

由利本荘市 立地適正化計画について

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く制度で、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進する制度です。また、都市全体を見渡しながら今後の都市像を描き公共施設だけではなく民間の施設も対象としつつその誘導を図るための制度です。

計画では、居住や都市機能を誘導する区域を定め、誘導するために経済的なインセンティブや講ずべき施策や事業を示していきます。時間をかけ、計画的な時間軸の中で、今の暮らしを尊重し、居住や都市機能の建替えなどに併せて、緩やかに誘導していく制度が立地適正化計画です。

策定の背景

由利本荘市は、県内最大の行政区域を持ち、令和12(2030)年には高齢化率が4割を超えるとされ、インフラの適正な維持管理や行政サービスの維持が課題となっています。

そこで、コンパクトシティの形成に向けた取組をすすめるため、都市機能や居住の誘導を図る立地適正化計画を策定しました。

計画の位置づけ

「由利本荘市立地適正化計画」は、本市のまちづくりの指針である市総合計画や、秋田県が広域的な視点から定める「都市計画区域マスタープラン」を踏まえ、関連する行政分野と整合を図りながら、『ネットワーク型コンパクトシティ』の具体化を推進する計画です。本計画で定める立地の適正化に関する基本的な方針は、都市再生特別措置法に基づき、本市が定める「由利本荘市都市計画マスタープラン」の一部とみなされます。

目標年次 令和26(2044)年の都市の姿を展望

お問合せ先

・ご不明な点につきましては、下記までお問い合わせください。

由利本荘市 建設部 都市計画課

〒015-0801 秋田県由利本荘市美倉町27-2 由利本荘市役所第二庁舎

電話:0184-24-6332 / FAX:0184-24-1599 / E-Mail:toshi@city.yurihonjo.lg.jp

①

立地適正化計画におけるまちづくりの方針

【まちづくりの基本方針】

鳥海山を望む歴史あるまちの賑わいと田園の暮らしの魅力があふれるまちづくり

誘導方針1 地域力を結集し、人々の交流を育む魅力的なまちなかの創出

誘導方針2 災害に強く、住み続けやすい居住環境の整備

誘導方針3 市街地と郊外を結ぶ公共交通ネットワークの確保

計画の対象区域・都市構造

本計画の対象区域は、都市計画区域の全域(本荘地域の一部、矢島地域の一部)です。都市計画区域内には、以下の表-1のとおり、都市拠点(中心拠点、生活拠点)、産業拠点を位置づけます。

都市計画区域外には、総合支所周辺に本市独自で設定する拠点である地域拠点を位置づけ、分散している様々な生活サービスや地域活動の場などを兼ね備えた「小さな拠点」の機能を確保するとともに、都市拠点(本荘)と小さな拠点を結ぶ交通ネットワークの維持などにより、今後も生活の利便性維持を図ります。

