

令和 4 年度 第 1 回白岡市都市計画審議会

～立地適正化計画の進捗について～

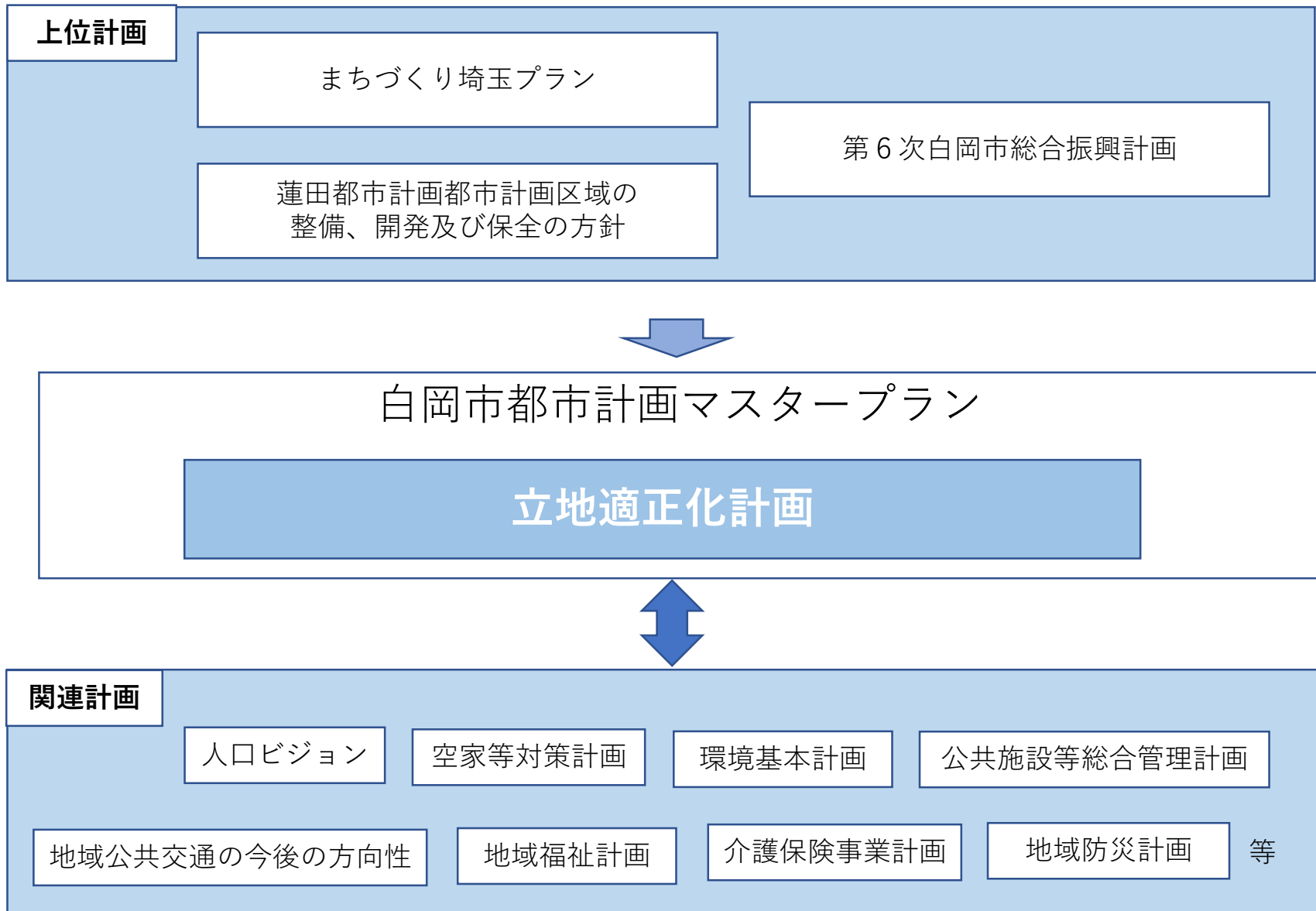
1. 立地適正化計画の概要	P2
2. 現況の整理	P7
3. アンケート調査の結果概要	P25
4. 課題の整理	P31

1. 立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画の概要 (1) 立地適正化計画制度創設の背景

- 全国的に急激な人口減少と少子高齢化の進行
- 人口密度が低下することで、医療、商業などの生活利便施設が減少し、日常生活が不便になることが懸念
- 将来の活力を維持し、持続可能な都市経営を可能にするための土地利用や施設配置の見直しの必要性
- 生活に必要な機能や居住を拠点に集約させ、拠点間を公共交通で結ぶ「コンパクト＋ネットワーク」の都市づくりの重要性の高まり
- 平成26年の都市再生特別措置法改正により「立地適正化計画」制度が創設

1. 立地適正化計画の概要 (2) 立地適正化計画の位置づけ



- ・ **基本的な方針**

 - 住宅及び誘導施設の立地の適正化に関する基本的な方針

- ・ **居住誘導区域**

 - 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居住を誘導する区域

- ・ **都市機能誘導区域**

 - 医療施設、福祉、商業等の都市機能を誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

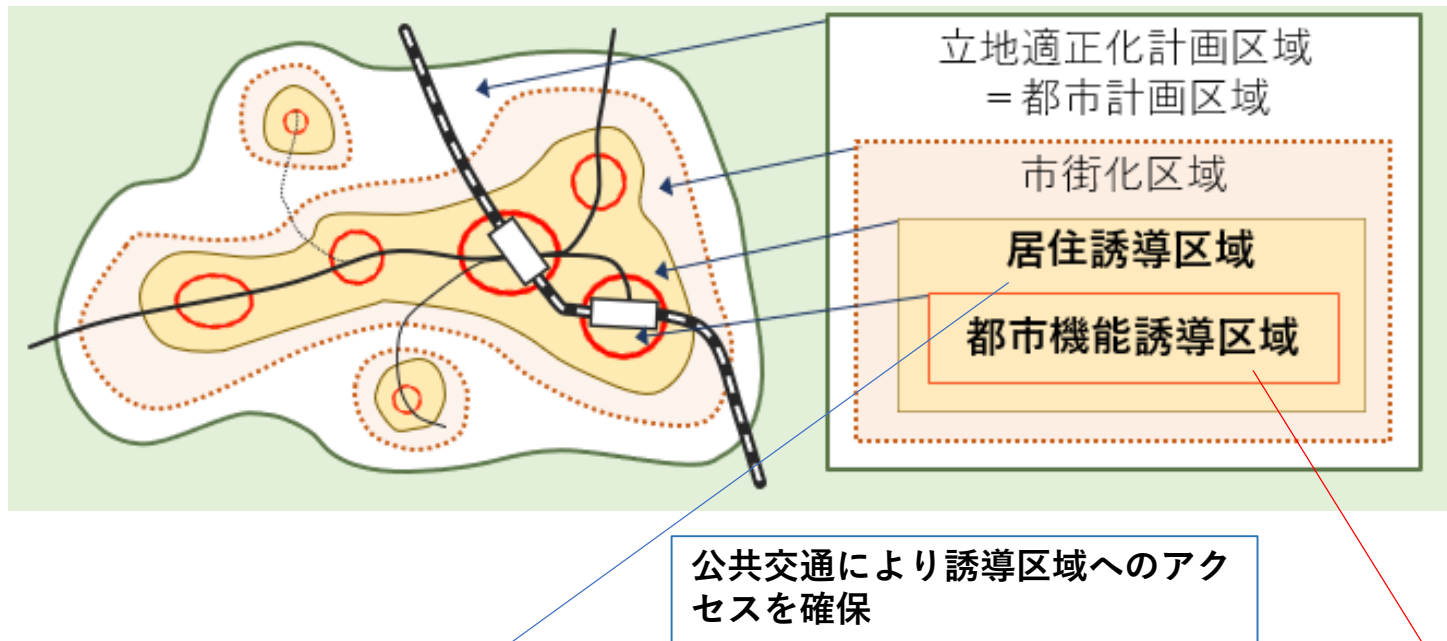
- ・ **誘導施設**

 - 都市機能誘導区域に誘導しようとする福祉や生活利便性の向上等のために必要な施設

- ・ **防災指針**

 - 災害リスクの分析を行い、その結果を踏まえた防災・減災対策等を位置付ける。

1. 立地適正化計画の概要 (4) 誘導区域のイメージ



居住誘導区域

人口密度を維持し、生活サービス等が持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域



居住機能を集める

都市機能誘導区域

都市機能を都市の拠点地域に誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域

区域ごとに立地を誘導すべき施設（誘導施設）の位置づけが必要



拠点に都市機能を集める

2. 現況の整理

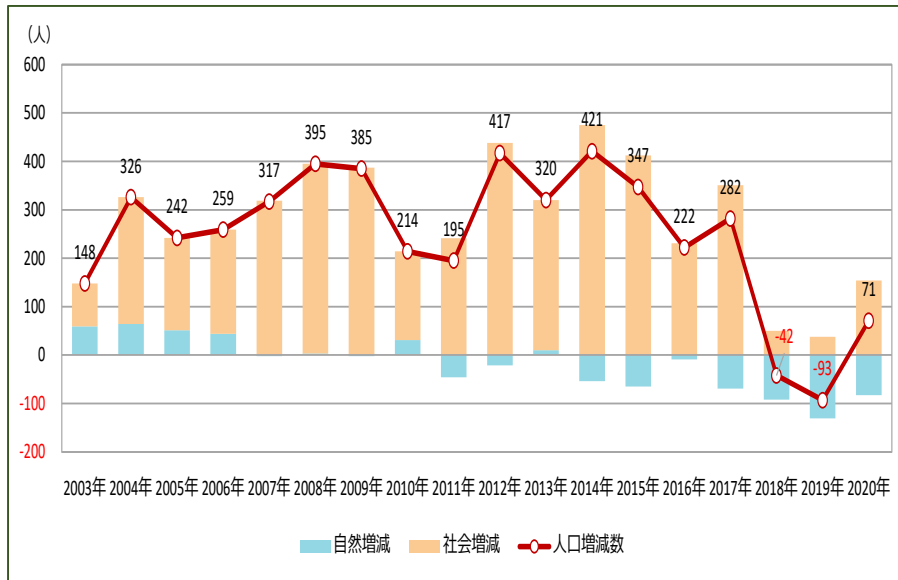
都市の課題を分析するために必要な主な現況の整理項目

- (1) 人口
- (2) 土地利用
- (3) 都市機能の分布
- (4) 公共交通
- (5) 災害
- (6) 地域経済
- (7) 財政

2. 現況の整理 (1) 人口 ①人口動態

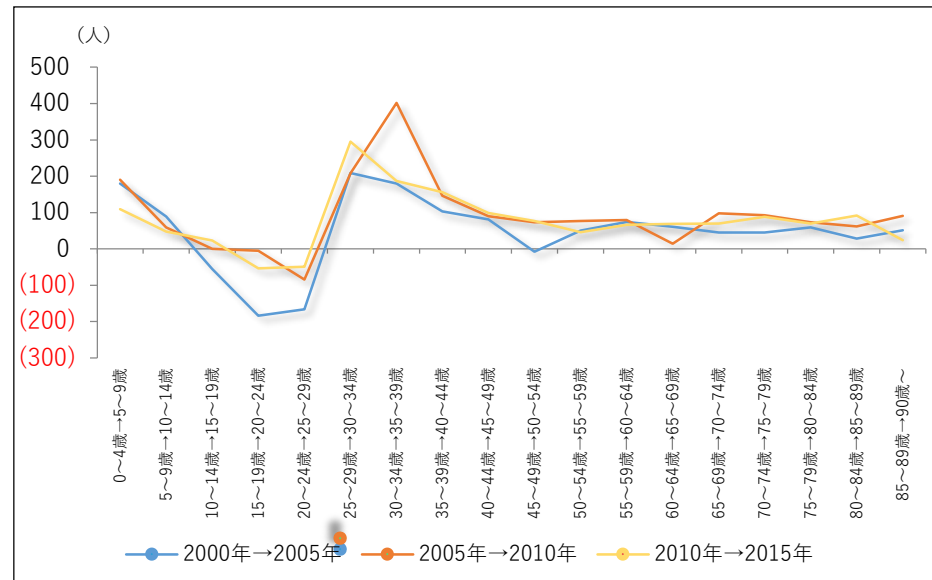
- ・ 転入超過による社会増が続いていたが、近年は増加が鈍化傾向になっています。
- ・ 10歳代後半、20歳代の若い世代の転出が多く、20歳代後半、30歳代の子育て世代の転入が多くみられます。

