

光市立地適正化計画

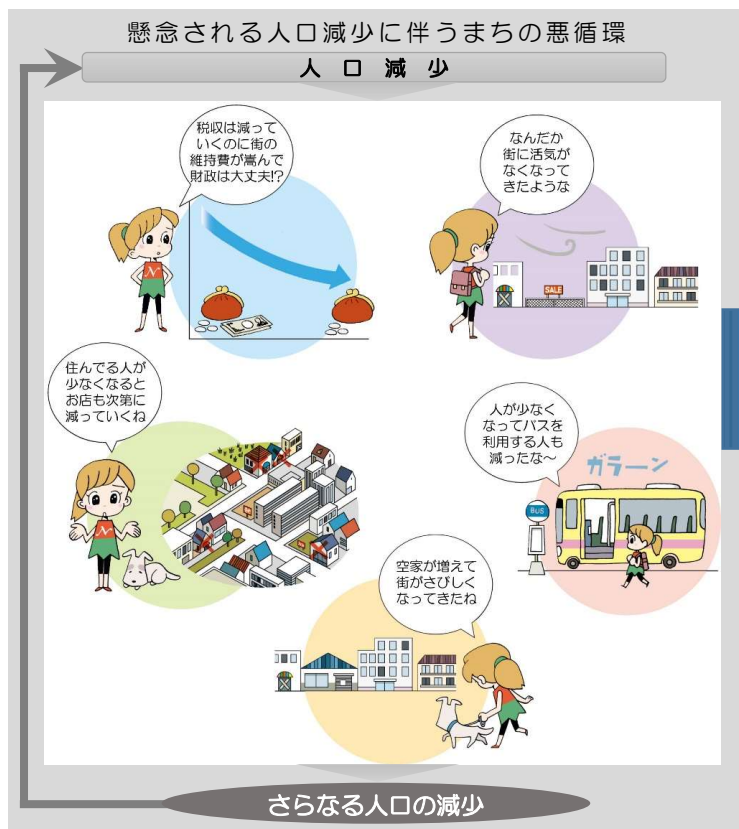
概要版



平成31年3月策定
令和7年3月改定

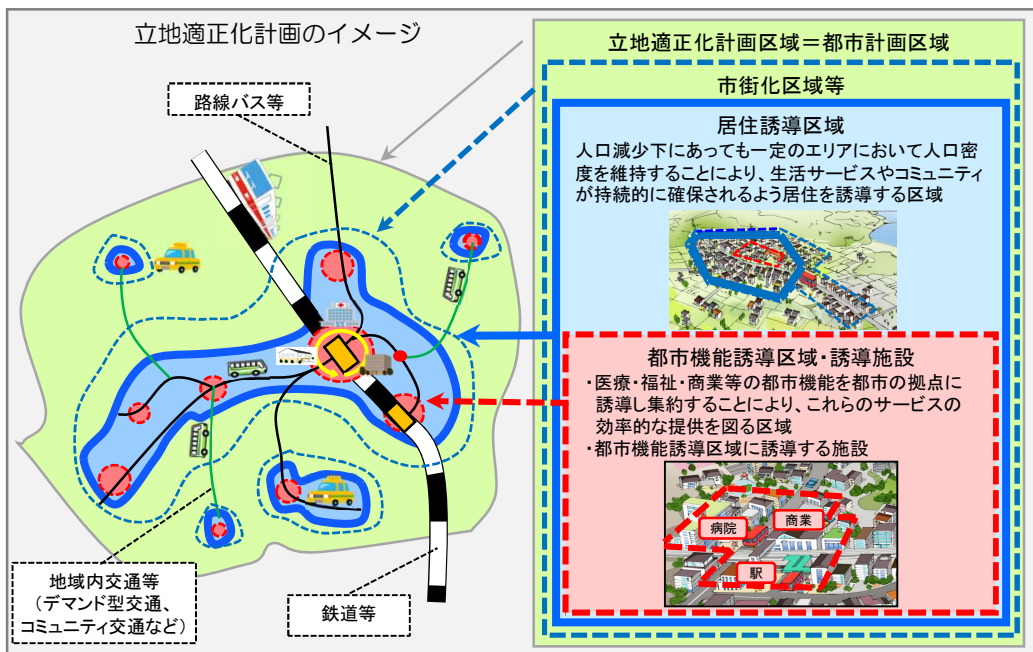
1 計画作成の背景と目的

本市では、人口減少時代の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、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、コンパクトな都市づくりを推進しています。今後、さらなる人口減少が見込まれる中、人口が減少しても生活利便性が高く、持続的に成長す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**」を作成するものです。



2 立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法による『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、「**基本的な方針**」とともに、「**居住誘導区域**」「**都市機能誘導区域**」「**誘導施設**」などを定め、**生活サービス機能や居住を一定の区域に誘導・集約すると同時に、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コンパクトな都市を実現するための計画です。**



