

第5章 誘導区域

1. 居住誘導区域

居住誘導区域は、都市再生特別措置法で「立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるもの」と規定されています。

また、都市計画運用指針では、「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域」とされています。

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域の考え方を以降に示します。

望ましい区域像（「立地適正化計画作成の手引き」より）

- 都市機能誘導区域となるべき都市拠点の市街地中心部に徒歩、自転車、路線バス等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- 公共交通軸に存する駅、バス停を徒歩、自転車で利用できる区域から構成される区域

居住誘導区域の考え方

- 用途地域が指定された区域の中で居住誘導区域を設定します。
 - ・本町では、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。
 - ・既存市街地は、町内でも多くの人が居住する範囲において今後も持続可能な都市を形成するため、居住誘導区域内の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に設定します。
- 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します。
- 災害の発生の恐れがある区域、まとまった空地、農地が存在する区域は安全対策や将来の見通しを勘案して設定します。

路線バスの停留所が徒歩圏にある
区域（徒歩圏＝300m）

町内でも多くの人が居住する
人口密度が比較的高い区域

①路線バスの停留所が徒歩圏にある

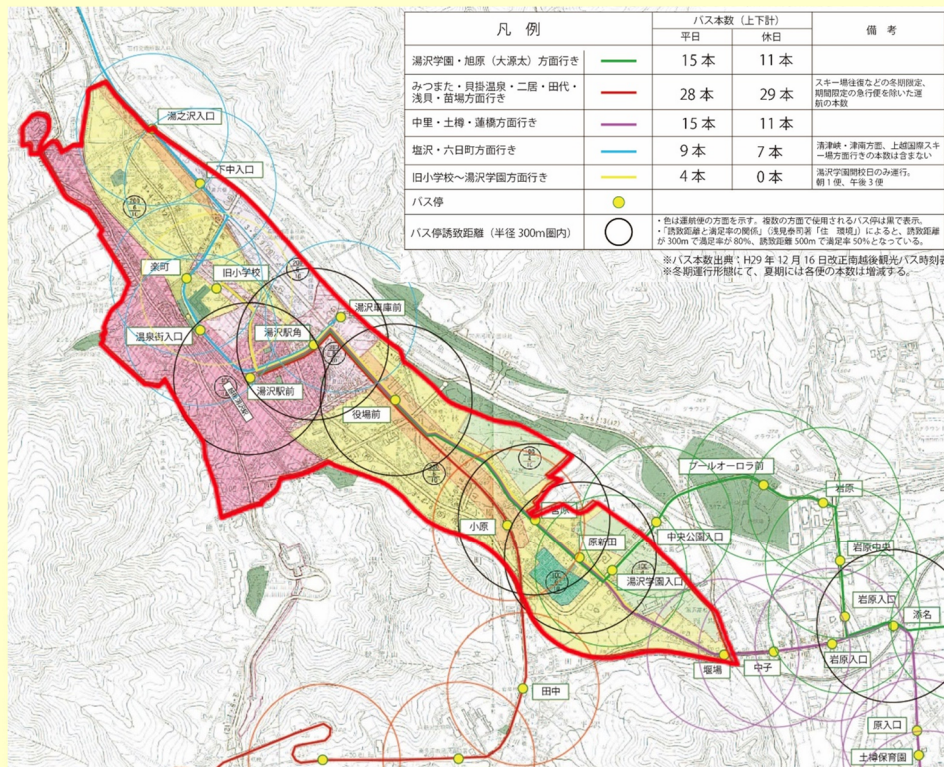


図 バス停300m圏域図

②町内でも多くの人が居住するエリアとなっている

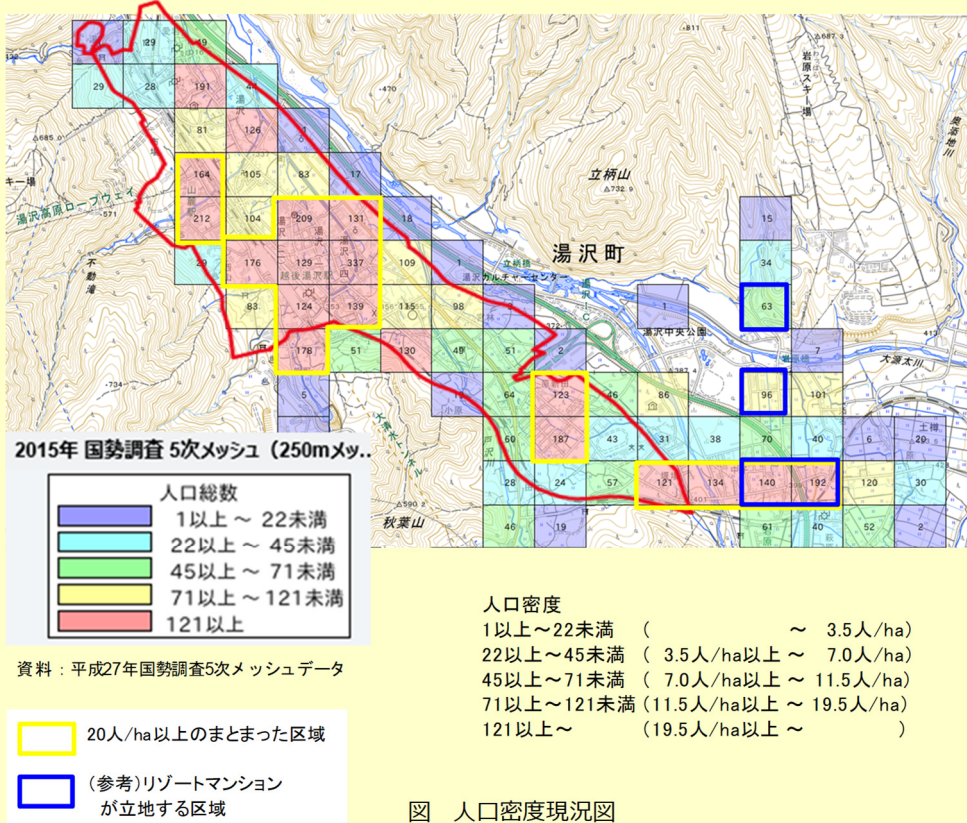


図 人口密度現況図

(2) 居住誘導区域

1) 誘導区域の設定

○徒歩や路線バスで主な都市機能にアクセス可能な生活利便性の高い区域に設定します。

①人口密度維持・生活利便性

- ・公共交通の利便性の高い区域
バス停を中心に半径 300mの範囲を基本に設定します。
- ・生活利便施設が集積する区域
湯沢学園及びこども園周辺は、教育・子育て機能が既に集約された重要な拠点であるため、居住誘導区域に含めます。
- ・人口密度を維持する区域
現在の越後湯沢駅周辺の人口密度は約 23 人/ha であり、将来は約 17 人/ha となることが想定されます。このため、現状の人口密度の維持が可能な区域を設定します。
- ・街路や下水道などの基盤が整備された区域を基本に設定します。

②工業系用途地域

- 工場、事業用地で日常生活サービスに寄与しない施設用地（準工業地域）は居住誘導区域に含めません。

③大規模な未利用地・下水道未整備区域

- 将来宅地化の見込みのない2ha 以上の大規模な未利用地は居住誘導区域に含めません。
- また、下水道などの新たな整備が必要な区域は居住誘導区域に含めません。

④自然災害のリスク

- 土砂災害特別警戒区域は都市計画運用指針において「居住誘導区域に原則として含まないこととする」区域としていることから、居住誘導区域に含めません。
- 浸水想定区域は用途地域指定区域内にありません。
- 旧街道沿いに発展してきた中心市街地に土砂災害警戒区域があります。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、人口や都市機能が集積し、また、今後、子育てや地域活動の交流拠点としての活用が検討されている、旧湯沢小学校と主水公園が立地しているため、これらの施設の有効活用を図るため居住誘導区域に含めます。
- なお、災害リスクに対しては、ハード・ソフトの両面から町民の命を守る対策を講じることを前提に居住誘導区域に含めます。

