

湯沢市立地適正化計画



平成 30 年 3 月

湯 沢 市

湯沢市立地適正化計画

平成30年3月

湯 沢 市

目次

| | |
|--------------------------------------|----|
| 1 立地適正化計画について..... | 1 |
| 1-1 立地適正化計画策定の背景 | 1 |
| 1-2 立地適正化計画の制度概要 | 2 |
| 1-3 立地適正化計画の位置づけ | 3 |
| 2 湯沢市の現状と課題 | 5 |
| 2-1 人口の動向 | 5 |
| 2-2 市街化の動向 | 10 |
| 2-3 生活の利便性 | 11 |
| 2-4 公共交通の動向 | 16 |
| 2-5 財政状況 | 19 |
| 2-6 現況と課題のまとめ | 22 |
| 3 立地の適正化に関する基本的な方針 | 23 |
| 3-1 まちづくりの方針と誘導方針 | 23 |
| 3-2 湯沢市の将来都市構造 | 24 |
| 3-3 計画対象区域の将来都市構造 | 25 |
| 4 都市機能誘導区域と居住誘導区域の設定 | 27 |
| 4-1 各誘導区域の考え方について | 27 |
| 4-2 居住誘導区域の設定 | 28 |
| 4-3 都市機能誘導区域の設定 | 35 |
| 5 誘導施設の設定 | 40 |
| 5-1 誘導施設設定の考え方 | 40 |
| 6 誘導施策の設定 | 44 |
| 6-1 誘導施策の方針 | 44 |
| 6-2 居住誘導区域へ居住を誘導するための施策 | 45 |
| 6-3 都市機能誘導区域へ誘導施設を維持・誘導するための施策 | 47 |
| 7 目標の設定と進行管理 | 49 |
| 7-1 目標値の設定 | 49 |
| 7-2 計画推進により期待する効果 | 51 |
| 7-3 計画管理 | 52 |

1 立地適正化計画について

1-1 立地適正化計画策定の背景

全国の地方都市では、住宅や商業施設などの郊外立地が進み、低密度な市街地が拡大してきました。また、人口減少と高齢化が急速に進展しており、このまま人口減少が進めば、市街地の人口密度がさらに低下し、日常生活を支える生活サービス施設の撤退やサービス効率の低下により、これまでの日常生活を維持し続けることが困難となるのが危惧されています。

これまでは、自家用車利用を前提とした都市が形成されてきましたが、高齢化の進展により自家用車を利用できない方々が増加するため、自家用車を利用しなくても暮らし続けられる生活環境をつくるとともに、地球環境への負荷低減についても考えることが必要です。

このような中で、生活や環境が持続可能なまちを形成するためには、部分的な問題の対処療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進することが必要です。

そこで、国では生活サービス施設と住居等がまとまって立地し（コンパクト）、住民だれもが公共交通を使い生活サービス施設を利用できる（ネットワーク）『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えの下、「人口が減少しても、生活サービスを確保し、防災性を高め、環境負荷を低減するように都市全体の構造を見直していくことが重要」として、立地適正化計画制度を創設しました。

湯沢市においても、市街地の拡散と低密度化が進行するとともに、人口減少と高齢化が急速に進展しており、このまま放置すれば、市民生活に大きな影響を与える恐れが高いと考えられるため、上記の主旨を踏まえた立地適正化計画を策定し、持続可能な都市の形成を推進します。

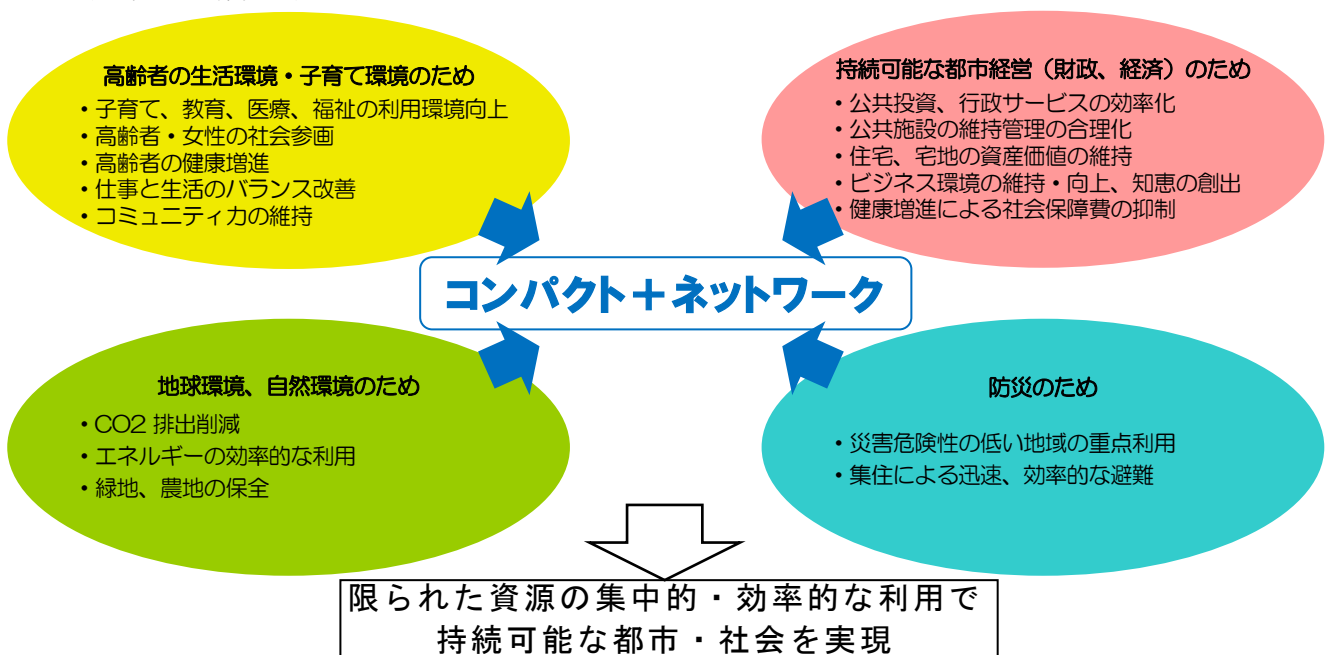


図 1-1 コンパクト・プラス・ネットワークの必要性

資料：国土交通省資料

1-2 立地適正化計画の制度概要

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、都市計画区域内を対象に策定します。

計画では、持続可能な都市形成の観点から、居住や医療・福祉・商業などの機能の立地の適正化に関する基本的な方針を示した上で、「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、誘導するために講ずべき施策や事業を示すものです。

立地適正化計画は、まちづくりの方針を示した都市計画マスタープランに基づき、コンパクトシティを実現するためのアクションプラン*ですが、居住や都市機能の建替えなどに併せて、緩やかに誘導するものであり、達成状況にあわせ、計画を見直すなど、時間軸を持ちながらコンパクトシティの実現を図るものです。

立地適正化計画に定める事項

- ① 「計画の基本的な方針」
- ② 「居住誘導区域」・「誘導施策」
- ③ 「都市機能誘導区域」・「誘導施設」・「誘導施策」

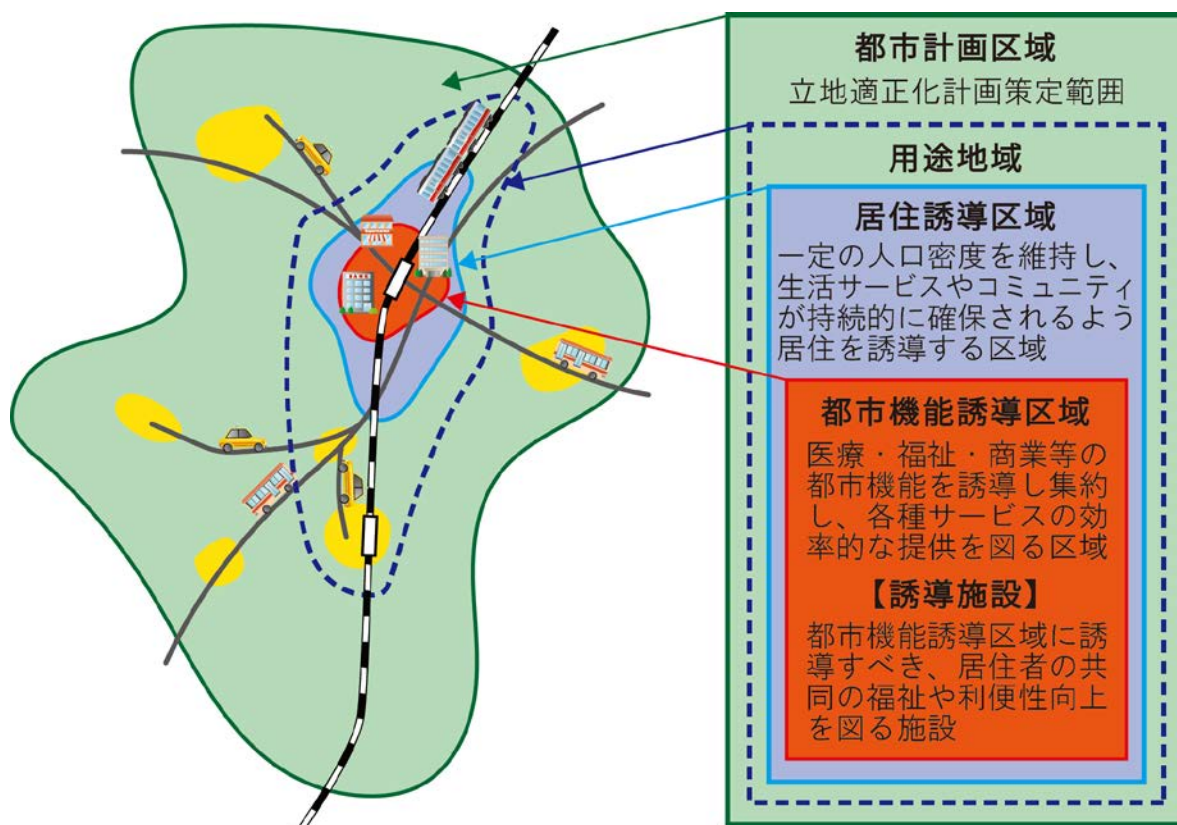


図 1-2 立地適正化計画の概念図

*アクションプラン：政策や企画を実施するための行動計画

1-3 立地適正化計画の位置づけ

(1) 計画の位置づけ

立地適正化計画は、湯沢市の最上位計画である『湯沢市総合振興計画』や秋田県が策定する『湯沢都市計画区域マスタープラン』に即し、『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す。

また、持続可能な公共交通ネットワーク形成を目指す『湯沢市地域公共交通網形成計画』^{※1}や地方創生に係る『湯沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略』、『湯沢市公共施設等総合管理計画』^{※2}など、都市計画以外の分野の計画と連携・整合を図りながら策定・運用します。

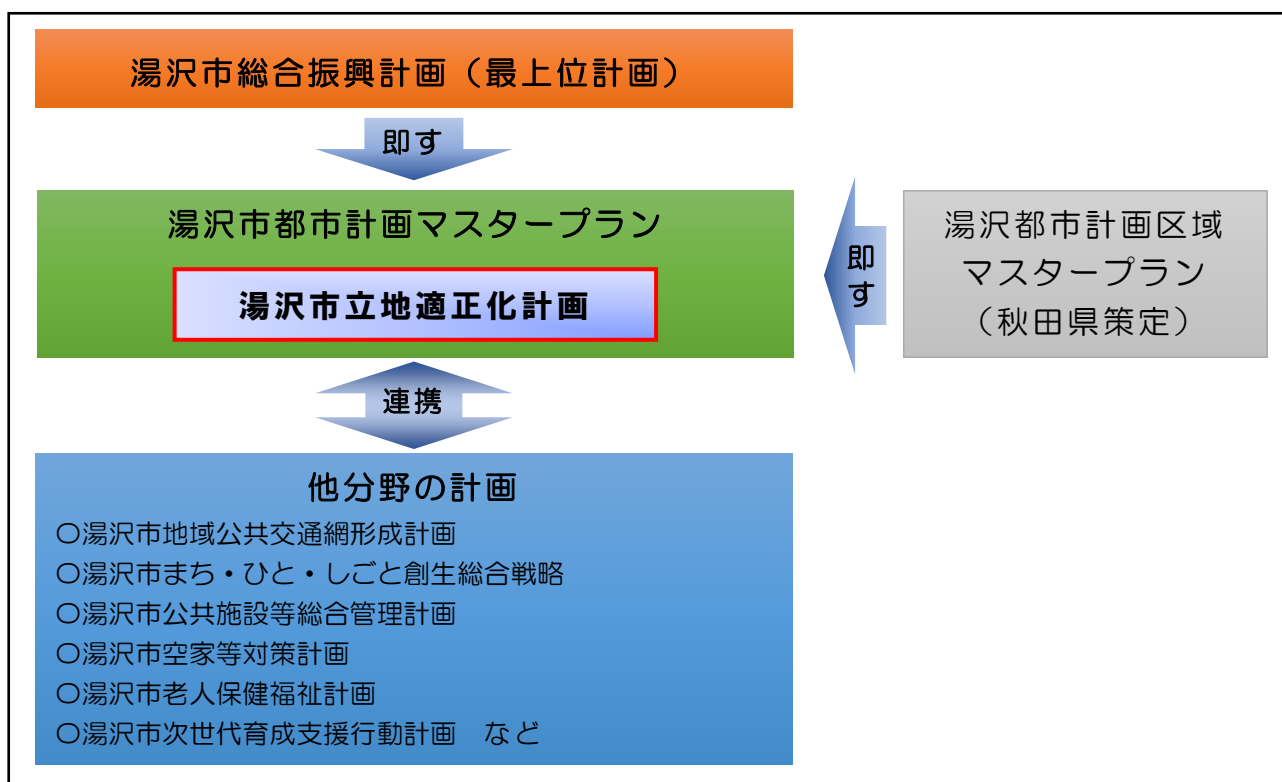


図 1-3 立地適正化計画の位置付け

(2) 目標年次

立地適正化計画の目標年次は、概ね 20 年後の将来を見据え、2038 年度とします。

なお、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。

※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) 計画対象範囲

立地適正化計画は、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います。

2005年（平成17年）に湯沢市・稲川町・雄勝町・皆瀬村が合併し誕生した本市のうち、「都市計画区域」は、湯沢地域の一部に「湯沢都市計画区域」（7,780ha）が指定されています。

そのため、本計画は、「湯沢都市計画区域」の全域を対象とします。

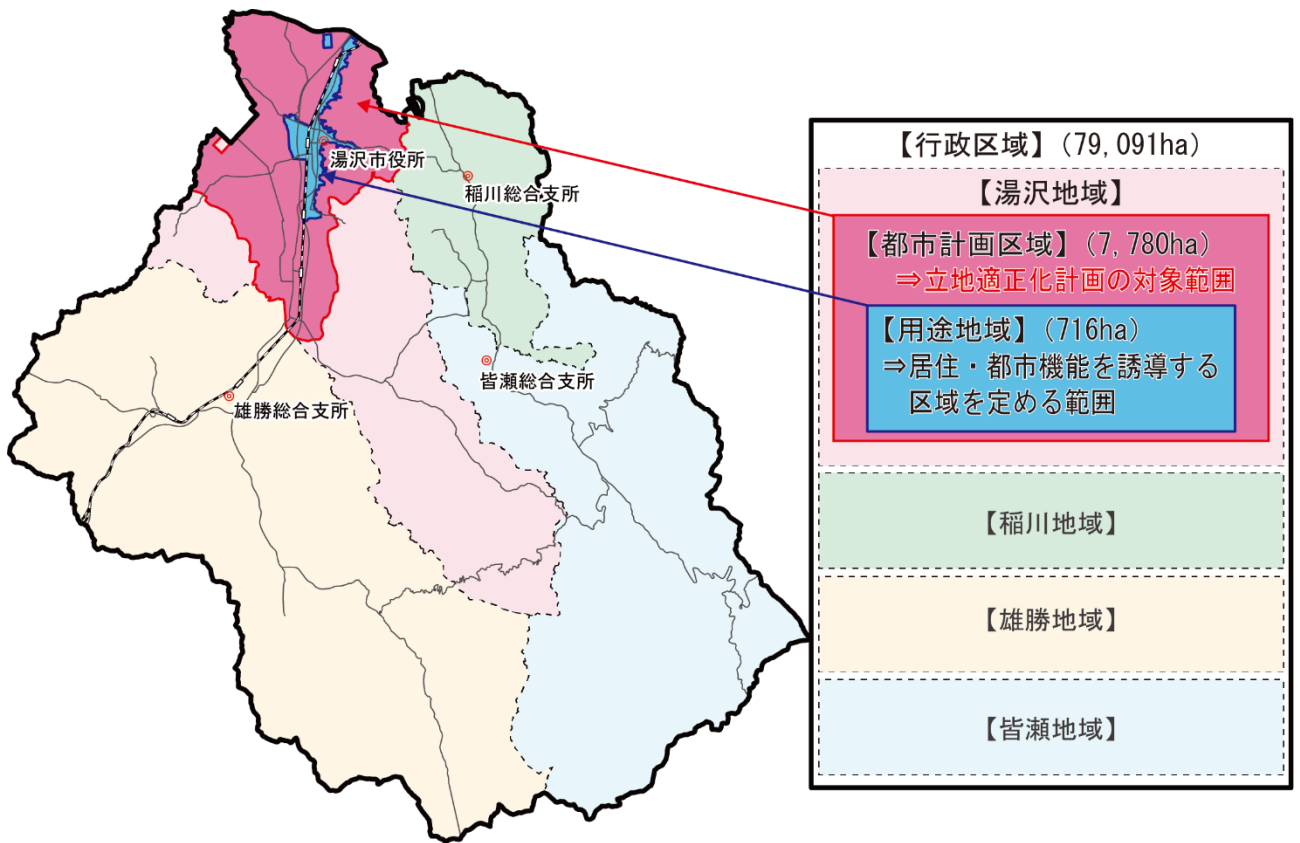


図 1-4 計画対象範囲図

※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

2-1 人口の動向

【これまで】

- ・湯沢市の人口は、1955年（昭和30年）の79,727人をピークに減少傾向にあり2015年（平成27年）にはピーク時の58%の46,534人まで減少しています。
- ・都市計画区域が所在する湯沢地域の人口も同様に減少傾向を示しており、2015年（平成27年）には、ピーク時（41,596人：1897年 昭和30年）の69%の28,586人まで減少しています。
- ・高齢化率も増加傾向にあり、2015年（平成27年）には、市全体で35.8%、湯沢地域で34.1%が65歳以上となっています。
- ・2015年（平成27年）の湯沢市の平均世帯人員は、2.85人/世帯であり、20年前の3.53人/世帯から大きく減少しています。

【これから】

- ・湯沢市の人口は、今後とも減少傾向が継続すると推計されており、湯沢地域では、これまで60年前の7割程度となった人口が、概ね25年後の2040年には、現在の6割程度となる17,953人まで急速に減少すると推計されています。
- ・湯沢地域内の人口減少推計を見ると、現在、人口が集積している用途地域の中心部の人口が急速に減少することが危惧されます。
- ・また、高齢化率も引き続き高まると推計されており、2040年には、湯沢地域の高齢化率が47.4%となることが推計されています。
- ・2016年（平成28年）の全国の平均世帯人員は2.47人/世帯で、減少傾向にあることから、湯沢市においても、引き続き、平均世帯人員が減少することが想定されます。

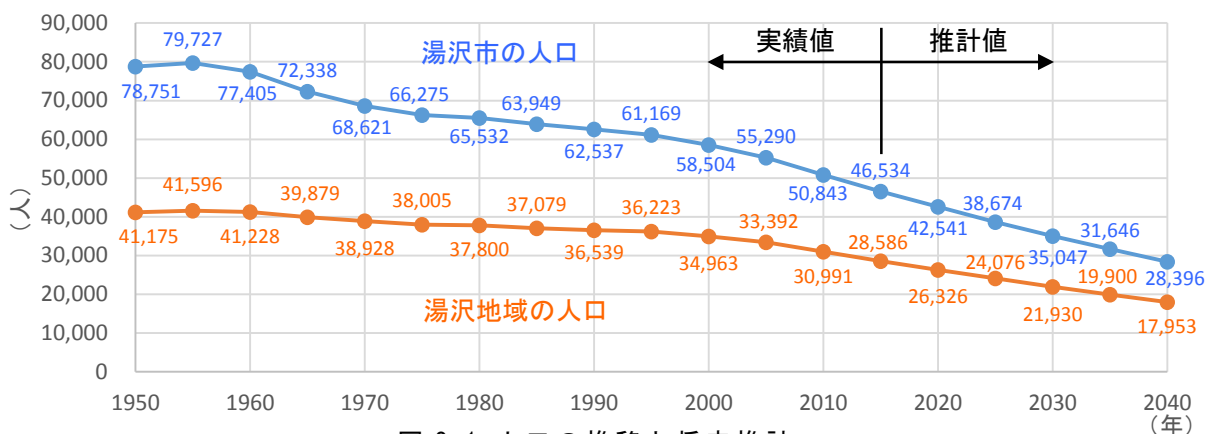


図 2-1 人口の推移と将来推計

資料：国勢調査及び100mメッシュ※人口推計値

【課題】

- ・人口減少の急速な進展が想定されることから、人口が減少しても生活に必要なサービスを維持し続けられる都市を形成することが求められます。
- ・更なる高齢化や核家族化の進展により自家用車利用が困難な市民の増加が懸念されることから、自家用車を使わなくても、日常生活が可能な都市を形成することが求められます。

