

# 湯沢市立地適正化計画

概要版



平成 30 年 3 月

湯 沢 市

# 1. 立地適正化計画について

## ① 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき策定する計画で、持続可能な都市形成の観点から、居住や医療・福祉・商業などの機能の適正な立地を推進する計画です。

湯沢市では、全国の地方都市と同様に住宅や商業施設などの郊外立地による市街地の拡大や人口密度の低下が進む中で、人口減少と高齢化が急速に進展し、このまま放置すれば日常生活を支える生活サービス施設の撤退などにより、市民生活に大きな影響を与えることが危惧されます。

そのため、『コンパクト+ネットワーク』の考えに基づく、持続可能な都市づくりに向け、立地適正化計画を策定しました。

立地適正化計画では、持続可能な都市形成の観点から、「居住を誘導する区域」や「都市機能の立地を誘導する区域」を定め、講ずべき施策や事業を示し、建替えなどにあわせた緩やかな誘導を図るものであり、必要に応じ計画を見直しながら、時間軸を持ってコンパクトシティの実現を図ります。

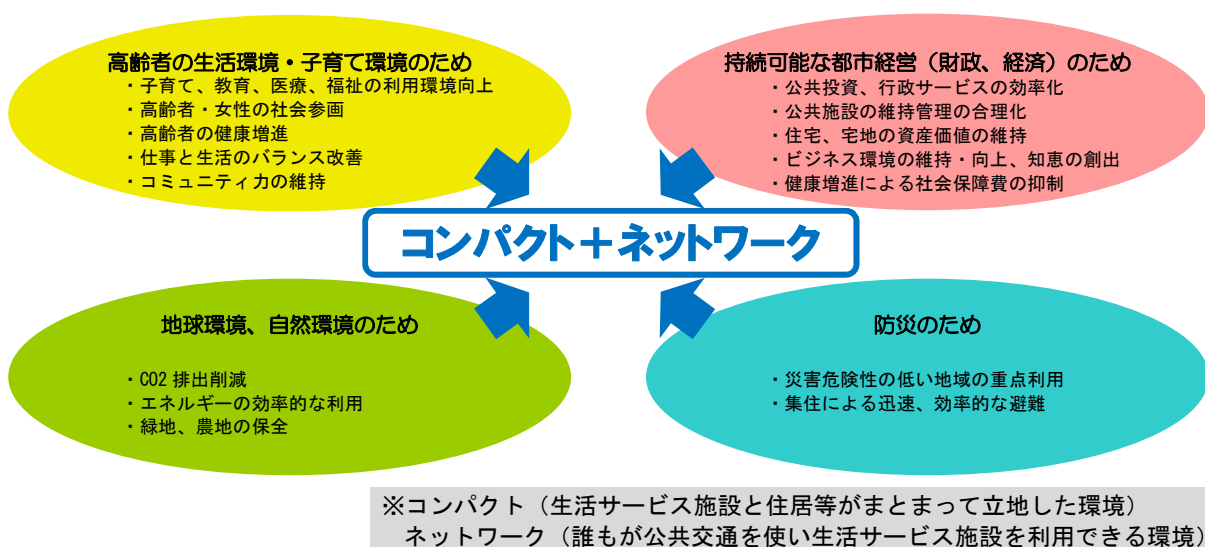
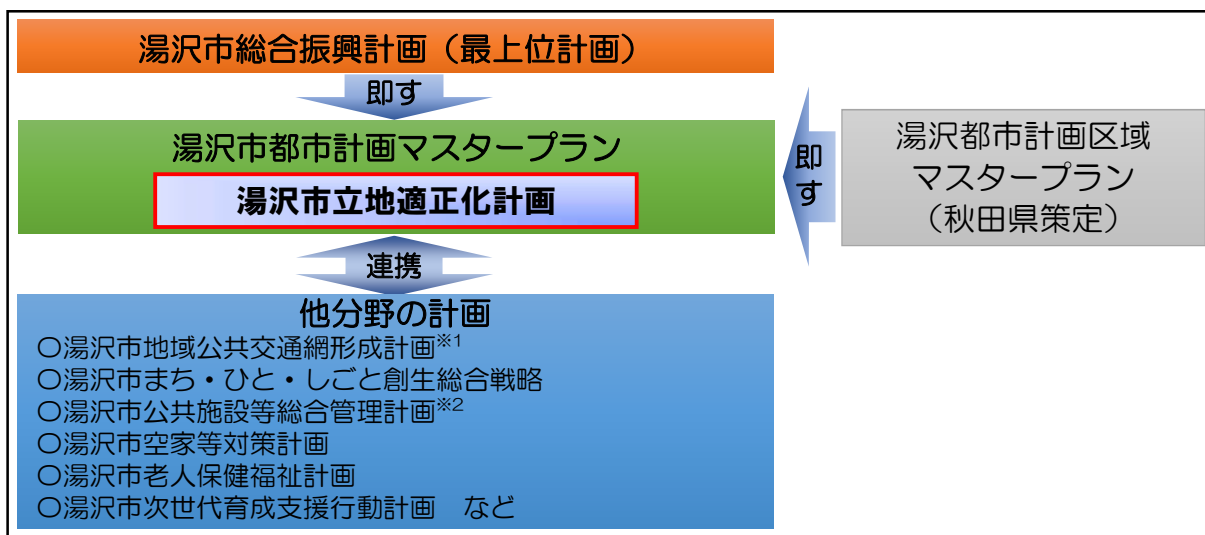


図 コンパクト・プラス・ネットワークの必要性

## ② 立地適正化計画の位置付け

『湯沢市都市計画マスタープラン』の一部とみなされる計画であり、最上位計画である『湯沢市総合振興計画』に即し、都市計画以外の分野の計画と連携しながら運用します。



※1 地域公共交通網形成計画：市と事業者が協議の上、まちづくりと一体的に面的な公共交通ネットワークを再構築するための計画  
※2 公共施設等総合管理計画：市が所有する公共施設について、市全体を捉え経営的な視点から総合的な管理を推進するため、中長期的な取り組みの基本的な方針を示す計画

