

匝瑳市立地適正化計画



令和7年3月

匝 瑳 市

匝瑳市立地適正化計画の 策定に当たって



現在、本市をはじめ全国の多くの地域が直面している大きな課題が、少子高齢化とこれに伴う人口減少です。人口減少は、これまで一定の人口密度に支えられてきた生活基盤や公共サービスの維持を困難とさせるだけでなく、地域の活力を失わせる大きな要因となります。本市においても、今後の地域づくりには、この課題に真摯に向き合い、持続可能な都市構造を目指すことが求められています。

このような背景のもと、市では、匝瑳市都市計画マスタープランに基づくまちづくりを進める中で、概ね 20 年後の都市の姿を展望した「匝瑳市立地適正化計画」を策定することといたしました。

本計画は、人口減少が進む中でも、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「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいて、公共交通沿線や日常生活拠点の周辺等に居住や都市機能の立地を緩やかに促し、時間をかけながら集約型の都市構造の形成を進めるものです。

今後は、本計画に基づき、地方創生の取組をはじめ、地域公共交通の利便性向上等の様々な施策との連携を図りながら、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進め、第2次匝瑳市総合計画に掲げる将来都市像「海・みどり・ひとがはぐくむ 活力あるまち 匝瑳市 ～^{めぐ}匝り集う人々と^{あざ}瑳やかな自然のあるふるさと～」の実現に向けて、全力で取り組んでまいります。

結びに、本計画の策定に当たり、貴重な御意見や御提案を頂きました市民の皆様をはじめ、市議会議員の皆様、並びに関係各位に対し、心から感謝申し上げますとともに、今後とも本市のまちづくりへの一層の御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

令和7年3月

匝瑳市長

宮内康幸

目 次

第1章	はじめに	1
1-1	計画の背景と目的	1
1-2	計画で定める事項等	2
1-3	計画の位置づけ	3
1-4	計画の期間	3
1-5	計画の対象区域	4
第2章	匝瑳市の現況と課題	5
2-1	匝瑳市の現況	5
2-2	匝瑳市の課題	45
第3章	立地適正化の目指す将来の姿	48
3-1	まちづくりの基本方針	48
3-2	目指すべき都市の骨格構造	50
第4章	居住誘導区域	52
4-1	居住誘導区域設定の基本的な考え方	52
4-2	居住誘導区域の設定	55
第5章	都市機能誘導区域と誘導施設	59
5-1	都市機能誘導区域設定の基本的な考え方	59
5-2	都市機能誘導区域の設定	61
5-3	誘導施設の基本的な考え方	68
5-4	誘導施設の設定	69
5-5	各都市機能誘導区域のまちづくりの方向性	73
第6章	誘導施策	76
6-1	誘導施策の取組内容	77
6-2	各都市機能誘導区域において取組む誘導施策	80

第7章 防災指針 84

- 7-1 防災指針の基本的な考え方 84
- 7-2 災害ハザード情報の整理 85
- 7-3 災害リスク分析 85
- 7-4 防災・減災に向けた取組方針 94
- 7-5 具体的な取組及びスケジュールの検討 95

第8章 計画の目標値・評価方法..... 97

- 8-1 目標値の設定 97
- 8-2 計画の進捗管理 103
- 8-3 届出制度 104

資料編

- 資料編1 策定の経緯・体制等 資料編-1
- 資料編2 用語解説 資料編-7



1-1 計画の背景と目的

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。

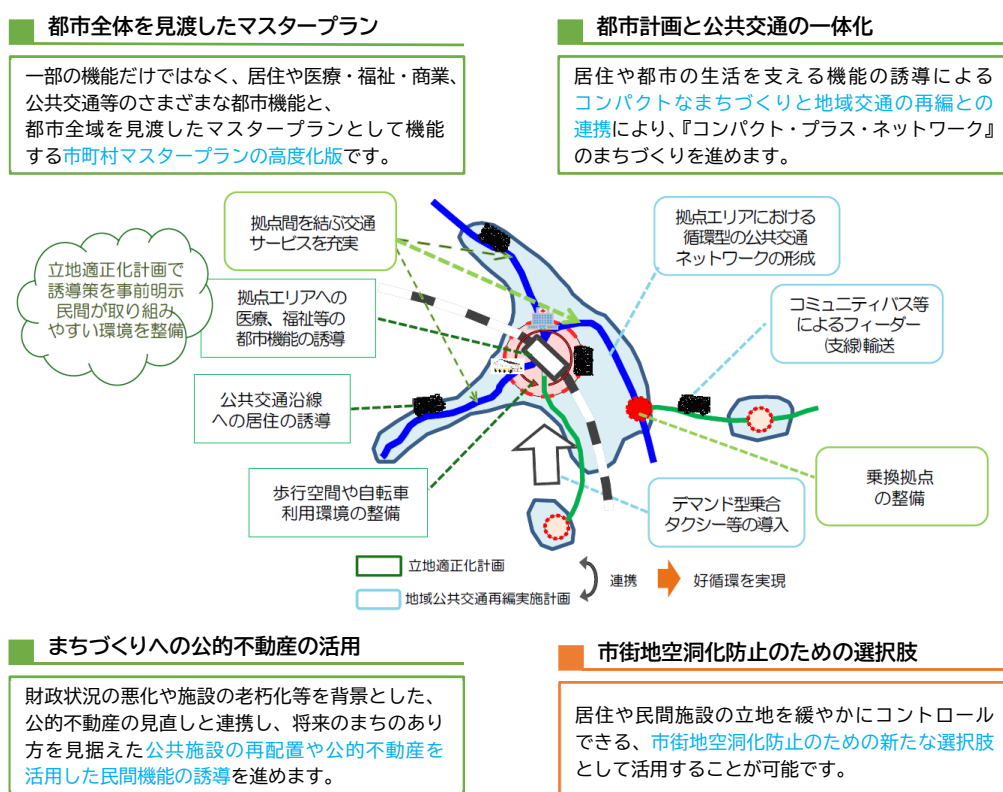
また、国では、平成 26 年（2014 年）に都市再生特別措置法を改正し、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度を創設しました。

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）]

1-2 計画で定める事項等

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」においては、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。

■ 立地適正化計画の記載事項等

記載事項	考え方等
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。また、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。また、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。また、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。 また、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。

※ 立地適正化計画には、上記事項のほか、必要に応じて、「居住調整地域」等の記載が可能です。

立地適正化計画は、居住誘導区域外に居住することや都市機能誘導区域外への誘導施設の立地を規制することを目的とした計画ではありません。居住誘導区域内への居住や都市機能誘導区域内への誘導施設の誘導に関して、生活や事業を営むための良好な環境や、インセンティブとなる誘導施策を定め、推進することにより、時間をかけながら緩やかに誘導を進めようとするものです。

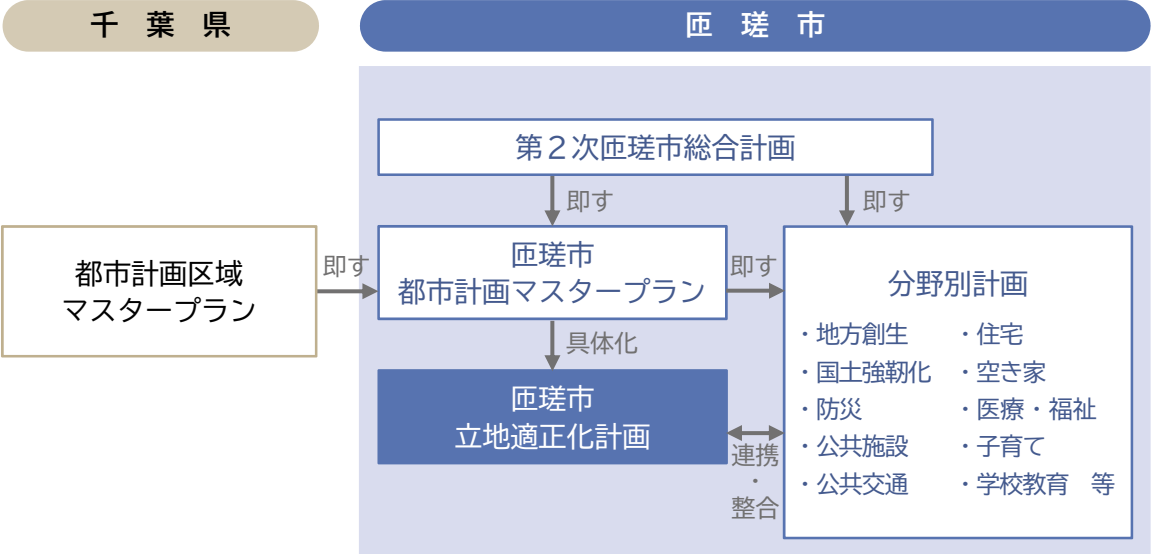


1 - 3 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である千葉県の「都市計画区域マスタープラン」や、本市の「第2次匝瑳市総合計画」、「匝瑳市都市計画マスタープラン」に即した計画とします。

また、本市の分野別計画である「第2次匝瑳市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「匝瑳市国土強靱化地域計画」、「匝瑳市地域公共交通計画」等との連携・整合を図ります。

■ 計画の位置づけ

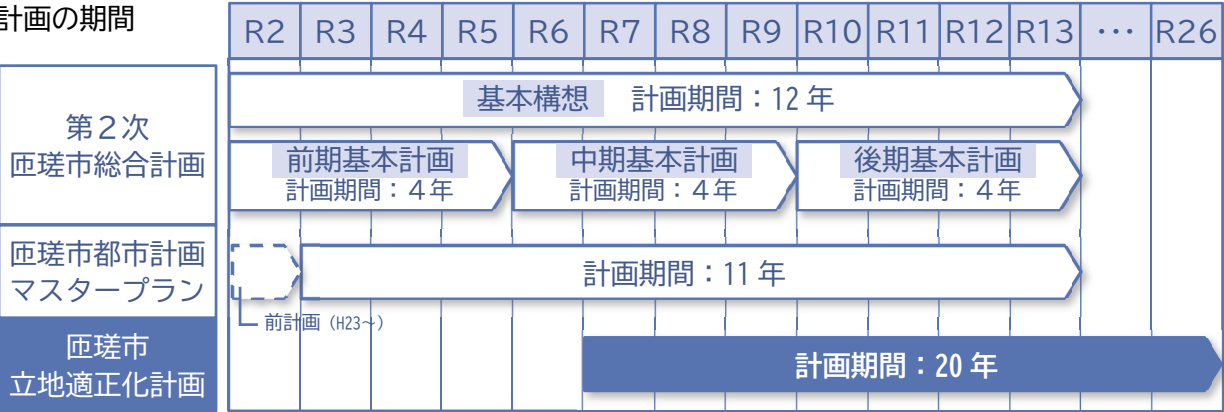


1 - 4 計画の期間

国においては、立地適正化計画は、概ね20年後の都市の姿を展望することとしていることから、本計画の計画期間を、令和7年度（2025年度）から令和26年度（2044年度）までの20年間とします。

また、概ね5年ごとに施策の実施状況について、調査、分析及び評価を行うとともに、今後の社会情勢の変化や総合計画、都市計画マスタープラン等との整合を図るため、必要に応じて本計画の見直し・変更を行うものとします。

■ 計画の期間



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

資料編

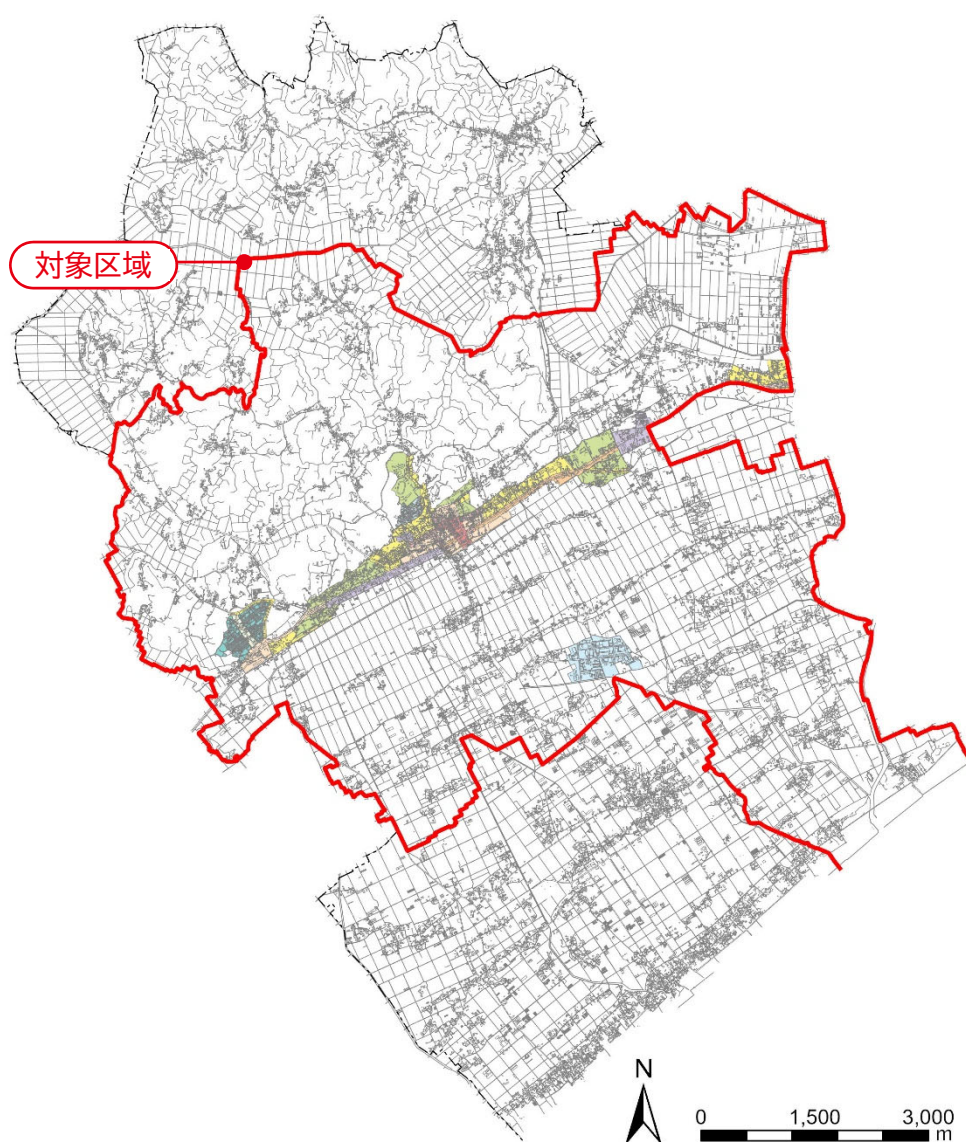
1 - 5 計画の対象区域

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。

■ 計画の対象区域





第2章 匝瑳市の現況と課題

2-1 匝瑳市の現況

1) 概況

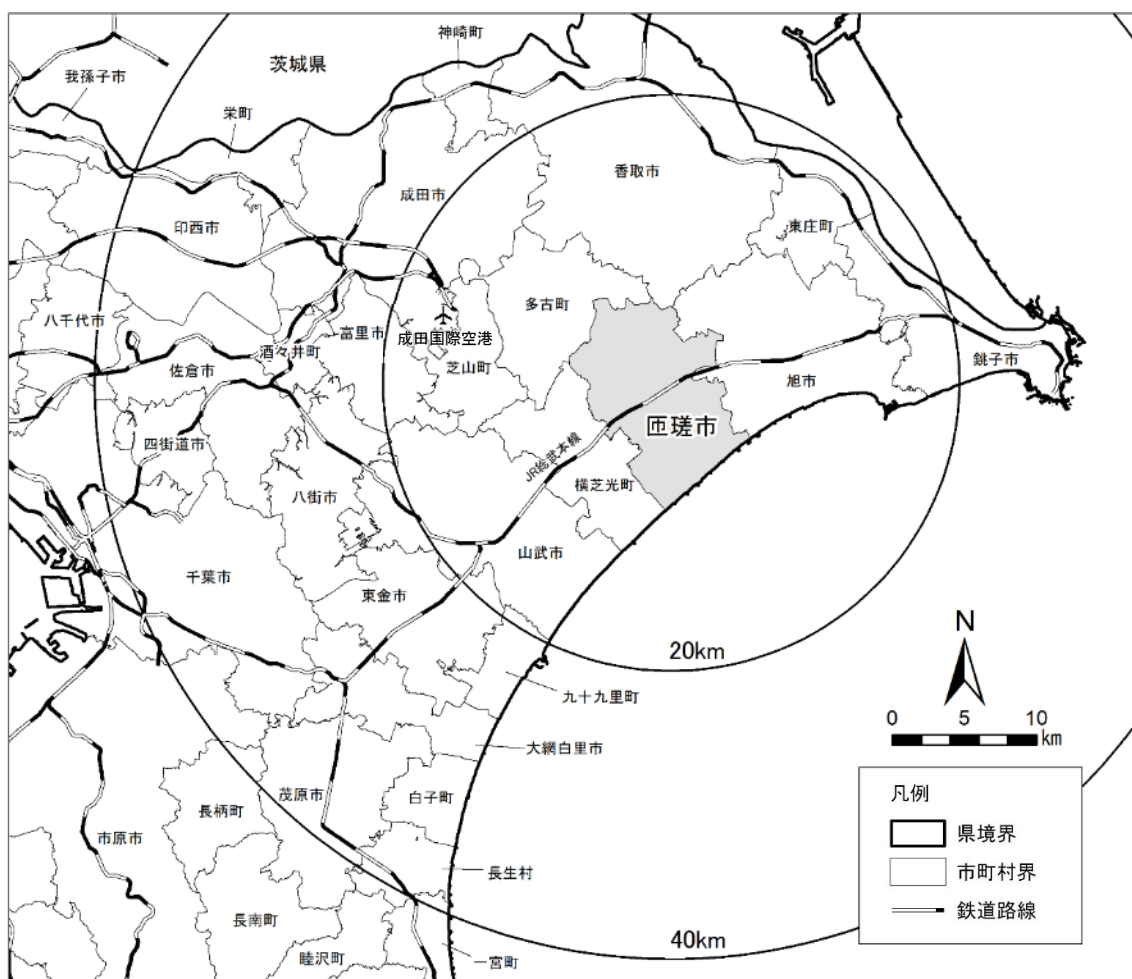
(1) 位置・地勢

本市は、千葉県北東部に位置し、千葉市からは約 40 km 圏内、成田国際空港からは約 20 km 圏内の距離にあります。

東は旭市、北は香取市と香取郡多古町、西は山武郡横芝光町に隣接しています。市の総面積は 101.48 km²です。

市の中心部を国道 126 号と並行して J R 総武本線が東西に走り、本市と千葉市、銚子市等を結んでいます。

■ 匝瑳市位置図



[出典：国土数値情報]

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

資料編

2) 人口等

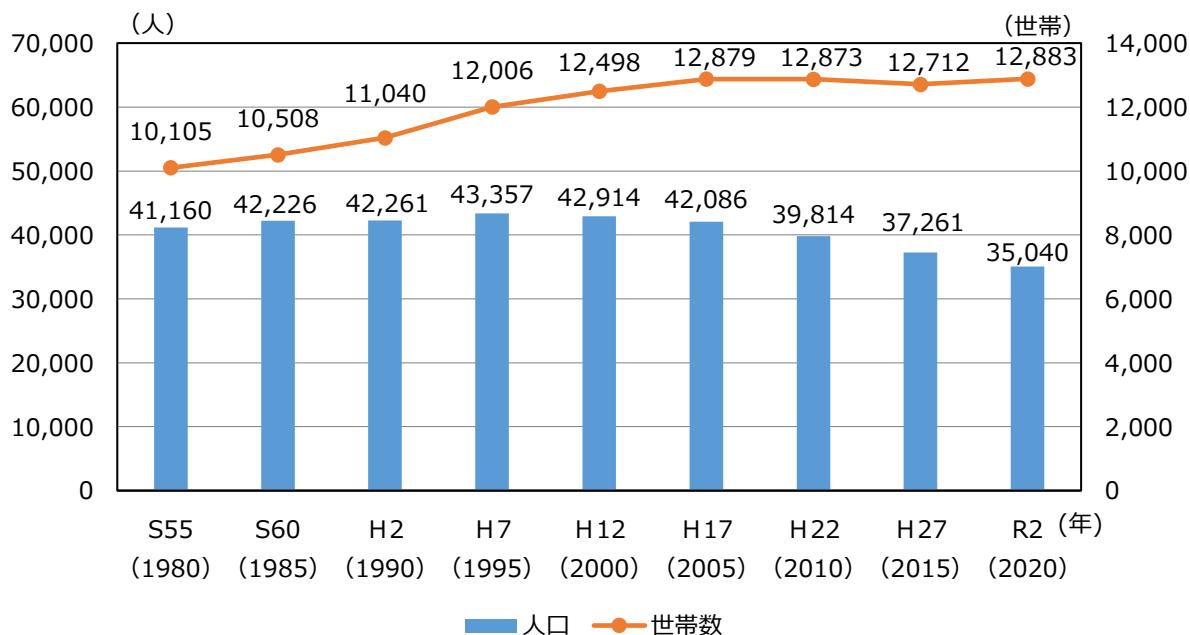
(1) 人口・世帯数

1 人口・世帯の推移

本市の人口は、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。

世帯数は、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となっています。人口が減少しつつも世帯数が横ばいであることから、1世帯当たりの人員が減少しています。

■ 人口・世帯数の推移



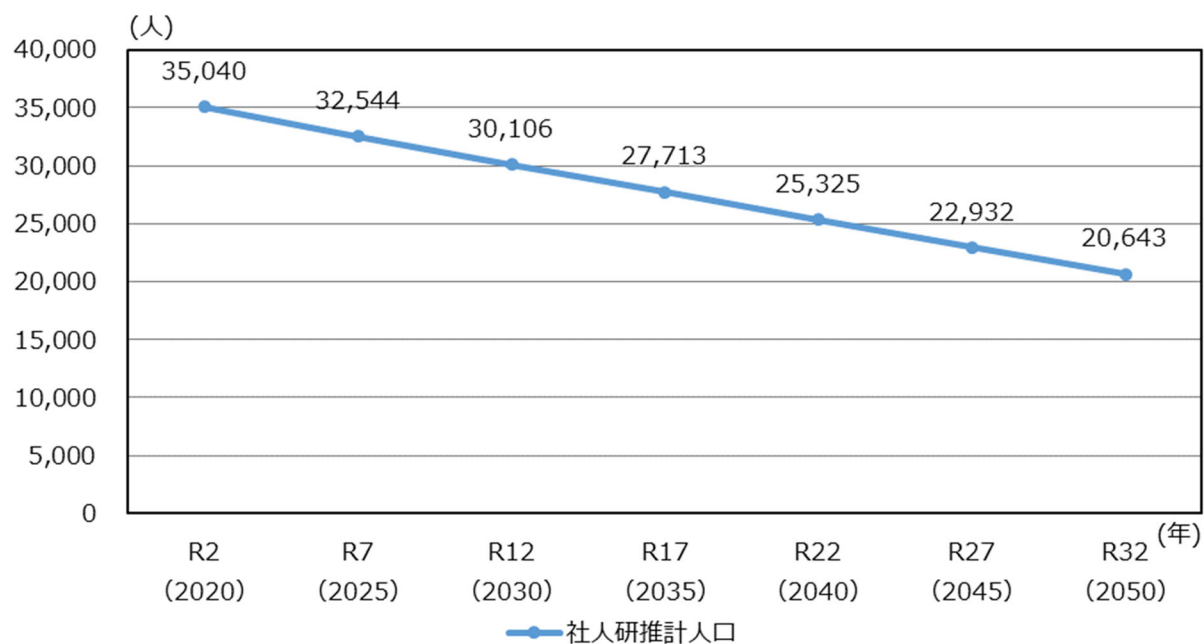
[出典：国勢調査]



2 将来人口の推移

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計人口は、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。

■ 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）〕

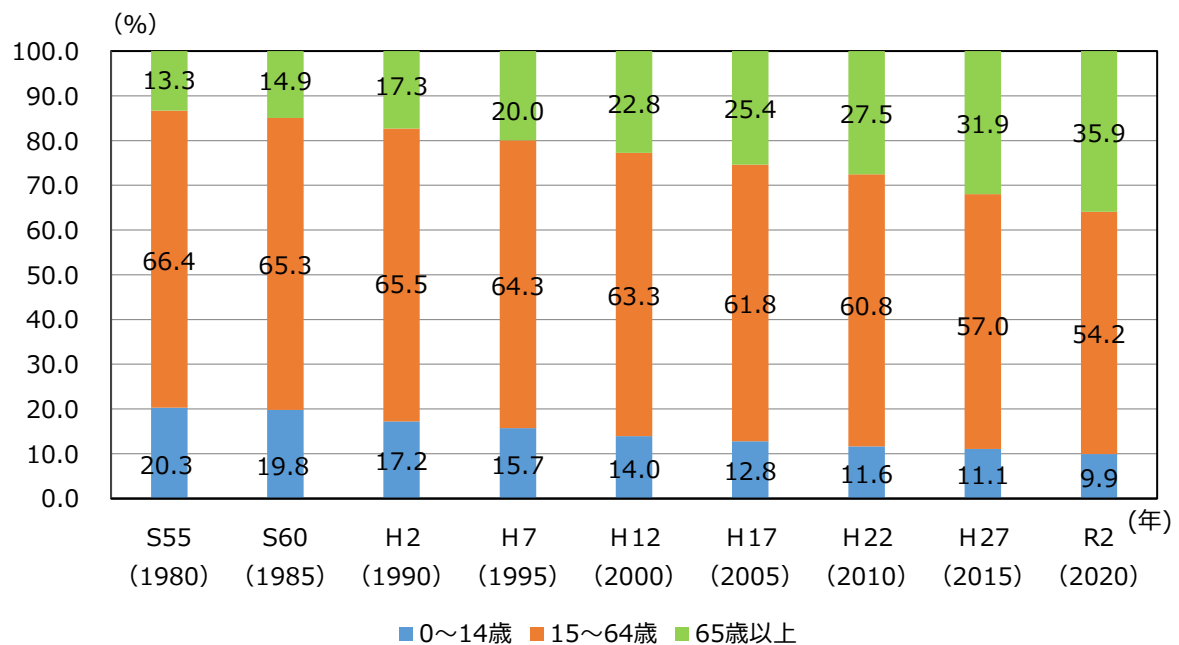
(2) 年齢構成

1 年齢3区分別人口の推移

昭和55年（1980年）以降、0～14歳人口の割合が減少しているのに対して、65歳以上人口の割合は大きく増加しています。

このため、令和2年（2020年）には、0～14歳人口の割合は9.9%であるのに対し、65歳以上人口の割合が35.9%と、少子高齢化が顕著に進行しています。

■ 年齢3区分別人口の推移



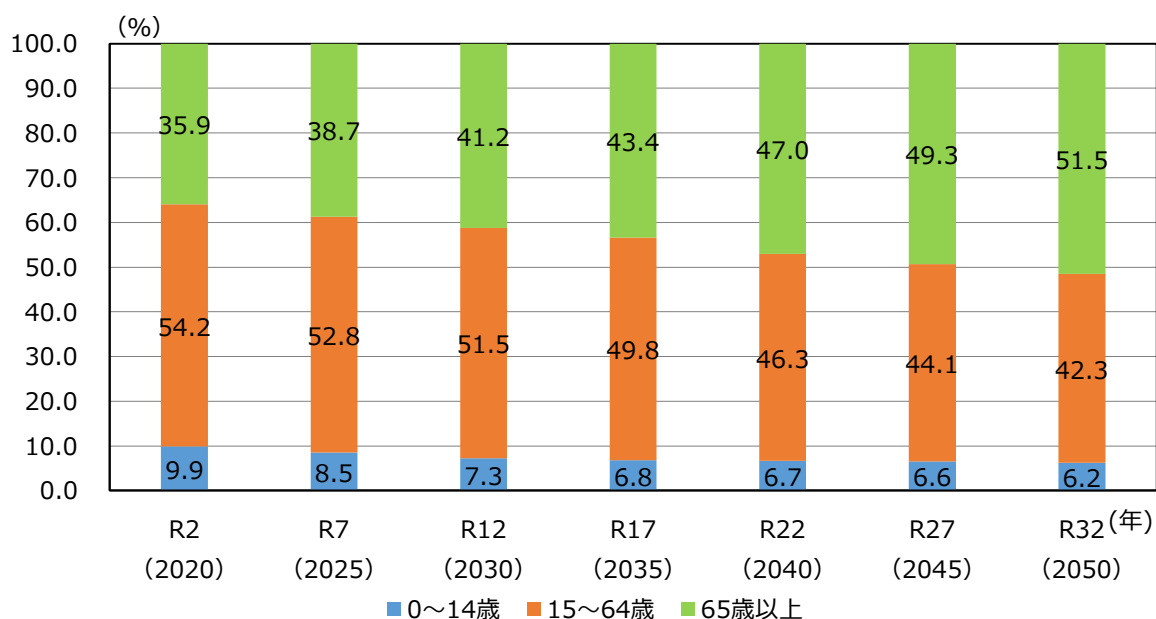
[出典：国勢調査]

2 年齢3区分別将来人口の推移

令和2年（2020年）以降、0～14歳人口の割合は微減、15～64歳人口の割合は減少、65歳以上人口の割合は増加すると推計されています。

令和22年（2040年）以降には、65歳以上人口が15～64歳人口を上回ると推計されています。

■ 年齢3区分別将来人口の推移



〔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）〕

(3) 自然増減・社会増減

① 自然増減・社会増減の推移

人口は平成 24 年（2012 年）以降、マイナスで推移し、人口減少が続いています。自然増減は、約 250 人から約 500 人の減少で推移し、社会増減は、令和 2 年（2020 年）を除き約 60 人から約 600 人の減少で推移しています。なお、令和 2 年（2020 年）は、新型コロナウイルス感染症の流行によるテレワークの普及等に伴い、都市部からの人口流入が進み社会増になったと考えられます。

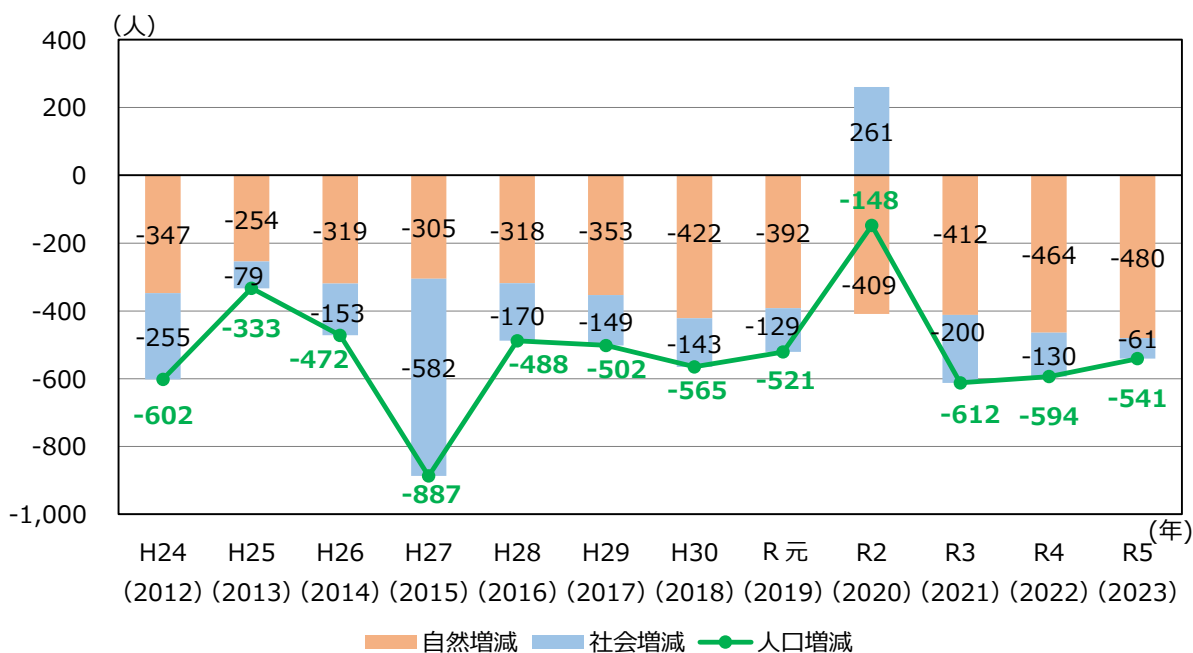
② 転入出、出生・死亡数の推移

転入出数は、令和 2 年（2020 年）を除き転出数が転入数を上回り、出生・死亡数は、死亡数が出生数を上回る状況が続いています。特に、出生数は、平成 24 年（2012 年）以降、概ね減少傾向にあります。

③ 年齢別転入・転出の状況

令和 5 年（2023 年）における年齢別転入・転出の状況は、20 代の転出が非常に多いことがわかります。若者世代が、進学や就職を機に千葉県外へ流出していると考えられます。

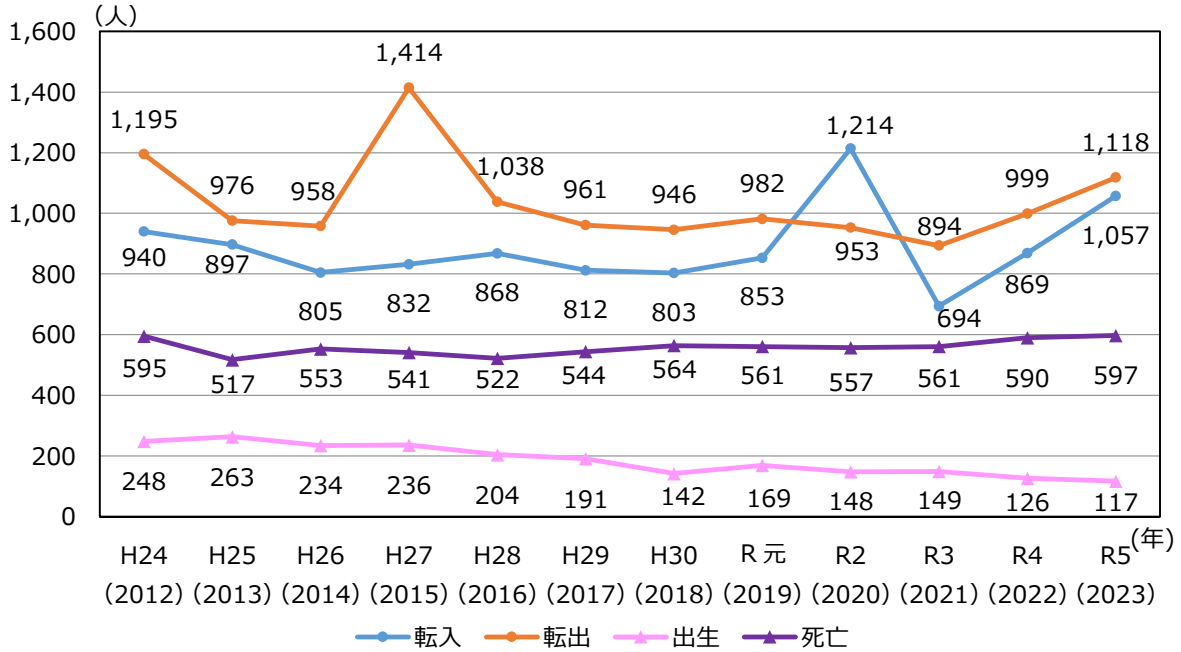
■ 自然増減・社会増減の推移



[出典：人口移動統計調査]

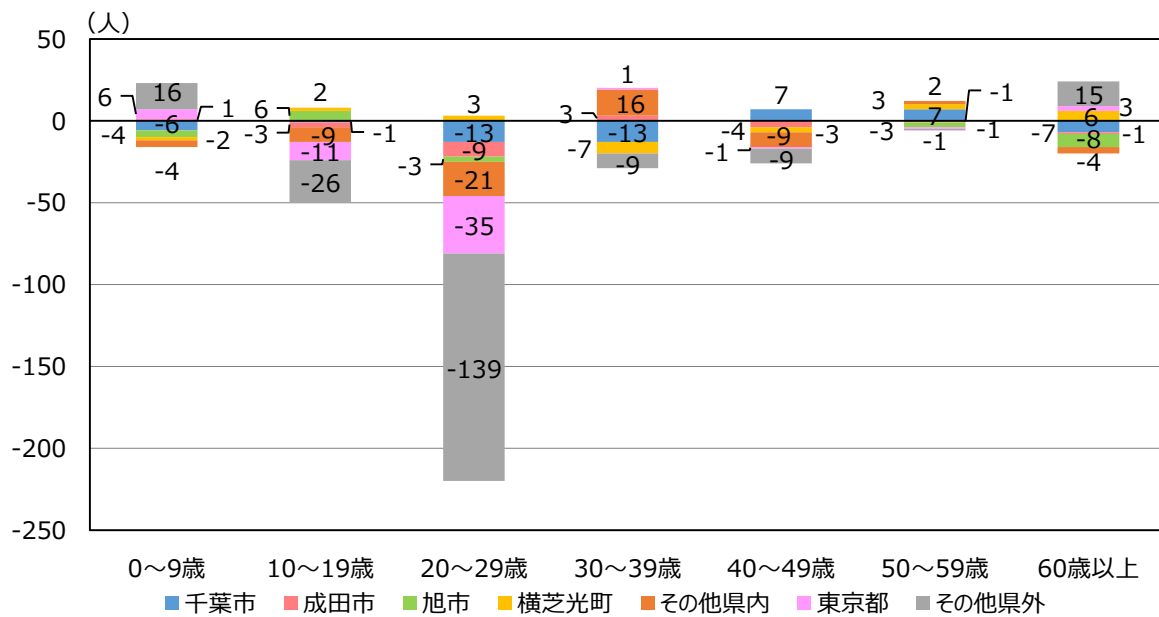


■ 転入出数、出生・死亡数の推移



[出典：人口移動統計調査]

■ 年齢別転入・転出の状況（令和5年（2023年））

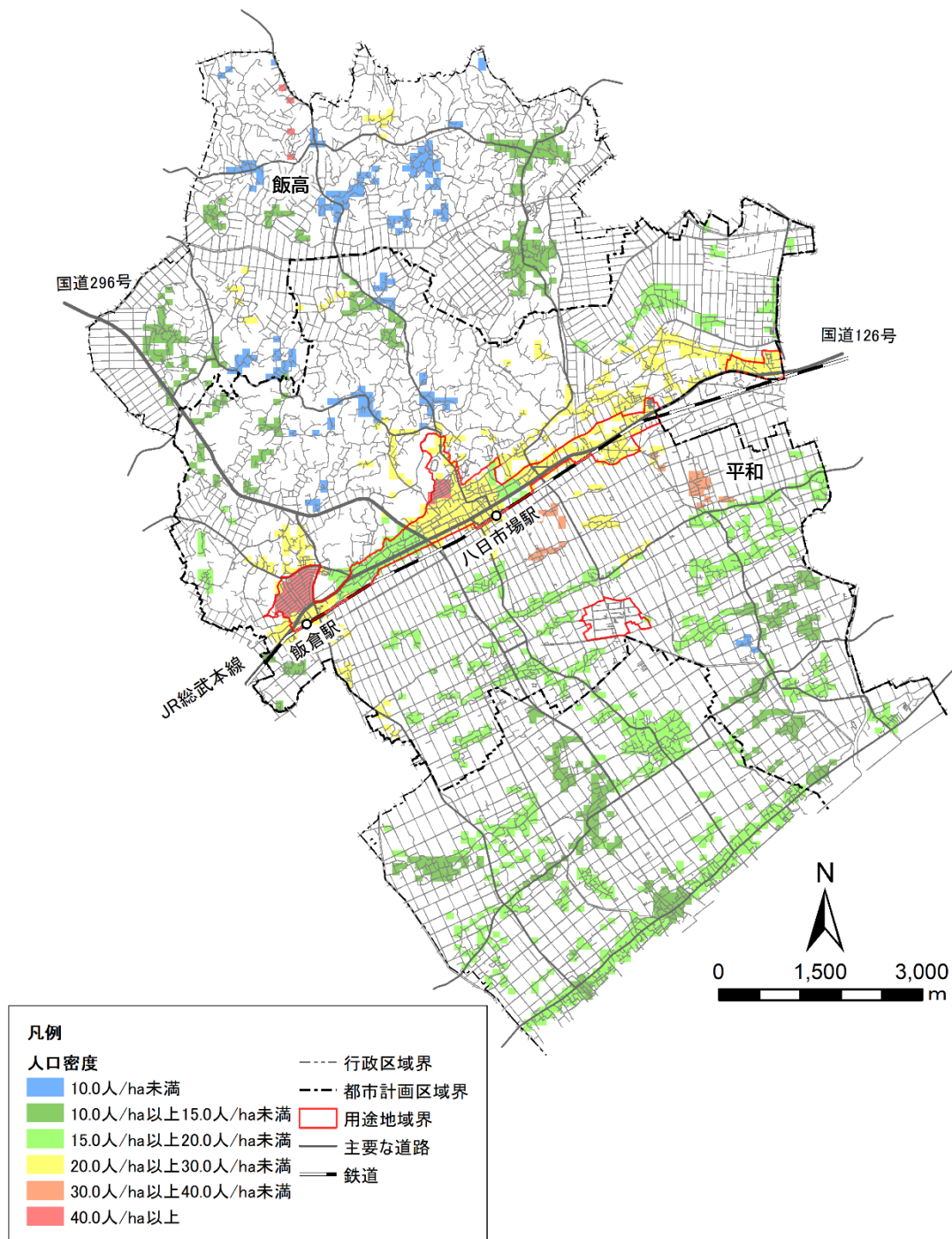


[出典：住民基本台帳人口移動報告]

