

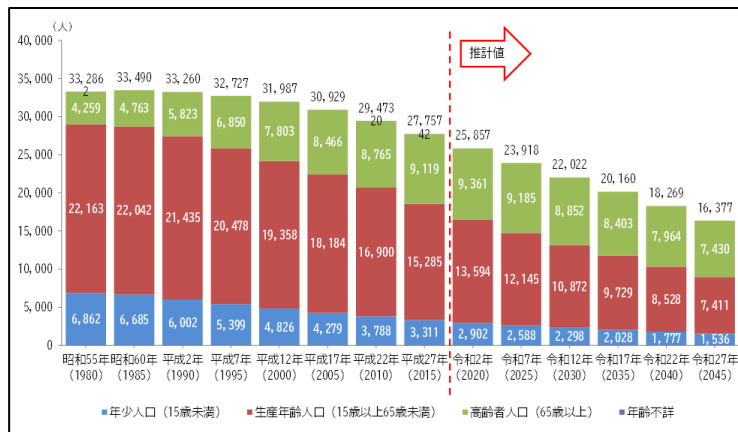
長井市立地適正化計画(第2回改定:令和7年3月)【概要版】

【計画の背景・目的】

我が国では、全国的な人口減少・少子高齢化の更なる進行が見込まれており、地方都市を中心に市街地の低密度化が進行しています。そのため、日常生活に必要な医療、福祉、商業等の都市機能の縮小や地方の財政運営が難しくなる等の事態も懸念され、今後一層進行する人口減少・少子高齢化社会においても持続可能なコンパクトなまちづくりが強く求められています。

本市においても、全国的な傾向と同様、人口減少・少子高齢化の進行に伴う市街地の低密度化や税収の減少等が進み、取り巻く環境は一層厳しさを増すものと推測されます。

こうしたことから、都市機能を効果的・効率的に再整備し、それら都市機能の周辺に居住を誘導してコンパクトなまちを形成するとともに、公共交通ネットワークを整備して利便性を確保し、長井市を持続可能な「しあわせに暮らせるまち」にするため、長井市立地適正化計画を策定するものです。