### ③ 目標年次

目標年次：2038年度（概ね20年後）

上位計画である『湯沢市総合振興計画』の改訂や社会情勢の変化等を踏まえながら、概ね5年ごとに計画の達成状況について評価を行い、必要に応じた計画の見直しを行いながら計画を運用します。

### ④ 計画対象範囲

対象範囲：湯沢地域の一部に指定されている「湯沢都市計画区域※」（7,780ha）

都市再生特別措置法により、「都市計画区域」内を対象に策定することとされており、本市に指定されている「湯沢都市計画区域」の全域を対象とします。

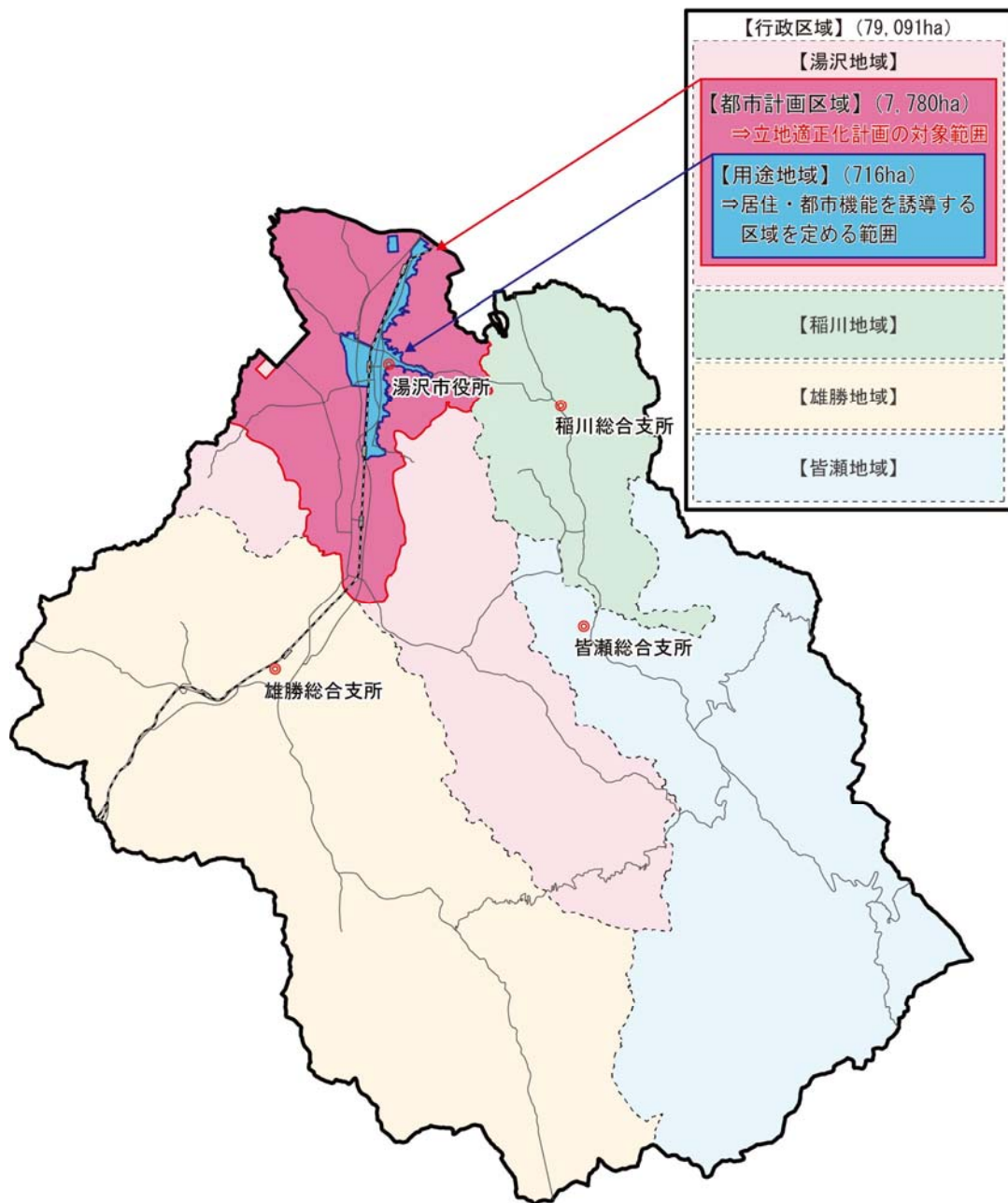


図 計画対象範囲図

※都市計画区域：一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として県が定めた区域



## 2. 湯沢市の現状と課題

### ① 現況と将来動向

- 人口減少が継続しており、今後は減少が加速すると推計されています。
- 用途地域の中心部において、人口減少や高齢化が進行することが推計されています。
- 用途地域の中心部には、商業施設や医療施設・子育て支援施設などが集積し、市内外の各地域を連絡するバス路線や鉄道駅が立地しています。
- 人口減少による自主財源の減少と市民サービスを提供する経費の増加が想定されます。

