

上里町 立地適正化計画 概要版



立地適正化計画の概要

立地適正化計画策定の背景と目的

多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み、市街地が拡散してきました。今後は、急速な人口減少による居住の低密度化が見込まれており、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になることが懸念されています。

これまでの 人口増加やモータリゼーションの進展等を背景とした **市街地の拡大** から

人口減少・高齢化に対応した **都市機能集約型の都市づくり**
(コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市づくり) に転換

町の中心となる神保原駅周辺に生活サービス施設がまとまった利便性の高い拠点を形成し、公共交通の充実・連携により、駅へのアクセス利便性を向上させ、将来にわたって住み続けられる『コンパクトで持続可能な都市構造』の形成を目指します。

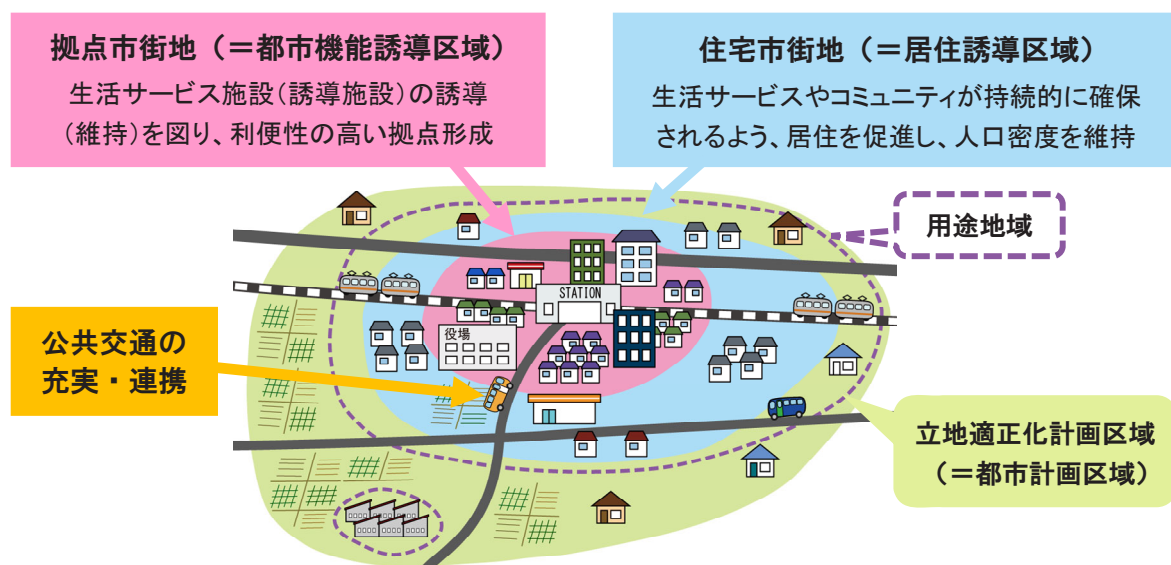


図 コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市づくりのイメージ

立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは

立地適正化計画は、人口減少や高齢化の進展を踏まえ、居住や都市機能（医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービス）の誘導と、公共交通の充実・連携により、将来にわたって住み続けられる安全・安心なまちの実現を目指す計画です。

本計画は、都市計画に関する基本的な方針である「上里町都市計画マスタープラン」の高度化版として、その将来都市像の実現と、「都市機能集約型の都市づくり（コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市づくり）」への転換を図る計画として位置づけます。

計画の対象区域 上里町全域

目標年度と計画期間 目標年度:2042(令和 24)年度
計画期間:計画公表日(令和4年1月)~2042(令和 24)年度

現況・動向と課題の整理

現況・動向

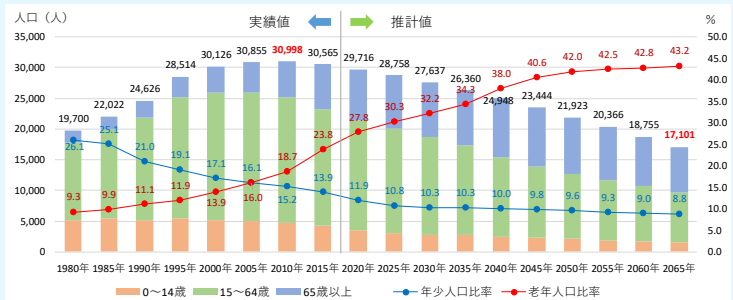
人口動向

- 2065年にはピーク時から45%減少し、約17,000人になる見通し。

2010年 約3.1万人 → 2065年 約1.7万人

- 15歳未満の年少人口比率は減少傾向、65歳以上の老年人口比率は大幅増加と推計。

図 3年代別人口の推移

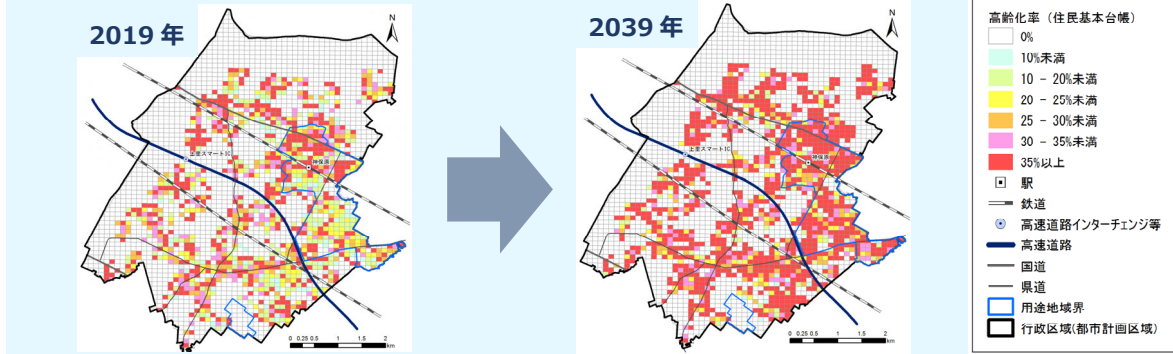


(実績値:国勢調査/推計値:国立社会保障・人口問題研究所(社人研)(第2期上里町人口ビジョン:推計パターン1))

