

上野原市立地適正化計画(案)

令和 2 年 2 月

上 野 原 市

策定にあたって

...

目 次

第1章 はじめに

1. 立地適正化計画とは	2
(1) 立地適正化制度の背景	2
(2) 立地適正化制度の概要	2
2. 立地適正化計画の目的と位置づけ	4
(1) 立地適正化制度の目的	4
(2) 計画の位置づけ	4
3. 目標年次と計画対象区域	5
(1) 目標年次	5
(2) 計画対象区域	5

第2章 上野原市の現況特性と計画策定に向けた課題

1. 上野原市の現状及び将来見通しからみた課題	8
(1) 人口動向と課題	8
(2) 都市基盤整備の現状と課題	13
(3) 都市機能の現状と課題	17
2. 立地適正化計画において解決すべき主要課題	20
(1) 将来都市構造の考え方	20
(2) 立地適正化計画において解決すべき主要課題	21
＜参考＞安定的に持続する「小さな拠点」の取り組みの検討	23

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	26
2. まちづくりの方針	27
(1) まちづくりの方向性の把握	27
(2) まちづくりの方針	29
3. 将来の都市構造	30
(1) 目指すべき都市構造の考え方	30
(2) 将来の都市構造	32

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	36
(1) 居住誘導区域の基本的な考え方	36
(2) 上野原市における居住誘導区域設定の考え方	36
2. 居住誘導区域の設定	37
(1) 居住誘導区域の設定方針	37
(2) 居住誘導区域の設定	42
(3) 居住誘導区域に含まれないエリアへの対応	45
3. 居住誘導に向けた届出制度	46
(1) 事前届出の概要	46
(2) 届出の対象となる行為	46

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	48
(1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方	48
(2) 上野原市における都市機能誘導区域設定の考え方	49
2. 都市機能誘導区域の設定	50
(1) 上位計画における位置づけ	50
(2) 都市機能誘導区域の設定方針	52
(3) 都市機能誘導区域の設定	53
3. 都市機能誘導に向けた届出制度	55
(1) 事前届出の概要	55
(2) 届出の対象となる行為	55
4. 都市機能誘導施設設定の基本的な考え方	56
(1) 都市機能誘導施設の基本的な考え方	56
(2) 上野原市における都市機能誘導施設設定の考え方	57
5. 都市機能誘導施設の設定	58
(1) 関連計画における位置づけ	58
(2) 都市機能誘導施設の設定方針	60
(3) 都市機能誘導施設の設定	61

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…………… 68
2. 主要な誘導施策…………… 69
 - (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 69
 - (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… 70
 - (3) 道路交通網と公共交通体系を構築する誘導施策…………… 73
 - (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 75
 - (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 77
3. 立地適正化計画に関する支援制度など…………… 78
 - (1) 国等が直接行う施策…………… 78
 - (2) 国の支援を受けて行う施策…………… 79
4. 上野原市が講じる先導的な取り組み…………… 80

第7章 計画の評価

1. 目標指標の基本的な考え方…………… 82
2. 目標指標の設定…………… 82
3. 計画の効果を確認するための指標…………… 84

第8章 計画の進行管理

1. 計画の推進に向けた取り組み体制…………… 86
2. 先導的な取り組みの段階プログラム…………… 87
3. 計画の進行管理と見直し…………… 91

参 考 資 料

1. 策定経過…………… 94
2. 策定体制…………… 95
 - (1) 策定懇話会名簿…………… 95
 - (2) 庁内検討会名簿…………… 96
 - (3) 事務局名簿…………… 98

第1章

はじめに

第1章 はじめに

1. 立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画制度の背景

我が国では、急激な人口減少と高齢化を背景に、多くの自治体において、高齢者や子育て世代まであらゆる世代が安心・快適に暮らせる生活環境を実現すること、また、財政面において持続可能な都市経営を行っていくことが大きな課題となっています。

しかし、これまでの成長・拡大型のまちづくりを前提としたインフラ整備や、許可・規制による都市計画手法では、効果的なまちづくりやこれらの課題に応えることが困難な状況となっています。

この課題に対応するためには、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者をはじめとする住民が安心して暮らすことのできるよう、地域公共交通と連携して、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の都市構造を形成していくことが重要です。

このような背景を踏まえ、国では、平成 26 年 8 月 1 日に都市再生特別措置法の一部を改正し、居住機能や医療・福祉・子育て・商業等の都市機能の立地及び公共交通の充実に関し、「市町村都市計画マスタープラン」の高度化版として、「立地適正化計画制度」を創設しました。

今後、本制度の活用により、行政と住民や民間事業者が一体となり、コンパクトなまちづくりに取り組んでいくことが期待されています。

(2) 立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは、急激な人口減少や高齢化の進展を踏まえ、コンパクトで持続可能なまちづくりを目指し、居住地や都市機能の適正な立地、公共交通の充実等に関する包括的な計画です。

立地適正化計画を策定することにより、人口が減少する地区や高齢化が進む地域においては、以下の基本的な考え方のもと、住民が地域公共交通により生活サービスに容易にアクセスできるコンパクトなまちづくりの推進を目指すこととなります。

■立地適正化計画の基本的な考え方

- 医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすること。
- その周辺や公共交通の沿道に居住を誘導し、居住者がこれらの生活サービスを利用できるようにするとともに、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にすること。
- 拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保するなど、公共交通の充実を図ること。

立地適正化計画では、住民の居住を誘導する「居住誘導区域」と、さらにその内側に生活サービス施設を誘導する「都市機能誘導区域」を定めます。「都市機能誘導区域」には、居住者の福祉や利便性の向上を図るため、区域内に誘導が必要な施設を定めます。

■立地適正化計画の概要

- 市町村が、都市計画区域内を対象に、居住及び都市機能の立地の適正化を図るために作成する計画である。
- 届出・勧告による緩やかなコントロール手法と経済的なインセンティブを組み合わせ、市街地の更なる拡大を抑制するとともに、居住及び都市機能を一定の区域に誘導して立地の適正化を図るための計画である。
- 居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、コンパクトシティの実現に向けた都市全域を見渡したマスタープランと位置付けられ、市町村都市計画マスタープランの一部とみなされる。
- 長期的な視点に立って都市構造の再編を推進していくアクションプランとしての性格を持ち、概ね5年ごとに評価を行う。

《立地適正化計画の記載事項》

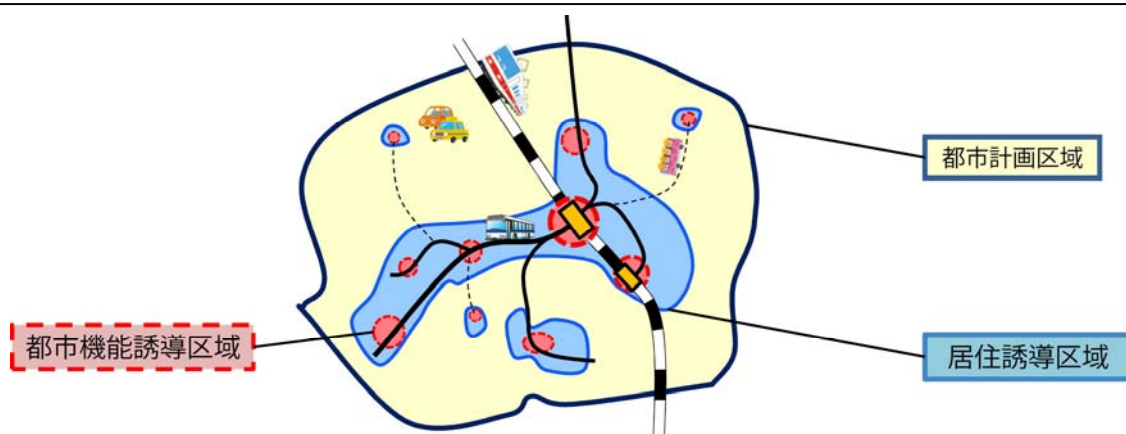
□必須事項

- ・立地適正化計画の区域（都市計画区域全体とすることが基本）
- ・立地の適正化に関する基本的な方針（将来都市像、目標の設定、目指すべき都市の骨格構造）
- ・都市機能誘導区域（具体的な区域及び都市機能誘導のために講ずる施策）
- ・居住誘導区域（具体的な区域及び居住誘導のために講ずる施策）
- ・誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定、誘導施設の整備事業等）

□任意事項

- ・公共交通に関する事項

■立地適正化計画のイメージ



- 都市機能誘導区域：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、集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る。また、そのエリアに立地誘導すべき都市機能増進施設を設定する。
- 居住誘導区域：一定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を設定する。
- 公共交通：コンパクトなまちづくりと公共交通の連携による「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を形成するため、都市機能誘導区域にアクセスしやすい公共交通網を整備・再編する。
- 誘導施策の展開：交付金等の支援措置、特例措置（容積率緩和等）・税制措置等による立地誘導を図る。

〔出典：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. 立地適正化計画の目的と位置づけ

(1) 立地適正化計画の目的

上野原市は、平成 26 年 10 月に上野原市都市計画マスタープランを策定し、都市計画行政を推進してきました。

全国的な人口減少と高齢化の進行は本市においても例外ではなく、将来予測においては更なる人口減少が想定されています。また、中心市街地の活性化に取り組んではいるものの、賑わいの衰退、まちなかの空洞化等が大きな課題となっています。

一方、本市は複雑な地形を成す山河に囲まれ、平坦地が少ないという地形的な制約により、市街地や集落地は河岸段丘上や谷筋に形成され、必然的にコンパクトな構造の都市となっています。そのため、本市が目指すコンパクトなまちづくりとは、居住地を縮小することではなく、市街地の中でメリハリのある整備や機能誘導施策を図りながら、多様な拠点が連携しあう、まちの質的な成長を目指す取り組みが重要であると考えます。

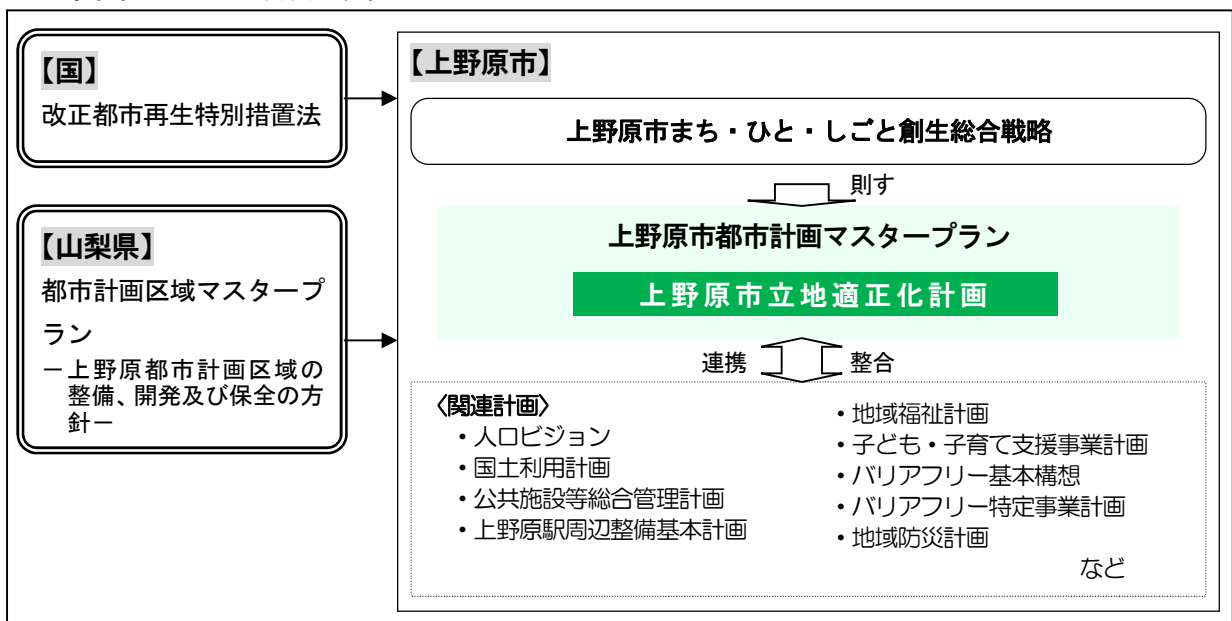
本市がこれまで進めてきたまちづくりを継承し、長期的な視点により、都市施設や居住地の緩やかな集約化と、市民の日常生活に必要な都市機能の効果的なネットワーク化を進め、将来にわたって持続可能な都市を目指すことを目的に、立地適正化計画を策定するものとします。

(2) 計画の位置づけ

立地適正化計画は、都道府県の都市計画区域マスタープランに則するとともに、市町村の都市計画マスタープランとの調和が保たれ、かつ、都市の防災に関する機能の確保が図られるよう配慮されたもので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 81 条第 9・10 項）また、立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされます。（都市再生特別措置法第 82 条）

このため、本計画は「上野原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「上野原市都市計画マスタープラン」等の上位計画との整合を図るとともに、住宅施策や医療・福祉施策、産業、防災等の関連施策との連携を図っていきます。

■上野原市立地適正化計画の位置づけ



3. 目標年次と計画対象区域

(1) 目標年次

立地適正化計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望することを求められていることから、令和元年度（2019 年）の計画策定から 20 年後の令和 20 年度（2038 年）を目標年次に設定します。

また、概ね 5 年ごとに、本計画における施策や事業の実施状況、効果の検証等を検討することを基本とし、都市計画マスタープラン等の上位計画との整合を踏まえ、必要に応じて適切に見直しを行います。

目標年次：令和 20 年度(2038 年)

(2) 計画対象区域

立地適正化計画は、都市計画区域を対象とした制度（都市再生特別措置法第 81 条第 1 項）となっており、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。

制度の趣旨に鑑み、上野原市立地適正化計画においても、上野原都市計画区域全域を計画対象区域とします。ただし、目指すべき都市の骨格構造の設定においては、都市部だけでなく中山間地域の集落地も含めた「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成を一体的に図ることが重要であることから、都市計画区域外も含めた市域全域の考え方を提示します。

■計画対象区域





・段丘上に形成された中心市街地

第2章

上野原市の現況特性と計画策定に向けた課題

第2章 上野原市の現況特性と計画策定に向けた課題

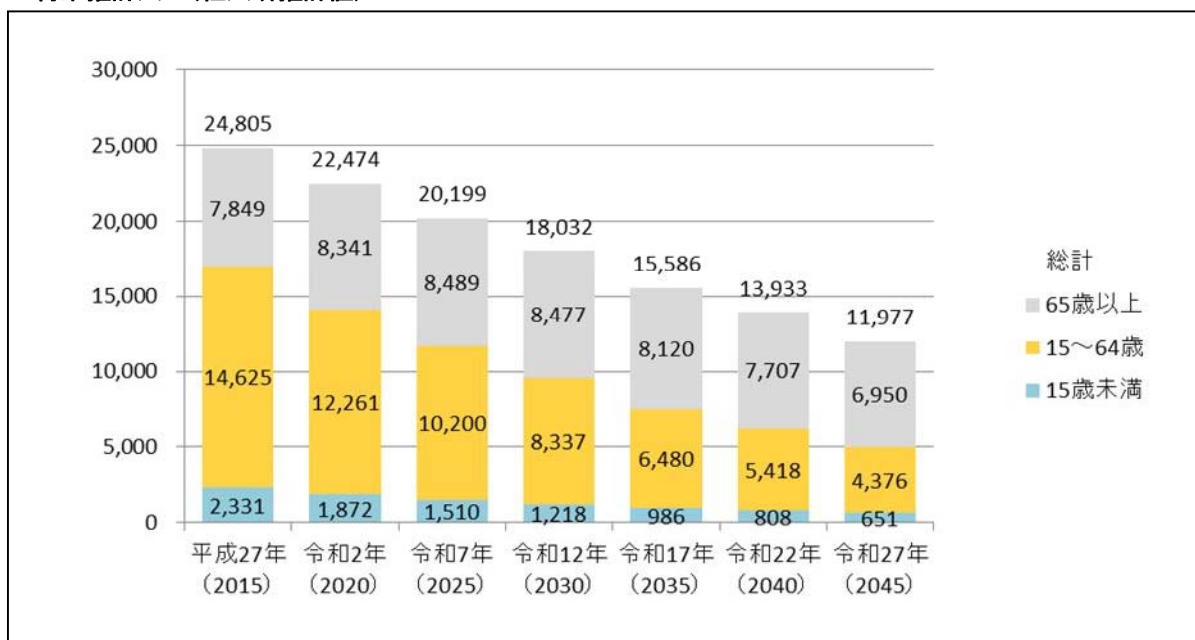
1. 上野原市の現状及び将来見通しからみた課題

(1)人口動向と課題

① 市全体及び市街地の人口動向と将来人口の見通し

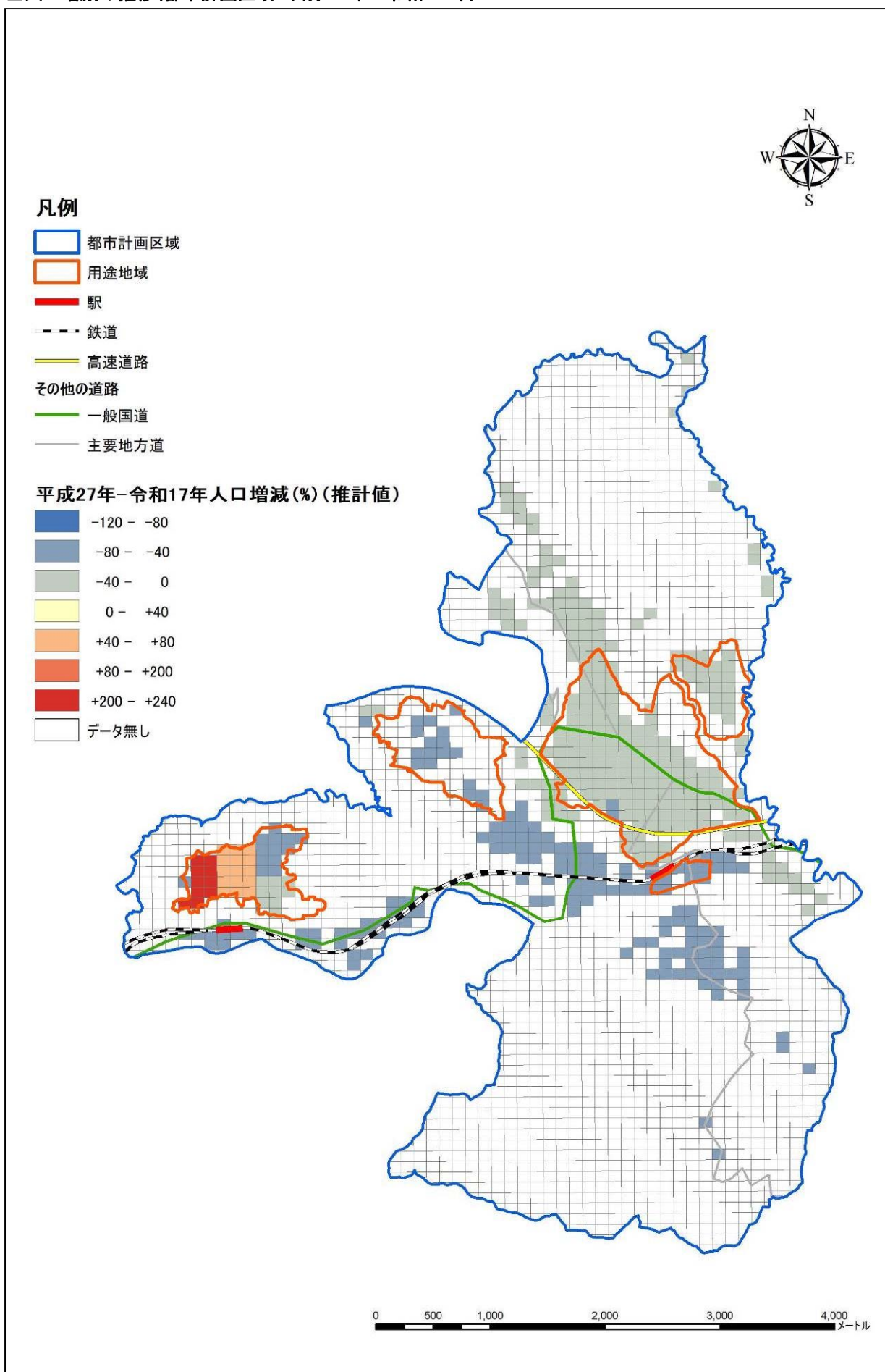
- 本市の人口は、昭和55年から平成2年までは28,000人弱で推移していましたが、平成2年の帝京科学大学の開設、平成3年のコモアしおつの分譲開始等の効果により一時的には増加したものの、平成12年以降は減少傾向をたどっています。
- 国立社会保障・人口問題研究所が平成30年3月に発表した推計値によると、平成27年現在の総人口24,805人から30年後の令和27年には11,977人と約48%に減少する結果となっています。
- 年齢別に見ると、平成27年から令和27年においては、年少人口は27.9%に減少、生産年齢人口は29.9%に減少とそれぞれ大きく減少する一方、老年人口は88.5%と減少幅が小さい結果となっています。
- 概ね20年後の令和17年は、現在と比較して総人口が約62%に減少し、年少人口と生産年齢人口は4割近くにまで減少するとともに、人口の半数以上が高齢者というまちに移り変わると予測され、年少人口と生産年齢人口の著しい減少を背景に、まちの活力の減退が懸念されています。
- 都市計画区域における20年後の人口増減の推移をメッシュ図でみると、用途地域縁辺部の減少幅が大きくなっています。また、高齢人口の推移では、中心市街地では高齢者人口も減少していく中で、コモアしおつでは顕著に高齢者が増加していきます。
- 人口密度の推移をメッシュ図でみると、用途地域内では平成27年が40～60人/haであるのに対し、20年後は20～40人/haへと減少し、スポンジ化が進行した市街地となることが予測されています。中心市街地縁辺部の松留地区や島田地区は0～20人/haへと低密度化していきます。
- 上野原市人口ビジョンでは、以上のような人口減少が及ぼす問題点を踏まえ、「魅力ある雇用の創出」、「結婚・出産・子育て支援」、「地域資源を活かしたまちづくり」、「上野原への人の流れをつくる」、「高齢者の健康づくり、仕事づくり、生きがいづくり」、「協働と人づくり～人と地域の重層ネットワーク連携～」を将来に向けて取り組むべき視点として掲げています。

■将来推計人口(社人研推計値)



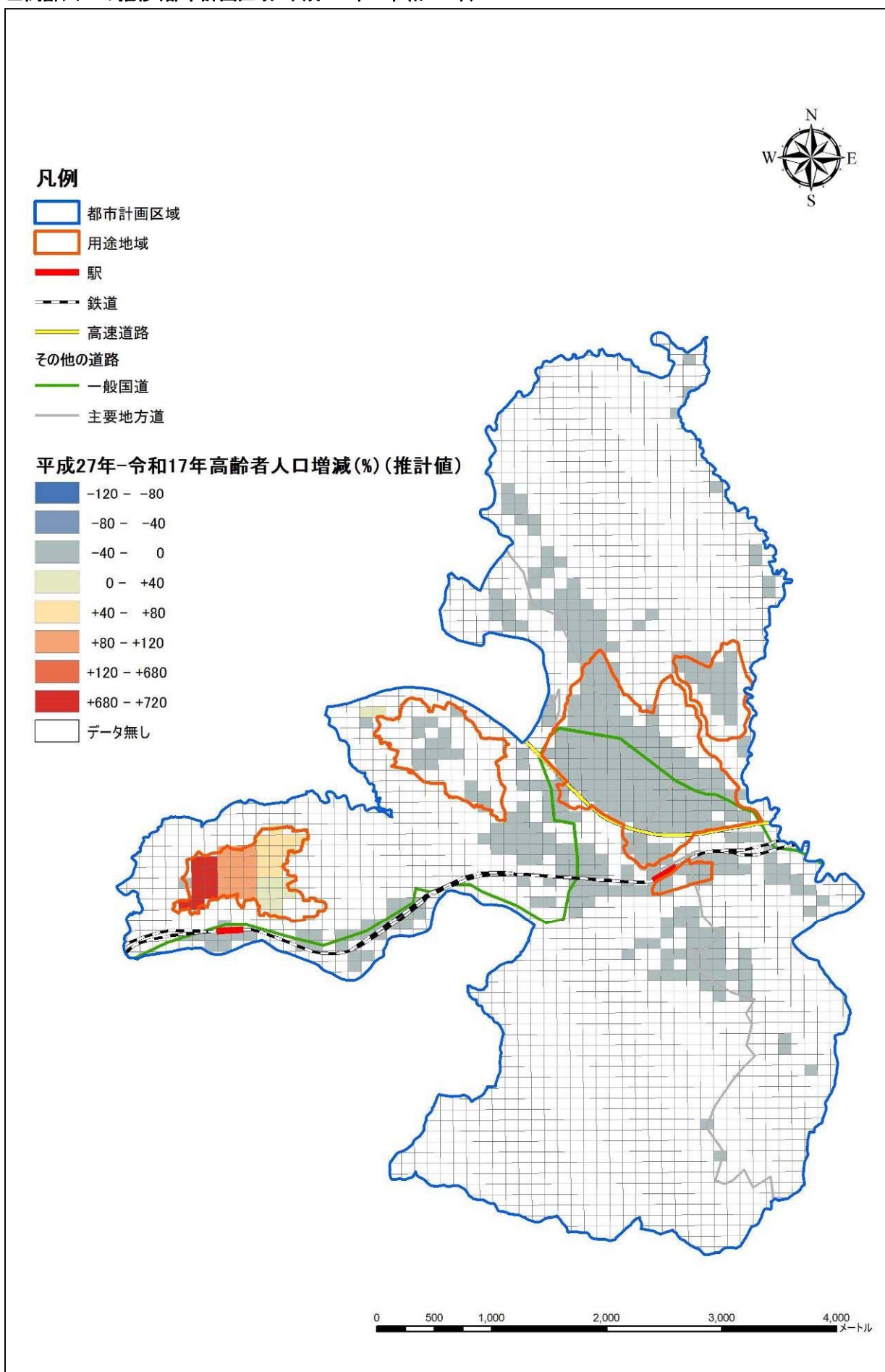
〔資料:国立社会保障・人口問題研究所資料(平成30年3月)〕

■人口増減の推移(都市計画区域・平成 27 年～令和 17 年)



