

第7章 実現化方策の検討

7-1 誘導施設の設定

7-1-1 基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものです。

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下のような施設を定めることが考えられます。

■誘導施設（都市計画運用指針より）

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・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の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

7-1-2 検討の対象となる都市施設

「1-4-1 主要な都市機能の分布状況」で整理した都市施設を誘導施設の検討対象とします。

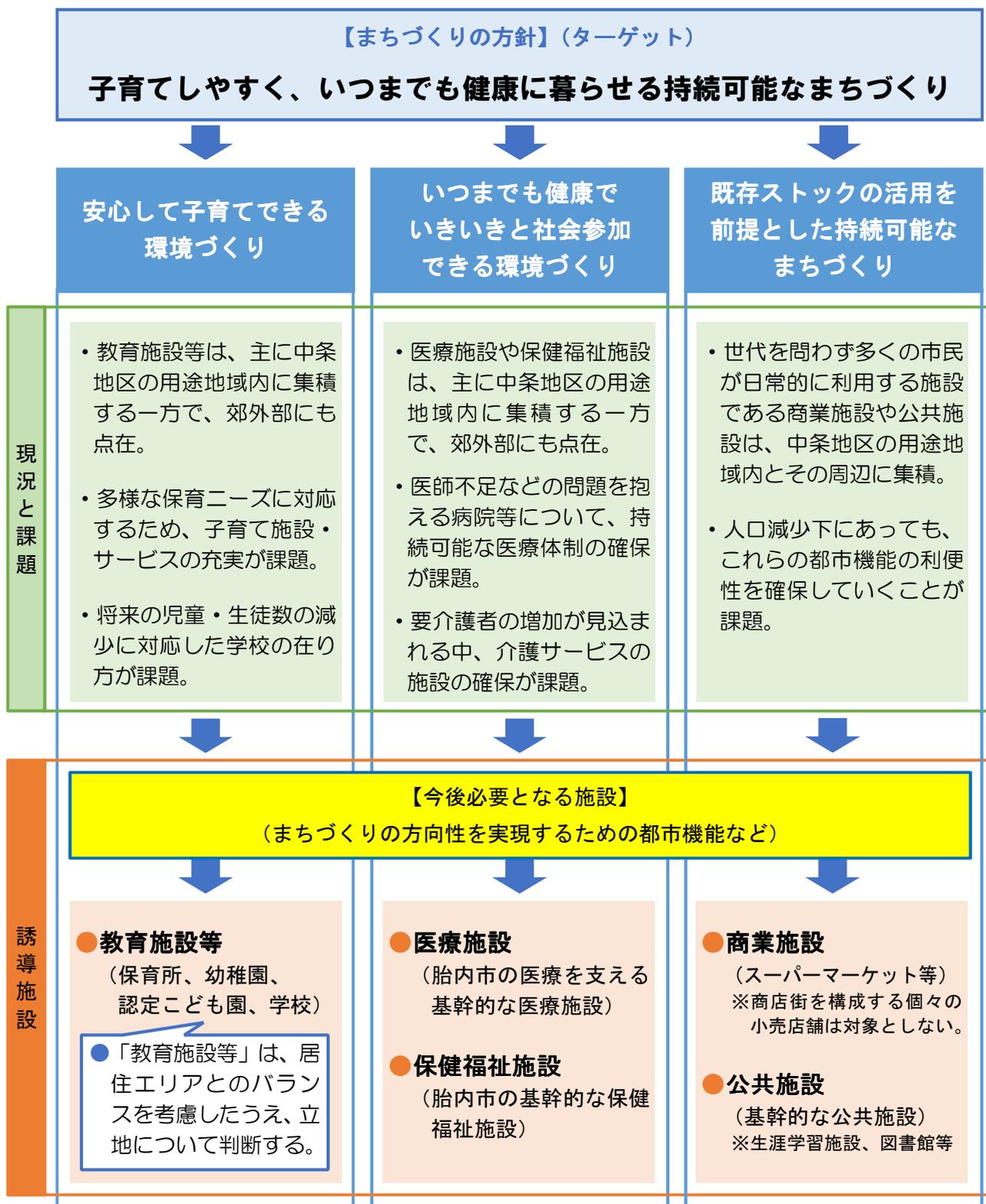
■検討対象となる都市施設

都市機能	検討対象施設	考え方
医療施設	・ 外科、内科、診療所	世代を問わず多くの市民が日常的に利用する施設
保健福祉施設	・ 保健福祉施設	健康でいきいきと社会参加できる環境づくりを進める上で重要な施設
商業施設	・ 大規模小売店舗立地法（大店立地法）の届出が必要となる店舗	世代を問わず多くの市民が日常的に利用する施設
教育施設等	・ 保育施設（保育所、幼稚園、認定こども園など）、小学校、中学校、高等学校	子育て世代にやさしいまちづくりを進める上で重要な施設
公共施設	・ 市役所、文化・レクリエーション施設等	世代を問わず多くの市民が日常的に利用する施設

