

### 第Ⅲ章 誘導区域と誘導施設の設定



### 第III章 誘導区域と誘導施設の設定

#### 1. 誘導区域の設定の考えについて

都市計画運用指針において、都市機能誘導区域は、「原則として、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療や福祉、商業、子育て、教育・文化、行政などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域」としています。一方、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、居住を誘導する区域」とされています。

また、居住誘導区域に含まない範囲についても、考え方を示すこととされています。

本計画における都市機能誘導区域、居住誘導区域は、これらの考えのもと次のとおり設定します。

#### 2. 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定の考えは、以下の表のとおりとします。

表 都市機能誘導区域の設定の考え

項目		設定の考え
1	上位関連計画での位置づけがある	・栗山都市計画マスタープランにおいて、拠点の位置づけがある。
2	都市機能の立地、今後、見込まれる場所である	・既に都市機能の集積している範囲、又は、将来的に都市機能の整備が望まれる範囲とする。 ・用途地域では、商業地域、近隣商業地域、第二種住居地域、第一種住居地域、準工業地域を基本とする。
3	災害危険区域を含めない	・土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)を除外する。
4	多様な住民が回遊による利便性や快適性を享受できる範囲である	・JR 栗山駅より、おおよそ 800m 圏内とする。 ・バス停留場から 300m 圏内とする。

##### 1) 上位関連計画での位置づけがある

栗山都市計画マスタープランにおいて、拠点の位置付け(3項目、8地域)の中から、立地適正化計画の目的に近い「都市活動の拠点」と「産業の拠点」のうち「にぎわいの拠点」の2箇所を都市機能誘導区域として設定します。

表 拠点

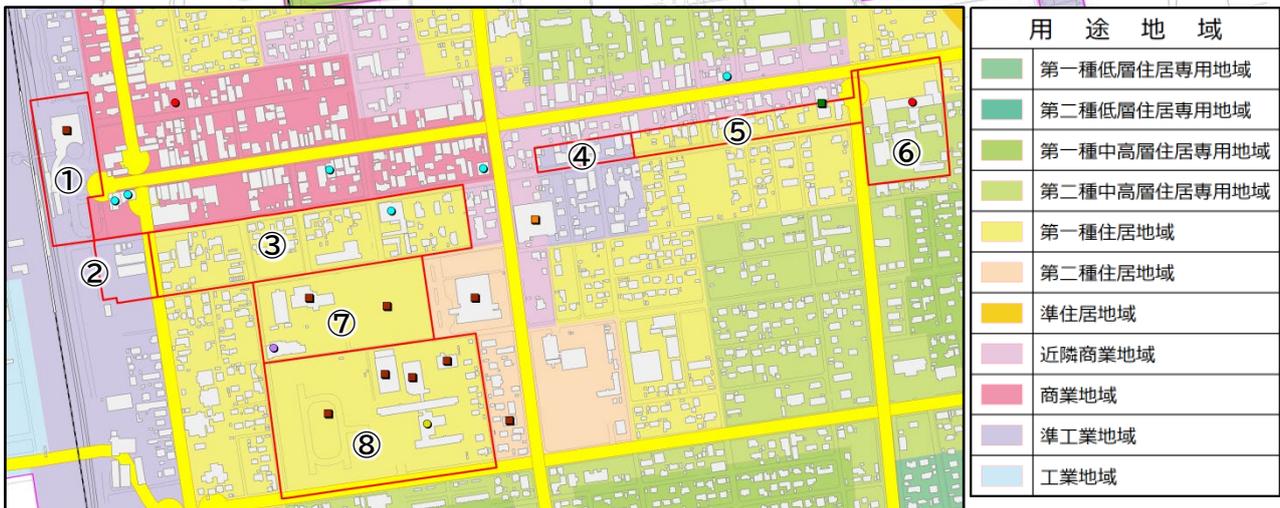
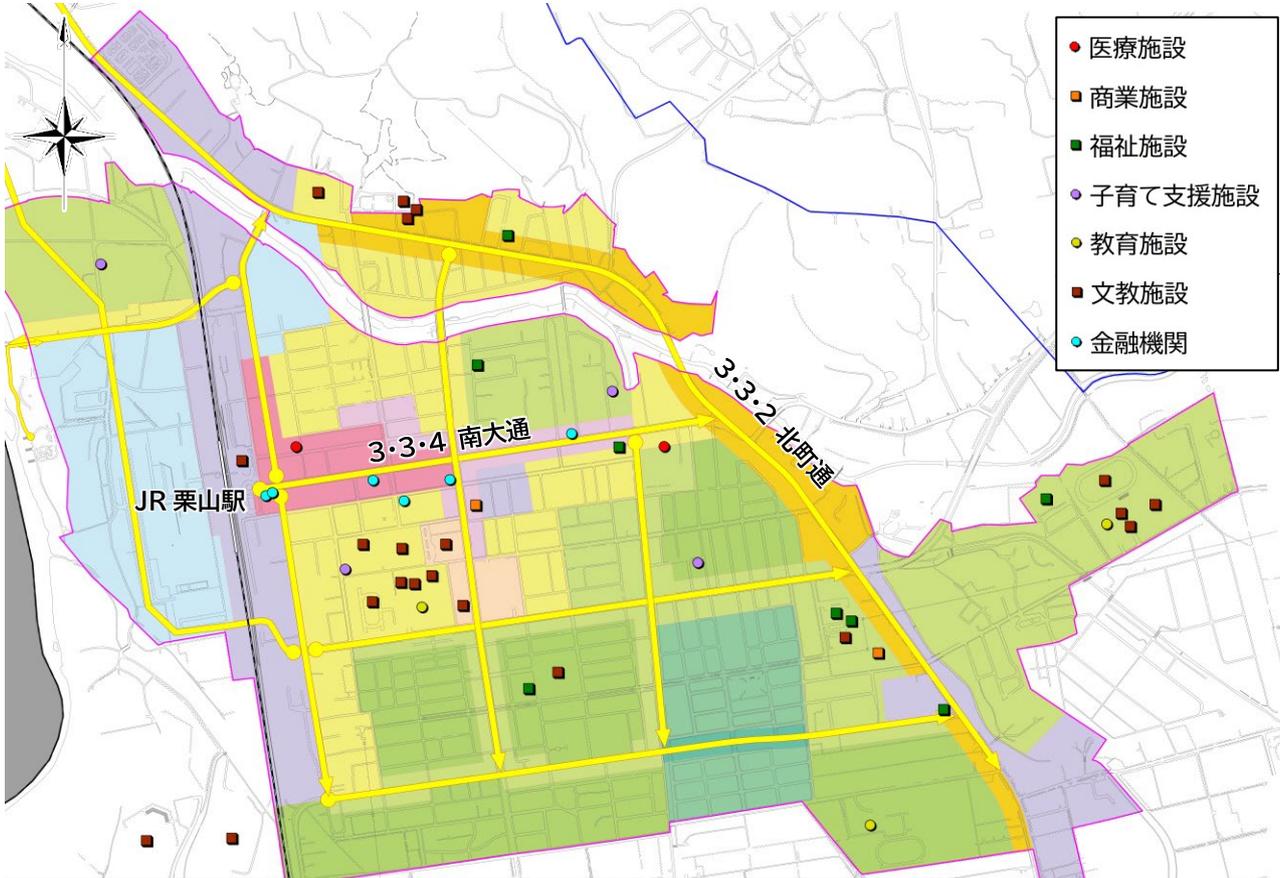
拠点の項目	拠点の種類	具体的な場所
都市活動の拠点	行政サービスの拠点	役場周辺
産業の拠点	工業・流通の拠点	栗山工業団地
	にぎわいの拠点	JR 栗山駅からの商業地
交流の拠点	観光・交流の拠点	栗山公園
	自然ふれあいの拠点	雨煙別小学校コカ・コーラ環境ハウス
	歴史・文化の拠点	開拓記念館、小林酒造レンガ倉庫群
	スポーツ施設の拠点	ふじスポーツ広場周辺

資料：栗山都市計画マスタープラン

## 2) 都市機能の立地、今後、見込まれる場所である

都市機能誘導区域は、既に都市機能の集積している範囲、又は、将来的に都市機能の整備が望まれる範囲で設定します。

また、誘導施設が建設できる用途地域である必要が求められることから、用途地域は、商業地域、近隣商業地域、第二種住居地域を基本とし、第一種住居地域、準工業地域は、土地利用を踏まえ含めます。



【第一種住居地域、準工業地域で都市機能誘導区域に含めた方が良いと考えられる範囲】

- ①: JR 栗山駅
- ②: 栗山駅南交流拠点施設「栗山煉瓦創庫 くりふと」が立地
- ③、④、⑤: 旭通商店街が含まれる街区
- ⑥: 栗山赤十字病院(二次救急医療病院)が立地
- ⑦、⑧: 文教施設「図書館、栗夢広場(栗山町スポーツセンターと一体)、水泳プール(町民が利用可能)」が立地している街区