(4) 人口分布

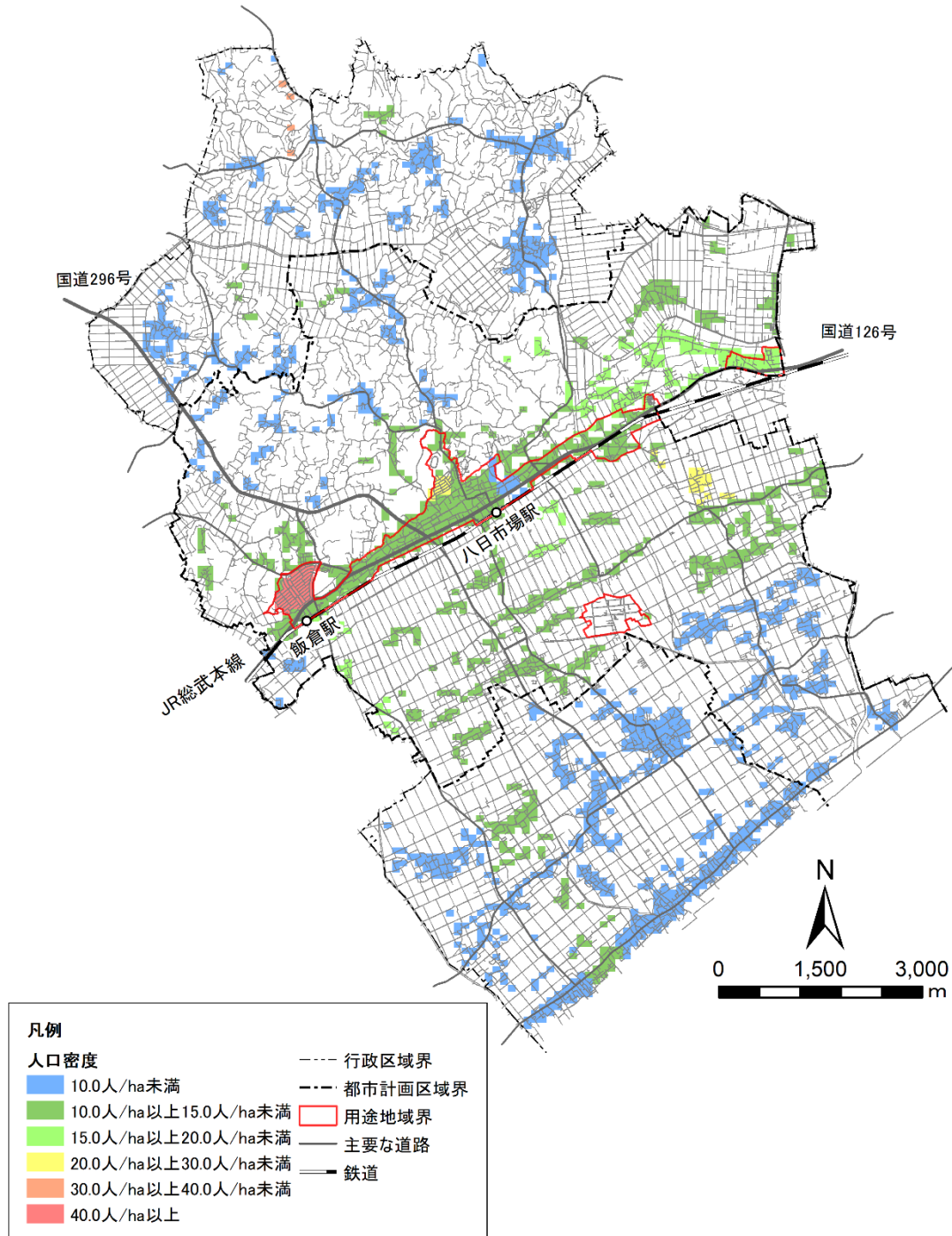
現況人口（令和2年（2020年））は、八日市場駅周辺、飯倉駅北部の住宅団地、平和地区の農業集落、飯高地区の福祉施設周辺等で人口密度が比較的高くなっています。

■ 現況人口分布図（令和2年（2020年））



将来人口（令和27年（2045年））においても、現況人口分布図（令和2年（2020年））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。特に、八日市場駅北部で人口が大きく減少することが想定されます。

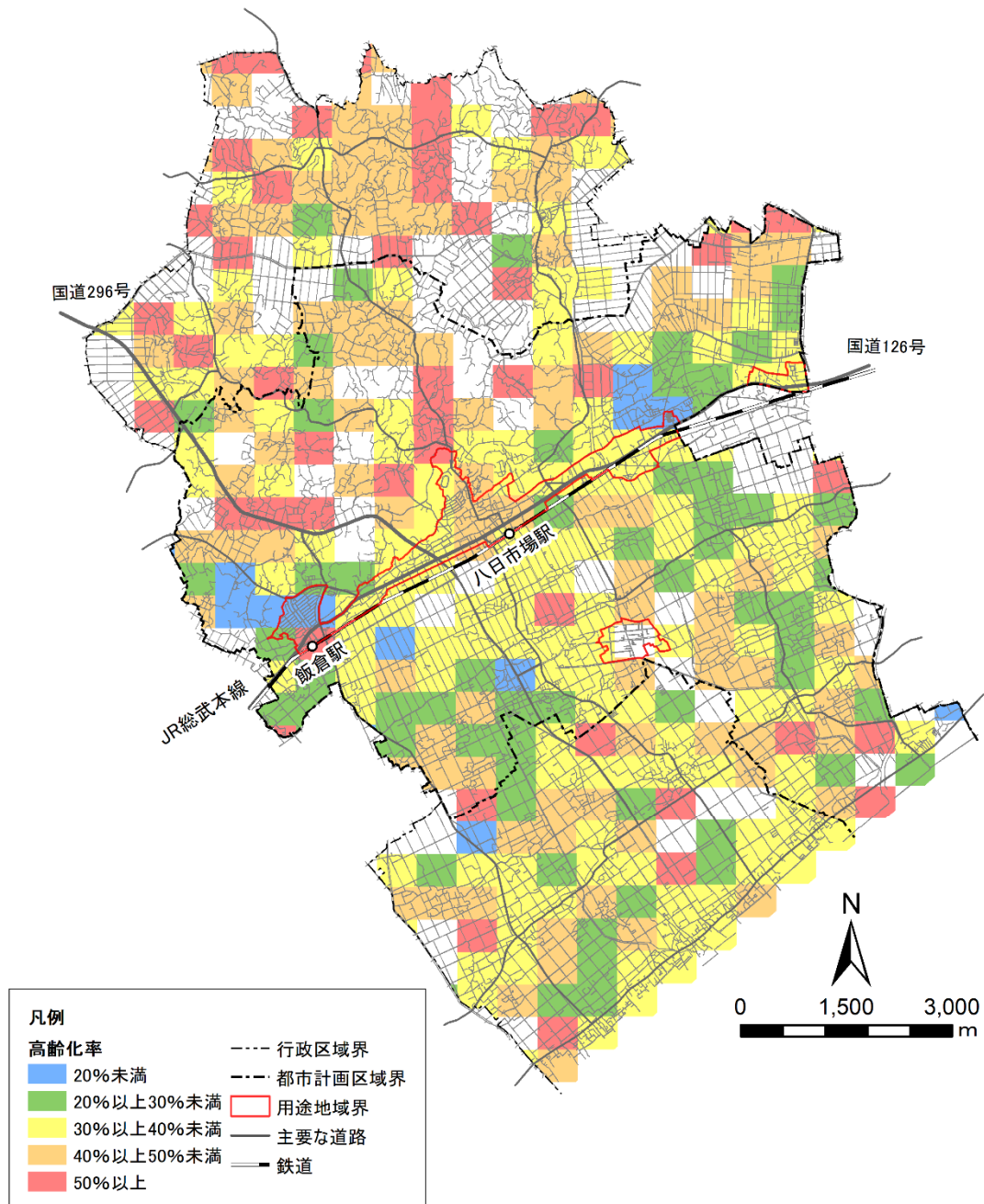
■ 将来人口分布図（令和27年（2045年））



(5) 高齢化率状況

令和2年（2020年）においては、飯倉駅付近の集落や北部の丘陵地の集落、海岸部の集落では高齢化率が50%以上と高くなっているところが見られます。

■ 高齢化率状況図（令和2年（2020年））



[出典：国勢調査]

3) 産業等

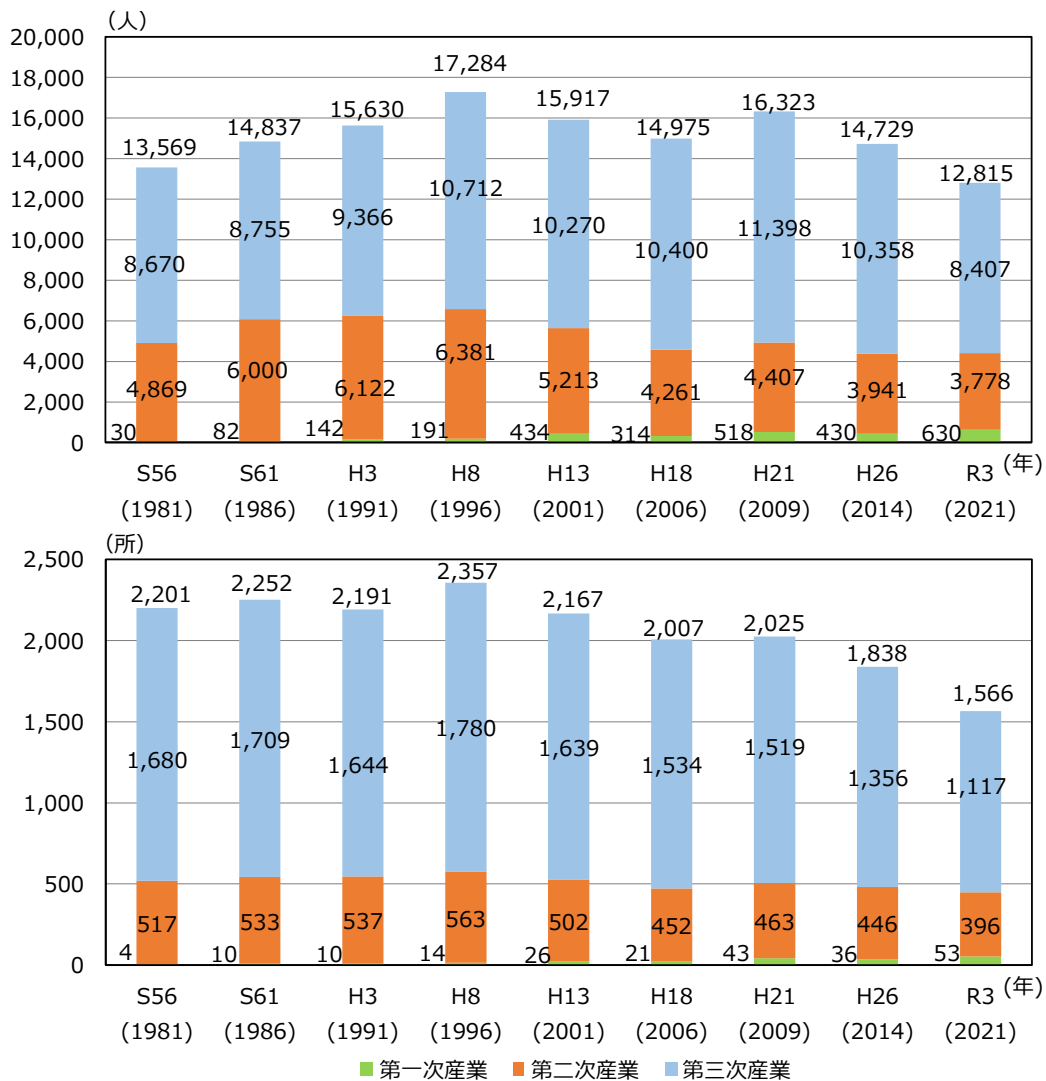
(1) 産業

1 事業所数・従業者数

産業3部門別従業者数は、令和3年（2021年）は、第一次産業が630人（構成比4.9%）、第二次産業が3,778人（構成比29.5%）、第三次産業が8,407人（構成比65.6%）で、第三次産業が主な産業となっています。従業者数は平成8年（1996年）の17,284人をピークに減少傾向にあります。

産業3部門別事業所数は、令和3年（2021年）は、第一次産業が53所（構成比3.4%）、第二次産業が396所（構成比25.3%）、第三次産業が1,117所（構成比71.3%）であり、全体の推移は従業者数と同様の傾向にあります。

■ 産業3部門別従業者数の推移〔上〕と産業3部門別事業所数の推移〔下〕



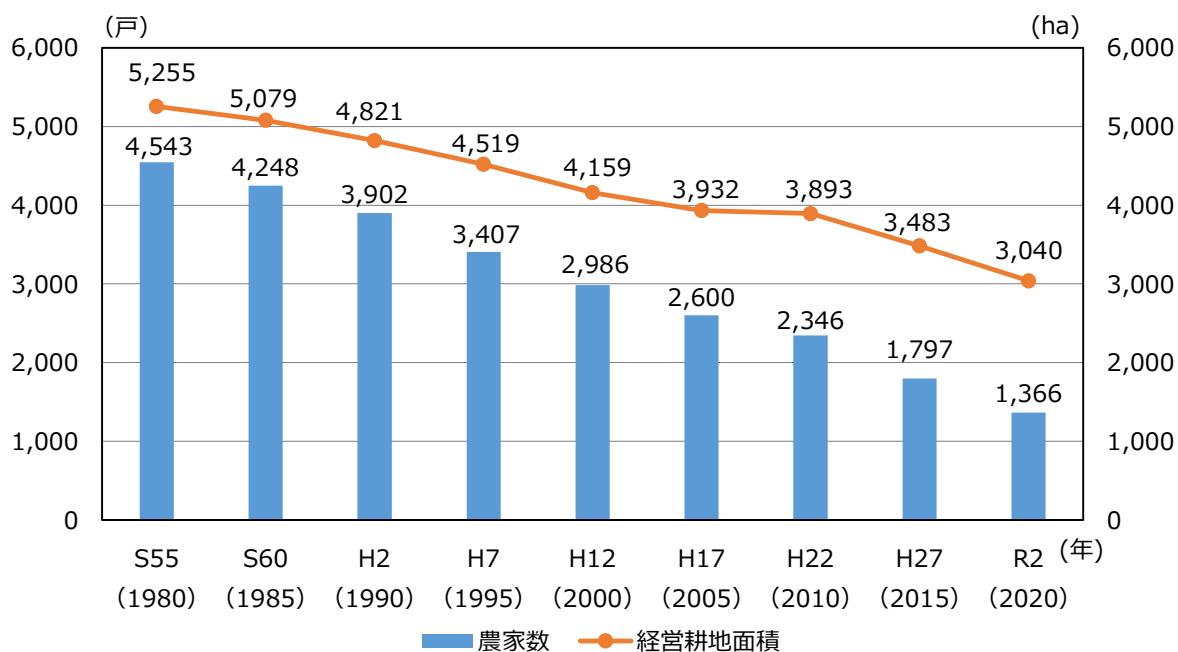
〔出典：企業・事業所統計、経済センサス〕

2 農業

農家数は減少傾向にあり、令和2年（2020年）には1,366戸と、昭和55年（1980年）の4,543戸より約7割の大幅な減少となっています。

経営耕地面積も同様に減少傾向にあり、令和2年（2020年）には3,040haと、昭和55年（1980年）の5,255haより約4割の大幅な減少となっています。

■ 農業の動向

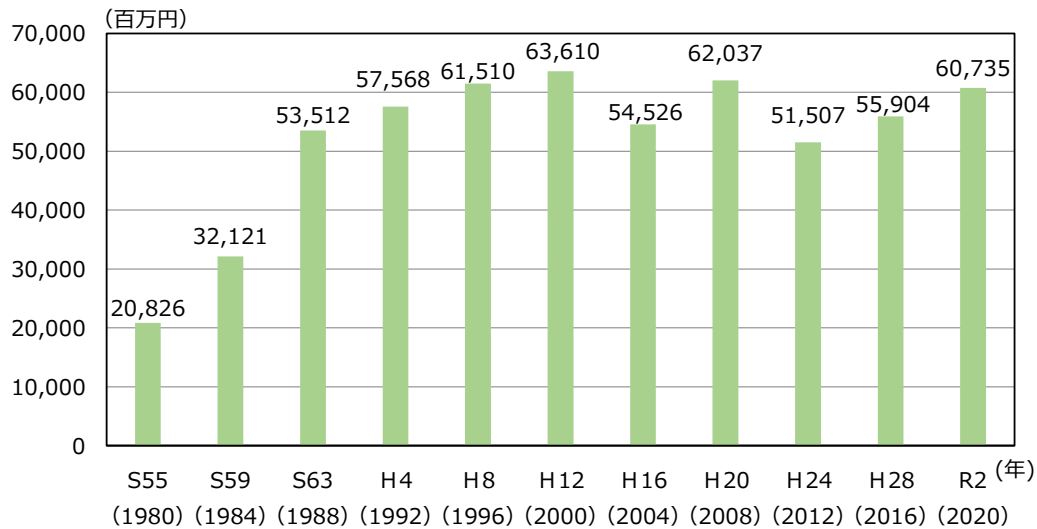


[出典：農林業センサス]

3 工業

製造品出荷額等は、平成12年（2000年）の約636億円をピークに、平成24年（2012年）には一時約515億円に減少しましたが、近年再び増加傾向となっています。

■ 工業の動向（製造品出荷額等）

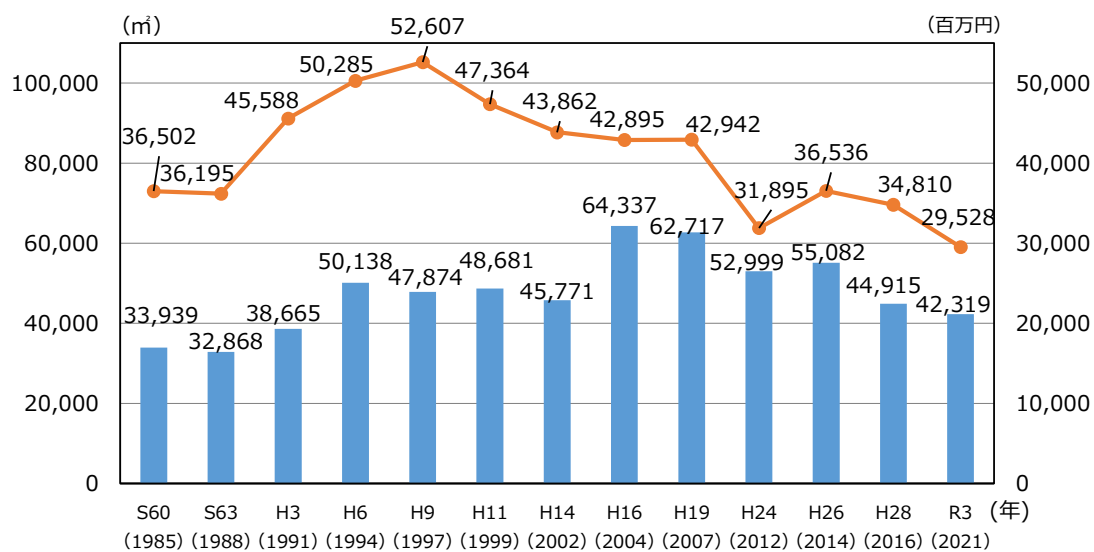


[出典：工業統計、経済センサス]

4 商業

小売業は、売場面積が平成16年（2004年）の64,337㎡を、年間商品販売額が平成9年（1997年）の約526億円をピークに減少傾向にあります。

■ 小売業の動向（売場面積・年間商品販売額）



■ 小売業売場面積 ■ 小売業年間商品販売額

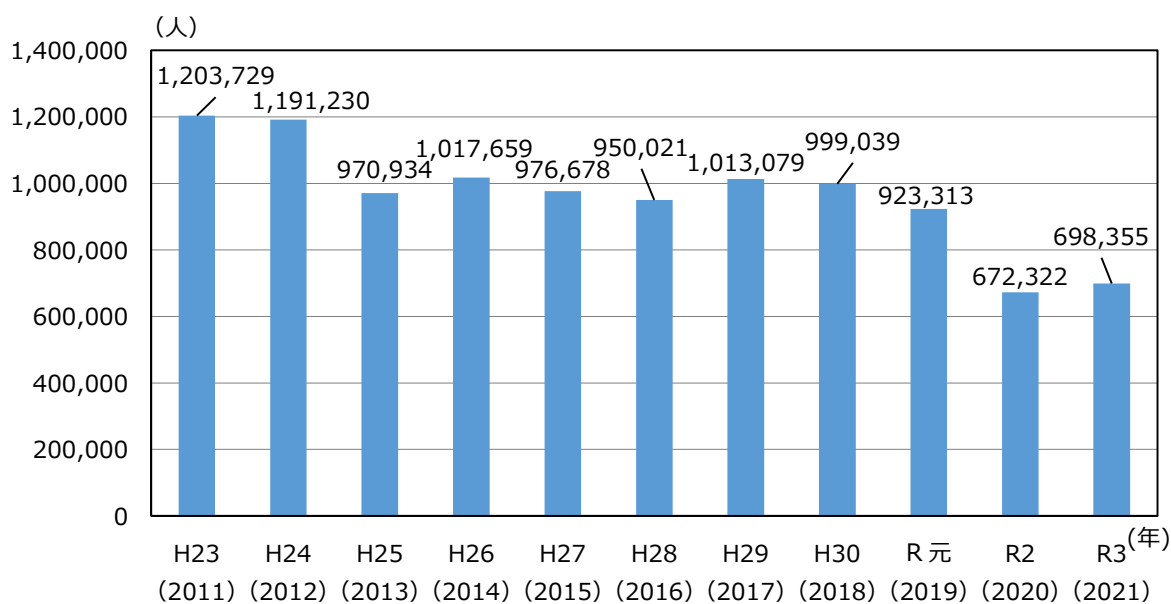
[出典：商業統計、経済センサス]

第5章 観光

市内観光入込客数は、平成 23 年（2011 年）の 1,203,729 人をピークに減少傾向にあり、平成 25 年（2013 年）から令和元年（2019 年）までは概ね 90 万人から 100 万人で推移しています。

なお、令和 2 年（2020 年）以降は、新型コロナウイルス感染症の流行により観光客数・宿泊客数ともに大幅に減少したと考えられます。

■ 市内観光入込客数の推移



[出典：千葉県観光入込調査報告書]

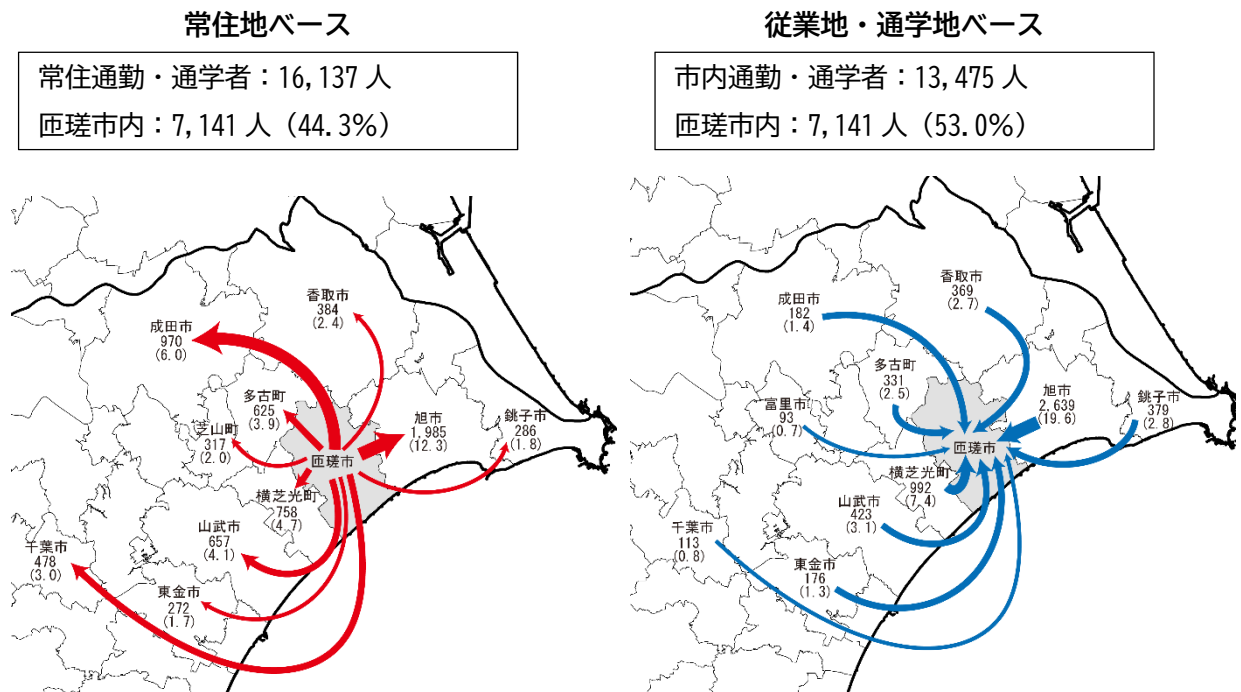
(2) 通勤・通学

令和2年（2020年）における市内に常住する通勤・通学者は16,137人で、そのうち市内での通勤・通学者は44.3%の7,141人です。市内への通勤・通学者は13,475人で、約2,600人の流出超過となっています。

市外への通勤・通学先（常住地ベース）では、旭市が1,985人（12.3%）と最も多く、次いで成田市が970人（6.0%）となっています。市外からの通勤・通学元（従業地・通学地ベース）では、旭市が2,639人（19.6%）と最も多く、次いで横芝光町の992人（7.4%）となっています。

流入・流出の両面で旭市との結びつきが強いものとなっています。

■ 通勤・通学流動図（令和2年（2020年））



※数字：実数〔単位：人〕、（ ）内は割合〔単位：%〕

※通勤者：従業の場所が常住の場所（自宅）と異なる就業者

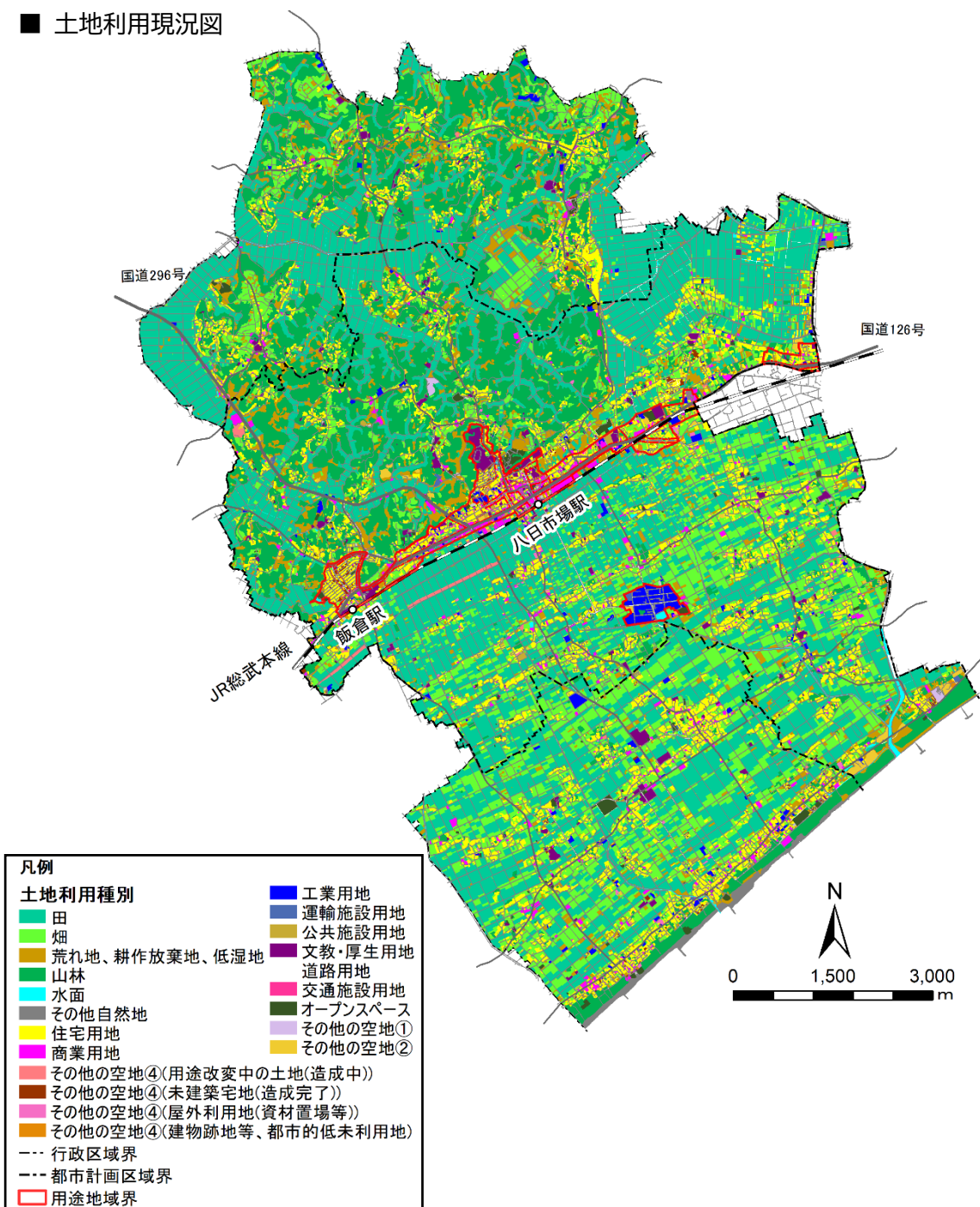
〔出典：国勢調査〕

3) 土地利用

(1) 土地利用現況

八日市場駅及び飯倉駅の北部や、市南部の集落では住宅用地が多くみられ、ＪＲ総武本線や国道126号の沿線・沿道では商業用地が多くみられます。また、市北東部や南部ではまとまった田畑がみられ、北部の丘陵地ではまとまった山林がみられます。

■ 土地利用現況図



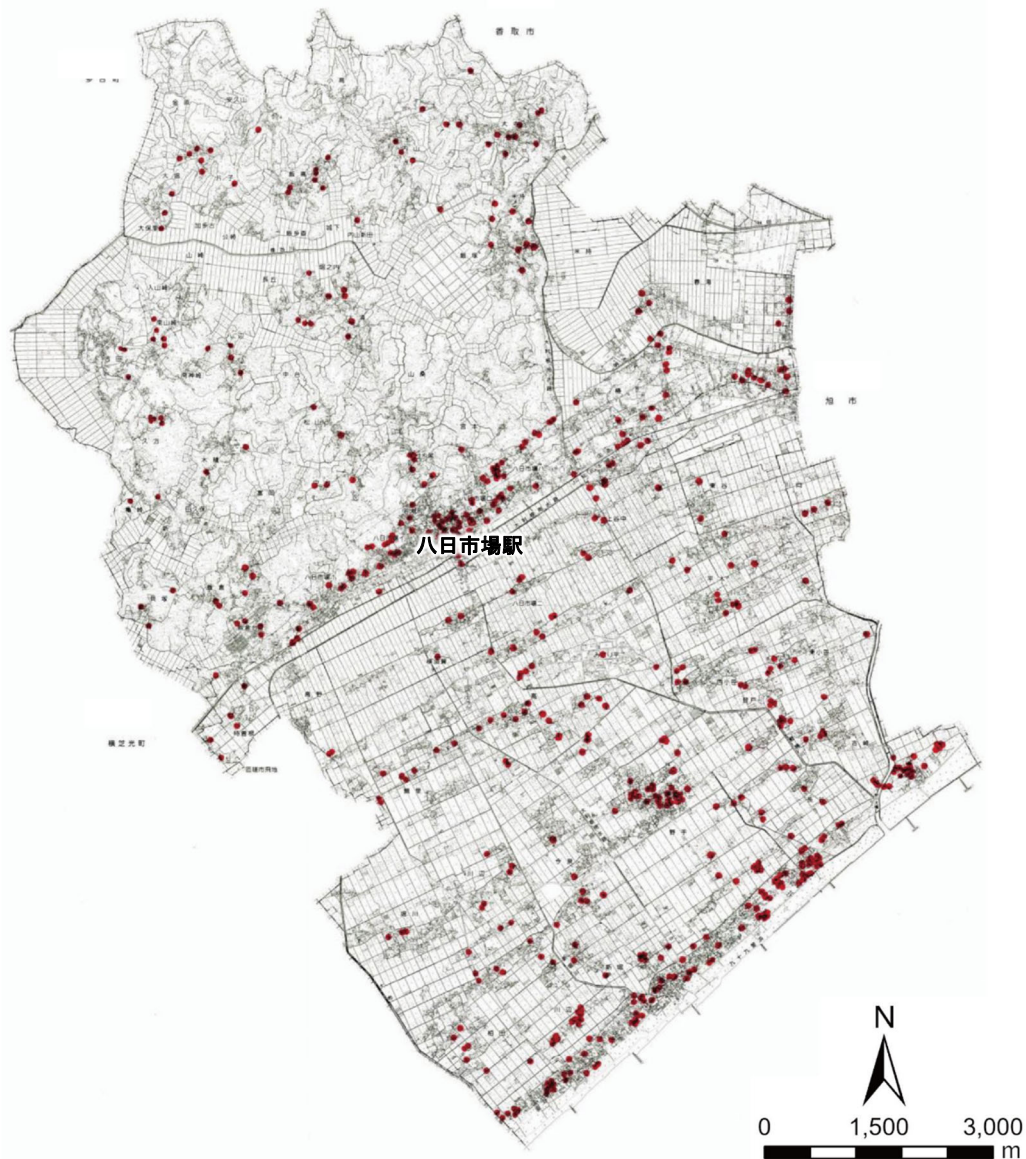
[出典：令和3年度（2021年度）都市計画基礎調査]



(2) 空家等

空家等は市中部から南部にかけて広く分布し、特に、八日市場駅北側や海岸部の集落付近に多くみられます。

■ 空家等の分布図

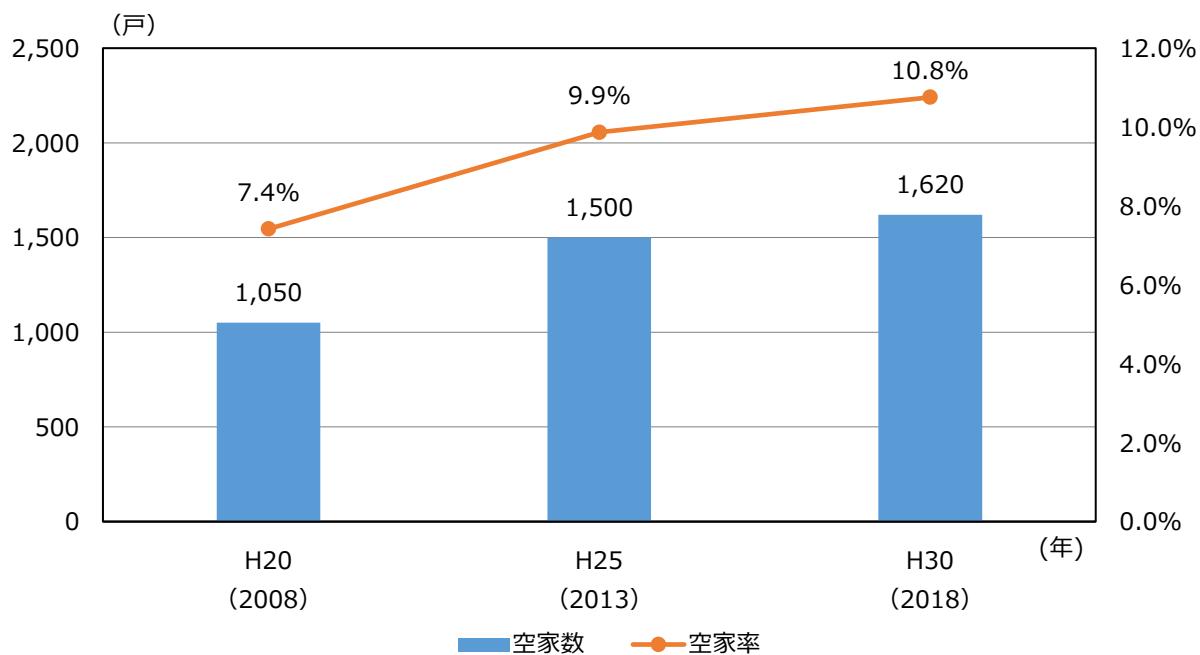


※空家等：建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

[出典：第2次匝瑳市空家等対策計画（令和6年（2024年）3月）]

空家数・空家率（狭義の空家）は、共に増加しており、平成 30 年（2018 年）には、1,620 戸（10.8%）となっています。

■ 空家数・空家率の推移（狭義の空家）



※狭義の空家：二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅

〔出典：住宅・土地統計調査〕

※「第2次匝瑳市空家等対策計画」では、令和6年（2024年）1月の空家等は573戸であり、「住宅・土地統計調査」（平成30年（2018年））における「狭義の空家」1,620戸とは大きな差があります。この差は、調査方法の違い（前者は「居住その他の使用がなされていないことが常態であるものを現地調査」に対し、後者は「居住世帯のない住宅を抽出調査に基づき推計」）や共同住宅の取り扱いの違い（前者は「全住戸が空き部屋の共同住宅を1棟として数える」のに対し、後者は「空き部屋を1戸の空き家として数える」）等の理由が考えられます。

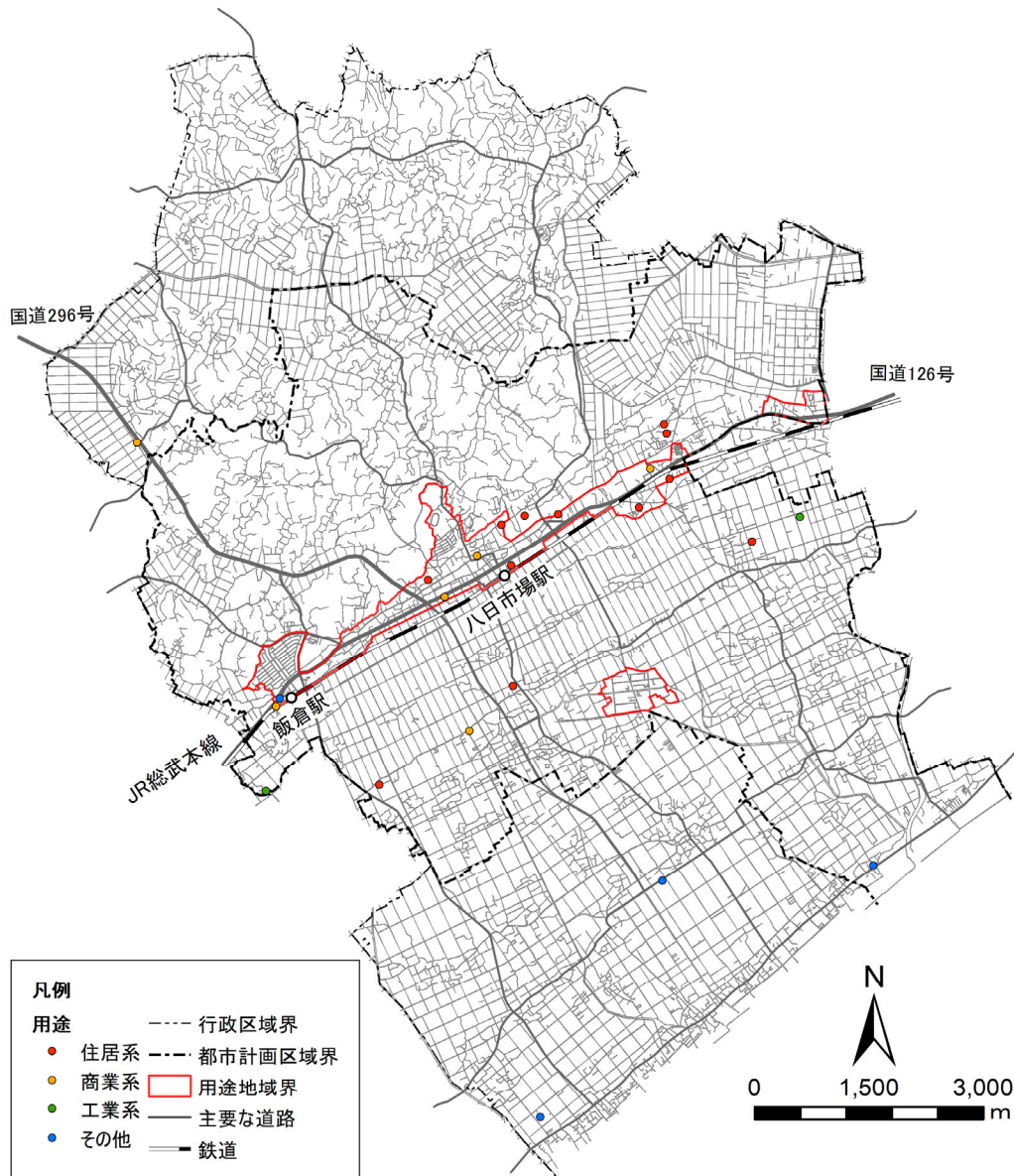


(3) 開発動向等

1 開発動向

平成25年度（2013年度）から令和4年度（2022年度）までに、開発許可を受けた場所は市中心部から南部に点在しています。特に、開発許可件数が多いのは、用途地域内で住居系や店舗等の商業系が集中しています。また、用途地域周辺には住居系、市南部には介護福祉施設や運送事業用倉庫等その他の開発許可が分布しています。

