

## 第2章

# 立地適正化計画で目指す将来の姿



## 第2章 立地適正化計画で目指す将来の姿

### 2-1 まちづくりの方針と誘導方針

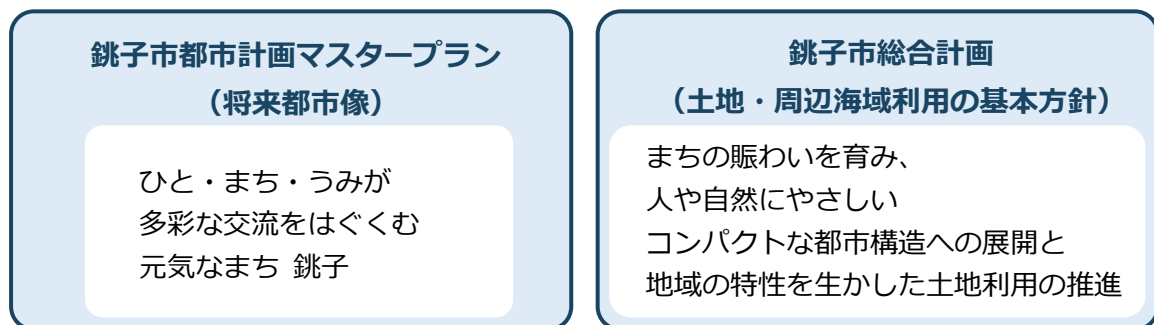
#### (1) まちづくりの方針（ターゲット）と誘導方針（ストーリー）

本市の現状と課題を踏まえ、立地適正化計画が目指すべき「まちづくりの方針（ターゲット）」と、課題解決のために必要な誘導方針（ストーリー）」について位置付けます。

##### 1) まちづくりの方針（ターゲット）

本計画の方向性を示す「まちづくりの方針（ターゲット）」は、銚子市都市計画マスタープランで掲げる将来都市像や銚子市総合計画で掲げる土地・周辺海域利用の基本方針と同一とし、上位・関連計画と整合を図りながら、まちづくりを進めていきます。

#### 【銚子市立地適正化計画（まちづくりの方針）】



「居住誘導」、「都市機能誘導」、「公共交通」、「防災」の4つの枠組みにより「誘導方針（ストーリー）」を設定し、将来にわたり持続可能な都市の形成を目指していくものとします。

## 2) 誘導方針（ストーリー）

<b>居住誘導</b>	<b>人口減少、少子高齢化を見据えた居住誘導</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 居住環境が整備されているエリア（都市機能集積・交通利便性の高いエリア、インフラが整備されているエリア等）の人口密度を維持し、まちの持続可能性を向上させる。</li> <li>◆ 高齢者に配慮し、日常の暮らしを支える施設へ公共交通又は徒歩でアクセス可能なエリアへの居住を誘導する。</li> <li>◆ 用途地域外の既存住宅地（豊里地区等）にも配慮した居住誘導を検討し、多極ネットワーク型の都市構造を形成する。</li> </ul>	
<b>都市機能誘導</b>	<b>都市機能の集積をいかした用途地域内の人口密度及び生活サービス機能等の維持・充実</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 現況分析を踏まえ上位・関連計画と整合を図りながら、拠点の特性と役割に応じた都市機能の集約を図る。</li> <li>◆ 銚子駅・松岸駅周辺等の都市機能の集積がみられるエリアの利便性の維持や、公共施設等を都市機能誘導区域へ集約し、誰もが快適に暮らし続けられる都市づくりを進める。</li> <li>◆ 商業機能が集積する銚子駅周辺や観音駅周辺では、リノベーションまちづくりを活用し、市内における新規事業の創出、創業などの機運の醸成を図り、交流人口の拡大による賑わいのある魅力的な拠点を創出する。</li> </ul>	
<b>公共交通</b>	<b>既存の公共交通基盤をいかした公共交通利用者の確保や安心して暮らせる住環境の形成</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 用途地域内を中心とした一定程度以上の人口が保たれているエリアと、都市機能の集積がみられるエリアをつなぐ公共交通路線の維持により、高齢者を始めとした公共交通利用者が安心して外出できる環境・手段の確保を図る。</li> <li>◆ 用途地域外においても用途地域内と結び、公共交通でつなげることで多極型ネットワーク型コンパクトシティ形成を図る。</li> </ul>	
<b>防災</b>	<b>安全性に配慮した居住誘導と防災拠点の機能確保</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 災害危険性の低いエリアへの居住誘導・都市機能誘導を図る。</li> <li>◆ 利根川沿い用途地域内の浸水・津波のリスクのあるエリアは、ソフト・ハード対策を講じた上で居住誘導を図る。</li> <li>◆ 用途地域内の土砂災害のおそれのあるエリアは、災害レベルに応じ区分する。</li> </ul>	

## 2-2 都市の骨格構造の検討

本市が目指すべき都市の骨格構造を設定します。

国土交通省が示す立地適正化計画作成の手引き（令和5年11月改訂）の考え方をもとに、都市の骨格構造では、都市機能や居住が集積し市民の生活を支える拠点（中心拠点、地域拠点、生活拠点）と基幹的な公共交通軸を定めます。