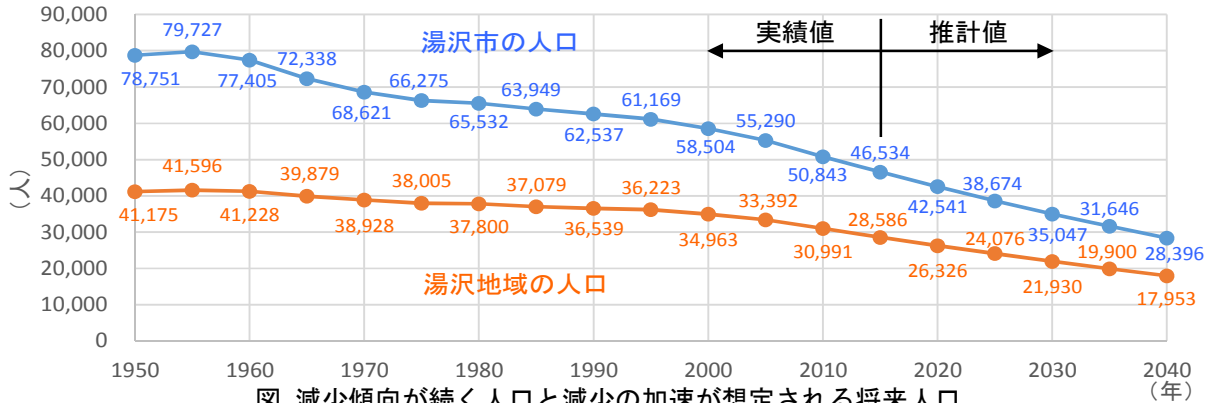


図 減少傾向が続く人口と減少の加速が想定される将来人口

資料：国勢調査及び100mメッシュ\*人口推計値

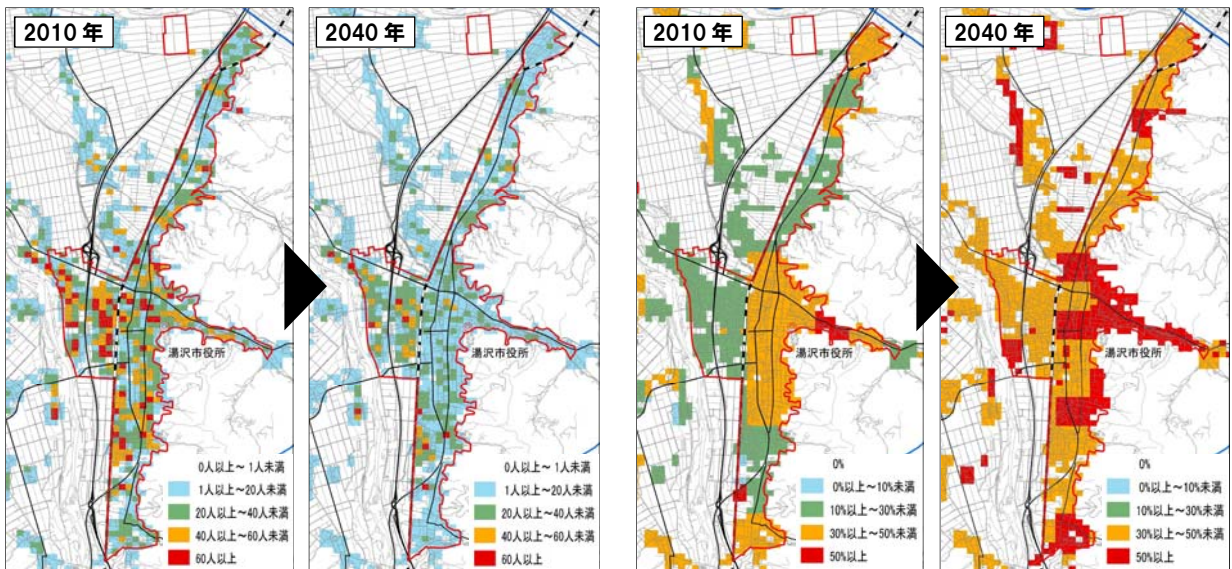


図 市街地の人口集積の低下 (100mメッシュ)

図 市街地の高齢化の進行 (100mメッシュ)