※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

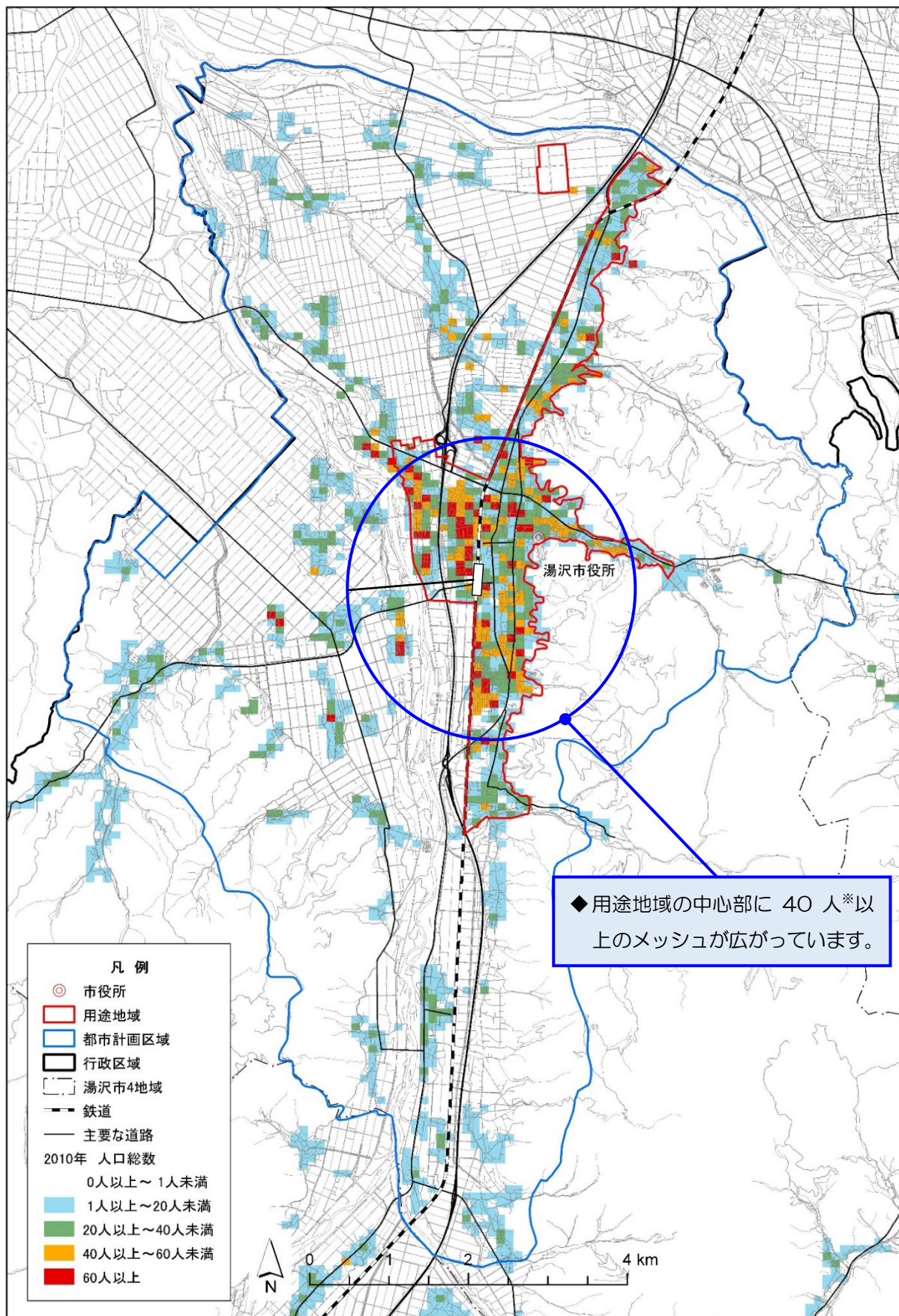


図 2-2 2010 年（平成 22 年）の 100mメッシュ人口

※40 人：100mメッシュの面積は概ね 1ha であるため、100mメッシュ人口を ha あたり人口密度と捉え、都市計画法に位置づけられている既成市街地の人口密度 40 人/ha 以上を目安として示している

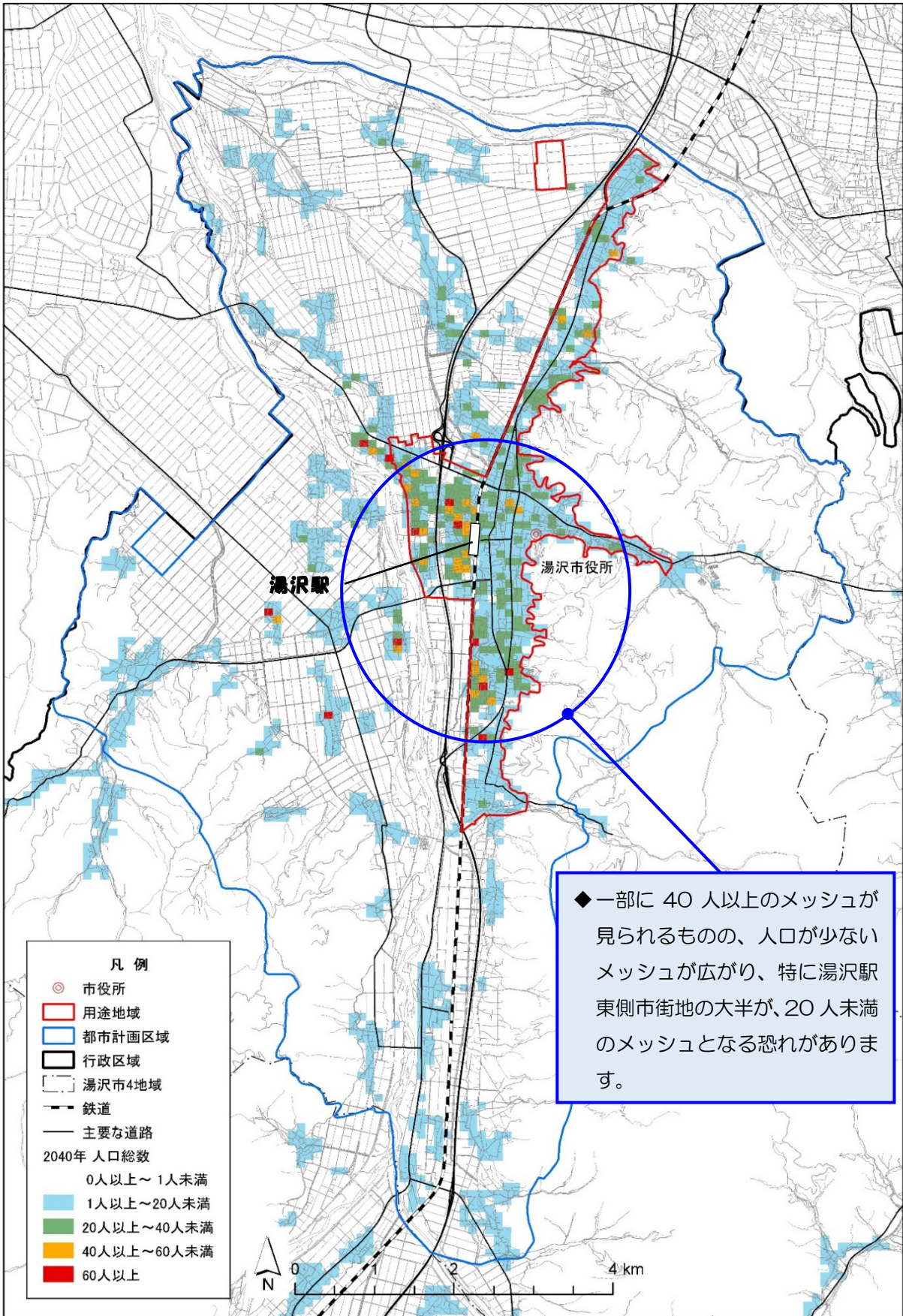


図 2-3 2040年の100mメッシュ人口推計値

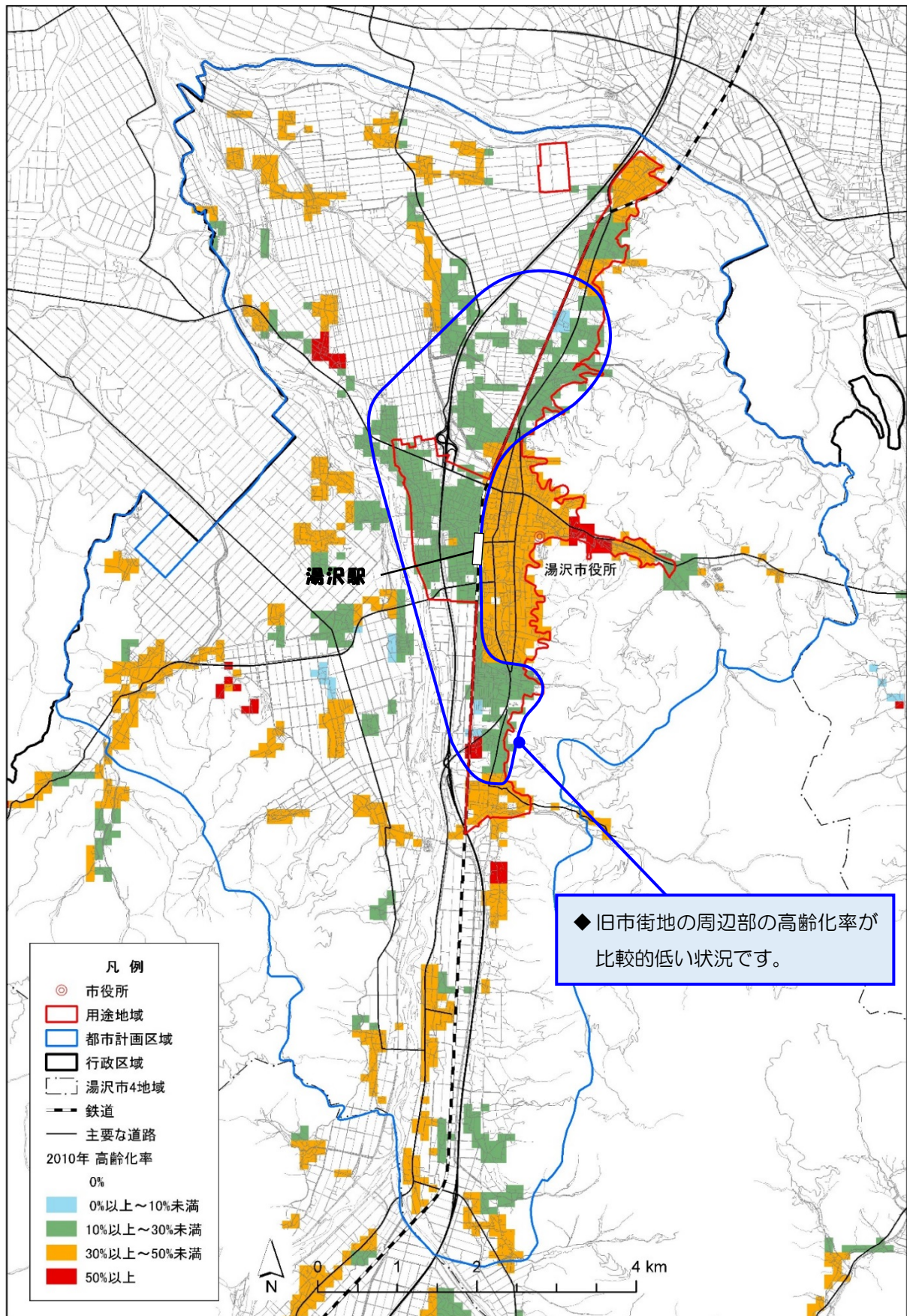


図 2-4 2010 年（平成 22 年）の 100mメッシュ高齢化率

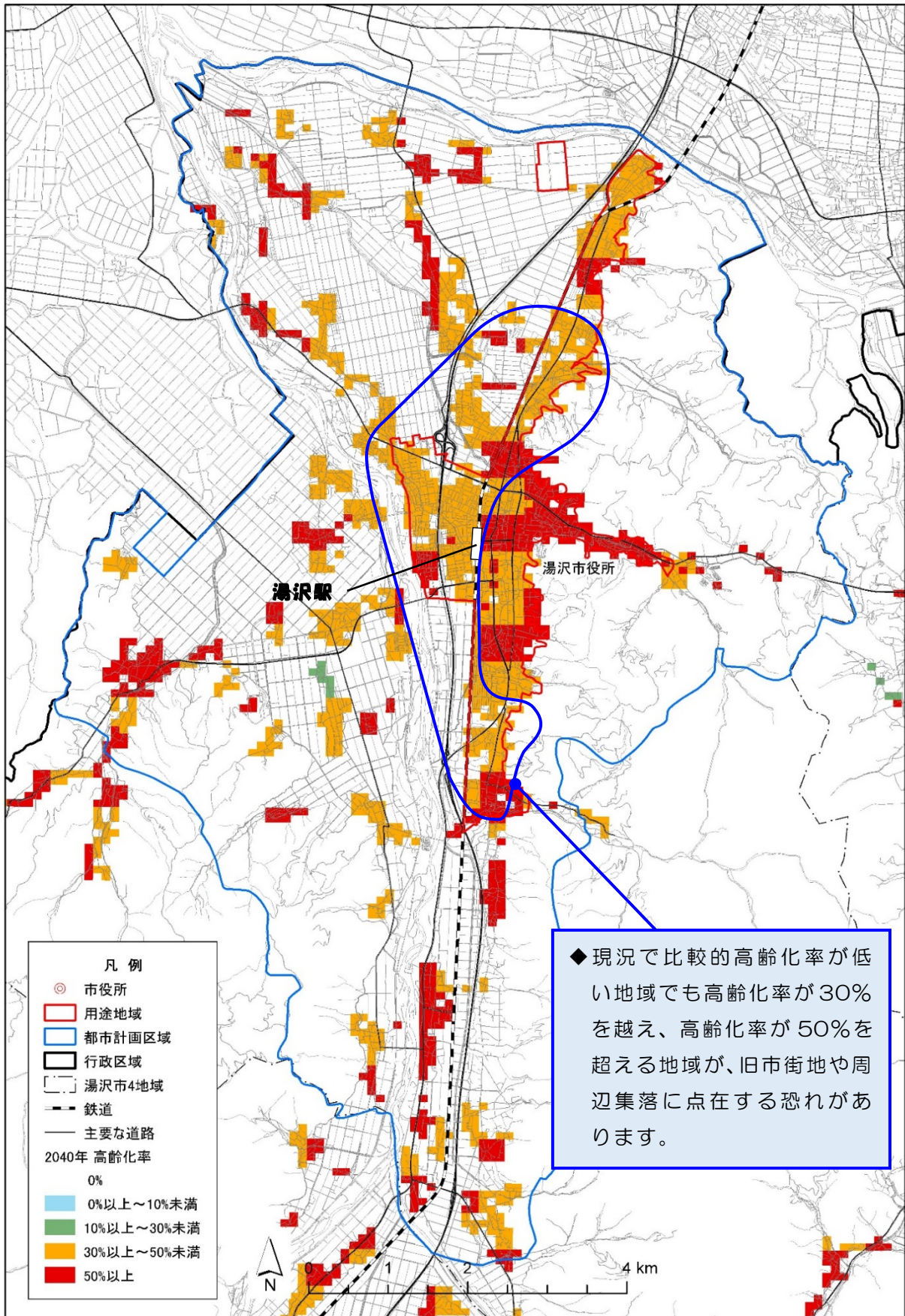


図 2-5 2040年の100mメッシュ高齢化率推計値

2-2 市街化の動向

【これまで】

- ・湯沢市の人口集中地区（DID）※は、1960年（昭和35年）から2015年（平成27年）にかけて、約2倍程度の面積に拡大する一方で、人口密度は4割程度まで減少し、市街地の拡大と低密度化が進行しました。
- ・近年は、用途地域外への新築動向はあまり見られず、用途地域内の湯沢駅西側に多くの新築が見られる一方で、湯沢駅東側の市街地に空き家が多く発生しています。



| DID の変遷 | 面積 (km ²) | 人口 (人) | 人口密度 (人/ha) |
|---------------|-----------------------|--------|-------------|
| 1960年 (昭和35年) | 1.50 | 13,318 | 88.8 |
| 2015年 (平成27年) | 2.89 | 10,378 | 35.9 |
| 変化率 | 1.93 | 0.78 | 0.40 |

図 2-6 DID の変遷

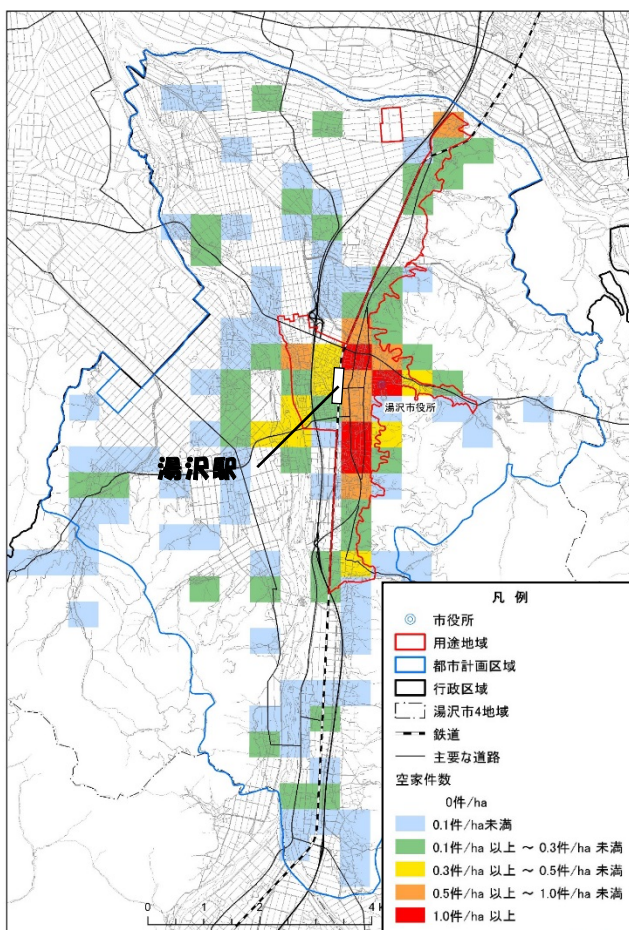


図 2-7 空き家の発生状況図（2016年 平成28年）

【これから】

- ・今後は、郊外部での宅地開発等はさほど発生しないと想定されますが、急速な人口減少により、既に拡大した市街地の低密度化が進行すると想定されます。
- ・また、市街地や集落で多くの空き家が発生することが想定され、特に、既に空き家が多い湯沢駅東側の旧市街地では、その傾向が顕著となることが想定されます。

【課題】

- ・人口密度の低下により、行政や民間サービスの効率が低下することが懸念されることから、持続可能なサービスを確保するため、人口密度の低下の抑制が求められます。
- ・市街地を中心に多くの空き家が発生し、市街地の荒廃化が懸念されることから、空き家の適正管理や有効活用が求められます。

※人口集中地区（DID）：人口密度が1㎢あたり4,000人以上の基本単位区等が隣接し、隣接した地域の人口が5,000人以上の地域

2-3 生活の利便性

【これまで】

- ・日常生活に必要な商業施設や医療施設、子育て支援施設は、用途地域内の湯沢駅を中心とした東西の市街地（市街地中心部）に多く分布しています。
- ・これらの市街地では、徒歩により利用が可能な距離に多くの施設が立地しており、自家用車を使わなくても一定の日常生活を送ることが可能な環境となっています。

【これから】

- ・今後は、市街地中心部の急速な人口減少と高齢化、人口密度の低下が想定されており、利用者の減少に伴う施設の撤退等による利便性の低下が生じることが懸念されます。
- ・施設の撤退等が生じた場合、日常生活に必要な施設が点在することとなり、市内のどこに住んでも、自家用車を利用しなければ一定の日常生活を送ることができない環境となることが懸念されます。
- ・また、市街地中心部に集積している施設には、周辺地域の住民だけではなく、市全域から利用される施設もあることから、結果として市全域の生活利便性が低下することが懸念されます。

表 2-1 地域別の生活利便施設徒歩圏カバー率※（2015 年（平成 27 年））

| | 商業施設 | | 医療施設 | | 子育て支援施設 | | 通所系 高齢者福祉施設 | |
|-----------|--------|-------------|--------|-------------|-------------|-------------|----------------|-------------|
| | 人口 | 徒歩圏 カバー率 | 人口 | 徒歩圏 カバー率 | 0~4 歳 人口 | 徒歩圏 カバー率 | 65 歳以上 人口 | 徒歩圏 カバー率 |
| 行政区域 | 46,534 | | 46,534 | | 1,247 | | 16,671 | |
| うち、徒歩利用圏内 | 25,690 | 55.2% | 23,217 | 49.9% | 518 | 41.5% | 3,259 | 19.5% |
| 湯沢地域 | 28,586 | | 28,586 | | 809 | | 9,741 | |
| うち、徒歩利用圏内 | 18,707 | 65.4% | 17,473 | 61.1% | 401 | 49.6% | 2,079 | 21.3% |
| 都市計画区域 | 27,102 | | 27,102 | | 772 | | 9,196 | |
| うち、徒歩利用圏内 | 18,707 | 69.0% | 17,473 | 64.5% | 401 | 51.9% | 2,073 | 22.5% |
| 用途地域 | 16,397 | | 16,397 | | 476 | | 5,553 | |
| うち、徒歩利用圏内 | 14,159 | 86.4% | 14,162 | 86.4% | 366 | 76.9% | 1,663 | 29.9% |

【課題】

- ・日常生活に必要な様々な機能が集積している市街地中心部について、機能の喪失を抑制するため、人口密度の低下抑制を図ることが求められます。
- ・市街地中心部に集積している機能について、公共交通との連携を高め、市全域の誰もが利用しやすい環境づくりを進めることが求められます。

※徒歩圏カバー率：徒歩により利用可能な範囲。都市構造の評価に関するハンドブック（H26.8 国土交通省）等を参考に、一般的な徒歩圏を 800m、高齢者徒歩圏を 500m、バス停の徒歩圏は誘致距離を考慮し 300m で設定