①生活利便性が高い区域

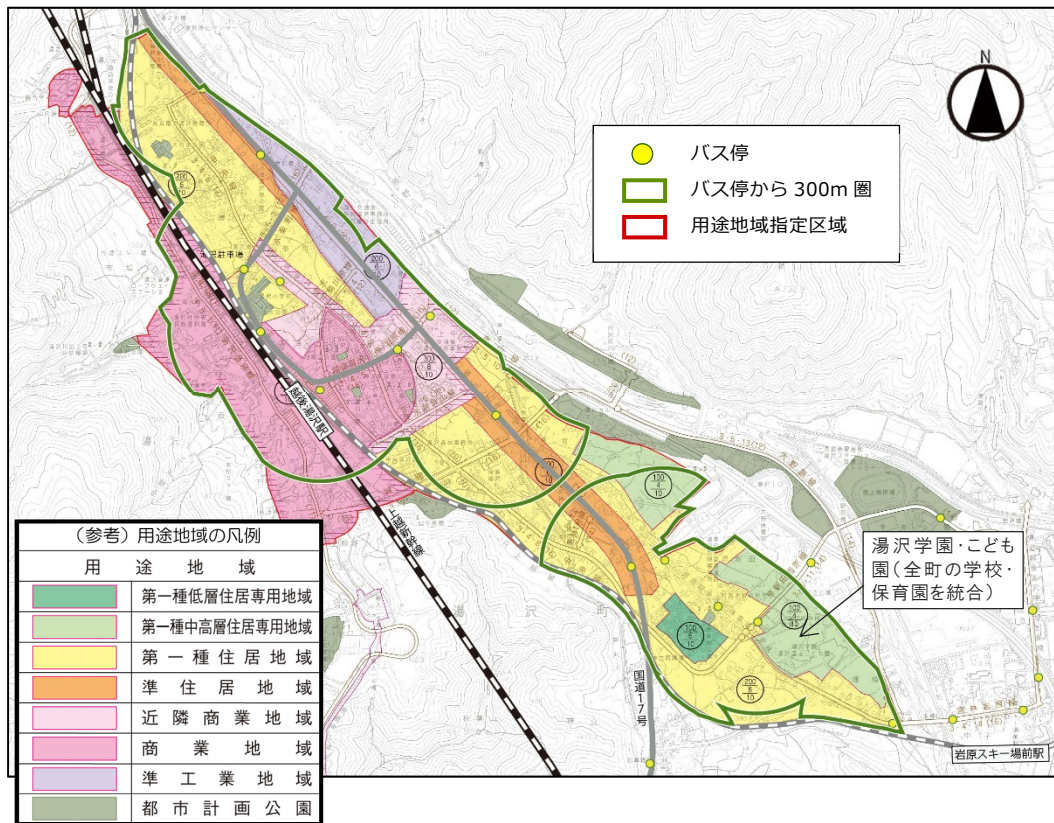


図. 用途地域指定区域内のバス停から 300m の区域

②工業系用途地域

準工業地域に指定されている区域は居住誘導区域から除外します。

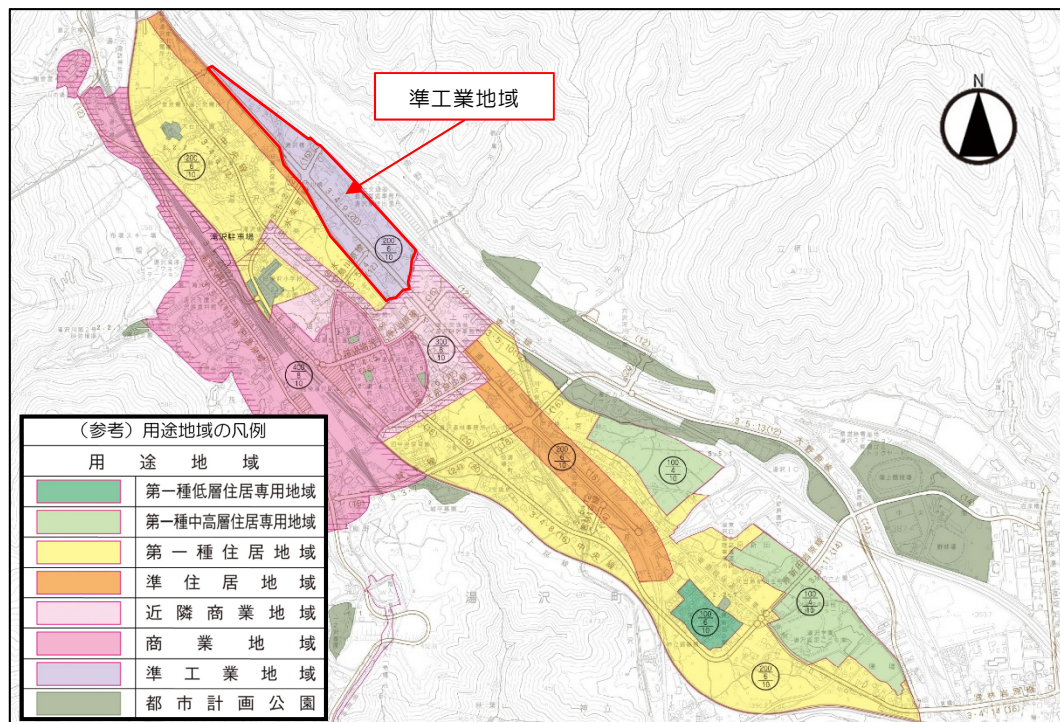


図. 用途地域指定区域

③大規模な未利用地・下水道未整備区域

大規模な未利用地と下水道の整備状況を以下に示します。

大規模な未利用地と、未利用地内の下水道未整備区域は居住誘導区域から除外します。

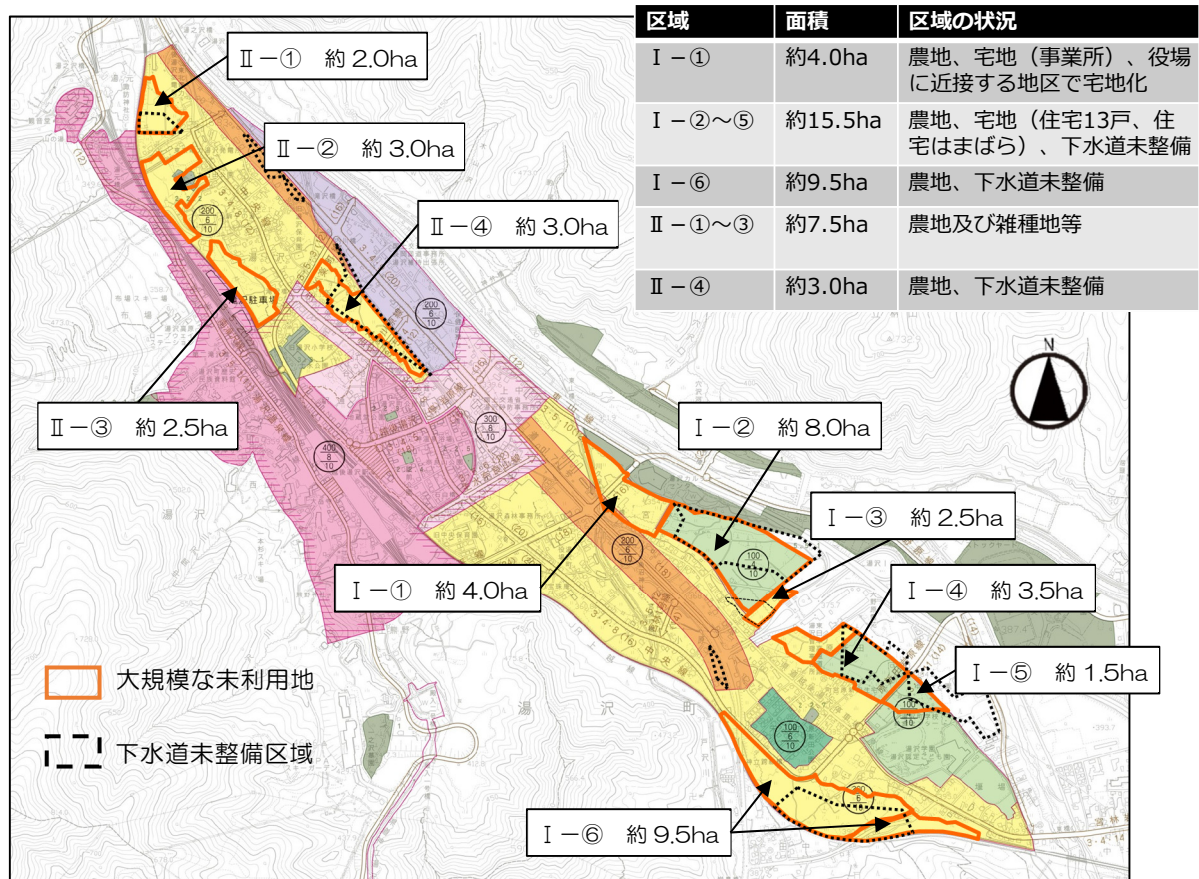


図. 大規模な未利用地・下水道未整備区域

④自然災害のリスク

表. 市街地の災害リスク

都市計画運用指針における「居住誘導区域に原則として含まないこととする」区域		市街地の状況
土砂災害特別警戒区域		市街地縁辺部で指定あり
都市計画運用指針における「災害リスクや対策等を総合的に勘案し判断する」区域		市街地の状況
浸水想定区域		指定なし
土砂災害警戒区域	土石流、地すべり	市街地の広範で指定あり
	急傾斜地の崩壊	市街地縁辺部で指定あり

【土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）】

居住誘導区域に含まないものとします。

【浸水想定区域】

用途地域指定区域内に魚野川による浸水想定区域はありません。

【土砂災害警戒区域（イエローゾーン）】

土砂災害警戒区域は旧街道沿いに発展してきた市街地に位置しており、生活サービス施設や都市基盤が整備された中心市街地が含まれます。同時に、多くの人で賑わう越後湯沢駅周辺の温泉街も含まれ、移転等の施策を実施する場合は対象戸数が多く、経済への影響も懸念されます。

また、区域内に旧湯沢小学校と主水公園が立地していますが、中心市街地の賑わい向上や若者にとって魅力的なまちづくりを行う上で、一体的な有効活用を図ることが重要です。このため、これらの施設の有効活用を図るには、居住誘導区域から除外することは望ましくありません。

