

立地適正化計画における市街地再構築の基本的方向性

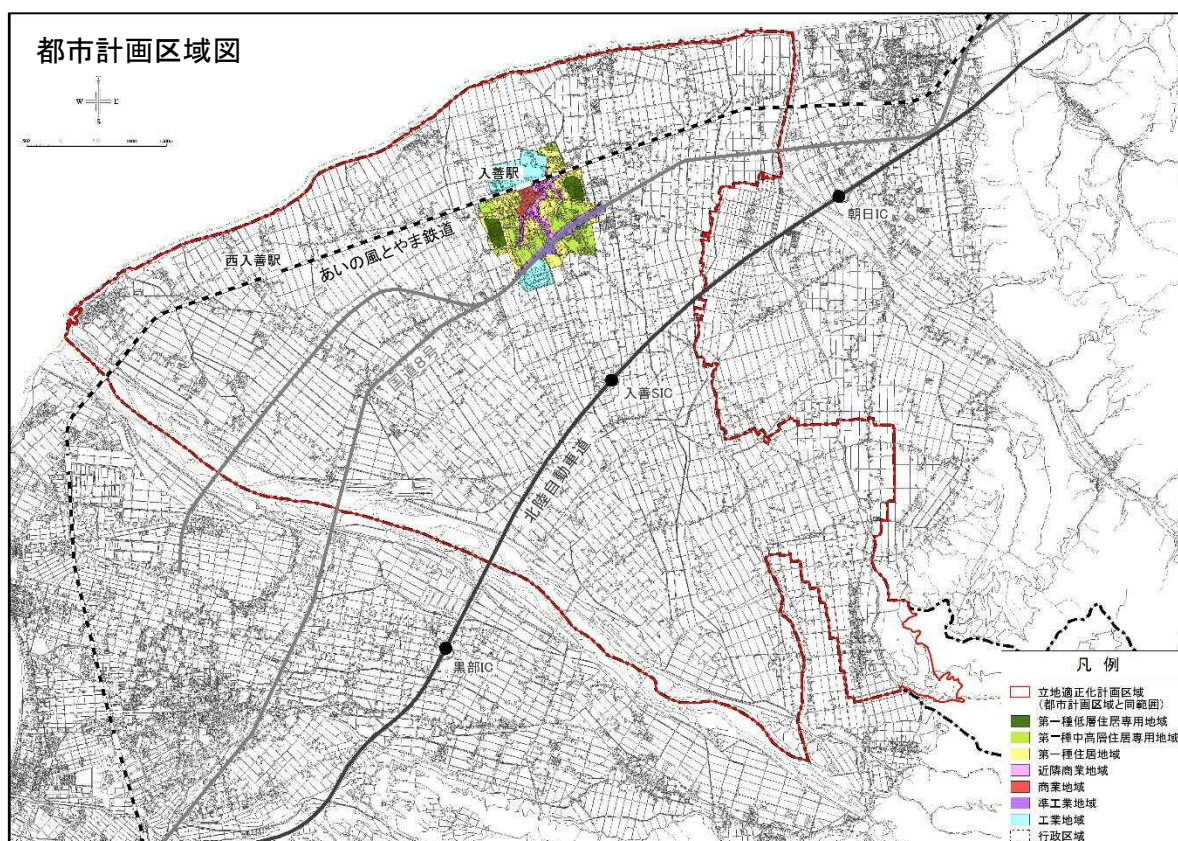
(1) はじめに

- 全国の地方都市では、今後、急激な人口減少が見込まれており、都市全体の構造を見渡しながら、居住者の生活を支えるようコンパクトなまちづくりを推進していく必要があることから、都市再生特別措置法が改正された。
- この改正都市再生特別措置法においては、都市全体の継続的な維持の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の誘導、公共交通の充実によるネットワークの構築等を記載した「立地適正化計画」を作成することができることとなった。また、立地適正化計画を作成する市町村においては、都市構造の再構築を図る「都市再生構築戦略事業」の活用による社会資本の整備が可能となった。
- 入善町においても、多くの地方都市と同様に、人口の急激な減少や高齢化といった人口動態の変化や、産業の停滞が進展し、市街地の空洞化が進行しており、これらを背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現することが、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とする上で大きな課題となっている。
- こうした課題に対応するためには、市街地の活性化及びその機能の再構築が必要であることから、入善町における市街地の現状と上位計画の位置付けから市街地のあり方を検討し、その実現に向けて求められる施策の検討を行う。

