

栄町立地適正化計画

<概要版>

立地適正化計画が必要な理由

人口減少、少子高齢化が進行する中で、都市機能の分散化や低密度な市街地の拡散や拡大が進んだ場合、道路、上下水道などの公共投資の効率を悪化させるほか、生活利便施設の利便性の低下、既存市街地の空洞化による空き家の発生と郊外部での自然の喪失など、非効率な都市づくりが進む恐れがあります。

このため、平成26(2014)年に都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）を改正し、効率的・効果的で、持続可能なコンパクトな都市づくりに向け、行政と住民や民間事業者が一体となった取り組みを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

栄町では「栄町都市計画マスタープラン」を策定し、これに基づく取り組みを進めているところですが、人口減少が進むなかにあっても、住民が将来にわたり安心・快適に生活できる「コンパクト+ネットワーク」型の都市の構築を図るため、「栄町立地適正化計画」を策定するものです。

立地適正化計画策定の背景と目的

わが国においては、今後、急速な人口減少が見込まれており、拡大した市街地のまま人口が減少すると、居住の低密度化が進み、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが課題となっています。

このような中で、国においては、こうした都市づくりへの課題に対応するため、平成26(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り、コンパクトなまちづくりを進めることを目的とする、立地適正化計画制度を創設しました。

栄町においては、昭和53(1978)年から住宅団地の開発が進み人口が急激に増加しましたが、その後平成7(1995)年をピークに減少に転じており、このまま人口が減少し、居住の低密度が進んだ場合、医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が、将来困難になることも想定されます。また、道路や上下水道などのインフラ施設の老朽化も進みつつあり、生活や生産などの様々な都市活動を支えていくための整備・維持管理費用は、増大していくことも想定されます。

このような背景を踏まえ、栄町においても町の活性化、定住・移住の促進に向け、「栄町都市計画マスタープラン」を策定し、これに基づく取り組みを進めているところです。今後さらに人口減少が進むなかにあっても、住民が将来にわたり安心・快適に生活できるコンパクトな都市を構築するため、「栄町立地適正化計画（以下、本計画）」を策定します。

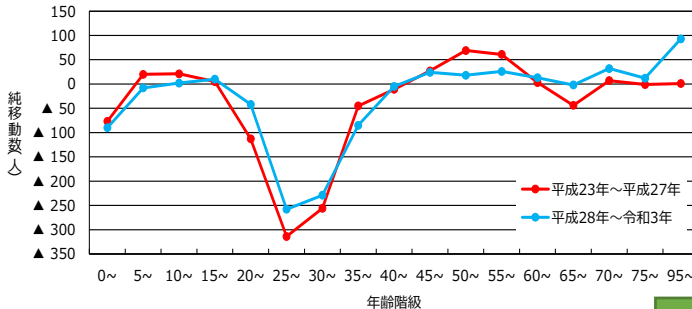
栄町の現状と課題

■人口減少・高齢化のさらなる進行

○概ね20年後の令和22(2040)年には、平成27(2015)年と比較して約8,000人の人口減が予測されます。

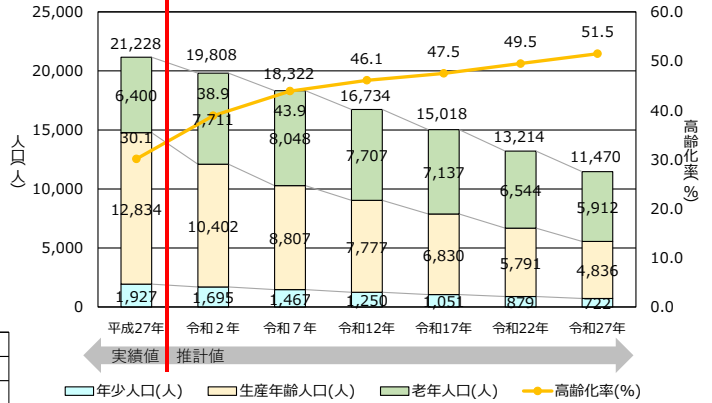
○高齢化率は令和22(2040)年に約50%に達し、住民の2人に1人が高齢者となることが予測されます。

＜年齢5歳階級別の純移動数＞



[資料：住民基本台帳、簡易生命表(厚生労働省)]

＜人口・高齢化率の将来見通し＞



[資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所]

■町外への転出が顕著な若者・子育て世代

○20~30歳代は転出超過となっており、総人口の減少に大きく影響しています。

高齢者にとって暮らしやすいまち、若者・子育て世代が「住んでみたい」と思えるまちの形成

■自然災害への対応

○令和元(2019)年の台風15号や19号は、本町にも大きな被害をもたらしました。自然災害に対する住民の関心も高く、生命や財産を守ることでできるまちづくりが大きな課題となっています。

立地適正化計画でまちはどう変わるか？

■立地適正化計画とは

将来の人口減少や少子高齢化の進行を見据え、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする全ての住民が公共交通により、これらの生活利便施設等にアクセスできるコンパクトなまちを実現するため、「都市再生特別措置法」に基づき市町村が策定する計画です。

