

綾町立地適正化計画

【概要版】

令和5年6月

「立地適正化計画」策定の背景と目的

本町では、平成12（2000）年に綾町都市計画マスタープランを策定し、まちづくりの基本方針として活用するとともに、この内容に基づき、都市計画区域及びその周辺の土地利用の基本方針や都市施設・市街地整備の基本方針を設定し、各種の取組を進めてきました。

その後、策定から20年が経過する中で、人口減少や少子高齢化の社会的課題への対応、また関連する諸法令、各種計画の策定・改定など本町を取り巻く社会情勢が変化してきたことから、平成30（2018）年に「綾町都市計画マスタープラン（改訂版）」を策定しました。

本町においても、人口減少・少子高齢化の傾向は続くと想定されており、より効率的・効果的なまちづくりを進めなければ、今まで身近に利用できた医療・福祉・商業等の生活サービス機能や公共交通等の日常生活に必要な機能が低下し、豊かな暮らしが損なわれていくことが懸念されます。

このため、都市再生特別措置法の改正により、「立地適正化計画」が制度化されたことに伴い、「綾町都市計画マスタープラン（改訂版）」の将来像の実現に向け、持続可能な都市経営を可能とする居住機能や都市機能の適正な立地と誘導を図るとともに、公共交通等の様々な施策との連携「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりによる包括的なマスタープランとなる「綾町立地適正化計画」を策定するものです。

計画の期間と対象区域

■計画の期間

立地適正化計画の目標年次は、おおむね20年後の令和22（2040）年とします。

また、おおむね5～10年ごとに各評価指標により効果の検証を行うことを基本とし、総合長期計画や都市計画マスタープラン、関連計画との整合を図りながら、必要に応じて見直しを行うものとします。

計画期間: 令和5年～令和22年(2023年～2040年)

■対象区域

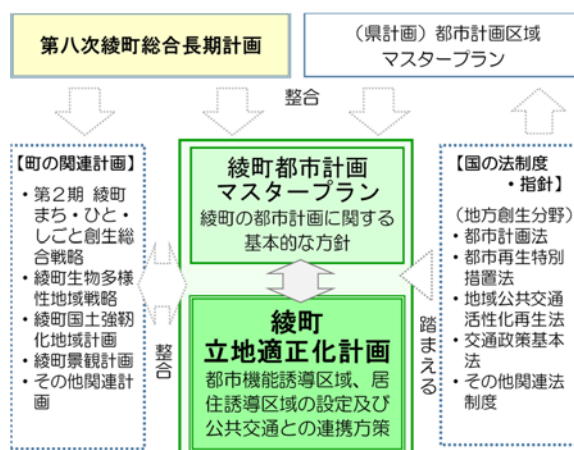
本計画の対象区域は、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき、「都市計画区域（842ha）」と同じ区域とします。

計画の位置付けと役割

コンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能なまちの実現にあたっては、都市計画分野だけでなく、医療・福祉、商業、公共交通など様々な分野との連携が必要不可欠となります。

このため、本計画は、上位計画である「第八次綾町総合長期計画」や宮崎県が定める「中部圏域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画区域マスタープラン）に即しつつ、各分野の関連計画との連携・整合を図り、「綾町都市計画マスタープラン」の理念や考え方を踏まえて策定します。

なお、綾町立地適正化計画は、都市再生特別措置法第82条に基づき、綾町都市計画マスタープランの一部として扱います。



立地適正化計画の方針と目指すべき都市構造

■立地適正化計画の方針

現在の都市構造や目指すまちの姿を踏まえ、将来に懸念される課題に備えるために立地適正化に関する基本方針を検討します。(対象区域：都市計画区域〔842ha〕※都市再生特別措置法第81条第1項目)

本町は、町域の南側に比較的コンパクトな市街地が形成され、各種の都市機能が集約された都市構造が形成されています。基本的には、これからも現在の都市構造を維持しつつ、役場周辺などの拠点機能を高めるとともに、状況に応じた土地利用の見直しを進め、人口減少や少子高齢化の状況下においても、地域生活の拠点として魅力あるまちづくりが求められています。

