

課題の整理

都市機能誘導に関する課題

【人口動向】
○ちはら台地区、五井地区は今後の人口が増加することが見込まれ、都市や地域の拠点としての発展が期待できます。
○特に、五井駅周辺は、面的に都市機能が集積しており、人口密度も高いため、市の中心として高次機能を誘導する必要があります。

【交通利便性】
○五井駅や八幡宿駅、姉ヶ崎駅、ちはら台駅は鉄道とバスの交通結節点であり、交通利便性が高い生活の拠点として、地域において必要な機能を誘導する必要があります。

【生活利便性】
○市役所周辺は、公共施設をはじめ多様な機能が集積しており、利便性の高い住宅地として都市機能の維持と積極的な居住誘導が求められます。
○上総牛久駅周辺は、生活利便施設が集積しており、地域の拠点として、人口減少下においても現状の生活機能の維持が求められます。

【財政の健全性】
○公共施設やインフラ施設が老朽化する中で、今後も施設の更新事業が持続的に続くことが予想されるため、長期的な視点で更新時における施設の集約や現施設の効率的な維持により、歳出額を抑制する必要があります。

居住誘導に関する課題

【人口動向】
○市街化区域内においても人口密度20人/ha以下の低密度利用の地域が見受けられることから、主に市街化区域内での利用密度を高めていくための居住誘導が求められます。
○うりいど南地区は、現在の人口密度は低いが良好な都市基盤の整備が完了し、今後、人口定着を図るため、食料品店舗等の生活利便施設を有する必要があります。

【土地利用】
○八幡宿駅と五井駅を中心に市街化が進む一方、JR線以南の内陸部においても住宅地開発により、自然的土地利用から建物用地への転換が進んでいます。
○そのため、飛び地で市街化区域が設定されていますが、今後の人口減少や高齢化の状況、生活利便性の状況を勘案して、居住誘導を図る必要があります。

【生活利便性】
○商業施設や医療施設については、市街化区域内に多く立地しており、40人/haの地域は概ね徒歩圏でカバーしていることから、今後も人口を誘導することにより施設を維持する必要があります。

【災害等の安全性】
○五井地区など人口が集積している養老川沿岸で浸水想定区域に指定されており、居住者が安全に住み続けることのできるよう安全対策が必要です。
○姉ヶ崎地区の市街化区域周辺の一部では土砂災害特別警戒区域に指定されており、居住地としての広がりを抑制する必要があります。
○老朽化住宅の密集している旧来からの市街地においては、延焼遮断対策による災害の拡大防止が求められます。

【財政の健全性】
○扶助費や民生費などの歳出が増加している中、歩いて暮らせるまちづくりにより市民の健康増進を図ることが求められます。
○歳入が減少傾向にある中、市街化区域に人口や建物を誘導することで、効率的に固定資産税等の財源を確保する必要があります。

公共交通ネットワークに関する課題

【生活利便性】
○全国や30万都市と比較して徒歩圏人口カバー率が低く、市街化区域外の生活サービス機能がカバーされていない地域や、地区内で不足している機能については、ネットワークを強化することで、市全体の生活利便性の向上を図る必要があります。

【交通利便性】
○基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率は高いものの、移動手段としては自家用車が中心であり、市街化調整区域や都市計画区域外の地区は、小湊鉄道やバスの運行本数が減少し、市全体で交通利便性が高いとはいえない状況です。
○五井駅、八幡宿駅、姉ヶ崎駅のJR駅による鉄道ネットワークが構築されているものの、鉄道とバスの交通結節点として機能させるためには、3駅を結ぶ道路ネットワークが必要です。
○また、市街化区域内の住宅地においては、今後高齢者が増加することが予想されるため、拠点を繋ぐネットワークの強化と利用促進により交通利便性を維持する必要があります。

まちづくりの方針

目指すべき将来都市構造
都市の賑わい・交流、市民が安心できる生活の実現に向けた持続可能なまちづくり

都市機能の役割に応じた特色ある拠点の形成

拠点を中心に、歩いて、安心して住み続けることができる居住地の形成

拠点間や地域間で機能を補完し合う交通ネットワークの強化

都市機能誘導の方針

- 中心都市拠点においては、市の顔としての高次機能の誘導
- 鉄道駅を中心に交通利便性が高い地域への都市機能の誘導
- 都市機能が集積しており地域の拠点となっている地域への都市機能の維持・誘導

居住誘導の方針

- 日常生活に必要な機能が整った地域への居住誘導による都市機能や地域コミュニティの維持
- 交通利便性が高い地域への居住誘導による子育て世代の定住や高齢者等が安心して暮らせる地域の実現
- 災害対策等に配慮して誘導区域を検討

公共交通ネットワークの方針

- 都市拠点・地域拠点とその他の地区間のネットワーク強化に向けた総合的な交通体系の構築
- 鉄道駅を中心とした乗継機能の強化
- バス路線網の再構築による公共交通の利用促進
- 自家用車に頼らない多様な移動手段の検討
- 公共交通事業者との連携の強化

具体的検討は平成29年度

具体的検討は地域公共交通網形成計画

立地適正化の基本的な考え方

五井駅周辺都市機能誘導区域	
まちづくりの方向性	市の玄関口となる五井駅周辺の賑わいと市全体の魅力の向上に向けた拠点づくり
ターゲット	○全市民 ○若者 ○高齢者・子育て世代
市役所周辺都市機能誘導区域	
まちづくりの方向性	市の行政サービス・文化交流が集積した生活利便性が高い拠点づくり
ターゲット	○全市民 ○子育て世代 ○高齢者
八幡宿駅周辺都市機能誘導区域	
まちづくりの方向性	広域的なアクセス性を活かし定住・交流につながる拠点づくり
ターゲット	○子育て世代・若者 ○周辺の地域住民 ○高齢者
姉ヶ崎駅周辺都市機能誘導区域	
まちづくりの方向性	子育て世代の定住と高齢者にやさしい拠点づくり
ターゲット	○子育て世代 ○周辺の地域住民 ○高齢者
ちはら台駅周辺都市機能誘導区域	
まちづくりの方向性	子どもから高齢者まで多様な世代が生活する拠点づくり
ターゲット	○新たな転入者 ○高齢者 ○若者
上総牛久駅周辺都市機能誘導区域	
まちづくりの方向性	地域コミュニティを維持し住み続けられる南部の拠点づくり
ターゲット	○高齢者 ○子育て世代 ○観光客
生活拠点Ⅰ・Ⅱ（辰巳台、うりいど南、若宮、有秋台、光風台等）	
まちづくりの方向性	安心して住み続けることができる日常生活の拠点づくり
ターゲット	○高齢者 ○新たな転入者 ○若者（うりいど南）

■機能誘導の基本的な考え方（具体的に誘導施設を定めるものではありません。）

（参考）中心拠点と地域/生活拠点
 具体的検討は平成29年度
 ※中心拠点、地域拠点に必要な機能は、都市の規模、後背圏の人口規模、交通利便性や地域の特性等により様々であり、いかなる機能が必要であるかについては、それぞれの都市において検討が必要であるが、参考までに、地方中核都市クラス都市において、拠点類型毎に想定される各種の機能についてイメージを提示する。

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 例、本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例、支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例、総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例、地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例、子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けられることができる機能 例、保育所、こども園、放課後児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例、相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例、食品スーパー、コンビニ
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 例、病院	■日常的な診療を受けられることができる機能 例、診療所
金融機能	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例、銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例、郵便局、ATM
教育・文化機能	■市民全体を対象とした教育文化(生涯)の拠点となる機能 例、文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例、図書館支所、社会教育センター