

匝瑳市立地適正化計画（案）

〔概要〕

目次

- 1 立地適正化計画とは
- 2 匝瑳市の現況と課題
- 3 目指す将来の姿
(まちづくりの基本方針と
目指すべき都市構造のイメージ)
- 4 居住誘導区域
- 5 - 1 都市機能誘導区域
- 5 - 2 誘導施設
- 6 誘導施策
- 7 防災指針
- 8 本計画の目標値と進捗管理
- 9 届出制度

<用語について>

- 都市計画制度**…都市計画は、「都市計画法」に基づいて、都市の健全な発展や秩序ある整備を図るための計画です。同法は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることで、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、それによって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的としています。
- 都市計画マスタープラン**…都市計画法第18条の2に規定されている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、市民の意見を反映して都市の将来像や都市づくりの方向性を定めるものです。本市では、平成23年5月に「匝瑳市都市計画マスタープラン」を策定し、令和3年3月に改定版を策定しています。
- 都市計画区域**…健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地として指定した区域のことをいいます。本市では、市全域から豊和、吉田、飯高、野田、栄地区及び匝瑳市飛び地（横芝光町）を除き、横芝光町の飛び地を加えた区域が指定されています（八日市場都市計画区域 面積5,689ha）。
- 用途地域**…良好な市街地環境の形成や都市内における居住、商業、工業等の適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ等の規制、誘導をする制度のことをいいます。用途地域は全13種類（住居系8種類、商業系2種類、工業系3種類）があり、本市ではこのうち11種類が指定されています。

1 立地適正化計画とは

- ① 「立地適正化計画」とは、都市再生特別措置法第81条に規定された、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るため、市町村が定める計画で、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※**」を実現するため定めるものです。
- ② 本市においても、**持続可能な都市構造への再構築**を目指して、「**匝瑳市立地適正化計画**」（以下「**本計画**」といいます。）の策定を作業を現在進めています。
- ③ 本計画は、**医療・福祉・商業等の都市機能の立地状況や、人口分布等のまちの現況を分析し、生活サービス機能や居住が集積する拠点の強化や、駅周辺等の拠点間を結ぶネットワークの構築**による新たなまちづくりを進めていくための計画です。
- ④ 本計画は、**概ね20年後の都市の姿を展望し、計画期間を令和26年度（2044年度）**としています。なお、概ね5年ごとに施策の実施状況の評価等を行い、社会情勢の変化や総合計画等との整合を図るため、必要に応じて計画の見直し・変更を行うものとします。

※コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少や少子高齢化に対応するため、**居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能を集約・誘導**するとともに まちづくりと連携した持続可能な**地域公共交通ネットワーク**を形成する考え方のことをいいます。

計画で定める事項

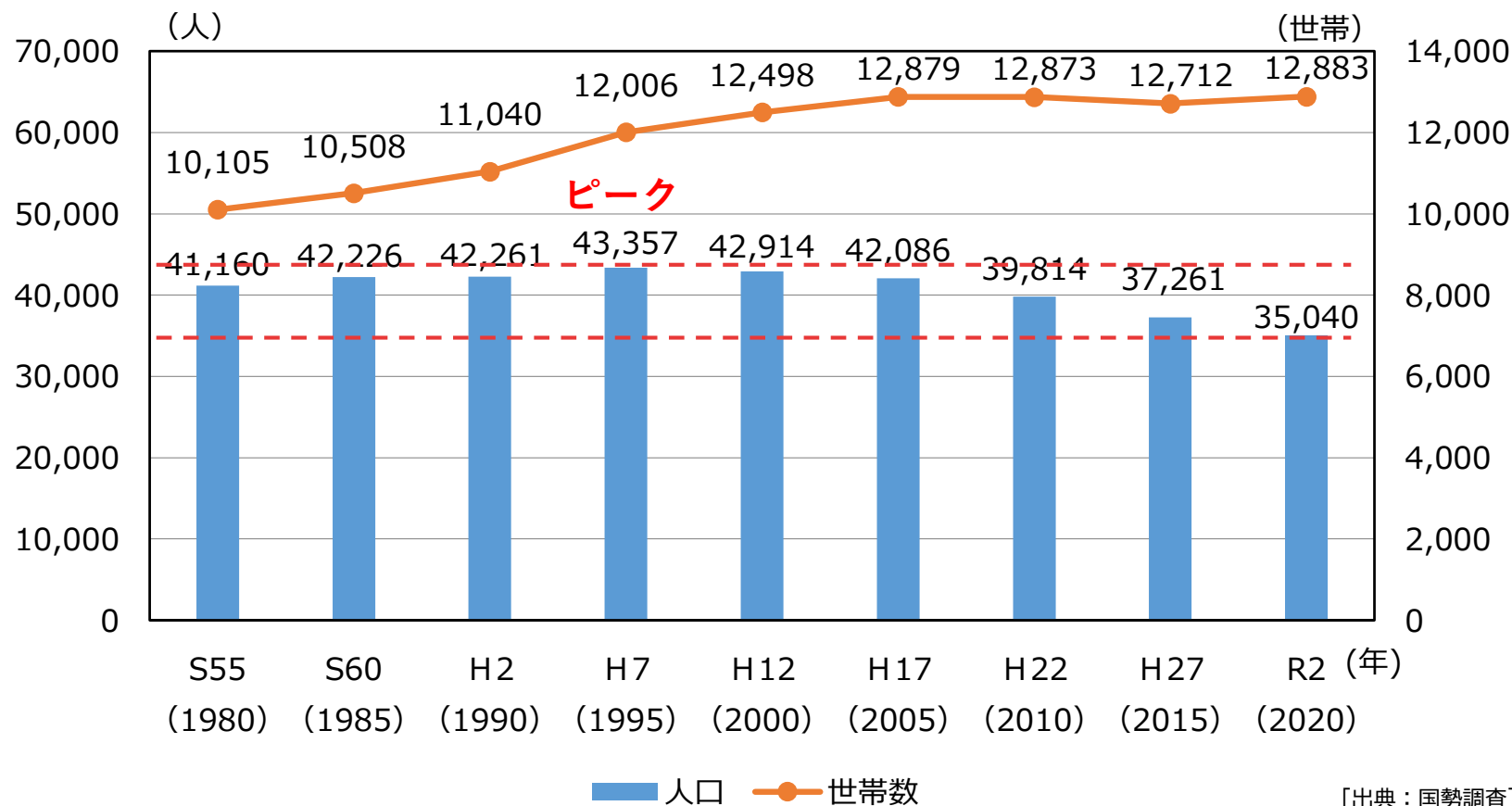
- 都市再生特別措置法のほか、国土交通省の「立地適正化計画の手引き」及び「都市計画運用指針」において、立地適正化計画には、以下の事項を定めることとされています。

①立地適正化計画の区域	● 都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全域を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。 ● 下記③の「居住誘導区域」及び下記④の「都市機能誘導区域」は、立地適正化計画の区域内でないと定めることができません。
②住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針	● 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。 ● 一定の人口密度の維持や安全な居住の確保、生活サービス施設の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現する上での基本的な方向性を記載します。
③居住誘導区域 (居住者の居住を誘導すべき区域)	● 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティを維持するため居住を誘導すべき区域です。 ● 併せて、居住を誘導するために必要な施策に関する事項を定めます。
④都市機能誘導区域 (都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域) 誘導施設 (立地を誘導すべき都市機能増進施設)	● 都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定され、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域です。 ● 都市の居住者の共同の福祉や利便の向上を図るため必要な施設を誘導施設として都市機能誘導区域ごとに定めるとともに、各都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するために必要な施策に関する事項を定めます。
⑤防災指針	● 居住や誘導施設の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく 取組と併せて定めます。

