・岩井の拠点ゾーンの利便性を高める市街化区域内の公共交通。
- ・広範な市街地を網羅するデマンド型も含めた交通網の形成。

拠点ゾーン(都市機能誘導区域)
居住ゾーン(居住誘導区域) の指定

2. 居住誘導区域の設定（案）

- ・ 居住誘導区域について、以下の考え方に基づいて、対象範囲を設定します。

（1）居住誘導区域の指定の考え方

- 居住誘導区域は、将来的に人口集積の見込まれる地域や、都市機能の集積する地域、公共交通の沿道など、身近な範囲で生活するのに望ましい区域とする。また、区域界については、地形地物などにより定めていく。

◆居住誘導区域の指定の考え方		
・ 以下①～④のいずれかを満たすとともに、⑤に該当しない場所。		
条件	内容	備考
①将来人口の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来時点で人口密度が 40 人/ha 以上となる見込みの範囲 ・ 今後人口が増加する見込みの範囲 	
②公共交通軸の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 重要度の高いバス路線の停留所から 300mの範囲 	* ピーク時 3 本程度のバス路線。岩井市街地のみ。
③日常生活サービスの視点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 医療施設（病院・診療所）、高齢者福祉施設（介護施設（通所介護以外も含む（訪問、短期入所、小規模多機能））、商業施設（スーパーマーケット）のすべての徒歩圏に含まれる範囲 	
④都市基盤整備の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地開発事業等により都市基盤が整っている地区（実施予定含む。工業団地整備は含まない） ・ 商業系・住居系の地区計画が指定されている箇所 	* 複数箇所に地区計画が指定済。
⑤除外要因	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工業・工業専用用途地域（※現状で店舗等主要施設が立地している箇所は除外する。） ・ 都市公園等の都市施設 ・ 工業団地として整備されている地域（地区計画により住宅用途を制限する地域、準工業地域内で工業系利用の高い地域等） ・ 土砂災害警戒区域 ・ 浸水想定区域 	<ul style="list-style-type: none"> * 坂東市では工業地域に大規模商業施設が立地しているため、条件を追加 * 工業団地の整備箇所が複数あり、それらをすべて除外する。

(2) 居住誘導区域の指定

指定の考え方に基づいて、ここではまず居住誘導区域の範囲を検討します。

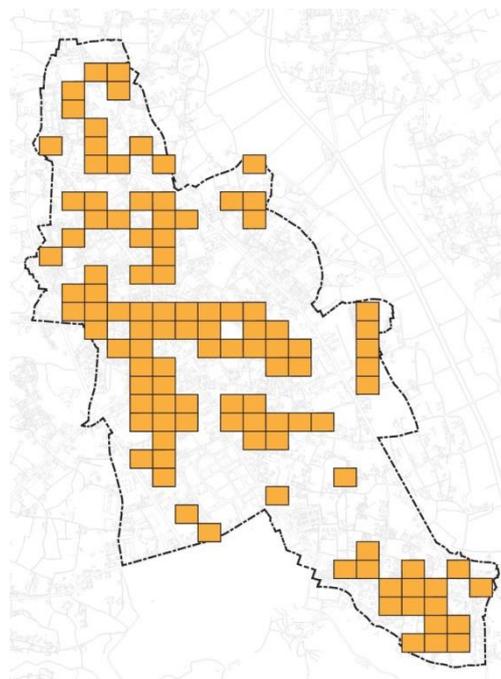
①将来人口の視点

- ・将来人口密度が 40 人/ha 以上となる見込みの範囲
- ・今後人口が増加する見込みの範囲

【岩井市街地】

- ・将来人口密度が 40 人/ha 以上となる見込みの範囲
(H47(2035)年将来人口 100m区画)

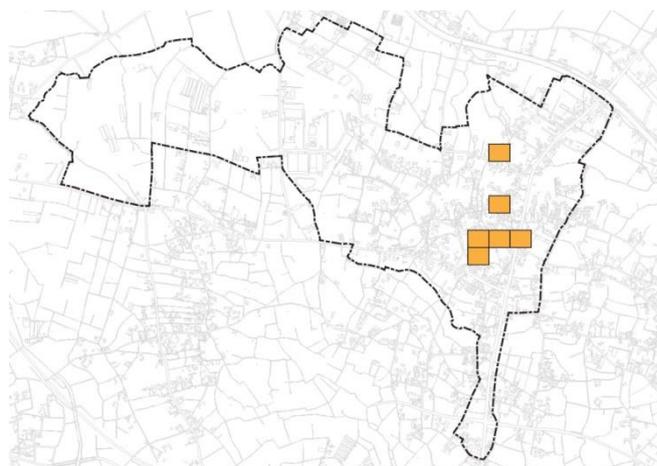
- 人口密度 40 人/ha 以上となる区画は、市街地北側を中心に比較的広範囲に分布。
- 人口増加見込み区画はなし。



【沓掛市街地】

- ・将来人口密度が 40 人/ha 以上となる見込みの範囲
(H47(2035)年将来人口 100m区画)

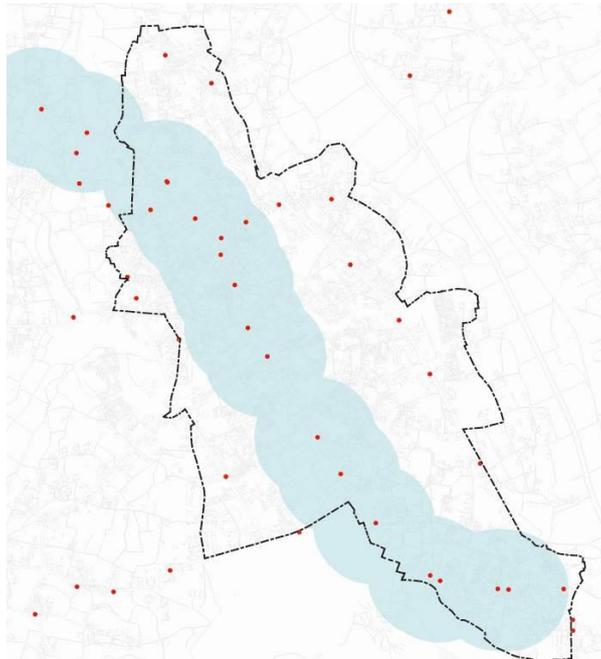
- 人口密度 40 人/ha 以上となる区画は市街地東部。
- 人口増加見込み区画はなし。



②公共交通軸の視点	<ul style="list-style-type: none"> 重要度の高いバス路線の停留所から 300mの範囲 	*ピーク時3本程度のバス路線。岩井市街地のみ。
-----------	--	-------------------------

【岩井市街地】

幹線バス路線のバス停から 300mの範囲

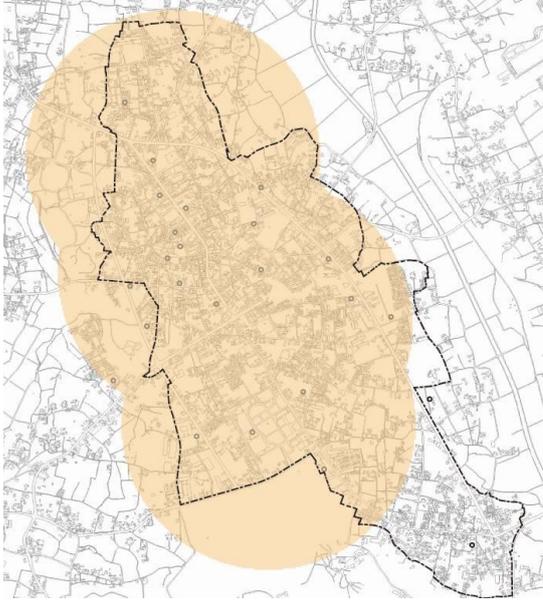


●市街地西側の国道沿いが該当。

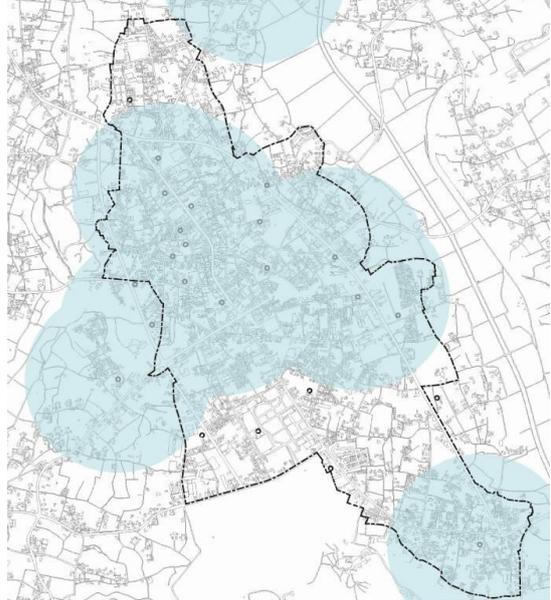
<p>③日常生活サービスの視点</p>	<p>・医療施設（病院・診療所）、高齢者福祉施設（介護施設（通所介護以外も含む（訪問、短期入所、小規模多機能））、商業施設（スーパーマーケット）)のすべての徒歩圏に含まれる範囲</p>
---------------------	--

【岩井市街地】

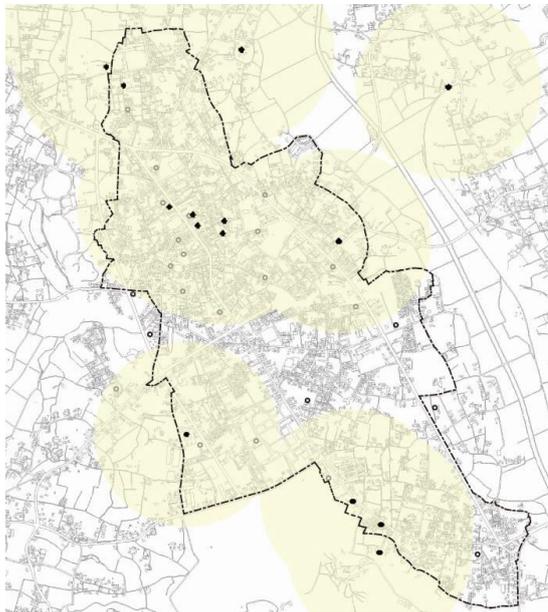
商業施設(スーパー) (半径 800m)



