

都市再生推進協議会資料

平成30年11月19日

## 光市立地適正化計画（素案）

平成30年11月  
光市

# 目 次

## 序章 立地適正化計画

- 1 立地適正化計画の概要 . . . . . 1
- 2 計画作成の目的 . . . . . 3

## 第1章 計画の概要

- 1 計画の位置付け . . . . . 5
- 2 計画の区域及び目標年次 . . . . . 9

## 第2章 都市の現状と都市構造上の課題

- 1 都市の現状・将来見通し . . . . . 10
- 2 都市構造上の課題 . . . . . 37

## 第3章 都市づくりの基本的な方向性

- 1 基本的な方向性 . . . . . 41
- 2 目指す都市の骨格構造 . . . . . 43

## 第4章 住宅及び都市機能増進施設の立地の誘導

- 1 基本的な考え方 . . . . . 48
- 2 居住の誘導の考え方 . . . . . 49
- 3 都市機能の誘導の考え方 . . . . . 50
- 4 都市機能誘導区域及び誘導施設 . . . . . 54

## 第5章 誘導施策

- 1 基本的な考え方 . . . . . 63
- 2 誘導施策等 . . . . . 64

## 第6章 計画の推進に向けて

- 1 評価指標及び目標値 . . . . . 68
- 2 進行管理 . . . . . 71

# 序章 立地適正化計画

## 1 立地適正化計画の概要

### (1) 制度創設の背景

我が国の多くの地方都市では、これまで人口の増加やモータリゼーションの進展などに伴い郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれます。拡散した市街地のままで人口が減少して居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業などの生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。加えて、道路・下水道などの社会資本の老朽化が急速に進展しており、厳しい財政制約の下で、老朽化への対応も必要になります。

このような中、高齢者でも出歩きやすく健康・快適な生活を確保すること、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちをつくること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能とすること、低炭素型の都市構造を実現すること、さらには災害に強いまちづくりを推進することなどが求められています。

このため、今後のまちづくりにおいては、都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方で公共交通ネットワークと連携したコンパクトなまちづくりを進めていくことにより、高齢者をはじめとする住民が公共交通により生活サービスにアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する多極ネットワーク型のコンパクトシティを推進することが必要と考えられています。

このような背景から、平成26年8月に都市再生特別措置法の一部改正法が施行され、生活サービス機能や居住を一定の区域に誘導・集約するとともに、それらの区域を結ぶ利便性の高い公共交通網を形成することにより、誰もが暮らしやすく持続可能なまちを実現するための「立地適正化計画制度」が創設されました。



資料：国土交通省「コンパクト・プラス・ネットワークのねらい」

## (2) 計画の概要

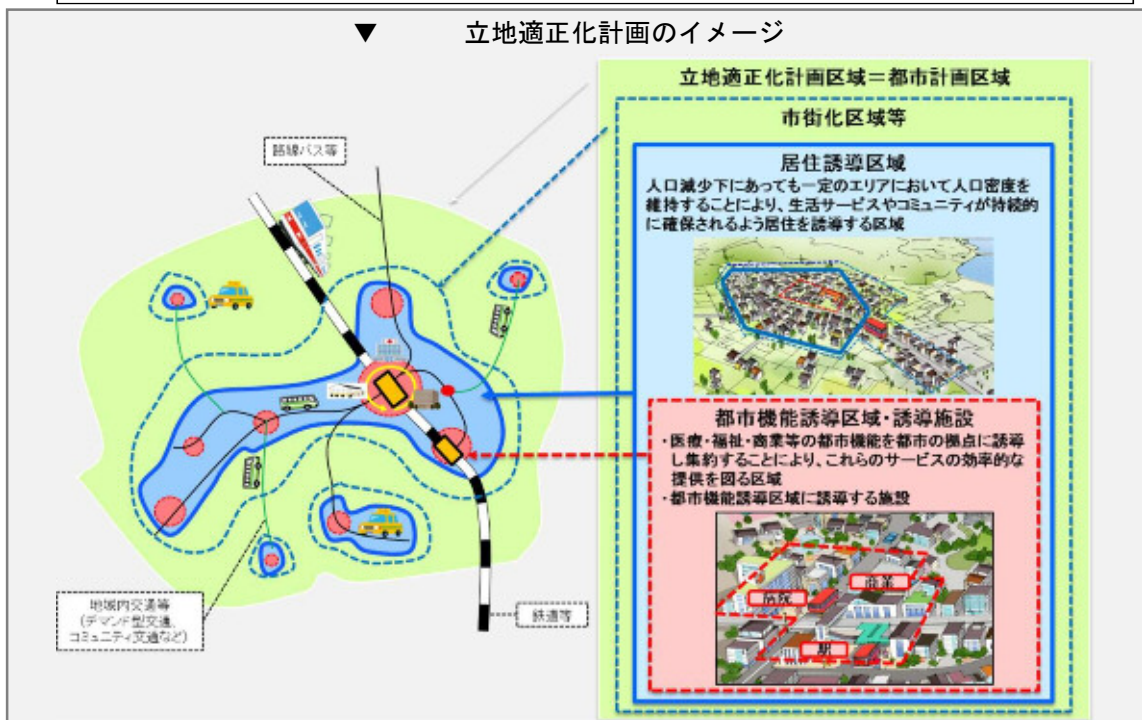
立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定による「住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。）の立地の適正化を図るための計画」です。

これまでの都市づくりにおいては、都市計画法に基づく都市計画を活用し、道路・下水道などの都市施設を行政自らが計画・整備するとともに、民間の強い開発需要をコントロールするために土地利用規制を措置してきました。しかしながら、インフラの整備が進み、人口減少社会を迎えて、民間の生活サービス施設の立地に焦点があてられる中においては、将来の都市像を明示し、様々なインセンティブを講じることにより、計画的な時間軸の中で、民間の活動や投資を誘導するという観点が必要になります。

このことを踏まえて、立地適正化計画には主に次の事項を記載することとされており、これによって、未来を見据えて都市機能や居住を適地に誘導し、コンパクトなまちづくりを推進する計画になります。

### 《立地適正化計画に記載する主な事項》

- ・計画区域
- ・住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ・都市の居住者の居住を誘導すべき区域である「居住誘導区域」
- ・都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域である「都市機能誘導区域」
- ・都市機能誘導区域にその立地を誘導すべき都市機能増進施設である「誘導施設」
- ・居住や誘導施設の立地を誘導するために講ずるべき施策



資料：国土交通省「立地適正化計画概要パンフレット」から作成

## 2 計画作成の目的

本市では、人口減少や少子高齢化が進展する中、人口減少時代における都市づくりの基本は機能の集約と連携にあるとの考えから、平成24年3月に策定した市の都市計画に関する基本的な方針である光市都市計画マスタープランにおいて、将来都市像を「人の活力と豊かな自然が調和した 多核連携によるコンパクトな都市」と定め、コンパクトなまちづくりを推進してきました。

今後、さらなる人口減少・少子高齢化の進展が見込まれる中、たとえ人口が減少したとしても生活利便性が高く、持続的に成長する「多核連携によるコンパクトな都市」を実現していくために、新たな仕組みとなる「光市立地適正化計画（以下、「本計画」という。）」を作成するものです。



【コラム「多核連携によるコンパクトな都市」】

「多核連携によるコンパクトな都市」は、地域ごとにまとまった拠点地区と拠点地区、人と人が相互に連携し、つながりを強め、機能や役割を補い合うことにより、都市全体の一体的な発展を図るものです。

拠点地区における機能の向上のために、地域ごとに一定のエリアに各種機能とともに居住を集約して人口密度の維持等を図りますが、例えば農業従事者が農村部に居住することは当然であり、全ての居住者の集約を目指すものではありません。また、規制などの強制的な方法により、短期間で集約を図るものではありません。

多核連携によるコンパクトな都市

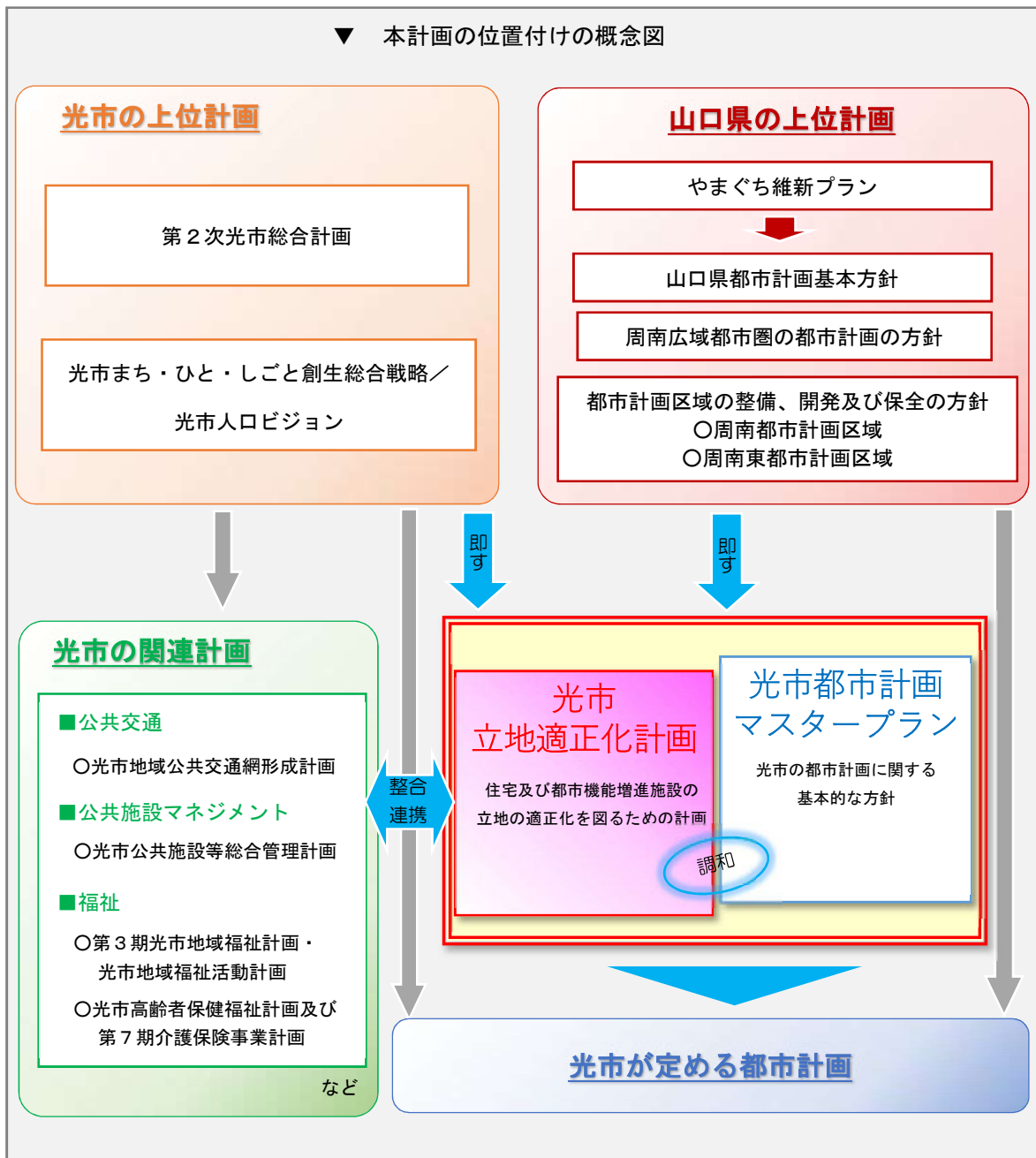


# 第1章 計画の概要

## 1 計画の位置付け

### (1) 計画の位置付け

本計画は、都市再生特別措置法第81条第1項の規定による「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」であり、第2次光市総合計画や県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、かつ市の都市計画に関する基本的な方針である光市都市計画マスタープランと調和を保って作成するものです。



(2) 上位・関連計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

策定年次：平成 24 年 3 月

目標年次：平成 42 年（2030 年度）

【都市づくりの基本理念】

- ・周南都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
「人と自然と産業が織りなす活力と魅力あふれるにぎわい都市づくり」
- ・周南東都市計画区域の整備、開発及び保全の方針  
「人と自然と産業が織りなす活力と魅力あふれる都市づくり」

【都市構造図】



※「周南都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の将来都市構造図と  
「周南東都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の将来都市構造図を  
重ね合わせて作成



## 第2次光市総合計画

策定年次：平成29年3月

計画期間：平成29年度（2017年度）～平成33年度（2021年度）

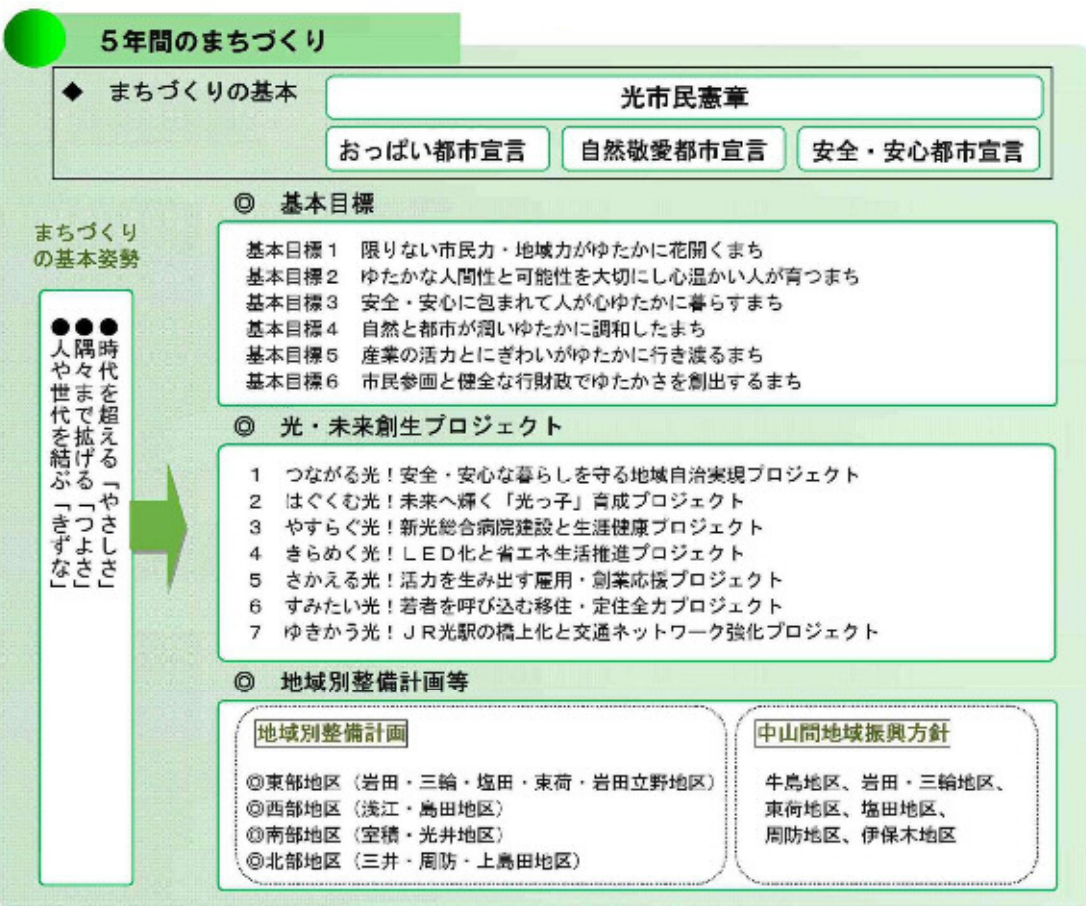
### 【目指す将来像】

ゆたかな社会 ～やさしさひろがる 幸せ実感都市 ひかり～

### 【基本目標】

- 1 限らない市民力・地域力がゆたかに花開くまち
- 2 ゆたかな人間性と可能性を大切にし心温かい人が育つまち
- 3 安全・安心に包まれて人が心ゆたかに暮らすまち
- 4 自然と都市が潤いゆたかに調和したまち
- 5 産業の活力とにぎわいがゆたかに行き渡るまち
- 6 市民参画と健全な行財政でゆたかさを創出するまち

### 【目指す将来像の実現に向けた5年間のまちづくり】



### 【土地利用の基本的な方針について】

「光市都市計画マスタープラン」において示す「将来都市構造」を、総合計画における方針として位置付ける

# 光市都市計画マスタープラン

策定年次：平成 24 年 3 月

目標年次：平成 43 年度（2031 年度）

## 【将来都市像】

『人の活力と豊かな自然が調和した 多核連携によるコンパクトな都市』

## 【基本的な視点】

- 安心して住まい、  
しあわせを感じるまち
- 生き生きと働き、  
活気に満ちるまち
- 心身ともに憩い、  
輝く未来につながるまち

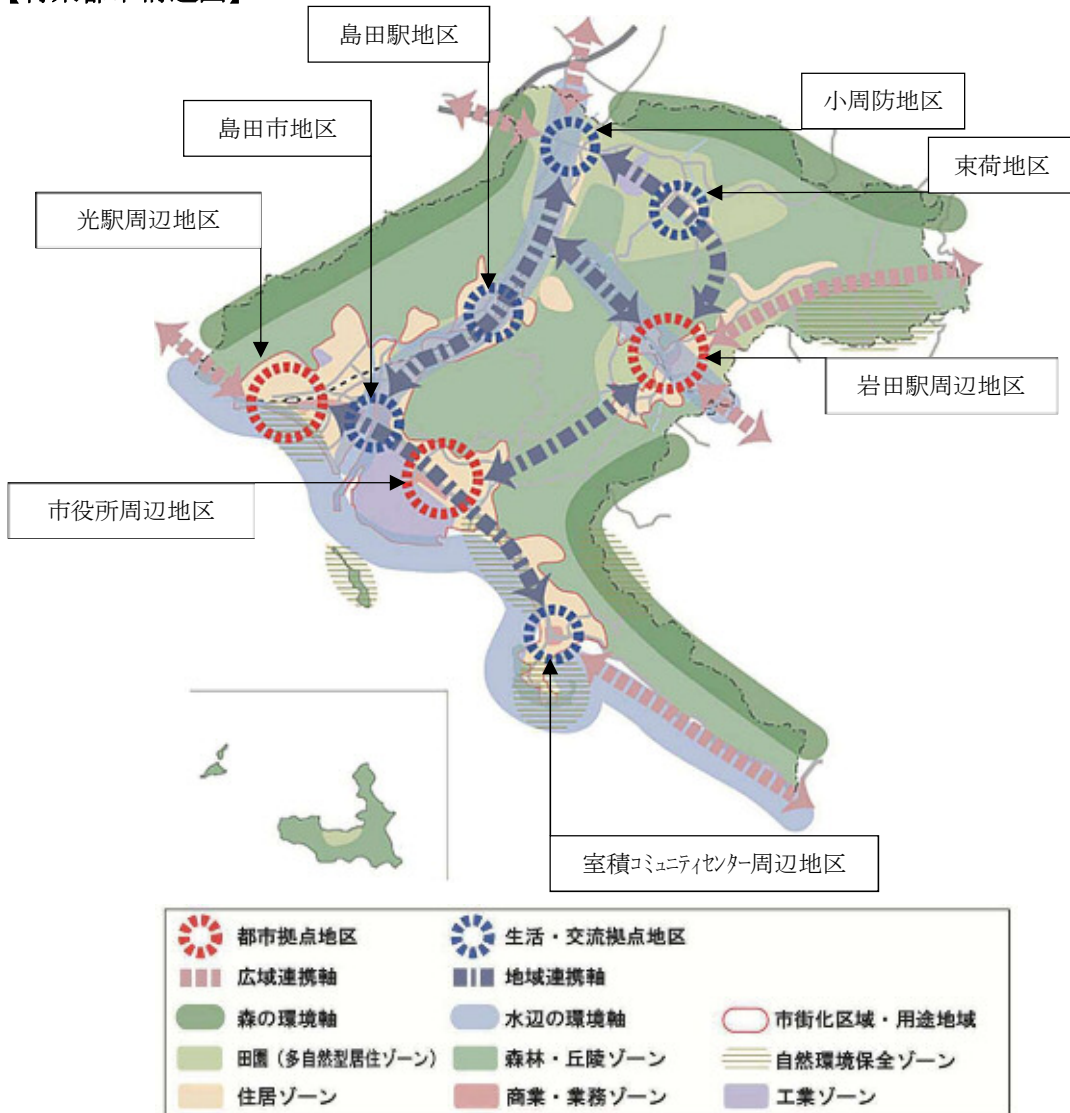
## 【まちづくりの目標】

- 地域集約型都市づくり
- 環境共生型都市づくり
- 活力創出の都市づくり
- 安全・安心の都市づくり
- 良好な景観の都市づくり

## 【将来推計人口】

平成 32 年（2020 年）の推計人口 48,226 人

## 【将来都市構造図】

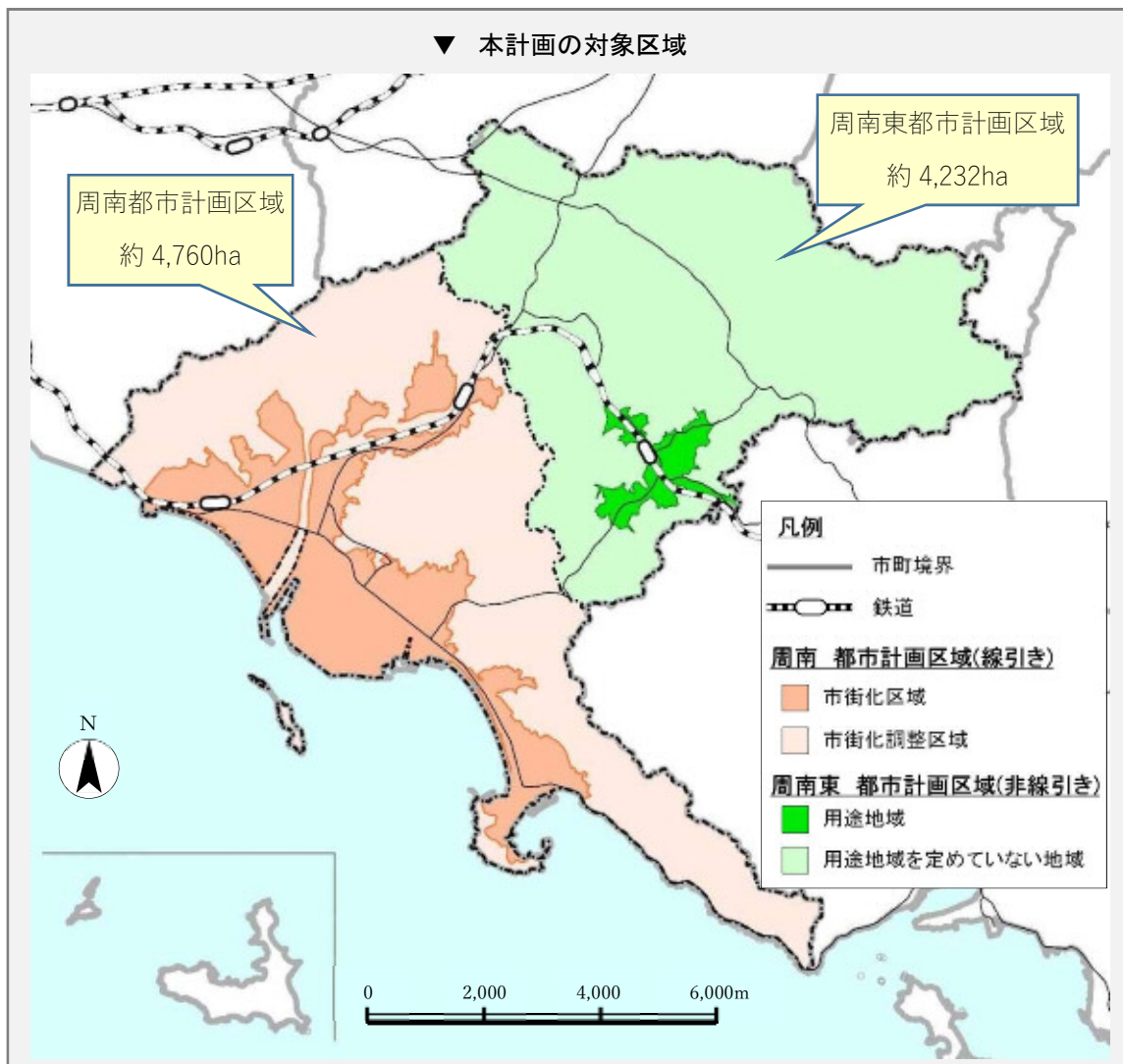


## 2 計画の区域及び目標年次

### (1) 計画の対象区域

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定により、都市計画区域内の区域について定めることができる計画です。

本計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、市域のうち都市計画法第 4 条第 2 項の規定による都市計画区域（市域から牛島（尾島を含みます。）を除いた区域。）とします。



### (2) 目標年次

立地適正化計画は、都市の将来の姿を展望して作成し、計画的な時間軸の中で取組みを進めていく必要があることから、概ね 20 年後の平成 52 年（2040 年）を目標年次とします。

## 第2章 都市の現状と都市構造上の課題

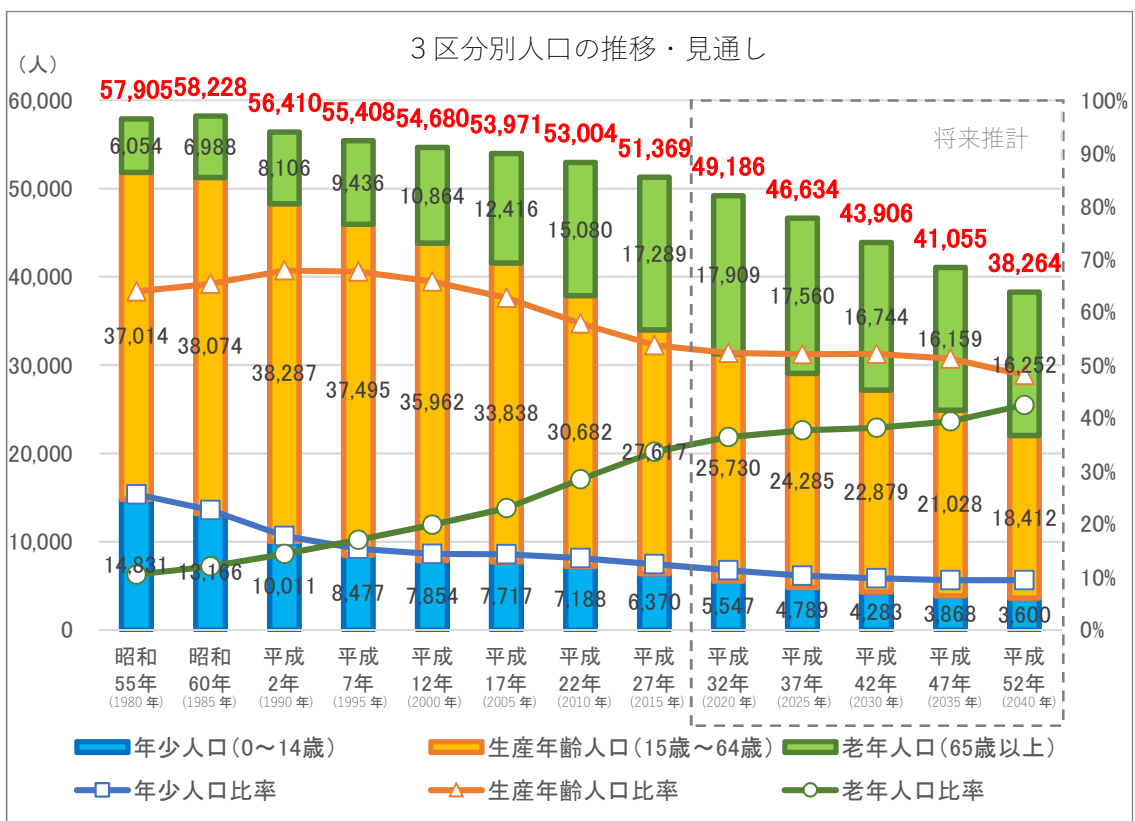
### 1 都市の現状・将来見通し

#### (1) 人口

- ・人口減少が加速し、今後25年間で約2割5分人口が減少
- ・平成52年(2040年)には、高齢化率が4割超に、生産年齢人口比率が5割弱になると予測される
- ・DIDは拡大傾向にあるが、今後は市域のほぼ全域で人口が減少し、市街地の人口密度も低下すると予測される
- ・近年は、概ね社会減が続いており、若年層の転入・転出が活発