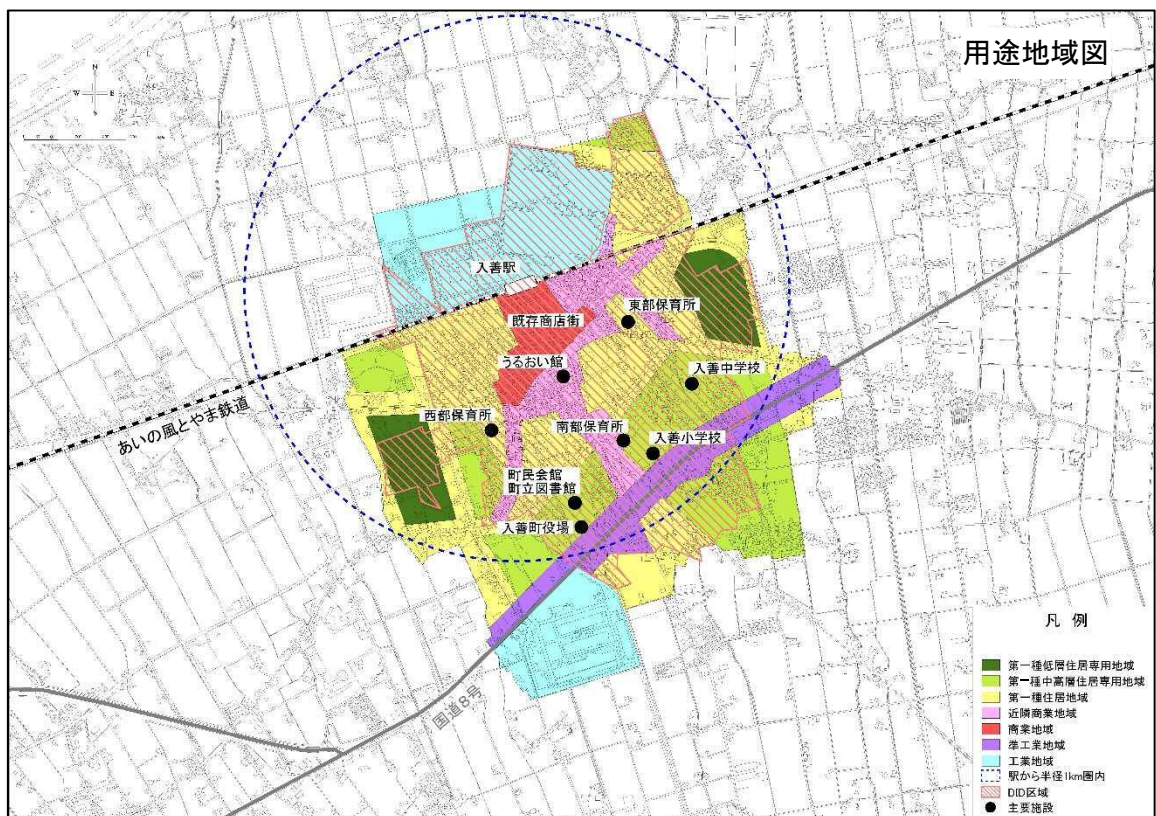


(2) 市街地の概況

- 入善町は都市計画区域を指定しており、海岸部から国道 8 号、北陸自動車道を越えて山際に迫る扇状地上に約 6,186.0ha が指定されている。
- 平成 22 年国勢調査では、人口集中地区 (D I D) が復活し、D I D 区域面積は約 149ha、人口は 5,023 人、人口密度は約 33.7 人/ha となっている。

