概要版

匝瑳市立地適正化計画

匝　瑳　市

1　はじめに

本市では、人口減少と少子高齢化が進展し、公共施設の老朽化も進行しています。今後は経済活動の縮小や税収入の減少、医療費の増大等により、将来的に財政面で都市経営を持続することが困難になる可能性があります。また、市街地における人口減少や人口密度の低下により、医療・福祉・商業等の生活サービス機能や公共交通の維持が困難になることが懸念されます。

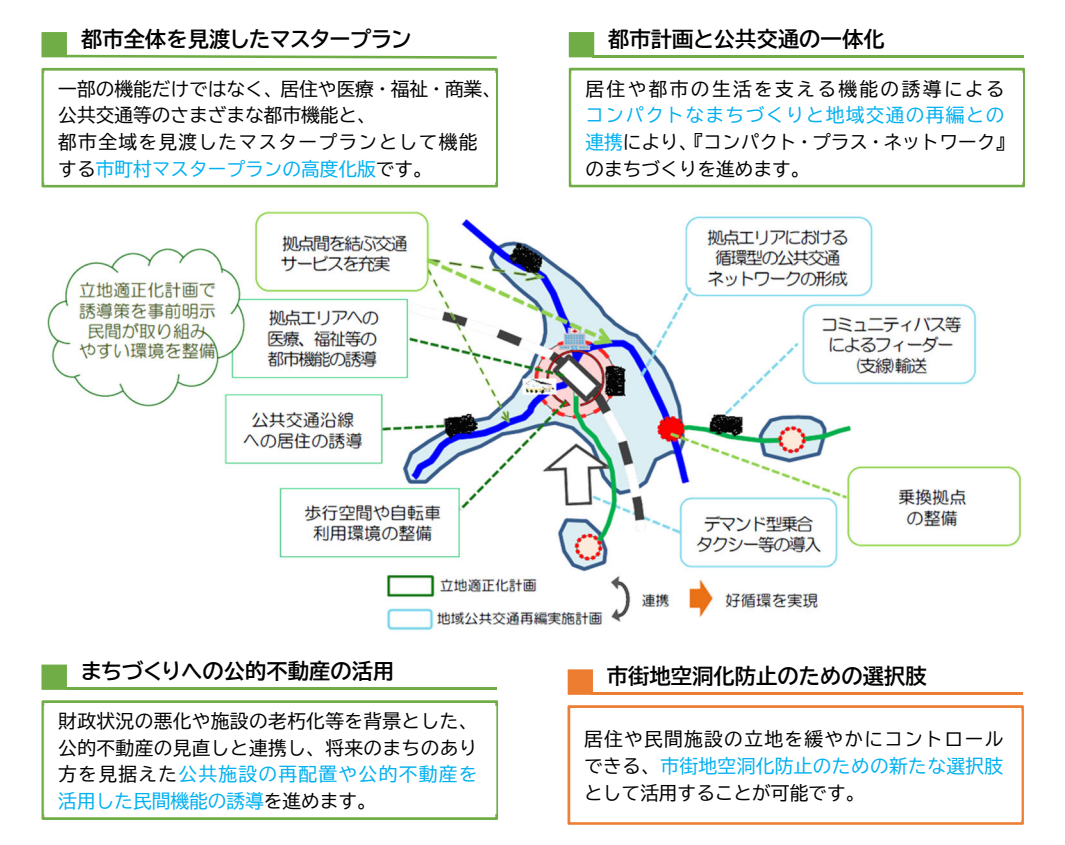
また、国では、平成 26 年（2014 年）に都市再生特別措置法を改正し、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度を創設しました。

本市においても、持続可能なまちづくりを推進するためには、同制度の「コンパクト・プラス・ネットワーク※」の考え方のもと、居住の誘導や医療・福祉・商業等の生活サービス機能の充実、公共交通等の再編により、都市全体の構造を見直し、集約とネットワーク化を図っていくことが重要となります。