7-1-3 誘導施設の設定

「まちづくりの方針（ターゲット）」を踏まえ、まちづくりの方向性を実現するための都市機能など、今後必要となる施設を誘導施設として定めます。

また、誘導施設の設定については、今後の居住エリアや社会情勢の動向を踏まえながら適宜見直しを検討します。



7-2 居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

7-2-1 届出・勧告制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為、建築等行為を行う場合は、都市再生特別措置法に基づき、原則として着手する30日前までに市長への届出が義務付けられます。

なお、居住誘導区域内への居住の誘導に対して何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告をする場合があります。

■ 届出の対象となる行為

開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 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
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めるものの建築目的で行う開発行為

建築等行為

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

■ 届出の時期

- ・ 開発行為等に着手する30日前までに届出

7-2-2 誘導施策

届出・勧告制度に加えて以下の施策を展開し、居住誘導区域内への居住の誘導を促進します。

(1) 居住誘導区域内の住宅立地を促進するための施策

- ・中条駅西口周辺やその他の大規模未利用地における民間住宅開発の誘導を推進します。
- ・空き家バンクを通じて優良な空き家の流通と有効活用を促進します。
- ・UJIターン等の移住定住を促進するため、公営住宅や空き家等を活用して受け皿となる優良な住宅を確保するとともに、お試し居住等の検討を行います。
- ・高齢者が住み慣れた家庭や地域で、安心して暮らし続けることができるように、バリアフリー化をはじめとする住宅改修等を促進するとともに、まちなかの高齢者向け住宅等の整備を検討します。
- ・市民参加による特色のあるまちづくりを推進するとともに、豊かな自然や歴史的建造物を活用し、良好な景観の形成を目指す景観計画の策定について検討します。
- ・寺・神社を中心とした祭礼等の営み、周りの市街地景観といった周辺環境も含めた文化財を取り巻く歴史的風致の維持等に取り組みます。

(2) 居住者の利便の用に供する施設整備

- ・主要な公共施設等を核として都市機能の確保と集約化を進めるとともに、公共交通機関のれんす号を利用した周辺地域との連絡を継続し、安心・快適に暮らせるコンパクトなまちづくりを推進します。

(3) 公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上

- ・中条駅西口周辺整備に当たっては、学生等の日常的な駅利用者だけでなく、遠方から胎内市を訪れる観光客にも対応できるよう公共交通事業者等と連携して事業を進めます。

(4) 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保

- ・のれんす号の利便性向上に努め、利用者の増加を図ります。

(5) 災害発生リスクの高い区域に対する施策

- ・ハザードマップ等を基に、特に災害発生リスクが高い場所について土砂対策施設の整備や排水ポンプの拡充等緊急的な対応を検討します。
- ・関係者と連携して山林の適正管理、防風林の育成や護岸の改修、河床の掘削等に計画的に取り組みます。
- ・共助を担う地域の防災体制の強化を図るため、自主防災組織の立ち上げの促進、防災拠点・避難所の機能の点検、総合防災訓練等を推進します。
- ・自助、共助の取組を促進するため、各種災害に関する危険箇所や基本的な対策を周知する防災ガイドブックのPR、地域や学校と連携した防災教育の実施等を推進します。

※施策の内容については第2次胎内市総合計画より抜粋

7-3 都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するための施策

7-3-1 届出・勧告制度

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の新築や改築等を行う場合は、都市再生特別措置法に基づき、原則として着手する30日前までに市長への届出が義務付けられます。

なお、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地に対して何らかの支障が生じると判断された場合は、市長が勧告をする場合があります。

■ 届出の対象となる行為

開発行為

- ①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 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

