

りっちてきせいかけいかく 西都市立地適正化計画 (概要版)

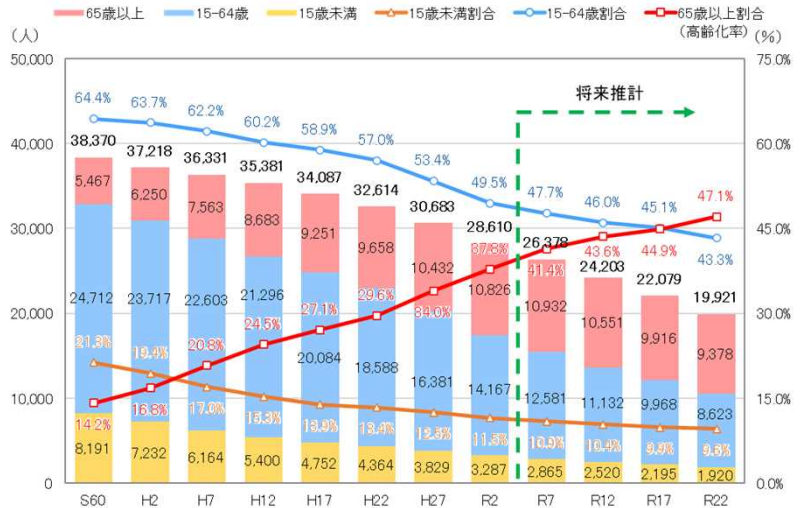
立地適正化計画の概要

概要

本市の人口は、減少傾向にあり高齢化も進行しています。また、道路・下水道等の社会資本の老朽化等により、今後の市の財政状況は厳しくなることが予想されています。

こうした状況下においても、安心して暮らせるまちをつくるために「西都市立地適正化計画」を策定します。

本計画は、各種関連計画と整合を図りながら便利な都市機能が集積する市街地を形成し、市内各地を公共交通等のネットワークで結ぶことで、持続可能なまちの実現を目指します。



■人口減少や少子高齢化、市街地の低密度化によって将来起こりうること

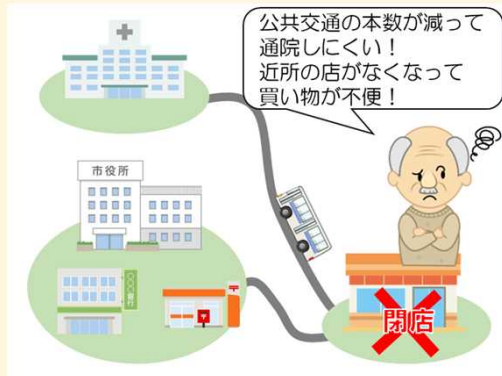
人口減少による地域活力の低下や空家・空き地の増加による**住環境の悪化**が懸念



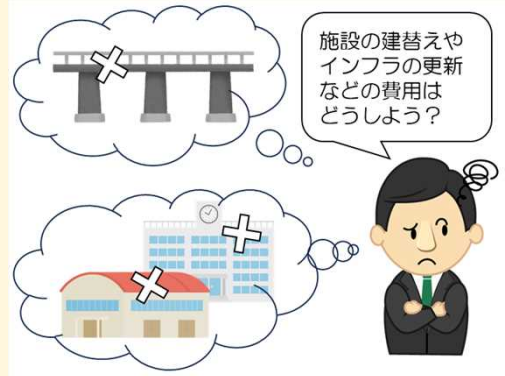
身近な商業施設の閉店など、施設の減少等による**生活利便性の低下**が懸念



人口減少に伴う利用者減少により、**公共交通のサービス水準の低下**が懸念



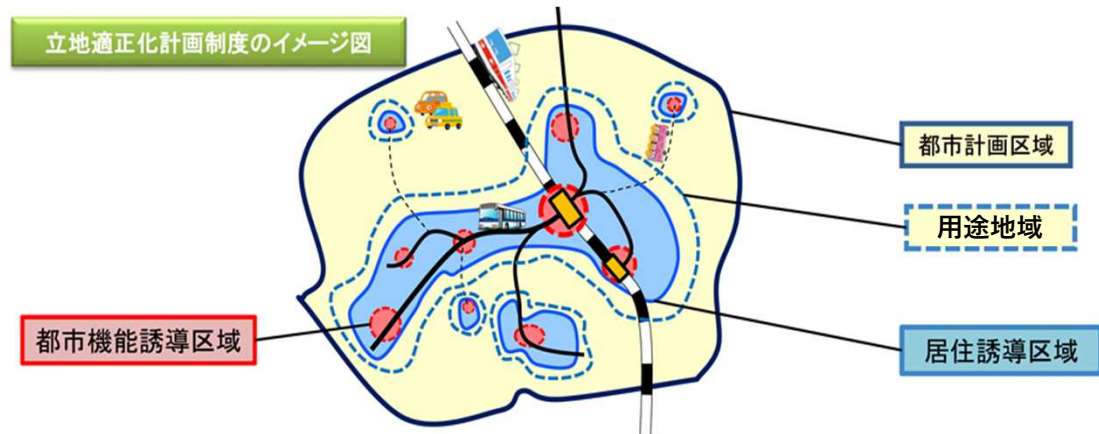
社会保障費の増加や、施設・インフラ更新費用の増加による**大幅な財源不足**が懸念



立地適正化計画を推進することで、まちの課題の解決に取り組む

立地適正化計画で定める主な事項

居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none">人口減少の中にあっても人口密度を維持していくエリア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
都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none">各種サービスの効率的な提供を図るエリア医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導・集約
誘導施設	<ul style="list-style-type: none">都市機能誘導区域に立地を誘導すべきとされる都市機能増進施設（医療・福祉・商業施設等）現状、不足している機能（施設）や、今後も維持が求められる機能（施設）を設定