#### ■総人口（3区分別）

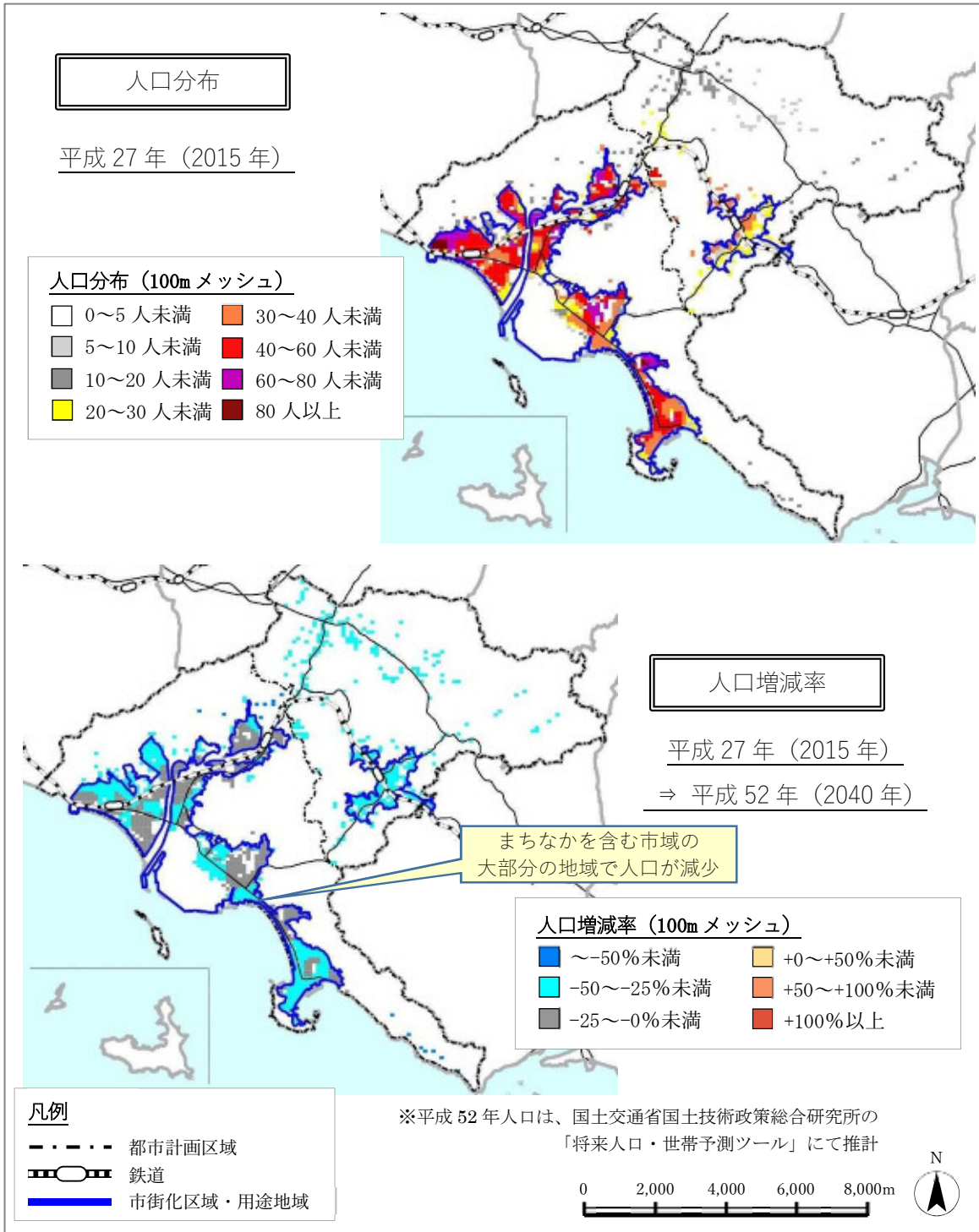
本市では、昭和60年（1985年）頃をピークに人口が減少に転じており、平成27年時点の総人口は51,369人となっています。今後は、人口減少がさらに加速し、平成52年（2040年）の人口は38,264人になると予測されています。同時に、高齢化も進展し、老年人口の比率（以下、「高齢化率」という。）は、平成27年時点の33.7%から、平成52年（2040年）には42.5%に上昇する一方で、生産年齢人口の比率は、53.8%から48.1%に下落すると予測されています。



資料：総務省「国勢調査」、社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）」から作成

## ■人口分布（100mメッシュ）

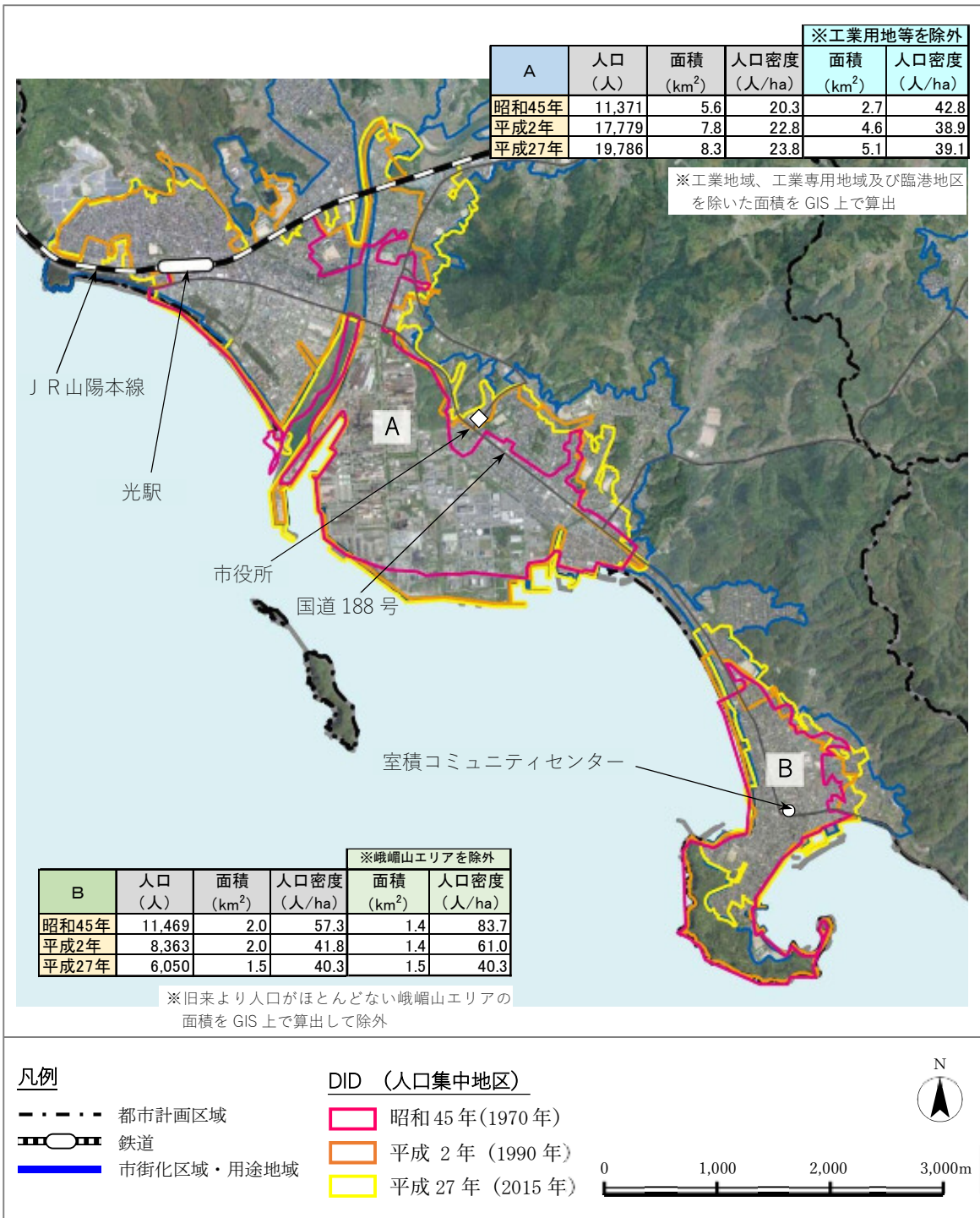
沿岸部の国道 188 号周辺や鉄道駅周辺をはじめとした周南都市計画区域の市街化区域の人口密度が高くなっており、既成市街地の人口密度の基準である 40 人/ha を越えるエリアが広がっています。しかしながら、今後は市域のほぼ全域で人口が減少し、市街化区域内の人口密度も低下することが予測されています。



資料：総務省「国勢調査」、国土交通省「国土数値情報」から作成

## ■D I D（人口集中地区）

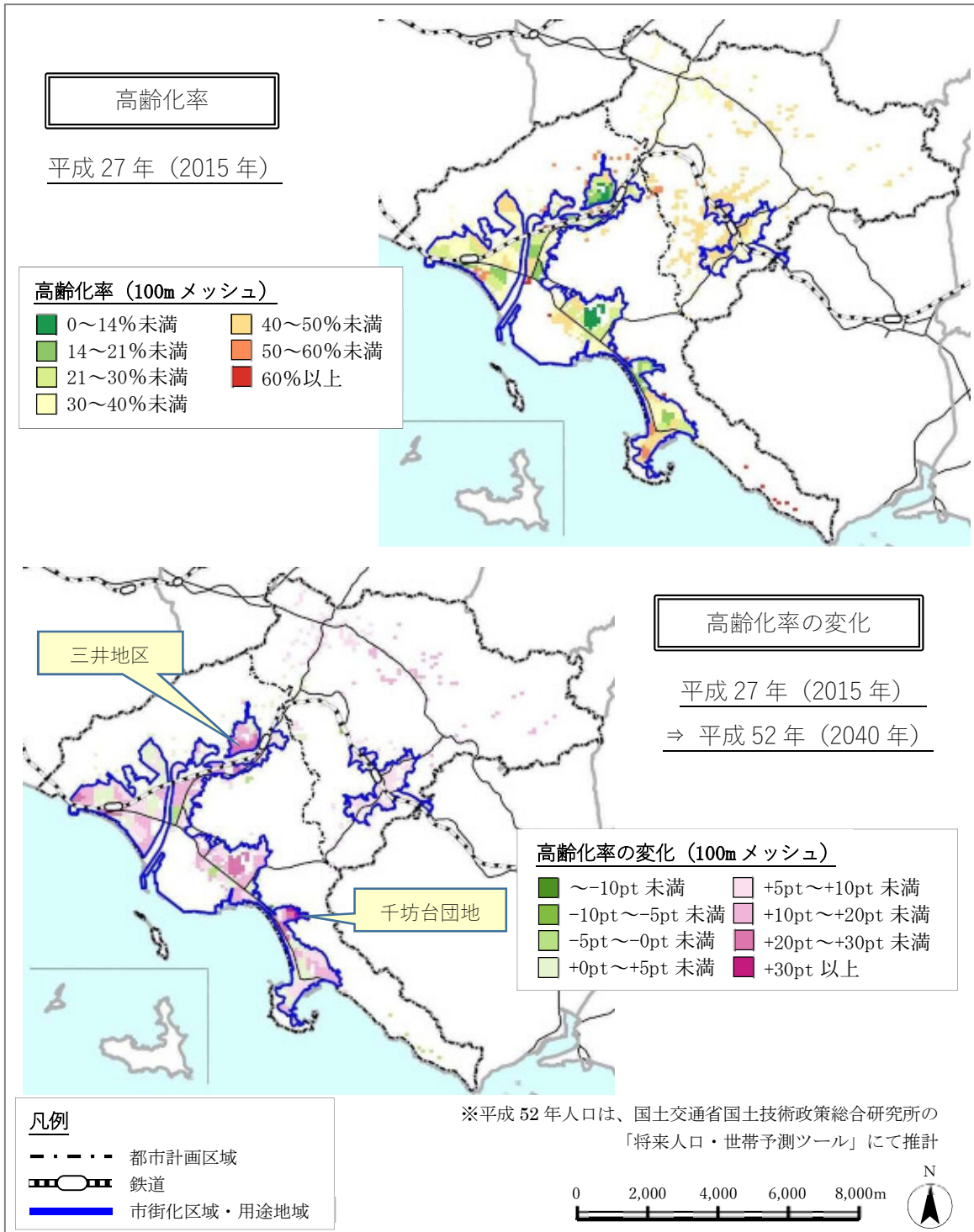
国道 188 号沿いを中心とする沿岸部に 2 つの D I D があり、光駅周辺から市役所周辺にかけての D I D（図中 A）は、面積・人口ともに増加傾向にあります。その一方で、室積コミュニティセンター周辺の D I D（図中 B）については、峨嵋山エリアを除くと面積はほとんど変わらないにも関わらず、人口は大幅に減少しています。



資料：国土交通省「国土数値情報」、総務省「統計 GIS」から作成

## ■高齢化率（100mメッシュ）

高齢化率については、平成 27 年時点で、周南東都市計画区域のほか市街化区域内においても 30%以上のエリアが存在しています。また、今後は、三井地区や千坊台団地などの人口密度が高い市街化区域内のエリアを中心に高齢化率が急激に上昇し、平成 47 年時点では、市域の大部分の地域で、高齢化率が超高齢社会と定義される 21%を超えると予測されています。



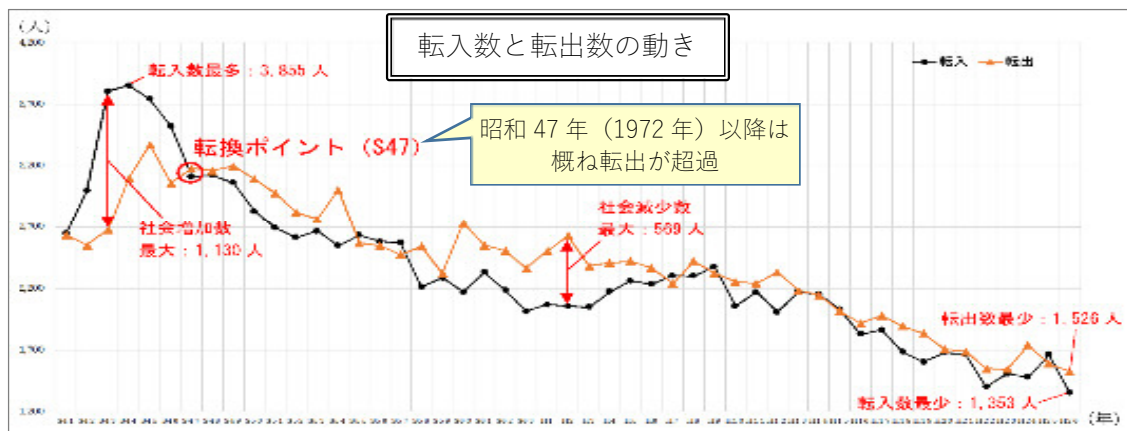
資料：総務省「国勢調査」、国土交通省「国土数値情報」から作成

## ■社会増減（転入・転出）

転入・転出による人口の増減（社会増減）について、その動きは年々縮小傾向にあるものの、昭和47年（1972年）以降は概ね転出数が転入数を上回る状態（社会減）が続いています。

転入・転出先に関して、近年、県内では下松市への転出超過が最も大きく、次いで防府市や田布施町となっています。一方で、周南市、柳井市、平生町等からは転入超過となっています。また、県外では、隣接する広島県や福岡県、あるいは東京都や大阪府といった大都市圏への転出超過が大きくなっています。

年代別では、特に20歳代以下の若年層の県外への転出超過が大きくなっています。



資料：光市「人口ビジョン」

### ▼ 県内他都市への転入・転出（平成22年度(2010年度)～平成26年度(2014年度)）

	周南市	下松市	山口市	岩国市	田布施町	柳井市	下関市	平生町	防府市	宇都市	その他	県内計
転入	1,254	846	340	374	292	285	206	180	162	133	313	4,385
転出	1,192	1,006	358	356	335	234	215	135	213	165	272	4,481
社会増減	62	▲160	▲18	18	▲43	51	▲9	45	▲51	▲32	41	▲96

### ▼ 県外への転入・転出（平成22年度(2010年度)～平成26年度(2014年度)）

	広島県	福岡県	東京都	大阪府	神奈川県	千葉県	兵庫県	岡山県	その他	全国計
転入	455	362	226	219	181	134	134	104	885	2,700
転出	617	438	388	295	171	134	178	123	909	3,253
社会増減	▲162	▲76	▲162	▲76	10	0	▲44	▲19	▲24	▲553

### ▼ 年代別・県外への社会増減（平成22年度(2010年度)～平成26年度(2014年度)）

	広島県	福岡県	東京都	大阪府	神奈川県	千葉県	兵庫県	岡山県	8都府県合計
10歳代以下	▲70	▲45	▲32	▲17	▲2	▲13	▲17	▲8	▲204
20歳代	▲81	▲21	▲135	▲68	▲19	▲3	▲31	▲13	▲371
30歳代	▲13	5	▲5	10	5	7	4	▲8	5
40歳代	▲12	▲7	8	▲9	8	▲6	3	1	▲14
50歳代	0	4	▲3	1	11	3	0	0	16
60歳代以上	14	▲12	5	7	7	12	▲3	9	39
合計	▲162	▲76	▲162	▲76	10	0	▲44	▲19	▲529

資料：光市「人口ビジョン」から作成

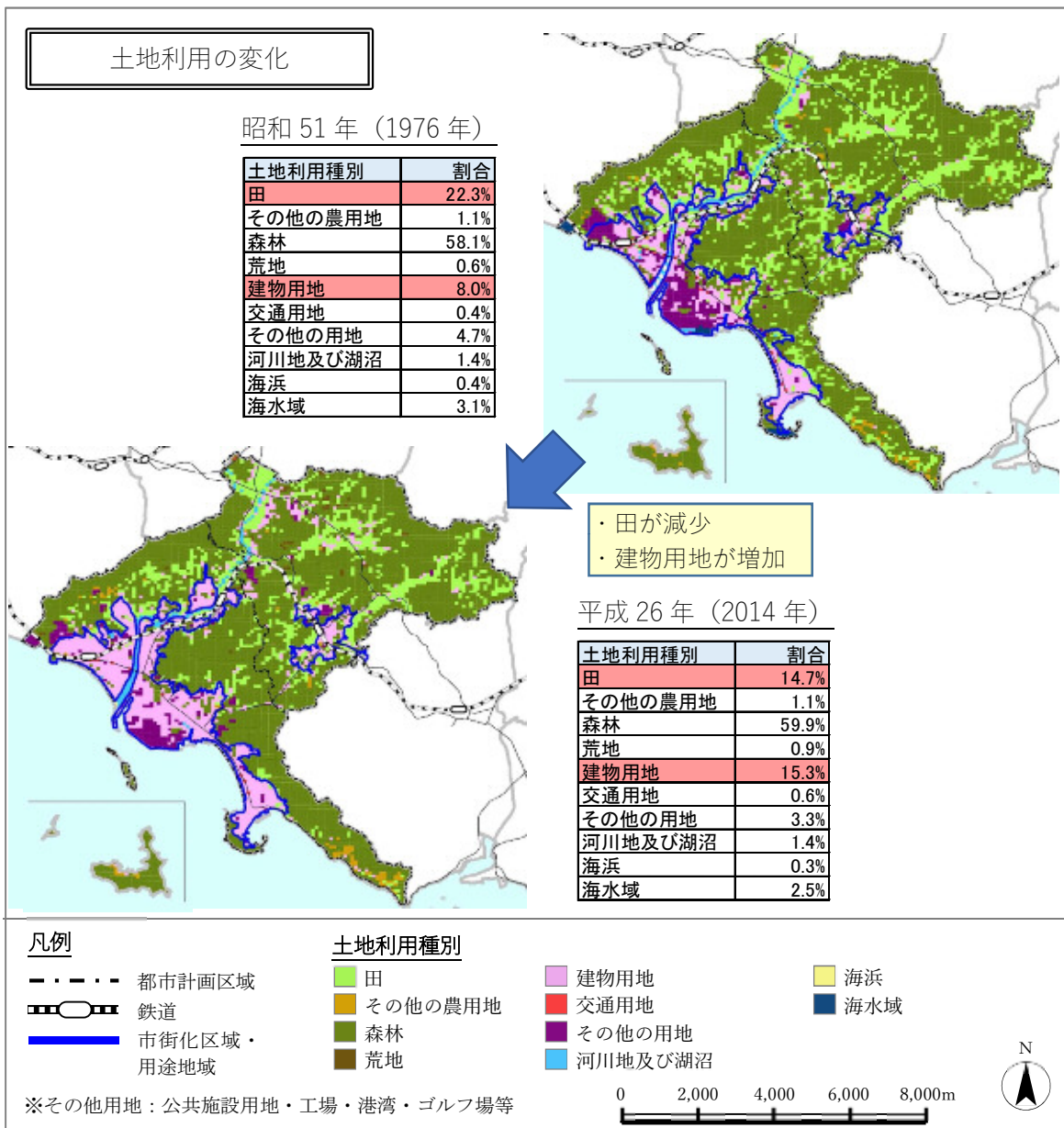


## (2) 土地利用

- ・市街化区域などを中心に、田から建物用地への土地利用転換が進行
- ・市街化区域における農用地等は多くない
- ・空き家率が全国と同規模都市よりも高い

### ■土地利用推移（100mメッシュ）

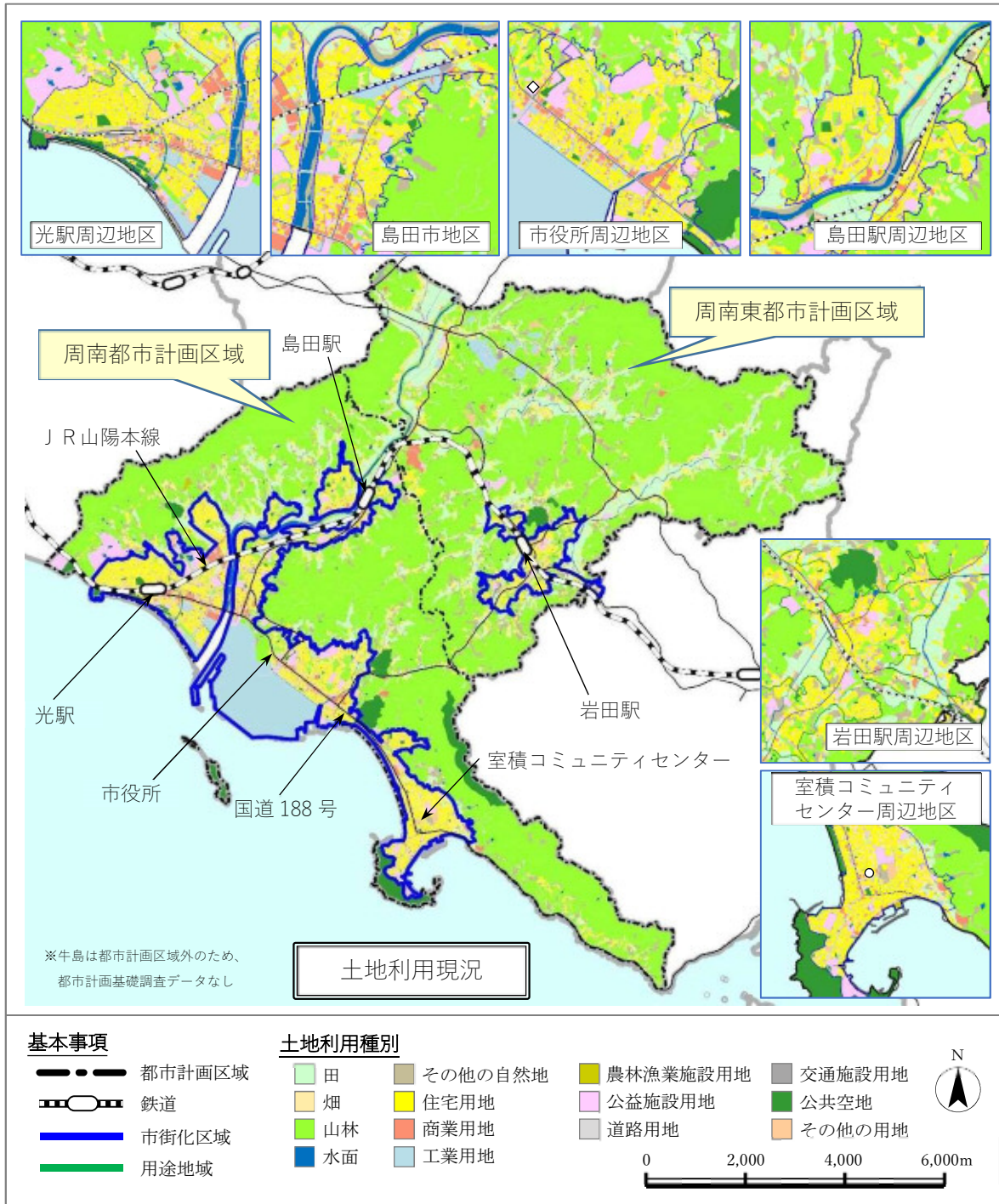
土地利用について、森林が約6割と最も多い状況です。昭和51年（1976年）には田が22.3%ありましたが、平成26年（2014年）には14.7%に減少しています。その一方で、建物用地が8.0%から15.3%とおおよそ倍増しており、主に市街化区域や用途地域内において、田から建物用地への土地利用の転換が進んでいます。



## ■土地利用現況

周南都市計画区域では、市街化区域内に住宅用地が集中しています。商業用地は浅江地区や国道 188 号沿いに点在しており、工業用地は島田地区及び光井地区の沿岸部のほか、浅江地区の沿岸部などに広く分布しています。

