

第Ⅰ章 立地適正化計画策定の背景と目的

1. 立地適正化計画制度創設の背景

全国的な都市の現況と課題

○全国的に・・・

- ・急速な人口減少・少子高齢化、地域経済の停滞等を背景に都市の活力が低下しています。
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地となっています。
- ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。

○地方都市の郊外部では・・・

- ・高齢化等により、自動車が運転できなくなると自立した日常生活も困難となる人が増えることが予想されます。

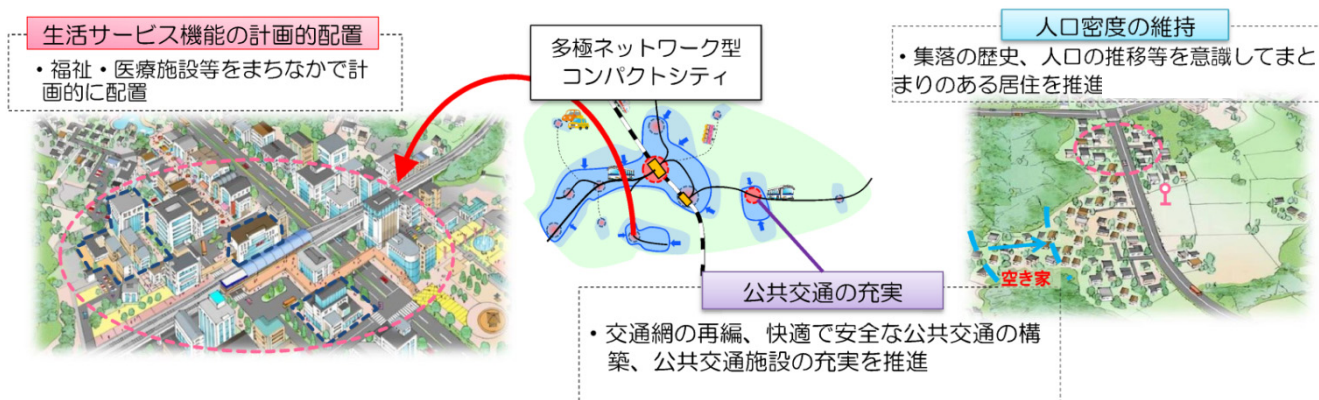
○こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取組を強力に推進する必要があります。

今後の都市政策の方向性

多極ネットワーク型コンパクトシティ

○医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、あるいは、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく公共交通*により医療・福祉施設や商業施設等にアクセス*できるなど、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する「**多極ネットワーク型コンパクトシティ**」を目指すことが有効です。

■多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ



資料：国土交通省資料

*：用語集の対象となる用語。

「立地適正化計画」制度は、平成26年（2014年）8月の都市再生特別措置法*の改正により、多極ネットワーク型コンパクトシティを形成し、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ための包括的なマスタープランとして創設されました。

本計画は多極ネットワーク型コンパクトシティの形成に向けた計画として、以下の視点での取組を推進します。

■立地適正化計画の概要

【立地適正化計画のねらい】

- 医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること
- 拠点周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、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すること
- 災害ハザードエリアにおける開発規制及び移転の促進、災害リスクの低いエリアへの居住や都市機能の誘導、避難路・避難場所の整備等を組合わせて、より安全な居住の確保を図ること
- 居住者及び来訪者相互に利用しやすいよう、拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通等の充実を図ること

