



## 令和7年度第3回都市計画審議会

# 立地適正化計画の評価結果について

令和8年2月10日



## スケジュール

年 月 日	内 容	
令和7年6月24日	第1回 都市計画審議会	(評価の実施に関するご報告)
令和7年8月4日	第1回 県協議	(評価内容に関する協議)
令和7年8月～ 令和7年12月	評価の実施	(各指標のデータ収集等)
令和8年1月9日	第2回 県協議	(評価結果に関する協議)
令和8年2月10日	第2回 都市計画審議会	(評価結果のご報告)
令和8年2月下旬 【予定】	第3回 県協議	(都市計画審議会結果 及び公表内容に関する協議)
令和8年3月下旬 【予定】	評価結果の公表	(HPにて公表予定)



# 目標について（１）

## 【対象区域・目標年次】

- 対象区域・・・守谷市全域
- 基準年次・・・2015年（都市計画マスタープランと同様）
- **策定年次・・・2020年**
- 目標年次・・・2035年

## 【施策誘導方針】

- I．都市の持続的な成長をけん引するにぎわいに満ちた魅力ある拠点の形成
- II．住環境の維持・再生による既成住宅市街地の活力維持
- III．都市拠点と各主要住宅団地センターや行政文化拠点等を結ぶ  
効率的な公共交通網の形成

## 【防災指針】

- ◆ 防災関連施設等の整備や管理の推進
- ◆ 災害に対応した土地利用等の誘導
- ◆ 災害リスク情報の周知や連携による防災力・減災力の向上



## 目標について（2）

### 中間評価の趣旨

#### ◆目的

守谷市立地適正化計画は、おおむね20年後の将来像を見据えた長期的な計画であることから、その実効性を確保するため、短期的な視点で評価・検証を行い、おおむね5年毎に計画の進捗状況を確認することとしています。

#### ◆評価の対象

本評価では、計画策定時に設定した評価指標について、現時点における現況を整理し、施策の進捗状況を確認します。

目標に対する

**現状把握・今後の施策の改善や見直しに活用するための進行管理**

として実施



# 評価結果（1）

## ◆ I 都市の持続的成長をけん引するにぎわいに満ちた魅力ある拠点の形成

定量的な目標	基準	中間評価	目標
都市機能誘導区域内の 商業系土地利用面積比率	2015年	2025年	2030年
	23.9%	28.2% (4.3%UP)	35.0%
守谷市まちづくり市民アンケート「あなたは、守谷 駅前に、にぎわいがあると思いますか」における「あ る」・「どちらかといえばある」の構成比合計	2018年	2024年	2030年
	26.0%	26.9% (0.9%UP)	40.0%

商業系土地利用は増加したものの、依然として守谷駅周辺では青空駐車場など低未利用の土地利用が多く、にぎわいの創出に課題が残ると評価する。

今後は、土地の高度利用と商業系用途への転換を更に促進し、都市機能の集積とにぎわいの向上を図る必要がある。



## 評価結果（2）

### ◆ II 住環境の維持・再生による既成住宅市街地の活力維持

定量的な目標	基準	中間評価	目標
居住誘導区域の人口密度	2015年	2025年	2030年
	64人/ha	70人/ha (6人UP)	64人/ha
空家バンクマッチング件数	2018年	2018～2025年実績	2030年
	実績1件/年	2件 (年1件未満)	実績10件/年
守谷市まちづくり市民アンケート「あなたは、守谷市をどれくらい知人や友人におすすめしたいですか」における平均評価	2018年	2024年	2030年
	6.4点 (10点満点)	6.5点 (0.1点UP)	8.0点 (10点満点)

居住誘導区域内の人口密度は目標を上回って推移しており、居住誘導は着実に進展していると評価する。

一方で、空き家バンクのマッチング件数は伸びていない。登録物件については全件マッチングに至っているものの、物件の登録数自体が少なく、現在は0件の状態が続いている。これは、本市の住宅需要が高く、多くの物件が市場流通を通じて成約しているものと推察される。

今後は、「空家等対策計画」に基づく取組によって所有者への周知や相談対応に注力し、実態把握の推進、空き家バンクへの誘導及び潜在的な空き家を含めた利活用を促進していく。



