

坂東市立地適正化計画（案）

【概要版】

平成31年3月

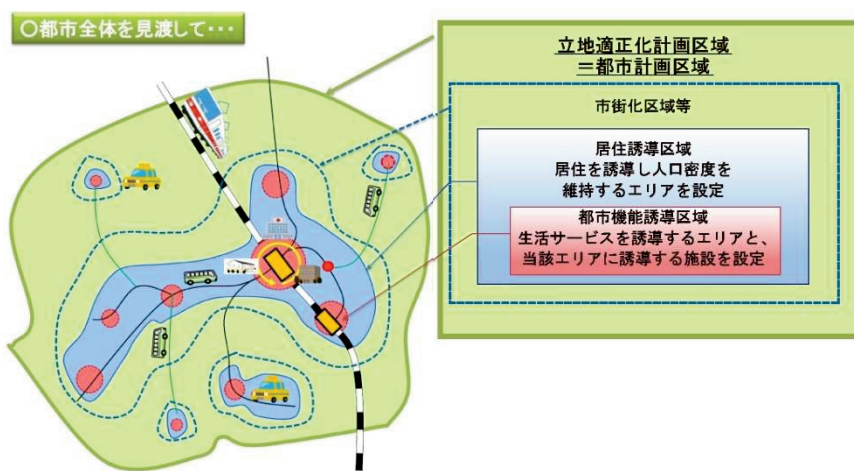
立地適正化計画策定の背景

我が国の都市における今後のまちづくりの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」を実現させる制度として立地適正化計画制度が創設されました。

本市でも、自然と都市がバランスよく保たれた田園都市として、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を目指して、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちの実現に向けて本計画を策定するものです。

立地適正化計画策定の主なポイント

- おおむね 20 年後の将来像を展望
- 都市計画区域を対象として市街化区域内に居住誘導区域および都市機能誘導区域を設定
- 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



