

湯沢町立地適正化計画【概要版】

（草案）

本計画書（草案）は、国の指導のもと検討中の内容が含まれます。

内容は今後変更となる可能性があります。

目次

- | | |
|-------------|----------------------|
| 1 立地適正化計画とは | 6 誘導区域の考え方 |
| 2 背景・目的 | 7 都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定 |
| 3 まちづくりの課題 | 8 誘導施設 |
| 4 まちづくり方針 | 9 誘導施策 |
| 5 誘導方針 | 10 届出・勧告制度 |
| | 11 計画の評価・見直しの方針 |

1 立地適正化計画とは

○立地適正化計画に定める内容は次のとおりです。

【定める主な事項】

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

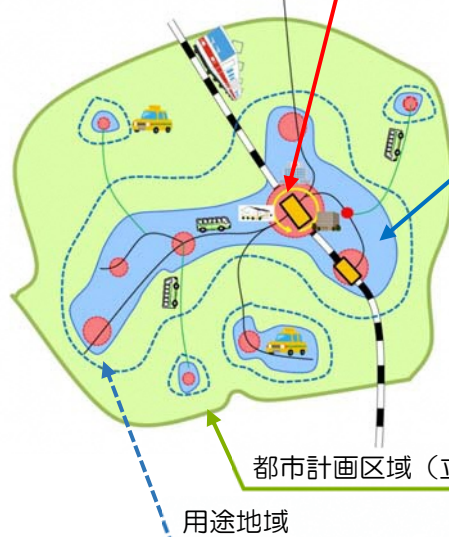
都市機能誘導区域

（定める内容）

- ・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



【計画を定める区域】



居住誘導区域



（定める内容）

- ・居住を誘導する区域
- ・居住を誘導する市町村の施策

都市計画区域（立地適正化計画の対象区域）

用途地域

2 背景・目的

○全国的な人口減少が見込まれる中、生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積する都市のコンパクト化が必要となっており、平成 26 年にコンパクトなまちづくりを支援する「立地適正化計画制度」が創設されました。

○湯沢町のまちづくりに関する主な計画の策定状況は、平成 23 年度に「湯沢町総合計画」、平成 27 年度に「湯沢町人口ビジョン・総合戦略」が策定され、人口減少社会に対応したコンパクトなまちづくりに取り組んでいます。

○本計画は、町の中心部における住みやすさの向上を図る、コンパクトなまちづくりの施策を展開する計画として定めます。

○対象区域：都市計画区域

○目標年次：2040 年（20 年後）

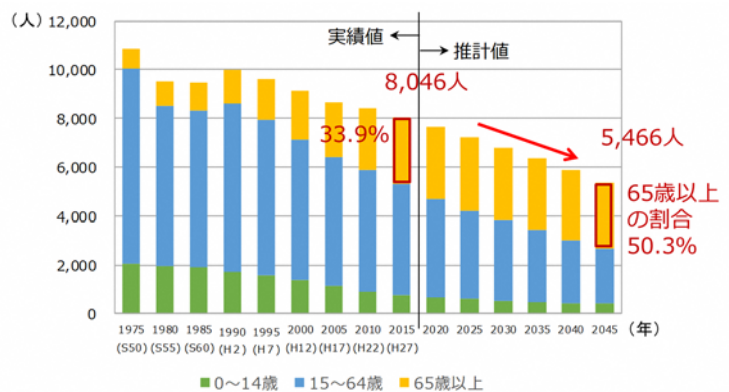
3 まちづくりの課題

○湯沢町のまちづくりにおける現況と課題を次のように整理します。

現 況

人口

- ・20～30 歳代の町外流出と出生率の低下により、人口が減少しています。
- ・50～60 歳代は転入超過傾向にあります。
- ・今後はさらなる少子高齢化が進み、将来的に高齢化率が 50%を越える見込みです。



