

湖西市立地適正化計画(案)

湖西市

令和3年

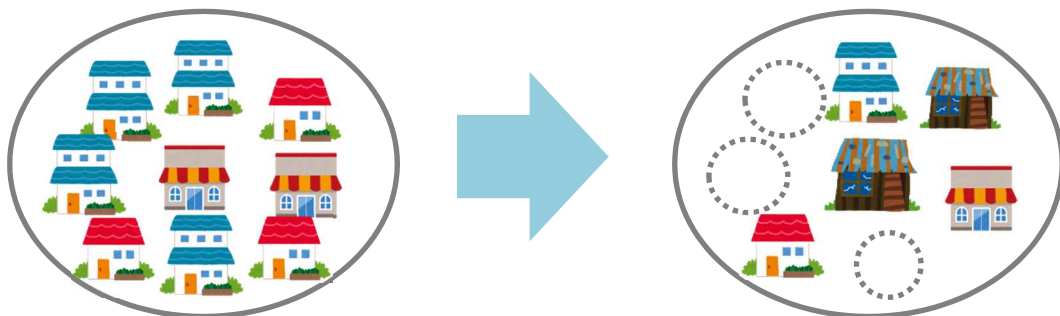
目次

| | |
|---------------------------|----|
| 立地適正化計画とは..... | 1 |
| 湖西市の現況 | 3 |
| 湖西市が目指す将来都市構造 | 12 |
| 都市機能誘導区域と誘導施設 | 14 |
| 居住誘導区域 | 15 |
| 立地適正化計画の基本方針の実現に向けて | 16 |
| 届出制度..... | 17 |

立地適正化計画とは

日本では、人口減少や高齢化が進んでいます。
人口が減ることで、どのようなまちになってしまうかご存知ですか？

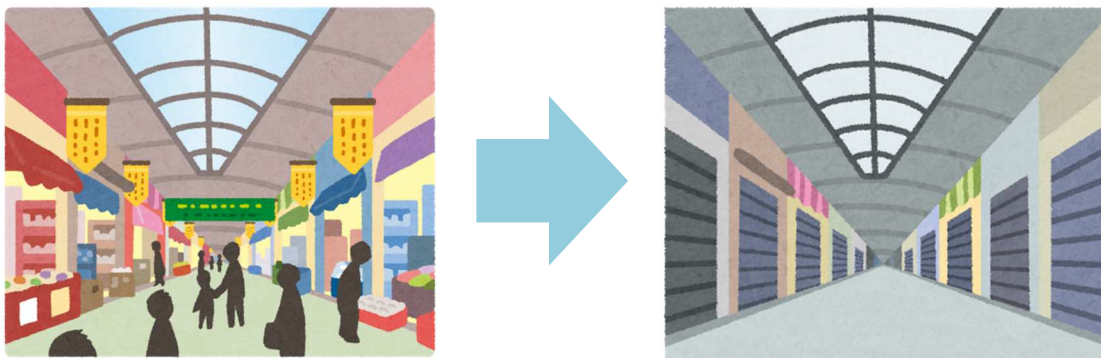
- ◆ 人口が減ることで、空家や空地が増えてしまいます。もともと住んでいた場所に空家や空地が増えることで、“隙間”ができてしまいます。これを「**まちのスポンジ化**」といいます。



昔は、たくさん家やお店があったけど…

今は空家や空地ばかりに！

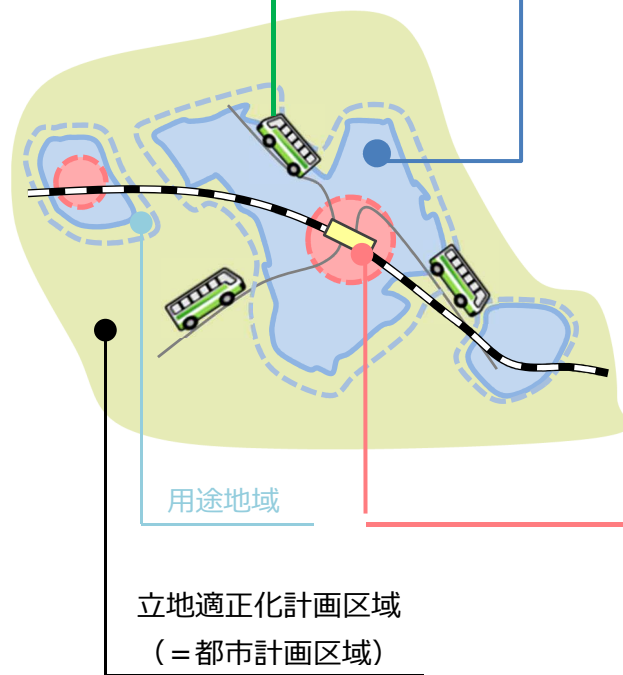
- ◆ まちのスポンジ化が進むと、病院やスーパーマーケット、バス等生活に必要なサービスがなくなってしまうかもしれません。病院やスーパーマーケットなどの生活サービスやバス等の公共交通機関は、多くの人々が利用することで、経営が成り立っています。人口が減り、利用者が少なくなると、経営が成り立たなくなり、撤退してしまうことが考えられます。



- ◆ そこで、サービス施設や公共交通機関を維持するために、生活サービス施設等利用しやすい場所に集め、「**コンパクト**」なまちを目指します。

- ◆ 「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるため、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」を策定することができるようになりました。
- ◆ 立地適正化計画は、医療・福祉・商業などの生活に必要なサービス施設(都市機能)や住宅をまとめて立地するように誘導し、コンパクトで利便性の高いまちにするための計画です。
- ◆ 市街化区域内に“都市機能誘導区域”や“居住誘導区域”を定めて、公共交通ネットワークで結ぶ「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進します。

拠点と拠点を
公共交通でつなぐ



居住誘導区域

- ・人口密度を維持し、生活サービス等が持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域。

居住機能を集約

都市機能誘導区域

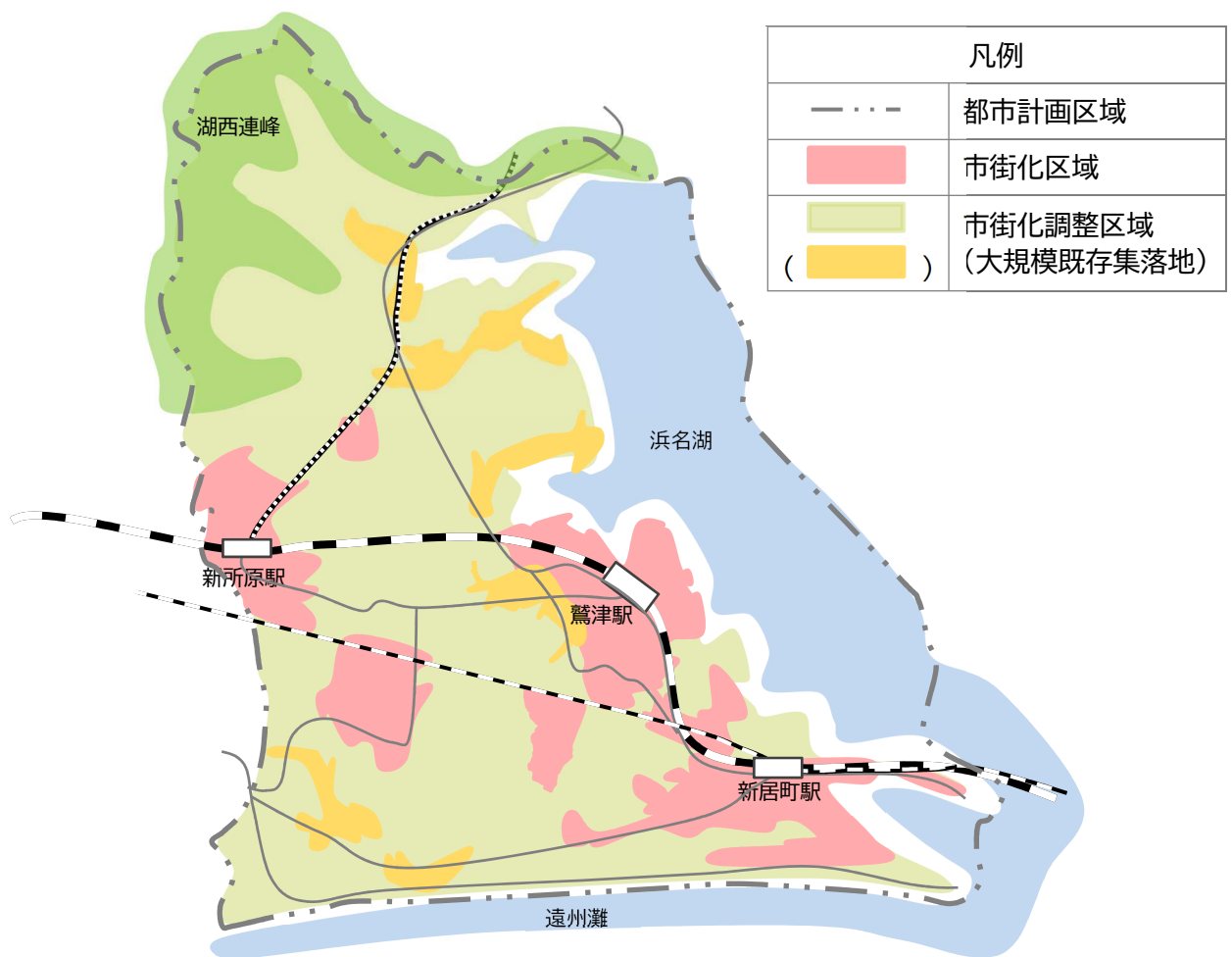
- ・都市機能を都市の拠点地域に誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域。
- ・区域ごとに立地を誘導すべき施設（誘導施設）の位置づけが必要