○誘導施設の設定

住民の日常の生活利便性を確保するため、都市機能誘導区域に立地を誘導・維持する施設です。

○都市機能誘導区域の設定

誘導施設の立地を誘導し、住民の日常の生活利便性を確保するためのエリアです。

○居住誘導区域の設定

一定の人口密度を維持し、日常生活のサービスなどが持続的に確保されるよう居住を誘導するエリアです。

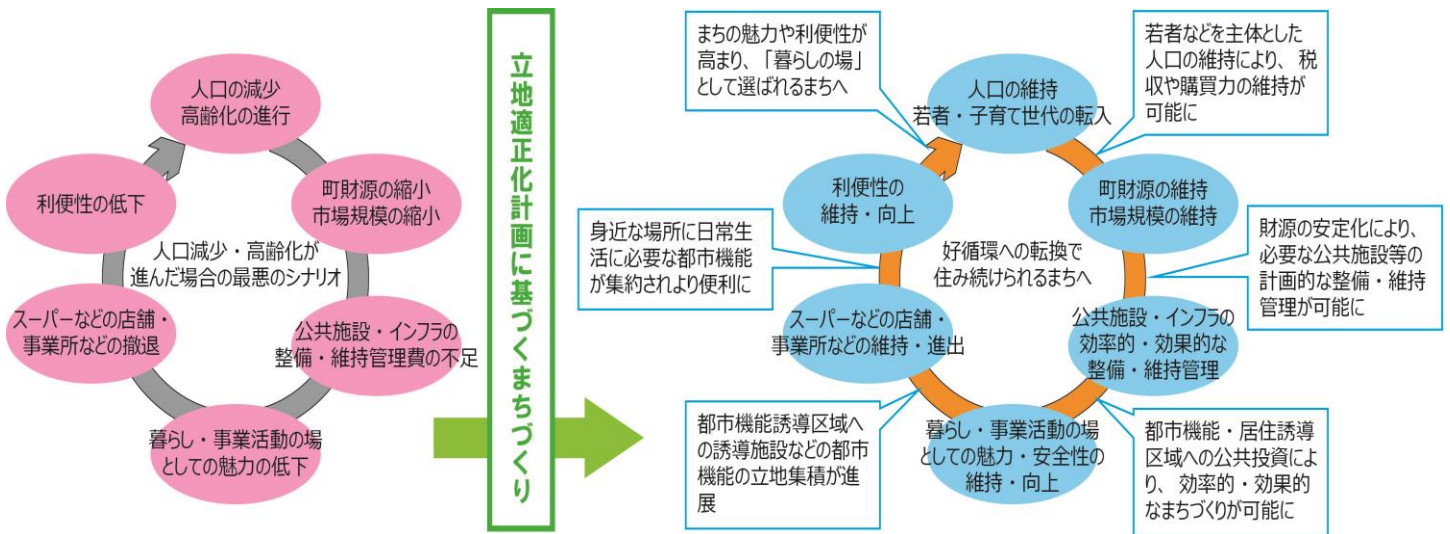
○防災指針の設定

安全で安心できるまちづくりに向けて、災害リスクに応じた総合的な対策を位置づけます。

安全なエリアへ都市機能・居住の各機能を誘導することで、利便性が高く効率的なまちづくりを実現

■立地適正化計画の意義やメリット

立地適正化計画に沿ったまちづくりを進めることで、人口減少・少子高齢化の下にあっては便利で住み続けることのできるまちの実現が期待されます。



まちづくりの基本方針

人口減少と高齢化の進行が予測される中において、町の将来像である「ひとが元気 まちが元気 みんなでつくる水と緑のふるさと さかえ（栄町第5次総合計画）」を実現するため、住宅団地を中心に、町域で多様な世代が快適に暮らせるまちづくりを進める視点から、本計画では、以下のまちづくり目標を掲げるとともに、これらに則した施策・誘導方針に基づき、まちづくりを進めます。

<将来像>

ひとが元気 まちが元気 みんなでつくる水と緑のふるさと さかえ

<まちづくり目標>

【メインターゲット】
多世代集住型
コンパクトシティへの再構築

<施策・誘導方針>

<メインターゲット：多世代集住型コンパクト
シティへの再構築>

- ニーズに対応した都市機能が集積する拠点を形成する
- 利用しやすい公共交通を確保する
- 災害に対する暮らしの安全性を高める

【サブターゲット】

【サブターゲット①】

高齢者等が安心してずっと暮らせるまち

- 安全で歩きたくなる空間を確保する
- 生活スタイルの変化に対応した住み替えを支援する

【サブターゲット②】

若者・子育て世代が移り住んで快適に暮らせるまち

- 良質な都市基盤施設の整ったエリアへ居住を誘導する
- 広域的な機能分担を視野に入れた道路ネットワークを構築する

誘導施設・誘導区域

■都市機能誘導区域

まちづくり目標（メインターゲット）である「多世代集住型コンパクトシティへの再構築」の実現に向け、暮らしの利便性と暮らしの場としての魅力を高めるため、誰もが日常的に利用する都市機能の集積を誘導するエリアとして、次の考え方から都市機能誘導区域を設定します。