高齢化率

- 2039年には、高齢化率35%以上の地域が町内全体に広がる見通し。

図 高齢化率の分布状況



コンパクトで持続可能な都市構造の形成に向けた課題

課題1

都市機能の立地と高い人口密度を維持した魅力ある利便性の高い中心拠点への転換

課題2

一定の人口密度を維持した安全に生活できる住宅市街地への再編

基本方針

立地適正化計画では、一定の生活サービスが集積した「魅力ある利便性の高い中心拠点」と、その周辺に「安全で快適なまとまりのある住環境」が広がり、徒歩や自転車、公共交通により移動可能な「住み続けられるまち」の実現を目指します。

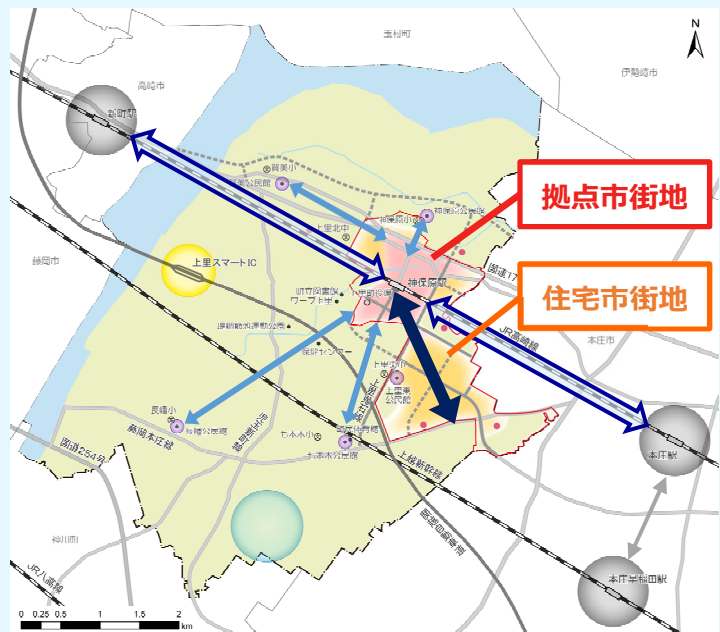
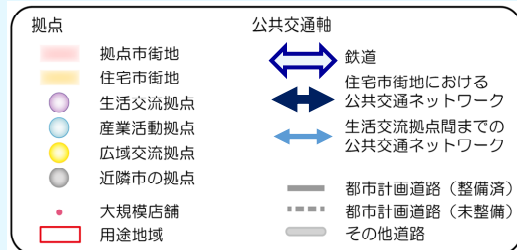
立地適正化計画における都市づくりの目標

拠点を中心に交通ネットワークでつながる、安全に住み続けられるコンパクトなまち

図 立地適正化計画で目指す都市構造

神保原駅を中心とする「拠点市街地」と、その周辺に広がる「住宅市街地」を基本とした都市構造の構築によりコンパクトで持続可能な都市構造を目指します。

また、公共交通の充実・連携により、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市づくりを進めます。



※ 都市計画道路は、上里町都市計画マスタープラン（第4章全体構想『道路交通網の方針図』）参照

都市づくりの方針 1

神保原駅周辺を中心とした魅力ある、利便性の高い「拠点市街地」の形成

誘導方針（ストーリー）

神保原駅周辺の市街地は、既存の都市機能の維持と都市基盤を活用し、拠点にふさわしい施設や、まちの賑わいを生み出す施設の誘導を図るとともに、徒歩や自転車、公共交通でのアクセス性の向上と、駅周辺の回遊性を高めることで、利用者の集客を図り、居心地が良く歩きたくなるウォーカブルな「人中心」の快適で賑わいのある**拠点市街地の形成**を目指します。

都市づくりの方針 2

人口密度と生活サービスを維持したまとまりのある、誰もが住みやすい「住宅市街地」の形成

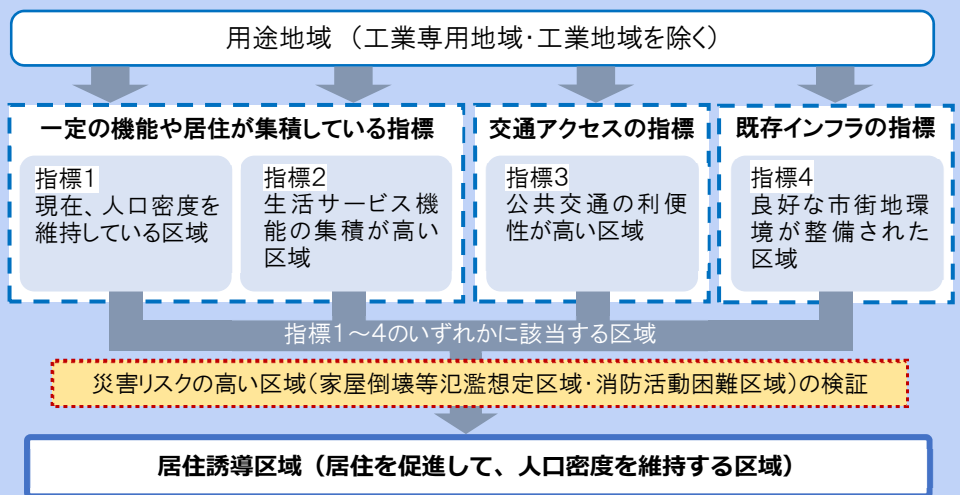
誘導方針（ストーリー）

いつまでも住み続けられる「まち」の実現のため、子育て世代から高齢者までの誰もが便利に暮らせる住環境の整備を行うことで、子育て世代等の定住を促進し、一定の人口密度を維持したコンパクトで安全な**住宅市街地の形成**を目指します。

