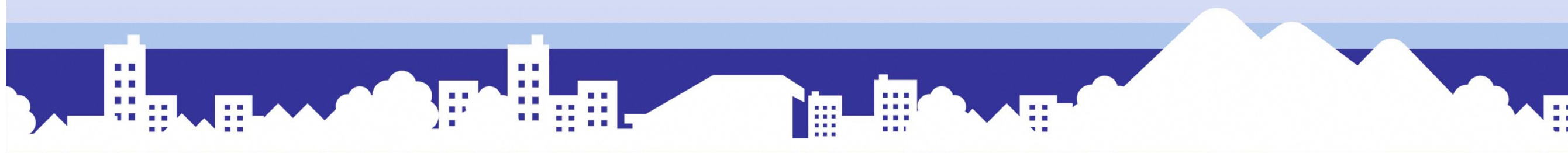


湯沢町都市計画審議会

都市マスタープラン及び立地適正化計画の検討

第5回 資 料



日時：令和元年10月29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】

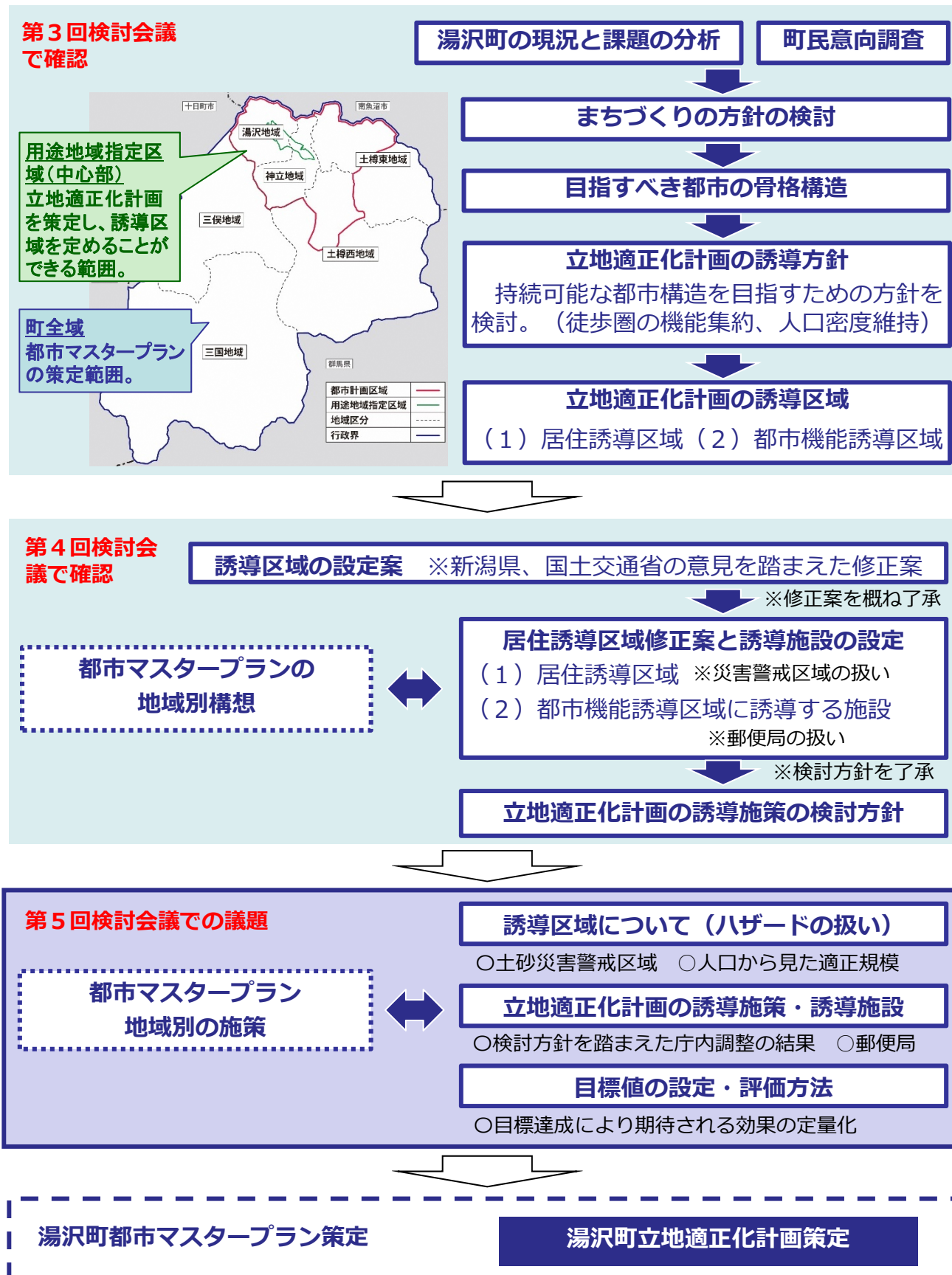
1. 検討経緯と今後の予定について	1
2. 第4回検討会での意見とその対応	2
3. 目標値について	6
4. 評価方法について	7