このため、持続可能な都市構造への再構築を目指し、本市の特性に合わせたコンパクト・プラス・ネットワークの形成を推進するため、都市再生特別措置法第 81 条第１項の規定に基づき「匝瑳市立地適正化計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

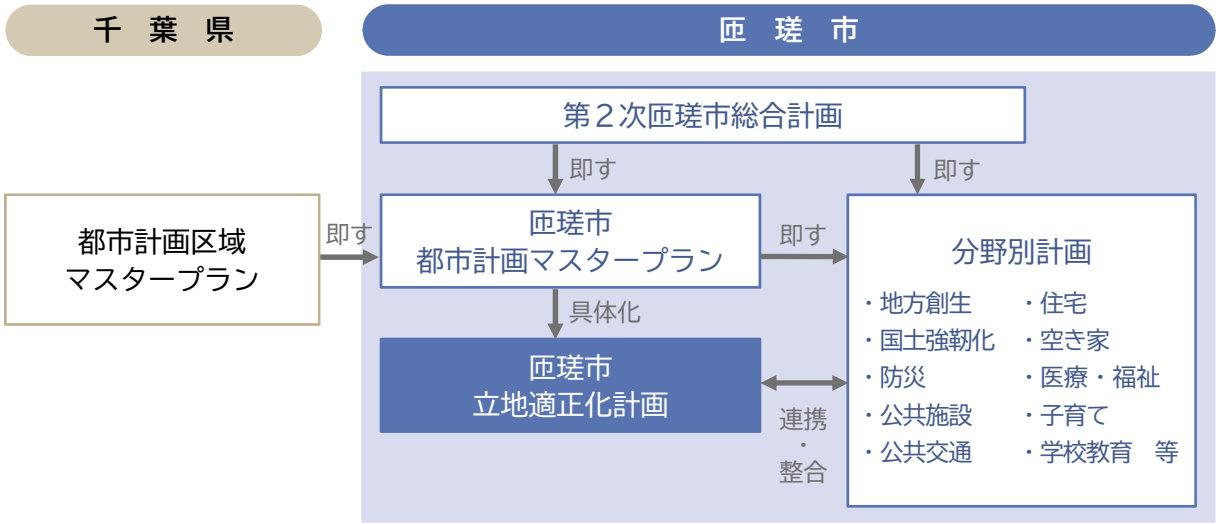
※ コンパクト・プラス・ネットワーク：人口減少や少子高齢化に対応するため、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能を集約・誘導するとともに、まちづくりと連携した持続可能な地域公共交通ネットワークを形成する考え方のことをいいます。

＜立地適正化計画制度の意義等のイメージ＞

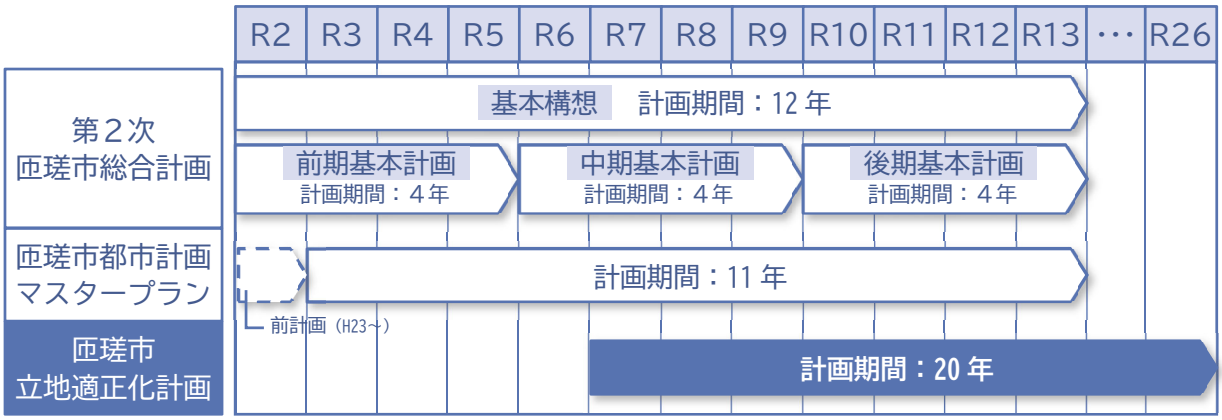


［出典：「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット　平成 26 年（2014 年）８月（国土交通省）］

