ばんどうし
坂東市
BANDO CITY

坂東市立地適正化計画

（案）

平成　　年　　月

坂 東 市

目　　次

Ⅰ．立地適正化計画策定の背景 1

１．立地適正化計画とは 1
２．計画策定の背景 2
３．計画の位置づけ 2
４．計画区域・目標年次 3

Ⅱ．坂東市の現況と課題 5

１．坂東市の現況 5
２．都市構造分析 29
３．現況の整理 42
４．課題の整理 50

Ⅲ．立地適正化の基本的な方針 54

１．まちづくりの方針 54
２．目指すべき都市構造 56

Ⅳ．誘導区域の設定 64

１．居住誘導区域 65
２．都市機能誘導施設・都市機能誘導区域 67

Ⅴ．実現方策 76

１．コンパクトシティ・プラス・ネットワークの実現にむけた施策 76
２．届出 77

Ⅵ．計画の推進 80

１．計画指標の設定 80
２．PDCA サイクルの推進 81

Ⅰ．立地適正化計画策定の背景

１．立地適正化計画とは

我が国の都市における今後のまちづくりにおける課題を解決するため、都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』を実現させるための制度として立地適正化計画制度が創設されました。計画の具体的な内容としては、次の項目に示したものとなります。

（１）おおむね 20 年後の将来像を展望する計画

都市の誘導は短時間で実現するものではなく、計画的な時間軸で進めていくべきです。このことから、一つの将来像として、おおむね 20 年後の都市の姿を展望します。

（２）居住誘導区域および都市機能誘導区域を設定

都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。また、計画では、市街化区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めます。

（３）目指すべき都市像を定め、その実現に向けた基本的な方向性を整理

立地適正化計画策定に向けては、現状の把握・分析を行い、課題を整理します。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定し、あわせて、一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための基本的な方向性を記載します。

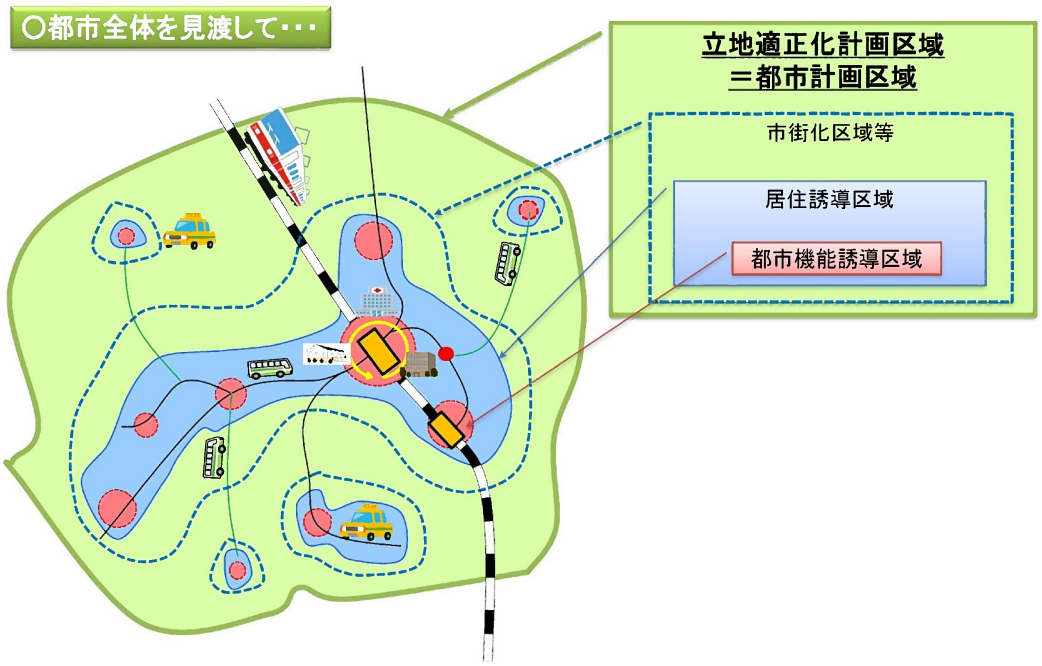

図１　立地適正化計画の対象

2．計画策定の背景

坂東市は、茨城県の南西部に位置し、利根川沿いの台地部に市街地が形成され、自然と都市がバランスよく保たれた田園都市として成長してきました。

近年では、首都圏中央連絡自動車道坂東 IC の開通などにより、広域交通体系が整い、坂東インター工業団地の整備など、更なる産業発展も期待されています。一方で、本市ではここ 10 年で少子高齢化が進み 3 千人以上の人口が減少しており、今後 20 年では更に 1 万人ほどの人口減となる見通しです。そのため、人を惹きつける魅力ある都市づくりが求められています。

また本市は、岩井・沓掛の市街地だけでなく主要な集落に生活の拠点が形成されております。自動車交通を主体とした交通環境が形成されており、住まいや施設が広範囲に分布する形のまちとなっています。

今後は、住みよい生活環境を保持するとともに、インフラの維持管理等の負担が少ない、効率的なまちづくりが求められることから、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちの実現を目指し、本計画を策定するものです。

本計画は、生活サービス施設等が集積し公共交通により誰もが容易にアクセスし、サービスを享受できる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちをつくるため、居住と都市機能の誘導に関する内容を計画していきます。

3．計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市全体を見渡す計画であることから、市町村マスタープランの一部と見なされます。さらに、医療・福祉・商業等複数の分野と関連することから、他分野の計画・施策等と連携を図る必要があります。

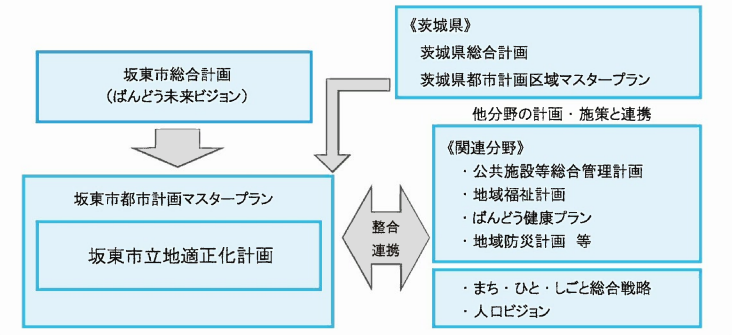

図 2　立地適正化計画の位置づけ

●根拠法：都市再生特別措置法（第 81 条）

市町村は、都市計画法第 4 条第 2 項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

４．計画区域・目標年次

１）計画区域：坂東市全域

計画区域は、都市計画区域全域が対象であり、本市は市域全体が都市計画区域となっていることから、本市全域を計画の対象とします。

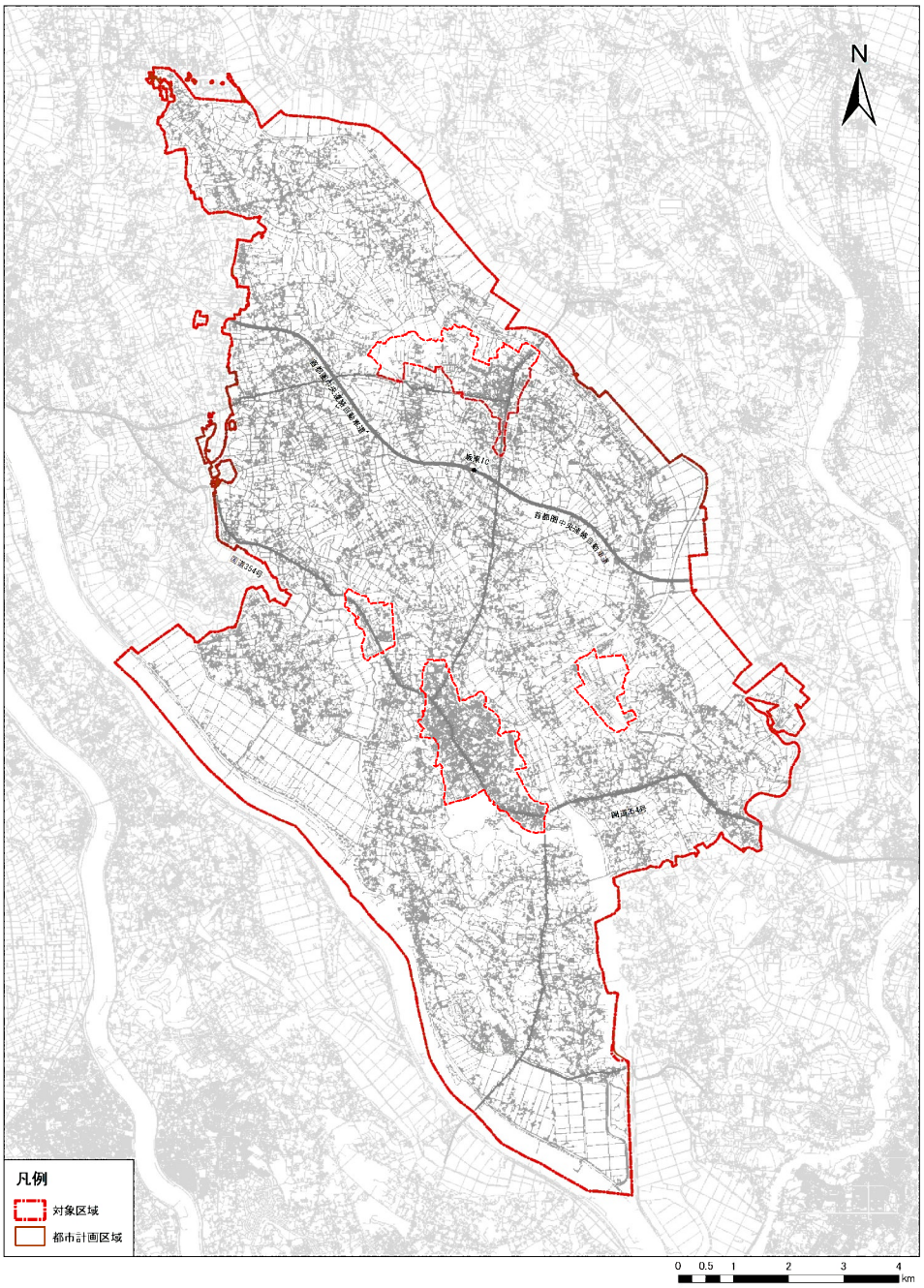

図３　計画対象区域

２）目標年次：2038（平成 50）年度

都市の誘導は短時間で実現するものではなく、計画的な時間軸で進めていく必要があることから、20 年後を目標として定めます。

しかし、計画の進捗状況や社会環境の変化等を踏まえ、おおむね 5 年ごとに見直しを行うこととします。

Ⅱ．坂東市の現況と課題

１．坂東市の現況

（１）人口・世帯

１）人口・世帯の推移

本市の総人口は平成 7 年の 59, 738 人をピークとし、平成 27 年は、54, 087 人となっており、年々減少する傾向があります。一方で世帯数は年々増加の傾向にあり、平成 27 年時点では 17, 327 世帯となっています。

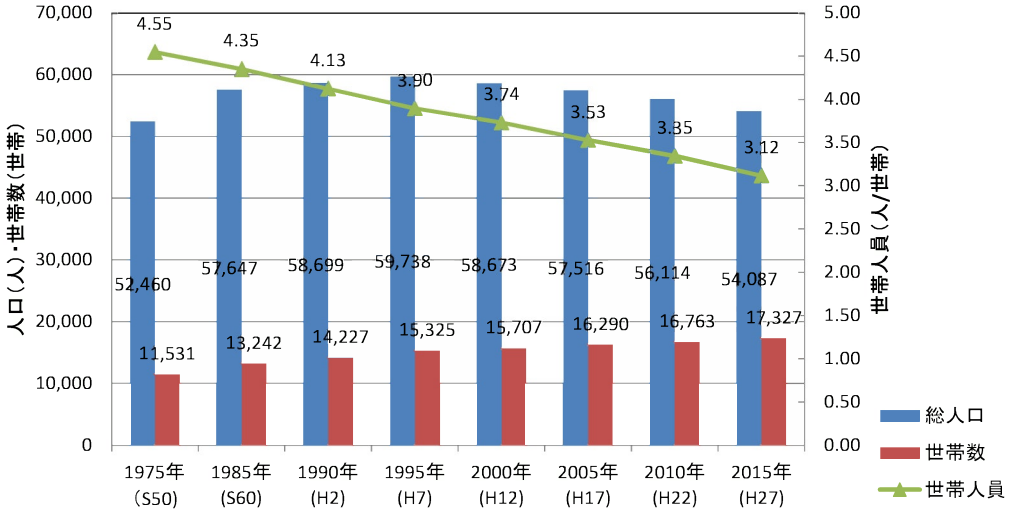

図 4　人口･世帯数･世帯人員の推移

２）年齢 3 区分人口割合の推移

●平成 27 年時点で、本市の高齢者割合は 26. 5%となっています。

●0～14 歳の年少人口割合は年々減少しており、65 歳以上の高齢者割合は増加傾向にあります。昭和 50 年と平成 27 年を比較すると、65 歳以上の割合は約 3 倍に増えており、0～14 歳の割合は半分程度まで減ってきています。