そこで、命を守るためのソフト対策を推進し、安全・安心に暮らせる居住環境を形成して行きます。

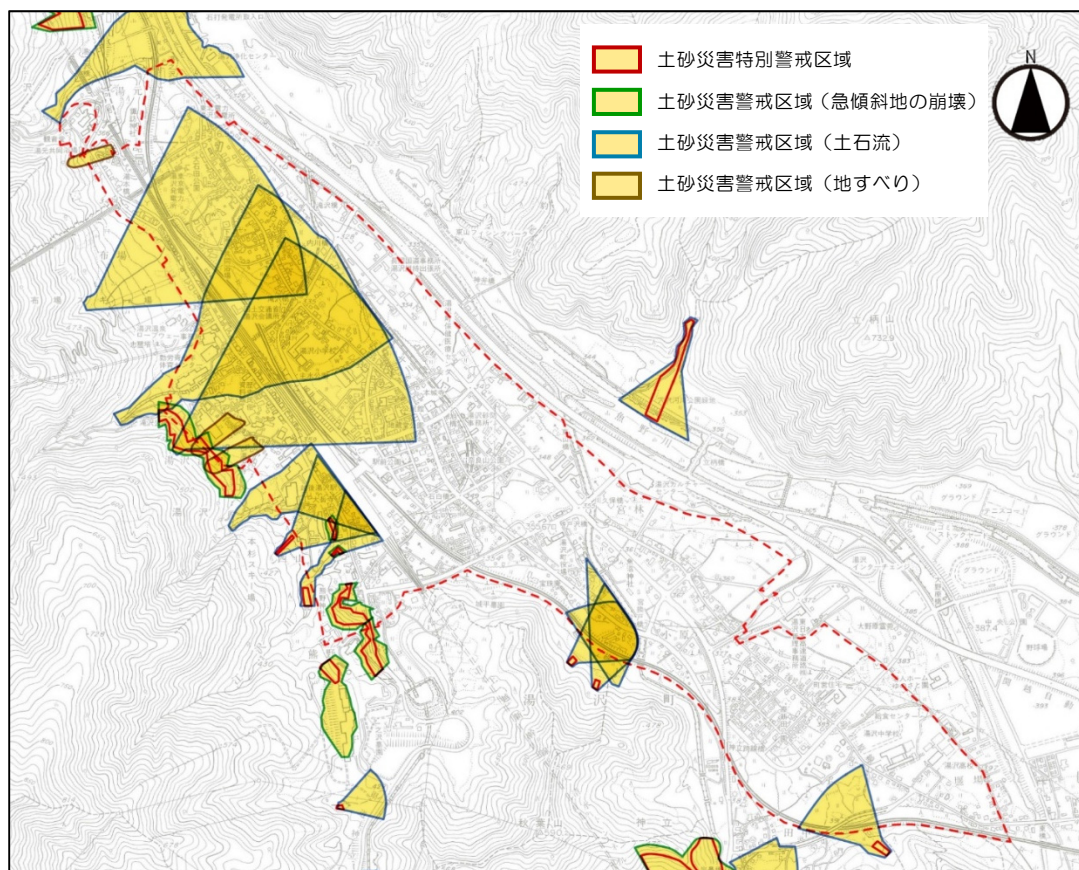


図. 土砂災害ハザードマップ

【災害への安全対策について】

ハード、ソフトの両面から今後も継続して以下の安全対策を検討し、被害の最小化、人命の確保を図るものとします。なお、対策が進まない場合は、適切な時期に区域の見直しを行います。

a) 災害対策

【ハード対策】

市街地西側の土石流警戒区域（滝ノ沢）について新潟県が対策事業を実施中です。今後も対策を推進します。

【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
- ・災害の予兆を監視し、迅速な避難行動を実施

b) 防災計画での取り組み

【湯沢町地域防災計画 風水害・雪害対策編】「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

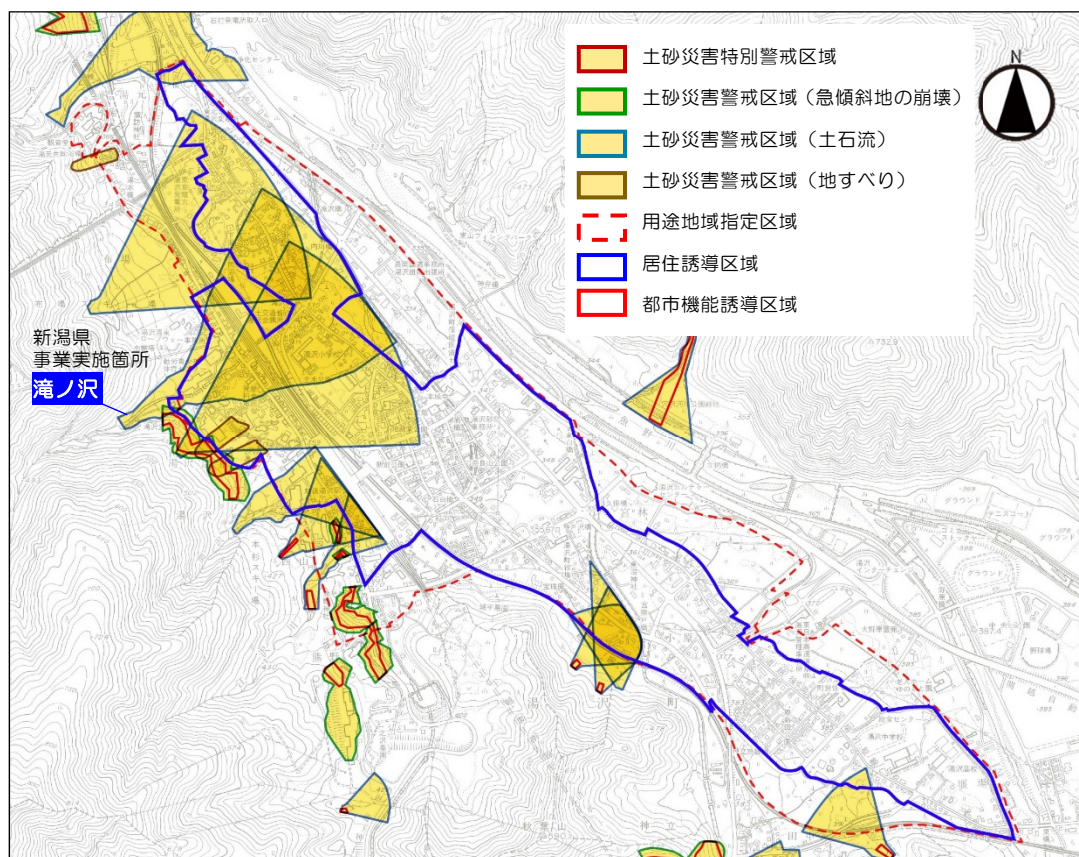


図. 居住誘導区域とハザードエリアの関係

2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域を以下のとおり設定します。

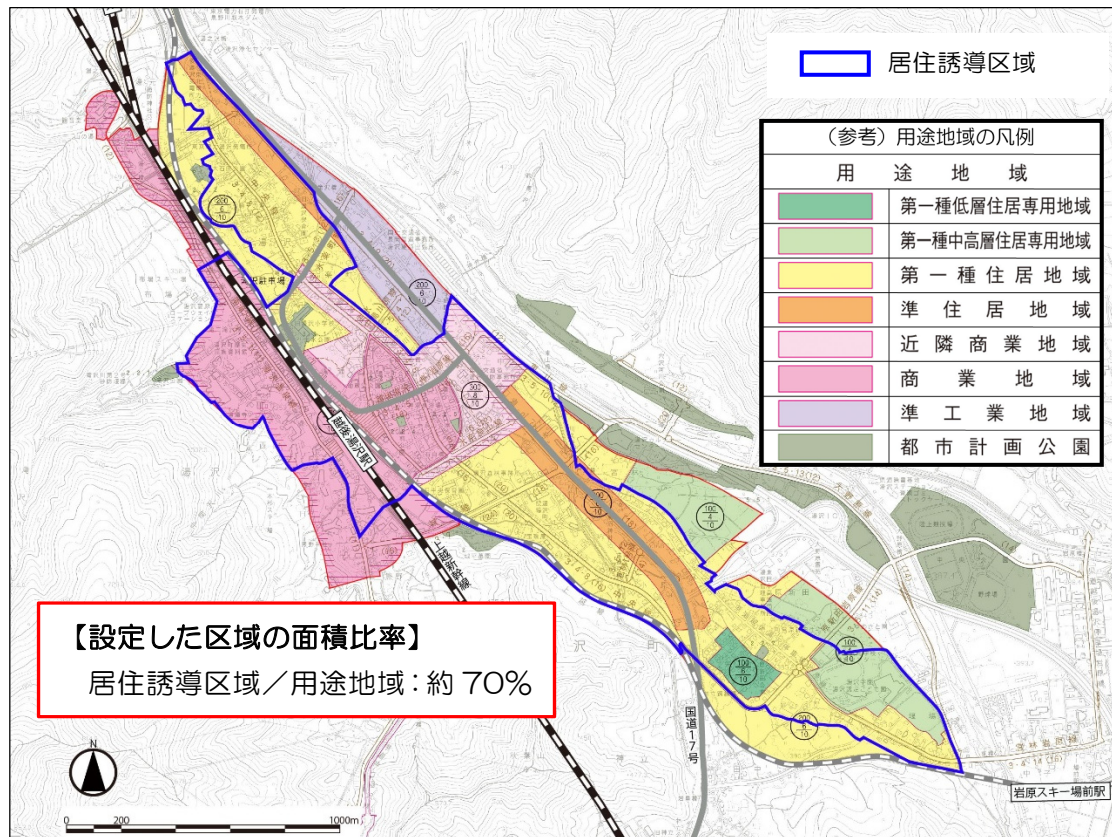


図. 居住誘導区域

3) 居住誘導区域の規模（人口の見通し）

居住誘導区域内の人口は平成27年（2015年）で3,620人（国勢調査人口）となっています。この人口と居住誘導区域の面積158haから人口密度は約23人/haとなっています。

