

# 湯沢町都市計画審議会 都市マスタープラン及び立地適正化計画の検討 第3回 資 料



日時：平成31年2月26日（火） 15時30分～  
会場：湯沢町役場 3階 議会第2会議室

## 【資料目次】

1. 検討経緯と今後の予定について ..... 1
2. 第2回検討会での意見とその対応 ..... 5

## (1) 検討経緯

○平成30年度は、「まちづくりの方針」「目指すべき都市の骨格構造」及び「立地適正化計画の誘導方針、誘導区域」を検討しました。

### 第1回検討会議での議題

#### 湯沢町の現況と課題の分析

○前年度に整理した現況・課題をもとに、町民意向調査を踏まえた更なる分析の実施

#### 町民意向調査

#### まちづくりの方針の検討

○広域的なまちづくり方針：広域交通のアクセス性の良さを生かした交通拠点性向上  
○地域づくり方針：特色ある居住環境を形成

### 第2回検討会議での議題

#### 目指すべき都市の骨格構造の検討

○町民の生活を支える都市機能の立地状況、重要な移動手段である公共交通の状況、及びまちづくりの方針を踏まえて目指すべき都市構造を設定

#### 都市マスタープランの地域別構想の検討



#### 立地適正化計画の誘導方針の検討

持続可能な都市構造を目指すため、以下の2点に配慮した方針を検討。

- ・徒歩圏内の機能集約
- ・人口密度の維持

○将来を見据えた住宅及び都市機能の立地の適正化に関する方針を検討

#### 立地適正化計画の誘導区域の検討

- (1) 居住誘導区域
- (2) 都市機能誘導区域

○居住誘導区域及び都市機能誘導区域を検討

#### 都市マスタープラン地域別の施策の検討

○都市計画分野の施策  
○都市計画分野以外の施策

#### 立地適正化計画の誘導施策の検討

#### 目標値の設定・評価方法の検討

湯沢町都市マスタープラン策定

湯沢町立地適正化計画策定

## (2) 立地適正化計画に定める主な事項 (第2回資料再掲)

○平成30年度は、立地適正化計画に定める事項のうち誘導する区域について検討しました。

### 誘導方針

：おおむね20年後を見据えた住宅及び都市機能施設の立地の適正化に関する基本的な方針

### 居住誘導

：居住誘導区域及び居住誘導区域に居住を誘導するための施策

### 都市機能誘導

：都市機能誘導区域及び誘導すべき施設、並びに当該施設の立地を誘導するための施策

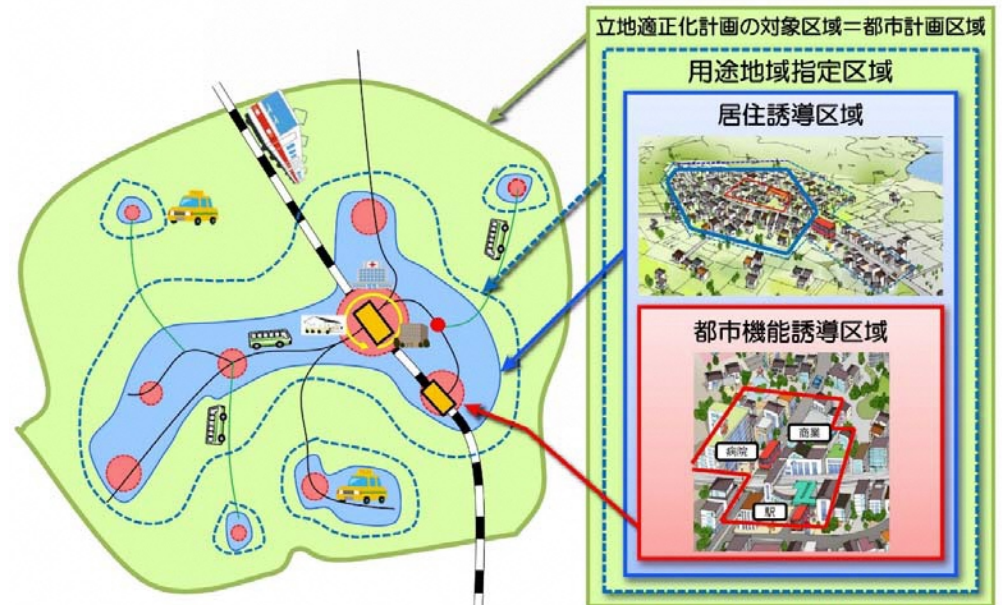


図 立地適正化計画の区域等  
出典：都市行政を取り巻く最近の話題H29.2.6 (国土交通省)

○区域の概要と定める内容は以下の通りです。

### 区域の概要

### 定める内容

<b>居住誘導区域</b>	居住を誘導し、人口密度を維持するエリア	<b>○居住を誘導する区域</b> ○居住を誘導する市町村の施策 (例：まちなか居住への助成、公共交通の確保)
<b>都市機能誘導区域</b>	都市機能を誘導することにより各種サービスの効率的な提供を図る区域	○誘導施設：医療・福祉・商業等 <b>○誘導施設を誘導する区域</b> ○誘導施設を誘導する市町村の施策 (例：誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備 等)



## (3) 第1回検討会議の内容 (まちづくり方針の検討)

## まちづくりで取り組む課題

## 【現況の重点課題】

- まちづくりへの観光の活用
  - ・観光客の伸び悩み
  - ・通年観光の推進

- 人口減少・高齢化の進行
  - ・若者の転出や出生率の低下
  - ・若者の定住促進

## 【解決の方向性】

- 町民と観光客の交流拠点づくり
- 地場産業への観光客の関わりづくり
- リゾート環境を活かした産業誘致

- 利便性だけにとらわれない住みやすさの実現
- 個性ある地域づくり
- 高齢者がいきいき暮らせる場所づくり

## 【取り組む課題】

- 「観光まちづくり」の取り組み課題
  - 1) 駅と周辺の地域拠点との連結強化
  - 2) 駅と周辺の地域拠点との連結強化
  - 3) 「旅館・施設のお客」から「湯沢のお客」とするための環境整備

- 「住みやすさ」の取り組み課題
  - 1) 地域別の特徴を活かした多様な住環境サービスの提供
  - 2) 世代間交流機能の導入
  - 3) 地域コミュニティ拠点の整備



## まちづくりの方針

## ○広域的なまちづくり方針

- 1) 交通結節機能の充実
- 2) 観光の利便性向上
- 3) 町民の生活利便性向上

## ○湯沢町の地域づくり方針

- 1) 都市拠点（多様な機能が混在し、世代間交流によるコミュニティを形成）
- 2) 地域拠点（小さなコミュニティを形成、新しい機能の受け皿）
- 3) 多様性を有する居住エリア（都市機能の競争ではなく個別の多様なニーズに対応）