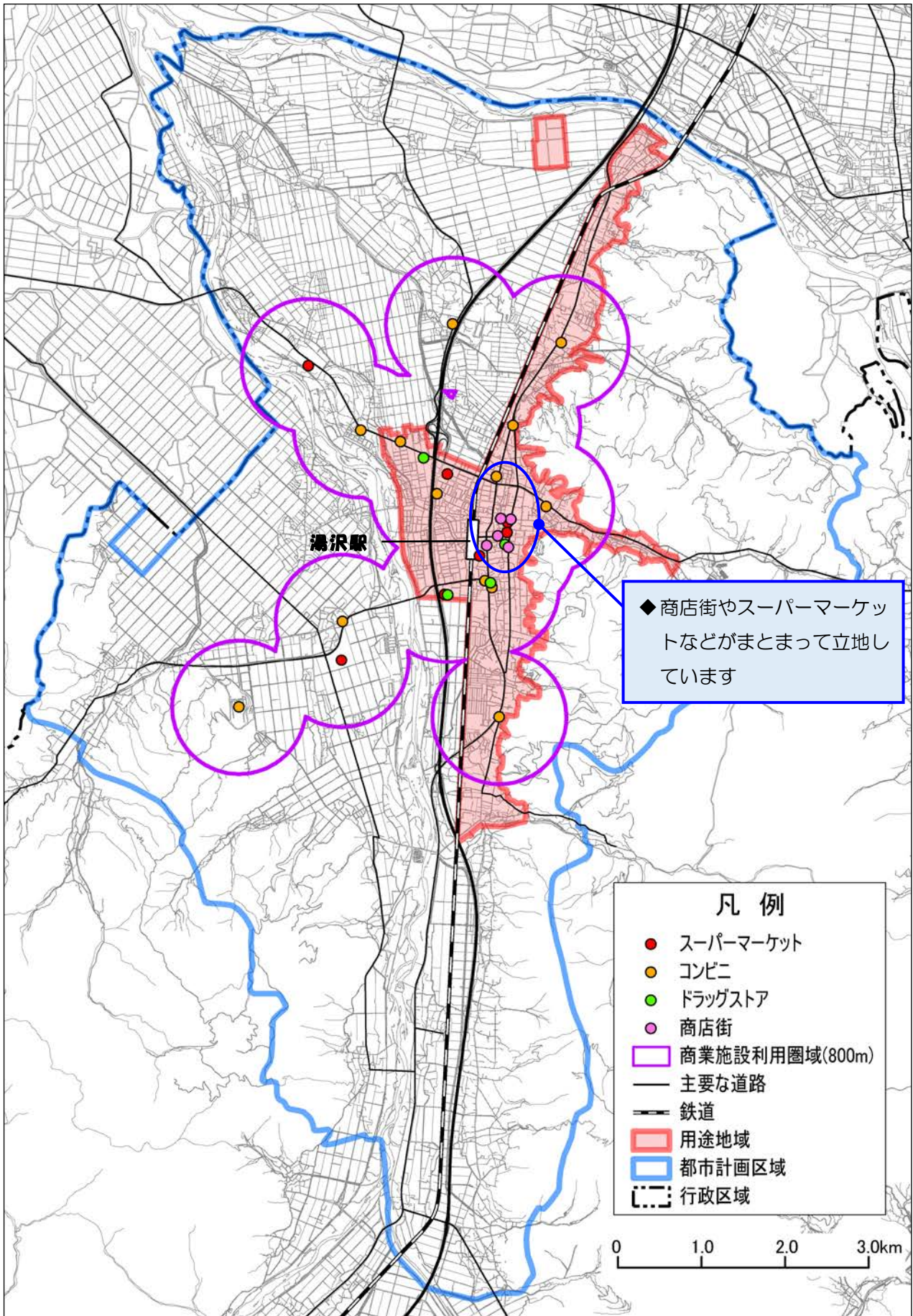


図 2-8 商業施設の配置と徒歩利用圏（800m）

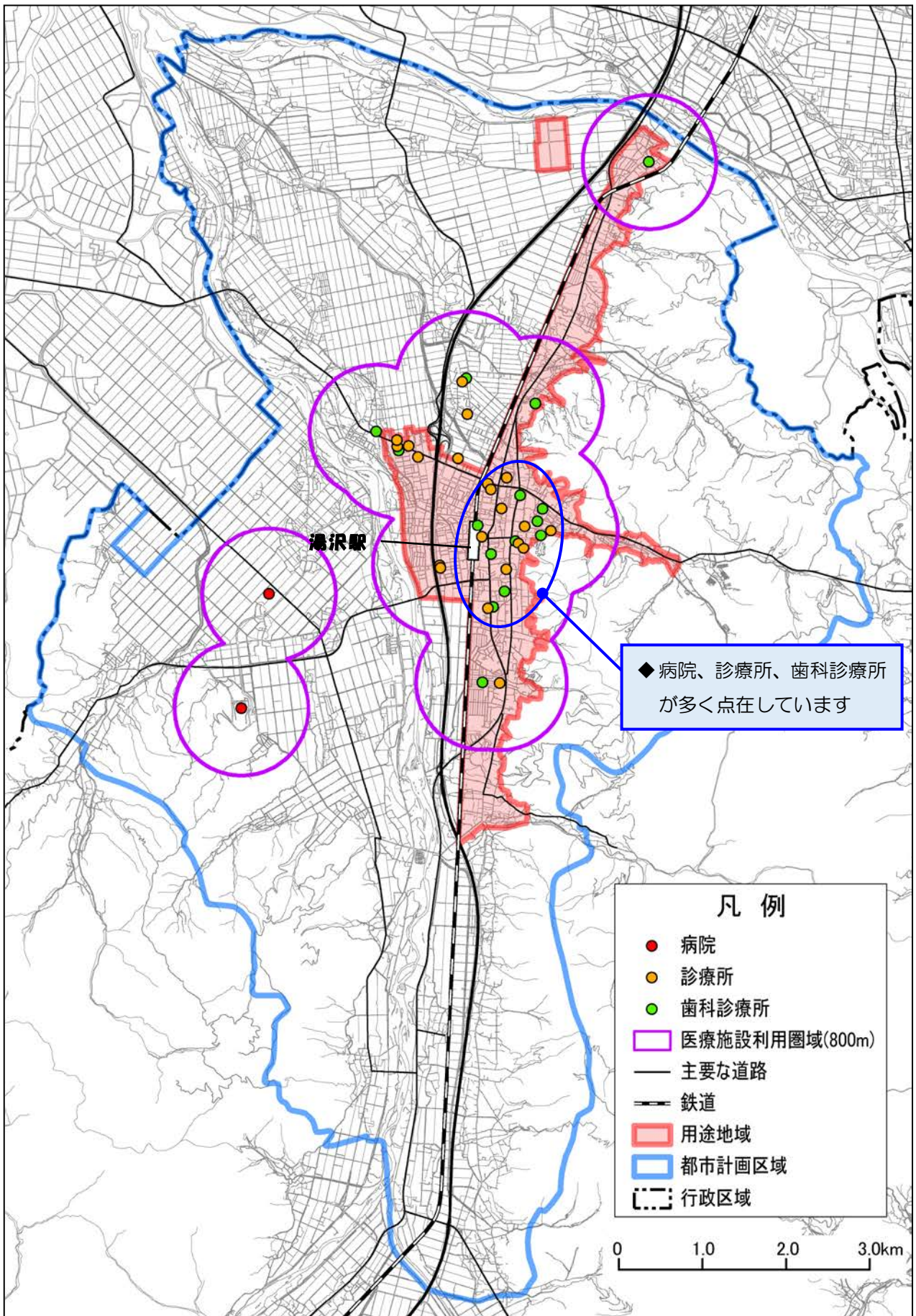


図 2-9 医療施設の配置と徒歩利用圏（800m）

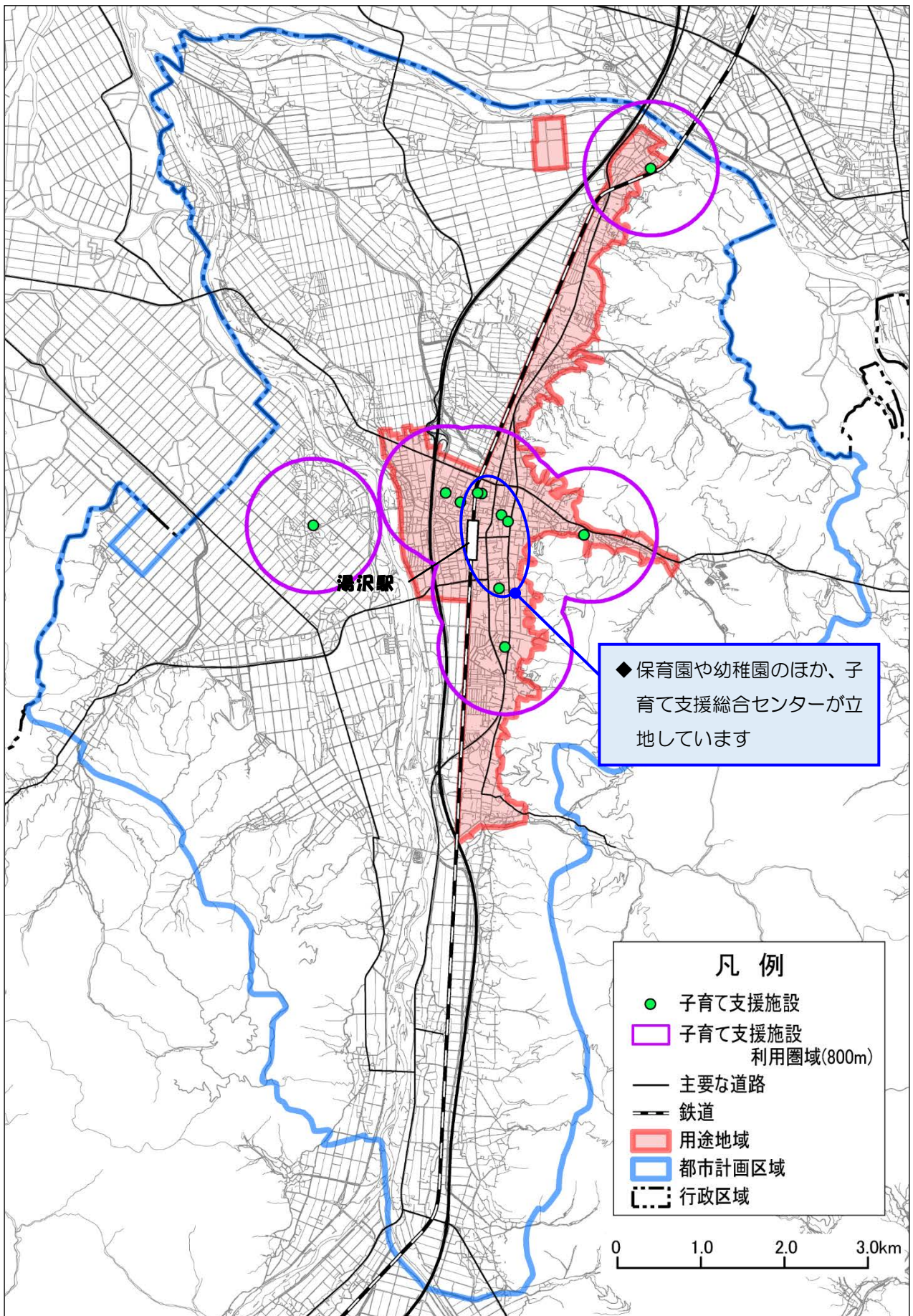


図 2-10 子育て支援施設の配置と徒歩利用圏（800m）

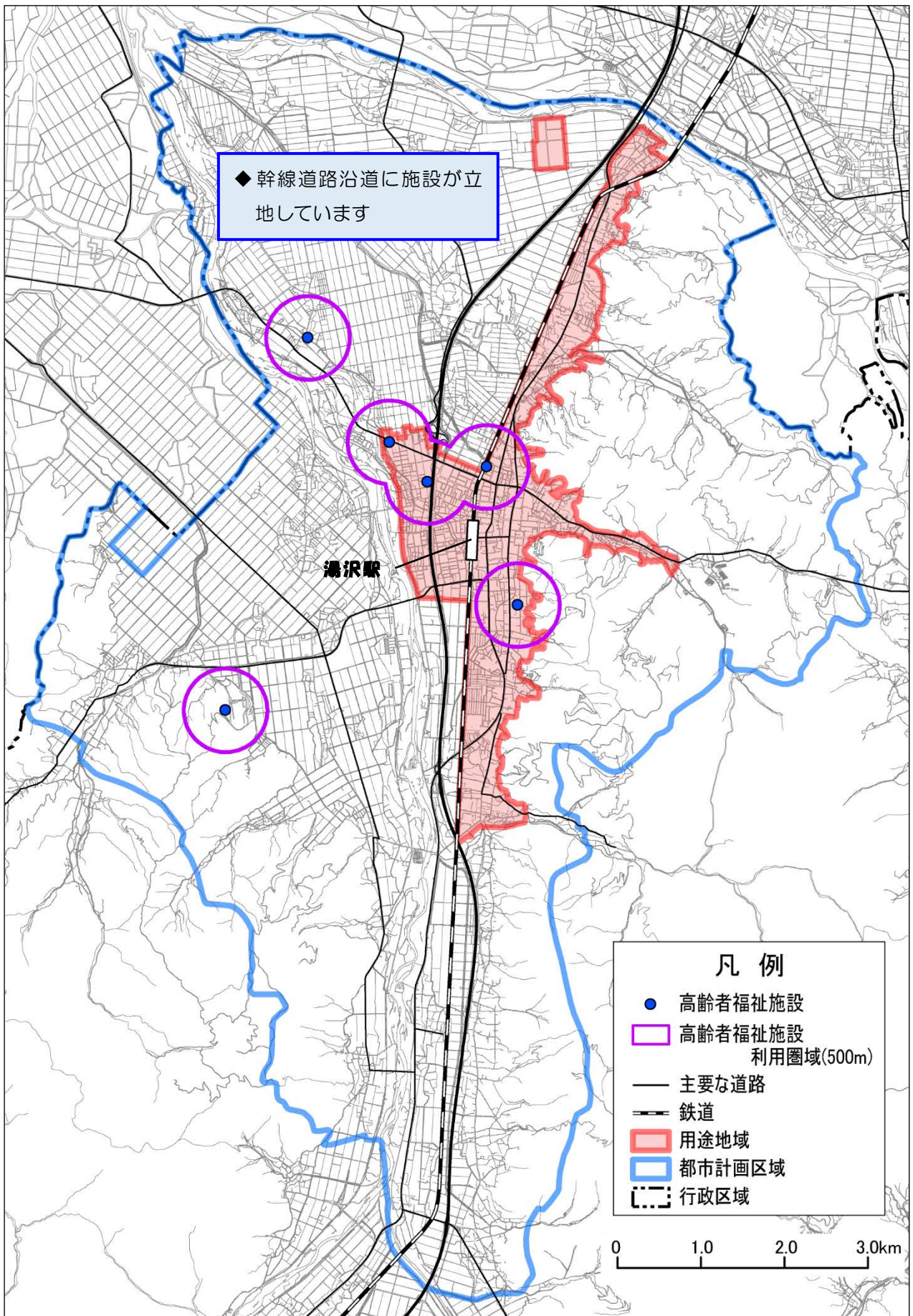


図 2-11 通所系高齢者福祉施設の配置と徒歩利用圏（500m）

2-4 公共交通の動向

【これまで】

- ・湯沢市の公共交通は、JR 奥羽本線、路線バス 8 路線（計画区域内：4 駅・7 路線があり、これらを補完する乗合タクシーが運行され、生活の足を確保していますが、利用者の減少や運行経費増加など、運行サービスの持続性に課題を抱えています。
- ・2015 年（平成 27 年）の公共交通徒歩利用圏のカバー率は、行政区域が 58%、用途地域内が 91%となっています。
- ・鉄道は、秋田・山形新幹線開業により、特急・寝台列車の廃止、快速電車の削減や湯沢駅の夜間無人化、運行区間の短縮などが進み、利便性が低下しています。
- ・路線バスは、8 路線のうち 7 路線が羽後交通湯沢営業所などを起点として運行されています。人口減少やモータリゼーションの進展などにより、利用者の減少に歯止めが掛からず、路線の維持は厳しさを増しています。
- ・乗合タクシーは、路線バス廃止・縮小区間や交通空白地区の代替交通として、定期運行 2 路線、予約制運行 13 路線が運行されており、利用者数は増加傾向にありますが、利用状況にバラつきがあります。

- ・2016 年（平成 28 年）2 表 2-2 公共交通徒歩圏カバー率と人口の変化

月には、湯沢駅周辺地区環境整備事業の前期計画が完了し、東西自由通路の整備や駅舎の改善とともに、東西の駅前広場が整備され、鉄道とバスの結節機能の強化が図られました。

| | 2015 年 | | 2040 年 | | 人口の変化率 |
|-----------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | 人口 | 徒歩圏カバー率 | 人口 | 徒歩圏カバー率 | |
| 行政区域 | 46,534 | 58.1% | 28,396 | 58.4% | 61.0% |
| うち、徒歩利用圏内 | 27,032 | | 16,570 | | 61.3% |
| 湯沢地域 | 28,586 | 66.4% | 17,953 | 66.2% | 62.8% |
| うち、徒歩利用圏内 | 18,994 | | 11,892 | | 62.6% |
| 都市計画区域 | 27,102 | 70.1% | 17,083 | 69.6% | 63.0% |
| うち、徒歩利用圏内 | 18,994 | | 11,892 | | 62.6% |
| 用途地域 | 16,397 | 91.0% | 10,375 | 90.2% | 63.3% |
| うち、徒歩利用圏内 | 14,923 | | 9,361 | | 62.7% |

【これから】

- ・少子化の進展により、主要な利用者である高校生の減少が想定されるなど、人口減少による利用者減少によって、運行便数の削減や路線の廃止など利便性の更なる低下や公共交通が利用可能な地域の減少が危惧されます。
- ・一方、高齢化の進行により、自家用車の運転ができなくなる市民の増加が想定されますが、公共交通の利便性低下が進めば、高齢者の外出機会の減少や必要な生活サービスを利用できなくなることも危惧されます。

【課題】

- ・市内の各地域において、誰もが住み続けられる環境を形成するため、市街地中心部に集積する都市機能を連絡する公共交通サービスを維持・確保することが求められます。
- ・公共交通サービスを持続可能な形で維持するためには、運行面の効率化の取り組みを継続するとともに、公共交通利用を促す取り組みや公共交通が利用可能な範囲の人口減少の抑制を進めることが求められます。

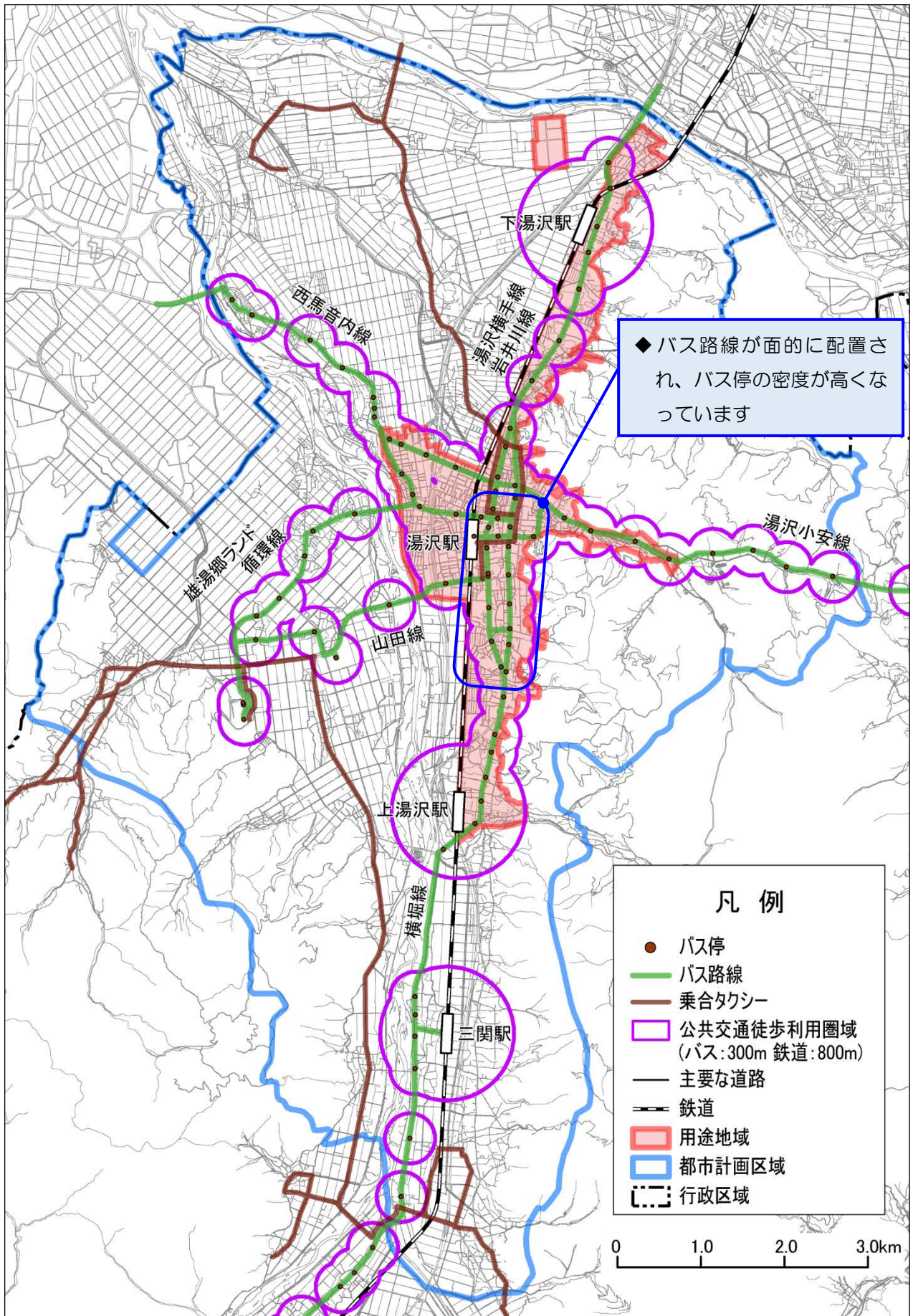


図 2-12 公共交通及び乗合タクシーの状況と徒歩利用圏

表 2-3 公共交通及び乗合タクシーの運行頻度

(便)

| 区分 | No | 路線名 | 平日 | | 土曜日 | | 日祝日 | | |
|-------------|------|-------------|---------------|----|-----|----|-----|----|---|
| | | | 往路 | 復路 | 往路 | 復路 | 往路 | 復路 | |
| 鉄道 (湯沢駅) | 1 | 上り(新庄・山形方面) | 11 | | 11 | | | | |
| | | 下り(大曲・秋田方面) | 16 | | 16 | | | | |
| 路線バス | 1 | 横堀線 | 8 | 8 | 7 | 7 | 7 | 7 | |
| | 2 | 雄湯郷ランド循環線 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | |
| | 3 | 横手・湯沢線 | 13 | 13 | 8 | 8 | 8 | 8 | |
| | 4 | 岩井川線 | 8 | 8 | 5 | 7 | 5 | 6 | |
| | 5 | 山田線 | 9 | 11 | 5 | 8 | 4 | 7 | |
| | 6 | 西馬音内線 | 9 | 10 | 6 | 6 | 5 | 5 | |
| | 7 | 湯沢・小安線 | 11 | 11 | 10 | 10 | 7 | 7 | |
| 乗合タクシー | 定期路線 | 1 | 湯沢沼館線 | 3 | 3 | - | - | - | - |
| | | 2 | 弁天線 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | 予約路線 | 3 | 切畑線 | 5 | 5 | 5 | 5 | - | - |
| | | 4 | 石塚線 | 5 | 5 | 5 | 5 | - | - |
| | | 5 | 泥湯線(雄勝中央病院発着) | 1 | 4 | 1 | 4 | - | - |
| | | 6 | 泥湯線(須川停留所発着) | 4 | 2 | 4 | 2 | 4 | 2 |