図 施設の分布状況

### 3) 災害危険区域を含めない

土砂災害特別警戒区域は、都市機能誘導区域に含めません。

夕張川、雨煙別川などによる洪水浸水区域は、市街地のほぼ全域を網羅しますが、想定される最大の浸水深さが3.0m未滿であり、2階建ての建物であれば、垂直避難が可能と判断されることから、浸水洪水想定区域による除外区域は設けません。(防災指針により対応)

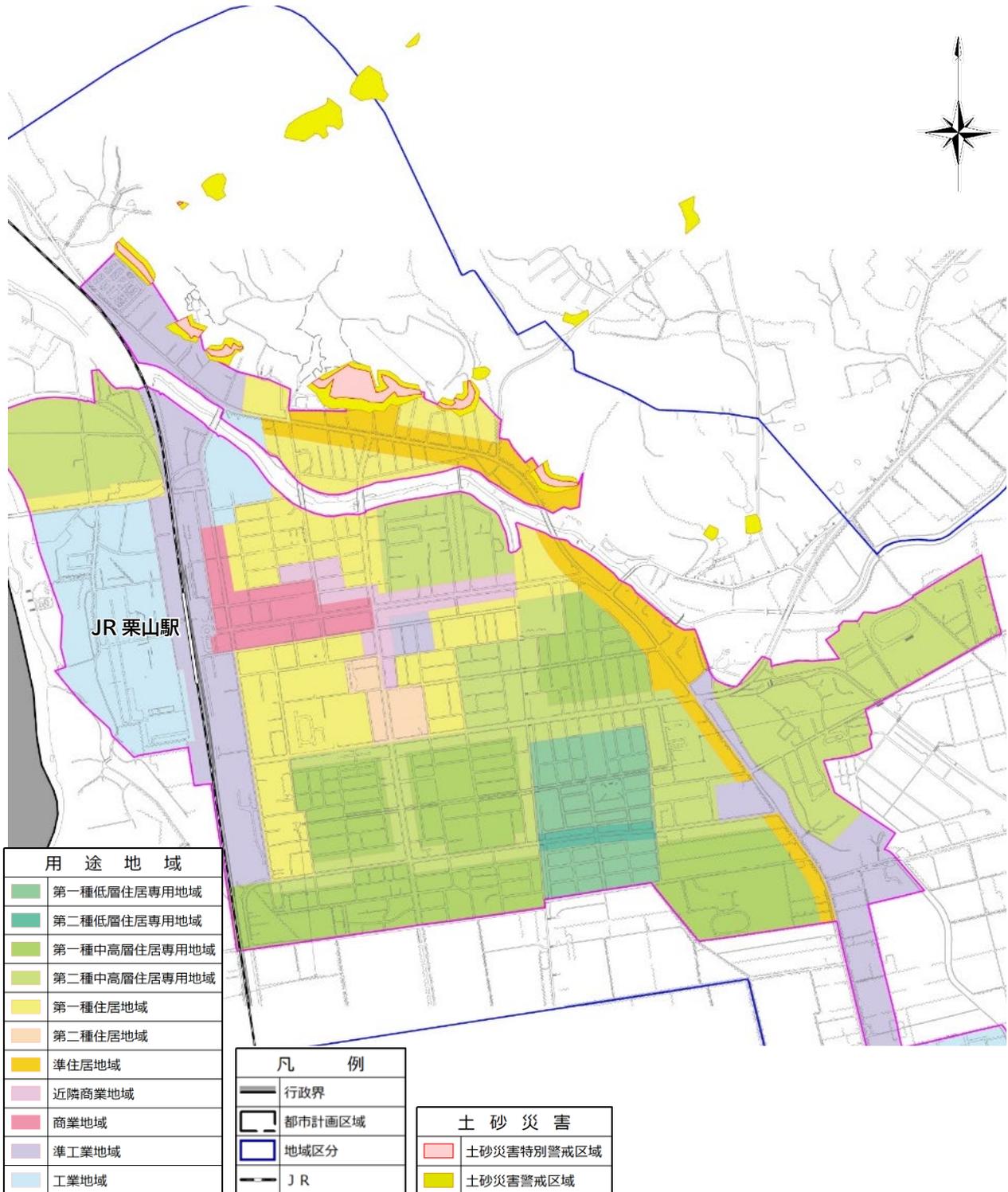


図 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域の位置

4) 多様な住民が回遊による利便性や快適性を享受できる範囲である

都市機能誘導区域は、回遊ができ、回遊により利便性や快適性が享受できる範囲で設定するため、JR栗山駅より、おおよそ800m圏内、バス停留場から300m圏内とします。

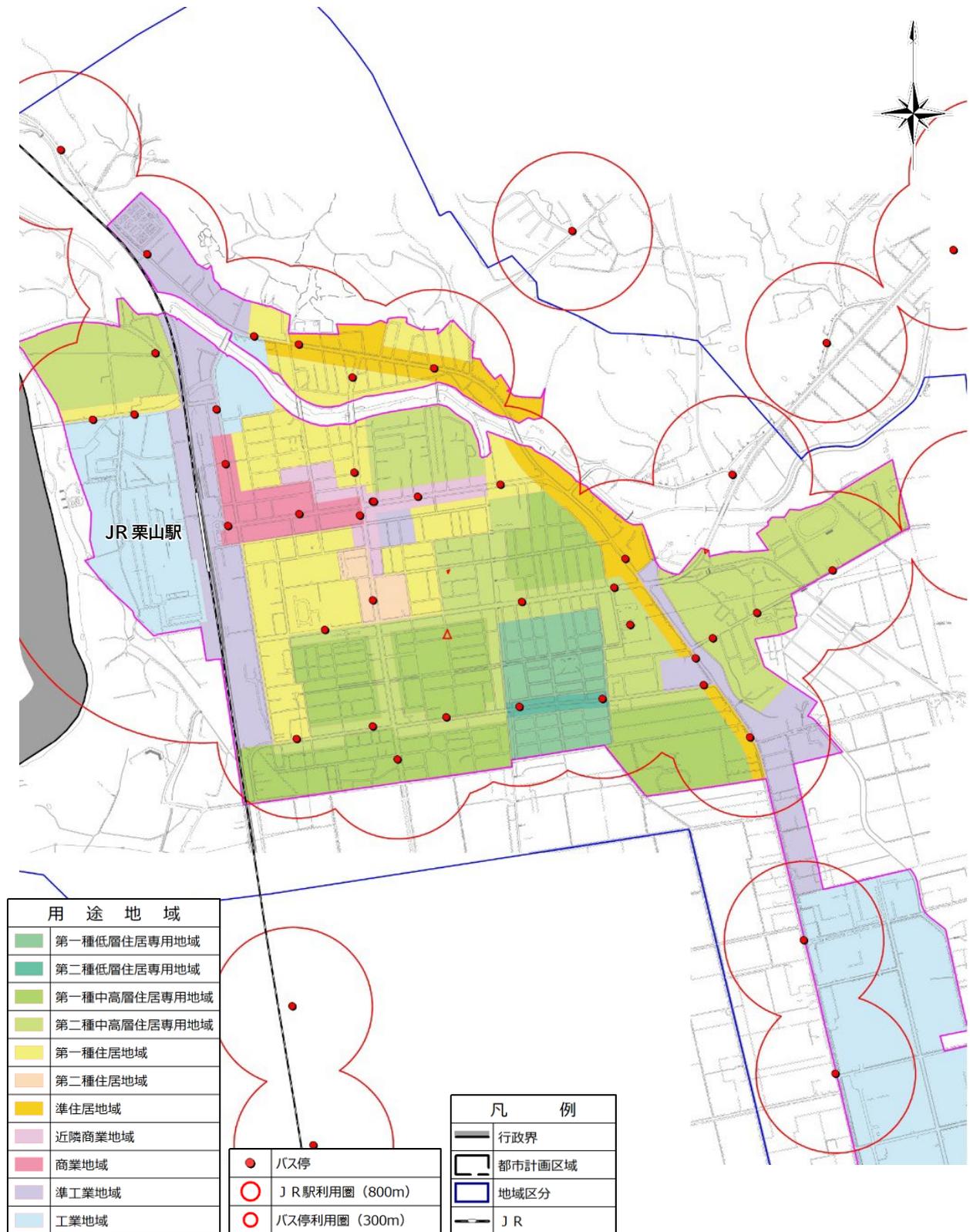
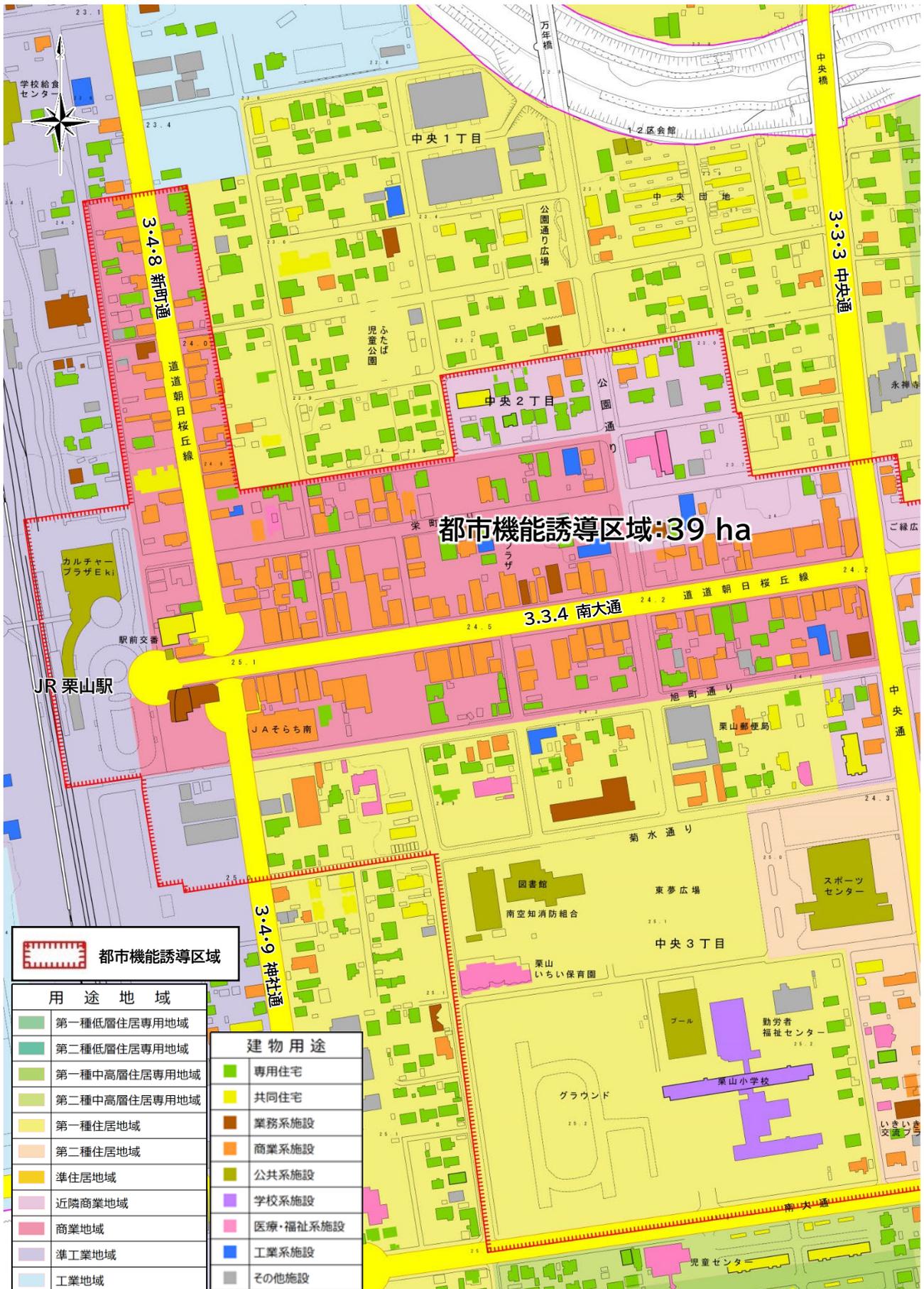