## 主な意見

- 少子高齢化社会を見据えたまちづくりが必要。その対策として、ライドシェアやコミュニティバス等の新たな交通手段の提案や、高齢者の買い物等、地域での助け合いが提案されました。

- 越後湯沢駅周辺は、歩いて暮らせる環境が概ね整っていますが、行政窓口機能や子育て機能の強化が望まれます。

- 若い世代の人口流出対策として、働く場所の確保や子育てしやすい環境の整備が必要との意見がありました。

- 観光が重要な産業と認識されているものの、湯沢らしい特徴がないことが課題として挙げられました。

- 観光まちづくりを進めるには、旅館のようなおもてなしの空間づくりが必要との提案がありました。

## (4) 第2回検討会議の内容 (都市の骨格構造、誘導方針の検討)

## 目指すべき都市の骨格構造

- 都市全体の観点から道路等の都市施設、人口の集積状況、公共交通、都市機能施設、公共施設の配置状況、今後の配置等を勘案し設定。

## ○拠点配置

- ・都市拠点：湯沢地域
- ・地域拠点：神立地域  
三俣地域  
三国地域  
土樽東地域  
土樽西地域

## ○軸の配置

- ・広域連携軸
- ・地域連携軸
- ・地域骨格軸

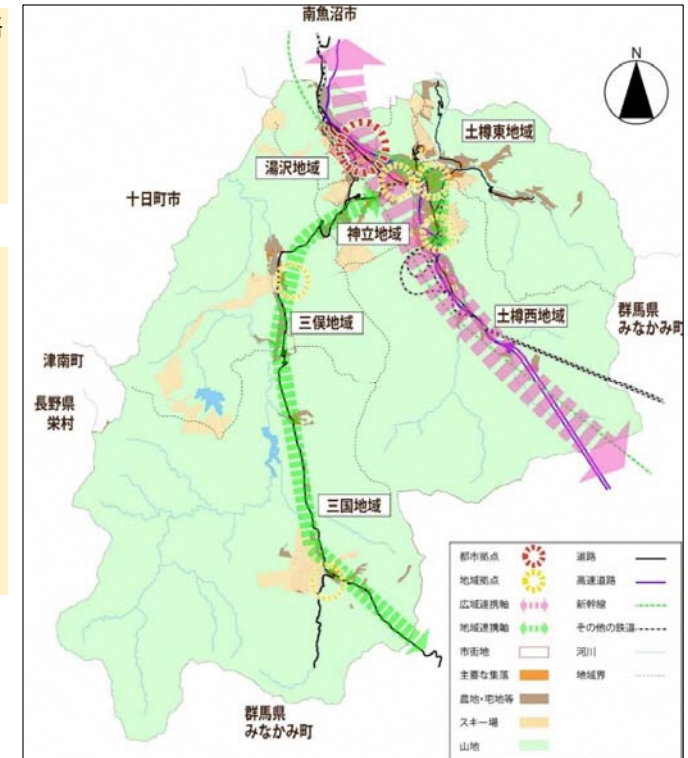


図 将来構造図（都市全域）

## 立地適正化の誘導方針の検討

- 既にコンパクトな構造であることを前提
- 災害に対する安全対策を実施
- 駅周辺に都市機能の誘導及び、質の高いコンパクトなまちを目指す

- 駅周辺に今後とも都市機能を維持・集積
- 「湯沢学園」周辺を教育・福祉・交流の拠点として維持
- 越後湯沢駅の交通結節拠点機能の強化

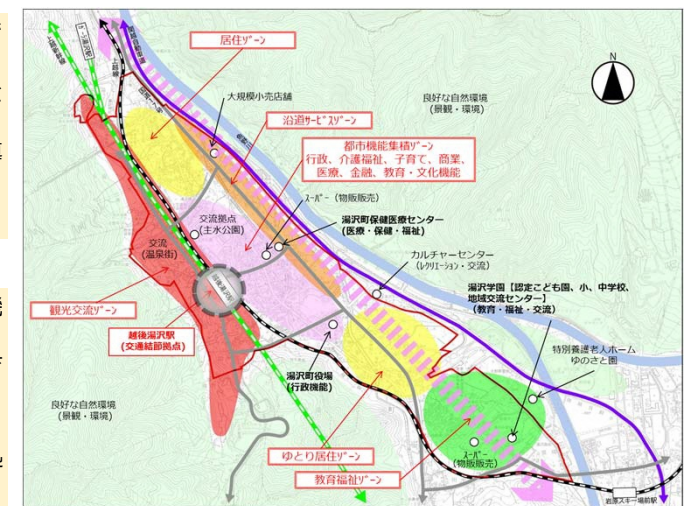
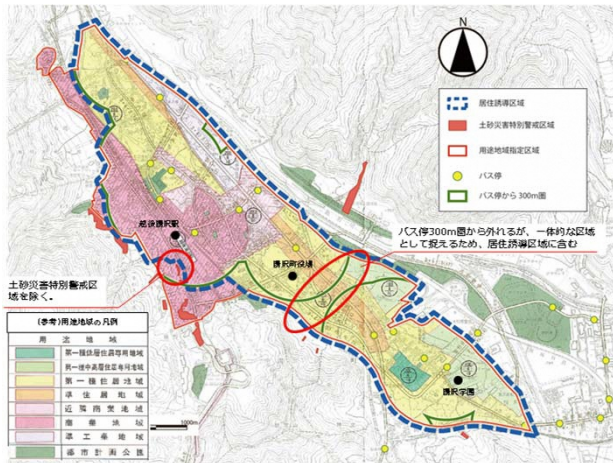


図 市街地の将来イメージ図

## (5) 第2回検討会議の内容 (誘導区域の検討)

## 居住誘導区域の設定

- 既にコンパクトな市街地が形成されている用途地域指定区域を基本とした、バス停から300mの区域。
- 今後、道路等の地形地物により詳細な区域の境界を設定。



- ・地形的制約によりコンパクトに形成された、徒歩、路線バスでアクセスできる市街地の範囲。
- ・町内でも多くの人が居住しており、今後も持続可能な都市を形成するため、人口密度の維持を目指す。

