



坂東市立地適正化計画

(改訂案)

令和6年1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	30
3	現況の整理	43
4	課題の整理	51
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	65
1	居住誘導区域	66
2	都市機能誘導施設・都市機能誘導区域	74
V	防災指針	87
1	防災指針とは	87
2	災害リスク分析と課題の抽出	88
3	防災まちづくりの将来像と防災方針	96
4	具体的な取組・スケジュール	98
VI	実現方策	101
1	コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けた施策	101
2	届出	102

VII	計画の推進	106
1	計画指標の設定	106
2	PDCA サイクルの推進	107
VIII	参考	110
1	国等が行う施策	110
2	用語集	112
3	坂東市立地適正化計画検討委員会設置要綱	115
4	坂東市立地適正化計画検討委員会委員名簿	116

I 立地適正化計画策定の背景

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・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。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

都市への誘導は短時間で実現するものではないため、計画的な時間軸を進めていくべきです。このことから本計画では、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を定め、原則として、そ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ます。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および公共交通の充実のための基本的な方向性を整理します。

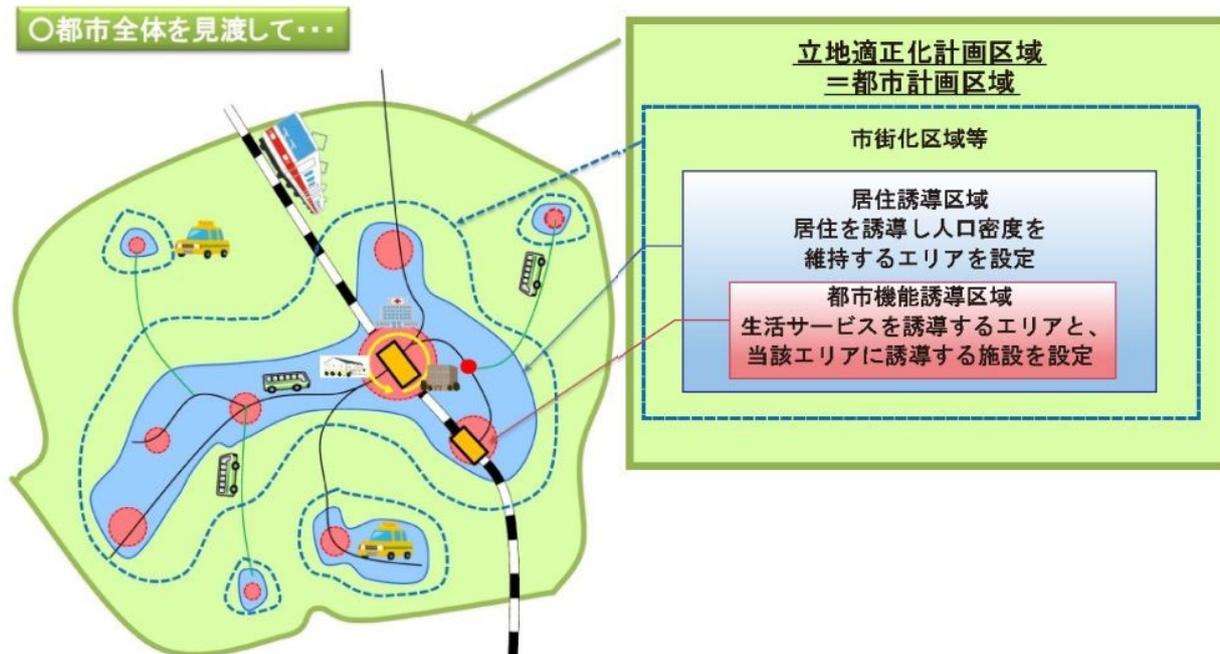


図1 立地適正化計画の対象

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 の開通により、広域交通体系が整い、坂東インター工業団地やフロンティアパーク坂東の整備など、更なる産業発展も期待されています。一方、本市はここ 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 万人ほどの人口が減少する見通しです。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います。自動車交通を主体とした交通環境が形成され、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・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を集約して公共交通により誰もが容易にアクセスでき、サービスを楽しむことができる「コンパクト・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。

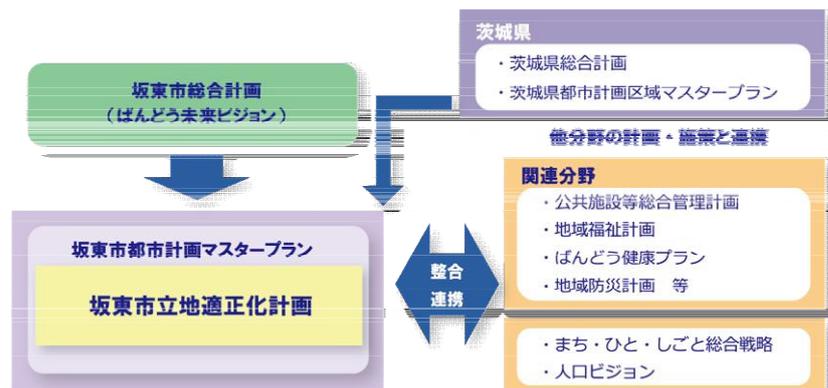


図 2 立地適正化計画の位置づけ

●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。

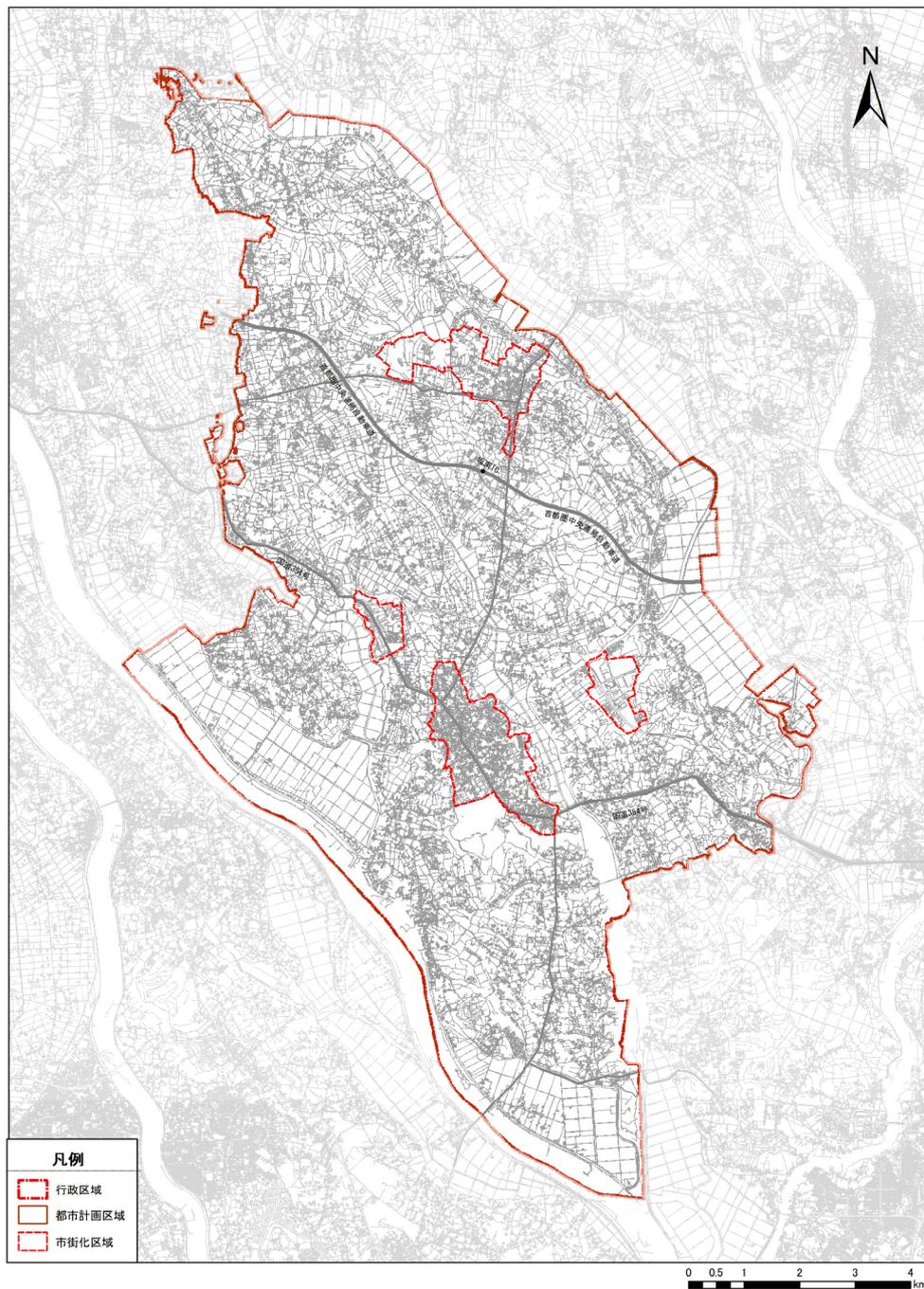


図3 計画対象区域

2) 目標年次：2038年度

都市への誘導は、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。

Ⅱ 坂東市の現況と課題

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1995年の59,738人をピークとし、年々減少する傾向があり、2020年は、52,265人となっております。一方で世帯数は年々増加の傾向にあり、2020年時点では18,452世帯となっております。

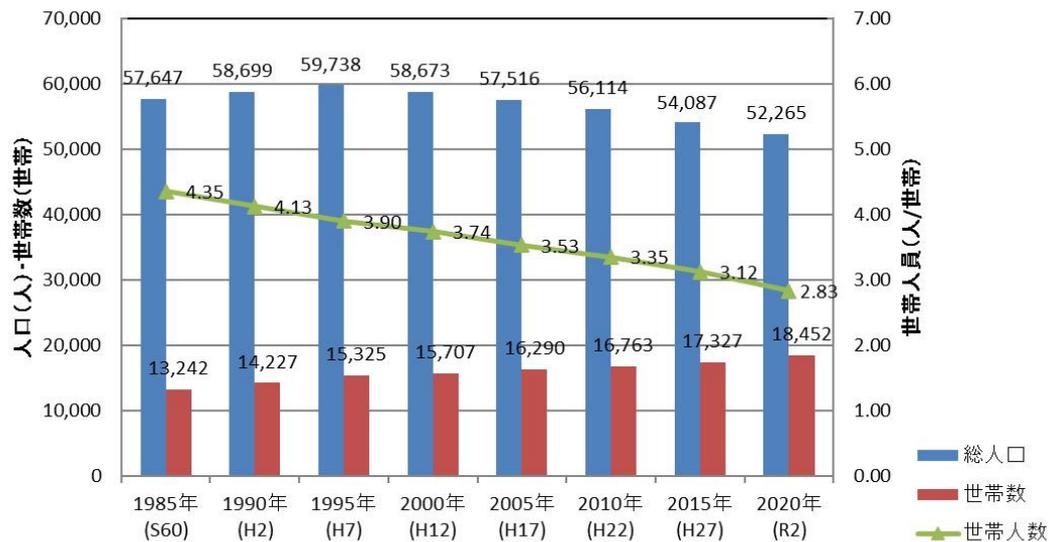


図4 人口・世帯数・世帯人員の推移

資料：国勢調査を基に作成

2) 年齢3区分人口割合の推移

- 2020年時点で、本市の高齢者割合は30.5%となっております。
- 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。1985年と2020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。