そこで、本計画では、「ひとと自然・くらしの輪で紡ぐ持続可能なまちづくり」により、本町に住み・働くひとびとのライフサイクルを持続的に確立することを立地適正化に関する基本方針とし、総合長期計画における「めざすべきまちの姿」である「自然と共に生き 人と共に生きるまち 綾」の実現に向けた対応を図っていきます。

【まちづくりに関する主要課題】

課題1：人口減少や少子高齢化などへの対応

- 人口減少や少子高齢化を緩やかにするための交流人口・定住人口の創出
- 健康で暮らせ、人々がつながりあう住環境・多様なコミュニティづくりの構築
- 町民が「参加」し、「ともに創る」まちづくりへの仕組み構築

課題2：まち（市街地）の活性化・賑わい創出への対応

- 本町の都市構造を踏まえたまちなか（中心市街地）の再生・活性化への対応
- まち歩き（回遊性）を高め、まちなかの賑わい創出を推進
- 第1次から第3次まで各産業の維持・育成と多様な職業や生業が行えるまちづくり

課題3：安心して暮らし続けられる持続可能なまちづくりへの対応

- 都市機能・施設の維持及び集約・再編（都市のコンパクト化と拠点形成）
- 健康で快適な生活を過ごせるための生活サービスの維持・確保
- 子育て世代や高齢者等のニーズに合わせた住みやすい環境づくり
- 地域交通網（道路・公共交通）による地域連携（地域及び拠点間ネットワーク）の維持
- 公共交通の維持や利便性向上を含めた各移動手段への対応
- 都市構造の見直しと土地利用の適正誘導
- 官民が保有する社会資本ストックの有効活用と老朽化への対応
- 空き家・空き地・空き店舗及び公的不動産の適正管理・有効活用
- 災害に強く、環境負荷の少ないまちづくりへの対応

課題4：次世代へつなぐ地域資源の保全・継承・開発と有効活用

- 農業生産基盤の維持・継承と生業の確立
- 自然・歴史文化資源に触れ、学び、継承する環境づくり
- 交流拠点の有効活用による、地域活性化への取組

綾町立地適正化計画

《めざすべきまちの姿》

自然と共に生き 人と共に生きるまち 綾

立地適正化に関する基本方針(まちづくりのターゲット)

人口減少などの社会情勢を踏まえた
「ひとと自然・くらしの輪で紡ぐ
持続可能なまちづくり」

《まちづくりの目標》

○特性と強みを活かしたまちなかの魅力づくり

・豊かな自然や農業資源、歴史・文化と共生した産業振興や交流の促進に加えて、将来を見据えた拠点集約とネットワーク型の都市構造に向けた取組を進め、役場などを中心に、心地よい風景資源や既存の都市機能集積を活かした拠点づくりを進めるとともに、各拠点の位置付けや地域の特性に応じた都市機能の維持・強化を推進します。

○まちなかの環境改善や綾町らしい居住環境の確保による居住の維持・誘導

・良好な住環境や都市基盤の充実したエリア、公共交通や生活サービスの利便性の高いエリアとともに、綾町らしい緑や風景とした居住環境を有する拠点周辺エリアへ居住を誘導するとともに、空き家・空き店舗、低未利用地の活用、安全に安心して歩ける空間づくりなどにより、子育て世代や高齢者など多様な世代が安心して暮らせるまちなかへの居住を推進します。