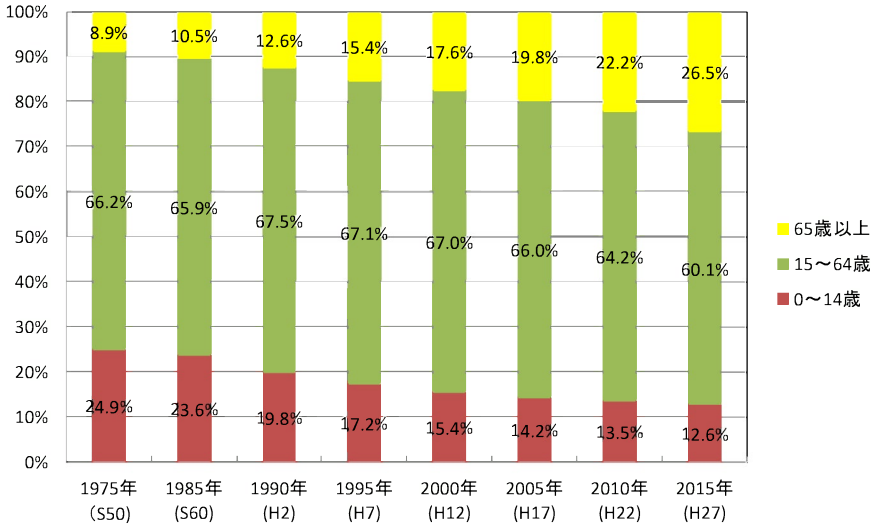

図 5　年齢 3 区分人口割合の推移

※年齢不詳を除いているため、構成比の合計は 100%とならない場合がある。

【人口分布図：平成 27 年】

本市では、岩井市街地に最も人口が集積しています。次いで沓掛市街地で一定の集積が見られますが、市域の広範囲に居住地が分散している傾向にあります。

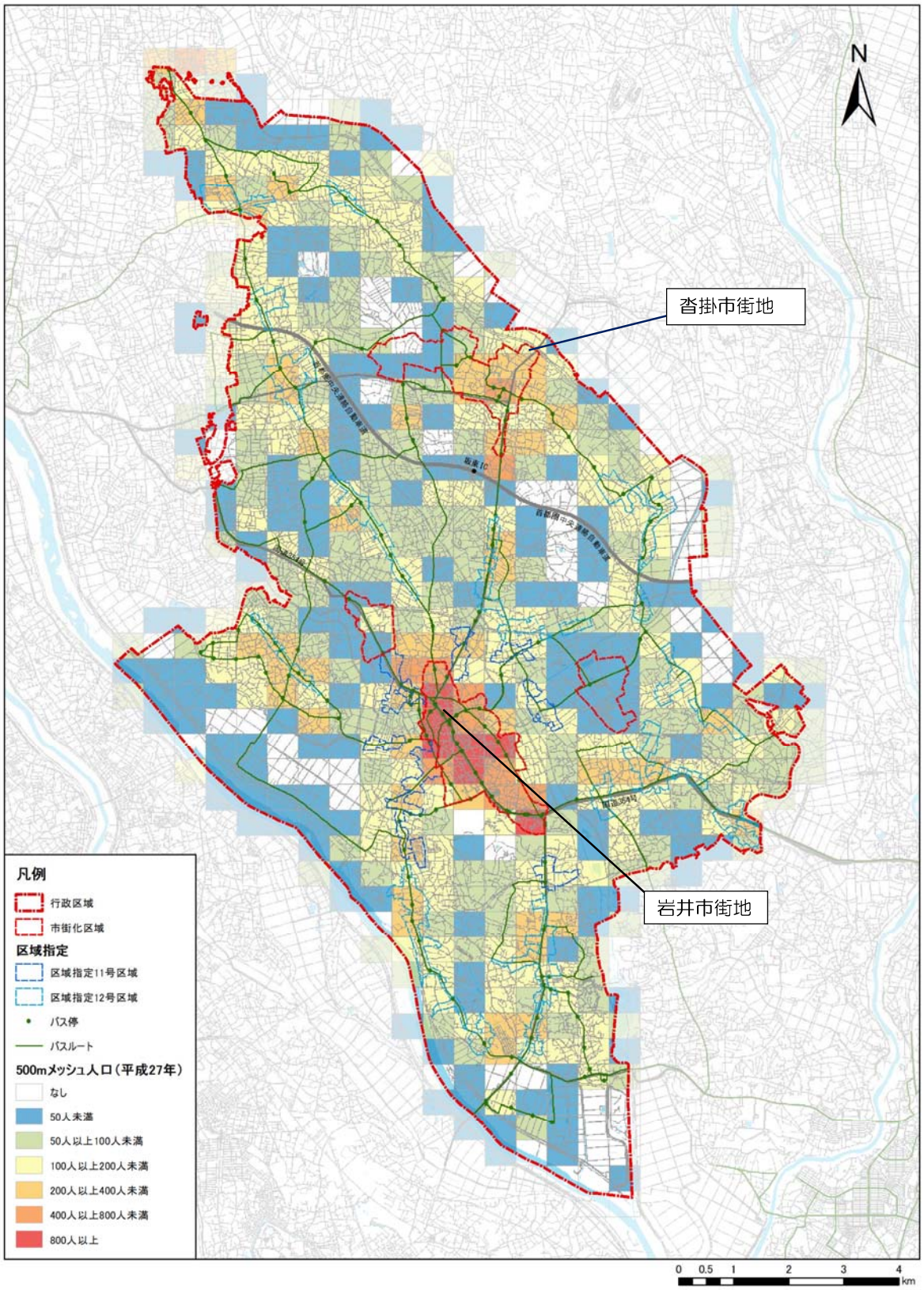

図 6　人口分布図

出典：平成 27 年国勢調査

【人口増減図：平成 22 年⇒平成 27 年】

岩井市街地は、南側の国道 354 号沿いで 100 人以上増加したところがあります。一方、50 人以上減少した地区も見られます。沓掛市街地は、県道沿いは減少し、県道西側で人口増加が見られます。また、市街化調整区域は、主要地方道結城坂東線沿いや、逆井山小学校、坂東総合高等学校の周辺地区など、いくつかの集落で人口増が見られます。

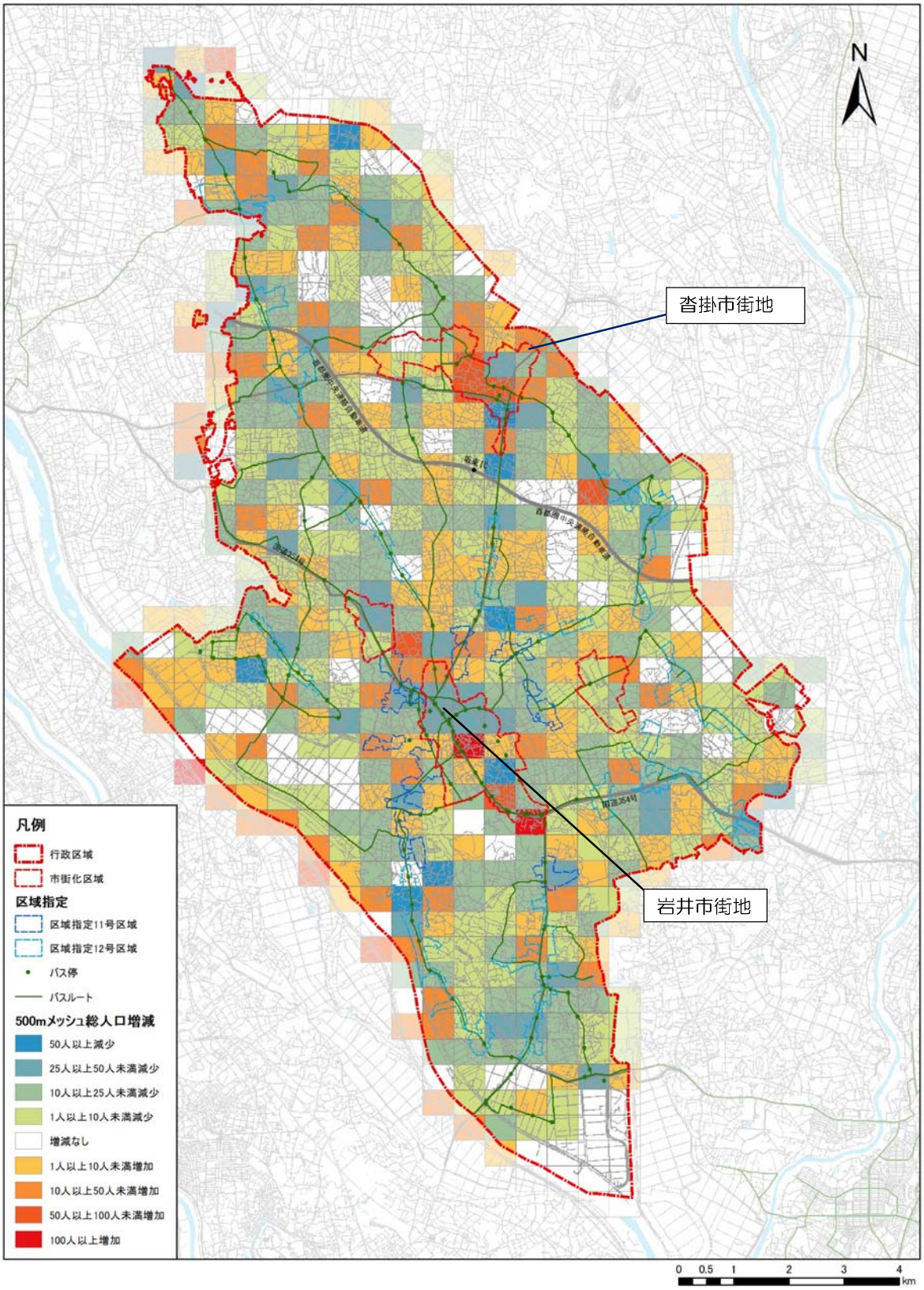

図 7　人口増減図(平成 22 年･平成 27 年)

出典:平成 22 年･27 年国勢調査

【高齢者人口増減図：平成 22 年⇒平成 27 年】
　市全域で高齢者数の増加傾向が見られます。

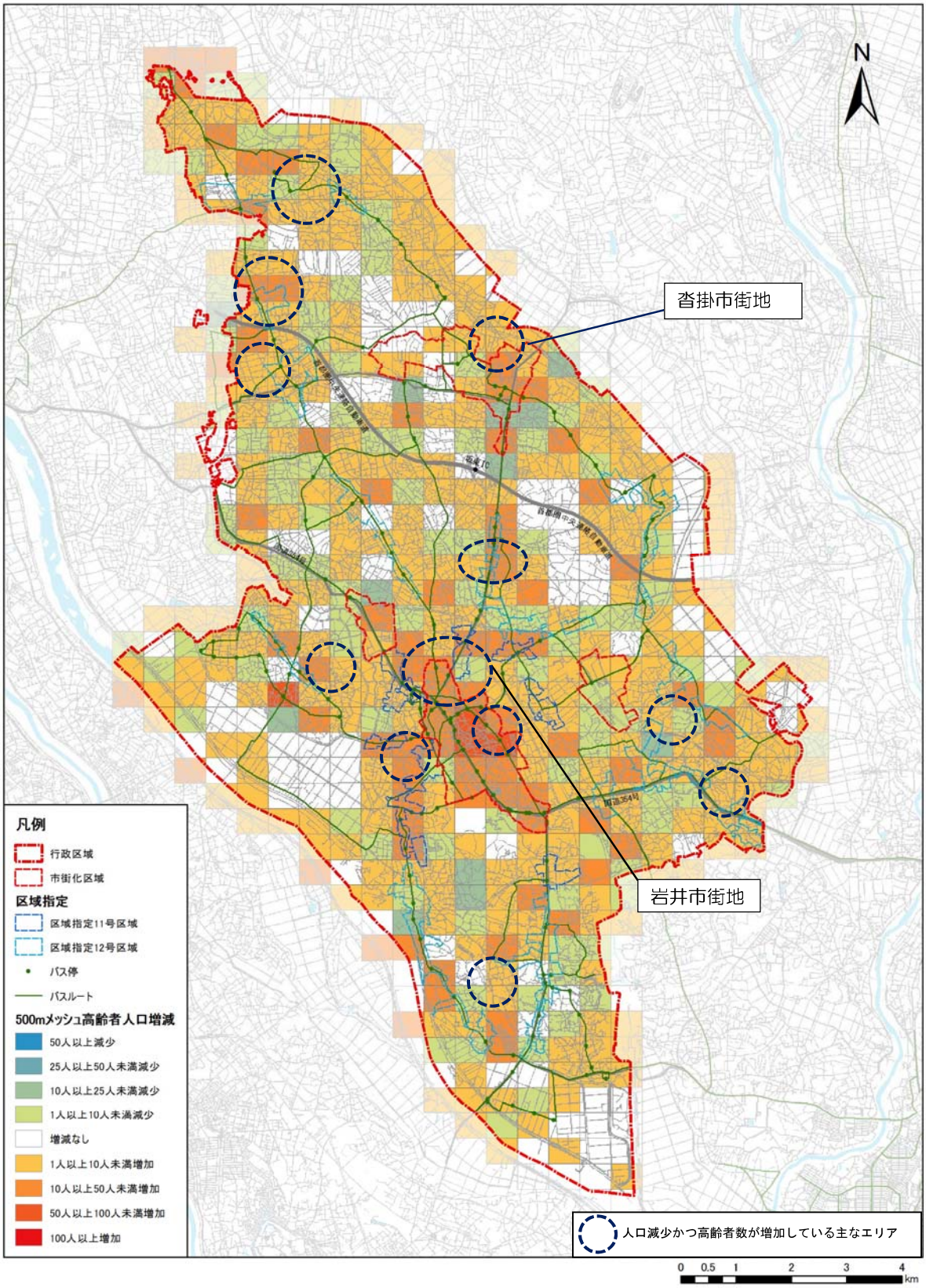

図 8　高齢者人口分布図（平成 22 年・平成 27 年）
出典：平成 22 年・27 年国勢調査

3）将来人口の予測

●将来人口（国立社会保障・人口問題研究所推計）は年々減少していき 2040（H52）年には 41,961 人となり、2015 年に比べて約 12,000 人減少すると予測されています。

●将来の 0～64 歳の人口は減少していきますが、65 歳以上の高齢者はあまり変化がありません。そのため、本市の 65 歳以上の人口割合が増えていき、2020 年には約 30%に達し、2040 年には 35%を超える予測となっています。

