

令和 2 年度 湖西市立地適正化推進協議会 第 2 回説明資料

湖西市都市計画課

目次

- 第1章 立地適正化計画の概要
- 第2章 各関連計画
- 第3章 湖西市の現況
- 第4章 湖西市の課題
- 第5章 立地適正化の方針
- 第6章 都市機能誘導区域
- 第7章 誘導施設
- 第8章 居住誘導区域
- 第9章 公共交通ネットワーク
- 第10章 誘導施策
- 第11章 目標指標

本日の
検討テーマ
【計画全体】

本日の検討テーマ
【新規】

目次

- 第1章 立地適正化計画の概要
- 第2章 各関連計画
- 第3章 湖西市の現況
- 第4章 湖西市の課題
- 第5章 立地適正化の方針
 - (1) 課題の整理
 - (2) 立地適正化の基本方針
 - (3) 目指すべき都市の骨格構造
- 第6章 都市機能誘導区域
- 第7章 誘導施設
- 第8章 居住誘導区域
- 第9章 公共交通ネットワーク
- 第10章 誘導施策
- 第11章 目標指標

本日の
検討テーマ
【計画全体】

第4章までのふり回り『湖西市の現状と課題』

人口動態：人口減少、少子高齢化

- 若者世代、高齢者が暮らしやすいまちづくり
- 職住近接の環境整備
- 生活サービス施設の適正配置、居住人口の誘導
- 郊外集落地での地域コミュニティの維持

土地利用：空き家・未利用地の増加

- 市街化区域内未利用地の有効利用
- 空き家の利活用や適正な管理

生活サービス施設の立地：商業・行政

- 日常生活に必要な機能の集約や誘導
- JR駅周辺でのにぎわいの拠点づくり
- 郊外における生活サービス機能や公共交通の確保

公共交通：低水準サービス、低分担率

- ネットワークの維持やサービス水準の向上
- 鷺津駅等の結節機能や乗継利便性の向上
- 郊外集落地における、高齢者の交通手段の確保

防災：津波浸水、土砂災害への備え

- 災害リスクの周知・啓発
- ハード・ソフト面からの防災・減災に向けた取り組み
- 津波浸水エリアにおける居住誘導の可否

財政：将来の財源不足、施設維持管理費の増加

- コンパクトな都市構造、公共施設の集約化・適正化
- 民間活力やPREの活用による持続可能な都市経営

◆凡例（3つの視点）

- ：都市機能
- ：居住
- ：公共交通

※課題毎に関係性が強い視点を明示

(1) 課題の整理

<3つの視点別の課題>

第4章の各分野別の現状や課題を踏まえ、

「都市機能」、「居住」、「公共交通」の3つの視点で、課題を整理

都市機能

JR駅を中心とした日常生活の拠点づくりが必要である。

居住

市街地の人口維持、安心・安全な居住環境の整備、
空き家・未利用地の管理や活用、
郊外集落地の生活を維持していく必要がある。

公共交通

集約された拠点間や、郊外集落地から拠点までの
交通手段を維持させる必要がある。

(2) 立地適正化の基本方針

<3つの視点別の課題>

都市機能

JR駅を中心とした日常生活の
拠点づくりが必要である。

居住

市街地の人口維持
安心・安全な居住環境の整備
空き家・未利用地の管理や活用
郊外集落地の生活維持が必要である。

公共交通

集約された拠点間や、
郊外集落地から拠点までの
交通手段を維持させる必要がある。

<上位計画>

第6次湖西市総合計画

(「ひと・自然・業」がつながり 未来へ続く わがまちKOSAI)

湖西市都市計画マスタープラン

将来都市像

『豊かな自然と歴史に包まれた、活力あるくらし・産業創造都市 湖西』

基本理念

- ①「自然と共生し歴史を身近に感じる都市の構築」
- ②「持続可能なくらし環境を創造する都市の構築」
- ③「産業の多様な価値と活力を創造する都市の構築」

将来都市構造

「集約・連携型の都市構造」

基本方針

(2) 立地適正化の基本方針



基本方針

市街地での生活を支える拠点の形成

住みよいくらし環境の形成

拠点と拠点、拠点と郊外集落地を結ぶ公共交通網の構築



まちづくりの方針

人とまちをつなぐ持続可能な集約・連携型のまちづくり

(2) 立地適正化の基本方針

基本方針の具体的内容

都市機能

1. 市街地での生活を支える拠点の形成

- 商業、医療・福祉、子育て施設等の都市機能を誘導し、生活利便性を向上する

居住

2. 住みよいくらし環境の形成

- 空き家・未利用地の活用や土地区画整理事業等により定住・移住の促進を図る
- 郊外集落地における規制の見直し等により地域コミュニティの維持・形成を図る
- 災害リスクの少ない地域への居住の誘導とハード・ソフト両面からの被害の最小化を図る

公共交通

3. 拠点と拠点、拠点と郊外集落地を結ぶ公共交通網の構築

- 拠点間をつなぐ公共交通ネットワークの再構築を図る
- 拠点と郊外集落地を結ぶ利便性の高いネットワークの構築を図る

(3) 目指すべき都市の骨格構造

①都市拠点・地域拠点

人口減少を抑制し、市の成長をリード

●都市拠点

鷺津駅を中心に市民の生活環境を支える都市機能を集約し、湖西市の中心となる拠点

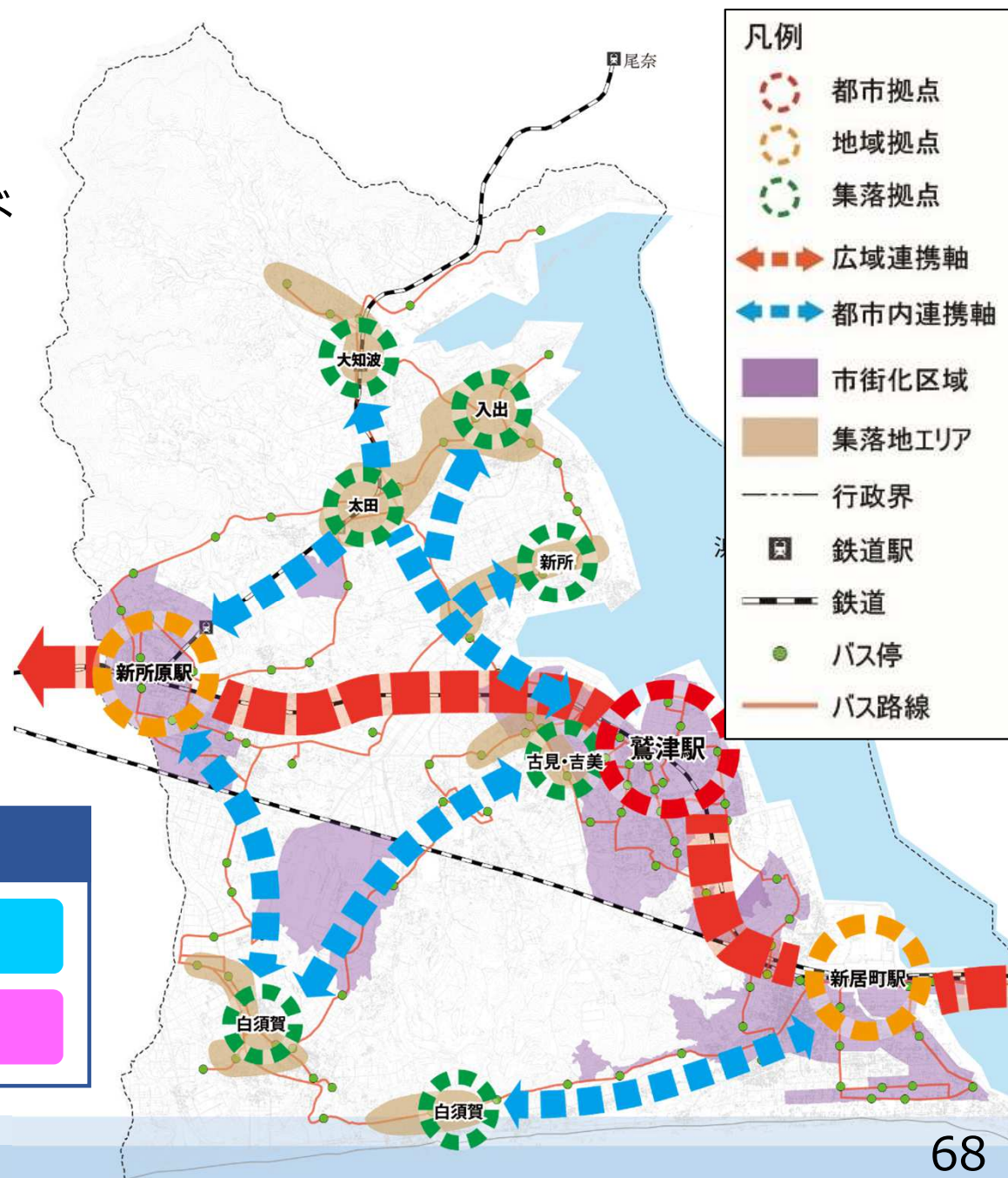
●地域拠点

新所原駅、新居町駅周辺の生活を支える都市機能を維持し、交通結節点の利便性を向上させる

基本方針とのつながり

1. 市街地での生活を支える拠点の形成

2. 住みよいくらし環境の形成



(3) 目指すべき都市の骨格構造

② 集落拠点

地域コミュニティの核となる拠点

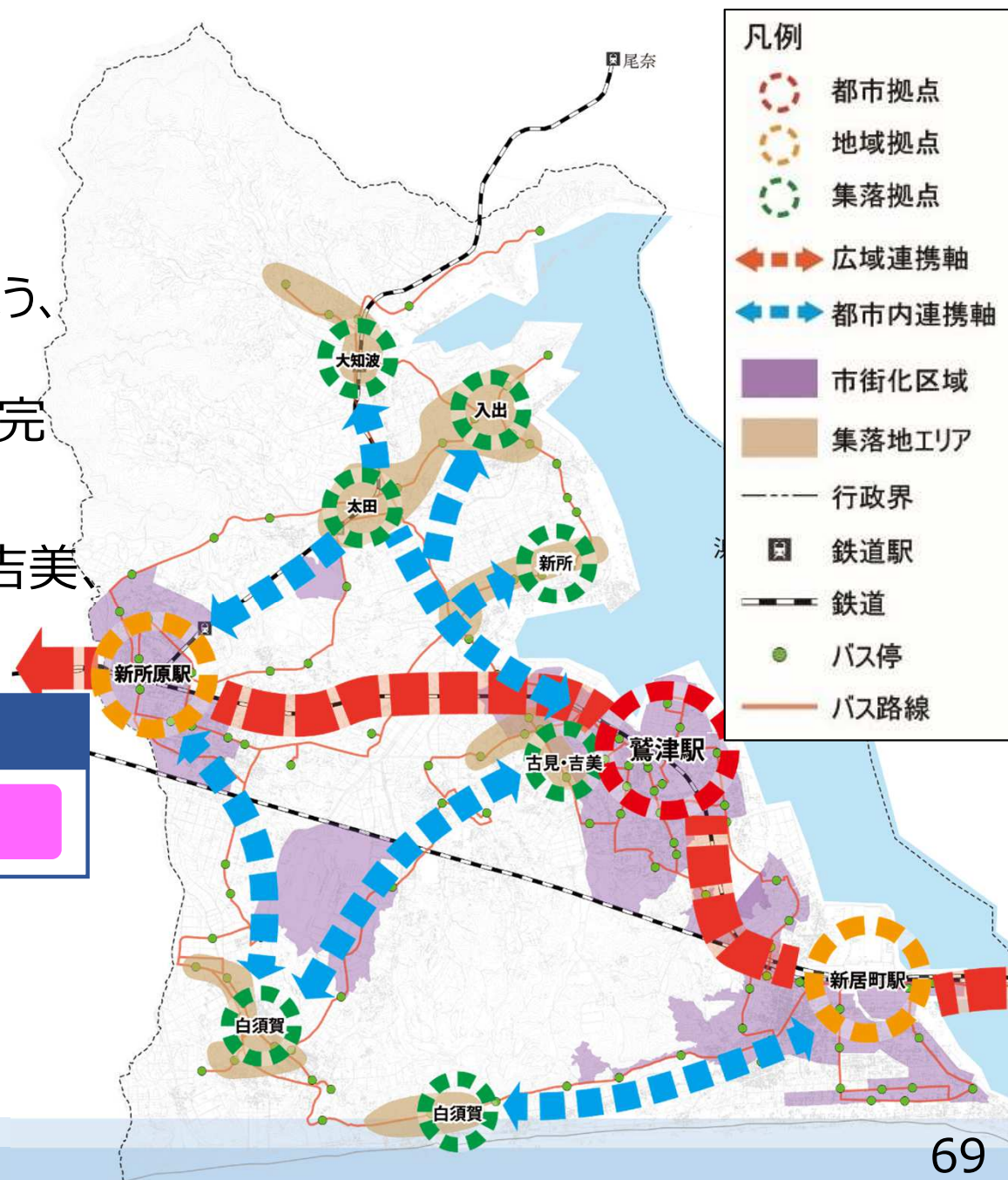
郊外既存集落の生活を維持できるよう、
生活サービス機能を確保し、
拠点間連携により不足する機能を補完

＜具体的な場所＞

大知波、入出、太田、新所、古見・吉美、
白須賀の各地区

基本方針とのつながり

2. 住みよい暮らし環境の形成



(3) 目指すべき都市の骨格構造

③公共交通軸

●広域連携軸

→JR東海道本線

都市・地域拠点間、市外との人・モノの動きを支える軸

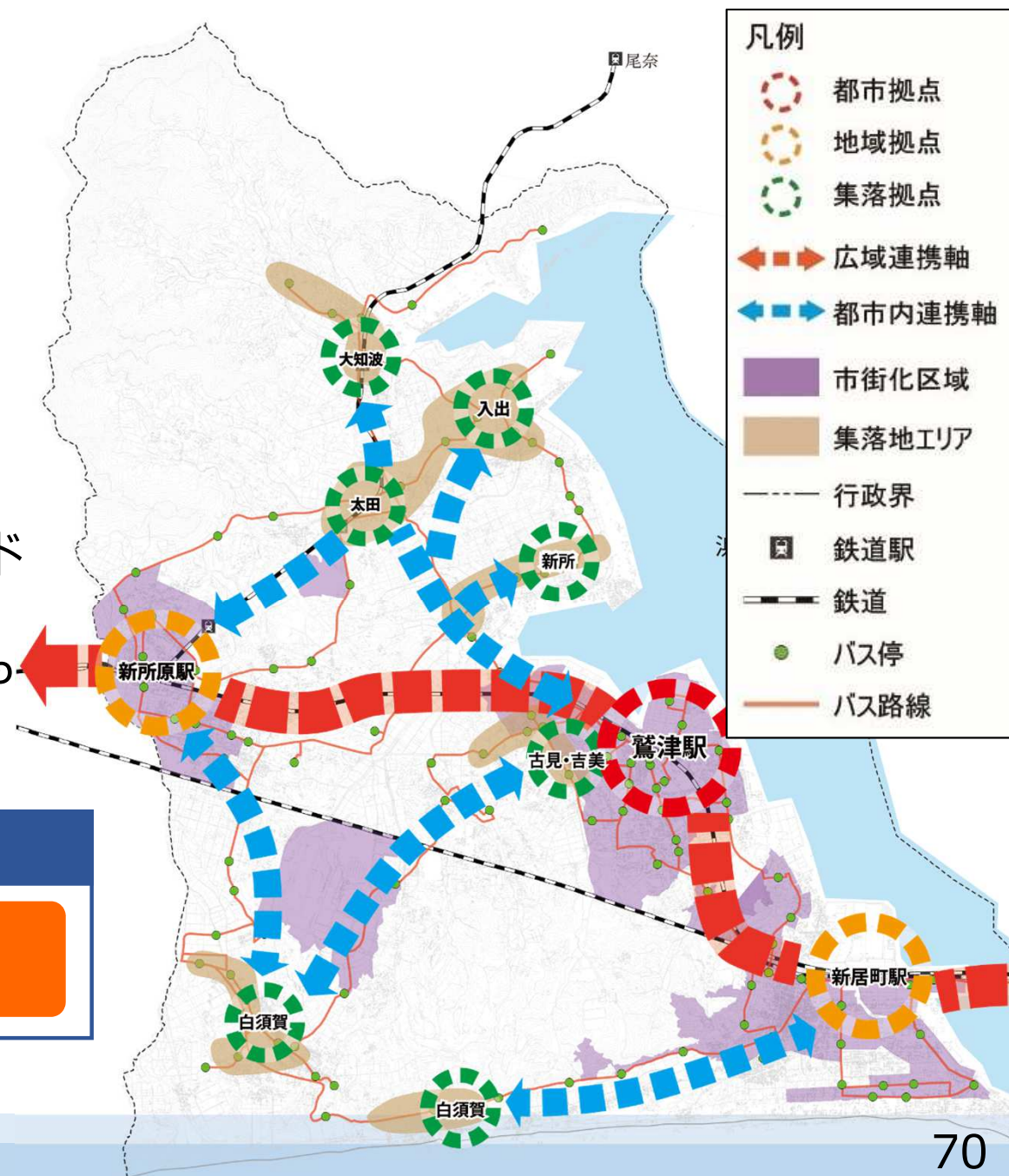
●都市内連携軸

→天竜浜名湖線、バス路線、デマンド交通

都市・地域拠点と集落拠点間の人やモノの動きを支える軸

基本方針とのつながり

3. 拠点と拠点、拠点と郊外集落地を結ぶ公共交通網の構築



目次

- 第1章 立地適正化計画の概要
- 第2章 各関連計画
- 第3章 湖西市の現況
- 第4章 湖西市の課題
- 第5章 立地適正化の方針
- 第6章 都市機能誘導区域
 - (1) 都市機能誘導区域の設定方針
 - (2) 都市機能誘導区域の設定
- 第7章 誘導施設
- 第8章 居住誘導区域
- 第9章 公共交通ネットワーク
- 第10章 誘導施策
- 第11章 目標指標

本日の
検討テーマ
【計画全体】

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

【国の指針】都市機能誘導区域の基本的な考え方

◆ 都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

○以下に示す都市の拠点となるべき区域

- ・駅に近い業務、商業などが集積する地域
- ・都市機能が一定程度充実している区域
- ・公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

○誘導区域の規模：一定程度の都市機能が充実している範囲かつ徒歩・自転車等により容易に移動できる範囲

◆ 留意事項

- ・合併前旧町の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、**地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて定める**
- ・都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に重複して設定し、都市機能と併せて居住を誘導する

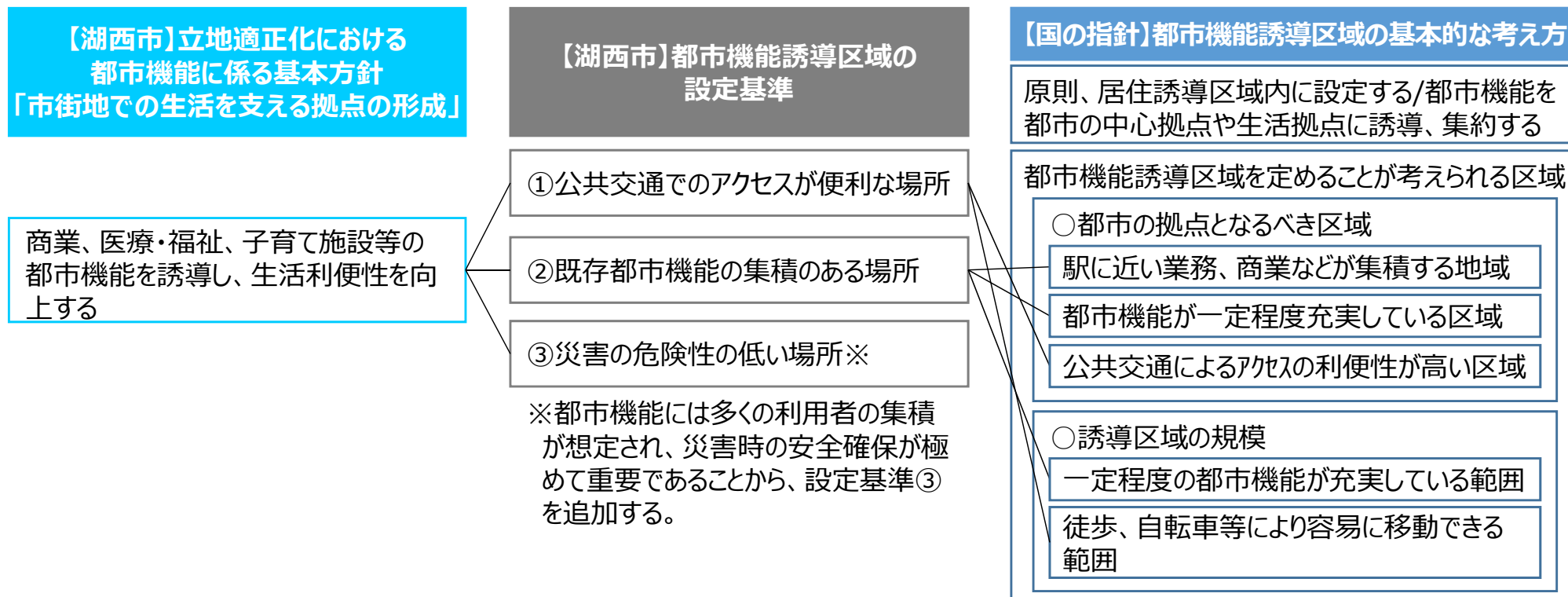
⇒本市においては「都市拠点」と「地域拠点」であるJR東海道本線3駅周辺に都市機能誘導区域を定めるものとする。

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

【湖西市の方針】都市機能誘導区域の設定方針（案）

- ・本市の立地適正化における都市機能に係る基本方針と、国が示す都市機能誘導区域の基本的な考え方を踏まえ、都市機能誘導区域の設定基準を定める。

■本市の都市機能に係る基本方針と国の都市機能誘導区域の基本的な考え方、本市の都市機能誘導区域の設定基準の関係整理



(1) 都市機能誘導区域の設定方針

	区分	設定基準（案）
①	公共交通でのアクセスが便利な場所	都市機能誘導区域は、各種都市機能が集積し、多くの市民や来訪者が集まり、利用する場所であることから、誰もが到達できるよう、基幹的公共交通である JR駅から半径800mの徒歩圏内 を目安に設定する。
②	既存都市機能の集積のある場所	厳しい財政状況の中で、都市機能誘導のための新たな投資は難しいことから、可能な限り 医療・福祉・商業等の既存都市機能の集積のある場所 を目安に設定する。
③	災害の危険性の低い場所	都市機能には多くの利用者の集積が想定され、災害時の安全確保が極めて重要であることから、 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く。津波浸水想定区域等の災害危険性のある場所は極力含めない。