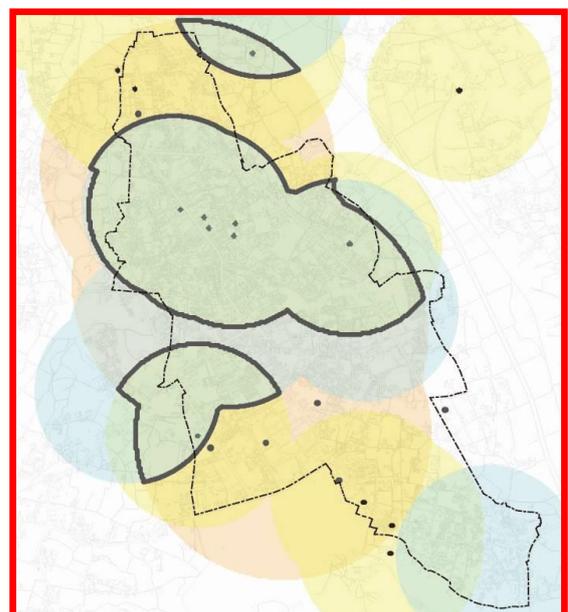
医療施設(病院、診療所) (半径 500m)



高齢者施設 (半径 500m)



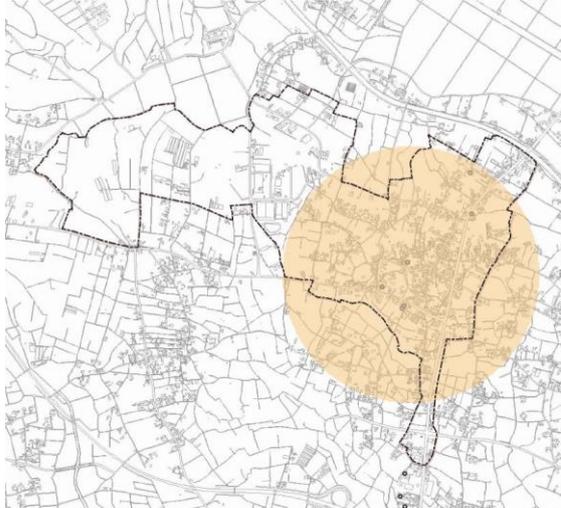
3施設重ね図(図太枠)



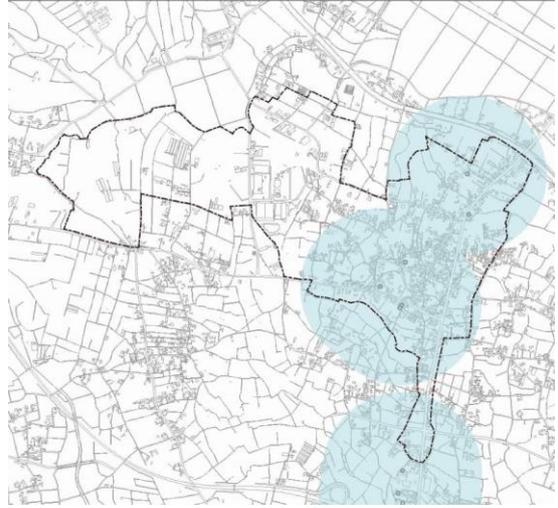
●市街地南端部は商業施設がなく、中央部は高齢者・医療施設がなく、北側を中心に該当している。

【沓掛市街地】

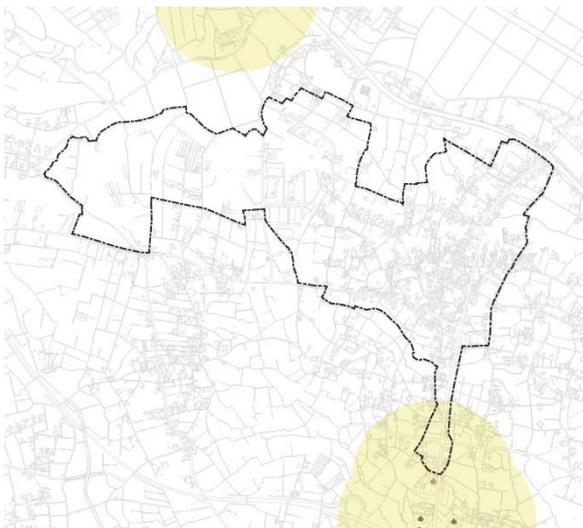
商業施設(スーパー) (半径 800m)



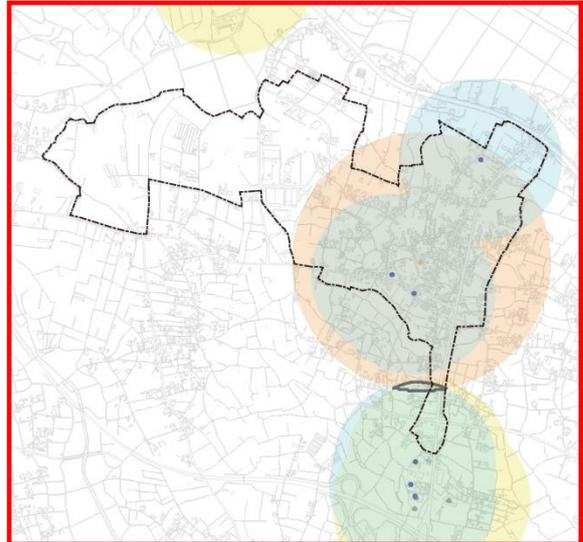
医療施設(病院、診療所) (半径 500m)



高齢者施設 (半径 500m)



3施設重ね図(図太枠)

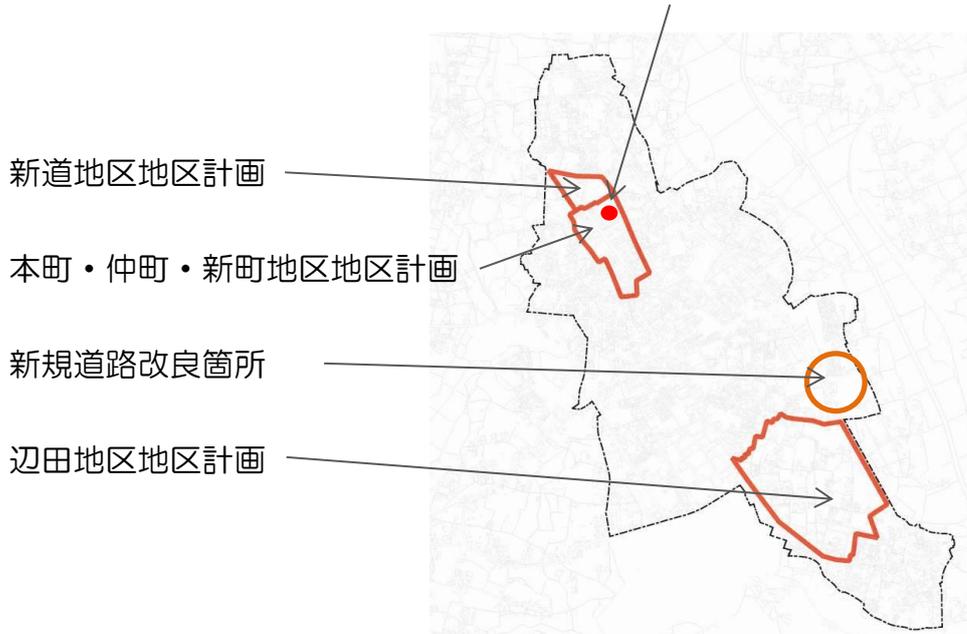


●3施設の圏域が重なるエリアは南側の一部区域のみ該当。

④都市基盤整備の視点	<ul style="list-style-type: none"> 市街地開発事業等により都市基盤が整っている地区（実施予定含む。工業団地整備は含まない） 商業系・住居系の地区計画が指定されている箇所 	* 複数箇所に地区計画が指定済。
------------	---	------------------

