

柏市立地適正化計画素案の概要

柏市都市計画課
平成29年10月6日

立地適正化計画とは

都市再生特別措置法 平成26年8月1日施行

背景

- 地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法律の概要

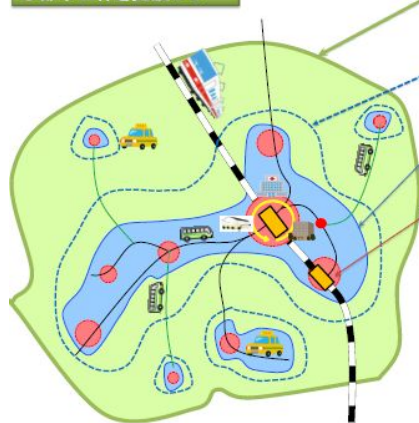
●立地適正化計画（市町村）

- 都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランを作成
- 民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（多極ネットワーク型コンパクトシティ）

■計画書の記載事項

- I 計画の区域
- II 基本的な方針
- III 居住誘導区域
- IV 都市機能誘導区域
- VI 誘導施策
- VII 目標値の設定・評価方法

○都市全体を見渡して…



立地適正化計画区域
=都市計画区域

市街化区域等

居住誘導区域

都市機能誘導区域

■居住誘導区域の届出

○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1000㎡以上のも
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

①の例示
3戸の開発行為 届

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為 届

800㎡
2戸の開発行為 不要

○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示
3戸の建築行為 届

1戸の建築行為 不要

■都市機能誘導区域の届出

※例：誘導施設＝病院の場合

立地適正化計画区域

居住誘導区域

都市機能誘導区域

誘導施設：百貨店

届出必要



届出必要



誘導施設：病院

届出不要

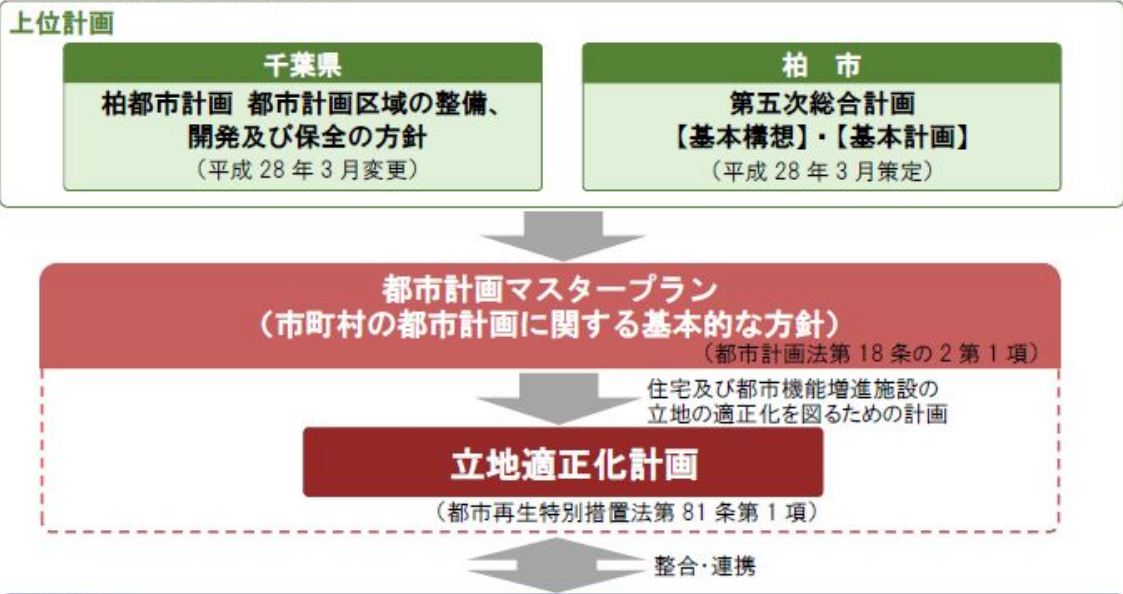


届出必要



他の行政計画との関連

■ 上位・関連計画との関係性



関連計画(本市の主な関連計画)

<p>地域公共交通</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域公共交通網形成計画 	<p>医療・福祉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者いきいきプラン 2 1 	<p>子育て</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 子ども・子育て支援事業計画
<p>都市再生・中心市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地活性化基本計画 ● 柏駅周辺まちづくり 10 ヶ年計画 ● 都市再開発の方針(県) ● 柏の葉国際キャンパスタウン構想 	<p>都市農業</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市農業活性化計画 ● 都市農業振興基本法に基づく計画 	<p>公共施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公共施設等総合管理計画
	<p>みどり・環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 低炭素まちづくり計画 ● 緑の基本計画 ● 環境基本計画 	<p>住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住生活基本計画
		<p>防災</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域防災計画