図 居住誘導区域案

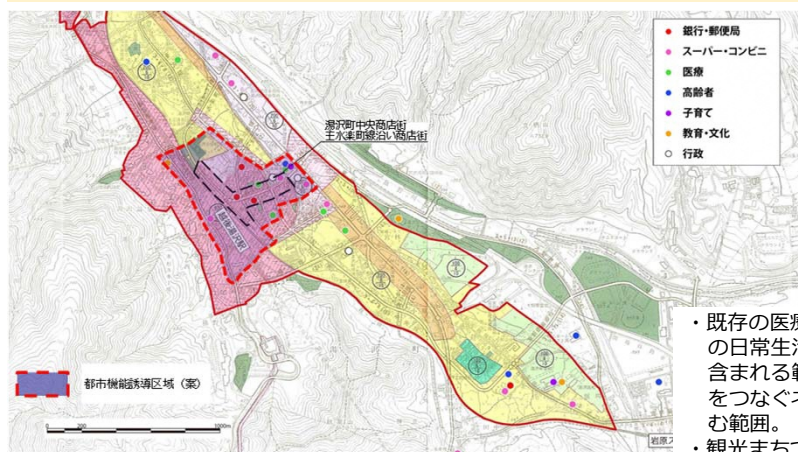
## 都市機能誘導区域の設定

## ○駅を中心に車に頼らず移動できる範囲

越後湯沢駅東側を中心に、誰もが車に頼らずに移動できる範囲に日常生活サービス施設、交通拠点、行政拠点を考慮して、これらを含む現用途指定地域に都市機能誘導区域を設定。

## ○既存施設の維持・保全を図りつつ、相乗効果が生じるような範囲

国道17号沿道に分布する既存商業施設の維持・保全を図りつつ、駅周辺の施設との相乗効果が生じるような範囲を検討。



- ・既存の医療施設や商店街等の日常生活サービス施設が含まれる範囲と、交流機能をつなぐネットワークを含む範囲。
- ・観光まちづくりを目指す。

図 都市機能誘導区域

## (6) 第2回検討会議の内容 (主な意見)

## 主な意見

## ○都市の骨格構造 【広域連携について】

- ・湯沢町と南魚沼市、魚沼市が相互に連携・協力する定住自立圏を形成し、圏域全体で生活に必要な機能を確保する取組みが行われているが、今後の南魚沼市との連携をどのように考えているか。

## ○立地適正化計画の誘導方針の検討 【交流ゾーンについて】

- ・越後湯沢駅東口にはロータリーや土産店、飲食店があり、交流ゾーンとしての基盤がある。
- ・観光客と住民が交流する場所がないので、主水公園を交流機能の役割を果たす場所として交流ゾーンにすべきではないか。

## ○立地適正化計画の誘導区域の検討 【誘導区域の設定について】

- ・将来的に現在のバス停自体が意味をなさなくなる可能性があるため、バス停を中心とした300m圏は居住誘導区域の根拠にならないのではないか。
- ・公共施設の維持管理と連携した区域設定をすべきである。
- ・誘導区域への誘導を行う対象や、どのように誘導していくかを明確にすべき。町としての20年後の方向性をしっかりと示すこと。
- ・各地域に対して、分かりやすく説明する必要がある。

## ○その他

- ・若者が生き生き暮らせる方法を考える必要がある。
- ・外国語対応を充実させたい。
- ・防災対策をしっかりしてほしい。
- ・福祉バスを全面的に見直してはどうか。



## (7) 検討スケジュール案

検討項目	2017	2018				2019												2020			
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月～
都市マスタープラン	1. 湯沢町の現況と課題の分析	→																			
	町民意向調査	→		↑																	
	2. まちづくり方針の検討	→																			
	3. 目指すべき都市の骨格構造			中心市街地(湯沢・神立) → 三俣・三国・土樽東・土樽西																	
	4. 地域別構想の検討			中心市街地(湯沢・神立) → 三俣・三国・土樽東・土樽西																	
	立地適正化計画 5. 誘導方針検討			→																	
	6. 誘導区域の検討			→																	
	7. 地域別の施策の検討							→													
	立地適正化計画 8. 誘導施策の検討							→													
	9. 目標値の設定											→									
	10. 施策の達成状況に関する評価方法の検討											→									
庁内調整									■	■	■	■	■	■	■	■	■	→			
住民説明会											1		2		3						
都市計画審議会				①	②	③						④		⑤		⑥					
立地適正化計画 策定		素案 → 原案 → パブコメ → 公表																			
都市マスタープラン 改定		素案 → 原案 → パブコメ → 公表																			

## ■住民説明会の内容(案)

- 都市マスタープランと立地適正化計画の概要の説明  
(湯沢町の現況と課題、まちづくり方針、目指すべき都市骨格構造)
- 課題と目標  
2回目・3回目は各回5地域※に分けて開催  
(※大字毎に5地域：大字湯沢、大字神立、大字三俣、大字三国、大字土樽)
- 地域別構想

## ■都市計画審議会議題(案)

- 検討方針、検討手順・体制、現況・課題、まちづくりの方針
- 目指すべき都市の骨格構造、誘導方針、誘導区域
- 誘導区域、2018年度のまとめ
- 地域別構想、誘導区域と誘導施策
- 目標値設定、評価方法の検討
- 立地適正化計画(原案)

## （１）目指すべき都市の骨格構造の検討

## 都市の骨格構造 【広域連携についての意見】

- ・湯沢町と南魚沼市、魚沼市が相互に連携・協力する定住自立圏を形成し、圏域全体で生活に必要な機能を確保する取組みが行われているが、今後の南魚沼市との連携をどのように考えているか。

## 意見への対応

- ・定住自立圏のビジョンや現況を踏まえて、南魚沼市、魚沼市との役割分担を検討し、この結果を基に湯沢町に必要な機能・施設を検討します。

## 検討結果の反映

- ・都市マスタープランの全体構想（土地利用、都市施設）及び地域別構想（方策）
- ・立適適正化計画の都市機能誘導区域に誘導すべき施設、区域への誘導施策

**参考－魚沼地域定住自立圏共生ビジョン（H28.10）**

南魚沼市と魚沼市及び湯沢町の間でそれぞれ締結した「定住自立圏形成協定」に基づき、魅力ある圏域の形成を図るため、適切に役割を分担しながら圏域全体として目指すべき将来像を掲げるとともに、その実現に向け、生活機能、結びつきやネットワーク及び圏域マネジメント能力の観点から、今後、連携して推進する具体的な取組みを示すもの。

各市町のまちづくりの将来像

魚沼市 「人と四季がかがやく 雪のくに」  
南魚沼市 「自然・人・産業の和で築く 安心のまち」  
湯沢町 「自然にあつまるまち 湯沢」

各市町の将来像の実現に向けた 定住自立圏の基本的な方向性

- 1 互いの自治と、それぞれが守り育ててきた歴史、文化など独自性を尊重し合います
- 2 「ひとづくり」と「ものづくり」を大切に、互いに強く結びつき支え合います
- 3 圏域の安全安心な暮らしや自然環境を守り、住みやすく、訪れたいくなる「地域づくり」を進めます

