

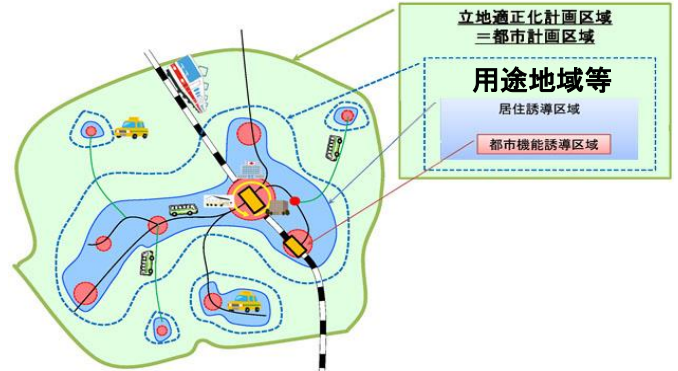
岡谷市立地適正化計画 概要版

立地適正化計画とは

私たちが日常生活を送るために必要なサービス（商業、医療、金融など）は、一定の人口規模のうえで成り立っています。人口が減少することにより、これらのサービスが無くなり、日常生活に不便が生じる恐れがあります。

各種サービスを効率的に提供するためには、集約化（コンパクト）にすることが不可欠であり、このためには、商業、医療、金融などの都市の機能をまとめる区域【都市機能誘導区域】とその周辺に人々が住む区域【居住誘導区域】を定める計画が立地適正化計画となります。

誘導を促す計画であるため、強制力はありませんが、人口減少の時代に将来にわたって継続的に生活サービスや地域コミュニティが維持できるよう、長い年数をかける「まちづくり」の方針を示しています。



出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）（一部加工）

現状と課題

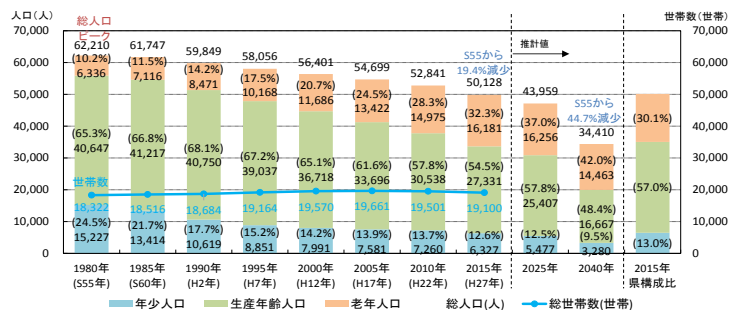
人口減少は、2040年には最も多かった昭和55年と比較して44.7%減少し、さらに少子高齢化が進行し、高齢化率が42.0%になると推計されています。

立地適正化計画に関わる課題は

1. 都市基盤を維持するため、効率化を図る
2. 歴史ある地域のコミュニティを維持する
3. 人口減少・高齢化に対応する公共交通
4. 空き家、空地等増加する低未利用地への対応
5. 災害リスクへの対応

などがあります。

【総人口・世帯の推移】



資料：人口 国勢調査 将来人口 「男女・年齢(5歳)階級別データ」『日本の地域別将来推計人口』（平成30(2018)年推計）（社会保障人口問題研究所）

立地適正化のための方針

課題解決のための施策・誘導方針を以下のとおりとします。

- その1. 現在のコンパクトなまちの維持
- その2. 地域拠点を定め、整備の推進により地域コミュニティの維持と活性化
- その3. 人口減少、高齢化に対応する公共交通
- その4. 低未利用地の有効活用
- その5. 災害に対する安全、安心の確保