2 匝瑳市の現況と課題

※人口推計部分を抜粋しています。

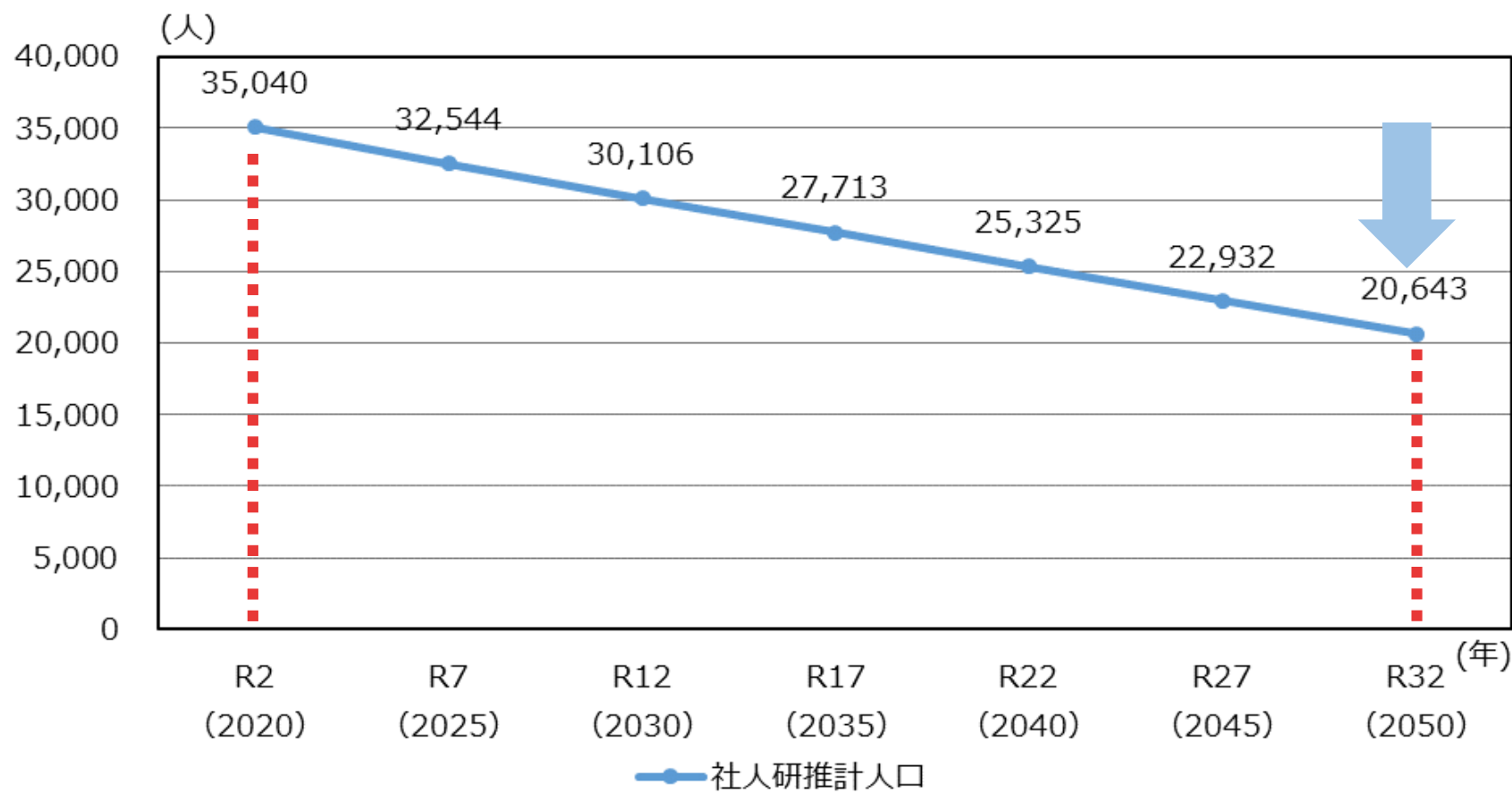
(1) 人口・世帯数の推移



人口 平成7年（1995年）の43,357人をピークとして減少し、令和2年（2020年）には35,040人と、**ピーク時より約2割の減少**となっています。

世帯数 昭和55年（1980年）から平成17年（2005年）まで増加を続け、**近年はほぼ横ばい**の状況です。

(2) 将来人口の推移

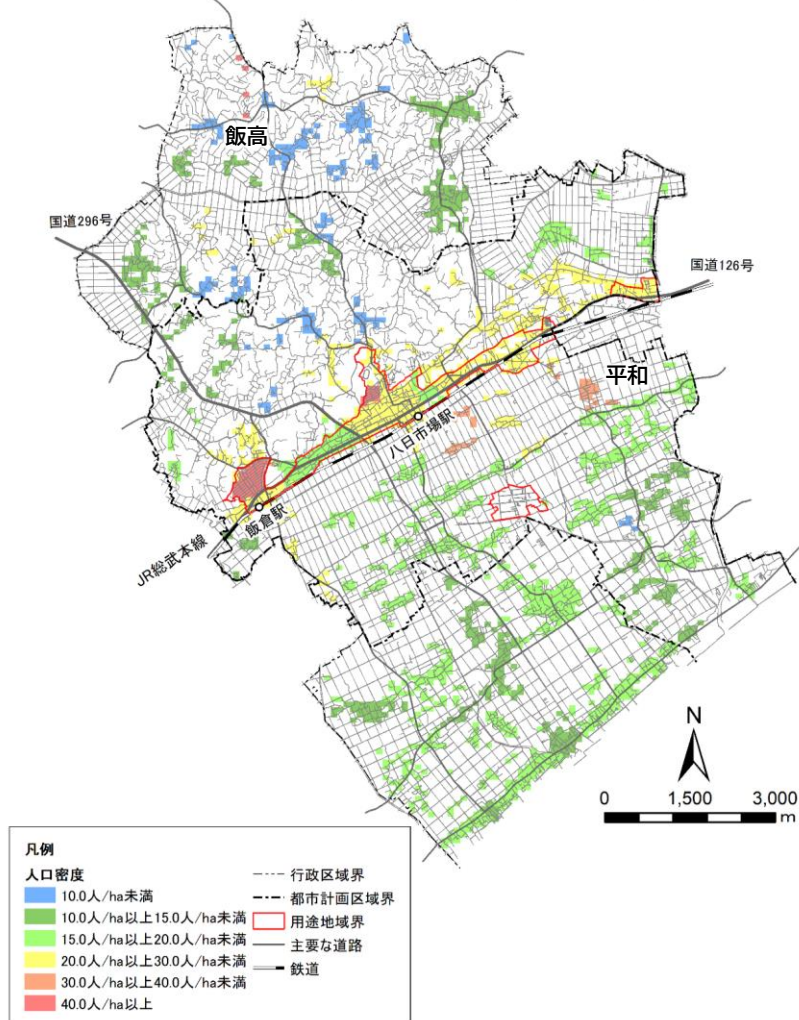


[出典：令和2年（2020年）は国勢調査、令和7年（2025年）以降は日本の地域別将来推計人口（令和5年（2023年）推計、社人研）]

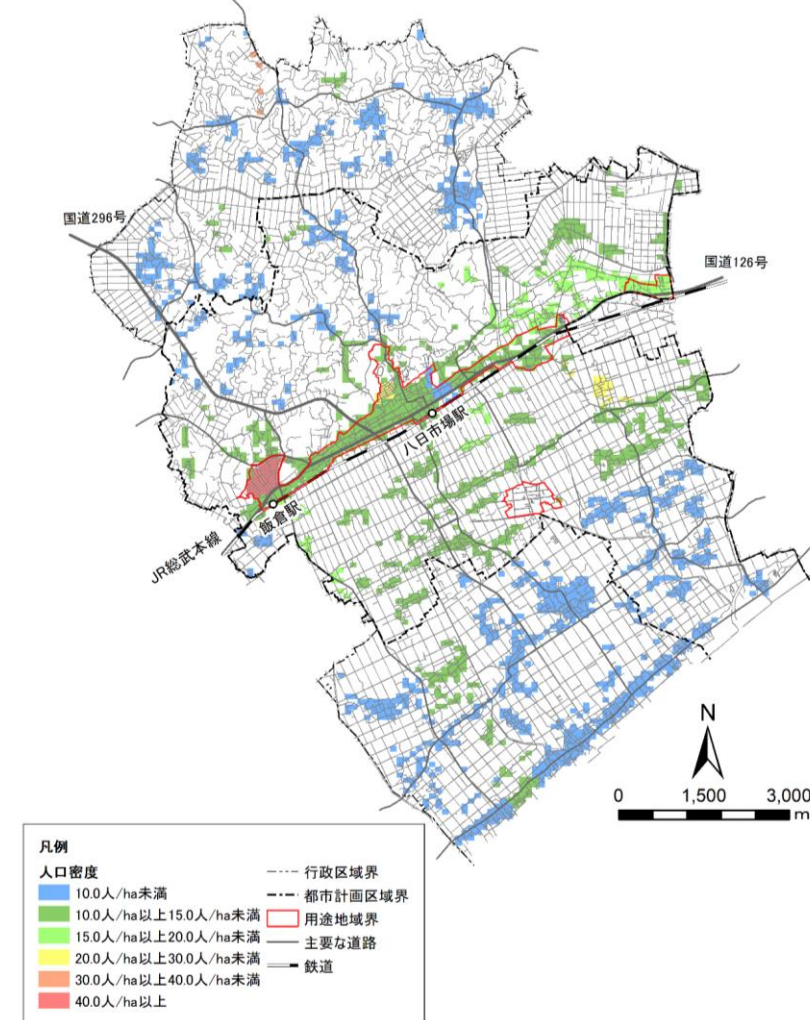
○ 国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計人口では、令和32年（2050年）には20,643人と、**令和2年（2020年）の35,040人より4割以上の減少**となっています。

