

# 湯沢町立地適正化計画 【概要版】

(案)

本計画書(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 居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定 |
| 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 目指すべき都市の骨格<br>構造と誘導方針 | 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。

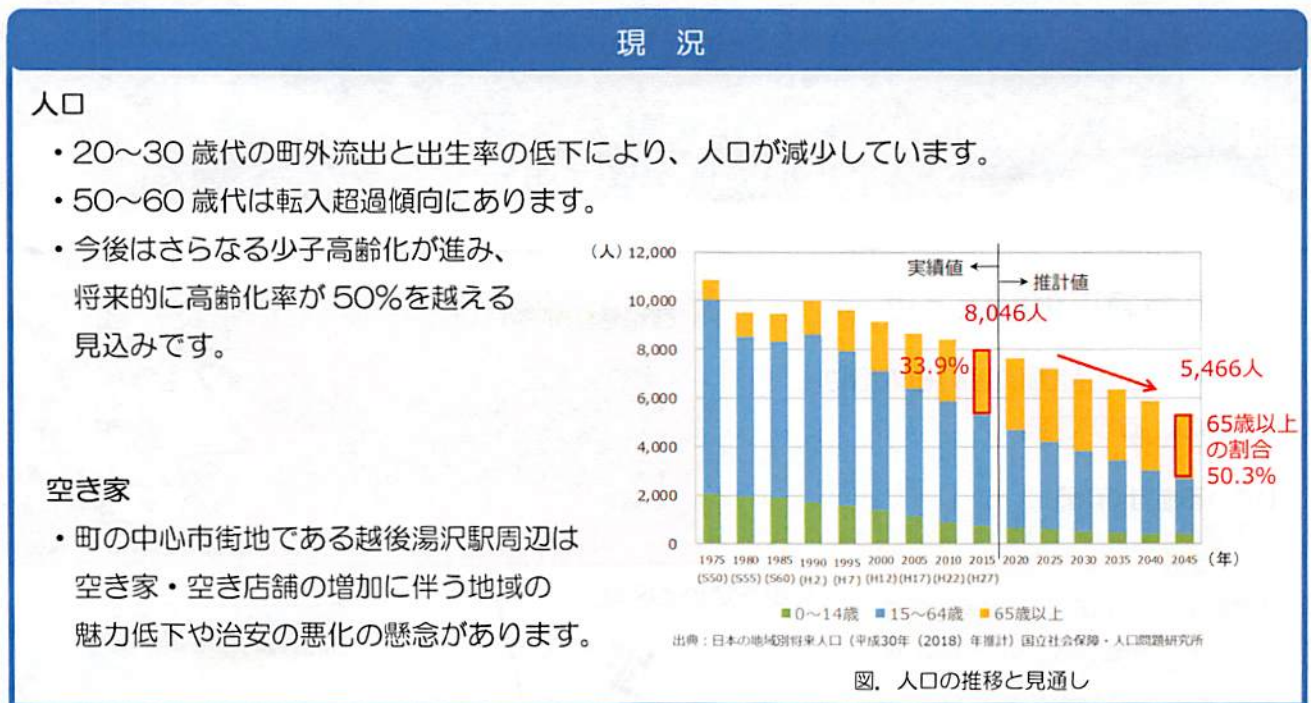
○本計画は、町の中心部における住みやすさの向上を図る、コンパクトなまちづくりの施策を展開する計画として定めます。