空き家

- ・町の中心市街地である越後湯沢駅周辺は空き家・空き店舗の増加に伴う地域の魅力低下や治安の悪化の懸念があります。

課 題

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

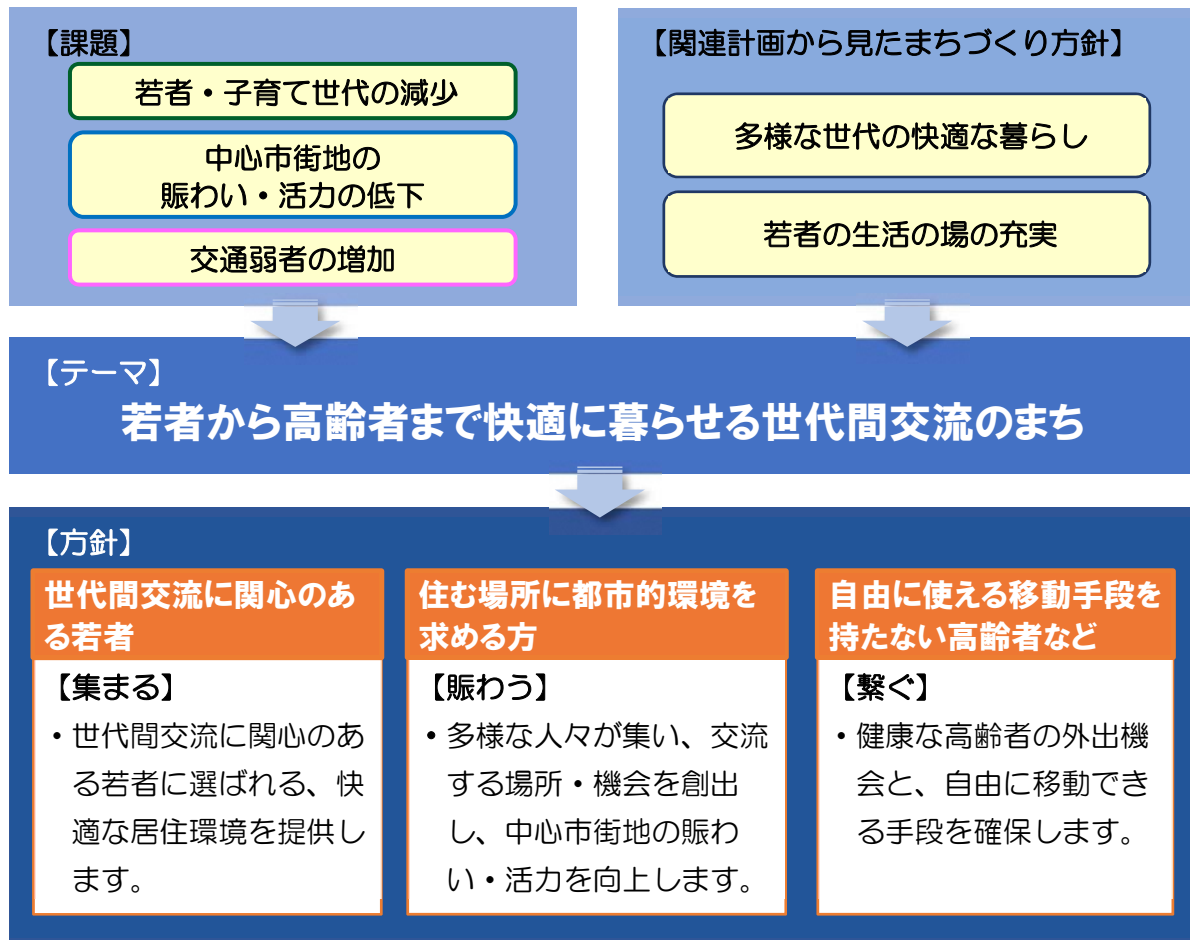
⇒ 空き家・空き店舗の増加によるまちの賑わいや活力の低下が課題。

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。

4 まちづくり方針

○本計画で取り組むべき3つの課題及び総合計画の理念を踏まえ、まちづくりの方針は、「若者から高齢者まで快適に暮らせる世代間交流のまち」をテーマに「集まる」「賑わう」「繋ぐ」取り組みを進めます。