3 計画区域及び目標年次

＜計画区域＞

都市全体を見渡す観点から、市域のうち**都市計画区域全域**

＜目標年次＞

令和22年度（2040年度）
（概ね20年後）

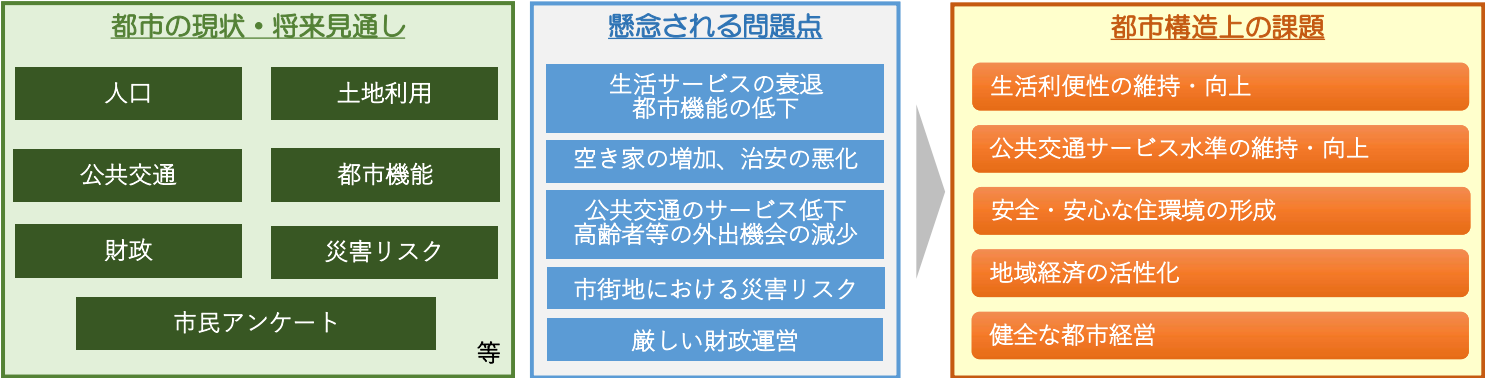
＜立地適正化計画に記載する主な事項＞

- ・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**」
- ・住宅や誘導施設の立地を誘導するために講ずるべき**施策**
- ・都市の防災に関する機能の確保のための「**防災指針**」

※ 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

4 都市づくりの基本的な方向性

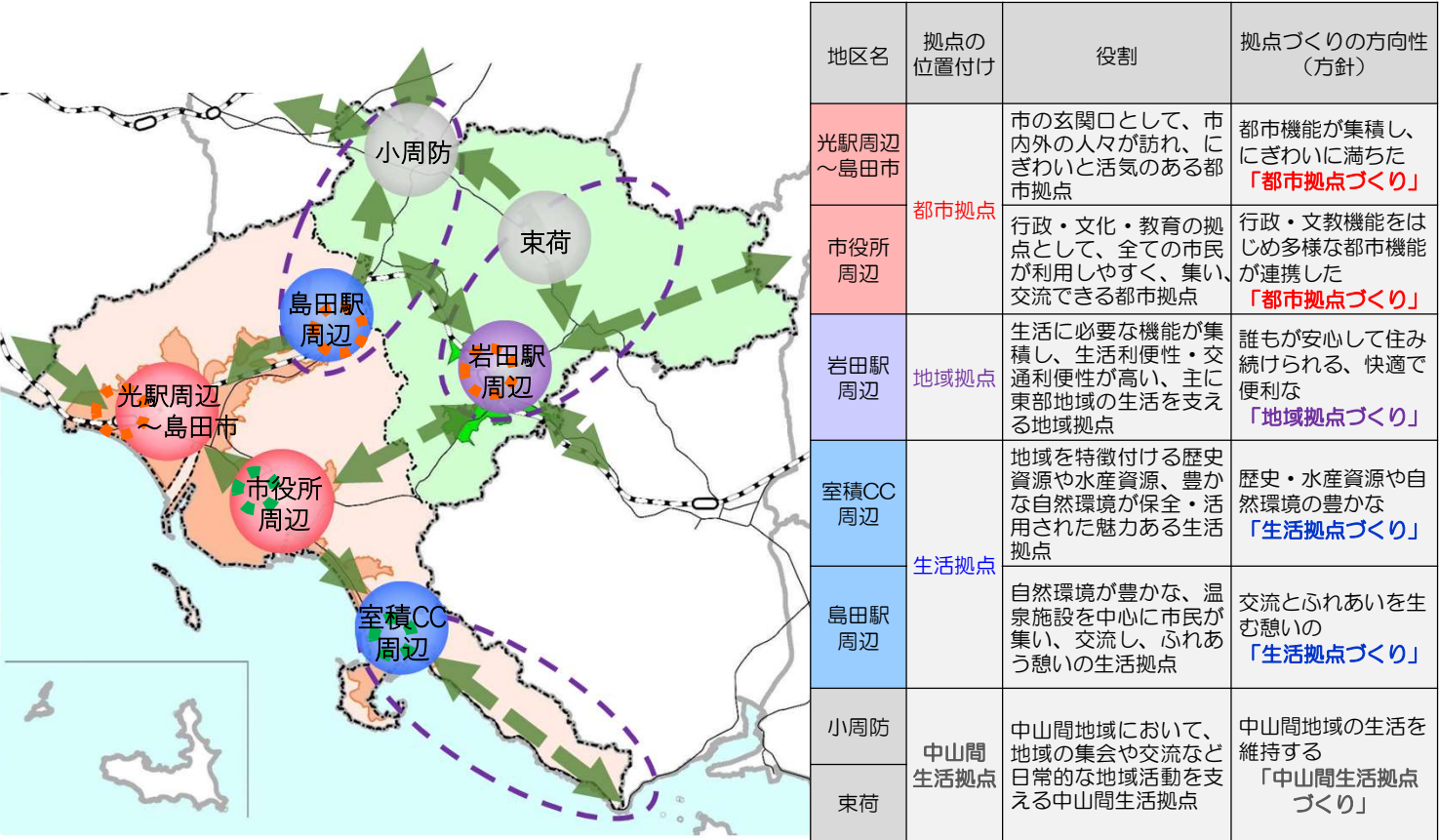
市の現状・将来見通しなどから都市構造上の課題を整理し、将来都市像及び将来都市構造の構築に関する基本的な方向性を次のとおり設定します。