■ 様々な関連施策との連携イメージ



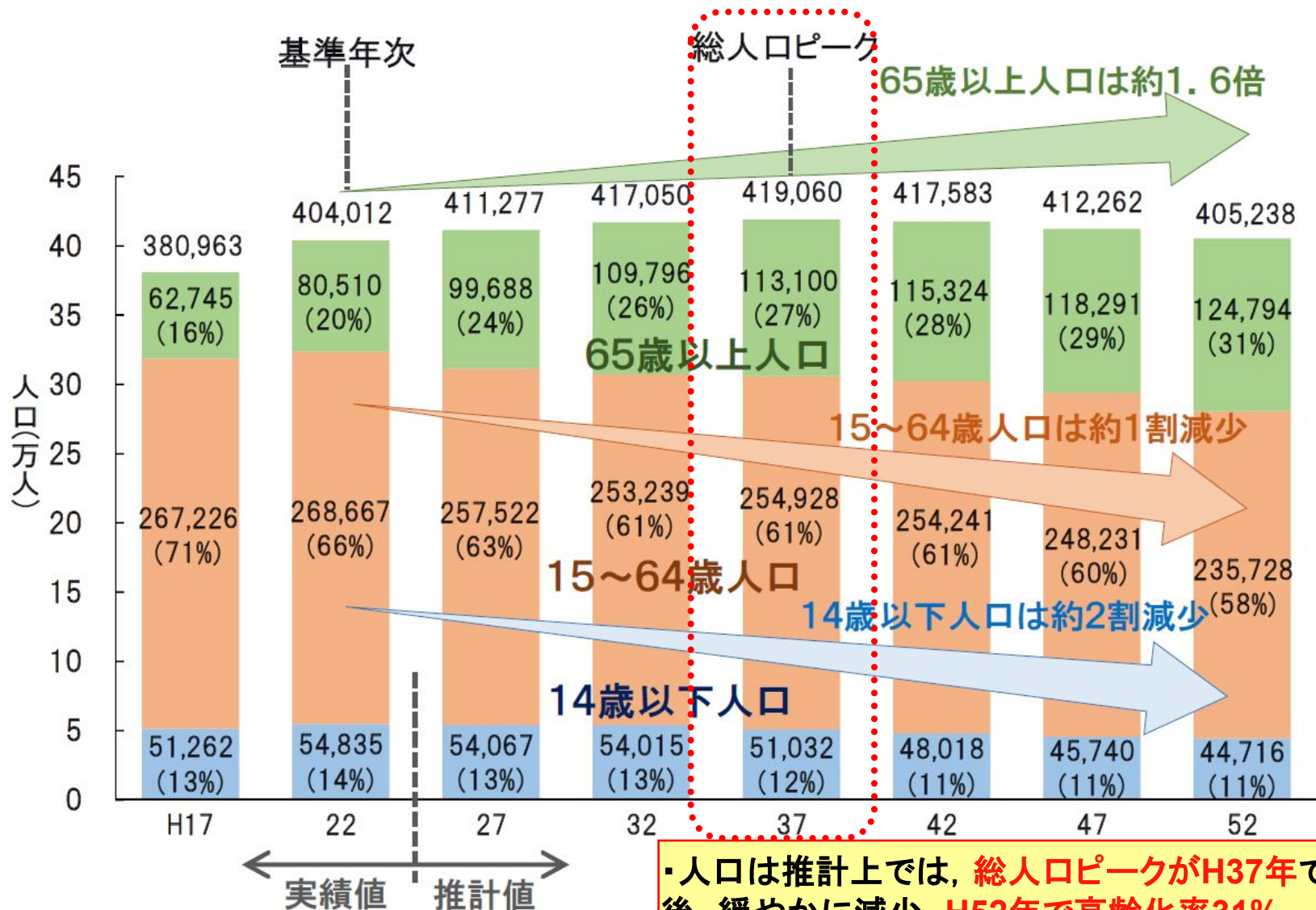
○ 人口の推移

【参考：最新データ】

・H27.10 国調人口 413,954人

・H29.9 常住人口 420,636人

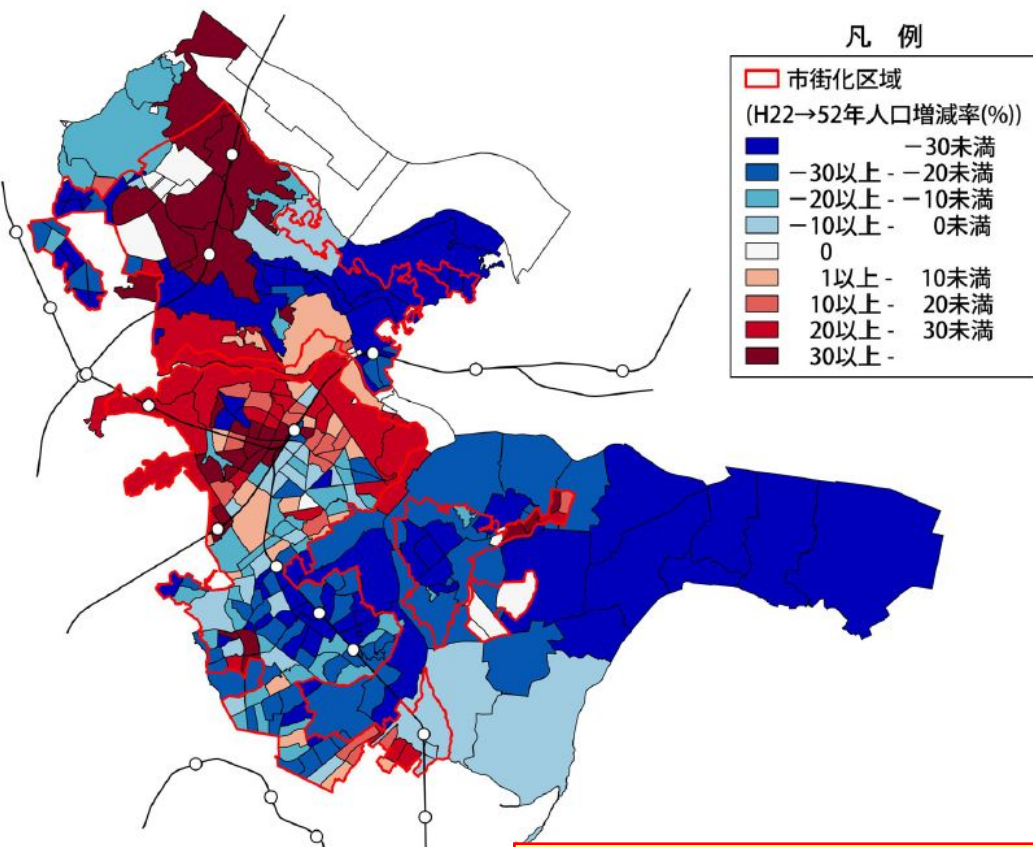
〈参考図表7〉 本市の人口推移（総人口）



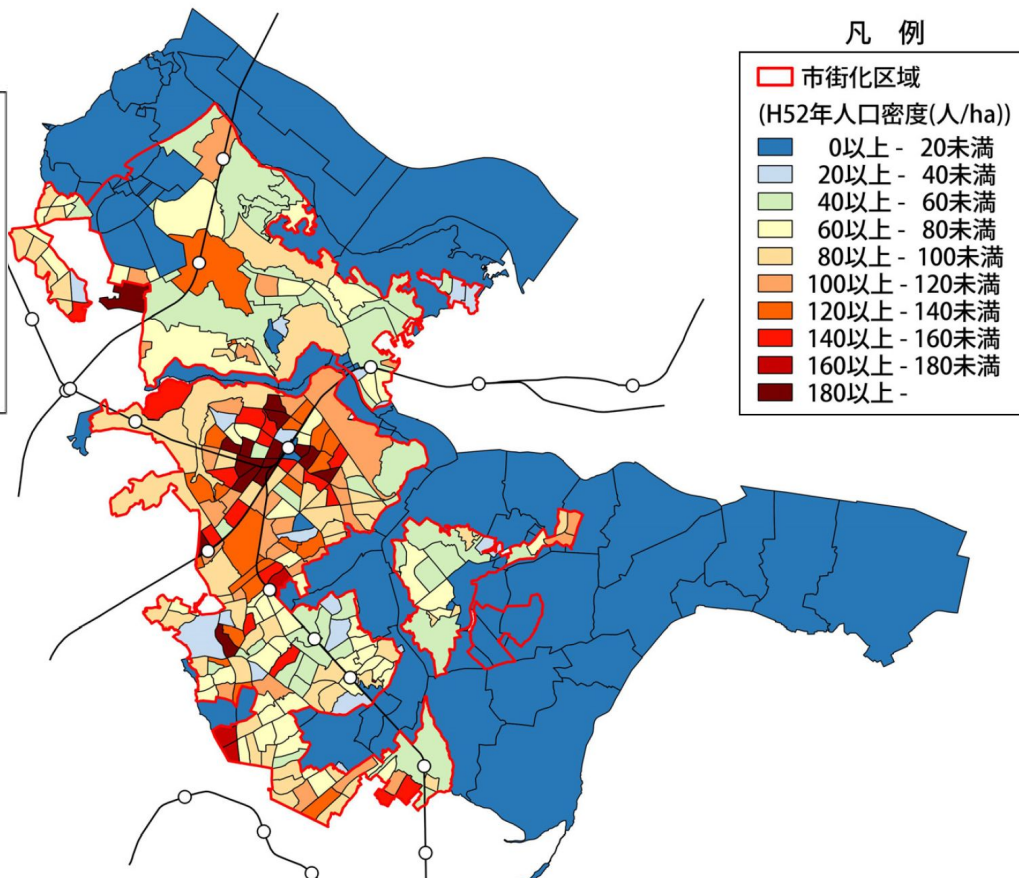
・人口は推計上では、総人口ピークがH37年で、その後、緩やかに減少。H52年で高齢化率31%