(3) 人口の分布

■ 現況人口分布図（令和2年(2020年)）



■ 将来人口分布図（令和27年(2045年)）



- 現況人口は、八日市場駅周辺、飯倉駅北部の住宅団地、平和地区の農業集落、飯高地区の福祉施設周辺等で人口密度が比較的高くなっています。
- 将来人口においても、現況人口分布図と概ね同様の傾向となっていますが、**市全域で人口密度が減少**しています。

(4) 課題の整理

- 人口等、産業等、土地利用、道路・交通、都市機能、災害リスクの各分類における現況を踏まえ、下記のとおり課題を整理します。

課 題	
人口等	・ 若い世代や子育て世代の居住の誘導 ・ 子どもから高齢者までが、いつまでも健康・快適に生活できるユニバーサルデザインのまちづくり
産業等	・ 地域特性を活かした産業の育成等による働く場の確保
土地利用	・ 既存の都市機能が集積し、交通利便性の確保された中心市街地の魅力を維持・向上させるコンパクトなまちづくり
道路・交通	・ 都市機能が集積した交通結節点でもある駅周辺と郊外の居住地を結ぶ公共交通の維持と利便性の向上
都市機能	・ 市民がアクセスしやすい駅周辺の都市機能の維持・充実 ・ 公共施設の長寿命化と集約化・多機能化
災害リスク	・ 想定される災害に応じた災害発生時の被害の最小化や災害リスクの低減・回避

< 現況分析の分類 >

- ①人口等（人口・世帯、年齢構成、自然増減・社会増減、人口分布） ②産業等（産業・通勤・通学）、
③土地利用（土地利用状況、空家等、開発動向等） ④道路・交通（利用交通手段・公共交通）
⑤都市機能（施設立地、財政） ⑥災害リスク（災害リスク、避難施設）

3 目指す将来の姿（まちづくりの基本方針と目指すべき都市構造のイメージ）

- ① 上位関連計画の将来都市像、基本目標や、立地適正化に向けた現況と課題を踏まえ、本計画におけるまちづくりの基本方針として、**基本方針 1**と**基本方針 2**を定めます。
- ② また、分野ごとの方針を具体化するため、基本方針 1 の下に**方針 1 - 1**と**方針 1 - 2**を、基本方針 2 の下に**方針 2 - 1**と**方針 2 - 2**をそれぞれ定めます。

基本方針 1

子どもから高齢者までが安全・安心で健康・快適に暮らし続けることができるまちづくり

方針 1 - 1 防災・減災対策による被害の最小化や災害リスクの低減・回避

防災・減災

方針 1 - 2 生活利便性・居住環境の充実と地域特性の活用による居住の誘導

居住誘導

基本方針 2

都市機能の集約と公共交通の利便性向上による賑わいのあるまちづくり

方針 2 - 1 都市機能の集約と高次化による賑わいの創出と利便性の向上

都市機能強化

方針 2 - 2 公共交通の利便性の向上による都市機能へのアクセス強化

公共交通再編

4 居住誘導区域

- 居住誘導区域は、**一定エリアにおいて、人口密度を維持することにより**、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、居住を誘導すべき区域であり、区域内へのゆるやかな居住促進を図ります。

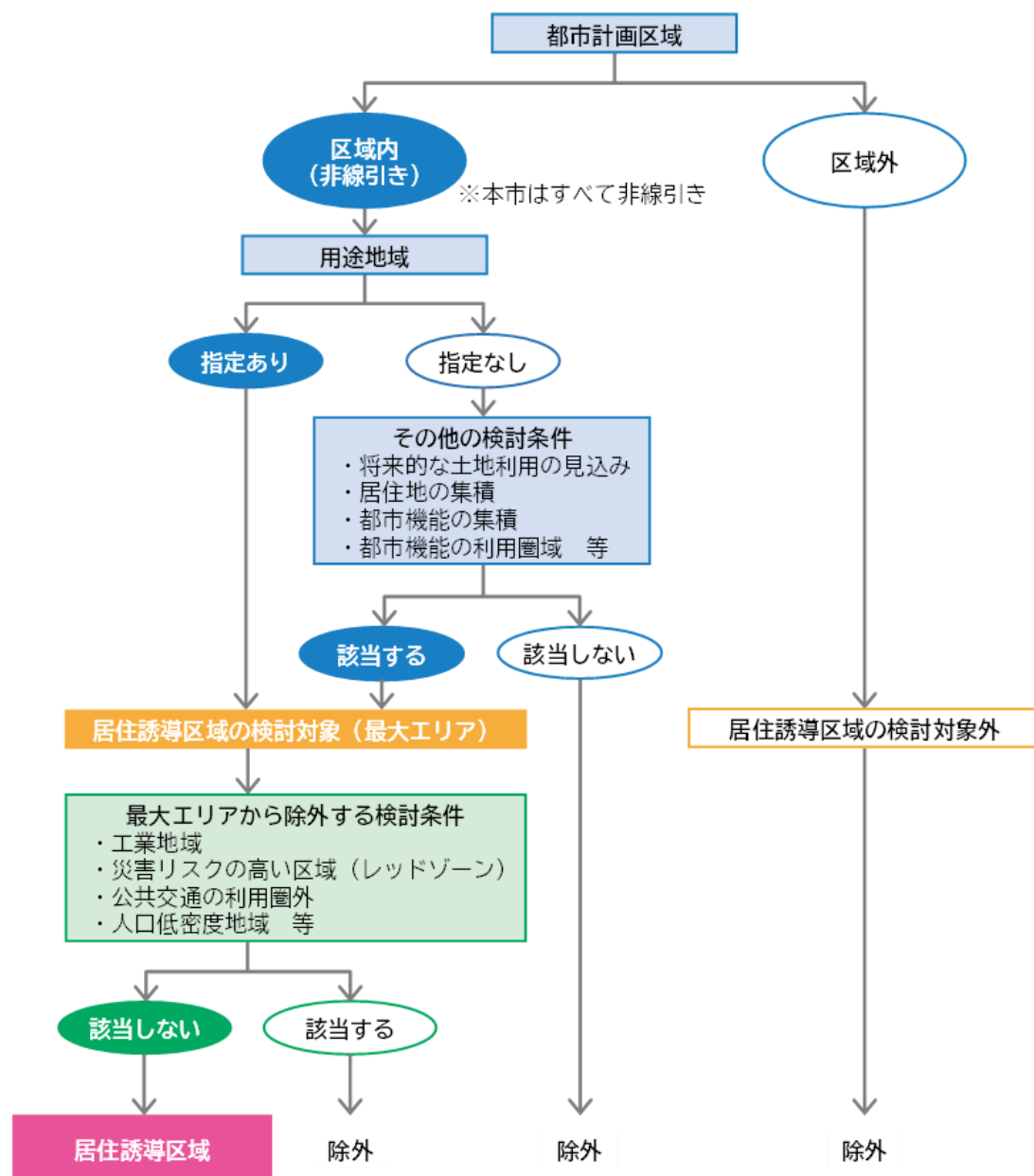
居住誘導区域の考え方

- 法令並びに国の「立地適正化計画作成の手引き」及び「都市計画運用指針」等に基づき、本市の**用途地域が指定されている区域等を基本**としつつ、下記区域を除いた範囲としています。