■ 計画の位置づけ



■ 計画の期間



■ 計画の対象区域

本計画の対象区域は、都市再生特別措置法に基づき、本市の都市計画区域（八日市場都市計画区域の全域）とします。

なお、本計画における防災指針は、市全域を対象区域とします。

また、立地適正化計画区域外においても、匝瑳市都市計画マスタープランに位置づけられている将来都市構造に基づき、「ゾーン」、「拠点」、「軸」の形成を図ります。

2　立地適正化の目指す将来の姿

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を以下のように定めます。

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
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
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
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
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
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

基本方針

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］

3　居住誘導区域

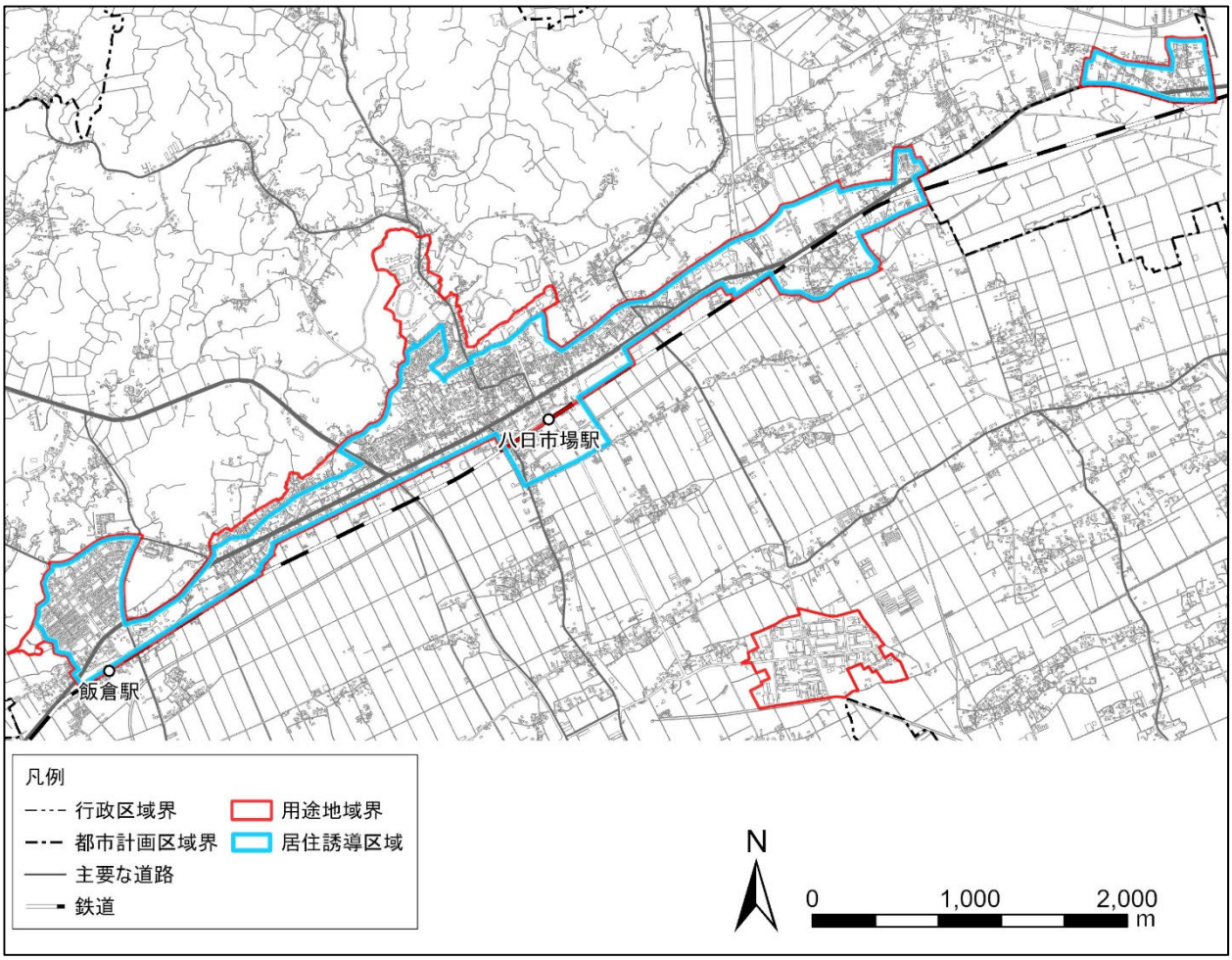
居住誘導区域は、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域です。