出典：立地適正化計画の手引き（国土交通省、令和4年4月）

計画区域と計画期間

計画区域：立地適正化計画の区域は本市の都市計画区域とします。ただし、本市は都市計画区域が市域の一部に限られることから、市域全体を対象として検討を行いました。
なお、都市計画区域外に関する内容は、本市任意（独自）の記載事項となります。

計画期間：令和6（2024）年度～令和25（2043）年度

2

立地の適正化により解決すべき課題

課題1 充実した市街地の維持や更なる魅力の向上

市街地には生活サービス機能が集積しており、市民の生活を支える「拠点」としての役割を担っていることから、都市機能や居住の集積を維持し、更なる魅力向上を図ることで人口減少の抑制や産業立地等につなげていくことが重要になります。

課題2 人口減少の抑制と産業・生活サービスの“担い手”の確保

人口減少・高齢化が進行する中で、高齢者にもできるだけ元気に健康に暮らしてもらうことで産業・生活サービスに対する需給バランスの乱れを抑制するとともに、サービスの効率性向上等を図ることで、担い手が減るなかでも生活サービスの水準を維持していく必要があります。

課題3 災害リスクへの対応

近年、全国的に豪雨災害が頻発し、本市においても令和4（2022）年9月に洪水による浸水被害が発生しており、災害に対する関心が高い状況にあるものと推察されることから、人口減少の抑制などを考える上でも、災害リスクに対応した安全・安心に暮らせる環境づくりが不可欠です。

まちづくりの方針（ターゲット）

まちづくりの方針

暮らしやすさと安心感で居住地として選ばれ、
多様な市民等が社会のなかで活躍するまちづくり

施策・誘導方針(ストーリー)

施策・誘導方針①	生活サービスの“提供基地”としての「拠点」の機能の維持・強化と「ネットワーク」の確保
施策・誘導方針②	自家用車に頼りすぎない生活スタイルの“受け皿”の確保
施策・誘導方針③	災害の危険性が高い区域への市街地の拡大抑制と災害対策の実施

目指すべき都市の骨格構造

中心市街地の「都市拠点」と、各地域における生活を支える「地域生活拠点」を形成・維持するとともに、都市拠点と地域生活拠点を「地域間連携軸」で結ぶことで相互の連携を図ります。

都市拠点から県都宮崎市へのアクセスを確保し、連携を強化する「広域連携軸」の維持に努めます。



拠点・軸		機能・役割
拠点	都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> 行政・医療・商業・福祉・金融などの多様で比較的高いレベルの都市機能の立地・集積を図ることにより、市域全体の生活を支えるサービスの“提供基地”としての役割を担います。 様々な移動手段が交わり、市内外の交流・回遊や更なる魅力向上を促進する拠点としての役割を担います。
	地域生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の農村集落も含めた地域での生活や地域活動、地域のコミュニティ等を支える身近で基本的な都市機能を維持していくことで、各地域での暮らしやすさを支える生活サービスの“提供基地”としての役割を担います。
軸	広域連携軸	<ul style="list-style-type: none"> 「都市拠点」と県都宮崎市を結ぶことで通学や通院をはじめとする市内では完結しない移動を支えるとともに、観光・交流や移住・定住等の促進につなげていく役割を担います。
	地域間連携軸	<ul style="list-style-type: none"> 市民の日常生活に必要となる「地域生活拠点」をはじめとする市内各所から「都市拠点」への移動を確保する役割を担います。

都市機能の誘導に向けた基本的な考え方

都市拠点の考え方

現状でも多様な機能集積が見られる「中心市街地」を市域全体への“生活サービス提供基地”として捉え、宮崎市等をはじめとする広域での連携・役割分担も視野に、都市機能集積の維持・充実を図ることで、将来的にも市内で日常的に必要な生活サービスを提供できる環境を維持していきます。

地域生活拠点の考え方

地域の支所周辺も、それぞれの地域での生活を支えるサービスをできる限り維持することで、住み慣れた地域で暮らし続けられ、基幹産業の一つである農業を支える環境を維持していきます。

居住の誘導に向けた基本的な考え方

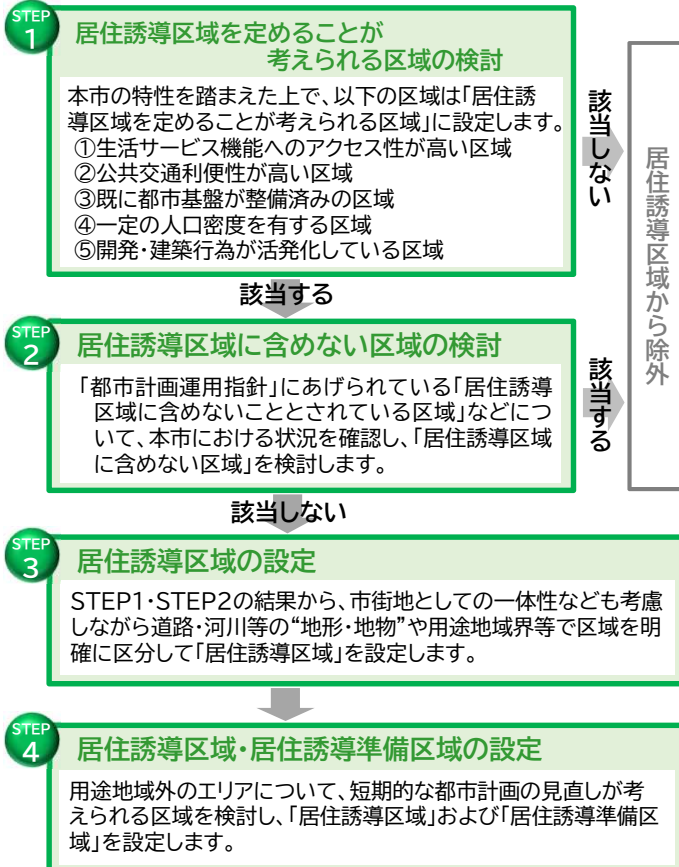
「都市拠点」やその周辺のエリア、「地域生活拠点」の周辺では、一定の利便性が確保された暮らしを営むことができる一方で、拠点の機能を維持していく上でも、周辺にできるだけ高い密度で人口が集積していることが不可欠です。