誘導区域

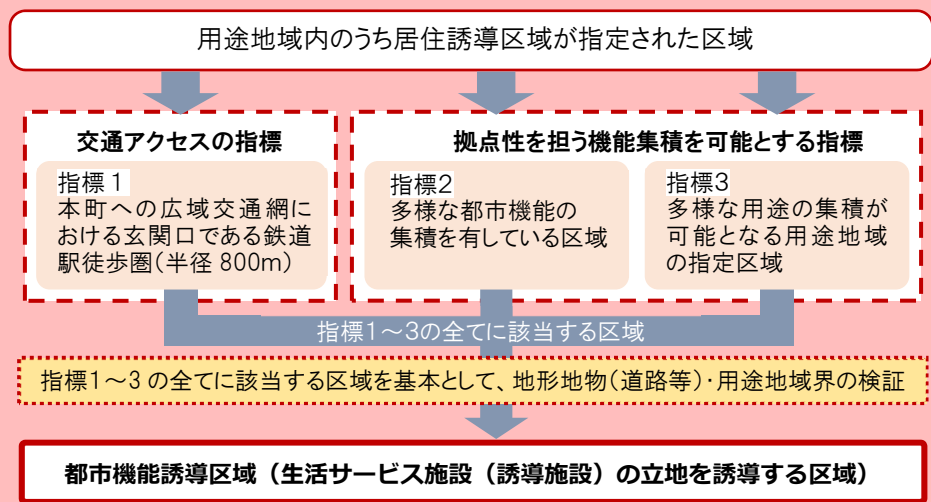
居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域は、指標1から4のいずれかに該当する区域を基本に、居住地としての安全性を考慮した上で、道路等の地形地物や用途地域界を区域界として設定。



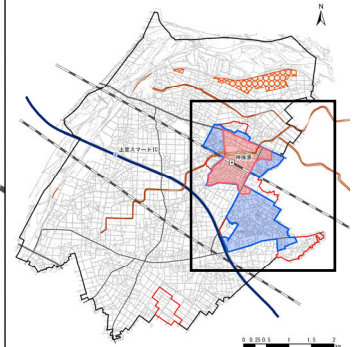
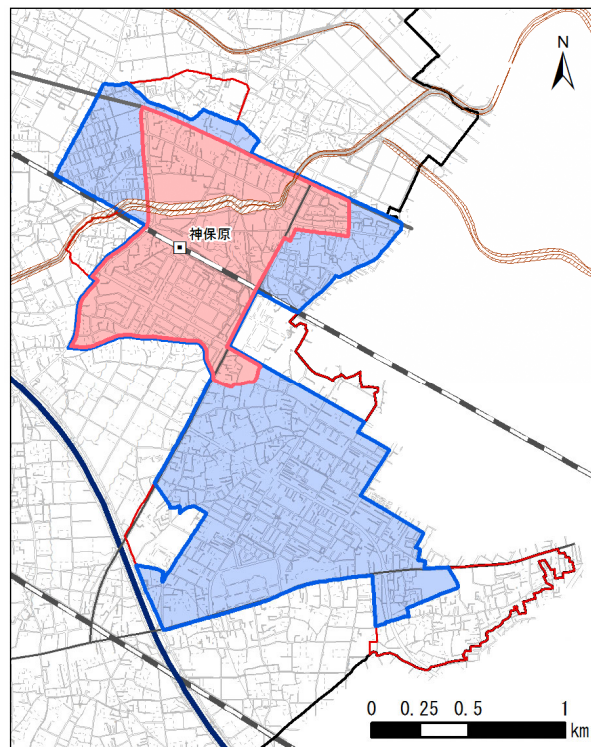
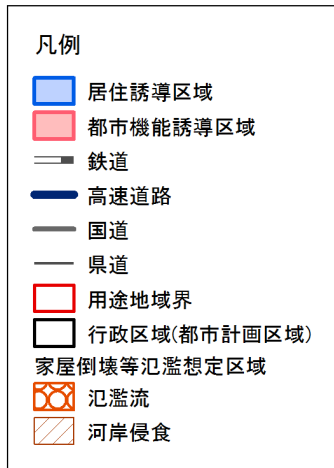
都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域は、指標1から3の全てに該当する区域を基本に、道路等の地形地物や用途地域界を区域界として設定。