1. 検討経緯と今後の予定について

P1

(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。



(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

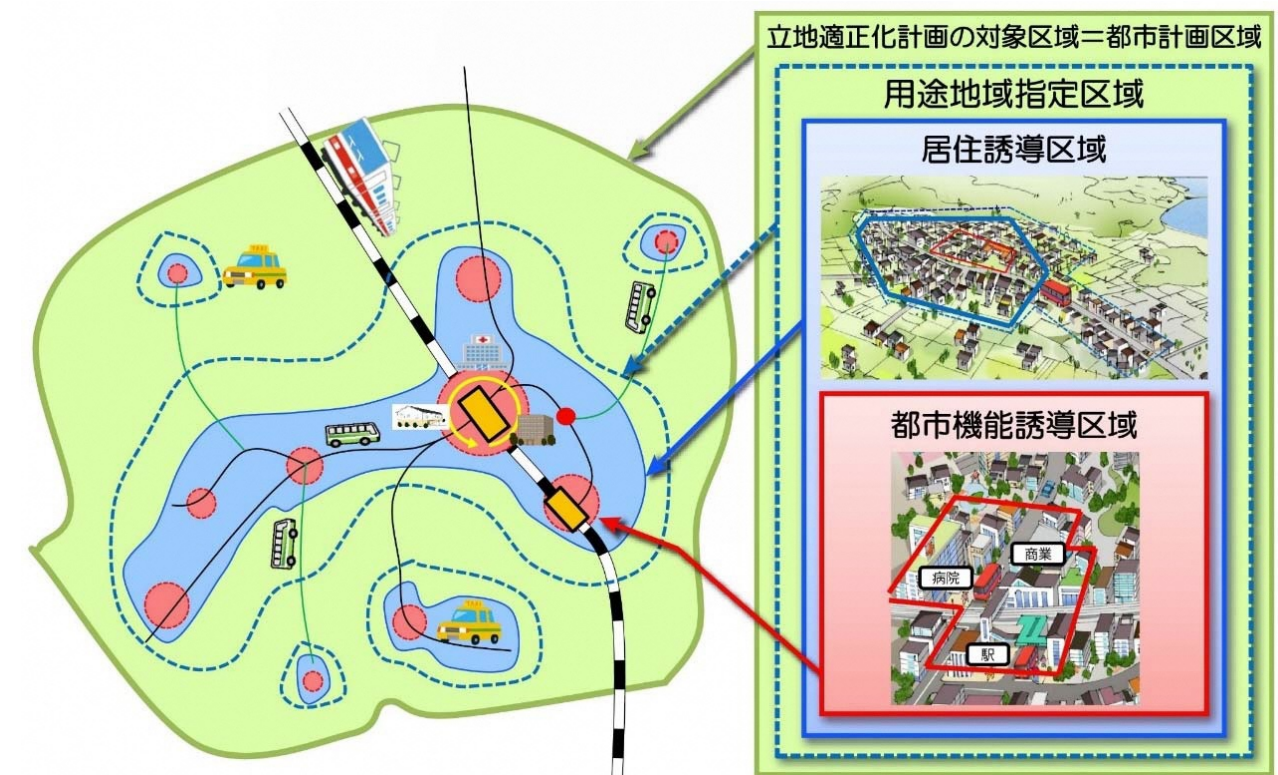


図 立地適正化計画の区域等
出典：都市行政を取り巻く最近の話題H29.2.6 (国土交通省)