【立地適正化計画の記載事項】

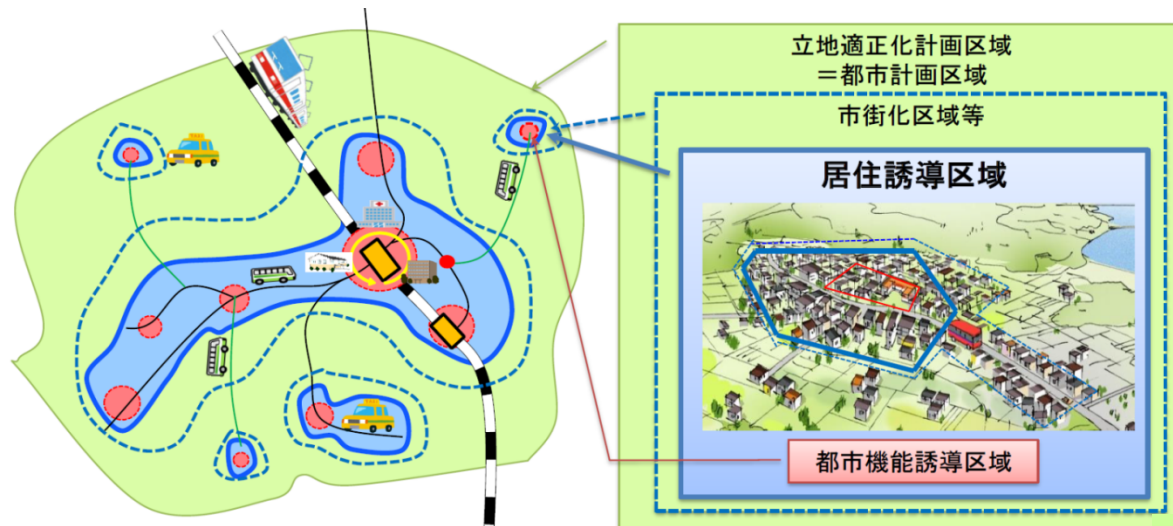
必須事項

- 立地適正化計画の区域
- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 都市機能誘導区域*（区域や市が講ずる施策）
- 居住誘導区域*（区域や市が講ずる施策）
- 誘導施設*（都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定、誘導施設の整備事業等）
- 防災指針*

任意事項

- 跡地管理区域、駐車場配置適正化区域、防災指針に即した事業等

■立地適正化計画における誘導区域のイメージ



資料：国土交通省資料

- 都市機能誘導区域：生活サービスを誘導する区域
- 居住誘導区域：居住を誘導し、人口密度を維持する区域
- 公共交通：まちづくりと一体となった公共交通網の維持・形成
- 誘導施策の展開：届出・勧告（誘導区域外）
：補助金・金融支援、税制優遇・容積率緩和等

2. 牛久市における立地適正化計画策定の目的

【現状のまま推移した場合の牛久市の将来】

本市では、今後ひたし野うしく駅周辺を除いて人口が減少し、全市的に高齢化が進展する見込みです。

また、既成市街地である牛久駅周辺においては、人口集中地区*（以下、「DID」という。）内の人口密度の低下や空家の増加など、低密度な市街地の形成が進むおそれがあります。

- 人口密度の希薄化や高齢化率の上昇により、既存の市街地にある店舗等は利用者が減少することで撤退などを余儀なくされ、居住者の生活を支える商業・医療・福祉や公共交通等の生活サービスや都市インフラ*を維持することが困難となるおそれがあります。
- 高齢化の進展等により、自動車が運転できない交通弱者は、自立した日常生活を送ることが困難となるおそれがあります。

※上記の概況については、次ページ以降を参照

【都市構造*の転換の必要性】

拡散型の都市構造から、集約型の都市構造への転換が必要

上記の不安を解消するため、これまでの拡散型の都市構造から脱却し、集約型の都市構造へと転換する必要があります。集約型の都市構造とは、以下のような生活が可能となる都市と考えます。

- 日常生活に必要な医療・福祉・子育て・商業等のサービスや行政サービスが住まいの身近にある
- 高齢者をはじめとする住民誰もが、自家用車に過度に頼ることなく徒歩や公共交通などにより便利に医療・福祉・子育て・商業施設などにアクセスできる
- 外出する機会や歩く機会が増え、日常のなかで自然と健康的な生活が送れる

【牛久市の都市構造の特性】

市内の2つの駅を中心とした市街地が形成

本市には南北を縦断する鉄道軸があり、市内の2つの駅を中心にそれぞれ市街地が形成されています。また、それを補完するバス交通のネットワークが形成されており、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を実現するための素地が整っています。