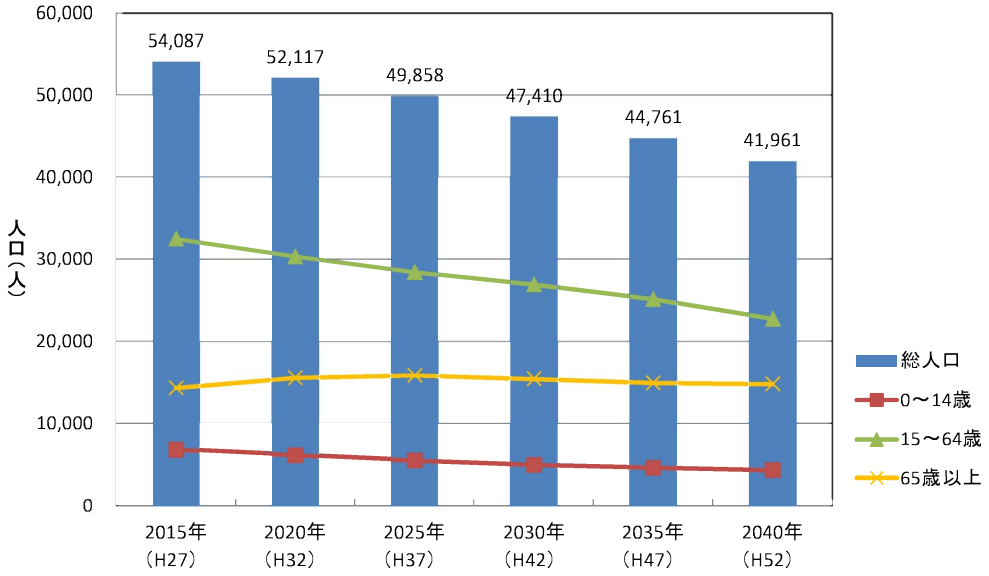

図 9　将来人口の予測

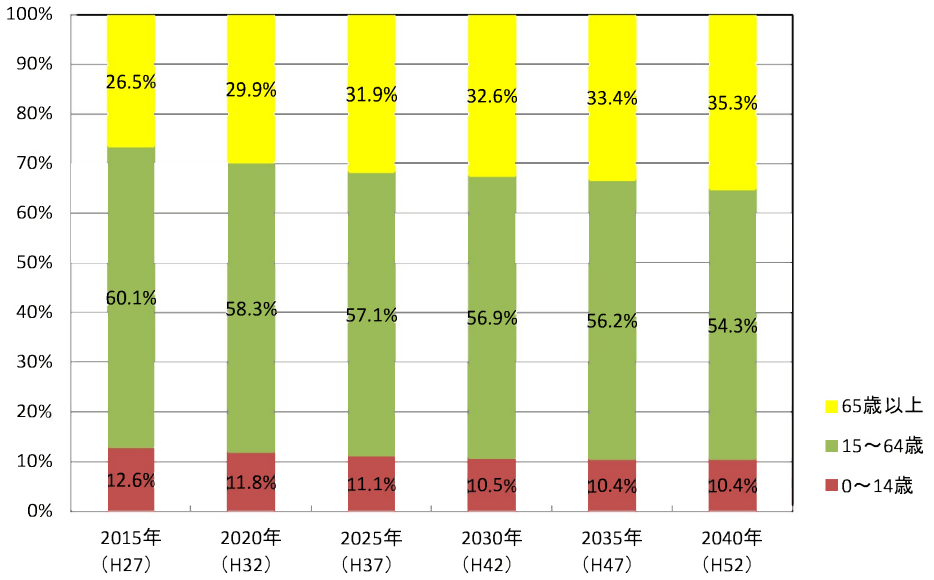

図 10　年齢 3 区分の将来人口の予測

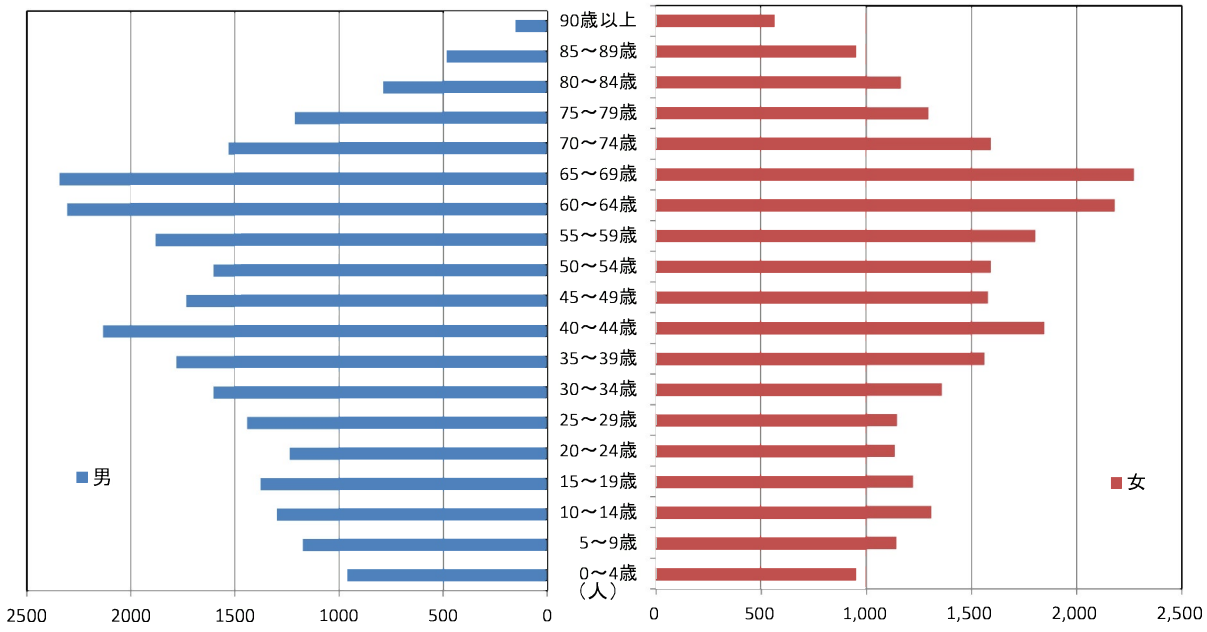

図 11　将来人口ピラミッド 2015(H27)年度

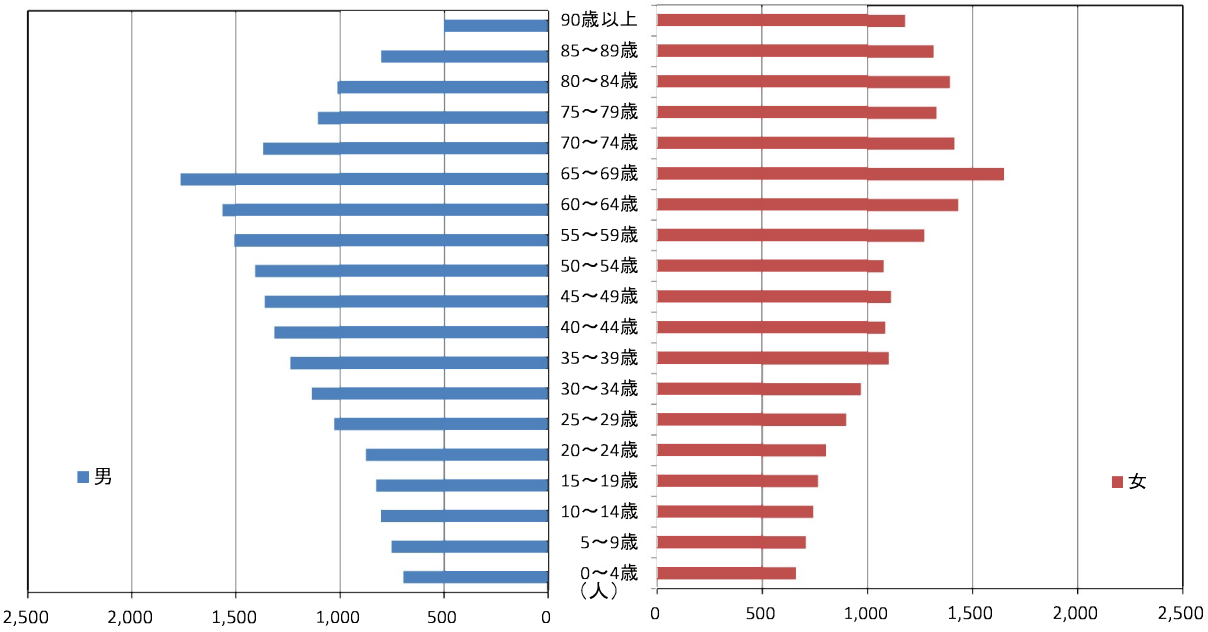

図 12　将来人口ピラミッド 2040(H52)年度

（２）土地利用等

１）都市計画

●本市は、五霞町、境町と共に岩井・境都市計画区域に属し、市街化区域と市街化調整区域の区分（線引き）を行っています。

●都市計画区域は、行政区域の全域で 12,318.0ha（都市計画決定の面積）、市街化区域面積 753.4ha（市域の約 6%）、市街化調整区域は 11,564.6ha（市域の約 94%）となっています。

●市街化区域は、「岩井市街地、沓掛市街地および坂東インター工業団地、つくばハイテクパークいわい、既存産業拠点」が指定されています。また、地区計画は 4 地区、区域指定は、11 号区域が 7 地区、12 号区域が 20 地区となっています。

表 1　用途地域

区分			面積(ha)	建ぺい率	容積率
都市計画区域			12,318.0	—	—
	市街化区域		753.4	—	—
		第一種低層住居専用地域	169.8	40%	80%
		第一種中高層住居専用地域	81.7	60%	200%
		第一種住居地域	101.5	60%	200%
		第二種住居地域	78.7	60%	200%
		住居系小計 市街化区域に占める割合	431.7 57.3%	—	—
		近隣商業地域	15.8	80%	200%
		商業地域	12.0	80%	400%
		商業系小計 市街化区域に占める割合	27.8 3.7%	—	—
		準工業地域	14.0	60%	200%
		工業地域	112.2	60%	200%
		工業専用地域	167.7	60%	200%
		工業系小計 市街化区域に占める割合	293.9 39.0%	—	—
	市街化調整区域		11,564.6	60%	200%

資料：都市計画マスタープラン（平成27年3月）

表 2　地区計画の状況

地区名	面積(ha)	地区の概要	地区整備計画等の内容		建築条例の有無	決定・制定締結年月日
			地区施設	建築物に関する事項		
新道地区	3.9	近隣商業地域	－	用途、意匠	無	H11. 8.12
本町・仲町・新町地区	12.0	商業地域	道路、ポケットパーク、駐車場	用途、外壁の位置、意匠	無	H 4. 2.13
辺田地区	39.5	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種住居地域	道路	用途、敷地面積の最低限度	無	H22. 4. 8
馬立・幸田地区	66.7	市街化調整区域内における既存工場等の立地・集積地	道路	用途、容積率・建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、外壁の位置、高さの最高限度、緑地の保全	無	H25.12.16

資料：都市計画マスタープラン（平成27年3月）

表 3　区域指定の状況

区分	地区数	面積(ha)	当初指定年月日
区域指定11号区域	7	200.3	H16. 6.17
区域指定12号区域	20	675.9	H16. 6.17

資料：都市計画マスタープラン（平成27年3月）

※11 号区域、12 号区域とは （都市計画法第 34 条第 11 号、12 号）

11 号区域とは、市街化区域に隣接又は近接し、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域のうち坂東市条例で指定する区域です。12 号区域とは、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、政令で定める基準に従い、坂東市条例で指定する区域です。【坂東市都市計画法の規定による開発行為等の許可等の基準に関する条例（H23. 4. 1 施行）】

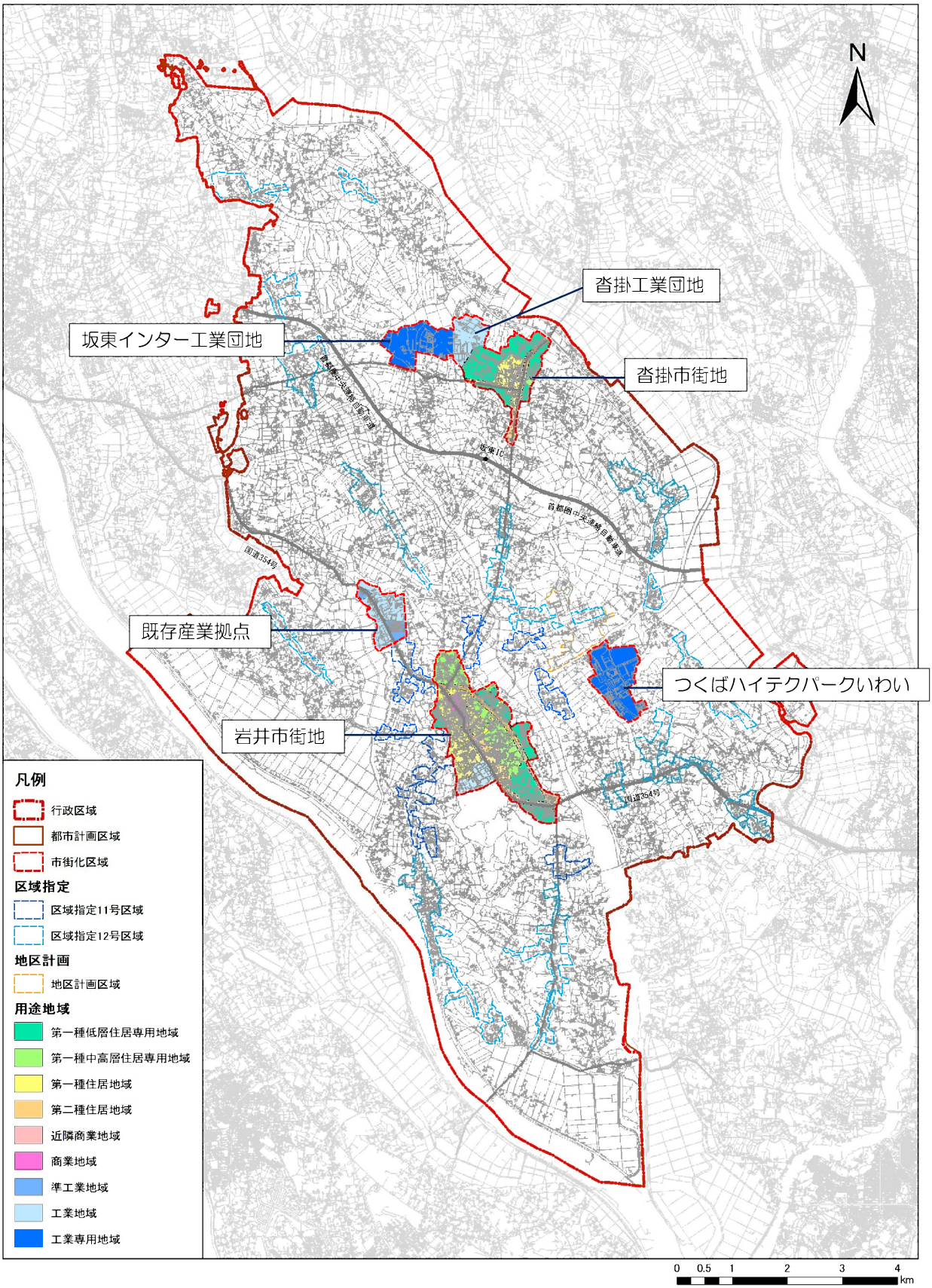

図 13　都市計画図

出典：坂東市都市計画基礎調査（平成 27 年度）

２）土地利用・市街地整備

●平成 26 年における本市の土地利用は、総面積 12,318ha のうち、田が約 18%、畑が約 30%、宅地が約 14%、山林、雑種地、原野を合わせて約 17%、その他が約 21%という構成になっています。また、農地や山林の減少に伴い、建物用地は昭和 51 年に比べて、増加しています。

●国土数値情報による土地利用の変化（昭和 51 年および平成 26 年）を比較すると、市全域で宅地が増加していることがわかります。

●市街地開発事業は、工業団地造成事業が 2 地区あります。工業団地の幸神平地区（つくばハイテクパークいわい）は事業完了、半谷・冨田地区（坂東インター工業団地）は、平成 25 年から事業中となっています。

表 4　平成 26 年土地利用状況

平成 26 年 土地利用状況		面積(ha)	構成比
総面積		12,318	100.0%
	田	2,218	18.0%
	畑	3,773	30.6%
	宅地	1,731	14.0%
	山林	1,242	10.1%
	雑種地	750	6.1%
	原野	57	0.5%
	その他	2,547	20.7%

