

上野原市立地適正化計画
第4回策定懇話会資料

第4章 居住誘導区域

第5章 都市機能誘導区域と誘導施設

第6章 居住誘導及び都市機能誘導に向けた主要施策

本資料の内容は、現在検討の途中段階であり、今後、庁内検討会及び策定懇話会での意見、国との協議結果等を踏まえ、加筆修正を行います。

加筆修正を行った、第4章から第6章の素案については、次回会議に提出する予定です。

平成31年3月

上野原市

目次

※基礎調査報告書を要約して作成

第1章 はじめに

1. 立地適正化計画とは
2. 立地適正化計画の目的と位置づけ
3. 対象区域

第2章 立地適正化計画策定に向けた課題の整理

1. 都市の現況及び将来見通しからみた課題の分析
 - (1) 人口における課題
 - (2) 都市基盤における課題
 - (3) 都市機能における課題
2. 立地適正化計画において解決すべき主要課題
 - (1) 将来都市構造の考え方
 - (2) 立地適正化計画において解決すべき主要課題

<参考>安定的に持続する「小さな拠点」の取り組みの検討

第3章 立地適正化計画における基本的な方針

1. 都市の将来像…………… 2
2. まちづくりの方針…………… 3
 - (1) まちづくりの方向性の把握…………… 3
 - (2) まちづくりの方針…………… 5
3. 将来の都市構造…………… 6
 - (1) 目指すべき都市構造の考え方…………… 6
 - (2) 将来の都市構造…………… 8

※今回の資料の提示範囲

第4章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方…………… 12
 - (1) 居住誘導区域の基本的な考え方…………… 12
 - (2) 上野原市における居住誘導区域設定の考え方…………… 12
2. 居住誘導区域の設定…………… 13
 - (1) 居住誘導区域の設定方針…………… 13
 - (2) 居住誘導区域の設定…………… 18
 - (3) 居住誘導区域に含まれないエリアへの対応…………… 21
3. 居住誘導に向けた届出制度…………… 22

第5章 都市機能誘導区域と誘導施設

1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方…………… 24
 - (1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方…………… 24
 - (2) 上野原市における都市機能誘導区域設定の考え方…………… 25
2. 都市機能誘導区域の設定…………… 26
 - (1) 上位計画における位置づけ…………… 26
 - (2) 都市機能誘導区域の設定方針…………… 28
 - (3) 都市機能誘導区域の設定…………… 29

3.	都市機能誘導に向けた届出制度	31
	(1) 事前届出の概要	31
	(2) 届出の対象となる行為	31
4.	都市機能誘導施設設定の基本的な考え方	32
	(1) 都市機能誘導施設の基本的な考え方	32
	(2) 上野原市における都市機能誘導施設設定の考え方	34
5.	都市機能誘導施設の設定	35
	(1) 関連計画における位置づけ	35
	(2) 都市機能誘導施設の設定方針	36
	(3) 都市機能誘導施設の設定	37

第6章 居住誘導及び都市機能誘導に向けた主要施策

1.	ネットワーク型都市構想の構築	42
2.	主要な誘導施策	43
	(1) 拠点相互の連携によるコンパクトシティを実現する誘導施策	43
	(2) 交流人口の拡大と多世代共生型の居住を促進する誘導施策	44
	(3) 道路交通網と公共交通体系を構築する誘導施策	47
	(4) 都市基盤整備の推進と市民の安全・安心を確保する誘導施策	49
	(5) 既存ストックの有効活用と機能強化、官民連携に関する誘導施策	51
3.	立地適正化計画に関する支援制度など	52
	(1) 国等が直接行う施策	52
	(2) 国の支援を受けて行う施策	54
	(3) その他、上野原市が講じる主要施策	56

第7章 計画の目標指標

1. 目標指数の基本的な考え方
2. 目標指数の設定

第8章 計画の進行管理

1. 多様な主体の連携による計画の推進
2. 計画の進行管理と見直し

第4章

居住誘導区域

第4章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域設定の基本的な考え方

(1) 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきであるとされています。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域としては、都市計画運用指針に以下が示されています。

■居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ア) 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点および生活拠点ならびにその周辺の区域
- イ) 都市の中心拠点およ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、都市の中心拠点およ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

(2) 上野原市における居住誘導区域設定の考え方

本市の人口は既にピークを過ぎて減少局面に入っており、本計画の目標とする20年後の人口は現在の約7割にまで落ち込むことが予想されています。このままでは人口減少と極端な少子高齢化の進行、都市の活力低下、それに伴う公共交通を始めとした生活サービスレベルの低下という負のスパイラルが避けられなくなることが懸念されます。

この状況に歯止めをかけて人口減少を抑制し、都市の活力を維持するためには、本市の付加価値を高める戦略的・効果的なまちづくりと、持続可能な都市経営に向けた積極的な取り組みが必要となります。

本計画による居住誘導は、強制力を伴う手法や、規制的な手法により居住誘導区域への移転を促進するものではありません。また、居住誘導区域以外に住んではいけないということではなく、居住誘導区域以外においても居住や仕事ができることは、今までと変わりありません。

しかし、商業や医療、学校、公共交通などは、ある程度の人口密度の中で成り立つものであり、人口密度の維持が、これらの都市機能を維持すること、つまりは住民の生活利便性を維持していくことにつながります。そのため居住誘導区域を定め、効果的・集中的にまちづくりを進めることが重要となります。

また、急速な少子高齢化を要因として、空き家・空き店舗の急増や地域産業の停滞、さらには都市活力を支える地域コミュニティの衰退なども懸念されます。居住環境の悪化を未然に防ぎ、都市の活力を維持するためにも、適切な居住誘導による人口定着と交流人口の拡大により、人口減少に歯止めをかけ、魅力と活力あるまちを次世代に引き継いでいくことが必要です。

本市の居住誘導区域は、目まぐるしく変化する社会情勢や動向に柔軟に対応し、これまでのインフラ投資を効果的に活かすことを前提とし、現在と同程度の人口密度の維持が期待されるエリアにおいて、計画の方針にも掲げた「子どもから高齢者まで多世代が共生し交流する、ふるさと生活圏の構築」を目指していくものとします。そのため、居住誘導区域の設定にあたっては、人口の集積状況や公共交通ネットワークの状況を踏まえ、地域特性や実情に即した区域を設定していくものとします。

2. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、商業や医療・福祉などの都市機能が持続的に維持される必要があり、圏域には一定規模の利用人口が求められます。また、昨今の厳しい財政状況を踏まえ、行政による生活サービスを維持するためには、中心市街地を軸とした人口密度の維持による効率化が必須条件となります。

そのため、区域設定の基本的な考え方を踏まえ、人口減少社会に対応し、効率的な都市機能の集約によるコンパクトシティの実現に向け、次の方針により居住誘導区域を設定します。

■ 居住誘導区域の設定方針

- 「将来にわたっても一定の人口密度*を維持する必要があるエリア」かつ「多様な生活サービス機能が集積し公共交通によりアクセス可能なエリア」である既存市街地を基本に居住誘導区域を設定します。
- 既存の人口集積と既存インフラを有効活用するものとし、これまで居住地としてインフラ投資が行われてきた用途地域を対象として検討を行います。

- ・ 住居系、商業系用途地域の指定があるエリアを基本に、居住誘導区域を検討します。また、上野原地区中心市街地の風致地区については、現在の風致を今後も維持しながら、良好な居住環境を形成していくものとし、居住誘導区域に含めるものとしします。
- ・ 工業専用地域、工業地域は、工業系用途の増進を図る地域であるため、居住誘導区域には含めないものとしします。ただし、国道 20 号沿道に位置する準工業地域は、近接する中心商業地との連続性や生活圏の一体性を考慮し区域に含めるものとしします。
- ・ 上野原駅周辺については、駅利用圏域や生活サービス機能の利用圏域など、中心市街地との一体性・連続性を考慮し1つのエリアとして位置づけるものとしします。
- ・ 将来都市構造で位置づけた四方津駅周辺の交通拠点、用途地域には含まれないものの、公共交通体系の結節機能を担う重要な拠点であり、居住誘導区域と一体的な「都市機能を補完するエリア」として、今後、必要不可欠な機能誘導等により相互連携を検討していきます。

上記の設定方針から、法令や規定による要件を踏まえ、土砂災害等の災害リスクが少ない区域や土地利用の実態等に照らし、次のような手順により居住誘導区域の設定を行います。

特に、河岸段丘上に既存市街地がまとまって位置する本市の構造特性から、土砂災害等の危険性が懸念される周辺においては「居住を誘導しない」という選択肢も重要であり、災害リスクの少ない箇所への居住誘導により、市民の安全性を確保していくものとしします。

注) *一定の人口密度：各種の日常生活に必要なサービス施設や公共交通サービスの持続性確保に必要な人口密度の目安として、都市計画法施行規則第8条に定められた市街化区域の設定水準である 40 人/ha を想定します。

〈参考〉法令の規定などによる要件

居住誘導区域は、法令や規程により、次に示すような区域設定の要件が示されています。区域設定の前提としてこれらを踏まえることとします。

■法令の規定により居住誘導区域に含まない区域

都市再生特別措置法第81条第11項及び同施行令第22条により、居住誘導区域に含まないとされている区域は次のとおりで、これらは、居住誘導区域には設定されません。

- ア) 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域
- イ) 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- エ) 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

■適当でないと判断される場合は原則として居住誘導区域に含まない区域

都市計画運用指針により、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべきであるとされている区域は次のとおりです。

- ア) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- イ) 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- ウ) 水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域
- エ) 特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- オ) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

■原則として居住誘導区域に含まない区域

都市計画運用指針により、原則として居住誘導区域に含まない区域は次のとおりです。

- ア) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域
- イ) 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害特別警戒区域
- ウ) 災害危険区域(法で居住誘導区域に含まないこととされている区域を除く)
- エ) 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- オ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

■慎重に判断を行うことが望ましい区域

都市計画運用指針により、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域は次のとおりです。

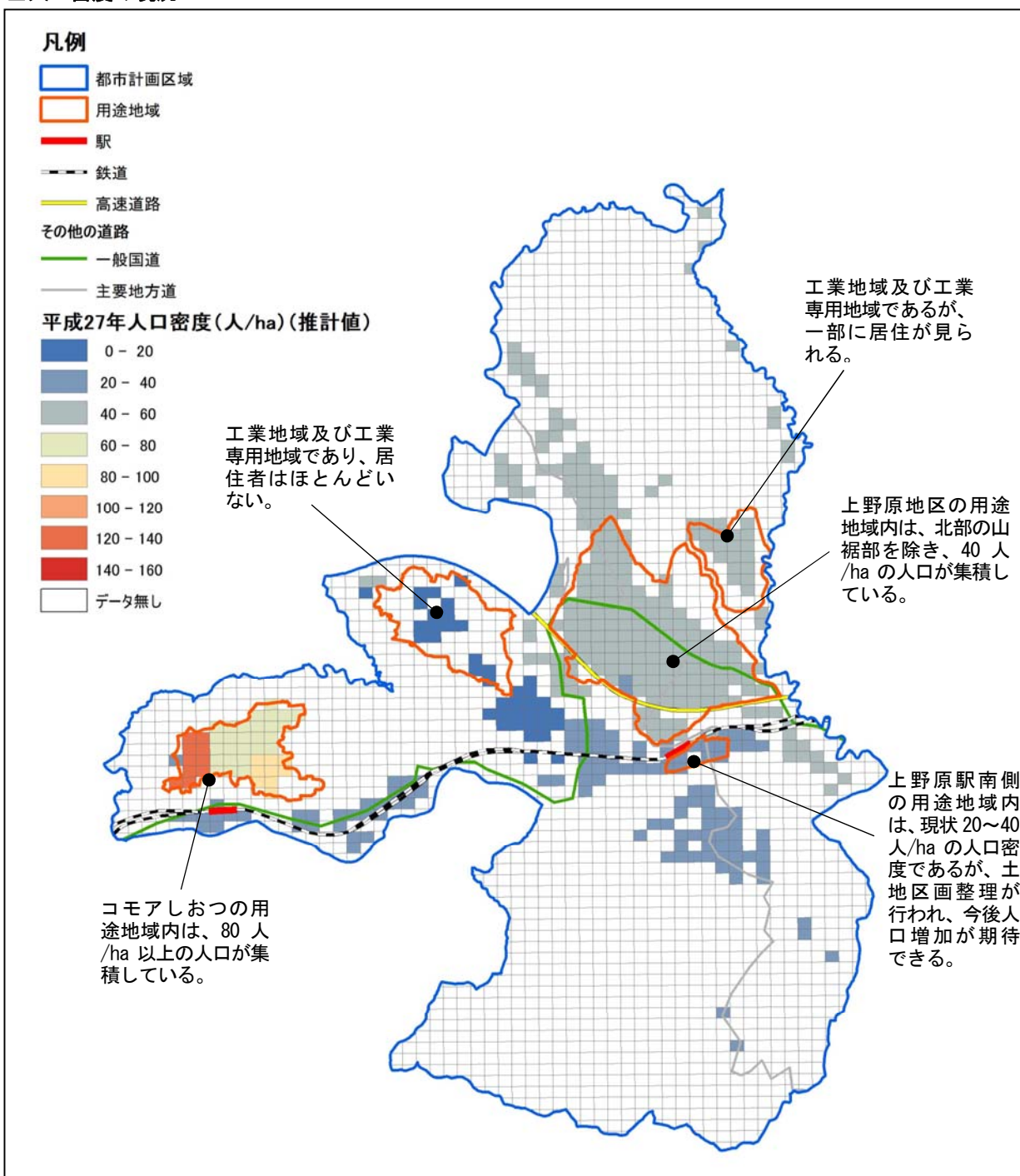
- ア) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- イ) 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ) 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- エ) 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

■居住誘導区域の設定にあたり留意すべき事項

都市計画運用指針では、居住誘導区域の設定にあたり、次の事項に留意すべきとしています。

- ・今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定すべきではない。
- ・原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。
- ・身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい。
- ・市町村の主要な中心部のみを居住誘導区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。
- ・市街地の周辺の農地のうち、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

■人口密度の現況



- 平成27年の都市計画区域の人口密度メッシュでは、用途地域内の中心市街地は40~60人/haとなっています。
- 島田地区及び上野原駅周辺などの市街地縁辺部は20~40人/haの低密度な地区となっていますが、現在、上野原駅周辺整備が進められ、今後、人口増加が期待されます。
- コモアしおつは60人/ha~140人/haとなっており、本市の市街地においては人口が集中し高密度地区となっていますが、今後、顕著な高齢化の進行が懸念されます。
- 今後人口減少に伴い、市街地全体の低密度化が予想され、都市のスポンジ化の進行とともに、地域コミュニティ維持の困難や中心市街地の衰退などが懸念され、適正なエリアへの居住誘導の検討が必要です。

■居住誘導区域設定の手順

①用途地域を対象に検討

～都市的基盤整備等の投資区域 → 既存インフラの最大限の有効活用～

- ・上野原市都市計画マスタープランにおける土地利用の位置付けを踏まえる
- ・基盤整備が行われている区域(土地区画整理事業、一団の宅地開発、住宅供給、公共下水道区域等)

居住誘導区域に含む区域

②一定の人口密度を維持し将来にわたっても維持される必要がある区域

- ・将来的にも一定の人口密度の維持を目指す区域
- ・駅周辺整備や土地区画整理事業、地区計画等の指定による複合市街地の形成、ゆとりある居住地の形成により、今後人口増が見込まれる区域

③多様な生活サービス機能が集積し、公共交通によりアクセス可能な区域

- ・商業、医療、福祉、子育て等の多様な生活サービス施設が集積し、拠点性を有する区域及びその周辺に住宅等が連担し人口密度の維持を図る区域
- ・主要施設・生活サービス施設の徒歩利用圏域(半径 800m圏域、500m圏域等)
- ・都市拠点、地域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、これらの拠点に立地する機能の利用圏として一体的である区域(鉄道駅から半径 800m圏内、またはバス停留所から半径 300m圏内)

④上記対象区域から次の区域を除く

居住誘導区域に含まない区域

●法令や規定による要件

- ・農業振興地域
- ・土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の災害ハザードエリア
- ・工業専用地域、工業地域
- ・将来的に居住地として転用される可能性の低い地域(墓苑や境内地等の非可住地)



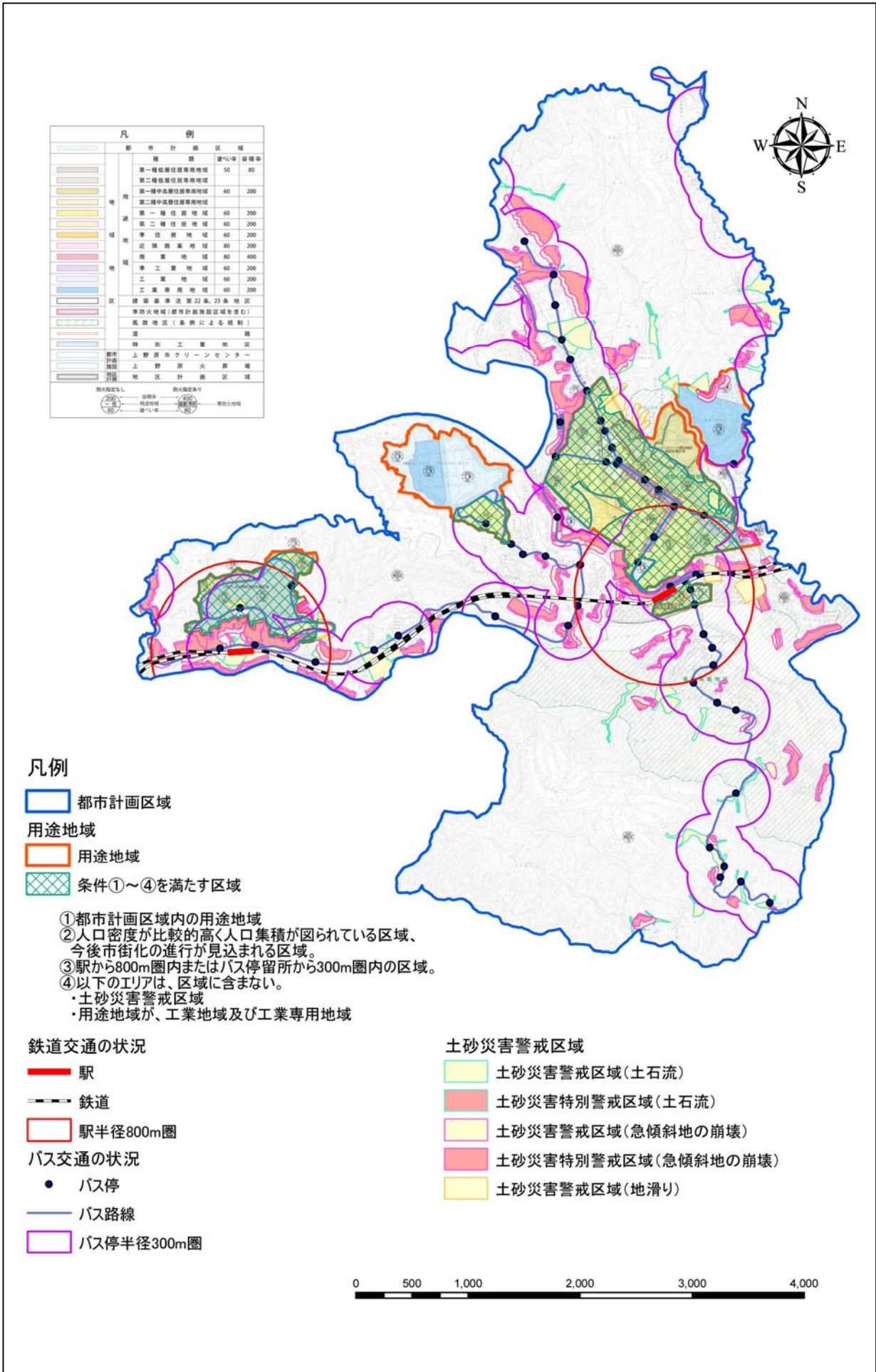
●上野原市における設定除外の要件

- ・市街地内の農地・空地が多く残る区域、市街地縁辺部の崖地(斜面樹林地)
- ・地形的に独立した規模の大きい公共施設用地(処理場や学校施設、墓地等)

