

世羅町立地適正化計画

第 2 回専門部会 資料 2

【議題 2】立地適正化計画に係る基本方針(案)等

- | | | |
|----|-------------------------|---|
| 1. | 立地適正化計画に係る基本方針(案)..... | 1 |
| 2. | 都市機能誘導施設の考え方..... | 5 |
| 3. | 誘導区域の考え方と検討案(たたき台)..... | 7 |

2024 年3月27日

1. 立地適正化計画に係る基本方針（案）

（１）目標とするまちの将来像

立地適正化計画において目指すまちの将来像は、都市計画マスタープランを踏襲します。

いつまでも住み続けたい
日本一のふるさと「農村都市 せら」の実現

（２）地域別まちづくりの目標と立地適正化計画での位置づけ



(3) 課題の整理から導き出された課題解決の方向性とまちづくりの方針

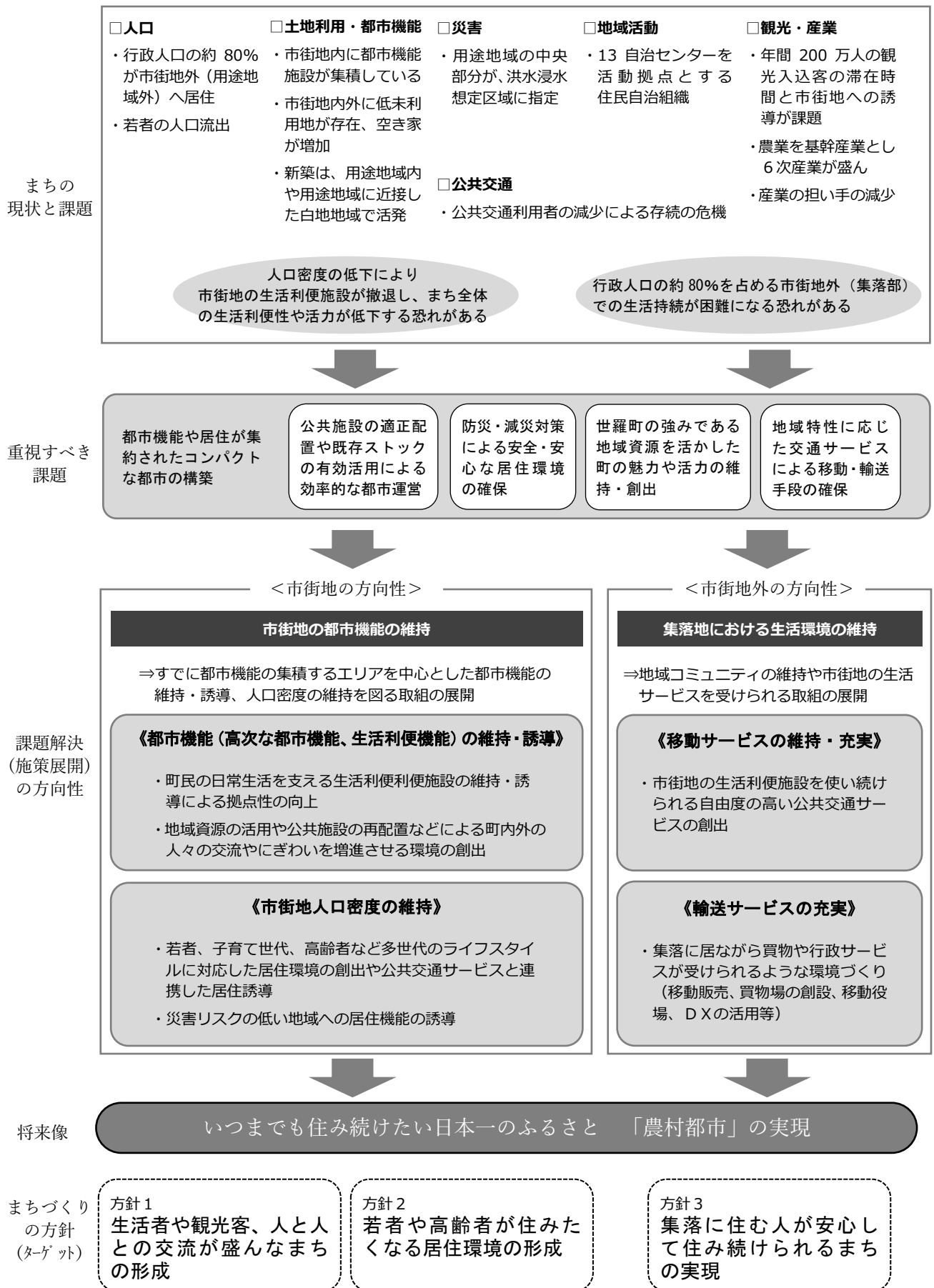


図 将来像とまちづくり方針の設定

（４）まちづくりの方針（ターゲットと誘導方針）

まちづくりの目標の実現を見据え、まちづくりの方針を設定します。

まちづくりの方針は、ターゲットを明確にして、どのように取り組むかという視点で設定します。

【まちづくりの方針１】 生活者や観光客、人と人との交流が盛んなまちの形成

人口減少・少子高齢化の進展が今後も見込まれる中で、市街地における都市機能、生活サービス機能の維持・誘導や、旧街道の街並みなどの既存ストックの有効活用を図るため、生活者、観光客（来訪者）にとって魅力的な都市サービスを提供し、新たな創業・起業や雇用創出の場としても活用されるまちづくりを目指します。

《誘導方針》

- 日常生活や経済活動を支える様々な都市機能（生活利便機能、都市の魅力を高める機能など）の維持・誘導により、中心拠点の魅力を高め、求心力を高めます。
- にぎわい、健康増進や多世代交流の活性化に資するように、公共施設の集約・再配置、低未利用地の活用と連携した都市機能の誘導を図ります。
- 旧街道沿いの魅力再生、インターチェンジ周辺の交通ポテンシャルを活かした新産業拠点、情報交通拠点の形成により、市街地の回遊性やにぎわい向上・拡大を図り、暮らしの場をはじめ、観光と交流の場、創業・起業・雇用の場としての活用を図ります。

【まちづくりの方針２】 若者や高齢者が住みたくなる居住環境の形成

都市サービスを提供する上では、一定の人口集積による市街地人口密度の維持を図る必要があることから、多様なライフスタイル実現に向けた居住環境の提供を図り、若者や高齢者など、あらゆる世代が住みたくなる居住の場の形成を目指します。