○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。



## 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。

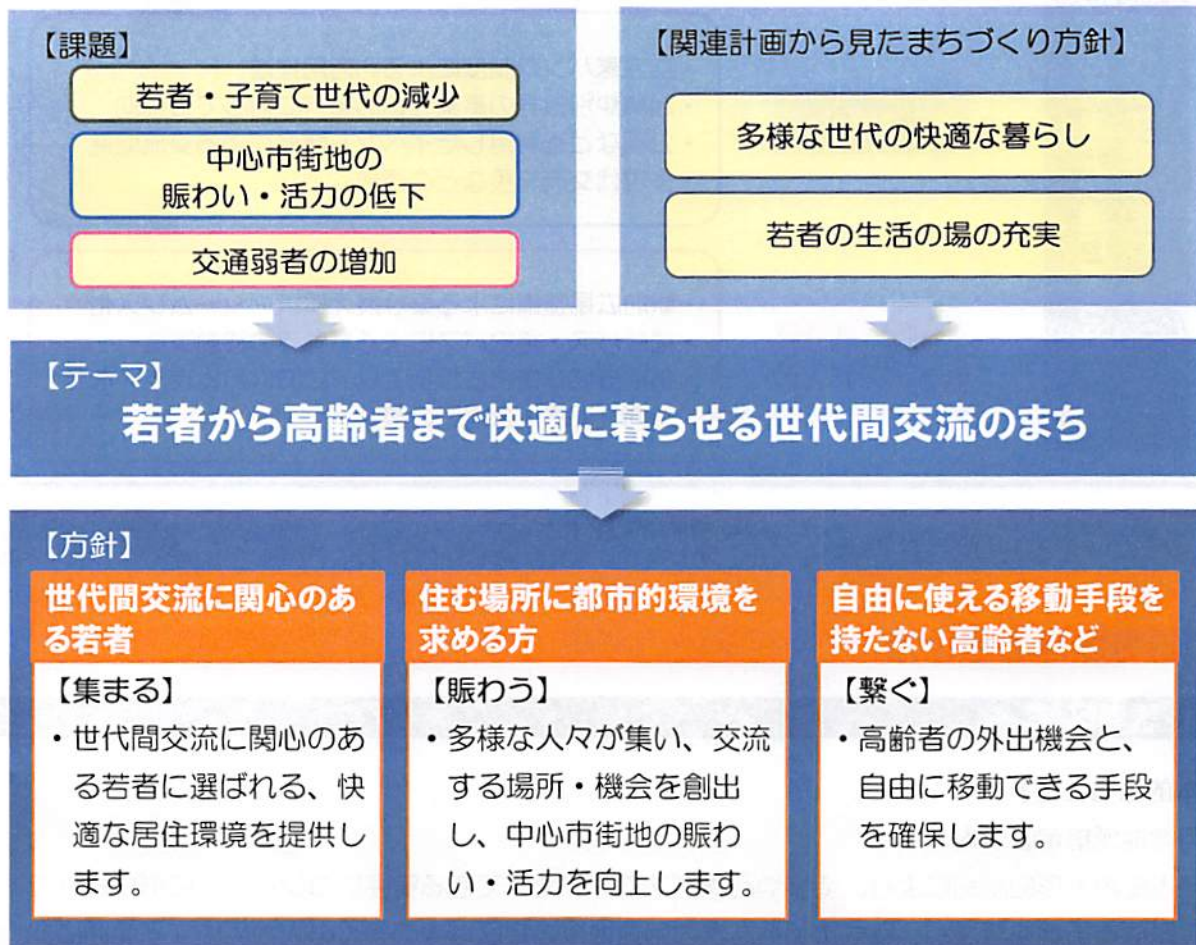
**交通弱者の増加**

⇒ 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 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針

### (1) 将来都市構造

○都市計画区域内は、新幹線駅でもある越後湯沢駅を中心に行政機関や病院、商業などの都市機能が集約された中心市街地を形成しています。また、湯沢学園周辺において教育・福祉・交流の拠点が形成されています。