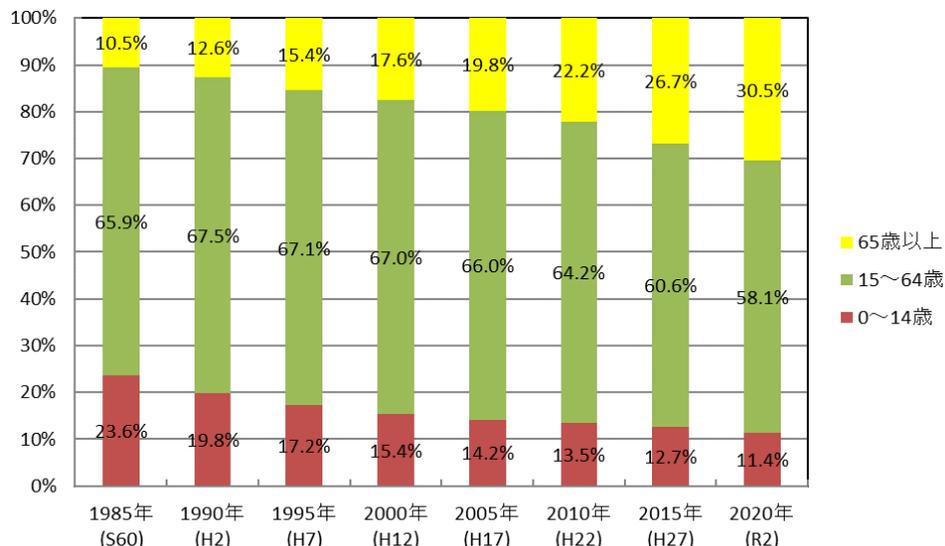


図5 年齢3区分人口割合の推移 ※年齢不詳を除いているため、構成比の合計は100%とならない場合がある。

資料：国勢調査を基に作成

【人口分布図：2020年】

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

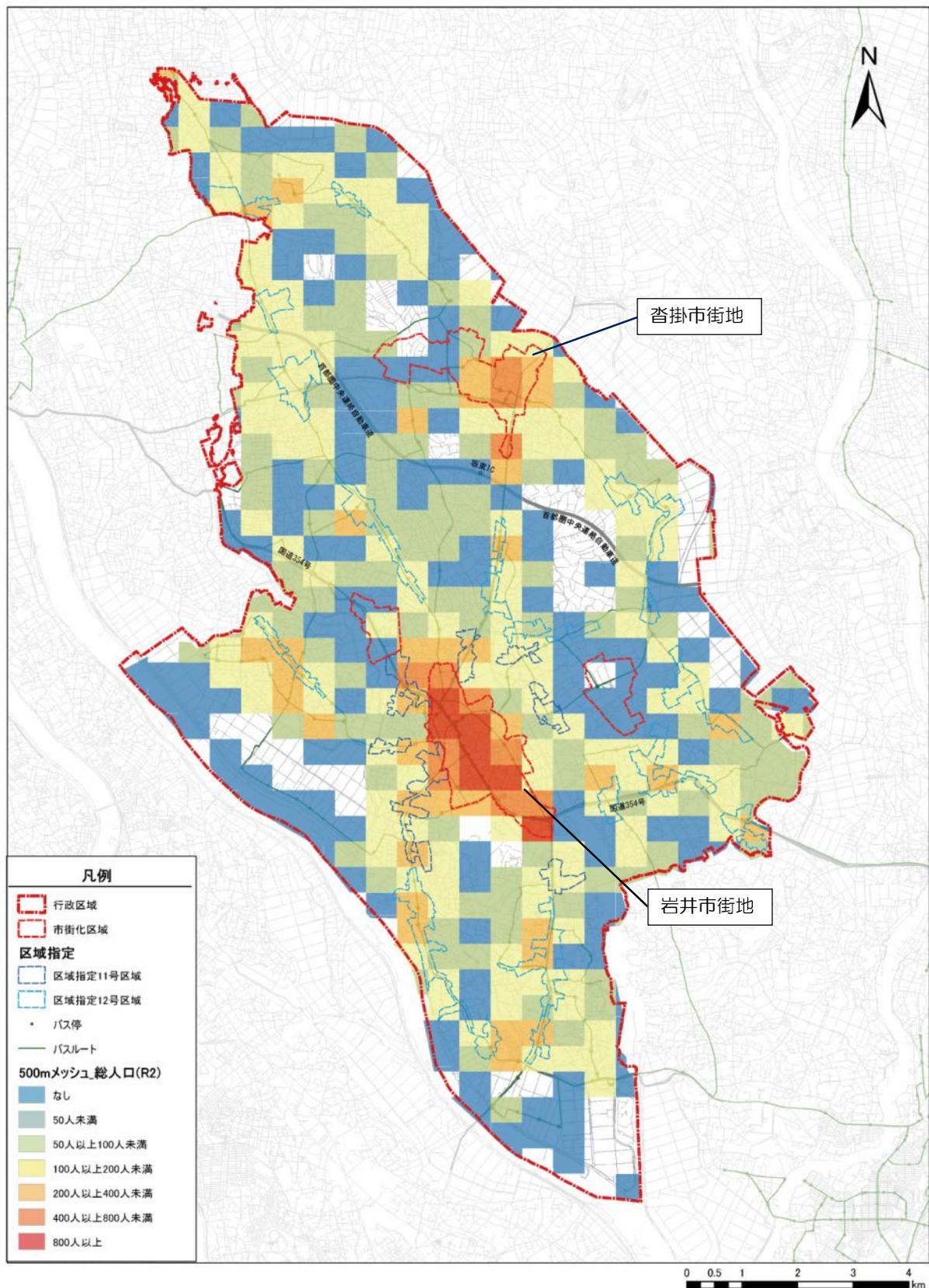


図6 人口分布図

資料：令和2年国勢調査を基に作成

【人口増減図：2015年⇒2020年】

岩井市街地は、南側の国道354号沿いで50人以上増加したところがある一方、50人以上減少した地区も見られます。沓掛市街地は、一部で人口増加が見られます。また、市街化調整区域は、いくつかの集落で人口増加が見られます。

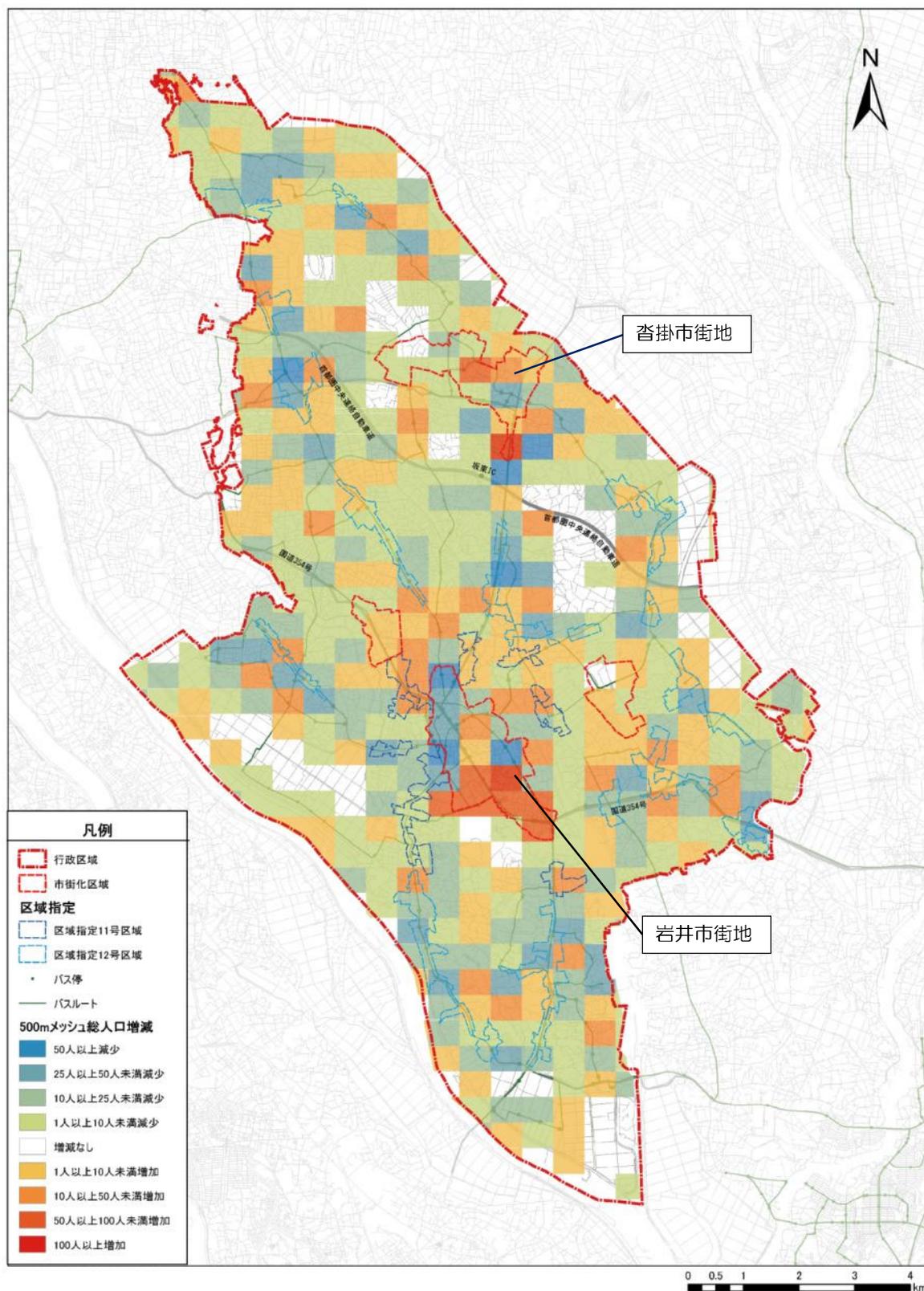


図7 人口増減図(2015年・2020年)

資料:平成27年・令和2年国勢調査を基に作成

【高齢者人口増減図：2015年⇒2020年】
市全域で高齢者数の増加傾向が見られます。

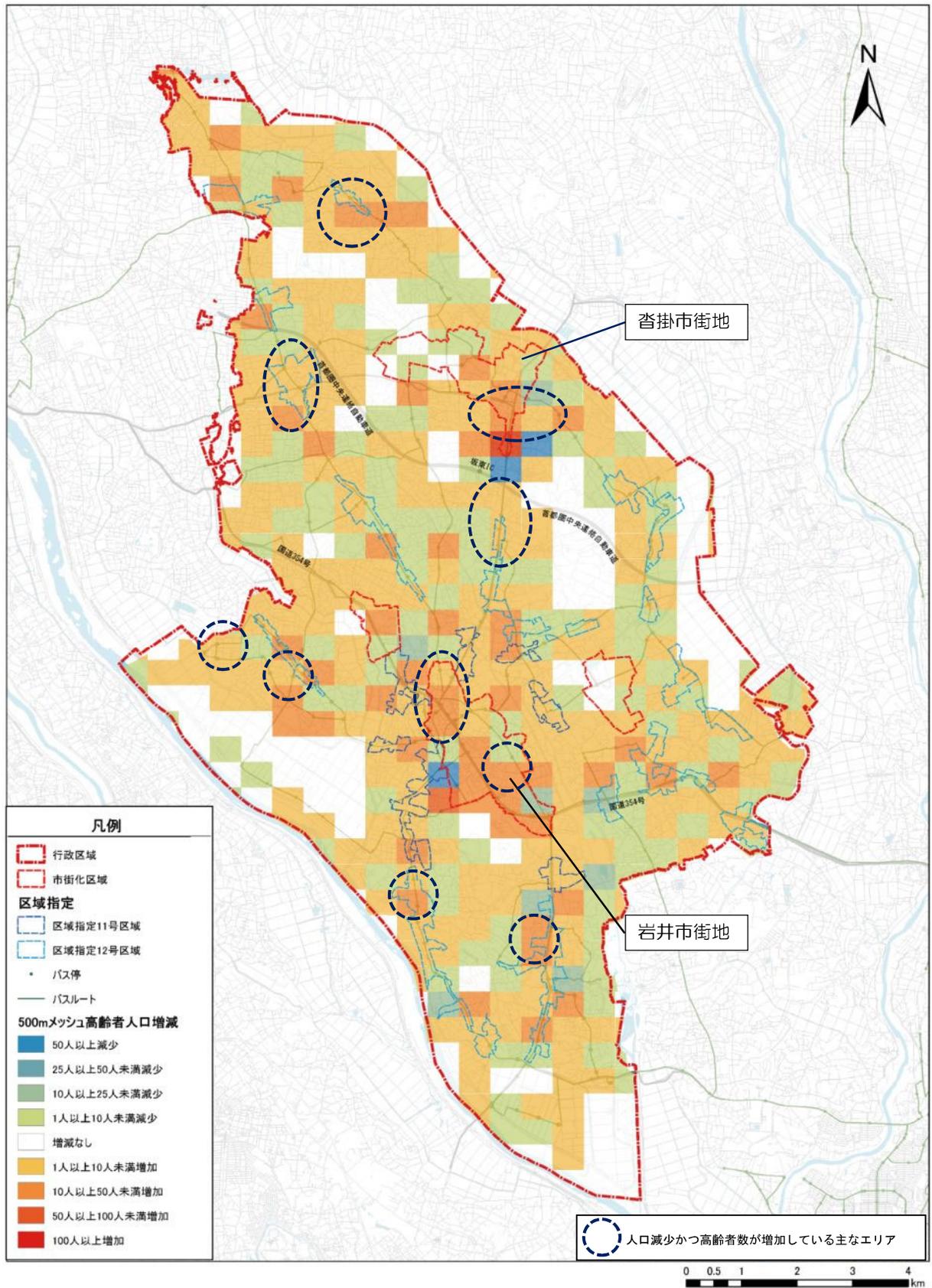


図8 高齢者人口増減図(2015年・2020年)

資料：平成27年・令和2年国勢調査を基に作成

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、2045年には36,941人となり、2015年に比べて約17,000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、2045年には40%に近い予測となっています。