人口動態の推移



出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査

年齢5歳階級別純移動数の推移

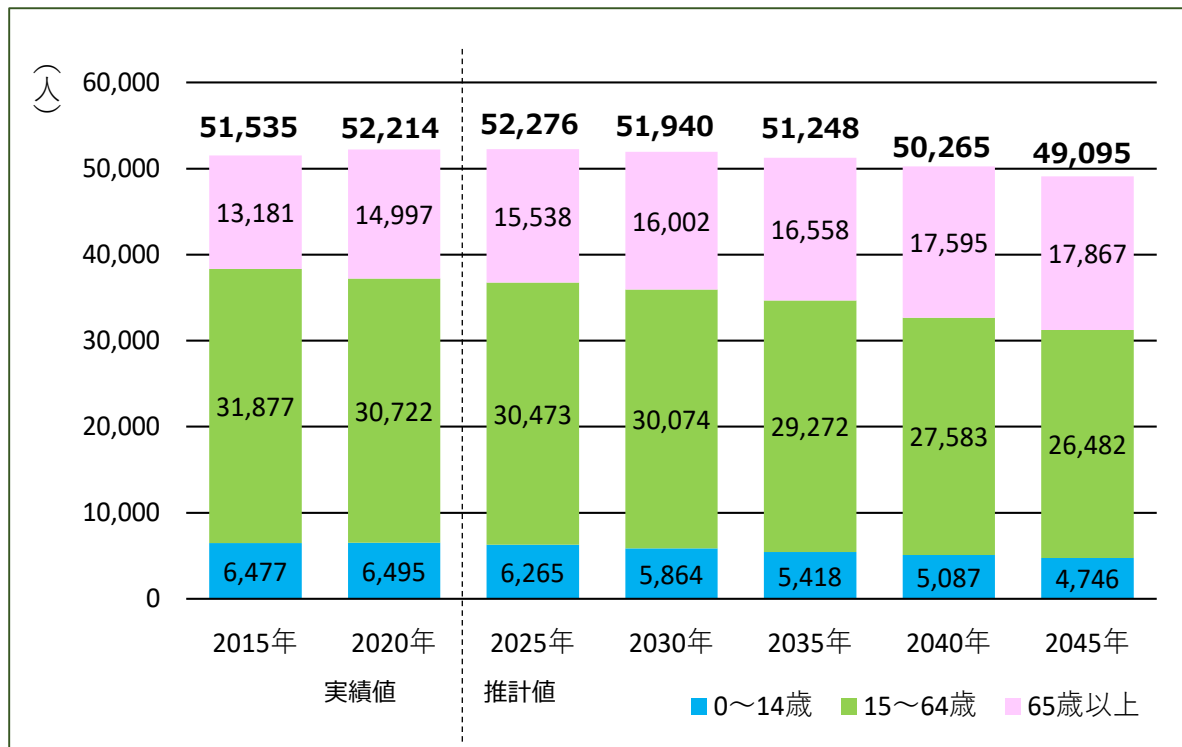


出典：国勢調査

2. 現況の整理 (1) 人口 ②将来人口推計

- ・ 将来人口推計では、令和7年（2025年）をピークに令和27年（2045年）に**49,095人**になると推計されます。
- ・ 高齢化率は28.7%から**36.4%**に上昇すると推計されます。

人口推計結果



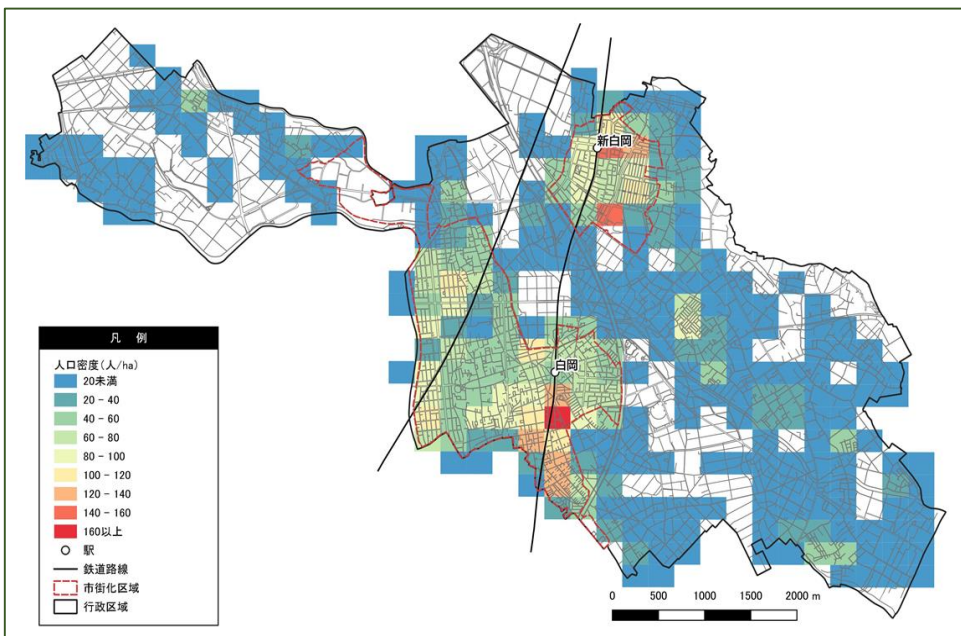
推計方法

- ◆ 令和2年国勢調査の人口に関するデータを基に、コホート要因法により2045年の将来人口を推計
- ◆ 2020年の男女別5歳階級別人口を基準に推計
- ◆ 生存率、移動率は、国立社会保障・人口問題研究所の推計値を採用
- ◆ 合計特殊出生率は、過去10年間で最も高い2013年の水準1.41で推移すると仮定

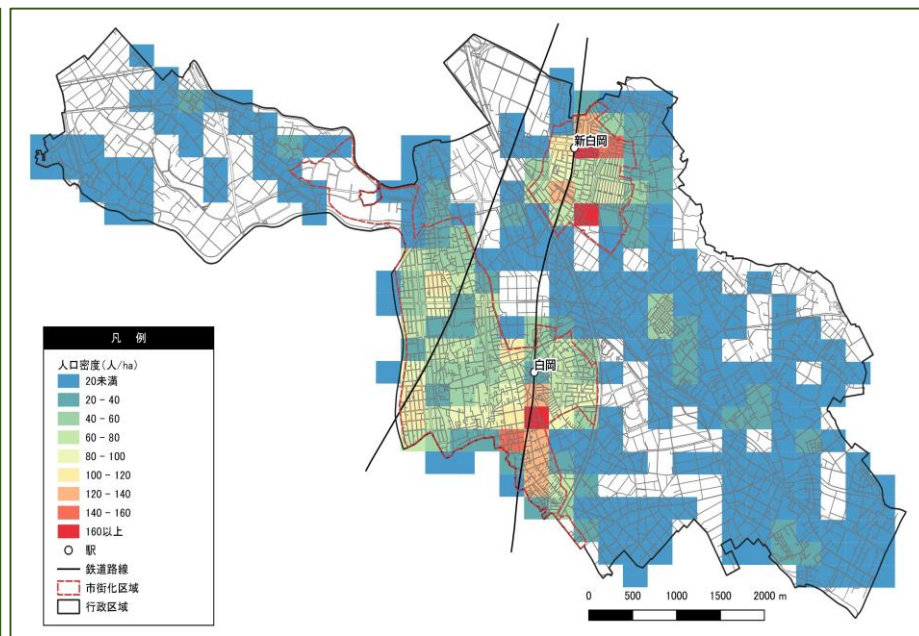
2. 現況の整理 (1) 人口 ③人口密度

- 平成27年（2015年）の人口密度は、市街化区域62.2人/haで、市街化調整区域は8.2人/haとなっています。
- 令和27年（2045年）の人口密度は、白岡駅、新白岡駅周辺における人口密度が高くなる傾向がみられます。

<平成27年（2015年）人口密度>



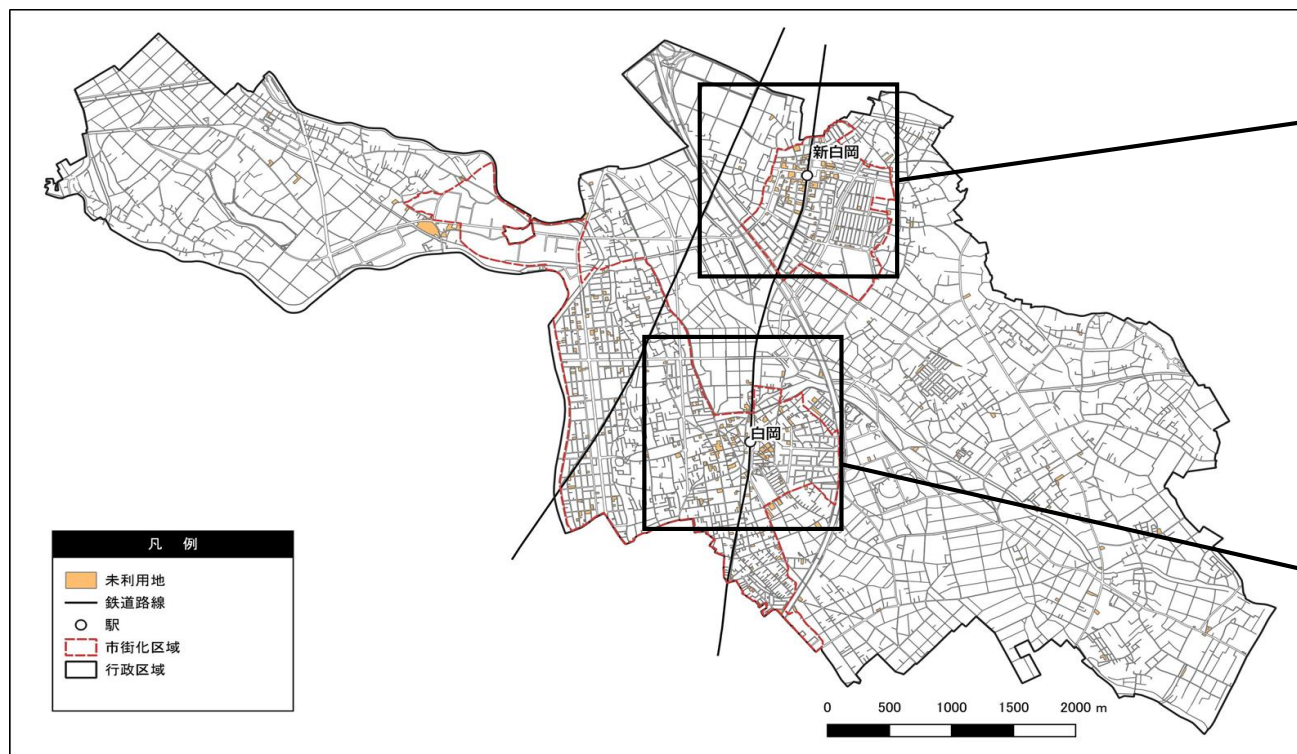
<令和27年（2045年）人口密度>



出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（社人研）

2. 現況の整理 (2) 土地利用 ①土地利用の状況

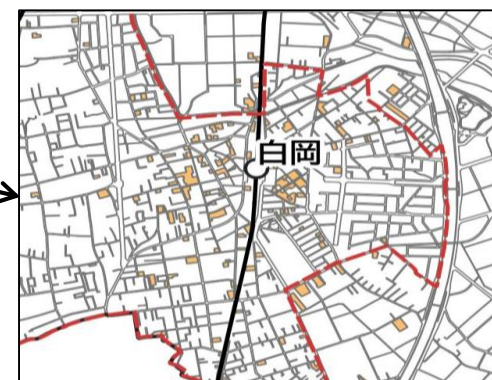
- 白岡駅、新白岡駅周辺に空き地、月極駐車場、コインパーキングなどの未利用地が点在しています。