拠点に都市機能を集約

湖西市の現況

都市構造

- ◆ 湖西市は、浜名湖や遠州灘のほか、市域北西部に位置する湖西連峰など、周囲を水や緑に囲まれた、豊かな自然環境を有しています。
- ◆ 市全域が都市計画区域となり、立地適正化区域の対象範囲となります。
- ◆ JR 駅周辺に市街化区域が広がっており、駅を中心としたまちが形成されています。



人口の動向

- ◆ 湖西市の人口は、平成 17 年をピークに減少傾向にあります。令和 27 年推計人口は、ピーク時の人口から 15%減少することとなります。
- ◆ 令和 27 年には高齢化率が 37%となり、これからも高齢化社会が続くことが予測されます。

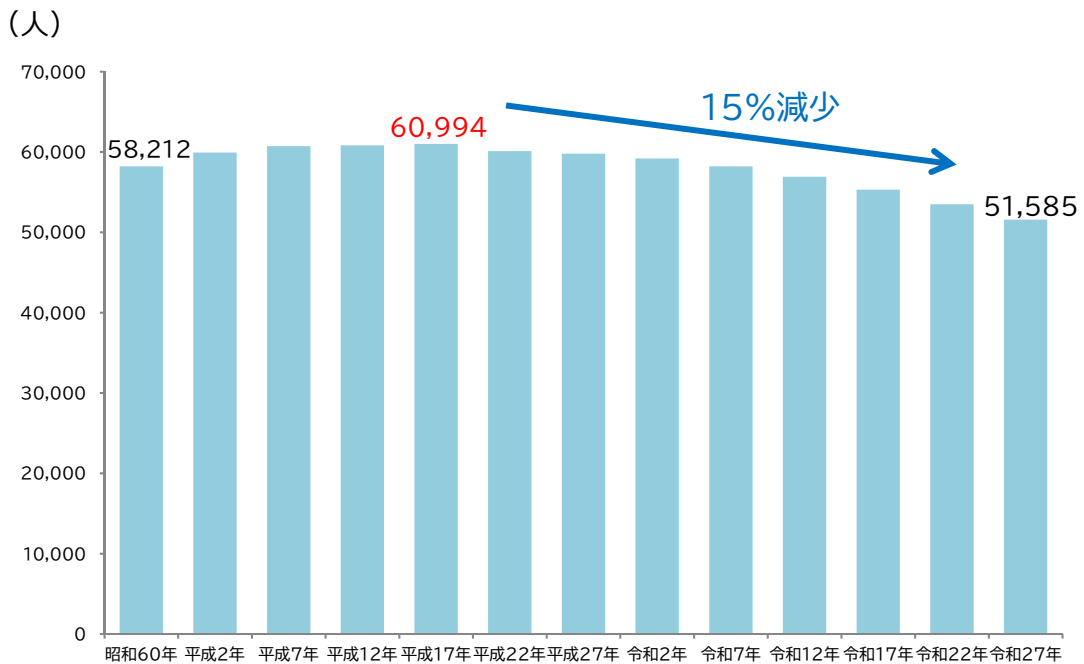


図 人口の推移

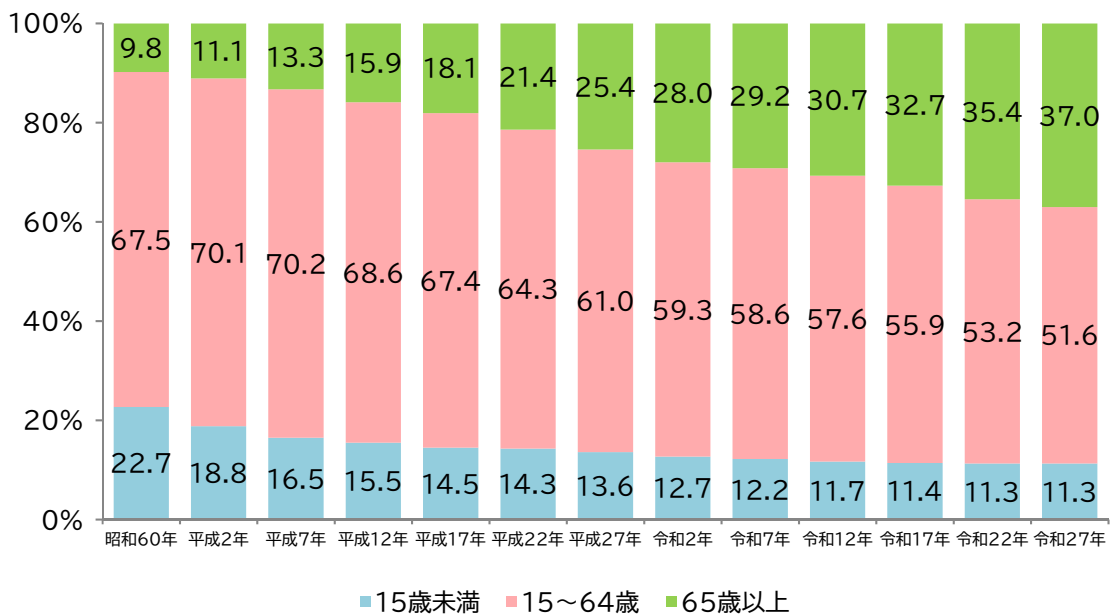


図 人口構成の推移

DID 地区

- ◆ DID 地区とは、国勢調査の集計の統計地域で、人口密度が 4,000 人/km² 以上から合計人口が 5,000 人以上となる地域を指します。
- ◆ 人口減少や高齢化しているにもかかわらず、市街地が広がっています。