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	
基本的な方向性	多核連携による 選ばれ、住み続けられるコンパクトな都市づくり
方向性1	利便性が高く、魅力ある都市拠点の形成
方向性2	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
方向性3	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

5 目指す都市の骨格構造

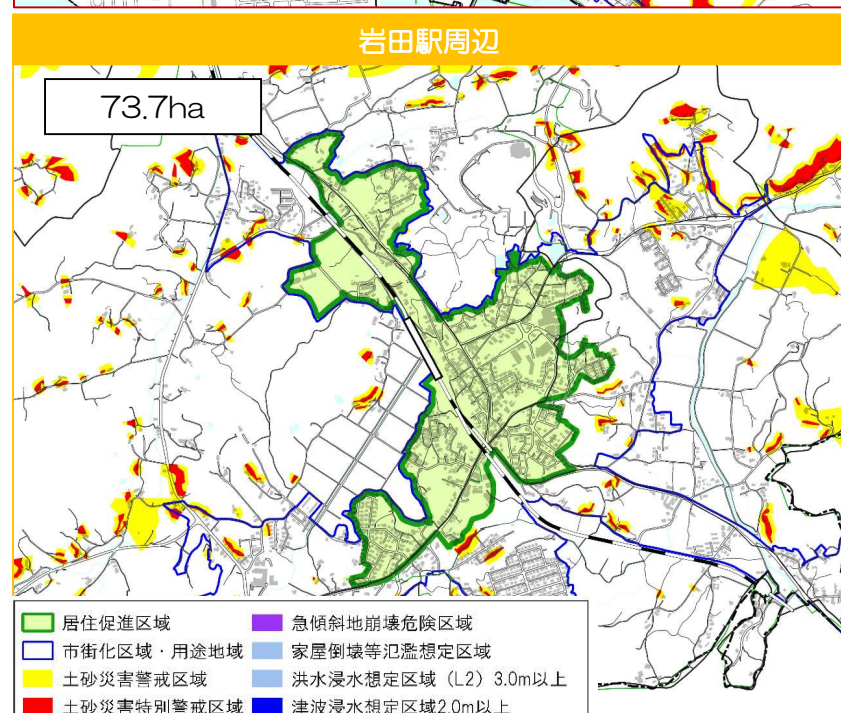
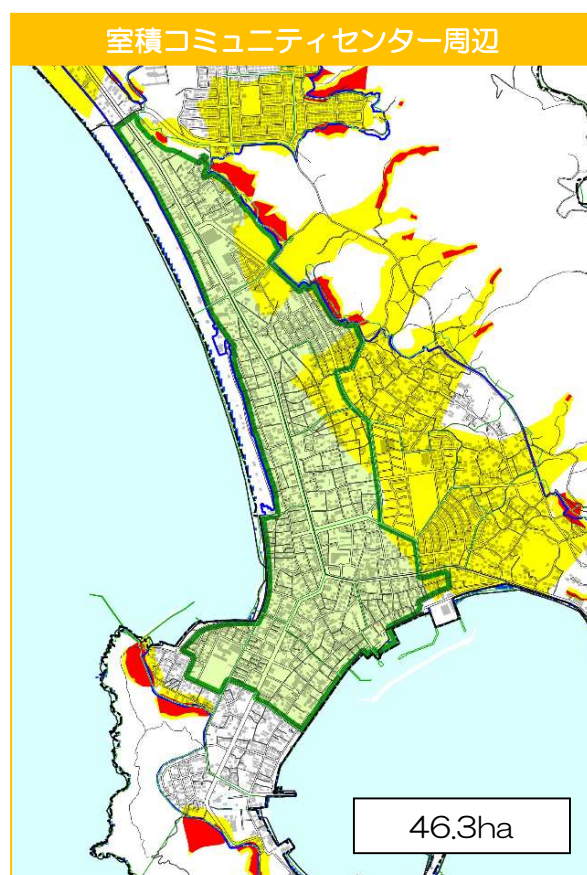
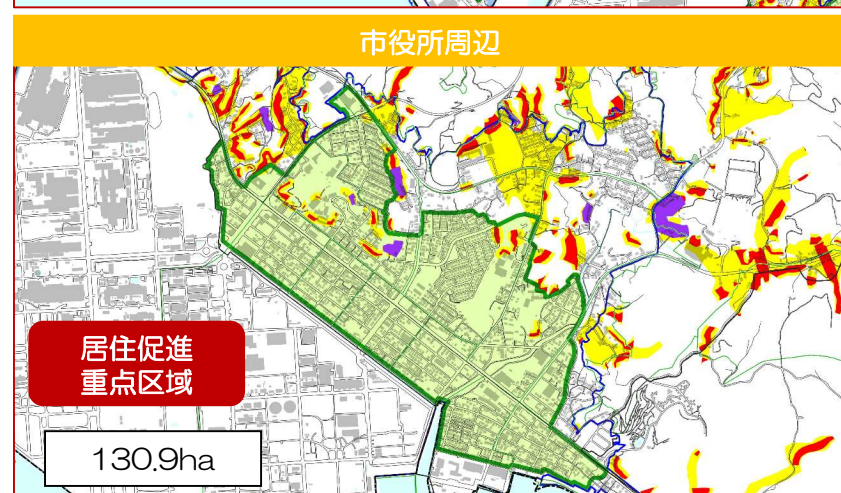
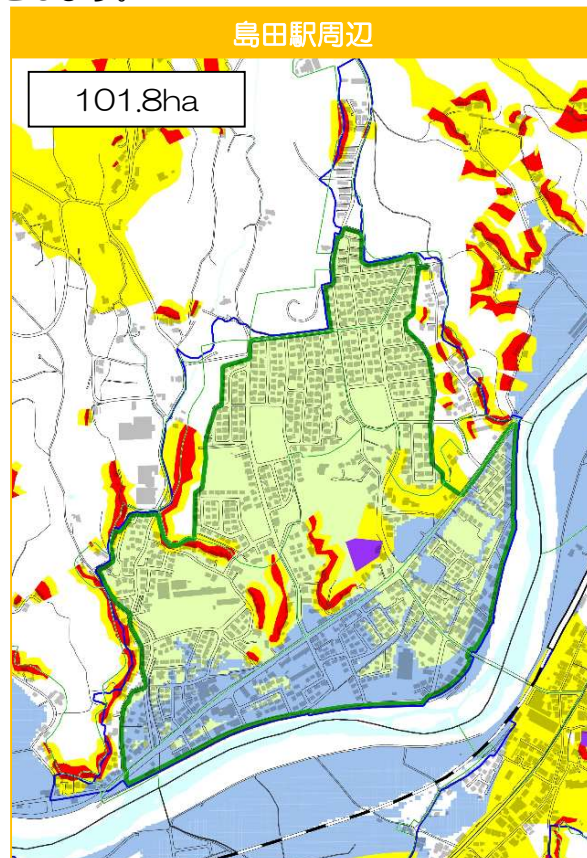
「多核連携型都市構造」による市域全域の一体的な発展の考えを基本としつつ、拠点適性評価の結果などを踏まえて、目指す都市の骨格構造及び拠点ごとの方向性を次のとおり設定します。