○ 人口の増減・人口密度の状況

〈参考図表9〉 平成22年～平成52年の人口増減率（町丁目別）



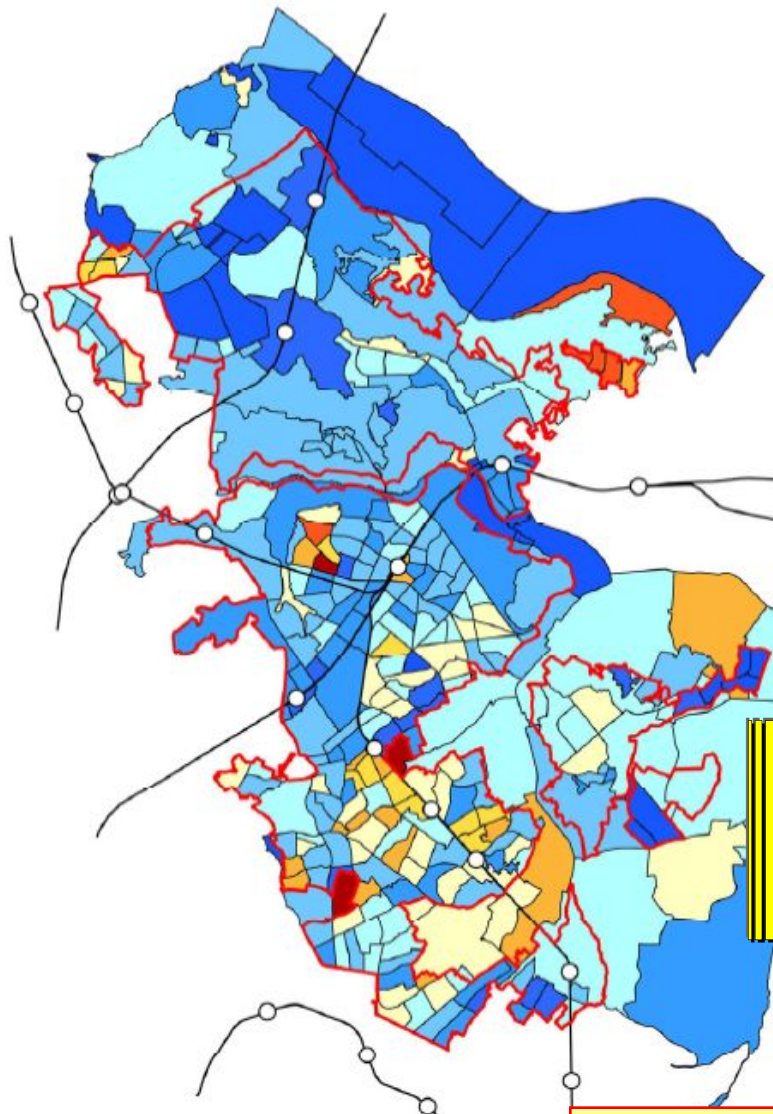
〈参考図表11〉 平成52年の人口密度（町丁目別）



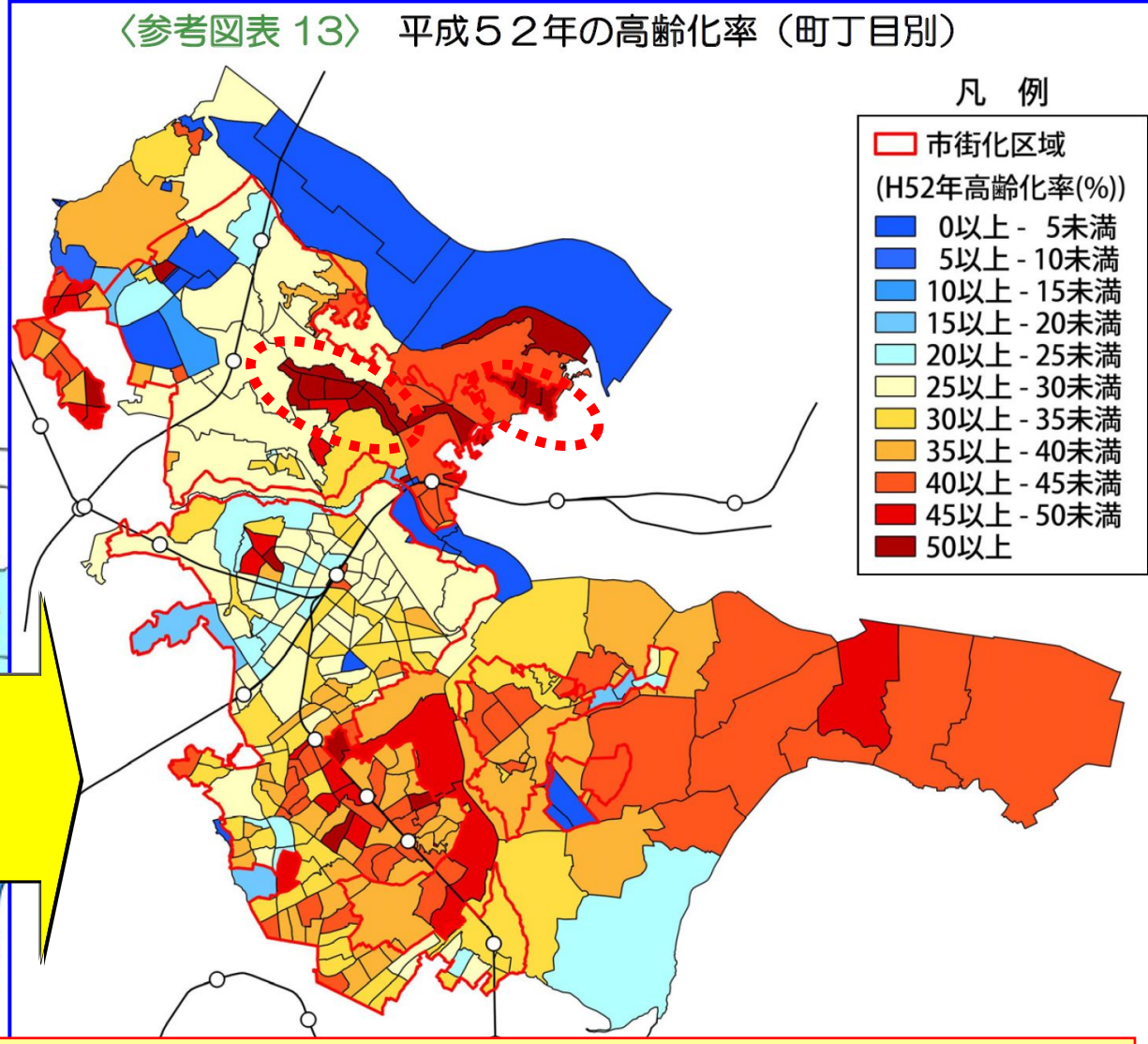
・人口の増減では、平成22年から平成52年は、北部及び中央地域では、人口増加の傾向となる一方、南部及び東部地域では人口減少の傾向。
・人口密度については、平成52年では40人/haの人口を概ねの地域で上回る。
(一部、大規模施設、大規模店舗地、非可住地を除く)