### （1）一般的な目指すべき都市の骨格構造の基本的な考え方

立地適正化計画作成の手引き（令和5年11月改訂）に位置付けられている各拠点や軸の考え方をもとに、拠点や軸を位置付けていきます。

#### 《各拠点のイメージ》

類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心 拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点	<input type="checkbox"/> 特に人口が集積する地区 <input type="checkbox"/> 各種の都市機能が集積する地区 <input type="checkbox"/> サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的な公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区 <input type="checkbox"/> 各種の都市基盤が整備された地区	<input type="checkbox"/> 中心市街地活性化基本計画の中心市街地 <input type="checkbox"/> 市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 <input type="checkbox"/> 業務・商業機能等が集積している地区等
地域 ／生活 拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	<input type="checkbox"/> 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 <input type="checkbox"/> 日常的な生活サービス施設等が集積する地区 <input type="checkbox"/> 徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 <input type="checkbox"/> 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区	<input type="checkbox"/> 行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺 <input type="checkbox"/> 近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区 <input type="checkbox"/> 合併町村の旧庁舎周辺地区等

#### 《軸のイメージ》

	公共交通軸の特性	対象となる公共交通路線の考え方
基幹的な 公共交通 軸	中心拠点を中心に地域／生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定水準以上のサービスで運行する公共交通路線 等	<input type="checkbox"/> 一定水準以上のサービス運行する路線等であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置付けられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線 <input type="checkbox"/> 中心拠点と地域／生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線

出典：立地適正化計画作成の手引き（令和5年11月改訂）（国土交通省）

## (2) 拠点設定の流れ

以下の流れに沿って拠点を抽出・選定し、都市の骨格構造を定めます。

### 《拠点設定のフロー図》

#### STEP 1 各視点に基づく拠点候補の抽出

##### 《拠点設定の視点とチェック項目対応表》

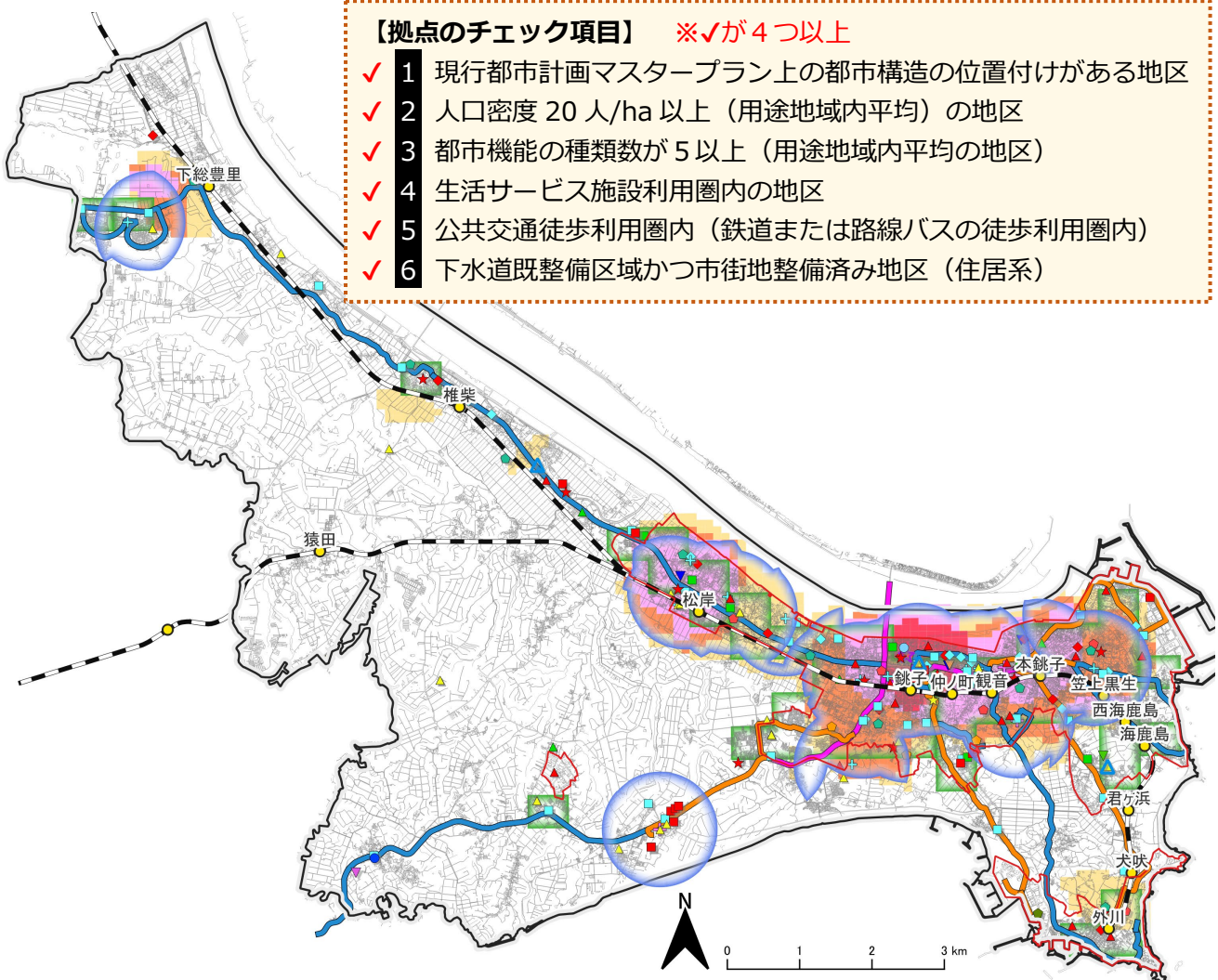
視点 1	▷上位計画から、市の中心地としての役割を担う地区 ⇒上位計画に拠点として位置付けがあり、今後も市の拠点的な役割を担うべき地区を選定。	チェック 1	現行都市計画マスタープラン上の都市構造の位置付けがある地区
視点 2	▷特に人口が集積する地区 ⇒まちの持続可能性を向上させるため、用途地域内を中心とした一定程度以上の人口が保たれている地区を選定。	チェック 2	人口密度 20 人/ha 以上（用途地域内平均）の地区
視点 3	▷各種の都市機能が集積する地区 ⇒医療・高齢者福祉・商業等の都市機能が効率的に提供されるように、多様な機能が集積している地区を選定。	チェック 3	都市機能の種類数が 5 以上（用途地域内平均の地区）
		チェック 4	生活サービス施設利用圏内の地区
視点 4	▷公共交通でアクセス可能な地区 ⇒一定程度以上の人口が保たれているエリアと、都市機能の集積がみられるエリアをつなぐ公共交通路線の維持のため、鉄道駅や路線バスの停留所が立地している地区を選定。	チェック 5	公共交通徒歩利用圏内（鉄道または路線バスの徒歩利用圏内）
視点 5	▷各種の都市基盤が整備された地区 ⇒本市の利便性維持・向上のため、都市機能施設の集積が可能となる都市の基盤整備が進められた地区を選定。	チェック 6	下水道既整備区域かつ市街地整備済み地区（住居系）