長井市の将来人口推計

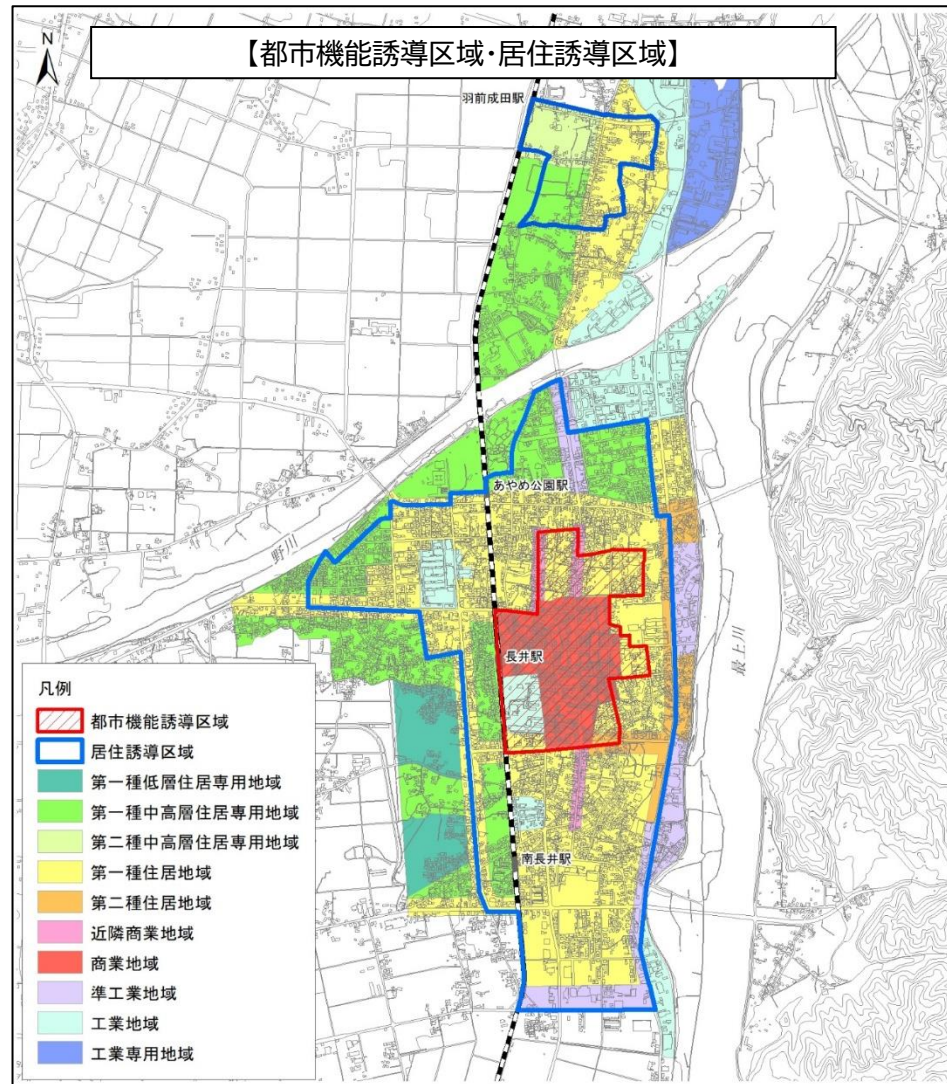
【本市のまちづくりの課題】

《課題1》子育て世代の流出

- ・本市の人口は昭和60年をピークに減少傾向となり、今後も続くと予測
- ・社会動態では転出数が転入数を超える転出超過の状況にあり、20歳代前半と30歳代から40歳代の転出が多い
- ・若者の定着時期や結婚、子育て時期には転出していく動き

《課題2》高齢者及び要介護者の増加

- ・本市の高齢化率は平成27年で30%を超え32.9%
- ・団塊の世代が75歳を迎える平成37年（2025年）には35%を超えると予測
- ・一人暮らし高齢者・高齢者夫婦世帯が増加し、認知症高齢者の増加、介護する家族の負担増やそれに伴う介護離職の増加などの問題が予想される



【誘導施設】

分類	誘導施設
医療機能	病院（医療法第一条の五第一項）
商業機能	売り場面積1,000㎡以上の小売店舗
介護福祉機能	・定員30名以上の介護施設 ・指定小規模多機能型居宅介護事業所（介護保険法第八条第十九項） ・介護予防教室機能を有する施設 ・地域包括支援センター（介護保険法第百十五条の四十六） ・児童発達支援事業所（児童福祉法第六条の二の二）
子育て支援機能	・幼稚園（学校教育法第一条） ・保育所（児童福祉法第三十九条第一項） ・認定こども園（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な推進に関する法律第二条第六項） ・児童館（児童福祉法第四十条） ・児童発達支援事業所（児童福祉法第六条の二の二）
教育・文化機能	・図書館（図書館法第二条第一項） ・文化施設（劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第二条第一項） ・体育施設（社会教育調査規則第三条第十三号）

【届出の必要な建築等の行為】

都市再生特別措置法の規定に基づき、居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合、着手する日の30日前までに行為の種類や場所について、市長への事前届出が必要となります。

また、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合においても、休止又は廃止しようとする30日前までに市長への事前届け出が必要です。

居住誘導区域外で行う行為

開発行為

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・1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

(例1) 届出必要
3戸以上の開発行為



(例2) 届出必要
1,300㎡
1戸の開発行為



建築等行為

- ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・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