○ 高齢化率

〈参考図表 12〉 平成22年の高齢化率（町丁目別）



〈参考図表 13〉 平成52年の高齢化率（町丁目別）



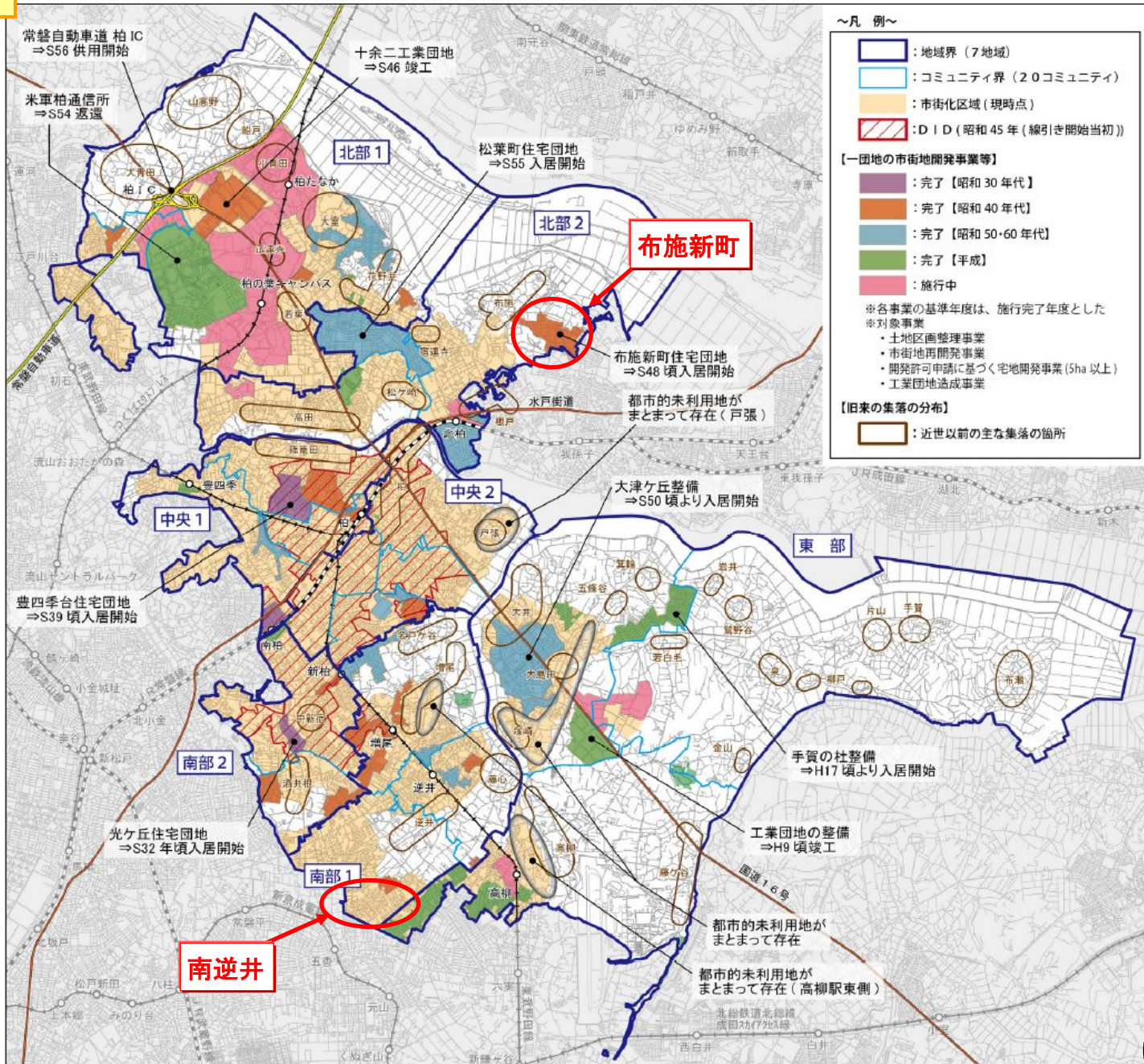
・高齢化率は、平成22年では市域全体で約20%のところ、平成52年では全体で約30%となる。郊外の住宅団地（低層含）等では、50%以上の箇所も出現。

〇市街地の変遷

〇S30年代:UR住宅団地(豊四季台, 光が丘)の整備
(赤ハッチ:S45年人口集中地区=既成市街地)

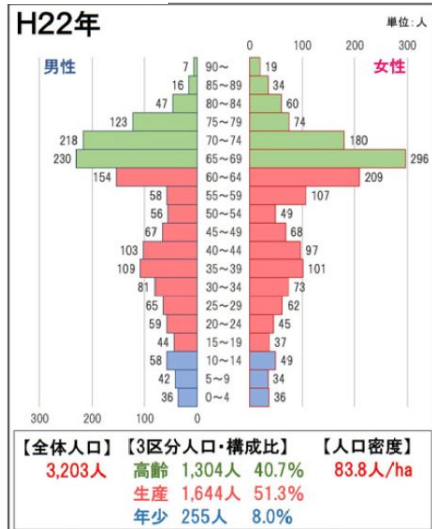
〇S40年代:郊外への低層団地造成始まる(布施新町等)
東武線沿線において民間スプロール開発が進展

〇S50年代:大規模なUR団地等による整備(松葉町・柏ビレジ・大津ヶ丘団地)



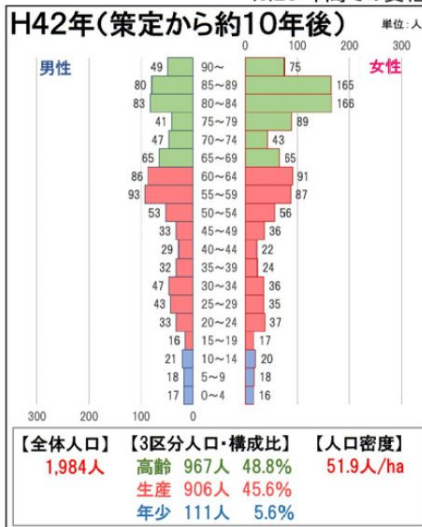
現状と課題：市街地の変遷②

【布施新町】



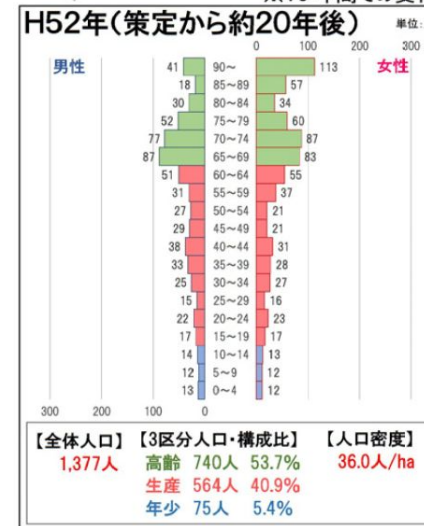
【人口増減数】 -1,219人
 【人口増減率】 -38.1%
 【高齢者増減数】 -337人

※20年間での変化

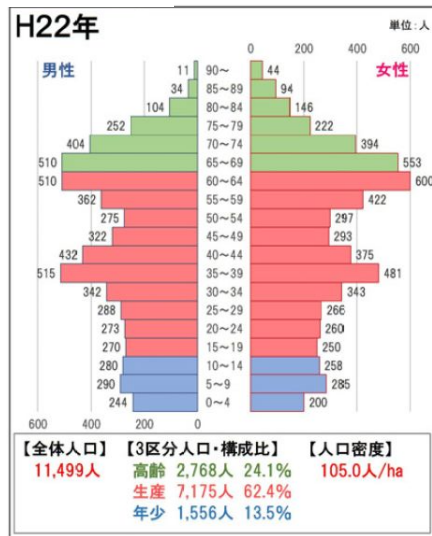


【人口増減数】 -607人
 【人口増減率】 -30.6%
 【高齢者増減数】 -227人

※10年間での変化

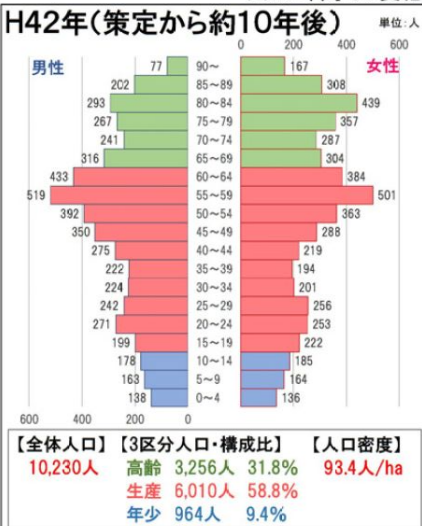


【南逆井】



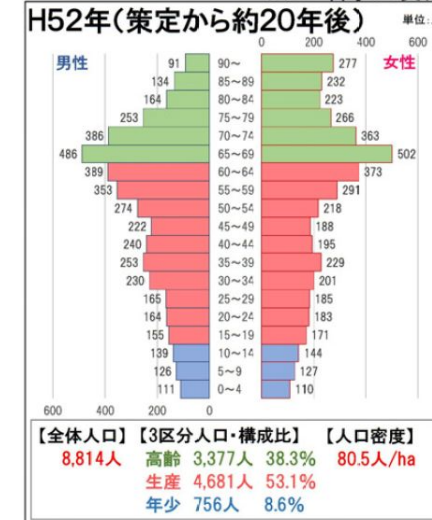
【人口増減数】 -1,269人
 【人口増減率】 -11.0%
 【高齢者増減数】 +488人