- ・ 工業地域
- ・ 災害リスクの高い区域（レッドゾーン＝土砂災害特別警戒区域） 等

※原則として、用途地域界や道路、河川等の地形地物を境界とすることとします。

居住誘導区域の設定に向けた検討フロー



設定手順

手順 1

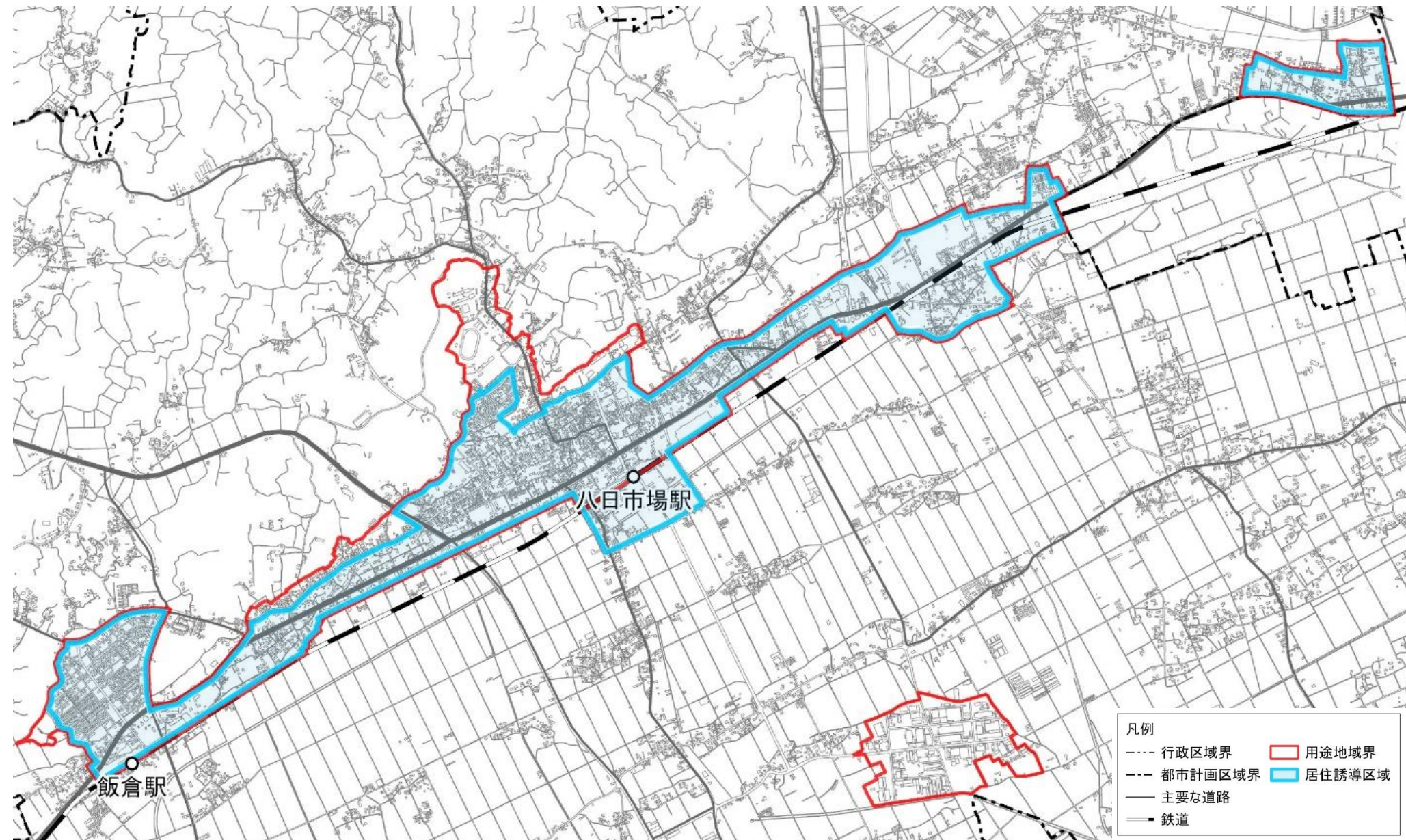
用途地域が指定されている区域等を居住誘導区域の検討の最大エリアとします。

- ・用途地域が指定されている区域
- ・八日市場駅北側に集約している都市機能の徒歩利用圏であり、居住地が一定程度集積し、今後公的空間としての土地利用等が検討されている同駅 南側の区域

手順 2

居住誘導区域の検討対象となる最大エリアから、工業地域、土砂災害特別警戒区域等の除外を検討し、区域を設定します。

居住誘導区域



5-1 都市機能誘導区域

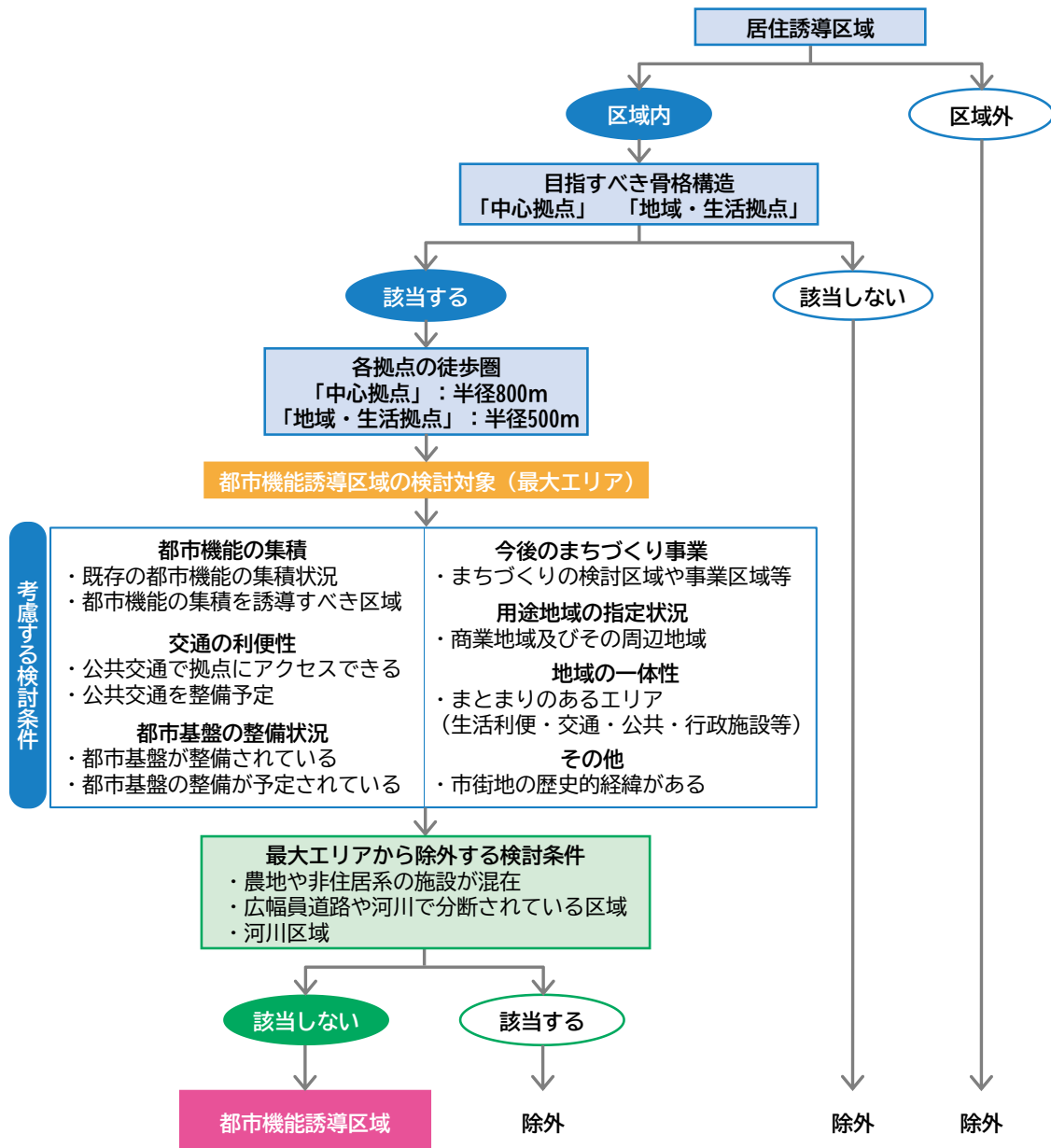
- ① 都市機能誘導区域は、原則として**居住誘導区域内に設定され、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約**することで、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。
- ② 目指すべき都市の骨格構造で位置づけた「**中心拠点**」と「**地域・生活拠点**」を基本として、「**八日市場周辺エリア**」「**市役所周辺エリア**」「**飯倉駅周辺エリア**」の各区域を都市機能誘導区域として設定し、都市機能の誘導を図ります。