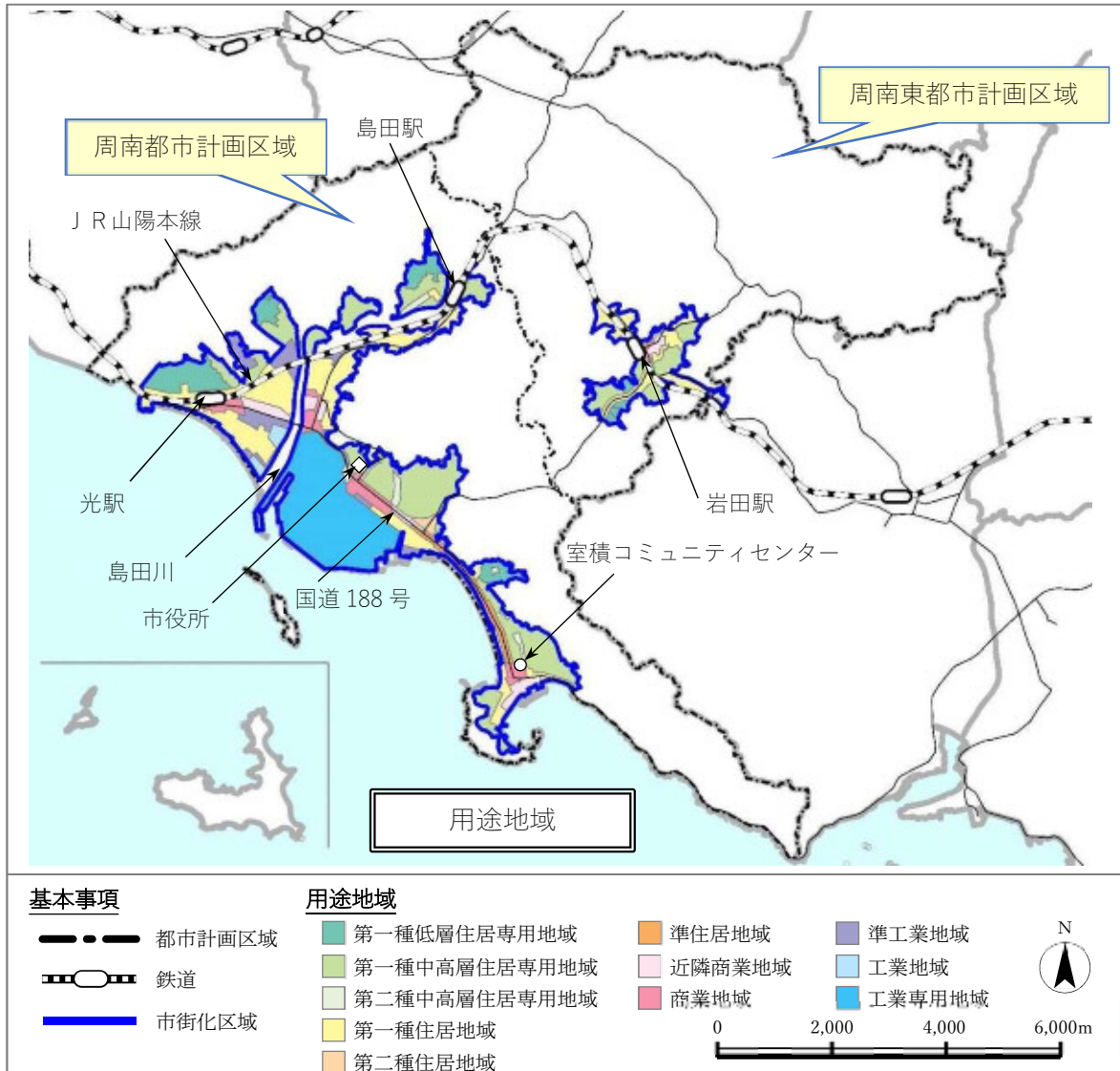
周南東都市計画区域では、住宅用地や商業用地は用途地域内に集中しています。また、工業用地は周防工業団地及び大和工業団地とその周辺に分布しています。



資料：山口県「都市計画基礎調査(平成 29 年)」、国土交通省「国土数値情報」から作成

## ■用途地域の指定状況

周南都市計画区域の市街化区域及び周南東都市計画区域の岩田駅周辺に用途地域を定めており、商業系の地域は光駅周辺から島田市、市役所周辺、岩田駅周辺及び室積コミュニティセンター周辺に定めています。



資料：光市「都市計画総括図（参考図）」、山口県「都市計画基礎調査(平成 29 年)」、国土交通省「国土数値情報」から作成

## ■空き家の状況

空き家率は、山口県内では低水準であり、また近年は低下傾向にあるものの、依然として 10 万人以下都市の平均値よりも高い状況です。

	住宅総数	空き家総数	空き家率	備考
平成 15 年	19,610	2,810	14.3%	旧光市
平成 20 年	22,900	3,170	13.8%	
平成 25 年	23,450	2,660	11.3%	山口県の空き家率 16.2%
<b>10 万人以下都市の平均値 (全国)</b>			<b>7.3%</b>	

資料：総務省「住宅・土地統計調査」、国交省「都市構造の評価に関するハンドブック」より作成

### (3) 公共交通

- ・鉄道及び国道 188 号を走る路線バスは、1 日 30 往復以上
- ・市街地においても公共交通空白地域が存在
- ・鉄道利用者数は微減傾向、路線バスの利用者総数は減少傾向

#### ■公共交通網

鉄道は、J R 山陽本線が東西に走っており、日に 30 往復以上の運行があります。また、市内に光駅・島田駅・岩田駅の 3 駅が立地しています。

路線バスは、市と 3 つの民間事業者により運行されており、沿岸部の国道 188 号を走る路線が最も運行便数が多く、特に光駅・室積間は日に 30 往復以上の運行があります。このほか、島田市・小周防間や、岩田駅周辺のエリアでは日に 5 往復以上の運行がありますが、山間部の路線や市街地の循環路線は日に 5 往復未満の運行となっています。



資料：光市「H28 都市構造分析調査」、国土交通省「国土数値情報」から作成

## ■公共交通の空白地域

鉄道駅、バス停留所のいずれも徒歩利用圏とならない公共交通の空白地域は、下図のとおりで、浅江地区の沿岸部の一部のほか、光井地区や室積地区の内陸部の一部、上島田地区の山田団地など、人口密度が高いエリアが含まれます。また、山間部や幹線道路に面していないエリアは、ほとんどが公共交通の空白地域となっています。

公共交通の空白地域に居住する人口の割合は、市全域では17.5%となっており、また市街化区域・用途地域においては10.8%となっています。



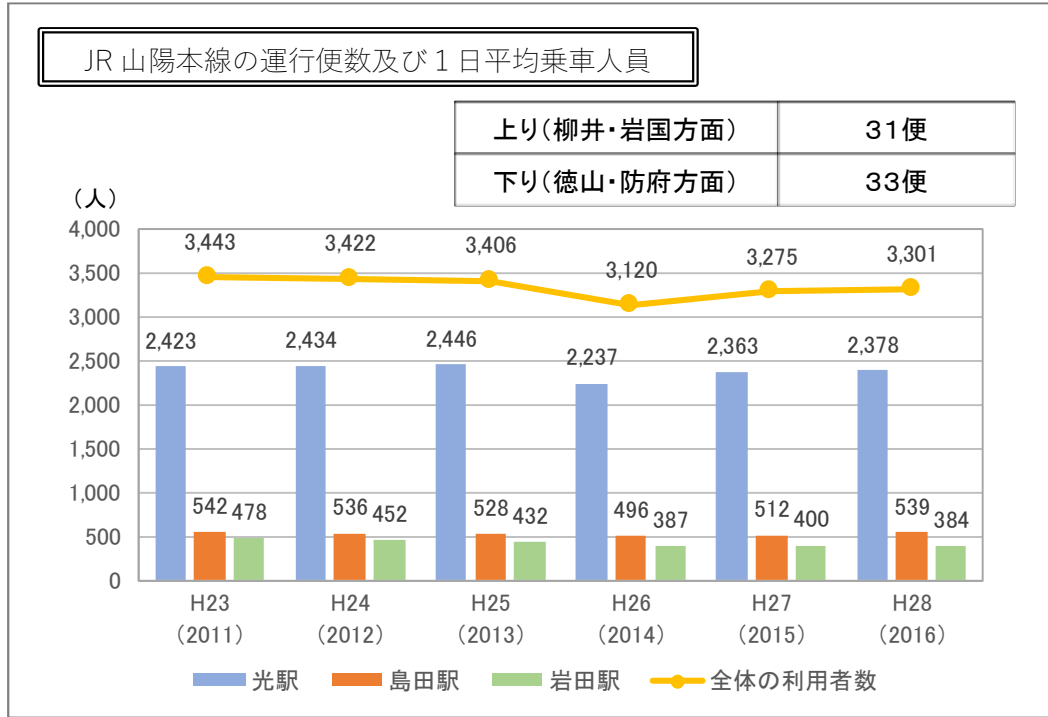
資料：光市「H28都市構造分析調査」、国土交通省「国土数値情報」から作成

	総人口	空白地域人口	空白地域人口割合
市全域	51,369人	9,006人	17.5%
市街化区域・用途地域	41,184人	4,444人	10.8%

※GISによる算出

## ■鉄道利用者数

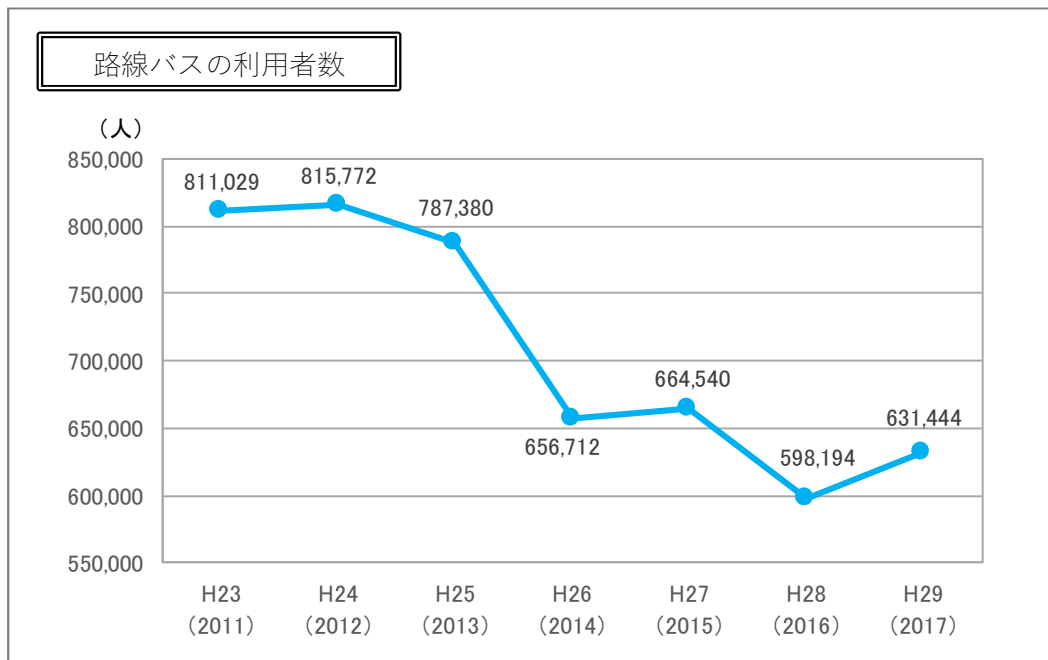
J R 山陽本線の利用者数は、平成 28 年（2016 年）時点で市内 3 駅合計 3,300 人程度であり、近年は変動が少なく、微減傾向にあります。



資料：光市統計書から作成

## ■路線バス利用者数

路線バスの利用者数は、路線による違いがあるものの、平成 26 年度（2014 年度）に大きく減少するなど、全体に減少傾向にあります。



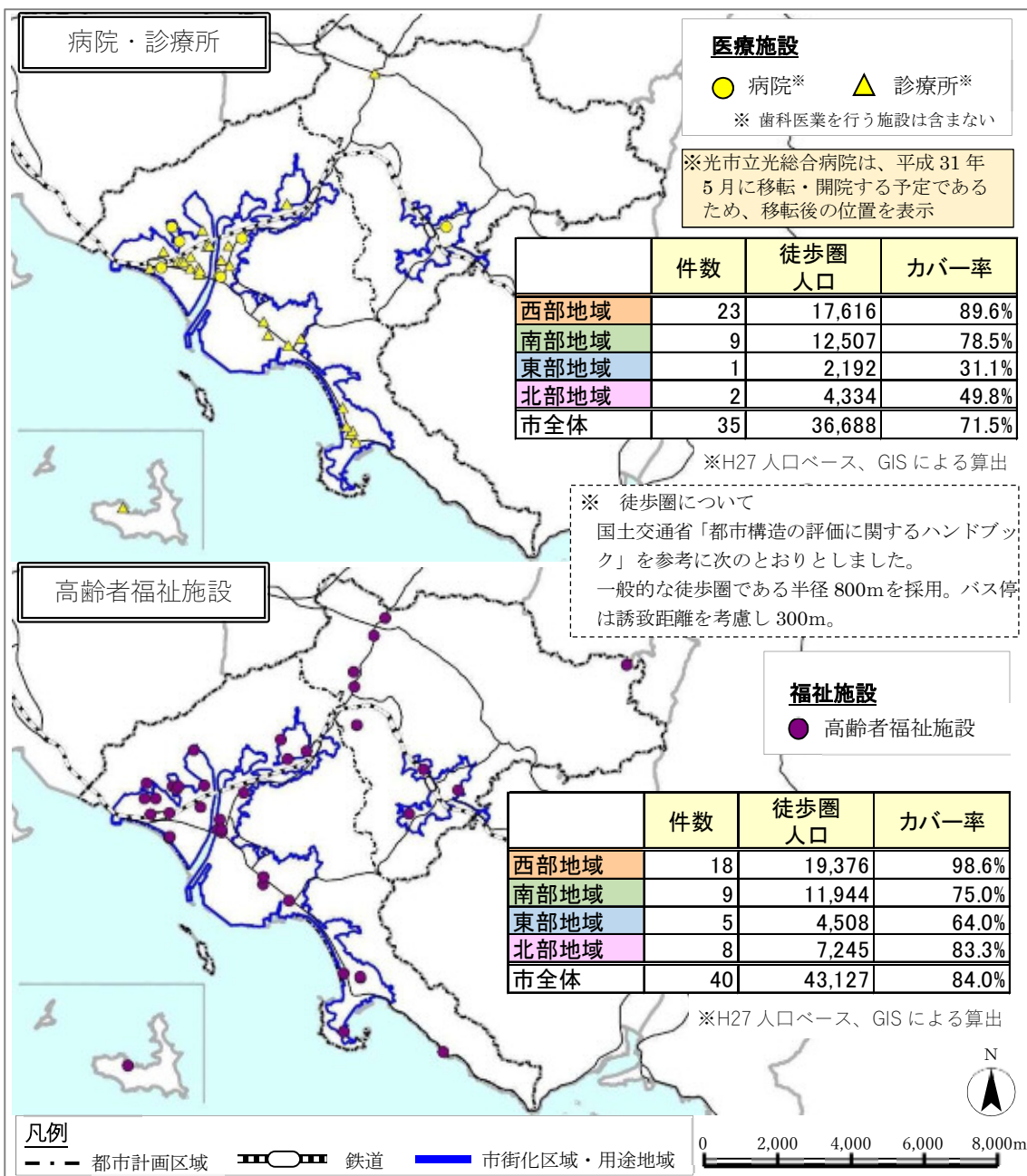
資料：光市商工観光課資料から作成

#### (4) 都市機能

- 都市機能は浅江地区や国道 188 号沿いを中心とした市街化区域に多い
- 生活サービス施設（医療、福祉、商業）及び基幹的公共交通の徒歩充足圏は、鉄道駅周辺や国道 188 号沿いに存在

#### ■医療施設、高齢者福祉施設の分布

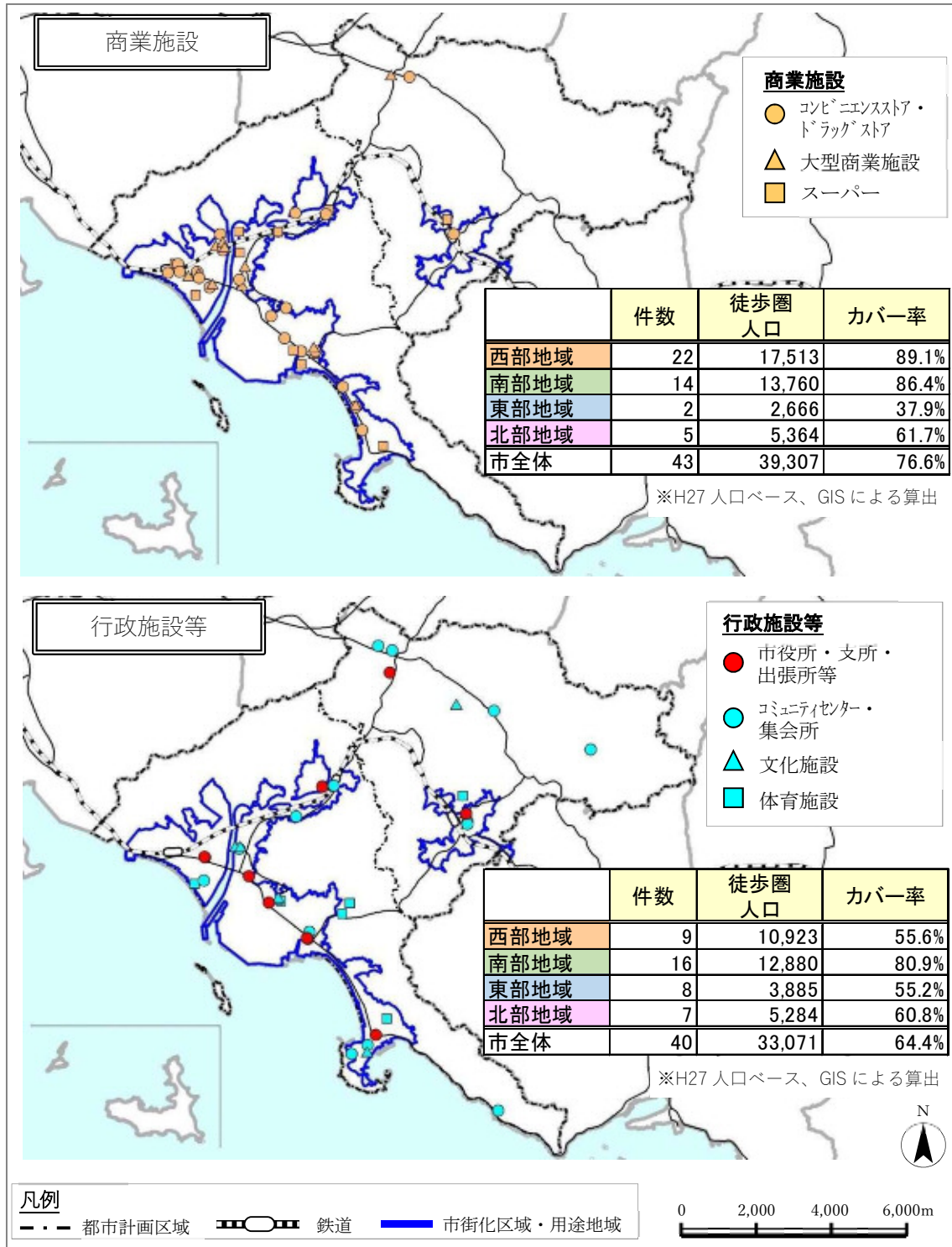
病院・診療所は、ほとんどが用途地域内に立地しており、特に光駅の周辺に集中している一方で、高齢者福祉施設は、市内の広い範囲に立地しており、県道光玖珂線沿線などの用途地域を定めていないエリアにも複数の施設が立地しています。



資料：光市「H28 都市構造分析調査」、国土交通省「国土数値情報」から作成

## ■商業施設、行政施設等の分布

商業施設は、用途地域内に立地が集中しており、特に、光駅や国道188号沿線に多く立地しており、用途地域を定めていないエリアにはほとんど立地していません。市役所出張所やコミュニティセンターは、各地域に立地しています。



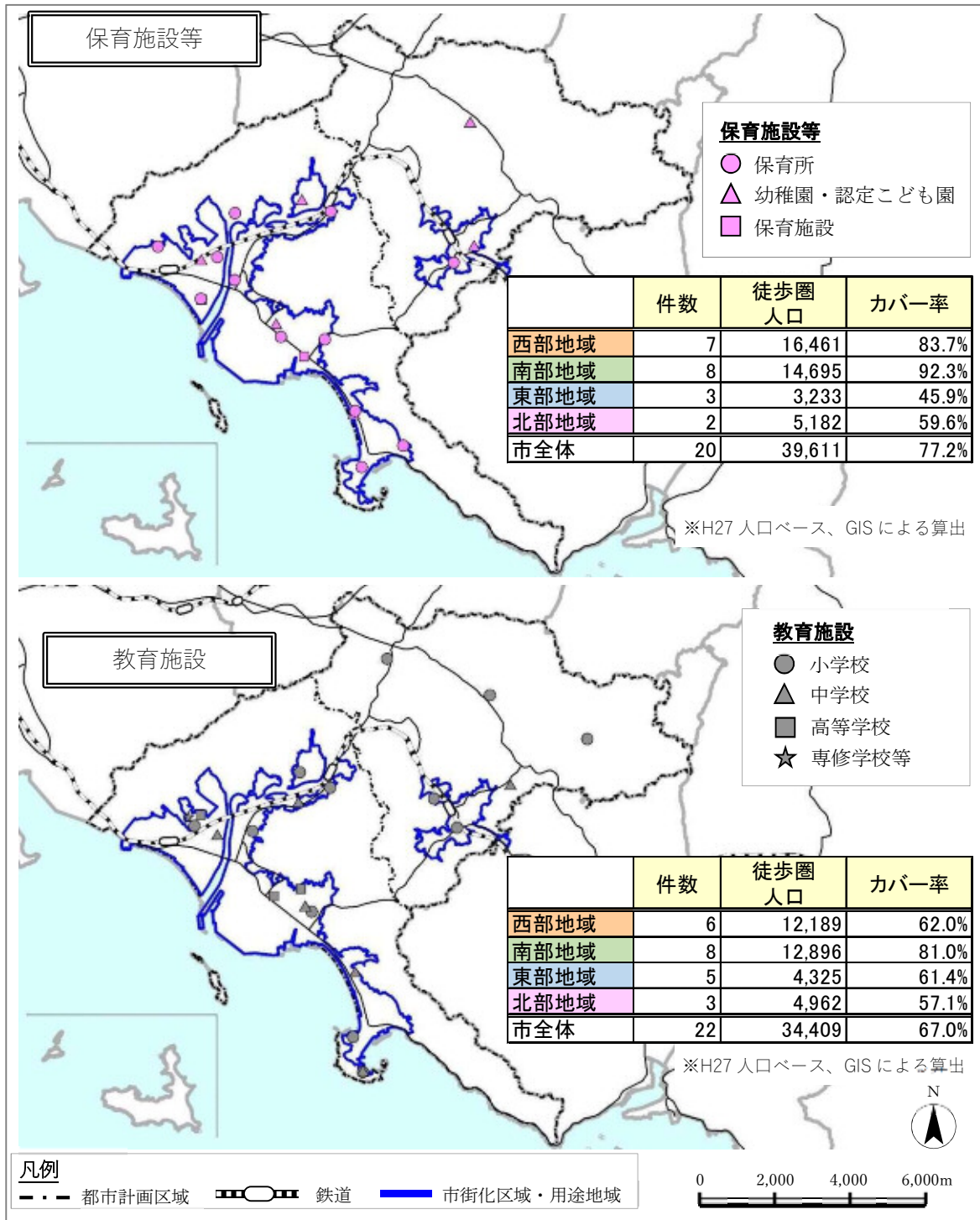
資料：光市「H28都市構造分析調査」、国土交通省「国土数値情報」から作成



## ■保育施設等、教育施設の分布

保育施設等は、市街化区域を中心に立地しており、用途地域を定めていないエリアにはほとんど立地していない状況です。

小学校は各地域に立地しており、中学校は市街化区域内を中心に6校が立地しています。また、高等学校は、国道188号の近辺に3校が立地しています。



資料：光市「H28 都市構造分析調査」、国交省「国土数値情報」から作成

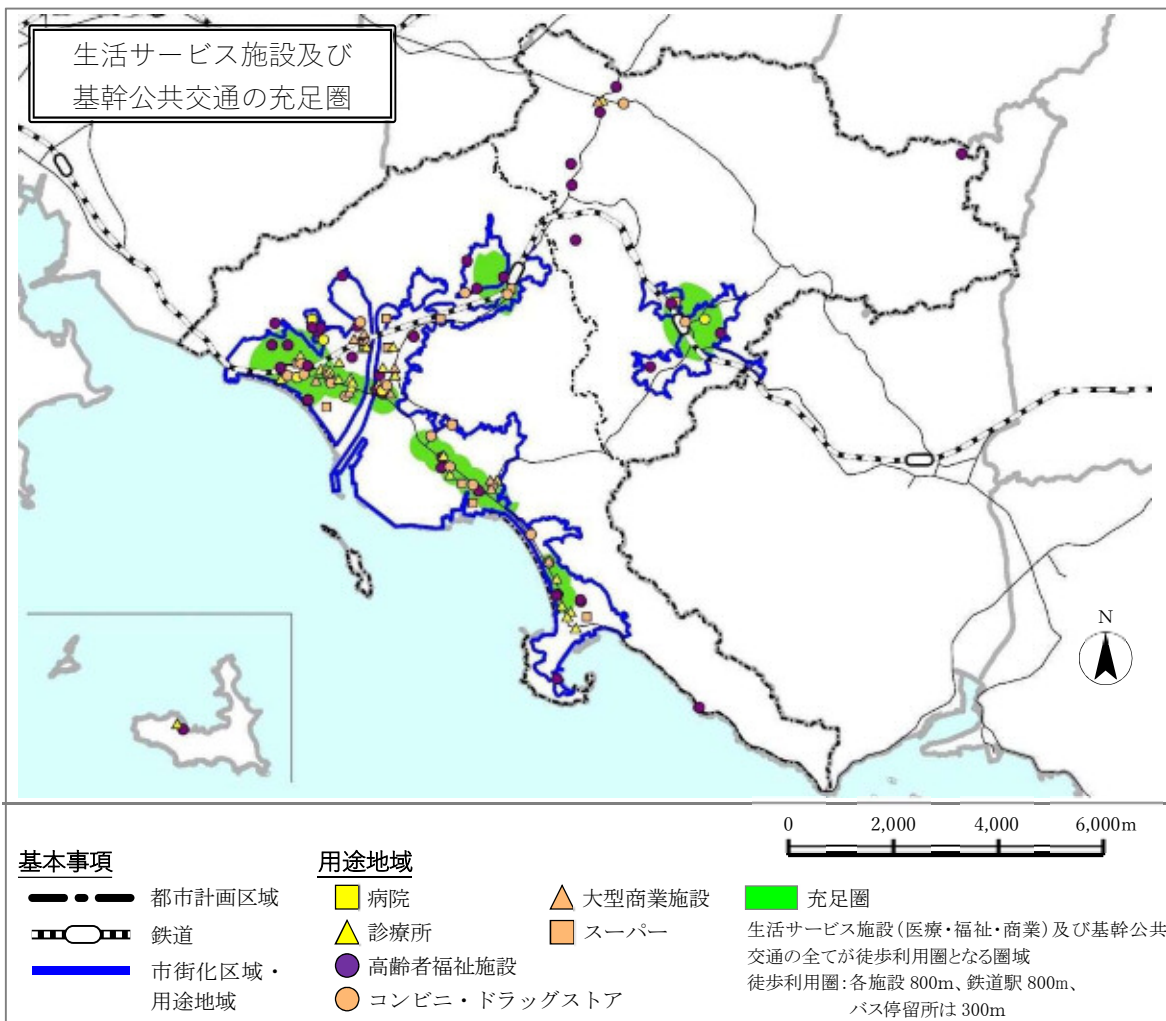
## ■日常生活サービスの徒歩圏人口

医療施設（病院、診療所）、福祉施設（高齢者福祉施設）、商業施設（スーパーマーケット）といった生活サービス施設及び基幹的公共交通（1日30往復以上の運行のある鉄道、路線バス）の徒歩利用圏に居住する人口は下表のとおりで、これらの全ての施設を徒歩で利用できる充足圏の人口は、総人口の31.6%となっています。この充足圏は、歴史的なまちの形成過程もあり、各鉄道駅の周辺や、市役所周辺から室積コミュニティセンター周辺までの国道188号沿いの各地域に存在しています。

	徒歩圏人口	人口比率
医療施設	36,688	71.3%
福祉施設	43,127	81.5%
商業施設	39,307	78.1%
基幹的公共交通	18,807	36.6%
<b>充足圏</b>	<b>16,256</b>	<b>31.6%</b>