【立地適正化計画を策定する目的】

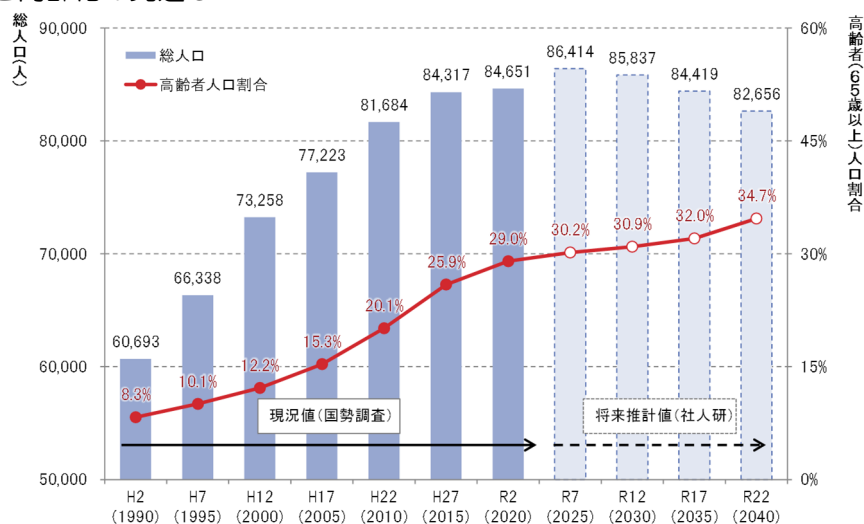
「多極ネットワーク型コンパクトシティ」により持続可能な都市を形成

本市では、現状のまま推移した場合の将来を回避するため、鉄道を軸として2つの市街地にある駅を拠点とした「多極ネットワーク型コンパクトシティ」により、将来的にも持続可能な都市を目指します。そのための施策を計画的に推進していくため、立地適正化計画を策定します。