概ね20年後の目標年度の人口及び密度を国立社会保障・人口問題研究所の推計値から想定すると人口は2,644人、人口密度は約17人/haまで減少する見込みです。

本計画では、居住誘導区域外（3,231人）から976人の人口を各種施策により区域内に誘導することで、目標年の居住誘導区域内人口を3,620人、人口密度約23人/ha（現状の居住誘導区域における人口密度を維持）としますが、目標達成後も施策を継続し、人口密度の向上に努めます。

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	8,046	5,875	(5,875)	約 -1.4%/年
居住誘導区域内 (人口密度)	3,620 (約 23 人/ha)	2,644 (約 17 人/ha)	3,620 (約 23 人/ha)	
居住誘導区域外	4,426	3,231	2,255	

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

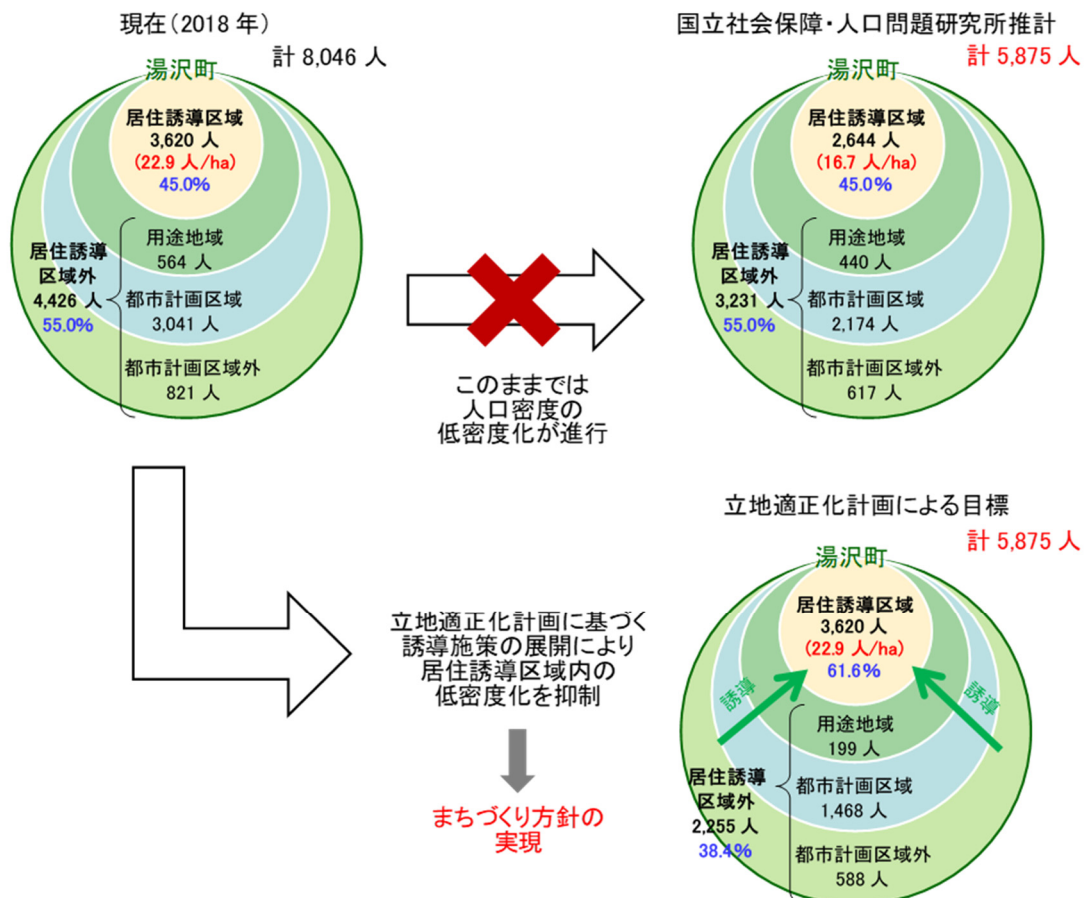


図. 居住誘導区域と区域外の人口目標イメージ

2. 都市機能誘導区域と誘導施設

都市再生特別措置法では、「立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする」と規定されています。

また、都市計画運用指針では、「原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。」とされています。

(1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域の考え方を以降に示します。

望ましい区域像（「立地適正化計画作成の手引き」より）

- 中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能な区域
- 都市機能施設、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

都市機能誘導区域の考え方

- 居住誘導区域内で、一定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に設定します。
- 駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域に設定します。（既存の医療施設や商店街等の生活サービス機能が含まれる範囲）
- 公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域に設定します。（交流機能を繋ぎ、歩きたくなるネットワークを含む範囲）
- 災害の発生の恐れがある区域は安全対策や将来の見通しを勘案して設定します。

都市機能分布する区域
鉄道駅から概ね 500mの区域

市街地の将来イメージ
(都市機能集積ゾーン)