設定手順

本計画の居住誘導区域の設定に当たっては、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、そこから工業地域、土砂災害特別警戒区域及び人口低密度地域の除外を検討し、区域を設定します。

この際、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



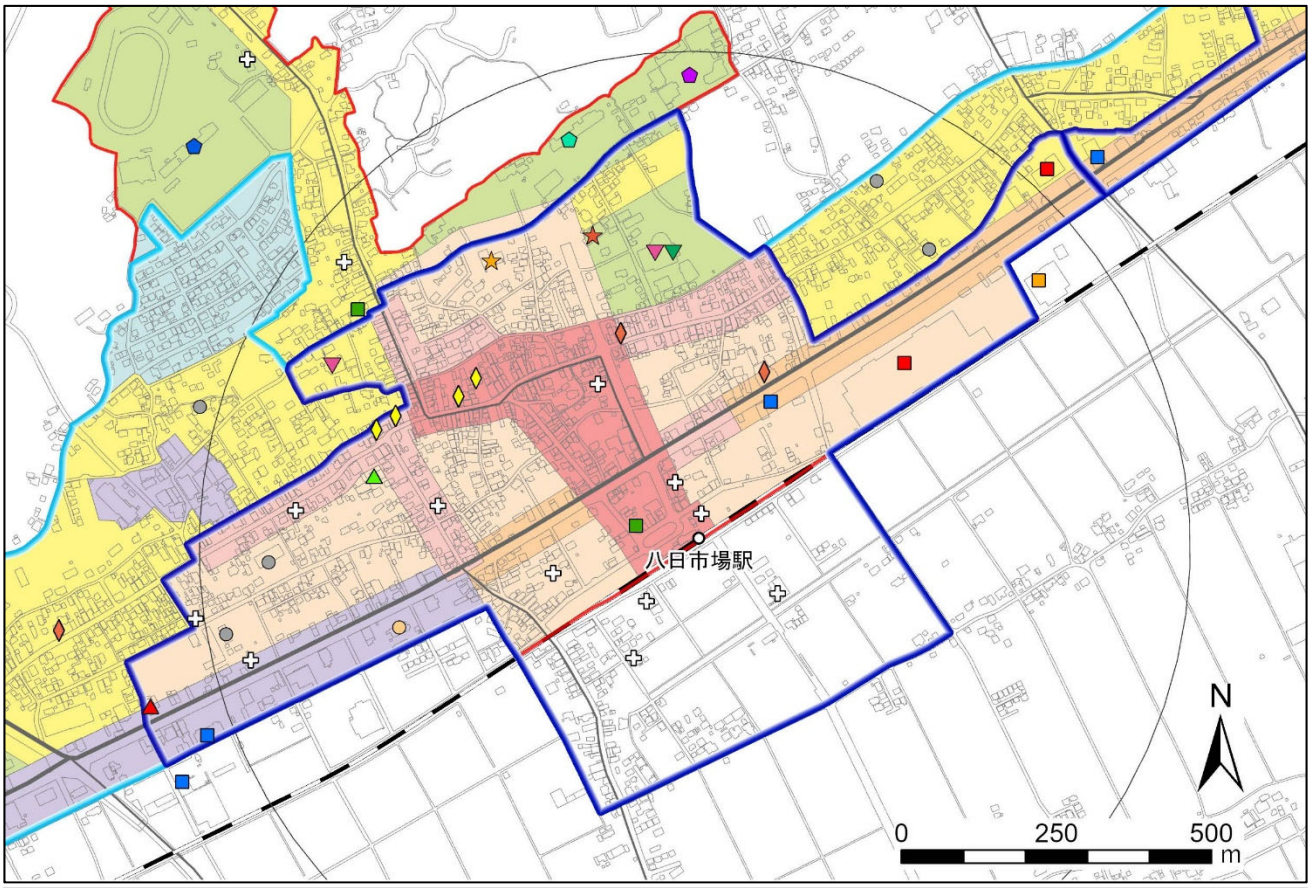
4　都市機能誘導区域

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。

設定手順

本計画の都市機能誘導区域の設定に当たっては、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、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。また、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（八日市場駅周辺エリア）



凡例

- 行政区域界
- 都市計画区域界
- 用途地域界
- 主要な道路
- 鉄道
- 拠点の中心から半径800m［八日市場駅周辺エリア］
- 拠点の中心から半径500m［市役所周辺エリア］［飯倉駅周辺エリア］
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