6 居住促進区域

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、次のとおり**居住促進区域**（都市再生特別措置法に規定される居住誘導区域）を設定します。

このうち都市拠点については、広域的な高次の都市機能を集約・維持し、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こととしており、居住の観点からも重点的な取組が必要であるため、「光駅周辺～島田市」及び「市役所周辺」の都市拠点を「**居住促進重点区域**」とします。

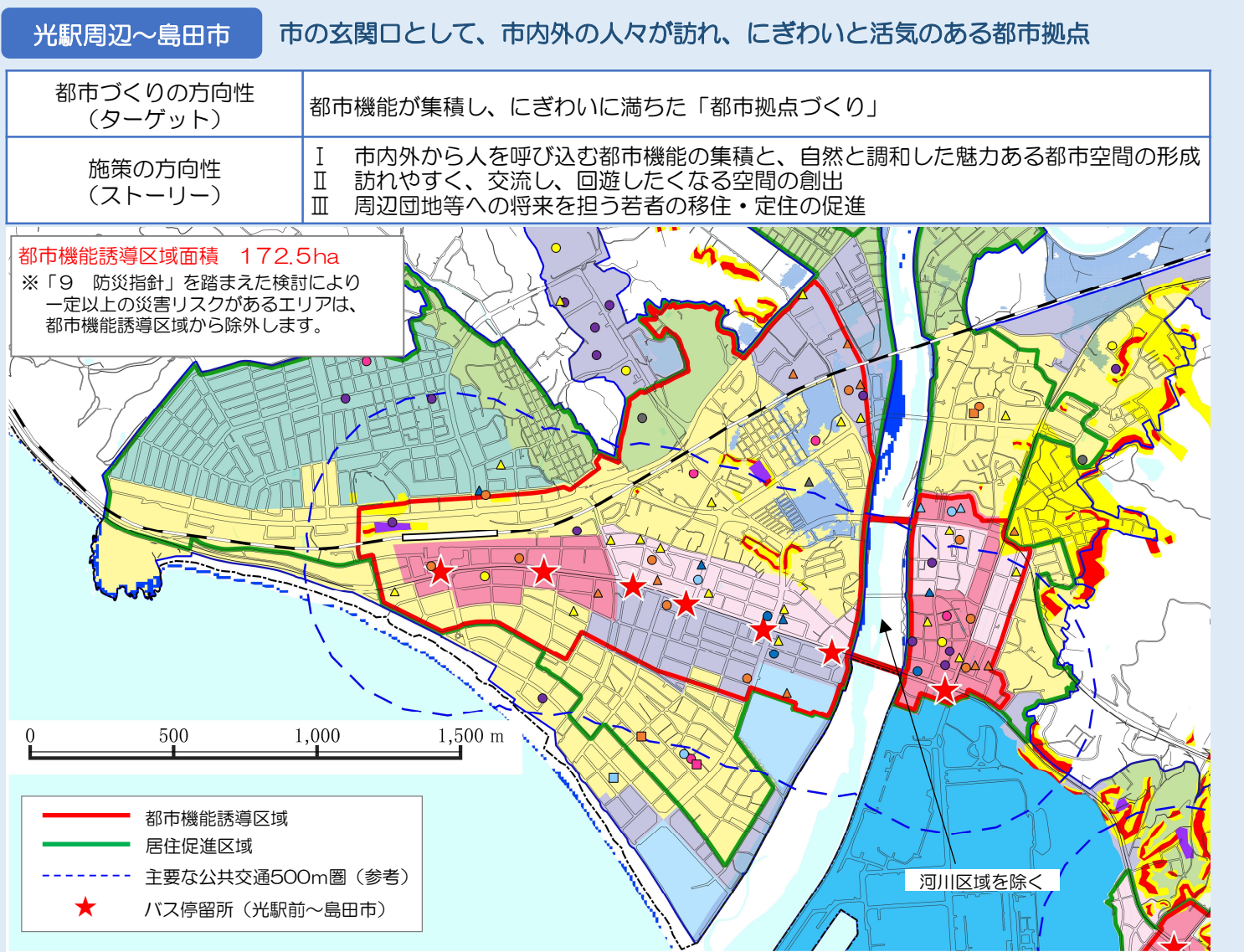


- | | |
|------------|--------------------|
| 居住促進区域 | 急傾斜地崩壊危険区域 |
| 市街化区域・用途地域 | 家屋倒壊等氾濫想定区域 |
| 土砂災害警戒区域 | 洪水浸水想定区域（L2）3.0m以上 |
| 土砂災害特別警戒区域 | 津波浸水想定区域2.0m以上 |

※「9 防災指針」を踏まえた検討により一定以上の災害リスクがあるエリアは、居住促進区域から除外します。

7 都市機能誘導区域及び誘導施設

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を設定して、高次の都市機能等の集積を図るとともに、他の拠点との連携強化により、市域全体の生活利便性の底上げを図ることとし、各都市拠点の特性や方向性、求められる機能等を踏まえ、次のとおり**都市機能誘導区域及び誘導施設**を定めます。



※イメージの一例



- 例えば・・・
- 光駅の利便性の向上
 - 利便性の高い快適な居住エリアの創出
 - 虹ヶ浜などの自然と調和した他都市にはない魅力ある回遊空間
 - 人を呼び込み、生活の質を高める多様な都市機能の集積

求められる機能		誘導施設	
医療	医療施設	病院	維持
	大型・複合型商業施設	大規模小売店舗	新規・維持
商業	飲食店、個性ある店舗		
	食料品店		
教育	教育施設	専修学校・各種学校	新規
文化交流	交流促進空間・施設	交流施設	新規・維持
	観光案内所、地産物等販売所、宿泊施設	観光案内施設	新規