新白岡駅周辺拡大



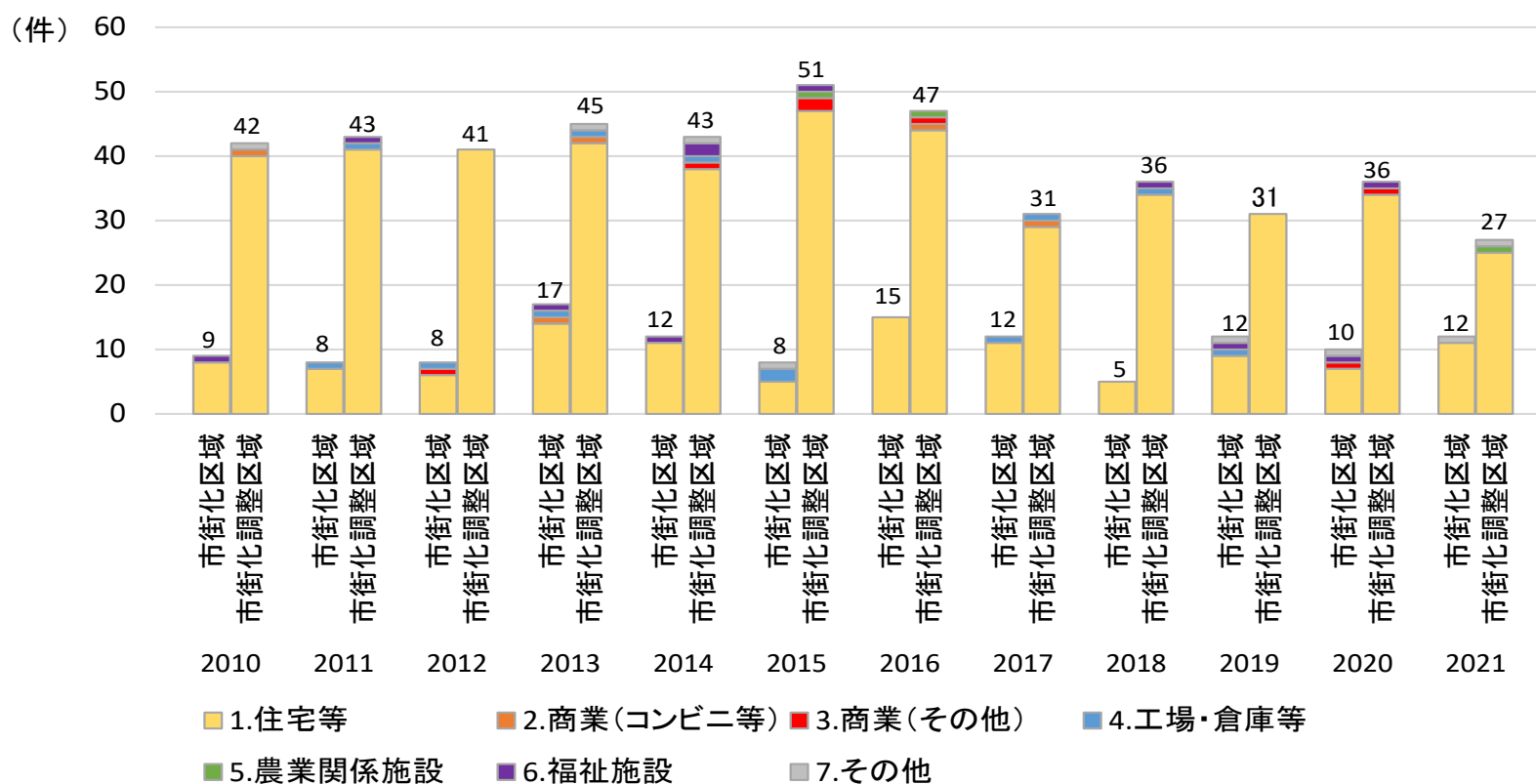
白岡駅周辺拡大



出典：都市計画基礎調査

2. 現況の整理 (2) 土地利用 ②開発許可の動向

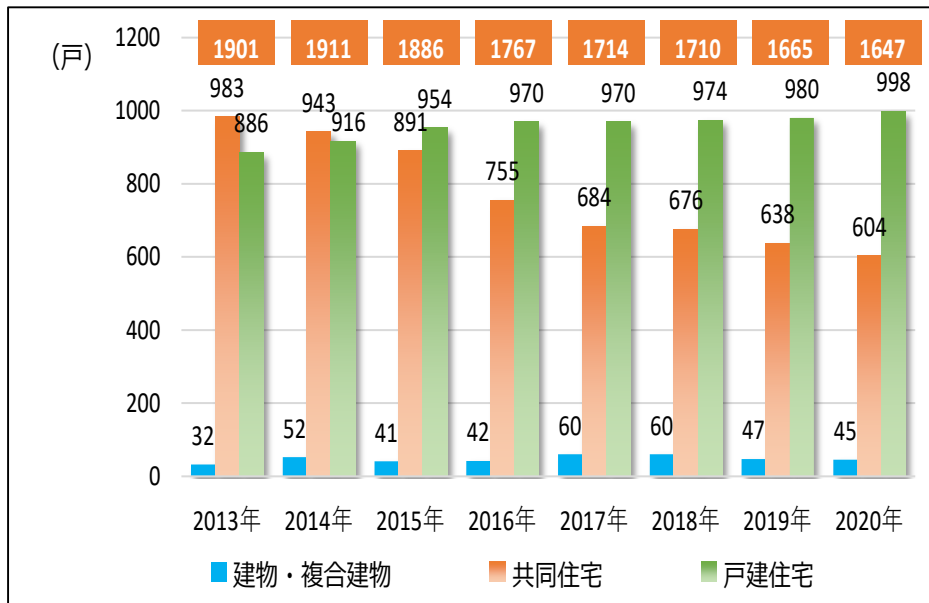
- 平成22年(2010年)から令和3年(2021年)までの動向をみると、601件52.2haの開発許可がなされ、大部分を住宅が占めています。
- 市街化調整区域の開発許可件数は、473件、26.1haとなっており、郊外部にも都市が拡大していることが分かります。



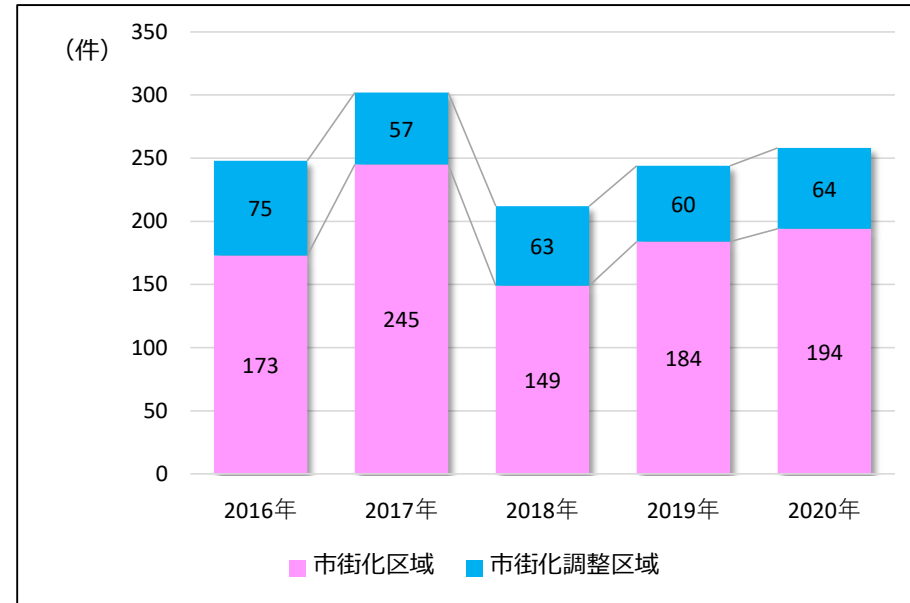
2. 現況の整理 (2) 土地利用 ③住宅の動向

- ・空家総数は微減傾向ですが、戸建住宅の空家が増加しています。
- ・その一方で新規着工件数は微増傾向にあります。

空家件数の推移



戸建住宅の新規着工件数の推移



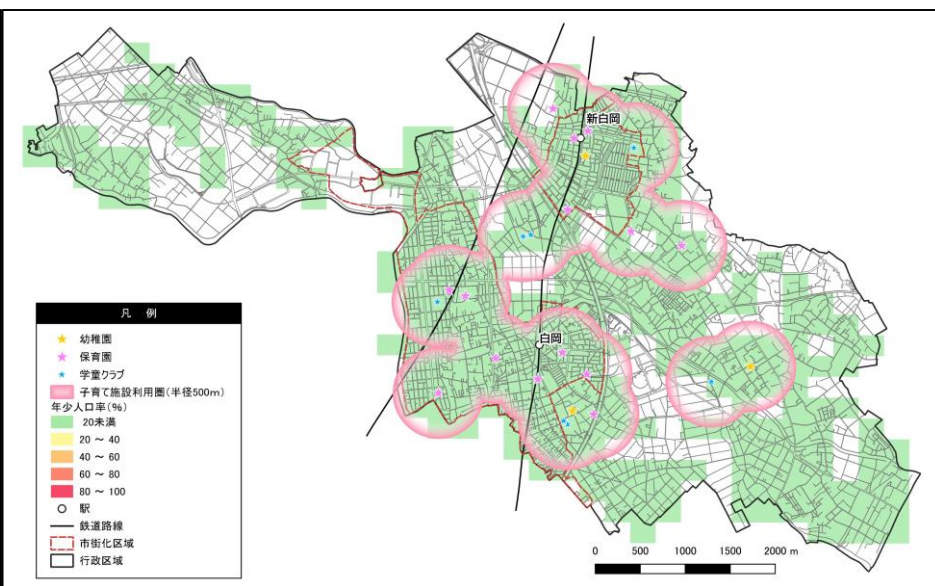
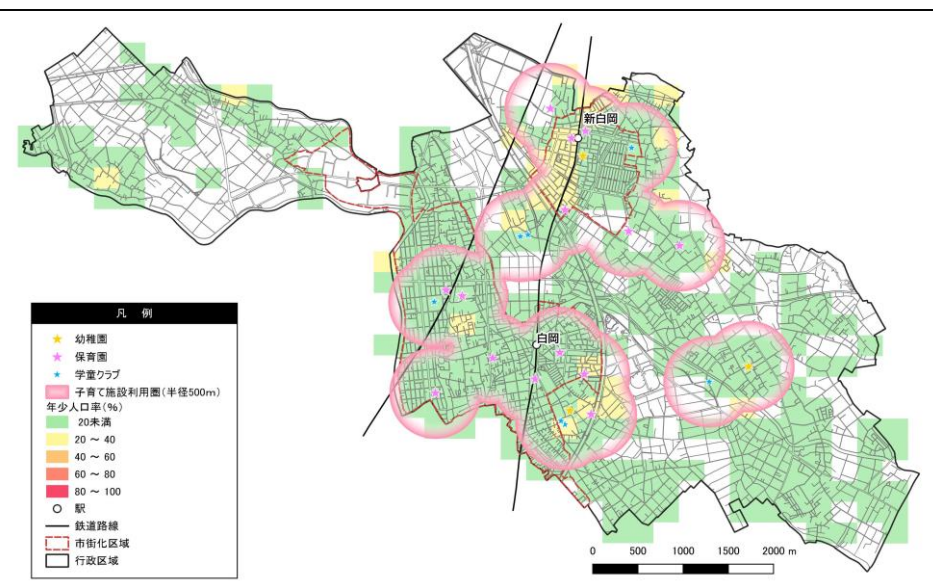
出典：都市計画基礎調査

2. 現況の整理 (3) 都市機能の分布 ①子育て機能

- ・ 幼稚園、保育園、学童クラブの子育て機能を持つ施設は、駅周辺や年少人口率の高い千駄野や西地区に分布しています。
- ・ 将来の年少人口率は、市内全域が年少人口率が20%未満となることから、子育て機能を維持しつつ、施設の集約・複合化などを検討する必要があります。