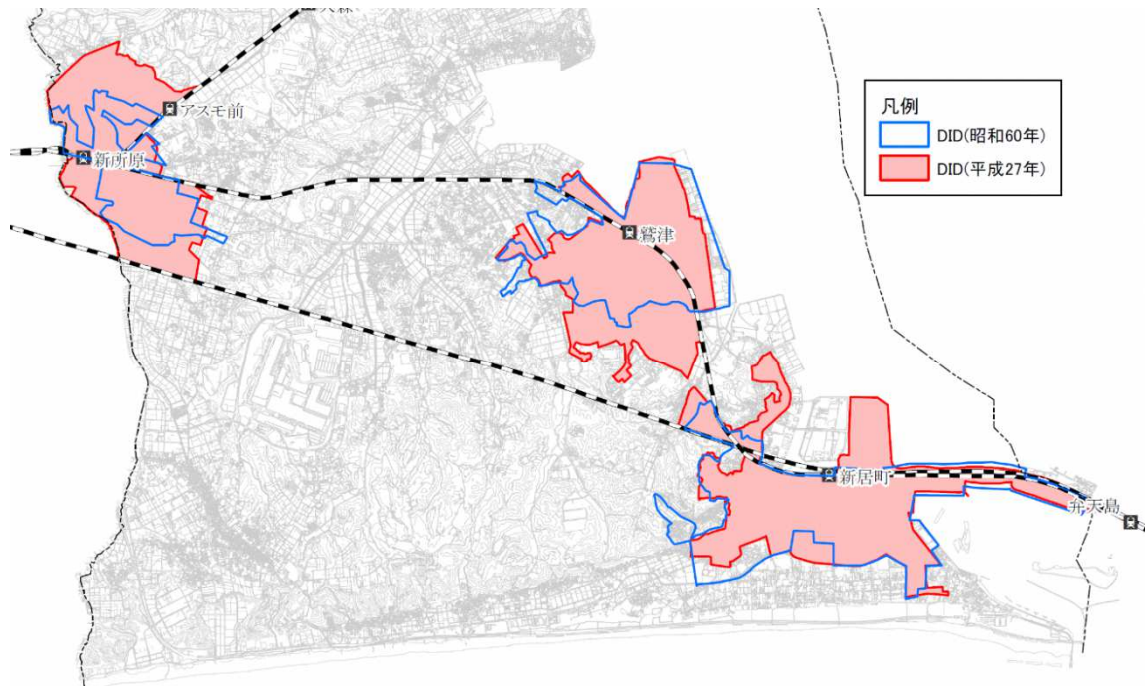
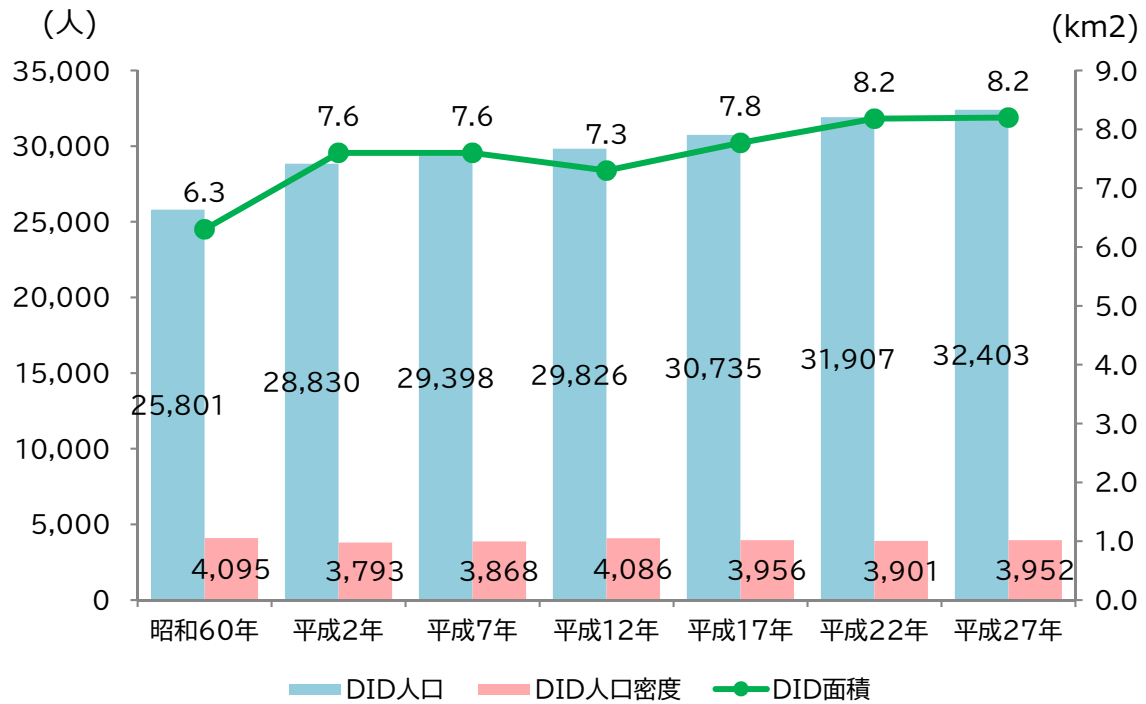


図 人口集中地区の区域(国勢調査)

公共交通網の現況

- ◆ JR 東海道本線は 3 駅(鷺津駅、新所原駅、新居町駅)、天竜浜名湖線は 4 駅(新所原駅、アスモ前駅、大森駅、知波田駅)の利用が可能となっています。
- ◆ バス路線は、コーちゃんバス 7 路線(湖西市)、民間路線バス 1 路線(遠州鉄道株)が運行されています。

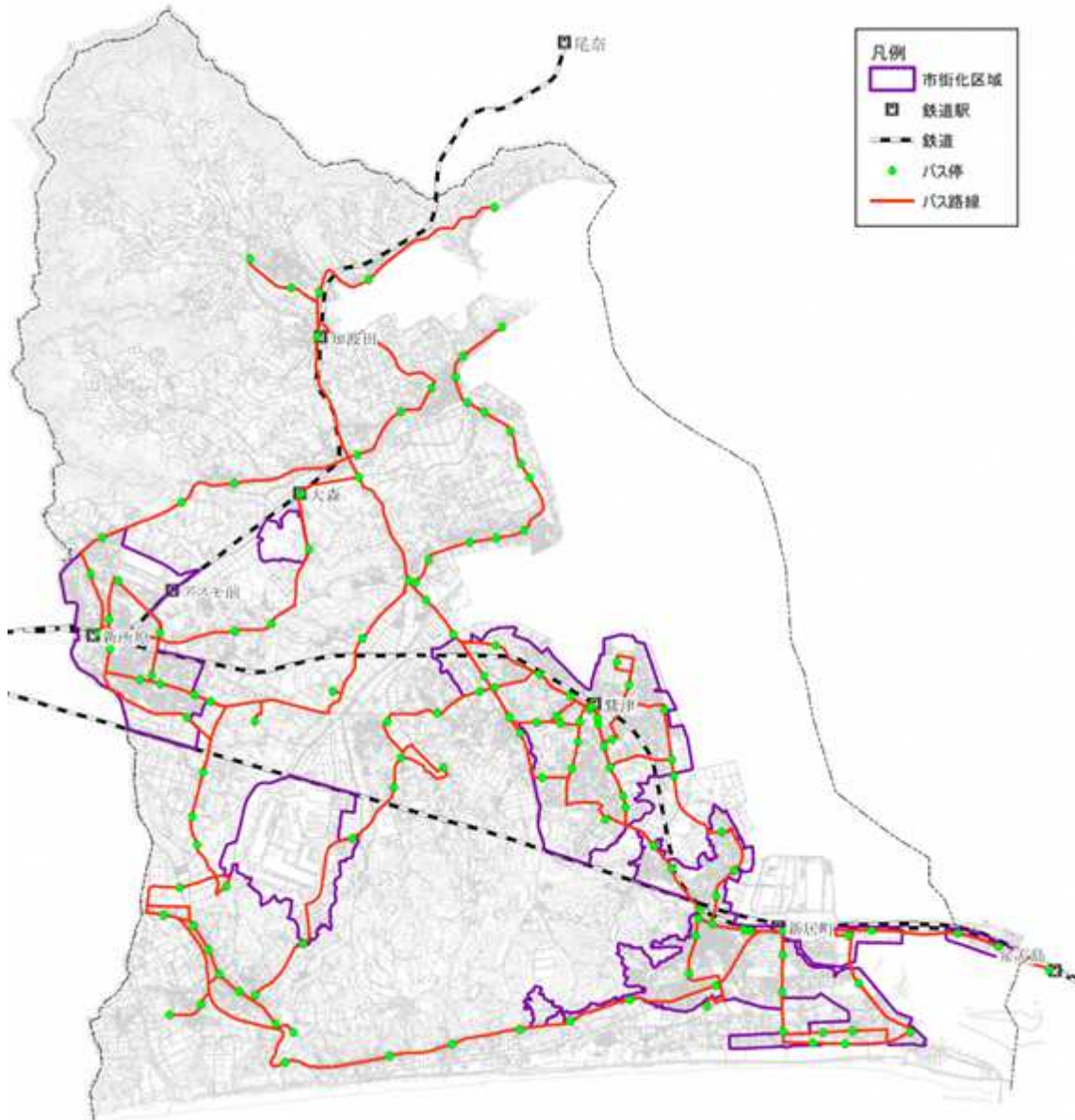


図. 公共交道路線網図(出典:湖西市公共交通網形成計画)