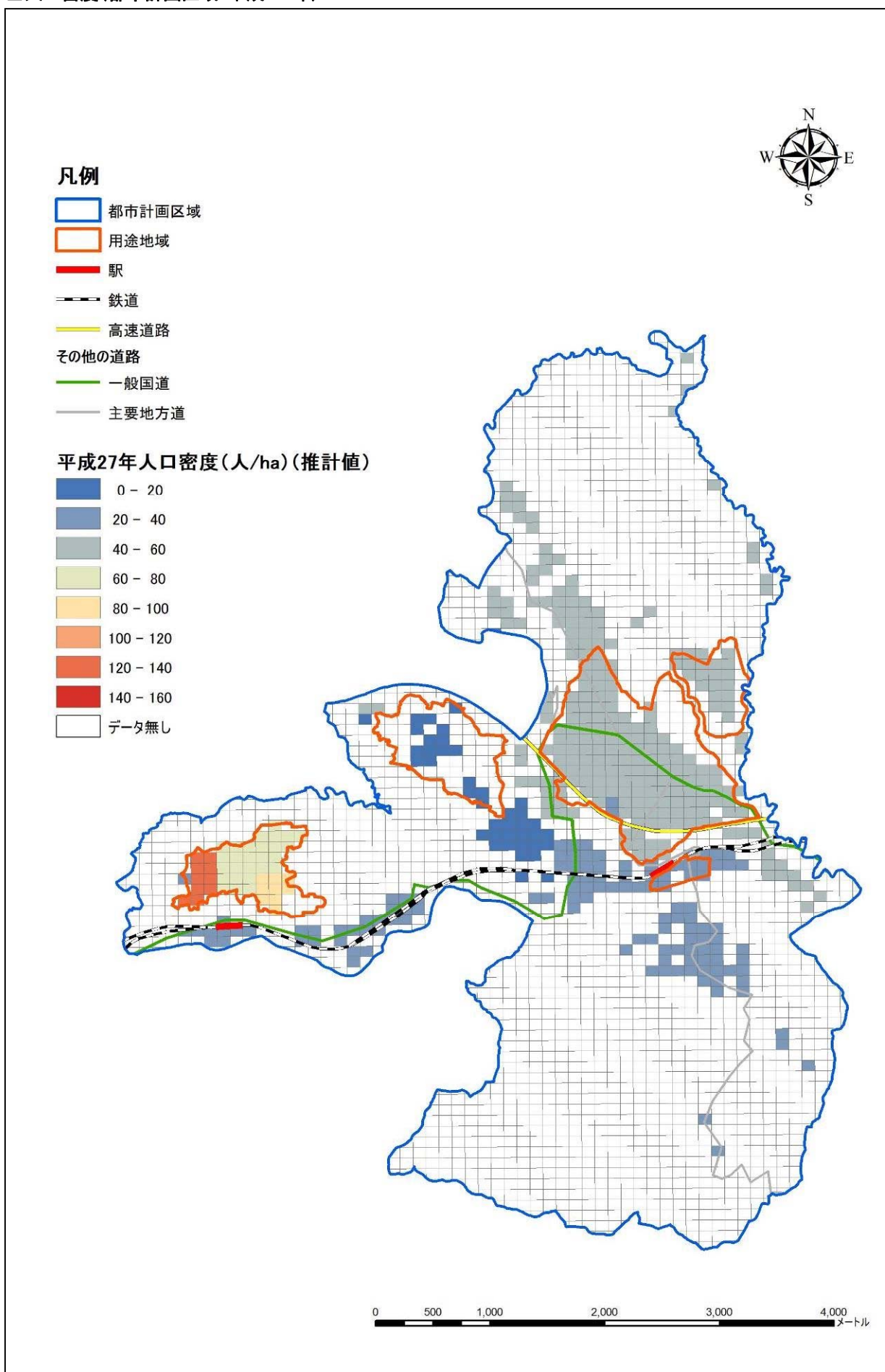
〔将来人口・世帯数予測プログラム(平成 29 年2月、国土技術政策総合研究所)により作成〕

■高齢人口の推移(都市計画区域・平成27年～令和17年)



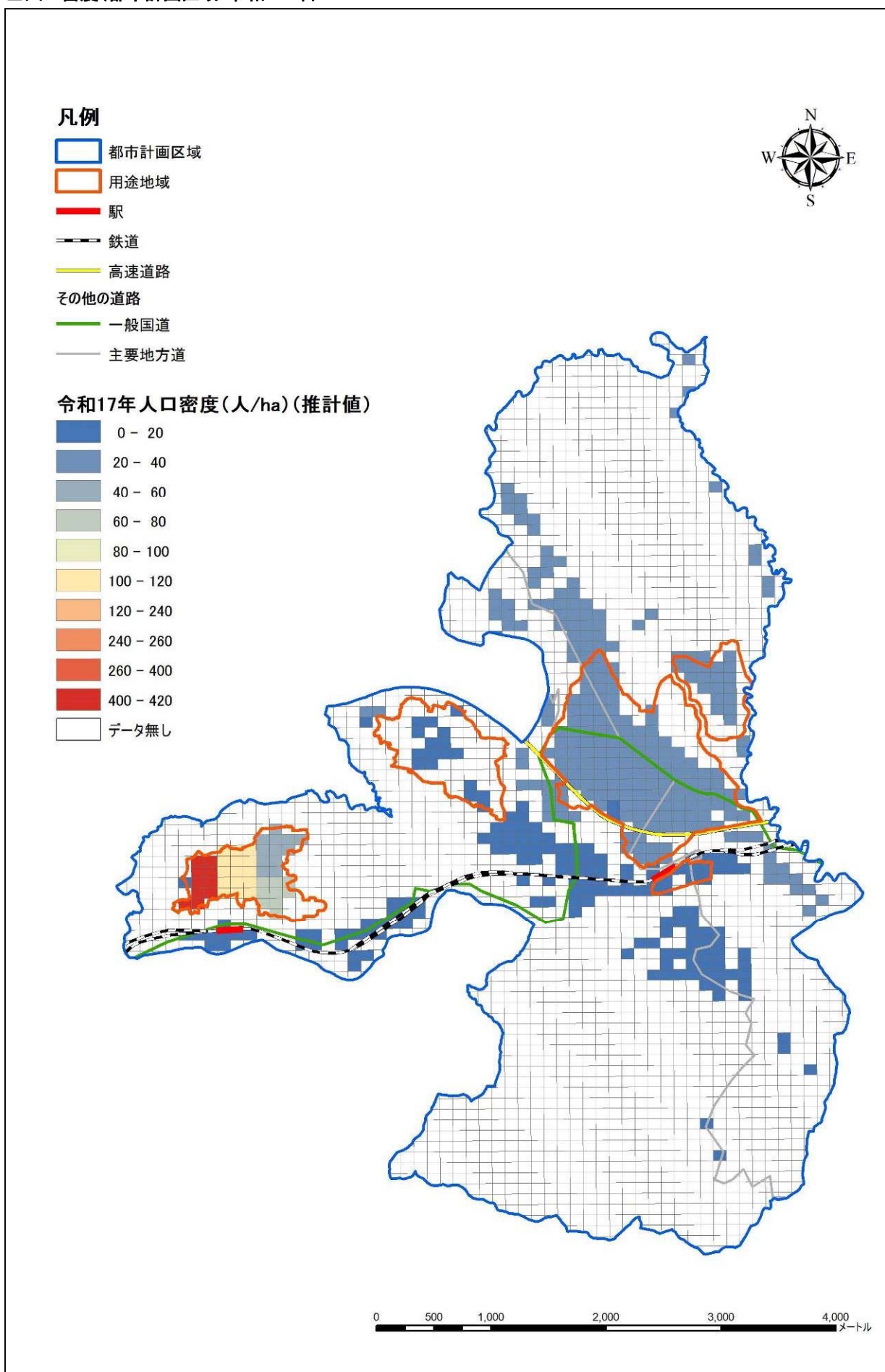
[将来人口・世帯数予測プログラム(平成29年2月、国土技術政策総合研究所)により作成]

■人口密度(都市計画区域・平成 27 年)



〔将来人口・世帯数予測プログラム(平成 29 年2月、国土技術政策総合研究所)により作成〕

■人口密度(都市計画区域・令和17年)



〔将来人口・世帯数予測プログラム(平成29年2月、国土技術政策総合研究所)により作成〕

② 人口に関する課題

- ・20 年後には、本市の総人口が現在の約 62%に減少する予測となっています。人口減少はあらゆる施策に係わる大きな課題であり、人口定着に向けた取り組みが必要です。
- ・上野原地区は市総人口の4割が集中するものの、今後は人口の減少に伴い、市街地の低密度化の進行と中心市街地の空洞化が進むことが予想されます。低密度化は地域活力の低下や一人あたりの行政コストの増大につながることから、快適な住環境の形成による人口定着、適正な区域への人口誘導を図ることが重要となります。
- ・松留地区や島田地区等の用途地域縁辺部では低密度化が顕著となり、人口減少が中心市街地や地区拠点の一層の衰退に波及することが懸念されます。こうした影響により都市機能の維持が危ぶまれることから、適切な立地の誘導が必要となります。
- ・コモアしおつは、しばらくは比較的高い人口密度を維持しますが、高齢化が顕著に進行し、生活サービス施設、医療施設、高齢者福祉施設などの施設の需要が増加し、施設不足が懸念されます。これらの機能は、現在中心市街地に一極集中していますが、今後、コモアしおつにおいても高齢化対策が必要です。
- ・人口減少に歯止めをかけるためには、子育て世代の転出の抑制が必要であり、暮らしやすさや子育て環境の充実が不可欠です。高齢者人口が増加し、福祉や医療に係る社会保障費の増大が課題となるとともに、一層の生活サービス機能の充実が求められます。
- ・また、定住人口の減少や少子高齢化の進行により、今後、地域コミュニティの衰退も想定されます。

(2) 都市基盤整備の現状と課題

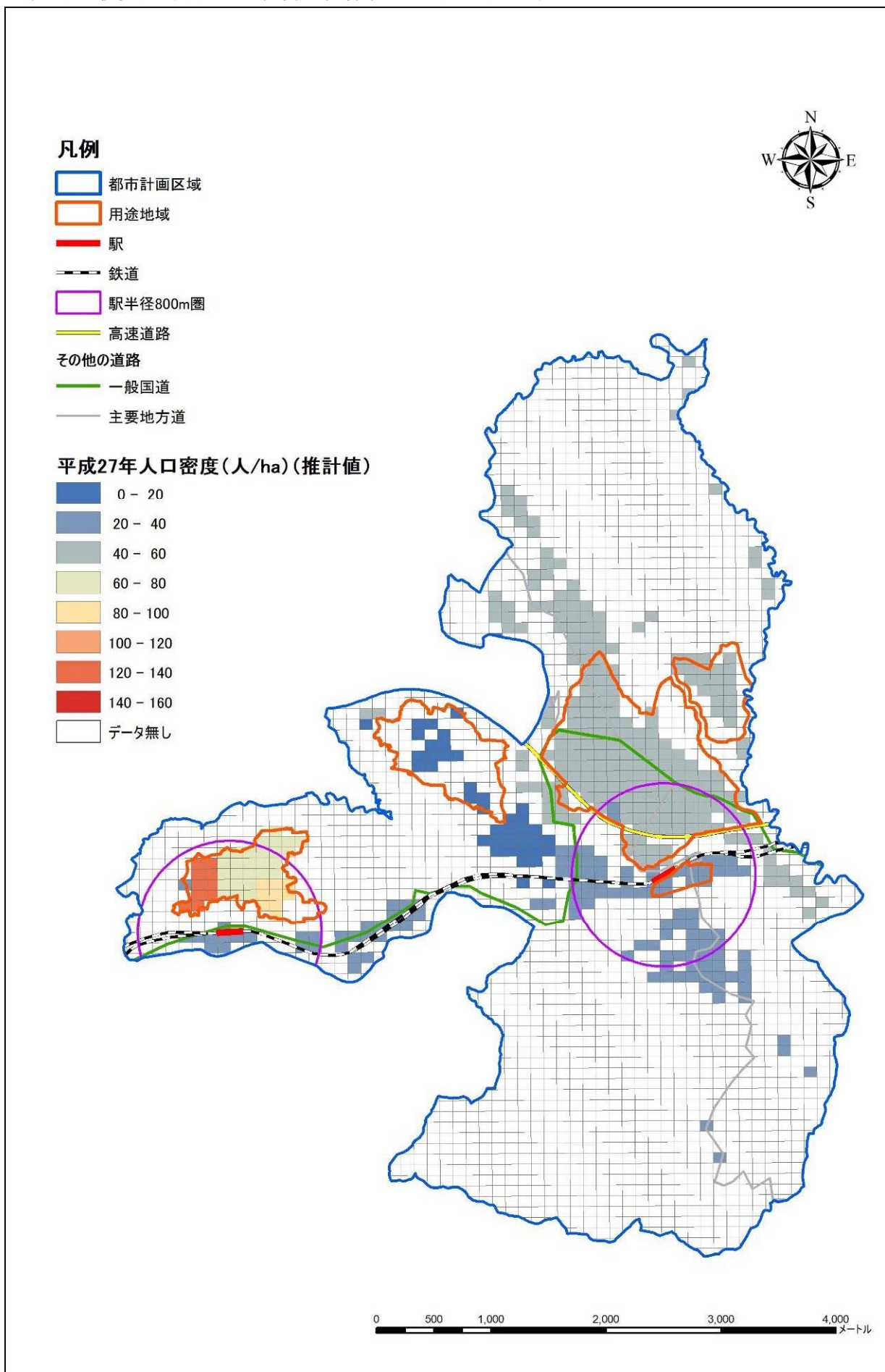
① 土地利用に関する現状と課題

- ・首都圏近郊に位置する本市の立地条件を活かして、都市計画区域では住宅団地や工業団地の造成、大学の誘致等により定住促進や企業誘致を進めてきました。しかし、近年の社会経済状況の影響を受け、これらの動きは停滞しています。今後の急激な人口減少と少子高齢化の同時進行に対応し、都市機能の一定範囲内への誘導と集約化、廃止施設等の利用転換による公的不動産の有効活用が必要です。
- ・用途地域縁辺部の都市的土地利用転換が大きいことから、良好な緑地・農地の保全が必要です。
- ・中心市街地は行政、医療、教育、福祉等の集約化が進み、ある程度環境整備が進んでいますが、旧来の市街地は狭隘道路が多く、煩雑な住宅地となっています。このため、中心市街地における狭隘道路等の基盤整備の遅れの解消や空き家対策を進め、人口や世帯数の動向、住宅ニーズや公園・道路等の都市基盤の整備状況を踏まえた適切なエリアへの居住誘導が必要です。
- ・空き家・空き地の増加、低未利用地の点在は、周辺住環境の悪化、賑わいや地域活力の低下など、地域の居住環境の快適性が損なわれることにつながります。中心市街地は、使用可能な空き家も多いことから、今後、一定エリアへの緩やかな居住誘導と併せた空き家の有効活用が必要です。
- ・空き店舗対策、商店街の維持、後継者対策と併せ、中心市街地の骨格となる国道20号の歩道整備など基盤整備による快適な歩行空間を確保し、中心商店街の活力低下を回避することが必要です。
- ・市内7つの公営住宅は老朽化が進行し、既存公営住宅の入居者の集約が課題となっています。今後、核家族化の進行により、既存公営住宅は高齢世帯になりやすい傾向にあることから、今ある公営住宅の集約と改善に努め、子育て世代の入居を支援・誘導していく必要があります。
- ・今後、人口減少や都市機能の衰退による地価の更なる下落と、これに伴う税収への影響が懸念されることから、地価の下げ止まりに向けた対策が必要です。

② 都市交通及び公共交通に関する現状と課題

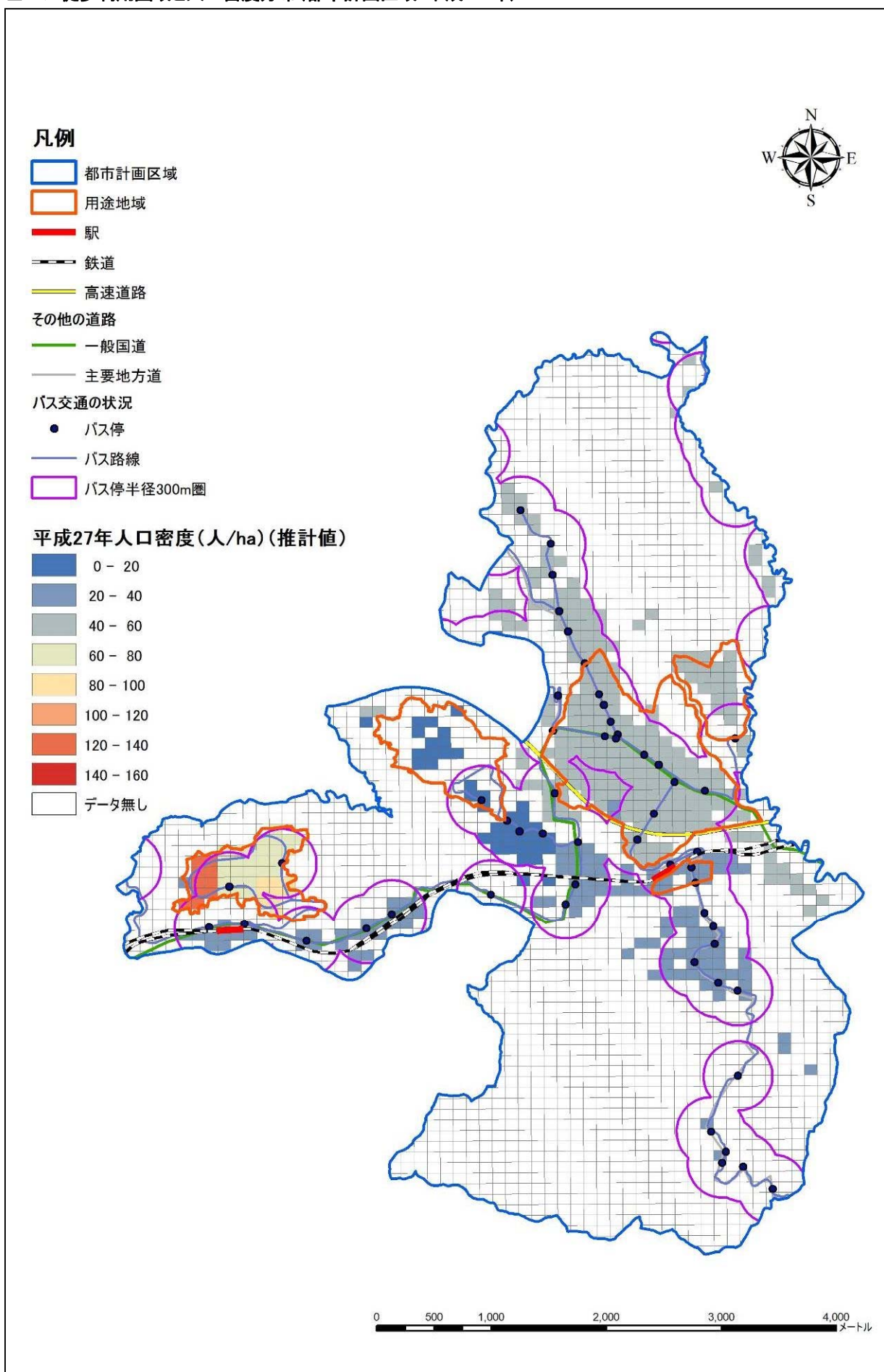
- 本市では、(仮称)談合坂スマート IC の整備が進められているほか、近隣では圏央道が開通し、神奈川県、埼玉県方面への移動が便利になるなど、首都圏の他都市との交通ネットワークが拡充しています。今後は、市街地や中山間地域を円滑かつ安全に連絡する市内交通網の整備が求められています。
- 中心市街地は、国道20号の慢性的な交通渋滞の解消や安全な歩行環境の確保、市内各地域を結ぶ主要道路は、災害時における道路寸断や緊急時の対応など、様々な課題を抱えています。また、中心市街地への施設・住宅の集約化を図る上では幹線道路の優先的な整備が必要であり、国道20号の改善を含め、脆弱な市街地内道路網の見直しが必要となっています。
- 都市計画道路は1路線122mのみの整備となっており、今後は実現性を考慮し、路線の見直しが必要です。
- 現在、上野原駅周辺整備事業が完了し、今後、駅周辺のアクセス道路の整備と併せて、交通結節点となる駅を基点とした市内公共交通ネットワークの充実を図っていく必要があります。
- 中心市街地を基点としたバス路線はある程度配置されていますが、本数等の面でバスサービスは充足されているとはいえない状況です。また、中心市街地内の移動手段の確保に向け、駅や行政施設、医療施設等の各拠点を結ぶバス交通の強化が求められています。
- 反面、公共交通利用者数は緩やかな減少傾向にあり、不採算路線からの撤退など公共交通空白地域の拡大が懸念されています。今後は、人口減少に伴う市街地の低密度化が想定され、鉄道駅やバス徒歩利用圏域への影響、バス利用客の減少によるバス停の統合や運行の縮小、バス路線の廃止・撤退なども懸念されます。一方、コモアしおつは顕著な高齢化の進行が予測され、行政・福祉機能が集中する中心市街地との連絡性の確保が必須となります。今後は、高齢者の増加に伴う公共交通の需要増大も想定し、循環バスやデマンドタクシーも含めた総合的な公共交通網の見直しが課題となります。
- また、公共交通事業者への補助金支出は年々増加傾向にあり、今後も行財政への一層の負担増が懸念されます。利用者の減少や厳しい財政状況に伴い、補助金の減額等を行うと、サービス水準の低下や路線廃止などが懸念されることとなります。

■鉄道駅の徒歩利用圏域と人口密度分布(都市計画区域・平成 27 年)



〔将来人口・世帯数予測プログラム(平成 29 年2月、国土技術政策総合研究所)により作成〕

■バス徒歩利用圏域と人口密度分布(都市計画区域・平成 27 年)



〔資料：富士急バス(株)ホームページ／将来人口・世帯数予測プログラム(平成 29 年2月、国土技術政策総合研究所)により作成〕

③ 生活基盤整備に関する現状と課題

- 本市の都市計画区域は、大規模開発等により新たな市街地の形成が進められてきましたが、旧来の市街地では依然として基盤施設の整備が遅れています。
- 市街地は居住地として DID 区域が徐々に拡大してきましたが、近年では、その人口密度は低下傾向にあり、市街地の低密度化に伴う都市機能の衰退が懸念されます。
- 都市公園の指定はなく、市街地では住民の身近な憩いの場となる公園・緑地が不足しています。
- 公共下水道は、地形上整備困難な区域もあり、全体計画の見直しを予定しています。
- 主要公共施設のうち、老朽化対策が必要な建物が6割を占めています。予防保全の考えに基づくストックの活用や施設の長寿命化の重要性が高まる中で、今後は合理的な維持管理手法の検討と適正な集約配置が求められます。

④ 安全・安心に関する現状と課題

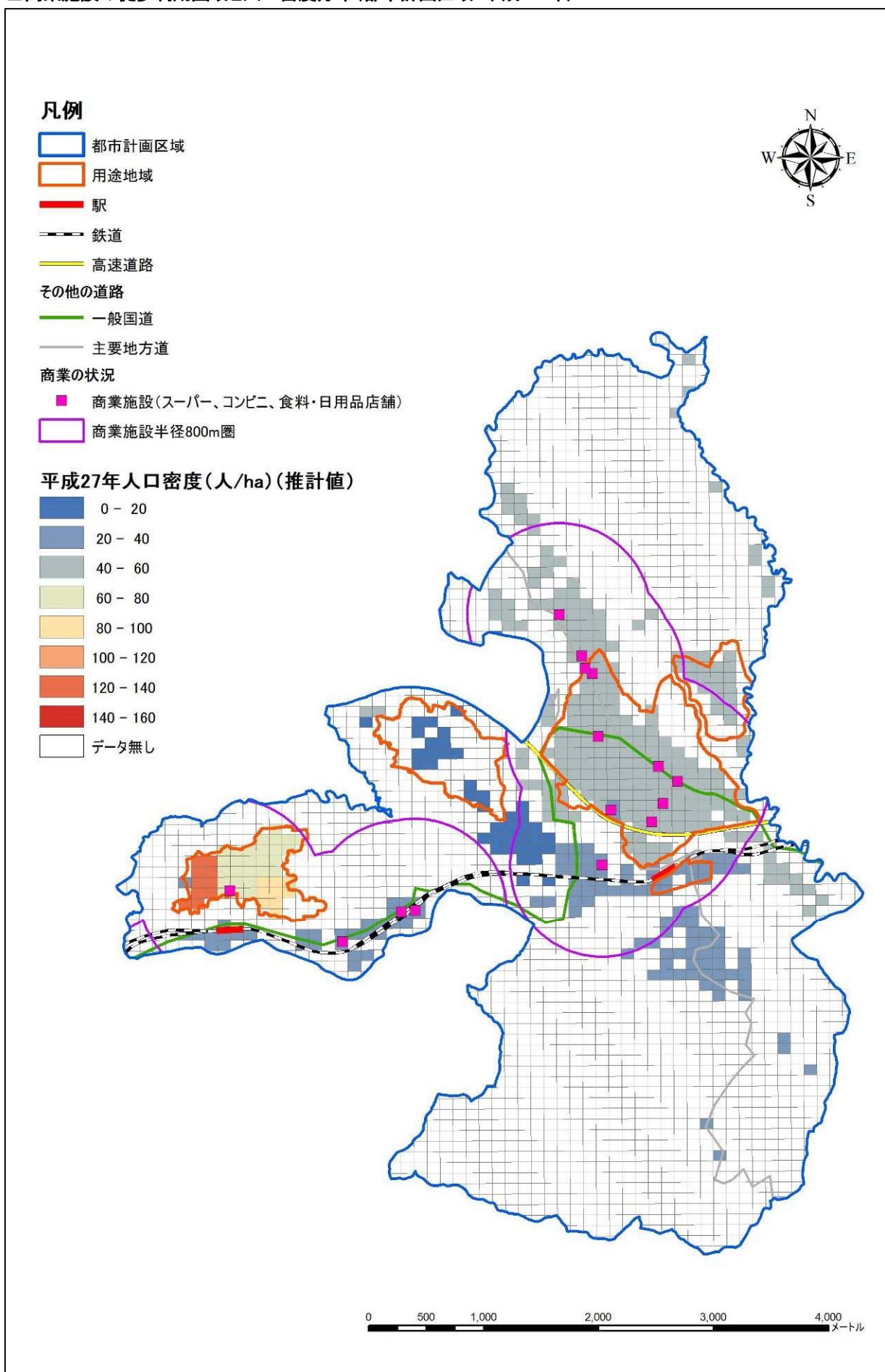
- 周囲を山々に囲まれた本市は、土砂災害等の自然災害の危険性が高く、その備えとして防災機能を有する森林や農地の保全、安全な市街地の整備を進めることが必要です。一方で、中山間地域をネットワークする交通網は重要な社会基盤であり、暮らしに不可欠なライフラインとなります。そのため、主要幹線道路の計画的な整備と維持管理により、災害等を未然に防止することが必要です。
- 松留地区等の土砂災害のおそれのある区域や、用途地域縁辺部の斜面地等の災害発生危険が想定される箇所については、新たな建物の立地を抑制し、極力開発・居住を避け、被害を最小限に留める取り組みが必要となります。
- 水害に関して、桂川は過去には台風による橋梁の流失や浸水被害が発生しましたが、現在は大規模な対策工事が実施され、上野原駅周辺を含む周辺地域への洪水被害の懸念は小さくなっています。
- 中心市街地は狭隘道路と建物の密集から火災延焼が問題となっており、消防水利の充実が必要です。
- 高齢化の進行に伴い、災害発生時における地域の自助・共助力の低下が懸念されます。