平成27年（2015年）年少人口率との重ね合わせ

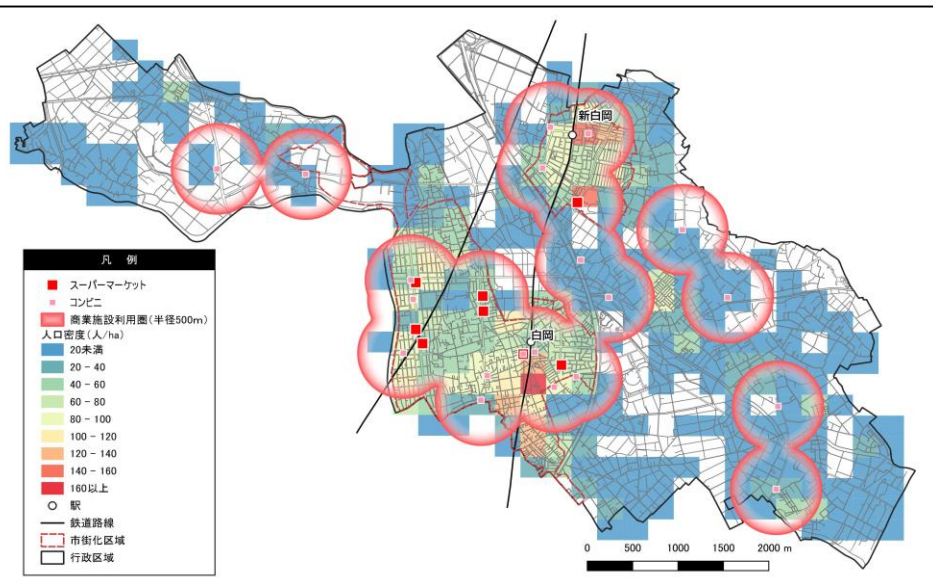
令和27年（2025年）年少人口率との重ね合わせ



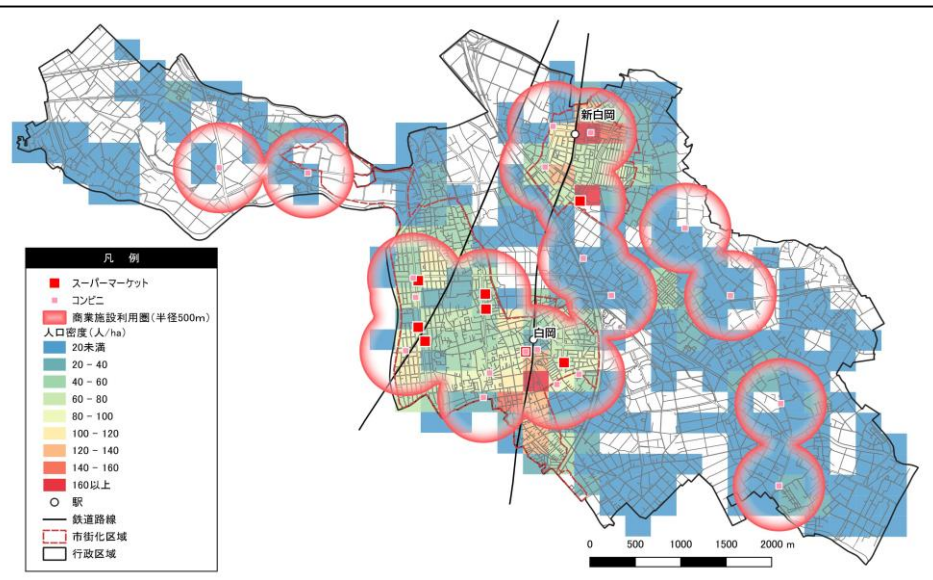
2. 現況の整理 (3) 都市機能の分布 ②商業施設

- ・ 現況の白岡駅や新白岡駅周辺などの市街化区域内は、おおむね商業施設の利用圏となっていますが、西地区の一部が利用圏外となっています。
- ・ 市街化調整区域は、徒歩圏（半径500m）にスーパーマーケットはなく、日常生活において移動手段の確保が必要となります。

平成27年（2015年）人口密度との重ね合わせ



令和27年（2045年）人口密度との重ね合わせ

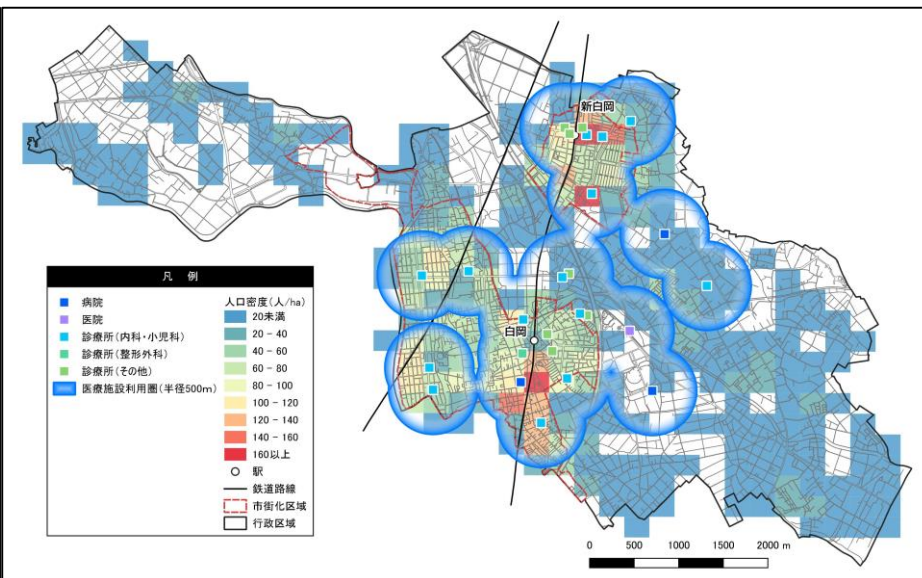
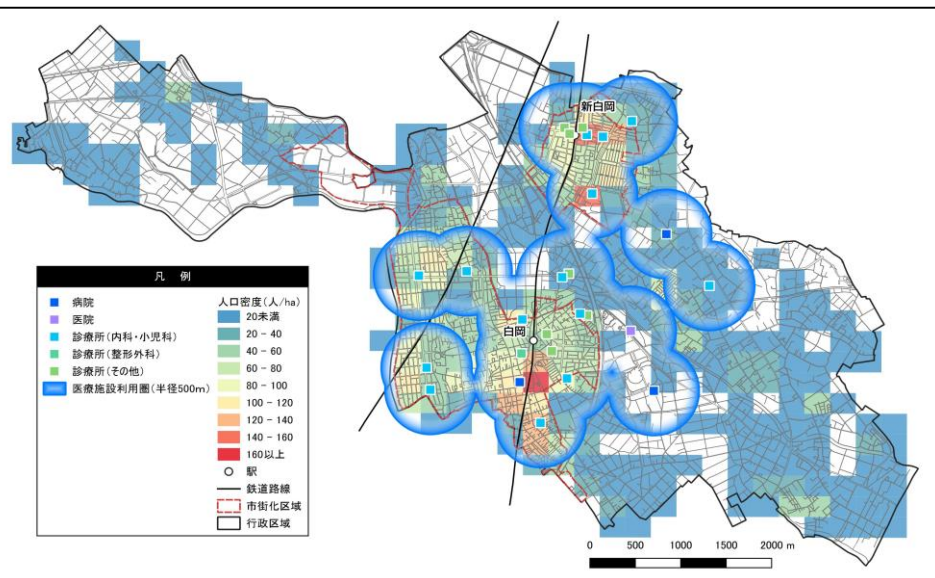


2. 現況の整理 (3) 都市機能の分布 ③医療施設

- 人口密度の高い市街化区域内は、内科・小児科などの医療施設の利用圏に含まれており、将来においても人口密度の高いエリアは利用圏に含まれています。
- 西地区の一部や市街化調整区域では、医療施設の利用圏外となっているため、高齢化の進展に伴い、公共交通などによる移動手段の確保が必要になります。

平成27年（2015年）人口密度との重ね合わせ

令和27年（2025年）人口密度との重ね合わせ

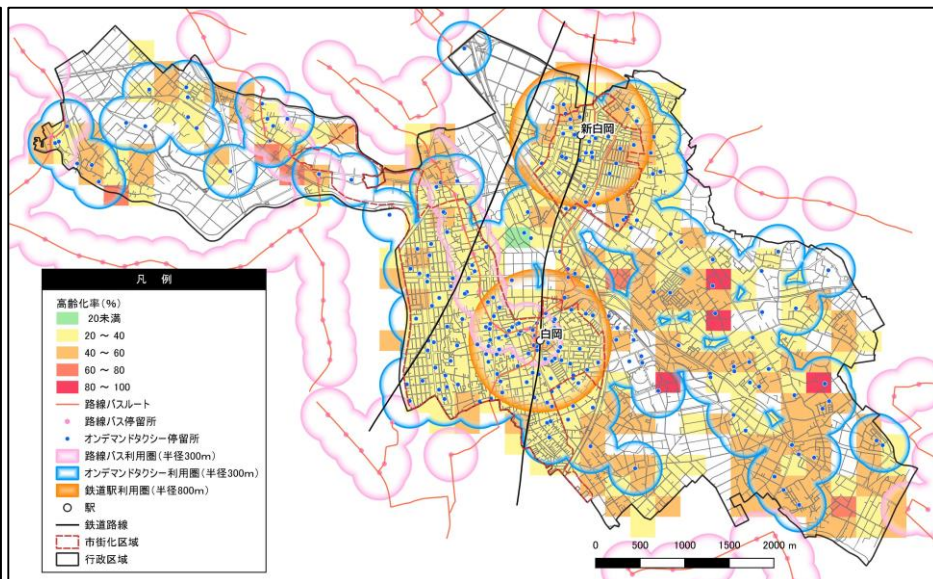
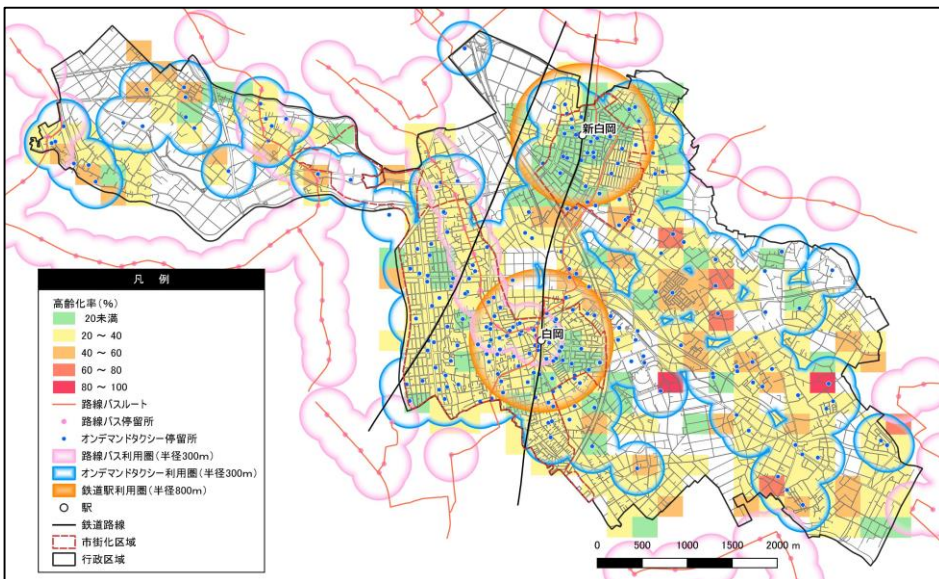


2. 現況の整理 (4) 公共交通 ①公共交通利用圏

- ・ のりあい交通は、乗車場所及び目的地の利用圏に、市内のほぼすべてのエリアが含まれていますが、アンケート調査では、のりあい交通を利用して回答した人の割合は4.4%と低くなっています。
- ・ 路線バスは、白岡駅から1系統運行されており、新白岡駅周辺やJR宇都宮線より東側の地域は利用圏外となっています。