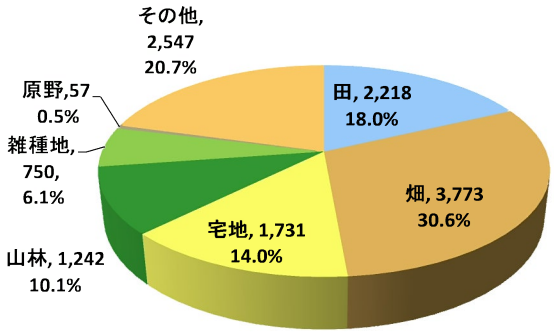

図 14　平成 26 年土地利用状況

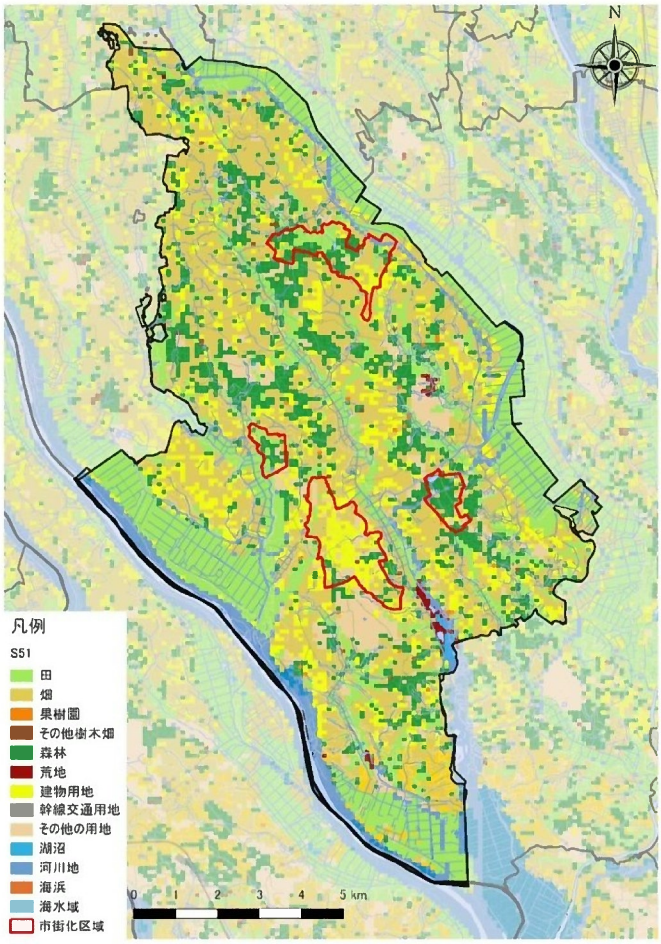

図 15　昭和 51 年の坂東市の土地利用

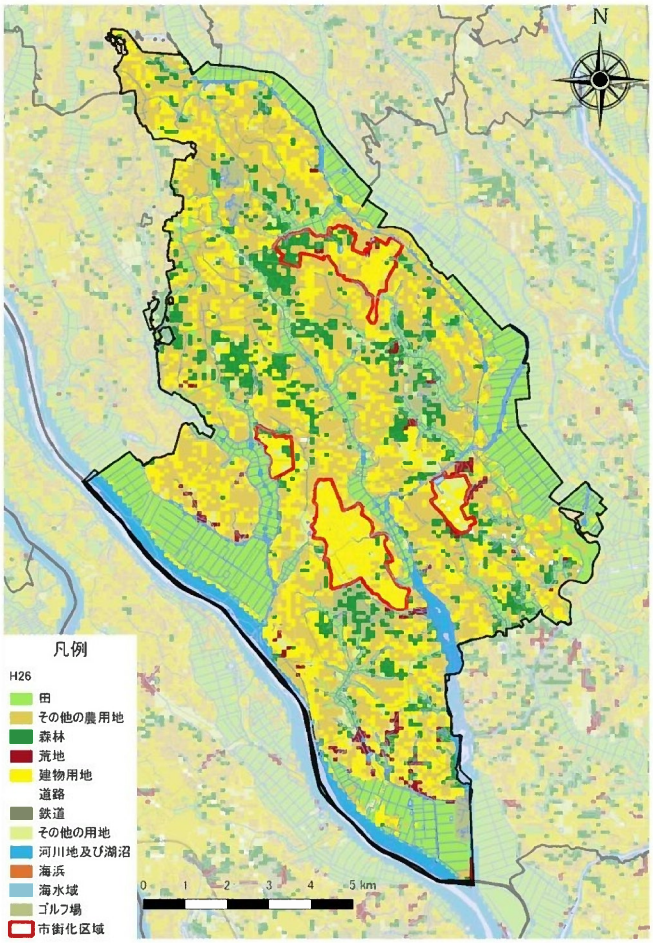

図 16　平成 26 年の坂東市の土地利用
出典：国土数値情報（昭和 51 年・平成 26 年）

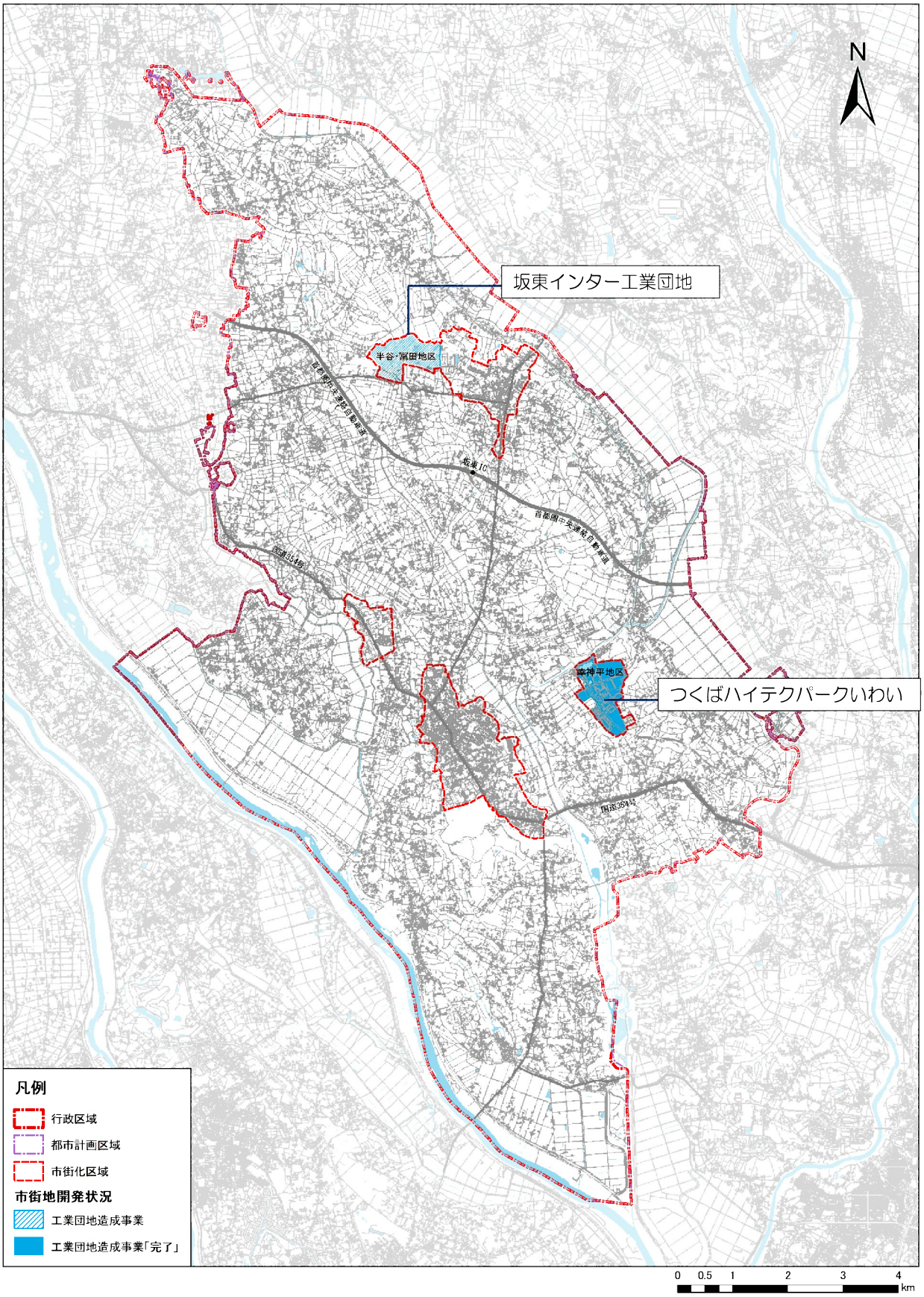

図 17　市街地開発状況図

出典：坂東市都市計画基礎調査（平成 27 年度）

3）農業振興地域

基幹産業の農業に関する地域指定については、行政区域 12,318ha の内、農業振興地域は 11,168ha（市域の約 90%）、農振農用地は 3,951ha となっています。

表 5　農業地域指定状況

			面積(ha)	構成比
行政区域			12,318	100.0%
	農業振興地域		11,168	90.7%
		農用地区域	3,951	35.4%
		農用地区域以外	7,217	64.6%