5 誘導方針

(1) 都市機能の分布状況を踏まえた誘導方針

湯沢地域及び神立地域は用途地域指定区域内に各種サービス施設が集積しています。

今後、持続可能な都市構造を維持していくため、既に集約された都市機能と交通ネットワークを維持し、これらを最大限に活かしたまちづくりを展開していくものとします。

○湯沢地域、神立地域の各種サービス施設の集積、立地が進められてきた用途地域指定区域内は、今後も既存都市機能（施設）の転出・流出を防止することに努めます。

○立地適正化計画制度を活用したまちづくりを展開します。

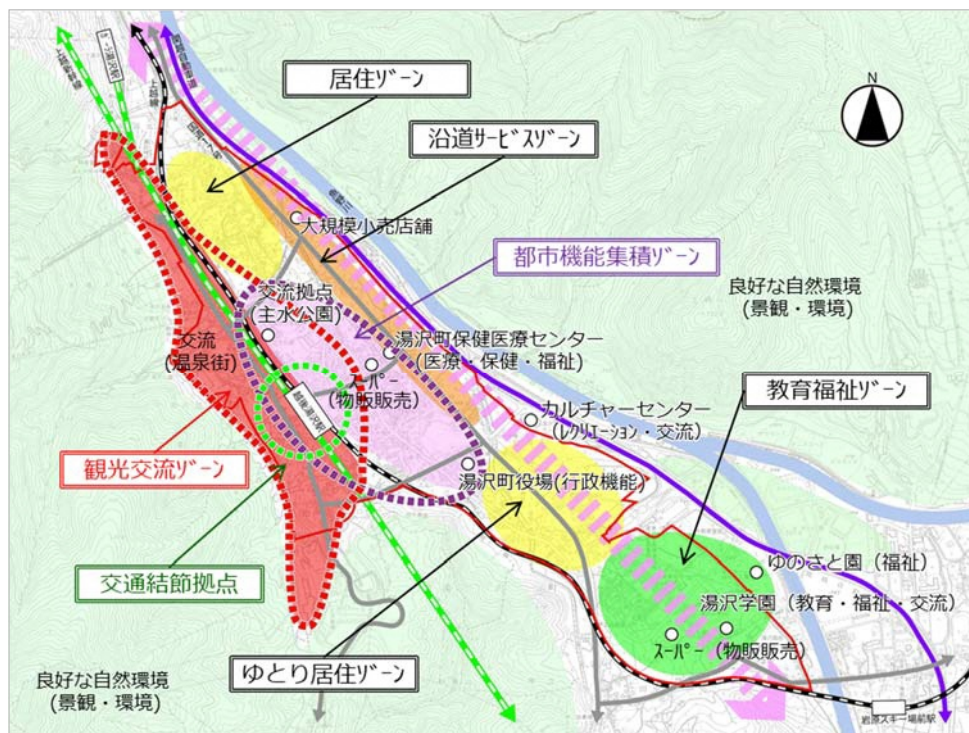
○用途地域指定区域に含まれない地域拠点では、今後、日常生活に最低限必要な商業・金融機能の確保を検討します。