計画の区域・目標年次

立地適正化計画の区域は、都市計画区域（岡谷市全域）となります。

また、目標年次は、概ね20年から50年後の生活環境や都市の姿を想定し、緩やかな誘導のためのまちづくりの方策等を示すための長期的なビジョンとなります。

地域拠点の設定

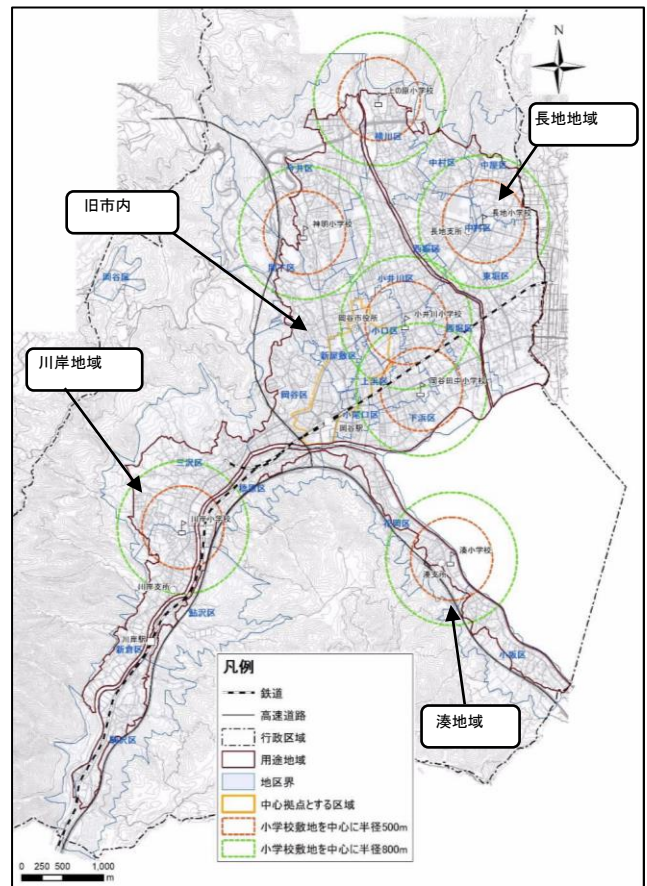
地域コミュニティの維持・活性化のために地域拠点を定めます。

地域拠点は、各地区のコミュニティを守り繋いできた地域の象徴である小学校（敷地）とします。

その小学校を中心に近隣住区や一般的な徒歩圏800m（緑色の円）を考えると、旧市内や長地地域については、概ねエリアを網羅していることが分かります。

本市には各区における強い地域コミュニティが存在しており、これからもこのような地域コミュニティを大切に守りつないでいく必要があります。

現在まで強い地域のコミュニティを形成してきた各区の公会所につきましては、「準地域拠点」とし、今後も地域の皆様の拠りどころとして位置付けてまいります。



都市機能誘導区域の設定

長期的な人口減少、並びに高齢化が進展することを踏まえると、利便性の高いエリアに必要な都市機能を段階的に配置していくことが望ましく、さらに、歴史文化・観光・交流機能の強化及び産業機能の維持・保全を図ることで、市内外から人が集まり交流人口が増え、賑わいの創出につながります。

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地域拠点に維持・誘導することにより、各種サービスを持続的に提供する区域です。

用途地域界及び地形・地物を区域界とし、都市機能誘導区域を設定します。

【都市機能誘導区域の設定フロー】

- 市役所支所に隣接、近接する湊、川岸、長地小学校の敷地を中心に概ね半径800m
- 中心拠点※とする区域の周辺

※中心拠点：岡谷駅から市役所にかけての施設が多く、市内からのアクセス性が高い地域

居住誘導区域の設定

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緩やかに誘導する区域です。

市内に立地する小学校を「地域拠点」とし、居住誘導区域を設定します。

居住誘導区域に「含む区域」と「含まない区域」をそれぞれ検討し、「含む区域」から「含まない区域」を除き、土地利用の連続性、用途地域界及び地形・地物などを基に区域を設定します。

【居住誘導区域の設定フロー】

ステップ① 居住誘導区域に含む区域の抽出

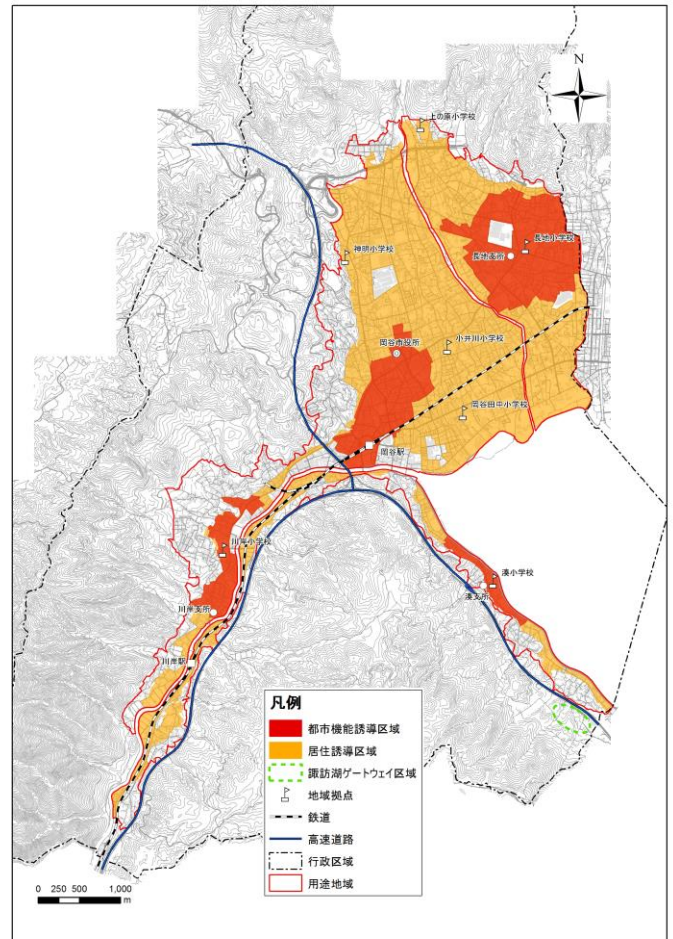
- 小学校敷地を中心に概ね半径800m
- 中心拠点とする区域から概ね300m
- 幹線バス※の沿線から概ね300m
(※シルキーバスの平均運行便数
(6.7便/日)以上の路線)