## 連携する政策分野

## 生活機能の強化

- それぞれの地域資源を活かし、質を高めながら、選ばれる圏域を目指します

## 結びつきやネットワークの強化

- 地域をつなぎ、特色ある魅力的な取組を進めることで、新しい人の流れをつくります

## 圏域マネジメント能力の強化

- 互いに顔の見える関係を深め、知恵を結集し合いながら地域力を高めます

医療・福祉、教育  
産業振興、生活環境  
防災・消防

地域公共交通  
広報  
交流・移住促進

人材育成

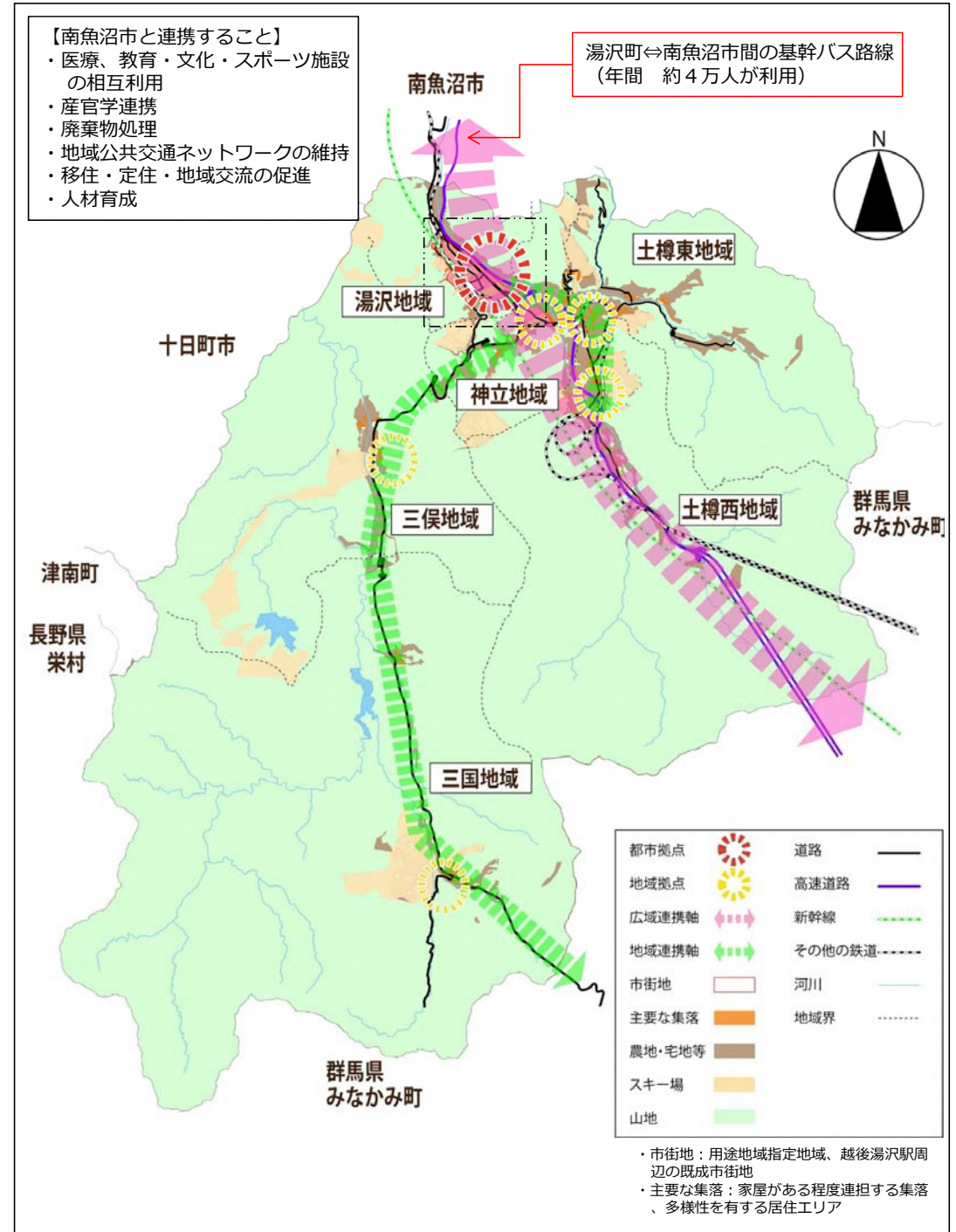


図-将来構造図（都市全域）



## (2) 誘導方針の検討

## 立地適正化計画の誘導方針の検討 【交流ゾーンについての意見】

- ・越後湯沢駅東口にはロータリーや土産店、飲食店があり、交流ゾーンとしての基盤がある。
- ・観光客と住民が交流する場所がないので、主水公園を交流機能の役割を果たす場所として交流ゾーンにすべきではないか。

## 意見への対応

- ・越後湯沢駅東側のロータリーや店舗、主水公園を交流の場として捉え、観光交流ゾーンと都市機能集積ゾーンを回遊させることで、町民や観光客（交流人口・関係人口）、多世代の交流創出を目指します。