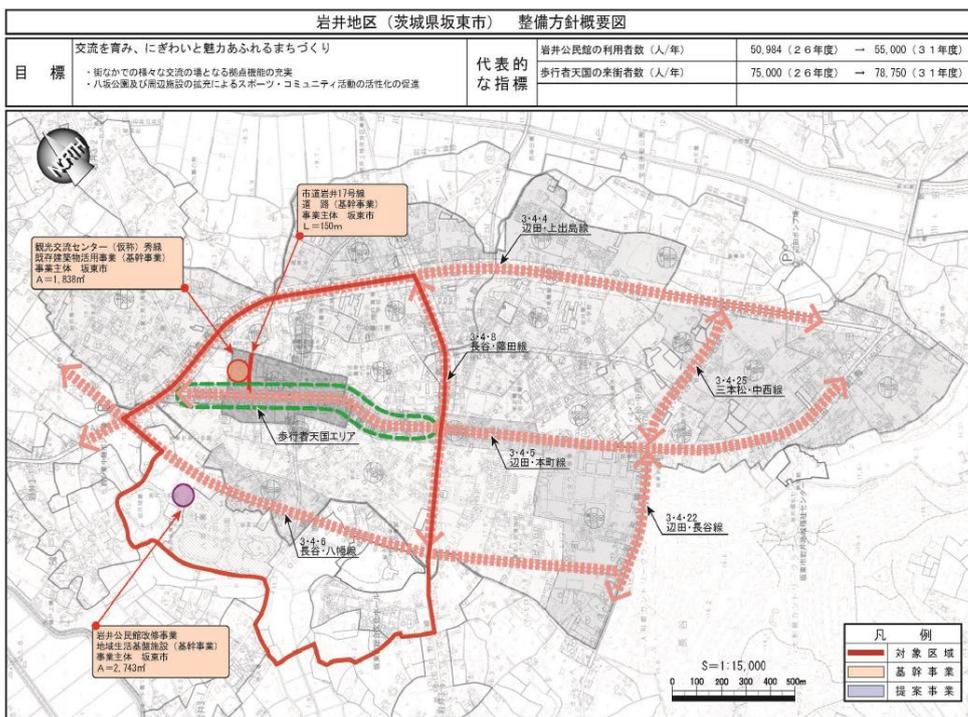
【岩井市街地】

都市再生整備計画による事業実施（観光交流センター等）



■岩井地区 都市再生整備計画

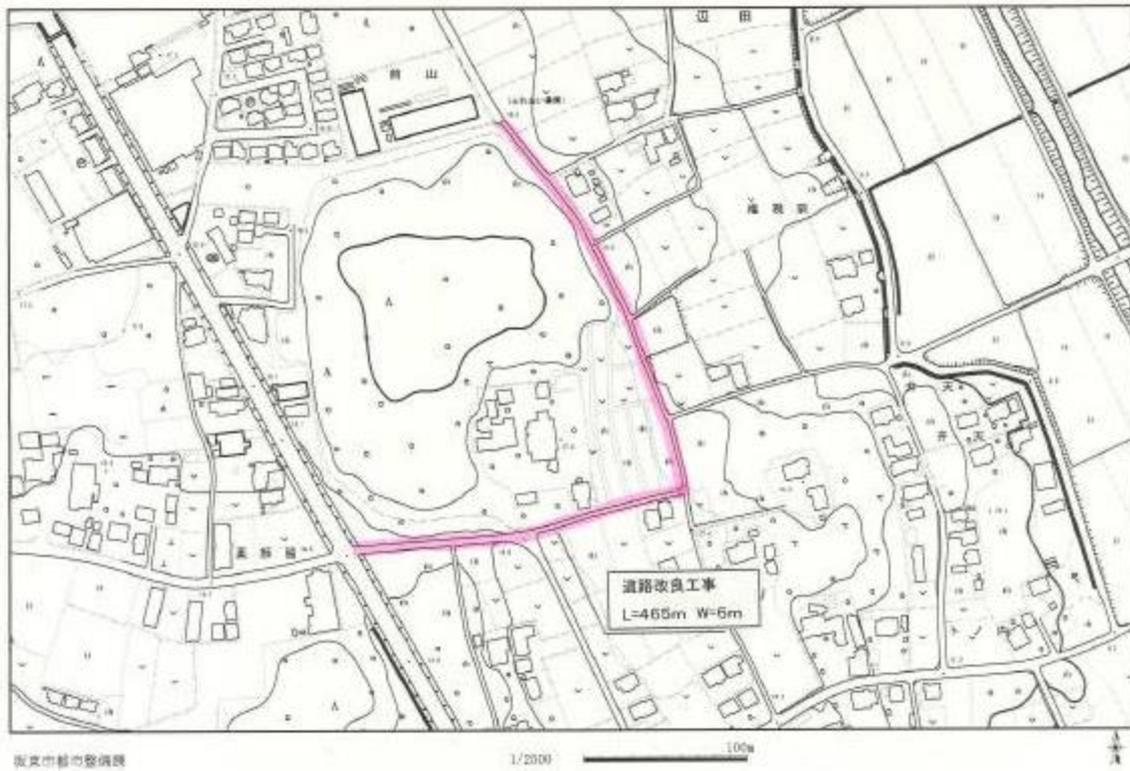
・観光交流センター・市道岩井17号線が基幹事業として実施
（岩井公民館は市街化区域外）



参考 坂東市内に指定されている地区計画
 (このうち、馬立・幸田地区は市街化調整区域のため除く)

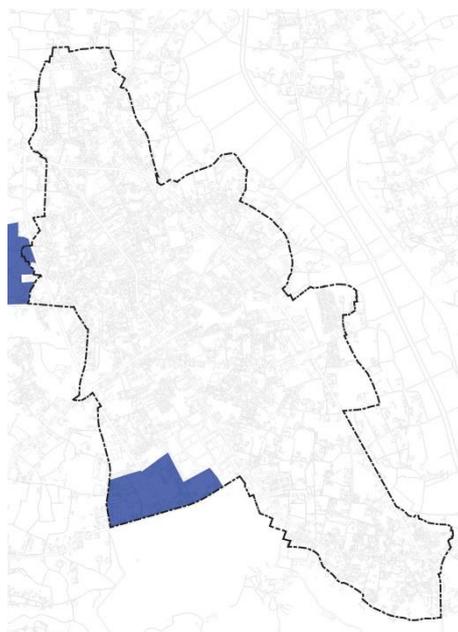
地区名	面積	告示年月日	告示番号
本町・仲町・新町地区	約12.0ヘクタール	平成 4年 2月13日決定	岩井市告示第8号
新道地区	約 3.9ヘクタール	平成11年8月12日決定	岩井市告示第48号
辺田地区	約39.5ヘクタール	平成22年 4月 8日決定	坂東市告示第67号
馬立・幸田地区	約66.7ヘクタール	平成25年12月16日決定	坂東市告示第193号

参考 新規道路改良工事箇所



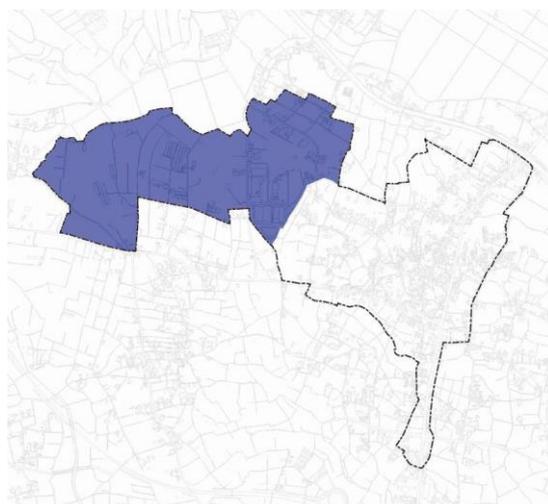
<p>⑤除外要因</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・工業・工業専用用途地域 (※現状で店舗等主要施設が立地している箇所は除外する。) ・都市公園等の都市施設 ・工業団地として整備されている地域 (地区計画により住宅用途を制限する地域、準工業地域内で工業系利用の高い地域等) ・土砂災害警戒区域 ・浸水想定区域 	<p>*坂東市では工業地域に大規模商業施設が立地しているため、条件を追加</p> <p>*工業団地の整備箇所が複数あり、それらをすべて除外する。</p>
--------------	---	--

【岩井市街地】



●八坂公園、工業地域が分布。大規模商業施設が立地する箇所は除外。

【沓掛市街地】



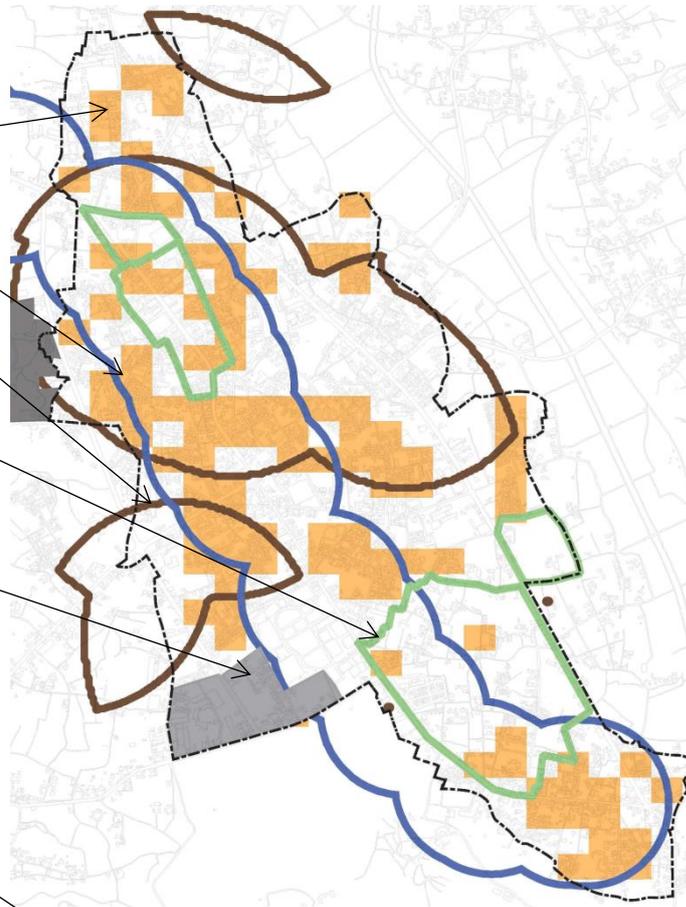
- 市街地西部の工業系用途地域が該当。
- 土砂災害関連は市街化区域内にはなし。
- 浸水想定区域も浸水深 0.5m以下と低いため、適用しない。

■居住誘導区域対象候補箇所

居住誘導区域対象候補箇所(要因別)

