

■立地適正化計画の背景

- 本市を含む多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきたが、今後は急速な人口減少が見込まれている。拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。
- 近年の水災害の頻発・激甚化等に対して、防災・減災を主流にした安全・安心な社会づくりが求められており、また、社会資本の老朽化への対応もあわせて求められている。
- このような中で、国は、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通ネットワークの形成が重要と考え、H26年の都市再生特別措置法の改正で「立地適正化計画制度」を創設し、居住機能や都市機能の誘導によるコンパクトシティの実現に向けた取組を推進している。

＜大村市においても＞ H29年3月に「大村市立地適正化計画」を策定

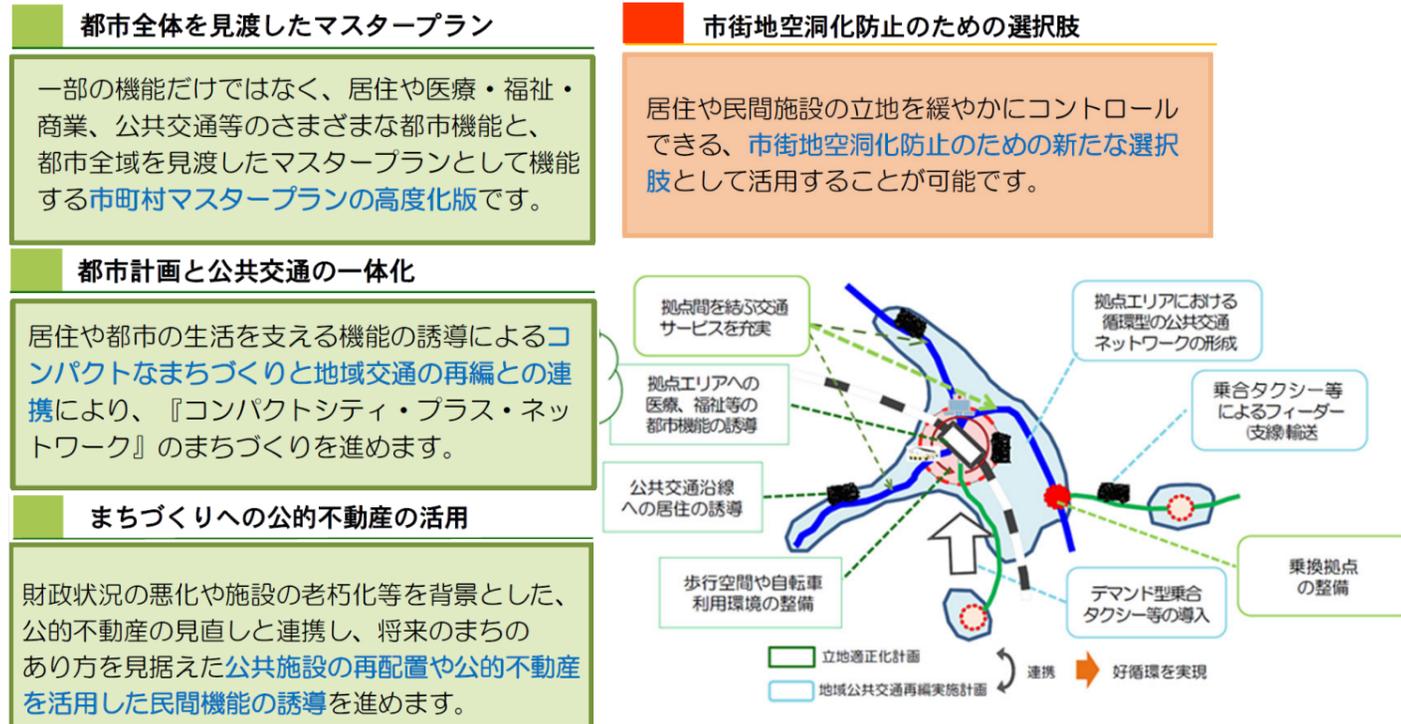
現在は人口が増加しているが、将来減少に転じると見込まれている
 ⇒ 世代を問わずすべての住民が公共交通により生活サービスにアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスが住まいなどの身近に存在する『多極ネットワーク型のコンパクトシティ』を推進

高齢化の進展がみられる
 ⇒ 在宅医療・介護も含めた地域包括ケアの考え方を踏まえ、既存ストックを活用しながら医療・福祉を住まいの身近に配置し、高齢化に対応したまちづくりを推進