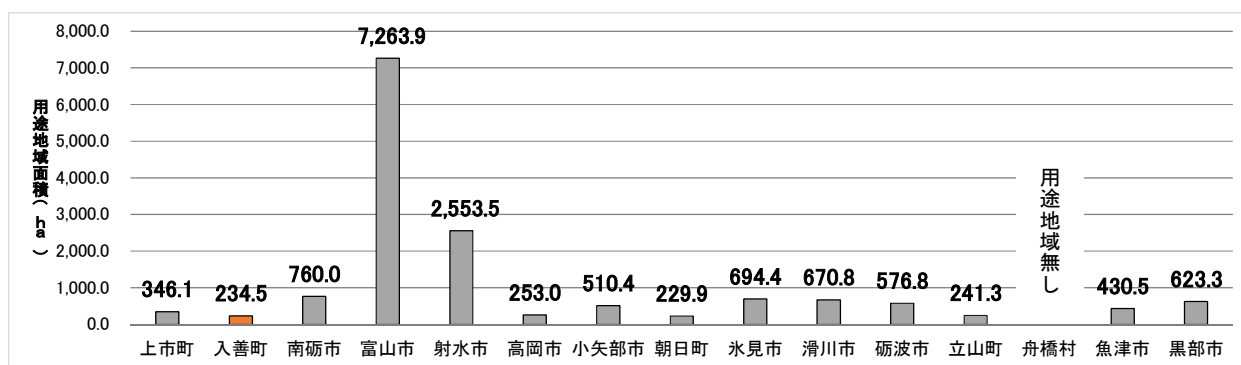


- 入善町では、D I D区域を包含する形で用途地域を指定しており、住居系用途地域に工業系用途地域を加えた面積は約 234.5ha となっている。
- この用途地域内人口は、6,013 人と想定され（H25 都市計画基礎調査より）、人口密度は約 31.1 人/ha となっている。
- 用途地域内人口は町全体の人口の約 2 割を占めている。
- 用途地域内には公共交通の結節点である入善駅のほか、役場を含めた様々な都市施設が集中的に立地しており、駅から国道 8 号までの範囲は駅から半径 1 km 圏内に含まれている。

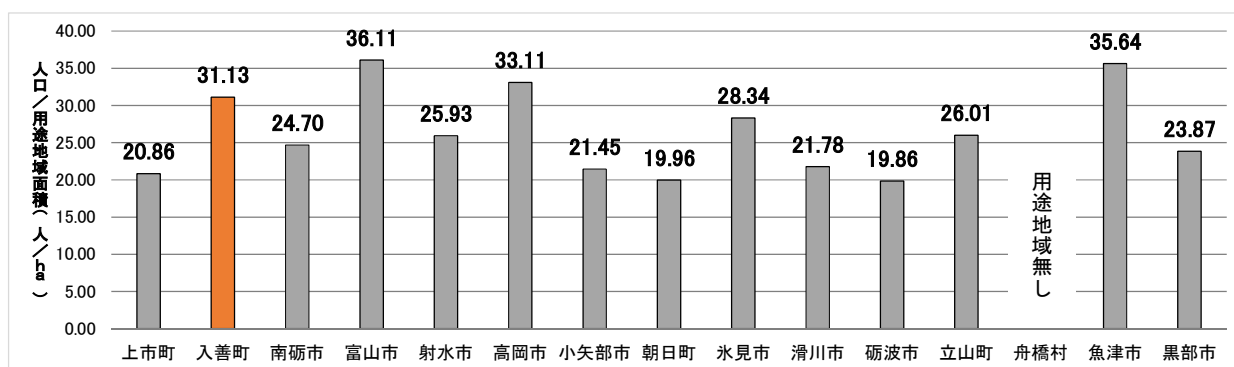


- 入善町の用途地域面積は県内他の市町村と比較しても非常に小さく、都市計画区域（6,186.0ha）に占める用途地域面積（234.5ha）の割合も約4%と低い。その一方で、用途地域内人口密度をみると県内市町村でも上位の密度となっている。
- これらのことから、入善町は用途地域を中心としてコンパクトにまとまった市街地を形成しているといえる。