①都市機能分布

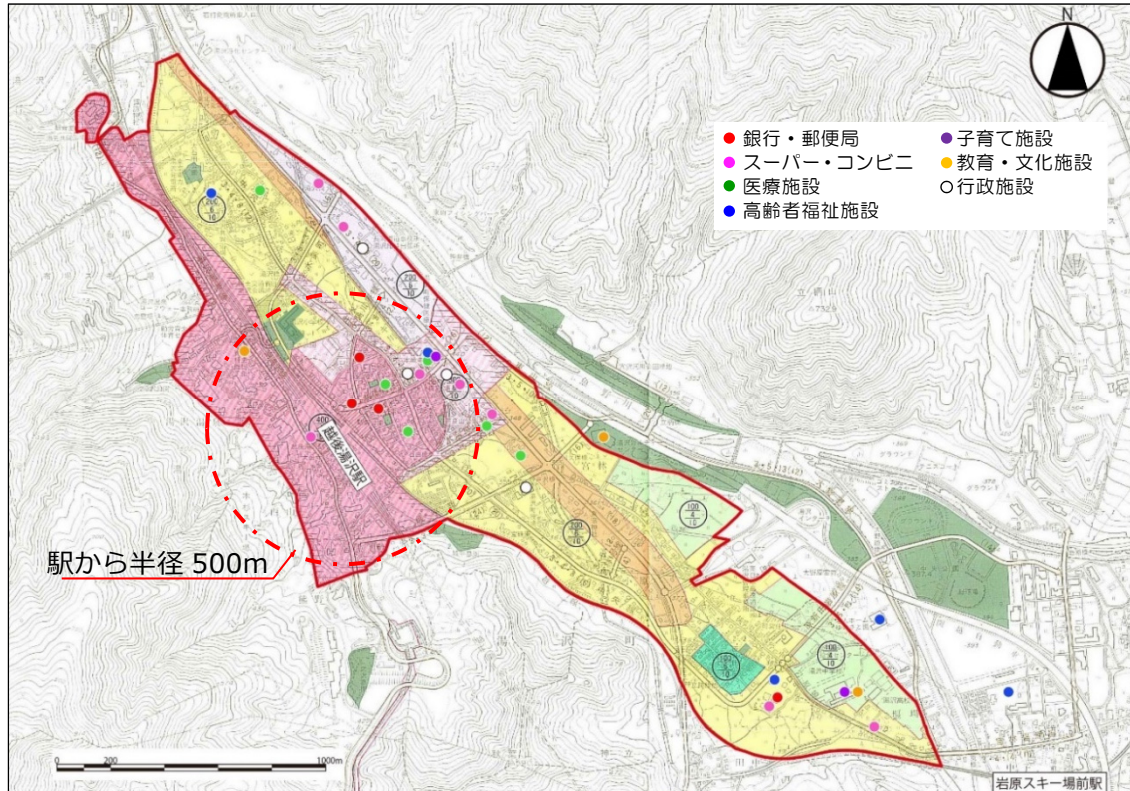


図. 都市機能の分布図

②市街地の将来イメージ

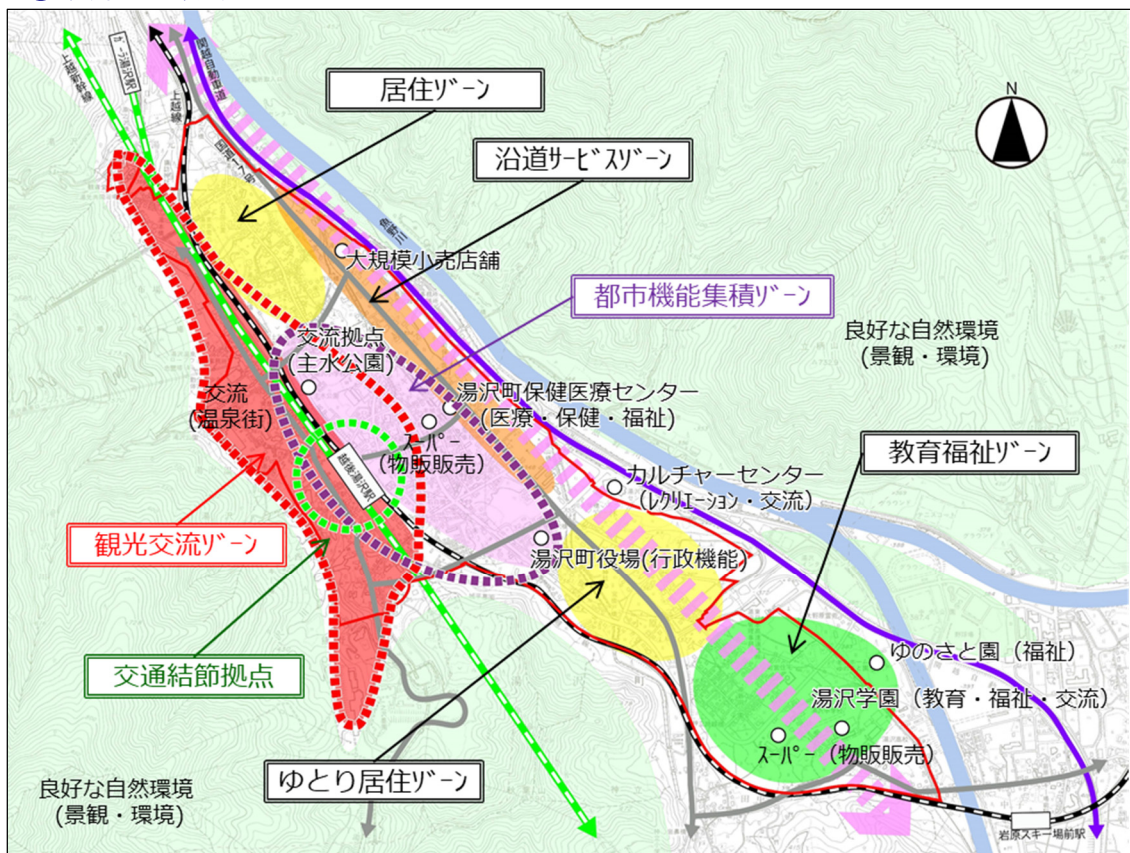


図. 市街地の将来イメージ図

(2) 都市機能誘導区域

1) 誘導区域の設定

○居住誘導区域内で、一定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に設定します。

○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に設定します。

○本町の玄関口である駅を中心に、車に頼らず移動できる範囲に設定します。

越後湯沢駅東側を中心とした、誰もが車に頼らずに移動できる範囲（高齢者の一般的な徒歩圏：半径 500m）に日常生活サービス施設、交通拠点、行政拠点を考慮して、これらを含む区域を設定します。

○国道 17 号と越後湯沢駅を繋ぐ通りを含む区域を設定します。

2) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

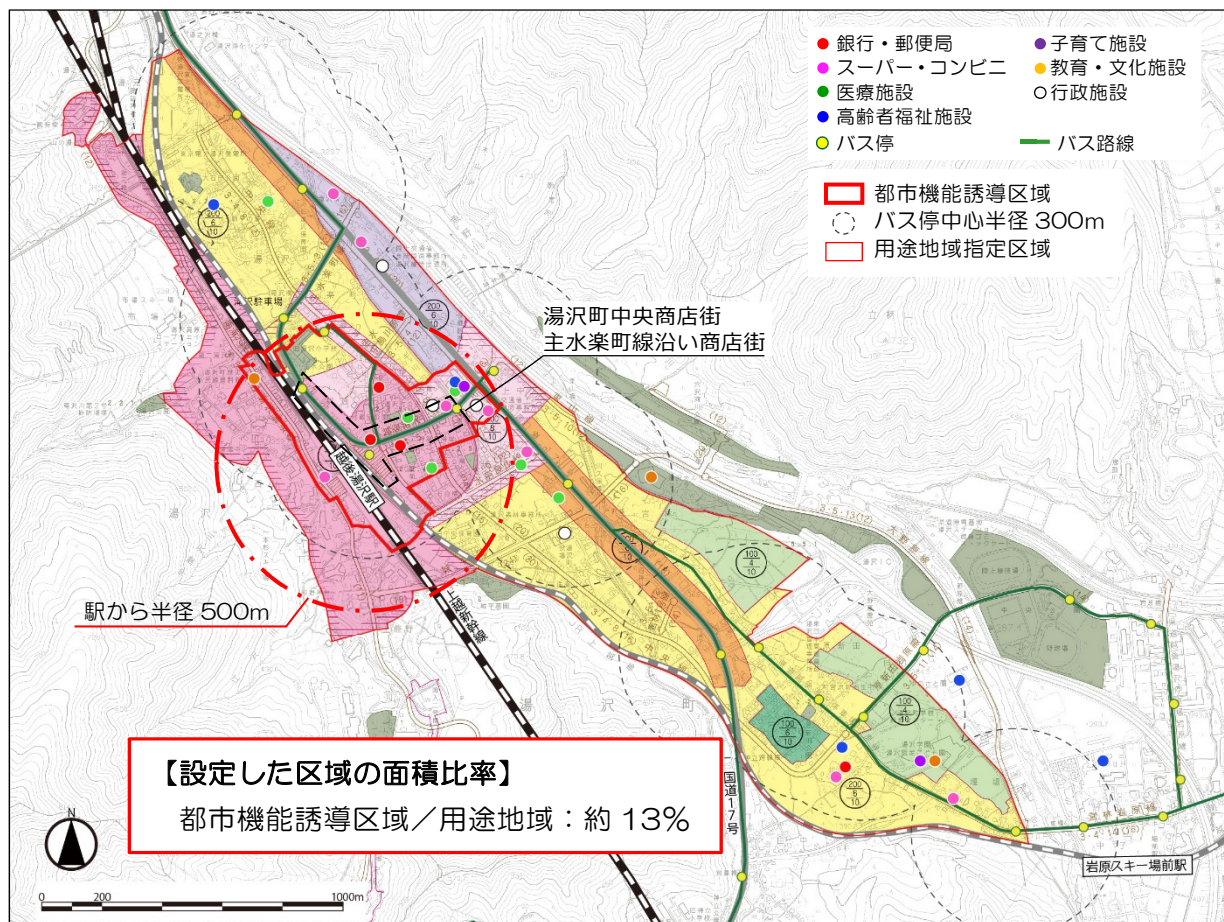


図. 都市機能誘導区域

【災害への安全対策について】

土砂災害警戒区域に立地する旧湯沢小学校と主水公園は、中心市街地の賑わい向上や若者にとって魅力的なまちづくりを行う上で、一体的な有効活用を図ることが重要です。このため、これらの施設の有効活用を図るには、都市機能誘導区域から除外することは望ましくありません。

そこで、居住誘導区域と同様にハード、ソフトの両面から今後も継続して以下の安全対策を検討し、被害の最小化、人命の確保を図るものとします。なお、対策が進まない場合は、適切な時期に区域の見直しを行います。