※平成27年（2015年）人口メッシュよりGIS上で算出。

人口比率は平成27年（2015年）の総人口51,369人に対する割合。



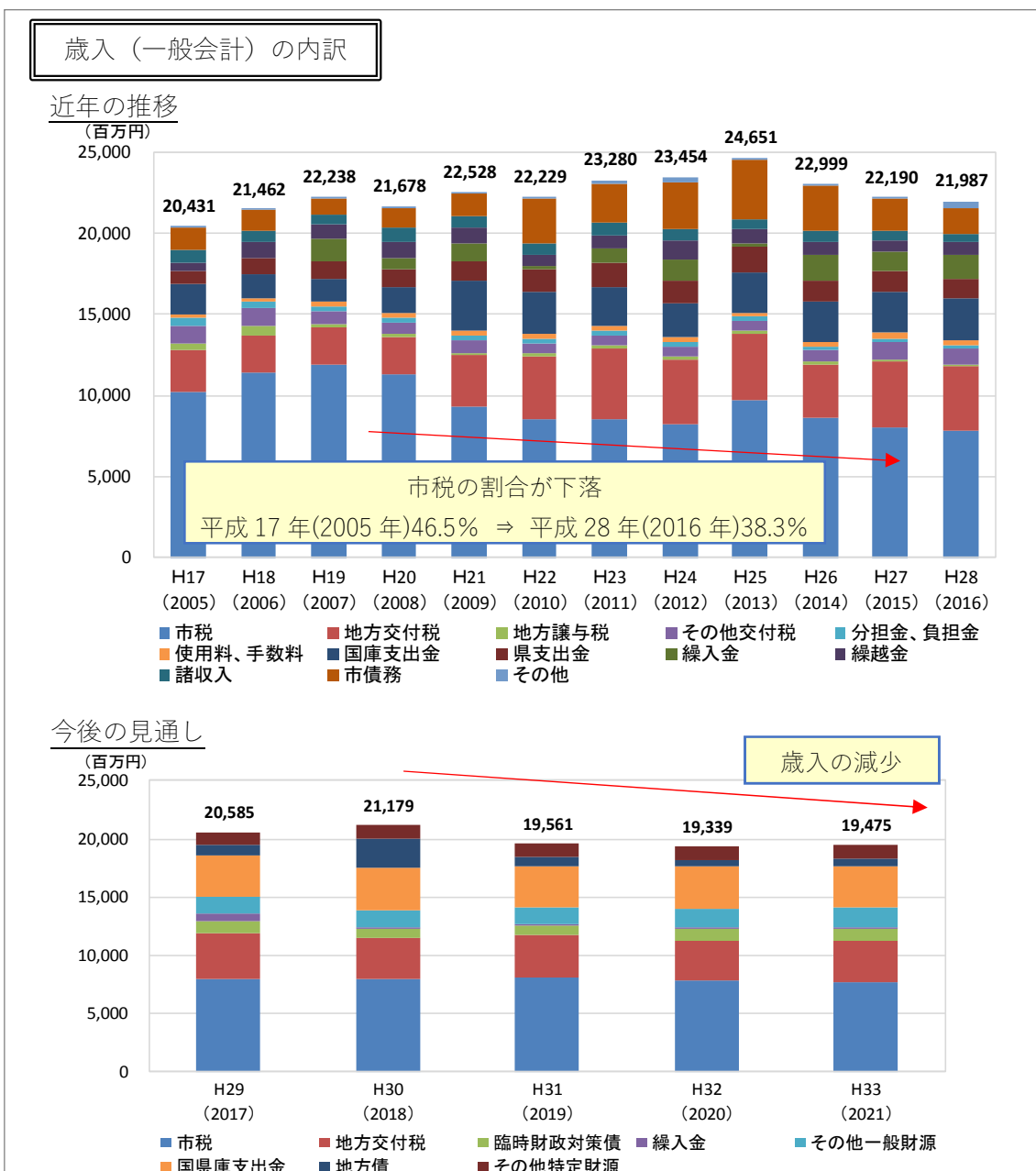
資料：光市「H28都市構造分析調査」、国土交通省「国土数値情報」から作成

## (5) 財政

- ・ 今後、歳入の減少が見込まれる一方で、扶助費は減らない見込み
- ・ 公共施設等の老朽化に伴い、改修や更新に必要な費用の増大が見込まれている

### ■ 歳入・歳出

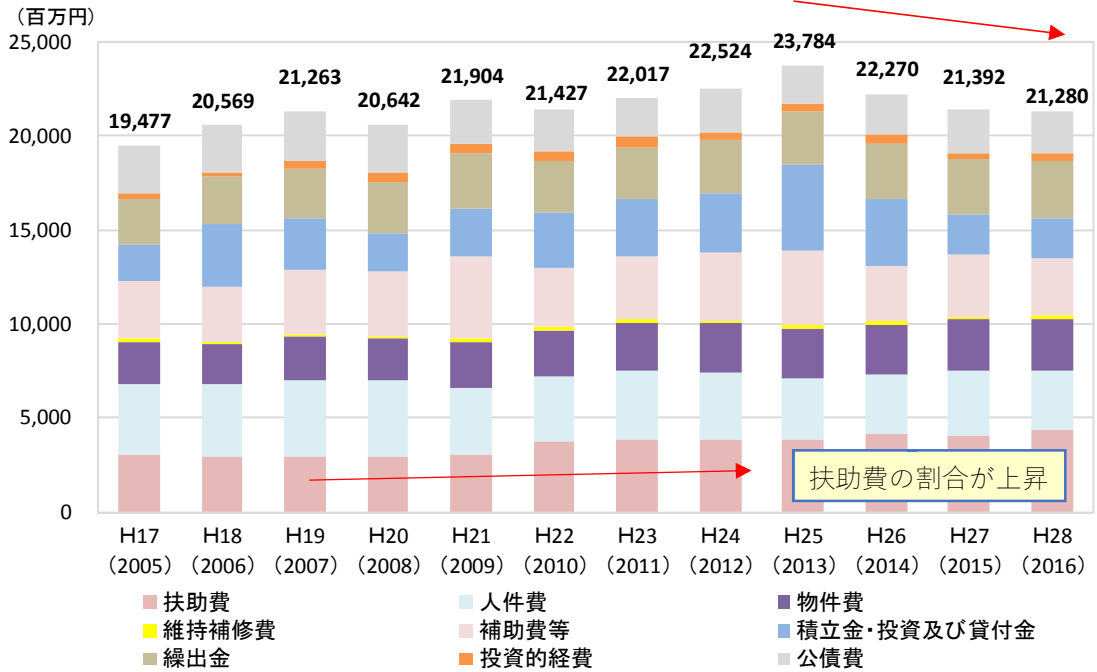
歳入は、自主財源である市税の割合が下落してきており、今後については、歳入合計額も減少する見通しとなっています。歳出は、社会福祉に関連する扶助費の割合が上昇してきており、今後については、歳出が減少傾向にある中で扶助費の割合は下落しない見通しとなっています。



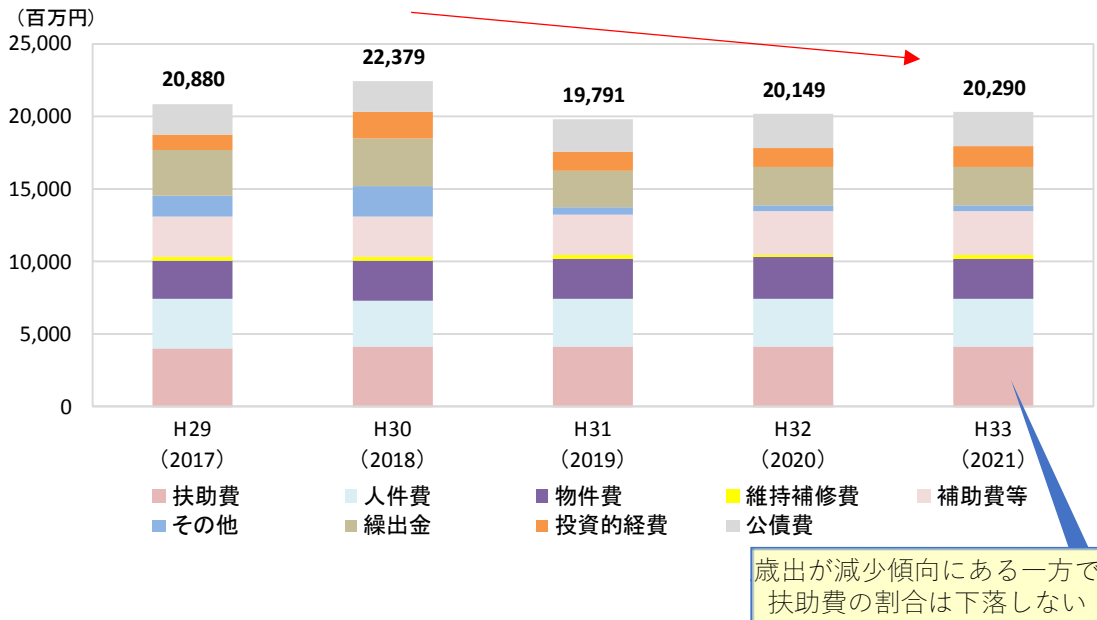
資料：光市「H28 都市構造分析調査」、「公共施設等総合管理計画」から作成

## 歳出（一般会計）の内訳

### 近年の推移



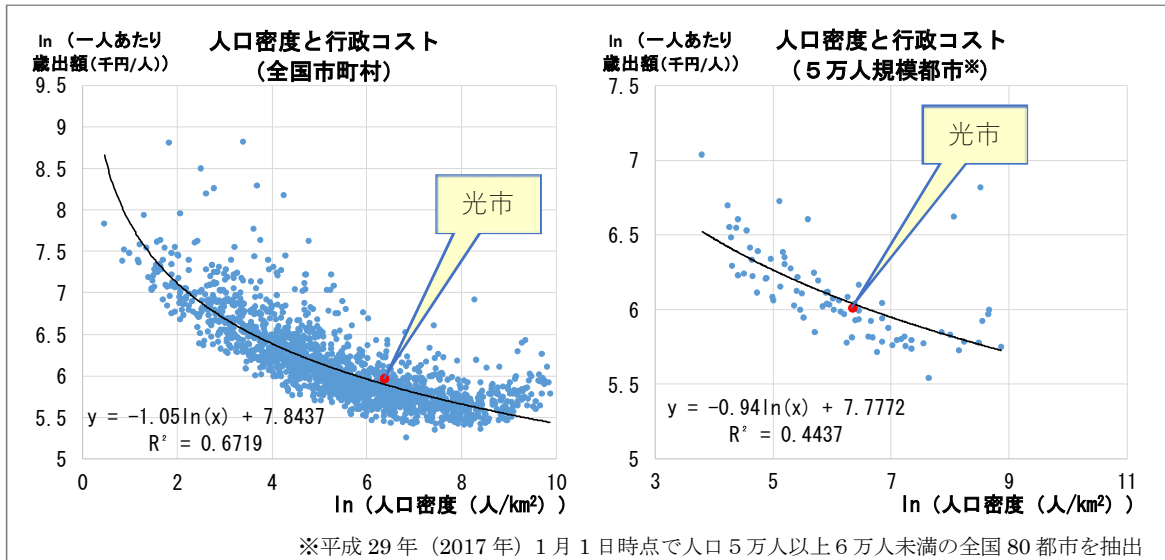
### 今後の見通し



資料：光市「H28 都市構造分析調査」、「公共施設等総合管理計画」から作成

## ■人口密度と行政コストの関係

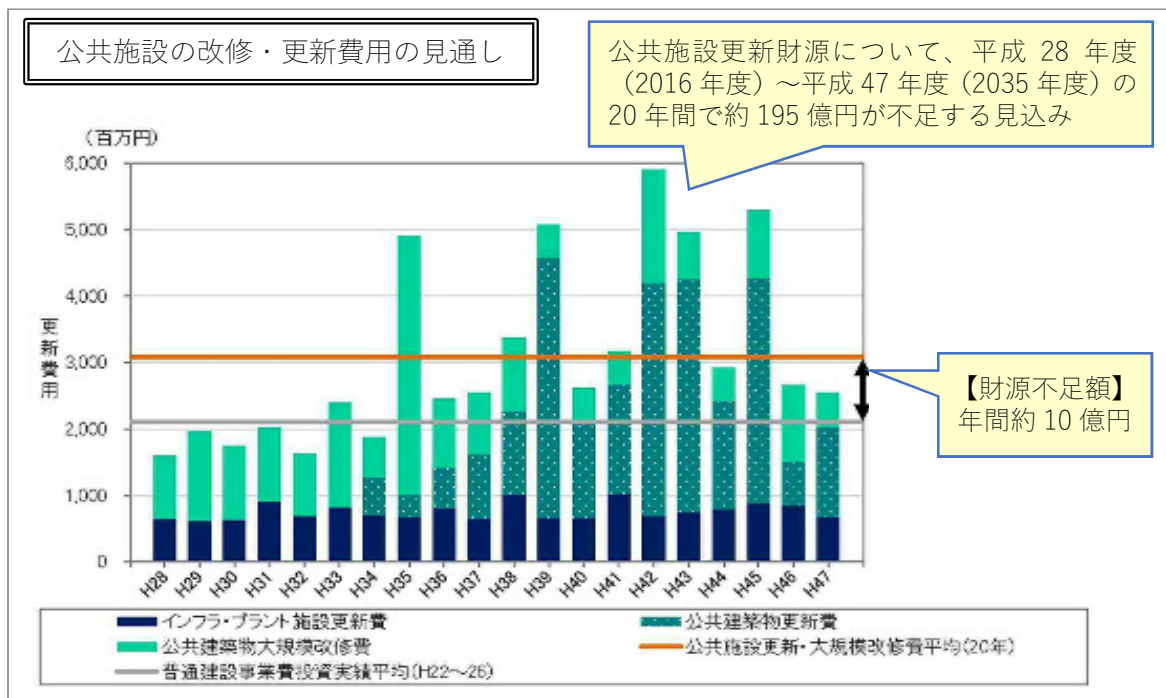
人口密度と行政コスト（住民1人あたりの歳出額）には一定の相関関係があると考えられており、本市の状況を全国の市町村や同規模の人口（5万人以上6万人未満）の都市と比較すると、概ね標準的な状況にあると考えられます。



資料：国土交通省「国土の長期展望とりまとめ」、総務省「平成 28 年度 市町村別決算状況調」から作成

## ■公共施設の改修・更新費用

今後、インフラ・プラントや公共建築物等の老朽化に伴い、大規模改修や更新に必要な費用の増大が見込まれており、財源不足が懸念されています。



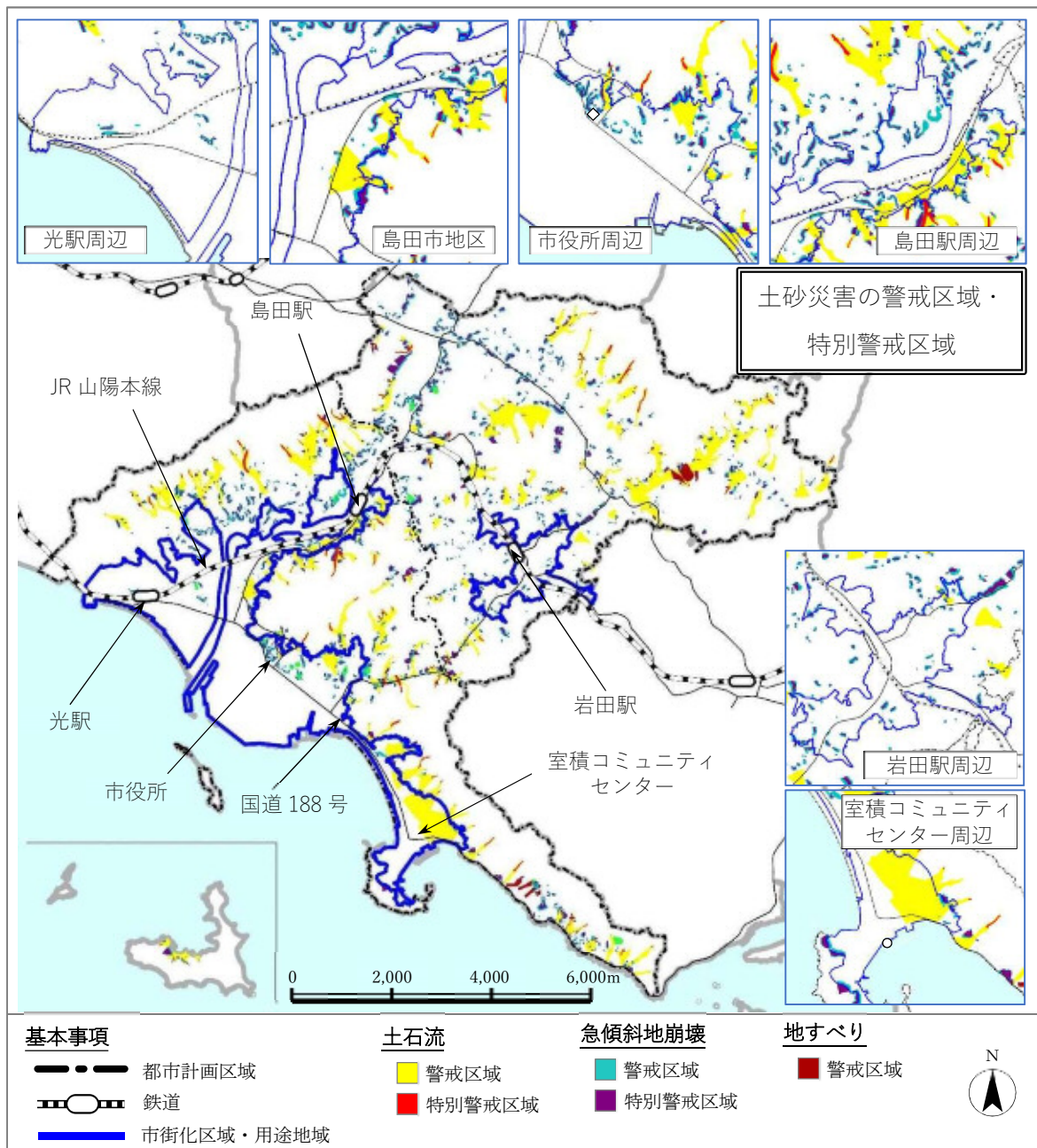
資料：光市「公共施設等総合管理計画」

## (6) 災害リスク

- ・市街化区域内にも土砂災害特別警戒区域が点在している
- ・島田川沿いの広い範囲が浸水想定区域に指定されている

### ■土砂災害

山間部を中心に、市内の広い範囲で土砂災害警戒区域及び特別警戒区域が指定されています。市街化区域内においても、市役所周辺、島田市、室積コミュニティセンター周辺に土石流の警戒区域が点在しています。また、光駅周辺、市役所周辺、島田駅周辺に急傾斜地崩壊の警戒区域が点在しています。

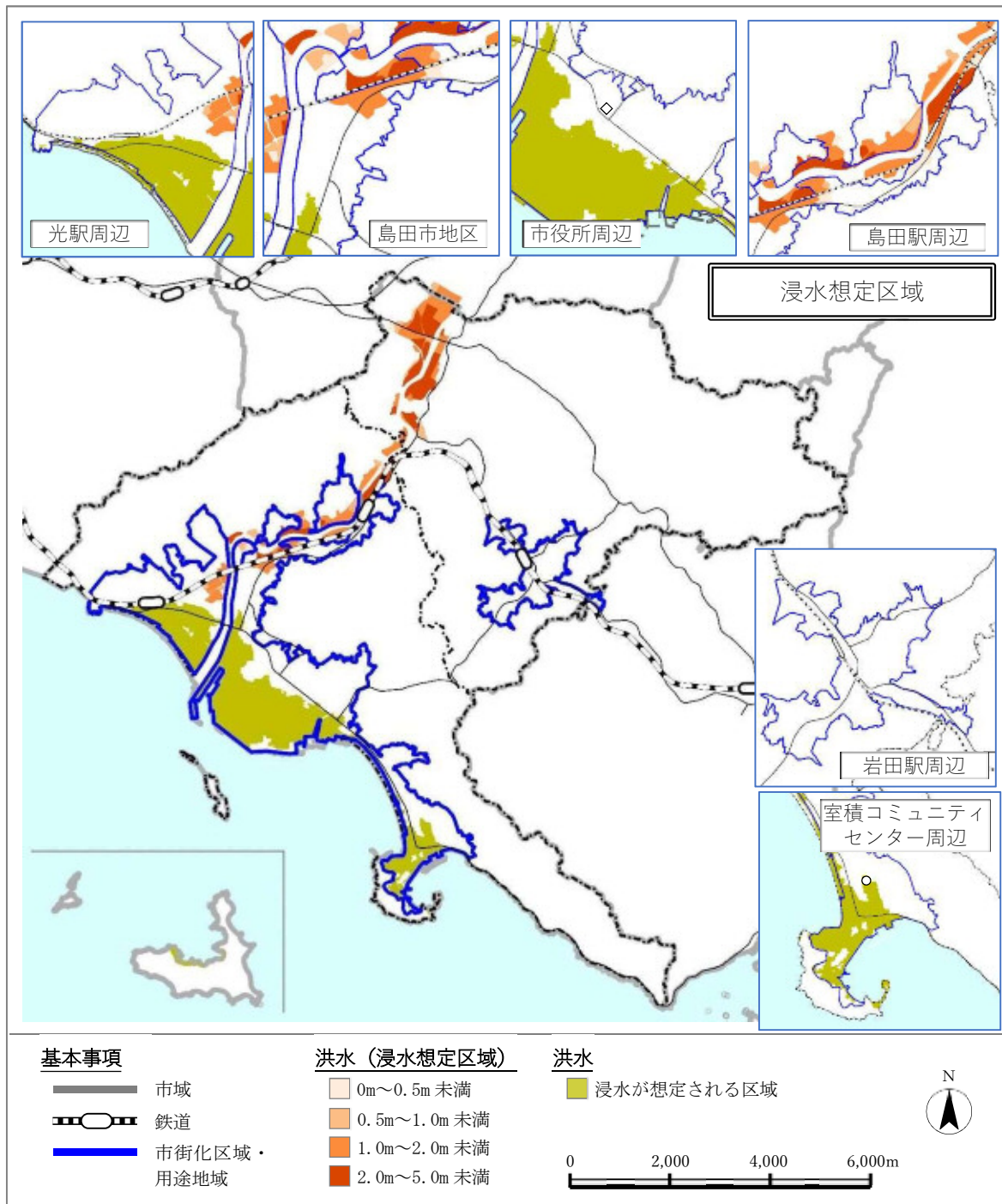


資料：光市「H28都市構造分析調査」、国交省「国土数値情報」から作成

## ■洪水、高潮

平成 18 年度時点において、100 年に 1 回程度発生すると見込まれる規模の洪水では、島田川流域に最大 5 m 程度の浸水が想定されており、浸水想定区域が指定されています。

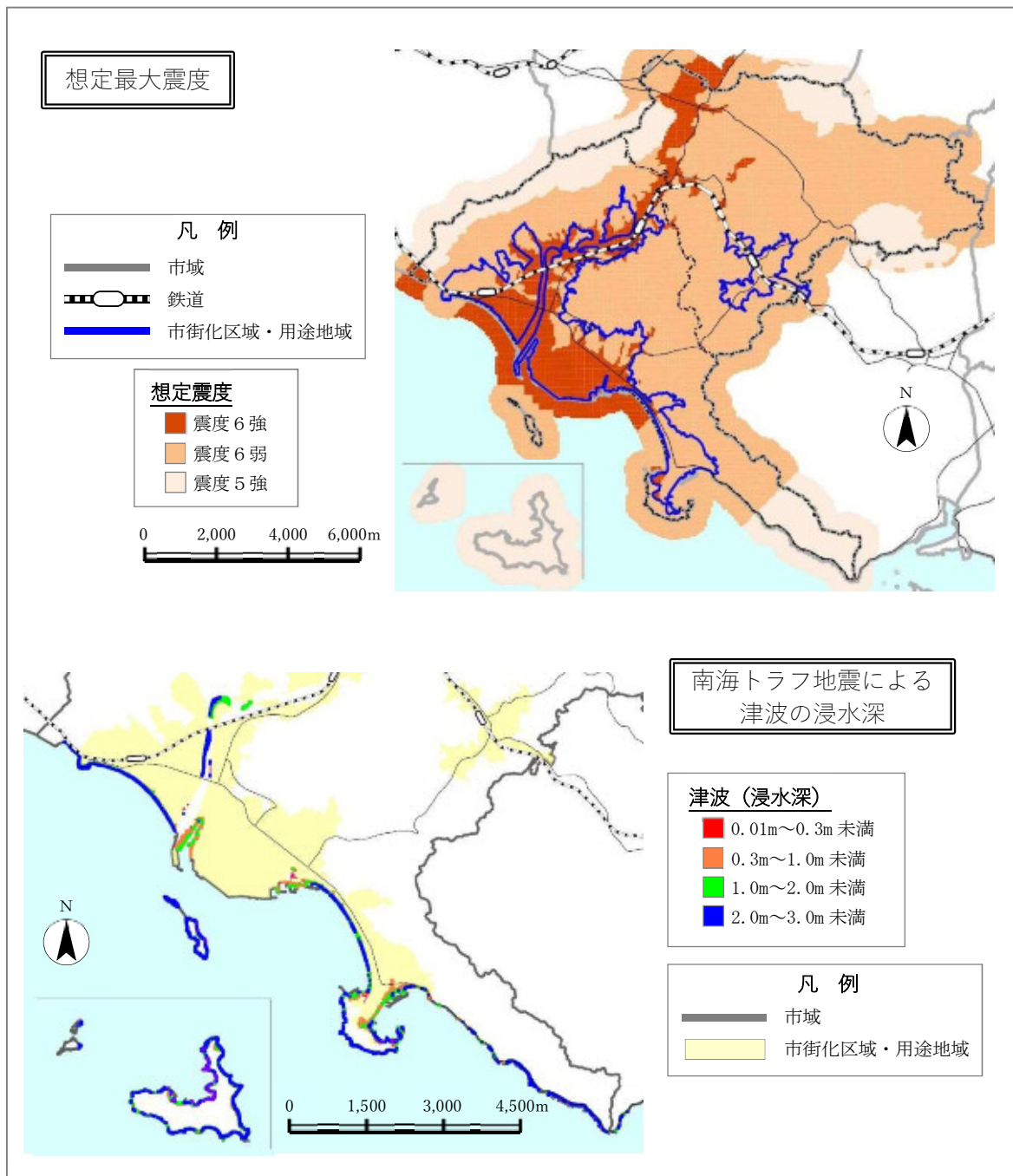
また、県内における既往最大規模の台風（枕崎台風・1945 年）が最大の潮位を発生させるコース（りんご台風・1991 年）を通った場合、沿岸部の広い範囲で浸水が発生すると想定されています。



## ■地震、津波

本市において最も大きな揺れを引き起こす可能性のある大竹断層や大河内断層で地震が発生した場合、最大で震度5強から6強の揺れが発生すると想定されています。これらの断層における地震の発生確率は、30年以内に0.03%から2%とされています。

また、本市において最も大きな津波を引き起こす可能性のある南海トラフ地震が発生した場合、沿岸部や島田川流域において最大3m程度の浸水深となる津波の発生が想定されています。この地震の発生確率は、30年以内に50%から70%とされています。



資料：光市「H29 都市計画基礎調査」、「H28 都市構造分析調査」、国土交通省「国土数値情報」から作成



## (7) 市民アンケート調査

### ■調査の目的と概要

本計画の作成をはじめ、本市における今後の都市づくりの参考とすることを目的として、市民の日常生活の実態や今後の都市づくりに関する意向等を把握するため、市民アンケートを実施しました。

