蓮田市立地適正化計画　概要版(案)

1. 立地適正化計画とは

〔立地適正化計画策定の背景〕

蓮田市では計画的なまちづくりにより、高度成長期の首都圏における人口増加を適切に受け止め、着実に成長を続けてきました。その後、平成の時代に入って日本全体が低成長期に入るとともに本市の人口も増加から減少に転じ、従来の人口増加を前提としたまちづくりを継続することでは解決できない様々な問題が生じるようになりました。

例えば市街地拡散と人口密度低下の問題が挙げられます。本市では自家用車の普及とこれに対応した道路整備により移動が便利になった一方で、公共交通の利便性が低下し、本来優先的に都市機能が集積されるべき市街地だけでなく郊外に都市機能が拡散した結果、市街地内の人口が伸びず、将来的には人口の減少に伴い、人口密度が低下することが見込まれています。

人口密度が低下すると、様々な都市サービスの提供を継続することが困難となります。例として、店舗の撤退や利用者減による施設や活動機会の縮小、利用者減少によるバス路線の減便や廃止などが挙げられます。

都市の利便性低下に伴う更なる人口減少や、都市活力の低下による税収の低下などにより都市経営の安定が維持できなくなることがないように、市では新たなまちづくりへの転換に対応するため、「蓮田市立地適正化計画」を定めることとしました。

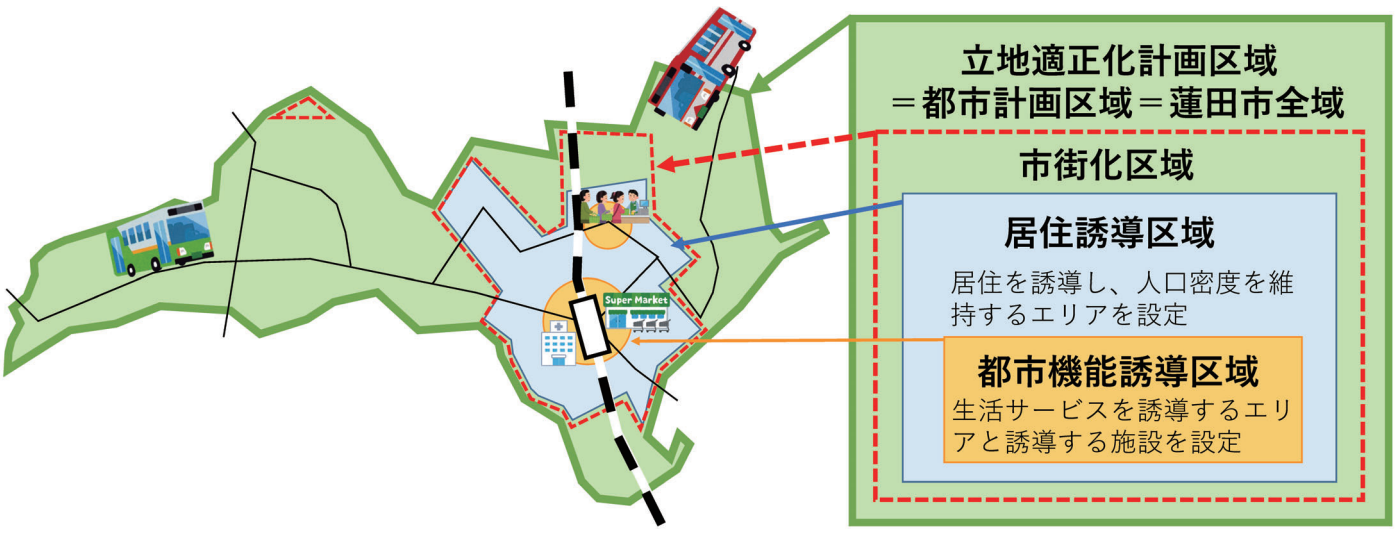
〔立地適正化計画で定めること〕

立地適正化計画では、都市の拠点に都市機能を集約して公共交通ネットワークでアクセスしやすくするコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを支える都市機能、居住の誘導及び自然災害対策のための防災指針などを定めます。