○今後は都市拠点と教育・福祉・交流の拠点において、都市機能と居住環境を維持・向上し、将来に渡って便利に利用できる拠点の形成を図ります。

### (2) 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。



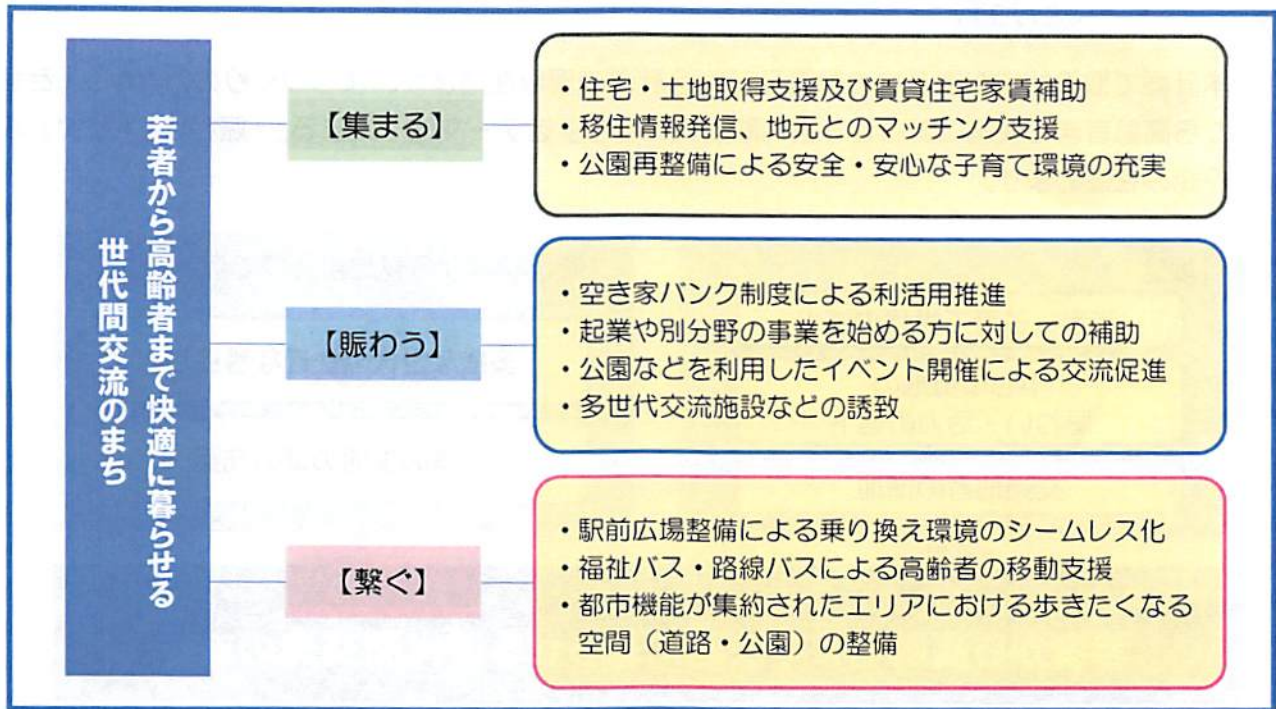


図. 誘導方針（ストーリー）

## 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

⇒本町の地形的制約により、徒歩や路線バスでアクセスできる範囲にコンパクトに形成された既成市街地を活かし、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。

#### 【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

##### ○人口密度を維持する区域

##### ○土砂災害警戒区域

居住を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中心市街地の土砂災害警戒区域は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、ソフトを中心とした町民の命を守る対策を講じます。



### 【居住誘導区域に含めない区域】

- 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（準工業地域）
- 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
- 浸水想定区域（用途地域指定区域内になし）