(3) 都市機能の現状と課題

① 地域経済に関する現状と課題

- 本市の経済活動は全体的に伸び悩みの状況にあり、人口の落ち込みに起因する消費者や労働者の減少、商店街の衰退や施設・店舗の撤退等から、現在の生活サービスが維持できなくなる可能性があります。このため、事業所立地の集約化や産業施策との連携による地域経済の生産性の向上が必要となります。
- 市街地においては耕作放棄地の増加など農業の衰退が懸念されています。また、空地や耕作放棄地の点在はまちの環境や景観を損なうことにもつながります。このため、農地バンク等の取り組みを充実することが必要です。
- 買い物等の生活圏は広域化が進み、市内の大型店の利用が増加していることから、公共交通等による主要商業施設へのアクセスの向上が求められます。一方、中心商店街は、購買利用圏人口の減少と購買力の圏外流出により、身近な商店街の更なる衰退と、高齢化の進展も見込んだ買い物弱者の増加が懸念されます。
- また、人口減少に伴う都市のスポンジ化が想定される中心市街地と、高齢化が進行するコモアしおつでは、購買力の減少・拡散による空き店舗の増加、徒歩利用圏域の商業施設の減少等から、買い物難民の増加も懸念されます。

■商業施設の徒歩利用圏域と人口密度分布(都市計画区域・平成 27 年)



〔(資料:iタウンページ(NTT)／将来人口・世帯数予測プログラム(平成 29 年2月、国土技術政策総合研究所)により作成〕

② 施設機能に関する現状と課題

- ・本市の人口は、平成12年以降減少を続けており、令和22年には現在の約2/3以下となる13,933人になると推計されています。仮に、既存の公共建築物をそのまま保有し続けると、将来的には人口に対してバランスを欠いた状況が見込まれます。また、将来的に人口の低密度化により公共建築物を廃止した場合は、必要な施設に徒歩でアクセスできない地区が増大する恐れがあります。そのため、保有する公共建築物を適正に管理し、将来的な人口構成に応じた配置を再検討する必要があります。
- ・公共建築物は、老朽化対策が必要な築20年以上のものが全体の6割を占めています。今後は一層の老朽化により使用禁止にせざるを得ない建築物の発生や、新たなサービスニーズに対応できない建築物の増加が懸念されます。また、ほぼ同時期に更新や大規模改修を迎えることとなり、そのための財政負担は大きな課題となります。そのため、機能の集約再編や適正な区域への居住誘導など、公共建築物の維持・更新コストを増大させない取り組みが必要です。
- ・一方、本市の公共建築物は、これまで学校教育施設が保有面積の多くを占めていましたが人口減少と少子化の進展に伴い、学校施設の適正な統廃合を進めています。これに伴い、廃校施設については、施設状態の調査や地域における活用方策の検討を進めるなど、新たな機能を持つ施設としての活用も望まれます。

③ 地域福祉機能に関する現状と課題

- ・将来的には、老年人口が増加する一方で年少人口と生産年齢人口が減少することから、高齢者向け施設と子ども向け施設の需要が変化すると予測されます。現在、子育て支援施設は中心市街地に限り徒歩圏内でカバーしていますが、今後の更なる利用者数の減少に伴い、保育施設や教育施設等の統廃合、これに伴う空白地帯の拡大が懸念されます。
- ・市街地は、身近な公園・緑地が少なく児童館等の施設も無いことから、子どもたちが安全安心に過ごせる子どもたちの居場所づくりや、子育て世代が生活しやすい居住環境の形成が必要となります。
- ・一方、本市は20年後には、人口の約半数が高齢者となることが予測されています。今後の高齢化の進展を想定すると、介護予防や健康増進等に取り組むことにより、健康寿命を延伸することが高齢者の生活の質や生きがいづくりに必要となってきます。そのため、高齢者の足をカバーする公共交通の充実と、行動圏域を考慮した施設の適正配置が重要となります。
- ・医療施設は用途地域内の徒歩利用圏域を概ねカバーしていますが、市の中心部に集中し、地域的な偏りが大きくなっています。今後の高齢化の進展を想定すると、公共交通の利便性の向上とアクセスの充実が必要です。

④ 行財政運営に関する現状と課題

- ・本市の行財政の現状としては、自主財源である市税が減少し、歳出は義務的経費が全体の4割で、社会保障費が増加傾向にあります。少子高齢化の状況から義務的経費の抑制は困難と言えます。
- ・今後は、生産年齢人口の減少に伴う税収の落ち込みと、少子高齢化による社会保障費の更なる増加が予測されます。また、これまでは町村合併に伴う普通交付税の特例措置により財源を確保していましたが、平成27年に合併後10年が経過し特例期間が満了したため、特例措置は5年間で段階的に縮減されることとなります。これらのことから、本市の財政状況は一段と厳しいものになると考えられ、限られた財源の中で歳入・歳出のバランスを取った都市経営をどう進めていくかが大きな課題となっています。
- ・また、高度経済成長期に建設された施設の老朽化が一気に進行し、今後の投資的経費の増大が懸念されることから、限られた予算の中での効果的な投資と効率的な運営管理が求められます。
- ・都市インフラの維持・更新等については、中長期的な視点での費用対効果やライフサイクルコストの低減等の投資的経費の適切なコントロールを行うとともに、事業の優先順位の検討、既存インフラの見直し、民間活力の導入など、官民連携による運営管理手法等を検討し、新たな投資的経費の発生を極力抑えた効率的な行政コストのマネジメントを図る必要があります。

2. 立地適正化計画において解決すべき主要課題

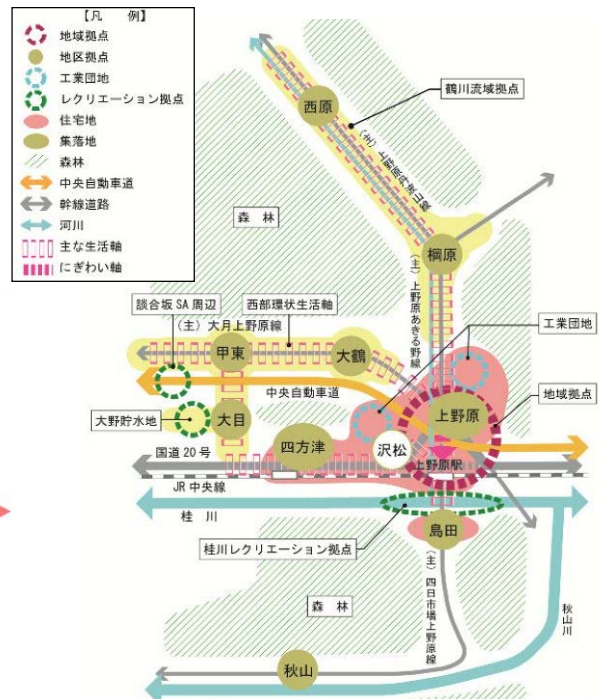
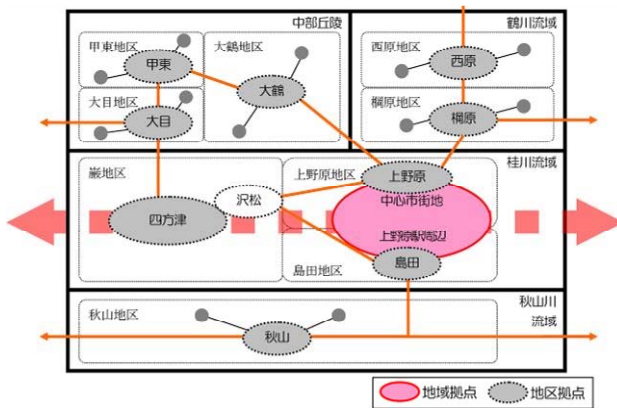
(1) 将来都市構造の考え方

上野原市都市計画マスタープラン（平成26年10月）においては、構造的にみた課題として、上野原地区及び市街地周辺への人口集中、山間地域の過疎化の進行による地域間の格差の拡大、中心市街地の商業活動の停滞化、中心市街地及び地域間を連絡する道路・交通基盤の脆弱さなどが挙げられています。これらを踏まえ、将来像とする「都市環境と自然環境の共生」や、「コンパクトな市街地・地区拠点の形成と連携」の目標を実現するため、次のような将来都市構造を位置づけています。

■上野原市の将来都市構造(市全域)

【都市構造の考え方】

- 拠点形成：機能分担による持続可能かつ効率的・効果的な地域・地区拠点の形成
- ネットワーク形成：拠点をつなぐ骨格的な交通ネットワークの形成
- 主要ゾーン形成：有効な資源活用（保全・開発）による地域の魅力向上



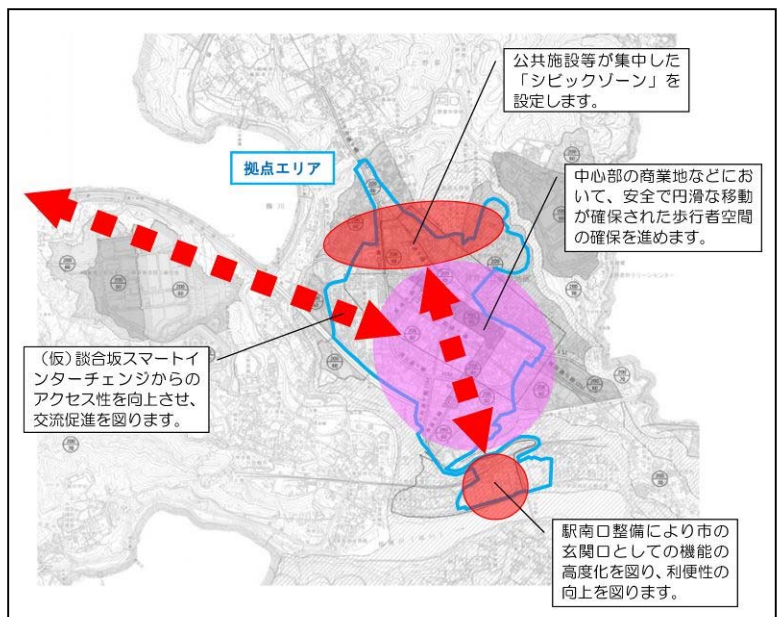
〔出典：上野原市都市計画マスタープラン（平成26年10月）〕

また、本市の都市圏域を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は、地形の影響もあり都市機能が比較的集約しており、今後もその集積を維持することとしています。

また、不足する都市機能を他の拠点と補完し合いながら、「土地の合理的活用」、「都市空間の管理運営」、「地域固有の価値創出」、「地域経済の循環構築」、「市民・民間の参画」の5つの取り組みにより、まちなか居住、公益施設、交通アクセス、市街地整備などが充実した中心市街地の活性化を位置づけています。

■上野原地域拠点エリアのまちづくり方針



〔出典：上野原市都市計画マスタープラン（平成26年10月）〕

(2) 立地適正化計画において解決すべき主要課題

都市の現状及び将来見通し、課題の分析結果から、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を形成する上で、立地適正化計画において解決すべき主要課題を次に整理します。

課題①: 人口減少と少子高齢化の進行にはどめをかけ、地域活力の低下を回避すること

本市は、近い将来、人口減少と市街地の低密度化、少子高齢化を要因として、生活サービス機能の低下や産業の衰退、福祉需要の増大による行財政への影響など、都市全体に様々な問題が生じることが予測されます。

今後の人口減少・超高齢社会にあっては、都市における既存ストックの活用、重複する都市機能の再編や集約化、まちなか居住の推進、公共交通機関の利便性の向上、福祉施策の充実等による定住人口増加の取り組みやコミュニティの維持・活性化が重要となります。

本市は首都圏近郊にある「豊かな自然環境」が魅力であり、JR中央本線や中央自動車道・圏央道などにより首都圏の各方面へのアクセスが良好で、「都心に近い田舎まち」という地の利から、首都圏からの移住も期待されています。これらのプラス要因を最大限に活かし、良好な住環境形成と都市機能の立地により、転入人口増加策を推進し、本市へ大きな人の流れをつくる必要があります。

また、人口減少に少しでも歯止めをかけるためには、若年層の居住誘導が重要です。そのため、若者・子育て世代への支援や、多世代が混在して集住できる住環境の創出を推進するとともに、持続可能な都市計画に向けて適正なエリアへの居住誘導を検討することが必要です。

課題②: 市街地における適切な拠点機能の誘導・確立を図ること

今後、人口減少の進行に伴い市街地の低密度化が進行することにより、一定の人口集積によって支えられている生活利便施設や都市インフラの維持が困難となることが懸念されます。厳しい財政事情が予想される中、都市インフラの効率的な整備や維持管理、交通・福祉・教育などの効果的なサービス提供を行うためには、都市機能や住宅機能を集約した都市構造へと誘導していく必要があります。また、集落が点在する地域では、日常生活に必要な機能を集約した地区の拠点を形成し、生活の利便性向上を図るなど、居住機能及び都市機能の適切な配置・誘導について検討を行う必要があります。

そのため、行政・商業・医療・居住などの都市機能が集約した中枢的拠点としての特性を持つ上野原中心市街地、本市の玄関口であり市街地整備が進む上野原駅周辺、四方津駅を基点とした良好な居住機能を有した巖地区四方津など、各々の地区の性格に沿った拠点機能の誘導と相互連携を強化し、市街地全体の機能と利便性を維持していくことが必要です。一方、主要拠点に人口を誘導しつつも、その他の地区においては地域資源や社会インフラを活用し、日常生活に関連する機能を集約した地区拠点を検討し、持続可能な集約型都市構造への転換を図ることが必要です。

また、巖地区四方津は、将来的に2人に1人が高齢者となる予測がされており、その他の市街地との機能分担と適正な誘導による良好な住環境の維持が課題となっています。

課題③: 人口定着の促進と住民の豊かな暮らしを目的とした中心市街地の再生を図ること

中心市街地の空洞化は、本市に限らず全国の地方都市で大きな問題となっています。本市の発展を支えてきた中心市街地は衰退傾向にあり、その再生・活性化を図ることは、極めて大きな課題となっています。

上野原地区中心市街地については、シビックゾーン周辺において、市役所や上野原市総合福祉センターふじみ、市立病院など都市機能の集約化が進んでいます。今後もこの集積を保ちながら都市機能を維持・更新していくことが求められています。一方、人口減少による住宅需要の低下も予測され、それらに対応した住宅市街地への居住誘導や生活サービス施設の適切な再配置、中心商店街の再興、増加する低未利用地や空き家への対策、公的不動産のストック活用など、持続可能な都市づくりを目指した発想の転換が必要となっています。

今後は、地域経済の循環構築に取り組みつつも、既成市街地以外での開発は極力抑制し、住民の豊かな暮らしを目的とした生活サービス機能の適切な再配置と誘導による人口定着や人口密度の維持、既存ストックの有効活用に努めつつ、既存の都市基盤施設が集積する中心市街地への居住誘導により、中心市街地の再生を図ることが必要です。

課題④：拠点連携を担う市街地内交通網の確立と、超高齢社会に対応する公共交通の充実を図ること

都市の骨格であり、中心市街地の再生を担う国道20号は、慢性的な渋滞や安全な歩行環境の確保等の交通環境の改善が必要となっています。また、拠点間連携を支える市街地内道路・交通網の見直しも必要です。

地域公共交通は、まちづくりや観光振興、健康・福祉、環境など様々な分野と密接な関係を有します。高齢化の進展も踏まえ、今後、自動車に依存し過ぎない交通環境の充実と、徒歩や公共交通を中心としたライフスタイルへの誘導が、健康増進という視点からも求められてきます。今後は、交通弱者の足となる公共交通の役割の明確化と、まちづくり等の地域戦略が一体となった公共交通体系の構築が重要となります。

そのため、バス利用者等の減少傾向から現在のサービス水準を維持するための対応が必要であり、将来的なニーズを捉えた公共交通の再編と居住誘導との連携によるサービスの維持、利便性の向上を図ることが必要です。また、現在運行しているデマンドタクシーと連携した循環バスの検討などにより、上野原駅と中心市街地、市内の主要拠点を結ぶ総合的な公共交通網の充実に努めることが必要です。

課題⑤：災害に対する安全・安心を確保すること

本市は、周囲を山々に囲まれた急峻な地形にあり、土砂災害等の自然災害の危険性が高くなっています。

河岸段丘上にある既成市街地は、用途地域縁辺の斜面地周辺に、地滑りや急傾斜地崩壊危険区域の指定があります。これらの災害危険箇所については、これまでと同様に防災対策に努めることが必要です。また、近年は、過去の経験や予想を超える災害も発生していることから、今後の行政の災害への対応としては、「防ぐ」という方向性のみではなく、このようなエリアへの「居住を誘導しない」という方向性を検討し、斜面地周辺等の災害リスクの高い地区から、基盤整備が進んだリスクの少ない市街地への居住誘導により、市民の安全性を確保することも重要です。

一方、人口減少と低密度化、高齢化の進展により、災害時における早急な対応が困難となることも想定されます。不燃化・耐震化や空き家対策等に加え、緊密な地域コミュニティにより育まれる自助・共助力の向上に向け、従来の地域コミュニティの維持に努めつつ、適正な居住誘導と機能誘導により災害リスクの未然防止に努めることが必要です。

課題⑥：適切な行財政運営のコントロールに取り組み、持続可能な都市を構築すること

本市の財政状況は、今後、厳しい状況となることが予測されています。

人口減少や少子高齢化の進展に伴い、税収等の自主財源が減少することに加え、社会保障費の増大、都市インフラの維持・更新、公共施設等の老朽化に伴う改修や維持・運営費などの財政需要が増大していく中で、非効率な公共投資は、厳しい財政状況をさらに圧迫することとなります。

そのため、今まで以上に簡素で、より効率的・効果的な行財政運営が求められることとなります。また、超高齢社会にあっては、扶助費を始めとする義務的経費の抑制には限界があり、投資的経費の適切なコントロールが必要となります。

厳しい財政状況を見据えつつ持続可能な都市の構築を図るためには、今後の人口減少や人口構成の変化を見極め、既存ストックの適正な維持と有効活用を進めるとともに、限られた予算の中での効果的な投資と効率的な運営管理、また、居住誘導を図る区域の明示や都市機能の集約化による新たな投資的経費を軽減するなど、適切な行財政運営を図ることが必要です。

《参考》安定的に持続する「小さな拠点」の取り組みの検討

立地適正化計画は、都市計画区域内を対象に定める制度となっていますが、本市は、市街地におけるコンパクトなまちづくりは勿論のこと、中山間地域の顕著な人口減少や基盤整備の遅れといった地域間格差、農山村地域の集落の衰退や過疎化、限界集落の発生など、市全体の課題への対応も急務となっています。

上野原市都市計画マスタープランにおいても、「コンパクトな市街地・地区拠点の形成と連携」を目標として掲げる一方、市全体の将来のあり方を示す地域・地区が連携した将来都市構造を掲げています。

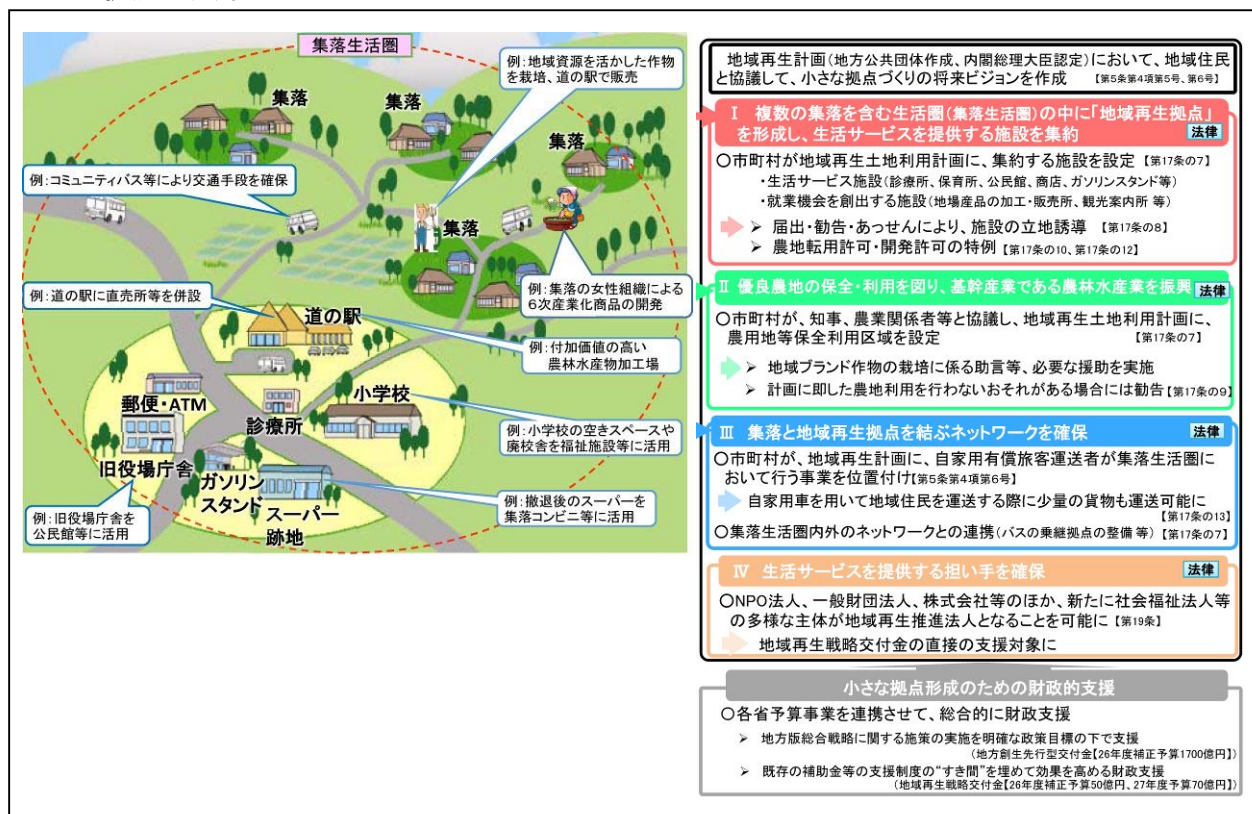
近年、中山間地域の定住を支え、集落や地域を守り、拓く「田園回帰」という考え方が全国的に広まりつつあります。人口減少や高齢化が著しい中山間地域等においては、一体的な日常生活圏を構成している「集落生活圏」を維持することが重要であり、将来にわたって地域住民が暮らし続けることができるよう、地域に人と仕事を取り戻す「地域内循環」に根ざした取り組みを進めている市町村も少なくありません。

中山間地域における課題解決を背景として、平成27年6月に地域再生法の一部が改正され、中山間地域等の人口減少に伴い、住民の生活に必要なサービス機能を一定のエリア内に集め、周辺地域とを交通ネットワーク等で結ぶ「小さな拠点」が制度化されました。これは、地方公共団体が作成する地域再生計画に基づき、地域住民との協議により「小さな拠点（コンパクトビレッジ）」の形成に向けた将来ビジョンを作成し、国の総合的な財政支援により、新しい地域運営の仕組みを創る取り組みです。

「小さな拠点」とは、複数の集落が集まる基礎的な生活圏の中で、分散している様々な生活サービス施設や地域活動の場などを公共交通等でつなぎ、人やモノ、サービスの循環を図ることで、生活を支える新しい地域活動の仕組みをつくる取り組みのことです。基幹集落に生活機能等を集めた「小さな拠点」を核とし、周辺集落との移動手段を確保した「ふるさと集落生活圏」の形成を推進することで、集落の再生・活性化が期待されます。

このように分散立地する地域を維持し、市全体を総合的に支えていくための仕組みづくりは、上野原市都市計画マスタープランで掲げた拠点連携型都市構造を形成し、立地適正化計画における取り組みを補完する手法として、今後、活用の検討が望まれます。

■小さな拠点の取り組みイメージ



〔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）〕



・シビックゾーンのまちなみ

第3章

立地適正化計画における基本的な方針

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

上野原市は、山々に囲まれた地形的な制約から、山間地では山の奥深くまで里山集落が分散立地し、市街地は桂川沿いの河岸段丘上の平坦地や緩傾斜地にコンパクトに集約化されています。

かつては、山梨県の東の玄関口、甲州街道の宿場町として繁栄した歴史を有し、高度成長期以降は、道路交通網の進展や鉄道利便性の向上、大規模工業団地や住宅団地の造成等により都市としての発展を遂げてきました。しかし、近年は、少子高齢化が進み、全国的な社会動向と同様、人口減少社会による人口密度の低下と市街地の低密度化が進んでいます。この傾向が続くと、商業、医療、福祉、公共交通等の利用者が減少し、これらの機能の存続が危ぶまれ、将来的な都市機能の低下や生活利便性の低下が懸念されます。

このような状況を踏まえ、立地適正化計画に基づく“コンパクト・プラス・ネットワーク”の実現に向け、既存の都市基盤を有効活用しつつ、都市の機能や人を緩やかに誘導し、多様なライフスタイルを可能とする都市機能が集約した中心市街地と、身近な拠点を適切に配置します。また、日常生活圏が、公共交通などによる総合的な地域交通体系により効率的に連携し、機能や仕組み、人や活動が柔軟にネットワークする、多極ネットワーク型の持続可能な都市づくりに取り組んでいきます。

そのため、本市の課題や立地適正化計画の趣旨、上位計画における将来像などを踏まえ、本計画における都市の将来像を次のように設定します。

■都市の将来像の設定

◆上野原都市計画区域マスタープラン (平成17年～令和2年)

基本理念：豊かな自然と首都圏近郊の立地条件を生かした潤いの居住と活力ある産業の都市

基本方針：上野原地区中心市街地は、既存の都市機能の集積や都市基盤ストック、良好な交通利便性等を活かし、今後もこの集積を維持していく。特に都市機能等の更新時期にはこの高い集積を維持しながら更新することを目指す。また、豊かな自然や魅力ある農地などの保全を図り、これらの景観を活かした都市形成を図る。

◆上野原市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (平成27年～令和元年)

基本的視点：魅力ある雇用の創出／結婚・出産・子育て支援／地域資源を活かしたまちづくり／上野原への人の流れをつくる／高齢者の健康づくり、仕事づくり、生きがいづくり／協働と人づくり～人と地域の重層ネットワーク連携

◆上野原市都市計画マスタープラン(平成26年～令和16年)