#### STEP 2 拠点の選定

#### STEP 3 都市の骨格構造

### (3) 拠点の設定

拠点設定の視点とチェック項目対応表に基づき拠点を抽出した結果、用途地域内において拠点のチェック項目が4つ以上ある、銚子駅周辺、観音駅周辺、明神町周辺、松岸駅周辺の4か所を拠点と位置付けます。



- 【拠点のチェック項目】 ※✓が4つ以上**
- ✓ 1 現行都市計画マスタープラン上の都市構造の位置付けがある地区
  - ✓ 2 人口密度 20 人/ha 以上（用途地域内平均）の地区
  - ✓ 3 都市機能の種類数が 5 以上（用途地域内平均の地区）
  - ✓ 4 生活サービス施設利用圏内の地区
  - ✓ 5 公共交通徒歩利用圏内（鉄道または路線バスの徒歩利用圏内）
  - ✓ 6 下水道既整備区域かつ市街地整備済み地区（住居系）

凡例	
<区域>	<高齢者福祉機能>
行政区域	▲ 地域包括支援センター
用途地域	▲ 訪問系施設
<鉄道>	▲ 通所系施設
● 鉄道駅	▲ 小規模多機能施設
— 鉄道路線	<子育て機能>
<人口>	★ 保育所
■ 2015年人口密度 20人/ha以上	★ 認定こども園
<徒歩圏>	★ 子育て世代包括支援センター
■ 生活サービス施設利用圏	<商業機能>
<都市機能集積>	■ 大規模小売店舗
■ 5	■ スーパーマーケット
■ 6	■ コンビニ
■ 7	<医療機能>
■ 8	■ 病院
<バスルート>	◆ 診療所（内科又は外科）
■ 30本以上	<金融機能>
■ 15本以上30本未満	◆ 銀行
■ 15本未満	◆ 郵便局
<行政機能>	<教育機能>
● 市役所	● 小学校
● 支所・出張所	● 中学校
	● 高等学校
	● 大学
	<文化機能>
	▼ コミュニティセンター
	▼ 図書館
	▼ 市民センター

