

都市計画マスタープラン・立地適正化計画策定
第1回 まちづくり検討委員会次第

日 時:平成30年10月18日(木) 午後3時から
場 所:つくばみらい市伊奈庁舎3階 大会議室

1. 開 会

2. 委嘱状交付

3. あいさつ

4. まちづくり検討委員会委員長及び副委員長の選任について

5. 説 明

(1)都市計画マスタープラン、立地適正化計画とは

(2)スケジュール

6. その他

7. 閉会



都市計画マスタープラン・立地適正化計画 第1回まちづくり検討委員会

日時：平成30年10月18日（木） 15：00～
場所：つくばみらい市伊奈庁舎3階 大会議室

都市計画マスタープラン制度の背景

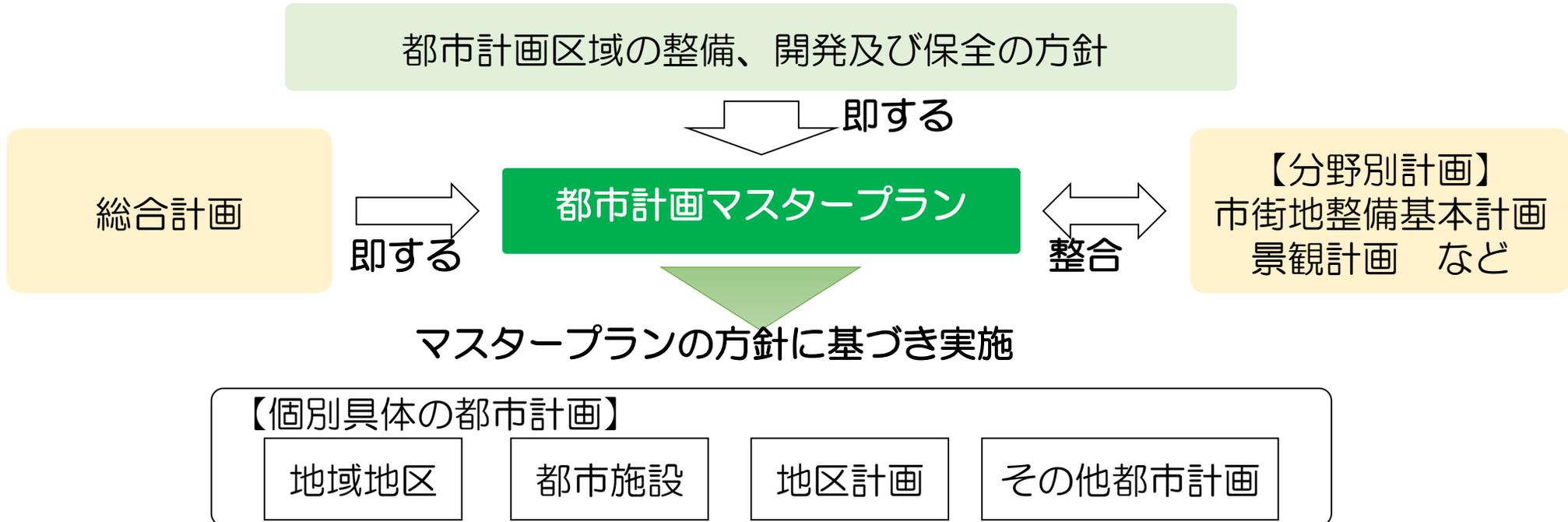
■都市計画マスタープランの位置づけ

- 都市計画マスタープランは、都市計画法（第18条の2）に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のこと