○公共交通によるまちなかと各地域との連携強化

・まちなかの公共交通の利用しやすさを改善させるとともに、各拠点や地域とまちなかを結ぶ公共交通網の維持・改善を図り、相互の連絡性や回遊性の向上を推進します。

○災害に強い安心・安全なまちづくり

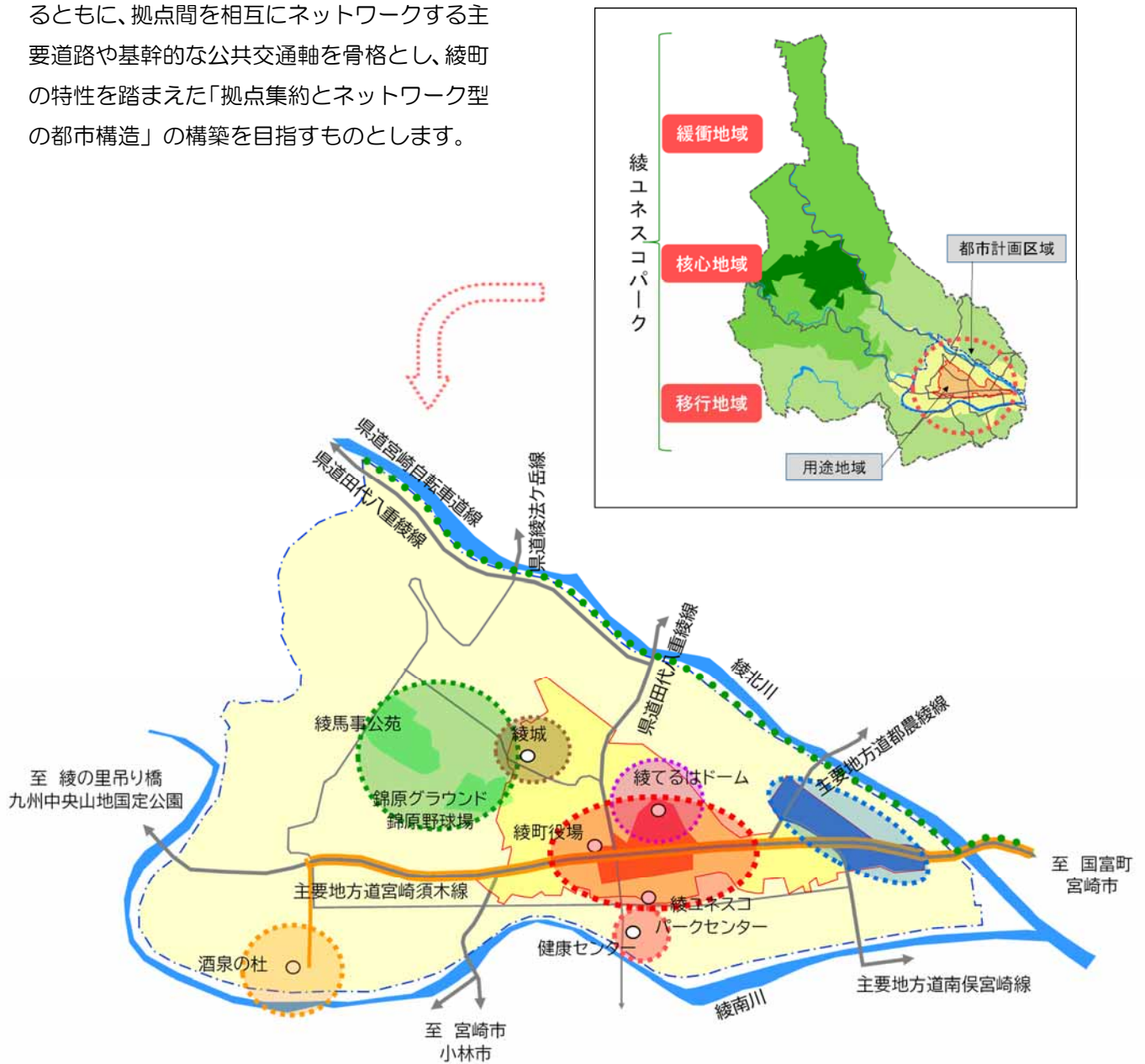
・誰もが安心して、安全に暮らすことができ、必要に応じた避難が的確にできるように、綾町国土強靱化地域計画や綾町地域防災計画等と連携しながら、ハードとソフト対策が一体となった総合的な防災・減災対策を推進します。