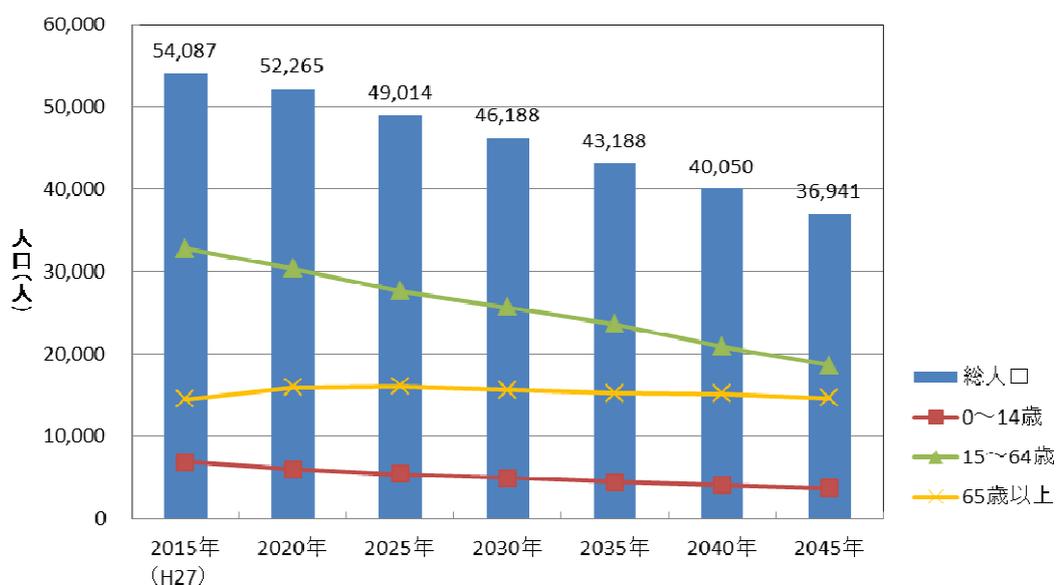


図9 将来人口の予測

資料: 国勢調査を基に作成
推計値は国立社会保障・人口問題研究所(平成30(2018)年推計)

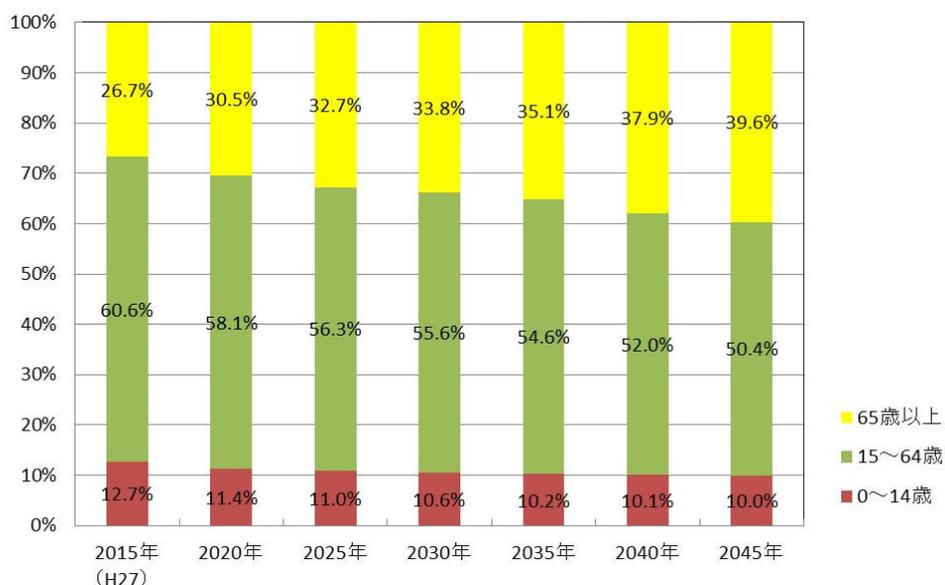


図10 年齢3区分の将来人口割合の予測

資料: 国勢調査を基に作成
推計値は国立社会保障・人口問題研究所(平成30(2018)年推計)

坂東市 将来人口ピラミッド 2020年度

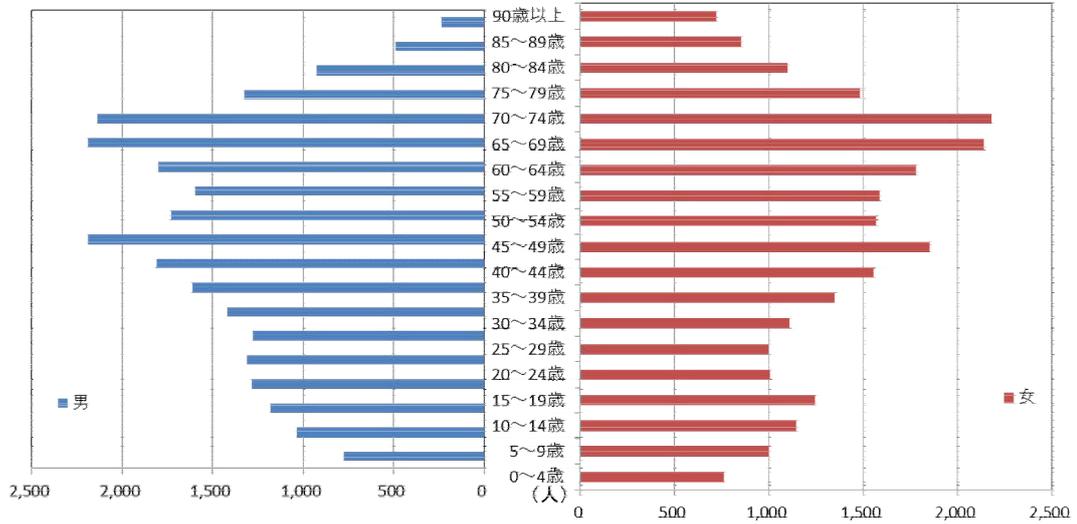


図 11 将来人口ピラミッド 2020 年度

資料: 国勢調査を基に作成

坂東市 将来人口ピラミッド 2045年度

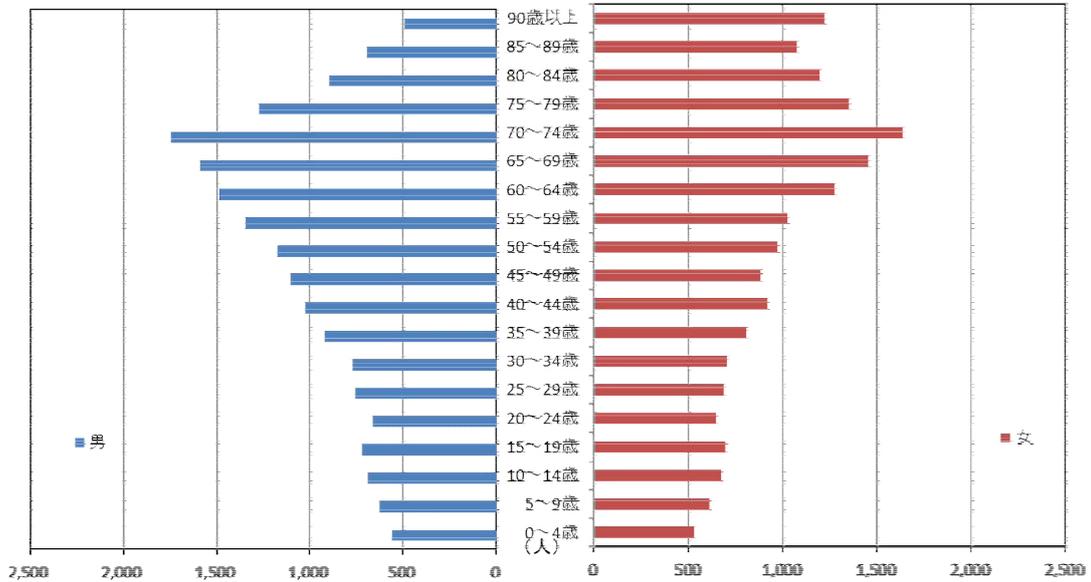


図 12 将来人口ピラミッド 2045 年度

資料: 国立社会保障・人口問題研究所(平成 30(2018)年推計)を基に作成

(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。
- 都市計画の面積は、行政区域の全域で 12,303.0ha、市街化区域は、753.4ha(市域の約 6%)、市街化調整区域は、11,549.6ha(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、沓掛工業団地、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 7 地区、区域指定は、11 号区域が 8 地区、12 号区域が 21 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	12,303.0	—	—
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	431.7	—	—
市街化区域に占める割合	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	27.8	—	—
市街化区域に占める割合	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	293.9	—	—
市街化区域に占める割合	39.0%	—	—
市街化調整区域	11,549.6	60%	200%

出典：統計ばんどう(令和 4 年 4 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	H4.2.13
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
神大実地区	22.1	市街化調整区域内における新たな工業系施設の集積地	道路	用途、容積率・建ぺい率の最高限度、外壁の位置、高さの最高限度	無	R4.3.18
(仮称)坂東パーキングエリア周辺地区	10.9	市街化調整区域内における商業・レクリエーション施設整備	公園	用途、容積率・建ぺい率の最高限度、外壁の位置、高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限	無	R4.6.10
山地区	71.9	市街化調整区域内における新たな工業系施設の集積地	道路・緑地	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	無	R5.5.30

出典：坂東市都市整備課

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	8	201.0	H16.6.17
区域指定12号区域	21	694.4	H16.6.17

出典：坂東市都市整備課

※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、市街化区域に隣接し、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の許可等の基準に関する条例（H23.4.1 施行）】

2) 土地利用・市街地整備

- 2021 年における本市の土地利用は、総面積 12,303ha のうち、田、畑を合わせて約 48%、宅地が 15%、山林、原野、雑種地を合わせて約 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 1976 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（1976 年および 2021 年）を比較すると、市全域で宅地が増加しています。
- 市街地開発事業の工業団地造成事業が 2 地区あります。つくばハイテクパークいわい（幸神平地内）と坂東インター工業団地（半谷・富田地内）で事業完了しています。また、工業用地の開発行為として 2 地区あり、沓掛工業団地（沓掛地内）は整備され、フロンティアパーク坂東（山地内）は事業中となっています。

2021 年



図 14 2021 年土地利用状況

出典:統計ばंदとう(令和 4 年)