※昨年度提案した設定基準（案）の「④都市計画と整合の図れる場所」（都市拠点等に求められる都市機能は、比較的規模が大きく、立地可能な都市計画上の地域も限られることから、1,500㎡を超える店舗等が立地可能である一部の住居系用途地域、商業系用途地域など都市計画との整合の図れる場所）については、今後用途地域の見直しも検討することから、選定基準から除く。現在の用途地域を設定基準としない。

(2) 都市機能誘導区域の設定（鷺津地区：都市拠点）

都市機能誘導区域の設定理由

①公共交通でのアクセス	JR駅から半径800mの徒歩圏内
②既存都市機能の集積	病院・診療所、介護施設、スーパー、銀行等が立地
③災害の危険性	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く

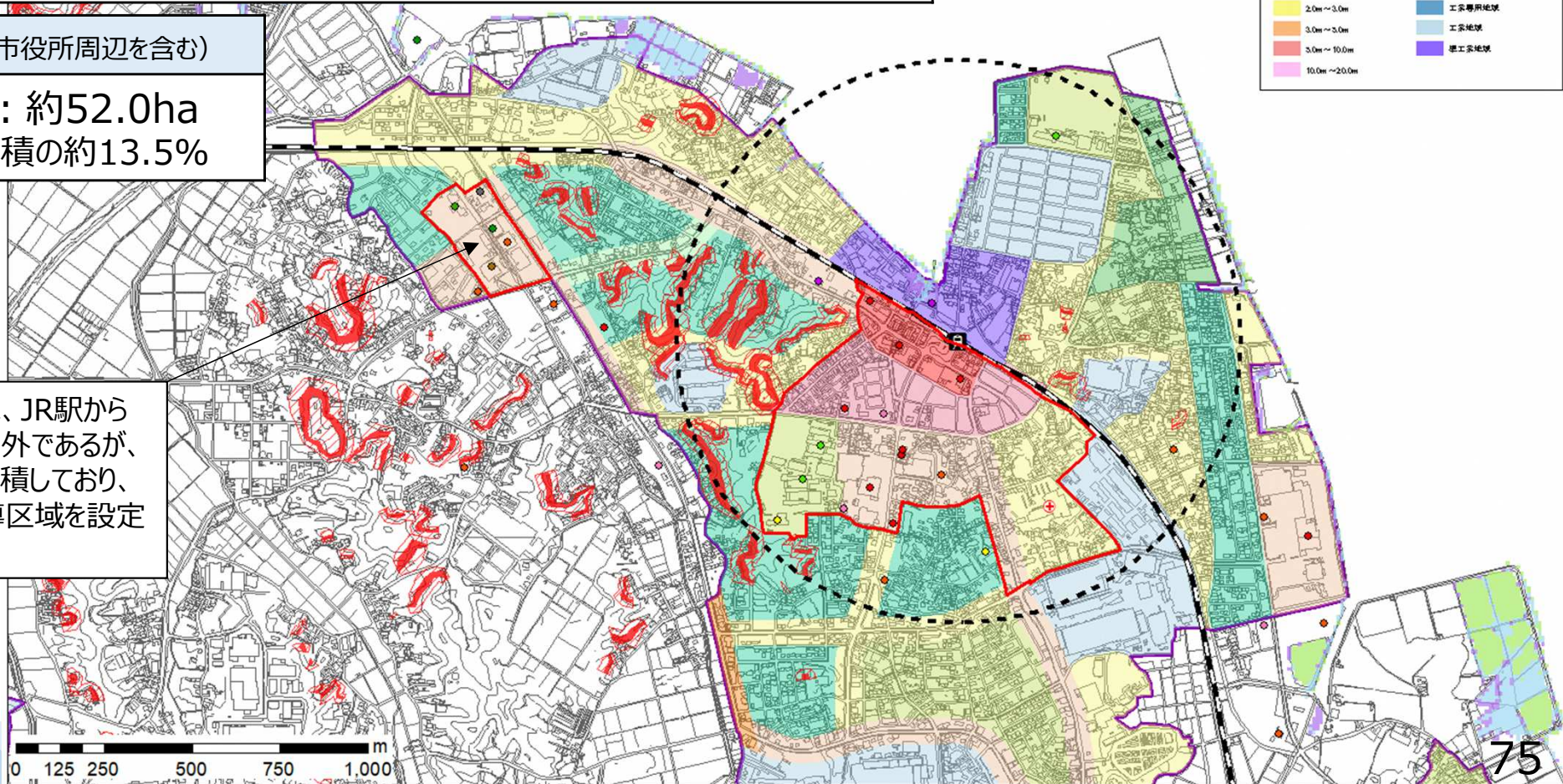
境界線：用途地域及び地形地物で区切る

※本図は都市機能誘導区域に左記①②に係る情報及び用途地域を重ねた

鷺津地区（市役所周辺を含む）

設定面積：約52.0ha
用途地域面積の約13.5%

市役所周辺は、JR駅から半径800m圏外であるが、公共施設が集積しており、都市機能誘導区域を設定する



(2) 都市機能誘導区域の設定 (新所原地区：地域拠点)

都市機能誘導区域の設定理由

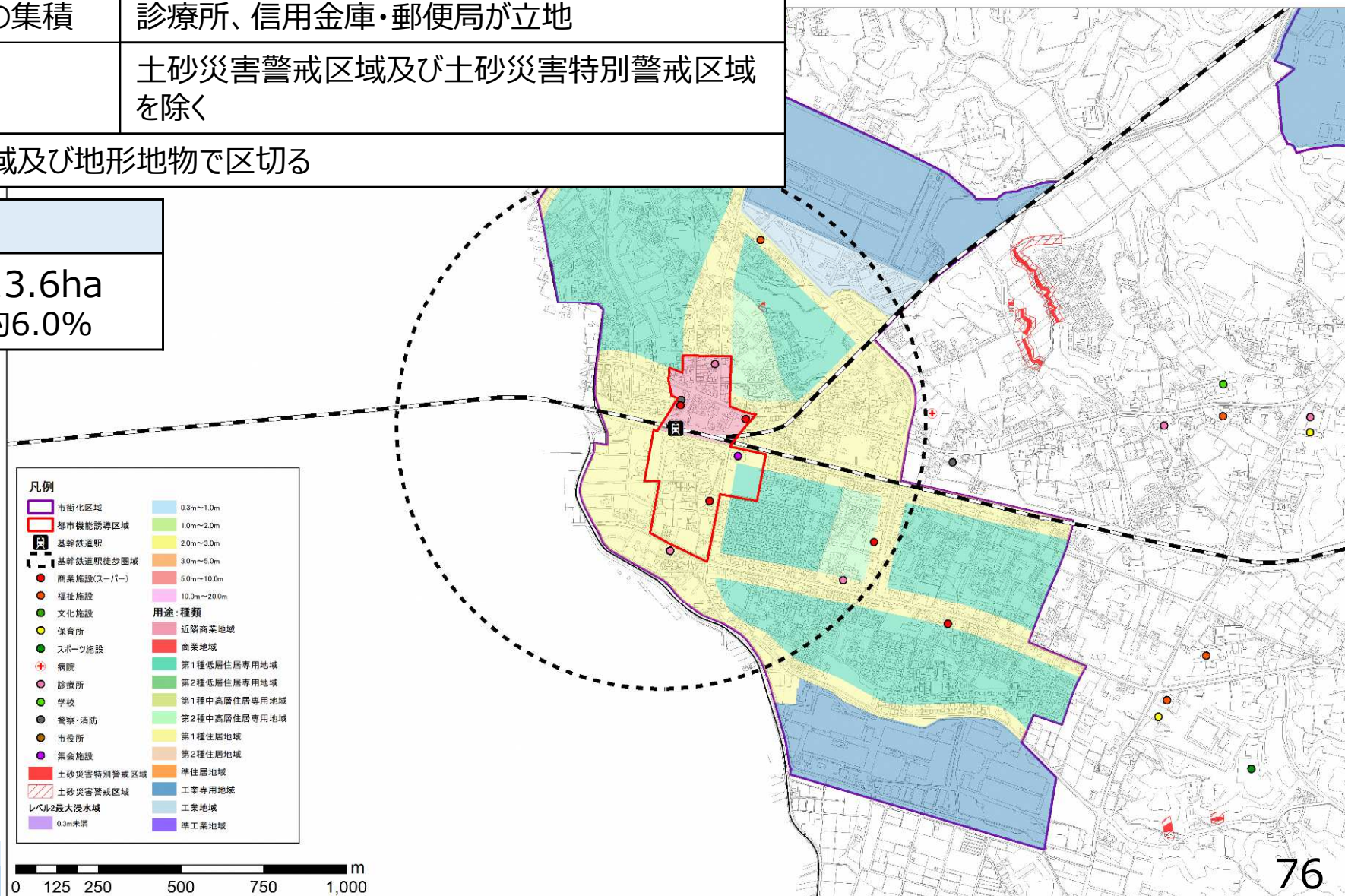
①公共交通でのアクセス	JR駅から半径800mの徒歩圏内
②既存都市機能の集積	診療所、信用金庫・郵便局が立地
③災害の危険性	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く

境界線：用途地域及び地形地物で区切る

新所原地区

設定面積：約13.6ha
用途地域面積の約6.0%

※本図は都市機能誘導区域に
左記①②に係る情報及び用途
地域を重ねた



(2) 都市機能誘導区域の設定 (新居地区：地域拠点)

都市機能誘導区域の設定理由

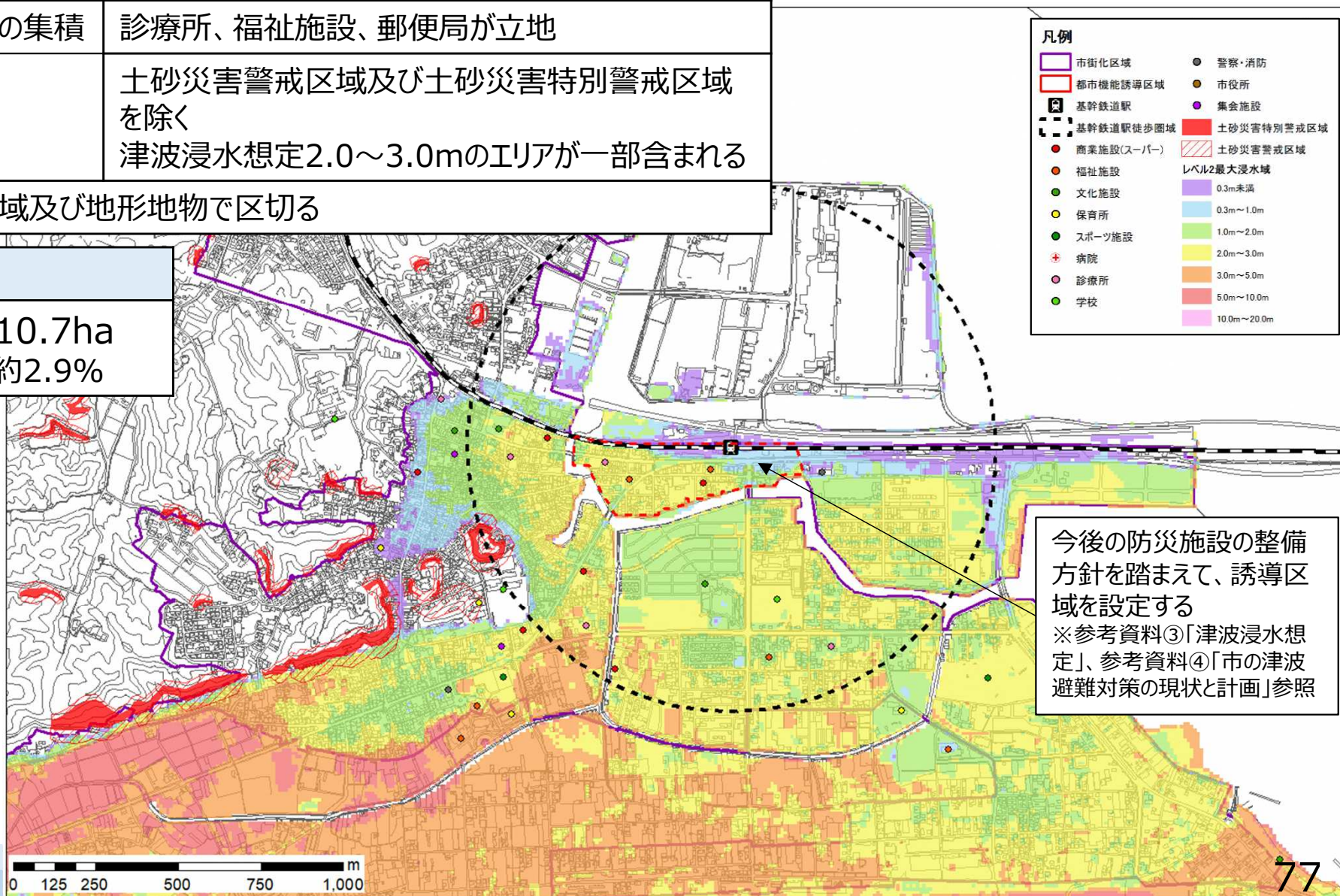
①公共交通でのアクセス	JR駅から半径800mの徒歩圏内
②既存都市機能の集積	診療所、福祉施設、郵便局が立地
③災害の危険性	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く 津波浸水想定2.0～3.0mのエリアが一部含まれる

境界線：用途地域及び地形地物で区切る

新居地区

設定面積：約10.7ha
用途地域面積の約2.9%

※本図は都市機能誘導区域に
左記①②③に係る情報を重ねた



(2) 都市機能誘導区域の設定 (新居地区：地域拠点)

都市機能誘導区域の設定理由

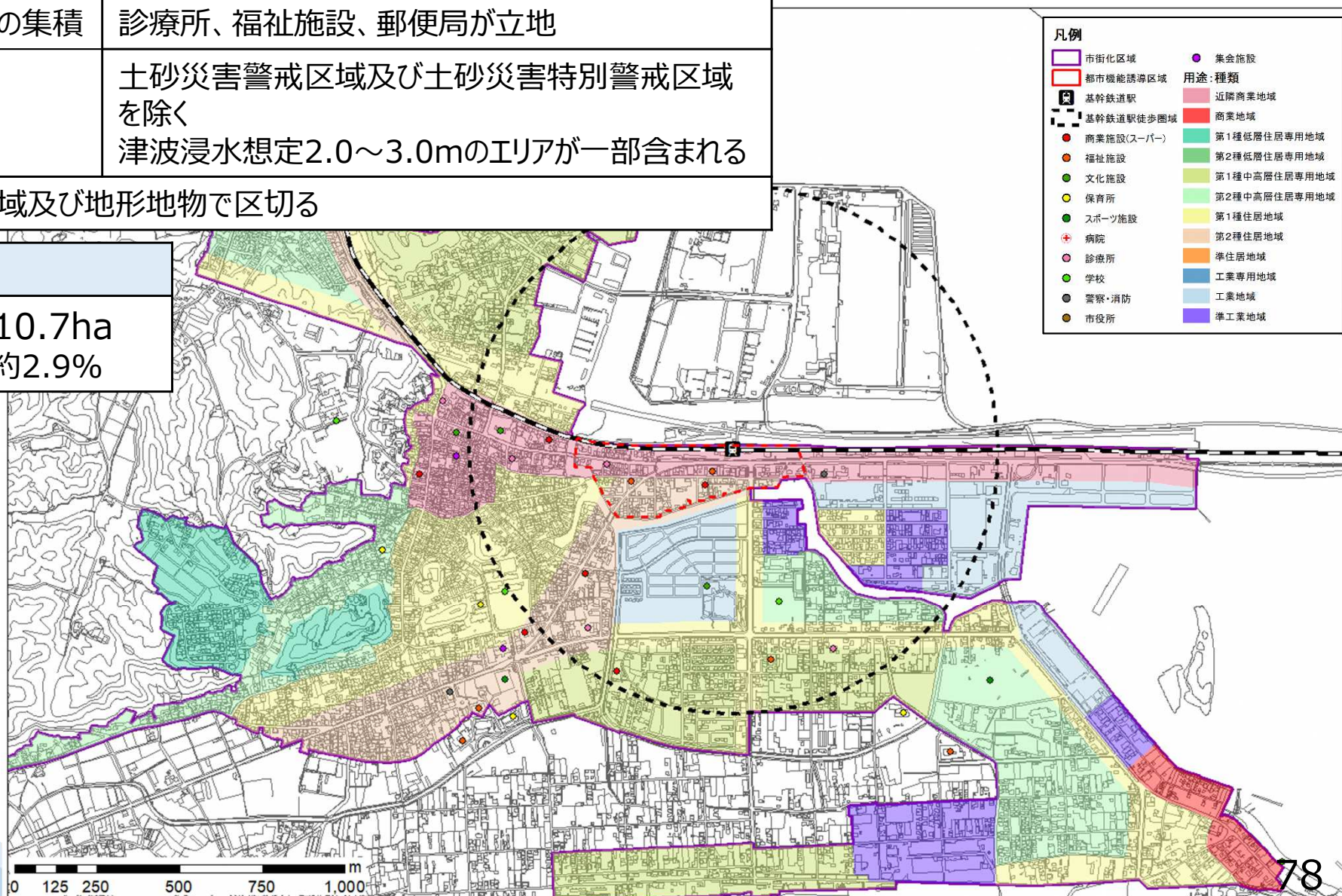
①公共交通でのアクセス	JR駅から半径800mの徒歩圏内
②既存都市機能の集積	診療所、福祉施設、郵便局が立地
③災害の危険性	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く 津波浸水想定2.0～3.0mのエリアが一部含まれる

境界線：用途地域及び地形地物で区切る

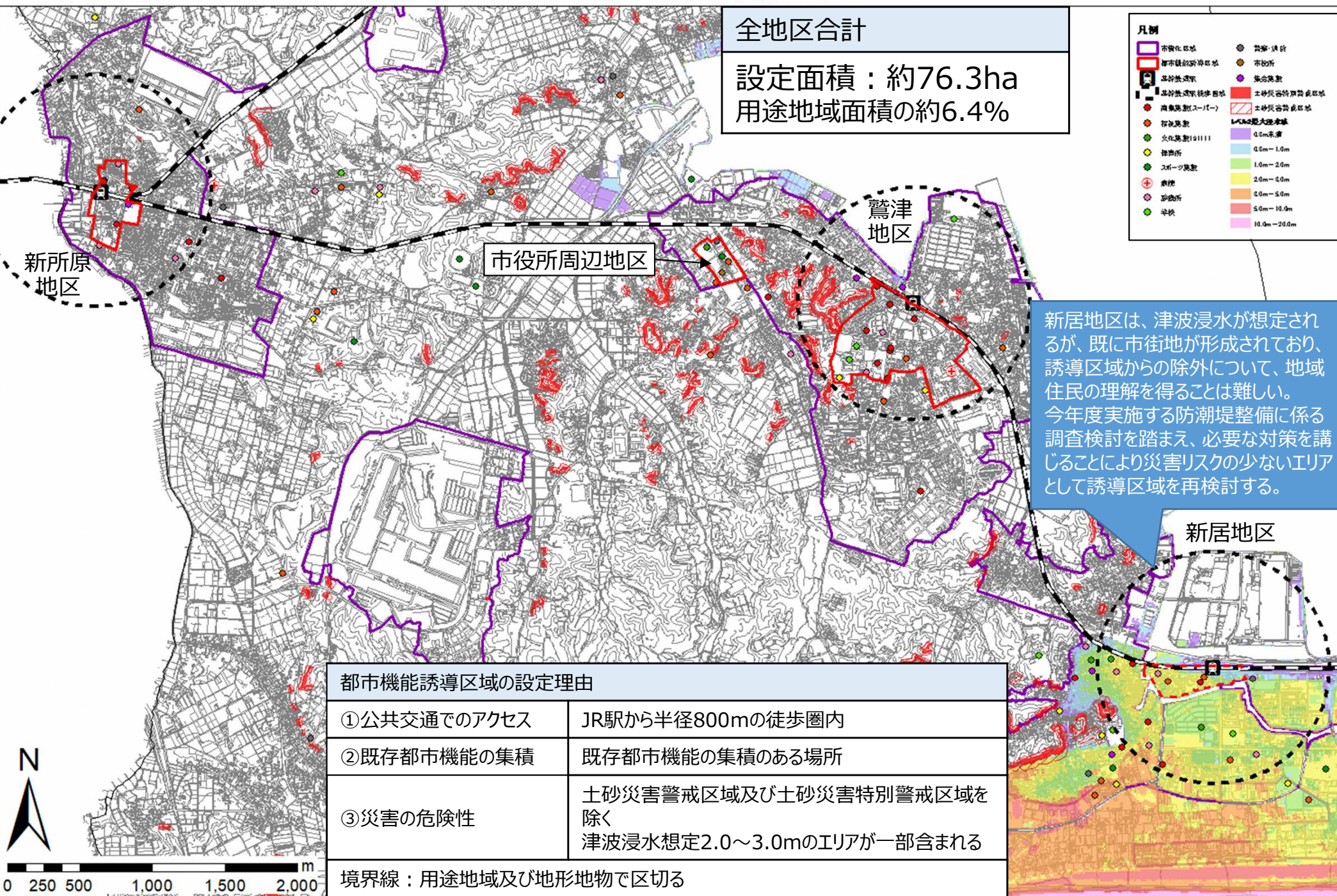
新居地区

設定面積：約10.7ha
用途地域面積の約2.9%

※本図は都市機能誘導区域に
左記①②に係る情報及び用途
地域を重ねた

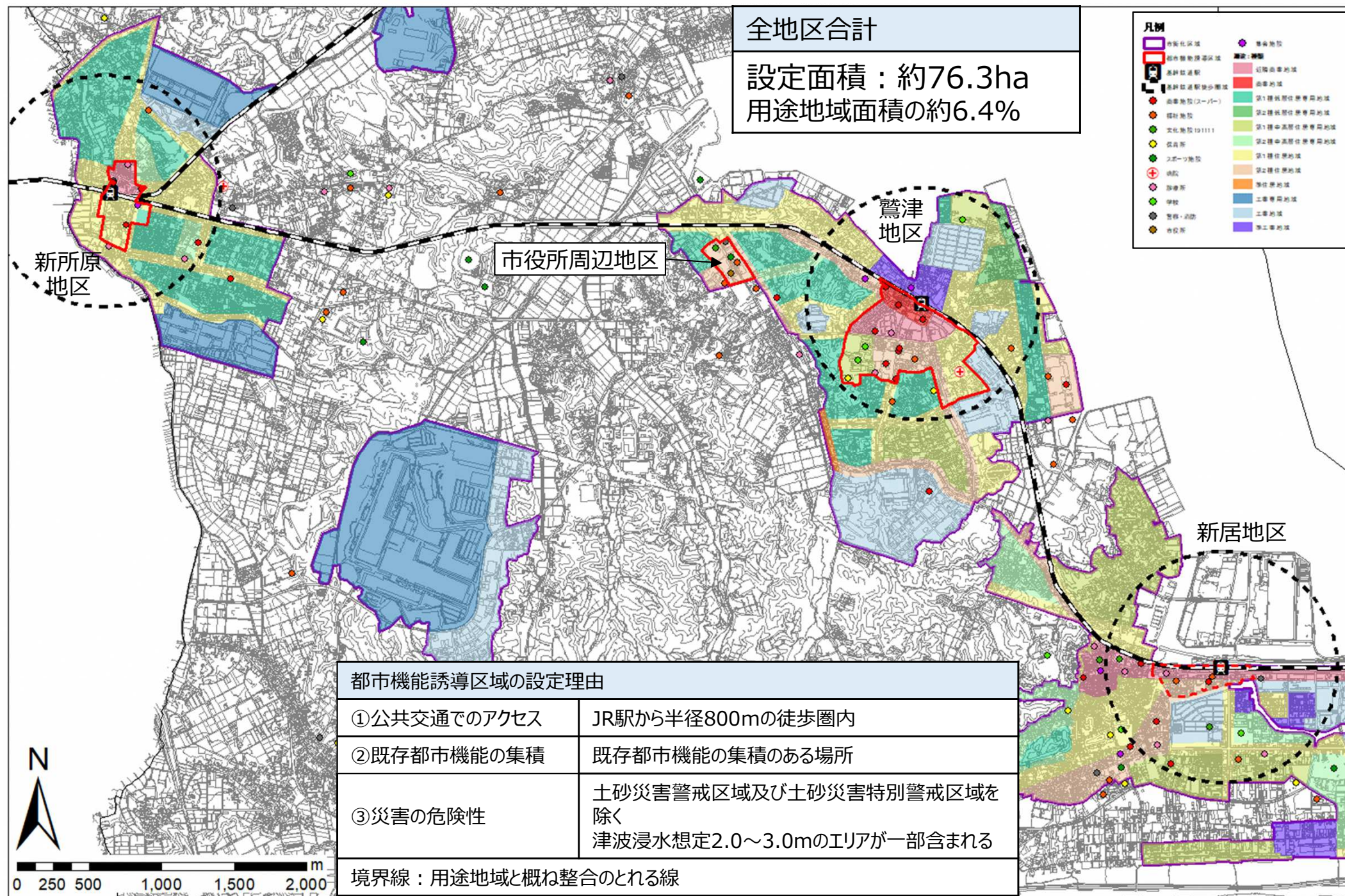


第6章 都市機能誘導区域



※本図は都市機能誘導区域に上記①②③に係る情報を重ねた

第6章 都市機能誘導区域



※本図は都市機能誘導区域に上記①②に係る情報及び用途地域を重ねた

目次

- 第1章 立地適正化計画の概要
- 第2章 各関連計画
- 第3章 湖西市の現況
- 第4章 湖西市の課題
- 第5章 立地適正化の方針
- 第6章 都市機能誘導区域
- 第7章 誘導施設
 - (1) 誘導施設の設定方針
 - (2) 誘導施設の設定
- 第8章 居住誘導区域
- 第9章 公共交通ネットワーク
- 第10章 誘導施策
- 第11章 目標指標