図 公共交通停留所の位置、利用圏

5) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の設定をまとめると下図のような範囲となります。



はじめに

第 I 章

第 II 章

第 III 章

第 IV 章

第 V 章

第 VI 章

参考資料



### 3. 居住誘導区域の設定

本町の用途地域内における居住密度の現状や見通しなどを踏まえ、一定の居住密度と生活利便性の確保を目指す居住誘導区域を設定します。

項目		設定の考え
1	現在、都市的土地利用(住居系)が図られている	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住誘導区域は、現時点で都市的な土地利用が図られている地域(用途地域内)で設定する。</li> <li>・用途地域周辺は、農業地域(農業振興地域として指定されることが相当な地域)・農用地区域、保安林となっているため、居住誘導区域から除外する。</li> <li>・国道 234 号沿いの工業系用途地域(準工業地域、工業地域)、JR 栗山駅西側の工業地域は、専用工業地としての土地利用が期待されているため、居住誘導区域から除外する。</li> </ul>
2	将来も一定程度の居住密度が見込まれる	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来(概ね 20 年後)も、一定程度人口密度が見込まれる範囲を居住誘導区域として設定する。</li> <li>・R22 年の人口推計を見ると、20 人/ha 以上の範囲は栗山市街地のみとなるため、居住誘導区域は栗山市街地を基本に設定する。</li> </ul>
3	徒歩圏内に複数の誘導施設が存在している	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療施設、商業施設、子育て支援施設、福祉施設、文教施設からの徒歩圏(800m)を重ね合わせ、原則、3 施設以上重なりあう範囲で設定します。</li> </ul>
4	災害リスクなどを勘案し、居住を誘導することが適当でない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害リスクなどを勘案し、居住を誘導することが適当でない範囲を居住誘導区域から除外する。</li> <li>・栗山町で想定される災害リスクは、土砂災害と河川(夕張川・雨煙別川など)の洪水災害となる。</li> <li>・用途地域に含まれる土砂災害特別警戒区域などは、居住誘導区域から除外する。</li> <li>・河川の洪水範囲は、市街地内のほぼ全域になるものの想定される最大の浸水深さが 3.0m 未満となっており、2階建ての建物であれば垂直避難が可能と判断されること、800m圏内に指定避難場所が立地していることから、浸水洪水想定区域による除外区域は設けない。</li> </ul>
5	コンパクトシティの実現に資する区域として期待されている	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンパクトシティの実現に向けて、平成 30(2018)年度から令和 4(2022)年度まで取り組んでいる都市再生整備計画の計画区域は、居住誘導区域に含める。</li> </ul>

はじめに

第 I 章

第 II 章

第 III 章

第 IV 章

第 V 章

第 VI 章

参考資料

## 1) 現在、都市的土地利用(住居系)が図られている

居住誘導区域は、現時点で都市的土地利用が図られている地域(用途地域内)で設定します。

用途地域周辺は、農業地域(農業振興地域として指定されることが相当な地域)・農用地区域、保安林となっているため、居住誘導区域に含めません。

国道 234 号沿いの工業系用途地域(準工業地域、工業地域)、JR 栗山駅西側の工業地域は、専用工業地としての土地利用が期待されているため、居住誘導区域から除外します。