また、効率的に生活サービスを提供する上でも、都市拠点や地域生活拠点の周辺にサービスの“受け手”が多く居住していることが望ましいことから、こうしたエリアに居住を誘導し、人口集積を維持・促進していきます。

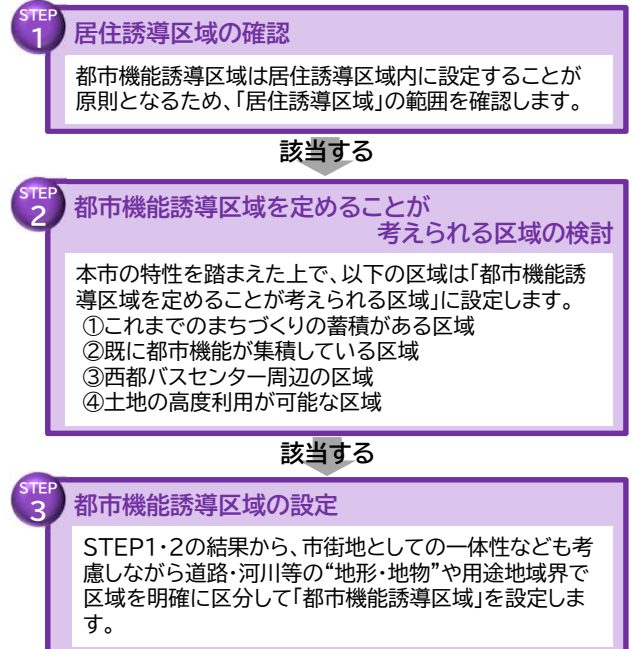
居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