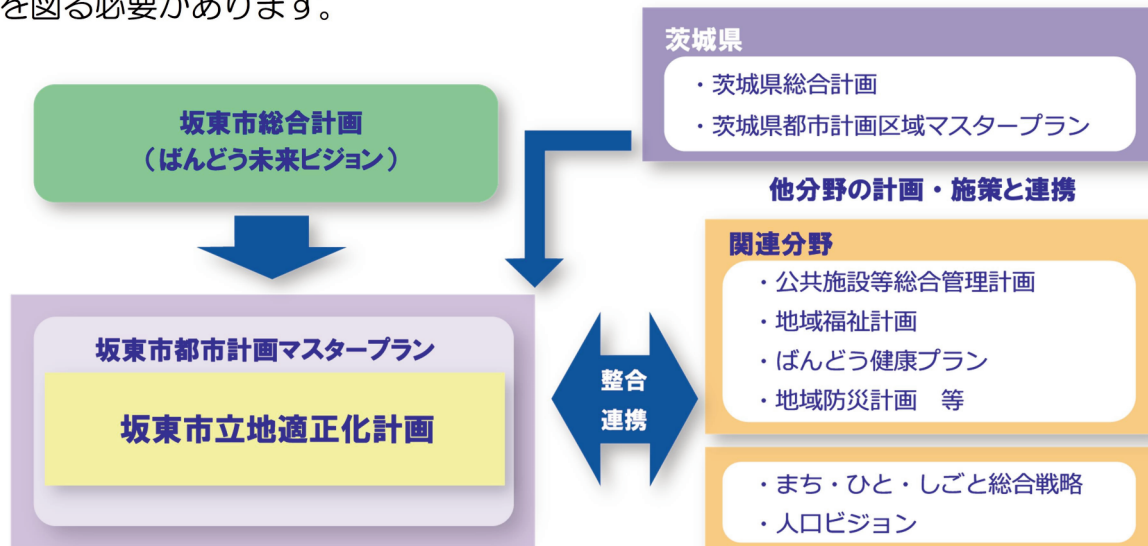
目標年次

都市の誘導は短時間で実現するものではなく、計画的な時間軸を進めていく必要があることから、20年後の2038年度を目標として定めます。

ただし、計画の進捗状況や社会環境の変化等を踏まえ、必要に応じておおむね5年ごとに見直しを検討することとします。

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。



坂東市の現況

■人口の現況

1995年以降、総人口は減少傾向にあり、65歳以上の人口が増加、14歳以下の人口は減少し、少子高齢化が進行しています。

なお、2025年以降は、65歳以上の人口も減少に転じる予測となっております。

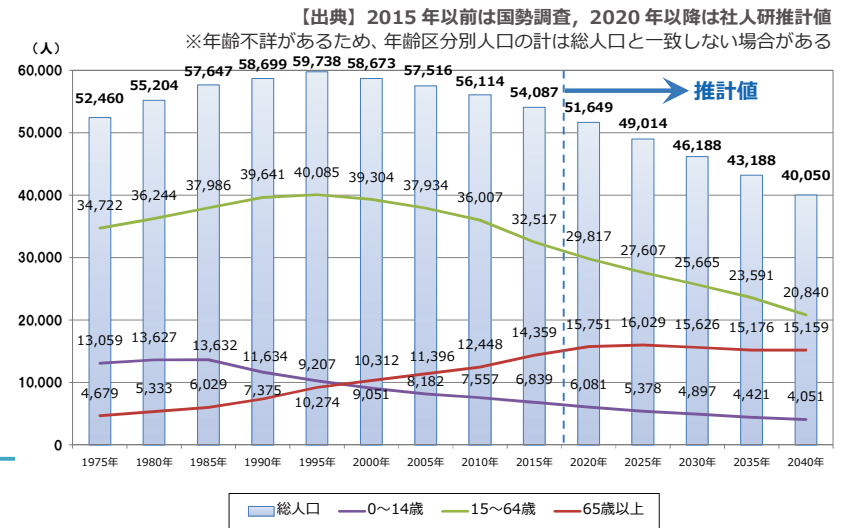
■住まいの現況

本市では、市街化区域が周辺市と比べて狭く、比較的平坦な台地上という地形条件や、都市計画法による区域指定が広く指定されていることから、市街化調整区域に多くの人口が居住しています。また、市街化区域内人口のうち、岩井市街地に8割以上が集中しています。

■公共交通の現況

公共交通網はバスに頼る状況となっておりますが、運行頻度の高いバス路線は、市街化区域内や、野田市方面行きのバスに限定されています。また、本市は、市街化調整区域を含め人口が拡散して分布しているため、効率的なバス路線網の構築が難しい状況であり、近年ではデマンドタクシーの利用率が上昇しています。

■総人口の推移（1975年-2040年）



坂東市の課題とまちづくりの方針

■坂東市の課題

<生活利便機能の消失>

●将来の人口減少が見込まれており、店舗や病院といった都市機能の継続的な立地が危ぶまれます。市街地の拠点としての意義を喪失しないよう、郊外部へ施設の流出を防ぐことが必要です。

<人口密度の低下による効率性の低下>

●人口の分散傾向に少子高齢化が加わり、市全域で人口密度の低下が進む可能性が高くなっています。人口密度の低下は、インフラ維持負担の増加、商圈人口の減少など非効率な都市の姿につながっていきます。

<交通弱者の生活維持に支障>

●市民の主な移動手段として自動車への依存度が高くなる一方で、少子高齢化が進むことにより運転が困難となる高齢者の増加も懸念されるため、公共交通の利便性向上が必要です。

■まちづくりの方針

<生活利便機能の誘導とまちなかの魅力づくり>

●生活に必要な機能（行政・医療・金融等）が失われないよう、誘導区域内に各種機能を誘導するとともに、日常的な買い物や楽しみを得られるように、まちなかの魅力づくり・にぎわい形成に取り組んでいきます。