コンパクト・プラス・ネットワークについては次のページで！

人口減少下においても、医療、福祉、商業等の必要な生活サービスが確保され、住民が安心して暮らせる都市を作るための計画。

「居住誘導区域(都市再生特別措置法第81条第2項第2号)」、「都市機能誘導区域(法第81条第2項第3号)」を定める。



出典：蓮田市都市計画課資料

2. 現況と課題

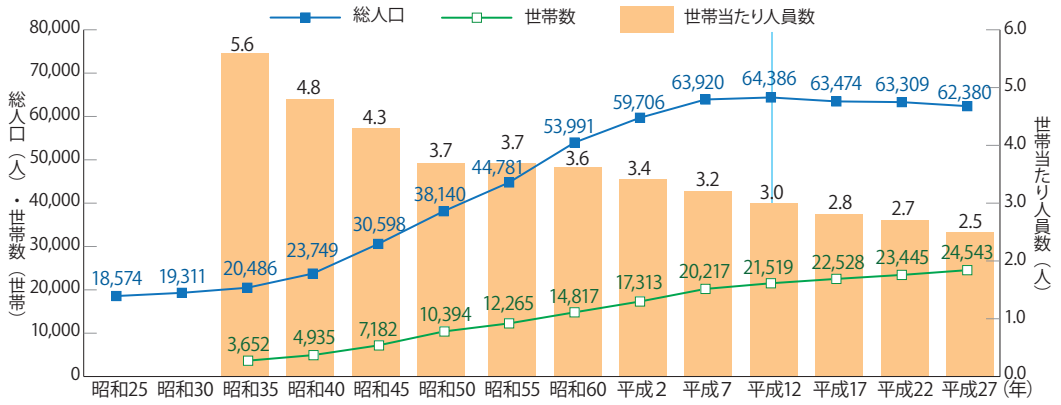
■人口

〔これまでの人口・世帯数の推移〕

本市の総人口は、高度経済成長期から増加を続けてきましたが、平成12（2000）年以降は減少に転じています。

世帯数は人口が減少に転じてからも世帯規模の縮小を背景として増加傾向を維持しています。

◆人口・世帯数・世帯あたり人員数の推移



出典：総務省統計局「国勢調査」

〔将来人口の見通し〕

「蓮田市人口ビジョン」（平成28年2月策定）で行われた市独自の将来人口推計では、平成27（2015）年に62,380人の総人口が、令和22（2040）年には約56,000まで減少することが見込まれており、老年人口比率は平成27（2015）年の29.3%から令和22（2040）年には33.8%まで上昇するものと見込まれています。

コンパクト・プラス・ネットワークのねらい

居住や都市機能の集積により、住民の生活利便性の維持・向上、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化、行政サービスの効率化・コスト削減を実現します。

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- ○ **人口減少・高齢者の増加**
- ○ **拡散した市街地**

■ **都市の生活を支える機能の低下**

○医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に

○公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

■ **地域経済の衰退**

○地域の産業の停滞、企業の撤退

○中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

■ **厳しい財政状況**

○社会保障費の増加

○インフラの老朽化への対応

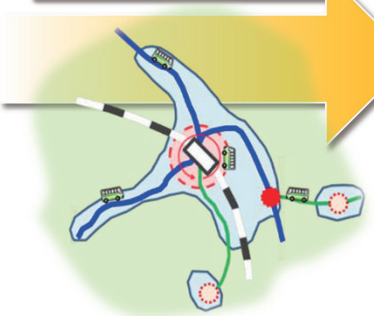
コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

＋

ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた多極ネットワーク型コンパクトシティ

コンパクトシティ化による効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
- 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進

➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
- 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大

➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
- 地価の維持・固定資産税収の確保
- 健康増進による社会保障費の抑制