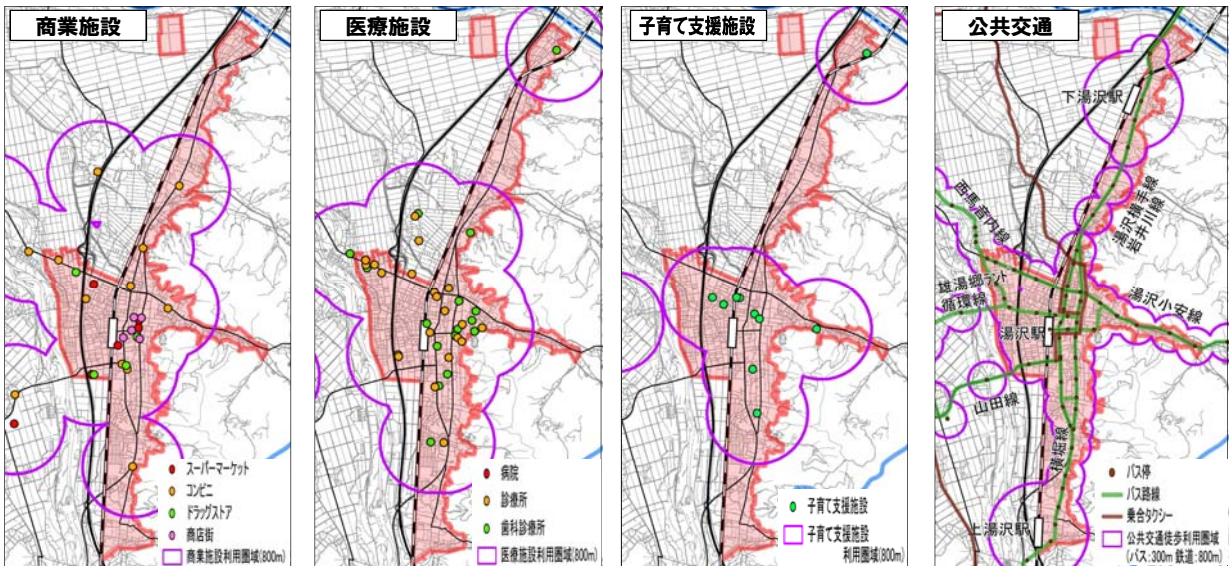


図 市街地に集積する生活利便施設と市街地をカバーする利用圏域

※100mメッシュ：東経100度、北緯0度を基準とした区画を2,400等分した区域でおおむね100m四方

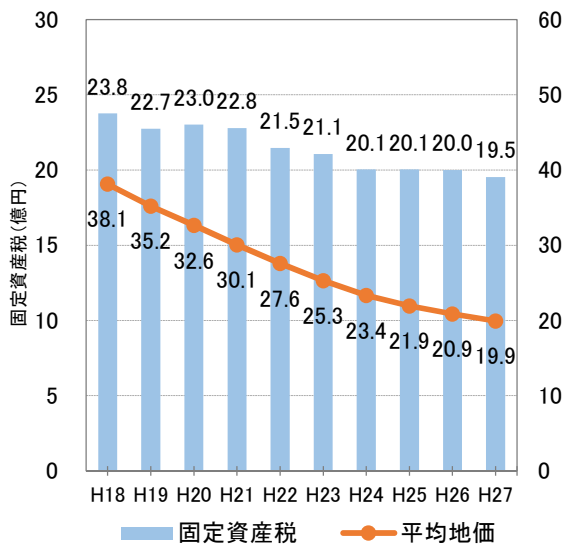


図 平均地価※の下落と固定資産税の減少  
資料：湯沢市行政資料

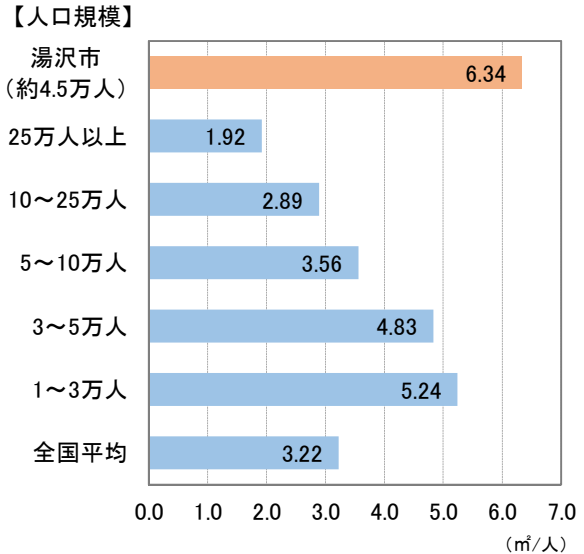


図 他都市と比べ多い湯沢市の公共建築物延べ床面積  
資料：湯沢市公共施設等総合管理計画

## ② 人口減少・高齢化により生じうる市民生活の懸念

### 【懸念1】市街地の多様な機能が喪失・低下し、市内全域の生活利便性が低下する恐れ

- 市街地も急速に人口が減少し、人口密度が低下するため、医療や商業などの生活サービスの効率が低下し、民間事業者の撤退などが生じて、生活に必要な機能が市内から喪失することが考えられます。
- 自家用車が利用できる市民であっても、普段の買物や通院に他の都市まで出かけざるを得ない状況となり、市内全域の生活利便性が低下することが考えられます。

### 【懸念2】公的サービスの水準が低下する恐れ

- 公共が実施する文化、教育などのサービスは、財政規模が縮小する中であって、人口密度が低下することにより、サービス効率が低下（1人あたりのコストが上昇）するため、サービス水準が低下することが考えられます。
- サービスを提供する施設の多くが老朽化し、改修や建替えが必要ですが、全ての施設に対応できず、継続的なサービス提供に支障をきたすことが考えられます。

### 【懸念3】高齢者や学生の日常生活が不便になり、各地域での生活継続が困難になる恐れ

- 路線バスや鉄道は、市街地を中心に市内各地域を連絡していますが、人口減少による利用者の減少とともに、少子化による中心的な利用者である高校生の減少により、路線の廃止や運行頻度の低下が生じることも考えられます。
- 公共交通サービスの低下により、自家用車が利用できない学生の通学や高齢者の通院・外出に支障をきたし、居住地での日常生活の継続が困難となり、他都市へ転出することも考えられます。
- なお、高齢化の進展のほか、核家族化による支援可能な家族の減少により、自家用車が利用できない市民は増加すると考えられます。



市内の各地域における市民生活や文化を継承し続けることが可能となるよう、上記の課題への対応を図ることが必要です。

※平均地価：都市計画区域内の比較可能な地点における標準地価格と基準地価格の平均

### 3. 立地の適正化に関する基本的な方針

#### ① まちづくりの方針と誘導方針

今後想定される、急速な人口減少、高齢化、少子化の進展に向き合った上で、多様な機能が集積する地域を中心としたコンパクトにまとまった地域づくりとその地域を市内の誰もが利用可能とする持続可能なネットワーク形成を進め、湯沢市の各地域における生活や固有文化の継承を可能とする都市づくりを進めます。

人口が減少する中であっても  
市街地の多様な機能を守り・活かすことで  
湯沢市全域の生活・文化を支えるまちづくりを展開

#### ① 市街地の多様な機能を守る

**☑ ライフステージ<sup>\*</sup>や地域特性に着目した居住誘導により、生活利便施設の立地を支える人口密度を維持し、必要な市街地の機能を守ります**

- ・ 誘導する地域の状況に応じ、住み替えニーズが高い「結婚・子育て期」や「退職期（高齢者）」を対象に、居住誘導を図ります。
- ・ また、徒歩圏内に様々な機能が集積し利便性が高い地域に、高齢者等の自家用車が利用できない方々の居住誘導を図ります。