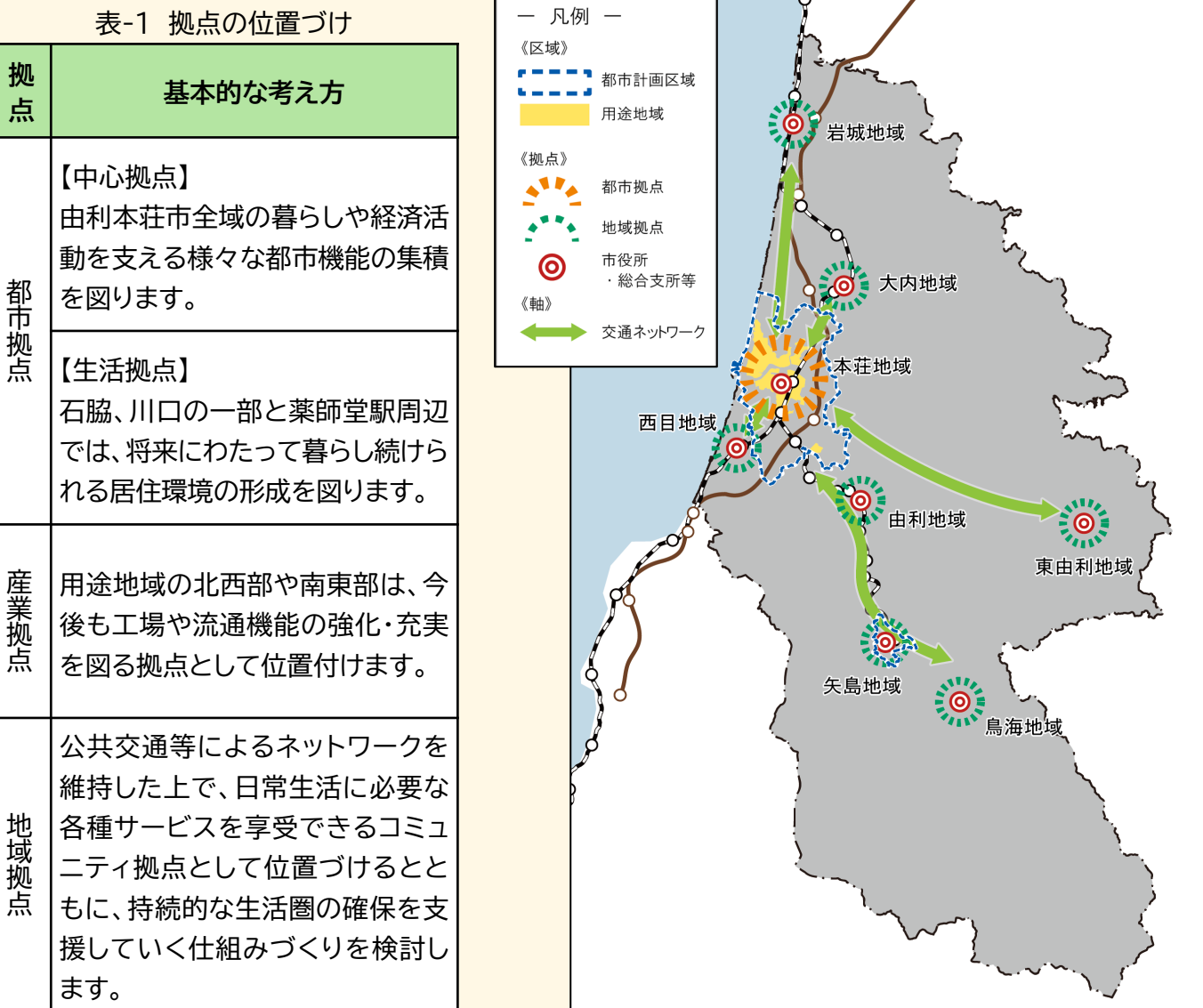


図-1 都市構造図

②

誘導区域

都市機能誘導区域、居住誘導区域を以下のフローで設定します。誘導区域図は裏面をご覧ください。

都市機能誘導区域

STEP 1

都市機能を誘導すべき候補の設定
都市機能増進施設の立地状況から、都市機能を誘導すべき候補地を選定
→ 本荘市街地の中心部を選定

STEP 2

都市機能誘導区域候補の範囲の調整
STEP1で設定した候補地周辺の地区計画等を考慮し、区域の範囲を調整。
→ 一番堰まちづくり地区を追加

STEP 3

誘導区域に定めない区域の除外
災害リスクの高い誘導区域に含めない区域を、都市機能誘導区域から除外
→ 子吉川周辺等を除外

STEP 4

都市機能誘導区域の設定
地形地物や用途地域の境界等を踏まえて、都市機能誘導区域を設定

居住誘導区域

STEP 1

都市機能誘導区域を含む範囲の確認
都市機能誘導区域の範囲を居住誘導区域の候補として選定

STEP 2

生活利便性の高い区域の設定
本市における生活利便性を評価するため、公共交通や人口密度を把握
→ 本荘市街地の中心部、一番堰まちづくり地区、石脇地区、川口地区を選定