都市機能・居住誘導の考え方を踏まえ、以下の設定要件を検討した上で、居住誘導区域・都市機能誘導区域を設定しました。

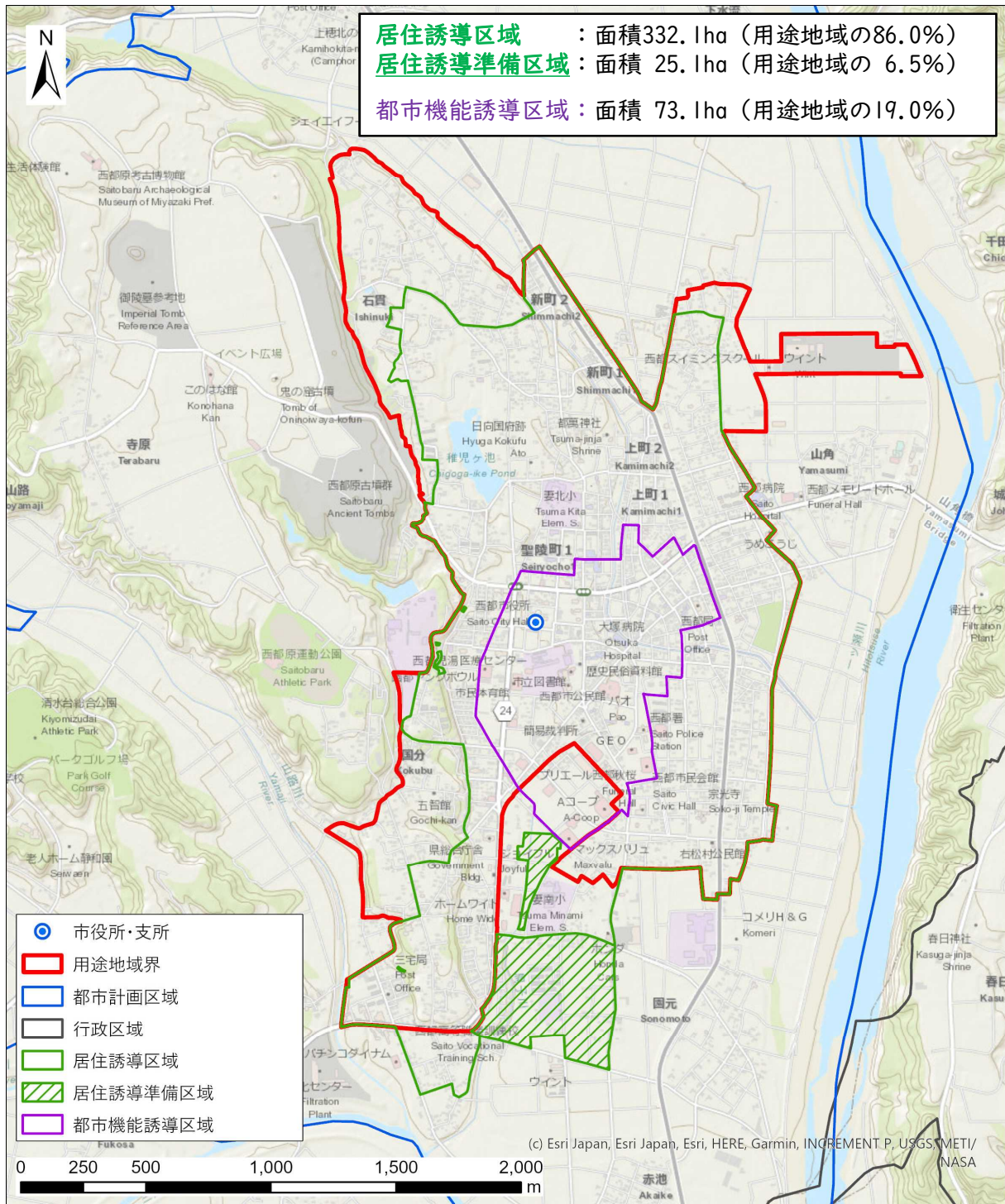
■居住誘導区域設定の流れ



■都市機能誘導区域設定の流れ



■居住誘導区域・都市機能誘導区域



用途地域外の取り扱いについて

本市の市街地は用途地域を中心に形成されているものの、市街地南側の用途地域外のエリアにも市街地が広がりつつあります。当該エリアは生活利便性が比較的高いことや、災害の危険性も限定的であることなどを考えると、既存の市街地と一体のエリアとして計画的に都市的土地利用を進めていくことが望ましく、上位計画でも居住誘導に向けた土地利用を促進することとしているため、用途地域の指定などの都市計画の見直しを前提としつつ、居住誘導区域に含めることを検討します。

また、一部の区域については、本市独自（任意）の「居住誘導準備区域」に設定し、今後の状況の変化や本計画の見直しなどにあわせて居住誘導区域への編入を検討していくエリアとして位置付けます。

誘導施設

本市が目指すまちづくりを実現するためには、「都市拠点」および「地域生活拠点」に、商業・医療・行政等の生活サービス施設を集積させていくことが必要です。

市域全体からの利用が想定される施設については都市機能誘導区域に誘導する法律上の「誘導施設」として位置づけ、一方で主に周辺の住民にサービスを提供する施設については「地域生活拠点」などでの維持・誘導を目指すこととして、都市機能の立地の適正化を図ります。

■拠点別の誘導施設の設定

区分	誘導施設	都市拠点 (都市機能誘導区域)	地域生活拠点
行政機能	市役所本庁舎	●	
	支所		●
	保健センター	●	
介護福祉機能	地域包括支援センター	●	
	通所系介護施設、デイサービス		●
子育て機能	子育て支援センター	●	
	保育所、幼稚園、児童クラブ		●
商業機能	大規模小売店舗 ^{※1} （店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満）	●	
	日用品を販売する店舗		●
医療機能	病院 ^{※2} （災害拠点病院を除く）	●	
	診療所		●
教育機能	中学校	●	
金融機能	銀行・信用金庫・労働金庫	●	
	郵便局		●
教育・文化機能	図書館	●	
	市民会館	●	
	地域公民館		●

※1 大規模小売店舗の面積について

誘導施設は市域全体にサービス機能を提供する施設ですが、10,000㎡を超える大規模小売店舗は市外も含めた広域からの利用が想定されるため、自動車によるアクセス性が高い区域への立地も考慮し、商業機能の面積要件を設定しました。

※2 災害拠点病院の取り扱いについて

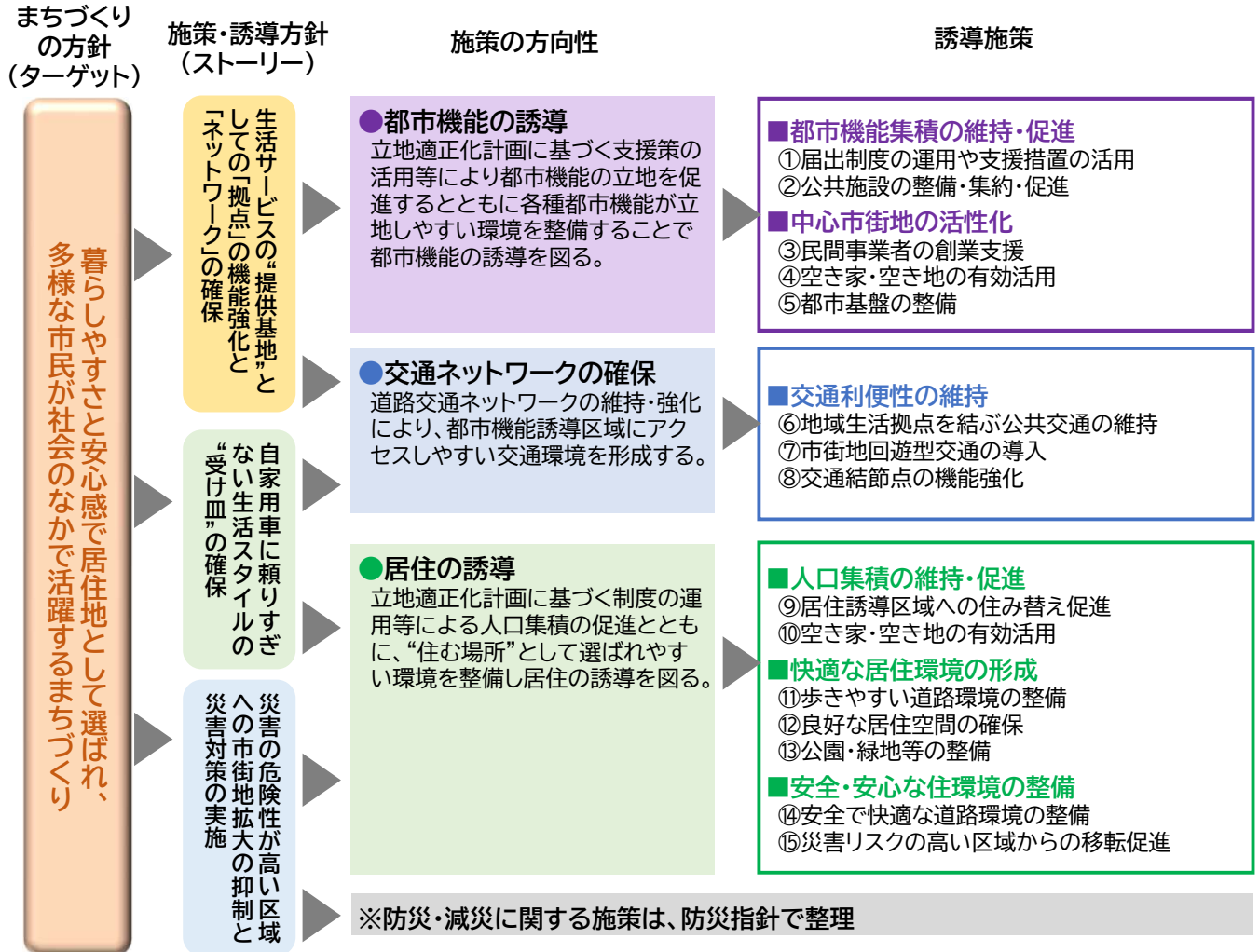
災害拠点病院（西都児湯医療センター）は、以下の点も踏まえて多様な選択肢を検討する必要があることから、建設地が決定していない現時点では、都市機能誘導区域の誘導施設からは除外しています。