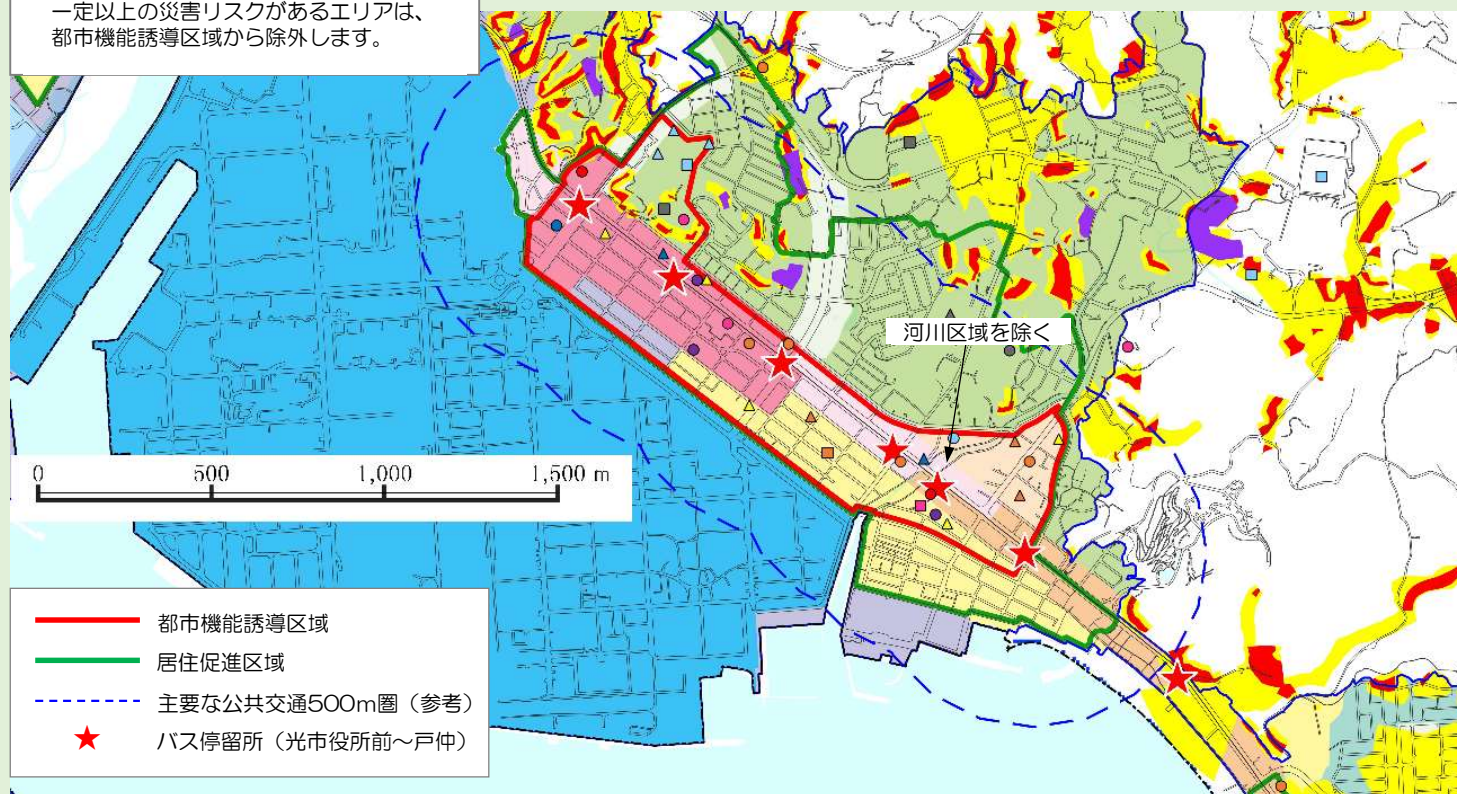
市役所周辺

行政・文化・教育の拠点として、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）

都市機能誘導区域面積 63.9ha

※「9 防災指針」を踏まえた検討により一定以上の災害リスクがあるエリアは、都市機能誘導区域から除外します。



※イメージの一例



例えば・・・

- 多目的に利用できる公共施設等
- 公共施設の集約（再編・複合化）
- 公共空間での交流の促進
- 生活を支援する機能を充実し、定住を促進

求められる機能		誘導施設
福祉	福祉・医療支援センター	地域包括支援センター※ 強化
商業	食料品店・飲食店 大型商業施設	大規模小売店舗 維持
子育て	子育て支援センター	子育て支援センター※ 強化
教育	教育施設	高等学校 維持
文化交流	文化教育施設 交流施設	交流施設 強化
行政	公共サービス機能	行政施設※ 強化

※：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ません（届出対象外）

8 誘導施策

居住促進区域における居住の促進及び都市機能誘導区域への誘導施設の**立地誘導等を行うための施策（誘導施策）**を事前明示することにより、市民や民間事業者の皆様の選択肢を広げて、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（居住の促進）

基本的な方向性	考え方	施策
方針① 住環境の利便性・快適性の向上	公共施設の「縮充」に取り組みながら、誰もが外出しやすい快適な住環境の確保をはじめ、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちの形成に努めます。	(1) 公共施設の「縮充」と良好な都市空間の創出 事業例 1 光駅拠点整備事業 事業例 2 コンパクトなまちづくりモデル事業 事業例 3 学校跡地の利活用等 (2) 良質な住環境の整備 事業例 1 空き家の利活用に向けた改修等に対する支援 事業例 2 幹線道路の整備や生活道路の維持補修 事業例 3 市営住宅の長寿命化等改善と建替