## 検討結果の反映

「都市機能集積ゾーン」と「観光交流ゾーン」は相互に回遊し、  
多様な人々の交流を創出する場所とします。

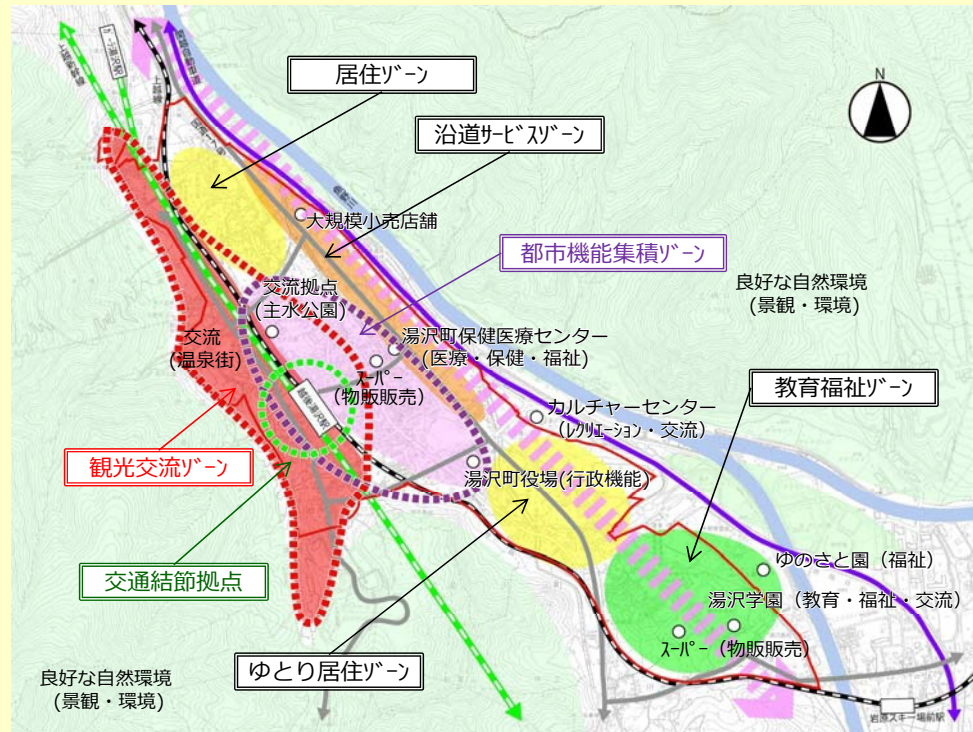


図 市街地の将来イメージ図

## (3) 誘導区域の検討

## 立地適正化計画の誘導区域の検討 【誘導区域の設定についての意見】①

- ・将来的に現在のバス停自体が意味をなさなくなる可能性があるので、バス停を中心とした300m圏は居住誘導区域の根拠にならないのではないか。

## 意見への対応

- ・湯沢町の都市構造は、国道17号や鉄道を軸とし、その周辺に集落が形成されているのが特徴です。国道17号のバス停は、持続可能な都市構造の広域連携軸として将来に渡って維持・強化していくものであることから、バス停を中心とした300m圏を基準に区域を設定します。
- ・また、越後湯沢駅前のバス停は、交通結節拠点として位置付けられることから、バス停を中心とした300m圏を区域として設定します。
- ・その他、300m圏から外れる範囲は、福祉バス等によりカバーします。

## 検討結果の反映

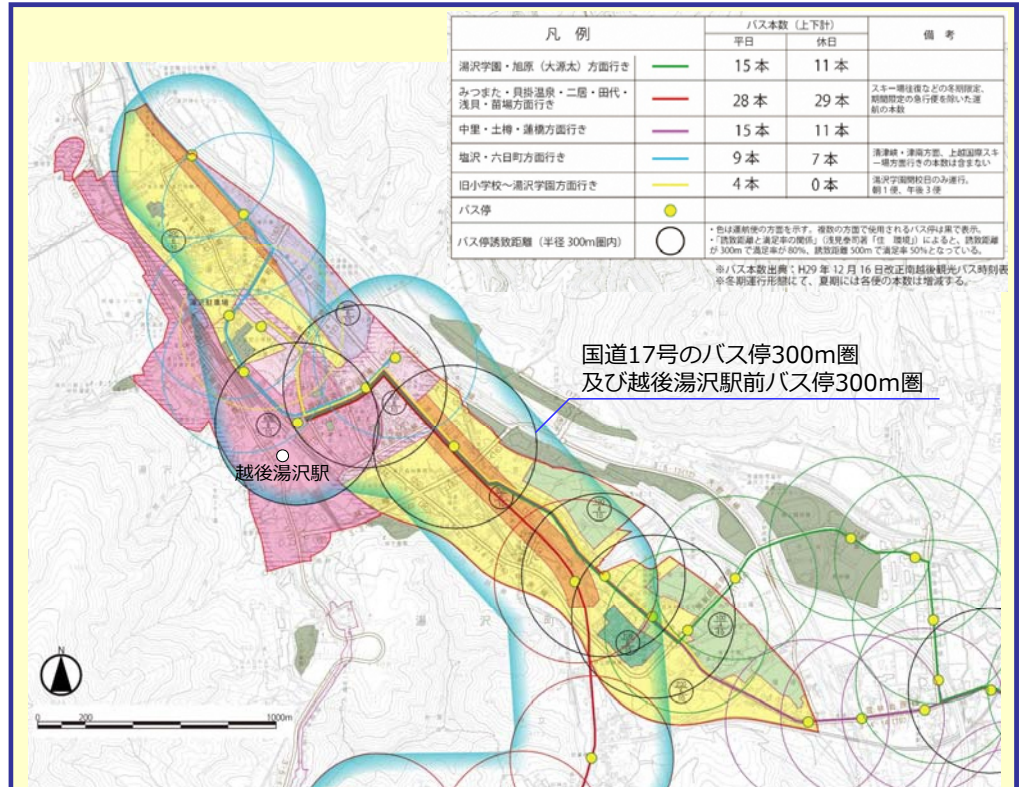


図 バス停300m圏域図



## (3) 誘導区域の検討

## 立地適正化計画の誘導区域の検討 【誘導区域の設定についての意見】②

- ・ 公共施設の維持管理（集約）と連携した区域設定をすべきである。

## 意見への対応

- ・ 既存の全町的な施設は、用途地域指定区域内に立地しています。不足している施設（機能）の導入や、南魚沼市との分担については、次回、検討します。
- ・ 各地域の施設や旧小学校などの低未利用施設については、地域別に検討を行います。

## 検討結果の反映

- ・ 都市マスタープランの全体構想（土地利用、都市施設）及び地域別構想（方策）
- ・ 立適計画の都市機能誘導区域に誘導すべき施設、区域への誘導施策

## 立地適正化計画の誘導区域の検討 【誘導区域の設定についての意見】③

- ・ 誘導区域へ誘導を行う対象や、どのように誘導していくかを明確にすべき。町としての20年後の方向性をしっかりと示すこと。
- ・ 各地域に対して、誘導区域設定の考え方を分かりやすく説明する必要がある。

## 意見への対応

- ・ 居住誘導区域への誘導は、町内の他の地域にお住まいの方の移住を強制するものではありません。現在お住まいの地域に住み続けることは可能です。
- ・ 町外からの移住の選択肢の一つとして、町民をはじめ観光客や関係人口、多様な世代が“ごちゃまぜ”の新たなまちづくりを進めるものです。
- ・ 具体的な誘導方法等については、次回、検討します。

## 検討結果の反映

- ・ 都市マスタープランの全体構想（土地利用、都市施設）及び地域別構想（方策）
- ・ 立適計画の都市機能誘導区域に誘導すべき施設、居住誘導区域、都市機能誘導区域への誘導施策
- ・ 住民説明会資料

## 居住誘導区域の居住イメージ

## 【事例】シェア金沢（石川県金沢市）

社会福祉法人が運営するシェア金沢（石川県金沢市）では、都市部からの移住者も含め、健康な高齢者がサービス付き高齢者向け住宅に居住し、ボランティア・農作業・多世代交流・住民自治等を行いながら生活している。また、ケアが必要になった場合には、併設事業所等から介護等のサービスを受けることができる。