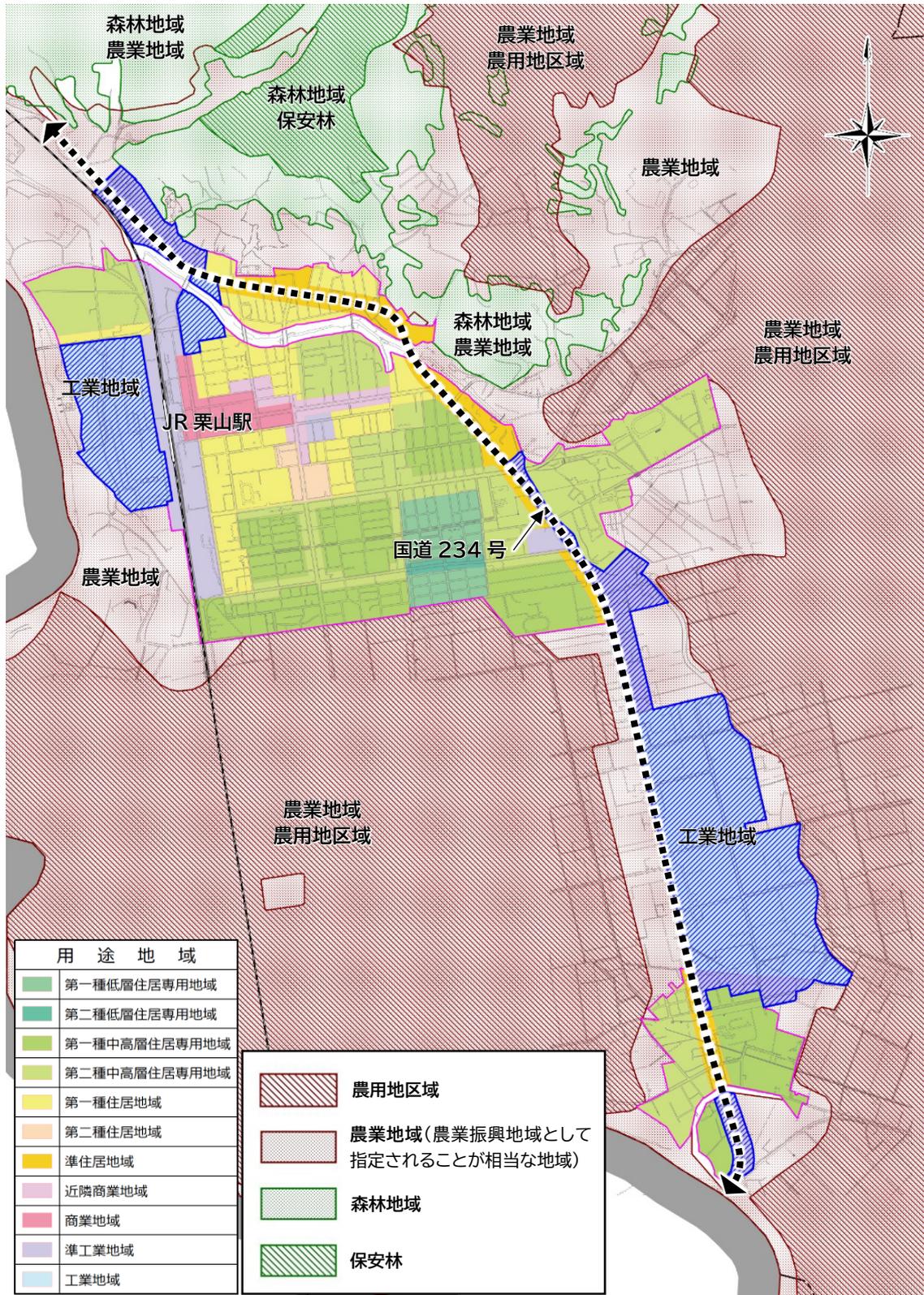


図 栗山町の土地利用状況

## 2) 将来も一定程度の居住密度が見込まれる

将来(概ね 20 年後)も、一定程度人口密度が見込まれる範囲を居住誘導区域として設定します。

令和 22 年の人口推計を見ると、20 人/ha 以上の範囲は栗山市街地のみとなるため、栗山市街地を基本に設定します。

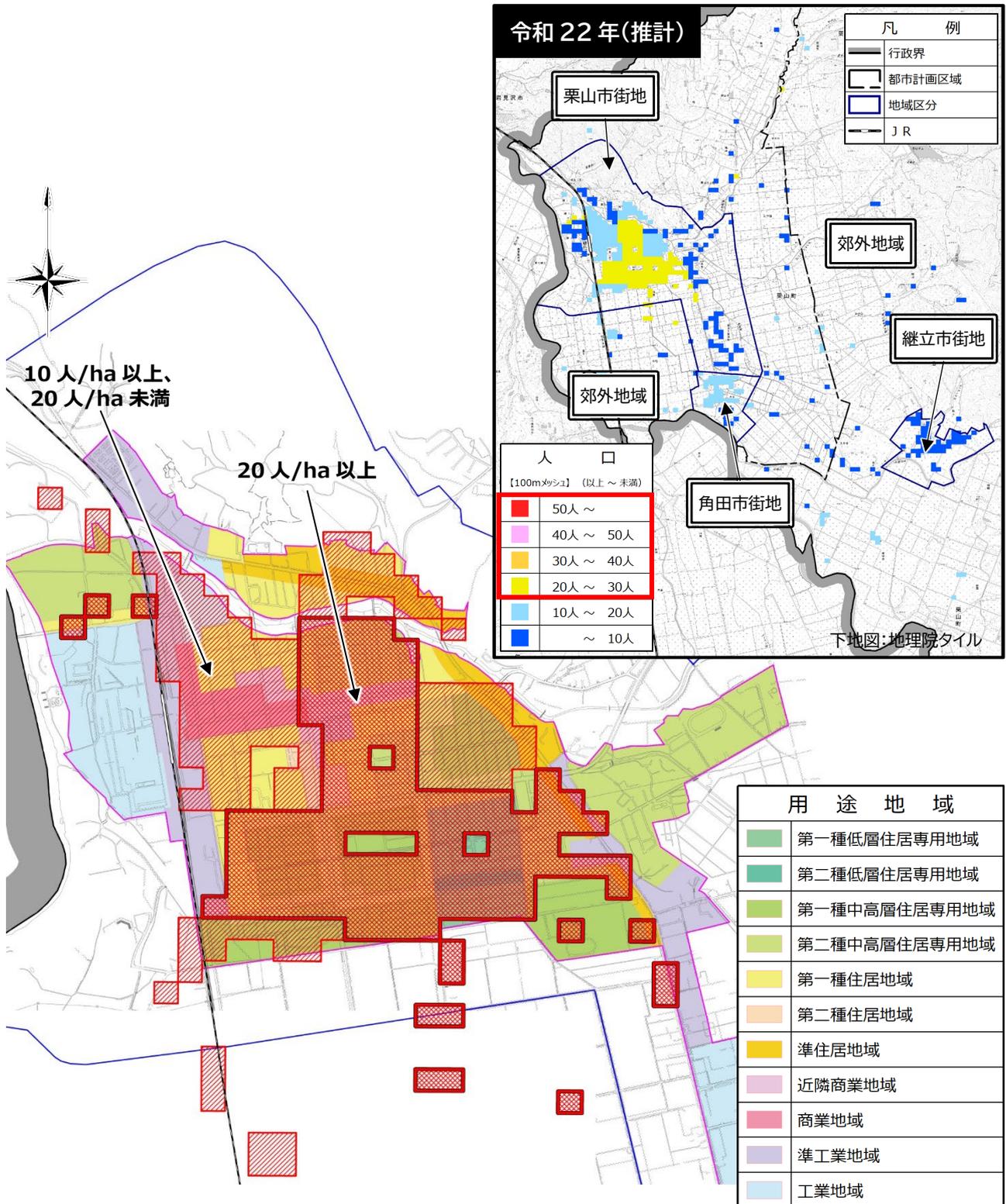


図 令和 22 年の人口推計

### 3) 徒歩圏内に複数の誘導施設が存在している

徒歩圏(800m)に複数の誘導施設が存在する範囲を居住誘導区域として設定します。

医療施設、商業施設、子育て支援施設、福祉施設、文教施設からの徒歩圏(800m)を重ね合わせ、原則、3施設以上重なりあう範囲で設定します。

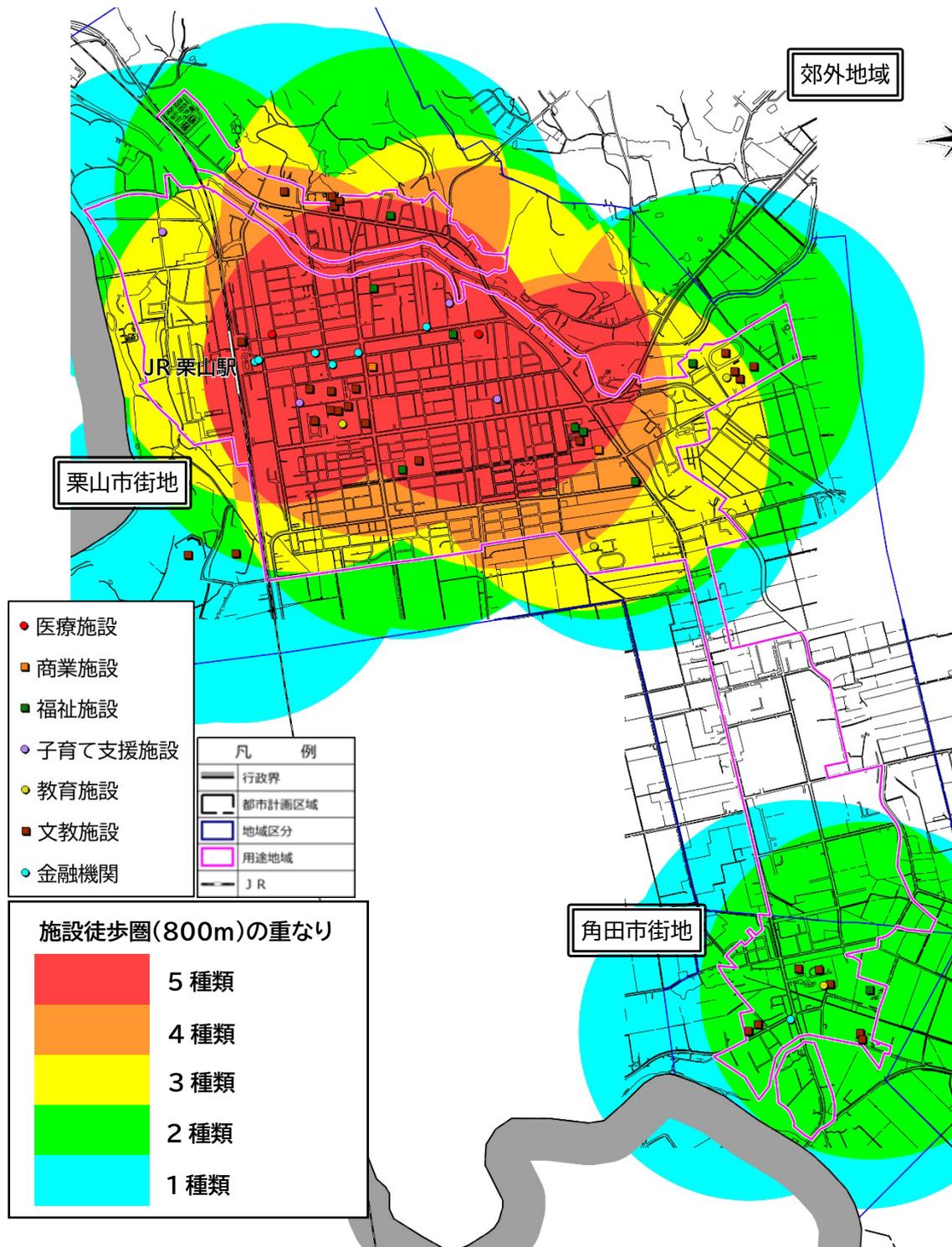


図 施設徒歩圏(800m)の重なり

4) 災害リスクなどを勘案し、居住を誘導することが適当でない

災害リスクなどを勘案し、居住を誘導することが適当でない範囲を居住誘導区域から除外します。本町で想定される災害リスクは、土砂災害と河川(夕張川・雨煙別川など)の洪水災害となります。用途地域に含まれる土砂災害特別警戒区域などは、居住誘導区域から除外します。なお、角田市街地内に土砂災害特別警戒区域などは存在しません。