■立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、将来的な人口減少や高齢化に対して持続可能な都市を実現するために、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立地、公共交通の充実を目指す包括的なマスタープランとして位置付けられる。
- 持続可能で安全・安心して暮らせるまちづくりを進めるためには、これまでの土地利用規制等で都市をコントロールするだけでなく、市民・企業の活動等にこれまで以上に着目し、量ではなく質の向上を図るために都市をマネジメントするという新たな視点をもって取り組んでいくことが重要である。

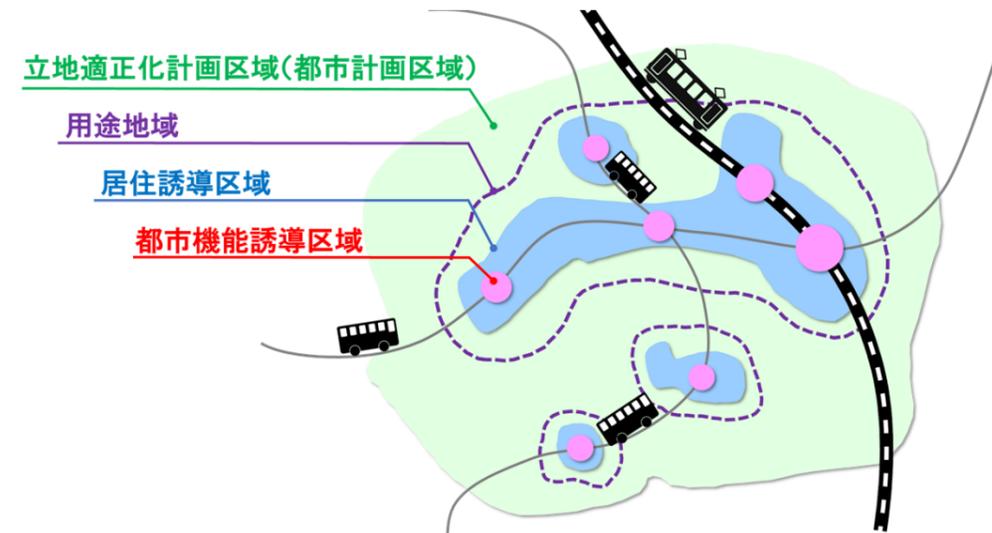
【立地適正化計画の役割と意義】 出典：立地適正化計画概要パンフレット（国土交通省）



- 立地適正化計画では、都市再生特別措置法の規定（第81条第2項）に基づき、区域や基本的な方針など、主に以下の事項を定める。

【立地適正化計画の記載事項】

記載事項	内容	
立地適正化計画の区域	区域	都市計画区域内でなければならない
	基本的な方針	住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針（まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像等）
居住誘導区域	区域	都市の居住者の居住を誘導すべき区域
	施策	居住環境の向上、公共交通の確保、その他の居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
都市機能誘導区域	区域	都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域
	施策	立地を誘導すべき都市機能増進施設（＝誘導施設）、及び誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
	事業	誘導施設の立地を図るために必要な事業等に関する事項
防災指針	居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地、及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針に関する事項	



立地適正化計画の区域（＝都市計画区域）
 都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体を区域とすることが基本

用途地域
 まちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の類型に応じた建築規制により、目指すべき市街地像の実現を図る地域

居住誘導区域
 人口減少の中にあっても一定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、居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域
 居住誘導区域内において設定されるもので、医療・福祉・商業等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

誘導施設
 立地を誘導すべき都市機能増進施設（医療施設・福祉施設・商業施設など、都市の居住者の福祉や利便のために必要な施設で、都市機能の増進に寄与するもの）

立地適正化計画の概要について

■立地適正化計画の位置づけ

- 立地適正化計画は、「第5次大村市総合計画」や長崎県が策定する「都市計画区域マスタープラン」等の上位計画の内容に即するとともに、公共交通施策、住宅施策、医療・福祉施策、農業施策、防災・減災施策など、各種関連する計画との整合・連携を図る必要がある。
- また、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画マスタープランの一部とみなされる。

【立地適正化計画の位置づけ】

上位計画

<長崎県の計画>

- 長崎県総合計画
- 長崎県土地利用基本計画書
- 長崎県都市計画区域マスタープラン
(大村都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

<大村市の計画>

- 第5次大村市総合計画
基本構想／後期基本計画(2021～2025)

大村市都市計画マスタープラン (市の都市計画に関する基本方針)