「拠点ごとのチェック項目の確認」

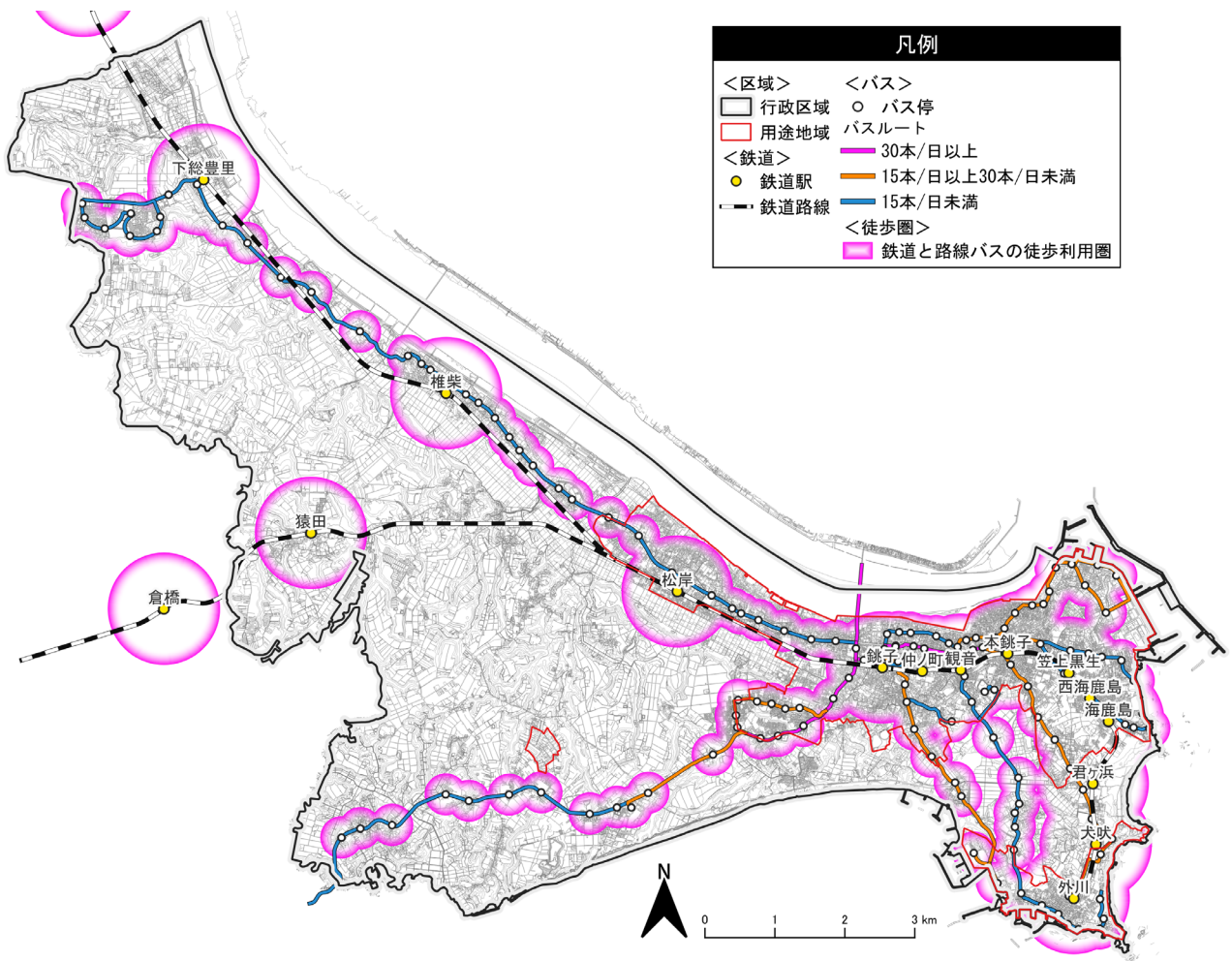
場所		拠点のチェック項目					
用途地域内	【拠点】 銚子駅周辺	1	2	3	4	5	6
	【拠点】 観音駅周辺		2	3	4	5	6
	【拠点】 明神町周辺		2	3	4	5	
	【拠点】 松岸駅周辺		2	3	4	5	
	外川駅周辺		2	3		5	
用途地域外	豊里地区周辺		2		4	5	6
	三崎地区周辺	1			4	5	
	椎柴駅周辺		2	3		5	

## (4) 軸の設定

地域間の交流・連携強化、快適な移動環境の確保や広域連携軸との連絡機能を担う軸として、鉄道・バスの公共交通路線を維持し、公共交通利用者が安心して外出できる環境・手段の確保を図る軸を設定します。

立地適正化計画作成の手引き（令和5年11月改訂）より、中心拠点を中心に地域／生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通機関が運行する鉄道・路線バスを軸として位置付けます。