○区域の概要と定める内容は以下の通りです。

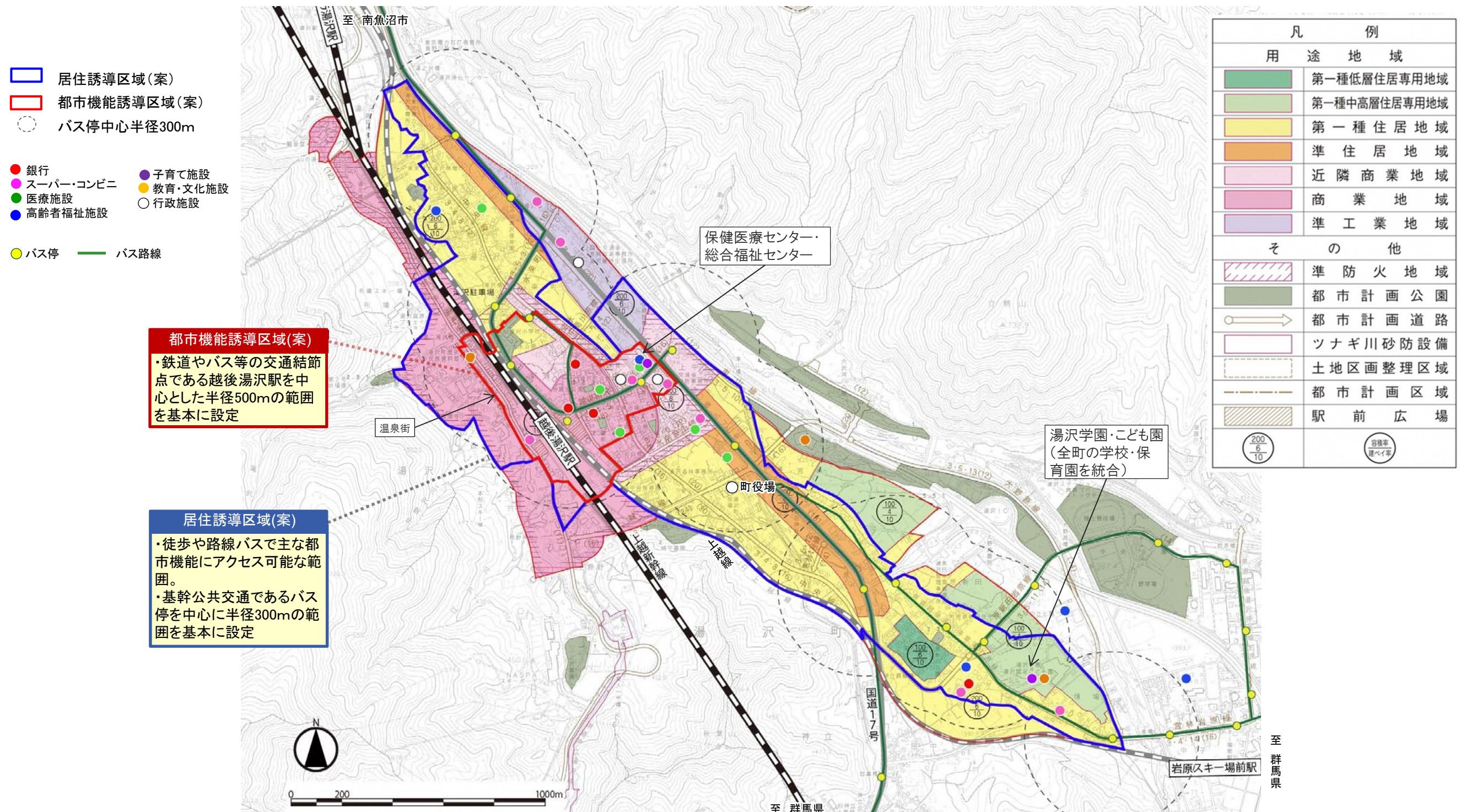
区域の概要		定める内容
居住誘導区域	居住を誘導し、人口密度を維持するエリア	○居住を誘導する区域 ○居住を誘導する市町村の施策 (例：まちなか居住への助成、公共交通の確保)
都市機能誘導区域	都市機能を誘導することにより各種サービスの効率的な提供を図る区域	○誘導施設：医療・福祉・商業等 ○誘導施設を誘導する区域 ○誘導施設を誘導する市町村の施策 ○目標値の設定・評価方法 (例：誘導施設の整備に対する支援施策、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

第5回検討会議での議題

1) 居住誘導区域設定案（第4回検討会提案）

- 徒歩や路線バスで主な都市機能にアクセス可能な範囲。
- 基幹公共交通であるバス停を中心に半径300mの範囲を基本に設定

- 土砂災害特別警戒区域 **←対応策（ソフト・ハード）を記載する（国の指導より）**
- 公共交通の利用圏域に含まれない区域
- 将来宅地化の見込みのない2ha以上の大規模な未利用地
- 街路や下水道など新たな整備が必要な区域
- 工場、事業所用地で日常生活サービスに寄与しない施設用地（工業系用途地域）



2. 第4回検討会での意見とその対応

P3

(1) 居住誘導区域 2) 居住誘導区域の設定（規模）について

① 区域の考え方

国の手引きでは、社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」とします）の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域としています。

② 区域内の人口について

- ・湯沢町人口ビジョンでは都市全体の将来人口を6,650人としていますが、立地適正化計画では社人研の推計による5,470人としています。
- ・居住誘導区域内は、目標年の将来人口 2,430人(人口密度：約15人/ha) に対し、各種施策による人口移動を考慮した**3,010人(人口密度：約18人/ha)**を**目標人口**とします。(都市全体の人口に対する区域内の人口割合を45%から55%に引き上げ)

表－区域別人口の現況と目標値

	策定年度	目標年度 2040年		備考
	現況人口	将来人口	目標人口	
都市全体	8,050	5,470	(5,470)	約 -1.6%/年
居住誘導区域内 (人口密度)	3,620 (約22人/ha)	2,430 (約15人/ha)	3,010 (約18人/ha)	
居住誘導区域外	4,430	3,040	2,460	

※将来人口について：都市全体は社人研推計値、誘導区域内人口は全人口に占める割合から想定

※目標人口について：各種施策により現況の割合44.3%を20年間で55%にすることとし、この割合より想定

③ 区域の規模（割合）について

- ・立地適正化計画の事例から居住誘導区域の市街地に対する設定率と人口密度には、緩やかな相関があるとされています。
- ・居住誘導区域の目標人口密度約18人/ha、設定率は70%程度であり、事例と同様の相関関係が見られます。
- ・このことから、設定した誘導区域の範囲は過大では無いと言えます。