代表交通手段分担率

- ◆ 湖西市では、鉄道の分担率は 3.9%(全国 16.4%)、バスの分担率は 0.3%(全国 2.7%)と公共交通の利用者が少なく、移動手段は自動車を中心となっています。

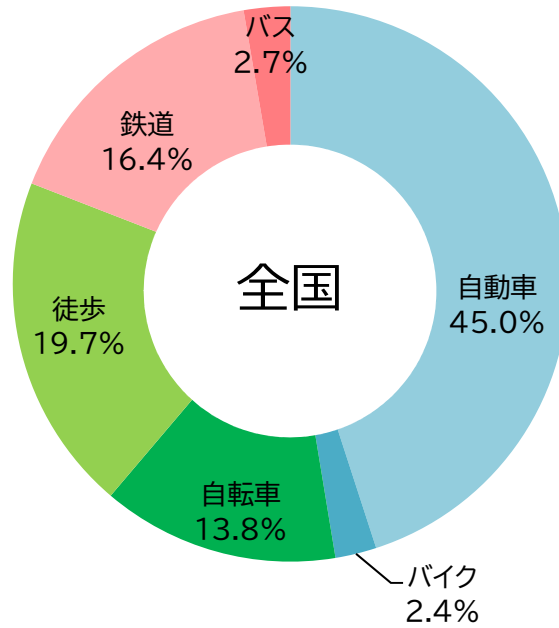
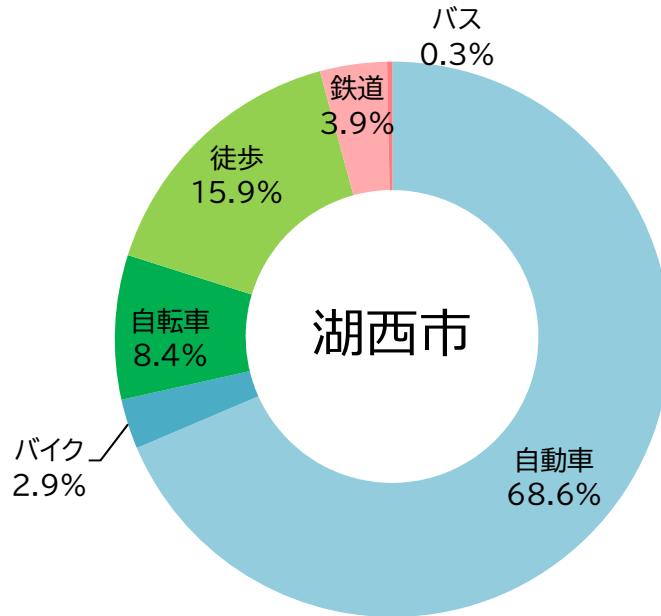
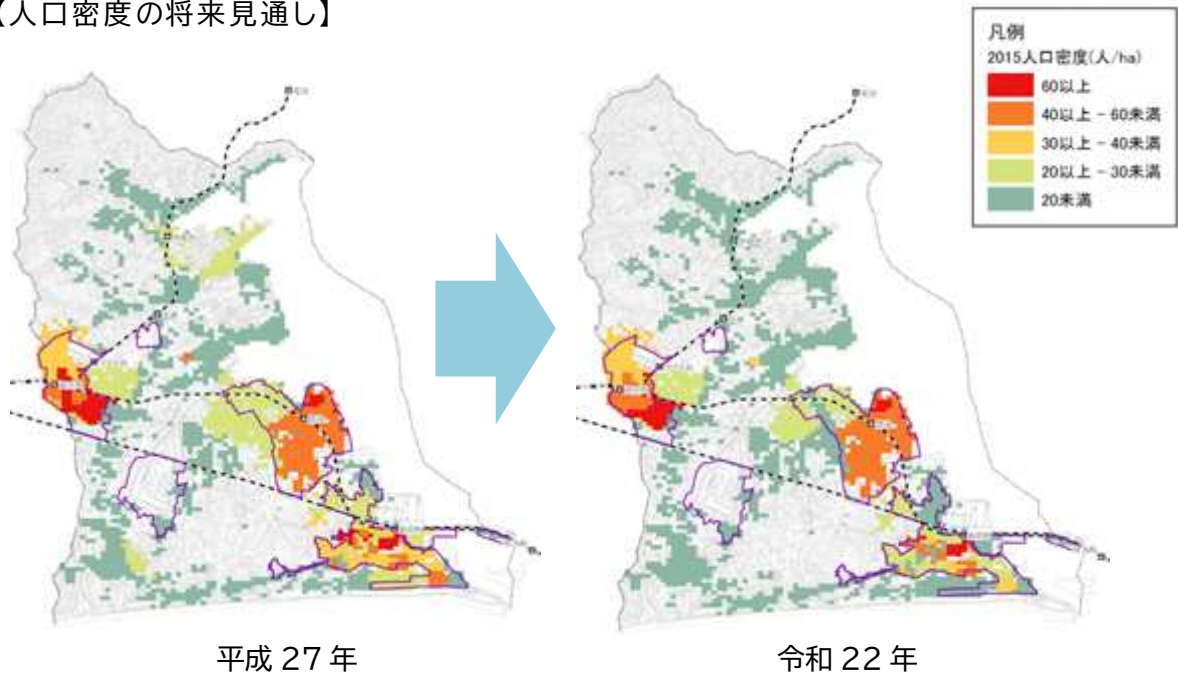


図. 代表交通手段分担率
(出典:第 4 回西遠都市圏パーソントリップ調査、H27 全国都市権交通特性調査)

