

都市の課題を可視化する ～都市計画区域の見直しに向けて～



旭市都市整備課



i-都市交流会議2022

1

1. 都市計画区域の見直しに向けて

旭市は平成17年7月に旧旭市、海上町、飯岡町、干潟町の1市3町で合併し、旧旭市だったエリアは非線引都市計画区域、それ以外の旧3町のエリアが都市計画区域外となっている

担当課としては市全体で地域特性を生かした土地利用を進めるために都市計画区域の見直し（市全域への拡大）を進めたいが、莫大な予算を要し、多くの課との調整も必要となる一大事業となるため、市長をはじめ副市長及び他課職員に対し、都市計画見直しの必要性について理解を深めてもらう必要があった。

そこで、都市の抱える課題や問題点を可視化し、説明資料として活用することとした。

関係11課との下協議（関係課担当者）



勉強会（副市長・関係課長）



市長報告（市長・関係課担当班長等）



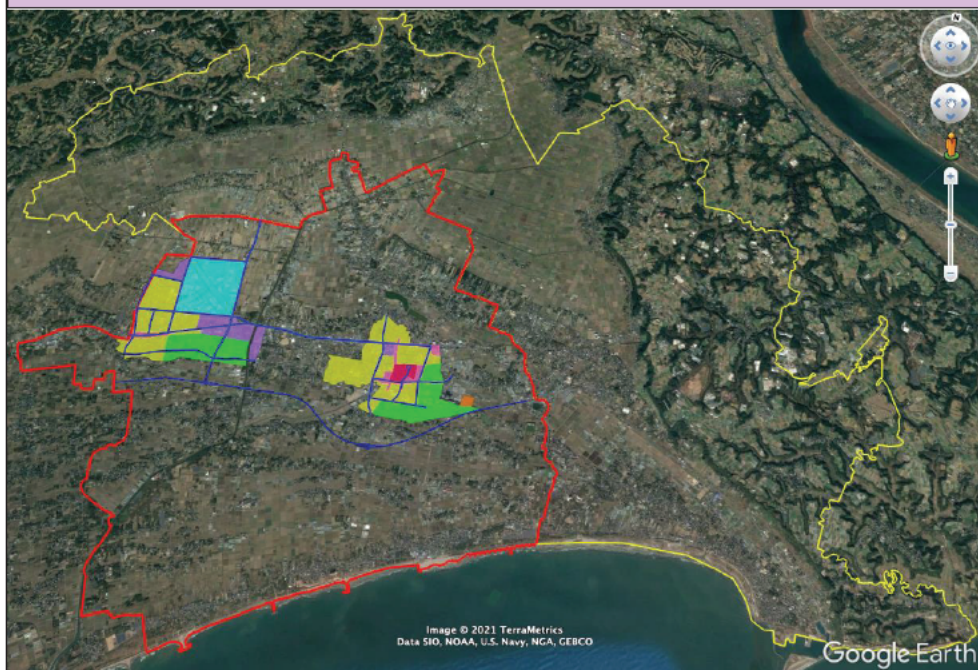
予算要求

i-都市交流会議2022

2

2.市のGISデータをGoogle Earthで表示する

何から手をつけていいかわからなかったのを、市で所有するデータを手あたり次第Google Earthにいらてみた



- ①GISから都市計画区域、用途地域、都市計画道路のデータをShape形式でエクスポート。
- ②ShapeファイルをGoogle Earthにインポートする際、用途別に色を指定して表示。
- ③都市計画区域を赤、都市計画道路を青で表示。
- ④市域のデータがなかったため、ポリゴン機能により作成し黄色で表示。

補注：都市構造可視化計画、©2021 TerraMetrics Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO Image Google Earthを使用