都市のイメージ：人と自然にやさしい環境共生都市“うえのはら”『都市環境と自然環境の共生』

目標：「豊かな環境の中で健やかに暮らせるまちづくり」／「自然災害・都市災害・犯罪などを防ぎ、市民が安全・安心に暮らせるまちづくり」／「都市的なまち・自然豊かなまちの中で賑わいと活気あふれるまちづくり」／「コンパクトな市街地・地区拠点の形成と連携」

立地適正化計画における都市の将来像：

持続可能な都市として、機能や仕組み、人や活動が柔軟にネットワークし、定住と交流を育む

首都圏近郊の豊かなふるさと生活圏「うえのはら」の創造

を目指します

2. まちづくりの方針

(1) まちづくりの方向性の把握

① 上野原市の地域ポテンシャル

立地適正化計画におけるまちづくり方針を設定するにあたって、大きく上野原市の地域ポテンシャルを把握するため、SWOT分析*により本市の現況や市を取り巻く環境を再整理しました。

■地域ポテンシャル把握に向けたSWOT分析による整理

		プラス要因	マイナス要因
内 的 環 境	●強み	～長所として活かすべき要素～ ・河岸段丘上にコンパクトに集約された既成市街地 ・山梨県の東の玄関口、首都圏への近接性 ・“都市に近い田舎”のイメージ ・首都圏への通勤圏内の地の利 ・広域交通やアクセスの利便性（中央自動車道と上野原IC、談合坂SA、圏央道、国道20号等） ・JR中央本線2駅の公共交通の結節機能 ・デマンドタクシー登録者・利用者は増加傾向 ・駅前広場など上野原駅周辺整備が進捗 ・公共施設が集積するシビックゾーンの整備 ・中心市街地は使用可能な空き家が多い ・大規模工業団地の立地による就労の場が確保 ・首都東京のベッドタウンとしてのコモアしおつ（住宅団地）の良好な居住環境 ・帝京科学大学の立地による若者との交流機会、若年層定着への期待 ・都市に近接した豊かな自然環境と景観の保有 ・甲州街道宿場町等の潜在的な歴史文化資産 ・登山やハイキング、釣り等の自然レクリエーションと観光資源、来訪者との交流環境 ・桐原地区の長寿の里のイメージ ・長寿食、酒まんじゅう等の食文化 ・祭りや行事等の地域コミュニティが緊密など	●弱み ～短所として克服すべき要素～ ・起伏が激しく平坦地が少ない地形構造 ・奥行きある山間に分散立地する里山集落、顕著な人口減少と限界集落化への懸念 ・人口減少と急速な少子高齢化の進行 ・人口密度の低下と中心市街地の低密度化による都市の衰退や空洞化の懸念 ・国道20号等における中心市街地の慢性的な交通渋滞、安全な歩行環境確保への要望 ・市街地内の都市計画道路は全線未整備 ・駅や中央自動車道上野原ICへのアクセスが脆弱 ・JR中央本線駅利用者やバス利用者が減少傾向 ・地域産業の停滞と伸び悩み、就業者数の減少 ・空き店舗の増加、中心商店街の衰退 ・市街地に未利用地が点在、空き家・空き地の増加 ・地価は下落傾向 ・身近な公園・緑地が不足 ・公営住宅は老朽化が進行 ・保育所・幼稚園、小・中学校の統廃合が進行、廃校舎の増加 ・中心市街地に医療施設が集中、地域的偏りが大きい ・土砂災害等の自然災害の危険性が高い ・地域コミュニティ衰退の懸念など
	●機会	～好機として活用すべき要素～ ・スローライフや田舎志向・自然志向、健康志向の高まり、ライフスタイルの多様化 ・田舎暮らしや二地域居住等、団塊世代の移住等による人口拡大の期待 ・中央自動車道談合坂スマートICの供用開始による交通至便性の高まりと交流人口拡大の期待 ・高齢化の進展による公共交通への需要の期待 ・全国的な中心市街地の再構築の取り組みによるまちなか居住への需要期待 ・古民家居住や体験居住等の需要への期待 ・シェアハウス等“住”に関する多様性の浸透 ・国際交流、インバウンド観光の需要への期待 ・インターネット等の高度情報通信社会の進展と活用 ・コンパクトなまちづくりや都市機能誘導に対する国の重点支援など	●脅威 ～懸念として身を守るべき要素～ ・人口減少社会の到来 ・少子化の進行、急速な高齢化の進展 ・都市の低密度化による都市機能や公共交通の維持が困難 ・居住の低密度化による都市基盤施設の維持管理の非効率化 ・中心市街地の衰退と空洞化 ・空き家・空き地の増加 ・バス路線の廃止・撤退への懸念 ・高齢化と後継者不足等による地域産業の衰退 ・企業・事業所の撤退等による雇用機会の喪失 ・想像を超える自然災害への不安 ・地方自治体の厳しい財政状況など
外 的 環 境			

*SWOT分析：目標を達成するため、内的環境や外的環境を、強み（strengths）、弱み（weaknesses）、機会（opportunities）、脅威（threats）の4つのカテゴリーで要因分析し、資源の最適活用を図る手法

② 課題に対応したまちづくりの方向性

本市の地域ポテンシャルを踏まえつつ、持続可能なコンパクトシティの構築に向け、課題に対応したまちづくりの方向性を次に整理します。

●課題1：人口減少と少子高齢化の進行にはどめをかけ、地域活力の低下を回避すること	
〈キーワード〉 人口定着・交流人口の拡大	〈まちづくりの考え方〉 ○都会に近接した田舎や地の利を活かしたブランディングによる移住・定住の促進 ○交流人口の拡大から波及させる居住誘導施策の取り組み ○多様なライフスタイルやニーズに応じたターゲットを絞り込んだ人口定着の誘導 ○高齢者や若者、子育て世代に対応した機能誘導、多世代が交流する生活圏の構築
●課題2：市街地における適切な拠点機能の誘導・確立を図ること	
〈キーワード〉 適切な拠点機能の誘導と相互連携	〈まちづくりの考え方〉 ○アクセス性の高い拠点の形成と地域特性に応じた機能の誘導 ○拠点機能を補完する相互の連携強化と歩いて暮らせる生活圏の構築 ○本市の玄関口となる上野原駅周辺整備を契機とした適切な居住と都市機能の誘導 ○四方津駅を基点としたコモアしおつ地区の人口密度の維持、地区の高齢化対策
●課題3：人口定着の促進と住民の豊かな暮らしを目的とした中心市街地の再生を図ること	
〈キーワード〉 中心市街地の居住・都市機能の誘導	〈まちづくりの考え方〉 ○居住機能や都市機能の集約による中枢的拠点としての人口密度の維持 ○利便性・快適性の向上に向けた生活支援機能の誘導による中心市街地の魅力向上 ○シビックゾーンを核とした暮らしやすさの向上、市全域への波及効果の誘導 ○既存ストックの有効活用（未利用地、空き家・空き店舗、公共用地、公営住宅等）
●課題4：拠点連携を担う市街地内交通網の確立と、超高齢社会に対応する公共交通の充実を図ること	
〈キーワード〉 都市交通網と公共交通体系の確立	〈まちづくりの考え方〉 ○都市交通網の確立と広域的な交通結節機能の活用による居住誘導、多様な都市機能の立地誘導 ○超高齢社会に応じた公共交通体系の確立と円滑な連携を図る交通結節機能の強化 ○拠点や人、活動を結び・つなぐ結節機能の土台となるネットワークの構築
●課題5：災害に対する安全・安心を確保すること	
〈キーワード〉 安全・安心な居住環境の確保	〈まちづくりの考え方〉 ○防災対策の強化と安全性の高い地区への居住誘導、災害リスクの未然防止 ○市街地の防災対策の強化（狹隘道路、木造密集住宅、不燃化の促進等） ○多世代居住や地域コミュニティの維持による安全・安心、自助共助力の強化
●課題6：適切な行財政運営のコントロールに取り組み、持続可能な都市を構築すること	
〈キーワード〉 効果的・効率的な行財政運営	〈まちづくりの考え方〉 ○持続可能な都市経営に向けた計画的な行政コストのマネジメント ○居住や都市機能の集約化による行財政運営の適切なコントロール ○既存ストックの適正な維持と有効活用

(2)まちづくりの方針

まちづくりの方向性を踏まえつつ、持続可能な都市の構築に向けては、「弱み」を克服するとともに、「強み」はさらに磨きをかけ、中長期的視点に基づく「課題」の解決に向けた都市のブランディングを計画的に進めるまちづくりが必要です。

そのため、都市の将来像に基づき、適正な行財政運営のもと、本市独自の強みと可能性を活かすべく、これらが持続的に機能する次のようなまちづくりの方針を設定します。

方針1 交流人口の拡大から波及するふるさと生活圏を創造するまちづくり

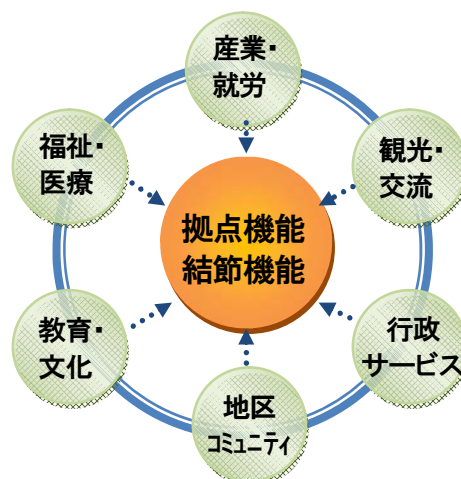
人口減少に歯止めをかけ、都市の活力を維持するため、多様な都市機能を拠点に誘導することにより、その集積効果が住民や来訪者の交流を促し、移住・定住に結びつくまちづくりを進めます。

そのため、豊かな自然環境と都会に近接した田舎の個性を活用し、生活スタイルやライフステージにあわせた居住誘導施策に取り組み、多様な交流を核として「訪れたい、住んでみたい、住み続けたい」と思えるようなふるさと生活圏の創造に取り組んでいきます。

方針2 地域特性を活かした拠点の形成と相互に連携・効果を発揮するまちづくり

中心市街地の求心力を維持するとともに、地域特性に沿った多様な拠点を設定し、各拠点が相互に連携・補完しあい、機能の相乗効果を発揮することにより、人を緩やかに誘導するコンパクト・プラス・ネットワークの実現を目指していきます。

また、コンパクトな市街地と周辺の地区拠点、里山集落の身近な生活支援機能の充実に努めつつ、それらの拠点や集落の連携により人や活動をつなぐ結節機能を構築しながら、市全体の居住利便性と活力向上へ効果的に波及していくまちづくりに取り組んでいきます。



方針3 公共交通体系の確立と、交通結節機能の構築による歩いて暮らせる生活圏の形成

拠点間連携を支える円滑な市街地内交通ネットワークの構築とともに、上野原市地域公共交通網形成計画と連携を図り、まちづくりや観光・交流、健康・福祉、環境等の多様な分野と密接な関係を有する公共交通体系の確立と、健康増進の視点も含めた徒歩や公共交通を中心としたライフスタイルへの誘導を目指します。

また、上野原駅周辺整備と、市役所や上野原市総合福祉センター等の公共施設の集約化が図られているシビックゾーンの整備が進んでいます。上野原駅からシビックゾーンや中心市街地、主要施設への円滑なアクセス機能を可能とする結節機能を強化するとともに、上野原駅周辺や四方津駅周辺の面的なバリアフリー化を推進し、安全な移動空間の確保と歩いて暮らせる日常生活圏の形成に取り組んでいます。

方針4 既存ストックを有効活用し、多世代が共生し住み続けることのできる居住環境づくり

既存の都市基盤や空き家、低未利用地など既存ストックの有効活用により、子どもから高齢者まであらゆる世代に必要となる多様な機能の集約と、これまでに培われてきた豊かなコミュニティの維持・活用を図り、多世代が共生し住み続けることのできる、豊かな居住環境が持続するまちづくりに取り組んでいきます。

3. 将来の都市構造

都市の将来像やまちづくり方針を実現するため、上野原市都市計画マスタープランなど上位計画における考え方を踏まえ、立地適正化計画における本市の将来の都市構造を設定します。

(1) 目指すべき都市構造の考え方

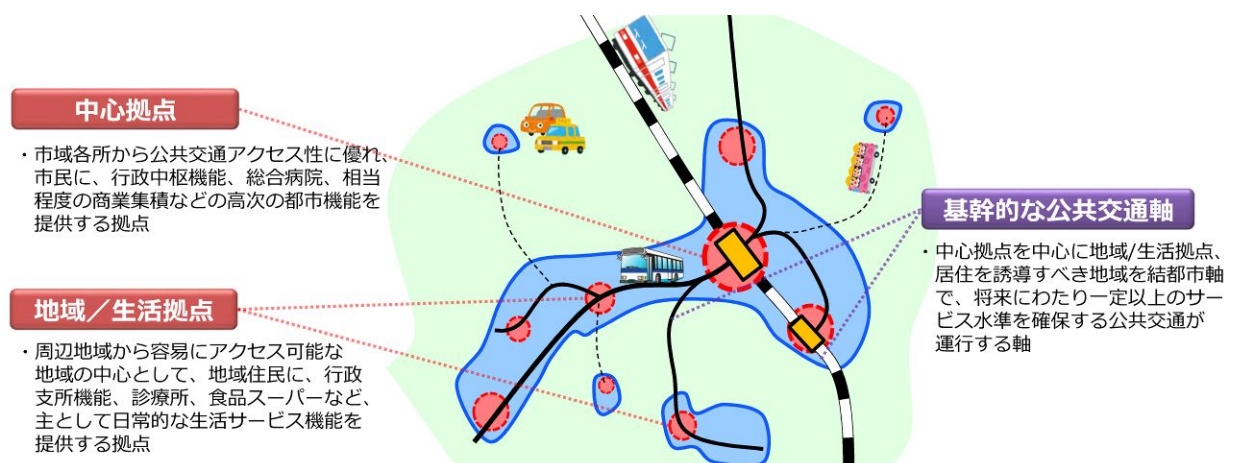
山梨県都市計画区域マスタープラン（平成 23 年 3 月）の将来都市構造においては、上野原地区中心市街地周辺が地域拠点、巖地区、島田地区が地区拠点に位置づけられ、持続可能な都市づくりに向けた拠点連携型の都市構造が示されています。

また、上野原市都市計画マスタープラン（平成 26 年 10 月）においては、『「地域ごとの特色」と「交流」による機能的・効率的な都市を目指して』を将来構造の考え方として、次のような「拠点」、「ネットワーク」、「主要ゾーン」等の形成を位置づけています。

- ・「機能分担による持続可能かつ効率的・効果的な地域・地区拠点形成」として、上野原駅周辺を含む上野原中心市街地は都市圏域の自立を支え牽引する「地域拠点」に、その他の地区は地域の生活を支える「地区拠点」に設定しています。
- ・「拠点を繋ぐ骨格的な交通ネットワーク形成」として、地域間交流の強化と交通ネットワーク整備、中心市街地の活性化に資する道路網を設定しています。また、「有効な資源活用（保全・開発）」による地域の魅力向上」として、土地利用等の面整備を設定しています。
- ・地域・地区別まちづくり方針の上野原地域拠点エリアにおいては、中心商業地等の中心市街地とシビックゾーン、上野原駅周辺を核として、「コンパクトなまちづくりによる中心市街地の再生」を設定しています。

本計画における都市づくりの基本的な考え方は、これらの上位計画に示されている骨格構造を基本とし、拠点連携型の都市構造を目指します。また、ネットワークについては、「立地適正化計画策定の手引き（国土交通省都市局）」に示されている「中心拠点を中心に地域／生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通軸」のイメージを基本とし、上記の上位計画を踏まえ設定するものとします。

■ 目指すべき都市の骨格構造(主要拠点と基幹的な公共交通軸)のイメージ

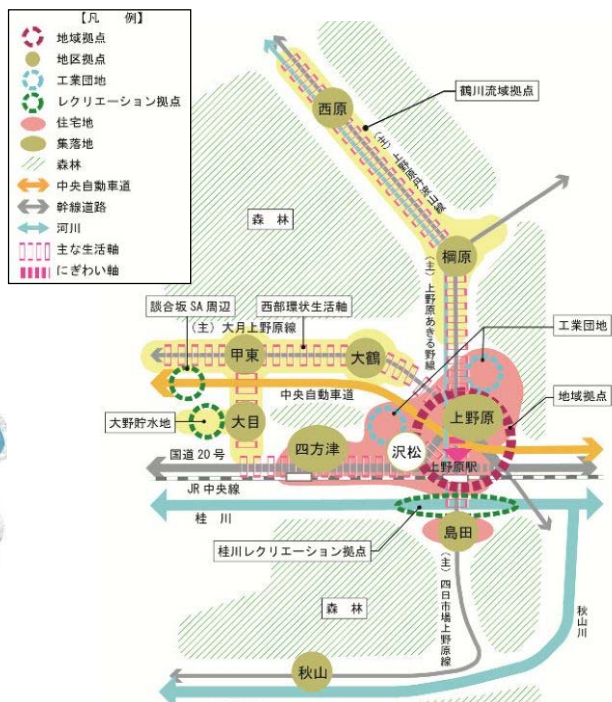


(出典:「立地適正化計画作成の手引き」平成 30 年 4 月、国土交通省)

■山梨県都市計画区域マスタープラン及び上野原市都市計画マスタープランにおける将来都市構造



(出典: 山梨県都市計画区域マスタープラン)



(出典: 上野原市都市計画マスタープラン、再掲)

■上野原市立地適正化計画における将来の都市構造の考え方

- 基本的には、立地適正化計画の対象区域である都市計画区域を対象に、多様な機能をバランスよく拠点に集約し、重点的な施策事業の展開を図ります。また、公共交通ネットワークにより交流や活動を循環・連携させ、持続可能な都市として定住や交流を促す都市構造の構築を図ります。
- 拠点は、現在あるいは将来において一定の人口密度が見込まれ、都市機能が集積した地域を設定します。また、公共交通によるアクセス性、市民が利用する施設や機能の集積、生活圏を勘案し階層的に拠点を設定します。
- JR 中央本線駅周辺に公共交通路線の結節点となる交通拠点を設定します。
- 沿線に一定の人口集積があり、将来的に一定の運行水準を維持すると見込まれる公共交通路線を、各拠点地区をネットワークする基幹的な公共交通軸として設定します。
- 公共交通ネットワークなどによる拠点連携とともに、中心市街地における拠点機能の効果を地域経済の活性化、市全域の利便性の向上に波及させる都市構造を目指します。
- 本計画の対象区域のみならず、都市計画区域外の鶴川流域地域、中部丘陵地域、秋山川流域地域の既存集落についても、市街地との連携と交流を促進し、本計画の効果が地域に波及し、また地域の取り組み効果が都市生活圏に波及する、好循環・連携型の都市構造の形成に取り組んでいきます。

(2) 将来の都市構造

① 拠 点

- ・生活圏に応じた多様な都市機能を有する階層的な拠点を位置づけ、それぞれの機能が重層的・効果的に連携する都市構造を目指します。
- ・拠点の設定にあたっては、徒歩や公共交通など多様な交通手段による交通ネットワークを確立し、拠点と周辺地域との相互補完による機能の強化を図ります。また、誰もが拠点の生活サービスを受けられる環境と、歩いて暮らせる生活圏の構築を図ります。
- ・地域拠点については、「市の中核を担い先導的な役割を果たす」シビックゾーンを中心に、一定の都市機能の集積を維持・更新するとともに、公共施設の再配置・集約化により持続可能な都市を牽引する拠点の形成に取り組みます。
- ・地区拠点については、日常生活に密着した生活サービス機能の集約など、地域拠点と連携を図ることにより、拠点機能の向上及び地域拠点と一体となった生活圏の構築に取り組みます。

地 域 拠 点—都市機能の適正な維持・更新とともに、公共交通によるアクセス性を強化し、多様な都市機能の集約・誘導、居住利便性の向上、人口密度の維持に向けた居住促進により、都市の核として高次の都市機能の充実を図る【上野原地区中心市街地】

地 区 拠 点—公共交通によるアクセス性を充実し、地区の中心として日常的な生活サービス機能の充実を図る【巖地区、島田地区】

交 通 拠 点—公共交通路線の結節機能を有する鉄道駅やバスターミナルで、バリアフリー整備など駅周辺整備と併せた機能強化を図る【JR 中央本線上野原駅、四方津駅、バスターミナル】

その他の拠点—良好な居住環境の維持と生活サービス機能の維持・確保により、地域拠点、地区拠点の機能連携を担う【沢松地区】

② 交通軸(基幹的な公共交通軸)

- ・市街地内の骨格道路網や交通ネットワークの確立を図りつつ、現在の主要バス路線を前提として、都市間（他都市を含む）や拠点間の連携を強化する基幹的な公共交通軸を設定します。
- ・地域公共交通については、「路線バスとデマンドタクシーの役割分担の明確化」と「中心市街地における循環バスの導入」により、主要拠点と施設、鉄道駅が円滑につながる公共交通の再編を推進します。特に中心市街地においては、シビックゾーンや上野原駅、主要施設間を循環するバスの導入・強化を図り、路線バスやデマンドタクシーと連携をとりつつ、歩いて暮らせる生活圏の形成に取り組んでいきます。
- ・また、バス路線が不十分な地域については、「上野原市地域公共交通網形成計画（平成 30 年 3 月）」における各種施策と連携した取り組みにより、将来的な交通体系の構築を図っていきます。

公 共 交 通 軸—現在の主要バス路線及びデマンドタクシーの運行強化により円滑な交通ネットワークを構築する

③ 連携軸

連 携 軸—地域特性に応じた拠点機能の強化と公共交通網を軸とした拠点相互の連携強化とともに、「人」、「活動」、「交流」、「情報」等の結節機能を有機的にネットワークし、定住と交流を促進するふるさと生活圏の構築を図る

凡 例

- 地域拠点（中心拠点）
- 地区拠点
- その他の拠点
- 交通拠点
- シビックゾーン
- 公共交通軸
- 連携軸
- 都市計画区域
- 市街地エリア（用途地域）
- 郊外市街地エリア
- 鉄道
- 主要道路
- 高速道路

そのため、本計画では上野原市都市計画マスタープランで示した将来都市構造を基本に、市街地とその他の地域が連携した、ふるさと生活圏の構築イメージを示します。



・四方津駅とコモアしおつを結ぶコモアブリッジ

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及び生活拠点なら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

(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。

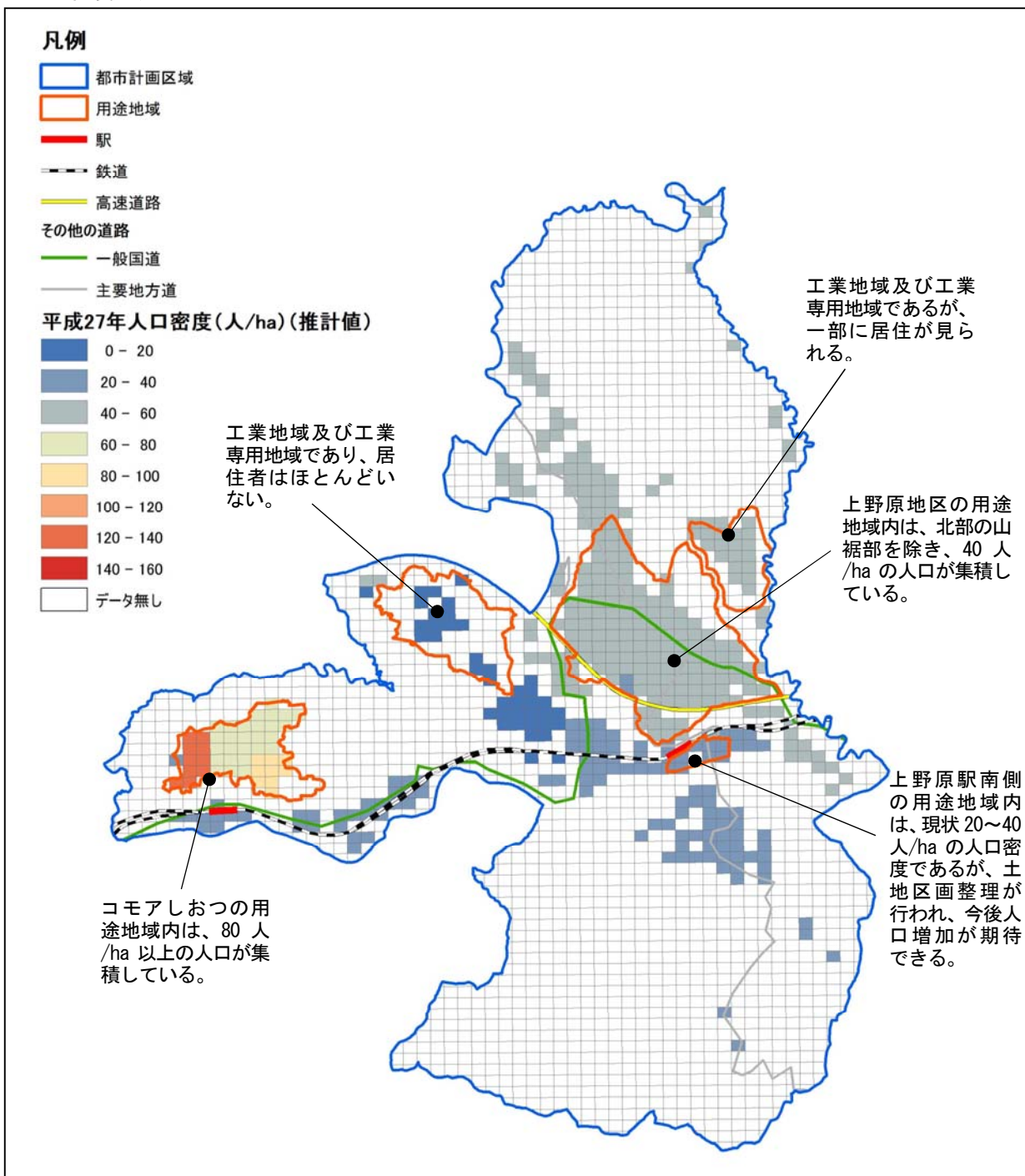
- ア) 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- イ) 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ) 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- エ) 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き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