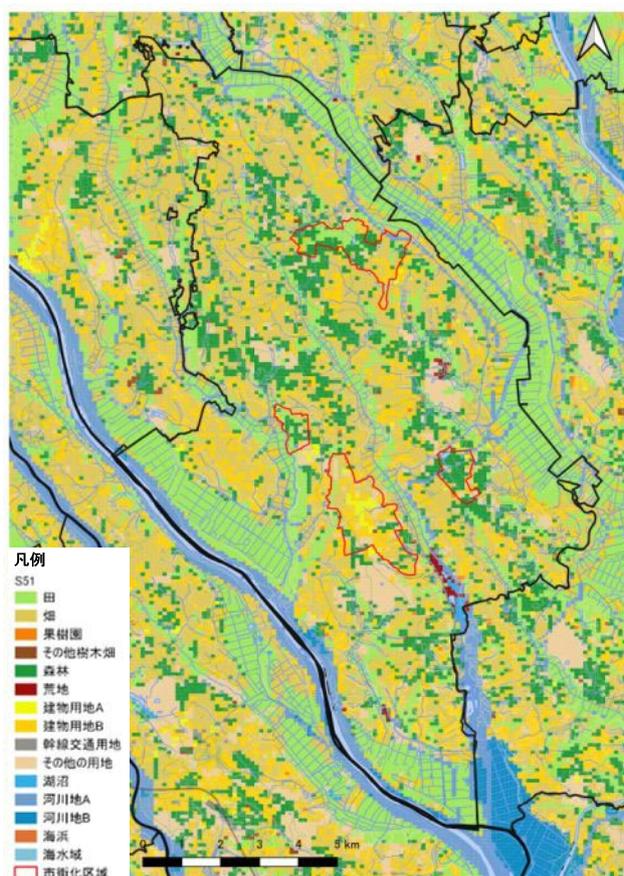


図 15 1976 年の坂東市の土地利用

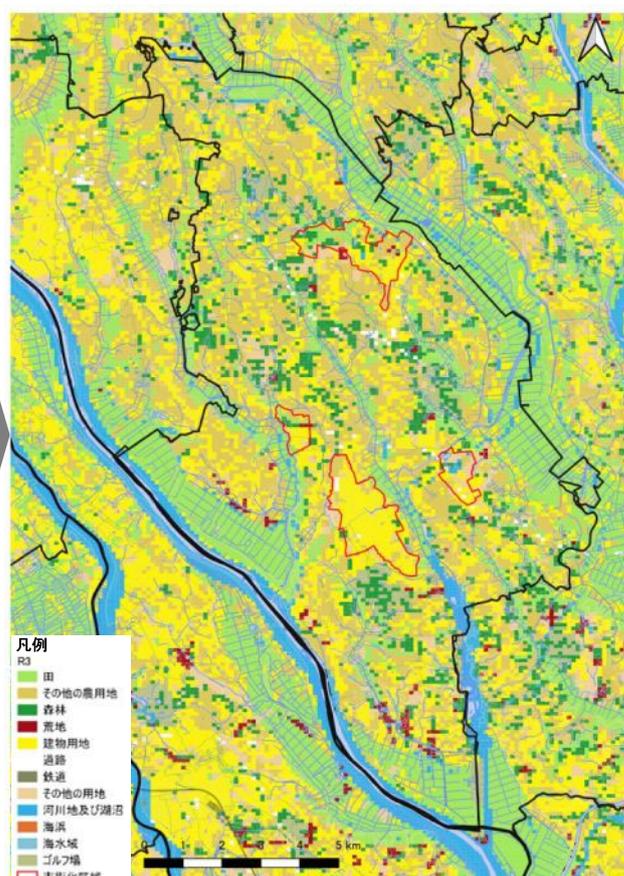


図 16 2021 年の坂東市の土地利用

資料:国土数値情報(昭和 51 年・令和 3 年)を基に作成

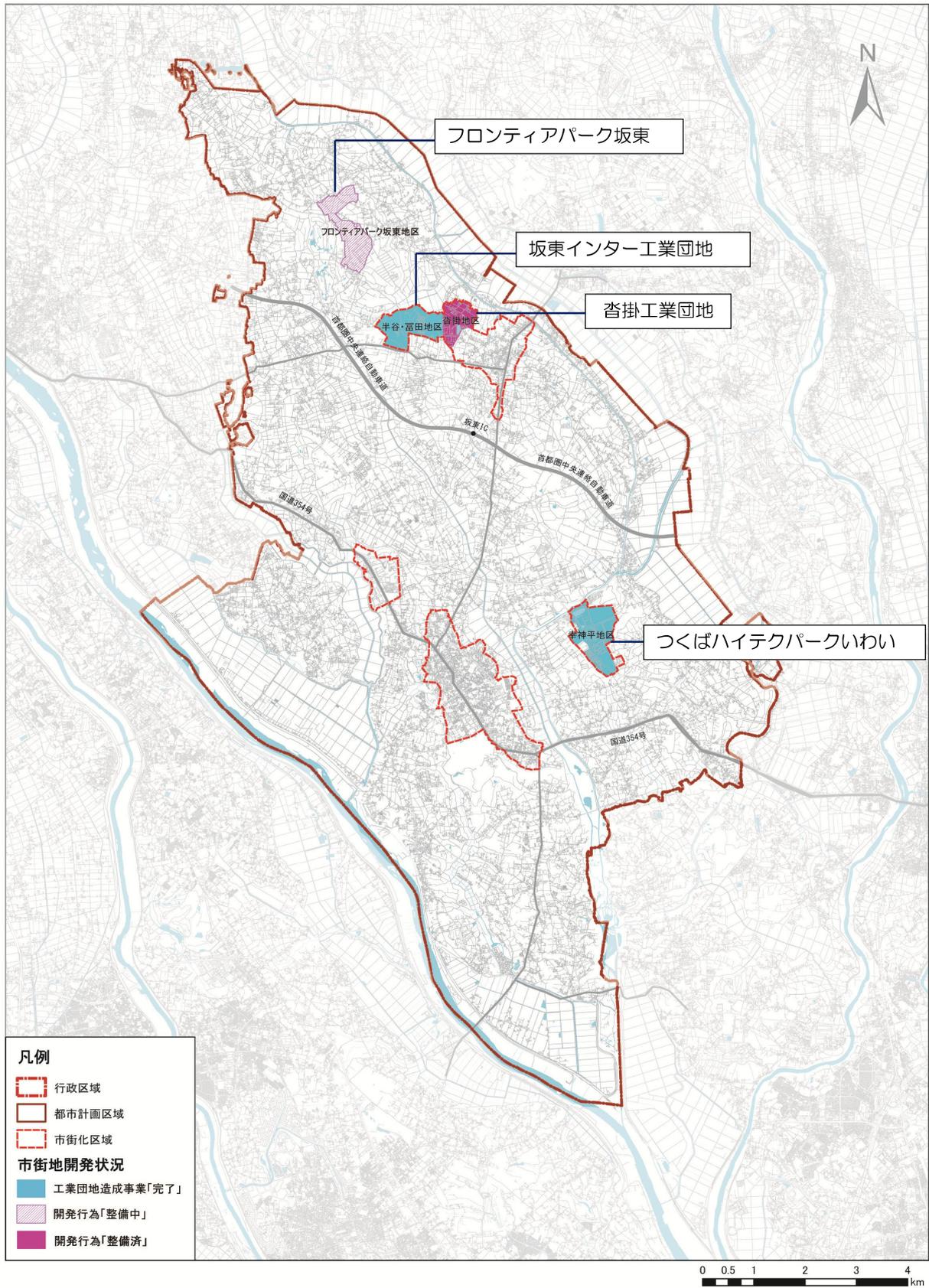


図 17 市街地開発状況図

資料：坂東市都市計画基礎調査(令和 3 年度) を基に作成

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 12,303ha のうち、農業振興地域は 11,168ha（市域の約 90%）、農振農用地は 3,916ha となっています。

表 4 農業地域指定状況

	面積(ha)	行政区域に対する 構成比	農業振興地域 面積内訳の構成比
行政区域	12,303	100.0%	-
農業振興地域	11,168	90.7%	100.0%
農用地区域	3,916	-	35.1%
農用地区域以外	7,252	-	64.9%

資料：坂東市都市整備課

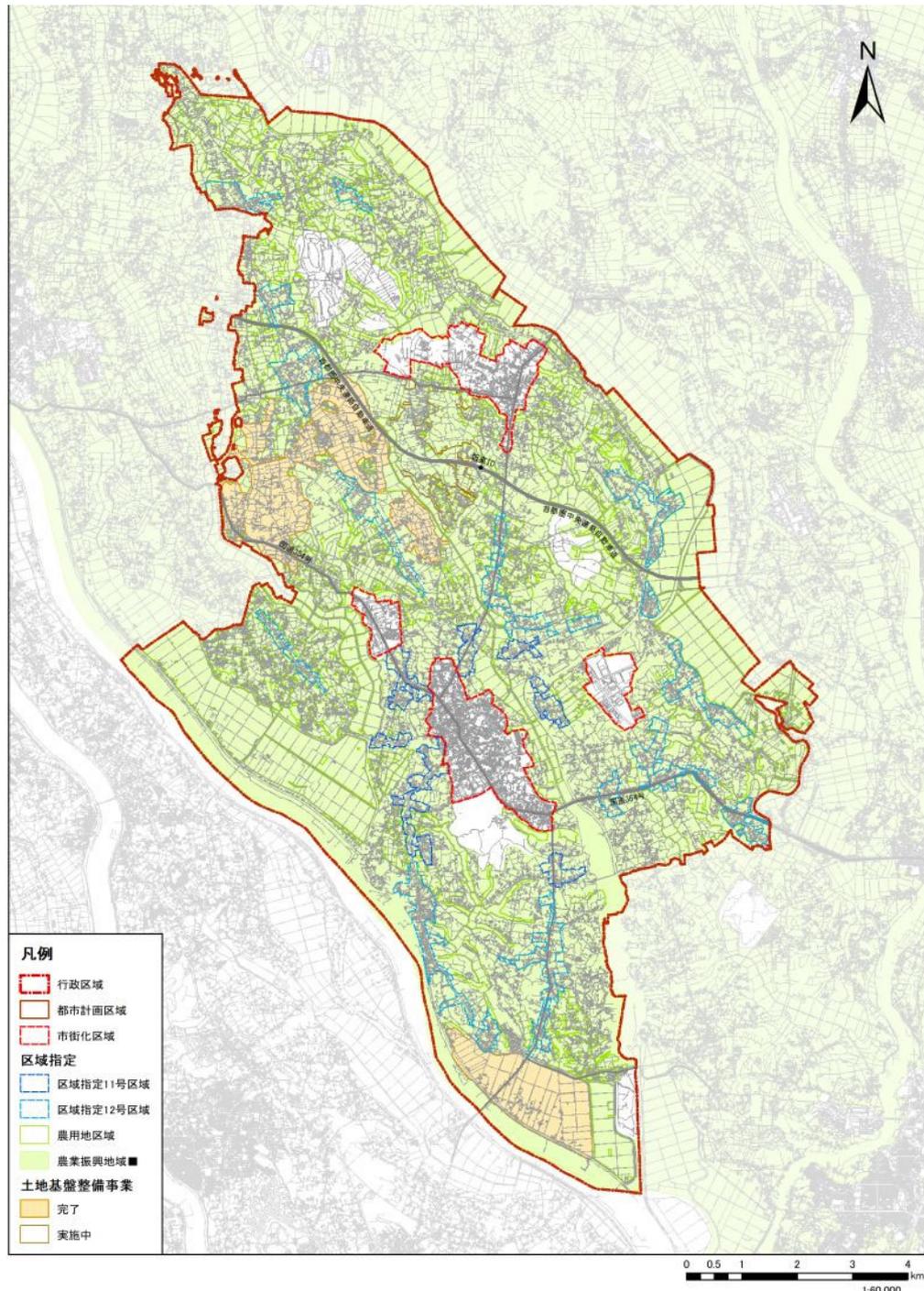


図 18 農業関係事業実施状況図

資料：坂東市都市計画基礎調査(令和 3 年度)を基に作成

4) 新築状況

2015年～2019年の過去5年間では、市街化区域及び市街化調整区域の住居系※が多くなっています。

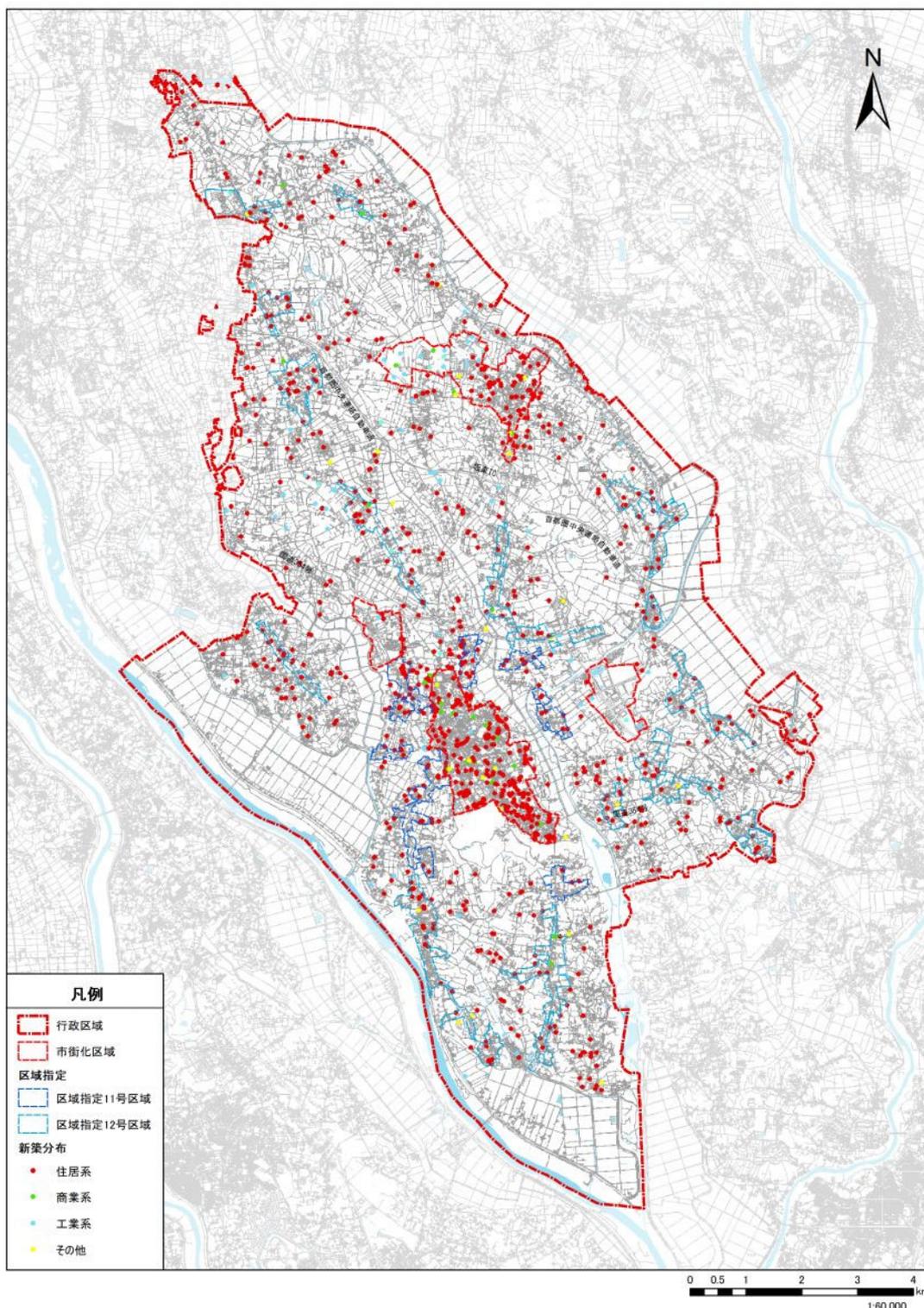


図 19 新築分布状況図(2015年～2019年)

資料: 坂東市都市計画基礎調査(令和3年度)を基に作成

※建築物用途

住居系: 住宅、店舗併用住宅、作業所併用住宅、文教厚生施設

商業系: 業務施設、商業施設、問屋・卸売施設、宿泊施設、娯楽施設、商業系用途複合施設、官公庁施設

工業系: 運輸施設、倉庫施設、自動車車庫、重化学工業施設、軽工業施設、サービス工業施設、家内工業施設、自動車工業施設

その他: 上記以外の施設

5) 都市基盤

- 道路網は、南北に伸びる主要地方道結城坂東線と、東西に伸びる圏央道、国道 354 号、国道 354 号バイパス、主要地方道土浦境線を中心に構成されています。
- 主要な幹線道路は、供用済ですが、両市街地を結ぶ主要地方道結城線坂東バイパスは未供用（整備中）となっています。