目指すべき
都市の骨格構造

拠点集約とネットワーク型の都市構造の構築
交通利便性が高く都市機能が集積した拠点を形成

■目指すべき都市構造

市街地と農地・自然が共生する中で、交通利便性が高く都市機能が集積した拠点を形成するとともに、拠点間を相互にネットワークする主要道路や基幹的な公共交通軸を骨格とし、綾町の特性を踏まえた「拠点集約とネットワーク型の都市構造」の構築を目指すものとします。



	地域生活拠点		市街地形成ゾーン
	工業拠点		自然生態系農業と集落の共生ゾーン
	教育・文化拠点		広域交通軸
	歴史・文化拠点		地域交通軸
	スポーツ・レクリエーション拠点		水と緑の軸
	健康・福祉拠点		用途地域
	交流拠点		都市計画区域

図 目指すべき都市構造のイメージ

都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、本町の目指す持続可能なまちづくりへ向けて、拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点に基づき設定します。

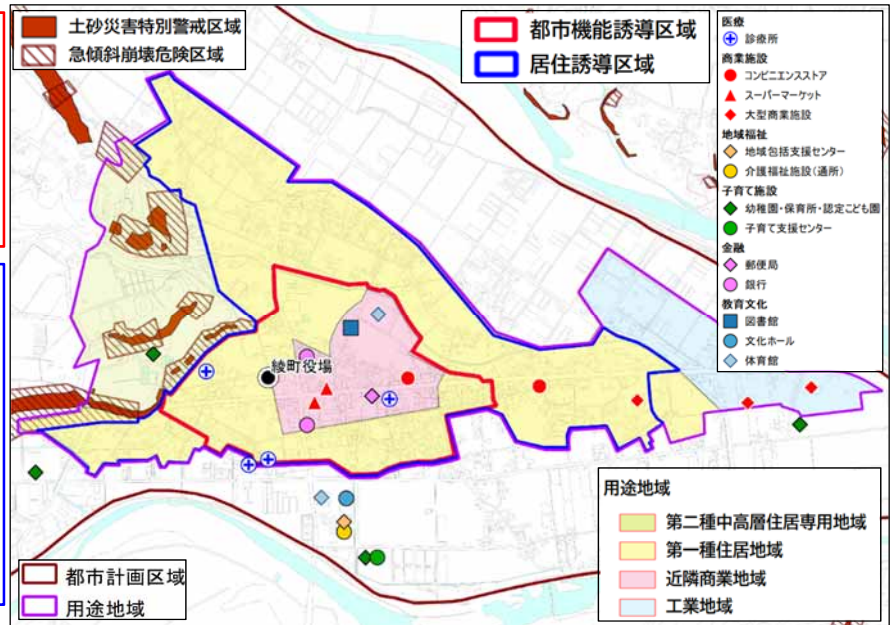
また、居住誘導区域は、都市機能誘導区域と一体となり、人口密度の維持に向け、居住を誘導していく区域です。このため、設定した都市機能誘導区域並びにその周辺で区域設定することを基本とし、人口密度の維持等を通じた居住環境の維持を基本とする考え方にに基づき設定します。

都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域は、役場や公共公益施設に加え、公共交通が位置する（主）宮崎須木線沿線を基本に都市機能誘導区域を設定します。

居住誘導区域

- 居住誘導区域は、急傾斜地や運動施設用地等が主な土地利用となっている第二種中高層住居専用地域を除く現在の住居系市街化区域を基本に居住誘導区域を設定（工業系市街地及び災害レッドゾーン、浸水想定区域 3m 以上の区域を除く）します。



都市機能誘導区域への誘導施設

本計画における誘導施設は、「中心拠点（地域生活の拠点）」として位置付けられる、役場をはじめとする各種の都市機能施設が集積する都市機能誘導区域（まちなか）において、持続可能な町民生活の利便性の維持・向上に向けた施設を誘導施設として設定します。なお、下表に定める誘導施設は都市再生特別措置法第 108 条の規定に基づく届出の対象となります。