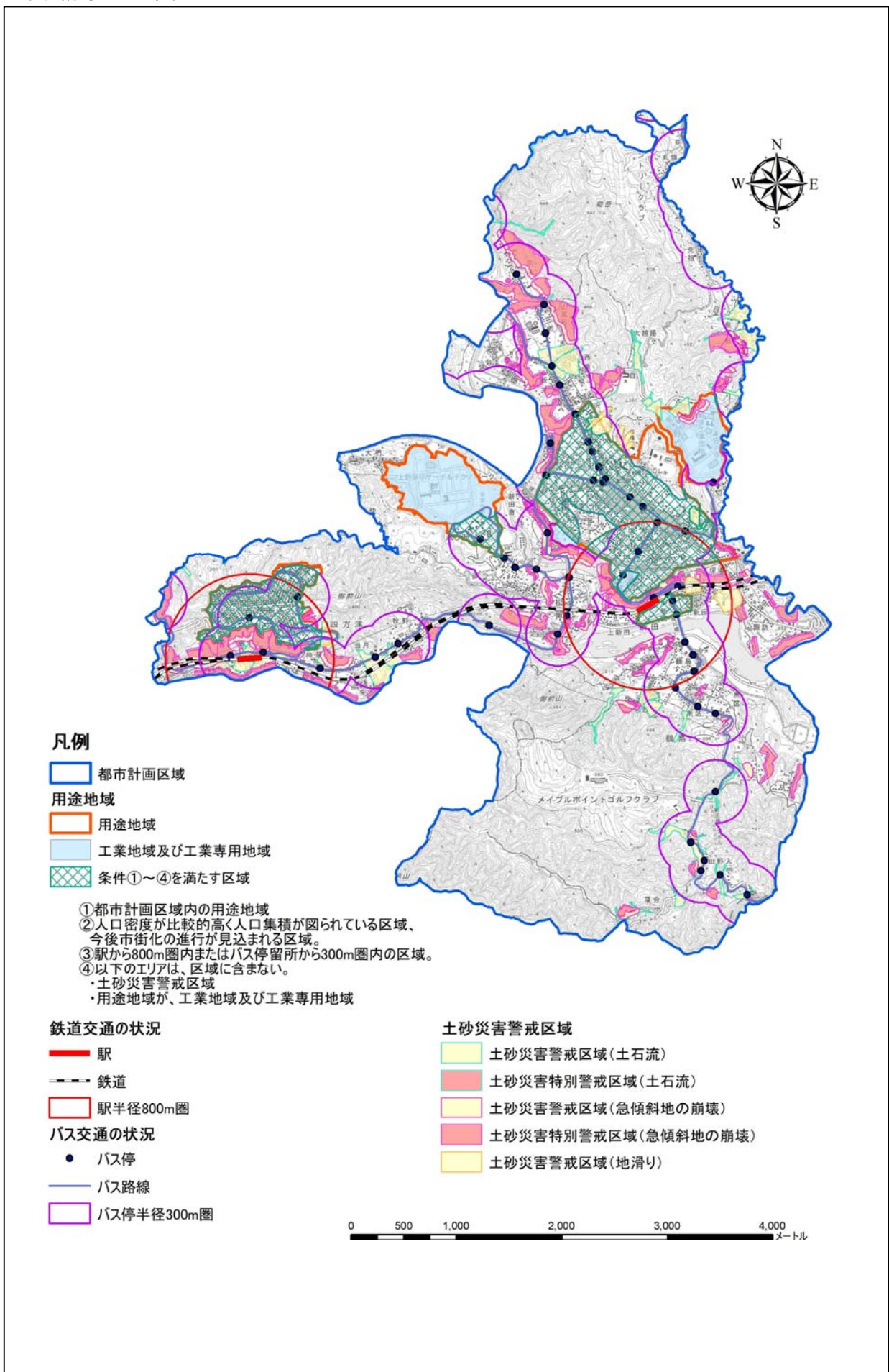
- ・市街地内の農地・空地が多く残る区域、市街地縁辺部の崖地(斜面樹林地)
- ・地形的に独立した規模の大きい公共施設用地(処理場や学校施設、墓地等)

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

注) *上野原駅周辺は、桂川沿いの低地部に市街地が形成されていますが、大規模な対策工事が実施されており、洪水のハザードエリアとはなっていない状況です。

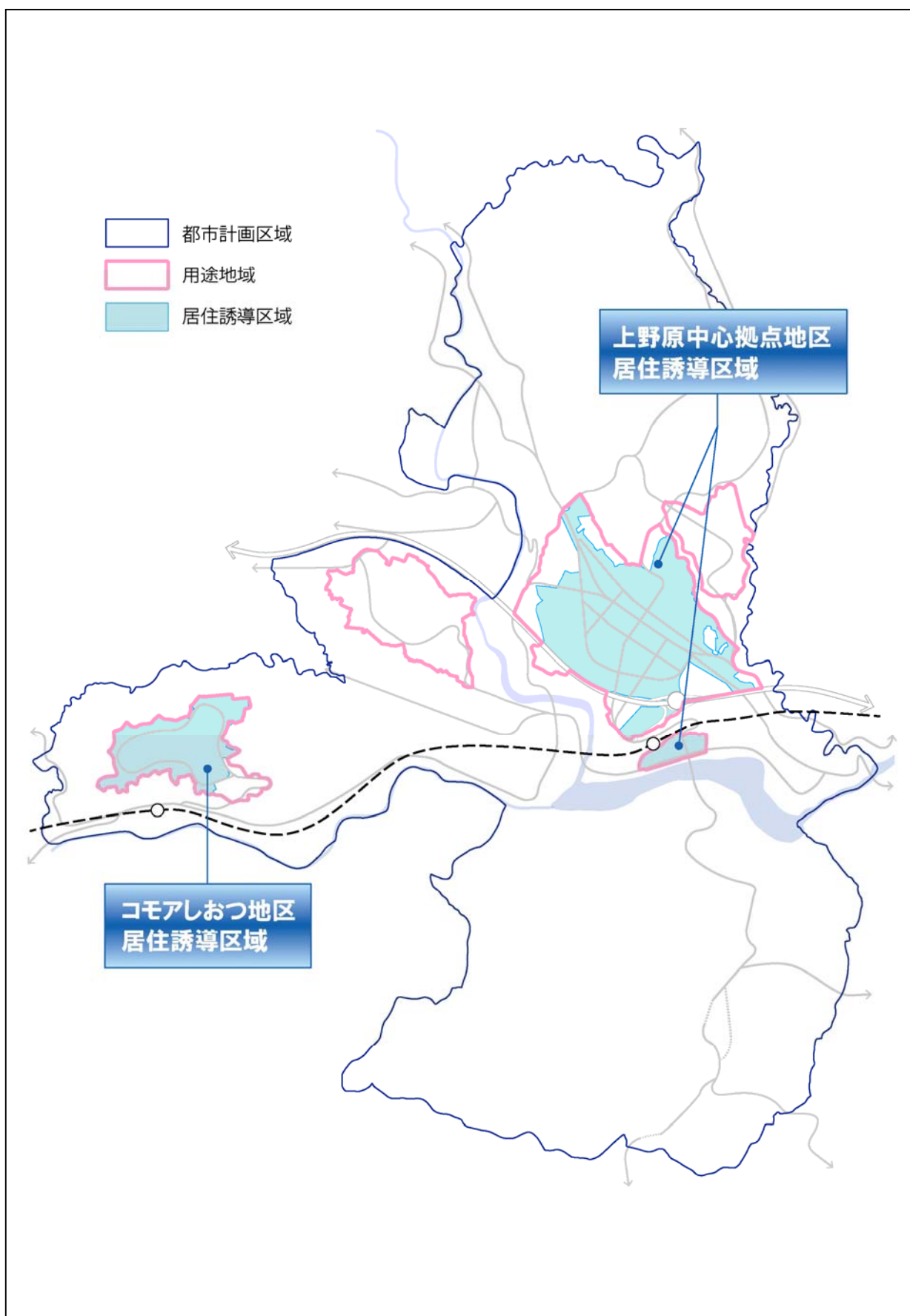
■居住誘導区域の検討



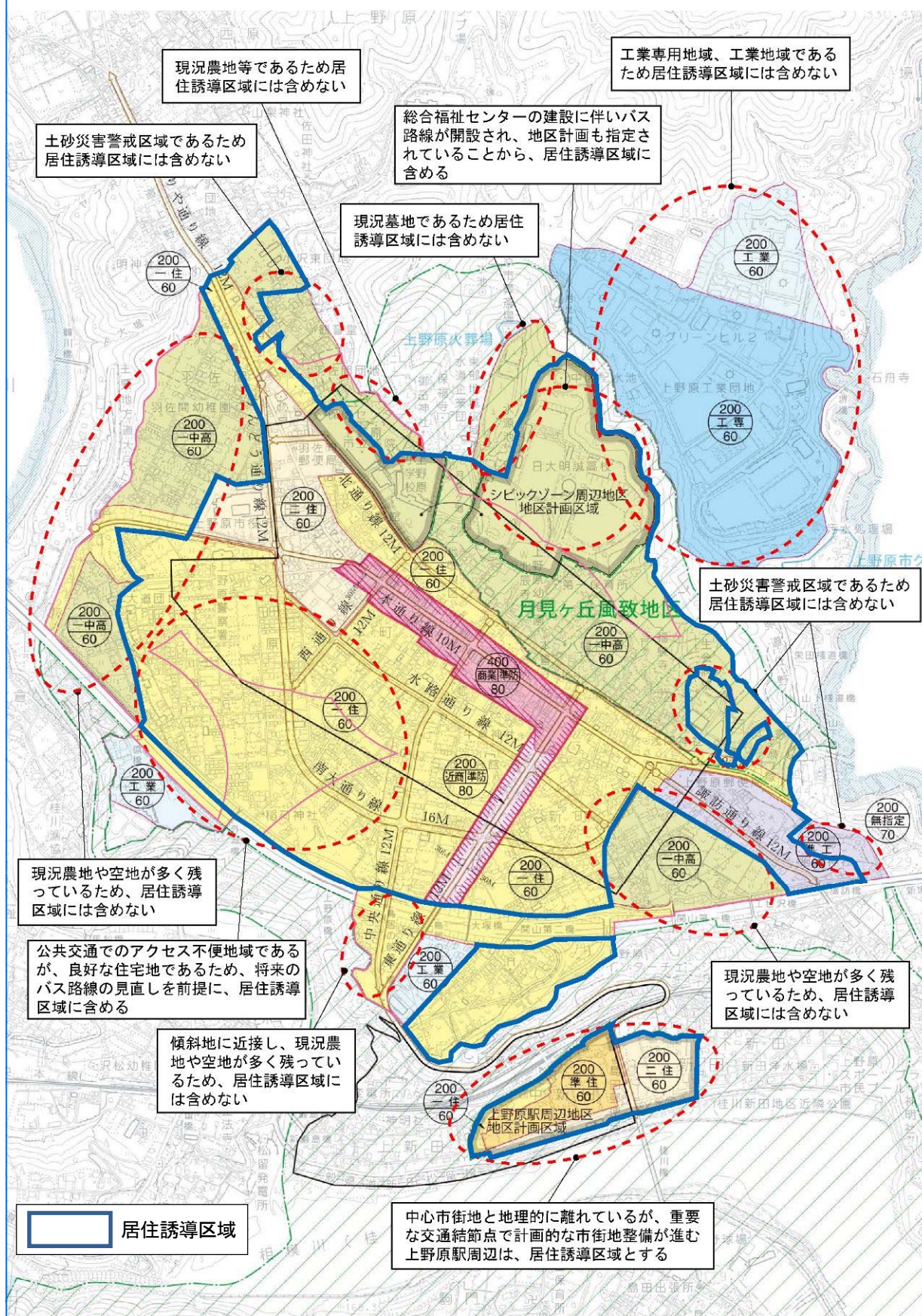
(2) 居住誘導区域の設定

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。

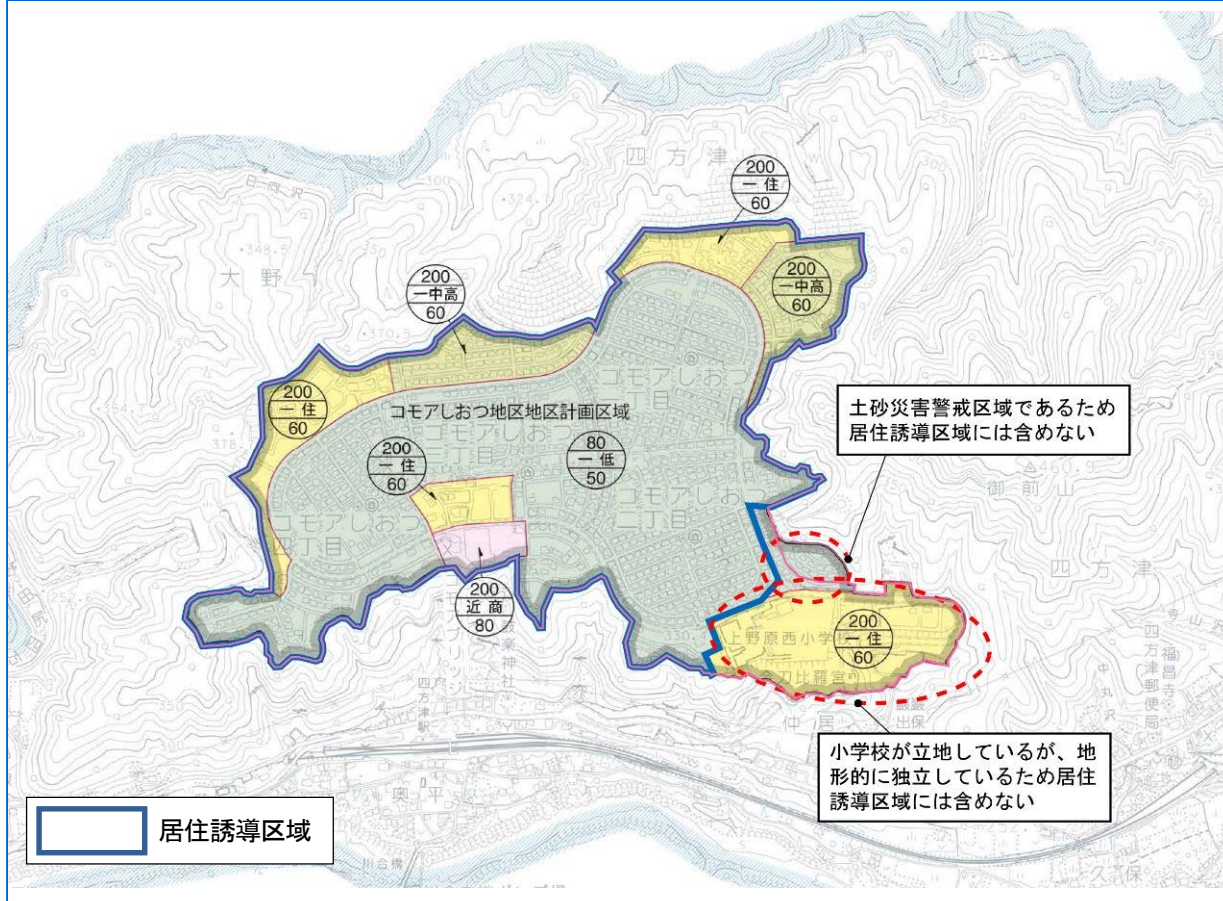
■ 居住誘導区域の位置(都市計画区域内)



■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。
- 今後しばらくは一定の人口密度を維持しますが、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、23 ページの「《参考》安定的に持続する「小さな拠点」の取り組みの検討」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

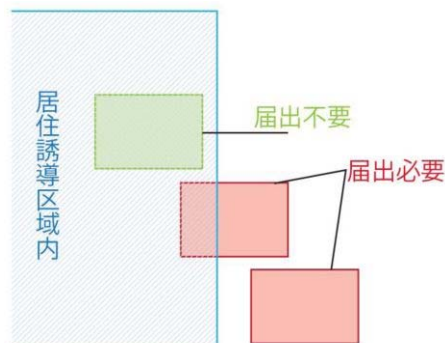
居住誘導区域外において、一定規模以上の開発行為または建築等行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第88条第1項）

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。

■届出の対象となる行為

開発行為	建築等行為
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 m ² 以上のもの	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

(3) 提出書類

届出にあたっては、下表に示す書類等の提出が必要となります。

■提出書類

開発行為	建築等行為
○開発行為に関する届出書 ○添付書類 ・案内図 ・現況図（当該地及び周辺の公共施設を表示する図面） ・設計図 ・その他参考となる図書等	○建築等行為に関する届出書 ○添付書類 ・建築物等の位置図 ・建築物等の平面図、立面図 ・その他参考となる図書等

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。

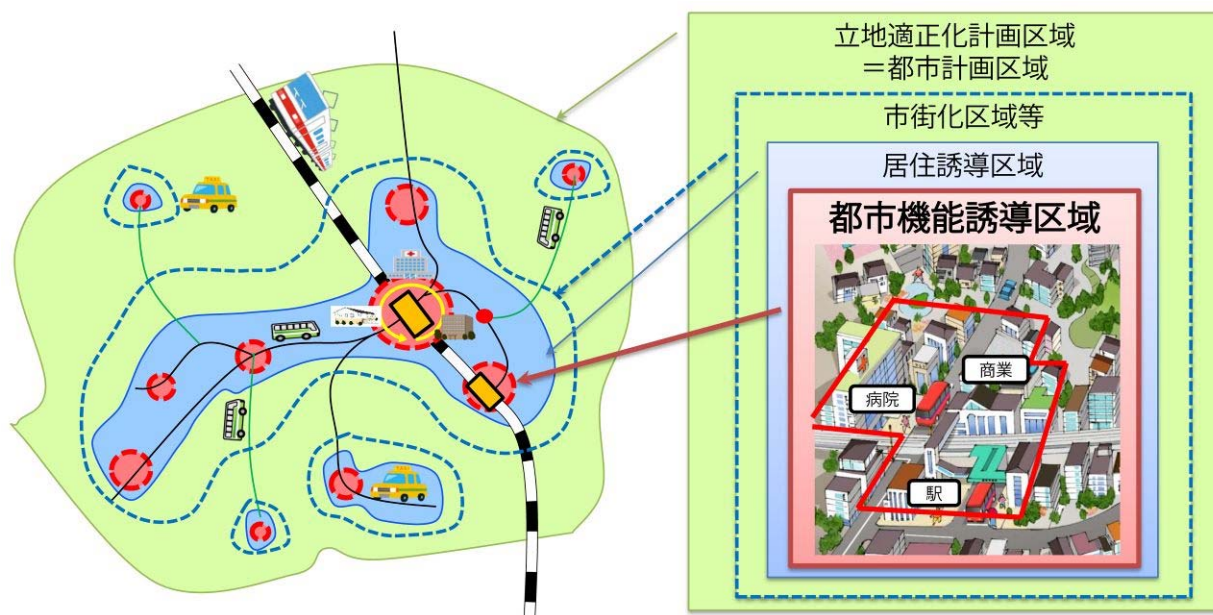
都市計画運用指針では、都市機能誘導区域として定めることが考えられる区域として、次の条件が示されています。

■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・プラス・ネットワークの構築に取り組んでいきます。

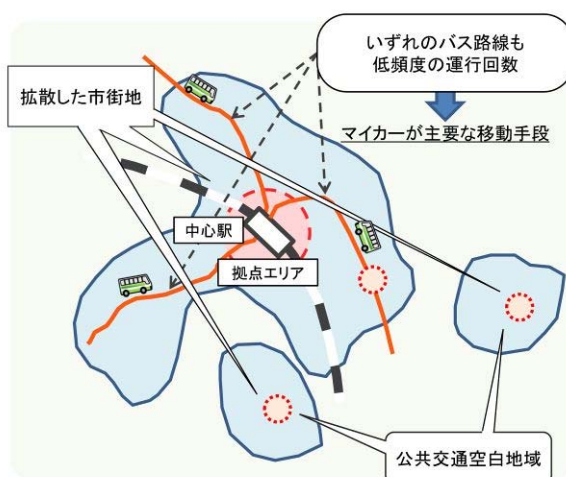
■都市機能誘導区域設定において上野原市が考慮するエリア

- 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

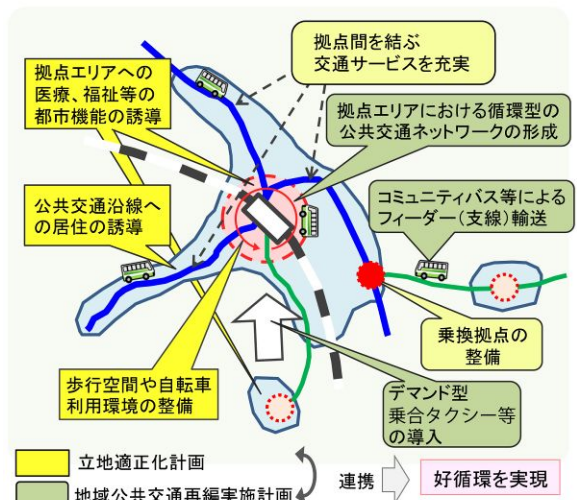
現 状

▶ 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



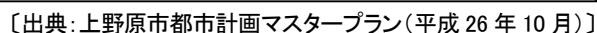
〔出典:立地適正化計画作成の手引き(国土交通省、平成 30 年4月)〕

(1)上位計画における位置づけ

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及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



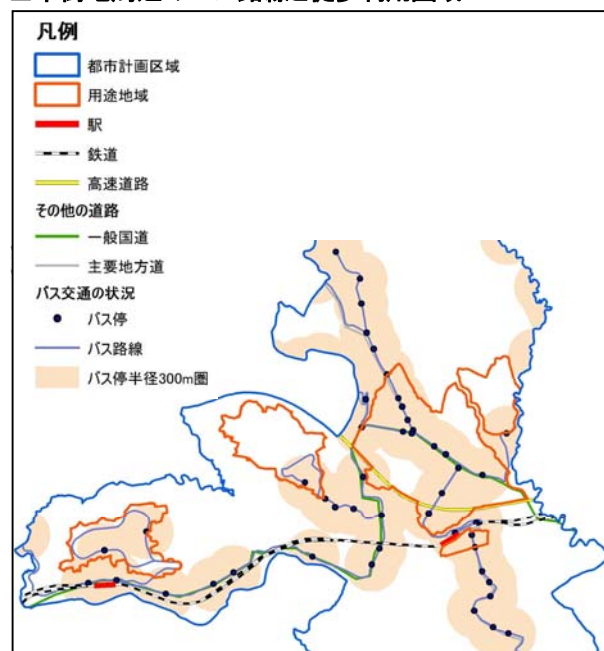
一方、中心市街地と上野原駅周辺、大規模住宅団地であるコモアしおつと四方津駅周辺はそれぞれ一体的な生活圏域ととらえられていますが、段丘上にある市街地と交通結節点である駅は地形構造的に分断されており、本計画が目標とする公共交通ネットワークを構築する上では、その連続性や一体性に充分考慮した区域設定を行う必要があります。

50

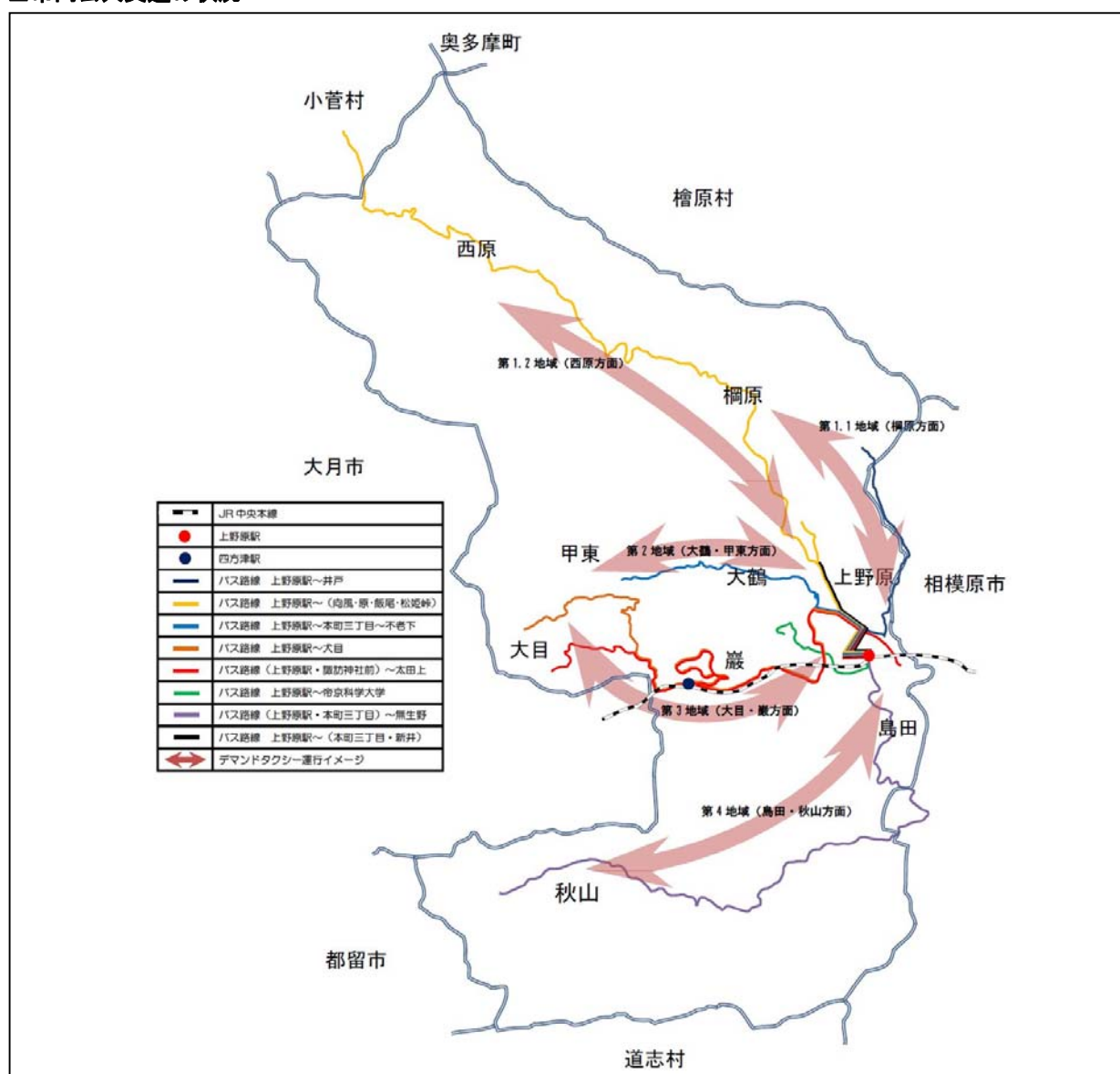
市街地周辺の鉄道駅利用圏域



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“しみ出し”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