居住誘導区域の設定:

- 上野原中心拠点地区居住誘導区域
- コモアしおつ地区居住誘導区域

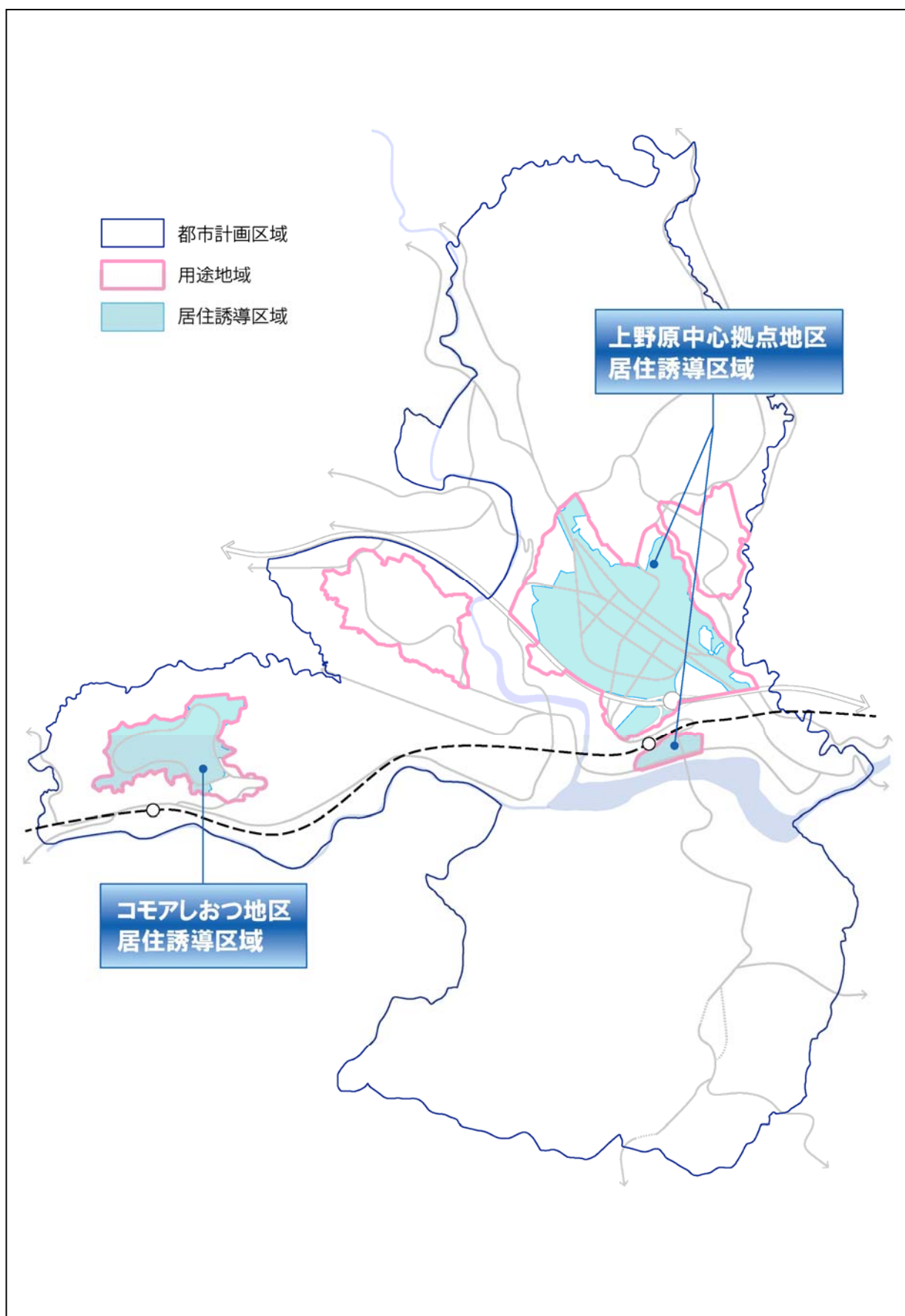
■居住誘導区域の検討



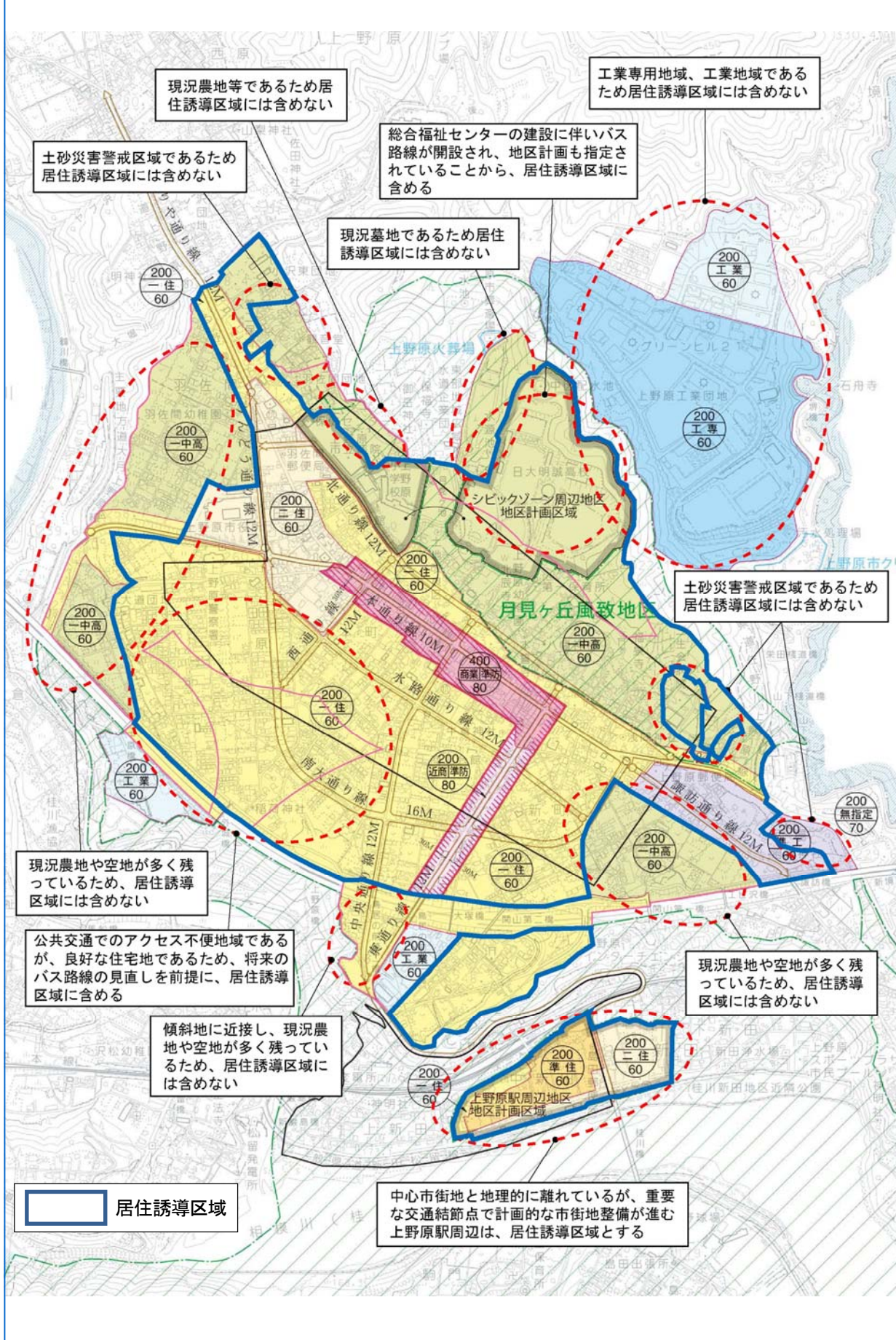
(2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域設定の考え方と設定方針に基づき、上野原市の居住誘導区域として次の2区域を設定します。

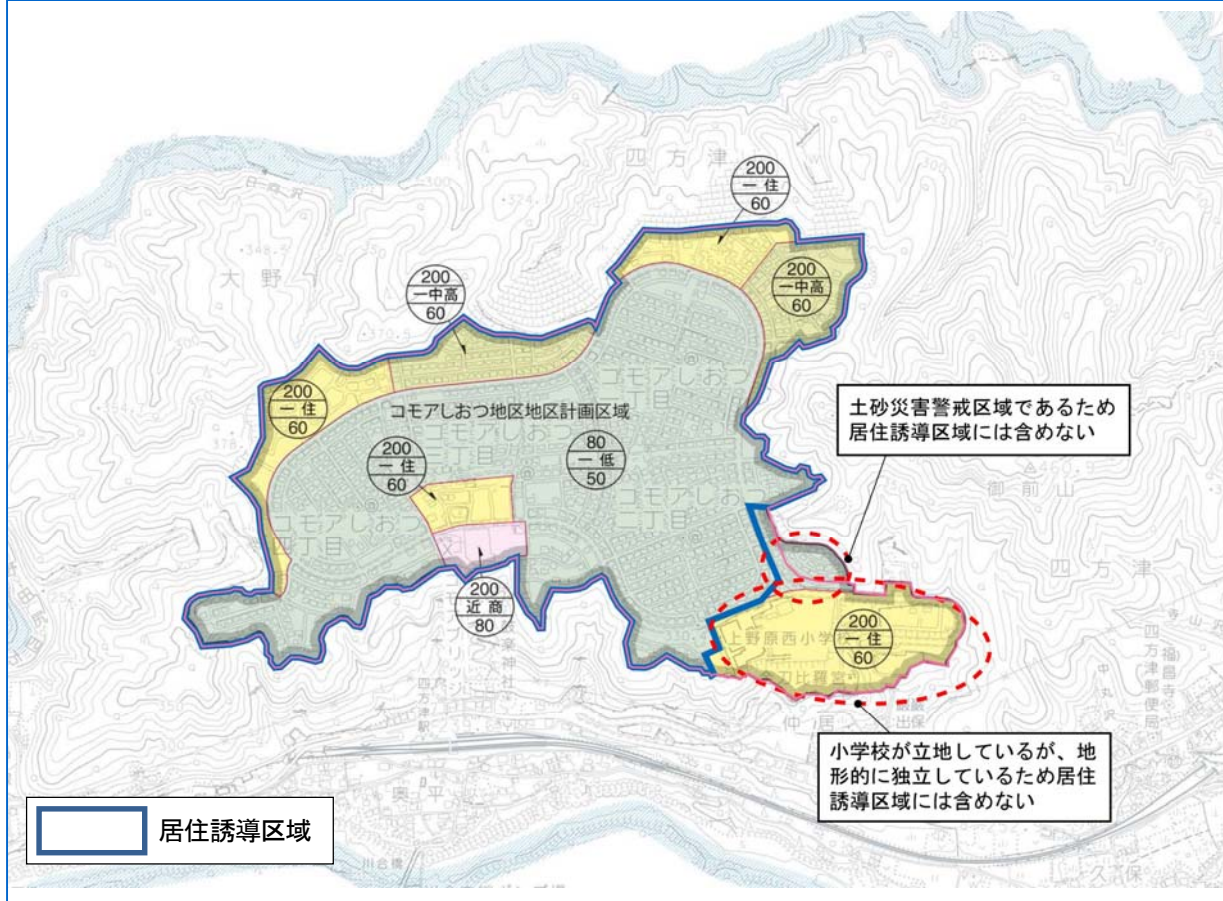
■ 居住誘導区域の位置(都市計画区域内)



■上野原中心拠点地区居住誘導区域



■ コモアしおつ地区居住誘導区域



■ 居住誘導区域設定の位置づけ

上野原中心拠点地区居住誘導区域

〈上野原中心市街地〉

- 都市機能の維持・更新と集約強化、都市計画道路の見直しと併せた市街地内道路交通体系の確立と安全な歩行空間の確保、災害安全性の向上に向けた狭あい道路の改善、中心商店街の再興、空き家・空き店舗対策と低未利用地の解消、公共交通の機能強化、上野原駅や周辺地域へのアクセス強化、良好なまちなみの形成等が求められています。
- 現在の人口密度を維持するとともに、多くの市民が行政・商業・医療・福祉等の生活サービスを受けることができる中核的な都市機能の維持と公共交通の利便性を強化し、多様で豊かな暮らしを営むことを可能とする、市全体の居住利便性を高める先導的な役割を果たす区域として設定します。

〈上野原駅周辺〉

- 本市の顔となる駅前広場の形成、公共交通の充実と併せた中心市街地や周辺地域とのアクセス強化、良好な環境と調和する計画的な宅地化誘導など、交通結節点である駅を中心としたコンパクトな機能集積と多様な都市機能の導入による拠点機能の強化等が求められています。
- 上野原駅周辺の基盤整備を契機として、本市の玄関口にふさわしい、新たな活力と賑わいの創出、中心市街地と連携した交流人口の拡大、効果的な居住誘導に取り組む区域として設定します。

コモアしおつ地区居住誘導区域

- 生活利便施設等は一定程度充実していますが、今後訪れる顕著な高齢化に対応するため、不足する機能の適切な誘導、四方津駅周辺地区の一体的・連続的なバリアフリー整備、都市機能が集中する中心市街地とのネットワークの強化など、住み続けられる居住環境の維持が求められています。
- 将来的にも人口集中が想定される一方、顕著な高齢化対策が必要な区域であり、将来を見ずえ、上野原中心市街地等との機能分担や不足する必要不可欠な機能誘導を図り、多世代交流を可能とする良好な定住環境を維持する居住誘導区域として設定します。

(3) 居住誘導区域に含まないエリアへの対応

本市は、山地に囲まれた奥行きのある地形構造が特徴であり、中山間地域には古くから形成されてきた集落地と住民の交流を支えてきたコミュニティの拠点など、日常的な生活圏が分散立地しています。

本計画は、立地適正化計画区域内（都市計画区域内）が計画対象となりますが、区域外においても日常の生活や特色ある地域の文化、地域コミュニティが育まれています。

居住誘導区域の設定は、全ての居住を区域内に集約させることを目的とするものではなく、区域外のエリアであっても、良好な居住環境や市民生活の利便性を損なうものではありません。

本計画は、まちづくりの方針や将来都市構造に示したように、本市における多様な居住のあり方を模索し、立地適正化計画区域内外との連携を深めることにより、いかなる場所においても豊かに暮らし続けていく「ふるさと生活圏」の創出を目指すものです。そのため、居住誘導区域に含まないエリアについては、地域特性に応じた暮らしやコミュニティを尊重しつつ、次のような取り組みを検討していきます。

① 市街地周辺地域の拠点との連携

居住誘導区域以外の市街地周辺地域の拠点は、本計画及び上野原市都市計画マスタープランで示す将来都市構造に基づく考え方を基本に、緩やかな集約化により、拠点性を支える地域居住の質を維持し、一定程度の人口密度を維持・確保していきます。

そのため、各拠点の現状と特性を考慮しつつ、不足する生活サービス機能については、本計画における誘導区域や周辺拠点との適切な機能分担のもと、相互連携による取り組みを進めていきます。

また、地域特性に即した農地や緑の保全、生活基盤や地域コミュニティの維持を図るとともに、「上野原市地域公共交通網形成計画」に掲げる施策と連携し、公共交通ネットワークの充実に努めていきます。

② 山間集落地域における持続可能な生活圏の形成

本市の山間集落地域は、それぞれの地域特性に沿う営みやコミュニティ、地域の歴史・文化を継承しながら固有の生活圏を形成してきました。また、地域コミュニティで醸成された絆は、生きがいづくりや健康長寿の増進にも大きな役割を果たしています。近年は、ライフスタイルや価値観の多様化に伴い、豊かな自然や田舎暮らしに魅力を感じ、このような環境と共生する暮らしを求める人々の居住の受け皿ともなっています。

本市のように分散立地する集落地域では、居住や生活サービス機能の集約化を図るよりも、現在の身近な拠点性を維持し、この環境と地域コミュニティを喪失することのないよう努めていく必要性があります。一方、本計画で位置づける誘導区域へのアクセスが容易となる、公共交通サービスの確保と充実が必要となります。

そのため、山間集落地域においては、豊かな環境と共生し、住み慣れた場所で暮らし続けていくことのできる居住環境づくりを基本とし、道路等の生活インフラの確保、商店や診療所等の身近な生活サービス機能の維持に努めていきます。

また、多様なライフスタイル需要に応じた受け皿としての魅力づくりや、基幹集落に生活機能等を集めた「小さな拠点」*づくりを検討し、周辺集落と結節機能で結ばれた集落の維持・再生の取り組みを検討していきます。

■「小さな拠点」のイメージ



〔出典：国における小さな拠点づくりの取り組み（内閣府地方創生推進室）〕

注) * 小さな拠点については「参考資料」を参照下さい。

3. 居住誘導に向けた届出制度

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールするため、立地適正化計画において定められた居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等を行う場合には、都市再生特別措置法に基づき次のような届出が必要となります。