○対象者：満16歳以上の市民2,000人（無作為抽出）

○調査方式：無記名回答方式

○調査方法：郵送により調査票を配布・回収

○調査期間：平成29年8月1日から平成29年8月14日まで（14日間）

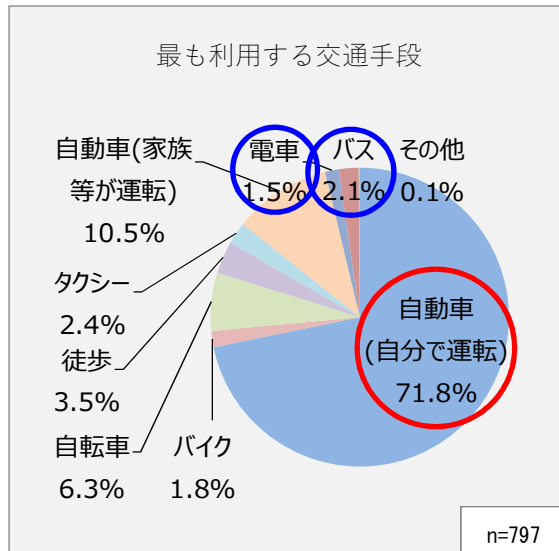
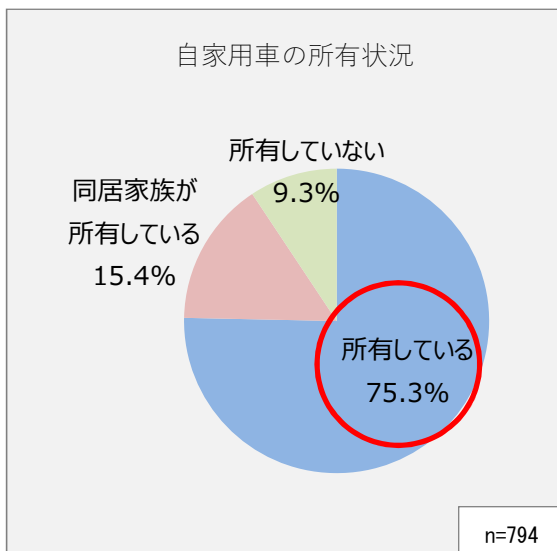
○回収状況：

配布数	有効配布数(A)	回収数(B)	回収率(B/A)
2,000票	1,994票	799票	40.1%

### ■主な調査結果の概要

ア 日常の交通手段について

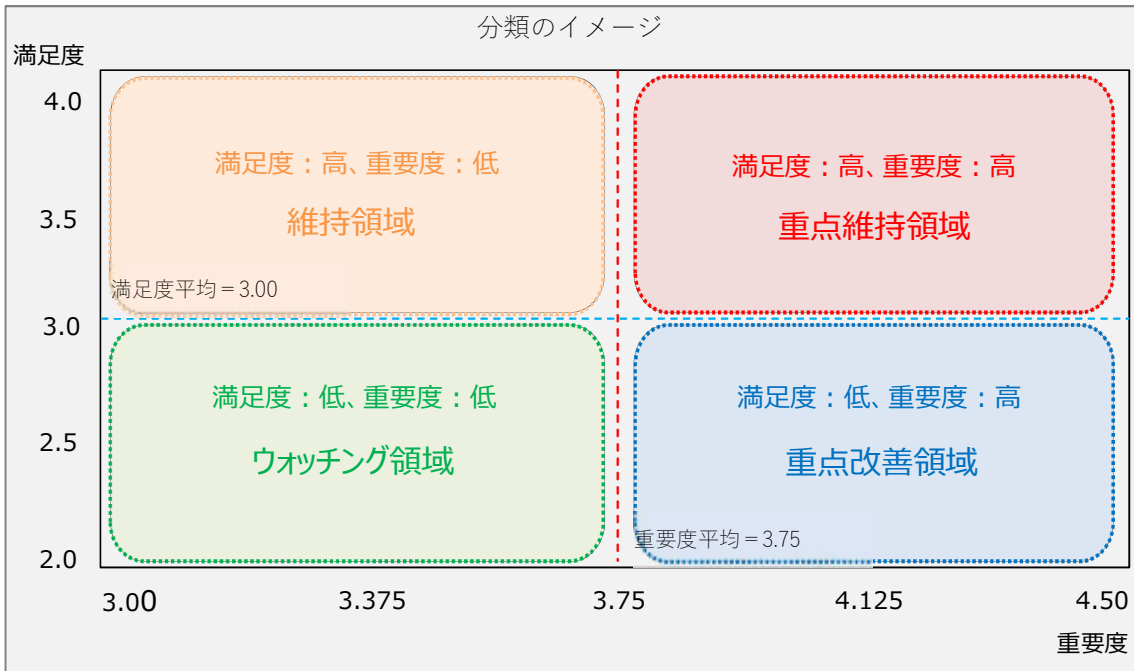
- ・9割程度の世帯が自家用車を所有
- ・最も利用する交通手段は、7割程度の回答者が自分で運転する自動車で、家族等が運転する自動車と回答した人を含めると全体の8割程度が自動車
- ・最も利用する交通手段が、電車やバスなどの公共交通という回答者は1割未満



イ お住まいの地区について

(ア) 居住地区の住みやすさに関する満足度と重要度

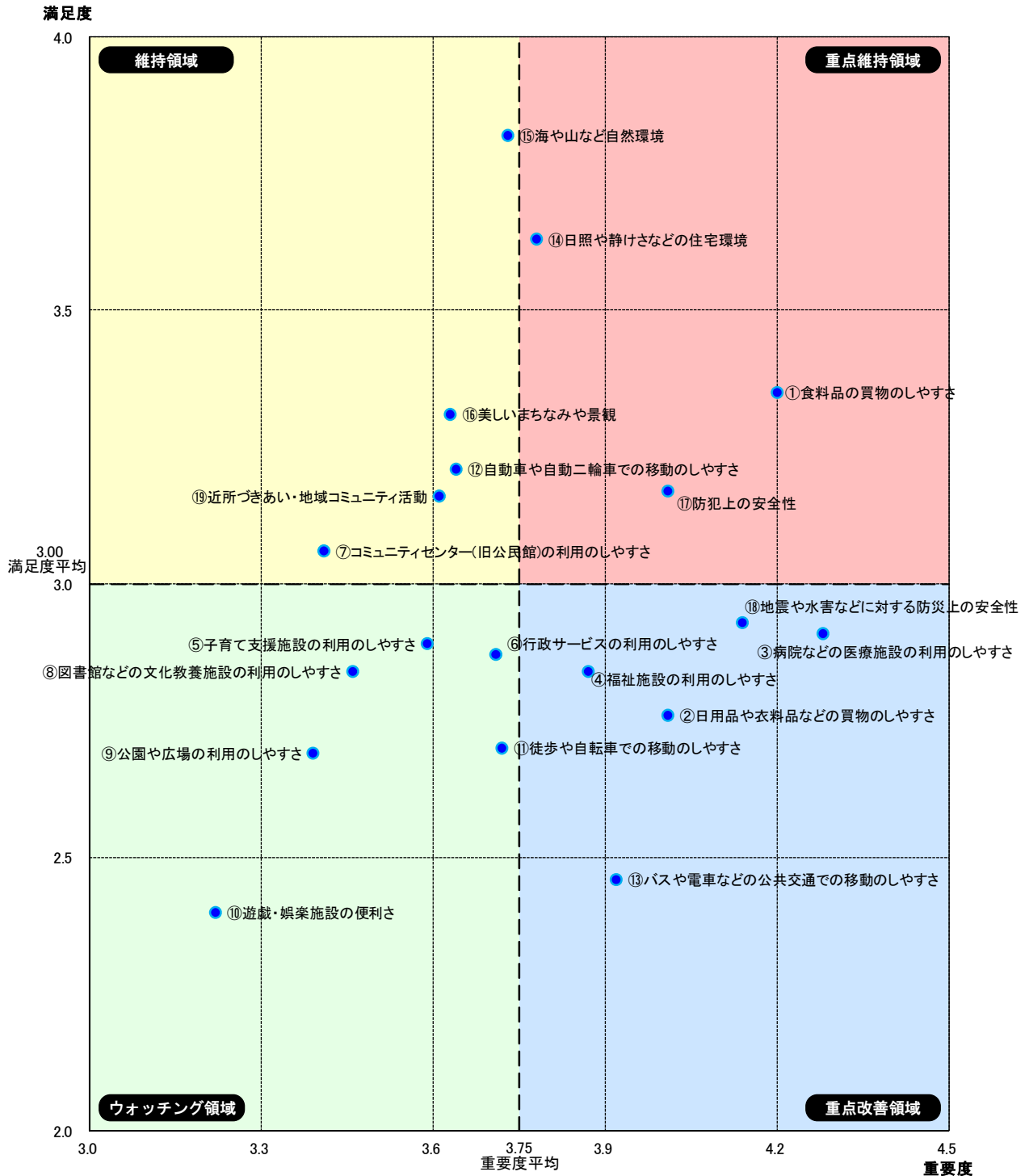
居住地区の住みやすさに関する 19 項目の満足度と重要度を数値化し、全項目の平均値及び項目ごとの満足度と重要度の単純平均値から、各項目を「重点改善領域」、「重点維持領域」、「ウォッチング領域」、「維持領域」に分類すると次のとおりです。



領域	領域の位置付け	該当項目
重点改善領域	重要度が高く満足度が低い 満足度を高めるための重点的な改善（取組み）が必要な領域	<ul style="list-style-type: none"> <li>日用品や衣料品などの買物のしやすさ</li> <li>病院などの医療施設の利用のしやすさ</li> <li>福祉施設の利用のしやすさ</li> <li>バスや電車などの公共交通</li> <li>地震や水害などに対する防災上の安全性</li> </ul>
重点維持領域	重要度、満足度ともに高い 現在の水準が低下しないように重点的に維持していくことが必要な領域	<ul style="list-style-type: none"> <li>食料品の買物のしやすさ</li> <li>日照や静けさなどの住宅環境</li> <li>防犯上の安全性</li> </ul>
ウォッチング領域	重要度、満足度ともに低い 推移を注視しながら現状維持、あるいは、改善が必要な領域	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援施設の利用のしやすさ</li> <li>行政サービスの利用のしやすさ</li> <li>図書館などの文化教養施設の利用のしやすさ</li> <li>公園や広場の利用のしやすさ</li> <li>遊戯・娯楽施設の便利さ</li> <li>徒歩や自転車での移動のしやすさ</li> </ul>
維持領域	重要度が低く満足度が高い 現状の維持が必要な領域	<ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティセンター（旧公民館）の利用のしやすさ</li> <li>自動車や自動二輪車での移動のしやすさ</li> <li>美しいまちなみや景観</li> <li>近所づきあい・地域コミュニティ活動</li> </ul>

(イ) 重要度と満足度の分布図

・「海や山などの自然環境」や「日照や静けさなどの住宅環境」に関する満足度が高い  
 ・「日用品や衣料品などの買物のしやすさ」や「病院などの医療施設の利用のしやすさ」、「福祉施設の利用のしやすさ」、「バスや電車などの公共交通での移動のしやすさ」、「地震や水害などに対する防災上の安全性」が、重要度が高いものの満足度が低い『重点改善領域』




(ウ) 居住地区の住みやすさに関するニーズ度

・「バスや電車などの公共交通での移動のしやすさ」や「病院などの医療施設の利用のしやすさ」、「日用品や衣料品などの買物のしやすさ」、「地震や水害などに対する防災上の安全性」、「福祉施設の利用のしやすさ」などのニーズ度が高い

居住地区の住みやすさに関する 19 の項目についてのニーズ度 (重要度と満足度の差) は次のとおりです。

全体 項目	平均値:3.00		平均値:3.75		平均値:0.75	
	満足度 (A)		重要度 (B)		ニーズ度 (C=B-A)	
①食料品の買物のしやすさ		3.35		4.20		0.84
②日用品や衣料品などの買物のしやすさ	2.76			4.01		1.25
③病院などの医療施設の利用のしやすさ	2.91			4.28		1.37
④福祉施設の利用のしやすさ	2.84			3.87		1.04
⑤子育て支援施設の利用のしやすさ	2.89		3.59		0.70	
⑥行政サービスの利用のしやすさ	2.87		3.71		0.85	
⑦コミュニティセンター(旧公民館)の利用のしやすさ		3.06	3.41		0.36	
⑧図書館などの文化教養施設の利用のしやすさ	2.84		3.46		0.62	
⑨公園や広場の利用のしやすさ	2.69		3.39		0.69	
⑩遊戯・娯楽施設の利便さ	2.40		3.22		0.82	
⑪徒歩や自転車での移動のしやすさ	2.70		3.72		1.02	
⑫自動車や自動二輪車での移動のしやすさ		3.21	3.64		0.44	
⑬バスや電車などの公共交通での移動のしやすさ	2.46			3.92		1.46
⑭日照や静けさなどの住宅環境		3.63	3.78		0.15	
⑮海や山など自然環境		3.82	3.73		-0.09	
⑯美しいまちなみや景観		3.31	3.63		0.31	
⑰防犯上の安全性		3.17	4.01		0.84	
⑱地震や水害などに対する防災上の安全性	2.93			4.14		1.20
⑲近所づきあい・地域コミュニティ活動		3.16	3.61		0.45	

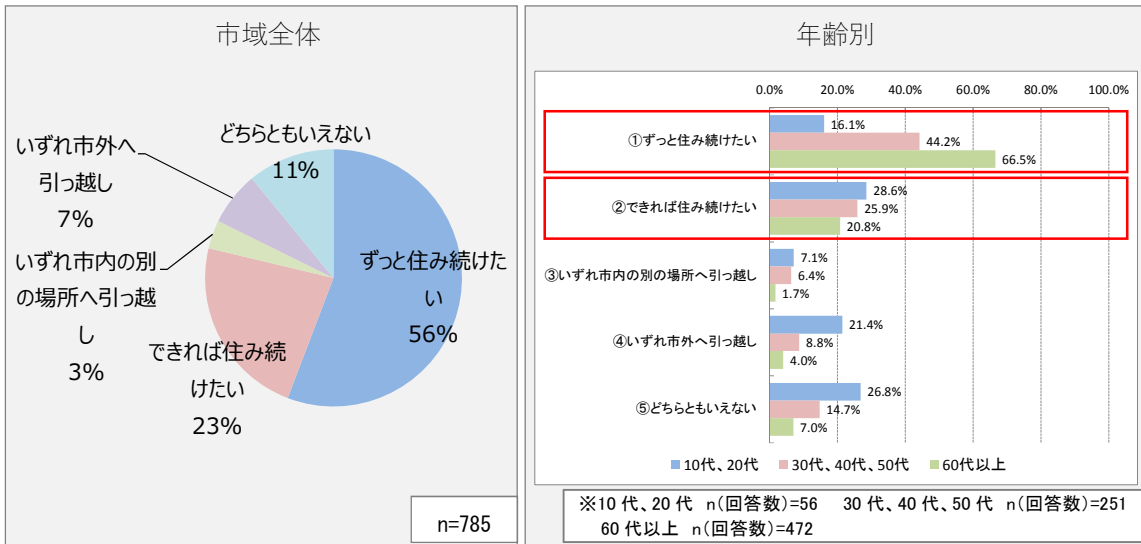


平均点よりも低い      平均点よりも高い

ウ 居住に関する意向について

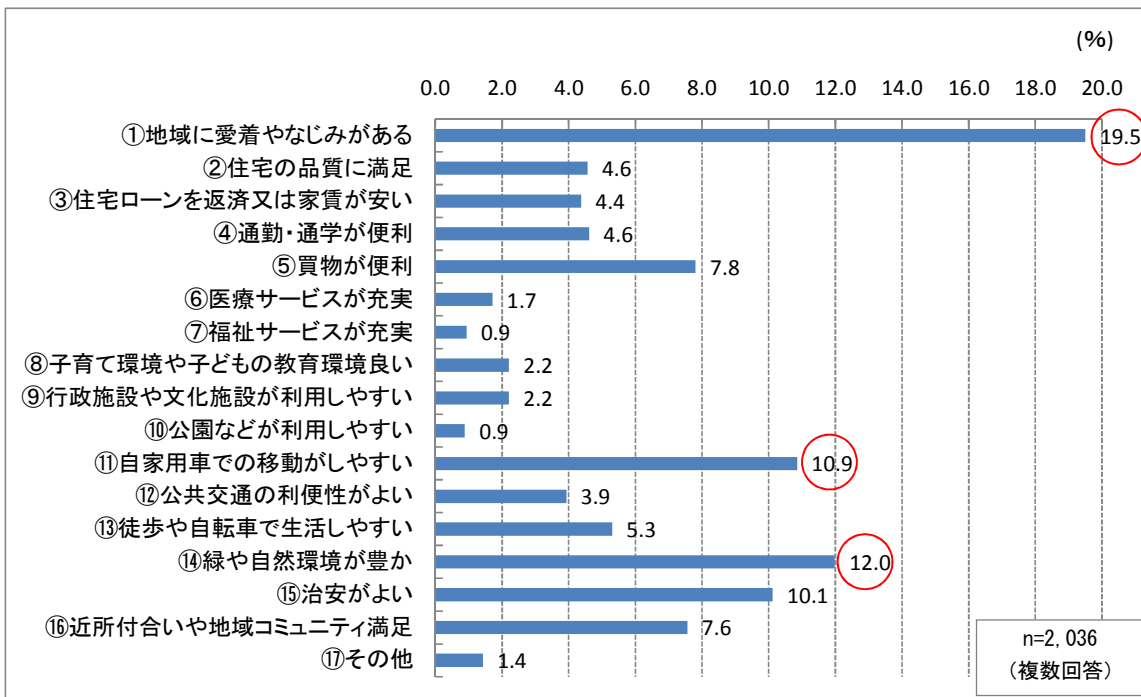
(ア) 永住意向

- ・現在のお住まいへの永住意向について、8割程度の回答者が、今後も住み続けたい（「ずっと住み続けたい」＋「できれば住み続けたい」と回答
- ・10代、20代では「いずれ市外へ引っ越したい」との回答者が2割程度



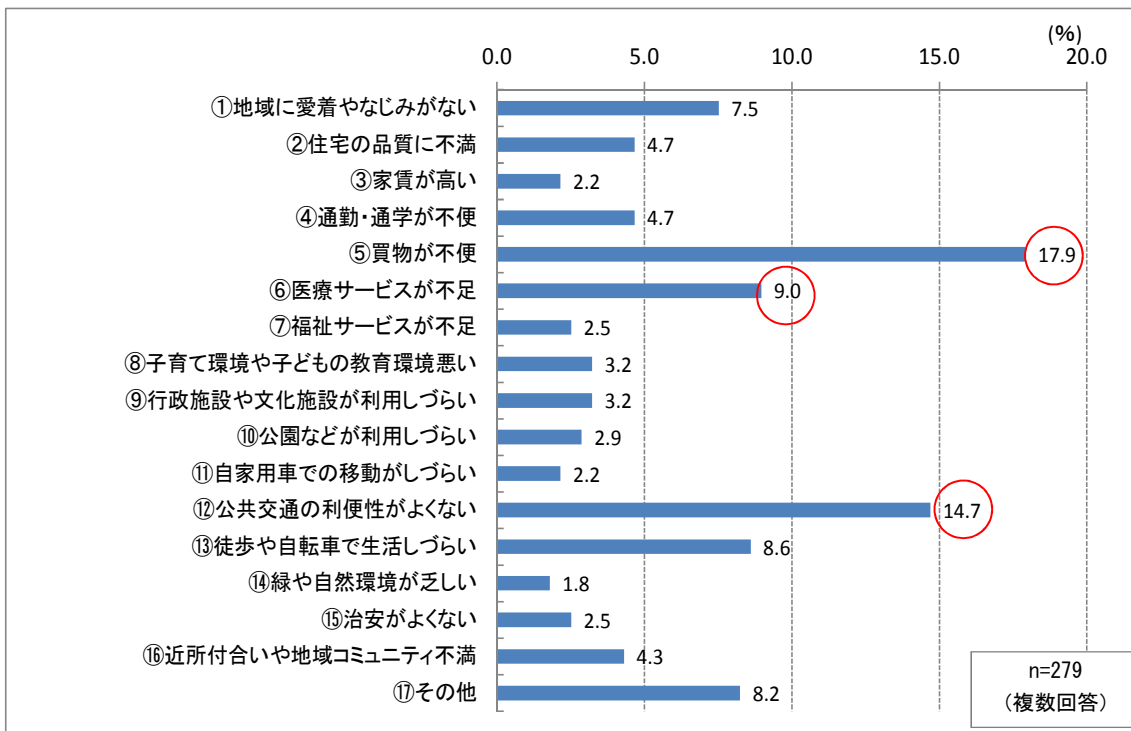
(イ) 住み続けたい理由・要因

- ・住み続けたい理由・要因としては、「地域に愛着やなじみがあるから」が最も多く、次いで「緑や自然環境が豊か」、「自家用車での移動がしやすい」



(ウ) 引っ越したい理由・要因

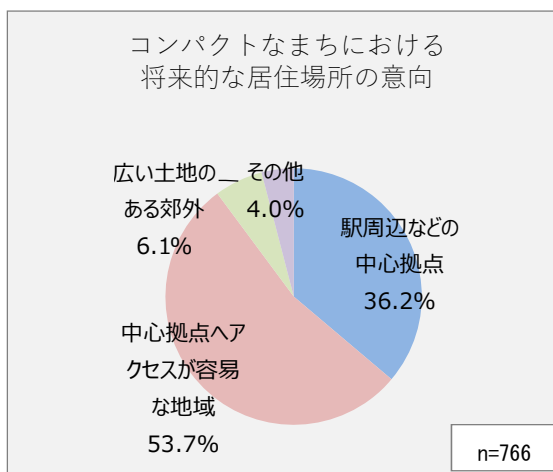
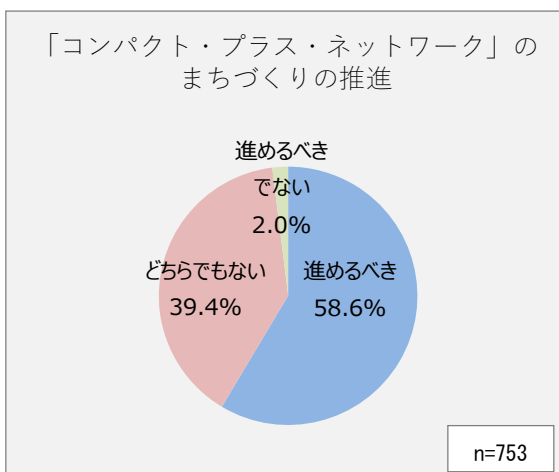
・引っ越したい理由・要因としては、「買物が不便」が最も多く、次いで「公共交通の利便性がよくない」、「医療サービスが不足」



エ 光市の今後の都市づくりについて

(ア) 「コンパクト・プラス・ネットワーク」について

・「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりについて、6割程度の回答者が進めるべきとした一方で、進めるべきではないとの回答者は僅か  
 ・コンパクトなまちが実現した場合の将来的な居住場所の意向について、「中心拠点へアクセスが容易な地域」が最も多く、次いで「駅周辺などの中心拠点」



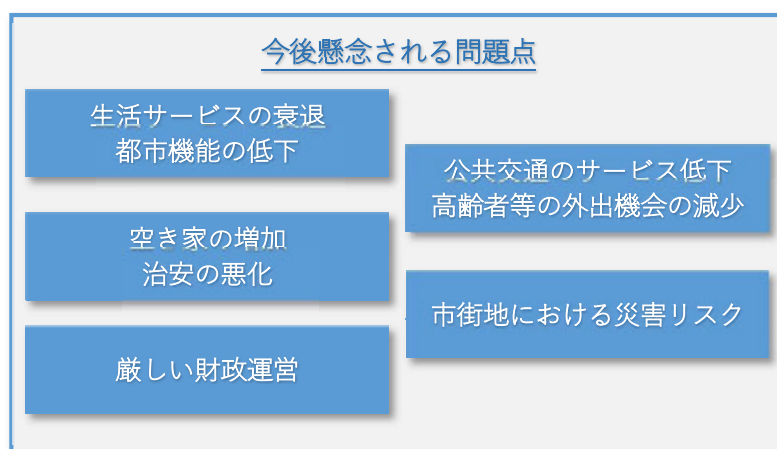
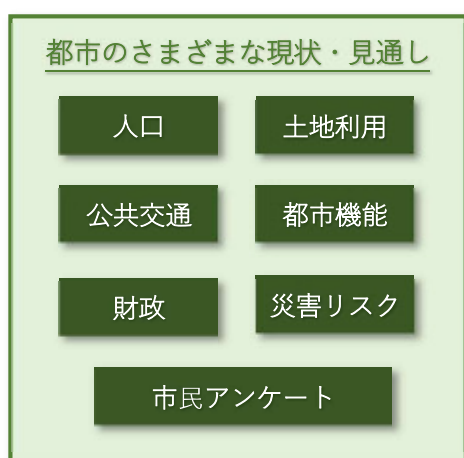
## 2 都市構造上の課題

### (1) 都市構造上の問題

都市の現状・将来見通しや市民アンケート調査の結果を踏まえて、分野ごとの現状・将来見通しと都市構造上の問題点を次のとおり整理します。

	現状・将来見通し	問題点
人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>○人口が減少し、少子高齢化が進行しており、今後、さらに人口減少が加速し、少子高齢化が進行する見込み</li> <li>○今後、市域のほぼ全域で人口が減少し、市街地においても人口密度が 40 人/ha を下回るエリアが拡大する見込み</li> <li>○転入・転出の動きは年々縮小しているが、近年、社会減が続いており、若年層の転入・転出が活発</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口減少及び高齢化の進行に伴い、市税等の歳入の減少と扶助費等の歳出の増加が予想される</li> <li>●若者の流出超過や、これまで維持されていた市街地の人口密度の低下に伴い、まちの活力の低下や利用者の減少による生活サービスの衰退・都市機能の低下が懸念される</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○田から建物用地への土地利用転換が進んでいる。近年も一定の開発圧力があり、市街化区域縁辺部に拡散傾向</li> <li>○市街地における農用地は多くないが、空き家率は全国と同規模都市よりも高い</li> <li>○日照や静けさなどの住宅環境、海や山など自然環境に関する市民の満足度は高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市街地の拡散により、市街地の人口密度が低下して、都市機能が低下することが懸念される。また、市街地における空き家が増加し、治安面や景観面での悪影響が懸念される</li> </ul>
公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>○鉄道は上り・下りともに日に 30 便以上の運行。利用者は近年、微減傾向</li> <li>○市街地にも公共交通の空白地域が存在</li> <li>○路線バスは、国道 188 号を走る路線は運行便数が多いが、山間部の路線は少ない。利用者数の推移については、路線によって差異があるものの、総数は減少傾向</li> <li>○公共交通に対する市民ニーズは高いが、現状は自動車を利用する人が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口減少に伴い、公共交通利用者がさらに減少し、公共交通サービス水準が低下すると同時に、高齢者をはじめとした公共交通利用者の外出機会の減少が懸念される</li> </ul>

	現状・将来見通し	問題点
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市機能は相対的に用途地域を定めているエリアに多く分布しており、特に浅江地区と国道188号沿線に多い</li> <li>○生活サービス施設（医療・福祉・商業）と基幹的公共交通の徒歩充足圏は、鉄道駅周辺や国道188号沿いに存在</li> <li>○食料品の買物のしやすさに関する市民の満足度は一定程度あるが、日用品や衣料品に関しては満足度が低い</li> <li>○医療施設に対する市民ニーズが高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口密度の低下に伴い、医療施設、商業施設などの生活サービス施設の撤退が進み、生活サービス水準が低下することが懸念される</li> </ul>
財政	<ul style="list-style-type: none"> <li>○歳入について、自主財源である市税の割合が下落傾向にあり、今後は歳入総額が減少する見込み</li> <li>○歳出は、扶助費の割合が上昇しており、今後も減らない見込み</li> <li>○公共施設等の老朽化に伴い、改修・更新費用が大幅に増加する見込み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口減少、高齢化の進行あるいは公共施設の老朽化などに伴い、歳入が減少する一方で歳出が増加することが想定され、厳しい財政運営が懸念される</li> </ul>
災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>○土砂災害について、市街化区域内においても土石流や急傾斜地崩壊の警戒区域及び特別警戒区域が指定されている</li> <li>○洪水について、島田川沿いの広い範囲において浸水想定区域が指定されている</li> <li>○高潮について、瀬戸内海沿岸部の広い範囲において、浸水が想定されている</li> <li>○防災上の安全性に対する市民ニーズが高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市街化区域内にも災害リスクが高いエリアが存在しており、既成市街地において、自然災害による甚大な被害が発生することが懸念される</li> </ul>





## (2) 都市構造上の課題

現状・将来見通し及び問題点から、都市構造上の主な課題を次のとおり整理します。

### ○ 生活利便性の維持・向上

商業、医療、福祉等の生活サービス施設の利便性に関する市民ニーズは高い一方で、これらの生活サービス施設の立地は、多くの場合、一定の利用圏人口に支えられており、今後、まちなかを含めた市全域で人口が減少していくと、施設の撤退が進んで生活サービス水準が低下することが懸念されます。