方針② 安全・安心な暮らしの確保	あらゆる災害から市民の生命を守るため、総合的な防災・減災対策の強化を進めるとともに、安全・安心な住環境の確保に取り組みます。	(1) 防災・減災対策の推進 事業例 1 総合防災情報システム等の防災体制の強化・充実 事業例 2 島田川の河川改修の促進 事業例 3 三島コミュニティセンターの整備・活用 (2) 安全・安心な住環境の整備 事業例 1 危険空き家の除去に対する支援 事業例 2 木造住宅の耐震化の促進 事業例 3 通学路の整備
方針③ 公共交通サービス水準の維持・向上	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、「光市地域公共交通計画」に基づき、公共交通サービス水準の維持・向上に取り組めます。	(1) まちづくりと連携した公共交通網の形成 事業例 1 市営バスの運行 事業例 2 循環生活交通・広域生活交通の運行 事業例 3 路線バスの確保維持 (2) 便利で快適な利用環境の整備 事業例 1 幹線と支線の連携強化 事業例 2 わかりやすい公共交通情報の提供 事業例 3 バス・タクシーの利用促進 (3) 市民とともに守り支える公共交通の推進 事業例 1 路線バス・タクシー運転手の確保の促進 事業例 2 ノーマイカー運動の推進
方針④ 産業の強化と雇用の促進	にぎわいのあふれるまちづくりや活力ある地域社会を形成するため、産業の活性化を促進し、安心して働くことができる雇用の場の確保に取り組めます。	(1) 企業立地の促進と創業への支援 事業例 1 企業の立地誘導 事業例 2 企業の雇用創出と定住誘導 (2) 地域産業への就労支援 事業例 1 新規漁業就業者の確保と育成
方針⑤ 地域特性を活かした移住・定住の促進	市民の光市に対する誇りや愛着を育むとともに、まちの特性や魅力を連携して発信し、移住・定住を促進します。	(1) 総合的な移住・定住の支援 事業例 1 移住者に対する支援制度の構築 事業例 2 市有地処分に係る媒介制度 (2) 光市が持つ魅力の発信 事業例 1 公開型GISを活用した情報発信 事業例 2 まちの魅力発信・発見等に対する支援 (3) 地域特性を活かした魅力の向上や利用の促進 事業例 1 三島温泉健康交流施設「ゆーぱーく光」の利用促進 事業例 2 冠山総合公園や光スポーツ公園等の維持・充実 事業例 3 水産振興の拠点施設整備