➡ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
- CO2排出量の削減

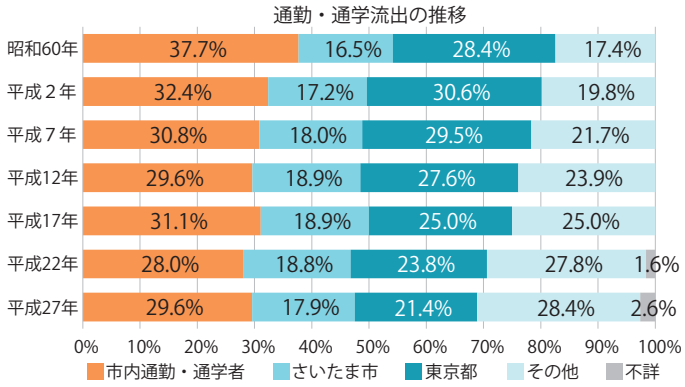
➡ 低炭素型の都市構造の実現

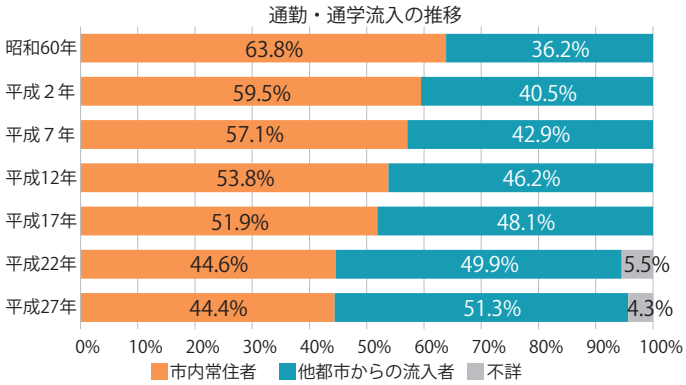
出典：国土交通省資料

■人の動き（通勤・通学流動）の変化

本市は通勤・通学者の市外流出比率が約7割を占めるいわゆるベッドタウンですが、一方で市外からの通勤・通学流入の比率が上昇してきました。安定した都市経営のためには、都市内での経済循環を活性化することによる税収の確保が不可欠であり、中心商業地の活性化による商業の振興や産業用地の確保による雇用の創出が課題となります。

◆流入元・流出先別の割合の推移





出典：総務省統計局「国勢調査」

本計画の課題

① 都市経営の持続性を高める都市内経済循環の活性化
② 市民や来街者の様々な活動の結節点となる中心拠点の育成
③ 住宅市街地の活力低下や老朽化への対応
④ 災害に強い市街地の形成

3. 基本方針

将来都市像

都市と自然が調和した、歴史と未来が交差するまち 蓮田

まちづくりの方針（ターゲット）

① ２つの拠点への都市機能集約再編による都市の魅力向上
② 誰もがまちに出たくなる、歩いて居心地のいい市街地空間づくり
③ 子育て世代に選ばれる子育てしやすい街なか環境の形成
④ 既成住宅市街地の適切な更新誘導によるコミュニティ活力の維持
⑤ 市民と行政がともに手を携えて進める災害に強いまちづくり

◆骨格構造図

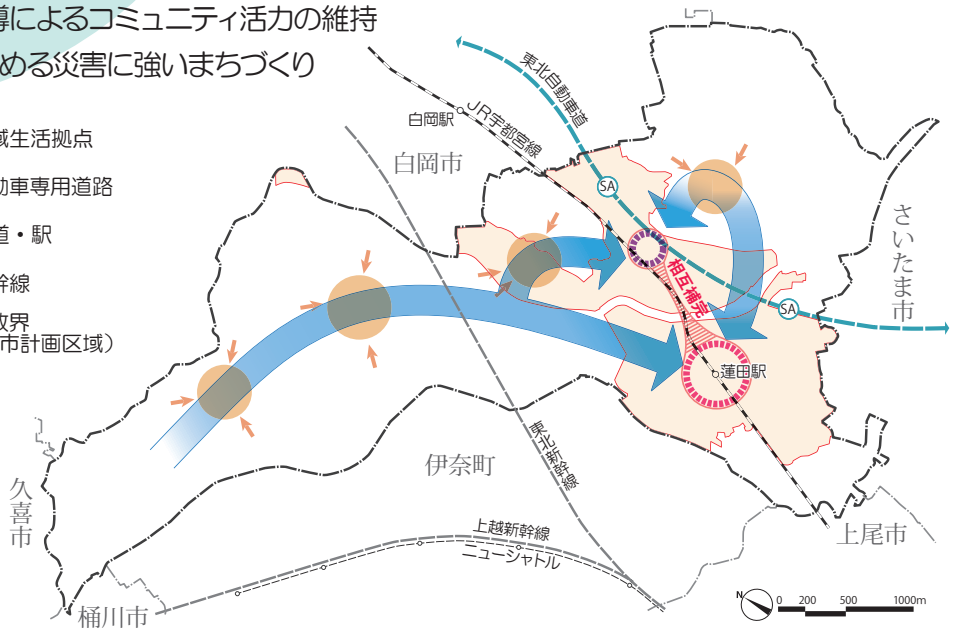
２つの拠点
（都市機能誘導区域指定を検討）
- 都市拠点（蓮田駅周辺）
- 行政拠点（市役所周辺）