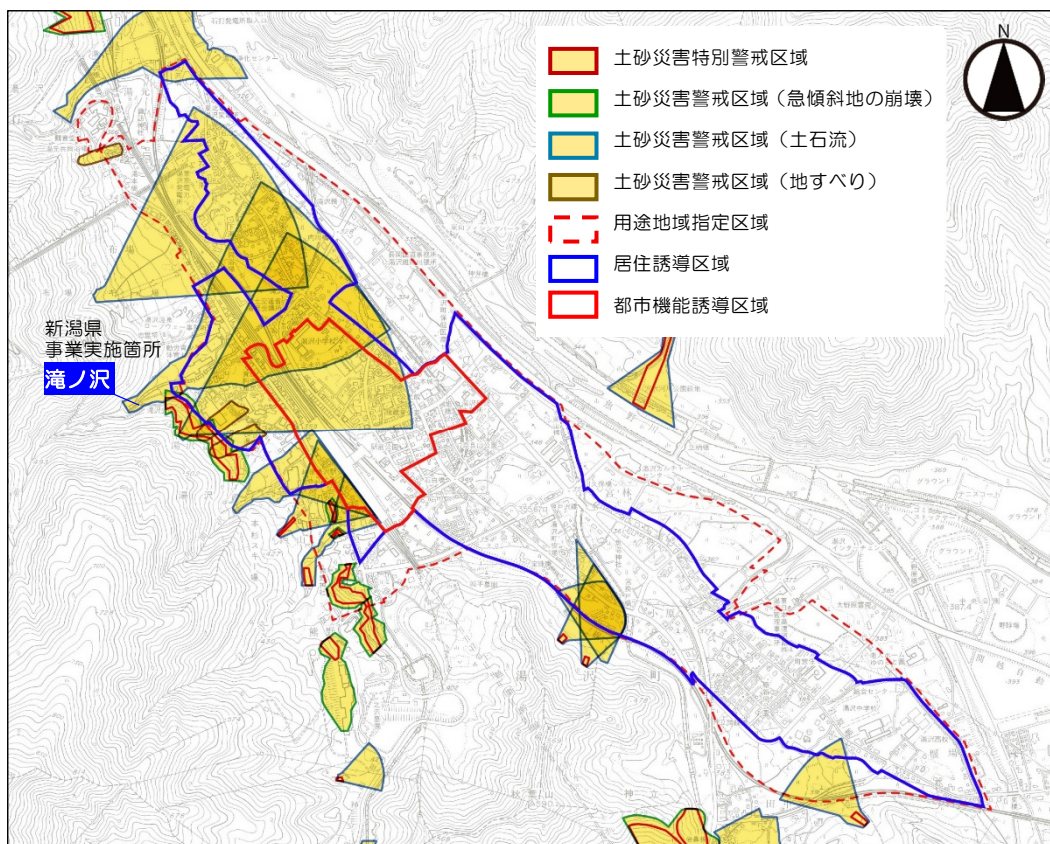


図. 都市機能誘導区域とハザードエリアの関係

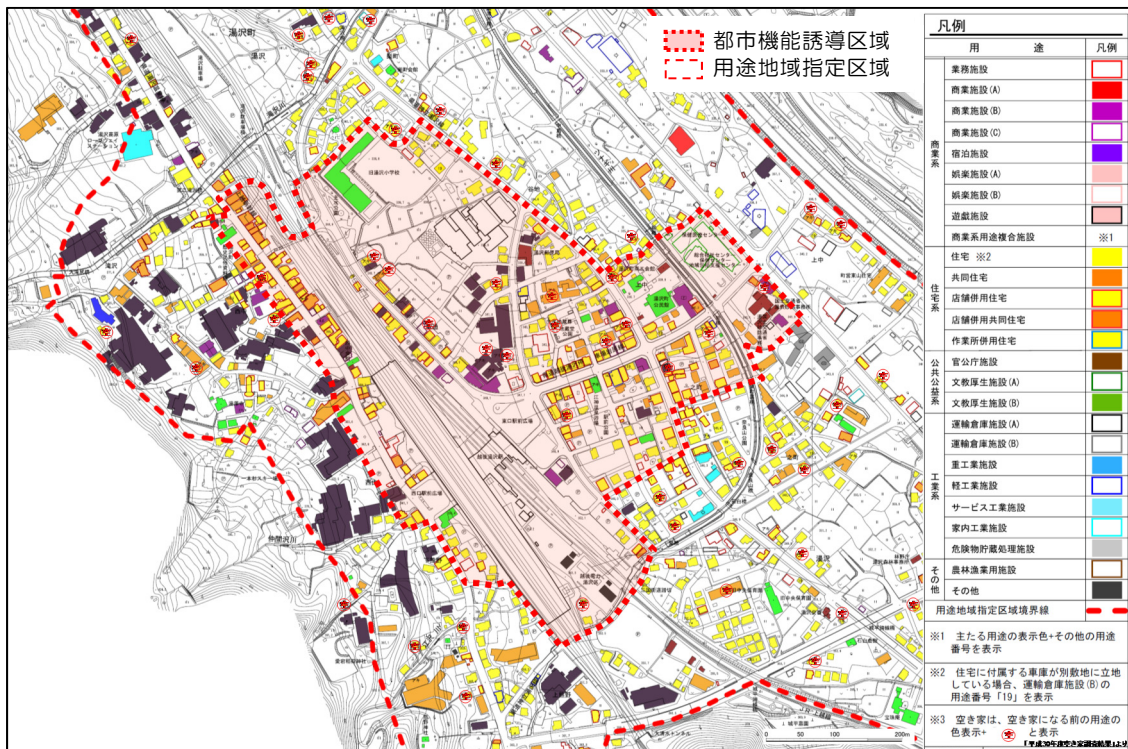


図. 都市機能誘導区域設定
資料-建物用途別現況図 (H29 都市計画基礎調査)

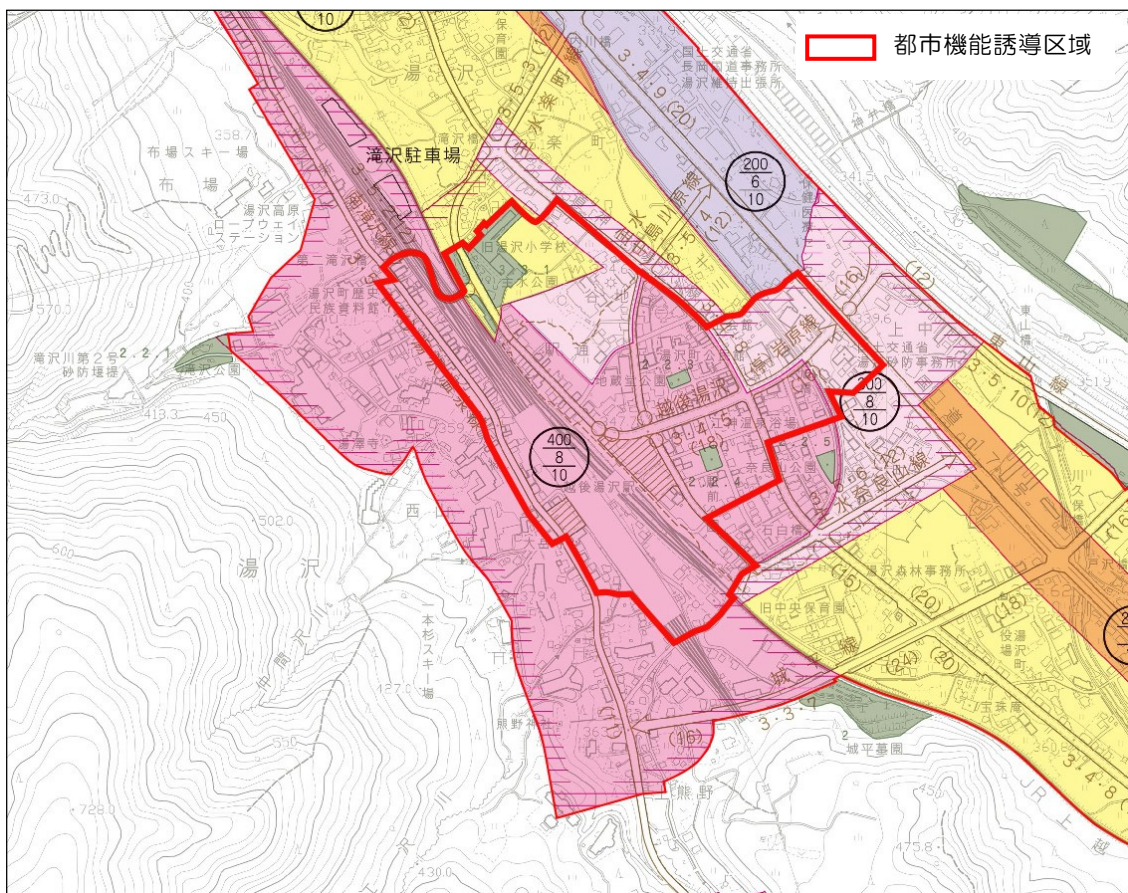


図. 都市機能誘導区域

(3) 誘導施設

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものです。誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下のような施設を定めることが考えられます。

誘導施設の設定の基本的な考え方（「都市計画運用指針」より）

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

1) 湯沢町における誘導施設の設定方針

町全体の福祉や利便の向上を図るため、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・確保していく施設を設定し、維持・確保するための施策に取り組みます。

まちづくり方針を踏まえ、以下の施設を誘導施設として設定します。

表. 誘導施設

分類	施設	根拠法・定義
医療施設	保健医療センター	医療法第1条の5第1項
介護福祉施設	総合福祉センター	湯沢町総合福祉センター条例
	健康増進施設	湯沢町健康増進施設条例
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46
子育て施設	総合子育て支援センター	湯沢町総合子育て支援センター設置条例
	認定こども園	児童福祉法第35条第3項
	放課後児童クラブ	児童福祉法第34条第8項
商業施設	食品スーパー	店舗面積 1,000 m ² 以上のもの
金融施設	銀行・信用組合・郵便局	銀行法第2条 中小企業等協同組合法 協同組合による金融事業に関する法律(協金法) 日本郵便株式会社法第2条第4項
公園	都市公園	都市公園法第2条第1項

(参考) 町内全体を見渡した施設配置の考え方

 : 誘導施設

表. 町内全体を見渡した施設配置の考え方

分 類	該当施設	根拠法・定義	設定の有無の考え方
医療施設	保健医療センター	医療法第1条の5第1項	将来にわたり誰もが安心して暮らしていくために、誘導施設に定める。
	診療所	—	地域に密着した施設として、誘導区域外にも立地することが望ましい。
介護福祉施設	総合福祉センター 健康増進施設 地域包括支援センター	湯沢町総合福祉センター条例 湯沢町健康増進施設条例 介護保険法第115条の46	将来にわたり誰もが安心して暮らしていくために、誘導施設に定める。
	介護施設等	—	都市機能誘導区域に立地を特定せず、町内に分散することが望ましい。また、従来通り南魚沼市と連携して機能を確保する。
子育て施設	総合子育て支援センター 認定こども園 放課後児童クラブ	湯沢町総合子育て支援センター設置条例 児童福祉法第35条第3項 児童福祉法第34条第8項	子育て世代が安心して暮らしていくために、誘導施設に定める。
教育施設	小学校・中学校	学校教育法第1条	誘導施設に定めないが、アクセス性等、利便性の維持向上に配慮する。
文化施設	体育館	—	地域住民の交流の場として、また、避難所として複合的に機能している施設であり、維持することが望ましい。 地域に密着した施設として、誘導区域外にも立地することが望ましい。
	公民館	—	地域に密着した施設として、誘導区域外にも立地することが望ましい。
	図書館	—	従来通り南魚沼市と連携して機能を確保する。
商業施設	大規模商業施設	—	近隣都市の施設を利用する。
	食品スーパー	店舗面積 1,000 m ² 以上のもの	日常的に利用する重要な施設として誘導施設に定め、施設の維持を図る。
	上記以外の小売店舗	—	地域に密着した施設として、誘導区域外にも立地することが望ましい。
金融施設	銀行・信用組合・郵便局	銀行法第2条 中小企業等協同組合法 協同組合による金融事業に関する法律(協金法) 日本郵便株式会社法第2条第4項	日常的に利用する重要な施設として誘導施設に定め、施設の維持を図る。
公園	都市公園	都市公園法第2条第1項	主水公園は、旧湯沢小学校跡地と一体的な整備が計画されており、子育て世代にとっての魅力づくりや、高齢者の外出機会の創出に配慮した検討を行い、整備を推進するため、誘導施設に定める。
行政施設	町役場	地方自治法第4条第1項	全町民がサービスを利用するため、将来的には都市機能誘導区域内での立地を検討する。