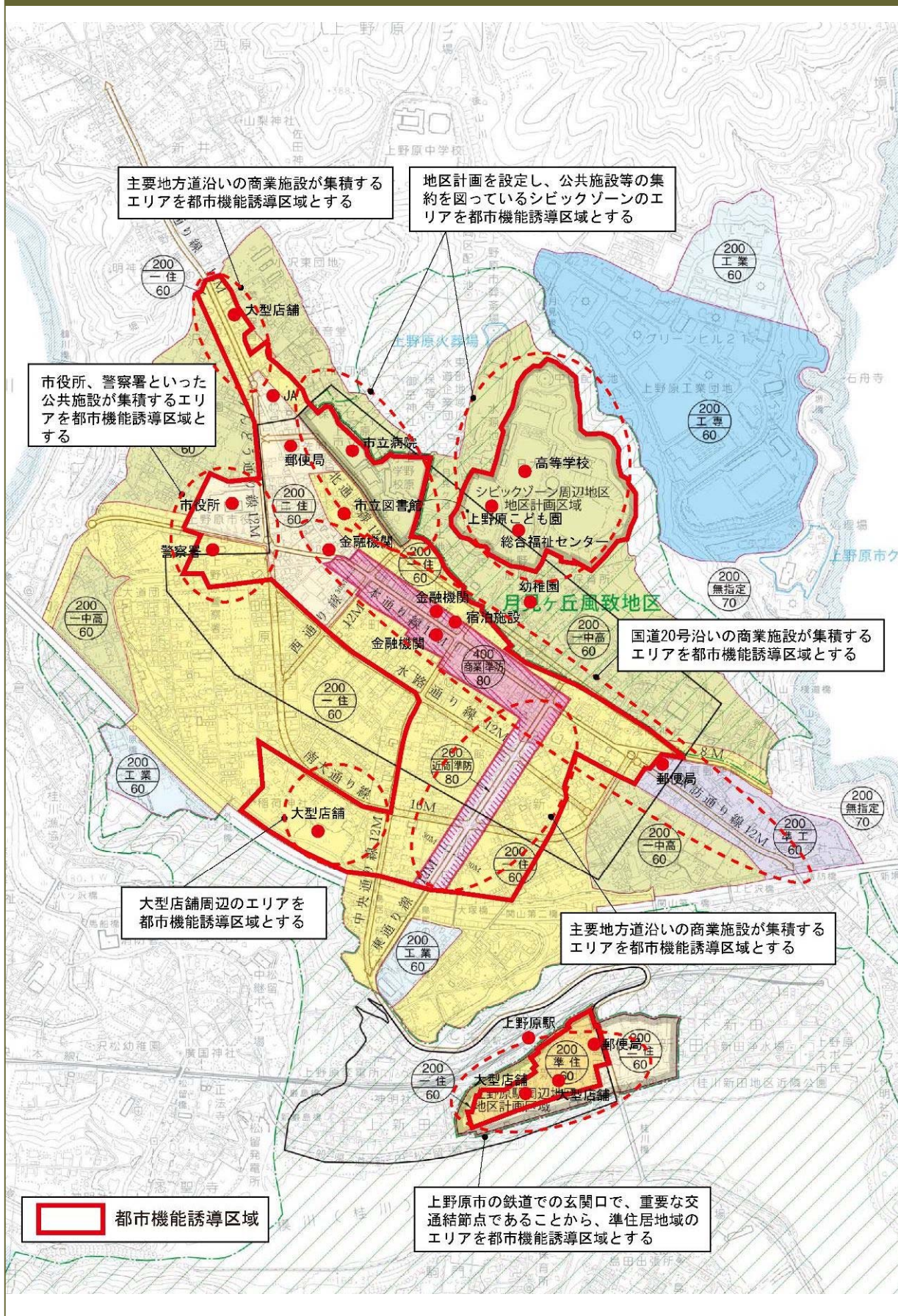
都市機能誘導区域の設定：

- 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

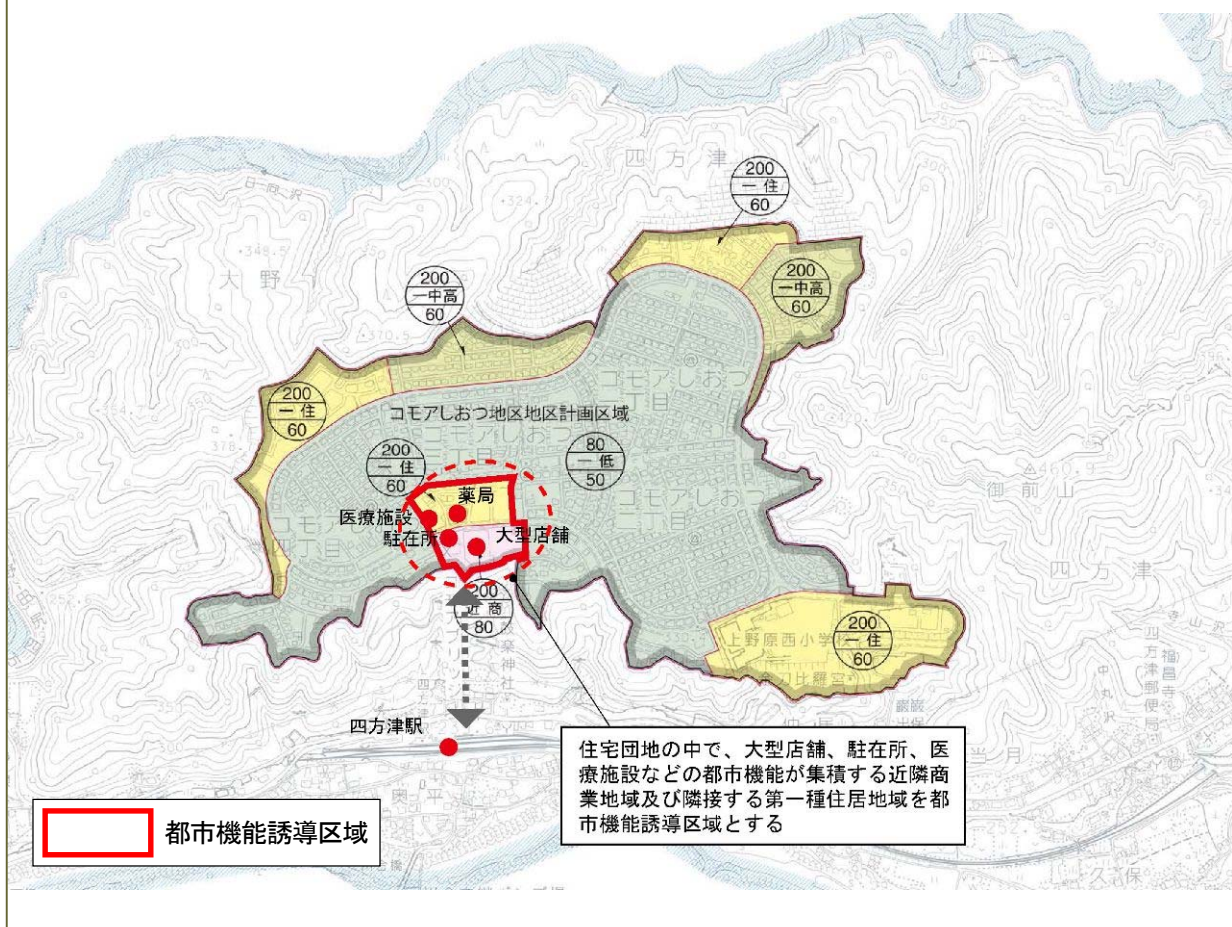
(3)都市機能誘導区域の設定

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

都市機能	中心拠点	地域拠点／生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等
介護福祉機能	■ 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	■ 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
子育て機能	■ 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	■ 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
商業機能	■ 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	■ 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
医療機能	■ 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	■ 日常的な診療を受けることができる機能
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能
教育・文化機能	■ 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	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能

〔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枢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、既成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

4. 都市機能誘導施設の設定

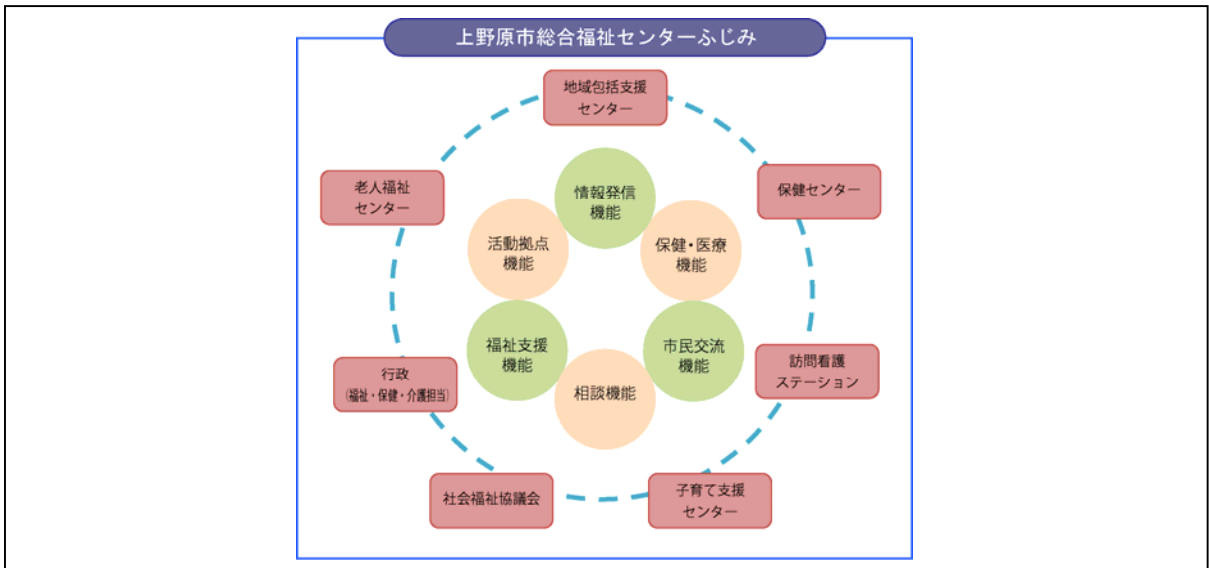
(1) 関連計画における位置づけ

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

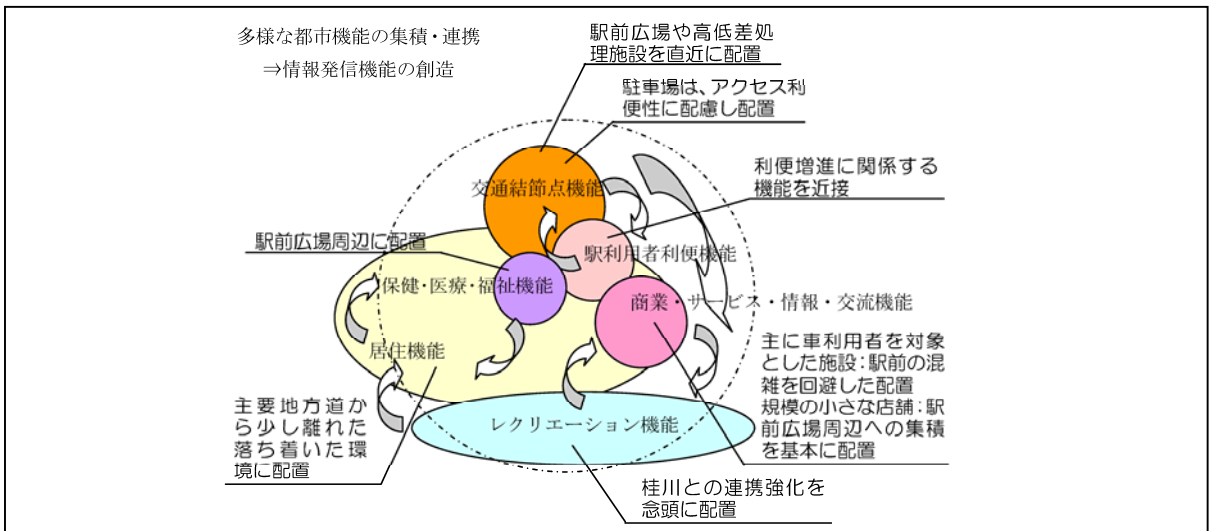


〔出典:上野原市総合福祉保健センター基本構想(平成26年3月)〕

□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です。「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

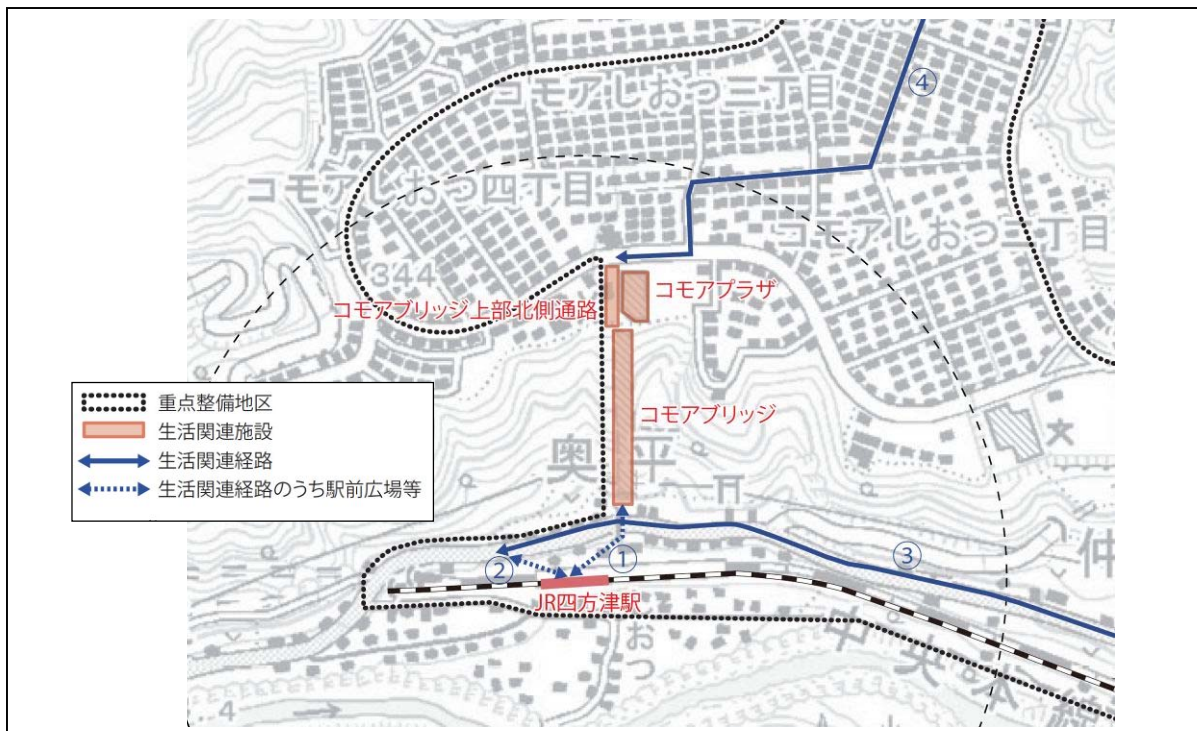


〔出典:上野原駅周辺整備基本計画(平成23年3月)〕

□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)

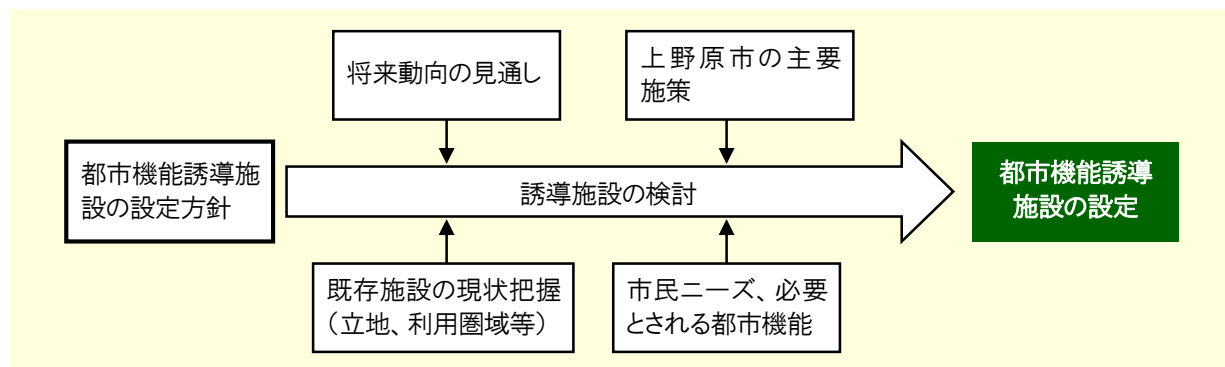


〔出典：上野原市バリアフリー基本構想(平成 27 年3月)〕

(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

⇒ 中枢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

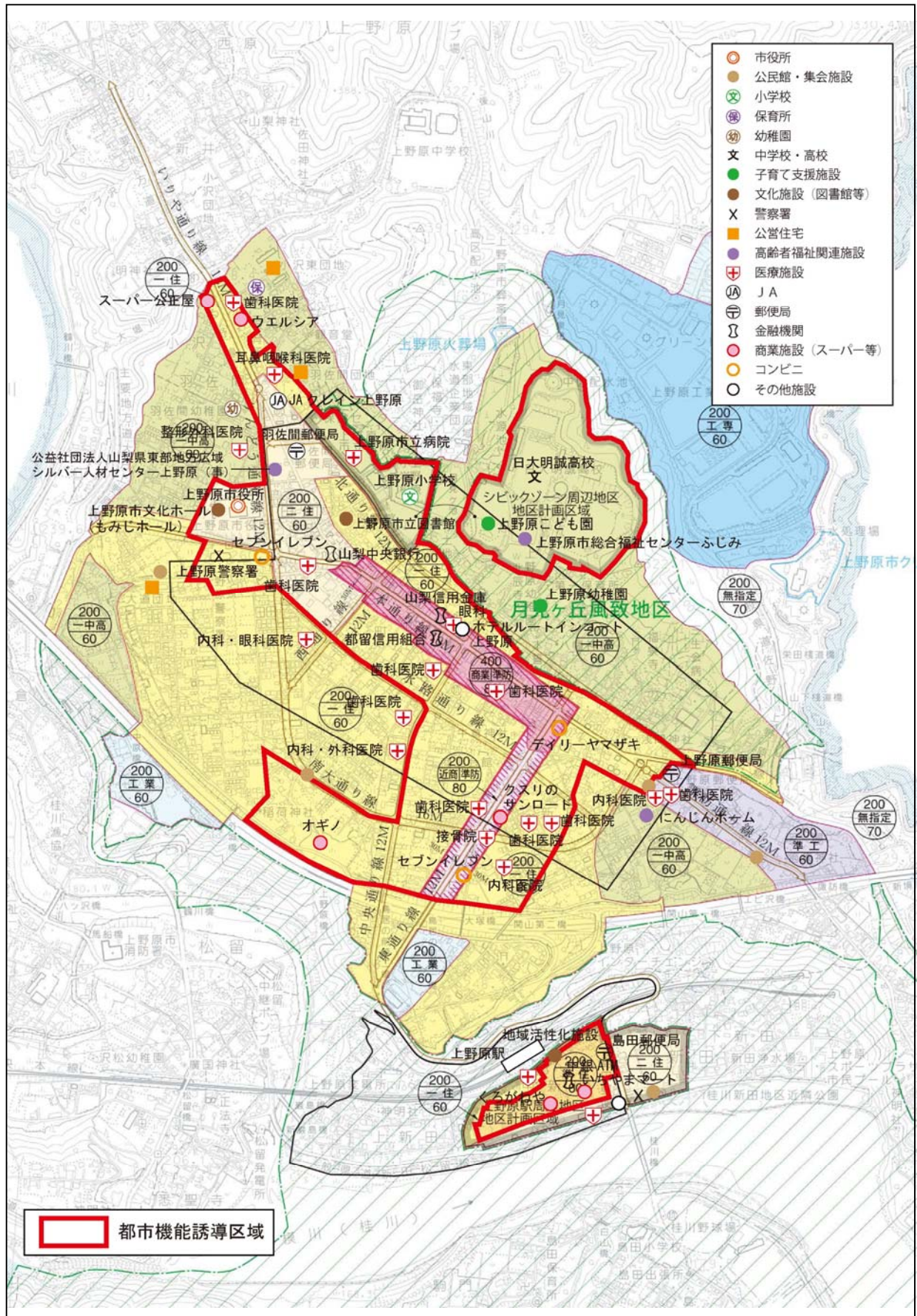
⇒ まちなか居住を促進するとともに、賑わいの創出と生活利便性の向上など、日常生活に必要な不可欠な施設であり、現在の立地の維持と多様なニーズを想定した適切な施設の誘導

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 △:不充分 ×:不足

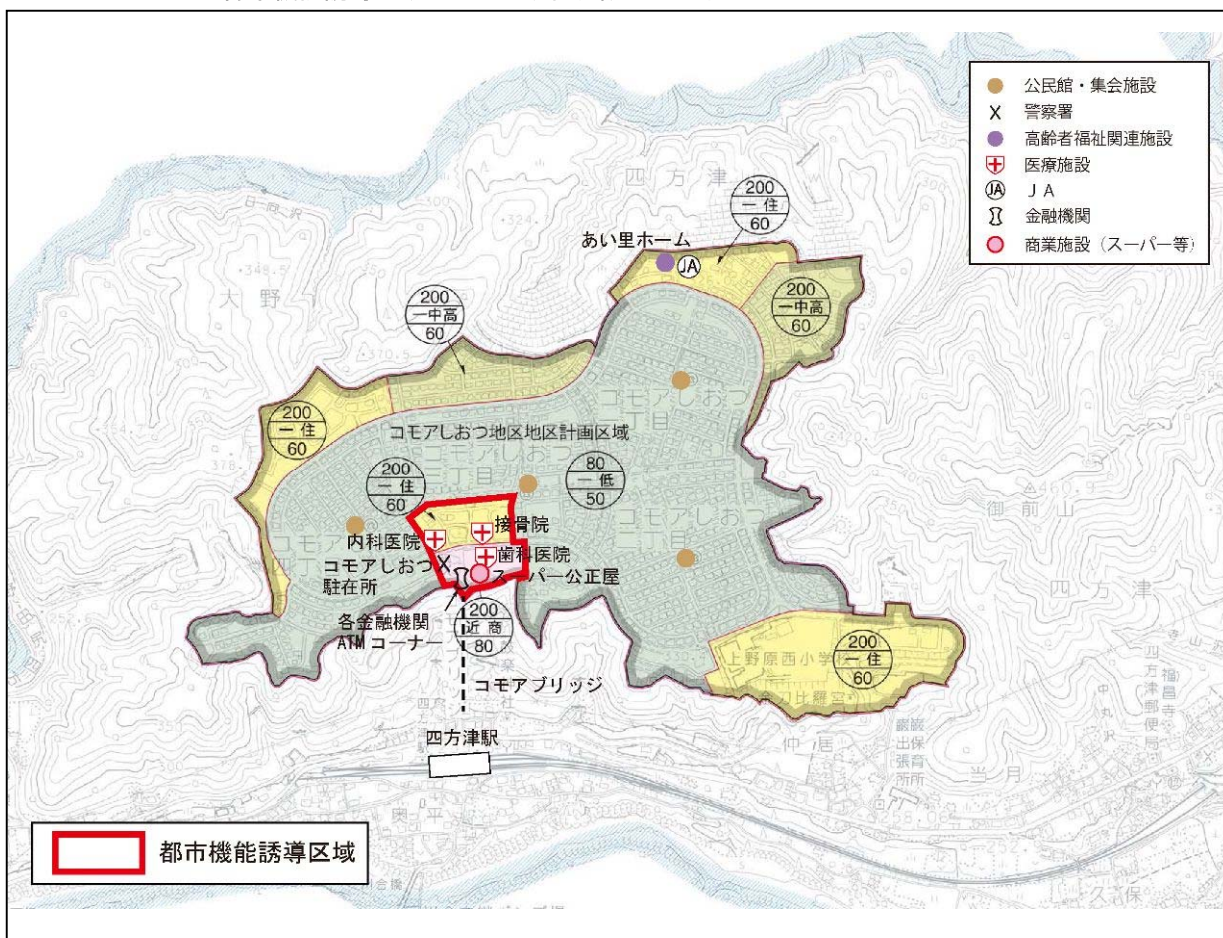
区 分	都市機能誘導施設(維持)		都市機能誘導施設(誘導・強化)
行政施設	市役所庁舎 公民館、集会施設	○	・庁舎施設の老朽化に応じた改修・機能強化
社会福祉施設	総合福祉センターふじみ(地域包括支援センター、老人福祉センター、社会福祉協議会、保健センターの各機能)	○	・特別介護老人ホームのニーズへの対応検討
子育て支援施設	総合福祉センターふじみ(保健センター) こども園(子育て支援センター)	○	・子育て世帯の定住促進、将来的な居住誘導に向けた児童館、幼稚園、保育所等の子育て支援施設の誘導 ・身近な公園の整備
教育文化施設等	文化ホール、図書館 上野原小学校、日大明誠高校 勤労青少年ホーム、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