資料：JR 東日本ホームページ、羽後交通ホームページ、湯沢市ホームページ

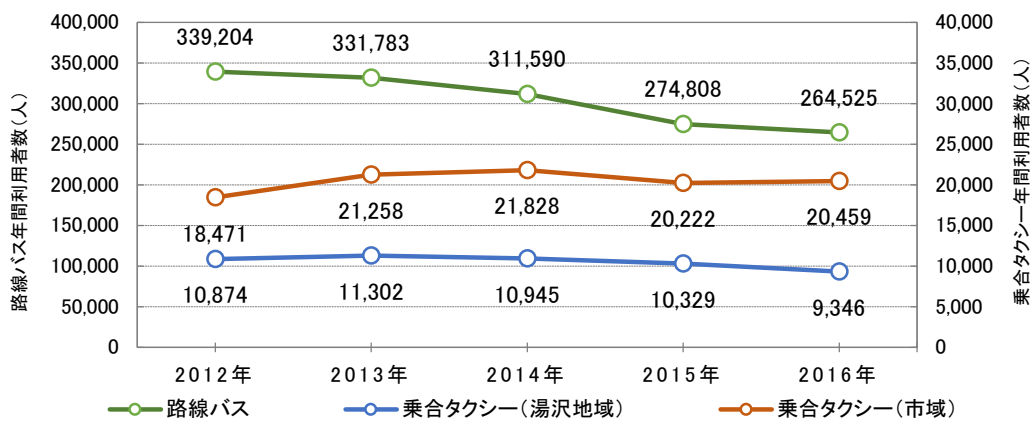


図 2-13 路線バス及び乗合タクシー年間利用者数の推移

資料：湯沢市地域公共交通網形成計画

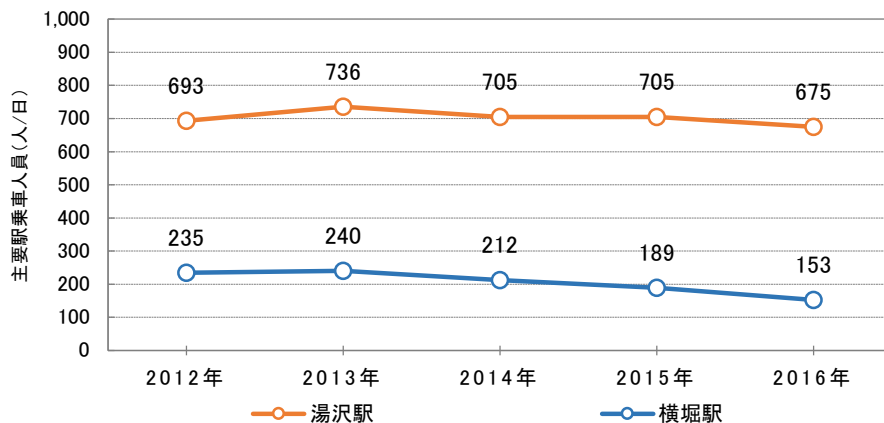


図 2-14 主要駅の乗車人員

資料：JR 東日本ホームページ

2-5 財政状況

【これまで】

- ・湯沢市の歳入における自主財源の比率^{※1}は、2005年（平成17年）～2015年（平成27年）にかけて4.2ポイント減少し、22.6%となっています。
- ・また、都市計画区域内の平均地価^{※2}は、2006年（平成18年）～2015年（平成27年）にかけて、概ね5割低下し、固定資産税も減少しています。
- ・一方、歳出では、義務的経費^{※3}の割合が、2005年（平成17年）～2015年（平成27年）にかけて2.8ポイント増加し、投資的経費^{※4}の割合が2.3ポイント減少し、15.7%となっています。
- ・文化、教育、子育て、行政等の市民サービスを提供する公共建築物は、人口1人あたりの延べ床面積が他都市と比べて多く、昭和40年代後半から50年代に集中的に整備された建物が多くなっています。

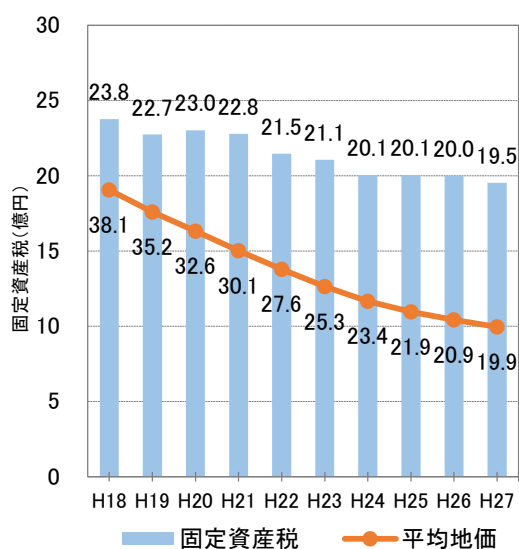


図 2-15 固定資産税と平均地価の推移
資料：湯沢市行政資料

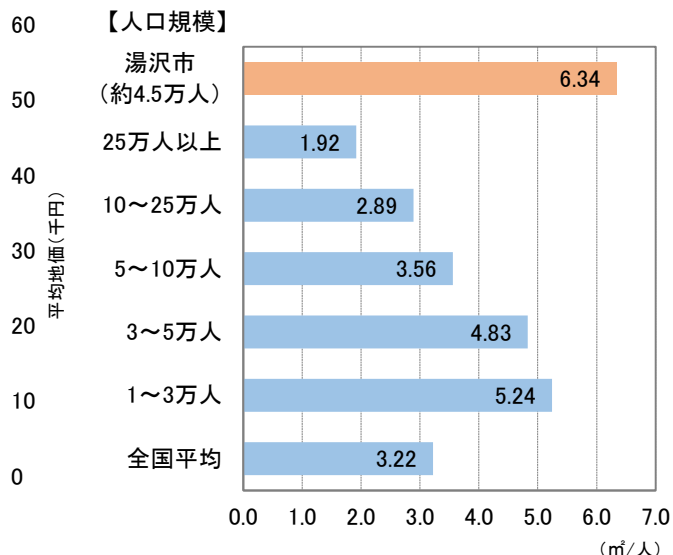


図 2-16 1人あたり公共建築物の延べ床面積
資料：湯沢市公共施設等総合管理計画

【これから】

- ・人口減少による地域経済規模の縮小や納税者数の減少、地価の下落による固定資産税の減少等により、自主財源の減少が想定されます。
- ・また、社会保障関係経費の増加や様々な市民サービスを提供する公共建築物や社会基盤施設の維持・更新費の増加が想定されます。

【課題】

- ・自主財源の確保を図りながら、生活に必要な市民サービスを安定的に提供し続けられるように、持続可能な財政運営を図る必要があります。
- ・また、人口減少に対応しつつ、持続的に公共サービス機能を確保するため、公共建築物の統廃合を進めながら適正に管理し、公共建築物や社会基盤施設の維持・更新費を低減していく必要があります。

※1 自主財源の比率：歳入に占める地方税、使用料、手数料など自らの権能に基づき自主的に収入できる財源の比率

※2 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（資料：湯沢市行政資料）

※3 義務的経費：支出が制度的に義務づけられている経費（人件費、扶助費、公債費）

※4 投資的経費：建設等社会資本の整備等に要する経費

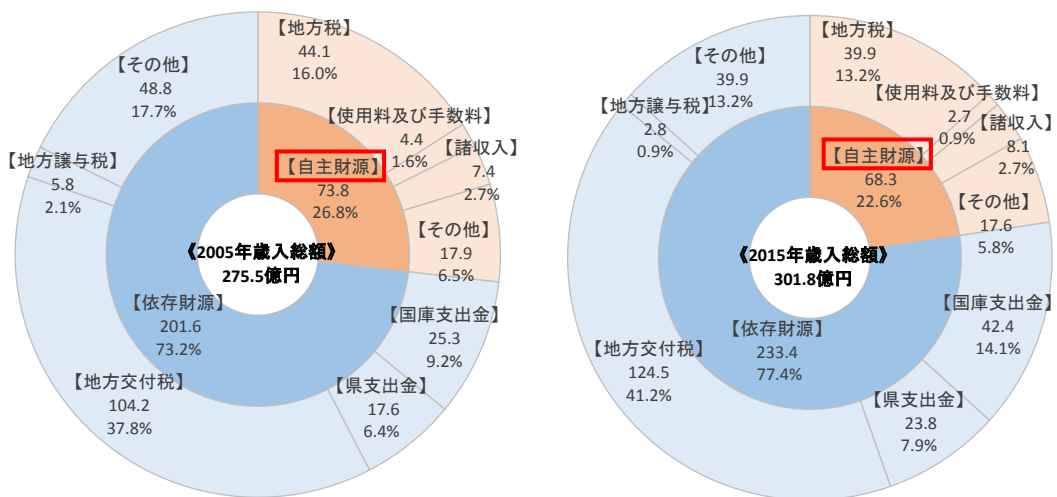


図 2-17 財源別歳入の変化 (2005年・2015年の比較)

資料：市町村別決算状況調 (総務省)

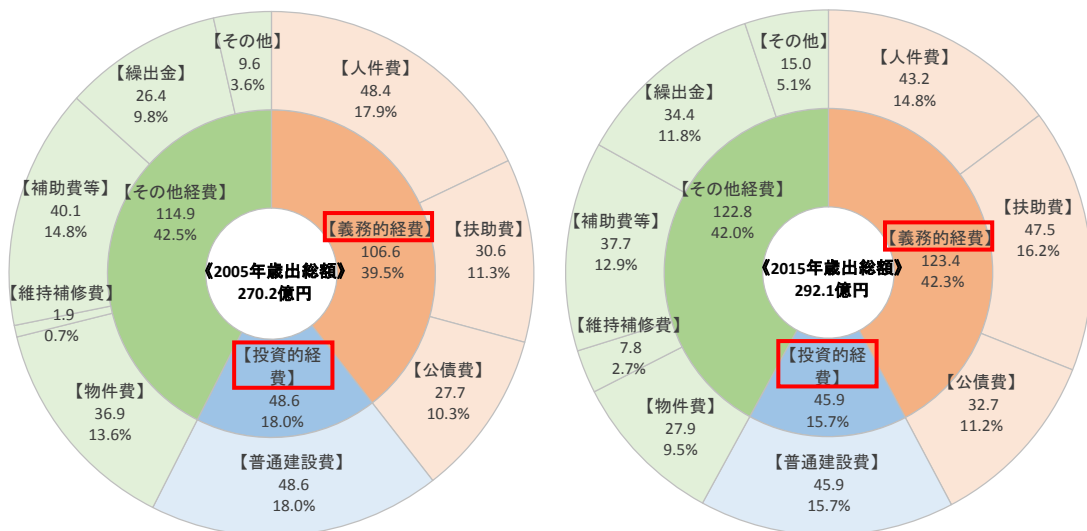


図 2-18 目的別歳出の変化 (2005年・2015年の比較)

資料：市町村別決算状況調 (総務省)

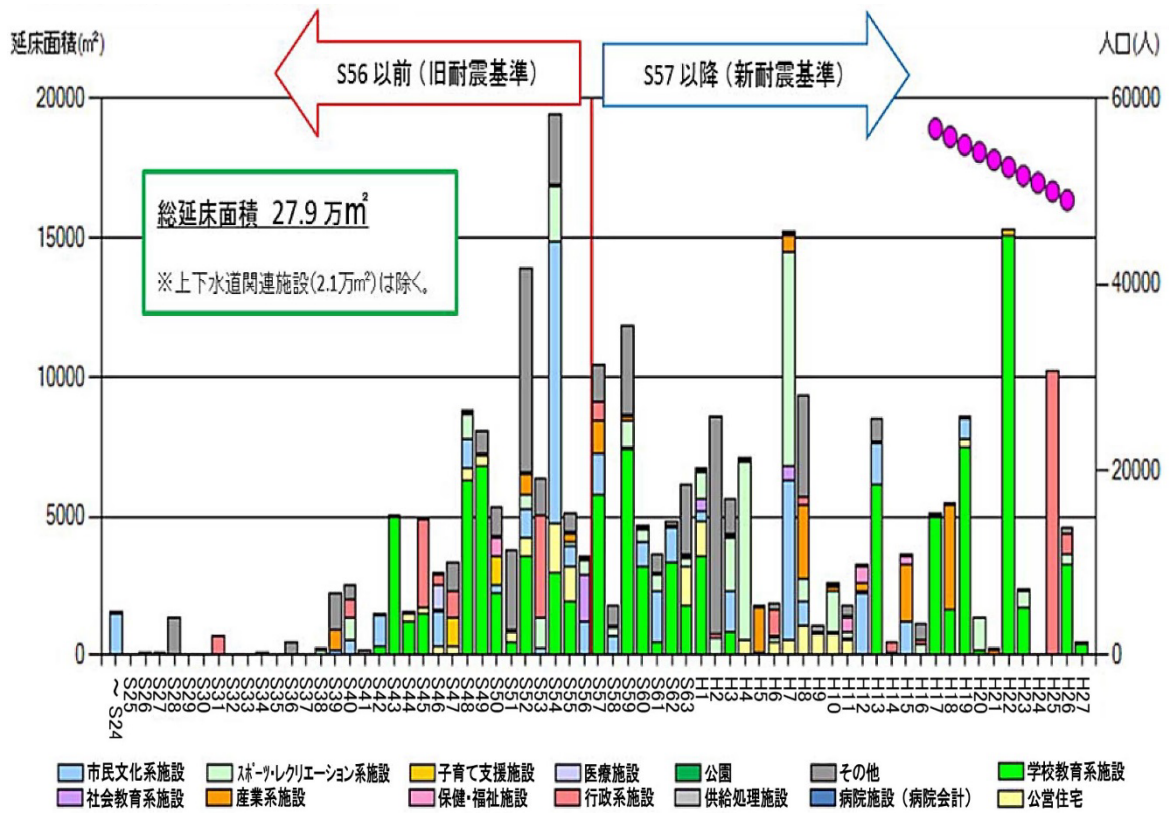
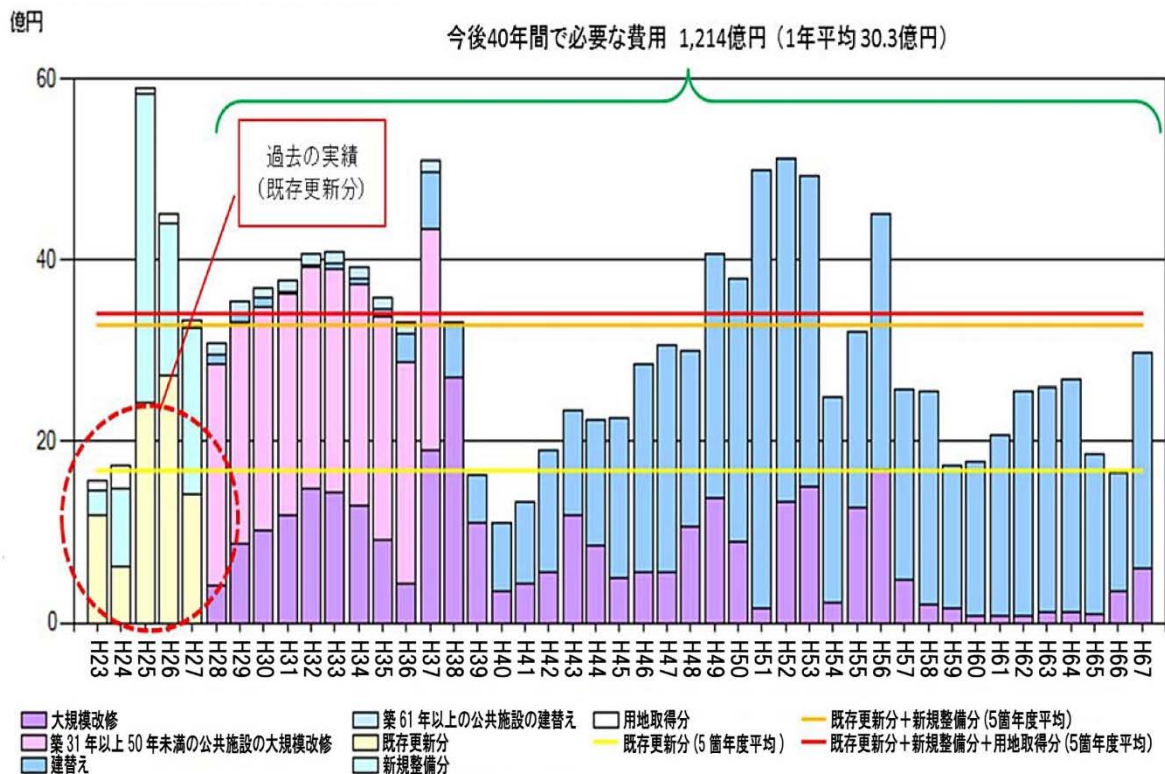


図 2-19 公共建築物の建築年ごとの延床面積

出典：湯沢市公共施設等総合管理計画



| | | |
|---|-------------------------------|------------|
| ① | 今後 40 年間で必要となる改修・更新費用 | 30.34 億円/年 |
| ② | 改修・更新に使えると考えられる費用 (過去 5 年間実績) | 16.70 億円/年 |
| ③ | 不足する費用 (① - ②) | 13.64 億円/年 |
| ④ | 不足率 (③ ÷ ① × 100) | 45.0% |

図 2-20 公共建築物の更新費用と不足費用の推計

出典：湯沢市公共施設等総合管理計画

2-6 現況と課題のまとめ

これまで、市街地の拡大や低密度化が進行し、市街地中心部の活力は低下する傾向にあります。中心部には、医療、子育て、商業などの機能や人口が集積するとともに、市内各地域や他都市を連絡する路線バスや鉄道が結節しており、市民生活を支える市の中央拠点を担っています。

一方、これまでも減少傾向にあった人口は、今後、更に急速に減少することが想定されており、高齢化の進展も相まって、市民生活に悪影響を与える恐れが高まっていることから、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、下記の課題への対応を図ることが必要です。

<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。

<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。
- ◇また、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。

<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。

3 立地の適正化に関する基本的な方針

3-1 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^{*}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、市街地内の施設を集約化を促し、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。

^{*}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

3-2 湯沢市の将来都市構造

湯沢・稲川・雄勝・皆瀬の各地域における日常生活を維持するため、各総合支所を中心とした地域拠点と湯沢市街地の湯沢駅を中心とした中央拠点において、現在の機能を持続可能な形で確保するとともに、公共交通により連携した都市構造を目指します。