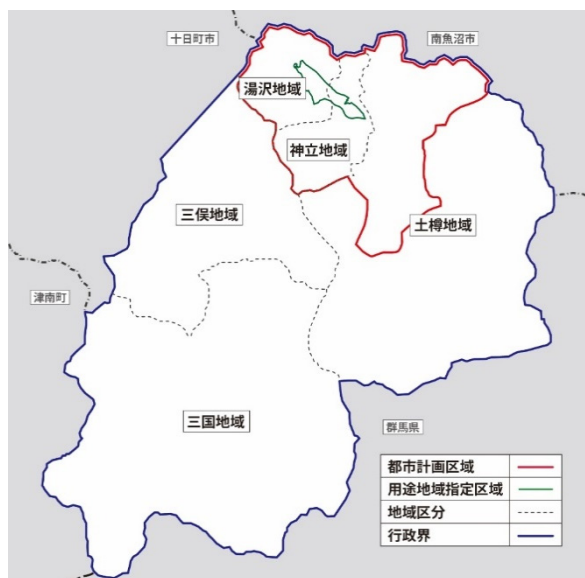
3. 誘導区域外の方針

都市の活力を維持するため、中心部の都市機能の維持・強化を図る一方で、都市計画区域外の既存集落を維持するための対策も必要です。

特に、町の基幹産業である観光施設は町全域に広がっており、観光産業を生活基盤とする集落は重要な居住地です。同時に、自然やレジャー資源に囲まれた環境は、町外からの移住者にとっても魅力的な要素であるため、新たな定住促進を図ると共に、既存の居住者の生活利便を確保するための公共交通サービスの維持に取り組む必要があります。

取り組みに当たっては、地域が抱える課題の把握に努め、都市マスタープランにおいて施策を位置付けます。

【誘導区域外の現状と今後の検討方針】



【都市計画区域、用途地域指定区域】

- ・立地適正化計画制度を活用したまちづくりを展開する。

【森林区域、自然公園区域】

- ・都市計画だけでなく、あらゆる分野の手法を活用したまちづくりを展開する。
- ・都市機能が集積した都市拠点とネットワークを維持・形成する。

○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中心市街地は、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。このため、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。

○誘導区域に含まれない地域は、今後、日常生活に必要な商業・金融機能（コンビニエンスストア、売店や郵便局など）の維持または配置を検討します。検討に当たっては「小さな拠点」形成（内閣府）など様々な施策によるまちづくりの展開を検討します。

4. 特定課題の対応方針

越後湯沢駅周辺において、観光のまちづくりと生活利便性の向上を複合的に推進するため、駅西側の街なみ整備や駅東口の交通拠点機能の向上を見据え、具体的な事業展開が必要です。

越後湯沢駅周辺地区は、人口減少および高齢化や観光客減少に伴い空き地・空き店舗等が年々増加しており、まちの賑わいが失われつつある現状です。

地区内に公園、小学校跡地もあることから、公園整備、跡地利用を含めた地区全体の賑わい創出となる施策の検討が望まれています。

【駅周辺地区の課題】

- 地区は越後湯沢駅周辺（駅を中心に概ね500m圏域）
- 人口減少及び高齢化に伴い、市街地中心部の空き家、空き地が増加、さらに観光客の減少に伴い、まちの賑わいが失われつつあります。
- このため、持続可能な都市を目指し、地区全体のにぎわい創出となる施策を検討する必要があります。

【取り組み（案）】

- 越後湯沢駅西側では、「街なみ環境整備事業」（事業中）により賑わい創出に向けた取り組みを継続します。
- 東側は、駅前広場改修、未整備都市公園の整備、小学校跡地（グラウンド）の活用などの検討を進め、中心市街地での「交通拠点性の強化」「多様な世代が交流する快適な暮らしの場の充実」に取り組みます。

第6章 誘導を進める ための取り組み

1. 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。

(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を図ります。
- 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、空き家の利活用の推進を図ります。
- 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、避難路・避難場所の強化や地域防災体制の強化、意識啓発等に取り組めます。
- 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。
- 越後湯沢駅西側では、「街なみ環境整備事業」(事業中)により賑わい創出に向けた取り組みを継続します。
- 越後湯沢駅東側は、駅前広場改修、未整備都市公園の整備、小学校跡地(グラウンド)の活用などの検討を進め、中心市街地での「交通拠点性の強化」「多様な世代が交流する快適な暮らしの場の充実」に取り組めます。

（３）交通弱者の増加に対する取り組み

- バス事業者と協働して公共交通サービスの一定の水準維持・充実を図ります。
- 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）の整備を推進します。
- 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を検討します。

（４）公共施設の更新・統廃合・誘導

- 「湯沢町公共施設等総合管理計画」との連携・整合を図り、公共施設の更新・統合・廃止・誘導を推進します。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・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の検討を行い、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。

（７）空き家・空き地の有効活用

- 新しい制度を取り入れることで空き家・空き地の問題解決に幅広く取り組めるよう、低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなどについて検討します。
- 立地適正化計画においては、「低未利用土地権利設定等促進計画※」の作成により、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編による一体利用を促すことが期待できるほか、「立地誘導促進施設協定※」といった制度では、空き家や空き地を活用して、コミュニティ施設など、まちづくり団体等が共同で創出する空間・施設の整備を促すことが期待できます。

※国土交通省 http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_003039.html

- これらを踏まえて、低未利用地の利用指針及び管理指針については、下記のとおり定めます。

利用指針：

＜都市機能誘導区域内＞

広場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨します。

＜居住誘導区域内＞

既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨します。

管理指針：

＜空き家＞

建物の所有者、管理者または使用者は、定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃に努めます。

＜空き地等＞

土地の所有者、管理者または使用者は、雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理に努めます。

2. 届出・勧告制度※

立地適正化計画を公表すると、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。

また、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。

※この制度は規制ではなく、居住や都市機能の誘導を目指したものであるため、届出対象となる土地利用の動向を把握し、誘導に向けての働きかけを図るものとして運用していくものです。

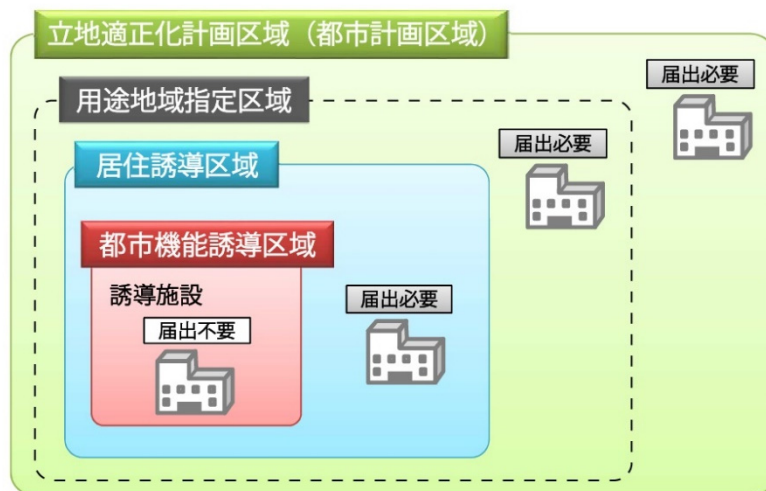


図. 届出の対象となる行為

資料-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

（都市再生特別措置法第88条）

居住誘導区域外において下表に示す開発行為または建築行為を行う前に届出が必要となります。

①開発行為 ※1	②建築行為 ※2
○ 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 m²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。