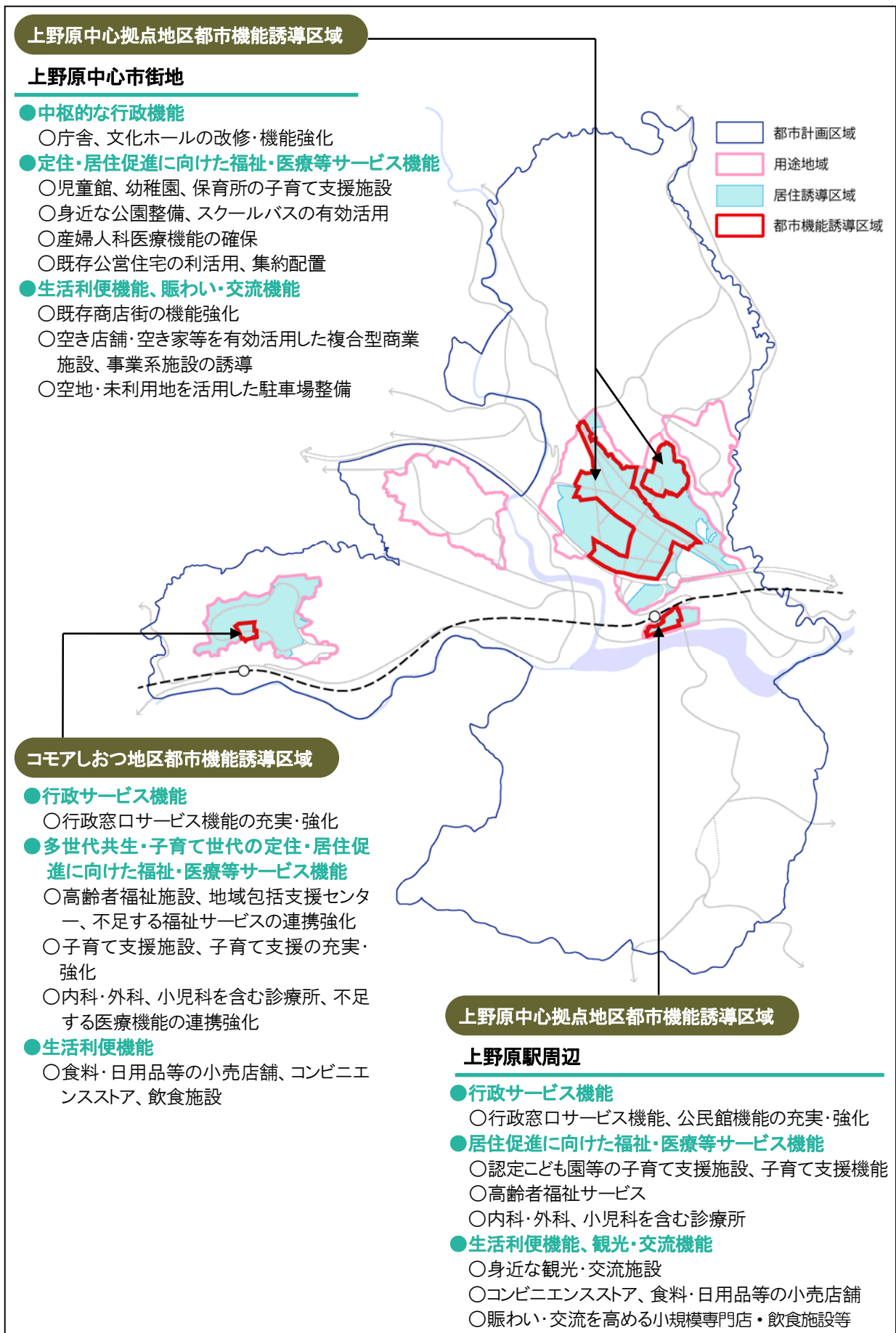
■コモアしおつ地区都市機能誘導区域における都市機能誘導施設

○: 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

5. 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

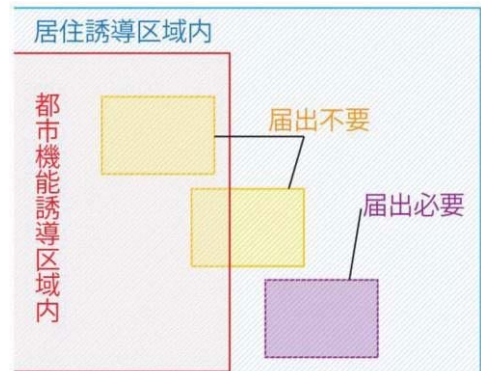
都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の建築行為または開発行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

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、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。

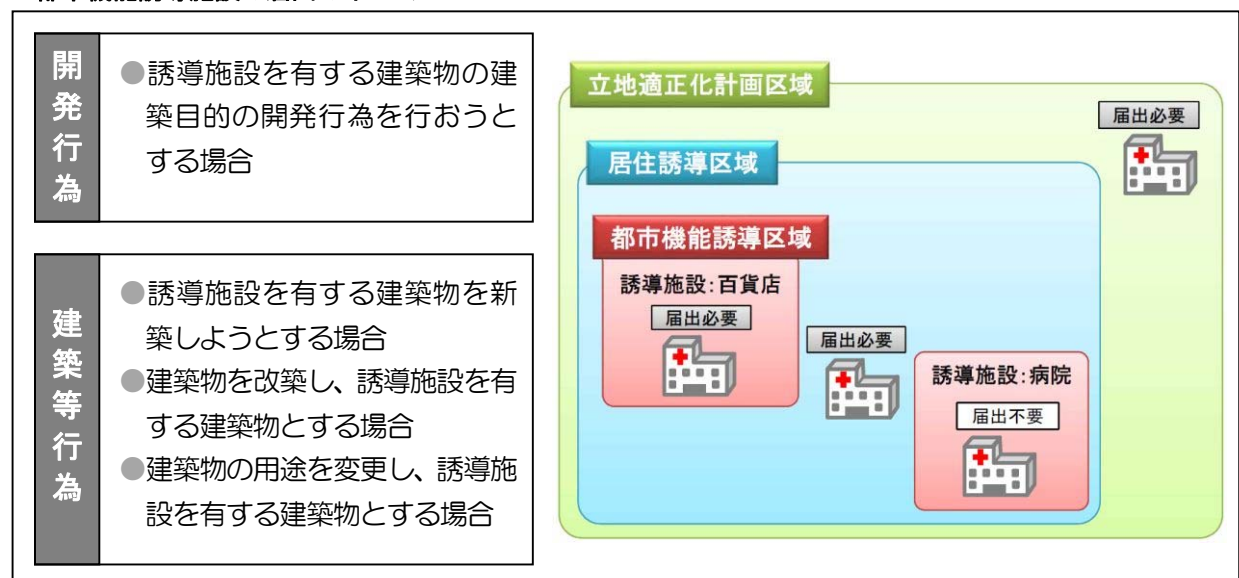
届出に対する市の対応としては、当該行為が何らかの支障をきたすと判断した場合は、開発行為等自体の中止、開発行為等の規模の縮小、都市機能誘導区域内の公共用地や未利用地での開発行為等などの実施について調整し、調整が不調に終わった場合には、届出者に対して、開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地等について勧告を行います。なお、勧告を行う必要がある場合には、都市機能誘導区域内の公共用地や土地の取得について市が斡旋を行うよう努めなければならないとされています（都市再生特別措置法第 108 条第 4 項）。

■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)〕

(3)対象施設

都市機能誘導区域外において、下表に示す誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為、建築物の新築を行う場合には、市長への届出が必要となります。

■届出対象となる施設

誘導施設	定 義
通所・居住型介護施設	老人福祉法第5条の2に規定する事業を行う施設
保育園、認定こども園、幼稚園	児童福祉法第39条、同条の2、及び就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第2項から同7項に定める施設のうち、民間が設置するもの
商業施設	大規模小売店舗立地法の第2条、第3条第1項、大規模小売店舗立地法施行令第2条に定める施設(店舗面積 1,000㎡超の施設)
病院、診療所	医療法第1条の5第1項に定める病院、医療法第1条の5第2項に定める診療所
金融機関	銀行法第2条第2項の業務を行う施設、信用金庫法第4条の免許を受けて事業を行う施設、農業協同組合法第10条第2項、第3項の業務を行う施設、日本郵便株式会社法第2条第4項の業務を行う施設
大学、専門学校	学校教育法第83条に定める大学、同第115条、第124条に定める高等専門学校、専修学校
集会施設	不特定多数の者が利用するもので、集会や会議、展示会などを行う施設のうち、複数の会議室のほか300㎡以上のホールを有する施設

(4)提出書類

届出にあたっては、下表に示す書類等の提出が必要となります。

■提出書類

開発行為	建築等行為
○開発行為に関する届出書 ○添付書類 ・案内図 ・現況図（当該地及び周辺の公共施設を表示する図面） ・設計図 ・その他参考となる図書等	○建築等行為に関する届出書 ○添付書類 ・建築物等の位置図 ・建築物等の平面図、立面図 ・その他参考となる図書等



・国道 20 号沿道の中心商店街

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・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ぶ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。

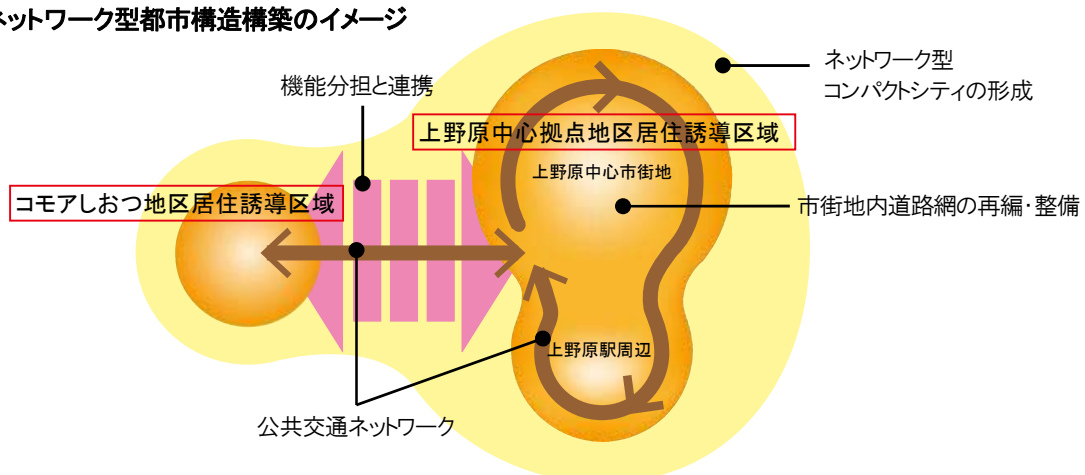
■2つの誘導区域が連携するネットワーク型コンパクトシティの形成

- 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



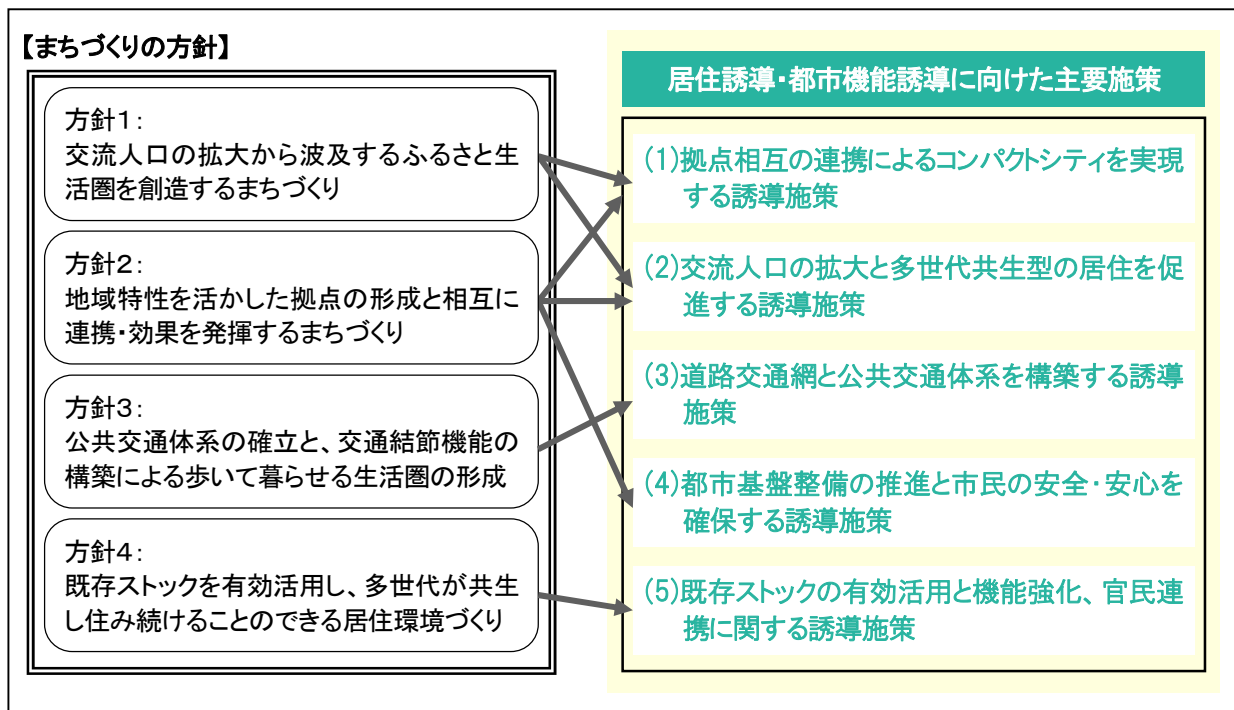
2. 主要な誘導施策

■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、都市再生特別措置法に基づく届出制度を活用し、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

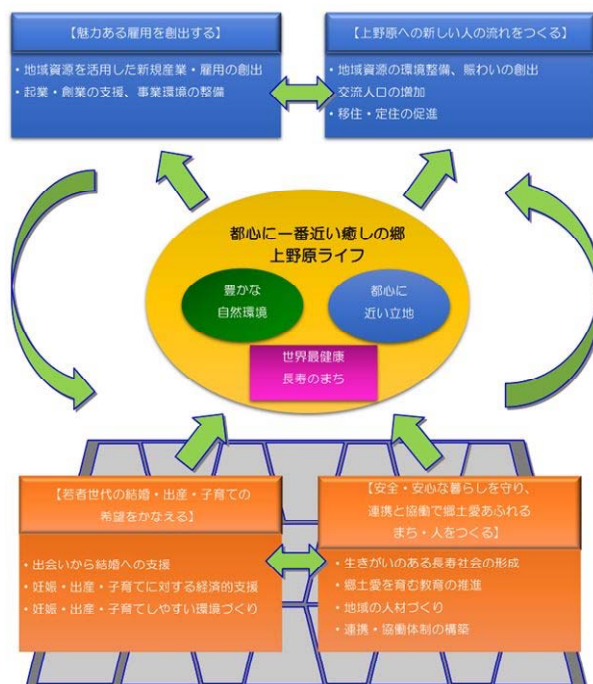
●中心市街地の活力の向上によるまちなか居住の促進

- ・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、サテライトオフィスや起業支援のチャレンジショップへの活用、芸術家の活動の場としての活用など、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。
- ・また、ファミリー対象の外食産業や若者・子育て世代をターゲットとした店舗の誘致に努めるなど、既存商店街と共存し、地域コミュニティ活性化に寄与する新たな賑わいの核の創出を検討します。
- ・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

- ・都市の玄関口となる上野原駅周辺は、交流スペースや機能を備えた新たな賑わい・活気を創出する魅力ある駅周辺まちづくりを進めます。また、駅周辺整備を契機とし、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をはじめ、定住・交流人口拡大に向けた情報発信・イベント開催、民間事業者と連携した都市ブランディングの構築や魅力の発信など、「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。
- ・また、菜園付住宅や貸し農園と併せた住宅供給など、民間事業者との連携と農地バンク等の活用による、身近に農にふれあい親しむ良質な住宅供給を検討します。

●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。

●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む、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。

●大学との連携による若者の定住促進

- ・市内に帝京科学大学が立地していますが、八王子市等の市外の賃貸住宅に居住する学生が見られます。帝京科学大学に通学する学生に対して、大学を通して学生向けの賃貸住宅やシェアハウスの情報提供を行うとともに、家賃補助の実施を検討し、学生の市内への居住の誘導を図ります。
- ・企業、行政、大学の3者が連携を図る中で、情報提供や研修会等の実施により学生の市内企業への就職を促進します。

●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、就学児の遊び場や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めます。
- ・一方、子育ての経済的負担を軽減する18歳までの子ども医療費助成事業等の活用、小児救急医療情報の提供等、小児医療体制の充実に努めるとともに、総合福祉センターふじみや広域医療と連携し、安全、安心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、総合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、公共交通の充実や総合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、生活支援体制整備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」による高齢者福祉の検討や「地域づくり市民向けフォーラム」による周知など、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。

●交流人口の拡大、居住誘導に向けた自治会活動や市民活動への支援の充実

- ・地域コミュニティの中核を担う既存の自治会活動や市民活動組織等については、活動の自主性及び自立性を尊重するとともに、多世代共生型の交流拡大、地域課題の解決や地域活性化に向けた市民活動支援事業等の充実などを図り、居住誘導に向けて時流に柔軟に対応した共助社会の構築と地域力の向上に取り組んでいきます。
- ・大規模住宅団地として整備されたコモアしおつ地区については、人材の多様性と既存の自治活動を踏まえ、地域コミュニティの中で相互扶助する組織の立ち上げ支援、地域の魅力づくりの核となるコミュニティビジネスの育成・支援、人材の活用など、多世代共生型の居住誘導及び今後の顕著な高齢化を見すえた支援の充実に努めていきます。

(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1路線 122mの整備のみとなっており、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

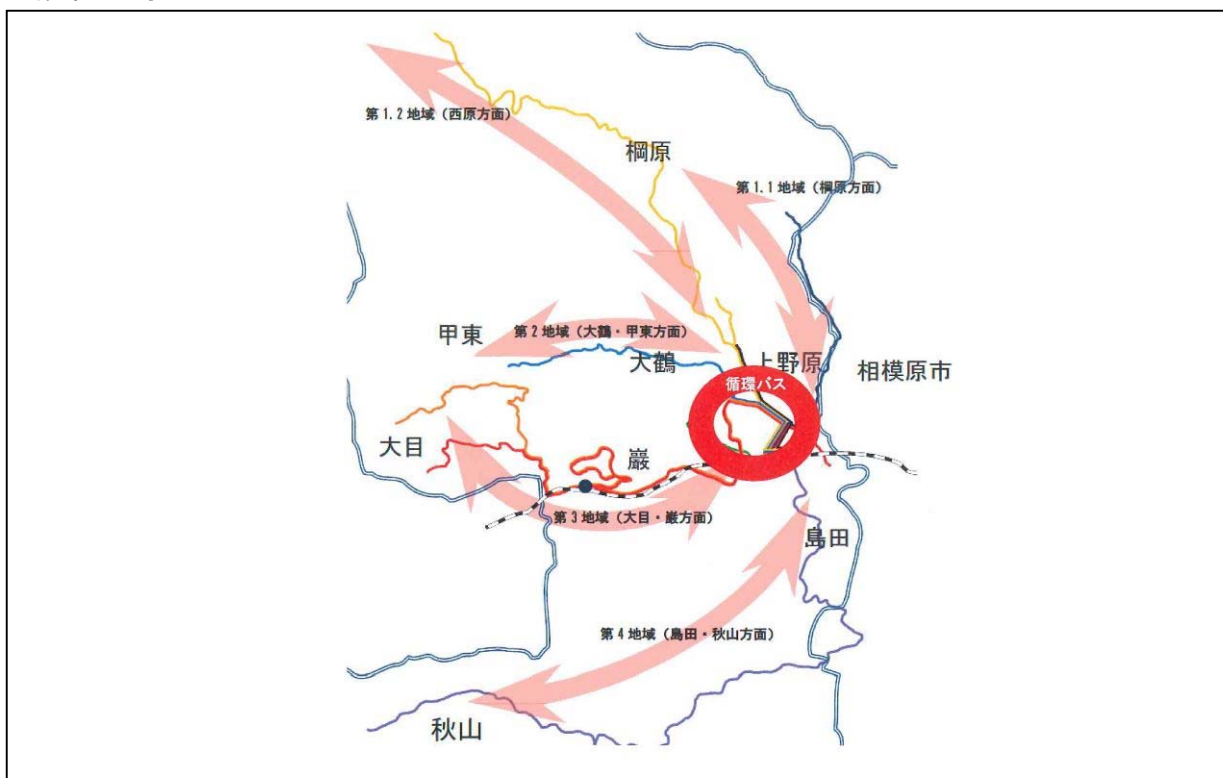
- ・「上野原市地域公共交通網形成計画」では、人口減少社会における地域社会の活力の維持・向上に向け、まちづくり等の地域戦略と一体となった地域公共交通網に関する諸々の施策を示しています。
- ・本計画においても、持続可能な地域公共交通の確立を目指し、これらの施策との整合・連携を図り、交通弱者をはじめ、市民誰もが容易に中心市街地や主要施設へアクセスできるような、公共交通の再編による移動手段の確保と、利便性の高い公共交通ネットワークの構築を図ります。

■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
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 ・地域公共交通再編事業 → <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)</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
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
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・強化に取り組めます。
- 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めます。

(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、危険な交差点の改良、良好なまちなみの整序に向け、国や地域住民とともに、バイパス化も含め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。そのため、駅と中心市街地を結ぶ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の創出とともに、快適で魅力ある居住環境の誘導、商業・サービス、福祉、交流・情報機能の誘導など、民間活力の導入も検討しつつ適切で効果的な機能誘導を図ります。
- ・また、公共交通網及び道路交通ネットワークを支える重要なインフラの一つである橋梁について、定期点検結果に基づく橋梁の適切な補修・補強対策や架け替え整備を促進します。特に、上野原駅への主要なアクセス路のひとつとなっている桂川橋については、早期の架け替えを促進します。
- ・快適な生活基盤の確保と市街地居住の誘導に向け、公共下水道事業を推進します。また、地形的課題による整備困難区域については、計画の見直しを図り、合併処理浄化槽の活用など効率的な事業推進を図ります。下水道供用区域については、下水道接続の100%を目指します。

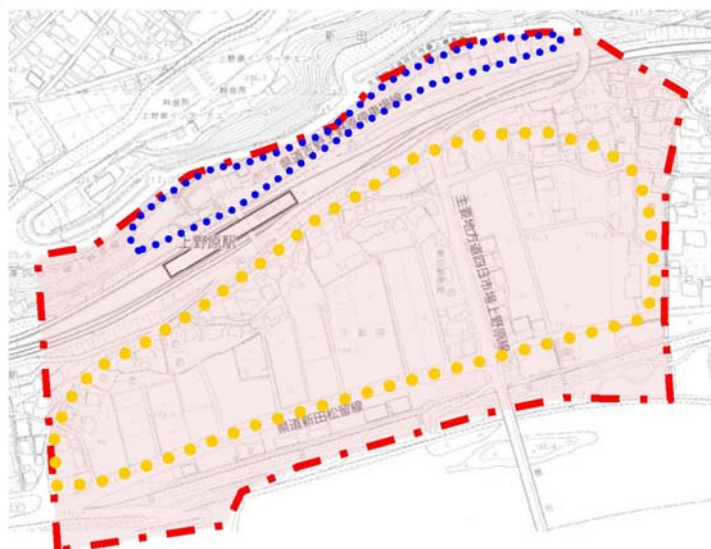
■上野原駅前広場整備と併せた複合市街地の形成

【整備計画】

- 駅を中心として、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
- 駅前及び県道吉野上野原停車場線沿いの商業環境の改善の検討
- 南口駅前広場整備と併せた、広場周辺の一体的・計画的な市街地の整備
- 生活道路や下水道などの都市基盤の整備
- 賑わいのある駅前空間の形成
- ゆとりある居住地の形成

【凡例】

- 多様な都市機能の導入
- 商業環境の改善検討
・賑わいある駅前空間形成
- 市街地整備
・都市基盤整備
・賑わいある駅前空間形成
・ゆとりある居住地形成

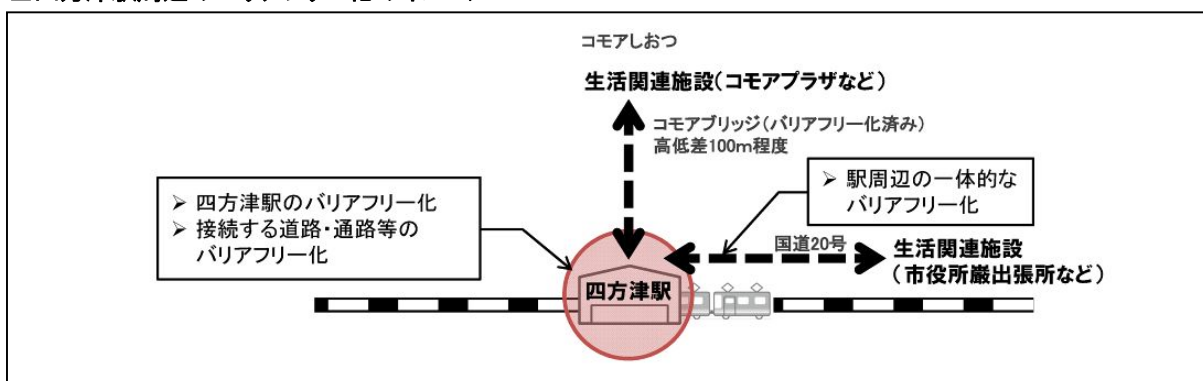


〔出典：上野原駅周辺整備基本計画(平成23年3月)〕

●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、危険な交差点や通学路の解消、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。
- また、中心市街地の雨水排水対策に向け、道路整備と併せた排水路整備の推進、雨水調整池の設置や浸透枳の設置等による流出抑制の促進など、まちなかの安全な居住環境づくりを推進します。

(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を図り、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、耐震化された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、学校空き教室等の活用を検討します。

● 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。
- ・ 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

本計画の推進にあたっては、次に示すような国や市による支援の十分な周知を図り、区域内への居住及び機能誘導に努めていきます。

(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 ・譲渡資産の譲渡益の80%について課税繰り延べ(損金算入)	
●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	○支援対象 ・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 ○支援方法 ・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 ○支援率 ・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)	○支援対象 ・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 ○支援率 ・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)	○支援対象 ・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 ○支援率 ・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

4. 上野原市が講じる先導的な取り組み

コンパクト・プラス・ネットワークの実現を目指すにあたり、本市は、道路交通網の構築が遅れている状況にあります。そのため、次のような施策に重点的に取り組んでいきます。

また、その波及効果により、居住誘導区域への居住意向を高め、空き家・空き店舗の活用につなげていきます。

【重点的に取り組む施策】

1. 道路網の再編整備

■国道 20 号の改善・整備

【具体的な施策】

- ・地域を交えた勉強会の開催と整備方針の検討 **【新規】**
- ・冠水等の解消に向けた整備 **【新規】**
- ・新町交差点及び新町二丁目交差点の改良 **【新規】**
- ・安全な歩行者空間の確保 **【新規】**

■都市計画道路の見直し・再編

【具体的な施策】

- ・都市計画道路の見直し検討

2. 公共交通ネットワークの機能強化

■中心市街地循環バスの充実強化

【具体的な施策】

- ・実証運行の継続(令和元年 10 月より実施)
- ・利用状況の分析と路線の見直し強化 **【新規】**

■デマンドタクシーの機能強化

【具体的な施策】

- ・運行本数の増加や土日運行の検討 **【新規】**
(平日運行に関しては平成 23 年 10 月より実証実験開始、平成 25 年 10 月より運行開始)
- ・路線バスへの乗り継ぎのための待合環境の整備 **【新規】**

■四方津駅周辺のバリアフリー整備の推進

【具体的な施策】

- ・昇降施設棟や連絡通路等の設置
- ・駅前の国道 20 号の歩道の整備
- ・四方津駅構内のバリアフリー化の促進

「道路網の再編整備」、「公共交通ネットワークの機能強化」により、市街地の利便性の向上を図り、その波及効果により、空き家・空き店舗の活用につなげていきます。



3. 空き家・空き店舗の活用による多世代共生型居住の促進

■空き家・空き店舗対策の推進

【具体的な施策】

- ・移住者住宅取得等補助事業や空き家バンクリフォーム補助事業の実施
- ・居住誘導区域における空き家等の活用や撤去に対する助成など、「空き家再生等推進事業」の活用検討(社会資本整備総合交付金等の基幹事業) **【新規】**
- ・地域経済の活性化を目的とした「空き店舗活用支援(補助)制度」の検討 **【新規】**
- ・大学の立地を活かす若者等の就業・定住促進に向けた施策の検討 **【新規】**
- ・空き家・空き店舗の活用(チャレンジショップ、サテライトオフィス、芸術家の活動の場、日常の地域コミュニティ交流の場、空き店舗のシェア、都市に近接した田舎を活かすふるさと体験のゲストハウスなど) **【新規】**
- ・空き家バンクや空き店舗バンク等によるマッチング情報の充実