《誘導方針》

- 都市機能・居住が維持・誘導される市街地地域内では、安全かつ快適に住み続けられるように、災害リスクを回避するよう適切な居住誘導を図ります。
- 都市機能や居住の誘導と連携した計画的な都市基盤の整備・改良や生活サービス（子育て支援、高齢者サポート等）の充実を図ります。
- 利便性の高い市街地においては、生活利便性を求める人々に、空き地・空き家を活用した定住・移住を促進します。

【まちづくりの方針3】 集落に住む人が安心して住み続けられるまちの実現

市街地郊外や都市計画区域外の集落地においては、都市的サービスを受けながら、豊かな自然に囲まれたゆとりある暮らしや、慣れ親しんだコミュニティを、守り暮らし続けることができるまちづくりを目指します。

《誘導方針》

- 既存の集落地では、基幹産業である農業、レクリエーションと共存する良好な集落環境を維持・保全します。
- 自治センター、教育施設等の公共施設、集客力ある観光施設を活かし、地域の創意工夫により、交流・ふれあい、買い物、移動・輸送サービスなど必要な機能・サービスを享受できる小さな拠点（の仕組み）づくりの可能性を探ります。
- 集落地の生活利便性の維持・向上を図るため、用途地域外や都市計画区域外においても、持続可能で利用しやすい多様なネットワークを構築し、日常生活の利便性の確保を図ります。
- 西部地域拠点周辺は、西部地域における生活利便機能の中心的役割を果たす拠点として、日常生活に必要な機能の維持及びサービスの充実を図ります。

2. 都市機能誘導施設の考え方

(1) 誘導施設として定めることが考えられる機能

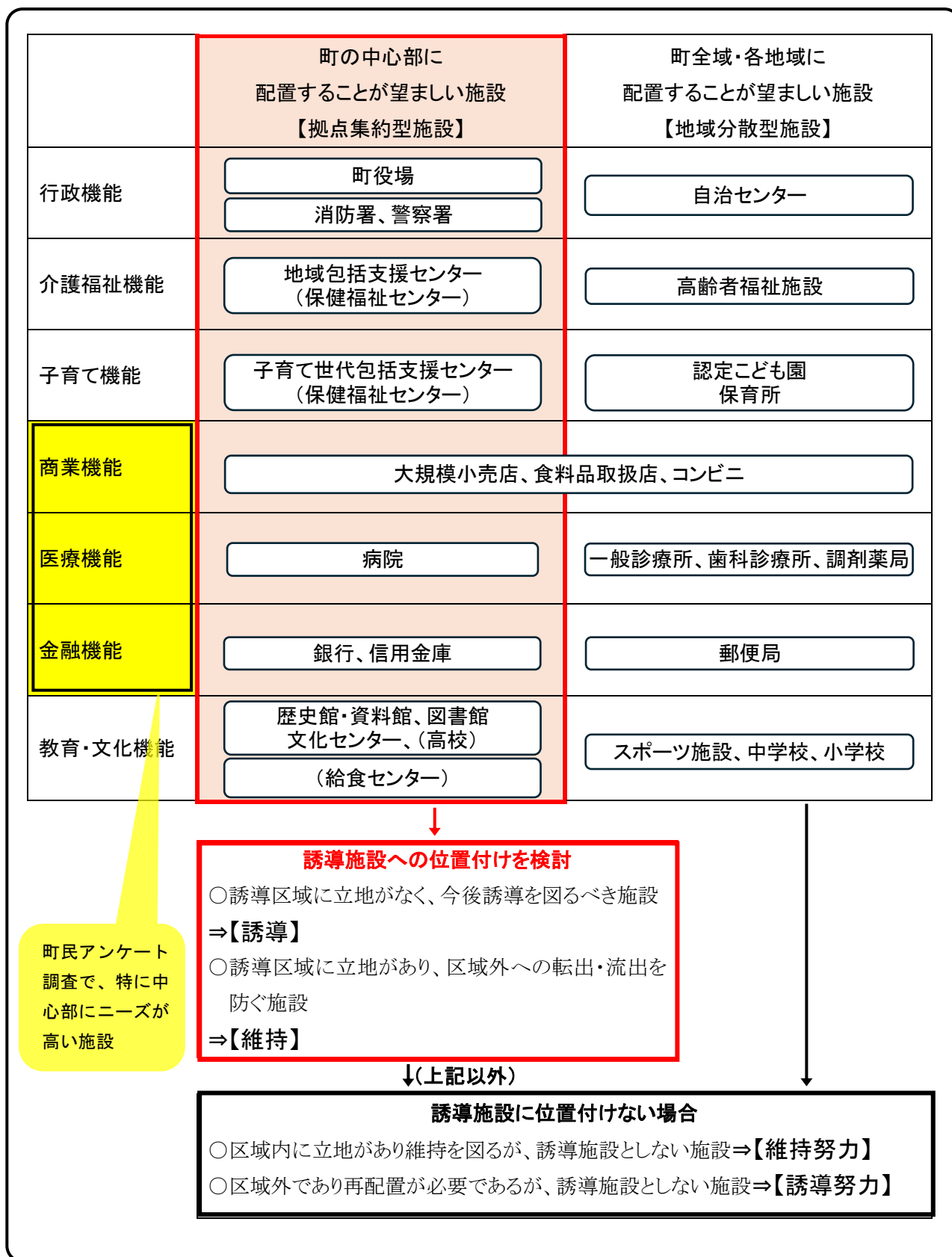
- 行政機能 : 役場本庁舎を含む、行政サービスの窓口を有する行政施設
- 介護福祉機能 : 町民全体を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる地域包括支援センター、デイサービスセンター等の社会福祉施設、在宅系介護施設等
- 子育て機能 : 町民全体を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動拠点となる子育て世代包括支援センター、子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等
- 商業機能 : スーパーマーケットやドラッグストア等
- 医療機能 : 病院、診療所等
- 金融機能 : 銀行、信用金庫等
- 教育・文化機能 : 町民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる、文化ホール、中央図書館等

(2) 誘導施設検討の視点

誘導施設は、次の視点を踏まえ検討します。

- ① まちづくりの方針 (ターゲット) (資料2 P3)
- ② 施設の存続に必要な人口規模 (補足資料 P4)
- ③ 町民意向 (資料1 P4)
- ④ 行政の意見 (資料1 P12)