都市計画区域＝赤線 市域＝黄線 都市計画道路＝青線

第一種中高層住居専用地域＝緑 第一種住居地域＝黄色 第二種住居地域＝橙 商業地域＝ピンク 隣商業地域＝赤
準工業地域＝紫 工業地域＝水色

i-都市交流会議2022

3

3.用途と人口分布を同時に表示する

用途地域と人口分布（1970年～2050年）をクロス表示し都市計画に沿ったまちづくりができているか検証してみた

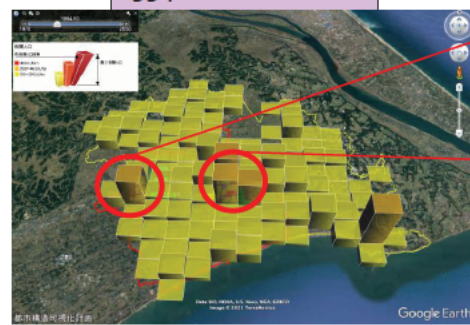
1970年の人口分布



旭駅周辺の商業地域と第一種住居地域に人口集積がみられる

飯岡地区に人口集積がみられる（旧飯岡町）

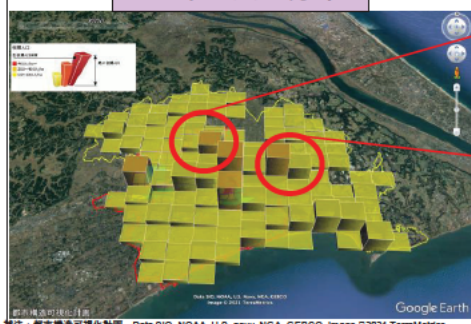
1994年の人口分布



干潟駅周辺の第一種住居地域に人口集積がみられる

旭中央病院南側の第一種中高層住居専用地域に人口集積がみられる

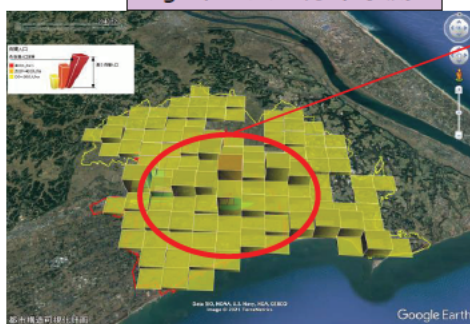
2021年の人口分布



無指定地域である（江ヶ崎地区）に人口集積がみられる

都市計画区域外である（後草地区）に人口集積がみられる

2050年の人口分布予測



旭駅周辺に多少の人口集積があるものの、人が居住する地域は全体に広がってメリハリの無い状態になることが想定される。

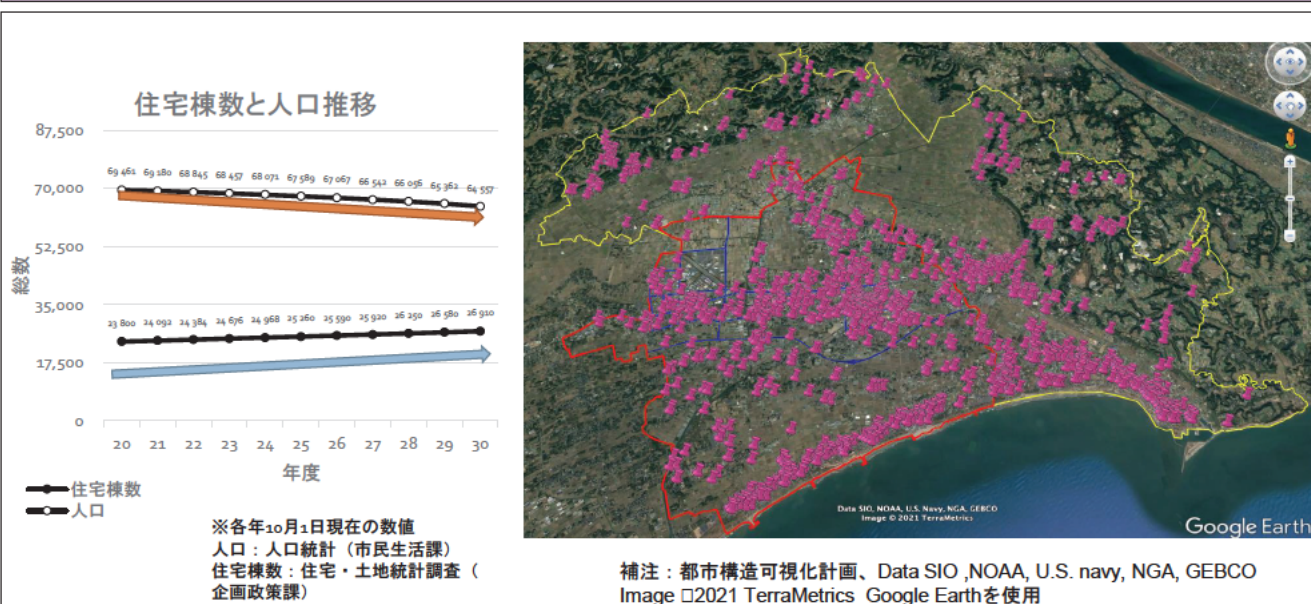
1990年代半ばまでは用途に沿った居住誘導ができていたが、その後は居住地域が無秩序に広がってしまっている。