《公共交通網》

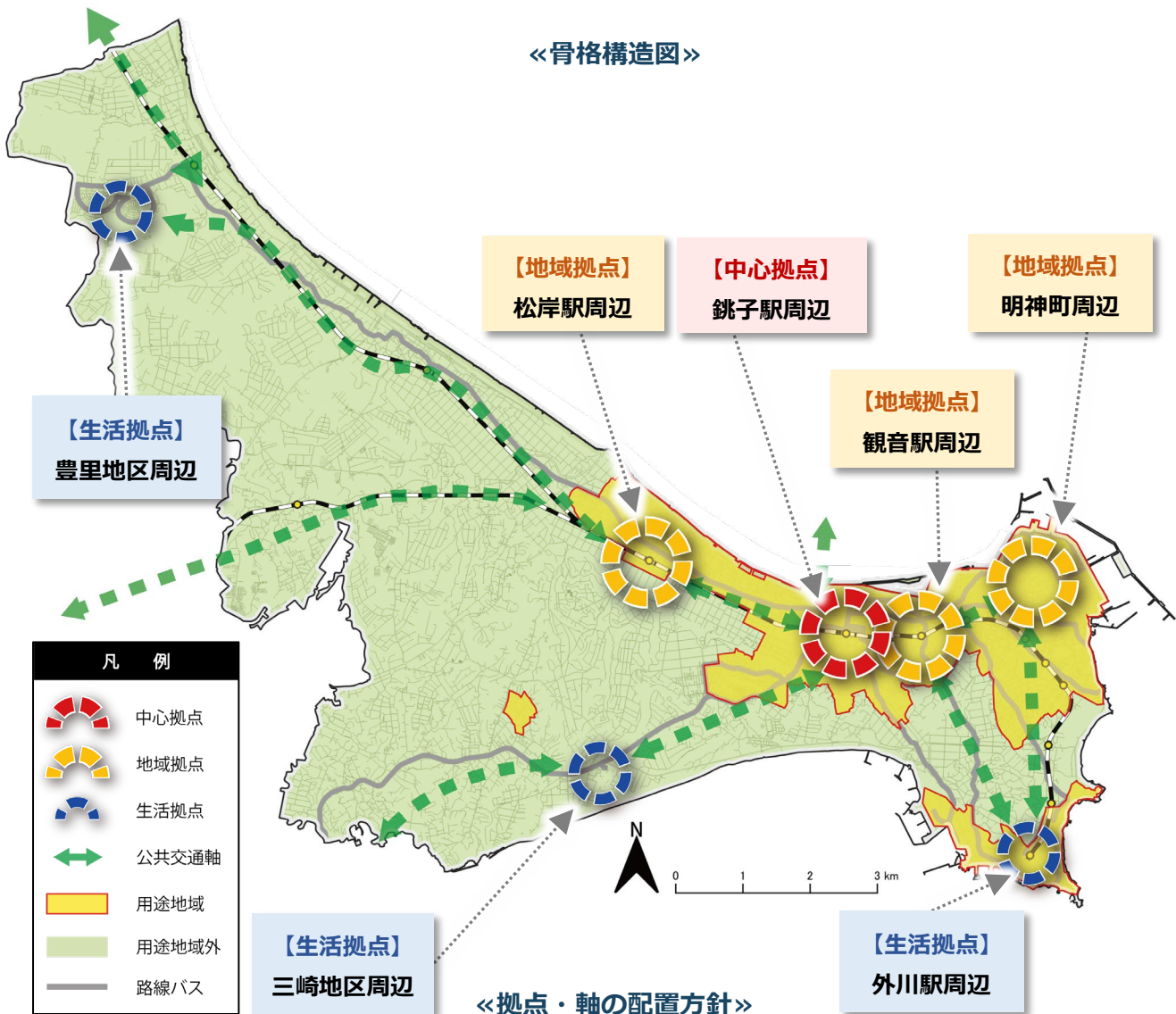


出典：国土数値情報、千葉交通(株)HP、京成タクシー成田(株)HP、関東鉄道(株)HP

## (5) 銚子市の骨格構造

関連計画や人口密度及び都市施設の立地状況などから拠点を設定し、本計画で目指すべき都市の骨格構造を定めます。

用途地域外においても、生活拠点を設定し、これらを軸で結び、公共交通でつなげることで多極ネットワーク型コンパクトシティを目指します。



中心拠点	本市の中心的な拠点として、公共交通の利便性を維持し、都市機能の維持・充実を図る。 <b>⇒都市機能誘導区域に設定</b>
地域拠点	今後も地域の暮らしを支える拠点として、公共交通の利便性を維持し、都市機能の維持・充実を図る。 <b>⇒都市機能誘導区域に設定</b>
生活拠点	自然環境に恵まれた環境や住宅地として整備された基盤を活用し、より暮らしやすい居住環境づくりや定住人口の促進に向けて、良好な居住環境の維持・保全を図る。(外川駅周辺・豊里地区周辺) 広域的な商圈を対象とした商業施設の集積の促進を図る。(三崎地区周辺)
公共交通軸	地域間の交流・連携強化、快適な移動環境の確保や広域連携軸との連絡機能を担う軸として、鉄道・バスの公共交通路線を維持し、公共交通利用者が安心して外出できる環境・手段の確保を図る。



# 第3章 居住誘導区域



## 第3章 居住誘導区域

### 3-1 居住誘導区域の設定方針

#### (1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても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、居住を誘導すべき区域です。

#### (2) 居住誘導区域の基本的な考え方

「都市計画運用指針第12版(令和5年12月一部改正)」等では、居住誘導区域の望ましい区域像や定めることが考えられる区域として、以下の考え方が示されています。

##### 「居住誘導区域を定めることが考えられる区域」 (都市計画運用指針第12版(令和5年12月一部改正)より)

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

出典:「都市計画運用指針第12版(令和5年12月一部改正)より抜粋

##### 「居住誘導区域の望ましい区域像」 (立地適正化計画作成の手引き(令和5年11月改訂))

##### i) 生活利便性が確保される区域

- 都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域/生活拠点の中心部に徒歩、自転車、公共交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- 公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