都市機能誘導区域の考え方

- 「**中心拠点**」となる八日市場駅周辺エリア、「**地域・生活拠点**」となる「市役所周辺エリア」「飯倉駅周辺エリア」を都市機能誘導区域としています。
- 施設の配置状況、用途地域、災害リスク等を踏まえて、区域の検討を行いました。
 - ・拠点の徒歩圏（中心拠点800m、地域・生活拠点500m）
 - ・都市の骨格構造での拠点の位置づけ
 - ・都市機能の集積
 - ・交通の利便性
 - ・今後のまちづくり事業 等

※原則として、用途地域界や道路、河川等の地形地物を境界とすることとします。

都市機能誘導区域の設定に向けた検討フロー



設定手順

手順1

八日市場駅を中心に半径800m、市役所及び飯倉駅を中心に半径500mの範囲を、都市機能誘導区域の検討の最大エリアとします。

- 都市機能の間を徒歩や自転車等で容易に移動できる範囲とすることから、目指すべき都市の骨格構造における「中心拠点」及び「地域・生活拠点」のうち、各拠点の中心となる施設の徒歩圏内を基本とします。

手順2

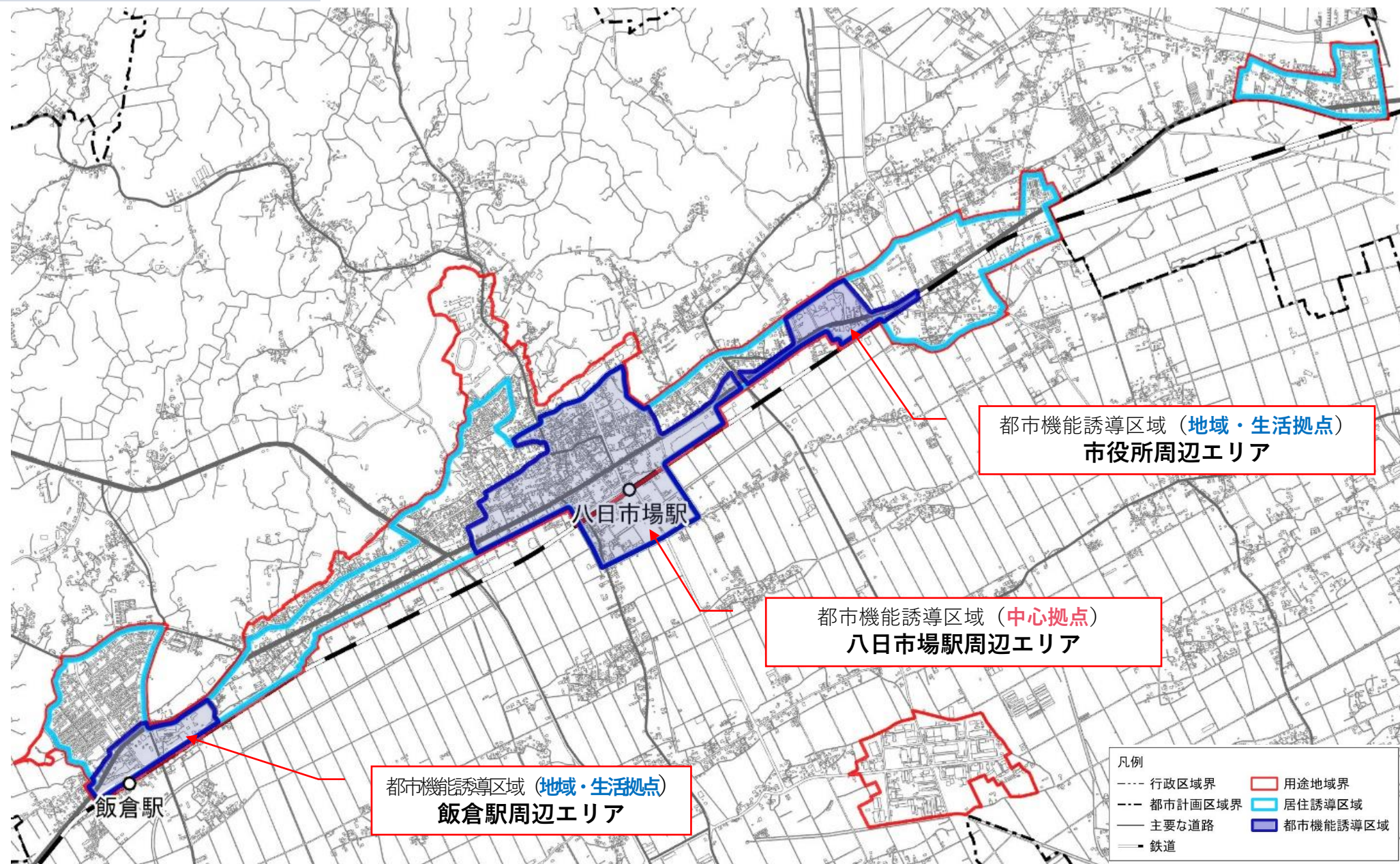
用途地域界や道路、河川等の地形地物を境界として区域を抽出します。

- 「拠点に集約することが望ましい機能」の誘導が可能な用途地域及び地形地物を境界として、都市機能誘導区域を抽出します。

手順3

今後のまちづくり事業や、既存の都市機能の集積、地域の一体性、災害リスク等を考慮して区域を設定します。

都市機能誘導区域



5-2 誘導施設

- ① 誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに定める**立地を誘導すべき都市機能増進施設**（居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設で、都市機能の増進に著しく寄与するもの）のことで、
- ② 本市の都市機能誘導区域における市民の利便性を図るため必要な誘導施設候補を抽出した上で、**都市機能誘導区域において立地が望ましい「拠点立地施設」等に分類し**、各区域内の施設立地状況を踏まえて以下のとおり設定します。

機能分類	施 設	八日市場駅 周辺エリア	市役所 周辺エリア	飯倉駅 周辺エリア
行政機能	市役所	—	◆	—
医療機能	病院	●	—	◆
	診療所	◆	—	—
子育て 機能	保育所	◆	—	—
	幼稚園	◆	—	—
	認定こども園	—	—	◆
	こども家庭センター	—	◆	—
文化機能	図書館	◆	—	—
	文化・体育施設	—	◆	—
	集会施設	◆	◆	—
介護福祉機能	訪問系	◆	—	◆
	通所系	◆	—	◆
	地域包括支援センター	—	◆	◆
商業機能	スーパーマーケット	◆	—	●
金融機能	銀行	◆	—	—
	郵便局	◆	—	◆
	農業協同組合	—	◆	—

【凡例】 ●：誘導型（新たに都市機能誘導区域に誘導を図る施設）

◆：維持型（既に都市機能誘導区域に立地している施設に対して当該区域外への転出・流出を防ぐ施設、及び新たに都市機能誘導区域に誘導を図る施設）

※本表については、施設の立地状況に応じて、適宜見直しを図ります。

6 誘導施策

○まちづくりの方針の実現に向けて、居住誘導、都市機能強化及び公共交通再編の観点から誘導施策を定めます。

分野	施策
方針1-2	生活利便性・居住環境の充実と地域特性の活用による居住の誘導
居住誘導に係る施策	●快適で安全な都市環境の整備 [3-3-1] ●自然・文化と調和した住環境づくりの推進 [3-3-2] ●安心して暮らせる住環境づくりの推進 [3-3-3] ●子育てしやすい住環境の整備 [3-3-4] ●移住・定住に対する支援の充実 [4-5-2] ●コミュニティの育成及び施設の整備・活用 [5-1-2] ●土地利用の促進・適正化 ●企業立地の促進等による働く場の確保 [2-2-2] ●居住誘導区域外の災害リスクのある区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置 ●都市のスポンジ化対策のための制度活用