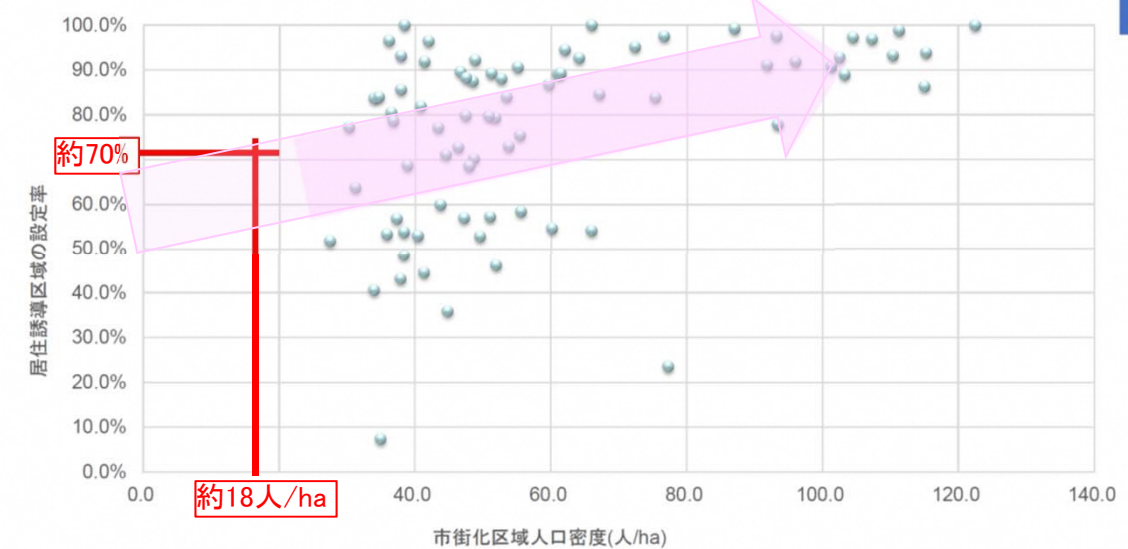
表－区域別面積・人口・人口密度の現況と将来値

	居住誘導区域		用途地域		備考
	現況	将来	現況	将来	
面積(ha)	162	162	230	230	誘導区域／用途地域＝設定率 70.4%
人口(人)	3,620	3,010	4,174	3,280	
密度(人/ha)	21.8	18.1	18.2	14.3	

1.①居住誘導区域の設定方針：

居住誘導区域の設定率と人口密度の関係

- 居住誘導区域の設定率と人口密度には、緩やかな相関が認められるところ。
- 都市近郊の人口密度が高い(100人/ha以上)都市で居住誘導区域の設定率が高い傾向にある一方で、人口密度がやや低い(40人/ha未満)都市でも居住誘導区域の設定率が高くなっている都市もみられる。



※1 対象都市は、市街化区域を有する都市で居住誘導区域を設定している都市

(2018年5月現在で立地適正化計画を策定・公表している77都市)

※2 居住誘導区域の設定率＝居住誘導区域面積／(市街化区域面積－工業専用地域面積)(2018.5)

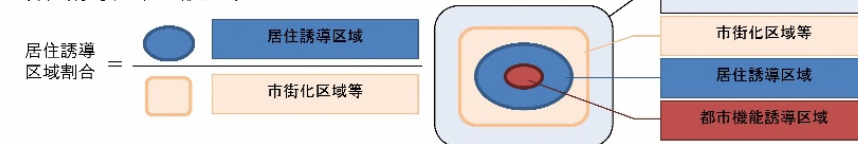
※3 人口密度＝市街化区域内人口／(市街化区域面積－工業専用地域面積) (2016都市計画年報)