平成27年（2015年）高齢化率との重ね合わせ

令和27年（2045年）高齢化率との重ね合わせ



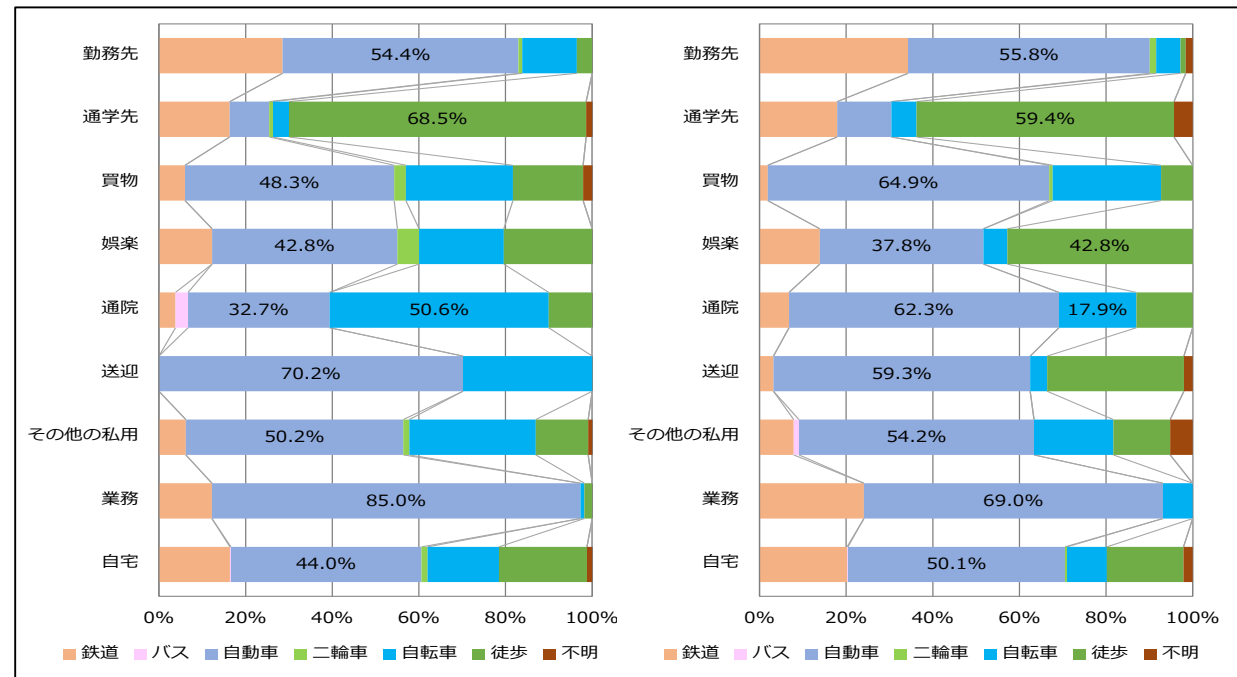
2. 現況の整理 (4) 公共交通 ②日常生活における交通手段

- 平成20年から平成30年で、買い物における自動車の割合が、48.3%から64.9%に、通院における自動車の割合が、32.7%から62.3%に増えており、自動車が移動手段として欠かせないものとなっています。
- 自動車と反比例して、買い物、通院における徒歩や自転車の割合が減少しています。

目的地別代表交通手段の割合

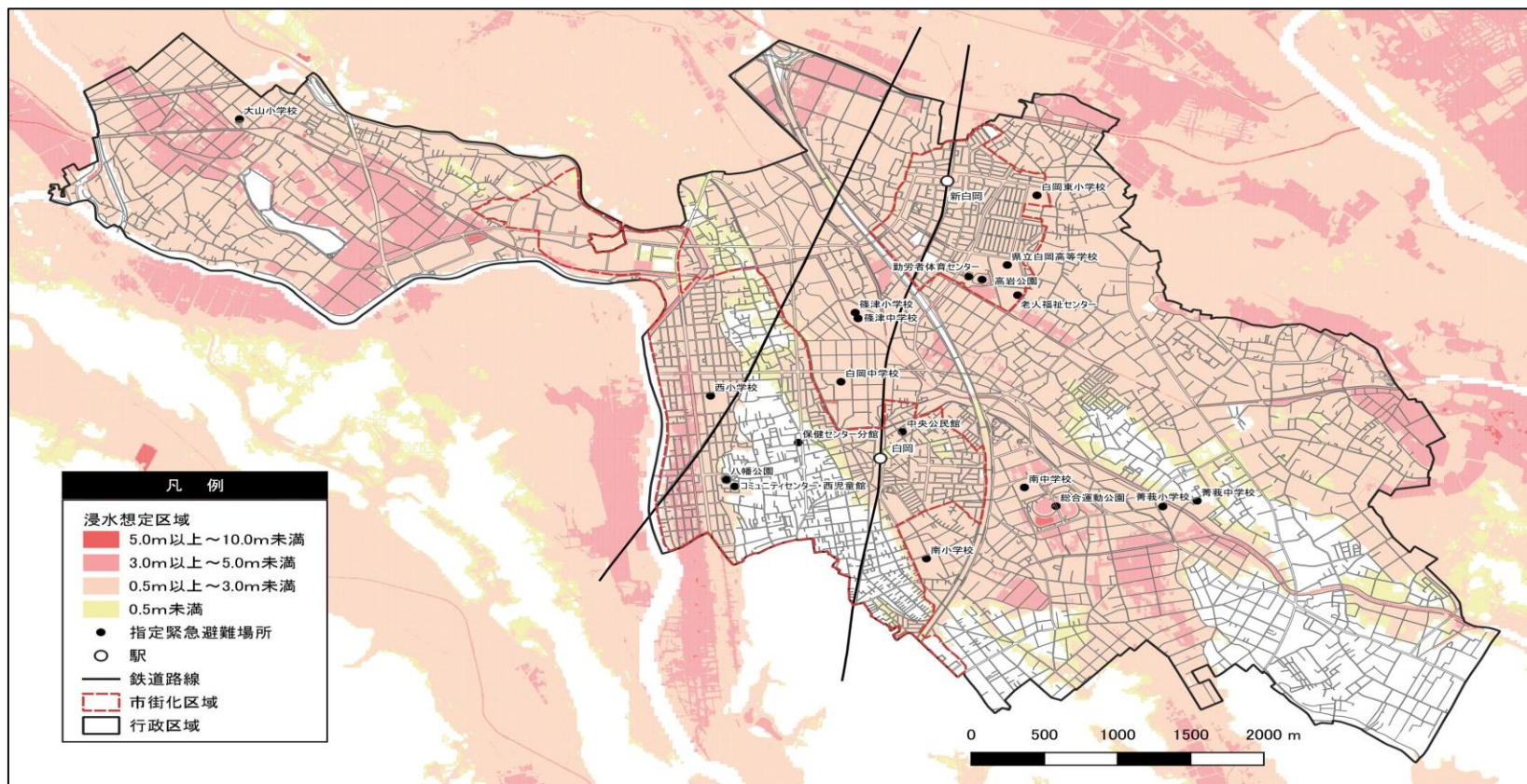
平成20年

平成30年



2. 現況の整理 (5) 災害 ①豪雨による災害が懸念されるエリア

- ・市内で土砂災害に関する警戒区域の指定はありません。
- ・利根川・小山川・荒川が最大規模の降雨により氾濫した場合には、西地区の一部では3m～5mの浸水になると予想されています。



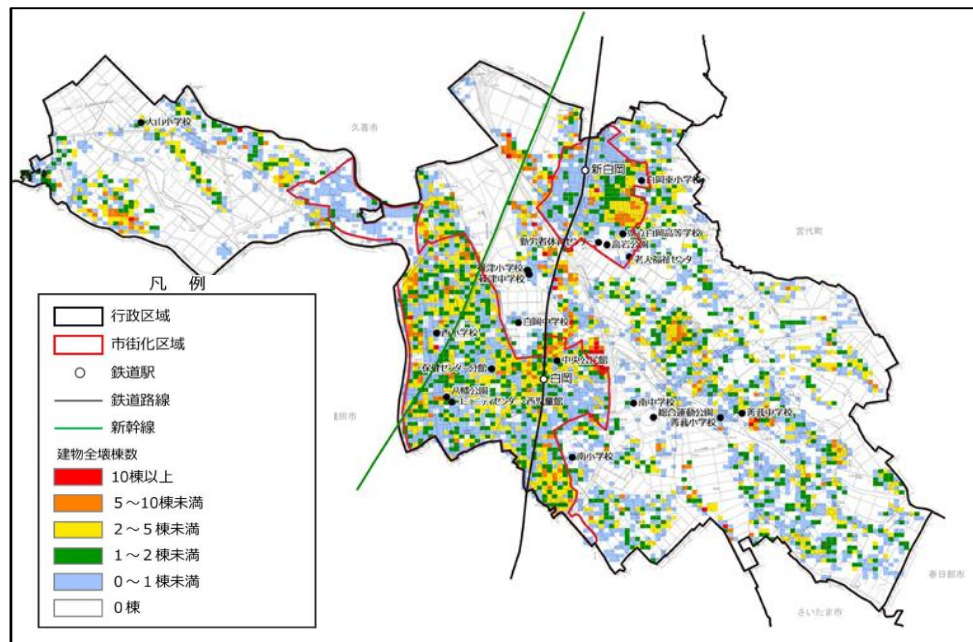
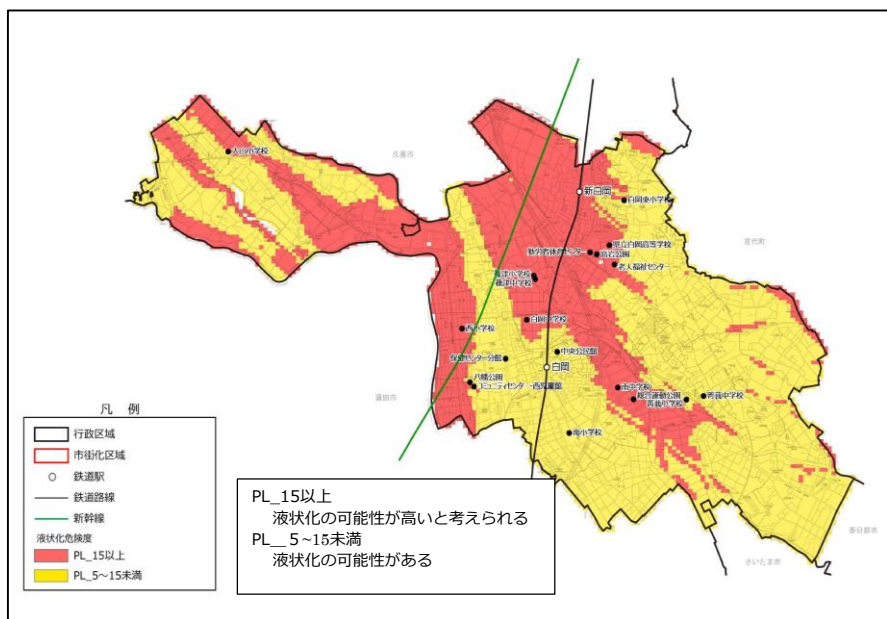
出典：白岡市洪水ハザードマップ

2. 現況の整理 (5) 災害 ②地震による被害予測

- 直下型の地震（震度6程度）が発生した場合に、新白岡駅周辺から東北自動車道沿い及び西地区から大山地区にかけて、液状化の可能性があります。
- 市街化区域内や既存集落の建築年数が古い建物の多い地区では、複数棟の建物が全壊となる可能性があります。