※誘導施設（都市機能誘導区域内に維持・確保すべき施設）とは、都市再生特別措置法において「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」です。

機能	誘導施設	都市機能誘導区域内
行政	役場本庁舎	●
地域福祉	地域包括支援センター	◎
子育て	幼稚園・保育所・認定こども園	◎
	子育て支援センター	◎
商業	スーパーマーケット（店舗面積1,000㎡未満）	●
	大規模小売店（店舗面積1,000㎡以上）	◎
医療	病院（病床数20床以上）	◎
金融	銀行・信用金庫	●
	郵便局	●
教育文化	図書館	●
	文化ホール	◎
	体育館（社会体育施設）	●

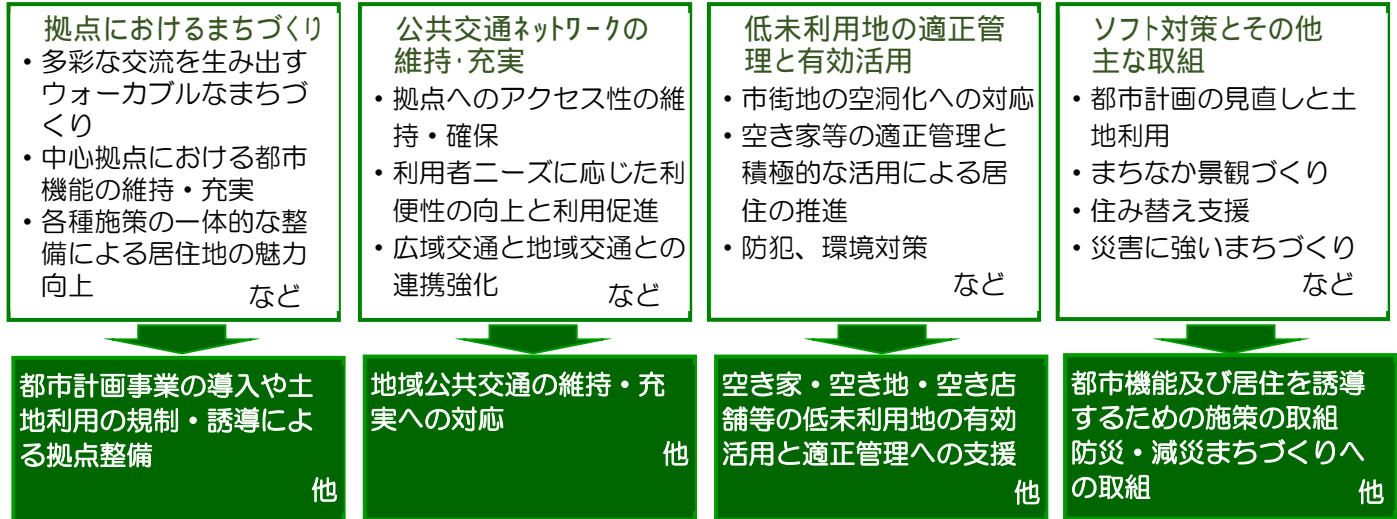
●：誘導施設に設定する（現状立地している施設の維持を目指す）

◎：誘導施設に設定する（現状立地していないが、都市機能誘導区域に近接して施設が立地、または今後の新たな誘導を目指す）

誘導施策

誘導施策は、総合長期計画における「めざすべきまちの姿」や都市計画マスタープランの「まちづくりの基本目標」である「自然と共に生き 人と共に生きるまち 綾」の実現へ向けて、本計画の方針である「ひとと自然・くらしの輪で紡ぐ持続可能なまちづくり（まちづくりのターゲット）」による、拠点集約とネットワーク型の都市構造の実現に向け、まちづくりにおける4つの目標に基づき、都市機能の確保及び人口密度を維持するための具体的な施策を設定するものです。