【区域設定の考え方】

- ・都市計画マスタープランの将来都市構造において、拠点に位置づけられていること
- ・既に一定程度の都市機能が集積していること
- ・公共交通によるアクセス性が良いこと
- ・周辺に一定規模の人口配置が見込まれること
- ・災害に対する安全が確保されること

■居住誘導区域

まちづくり目標（サブターゲット）である「高齢者が安心してずっと暮らせるまち」「若者・子育て世代が移り住んで快適に暮らせるまち」の実現に向け、高齢者が住み慣れた地域に住み続けることができ、かつ若者・子育て世代に暮らしの場として選ばれる、快適な居住環境を提供するエリアとして次の考え方から設定します。

【区域設定の考え方】

- ・適正な水準の人口密度の維持・誘導が見込まれること
- ・都市機能への公共交通によるアクセスが良いこと
- ・良好な居住環境の確保が可能であること
- ・災害に対する安全性が確保できること

<区域別面積>

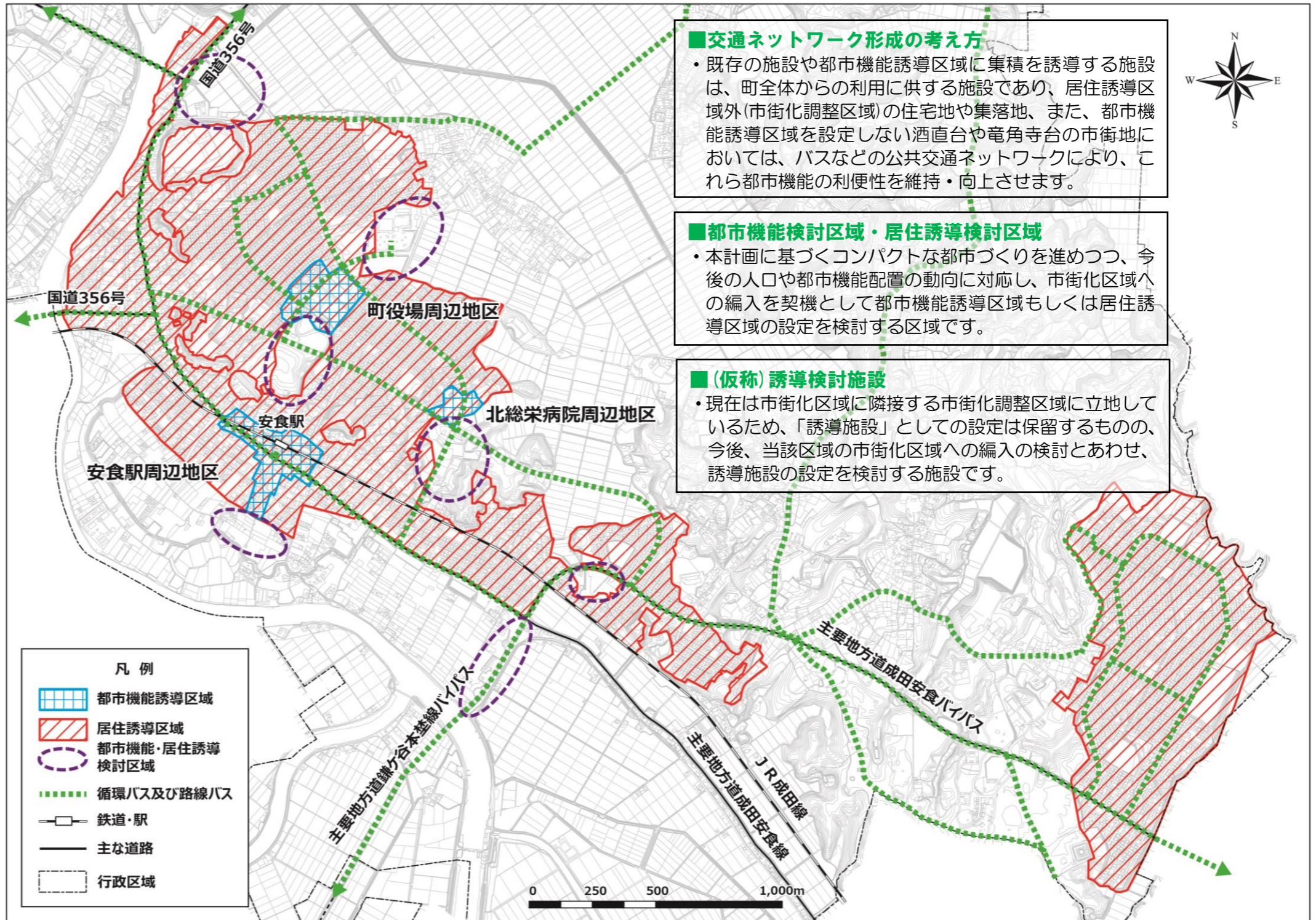
区域・地区	面積(ha)
安食駅周辺地区	6.1ha
町役場周辺地区	5.6ha
北総栄病院周辺地区	1.7ha
都市機能誘導区域 計	13.4ha (3.9%)
居住誘導区域	297.3ha (86.7%)