■ 届出の時期

- ・開発行為等に着手する30日前までに届出

■ 誘導施設の定義

誘導施設の定義を以下の通り定めます。なお、この内容については、今後の居住エリアや社会情勢の動向を踏まえながら適宜見直しを検討します。

都市機能	誘導施設	定義・根拠法など
医療施設	・病院	・医療法第1条の5第1項に該当する医療施設（20人以上の患者を入院させるための施設を有するもの）。
保健福祉施設	・保健福祉施設	・胎内市の基幹的な保健福祉施設「ほっとHOT・中条」。 ※市有施設
商業施設	・大規模小売店舗	・大規模小売店舗立地法（大店立地法）の届出が必要となる店舗（1,000㎡以上）。
公共施設	・各種公共公益施設のうち広域から人が集まる施設	・市役所本庁舎 ・生涯学習の拠点となる施設（文化会館・コミュニティセンター・公民館等） ・図書館 ・その他、広域から人が集まる公共公益施設 ※市有施設

7-3-2 誘導施策

届出・勧告制度に加えて以下の施策を展開し、都市機能誘導区域内への施設の誘導を促進します。

(1) 誘導施設の整備

- ・生涯学習をはじめとする市民活動の拠点にふさわしい機能を確保するため、施設の老朽化対策の中で施設内容を充実させる建替えや改築、相乗効果を生み出す施設の集約化も考慮しながら適正配置等を検討します。
- ・将来において持続可能なまちを目指し、都市計画マスタープランの修正や都市計画道路の見直しを検討します。
- ・ふれすぽ胎内、総合グラウンド、リバーサイドパーク等の拠点施設が集積するエリアを健康・体力づくりの拠点と位置づけ、障がい者を含めた多様な市民が利用しやすい環境づくりをソフト、ハードの両面から検討します。
- ・夜間や休日の医師の確保や中条中央病院と診療所の連携推進により救急医療体制の維持・強化を図ります。
- ・子どもの教育環境に与える影響や利便性等を考慮しながら、将来の児童生徒数の減少に対応した学校の在り方を検討します。

(2) 施設へのアクセス環境の整備

- ・公共施設におけるユニバーサルデザインの導入、移動支援事業所の充実やボランティアの育成等により、障がい者の外出や円滑な移動を支援します。

(3) 市町村が保有する不動産の有効活用施策等

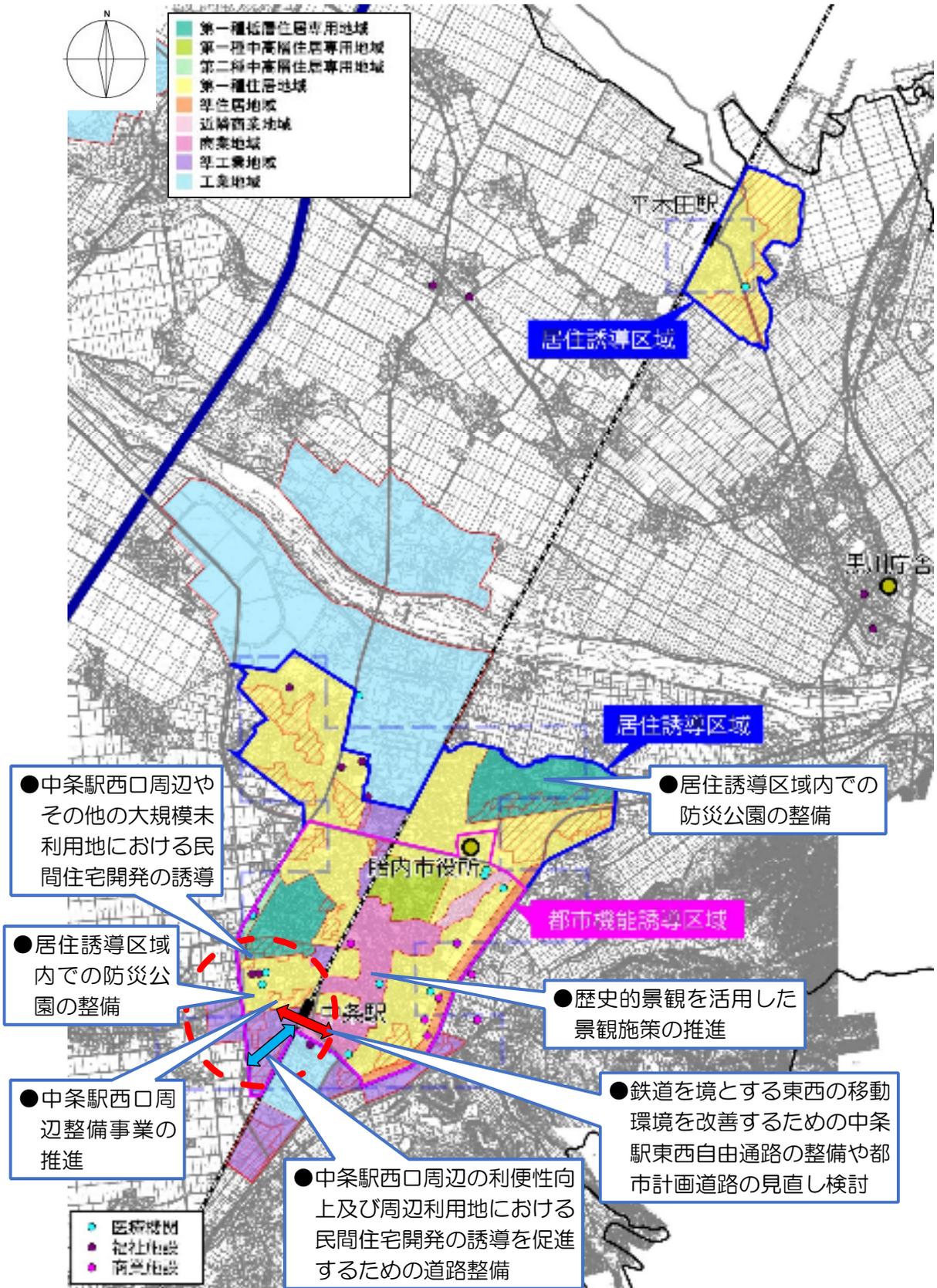
- ・公共施設等総合管理計画に基づいて公共施設・インフラの更新、長寿命化、再配置や統廃合等を推進し、将来負担費用の圧縮を図ります。
- ・廃止施設や遊休地・未利用地等の市有財産の売却・貸付を推進し、財源の確保を図ります。