**☑ 既存施設の機能を持続可能な形で再配置し、必要な市街地の機能を守ります**

- ・ 必要な機能を持続可能な形で維持するために、老朽化が進む公共施設の集約化を進めるとともに、誰もが利用しやすい地域への立地誘導を図ります。

#### ② 市街地の多様な機能を活かす

**☑ 既存の施設を集約・再配置し、持続的な機能の維持を図りながら、新たな交流を創出します**

- ・ 市街地内の医療施設や子育て支援施設などの利用者が、他の機能を利用しやすくするため、市街地内の施設の集約化を促し、誰もが利用しやすい地域への立地誘導を図ります。
- ・ 新たな交流や活力を創出し市街地の魅力を高めるため、来街者や学生・生徒などが集まる空間を形成し、誰もが利用しやすい地域への立地誘導を図ります。

**☑ 市内各地域と連絡する公共交通の維持を図ることにより、市街地の機能を活かし守ります**

- ・ 公共交通が利用可能な範囲への居住誘導や様々な機能を誘導することにより、公共交通の潜在的利用者の確保を図ります。
- ・ 公共交通の利便性向上に向けた取り組みにより、利用率を高め、公共交通利用者の確保を図ります。

<sup>\*</sup>ライフステージ：人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに分けた、それぞれの段階



## ② 計画対象区域の将来都市構造

- 中央拠点とは、湯沢地域の日常生活を支えるとともに、稲川・雄勝・皆瀬の各地域に不足する機能を補完する機能を維持するため、地域特性に応じた形で居住を誘導し、人口密度の低下抑制を図ります。
- 必要な機能を持続可能な形で維持するため、公共交通の交通利便性が高いエリアに既存施設の集約・統廃合・再配置を促進します。
- 市街地の南西に位置する広域医療福祉拠点は、中央拠点との公共交通による連絡を確保し、誰もが利用できる環境を形成します。
- 中央拠点周辺の市街地や農村集落は、自家用車を利用した生活を基本としつつ、公共交通や乗合タクシーを利用し、中央拠点の機能を利用できる環境を維持します。

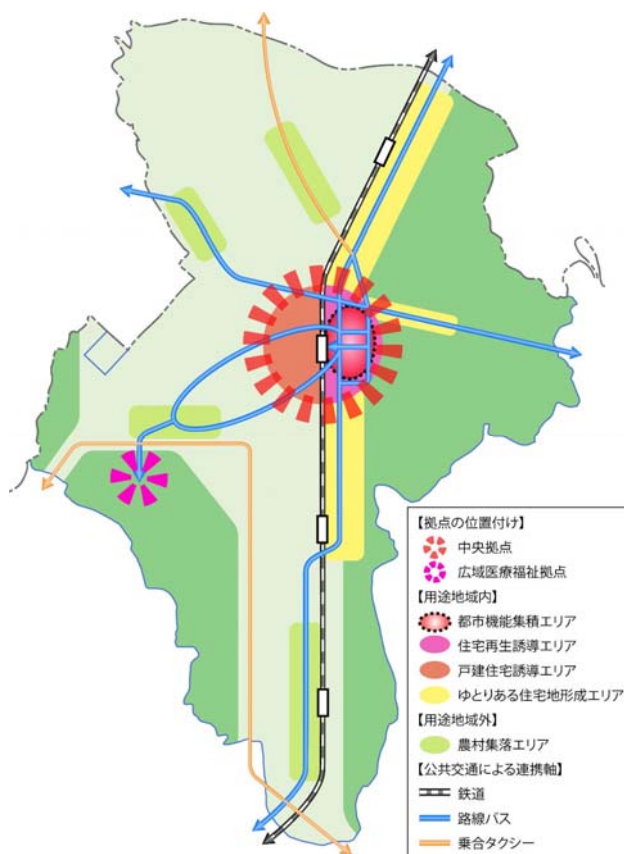


図 計画対象区域（都市計画区域）の将来都市構造図

### 【各エリアの将来イメージ】

<b>都市機能集積エリア</b>
商業・金融・医療福祉・子育て・教育文化など、市民生活に必要な機能が集まって立地し、市内各地域から公共交通を使って利用が可能なエリアで、周辺への居住誘導や機能の集約・再配置などにより利便性を高めながら、市民生活に必要な機能を継続的に維持するエリア
<b>住宅再生誘導エリア</b>
都市機能集積エリア内及び周辺部に位置し、徒歩や公共交通により様々な機能が利用でき、自家用車を利用できない世帯でも生活が可能なエリアで、既存住宅の建替えやリフォームなどを中心に住宅を確保し、居住を誘導するエリア
<b>戸建住宅誘導エリア</b>
都市機能集積エリアの隣接部に位置し、徒歩や公共交通により様々な機能が利用可能であるとともに、自家用車を利用した生活も行いやすく、戸建住宅を中心に住宅を確保し、居住を誘導するエリア
<b>ゆとりある住宅地形成エリア</b>
中央拠点外の用途地域内に位置し、自家用車利用を中心とした生活を基本としながら、必要に応じ公共交通を使って、中央拠点の機能を利用することが可能なエリアで、多世代世帯や子育て世帯など、比較的ゆとりのある居住空間を求める世帯も居住が可能なエリア
<b>農村集落エリア</b>
用途地域外に位置し、自家用車利用を中心とした生活を基本としながら、必要に応じ、公共交通や乗合タクシーを使って、中央拠点の機能を利用することが可能なエリアで、周辺の農業環境の保全と調和を図りながら、世帯の分離や移住などにより地域コミュニティを維持し続けるエリア

## 4. 居住誘導区域について

### ① 設定方針

居住誘導区域は、湯沢市全域の生活を支える中央拠点の都市機能維持に向け、一定の人口密度を確保するために居住を誘導する区域であるため、“多様な都市機能が使いやすい区域”で“ある程度の人口集積が見られる区域”を対象とし設定します。