※20年間での変化



【人口増減数】 -1,416人
 【人口増減率】 -13.8%
 【高齢者増減数】 +121人

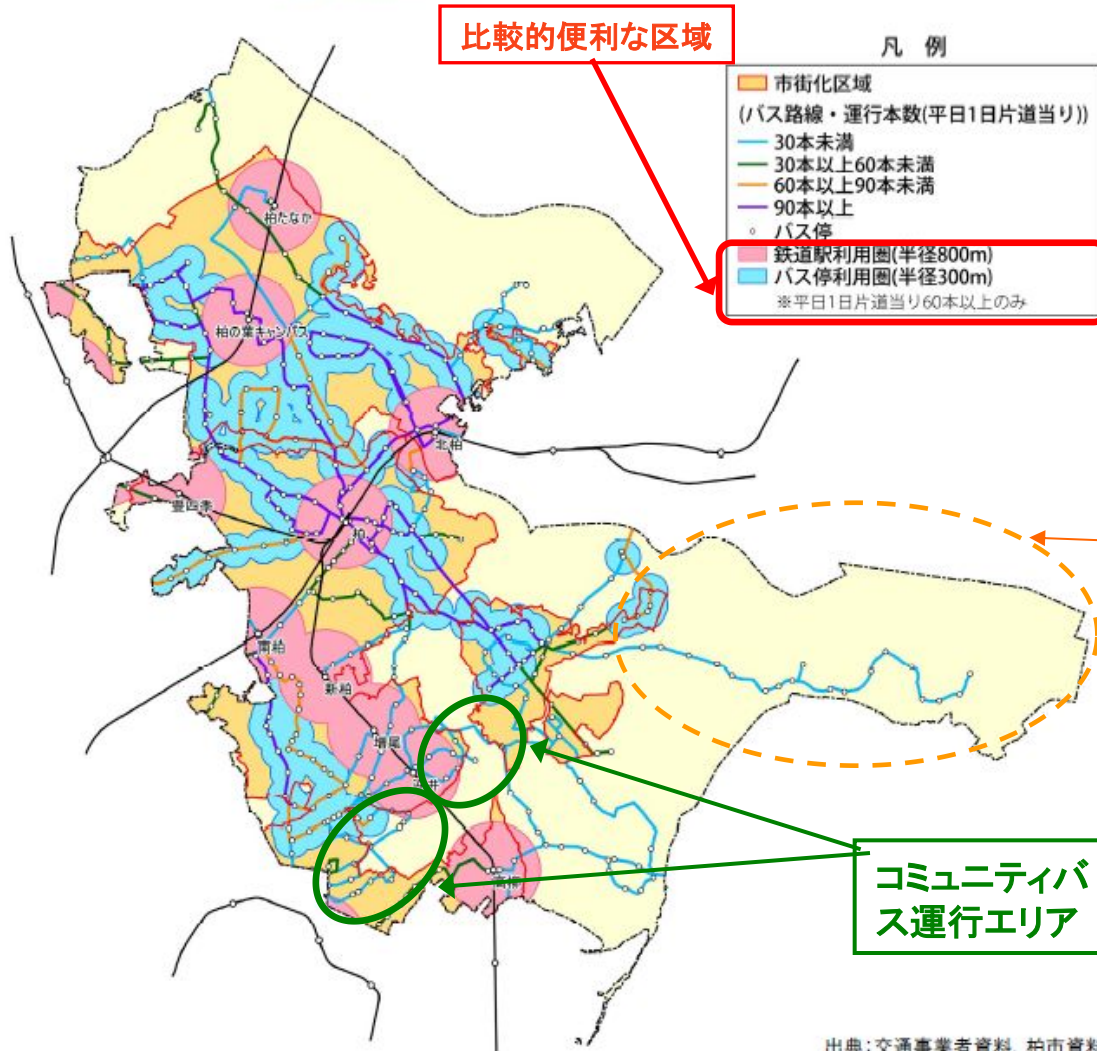
※10年間での変化



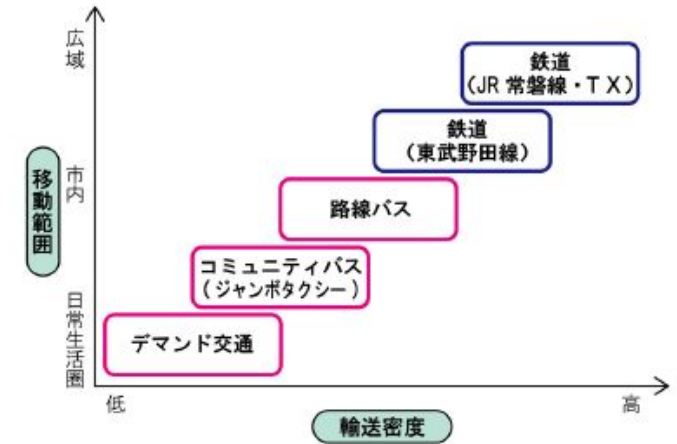
・郊外の大規模な住宅開発地では、**高齢化・人口減少の傾向**。【布施新町】
 また、スプロール的な開発地では、**人口密度が高いままで高齢化の傾向**。【南逆井】

○公共交通

〈参考図表 20〉 基幹的公共交通の利用圏



■ 市内の公共交通ネットワークの関係性イメージ



デマンド交通(予約型タクシー)

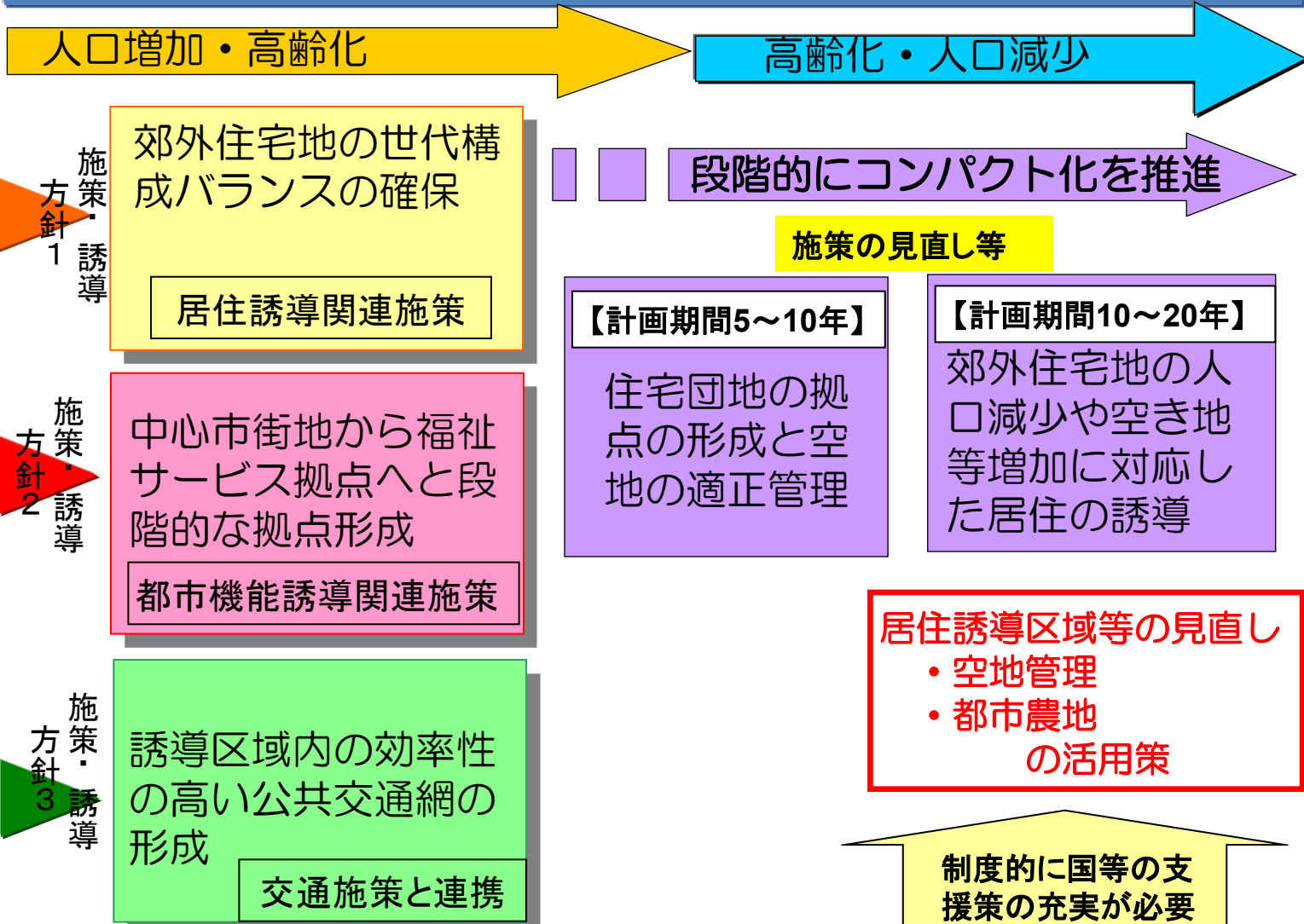
・公共交通網は、市街化区域内をほぼ網羅し、需要に応じ段階的な公共交通ネットワークで構成。
 ・市街化区域縁辺部では、コミュニティバスが運行されているものの系統、運行数で検討の余地あり。