公共交通軸
- 地域生活拠点と２つの拠点を結ぶ

市街化区域
- 一部を除き居住誘導区域指定を検討

- 地域生活拠点
- 自動車専用道路
- 鉄道・駅
- 新幹線
- 行政界（都市計画区域）

※具体的な規模や位置を規定するものではありません



4. 誘導区域等の設定

■都市機能誘導区域

〔都市機能誘導区域とは〕

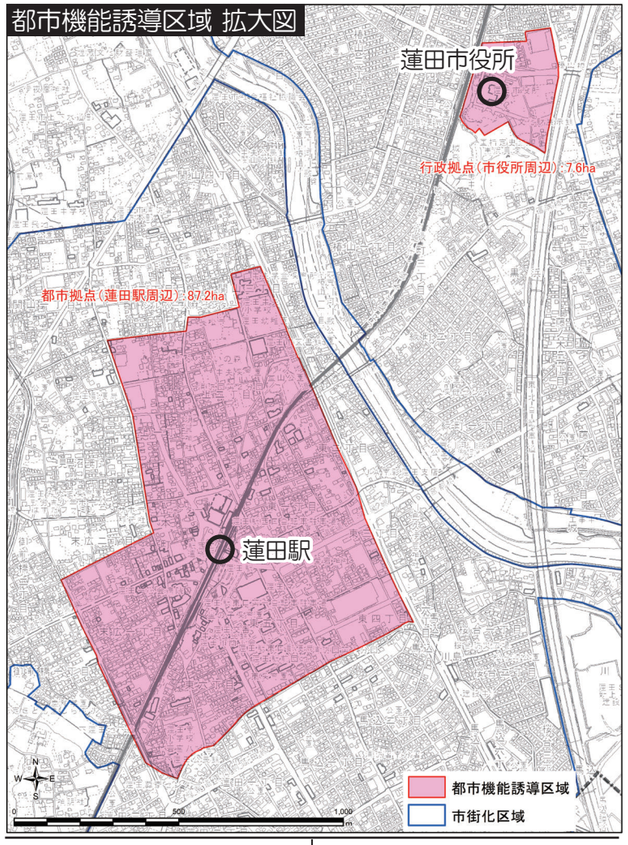
都市機能誘導区域は、行政・福祉・子育て支援・医療・商業等の様々な都市機能増進施設（都市機能誘導施設）について、都市の拠点となる地区に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図り、都市の持続性の向上を図るために定める区域です。

〔設定の考え方〕

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、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

〔設定する区域〕

本市では、まちの中心拠点である都市拠点（蓮田駅周辺）と行政拠点（市役所周辺）の2つの拠点に、都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」を設定します。



〔都市機能誘導施設〕

都市機能誘導区域に立地を誘導する「誘導施設」を下表のとおり設定します。併せて、それぞれの施設の定義を示します。なお、2つの拠点間の相互補完により高次都市機能の誘導を目指すという基本方針に従い、拠点ごとの誘導施設は定めません。

◆誘導施設及びその定義

都市機能	小　分　類	定　　義
行政機能	市役所本庁舎・行政センター	地方自治法第155条第1項
子育て（支援）機能	地域子育て支援拠点施設	児童福祉法第6条の3
	保育所（小規模保育事業含む）	児童福祉法（第6条の3、第7条、第34条の15、第39条）
	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
	幼稚園	学校教育法（第1条）
商業機能	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項（店舗面積1,000㎡超）
医療機能	病院	医療法第1条の5（病床数20床以上）
教育・文化機能	中央公民館	社会教育法第23条の2
	文化会館・ホール	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条第1項
	博物館・美術館	博物館法（第2条第1項、第29条）
	図書館	図書館法第2条第1項

■居住誘導区域

〔居住誘導区域とは〕

居住誘導区域は、人口が減少していく中にあっても人口密度を維持することによって生活サービスや公共交通が持続的に確保されるよう、人口の維持・誘導を定める区域に指定するものです。