(3) 誘導施設の検討対象施設



3. 誘導区域の考え方と検討案（たたき台）

（１）居住誘導区域設定の考え方

都市計画運用指針の記載内容
ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
ウ 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

※旧世羅西町の中心部（せらにし支所周辺）は都市計画区域外



都市計画運用指針の考え方に基づき、居住誘導区域を以下のように設定します。

視点	区域設定の考え方	具体的な区域（案）
都市機能や居住の集積	- 既に一定程度の人口や都市機能が集積している区域 - 既に都市基盤が整備されている区域	- 人口集積地域（人口密度 20 人/ha 以上） - 都市機能集積地域（3 種類以上の都市機能施設圏域が重なる区域及び町営住宅各 300m 又は 500m 圏）
公共交通の利便性	公共交通によるアクセス性が比較的高く、各拠点や都市機能施設の徒歩圏と一体となっている区域	1 日 3 便以上運行するバス停周辺（300m 圏）

※都市機能施設については誘導施設の設定表を参照/廃止予定の町営住宅を除く



また、居住誘導区域の基本的な考え方や世羅町の町民意向を踏まえ、居住誘導区域に含めない区域を以下のとおり設定します。

区域設定の考え方	具体的な区域（案）
居住誘導区域は居住を誘導すべき区域であることから、居住を誘導することがふさわしくない用途地域を除外	工業地域を除外（工業専用地域は該当無し）
町民意識調査結果において、住まいや都市機能の立地の在り方で最も多く挙げた、「災害のおそれがある地域での新たな住まいや都市機能の立地は規制していくべき」を踏まえた区域	- 災害ハザードが存在する区域を除外 【 誘導区域に含まない区域 】 - 農振農用地区域 - 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン） 【 居住誘導が適当でない場合は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（イエローゾーン） - 浸水想定区域

(2) 都市機能誘導区域設定の考え方

居住誘導区域の人口や都市機能の維持を図るため、居住誘導区域内に都市機能誘導区域を設定します。

都市計画運用指針の記載内容
都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、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や、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を設定することが考えられる。
また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる



都市計画運用指針の考え方に基づき、都市機能誘導区域を以下のように設定します。

視点	区域設定の考え方	具体的な区域(案)
都市機能の集積	・既存の都市機能施設が集積している区域	・都市機能集積地域(町役場、高次な都市機能施設各 300m圏又は 500m圏)
公共交通の利便性	・公共交通のアクセス性が高い、町の中心となる交通結節拠点の周辺区域	・1日3便以上運行するバス停周辺(300m圏)