都市マスタープランの役割

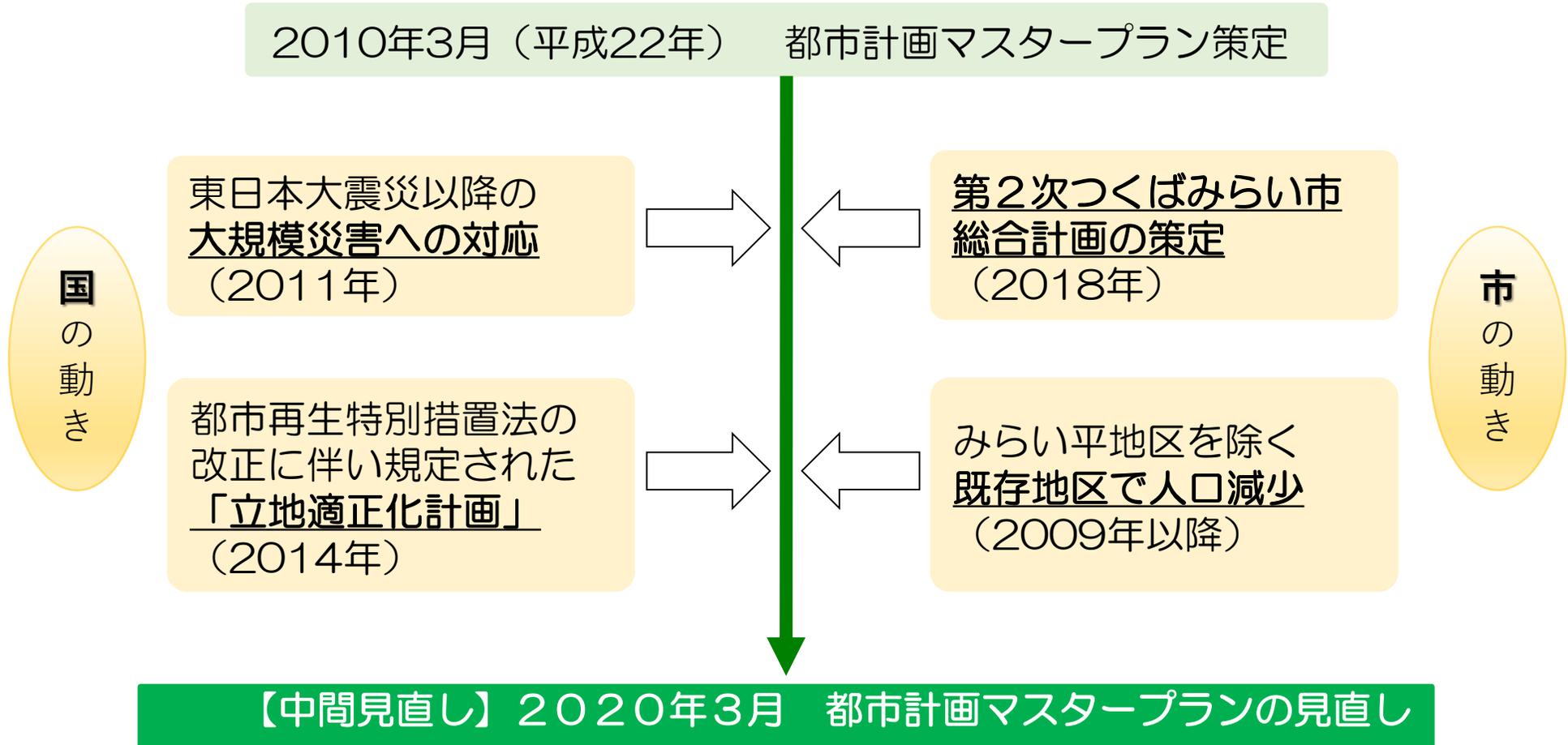
- 都市の将来像の明示
- 都市計画の総合性・一体性の確保
- 住民の理解・具体の都市計画の合意形成の円滑化
- 市町村が定める都市計画の方針

※出典：都市計画マニュアルⅠ【総合編】



都市計画マスタープラン制度の背景

■都市計画マスタープランの見直しの背景・必要性



都市計画マスタープランの概要

都市計画マスタープランの構成等

つくばみらい市都市計画マスタープラン

都市づくりの基本理念

- 都市づくりの基本理念
- 将来都市像と都市づくりの目標

都市づくりの方針（全体構想）

- 土地利用の方針
- 市街地整備の方針
(みらい平駅周辺、小絹駅周辺、谷井田、伊奈東、産業系、集落地等)
- 都市施設整備の方針
(道路・公共交通ネットワーク、公園・緑地等、
上・下水道/河川水路等、公共公益施設)
- 都市環境の形成方針
- 景観の形成方針

