

- ✓ 人口減少・高齢化の進展が見込まれる中でも、将来にわたり暮らしやすさを維持するため“多核連携都市”を都市構造の将来像として位置づけ
- ✓ 令和7年度の各種都市計画の見直しに向け、今年度から土地利用方針の検討や立地適正化計画の評価等を実施

1. 次期都市マスタープラン策定に向けた土地利用方針の検討について

(1) 土地利用の検討状況

□ 「土地利用方針検討委員会」を設置し、人口減少・超高齢社会や産業用地の確保、災害リスク等を踏まえた土地利用について検討。

◆ 令和5年7月13日 第1回委員会

◆ 令和5年10月25日 第2回委員会

【過去2回での主な意見】

- 人口減少、都市のスポンジ化の進展、災害の激甚化等を踏まえ、開発が進む市街化調整区域の土地利用のあり方を整理すべき。(右図1.2)
- 市街化区域はいたずらに拡大すべきではない。
- 集落内開発制度は区域の縮小あるいは基準を厳格化すべき。
- 市街化調整区域の地区計画は、生活拠点となるようなエリアに重点化すべき。
- 産業用地は高速道路インターチェンジ周辺等にエリアを限定したうえで誘導すべき。

など

(2) 今後の予定(案)

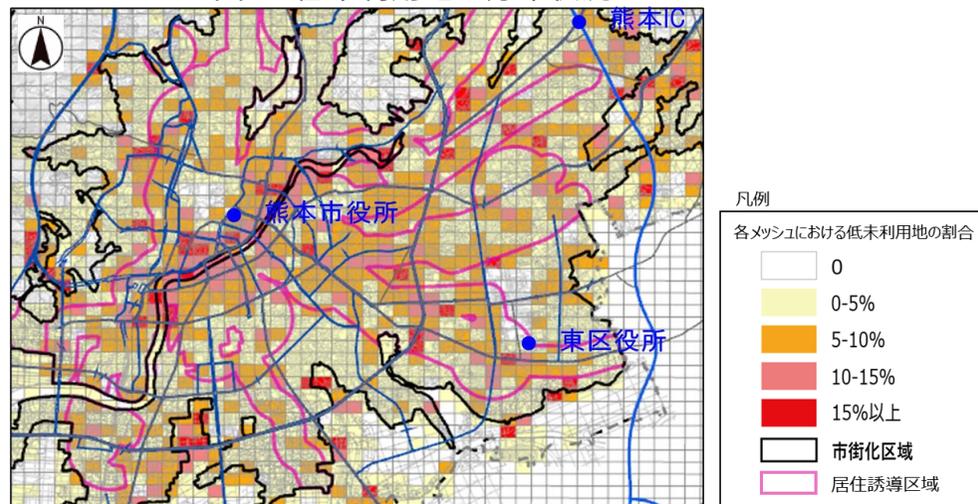
□ 次回(R6.1月末頃予定)はこれまでの意見を踏まえ、多核連携都市づくりに向けた土地利用方針を検討。

□ 年度末を目途に土地利用方針(案)を提言いただき、R6年度からの都市マスタープラン全体の検討につなげる。

11月	12月	R6.1月	2月	3月	R6年度	R7年度
多核連携都市づくりに向けた土地利用方針					都市マスタープラン検討	
		第3回		第4回		策定

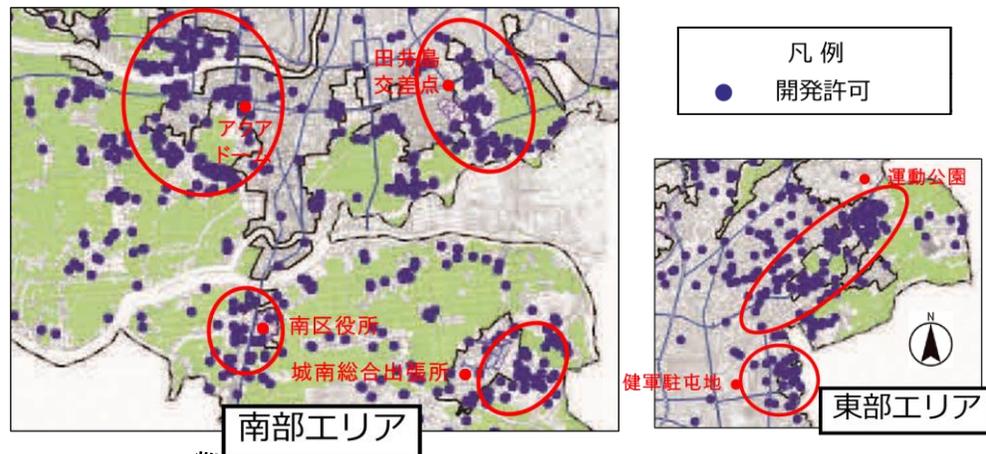
※適宜、議会や都市計画審議会への報告等を実施

【※参考】 ▼図1 低未利用地の分布状況



・生活利便性が高い地域にも低未利用地が多く存在。

▼図2 開発許可状況



・市街化区域縁辺部の市街化調整区域で開発が進行。

2. 立地適正化計画(現計画期間:H28~R7)の評価について

(1) 評価指標の達成状況

□ 以下の5つの評価指標について達成状況を確認。

① 居住誘導区域の人口密度(人/ha)