■主な誘導施策の方向性と誘導施策



■誘導施策の方向

これらの誘導施策を計画的かつ効率的に実施することにより、魅力ある拠点形成と生活利便性が維持されるよう取り組みます。

また、都市機能誘導区域及び居住誘導区域における賑わいと交流の促進、暮らし続けられる環境づくりの創出に向け、拠点機能の強化や公共交通ネットワークの維持・充実を図るとともに、低未利用地の利活用による地域の利便性の向上や都市機能誘導に資する支援策など、様々な取組を連携させて進めていきます。

誘導施策	
拠点におけるまちづくり	都市計画事業の導入や土地利用の規制・誘導による拠点整備 ◆ 「都市再生整備計画」による多彩な交流を生み出すウォークラブルなまちづくり ◆ 宮崎須木線の無電柱化事業と連携したまちなか景観の形成（第2期綾町まち・ひと・しごと創生総合戦略、綾町生物多様性地域戦略との連携） ◆ 中心市街地の活性化（第2期綾町まち・ひと・しごと創生総合戦略との連携） ◆ 公民連携による都市機能の集約化（第2期綾町まち・ひと・しごと創生総合戦略との連携）
公共交通ネットワークの維持・充実	地域公共交通の維持・充実への対応 ◆ 拠点へのアクセス性の維持・確保（幹線バス路線の維持）（第2期綾町まち・ひと・しごと創生総合戦略との連携） ◆ 利用者ニーズに応じた利便性の向上と利用促進（中心拠点と周辺地域を新たな交通サービスの検討） ◆ 広域交通と地域交通との連携強化（交通結節点機能の向上） ◆ 地域公共交通の維持・充実に向けた施策の検討と事業の実施
低未利用地の適正管理と有効活用	空き家・空き地・空き店舗等の低未利用地の有効活用と適正管理への支援 ◆ 空き家・空き地・空き店舗の利活用の促進 ◆ 低未利用地の有効活用と適正管理 ◆ 移住・定住の促進（第2期綾町まち・ひと・しごと創生総合戦略との連携） ◆ 低未利用地等を活用した地域の利便増進に寄与する施設整備への支援
ソフト対策とその他主な取組	都市機能及び居住を誘導するための施策の取組、防災まちづくりへの取組 ◆ まちなか活性化と魅力ある景観づくり ◆ 身近に移動できる都市環境づくり（まちなか回遊性の改善） ◆ 住み替え支援（居住誘導） ◆ 公共施設等の再編及び有効活用 ◆ 都市計画の見直しと土地利用の規制・誘導 ◆ 災害に強いまちづくりの推進

安全に対する取組（防災指針）

本町は、大淀川水系の綾北川と綾南川の合流部にコンパクトな市街地が形成され、周辺の農地や北部の森林資源など豊かな自然環境が調和した都市構造になっています。

豊かな恵みと癒しをもたらす自然は、時には大きな災害を引き起こします。

本町の居住誘導区域では、豪雨時に伴う浸水リスクが基本となりますが、治水対策は、多額の費用と長期的な取組及び関係機関や流域市町村との連携も必要となります。

そのため、本町では、被害の最小化や迅速な避難、復旧・復興に向けて、綾町国土強靱化地域計画や綾町地域防災計画等の防災に関する計画と整合を図りつつ、関係機関と連携を強化しながら、国の大淀川水系流域治水プロジェクトや県の総合治水対策等、各種の取組を次のとおり進めていきます。