■ 開発許可の分布図

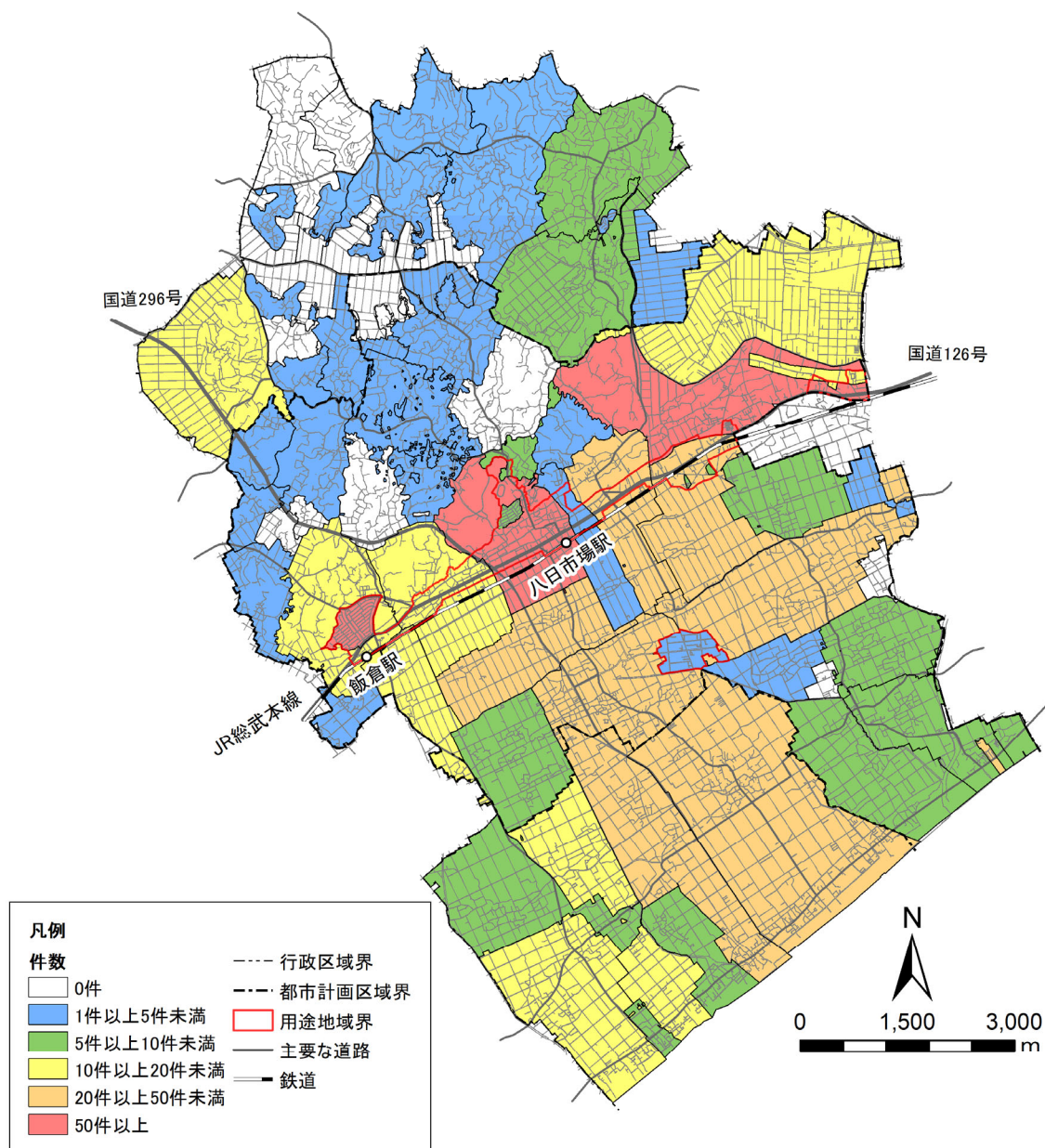


※平成25年度（2013年度）～令和4年度（2022年度）の開発許可を対象
[出典：匝瑳市]

2 新築動向

新築は八日市場駅周辺や飯倉駅北部の住宅団地、市東部に多くみられ、また、市南部には20件以上50件未満の地域が多くみられます。

■ 新築件数の分布図（大字単位）



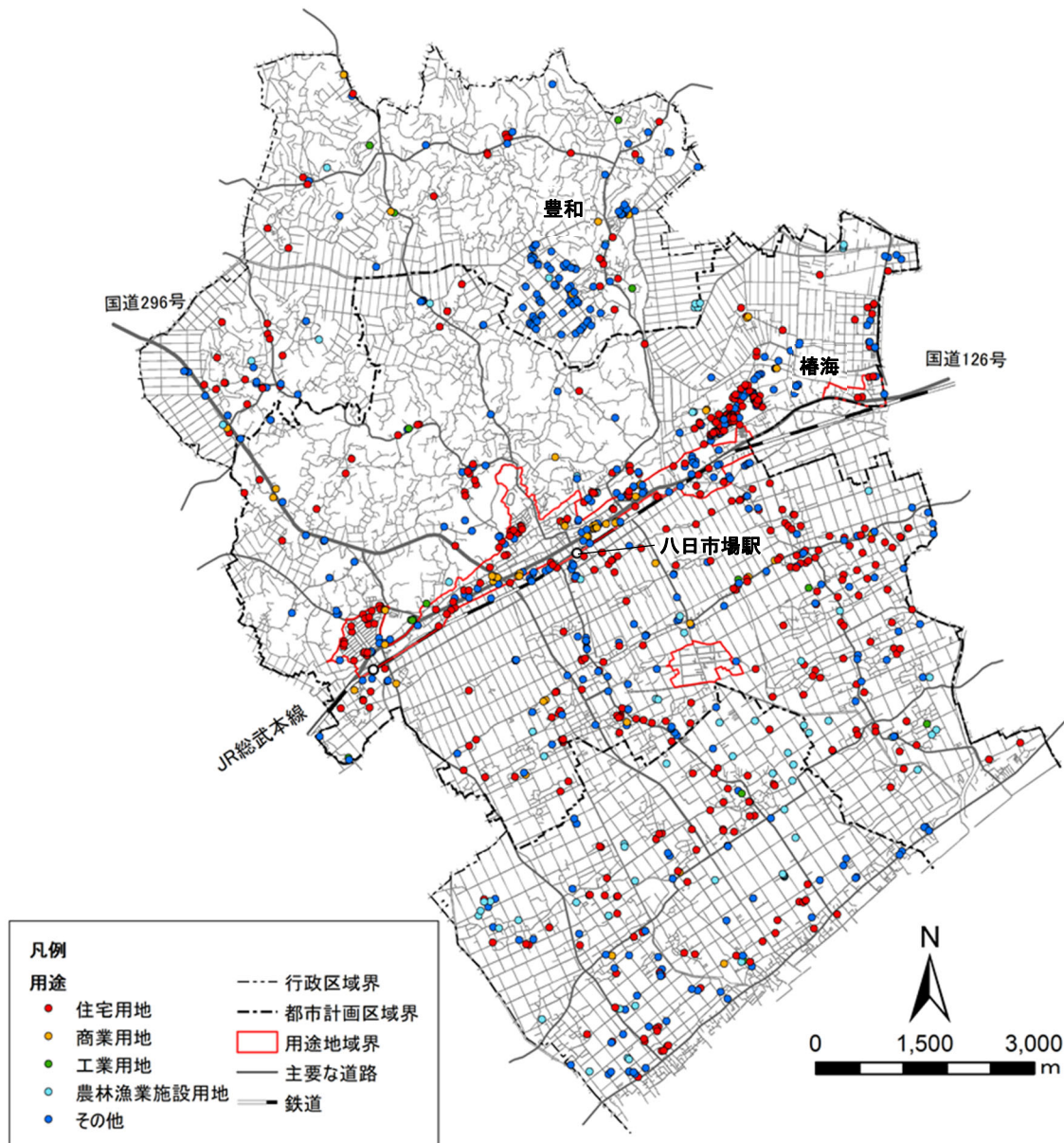
※平成28年度（2016年度）～令和2年度（2020年度）の新築確認申請を対象
 ※都市計画区域外では、建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物の建築は建築確認申請が不要となるため、図中の新築件数に含まれない場合があります。

[出典：匝瑳市]

3 農地転用

市全体で農地転用が広く行われており、特に用途地域内とその周辺に数多く分布しています。また、椿海地区では住宅用地、豊和地区では太陽光発電施設等その他の農地転用が多くみられます。

■ 農地転用の分布図



※平成18年度（2006年度）～令和4年度（2022年度）の転用許可を対象
 [出典：匝瑳市農業委員会]

4) 道路・交通

(1) 利用交通手段

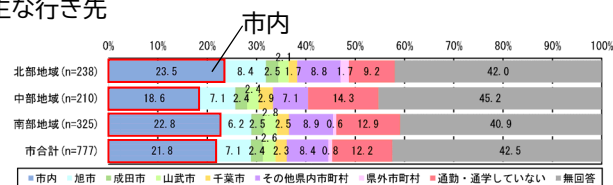
目的別の主な行き先と利用交通手段をみると、通勤通学、買い物、通院では、行き先は「市内」が最も多く、利用交通手段は「自分で車を運転」が最も多くみられます。公共施設利用では、行き先は「市内」が「市外」よりも多いものの「ほとんど行かない」が最も多く、利用交通手段は「自分で車を運転」が最も多い状況です。

このように、目的別の主な行き先は「市内」が多く、利用交通手段は「自分で車を運転」が多い傾向にあります。中部地域では「自転車」、「徒歩」等の利用交通手段も比較的多くみられます。

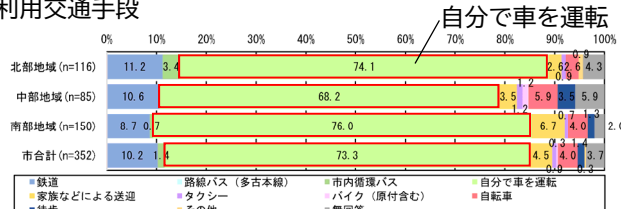
■ 目的別の主な行き先と利用交通手段

通勤通学

主な行き先

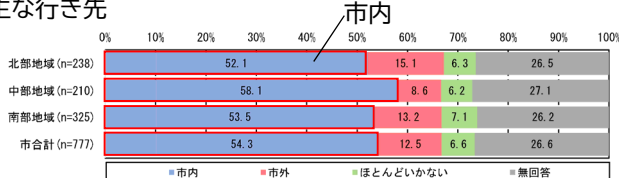


利用交通手段

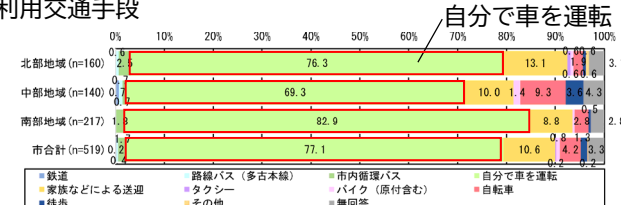


買い物

主な行き先

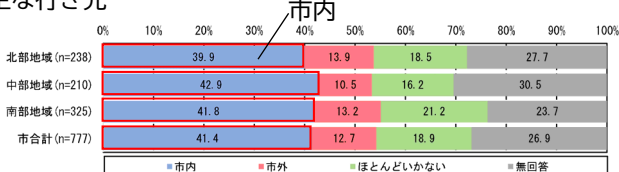


利用交通手段

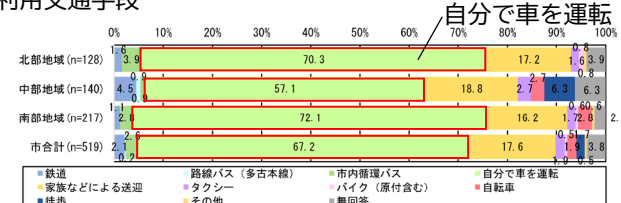


通院

主な行き先

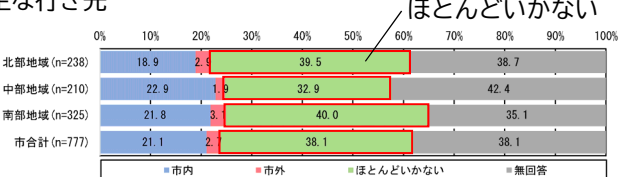


利用交通手段

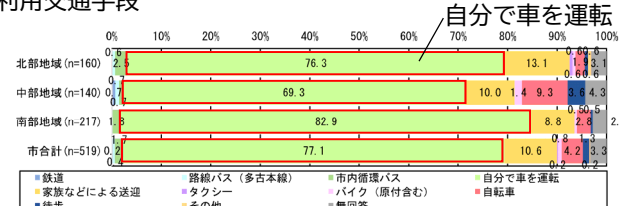


公共施設利用

主な行き先



利用交通手段



[出典：匝瑳市地域公共交通計画(令和3年(2021年)3月)]



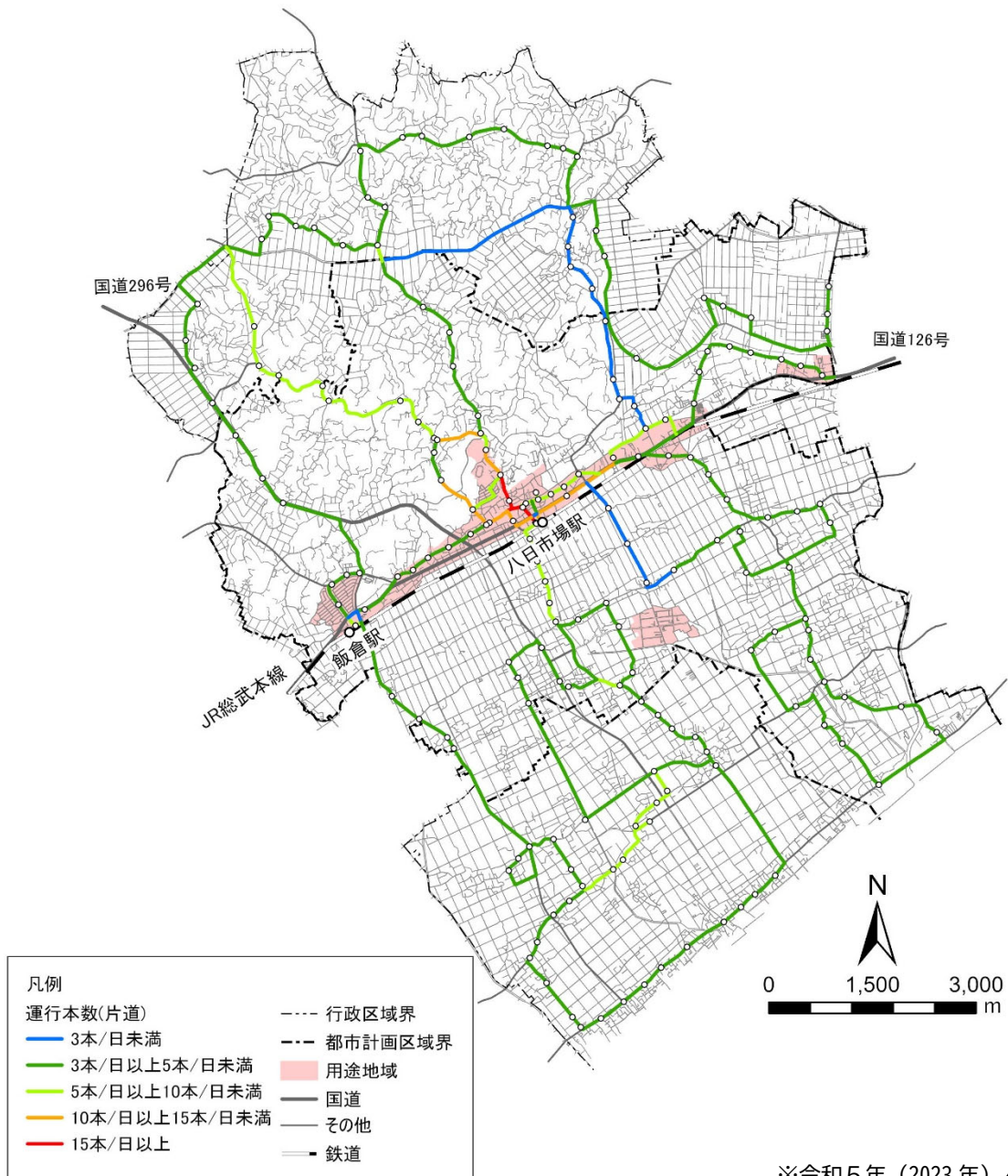
(2) 公共交通

1 公共交通ネットワーク

令和5年(2023年)4月における市内の公共交通は、JR総武本線(八日市場駅及び飯倉駅)があるほか、JR成田駅とJR八日市場駅を結ぶ路線バス(1路線)、市内循環バス(5路線)及び市内全域を対象としたデマンド型交通が運行しています。

路線バス及び市内循環バスは、概ね1日に片道3本以上運行しています。

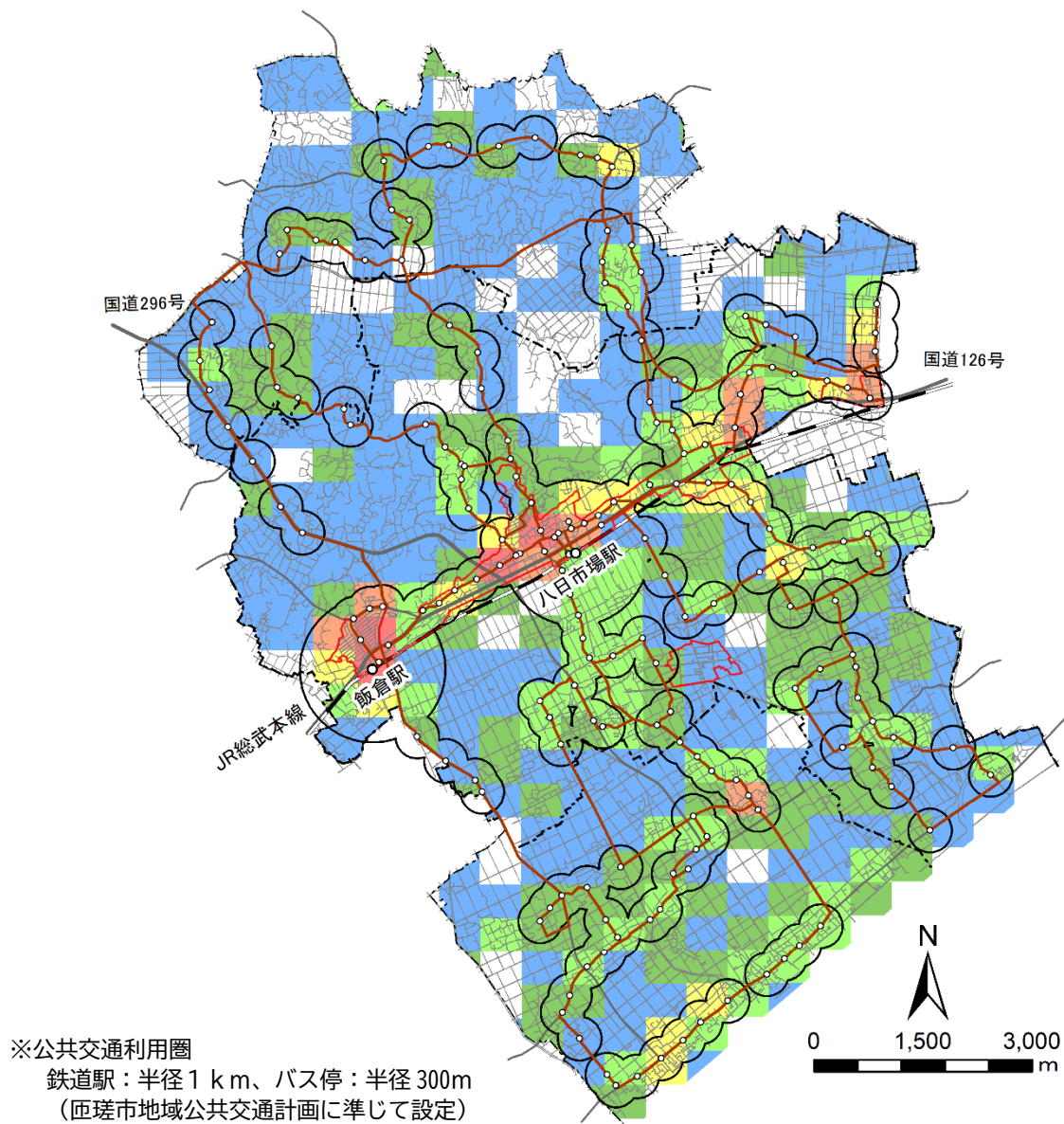
■ バス運行本数図(路線バス及び市内循環バス)



[出典：匝瑳市、ジェイアールバス関東株式会社HP]

令和5年（2023年）4月における公共交通利用圏は用途地域の大部分をカバーし、用途地域外でも令和2年（2020年）における人口密度が5.0人／ha以上の地域の大部分をカバーしています。

■ 公共交通利用圏と人口分布図（令和2年（2020年））



凡例		
○ バス停	人口密度	----- 行政区境界
— バス路線		----- 都市計画区域界
○ 鉄道駅		□ 用途地域界
— 鉄道		— 主要な道路
□ 公共交通利用圏		
	2.5人/ha未満	
	2.5人/ha以上5.0人/ha未満	
	5.0人/ha以上10.0人/ha未満	
	10.0人/ha以上15.0人/ha未満	
	15.0人/ha以上20.0人/ha未満	
	20.0人/ha以上	

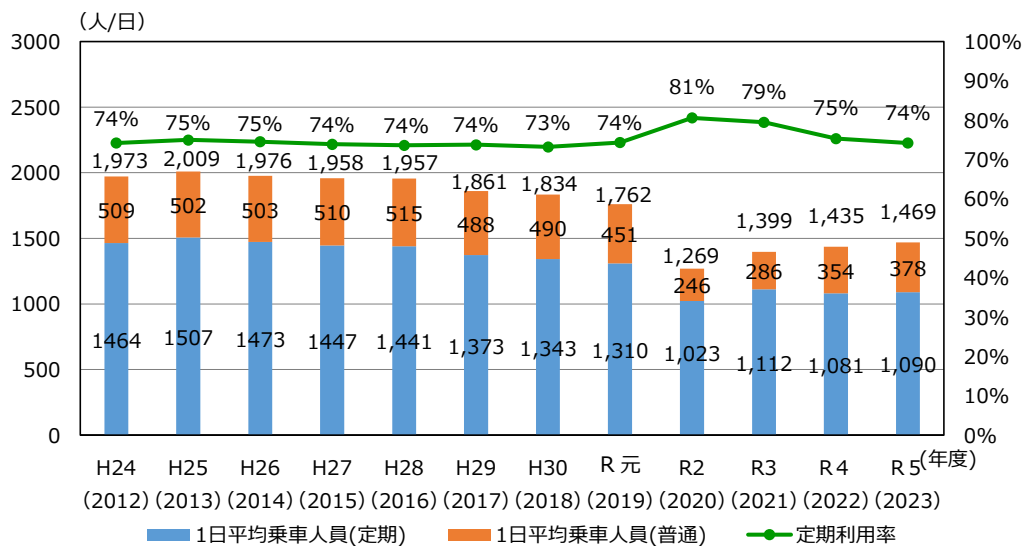
[出典：匝瑳市、ジェイアールバス関東株式会社HP、国勢調査]

2 公共交通の利用状況

八日市場駅の乗車人員は、平成25年度（2013年度）の2,009人／日をピークに減少傾向にあり、令和2年度（2020年度）には新型コロナウイルス感染症の影響で1,269人／日と大幅に落ち込みました。

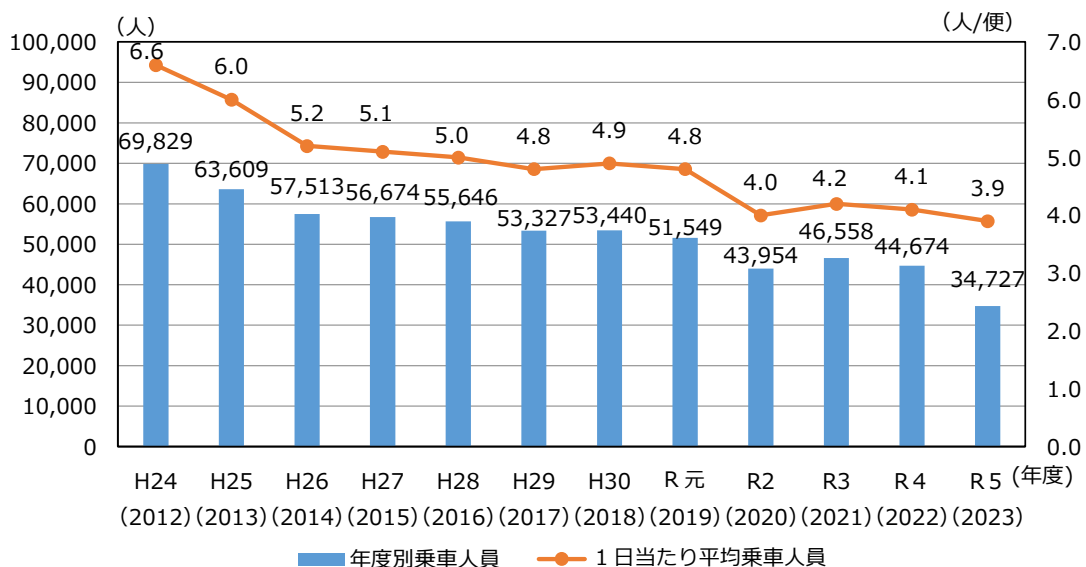
市内循環バス乗車人員の推移は、平成24年度（2012年度）の69,829人をピークに概ね減少傾向にあり、令和5年度（2023年度）は1日当たりの便数を減じたこともあり34,727人に減少しました。

■ 八日市場駅の乗車人員の推移



[出典：千葉県統計年鑑、東日本旅客鉄道株式会社]

■ 市内循環バス乗車人員の推移



[出典：匝瑳市]

5) 都市機能

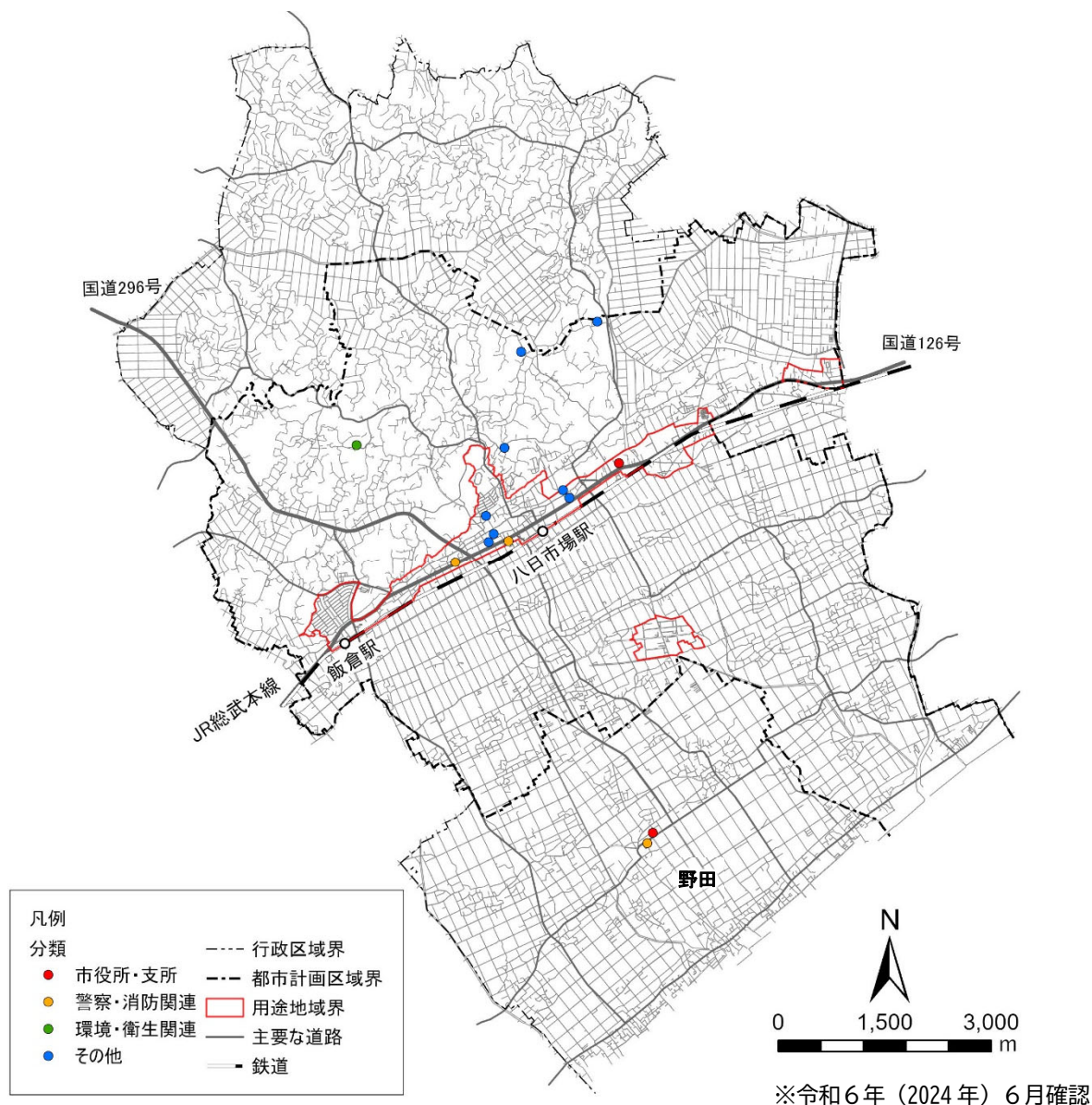
(1) 施設立地

1 行政機能

市役所・支所2施設、警察・消防関連3施設、環境・衛生関連1施設、その他8施設の計14施設があります。

多くの施設は用途地域内に集中しています。また、野田地区には、市役所支所及び消防署分署があります。

■ 行政機能の施設位置図



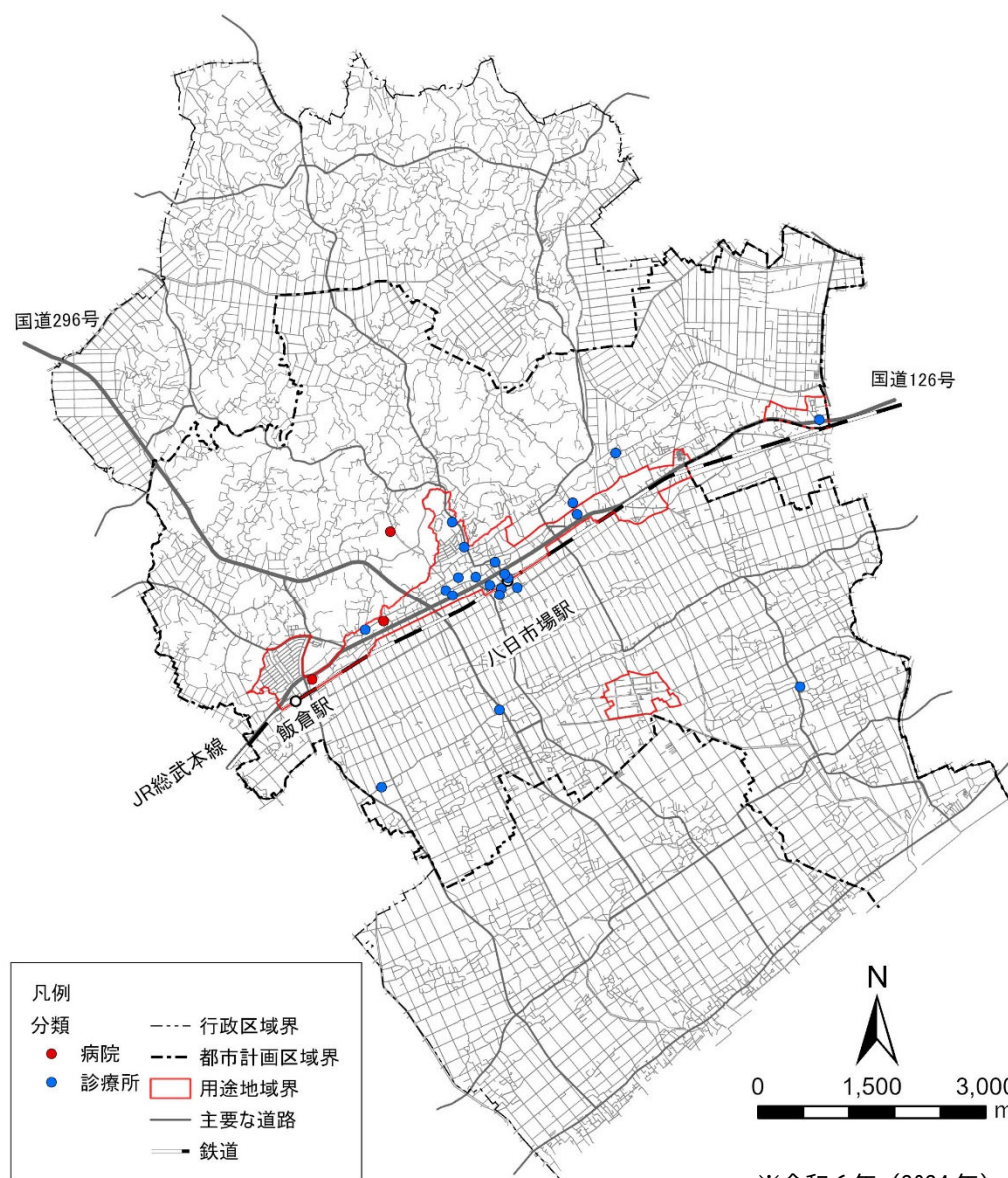
[出典：匠瑳市]

2 医療機能

病院3施設、診療所21施設があります。

多くの施設は用途地域内に集中し、用途地域外は施設数が少ない状況となっています。

■ 医療機能の施設位置図



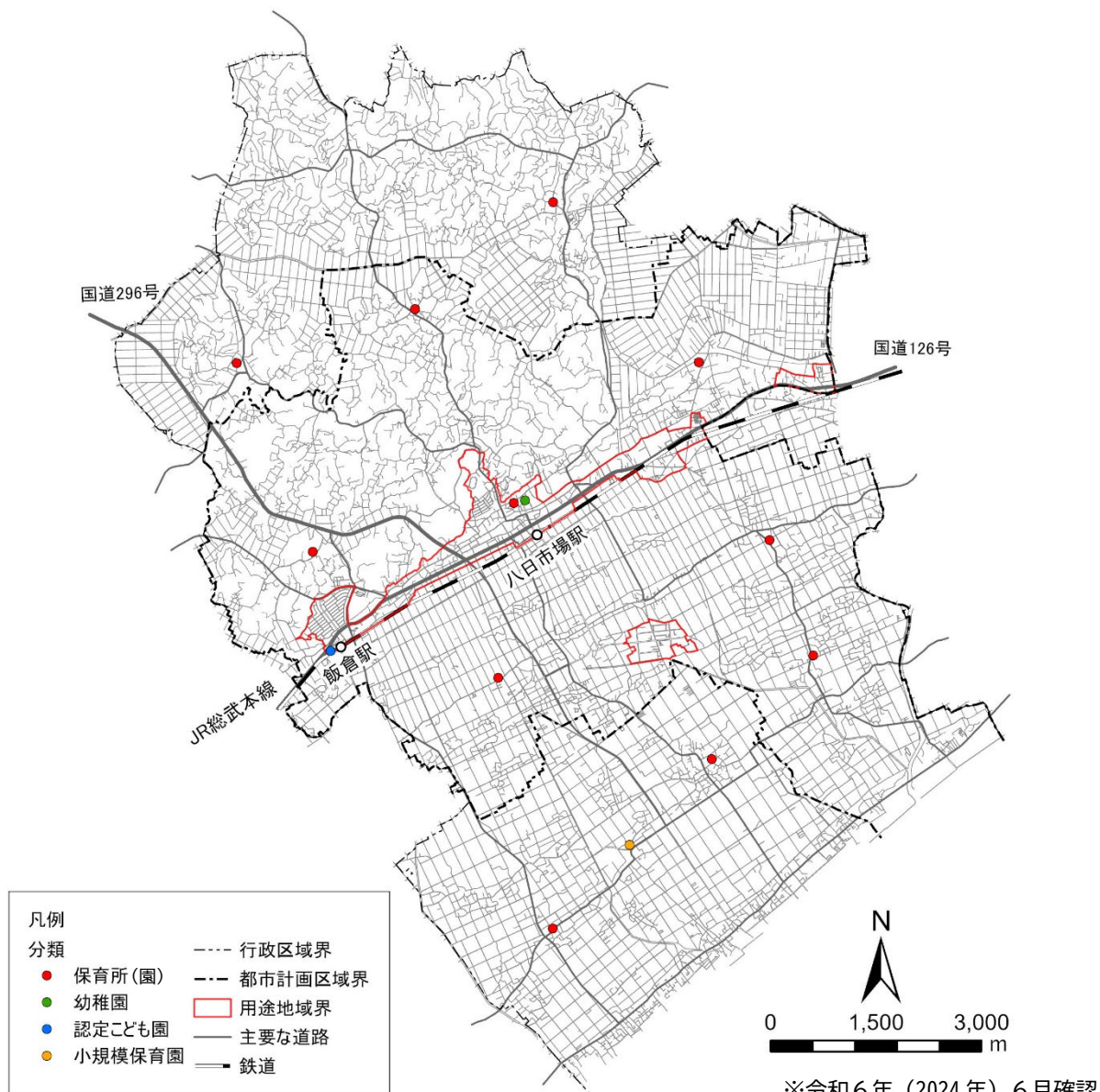
[出典：日本医師会地域医療情報システム]

3 子育て機能

保育所（園）11 施設、幼稚園 1 施設、認定こども園 1 施設、小規模保育園 1 施設の計 14 施設があります。

子育て施設は、市内に広く点在しています。

■ 子育て機能の施設位置図



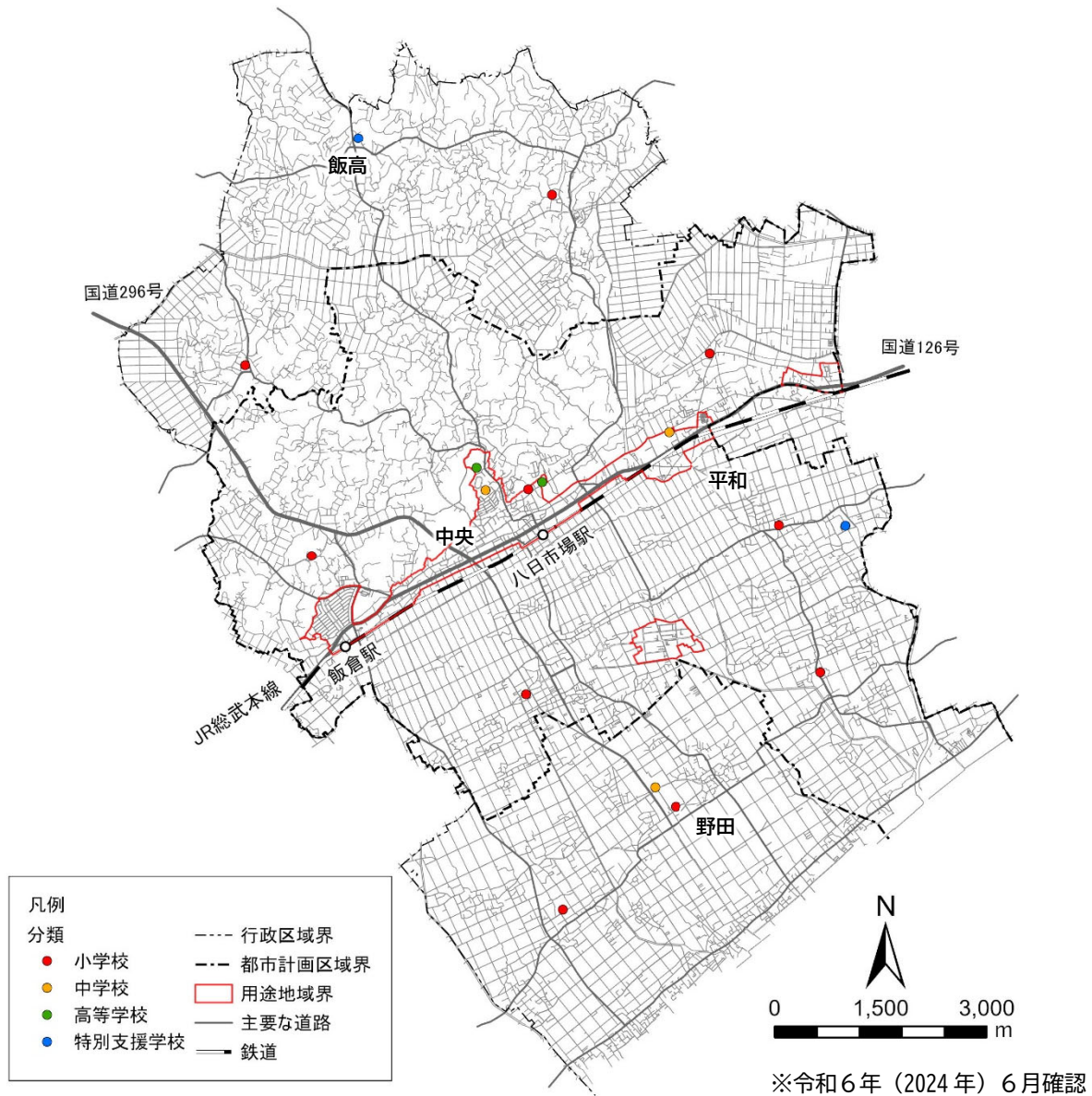
[出典：匣瑛市]