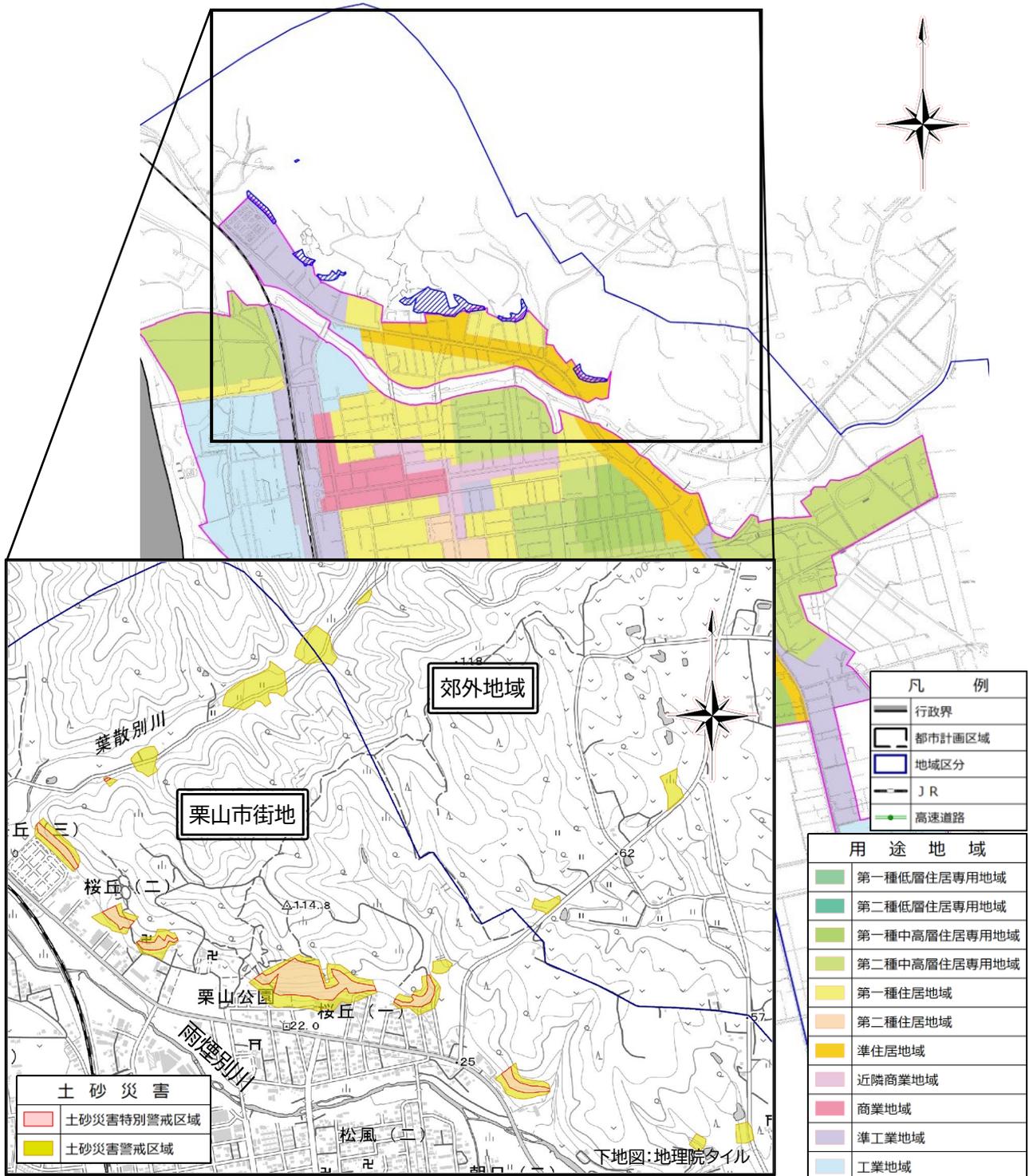


図 土砂災害警戒区域

河川の洪水範囲は、市街地のほぼ全域を網羅しますが、想定される最大の浸水深さが 1.0m以上 3.0m 未満となっています。

2階建ての建物であれば垂直避難が可能と判断されること、800m圏内に指定避難場所が立地していることから、浸水洪水浸水区域による除外区域は設けません。

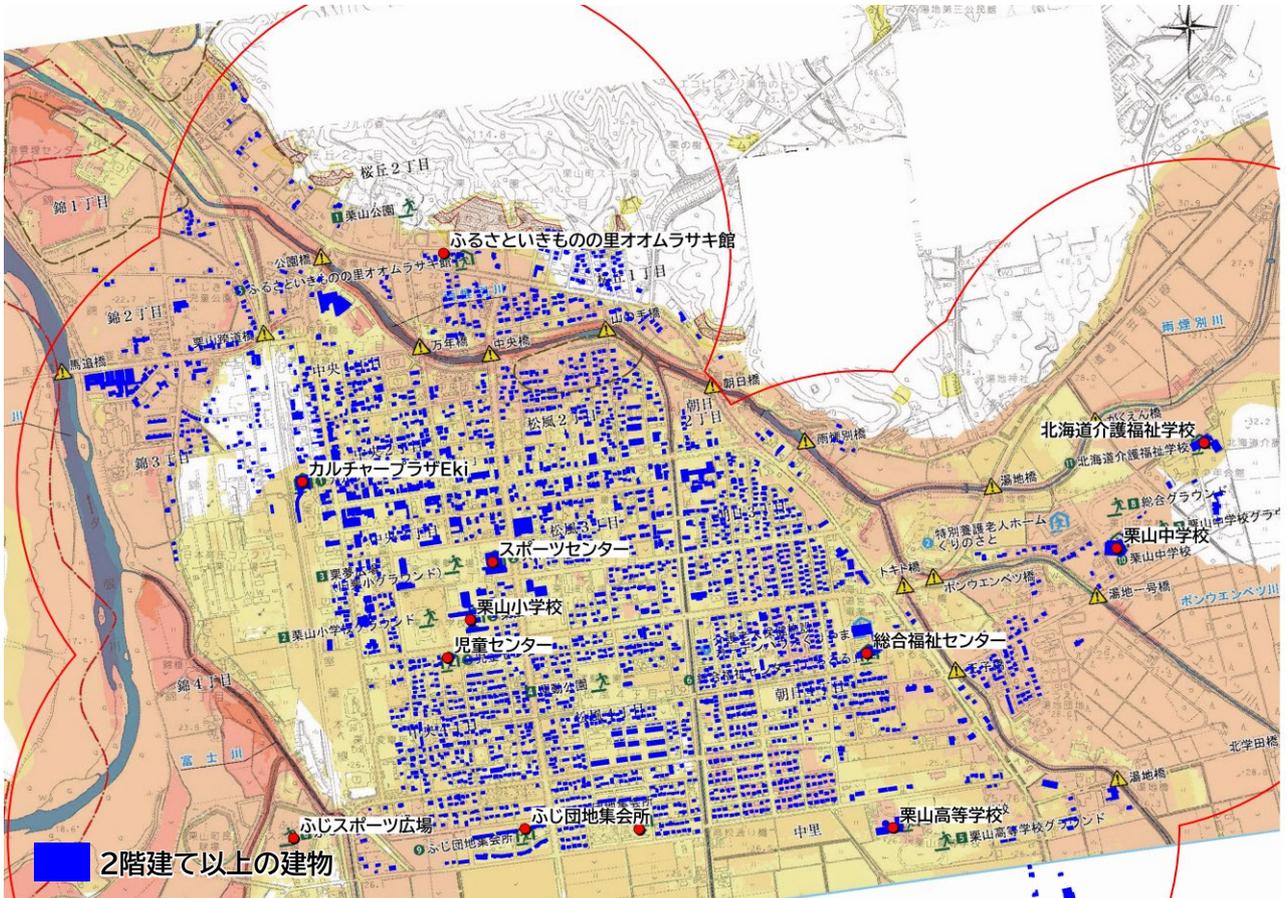


図 洪水ハザードマップと指定避難場所から 800m 圏



## 6) 居住誘導区域

居住誘導区域の設定(考え)をまとめると図のような範囲となります。

居住誘導区域に含まれない角田市街地については、独自の区域(歴史の継承とコミュニティの充実を目指す地域)として検討を進めていきます。