##### ii) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- 社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

##### iii) 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- 土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

出典:「立地適正化計画の手引き」(令和5年11月改訂)より抜粋

### (3) 居住誘導区域から除外することが考えられる区域

国土交通省が示す「立地適正化計画作成の手引き（令和5年11月改訂）」、「都市計画運用指針第12版（令和5年12月一部改正）」では、法令で居住誘導区域を定めないこととする区域や留意すべき区域として、以下の内容が示されています。

本市における該当区域は、以下のとおりです。

#### 《法令上居住誘導区域に含まない・慎重な判断が必要とされている区域》

※○：用途地域内に該当あり △：用途地域外に該当あり ×：市内に該当なし

区域種別	根拠法令	市内該当※
都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条の法律・政令により、居住誘導区域に含まないこととする区域		
市街化調整区域	〈都市計画法〉 第7条第1項	×
災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	〈建築基準法〉 第39条第1項、第2項	×
農用地区域	〈農業振興地域の整備に関する法律〉 第8条第2項第1号	△
農地、採草放牧地 ※農用地区域内にある農地又は採草放牧地以外の農地又は採草放牧地で、集团的に存在する農地又は採草放牧地その他の良好な営農条件を備えている農地又は採草放牧地として政令で定めるもの	〈農地法〉 第5条第2項第1号ロ	×
特別地域 ・○用途地域内…水郷筑波国定公園 ・△用途地域外…水郷筑波国定公園、県立九十九里自然公園（普通地域）	〈自然公園法〉 第20条第1項	○△
保安林の区域	〈森林法〉 第25条、第25条の2	△
原生自然環境保全地域、特別地区	〈自然環境保全法〉 第14条第1項、第25条第1項	×
保安林予定森林の区域	〈森林法〉 第30条、第30条の2	×
保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	〈森林法〉 第41条、第44条において準用する同法第30条	×
地すべり防止区域	〈地すべり等防止法〉 第3条第1項	×
急傾斜地崩壊危険区域	〈急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律〉第3条第1項	○△
土砂災害特別警戒区域	〈土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律〉 第9条第1項	○△
浸水被害防止区域	〈特定都市河川浸水被害対策法〉 第56条第1項	×
都市計画運用指針により、原則として、居住誘導区域に含まないこととするべき区域（災害レッドゾーン）		
津波災害特別警戒区域	〈津波防災地域づくりに関する法律〉 第72条第1項	×
災害危険区域	〈建築基準法〉 第39条第1項、第2項	×

「法令上居住誘導区域に含まないこととされている区域」

※○：用途地域内に該当あり △：用途地域外に該当あり ×：市内に該当なし

エリア名	根拠法令	市内 該当※
都市計画運用指針により、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域		
土砂災害警戒区域	〈土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律〉 第7条第1項	○△
津波災害警戒区域	〈津波防災地域づくりに関する法律〉 第53条第1項	×
浸水想定区域 ※洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、高潮浸水想定区域を含む ※洪水浸水想定区域は、想定最大規模降雨での浸水想定区域のほか、浸水継続時間、計画規模降雨での浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸侵食）を含む。	〈水防法〉 第15条第1項4号	○△ (洪水)
基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域 ※おおむね五年ごとに、土砂災害警戒区域の指定及び土砂災害特別警戒区域の指定その他この法律に基づき行われる土砂災害の防止のための対策に必要な基礎調査	〈土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律〉 第4条第2項第4号	×
津波浸水想定における浸水の区域	〈津波防災地域づくりに関する法律〉 第8条第1項	○△
都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	〈特定都市河川浸水被害対策法〉 第4条第4項	×
その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域 ・千葉県地震被害想定調査に基づく揺れやすさマップ ・ため池浸水想定区域 等	—	○△
都市計画運用指針により、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域		
工業専用地域	〈都市計画法〉 第8条第1項第1号	×
流通業務地区	〈都市計画法〉 第8条第1項第13号	×
特別用途地区のうち、 条例により住宅の建築が制限されている区域	〈都市計画法〉 第8条第1項2号	×
地区計画のうち、 条例により住宅の建築が制限されている区域	〈都市計画法〉 第12条の4第1項第1号	×
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—	×
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—	×

## 3-2 居住誘導区域の設定フロー

### (1) 居住誘導区域の設定

本市における居住誘導区域は、以下のフローに基づき設定します。

#### 《拠点設定のフロー図》

#### STEP0 用途地域に指定されている区域

◇居住誘導区域は、これまでに市街地が形成された地域において、今後も優先的かつ総合的な土地の利用を図るという観点から、用途地域内を基本として設定。

#### STEP1 居住誘導区域に適した区域の抽出

◇居住を誘導・維持すべき箇所（いずれかに該当）

居住誘導区域の設定方針	設定方針に対応した区域
①人口が集積する エリアへの居住誘導	人口密度 20 人/ha 以上の地区 (用途地域内の人口密度)
②各種の都市機能が集積する エリアへの居住誘導	高齢者の日常生活サービス圏 (医療、商業、高齢者福祉施設の半径 500m圏が重複する区域)
③公共交通でアクセス可能な エリアへの居住誘導	基幹的公共交通の概ね高齢者徒歩圏 (鉄道駅半径 500m圏またはバス停半径 300m圏)
④都市基盤が整備された エリアへの居住誘導	下水道既整備区域