本町における誘導区域の範囲

図 居住誘導区域、都市機能誘導区域



※ 御陣場川及び家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）と重複する箇所は除く。

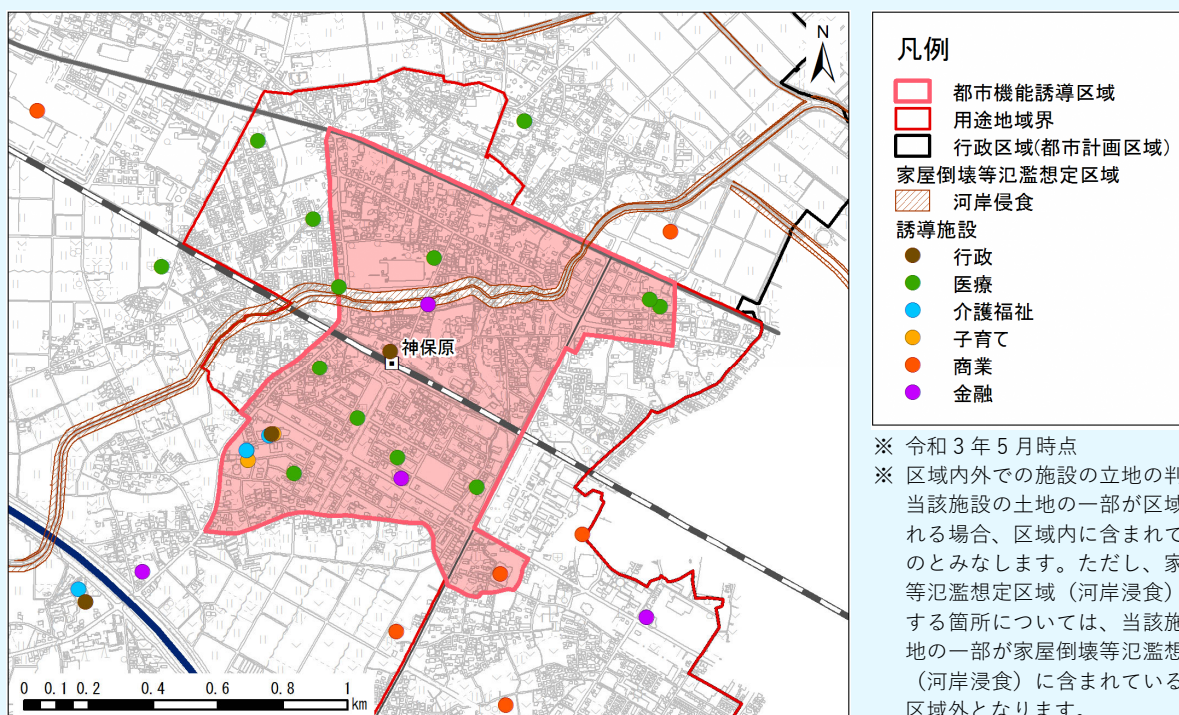
誘導施設

誘導施設は、拠点市街地の利便性を高める施設として、都市機能誘導区域において、維持又は新たに誘導を図る必要がある施設を位置づけます。

| 都市機能 | | 誘導施設 | 本町における対象施設 |
|------------------|------------------|---|-----------------------|
| 公共 公益 | 行 政 | 相談窓口機能がある施設 | 町役場 |
| | | 暮らしの安全を守る施設 | 交番 |
| | | 健康増進に向けた相談窓口、健康増進活動を支える施設 | 保健センター |
| 医療 ・ 福祉 | 医 療 | 日常的な診療を受けることができる施設 | 診療所 |
| | 介 護 福 祉 | 介護・保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援する施設 | 地域包括支援センター |
| | | 高齢者の相談窓口、交流機能等がある施設 | 老人福祉センター |
| | | 町民福祉の向上及び福祉活動の推進を図る施設 | 福祉町民センター |
| 地域福祉の推進を図る施設 | 社会福祉協議会 | | |
| 子育て 支援 | 子 育 て | 子育て世代の相談窓口機能がある施設 | 子育て世代包括支援センター |
| | | 子育て環境の向上を図る施設 | 保育所（町立） |
| | 教 育 | 教育の振興や広域的に人を呼び込みまちの賑わいを生み出すことが期待される教育施設 | 高等学校、大学、専門学校等 |
| サ ー ビ ス | 商 業 | 食料品や日用品等を取扱う施設のうち、店舗面積が500㎡以上の商業施設 | 商業施設（食品スーパー、ドラッグストア等） |
| | 金 融 | 相談窓口がある金融施設 | 銀行等 |

※ 誘導施設の設定については、今後の社会情勢の変化や都市機能誘導区域内の各種施設の立地状況等により見直しを行う場合があります。

図 誘導施設の立地状況

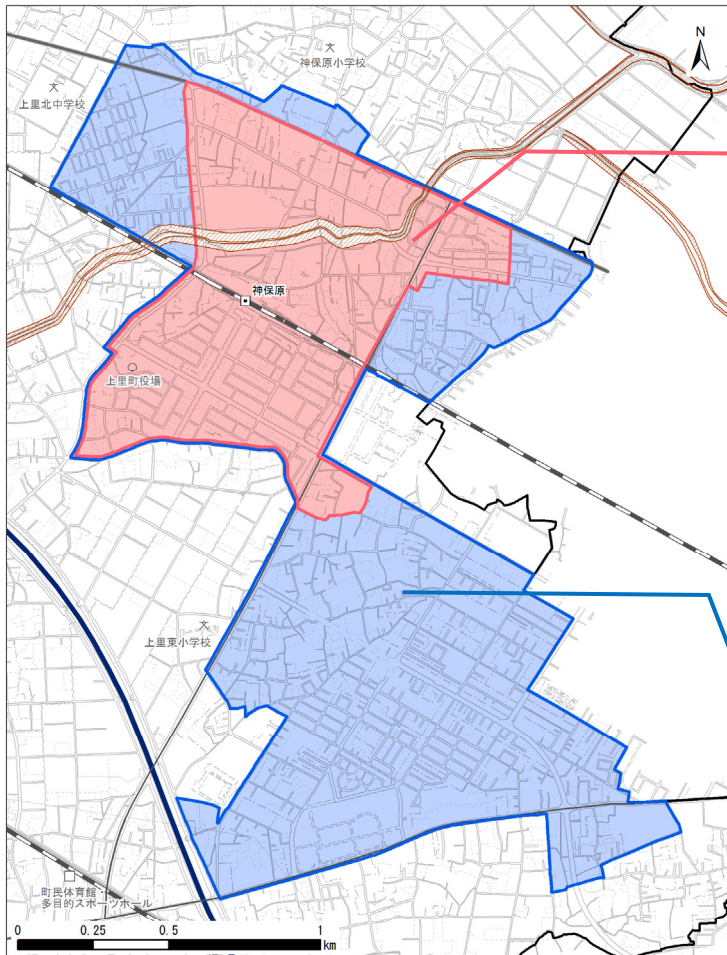


※ 令和3年5月時点
 ※ 区域内外での施設の立地の判断は、当該施設の土地の一部が区域に含まれる場合、区域内に含まれているものとみなします。ただし、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）と重複する箇所については、当該施設の土地の一部が家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に含まれている場合、区域外となります。

計画の推進に向けた取組

立地適正化計画で目指す都市構造の実現に向けた施策

立地適正化計画では、都市づくりの方針に基づき、都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るため、魅力ある利便性の高い「拠点市街地の形成」に必要な取組や、居住誘導区域内に居住を誘導するため、安全で快適なまとまりのある「住宅市街地の形成」に必要な取組を設定します。