16

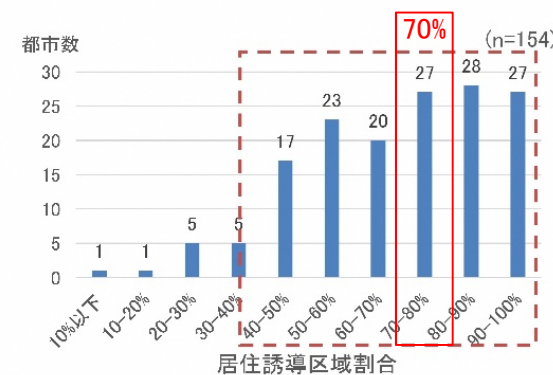
誘導区域の設定状況

- 居住誘導区域の設定率は、40%以上の都市が約9割。逆に、都市機能誘導区域の設定率については、40%以下の都市が約85%。

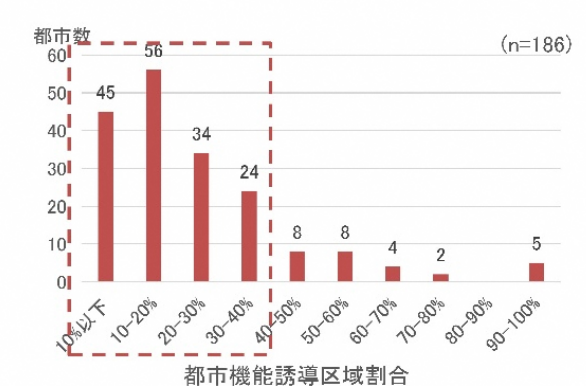
例：居住誘導区域の設定率のイメージ



【居住誘導区域の設定率の分布状況】



【都市機能誘導区域の設定率の分布状況】



2. 第4回検討会での意見とその対応

P4

(1) 居住誘導区域

3) 土砂災害警戒区域の扱いについて

- 第4回検討会意見：イエローゾーンの扱いについて検討が必要
- 意見への対応：前回提示した区域案の変更は行わない
今後、ハード、ソフトの両面から引き続き安全対策を検討し、対策が進まない場合は、適切な時期に区域の見直しを行うこととする。なお、居住のリスクについて周知を図る。

湯沢町ハザードエリアを含めた理由

誘導しないことが基本ですが、旧街道沿いに発展してきた市街地の成り立ちがあり、既に都市基盤が整備され、生活サービス施設の立地する中心市街地で住宅や商業施設が存在しています。また、経済への影響も懸念されることからやむを得ず区域から除外しないこととします。