<市街地への居住の集約化>

●効率的なまちの実現に向けて、居住誘導区域内への住宅立地の誘導を図り、歩いて暮らせる範囲での人口集約を進めます。

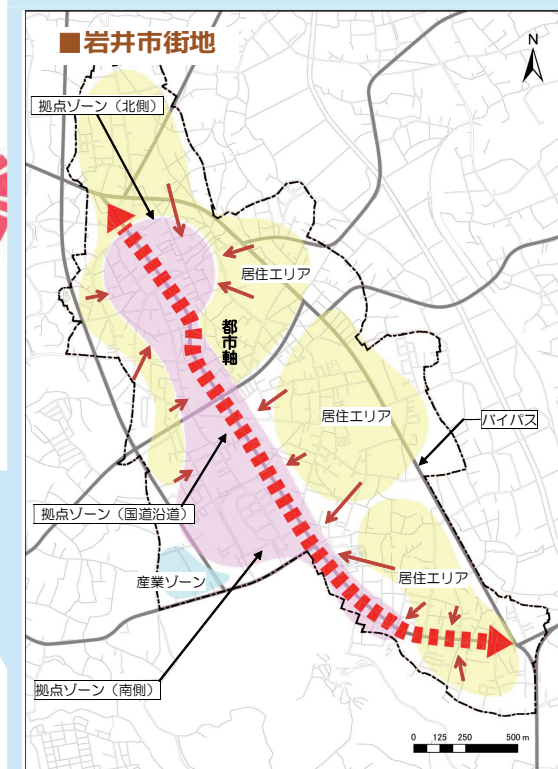
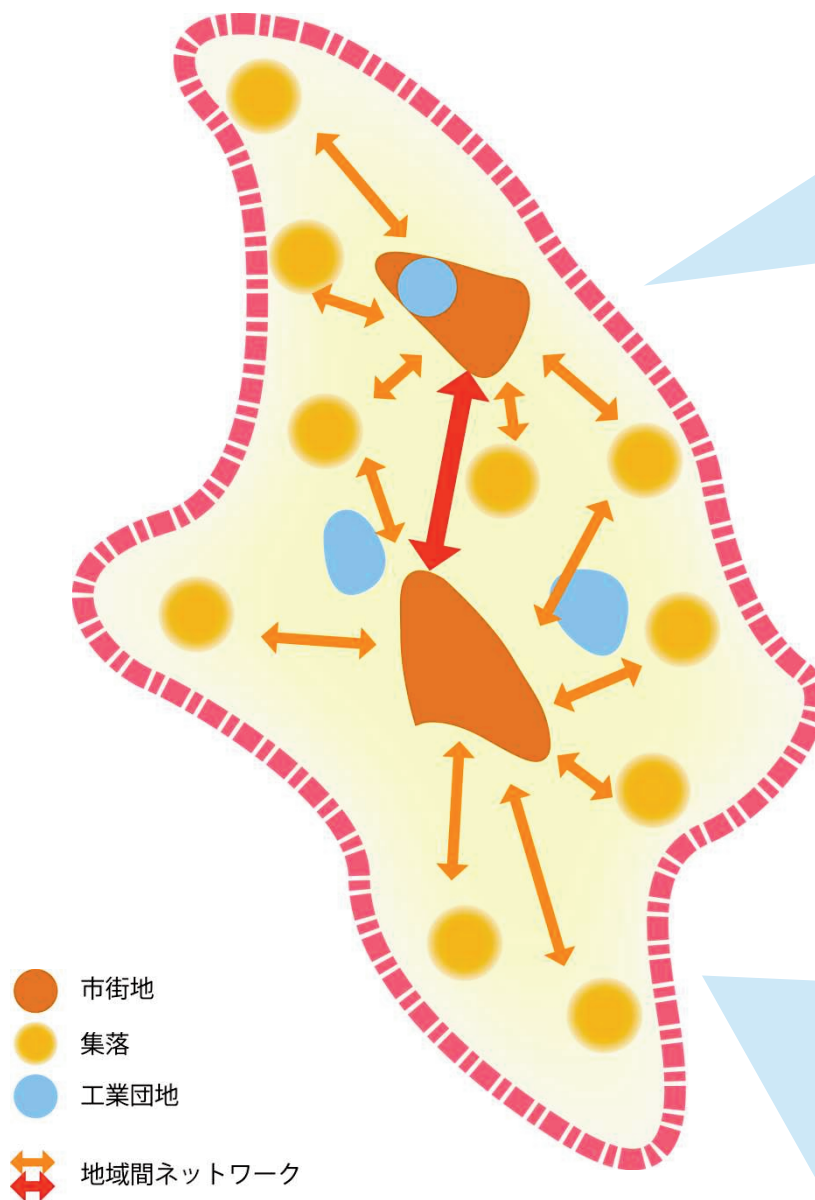
<公共交通の維持・充実>

●居住誘導区域と都市機能誘導区域内の公共交通の維持・充実を図り、自動車に依存せず暮らせるまちの実現を目指します。

目指すべき都市構造

市街地の誘導区域と郊外の集落ゾーンを設定し、誘導区域を拠点とした都市構造とします。拠点やゾーンの周辺住民の生活をサポートし、各ゾーン間の連携を確保していきます。その他工業団地に産業ゾーンを設定し、産業活性化を図ります。