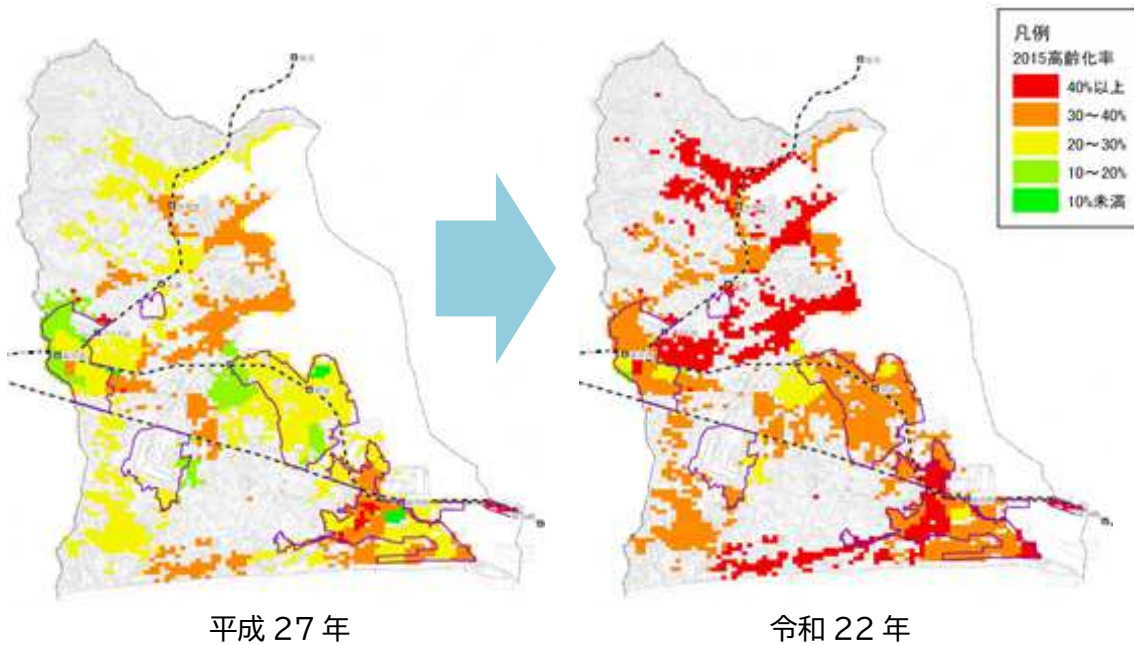
地域別の人口の将来見通し

- ◆ 令和 22 年の人口密度は、平成 27 年と同様に JR 駅周辺の市街化区域内で 30 人/ha 以上のとなりますが、市全体の高齢化率が増加することが予測されます。

【人口密度の将来見通し】



【高齢化率】



空き家が増加し地域コミュニティが希薄化

- ◆ 空き家は、郊外部だけでなく、“まちなか”にも多く存在しています。今後の更なる人口減少により、空き家の増加やこれに伴う地域コミュニティの希薄化などが懸念されます。
- ◆ これに伴い、「都市のスポンジ化」が進み、既存の公共交通網や生活利便施設等の維持が困難になることが危惧されます。

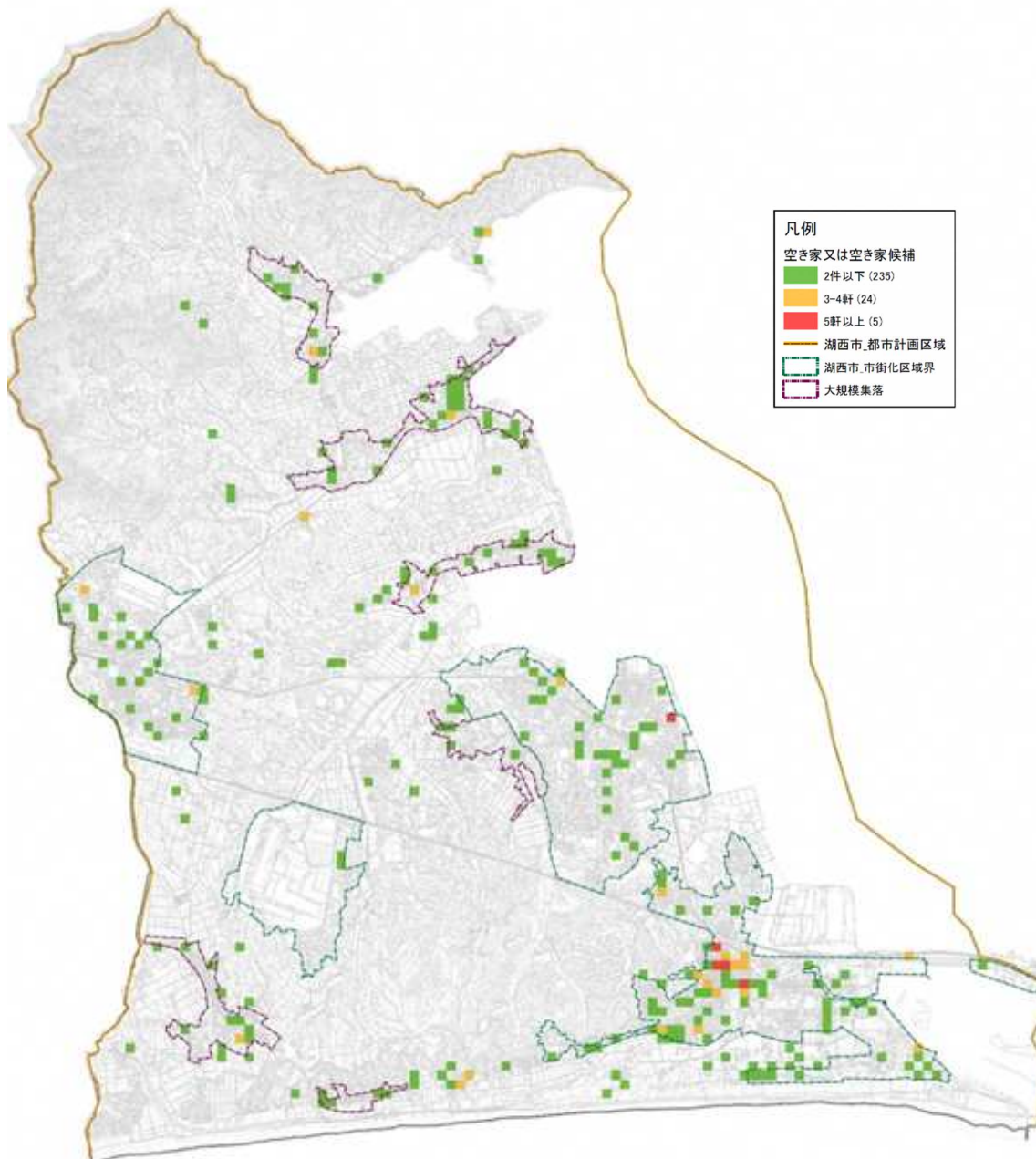


図. 湖西市における空き家分布図【メッシュ】
(出典:平成 30 年度 湖西市立地適正化計画策定に係る空家等実態調査)