### ② 居住誘導区域の設定

湯沢市全域の生活を支える中央拠点を対象に、以下の事項に当てはまる区域を抽出し、用途地域の指定状況との整合を図ったうえで、居住誘導区域を設定しました。

- ① 多様な都市機能が使いやすい区域
- ② ある程度の人口集積が見られる区域
- ③ 想定対象者が求める居住形態に対応した住宅の立地が可能な区域

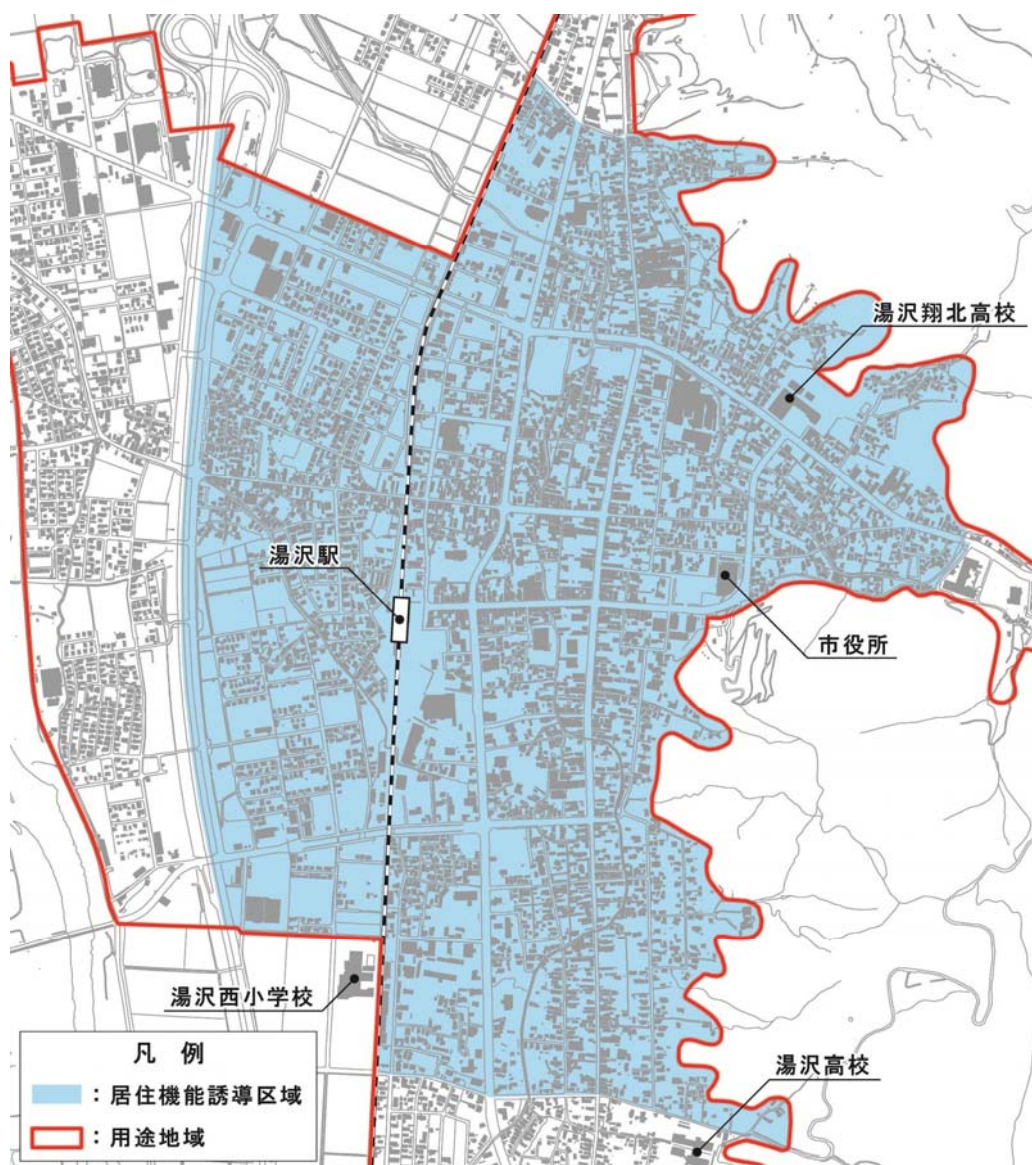


図 居住誘導区域図

※なお、上記の居住誘導区域のうち、土砂災害等の危険性が高い区域については、居住誘導区域に含めないものとします。



### ③ 居住誘導区域から除外する区域

居住誘導区域図のうち、土砂災害等の危険性が高い区域については、居住誘導区域から除外します。

#### 【居住誘導区域から除外する区域】

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・土砂災害警戒区域
- ・土石流危険渓流
- ・土石流危険区域
- ・急傾斜地崩壊危険箇所
- ・雪崩危険箇所
- ・地すべり防止区域
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域
- ・災害危険区域

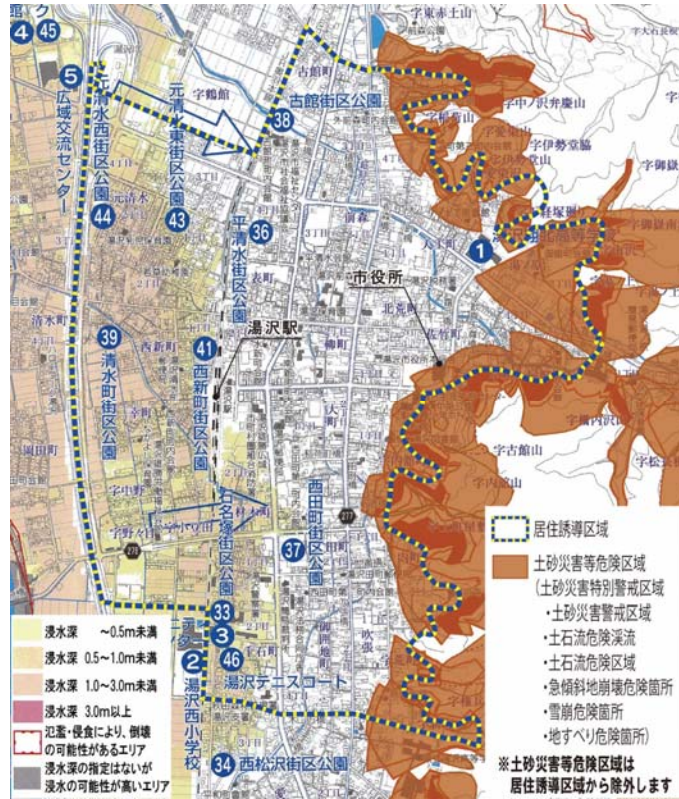


図 居住誘導区域から除外する区域

### ④ 居住を誘導するための施策

#### ◆届出制度の運用

- 居住誘導区域外で右記の開発行為・建築行為を行う際に、市への届出を義務づけます。
- 居住誘導区域内への居住の誘導に支障が生じると判断した場合は、必要に応じて勧告をすることがあります。