- ・夜間の救急車両のサイレン音や緊急ヘリ離着陸時の騒音・風圧等の発生
- ・救急搬送なども考慮した道路交通上の利便性
- ・西都市以外からの搬送の受け入れ など

誘導施策

まちづくりの方針（ターゲット）を踏まえた施策・誘導方針（ストーリー）に基づいて、居住・都市機能を誘導するための施策の方向性を整理したうえで、各種施策を整理しました。

■ 誘導施策の体系



■ 都市機能・居住を誘導するための施策の方向性

都市機能の誘導	<ul style="list-style-type: none"> 現状でも多様な都市集積が見られる「都市拠点」を市域全体への“生活サービス提供基地”として捉え、都市機能集積の維持・充実や更なる魅力の向上を図るための施策の検討が必要です。 このため、都市基盤の整備にあわせて、国等の各種支援措置を活用し、必要な都市機能の誘導を推進するとともに、各種施設が立地しやすい環境を整えることで都市機能の誘導を図ります。
交通ネットワークの確保	<ul style="list-style-type: none"> 様々な生活サービス機能が集積する「都市拠点」と「地域生活拠点」を結ぶ「ネットワーク」の維持や、より利用しやすい移動手段の確保を図ることで、多様な市民が暮らしやすい環境を維持します。 また、隣接する宮崎市とのネットワークについても維持を図ることで移住・定住促進や企業誘致、交流人口の増加などに繋がります。
居住の誘導	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画に基づく支援策の活用等により人口の集積を促進するとともに、“自家用車に頼りすぎず暮らすことができる場所”としての環境を整備し、居住の誘導を図ります。

届出制度の運用

都市機能誘導区域内への誘導施設の適切な誘導や、居住誘導区域内への居住誘導を図るために、届出制度が設定されています。

届出制度では、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や立地、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等を建築する場合は届出が必要となります。（協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことがあります）

居住誘導区域外における届出・勧告制度

居住誘導区域外における届出制度は、居住誘導区域外で行われる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、市長への届出が義務付けられます。

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
建築等行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

都市機能誘導区域内外における届出・勧告制度

都市機能誘導区域外における届出制度は、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為または建築等行為を行おうとする場合、市長への届出が義務付けられます。

また、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止しようとする場合にも、届出が必要となります。

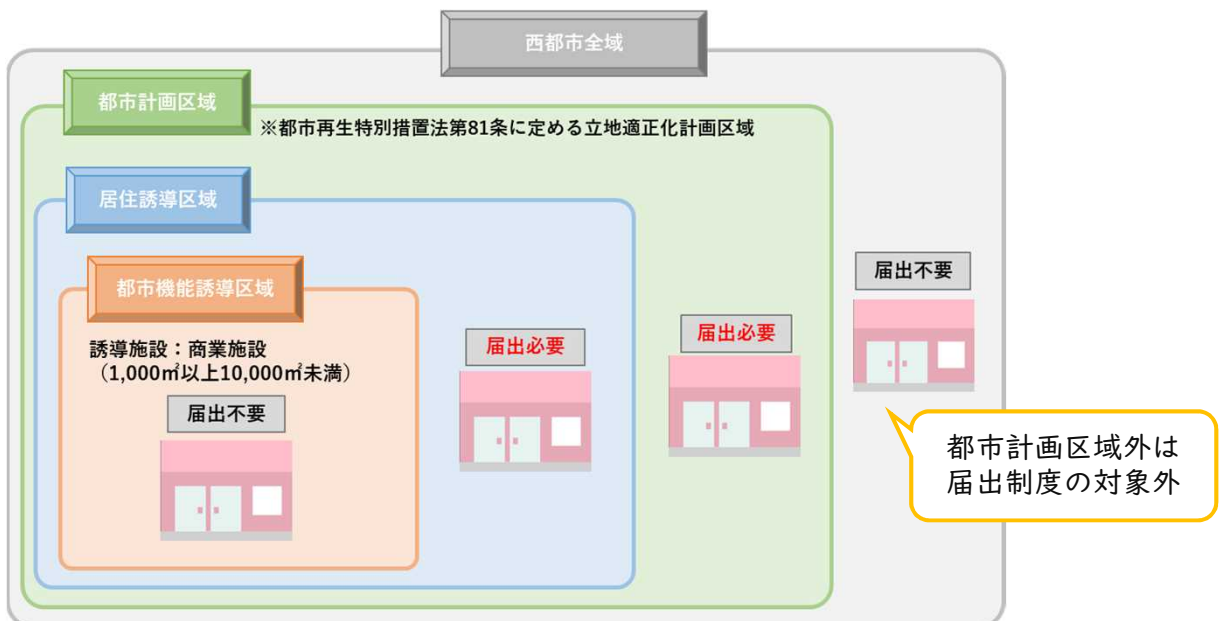
■都市機能誘導区域外で届出の対象となるもの

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
建築等行為	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