凡例
 ■ 居住誘導区域
 ■ 都市機能誘導区域
 ■ 行政区域(都市計画区域)
 ■ 家屋倒壊等氾濫想定区域
 ■ 河岸侵食

※ 御陣場川及び家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)と重複する箇所は誘導区域から除く。

対象区域:都市機能誘導区域

施策 1-1 駅・公共施設等を活用した拠点性の向上

- 神保原駅周辺整備の推進
- 拠点市街地における防災拠点機能の強化

施策 1-2 駅周辺の賑わい・魅力の向上

- 誘導施設の維持・立地誘導
- 回遊性を高めるまちなか空間の整備

施策 1-3 公共交通サービスの構築

- 交通結節機能の強化

施策 1-4 既存ストックの利活用推進

- 空き家等の利活用の促進
- 公的不動産の有効活用

対象区域:居住誘導区域

施策 2-1 居住誘導区域内の人口密度の維持

- 居住誘導区域内への居住の誘導
- 新たな定住人口の確保

施策 2-2 若年層・子育て世代の増加

- 子育て世代等の定住促進
- 子育てしやすい住環境の形成
- 若年層等を対象としたUIJターンの促進

施策 2-3 住環境整備の推進

- 都市施設(道路・公園・下水道等)の整備
- 交通ネットワークの充実
- 災害に対する安全性の確保
- 空き家等の適正管理と利活用の促進

<低未利用土地利用等指針>

空き家・空き地等の低未利用土地の有効利用・適正管理を促し、居住誘導区域の住宅や都市機能誘導区域内の誘導施設の立地等を図ります。

■ 利用指針

- 都市機能誘導区域:誘導施設の立地の推進や、空き家(空き店舗)等の利活用の推進
- 居住誘導区域:リノベーション等による既存住宅の再生、良好な住環境整備のための敷地統合等による利用の推進

■ 管理指針

- 所有者等による適切な管理の推進

対象区域:都市計画区域(町全域)

施策 2-4 田園環境の保全

- 無秩序な開発の抑制
- 既存集落の活力維持

防災指針

防災指針とは

立地適正化計画において、コンパクトで安全なまちづくりを推進するにあたり、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、居住誘導区域の防災・減災対策を「防災指針」として示します。

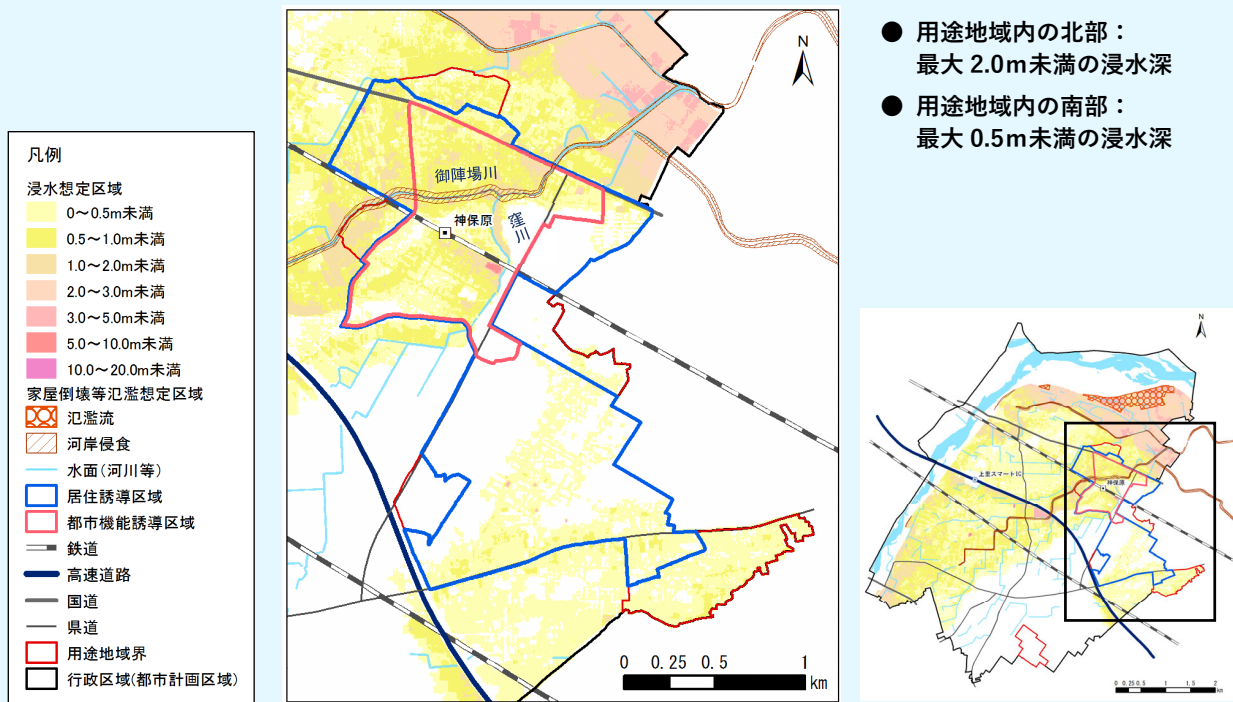
気候変動等の影響により、頻発・激甚化する水災害(※)について、災害リスクの分析を行い、地区ごとの災害リスクに対応した防災・減災の取組を計画的に推進し、居住の安全性の向上を図ります。

※ 水災害とは、水害(洪水・雨水出水(内水)・津波・高潮)及び土砂災害を指します。
本町には、津波、高潮の発生はなく、土砂災害警戒区域もありません。

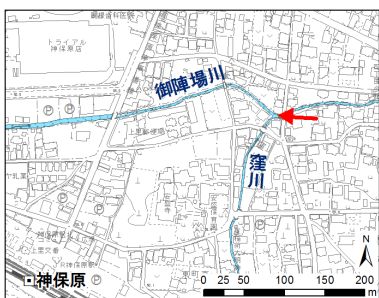
本町における災害リスク

- 浸水想定区域(想定最大規模)は、町の約半分が指定されています。
- 家屋倒壊等氾濫想定区域が烏川、御陣場川、忍保川沿いに見られ、洪水時の氾濫流や河岸侵食により、家屋倒壊のおそれがあります。