都市計画法第18条の2第1項

大村市立地適正化計画 都市再生特別措置法第81条第1項

主な関連計画

<地域公共交通>

- 大村市地域公共交通網形成計画
- 大村市地域公共交通再編実施計画

<住生活>

- 長崎県住生活基本計画
- 地域住宅計画(長崎県)
- 大村市空家等対策計画
- 大村市営住宅長寿命化計画

<医療・福祉・子育て>

- 大村市地域包括ケアシステム
- 第2期おおむら支え合いプラン
- 大村市高齢者保健福祉計画
第8期大村市介護保険事業計画
- 第3次大村市障害者基本計画
第6期大村市障害福祉計画
第2期大村市障害児福祉計画
- 第2期おおむら子ども・子育て支援プラン

<中心市街地>

- 大村市地域再生計画
- 大村市新幹線新大村駅(仮称)周辺地域まちづくり計画

<農業・林業>

- 大村市農業基本計画

<防災・減災>

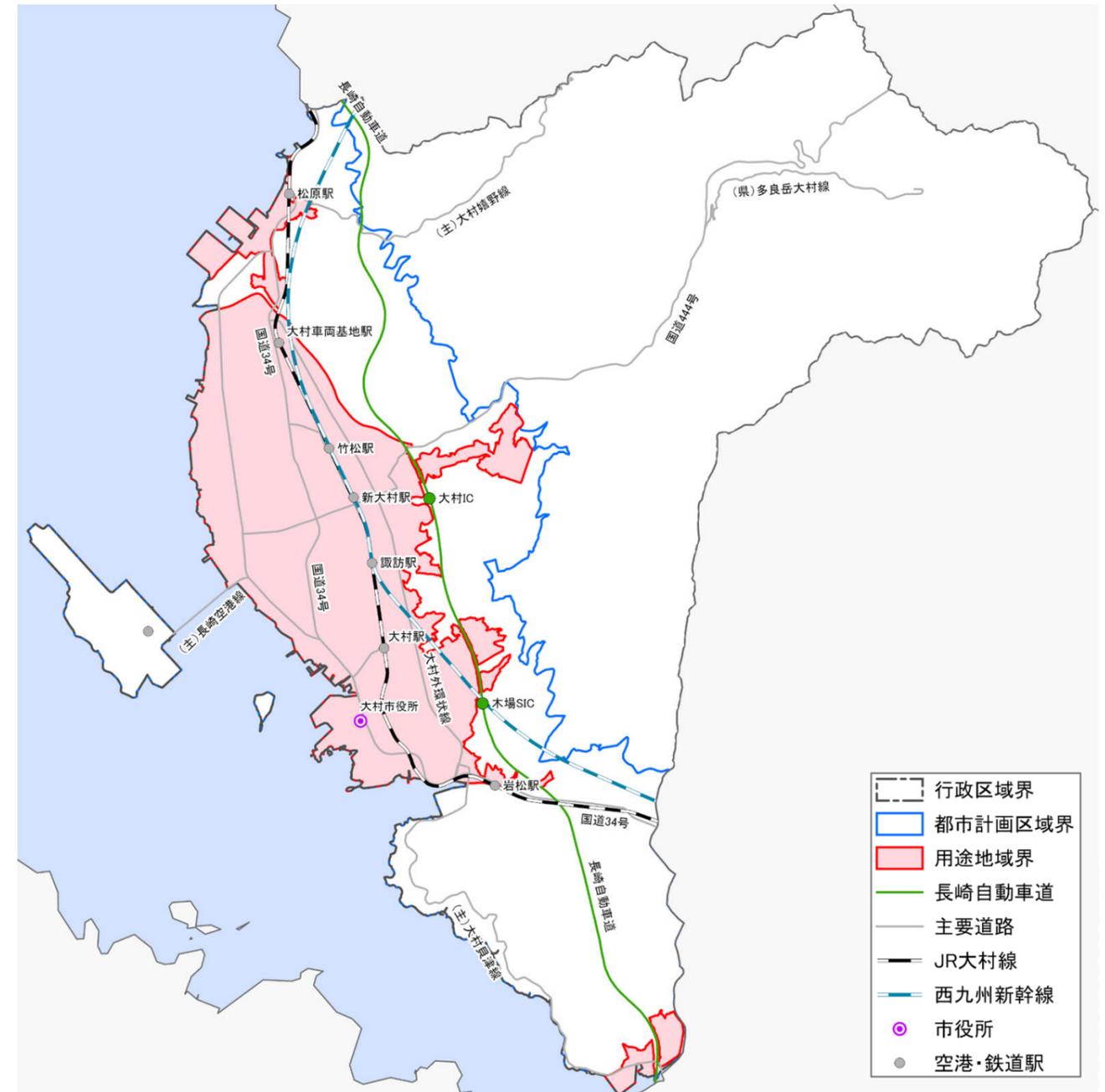
- 大村市地域防災計画・大村市水防計画
- 大村市国土強靱化地域計画

<その他>

- (第2期改訂)大村市まち・ひと・しごと創生総合戦略
- 大村市公共施設等総合管理計画
- 社会資本総合整備計画