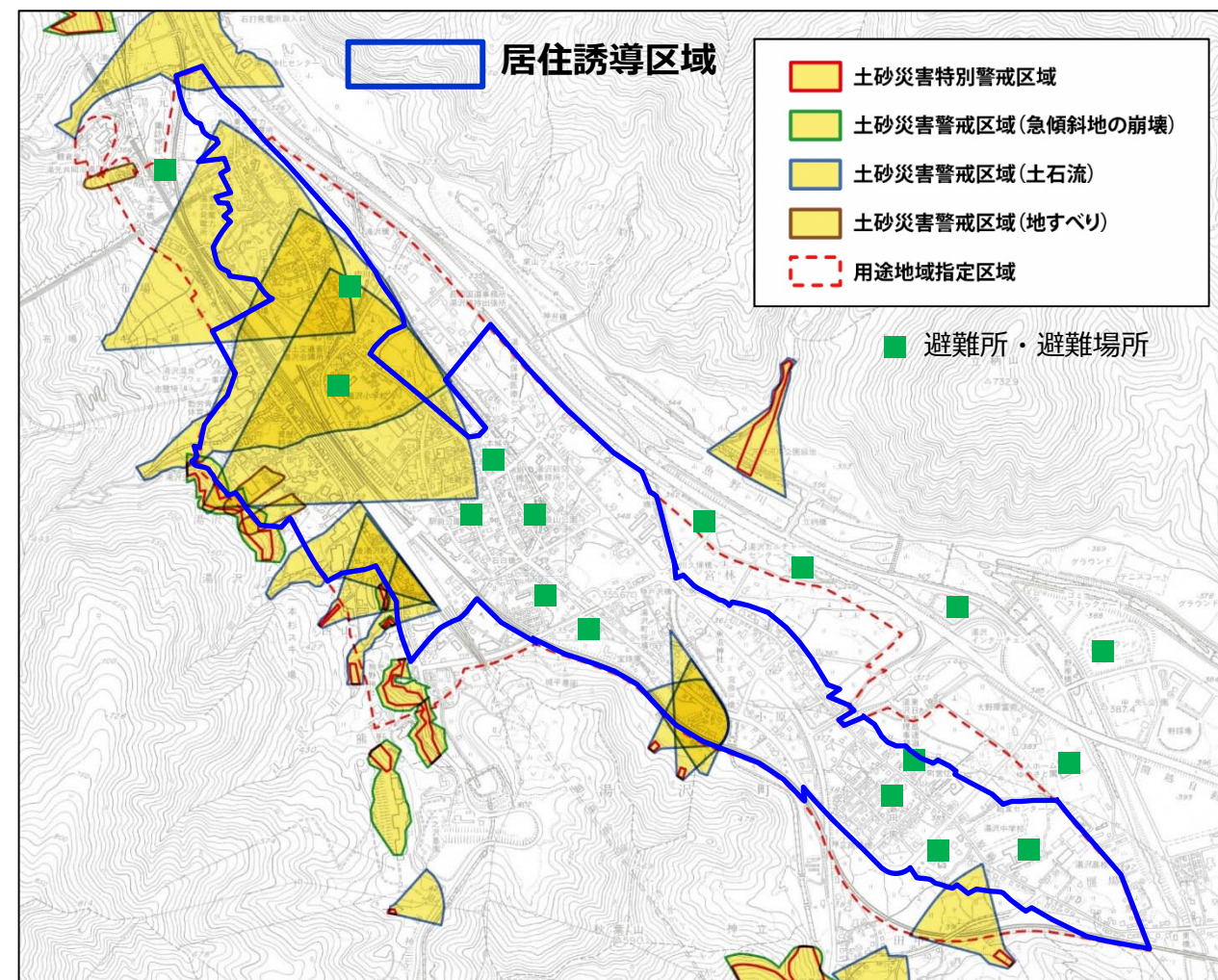
居住誘導区域における安全対策

ハード対策

市街地西側の土石流警戒区域（大布場川、滝ノ沢、大久保沢）のうち滝ノ沢で対策を実施中。今後も対策を継続。

ソフト対策

- ・ 災害リスクがあることを居住者に周知
- ・ 防災ラジオの無償貸与や緊急情報メール等の情報伝達体制の整備
- ・ 避難訓練、避難・連絡体制の強化



- ① 湯沢町地域防災計画
「第9節 土砂災害予防」
 - ・ 土砂災害防止法に基づく、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策を推進
 - ・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進
ア 基礎調査の実施
イ 土砂災害警戒区域における対策
ウ 土砂災害特別警戒区域における対策
（ア）住宅宅地分譲地、社会福祉施設等のための特定開発行為に関する許可
（イ）建築基準法に基づく建築物の構造規制
（ウ）土砂災害時に著しい損壊が生じる建築物に対する移転等の勧告
（エ）勧告等による移転者への融資、資金の確保
- ② 土砂災害の対策事業の要望
 - ・ 新潟県において滝ノ沢の事業を実施中。引き続き対策事業の実施を要望する。
- ③ 住民への情報提供
 - ・ 事前避難を促す。居住者にリスクを周知する。

(参考) 都市計画基本問題小委員会資料

H30.10時点 土砂災害警戒区域を含む計画 →51都市

ヒアリング結果概要②

国土交通省

土砂災害警戒区域(51都市)

H30.10時点

【国としての今後の方針】

- 次回の見直し時にハザードエリアを除外する意向の都市 (6都市/51都市) → 適宜フォローを実施
- 引き続きハザードエリアの取扱について検討していく意向の都市 (45都市/51都市) → 十分なソフト・ハード対策を講じる等の安全性の確保に向け、都市計画運用指針の更なる周知徹底を実施

【ハザードエリアを含めた主な理由】

1) 都市計画運用指針上の、一定の対策を講じて安全性の確保が図られている、あるいは対策を検討しているケース

- ・ 区画整理区域であり、当時安全確認の上、対策済みであること及び現況を踏まえた結果
- ・ 市街地の成り立ち、民家の貼り付き具合に加え、一部大規模堰堤工事が完了予定であることを考慮した結果
- ・ 県、自治体と協力して、ハード・ソフト両面から安全対策を実施しているため
- ・ 「避難勧告等の判断・伝達マニュアル」の整備や避難訓練実施など、土砂災害の防止に向けた対策を行っているため
- ・ 防護壁等ハード対策を実施済みのため
- ・ 法面保護等の施設整備を実施済みであるため
- ・ 区域内の住民個々の連絡先を把握しており、連絡体制を整えているため
- ・ 市街地の現況及び避難所が近くに存在することを考慮
- ・ 崩落対策事業(県)が実施されているため

2) 今後の都市拠点・地区拠点となる重要な区域であったケース

- ・ 都市機能誘導区域となる都市拠点・地区拠点であるため
- ・ 市民のシンボルの観光資源スポットに位置しており、中心市街地活性化計画区域内の重要なエリアであるため
- ・ 区域の大部分が既に都市基盤を整備し、集積している市街地であるため