※（ ）内は市街化区域面積(343ha)に占める割合
 ※居住誘導区域面積には、重複する都市機能誘導区域面積を含む

■都市機能増進施設(誘導施設)

暮らしの場としての利便性・魅力を高めるため、都市機能誘導区域に立地誘導または機能維持を図る施設として、まちづくり目標に則し、次の施設を設定します。

まちづくり目標	対象区域	機能・誘導施設(根拠法等)
高齢者等が安心してずっと暮らせるまち	町役場・安食駅・北総栄病院の各周辺地区及び検討区域	介護福祉機能 ○地域包括支援センター (介護保険法第115条の46条1項に規定する施設) 障がい福祉機能 ○障がい者福祉サービス事業所 (障害者総合支援法に基づく施設)
若者・子育て世代が移り住んで快適に暮らせるまち		子育て機能 ○子育て包括支援センター等※ (児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う事業所)
世代共通で、その利便性を支える施設		商業機能 ○ショッピングセンター・スーパーマーケット (店舗面積が1,000㎡以上の商業施設) 医療機能 ○病院※ (医療法第1条の5第1項の施設) 教育/文化機能 ○文化ホール・図書館※ (ふれあいプラザさかえの設置及び管理に関する条例に基づく施設)



■交通ネットワーク形成の考え方

既存の施設や都市機能誘導区域に集積を誘導する施設は、町全体からの利用に供する施設であり、居住誘導区域外(市街化調整区域)の住宅地や集落地、また、都市機能誘導区域を設定しない酒直台や竜角寺台の市街地においては、バスなどの公共交通ネットワークにより、これら都市機能の利便性を維持・向上させます。

■都市機能検討区域・居住誘導検討区域

本計画に基づくコンパクトな都市づくりを進めつつ、今後の人口や都市機能配置の動向に対応し、市街化区域への編入を契機として都市機能誘導区域もしくは居住誘導区域の設定を検討する区域です。

■(仮称)誘導検討施設

現在は市街化区域に隣接する市街化調整区域に立地しているため、「誘導施設」としての設定は保留するものの、今後、当該区域の市街化区域への編入の検討とあわせ、誘導施設の設定を検討する施設です。

※赤字の施設は「(仮称)誘導検討施設」を示す。

誘導施策

誘導施策とは、居住誘導区域及び都市機能誘導区域への機能誘導の促進に加え、これらの区域外への機能立地を抑制するために講ずる施策です。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域は、まちづくり目標を実現するために機能誘導を図る区域であることから、法に基づく届出制度を適切に運用するとともに、「課題解決のための施策・誘導方針」に則した、次のような誘導施策を展開します。

国による支援の活用（財政や金融上の支援措置、税制上の優遇など）

町が取り組む誘導施策	多世代集住型コンパクトシティへの再構築（M）	施策・誘導方針M-1 ニーズに対応した都市機能が集積する拠点を形成する	○都市機能誘導区域への都市機能の立地誘導・集約化 ○インセンティブ（誘因）制度の導入検討	
		施策・誘導方針M-2 利用しやすい公共交通を確保する	○鉄道の利便性の向上 ○バス交通の利便性の向上	
		施策・誘導方針M-3 災害に対する暮らしの安全性を高める	○建築物不燃化・耐震化の促進 ○延焼遮断・遅延効果の高い公共空間の確保・整備 ○ライフライン等の耐震対策	
	ずっと暮らせるまち（S①）	高齢者が安心して暮らせるまち（S①）	施策・誘導方針S①-1 安全で歩きたくなる空間を確保する	○歩行空間の確保・適切な維持管理 ○バリアフリー化の推進
			施策・誘導方針S①-2 生活スタイルの変化に対応した住み替えを支援する	○高齢者のニーズに対応した住宅の確保・供給 ○居住形態を考慮した建築制限の見直し ○不動産の流動化の促進
			施策・誘導方針S②-1 良質な都市基盤施設の整ったエリアへの居住を誘導する	○良質な都市基盤施設の適切な維持管理 ○空き家等の有効活用の促進 ○定住・移住の支援 ○新たな住宅地開発の推進
	で快適に暮らせるまち（S②）	若者・子育て世代が移り住んで快適に暮らせるまち（S②）	施策・誘導方針S②-2 広域的な機能分担を視野に入れた道路ネットワークを構築する	○幹線道路の整備