県内市町村の用途地域面積



県内市町村の用途地域内人口密度



資料：都市交通調査・都市計画調査（H25）、国勢調査（H22）、富山県の都市計画・資料編（H26）

(3) 上位計画における市街地の位置付け

【入善町都市計画マスタープラン】

- 入善町都市計画マスタープラン（H24）では、目指すべき将来の都市像として『次代に繋げる持続可能な定住都市』を掲げている。ここでは、都市づくりの重点戦略として“働く場の創出による定住促進”、“安全・安心な環境整備による定住促進”を挙げている。
- 特に都市計画マスタープランでは、土地利用の方針の中で「住宅地区－市街地」では、入善駅を中心としたエリアで誰もが安全・安心に住み続けることができ、利便性の高い住環境整備を進めるものとしている。
- また、土地利用の方針の中で「中心商業地区」では、入善駅前に広がる顔となる地区として商業・業務等の利便性の向上、まちの賑わいの創出、公共交通機関との連携による求心力のある地域づくりを目指すほか、「地域商業地区」では、既存商業機能の活用や空き店舗対策など住民の生活に密着する商業空間として日常生活の利便性向上を目指すものとしている。
- 一方公共交通の方針では、鉄道利用の向上を図るため、入善駅のバリアフリー化や他の公共交通機関との連携充実など交通結節点としての機能強化を図るものとしている。

【にゅうぜん「まち・ひと・しごと」づくり戦略】

- 「にゅうぜん「まち・ひと・しごと」づくり戦略」（H27）では、「もっといい街、住みよい入善」を目指し、以下の4つの柱を掲げている。

- ① 産業の活性化を促し、安定した雇用を創出する
- ② 入善町に新しいひとの流れをつくる
- ③ 若い世代の結婚・出産・子育て・教育の希望をかなえる
- ④ 扇状地の恵まれた環境の中で、豊かで安心して暮らせるまちをつくる

- この戦略の中で、まちなかの賑わいづくりや安心した暮らしを生み出すため、高齢化が進む中で買い物弱者に対応するための歩いて暮らすことのできるコンパクトなまちづくりや買い物支援サービスなどの取り組み、商業の活性化とまちの賑わいづくりに向けた中心市街地の再構築と賑わいの創出などに努めるとしている。
- また、より快適な生活基盤の整備と歩いて暮らせるまちづくりの推進として、町営バスやデマンド交通の活用により公共交通の利便性を向上させ地域公共交通の充実を図るほか、市街地機能の集約化と市街地リノベーション、小さな拠点の形成、市街地と地域コミュニティ拠点を結ぶアクセスの利便性向上を図るとしている。
- さらに、犯罪や災害のないまちづくりの推進として、市街地や密集地等において狭小道路の拡幅や用水の蓋がけなどにより、地震などの自然災害に備えた、避難路等の整備の推進を図るとしている。

(4) 入善町における市街地のあり方

- 概況や上位計画での位置付けを踏まえると、入善町の市街地は、用途地域指定範囲を中心とした半径1km圏内に集約されると考えられる。
- 非常にコンパクトな範囲に交通結節点である入善駅、行政の中心である役場庁舎、教育・福祉機関、広域交通を支える国道8号が集約されており、こうした基盤を最大限に活用し、強化していくことが必要である。
- 一方、市街地の都市基盤（道路、下水道等）については老朽化も進展しており、これらの長寿命化や新規整備も必要である。
- また、市街地内に空き家や空き店舗、空地、低未利用地（用途地域内農地）が増加しており、これらを活用し、新たな集約型の都市構造の構築を図ることが求められる。
- さらに、老朽化している公共施設について統廃合等の整理と合わせた再構築の検討を進めることが求められる。

★市街地の整備に向けたキーワード

- 元来コンパクトに集約された市街地構造を最大限に活かす（駅を中心とした、歩いて暮らすことができるヒューマンスケールのまち）
- 様々な都市機能が集約立地している基盤をリニューアルし、活用
- 市街地内に低未利用地が分散立地しており、商業地・住宅地・教育・福祉施設用地に活用