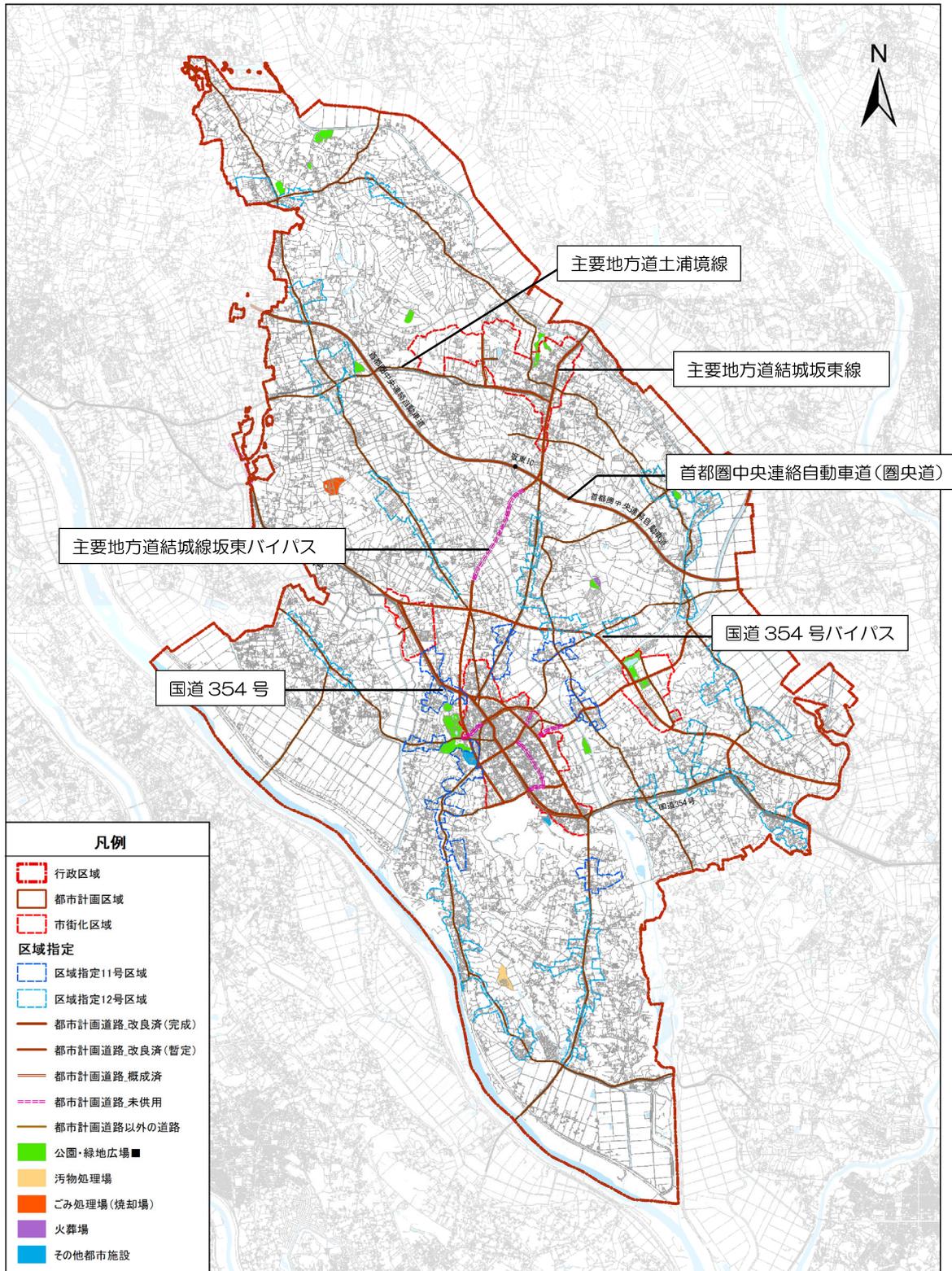


図 20 道路・交通施設およびその他都市施設図

資料: 坂東市都市計画基礎調査(令和 3 年度)を基に作成

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、里山などで構成されています。
- 圏央道坂東 PA の隣接地に坂東 PA ハイウェイ・オアシス〔(仮称)桜の里山公園〕を整備中です。

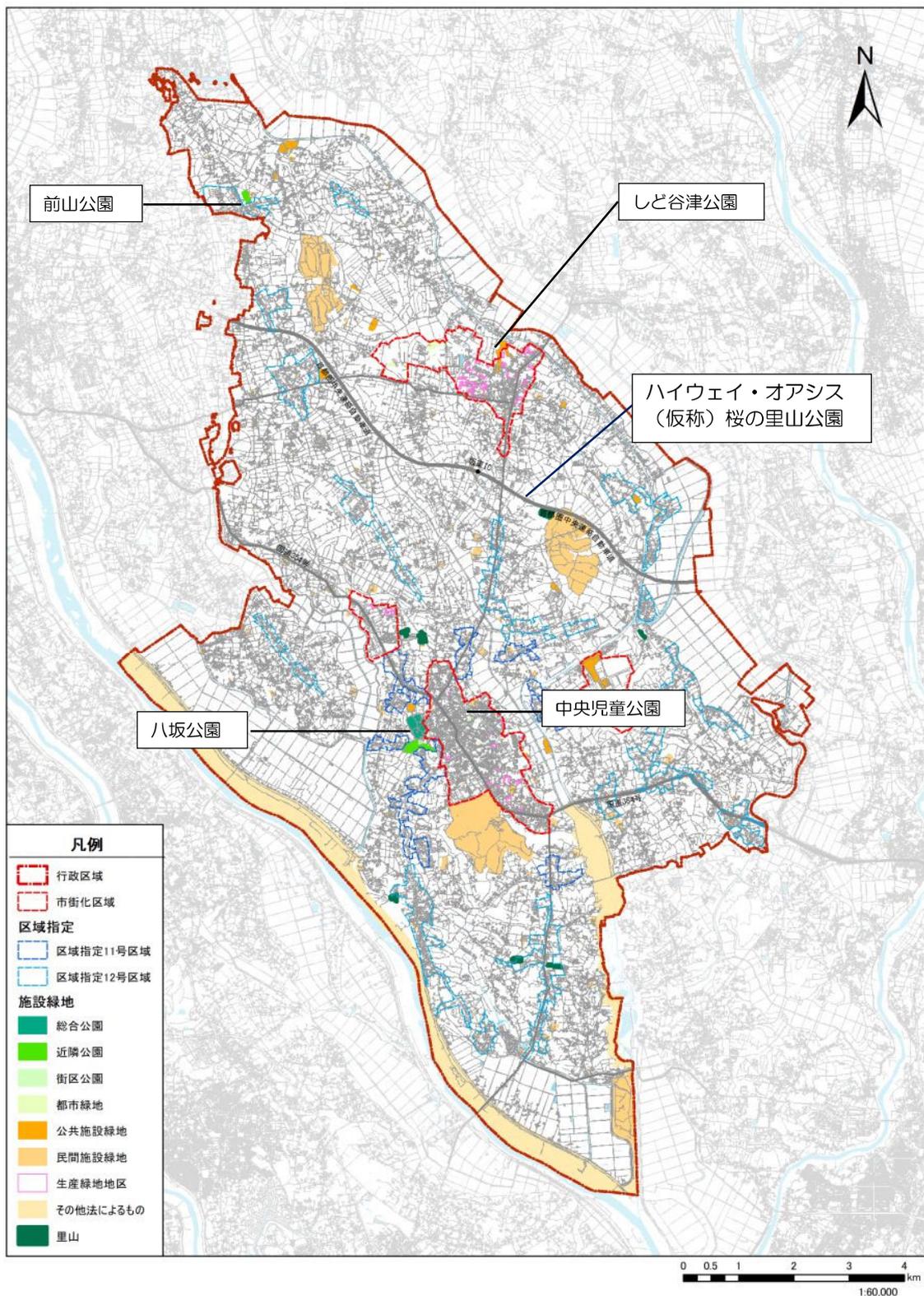


図 21 公園・緑地現況図

資料：坂東市都市計画基礎調査(令和3年度)を基に作成

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。

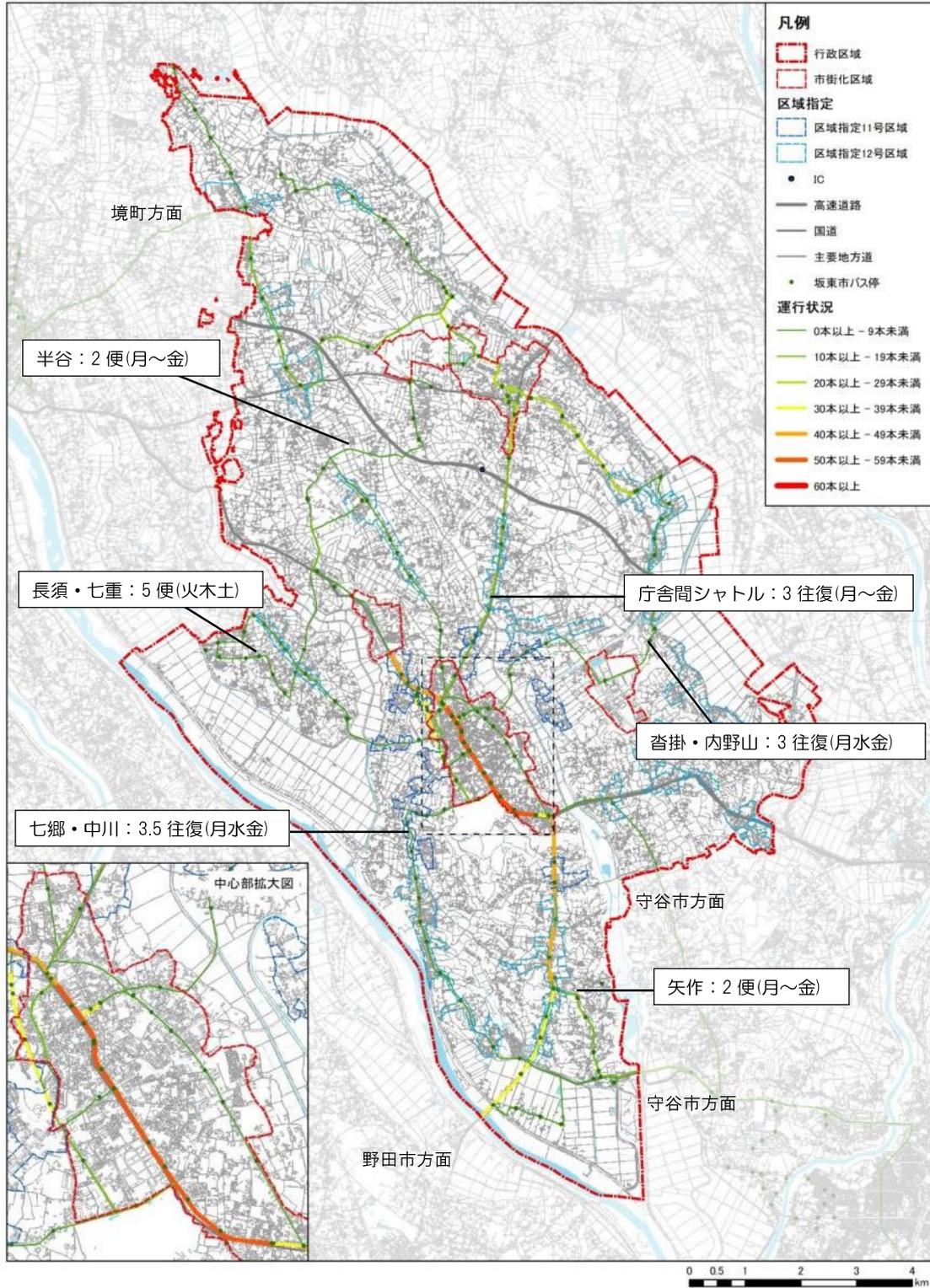
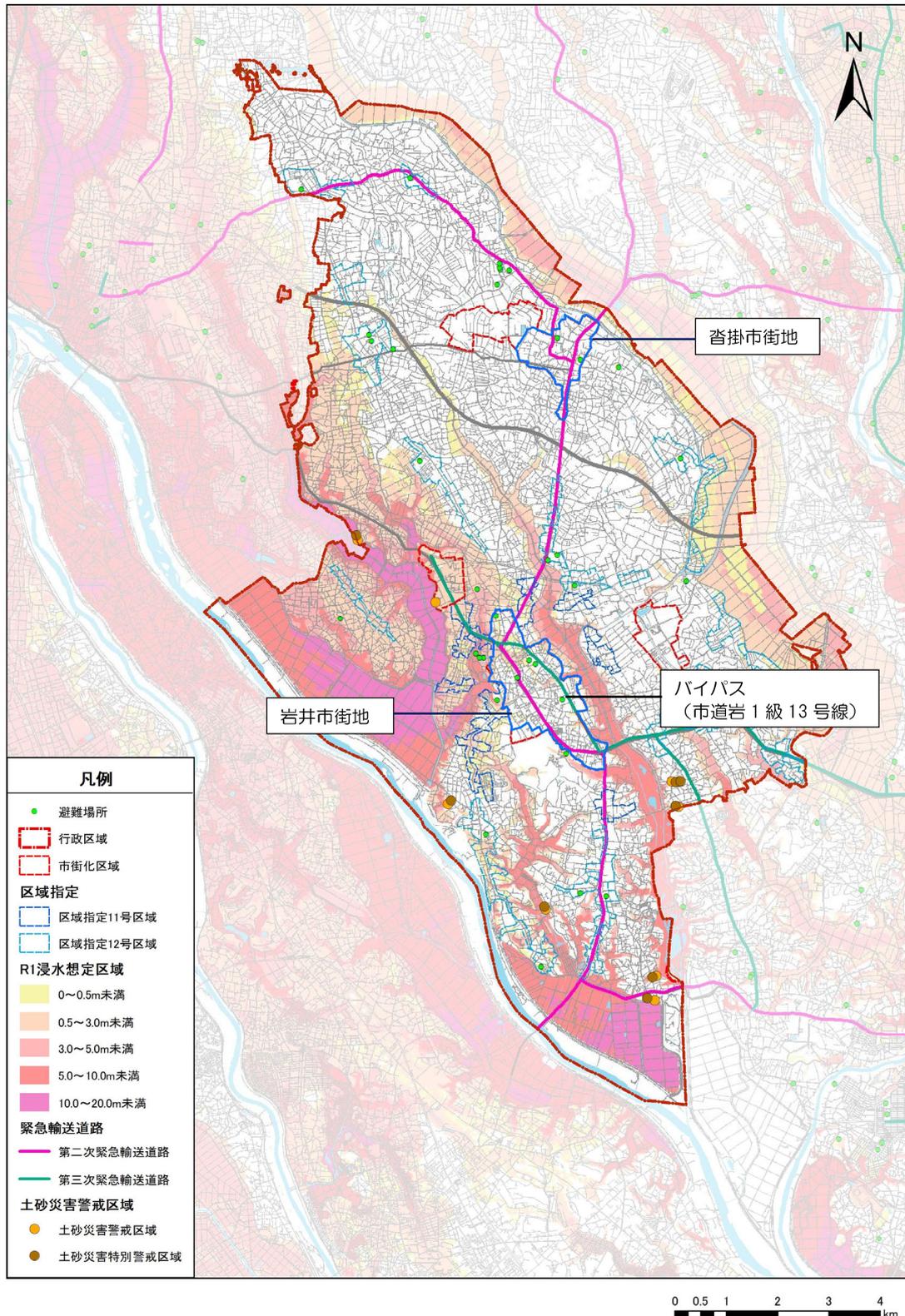