※ [○-○-○]は第2次匝瑳市総合計画中期基本計画に係る施策番号を記載

分野	施策
方針2-1 都市機能の集約と高次化による賑わいの創出と利便性の向上	
都市機能強化に係る施策	●新病院の建替え整備の推進 [1-5-2] ●特色ある商店街の形成 [2-2-1] ●経営基盤の強化及び起業等に向けた支援の充実 [2-2-3] ●誘導施設に対する税制上の特例措置 ●誘導施設等の整備 ●都市のスポンジ化対策のための制度活用（再掲）
方針2-2 公共交通の利便性の向上による都市機能へのアクセス強化	
公共交通再編に係る施策	●地域特性に応じた拠点の育成・整備 [3-2-1] ●幹線道路の整備 [3-2-2] ●公共交通機関の利便性の向上 [3-2-3]

※ [○-○-○]は第2次匝瑳市総合計画中期基本計画に係る施策番号を記載

※方針1-1 「防災・減災対策による被害の最小化や災害リスクの低減・回避」に係る誘導施策は「防災指針」の章内で位置づけます。

都市機能誘導区域の「まちづくりの方向性」と誘導施策の展開イメージ①

1) 八日市場駅周辺エリア

まちづくりの方向性

八日市場駅周辺の魅力と賑わいが創出され、
匝瑳市の顔となる中心拠点づくり

維持・誘導のターゲットと方針

全市民

八日市場駅周辺に魅力ある生活利便施設を充実させ、本市の玄関口として相応しい賑わい・交流の創出につながる機能の維持・誘導を図ります。

若い世代・子育て世代

八日市場駅に近接した立地便性を活かし、若い世代や子育て世代に配慮した駅近・職住近接の暮らしを実現できる機能の維持・誘導を図ります。

高齢者

八日市場駅の交通結節点の機能を活かし、高齢者が生活利便施設を利用しやすく、健康・快適に暮らし続けられる機能の維持・誘導を図ります。

維持・誘導すべき施設

◆ 維持型

- ・医療施設（診療所）
- ・文化施設（図書館、集会施設）
- ・商業施設（スーパーマーケット）
- ・金融施設（銀行、郵便局）

● 誘導型

- ・医療施設（病院）

◆ 維持型

- ・医療施設（診療所）
- ・子育て施設（保育所、幼稚園）
- ・商業施設（スーパーマーケット）

● 誘導型

- ・医療施設（病院）

◆ 維持型

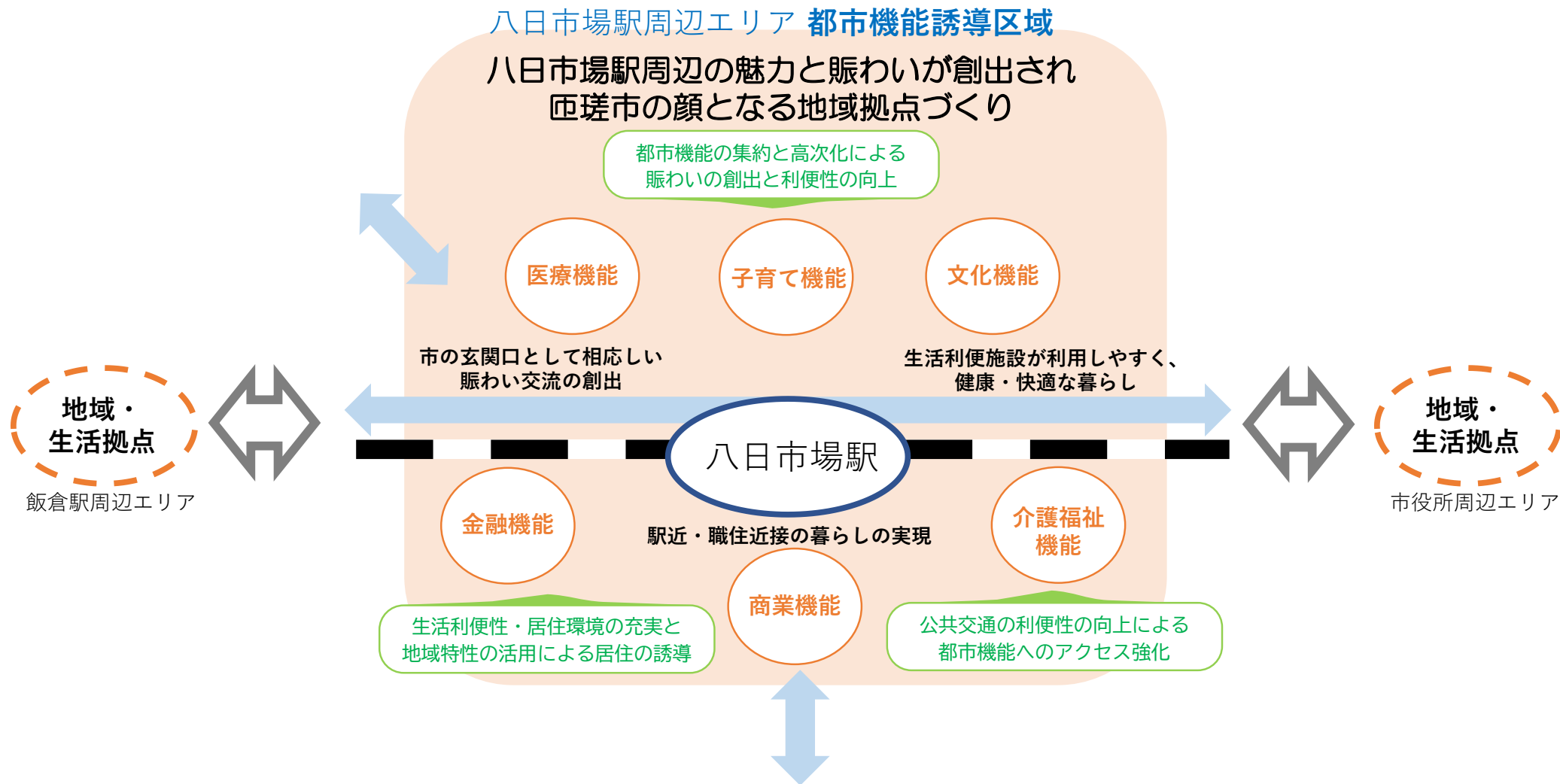
- ・医療施設（診療所）
- ・介護福祉施設（訪問系、通所系）
- ・商業施設（スーパーマーケット）

● 誘導型

- ・医療施設（病院）

都市機能誘導区域の「まちづくりの方向性」と誘導施策の展開イメージ①

1) 八日市場駅周辺エリア (誘導施策の展開イメージ)