本日の
検討テーマ
【計画全体】

(1) 誘導施設の設定方針

- 都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき施設の設定にあたっては、当該区域及び都市全体における現在の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を考慮し、必要な施設を定めることが望ましい
- 都市計画運用指針（国土交通省）では、以下のような誘導施設が示されている

誘導施設として考えられるもの（都市機能誘導区域内）

医療・福祉	病院、診療所等の医療施設、老人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、その他高齢化社会の中で必要性の高まる施設
子育て・教育	子育て世代が居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園、保育園等の子育て施設または小学校等の教育施設、その他科学施設
商業・文化	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	行政サービスの窓口機能を有する行政施設

(2) 誘導施設の設定

◆各地区における施設の立地状況

分類・施設		現況の立地施設			
		鷺津地区※	市役所周辺地区	新所原地区※	新居地区※
医療・福祉	病院	湖西病院	－	浜名病院	－
	診療所	診療所	－	診療所	診療所
	社会福祉施設	介護事業所等	－	デイサービスセンター	デイサービスセンター等
子育て・教育	子育て支援施設	保育園、幼稚園	－	－	－
	教育施設	小中学校、高校	－	－	小学校、高校
商業・文化	商業施設 ※店舗面積1,500㎡以上	スーパーマーケット	－	スーパーマーケット	スーパーマーケット
	銀行等	銀行、郵便局等	－	信用金庫、郵便局	信用金庫、郵便局
	文化施設	－	図書館	－	図書館、新居関所
	地域活動センター	市民活動センター	－	西部地域センター	－
行政	行政サービス窓口	－	市役所	西部地域センター	－

※駅800m圏内に立地している施設

－現在、当該施設が立地していない

(2) 誘導施設の設定

当該施設が駅800m圏内に立地

分類・施設 ※太字：誘導施設		都市機能誘導区域				根拠法など定義
		鷺津地区	市役所 周辺地区	新所原 地区	新居 地区	
行政施設	市役所	—	●	—	—	・地方自治法第4条第1項
	行政サービス窓口	○	—	●	○	・地方自治法第155条第1項
医療施設	病院	●	—	—	—	・医療法第1条の5第1項
	診療所（内科、外科）	—	—	—	—	・医療法第1条の5第2項
福祉施設	老人福祉センター	—	○	—	—	・老人福祉法第20条の7
	高齢者福祉施設（通所型）	—	—	—	—	・老人福祉法第5条の3
	地域包括支援センター	—	○	○	—	・介護保険法第115条の46第1項
	障がい者支援施設	—	○	○	—	・障害者総合支援法第5条第11項
子育て 支援施設	子育て支援センター	—	○	○	—	・子育てについての相談、情報の提供その他の援助などを行う施設
	幼稚園	—	—	—	—	・学校教育法第1条
	保育園	—	—	—	—	・児童福祉法第39条第1項
	認定こども園	—	—	—	—	・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項
教育施設	小学校	●	—	—	—	・学校教育法第1条
	中学校	●	—	—	—	
	高等学校	—	—	—	—	
商業施設	商業施設 ※店舗面積1,500㎡以上	●	—	●	●	・大規模小売店舗立地法第2条第2項
	小規模店舗（コンビニ等）	—	—	—	—	・食品や日用雑貨など多数の品種を扱う小規模な店舗
文化施設	図書館	—	●	—	—	・図書館法第2条第1項
	市民交流施設	○	—	—	—	・文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設
	歴史・文化施設	—	—	—	—	・観光資源として地域の活力や魅力の向上を期待する施設
金融機関	銀行	●	—	○	—	・銀行法第2条第1項
	信用金庫	●	—	●	●	・信用金庫法
	郵便局	—	—	—	—	・日本郵便株式会社法第2条第4項

種別	誘導施設の設定の考え方	施設整備上の届出の有無
○誘導型	当該施設が立地しておらず、新規誘導を図るため、誘導施設に設定する。	都市機能誘導区域の他地区（他地区において誘導施設に設定している場合を除く）及び都市機能誘導区域外に施設を整備する場合は、届出が必要。
●維持・充実型	当該施設が既に立地しており、その維持や更なる充実を図るため、誘導施設に設定する。	
—（誘導施設では無い）	当該施設の立地に関わらず、当該施設を誘導しない。	3地区とも誘導施設で無ければ、都市機能誘導区域の内外に関わらず、施設を整備する場合は、届出不要。

【参考】都市機能誘導区域・誘導施設に係る届出・勧告制度

- 届出制は、市が誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度

○届出の対象となる行為

- 誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務付けられている。

開発行為	・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
開発行為以外	・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

○届出に対する対応

誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合	・届出者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。
届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合	・開発行為等の規模を縮小するよう調整 ・誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整 ・開発行為等自体を中止するよう調整 など

○上記対応が不調の場合

- 届出者に対して、開発規模の縮小、誘導区域内への立地等を勧告する。

⇒都市機能誘導区域以外に誘導施設を整備する場合、届出が必要であり、市は届出者に対し、規模縮小や中止等の調整、勧告を行う。

【参考】誘導施設の休廃止に係る届出・勧告制度

- ・ 休廃止に係る届出制は、市が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度。

○届出の対象となる行為

- ・ 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられている。

○届出に対する対応

- ・ 新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合、届出者に建築物の存置等を助言・勧告する。

助言の例	休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介
勧告の例	新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請

⇒都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合、届出が必要であり、市は他の事業者を誘致するため、届出者に対し、建築物の存置等の助言・勧告を行う。

目次

- 第1章 立地適正化計画の概要
- 第2章 各関連計画
- 第3章 湖西市の現況
- 第4章 湖西市の課題
- 第5章 立地適正化の方針
- 第6章 都市機能誘導区域
- 第7章 誘導施設
- 第8章 居住誘導区域
 - (1) 居住誘導区域の設定方針
 - (2) 居住誘導区域の設定
- 第9章 公共交通ネットワーク
- 第10章 誘導施策
- 第11章 目標指標

本日の
検討テーマ
【計画全体】

(1) 居住誘導区域の設定方針

【国の指針】居住誘導区域の基本的な考え方

- ・人口減少下であっても一定エリアにおいて**人口密度を維持**することで、**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

◆ 居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ・都市機能や居住が集積している**都市の中心・生活拠点とその周辺**の区域
- ・都市の中心・生活拠点に**公共交通により比較的容易にアクセス**ができ、立地する**都市機能の利用圏**として一体的な区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、**都市機能や居住が一定程度集積**する区域

◆ 居住誘導区域に含まない区域（その1）

- ①都市再生特別措置法により**居住誘導区域に含まないこととされている区域**
 - ・**市街化調整区域**
 - ・災害危険区域の内、条例による住宅建築禁止区域
 - ・農用地区域、農地法に掲げる農地
 - ・自然公園特別地域、保安林区域、自然環境保全特別地区等

(1) 居住誘導区域の設定方針

【国の指針】居住誘導区域の基本的な考え方

◆ 居住誘導区域に含まない区域（その2）

② **原則、居住誘導区域に含まないこととすべき区域**

- ・ **土砂災害特別警戒区域**／津波災害特別警戒区域
- ・ 災害危険区域（条例による住宅建築禁止区域を除く）
- ・ 地すべり防止区域／急傾斜地崩壊危険区域

③ **災害リスク、防災施設の整備状況等を総合的に勘案し、居住誘導が適当ではないと判断される場合、居住誘導区域に含まないこととすべき区域※**

- ・ **土砂災害警戒区域**／浸水想定区域／都市洪水想定区域／都市浸水想定区域
- ・ 津波災害警戒区域／**津波浸水想定区域**等

④ **居住誘導区域に含めることを慎重に判断すべき区域**

- ・ **工業専用地域**、流通業務地区等、法令による住宅建築制限区域
- ・ 特別用途地区、地区計画等の内、条例による住宅建築制限区域
- ・ 過去に**住宅地化を進めたが**居住集積が実現せず、**空地等が散在する区域**で、人口等の将来見通しを勘案し、今後居住誘導を図るべきではないと判断する区域
- ・ **工業系用途地域で空地化が進展**している区域で、引き続き居住誘導を図るべきではないと判断する区域

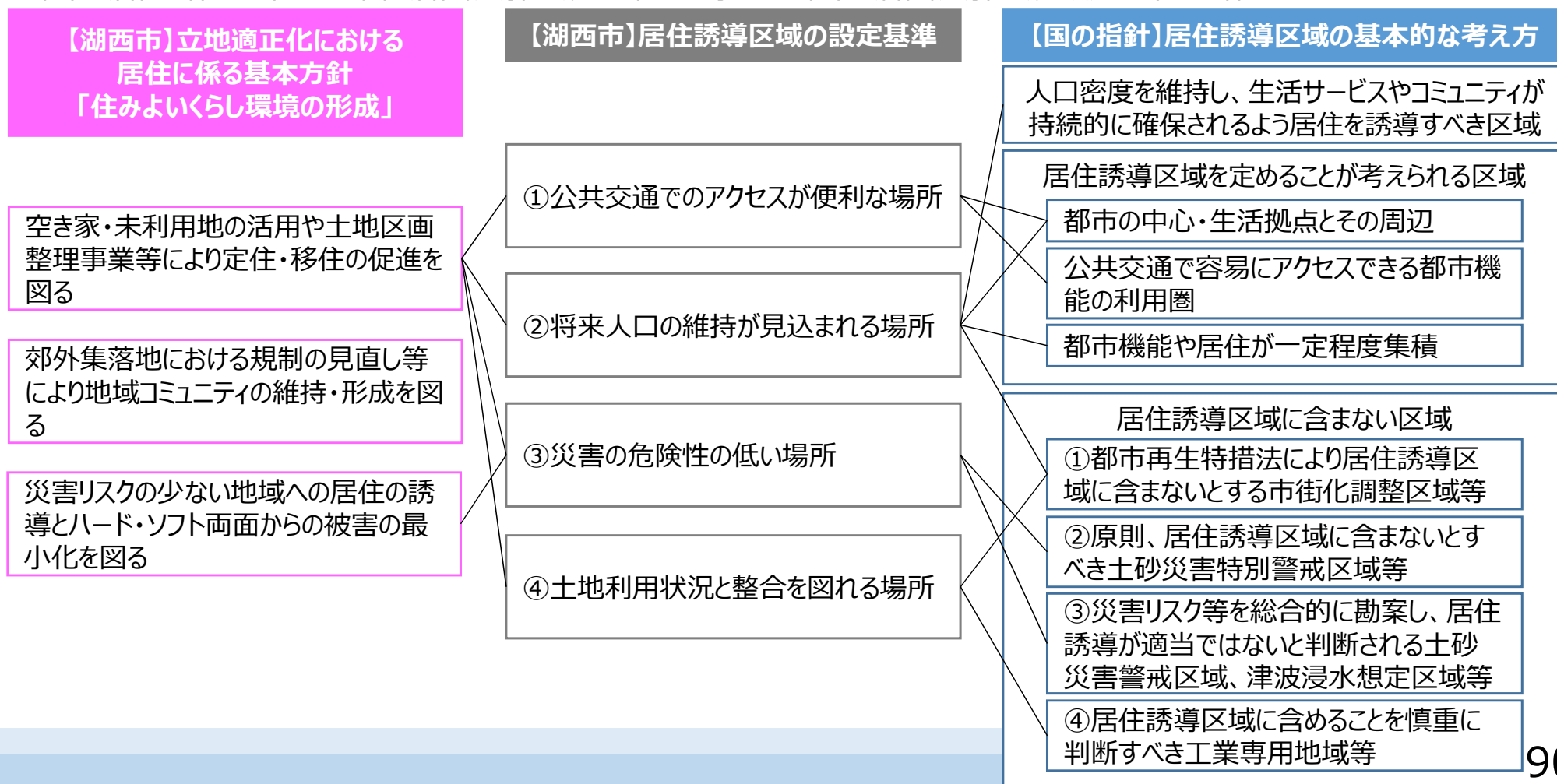
※本区域を誘導区域に含める場合には、防災指針において当該地区の災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにする。

(1) 居住誘導区域の設定方針

【湖西市の方針】居住誘導区域の設定方針（案）

- ・本市の立地適正化における居住に係る基本方針と、国が示す居住誘導区域の基本的な考え方を踏まえ、居住誘導区域の設定基準を定める。

■本市の居住に係る基本方針と国の居住誘導区域の基本的な考え方、本市の居住誘導区域の設定基準の関係整理

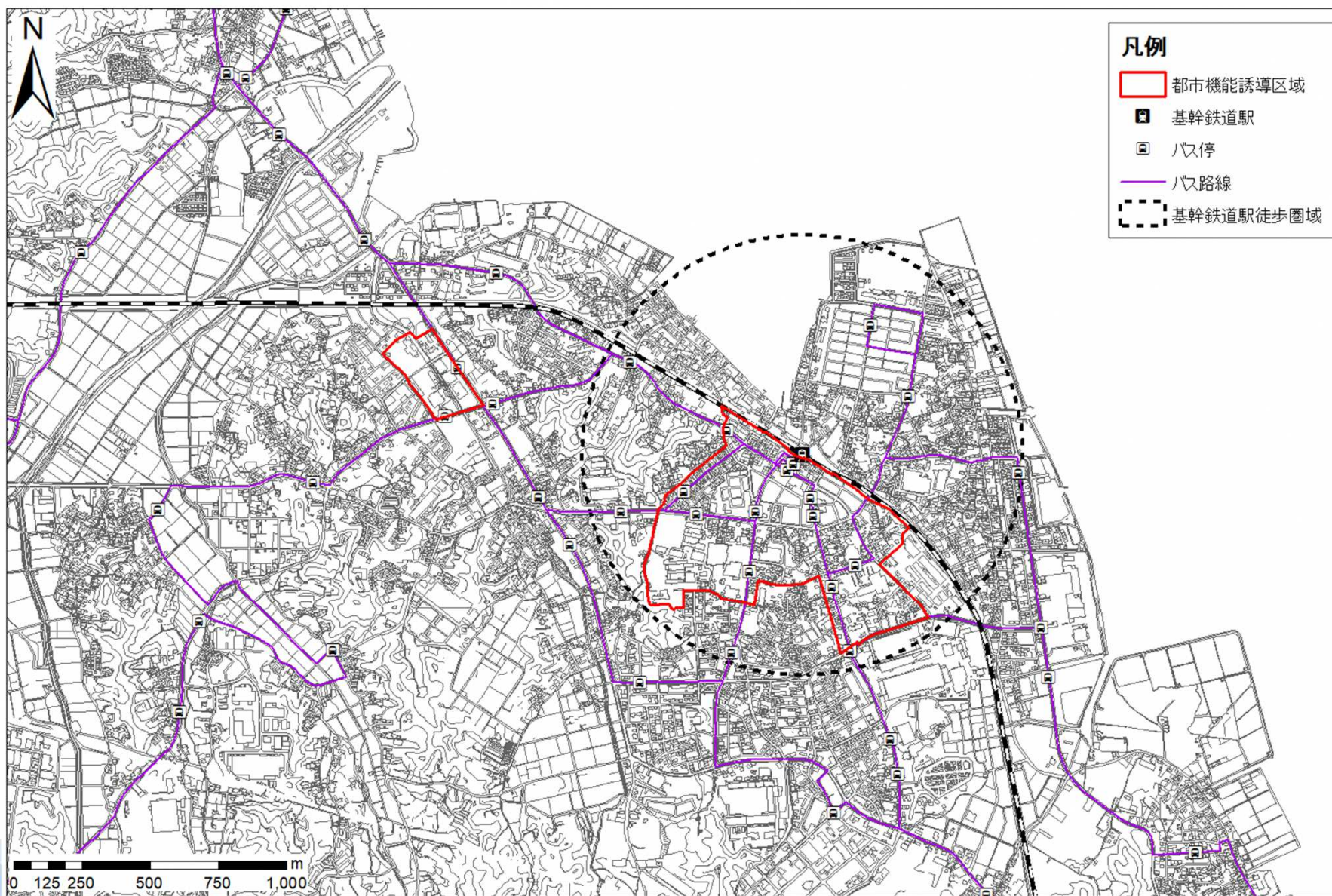


(1) 居住誘導区域の設定方針

	区分	設定基準（案）
①	公共交通でのアクセスが 便利な場所	住民の生活利便性を確保するため、基幹的公共交通であるJR駅から半径800mの徒歩圏を目安に都市機能誘導区域周辺に設定する。 ※徒歩圏は「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省、H26.8）より ※バス停からの徒歩圏は運行本数が少ないことから除外
②	将来人口の 維持が見込まれる場所	持続可能なまちづくりを進めていくために、新たなインフラ投資に係る費用をできるだけ抑制していく必要がある。将来も人口密度の維持が予測される区域(2040年人口密度:40人/ha以上を目安)とする。※人口密度40人/ha以上は市街化区域の設定水準より設定
③	災害の危険性の低い場所	居住誘導区域は、多くの住民の集積が想定され、災害時の安全確保が極めて重要であることから、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く。津波浸水想定区域等の災害危険性のある場所は極力含めない。 ※津波浸水想定区域は、津波浸水シミュレーション結果を踏まえる
④	土地利用状況と整合を図れる場所	工業専用地域を除外する。 ※土地利用の実態を踏まえ、工業系用途、都市農地、空き家・空き地化が進行している郊外地域を含めない。