## 都市機能誘導区域

### 【基本的な考え方】

- 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）

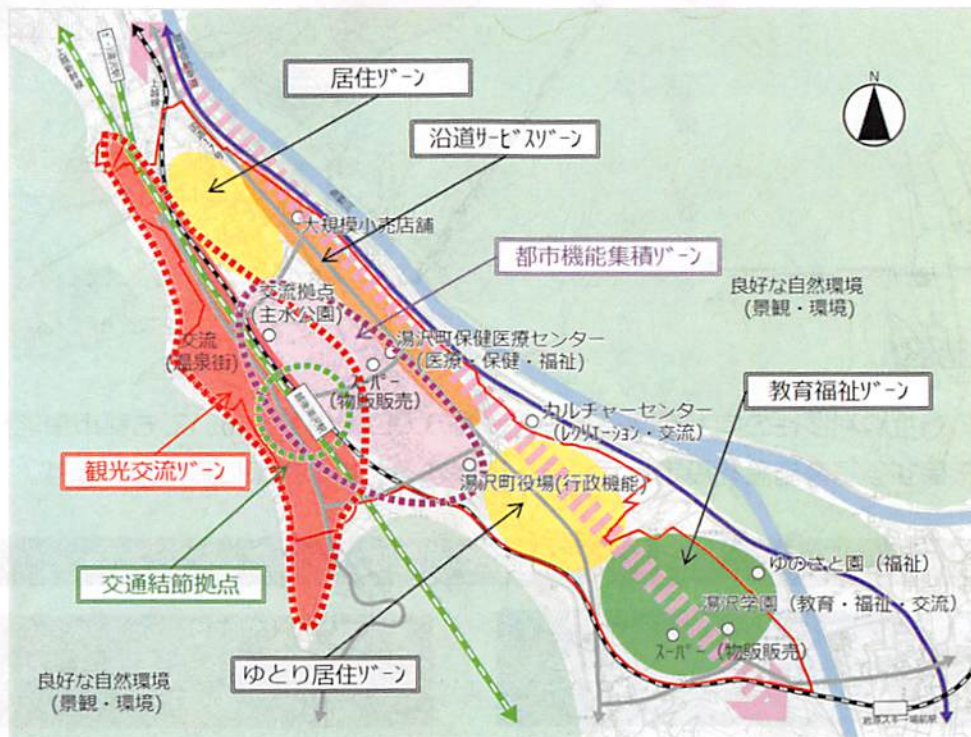


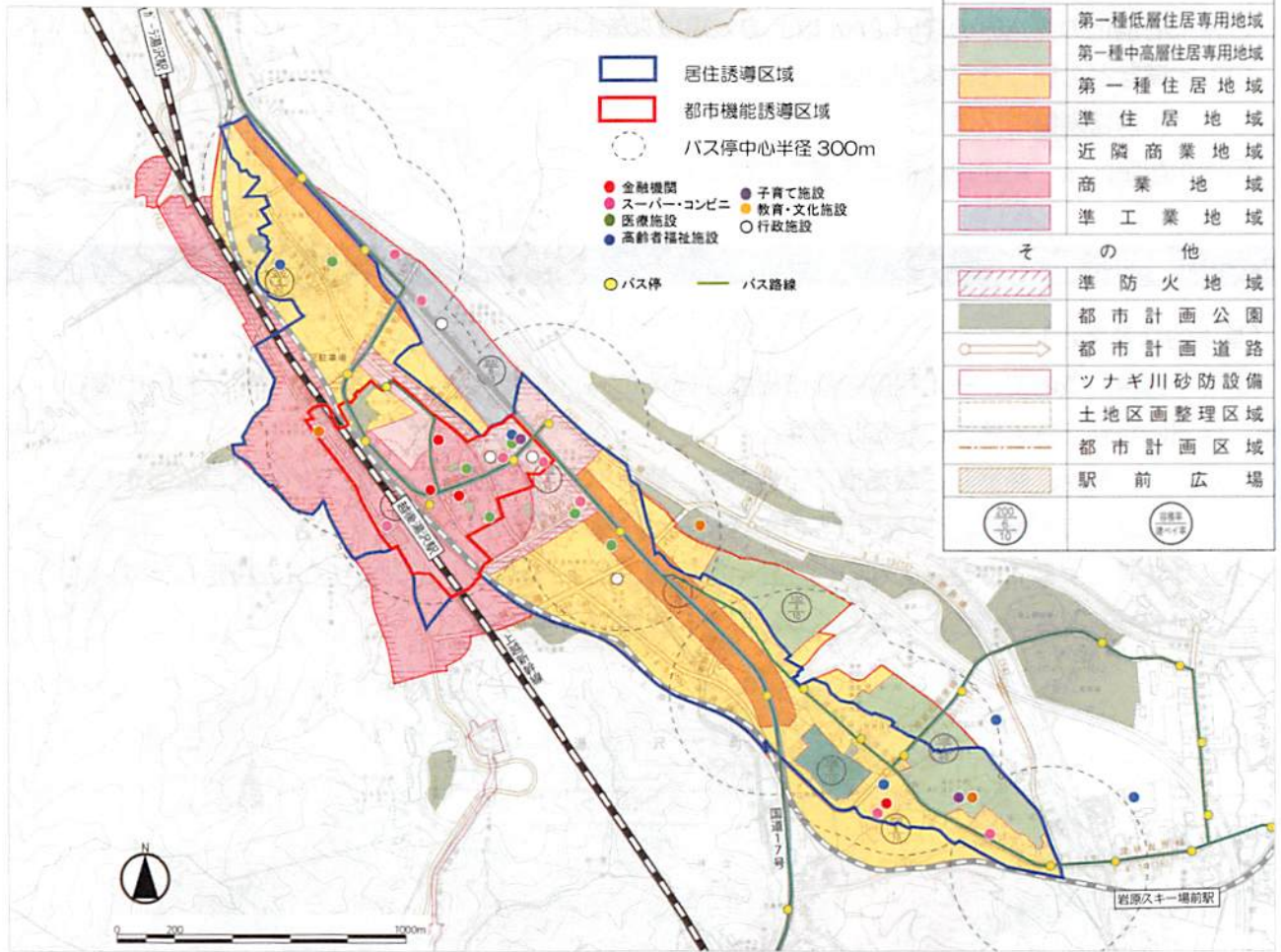
図. 都市機能の集積状況（市街地の将来イメージ）

### 【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  
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

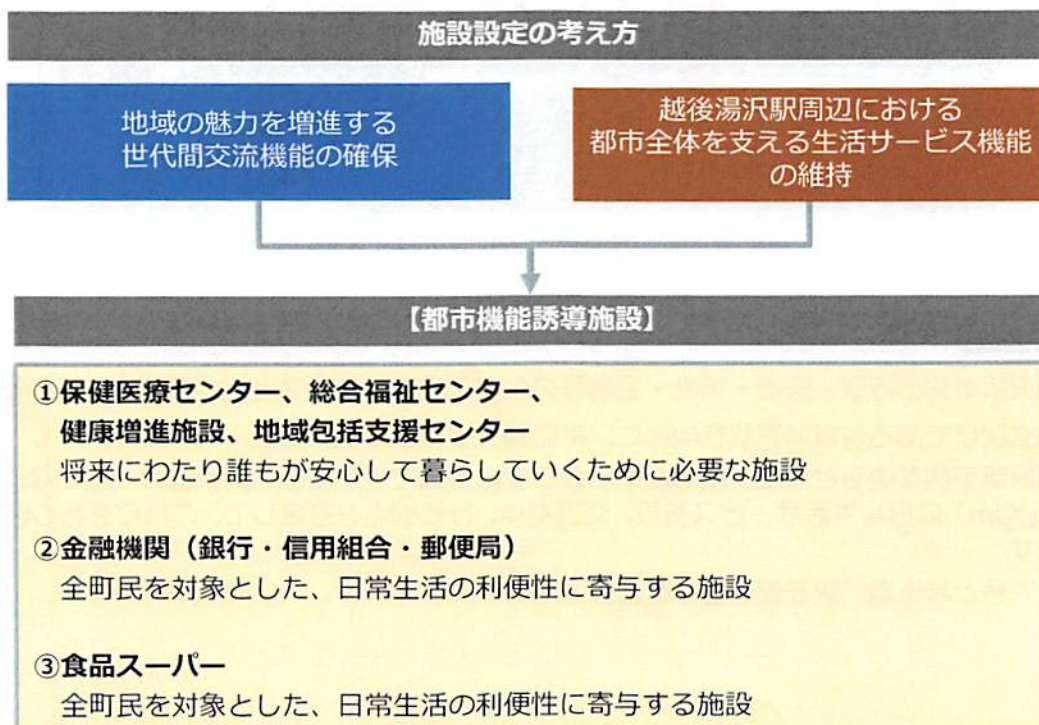


## 7 居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定



## 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・フォロー	
○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。

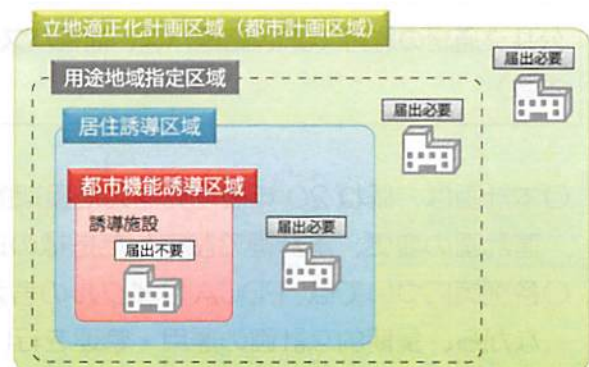


図. 届出の対象となる行為（国土交通省資料を基に作成）



### (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
<ul style="list-style-type: none"> <li>・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3戸以上の住宅を新築する場合。</li> <li>・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。</li> </ul>