※高次な都市機能施設とは、全町民を対象とする施設や大規模な商業施設など

(3) 誘導区域の設定検討パターン案

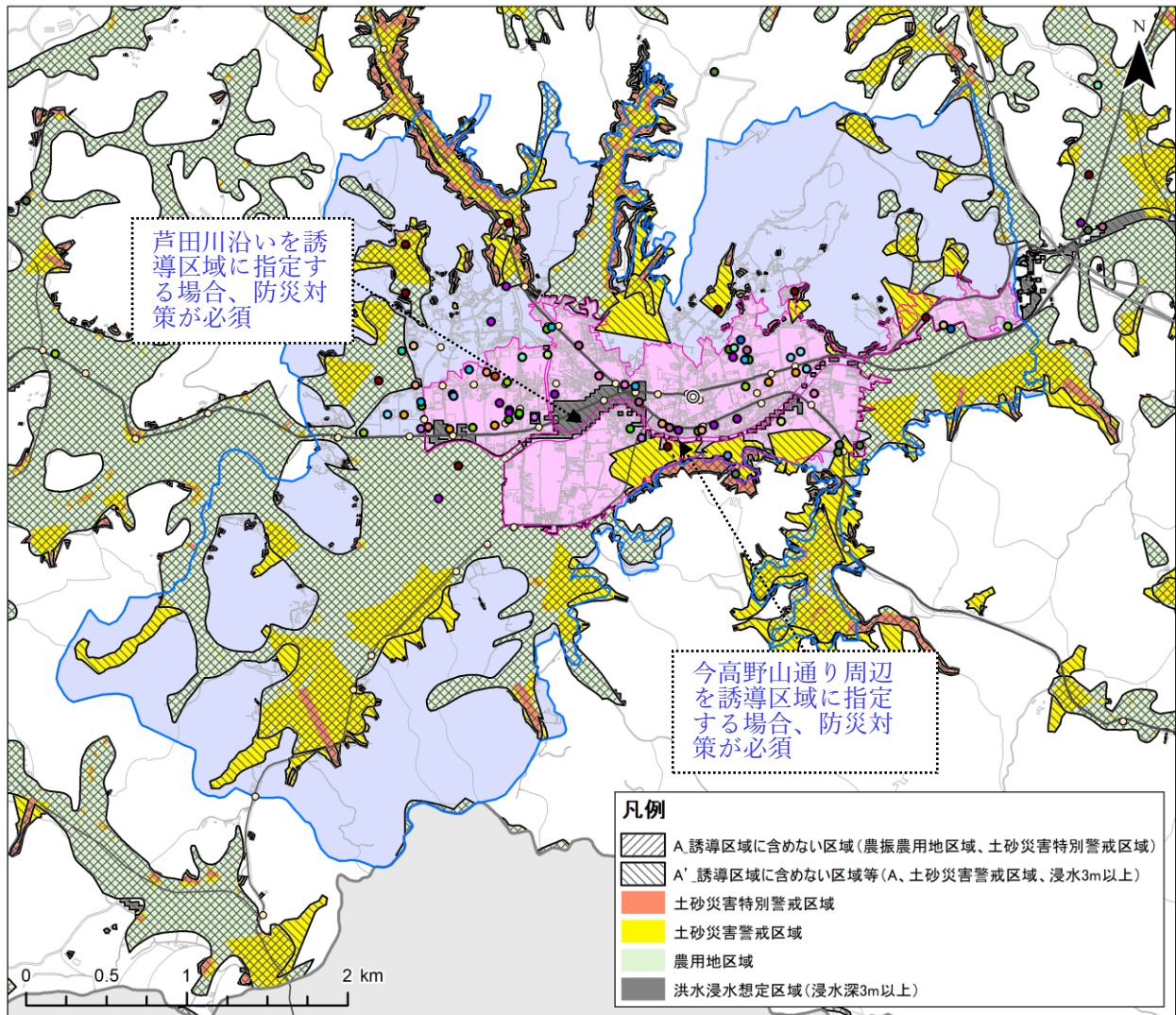
■前提（用途地域からの居住誘導区域に含まない区域等を除外）

A：「居住誘導区域に含まないこととされている区域」の除外

農振農用地区域、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）

A'：A+「原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域」の扱いについて検討

土砂災害警戒（イエローゾーン）、最大浸水想定区域（3m以上）



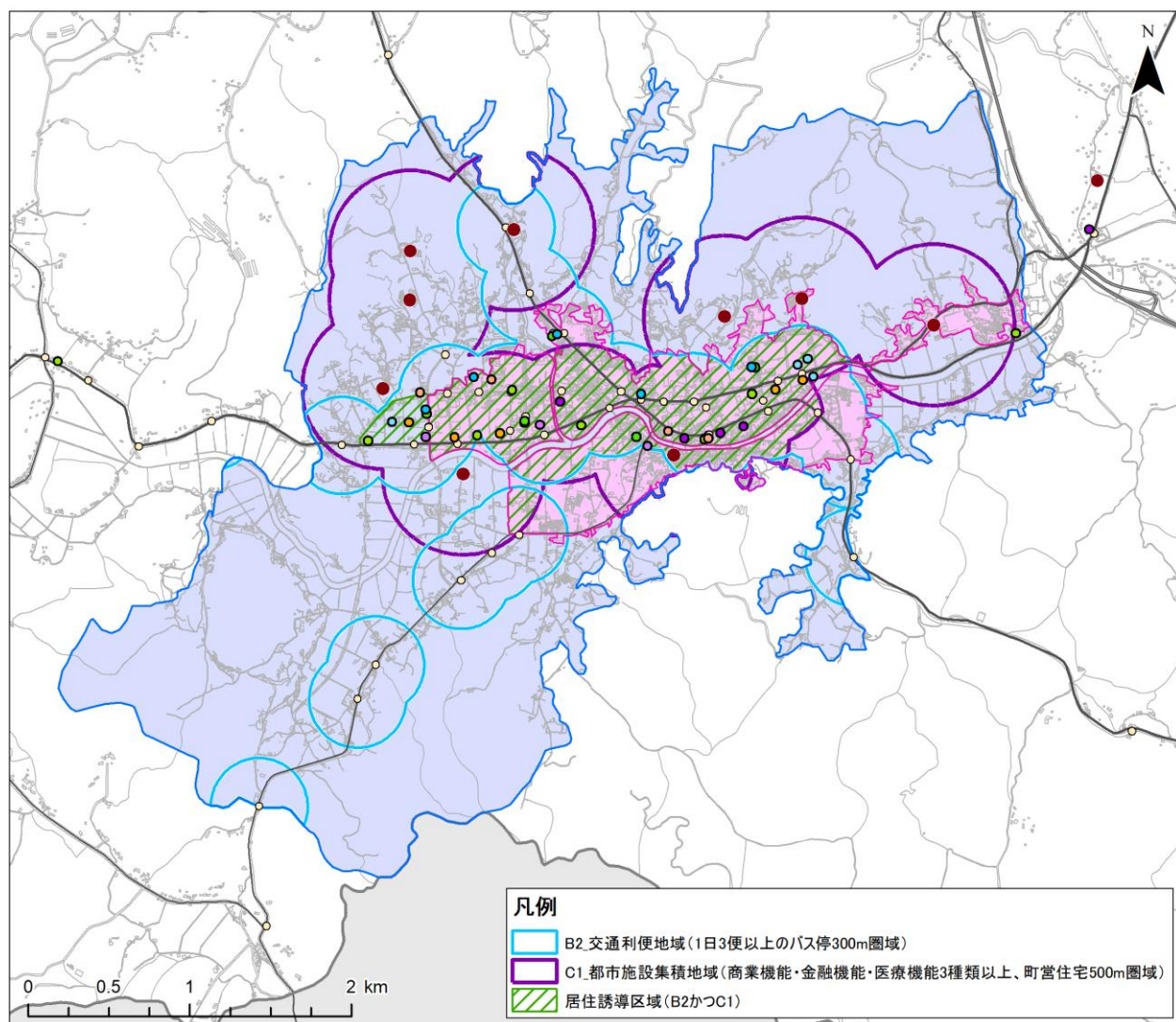
凡例					
都市計画関連区域	行政機能	子育て機能	医療機能	教育・文化機能	観光機能
都市計画区域界	◎ 町役場	● 子育て世代包括支援センター	● 病院	● 歴史館・資料館	● 宿泊施設
用途地域界	● 消防署	● 認定こども園、保育所	● 一般診療所	● 図書館	● その他観光施設
都市計画区域（面）	● 警察署	● 1000㎡以上の食料品取扱店	● 歯科診療所	● 文化センター	● 町営住宅
用途地域（面）	● 自治センター	● 1000㎡以上のその他の商業施設	● 調剤薬局	● 高校	● 町営住宅
行政区域（面）	● 介護福祉機能	● 1000㎡未満の食料品取扱店	● 金融機能	● 中学校	
高速道路	● 地域包括支援センター	● コンビニ	● 銀行、信用金庫	● 小学校	
国道	● 高齢者福祉施設		● 郵便局	● 給食センター	
県道				● スポーツ施設	
バス停留所					