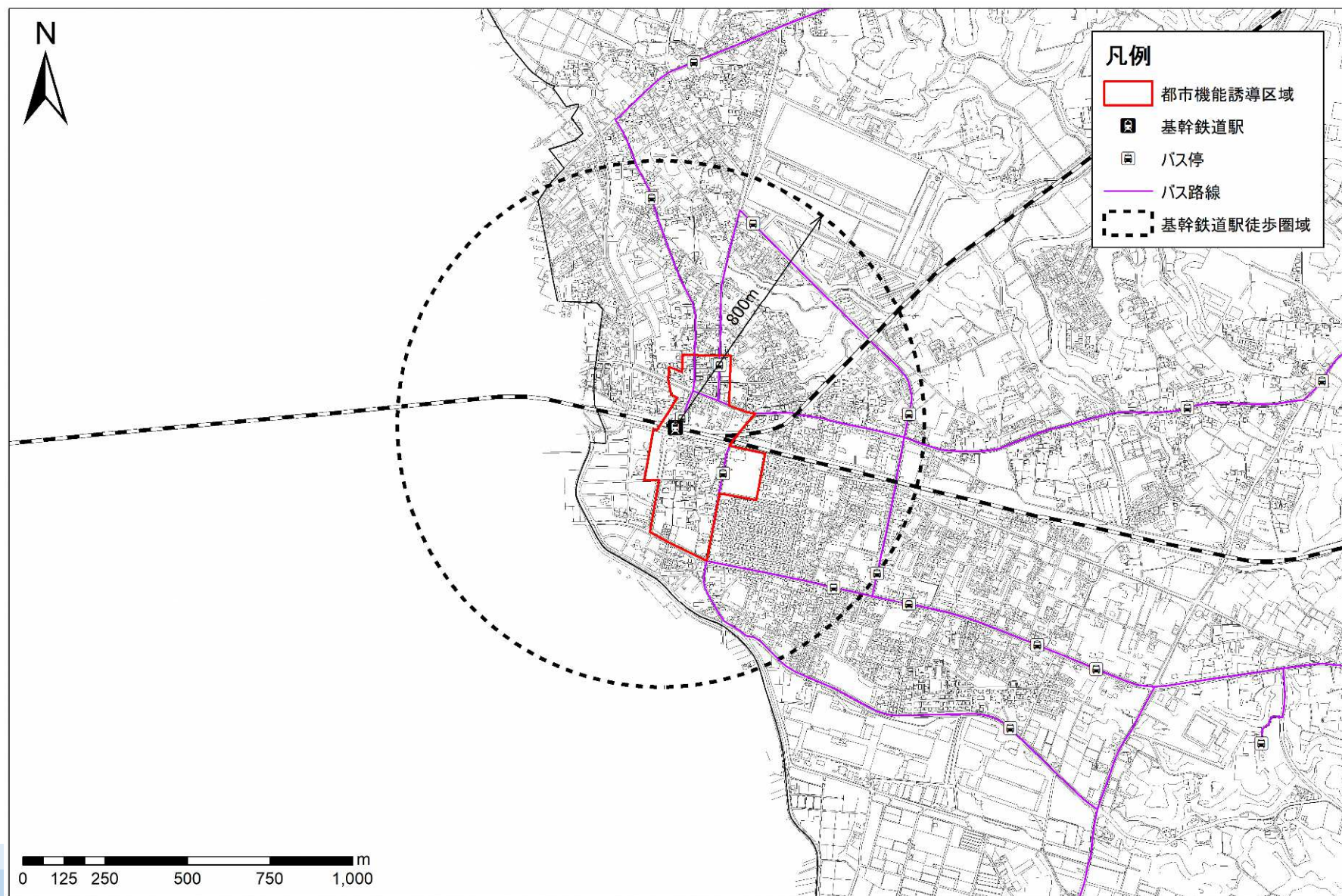
①公共交通でのアクセスが便利な場所（鷺津地区）

基幹的公共交通であるJR駅から半径800mの徒歩圏を目安に
公共交通でのアクセスが便利な場所とする



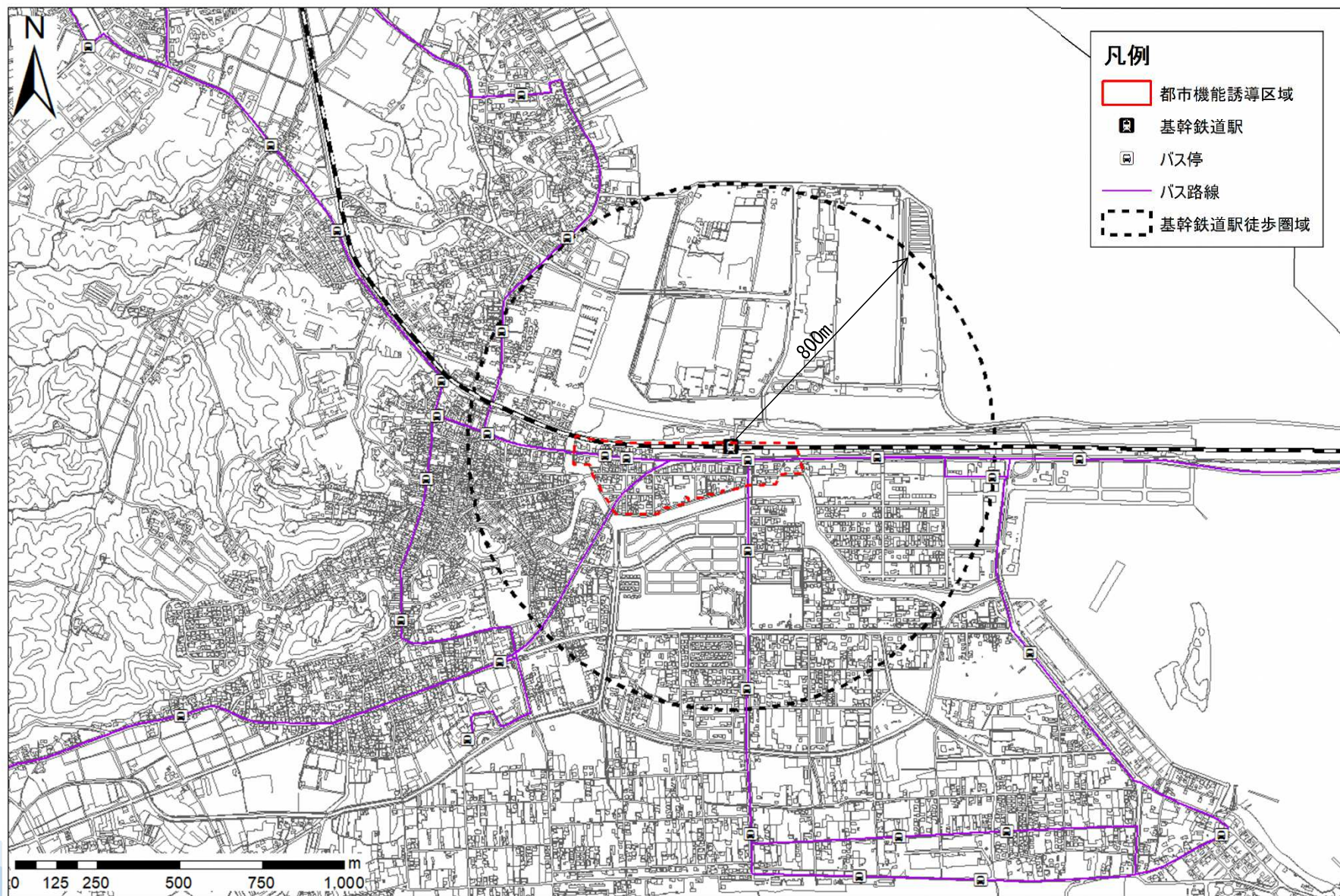
①公共交通でのアクセスが便利な場所（新所原地区）

基幹的公共交通であるJR駅から半径800mの徒歩圏を目安に
公共交通でのアクセスが便利な場所とする



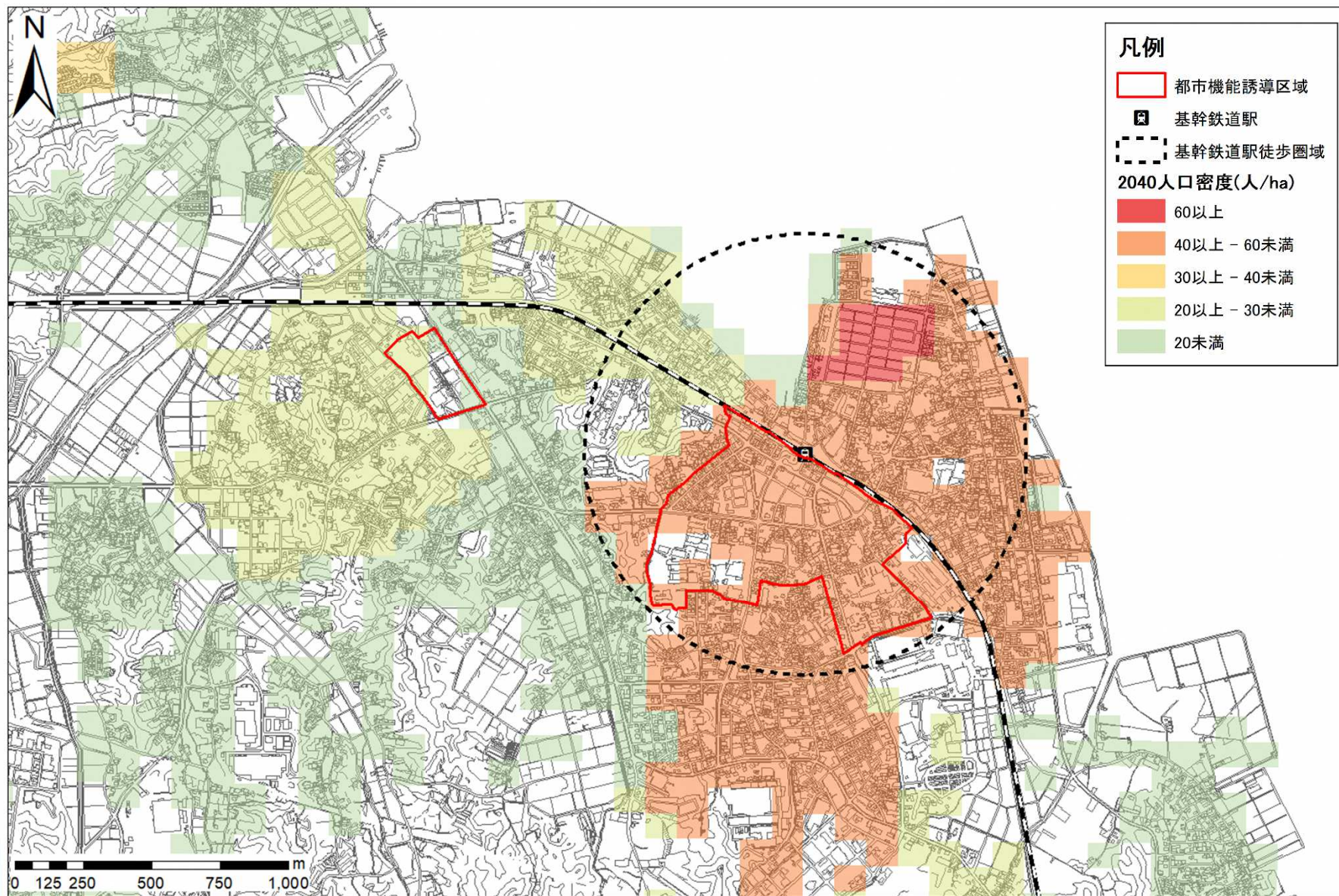
①公共交通でのアクセスが便利な場所（新居地区）

基幹的公共交通であるJR駅から半径800mの徒歩圏を目安に
公共交通でのアクセスが便利な場所とする



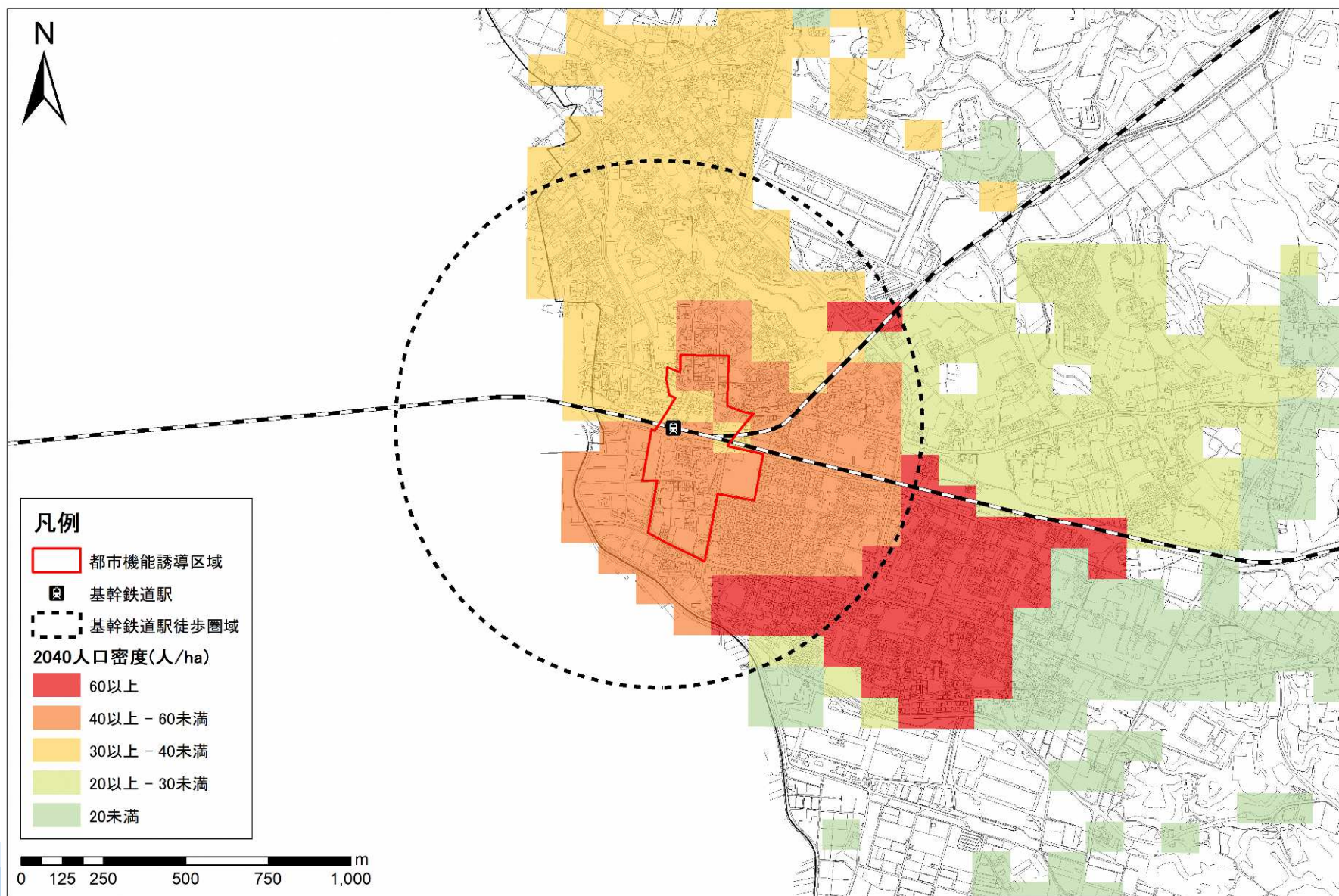
②将来人口の維持が見込まれる場所（鷺津地区）

2040年人口密度が40人/ha以上の区域を目安とする



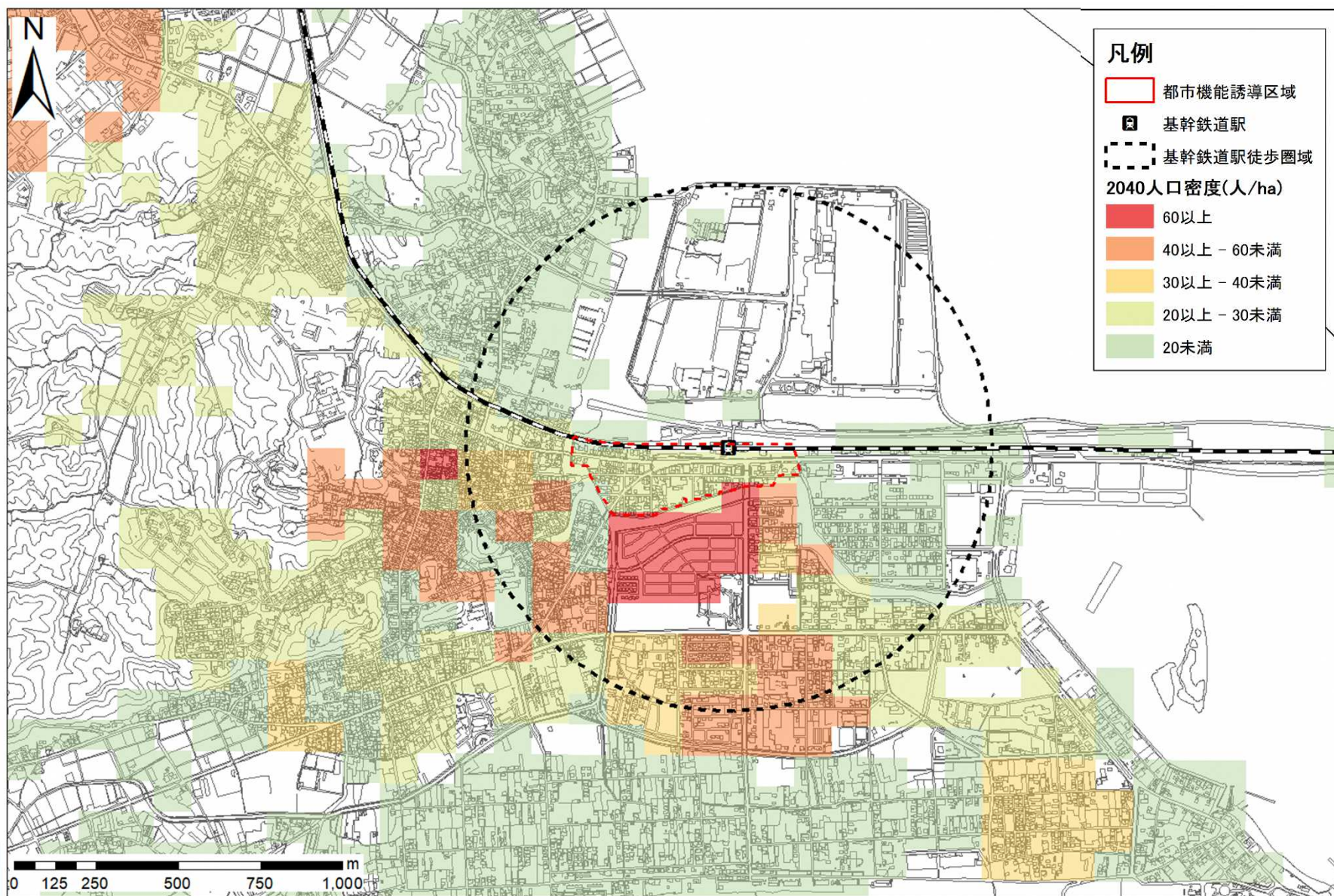
②将来人口の維持が見込まれる場所（新所原地区）

2040年人口密度が40人/ha以上の区域を目安とする



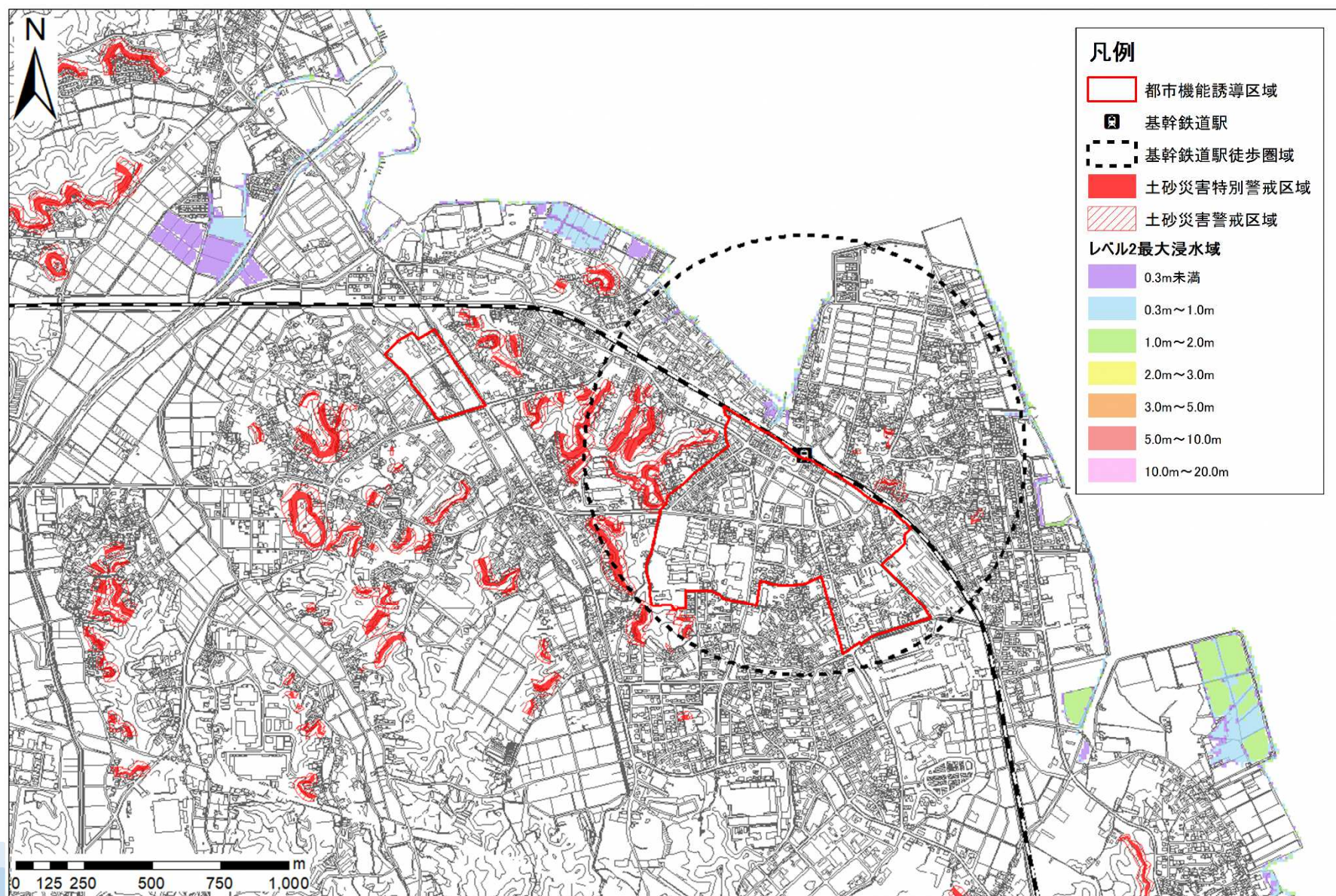
②将来人口の維持が見込まれる場所（新居地区）

2040年人口密度が40人/ha以上の区域を目安とする



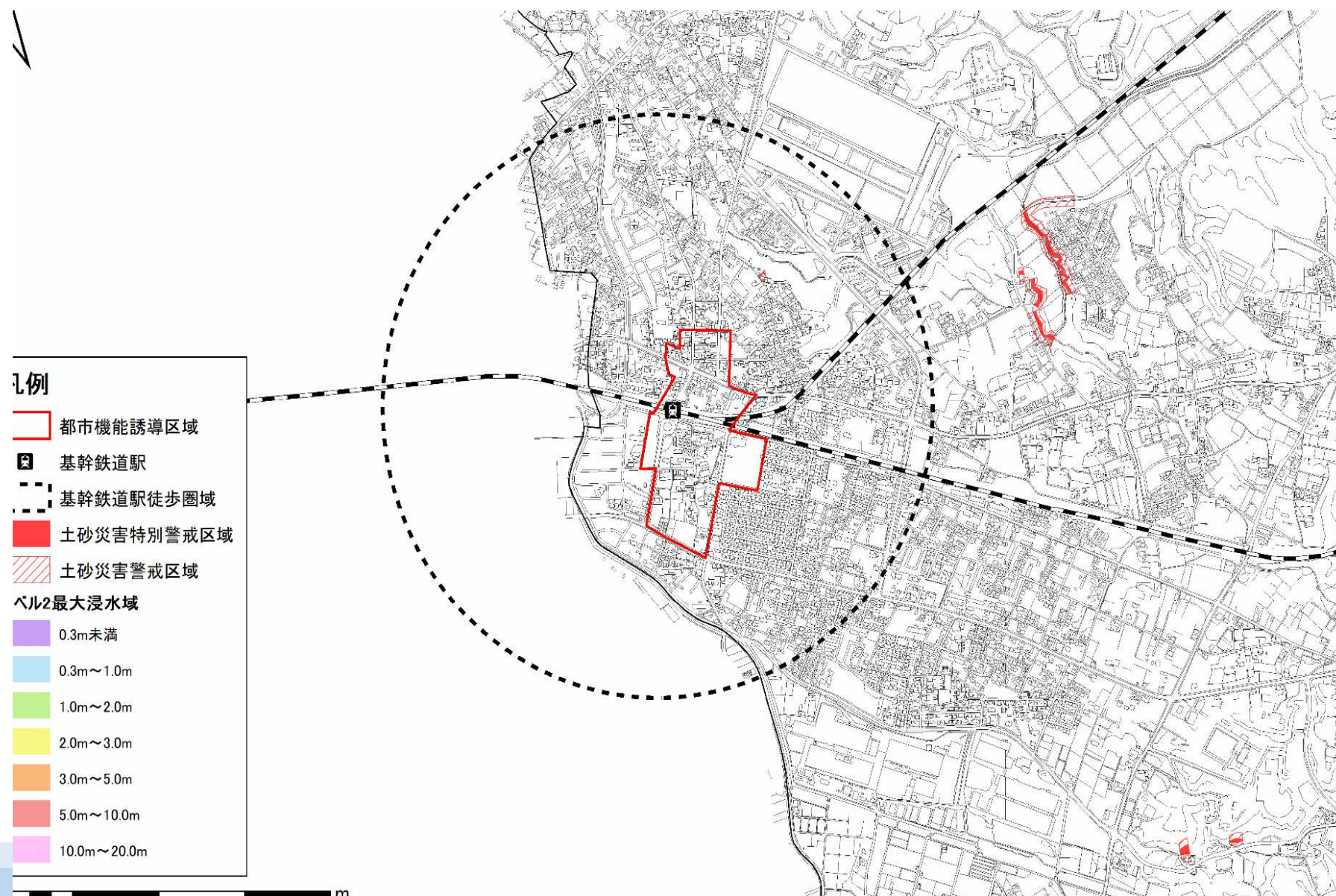
③災害の危険性の低い場所（鷺津地区）

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く
津波浸水想定区域等の災害危険性のある場所は極力含めない