### (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
<ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行うおうとする場合。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合。</li> <li>・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合。</li> <li>・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。</li> </ul>

### (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	22.8人/ha	22.8人/ha
居住誘導区域内の0～39歳人口	1,159人	1,200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	5件/年	5件/年
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。



## 工事個所別件数一覧

令和元年12月12日現在

### 住宅リフォーム

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	合計
屋根・外壁	20	81	52	41	25	23	18	20	26	29	335
下水	4	5	4	6	2	1	0	1	3	5	31
給水	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	3
トイレ	4	3	1	0	3	2	2	0	0	1	16
風呂	3	6	5	6	2	4	4	0	2	0	32
キッチン	1	2	2	0	2	2	1	2	2	2	16
内装	5	9	9	10	5	10	5	2	8	4	67
その他	2	6	3	3	5	2	0	1	2	0	24
合計	40	113	77	66	44	44	30	26	43	41	524

### 事業用リフォーム

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	合計
屋根・外壁	2	24	19	8	6	6	5	4	0	4	78
下水	0	2	2	1	1	1	0	2	3	4	16
給水	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2
トイレ	1	2	2	4	2	2	0	1	0	0	14
風呂	2	2	1	0	0	0	0	0	0	1	6
キッチン	1	1	0	1	0	1	0	0	0	0	4
内装	4	7	4	7	0	1	0	2	1	4	30
その他	0	1	2	3	0	1	0	0	1	1	9
合計	11	39	30	24	10	12	5	9	5	14	159

### 全体

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	合計	割合
屋根・外壁	22	105	71	49	31	29	23	24	26	33	413	60.5 %
下水	4	7	6	7	3	2	0	3	6	9	47	6.9 %
給水	2	1	1	0	1	0	0	0	0	0	5	0.7 %
トイレ	5	5	3	4	5	4	2	1	0	1	30	4.4 %
風呂	5	8	6	6	2	4	4	0	2	1	38	5.6 %
キッチン	2	3	2	1	2	3	1	2	2	2	20	2.9 %
内装	9	16	13	17	5	11	5	4	9	8	97	14.2 %
その他	2	7	5	6	5	3	0	1	3	1	33	4.8 %
合計	51	152	107	90	54	56	35	35	48	55	683	100.0 %