#### STEP2 居住誘導区域から除外すべき区域の抽出

##### 法令により居住誘導区域に含まないこととする区域

水郷筑波国定公園区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域

##### 居住に適さないことから、居住誘導区域に含まないこととする区域

工業地域、臨港地区

◇災害リスクを検討し居住誘導区域からの除外をする区域。

##### 災害リスクを検討したうえで除外する区域

土砂災害警戒区域

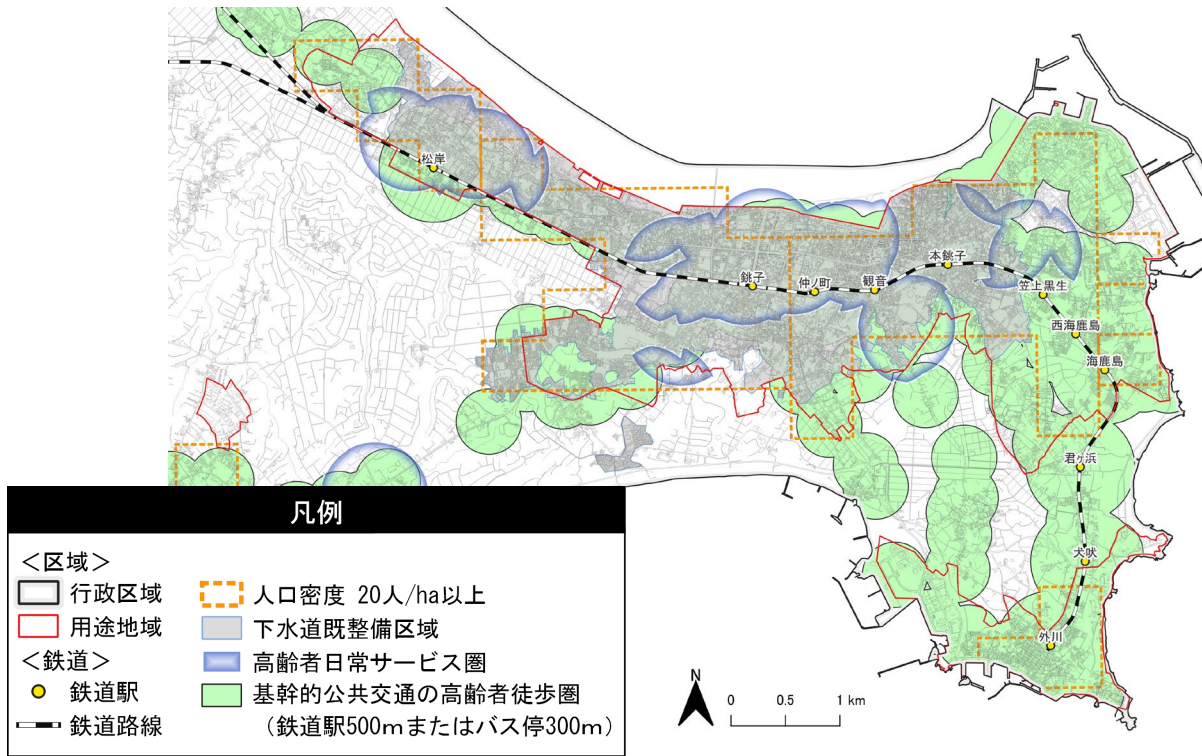
家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）