4 教育機能

小学校 10 施設、中学校 3 施設、高等学校 2 施設、特別支援学校 2 施設の計 17 施設があります。

小学校は概ね市内全体に、中学校は中央地区、平和地区、野田地区に、高等学校は中央地区に、特別支援学校は平和地区と飯高地区に立地しています。

■ 教育機能の施設位置図

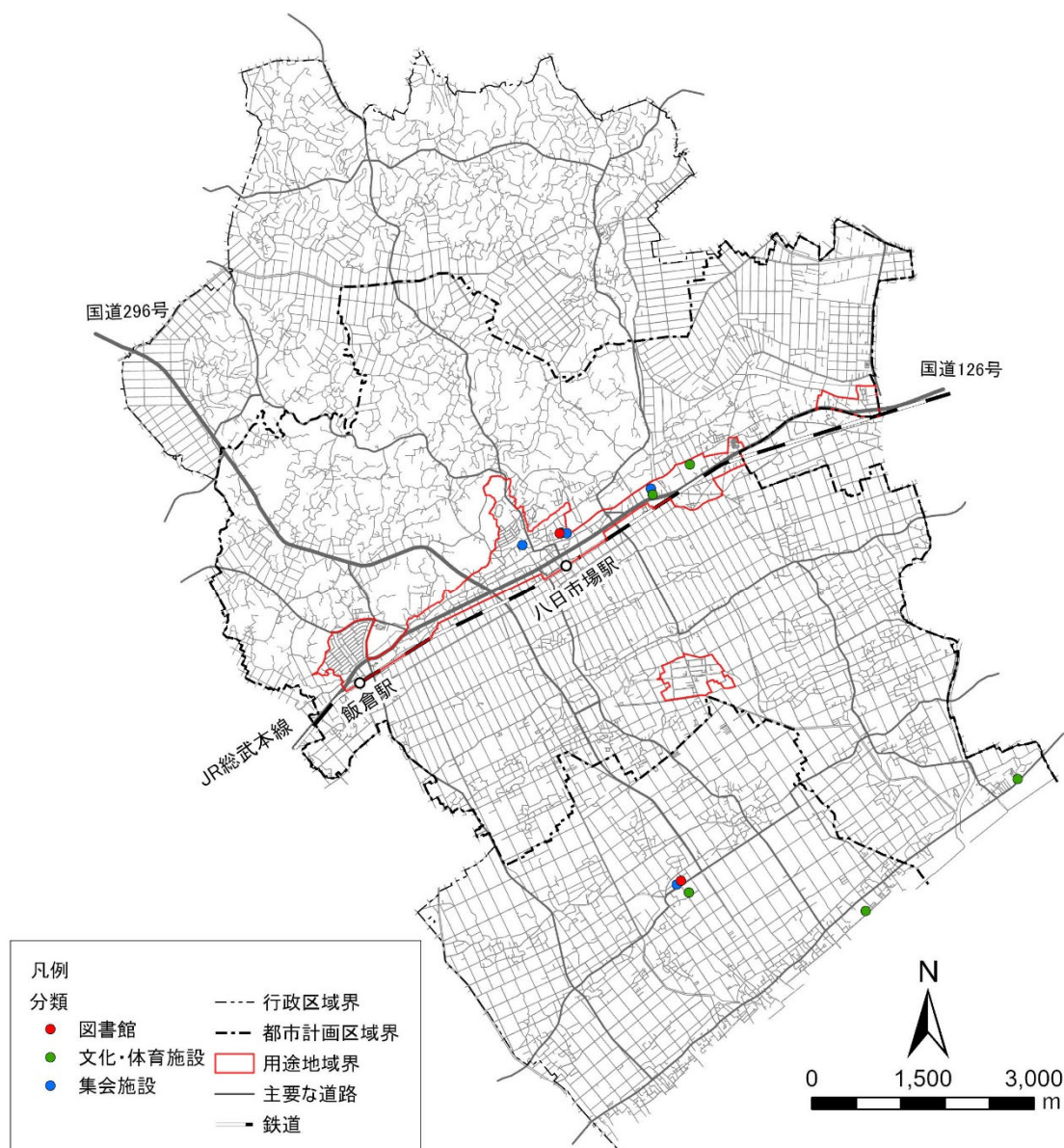


[出典：匝瑳市]

5 文化機能

図書館2施設、文化・体育施設5施設、集会施設4施設の計11施設があります。
文化施設は、中央地区と野田地区を中心に立地しています。

■ 文化機能の施設位置図



[出典：匝瑳市]

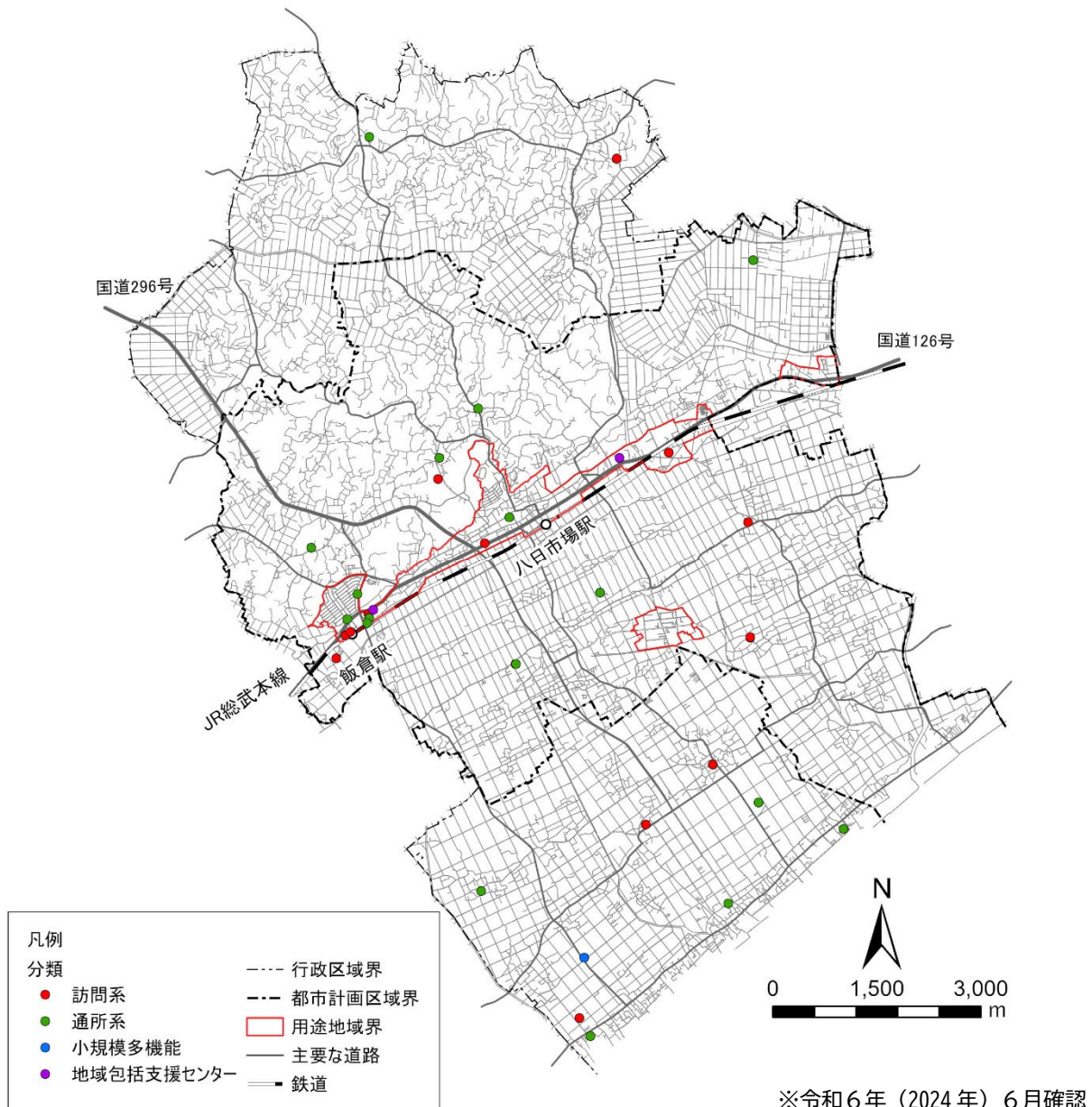
※八日市場公民館と市民ふれあいセンターは、集会施設の機能に加え文化・体育施設の機能を有していますが、主たる機能である集会施設として表示しています。

6 介護福祉機能

訪問系 16 施設、通所系 18 施設、小規模多機能 1 施設、地域包括支援センター 2 施設の計 37 施設があります。

施設は、飯倉駅の周辺に多く集中し、市南部にも広く点在しています。一方、北部は少ない状況となっています。

■ 介護福祉機能の施設位置図



[出典：厚生労働省介護サービス情報公表システム]

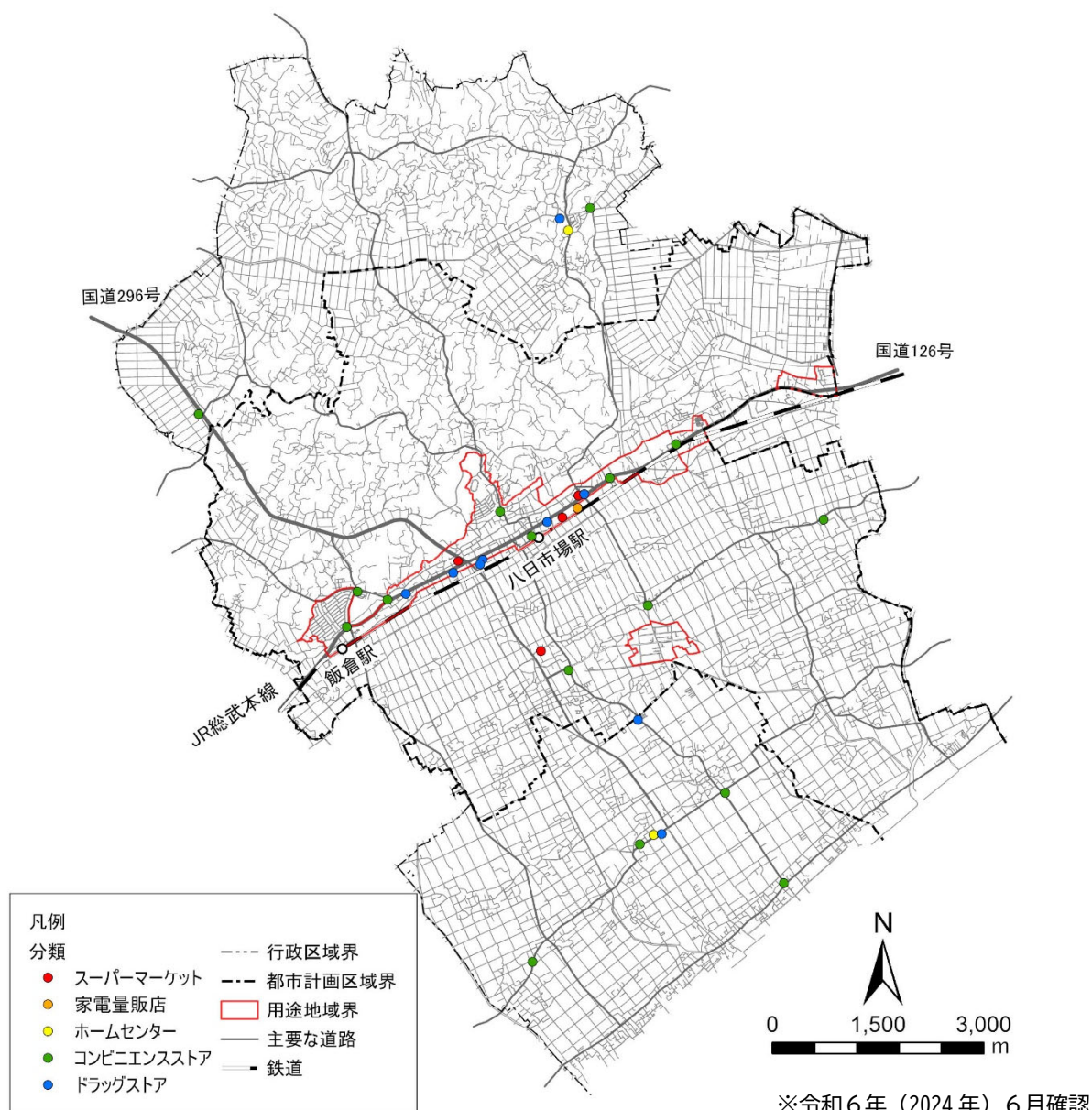
※上記の小規模多機能（1施設）は、令和6年9月30日をもって廃止しました。

7 商業機能

スーパーマーケット4店、家電量販店1店、ホームセンター2店、コンビニエンスストア16店、ドラッグストア9店の計32店があります。

施設は国道126号沿いに集中しています。また、コンビニエンスストアは市内に広く点在しています。

商業機能の施設位置図

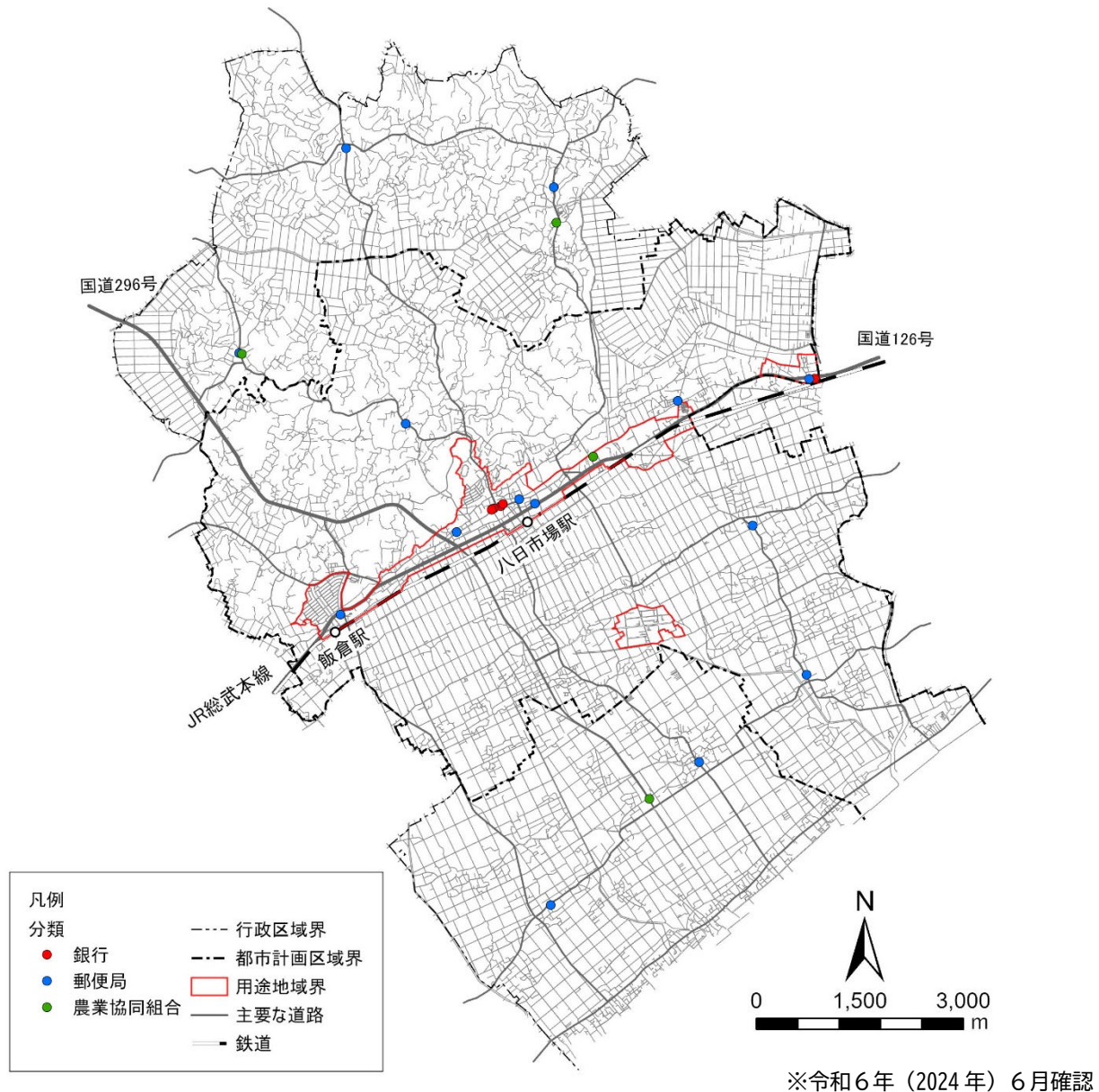


[出典：千葉県大規模小売店舗市町村別名簿、iタウンページ]

8 金融機能

銀行5施設、郵便局（簡易郵便局含む。）14施設、農業協同組合4施設の計23施設があります。銀行は八日市場駅の周辺に多く集中しています。また、郵便局や農業協同組合は市内に広く点在しています。

金融機能の施設位置図



[出典：匝瑳市、日本郵政グループHP]

(2) 財政

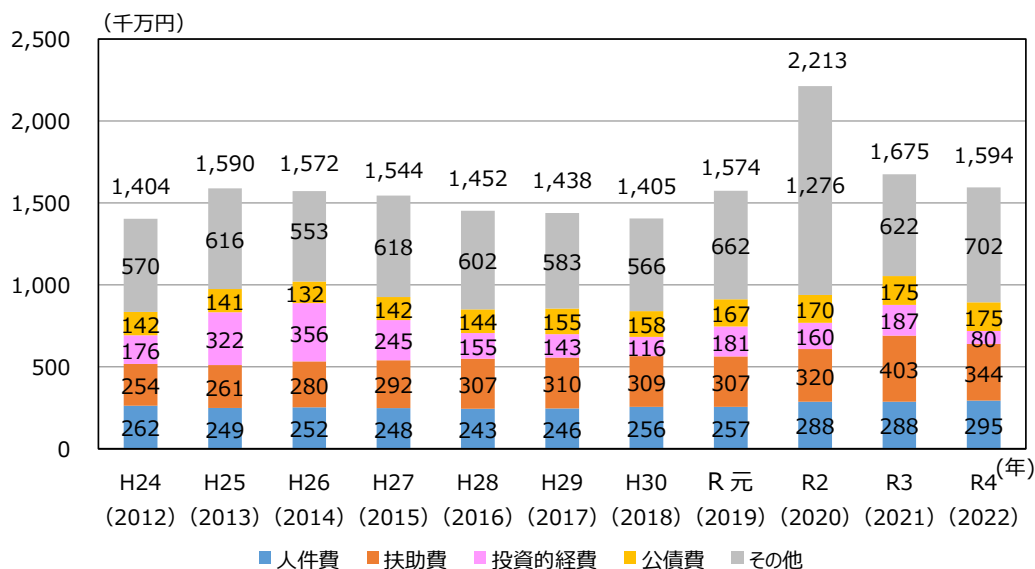
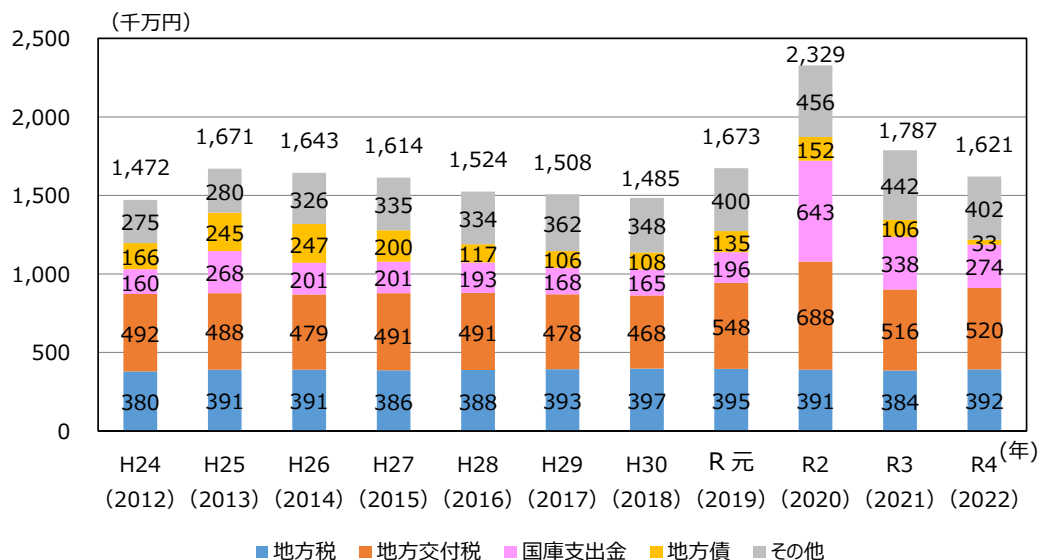
1 歳入・歳出

歳入額は、令和2年度（2020年度）を除き、約150億円～180億円で推移し、内訳は地方交付税が最も多くなっています。

歳出額は、令和2年度（2020年度）を除き、約140億円～170億円で推移し、内訳は、その他を除くと扶助費が最も多くなっています。

なお、令和2年度（2020年度）は、新型コロナウイルス感染症の流行に伴う補助金等の影響で、歳入・歳出ともに大幅に増加しています。

■ 歳入額の推移（一般会計）〔上〕と歳出額の推移（一般会計）〔下〕



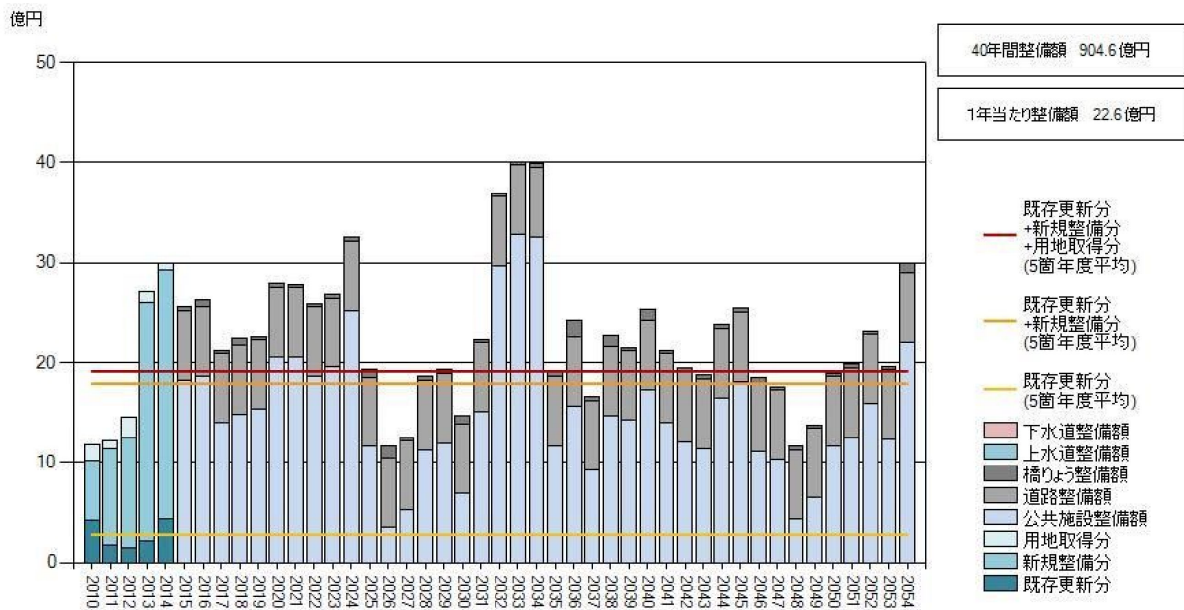
[出典：総務省市町村別決算状況調]

2 公共施設

平成 27 年（2015 年）から令和 36 年（2054 年）までの 40 年間に想定される公共施設及びインフラ資産の将来更新整備額は総額 904.6 億円で、1 年当たりの整備額は 22.6 億円と、既存更新分、新規整備分、用地取得分の 5 箇年度平均整備額を上回ることが想定されています。

特に、令和 14 年度（2032 年度）から令和 16 年度（2034 年度）までは公共施設整備額が増加し、平均を大きく上回る費用が必要になることが想定されています。

公共施設及びインフラ資産の将来更新費用推計



※令和 5 年（2023 年）3 月の計画では将来更新費用の推計を行っていないため、平成 28 年（2016 年）2 月の計画のグラフを使用

〔出典：匝瑳市公共施設等総合管理計画（平成 28 年（2016 年）2 月）〕

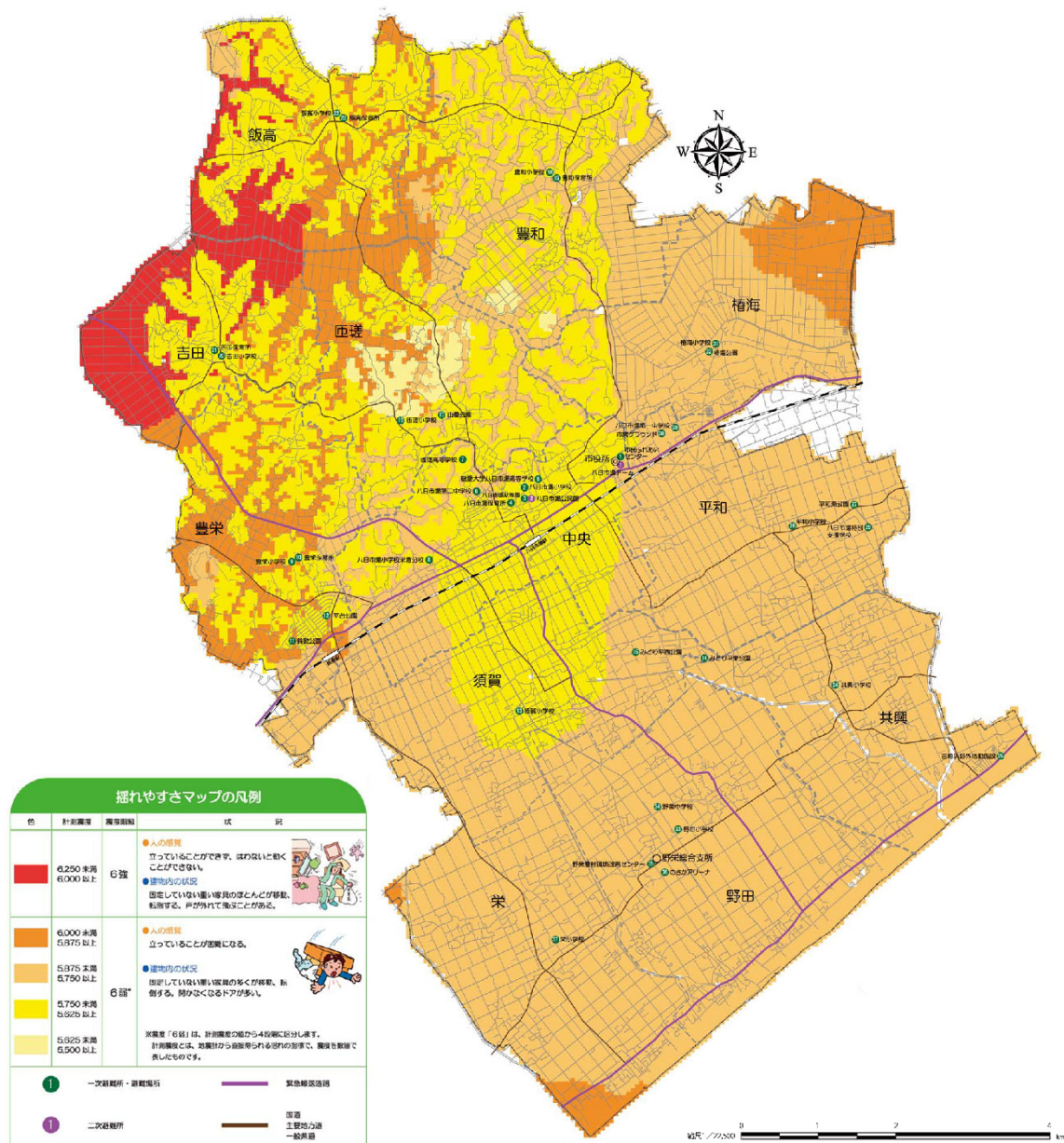
6) 災害リスク等

(1) 災害リスク

1 地震

本市直下でマグニチュード 6.9 の地震が発生した場合は、市全域で震度 6 弱以上の揺れが想定されています。特に、北西部の吉田地区、飯高地区付近では震度 6 強の激しい揺れが想定されています。

■ 地震想定震度分布図

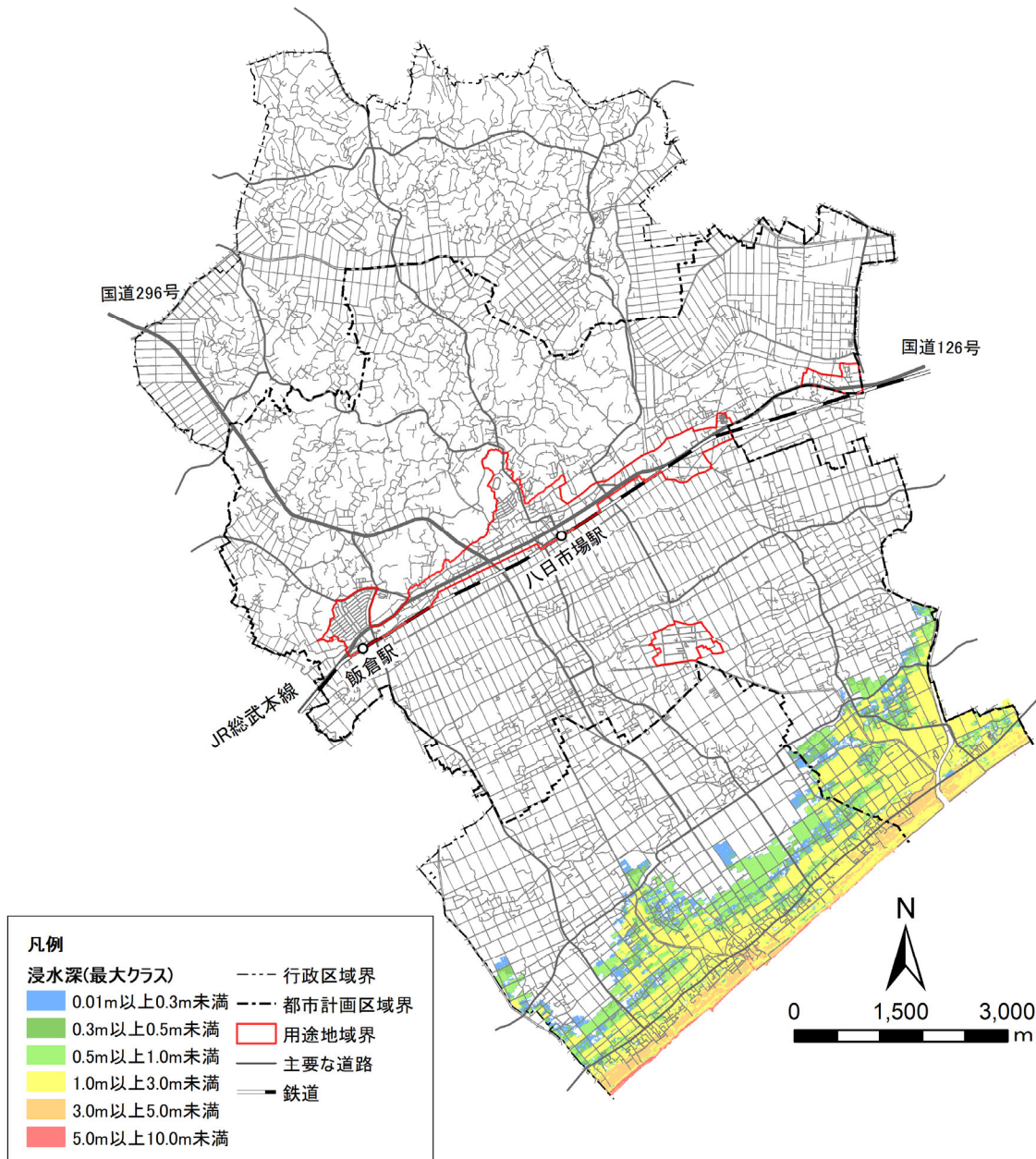


[出典：匠瑤市地震ハザードマップ（平成 21 年（2009 年）3 月）]

2 津波

津波想定浸水深図(最大クラス)では、市南部の広い範囲で津波による浸水が想定されています。特に、沿岸部では、広い範囲で1 m以上と比較的深い浸水深が想定されています。

■ 津波想定浸水深図（最大クラス）



※最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される浸水の区域（浸水域）と水深（浸水深）を表示（平成30年（2018年）11月公表）

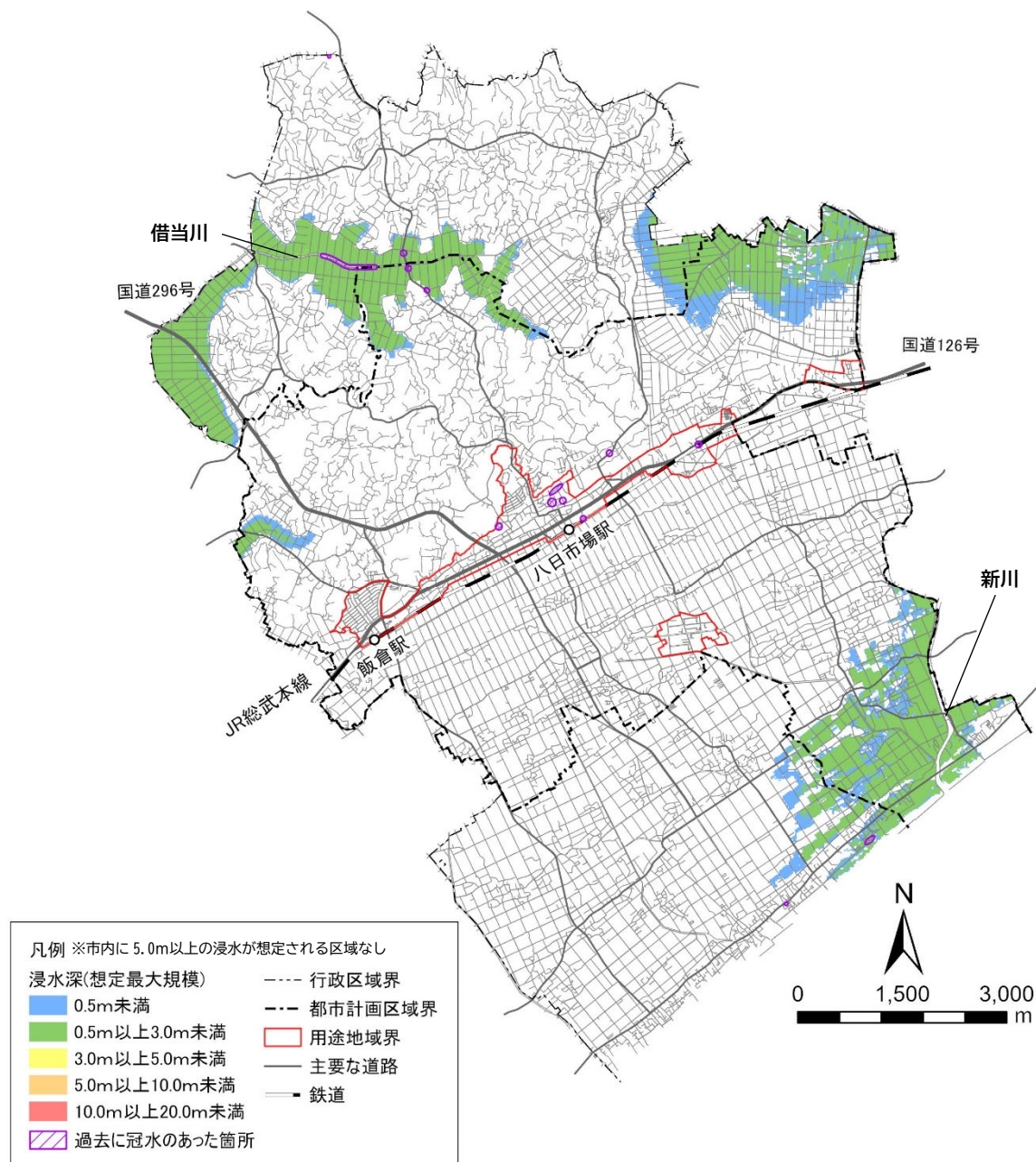
（推計条件については、千葉県の「津波防災地域づくりに関する法律」に基づく津波浸水想定の設定をHPから確認）

【出典：ちば情報マップ】

3 洪水

洪水想定浸水深(想定最大規模)では、市北西部の借当川周辺、市北東部や市南東部の新川周辺を中心に0.5m～3.0m程度の浸水が想定されています。また、これまでに八日市場駅の北側、市北部の借当川や市南部の九十九里浜周辺において冠水が確認されています。

■ 洪水想定浸水深（想定最大規模）・過去に冠水のあった箇所図



※「借当川」「新川、七間川」について、想定最大規模の降雨による洪水浸水想定区域と水深を表示
 （借当川：令和2年（2020年）3月30日指定 新川、七間川：令和4年（2022年）3月29日指定）
 対象河川：借当川 新川、七間川
 想定した降雨条件：栗山川流域の24時間総雨量615.1mm 新川及び七間川流域の24時間総雨量656.2mm
 （推計条件については、千葉県洪水浸水想定区域HPから確認）

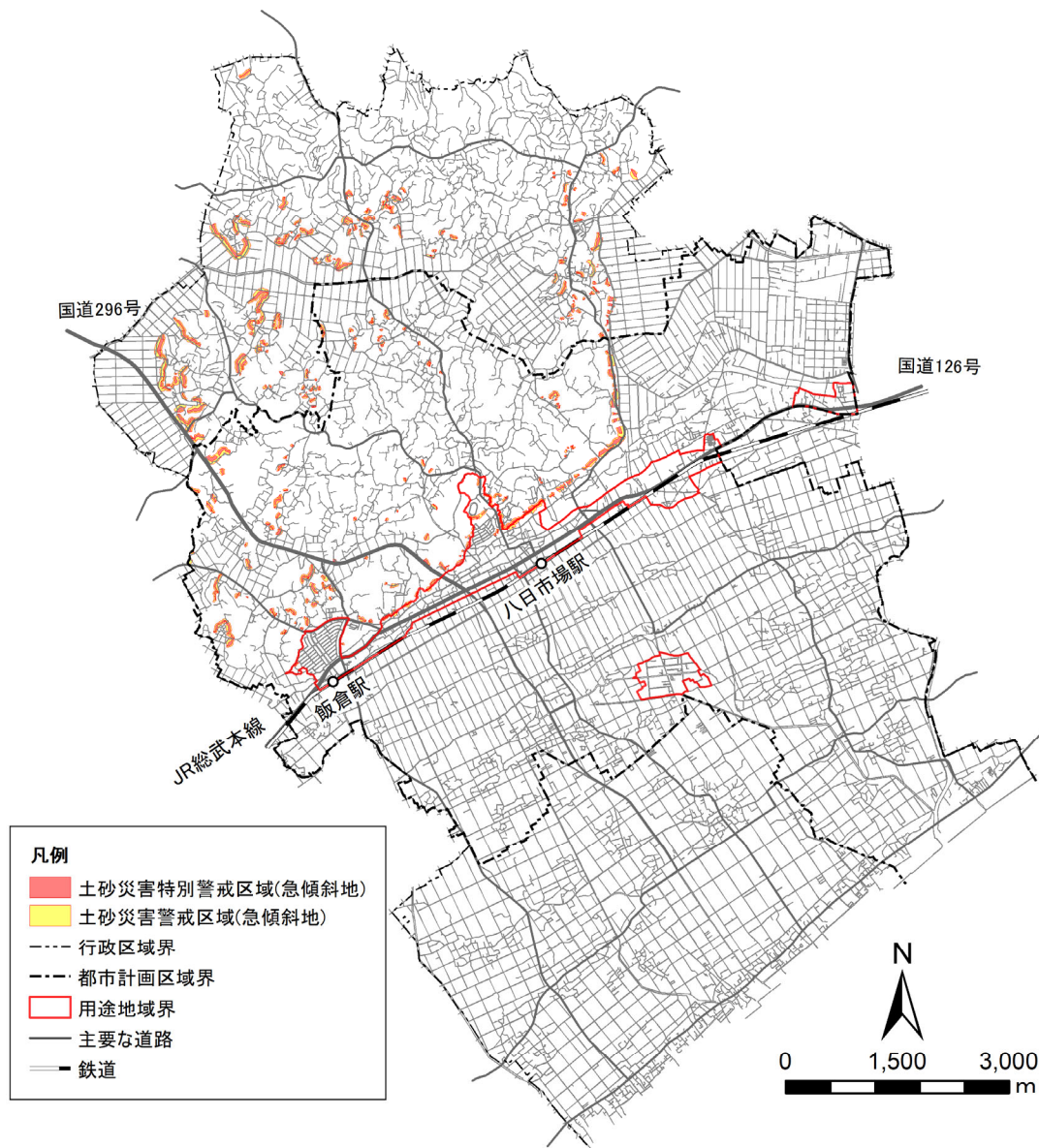
【出典：ちば情報マップ】

4 土砂災害

市北部の丘陵地に土砂災害（特別）警戒区域（急傾斜地）に指定されている地域が広く分布しています。

また、用途地域内でも、土砂災害（特別）警戒区域（急傾斜地）に指定されている地域が複数分布しています。

■ 土砂災害（特別）警戒区域位置図



※データ公表年月日：令和6年（2024年）4月17日時点

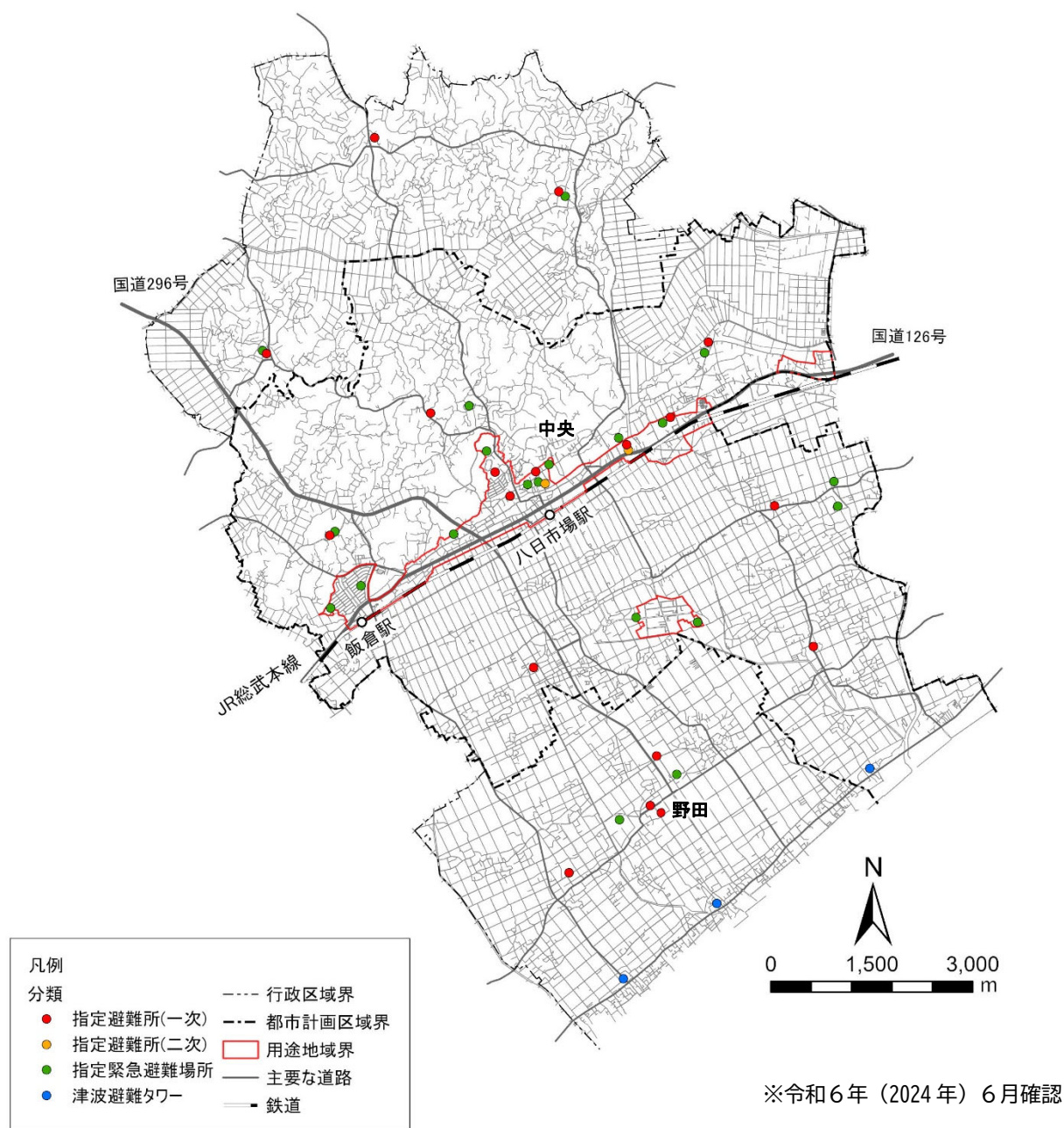
〔出典：ちば情報マップ〕

(2) 避難施設

避難所・避難場所等は、指定避難所（一次）18 か所、指定避難所（二次）2 か所、指定緊急避難場所 38 か所、津波避難タワー 3 か所があります。

避難所・避難場所は概ね市全体に広く点在し、特に、人口が集中している中央地区や野田地区には数多く設置しています。

■ 避難所・避難場所等位置図



※指定緊急避難場所が指定避難所（一次）を兼ねている場合は、指定避難所（一次）を優先して図示しています。

[出典：匝瑳市]