ステップ② 居住誘導区域に含まない区域の抽出

- 土砂災害等の危険性がある地域
(土砂災害特別警戒区域等)
- 勾配が8%※以上の地域
(※「基準移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準に定める省令」における歩道等の縦断勾配の特例値を採用)
- 工業振興区域 (工業専用地域・工業地域)

■用途地域面積	: 1,513ha
■居住誘導区域面積	: 1,076ha (用途地域の71.1%)
■都市機能誘導区域面積	: 301ha (用途地域の19.8%)



※土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は居住誘導区域に含まれません。

居住誘導区域外の区域について

この立地適正化計画は、一極集中やすべての人口をエリア内に集約させるものではないため、居住誘導区域外のどの場所においても、住み続けたり、新たに居住したりすることを規制することはありません。

先人が古くより開拓し、住み、守り続けてきた土地や地域の暮らしを支えてきた日常生活が存在するなかで、個人のライフスタイルを尊重し、今までと変わらない生活や暮らしやすさ、地域コミュニティが失われることがないよう、生活インフラを維持しつつ、各種施策に取り組んでまいりたいと考えております。

なお、3戸以上の住宅や有料老人ホーム等を建築する場合は届出が必要になります(次ページ参照)。

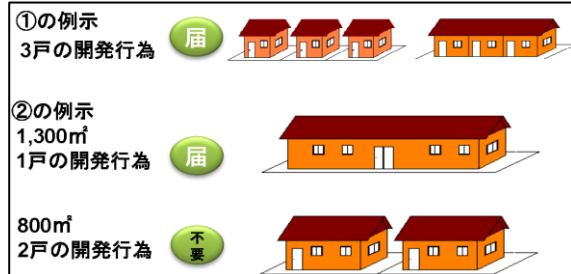
居住誘導区域外、都市機能誘導区域内外における届出制度

居住誘導区域外、都市機能誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、着手する30日前までに市長への届出が必要となります。

【居住誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為】（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

○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



○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 社員寮や有料老人ホームなど)
- 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



出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料
(国土交通省)

【都市機能誘導区域外で届出が必要となる開発行為等】（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

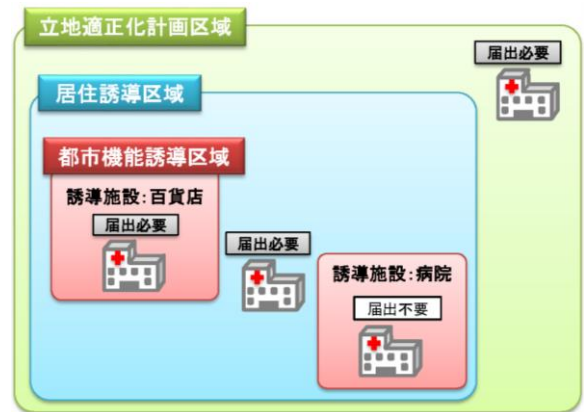
○開発行為*

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：建築物の整備にあたって宅地造成（道路や水路の整備など）等を伴うもの

○開発行為以外

- 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



出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料

岡谷市立地適正化計画については、岡谷市ホームページでもご案内しています。

問い合わせ先 岡谷市役所 建設水道部 都市計画課

電話 : 0266-23-4811 FAX : 0266-23-5400 E-Mail: toshikei@city.okaya.lg.jp

岡谷市立地適正化計画 概要版 発行 令和2年5月

編集者 岡谷市建設水道部都市計画課