出典：農業政策課資料（平成 26 年 4 月 1 日時点）

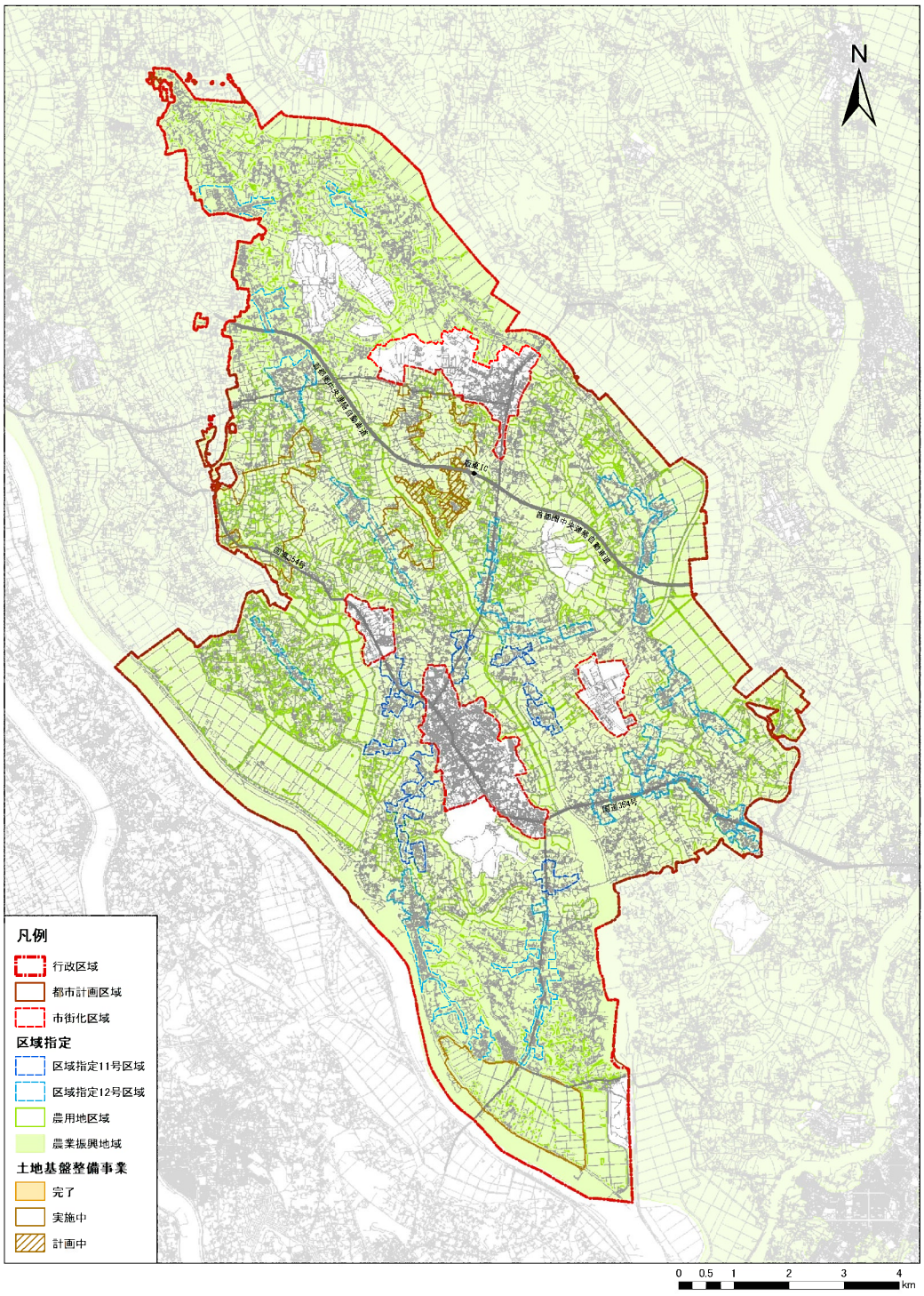

図 18　農業関係事業実施状況図

出典：坂東市都市計画基礎調査（平成 27 年度）・農業政策課資料（平成 26 年 4 月 1 日時点）

４）新築状況

新築住宅について、平成 22 年～平成 26 年の過去 5 年間では、市街化調整区域内の住居系が最も多くなっています。

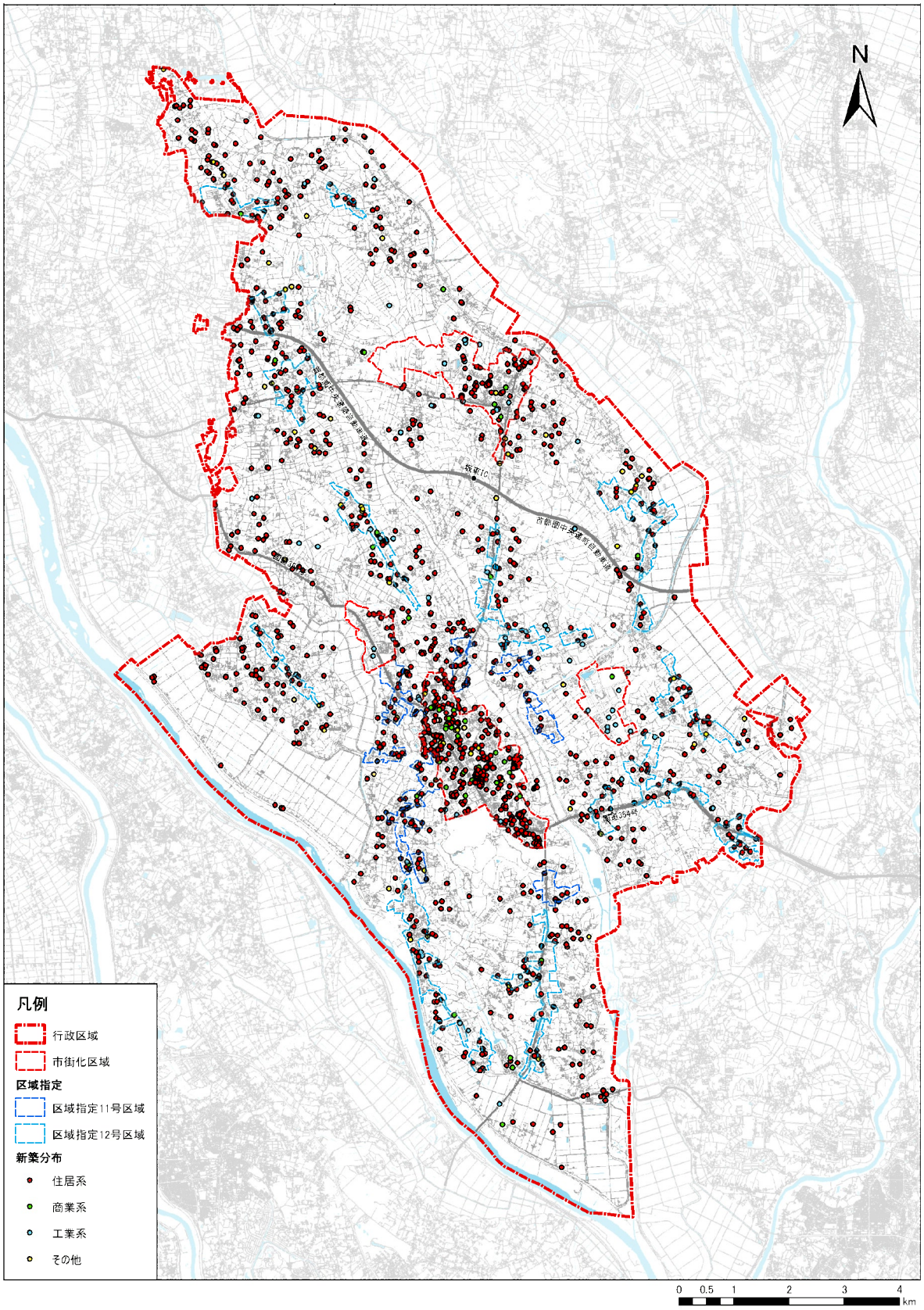

図 19　新築分布状況図（平成 22 年～平成 26 年）

出典：坂東市都市計画基礎調査（平成 27 年度）

５）都市基盤

●道路網は、南北に伸びる国道 354 号と主要地方道結城坂東線、東西に伸びる土浦境線、圏央道、国道 354 号バイパスを中心に構成されています。

●主要な幹線道路は、おおむね供用されていますが、両市街地を結ぶ沓掛橋・岩井線は未供用（整備中）となっています。

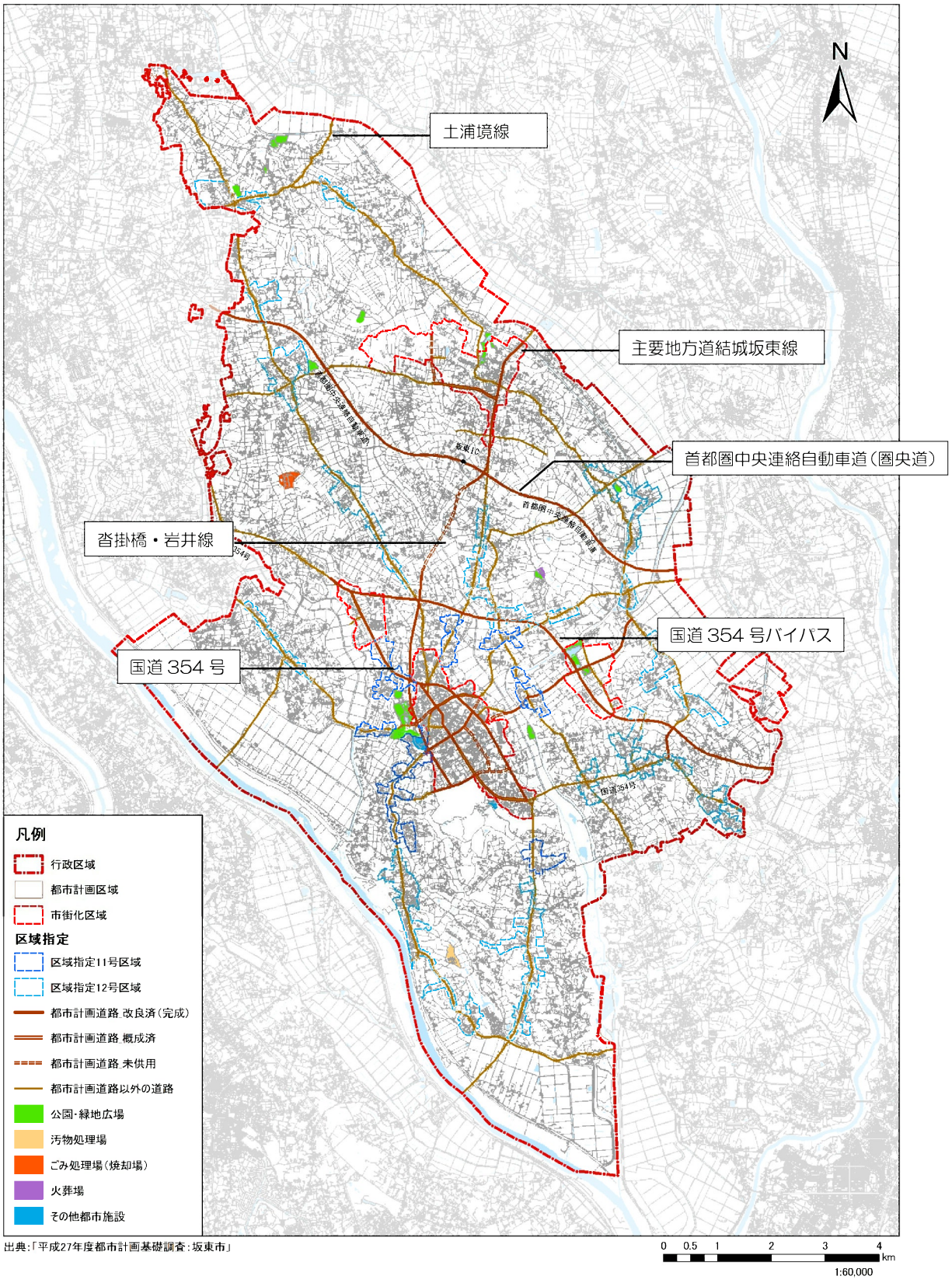

図 20　道路・交通施設およびその他都市施設図

出典：坂東市都市計画基礎調査（平成 27 年度）

6）公園・緑地

●岩井地区には八坂公園、中央児童公園等が整備されています。
●猿島地区には前山公園、しど谷津公園等が整備されています。
●市内の緑地は、児童遊園地、ゴルフ場、利根川、江川に指定されている自然環境保全地域、条例による里山などで構成されています。

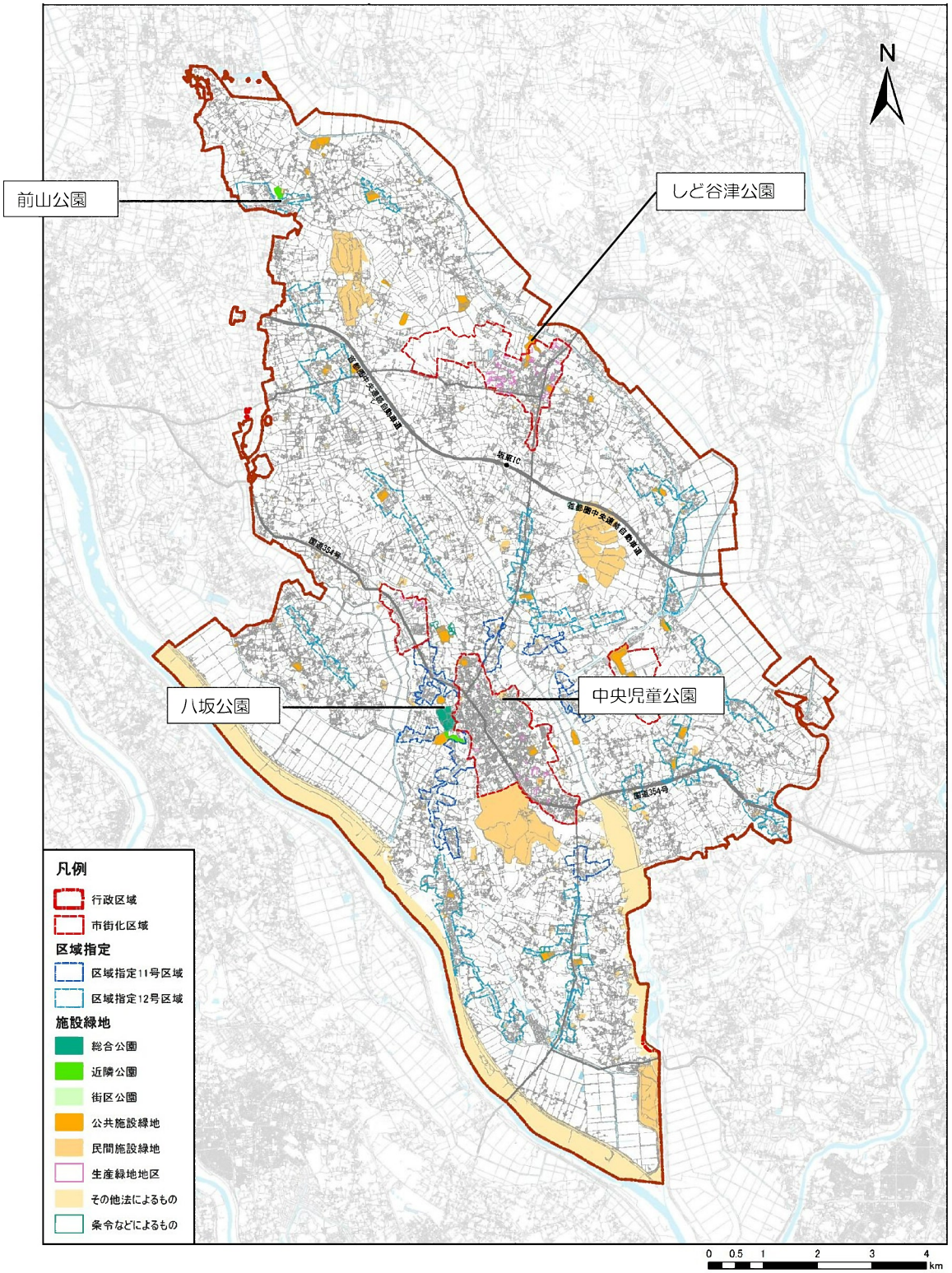

図 21　公園･緑地現況図
出典：坂東市都市計画基礎調査（平成 27 年度）

7）公共交通

●市内公共交通は、幹線道路を中心とした「コミュニティバス 6 系統」と、市全域を広くカバーするデマンドタクシーによる地域公共交通体系が整備されています。市内外を連絡する路線バスは、守谷市方面、野田市方面のほか、境町と連絡する巡回バス（岩井ルート、境ルート）が運行されています。