#### 【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、その規模が1,000㎡以上のもの

#### 【建築行為】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

#### ◆良好な居住環境形成に向けた施策

- 道路整備や良好な歩行空間整備を推進し、民間の宅地供給を促します。
- 自力で雪下ろしが困難な世帯に対し支援を行い、冬期も安心して生活ができる住環境の形成を図ります。

#### ◆住宅立地を促す施策

- 湯沢駅東側の市街地の民間再開発事業や市有地を活用し、集合住宅整備を支援・推進します。
- 空き家活用の促進に向け、空き家バンク事業による情報提供を行うとともに、「湯沢市空き家改修事業補助金制度」を運用し、空き家の利用を促します。

#### ◆必要に応じて検討を行う施策等

- 計画目標の達成状況を検証しながら、必要に応じて下記の施策を検討します。

住宅取得支援	居住誘導区域内で住宅不動産を取得し居住する世帯に対し、取得に対する費用を助成する
住宅供給支援	居住誘導区域内で一団の住宅不動産（宅地造成・集合住宅建築）を整備する事業者に対し、費用の一部を助成する
住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給支援	高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者等の住宅の確保に特に配慮を要する方の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進する
用途地域見直し	土地利用の状況や変化等を踏まえ、用途規制等の見直しについて検討する

※表中の施策は今後の状況を勘案し、必要に応じて検討する施策であり、必ず実施するものではありません。

## 5. 都市機能誘導区域について

### ① 設定方針

都市機能誘導区域は、誘導施設の立地を誘導する区域であり、医療施設・福祉施設・商業施設など、市民の福祉や利便のために必要な施設を誰もが利用しやすい区域に集積させ、サービスの効率化を図り、人口が減少しても、継続的なサービスを確保することを目指したものであり、居住誘導区域内に設定します。