※施策の内容については第2次胎内市総合計画より抜粋

7-4 立地適正化計画に関連する支援制度

立地適正化計画に定めた都市機能誘導区域への都市機能の立地を促進するために、国等が直接行う支援制度等について、必要に応じて情報提供を行います。

■主な誘導施策の展開イメージ



■都市機能誘導に向けた現在の取組（中条駅西口周辺整備事業）

中条駅西口周辺エリアのアクセス性・利便性・開発ポテンシャルを高め、都市機能誘導施設の利便性向上と居住エリアとしての魅力向上を目指します。

【整備内容】

- ・胎内市では、J R 中条駅西口周辺地区において、鉄道線路等で東西に分断されている市街地の連携を図り、駅周辺の利便性向上と中心市街地の活性化を図ることを目的とした中条駅西口周辺整備事業に取り組んでいます。
- ・J R 中条駅橋上化、東西自由通路、駅西広場及び周辺道路等の整備を行い、線路等の鉄道施設による東西地域の分断解消、交通結節点の機能向上により、駅周辺の利便性向上と中心市街地の活性化を図ることを目的としています。
- ・事業期間は、平成 23 年度～平成 30 年度です（平成 30 年度に供用開始予定）。



中条駅西口通り線整備事業



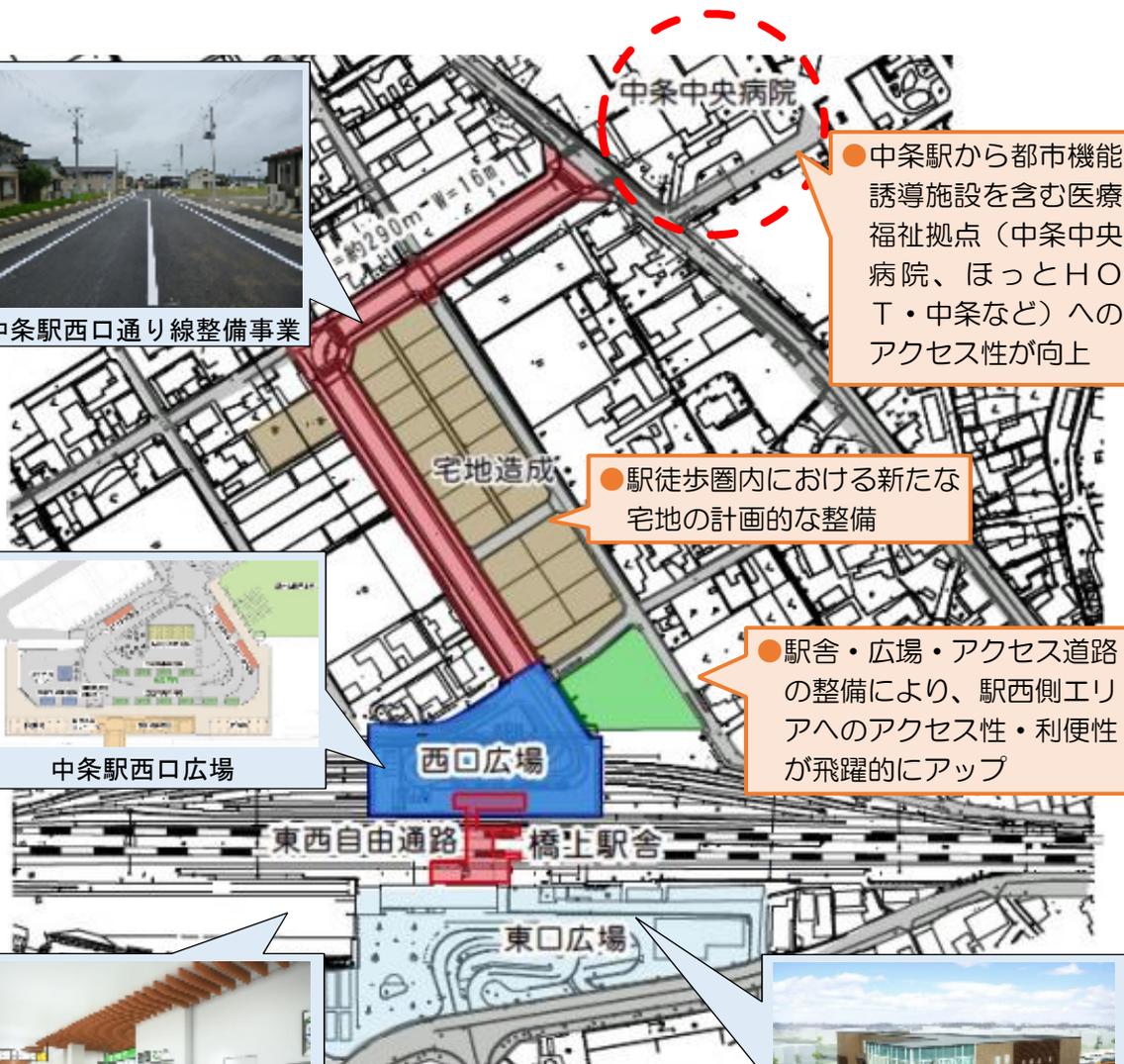
中条駅西口広場



中条駅東西自由通路



J R 中条駅橋上化事業