出典：交通事業者資料、柏市資料

○ まちづくりの基本方針(施策と時間軸)

まちづくりの方針
(ターゲット)

課題解決のための施策・誘導方針
(ストーリー)



地域間の人口構成の偏在を改善し持続性あるまちへ

施策・誘導方針1

郊外住宅地の世代構成バランスの確保

居住誘導関連施策

施策・誘導方針2

中心市街地から福祉サービス拠点へと段階的な拠点形成

都市機能誘導関連施策

施策・誘導方針3

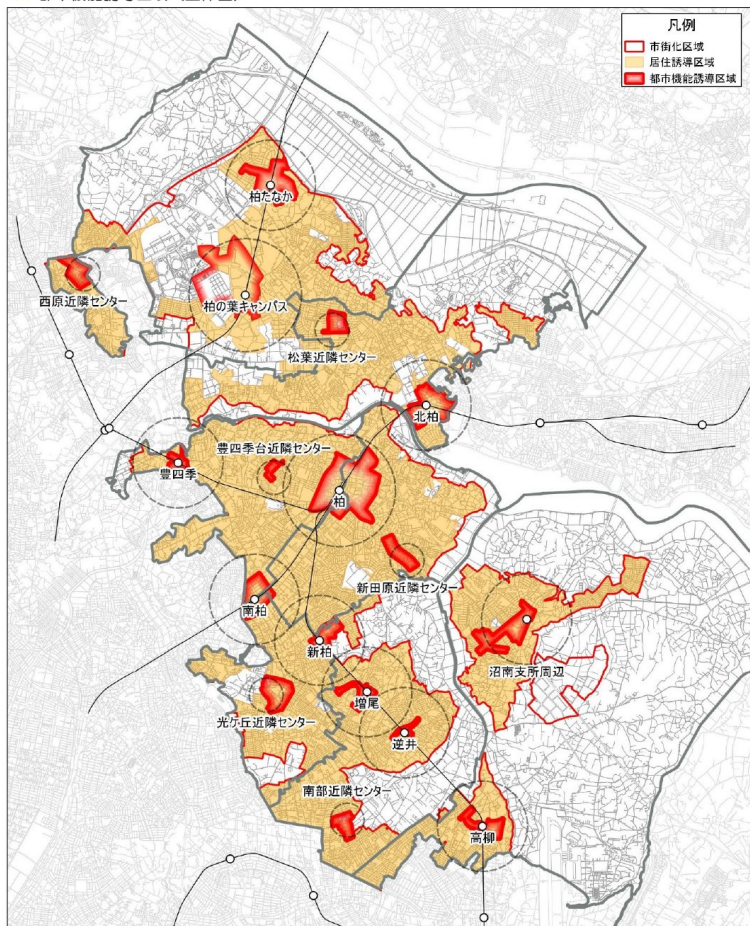
誘導区域内の効率性の高い公共交通網の形成

交通施策と連携

※施策詳細はスライドP16

○ 居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設

■ 都市機能誘導区域（全体図）



【参考】居住誘導区域と各区域との比較

区域	人口	面積	人口密度
居住誘導区域	371,732人	4,378ha	84.9人/ha
DID(H27年)	365,667人	3,999ha	91.4人/ha
市街化区域	381,093人	5,453ha	69.9人/ha