※図中の「M」は「メインターゲット」を、「S」は「サブターゲット」を示します。

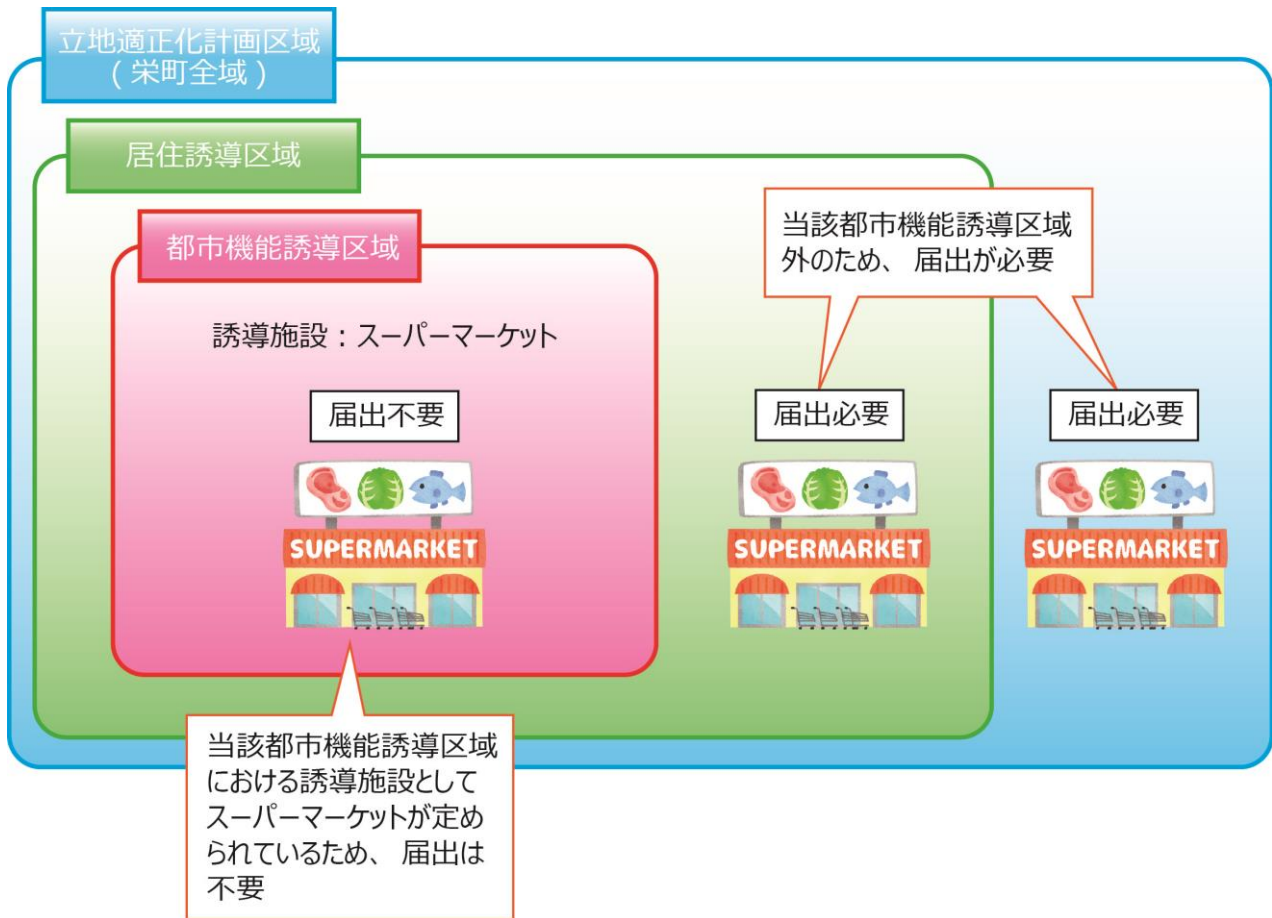
■届出制度による機能誘導

都市機能誘導区域・居住誘導区域の内外で、次に示す行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法の規定に基づき、届出が必要となります。

【都市機能誘導区域外において事前届出が必要な行為】

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	●誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ●建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ●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

<届出対象のイメージ>



【都市機能誘導区域内において事前届出が必要な行為】

誘導施設の休廃止	誘導施設を休止または廃止する場合
----------	------------------

【居住誘導区域外において事前届出が必要な行為】

開発行為	●3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ●1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地の規模が1,000㎡以上のもの
建築等行為	●3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ●建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

防災指針

本町では、居住誘導区域の一部が水防法に基づく浸水想定区域と重なるなど、災害リスクを有しています。
このため、今後、災害リスクを踏まえた防災・減災まちづくりに向け、ハード・ソフトの両面から対策を進めます。

＜防災まちづくりに向けた将来像＞

いのちを守るまち 暮らしを守るまち みんなで守るまち

取組方針① 『いのちを』守るまちづくり（「減災」の視点）

＜洪水（外水氾濫）＞

- 避難所の見直し
- 避難空間・要配慮者利用施設の耐水化・堅牢化
- 避難場所としての民間施設の利活用
- 警戒避難体制の強化
- 避難確保計画の作成支援
- 公園の活用
- 各種事業・制度の活用による安全性の確保