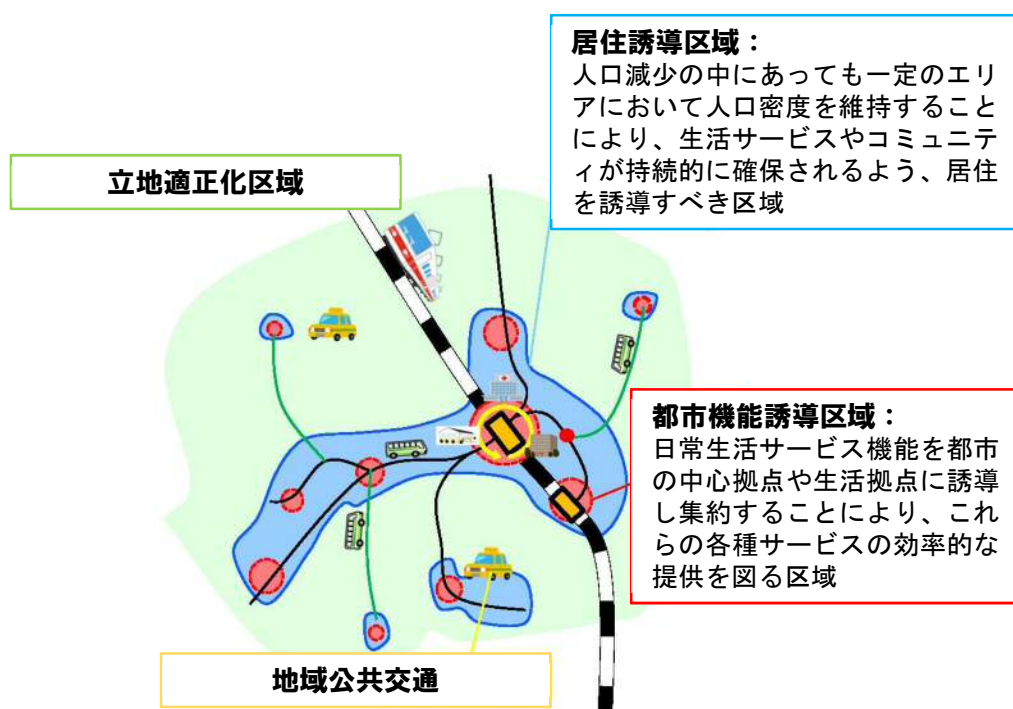


『次代に繋げる持続可能な定住都市』

～歩いて暮らすことのできるコンパクトなまちづくり～

(5) 市街地のあり方に関する国の動向

- わが国では、急速な少子高齢化を背景に、今後加速度的に人口減少が進むことが予測されるため、高齢者や子育て世代が安心できる健康で快適な生活環境の実現や、財政面及び経済面における持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっている。
- こうした背景から、住民や民間事業者と行政が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、都市再生特別措置法が一部改正され（平成 26 年 8 月施行）、市町村は「**立地適正化計画**」を策定することが可能になった。（法第 81 条第 1 項）
- この計画は、都市全体の観点から居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の配置や公共交通の充実に関する包括的なマスタープランであり、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携による「**コンパクトシティ・プラス・ネットワーク**」のまちづくりを目指すための計画である。



立地適正化計画の構成イメージ図

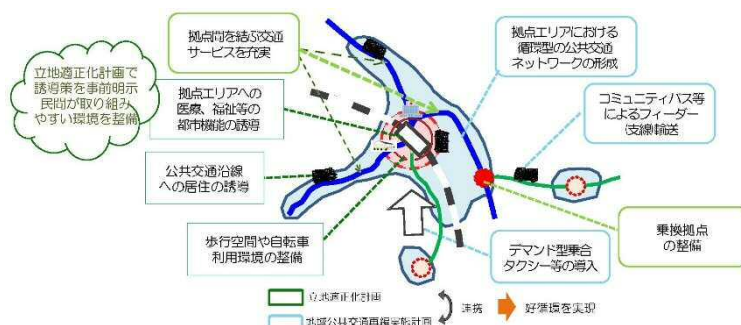
◇立地適正化計画の意義と役割

都市全体を見渡したマスタープラン

居住や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能と都市全体を見渡したマスタープランとして機能する高度化版