➤ 都市の魅力を高めて移住・定住を促進し、人口の減少を抑制するとともに、一定のエリアに都市の居住を緩やかに誘導してまちなかの人口密度を維持すること等により、生活利便性の維持・向上を図る必要があります。

### ○ 公共交通サービス水準の維持・向上

公共交通に関する市民ニーズは高い一方で、近年、利用者数は減少傾向にあり、今後、全市的に人口が減少すると利用者がさらに減り、市から交通事業者への補助金支出の増加や、廃止路線の増加等の公共交通サービス水準の低下あるいは高齢者をはじめとした公共交通利用者の外出機会の減少などが懸念されます。

➤ 交通結節点機能の強化などによる利用促進や、市民ニーズや将来の都市構造に沿った公共交通ネットワークの再構築などにより、効率的で利便性の高い交通体系を確立し、公共交通サービス水準の維持・向上を図る必要があります。

### ○ 安全・安心な住環境の形成

市街化区域内においても災害リスクが高いエリアが点在しており、災害発生時には多大な被害を受けることが懸念されます。

また、本市の空き家率は1割超と高い水準にあり、人口減少・高齢化の進行に伴うさらなる空き家の増加や地域コミュニティの希薄化が進むと、まちの景観や治安の悪化が懸念されます。

➤ 各種の防災対策に加えて、より安全性の高いエリアに居住を誘導することにより、市街地の安全性を高めるとともに、空き家の利活用を推進し、地域コミュニティを維持・活性化して、安全・安心な住環境を形成する必要があります。

## ○ 地域経済の活性化

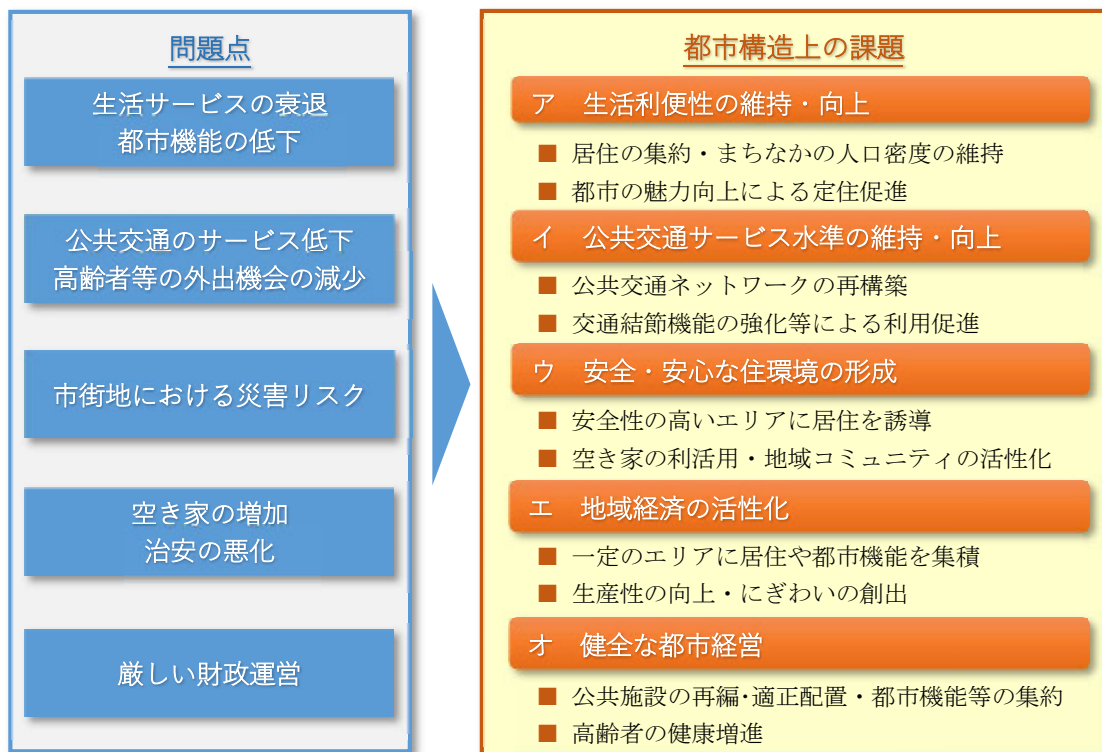
市内の事業所は市街化区域内に集積しており、その周辺の人口がこれまではある程度維持されていましたが、今後、まちなかの人口が減少に転じると、サービス産業等の生産性が低下してビジネス環境が後退するなど、都市機能が脆弱化し、地域経済が衰退することが懸念されます。

➤ まちなかの一定のエリアに居住や都市機能を集積し、サービス産業等の効率を高めて生産性を向上すると同時に、にぎわいを創出して都市の魅力を高めるなど、地域経済の活性化を図る必要があります。

## ○ 健全な都市経営

今後、生産年齢人口をはじめとした総人口の減少による地域経済の縮小、あるいは地価の下落などにより歳入が減少する一方で、高齢化の進行や公共施設の老朽化などにより歳出が増加することが見込まれ、財政状況が厳しさを増すことが懸念されます。

➤ 公共施設の再編・適正配置や都市機能等の集約により都市の魅力を高め、地域経済の活性化やまちなかの土地利用の増進により税収を確保すると同時に、インフラ管理等の行政サービスを効率化し、加えて高齢者の外出機会を確保して健康増進を図ること等により、行政コストを削減し、安定した健全な財政の実現を図る必要があります。



## 第3章 都市づくりの基本的な方向性

### 1 基本的な方向性

#### (1) 都市づくりの目標

本市の都市計画に関する基本的な方針である「光市都市計画マスタープラン」においては、本市の特性を活かし、課題を克服するため、都市づくりの目標として、都市づくりの基本的な視点及び将来都市像等を次のとおり定めています。

本計画では、人口減少下においても誰もが健康・快適に暮らせる、利便性が高く持続的に発展する低炭素都市を志向し、光市都市計画マスタープランに掲げる都市づくりの目標を継承することとし、将来都市像の実現に向けて、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図ります。

#### ▼ 光市都市計画マスタープランにおける都市づくりの目標

##### 都市づくりの基本的な視点

- ・ 安心して住まい、しあわせを感じるまち
- ・ 生き生きと働き、活気に満ちるまち
- ・ 心身ともに憩い、輝く未来につながるまち

##### 将来都市像

人の活力と豊かな自然が調和した 多核連携によるコンパクトな都市

##### 都市づくりの目標

- ① 地域集約型都市づくり
- ② 環境共生型都市づくり
- ③ 活力創出の都市づくり
- ④ 安全・安心の都市づくり
- ⑤ 良好な景観の都市づくり

## (2) 都市構造の基本的な方向性

将来都市像の具現化に向けて、本市の都市構造上の課題を解決していくため、住宅及び都市機能増進施設の立地をはじめとした将来都市構造構築に関する基本的な方向性を次のとおり設定します。

<b>基本的な 方向性</b>	
<b>方向性 1</b>	<b>利便性が高く、魅力ある都市拠点の形成</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市の魅力を維持・向上させて、にぎわいや活力を創出するとともに、既存ストック等を有効活用しながら、選択的投資により拠点ごとに役割に応じた公共施設や民間の都市機能を維持・集約し、魅力のある都市拠点を形成します</li> </ul>
<b>方向性 2</b>	<b>自然と調和した安全・安心で、まとまりのある市街地の形成</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の誇る豊かな自然環境を保全しつつ、生活の中心となる一定のエリアの人口密度を維持し、生活に必要なサービスを維持・充実させて、利便性が高く安全・安心に暮らせる生活環境を創出するため、まとまりのある市街地を形成します</li> </ul>
<b>方向性 3</b>	<b>人と地域を結び、ゆたかな「未来」につなぐ公共交通網の形成</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の実情に合わせた総合的な交通体系を整え、地域間の連携を強化し、機能を互いに補完しあうことにより、中山間地域等も含めた市域全体の生活利便性を向上させるため、光市地域公共交通網形成計画に基づく持続可能な公共交通ネットワークを形成します</li> </ul>

### 都市構造上の課題

ア 生活利便性の維持・向上

- 居住の集約・まちなかの人口密度の維持
- 都市の魅力向上による定住促進

イ 公共交通サービス水準の維持・向上

- 公共交通ネットワークの再構築
- 交通結節機能の強化等による利用促進

ウ 安全・安心な住環境の形成

- 安全性の高いエリアに居住を誘導
- 空き家の利活用・地域コミュニティの活性化

エ 地域経済の活性化

- 一定のエリアに居住や都市機能を集積
- 生産性の向上・にぎわいの創出

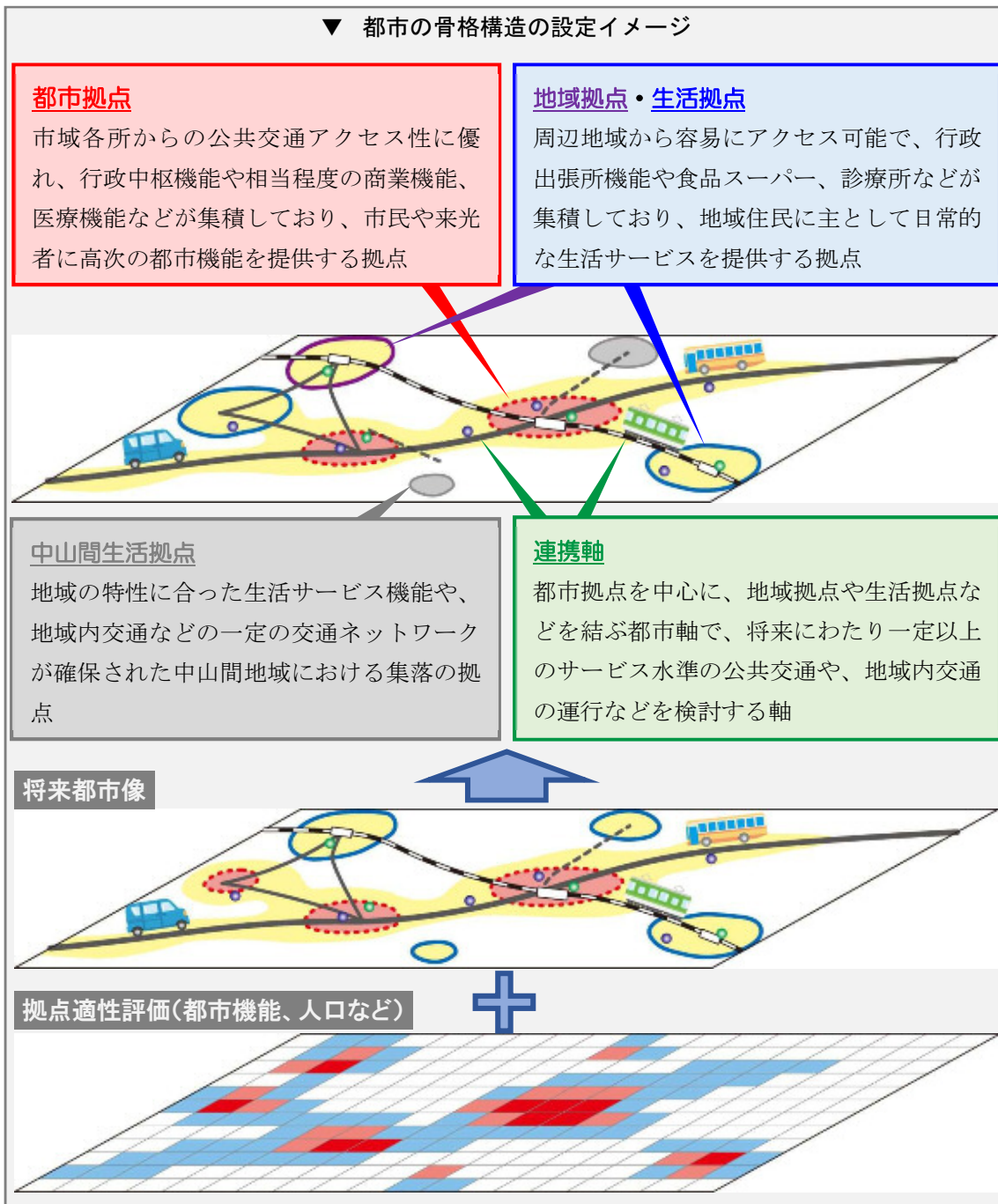
オ 健全な都市経営

- 公共施設の再編・適正配置・都市機能等の集約
- 高齢者の健康増進

## 2 目指す都市の骨格構造

### (1) 都市の骨格構造の設定の考え方

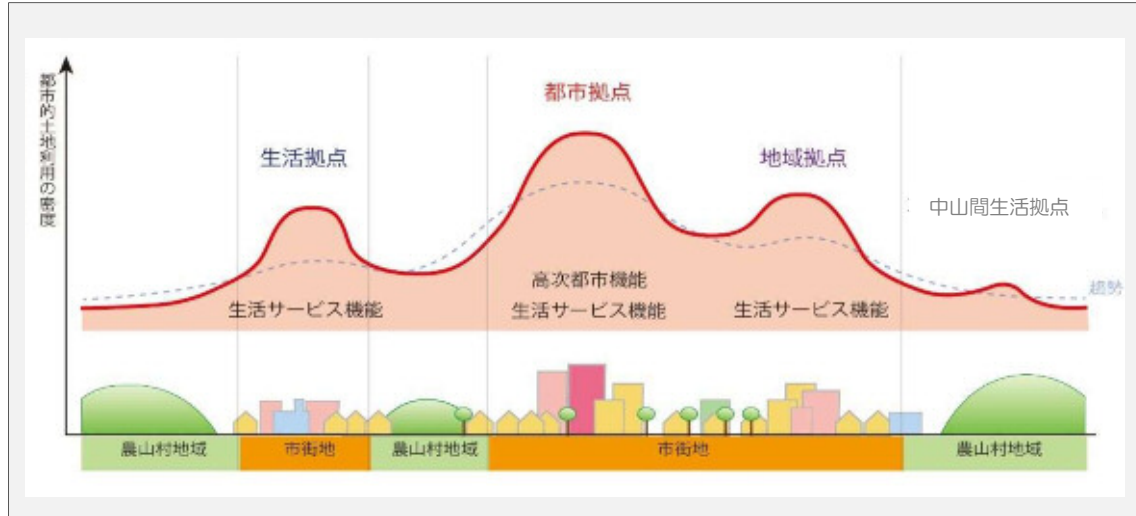
本計画で目指す都市の骨格構造については、光市都市計画マスタープランにおける将来都市構造「多核連携型都市構造」による市域全域の一体的な発展の考えを基本とします。ただし、都市は社会経済状況の変化の中で変わり得るものであることから、将来の拠点としての適性を評価した上で、将来都市構造構築に関する基本的な方向性に沿って、改めて「拠点」や「軸」などにより構成する都市の骨格構造の設定を行います。



▼ 拠点種別ごとの拠点づくりの基本的な方向性

	基本的な方向性	イメージ図
都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>来光者や全市民の利用を対象とした拠点で、広域的な高次の都市機能を集約・維持するとともに、市街地の活性化及び地区内外の交流拠点や公共交通結節点としての更なる機能強化を図り、市域全体の生活の利便性や質を高める都市拠点づくりを進める。</li> </ul>	
地域拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>主に複数地区の市民の利用を対象とした拠点で、地域住民の人口規模に応じて、地域の暮らしを支える都市機能を維持するとともに、都市拠点をはじめとした各拠点との連携強化を図ることにより、複数の地区の暮らしを支える地域拠点づくりを進める。</li> </ul>	
生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>主に地区住民の利用を対象とした拠点で、日常生活に必要な生活サービス機能を維持するとともに、都市拠点をはじめとした各拠点との連携強化を図ることにより、地区の暮らしを支える生活拠点づくりを進める。</li> </ul>	
中山間生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>主に中山間地域の住民の利用を対象とした拠点で、地域の集会や交流など日常的な地域活動を支える機能を維持するとともに、各拠点との連携強化を図ることにより、中山間地域の生活環境を維持する拠点（小さな拠点）づくりを進める。</li> </ul>	

資料：国土交通省「小さな拠点づくりについて」から作成



## (2) 拠点適性の評価

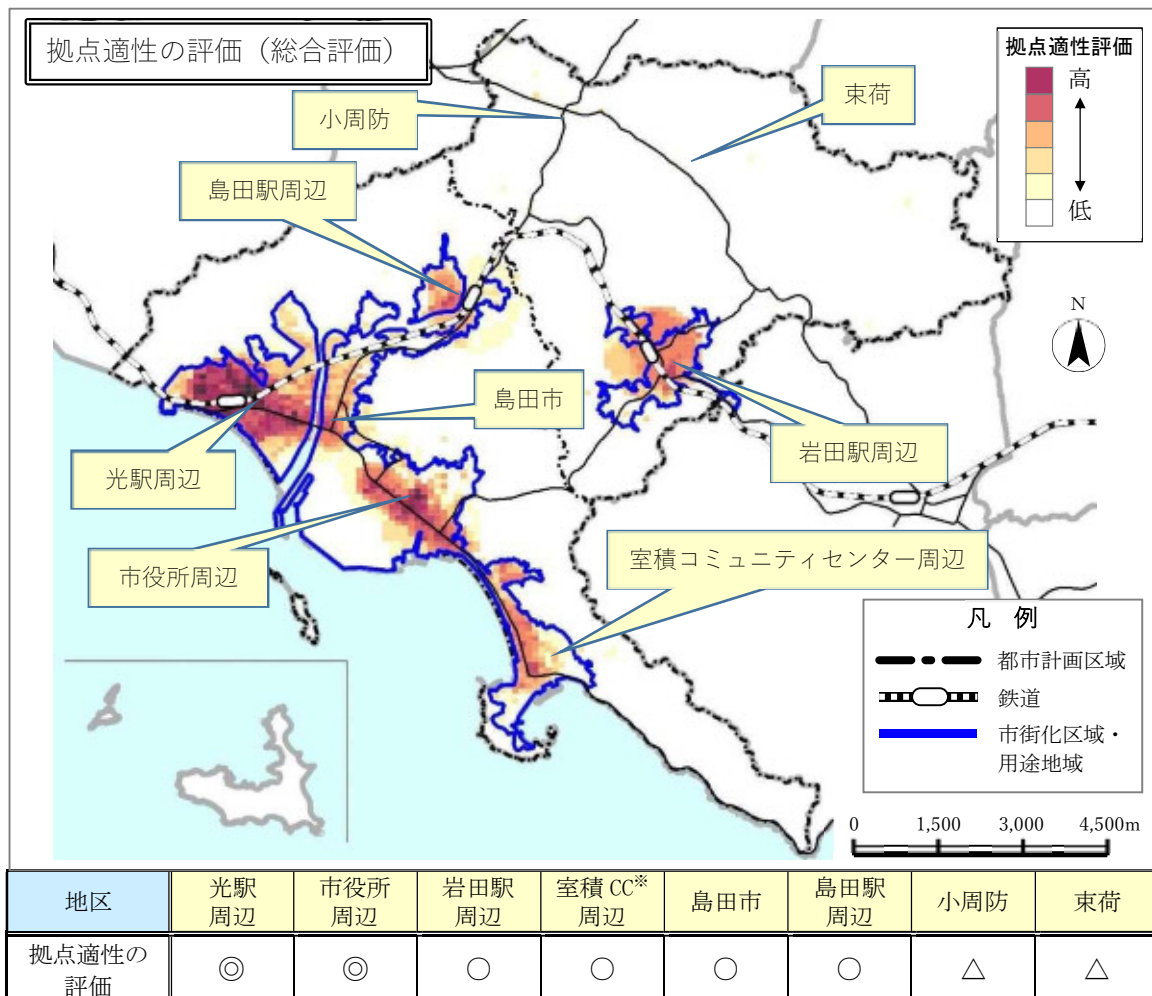
### ア 評価項目

目指す都市の骨格構造の設定にあたり、都市全体のマクロな視点から現状等を総合的かつ客観的に把握するために、「将来の拠点としての適性」という観点で次の7つの評価項目を設定して、拠点適性の評価を行いました。

評価項目	評価概要
①基幹的都市機能	本市における基幹的な都市機能を有する施設の立地状況
②都市機能の集積	都市機能のうち商業・医療・福祉機能の集積状況
③基幹的公共交通機能	基幹的な公共交通（鉄道・路線バス）の状況
④生活サービス機能	生活サービス機能（商業・医療・福祉・交通）の充足状況
⑤将来人口密度	将来（平成47年（2035年））の人口密度
⑥都市基盤	都市基盤の整備状況（尺度として、公共用地率）
⑦災害安全性	土砂災害特別警戒区域及び津波災害警戒区域の指定状況

### イ 評価結果

評価の結果は次のとおりで、総合評価では、光駅周辺から島田市までのエリア及び市役所周辺のエリアの評価が高くなっています。

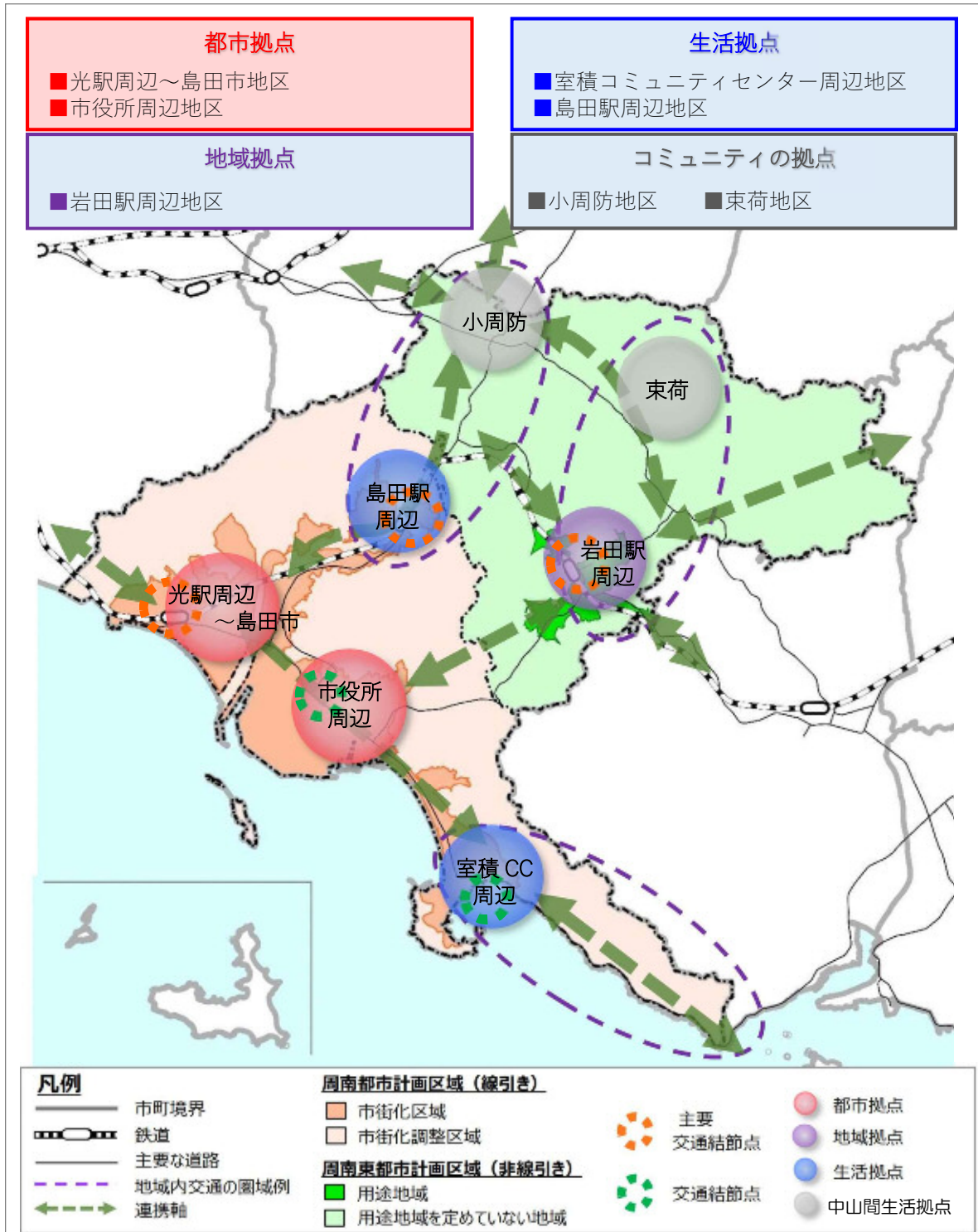


\*室積コミュニティセンターを略して表示

### (3) 目指す都市の骨格構造

光市都市計画マスタープランにおける将来都市構造「多核連携型都市構造」の考え方を基本としつつ、拠点適性評価の結果などを踏まえて、本計画で目指す都市の骨格構造を次のとおり設定します。

なお、光駅周辺地区と島田市地区は、土地利用現況や地理的条件などを考慮し、一つの都市拠点と位置付けます。





#### (4) 拠点ごとの都市づくりの方向性

拠点種別ごとの拠点づくりの基本的な方向性に沿って、各拠点の特性を踏まえて、拠点ごとの「役割」及び「拠点づくりの方向性」を次のとおり設定します。

地区名	拠点の位置付け	役割	拠点づくりの方向性(方針)
光駅周辺 ～ 島田市	都市拠点	市の玄関口として、市内外の人々が訪れ、にぎわいと活気のある都市拠点	都市機能が集積し、 にぎわいに満ちた 「都市拠点づくり」
市役所周辺		行政・文化・教養の拠点として、全ての市民が利用しやすく、集い、交流できる都市拠点	行政・文教機能をはじめ 多様な都市機能が連携した 「都市拠点づくり」
岩田駅周辺	地域拠点	生活に必要な機能が集積し、生活利便性・交通便利性が高い、主に東部地域の生活を支える地域拠点	誰もが安心して 住み続けられる、 快適で便利な 「地域拠点づくり」
室積CC周辺	生活拠点	地域を特徴付ける歴史資源や水産資源、豊かな自然環境が保全・活用された魅力ある生活拠点	歴史・水産資源や 自然環境の豊かな 「生活拠点づくり」
島田駅周辺		自然環境が豊かな、温泉施設を中心に市民が集い、交流し、ふれあう憩いの生活拠点	交流とふれあいを生む憩いの 「生活拠点づくり」
小周防	中山間生活拠点	中山間地域において、地域の集会や交流など日常的な地域活動を支える中山間生活拠点	中山間地域の生活を維持する 「中山間生活拠点づくり」
東荷			