表 防災まちづくりによる取り組み内容

区分	リスク対策	取組内容	実施主体
避難関連施設の維持・管理	低減	指定避難所である学校・公民館等の整備	町
		防災資機材（発電機等）の整備	町
		水位監視カメラ・水位計等による監視	国・県
		多様な避難対象者の要望に対応できる避難所の新設・統廃合の検討	町
都市基盤・公共施設の整備・維持管理	低減	国土強靱化地域計画や地域防災計画、国の大淀川水系流域治水プロジェクトや県の総合治水対策等に基づく治水対策の推進	国・県
		綾南川、綾北川の河床掘削、堤防治いの環境整備	国
		備蓄倉庫及び備蓄物の整備	町
		オープンスペースの避難地・防災活動の拠点となる防災公園・避難路・緊急輸送路の整備の推進	町・県
		防災や福祉の観点から、中心市街地における無電柱化の推進	町・県
		雨水被害等による町民の不安を解消するため排水機場の整備	国・県
防災教育・訓練の実施	低減	学校等における防災教育・訓練の推進	町
		自治公民館を中心とした自主防災組織の強化や避難拠点施設としての機能強化	町
		消防団の各部相互の協力体制の強化	町
		防災意識の啓発のため、住民等の参加による各種の防災訓練や防災出前講座の実施	町・県
		避難行動要配慮者避難支援体制の確立	町
災害ハザードに関する周知・回避	低減	防災マップ等を活用した防災意識の啓発	町
		災害時の情報通信機能を確保するため、防災行政無線に加え、メールやSNSの活用等による情報伝達の多重化の推進	町
		自宅周辺に特化したマイハザードマップ作成取組の推進	町
その他	低減	災害時を想定した町業務継続計画及び事前の震災復興計画の作成の検討	町

評価指標及び目標値の設定

国が示す都市計画運用指針では、立地適正化計画の必要性や妥当性について、「あらかじめ住民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する視点からも、計画策定にあたっては、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、計画の遂行により実現しようとする目標値を設定することが望ましい」とされています。

また、評価にあたっては「おおむね5年ごとに施策の進捗状況や計画の妥当性等を評価しながら推進することが望ましい」とされています。

上記を踏まえ、本計画の方針とまちづくりの目標に基づいた定量的な目標値を設定したうえで、定期的な評価と計画内容の見直しを行いながら、持続可能な都市の構築に取り組んでいきます。

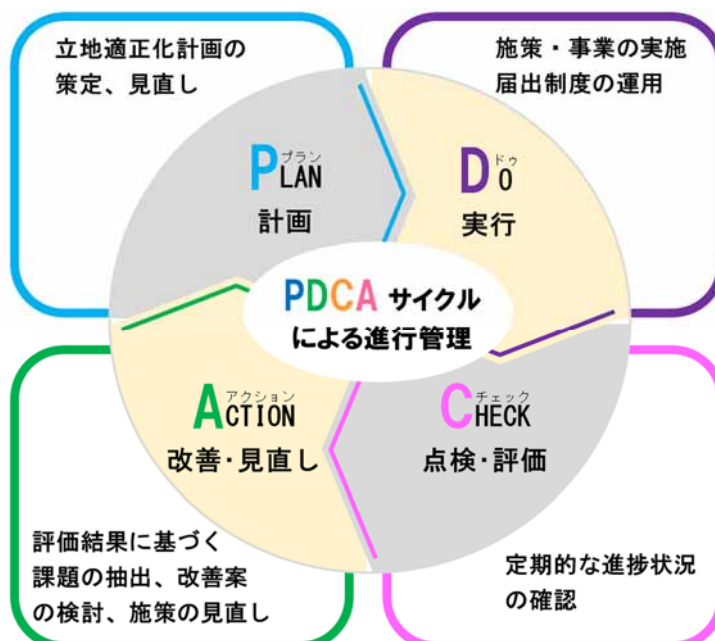
■評価指標と目標値

評価指標		現状値	中間値 (2030年)	目標値 (2040年)
拠点性及び地域連携に係る目標	居住誘導区域内の人口密度	26.6人/ha (2020年)	26.2人/ha	24.5人/ha
	スポーツ施設利用者	121,777人 (2019年)	125,000人	125,000人
	広域公共交通網の構築 路線バスの本数(平日)	32本 (2021年)	40本	40本
	町が関与した移住世帯数(累計)	35世帯 (2021年)	50世帯	50世帯
	中心市街地の空き店舗関連事業を活用した出店数(累計)	16店舗 (2021年)	20店舗	30店舗
安全性に係る目標	綾町消防団員の確保	199人 (2021年)	210人	同水準維持
	防災無線メールシステムの利用者数	213人 (2021年)	1,750人	3,250人
	自主防災組織の結成率	100% (2021年)	100%	100%
	防災士資格取得者数(累計)	103人 (2021年)	200人	300人