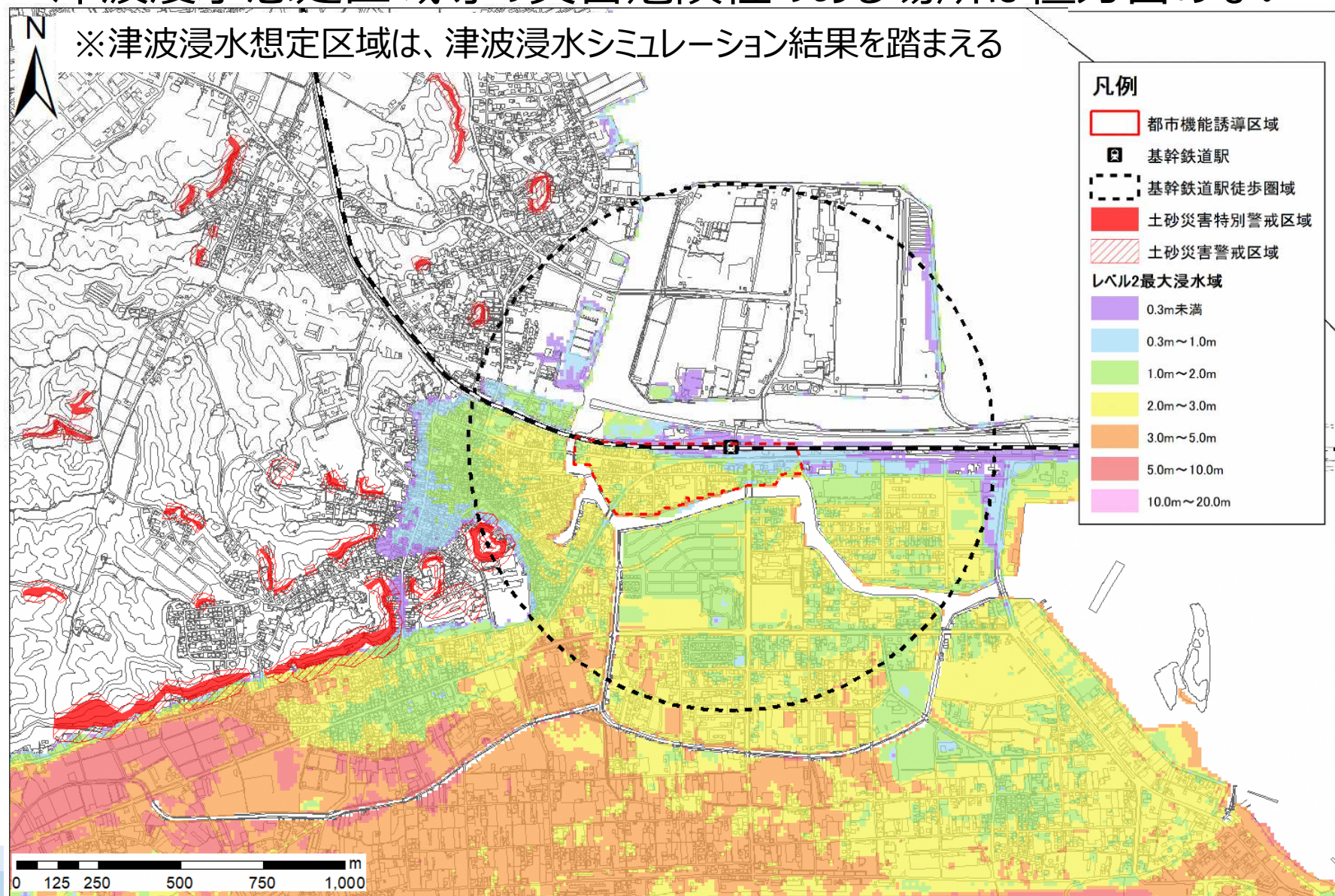
③災害の危険性の低い場所（新所原地区）

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く



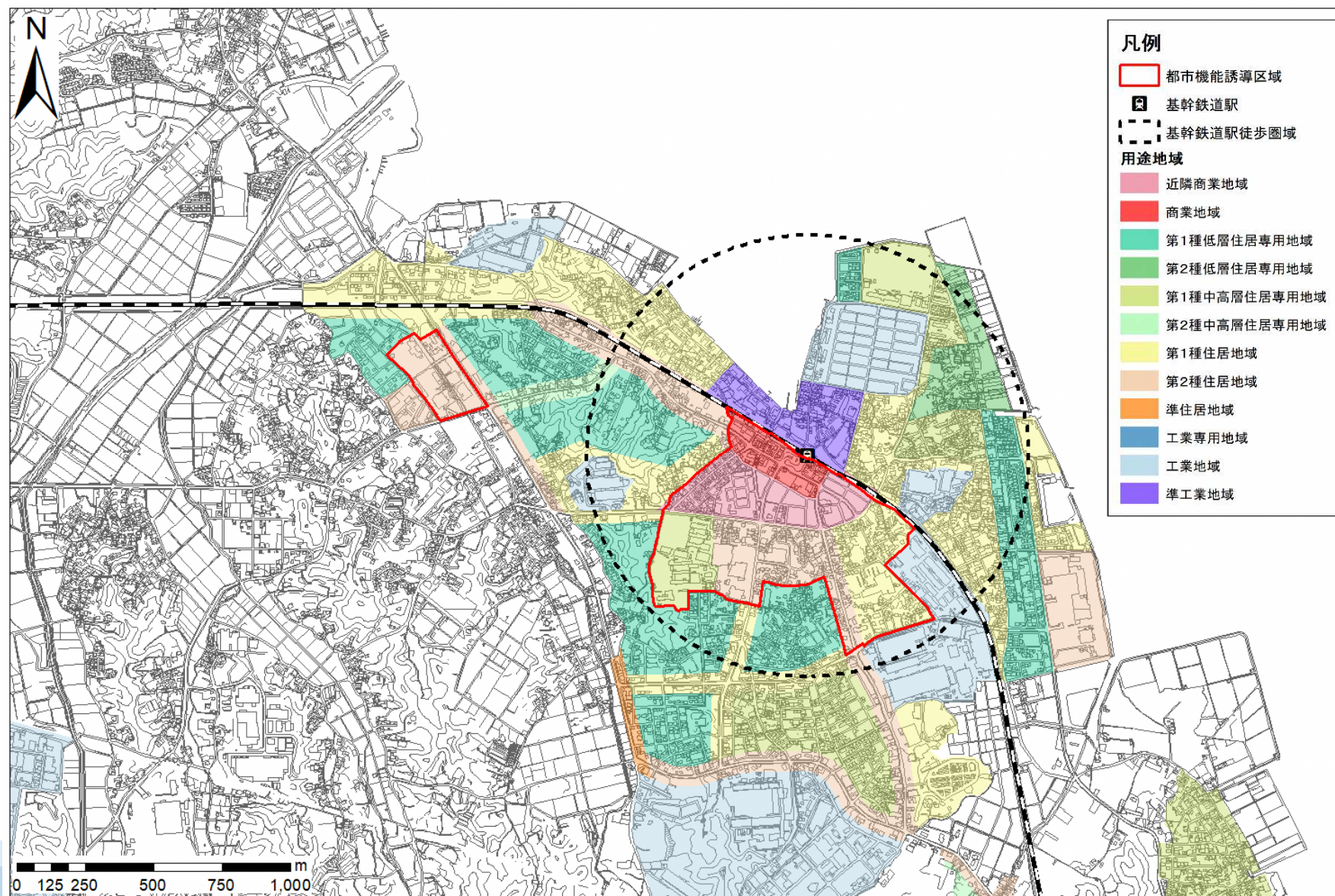
③災害の危険性の低い場所（新居地区）

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く
津波浸水想定区域等の災害危険性のある場所は極力含めない



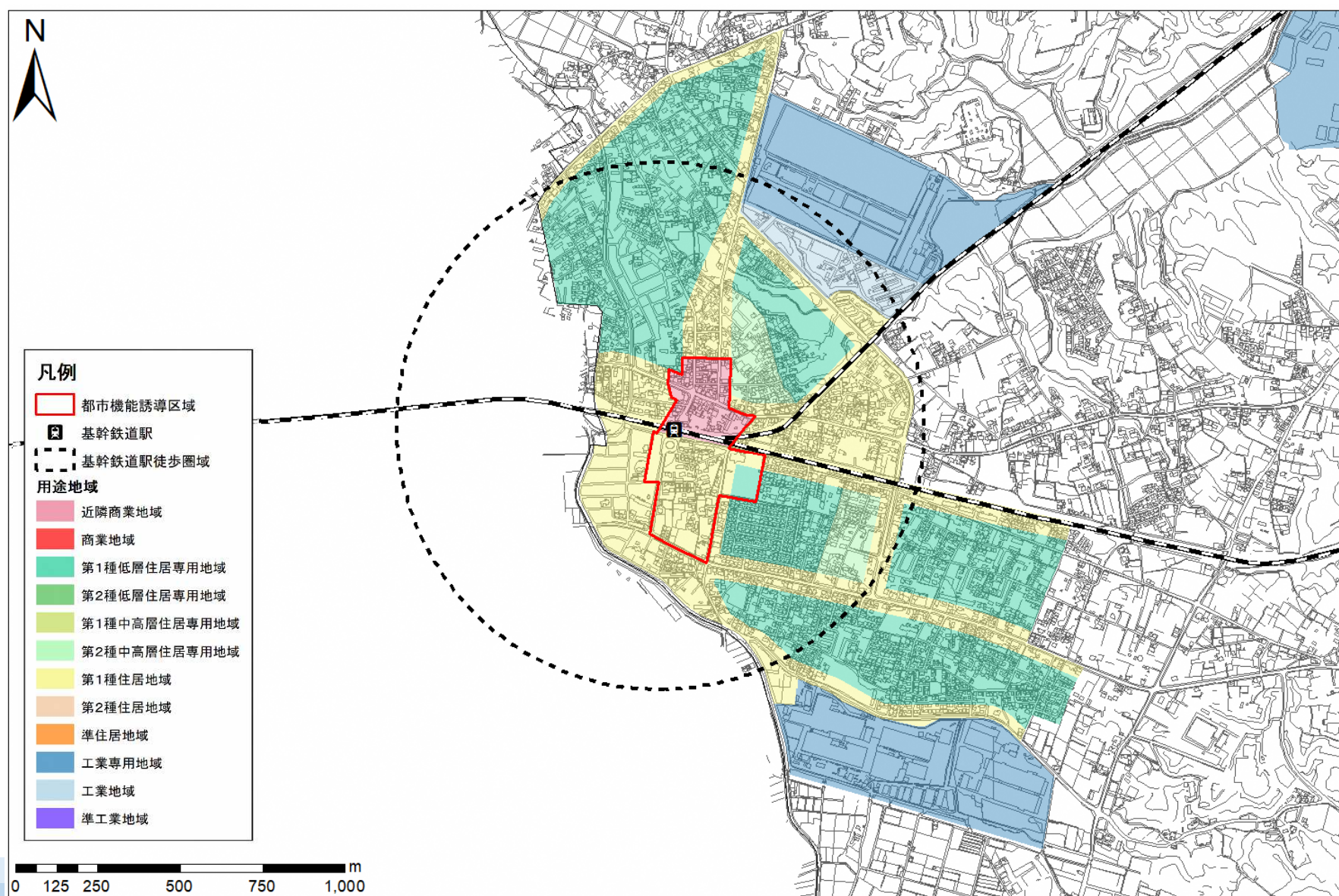
④土地利用状況と整合を図れる場所（鷺津地区）

工業専用地域を除外／土地利用の実態を踏まえる



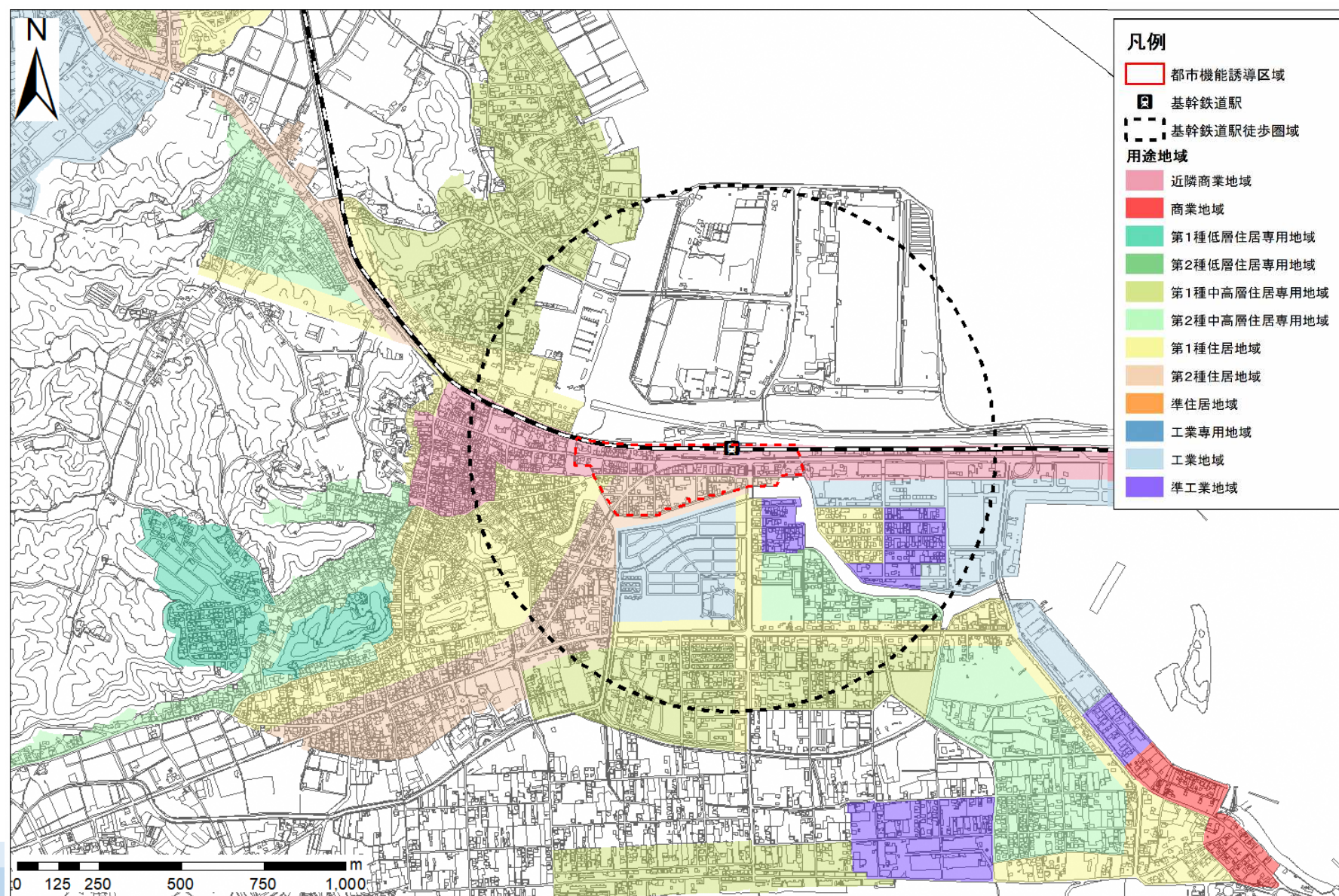
④土地利用状況と整合を図れる場所（新所原地区）

工業専用地域を除外／土地利用の実態を踏まえる



④土地利用状況と整合を図れる場所（新居地区）

工業専用地域を除外／土地利用の実態を踏まえる



(2)居住誘導区域の設定 (鷺津地区：都市拠点)

居住誘導区域の設定理由

①公共交通でのアクセス	JR駅から半径800mの徒歩圏
②将来人口の維持	2040年人口密度が40人/ha以上の区域
③災害の危険性	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く 津波浸水想定区域等の災害危険性のある場所は極力含めない
④土地利用との整合	工業専用地域を除外／土地利用の実態を踏まえる

境界線：用途地域及び地形地物で区切る

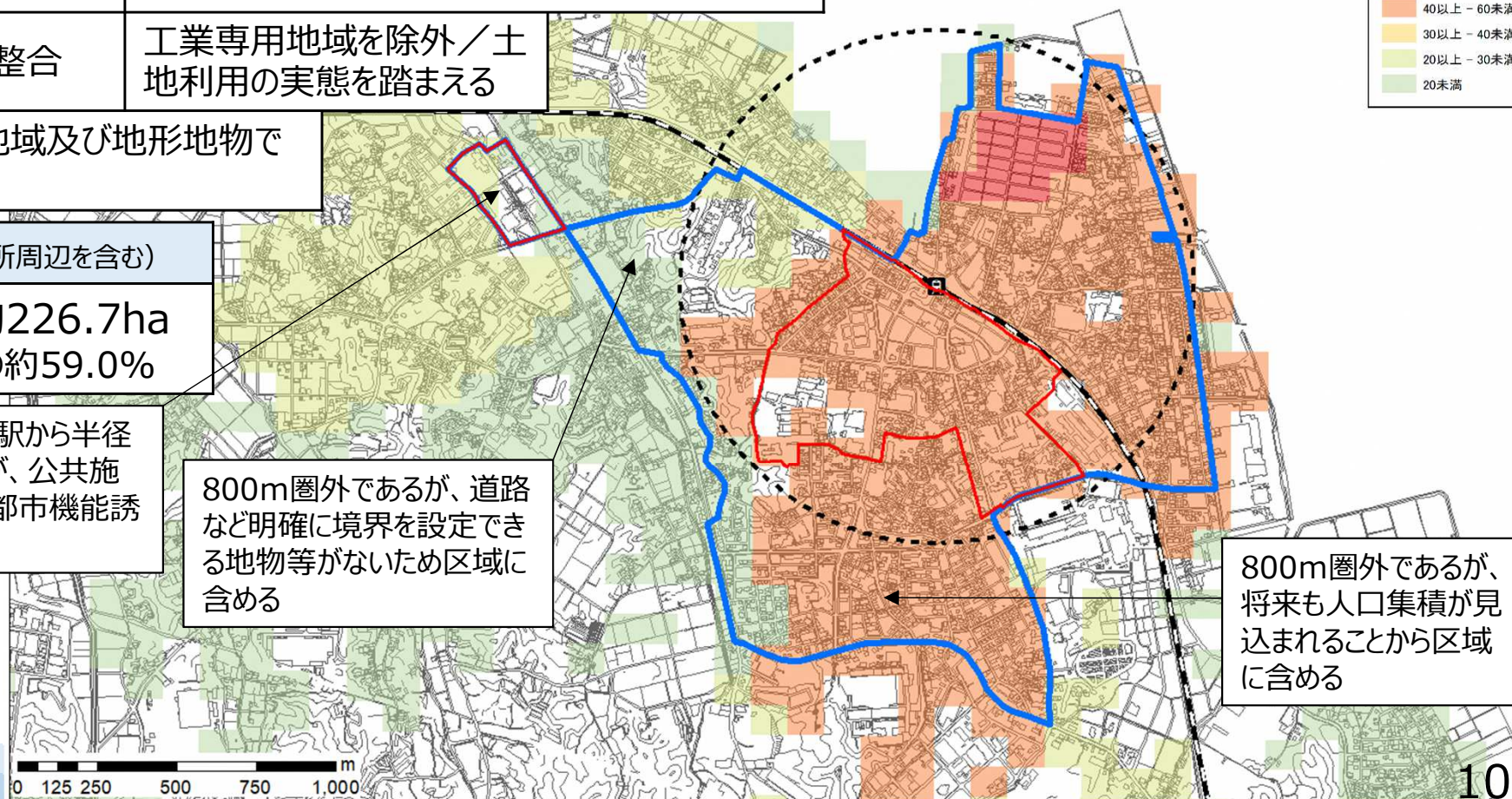
鷺津地区（市役所周辺を含む）

設定面積：約226.7ha
用途地域面積の約59.0%

市役所周辺は、JR駅から半径800m圏外であるが、公共施設が集積しており、都市機能誘導区域を設定する

800m圏外であるが、道路など明確に境界を設定できる地物等がないため区域に含める

800m圏外であるが、将来も人口集積が見込まれることから区域に含める



(2)居住誘導区域の設定 (新所原地区：地域拠点)