図 22 公共交通運行状況図

資料：坂東市コミュニティバス坂東号ルート図(2023年7月版)を基に作成

8) 防災

- 浸水想定区域は、岩井市街地の北側や市役所周辺の一部に 0.5m～3.0m 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、8 箇所が指定されていて、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、岩井・沓掛市街地内での指定はありません。



資料：国土数値情報-浸水想定区域(令和元年度)・坂東市地域防災計画-緊急輸送道路(令和4年3月)を基に作成

9) 主要施設

岩井市街地には、主要施設が集中して立地していますが、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、教育、行政、商業といった施設が分散して立地しています。

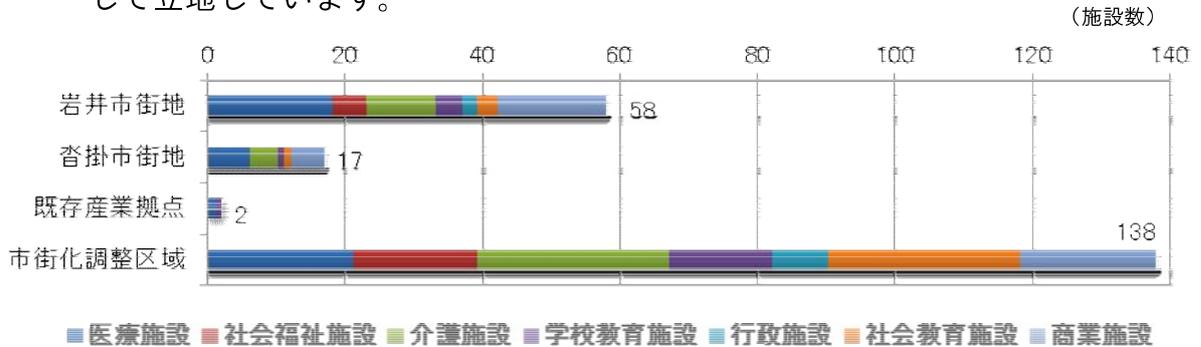


図 24 区域別主要施設立地状況

資料: 暮らしの便利帳 坂東ナビ-2022-・介護保険のサービス事業所(坂東市 HP)・都市計画基礎調査(令和3年度)・日本全国銀行・ATM マップを基に作成

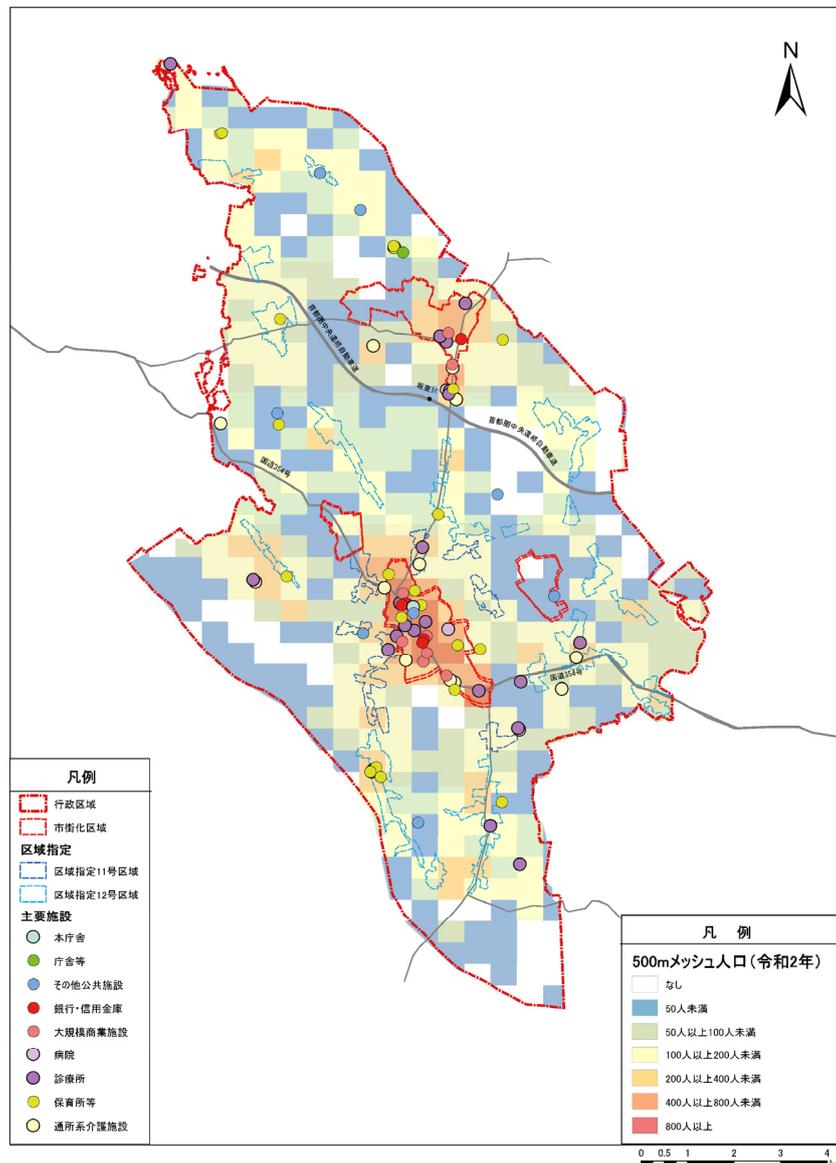


図 25 主要施設立地状況

資料: 暮らしの便利帳 坂東ナビ-2022-・介護保険のサービス事業所(坂東市 HP)・都市計画基礎調査(令和3年度)・日本全国銀行・ATM マップを基に作成

10) 産業構造

①産業全般

●本市の全産業の事業所数は、2009年から2021年まで年々減少しています。全産業の従業者数は、2009年から2012年まで減少し、それ以降は増減を繰り返しています。事業所一箇所当たりの従業者数は、近年では2021年（10.01人/箇所）が最も高くなっています。

●周辺市との比較では、2021年の事業所一箇所当たりの従業者数は、坂東市が一番少なくなっています（10.01人/箇所）。



図 26 事業所数・従業者数

資料：経済センサス(平成 21 年～令和 3 年)を基に作成

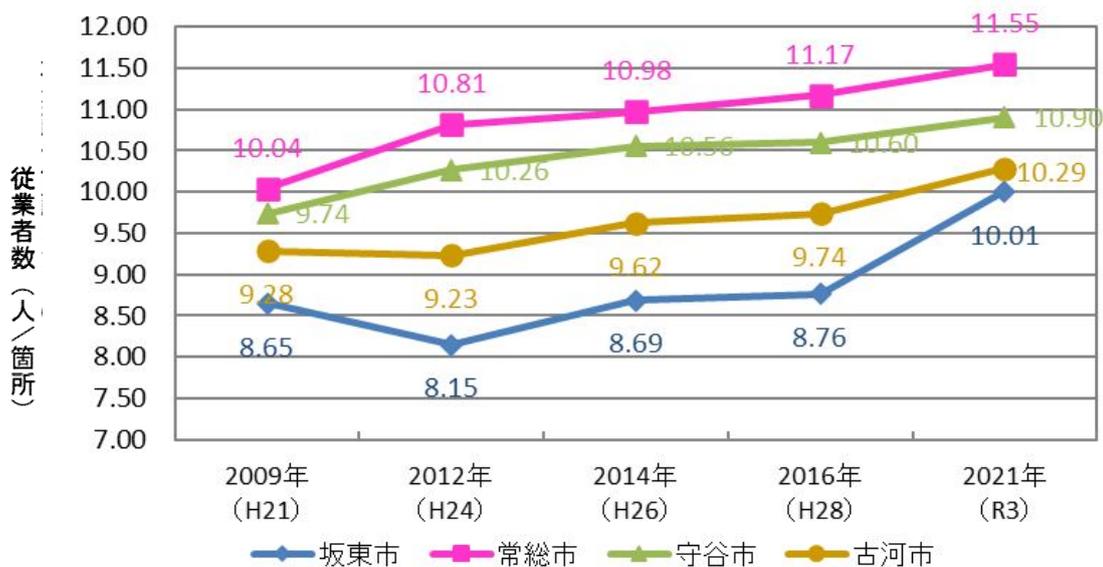


図 27 事業所・一箇所当たりの従業者数

資料：事業所企業統計および経済センサス(平成 21 年～令和 3 年)を基に作成

②農業

- 本市の農業は、農家数は年々減少しており、耕地面積は2005年から2020年まで徐々に減少しています。
- 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すが、2020年の農家一戸当たりの耕地面積は、坂東市は最も狭くなっています（1.86 ha/戸）。

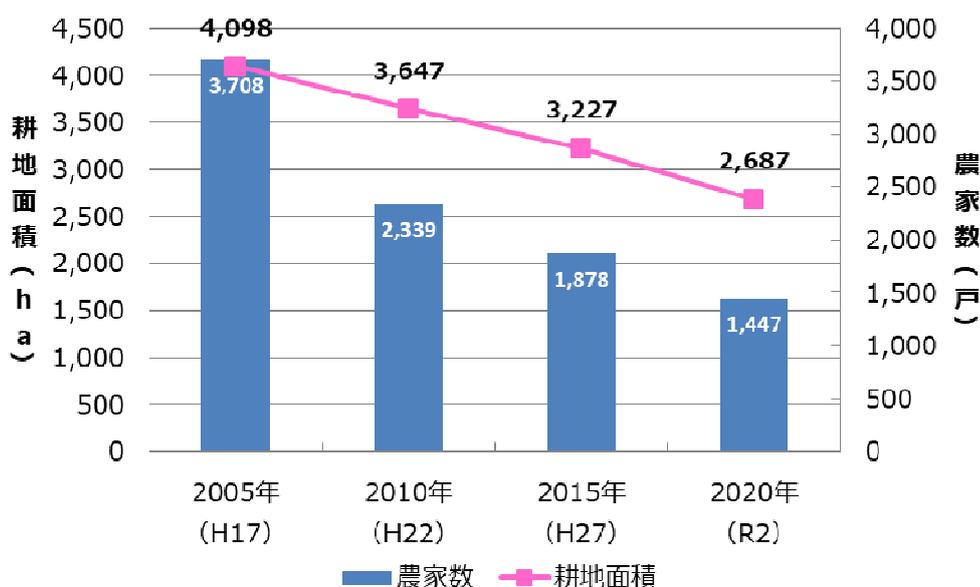


図 28 農家数・耕地面積

資料：農林業センサス(平成17年～平成27年)、坂東市統計書(令和2年)を基に作成
 ※農家数(令和2年)は販売農家

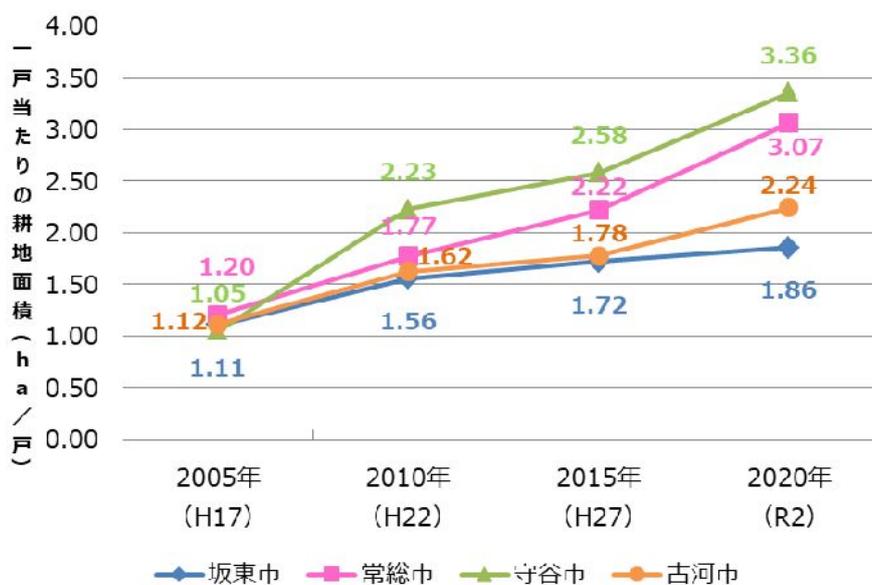


図 29 農家・一戸当たりの耕地面積

資料：農林業センサス(平成17年～平成27年)、各自治体統計書(令和2年)を基に作成
 ※農家数(令和2年)は販売農家

③工業

- 本市の製造業事業所数・製造業従業者数は横ばい傾向にあります。
- 坂東市の製造業・一箇所当たりの年間出荷額は増加傾向にあります、周辺市との比較では、2020年の製造業・一箇所当たりの年間出荷額は、坂東市は常総市に次いで少なくなっています（19.8億円/箇所）。