■積極的誘導区域（居住誘導区域）

人口密度や交通及び生活利便性が高いエリア等を抽出

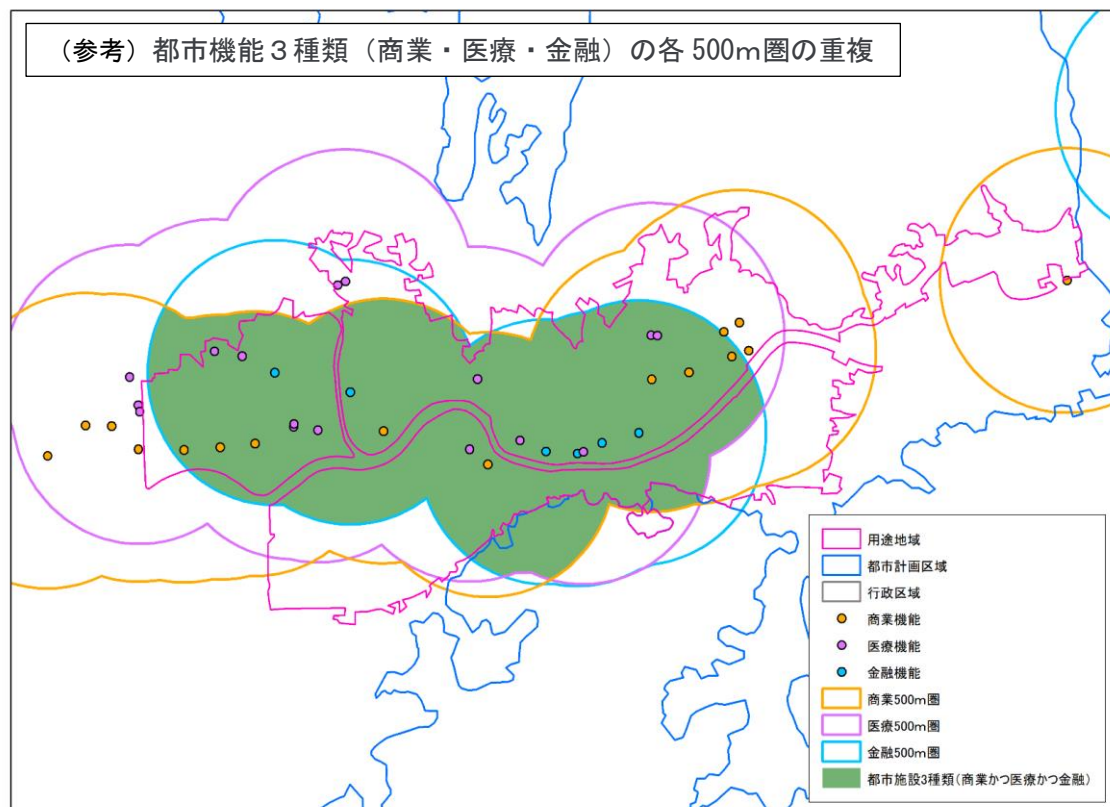
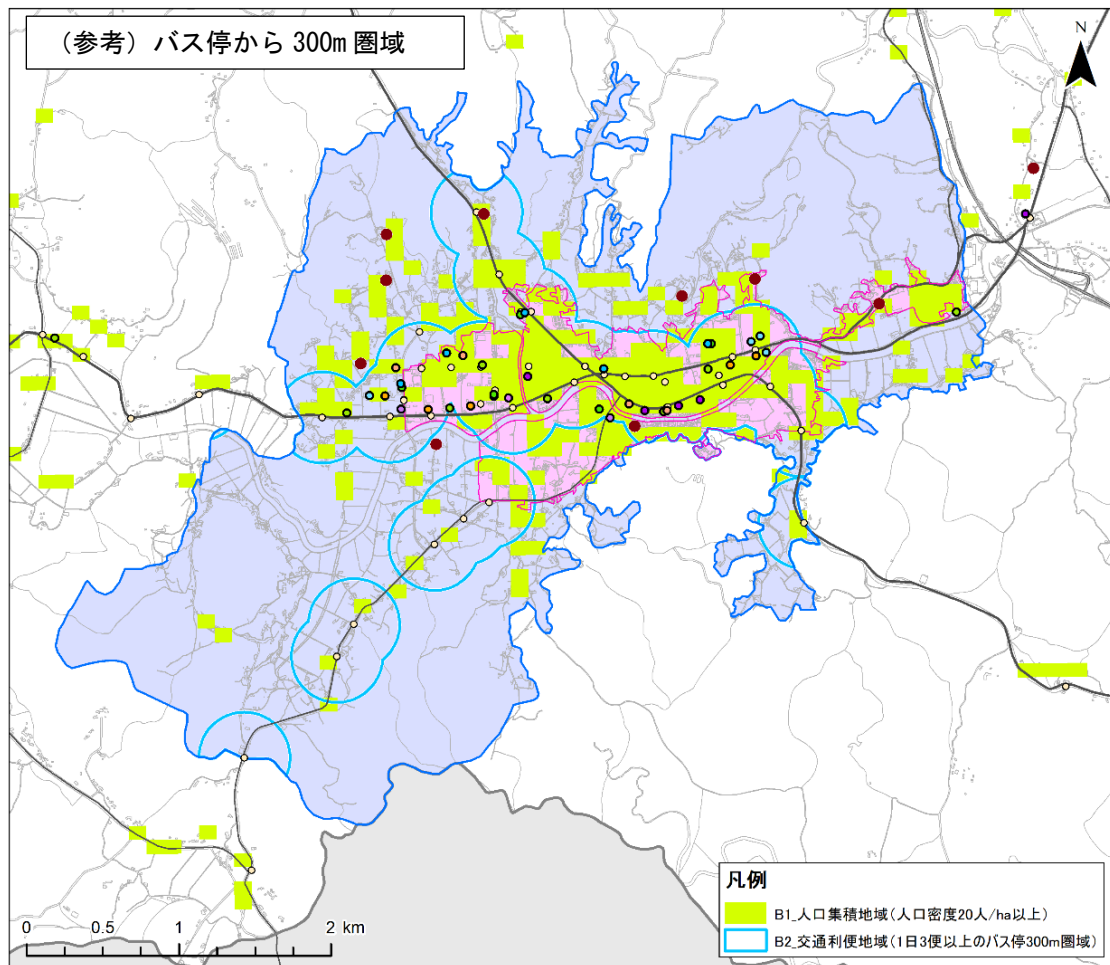
B2：交通便利地域（3便以上、300m圏）

C1：都市施設（商業・医療・金融の3機能）集積地域及び町営住宅（用途廃止を除く）各500m圏）



凡例

都市計画関連区域	商業機能	医療機能	金融機能	町営住宅
都市計画区域界	● 1000㎡以上の食料品取扱店	● 病院	● 銀行、信用金庫	● 町営住宅
用途地域界	● 1000㎡以上のその他の商業施設	● 一般診療所	● 郵便局	
都市計画区域(面)	● 1000㎡未満の食料品取扱店	● 歯科診療所		
用途地域(面)	● コンビニ	● 調剤薬局		
行政区域(面)				
高速道路				
国道				
県道				
バス停留所				