都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携



線引き・非線引きに加えた第三の選択肢

居住の誘導を図り、一定の人口密度の維持を図ることが可能となるため、都市の集約化を誘導する方策として活用

都市計画と公的不動産の連携

財政事情や施設の老朽化等を背景とした公的不動産の見直しと連携し、公共施設の再配置や民間機能の誘導を推進

都市計画と民間施設誘導の融合

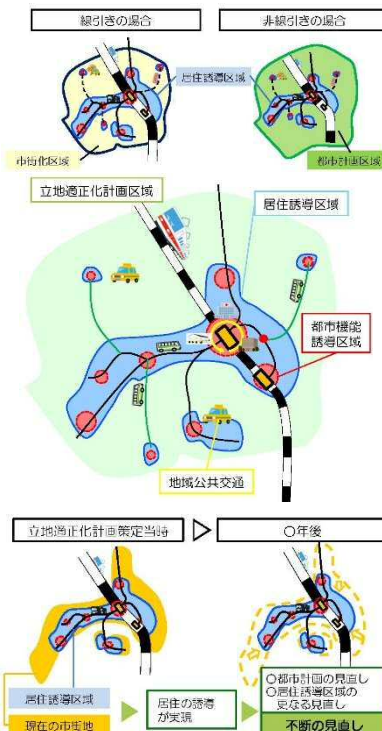
居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携

市町村の主体性と都道府県の広域調整

居住や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能と都市全体を見渡したマスタープランとして機能する高度化版

時間軸をもったアクションプラン

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携



◇都市再生特別措置法に関する支援措置（平成 26 年 8 月 1 日時点版パンフレットより）

【立地適正化区域】

●都市・地域交通戦略推進事業

都市構造の再構築に取り組む都市における公共交通の利用環境の充実を重点的に支援し、歩行空間の整備等を新たに補助対象とするなど公共交通等への支援を強化。

●集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）

立地適正化計画等の策定、都市の誘導施設の移転に際した旧建物の除却・緑地等整備を支援。

【居住誘導区域】

●集約促進景観・歴史的風致形成促進事業

居住誘導区域または都市機能誘導区域内における一定の要件を満たす景観・歴史的風致形成に資する事業に対して国が支援。

●ストック再生緑化事業（交付金）

居住誘導区域内の既存の公共公益施設または民間建築物（公開性を有するものに限る）およびその敷地内で整備される一定の要件を満たす緑化施設の整備に対して国が申請。

●公営住宅整備事業（交付金）

居住誘導区域以外の公営住宅を除去し、居住誘導区域内に再建等する場合の除却費等を支援対象に新たに追加。

●空き家再生等推進事業（交付金）

老朽化の著しい住宅が存在する地区における不良住宅、空き家住宅または空き建築物の除却の支援対象に居住誘導区域外を追加。

●市民緑地等整備事業（交付金）

低未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、居住誘導区域内における市民緑地を整備する際の対象要件を緩和。

●市民農園整備事業（交付金）

居住誘導区域外において、生産緑地の買い取り申出に基づき農地を買い取り、都市公園として市民農園を整備する際の対象要件を緩和。

【都市機能誘導区域】

●都市機能立地支援事業

立地適正化計画に記載された、公的不動産の活用等と合わせてから民間事業者が行う、誘導施設の整備等に対して、国から直接補助を行う。

●都市再構築戦略事業（交付金）

立地適正化計画に位置付けられた中心拠点・生産拠点の形成に資する誘導施設の整備等に対して、国から直接補助を行う。

●優良建築物等整備事業（交付金）

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、誘導施設の整備、土地利用の共同化、高度化等を行う優良建築物等の整備に対して国が支援。