※居住誘導区域及び市街化区域の人口は、平成22年国勢調査を基に算定

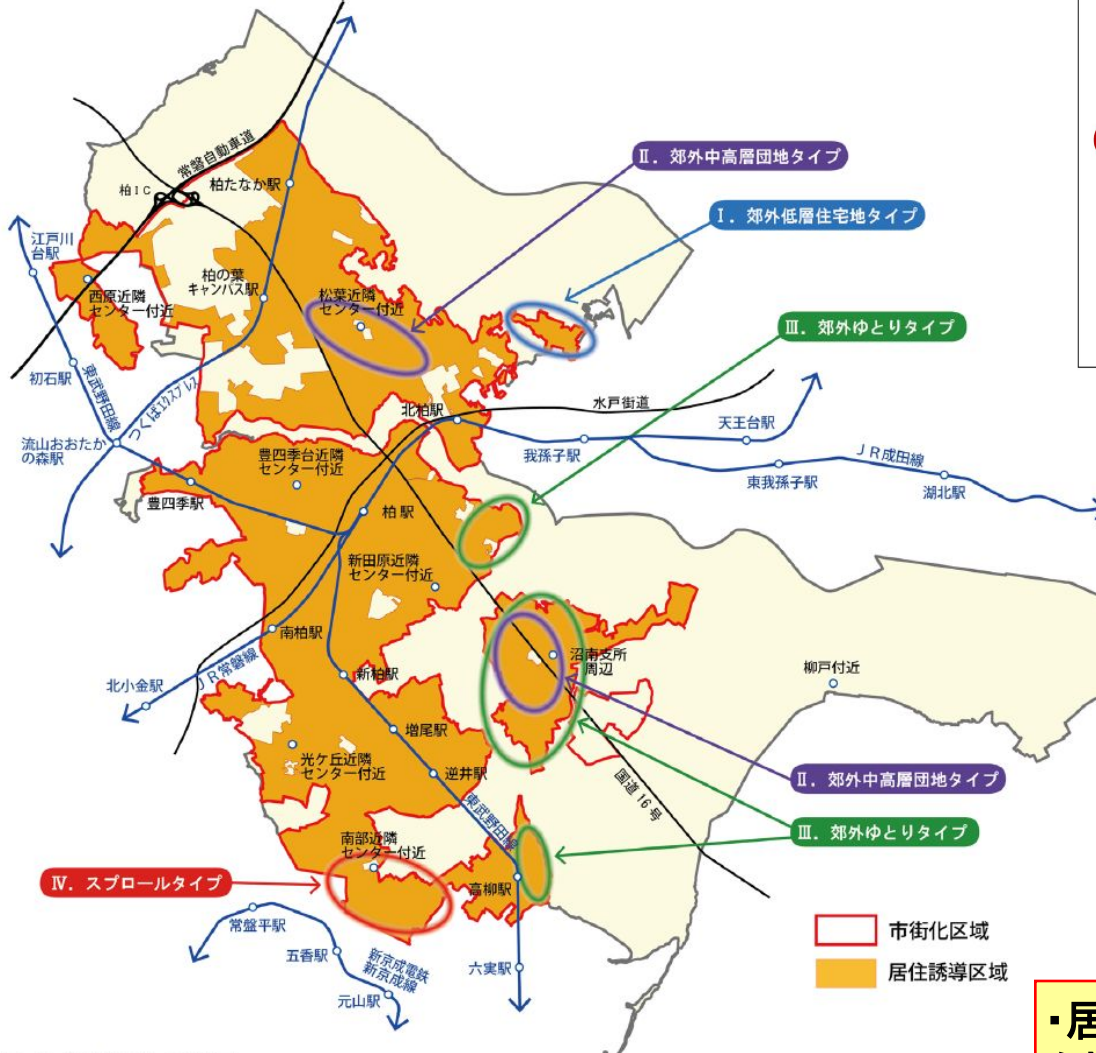
■ 対象施設毎の配置区分の整理

都市機能	対象施設	配置区分	
		拠点集積型施設	適正配置型施設
行政機能	■ 市役所(本庁舎)	○	
	■ 市役所(支所)	○	
介護福祉機能	■ 地域包括支援センター	○	
	■ 在宅医療・介護サービス拠点	○	
	■ サービス付き高齢者向け住宅	○	
	■ 通所系施設 (通所介護(デイサービス)、通所リハビリテーション(デイケア)、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護)		○
	■ 訪問系施設 (訪問介護(ホームヘルプサービス)、夜間対応型訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、定期巡回・随時対応型介護看護)		○
	■ 短期入所系施設 (短期入所生活介護(ショートステイ)、短期入所療養介護(療養ショートステイ))		○
子育て機能	■ 保育園		○
	■ 認定こども園		○
	■ 幼稚園		○
商業機能	■ ショッピングモール系商業施設 (百貨店・ショッピングモール等)	○	
	■ スーパーマーケット系商業施設 (スーパーマーケット等)	○	
	■ コンビニエンスストア		○
医療機能	■ 病院	○	
	■ 診療所		○
金融機能	■ 銀行・農業協同組合・信用金庫	○	
	■ 郵便局		○
	■ ATM		○
教育・文化機能	■ 図書館(本館)	○	
	■ 文化会館	○	
	■ 中央公民館	○	
	■ 文化交流拠点 (ホール・公民館・近隣センター)		○

・誘導施設は拠点に集積してもらいたい施設、地域の人口特性で配置が望ましい施設を、現況立地を加味し拠点毎に設定。11

○ 居住誘導施策の展開箇所と誘導イメージ

■ 居住誘導に係る施策を重点的に展開する対象箇所



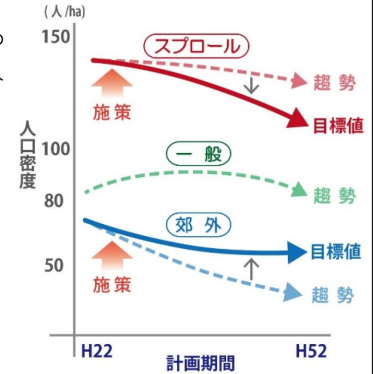
■ 将来人口密度に対する誘導の考え方

I. 郊外低層住宅地タイプ

⇒人口減少に伴い、一定の人口密度の低下は許容しつつも、住み替え等を機会とした若者世帯等の流入人口の増加や現地建替え等を促進する施策を展開し、将来的な人口密度を趨勢よりも持続させる方向性

IV. スプロールタイプ

⇒現在は、これまでのスプロール的な開発により、他の地区と比べて人口密度が高い状況にあるため、今後の人口減少傾向に合わせて、街なか空間的ゆとりを生み出し、住環境の快適性や空間地のあり方を重視した施策を展開することで、将来的な人口密度を趨勢よりも抑える方向性



■ タイプ分類別の状況

タイプ分類	対象箇所の状況
I. 郊外低層住宅地タイプ	・昭和40～50年代にかけて整備された良好な住環境を備えた一団の低層住宅地であり、その時期に一齐に入居した世代の方々が高齢期を迎えている傾向にあるため、今後、高齢化率が他の地域と比べて高くなり、また、利用されなくなる空き家・空き地が増えることも考えられ、良好な住環境への悪影響が懸念されます。
II. 郊外中高層団地タイプ	・昭和50年代にて整備されたUR団地が立地している地区であり、Iと同様に、その時期に一齐に入居した世代の方々が高齢期を迎えているため、高齢化率が他の地域と比べて高くなり、また、団地全体に占める空き室の割合が高くなることが懸念されます。
III. 郊外ゆとりタイプ	・市街化区域内であるものの、農地等の自然的な土地利用が多く存在している地区です。近年は都市農地等のあり方も見直されているため、地区の特色も活かしながら、住環境形成を行うことが考えられます。
IV. スプロールタイプ	・昭和40年代以降、小規模開発の積み重ねで住宅街となっていた地区であり、他の地域と比べ、人口密度がやや高く、道路の幅が狭く入り組む等、今後、高齢者の増加に伴う活力の低下や防災面等の課題が懸念されます。

・居住誘導の施策は、人口動態的に懸案となる地区を施策推進地区として実施。

○ 郊外住宅地の空間イメージ

■ 人口密度の変化に応じた空間イメージ

I. 郊外低層住宅地タイプ

「I. 郊外低層住宅地タイプ」においては、現在は、ある程度の人口密度を有していますが、今後、著しい高齢化や地区へ転入する人口が減少するに従い、人口密度の低下を招くこととなります。その中、一定の人口密度の低下は許容しつつも、まちの活力の維持が難しい状況まで地区人口の低下が進行しない様に努める必要があります。

■ 現時点の人口密度: 約 80 人/ha での住宅密度概念図(2.49 人/世帯)



施策の展開(基本とする人口密度)

■ 人口密度: 60 人/ha での住宅密度想定(2.32 人/世帯 想定)



■ 人口密度: 50 人/ha での住宅密度想定(2.32 人/世帯 想定)



さらに人口減少

■ 人口密度: 40 人/ha での住宅密度想定(2.32 人/世帯 想定)



IV. スプロールタイプ

- 「IV. スプロールタイプ」の住宅地において、空間的ゆとりを生み出していく方法としては、空き地が発生した際に、隣地の土地所有者が購入して敷地を拡大したり、本市が取り組んでいるカシニワ制度を活用した「地域のたまり場」づくりを推進していくこと等が有効と考えます。
- また、狭あい道路や行き止まり道路も存在するため、空き地を活用した当該用地部分の道路拡幅等、長期的なスパンでの住宅地再編も視野に入れた取り組みも必要と考えられます。

【複数の画地にてカシニワ制度を活用した「地域のたまり場」づくり】

- カシニワ制度では、空き地等の規模に応じた「地域の庭」の使い方を提案してします。
- その中、スプロールタイプに分類される南逆井・新逆井付近では、宅地規模が100~130m²(30~40坪)程度であるため、1画地だけの空き地利用は、空間的な不足が生じてしまいます。
- そのため、本地区においては、隣接の空き地が複数発生した土地にて、それらを一体的に繋げて、誰でも気軽に訪れることが出来る「地域のたまり場」の形成を支援することも有効であると考えます。
- また、これらの地区住民の活動を通じて、地区コミュニティの更なる醸成も期待できます。



複数画地単位の空き地を一体利用するイメージ(カシニワパンフレットより)