i-都市交流会議2022

4

4.空き家の位置を表示する

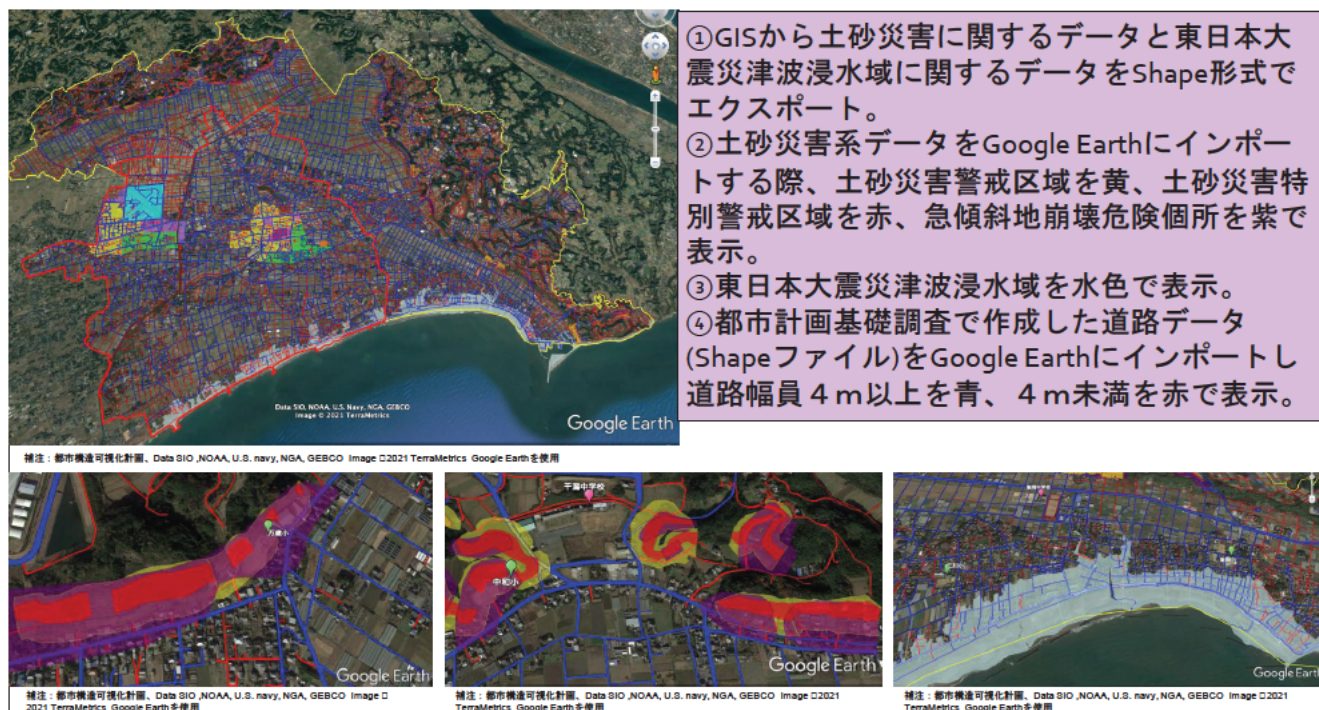
人口が減り続けているのに住宅棟数は増え続けている→空き家が増加



平成20年から平成30年の旭市の人口と住宅棟数をみると、人口は平成20年の69,461人から、平成30年は64,957人と、10年で約5,000人減少、住宅棟数は平成20年の23,800棟から平成30年は26,710棟と、10年で約3,000棟増加している。
人口が減っているのに住宅の棟数が増えているということは、空き家が増えるに決まっている。
GISの空き家情報をShape形式でエクスポートしてGoogle Earthにインポートし、ピンクで表示させたところ上記のとおりであった。多くの空き家があることは把握していたが、可視化により大変な状況であることを再認識することができた。無秩序な居住地域の拡大と空き家の増加、このことから本市は「低密度な都市の拡散状態」であることがわかった。

5.災害ハザードエリアと道路を表示する

ハザードエリアと道路をクロス表示し避難路の状況を可視化



ハザードエリア及びその周辺に4メートル未満の細い道路が多数存在していることがわかる。都市計画区域外は建築基準法の規制がかからず接道義務がないため、集落内に狭隘な道路が多く、緊急車両の走行や災害時の避難の際などに妨げになることが懸念される。

6.庁内の会議で可視化ツールを活用してみた

令和3年10月26日 「都市計画の見直しに係る勉強会」
副市長と関係する11課の課長に対し説明を行った。

令和3年11月2日 「市長報告」
市長と他課職員に対し説明を行った。

現状や課題が
一目でわかる
!

インパクトが
凄い

住民説明会でも
是非活用すべき

うちの課でも
使いたい

区域の見直しが必要だ
ということがよくわか
った

説得力がある

市の現状や問題点を視覚的・直感的に認識できるため、都市計画区域の見直しの必要性について理解を深めていただくことができた。可視化ツールについては大変好評でお褒めの言葉を多数いただいたので、引き続き活用していきたい。

i-都市交流会議2022

7

千葉県旭市

都市の紹介

- 面積：13,045ha
うち都市計画区域：5,020ha
平成17年7月に旧旭市、海上町、飯岡町、干潟町の1市3町で合併。
- 人口：64,068人（住民基本台帳R3.12.1現在）
うち男性：31,680人
女性：32,388人
世帯数：26,715世帯

旭市は千葉県の北東部に位置し、千葉市から50km圏、都心から80km圏にあります。南部は美しい弓上の九十九里に面し、北部には干潟八万石といわれる穀倉地帯となだらかな丘陵が広がっており、平均気温は15℃と温暖で過ごしやすいまちです。

産業は農業（きゅうり全国2位、しゅんぎく全国1位、豚肉全国2位、パチュニア全国1位、トマト県1位、いちご県1位、メロン県1位、ししとう県1位、他産出額上位品目多数）をはじめ、水産業、商業、工業などバランスよく成長しています。



i-都市交流会議2022

8