第7章

計画の評価

第7章 計画の評価

1. 目標指標の基本的な考え方

立地適正化計画は、時間軸をもったアクションプランと位置づけられています。そのため、計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCA サイクルを適切に機能させる観点から、計画により実現しようとする、あるいは期待される効果の定量化が求められます。

本市においては、人口減少・少子高齢社会が進展する中であっても、居住誘導区域での人口密度の低下の抑制と生活サービスの維持・向上に向けた各種施策に取り組むことから、次のような「定量的な目標指標」を設定し、期待される効果の定量化を検討することにより計画の進行管理を行います。

なお、本計画は令和元年度（2019 年）から 20 年後の令和 20 年度（2038 年）が目標年次ですが、各施策の実績・基準値における将来指標を活用し、期待される目標指標を設定するものとします。

2. 目標指標の設定

本計画に位置づけた都市機能誘導・居住誘導を実現するための施策の展開により、期待される効果と達成に向けた分析・評価を行い、次のような定量的な目標を設定します。

【居住に関する目標】

●目標指標1:「人口密度の維持」

都市機能誘導施策の充実と居住誘導の効果により、居住誘導区域内の人口密度の維持を指標とします。

■目標指標1:「人口密度の維持」

計測対象区域 (居住誘導区域名)	面積 (ha)	平成 27 年(2015 年)		令和 20 年(2038 年)			
		実績値		社人研推計値 に基づく人口		誘導施策実施後 の将来目標値	
		地区内 人口(人)	人口密度 (人/ha)	地区内 人口(人)	人口密度 (人/ha)	地区内 人口(人)	人口密度 (人/ha)
上野原中心拠点地区 (上野原中心市街地)	136.76	3,535	25.85	1,771	12.95	2,750	20.10
上野原中心拠点地区 (上野原駅周辺)	8.08	192	23.76	116	14.36	200	24.75
コモアしおつ地区	49.22	3,201	65.03	3,378	68.63	3,380	68.67
計	194.06	6,928	35.70	5,265	27.13	6,330	32.62

目標指標2:「空き家の活用」

各種誘導施策の実施により、活用が図られた空き家戸数を指標とします。

■目標指標2:「空き家の活用」

計測対象区域 (居住誘導区域名)	平成 26 年(2014 年)	令和 20 年(2038 年)
	利用可能な空き家戸数 の実測値(戸)	活用が図られた空き家戸数 の将来目標値(戸)
上野原中心拠点地区(上野原中心市街地)	114	57
上野原中心拠点地区(上野原駅周辺)	4	2
コモアしおつ地区	34	17
計	152	76

【都市機能に関する目標】

目標指標3:「公共交通に関する市民満足度の向上」

公共交通サービスの再編・強化により、公共交通に関する市民の満足度が高まることを指標とします。

■目標指標3:「公共交通に関する市民満足度の向上」

計測対象区域	平成 28 年(2016 年)	令和 20 年(2038 年)
	基準値	将来目標値
市全域	15.7%	16.5%

注) * 「上野原市地域福祉計画」策定に向けたアンケート調査(平成 28 年7月実施)における「公共交通機関の利便さへの満足度」の設問において、「満足している」、「やや満足している」と回答した市民の割合の合計を基準値とします。

3. 計画の効果を確認するための指標

本計画に位置づけた都市機能誘導・居住誘導を実現するための施策の展開により、市民の満足度が向上していることを確認することにより、計画の効果を確認します。

なお、「計画の効果を確認するために指標」については、今後実施するアンケート調査において、選択肢の表現等や基準となる年次の統一が図られた段階で、将来目標値を設定し、目標指標としての位置付けを検討するものとします。

効果を確認するための指標1:「本市の住みよさを感じる市民の満足度」

本市で暮らすことへの市民の充足感・満足度の変化を確認します。

■効果を確認するための指標1:「本市の住みよさを感じる市民の満足度」

計測対象区域	令和元年(2019 年)結果
市全域	53.2%

注) * 「上野原市まち・ひと・しごと創生総合戦略」策定に向けた市民アンケート調査（令和元年9月実施）における「本市は住みやすいと感じるか」の設問において、「とても住みやすい」及び「まあまあ住みやすい」と回答した市民の割合の合計を基準値とします。

効果を確認するための指標2:「子育て環境や子育て支援に関する満足度」

子育てしやすいまちに関する市民の満足度の変化を確認します。

■効果を確認するための指標2:「子育て環境や子育て支援に関する満足度」

計測対象区域	平成 25 年(2013 年)結果
市全域	就学前児童のいる世帯:7.7% 小学生児童のいる世帯:7.5%

注) * 「上野原市子ども・子育て支援事業計画」策定に向けたニーズ調査（平成 25 年 10 月実施）における「上野原市の子育て環境や支援の満足度」の設問において、「とても満足」、「やや満足」と回答した市民の割合の合計を基準値とします。

第8章

計画の進行管理

第8章 計画の進行管理

1. 計画の推進に向けた取り組み体制

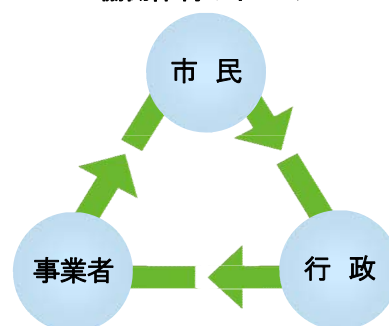
立地適正化計画は、高齢者福祉や子育て支援等の社会福祉、医療、産業振興、観光、公共交通、公共施設など、生活サービスに関わる全ての計画や事業との協議・調整が求められ、各主体が連携したまちづくりが必要となります。そのため、次のような取り組み体制等により計画の推進を図ります。

① 市民・事業者・行政などによる協働のまちづくりの推進

まちづくりの主体は、行政だけではなく、住民やNPO等の自主的な活動、住民と行政、民間事業者と行政などの多様な主体の連携によって展開していきます。

立地適正化計画の推進に向けては、社会情勢の変化や市民のニーズに柔軟に対応しながら、市民・事業者・行政が適切な役割と責任を果たしつつ、相互連携による協働のまちづくりに取り組んでいきます。

■協働体制のイメージ



② 広域的な連携や上位計画等との調整・整合による計画の推進

市町村を結ぶ広域幹線道路等の都市基盤施設、中核的な医療体制などについては、山梨県都市計画区域マスタープランをはじめとした県が策定する上位計画において、県全体や一定の圏域における必要な施設規模や機能の分担を定めています。また、本計画で位置づける住と職、移動円滑性、福祉・医療、商業等の生活サービス機能は、周辺自治体等との結びつきが深く、広域的な圏域での連携も考える必要があります。

今後、全国的な少子高齢化や人口減少社会の進行に伴い、国や県、市の上位計画等においても、様々な方針や施策の見直しが行われることが予想されます。

本計画においても、これらの上位計画との調整・整合や、関係機関や周辺自治体との調整・連携を図り、計画に基づく適切な機能誘導が図れるよう取り組んでいきます。また、関係機関との調整・連携にあたっては、本計画に沿った適切な機能誘導が図れるよう、庁内関係各課との連携を密にして取り組んでいきます。

③ 戦略的な民間活力の導入

自治体運営の疲弊が懸念される中で、本市においても、将来的な厳しい財政状況の想定から、これまで以上に、より効果的・効率的なまちづくり手法の実施が必要不可欠となっています。

今後は、効果的な投資と効率的な行財政運営に取り組むとともに、民間事業者への直接補助が用意されている都市機能立地支援事業の積極的な活用を検討するなど、官民連携事業として、事業内容に応じた民間活力を活かしたまちづくり手法を検討し、実践していきます。

④ 関連部署の連携による都市計画区域外におけるまちづくりの検討

本市では「移住定住促進事業」や「都市農村交流事業」等により、中山間集落の地域住民とともに、地域や集落の活性化、人口減少に対応した取り組みを行っています。

都市計画区域外の既存集落のまちづくりについては、従来の土地利用制度の運用をはじめ、集落での生活に必要な機能を維持するとともに、中山間集落地域においては、前述した地域コミュニティの維持・保全及び活性化を目的とした「小さな拠点」の取り組みについて関係各課と検討を進め、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができる「ふるさと生活圏」の構築に取り組んでいきます。

2. 先導的な取り組みの段階プログラム

本市は人口減少による都市の衰退、空き家や未利用地の散在など中心市街地の空洞化や活力低下、幹線道路の未整備や狭あい道路の多さなど、まちづくりを進める上での緊急性の高い課題も少なくありません。

この課題を解決していくためには、これまで掲げた多岐に渡る取り組みから、喫緊に取り組まなければならない先導的な施策を抽出し、地域に即したまちづくりを市民、市、民間活力により強力に推進していく必要があります。そのため、次の施策を先導的な取り組みと位置づけ、段階的・効果的な進行管理を構築し、計画の具現化に取り組んでいきます。

■先導的な取り組みの段階プログラム

先導的な取り組み	短 期 (概ね5年以内)	中 期 (概ね10年以内)	長 期 (概ね20年以内)
1. 道路網の再編整備			
●国道20号の改善・整備 ・国道20号の整備方針の検討 ・交差点の改良 (第1期：新町交差点) (第2期：新町二丁目交差点) ・国道20号の整備			
●都市計画道路の見直し・再編 ・都市計画道路の見直し検討			
2. 公共交通ネットワークの機能強化			
●中心市街地循環バスの充実・強化			
●デマンドタクシーの機能強化			
●四方津駅周辺のバリアフリー整備の推進			
3. 空き家・空き店舗の活用による多世代共生居住の促進			
●空き家・空き店舗対策の推進 ・補助制度等の充実			

《参考》道路網、公共交通ネットワークの現状と取り組み

(1) 国道 20 号の現状と整備に向けた取り組み

① 国道20号の渋滞箇所

平成24年度に「山梨県道路交通円滑化・安全委員会」により、山梨県の主要渋滞箇所が特定されています。その中で、本市では、国道20号の5交差点が主要渋滞箇所に指定されています。

■国道 20 号(上野原市内)の主要渋滞箇所



② 「(仮称)国道20号上野原地区まちづくり検討委員会勉強会」の開催

本市では、平成26年度に住民代表、有識者、行政による「(仮称) 国道20号上野原地区まちづくり検討委員会勉強会」を立ち上げ、平成28年度までの3か年に渡り、国道20号の慢性的な交通渋滞の解消や中心市街地の活性化などについて検討してきました。勉強会からは下図のような提案がなされています。

■「(仮称)国道 20 号上野原地区まちづくり検討委員会勉強会」からの提案内容

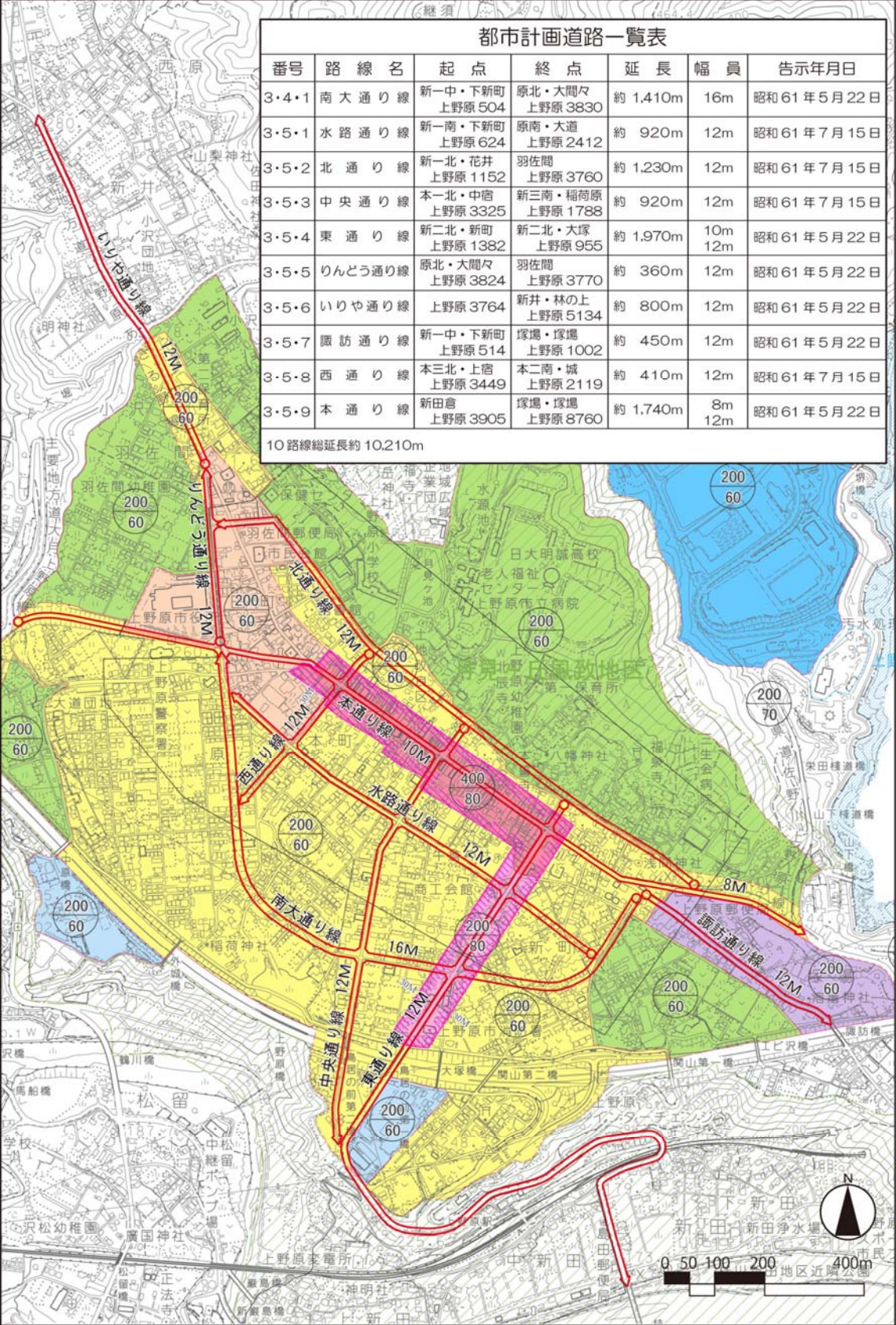


(2)都市計画道路の現状と取り組み

① 都市計画道路の現状

本市の都市計画道路は、昭和61年に告示された現在の計画では10路線が計画決定されています。しかしながら、平地が少ない地形的な制約、既に既存建物が密集しているとともに地価が高いといった状況から、整備済み路線は、北通り線の122mのみとなっています。

■本市の都市計画道路網



② 都市計画道路の見直しに向けた取り組み

本市の都市計画道路は、昭和28年に当初の計画が決定されましたが、その後、高度経済成長期において人口増加や市街地の拡大、交通量の増加が進みました。また、平成元年度に中央自動車道上野原インターチェンジが開設されることとなり、開設に先立ち昭和61年に都市計画道路の変更や追加を行いました。しかしながら、地形的な制約や既存建物の問題などから、都市計画道路の整備は進んでいない状況となっています。

市では、実現可能な計画に変更し、計画的な整備を推進するため、平成16年3月に旧上野原町で策定した「上野原町都市計画マスタープラン」において「都市計画道路網の見直し検討及び整備促進」を位置付け、見直し案の検討等に取り組んできました。また、平成26年10月に策定した「上野原市都市計画マスタープラン」においても、「都市計画道路の見直し・整備促進」を引き続き位置付け、変更に向けて、山梨県との協議などを進めてきました。

特に、都市計画道路本通り線である国道20号については、平成26年から平成28年にかけて、市民との勉強会を開催し、整備の方向性について検討を行っています。

(3) 公共交通ネットワークに関する取り組み

① 中心市街地循環バスの運行

本市では、地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づき、平成30年3月に策定した「上野原市地域公共交通網形成計画」の中で、地域公共交通の利便性向上のために中心市街地における循環バスの導入を計画しました。

計画に基づき、路線バス事業者、上野原市地域公共交通活性化協議会、上野原市の3者で協議を行い、まずは令和元年10月1日から2年間実証運行を行うこととなりました。

今後は、実証運行の中で問題を把握し、改善を図り、本格運行につなげていきたいと考えています。

■実証運行の概要

運行期間	令和元年10月1日から2年間
運行経路	上野原市役所～上野原市立病院～上野原市総合福祉センター～上野原駅 市役所、巖島橋（松留）の2か所にバス停を新設し、中心市街地中心に円を描くように、全17か所のバス停を一つの系統として運行
運行時間帯、本数	平日の午前9時35分から午後3時25分までの間で、午前5便、午後5便の計10分運行
運賃	路線バスの運賃を鑑み、起点となる上野原駅南口から一番遠いバス停を上限として、最大270円に設定

② デマンドタクシーの運行

本市では、高齢者などの交通弱者を中心とする市民の移動手段の確保、市内に点在する交通空白地帯の解消などを目的に、上野原市地域公共交通活性化協議会が事業主体となり、デマンドタクシーの運行を行っています。

これまでの経過としては、平成22年度に地域公共交通総合連携計画の策定、平成23年度に路線の指定、平成24年度に5方面で実証運行を実施しました。この経過を受け、平成25年10月から5方面での本格運行を開始し、現在に至っています。

今後は、上野原市地域公共交通網形成計画に位置付けられた事業の実施、アンケート調査で把握した市民要望の実現に向けて取り組んでいきたいと考えています。

3. 計画の進行管理と見直し

本計画は、長期的な視点に立ち、継続的に取り組むアクションプランとしての性格があることから、都市計画運用指針において、概ね5年ごとに評価を行うものとされています。

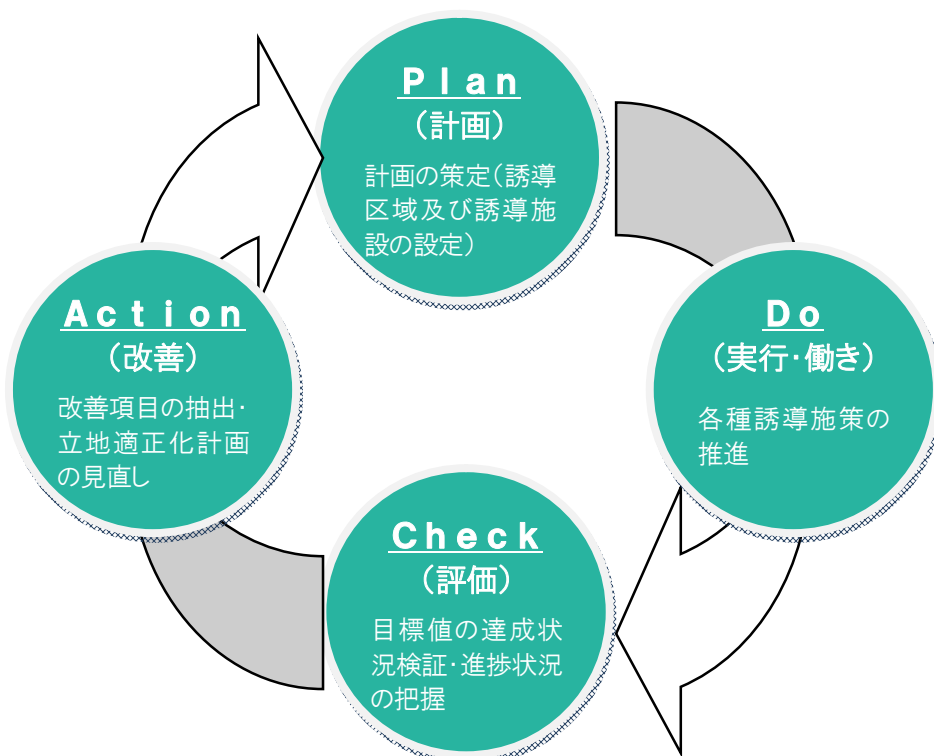
本市においても、本計画の期間内において施策の進捗状況や社会経済動向の変化を的確にとらえ、国や県、市の上位計画や関連計画の見直し等との整合を図りつつ、概ね5年ごとに計画の進捗や評価指標の状況について精査、検証を行っていきます。また、検証結果を含めた計画推進の過程においては、市を取り巻く動向や市が抱える課題、市民ニーズの変化に応じ、適宜柔軟な見直しを検討していきます。

具体的には、下記に示す PDCA サイクルの考え方にに基づき、適切な進行管理を行いつつ、目標の達成を目指していきます。

■計画の進行管理と見直しの方法

- 定期的に施策・事業の実施状況について確認を行うとともに、概ね5年を1つのサイクルとして評価指標の効果を精査、検証します。また必要に応じ、立地適正化計画の改定を行います。
- 公正かつ専門的な第三者としての立場から評価を行うことも重要であるとされていることから、担当課による所管事業の進捗管理を行うとともに、適宜、上野原市都市計画審議会等への報告を行います。

■PDCAサイクルのイメージ





・南口が整備された上野原駅

参 考 資 料

参 考 資 料

1. 策定経過

平成 29 年度

■基礎調査

- 平成 29 年 6 月～
10 月
- 策定作業に着手
 - 基礎調査の実施
 - 庁内関係課ヒアリングの実施

平成 30 年度

■計画立案 ■調整と協議

- 平成 30 年 6 月
7 月
8 月
9 月
10 月
11 月
12 月
平成 31 年 1 月
2 月
3 月
- 平成 30 年度第 1 回庁内検討会
 - 平成 30 年度第 1 回策定懇話会
 - 平成 30 年度第 2 回庁内検討会
 - 平成 30 年度第 2 回策定懇話会
 - 国土交通省関東地方整備局との協議
 - 都市計画審議会
 - 平成 30 年度第 3 回庁内検討会
 - 平成 30 年度第 3 回策定懇話会
 - 国土交通省関東地方整備局との協議
 - 平成 30 年度第 4 回庁内検討会
 - 国土交通省関東地方整備局の現地視察
 - 平成 30 年度第 5 回庁内検討会
 - 平成 30 年度第 4 回策定懇話会

令和元年度

■調整と協議 ■立地適正化計画の決定

- 令和元年 5 月
6 月
7 月
9 月
10 月
11 月
12 月
令和 2 年 1 月
2 月
3 月
- 令和元年度第 1 回庁内検討会
 - 令和元年度第 2 回庁内検討会
 - 令和元年度第 1 回策定懇話会
 - 国土交通省関東地方整備局との協議
 - 令和元年度第 2 回策定懇話会
 - 都市計画審議会
 - 令和元年度第 3 回庁内検討会
 - 上野原市議会への説明
 - 令和元年度第 3 回策定懇話会
 - 都市計画審議会
 - ◇パブリックコメントの実施
 - ◇住民説明会の実施
 - 令和元年度第 4 回策定懇話会
 - 都市計画審議会への諮問・答申
 - 上野原市立地適正化計画の決定

2. 策定体制

(1) 策定懇話会名簿

種 別	所属等	氏 名		備 考
		平成 30 年度	令和元年度	
識見を有する者	元帝京科学大学教授	飯 島 勤		会 長
	山梨大学工学部准教授	武藤 慎一		副会長
医療・福祉関係者	上野原市社会福祉協議会 事務局長	清水 靖夫		
	上野原市主任児童委員	吉村 秀昭		
	北都留医師会 上野原地区代表	山 下 真		
商工関係者	上野原市商工会 商業部会長	小笠原 俊将		
市議会の議員	上野原市議会議員	東山 洋昭		
		川島 秀夫		
公共交通関係者	東日本旅客鉄道株式会社 八王子支社企画部長	美藤 文秀	筑井 裕之	
	富士急山梨バス株式会社 代表取締役社長	上 原 厚	高部 久夫	
関係行政機関の 職員	山梨県県土整備部都市計画課 まちづくり推進企画監	伊良原 仁	松沢 一賀	
	山梨県リニア交通局 交通政策課長	若尾 哲夫	三 井 一	
市 民	市民代表	柴田 眞美		
		清水 舞子		
		安藤 朱里	—	



・平成 30 年度第1回策定懇話会



・平成 30 年度第3回策定懇話会



・令和元年度第2回策定懇話会

(2) 庁内検討会名簿

① 平成 30 年度

課 名	担当名	氏 名	備 考
総務課	行政防災担当	山口 和裕	
企画課	政策推進担当	守屋 晴彦	
	特命地方創生担当	水越 智徳	
	特命 IJU 担当	吉田 晴信	
建設課	道路河川担当	関戸 一光	
	下水道担当	志村 信幸	
	特命スマート IC 担当	尾形 公芳	
経済課	農村地域づくり担当	石井 昇一	
	商工観光担当	渡邊 恭一郎	
生活環境課	生活環境担当	上條 貴透	
福祉課	子育て支援担当	櫻井 恵美	
長寿健康課	地域包括支援センター	井田 浩由	
	保健担当	佐渡 忠行	
都市計画課	駅周辺整備推進担当	曾 根 剛	
社会教育課	社会教育担当	岡部 桂太朗	
学校教育課	教育総務担当	安藤 哲也	

② 令和元年度

課 名	担当名	氏 名	備 考
危機管理室	危機管理担当	渡邊 恭一郎	
政策秘書課	政策担当	外月 正一郎	
総務課	総務担当	小俣 智明	
財政経営課	公共施設マネジメント担当	土屋 貴正	
建設課	道路河川担当	関戸 一光	～令和元年8月
		花本 弘行	令和元年9月～
	特命スマートIC担当	臼井 一則	
	駅周辺整備推進担当	曽 根 剛	
産業振興課	農村地域づくり担当	石井 昇一	
	商工観光担当	佐渡 忠行	
生活環境課	生活環境担当	上條 貴透	
	下水道担当	小笠原 嘉秀	
福祉課	福祉総務担当	瀧森 哲也	
長寿介護課	地域包括支援担当	水越 智徳	
子育て保健課	子育て支援担当	久田 真弘	
	母子福祉担当	長島 雅江	
	医療保健担当	桑名 定則	
社会教育課	社会教育担当	佐藤 慎也	
学校教育課	教育総務担当	関戸 広延	

(3)事務局名簿

① 平成 30 年度

部 課 名	職 名	氏名	備 考
建設経済部	部 長	天野 幾雄	
都市計画課	課 長	後 藤 学	
	計画担当	中 村 慎	
		井上 将寿	
		久田 真弘	

② 令和元年度

部 課 名	職 名	氏名	備 考
建設産業部	部 長	天野 幾雄	～令和元年8月
建設課	課 長	関戸 一光	令和元年9月～
	都市計画担当	中 村 慎	
		井上 将寿	
		加藤 直樹	

上野原市立地適正化計画

令和2年3月

発 行：上野原市

編 集：建設産業部 建設課

〒409-0192 山梨県上野原市上野原 3832 番地

TEL 0554-62-3191 FAX 0554-62-1086

URL <https://www.city.uenohara.yamanashi.jp/>

協 力：株式会社 ブレーンズ