都市機能誘導区域の「まちづくりの方向性」と誘導施策の展開イメージ②

2) 市役所周辺エリア

まちづくりの方向性

市の行政サービス・文化交流等の集積により、
多様な市民活動を支える地域・生活拠点づくり

維持・誘導のターゲットと方針

全市民

誰もが利用しやすい行政サービスを提供し、多様な市民のスポーツ・文化・芸術活動を通じて活発に交流できる機能の維持を図ります。

若い世代・子育て世代

若い世代・子育て世代を支える行政サービスを提供し、安心して子育てできる機能の維持を図ります。

高齢者

高齢者が住み慣れた地域で安心して、健康・快適に暮らし続けることができる機能の維持を図ります。

維持・誘導すべき施設

◆ 維持型

- ・行政施設（市役所）
- ・文化施設（文化・体育施設、集会施設）
- ・金融施設（農業協同組合）

◆ 維持型

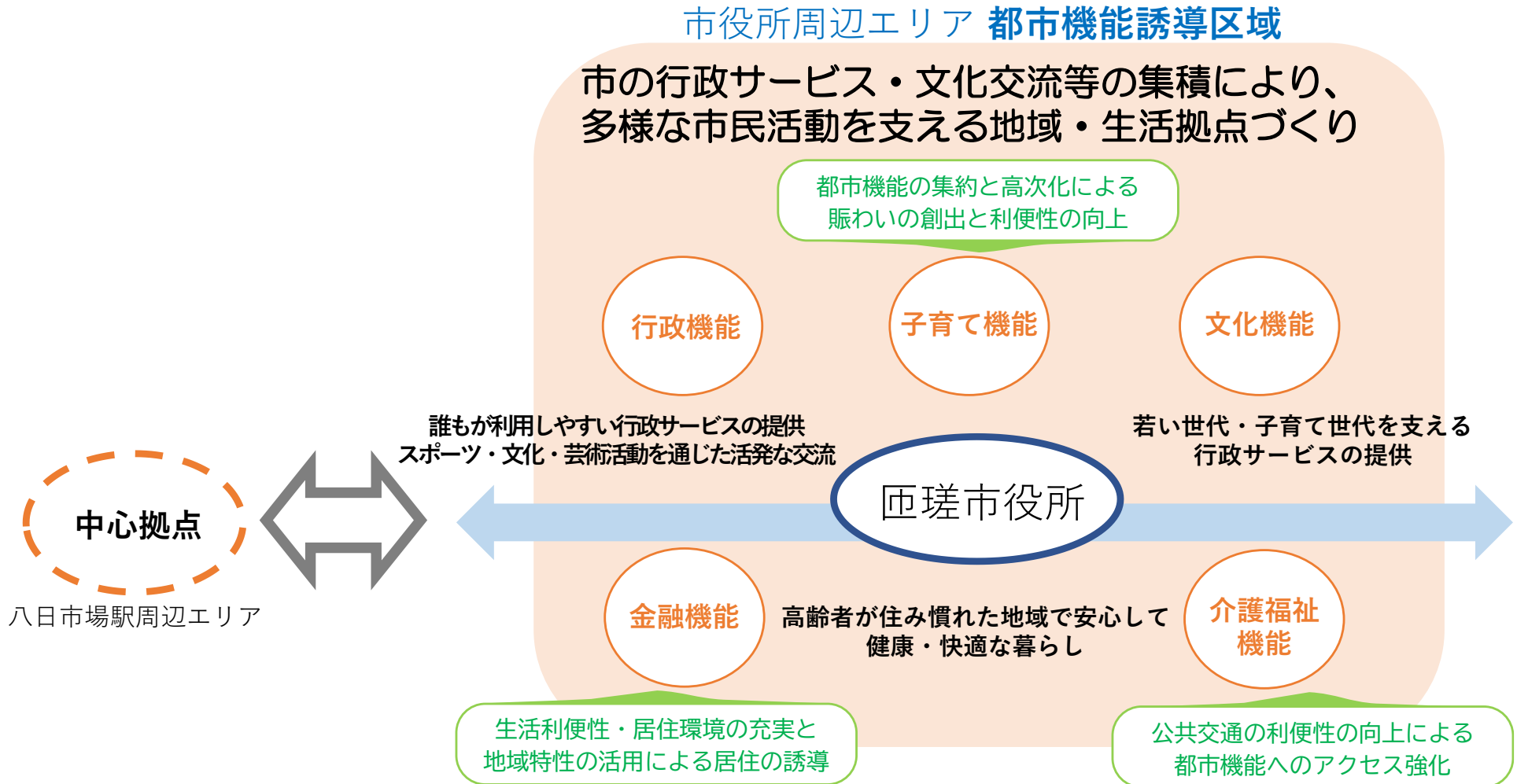
- ・子育て施設（こども家庭センター）

◆ 維持型

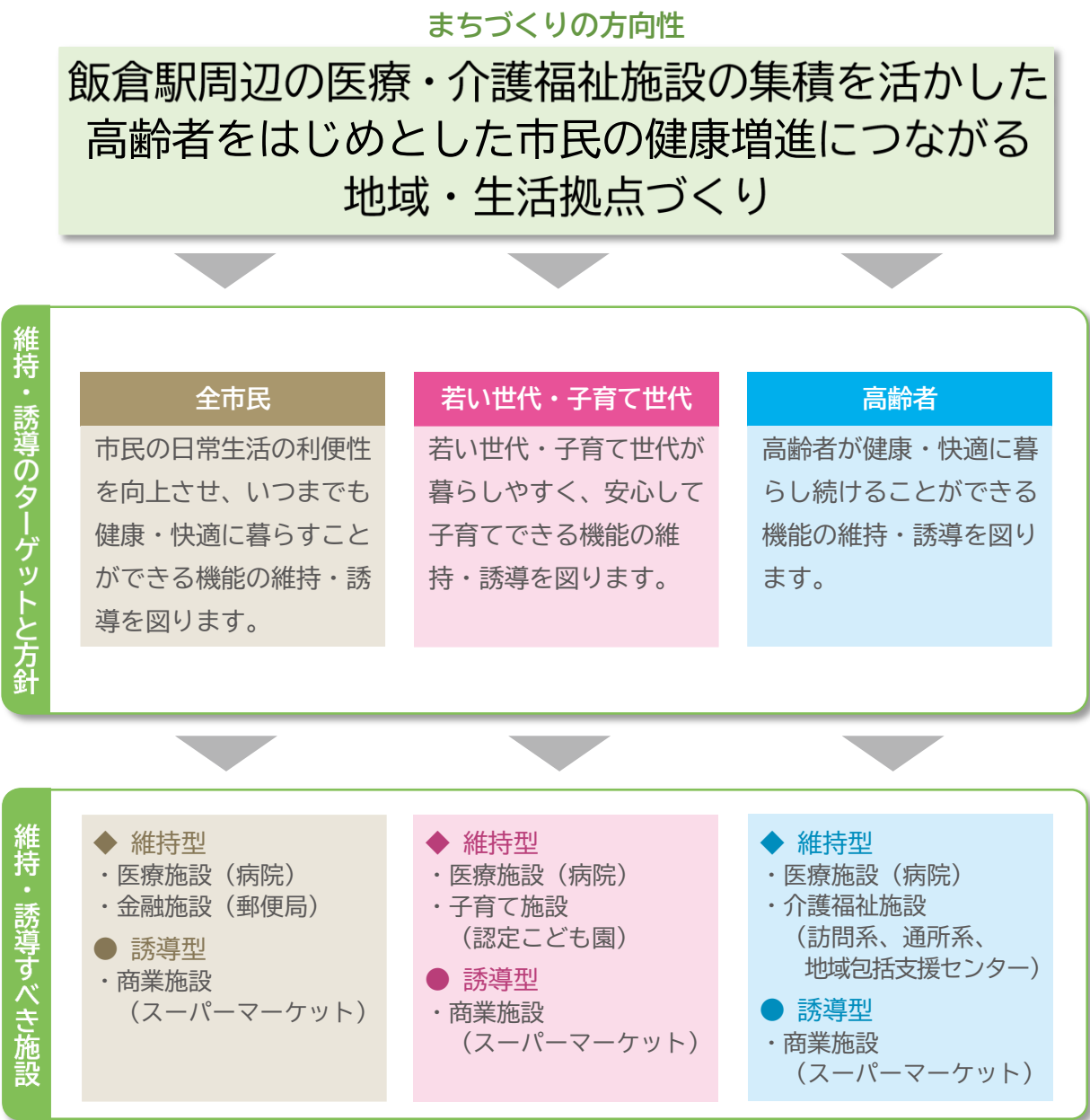
- ・介護福祉施設（地域包括支援センター）

都市機能誘導区域の「まちづくりの方向性」と誘導施策の展開イメージ②

2) 市役所周辺エリア (誘導施策の展開イメージ)