中央拠点は、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ことで、市域全体の生活を支えます。

公共交通は、継続的な利用環境の改善を進めるとともに、利用促進に向けた取り組みを展開し、誰もが中央拠点の機能を利用できる生活環境の形成を図ります。

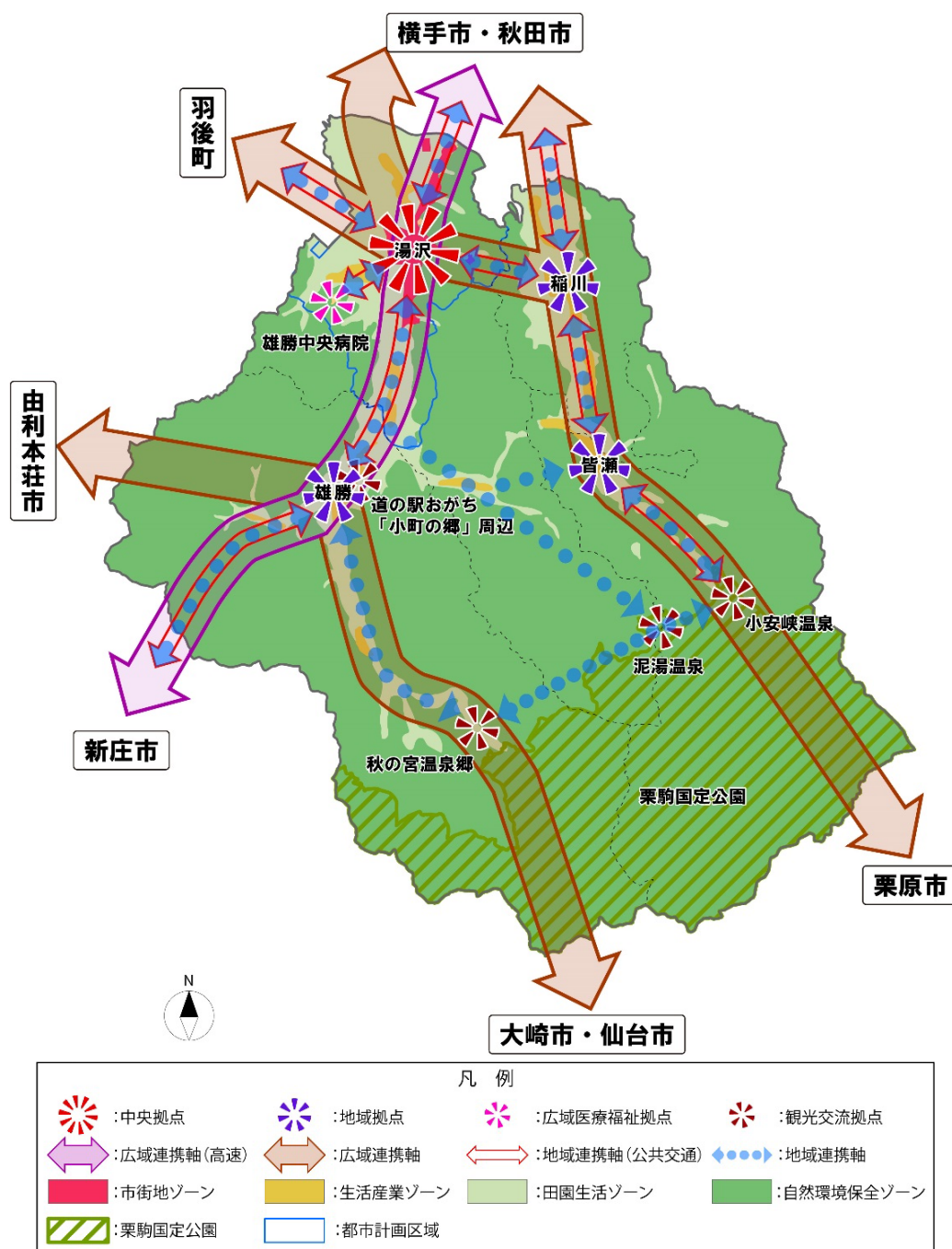


図 3-1 都市計画マスタープランにおける将来都市構造図

3-3 計画対象区域の将来都市構造

中央拠点は、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。

また、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。

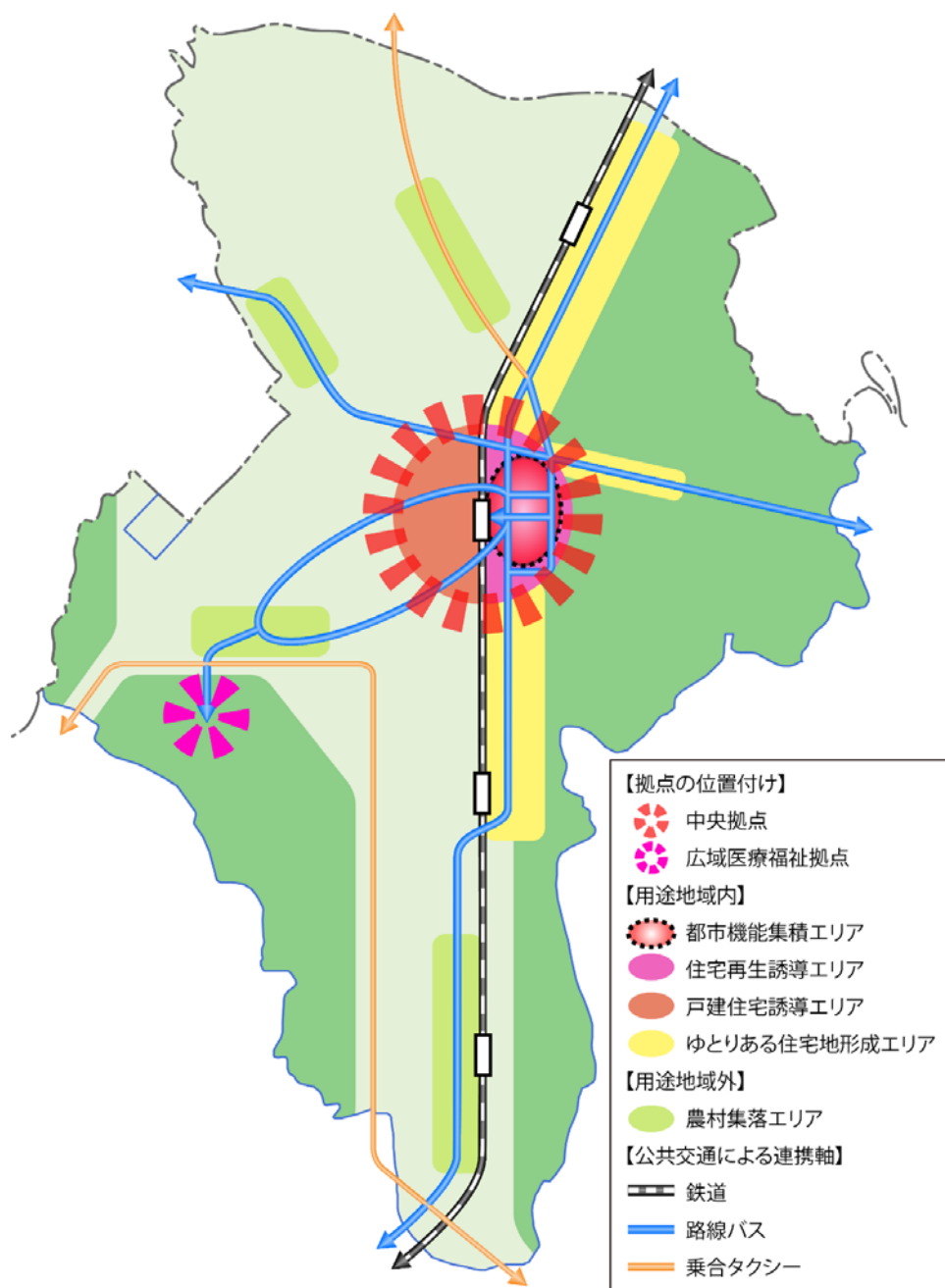


図 3-2 計画対象区域（都市計画区域）の将来都市構造図

将来都市構造図で示した、各エリアのイメージは以下のとおりです。

【各エリアの将来イメージ】

| |
|---|
| 都市機能集積エリア |
| 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 |
| 住宅再生誘導エリア |
| 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 |
| 戸建住宅誘導エリア |
| 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 |
| ゆとりある住宅地形成エリア |
| 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 |
| 農村集落エリア |
| 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 |

中央拠点のうち、JR 奥羽本線以東の区域は、住宅再生誘導エリアとして「自家用車を使わなくても多様な都市機能を利用できる」居住地の形成を図り、JR 奥羽本線以西の区域は、戸建住宅誘導エリアとして「比較的大きな面積を有し自家用車が利用できる」居住地の形成を図ることで、中央拠点内において、ライフステージに応じた地域内での住み替えを可能とする居住環境の形成を目指します。

4 都市機能誘導区域と居住誘導区域の設定

4-1 各誘導区域の考え方について

立地適正化計画では、人口減少下においても、持続可能な都市の形成を図るため、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を設定するものとされています。

「居住誘導区域」は、市域の人口が減少するなかで、一定の人口密度を保つことで、生活サービス機能や地域コミュニティを持続的に確保することを目指す区域です。

「都市機能誘導区域」は、「都市機能増進施設」(以下、誘導施設という)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す区域です。

各誘導区域は、用途地域内に設定し、「都市機能誘導区域」は、「居住誘導区域」内に設定します。

本市では、中央拠点を対象に、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を設定し、居住誘導区域において一定の人口密度を保つことで、都市機能誘導区域内の各種都市機能の維持・確保を図ります。

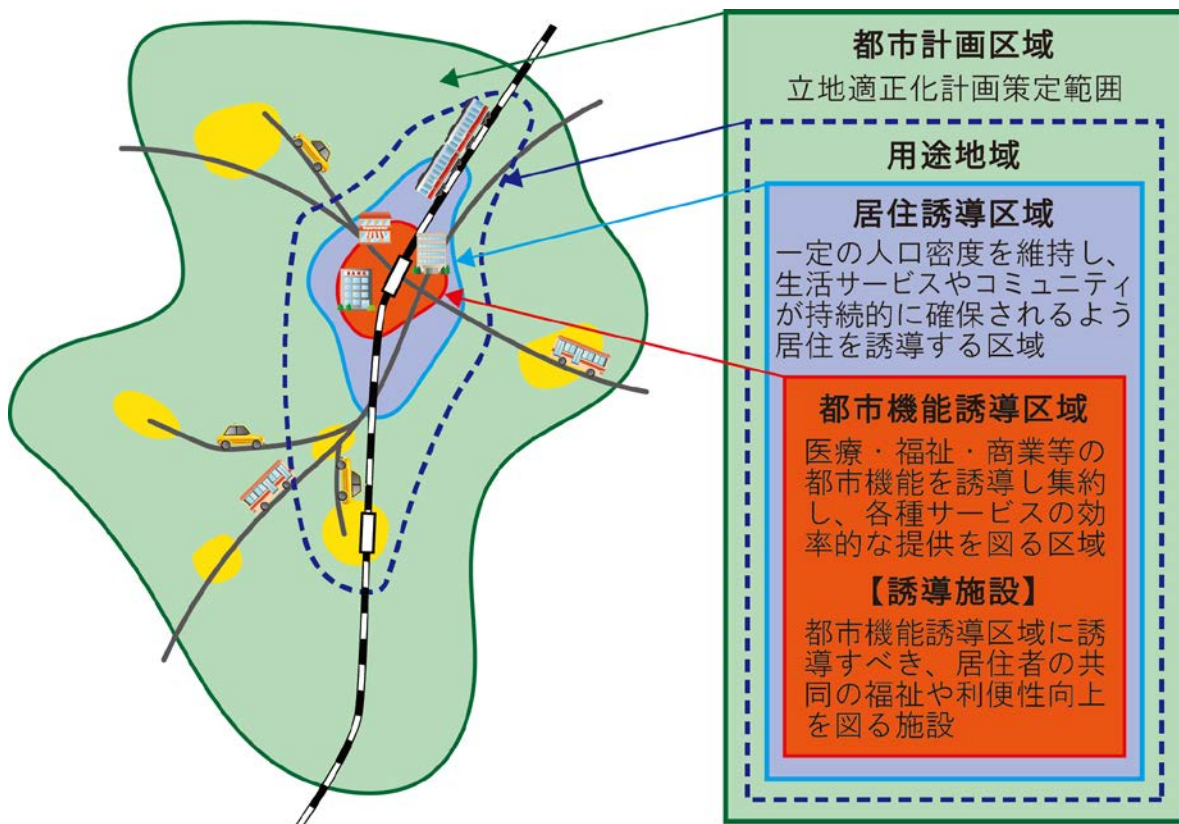


図 4-1 都市機能誘導区域と居住誘導区域の概念図 (再掲)

4-2 居住誘導区域の設定

(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。

一方、用途地域内の人口推計では、2035年の人口は、現在の6割程度となることが想定されているため、急速な人口減少のなかで、一定の人口密度の確保を図るために、住み替えが想定される「結婚・子育て期」と「退職期（高齢者）」の世代に着目した居住誘導を図る方針です。

そのため、居住誘導区域は、“想定対象者が求める居住形態に対応した住宅立地の可能”を確認した上で、土地利用計画との整合を図るため、用途地域の指定状況を勘案し設定します。

① 多様な都市機能が使いやすい区域の抽出

“多様な都市機能が使いやすい区域”の条件について、今後、更に進展が想定される高齢化や核家族化を念頭に、「自家用車を使わなくても多様な都市機能を利用できる区域」と設定しました。

そのため、主要な生活利便施設である商業・医療・高齢者福祉・子育て支援施設を各地点（100mメッシュ単位）から、徒歩で利用できる施設数が用途地域内の平均値（11.3施設）を上回る区域を抽出します。

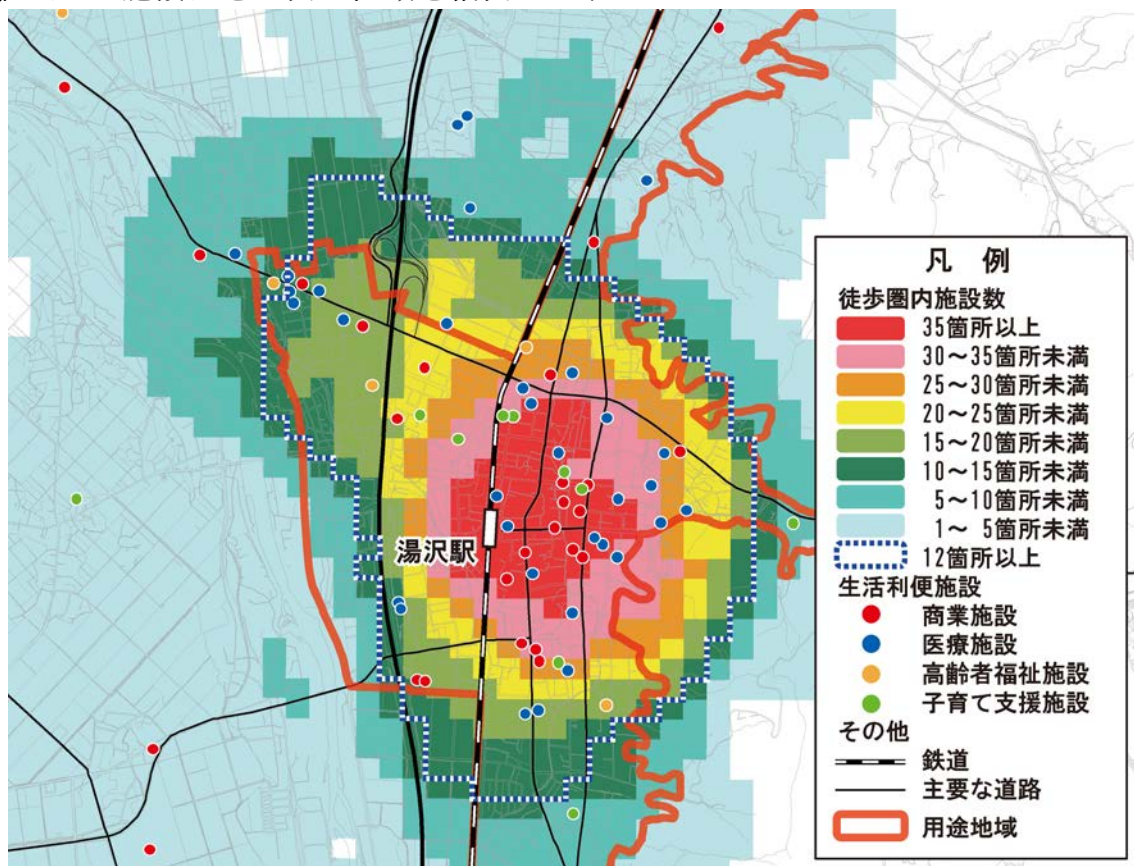


図 4-2 徒歩利用が可能な生活利便施設数

また、多様な都市機能が集積する湯沢駅周辺市街地の利用性が高い地域を抽出するため、湯沢駅周辺の市街地との連続性が確保された区域を抽出します。

徒歩で利用できる施設数が多い区域として抽出した範囲では、東北中央自動車道を中心に、並行する都市計画道路西大通り中野線を含めると 65~70m 程度の幅の市街地分断要素となっています。

そのため、東北中道自動車道以东の区域を抽出しました。

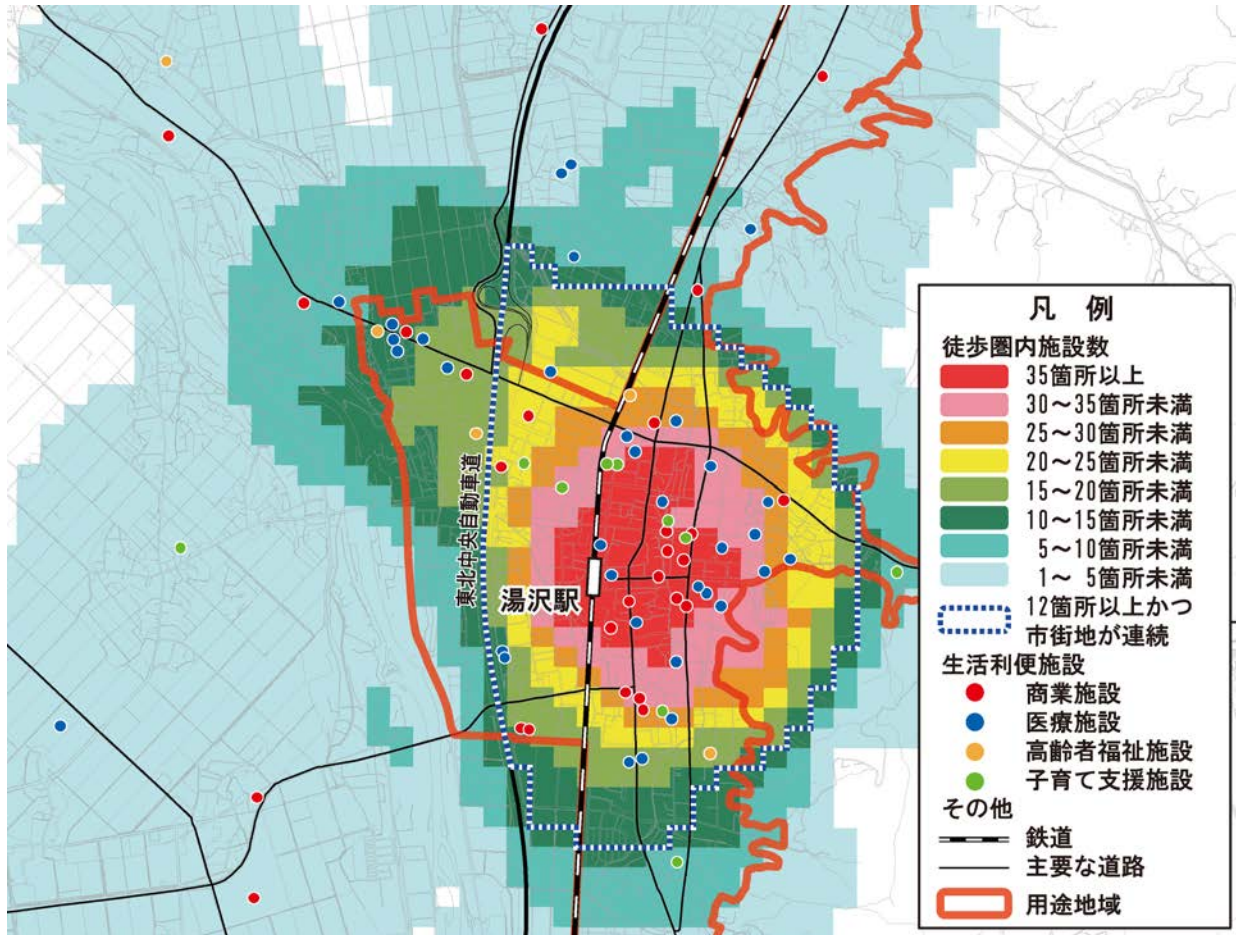


図 4-3 多様な都市機能が使いやすい区域

② 人口の集積が見られる区域の抽出

“多様な都市機能が使いやすい区域”の用途地域内人口密度（2015年：非可住地含む）は、駅西側が32.2人/ha、駅東側が27.6人/haとなっており、用途地域平均の22.9人/haを大きく上回っています。

また、人口密度分布をみると、一般的に既成市街地の人口密度とされる40人/ha以上のメッシュ*が点在している状況にあることから、“多様な都市機能が使いやすい区域”には一定の人口集積が見られる区域となっています。

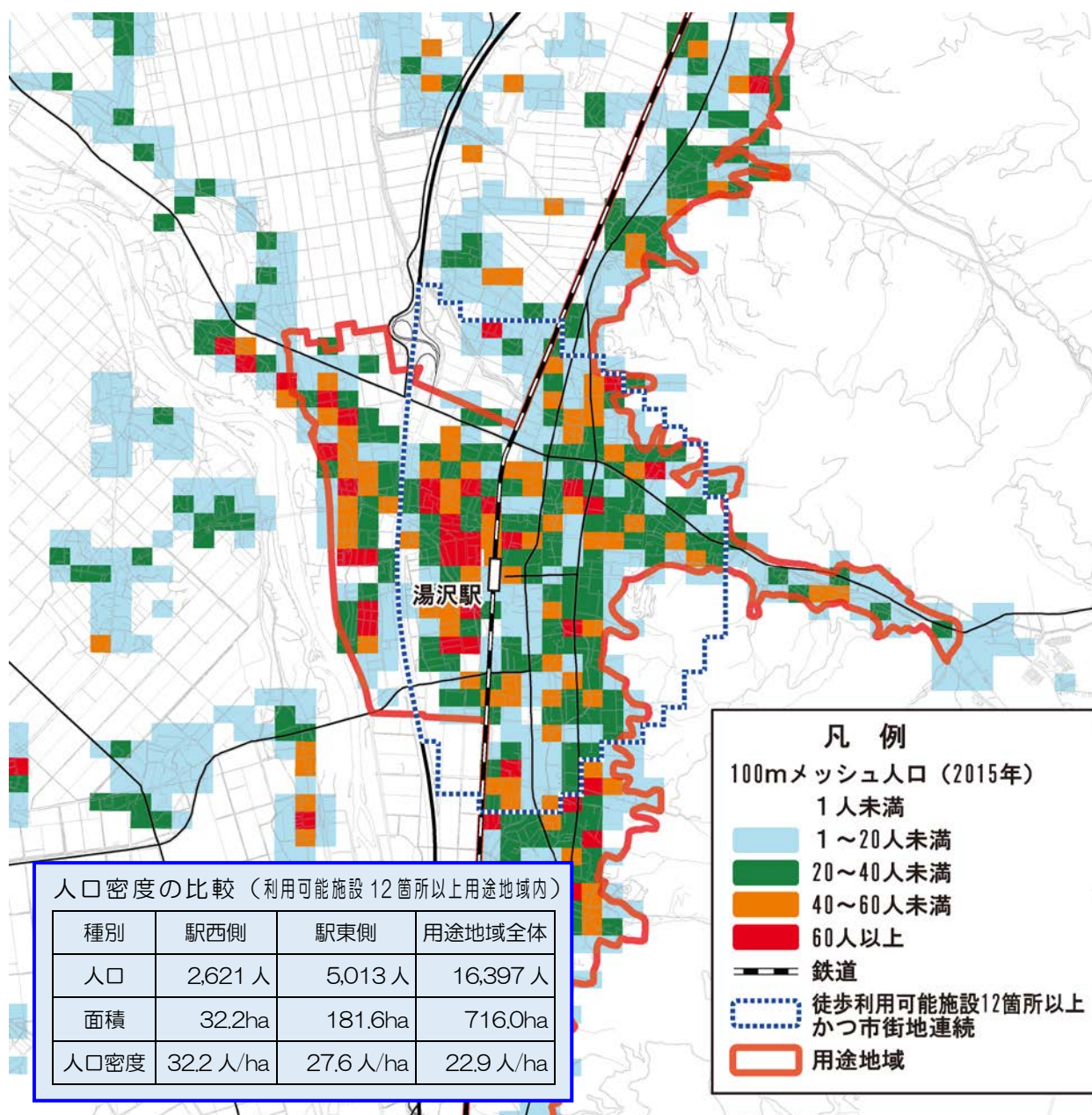


図 4-4 多様な都市機能が使いやすい区域の人口分布（2015年）

※100mメッシュ人口と密度について：100mメッシュは概ね100m四方であるため、1つのメッシュを1haとし、100mメッシュ人口をhaあたりの人口密度としている。

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

居住の誘導を想定する対象者は、住み替え需要が見込める「結婚・子育て期」と「退職期（高齢者）」の世代であり、各世代の居住モデルを設定し、居住誘導区域の設定が可能な用途地域内を対象に、住宅立地の可能性のある区域を確認しました。

「結婚・子育て期」世代の居住モデルは、比較的大きな面積を有し自家用車利用が可能な戸建て住宅と設定し、「退職期（高齢者）」世代のモデルは、自家用車を利用しなくても生活できる比較的コンパクトな住宅と設定しました。

各モデルの立地条件を「結婚・子育て期」世代は、まとまった低未利用地の所在と設定し、「退職期（高齢者）」世代は、様々な都市機能の至近性と空き地・空き家の所在と設定した上で、現状を確認し、湯沢駅西側にまとまった低未利用地、都市機能が多く立地する東側には、比較的小規模な空き地と多くの空き家がそれぞれ確認され、住宅立地の可能性を確認しました。