(1) 事前届出の概要

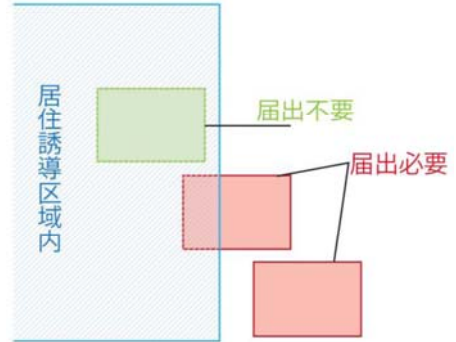
居住誘導区域外において、一定規模以上の開発行為または建築等行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第88条第1項）

また、一体的な建築行為または開発行為が行われる土地であって、居住誘導区域と居住誘導区域外を含む場合は、届出が必要となります。

なお、この届出は、一定規模以上の開発行為または建築等行為の動きを把握するための「届出対象」となるもので、対象となる行為を規制するものではありません。

しかし、事前の届出という行為が求められることにより、行政による、より居住に適したエリアへの開発誘導を行うことが可能となります。市の対応としては、当該開発行為が居住誘導に対し何らかの支障をきたすと判断される場合は、開発行為自体の中止、居住誘導区域内での開発、開発行為の規模縮小などの調整を行うことができます。調整が困難な場合は、届出者に対して、開発規模の縮小や居住誘導区域内への立地等について勧告を行うことができます。

■届出対象のエリア



(2) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外においては、次のような行為を行う場合、届出が必要となります。

■届出の対象となる開発行為(例)	
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
	①の例示 3戸の開発行為 届
	②の例示 1,000㎡ 1戸の開発行為 届
	800㎡ 2戸の開発行為 不要
■届出の対象となる建築等行為(例)	
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 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合
	①の例示 3戸の建築行為 届
	1戸の建築行為 不要

第5章

都市機能誘導区域と誘導施設

第5章 都市機能誘導区域と誘導施設

1. 都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

(1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

この都市機能誘導区域を定め、将来に向けて都市機能の誘導を図る区域と誘導施設を明示することにより、持続可能な都市経営に向け、将来的な都市機能の統廃合やインフラ整備の計画立案など方向性を明確にすることができます。

また、周辺から徒歩や自転車、公共交通によるアクセスが良好で、利便性の高い拠点区域に日常生活サービスを維持することで、郊外部を含めた区域内外の市民の暮らしやすさを確保することにもつながります。

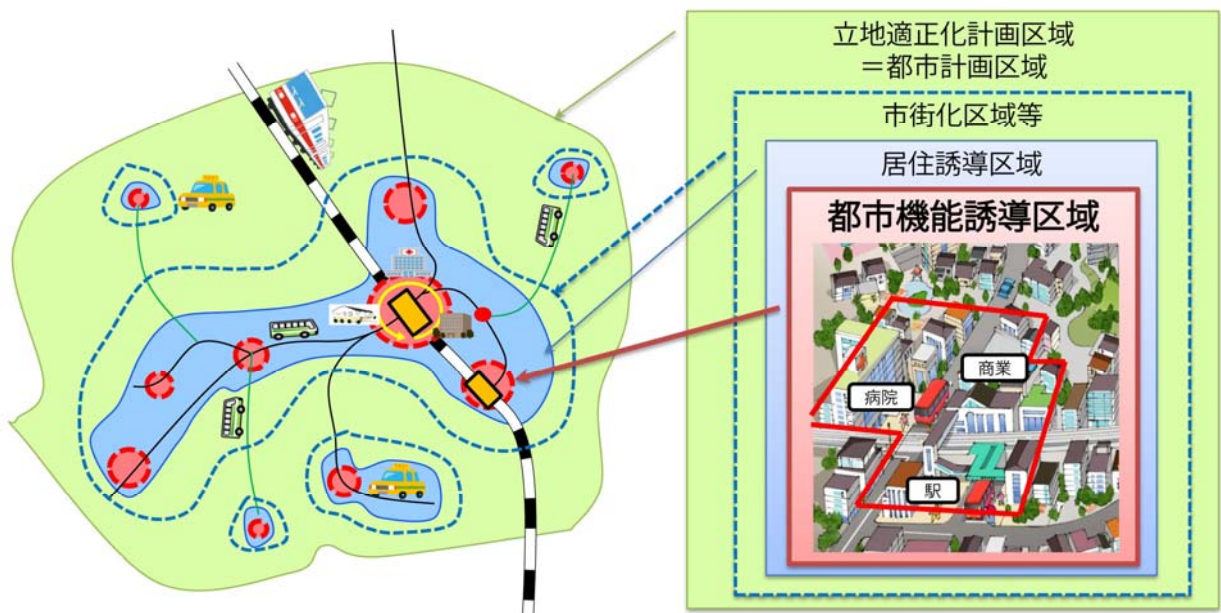
都市計画運用指針では、都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域として、次の条件が示されています。

■都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域

- ア) 鉄道駅に近い業務・商業などの都市機能が集積する区域
- イ) 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高く、都市の拠点にふさわしい区域
- ウ) 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車で施設間を容易に移動できる範囲の区域

また、都市機能誘導区域は、市町村の主要な中心部のみではなく、生活拠点など、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて定めるものとも示されています。都市機能誘導区域内においても、機能の集積については均一ではなく“濃淡”が発生することから、必要に応じて地区計画制度などを活用し、まちづくりを図ることが必要としています。

■都市機能誘導区域のイメージ図



〔出典：都市再生特別措置法について（国土交通省、平成27年6月）〕

(2) 上野原市における都市機能誘導区域設定の考え方

本市においては次のような視点を考慮し、既に行政サービス機能や商業機能等の都市レベルの主要機能が集積する上野原中心市街地、及び本市の玄関口として多様な機能誘導を推進している上野原駅周辺を、圏域内の日常生活として、さらには圏域を越えた市内全域の中核的な役割を担う区域として位置づけます。

また、日常生活圏レベルとして人口密度が集中し、一定程度の都市機能が充実する巖地区四方津のコモアしおつ地区内に集積している商業施設周辺を、住宅市街地としての居住人口の維持と、生活サービス機能を高める都市機能の立地誘導を担う区域として位置づけます。

区域設定に際しては、今後とも都市全体の魅力の向上と活力の維持に向けて、地域特性に応じた都市機能の維持・集積とともに、機能の相互補完やネットワークにより連携していくことが重要です。

そのため、中心市街地においては都市機能の維持・集約化と併せ、既存ストックの有効活用により中核的な機能を備えていくための施策事業を展開し、ネットワークの核としての機能強化に努めていきます。その他の区域においては、既存の生活サービス機能の維持と適切な機能誘導とともに、適正な機能分担を検討し、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの構築に取り組んでいきます。

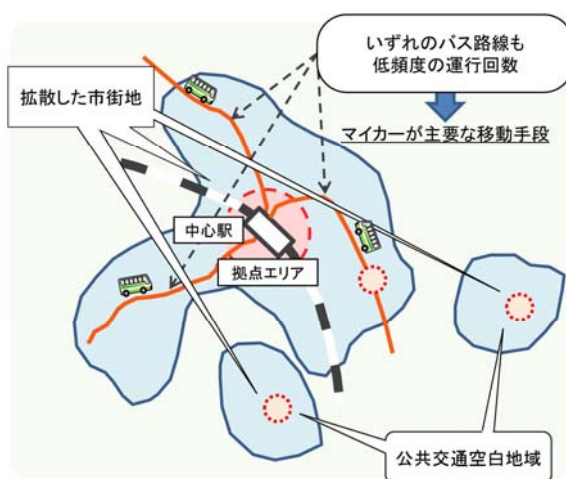
■都市機能誘導区域設定において上野原市が考慮するエリア

- 既存インフラ・ストックの有効活用を図るエリア
- 開発のポテンシャルが高いエリア
- 交通結節機能と地域公共交通ネットワークの連続性を考慮したエリア
- 関連事業の状況から、効率的な機能誘導が可能なエリア(シビックゾーン(上野原市総合福祉センター周辺)、上野原市バリアフリー基本構想の重点整備地区(上野原駅周辺、四方津駅周辺)など)
- 住民の多様な生活サービスのニーズに応える商業・業務施設、医療施設等の誘導を可能とするエリア

■立地適正化計画における地域公共交通施策の連携イメージ

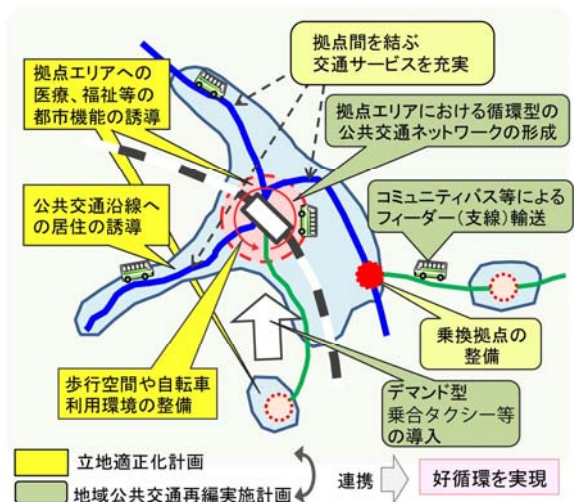
現状

▶ 地域の公共交通の維持・確保が厳しい状況



今後の姿

▶ 利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトなまち



〔出典:立地適正化計画作成の手引き(国土交通省、平成30年4月)〕

2. 都市機能誘導区域の設定

(1) 上位計画における位置づけ

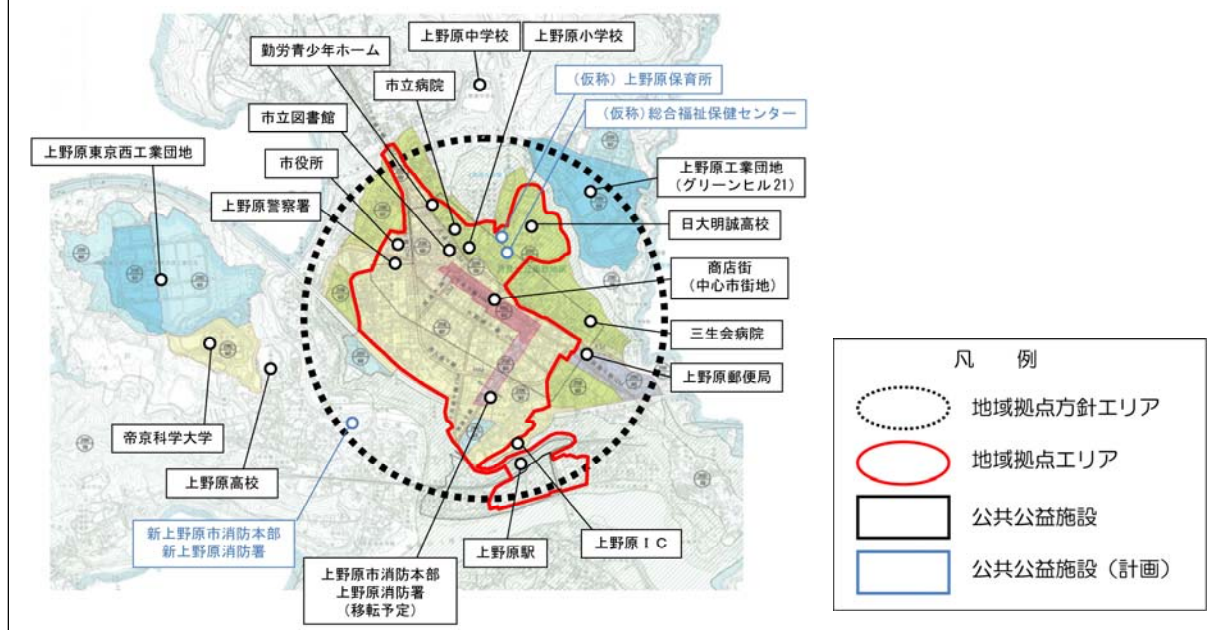
都市機能誘導区域は、将来的に人口密度が保たれると想定される居住誘導区域内に設けるとされており、居住誘導区域内に生活サービス施設が誘導されることにより、当該施設の持続可能な経営や、効率的なサービスの提供の実現が見込まれるとされています。

上野原市都市計画マスタープランでは、次に示すような設定方針に基づき、都市圏域の自立を支え牽引する拠点として上野原地域拠点エリアを設定しています。

■上野原地域拠点エリアと設定方針(上野原市都市計画マスタープランにおける位置づけ)

<上野原地域拠点エリアの設定方針>

- 本市における都市圏域の自立を支え牽引する拠点として、上野原地域拠点エリアを設定。
- 上野原地域拠点エリアは、行政、医療、教育、文化、商業等の多様な都市機能を有する、上野原地区中心市街地周辺および上野原駅周辺とする。
 - ・上野原地域拠点エリアの設定にあたっては、山梨県都市計画マスタープランに示された「方針エリア」(本市では中心市街地を中心とした概ね半径1kmの範囲を指定)を踏まえ設定。
 - ・「方針エリア」を踏まえ、本市の中心市街地(用途地域指定区域)を基本に設定。
 - * 住環境を保全する目的で指定された「第一種中高層住居専用地域」は除外
 - * 都市機能の集約化の観点から、新たな土地利用や施設を誘導しない区域を除外
 - ・今後、行政機能や医療機能、保健・福祉機能等の集約を図るため、以下の区域を設定。
 - ①シビックゾーン(市役所を中心とした公共公益施設が集積する市民生活の中心となる区域)
 - ②上野原駅周辺地区



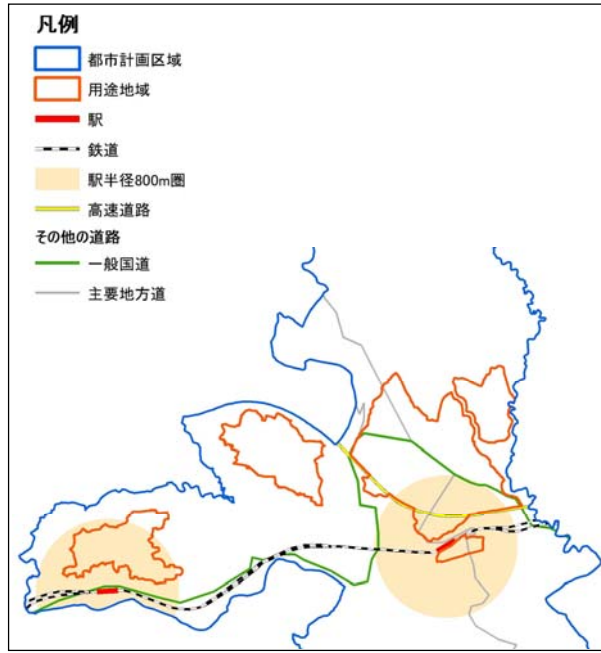
[出典:上野原市都市計画マスタープラン(平成26年10月)]

これらを踏まえ、都市機能誘導区域の検討は、上野原市都市計画マスタープランに位置づけられた地域拠点エリアを基本として、前述の区域設定の考え方に基づいて行います。

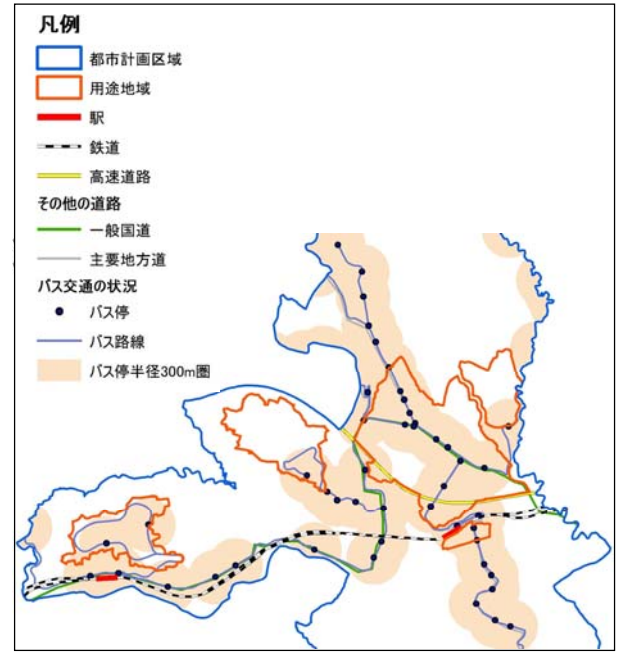
一方、中心市街地と上野原駅周辺、大規模住宅団地であるコモアしおつと四方津駅周辺はそれぞれ一体的な生活圏域ととらえられていますが、段丘上にある市街地と交通結節点である駅は地形構造的に分断されており、本計画が目標とする公共交通ネットワークを構築する上では、その連続性や一体性に充分考慮した区域設定を行う必要があります。

そのため、区域設定にあたっては、将来的な都市全体の活力の向上に向けた都市機能の維持・集積と、各拠点間の相互補完機能の強化に向けた公共交通等の道路交通体系の構築、関連事業と連携した効率的な機能誘導等を重視し、詳細な区域設定を検討していきます。