●市街地再開発事業・防災街区整備事業（交付金）

都市機能誘導区域において一定の要件を満たすものについて、交付対象額の嵩上げ等により支援を強化。

●都市再生区画整理事業（交付金）

都市機能誘導重点地区を重点地区に追加するとともに、誘導施設が立地する場合、交付限度額に道路用地費を全額参入。

●民間まちづくり活動促進・普及啓発事業

都市機能誘導区域における、快適な都市空間の形成・維持等に資する都市利便増進協定等に基づく施設整備等を含む社会実験等を支援。

●スマートウェルネス住宅等推進事業

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、居住の安定確保と健康維持増進に関する取り組みが行われる住宅団地等における生活支援・交流施設整備の支援を強化。

●都市再生事業等（独立行政法人都市再生機構）

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合等において、計画策定コーディネートの実施、政府出資金を活用した事業用地の先行取得、市街地再開発事業等の施行等により支援。

●まち再生出資（民間都市開発推進機構）

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誘導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。

（６）入善市街地再構築に向けた主要施策と想定される事業

施策１．入善駅の整備（町の玄関口の魅力向上）

北陸新幹線の開業に伴い、地域の鉄道として生まれ変わった「あいの風とやま鉄道」の入善駅については、町の玄関口としての魅力向上、利便性向上に向けた整備を図っていく。

【想定される事業】

- ・ 駅舎のリニューアル
- ・ 北口改札の設置
- ・ エレベーターの設置
- ・ 南北自由通路の設置
- ・ バリアフリー化
- ・ 観光案内、特産物等の展示スペースの設置
- ・ コンビニエンスストア、喫茶店、軽食コーナーなどの併設
- ・ 利用者にとっての機能的な動線の確保

施策２．入善駅周辺環境の整備（交通結節点としての機能強化）

入善駅周辺については、今後の人口減少、少子高齢化社会に対応し、公共交通を中心としたコンパクトなまちづくりを進めていく上で、バスをはじめとする地域の公共交通結節点として機能強化に向けた整備を図っていく。

【想定される事業】

- ・ 公共交通結節点としての機能強化
- ・ 公共交通と一般送迎車両の混雑の解消と使いやすさの追求
- ・ バス、タクシー、送迎車両等の待機場所への屋根の設置
- ・ ロータリーの整備（タクシープール、バスレーン、一般送迎車スペースの再整理）
- ・ 月極駐車場の整備
- ・ 日帰り駐車場の整備
- ・ 駐輪場の建替え（ロータリー整備による再配置）
- ・ 駅構内歩道への屋根設置
- ・ バス停と駅ホームの機能的な動線確保
- ・ 水飲み場、ポケットパークなどの町の玄関口としての景観づくり
- ・ 北口の開設
- ・ 北口ロータリーの整備
- ・ 北口町道の改良

施策３．公共交通体系の強化

入善駅及びその周辺整備とあわせて、公共交通を中心としたコンパクトなまちづくりを進めていくために、公共交通の利便性向上と地域住民の利用促進に向けた公共交通体系の強化を図っていく。

【想定される事業】

- ・デマンドタクシーの運行
- ・北陸新幹線駅への二次交通アクセスバスの運行

施策４．安全な都市活動を支える道路等の整備

コンパクトなまちづくりを進めていく上で、市街地部における多様な都市活動を支え、まちなかの安全性、快適性、魅力の向上に繋がる道路等の整備を図っていく。

【想定される事業】

- ・町道上野吉原線（ＪＲ横断都市計画道路）の整備促進
- ・水路の暗渠化等による狭小路線の幅員確保
- ・緊急時を想定した避難場所・避難路の整備促進
- ・老朽化した消雪施設のリフレッシュ
- ・市街地水路の雨水排水対策

施策５．住環境の整備

今後の人口減少、少子高齢化社会を見据えて、まちなか居住を推進していくために、市街地内における居住環境の創出、改善に向けた整備を図っていく。

【想定される事業】

- ・市街地住環境整備
- ・用途地域内農地の宅地化推進
- ・遊休土地、用途地域内農地の有効利用
- ・サービス付高齢者向け住宅の整備
- ・空き家の利活用
- ・空き家等の適正管理