○郊外低層住宅地タイプの誘導施策イメージ



空き地の有効
利用

施設の
立地誘導



空き家の有効
利用



不動産の流通による転
入促進

隣地取得

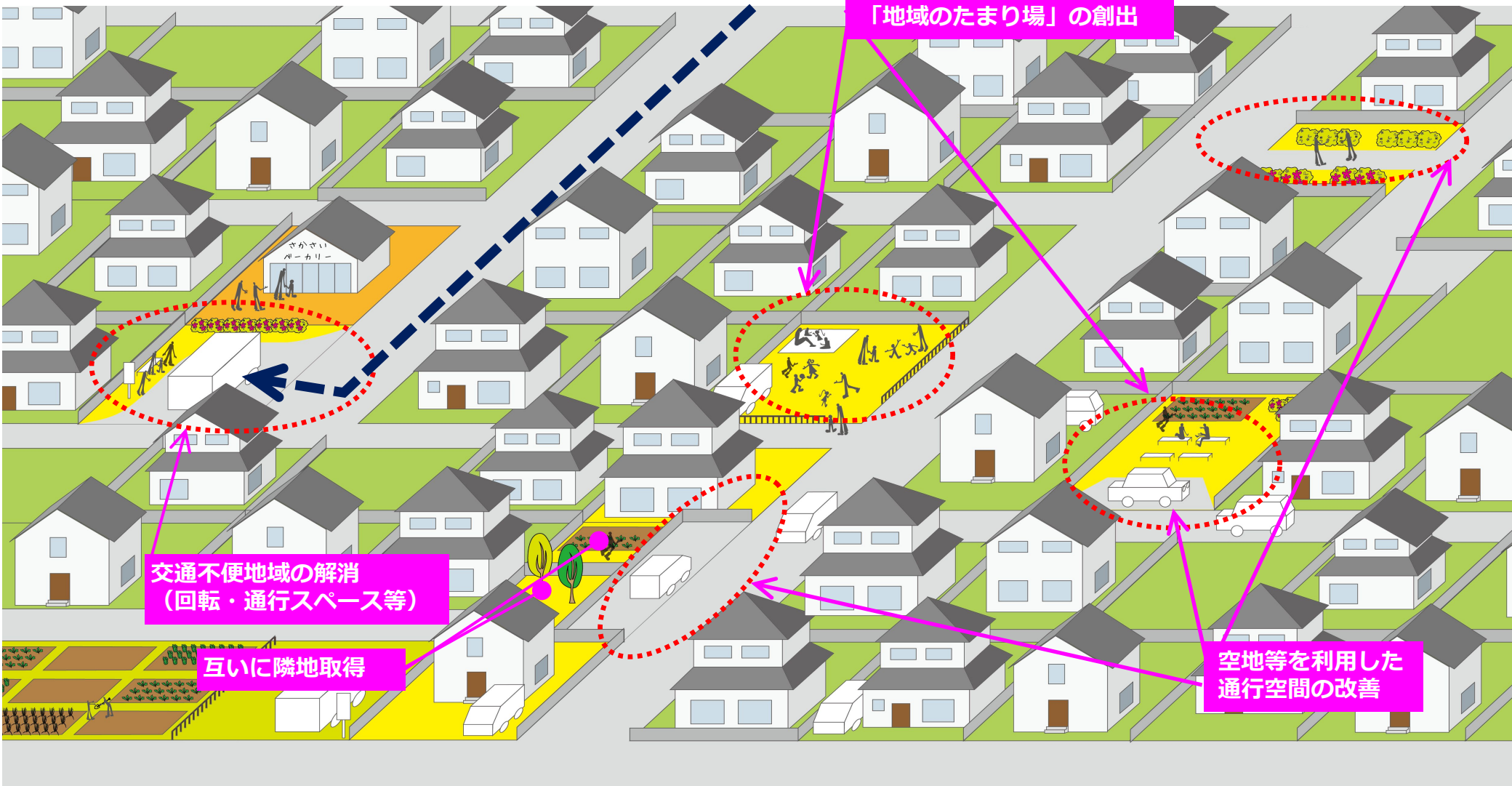


空き地の有効
利用



高齢化人口減少に伴う、空き地や空き家を利用して、住環境を豊かにする空間や場の創出と、子育てサービスや高齢者サービスを提供する機能の誘導、子育て世帯の転入促進を複合的に促進。

○スプロールタイプの誘導施策イメージ



高齢化・人口減で増加していくと考えられる空き地等を活用し、避難経路や通行空間の確保、交流スペースの創出、バス等延伸（ルート再編）のための転回スペースの創出などに空地利用を促進。

誘導施策⑤

○ 誘導施策体系図

まちづくりの方針
(ターゲット)

課題解決のための施策・誘導方針 (ストーリー)

重点項目

居住誘導関連施策

施策・誘導方針 1

地域の特性を活かし、
良好な住環境形成に向けた
世代構成バランスの確保

- 1-1. 郊外低層住宅地での世代構成バランスの健全化
- 1-2. 団地ストックの再生と施設誘導
- 1-3. スプロール市街地での住環境改善
- 1-4. 自然的土地利用を活用した住環境形成

都市機能誘導関連施策

施策・誘導方針 2

将来にわたり市の活力を支える段階的な拠点の形成

- 2-1. 柏駅・柏の葉キャンパス駅の拠点性向上(都市拠点)
- 2-2. 日常生活の中心となる生活拠点の形成
- 2-3. 高齢化に対応した小拠点の形成
- 2-4. 日常生活の利便性確保に向けた施設誘導

交通施策と連携

施策・誘導方針 3

居住地と拠点地域を結ぶ利便性・効率性の高い公共交通網の形成

- 3-1. 基幹的な公共交通路線の持続
- 3-2. 交通結節点(ハブ等)の機能強化
- 3-3. 利用者の移動需要に対応した効果的なネットワークの再編

地域間の人口構成の偏在を改善し、ゆとりある住環境と都市の利便性を享受できる持続性あるまち

施策	対応箇所
<ul style="list-style-type: none"> ◆カシニワ制度等を利用した空地活用施策の推進【居住1】 ◆空家の管理・活用施策の推進【居住2】 ◆移住・住み替え支援施策の推進【居住3】 	I. 郊外低層住宅地タイプ
<ul style="list-style-type: none"> ◆移住・住み替え支援施策の推進【居住3】 ◆団地ストック等の活用・再編施策の推進【居住4】 ◆安心して健康に暮らせる住環境整備【居住5】 	II. 郊外中高層団地タイプ
<ul style="list-style-type: none"> ◆カシニワ制度等を活用した空地活用施策の推進【居住1】 ◆空地等を利用した基盤整備の推進【居住6】 	III. スプロールタイプ
<ul style="list-style-type: none"> ◆都市農地活用等を含めた適正な空地コントロール【居住7】 	IV. 郊外ゆとりタイプ
<ul style="list-style-type: none"> ◆市街地再開発事業等の進捗に合わせた都市機能の誘導【都市1】 ◆柏駅周辺における歩いて暮らせるまちづくりの推進【都市2】 ◆柏の葉国際キャンパスタウン構想の具現化【都市3】 	(都市機能誘導区域) 柏駅周辺地区 (都市機能誘導区域) 柏の葉キャンパス駅周辺地区
<ul style="list-style-type: none"> ◆土地区画整理事業の進捗に合わせた生活拠点への都市機能の誘導【都市4】 	(都市機能誘導区域) 柏たなか駅周辺地区 北柏駅周辺地区
<ul style="list-style-type: none"> ◆地域包括ケアシステムの具現化(在宅医療・介護サービス拠点整備推進)【都市5】 ◆空地・空家を活用した施設(高齢者福祉施設等)の適正配置【都市6】 	暮らしの小拠点
<ul style="list-style-type: none"> ◆立地許可基準や都市計画の見直しに基づく生活利便施設の拠点等への適切な誘導【都市7】 	I. 郊外低層住宅地タイプ III. スプロールタイプ
<ul style="list-style-type: none"> ◆利便性を向上させる公共交通網の構築【交通1】 	市内全域
<ul style="list-style-type: none"> ◆交通結節点の強化に資する駅前広場の整備【交通2】 ◆拠点形成と連動した転回広場等の交通環境整備【交通4】 	生活拠点 暮らしの小拠点
<ul style="list-style-type: none"> ◆バスや乗合ジャンボタクシーのルート再編【交通3】 	暮らしの小拠点