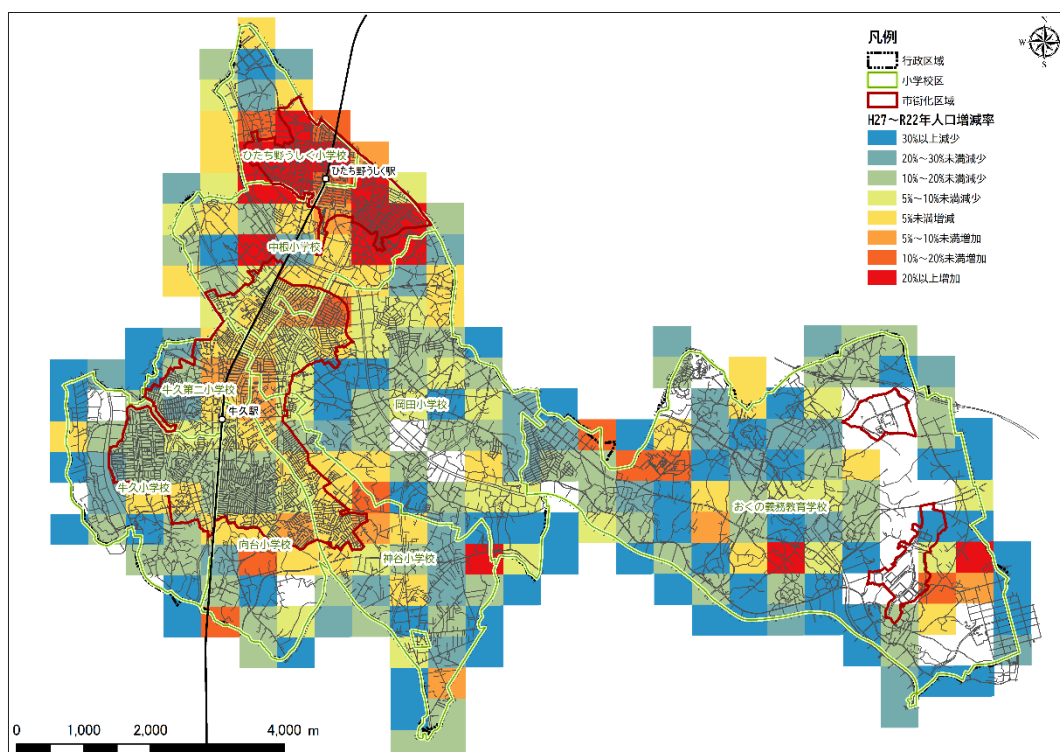
【概況①】人口の将来展望

- 国立社会保障・人口問題研究所*（社人研）の推計によると、本市の人口は令和 7 年（2025 年）をピークに減少に転じると予測されています。
- さらに、本推計では令和 22 年（2040 年）に 82,656 人まで減少するとしており、令和 7 年（2025 年）のピークから 4 千人程度減少し、また高齢化率は約 34.7%まで上昇すると予測されています。
- メッシュ別の人口増減率では、ひたち野うしく駅周辺を除き、おおむね全市的に人口が減少することが見込まれます。
- メッシュ別の高齢化率は、平成 27 年（2015 年）ではひたち野うしく駅周辺で 10%未満と低くなっていますが、令和 22 年（2040 年）では市域のほぼ全域で 30%または 40%以上と見込まれます。