○「小さな拠点」形成（内閣府）など様々な施策によりまちづくりを展開します。

（２）市街地の誘導方針

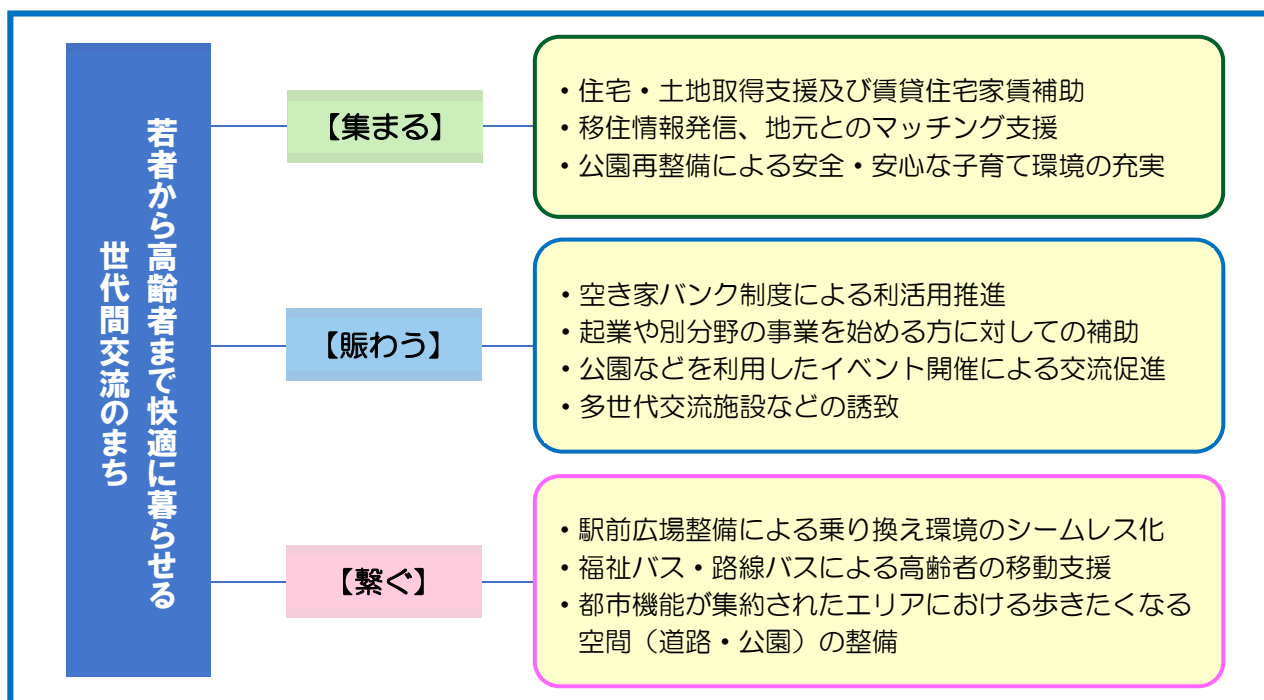
越後湯沢駅を中心に既にコンパクトに都市機能が集約された本町の特性を活かし、災害に対するハード・ソフト施策を組合せた安全対策を前提に、越後湯沢駅周辺への都市機能の誘導と共に、質の高いコンパクトなまちを目指します。

- 越後湯沢駅周辺に今後とも都市機能の集積を進めます。また、神立地域の「湯沢学園」周辺（教育福祉ゾーン）を教育・福祉・交流の拠点として、集積した機能の維持に努めます。
- 越後湯沢駅については、交通結節拠点として機能の強化に努めます。



（３）都市の抱える課題解決のための施策・誘導方針

まちづくりの方針（ターゲット）である「若者から高齢者まで快適に暮らせる世代間交流のまち」の実現に向け、以下に誘導方針（ストーリー）を示します。



6 誘導区域の考え方

居住誘導区域

【基本的な考え方】

○用途地域指定区域内

⇒本町は、地形的制約により徒歩や路線バスでアクセスできる範囲にコンパクトな市街地が既に形成されています。

⇒既成市街地を含む用途地域指定区域内の多くの人々が居住する範囲において、持続可能な都市を形成するため人口密度の維持を目指します。

○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

○災害の発生の恐れがある区域、まとまった空地や農地が存在する区域は将来の見通しを勘案

【設定する区域】

○公共交通の利便性の高い区域

○生活利便施設が集積する区域

○街路や下水道など基盤が整備された区域

○既存用途地域の人口密度が維持される区域

【居住誘導区域に含まない区域】

○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）

○将来宅地化の見込みのない2ha 以上の大規模な未利用地

○下水道などの新たな整備が必要な区域

○土砂災害特別警戒区域

○土砂災害警戒区域は居住を誘導しないことが基本ですが、土砂災害警戒区域内には旧街道沿いに発展してきた中心市街地が存在し、多くの人で賑わう越後湯沢駅周辺が含まれており、今後もハード、ソフトの両面から安全性を確保しながら居住する場所とし、区域から除外しないこととします。