都市づくりの方針（地域別構想）

- 地域の将来像と地域づくりの目標
- 地域の都市づくりの方針

都市づくりの実現に向けて

- 計画の推進体制
- 総合計画との連携による都市づくりの運営方法
- 実行性のある都市づくりの展開方法

将来都市構造図



地域区分



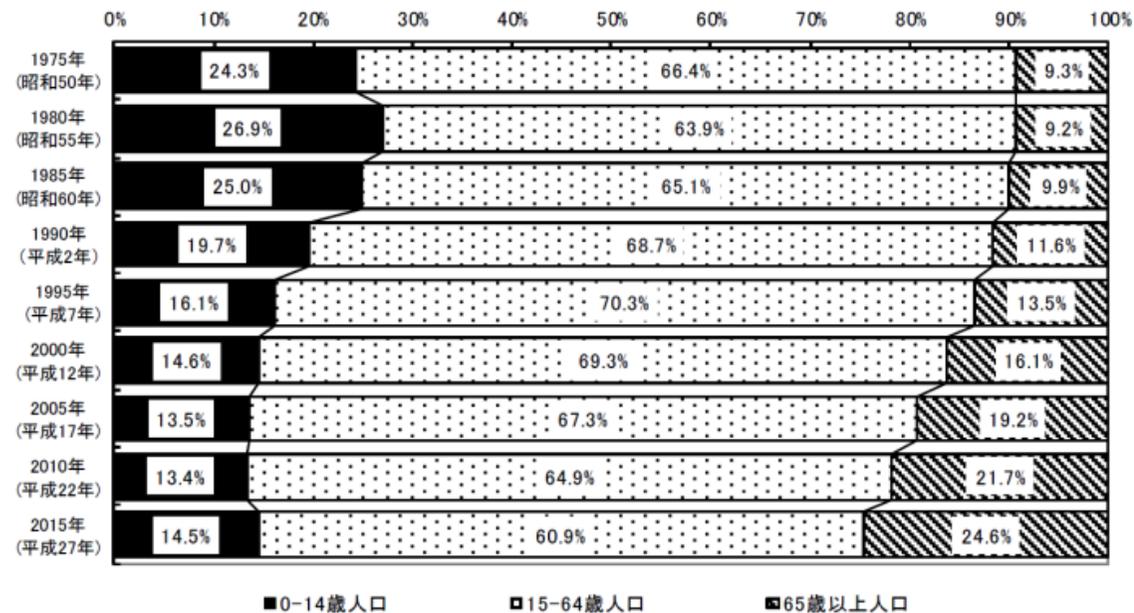
3地域で作成

立地適正化計画制度の背景

つくばみらい市が抱える現状と課題

- 総人口は増加しているが、高齢化の傾向が表れている。
- 市民意向調査では、今後の必要な施策として、「公共交通の整備」「道路の整備」「医療」が出てきている。
地区別による特徴としては、伊奈地区・谷和原地区では、「高齢者福祉」の分野が必要という意見があり、また、みらい平地区は「商業」の分野が必要となっている。
(総合計画より)

■ 年齢3区分人口割合の推移(つくばみらい市)



*2005年(平成17年)までは旧伊奈町、旧谷和原村の合計

資料: 国勢調査

※出典: 「第2次つくばみらい市総合計画」

立地適正化計画制度の背景

立地適正化計画により期待される効果

○都市のコンパクト化は、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じて、**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等による**行政コストの削減**などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

都市が抱える課題

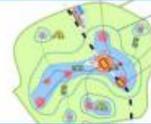
都市を取り巻く状況

- 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機能の維持が困難に
 - 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
- ・ 生活サービス施設へのアクセス確保などの利用環境の向上
- ・ 高齢者の社会参画
- ➔ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活できる都市環境

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
- ➔ ビジネス環境の維持・向上により地域の「稼ぐ力」に寄与