＜土砂災害＞

- 土砂災害危険箇所の公表
- 土砂災害警戒区域における警戒避難体制の整備

取組方針② 『暮らしを』守るまちづくり（「予防」の視点）

＜洪水（外水氾濫）＞

- 宅地化の適正誘導
- 危険区域の巡視
- 水防計画に基づく水害の未然防止
- 河川施設及び重要水防区域の整備・点検・維持管理

＜雨水出水（内水）＞

- 内水ハザードに応じた対策の検討

＜土砂災害＞

- 砂防工事などの防災対策
- 土砂災害警戒区域等の指定

取組方針③ 『みんなで』守るまちづくり

- 防災知識の普及
- 自主防災体制の育成
- 災害時要配慮者の安全確保対策
- 情報伝達の強化
- 人材の育成

■洪水（外水氾濫）による災害リスク

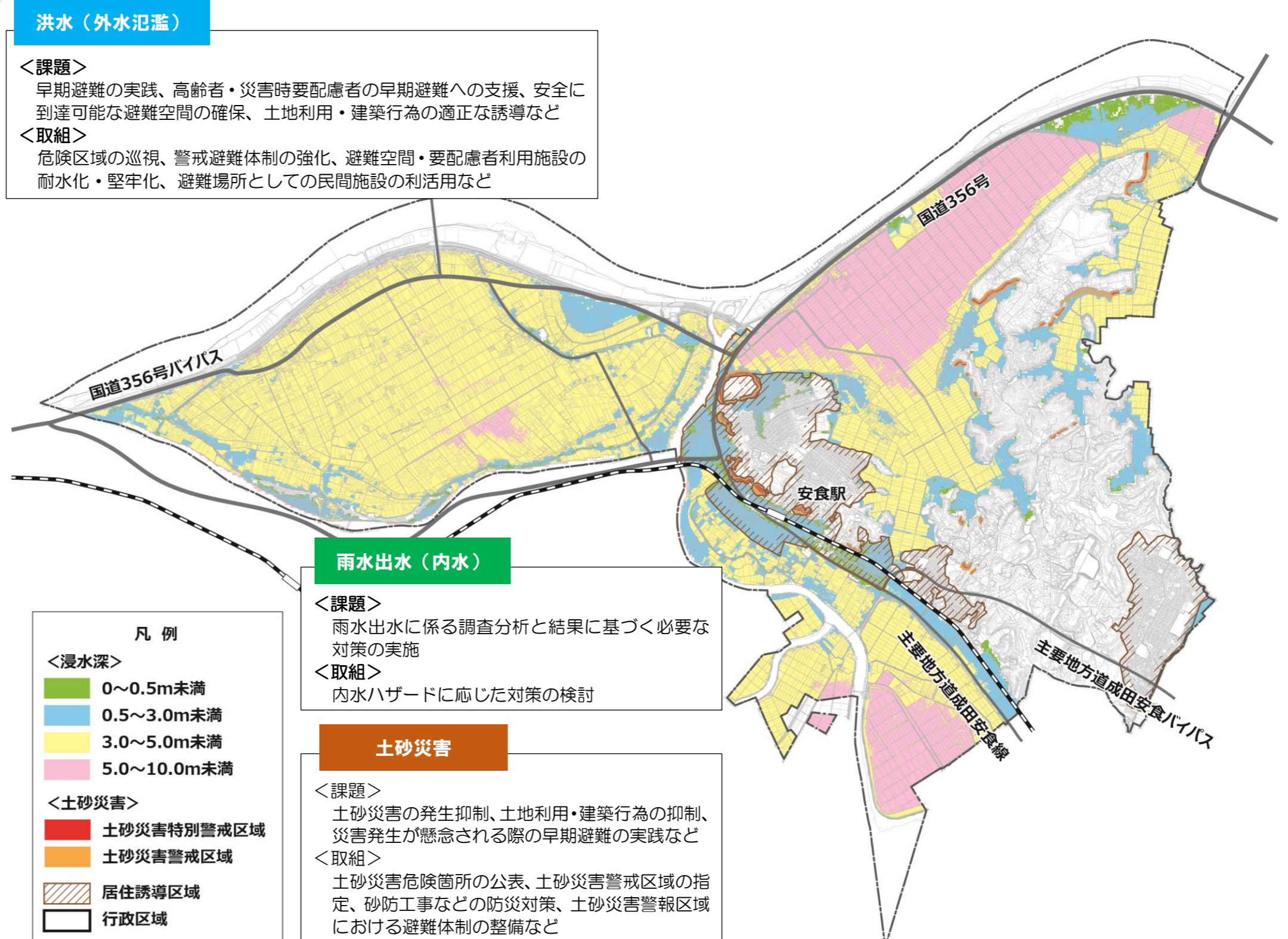
- ・利根川の越水や堤防の決壊などにより、安食や安食駅周辺では1階部分が水没する可能性があります。これらの区域には高齢者などの災害時要配慮者が多く居住しています。
- ・浸水する期間が長くなることが想定され、避難生活が長期化する可能性があります。