## Share金沢

2014年～

## 多世代ごちゃまぜの新しい街づくり

- ・ 高齢者、障害者、学生が共存、私がつくる街
- ・ 高齢者が店舗の担い手として販売担当
- ・ 学生がボランティア活動の担い手として活躍



## ◎運営主体・住民

- ・ 運営主体：社会福祉法人佛子園
- ・ 取組開始：2013年9月
- ・ 高齢者住宅の戸数：全32戸
- ・ 入居者：単身、夫婦等
- ・ 年齢：60代～90代
- ・ 元々の居住地：金沢市、石川県内（金沢市以外）、県外（東京圏、大阪圏など）
- ・ 要介護度：自立（非該当）、要支援、要介護

## ◎住まい・まちづくり

- ・ 1戸の居住スペース：42～44㎡
- ・ LDK（10畳）、寝室（6.6畳）、キッチン・バス（2.9畳）・浴室・洗面・トイレ ※その他、複数世帯の共有スペースあり
- ・ バリアフリー構造、ペットも入居可。賃貸借契約。
- ・ 多世代（高齢者・障害児・学生）の住居をバラバラに配置し、交流推進。

## ◎活動

- ・ 希望に応じて共同売店での就労ボランティアに従事（売上は従事者で配分）
- ・ 農園での農作業の実施も可能。
- ・ 居住する高齢者・学生による住民組織が組織されている。
- ・ 居住する障害児・学生や、周辺地域から店舗等に来訪する地域住民などとの交流が盛ん（多世代交流）。

## ◎ケア

- ・ 要支援・要介護者は併設している訪問介護事業所の介護サービスを利用（地域の他事業所を継続して利用している者もいる）。
- ・ 医療が必要な場合に備え、医療機関と提携している。