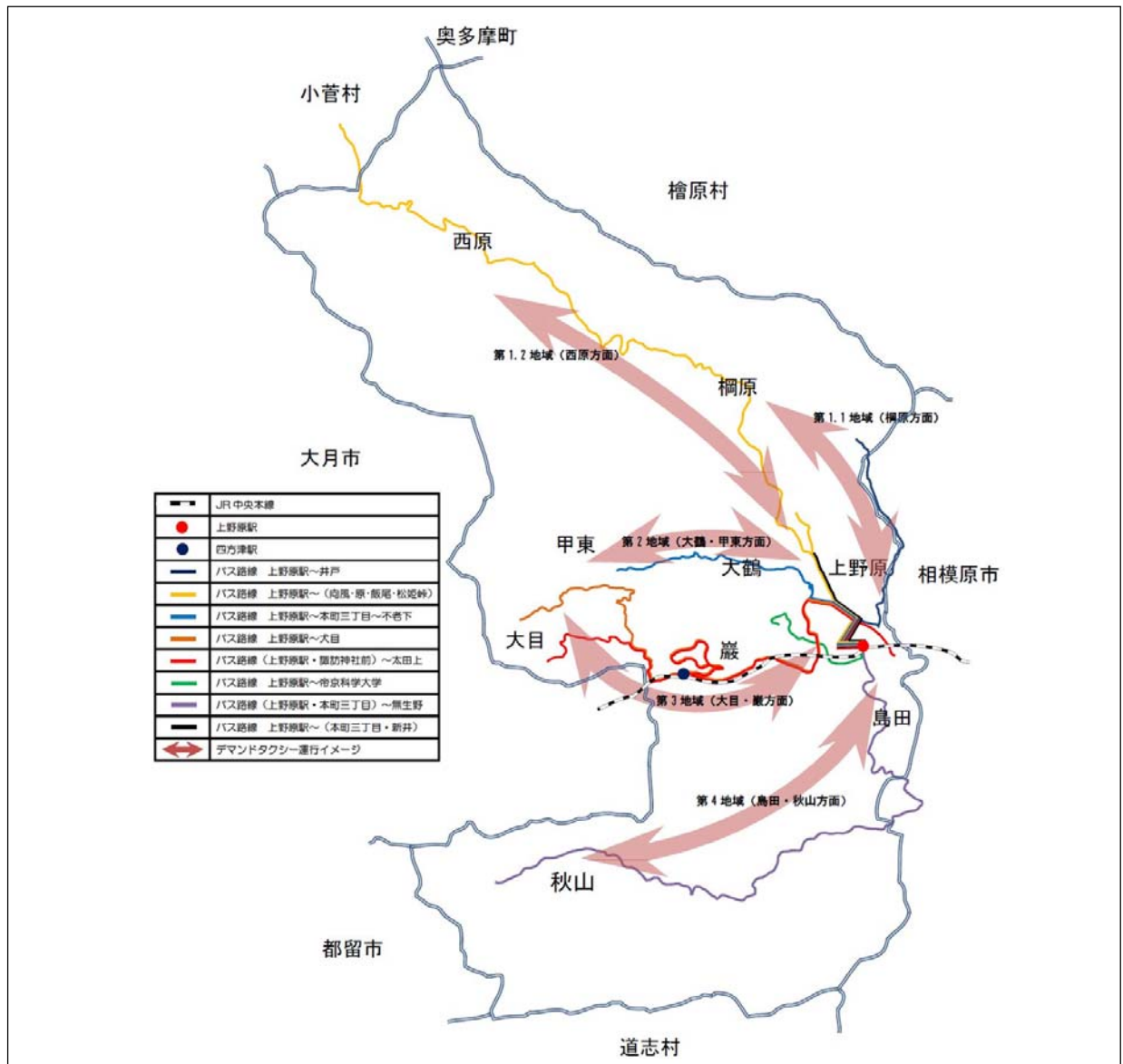
■市街地周辺の鉄道駅利用圏域



■市街地周辺のバス路線と徒歩利用圏域



■市内公共交通の状況



[出典:上野原市地域公共交通網形成計画(平成 30 年3月)]

(2) 都市機能誘導区域の設定方針

上野原市の市街地は既にコンパクトに集約されてはいるものの、既成市街地と交通拠点が地形的に分断されています。そのため、徒歩や自転車で移動可能な圏域で全てのニーズを満たす機能を充足することは困難と思われます。そのため、路線バスやデマンドタクシー等の「公共交通＋徒歩」を前提として、都市機能誘導区域を設定することが現実的です。

このことから、各拠点及び施設を結ぶ公共交通体系の確立を図り、特に、四方津駅周辺については、今後、区域を“滲み出し”て、都市機能誘導区域を補完するネットワークの構築を検討していきます。

■都市機能誘導区域設定の手順

STEP1

- 原則として居住誘導区域内であり、拠点の役割を考慮

STEP2

- 上位計画及び関連計画における位置づけ等を考慮
 - 山梨県都市計画区域マスタープランー上野原都市計画区域マスタープランー(平成 23 年3月)
 - 上野原市都市計画マスタープラン(平成 26 年 10 月)ー上野原地域拠点エリアー など
 - 上野原駅周辺整備基本計画(平成 23 年3月)
 - 上野原市地域公共交通網形成計画(平成 30 年3月)
 - 上野原市バリアフリー基本構想(平成 27 年3月)ー重点整備地区ー など

STEP3

- 上野原市において都市機能を誘導すべきエリアの検討
 - 拠点機能を考慮(集約ネットワーク型都市を先導する地域拠点、地域拠点と連携・補完しあう地域生活圏の核となる地区拠点)
 - 日常生活サービス施設(公共施設、福祉施設、医療施設、商業施設など)が立地・集積し、さらなる都市機能の集積や機能維持を図っていく区域
 - 公共交通ネットワークの形成に寄与する区域、交通結節点として機能強化が必要な区域
 - 公共交通利用の連続性と「公共交通＋徒歩」による円滑な移動、回遊性確保が可能な区域(駅利用圏域 800m圏内またはバス停利用圏域 300m圏内、デマンドタクシー活用)
 - コモアしおつ地区については、今後、顕著な高齢化に対応し、駅を含む生活圏・利用圏域の一体性を検討
- +
- その他、地域の実状など
 - 市街化状況及び基盤整備の状況、土地利用などを考慮
 - 道路や町丁目界などの地形地物による区域設定
 - 災害ハザードエリアにおける災害リスクを総合的に判断し、防災対策の強化に充分留意する

STEP4

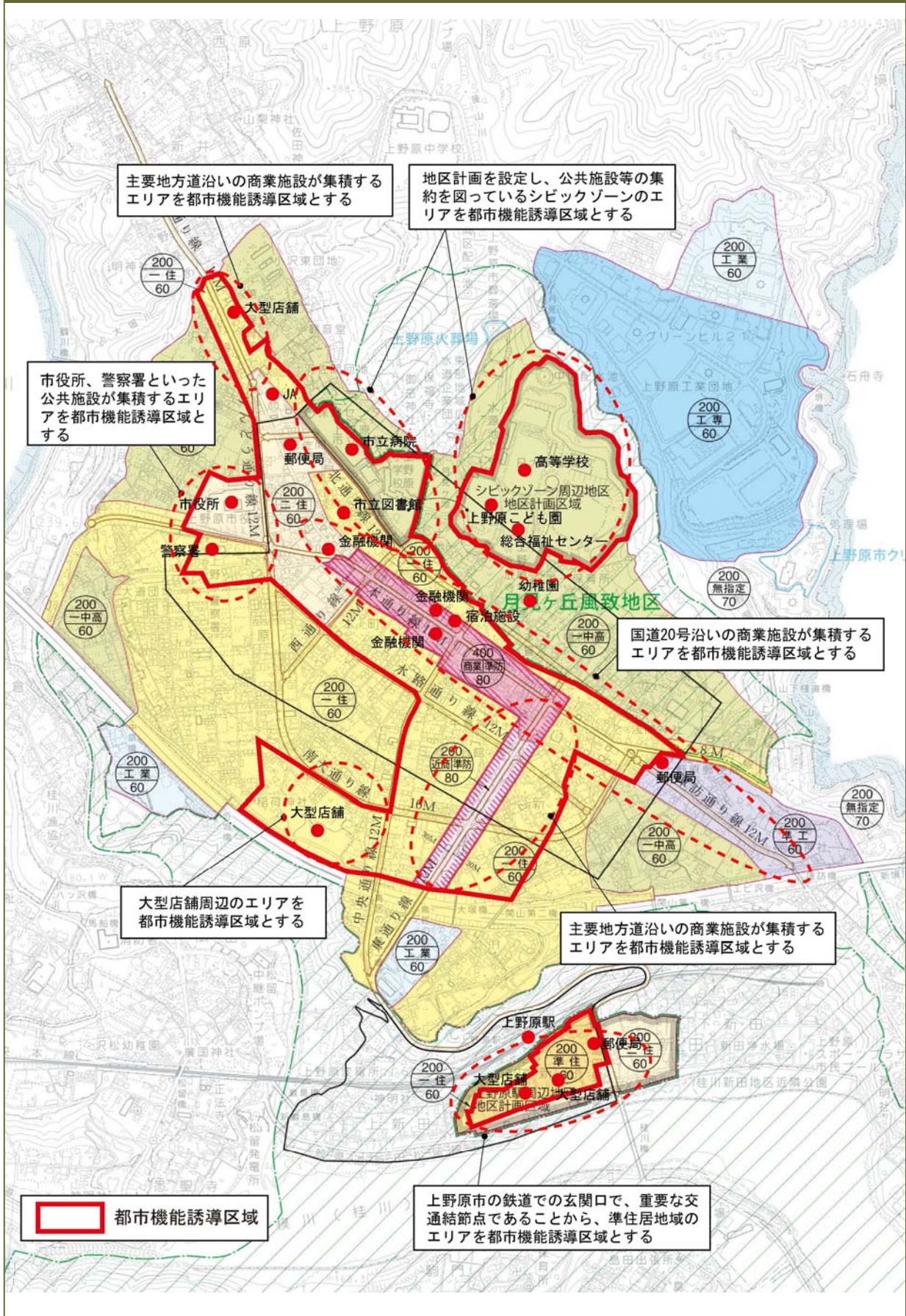
都市機能誘導区域の設定:

- 上野原中心拠点地区都市機能誘導区域
- コモアしおつ地区都市機能誘導区域

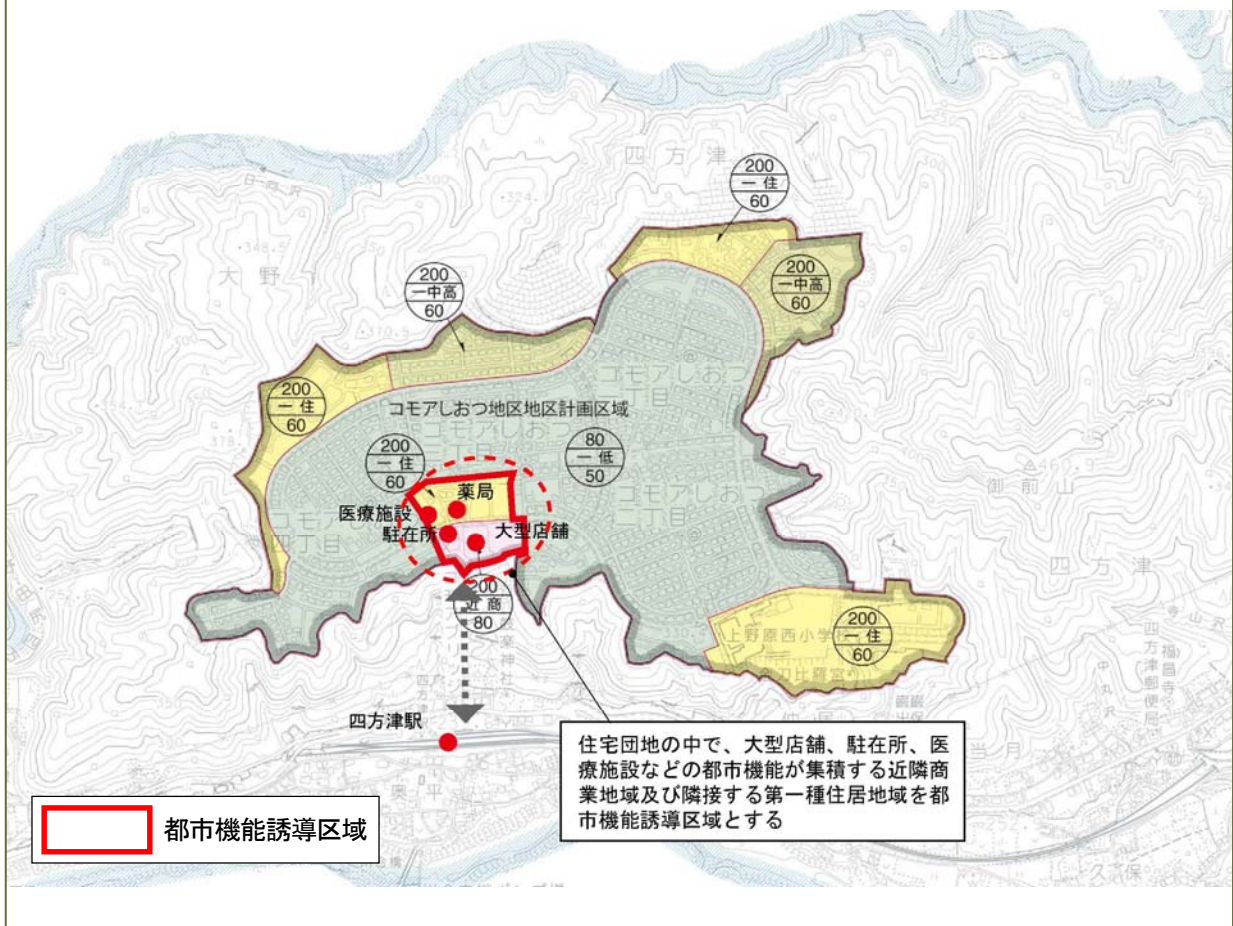
(3) 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域設定の考え方と設定方針に基づき、次の2区域を設定します。

■上野原中心拠点地区都市機能誘導区域



■ コモアしおつ地区都市機能誘導区域



■ 都市機能誘導区域設定の位置づけ

上野原中心拠点地区都市機能誘導区域

〈上野原中心市街地〉

○市全体の居住利便性を高める先導的な役割を果たす区域であり、既存ストックを活用し、本市の中心市街地として、中核的な都市機能の維持・誘導を図る区域として設定します。

〈上野原駅周辺〉

○都市基盤整備と併せ、中心市街地と連続的に移動利便性を高める公共交通の結節機能を強化し、都市の玄関口にふさわしい、賑わい・交流機能の集積と居住利便性の向上を図る区域として設定します。

コモアしおつ地区都市機能誘導区域

○良好な住宅市街地環境を維持する区域であり、中心市街地との連携・機能分担により、高齢者福祉機能をはじめ、必要不可欠な生活サービス機能の集積・誘導を図る区域として設定します。

3. 都市機能誘導に向けた届出制度

本計画に基づき、都市機能誘導区域外の区域において誘導施設の整備を行おうとする場合には、都市再生特別措置法に基づき次のような届出が必要となります。

(1) 事前届出の概要

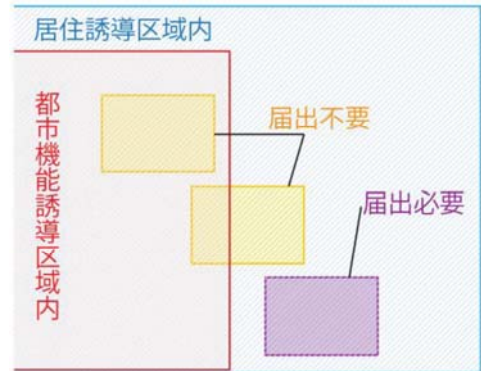
都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の建築行為または開発行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて市長への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条第3項)

また、一体的な建築行為または開発行為が行われる土地であって、都市機能誘導区域と居住誘導区域を含む場合は、都市機能誘導区域内に含めるので、届出は必要ありません。

なお、この届出は、誘導施設を有する建築物の建築行為または開発行為の動きを把握し、調整するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。

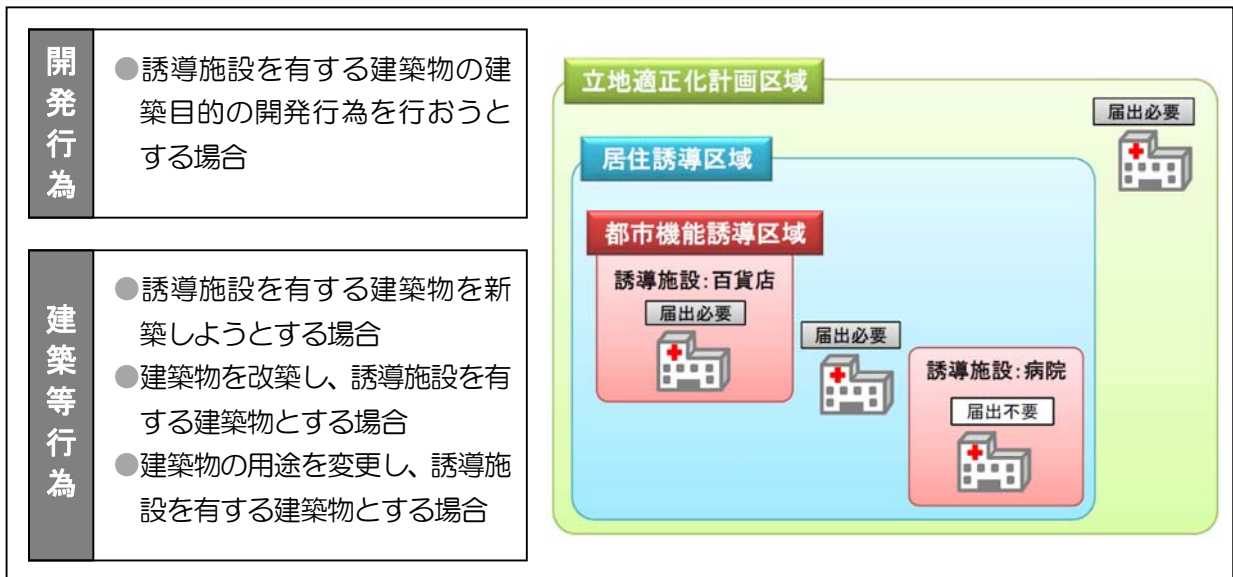
届出に対する市の対応としては、当該行為が何らかの支障をきたすと判断した場合は、開発行為等自体の中止、開発行為等の規模の縮小、都市機能誘導区域内の公共用地や未利用地での開発行為等などの実施について調整し、調整が不調に終わった場合には、届出者に対して、開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地等について勧告を行います。なお、勧告を行う必要がある場合には、都市機能誘導区域内の公共用地や土地の取得について市が斡旋を行うよう努めなければならないとされています(都市再生特別措置法第108条第4項)。

■都市機能誘導区域における届出対象



(2) 届出の対象となる行為

■都市機能誘導施設の届出のイメージ



[出典:立地適正化計画作成の手引き(国土交通省、平成28年4月11日)]

4. 都市機能誘導施設設定の基本的な考え方

(1) 都市機能誘導施設の基本的な考え方

都市機能誘導施設は、都市計画運用指針に「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」と位置づけられ、当該区域及び都市全体における施設の充足状況や配置などを勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

また、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るという観点から、該当施設として定めることが考えられる施設として、次の施設を示しています。

■都市機能誘導施設として定めることが考えられる施設

- ア) 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
- イ) 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
- ウ) 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集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
- エ) 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 など

立地適正化計画作成の手引きでは、都市機能誘導施設は次のように示されており、一般的には、中心拠点（本市の地域拠点）に配置すべき都市レベルの施設として、本庁舎や総合福祉センター、子育て総合支援センター、商業の集積、病院などがあげられています。また、地域・生活拠点（本市の地区拠点）の生活圈レベルの施設としては、支所、保育所、スーパー、診療所などがあげられています。

■拠点の位置づけと都市機能との関係(例)

都市機能	中心拠点	地域拠点／生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民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機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民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 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

[資料:立地適正化計画作成の手引き(国土交通省、平成29年4月)]

(2) 上野原市における都市機能誘導施設設定の考え方

本市の都市機能誘導施設は、まちづくり方針に掲げた「交流人口の拡大によるふるさと生活圏の創造」や「拠点相互の連携・効果の発揮」、「既存ストックの有効活用と多世代が共生し住み続けることのできる居住環境の形成」を目指した施設とし、基本的な考え方を踏まえつつ、次のような視点を考慮し、上野原らしい居住向上につながる都市機能の誘導を図るものとします。