計画の進捗評価

本計画の進捗評価にあたっては、PDCAサイクルの考え方に基づき、適切な評価・見直しによる継続的な改善を図るものとし、計画策定(Plan)後、届出制度をはじめとする各種誘導施策を進め(Do)、おおむね5年を目安に計画の進捗状況や目標の達成状況を検証・評価(Check)し、評価結果を踏まえた計画の見直し(Action)に取り組みます。

なお、誘導施設や誘導施策については、町の施策の熟度や民間事業者の動向にあわせ、追加・変更が必要と判断した場合は、適宜、計画の見直しを実施するものとします。



届出制度について

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向を把握するため、都市機能誘導区域外での誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行う場合には、それぞれの行為の30日前までに届出が必要です。

※誘導区域内にて誘導施設を休止又は廃止しようとする場合にも届出が必要

また、居住誘導区域外での一定規模以上の開発、建築等行為も届出の対象となります。

■都市機能誘導区域外で届出対象となるもの

【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

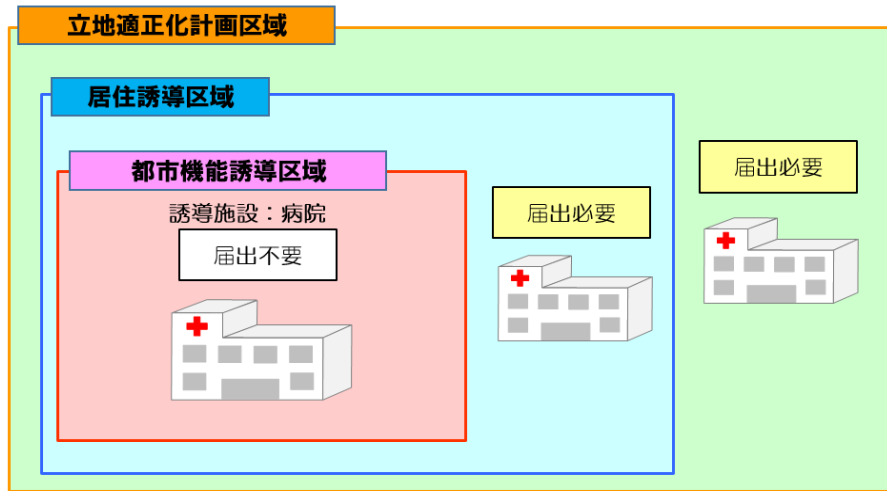
【建築等行為】

- ①誘導施設を有する建築物を新築する場合
- 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対象となるもの

○誘導施設の休止又は廃止しようとする場合

都市機能誘導区域外における開発行為等に係る届出のイメージ



注：都市機能誘導内の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合には届出が必要。

■居住誘導区域外で届出対象となるもの

【開発行為】


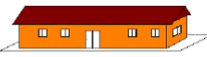

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1戸又は2戸以上の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例：寄宿舍や有料老人ホーム等）

【建築等行為】

- ①3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：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3戸以上の住宅とする場合

居住誘導区域外における開発行為等に係る届出のイメージ

【開発行為】

- ①の例示
3戸の開発行為 **届出必要** 
- ②の例示
1,300㎡、1戸の開発行為 **届出必要** 
- 800㎡、2戸の開発行為 **届出不要** 

【建築等行為】

- ①の例示
3戸の建築行為 **届出必要** 
- 1戸の建築行為 **届出不要** 

資料：国土交通省

お問い合わせ先

綾町 建設課 建設係

〒880-1392 宮崎県東諸県郡綾町大字南俣 515 番地 TEL : 0985-77-3467