居住誘導区域の設定理由

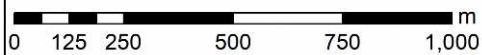
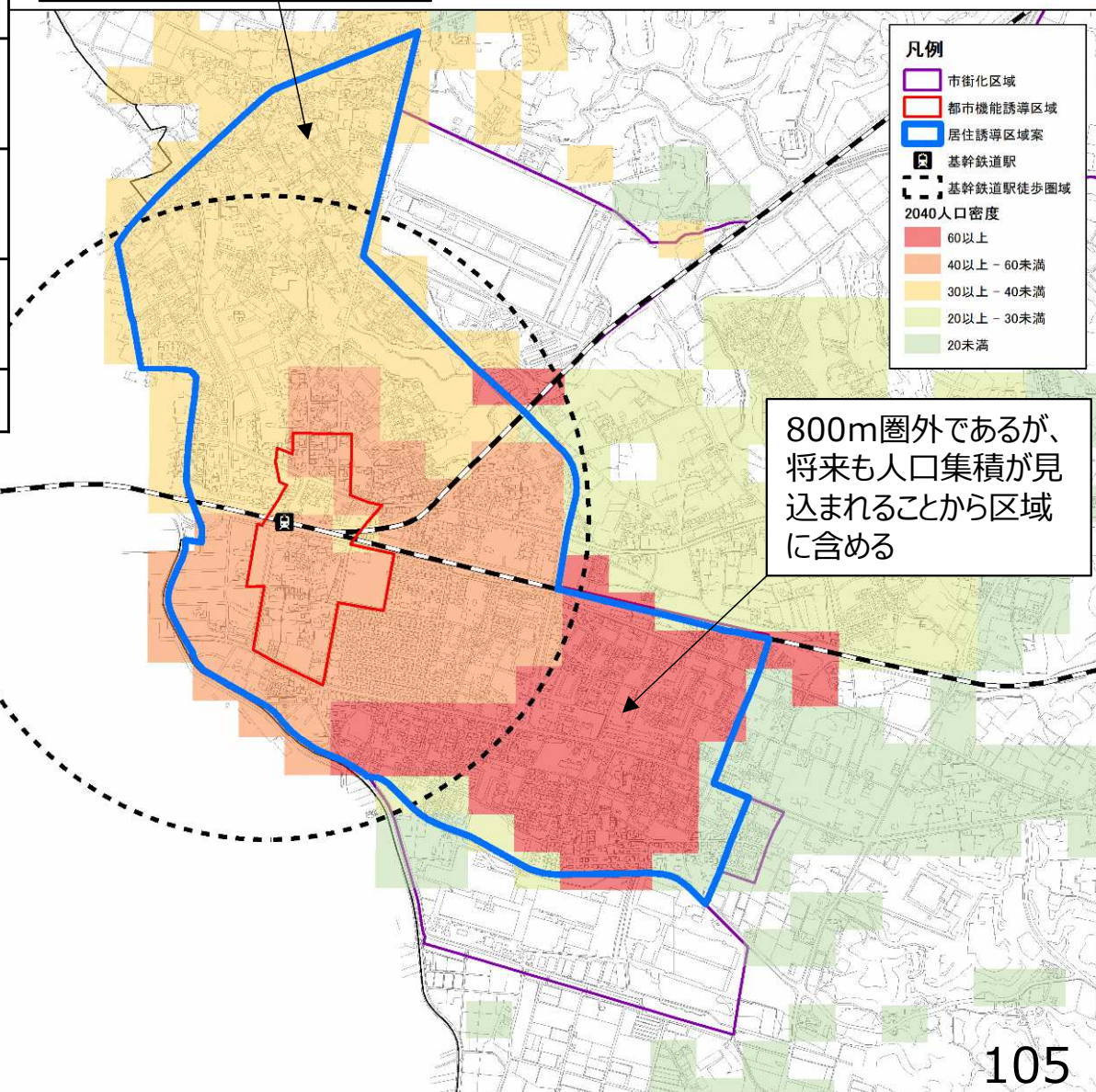
①公共交通でのアクセス	JR駅から半径800mの徒歩圏
②将来人口の維持	2040年人口密度が40人/ha以上の区域
③災害の危険性	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く
④土地利用との整合	工業専用地域を除外／土地利用の実態を踏まえる

境界線：用途地域及び地形地物で区切る

新所原地区

設定面積：約165.0ha
用途地域面積の約73.5%

800m圏外であるが、土地利用の連続性を踏まえ区域に含める



(2) 居住誘導区域の設定（新居地区：地域拠点）

居住誘導区域の設定理由

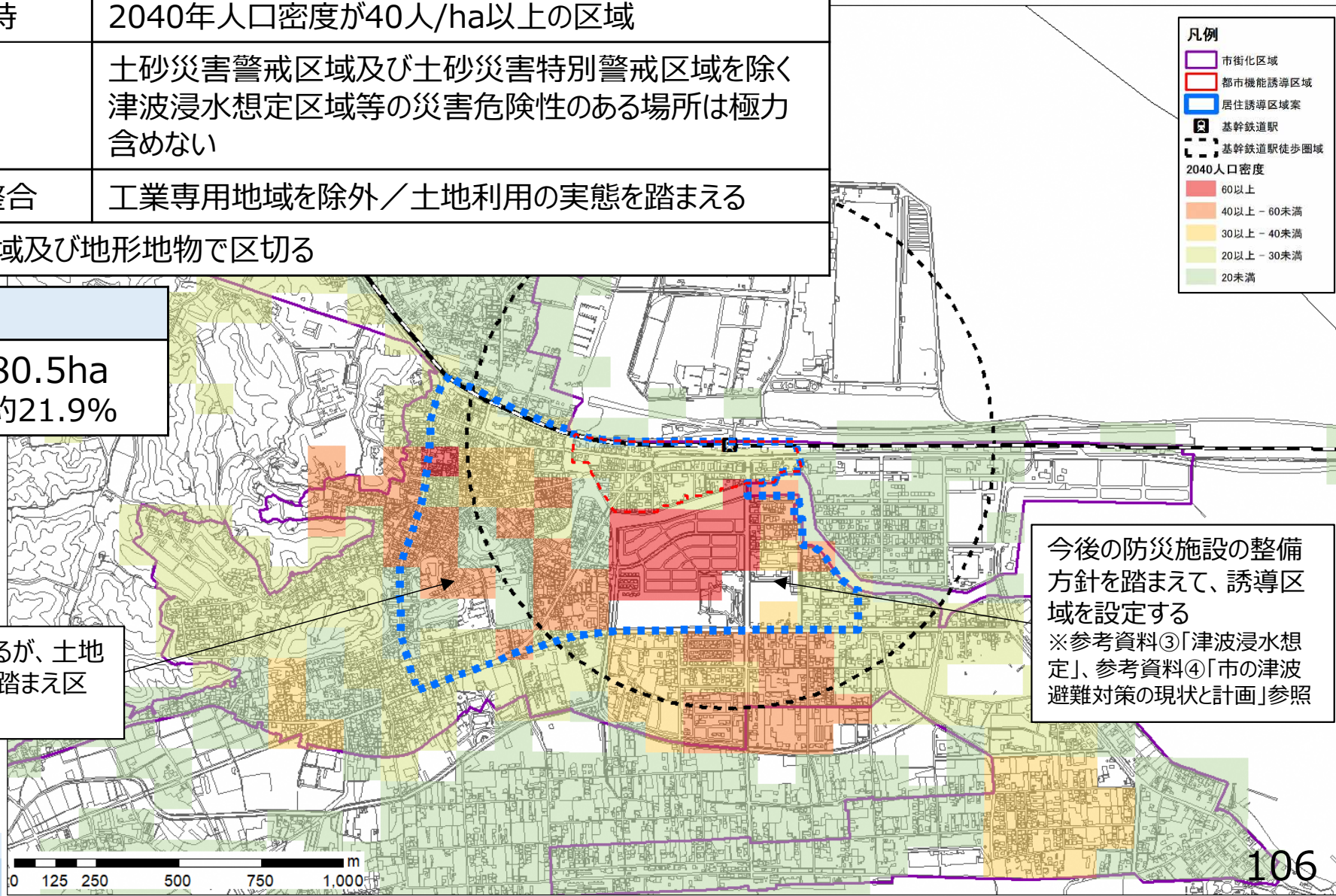
①公共交通でのアクセス	JR駅から半径800mの徒歩圏
②将来人口の維持	2040年人口密度が40人/ha以上の区域
③災害の危険性	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域を除く 津波浸水想定区域等の災害危険性のある場所は極力 含めない
④土地利用との整合	工業専用地域を除外／土地利用の実態を踏まえる

境界線：用途地域及び地形地物で区切る

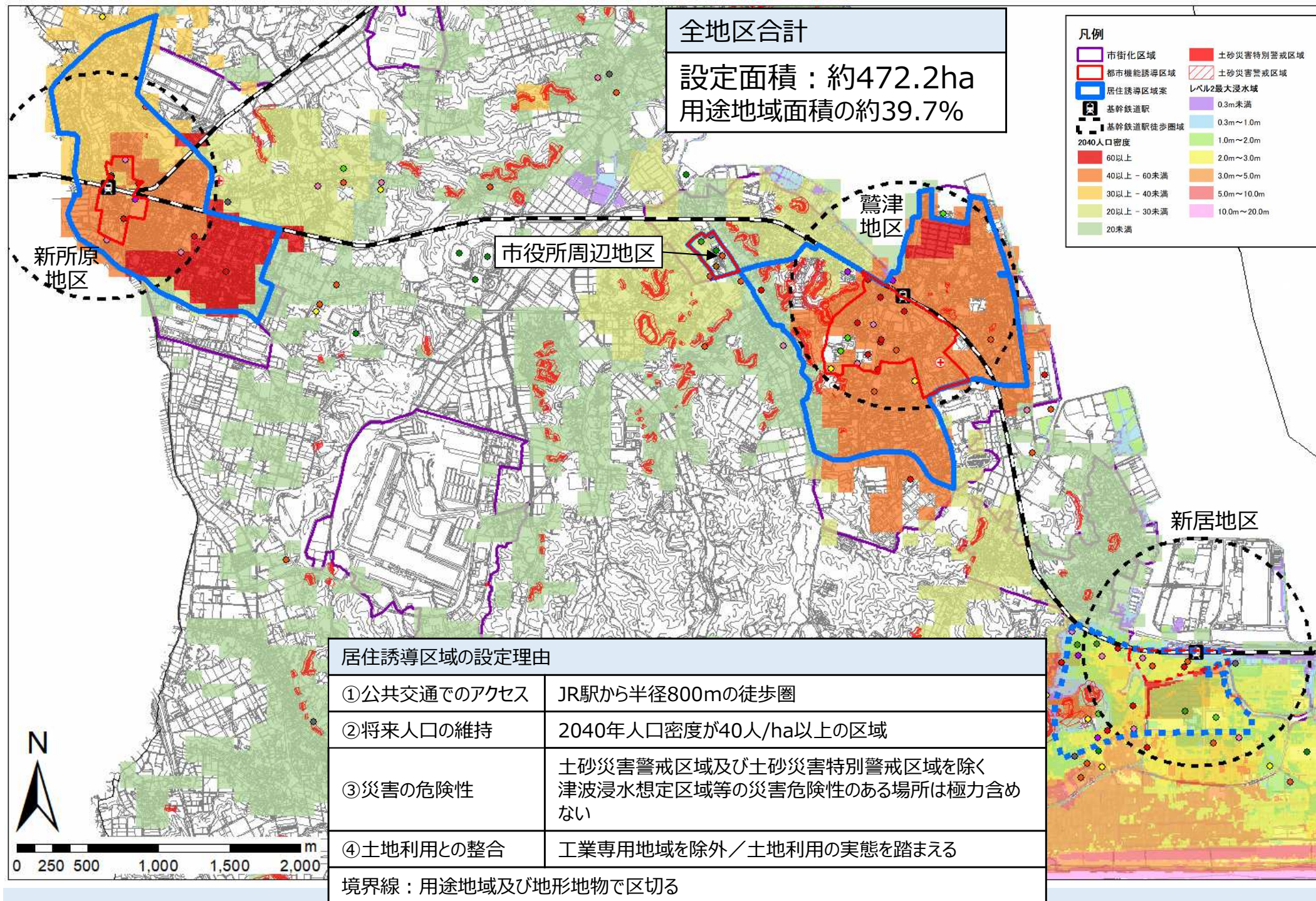
新居地区

設定面積：約80.5ha
用途地域面積の約21.9%

800m圏外であるが、土地
利用の連続性を踏まえ区
域に含める

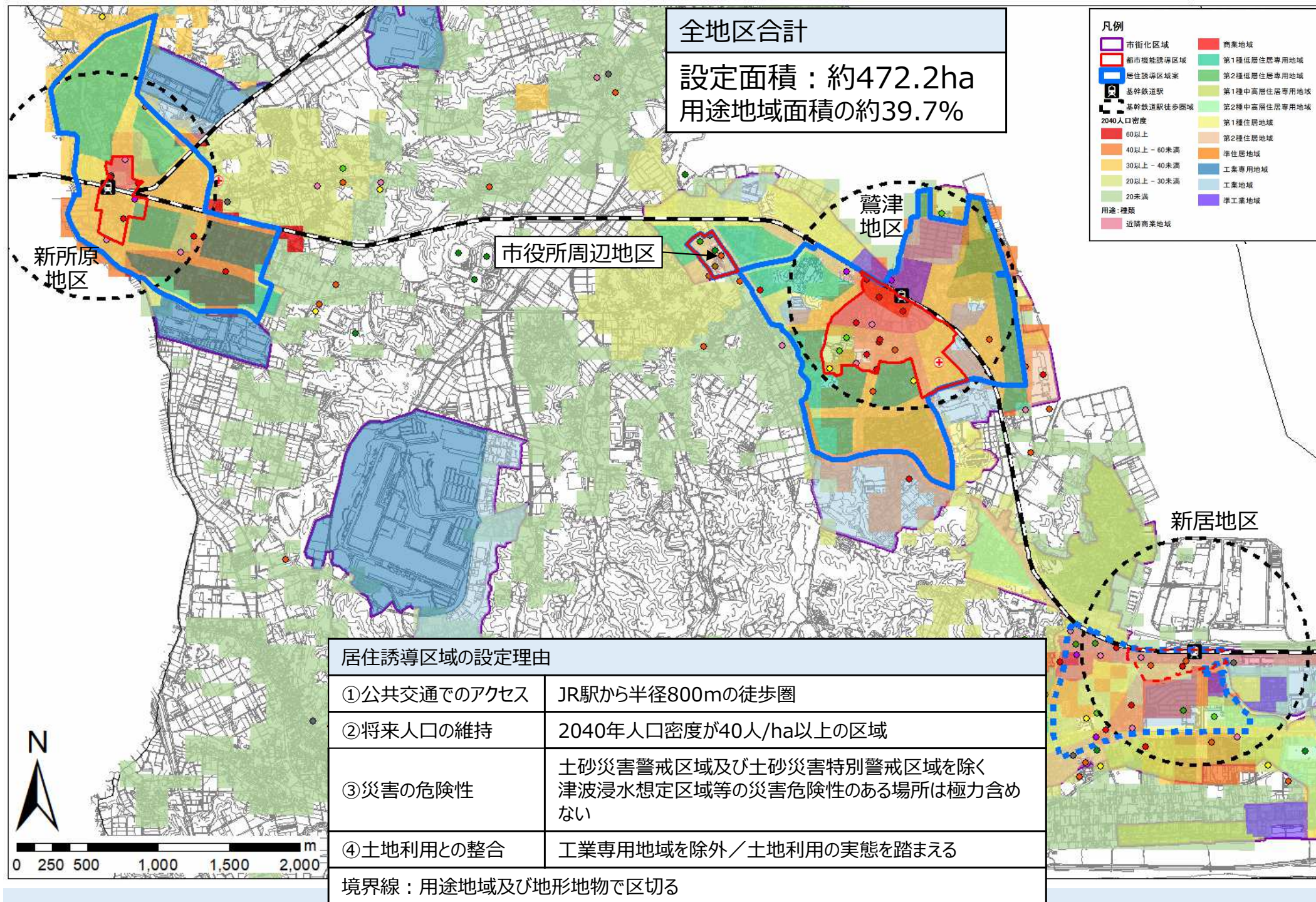


第8章 居住誘導区域



※本図は居住誘導区域に上記①②③に係る情報を重ねた

第8章 居住誘導区域



※本図は居住誘導区域に上記①②④に係る情報を重ねた

【参考】居住誘導区域に係る届出・勧告制度

- 届出制は、市が誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度

○届出の対象となる行為

- 誘導区域外の区域で、以下の行為を行う場合には、市長への届出が義務付けられている。

開発行為	・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1000㎡以上のもの ・住宅以外で人の居住の用に供する建築物の建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
開発行為以外	・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・人の居住の用に供する建築物を新築する場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等） ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

○届出に対する対応

誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合	・届出者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。
誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合	・開発行為等の規模を縮小するよう調整 ・誘導区域内において行うよう調整 ・開発行為等自体を中止するよう調整 など

○上記対応が不調の場合

- 届出者に対して、開発規模の縮小、誘導区域内への立地等を勧告する。

⇒居住能誘導区域以外で住宅開発を行う場合、届出が必要であり、市は届出者に対し、規模縮小や中止等の調整、勧告を行う。

目次

- 第1章 立地適正化計画の概要
- 第2章 各関連計画
- 第3章 湖西市の現況
- 第4章 湖西市の課題
- 第5章 立地適正化の方針
- 第6章 都市機能誘導区域
- 第7章 誘導施設
- 第8章 居住誘導区域
- 第9章 公共交通ネットワーク
 - (1) 本計画における公共交通ネットワークの役割
 - (2) 公共交通ネットワークの検討方針
 - (3) 公共交通ネットワークの形成方針
- 第10章 誘導施策
- 第11章 目標指標

本日の
検討テーマ
【計画全体】

（１）本計画における公共交通ネットワークの役割

- 本市が目指す将来都市像「都市機能の集約と連携、居住の誘導と定着による安心・快適で持続可能な都市」を実現するためには、都市拠点と地域拠点を結ぶ移動手段や、集落拠点から都市拠点・地域拠点への移動手段としての公共交通ネットワークの維持・充実は極めて重要。

（２）公共交通ネットワークの検討方針

- 本市の公共交通ネットワークについては、「湖西市地域公共交通網形成計画」に基づき、交通事業者や市民代表等で構成される「湖西市地域公共交通会議」を中心に検討する。

(3) 公共交通ネットワークの形成方針

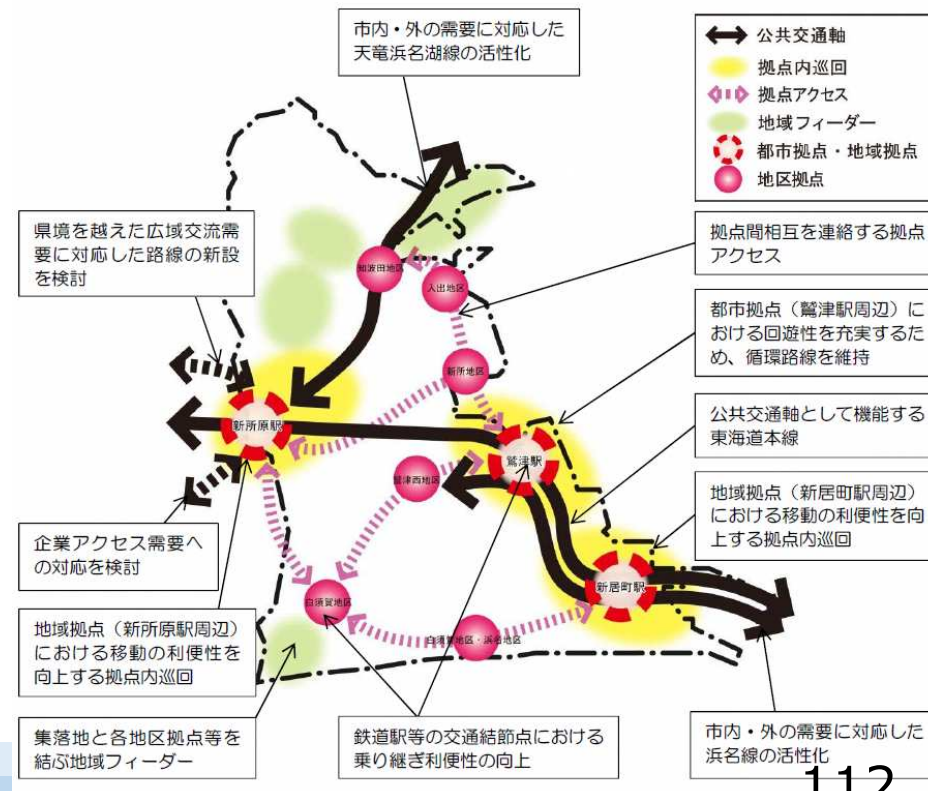
- 「地域公共交通網形成計画」では、本市が目指す交通将来像「誰もが、安全・安心・快適に移動できる交通環境が充実した暮らしやすいまち」の実現に向け、以下のとおり公共交通ネットワークの形成方針を定めている。
- 天浜線等の公共交通軸は、現行のサービス水準の維持を、集落拠点と都市拠点等を結ぶ拠点アクセスは、概ね1～2時間に1本の運行頻度の確保を図るものとする。

【公共交通ネットワークのイメージ】

【公共交通ネットワークの形成方針】

- ①公共交通軸は現行のサービス水準を維持しつつ、新路線導入に向けた検討を実施
- ②コミュニティバスはわかりやすく利用しやすい運賃体系を目指す
- ③デマンド交通は地域に適した運行方式を検討し、住民と行政が連携して運行
- ④タクシーは鉄道・バスと連携し、公共交通としての役割を担う
- ⑤拠点となるJR3駅では乗継利便性を強化

(出典：湖西市地域公共交通網形成計画)



目次

- 第1章 立地適正化計画の概要
- 第2章 各関連計画
- 第3章 湖西市の現況
- 第4章 湖西市の課題
- 第5章 立地適正化の方針
- 第6章 都市機能誘導区域
- 第7章 誘導施設
- 第8章 居住誘導区域
- 第9章 公共交通ネットワーク
- 第10章 誘導施策
 - (1) 誘導施策の設定方針
 - (2) 誘導施策の設定
- 第11章 目標指標

本日の
検討テーマ
【計画全体】

(1) 誘導施策の設定方針

- ・ 誘導区域内に都市機能及び居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載できる
- ・ 民間による都市機能の立地を誘導するには、官民の役割分担や民間事業者が活用可能な施策など投資の判断材料を事前明示することが重要

国等が直接行う施策	・ 誘導施設に対する税制上の特例措置 ・ 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置
国の支援を受けて市町村が行う施策	・ 誘導施設の整備 ・ 歩行空間の整備 ・ 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策
市町村が独自に講じる施策	・ 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策 ・ 市町村が保有する不動産の有効活用施策等 ・ 医療施設等の建替等のための容積率等の緩和 ・ 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成 ・ 金融機関との連携による支援 など