STEP 3

誘導区域に定めない区域の除外
災害リスクの高い誘導区域に含めない区域を、居住誘導区域から除外
→ 子吉川周辺等を除外

STEP 4

居住誘導区域の設定
地形地物や用途地域の境界等を踏まえて、居住誘導区域を設定

誘導施設

本計画で対象とする誘導施設は表-2のとおりです。誘導施設は、居住の利便性や福祉の向上、にぎわいの創出に向けた必要な施設として、現有機能の維持を図ります。

表-2 誘導施設

区分	施 設
文化交流施設	カダーレ等
医療施設	救急告示病院
商業施設	大規模小売店舗
金融施設	銀行 信用金庫 労働金庫 JA(農業協同組合) 郵便局(集配局)
児童福祉施設	子育て支援センター 通所介護施設
高齢者福祉施設	通所リハビリテーション施設 地域密着型通所介護施設 認知症対応型通所介護

③

届出制度

居住誘導区域外や都市機能誘導区域外で一定規模以上の開発行為や建築等行為を行う場合、又は都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合に、事前に届出が必要です。

本市では、この届出制度の運用により、誘導区域外における建築物等の開発及び建築等行為の動向を把握するとともに、届出者に対して誘導区域内での誘導施策に関する情報提供を行うなど、誘導を図ります。

都市機能誘導区域内における届出

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には、休廃止の30日前までに市長への届出が必要です。（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外で、誘導施設を整備する場合には、着手する30日前までに市長への届出が必要です。（都市再生特別措置法第108条第1項）

区分	行為の内容
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

居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外で、一定規模以上の住宅開発などを行う場合には、着手の30日前までに市長への届出が必要です。（都市再生特別措置法第88条第1項）

区分	行為の内容
開発行為	① 3戸以上の住宅(共同住宅を含む)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、1,000㎡以上の規模となる開発行為を行う場合
建築等行為	① 3戸以上の住宅(共同住宅を含む)を新築する場合 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