【用途地域】
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域

【行政機能】
- 市役所
- 警察・消防関連
- 環境・衛生関連
- その他

【医療機能】
- 病院
- 診療所

【子育て機能】
- 幼稚園
- 保育所
- 認定こども園
- 小規模保育園
- こども家庭センター

【教育機能】
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- 特別支援学校

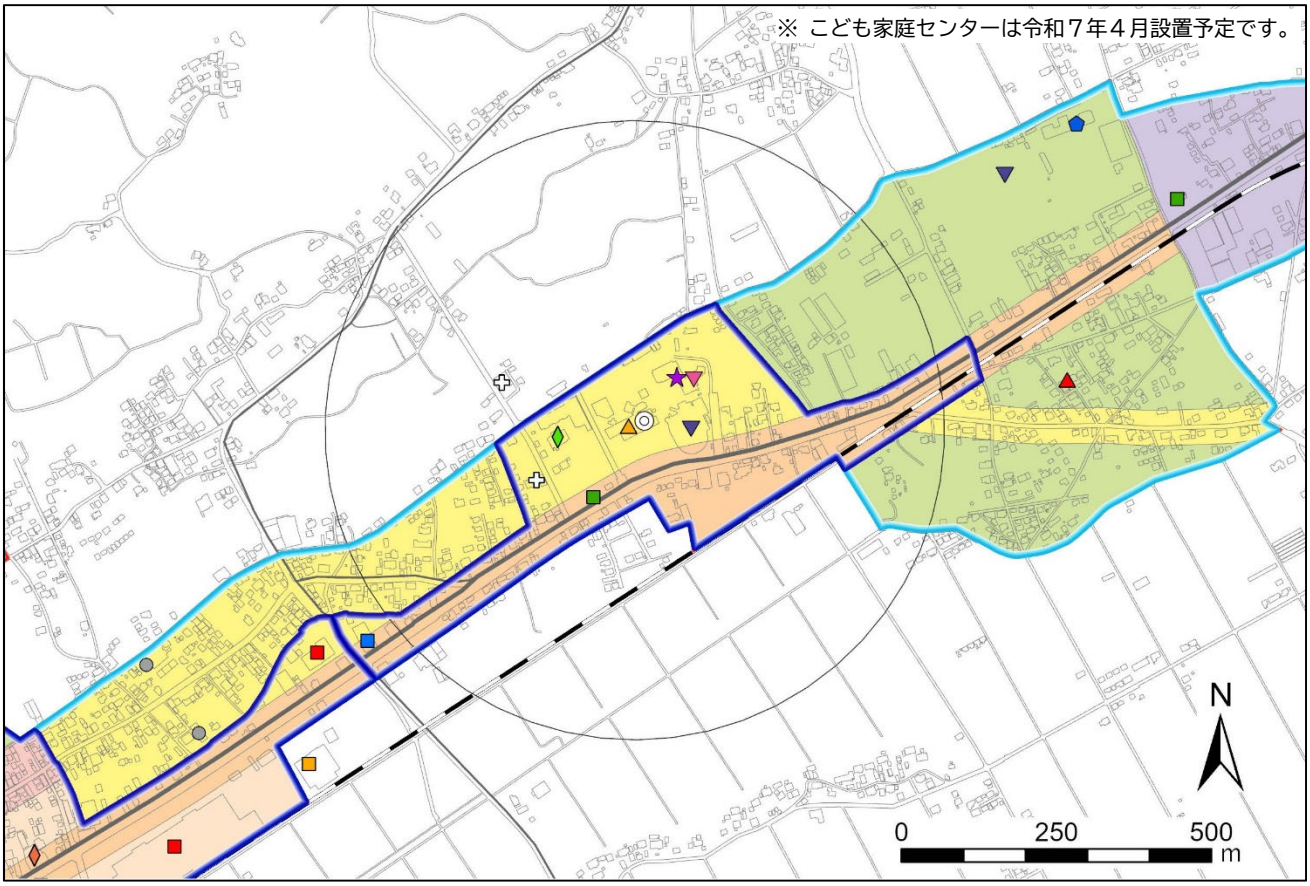
【文化機能】
- 図書館
- 文化・体育施設
- 集会施設

【介護福祉機能】
- 訪問系
- 通所系
- 地域包括支援センター

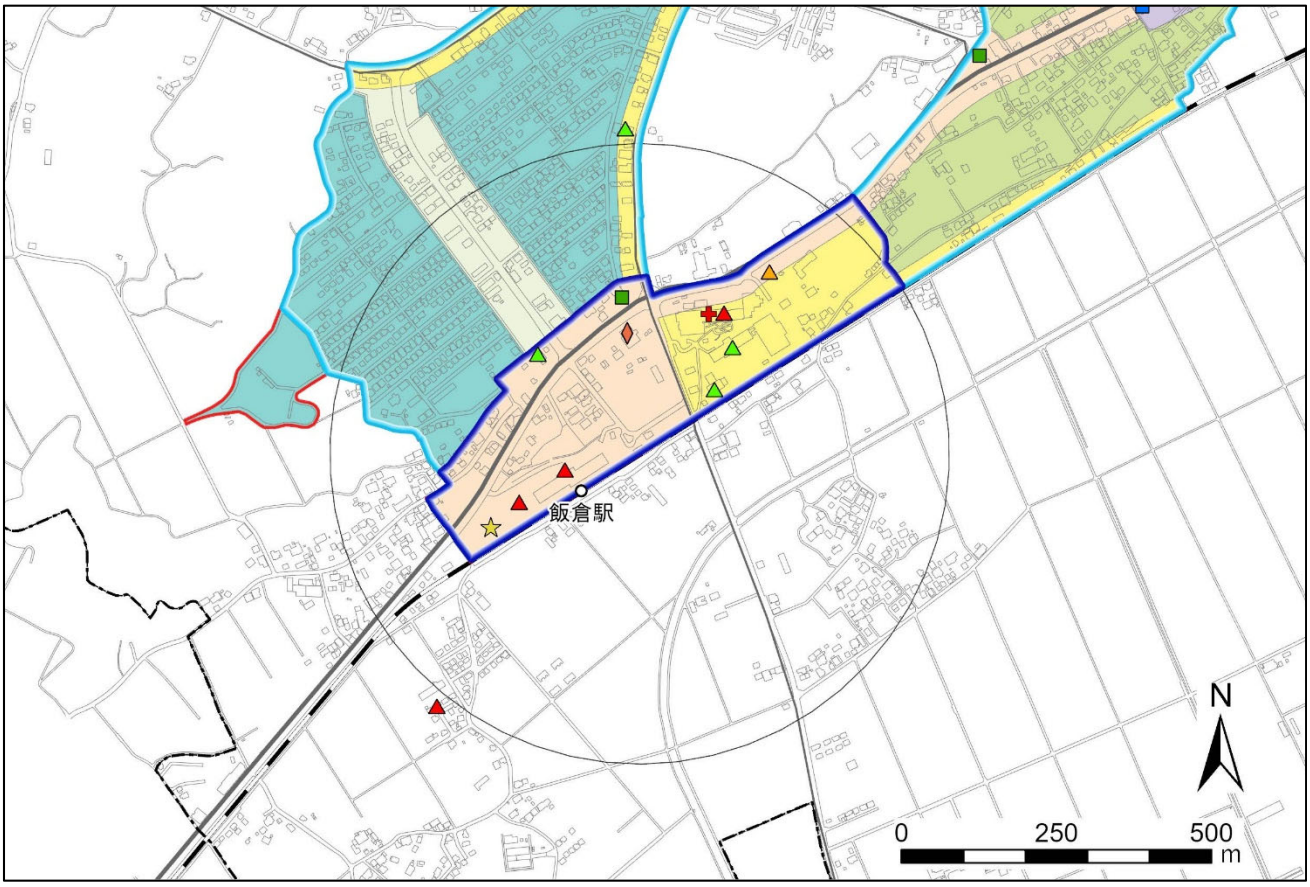
【商業機能】
- スーパーマーケット
- 家電量販店
- ホームセンター
- コンビニエンスストア
- ドラッグストア

【金融機能】
- 銀行
- 郵便局
- 農業協同組合

■ 都市機能誘導区域（市役所周辺エリア）



■ 都市機能誘導区域（飯倉駅周辺エリア）



5　誘導施設

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※のことです。