※1 開発行為：建築物の整備にあたって宅地造成（道路、公園、水路等の整備）を伴うものです。

※2 建築行為：建築物を新築・増築・改築または移転するものです。

（２）都市機能誘導区域外での開発・建築の届出

（都市再生特別措置法第108条）

都市機能誘導区域外において下表に示す開発行為または建築行為を行う前に届出が必要となります。

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

（都市再生特別措置法第108条の2）

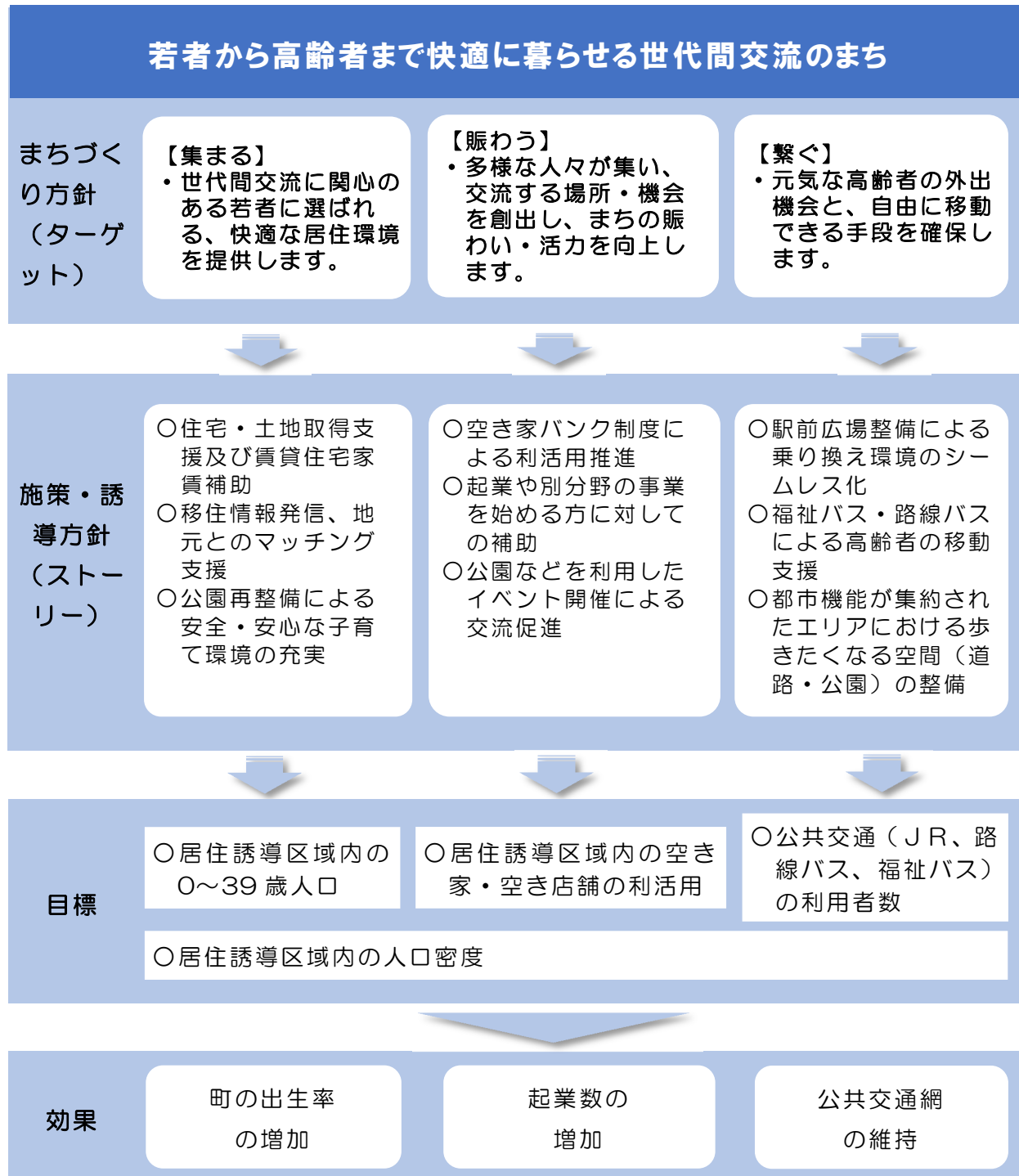
都市機能誘導区域内においては、誘導施設が区域内からの撤退や改築などで長期の休止をするような状況を把握するため、誘導施設に該当する施設の休廃止を行う前に届出が必要となります。

第7章 計画の評価・見直しの方針

1. 目標値等の設定

(1) 目標値の基本的な考え方

まちづくりの方針（ターゲット）や課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）により目指す目標及び目標達成により期待される効果を次のように設定しました。



(2) 目標指標の設定

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を抑制し、既存市街地の現況人口密度の維持を図ります。

現況値 平成 27 年(2015 年)	目標値 令和 22 年(2040 年)
22.9人/ha	22.9人/ha

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までの人口減少の抑制を図ります。

現況値 平成 27 年(2015 年)	目標値 令和 22 年(2040 年)
1,141人	1,200人

※数値の設定根拠

データ：居住誘導区域を含む小区域（湯沢・大字湯沢・大字神立）の0～39 歳人口
（国土数値情報 500m メッシュ別国勢調査人口）

現況値：1,141人（居住誘導区域人口 3,620 人）
（0～39 歳人口の割合 32.0%）

目標値：平成 27 年時点の 0～39 歳人口の割合が最も高い湯沢の割合（34.2%）を目指す。

令和 22 年（2040 年）の居住誘導区域内人口の目標値 3,620 人

0～39 歳人口の割合目標値 34.2%

$3,620 \text{ 人} \times 34.2\% = 1,238 \text{ 人} \div \underline{1,200 \text{ 人}}$

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・空き店舗件数の改善を図ります。

現況値 平成 30 年(2018 年)	目標値 令和 22 年(2040 年)
66件	60件

※数値の設定根拠

データ：居住誘導区域内の空き家件数（平成 30 年度湯沢町空き家実態調査結果）

現況値：66件

目標値：現在の空き家のうち 1 割（6 件）を活用し空き家の減少を目指す。→60件

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 平成 30 年(2018 年)	目標値 令和 22 年(2040 年)
2, 373, 553人／年	2, 500, 000人／年

※数値の設定根拠

JR

データ：越後湯沢駅の乗車人員（新潟県統計資料、JR 東日本 HP）

現況値：1,132,960 人×2※＝2,265,920 人／年

※乗降客数として扱うため乗車人員数を2倍

目標値：乗車人員のトレンド推計値（1,080,984 人）の1割増を目指す。

$1,080,984 \times 1.1 = 1,189,082 \div$ 1,200,000 人／年

路線バス

データ：越後湯沢駅に停まる路線の利用者数（南越後観光バス提供資料）

現況値：106,336 人／年

目標値：トレンド推計値（91,527 人）の1割増を目指す。

$91,527 \times 1.1 = 100,679 \div$ 100,500 人／年

福祉バス

データ：福祉バスの利用者数（福祉介護課提供資料）

現況値：1,297 人／年

目標値：平成 26 年の実績値に戻す。

平成 26 年利用者数 1,570 $\div$ 1,600 人／年

目標

各目標値の合計

目標値： $1,200,000 \times 2 + 100,500 + 1,600 = 2,502,100 \div$ 2,500,000 人／年

(3) 目標達成の効果

施策の推進により目標指標が達成されることで、以下の効果が期待されます。

町の出生率の増加

若者・子育て世代に選ばれる、快適な居住環境を提供し、若者・子育て世代の人口が増加することで、出生率の増加が期待されます。

現況値	平成 29 年(2017 年)	目標値	令和 22 年(2040 年)
	1.46		2.03

※効果指標の根拠

人口ビジョンとの整合を図ります。

起業数の増加

中心市街地の人口増加や賑わい・活力の向上により、起業数の増加が期待されます。

現況値	平成 30 年(2018 年)	目標値	令和 22 年(2040 年)
	5件／年		100件(2020 年～2040 年)

※効果指標の根拠

総合戦略の重要業績評価指標（KPI：5件／年）との整合を図ります。

公共交通網の維持（JR 運行本数、路線バス、福祉バスの運行本数）

公共交通の利用者数が増加することで、既存の公共交通網の維持、運行本数の増加が効果として期待されます。

現況値	令和元年(2019 年)	目標値	令和 22 年(2040 年)
越後湯沢駅運行本数:34 本/日 路線バス運行本数:25 本/日 福祉バス:週 1 回、4 方面		越後湯沢駅運行本数:34 本/日以上 路線バス運行本数:25 本/日以上 福祉バス:週 1 回、4 方面以上	

※効果指標の根拠

JR 東日本 HP、南越後観光バス HP、福祉介護課提供資料より現況を確認。

湯沢町路線バス福祉乗車証交付者数の増加

交通弱者である高齢者や障がい者の支援（運賃助成）を目的として、申請者に交付している路線バス福祉乗車証の増加が効果として期待されます。

現況値	令和2年(2020年)	目標値	令和22年(2040年)
	153人		180人

※効果指標の根拠

後期高齢者が交付を受けている割合及び公共交通の利用者目標1割増を考慮して、将来の交付者数を想定しました。

データ：乗車証交付状況（福祉介護課資料）、住民基本台帳人口、社人研将来推計人口
現況値：153人（後期高齢者108人、障がい者15人、高齢者30人）

目標値：後期高齢者で乗車証交付を受けている人数の割合の1割増加を目指す。

将来の後期高齢者人口の増加1.157倍、65歳以上75歳未満の高齢者の増加0.730倍。なお、交付を受ける障がい者は現況を維持。

$108人 \times 1.157倍 \times 1.1倍 + 15人 + 30人 \times 0.730倍 \times 1.1倍 = 176人 \div \underline{180人}$

2. 評価・見直しの方針

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。

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。

なお、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。