※「住宅」の定義については建築基準法における住宅の取扱いに準じます。

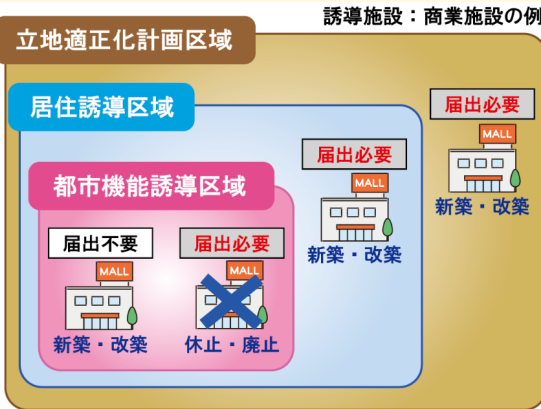


図-2 届出が必要な行為のイメージ

3戸の戸建て住宅団地や3戸の集合住宅を建築するための開発行為



1戸の住宅建築のための1,300㎡の開発行為



3戸の戸建て住宅団地や3戸の集合住宅に関する建築行為



図-3 届出が必要な行為の例

④

都市機能誘導区域・居住誘導区域

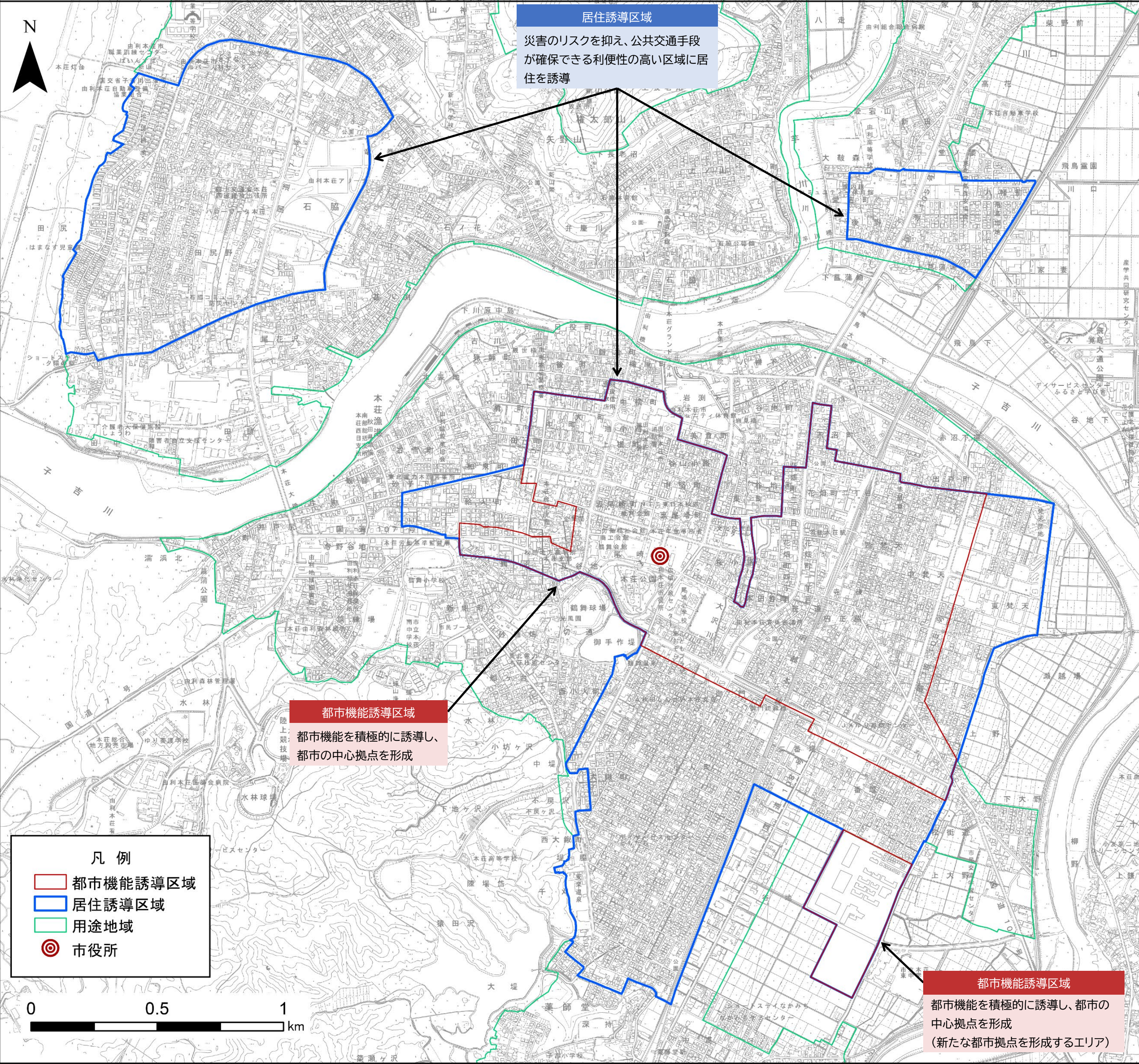


図-4 誘導区域

誘導区域に含めない区域

本計画においては、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）、工業地域は全て誘導区域に含めません。

津波災害警戒区域のうち基準水位が2.0m以上の区域、及び浸水想定区域（洪水想定最大規模）のうち、浸水深が3.0m以上の区域は、垂直避難が困難であるため誘導区域に含めません。また、津波災害警戒区域のうち基準水位が2.0m未満の区域、及び浸水想定区域（洪水想定最大規模）のうち、浸水深が0.5m以上3.0m未満の区域は、誘導区域からの除外が難しいため、十分に災害リスクを考慮した上で防災対策を実施することにより、継続的に安全性の向上に取り組めます。

表-3 誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針上の位置づけ	定められない区域等	本市における誘導区域設定方針
含まないこととされている区域	土砂災害特別警戒区域	含めない
	急傾斜地崩壊危険区域	
災害リスクや警戒避難態勢の整備状況等を勘案し、適当でないと判断される場合、含まない区域	土砂災害警戒区域	津波災害警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第53条）（最大クラス）基準水位2.0m以上は、垂直避難が困難であるため含めない
	津波災害警戒区域	
	浸水想定区域（洪水）	洪水浸水（水防法第15条第1項4号）（想定最大規模）3.0m以上は、垂直避難が困難であるため含めない 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）は含めない
含めることについて慎重に判断することが望ましい区域	工業系用途地域	工業地域は除外
-	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）	含めない