■雨水出水（内水）による災害リスク

- ・下水道整備などにより、近年、内水は発生していませんが、想定を超える降雨による内水の発生が懸念されます。

■土砂災害による災害リスク

- ・急傾斜地の崩壊の恐れがある区域が指定されており、生命・財産に対する被害や土砂による避難路の寸断などが懸念されます。



洪水（外水氾濫）

＜課題＞
早期避難の実践、高齢者・災害時要配慮者の早期避難への支援、安全に到達可能な避難空間の確保、土地利用・建築行為の適正な誘導など

＜取組＞
危険区域の巡視、警戒避難体制の強化、避難空間・要配慮者利用施設の耐水化・堅牢化、避難場所としての民間施設の利活用など

雨水出水（内水）

＜課題＞
雨水出水に係る調査分析と結果に基づく必要な対策の実施

＜取組＞
内水ハザードに応じた対策の検討

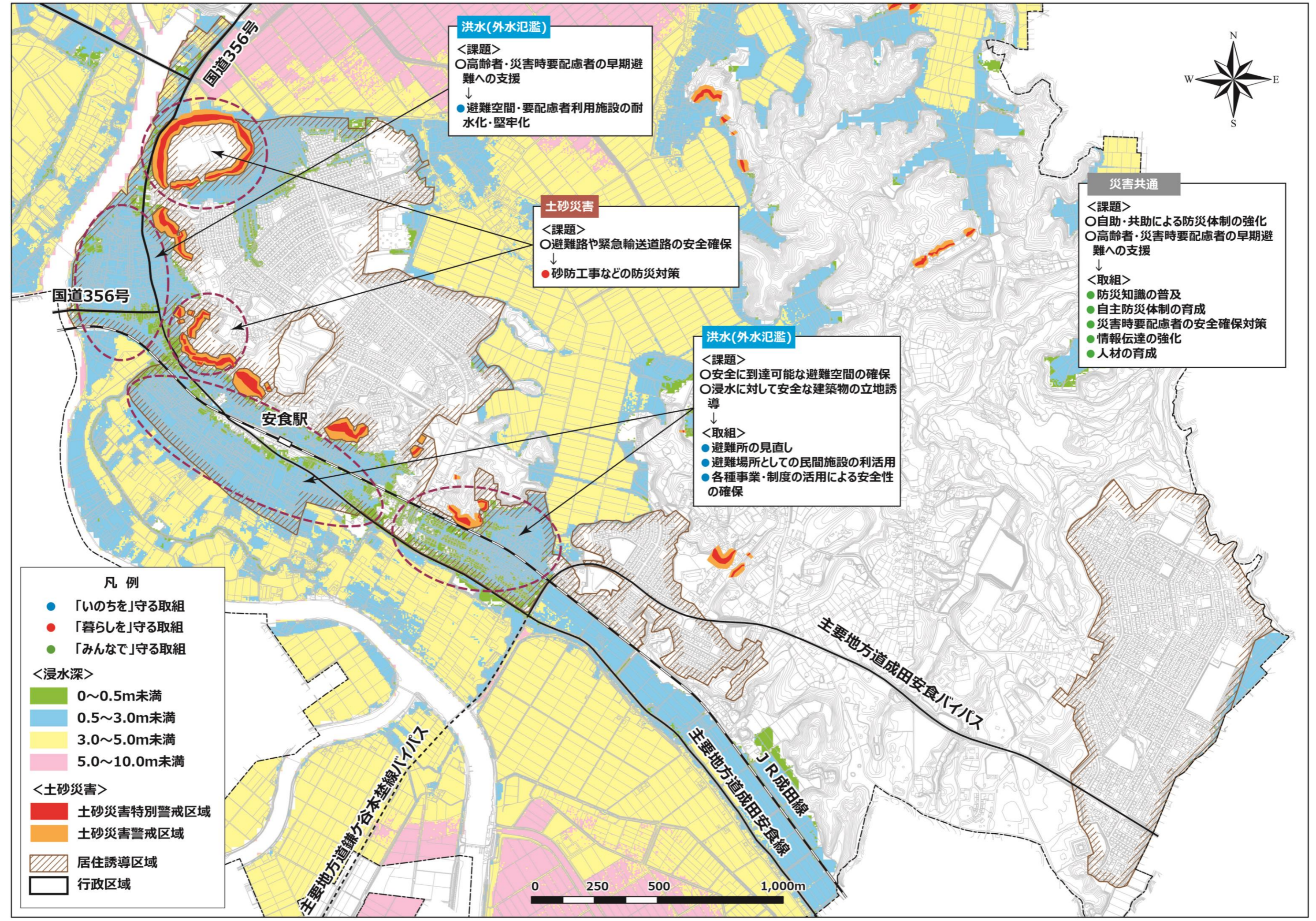
土砂災害

＜課題＞
土砂災害の発生抑制、土地利用・建築行為の抑制、災害発生が懸念される際の早期避難の実践など

＜取組＞
土砂災害危険箇所の公表、土砂災害警戒区域の指定、砂防工事などの防災対策、土砂災害警戒区域における避難体制の整備など

凡例

＜浸水深＞	0～0.5m未満
	0.5～3.0m未満
	3.0～5.0m未満
	5.0～10.0m未満
＜土砂災害＞	土砂災害特別警戒区域
	土砂災害警戒区域
	居住誘導区域
	行政区域