（２）誘導施策の設定

都市機能

居住

公共交通

【国等が直接行う施策】

- ・民間都市開発推進機構による金融上の支援措置
→誘導施設に対する支援限度額の引き上げ
- ・誘導施設に対する税制上の特例措置
→都市機能誘導区域の外から中への事業用資産の買換特例等

【国の支援を受けて市が行う施策】

- ・社会資本整備総合交付金の活用
→誘導施設の設置に対する財政支援（都市構造再編集中支援事業等）
→官民複合施設（公共施設、民間施設、駐車場を含む）の整備推進※

【市が独自に講じる施策】

- ・公的不動産の活用（統廃合、跡地利用）※
- ・土地区画整理事業や市街地再開発事業等の推進
（土砂災害警戒区域等の指定解除につながる土地造成の実施）
- ・各種中小企業融資制度の活用による企業立地の推進※
- ・空き家、空き店舗等の活用によるコミュニティ施設やコワーキングスペース等の立地促進※
- ・土地の有効・高度利用を推進するための用途地域の見直し検討

(2) 誘導施策の設定

都市機能

居住

公共交通

【国の支援を受けて市が行う施策】

- ・居住者の利便性向上に資する施設の整備

- 都市機能誘導区域へアクセスする道路の整備：(都)大倉戸茶屋松線、(都)鷺津駅谷上線等

- 安全で快適な歩道や自転車の通行空間の整備※

【県が講じる施策】

- ・移住定住に関する補助制度の活用促進

- 移住就業支援事業

【市が独自に講じる施策】

- ・移住定住に関する補助制度の活用促進

- 住もっか「こさい」定住促進奨励金

- 新婚さん「こさい」へおいでん新生活応援金

- わ〜くわく「こさい」で新生活！奨学金返還支援補助金

- ・空家バンクの登録、利活用の促進

- ・新たな居住用地の供給

- 土地区画整理事業や市街地再開発事業等の推進

- 土地の有効・高度利用の推進や居住環境の維持向上のための用途地域の見直し検討

- ・大規模既存集落における規制の見直し検討

- ・集落拠点での生活サービス機能の維持

- 住民の生活を支える身近な商業施設、コミュニティ施設の維持

(2) 誘導施策の設定

都市機能

居住

公共交通

【市が独自に講じる施策】

- ・災害リスクの周知・啓発
→防災コミュニティマップづくり、避難訓練の実施※
- ・民間事業者による津波避難階段等の整備推進
→津波避難施設整備事業補助の活用※

【国の支援を受けて市が行う施策】

- ・交通結節点における乗り換え利便性の向上やバリアフリー化
→ JR 3 駅での駐輪施設や待合空間の整備・拡充※

【市が独自に講じる施策】

- ・公共交通の利便性向上に向けた再編
→コミュニティバスの再編検討、デマンド型乗合タクシーの導入(白須賀、知波田地区で実施)※
- 湖西市企業シャトルBaaSの実証実験
- 公共交通機関運行のすみ分け
- ・高齢者等の日常生活における交通手段の確保
→コミュニティバスやデマンド型交通による交通手段の確保※
- 運転免許証自主返納等した方へのバス無料乗車券の交付

目次

- 第1章 立地適正化計画の概要
- 第2章 各関連計画
- 第3章 湖西市の現況
- 第4章 湖西市の課題
- 第5章 立地適正化の方針
- 第6章 都市機能誘導区域
- 第7章 誘導施設
- 第8章 居住誘導区域
- 第9章 公共交通ネットワーク
- 第10章 誘導施策

- 第11章 目標指標
 - (1) 目標指標の設定方針
 - (2) 目標指標の設定

本日の
検討テーマ
【計画全体】

本日の検討テーマ
【新規】

(1) 目標指標の設定方針

- 本計画の必要性・妥当性を客観的・定量的に提示する観点から、都市機能及び居住を誘導する施策に期待される効果について、具体的な目標値を検討する

(立地適正化計画の評価等)

第八十四条 市町村は、立地適正化計画を作成した場合においては、**概ね五年ごとに**、当該立地適正化計画の区域における住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとする。

(出典：都市再生特別措置法、最終改正H30.6.27)

- 市町村は、本計画に記載した施策・事業の実施状況について、概ね5年毎に調査、分析及び評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討すべき
- また、その結果や都市計画審議会における意見などを踏まえ、施策の充実、強化等を検討するとともに、必要に応じて、本計画や関連する都市計画の見直し等を行うべき
- この際、本計画の必要性や妥当性を市民等に客観的かつ定量的に提示する観点からも、計画の作成に当たり、解決しようとする都市の課題、例えば、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、**本計画に基づき実施される施策の有効性を評価するための指標及びその目標値を設定する**とともに、目標値が達成された際に期待される効果についても定量化するなどの検討を行うことが望ましい
- 基本的な目標値としては、例えば居住誘導区域内の人口密度や公共交通利用者数等は積極的に位置付けるべき。地価や歩行量など住民が実感しやすい目標についても設定することが有効。この際、実態にそぐわない高い水準の目標値とならないよう、客観的なデータに基づき合理的な目標値の設定とすることが重要

(出典：第11版都市計画運用指針、国土交通省、R2.9)

(2) 目標指標の設定

- 本計画における立地適正化の基本方針を踏まえ、本計画の達成状況を確認する指標を3つの視点（都市機能、居住、公共交通）ごとに設定

	基本方針	基本方針の具体的内容	評価指標
都市機能	市街地での生活を支える拠点の形成	商業、医療・福祉、子育て施設等の都市機能を誘導し、生活利便性を向上する	①誘導施設の立地数
居住	住みよいくらし環境の形成	空き家・未利用地の活用や土地区画整理事業等により定住・移住の促進を図る	②居住誘導区域内の人口密度
		災害リスクの少ない地域への居住の誘導とハード・ソフト両面からの被害の最小化を図る	③津波浸水想定区域内の人口密度
公共交通	拠点と拠点、拠点と郊外集落地を結ぶ公共交通網の構築	拠点間をつなぐ公共交通ネットワークの再構築を図る／拠点と郊外集落地を結ぶ利便性の高いネットワークの構築を図る	④鉄道以外の公共交通の年間利用者数

評価指標の算定方法

①誘導施設の立地数：都市機能誘導区域の各地区に立地する誘導施設数

※複合施設の場合は、施設の種類（都市機能）ごとに施設数を計測する。例えば、子育て支援センターと図書館の複合施設の場合、2施設として計測する。

②居住誘導区域内の人口密度：居住誘導区域内の人口÷居住誘導区域面積

③津波浸水想定区域内の人口密度：津波浸水想定区域内の人口÷津波浸水想定区域面積

④鉄道以外の公共交通の年間利用者数：コミュニティバス利用者数＋デマンド交通利用者数＋企業シャトルBaaS利用者数

(2) 目標指標の設定

- 評価指標ごとの基準値及び目標値は、次のとおり

基本方針		評価指標	基準値	目標値
都市機能	市街地での生活を支える拠点の形成	①誘導施設の立地数	13施設 (2020年)	24施設 (2040年)
居住	住みよいくらし環境の形成	②居住誘導区域内の人口密度	46.1人/ha (2015年)	43.7人/ha (2040年)
		③津波浸水想定区域内の人口密度	25.0人/ha (2015年)	21.2人/ha以下 (2040年)
公共交通	拠点と拠点、拠点と郊外集落地を結ぶ公共交通網の構築	④鉄道以外の公共交通の年間利用者数	108,948人 (2019年)	124,200人 (2040年)

目標値の設定の考え方

- ①誘導施設の立地数：都市機能誘導区域の各地区において新規誘導または維持・充実を図る誘導施設数（P84の誘導型11施設、維持・充実型13施設）
- ②居住誘導区域内の人口密度：2040年の推計人口密度とする（次ページ参照）
- ③津波浸水想定区域内の人口密度：2040年の推計人口密度以下とする（次ページ参照）
- ④鉄道以外の公共交通の年間利用者数：高齢者人口の増加率（2040年／基準年）を基準年の利用者数に乗じる

	年度	推計総人口	65歳以上人口	コミュニティバス利用者数※1	デマンド交通利用者数※1	鉄道以外の公共交通利用者数※2
基準値	2020	59,190人	16,573人	98,451人	2,497人	108,948人
目標値	2040	53,497人	18,938人	—	—	124,200人
備考 ※1：コミュニティバス及びデマンド交通の利用者数は、2019年度の値 ※2：高齢者が主な利用者であるコミュニティバス及びデマンド交通の利用者数を指標として設定						

【参考】居住誘導区域、津波浸水想定区域等の人口密度

居住誘導区域内の人口密度

年度	2015年	2040年
人口（人）	21,764	20,632
人口増減（人）	－	-1,132
人口密度（人/ha）	46.1	43.7
面積（ha）	472.2	

居住誘導区域における津波浸水想定区域内の人口密度

年度	2015年	2040年
人口（人）	2,817	2,412
人口増減（人）	－	-405
人口密度（人/ha）	42.2	36.1
面積（ha）	66.8	

市街化区域内の人口密度（工業系用途地域を除く）

年度	2015年	2040年
人口（人）	27,521	24,948
人口増減（人）	－	-2,573
人口密度（人/ha）	34.9	31.6
面積（ha）	788.6	

居住誘導区域における津波浸水想定区域外の人口密度

年度	2015年	2040年
人口（人）	18,946	18,220
人口増減（人）	－	-727
人口密度（人/ha）	46.7	44.9
面積（ha）	405.4	

居住誘導区域外の人口密度

年度	2015年	2040年
人口（人）	38,025	32,864
人口増減（人）	－	-5,161
人口密度（人/ha）	8.5	7.3
面積（ha）	4,481.8	

津波浸水想定区域内の人口密度

年度	2015年	2040年
人口（人）	10,579	8,975
人口増減（人）	－	-1,604
人口密度（人/ha）	25.0	21.2
面積（ha）	423.8	

市全域（可住地）の人口密度

年度	2015年	2040年
人口（人）	59,789	53,496
人口増減（人）	－	-6,293
人口密度（人/ha）	12.1	10.8
面積（ha）	4,954.0	

※現在策定中である次期総合計画では、2040年の推計人口を52,757人と算定している

參考資料

参考資料目次

- ①計画策定スケジュール（案）
- ②立地適正化計画の概要
- ③津波浸水想定
- ④市の津波避難対策の現状と計画

参考資料①計画策定スケジュール（案）

年月		幹事会	協議会	委員会	主な検討内容
令和元年度	8月	第1回幹事会			・立地適正化計画とは ・湖西市の現況と課題
	9月		第1回協議会	第1回委員会	
	10月				
	11月	第2回幹事会			・立地適正化計画の方針 ・都市機能誘導区域
	12月		第2回協議会	第2回委員会	
	1月	第3回幹事会	都市計画審議会		・都市機能誘導区域、誘導施設 ・都市機能誘導施策
	2月		第3回協議会	第3回委員会	
	3月				
	令和2年度	：			
7月		第1回幹事会			・居住誘導区域 ・居住誘導施策
8月			第1回協議会		
9月				第1回委員会	
10月		第2回幹事会			・目標値、評価方法 ・立地適正化計画(案)
11月			第2回協議会	第2回委員会	
12月		地域別説明会・パブリックコメント			
1月		第3回幹事会			・立地適正化計画(修正案)
2月			第3回協議会	第3回委員会	
		都市計画審議会			
3月		議会承認・立地適正化計画策定			

125

1. 立地適正化計画制度創設の背景

人口減少・高齢化や財政状況の悪化などに対応するため、居住や都市機能を集約させて生活利便性の維持向上や行政コストの低減等を推進する**持続可能な都市づくり**が求められる

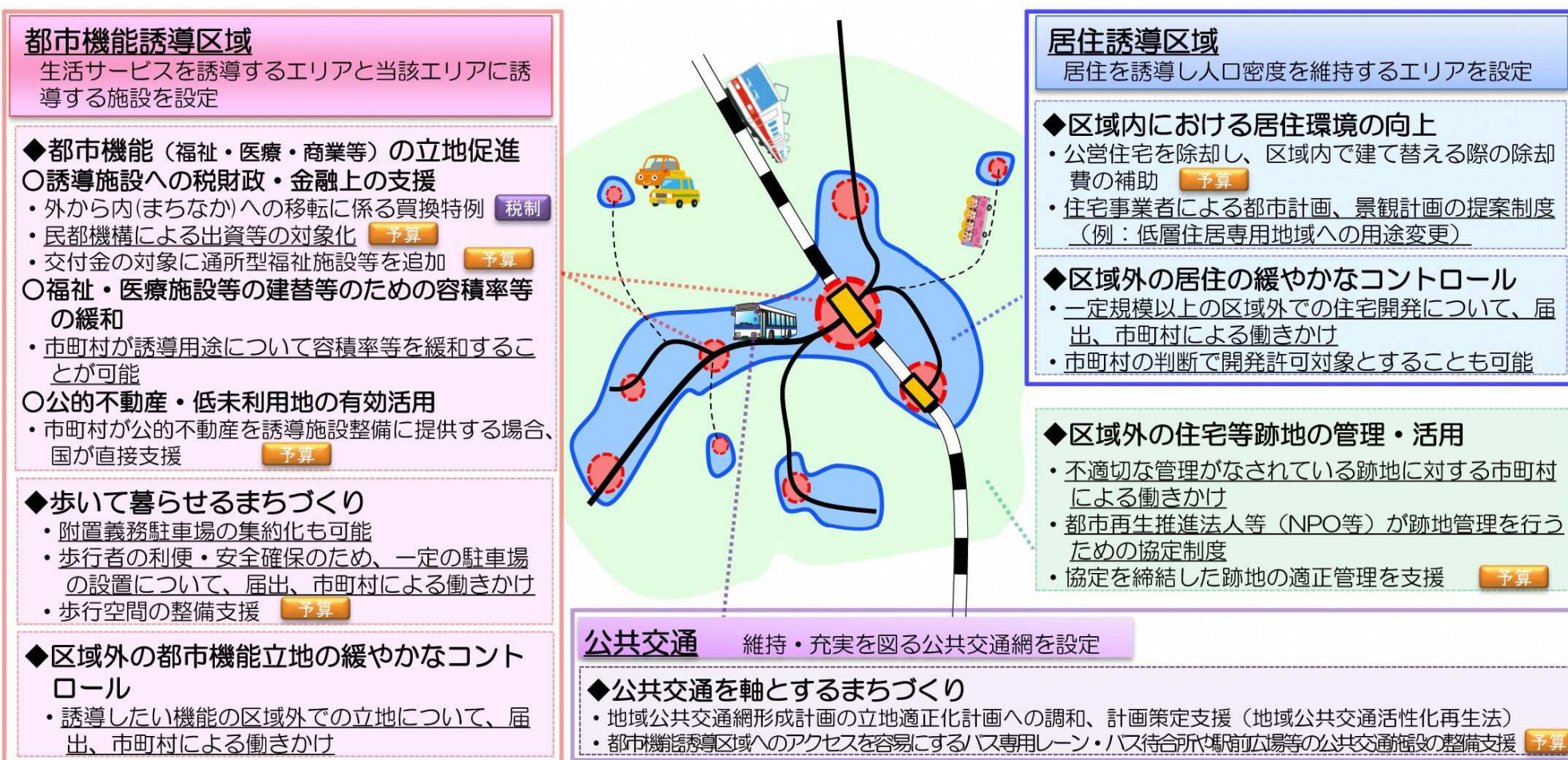
生活圏のまとまりを公共交通で結ぶまちづくりの考え方
⇒ **「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」**



2. 立地適正化計画の概要

●都市再生特別措置法改正 (H26.8) により「立地適正化計画」が制度化

→居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープラン（都市計画マスタープランの高度化版）。



（出典：国土交通省）

※下線は法律に規定するもの

3. 立地適正化計画の目的

- **都市機能誘導区域** : 医療・福祉・商業施設等の都市機能を誘導
- **居住誘導区域** : 住民の居住を誘導
- **公共交通** : 都市拠点と地域拠点をつなぐ

これらを市街化区域内に設定し、
生活の利便性が高い「コンパクトなまちづくり」の指針とするもの

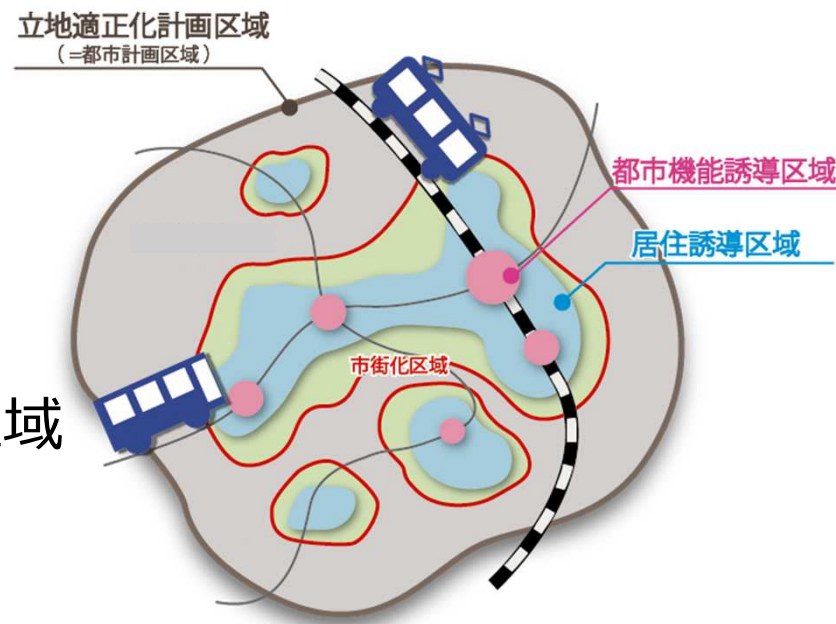
【主な計画内容】

<必須事項>

- ・ 立地適正化計画区域
- ・ 基本的な方針
- ・ 都市機能誘導区域
- ・ 誘導施策（誘導施設）
- ・ 居住誘導区域

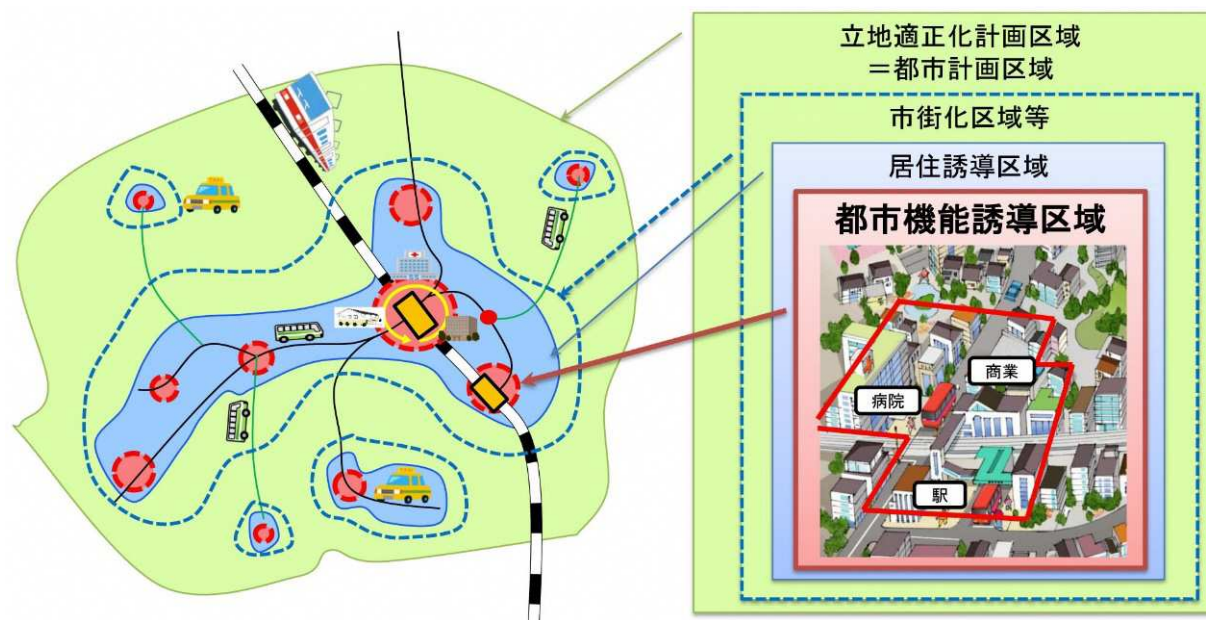
<任意事項>

- ・ 居住調整区域
- ・ 跡地等管理区域
- ・ 駐車場配置適正化区域



都市機能誘導区域

- ・医療・福祉・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導し集約することで、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。
- ・都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に設定。
- ・区域の数は、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定める。



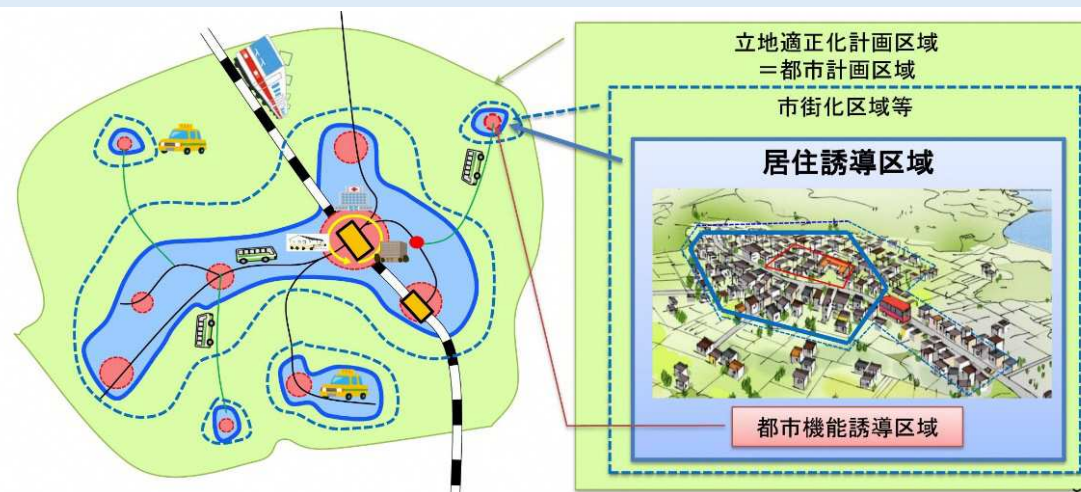
(出典：国土交通省)

【対象区域】

考え方	対象区域
定めることが考えられる区域	・鉄道駅に近い業務、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 ・周辺からの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