■ 将来都市構造のイメージ



<市街地>

市街化区域に指定されている岩井・沓掛地区では誘導区域（居住誘導区域、都市機能誘導区域）を定め、拠点としての利便性の向上に努めます。

<集落>

現在集落が形成されている地域において、集落ゾーンを設定し、周辺住民の生活サービスや交通利便性が維持されるように努めます。

<工業団地>

工業団地が形成されている地域では、産業ゾーンを設定し、工場立地の優位性の確保、産業活性化等に努めます。

誘導区域の設定（居住誘導区域）

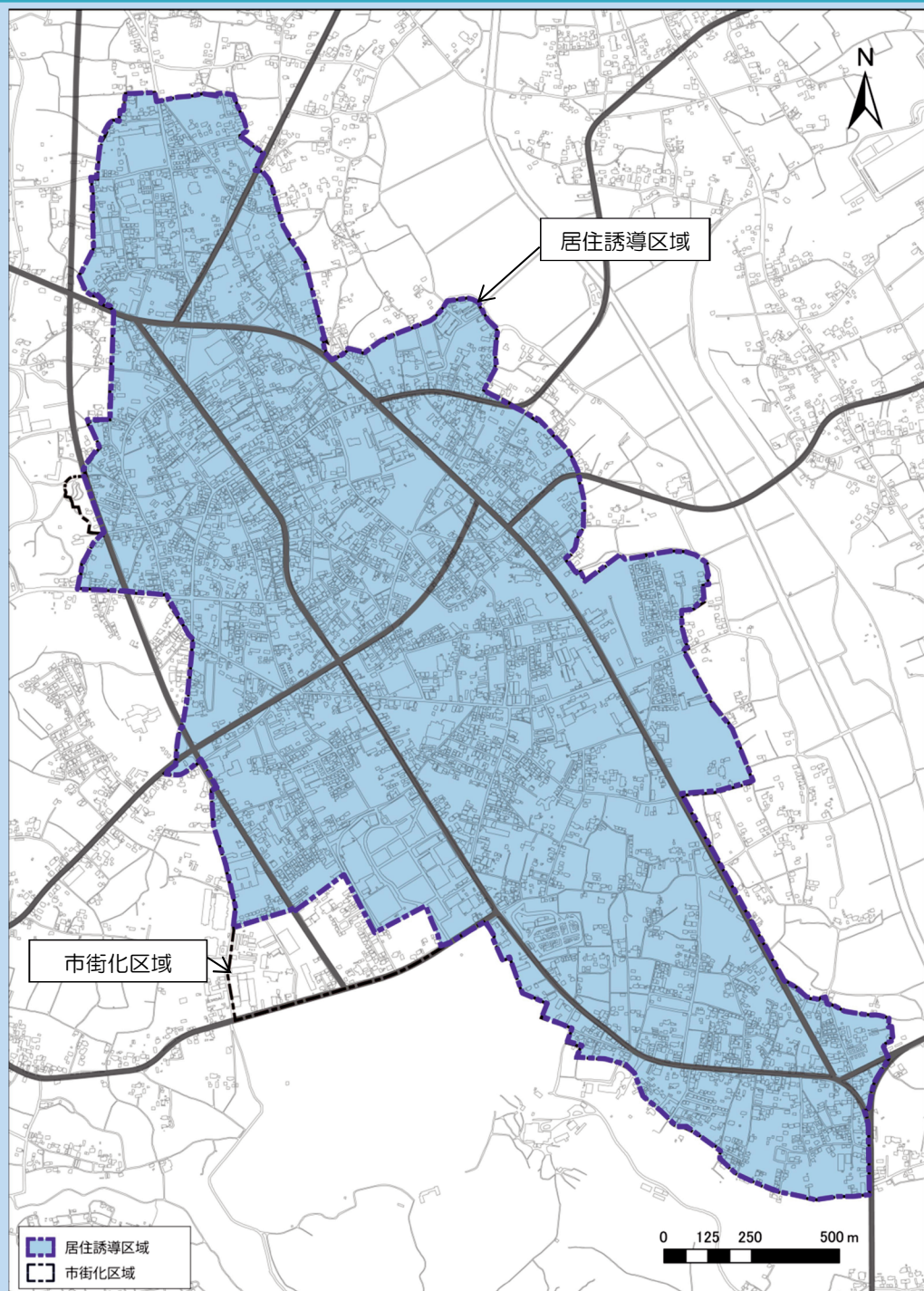
居住を誘導する「居住誘導区域」と、施設を誘導する「都市機能誘導区域」を定めます。