表 居住誘導区域面積

区域	面積	備考
栗山町全域	20,393ha	
都市計画区域	4,017ha	栗山町全域に占める割合 約 19.7%
用途地域	520.9ha	都市計画区域に占める割合 約 13.0%
居住誘導区域	278ha	用途地域に占める割合 約 53.4%

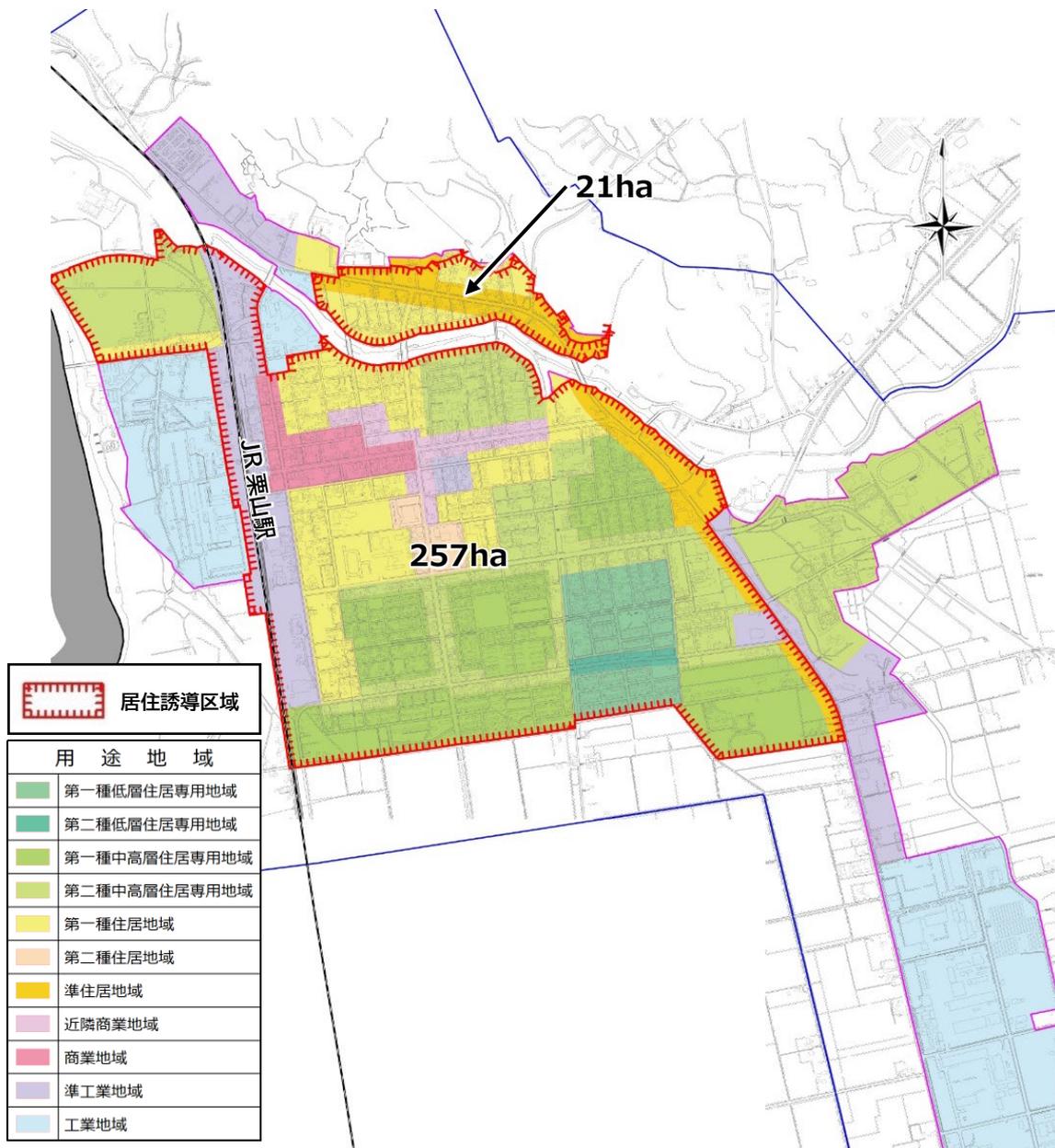


図 居住誘導区域の範囲

はじめに  
第I章  
第II章  
第III章  
第IV章  
第V章  
第VI章  
参考資料

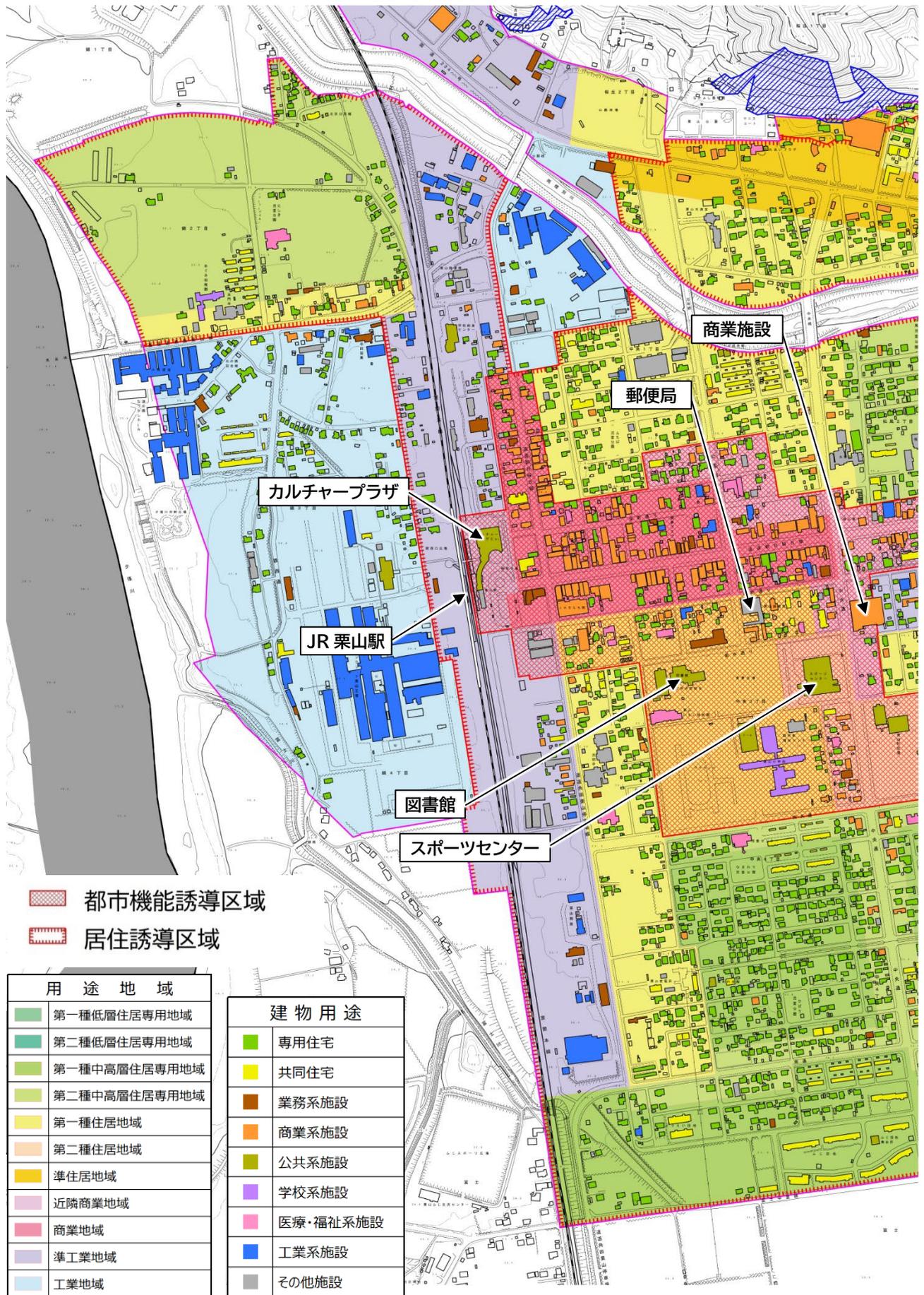


図 誘導区域(都市機能誘導区域、居住誘導区域)の拡大図(西側)