（資料）シェア金沢ホームページ等に基づき作成。

13

出典：日本版CCRCで描く地方創生



## 都市機能誘導区域の交流創出イメージ

都市機能誘導区域は、日常生活サービス施設（商業、医療、金融等）を確保しつつ、交流の場の創出を図ります。



屋外広場として空地や駐車場を活用



【事例】新栄テラス（福井県福井市）

写真：駐車場の暫定利用による地域価値の向上資料より

主水公園の拡大整備に当たって、多様な人々が交流する場所として、使い方や周辺の回遊性を工夫



主水公園整備イメージ図  
（都市計画変更時のイメージ図）

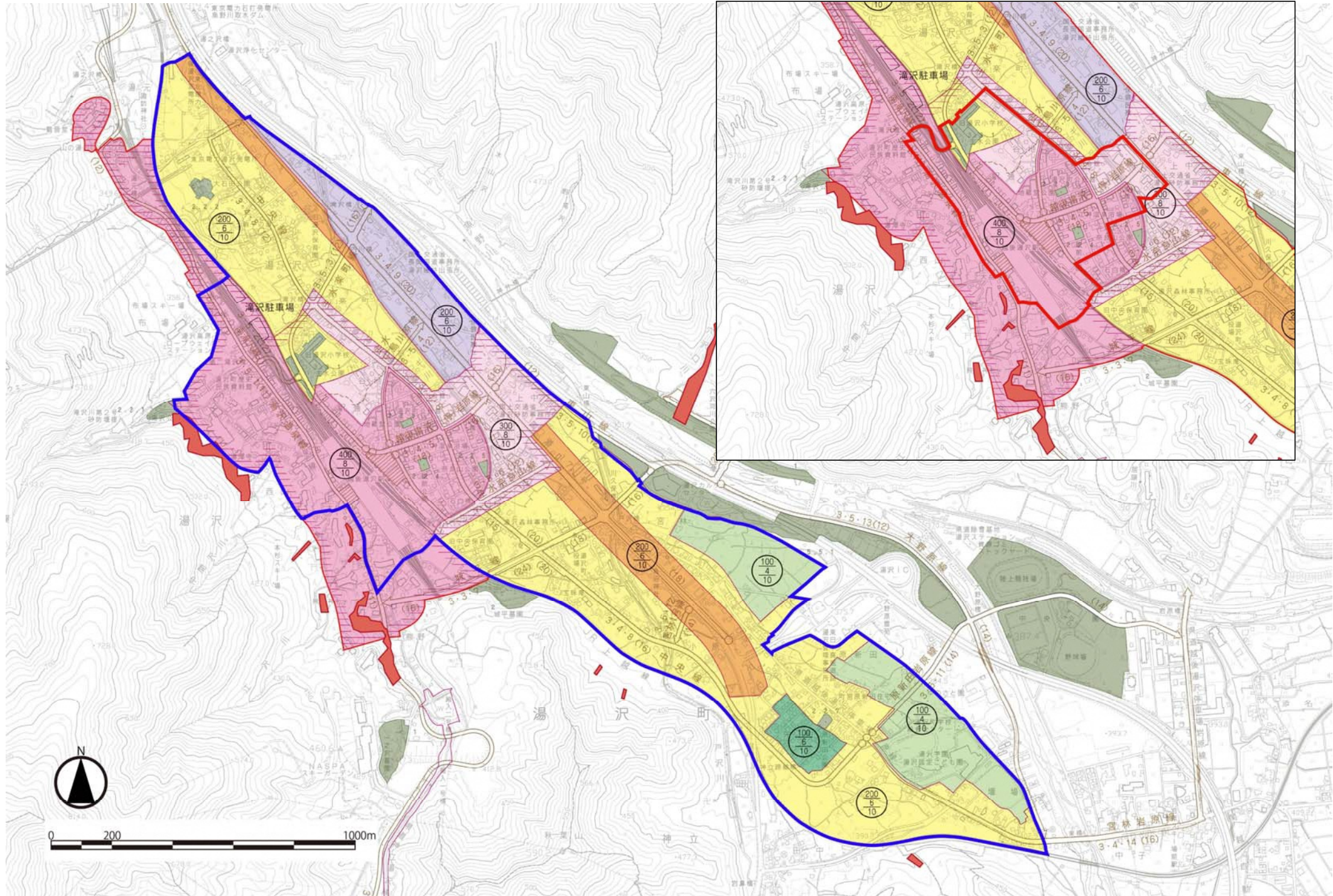


町民と観光客の交流の場として空き家を活用

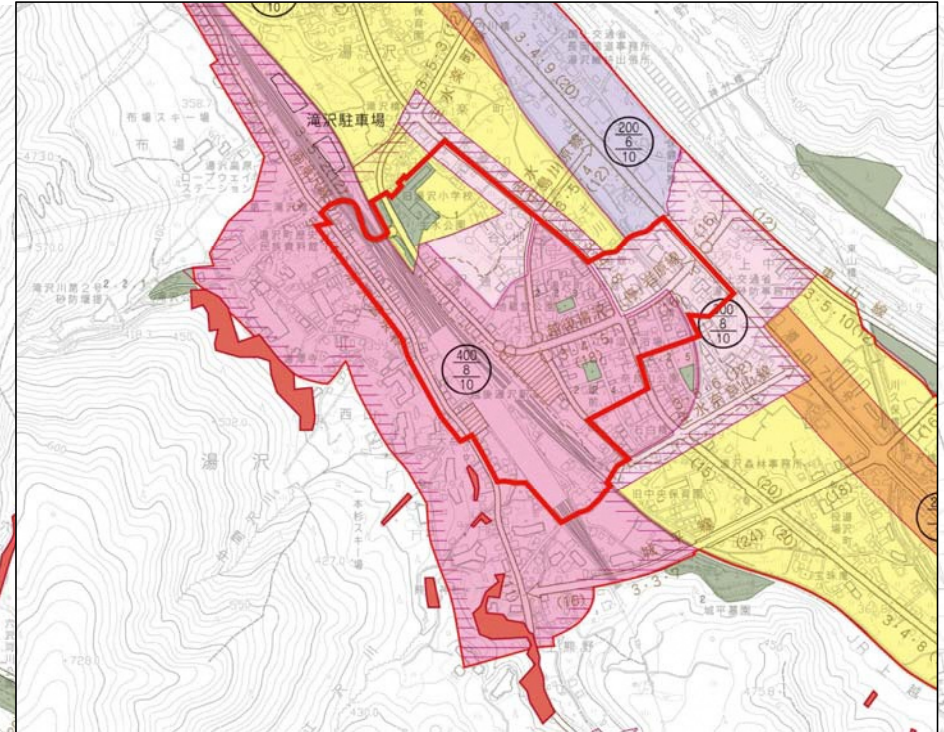
【事例】越後湯沢駅東口のゲストハウス  
写真：Bokking.comより



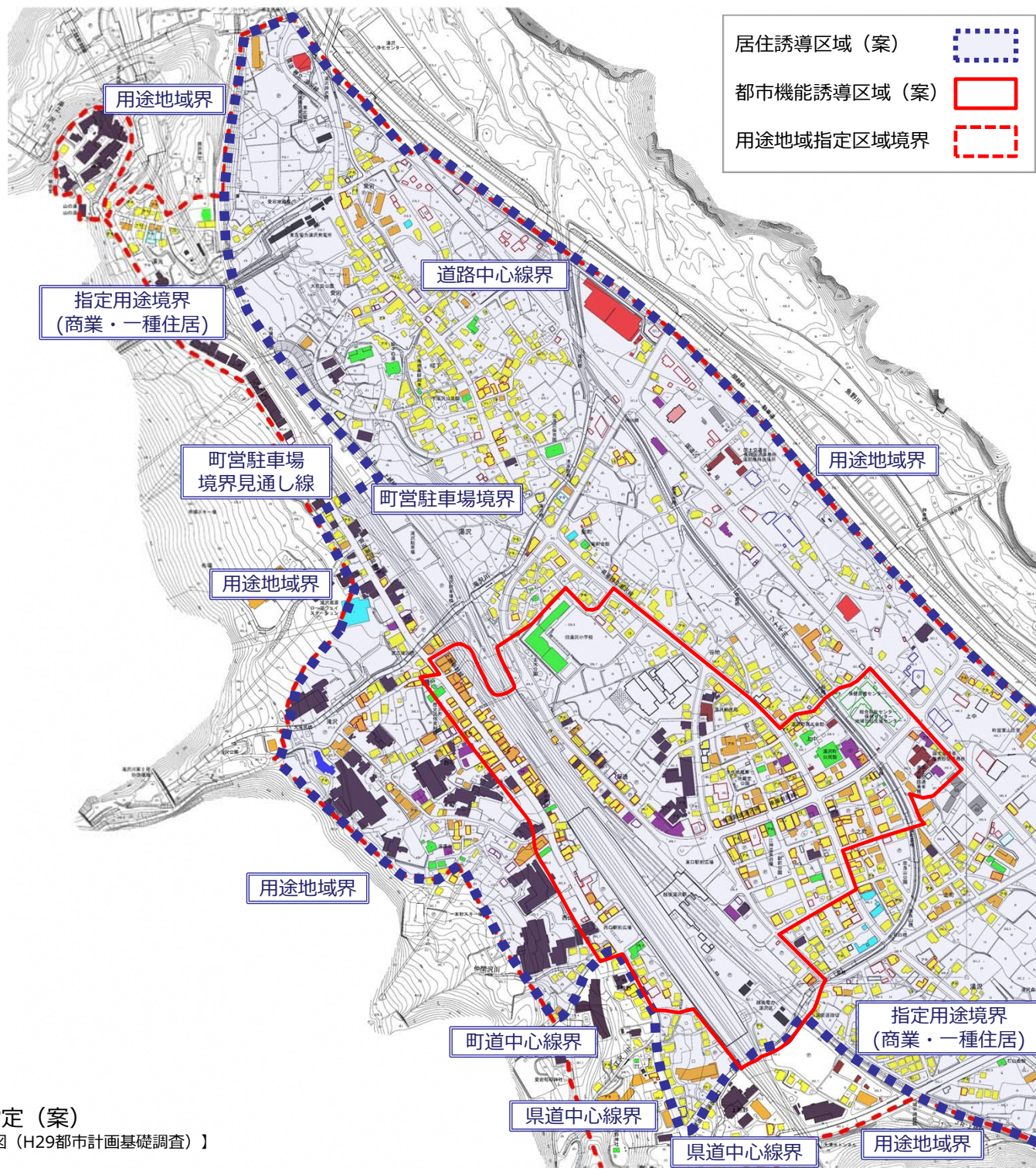
## (4) 居住誘導区域の設定 (案)



## (5) 都市機能誘導区域の設定 (案)







凡例		
	用 途	凡例
商業系	業務施設	
	商業施設(A)	
	商業施設(B)	
	商業施設(C)	
	宿泊施設	
	娯楽施設(A)	
	娯楽施設(B)	
	遊戯施設	
	商業系用途複合施設	※1
住宅系	住宅 ※2	
	共同住宅	
	店舗併用住宅	
	店舗併用共同住宅	
	作業所併用住宅	
公共公益系	官公庁施設	
	文教厚生施設(A)	
	文教厚生施設(B)	
工業系	運輸倉庫施設(A)	
	運輸倉庫施設(B)	
	重工業施設	
	軽工業施設	
	サービス工業施設	
	家内工業施設	
	危険物貯蔵処理施設	
その他	農林漁業用施設	
	その他	
用途地域指定区域境界線		