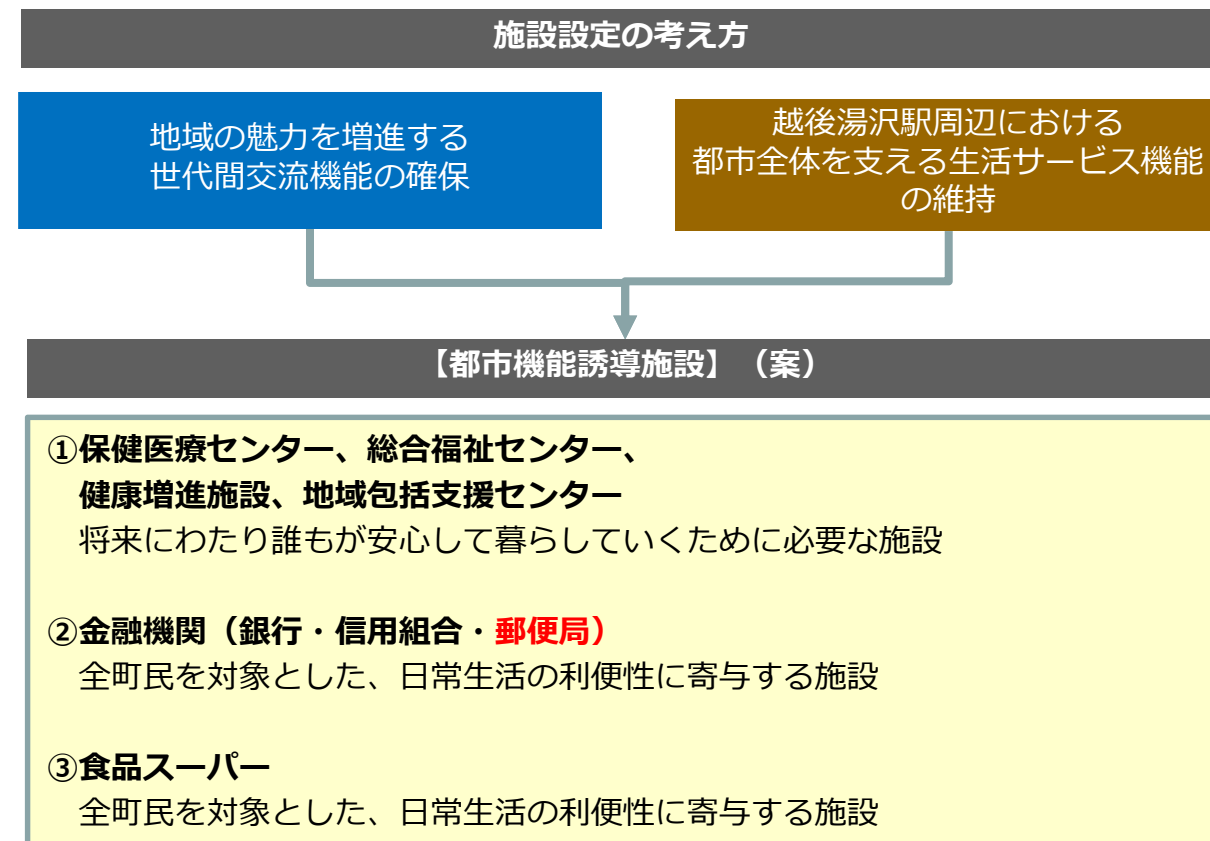
3) 居住誘導区域を設定した直後にハザードエリア指定を受けたケース

- ・ 居住誘導区域を決定後に県の土砂災害警戒区域が誘導区域内に指定された

(2) 誘導施設

- 第4回検討会意見：誘導施設に郵便局を加えることを検討
- 意見への対応：郵便局を追加
町民の生活にとって重要な施設、日常生活の利便性に寄与する施設であることから、対象とする。

前回の審議会の意見を踏まえて再検討した結果、誘導施設は以下の通りとします。



湯沢町内の郵便局

<直営郵便局> 湯沢郵便局※ 三俣郵便局 三国郵便局 土樽郵便局※

<簡易郵便局> 二居簡易郵便局

※都市計画区域内にある郵便局で、休止・廃止時に届け出の対象となる。

(3) 居住誘導区域・都市機能誘導区域における施策

- ・ 前回の審議会の意見、庁内関係部局の意見を踏まえて再検討した結果、誘導施策は以下の通りとします。なお、事業主体については、地域整備部が主体と考えますが、今後、上位計画関連計画等と調整のもと個別に決定します。

①若者・子育て世代の減少に対する取り組み

- ・ 若い世代の流出抑制、移住を促進するため、上越新幹線を利用して首都圏や新潟市等へ通勤する方への支援、住宅・土地取得支援及び賃貸住宅家賃補助を継続します。
- ・ 移住・定住に向けた情報発信や支援体制の強化を図ります。
- ・ 公園整備による安全・安心な子育て環境の充実に図ります。
- ・ 子ども医療費の自己負担無料化を継続します。
- ・ 結婚の希望実現を支援します。
- ・ 希望する出産・子育て環境の整備を図ります。

②賑わい・活力の低下に対する取り組み

- ・ 移住・定住の受け皿及び地域活性化につなげるために創設した空き家バンク制度により、空き家の利活用を推進します。
- ・ 旧学校施設等へ首都圏企業のサテライトオフィスを誘致することや、後継者不在に悩む事業所と意欲ある方とのマッチング等、事業承継のための施策を検討します。
- ・ 湯沢町インキュベーションセンターと連携し、町内で起業する事業者への支援を継続します。
- ・ 災害に強い安心・安全なまちづくりに向けて、防災施設の整備や地域防災体制の強化、意識啓発等に取り組みます。
- ・ 主水公園の整備を促進し、子育てニーズと高齢者の健康増進に対応した世代間交流の拠点を形成します。また、公園等を利用したイベント等による交流を促進します。

③交通弱者の増加に対する取り組み

- ・ 都市機能が集約されたエリアにおける歩いて楽しいまちづくりに向け、歩きたくなる空間（道路・公園）の整備を行います。
- ・ 越後湯沢駅の駅前広場整備による乗り換え環境のシームレス化を図ります。
- ・ 高齢者の円滑な移動を支援するために、福祉バスの運行及び路線バスの運賃助成を継続し、必要に応じて見直しも行います。
- ・ 自力でバスに乗車できない人の移動手段を検討します。

④公共施設の更新・統合・廃止等

- ・ 「湯沢町公共施設等総合管理計画」との整合を図り、公共施設の更新・統合・廃止を推進します。余剰施設については、民間活用のため、公的不動産の提供について検討を図ります。