●岩井市街地の中心部には、路線網が集中し、岩井バスターミナルから放射状にルートが設定されています。

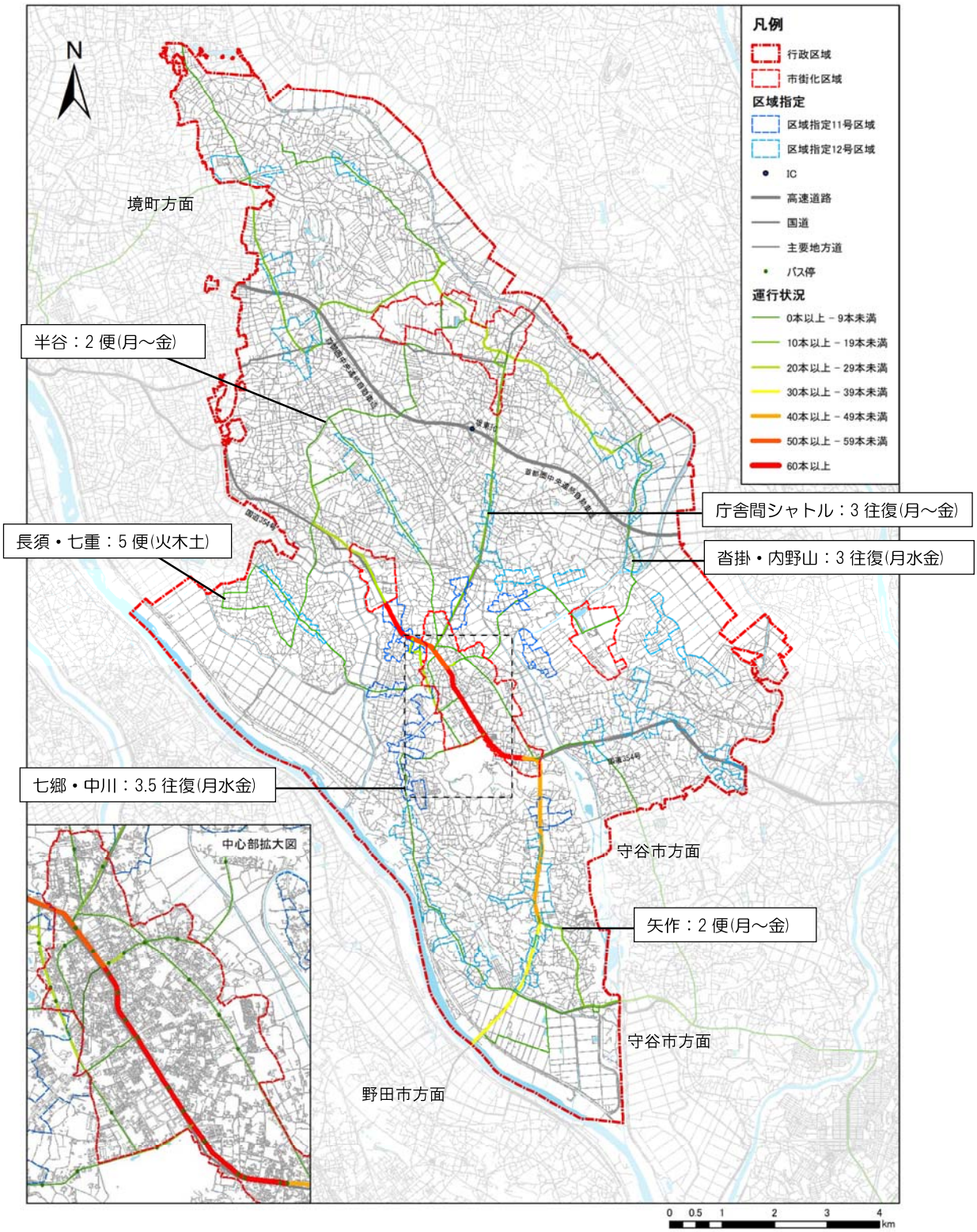

図 22　公共交通運行状況図

8）防災

●浸水想定区域は、岩井市街地でバイパス沿い東側、江川沿いの農地に 0.5 m未満の想定区域が指定されています。沓掛市街地では、浸水想定区域の指定はありません。

●土砂災害警戒区域は、計 15 箇所が指定されており、このうち 7 箇所が特別警戒区域に指定されています。なお、市街地の用途地域内での指定はありません。

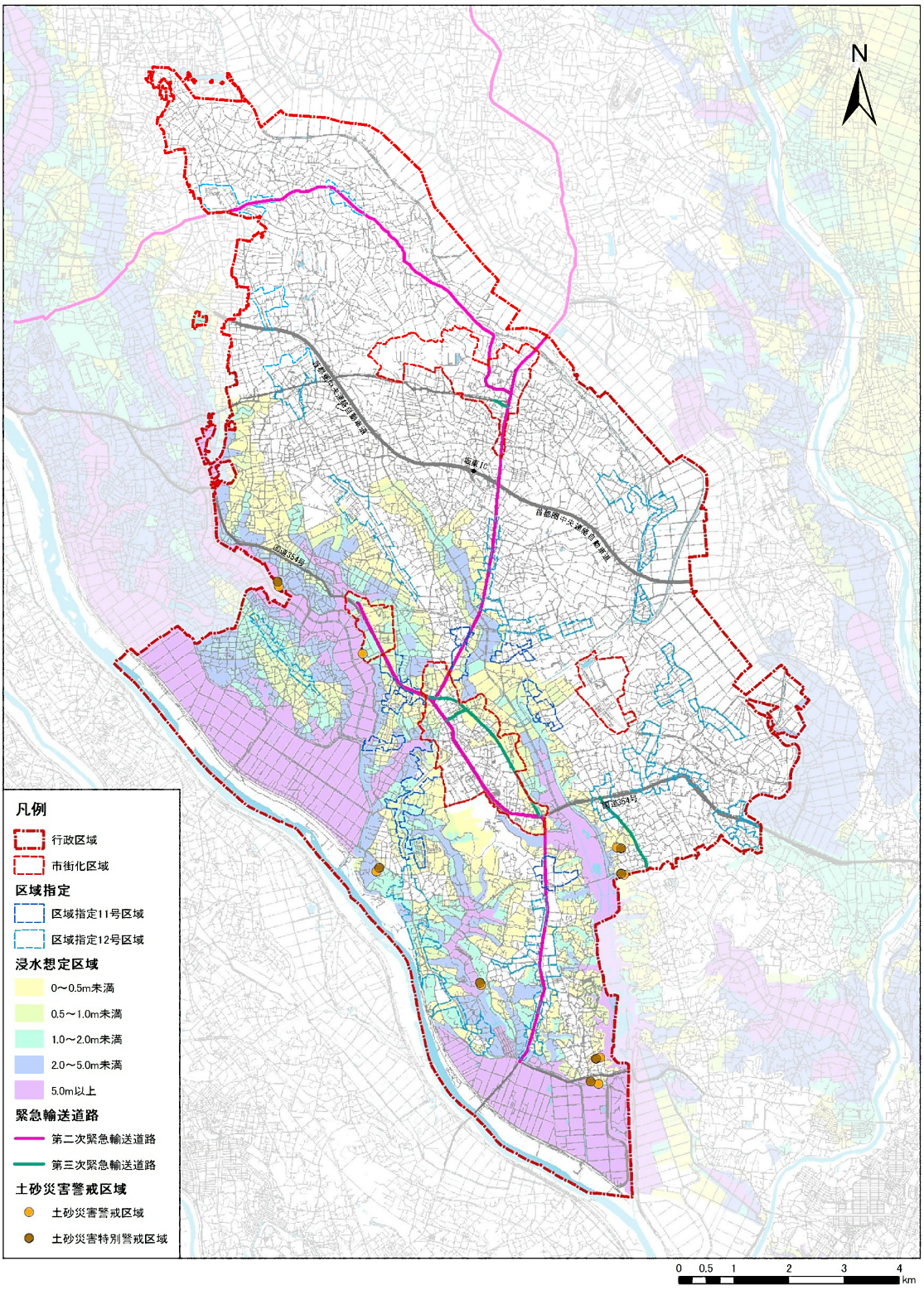

図 23　浸水想定区域

出典：国土数値情報-浸水想定区域（平成 24 年）・坂東市地域防災計画-緊急輸送道路（平成 27 年 3 月）

9）主要施設

岩井市街地には、主な施設が集中し立地していますが、沓掛市街地には、学校、社会福祉施設、行政施設がほとんど立地していません。市街化調整区域には、医療、福祉、介護、行政、教育、商業といった多くの施設が分散し立地しています。

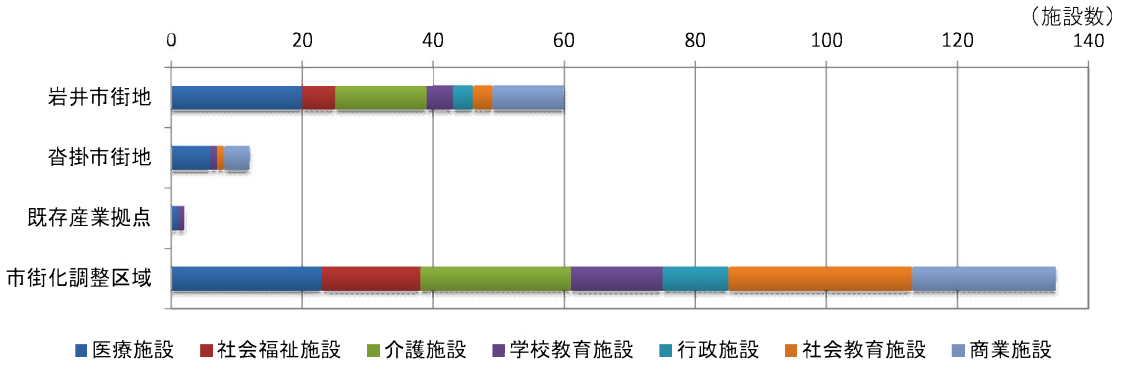

図 24　区域別主要施設立地状況

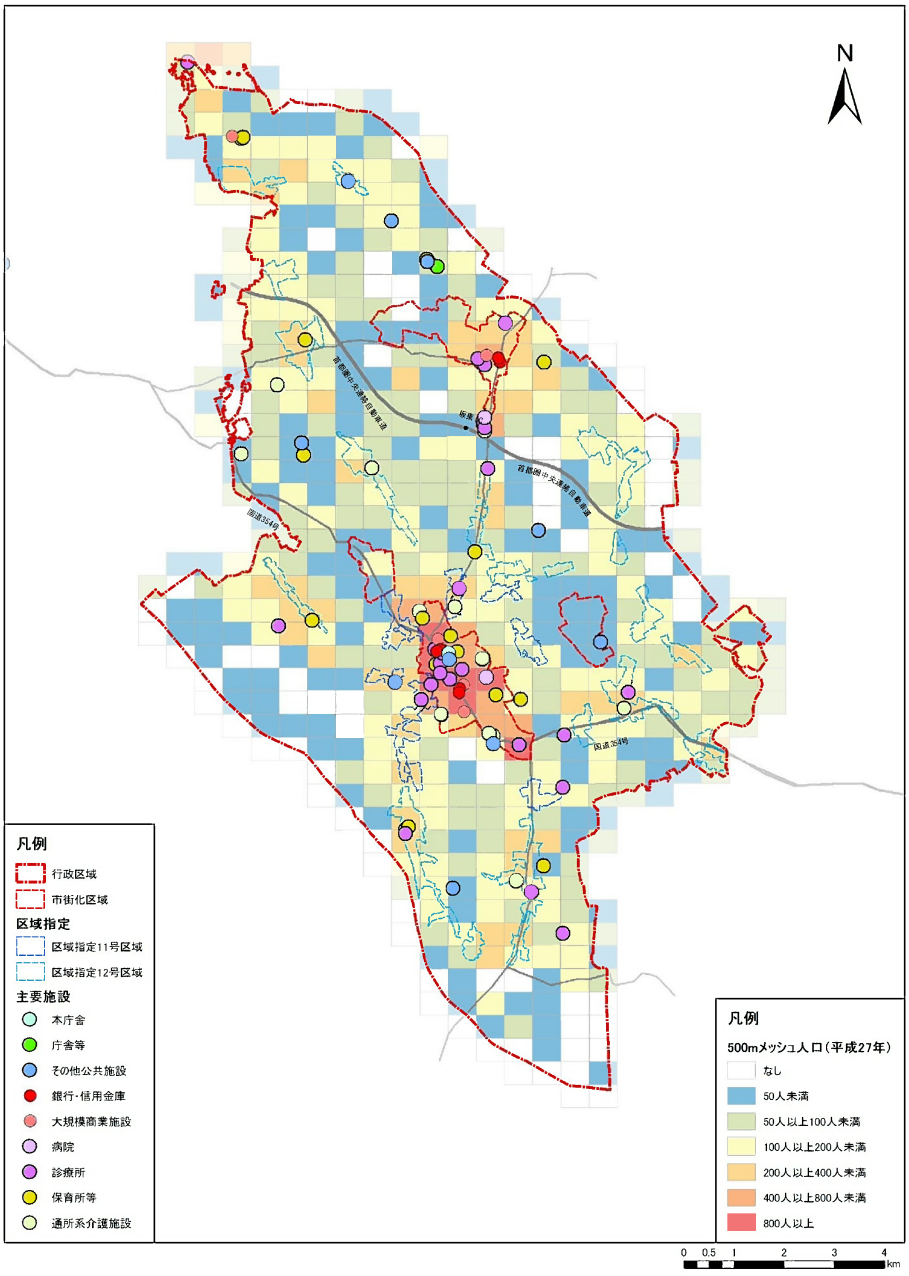

図 25　主要施設立地状況

10）産業構造

①産業全般

●本市の全産業の事業所数･従業者数は、平成 16 年から平成 21 年まで徐々に増加し、平成 21 年にピークとなり、平成 21 年から平成 26 年まで減少しています。事業所一箇所当たりの従業者数は、近年では平成 26 年（8.69 人/箇所）が最も高くなっています。

●周辺市との比較では、平成 26 年の事業所一箇所当たりの従業者数は、常総市が最も多く（10.98 人/箇所）、坂東市が一番少なくなっています（8.69 人/箇所）。

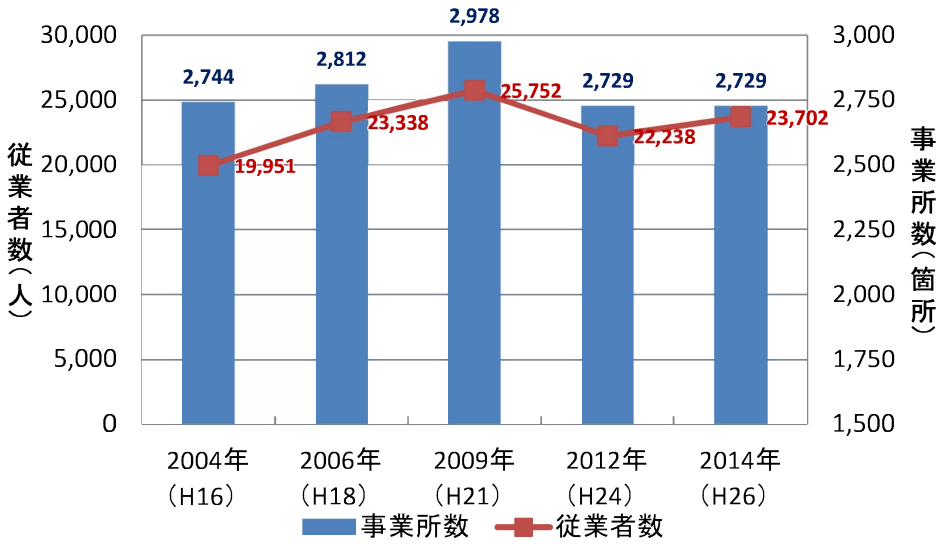

図 26　事業所数･従業者数

出典：経済センサス（平成 16 年～平成 26 年）

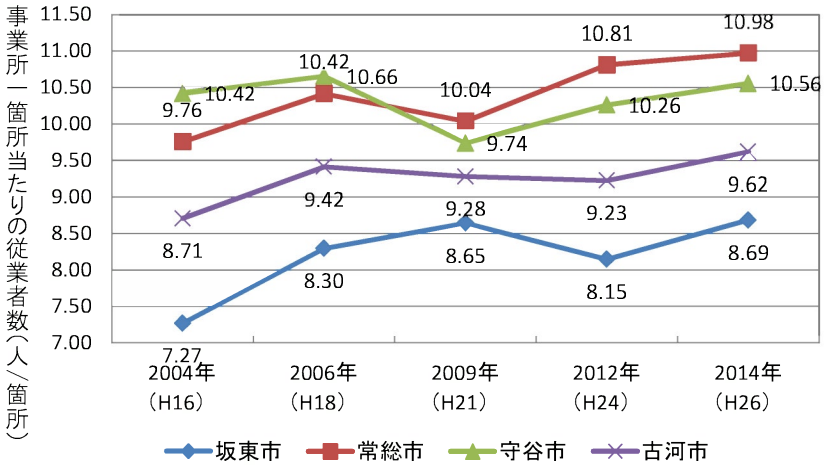

図 27　事業所･一箇所当たりの従業者数（人/箇所）

出典：事業所企業統計および経済センサス（平成 16 年～平成 26 年）

②農業

●本市の農業は、農家数、耕地面積ともに減少しています。農家数は平成12年と平成27年を比べると半数以上に減少し、耕地面積も約75%に減少しております。

●周辺市との比較では、坂東市の農家一戸当たりの耕地面積は一貫し増加していましたが、守谷市の増加傾向が最も大きいことが伺えます。平成27年の農家一戸当たりの耕地面積は、守谷市が最も広く（2.58 ha/戸）、坂東市が一番狭くなっています（1.72 ha/戸）。