また、全国的にも地方自治体の行財政状況は、今後さらに厳しくなることが想定されるなか、公共施設にはより一層の充実が望まれるとともに、インフラ資産については維持管理・更新費用の合理的な圧縮が求められています。都市機能誘導に際しては、常にこの視点を考慮し、将来を見通した適正な行財政運営を行う必要性から、既存インフラ・ストックを最大限に有効活用し、合理的かつ効果的な都市機能施設の立地誘導に努めていきます。

併せて、誘導施設の整備については、将来的にも持続可能な都市経営に向け、公共性が極めて高いものを除き、柔軟な対応が可能な民間事業者と連携を図った立地誘導策を検討していきます。

■都市機能誘導施設設定において上野原市が考慮する視点

●各都市機能誘導区域の特性に応じた施設設定

各都市機能誘導区域の特徴や強み・弱みが異なることや、生活利便施設の充足状況が異なるため、それぞれの区域の実情に応じて、維持・確保する誘導施設を設定する。

●既存ストックの有効活用

現在立地している施設を誘導施設に設定し、現在の立地状況を維持しつつ、各機能のサービス水準を保つよう努める。また、誘導施設に該当する既存施設の建替え更新に際しては、立地の改善（都市機能誘導区域内のより利便性の高い立地への移転など）や機能の追加、複合化、既存建築物の用途変更など、可能性を幅広く考慮し、有効活用に努める。

●暮らしやすさの向上に寄与する新規施設の立地誘導

新規施設の整備にあたっては、既存施設との機能統合など統廃合の可能性について検討する。また、他の誘導施設で該当する都市機能の機能分担の可能性を検討する。

■上野原市の都市機能誘導区域に求められる都市機能の整理

求められる環境と必要とされる都市機能

【共通して求められる都市機能と施設誘導の方向性】

- 各区域ともに高齢化の進行から、高齢者福祉機能の確保が不可欠
- 人口定着と人口流入を促す子育て支援機能の充実
- 最低限の行政サービス機能の確保

●上野原中心拠点地区都市機能誘導区域

<上野原中心市街地>

- ・計画の先導的役割を果たす中核的な都市機能の維持、集約立地する既存都市機能の効果的な活用
- ・中心市街地の賑わい機能、地域交流を増進する施設誘導と交流環境の創出(国道20号沿道等)

<上野原駅周辺>

- ・駅周辺の基盤整備を契機とし、新たな人口定着に向けた計画的な複合市街地の環境整備
- ・都市の玄関口として、駅利用の利便性を高める効果的な賑わい・交流機能の誘導

●コモアしおつ地区都市機能誘導区域

- ・現在の良好な住宅市街地環境の維持、多世代交流を可能とする都市機能の確保
- ・顕著な高齢化を見すえた高齢者福祉機能など必要不可欠な生活サービス機能の誘導、中心市街地との機能分担と連携

注) * 上野原中心拠点地区は、既存市街地と新たな市街地整備を推進する上野原駅周辺とに分けて整理

5. 都市機能誘導施設の設定

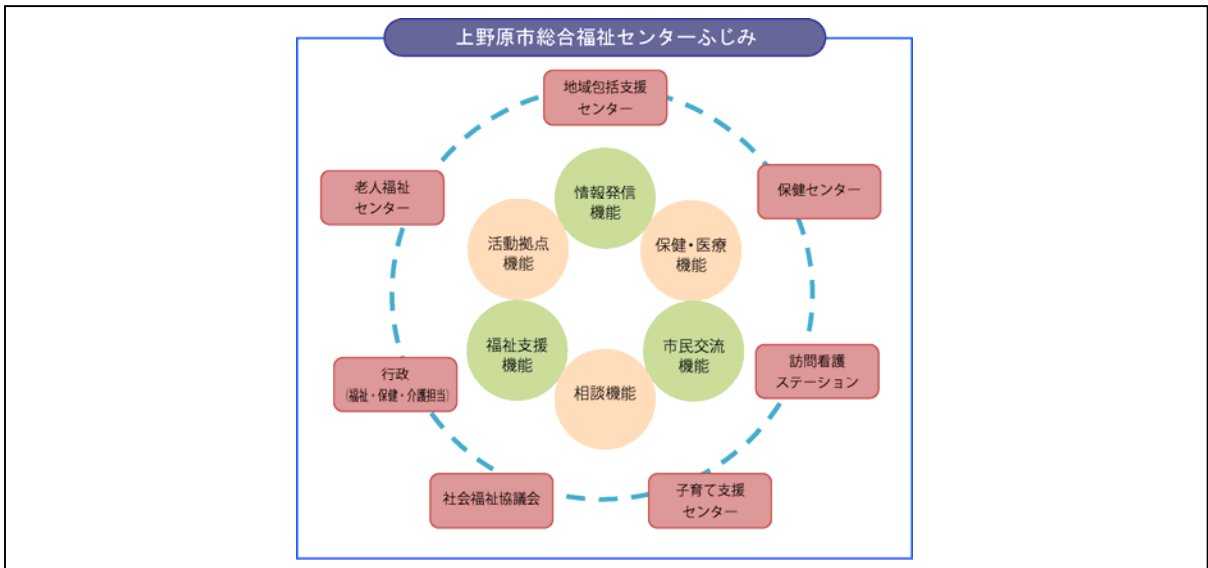
(1) 関連計画における位置づけ

都市機能誘導施設の設定にあたっては、本市の関連計画における誘導施設に関わる位置づけや取り組みを踏まえ、検討します。

□保健福祉の総合拠点の整備(上野原市総合福祉センターふじみ、上野原こども園)

市役所や市立病院、小学校、高等学校など公共施設が集約されたシビックゾーン内では、保健福祉の拠点となる「上野原市総合福祉センターふじみ」の整備と併せ、「上野原こども園」の整備を推進するなど、都市機能の充実に取り組んでいます。

■総合福祉センターの基本的機能の構成

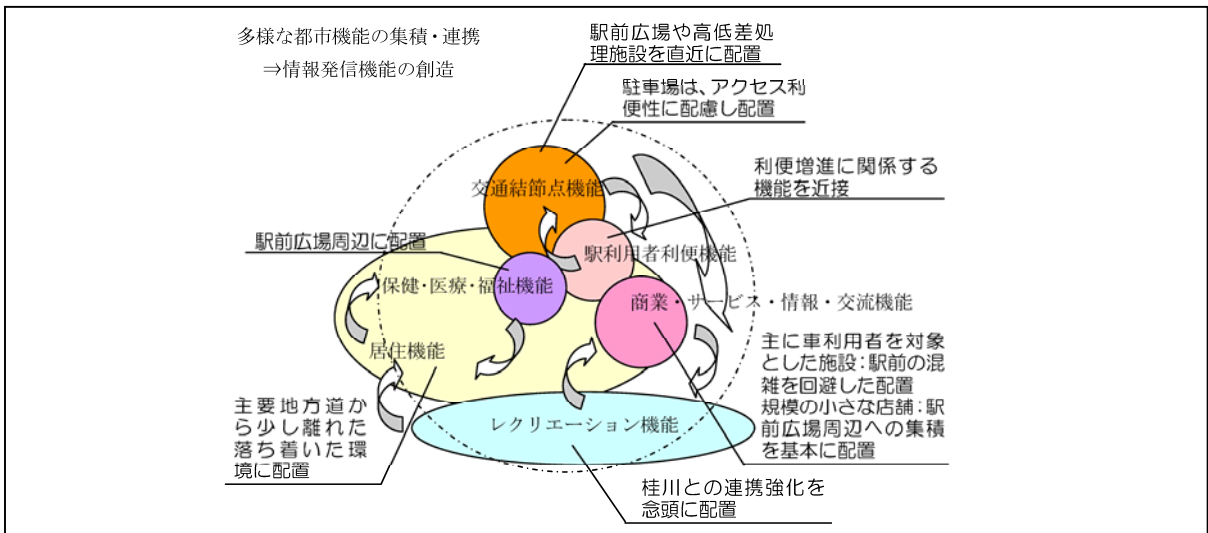


〔出典:上野原市総合福祉保健センター基本構想(平成26年3月)〕

□上野原駅周辺における複合市街地の形成

上野原駅周辺では、平成30年4月1日に南口駅前広場が供用開始となり、広場内に地域活性化施設(「ふらっと上野原」)が整備されたところ。 「上野原駅周辺整備基本計画」のアクションプラン「駅前広場整備と併せた複合市街地の形成」では、「駅を中心としたコンパクトな機能集積と連携を基本とした多様な都市機能の導入」として、次のような機能配置の考え方が示されています。

■導入機能関連・配置図

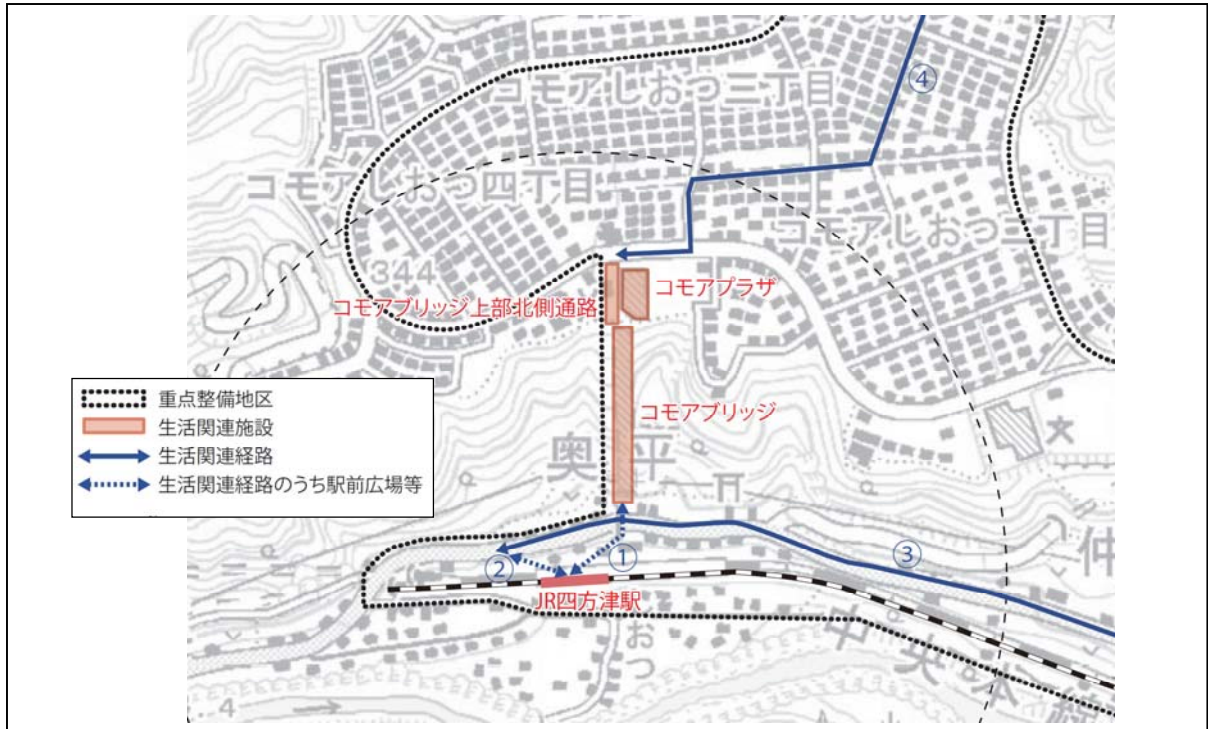


〔出典:上野原駅周辺整備基本計画(平成23年3月)〕

□四方津駅周辺におけるバリアフリー整備生活関連施設の設定

本市は、上野原駅周辺地区及び四方津駅周辺地区を、「上野原市バリアフリー基本構想」に基づく重点整備地区に設定しています。上野原駅周辺は、基盤整備と併せたバリアフリー整備を推進しており、四方津駅周辺については、駅の概ね 500m 徒歩圏内において次のような生活関連施設や生活関連経路等を設定し、バリアフリー法に基づく移動等円滑化に向けた取り組みを検討しています。

■四方津駅周辺地区重点整備地区(駅から概ね 500m 圏内)

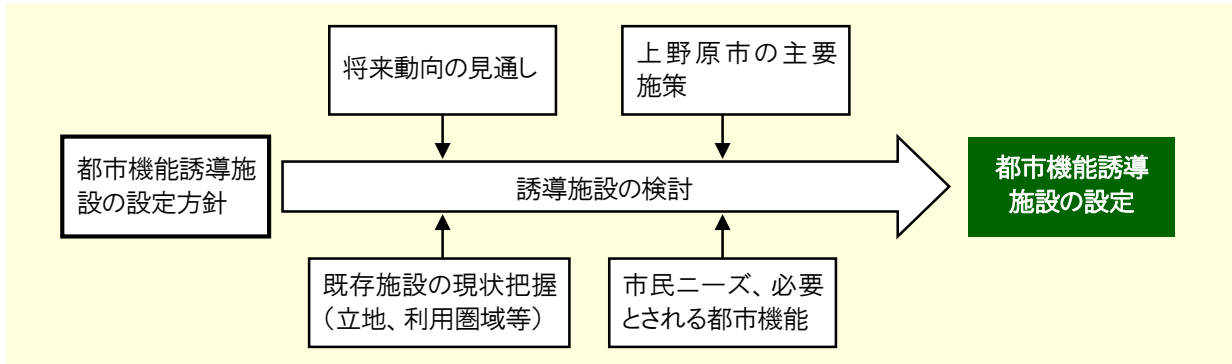


〔出典:上野原市バリアフリー基本構想(平成 27 年3月)〕

(2) 都市機能誘導施設の設定方針

都市機能誘導施設は、各区域における機能誘導の必要性や現在の施設の充足状況等を踏まえ、次に示す設定手順を踏まえ検討を行います。なお、市域や誘導区域を超えて連携を図る施設については、その特性を考慮しながら誘導施設の設定を検討します。

■都市機能誘導施設の設定手順



都市機能誘導施設の基本的な考え方を踏まえ、本市においては、行政施設、社会福祉施設、子育て支援施設、教育文化施設、医療施設、商業施設の6種を、利便性の高い市街地形成に必要な都市機能誘導施設として設定します。併せて、次の施設を、各誘導区域において都市機能の種類ごとに1施設以上立地することを目標とします。

一方、それぞれに誘導施設を設定するものの、限られたエリア内においてこれらの誘導機能の網羅的な確保は困難が想定されるため、機能の複合化や区域連携による機能分担の可能性も視野に入れ、誘導を図っていきます。

具体的な誘導施設の維持・確保については、現在の施設の立地状況を踏まえ、誘導施設の条件に合致する施設が立地している場合は「誘導施設（維持）」に位置づけ、将来的に機能を誘導・強化する必要がある場合は「誘導施設（誘導・強化）」を位置づけます。また、誘導施設（維持）の機能喪失や撤退が確認された際は、誘導施設の見直しを検討します。

■都市機能誘導の対象となる施設と選定内容

○行政施設

⇒中核的な行政機能や行政窓口サービスの向上を図る市民に必要不可欠な施設の誘導

○社会福祉施設

⇒急速な高齢化による需要の増加に対応し、高齢者を中心とした健康増進や市民の日常生活をサポートする一定のニーズに応える福祉施設の誘導

○子育て支援施設

⇒少子化による人口減少に対応し、子育てに必要なサービス機能と併せ、多世代が共生するまちなか居住の促進や子育て世帯、若年層の居住促進につながる支援施設の誘導

○教育文化施設等

⇒交流人口の拡大に寄与し、市民のみならず来訪者との交流促進や、地域の活性化拠点として文化・交流等のコミュニティ活動を支える施設の誘導

○医療施設

⇒若年層から高齢者まで多くの世代の健康な暮らしに必要な不可欠な施設であることから、現在の立地の維持と継続的な施設の充実・誘導を図る(市内は産婦人科がないことから、小児科医院も含めた立地誘導が必要)

○商業施設

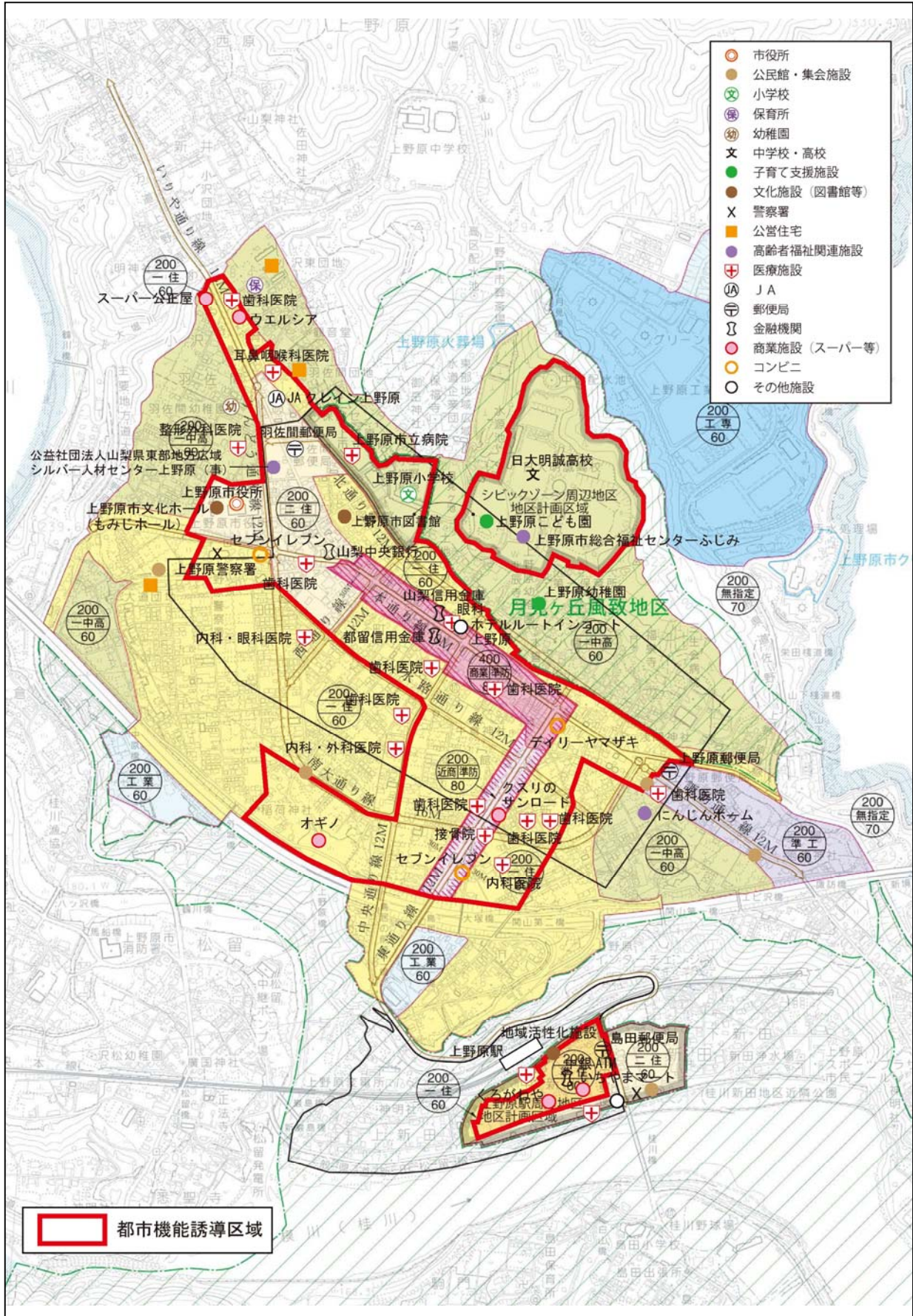
⇒まちなか居住を促進するとともに、賑わいの創出と生活利便性の向上など、日常生活に必要な不可欠な施設であり、現在の立地の維持と多様なニーズを想定した適切な施設の誘導