■居住誘導区域の指定の考え方

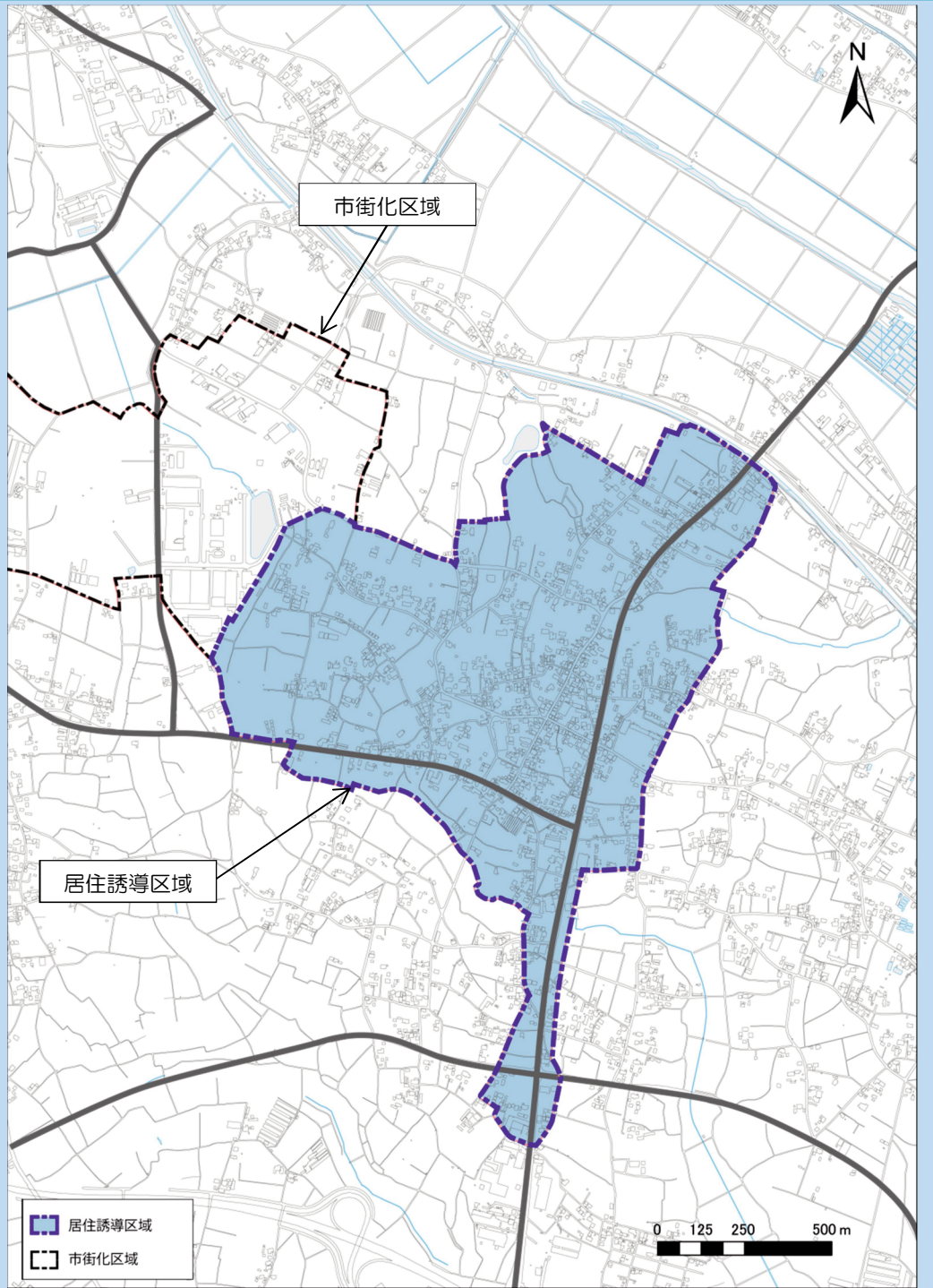
以下①～③のいずれかを満たすとともに、④に該当しない場所。

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 ^(※1) ※1 将来人口：2035 年推定値
②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 ^(※2) ※2 ピーク時 1 時間に片道 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	● 商業施設 ^(※3) 、医療施設 ^(※4) 、高齢者福祉施設 ^(※5) 、子育て施設のいずれかの徒歩圏に含まれる範囲 ※3 スーパーマーケット ※4 病院・診療所 ※5 通所介護、訪問、短期入所、小規模多機能
④用途地域等の指定	● 工業・工業専用地域 ^(※6) ● 総合公園 ● 工業団地として整備されている地域 ^(※7) ● 土砂災害警戒区域 ● 浸水想定区域(2m 以上) ※6 現状で店舗等主要施設が立地している箇所は含まない ※7 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