洪水(外水氾濫)

<課題>
 ○高齢者・災害時要配慮者の早期避難への支援
 ↓
 ●避難空間・要配慮者利用施設の耐水化・堅牢化

土砂災害

<課題>
 ○避難路や緊急輸送道路の安全確保
 ↓
 ●砂防工事などの防災対策

洪水(外水氾濫)

<課題>
 ○安全に到達可能な避難空間の確保
 ○浸水に対して安全な建築物の立地誘導
 ↓
 <取組>
 ●避難所の見直し
 ●避難場所としての民間施設の利活用
 ●各種事業・制度の活用による安全性の確保

災害共通

<課題>
 ○自助・共助による防災体制の強化
 ○高齢者・災害時要配慮者の早期避難への支援
 ↓
 <取組>
 ●防災知識の普及
 ●自主防災体制の育成
 ●災害時要配慮者の安全確保対策
 ●情報伝達の強化
 ●人材の育成

凡例

- 「いのちを守る取組
- 「暮らしを守る取組
- 「みんなでを守る取組

<浸水深>

- 0~0.5m未満
- 0.5~3.0m未満
- 3.0~5.0m未満
- 5.0~10.0m未満

<土砂災害>

- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 居住誘導区域
- 行政区

0 250 500 1,000m

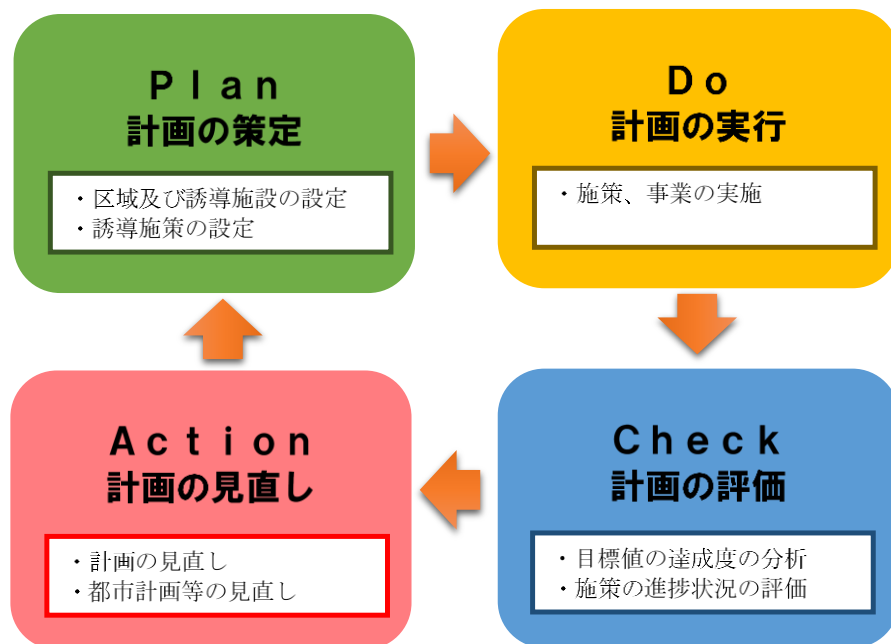
目標指標・施策の達成状況に対する評価

■施策の達成状況に対する評価

施策の達成状況を確認するため、計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に評価する目標値を設定します。

具体的には、「PDCA」のマネジメントサイクルにより、5年ごとに設定した目標値の達成度を評価することで、必要な計画等の見直しにつなげていきます。

＜PDCAによる進行管理のイメージ＞



■目標指標

目標指標は、3つのまちづくり目標ごとに、次のように評価指標と目標値を設定します。

「多世代集住型コンパクトシティへの再構築」に向けた目標値

■評価指標

- ・居住誘導区域内の平均地価
- ・都市機能誘導区域内の平均地価

■目標値

現状 (令和2年)	目標年次 (令和23年)
32,400円/㎡ 45,500円/㎡	現状以上「※」

(上段：居住誘導区域、下段：都市機能誘導区域)
「※」物価変動の影響を除いた実質価格

「高齢者が安心してずっと暮らせるまち」に向けた目標値

■評価指標

- ・65歳以上の転入数と転出数の差

■目標値

現状 (平成22⇒27年)	目標年次 (令和23年)
-59人	0人以上

「若者・子育て世代が移り住んで快適に暮らせるまち」に向けた目標値

■評価指標

- ・20～40歳代の転入数と転出数の差

■目標値

現状 (平成22⇒27年)	目標年次 (令和23年)
-591人	0人以上

効果の発現

効果の発現

効果の発現

町の将来像

「ひとが元気 まちが元気 みんなでつくる水と緑のふるさと さかえ」の実現へ

■効果指標

期待される効果	目標値	
	現状(令和2年)	目標年次(令和23年)
居住誘導区域内の人口密度	53.1人/ha	45人/ha