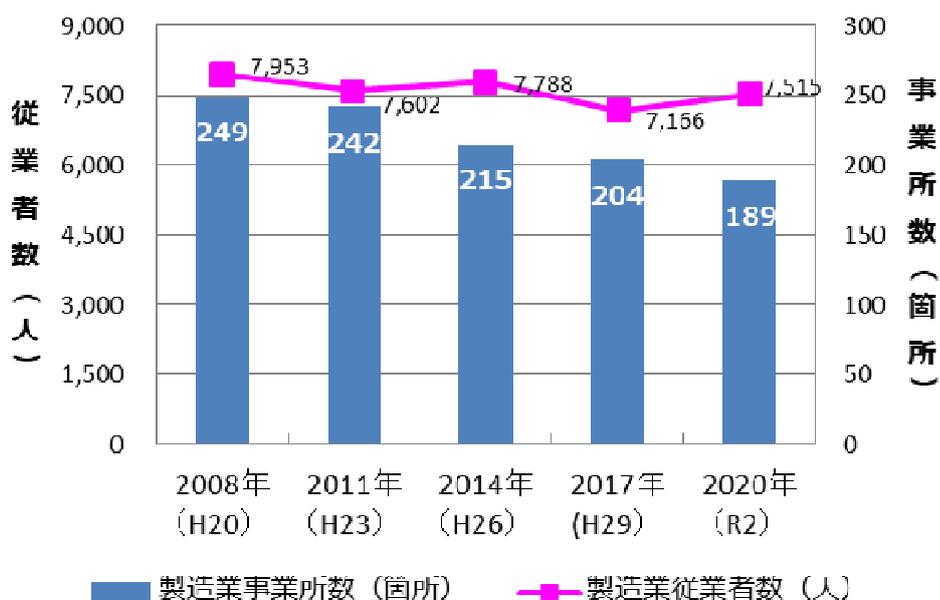


図 30 製造業事業所数・製造業従業者数

資料：工業統計(平成 20 年～令和 2 年)を基に作成



図 31 製造業・一箇所当たりの年間出荷額

資料：工業統計(平成 20 年～令和 2 年)を基に作成

④商業

- 本市の卸・小売業事業所数は、増減を繰り返していますが全体的に減少傾向にあります。一方、卸・小売業従業者数は2012年から2014年まで減少しましたが、2014年から2016年に約300箇所増加し、それ以降は横ばい傾向にあります。
- 周辺市との比較では、2021年の卸・小売業事業所一箇所当たりの年間販売額は、坂東市が一番少なくなっています（166.20百万円/箇所）。



図 32 卸・小売業事業所数・従業者数

資料:商業統計および経済センサス(平成24年～令和3年)を基に作成

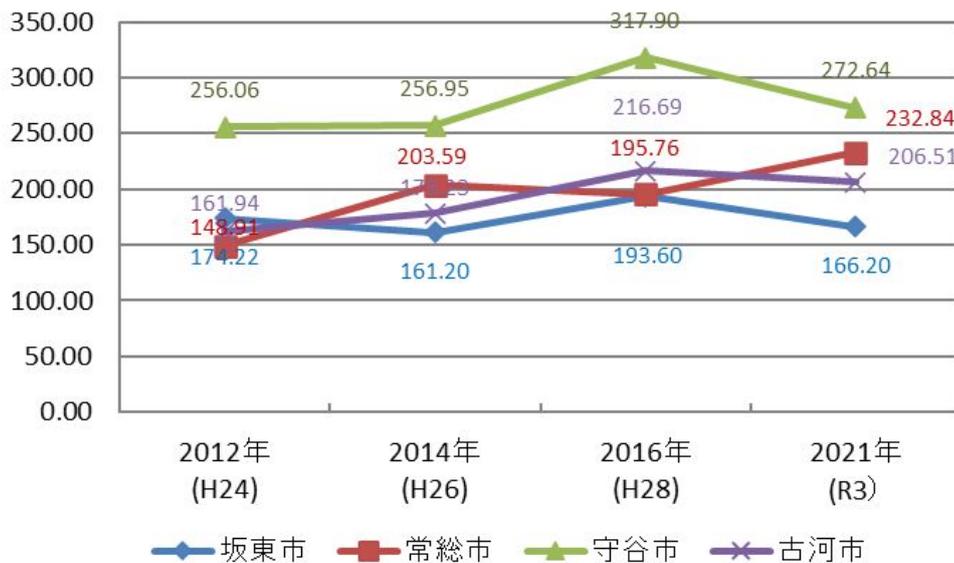


図 33 卸・小売業・一箇所当たりの年間販売額

資料:商業統計および経済センサス(平成24年～令和3年)を基に作成

1 1) 財政

- 本市歳入の主要な部分を占める地方税収入は2021年度時点で約80億円となっています。今後は生産年齢人口の減少が見込まれることから、市の歳入の根幹を占める地方税の増収は期待できない状況です。
- 歳出については増減を繰り返しています。今後の人口動向を踏まえると扶助費の増加は避けられない状況にあり、公共施設等の整備に要する費用を現在の水準で維持していくことが困難となることが想定されます。

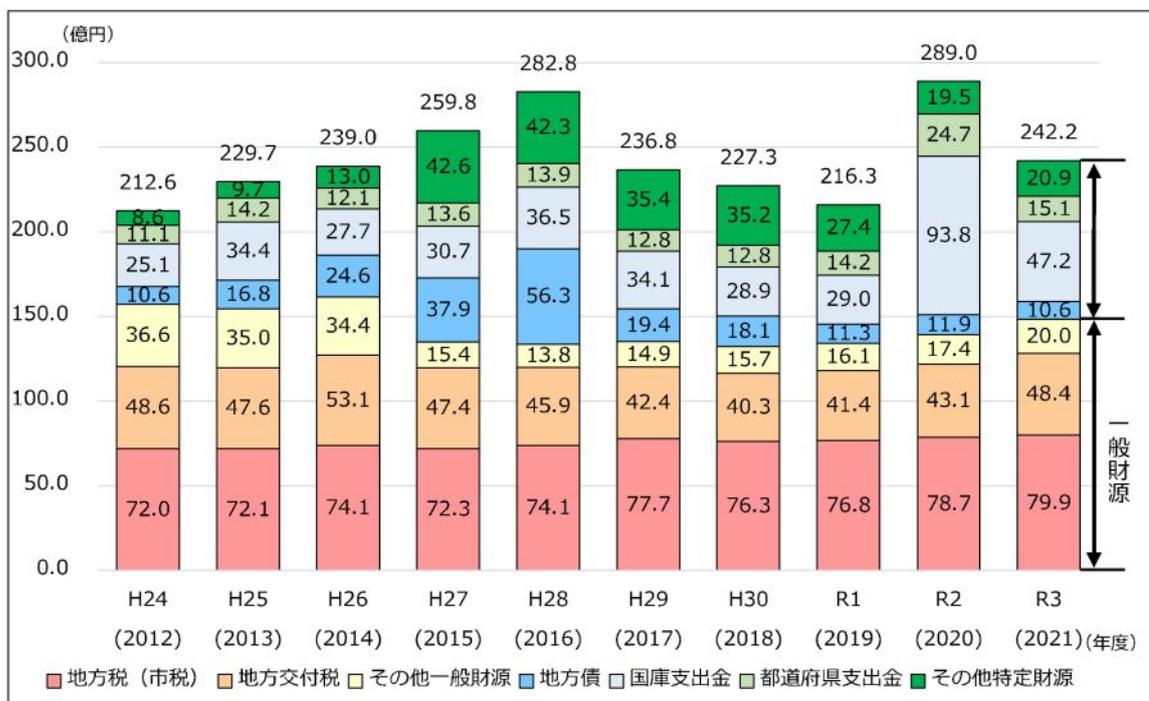


図 34 歳入額の推移

資料: 坂東市公共施設等総合管理計画【改訂版】(令和 5 年 3 月)を参照

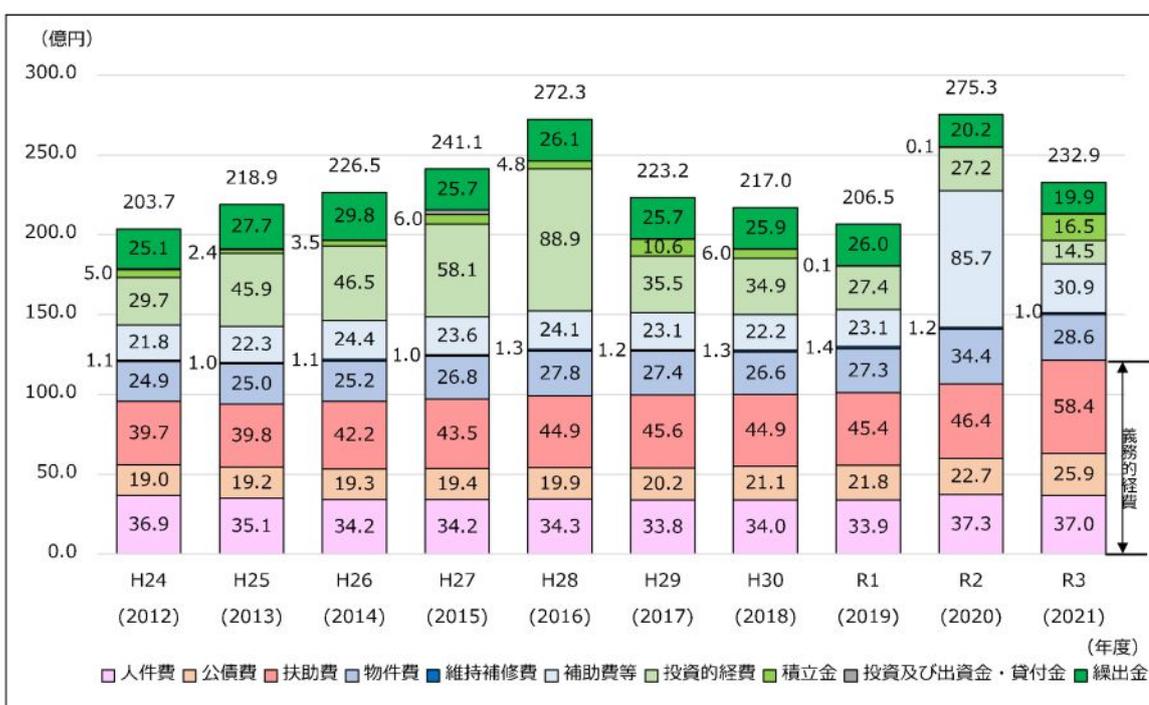


図 35 歳出額の推移

出典: 坂東市公共施設等総合管理計画【改訂版】(令和 5 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)経過しているものは、総延床面積の60.8%を占めています。インフラでも橋りょうは、供用年数50年を経過しているものが、30.7%を占めております。上水道で耐用年数を既に超えているものも存在します。