◆誘導施策（都市機能の誘導）

基本的な方向性	考え方	施策
方針① 都市機能の集積と魅力ある都市空間の形成	拠点ごとの役割に応じた都市機能を維持・集約し、拠点としての機能を高めることにより、にぎわいや活力を創出するため、利便性が高く魅力ある都市拠点を形成します。	(1) 都市の活力を支える拠点としての機能充実 事業例 1 光駅拠点整備事業（再掲） 事業例 2 浅江中学校跡地の利活用（再掲） 事業例 3 空き家や空き店舗などの利活用 事業例 4 公的不動産の有効活用
方針② 行政・文教機能の維持・強化	行政・文化・教育の拠点として全ての市民が利用しやすく、集い、交流できる各種機能を維持し、連携・強化を図るとともに、市民の安全・安心の確保につながる行政拠点として、防災機能の強化に取り組めます。	(1) 行政・文化・教育の拠点としての機能充実 事業例 1 文化施設等の利用促進と環境整備 事業例 2 防災指令拠点施設の機能維持 事業例 3 子育て家庭の交流環境の整備

9 防災指針

居住促進区域に残存する災害リスクに対して、本計画に「**防災指針**」を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組みます。

◆防災まちづくりの取組方針

本市の防災まちづくりは、洪水、土砂災害等のハザードエリアと、人口、都市機能等の都市の現況との重ね合わせによる分析結果から抽出した防災上のリスクに対し、災害リスクの「**回避**」と「**低減**」を図ることにより、**コンパクトで安全なまちづくりを推進**することを基本的取組方針とします。

災害リスクの回避

居住促進区域の設定において、一定以上の災害リスクがある区域を含めないこととし、より安全性の高いエリアへ居住の促進を目指します。また、都市機能誘導区域にも含めないこととします。

居住促進区域・都市機能誘導区域から除外

○土砂災害特別警戒区域 ⇒ 全域

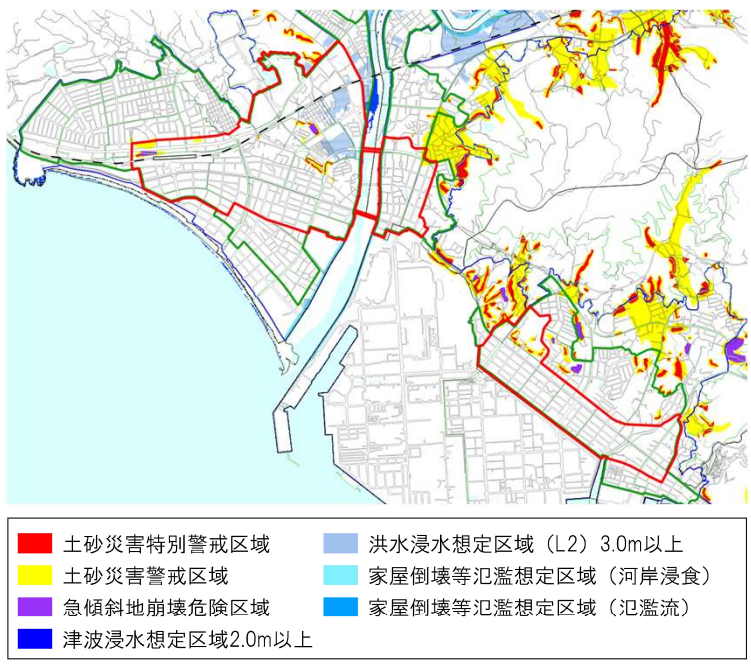
○土砂災害警戒区域 ⇒ 全域

○急傾斜地崩壊危険区域 ⇒ 全域

○津波災害警戒区域 ⇒ 「浸水深2.0m以上」

○洪水浸水想定区域
⇒「浸水深3.0m以上(想定最大規模)」

○家屋倒壊等氾濫想定区域 ⇒ 「氾濫流」「河岸浸食」



災害リスクの低減

居住促進区域における都市防災上のリスクを踏まえ、災害リスクを低減するために必要なハード対策及びソフト対策は以下のとおりです。

災害リスク1

河川洪水 (浸水深0.5m～3.0m未満)

ハード 【対策①】、【対策②】

ソフト 【対策①・②】

災害リスク2

ため池

ハード 【対策⑤】

災害リスク3

河川洪水・高潮 (浸水継続時間12時間以上)

ハード 【対策①】、【対策②】、【対策③】

ソフト 【対策①・②】、【対策③】

災害リスク4

指定緊急避難場所までの距離

ハード 【対策④】

災害リスク6

地震

ハード 【対策⑦】

ソフト 【対策⑦】

災害リスク5

要配慮者利用施設がハザードエリアに立地

ソフト 【対策⑥】

【リスクの低減】各種ハード・ソフト対策

番号	ハード対策	ソフト対策
対策①	河川改修や河川浚渫	河川監視体制の強化
対策②	河川施設の保全と機能維持	
対策③	海岸施設の保全と機能維持	海岸監視体制の強化
対策④	信頼性の高い道路ネットワークの整備	
対策⑤	ため池の改修や廃止等の適切な維持管理	
対策⑥		要配慮者利用施設の利用者等の適切な避難行動のための取組を支援
対策⑦	住宅、建築物、道路、上下水道の耐震化の推進	耐震化、危険空き家除却の支援

全般

ソフト

防災指令拠点施設、総合防災情報システムの運用による情報の発信伝達／各種ハザードマップや災害教訓事例集等の活用、研修の開催／防災訓練を通じて平時から防災意識の醸成を図る／自主防災組織の育成や消防団員の確保／防災士資格取得の補助／民間事業者等との協定／地域住民の災害ボランティアセンター運営への協力