2-2 匝瑳市の課題

これまでの本市の現況を踏まえて、本市の課題を以下のように整理します。

■ 現況の概要と課題

分類	現況の概要	課 題
人口等	● 人口・世帯数 ・人口は平成7年(1995年)をピークに減少傾向、令和2年(2020年)にはピーク時より約2割の減少となっています。 ・令和32年(2050年)の人口は、令和2年(2020年)の半分程度に減少することが想定(社人研推計)されます。 ● 年齢構成 ・少子高齢化の進展により、令和2年(2020年)時点で65歳以上人口が約36%、0～14歳人口が約10%となっています。 ・令和27年(2045年)には、65歳以上が約50%、0～14歳人口が約7%とさらなる少子高齢化が想定されます。 ● 自然増減・社会増減 ・自然増減、社会増減ともにほぼ毎年マイナスで推移しています。 ・特に出生数の減少と20代の転出の影響が大きくなっています。 ● 人口分布 ・人口は、用途地域内や市南部に比較的多く分布しています。 ・令和27年(2045年)には、市全域で人口が減少し、特に八日市場駅北部で人口が大きく減少することが想定されます。	・女性や若者が安心して働ける場の創出、子育て支援等、若い世代や子育て世代の居住を誘導する必要があります。 ・アクセスしやすい場所への生活利便施設の立地誘導、交通弱者に配慮した移動手段の確保等、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を進める必要があります。

分類	現況の概要	課題
産業等	● 産業 ・市内の事業所数・従業者数ともに減少傾向にあります。 ・農家数、経営耕地面積ともに減少傾向にあります。 ・製造品出荷額等は増加傾向にあります。 ・小売業は売場面積、年間商品販売額ともに減少傾向にあります。 ・観光入込客数は横ばいで推移、令和2年（2020年）、令和3年（2021年）は新型コロナウイルス感染症の影響により大きく減少しています。 ● 通勤・通学 ・市外に就業・通学している人が市内に就業・通学している人を上回り、流出超過の状態です。	・全国有数の規模をほこる植木栽培や九十九里浜のマリンスポーツ、美しい自然景観や歴史資源等、<u>地域特性を活かした産業の育成等により働く場を確保</u>する必要があります。
土地利用	● 土地利用現況 ・住宅用地は八日市場駅周辺、飯倉駅北部や市南部の集落に、田畑は市北東部や南部に、山林は市北部の丘陵地にまとまって分布しています。 ● 空家等 ・空家等は八日市場駅北側や海岸部の集落に多数分布しています。 ・空家数、空家率は増加傾向にあります。 ● 開発動向等 ・住宅新築、農地転用は用途地域内やその周辺で集中して行われています。	・人口減少や店舗の撤退、空家等の増加等により、中心市街地の空洞化、利便性や魅力の低下が進む懸念があります。 ・そのため、<u>既存の都市機能が集積し、交通便利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</u>を進める必要があります。



分類	現況の概要	課 題
道路・交通	● 利用交通手段 ・買い物、通院の行き先は市内が多くなっています。 ・いずれの目的でも、利用交通手段は自家用車が多い一方で、駅周辺を含む中部地域では自転車・徒歩も比較的多くなっています。 ● 公共交通 ・市内循環バスは運行本数は少ないものの、人口の多い地域をほぼカバーしています。 ・鉄道、市内循環バスともに利用者は減少傾向にあります。	・市民の移動手段は自家用車に大きく依存していますが、高齢者の増加に伴い、これまで以上に公共交通の必要性が高くなることが想定されます。 ・そのため、<u>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を維持し、その利便性を向上</u>させる必要があります。
都市機能	● 施設立地 ・多くの施設は用途地域内に集中しています。 ・行政機能、文化機能の施設は野田地区にも立地しています。 ・子育て機能、教育機能及び介護機能の施設は市内に広く点在しています。 ● 財政 ・今後、公共施設やインフラの維持管理・更新に必要な費用が増大することが想定されます。	・人口減少に伴い施設利用者や施設の担い手の減少が想定されることから、<u>市民がアクセスしやすい駅周辺の都市機能の維持・充実</u>を進める必要があります。 ・人口減少等による歳入減少の一方で、公共施設の維持管理・更新費用の増大が想定されることから、<u>公共施設の長寿命化とともに、集約化・多機能化</u>を進める必要があります。
災害リスク	● 災害リスク ・地震のリスクは、市北西部で震度6強、その他の地区でも震度6弱が想定されます。 ・津波浸水のリスクは市南部で高く、河川洪水のリスクは市北西部の吉田、飯高地区で高く想定されています。 ・これまでに、八日市場駅北側、市北部の借当川や市南部の九十九里浜周辺において冠水が確認されています。 ・土砂災害警戒区域は、用途地域周辺を含む市北部に数多く分布しています。 ● 避難施設 ・避難施設は、概ね市全体に広く分布しています。	・市北西部や南部では洪水や津波による浸水リスクが高く、用途地域内では土砂災害や地震、冠水による災害リスクが存在します。 ・そのため、<u>想定される災害に応じて災害発生時の被害の最小化や災害リスクの低減・回避</u>を進める必要があります。

第3章 立地適正化の目指す将来の姿

3-1 まちづくりの基本方針

本市では、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
産業等	・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
土地利用	・地域特性を活かした産業の育成等による働く場の確保
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	・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 ・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

防災・減災

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

都市機能強化

公共交通再編



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

地震、津波、洪水、冠水、土砂災害等の想定される災害に応じた防災・減災対策を講じることで、災害発生時の被害の最小化や災害リスクの低減・回避を図ります。特に災害リスクが高い区域は、居住誘導区域から除外するとともに、居住の抑制や災害リスク情報の周知、居住誘導区域への移転等の災害リスクを踏まえた立地誘導により、災害リスクの回避を図ります。

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

商業、医療、行政等の都市機能が集積し、道路・公共交通等の交通利便性が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を推進し、子どもから高齢者までの幅広い市民、特に若い世代や子育て世代の居住の誘導を図ります。

農業・観光や自然・歴史等の地域特性を活かした産業の育成等により、身近に働く場を確保することで、移住・定住を促進するとともに、職住近接のまちづくりを推進します。

多様なライフステージに応じたユニバーサルデザインのまちづくりを推進するため、誰もが徒歩、自転車、公共交通を利用して暮らすことができる、健康・快適な居住環境の創出を図ります。

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

既存の都市機能が集積し、交通結節点となっている八日市場駅周辺や飯倉駅周辺、匝瑳市役所周辺の都市機能の高次化を推進するため、本市の顔として相応しい賑わいの創出や利便性の向上を図り、地域経済の活性化や、人口流出の抑制及び交流人口の増加につなげます。

公共施設の長寿命化と集約化・多機能化を推進することで、公共施設の維持管理・更新費用の抑制により市の財政負担を軽減し、持続可能な都市経営を実現するとともに、市民に必要な公共施設の機能の維持や利便性の向上を図ります。

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

都市機能が集積する八日市場駅周辺や飯倉駅周辺と郊外の居住地を結ぶ公共交通の利便性の向上を図り、高齢者をはじめとした市民が公共交通を利用して中心市街地にアクセスしやすい環境を確保します。

3-2 目指すべき都市の骨格構造

本計画における目指すべき都市の骨格構造については、「匠瑳市都市計画マスタープラン」の将来都市構造に位置づけられた拠点、軸及びゾーンを踏襲しつつ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、市民生活に密接に関わる拠点及び軸を「中心拠点」、「地域・生活拠点」及び「基幹的な公共交通軸」として位置づけます。

「中心拠点」、「地域・生活拠点」及び「基幹的な公共交通軸」の考え方は、国土交通省の「立地適正化計画の手引き」に、以下のとおり示されています。

■ 各拠点地区のイメージ（地区の特性）

● 「中心拠点」

市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、住民に行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積等の高次の都市機能を提供する拠点

● 「地域・生活拠点」

地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパー等、主として日常的な生活サービスを提供する拠点

■ 基幹的な公共交通軸のイメージ（公共交通軸の特性）

- 中心拠点や地域・生活拠点等の居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定水準以上のサービスで運行する公共交通

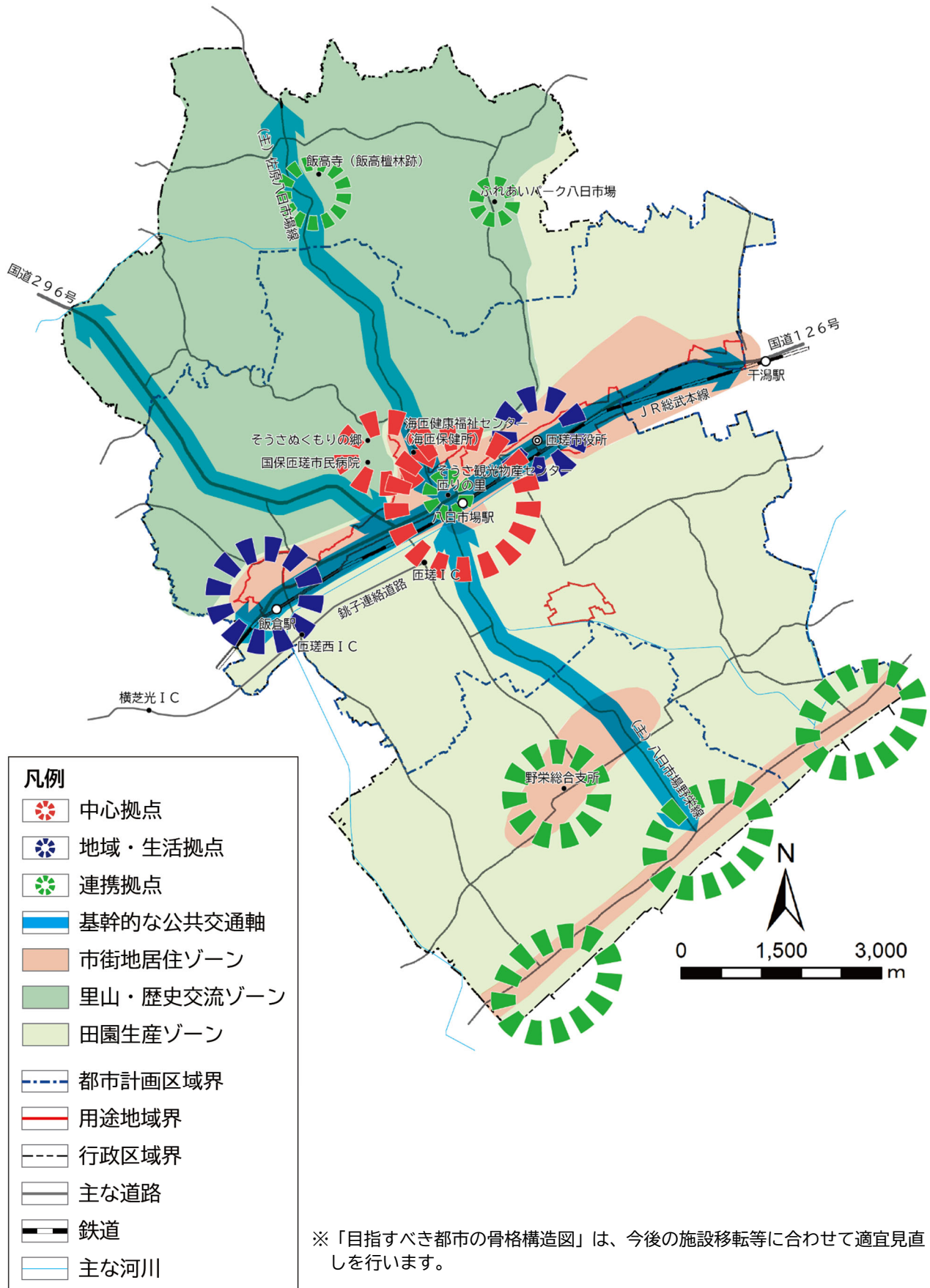
〔出典：立地適正化計画の手引き 令和6年（2024年）4月改訂（国土交通省）〕

また、本計画では「中心拠点」、「地域・生活拠点」と「基幹的な公共交通軸」等で結ぶ拠点を「連携拠点」として位置づけます。

「連携拠点」は、豊かな自然や文化財等を観光資源とする観光・交流拠点であることから、「中心拠点」、「地域・生活拠点」にアクセスしやすい環境を確保することで、まち一体で賑わいの創出を図り、地域経済の活性化や、交流人口の増加につなげます。併せて、市民の居住エリアでもあることから、「中心拠点」、「地域・生活拠点」と公共交通で結ぶことで、日常生活に必要な移動を支えます。



■ 目指すべき都市の骨格構造図



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

資料編

4-1 居住誘導区域設定の基本的な考え方

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。

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」では、居住誘導区域の考え方として、以下の「望ましい区域像」と「定めることが考えられる区域」が示されています。

望ましい区域像

居住誘導区域は、以下のような条件を満たす区域での設定が望まれます。

i) 生活利便性が確保される区域

- ・都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩、自転車利用圏

ii) 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
- ・国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

iii) 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- ・土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

[出典：立地適正化計画の手引き 令和6年（2024年）4月改訂（国土交通省）]

定めることが考えられる区域

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

[出典：都市計画運用指針 第12版 令和6年（2024年）3月（国土交通省）]



また、「立地適正化計画の手引き」及び「都市計画運用指針」では、法令で居住誘導区域を「含めてはならない区域」「含まないこととすべき区域」「慎重に判断を行うことが望ましい区域」として、以下の内容が示されています。

含めてはならない区域（都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条）

- ・市街化調整区域
- ・建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ・農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域、農地法第 5 条第 2 項第 1 号口に掲げる農地や採草放牧地の区域
- ・自然公園法第 20 条第 1 項に規定する特別地域
- ・森林法第 25 条又は第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域
- ・自然環境保全法第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域、同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区
- ・森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区、同法第 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区
- ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- ・地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域
※地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については災害防止のための措置が講じられている区域を除く
- ・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域
- ・特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項に規定する浸水被害防止区域

〔出典：立地適正化計画の手引き 令和 6 年（2024 年）4 月改訂（国土交通省）〕

含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）

- 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
 - ・ 津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項に規定する津波災害特別警戒区域
 - ・ 災害危険区域（建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）
- 原則として、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域
 - ・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
 - ・ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
 - ・ 水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域
 - ・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

〔出典：立地適正化計画の手引き 令和6年（2024年）4月改訂（国土交通省）〕

慎重に判断を行うことが望ましい区域

- ・ 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- ・ 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ・ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- ・ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

〔出典：都市計画運用指針 第12版 令和6年（2024年）3月（国土交通省）〕

これらを踏まえ、本市の居住誘導区域は、用途地域が指定されている区域等を基本としつつ、災害リスクの高い区域を対象区域から除外することとして検討を行います。

4-2 居住誘導区域の設定

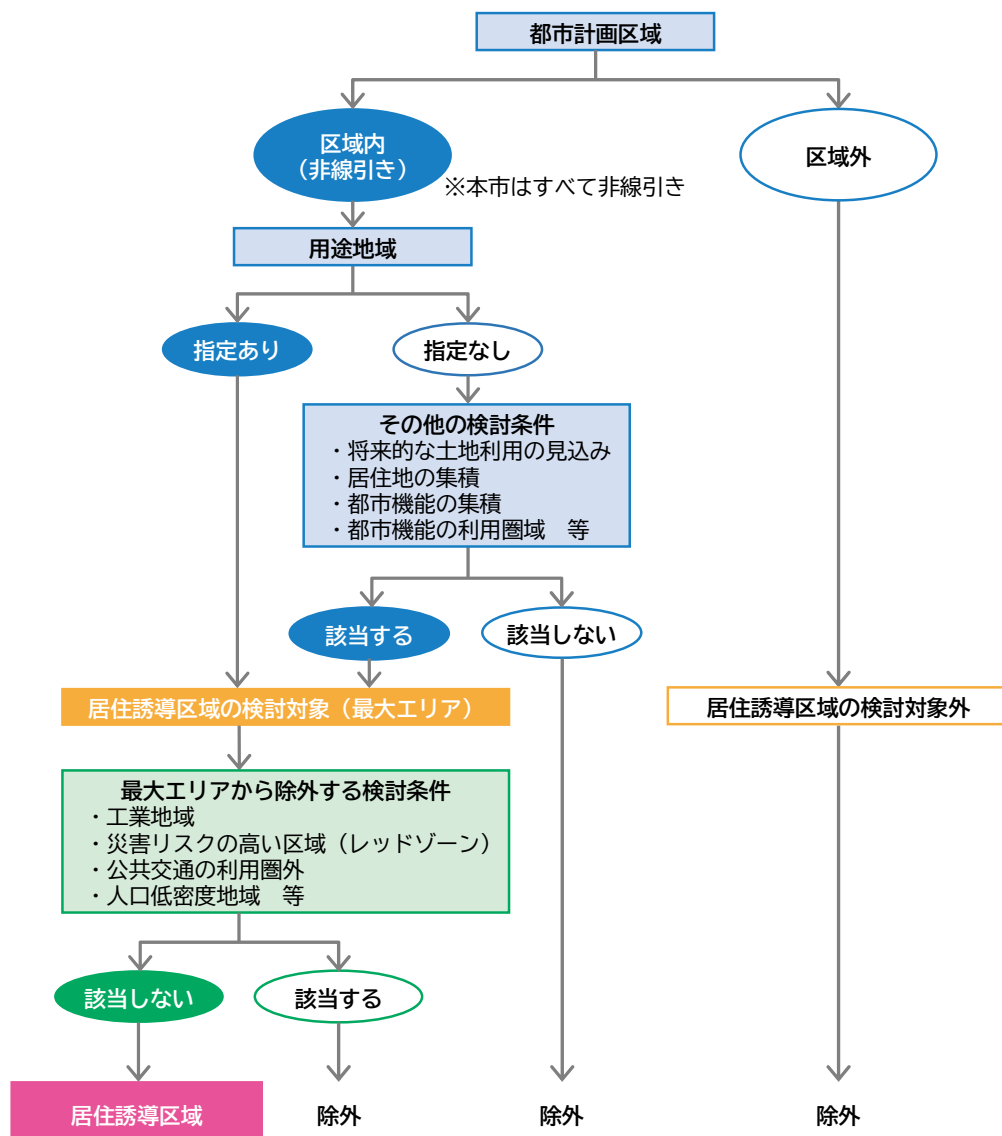
1) 居住誘導区域の設定方法

居住誘導区域の設定に当たっては、「4-1 居住誘導区域設定の基本的な考え方」を踏まえ、以下の流れで検討を進めます。

設定手順（概要）

- 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。
- 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及び人口低密度地域の除外を検討し、区域を設定します。

■ 居住誘導区域の設定に向けた検討フロー図

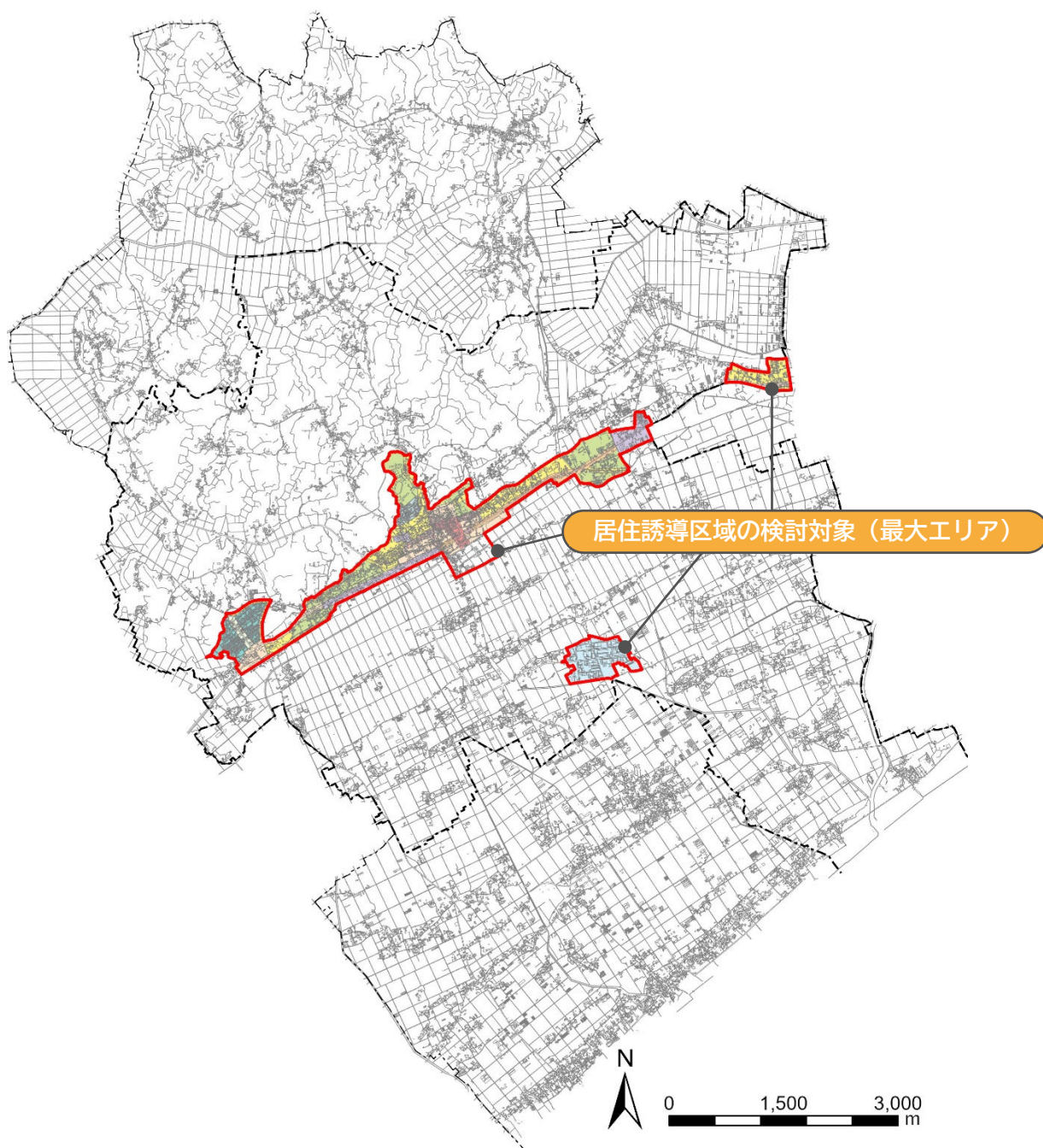


2) 居住誘導区域の検討対象となる区域

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。

居住誘導区域の検討対象となる区域は、以下のとおり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とします。

■ 居住誘導区域の検討対象となる区域（最大エリア）





3) 居住誘導区域の対象外となる区域の検討

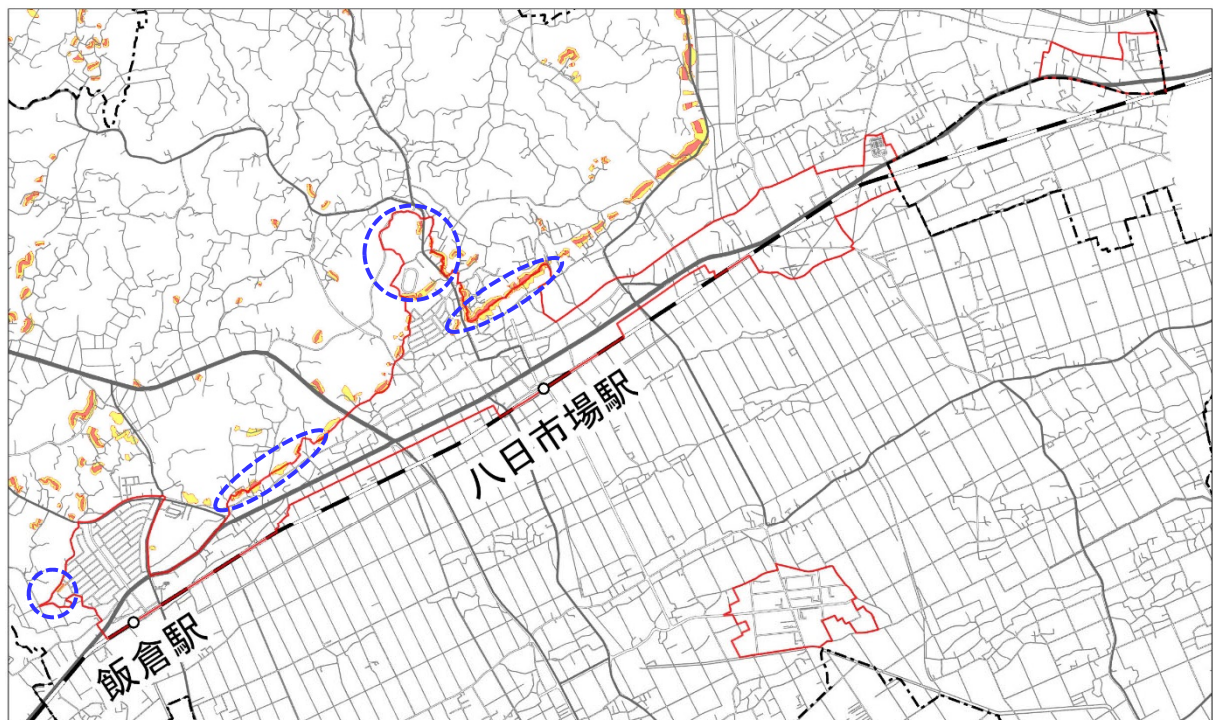
手順2 居住誘導区域の検討対象となる最大エリアから、工業地域、土砂災害特別警戒区域及び人口低密度地域の除外を検討し、区域を設定します。

居住誘導区域の対象外となる区域は、工業地域及び災害リスクの高い土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）とします。

なお、本市の用途地域内では、人口密度が著しく低下する地域が認められないため、居住誘導区域の検討対象（最大エリア）から人口低密度地域の除外は行わないものとします。

■ 土砂災害（特別）警戒区域位置図（再掲）

○：土砂災害特別警戒区域が含まれる範囲



- 凡例
- 土砂災害特別警戒区域(急傾斜地)
 - 土砂災害警戒区域(急傾斜地)
 - 行政区域界
 - 都市計画区域界
 - 用途地域界
 - 主要な道路
 - 鉄道



※データ公表年月日：令和6年（2024年）4月17日時点

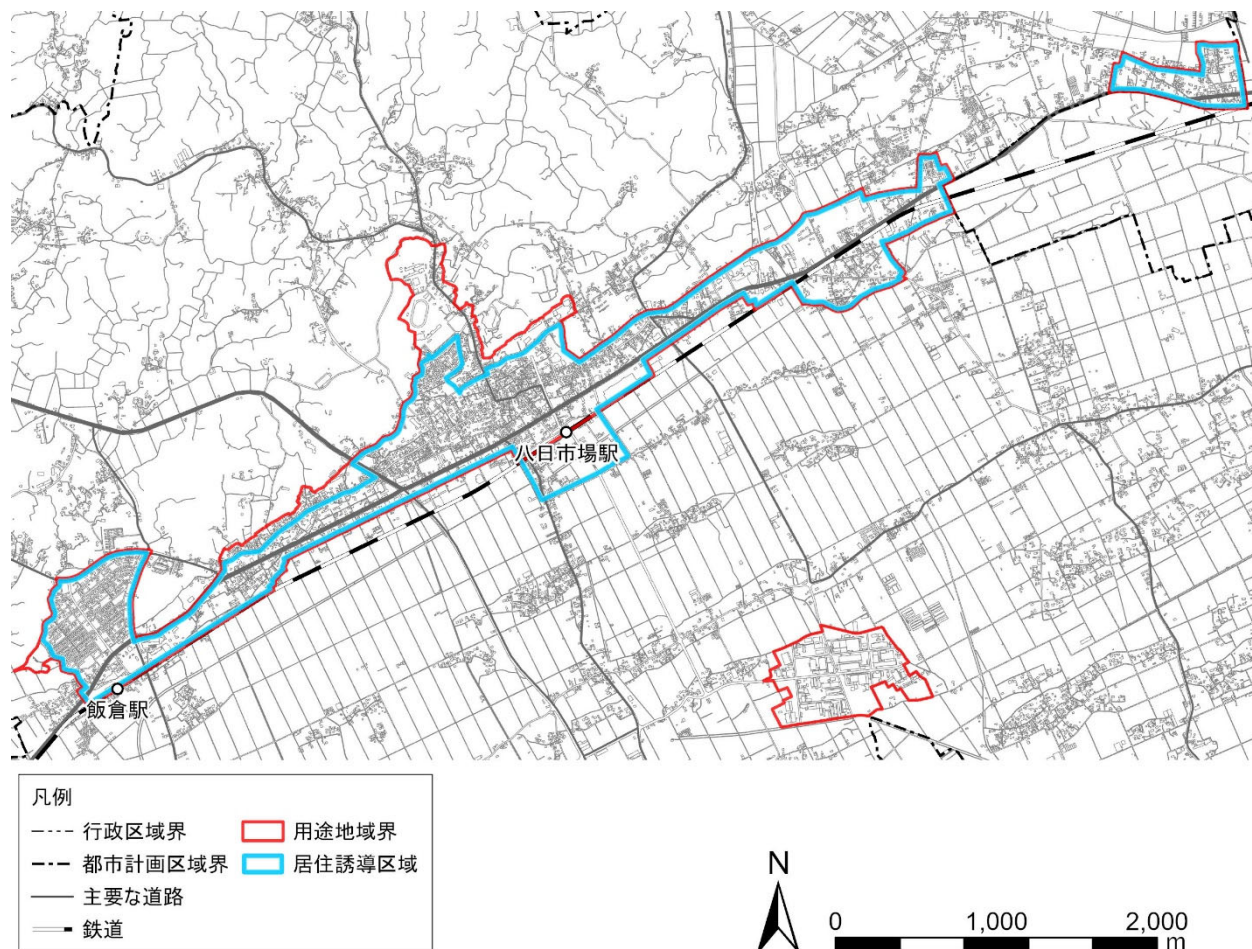
〔出典：ちば情報マップ〕

4) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定は、「1) 居住誘導区域の設定方法」及び「2) 居住誘導区域の対象となる区域の検討」及び「3) 居住誘導区域の対象外となる区域の検討」を踏まえ、以下のとおり設定します。

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





5-1 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

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。

区域の設定に当たっては、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定めるとともに、一定程度の都市機能が充実し、それらの間を徒歩や自転車等によって容易に移動できる範囲で定める必要があります。

また、国土交通省の「立地適正化計画の手引き」や「都市計画運用指針」では、都市機能誘導区域の考え方として、以下の「望ましい区域像」や「定めることが考えられる区域」が示されています。

望ましい区域像

都市機能誘導区域は、以下のような条件を満たす区域での設定が望まれます。

- ・各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- ・主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

〔出典：立地適正化計画の手引き 令和6年（2024年）4月改訂（国土交通省）〕

定めることが考えられる区域

- 基本的な考え方
 - ・一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの
 - ・原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの
 - ・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べき
- 定めることが考えられる区域
 - ・鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
 - ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
- 都市機能誘導区域の規模
 - ・一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

〔出典：都市計画運用指針 第12版 令和6年（2024年）3月（国土交通省）〕

本計画では、匝瑳市都市計画マスタープランの将来都市構造図を踏襲し、都市活動や産業活動、交流・文化活動等の中心となり、まちの活力や賑わいを生み出し、多くの人や物が集まり交流・連携を進める地区のうち市民生活に密接に関わる地区を本計画の目指すべき都市の骨格構造で「拠点」として位置づけています。

これらを踏まえ、目指すべき都市の骨格構造に位置づけた「中心拠点」と「地域・生活拠点」を基本として、都市機能誘導区域の検討を行います。

5-2 都市機能誘導区域の設定

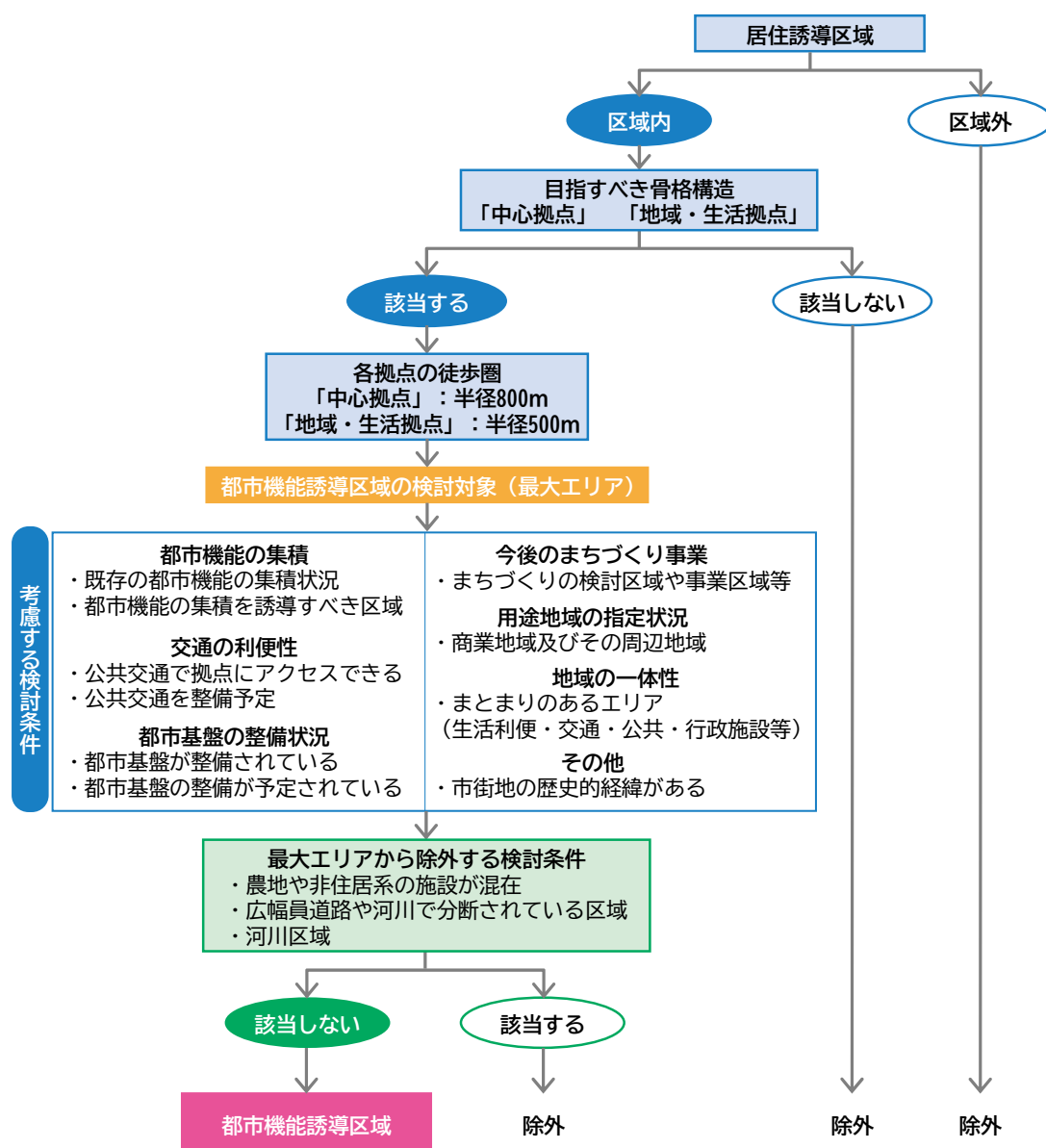
1) 都市機能誘導区域の設定方法

都市機能誘導区域の設定に当たっては、「5-1 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方」を踏まえ、以下の流れで検討を進めます。

設定手順（概要）

- 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。
- 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。
- 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。