### ② 都市機能誘導区域の設定

湯沢駅を中心とした中央拠点において、以下の事項に当てはまる区域を抽出し、用途地域の指定状況との整合を図ったうえで、都市機能誘導区域を設定しました。

- ① 市民の誰もが利用しやすい区域
- ② 既に都市機能が集積している区域

なお、都市機能誘導区域から概ね500mの区域が居住誘導区域となっています。

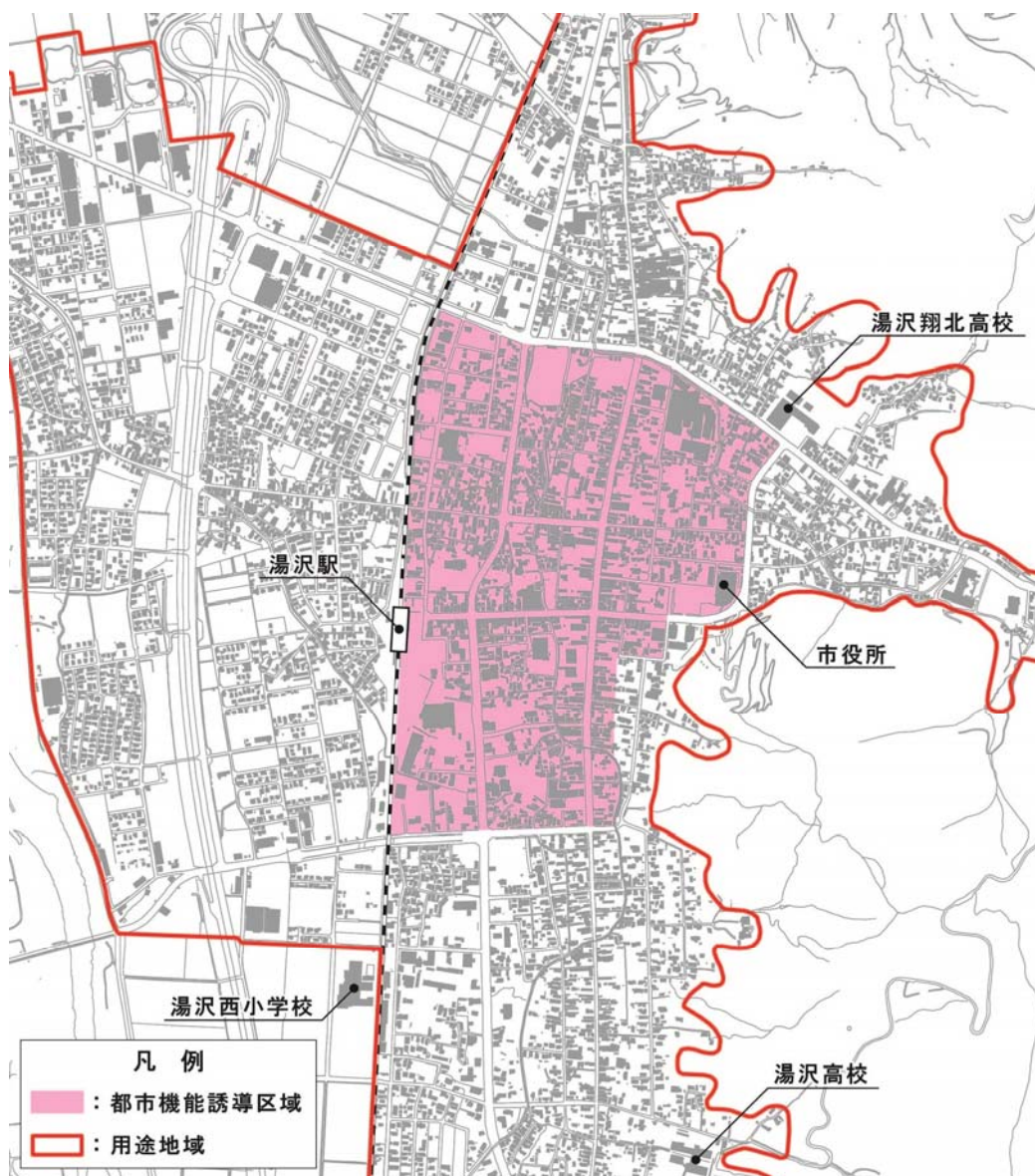


図 都市機能誘導区域図

※なお、上記の都市機能誘導区域のうち、居住誘導区域と同様に、土砂災害等の危険性が高い区域については、都市機能誘導区域に含めないものとします。(8頁参照)



### ③ 誘導施設の設定

市域全域を支える中枢機能と湯沢地域の市民生活を支える機能として、中央拠点に求められる機能を整理し、それらの機能を確保することを前提とした上で、機能を確保するために、立地誘導を行う必要性が高い施設を誘導施設として設定しました。

#### 【誘導施設一覧】

区分	施設名	定義
福祉健康施設	健康増進施設	文部科学省健康増進施設認定規程及び同規程に準ずる施設
子育て支援施設	子育て支援総合センター	湯沢市子育て支援総合センター条例に示す事業を実施する施設
商業施設	大規模小売店舗* ※生鮮食料品を扱うもの	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積が1,000㎡を超えるもので、生鮮食料品を扱うもの
教育・文化施設	図書館	図書館法第10条に基づき設置される施設
	生涯学習センター	湯沢市生涯学習センター条例に基づき設置される施設

### ④ 都市機能を誘導するための施策

**◆届出制度の運用**

- 都市機能誘導区域外で右記の開発行為・建築行為を行う際に、市への届出を義務づけます。
- 都市機能誘導区域内への都市機能の誘導に支障が生じると判断した場合は、必要に応じて勧告をする場合があります。

**【開発行為】**

① 誘導施設を含む建築を目的とする開発行為

**【建築行為】**

① 誘導施設を含む建築物を新築する場合  
② 建築物を改築し誘導施設を含む建築物とする場合  
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

**◆国等が直接行う施策**

- 民間事業者が誘導施設を有する建築物の整備に関する事業計画を作成し、国土交通省大臣が認定した場合に税制措置等が適用されます。

**◆誘導施設の整備に向けた施策**

- 民間事業者による市街地再開発事業等を支援・推進します。
- 公共施設統合再編による誘導施設の整備を促進するため、民間事業者による市街地再開発事業を支援・推進するとともに市有地の有効活用を推進します。

**◆誘導施設へのアクセス性を改善する施策**

- 都市機能誘導区域へのアクセス性を改選する都市基盤整備を推進します。
- 都市機能誘導区域内の歩行空間ネットワークを形成する都市基盤整備を推進します。
- 「湯沢市地域公共交通網形成計画」に基づく事業により公共交通の持続可能性向上を図ります。

**◆中央拠点に求められる機能の確保を促す施策**

- 「湯沢市中心商店街等振興条例」に基づき、活性化イベントの支援や商店街組合が実施する空き店舗対策を支援します。

#### 【誘導区域外について】

- ・居住誘導区域外の区域については、引き続き、住環境の維持・保全を図るとともに、中央拠点に連絡する公共交通や地域交通を確保するほか、持続的な地域コミュニティの維持に必要な居住や施設の立地を許容しながら、地域住民とともに地域づくりを展開します。

※大規模小売店舗：店舗面積の合計が1,000㎡を超える小売店舗



## 6. 目標の設定と進行管理

### ① 目標値の設定と期待する効果

本計画では、“人口が減少する中であっても、市街地の多様な機能を守り・活かすことで湯沢市全域の生活・文化を支えるまちづくりを展開すること”を目標に、居住と都市機能の誘導を図り、持続可能でコンパクトな都市形成を目指しており、実現に向けた目標値を設定するとともに計画推進により期待する効果を設定しました。

#### 【目標値①】 居住誘導区域の住宅立地戸数

- 目標年次（2038年度）までに360戸以上の住宅立地を目指します。  
※居住誘導区域内の住宅立地戸数の3倍以上に相当します。

#### 【目標値②】 都市機能誘導区域内の都市機能の確保

- 中央拠点に求められる13種類の機能・施設（現在8種類が立地）を目標年次（2038年度）には、11種類まで増加させます。
- 不足する2種類の機能（病院と文化会館）は、公共交通による連絡を維持することで機能を確保します。

#### 【目標値③】 湯沢駅利用者数の維持

- 市内の公共交通の結節点である湯沢駅利用者数（自由通路歩行者数）を維持します。  
目標値：日平均1,187人以上  
※人口が減少するため市民利用率の増加が必要となります。

#### 【期待する効果】

- 都市計画区域内の平均地価の下落抑制
- 公共サービス（生涯学習や子育て支援機能）の効率性向上
- 湯沢駅と地域拠点や雄勝中央病院を連絡する市内バス路線の維持

### ② 計画管理

概ね5年ごとに施策や事業の実施状況、設定した目標値の達成状況を点検評価し、社会情勢の変化についても把握した上で、必要な計画内容の見直しを行うとともに、関係部局と連携・調整を図りながら、施策内容の見直しや新たな施策の検討などを行います。