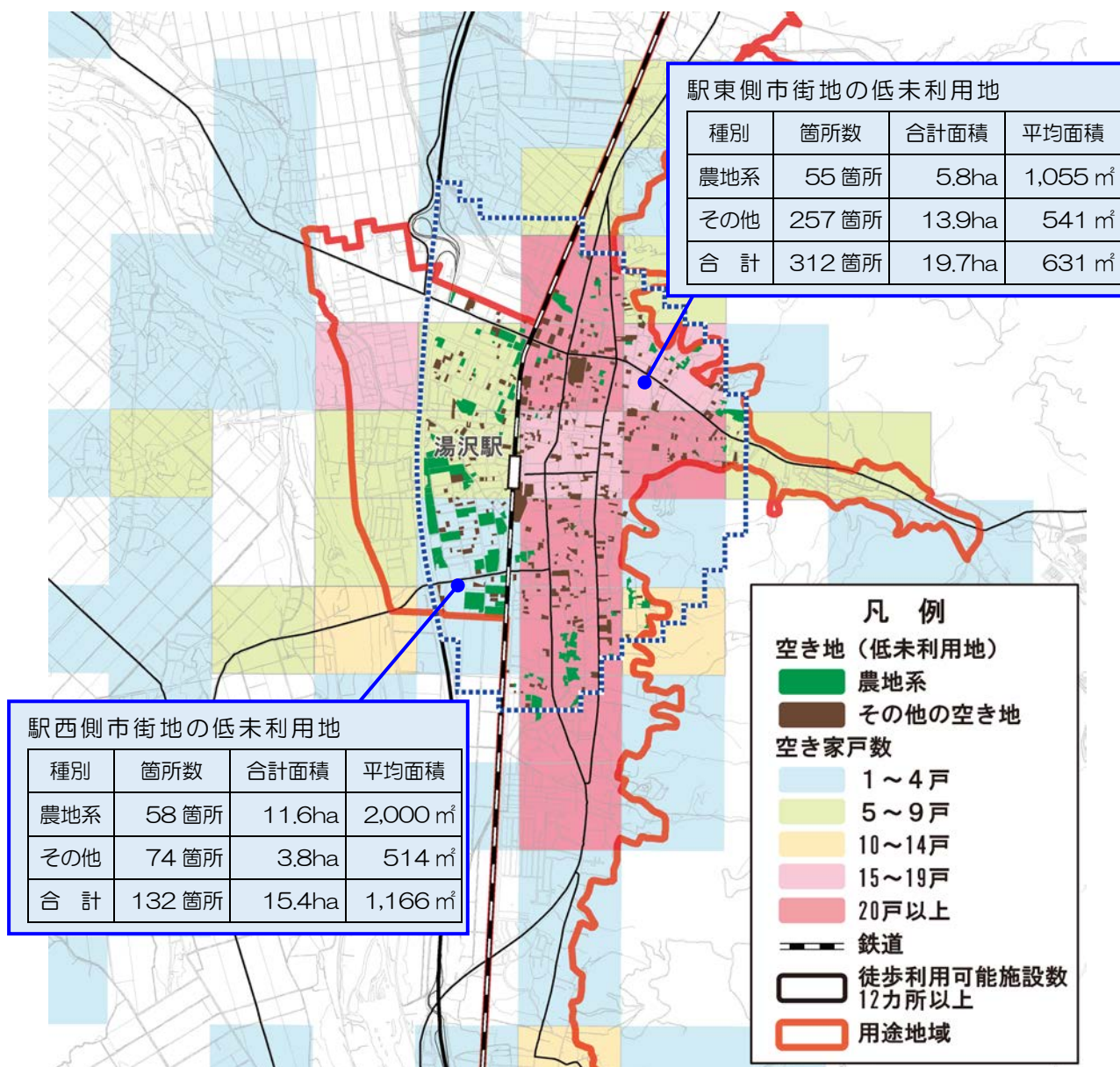


図 4-5 湯沢駅周辺市街地における空き地・空き家の状況

資料：平成 28 年度都市構造分析調査・湯沢市調査

④ 用途地域の指定状況との整合性確認

“多様な都市機能が使いやすい区域”内の用途地域は、住居系（第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域・第二種住居地域）と商業系（商業地域・近隣商業地域）、工業系（準工業地域）が指定されています。

これらのうち、準工業地域は工業系の土地利用を誘導するものですが、住居の立地も可能であり、住居が多く立地している現状を踏まえて、居住誘導区域検討の対象として、全ての範囲を含めるものとします。

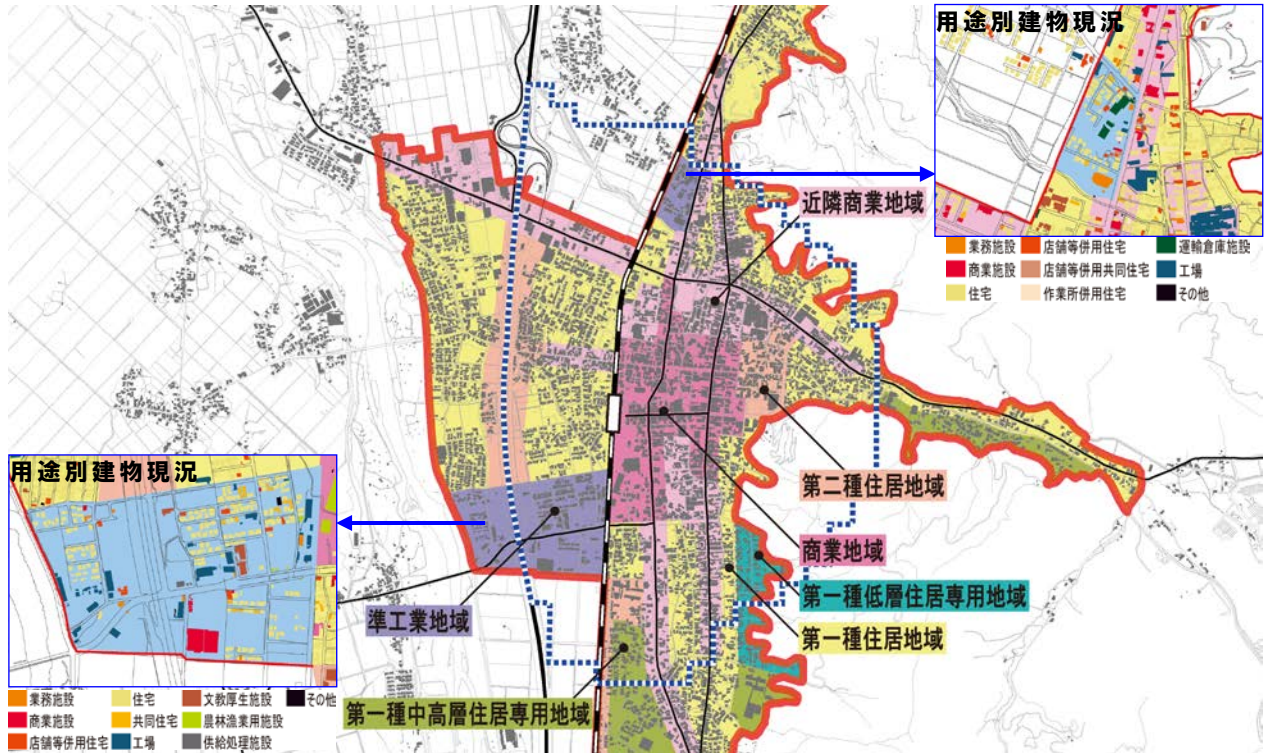


図 4-6 湯沢駅周辺の用途地域指定状況と準工業地域の建物の現況

表 4-1 用途地域に建築可能な建築物の概要と居住誘導区域設定の適否

| 用途地域名称 | 建築可能な建築物の概要 | 適否 |
|--------------|---|----|
| 第一種低層住居専用地域 | 低層住宅のための地域で小規模なお店などを兼ねた住宅などが建てられます | 適 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 中高層住宅のための地域で、病院や 500 m ² までの一定のお店などが建てられます | |
| 第一種住居地域 | 住居の環境を守るための地域で、3,000 m ² までの店舗や事務所などが建てられます | |
| 第二種住居地域 | 主に住居の環境を守るための地域で、10,000 m ² 以下の店舗やカラオケボックス、3,000 m ² を超える事務所などが建てられます | |
| 近隣商業地域 | 周辺の住民が日用品の買物などをするための地域で、店舗や事務所のほかに小規模な工場なども建てられます | |
| 商業地域 | 商業業務の利便の推進を図る地域で、店舗や事務所のほか小規模の工場も建てられます | |
| 準工業地域 | 主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域で、危険性、環境悪化が大きい工場以外はほとんどの建物が建てられます | |

(2) 居住誘導区域の設定

湯沢駅を中心とした中央拠点において、“多様な都市機能が使いやすい区域”を基本に、人口集積や住宅立地の可能性、用途地域指定との整合を踏まえて居住誘導区域を設定しました。

区域の設定にあたっては、境界を明確に示す必要があることから、土地利用の連続性を踏まえつつ、主要な道路や用途地域境界に基づき設定しています。

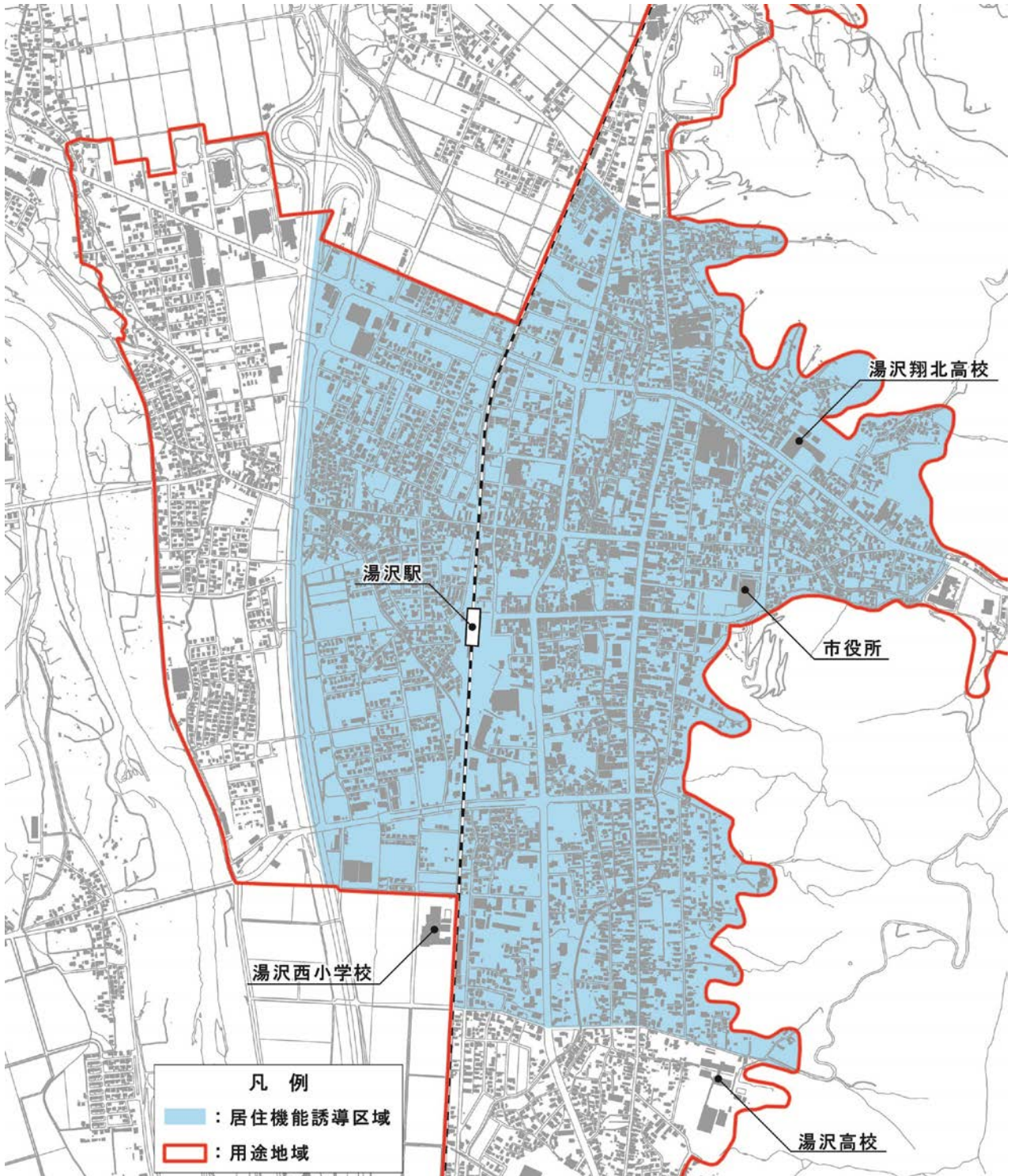


図 4-7 居住誘導区域

※なお、上記の居住誘導区域のうち、次頁に示す「居住誘導区域から除外する区域」については、居住誘導区域に含めないものとします。

前頁に示した区域図のうち、以下の区域については、居住誘導区域から除外するものとし、将来、新たに区域指定等を受けた場合についても除外するものとします。

【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 |
| ◇地すべり危険箇所 | ◇家屋倒壊等氾濫想定区域 |
| ◇災害危険区域 | |

また、設定した居住誘導区域のうち、JR 奥羽本線以西の区域では、2015 年（平成 27 年）の水防法改正に基づき、想定しうる最大規模の降雨量を基に示された浸水想定区域となっており、最大で 1.0～3.0m 未満の浸水深が想定されています。

そのため、河川管理者に対し河川改修等の早期実施を働きかけるとともに、ハザードマップの配布等による住民周知や避難計画の策定、避難訓練の実施、避難情報の伝達手段の整備・高機能化の促進、防災体制の強化などに取り組み、たとえ被災したとしても人命が失われないことを最重視し、災害時の被害最小化と迅速な回復を図る「減災」の考え方に基づく防災対策を実施するものとし、居住誘導区域に含めます。

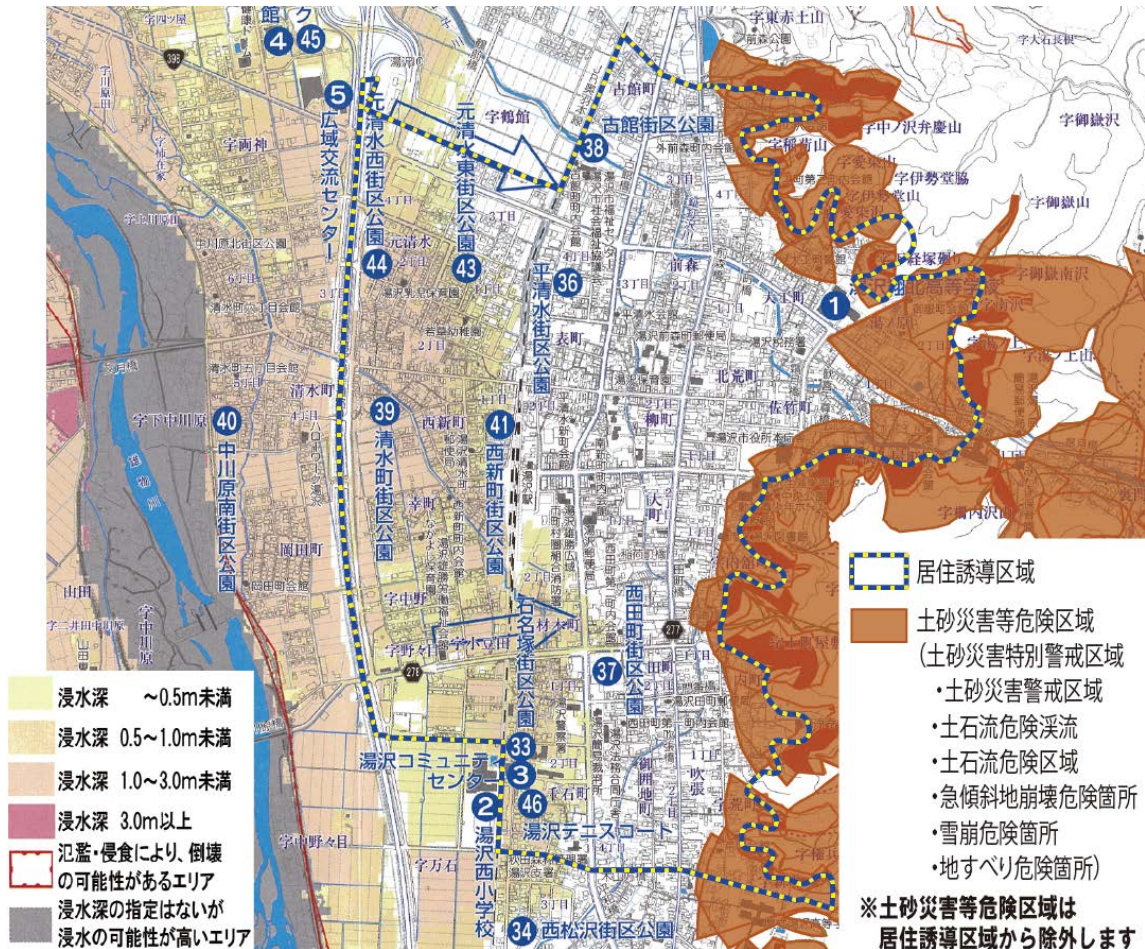


図 4-8 居住誘導区域周辺における土砂災害特別警戒区域等の現在の指定状況（参考）

出典：湯沢市防災マップ

4-3 都市機能誘導区域の設定

(1) 設定方針

都市機能誘導区域は、湯沢駅を中心とした中央拠点において、「市民の誰もが利用しやすい区域」で、「既に都市機能が集積している区域」を対象とした上で、土地利用計画との整合を図るため、用途地域の指定状況を勘案し設定します。

① 市民の誰もが利用しやすい区域の抽出

本市では、車社会が進展しており、自家用車利用を中心とした生活スタイルが主体となっていますが、高齢者や学生など自家用車を利用できない市民もいます。今後は、高齢化や核家族化が進展し、自ら運転できない方々や家族のサポートを受けづらい方々が増加することが想定されます。

そのため、公共交通の利便性が高い地域を“市民の誰もが利用しやすい区域”として、区域を設定します。

本市の鉄道と路線バスは、湯沢駅を中心として各地域を連絡しており、駅の東側の市街地にはバス路線が面的に広がり、バス停が多数設置されています。

そのため、“市民の誰もが利用しやすい区域”は、湯沢駅の徒歩利用圏（800m）を抽出します。

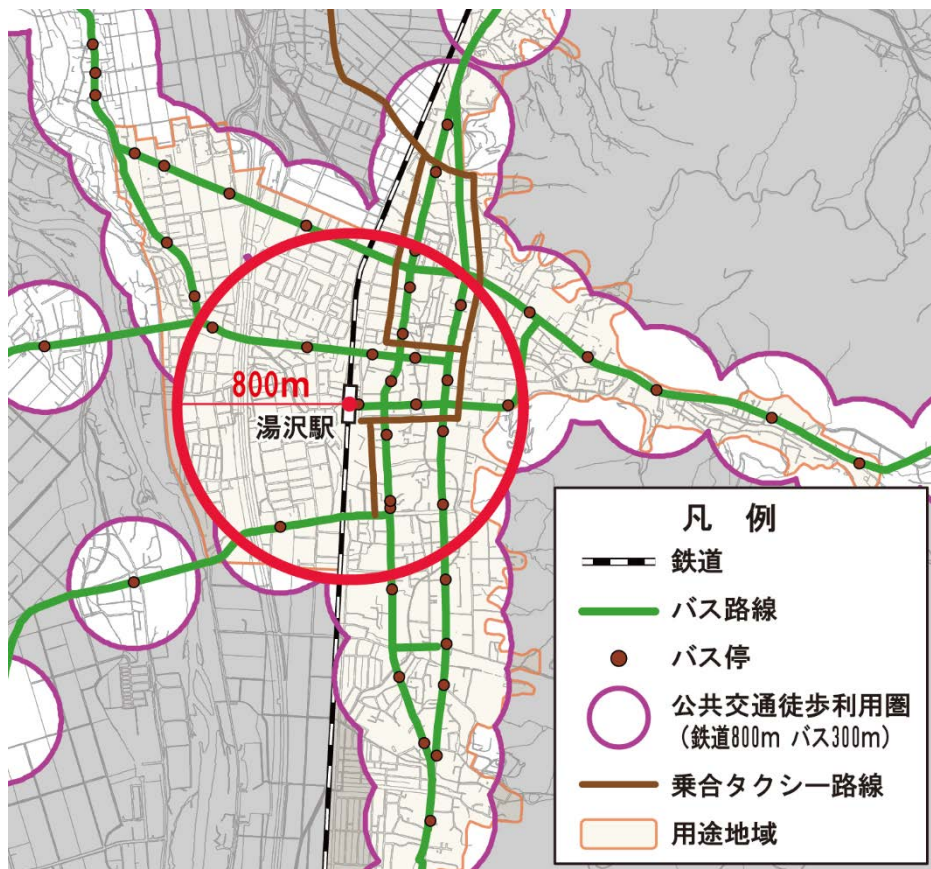


図 4-9 湯沢駅周辺の公共交通の状況と徒歩利用圏（800m）

② 既に都市機能が集積している区域の抽出

湯沢駅東側の市街地は、商業、医療、子育て支援施設といった生活利便施設が多く立地しており、徒歩で利用できる施設数が多い地域となっています。

用途別建物現況においても、駅東側の市街地には、商業系施設の立地が見られるほか、図書館や生涯学習センターなどの文教厚生施設や市役所などの官公庁施設が立地するなど、生活に必要な様々な都市機能の集積が見られます。