行政コストの削減等

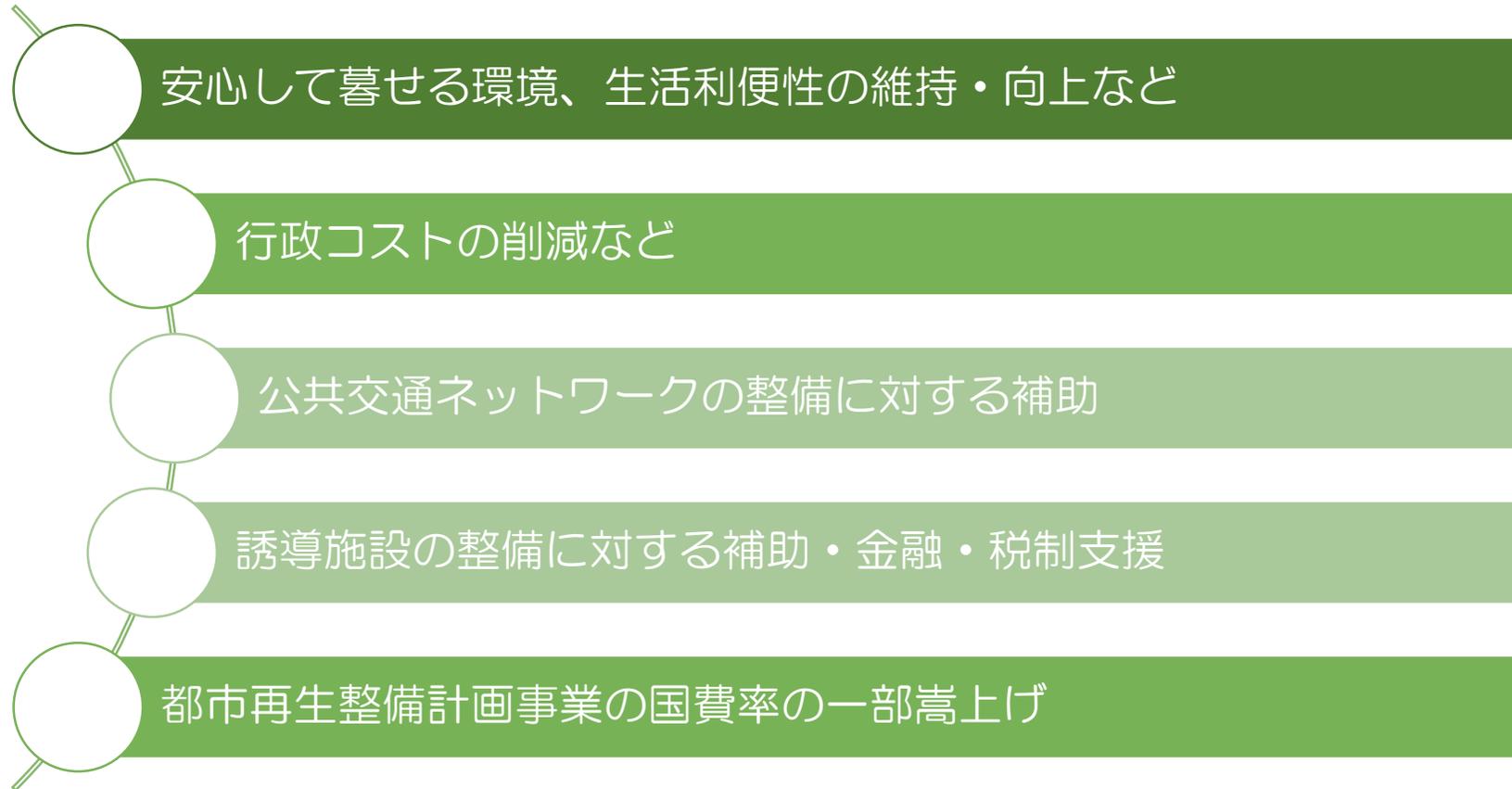
- ・ インフラの維持管理の合理化
- ・ 行政サービスの効率化
- ・ 地価の維持・固定資産税収の確保
- ・ 健康増進による社会保障費の抑制
- ➔ 財政面でも持続可能な都市経営