図 誘導区域(都市機能誘導区域、居住誘導区域)の拡大図(東側)

はじめに

第 I 章

第 II 章

第 III 章

第 IV 章

第 V 章

第 VI 章

参考資料

#### 4. 居住誘導区域外について

##### 《任意区域の設定》

立地適正化計画では、市町村の実情、まちづくりの方向性に応じて法定の「都市機能誘導区域」、「居住誘導区域」以外の任意区域を設定することが可能です。

本町では、「都市計画マスタープラン」において、新たな開発・土地利用を想定した2箇所を「持続可能な開発エリア」と位置づけ、働く場や交流の拠点を創出することにより、居住誘導区域への居住を促す効果も期待します。

また、居住誘導区域外である市街地東部の栗山中学校周辺、角田市街地は、国道の主要な交通軸の利便性を活かし、ゆとりある住環境を維持する「ゆとり居住ゾーン」とします。

錦地区及び旭台地区の栗山工業団地には専用工業地を配置し、機能の増進・維持を図り、新規企業等の誘致を積極的に進めます。

#### 5. 計画対象外区域について

「継立市街地」と「郊外地域」は、本計画の区域外ではありますが、「郊外居住ゾーン」と位置づけ、「栗山都市計画マスタープラン」に基づきまちづくりを進めます。

##### 継立市街地の地域づくりの目標

本地域は全体構想での「安全・安心で快適に住み続けられるまち」と「豊かな自然環境と調和し景観に配慮した活気のあるまち」を主に担い、地域の将来像を『人・物の交流とコミュニティが充実した地域』とし、地区内の阿野呂川及びポンアノロ川等の良好な河川空間や周辺に広がる田園景観の保全を図りつつ、南部地域の拠点づくりを目指します。

##### 郊外地域の地域づくりの目標

本地域は全体構想での「人と自然の共生ゾーン」、「土づくり田園ゾーン」に位置付けられており、将来の地域像を『人々のほのぼのとした営みと農村・自然景観が調和した地域』とし、日本のふるさとを思わせる地域づくりを目指します。

図 「継立市街地」と「郊外地域」の地域づくりの目標

資料：栗山都市計画マスタープラン

任意区域や計画対象外区域では、関連計画と連携した町独自の施策展開を実施します。

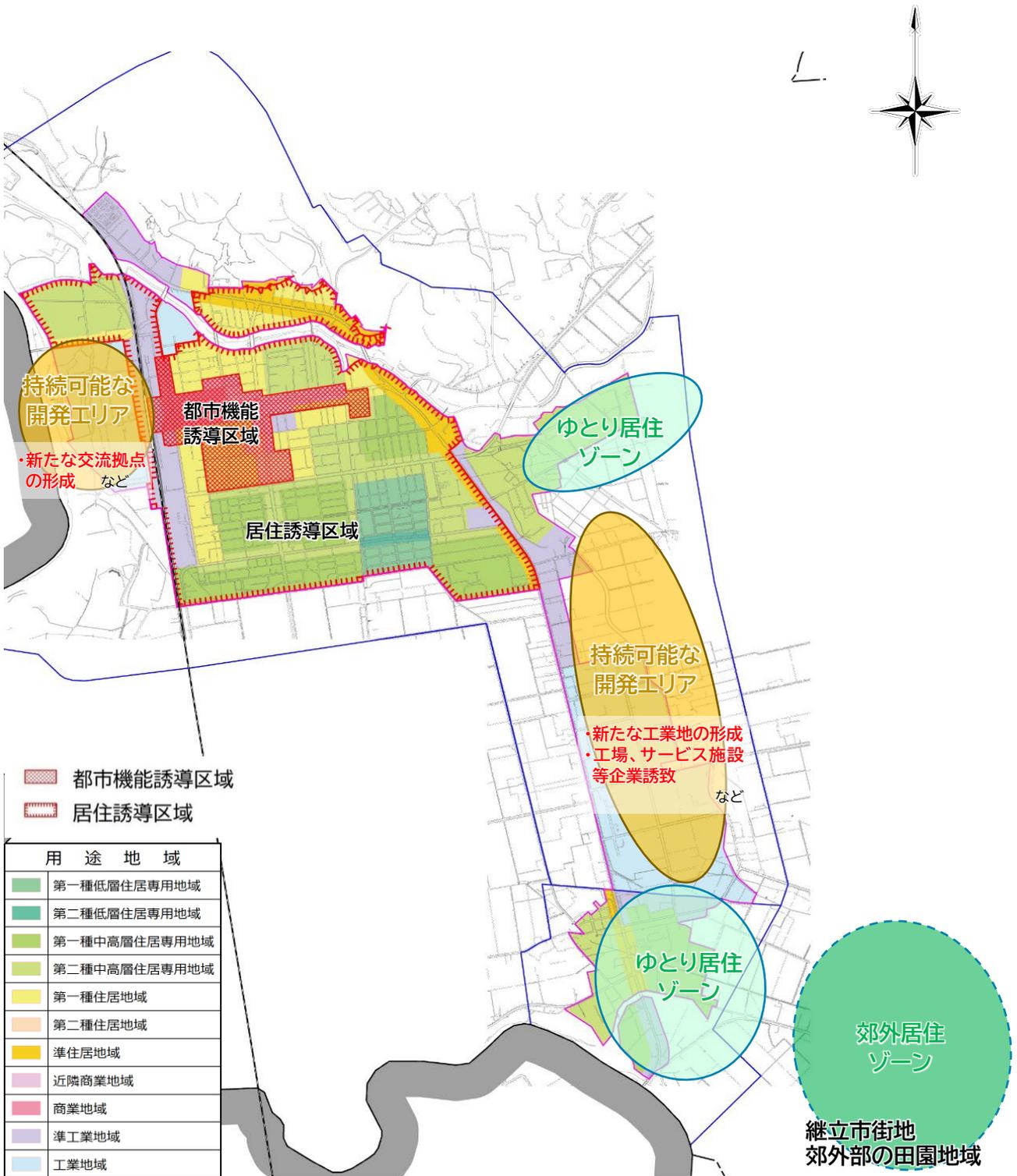


図 持続可能な開発エリア、ゆとり居住ゾーン、郊外居住ゾーンの位置

## 6. 誘導施設の設定

誘導施設とは、行政、福祉、子育て支援、商業、医療など町内の居住者の公共の福祉や利便性の向上を図るため、都市機能誘導区域に設定するとされています。

区域別に立地する施設の種類、町民の意向、将来のまちづくりを見据え、都市機能誘導区域に設定した方が町民にとって良いと想定されるものを誘導施設として設定します。

機能種別	栗山市街地			栗山市街地以外	
	駅前通役場周辺 (中心拠点)	国道 234 号沿道	その他	角田市街地	(参考) 継立市街地 ※都市計画区域外
行政機能	・役場本庁舎(1)				・役場継立出張所
介護福祉機能	・介護老人保健施設(1) ・訪問介護ステーション(1) ・地域包括支援センター(1)	・グループホーム(1) ・デイサービスセンター(4) ・介護老人保健施設(1) ・総合福祉センター(1)	・特別養護老人ホーム(1)	・デイサービスセンター(1)	・デイサービスセンター(1)
子育て機能	・認定こども園(1) ・子育て支援センター(1)		・認定こども園(1)		・保育園(1)
商業機能	・スーパーマーケット(1) ・コンビニ(1) ・商店街 (駅前通、新町通、栄町通、旭町通)	・スーパーマーケット(1) ・ドラッグストア(2) ・ホームセンター(2) ・コンビニ(2)	・コンビニ(1)		・コンビニ(1)
医療機能	・病院(1) ・内科医院(2) ・整形外科医院(1) ・こどもクリニック(1) ・歯科(2)	・歯科(1)			・クリニック(1) ・歯科(1)
金融機能	・銀行(2) ・郵便局(1) ・信用金庫(1) ・信用組合(1) ・農協(1)			・郵便局(1)	・郵便局(1) ・農協(1)
教育・文化機能	・小学校(1) ・図書館(1) ・スポーツセンター(1) ・カルチャープラザ(1)		・中学校(1) ・高等学校(1)	・小学校(1)	・小学校(1) ・地区町民センター(1)