施策6．商業環境の整備

まちなか居住を推進し、中心市街地への人口集積を図るため、市街地における住環境整備が最重要課題となっており、住環境整備に合わせ人が生活するために必要な店舗や、多くの客層の方が訪れるための商店街機能の強化拡充を図っていく。

特に、まちなかで歩いて生活するため必要な生鮮食料品を扱う店舗や、人が集えるサロン、若い人が集客するための店舗など、商業環境の整備を図っていく。

【想定される事業】

- ・商業施設整備（ミニスーパー、チャレンジショップ）
※まちなか集客商業施設として新設あるいは空き店舗を活用して整備
- ・商業施設の改修促進
- ・商業振興支援（現在の商店街向けの助成制度の継続、新たなビジネスモデル構築支援制度の創設、店舗兼住宅を解消する助成制度の検討、のれんわけ支援（助成）の検討）

施策7．教育施設等の整備

人口減少、少子化の進展を踏まえ、これらに対応した子育て、教育環境の充実、改善に向けた教育施設等の整備を図っていく。

【想定される事業】

- ・統合保育所の整備
- ・入善小学校大規模改造
- ・入善中学校老朽化対策

施策8．公共施設の適正管理と防災対策

市街地において災害時の拠点機能を有する公共施設の耐震性の確保と適正な管理に努めるため、計画的な維持管理や整備を図っていく。

【想定される事業】

- ・役場庁舎の耐震化
- ・町民会館の老朽化対策

立地適正化計画策定に向けた市街地再構築の基本的方向性

入善駅の整備（町の玄関口の魅力向上）

- ・駅舎のリニューアル
- ・北口改札の設置
- ・エレベーターの設置
- ・南北自由通路の設置
- ・バリアフリー化
- ・観光案内、特産物等の展示スペースの設置
- ・コンビニ、喫茶店、軽食コーナーなどの併設
- ・利用者にとっての機能的な動線の確保

商業環境の整備

- ・商業施設整備（うるおい館の機能向上を含む）
（ミニスーパー、チャレンジショップ）
（まちなか集客商業施設として新設
あるいは空き店舗を活用して整備）
- ・商業施設の改修促進
- ・商業振興支援
（現在の商店街向けの助成制度の継続、
新たなビジネスモデル構築支援制度の創設、
店舗兼住宅を解消する助成制度の検討、
のれんわけ支援（助成）の検討）

安全な都市活動を支える道路等の整備

- ・町道上野吉原線（JR横断都市計画道路）
の整備促進
- ・水路の暗渠化による町道の幅員確保
- ・老朽化した消雪施設のリフレッシュ
- ・緊急時を想定した避難場所・避難路の整備促進
- ・市街地水路の雨水排水対策

住環境の整備

- ・市街地住環境整備
- ・用途地域内農地の宅地化推進
- ・遊休土地、市街地内農地の有効利用
- ・空き家等の適正管理・住宅の整備

公共施設の適正管理と防災対応

- ・役場庁舎の耐震化
- ・町民会館の老朽化対策

入善駅周辺整備（交通結節点としての機能強化）

- ・公共交通結節点としての機能強化
- ・公共交通と一般送迎車両の混雑の解消と使いやすさの追求
- ・バス、タクシー、送迎車両等の待機場所への屋根の設置
- ・ロータリーの整備
（タクシープール、バスレーン、一般送迎車スペースの再整理）
- ・月極駐車場の整備
- ・日帰り駐車場の整備
- ・駐輪場の建替え（ロータリー整備による再配置）
- ・駅構内歩道への屋根設置
- ・バス停と駅ホームの機能的な動線確保
- ・水飲み場、ポケットパークなどの町の玄関口としての景観づくり
- ・北口の開設
- ・北口ロータリーの整備
- ・北口町道の改良

公共交通体系の強化

- ・デマンドタクシーの運行
- ・北陸新幹線駅へのアクセスバスの運行

教育施設等の整備

- ・統合保育所の整備
- ・入善小学校大規模改造
- ・入善中学校老朽化対策