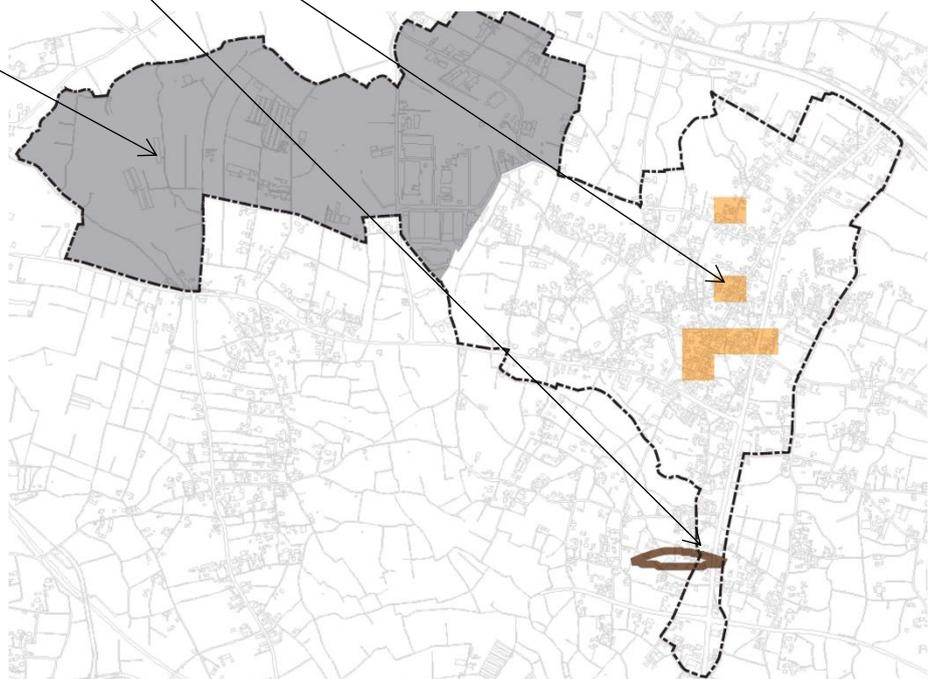
【岩井市街地】

- ①将来人口の視点
(黄:40人/ha)
- ②公共交通軸の視点
- ③日常生活サービスの視点
- ④都市基盤整備の視点
- ⑤除外要因



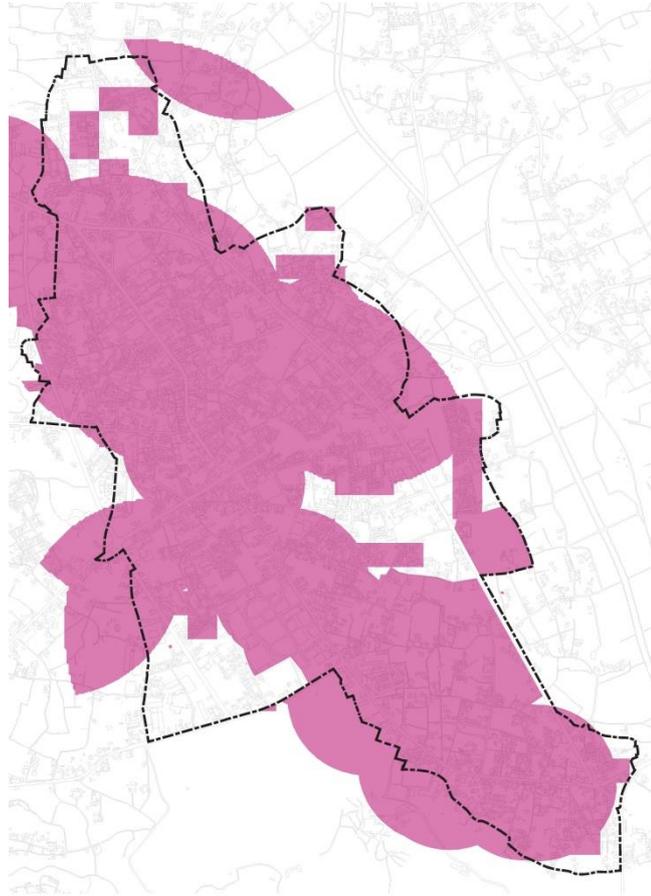
【沓掛市街地】

- ①将来人口の視点
(黄:40人/ha)
- ③日常生活サービスの視点
- ⑤除外要因

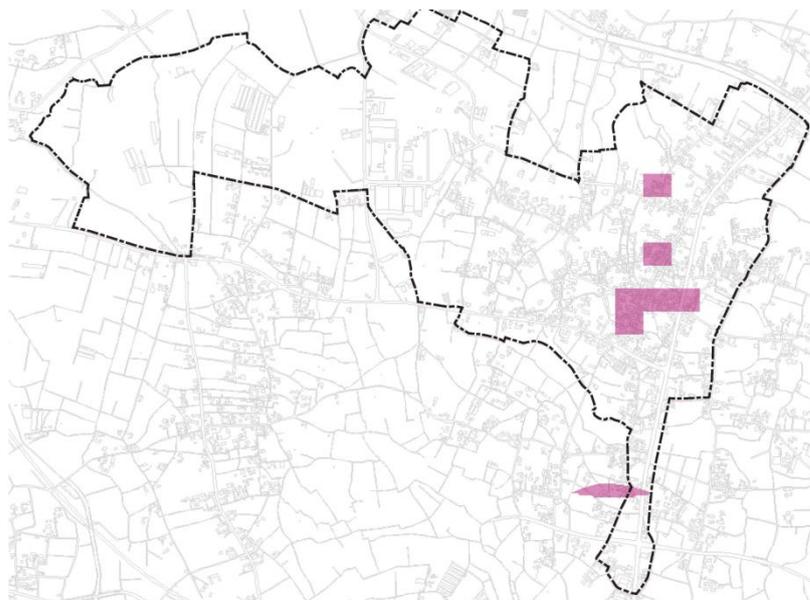


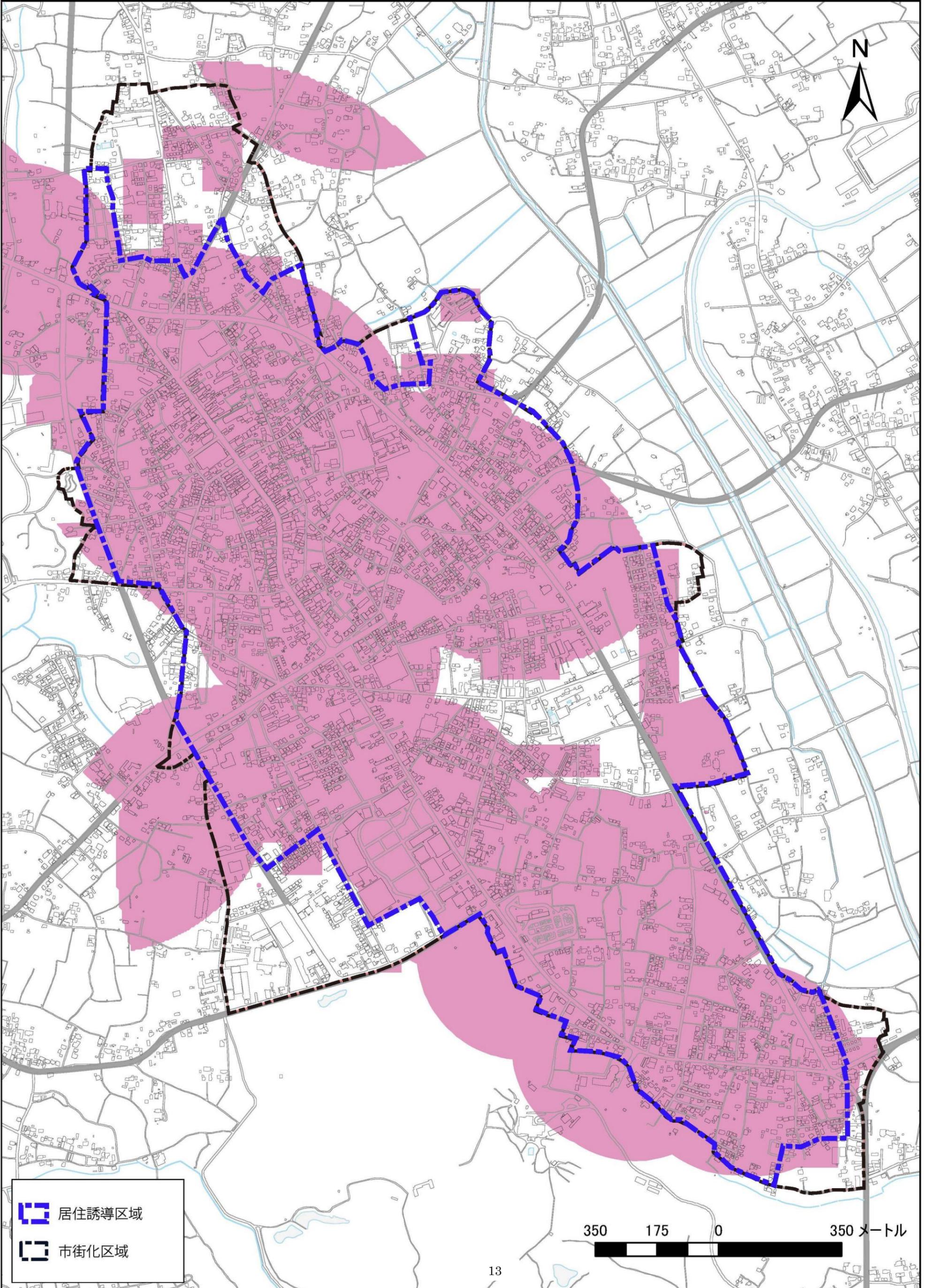
上記条件を踏まえて、以下の範囲(赤塗)を候補として提示します。

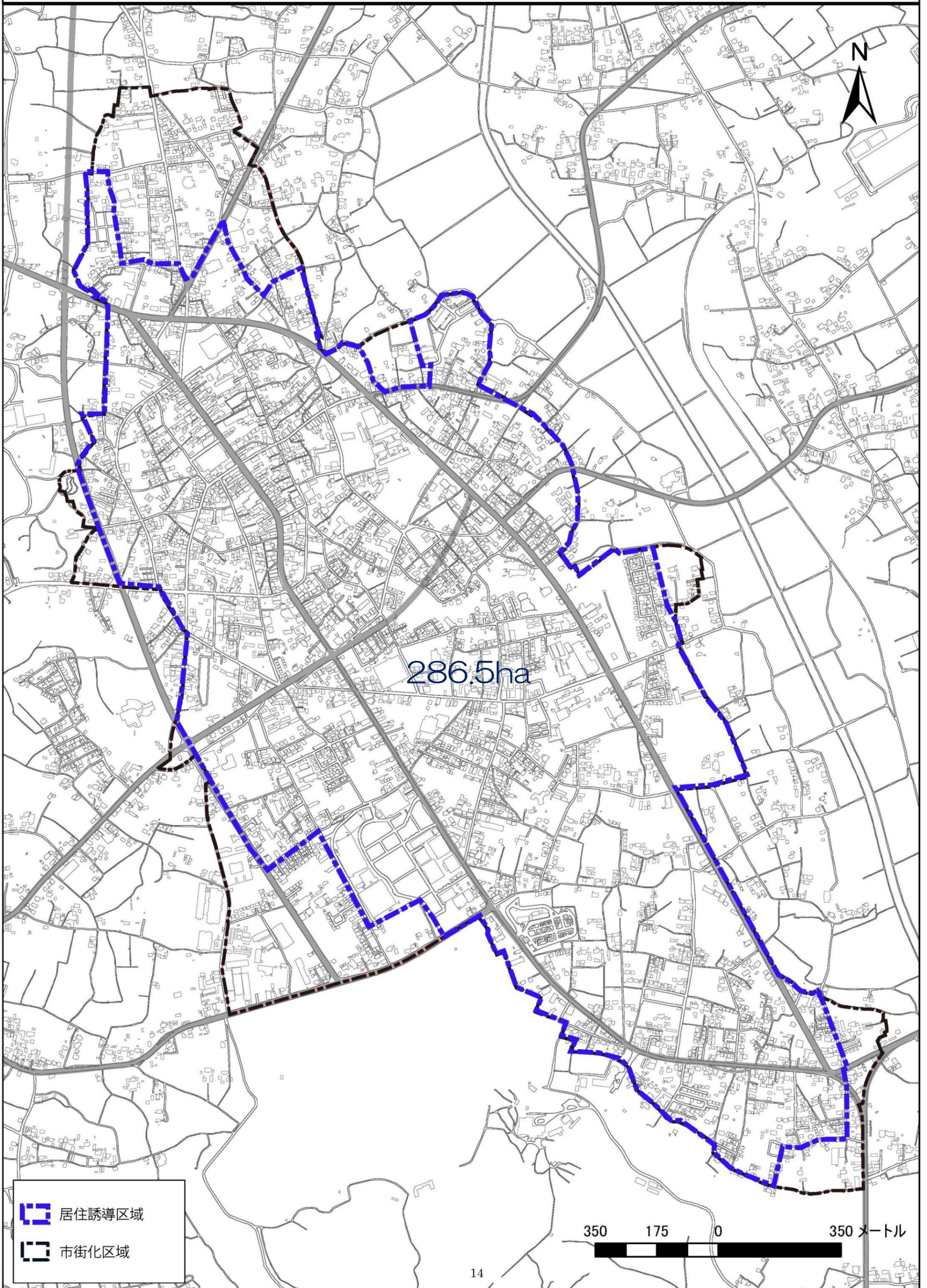
【岩井市街地】

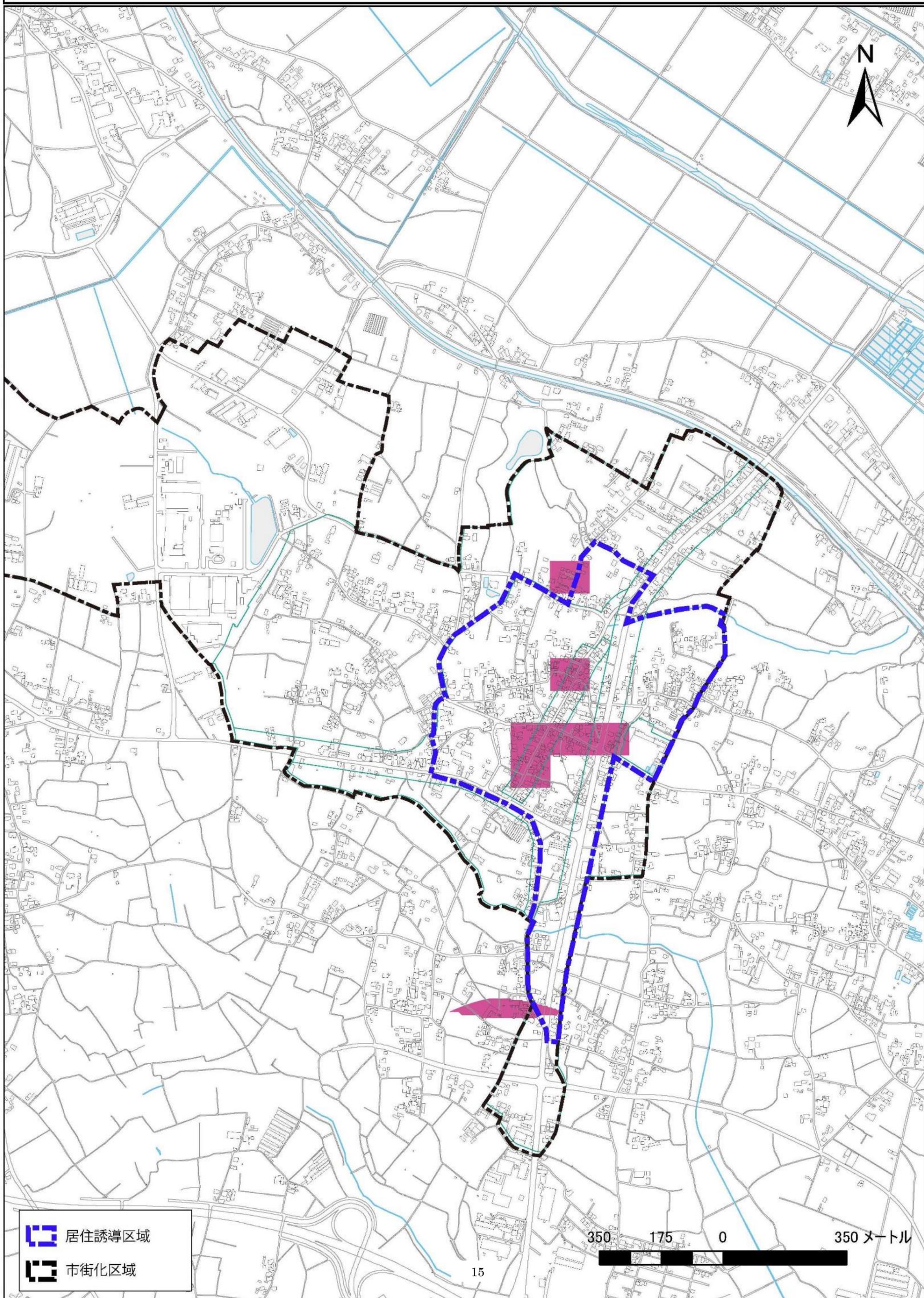


【沓掛市街地】





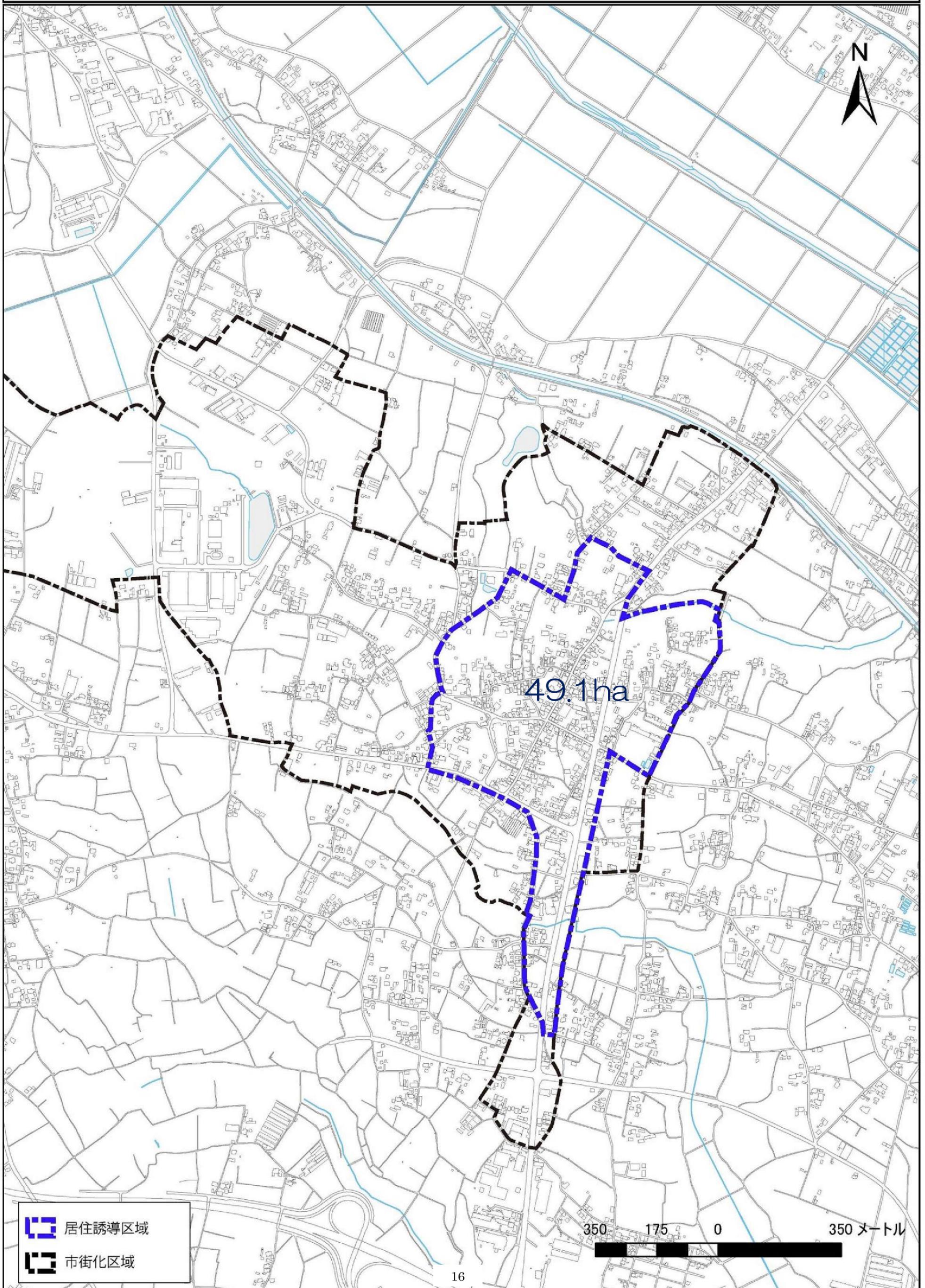




居住誘導区域

市街化区域

350 175 0 350メートル



居住誘導区域

市街化区域

(1) 都市機能誘導区域の指定の考え方

- 都市機能誘導区域については、公共交通軸の視点を必須として、公共交通+徒歩で、各種都市機能にアクセスできるような範囲を設定します。
- 広い範囲を指定しても、都市機能が拡散し、利便性が低下することになるため、用途地域の指定状況等を考慮しながら、範囲を限定して設定していきます。

◆都市機能誘導区域の指定の考え方		
<ul style="list-style-type: none"> ・「重要度の高いバス路線の停留所から 300mの範囲」を必須の条件とし、<u>その他の選択要件を考慮した範囲</u> 		