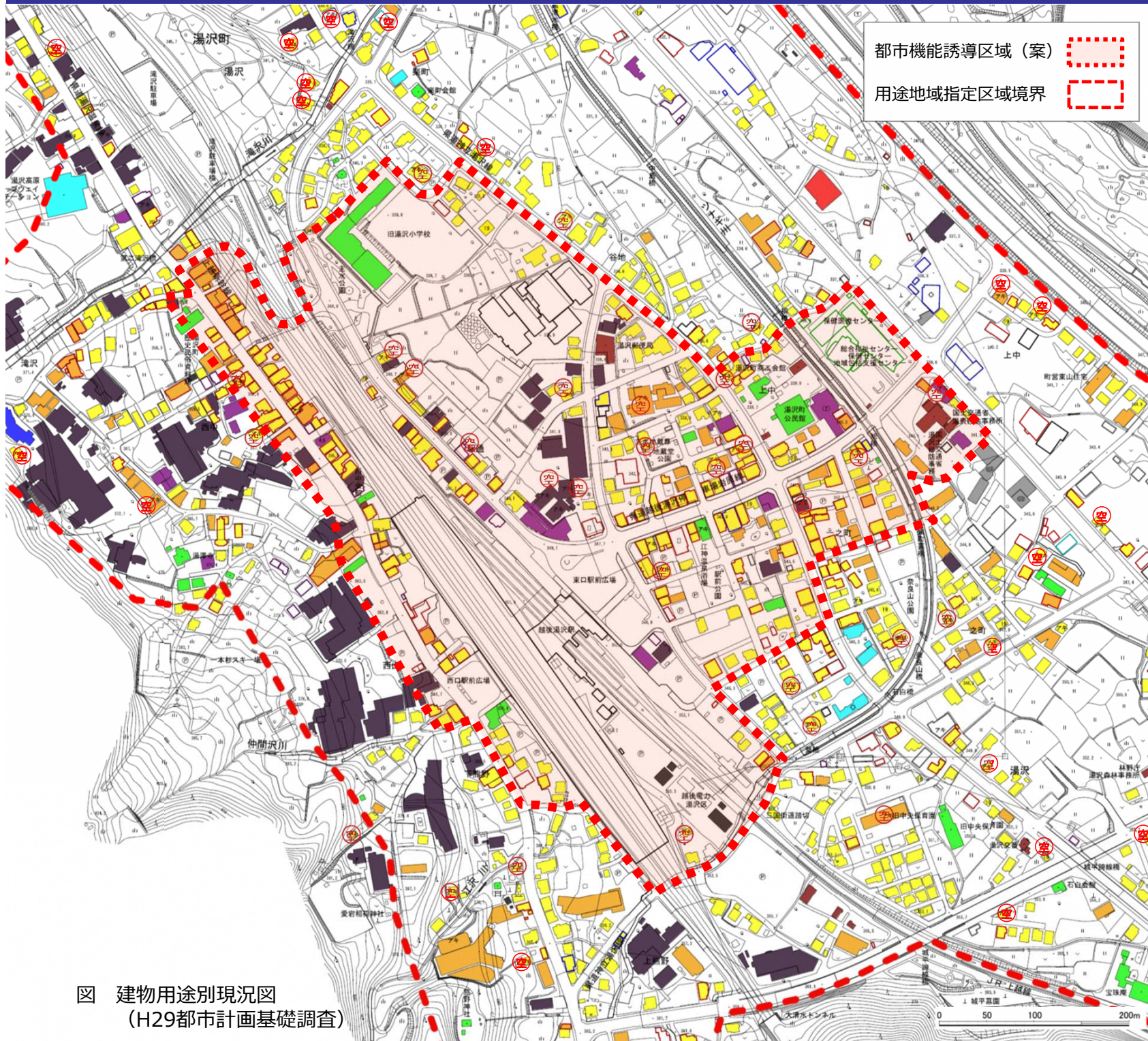
※1 主たる用途の表示色+その他の用途番号を表示

※2 住宅に付属する車庫が別敷地に立地している場合、運輸倉庫施設(B)の用途番号「19」を表示

※3 空き家は、空き家になる前の用途の色表示+「アキ」と表示

図 居住誘導区域設定(案)  
ベース図【建物用途別現況図(H29都市計画基礎調査)】





凡例		
用	途	凡例
商業系	業務施設	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span>
	商業施設 (A)	<span style="background-color: red; border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span>
	商業施設 (B)	<span style="background-color: purple; border: 1px solid purple; padding: 2px;"> </span>
	商業施設 (C)	<span style="background-color: pink; border: 1px solid pink; padding: 2px;"> </span>
	宿泊施設	<span style="background-color: blue; border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span>
	娯楽施設 (A)	<span style="background-color: lightpink; border: 1px solid lightpink; padding: 2px;"> </span>
	娯楽施設 (B)	<span style="background-color: lightpink; border: 1px solid lightpink; padding: 2px;"> </span>
	遊戯施設	<span style="background-color: lightpink; border: 1px solid lightpink; padding: 2px;"> </span>
住宅系	商業系用途複合施設	※1
	住宅 ※2	<span style="background-color: yellow; border: 1px solid yellow; padding: 2px;"> </span>
	共同住宅	<span style="background-color: orange; border: 1px solid orange; padding: 2px;"> </span>
	店舗併用住宅	<span style="background-color: yellow; border: 1px solid yellow; padding: 2px;"> </span>
	店舗併用共同住宅	<span style="background-color: orange; border: 1px solid orange; padding: 2px;"> </span>
公共公益系	作業所併用住宅	<span style="background-color: yellow; border: 1px solid yellow; padding: 2px;"> </span>
	官公庁施設	<span style="background-color: brown; border: 1px solid brown; padding: 2px;"> </span>
	文教厚生施設 (A)	<span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid lightgreen; padding: 2px;"> </span>
	文教厚生施設 (B)	<span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid lightgreen; padding: 2px;"> </span>
工業系	運輸倉庫施設 (A)	<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid lightblue; padding: 2px;"> </span>
	運輸倉庫施設 (B)	<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid lightblue; padding: 2px;"> </span>
	重工業施設	<span style="background-color: blue; border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span>
	軽工業施設	<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid lightblue; padding: 2px;"> </span>
	サービス工業施設	<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid lightblue; padding: 2px;"> </span>
	家内工業施設	<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid lightblue; padding: 2px;"> </span>
その他	危険物貯蔵処理施設	<span style="background-color: lightgrey; border: 1px solid lightgrey; padding: 2px;"> </span>
	農林漁業用施設	<span style="background-color: lightgrey; border: 1px solid lightgrey; padding: 2px;"> </span>
	その他	<span style="background-color: black; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>
用途地域指定区域境界線		<span style="border-top: 2px dashed red; padding: 2px;"> </span>
※1 主たる用途の表示色+その他の用途番号を表示		
※2 住宅に付属する車庫が別敷地に立地している場合、運輸倉庫施設 (B) の用途番号「19」を表示		
※3 空き家は、空き家になる前の用途の色表示+ <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">空</span> と表示 「平成30年度空き家調査結果」より		

図 建物用途別現況図  
(H29都市計画基礎調査)