都市機能誘導区域

【基本的な考え方】

○居住誘導区域内である程度の都市機能が充実している範囲かつ、徒歩等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

○公共交通によるアクセスの利便性が高い、都市の拠点となるべき区域

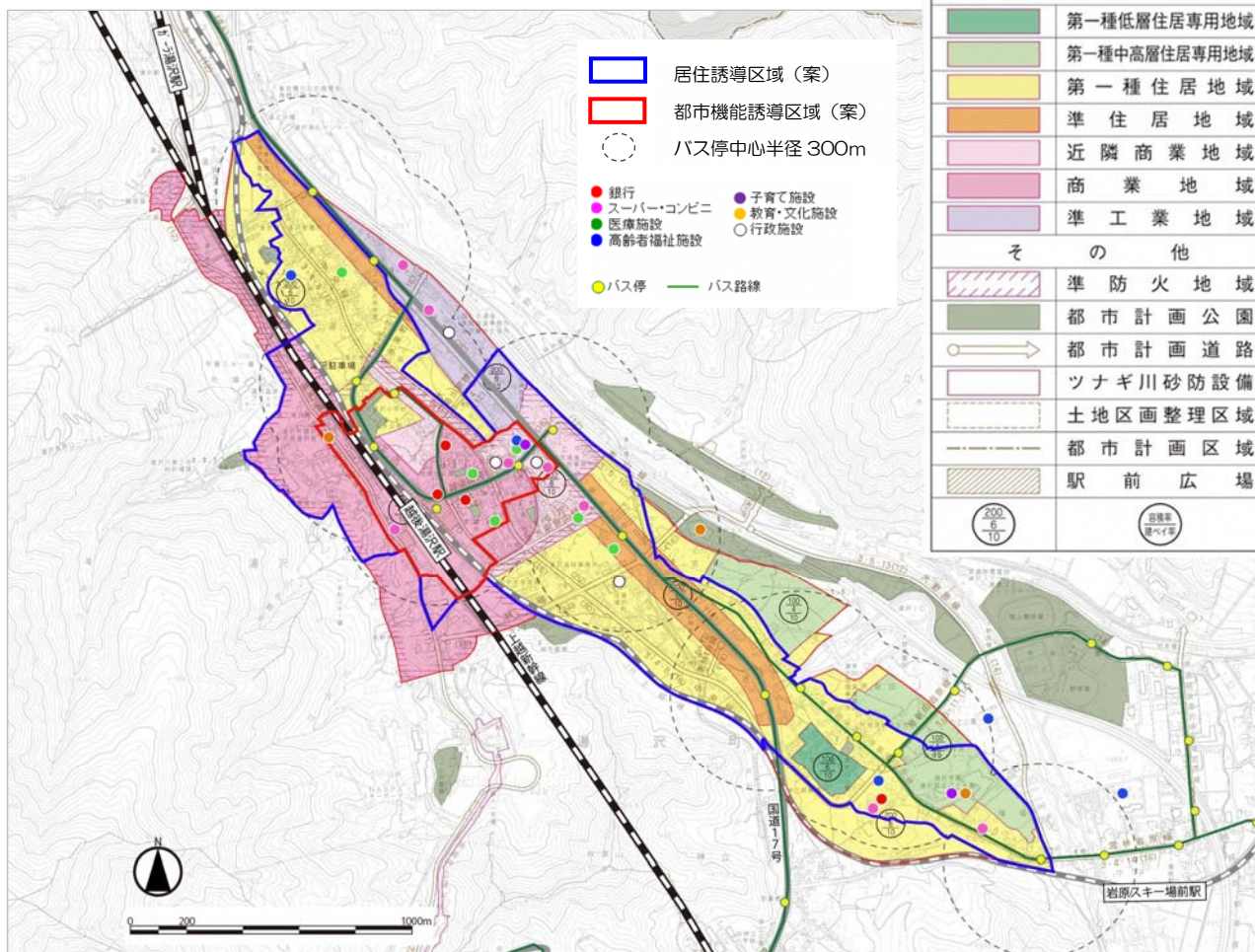
【設定する区域】

○越後湯沢駅東側の行政・医療・福祉・金融等の主要な生活サービス機能が集約されている区域

○本町の玄関口である越後湯沢駅を中心に、車に頼らず移動できる範囲