●中条駅から都市機能誘導施設を含む医療福祉拠点（中条中央病院、ほっとHOT・中条など）へのアクセス性が向上

●駅徒歩圏内における新たな宅地の計画的な整備

●駅舎・広場・アクセス道路の整備により、駅西側エリアへのアクセス性・利便性が飛躍的にアップ

7-5 目標値の設定

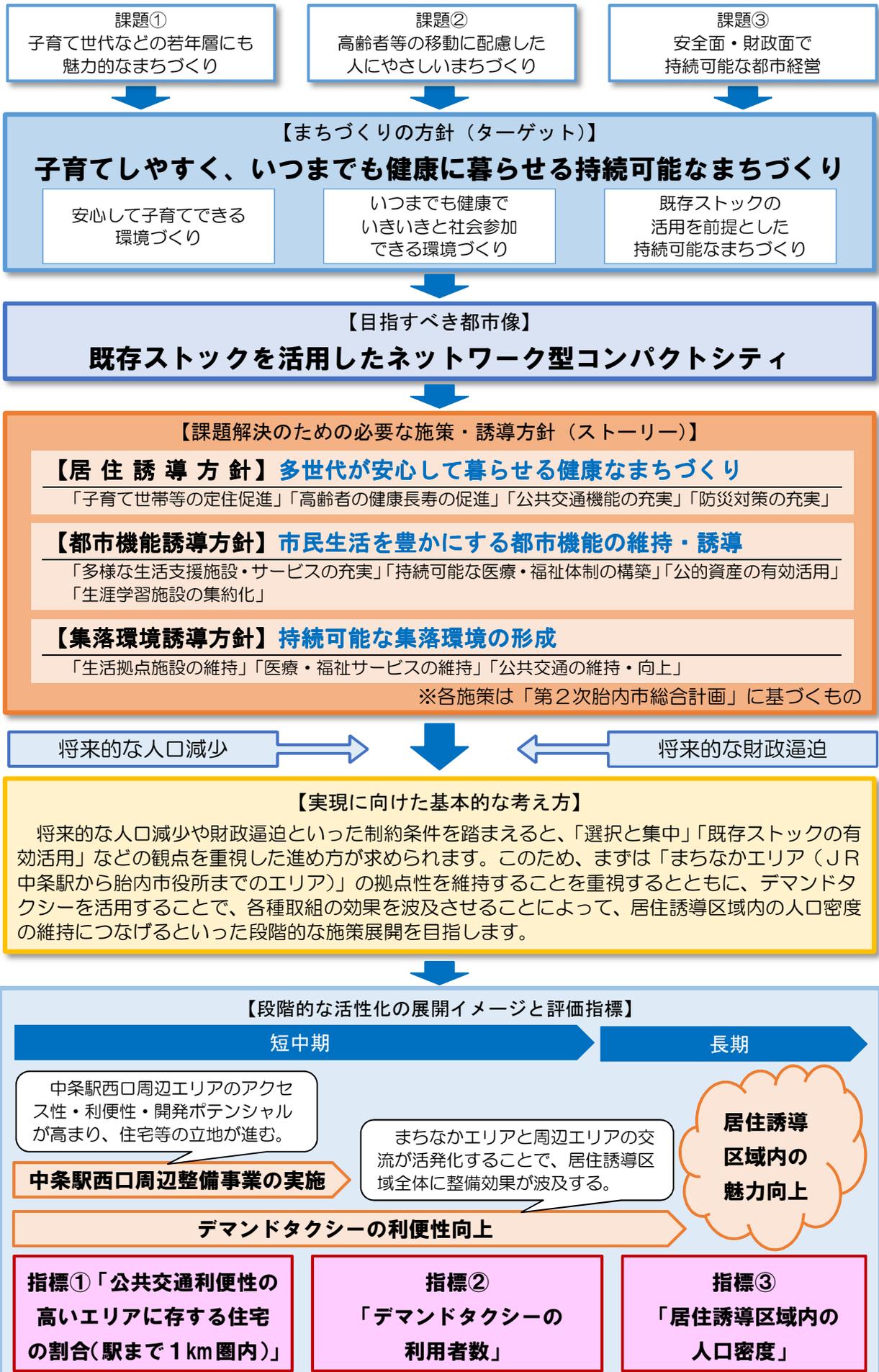
7-5-1 評価指標の考え方

- ・本計画のまちづくりの方針（ターゲット）である「子育てしやすく、いつまでも健康に暮らせる持続可能なまちづくり」の実現に向けて、課題解決のための必要な施策・誘導方針（ストーリー）に位置づけた各種取組を推進しますが、**将来的な人口減少や財政逼迫**といった制約条件を踏まえると、「**選択と集中**」「**既存ストックの有効活用**」などの観点を重視した進め方が求められます。
- ・このため、**まずは「まちなかエリア（JR中条駅から胎内市役所までのエリア）」の拠点性を維持することを重視するとともに、デマンドタクシーを活用することで、各種取組の効果を波及**させることによって、居住誘導区域内の人口密度の維持につながるという**段階的な施策展開**を目指します。
- ・胎内市では、これに対応した具体的な事業として「**中条駅西口周辺整備事業**」を推進しています。本事業により、中条駅西口周辺エリアのアクセス性・利便性・開発ポテンシャルが高まり、**短中期的には中条駅西口周辺において住宅や各種都市機能の立地が進む**ことが期待されます。
- ・さらに、中条駅西口周辺と周辺エリアを結ぶ**デマンドタクシー**を活用することで、**各種取組の効果が居住誘導区域全体に波及し、居住誘導区域内の人口密度の維持**につながることを期待されます。



- ・以上のことを踏まえ、短中期的な評価指標として「**公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合（駅まで1km圏内）**」を設定するとともに、中長期的な評価指標として「**デマンドタクシーの利用者数**」「**居住誘導区域内の人口密度**」を設定します。

■評価指標の考え方



7-5-2 目標値の設定

指標①「公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合（駅まで1km圏内）」

- ・「公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合（駅まで1km圏内）」の対象となるエリアは中条駅のほか、平木田駅が該当します。
- ・将来推計結果では、両駅周辺の人口は大きく減少の見通しとなっていますが、今後、「中条駅西口周辺整備事業」により、中条駅西口周辺における住宅等の立地が進むと期待されることを踏まえ、現在の水準（平成27年：13.6%）を将来的にも維持していくことを目標とします。