具体施策・目標値

災害リスク	災害種類	対応方策	
災害リスク1 災害リスク2 災害リスク3 浸水深0.5m～3.0m未満であるものの、平屋の建物や12時間以上の浸水継続エリアがあり、垂直避難できない場合がある	河川洪水 高潮・津波 ため池	ハード	○浸水被害の軽減・最小化を図るため、県が進める二級河川の河川改修等を着実に促進するとともに、中小河川の堆積土砂の浚渫により流下能力回復による排水対策を推進する。【対策①】 ○浸水被害の軽減・最小化を図るため、水門や護岸の保全と整備を推進する。【対策②】 ○過去に繰り返し甚大な被害が発生した高潮や、発生が懸念される地震・津波に備えるため、海岸保全基本計画に基づき、計画的に海岸保全施設の整備を推進する。【対策③】 ○営農を継続する老朽化したため池については改修工事を実施し、今後、利用が見込まれないため池については廃止するなど、地域の実情を踏まえ、集中的かつ計画的に農村地域の防災・減災に向けた取組を推進する。【対策⑤】
災害リスク4 避難場所までの距離が遠い	河川洪水 高潮・津波	ソフト	○防災指令拠点施設、総合防災情報システムの運用により効率的な情報の発信伝達を図る。 【対策①、②】
災害リスク5 要配慮者利用施設がハザードエリアに立地している	河川洪水 高潮・津波	ハード	○災害時にも機能する信頼性の高い道路ネットワークを構築するため県による道路整備に協力し道路整備の促進を図るとともに、地域の課題や利用者ニーズを踏まえながら、避難に必要な生活道路の整備に努める。【対策④】 ○大規模災害時においても道路の機能を発揮させるため、個別の施設計画に基づく老朽化対策に努める。特に、橋梁については5年に1回の頻度で定期点検を行い、健全度の把握を進めるとともに、光市橋梁長寿命化修繕計画に基づく修繕・更新を推進する。【対策④】
災害リスク6 市内の大部分で建物倒壊のリスクがある	地震	ソフト	○迅速・的確な避難指示等の防災情報の伝達【対策全般】
—	全般	ソフト	○避難行動要支援者名簿の更新・拡充や名簿情報の共有、個別計画の策定等、防災関係部署と福祉関係部署が連携した取組を促進する。【対策⑥】
		ハード	○多数の者が利用する建築物等（大規模建築物）について、県と協力し、耐震化を促進する。【対策⑦】
		ソフト	○地震による住宅の倒壊被害等から市民を守るため、住宅・建築物の耐震化に対する支援を行う。【対策⑦】 ○市民の安全・安心な暮らしを守ることを目的として、危険空き家除却の支援を行う。【対策⑦】
		ソフト	○防災指令拠点施設、総合防災情報システムの運用により効率的な情報の発信伝達を図る。 ○各種ハザードマップや災害教訓事例集等の活用、研修の開催等を通じて防災知識の普及・啓発を図るとともに、市民や民間事業者等が参加する防災訓練を通じて平時から防災意識の醸成を図る。 ○地域ぐるみによる防災活動の促進、防災意識の醸成に係る取組等を通じて、自主防災組織の育成や消防団員の確保など防災の担い手づくりの取組を進める。 ○防災士資格取得の助成等を通じて、自主防災組織内でリーダー的役割を果たせる人材の育成に努める。 ○迅速かつ効果的な応急対策が実施できるよう、協定の締結・拡充など、民間事業者等との連携・支援体制の整備に努めるとともに、協定に基づく効果的な運用を図る。 ○光市社会福祉協議会と連携し、災害ボランティアセンターの運営に関する研修等を通じ、地域住民の災害ボランティアセンター運営への協力体制を強化する。

評価指標	現状値	目標値（R22）	備考
地震・台風などの災害対策の充実の満足度	31.3%	38.0%	光市まちづくり市民アンケート

10 目標値等

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、次のとおり評価指標及び目標値を設定します。

また、概ね5年を1サイクルとしたPDCAサイクルによる、動的な計画運用を行います。

評価指標	定義	現況値	目標値（R22）
①光駅の利用者数	日平均の利用者数	4,062人/日	4,800人以上
②路線バスの利用者数	年間の利用者数	493,867人	631,000人以上
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	201,627.60㎡	165,000㎡未満
④都市機能誘導区域内における誘導施設の集積率	都市機能誘導区域内における誘導施設の集積率	39%	39%以上
⑤居住促進区域の人口密度	居住促進区域の人口密度	37.14人/ha	30人/ha以上

◆進行管理



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

1.1 届出制度

都市再生特別措置法の規定により、本計画の公表後は、**都市計画区域内における以下の行為を行おうとするとき、着手する（休止又は廃止する）30日前までに、市長へ届出を行うことが義務付けられます。**

この制度は、住宅等の整備並びに誘導施設の整備又は休廃止の動きを市が事前に把握することを目的としており、本計画の推進に大きな支障となることが考えられる行為については、必要に応じて勧告等を行う場合があります。



◆届出対象となる行為（居住促進区域外）

《居住促進区域外》

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）

○建築等行為

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

①の例示 3戸以上の住宅建築目的の開発



②の例示 1,000㎡以上の開発



②の例示 1,000㎡未満の開発



①の例示 3戸以上の住宅の建築行為



1～2戸の建築行為



◆届出対象となる行為（都市機能誘導区域外）

《都市機能誘導区域外》

○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

《都市機能誘導区域内》

○休廃止

- ・ 誘導施設を休止又は廃止しようとする場合