

土地利用フレームの現状と考え方

1. 土地利用フレームを基本構想に入れる理由

総合計画は、10年間の計画期間内に、目指すべき将来像の実現に向け、必要な取組を計画的に推進していくための計画です。

計画の策定・推進に当たっては、その前提となる基本的な条件として、計画期間中の都市の規模等（将来フレーム）を想定しておく必要があります。

将来フレームには、計画期間中の（中期的な）、人口や世帯の見通し（人口フレーム）、土地利用の見通し（土地利用フレーム）、投資可能額（歳入・歳出）の見通し（財政フレーム）等があり、いずれも様々な行政分野の取組の推進における、共通の前提条件となります。

本市の次期計画では、10年間の全体的な方向性を示す基本構想に、計画の前提条件となるこれらのフレームを示し、そのフレームを踏まえた上で、目指すべき方向性を設定する予定としています。

2. 土地利用フレーム検討の前提

(1) 時代背景

人口が増加し経済が右肩上がりに成長する時代においては、拡大する市街地をどのように抑制していくかが課題でしたが、人口減少・超高齢化時代を迎え、これまでのような経済成長も見込めない中、これからは、拡大し続けてきた市街地を地域の特性に応じた適正な規模に誘導していくための方策が求められています。

人口が適正規模を下回り市街地に広く・薄く展開することとなる地域では

- ・生活利便施設の撤退
- ・地域を支える町会・自治会の維持が困難となることによる地域コミュニティの衰退
- ・都市基盤施設（インフラ）と需要のアンバランスによる将来的な財政負担の増大

高齢化率の上昇により高齢者が増加する地域では、医療・介護施設不足といった問題が生ずることが予測されます。このように地域の特性により取り組むべき課題は異なりますが、全国的に、都市機能や居住エリアの誘導（立地適正化）による人口密度の維持、都市経営の効率化が喫緊の課題となっています。

(2) 本市の状況

全国的に進んでいる人口減少は、本市全体ではまだ少し先の見通しとなっていますが、市内でも20コミュニティエリアのうち、既に減少中のところ（6地域）や第5次総合計画の期間内に減少に転じると見込まれるところ（5地域）が半数以上にのぼります。更に、高齢化が既に進展あるいは急速に進展しているところも多く、高齢化率が既に25%を超えているところ（1地域）や超高齢化社会と言われる21%を超えるところを含めると11地域となります。

このように本市においても、地域間で人口・年齢構成等の格差が顕著に現れ始めており、今後、これらに起因する生活環境の悪化、生活利便施設の撤退、医療・介護施設不足、既存都市基盤施設の利用効

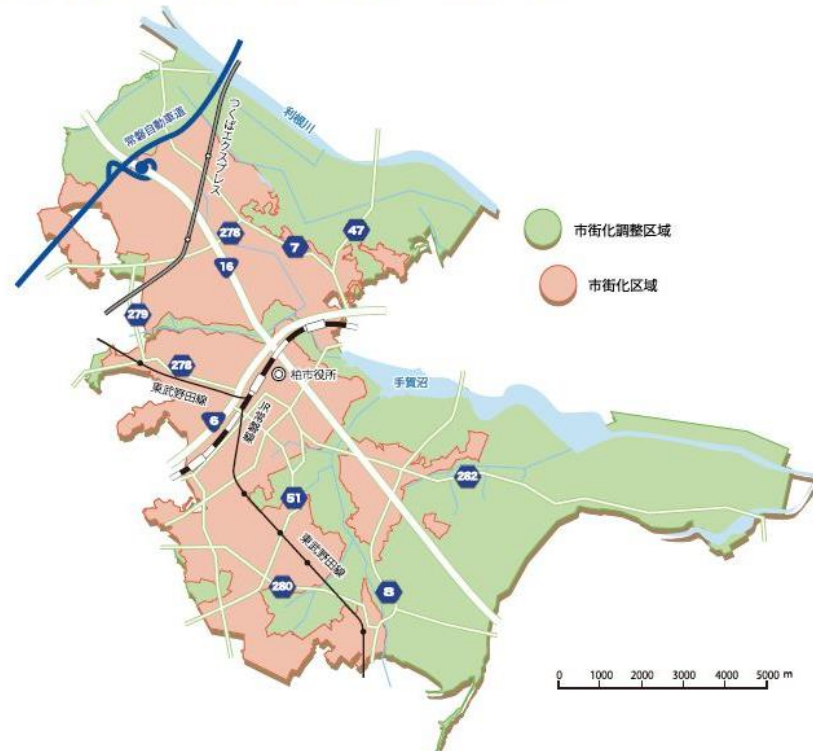
率の低下、地域コミュニティの衰退など様々な課題が顕在化する恐れがあります。

(3)都市計画法に基づく区域区分

土地利用の見直しを検討する上での前提として、都市計画法に基づく区域区分（線引き）があります。これは開発による無秩序な市街化を防ぎ、計画的な市街化を図るために設定されているものです。

大きくは「市街化区域（既に市街地を形成している区域、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）」と「市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）」に分けられ、本市の現在の区域区分は右図のようになっています。

柏市の都市計画図（市街化区域・市街化調整区域の区分）



3. 土地利用構想の基本的考え方

(1)区域区分

2の前提を踏まえ、現行の総合計画等に引き続き、市街化区域は現在の区域内未利用地の有効利用の点からも原則として拡大しないこととし、現在の区域区分を今後も維持する方向とします。

市街化調整区域は、農地や山林等の保全に努めます。

(2)人口減少と年齢構成の変化を見据えた利用の適正化

本市では、2の前提を踏まえ、土地利用については、

- ・市街化区域における日常生活圏域の生活利便機能の維持
- ・既存都市基盤施設の効率的な活用

について特に問題意識をもって立地適正化等の取り組みを進める必要があります。