■将来人口と高齢化の見通し

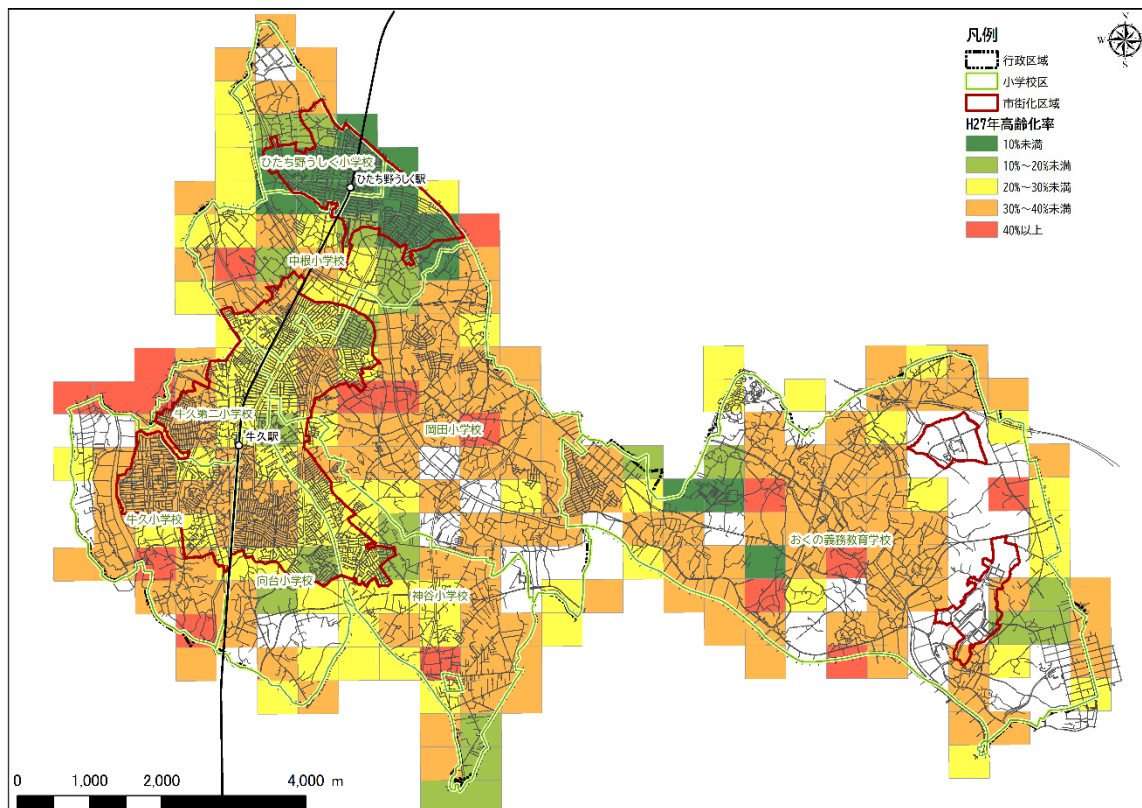


■メッシュ別の人口増減率（平成 27 年（2015 年）⇒令和 22 年（2040 年））

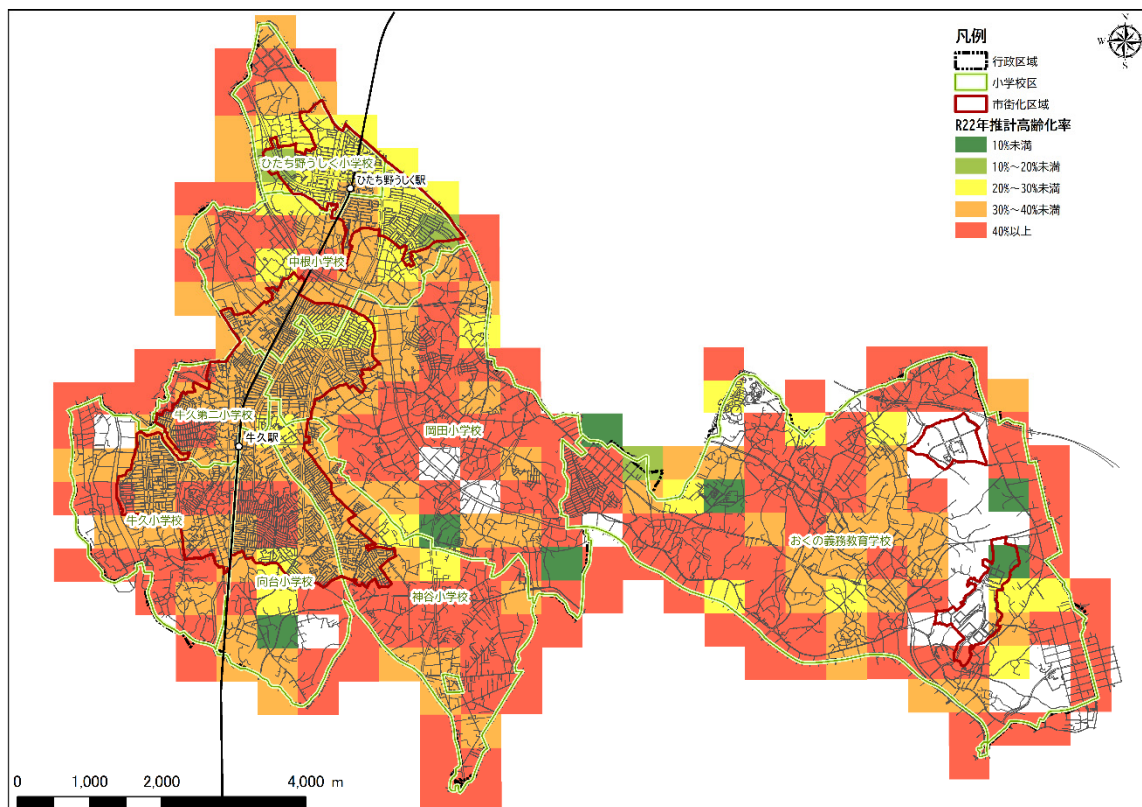


■メッシュ別の高齢化率（65 歳以上人口割合）の将来見通し
（平成 27 年（2015 年）⇒令和 22 年（2040 年））

平成 27 年（2015 年）（現況値・国勢調査）



令和 22 年（2040 年）（将来推計値・社人研）

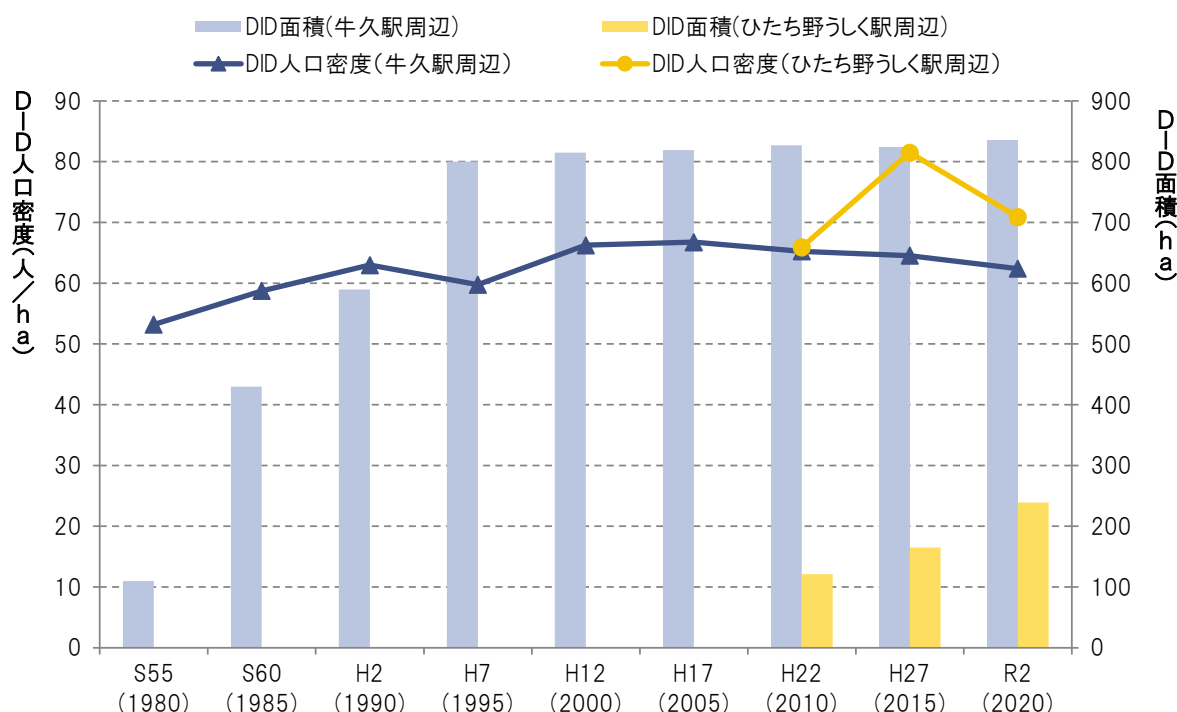


【概況②】人口集中地区（DID）の変遷

○牛久駅周辺及びひたち野うしく駅周辺に DID が設定されており、既成市街地である牛久駅周辺の DID 面積は平成 7 年（1995 年）までは急激に拡大しましたが、近年は微増で推移しています。ひたち野うしく駅周辺の DID 面積は平成 22 年（2010 年）に設定されて以降、令和 2 年（2020 年）までに約 2 倍と急速に拡大しています。

○牛久駅周辺の DID 人口密度は平成 17 年（2005 年）から減少に転じており、人口減少がこのまま進展した場合、更なる市街地の低密度化が懸念されます。一方、人口増加が著しいひたち野うしく駅周辺は、平成 27 年（2015 年）の人口密度は 80 人/ha を超え、急速に定住化が進みました。令和 2 年（2020 年）では DID 区域の拡大により人口密度は約 71 人/ha と低下しましたが、区域の大部分は土地区画整理事業による面的整備地区で、今後さらなる人口流入により人口密度は増加するものと想定されます。

■DID 人口密度と DID 面積の推移（国勢調査*より）



		S55 (1980)	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)
牛久 駅 周 辺	DID人口(人)	5,851	25,260	37,160	47,805	53,992	54,675	53,967	53,192	52,169
	DID面積(ha)	110	430	590	800	815	819	827	824	836
	DID人口密度(人/ha)	53.2	58.7	63.0	59.8	66.2	66.8	65.3	64.6	62.4
し ひ く た 駅 ち 周 野 辺 う	DID人口(人)	-	-	-	-	-	-	7,976	13,450	16,946
	DID面積(ha)	-	-	-	-	-	-	121	165	239
	DID人口密度(人/ha)	-	-	-	-	-	-	65.9	81.5	70.9
牛 久 市 計	DID人口(人)	5,851	25,260	37,160	47,805	53,992	54,675	61,943	66,642	69,115
	DID面積(ha)	110	430	590	800	815	819	948	989	1,075
	DID人口密度(人/ha)	53.2	58.7	63.0	59.8	66.2	66.8	65.3	67.4	64.3

■DID 区域の変遷（昭和 55 年（1980 年）⇒令和 2 年（2020 年））