注) *金融施設については、一部機能(ATM)は公共施設や商業施設、医療施設等にも設置されていることから、誘導施設には含めないこととする。

(3) 都市機能誘導施設の設定

各都市機能誘導区域における誘導施設を次のように設定します。なお、今後の施設立地状況や法改正、社会情勢の変化等により、内容は適宜見直しを行うこととします。

■上野原中心拠点地区都市機能誘導区域における既存施設の立地状況



■上野原中心拠点地区都市機能誘導区域における都市機能誘導施設

【上野原中心市街地】

○:ほぼ充足 △:不十分 ×:不足

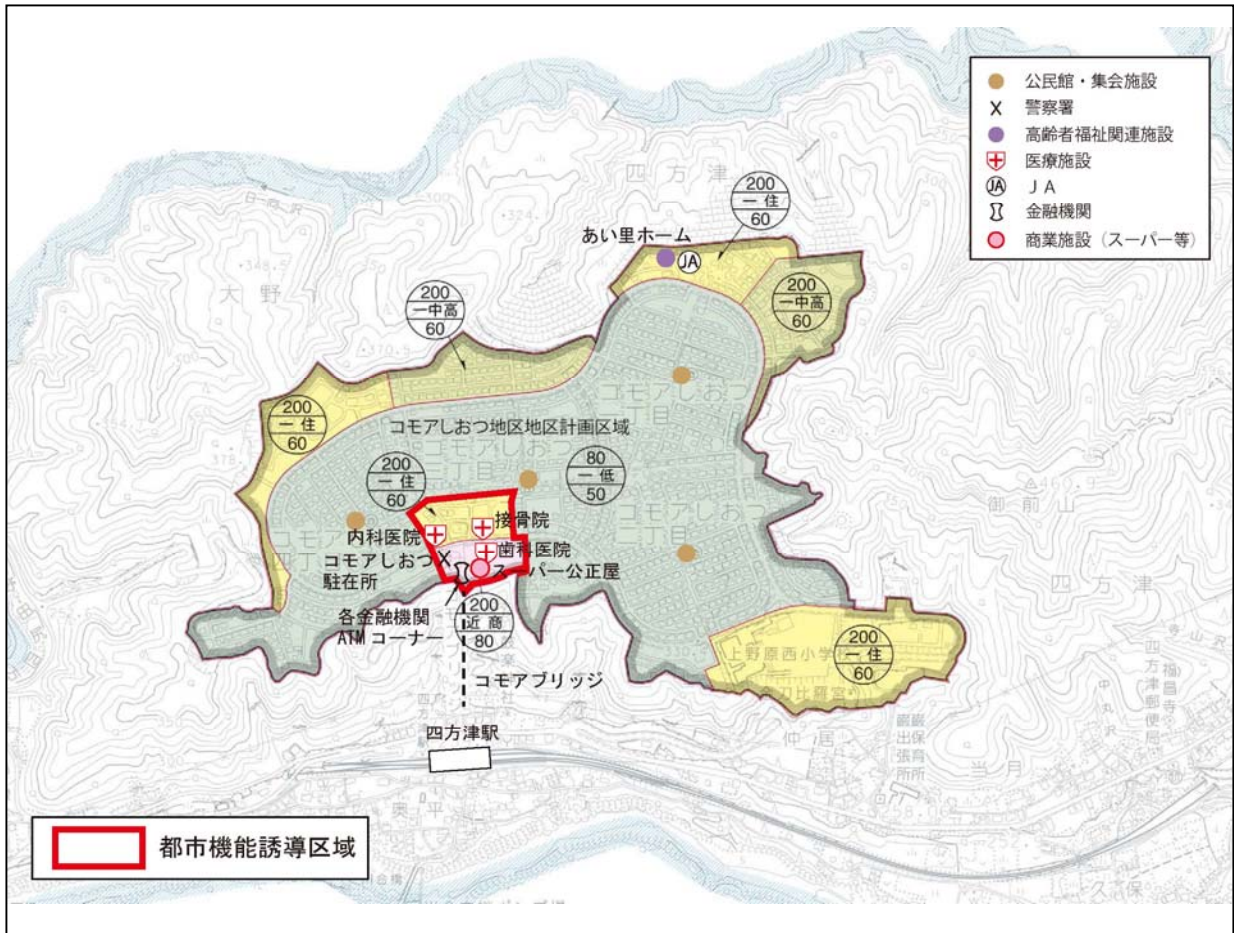
区分	都市機能誘導施設(維持)		都市機能誘導施設(誘導・強化)
行政施設	市役所庁舎 公民館、集会施設	○	・庁舎施設の老朽化に応じた改修・機能強化
社会福祉施設	総合福祉センターふじみ(地域包括支援センター、老人福祉センター、社会福祉協議会、保健センターの各機能)	○	・特別介護老人ホームのニーズへの対応検討
子育て支援施設	総合福祉センターふじみ(保健センター) こども園(子育て支援センター)	○	・子育て世帯の定住促進、将来的な居住誘導に向けた児童館、幼稚園、保育所等の子育て支援施設の誘導 ・身近な公園の整備
教育文化施設等	市民会館、文化ホール、図書館 上野原小学校、日大明誠高校 勤労青少年ホーム、シルバー人材センター上野原	○	・文化ホールの老朽化に応じた改修・機能強化
医療施設	市立病院 一般個人病院(クリニック、歯科、耳鼻咽喉科、眼科、接骨院)	○	・健康・妊娠・出産・育児を支援する産婦人科医療機能の確保
商業施設	スーパーマーケット コンビニエンスストア JA ビジネスホテル、金融機関	○	・利便性の向上に資する食料・日用品等の小売り店舗からなる既存商店街の機能強化 ・空き店舗・空き家等を有効活用した、賑わい・多世代交流を促進する複合型商業施設の誘導、雇用につながる事業系施設の誘導 ・空地・未利用地を活用した駐車場整備
その他施設	警察署、郵便局	—	・居住誘導に向けた既存公営住宅の利活用促進、公営住宅の建て替えにあわせた集約配置

【上野原駅周辺】

区分	都市機能誘導施設(維持)		都市機能誘導施設(誘導・強化)
行政施設	※集会施設が近接	×	・行政窓口サービス機能、公民館機能の充実・強化
社会福祉施設	—	×	・交通拠点の立地を活かした、高齢者の日常生活をサポートする高齢者福祉サービスの誘導
子育て支援施設	—	×	・子育て世帯の居住誘導、定住促進に向け、交通拠点の立地を活かす認定こども園等の子育て支援施設、子育て支援機能の誘導
教育文化施設等	地域活性化施設	×	・交流人口増加に向けた身近な観光・交流施設(文化交流、情報発信等)の誘導
医療施設	※歯科等の一般個人病院が近接	△	・駅利用者、居住者の利便性と安心確保に向けた内科・外科、小児科を含む診療所の誘導
商業施設	スーパーマーケット	○	・駅利用の利便性を高めるコンビニエンスストア、食料・日用品等の小売店舗の誘導 ・賑わい・交流を高める小規模専門店・飲食施設の誘導
その他施設	郵便局 ※駐在所が近接	—	—

注) *上野原中心拠点地区は、既成市街地と新たな市街地整備を推進する上野原駅周辺を分けて設定

■コモアしおつ地区都市機能誘導区域における既存施設の立地状況



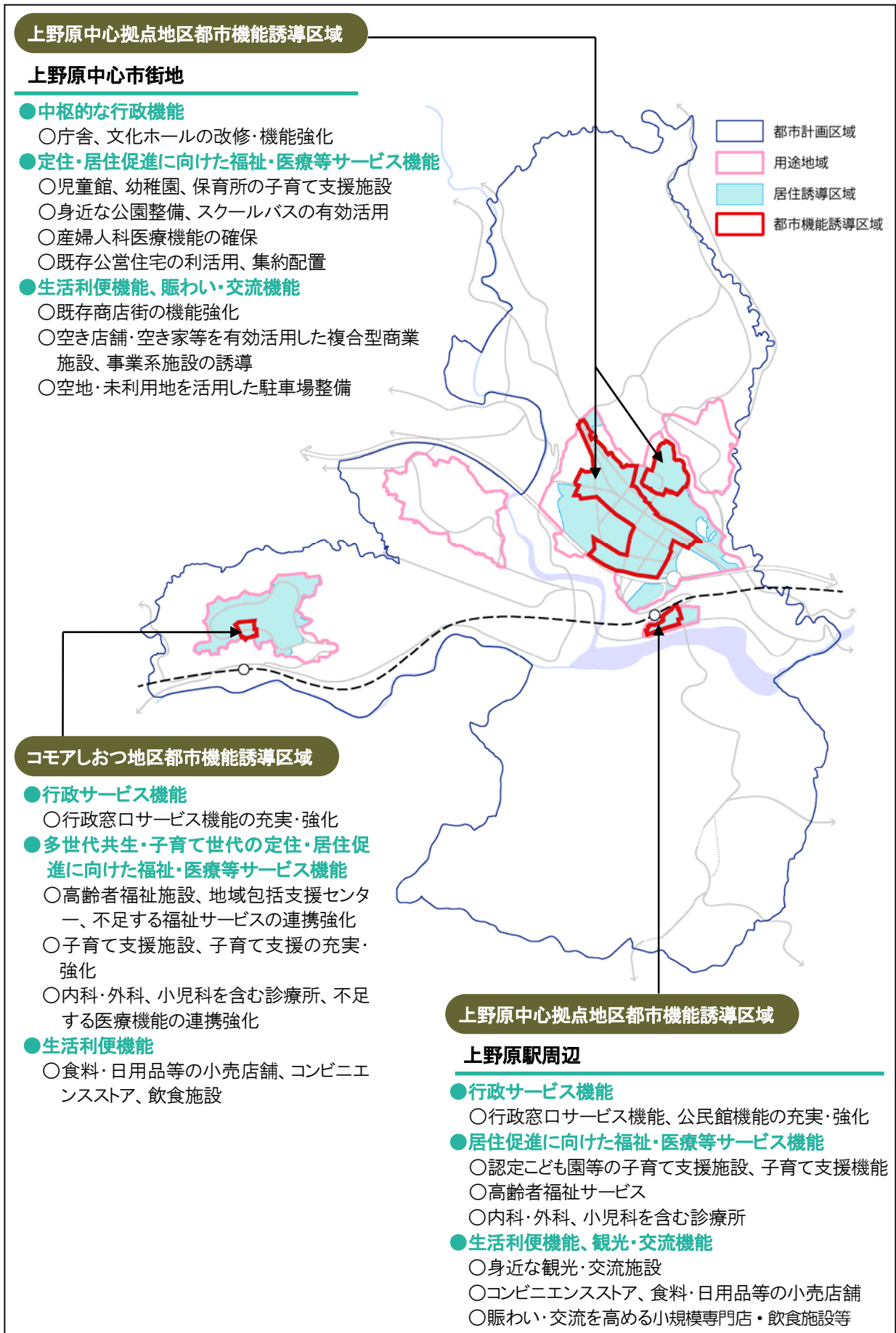
■コモアしおつ地区都市機能誘導区域における都市機能誘導施設

○:ほぼ充足 △:不十分 ×:不足

区分	都市機能誘導施設(維持)	都市機能誘導施設(誘導・強化)
行政施設	※集会施設が近接	× ・行政窓口サービス機能の充実・強化
社会福祉施設	—	× ・高齢者の健康増進と健康寿命の向上を図る高齢者福祉施設、地域包括支援センターの誘導、不足する福祉サービス機能の中心拠点地区との連携強化
子育て支援施設	—	× ・多世代共生や子育て世代の定住と居住促進に向けた、子育て支援施設、子育て支援機能の充実・強化
教育文化施設等	—	× ・地域交流、多世代交流を促進する文化交流施設の誘導
医療施設	一般個人病院(クリニック、歯科、接骨院)	△ ・高齢者増と定住人口維持に対応する居住者の安心確保に向けた内科、外科、小児科を含む診療所の誘導、不足する医療機能の中心拠点地区との連携強化
商業施設	スーパーマーケット 金融機関ATM	○ ・居住者の利便性向上と賑わい・多世代交流を促進する食料・日用品等の小売店舗、コンビニエンスストア、飲食施設の誘導
その他施設	駐在所	—

各都市機能誘導区域の「都市機能誘導施設（誘導・強化）」の設定をまとめたものを次に示します。

■都市機能誘導施設の設定(まとめ)



注) *上野原中心拠点地区は、既成市街地と新たな市街地整備を推進する上野原駅周辺を分けて設定

第6章

居住誘導及び都市機能誘導に向けた主要施策

第6章 居住誘導及び都市機能誘導に向けた主要施策

1. ネットワーク型都市構造の構築

立地適正化計画の基本的な考え方は「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」です。上野原市は、ある程度コンパクトな市街地構造となっていますが、今後、居住の緩やかなコンパクト化や都市機能の集約を推進していく際には、まちづくりの方針に基づく次の視点に留意した主要施策に取り組み、その効果が全市的に波及し、好循環するネットワーク型都市構造の構築を目指します。

■市街地内道路網の再編・整備と、安全な移動空間を確保した生活圏の形成

- 集約型都市構造の構築においては、その基盤となる市街地内道路網の整序に向け、必要性の高い幹線道路の整備推進と都市計画道路の見直し・再編を図る。
- 「まちの拠点（賑わい拠点・暮らしの拠点）」となるエリア周辺においては、国道20号を始めとした幹線道路の安全な歩行空間の整備により、歩いて暮らせる生活圏を形成する。
- 市街地内居住の防災性の向上と、安全な移動空間の確保に向けた狭あい道路の改善に取り組む。

■公共交通体系の再編・強化、円滑な移動ネットワークの再構築

- 「公共交通＋徒歩」を前提に、駅から半径800m圏域、路線バス停留所から300m圏域を徒歩圏域とし、駅を中心とした交通拠点と居住地、都市施設を徒歩圏域で連続的に結び循環バスの導入により、区域全域の面的で回遊性ある公共交通ネットワークの再構築を図る。
- 公共交通への大きな転換を見据え、循環バスと生活交通である路線バス、デマンドタクシーの役割分担と相互補完による連携を強化し、誘導区域及び周辺地域の円滑な移動ネットワーク化を図る。

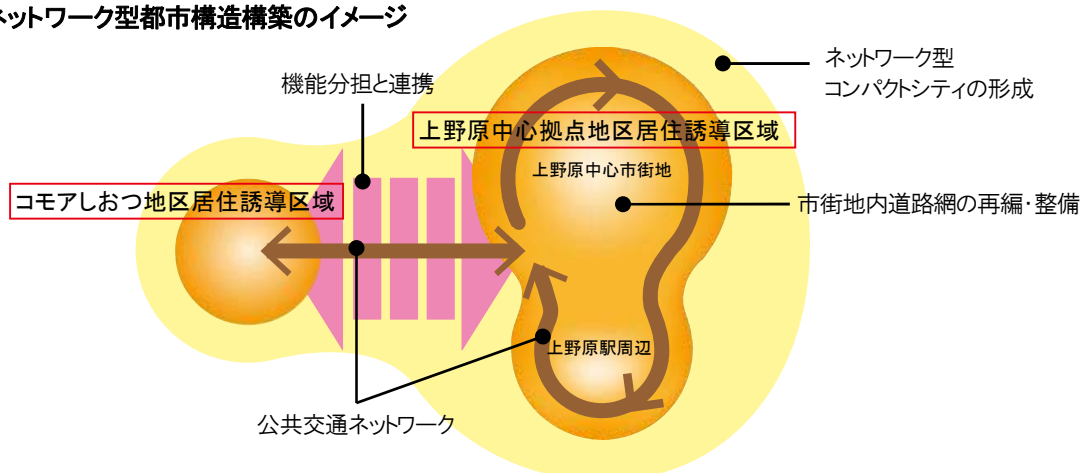
■2つの誘導区域が連携するネットワーク型コンパクトシティの形成

- 既に一定の都市機能が集約されている上野原中心市街地と新たな市街地整備が進む上野原駅周辺、今後顕著な高齢化が懸念されるコモアしおつ地区の各々の地域特性を重視し、関連部署との連携により、必要不可欠な都市機能と適切な機能分担の相互補完により“ネットワーク型コンパクトシティ”の形成を図る。また、この効果により、全市的な活力のベースアップを図っていく。

■既存ストックや資源の好循環を促す、都市の魅力・ブランディングの再構築

- これまで培った既存ストックや資源の効果的な活用と「あるものを活かす」投資効果を前提とし、国道20号沿道の活性化や、未利用地や空き家、空き店舗等を有効活用した定住・居住、賑わい・交流を促す機能誘導に取り組み、その効果が好循環する都市の魅力・ブランディングの再構築を図る。