条件	内容	備考
必須要件		
①公共交通軸の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・重要度の高いバス路線の停留所から 300mの範囲 	*ピーク時3本程度のバス路線
選択要件		
①将来人口見通し	<ul style="list-style-type: none"> ・将来人口密度が 40 人/ha 以上となる見込みの範囲 ・今後人口が増加する見込みの範囲 	
②生活サービス施設集積状況	<ul style="list-style-type: none"> ・生活サービス施設（医療施設、高齢者福祉施設、商業施設等）の集積する地区 	
③用途地域の指定	<ul style="list-style-type: none"> ・商業系用途を中心として、求める都市機能が立地可能な用途地域（商業・近商、一住・二住、準工業） ・都市機能が立地しにくい用途地域（一低層）は除く 	

※ 特に都市機能誘導区域の場合、広域に指定すると「歩いて暮らせるまち」としての効果が薄くなることから、条件の如何に関わらず、例えば商業・近商用用途地域の範囲など、現実的に活動を想定してエリアを検討することが必要になります。

（例：徒歩5～10分程度で動き回れる範囲など）

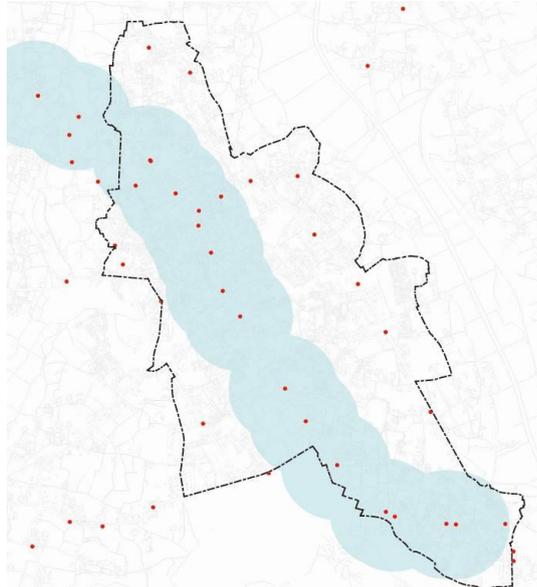
※ 工業地域内に大規模商業施設が立地しており、都市機能誘導区域の候補となるため、工業地域自体の除外はしません。ただし、工業地域に都市機能誘導区域を設定することは、都市計画施策上整合が取れないため、将来的に用途の変更も含めて当該箇所の位置づけを検討します。