	基準年		評価年	
	H27 (H22国勢調査より)		R1 (H27国勢調査より)	R5 (R2国勢調査より)
基準値	60.8		60.8	60.8
		実績値	62.3	61.9

評価: 目標値を達成しているものの、R1実績値より0.4人/ha減少。

② 誘導施設の充足拠点数(地区)

	基準年		評価年	
	H27		R1	R5
基準値	13		—	16
		実績値	13	13

評価: 北部、刈草、富合の3地区で未充足(商業・医療施設)。

③ 地域活動に参加した市民の割合(%)

	基準年		評価年	
	H27		R1	R5
基準値	27.3		—	44
		実績値	42.3	34.5

評価: コロナ禍により低下したものの回復傾向。
※未公表のためR4の実績値

④ 公共交通機関の年間利用者数(千人)

	基準年		評価年	
	H27		R1 (H30実績)	R5 (R4実績)
基準値	55,436		55,302	56,000
		実績値	53,342	45,603

評価: 目標値は未達成であるが、直近2カ年は回復傾向。

⑤ 校区防災連絡会などの設立割合(A)・地域版ハザードマップ作成割合(B)(%)

	基準年		評価年	
	H27		R1	R5
A	92.7		—	100
		実績値	—	99.0

評価: 目標達成に向け着実に増加。
※速報値

	基準年		評価年	
	H27		R1	R5
B	42.4		—	55
		実績値	—	46.7

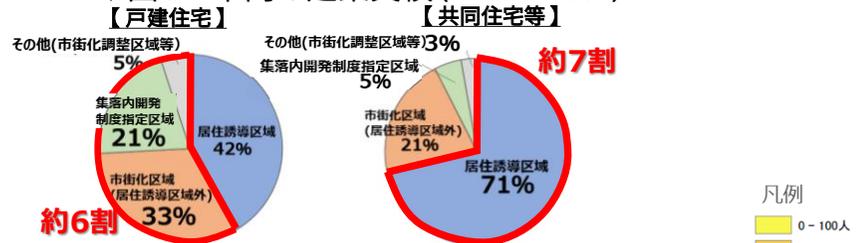
※速報値

(2) 主な分析内容と今後の誘導施策検討方針(案)

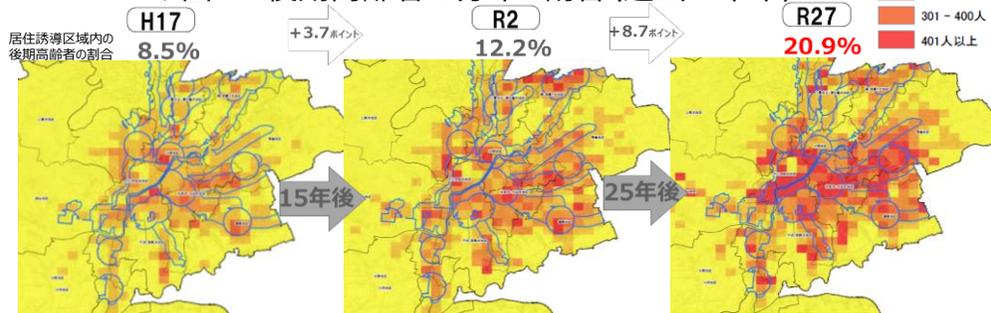
- 地価が安価な郊外部での戸建住宅が増加傾向。(右図3)
- 後期高齢者が多い居住誘導区域内を中心に人口減少や空き家が増加見込み。(右図4,5)
- 利便性が高いに関わらず、土地利用制限が強いエリアが一定程度存在。(右図6)

- 地域拠点周辺等での都市計画制度の見直し
- 居住誘導区域における空き家の活用支援など住宅に関する誘導施策の検討

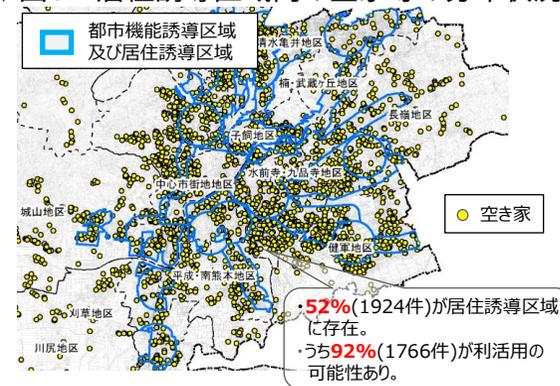
▼図3 市内の建築実績(R1.8~R5.3)



▼図4 後期高齢者の分布と割合(過去~未来)



▼図5 居住誘導区域内の空家等の分布状況



▼図6 誘導施設未充足地区の状況



(3) 今後の予定(案)

11月	12月	R6.1月	2月	3月	R6年度	R7年度
必要施策の検討、調整など					施策追加	
次期立地適正化計画策定に向けた考え方の整理など						策定
【多核連携都市推進協議会】		第2回協議会	第3回協議会			