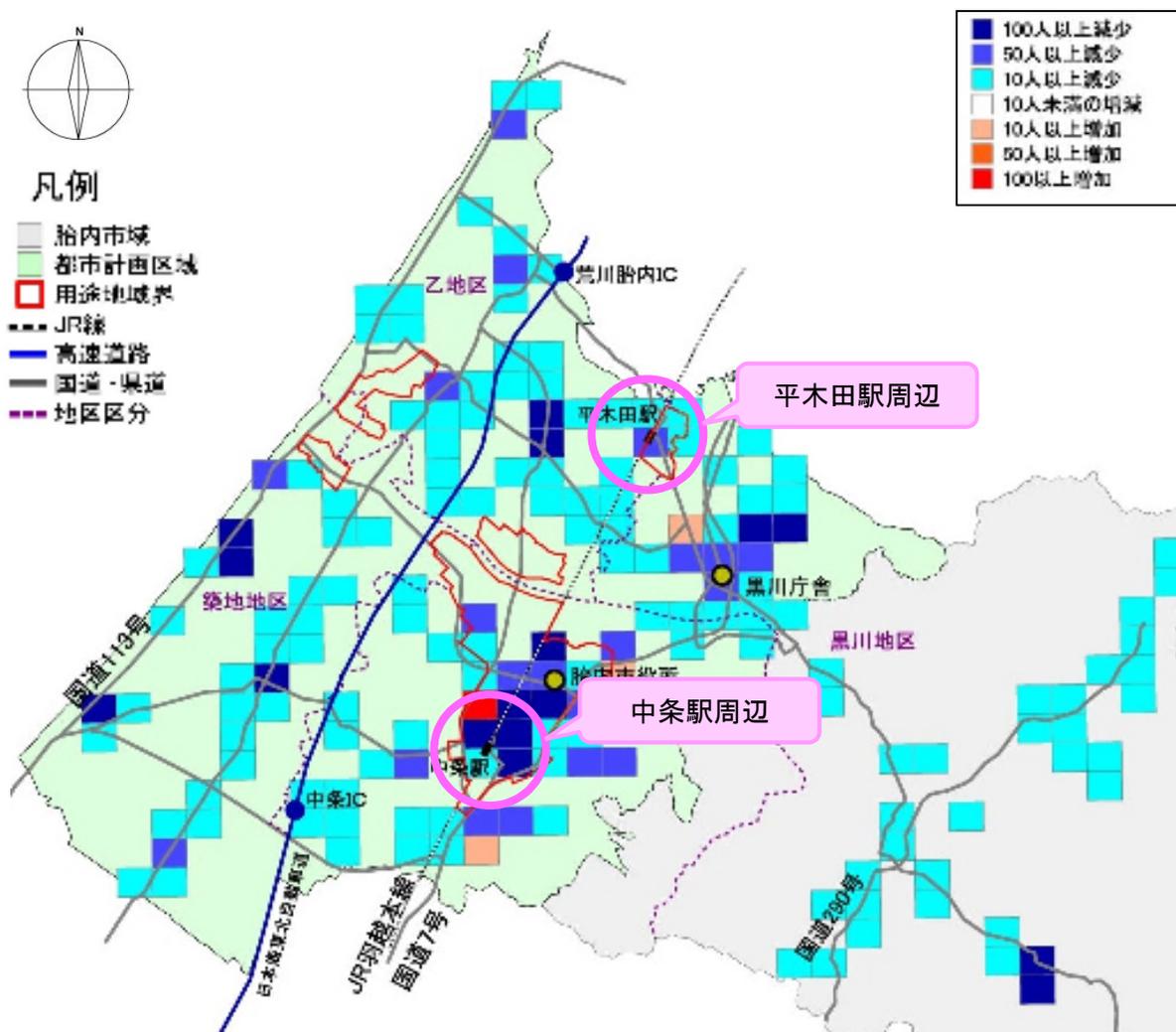


図7-4-1 2010年（平成22年） - 2040年（平成52年）の地域別人口増減（500mメッシュ）

※）国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠した方法を用いて地域別の数値を算出。

■目標値の考え方

将来推計結果では、両駅周辺の人口は大きく減少する見通し



「中条駅西口周辺整備事業」により、中条駅西口周辺における住宅等の立地が進むと期待されることを踏まえ、現在の水準を将来的にも維持していくことを目指す。

■目標値の設定

評価指標	データ定義	基準値 H27 (2015)	目標値 H52 (2040)
		H25 住宅・土地統計調査	H50 住宅・土地統計調査
公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合	胎内市の最寄交通機関までの距離別住宅数の総数に占める、駅まで1km圏内の住宅数の割合	13.6%	13.6% 現在の水準を将来的にも維持