■都市機能誘導区域内で届出の対象となるもの

休止・廃止	誘導施設を休止又は廃止する場合
-------	-----------------

■届出の対象となる行為（例：誘導施設である商業施設を建設する場合）



届出の時期

届出制度では、当該行為を行う30日前までの届出が必要となります。

防災の観点を取り入れたまちづくりを進めるため、災害リスク情報と都市計画情報を重ね合わせ、都市の災害リスクの「見える化」を行う等、各都市が抱える防災上の課題を分析したうえで、防災まちづくりの将来像を明確にし、具体的な取組を整理しました。

防災まちづくりの対応方針

対応方針

災害による被害をできるだけ回避・抑制する対応力の高いまちづくり

具体的な取組み

	具体的な取組み	概要	実施主体
共通の取組	建築物の耐震化	<ul style="list-style-type: none"> 行政施設等や病院、学校、不特定多数者利用施設等の耐震化の推進 	市・市民・事業者
	地域の防災力向上	<ul style="list-style-type: none"> 地域の消防活動を担う消防団員の資質向上の教育・訓練の実施 地域や学校、要配慮者利用施設等における年1回の避難訓練の実施 	市・市民
	地区防災計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> 自主防災組織の自発的な防災活動を促すため、地区防災計画の策定を推進 	市
	避難場所の指定・整備	<ul style="list-style-type: none"> 公園や学校グラウンド等の指定緊急避難場所の指定や大規模火災等における延焼遮断、避難地となる都市公園、緑地等の整備を推進 	市
	多様な伝達手段の活用	<ul style="list-style-type: none"> 防災行政無線、防災情報メールや緊急速報メール等多様な伝達手段による情報伝達 「防災・防犯メールサービス」の登録呼びかけ 	市
	食料や生活必需品の備蓄	<ul style="list-style-type: none"> 家庭や事業所における食料や生活必需品の備蓄 	市
	関係機関との連携強化	<ul style="list-style-type: none"> 大規模災害発生時における道路啓開の実効性を確保するため、関係機関との協定を締結 	国・県・市
	主要な道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> 国や県、西日本高速道路株式会社と連携して主要となる道路の整備および防災対策を促進 	国・県・市
洪水災害	災害リスクの高いエリアの居住誘導区域からの除外	<ul style="list-style-type: none"> 家屋の流失・倒壊をもたらすような氾濫が発生する恐れがある家屋倒壊等氾濫想定区域、垂直避難が困難になる浸水深3.0m以上の区域は居住誘導区域から除外 	市
	河川整備等による災害対策	<ul style="list-style-type: none"> 浸水被害の軽減に向けて、関係機関とともに河川やため池整備、排水対策等を推進 流域全体で実施すべき治水対策「流域治水プロジェクト」を策定・公表し流域治水を推進 	国・県・市
	防災マップの策定・周知	<ul style="list-style-type: none"> 市民への防災マップの周知徹底と定期的な洪水ハザードマップの見直しを図る 市民へのため池ハザードマップの周知徹底するとともに、定期的な見直しを図る 	市
土砂災害	災害リスクの高いエリアの居住誘導区域からの除外	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域および土砂災害警戒区域（地すべり）は居住誘導区域から除外 	市
	土砂災害対策	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害防止施設による土砂災害対策の実施 山間部における治山事業等による集落の防災面の整備を推進 	国・県・市
	防災マップの策定・周知	<ul style="list-style-type: none"> 市民への防災マップの周知を徹底するとともに、定期的な土砂災害ハザードマップの見直しを図る 市民への山地災害危険地区の周知を図るとともに、県と連携して適切に見直しを図る 	県・市

地域生活拠点の考え方

各地域は旧町村の中心部として比較的人口が集積しているほか、地域住民の生活を支える都市機能が立地し、地域拠点を形成しているため、これらの機能を維持し、現在居住している住民の生活環境や交通利便性を維持・確保していくことが重要です。

本計画では妻地域を除く穂北地域、三納地域、都於郡地域、三財地域、東米良地域の地域拠点に「地域生活拠点」を設定しました。

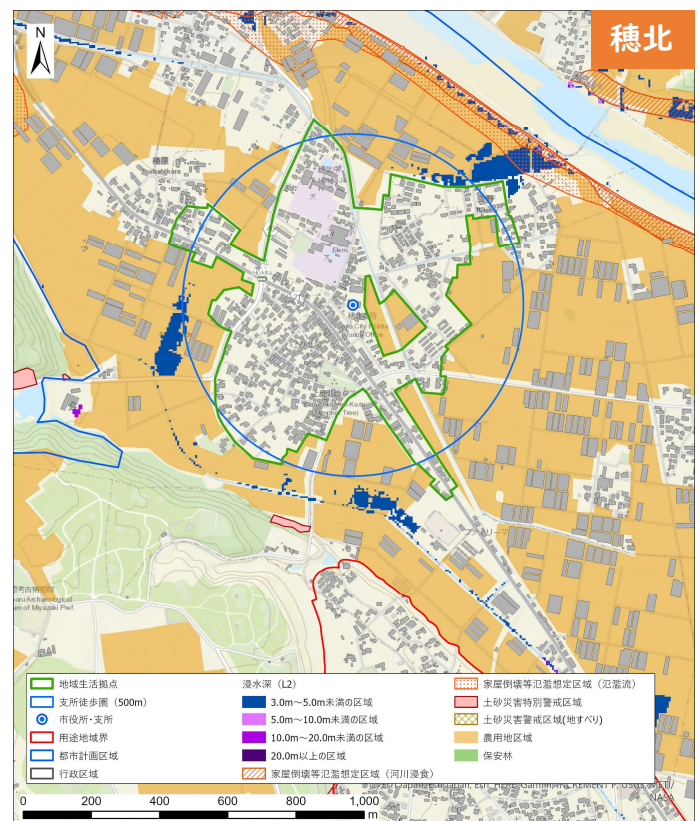
■地域生活拠点の設定要件

人口や生活サービス機能の集積	<ul style="list-style-type: none"> 地域生活拠点は、地域の住民の日常生活の基盤となる拠点であることから、建物の連坦状況や生活サービス機能の集積状況、公共交通機関等を考慮して区域の設定を行います。
農山村環境や自然的環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画マスタープランでは、農村集落・山村集落は「農山村環境や自然的環境などと調和した秩序ある土地利用の実現を図る」と示されていることから、地域生活拠点内の農用区域や保安林等法規制区域については区域から除外します。
災害危険性の低い区域	<ul style="list-style-type: none"> 災害に強い安全・安心な市街地の形成に向けて、居住誘導区域における考え方を踏襲し、災害リスクの高い区域は除外します。