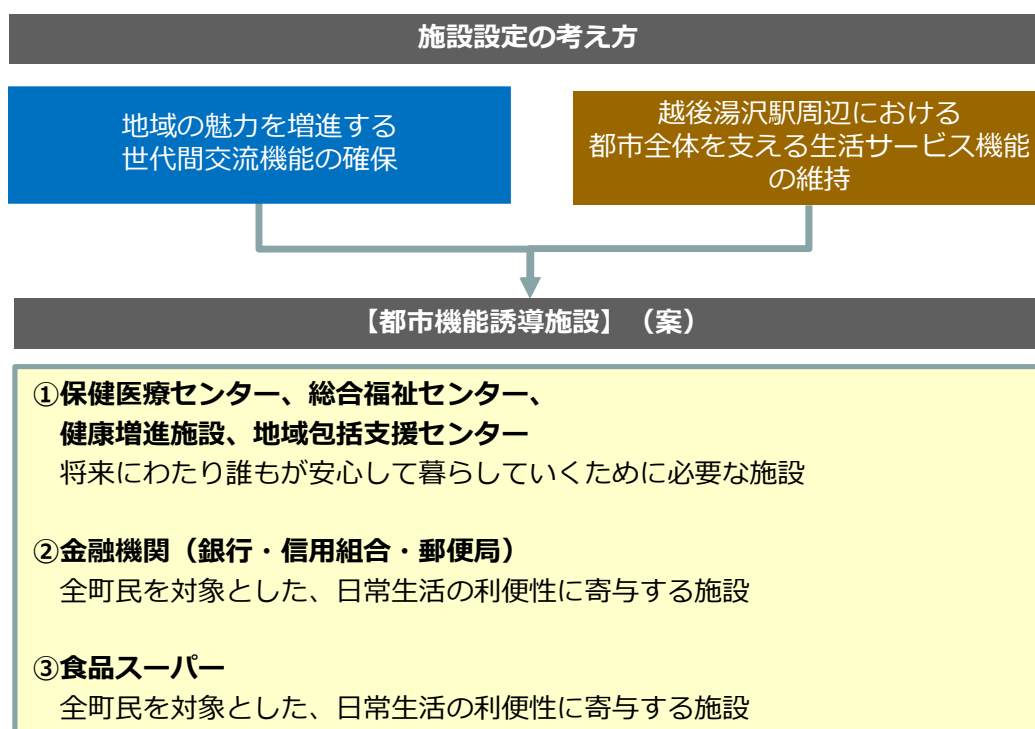
○国道 17 号と越後湯沢駅を繋ぐ通りを含む区域

7 居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定



8 誘導施設

〇町全体の福祉や利便性の向上を図るため、今後の人口減少下においても都市機能誘導区域内に維持・確保する誘導施設を設定し、維持・確保するための施策に取り組みます。



9 誘導施策

○課題解決のため、誘導方針で設定した3つのストーリーに基づき、以下に示す居住誘導区域における居住の誘導及び都市機能誘導区域における施設の立地誘導施策を推進します。