※ 基準値の根拠（出典：平成25年 住宅・土地統計調査）

- ・胎内市内の住宅総数 : 9,920 戸
- ・駅まで1km圏内の住宅総数 : 1,350 戸
- ・交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合 = $1,350 / 9,920 = 13.6\%$

指標②「デマンドタクシーの利用者数」

- ・デマンドタクシー「のれんす号」は、中条駅周辺の開発効果を周辺に波及させていくために欠かせない交通ネットワークとしての役割だけでなく、拠点内の移動手段としても重要な役割を担っており、特に降雪のある冬期間の高齢者の足として重要な役割を担っており、今後も公共交通ネットワークの要として維持していく必要があります。
- ・目標値については、第2次胎内市総合計画の成果指標を中期的な目標として位置づけるとともに、総合計画の見直しとあわせて本計画の目標値を再検討します。



■目標値の考え方

中条駅周辺の開発効果を周辺に波及させていくために欠かせない交通ネットワークとしての役割だけでなく、拠点内の移動手段としても重要な役割を担っている



デマンドタクシー「のれんす号」の利便性向上に取り組むとともに、中条駅西口周辺整備事業等により都市機能誘導施設の利便性向上と居住エリアとしての魅力向上に取り組むことにより、利用者の増加を目指す。

■目標値の設定

評価指標	データ定義	基準値 H27 (2015)	目標値 (中期目標) H38 (2026)
		H27 胎内市調べ	H38 胎内市調べ
デマンドタクシーの利用者数	デマンドタクシー「のれんす号」の年間利用者数	57,434 人	63,400 人 第2次胎内市総合計画 成果指標

指標③「居住誘導区域内の人口密度」

- ・「居住誘導区域内の人口密度」の対象となるエリアは中条市街地のほか、平木田駅周辺の主に住居系の用途地域が該当します。
- ・将来推計結果では、居住誘導区域内の人口密度は大きく減少する見通しとなっていますが、今後、「中条駅西口周辺整備事業」をはじめ、各種取組の効果を公共交通ネットワーク（鉄道やデマンドタクシー）を活用して居住誘導区域全体に波及させることによって、現在の水準（平成27年：29人/ha）を将来的にも維持していくことを目標とします。

■居住誘導区域内の人口密度（推計値）

(1)2015年人口密度

	中条	平木田	合計
居住誘導区域面積(ha)	351.18	45.73	396.91
居住誘導区域人口(人)	10,659	808	11,467
人口密度(人/ha)	30.4	17.7	28.9

(2)2040年人口密度

	中条	平木田	合計
居住誘導区域面積(ha)	351.18	45.73	396.91
居住誘導区域人口(人)	7,563	544	8,106
人口密度(人/ha)	21.5	11.9	20.4

(3)2015-2040年の増減

	中条	平木田	合計
居住誘導区域人口(人)	-3,096	-264	-3,360
人口密度(人/ha)	-8.8	-5.8	-8.5

※ 人口密度の算出方法

- ・国勢調査の世界測地系 500mメッシュのデータを使用し、メッシュが区域内外に分かれる場合は、建物の分布状況を考慮して人口を按分

■目標値の考え方

将来推計結果では、居住誘導区域内の人口密度は大きく減少する見通し



「中条駅西口周辺整備事業」をはじめ、各種取組の効果を公共交通ネットワーク（鉄道やデマンドタクシー）を活用して居住誘導区域全体に波及させることによって、居住誘導区域内の人口密度を維持していくことを目指す。

■目標値の設定

評価指標	データ定義	基準値 H27 (2015)	目標値 H52 (2040)
		H27 国勢調査	H50 国勢調査
居住誘導区域 内の人口密度	居住誘導区域内の 人口密度（国勢調査 の世界測地系 500m メッシュのデータに よる）	29 人/ha	29 人/ha 現在の水準を 将来的にも維持

7-6 施策の達成状況に関する評価方法

おおむね5年毎に、施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めます（都市再生特別措置法 § 84）。