■ 都市機能誘導区域の設定に向けた検討フロー図



2) 都市機能誘導区域の検討対象となる区域

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。

都市機能誘導区域は、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。

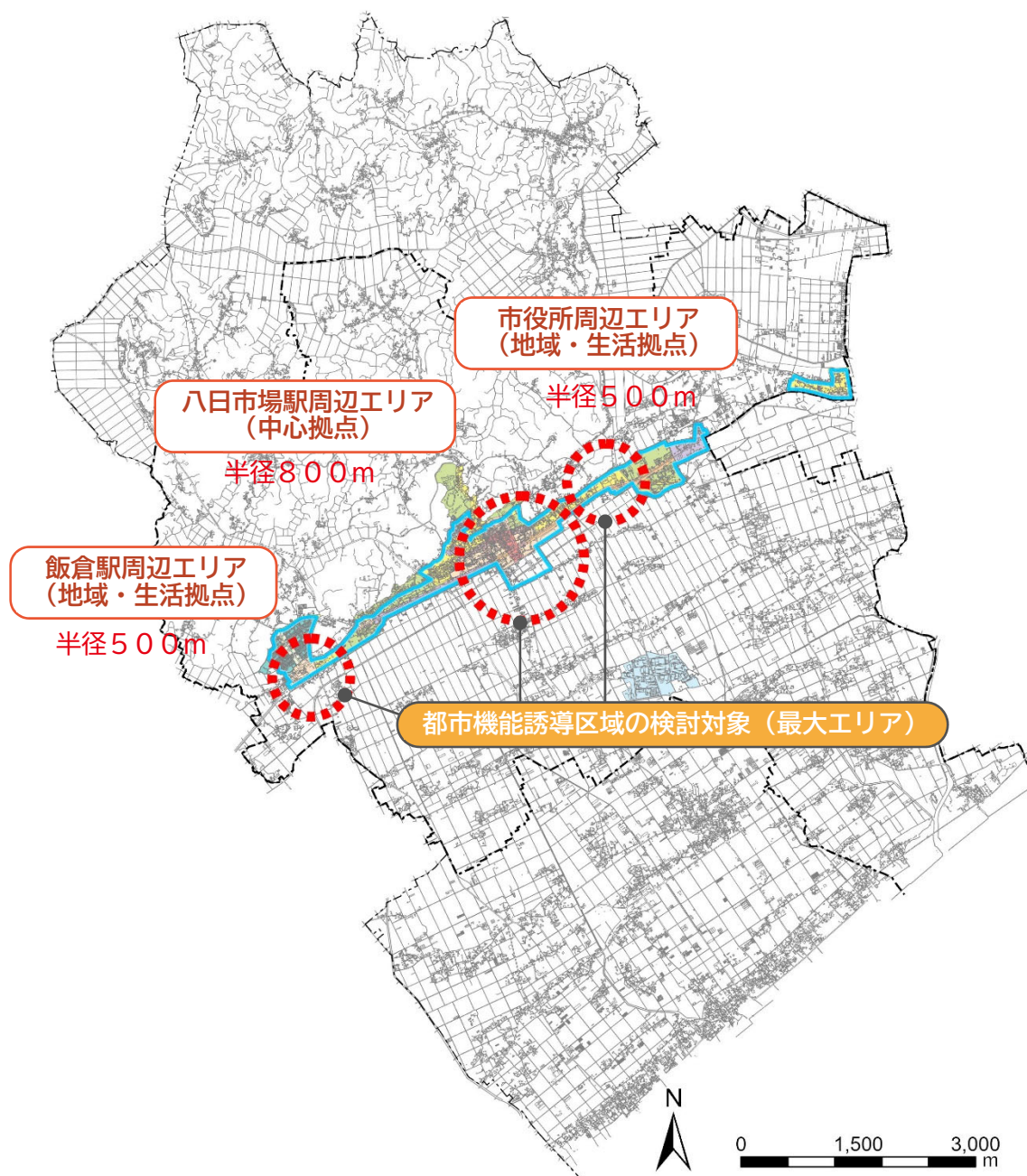
なお、徒歩圏内の設定に関して、国土交通省の「都市構造の評価に関するハンドブック(平成 30 年(2018 年) 7 月)」では、一般的な徒歩圏を 800m、高齢者の一般的な徒歩圏を 500mとしています。

このため、「中心拠点」の徒歩圏は、市域各所から公共交通アクセス性に優れ、高次の都市機能を提供する拠点であることを踏まえ、一般的な徒歩圏である半径 800mの範囲とします。

また、「地域・生活拠点」の徒歩圏は、主に行政機能又は介護福祉機能等が集積し、日常的な生活サービス機能を提供する拠点であることを踏まえ、誰もが容易に回遊できることを考慮し、高齢者の一般的な徒歩圏である半径 500mの範囲とします。



■ 都市機能誘導区域の検討対象となる区域（最大エリア）



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

資料編

3) 都市機能誘導区域の抽出

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。

「中心拠点」と「地域・生活拠点」の徒歩圏のうち、「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。

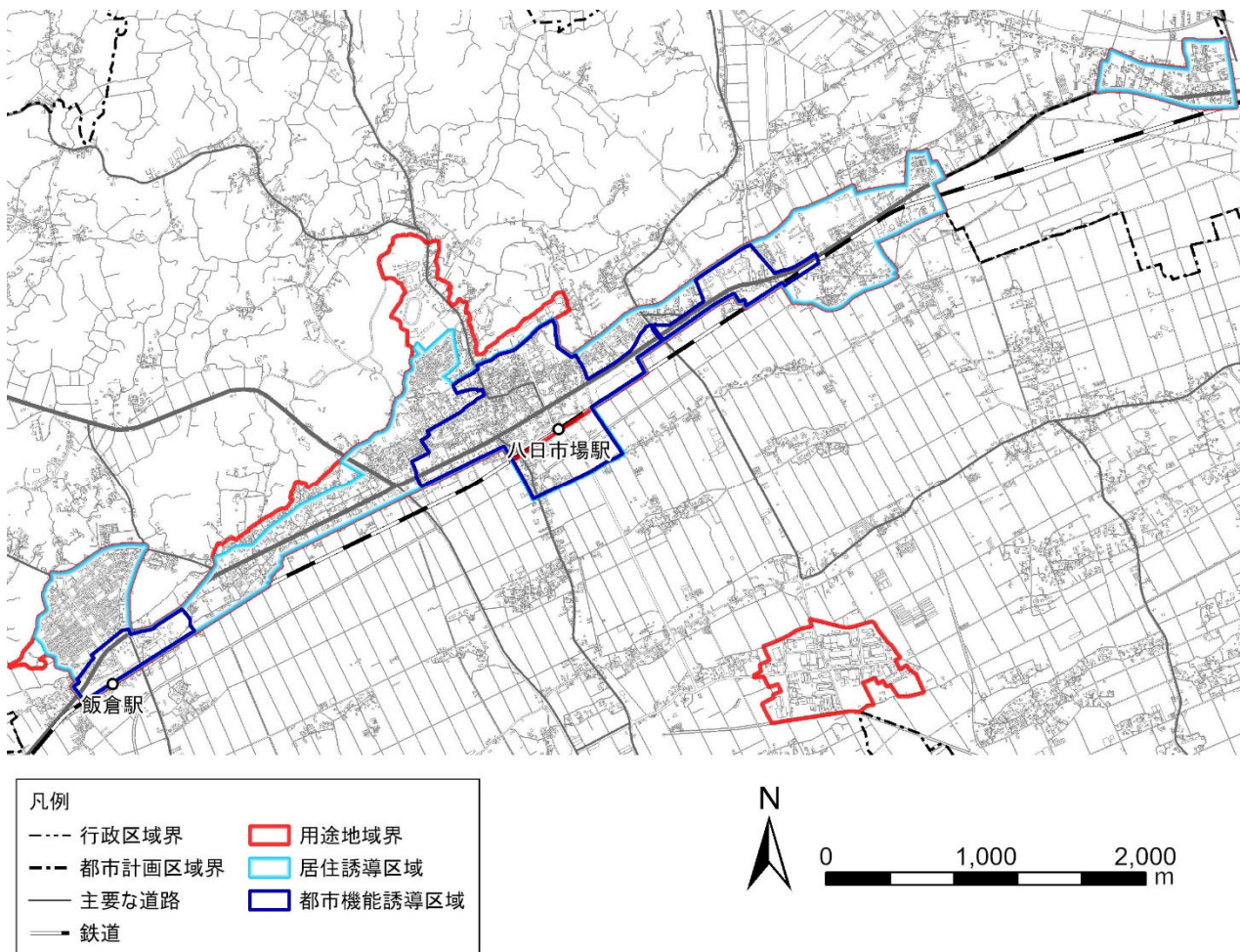
区域の設定に当たっては、今後のまちづくり事業や既存の都市機能の集積状況、地域の一体性、災害リスク等を考慮します。

4) 都市機能誘導区域の設定

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。

都市機能誘導区域は、「1) 都市機能誘導区域の設定方法」、「2) 都市機能誘導区域の対象となる区域の検討」及び「3) 都市機能誘導区域の抽出」を踏まえ、以下のとおり設定します。

■ 都市機能誘導区域

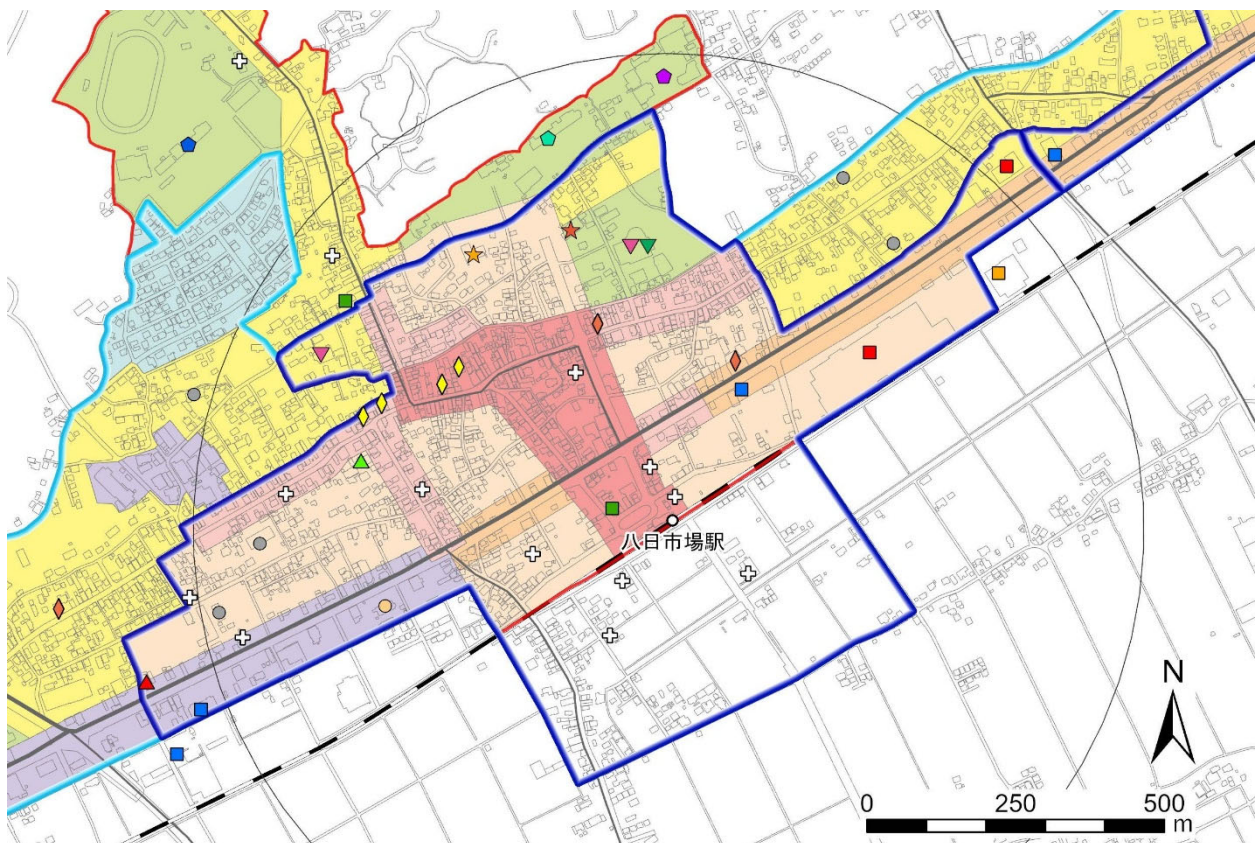




(1) 八日市場駅周辺エリア

八日市場駅周辺エリアは、八日市場駅から 800m 圏内に含まれる範囲を基本として、駅周辺に指定されている商業地域と近隣商業地域や国道 126 号沿道及び既存の都市機能を包含するように設定します。

■ 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
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

【用途地域】

- 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

【行政機能】

- 警察・消防関連
- その他

【医療機能】

- 診療所

【子育て機能】

- ★ 幼稚園
- ★ 保育所

【教育機能】

- 小学校
- 中学校
- 高等学校

【文化機能】

- 図書館
- 集会施設

【介護福祉機能】

- 訪問系
- 通所系

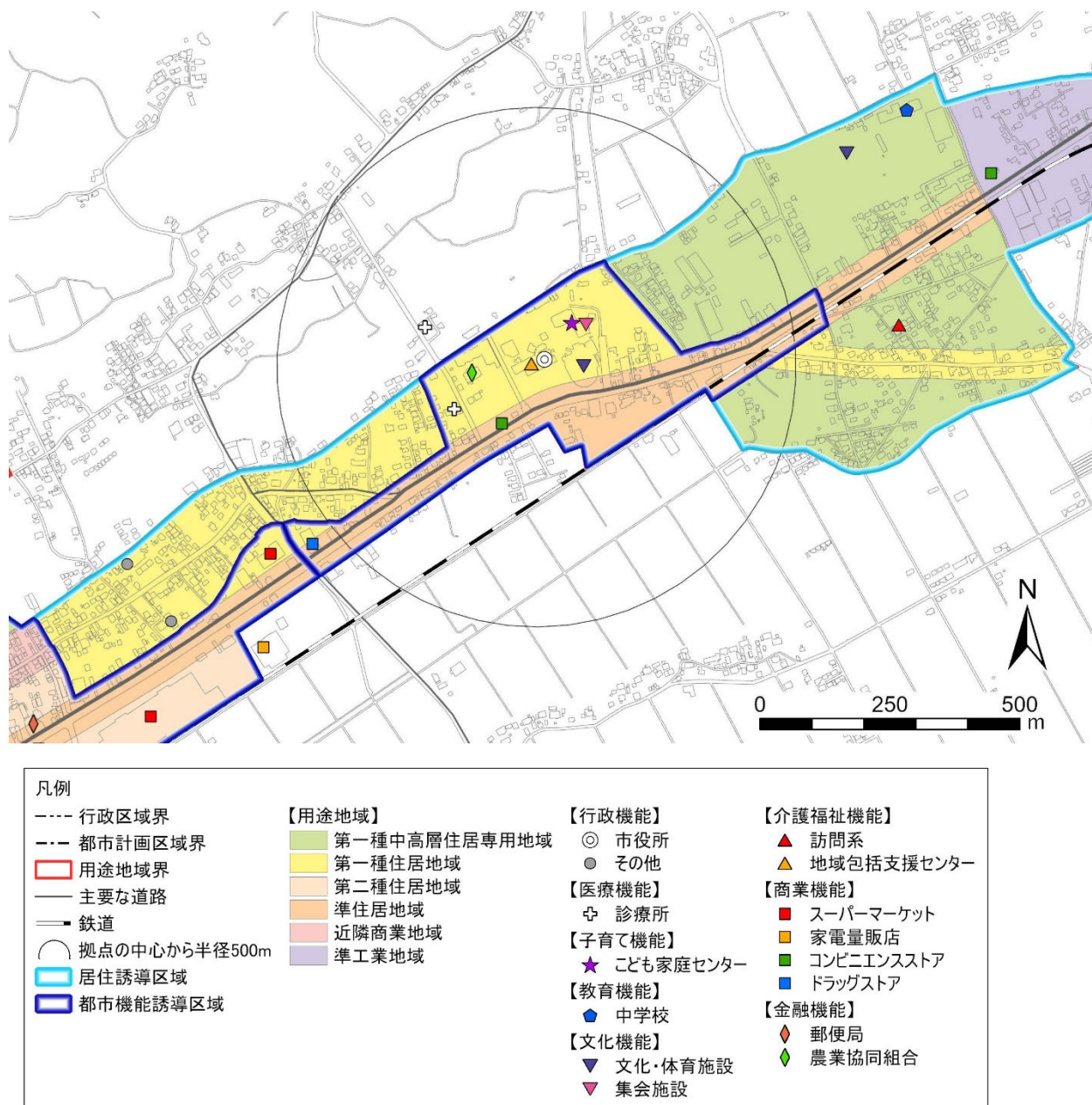
【商業機能】

- スーパーマーケット
- 家電量販店
- コンビニエンスストア
- ドラッグストア
- 銀行
- 郵便局

(2) 市役所周辺エリア

市役所周辺エリアは、市役所から 500m 圏内に含まれる範囲を基本として、都市機能施設が集積している市役所近隣の第一種住居地域や国道 126 号沿道を設定します。

■ 都市機能誘導区域（市役所周辺エリア）



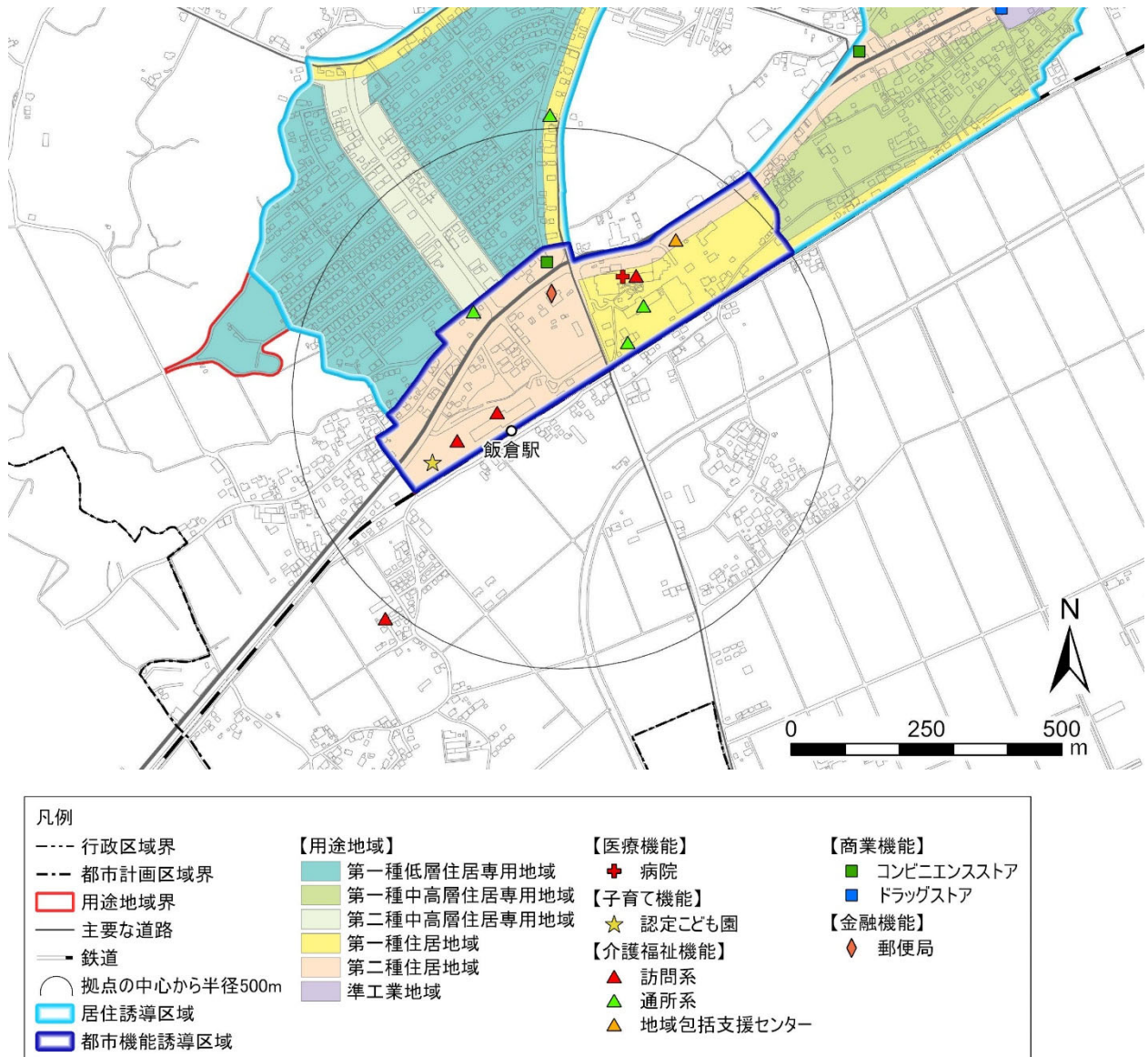
※ こども家庭センターは令和 7 年 4 月設置予定です。



(3) 飯倉駅周辺エリア

飯倉駅周辺エリアは、飯倉駅から500m圏内に含まれる範囲を基本として、医療機能及び介護福祉機能施設が集積している第一種住居地域や第二種住居地域を設定します。

■ 都市機能誘導区域（飯倉駅周辺エリア）



5 - 3 誘導施設の基本的な考え方

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。国土交通省の「都市計画運用指針」では、誘導施設の設定について以下のとおり考え方が示されています。

基本的な考え方

- ・誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。
- ・この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

誘導施設の設定

- ・誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、
 - 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
- 等を定めることが考えられる。

[出典：都市計画運用指針 第12版 令和6年（2024年）3月（国土交通省）]

以上の考え方を踏まえて、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。

※ 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。



5 - 4 誘導施設の設定

1) 誘導施設の設定方法

「5 - 3 誘導施設の基本的な考え方」を踏まえ、本市では「1) 誘導施設の設定方法」において誘導施設の設定方針及び分類方法を整理し、「2) 誘導施設の設定」で都市機能誘導区域における誘導施設を設定します。

誘導施設の設定手順

- 手順1** 誘導施設の設定方針として、都市機能誘導区域に必要とする誘導施設候補を抽出し、各誘導施設候補が有する機能として「中心拠点に集約することが望ましい機能」及び「地域・生活拠点ごとに配置することが望ましい機能」に分類し、整理します。
- 手順2** 手順1により整理した都市機能誘導区域に必要とする誘導施設候補と機能を基に、誘導施設候補を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」に分類します。
- 手順3** 拠点立地施設を誘導施設として定めます。
- 手順4** 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」に分類します。

(1) 誘導施設の設定方針

- 手順1** 誘導施設の設定方針として、都市機能誘導区域に必要とする誘導施設候補を抽出し、各誘導施設候補が有する機能として「中心拠点に集約することが望ましい機能」及び「地域・生活拠点ごとに配置することが望ましい機能」に分類し、整理します。

国土交通省の「立地適正化計画の手引き」の「誘導施設のイメージ」及び「第2章 匝瑳市の現状と課題（1）施設立地」を踏まえ、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に必要な誘導施設候補を抽出するとともに、各誘導施設候補が有する機能として、中心拠点に集約することが望ましい機能（中心機能）及び地域・生活拠点ごとに配置することが望ましい機能（地域・生活機能）の2つに分類し、整理します。

都市機能誘導区域に必要とする誘導施設候補と機能は、以下のとおりです。

■ 都市機能誘導区域に必要とする誘導施設候補と機能

誘導施設候補		機能	
分類	施設	中心機能	地域・生活機能
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	—	○

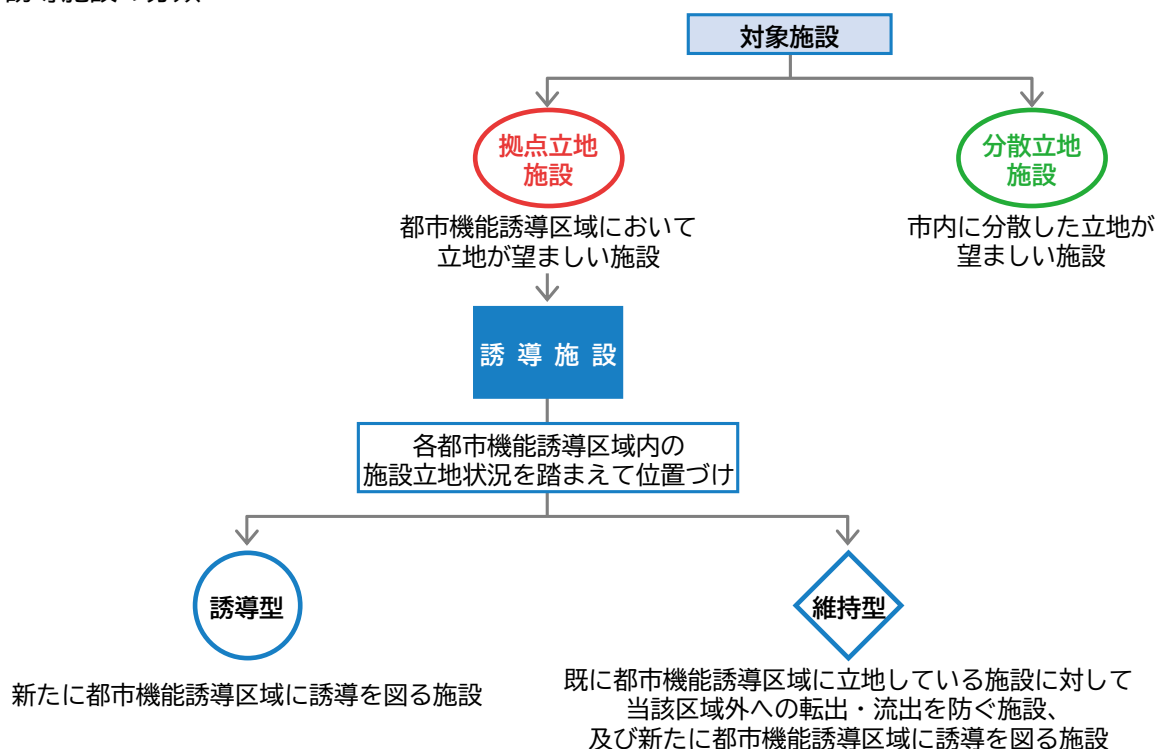
誘導施設候補		機能	
分類	施設	中心機能	地域・生活機能
文化・教育機能	図書館	○	—
	文化・体育施設	○	○
	集会施設 ※コミュニティセンター等各地域の 集会施設を除く。	○	○
介護福祉機能	訪問系	○	○
	通所系	○	○
	地域包括支援センター	○	○
商業機能	スーパーマーケット	○	○
	コンビニエンスストア	○	○
金融機能	銀行	○	—
	郵便局	○	○
	農業協同組合	—	○

(2) 誘導施設の分類

手順2 誘導施設の設定に当たり、「(1) 誘導施設の設定方針」で整理した都市機能誘導区域に必要とする誘導施設候補と機能を基に、誘導施設候補を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つに分類します。

各都市機能誘導区域の特性に応じた誘導施設の設定を行うため、以下のとおり誘導施設を分類します。

■ 誘導施設の分類





2) 誘導施設の設定

手順3 拠点立地施設を誘導施設として定めます。

手順4 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」に分類します。

各都市機能誘導区域における誘導施設を「1) 誘導施設の設定方法」を踏まえ、以下のとおり設定します。

■ 都市機能誘導区域における誘導施設

機能分類	施設	拠点立地施設			分散立地施設
		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	◆	—	◆	—
	小規模多機能	—	—	—	○
	地域包括支援センター	—	◆	◆	—
商業機能	スーパーマーケット	◆	—	●	—
	コンビニエンスストア	—	—	—	○
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）

○：分散立地施設（市内に分散した立地が望ましい施設）

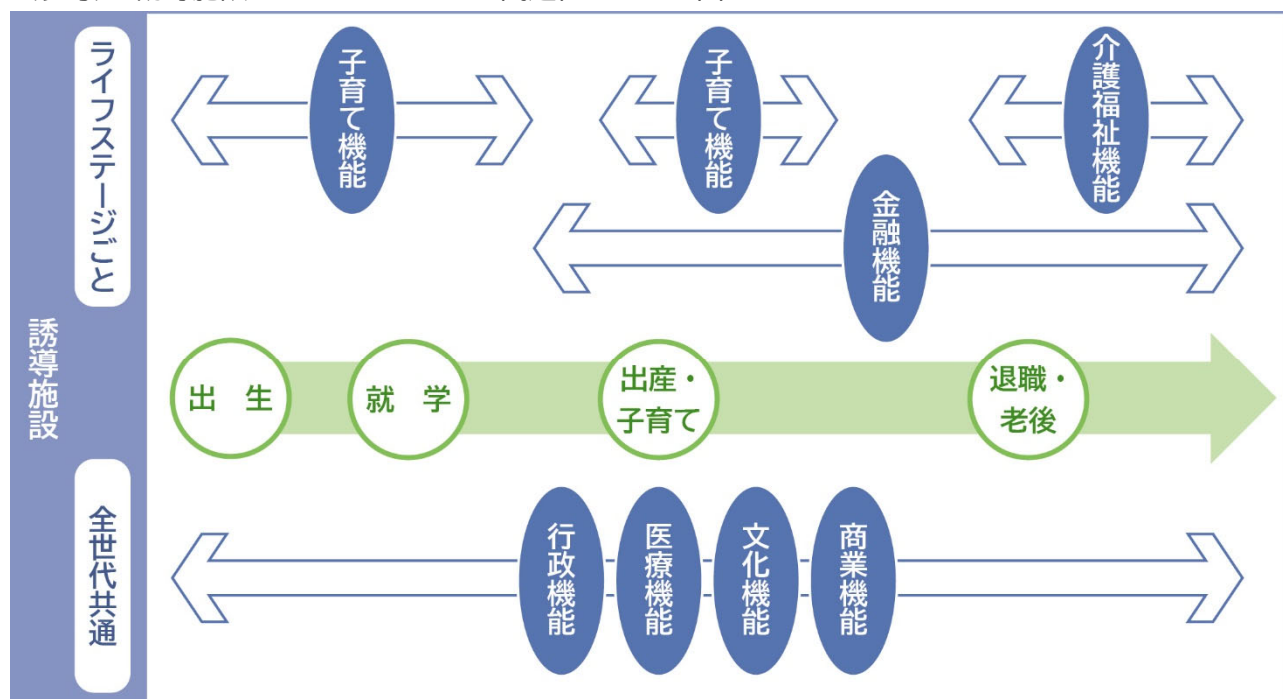
—：設定なし

なお、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。

■ 都市機能誘導区域における誘導施設の定義

機能分類	施設	定義
行政機能	市役所	地方自治法第4条第1項で規定する施設
医療機能	病院	医療法第1条の5第1項で規定する病院
	診療所	医療法第1条の5第2項で規定する診療所のうち、診療科目に内科・外科のいずれかを含む施設
子育て機能	保育所	児童福祉法第7条で規定する児童福祉施設
	幼稚園	学校教育法第1条で規定する幼稚園
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項で規定する認定こども園
	こども家庭センター	児童福祉法第10条の2で規定するこども家庭センター
文化機能	図書館	図書館法第2条第1項で規定する図書館
	文化・体育施設	「匠瑳市公共施設等総合管理計画」の文化施設及び多目的ホールに位置づけられた音楽、美術、演劇、舞踊等の文化芸術事業の催事を開催するための設備を有する施設及び「匠瑳市公共施設等総合管理計画」のスポーツ施設に位置づけられた体育施設
	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。	「匠瑳市公共施設等総合管理計画」の文化施設及び社会教育施設に位置づけられた学習機能や研修・交流機能等を有する施設
介護福祉機能	訪問系	老人福祉法及び介護保険法で規定する施設であって、訪問を目的とする施設
	通所系	老人福祉法及び介護保険法で規定する施設であって、通所を目的とする施設
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46で規定する地域包括支援センター
商業機能	スーパーマーケット	大規模小売店舗立地法第2条第2項で規定する店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満の商業施設で、生鮮食料品を取り扱う施設
金融機能	銀行	銀行法第2条第1項で規定する銀行
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条第4項で規定する郵便局
	農業協同組合	農業協同組合法に基づく農業協同組合

〔参考〕 誘導施設とライフステージの関連性イメージ図





5 - 5 各都市機能誘導区域のまちづくりの方向性

まちづくりの基本方針や方針を踏まえ、八日市場駅周辺エリア、市役所周辺エリア及び飯倉駅周辺エリアの各都市機能誘導区域におけるまちづくりの方向性を示します。

1) 八日市場駅周辺エリア

八日市場駅周辺エリアの特性を踏まえ、まちづくりの方向性を「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」と設定し、その実現に向けた維持・誘導のターゲットと方針、維持・誘導すべき施設及び誘導施策を整理します。

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利便性を活かし、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）

2) 市役所周辺エリア

市役所周辺エリアの特性を踏まえ、まちづくりの方向性を「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」と設定し、その実現に向けた維持・誘導のターゲットと方針、維持・誘導すべき施設、誘導施策を整理します。

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）



3) 飯倉駅周辺エリア

飯倉駅周辺エリアの特性を踏まえ、まちづくりの方向性を「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」と設定し、その実現に向けた維持・誘導のターゲットと方針、維持・誘導すべき施設、誘導施策を整理します。

まちづくりの方向性

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

維持・誘導のターゲットと方針

全市民

市民の日常生活の利便性を向上させ、いつまでも健康・快適に暮らすことができる機能の維持・誘導を図ります。

若い世代・子育て世代

若い世代・子育て世代が暮らしやすく、安心して子育てできる機能の維持・誘導を図ります。

高齢者

高齢者が健康・快適に暮らし続けることができる機能の維持・誘導を図ります。

維持・誘導すべき施設

◆ 維持型

- ・医療施設（病院）
- ・金融施設（郵便局）

● 誘導型

- ・商業施設（スーパーマーケット）

◆ 維持型

- ・医療施設（病院）
- ・子育て施設（認定こども園）

● 誘導型

- ・商業施設（スーパーマーケット）

◆ 維持型

- ・医療施設（病院）
- ・介護福祉施設（訪問系、通所系、地域包括支援センター）

● 誘導型

- ・商業施設（スーパーマーケット）

第6章 誘導施策

本市では、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	第7章 防災指針 7-4 防災・減災に向けた取組方針 7-5 具体的な取組及びスケジュールの検討 を参照（p.94～96）
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



6-1 誘導施策の取組内容

1) 居住誘導に関わる施策

● 快適で安全な都市環境の整備 [3-3-1]

快適で安全な生活に欠かせない都市基盤を計画的に整備するため、安全・快適な生活道路の整備等に取り組むとともに、市民の理解を得ながら、協働による施設整備・管理等の都市環境づくりを推進します。

● 自然・文化と調和した住環境づくりの推進 [3-3-2]

豊かな自然や歴史的建造物等を保全しながら、景観に対する市民意識の醸成を図り、特性を活かしたまち並みづくりの推進等により、市全体で調和のとれた公共空間の整備と美しい景観の形成に努めます。

● 安心して暮らせる住環境づくりの推進 [3-3-3]

誰もが安心・安全に暮らしていくことのできる公共空間及び居住空間の整備を図るため、バリアフリー化や住宅リフォームの推進、住宅の耐震化に向けた支援の充実等に取り組むとともに、空き家対策を推進します。

● 子育てしやすい住環境の整備 [3-3-4]

住宅取得に関する支援措置を推進することで、子育て世代等が暮らしやすい住環境を整備し、若者の定住及び市外からの移住促進を図ります。

● 移住・定住に対する支援の充実 [4-5-2]

転入者に対する助成制度や空き家バンクの充実等により、移住の促進を図るとともに、移住者の受入れに向けた環境づくりや定住に関する情報の発信を行います。また、若者の定住が可能となるよう結婚への支援、就労の場づくりを図ります。

● コミュニティの育成及び施設の整備・活用 [5-1-2]

コミュニティの育成支援を図るとともに、老朽化が進むコミュニティ施設（市民ふれあいセンター、地区コミュニティセンター及び自治会が設置した集会施設等）の改修・整備を促進し、コミュニティ施設の有効活用を図ります。

● 土地利用の促進・適正化

良好な居住環境の維持と定住人口の増加に向けて、用途地域にあった土地利用の推進と適正な施設整備を図ります。また、地域の特性や将来の土地利用の方針を踏まえつつ、必要に応じて用途地域の指定や見直し等を検討し、良好な住環境の維持・保存を図ります。

● 企業立地の促進等による働く場の確保 [2-2-2]

首都圏や海外への好アクセス条件を活かしつつ、誘致企業に対して優遇措置等の支援策の充実を図り、利便性の高い商業施設や地域活性化に貢献する企業の立地を積極的に促進するとともに、市民の働く場の確保を図ります。

● 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

居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクを分かりやすく提示する等、当該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を推進します。

※7章：防災指針に記載

● 都市のスポンジ化対策のための制度活用

空き店舗や空き地、空き家等の低未利用地等による都市のスポンジ化を抑制するため、居住誘導区域や都市機能誘導区域を中心に国の制度を活用した対策の検討を行います。

2) 都市機能強化に関わる施策

● 新病院の建替え整備の推進 [1-5-2]

国保匝瑳市民病院の老朽化への対応と併せて、今後の医療ニーズに適応できる新病院の建替え整備及び施設・設備の計画的な整備を推進します。

● 特色ある商店街の形成 [2-2-1]

地域の自然や歴史文化を活かしながら、地域交流拠点として市内外から多様な人々が集い楽しむことのできる特色ある商店街の形成を推進します。

● 経営基盤の強化及び起業等に向けた支援の充実 [2-2-3]

既存商店・企業に対して資金融資等の経営支援の充実を図り、経営者の創意工夫による経営強化及び新分野への進出を促進するとともに、起業に向けた支援の充実を図ります。

● 誘導施設に対する税制上の特例措置（☆国等による施策）

都市機能誘導区域内への誘導施設の整備を図るため、国が実施する税制上の特例措置の周知を行い、これらの措置を有効活用した施設整備を促進します。

● 誘導施設等の整備（★国の支援を受けて取り組む施策）

国の支援を活用し、公共施設等の誘導施設の整備を推進します。

● 都市のスポンジ化対策のための制度活用（再掲）

空き店舗や空き地、空き家等の低未利用地等による都市のスポンジ化を抑制するため、居住誘導区域や都市機能誘導区域を中心に国の制度を活用した対策の検討を行います。



3) 公共交通再編に関わる施策

- 地域特性に応じた拠点の育成・整備 [3-2-1]

地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図ることで、都市交流拠点や魅力ある商業空間等の特色ある拠点の育成・整備を推進します。

- 幹線道路の整備 [3-2-2]

都市間交流の基盤として、県と連携しながら、首都圏や周辺地域と本市とを結ぶ銚子連絡道路や主要地方道、市内幹線道路等の計画的な整備を促進し、自動車交通の円滑化と利便性の向上を図ります。

- 公共交通機関の利便性の向上 [3-2-3]

広域公共交通の充実を図り、本市への行き来の利便性を高めるとともに、公共交通機関の利用促進を図ります。

6-2 各都市機能誘導区域において取組む誘導施策

1) 八日市場駅周辺エリアの主な誘導施策一覧

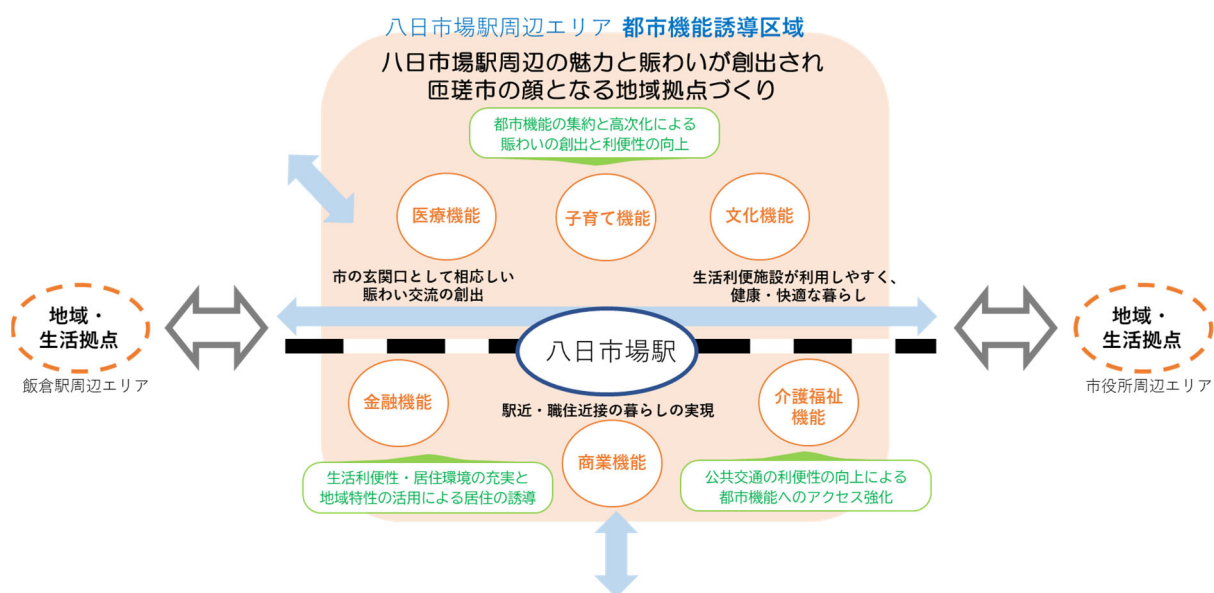
(誘導施策は再掲)

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1-2 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
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



■ 誘導施策の展開イメージ図（八日市場駅周辺エリア）



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

資料編

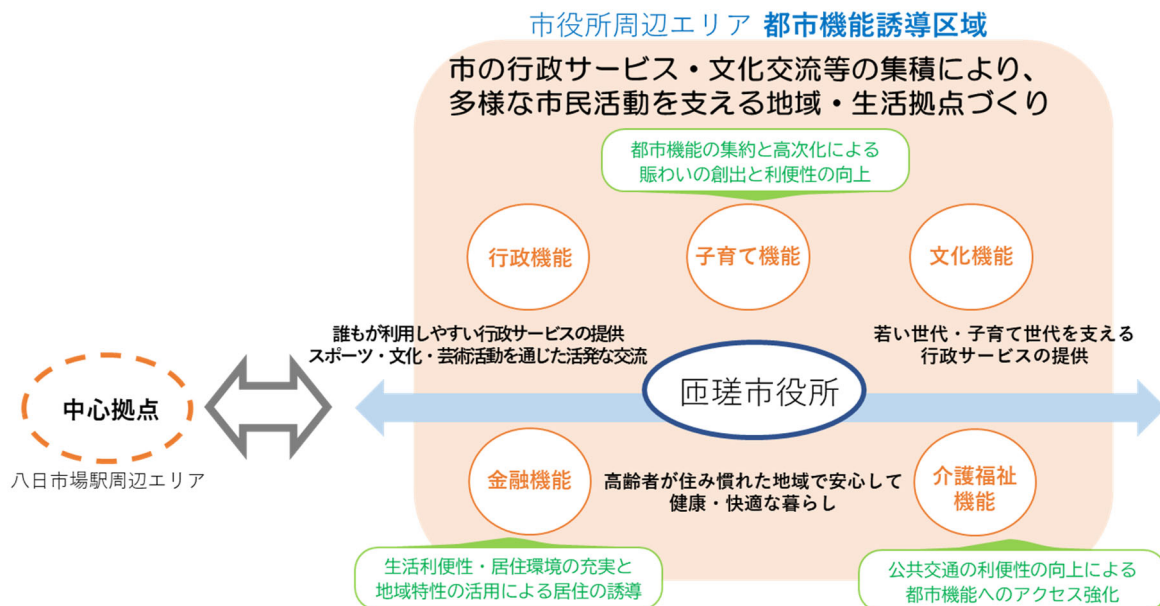
2) 市役所周辺エリアの主な誘導施策一覧

(誘導施策は再掲)