将来的に予測される災害時のリスク

- ◆ 土砂災害や浸水などの恐れのあるハザード区域が設定されており、遠州灘海岸一体や浜名湖岸の一部と新居町市街地の多くのエリアで浸水が予測されます。

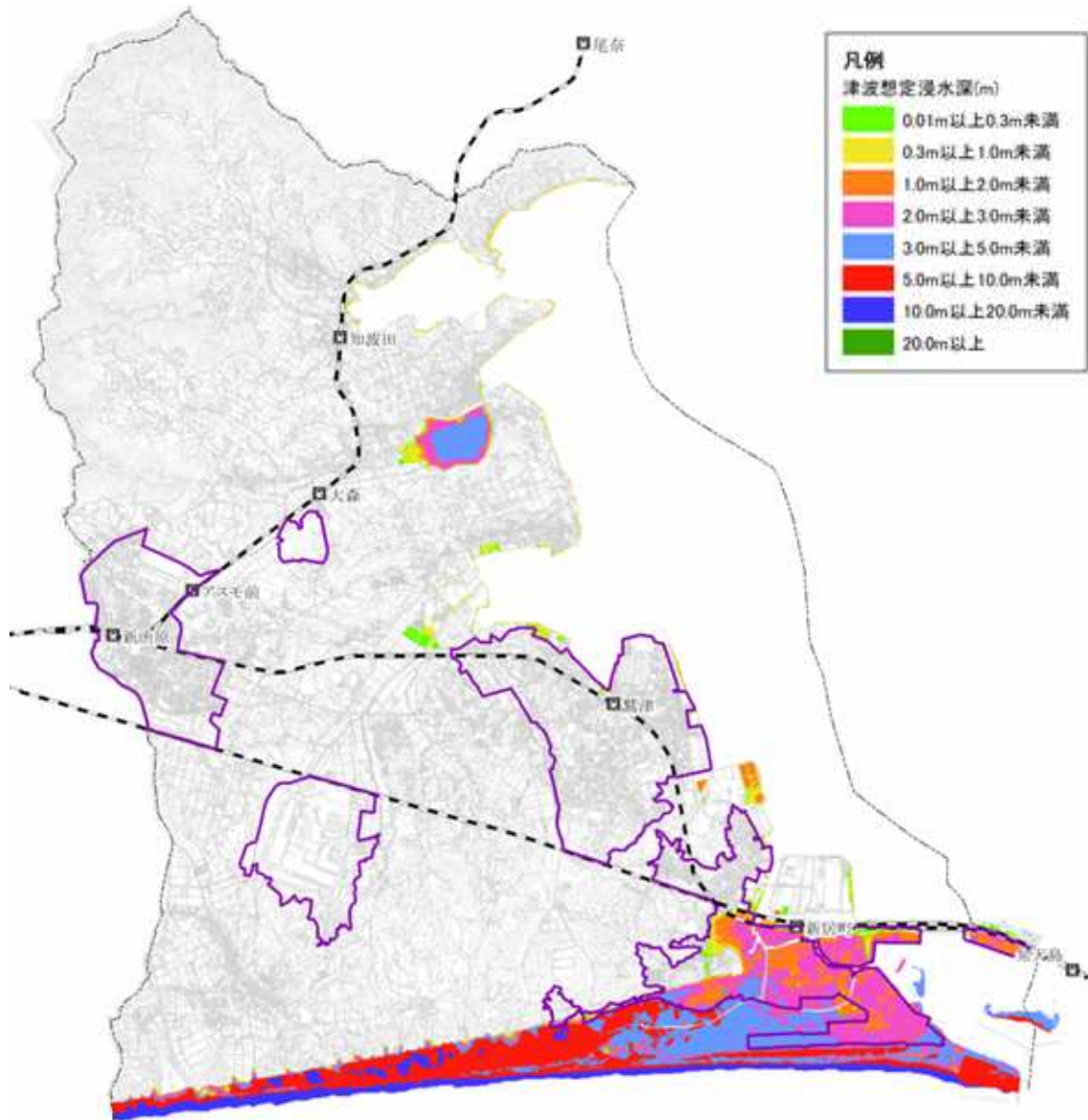


図. 津波浸水想定区域

- ◆ 土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域は、市街化区域内の一部にも指定されています。

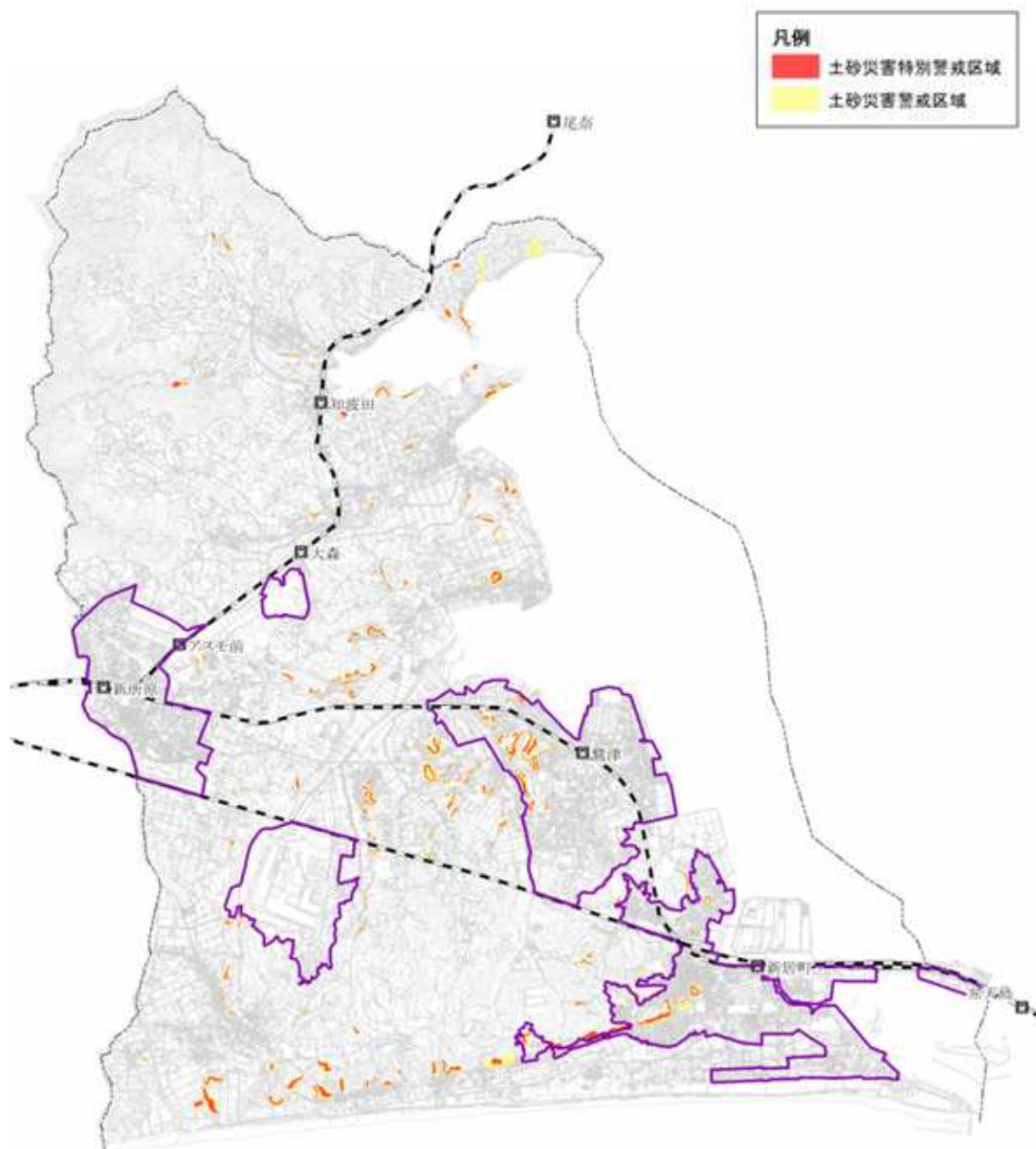


図. 土砂災害警戒区域図

湖西市が目指す将来都市構造

- ◆ 人口減少化においても、持続可能なまちづくりを目指し、鷺津駅周辺を「都市拠点」、新所原駅・新居町駅を「地域拠点」とし、各拠点を公共交通軸で結び、連携強化を図ります。
- ◆ 昭和30年ごろの町村合併により、市街化調整区域においても集落地があることから各地域を「集落拠点」として位置づけ、都市内連携軸としてバスなどの公共交通により生活利便性の確保を図ります。