(例1) 届出必要
3戸以上の建築行為

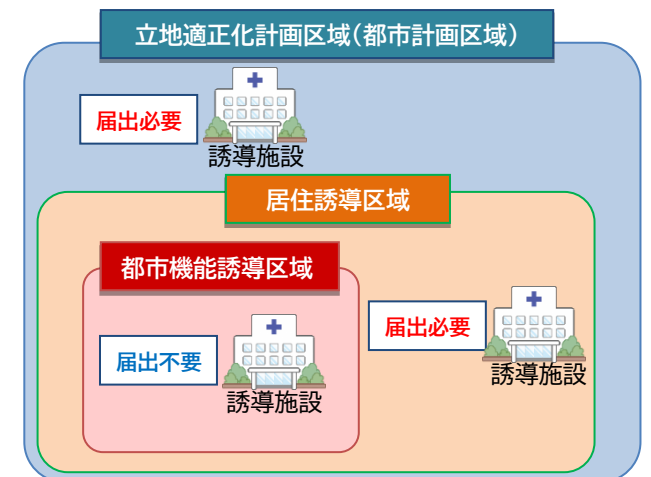


(例2) 届出不要
1戸の建築行為



都市機能誘導区域外で行う行為

- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
- ・誘導施設を有する建築物の新築
- ・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする行為
- ・建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする行為