地区別の評価	・様々な生活サービス機能、本町の中核的施設の多くが集積 →賑わい・回遊性含め拠点機能の維持必要	・国道沿いに介護福祉機能、商業機能が集積し、車やバスの利用が多い。 →中心拠点を補完するエリア	-	・都市計画区域外の継立市街地と比べて都市機能の立地は少なく、拠点性は低い。	-
--------	--	--	---	---------------------------------------	---

立地適正化計画の取扱い	都市機能誘導区域	中心拠点を補完する、任意の区域	居住誘導区域 (人口密度が一定以上の範囲)	人口密度が低いながらも生活圏の一部として任意の区域	※立地適正化計画の対象区域外
-------------	----------	-----------------	--------------------------	---------------------------	----------------

町民アンケート調査では、便利で使いやすいまちのイメージとして、約4割の方が、「中心市街地(栗山市街地)に買い物する店舗、大きな病院、学習・文化施設などの生活利便施設が集まり、周辺に住む人が徒歩で利用できる、歩いて暮らせるまち」と回答しており、これらの意見も施設の設定に反映させます。

町民アンケート (施設利用の状況や今後の意向)	機能別の評価(誘導施設の設定)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政サービス施設の中核を担う<b>役場本庁舎</b>を誘導施設とします。</li> <li>役場継立出張所は、計画区域外に立地しているため、誘導施設にはしません。</li> </ul>
<b>将来の移動手段として望ましいもの</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>徒歩:回答者の33%</li> <li>自家用車:回答者の27%</li> <li>バス:回答者の25%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>介護・福祉サービス施設の中核を担う「<b>地域包括支援センター</b>」は、誘導施設とします。</li> <li>町内各地に分散立地している、一般的な介護・福祉サービス施設は、地域の医療を支える福祉施設であり、場所に関わらず徒歩での移動が望ましい意見が多いため、誘導施設にはしません。</li> </ul>
<b>「将来、なくなると困る施設」</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援施設 16～39歳の回答率:67%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子育て支援サービスの中核を担う「<b>子育て支援センター</b>」を誘導施設とします。</li> <li>各地域の実情に応じ分散している保育所や認定こども園は、誘導施設にはしません。</li> </ul>
<b>週1回以上利用する割合</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>食料品・日用品販売店舗:7割</li> <li>コンビニエンスストア:4割</li> <li>ホームセンター:13%</li> <li>金融機関:12%</li> <li>総合病院:5%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>中心拠点のスーパーマーケット</b>は、商店街との共存・連携により、回遊性の確保を期待できることから、中心拠点での誘導施設とします。</li> <li>上記以外の沿道サービス店舗と郊外でも立地可能なコンビニエンスストアは、地域の生活を支える商業機能であるため、誘導施設にはしません。</li> </ul>
<b>「将来、よく利用する施設」</b> <b>「将来、なくなると困る施設」</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>食料品・日用品販、売店舗</li> <li>金融機関</li> <li>総合病院</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2次救急医療機関で、本町の医療機能の中核を担う「<b>栗山赤十字病院</b>」は、誘導施設とします。</li> <li>それ以外の病院、診療所、歯科、クリニックは、地域の医療を支える医療施設であるため、誘導施設にはしません。</li> </ul>
<b>将来の移動手段として望ましいもの</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>回答者の5割が徒歩と回答</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育・文化活動の中核であり、町内に1か所しかない<b>図書館、カルチャープラザ、スポーツセンター</b>は誘導施設とします。</li> <li>学校は、生活利便上重要ですが利用者が限定されていること、現状で分散立地が重視されているので誘導施設にはしません。</li> </ul>

7. 誘導施設一覧

誘導施設を都市機能誘導区域、居住誘導区域、任意の区域、都市計画区域外で整理すると以下のとおりとなります。

区分	施設種類	定義	都市機能誘導区域	居住誘導区域	任意の区域	都市計画区域外
行政機能	役場本庁舎	地方自治法第4条第1項	◎			
介護福祉機能	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46	◎			
	総合福祉センター	栗山町条例		○		
子育て機能	子育て支援センター	児童福祉法第6条第6項	◎	○		
商業機能	スーパーマーケット	小売業を行うための、売場面積1,500㎡以上の店舗	◎	○		
	コンビニエンスストア		○	○	○	○
	ドラッグストア		○	○		
医療機能	病院 (2次救急医療機関)	医療法第1条の5	◎			
	病院 (2次救急医療機関以外)		○			
	歯科、クリニック		○			○
金融機能	銀行、信用金庫 信用組合	銀行法第2条第1項 信用金庫法第4条 中小企業等協同組合法第3条	◎			
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条	◎		○	○
	農協	農業協同組合法第10条	○			○
教育・文化機能	小学校・中学校	学校教育法第2条	○		○	○
	高等教育機関			○		
	図書館	図書館法第2条第1項	◎			
	カルチャープラザ	栗山町条例	◎			
	スポーツセンター	栗山町条例	◎			

◎: 誘導施設

○: 立地が望ましい施設

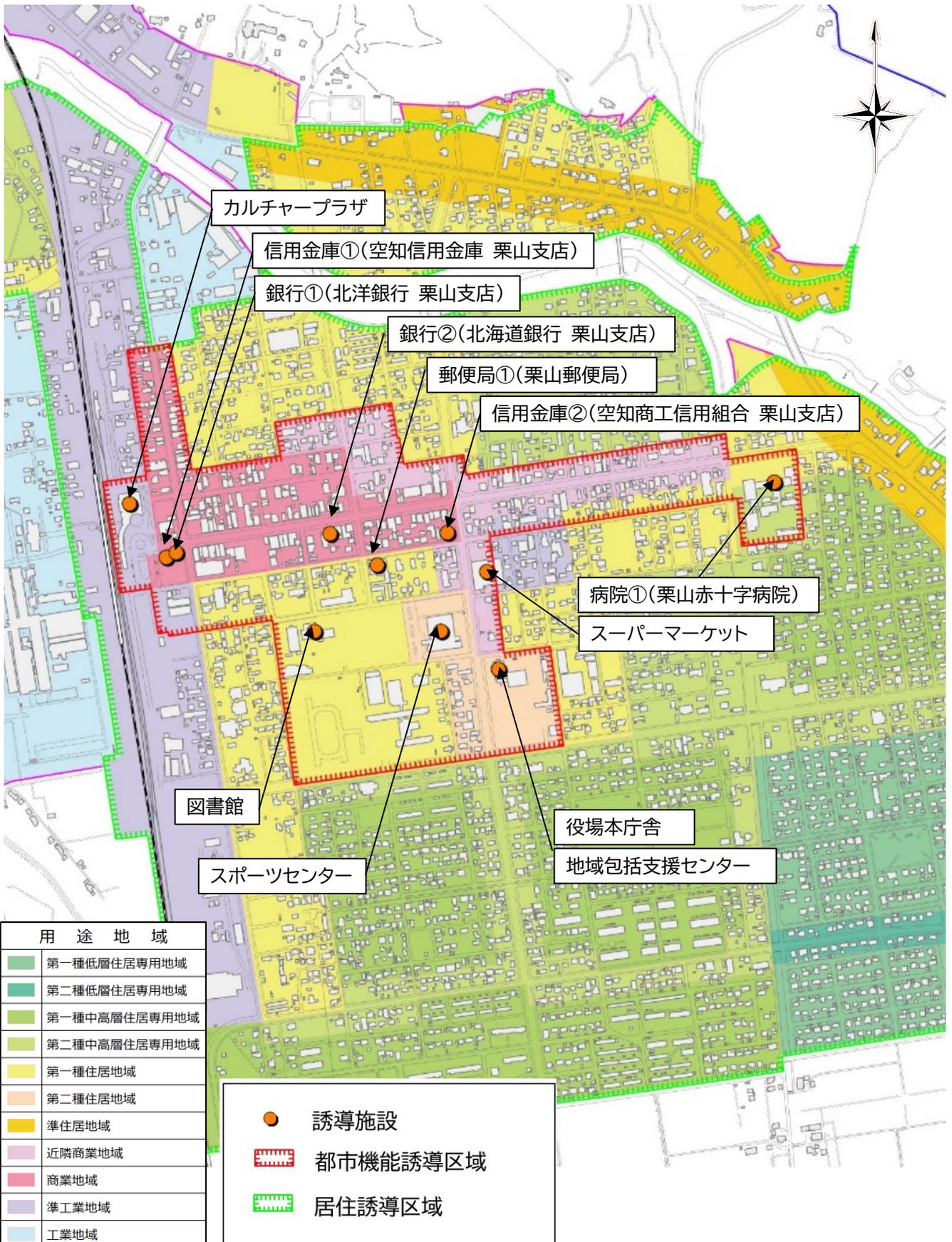


図 誘導施設(既存)の位置図【令和4年3月時点】

はじめに

(余頁)

第 I 章

第 II 章

第 III 章

第 IV 章

第 V 章

第 VI 章

参考資料