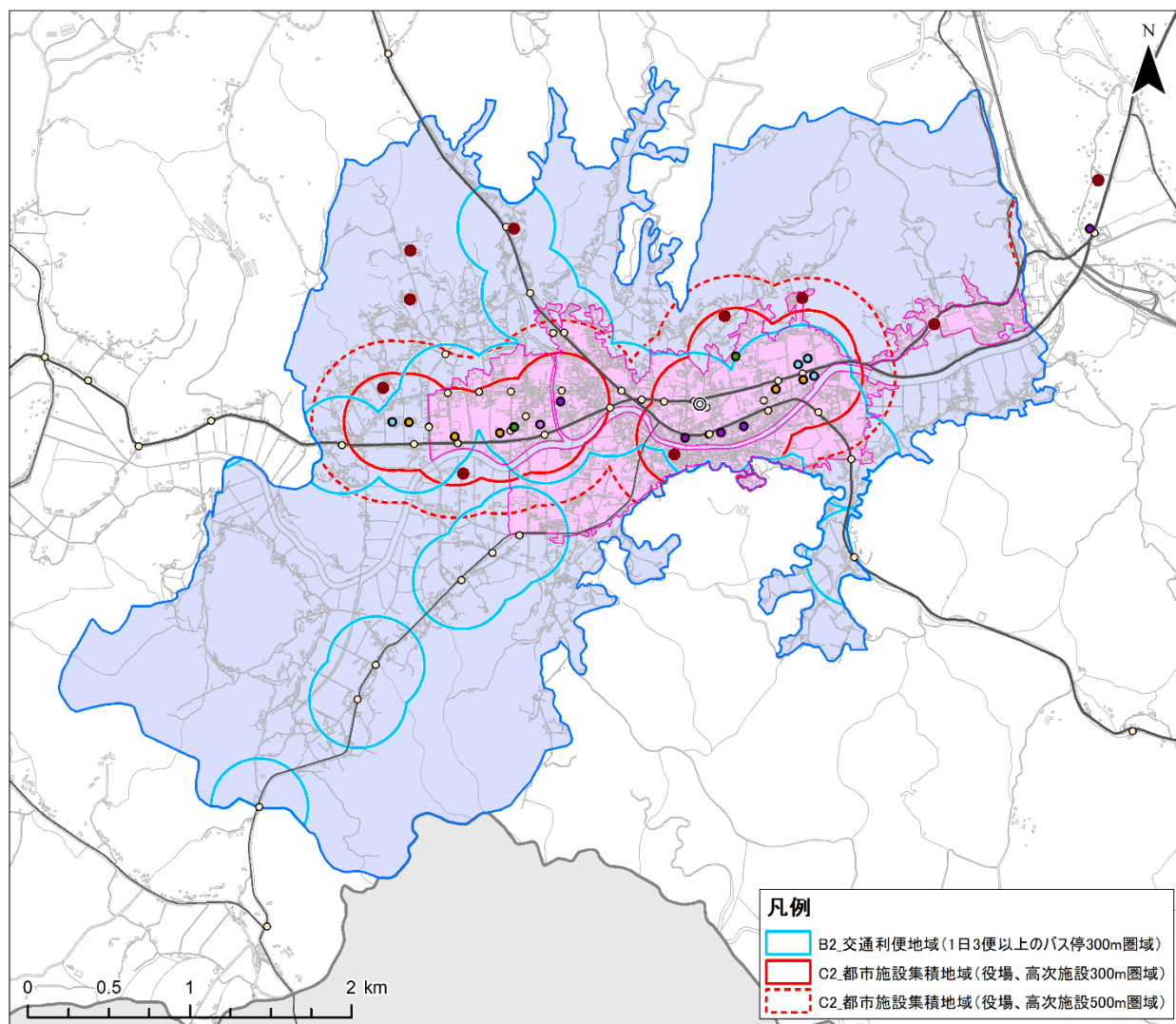


■都市施設集積地（都市機能誘導区域）

交通利便性が高く、都市機能が集積しているエリア等を抽出