〔設定の考え方〕

蓮田市では、以下の考え方により居住誘導区域を設定します。

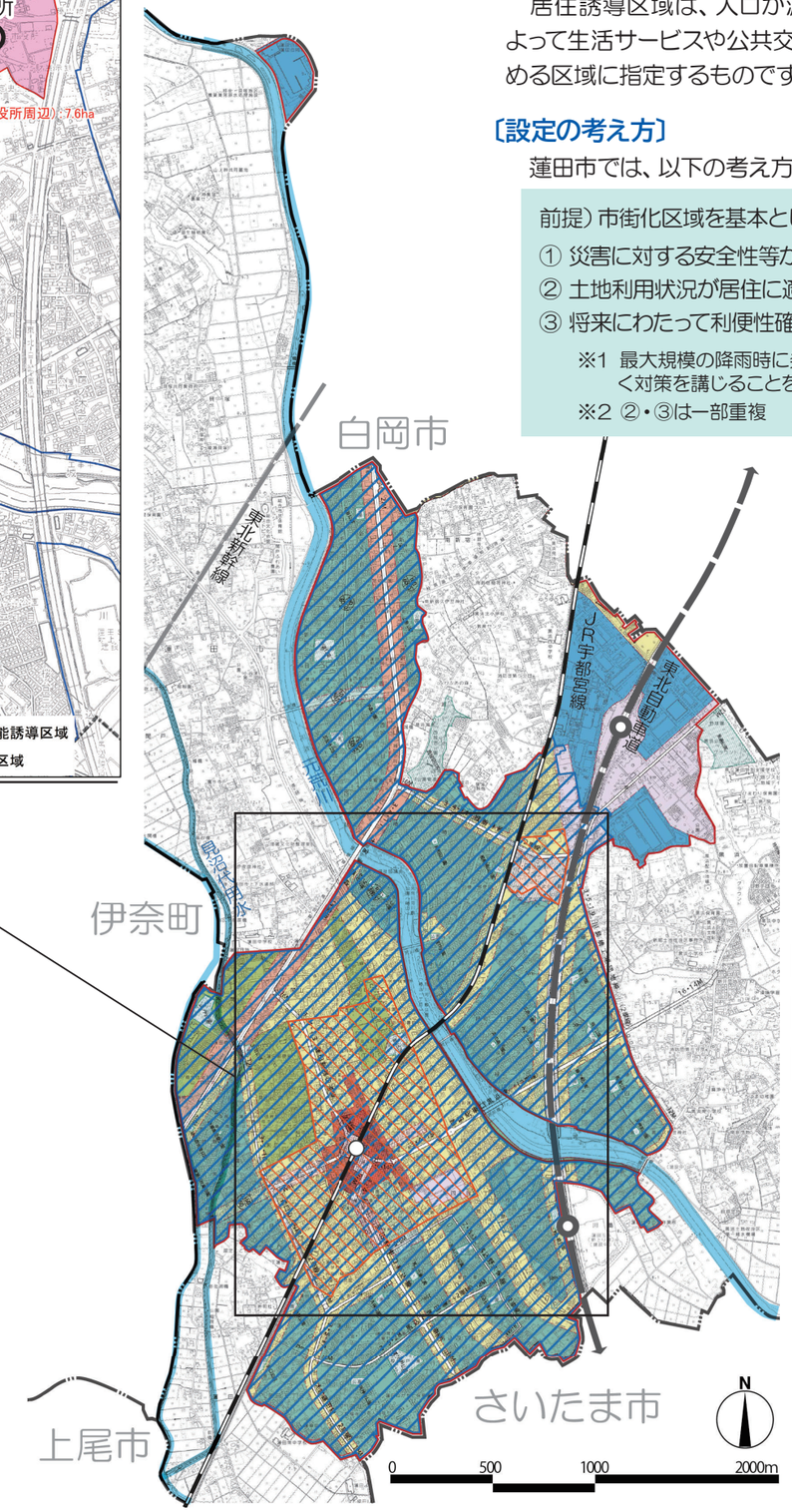
前提）市街化区域を基本として設定する
① 災害に対する安全性等が確保されない区域を除く
② 土地利用状況が居住に適していない区域（産業系土地利用を誘導する区域）を除く
③ 将来にわたって利便性確保が難しい区域（黒浜の工業系用途地域指定等）を除く