(2) 都市機能誘導区域の指定

①公共交通軸の視点

・重要度の高いバス路線の停留所から 300mの範囲

幹線バス路線のバス停から 300mの範囲



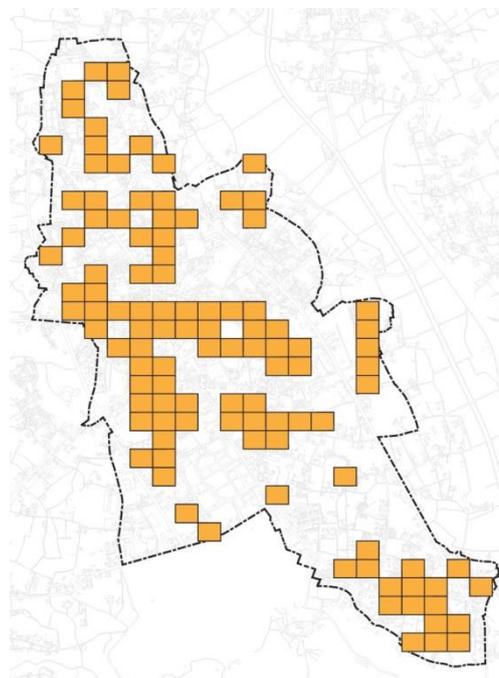
「公共交通軸の視点」の範囲内 かつ 「居住誘導区域内」の範囲から、
用途地域の指定状況や施設分布等を考慮しながら、都市機能誘導区域を検討します。

①将来人口の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・将来時点で人口密度が 40 人/ha 以上となる見込みの範囲 ・今後人口が増加する見込みの範囲
----------	---

【岩井市街地】

・将来人口密度が 40 人/ha 以上となる見込みの範囲
(H47(2035)年将来人口 100m区画)

- 人口密度 40 人/ha 以上となる区画は、市街地北側を中心に比較的広範囲に分布。
- 人口増加見込み区画はなし。

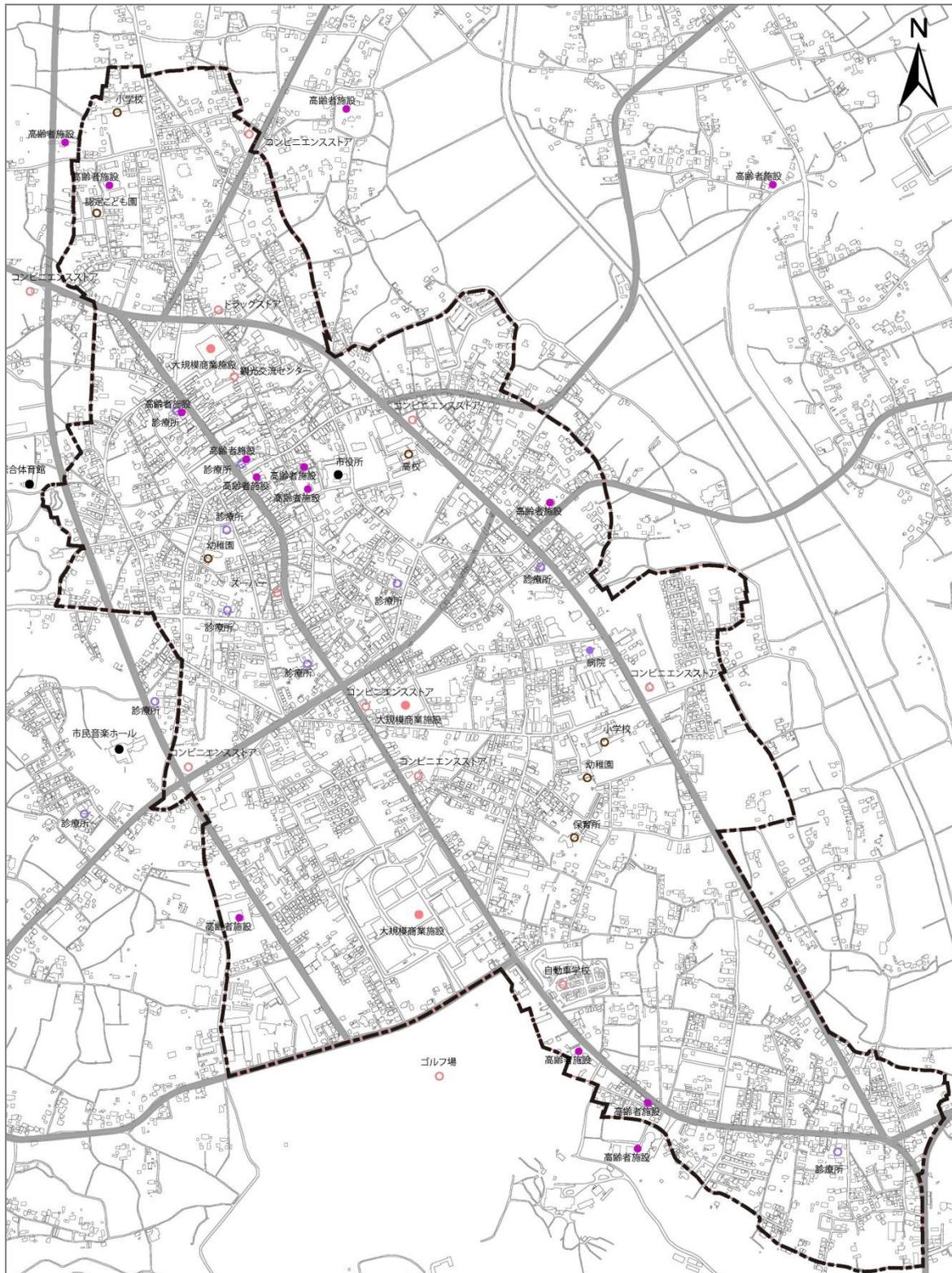


②生活サービス施設集積状況

- ・生活サービス施設（医療施設、高齢者福祉施設、商業施設等）の集積する地区

【生活サービス施設の立地状況】

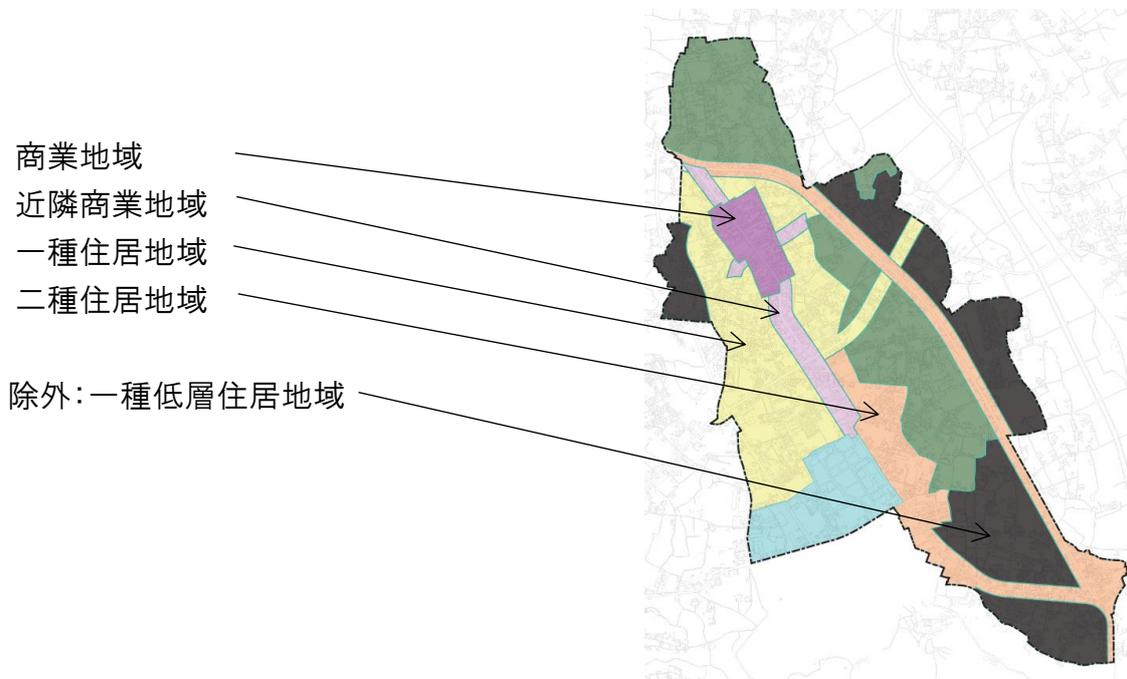
●店舗等の生活サービス施設は、市役所周辺に高齢者施設・医療施設や観光交流センター・商業施設が分布しているとともに、国道 354 号沿いにも商業施設、高齢者施設等の分布が見られます。



③用途地域の指定	<ul style="list-style-type: none"> • 商業系用途を中心として、求める都市機能が立地可能な用途地域。(商業・近商、一住・二住、準工業) • 都市機能が立地しにくい用途地域(一低層)は除く。
----------	---