【まちづくりの基本方針(ターゲット)】

子育て世代と高齢者に寄り添ったまちづくり

【課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)】

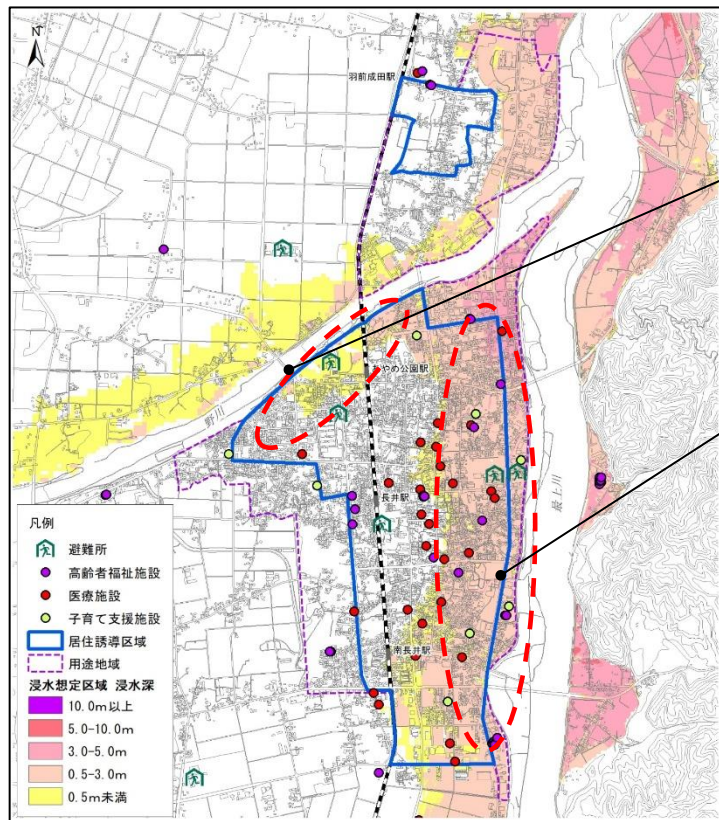
施策① 子育て世代が集える空間の形成、世代間交流の場の創出

施策② 中心市街地のにぎわいづくり、回遊性の促進

施策③ 地域の医療、介護等の連携・充実による地域包括ケアシステムの深化

【防災指針の検討】

〔防災上の課題の抽出〕

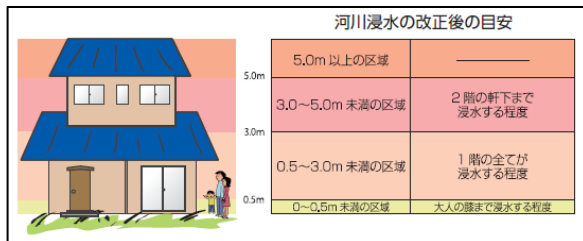


洪水

・河岸侵食のエリアに建物が立地しており、家屋倒壊の危険性があるため、避難の体制強化や安全なエリアへの居住誘導などの取り組み検討が必要。

洪水

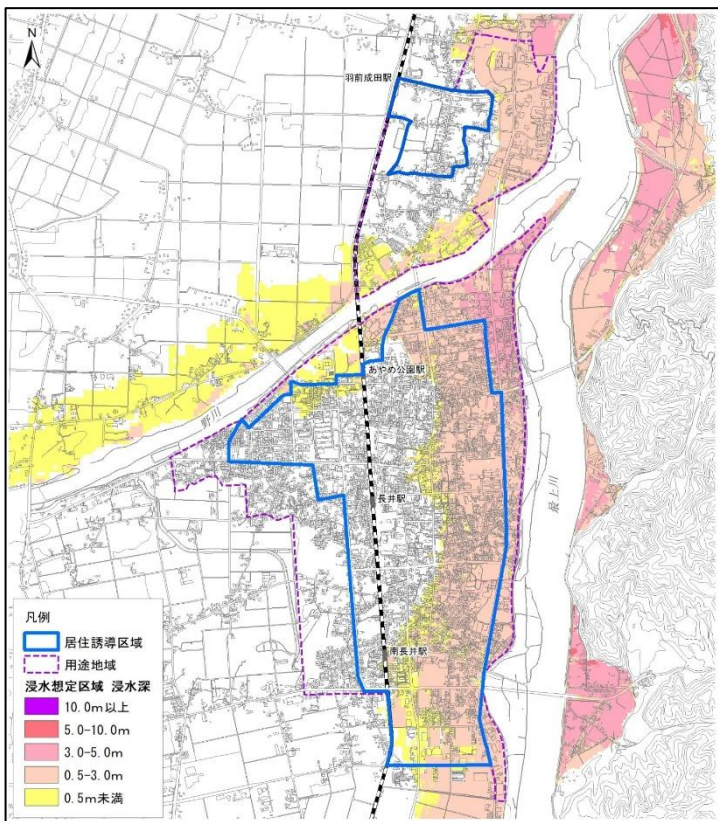
・大部分が浸水深 3.0m未満であるが、避難等が困難になることなどが想定されるため、早期避難の体制強化や避難所の代替施設の確保などの取り組み検討が必要。



〔防災まちづくりの基本方針〕

- ① 人命の保護が最大限図られること
- ② 市及び地域社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
- ③ 市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化を図ること
- ④ 迅速な復旧・復興を図ること

〔再検討後の居住誘導区域〕



〔防災・減災に向けた取組方針〕

災害	取組方針
洪水	〔リスクの回避〕 ・災害リスクの残るエリアにおける土地利用規制の検討（誘導区域の変更）
	〔リスクの低減〕 ・河川等のインフラ整備 ・防災訓練の実施等の避難・防災体制の充実、ハザードマップの周知等による啓発活動・情報提供などのソフト施策