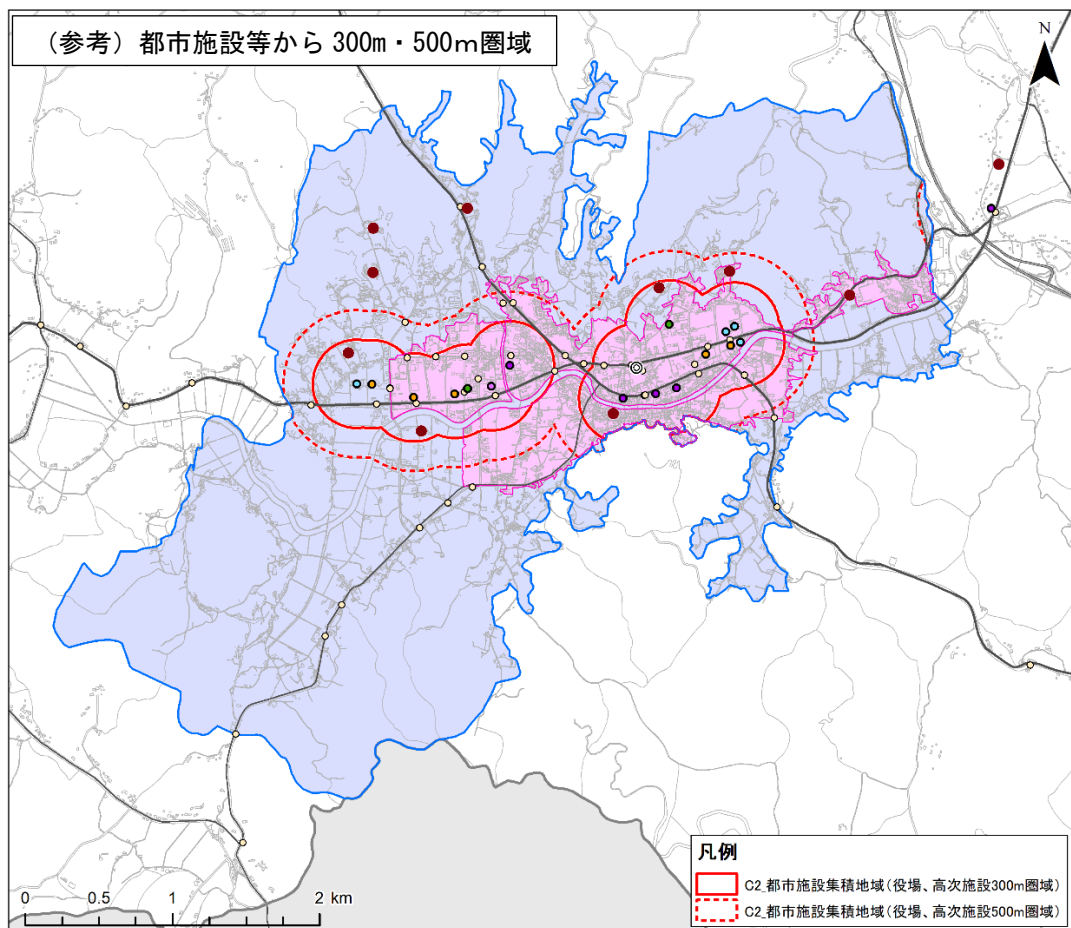
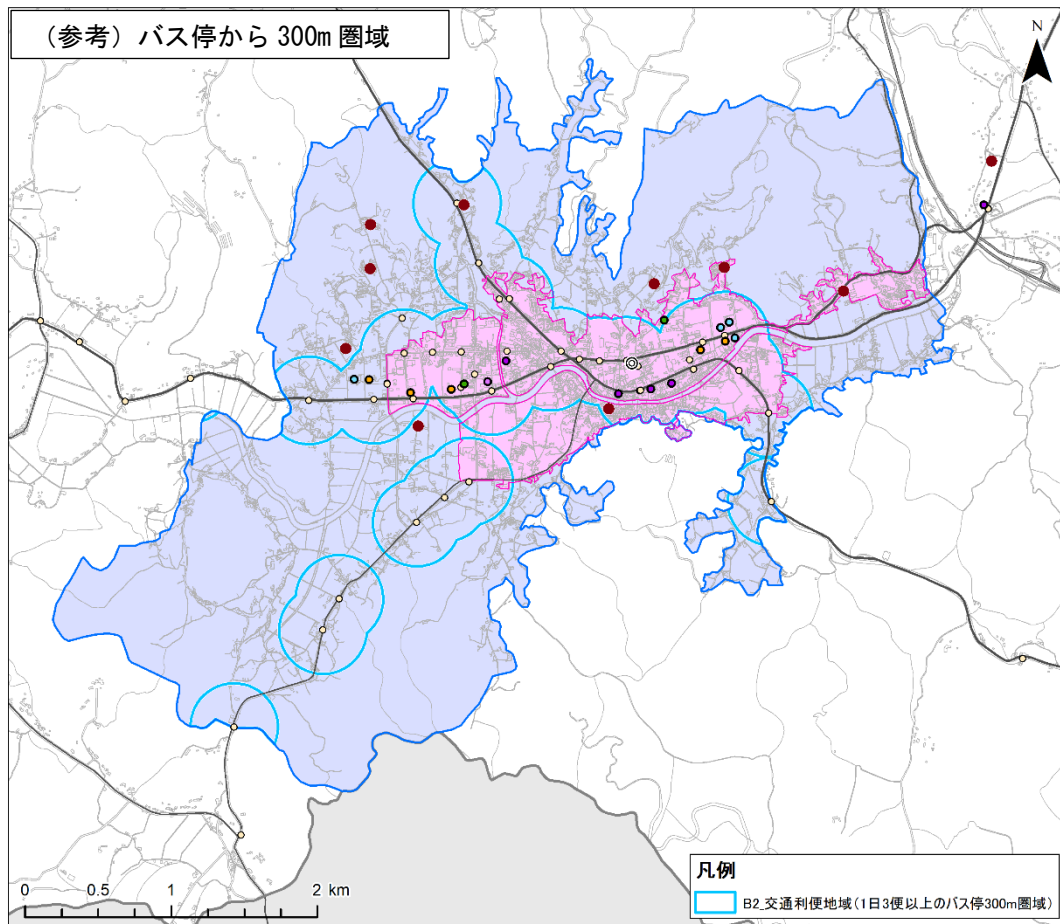
B2：交通利便地域（3便以上、300m圏）