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1-2 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] ● 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
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	● 経営基盤の強化及び起業等に向けた支援の充実[2-2-3]
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] ● 公共交通機関の利便性の向上[3-2-3]

※ []は第2次匠瑳市総合計画中期基本計画に係る施策番号を記載

■ 誘導施策の展開イメージ図（市役所周辺エリア）



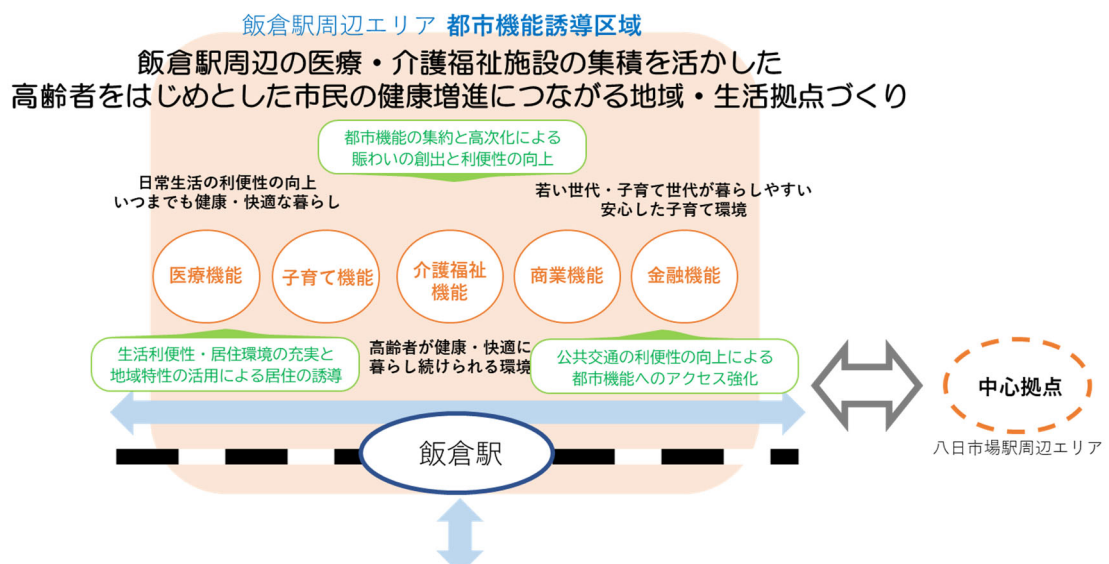
3) 飯倉駅周辺エリアの主な誘導施策一覧

(誘導施策は再掲)

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1-2 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] ● 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] ● 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	● 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
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] ● 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

■ 誘導施策の展開イメージ図（飯倉駅周辺エリア）



7-1 防災指針の基本的な考え方

近年、自然災害が頻発・激甚化しており、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っています。

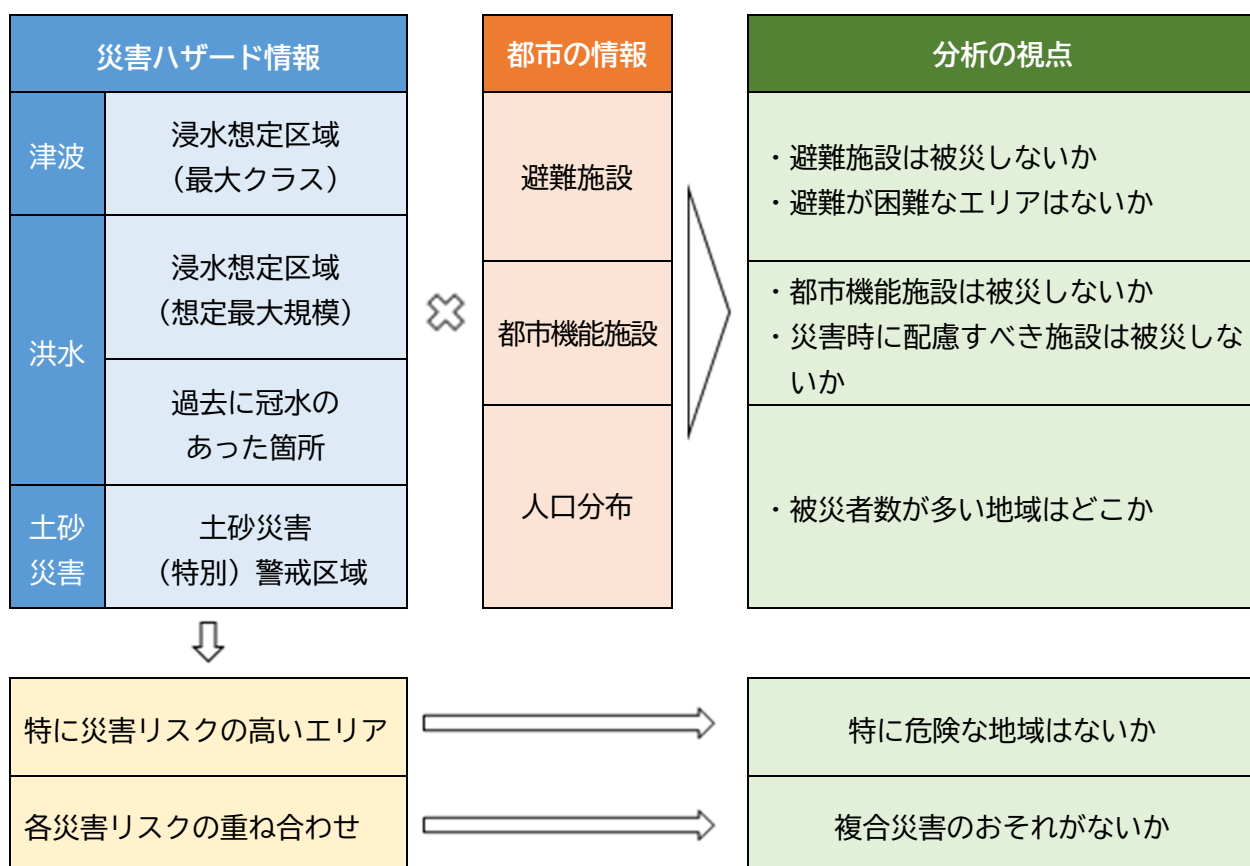
様々な災害のうち、洪水や津波等による浸水エリアは広範囲に及び、また、地震の影響範囲は局地的に定めることが困難であることから、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避・低減させ、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められます。

そのため、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、当該取組方針に基づく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。

なお、地震による災害リスクについては、影響範囲を局地的に定めることが困難であることから、匝瑳市総合計画や匝瑳市国土強靱化地域計画、匝瑳市地域防災計画等の施策に基づき、全市的に防災・減災対策を実施していきます。

「第2章 2-1 匝瑳市の現況」で整理した災害ハザード情報と都市の情報を重ね合わせることで、本市における災害リスクの分析を行います。災害リスクの重ね合わせイメージ・分析の視点は以下のとおりです。

■ 災害リスクの重ね合わせイメージ・分析の視点



7-2 災害ハザード情報の整理

災害リスク分析に用いた、災害ハザード情報は以下のとおりです。

■ 災害ハザード情報の一覧

種別		備考
水害	津波浸水想定区域	[出典：ちば情報マップ] ● 平成 30 年（2018 年）11 月公表 ・ 最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される浸水の区域（浸水区域）と水深（浸水深）を表示
	洪水浸水想定区域	[出典：ちば情報マップ] ● 令和 2 年（2020 年）3 月 30 日指定 ・ 対象河川：借当川 ・ 想定した降雨条件：栗山川流域の 24 時間総雨量 615.1mm ● 令和 4 年（2022 年）3 月 29 日指定 ・ 対象河川：新川、七間川 ・ 想定した降雨条件：新川及び七間川流域の 24 時間総雨量 656.2mm
	過去に冠水のあった箇所	[出典：匝瑳市ハザードマップ（令和 6 年（2024 年）3 月改定）]
土砂災害	土砂災害（特別）警戒区域	[出典：ちば情報マップ] ● データ公表年月日：令和 6 年（2024 年）4 月 17 日時点
その他	避難施設	[出典：匝瑳市]
	都市機能施設	[出典：匝瑳市施設ガイドマップ，日本医師会地域医療情報システム，匝瑳市，厚生労働省介護サービス情報公表システム，千葉県大規模小売店舗市町村別名簿，i タウンページ]
	人口分布	[出典：令和 2 年（2020 年）国勢調査]

7-3 災害リスク分析

災害発生時に市民の避難先となる避難施設の災害リスクを分析するため、避難施設の分布と各災害リスクの重ね合わせを行います。

また、災害リスクのある地域において避難施設への迅速な避難が可能か分析するため、避難施設の徒歩圏（500m圏、800m圏 ※）と各災害リスクを重ね合わせます。

※徒歩圏の根拠

徒 歩 圏	根 拠
500m圏	津波避難対策推進マニュアル検討会報告書（平成 25 年（2013 年）3 月 消防庁）から、「避難できる限界の距離は最長でも 500m程度」を使用
800m圏	都市構造の評価に関するハンドブック（平成 30 年（2018 年）7 月 国土交通省）から、「一般的な徒歩圏である 800m」を使用

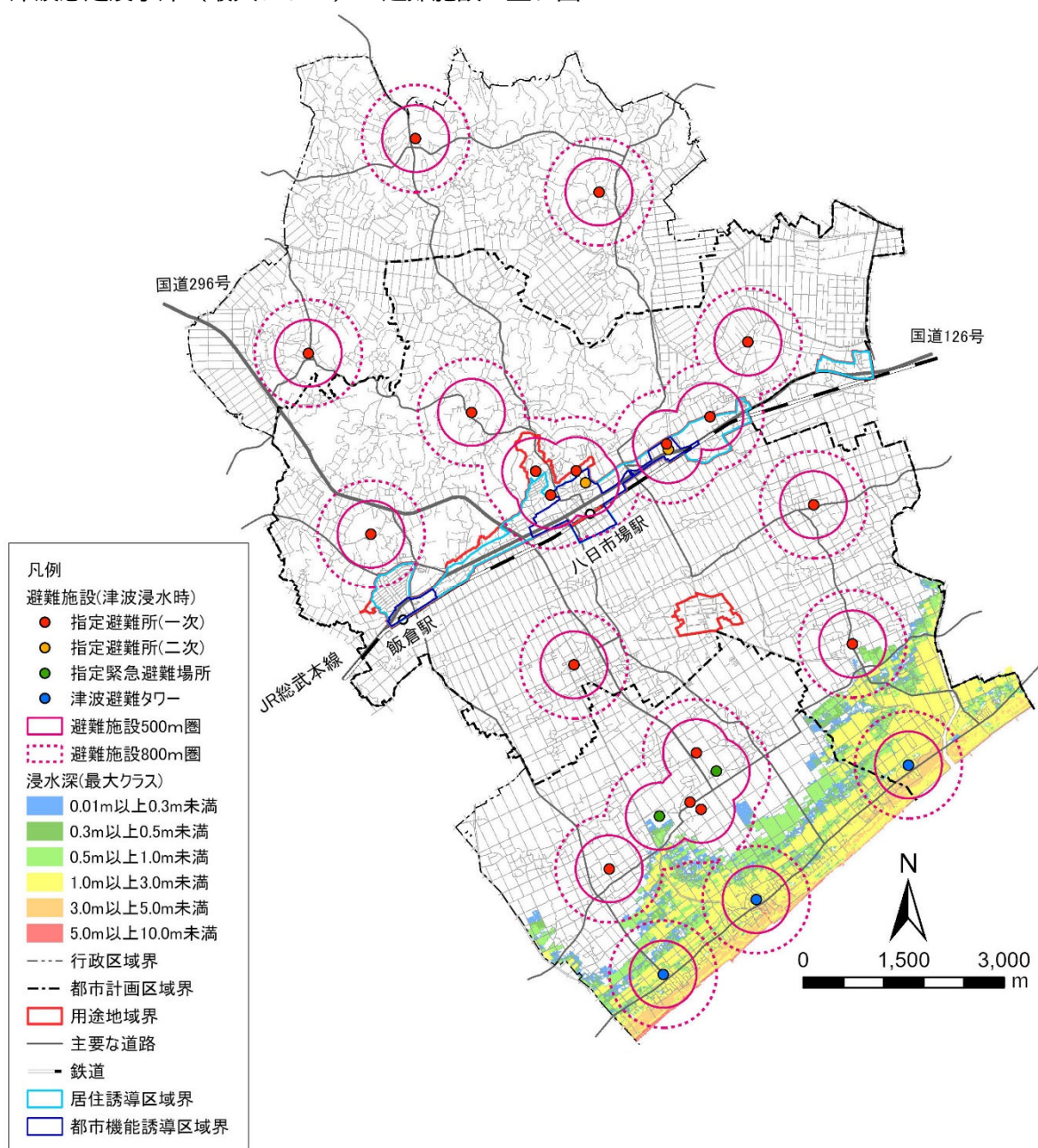
1) 災害リスクと避難施設の重ね合わせ

(1) 津波浸水想定区域と避難施設の重ね合わせ

浸水想定区域の津波想定浸水深（最大クラス）と避難施設を重ね合わせると、3か所の津波避難タワーを除き、津波浸水想定区域に立地する指定避難所、指定緊急避難場所は存在していません。

市の南東部と南西部に位置する指定避難所（一次）と指定緊急避難場所の一部は、徒歩圏内に津波浸水想定区域が含まれています。

■ 津波想定浸水深（最大クラス）と避難施設の重ね図

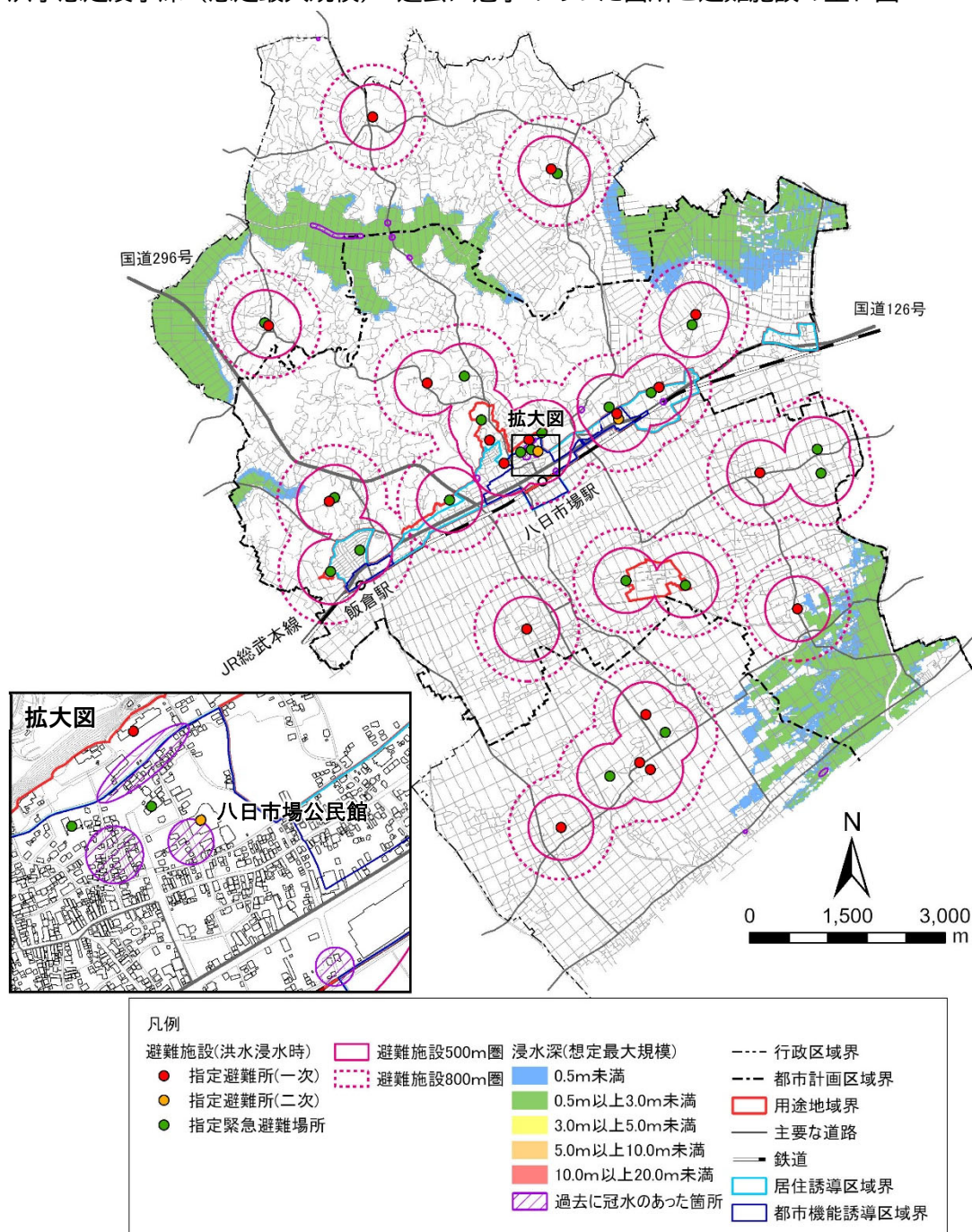


※指定緊急避難場所は、津波浸水時の指定緊急避難場所を示しています。一部、指定緊急避難場所が指定避難所（一次）を兼ねている場合は、指定避難所（一次）を優先して図示しています。

(2) 洪水浸水想定区域・過去に冠水のあった箇所と避難施設の重ね合わせ

浸水想定区域の洪水浸水想定浸水深（想定最大規模）と過去に冠水のあった箇所を重ね合わせると、避難施設は洪水浸水想定区域に立地していません。ただし、八日市場駅の北側及び西側に位置する避難施設の一部の徒歩圏内に、過去に冠水のあった箇所が含まれ、また、市の北東部、南東部及び西部に位置する指定避難所（一次）及び指定避難所（二次）の一部の徒歩圏内には、洪水浸水想定区域が含まれています。

■ 洪水浸水想定浸水深（想定最大規模）・過去に冠水のあった箇所と避難施設の重ね図



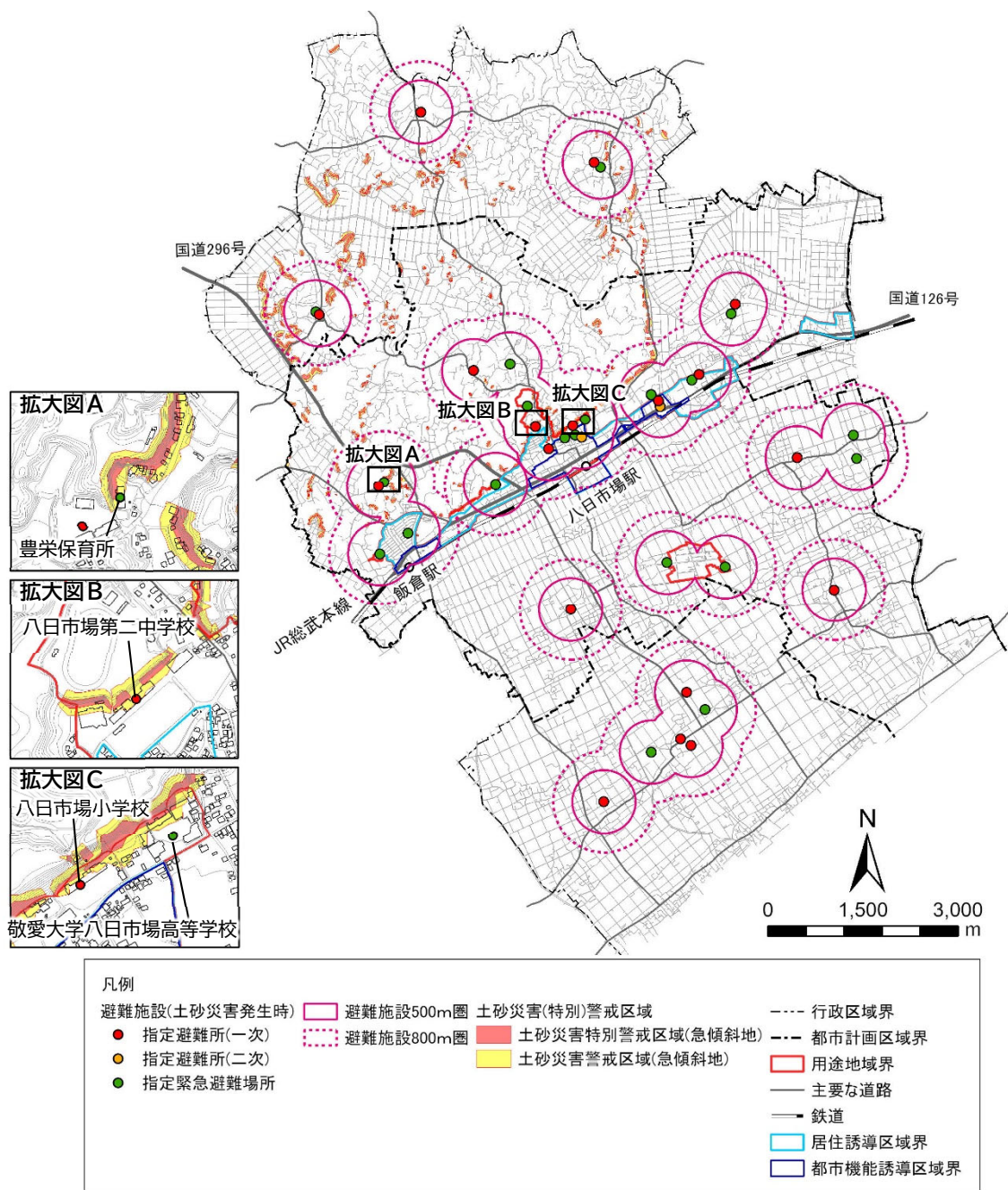
※指定緊急避難場所は、洪水浸水時の指定緊急避難場所を示しています。一部、指定緊急避難場所が指定避難所（一次）を兼ねている場合は、指定避難所（一次）を優先して図示しています。

(3) 土砂災害（特別）警戒区域と避難施設の重ね合わせ

土砂災害（特別）警戒区域と避難施設を重ね合わせると、市中心部及び西部の一部の避難施設（豊栄保育所、八日市場第二中学校、八日市場小学校、敬愛大学八日市場高等学校）は、土砂災害（特別）警戒区域に立地しています。

また、J R総武本線から北側に位置する避難施設は、徒歩圏内に土砂災害（特別）警戒区域が多く含まれています。

■ 土砂災害（特別）警戒区域と避難施設の重ね図



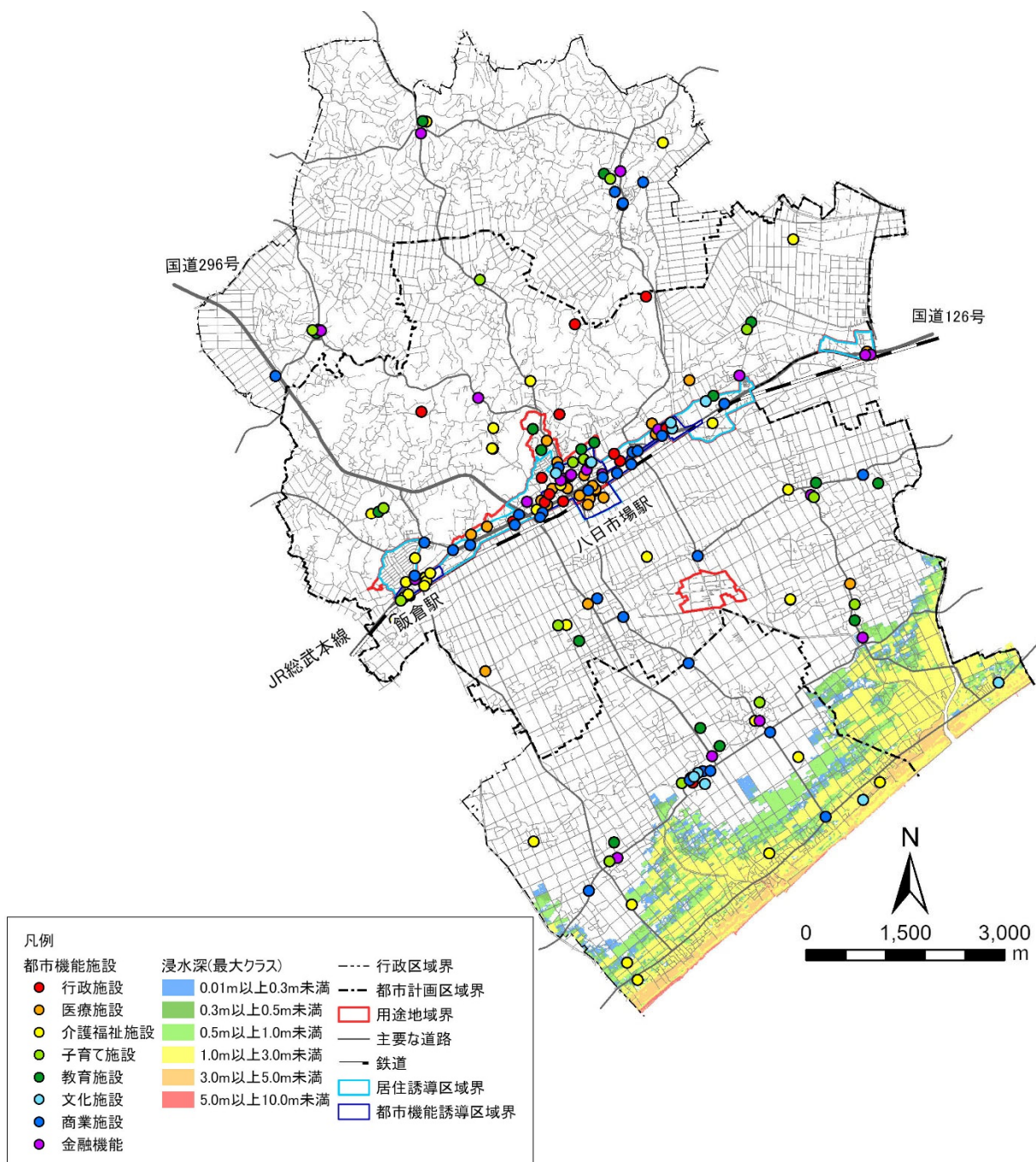
※指定緊急避難場所は、土砂災害発生時の指定緊急避難場所を示しています。一部、指定緊急避難場所が指定避難所（一次）を兼ねている場合は、指定避難所（一次）を優先して図示しています。

2) 災害リスクと都市機能施設の重ね合わせ

(1) 津波浸水想定区域と都市機能施設の重ね合わせ

浸水想定区域の津波想定浸水深（最大クラス）と都市機能施設を重ね合わせると、複数の介護福祉施設と、一部の文化施設及び商業施設が津波浸水想定区域に立地しています。介護福祉施設は、自力で避難することが困難な要介護者や高齢者が多く利用する施設であり、避難に時間を要することから、特に配慮が必要です。

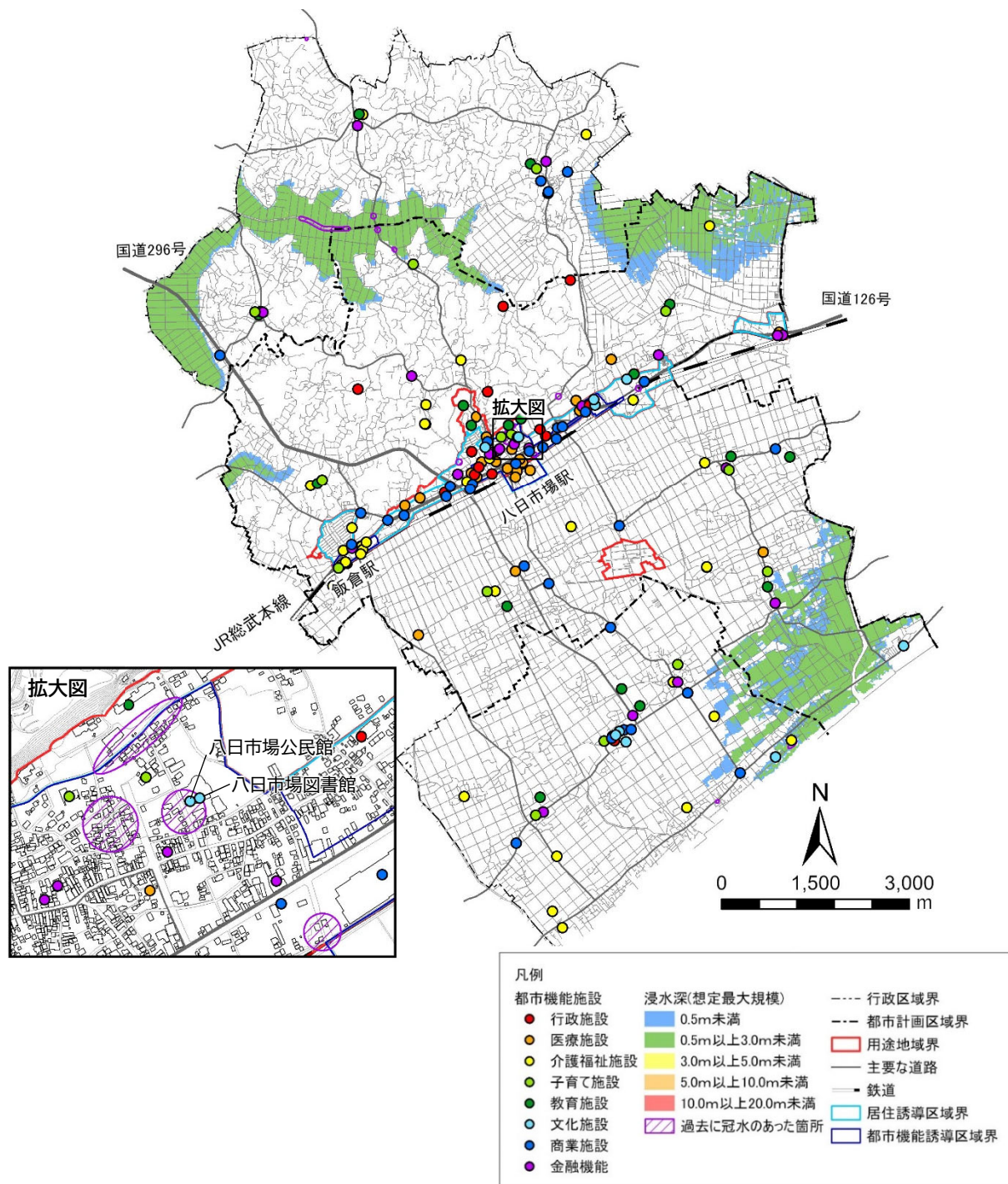
■ 津波想定浸水深（最大クラス）と都市機能施設の重ね図



(2) 洪水浸水想定区域・過去に冠水のあった箇所と都市機能施設の重ね合わせ

浸水想定区域の洪水想定浸水深（想定最大規模）・過去に冠水のあった箇所と都市機能施設を重ね合わせると、一部の介護福祉施設、文化施設が市北東部や市南東部の洪水浸水想定区域内に立地しています。介護福祉施設は、自力で避難することが困難な要介護者や高齢者が多く利用する施設であり、避難に時間を要することから、特に配慮が必要です。その他、八日市場駅の北側の過去に冠水のあった箇所に行政施設や文化施設が立地しています。

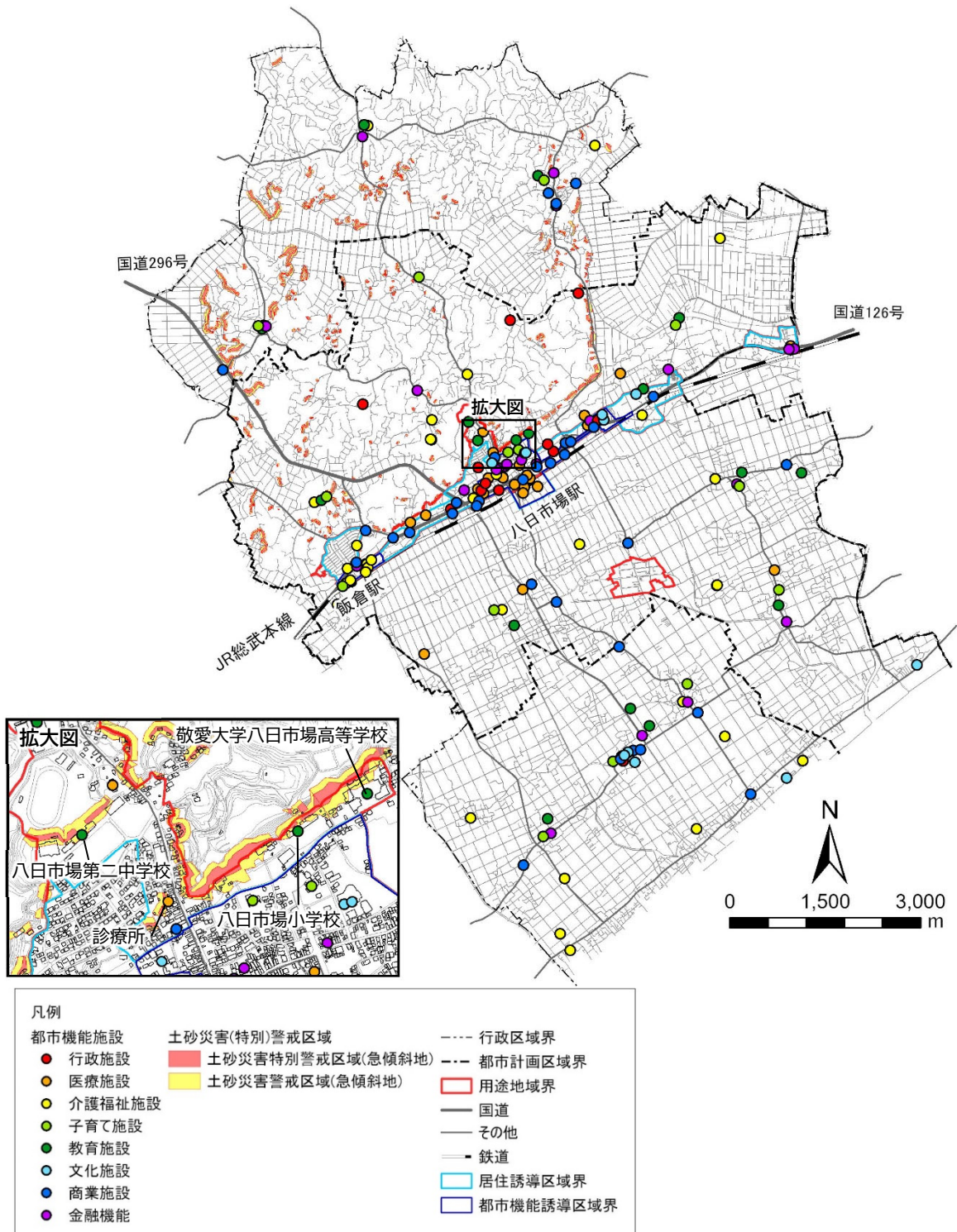
■ 洪水想定浸水深（想定最大規模）・過去に冠水のあった箇所と都市機能施設の重ね図



(3) 土砂災害（特別）警戒区域と都市機能施設の重ね合わせ

土砂災害（特別）警戒区域と都市機能施設を重ね合わせると、用途地域内の教育施設のうち八日市場第二中学校、八日市場小学校及び敬愛大学八日市場高等学校の建物の一部が土砂災害（特別）警戒区域に立地し、また、医療施設の一部が土砂災害（特別）警戒区域に隣接しています。

■ 土砂災害（特別）警戒区域と都市機能施設の重ね図



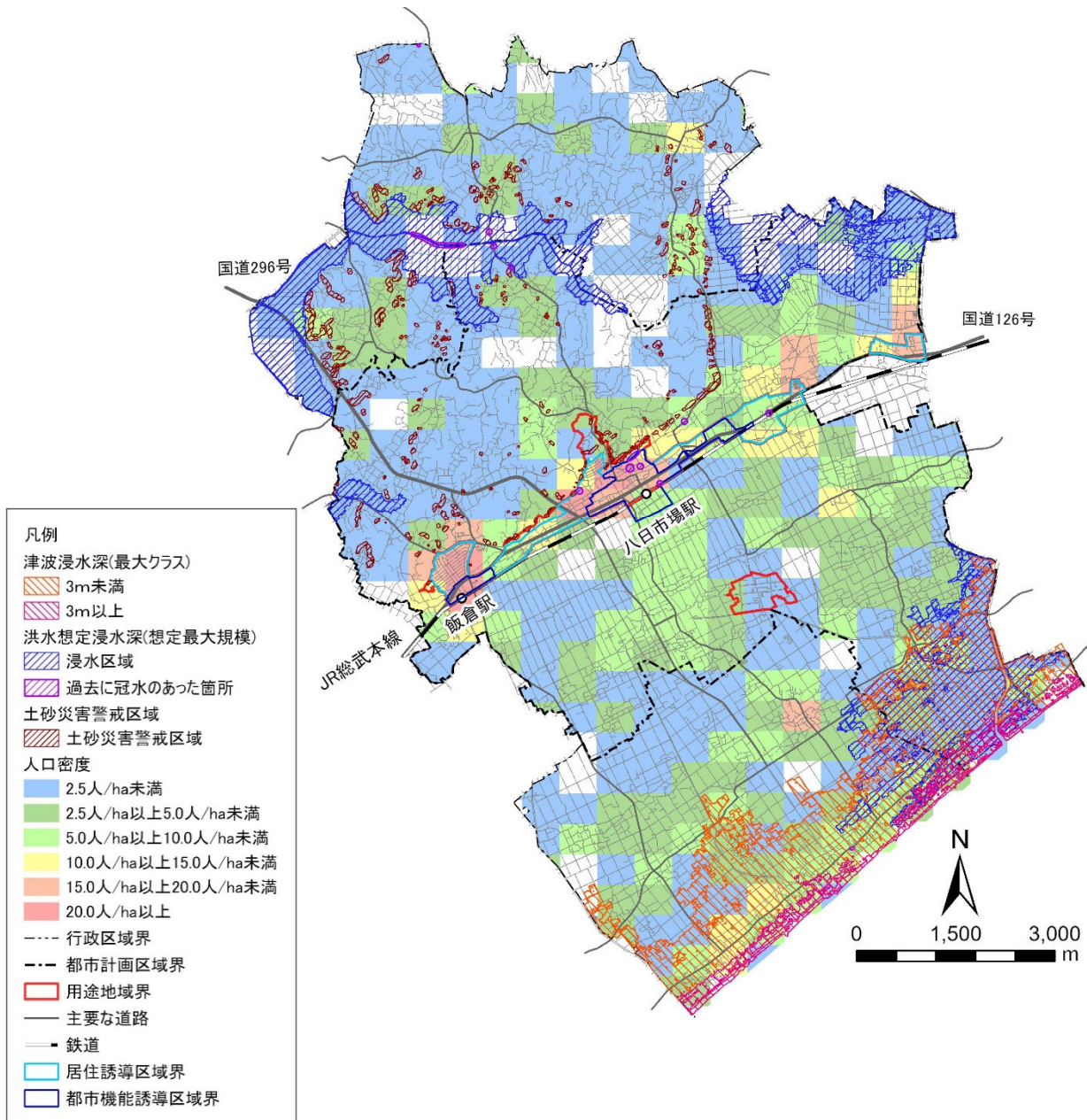
3) 災害リスクと人口分布の重ね合わせ

津波想定浸水深（最大クラス）、洪水想定浸水深（想定最大規模）・過去に冠水のあった箇所、土砂災害（特別）警戒区域と人口分布を重ね合わせると、津波浸水想定区域は、5.0人/ha以上10.0人/ha未満の人口密度の分布が多く、一部では10.0人/ha以上15.0人/ha未満の人口密度も分布しています。