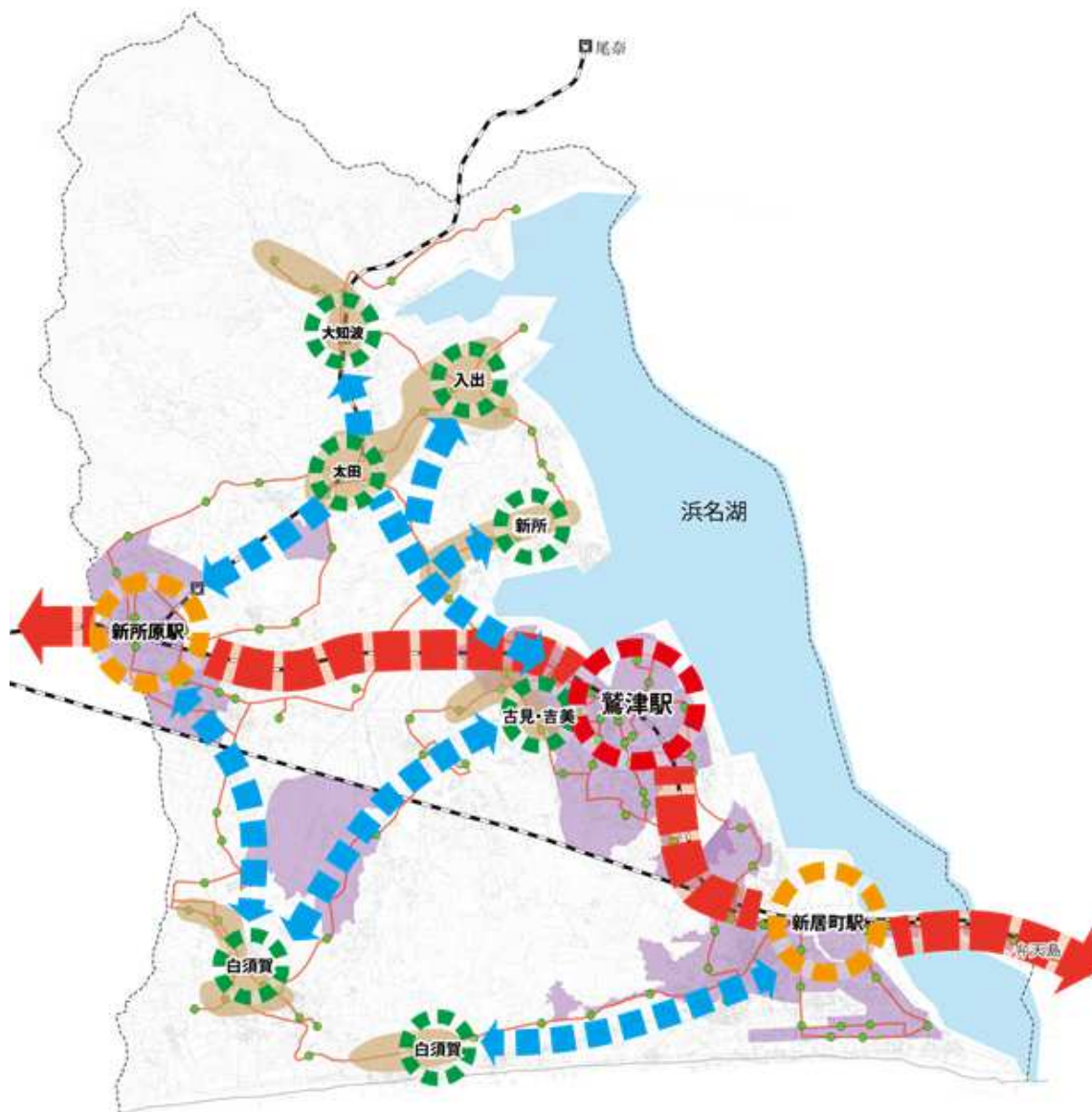
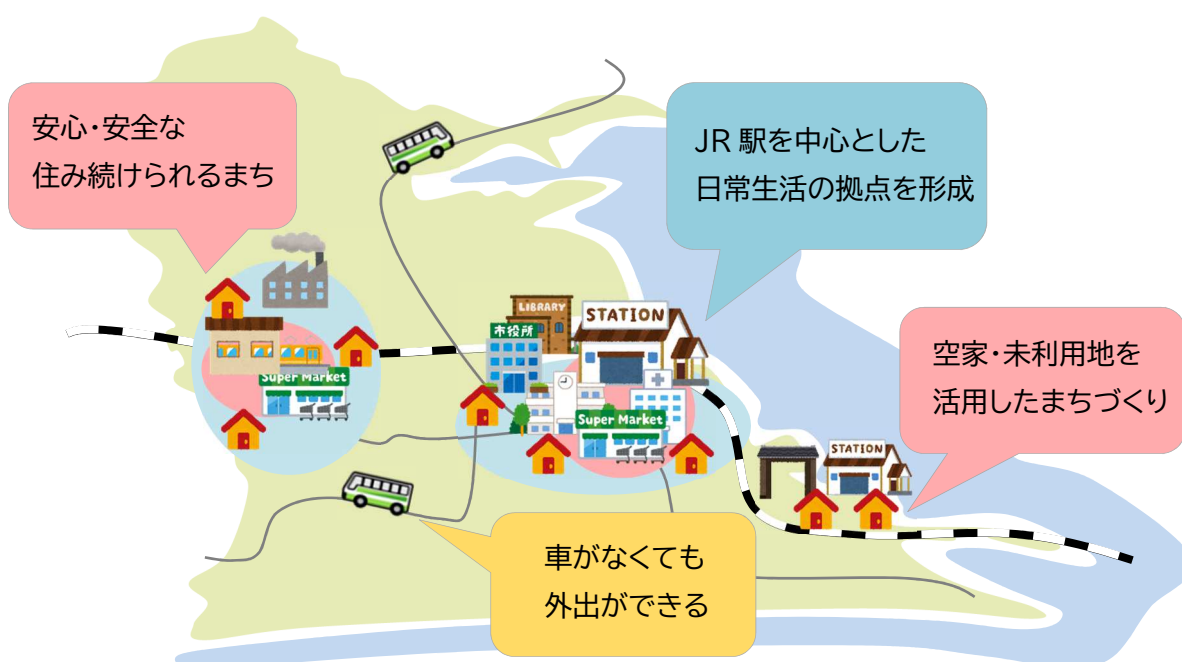


図. 立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造

立地適正化計画の基本方針

まちづくりの理念・目標

- ◆ 第6次 湖西市総合計画、第2期 湖西市まち・ひと・しごと創生総合戦略では「ひと・自然・業(わざ)」がつながり 未来へ続く わがまち KOSAI”をキャッチフレーズにまちづくりを進め、湖西市都市計画マスタープランでは、“集約・連携型の都市構造”を目指しています。
- ◆ 湖西市立地適正化計画では、「人とまちをつなぐ持続可能な集約・連携型のまちづくり」を目標に住み続けられる持続可能なまちづくりを目指します。



立地適正化計画の基本方針

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。

2 住みよいくらし環境の形成

- ・空家・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。
- ・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 拠点と拠点、拠点と郊外集落地を結ぶ公共交通網の構築

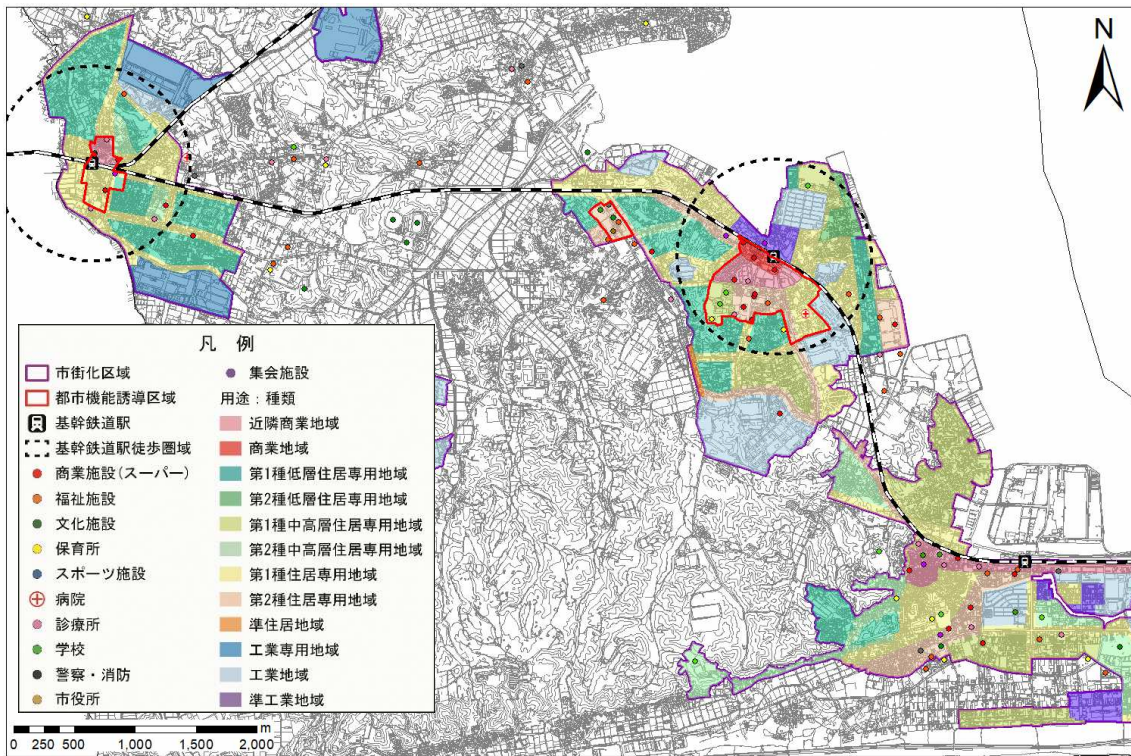
- ・拠点間をつなぐ公共交通ネットワークの再構築を図る。
- ・拠点と郊外集落地を結ぶ利便性の高いネットワークの構築を図る。