本計画では、各都市機能誘導区域の特性に応じた必要な施設を新規誘導するとともに、既に都市機能誘導区域に立地している施設に対しても当該区域外への転出・流出を防ぐため、誘導施設の検討を行います。

設 定 手 順

誘導施設の設定に当たっては、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」と、日常的な利用が想定されるため、市内に分散した立地が望ましい「分散立地施設」の２つに分類し、さらに、「拠点立地施設」を対象に誘導施設を新たに都市機能誘導区域に誘導を図る「誘導型」と、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「維持型」に設定します。

※ 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います。

■ 都市機能誘導区域における誘導施設（拠点立地施設）

機能分類	施　設	拠点立地施設		
		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 ※コミュニティセンター等各地域の集会施設を除く。	◆	◆	－
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	－	◆	－

●：拠点立地施設・誘導型（新たに都市機能誘導区域に誘導を図る施設）
◆：拠点立地施設・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）
－：設定なし

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以下のように定めます。

■ 誘導施策一覧

基本方針・方針	分野	誘導施策
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	7　防災指針 ■ 防災・減災に向けた具体的な取組 （次頁を参照）
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	● 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
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	● 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	● 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

7　防災指針

災害リスク分析（本編第７章　７－３）を踏まえ、防災・減災に向けた取組方針及び具体的な取組内容を以下のとおり定めます。なお、取組については、市全域を対象区域とします。