## 評価結果（3）

※ 現在、環境省にて公表されている「部門別CO<sub>2</sub>排出量データ」を使用するため、基準値及び目標値の補正を実施

### ◆Ⅲ 都市拠点と各主要住宅団地センターや行政文化拠点等を結ぶ効率的な公共交通網の形成

定量的な目標	基準	中間評価	目標
65歳以上人口に占める運転免許保有者数の割合 (守谷市)	2015年	2025年	2030年
	67.5%	70.2% (2.7%UP)	50.0%
一人当たり自動車CO <sub>2</sub> 排出量推計（守谷市）※	2015年	2022年実績	2030年
	1.31t/年・人	1.14t/年・人 (0.17t/年・人DOWN)	0.92t/年・人
守谷市まちづくり市民アンケート「あなたは、市内のバスは、便利に利用できると思いますか」における「そう思う」「どちらかといえばそう思う」の構成比合計	2018年	2024年	2030年
	23.9%	21.8% (2.1%DOWN)	35.0%

### ◆参考指標

定量的な目標	基準	中間評価	目標
公共交通沿線人口割合（%） =公共交通徒歩圏域内人口/行政区人口×100	2018年	2020年	-
	88.9%	89.4% (0.6%UP)	目標の設定なし

一人当たり自動車CO<sub>2</sub>排出量は着実に減少しており、低炭素化に一定の進展がみられる。また、公共交通沿線人口割合も高水準を維持しており、面的に公共交通にアクセスしやすい居住構造が形成されていると評価する。

一方で、市内バスの利便性評価は低く、65歳以上の運転免許保有者数は増加傾向にあり、高齢者の自動車依存が続いていることがうかがえる。全国的にもバスの運転手不足や収益性低下の課題があることに加えて、働き方改革関連法により労働時間制限が強化されたことで、担い手の確保が一層困難になっている。

今後は、「第二次守谷市地域公共交通計画」の策定と施策によって公共交通の最適な配分を図り、利便性を向上させる取り組みを実施する必要がある。



## 評価結果（４）

### ◆防災指針

定量的な目標	基準	中間評価	目標
	2022年	2025年	2035年
空調設備が整備された体育館の箇所数	6箇所	11箇所 (5箇所UP)	13箇所
緊急輸送道路の橋梁耐震化率	75.00%	75.00%	100%
居住誘導区域内の都市計画道路の整備率	89.7%	89.7%	100%
雨水浸透施設及び貯留施設の整備指導率	100%	100%	100%
大規模盛土造成地における第二次スクリーニングの実施箇所	1箇所	3箇所 (2箇所UP)	16箇所
防災協定の締結数	40団体	47団体 (7団体UP)	48団体
自主防災組織数（結成率）	79.6%	80.5% (0.9%UP)	83.0%
テレビ、ラジオ以外の情報伝達手段数	5種類	5種類	6種類
住宅の耐震化率	98.7%	99.9%（推計） (1.2%UP)	100%

避難所環境の整備や防災体制の構築には一定の進展が見られ、計画に基づく取り組みは着実に実施されている。今後は施設整備等のハード面に加え、運用面での実効性を確保するソフト対策が重要となる。



## 評価まとめ

### 評価結果をふまえて

- 居住誘導、都市機能誘導、公共交通、防災指針の各分野において、指標ごとの達成度や進捗状況に差はみられるものの、計画策定時に想定した方向性と大きく乖離する状況は確認されなかった。



本市の立地適正化計画は、短期的には概ね計画どおりに進捗しており、**現行計画の基本的な枠組みが有効に機能していると評価**できる。

- 評価において課題がみられた指標についても、計画の前提条件が大きく変化したものではなく、施策効果が中長期的に現れる性質を有していること、**他計画（地域公共交通計画、空家等対策計画、国土強靱化地域計画等）との連携により対応**が可能であることから、現行計画の枠組みの中で対応・改善を図る。

※ ただし、社会情勢や人口動向に大きな変化が生じた場合には、必要に応じて計画の見直しを検討する。



**説明は以上です**