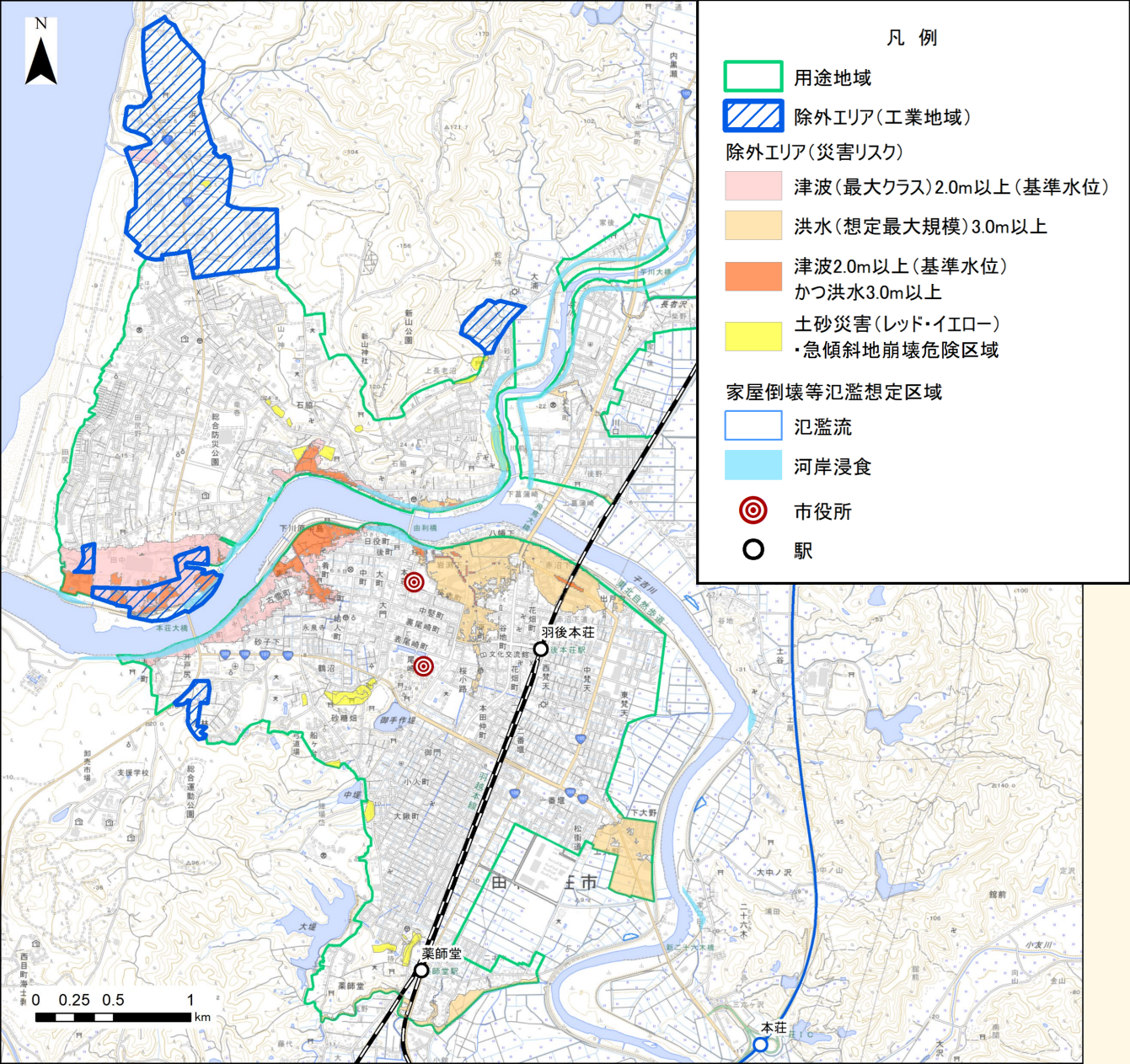


図-5 誘導区域に含めない区域 出典) 地理院タイルを加工して作成(地形図)