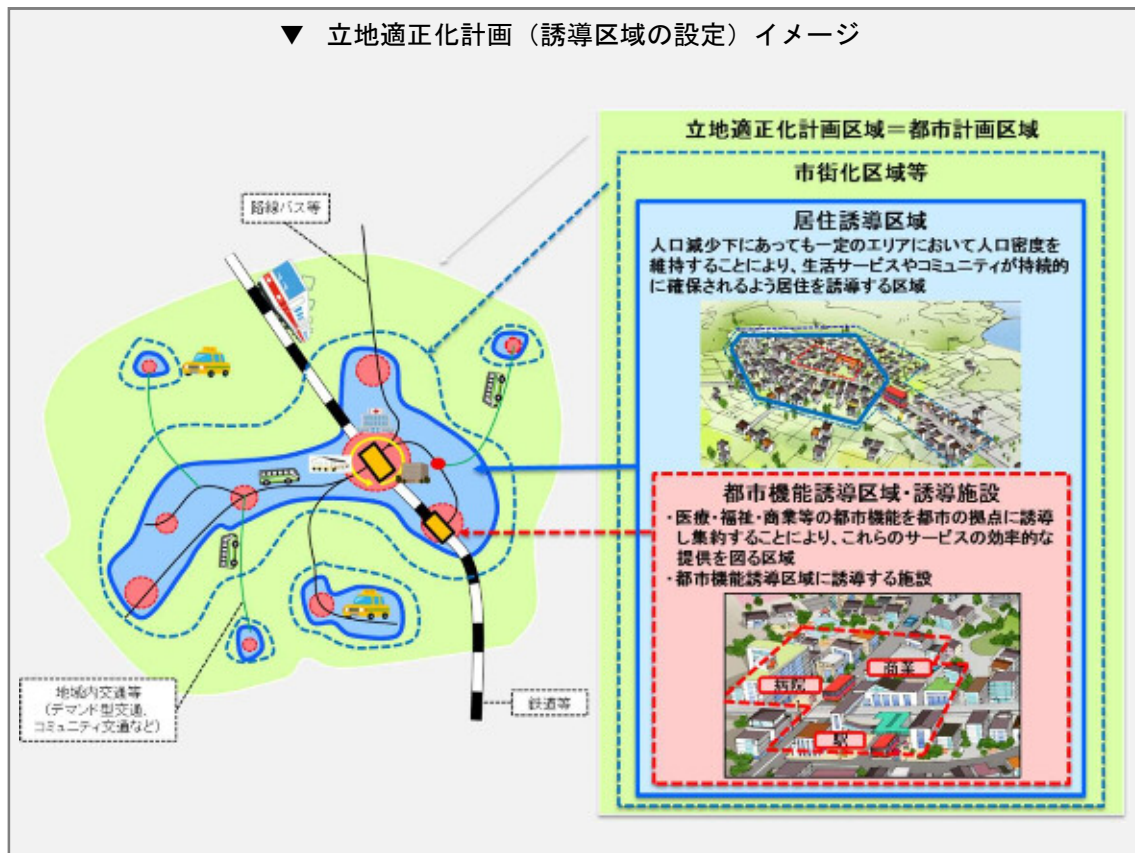
## 第4章 住宅及び都市機能増進施設の立地の誘導

### 1 基本的な考え方

本市では、今後、まちなかを含めた市域のほぼ全域で人口が減少して人口密度が低下すると予測されています。人口減少下において、利便性が高く持続可能な都市を実現するためには、長期的な視点から、拠点ごとに、一定のエリアに居住を誘導して人口密度を維持するとともに、各々の拠点の役割に応じた都市機能を維持・誘導するとともに、拠点間の連携を強化して、都市機能を相互に補完しあうことが重要です。

そこで、目指す都市の骨格構造及び拠点地区ごとの方向性に沿って、都市再生特別措置法の規定による「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」、「誘導施設」などを定めて、居住や都市機能の適地への誘導等を図ります。

なお、誘導区域制度は、全ての人口や都市機能を強制的に集約するものではなく、計画的な時間軸の中でインセンティブを講じながら、住替えや建替えなどの機会にあわせて居住や都市機能を誘導することで、緩やかにコンパクトなまちづくりを進めようとするものです。



資料：国土交通省「立地適正化計画概要パンフレット」から作成

## 2 居住の誘導の考え方

### (1) 基本的な考え

本市では、都市全体としては人口が減少していく中であっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスなどを継続的に確保していくために、高次の都市機能や日常的な生活サービスを提供する拠点である都市拠点、地域拠点及び生活拠点を基本として、国の都市計画運用指針などを踏まえて、居住誘導区域の設定を検討します。

#### ▼ (参考) 都市計画運用指針における基本的な考え方などの整理

##### ○基本的な考え方

- ・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

##### ○居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ・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、並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点や生活拠点に、公共交通により比較的容易にアクセスでき、都市の中心拠点や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
- ・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

##### ○居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域等

- ・市街化調整区域、農業振興地域の農用地区域、自然公園特別地域、保安林の区域等、保全が図られ、法律によって住宅の建築が制限されている区域
- ・土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等、災害リスクが高い区域
- ・用途地域のうち工業専用地域等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- ・特別用途地区や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

など

##### ○留意すべき事項

- ・将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべき
- ・人口等の将来の見通しは、国立社会保障・人口問題研究所の公表値を採用すべき
- ・誘導施設の特性に応じた一定の利用圏人口を勘案しつつ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でなく、地域の歴史や合併の経緯等にも留意 など

### (2) 居住誘導区域の設定

本市では、平成 32 年度（2020 年度）を目途に、居住誘導区域の設定を検討します。

### 3 都市機能の誘導の考え方

#### (1) 基本的な考え

本市では、今後、人口減少が加速し、25年間で約25%人口が減少し、平成52年(2040年)には、高齢化率が4割超になると予測されています。

このような状況下においても、利便性が高く未来につながる都市を実現していくためには、多くの市民が利用する本市の広域的な拠点における都市機能を強化して利便性が高く魅力ある都市拠点を形成するとともに、各拠点との効率的なネットワークを構築して連携を強化することにより、市全体の将来の生活利便性を向上させる、機能的な都市への転換を図ることが重要です。

そこで、市の広域的な拠点となる2つの都市拠点(光駅周辺～島田市、市役所周辺)に都市機能誘導区域及び誘導施設を設定し、高次の都市機能を中心に都市機能の維持・誘導を図るとともに、都市拠点と他の拠点を結ぶ効率的な公共交通ネットワークの構築等による連携強化により、市域全体の生活利便性の底上げを目指します。

また、各々の拠点にあるべきと考えられる食料品スーパーなどの日常生活に身近なサービス機能については、多くの場合、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によって当該機能が持続的に維持されることを踏まえて、拠点ごとに一定のエリアに居住を誘導してまちなかの人口密度を維持することなどにより、将来にわたってサービスの確保を図ります。

#### ▼ 拠点ごとの都市機能の維持・誘導の方針

地区	拠点種別	都市機能の維持・誘導方針
光駅周辺 ～ 島田市	都市拠点	市内外の人々が訪れ、交流する、にぎわいと活気のある魅力的な都市拠点の形成に向けて、都市機能誘導区域を設定し、広域的な高次の機能を中心に都市機能の集積を図る
市役所 周辺		行政・文化・教育の拠点として、全市民が利用しやすく、集い、交流できる都市拠点の形成に向けて、都市機能誘導区域を設定し、広域的な高次の機能を中心に都市機能の集積を図る
岩田駅 周辺	地域拠点	生活利便性の高い地域の生活を支える拠点の形成に向けて、重点的に居住を誘導して人口密度を維持することにより、地域を支える都市機能の維持を図る
室積CC 周辺	生活拠点	地域特性を活かした生活拠点の形成に向けて、居住を誘導し、日常生活に必要な基礎的な都市機能の維持を図る
島田駅 周辺		地域特性を活かした生活拠点の形成に向けて、居住を誘導し、日常生活に必要な基礎的な都市機能の維持を図る
小周防 束荷	中山間 生活拠点	中山間地域における生活を支えるコミュニティ拠点の形成に向けた取組みを、本計画とは別の枠組みの中で検討する

## (2) 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定基準等

都市機能誘導区域及び誘導施設の設定にあたっては、まず、都市拠点ごとに、地区の特性、都市全体における役割及び拠点づくりの方向性から、都市づくりの施策の方向性（ストーリー）を定めて、求められる機能を抽出します。そして、求められる機能を踏まえて、次の設定基準や設定方針に沿って、都市機能誘導区域及び誘導施設を設定します。

### ■都市機能誘導区域の設定基準

本市の地理的・社会的条件を踏まえて、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性や、民も含めた既存ストックの有効活用などの観点から、次のとおり都市機能誘導区域の設定基準を定めます。

なお、都市機能誘導区域については、設定基準に沿って、地形地物や都市計画の地域地区などを考慮して設定します。

#### ▼ 都市機能誘導区域の設定基準

##### 都市機能誘導区域に含めるエリア

- ① 一定の運行頻度のある鉄道の駅又はバスの停留所から、徒歩等によりアクセスしやすいエリア
- ② 広域的な高次の機能をはじめとした都市機能が一定程度充実しているエリア
- ③ 一定のまとまりのある公益施設用地や維持すべき都市機能があるエリア、拠点整備事業を検討しているエリア

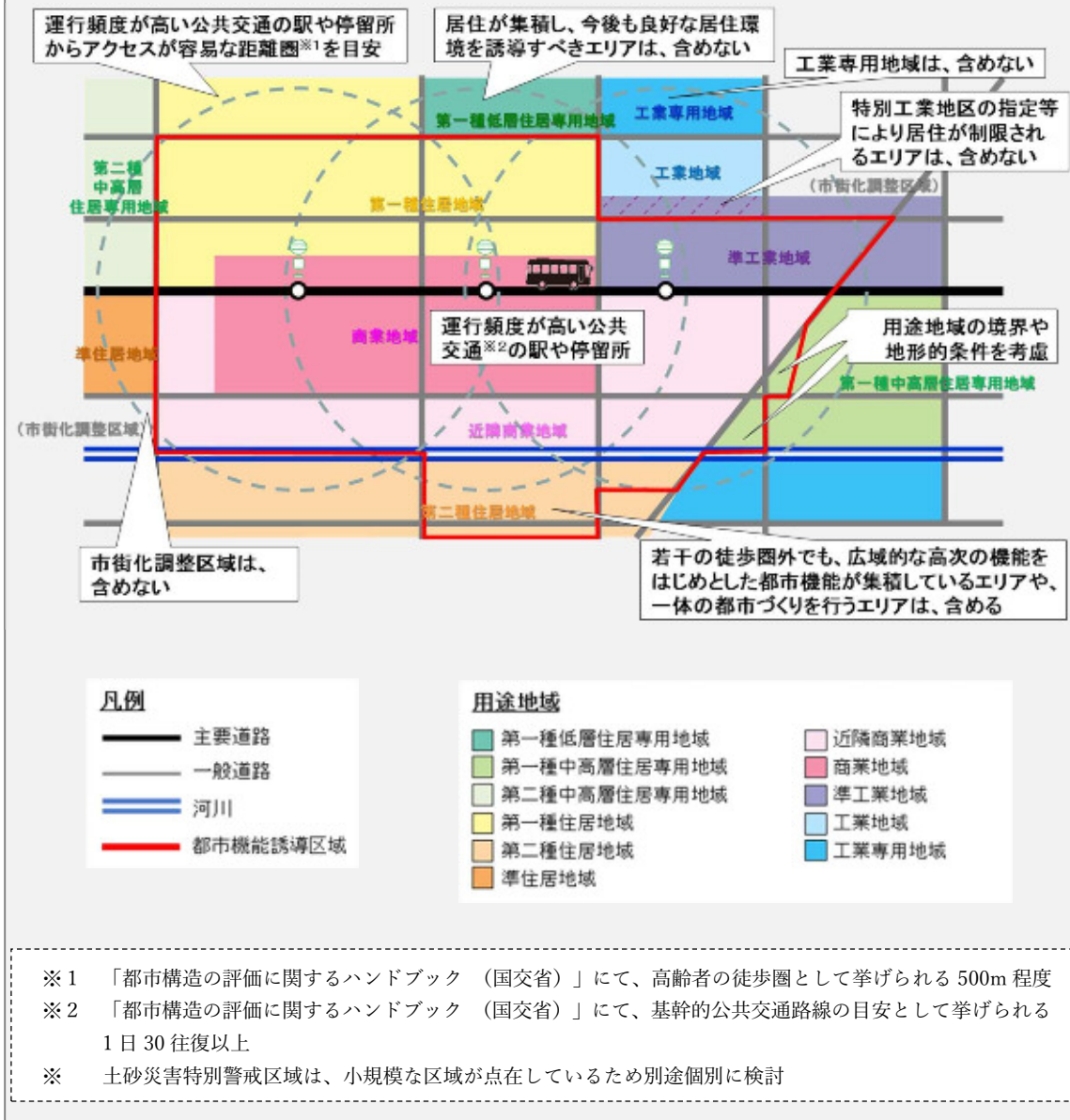
##### 都市機能誘導区域に含めないエリア

- ① 法令や指針により、居住誘導区域に含めないとされるエリア（市街化調整区域、保安林、自然公園特別地域等）
- ② 居住が集積しており、今後も良質な居住環境を維持すべきエリア
- ③ 工業専用地域や特別工業地区を定め住宅の建築を制限しており、今後も産業基盤等としての環境を維持すべきエリア

##### その他

- 災害ハザードに関しては、土砂災害特別警戒区域は市街地内に点在しているため、個別に判断

▼ 都市機能誘導区域の設定基準のイメージ



## ■誘導施設の設定方針

誘導施設の設定にあたり、次のとおり設定方針を定めます。

なお、誘導施設については、設定方針に沿って、現状での都市機能誘導区域内における施設の充足状況や配置などを勘案して設定します。

### ▼ 誘導施設の設定方針

- ① 各々の都市拠点の役割等に応じて、都市機能誘導区域ごとに誘導施設を定めます。
- ② 市民の生活や経済活動に対して、高次のサービスを広域的に提供する都市拠点型の施設を中心に、誘導施設を定めます。
- ③ 都市機能誘導区域内に新規に誘導すべき施設のほかに、機能を維持・強化すべき施設についても、誘導施設に定めます。

## 4 都市機能誘導区域及び誘導施設

### (1) 光駅周辺～島田市

#### ■施策の方向性と求められる機能

施策の方向性を次のとおり設定し、求められる機能を整理します。

地区の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■西部地域に位置する拠点適性評価が最も高いエリア</li> <li>■光駅に近接して、白砂青松の虹ヶ浜海岸等の貴重な景観・観光資源があるなど、魅力ある都市拠点としてポテンシャルが高い</li> <li>■人口密度の高いエリアが広がっており、特に光駅北側の虹ヶ丘団地には市内で最も人口が集積している</li> <li>■光駅は市の玄関口で、主要交通結節点としての役割が期待される。また、人口密度は高いが、公共交通の空白地域となっているエリアがある</li> <li>■都市機能施設がエリア内に集積しているが、光駅周辺には基幹的都市機能は集積していない</li> </ul>
役割	市の玄関口として、市内外の人々が訪れ、 にぎわいと活気のある都市拠点
都市づくりの方向性 (ターゲット)	都市機能が集積し、にぎわいに満ちた「都市拠点づくり」



施策の方向性 (ストーリー)	<p>I 市内外から人を呼び込む都市機能の集積と、 自然と調和した魅力ある都市空間の形成</p> <p>市の玄関口である光駅周辺を中心に、にぎわいと活気のある都市拠点に相応しい都市機能の充実・集積を図るとともに、白砂青松の虹ヶ浜海岸と調和した魅力ある都市空間を形成して、交流人口を増やし、新たなビジネス機会を拡大して、地域経済の好循環の形成を図ることにより、にぎわいと活気に満ちた拠点づくりを進める</p>
	<p>II 訪れやすく、交流し、回遊したくなる空間の創出</p> <p>市内外の人々が訪れる拠点の形成に向けて、市内の各拠点地区などからのアクセス性の向上を図るとともに、訪れた人々をもてなし、交流やエリア内の回遊を促す都市空間の創出を図ることにより、にぎわいと活気に満ちた拠点づくりを進める</p>
	<p>III 周辺団地等への将来を担う若者の移住・定住の促進</p> <p>市の強みである白砂青松の虹ヶ浜海岸等の貴重な自然環境の保全・活用を図るとともに、特に若者に居住地として選ばれるための都市機能の充実・集積を図ることにより、居住快適性を高めて若者を中心とした移住・定住を促進し、にぎわいと活気に満ちた拠点づくりを進める</p>



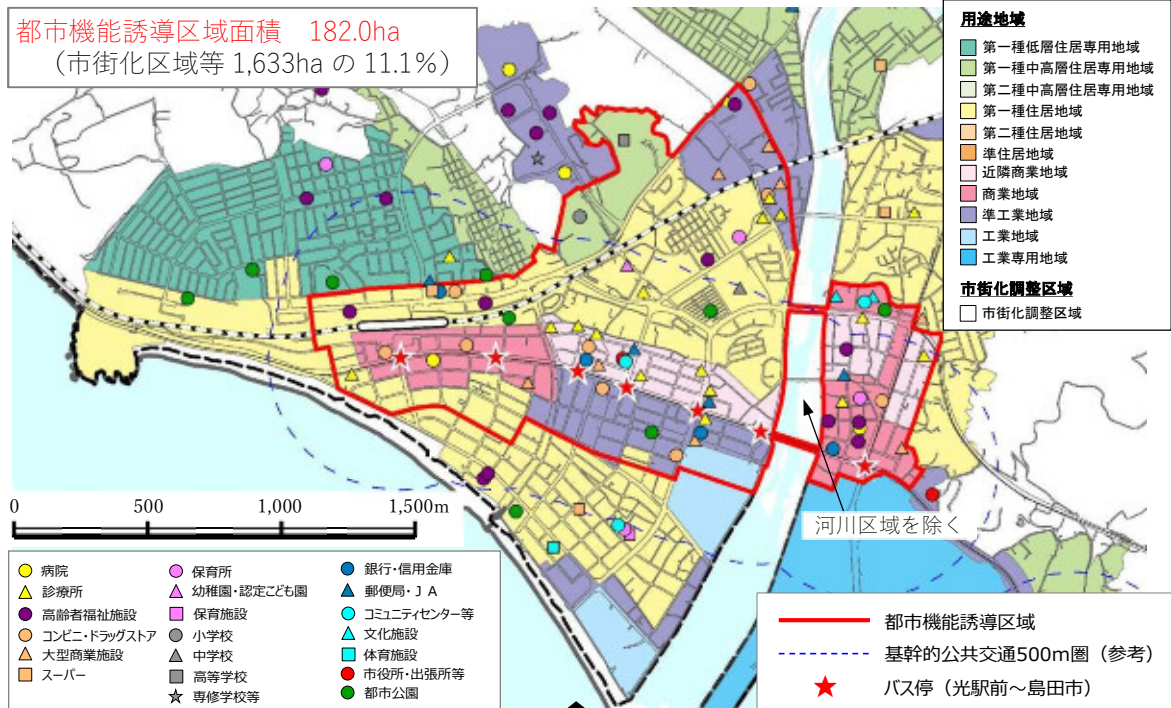
役割	市の玄関口として、市内外の人々が訪れ、 にぎわいと活気のある都市拠点
都市づくりの 方向性 (ターゲット)	都市機能が集積し、にぎわいに満ちた「都市拠点づくり」
施策の方向性 (ストーリー)	I 市内外から人を呼び込む都市機能の集積と、 自然と調和した魅力ある都市空間の形成
	II 訪れやすく、交流し、回遊したくなる空間の創出
	III 周辺団地等への将来を担う若者の移住・定住の促進



求められる機能		関連
医療機能	周辺の暮らしを支える <b>医療施設</b>	III
商業機能	流入人口を増やし、にぎわいを創出する <b>大型・複合型商業施設</b>	I・III
	<b>飲食店</b> や、多様な楽しみ方を創出する <b>個性ある店舗</b>	I
	地区周辺の暮らしを支える <b>食料品店</b>	III
子育て機能	子育て世代を呼び込む <b>子どもの遊び空間</b>	I・III
	子育て世代の交流・定住を促す <b>保育施設等</b>	II・III
教育機能	昼間人口を増やし、地区の活力を創出する <b>教育施設</b>	I・III
文化交流機能	にぎわいと活気を生み出す <b>交流促進空間・施設</b>	I・II
	若者の流入を増やし、にぎわいを創出する <b>娯楽空間</b>	I
	白砂青松の虹ヶ浜と一体感のある魅力ある空間	I
	来光者をもてなす <b>案内所、地産物等販売所、宿泊施設</b>	I・II
行政機能	市民の生活利便性に寄与する <b>行政施設</b>	III
交通機能	公共交通によりアクセスしやすい交通環境	II
	各拠点地区との連携を強化する <b>交通結節機能</b>	II
	地区内回遊のための交通手段	II

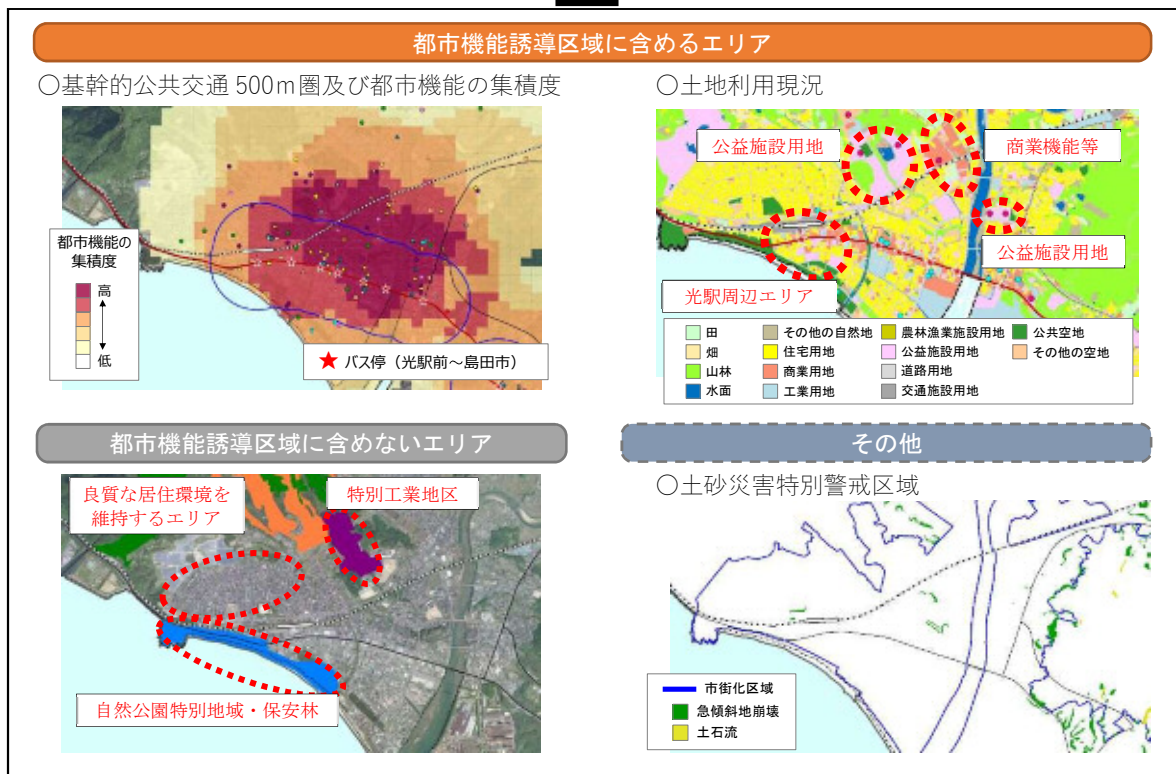
## ■都市機能誘導区域

当該拠点に求められる機能を踏まえ、都市機能誘導区域の設定基準を基に、次のとおり誘導区域を定めます。



### 【都市機能誘導区域の設定基準】

求められる機能



## ■誘導施設

当該拠点に求められる機能を踏まえ、設定方針に沿って、現状での施設の充足状況や配置などを勘案して、次のとおり誘導施設を定めます。

求められる機能		立地状況等	誘導施設	
医療	医療施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>救急告示病院が島田市に立地</li> <li>光総合病院が立地しているが、誘導区域外縁部に移転予定</li> <li>周辺住民の生活を支える高次の医療サービスの維持が求められる</li> </ul>	病院	維持
商業	大型・複合型商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>複数の大規模小売店舗が立地</li> <li>市民アンケートにみる商業機能のニーズは高い</li> <li>光駅周辺に、流入・定住を促進し、にぎわいを創出するとともに、経済波及による地域活性化が期待できる、大規模小売店舗の誘導が求められる</li> <li>その他の区域においては、周辺住民の生活を支える商業施設の維持が求められる</li> </ul>	大規模小売店舗	新規・維持
	飲食店、個性ある店舗			
	食料品店			
子育て	子どもの遊び空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内最大規模の保育所・幼稚園が立地</li> <li>子育て世代の流入・定住促進のため、光駅周辺に子どもの遊び空間の確保が求められる</li> </ul>	—	
	保育施設等			
教育	教育施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>光丘高等学校が立地しているが、他校と統合されて、誘導区域外に移転予定</li> <li>若者の流入・定住を促進し活力を創出するため、専修学校等の誘導が求められる</li> </ul>	専修学校・各種学校	新規
文化交流	交流促進空間・施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民ホールや生涯学習センターが島田市に立地</li> <li>文化交流機能の維持に加えて、市の玄関口である光駅周辺に市民や来光者が交流できる施設の誘導が求められる</li> </ul>	交流施設	新規・維持
	娯楽空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>映画館等の人を呼び込む施設が考えられるが、市民アンケートにみる遊戯・娯楽施設の重要度は高くない</li> </ul>	設定しない	
	虹ヶ浜と一体感のある空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>特性を活かした魅力ある都市空間が求められる</li> </ul>	—	
	観光案内所、地産物等販売所、宿泊施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>白砂青松の虹ヶ浜海岸に近接する市の玄関口の光駅周辺に、来光者をもてなし、受け入れる機能の誘導が求められる</li> </ul>	観光案内施設	新規
行政	行政施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>国道 188 号沿線に出張所が立地</li> <li>証明書コンビニ交付サービスを開始</li> </ul>	設定しない	
その他	アクセスしやすい交通環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通によるアクセス性や交通結節機能、地区内回遊のための交通手段などが求められる</li> <li>光駅周辺地区拠点整備事業等において、具体的な施策を検討</li> </ul>	—	
	交通結節機能			
	地区内回遊のための交通手段			

## (2) 市役所周辺

### ■施策の方向性と求められる機能

施策の方向性を次のとおり設定し、求められる機能を整理します。

地区の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■市役所や総合福祉センターなど公共サービス施設が立地し、行政・福祉・子育て等に関する基幹的都市機能施設が立地している</li> <li>■図書館や文化センター等の文化施設が立地しているほか、近隣には冠山総合公園や光スポーツ公園、スポーツ交流村等のスポーツ施設が立地している</li> <li>■緑ヶ丘団地や長尾台団地など人口密度の高い住宅団地があり、一定割合の子育て世帯が居住している</li> <li>■多様な年代の市民が利用するエリアであり、市内各地区と路線バス等で繋がっている。ただし、国道 188 号を通る路線を除き、運行頻度は低い</li> <li>■臨海部の工業地帯を中心に、多くの従業者がいる</li> </ul>
役割	行政・文化・教養の拠点として、 全ての市民が利用しやすく、集い、交流できる都市拠点
都市づくりの方向性 (ターゲット)	行政・文教機能をはじめ多様な都市機能が連携した「都市拠点づくり」



施策の方向性 (ストーリー)	<p><b>I 文教機能をはじめとした各種機能の連携強化</b></p> <p>各種公共施設等の施設間の機能分担と連携の強化、再編・複合化、あるいは多様な PPP/PFI の導入などにより、各種サービスの水準を向上しつつ、新たなビジネス機会の創出による地域経済の活性化と、公的負担の抑制を図り、経済・財政を一体的に健全化して、未来につながる、利便性の高い拠点づくりを進める</p>
	<p><b>II 文化・教育の振興と交流の活性化</b></p> <p>行政・文化・教育の拠点として相応しい機能の充実を図るとともに、様々な年齢層の市民の交流促進を図ることにより、拠点性を高め、市民が集い、交流できる拠点づくりを進める</p>
	<p><b>III 各拠点からのアクセス性の向上</b></p> <p>公共サービスを利用するため全ての市民が訪れる拠点として、光駅周辺地区をはじめとした市内の各拠点地区などからのアクセス性の向上を図ることにより、全ての市民が利用しやすい拠点づくりを進める</p>
	<p><b>IV 近隣事業所従業者等の職住近接の促進（居住快適性の向上）</b></p> <p>居住地として選ばれるための都市機能の充実・集積を図ることにより、居住快適性を高めて近隣事業所従業者等の定住を促進し、多様な機能が維持・充実した拠点づくりを進める</p>