液状化マップ

建物全壊棟数の予測

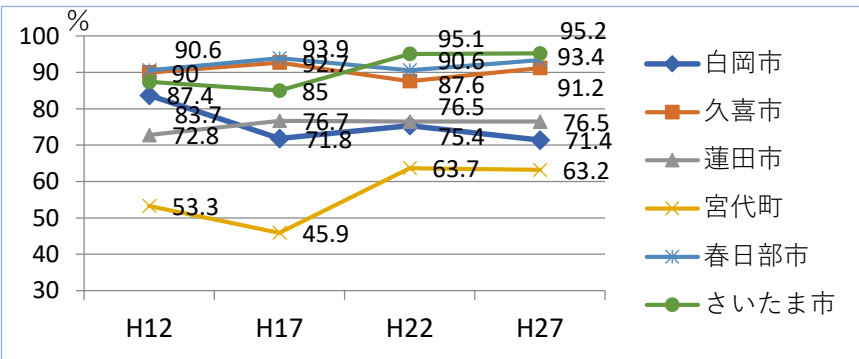


出典：白岡市地震ハザードマップ

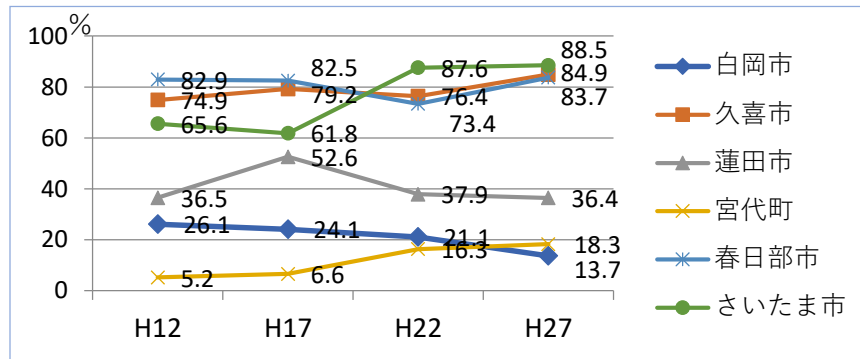
2. 現況の整理 (6) 地域経済 ①消費動向 (主な購買場所)

- ・食品・日用品等以外では、市内購買率が20%未満と低く、市外への消費の流出が顕著です。
- ・平成20年以降に大型商業施設が開業した久喜市、春日部市での消費が増加しています。

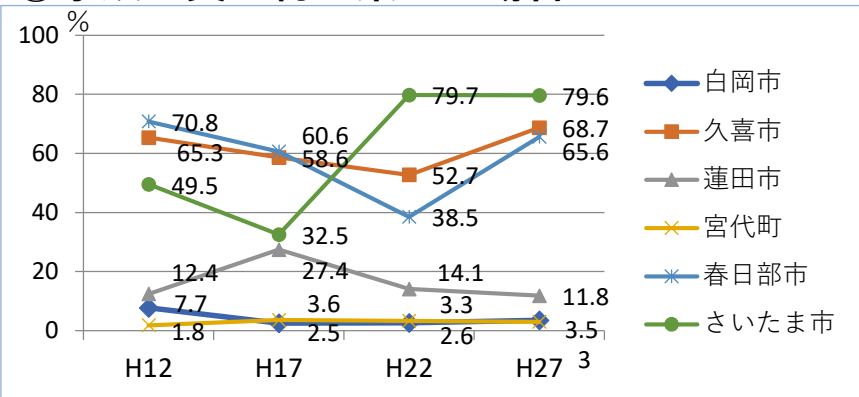
①食品・日用品等



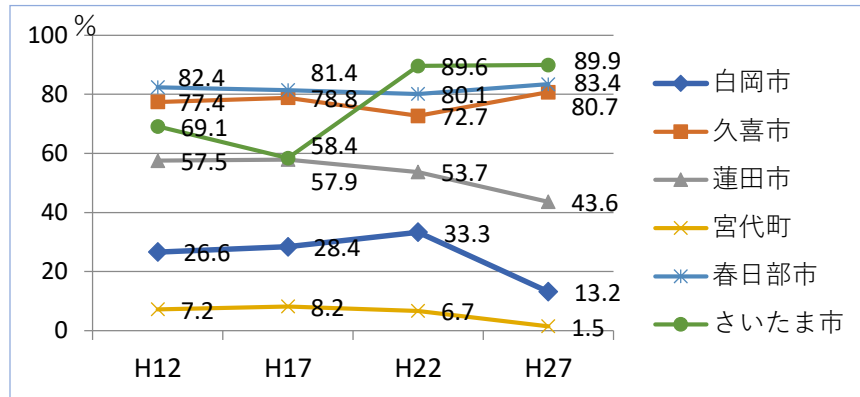
②洋服・衣料品



③家族で買い物を楽しむ場合

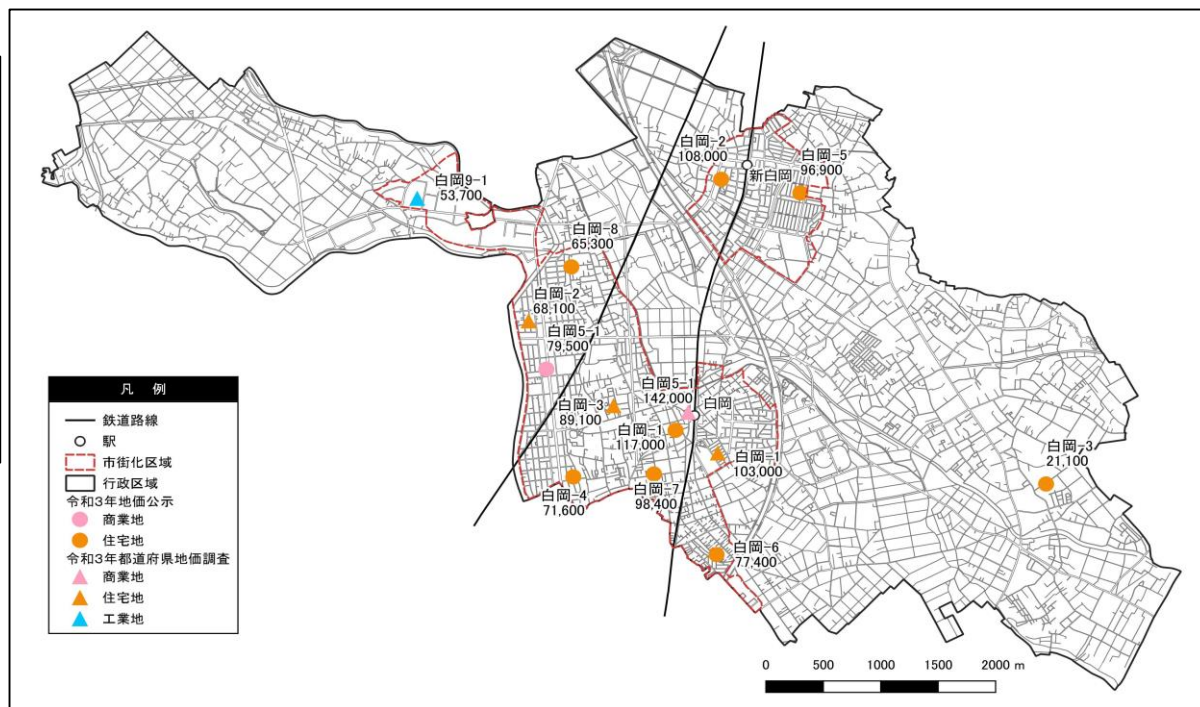
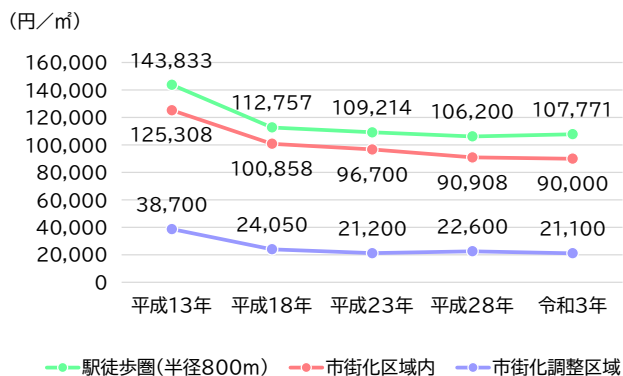


④飲食、外食を楽しむ場合



2. 現況の整理 (6) 地域経済 ②地価の状況

- 令和3年(2021年)の白岡駅、新白岡駅の駅徒歩圏(半径800m)で約10万円/㎡、市街化区域内で約7万円/㎡から9万円/㎡となっています。
- 平成13年(2011年)からの推移をみると、いずれも低下傾向を示しており、市街化区域では約3.5万円、市街化調整区域では約1.7万円/㎡低下しています。

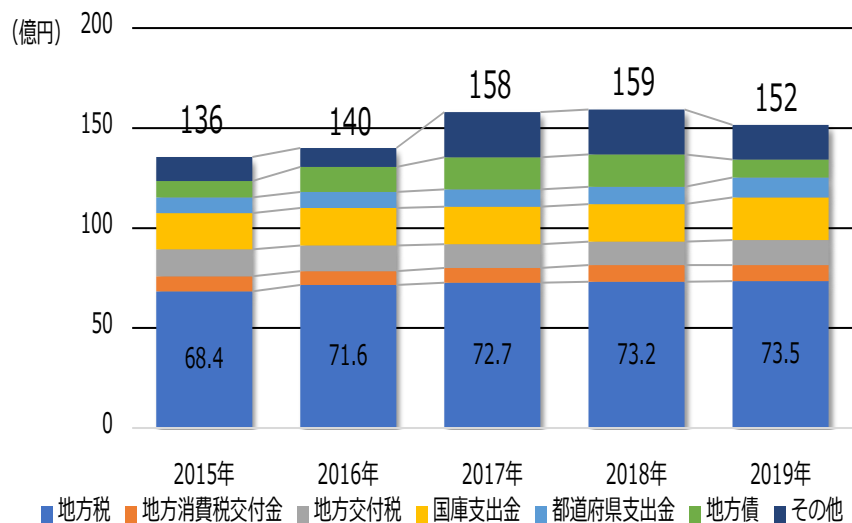


出典：地価公示・都道府県地価調査

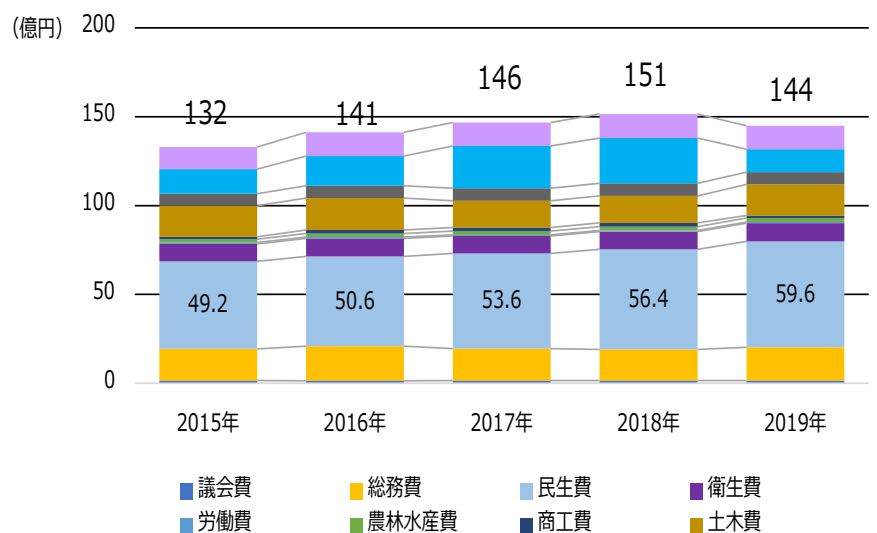
2. 現況の整理 (7) 財政 ①歳入歳出決算の推移

- ・ 歳入については、自主財源である地方税の割合が高く、市民税、固定資産税による税収が主となっています。
- ・ 歳出については、高齢化の進展などにより、民生費の割合が増加傾向となっています。