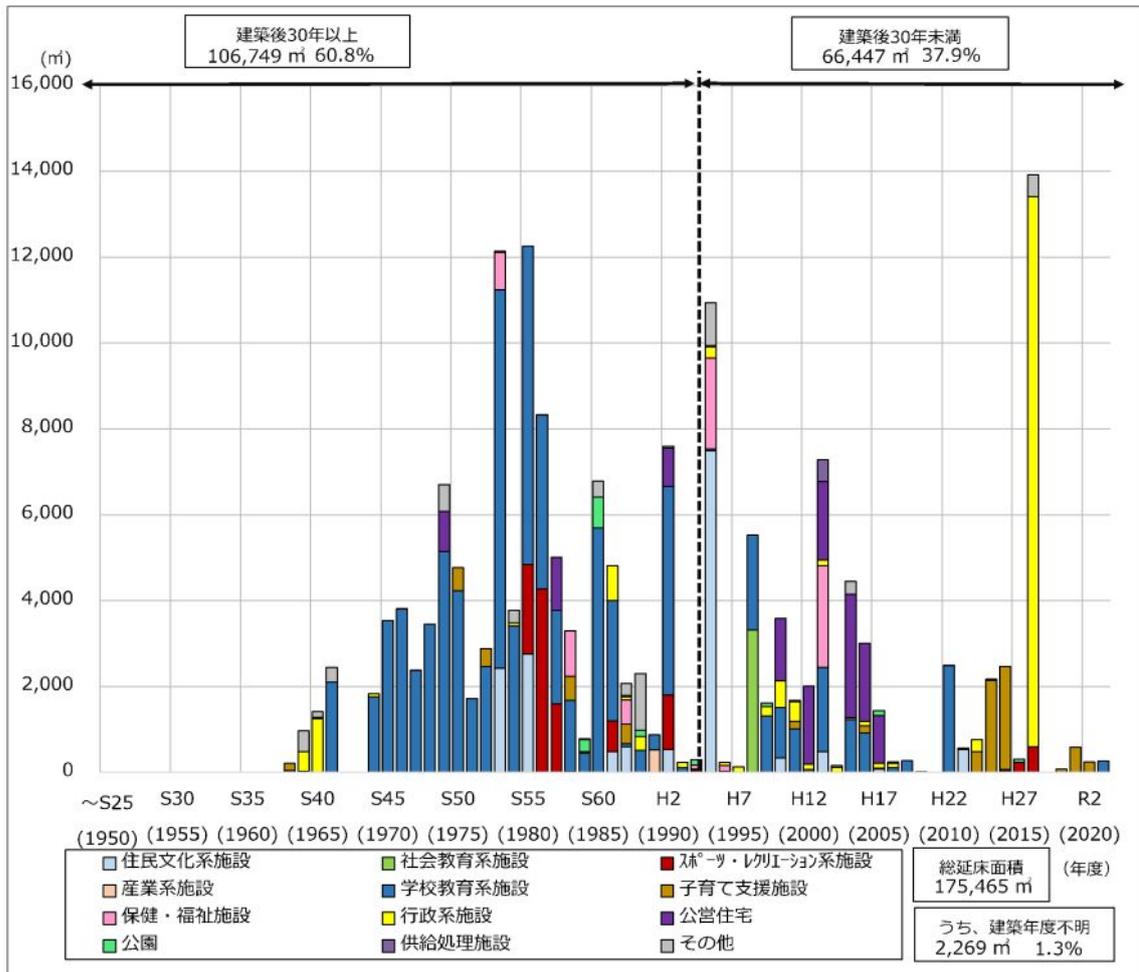


図 36-1 公共施設の建築年度別延床面積

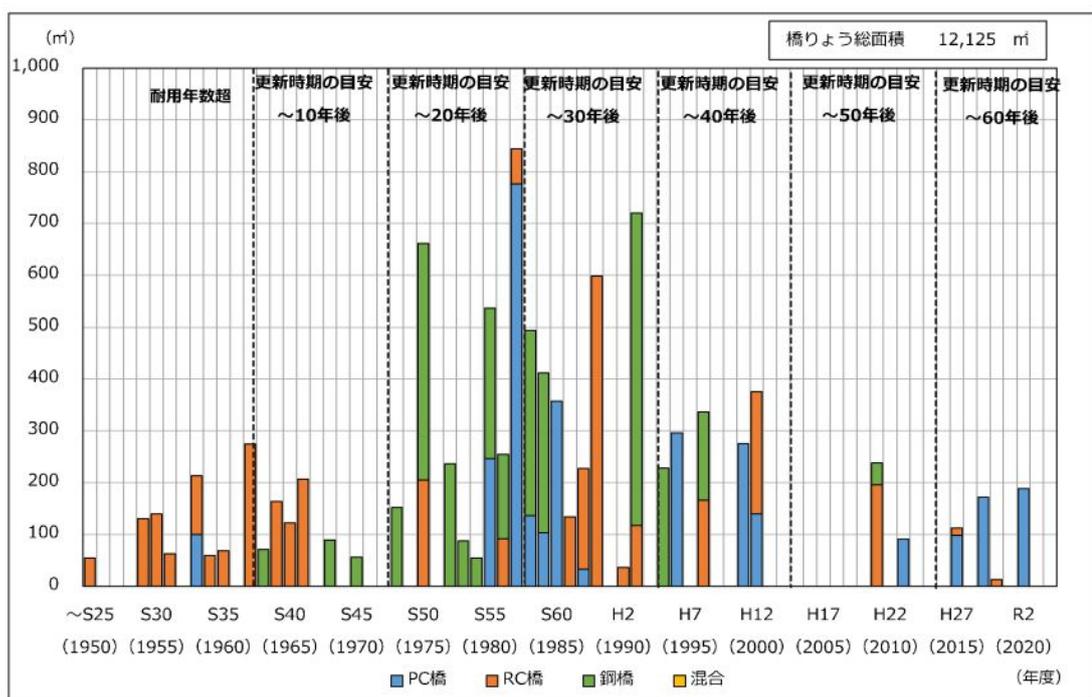


図 36-2 橋りょうの年度別整備状況

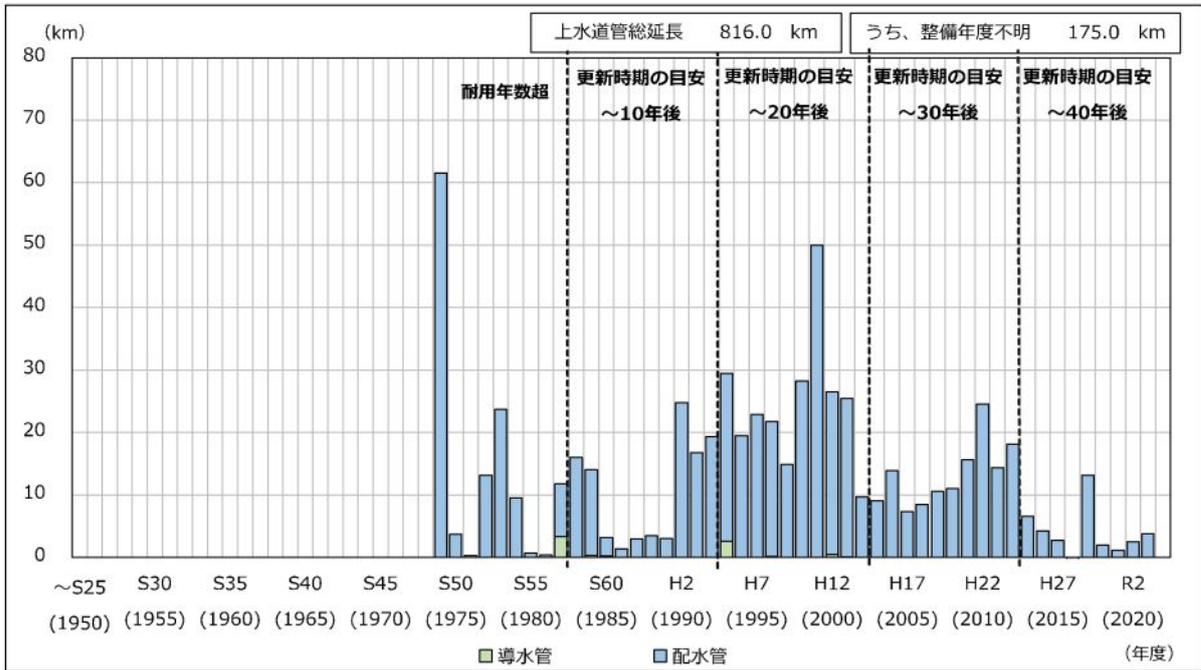


図 36-3 上水道の年度別整備状況

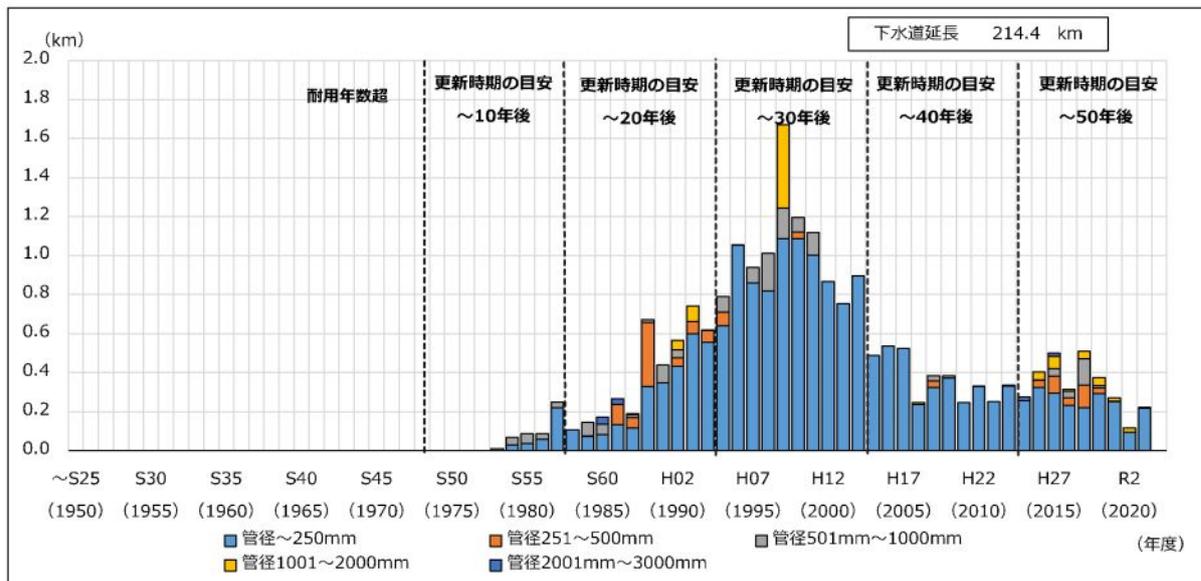


図 36-4 下水道の年度別整備状況

出典：坂東市公共施設等総合管理計画【改訂版】(令和 5 年 3 月)

- 今後、施設の更新費用は、年間 60.8 億円必要と試算され、近年の投資的経費の実績額からは、年間 28.7 億円が不足する見通しです。

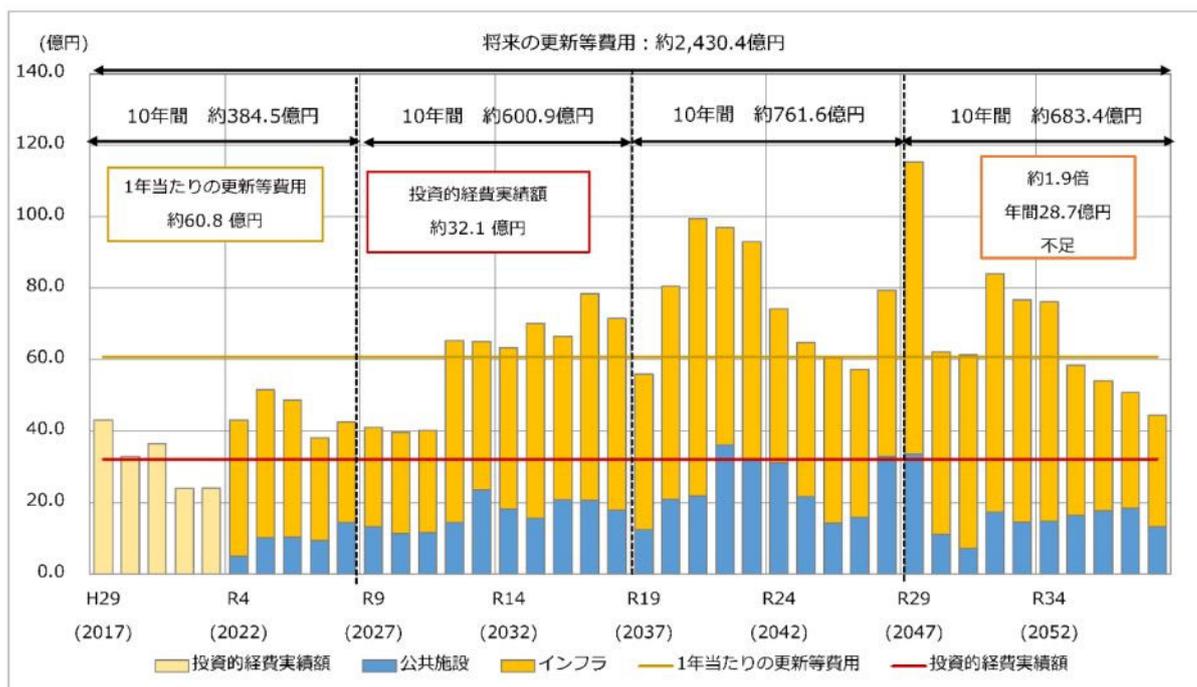


図 2-25 公共施設等の将来の更新等費用の推計（単純更新）

※「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：公共施設及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【改訂版】(令和5年3月)