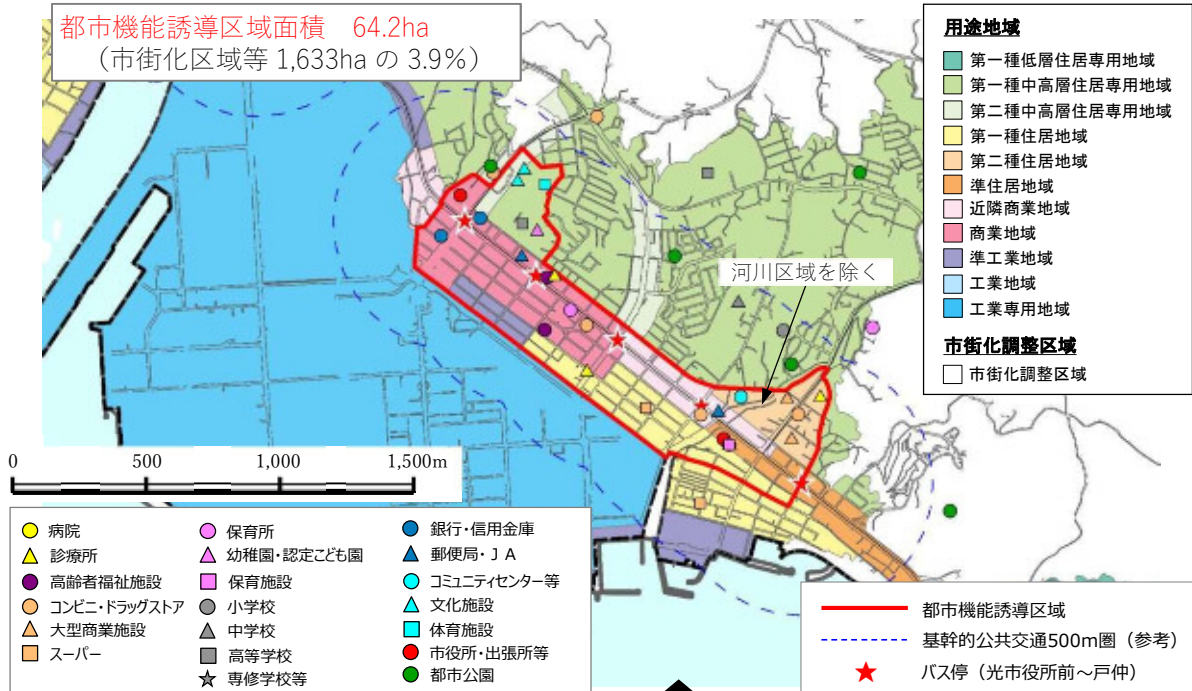
役割	行政・文化・教養の拠点として、 全ての市民が利用しやすく、集い、交流できる都市拠点
都市づくりの 方向性 (ターゲット)	行政・文教機能をはじめ多様な都市機能が連携した「都市拠点づくり」
施策の方向性 (ストーリー)	I 文教機能をはじめとした各種機能の連携強化
	II 文化・教育の振興と交流の活性化
	III 各拠点からのアクセス性の向上
	IV 近隣事業所従業者等の職住近接の促進（居住快適性の向上）



求められる機能		関連
医療機能	休日における市民生活の安全・安心を確保する <b>休日診療所</b>	I
	地区周辺の暮らしを支える <b>医療施設</b>	IV
福祉機能	市民の健康・福祉・医療等の総合的な <b>支援センター</b>	I
商業機能	公共施設等と近接した利便性の高い <b>食料品店・飲食店</b>	I・IV
	周辺への定住を促す <b>大型商業施設</b>	IV
子育て機能	市民の子育てに関する総合的な <b>支援センター</b>	I
教育機能	高度な普通教育及び専門教育を施す <b>教育施設</b>	I・II
文化交流機能	市民の文化、学習・研究活動を支える <b>文化教育施設</b>	I・II
	市民の交流活動を促進する <b>交流施設</b>	II
行政機能	民間活力の活用などによる質の高い <b>公共サービス機能</b>	I
交通機能	各拠点地区から公共交通によりアクセスしやすい交通環境	III
	各拠点地区との連携を強化する <b>交通結節機能</b>	III

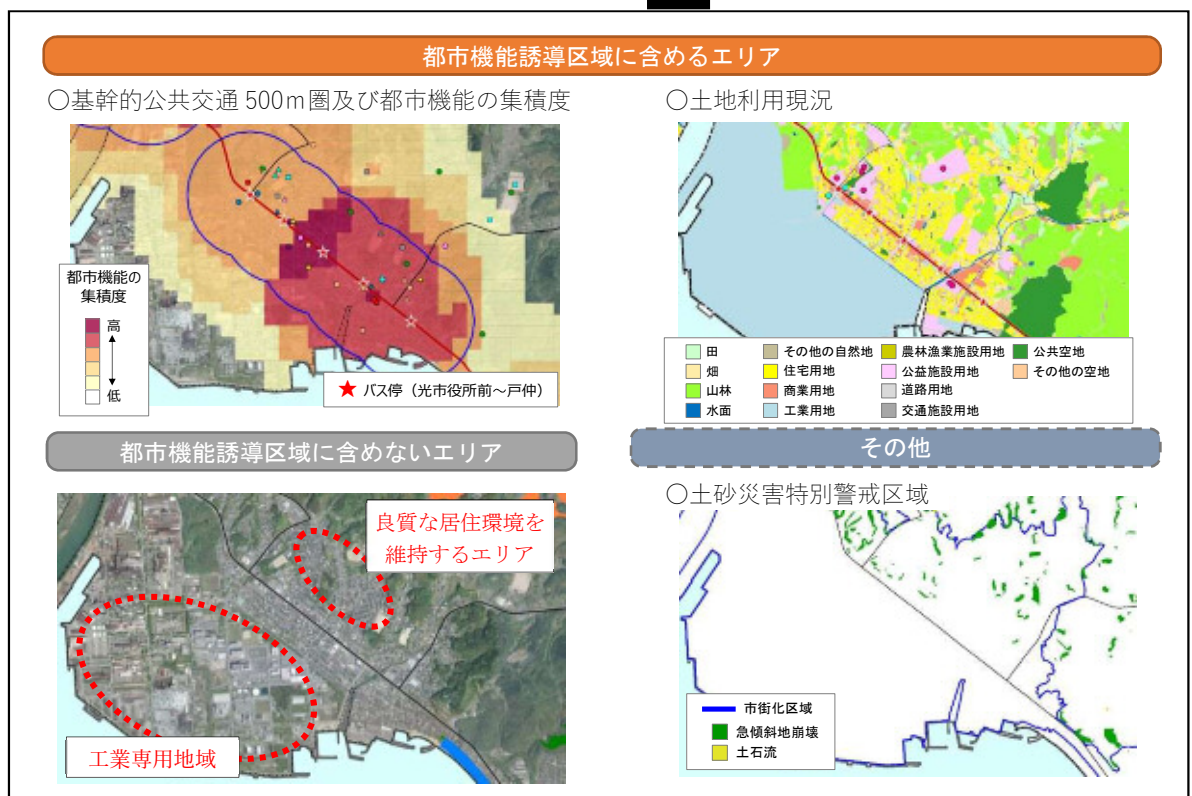
## ■都市機能誘導区域

当該拠点に求められる機能を踏まえ、都市機能誘導区域の設定基準を基に、次のとおり誘導区域を定めます。



### 【都市機能誘導区域の設定基準】

求められる機能



## ■誘導施設

都市機能誘導区域に求められる機能と、現在の立地状況等を踏まえ、以下のように誘導施設を設定します。

求められる機能		立地状況等	誘導施設	
医療	休日診療所	<ul style="list-style-type: none"> <li>休日診療所のほか、規模の大きな診療所が立地</li> <li>休日の市民生活の安全・安心を確保する休日診療機能の維持に加えて、周辺住民の生活を支える医療サービスの維持が求められる</li> </ul>	診療所	維持
	医療施設			
福祉	福祉・医療支援センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域包括支援センターが立地</li> <li>市民の心身の健康保持及び生活の安定のため、機能の維持・強化が求められる</li> </ul>	地域包括支援センター※	強化
商業	食料品店・飲食店	<ul style="list-style-type: none"> <li>総合福祉センター周辺に大規模小売店舗等が立地</li> <li>周辺住民の生活を支える商業施設の維持が求められる</li> </ul>	大規模小売店舗	維持
	大型商業施設			
子育て	子育て支援センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援センターや子ども相談センターが立地</li> <li>おっぴ都市宣言のまちとして、子育て家庭に対する育児支援のため、機能の維持・強化が求められる</li> </ul>	子育て支援センター※	強化
教育	教育施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>私立の高等学校が立地</li> <li>文化・教育の拠点として、機能の維持が求められる</li> </ul>	高等学校	維持
文化交流	文化教育施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>図書館や文化センター、光スポーツ館、コミュニティセンター等が立地</li> <li>文化・教育の拠点として機能の維持・強化が求められる</li> </ul>	交流施設	強化
	交流施設			
行政	公共サービス機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>市役所本庁舎や総合福祉センターが立地</li> <li>市役所本庁舎については、耐震化基本構想の検討に着手しており、行政拠点として、機能の維持・強化が求められる</li> </ul>	行政施設※	強化
その他	アクセスしやすい交通環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内の各地区からのアクセス性の向上のため、公共交通ネットワークの充実や、交通結節機能の強化が求められる</li> </ul>	—	
	交通結節機能			

※：行政サービス等を提供する施設であり、法定の誘導施設には位置付けない（届出対象外）

▼ (参考) 誘導施設のまとめ

		光駅～ 島田市	市役所 周辺	法的 位置付け等	定義等
医療	病院	□	—	医療法 第1条の5 第1項	医師が、公衆又は特定多数人のため医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するもの
	診療所	—	□	医療法 第1条の5 第2項	医師が、公衆又は特定多数人のため医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するもの
福祉	地域包括支援 センター	—	○*	介護保険法 第115条の 46第1項	地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とする施設
商業	大規模小売店舗 (1000m <sup>2</sup> 超)	◎・□	□	大規模小売 店舗立地法 第2条第2項	一の建物であって、その建物内の店舗面積の合計が基準面積(本計画では1000m <sup>2</sup> とする)を超えるもの
子育て	子育て支援 センター	—	○*	児童福祉法 第6条の3 第6項	地域子育て支援拠点事業(乳児又は幼児及びその保護者が相互の交流を行う場所を開設し、子育てについての相談、情報の提供、助言その他の援助を行う事業)に基づく施設
教育	専修学校/ 各種学校	◎	—	学校教育法 第124条/ 学校教育法 第134条	専修学校:職業若しくは実際生活に必要な能力を育成し、又は教養の向上を図ることを目的として組織的な教育を行う施設 各種学校:学校教育に類する教育を行う施設(専修学校を除く)
	高等学校	—	□	学校教育法 第50条	中学校における教育の基礎の上に、心身の発達及び進路に応じて、高度な普通教育及び専門教育を施すことを目的とする施設
文化交流	交流施設	◎・□	○	地方自治法 第244条 第1項 等	住民の福祉を増進する目的をもって、その利用に供するための施設で、文化活動やスポーツ活動等を通じた交流を目的とする施設
	観光案内施設	◎	—	なし	主に本市の観光情報の提供などの案内を行うことを目的とする施設
行政	行政施設	—	○*	地方自治法 第4条第1項	行政事務を行うことを目的とする施設

◎:主に新規に立地を誘導すべき施設

○:主に既存の機能を強化すべき施設

□:主に既存の機能を維持すべき施設

※:行政サービス等を提供する施設であり、法定の誘導施設には位置付けない(届出対象外)



## 第5章 誘導施策

### 1 基本的な考え方

将来都市像の実現に向けて目指す都市の骨格構造を構築するにあたっては、都市計画分野に限らず、多様な分野が連携して様々な施策を展開することより、居住誘導区域への居住の誘導及び都市機能誘導区域への誘導施設の立地誘導等を行う必要があります。

そこで、本計画において、居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するための施策及び都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するための施策（以下、「誘導施策」という。）を事前明示することにより、市民や民間事業者の選択肢を広げて、居住及び誘導施設の立地を誘導区域内に緩やかに誘導します。

誘導施策については、居住の誘導及び都市機能の誘導の基本的な考えを踏まえて、次の基本的な方針に沿って、検討・実施します。

#### ▼ 誘導施策の基本的な方針

- ① 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用や、国等による直接支援施策の活用等を通じて、立地の適正化に関する事業者や市民の意識醸成を図ります。
- ② 人口減少時代に挑む本市の姿勢を示した第2次光市総合計画をはじめとした上位・関連計画における施策のうち、特に居住及び都市機能増進施設の立地の適正化に資する取組みを推進します。
- ③ 居住及び都市機能増進施設の立地の適正化に向けて、市が講じる誘導施策については、計画の進行管理に努めながら、段階的に検討・実施します。

なお、誘導施策のうち、居住を誘導するための施策については、平成32年度（2020年度）を目途に検討する居住誘導区域とあわせて検討します。

## 2 誘導施策等

### (1) 届出制度

本計画を作成・公表すると、都市再生特別措置法第108条の規定により、立地適正化計画の区域内かつ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新築など、一定の行為をしようとする場合、原則として市長への届出が義務付けられます。

これにより、市は都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きなどを把握することができ、また、届出をした者に対して、各種の支援措置に関する情報提供等を行うことで、誘導区域内への立地を推奨することができます。

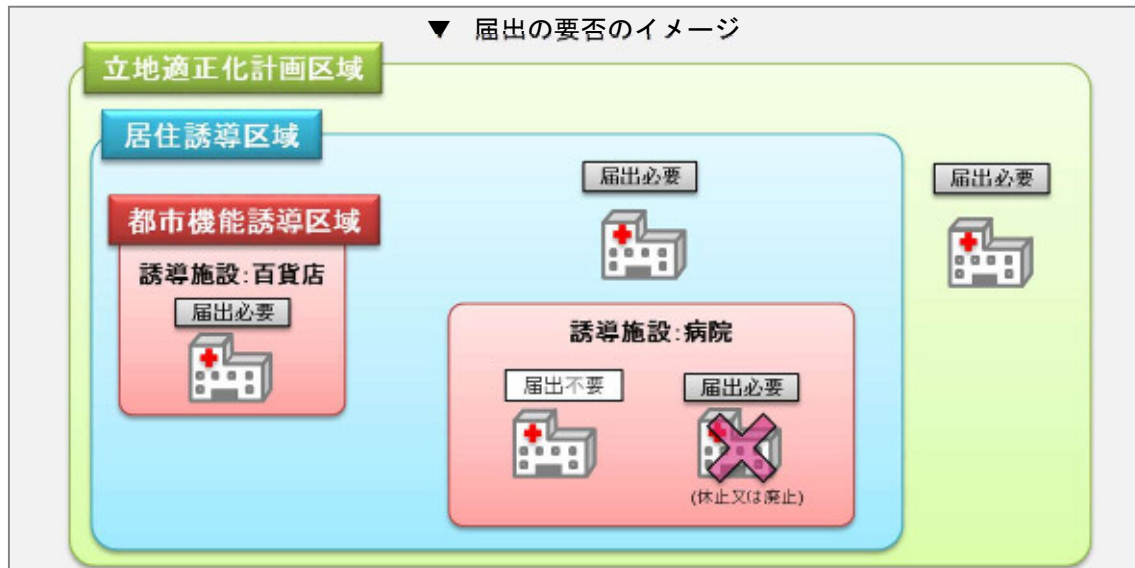
また、市が届出のあった行為が行われると何らかの支障が生じると判断した場合には、届出をした者に対して規模の縮小等の調整を試みることができ、また、これが不調に終わった場合には、届出をした者に対して、開発規模の縮小等を勧告し、土地の取得についてのあっせん等を行うことができる制度となっています。

このような届出制度を適切に運用していくことにより、緩やかに誘導施設の立地をコントロールしていきます。

#### ▼ 届出対象となる行為

- 開発行為
  - ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
- 開発行為以外
  - ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
  - ・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
  - ・建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
- 休廃止
  - ・都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

#### ▼ 届出の要否のイメージ



資料：国土交通省「都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要」から作成

## (2) 国等が直接行う施策

都市機能誘導区域内における誘導施設の整備に対して、国等が行う直接行う施策として税制支援や金融支援があります。

### ▼ 国等が直接行う施策

#### ○税制支援

民間事業者による誘導施設の整備に対する、税制上の特例措置  
(用地等資産の買い換え特例、固定資産税等の課税標準の特例)

#### ○金融支援

民間事業者による誘導施設の整備に対する、民間都市開発推進機構による  
金融上の支援措置 (限度額の引き上げ)

### (3) 誘導施策

市が講じる誘導施策については、基本的な方針に沿って、上位計画・関連計画における施策のうち、都市機能増進施設の新規立地や維持・強化につながる直接的な誘導施策となるものを推進するとともに、あわせて民間投資誘発効果の高い都市基盤の整備などの間接的な誘導施策となるものを進めます。また、その他の新たな施策については、計画の進行管理に努めながら、段階的に検討・実施することとします。

#### ■ 上位・関連計画における施策展開の例

直接的な誘導施策の例	
光駅周辺地区における拠点整備の推進 <<第2次光市総合計画>>	事業例：光駅周辺拠点整備の推進（玄関口にふさわしい機能の充実や利便性の向上など）
公共施設マネジメントの推進 <<第2次光市総合計画>>	事業例：公共施設マネジメント事業の推進（将来を見据えた公共施設の統廃合や複合化など）
企業誘致の強化 <<第2次光市総合計画>>	事業例：企業誘致活動の推進（企業や関係団体等との連携のもと企業誘致を推進）
遊休財産の処分と活用 <<第2次光市総合計画>>	事業例：遊休財産の処分・有効活用の推進（遊休財産の計画的な処分、有効活用の推進）
間接的な誘導施策の例	
創業と新しいチャレンジへの支援 <<第2次光市総合計画>>	事業例：創業支援の推進（市の創業支援窓口をはじめ、創業者に対する包括的な支援）
災害に強い都市基盤の整備 <<第2次光市総合計画>>	事業例：災害に強い都市基盤整備の推進（高潮対策、砂防・地すべり防止事業等の推進）
効果的な移住対策の推進 <<第2次光市総合計画>>	事業例：移住・定住希望者に対する総合的な支援（総合的な移住・定住支援を推進）
市内バス路線の再編 <<光市地域公共交通網形成計画>>	事業例：光駅周辺における交通網の整備
光市営バス運行の改善 <<光市地域公共交通網形成計画>>	事業例：岩田駅～市役所間の運行便数の増便
交通結節点の環境整備 <<光市地域公共交通網形成計画>>	事業例：光駅周辺の環境整備

## ■その他の施策展開の例

### ▼ 段階的に検討・実施する施策展開の例

#### ○財政支援

- ・都市再構築戦略事業等の国の支援メニューの活用を前提とした税制優遇等

#### ○基盤整備

- ・都市機能誘導区域内における道路・広場等の基盤施設の整備
- ・都市機能誘導区域内における歩行空間や自転車環境の整備
- ・都市機能誘導区域内の交通結節環境の整備
- ・拠点地区間を結ぶ都市計画道路等の都市施設の整備促進

#### ○土地確保（不動産活用）

- ・施設再編等に伴う低・未利用の公的不動産の有効活用
- ・空き家・空き店舗等の有効活用支援

#### ○公的施設整備

- ・都市機能誘導区域内への広域的な機能を有する公共施設の再編・集約
- ・都市機能誘導区域内における民間活力等を活用した公的な性格の誘導施設の整備

#### ○交通機能強化

- ・都市機能誘導区域内における移動等の円滑化の促進

#### ○その他

- ・立地適正化計画に即した都市計画（用途地域等）の見直し
- ・都市機能誘導区域内における集客イベントの開催支援

## ■都市全体の公的不動産の活用方針

本市の公的不動産については、光市公共施設等総合管理計画に基づき、まちづくりとの連携のもと、将来を見据えた長期的な視点で、公共施設の適正規模化・適正配置を進めます。

また、活用予定のない遊休財産については、計画的な処分や民間事業者への貸付などの有効活用を促進することにより、維持管理費の削減や賃料収入の確保に努めます。

## 第6章 計画の推進に向けて

### 1 評価指標及び目標値

本計画に基づき、将来都市像の実現に向けて実施する施策の進捗状況を客観的かつ定量的に把握し、その有効性を評価するため、評価指標及び目標値を設定します。

#### (1) 評価指標

都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するための施策に関する評価指標を次のとおり定めます。

	都市づくりの方向性 (ターゲット)	施策の方向性 (ストーリー)	評価指標
光駅周辺 島田市	都市機能が集積し、 にぎわいに満ちた 都市拠点づくり	I 市内外から人を呼び込む 都市機能の集積と、自然と 調和した魅力ある都市空間の形成	① J R 光駅の利用者数
		II 訪れやすく、交流し、回遊 したくなる空間の創出	
		III 周辺団地等への将来を担 う若者の移住・定住の促進	② 路線バスの利用者数
市役所周辺	行政・文教機能をはじめ 多様な機能が連携した 都市拠点づくり	I 文教機能をはじめとした 各種機能の連携強化	③ 公共施設等のうち建 物*の総延床面積 (公共施設マネジメント)
		II 文化・教育の振興と交流の 活性化	
		III 各拠点からのアクセス性 の向上	④ まちなかの人口密度 等
		IV 近隣事業所従業者等の職 住近接の促進(居住快適性 の向上)	

※光市公共施設白書で対象とした建物

なお、居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するための施策に関する評価指標等については、平成 32 年度（2020 年度）を目途に検討する居住誘導区域とあわせて検討・設定します。

## (2) 目標値

各評価指標の目標値を設定します。

### ■ J R 光駅の利用者数

--	--	--	--

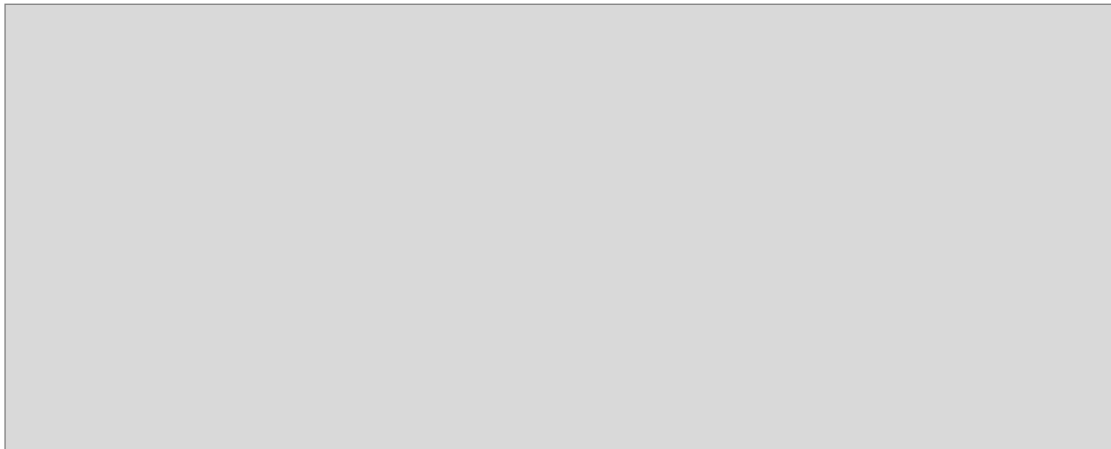
評価指標	現況値 (H28)	目標値 (H52)	参考
J R 光駅の利用者数	4,756 人/日		

### ■ 路線バスの利用者数

--	--	--	--

評価指標	現況値 (H29)	目標値 (H52)	参考
路線バスの利用者数	631,444 人/年		

■公共施設等のうち建物の総延床面積



評価指標	現況値 (H29)	目標値 (H52)	参考
公共施設等のうち建物の 総延床面積	205,184.05 m <sup>2</sup>		

■まちなかの人口密度等

○まちなか人口密度等については、居住誘導との関連が深いことから、平成 32 年度（2020 年度）を目途に検討する居住誘導区域等とあわせて設定することを検討する

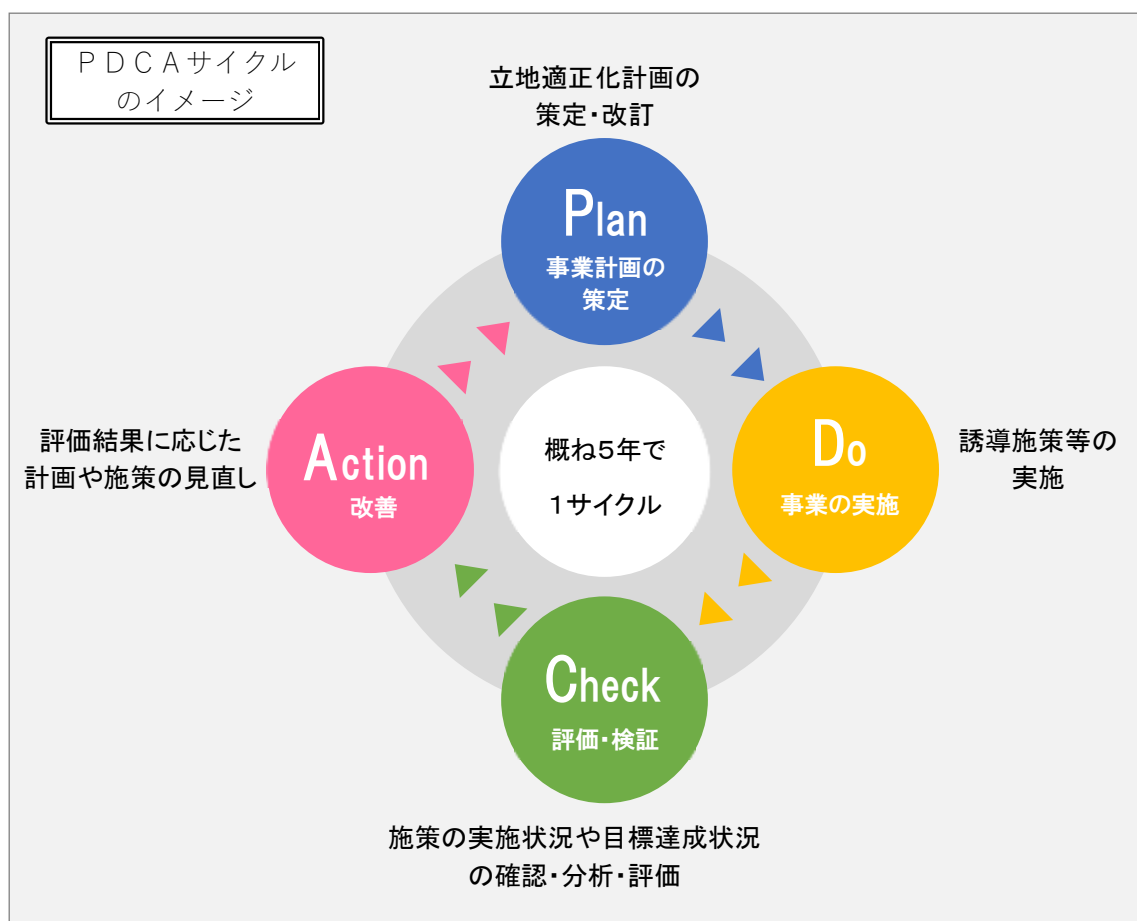
■目標値のまとめ

評価指標	定義	現況値	目標値 (H52)
①光駅の利用者数	1 日平均の利用者数	4,756 人 (H28)	
②路線バスの利用者数	年間の利用者数	631,444 人 (H29)	
③公共施設等のうち建物の 総延床面積	公共建築物総延床面積	205,184.05 m <sup>2</sup> (H29)	
④まちなかの人口密度等	—	—	(居住誘導区域等 とあわせて検討)



## 2 進行管理

本計画は約 20 年後の平成 52 年（2040 年）を目標年次としており、長い時間軸の中で取組みを進めることとなります。このため、概ね 5 年を 1 サイクルとして、本計画に基づく事業・施策の実施状況についての調査や目標の達成状況の評価などを行った上で、計画や施策の見直し・改善を図る、いわゆる P D C A サイクルによる、動的な計画運用を行います。



Plan（事業計画の策定）	立地適正化計画の策定・改訂
Do（事業の実施）	誘導施策等の実施
Check（分析・評価）	施策の実施状況や目標達成状況の確認・分析・評価
Action（改善）	評価結果に応じた計画や施策の見直し