図 浸水想定区域図(想定最大規模)



(参考資料) 御陣場川と窪川の合流点付近の様子



平常時



増水時

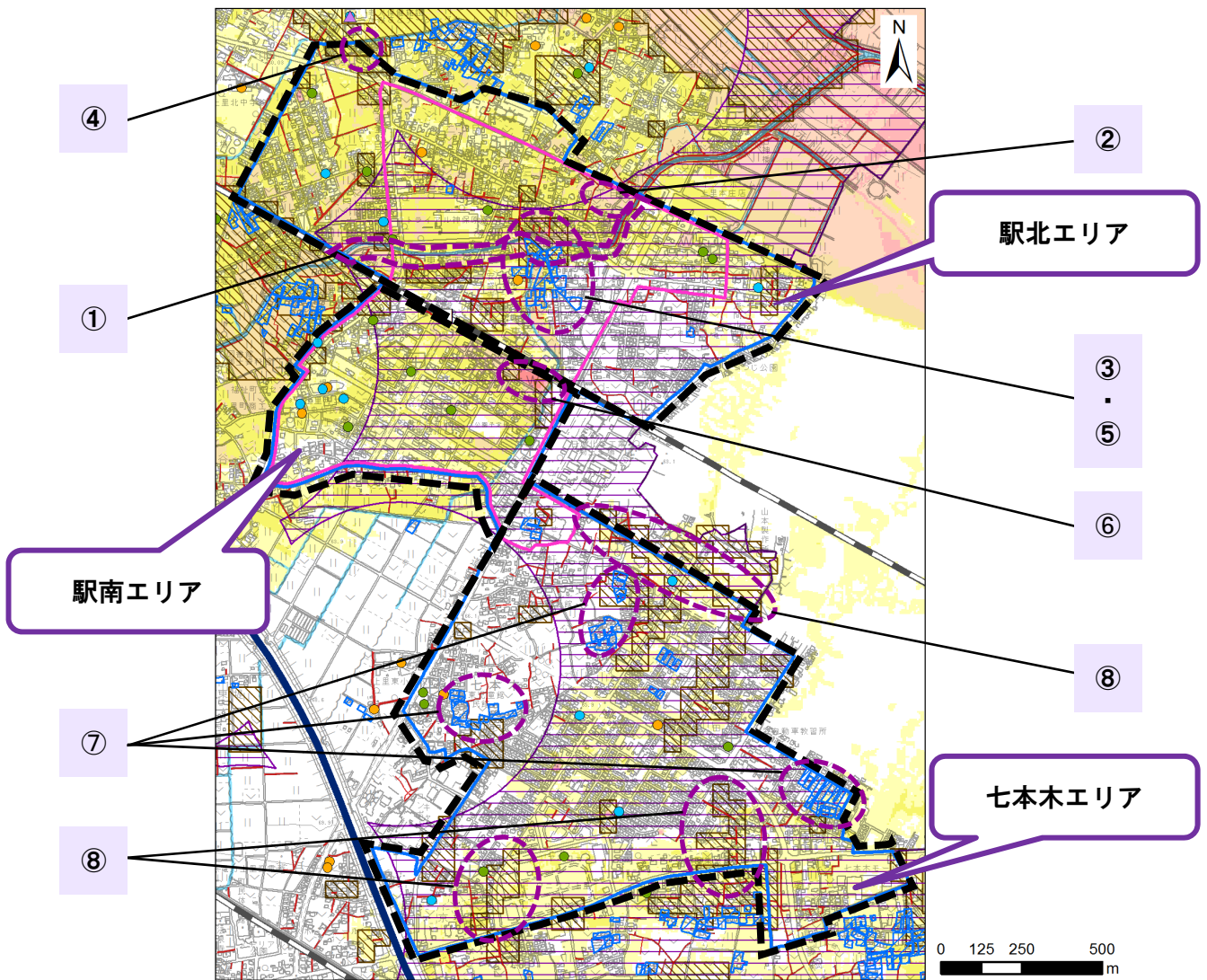
地区ごとの課題と取組方針

居住誘導区域を駅北エリア、駅南エリア、七本木エリアの3つに分けて、水災害における防災上の課題を整理します。防災・減災のまちづくりの方針に基づき、エリアごとの課題に対応した、災害リスクの回避や低減のための取組を行います。

防災・減災のまちづくりの方針

災害リスクの回避・低減に必要な取組による、安全に住み続けられるまちづくりの推進

- 水災害の発生を未然に防止するため、河川等の整備や雨水・排水対策の強化等、浸水対策を推進します。
- ハザードマップ等による防災情報の周知を図り、洪水に関する知識の普及・水防活動の啓発等、災害に備えた官民での取組を推進します。



| 凡例 | | 都市機能 | | 浸水想定区域 | | その他 | |
|--------------------|-------|------------|-------------|------------|---------|----------|--|
| 指定避難所(洪水) | 医療施設 | 0~0.5m未滿 | 2.0~3.0m未滿 | 内水(浸水)実績箇所 | 水面(河川等) | 居住誘導区域 | |
| 福祉避難所 | 福祉施設 | 0.5~1.0m未滿 | 3.0~5.0m未滿 | 道路幅員4m未滿 | | 都市機能誘導区域 | |
| 指定避難所(洪水から500m範囲外) | 子育て施設 | 1.0~2.0m未滿 | 5.0~10.0m未滿 | 消防活動困難区域 | | | |