一方、駅西側の市街地は、駅東側に施設が立地しているため、徒歩で利用できる施設数は多いものの、駅東側市街地と比べると都市機能の立地は少ない状況です。

そのため、“既に都市機能が集積している区域”として、駅東側の市街地を抽出します。

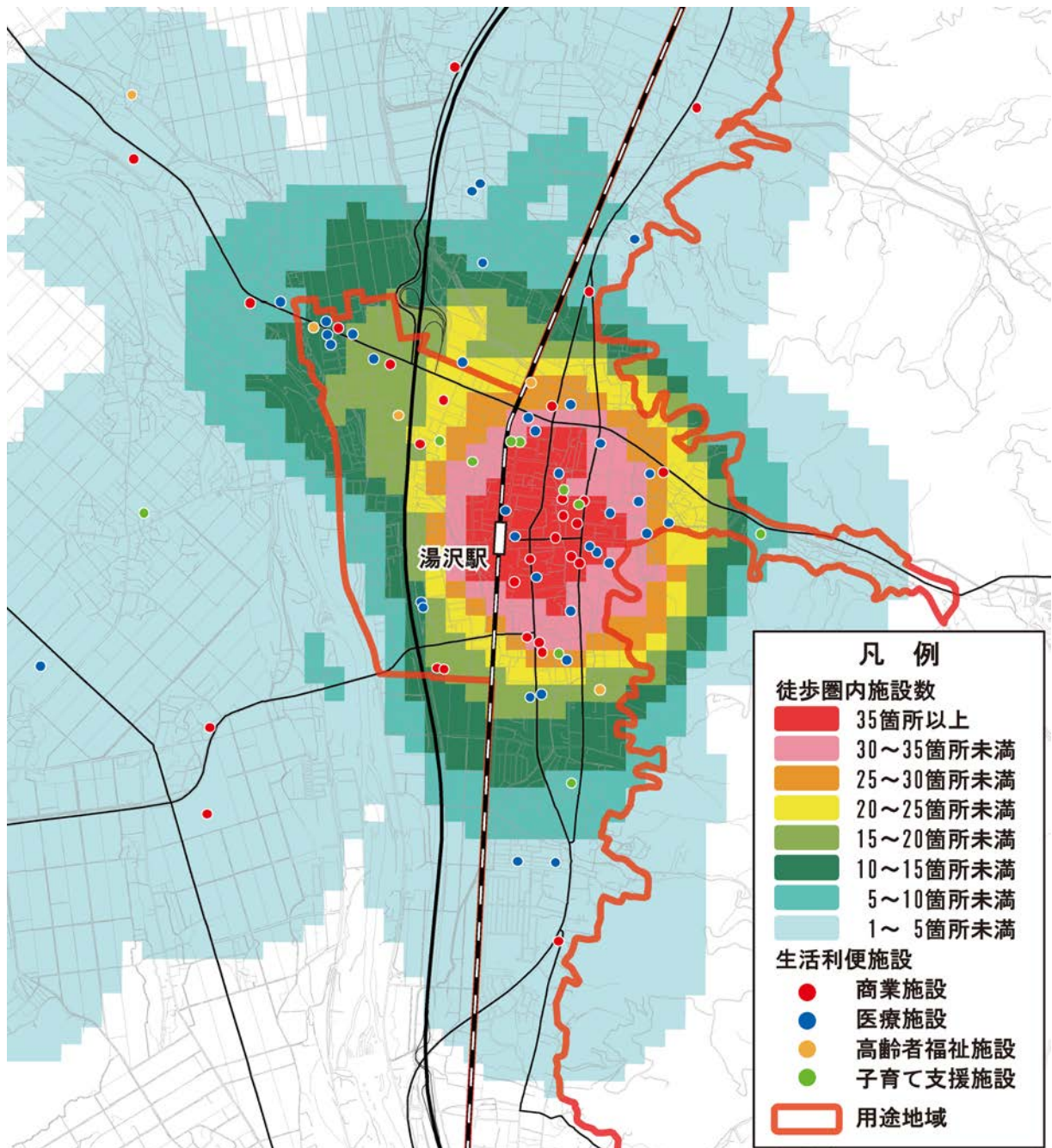


図 4-10 湯沢駅周辺の生活利便施設立地及び徒歩利用可能な施設数の状況

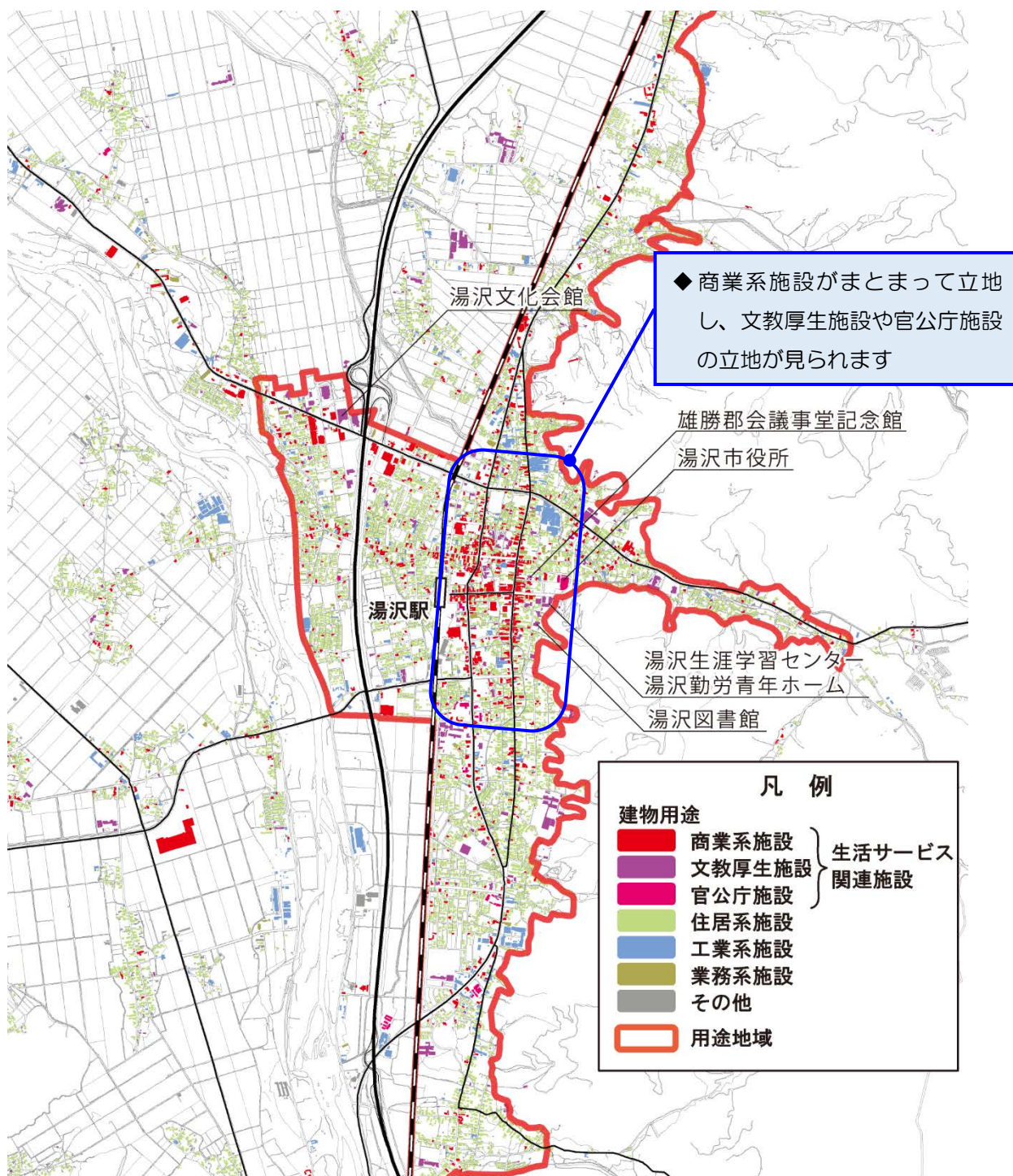


図 4-11 湯沢駅周辺の用途別建物現況図

③ 用途地域の指定状況との整合性確認

湯沢駅東側の市街地の用途地域は、商業地域を中心として、周辺に近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域などが指定されています。

これらのうち、第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域は、住宅地形成を図る地域であり、店舗等の立地に係る規制が強いため、多様な都市機能を誘導する都市機能誘導区域としては、ふさわしくないと考えられます。

そのため、これらの住居専用地域を除く範囲において、都市機能誘導区域を設定します。

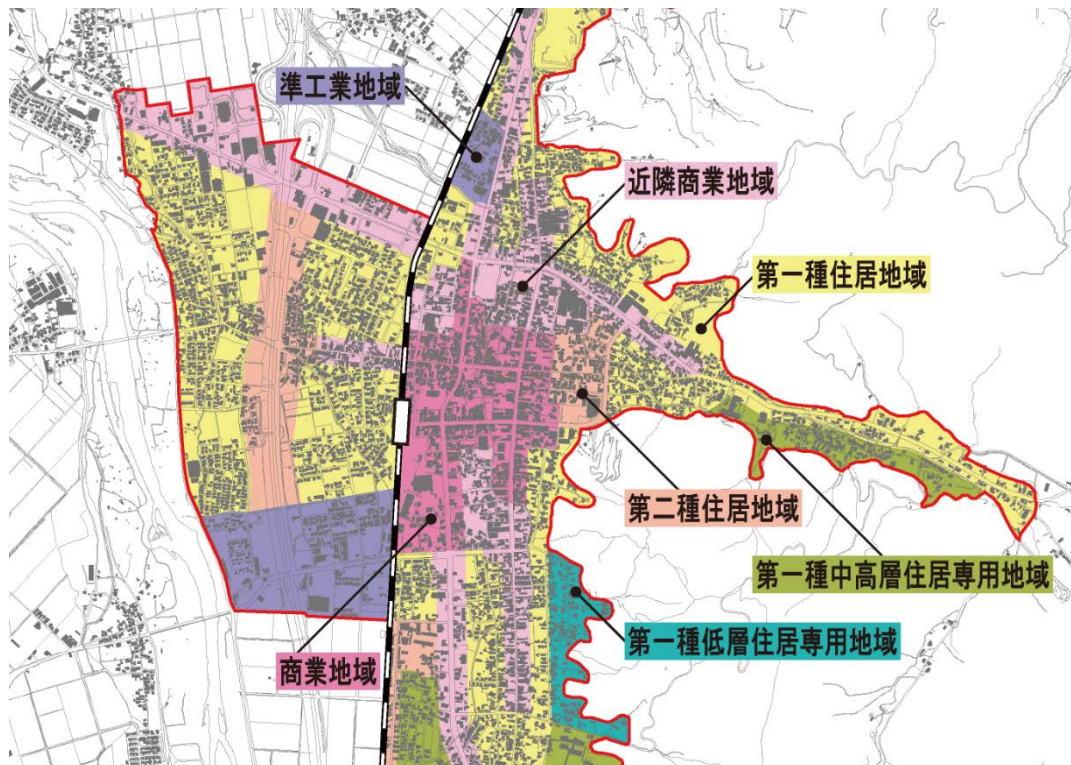


図 4-12 湯沢駅周辺の用途地域指定状況

表 4-2 用途地域に建築可能な建築物の概要と都市機能誘導区域設定の適否

| 用途地域名称 | 建築可能な建築物の概要 | 適否 |
|--------------|---|----|
| 第一種低層住居専用地域 | 低層住宅のための地域で小規模なお店などを兼ねた住宅などが建てられます | 否 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 中高層住宅のための地域で、病院や 500 ㎡までの一定のお店などが建てられます | |
| 第一種住居地域 | 住居の環境を守るための地域で、3,000 ㎡までの店舗や事務所などが建てられます | 適 |
| 第二種住居地域 | 主に住居の環境を守るための地域で、10,000 ㎡以下の店舗やカラオケボックス、3,000 ㎡を超える事務所などが建てられます | |
| 近隣商業地域 | 周辺の住民が日用品の買物などをするための地域で、店舗や事務所のほかに小規模な工場なども建てられます | |
| 商業地域 | 商業業務の利便の推進を図る地域で、店舗や事務所のほか小規模の工場も建てられます | |
| 準工業地域 | 主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域で、危険性、環境悪化が大きい工場以外はほとんどの建物が建てられます | |

(2) 都市機能誘導区域の設定

“市民の誰もが利用しやすい区域”、“既に都市機能が集積している区域”と“用途地域との整合性”を踏まえて、都市機能誘導区域を設定しました。

区域の設定にあたっては、境界を明確に示す必要があることから、主要な道路や用途地域境界に基づき設定しています。

なお、前項で設定した居住誘導区域は、都市機能誘導区域から概ね 500m の区域となっています。

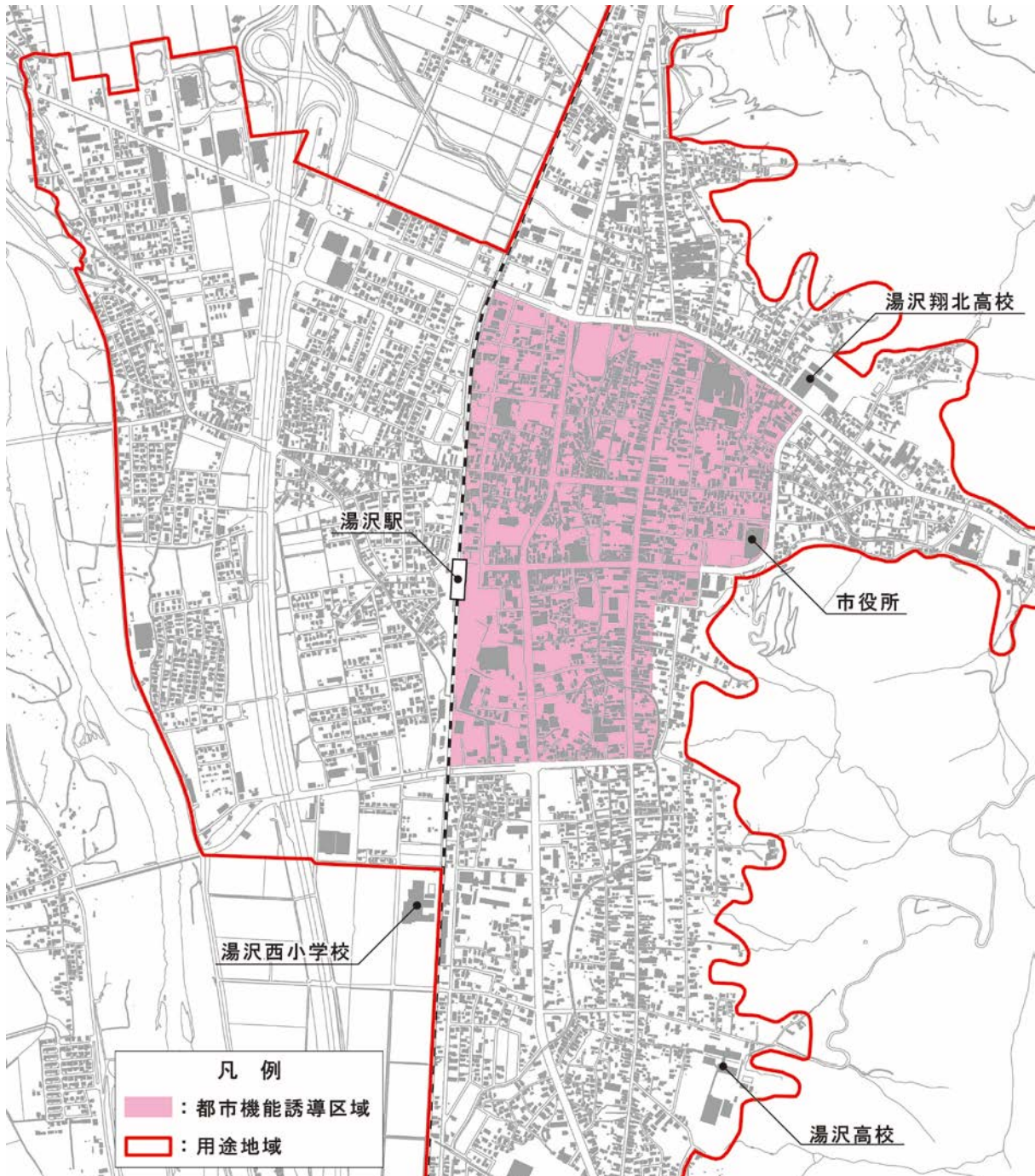


図 4-13 都市機能誘導区域

※なお、上記の都市機能誘導区域のうち、34 頁に示す「居住誘導区域から除外する区域」については、都市機能誘導区域に含めないものとします。

5 誘導施設の設定

5-1 誘導施設設定の考え方

都市機能誘導区域を設定した中央拠点には、各地域に不足する機能を提供し、市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が求められます。

そのため、中央拠点に求められる機能を整理し、現在の対象施設の立地状況を踏まえた上で、計画期間内に誘導する施設を設定しました。

(1) 中央拠点に求められる機能

市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・施設を整理すると以下のとおりです。

表 5-1 中央拠点に求められる機能

| | 市の中核としての機能・施設 | | 地域の生活を支える機能・施設 | |
|---------|--|----------------------------------|--|-------------------------------|
| | 機能 | 具体施設 | 機能 | 具体施設 |
| 行政機能 | ◆中核的な行政機能 | ・市役所 | ◆日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 | ・支所 |
| 福祉健康機能 | ◆市民全体を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や健康増進活動の拠点となる機能 | ・地域包括支援センター ・健康増進施設 | ◆福祉サービス機能は市域全体をカバーするため分散配置を基本とする | — |
| 子育て機能 | ◆市民全体を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 | ・子育て支援総合センター | ◆子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービス（保育・預け入れ等）を受けられることができる機能 | ・保育所 ・認定こども園 ・子育て支援センター |
| 商業機能 | ◆日々の生活に必要な生鮮品や日用品等の買い回りができる機能 | ・大規模小売店舗* スーパーマーケット、ドラッグストア 等 | ◆生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 | ・コンビニ、商店街の個店 等 |
| 医療機能 | ◆総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 | ・病院 | ◆日常的な診療を受けられることができる機能 | ・診療所 |
| 教育・文化機能 | ◆市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 | ・文化会館 ・図書館 | ◆地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 | ・生涯学習センター |

*大規模小売店舗：店舗面積の合計が 1,000 m²を超える小売店舗

(2) 立地状況の整理

中央拠点に求められる機能・施設について、各誘導区域における立地状況を整理すると下表のとおりです。

表 5-2 中央拠点に求められる施設の立地状況

| | 市の中核としての機能・施設 | | | | 地域の生活を支える機能・施設 | | | |
|---------|--|----------|----------|----------|----------------------------|------------|------------|------------|
| | 具体施設 | 都市機能誘導区域 | 居住誘導区域 | 誘導区域外 | 具体施設 | 都市機能誘導区域 | 居住誘導区域 | 誘導区域外 |
| 行政機能 | ・市役所 | ○ | × | × | ・支所 ※市役所で対応 | — | — | — |
| 福祉健康機能 | ・地域包括支援センター | ○ | × | × | — | — | — | — |
| | ・健康増進施設 | × | × | × | | | | |
| 子育て機能 | ・子育て支援総合センター | ○ | × | × | ・保育所、認定こども園 | ○ (3) | ○ (3) | ○ (4) |
| | | | | | 保育所 認定こども園 | (1) (2) | (1) (2) | (3) (1) |
| | | | | | ・子育て支援センター ※支援総合センターで対応 | — | — | — |
| 商業機能 | ・大規模小売店舗 スーパーマーケット ドラッグストア (生鮮食料品を扱う施設) | ○ (2) | ○ (2) | ○ (2) | ・身近な商業施設 | ○ (5) | ○ (5) | ○ (8) |
| | | | | | コンビニ | × | (5) | (8) |
| | | | | | 商店街 | (5) | × | × |
| 医療機能 | ・病院 | × | × | ○ (2) | ・診療所 | ○ (7) | ○ (6) | ○ (8) |
| | | | | | ・歯科診療所 | ○ (6) | ○ (3) | ○ (6) |
| 教育・文化機能 | ・文化会館 | × | × | ○ | ・生涯学習センター ※地区センターを除く | × | ○ | × |
| | ・図書館 | × | ○ | × | | | | |

※居住誘導区域は、都市機能誘導区域を除く。誘導区域外は都市計画区域外を除く。()内は複数立地の件数

(3) 誘導施設の設定

中央拠点に求められる施設のうち、計画期間内に都市機能誘導区域に立地を誘導する施設を誘導施設として設定しました。

設定にあたっては、中央拠点に求められる施設の機能を確保することを前提としながら、立地誘導による機能を確保の必要性が高い施設を抽出しました。

そのため、『公共施設等総合管理計画』の方針において、更新や他施設との複合化などを検討するとされている施設に着目するとともに、現在の機能喪失の危険性や公共交通の連絡による機能確保の状況などを勘案し、表 5-3 のとおり設定しました。

誘導施設の設定理由は表 5-4 のとおりです。

なお、誘導施設は、今後の施設立地状況を継続的に確認しながら、必要に応じて見直しを行うこととします。

表 5-3 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 |

※上記施設に係る一部機能を含む

表 5-4 誘導施設の設定と設定理由

| | 市の中核としての機能・施設 | | 地域の生活を支える機能・施設 | |
|---------|---|--|--|---|
| | 具体施設 | 設定理由 | 具体施設 | 設定理由 |
| 行政機能 | ・市役所 (公共) | 居住誘導区域内の現在の施設は、建物の長寿命化を図ることで機能を維持するため、誘導施設として設定しない | ・支所 ※市役所に対応 | |
| 介護福祉機能 | ・地域包括支援センター (市役所内に設置) (公共) | 都市機能誘導区域内の現在の施設は、建物の長寿命化を図ることで機能を維持するため、誘導施設として設定しない | --- | |
| | ・健康増進施設 (民間・公共) | 【誘導施設】 市内に立地していないが、市民の健康増進を図る拠点として必要な機能として都市機能誘導区域内での機能確保が望ましいため設定する | | |
| 子育て機能 | ・子育て支援 総合センター (公共) | 【誘導施設】 都市機能誘導区域内の現在の施設は、継続的な建物利用が困難な場合、他施設との複合化などを検討する施設であり、機能維持が望ましいため設定する | ・保育所、 認定こども園 (民間) | 都市機能誘導区域内及び周辺に複数立地しており、現時点では誘導施設として設定せず、機能が喪失しないよう動向を注視する |
| | | | ・子育て支援センター ※子育て支援 総合センターに対応 | |
| 商業機能 | ・大規模小売店舗 (生鮮食料品を扱う施設) (民間) 〈スーパーマーケット、 ドラッグストア 等〉 | 【誘導施設】 都市機能誘導区域内及び周辺に複数立地しており、中枢機能として機能維持が望ましいため設定する | ・身近な商業施設 (民間) 〈コンビニエンスストア、 商店街 等〉 | 都市機能誘導区域内及び周辺に複数立地しており、現時点では誘導施設として設定せず、機能が喪失しないよう動向を注視する |
| 医療機能 | ・病院 (民間) | 居住誘導区域外に立地しているが、都市機能誘導区域から公共交通によるアクセスが確保されている。また、湯沢・雄勝医療圏では、一般・療養病床の既存病床数*が基準病床数を上回っているため、現在の機能を維持するものとし、設定しない | ・診療所 (民間) | 都市機能誘導区域内及び周辺に複数立地しており、現時点では誘導施設として設定せず、機能が喪失しないよう動向を注視する |
| | | | ・歯科診療所 (民間) | 都市機能誘導区域内及び周辺に複数立地しており、現時点では誘導施設として設定せず、機能が喪失しないよう動向を注視する |
| 教育・文化機能 | ・文化会館 (公共) | 居住誘導区域に隣接する現在の施設は、建物の長寿命化を図り機能を維持するとともに、都市機能誘導区域から公共交通によるアクセスを維持しサービスを確保するため設定しない | ・生涯学習センター(公共) ※地区センターを除く | 【誘導施設】 居住誘導区域内に立地する現在の施設は、他の施設との複合化などを検討する施設であり、都市機能誘導区域内での機能確保が望ましいため設定する |
| | ・図書館(公共) | 【誘導施設】 都市機能誘導区域に隣接する現在の施設は、更新等に際し、他の施設との複合化などを検討する施設であり、都市機能誘導区域内での機能確保が望ましいため設定する | | |