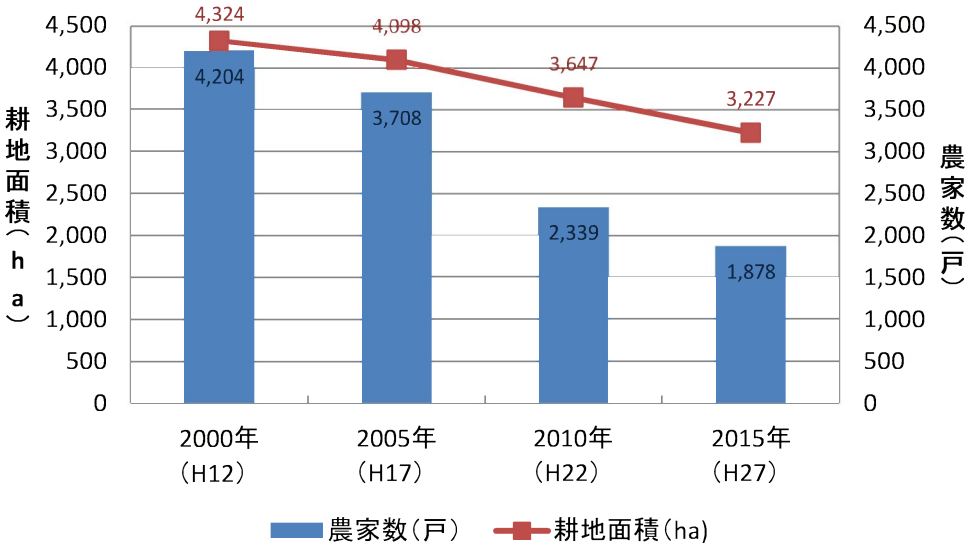

図 28　農家数･耕地面積

出典：農林業センサス（平成 12 年～平成 27 年）

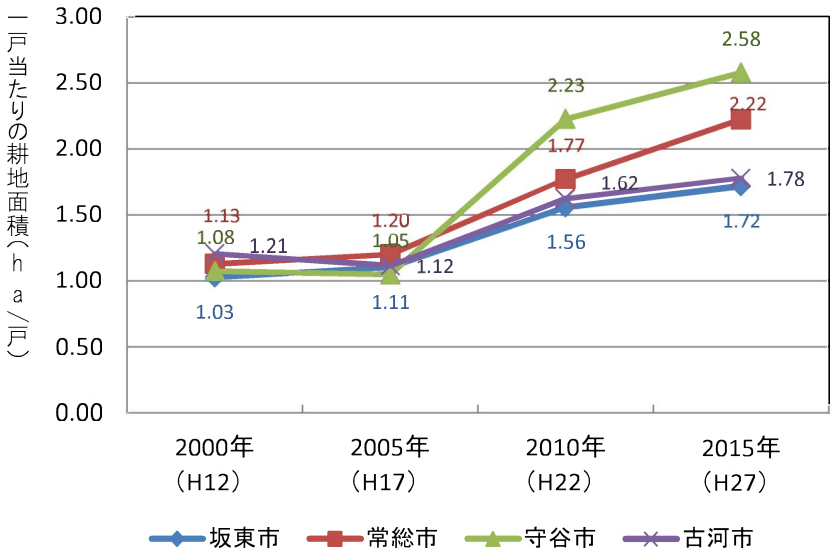

図 29　農家･一戸当たりの耕地面積(ha/戸)

出典：農林業センサス（平成 12 年～平成 27 年）

③工業

●本市の製造業事業所数は減少傾向にあります。一方、製造業従業者数は増加傾向にあります。

●周辺市との比較では、平成 26 年に製造業・一箇所当たりの年間出荷額は、守谷市が最も多く（36.5 億円/箇所）、坂東市が一番少なくなっています（13.8 億円/箇所）。

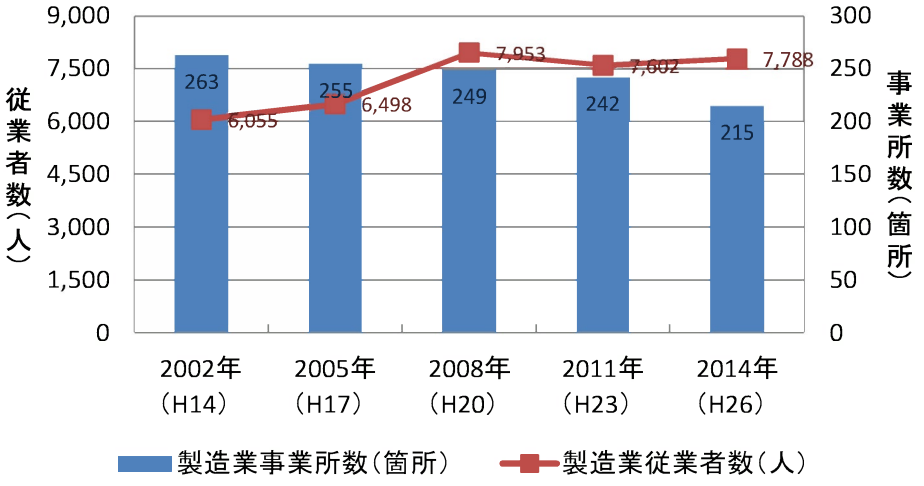

図 30　製造業事業所数･製造業従業者数

出典：工業統計（平成 14 年～平成 26 年）

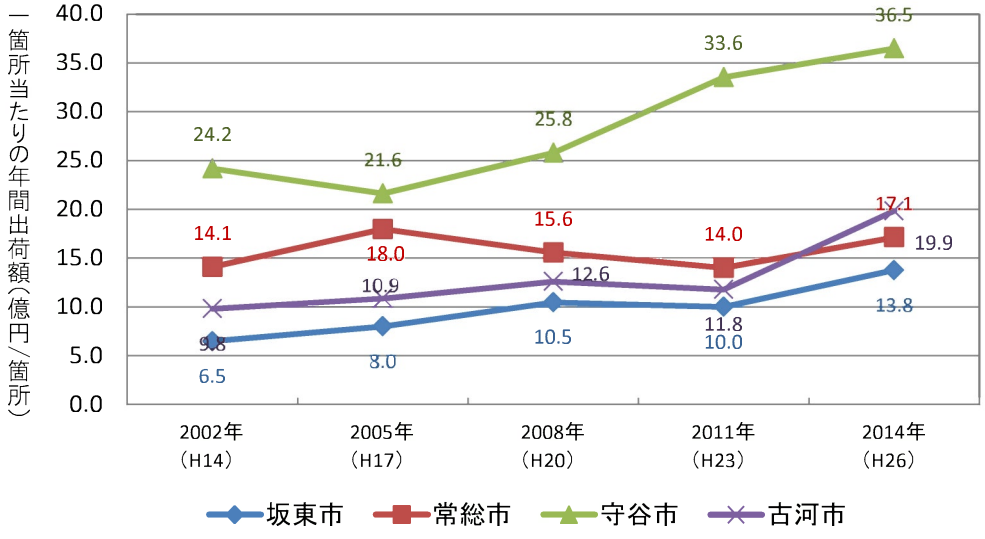

図 31　製造業･一箇所当たりの年間出荷額（億円/箇所）

出典：工業統計（平成 14 年～平成 26 年）

④商業

●本市の卸・小売業事業所数は、減少傾向にあります。一方、卸・小売業従業者数は平成 16 年から平成 19 年まで微増しましたが、平成 19 年以降は減少に転じています。

●周辺市との比較では、平成 26 年の卸・小売業事業所一箇所当たりの年間販売額は、守谷市が最も多く（256.95 百万円/箇所）、坂東市が一番少なくなっています（161.20 百万円/箇所）。

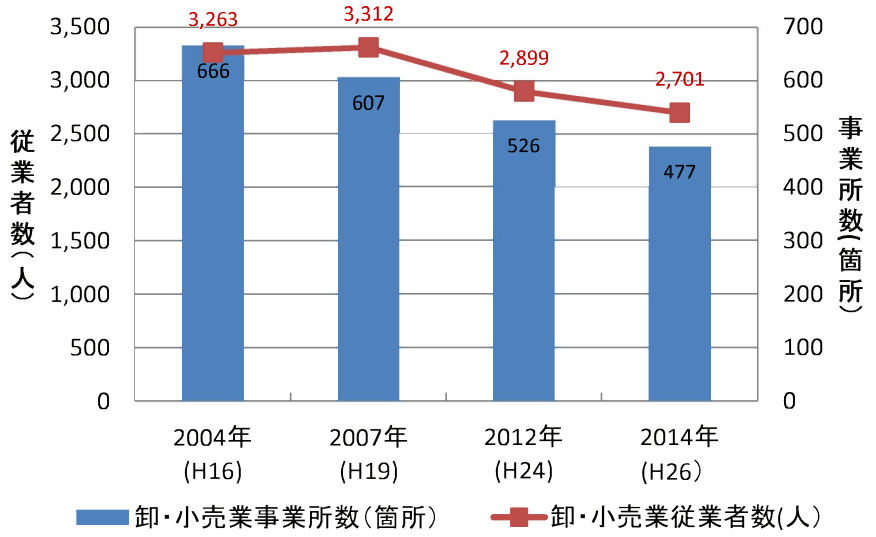

図 32　卸･小売事業所数･従業者数

出典：商業統計および経済センサス（平成 16 年～平成 26 年）

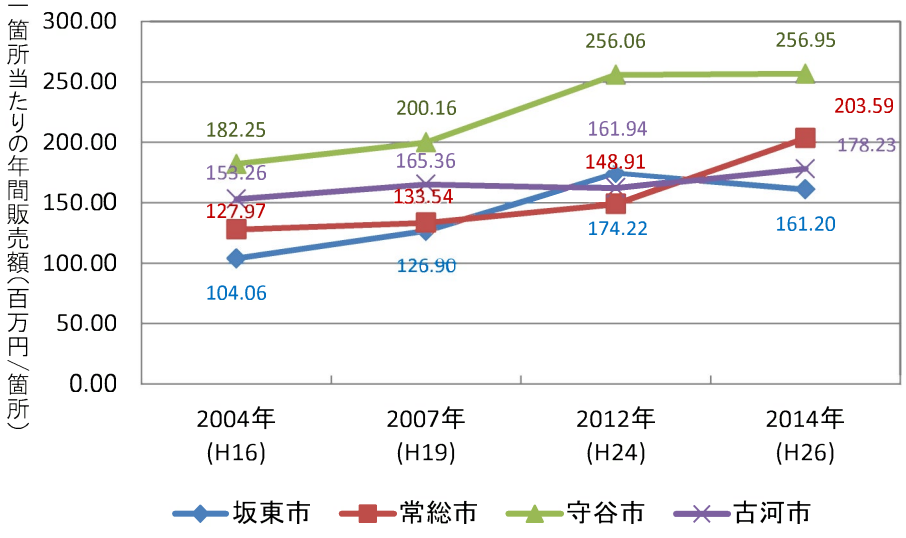

図 33　卸･小売業･一箇所当たりの年間販売額（百万円/箇所）

出典：商業統計および経済センサス（平成 16 年～平成 26 年）

11）財政

●本市歳入の主要な部分を占める地方税収入は平成 26 年度時点で約 74 億円となっています。今後は人口減少が見込まれることから、税収の減少が懸念されます。

●歳出については、増加傾向を示しています。

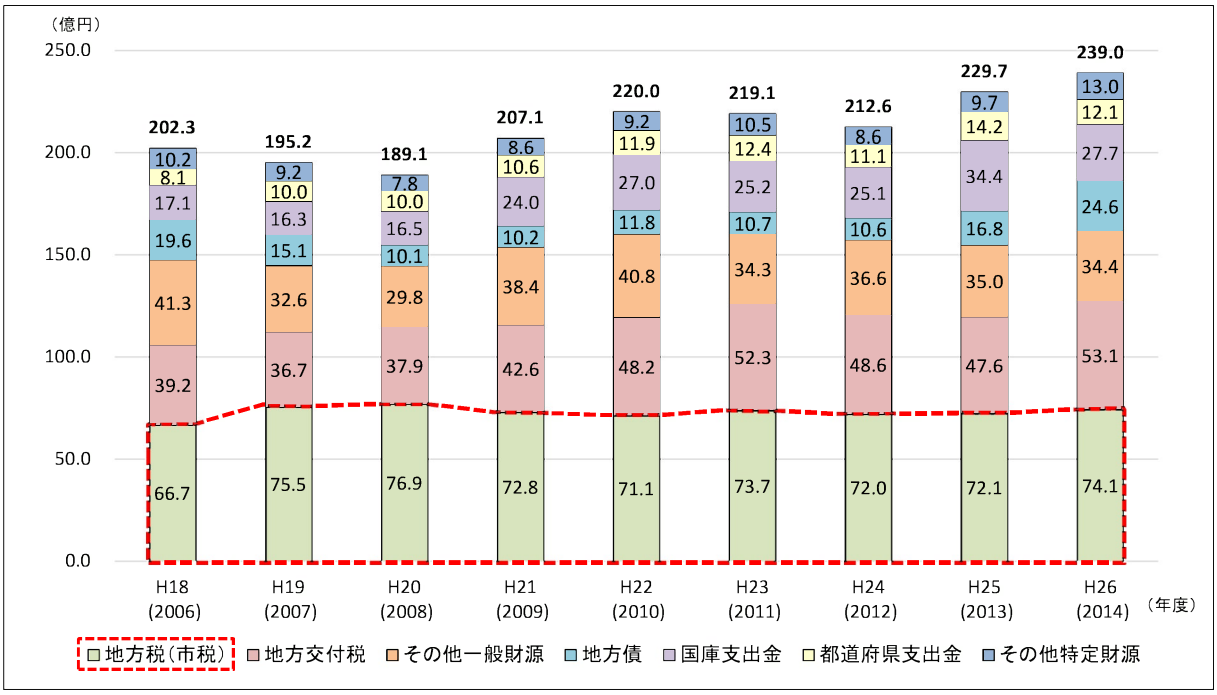

図 34　歳入額の推移

出典：坂東市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

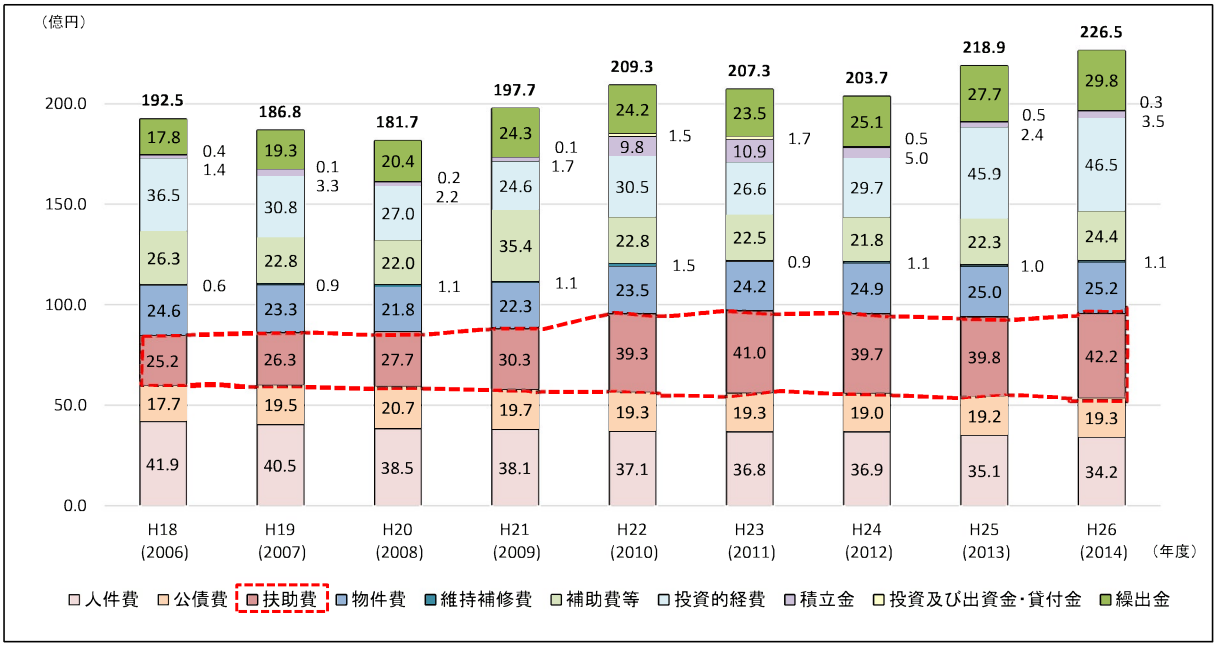

図 35　歳出額の推移

出典：坂東市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

●公共施設(建物)は築 30 年以上(公共施設等総合管理計画策定時点)の建物も多く、インフラでも上水道や橋りょうで耐用年数をすでに超えているものも多く存在します。