■居住誘導区域 (岩井市街地)



■ 居住誘導区域
(沓掛市街地)



■ 誘導区域等の面積

区域名	面積 (ha)		
	市街化区域	居住誘導区域	都市機能誘導区域
岩井市街地	340.0	321.7	129.3
沓掛市街地	253.7	139.8	—
その他	159.7	—	—
合計	753.4	461.5	129.3

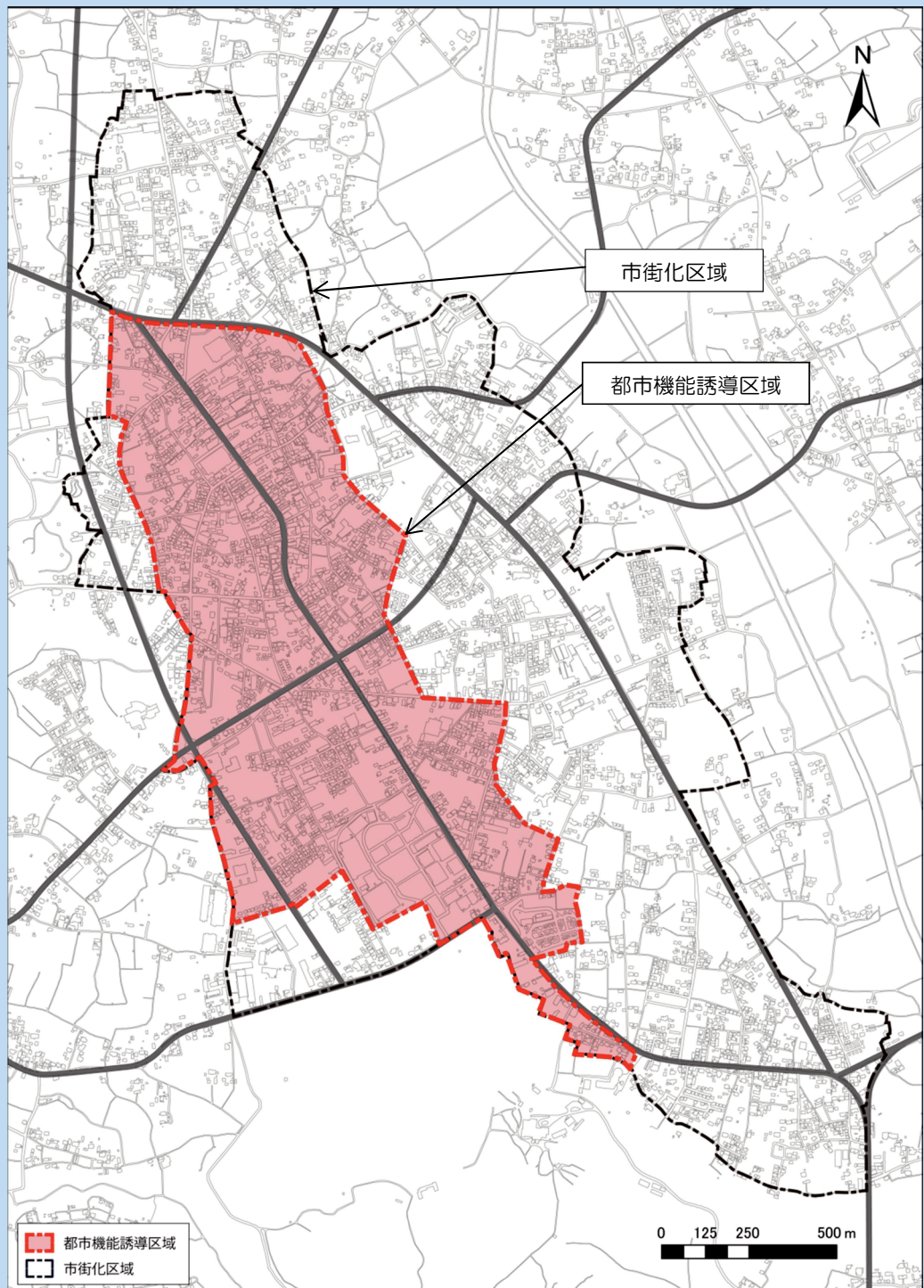
誘導区域の設定（都市機能誘導区域）

■都市機能誘導区域の指定の考え方

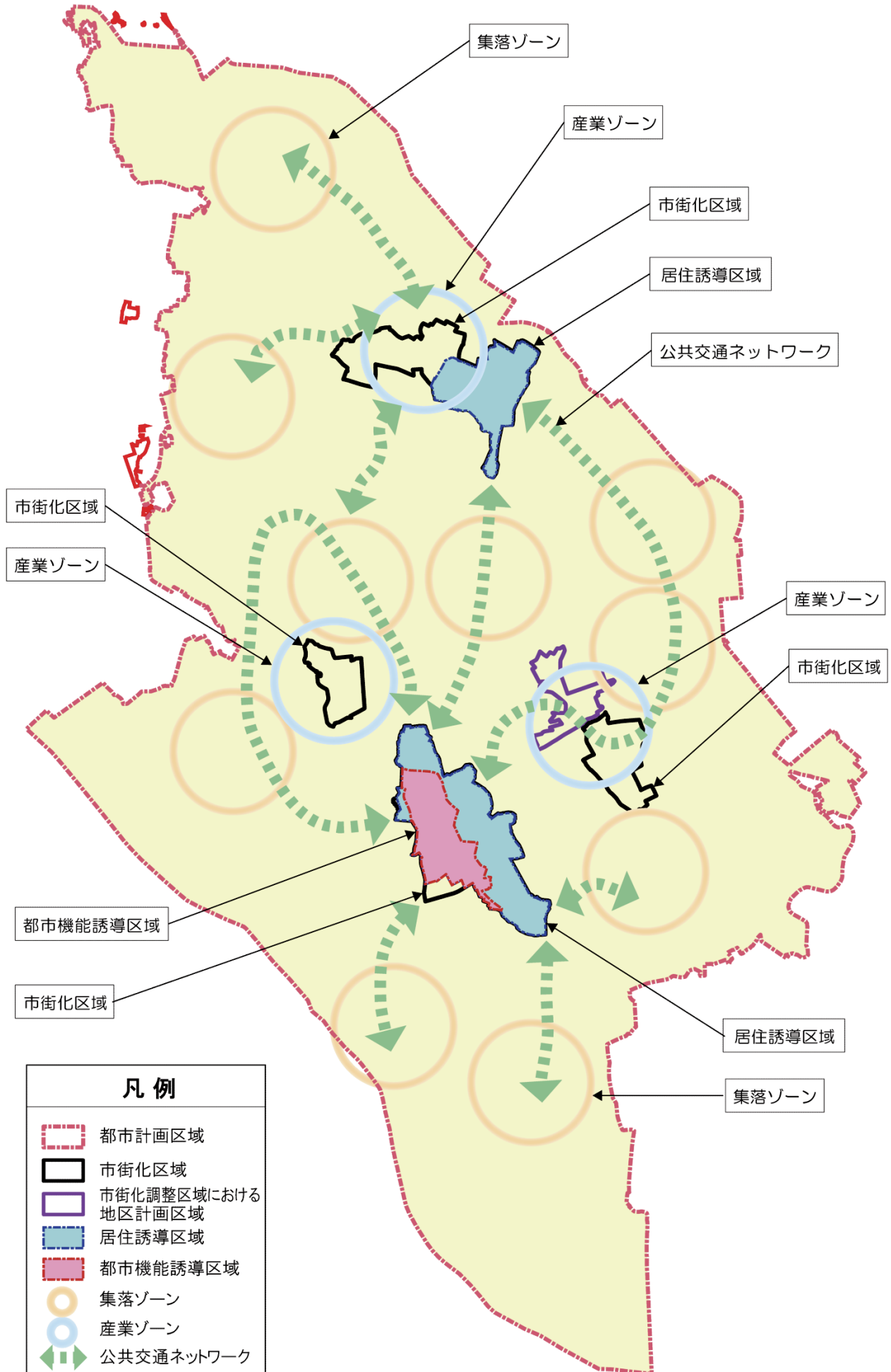
「重要度の高いバス路線の停留所から 300mの範囲」を基本の条件（①）とし、その他の選択要件（②～④）の重なりを判断し誘導施設の立地に適した範囲。