⑤都市機能の誘導に関する施策

- ・ 事業者等による誘導施設（医療施設・交流施設・商業施設）の立地を促進するために、環境整備等の支援施策を行い、区域内の活性化を図ります。

⑥都市計画等の関連制度活用

- ・ 土地利用コントロールを適切なものとするため、都市計画制度の適正な運用を図り、無秩序な市街地の拡散を抑制します。
- ・ また、都市機能誘導施設の立地を誘導するため必要に応じて用途地域の見直しや地区計画制度の活用等を検討し、まちづくりの推進を図ります。

(1) 目標値の検討

課題解決のための必要な施策・誘導方針（ストーリー）に位置付けた取り組みの進行管理及び評価を行います。

施策の達成状況、及び施策の達成により期待される効果を把握するため、目標値を設定します。

【都市が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出】

若者・子育て世代の減少
⇒ 20歳代、30歳代の若者・子育て世代の流出が課題。

中心市街地における賑わい・活力の低下
⇒ 空き家・空き店舗の増加によるまちの賑わい・活力の低下が課題。

交通弱者の増加
⇒ 高齢化率の増加に対応するため、公共交通を利用し、歩いて暮らせるまちづくりが課題。

【まちづくりの方針(ターゲット)の検討】

若者から高齢者まで快適に暮らせる世代間交流のまち

- ◆ 世代間交流に関心のある若者に選ばれる、快適な居住環境を提供する。
- ◆ 多様な人々が集い、交流する場所・機会を創出し、まちの賑わい・活力を向上する。
- ◆ 健康な高齢者の外出機会と、自由に移動できる手段を確保する。

【課題解決のための施策】

施策①：若者・子育て世代の減少に対する取り組み

- 住宅・土地取得支援及び賃貸住宅家賃補助
- 移住情報発信、地元とのマッチング支援
- 公園再整備による安全・安心な子育て環境の充実

施策②：賑わい・活力の低下に対する取り組み

- 空き家バンク制度による利活用推進
- 起業や別分野の事業を始める方に対する補助
- 公園などを利用したイベント開催による交流促進

施策③：交通弱者の増加に対する取り組み

- 駅前広場整備による乗り換え環境のシームレス化
- 福祉バス・路線バスによる高齢者の移動支援
- 都市機能が集約されたエリアにおける歩きたくなる空間（道路・公園）の整備

目標

○居住誘導区域内の0～39歳人口

○居住誘導区域内の空き家・空き店舗の利活用

○公共交通（JR、路線バス、福祉バス）の利用者数

○居住誘導区域内の人口密度

効果

町の出生率の増加

起業数の増加

居住地域内の空き家の減少

公共交通網の維持

施策①②③：生活利便性向上

目標－1 居住誘導区域内の人口密度

現在の生活サービス機能を維持していくため、若者・子育て世代をはじめとする居住の誘導により、居住誘導区域内の人口密度の減少抑制を図ります。

現況値(2015年(H27年))	2040年(令和22年)
21.8 人/ha	18.1人/ha

(資料) 平成27年国勢調査

施策①：若者・子育て世代の減少に対する取り組み

目標－2 居住誘導区域内の0～39歳人口

人口減少・高齢化率の増加に対応するため、若者・子育て世代の定住促進や、子育て環境の充実により、子どもから子育て世代の減少抑制を図ります。。

現況値(2015年(H27年))	2040年(令和22年)
1,159人	1,000人

(資料) 平成27年国勢調査

施策②：賑わい・活力の低下に対する取り組み

目標－3 空き家・空き店舗件数

中心市街地の賑わい・活力の低下を抑制するため、空き家バンク制度やイベント等の交流促進により、居住誘導区域内の空き家・空き店舗の活用を促進し、空き家・空き店舗の改善を図ります。

現況値(2017年(H29年))	2040年(令和22年)
66件	60件

(資料) 平成29年空き家調査

施策③：交通弱者の増加に対する取り組み

目標－4 公共交通（JR、路線バス、福祉バス）の利用者数

高齢者等が自由に移動できる手段を最低限確保するため、乗り換え環境のシームレス化やバスによる移動支援策、歩行空間の整備により、公共交通利用者の増加を図ります。

現況値(2018年(H30年))	2040年(令和22年)
2,373,553人	2,500,000人

(資料) JR東日本HP、バス事業者提供資料、湯沢町資料

(1) 施策の達成状況に関する評価方法の検討

- ・都市計画運用指針では、「概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。」としています。
- ・湯沢町においては、計画期間20年の中間、概ね10年後に計画に記載された施策の実施状況や目標の達成状況について、関連計画や関連施策と連携を図りながら調査及び評価を実施し、必要に応じて本計画の見直しを行います。また、関連計画の見直しを関係部局と調整を図ります。
- ・その際は、湯沢町都市計画審議会に結果を諮る他、評価の結果を広く町民に周知します。
- ・各施策については、PDCAサイクルの考え方に基づき、時代の潮流や様々な状況変化に対応しながら、長期的な計画の運用・管理を行います。