洪水浸水想定区域は、2.5人/ha未満の人口密度が分布し、過去に冠水のあった箇所では、八日市場駅周辺で15.0人/ha以上の人口密度が分布しています。

土砂災害（特別）警戒区域は、飯倉駅及び八日市場駅の北側の人口密度が高いエリアに災害リスクが存在しています。

■ 災害リスクと人口分布の重ね図



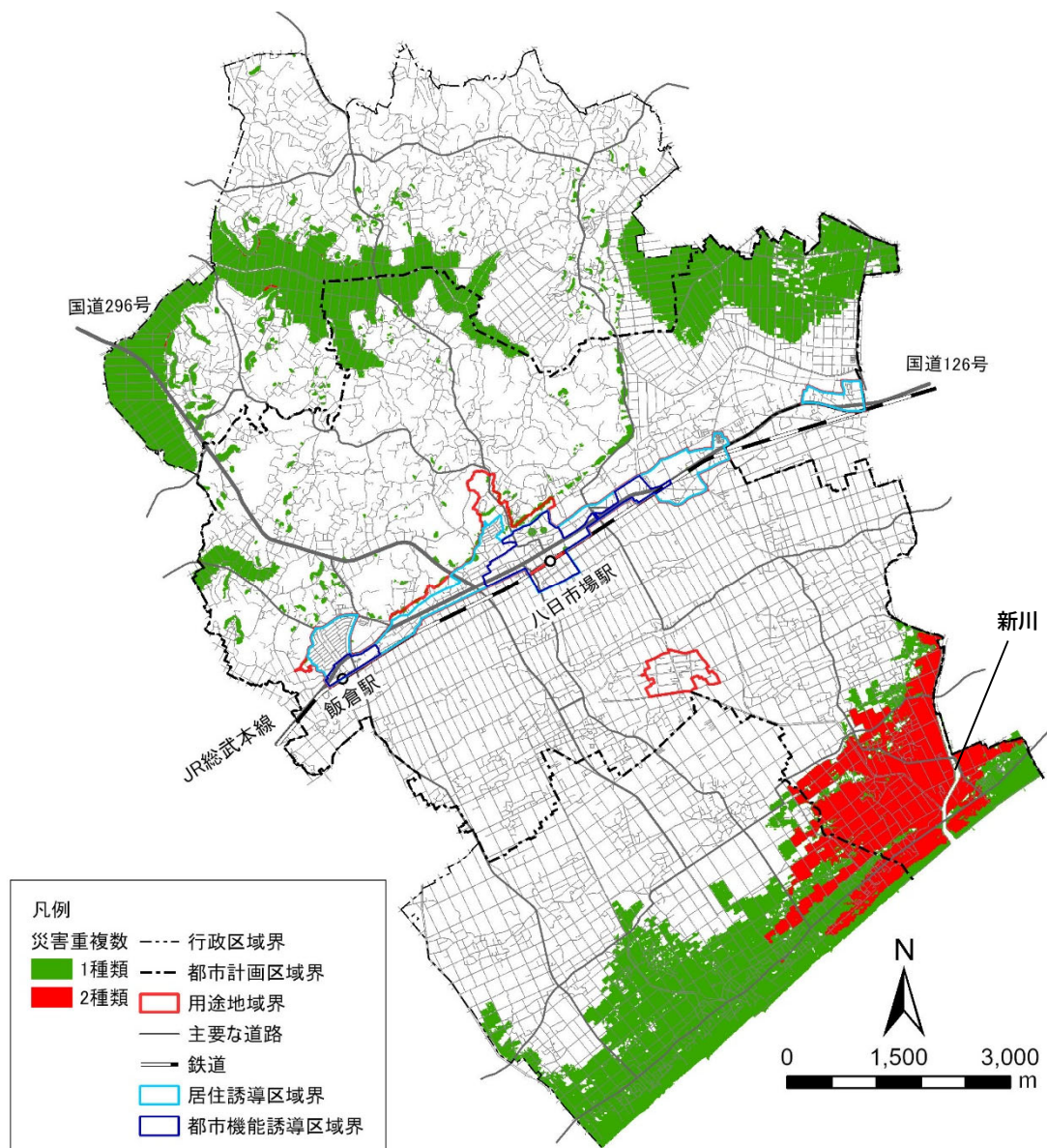
4) 特に災害リスクの高いエリアの抽出

特に災害リスクの高いエリアの抽出に当たっては、想定される最大クラスの津波発生時の想定浸水深3m以上のエリア（木造家屋のほとんどが全壊するエリア）、想定最大規模の洪水発生時の想定浸水深3m以上のエリア（家屋2階の床上まで浸水するエリア）、過去に冠水のあった箇所、土砂災害特別警戒区域を抽出し、それぞれの災害リスクの分布状況の分析と合わせて、津波、洪水、土砂災害の3種類の災害リスクを重ね合わせ、複合災害の危険性を分析しました。

(1) 各災害リスクの重ね合わせ

災害の重複数をみると、市北西部のごく一部や市南東部の新川周辺の広い範囲では津波、洪水、土砂災害のうち2種類の災害の重複がみられますが、用途地域内では災害の重複はみられません。

■ 各災害リスクの重ね図



7 - 4 防災・減災に向けた取組方針

国土交通省の「立地適正化計画の手引き」及び本計画のまちづくり基本方針1－1に基づき、7－3災害リスク分析を踏まえた「防災・減災に向けた取組方針」を「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、以下のとおり定めます。

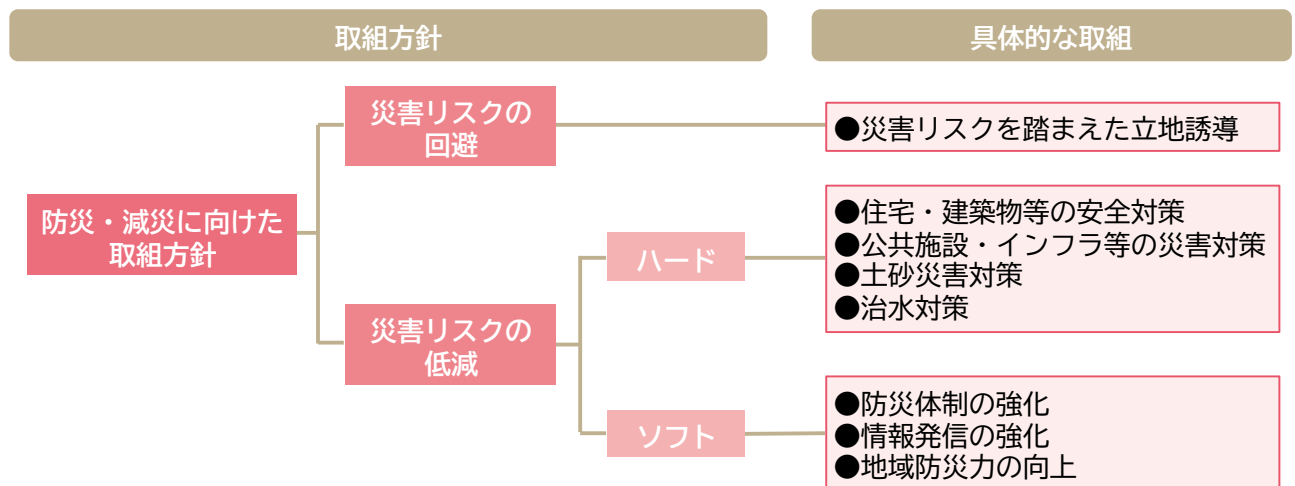
■ まちづくりの方針（再掲）

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

地震、津波、洪水、冠水、土砂災害等の想定される災害に応じた防災・減災対策を講じること
で、災害発生時の被害の最小化や災害リスクの低減・回避を図ります。特に災害リスクが高い区
域は、居住誘導区域から除外するとともに、居住の抑制や災害リスク情報の周知、居住誘導区域
への移転等の災害リスクを踏まえた立地誘導により、災害リスクの回避を図ります。

■ 防災・減災に向けた取組方針



7-5 具体的な取組及びスケジュールの検討

取組方針を踏まえて設定した、具体的な取組内容及びスケジュールは以下のとおりです。

スケジュールは、本計画の目標年次である令和26年度（2044年度）までに取組を計画的に進める必要があるため、短期（5年程度）・中期（10年程度）、長期（20年程度）の目標を定めます。

なお、取組については、居住誘導区域をはじめ市域全域を対象とします。

■ 具体的な取組とスケジュール

【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）

◇…国土強靱化地域計画の推進方針（[]は推進方針番号を記載）

■…期間中に整備を実施する取組

□…期間に限らず継続して実施する取組

取組方針	具体的な取組内容	実施主体	実施工程		
			短期 （5年 程度）	中期 （10年 程度）	長期 （20年 程度）
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	市	□		
	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）	市	□		
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]	市	■		
	◇宅地の耐震化の推進 [1-1②]	市	□		
	●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]	市	□		
	◇緊急時の避難路等の整備 [1-1⑤]	市	□		
	◇公共施設の耐震化 [3-2⑤]	市	□		
	◇自立・分散型エネルギーの整備 [3-2⑥]	市	□		
	◇インフラの防災対策 [3-2⑧]	市／県	□		
	◇避難路を含む市道の整備と適切な維持管理 [6-4②]	市	□		
	●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]	市／県	□		

取組方針	具体的な取組内容	実施主体	実施工程		
			短期 (5年 程度)	中期 (10年 程度)	長期 (20年 程度)
災害リスクの低減 (ハード)	●治水対策				
	◇水害に強い地域づくり [1-4①]	市/県			
	◇集中豪雨等に対応した排水施設の保全・整備 [1-4③]	市			
	◇上水道施設の耐震化等と応急給水体制の構築 [2-1②]	市			
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]	市			
	◇組織体制の強化・危機対応能力の向上 [1-6②]	市			
	◇災害時避難行動要支援者対策の推進 [1-6③]	市			
	◇福祉避難所の指定の推進 [1-6④]	市			
	◇社会福祉施設の孤立対策 [2-1⑨]	市			
	●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]	市			
	◇津波対策の推進 [1-3①]	市			
	◇Lアラート等による災害情報の伝達 [1-3③]	市			
	◇雨量・河川水位の情報伝達 [1-4②]	市			
	●地域防災力の向上				
	◇地域防災力の向上 [1-1⑥]	市			
	◇総合防災訓練の実施 [3-2④]	市			

※スケジュールは、今後の事業進捗の状況によって変更となる場合があります。



8-1 目標値の設定

1) 目標値の基本的な考え方

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。



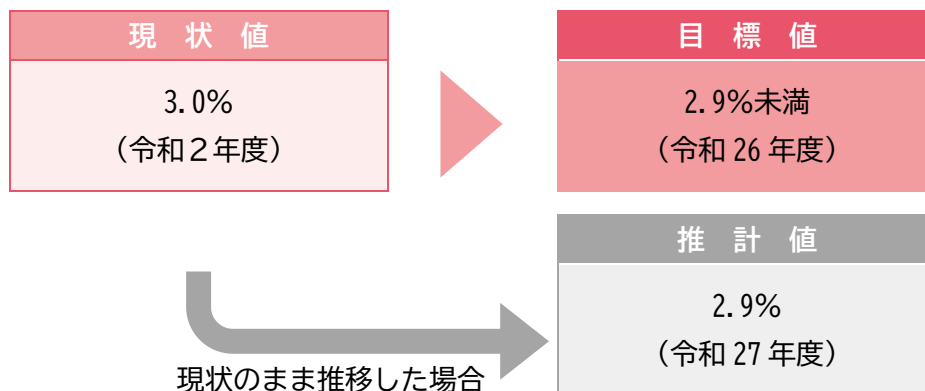
2) 目標値の設定

(1) 「防災・減災」に関する目標値

防災・減災に向けた取組を推進することにより、災害リスクの低減・回避が図られているか確認するため、指標を『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』に設定します。

指 標

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



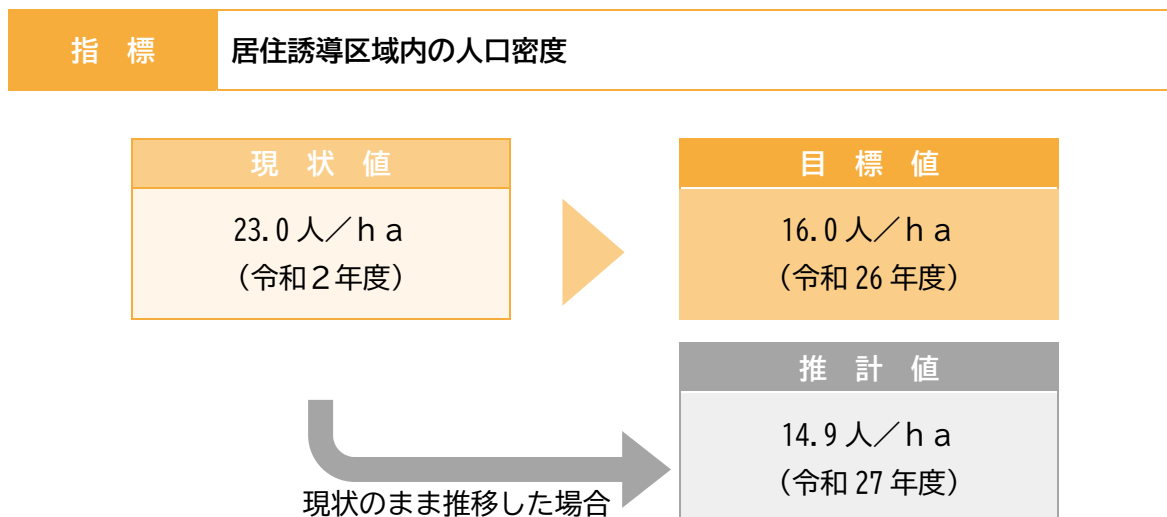
【目標値の考え方】

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は、現状のまま推移した場合、令和27年度には2.9%になることが予想されています。減災・防災に向けた取組を推進することで災害リスクの低減・回避が図られることから、「2.9%未満」を目標値とします。なお、各目標値における人口は、国勢調査人口とします。



(2)「居住誘導」に関する目標値

居住誘導に関する施策の推進により、居住誘導区域内の人口密度の低下が抑制されているか確認するため、指標を『居住誘導区域内の人口密度』に設定します。

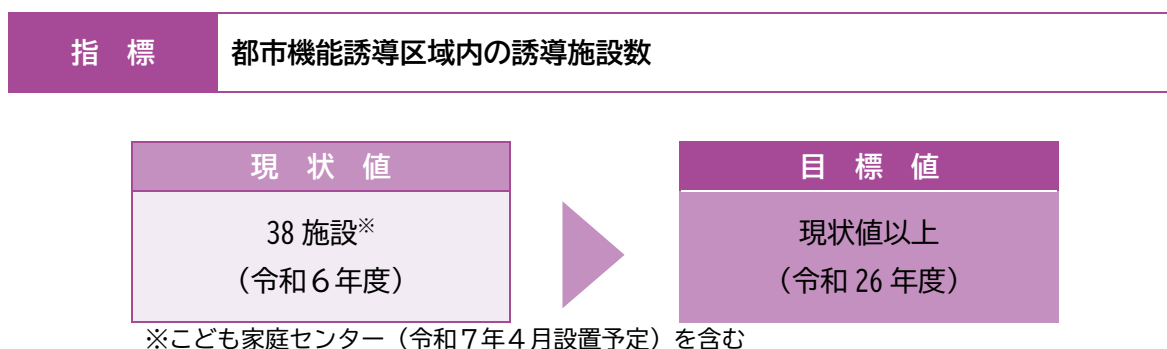


【目標値の考え方】

現状のまま推移した場合の居住誘導区域内の人口密度は、令和 27 年度には 14.9 人／h a まで減少することが予想されています。「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 30 年（2018 年）7 月 国土交通省）」によると、概ね 5 万人未満都市では、公共交通沿線地域の人口密度を 16.0 人／h a に維持することで、生活利便性を維持できると考えられていることから、「16.0 人／h a」を目標値とします。

(3)「都市機能強化」に関する目標値

都市機能強化に関する施策の推進により、都市機能誘導区域内において誘導施設の維持・誘導が行われているか確認するため、指標を『都市機能誘導区域内の誘導施設数』に設定します。



【目標値の考え方】

各都市機能誘導区域内の誘導施設数の現状値である「38 施設」を維持しつつ、新たな誘導を推進していくため、「現状値以上」を目標値とします。

(4)「公共交通再編」に関する目標値

公共交通再編に関する施策の推進により、居住誘導区域内の公共交通利用圏の人口密度の低下が抑制されているか確認するため、指標を『居住誘導区域内の公共交通利用圏の人口密度』に設定します。

指 標

居住誘導区域内の公共交通利用圏の人口密度

現 状 値

23.2 人／h a
(令和 2 年度)

目 標 値

16.0 人／h a 以上
(令和 26 年度)

推 計 値

15.1 人／h a
(令和 27 年度)

現状のまま推移した場合

【目標値の考え方】

居住誘導区域内の公共交通利用圏の人口密度は、現状値や推計値において居住誘導区域内全体の人口密度よりも高くなっていることから、居住誘導区域内の人口密度の目標値よりも高い人口密度を目指すため、「16.0 人／h a 以上」を目標値とします。



(5)「財政運営」に関する目標値

前記の「防災・減災」「居住誘導」「都市機能強化」及び「公共交通再編」に係る施策の推進により、財政運営の持続可能性が向上しているか確認するため、指標を『市民一人当たりの行政コスト』に設定します。

指 標	市民一人当たりの行政コスト	
	現 状 値	目 標 値
	68 万 3 千円 (令和4年度)	現状値以下 (令和26年度)

【目標値の考え方】

市民一人当たりの行政コスト（本市の全会計の決算に基づき算出した金額）は、コンパクト・プラス・ネットワークを推進することで、現状よりも圧縮されと考えられることから、「現状値以下」を目標値とします。

(6)「期待される効果」に関する目標値

「防災・減災」「居住誘導」「都市機能強化」及び「公共交通再編」の取組並びに効率的な「財政運営」により、住みやすさが向上しているか確認するため、指標を『これからも匝瑳市に住み続けたいと思う市民の割合』に設定します。

指 標

これからも匝瑳市に住み続けたいと思う市民の割合

現 状 値

70.3%
(令和4年度)

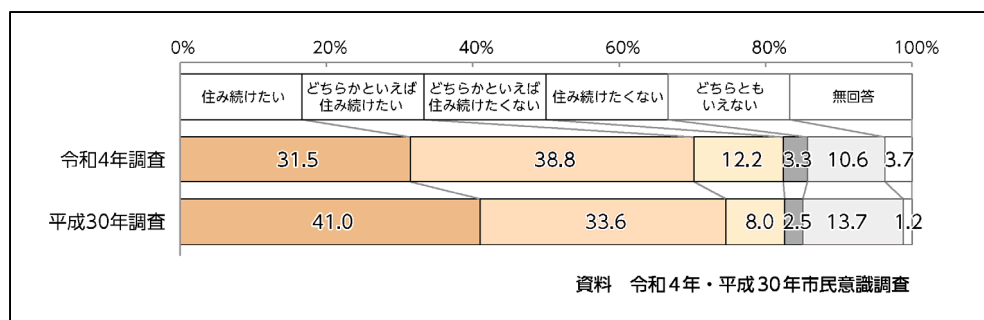
目 標 値

現状値以上
(令和26年度)

【現状値、目標値の考え方】

これからも匝瑳市に住み続けたいと思う市民の割合の現状値は、「第2次匝瑳市総合計画中期基本計画策定のための市民意識調査」(令和4年(2022年)実施)における定住意向に関する設問の「住み続けたい」「どちらかといえば住み続けたい」を合計した割合としました。都市機能・居住機能を誘導し、誘導施策を推進することで、本市への移住・定住を促進するため、「現状値以上」を目標値とします。

〔参考〕 定住意向（これからも匝瑳市に住み続けたいと思う市民の割合）



〔出典：第2次匝瑳市総合計画中期基本計画策定のための市民意識調査〕

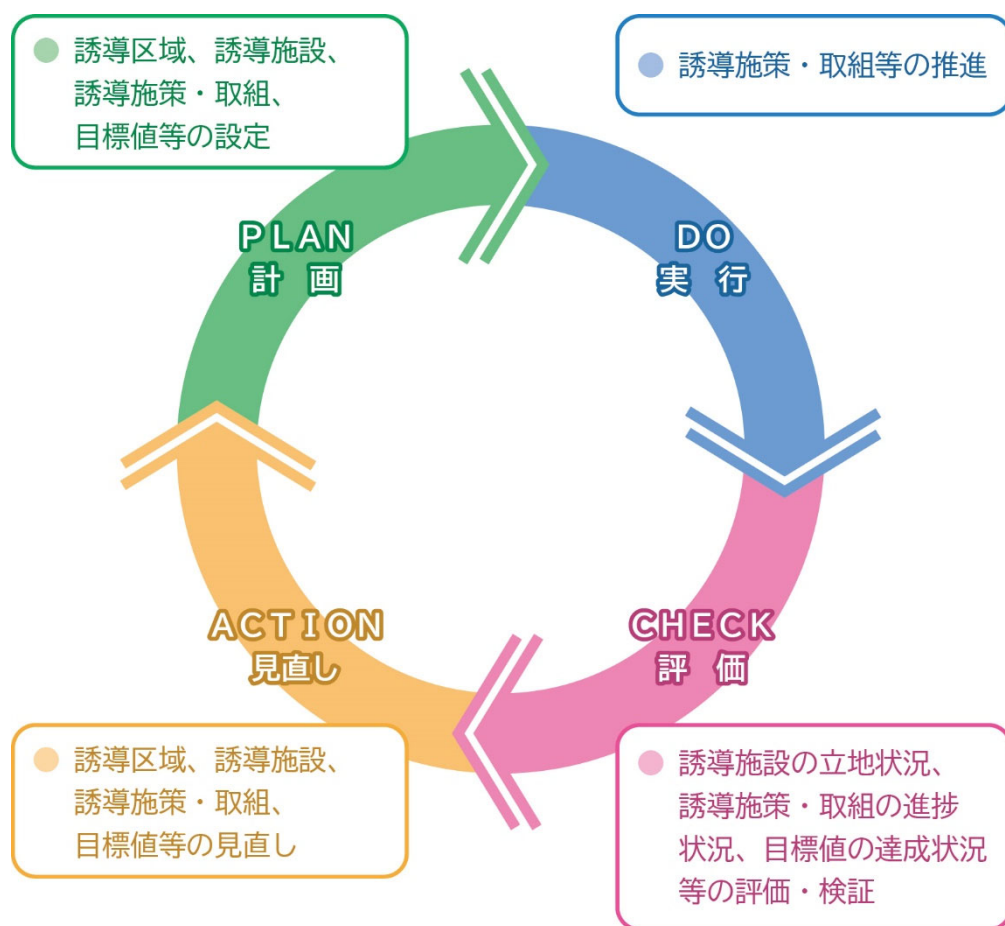
8-2 計画の進捗管理

本計画の計画期間（令和7年度（2025年度）～令和26年度（2044年度））においては、社会情勢の変化や上位・関連計画の策定・見直しの状況等に応じ、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。

また、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けては、まちづくりに関わる様々な分野と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しながら推進する必要があります。

そのため、庁内の関係各課と連携し、調整を行いながら、総合的かつ横断的な施策の推進を図っていきます。

■ PDCAサイクル



8 - 3 届出制度

1) 届出制度について

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。

届出の対象となる行為

- (1) 都市機能誘導区域外で誘導施設を開発・建築等する場合（都市再生特別措置法第 108 条）
- (2) 都市機能誘導区域内で誘導施設を休廃止する場合（都市再生特別措置法第 108 条の 2）
- (3) 居住誘導区域外で一定規模以上の住宅を開発・建築等する場合（都市再生特別措置法第 88 条）



2) 届出の対象となる行為

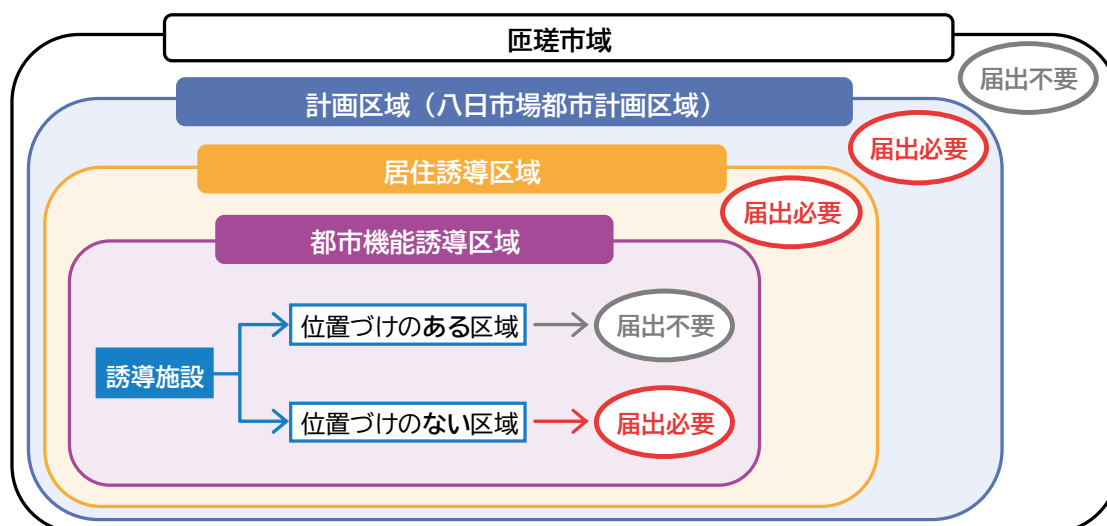
(1) 都市機能誘導区域外における誘導施設の設置に係る届出及び勧告

(都市再生特別措置法第108条)

都市再生特別措置法第108条に基づき、都市計画区域内の都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合には、当該行為に着手する日の30日前までに市長への届出が必要となります。

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

■ 届出イメージ（誘導施設である施設を設置する場合）



<届出を要しない行為>

- ・本計画に記載された誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・都市計画事業の施行として行う行為 等

【勧告】

届出に係る行為が誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合は、届出に係る事項について勧告を行うことがあります。

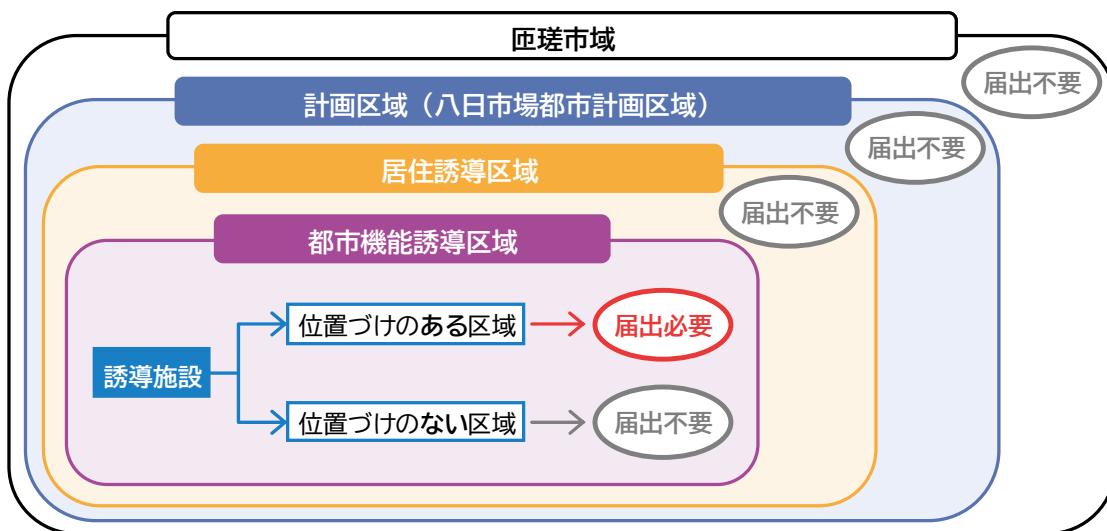
(2) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出及び助言・勧告

(都市再生特別措置法第 108 条の 2)

都市再生特別措置法第 108 条の 2 に基づき、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止又は廃止をする場合には、当該休止又は廃止する日の 30 日前までに市長への届出が必要となります。

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
------	--------------	----------------------------

■ 届出イメージ（誘導施設である施設を休止又は廃止する場合）



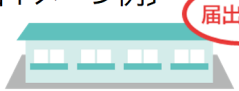
【助言・勧告】

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、届出に係る誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認められる場合は、届出をした者に対して、建築物の措置その他の必要な助言又は勧告を行うことがあります。



(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）

都市再生特別措置法第 88 条に基づき、都市計画区域内の居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、当該行為に着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要となります。

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 〔届出イメージ例〕  3戸の開発行為  3戸の開発行為 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 〔届出イメージ例〕  1,300 ㎡ 1戸の開発行為  800 ㎡ 2戸の開発行為
	建築等行為	① 3戸以上の住宅の新築 〔届出イメージ例〕  3戸の建築行為  3戸の建築行為  1戸の建築行為 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

■ 届出イメージ（開発行為等を行う場合）



【勧告】

届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合は、届出に係る事項について勧告を行うことがあります。

<届出を要しない行為>

- ・住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ・非常用災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・都市計画事業の施行として行う行為 等



資料編 1 策定の経緯・体制等

1) 策定の経緯

(1) 匝瑳市都市計画審議会、匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定等委員会

○令和5年度

期日	内容
11月6日	第1回 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定等委員会 ・匝瑳市立地適正化計画たたき案について
令和6年 3月28日	第2回 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定等委員会 ・匝瑳市都市計画マスタープラン（案）について ・匝瑳市立地適正化計画たたき案について

○令和6年度

期日	内容
10月17日	第3回 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定等委員会 ・匝瑳市立地適正化計画（素案）について
令和7年 2月12日	匝瑳市都市計画審議会 ・匝瑳市立地適正化計画（案）について ・匝瑳市都市計画マスタープランの変更について

(2) 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定庁内検討会

○令和5年度

期日	内容
7月3日	第1回 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定庁内検討会 ・立地適正化計画に関する基本方針について ・立地適正化計画策定スケジュール（案）について
7月28日	第2回 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定庁内検討会 ・立地適正化計画に関する基本方針について ・立地適正化計画策定スケジュール（案）について
9月26日	第3回 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定庁内検討会 ・立地適正化計画策定について（案）
11月1日	第4回 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定庁内検討会 ・匝瑳市立地適正化計画たたき案について
11月20日	第5回 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定庁内検討会 ・匝瑳市都市計画マスタープラン修正案について
令和6年 2月20日	第6回 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定庁内検討会 ・匝瑳市都市計画マスタープラン修正案について
3月25日	第7回 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定庁内検討会 ・匝瑳市都市計画マスタープラン（案）について ・匝瑳市立地適正化計画たたき案について

○令和6年度

期日	内容
8月20日	第8回 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定庁内検討会 ・匝瑳市立地適正化計画（素案）について
10月2日	第9回 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定庁内検討会 ・匝瑳市立地適正化計画（素案）について

(3) パブリックコメント手続等

○令和5年度

期日	内容
令和6年 3月2日	匝瑳市都市計画マスタープランの変更に係る意見の募集（パブリックコメント） 期間 3月2日～3月22日

○令和6年度

期日	内容
10月19日	匝瑳市立地適正化計画策定に係る市民説明会 ・匝瑳市立地適正化計画（案）等について
10月29日	匝瑳市立地適正化計画の案等の縦覧 期間 10月29日～11月11日 ※下記公聴会開催に係る都市計画等の案の縦覧手続
11月16日	匝瑳市立地適正化計画の案等に係る公聴会 ※期限までに公述の申出がなかったため中止
12月19日	匝瑳市立地適正化計画（案）に関する意見の募集（パブリックコメント） 期間 12月19日～1月20日

第1章

第2章

第3章

第4章



3) 匝瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定等委員会 委員名簿

任期：令和5年7月26日～令和7年3月31日

区分	分野	氏名	所属団体
市民	市民代表	友野 義則（R5※）	匝瑳市区長会
		若松 修（R6※）	
関係行政機関の職員	関係行政機関	増田 幸政（R5※）	千葉県県土整備部都市整備局都市計画課
		菰田 成彦（R6※）	
		上田 将人	千葉県海匠土木事務所
学識経験を有する者	都市計画・交通	◎ 藤井 敬宏	日本大学理工学部交通システム工学科特任教授
	農業	佐藤 和（R5※）	匝瑳市農業委員会
		伊藤 明美（R6※）	
	商工業	鶴沢 宜広	匝瑳市商工会
	観光	太田 雅之（R5※）	匝瑳市観光協会
		平山 延樹（R6※）	
	不動産	○ 椎名 勤	千葉県土地家屋調査士会東総支部
	不動産	鈴木 勝也	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会北総支部
	建築	江波戸 繁之	一般社団法人千葉県建築士会海匠支部
	福祉	平山 新治	社会福祉法人匝瑳市社会福祉協議会
	交通（鉄道）	平山 貴士	東日本旅客鉄道株式会社
	交通（バス）	高根澤 秀彦	千葉交通株式会社
	交通（タクシー）	笹本 丈弘	有限会社ササモト
	医療	福島 俊之	一般社団法人旭匝瑳医師会

◎：委員長 ○：副委員長 （敬称略、順不同）

※所属団体の役員改選等による委員の変更

4) 匠瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定等委員会規則

○匠瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定等委員会規則

令和5年規則第53号

(設置)

第1条 市は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2第1項の規定に基づく市の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）及び都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する立地適正化計画（以下「立地適正化計画」という。）の策定及び改定（以下「策定等」という。）を行うため、匠瑳市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定等委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定等に伴う案の作成に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定等に伴う案の作成に係る必要な事項に関すること。

(組織等)

第3条 委員会は、委員15人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 市民
- (2) 関係行政機関の職員
- (3) 学識経験を有する者
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合の補充された委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長等)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長及び副委員長は、委員の互選により定める。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会は、委員長が必要と認めるときに招集し、委員長が議長となる。

2 委員会は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に資料を提出させ、又は会議に出席させ、その意見若しくは説明を求めることができる。

(庁内検討会)

第7条 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定等に係る専門的な事項を取りまとめるため、委員会に庁内検討会を置く。

2 庁内検討会は、会長及び会員をもって組織する。

3 会長は副市長をもって充てる。ただし、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、市長が指名するものがその職務を代理する。

4 会員は、秘書課長、企画課長、総務課長、財政課長、環境生活課長、ゼロカーボン推進課長、健康管理課長、農林水産課長、商工観光課長、都市整備課長、建設課長、福祉課長、高齢者支援課長、市民病院事務局長、学校教育課長、生涯学習課長及び農業委員会事務局長をもって充てる。

5 第5条第3項及び前条の規定は、庁内検討会の会議に準用する。この場合において、これらの規定中「委員長」とあるのは「会長」と、「委員会」とあるのは「庁内検討会」と、「委員」とあるのは「会員」と読み替えるものとする。

(庁内検討会の所掌事項)

第8条 庁内検討会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定等に係る重要事項の検討
- (2) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定等に係る各課相互の調整
- (3) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定等に伴う素案の調整
- (4) 前3号に掲げるもののほか、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定等に伴う素案の作成に関する必要な事項

(作業部会)

第9条 前条各号に規定する所掌事項に係る専門的な事項を処理するため、庁内検討会に作業部会を置く。

2 作業部会は、庁内検討会の構成員が所属する課等の職員のうちから、庁内検討会の会長が指名する者をもって組織する。

3 作業部会に部会長を置き、都市整備課長をもって充てる。

4 第5条第3項及び第6条の規定は、作業部会の会議に準用する。この場合において、これらの規定中「委員長」とあるのは「部会長」と、「委員会」とあるのは「作業部会」と、「委員」とあるのは「部会員」と読み替えるものとする。

(作業部会の所掌事項)

第10条 作業部会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定等に必要課題の整理及び解決策の検討
- (2) 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定等に必要調査並びに資料の収集及び作成
- (3) 前2号に掲げるもののほか、都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の策定等に関する基礎的作業

(庶務)

第11条 委員会、庁内検討会及び作業部会の庶務は、都市整備課において処理する。

(その他)

第12条 この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(任期の特例)

2 この規則の施行の日の以後、最初に委嘱又は任命される委員の任期は、第4条の規定にかかわらず、令和7年3月31日までとする。

附 則 (令和6年3月19日規則第21号)

この規則は、令和6年4月1日から施行する。

附 則 (令和6年5月7日規則第28号)

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(適用区分)

2 この規則(第7条第4項の改正規定を除く。)は、令和5年7月26日から適用する。

資料編 2 用語解説

ア行

- **インフラ**
インフラストラクチャー (infrastructure) の略語で、道路や通信、各種公共施設といった社会や産業の基盤となる施設のこと。

カ行

- **開発行為**
主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う、土地の区画形質の変更を行う行為のこと。
- **回遊性のある商業地**
買物客が商店街を快適に効率よく歩き回ることができる空間のこと。
- **狭あい道路**
幅員が狭い道路のこと。一般に幅員4m未満の道路を指す。
- **居住誘導区域**
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、都市機能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のこと。
- **公共交通利用圏**
鉄道駅の半径1km、バス停の半径300mの範囲のこと。(匝瑳市地域公共交通計画に準じて設定)
- **公共施設等総合管理計画**
長期的な視点に立ち、公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担の軽減を図り、公共施設等の最適な配置を実現することを目的とする計画のこと。
- **洪水想定浸水深**
水位周知河川及びその支川等に指定した河川について、想定し得る最大規模の降雨により当該河川が氾濫した場合に、浸水が想定される水深のこと。
- **交通結節点**
人や物の輸送において、複数の異なる交通手段(又は同じ交通手段)を相互に連絡する乗り換え、乗り継ぎ施設のこと。

- **交通ネットワーク**
都市内移動や都市間移動に必要な道路や公共交通等の交通が網の目のように張り巡らされたつながりを指す。
- **国立社会保障・人口問題研究所**
厚生省人口問題研究所と社会保障研究所との統合により平成8年(1996年)12月に設立された機関。日本の将来人口推計や社会保障費用統計の公表、社会保障・人口問題基本調査の実施等を行っている。
- **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。

サ行

- **市街化調整区域**
都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域のこと。
- **指定避難所・指定緊急避難場所**
指定避難所は災害の危険に伴い避難をしてきた被災者等が一定期間滞在するための施設のこと。市町村長により指定が行われる。(災害対策基本法第49条の7)
指定緊急避難場所は、災害の危険から命を守るために緊急的に避難をする場所のこと。市町村長により、洪水、崖崩れ・土石流・地滑り、地震、津波、大規模な火事等の災害種別ごとに指定が行われる。(災害対策基本法第49条の4)
- **集約型都市構造**
中心市街地及び鉄道駅等の主要な交通結節点周辺等に各種都市機能を集約したコンパクトな都市構造のこと。
- **商業・業務地**
店舗等の商業地と、銀行や事務所等の業務地が合わさった地区のこと。
- **生涯活躍のまち形成事業**
地方創生の観点から、国の推進する生涯活躍のまち構想に基づき、全世代・全員活躍型「生涯活躍のまち」を目指した取組のこと。本市では、生涯活躍のまち形成事業の具体的な実施を図るため、「匝瑳市版生涯活躍のまち形成事業計画」を令和2年3月に策定している。

■ 操業環境

工場等で機械等を動かして作業する環境のこと。“操業環境の良さ”とは、工場等が操業しやすい環境を指し、上下水道や電気等のインフラが整備され、工場等からの騒音等の問題がないように住宅地から離れた場所にまとめた土地に造成が行われている状態。

夕行**■ 地区計画**

都市計画法に基づき、特定の地区・街区レベルで定める都市計画のこと。地区の特性に応じた良好な環境の整備や保全のための計画。

■ 地形地物

地形図上の地物等のこと。

■ 津波想定浸水深

最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される水深（浸水深）のこと。

■ 低未利用地

本来、その土地にふさわしい利用がなされるべき土地において、そのような利用がされていない土地のこと。具体例としては、「未利用地」は、空き地、空き家、工場跡地、耕作放棄地等が、「低利用地」としては、資材置場や青空駐車場等がある。

■ デマンド型交通

予約型の運行形態の輸送サービスのこと。

■ 都市機能

一般的に、人々が暮らす上で必要となる、商業、交通・通信、教育・文化・娯楽、医療・福祉機能等や居住機能のこと。

■ 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のこと。

■ 都市機能誘導区域

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のこと。

■ 都市計画

都市の健全な発展と秩序ある整備が図られるよう、土地利用、都市施設及び市街地開発事業に関する計画を総合的・一体的に定め、より良いまちづくりを進めるもの。

■ 都市計画運用指針

今後の都市政策を進めていく上で都市計画制度をどのように運用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が、各制度の趣旨からして、どのような考え方の下でなされることを想定しているか等についての国としての原則的な考え方をしたもの。

■ 都市計画基礎調査

都市計画法に基づき、都市における人口、産業、土地利用、交通等の現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的・定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行うための基礎となるもの。

■ 都市計画区域

都市計画を策定する場ともいえるべきもので、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。

■ 都市計画道路

都市計画において定められる都市施設の一つ。自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路の4種類ある。

■ 都市下水路

主として市街地における雨水を排除するために地方公共団体が管理している下水道（公共下水道及び流域下水道を除く。）で、一定以上の規模のものであり、かつ、地方公共団体が指定したもののこと。

■ 都市構造

都市の骨格となる交通網や土地利用をベースに、都市の姿を概念的に簡単に表現すること。

■ 都市構造の評価に関するハンドブック

国土交通省において、「都市構造の評価手法に関する研究会」での検討成果を踏まえて、コンパクトなまちづくりに向けた取組を支援する参考図書として都市構造の評価手法を取りまとめたもの。



■ 都市のスポンジ化

都市の内部において、空き家、空き地等が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生すること及びその状態のこと。

■ 土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のこと。

■ 土砂災害（特別）警戒区域

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律により、急傾斜地の崩壊等（自然現象として発生した急傾斜地の崩壊、土石流、地滑りをいう。）が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として都道府県知事により指定された区域のこと。

ナ行

■ 農業振興地域

農業振興地域の整備に関する法律（農振法）に基づいて、自然的・経済的社会諸条件を考慮して、総合的に農業の振興を図ることが相当であると認められる地域のこと。

■ 農用地区域

農振法に基づき、農業振興地域内において今後相当長期にわたり農業上の利用を確保すべき土地として市町村が農振整備計画で用途（農地、採草放牧地、農業用施設用地等）を定めて設定する区域のこと。

ハ行

■ ハザードマップ

地震や洪水、津波等の自然災害による被害を予測し、その被害範囲や避難場所、避難経路等を地図化したもののこと。

ヤ行

■ 誘導施設

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設として設定する施設のこと。

■ ユニバーサルデザイン

ユニバーサル＝普遍的な、全体の、という言葉が示しているように、「すべての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障がいの有無等にかかわらず、最初からできるだけ多くの人が利用可能であるようにデザインすること。

■ 用途地域

良好な市街地環境の形成や都市内における住居、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、都市計画法に基づいて建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ等の規制をする区域のこと。目指すべき市街地に応じて用途別に分類される13種類の都市計画の総称。

ラ行

■ 立地適正化計画の手引き

立地適正化計画の作成や変更、運用を支援する観点から、立地適正化計画の作成手順や留意点等を国土交通省がとりまとめたもの。

匝瑳市立地適正化計画

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八793番地2
T E L：0479-73-0091
E-mail：t-keikaku@city.sosa.lg.jp
- ◆ 編集：匝瑳市役所 都市整備課



南昌