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（※1） ※1 ピーク時 1 時間に片道 3 本程度のバス路線
②将来人口の視点	<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（※2） ※2 将来人口：2035 年推定値
③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（※3）の集積する地区（※4） ※3 商業施設、医療施設、高齢者福祉施設、子育て施設等 ※4 徒歩圏に 2 つ以上の施設が集積
④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（※5） ※5 商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域の一部（※6）、工業地域の一部（※7） ※6 基本要件の範囲 ※7 大規模商業施設の立地している地域

■都市機能誘導区域（岩井市街地）



■本市立地適正化計画の概要図



誘導施設の設定

都市機能誘導施設は、居住者の生活利便性の維持・向上を図るため、本市の拠点である都市機能誘導区域内に維持・確保する施設です。右表の施設を都市機能誘導施設と定めます。

都市機能誘導施設として定められた施設については、区域外へ新規の立地を防ぐことや、将来的に区域内に誘導すること等により、区域内での立地を維持します。

■都市機能誘導施設

①行政機能	市役所（本庁舎）
②介護福祉機能	地域包括支援センター（中央地域担当）
	社会福祉協議会
	介護施設（通所系）
③子育て機能	保育所等
④商業機能	大規模商業施設
⑤医療機能	病院・診療所
⑥金融機能	銀行・信用金庫
⑦教育・文化機能	総合文化ホール
	図書館（岩井）

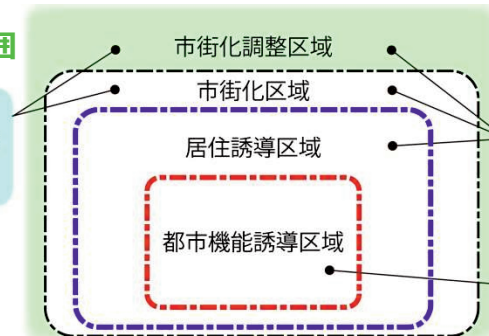
届出

居住誘導区域、都市機能誘導区域内に住宅や都市機能誘導施設を誘導していくため、また立地状況を把握するために、届出制度を設けます。

居住誘導区域外での住宅等の整備や、都市機能誘導区域内外での誘導施設の立地について届出が必要になります。

■届出の対象範囲

居住誘導区域外
3戸以上の住宅の開発や建築等を行う場合などは届出が必要



都市機能誘導区域外
誘導施設を有する建築物の開発や建築等を行う場合などは届出が必要

都市機能誘導区域内
誘導施設を休廃止する場合は届出が必要

実現方策・計画指標

コンパクトシティ・プラス・ネットワークの実現に向けて、誘導区域、誘導施設を定めるとともに、まちづくりの方針を踏まえた以下の方策の実施に取り組みます。なお、本計画の進捗管理に当たっては、計画の指標を定め、随時指標の達成状況を判別し、計画見直しの目安として活用します。

■実現方策・計画指標

	①生活利便・魅力形成	②人口集約	③交通環境
まちの課題	● 生活利便機能の消失	● 人口密度の低下による効率性の低下	● 交通弱者の生活維持に支障
まちづくりの方針	● 生活利便機能の誘導とまちなかの魅力づくり	● 市街地への居住の集約化	● 公共交通の維持・充実
実現方策	● 都市機能誘導施設の位置づけ・誘導 ● 土地利用規制誘導方策の活用 ● 公的不動産の活用等による空間確保 ● 環境空間整備・地域マネジメント活動支援等による魅力向上等	● 土地利用規制誘導方策の活用 ● 空地空家バンク・リノベーション支援等による立地誘導 ● 適正な賃貸住宅の提供 ● 未利用地の有効活用等	● 公共交通網の見直し等を通じたバス路線の充実 ● 公共交通網を補完するデマンド交通の充実等
計画指標 (2038年度) (現状値→目標値)	● 誘導施設数 (現状値) (目標値) ・ 20箇所 → 23箇所	● 居住誘導区域内人口密度 (現状値) (目標値) ・ 30人/ha → 30人/ha	● 公共交通利用者数 ・ コミュニティバス (現状値) (目標値) 19,549人/年→30,000人/年 ・ デマンドタクシー (現状値) (目標値) 8,559人/年→20,000人/年