本町における取組方針

エリアごとの課題に対する取組方針を、以下の2つに分類し設定します。

| | |
|------------|---|
| ●：災害リスクの回避 | ・災害時に被害が発生しないように回避する取組(危険回避) |
| ○：災害リスクの低減 | ・浸水対策等により被害を低減する取組(基盤整備等) ・災害発生時における確実な避難や経済被害の軽減等の取組(防災体制の充実や意識啓発等) |

● 駅北エリア

| 課題 | 取組方針 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・エリア全体に浸水想定区域が広がっている。 ・御陣場川沿いに家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)がある(①)。 ・エリア北東の御陣場川の西側に浸水継続時間72時間未満の地区が見られる(②)。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 届出制度によるリスク情報の周知 ○ 河川の整備(国、県等の河川管理者に河川改修整備の要請) ○ 河川等の監視システムの設置 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・道路幅員が4m未満の狭あい道路が多い。 ・エリア中央に消防活動困難区域が見られる(③)。 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 道路の整備・狭あい道路の改善に向けた取組 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・排水不良等を要因とした内水氾濫(④)や、雨水排水計画に位置づけられた排水区域以外からの流入に伴う流下能力超過による内水氾濫(⑤)が懸念される。 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 河川の整備(国、県等の河川管理者に河川改修整備の要請) ○ 水路の整備 ○ 雨水貯留・浸透施設の整備 ○ 公園等の防災機能の強化 |

● 駅南エリア

| 課題 | 取組方針 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・エリア全体に浸水想定区域が広がっている。 ・エリア北東の調整池周辺に浸水継続時間72時間未満の地区が見られる(⑥)。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 届出制度によるリスク情報の周知 ○ 河川の整備(国、県等の河川管理者に河川改修整備の要請) |

● 七本木エリア

| 課題 | 取組方針 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・エリア西側及び東側に道路幅員が4m未満の狭あい道路が多い。 ・エリア西側及び東側に消防活動困難区域が見られる(⑦)。 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 道路の整備・狭あい道路の改善に向けた取組 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・エリア内の排水は道路側溝に依存しているため、内水氾濫が懸念される(⑧)。 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 水路等・雨水幹線の整備 ○ 雨水貯留・浸透施設の整備 ○ 公園等の防災機能の強化 |

● エリア全体

| 課題 | 取組方針 |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・浸水深が深いエリアに平屋建が立地している。 ・高齢者の割合が高く、防災上の配慮を要する者への対応。 ・浸水想定区域に医療・福祉・子育て施設が立地している。 ・避難所等までの距離が500m範囲外の地域があり、災害時に徒歩による移動が困難である。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 地区(エリア)ごとの災害リスクを踏まえた防災行動計画(マイ・タイムライン)の普及 ○ 要配慮者支援システムの構築 ○ 要配慮者利用施設における避難確保計画の作成(作成支援) ○ 分散避難の啓発・周知や民間施設との協定締結による避難場所の確保 |

防災指針

具体的な取組、スケジュール

防災・減災のまちづくりに向けた具体的な取組を計画的に推進していきます。

| 取組方針と対策の分類 | 対策の種類別 | 施策 | 主体 | 実施時期の目安 | | | |
|------------|---------|--|-------------------------------|-------------|-------------|-----------|--|
| | | | | 短期 5年 | 中期 10年 | 長期 20年 | |
| リスクの回避 | 危険回避 | 届出制度によるリスク情報の周知 | 町 | → | | | |
| | | 地区(エリア)ごとの災害リスクを踏まえた防災行動計画(マイ・タイムライン)の普及 | 町・住民 | → | | | |
| リスクの低減 | 基盤整備 | 河川の整備(国、県等の河川管理者に河川改修整備の要請) | 管理者・町 | - - - - - → | | | |
| | | 水路等・雨水幹線の整備 | 町 | - - - - - → | | | |
| | | 雨水貯留・浸透施設の整備 | 町・住民・事業者 | → | | | |
| | | 道路の整備、狭あい道路の改善に向けた取組 | 町 | → | | | |
| | 防災体制の充実 | ハード | 河川等の監視システムの設置 | 管理者・町 | - - - - - → | | |
| | | | 公園等の防災機能の強化 | 町 | → | | |
| | | ソフト | 要配慮者支援システムの構築 | 町・住民・事業者 | - - - - - → | | |
| | | | 要配慮者利用施設における避難確保計画の作成(作成支援) | 町・事業者 | → | | |
| | | | 分散避難の啓発・周知 | 町・住民 | → | | |
| | | | 民間施設との協定締結による避難場所の確保 | 町・事業者 | → | | |
| | 機能継続 | ソフト | 復興まちづくりのための事前準備(事前復興計画の策定) | 町 | - - - - - → | | |
| | 意識啓発 | ソフト | ハザードマップ等による防災情報の周知(リスクのオープン化) | 町 | → | | |
| | | | 防災教育の実施、防災訓練の支援による防災意識の向上 | 町・住民 | → | | |

※ 「実施時期の目安」の矢印のうち、点線の施策は検討中のものです。

計画の評価指標及び進行管理

計画の評価指標の設定

立地適正化計画に掲げた施策等の進行状況を適切に管理するため、定量的な「目標指標」と、期待される効果として「効果指標」を設定します。

目標指標

| 目標指標1 | 基準値(2020年度) | 目標値(2041年度) |
|-------------------|--|--|
| 都市機能誘導区域の誘導施設の立地数 | <ul style="list-style-type: none"> 行政(2施設) 医療(8施設) 介護福祉(3施設) 子育て・教育(2施設) 商業(1施設) 金融(1施設) | <ul style="list-style-type: none"> 行政(基準値以上) 医療(7施設以上) 介護福祉(基準値以上) 子育て・教育(基準値以上) 商業(2施設以上) 金融(基準値以上) |