【地域生活拠点の検討】

〔地域生活拠点とは〕

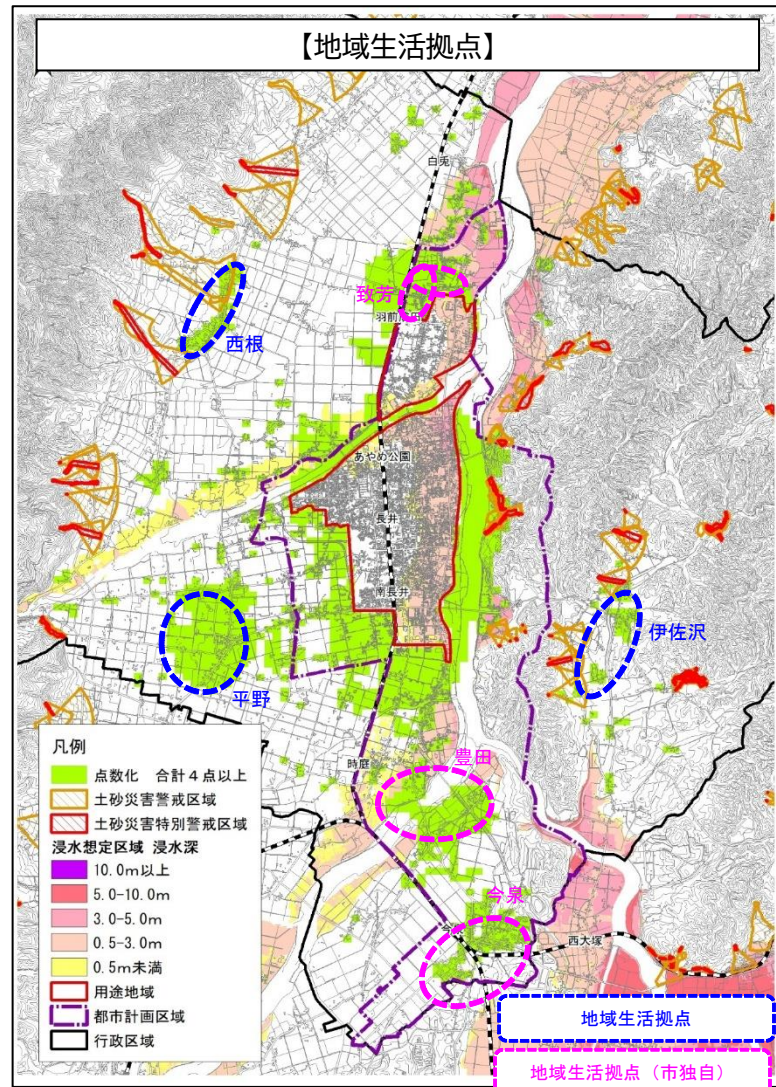
地域生活拠点とは、都市計画区域外における地域の拠点となる区域であり、都市計画区域外に点在する郊外住宅地や既存集落における生活機能や居住機能を、地域生活拠点に集約・誘導することで、都市圏全体での実効性あるコンパクト化を推進するものです。

〔地域生活拠点のまちづくりの考え方〕

本市の過去の町村合併の経緯から、旧町村の中心部に各地域の生活の拠点が存在します。これらの拠点は、長井市都市計画マスタープランにおいても「地域中心集落」として位置づけられており、本計画においてもその内容を継承し、地域生活拠点として設定します。

各地域生活拠点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一定程度立地し、拠点を形成しているため、これらの機能を維持し、地域住民の生活環境や交通利便性を維持・確保していくものとします。

また、地域の特性に応じた空き家対策、公共交通対策、雪対策、農業対策の各種施策を検討・展開し、住みやすく、魅力的な地域づくりを推進します。



〔地域別の位置づけ・概況(地域生活拠点)〕

地域	地域の位置づけ・特性・課題等 〔都市計画マスタープランの目標(抜粋)〕
西根	・コミュニティセンターを中心とした地区住民が集う小さな拠点の形成 ・地区住民による安全安心な防災・防犯体制の整備
平野	・コミュニティセンターを中心とした地区住民が集う小さな拠点の形成 ・高齢者や障害者支援の環境づくり
伊佐沢	・特産品である果樹等の農産物を活用した産業振興 ・里山の自然に親しむことができるよう、里山を保全
致芳	・コミュニティセンターを中心とした地区住民が集う小さな拠点の形成 ・地区住民と地元企業、商店との交流、長井北工業団地の維持・活用
豊田	・地区の観光資源を活用した観光拠点づくり ・住民同士の助け合いを基本とした豊田の安全安心づくり
今泉	・地区の観光資源を活用した観光拠点づくり ・住民同士の助け合いを基本とした豊田の安全安心づくり