※1 最大規模の降雨時に発生が想定される洪水の浸水想定区域については、防災指針に基づく対策を講じることを前提として、居住誘導区域に含めます
※2 ②・③は一部重複

〔設定する区域〕

本市では、居住誘導区域を市街化区域を基本として定めることとし、市街化区域のうち工業専用地域、一部の準工業地域、白岡市に隣接する飛び地状の住居系用途地域指定区域を除く区域に定めることとします。

設定する区域の位置及び範囲は左の図に示すとおりです。



凡例

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域 ※1
- 市街化区域

市街化区域のうち、※1の表示がない区域は「居住誘導区域外」

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居専用地域
- 第2種住居専用地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業専用地域

5. 防災指針

〔防災指針とは〕

気候変動の影響による自然災害の激甚化などを受け、居住誘導や拠点形成などのまちづくりの取組と防災・減災対策を両立することが求められるようになりました。

立地適正化計画における防災指針は、立地適正化計画に定めた誘導区域等における都市の防災に関する機能の確保により、居住や都市機能の誘導を促進するための指針として策定するものです。

防災まちづくりの将来都市像

現存する災害リスクを認識し、将来にわたって市民生活や都市を受け継ぐことができるよう、
市民と行政がともに手を携えて災害に強いまちづくりを進めます。

基本方針

■市民の安全を守る避難対策の充実
■想定される最大規模の災害リスクを前提とした災害に強い市街地の形成

基本目標

■災害リスク評価を踏まえた避難対策の確立
■行政と住民等がともに手を携えて進める防災まちづくりの実現
■想定される最大規模の洪水発災後の市街地の復興のあり方を検討する防災事前準備への着手

6. 誘導施策の内容

本計画に位置づける各施策の内容は以下のとおりです。今後、これらの施策を展開していくことによって、まちづくり方針の実現を目指します。

2つの拠点への都市機能集約再編による都市の魅力向上 1
■公共施設の集約等による都市の持続性向上

誰もがまちに出たくなる、歩いて居心地のいい市街地空間づくり 2
■都市拠点と行政拠点の連絡性、拠点内の歩行回遊性向上
■駅周辺の滞在空間創出などによる魅力向上

子育て世帯に選ばれる子育てしやすい街なか環境の形成 3
■公共施設等における子育て世帯への配慮
■安全な街なか環境の形成

既成住宅市街地の適切な更新誘導によるコミュニティ活力の維持 4
■都市公園の集約・機能再編による魅力的な憩いの空間の創出
■空き家・空き地の地域管理に向けた枠組みの検討
■都市農地の活用等を含めた空き地のコントロール

市民と行政がともに手を携えて進める災害に強いまちづくり 5
■市民の安全を守る避難対策の充実
■最大規模の災害リスクを前提とした災害に強い市街地の形成

7. 届出制度

住宅開発等の動きや誘導施設の立地・休廃止の動向を把握するため、以下の行為については原則として30日前までに市長への届出が義務づけられます。

■居住誘導区域

居住誘導区域外※1において届出の対象となる行為は以下のとおりです。

※1「居住誘導区域外」は市街化区域のうち当該立地適正化計画に記載された「居住誘導区域」（P.5参照）を除く区域のこと

開発行為

a. 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

例）3戸以上の開発行為　届

b. 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、敷地面積が1,000㎡以上のもの

例）1,300㎡　1戸の開発行為　届

例）800㎡　2戸の開発行為　不要

建築等行為

a. 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

b. 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

例）3戸の建築行為　届

例）1戸の建築行為　不要

出典：国土交通省資料

■都市機能誘導区域

都市機能誘導区域外※2において届出の対象となる行為は以下のとおりです。

※2「都市機能誘導区域外」は市街化区域のうち、当該立地適正化計画に定めた「都市機能誘導区域」（P.4参照）を除く区域のこと

開発行為

都市機能誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為をする場合

建築等行為

以下の建築等の行為をする場合

a. 都市機能誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

b. 建築物を改築し、都市機能誘導施設を有する建築物とする場合

c. 建築物の用途を変更し都市機能誘導施設を有する建築物とする場合

都市機能誘導施設については4ページをご参照ください

都市機能誘導区域内における届出の対象となる行為は以下のとおりです。

休止（廃止）行為

当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止（廃止）する場合

出典：国土交通省資料