津波浸水想定区域（2.0m以上の区域）

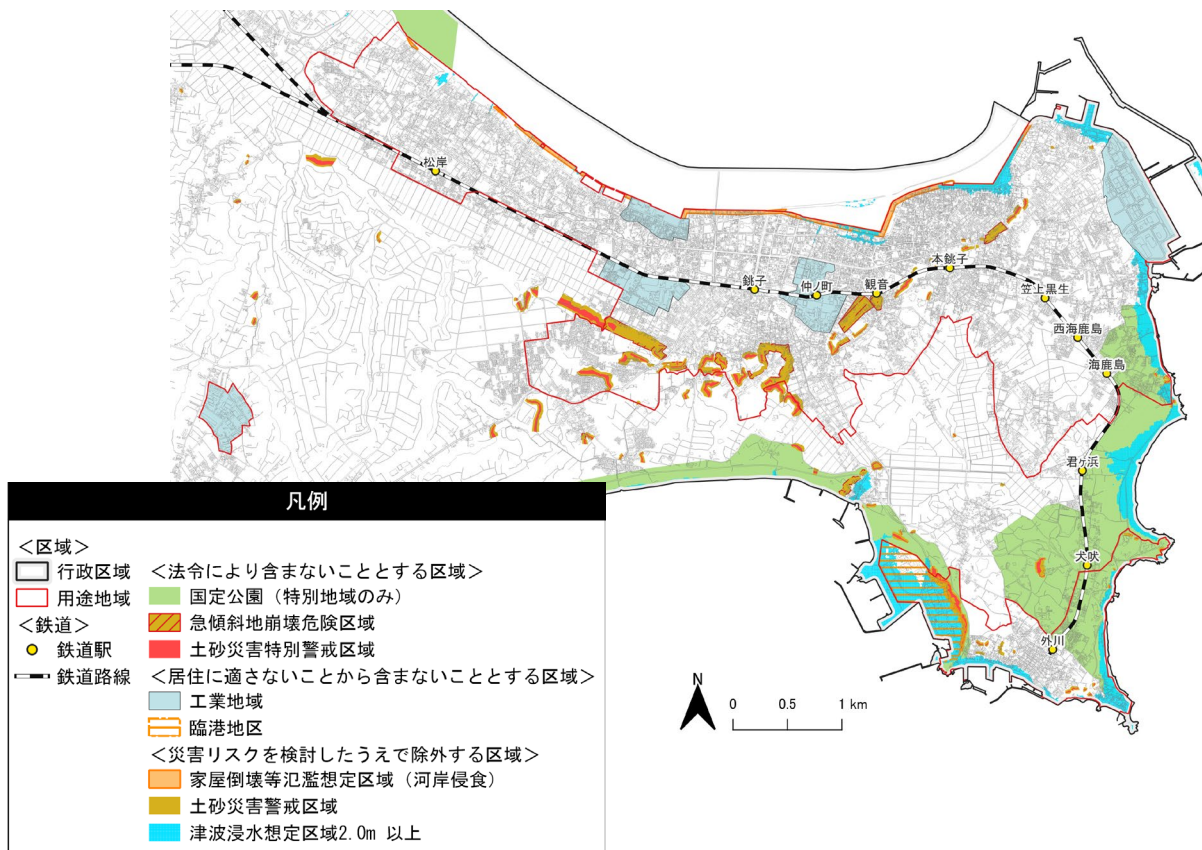
原則として用途地域界や道路、河川等の地形地物を境界とする。

#### STEP3 居住誘導区域の設定

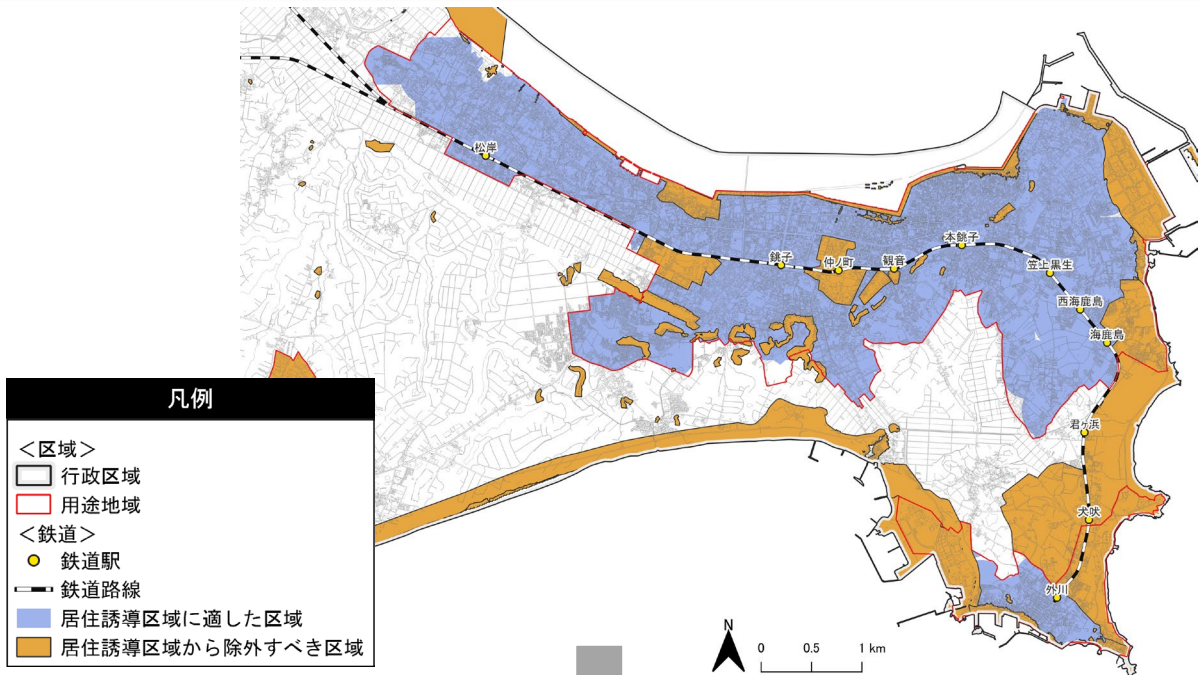
## STEP 1 居住誘導区域に適した区域の抽出



## STEP 2 居住誘導区域から除外すべき区域の抽出



**STEP 2** 用途地域内において step 1 から step 2 を除外



原則として用途地域界や道路、河川等の地形地物を境界とする。  
土砂災害（特別）警戒区域と家屋倒壊等氾濫想定区域指定は区域線を境界とする。

**STEP 3**

居住誘導区域の設定

### 3-3 居住誘導区域

#### (1) 居住誘導区域の設定

本市における居住誘導区域は、以下のとおり設定します。(968.2ha)