目的別歳入決算の推移



目的別歳出決算の推移

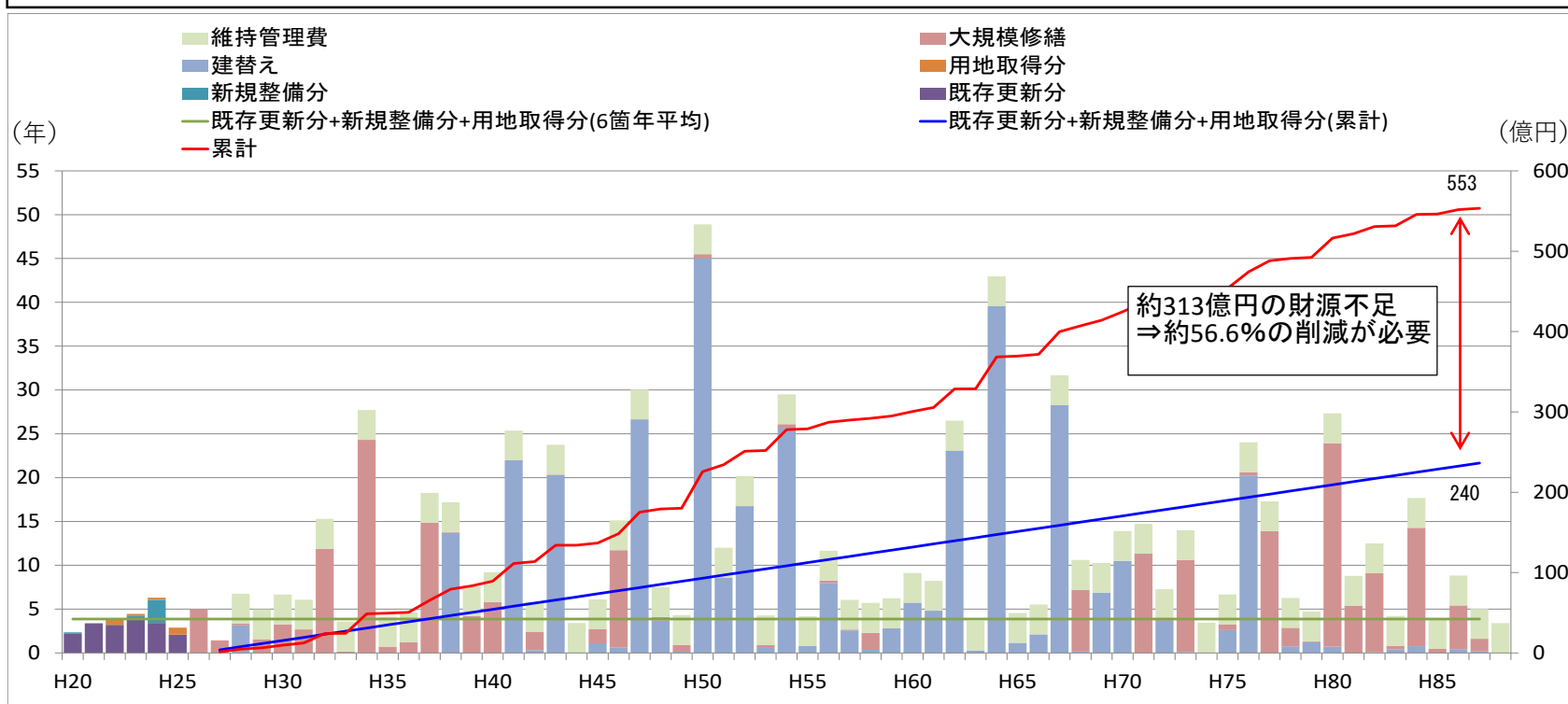


出典：総務省 市町村別決算状況調

2. 現況の整理 (7) 財政 ②公共建築物の維持管理、更新費用の推移

- ・ 建築年数30年以上経過している公共施設等が55.9%であり、20年後には98.6%に達する見込みです。
- ・ 更新等の費用は、今後20年間で約281億円となり年平均14.5億円と予測されます。

60年間（H25～R55）の更新費＋維持管理費 総額：553億円 年平均：9.2億円



出典：白岡市公共施設等総合管理計画

3. アンケート調査の結果概要

3. アンケート調査の結果概要 (1) アンケート概要

- 調査目的 立地適正化計画の検討に当たり、市民の方の普段の行動や、これからのまちづくりに対する考えをお聞きし、計画に反映させることを目的に実施
- 調査対象 1, 500人（16歳以上の無作為抽出）
- 調査方法 配布は紙面にて郵送し、回答は紙面回答又はWeb回答
- 調査期間 令和4年1月19日（水）～2月4日（金）約3週間
- 回答結果 回収数 632（紙面491・Web141）
回答率 42.1%

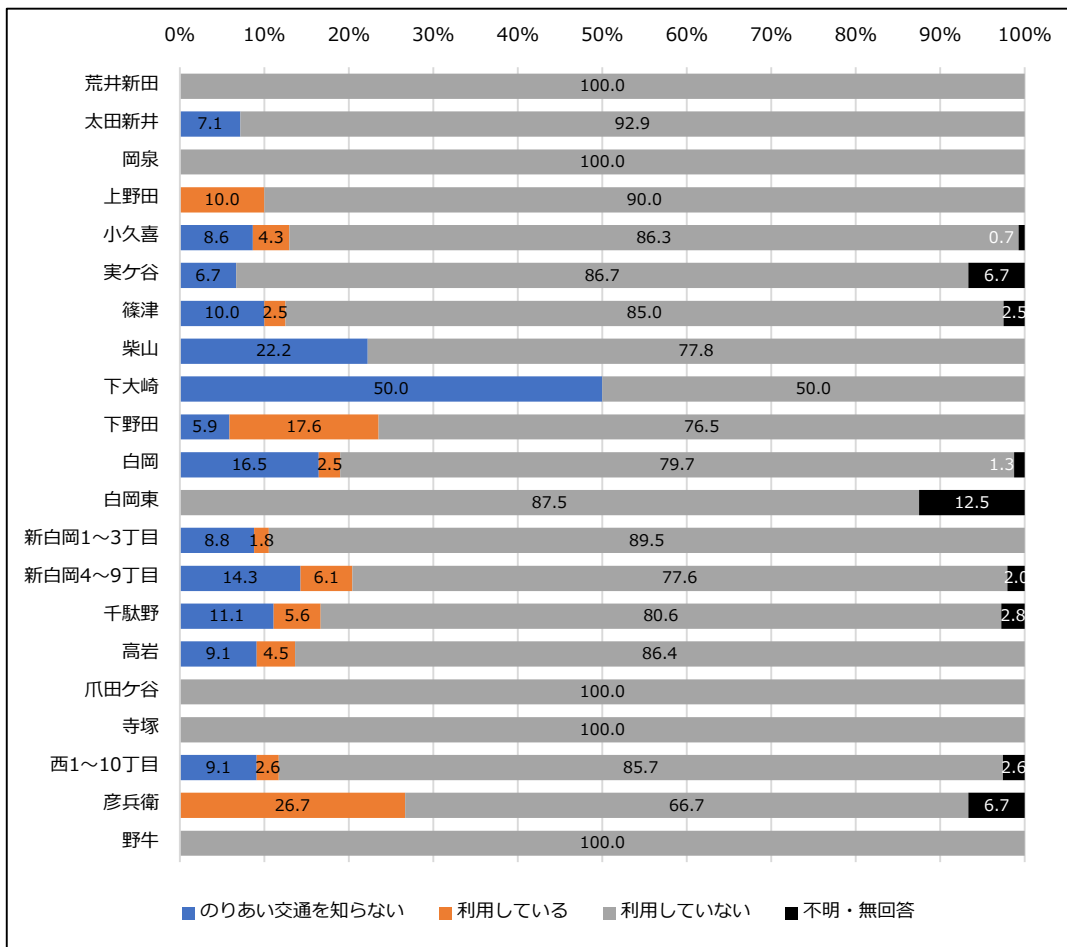
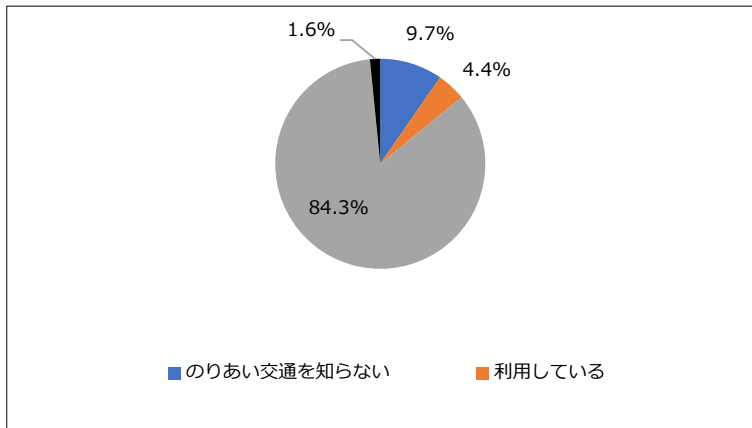
問 現在、のりあい交通を利用しているかお伺いします。

<全体>

「利用していない」が84.3%と最も多く、次いで「のりあい交通を知らない」が9.7%、「利用している」が4.4%の順で多くなっています。

<地域別>

・彦兵衛（26.7%）、下野田（17.6%）、上野田（10%）において、利用する人の割合が高くなっています。



3. アンケート調査の結果概要 (3) アンケート結果 のりあい交通②

問 のりあい交通を利用しない理由をお伺いします。

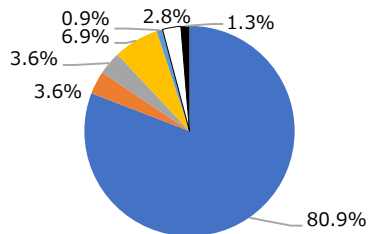
<全体>

利用しない理由として、「必要がないから(自家用車などの他の交通手段を利用している)」が80.9%と最も多く、次いで「運行時間帯が限られており自分が利用したい時間に合わないから」が6.9%、「利用方法がわからないから」、「予約が面倒だから」がそれぞれ3.6%の順で多くなっています。

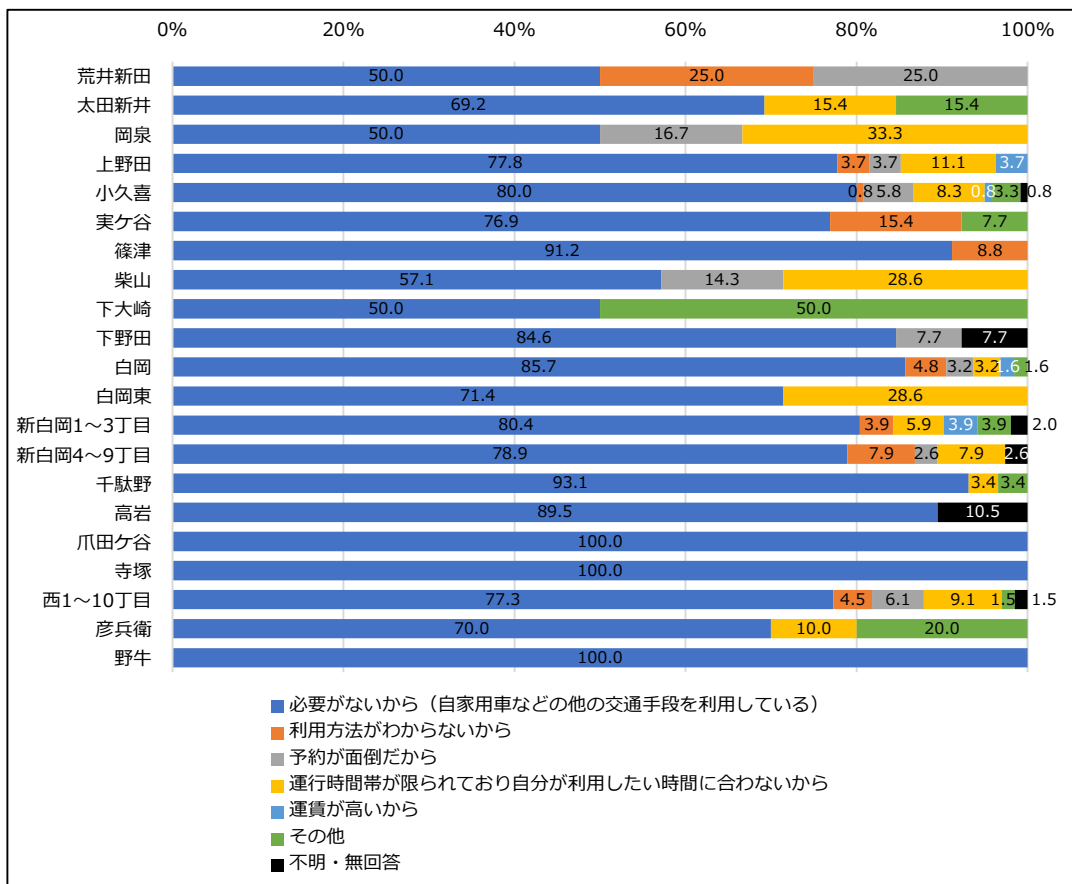
<地域別>

・利用しない理由として、各地域ともに「必要がないから」が多くなっています。

・また、荒井新田、実ヶ谷では「利用方法がわからない」が15~25%、岡泉、柴山では「運行時間帯が限られており自分が利用したい時間に合わないから」が30%前後を占めています。