■ネットワーク型都市構造構築のイメージ



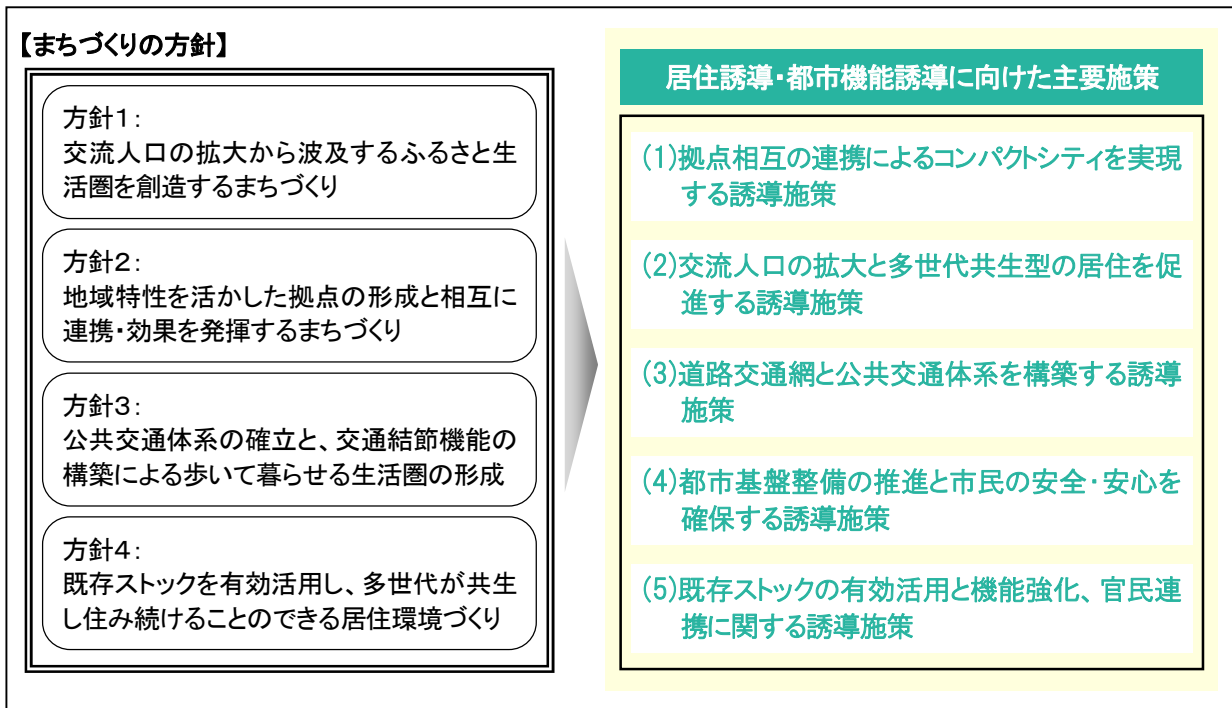
2. 主要な誘導施策

■居住誘導、都市機能誘導施策の基本的な考え方

本市は、首都圏への近接性や広域的な交通結節点の立地や、豊かな自然、固有の文化を併せ持つ地域特性をセールスポイントとして最大限に活用し、近年、地域社会の衰退が懸念されつつある中で、多様なライフスタイルに応える適切な都市機能の誘導により、その効果を地域経済の活性化や居住環境の向上に波及させ、自然環境と共生したゆとりある暮らしを誰もが享受することのできるふるさと生活圏を構築することを目指しています。

そのため、本計画の推進に向けては、公共交通や住宅、福祉、子育てなど、関連する部署との連携による多様な取り組みが必要であり、この考え方を基本として、次のような施策を展開していきます。

■居住誘導・都市機能誘導に向けた主要施策



(1) 拠点相互の連携によるコンパクトシティを実現する誘導施策

●拠点機能の充実・強化と相互連携による集約型地域構造の構築

- ・地域拠点（中心拠点）は、本市の発展を牽引する行政・商業・医療・居住等の利便性の高い高次都市機能の集積と、交流人口の拡大や、まちの魅力を高める先導的な役割を果たす都市機能の立地・誘導を促進する施策を推進します。
- ・市役所を中心とした医療、教育、福祉機能が集約したシビックゾーンは、本市の中核拠点としての機能強化を図るとともに、周辺の公共関連施設の集約化を進めます。
- ・地区拠点は、地域の特色や資源を活かしつつ、既存インフラを活用し、日常生活に関連の深い福祉・教育・窓口サービスを集約した効率的な都市機能の維持・確保に努め、必要不可欠あるいは不足する機能の適切な分担と相互連携を図り、集約的な地域構造への転換に取り組みます。
- ・また、身近な生活利便施設の拠点への適切な誘導を図り、周辺からの容易なアクセスを可能とする交通体系の構築と、日常生活を支えるサービス機能へアクセスしやすい環境整備を推進します。

(2) 交流人口の拡大と多世代共生型の居住を促進する誘導施策

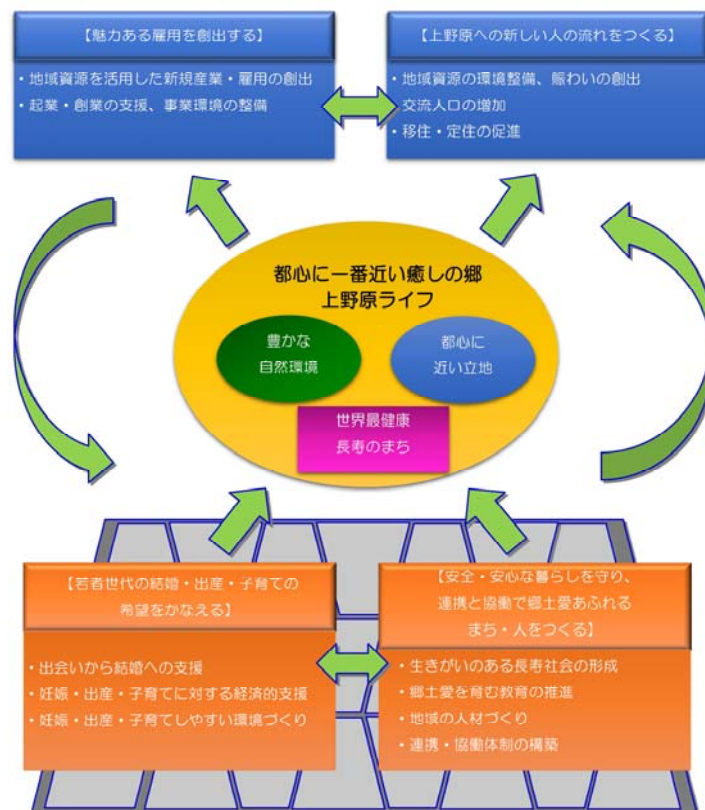
● 中心市街地の活力の向上によるまちなか居住の促進

- ・ 利便性・快適性の増進による良好な住環境の形成を図るため、ソフト・ハード両面からの取り組みを進め、まちなかへの緩やかな居住誘導を図ります。
- ・ 本市の中心市街地は、国道 20 号沿道を骨格軸として発展を遂げてきましたが、近年、衰退が懸念されています。中心市街地の空洞化・活力低下を防ぐことから、国道 20 号沿道の活性化をはじめ、空き家や空き店舗等を有効活用し、商店街の業種・業態の再生と拡大を図る複合型商業施設や駐車場整備など、商店街活動のプランである「トータルプラン作成支援事業」の取り組みや産業振興施策と連携し、まちなかの賑わい再興に取り組みます。
- ・ まちなか居住を促進する上では、生活利便性を高める商業機能の充実と併せて、人が集うコミュニティ機能が求められます。そのため、多様な機能をマッチングした滞留拠点となる「まちの駅」等の交流拠点整備を検討し、市域内外の交流の創出に向けたまちなか再生に努めます。

● 新たな人の流れの創出

- ・ 上野原駅整備を契機とし、地域活性化施設の活用や公共交通のアクセス利便性の向上により、駅からまちなかへ人の流れを創る施策に取り組みます。
- ・ 交流人口の玄関口ともなる（仮称）談合坂スマートインターチェンジ整備を促進し、交通・情報ネットワークの連携を強化し、居住誘導に結びつく取り組みを検討します。
- ・ 「上野原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と連携し、観光・体験事業や公共交通事業の強化による交流人口の増進、都市圏等からの移住・定住促進事業、就職・居住コンシェルジュ事業など、「都心に近い田舎」の特色を活かした誘導施策を推進します。
- ・ 総合福祉センターふじみ等を核とした医療・介護・福祉関連企業の立地誘導と雇用の創出を図るなど、企業立地促進事業や起業・創業への支援、事業環境の整備に積極的に取り組みます。
- ・ また、若年層人口の流入促進に向けた、新たな働き方のスタイルに対応した雇用創出を検討します。

■ 上野原市まち・ひと・しごと創生総合戦略の取り組みイメージ



【出典:上野原市まち・ひと・しごと創生総合戦略(平成 28 年3月)】

●空き家など低未利用地の有効活用

- 中心市街地は空き家が集中していますが、使用可能な空き家も多く、今後は、空き家調査の充実による空き家の実態や所有者意向を把握し、空き家バンクへの登録促進や空き家を活用した「お試し住宅」の実施、“住まいと仕事”をリンクさせた情報発信や、不動産事業者等の民間と連携した空き家の流通促進など、流通システムの構築やこれらの有効活用を図ります。
- 地域住民の生活環境に影響を及ぼす管理されない老朽化の著しい空き家は、不良住宅の除去等による解消や空き家バンクリフォーム補助事業等を活用し、適切な対応と居住環境の向上に努めます。

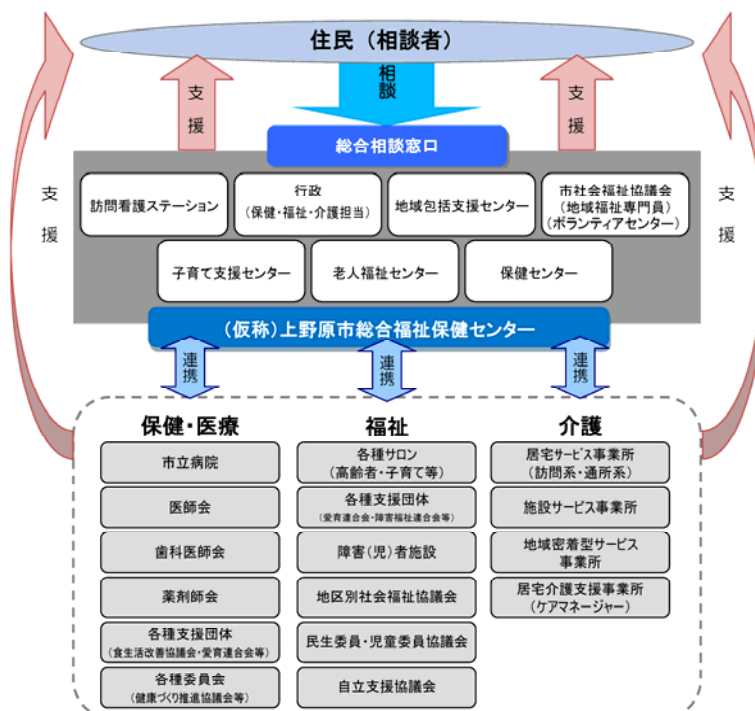
●公営住宅の有効活用と良質な住宅供給

- 「上野原市公営住宅長寿命化計画」と連携し、老朽化が進行する公営住宅の建替えの際には、居住誘導区域や利便性の高い場所への立地誘導、集約化やライフサイクルコストの削減に取り組むとともに、地域ニーズや多様なライフスタイルに応じた有効活用を検討します。
- 居住誘導区域は、地区計画や風致地区の指定等により良好な住環境が維持されています。この住環境への居住を誘導するため、移住者住宅取得等補助事業等の市の移住・定住施策や空き家バンク等を推進するとともに、低未利用地化した公的不動産については、民間事業者との連携により、そのノウハウと資本を活かした良質な住宅の供給や中古住宅の利活用の促進など、住宅市場の活性化に向けた取り組みを検討します。

●保健福祉拠点と健康・医療・福祉機能の強化

- 市民の多様なニーズにあわせた医療・保健・介護・福祉サービス機能をワンストップで提供し、本市の保健福祉の拠点となる総合福祉センターふじみの機能充実と広域連携を強化し、福祉施策の充実による定住人口の増加に取り組めます。また、総合福祉センターふじみを核として、多様なサービス提供主体との連携を強化し、それぞれのエリアで不足する機能の適切な分担による利用者の安心確保や、地域のニーズに即した健康・医療・社会福祉に関する施設の立地誘導に努めます。
- 帝京科学大学や上野原工業団地、上野原東京西工業団地等の立地を活かし、健康づくり活動や子育て支援活動など、健康福祉増進機能に関わる様々な活動を支援し、都市活力の増進と社会福祉機能の充実・強化に努めます。

■総合相談支援体制(ワンストップサービス)のイメージ



[出典:上野原市総合福祉保健センター基本構想(平成26年3月)]

●若年層人口の定住・流入促進に向けた都市機能の充実

- ・近年、独り暮らしやシェアハウス、また二世帯での近居（市内近住）など、若年層の住まい方は多様化しています。また、地域では、少子高齢化による地域力の衰退、協働の受け皿の喪失が懸念されています。昨今の多様化するライフスタイルを想定し、様々な住まいのあり方の検討と整備に取り組み、若年層の定住・流入促進に積極的に取り組みます。
- ・仕事と子育て両立の支援に向けては、子育て支援施設の立地が重要であり、若年層世代の流入促進に向けては、そのライフスタイルに適した立地と都市機能を誘導することが重要です。子育て支援は、小・中学校、保育所や幼稚園、家庭での保育を支える一時保育や学童保育所、子育て支援センターなど直接的な機能のほか、小児科があることによる安心感、図書館等の文化施設やスポーツ施設等の充実による間接的な機能も効果的であると考えられます。これらは、質の高い生活をおくる要素でもあり、移住・定住関連施策との調整を図り、市内外から多くの若年層人口を呼び込めるような魅力ある居住空間の創出を目指します。

●子育て支援に関する都市機能の充実

- ・子育て世代の転出抑制・転入促進に対応した住宅・宅地供給とともに、上野原こども園・巖こども園内の子育て支援センターを中心とした子育て支援拠点機能の確立と連携を図り、母子保健事業や子育てを支援・促進する取り組みを推進します。
- ・また、就労世代（生産年齢人口）の定住促進によりバランスのとれた年齢構成の居住を促進することも重要であり、子育て世代が働きながら子育てしやすいまちを目指し、空き家や余裕教室等を活用した就学児の遊び場・児童館、学童保育所、また、身近な公園の整備など、各種組織と連携・調整を図り、子育て支援策の推進や子育てしやすい環境整備に取り組みます。
- ・一方、子育ての経済的負担を軽減する子ども医療無料化事業等を活用した小児医療の強化に努めるとともに、総合福祉センターふじみや広域医療と連携し、容易に出産ができる体制を整えます。

●高齢者健康増進機能の強化、高齢者の居住環境の充実

- ・今後の超高齢社会に対応し、医療福祉に係る費用縮減も含めて、高齢者の健康寿命を維持し健やかな生活を送れるよう、健康福祉センターふじみを拠点とした、都市レベルの高齢者利用の健康増進機能を強化します。特に、コモアしおつ地区については、公共交通の充実や健康福祉センターふじみとの連携強化、民間事業者との連携を考慮し、不足する福祉サービスの機能強化に努めます。
- ・また、高齢者健康増進機能の拡充とともに、高齢者が「健康増進や介護予防のためにどこかの施設に出かける」のではなく、日常生活の中で「出かけやすい」場所に「出かけたくなる」機能があり、「そこに出かける」行為そのものが健康増進につながることを望まれています。そのため、地域医療介護連携事業による環境整備や、高齢者の見守り支援事業の推進、「上野原市地域ケア会議」や「地域づくり市民向けフォーラム」による高齢者福祉の検討など、医療、介護、福祉サービスの提供体制を整え、今後の高齢人口の増加に対応し、高齢者が自立した生活をおくれるよう健康寿命延伸に向けた機能の充実を図ります。

(3) 道路交通網と公共交通体系を構築する誘導施策

●市街地幹線道路の整備推進による道路交通網の構築と交通拠点の機能強化

- ・居住誘導区域の設定にあたっては、交通機能に関して次のような位置づけをしており、これらを推進するためには、道路交通ネットワークの基盤となる市街地内幹線道路網の確立が不可欠となっています。

■居住誘導区域設定における交通機能に関する位置付け

●上野原中心拠点地区居住誘導区域

- ・上野原中心市街地：市街地内道路交通体系の確立と鉄道駅へのアクセス向上 など
- ・上野原駅周辺：駅を核とした交通結節機能の強化、中心市街地や周辺地域とのアクセス機能の強化 など

●コモアしおつ地区居住誘導区域

- ・公共交通による市街地間のアクセス機能強化、四方津駅利用圏域の連続的なバリアフリー整備 など

- ・本市の市民の移動手段は、車に依存したライフスタイルが浸透しており、公共交通等の交通手段の選択肢を広げるためには、その基盤となる都市の骨格軸である道路網が確立されていることが重要です。しかし、本市の都市計画道路は全線未整備の状況であり、幹線道路の整備が最優先課題となっています。そのため、南大通り線をはじめとした都市計画道路の見直し・再編を検討し、誘導区域に必要不可欠な主要幹線道路の早期整備に取り組み、道路交通網の強化を図ります。
- ・JR 中央本線上野原駅と四方津駅は、都市機能誘導における交通結節点としての重要な役割を担うことから、本市の交通拠点として周辺アクセス道路の整備をはじめ、適切な機能誘導に努めていきます。