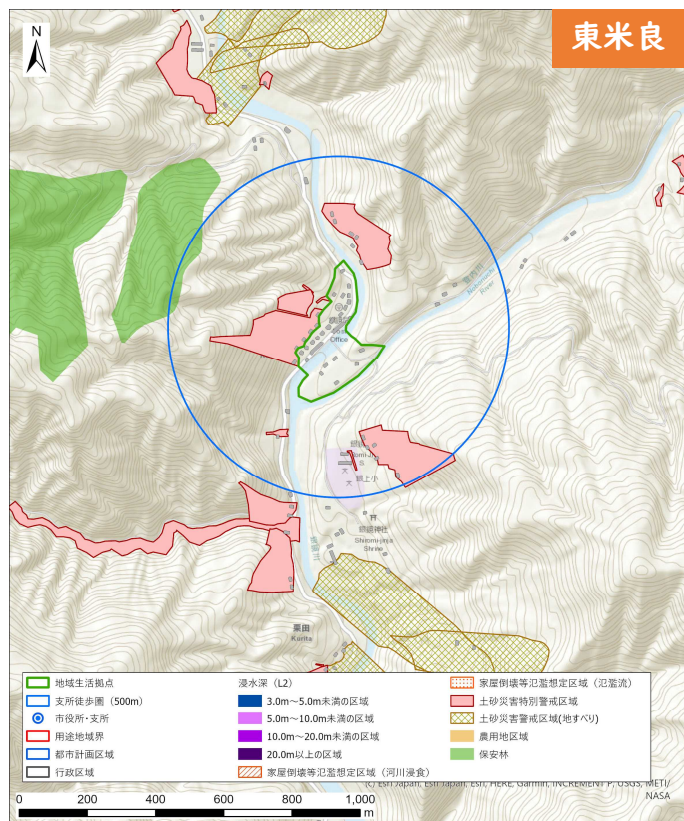
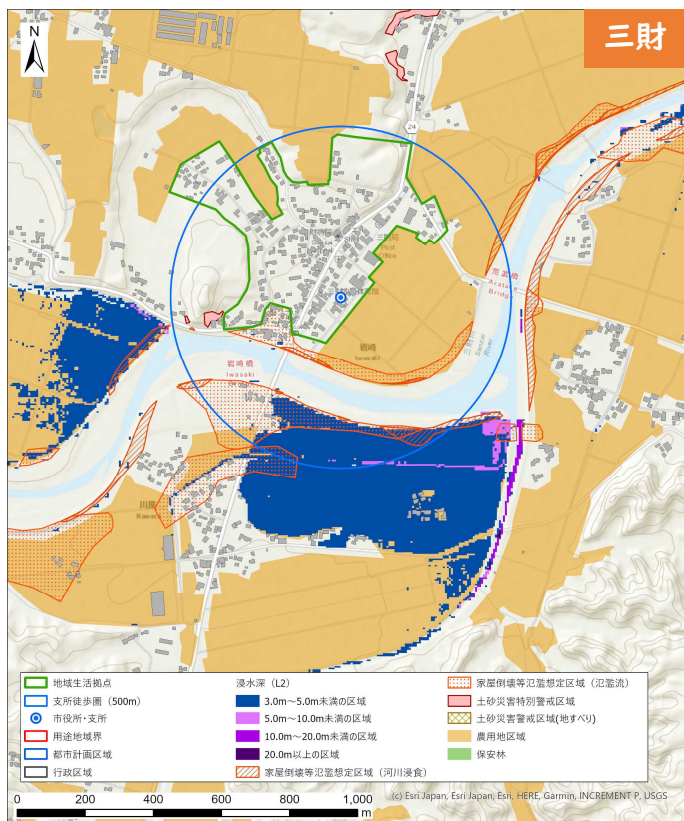
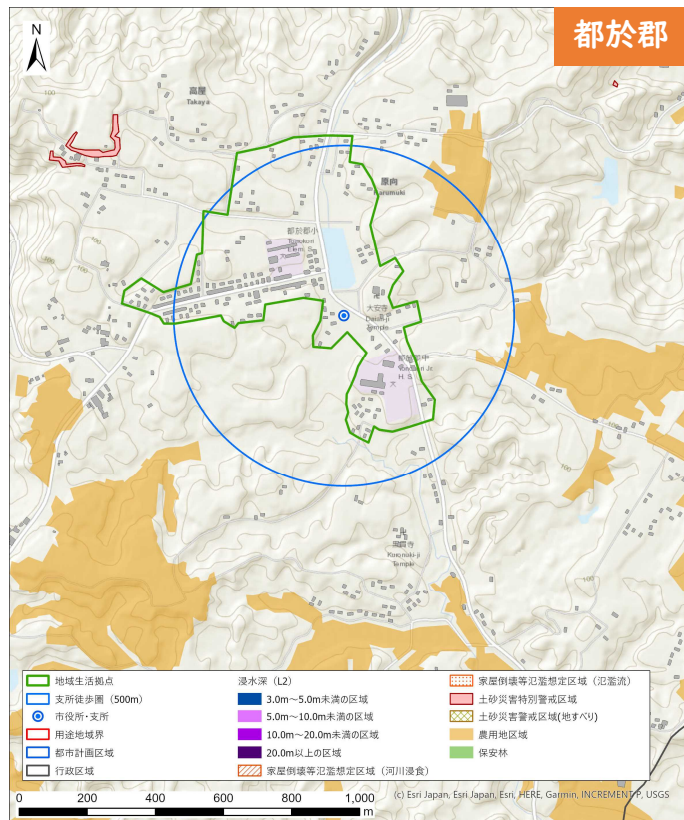
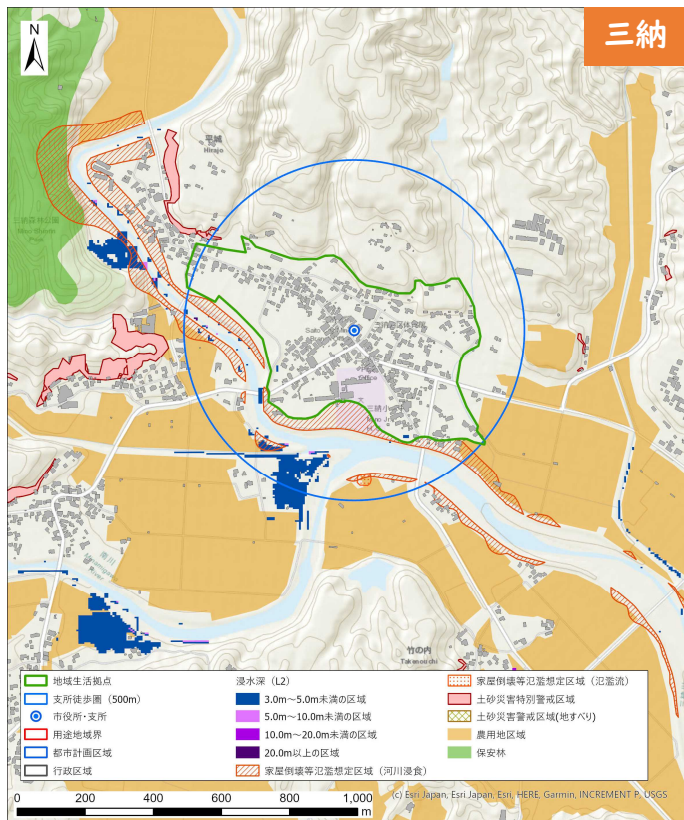
地域別のまちづくりの方針