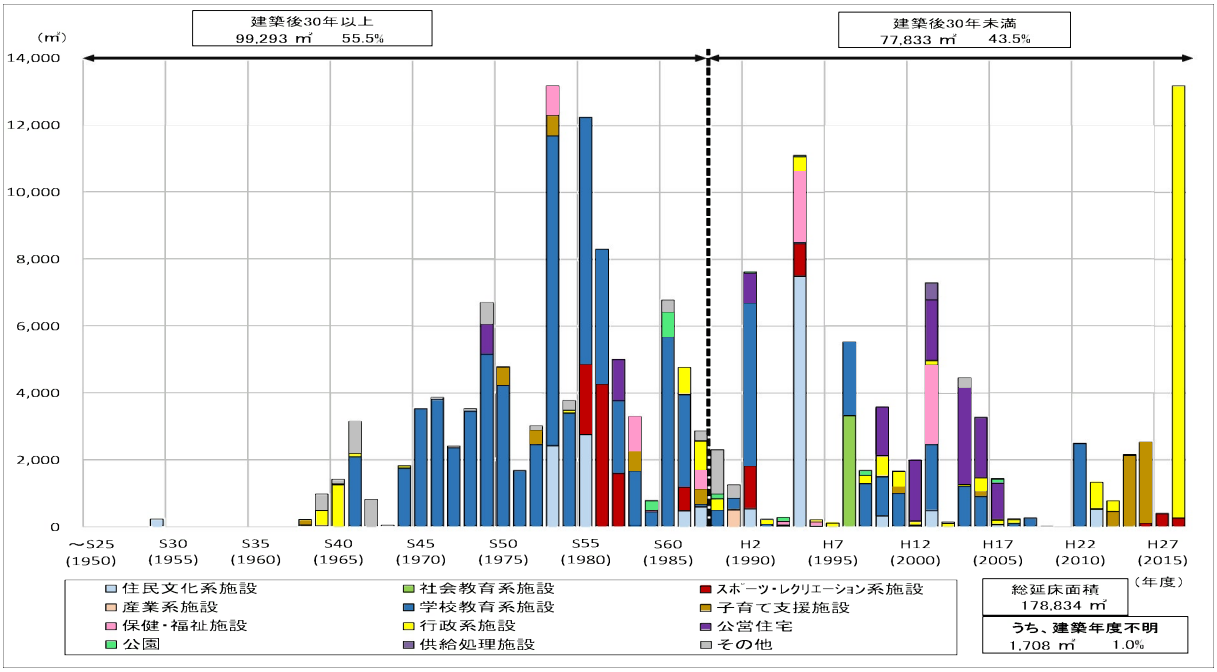

図 36-1 公共施設の建築年度別延床面積

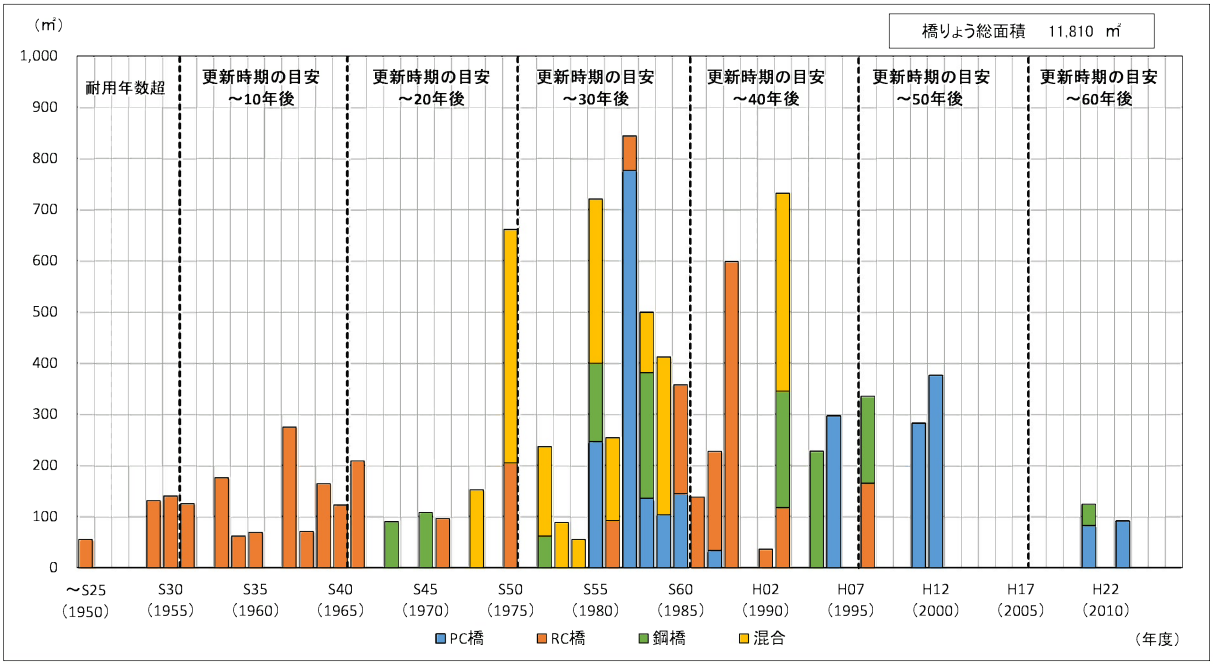

図 36-2 橋りょうの年度別整備状況

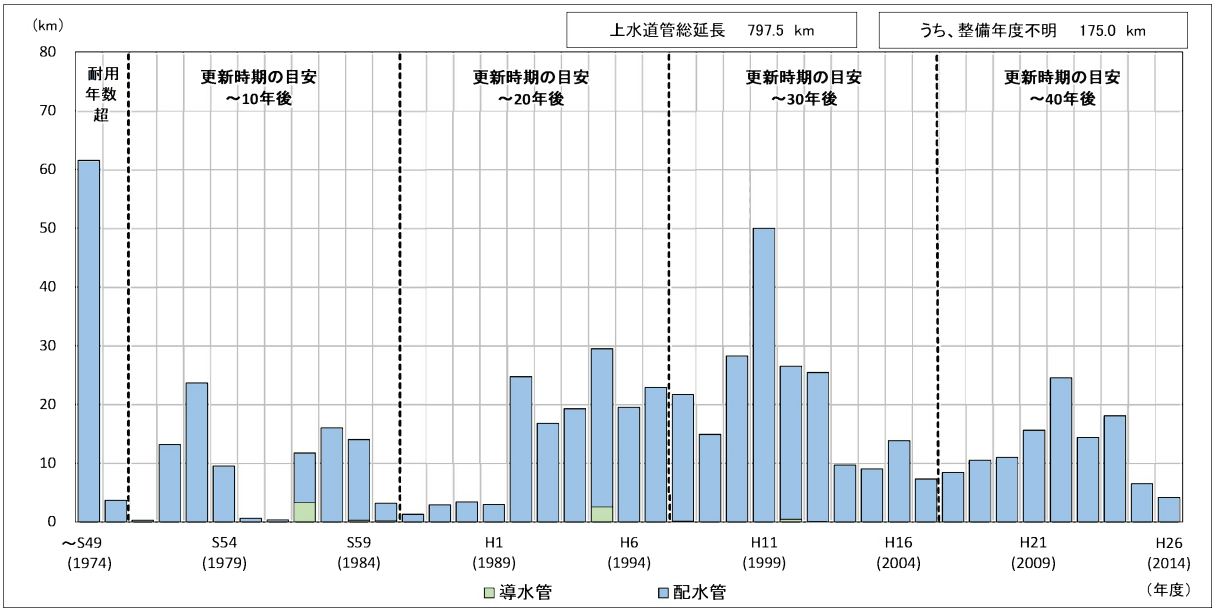

図 36-3　上水道の年度別整備状況

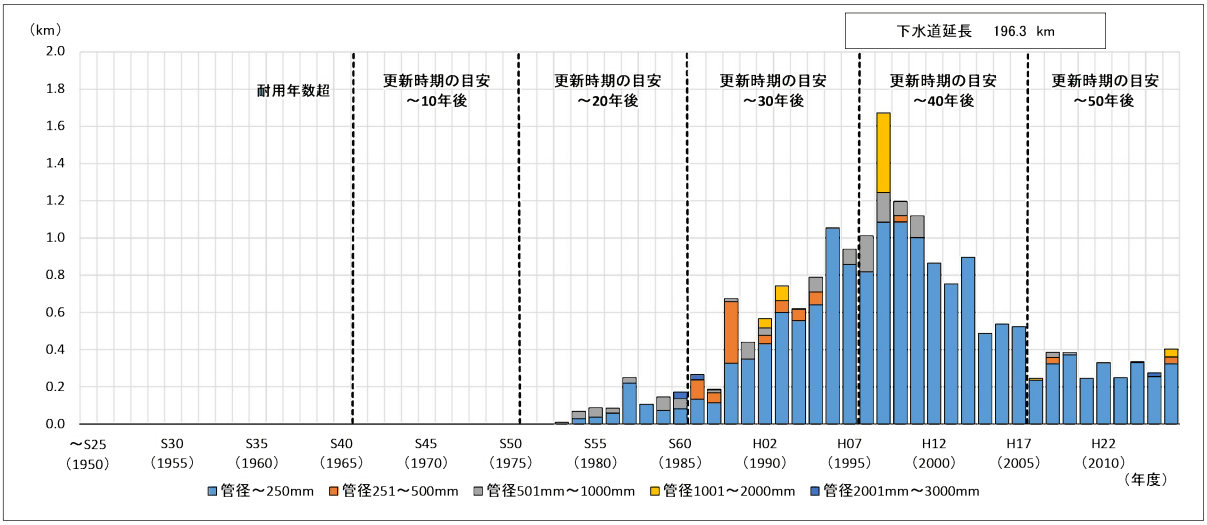

図 36-4　下水道の年度別整備状況

出典：坂東市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

●今後、施設の更新費用は 20～30 年後をピークに、年間 65. 6 億円必要となり、近年の投資的経費の実績額から、年間 34. 9 億円が不足する見通しです。

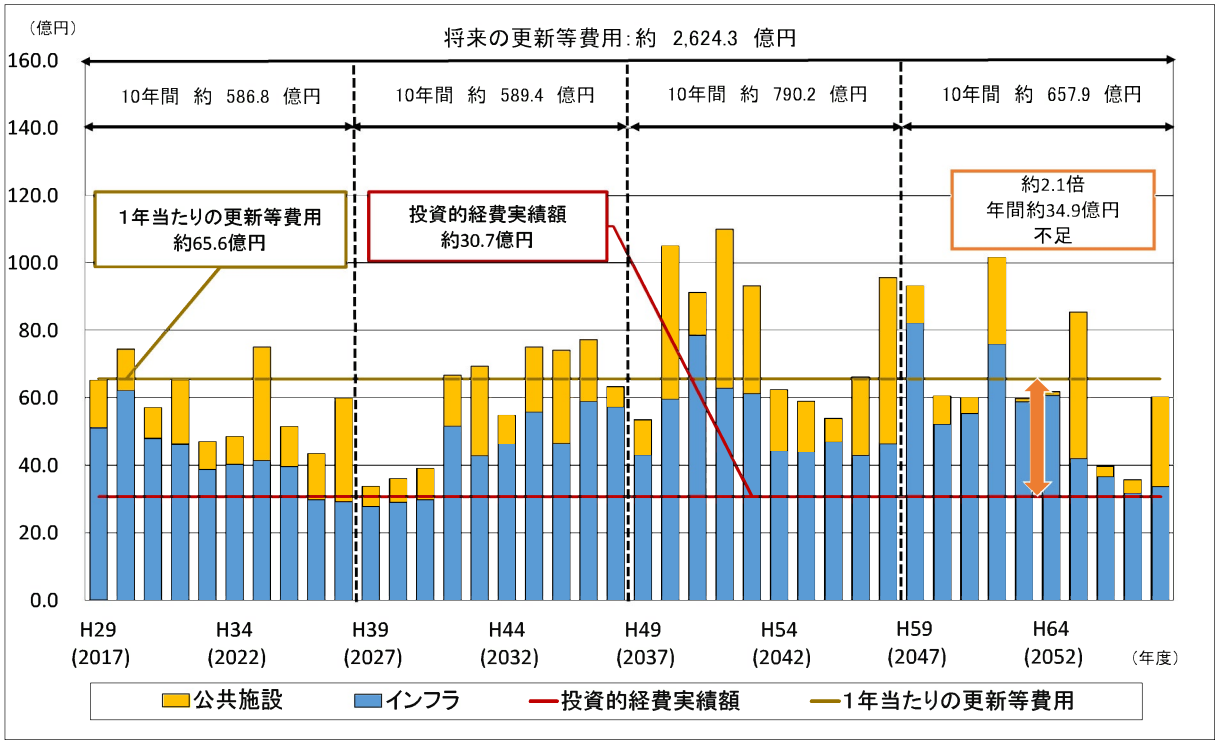

図 37 将来の更新費用等の推計

※「公共施設等更新費用試算ソフト」（総務省監修）により試算

※投資的経費実績額：公共施設およびインフラ資産にかかる投資的経費の合計

出典：坂東市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）