■ 防災・減災に向けた具体的な取組

取組方針	具体的な取組内容　【凡例】◆…総合計画中期基本計画の取組（[ ]は取組の施策番号を記載） ◇…国土強靭化地域計画の推進方針（[ ]は推進方針番号を記載）
災害リスクの回避	●災害リスクを踏まえた立地誘導
	立地適正化計画の届出制度の運用 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（再掲）
災害リスクの低減（ハード）	●住宅・建築物等の安全対策
	◇地震対策の推進［1－1①］ ◇宅地の耐震化の推進［1－1②］
	●公共施設・インフラ等の災害対策
	◆避難所の機能強化［3－4－1］ ◇緊急時の避難路等の整備［1－1⑤］ ◇公共施設の耐震化［3－2⑤］ ◇自立・分散型エネルギーの整備［3－2⑥］ ◇インフラの防災対策［3－2⑧］ ◇避難路を含む市道の整備と適切な維持管理［6－4②］
	●土砂災害対策
	◇激甚化する自然災害に備えた土砂災害対策［1－5①］
	●治水対策
	◇水害に強い地域づくり［1－4①］ ◇集中豪雨等に対応した排水施設の保全・整備［1－4③］ ◇上水道施設の耐震化等と応急給水体制の構築［2－1②］
災害リスクの低減（ソフト）	●防災体制の強化
	◇土砂災害警戒区域の指定による警戒避難体制の整備等［1－5②］ ◇組織体制の強化・危機対応能力の向上［1－6②］ ◇災害時避難行動要支援者対策の推進［1－6③］ ◇福祉避難所の指定の推進［1－6④］ ◇社会福祉施設の孤立対策［2－1⑨］
	●情報発信の強化
	◇外国人旅行者に対する災害情報の迅速かつ着実な伝達［1－6⑤］ ◇津波対策の推進［1－3①］ ◇Ｌアラート等による災害情報の伝達［1－3③］ ◇雨量・河川水位の情報伝達［1－4②］
	●地域防災力の向上
	◇地域防災力の向上［1－1⑥］ ◇総合防災訓練の実施［3－2④］

8　計画の目標値

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、「防災・減災」「居住誘導」「都市機能強化」及び「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って「期待される効果」を設定します。

■ 目標値

指　標	現　状　値	目　標　値
防 災 ・ 減 災		
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 （令和 26 年度）
居 住 誘 導		
居住誘導区域内の人口密度	23.0 人／ｈａ （令和２年度）	16.0 人／ｈａ （令和 26 年度）
都 市 機 能 強 化		
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 （令和 26 年度）
公 共 交 通 再 編		
居住誘導区域内の公共交通利用圏の人口密度	23.2 人／ｈａ （令和２年度）	16.0 人／ｈａ以上 （令和 26 年度）
財 政 運 営		
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 （令和 26 年度）
期 待 さ れ る 効 果		
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 （令和 26 年度）

※こども家庭センター（令和７年４月設置予定）を含む

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づけられます。

本計画に基づく届出は、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向や居住誘導区域外における住宅開発等の動向を市が把握することを目的としています。

都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条又は第 108 条の２の規定に基づき、以下の行為を行う場合には、当該行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。

（１）都市機能誘導区域外における誘導施設の設置に係る届出及び勧告（都市再生特別措置法第 108 条）

届出対象	開発行為	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	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

（２）都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出及び助言・勧告（都市再生特別措置法第 108 条の２）

届出対象	誘導施設の休廃止	都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止する場合

（３）居住誘導区域外における届出及び勧告（都市再生特別措置法第 88 条）

届出対象	開発行為	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
	建築等行為	① ３戸以上の住宅の新築 ② 建築物を改築又は用途変更により３戸以上の住宅とする場合

匝瑳市立地適正化計画　＜概要版＞　　令和7年3月策定

◆ 発　　行：匝　瑳　市
〒289-2198　千葉県匝瑳市八日市場ハ793番地2
TEL ： 0479-73-0091　　E-mail ： t-keikaku@city.sosa.lg.jp

◆ 編　　集 ： 匝瑳市役所　都市整備課