C2：都市施設（町役場、拠点集約型施設）集積地域 各300m圏又は500m圏

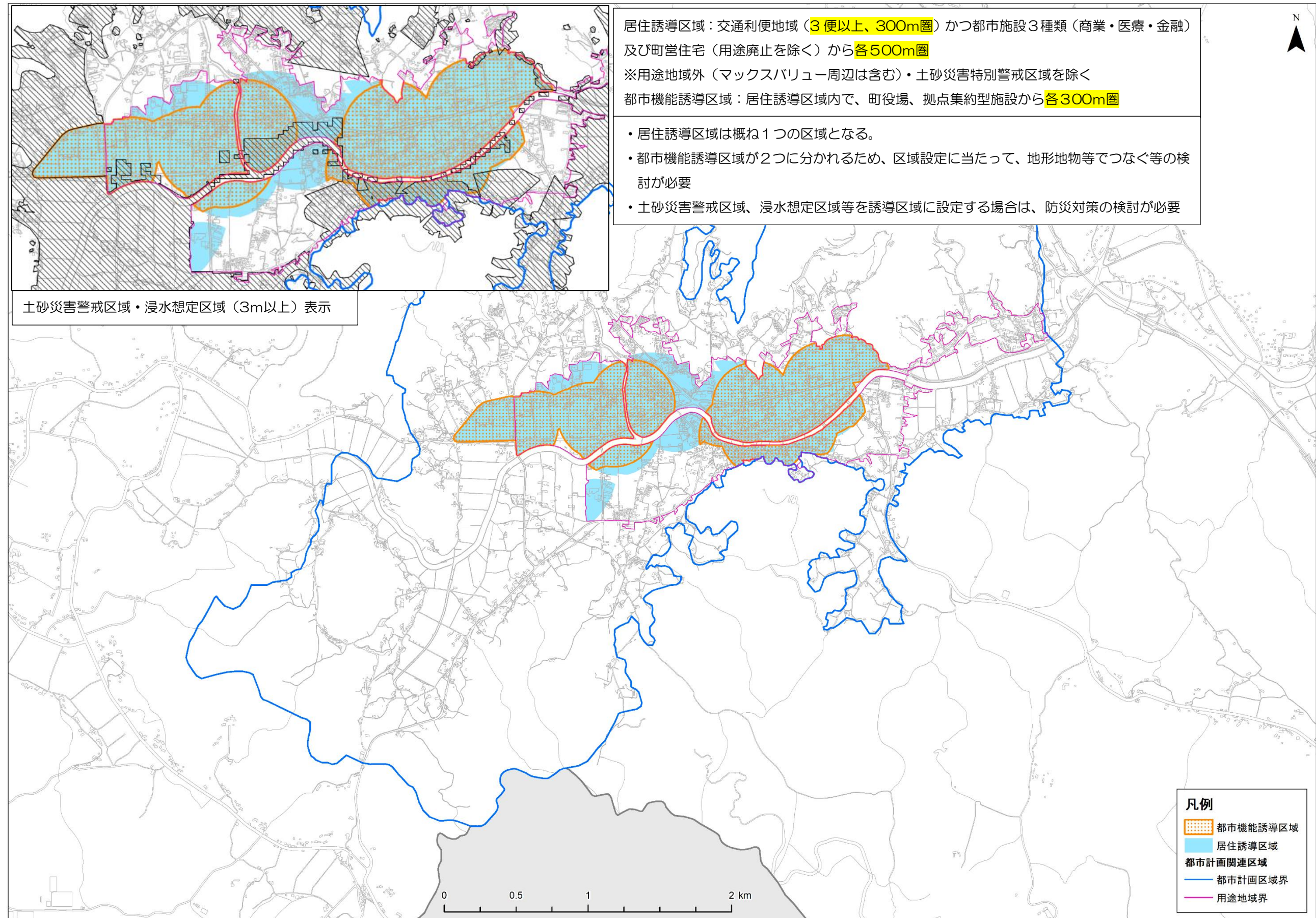


凡例

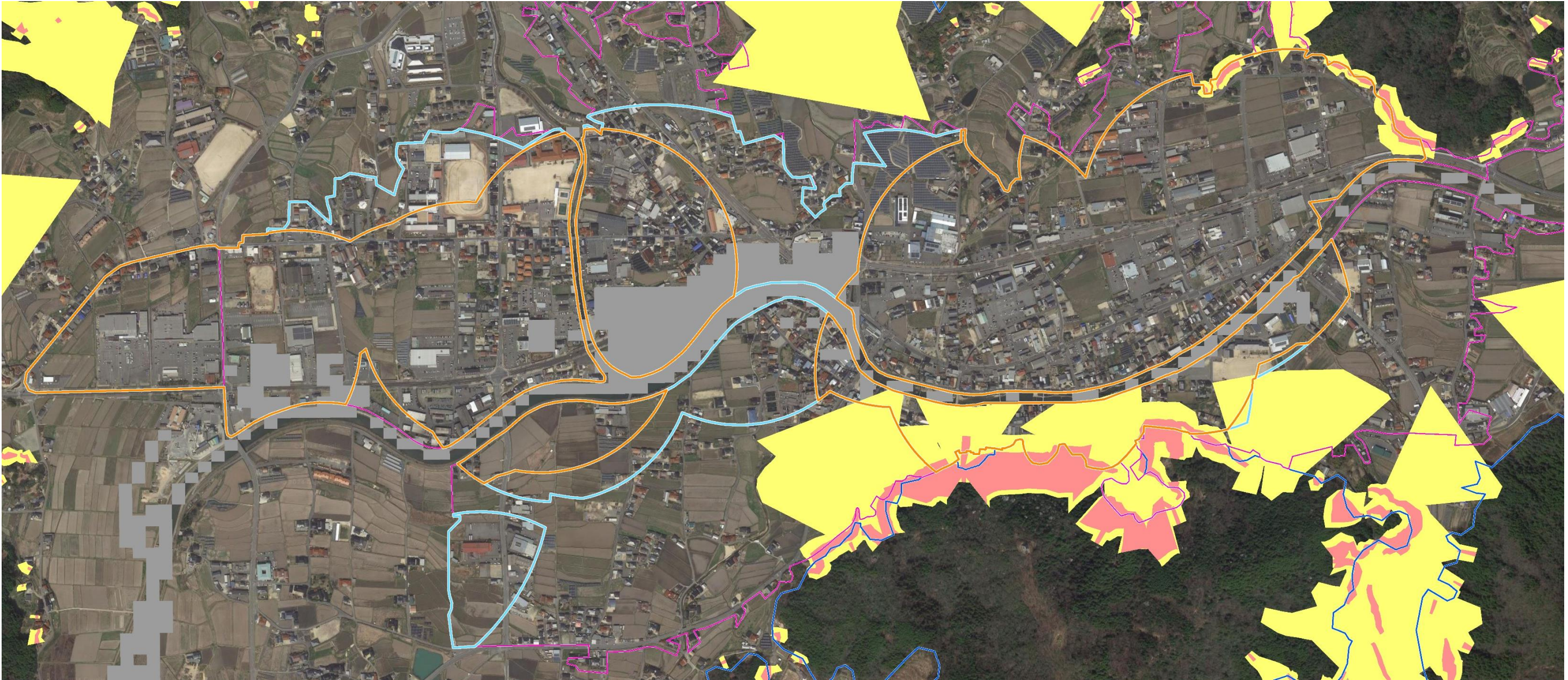
都市計画関連区域	行政機能	子育て機能	医療機能	町営住宅
都市計画区域界	◎ 町役場	● 子育て世代包括支援センター	● 病院	● 町営住宅
用途地域界	介護福祉機能	商業機能	金融機能	
都市計画区域(面)	● 地域包括支援センター	● 1000㎡以上の食料品取扱店	● 銀行、信用金庫	
用途地域(面)		● 1000㎡以上のその他の商業施設		
行政区域(面)				
高速道路				
国道				
県道				
バス停留所				



■居住誘導区域・都市機能誘導区域案（たたき台）



(参考) 居住誘導区域・都市機能誘導区域案（たたき台）拡大図



■居住誘導区域・都市機能誘導区域案（たたき台）の面積・人口・人口密度

エリア	面積 (ha)	人口（人）		人口密度（人/ha）	
		2020 年	2045 年	2020 年	2045 年
用途地域（全域）	239.0	3,350	2,294	14.0	9.6
用途地域（レッドゾーン除外）	237.3	3,309	2,267	13.9	9.6
居住誘導区域（案）	161.6	2,336	1,575	14.5	9.7
都市機能誘導区域（案）	130.7	1,886	1,278	14.4	9.8

※面積は図上計測、人口はメッシュデータを基に配分

凡例

都市機能誘導区域(案)

居住誘導区域(案)

都市計画区域界

用途地域界

誘導区域に含めない区域等

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

農用地区域

洪水浸水想定区域(浸水深3m以上)