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

立地適正化計画制度の背景

■立地適正化計画策定に伴うメリット

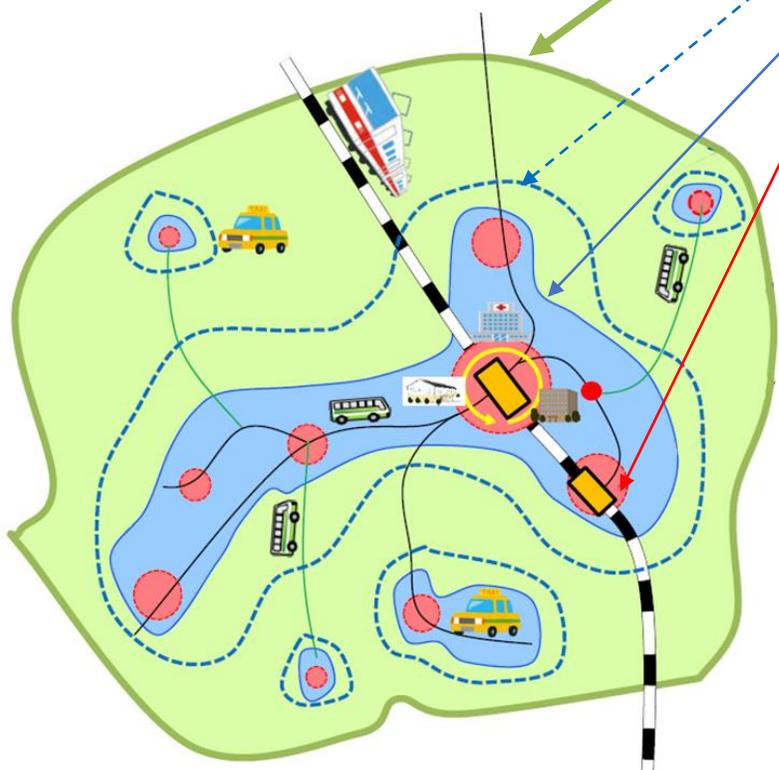


立地適正化計画の概要

立地適正化計画で定めること

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

○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

居住を誘導し人口密度
を維持するエリア



- ◆ 区域外の居住の緩やかなコントロール
・ 一定規模以上の区域外での住宅開発
について、届出、市による働きかけ

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリア



- ◆ 都市機能（医療・福祉・商業等）の立地促進
・ 誘導施設への税財政・金融上の支援
- ◆ 区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール
・ 誘導したい機能の区域外での立地について、
届出、市による働きかけ

誘導施設

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進
施設として、誘導施設を定める

- ◆ 誘導施設の設定
・ 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図ることを目的に、
医療・福祉・子育て・商業・行政施設を定める

立地適正化計画制度の背景

■立地適正化計画検討にあたってのポイント

-
- まちづくり方針（ターゲット）の検討
 - 目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための
施策・誘導方針（ストーリー）の検討
 - 誘導施設・誘導区域等の検討
 - 定量的な目標値と評価方法の検討
 - 目標値のモニタリング及びトレンド把握

【スケジュール案】

	2018 年度								2019 年度			
	8	9	10	11	12	1	2	3	4~6	7~9	10~12	1~3
全体構想(都市マス) 都市構造分析・まちづくり方針(立適)	→											
地域別構想(都市マス) 誘導区域・施策等(立適)									→			
市民アンケートの実施	--->		→		---							
まちづくりワークショップの実施					○							
地域懇談会									→			
パブリックコメント/住民説明会											→	
みらい型まちづくり戦略 WT			第1回 ○		第2回 ○		第3回 ○		5 回程度開催予定			
まちづくり検討委員会			第1回 ○		第2回 ○		第3回 ○					
まちづくり戦略本部			第1回 ○		第2回 ○		第3回 ○					
都市計画審議会				○								→

【第1回 協議事項】
 ・都市マス・立適とは
 ・今後のスケジュール等

【第2回 協議事項】
 ・都市構造分析報告
 ・市民アンケート結果報告
 ・まちづくり WS 概要報告
 ・まちづくりの課題～目標・方針案

【第3回 協議事項】
 ・都市マス全体構想案
 ・立適まちづくり方針案