【用途地域】

- 一種低層住居地域は、市街化区域の縁辺部や、幹線道路沿道を除く南側に分布。



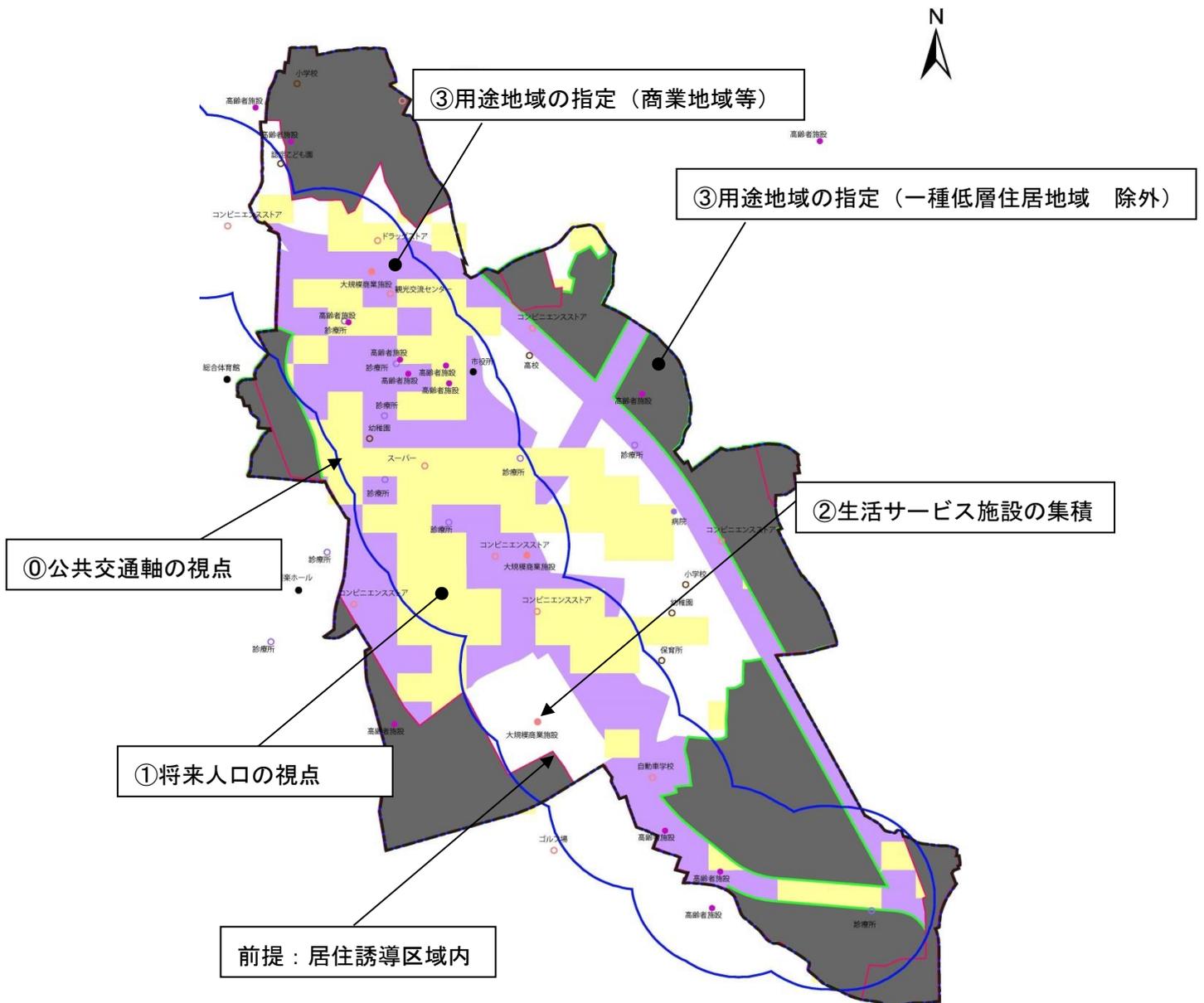
■都市機能誘導区域対象候補箇所

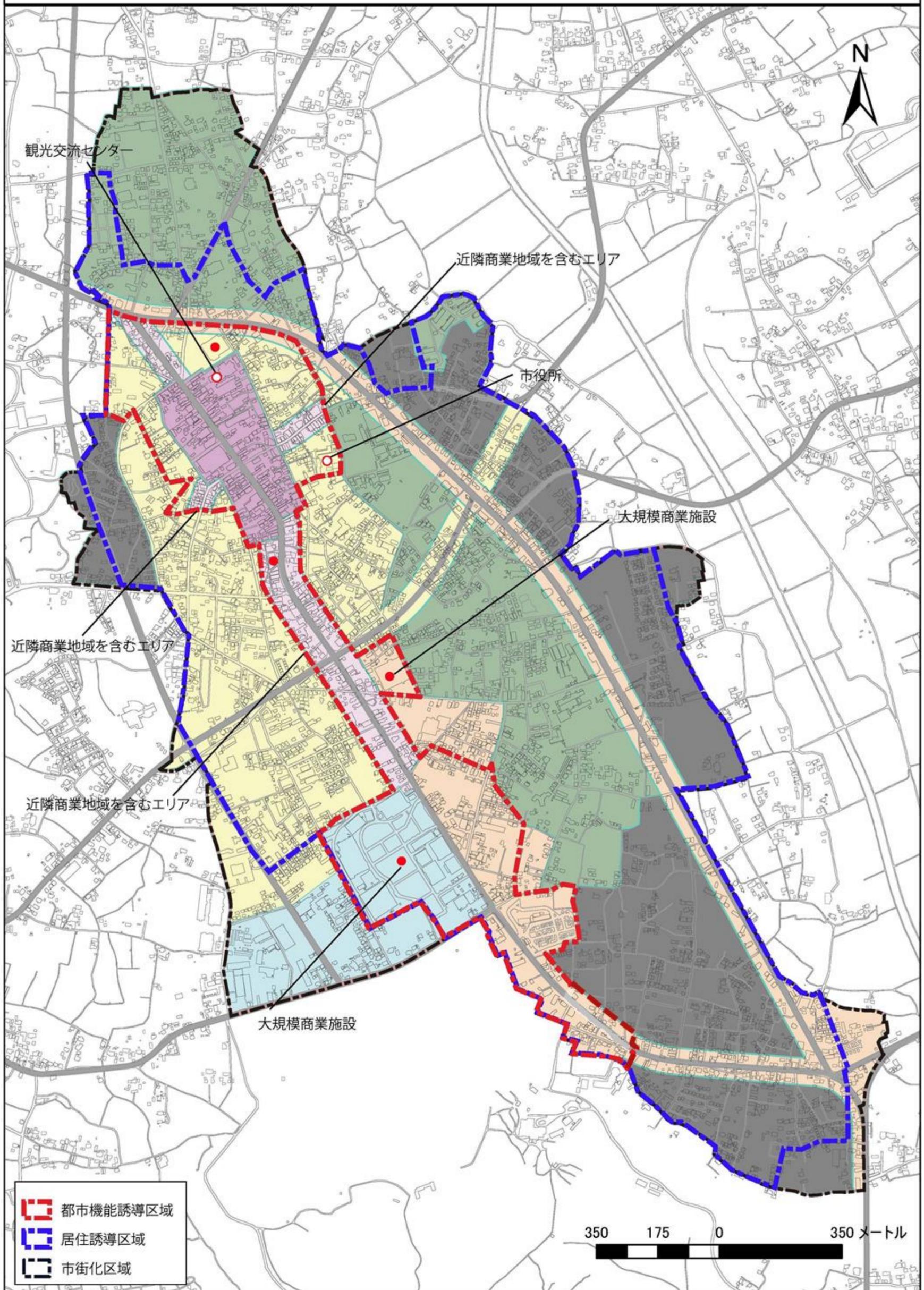
- 都市機能誘導区域は、居住誘導区域内で、公共交通軸の視点を必須として、公共交通+徒歩で、各種都市機能にアクセスできるような範囲を設定します。

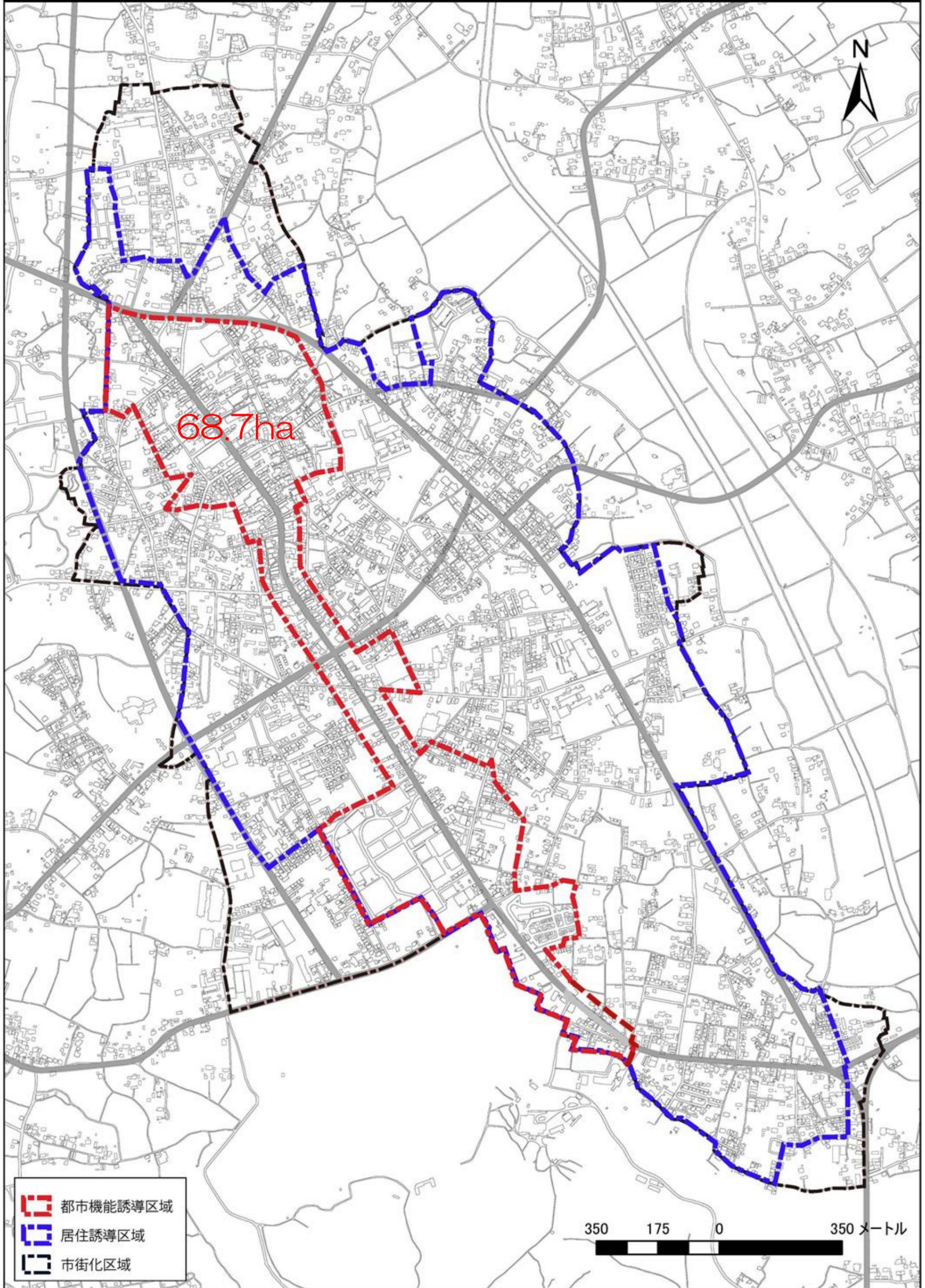
※ 居住誘導区域とは異なり、公共交通軸以外の要件は絶対必要な条件とはしていません。