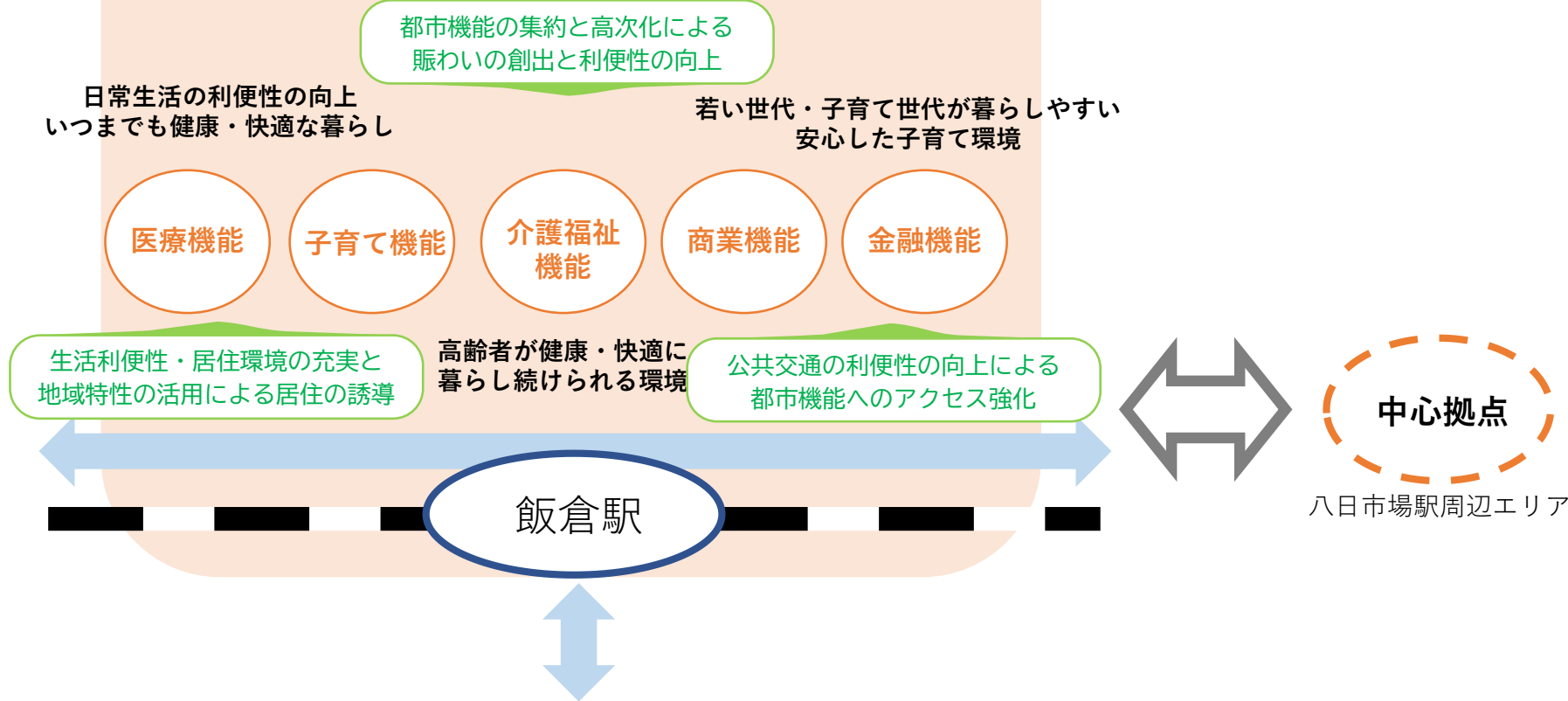
3) 飯倉駅周辺エリア



3) 飯倉駅周辺エリア
(誘導施策の展開イメージ)

飯倉駅周辺エリア 都市機能誘導区域

飯倉駅周辺の医療・介護福祉施設の集積を活かした
高齢者をはじめとした市民の健康増進につながる地域・生活拠点づくり

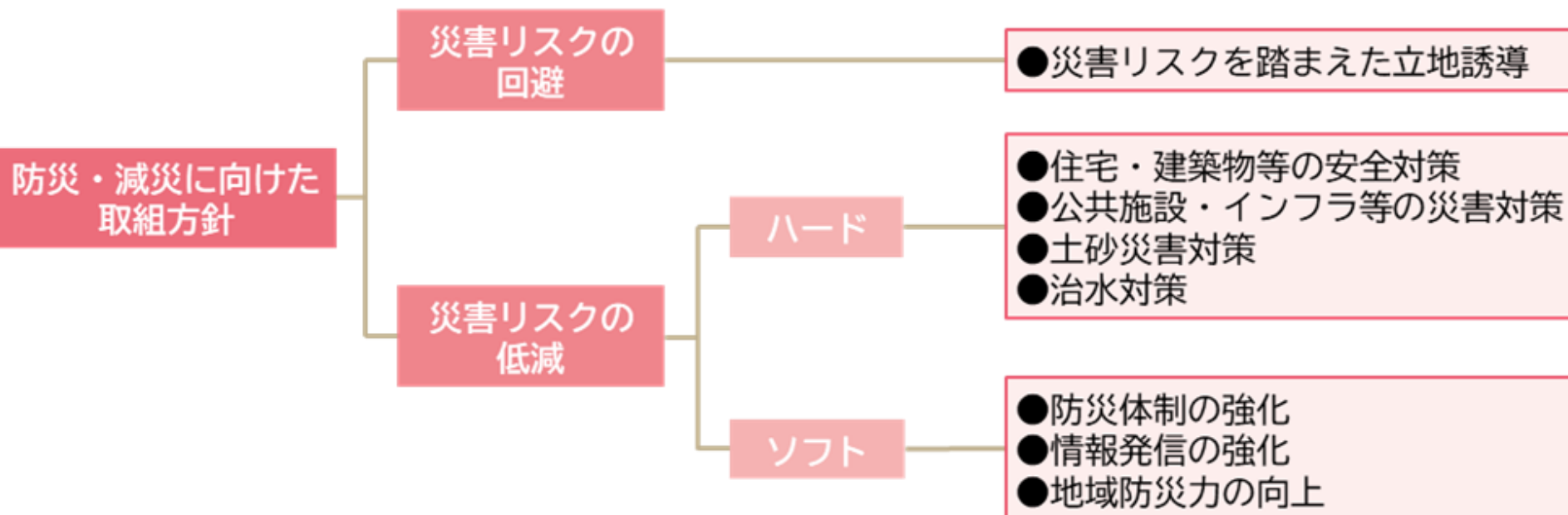


7 防災指針

- ① 頻発・激甚化する自然災害に対し、災害リスクを踏まえた**災害に強いまちづくり**の重要性が高まる中、災害リスクの分析を踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能を確保するため、「**防災・減災に向けた取組方針**」を定めるとともに、具体的な取組及びスケジュールを整理し、防災指針を定めます。
- ② 「防災・減災に向けた取組方針」は、国の「立地適正化計画作成の手引き」及び本計画のまちづくり基本方針1-1に基づき、「**災害リスクの回避**」及び「**災害リスクの低減（ソフト・ハード）**」に分類し定めます。

取組方針

具体的な取組



8 本計画の目標値と進捗管理

- ① まちづくりの基本方針及び防災・減災に向けた取組方針を踏まえて、「**防災・減災**」「**居住誘導**」「**都市機能強化**」「**公共交通再編**」に関する**目標値を設定**します。
また、「**財政運営**」に関する**目標値**と、目標を達成することによる「**期待される効果**」を設定します。
- ② 計画策定後は、**概ね5年ごと**に誘導施設の立地状況や、誘導施策の進捗状況、目標値の達成状況等の**評価・検証を行う**とともに、それらの結果を踏まえ、**必要に応じて、誘導区域、誘導施設、誘導施策、目標値等の見直し**を行います。



目標指標 一覧

区分・指標名	現状値	目標値 (令和26年度)
①「防災・減災」に関する目標値		
市全域で災害レッドゾーン（土砂災害）又は津波、洪水、土砂災害のうち2種類の災害リスクが重複するエリア内に住む人の割合	3.0 % (令和 2 年度)	2.9 % 未満
②「居住誘導」に関する目標値		
居住誘導区域内の人口密度	23.0 人/h a (令和 2 年度)	16.0 人/h a
③「都市機能強化」に関する目標値		
都市機能誘導区域内の誘導施設数	38 施設 (令和 6 年度)	現状値以上
④「公共交通再編」に関する目標値		
居住誘導区域内の公共交通利用圏の人口密度	23.2 人/h a (令和 2 年度)	16.0 人/ha
⑤「財政運営」に関する目標値		
市民一人当たりの行政コスト	68 万 3 千円 (令和 4 年度)	現状値以下
⑥「期待される効果」に関する目標値		
これからも匝瑳市に住み続けたいと思う市民の割合	70.3 % (令和 4 年度)	現状値以上

9 届出制度

- 本計画の策定に伴い、一定の区域において開発・建築等を行う場合には、都市再生特別措置法に基づき、市への事前届出が義務付けられます。

■都市機能誘導区域

開発行為	都市機能誘導 <u>区域外</u> で、誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	都市機能誘導 <u>区域外</u> で、 ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
誘導施設の 休廃止	都市機能誘導 <u>区域内</u> で、誘導施設を休止又は廃止する場合
届出の時期	・ 開発行為・建築等行為に着手する30日前まで ・ 誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前まで

■居住誘導区域

開発行為	居住誘導<u>区域外</u>で、 ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	①の例 届出必要  ②の例 届出必要  1,300㎡ 1戸の開発行為
建築等行為	居住誘導<u>区域外</u>で、 ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物の改築又は用途変更により3戸以上の住宅とする場合	届出必要  届出必要 
届出の時期	・ 開発行為・建築等行為に着手する30日前まで	