居住誘導区域

- ・人口減少下であっても一定エリアにおいて人口密度を維持することで、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。
- ・市街化調整区域、農振農用地などには指定できない。
- ・区域外で3戸以上の住宅の建築や開発行為を行う場合は届出が必要。



(出典：国土交通省)

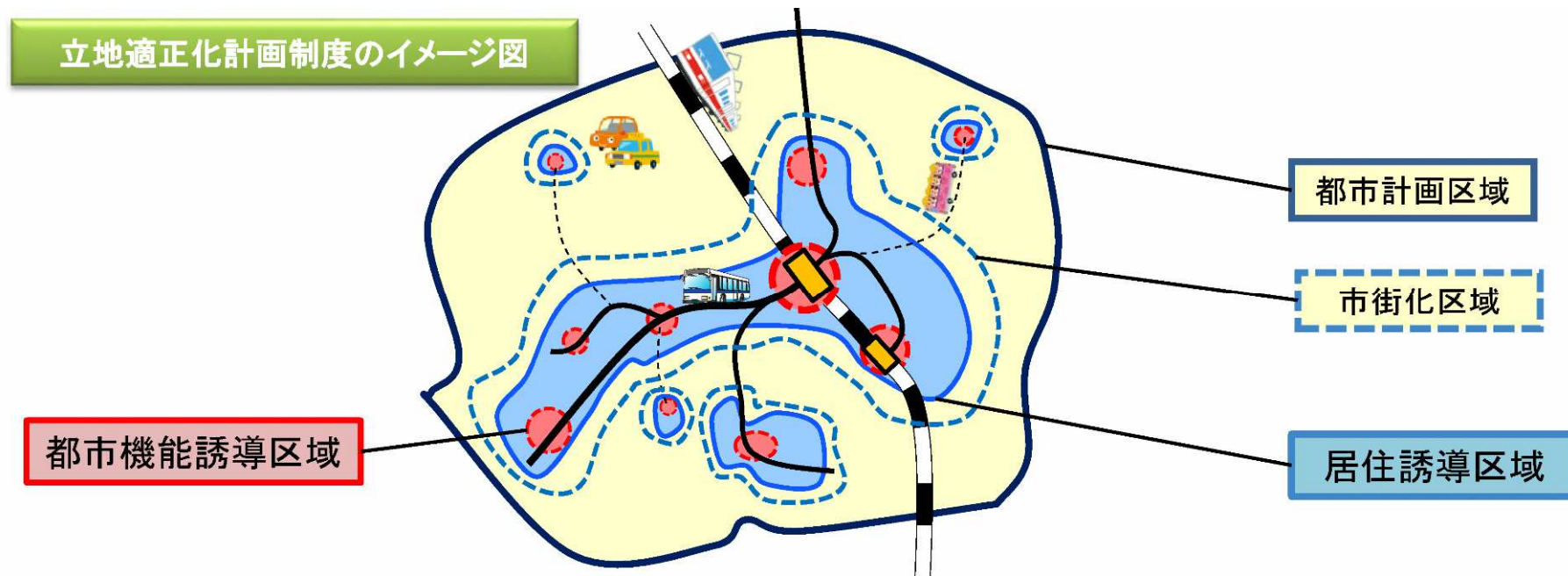
【対象区域】

考え方	対象区域
定めることが考えられる区域	・中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域 ・中心拠点及び生活拠点の都市機能の利用圏として一体の区域 ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
定めない区域	・市街化調整区域、農振農用地、自然公園特別区域、保安林 など
含まないとすべき区域	・土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域 など
適当でないと判断される場合は含まないとすべき区域	・土砂災害警戒区域、浸水想定区域 など
慎重に判断することが望ましい区域	・法令により住宅が制限されている区域（工業専用地域、流通業務地区等）など

都市機能誘導区域と居住誘導区域の重複設定

- 原則、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定されるもの。
- 都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に重複して設定され、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。
- 都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられる。

出典：第11版都市計画運用指針、国土交通省、R2.9)



出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省、H30.4.25改訂）

ターゲットとストーリーの検討

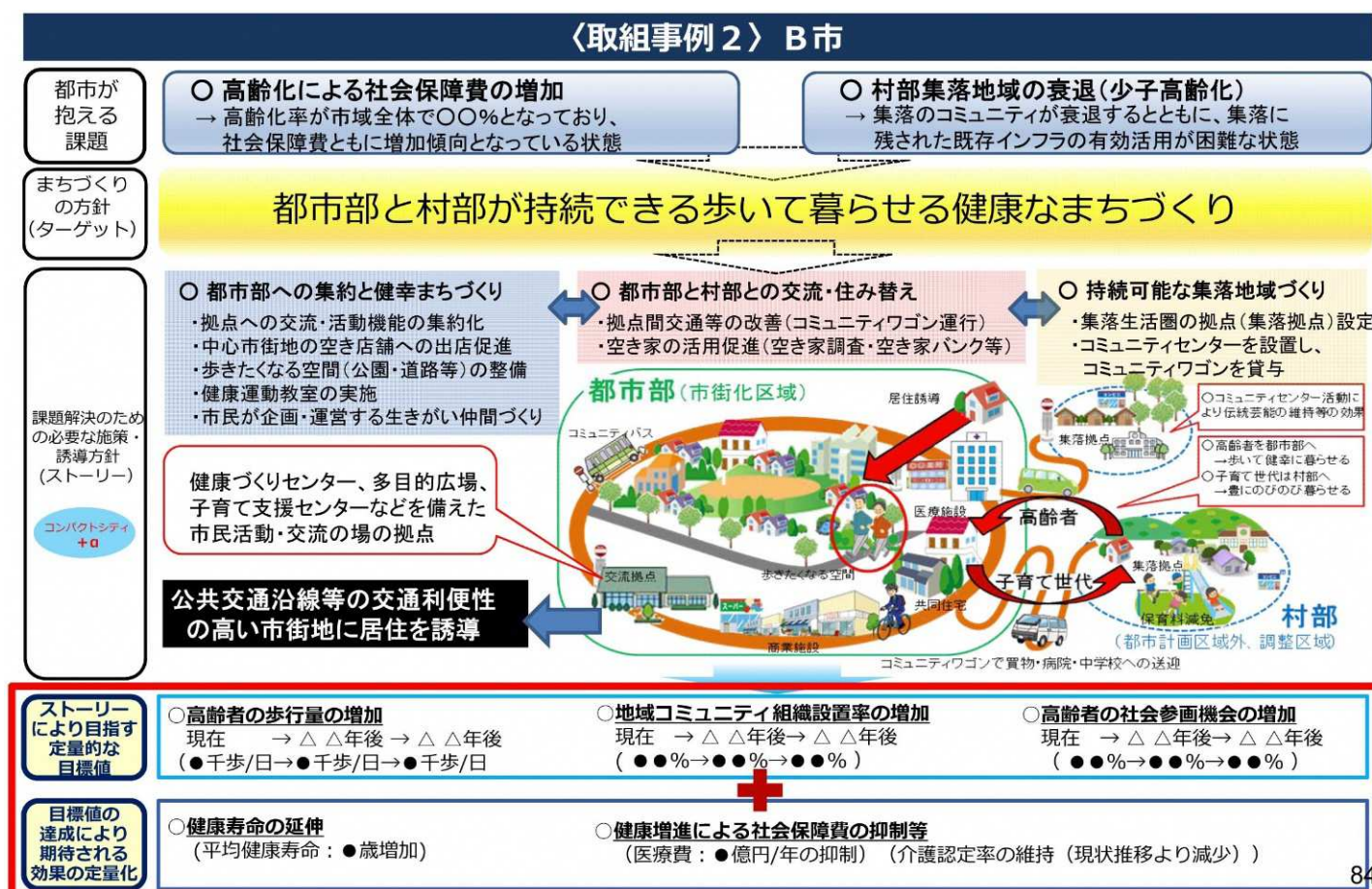
- ・立地適正化計画をより効果的な計画とするために、課題と方針（ターゲット）を設定し、その解決のために必要な方策（ストーリー）を検討することが必要。



(出典：国土交通省)

定量的な目標値の検討

- ・立地適正化計画は、概ね5年毎に施策の実施状況の調査、分析、評価を行うことが望ましいとされており、その指標として定量的な目標値の検討が求められている。
- ・例えば、都市機能の集約や拠点間ネットワークの構築に対応する指標としては、拠点周辺の公共施設の利用者数や拠点間公共交通の運行本数などが考えられる。



(2) 立地適正化計画策定の必要性

1. 人口減少を抑制し、市街地の生活サービス低下を防ぐため

人口減少に伴い、医療やサービス施設の撤退が予想される。

→施設と住居をまとまって立地させ、公共交通で生活圏を結ぶ

2. 行政サービスの維持及び効率化を図るため

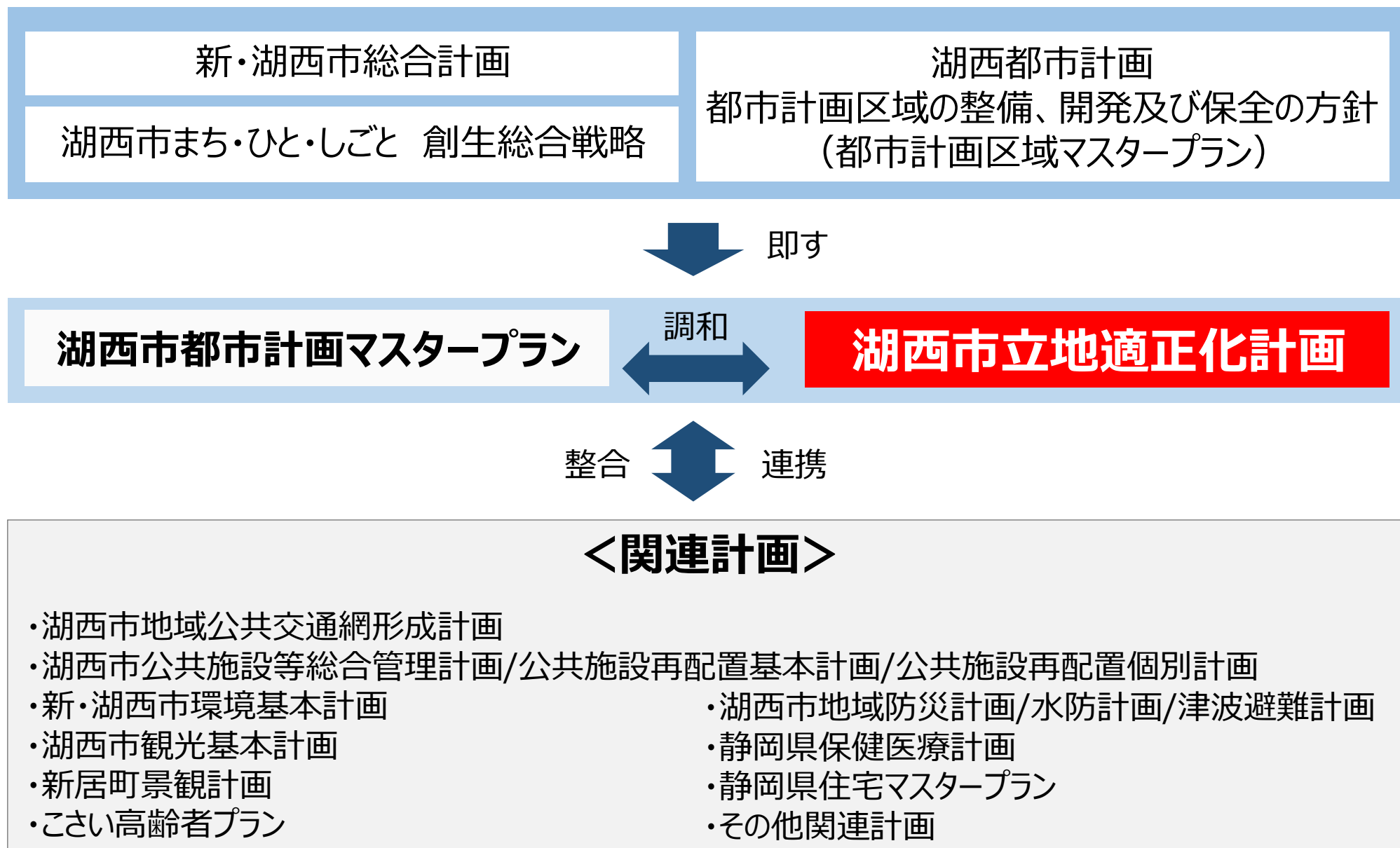
人口密度低下により行政サービスの維持が困難になる。

→「コンパクトにまとまりのある市街地」により維持・効率化を図る

3. 自立した持続可能な都市を形成するため

国の支援や特例措置により民間事業者の参入を促進しながら、誘導区域内への都市機能の誘導につなげる。

(3) 立地適正化計画の位置付け



(4) 計画の構成

1. 計画書の構成

第1章 立地適正化計画の概要	
第2章 各関連計画	第4章 湖西市の課題
第3章 湖西市の現況	
第5章 立地適正化の方針	
第6章 都市機能誘導区域	第8章 居住誘導区域
第7章 誘導施設	
第9章 公共交通ネットワーク	
第10章 誘導施策	
第11章 目標指標	

2. 対象とする計画区域

立地適正化計画の計画区域 ⇒ 都市計画区域
 都市機能・居住誘導区域、施策の対象 ⇒ 市街化区域

3. 計画期間

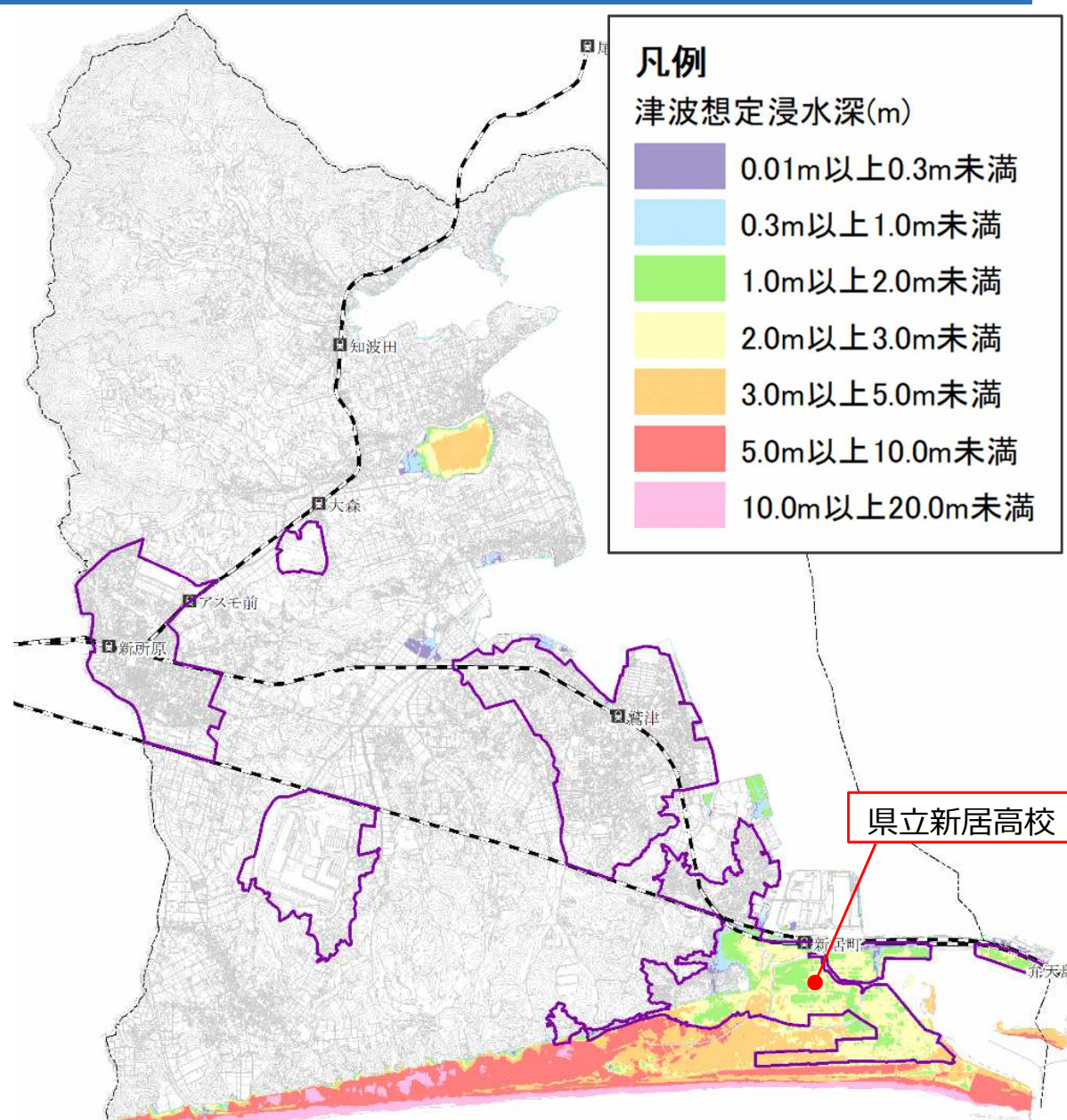
2021年（令和3年）～2040年（令和22年）

津波浸水想定（最大クラスの地震・津波）

- 南海トラフ巨大地震の被害想定（内閣府）を受けて県が作成
- 最大クラスの地震・津波が発生した場合、新居地区の市街地の大半は津波により浸水する

県立新居高校付近	
最大浸水深	2.4m
津波到達時間	29分

- 津波浸水想定区域は、災害リスク、防災施設の整備状況等を総合的に勘案し、居住誘導が適当でないと判断される場合、誘導区域に含めない（都市計画運用指針より）



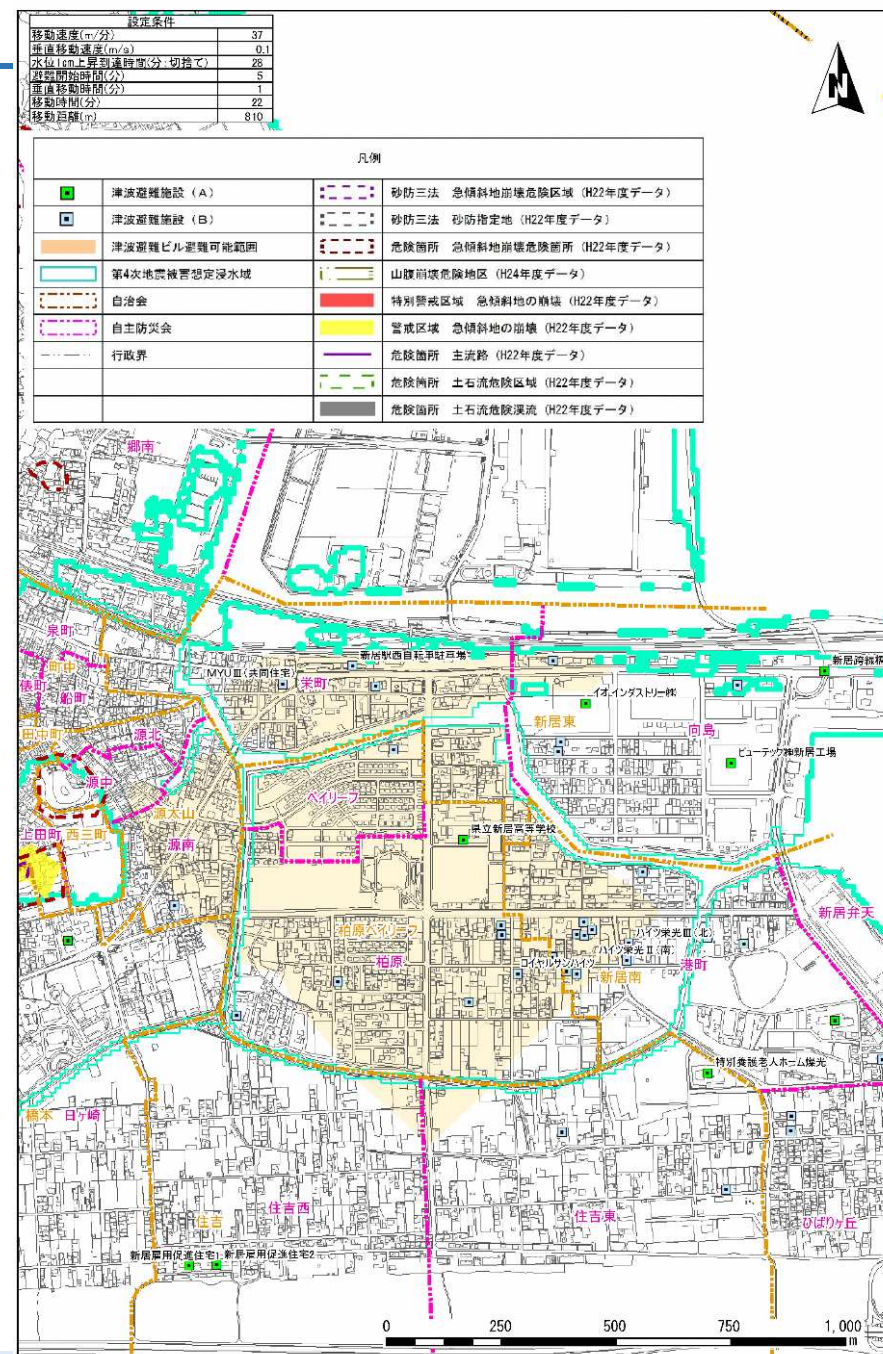
（静岡県第4次地震被害想定データ：津波浸水深さ（レベル2最大））

湖西市津波避難計画

- 市は県第4次地震被害想定公表を受けて、津波避難計画を見直し（H26.3）

避難計画	- 地震発生直後、津波警報発令直後、少しでも早く少しでも高い所へ自主的に徒歩で避難を基本 - 津波避難場所（高台）への避難を原則、（高台）への避難が見込めない場合は津波避難施設（A）に避難 （高台）や（A）は一時的な避難場所であり、長期にわたり避難が必要な場合は、市の指定避難所等へ移動
避難可能エリアの基準	- 地震発生から5分後に避難開始 - 避難速度（徒歩）は0.62m/秒 （高台）及び（A）への避難可能時間は、それぞれの津波到達時間から設定 - 小さな津波避難施設（B）は、（高台）または（A）への避難が困難な場合に、やむを得ず避難するための施設とする
避難可能範囲図の作成	- 各高台や収容人数の多い津波避難施設ごとに、その地点までの避難が可能な範囲を明示 - 地区ごとに特定の避難経路で特定の避難場所へ避難するというコンセプトではなく、範囲図を見比べて、また実際に歩いて自分で考えて避難経路を作る

避難可能範囲 No. B01 県立新居高等学校



津波避難施設の整備

- 津波避難施設の空白域を解消するため、津波避難タワー2基、命山1基を整備（H27～H30）
- 新たに津波避難タワー1基の整備を予定