- この候補箇所をもとに、現行の用途地域や施設立地状況を確認するとともに、公共交通と徒歩で移動可能な範囲を検討し、次頁に示す案を作成しています。

都市機能誘導区域対象候補箇所







4. 目指すべき都市構造

- ・ まちづくりの方向性を受けて、現在の土地利用状況等を考慮して目指すべき都市構造を設定します。坂東市では、2 箇所の市街化区域にそれぞれ誘導区域を設定することとしており、市街地ごとに都市構造を以下のように検討します。

(1) 岩井市街地

◆都市軸

- ・ 岩井市街地の国道 354 号周辺には、大規模商業施設などの各種都市機能が立地するとともに、歴史的にも沿道に市街地が形成されてきた経緯もあり、幹線的なバス網も形成されていることから、国道および沿道市街地を都市軸として位置づけます。

◆拠点ゾーン

- ・ 市街地北部は、国道沿いを中心に店舗が立地し、周辺には市役所や観光交流センターも位置しており、北側の拠点として位置づけます。
- ・ 南側は大規模商業施設が立地しており、南側の拠点として位置づけます。
- ・ これらの南北の拠点を結ぶ国道沿いも、店舗等の立地が見られ、またバス網の軸となっていることから、拠点ゾーンに位置づけます。

◆居住エリア

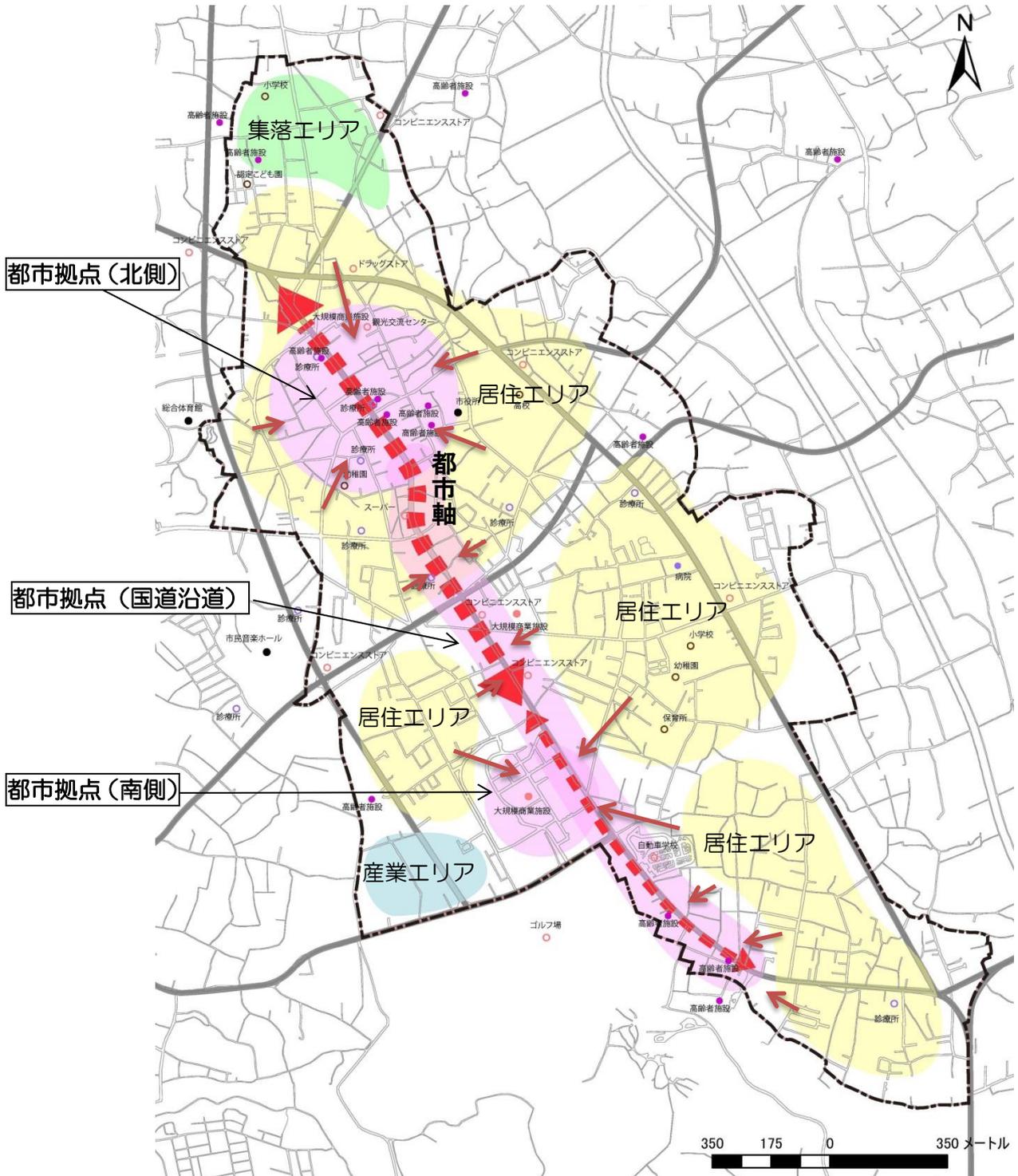
- ・ 拠点ゾーンまでの徒歩圏を中心に、居住エリアを配置します。
 - ① 居住エリアのうち、特に北側の拠点に近いところでは一部店舗等の立地も見られることから、住商混在型のゾーンとして誘導します。
 - ② 南側の拠点周辺にはアパート等の集合住宅が多く立地しており、大規模商業施設にも近く、今後、子育て世代や若年層の生活ゾーンとして誘導します。
 - ③ 国道とバイパスに挟まれたエリアは、戸建住宅が多く立地しており、生活利便性と自然とのバランスのとれた生活ゾーンとして誘導します。



【都市の利用イメージ】

- 南北に2箇所の拠点、それを結ぶ形でバス路線に沿って拠点ゾーンがあります。訪れた人が拠点内をバスや徒歩等で移動しながら買物などをして、道路沿いににぎわいが生まれます。
- それぞれの居住エリアは、南北の都市拠点や国道沿道の拠点ゾーンに徒歩・自転車等でアクセスできる範囲であり、日常的な生活を徒歩圏で済ますことができる都市型のライフスタイルが生まれます。

目指すべき都市構造（岩井市街地）



(2) 沓掛市街地

◆都市軸

- ・ 沓掛市街地の主要地方道結城坂東線沿いは、二種住居地域に指定されており、コンビニエンスストアやドラッグストアなどが立地しています。
- ・ また、市街化区域の外ではありませんが、病院や高齢者施設も県道沿いに立地しています。
- ・ 結城坂東線は岩井市街地につながる路線であり、各種施設の立地状況から、結城坂東線を都市軸として位置づけます。

◆居住エリア

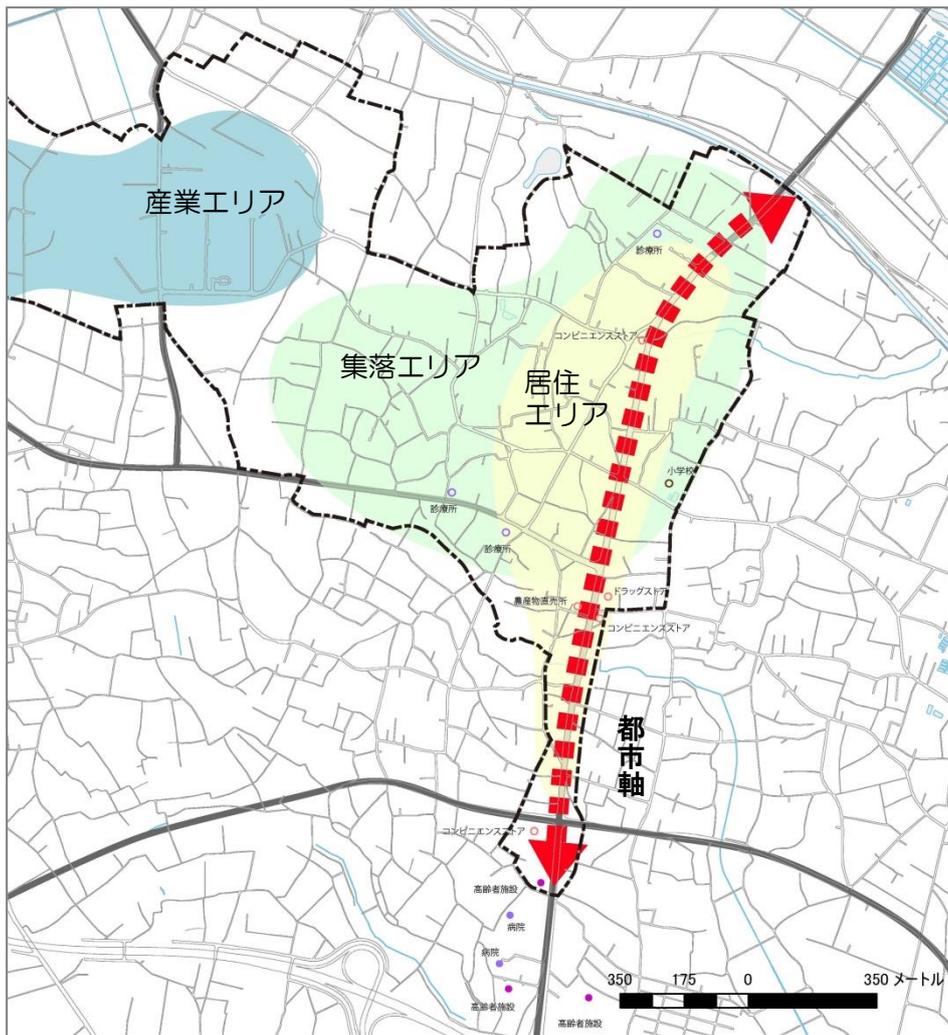
- ・ 結城坂東線沿いの比較的人口・機能の集積が進んでいる所や基盤整備を予定している所を居住エリアとして、誘導します。



【都市の利用イメージ】

- 居住エリアでは、商業施設等まで徒歩でのアクセスが可能であり、日常生活に必要なサービスが確保されます。
- また、岩井市街地の拠点ゾーンまでは、公共交通を利用することで多様なサービスが受けられます。

目指すべき都市構造（沓掛市街地）



今後のスケジュール

第1回委員会 3月26日 現況・課題、まちづくりの方向性



第2回委員会 4月26日 将来市街地像、誘導区域設定（案）

第3回委員会 5～6月 市街化調整区域の取り扱いについて



住民説明会（7-8月頃）



第〇回委員会 9月頃 目標値の設定等



パブリックコメント（11-12月頃）



第〇回委員会 1月頃 とりまとめ



立地適正化計画の公表