●「上野原市地域公共交通網形成計画」との整合・連携

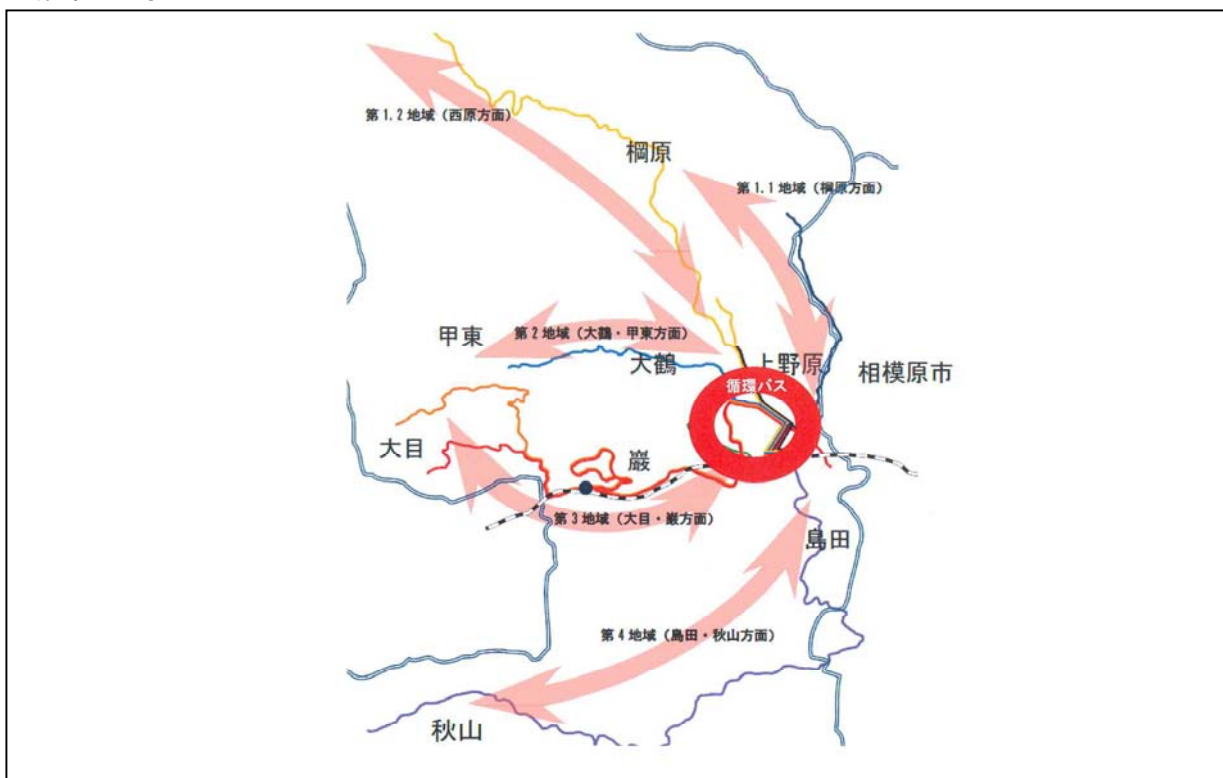
- ・「上野原市地域公共交通網形成計画」では、人口減少社会における地域社会の活力の維持・向上に向け、まちづくり等の地域戦略と一体となった地域公共交通網に関する諸々の施策を示しています。
- ・本計画においても、持続可能な地域公共交通の確立を目指し、これらの施策との整合・連携を図り、交通弱者をはじめ、市民誰もが容易に中心市街地や主要施設へアクセスできるような、公共交通の再編による移動手段の確保と、利便性の高い公共交通ネットワークの構築を図ります。

■地域公共交通網の形成に向けた目標及び実施事業(計画の要旨を抜粋)

1.地域公共交通の利便性向上 <ul style="list-style-type: none"> ①公共交通の役割分担の明確化(路線バスとデマンドタクシー、タクシーとデマンドタクシーの役割分担の明確化) ②新たな公共交通の導入 <ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通再編事業 <ul style="list-style-type: none"> →<u>中心市街地における循環バスの導入(市役所⇄上野原駅⇄総合福祉センター⇄市立病院⇄市役所)を想定</u> ・スクールバスの活用(移動手段の選択肢を増やす取り組み) ③乗継・待合環境の整備(まちづくり施策と連携した交通拠点の整備 など) ④車両の規格の検討 ⑤ニーズを把握する仕組みの構築 ⑥その他、利便性の向上に資すること(鉄道事業者との連携 など)
2.地域公共交通の利用促進 <ul style="list-style-type: none"> ⑦わかりやすい情報発信 ⑧公共交通利用への転換促進(市内起業等への通勤手段の変更などの協力依頼、高齢者の運転免許証の返納促進) ⑨その他、利用の促進に資すること(利用促進の仕組みづくり など)
3.持続可能な地域交通の確立 <ul style="list-style-type: none"> ⑩地域への公共交通の現状の発信 ⑪地域で公共交通を「創り、守り、育てる」意識の醸成 ⑫採算性の向上(各種補助制度等の活用 など) ⑬その他、持続可能な地域公共交通の確立に資すること

[出典:上野原市地域公共交通網形成計画(平成30年3月)]

■循環バス導入のイメージ



〔出典：上野原市地域公共交通網形成計画(平成 30 年3月)〕

●公共交通体系の構築

- 公共交通ネットワークは、拠点間を結び、誰もが必要な機能にアクセスできる環境を整えるためには不可欠な要素です。都市機能や居住が集約された区域を公共交通で結ぶことは、生活サービス施設や公共交通の利用者増加につながることから、持続可能な都市経営を目指す立地適正化計画において大変重要なものです。そのため、本市における公共交通ネットワークの現状と課題を充分考慮し、持続可能な都市経営の実現に向けた施策を推進します。
- 居住誘導区域内では、行政サービス・医療・福祉・商業施設等への重点的なアクセスを強化するため、「上野原市地域公共交通網形成計画」との連携を図り、市街地内循環バスの導入により、「歩いて暮らせる生活圏」を構築します。
- 具体的な公共交通ネットワークとしては、市役所周辺の公共交通拠点整備と歩行空間の確保、上野原駅等の交通拠点と誘導区域や主要施設までの末端交通からの乗り換え利便性の向上など、公共交通によるアクセシビリティ向上を推進します。さらに、市立病院や保健福祉の拠点となる総合福祉センターふじみ、コモアしおつ地区や周辺拠点を路線バスと循環バス、デマンドタクシーが連携し相互に補完しあい結ぶ、公共交通の充実・強化に取り組みます。
- 誘導区域外の中山間地域や公共交通空白地区は、利便性の確保や地域コミュニティの維持を図るため、生活バス路線の維持とともに、デマンドタクシー等の代替交通の導入に取り組みます。

(4) 都市基盤整備の推進と市民の安全・安心を確保する誘導施策

●都市基盤整備の推進による効果的な都市機能の誘導

- ・集約型都市構造の創出に応じた必要性の高い幹線道路の整備推進とともに、都市計画道路の見直し・再編を検討します。また、骨格交通軸である国道20号については、快適な居住環境を形成するため、交通渋滞の緩和、安全な歩行空間の確保、良好なまちなみの整序に向け、国や地域住民とともに、整備に向けた検討を進めます。
- ・(仮称)談合坂スマートインターチェンジの整備促進とともに、スマートIC周辺への民間施設の誘導を進め、広域交通の玄関口と連携した交流人口の拡大に取り組みます。
- ・段丘上の中心市街地との連続性・一体性を高め、都市活力の良好な循環を図るため、「上野原駅周辺整備基本計画」に基づく面的整備により、駅を核としたコンパクトな機能集積と新たな市街地づくりを展開します。また、効果的な機能誘導を図るとともに、アクセス道路の整備や公共交通網の強化など利便性の高い交通環境を創出します。
- ・下水道未整備区域については、地形的課題による整備困難区域も含め、計画の見直しを図ります。

■上野原駅前広場整備と併せた複合市街地の形成



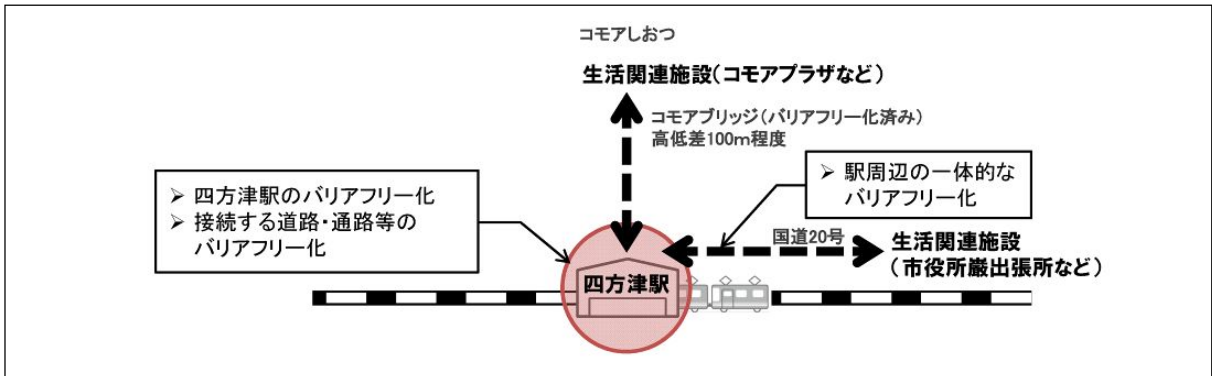
【出典：上野原駅周辺整備基本計画(平成23年3月)】

●歩いて暮らせる安心・安全な歩行環境の整備

- ・市街地循環バスの導入等の生活交通の確保と併せ、国道20号をはじめとした幹線道路の歩道や歩行空間の整備、危険な通学路の解消、バリアフリーに配慮したみちづくりを進め、誰でも安心・安全に暮らせる歩行環境の整備を推進します。
- ・また、上野原中心拠点地区居住誘導区域は、後背に豊かな自然景観を擁する旧甲州街道宿場町の歴史文化を受け継ぐ地区であり、良好な資源を活かす景観の創出とともに、人が滞留し歩きたくなるような、交流人口増加の一端を担う快適な回遊ルートづくりを検討します。
- ・「上野原市バリアフリー基本構想」では、上野原駅周辺と四方津駅周辺の2地区が重点整備地区に位置づけられています。上野原駅周辺は、都市基盤整備と併せた歩行空間の確保やバリアフリー整備が進められています。一方、四方津駅周辺は、今後顕著な高齢化の進行も想定し、コモアブリッジ

から駅までの段差解消や国道 20 号の歩道整備など、コモアしおつ地区との一体的・連続的なバリアフリー整備に取り組んでいきます。

■ 四方津駅周辺のバリアフリー化のイメージ



【出典：上野原市バリアフリー基本構想(平成 27 年3月)】

● 防災対策の強化と災害に強い居住環境づくりの推進

- 「上野原市地域防災計画」に基づく災害に強いまちづくりの推進と、バリアフリーネットワークの構築を図り、安心・安全、快適さが実感できる居住環境づくりを進めます。
- 本市の市街地は段丘上に位置し、周辺は土砂災害警戒区域が多数指定されています。また、中心市街地は狭隘道路や建物密集による火災延焼等の懸念、コモアしおつ地区は高齢化の進行による災害時の自主防災力の低下が懸念されています。
- 居住誘導区域においては、防災性の強化に向けた狭あい道路の改善や消防水利の整備とともに、「上野原市耐震改修促進計画」に基づく主要施設の耐震改修等を推進し、安全・安心な居住環境の確保に努めます。また、市街地縁辺部や公共施設周辺等の危険箇所については、優先的な急傾斜地崩壊対策事業を推進します。
- 併せて、居住誘導区域内へ居住を誘導する施策のひとつとして、土砂災害等のリスクをわかりやすく提示した土砂災害ハザードマップの周知・徹底に努めていきます。

(5) 既存ストックの有効活用と機能強化、官民連携に関する誘導施策

● 既存公共施設の有効活用

- ・総合福祉センターふじみや市民会館、文化ホール等の施設は、子どもから高齢者を対象とした事業の展開図り、多世代交流の場、協働の場を提供します。
- ・集会所や出張所については、地区コミュニティの維持や市民活動活性化の一端を担う施設として、住民が「集い、学び、結ぶ」機会の充実に努めます。
- ・学校施設については、長寿命化対策や施設の適正な統廃合に努めるとともに、廃校施設については、災害時の避難所や健康増進機能、地区コミュニティの維持に向けたサロン活動拠点等の効果的な活用を検討します。また、学校空き教室等を活用した児童館の設置を検討します。

● 公共施設再編による都市機能の充実強化

- ・公共施設やインフラ資産の老朽化等による更新経費等が市の財政状況に与える影響を軽減するため、「上野原市公共施設等総合管理計画」との調整・協議を図り、公共施設の複合機能化を積極的に推進し、効率的で効果的な運営管理と行政サービスの提供に努めていきます。
- ・施設再編の際は、利用状況や市民意見、広域的連携等を総合的に検討しつつ、公共施設の用途に応じて、都市機能誘導区域内の利便性の高い場所への立地誘導を検討するなど、施設の有効活用と維持管理の効率化を高め、都市機能の充実・強化を図ります。
- ・また、施設統廃合後の跡地については、地域の特性に沿った地域発展に寄与する活用を検討します。
- ・今後、改修の必要性を検討している庁舎及び文化ホールについては、拠点性の維持及び効率的な運営を図ることから、現在と同様の複合化を検討します。

● 公有地・公的不動産等の活用

- ・公有地・公的不動産については、活用されていない余剰空間を積極的に活用し、日常生活サービス機能や市民活動等の場を確保します。また、拠点性を有する地区においては、民間活力の活用等により都市機能の立地・誘導を促進するとともに、国の支援制度の活用を検討します。
- ・都市機能誘導施設の立地誘導の際は、誘導施設の必要性・緊急性などを勘案しつつ、公的不動産等を活用した誘導を促進します。特に、上野原駅周辺については、都市機能の立地及び定住促進に伴う民間投資が潜在的に高いエリアであることから、都市機能誘導と併せた居住を促進します。

● 官民連携による都市機能の立地・誘導、効率的な施設運営

- ・限られた財源において、市単独による多種多様な公共施設の維持・保有の負担を軽減するため、民間による公共サービス提供の代替可能性や民間ノウハウの活用、また、周辺都市との相互利用の可能性など、適切な役割分担と広域連携による機能誘導や施設運営に取り組んでいきます。
- ・居住誘導区域において、現在不足する都市機能については、関連するサービス提供事業者等への運営支援や周知を検討し、適切な立地誘導に努めます。
- ・公共施設であっても、民間事業者による運営が行政サービスの質的向上に資すると考えられる施設については、PFI*事業などの活用を積極的に検討します。

注) * PFI : プライベート・ファイナンス・イニシアティブの頭文字をとった略語で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供でき、事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供が期待される。

3. 立地適正化計画に関する支援制度など

(1) 国等が直接行う施策

市町村が立地適正化計画に位置づけ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、次のような誘導施設に対する税制上の特例措置が設けられています。また、民間都市開発推進機構による金融上の支援措置も講じられており、都市機能誘導区域内の誘導施設を対象に、支援限度額が引き上げられています。

■税制上の特例措置

●都市機能の外から内(まちなか)への移転を誘導するための税制	
○都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例 ・80%課税繰り延べ	
●都市機能を誘導する事業を促進するための税制	
●敷地の集約化など 用地確保の推進	○誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例 ①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合 ・買換特例 所得税 100%繰り延べ ②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税、個人住民税の軽減税率 ・所得税原則 15%を 6,000 万円以下の場合 10%に軽減 ・個人住民税5%を 6,000 万円以下の場合4%に軽減 ③長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合 ・所得税原則 15%を 2,000 万円以下の場合 10%に軽減 ・個人住民税5%を 2,000 万円以下の場合4%に軽減 ・法人税:5%重課を5%重課の適用除外
	○都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例 ①長期保有(5年超)の土地等を譲渡する場合上記③に同じ ②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合 ・1,500 万円特別控除
●保有コストの軽減	○都市機能とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税等の課税標準の特例 ・5年間 4/5 に軽減

■金融上の支援措置

●まち再生出資による金融支援	
○都市機能誘導区域内において行われる誘導施設または当該施設の利用者の利便の増進に寄与する施設(寄与施設)を整備する民間都市開発事業に対して出資 ・総事業費の 50%または公共施設+誘導施設の整備費または資本の 50%のうち最も少ない額	

(2) 国の支援を受けて行う施策

立地適正化計画の創設に合わせて次のような国の支援制度が新設・拡充されています。本市においては、都市機能立地支援事業の活用による高次都市機能を提供する民間施設立地への支援や、社会資本整備総合交付金の活用による公共交通の機能強化など、これら支援制度の活用を検討し区域内への立地誘導を推進します。

■国の主な支援制度

支援制度名	支援の概要
●都市機能立地支援事業	<p>○支援対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者の整備する都市機能誘導区域内の一定の誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、商業) ※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設 ・複数市町村で連携して立地適正化計画書作成の場合、支援を拡充 <p>○支援方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村は公的不動産の賃貸料減免等による支援 ・国は民間事業者に対する直接支援 <p>○支援率</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低未利用地、既存ストック活用等の場合:国 2/5 地方 2/5 相当 民間 1/5 ・その他の場合:国 1/3 地方 1/3 相当 民間 1/3
●社会資本整備総合交付金 (都市機能誘導関連)	<p>○支援対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域内の一定の誘導施設(医療、社会福祉、教育文化、商業) ※三大都市圏の政令市、特別区においては高齢者交流施設 ・複数市町村で連携して立地適正化計画書作成の場合、支援を拡充 <p>○支援率</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低未利用地、既存ストック活用等の場合:国 2/5 地方 2/5 民間 1/5 ・その他の場合:国 1/3 地方 1/3 民間 1/3 ・公共施行の場合(都市再構築戦略事業):国 1/2 地方 1/2
●社会資本整備総合交付金 (公共交通施設関連)	<p>○支援対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設(LRT、駅前広場、バス乗換ターミナル・待合所 等) ・複数市町村を結ぶ公共交通への支援を拡充 ・バス利用促進に係る駐輪場、駐車場への支援を拡充 <p>○支援率</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域内等:国 1/2 地方 1/2 ・その他の場合:国 1/3 地方 2/3

(3) その他、上野原市が講じる主要施策

本市は、地域拠点（中心拠点）を核とした拠点連携型の都市構造を目指しています。本計画で位置づけた誘導区域における先導的な取り組みを推進し、その波及効果が他地区との機能分担や連携を明確にするとともに、市のまちづくりを牽引し、持続可能な都市運営を可能とすることが期待されています。

そのため、前述した国等の支援制度等の活用と併せ、既存制度の効果的な活用や次のような主要施策を検討します。

【上野原市が講じる主要施策】

- 都市機能誘導施設を整備しようとする際は、本市が所有する土地又は建築物等の公的不動産、市保有の遊休地等を活用する可能性について、関連課等との調整・協議により、整備の緊急性・実現性を踏まえた実効性のある活用手法を検討します。
- 都市機能誘導区域内に一定の誘導施設（医療、福祉、商業、生活利便施設等）を誘導するため、都市機能誘導区域内の誘導施設に対する補助策を検討します。
- 中心市街地への居住促進と活性化に向け、居住・公共・公益・利便・サービス等のバランスのとれた市街地の再生・活性化に資する「街なか居住再生ファンド」の活用を検討します。
- 今後、都市機能誘導との両輪で進めることが重要となる公共交通の再編については、市内循環バスの導入と併せて、各地域を運行している路線バスとデマンドタクシーの役割を明確にし、競合するのではなく相互に補完しあう公共交通体系を検討する必要があります。持続可能な公共交通体系の構築に向け、国や県の補助制度等を積極的に活用するとともに、これまでのデマンドタクシー事業者との定例会議を継続しつつ、広く、協議会やバス事業者、商店会、医療・福祉関係者等の関係者間で時間をかけて継続し調整・協議を進めていく場を設置し、費用対効果や適正な負担、利用促進策、循環バス実証運行の実施、その他の運行バスの活用等について具体的な検討を進めていきます。
- 交通拠点として位置づけた JR 中央本線四方津駅周辺については、「上野原市バリアフリー基本構想」に基づき、バリアフリー化事業の実施に向けた関係機関との調整を進め、早期事業の推進に努めます。