計画の評価指標及び進行管理

| 目標指標2 | 基準値(2019年度) | 目標値(2041年度) |
|---------------|-------------|-------------|
| 神保原駅の乗客数(日平均) | 2,799人/日 | 2,653人/日以上 |

| 目標指標3 | 基準値(2019年度) | 目標値(2040年度) | 推計値(2040年度) |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 居住誘導区域の人口密度 | 39.3人/ha | 40.0人/ha | 33.2人/ha |

| 目標指標4 | | 基準値 (2021年度) | 目標値 (短期:2027年度) (中期:2032年度) | 目標値 (長期:2041年) |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 防災・減災の取組 居住誘導区域における 居住の安全性のための | ① 居住誘導区域の防災機能を有する公園数 | 2施設 | 4施設(中期) | 5施設 |
| | ② 居住誘導区域の4m未満の狭あい道路の延長 | 9,619.9m | 基準値未満 (中期) | 目標値(中期) 未満 |
| | 居住誘導区域の 消防活動困難区域の範囲 | 45,894.3 m ² | | |
| | ③ 避難確保計画を作成済の要配慮者利用施設の割合 | 25.4% | 100%(短期) | 100%(維持) |
| ④ 避難場所の確保を目的とした民間施設との協定締結数 | 0件 | 1件(短期) | 2件 | |

期待される効果

| 効果指標 | | | 基準値 | | 目標値 | |
|------|----------------------|----------------|------------|------------------------|------------|---------|
| 1 | 都市機能誘導区域の地価(平均値) | 地価(平均値) | 2020年度 | 39,600円/m ² | 2041年度 | 基準値以上 |
| 2 | 若年層の転入動向 | 転入超過数(25~39歳) | 2016~2020年 | -10人/年 | 2037~2041年 | 50人/年 |
| 3 | 居住誘導区域の新築(住宅・共同住宅)件数 | 居住誘導区域の新築件数の割合 | 2016~2020年 | 32.7% | 2036~2040年 | 38.5%以上 |

計画の管理と見直し

計画策定後、概ね5年ごとに評価指標の達成状況や、施策等の進行状況の評価・検証を実施するとともに、今後の社会情勢の変化や国等による施策の実施状況について調査・分析を行うよう努め、必要に応じて計画の見直しを行います。

| プロセス | 取組の内容 | R4 | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10~14 | | | | R15~24 | | | | | |
|--------|----------------|------|------|------|------|----------|-------|-----------|--|--|--|-----------|--|--|--|--|--|
| | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028-2032 | | | | 2033-2042 | | | | | |
| PLAN | 計画の策定・改定 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DO | 施策の実施、事業の検討 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CHECK | 計画の評価・検証、調査・分析 | | | | 国勢調査 | 都市計画基礎調査 | | | | | | | | | | | |
| ACTION | 計画の見直し・改善 | | | | | | 計画見直し | | | | | | | | | | |

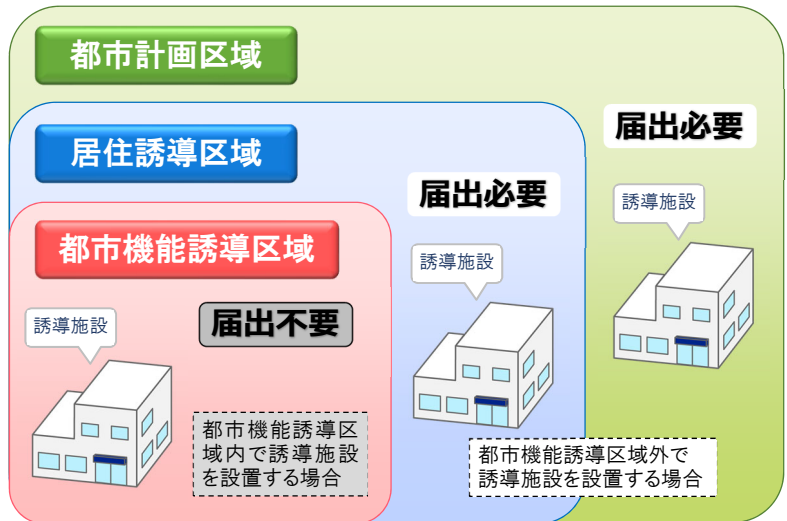
届出制度の運用

以下の開発行為・建築等行為、又は休廃止をする場合は、
着手（休廃止）する日の30日前までに町長への届出が必要です。

都市機能誘導区域外で誘導施設を設置する場合

【届出対象となる行為】

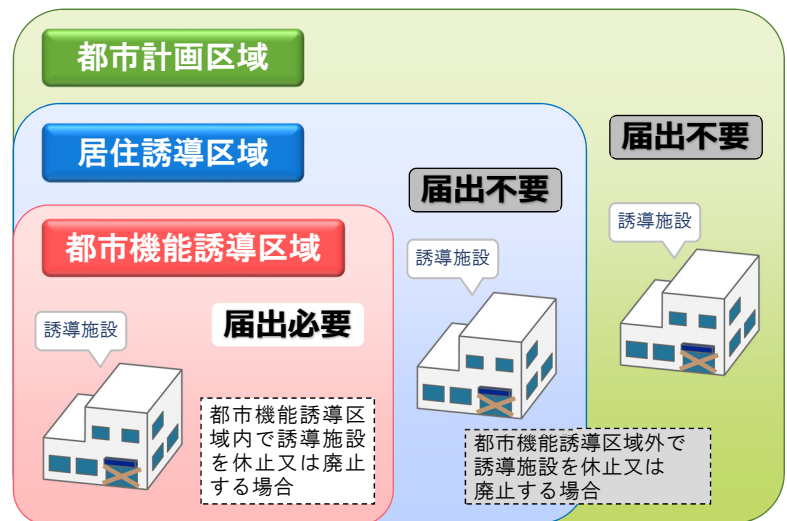
- 開発行為
 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合
- 建築等行為
 - ① 誘導施設を有する建築物を新築する場合
 - ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
 - ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合

【届出対象となる行為】

都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合



居住誘導区域外で以下の開発や建築等を行う場合

【届出対象となる行為】

- 開発行為
 - ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行う場合
 - ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- 建築等行為
 3戸以上の住宅を新築、改築又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