※表中 は誘導施設

※基準病床数：病床の地域的偏在を是正し、全国的に一定水準以上の医療を確保するため、二次医療圏ごとの人口等から算定する病床数で、既存病床数が基準病床数を超えると病院開設・増床を許可しないことができる。

6 誘導施策の設定

6-1 誘導施策の方針

(1) 居住誘導区域内に居住を誘導するための施策の方針

居住誘導区域へ居住を誘導するためには、居住地として選択される環境を形成するとともに、住宅立地を促す必要があります。

そのため、道路などの基盤整備を推進するとともに、立地環境に応じた住宅立地を促す施策を展開・検討していきます。

- ◇良好な居住環境形成のための都市基盤整備事業
- ◇既存ストックの活用や新たな住宅立地を促す事業 など

(2) 都市機能誘導区域に誘導施設を誘導するための施策の方針

都市機能誘導区域へ誘導施設を誘導するためには、新たな誘導施設の整備のほか、既存施設の統廃合による再配置を進めるとともに、誘導施設を多くの人々が利用し易くするための環境整備が必要です。

そのため、民間の誘導施設整備の支援や公共施設の統合再編を進めるとともに、公共交通の利用性改善や周辺の都市基盤整備を展開・検討していきます。

- ◇誘導施設を含む市街地再開発事業等の支援
- ◇誘導施設を含む公共施設の統合再編に係る事業
- ◇誘導施設のアクセス性を改善する都市基盤整備事業 など

(3) 公共交通に関する施策の方針

都市機能誘導区域へ集積を図る機能・施設は、湯沢地域だけではなく、市全域の市民が利用する機能・施設であることから、湯沢地域を含む市全域から、誰もが利用可能な手段として、公共交通によるアクセスを確保することが必要です。

そのため、持続可能な公共交通網形成に向け、利用状況に応じた運行体系の見直しや利用し易さを高める周辺整備を展開・検討していきます。

- ◇湯沢市地域公共交通網形成計画に基づく事業
- ◇交通結節点（駅・バス停）周辺の整備事業 など

(4) 居住誘導区域外に関する施策の方針

居住誘導区域外については、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・地域交通を確保します。また、持続的な地域コミュニティの維持に必要な居住や生活利便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ていきます。

6-2 居住誘導区域へ居住を誘導するための施策

(1) 届出制度の運用による誘導施策

居住誘導区域外の住宅開発動向を把握し、区域内への居住を緩やかに誘導するため、居住誘導区域外での一定規模以上の開発・建築行為を行う場合には、市への届出を義務づけます。

なお、届出行為を行うことで、居住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は、調整を図った上で、必要に応じて勧告をする場合があります。

例) 既存集落から離れた位置での開発行為 (居住地の拡散につながるもの)

周辺の集落規模と比べ大きな開発行為 (既存集落の拡大につながるもの) 等

◇居住誘導区域外で以下の開発行為・建築行為を行う場合は、市への届出が必要となります。

【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

(2) 良好な居住環境形成に向けた施策

① 良好な居住環境形成に向けた基盤整備

社会資本整備総合交付金等を活用し、街区を形成する道路整備や都市機能誘導区域へのアクセス道路、良好な歩行空間整備を推進するなど、良好な居住環境形成を図るとともに、民間の宅地供給を促します。

(想定する主な事業)

- 都市計画道路3・4・11 駅西線の整備
- 都市計画道路3・4・13 中央通り線の整備
- 都市計画道路3・5・9 新開地線の整備 等

② 雪下ろしに対する支援

特別豪雪地帯である本市において、自力で雪下ろしが困難な高齢者や母子世帯等に対し雪下ろしの支援を行うことで、冬期間も安心して生活ができる住環境の形成を図ります。

(想定する主な事業)

- 湯沢市雪下ろし費用助成事業

(3) 住宅立地を促す施策

① 都市機能誘導区域内の住宅立地支援

生活利便性が特に高い都市機能誘導区域において住宅立地を促すため、民間の再開発事業や市有地を活用した集合住宅の整備を支援・推進します。

② 空き家活用支援

既存ストックを活用した住宅立地を支援するため、利用可能な空き家情報の提供を行う「湯沢市空き家バンク事業」を実施します。

また、空き家利用を促進するため、空き家の改修に係る経費の一部を助成する「湯沢市空き家改修事業補助金制度」を運用します。

(4) 必要に応じて検討を行う施策等

立地適正化計画の運用に基づく目標達成状況を継続的に確認しながら、以下の施策に関する導入を検討します。

| 施策区分 | 概要 |
|-----------------------|---|
| 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。

6-3 都市機能誘導区域へ誘導施設を維持・誘導するための施策

(1) 届出制度の運用による誘導施策

都市機能誘導区域外へ誘導施設を含む建築物の建築等を行う場合には、市への届出を義務づけます。

なお、届出行為を行うことで、都市機能誘導区域内への都市機能の誘導に対し何らかの支障が生じると判断した場合は、調整を図った上で、必要に応じて勧告をする場合があります。

例) 都市機能誘導区域に近接した建築物や利用圏域が大きな建築物
(都市機能誘導区域内の誘導施設と利用圏が重複する場合) 等

◇都市機能誘導区域外で誘導施設の建築を目的とした下記の行為を行う場合は、市への届出が必要となります。

【開発行為】

- ① 誘導施設を含む建築を目的とする開発行為

【建築行為等】

- 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

(2) 国等が直接行う施策

都市機能誘導区域内において、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以下の措置が適用されます。

【都市再構築に係る税制措置】

- 誘導施設整備に併せて整備した公共施設等（道路・公園・広場・下水道・緑地・緑化施設・通路等）の固定資産税を5年間4/5に軽減
- 都市機能誘導区域外から区域内へ事業用資産を買い替える場合、譲渡資産の譲渡益の80%の課税を繰り延べ（損金算入）
- 誘導施設の整備に供する土地等（4階建て以上の任意の民間再開発）を譲渡した場合の譲渡所得税軽減

【民間都市開発推進機構（民都機構）による金融支援】

- 民間事業者（SPC）への出資
- 共同施行による金融支援（民都機構が負担した費用を20年内の長期延払い）

(3) 誘導施設の整備に向けた施策

① 民間による誘導施設の整備支援

誘導施設の立地を促進する、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。

② 公共施設の統合再編による誘導施設の整備促進

「湯沢市公共施設等総合管理計画」の基本方針に基づき、官民が連携を図りながら、子育て支援機能や生涯学習センターの学習機能・集会機能について、複合化を図りながら再配置を行うため、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。

(想定する主な事業)

- 柳町二丁目地区第一種市街地再開発事業
- (仮称)駅前地区拠点整備事業 等

(4) 誘導施設へのアクセス性を改善する施策

社会資本整備総合交付金等を活用し、都市機能誘導区域へのアクセス性改善や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。

また、「公共交通網形成計画」に基づき、公共交通の持続可能性向上を図ります。

(想定する主な事業)

- 都市計画道路3・4・11 駅西線の整備
- 都市計画道路3・4・13 中央通り線の整備
- 都市計画道路3・5・9 新開地線の整備 等

(5) 中心商店街の活力向上に向けた施策

商店街における身近な商業機能等を維持するため、「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。

なお、立地適正化計画の運用に基づく目標達成状況を継続的に確認しながら、必要に応じて、導入施設の見直しや必要な施策の導入を検討します。

7 目標の設定と進行管理

7-1 目標値の設定

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います。

そのため、居住誘導区域内の人口密度と都市機能誘導区域内の多様な都市機能の確保に係る目標値を設定するとともに、多様な都市機能を市内の誰もが利用できる環境の確保を図るため、公共交通のサービスに関する目標値を設定します。

なお、目標値は、目標年次である2038年度と見直しのタイミングとなる2023年度を示します。

【目標値①】 居住誘導区域の住宅立地戸数

居住誘導区域の可住地人口密度は、2015年（平成27年）推計値41.6人/ha（人口7,526人）となっており、このまま推移した場合、2038年には26.1人/ha（人口4,724人）まで大幅に低下することが推計されます。

湯沢市の用途地域内の人口密度と徒歩圏内の生活利便施設数の関係を見ると人口密度が25人/haを下回ると、徒歩圏内の生活利便施設数が急激に減少する傾向があります。

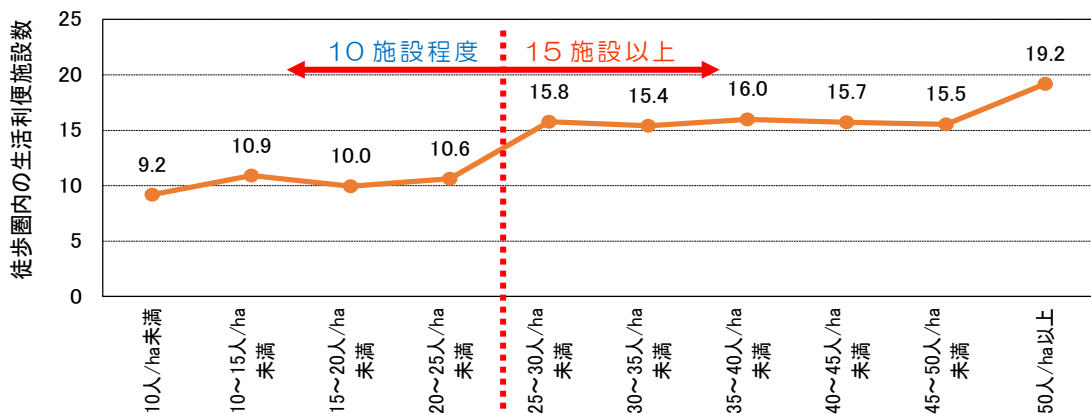


図 7-1 用途地域内の人口密度と徒歩利用圏内の生活利便施設数の関係

上記を踏まえ、目標年次である2038年度における人口密度30人/ha以上の確保を目指し、目標年次までに居住誘導区域内に360戸以上の住宅立地を目指します。

これは、居住誘導区域内の年間の住宅立地戸数を現在の3倍以上に引き上げる目標です。

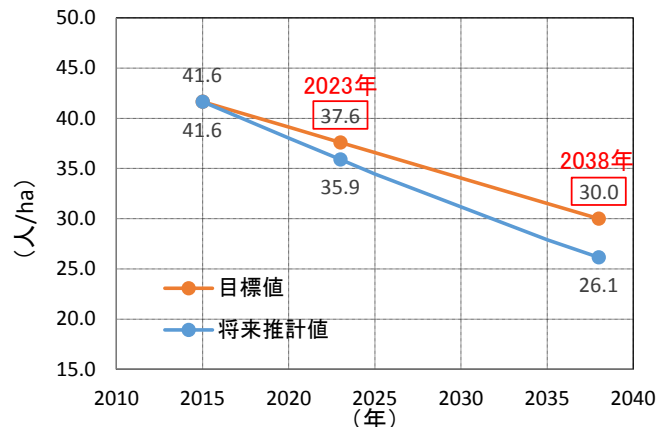


図 7-2 人口密度の将来推計と設定した目標値

(参考) 都市計画区域人口が現況趨勢で推移した場合、人口密度 30 人/ha を達成するためには、20 年間で 697 人の居住を誘導する必要があり、年間 12 世帯(平均世帯人員：2.85 人)の住宅立地が求められます。これに、2015 年(平成 27 年)の住宅新築戸数 6 戸を加えた 18 戸を年間平均立地戸数とし、目標を設定しました。

表 7-1 目標達成時における居住誘導区域内外の人口(参考値)

| | 居住誘導区域内 | | | | 居住誘導区域外 | | | 都市計画区域 | |
|--------|---------|---------|-----------|-------|----------|----------|-------|----------|------|
| | 趨勢人口 | 目標 | | | 趨勢人口 | 目標 | | 人口 | 割合 |
| | | 人口 | 人口密度 | 割合 | | 人口 | 割合 | | |
| 2015 年 | 7,526 人 | 7,526 人 | 41.6 人/ha | 27.8% | 19,576 人 | 19,576 人 | 72.2% | 27,102 人 | 100% |
| 2023 年 | 6,484 人 | 6,794 人 | 37.6 人/ha | 28.6% | 17,229 人 | 16,919 人 | 71.4% | 23,713 人 | |
| 2038 年 | 4,724 人 | 5,421 人 | 30.0 人/ha | 30.4% | 13,095 人 | 12,398 人 | 69.6% | 17,819 人 | |

※上記値は、都市計画区域外からの移動は含んでいない

【目標値②】 都市機能誘導区域内の都市機能

本計画において位置づけた、中央拠点に求められる 13 種類の機能・施設について、集約・再配置による機能・施設の維持を図りながら、新たな機能を誘導し、都市機能誘導区域内に立地する機能・施設の種類を増加させることを目標とします。

現在立地している 8 種類の機能・施設に対し、2023 年度には 9 種類、目標年次である 2038 年度には、11 種類を確保することを目標とします。

なお、中央拠点に求められる機能・施設のうち、病院及び文化会館については、都市機能誘導区域から公共交通による連絡を維持することにより、中央拠点としての機能を確保するものとします。

表 7-2 都市機能誘導区域内の都市機能確保の目標

| | 市の中核としての機能・施設 | | | | 地域の生活を支える機能・施設 | | | |
|---------|----------------------|-----|--------|--------|----------------|-----|--------|--------|
| | 施設名 | 現況 | 2023 年 | 2038 年 | 施設名 | 現況 | 2023 年 | 2038 年 |
| 行政機能 | ・市役所 | ○ | ○ | ○ | —— | — | — | — |
| 福祉健康機能 | ・地域包括支援センター | ○ | ○ | ○ | —— | — | — | — |
| | ・健康増進施設 | × | × | ○ | | | | |
| 子育て機能 | ・子育て支援総合センター | ○ | ○ | ○ | ・保育所、認定こども園 | ○ | ○ | ○ |
| 商業機能 | ・大規模小売店舗(生鮮食料品を扱う施設) | ○ | ○ | ○ | ・身近な商業施設 | ○ | ○ | ○ |
| 医療機能 | ・病院 | × | × | × | ・診療所 | ○ | ○ | ○ |
| | | | | | ・歯科診療所 | ○ | ○ | ○ |
| 教育・文化機能 | ・文化会館(公共) | × | × | × | ・生涯学習センター | × | ○ | ○ |
| | ・図書館(公共) | × | × | ○ | | | | |
| 確保する機能 | | 4/8 | 4/8 | 6/8 | 確保する機能 | 4/5 | 5/5 | 5/5 |

※ は誘導施設

【目標値③】 湯沢駅の利用者数の維持

中央拠点、市内各地域の生活を支える機能を有しており、誰もが利用できる環境として市内各地域と中央拠点を連絡する公共交通を維持する必要があります。

また、中央拠点に不足する病院機能を確保するためには雄勝中央病院を連絡する路線バスを維持する必要があります。

これらの公共交通は、湯沢駅を結節点として運行されていることから、湯沢駅の利用者数を目標として設定し、公共交通による連絡の確保を図ります。

2016年度（平成28年度）の湯沢駅自由通路の日平均利用者数は1,187人であることから、目標年次の日平均利用者数として、1,187人以上を目標値として設定します。

7-2 計画推進により期待する効果

本計画に位置づけた方針に基づき、他の関連計画とも連携を図りながら計画を推進することで以下のような効果が期待されます。

①都市計画区域内の平均地価の下落抑制

都市計画区域内の地価は下落傾向にありますが、コンパクトな市街地形成により一定の利便性が持続的に確保されることで、地価の下落に歯止めが掛かることが期待されます。（2010年（平成22年）から2015年（平成27年）の地価は72.2%に下落）

②公共サービス（生涯学習や子育て支援機能）の効率性向上

公共施設の複合化を図ることで、機能を維持しながら公共建築物の床面積を削減し、公共サービスの効率性を高めることが期待されます。

③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

現在、中央拠点と地域拠点や雄勝中央病院を連絡する路線バスは、4路線（湯沢小安線・横堀線・山田線・シャトルバス）あり、利用者数は減少傾向にありますが、中央拠点の機能を維持し公共交通の利用を促進することで、人口が減少するなかでもこれらの路線が維持され、市内各地域において誰もが生活できる環境が維持されることが期待されます。

7-3 計画管理

立地適正化計画は、時間軸を持って目標を達成する計画であるため、計画（Plan）⇒実施・実行（Do）⇒点検・評価（Check）⇒改善（Action）を繰り返すPDCAサイクルに基づき計画管理を行います。

そのため、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ます。

また、社会情勢の変化についても把握した上で、点検評価の結果を踏まえて、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。

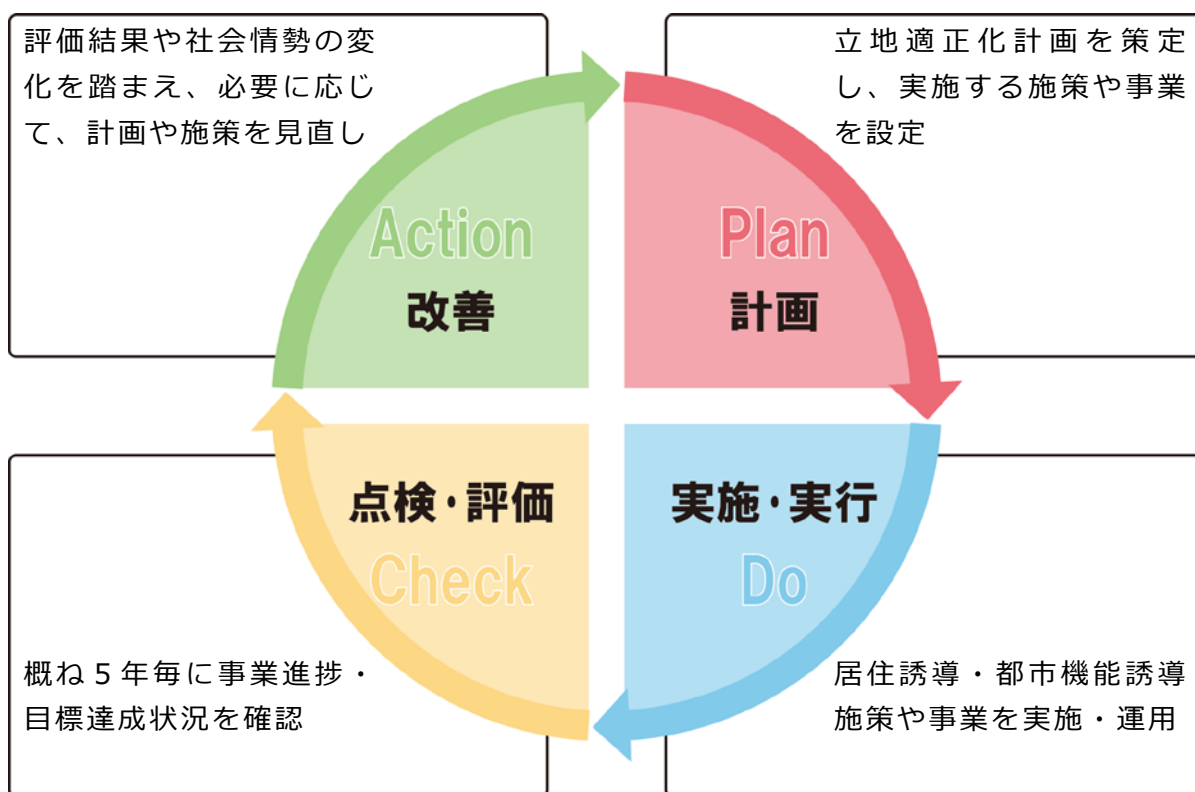


図 7-3 計画管理における PDCA サイクルのイメージ

資 料

策定の流れ

| 日程 | 会議等 |
|-----------------------------------|--|
| 平成 29 年 8 月 30 日 | 第 1 回 湯沢市コンパクトなまちづくり計画策定庁内検討会 |
| 9 月 19 日 | 第 1 回 湯沢市都市計画マスタープラン改定 及び立地適正化計画策定協議会 |
| 10 月 16 日 | 第 1 回 住民説明会（湯沢地区） |
| 10 月 17 日 | 第 1 回 住民説明会（皆瀬地区） |
| 10 月 18 日 | 第 1 回 住民説明会（雄勝地区） |
| 10 月 19 日 | 第 1 回 住民説明会（稲川地区） |
| 11 月 2 日 | 第 2 回 湯沢市コンパクトなまちづくり計画策定庁内検討会 |
| 11 月 13 日 | 第 2 回 湯沢市都市計画マスタープラン改定 及び立地適正化計画策定協議会 |
| 11 月 20 日 | 12 月定例会（全員協議会） |
| 12 月 7 日 | 第 2 回 住民説明会（皆瀬地区） |
| 12 月 8 日 | 第 2 回 住民説明会（稲川地区） |
| 12 月 11 日 | 第 2 回 住民説明会（湯沢地区） |
| 12 月 12 日 | 第 2 回 住民説明会（雄勝地区） |
| 12 月 19 日 | 平成 29 年度 第 1 回 都市計画審議会 |
| 12 月 14 日 ～ 平成 30 年 1 月 3 日 | パブリックコメント |
| 1 月 12 日 | 第 3 回 湯沢市コンパクトなまちづくり計画策定庁内検討会 |
| 1 月 17 日 | 第 3 回 湯沢市都市計画マスタープラン改定 及び立地適正化計画策定協議会 |
| 1 月 24 日 | 平成 29 年度 第 2 回 都市計画審議会 |
| 2 月 14 日 | 3 月定例会（全員協議会） |

湯沢市立地適正化計画

発行 秋田県湯沢市

〒012-8501 秋田県湯沢市佐竹町1番1号

TEL 0183-73-2111

FAX 0183-73-2117

<http://www.city-yuzawa.jp/>