若者・子育て世代の減少に対する取り組み	
○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	
○移住・定住に向けた情報発信や支援体制強化	
○公園整備による安全・安心な子育て環境の充実	○子ども医療費の自己負担無料化
○結婚の希望実現支援	○希望する出産・子育て環境の整備
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空き家の利活用推進	
○旧学校施設等へ首都圏企業のサテライトオフィス誘致	
○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検討	
○湯沢町インキュベーションセンターと連携した起業支援	
○防災施設の整備や地域防災体制の強化、意識啓発等	
○主水公園の整備促進による世代間交流の拠点形成	○イベント等による交流促進
交通弱者の増加に対する取り組み	
○歩きたくなる空間（道路・公園）整備の推進	○越後湯沢駅の乗り換え環境のシームレス化
○福祉バスの運行及び路線バスの運賃助成、必要に応じた見直し検討	
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」に基づく公共施設の更新・統合・廃止の推進	
○公的不動産の提供検討	
都市機能の誘導に関する施策	
○事業者等による誘導施設の立地を促進するための環境整備等の支援施策の検討	
都市計画等の関連制度活用	
○都市計画制度の適正な運用による無秩序な市街地の拡散抑制	
○都市機能誘導施設の立地を誘導するための用途地域の見直しや地区計画制度の活用検討	

10 届出・勧告制度

○居住誘導区域や都市機能誘導区域の区域外での一部開発・建築行為について届出義務が発生します。

○届出により、誘導施設や居住の誘導等に支障が生じる場合は、町長が開発者に勧告を行う場合があります。

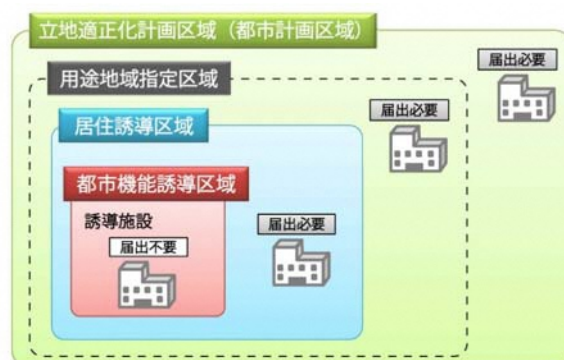


図. 届出の対象となる行為（国土交通省資料を基に作成）

(1) 居住誘導区域外での開発・建築の届出

①開発行為	②建築行為
・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為。 ・1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの。	・3戸以上の住宅を新築する場合。 ・建築物を改築し、または新築の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合。

(2) 都市機能誘導区域外での開発・建築の届出

①開発行為	②建築行為
・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合。 ・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合。 ・建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合。

(3) 都市機能誘導区域内での誘導施設の休止・廃止の際の届出

都市機能誘導区域内においては、誘導施設が区域内からの撤退や改築などで長期の休止をするような状況を把握するため、誘導施設に該当する施設の休廃止を行う前に届出が必要となります。

11 計画の評価・見直しの方針

○計画の達成状況を判断するため、「まちづくりの課題」の解決が進んでいることが確認できるよう、目標指標と効果指標を設定しました。

【目標指標】

指標	現況値	2040年目標値
居住誘導区域内の人口密度	22.1 人/ha	18.1 人/ha
居住誘導区域内の0～39歳人口	1,159 人	1,000 人
空き家・空き店舗件数	66 件	60 件
公共交通（JR、路線バス、福祉バス）の利用者数	2,373,553 人/年	2,500,000 人/年

【効果指標】

指標	現況値	2040年目標値
町の出生率の増加	1.46	2.03
起業数の増加	未確定	増加
居住誘導区域内の空き家の減少	未確定	減少
公共交通網の維持（JR、路線バス、福祉バスの運行本数）	鉄道：34 本/日 路線バス：25 本/日 福祉バス：4 方面/週	現状維持

○本計画は、概ね20年後を見据えた長期的な計画です。今後、社会情勢の変化、上位計画・関連計画の変更、本計画で設定した指標の達成状況等により、計画の見直しが必要となります。

○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。