	まちづくりの方針
穂北地域	<ul style="list-style-type: none"> 市の中心部との近接性を活かし、地域生活拠点では土地利用の促進を検討 地域内の農地や自然環境などの保全を推進 公共施設を適正に管理
三納地域	<ul style="list-style-type: none"> 地域の日常生活に必要なサービス機能を確保し、地域人口の維持を図る 地域生活拠点と都市拠点とを結ぶ公共交通の見直しを検討 公共施設を適正に管理
都於郡地域	<ul style="list-style-type: none"> 地域の日常生活に必要なサービス機能を維持し、地域人口の維持を図る 地域生活拠点と都市拠点とを結ぶ公共交通の見直しを検討 都於郡城跡等の地域資源を活かした地域活性化を推進 公共施設を適正に管理
三財地域	<ul style="list-style-type: none"> 地域の日常生活に必要なサービス機能を維持し、地域人口の維持を図る 地域内の農地や自然環境などの保全を推進。 公共施設を適正に管理
東米良地域	<ul style="list-style-type: none"> 「山の駅」や郵便局が立地する銀鏡地区を拠点に設定し、将来的には支所や診療所等の集約化も含めた検討を実施 地域の資源である山林の保全・育成を推進 公共施設を適正に管理

地域生活拠点の設定



地域生活拠点の設定



東米良地域の地域生活拠点について

東米良地域は、支所周辺に人口や都市機能の集積が見られないことや支所周辺が災害ハザード区域に指定されていることから、人口や都市機能の若干の集積が見られる銀鏡地区（地域住民の利用が多い「山の駅」周辺）を「地域の拠点」に設定します。

目標値の設定

本計画で推進する各種誘導施策の効果を確認するため、居住誘導、都市機能誘導、交通ネットワーク、防災・減災の4つの視点から評価指標と目標値を設定しました。

居住誘導に関する評価指標および目標値

評価指標	基準値	目標値
	令和2年度（2020年度）	令和25年度（2043年度）
中心市街地の歩行者数	27.2人/ha	27.2人/ha

都市機能誘導に関する評価指標および目標値

評価指標	基準値	目標値
	令和5年度（2023年度）	令和25年度（2043年度）
都市機能誘導区域内の誘導施設数	20件	20件
中心市街地の歩行者数	1,143人/日	1,501人

交通ネットワークに関する評価指標および目標値

評価指標	基準値	目標値
	令和3年度（2021年度）	令和25年度（2043年度）
市民の年間公共交通利用回数	4.9回/年	5.5回/年

防災・減災に関する評価指標および目標値

評価指標	基準値	目標値
	令和4年度（2022年度）	令和25年度（2043年度）
自主防災組織率	58.2%	77.1%
自主防災組織の補助金交付組織数	6件	20件

立地適正化計画の見直し

立地適正化計画における国の指針では、公表から概ね5年ごとに計画に記載された施策・事業の進捗状況を把握し、社会情勢の変化や計画内容に関する調査・分析によって再評価を行い、計画の妥当性を検討することが望ましいとされています。

計画の推進にあたっては、今後5年ごとに本計画の内容について評価を行い、目標の達成状況や施策の実施状況等の把握を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。



西都市立地適正化計画（概要版） 令和6年3月
 発行：西都市 建設課
 〒881-8501 宮崎県西都市聖陵町2-1
 電話：0983-43-1111