- 必要がないから (自家用車などの他の交通手段を利用している)
- 利用方法がわからないから
- 予約が面倒だから
- 運行時間帯が限られており自分が利用したい時間に合わないから
- 運賃が高いから



- 必要がないから (自家用車などの他の交通手段を利用している)
- 利用方法がわからないから
- 予約が面倒だから
- 運行時間帯が限られており自分が利用したい時間に合わないから
- 運賃が高いから
- その他
- 不明・無回答

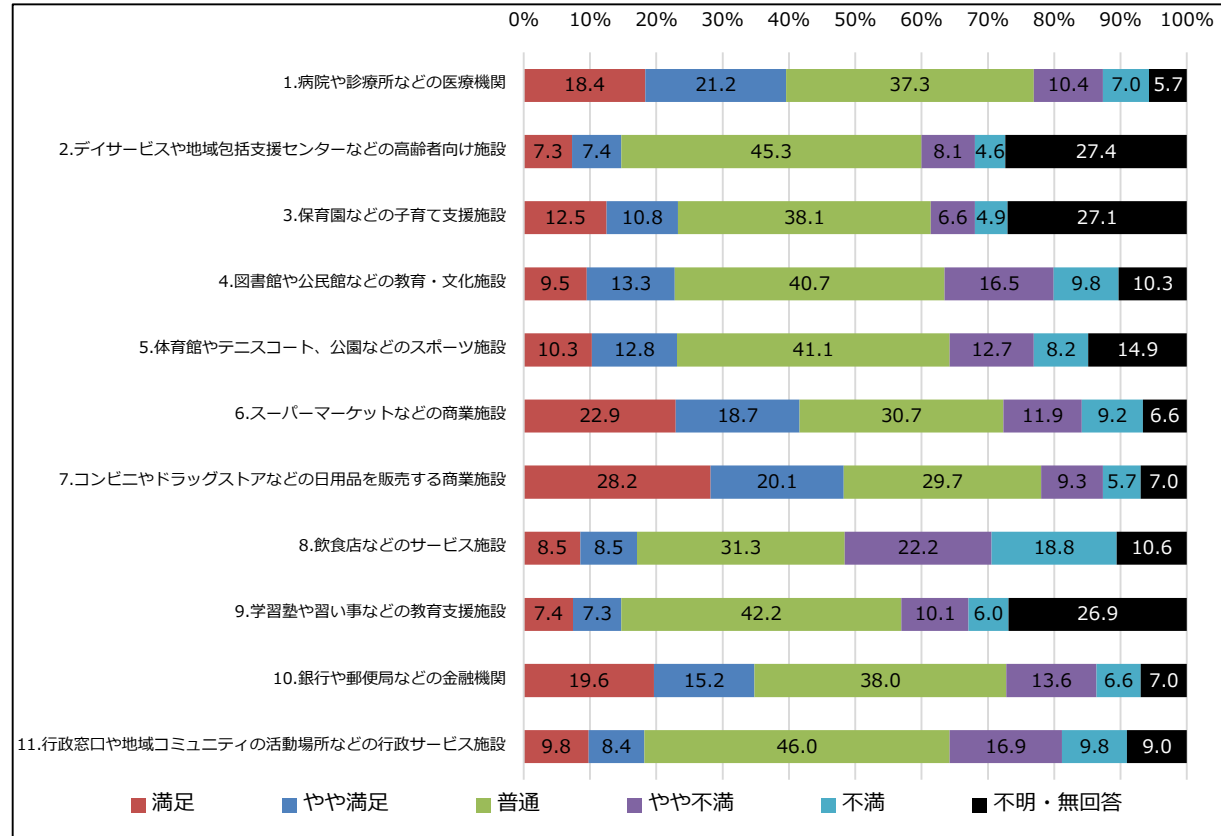
問 現在の住まいからの施設立地の満足度

<全体>

「満足傾向※」が多い項目は、「コンビニやドラッグストアなどの日用品を販売する商業施設」が48.3%と最も多く、次いで「スーパーマーケットなどの商業施設」が41.6%の順で多くなっています。また、「良くない傾向※」が多い項目は、「飲食店などのサービス施設」が41%と最も多く、次いで「行政窓口や地域のコミュニティの活動場所などの行政サービス施設」が26.7%の順で多くなっています。

※満足傾向:「満足」+「やや満足」

※良くない傾向:「やや不満」+「不満」



3. アンケート調査の結果概要 (5) アンケート結果 災害について

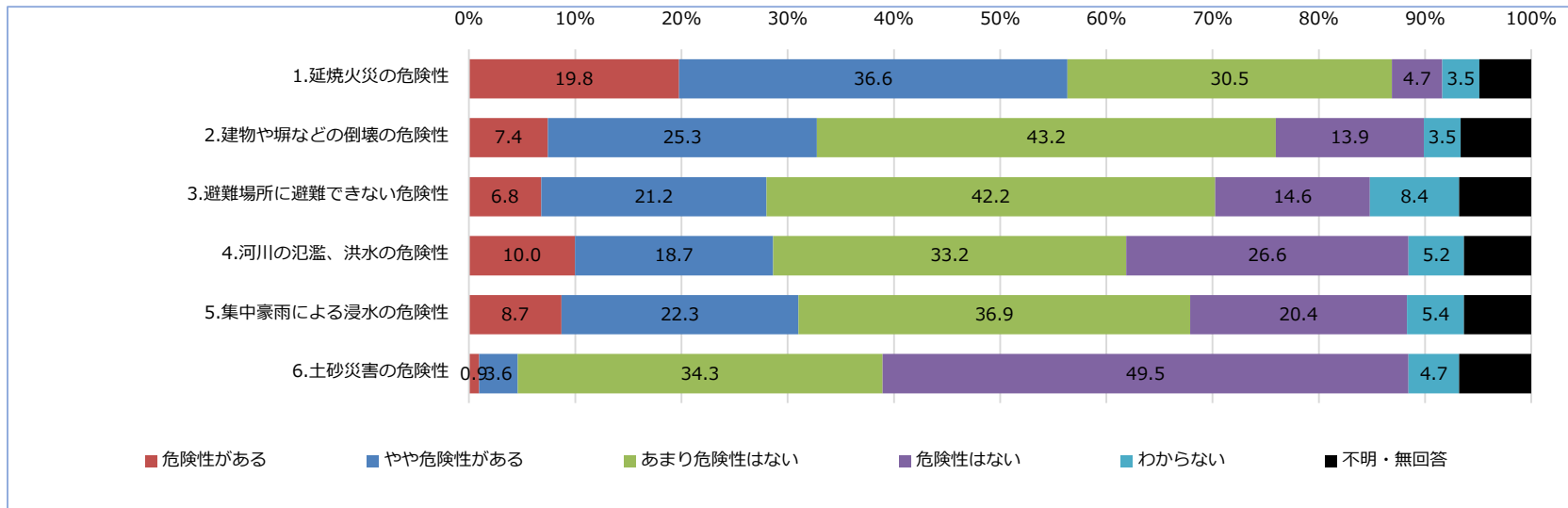
問 災害時における自宅周辺の危険性について、どのように感じているか

<全体>

「危険性が高く感じている※」が多い項目は、「延焼火災の危険性」が56.4%と最も多く、次いで「建物や塀などの倒壊の危険性」が32.7%の順で多くなっています。また、「危険性が低く感じている※」が多い項目では、「土砂災害の危険性」が、83.8%と最も多く、次いで「集中豪雨による浸水の危険性」が57.3%の順で多くなっています。

※危険性が高く感じている：「危険性がある」+「やや危険性がある」

※危険性が低く感じている：「あまり危険性はない」+「危険性はない」



4. 課題の整理

4. 課題の整理 (1) 都市の課題の整理

項目	現状と課題の内容
人口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 転入超過による社会増が続いていたが、令和7年(2025年)をピークに人口減に転じる見込みであり、高齢化率は28.7%(令和2年)から36.4%(令和27年)に上昇する見込み ・ 白岡駅、新白岡駅周辺地域は、将来も人口密度が高くなる傾向
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 白岡駅、新白岡駅周辺地域に空き地(駐車場等)などの未利用地が点在 ・ 市街化調整区域の開発許可の面積は、約10年間で26.1haと郊外部にも都市が拡大傾向 ・ 戸建住宅の空家は増加しているが、一方で新築着工件数は微増傾向
都市機能の分布	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育て機能を持つ施設は、駅周辺や年少人口率の高い千駄野や西地区に分布 ・ 商業施設や医療施設は、駅周辺などの市街化区域内では、利用圏となっているが、西地区の一部や市街化調整区域では、利用圏(半径500m)外
公共交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 路線バスは、白岡駅から1系統運行され、新白岡駅周辺や東側の地区の運行はなし ・ のりあい交通の利用割合は低く、日常生活における自動車の割合が増加傾向
災害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利根川等が最大規模の降雨により氾濫した場合には、西地区の一部では3~5mの浸水になると予測 ・ 直下型の地震(震度6程度)が発生した場合に、液状化や複数棟の建物が全壊となる可能性がある地区がある
地域経済	<ul style="list-style-type: none"> ・ 食品・日用品以外では、市外への消費の流出が顕著 ・ 地価は、約20年で市街化区域で約3.5万円/m²、市街化調整区域で約1.7万円/m²低下
財政	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢化の進展などにより、民生費の割合が増加傾向 ・ 公共施設の老朽化に伴う施設の維持・更新費用が財政を圧迫

4. 課題の整理 (2) 周辺都市との比較 (蓮田市・久喜市・幸手市)

- 市街化区域の人口密度は、68人/haで白岡市が最も高く、地価も蓮田市に次いで高くなっています。
- 小売商業の床面積当たりの売上高は最も高くなっていますが、商品販売額(小売業)が最も低くなっていることから、売場面積の広い商業施設の立地誘導が課題となっています。

	全国	白岡市		蓮田市		久喜市		幸手市	
	データ	データ	偏差値	データ	偏差値	データ	偏差値	データ	偏差値
H31市域合計									
_市街化区域(用途地域)内人口密度 [人/ha]	50	68	56.9	67	56.3	55	52.0	57	52.6
保育所 [箇所]	14	5	48.0	7	48.5	19	51.1	4	47.8
ハザードエリア面積 _洪水浸水想定区域[ha]	970	1,917	53.8	1,579	52.5	7,895	78.0	3,192	59.0
地価(平均) _住宅地 [円/㎡]	35,948	83,464	59.5	90,013	60.8	59,600	54.7	46,573	52.1
地価(平均) _商業地 [円/㎡]	76,340	111,000	52.2	127,450	53.3	96,838	51.3	65,800	49.3
商品販売額(小売業) [百万円]	86,396	38,116	48.9	49,404	49.2	168,761	51.9	58,518	49.4
都市全域の小売商業 床面積あたりの売上高 _小売商業床効率(市域全域)[万円]	89	138	73.8	78	44.9	81	46.5	76	43.9
一人あたり地方税額 [千円/人]	138	139	50.2	132	49.2	149	51.5	128	48.7

4. 課題の整理 (3) 都市構造上の課題

- 地価は、周辺都市と比較して高くなっています。白岡駅、新白岡駅周辺については、将来も人口密度が高いと予測されていることから、生活利便性や活力を保ち続ける施設を誘導することで、付加価値を高め、転入者と定住人口の増加につなげることが必要です。
- 商業は小規模な店舗が中心であり、消費が市外に流出していることから、商業施設の立地誘導により、市外への消費の流出を抑制し、商業の活性化につなげていく必要があります。
- 日常生活における外出を確保するため、医療施設や商業施設等への移動手段の確保が課題となっています。
- 高齢化の進展などにより、歳出の民生費が増加する中、今後は公共施設の老朽化による維持・更新費用が財政の圧迫要因となります。このことから、将来の人口構成に合わせた公共施設の再配置や駅周辺の未利用地の活用が課題となっています。
- 豪雨による河川の氾濫による浸水想定区域に含まれるエリアが多く、地震による液状化や住宅の倒壊のリスクも一部のエリアであることから、ハード・ソフト両面での防災・減災対策が必要です。