都市機能誘導区域と誘導施設

都市機能誘導区域設定における基本的な考え方

- ◆ 都市機能誘導区域は、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を図る区域です。
- ◆ 都市機能誘導区域は、公共交通のアクセスが便利な場所、既存都市機能が集積している場所、災害の危険性の低い場所に設定します。

⇒市役所・鷺津駅周辺、新所原駅周辺に設定をします。
 新居町駅周辺は、津波浸水想定区域のため含めないこととします。



都市機能誘導区域への誘導施設

| | | | |
|---|--|---|--|
|  病院 |  老人福祉センター 地域包括支援センター 障害者福祉施設 |  子育て支援センター 乳幼児一時預かり施設 |  小学校 中学校 |
|  大規模商業施設 (店舗面積 1,500㎡以上) |  図書館 市民交流施設 |  銀行、信用金庫 |  市役所 行政サービス窓口 |

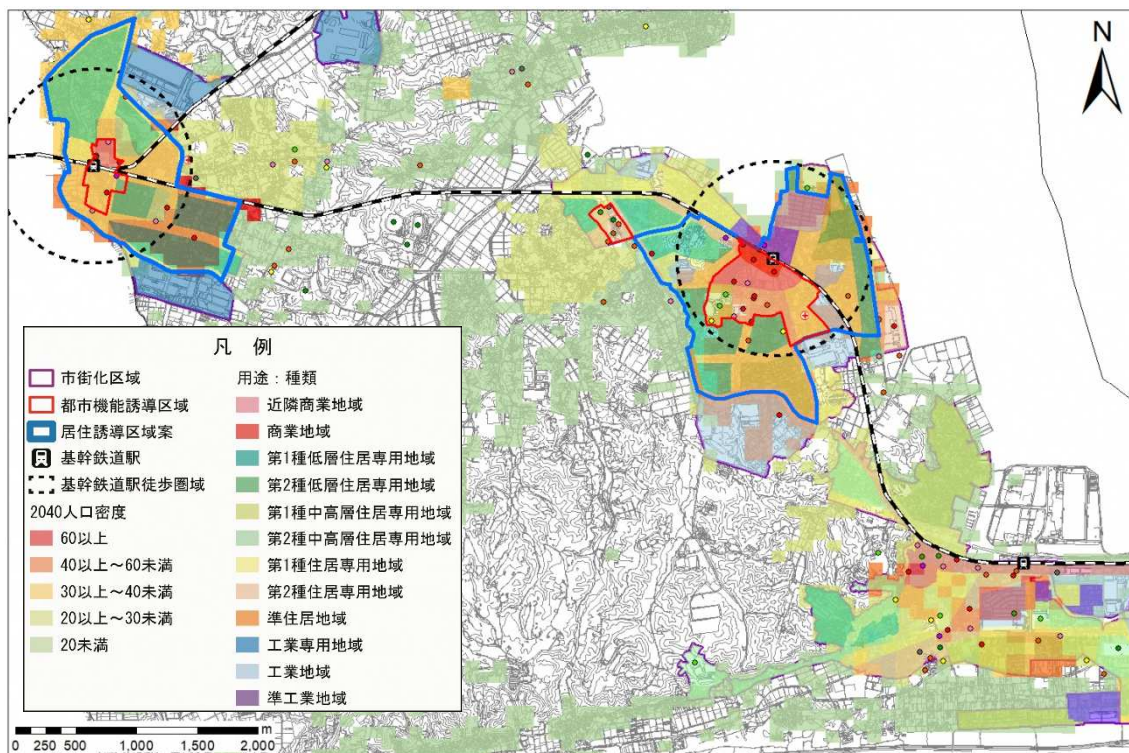
居住誘導区域

居住誘導区域設定における基本的な考え方

- ◆ 居住誘導区域は、人口減少において、一定のエリアの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です。
- ◆ 居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共施設などの都市経営が効率的に行われるように区域を設定します。

⇒ 鷲津駅周辺、新所原駅周辺に設定をします。

新居町駅周辺は、津波浸水想定区域のため含めないこととします。



立地適正化計画の基本方針の実現に向けて

立地適正化計画の基本方針の実現に向けた誘導施策

1 市街地での生活を支える拠点の形成

- ・公的不動産の活用(統廃合、跡地利用)
 - ・誘導施設に対する財政支援
 - ・官民複合施設の整備推進
- 等

2 住みよいくらし環境の形成

- ・移住定住に関する補助制度の活用促進
 - ・土地区画整理事業等による新たな居住用地の供給
 - ・災害リスクの周知、啓発
- 等

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

- ・交通結節点における乗換え利便性の向上
 - ・公共交通の利便性向上に向けた再編
 - ・高齢者の日常生活における交通手段の確保
- 等

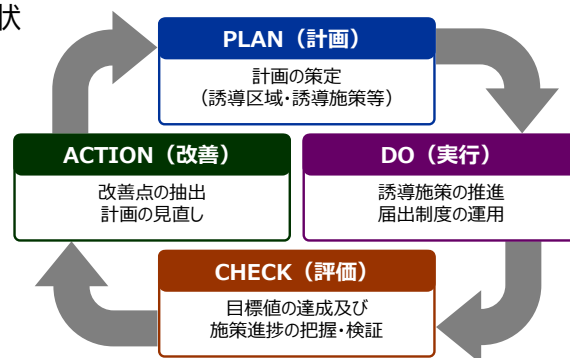
目標値の設定

- ◆ 立地適正化計画を推進していくため、目標値を設定します。

| 基本方針 | 評価指標 | 基準値 | 目標値 |
|---------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 市街地での生活を支える拠点の形成 | 誘導施設の立地数 | 11 施設 (R2) | 23 施設 (R22) |
| 住みよいくらし環境の形成 | 居住誘導区域内の人口密度 | 47.1 人/ha (H27) | 44.9 人/ha (R22) |
| 拠点と拠点、拠点と郊外集落地を結ぶ公共交通網の構築 | 自動車・バイク以外の代表交通手段の分担率 | 28.5% (H21) | 30.3% (R22) |

計画の評価と見直し

- ◆ 評価については、概ね5年ごとに進捗状況を確認するとともに、計画の評価等を実施します。
- ◆ 各施策については、PDCA サイクルの考えに基づき、長期的な計画の運用・管理を行います。



届出制度

都市機能誘導区域、居住誘導区域外での開発行為等は届出が必要です。

- ◆ 都市再生特別措置法第 88 条及び 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外または廃止を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所等について、市へ届け出ることが必要です。
- ◆ 届出制度は都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向や居住誘導区域外における住居開発等の動向を市が把握するための制度です。

都市機能誘導区域外での届出対象となるもの

【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う場合

【建築等行為】

- ①誘導施設に有する建築物を新築する場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③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

都市機能誘導区域内で届出対象となるもの(休廃止の事前届出)

【休止・廃止】

都市機能誘導区域内において誘導施設を休止、または廃止しようとする場合

居住誘導区域外で届出対象となるもの

【開発行為】

- ① 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模で 1,000 m²以上のもの
- ③住宅以外で、人の居住のように供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為

①の例示
3戸以上の開発行為

届出
必要



②の例示
1,000 m²
1戸の開発行為

届出
必要



800 m²
2戸の開発行為

届出
不要



【建築等行為】

- ①3 戸以上の住宅を新築する場合
- ②人の居住のように供する建築物として条例で定めたものを新築する場合
- ③建築物を改築、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示
3戸以上を新築

届出
必要



1戸を新築

届出
不要