- 大村市景観計画

■計画区域と目標年次

- 都市再生特別措置法(第81条第2項)において、立地適正化計画の区域は都市計画区域内でなければならないとされていること、また、都市全体を見渡す観点から、本市の都市計画区域全体を本計画の区域とする。



- 立地適正化計画の計画期間は、本市の都市計画マスタープランと同様、概ね20年後の都市の姿を展望し、2022年度～2040年度までとする。
- 集約型のまちづくりを進めるためには、人口密度を維持し、暮らしに必要な都市機能を確保することが必要であり、中長期的な視点に立ち、概ね20年という期間を設けて、計画的な時間軸の中で緩やかに居住や都市機能の維持・誘導を進める。
- 立地適正化計画策定後は、概ね5年ごとに計画の効果や実効性を評価し、必要に応じて計画を見直すことで、動的な計画として運用を行う。

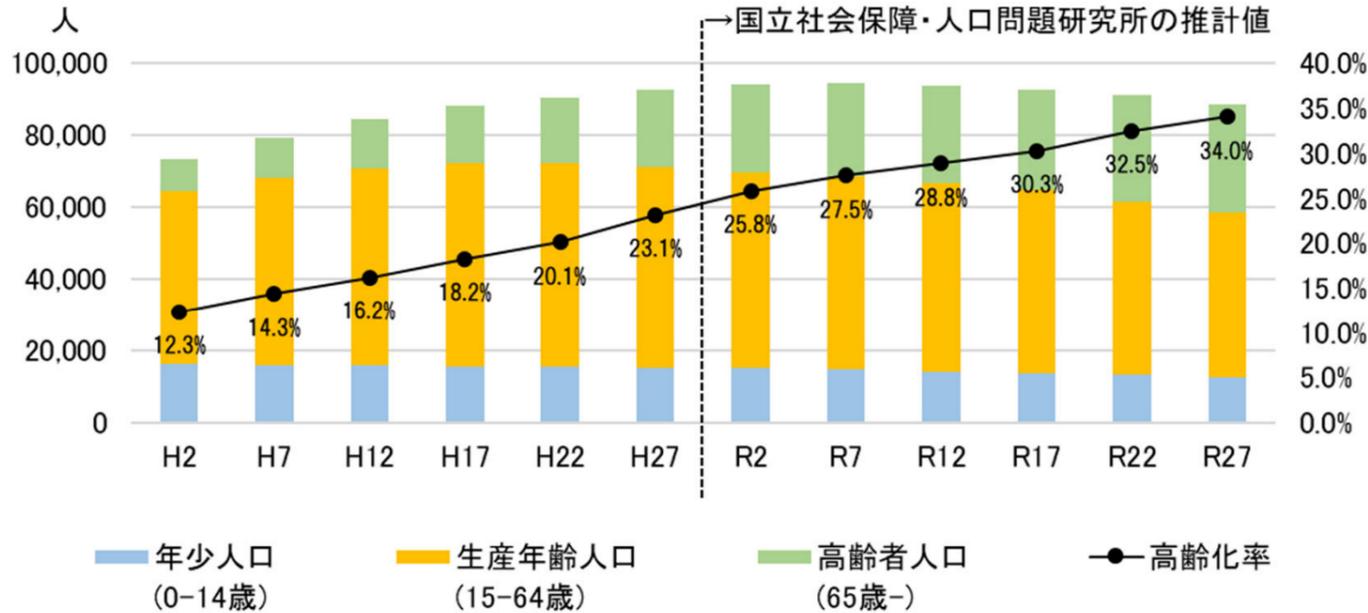
計画期間:2022年度～2040年度(※)
(令和4年度) (令和22年度)

※5年に1度行われる国勢調査(人口・世帯等の動向に関する全国調査)の実施年次を勘案し、目標年次を2040年度と設定。

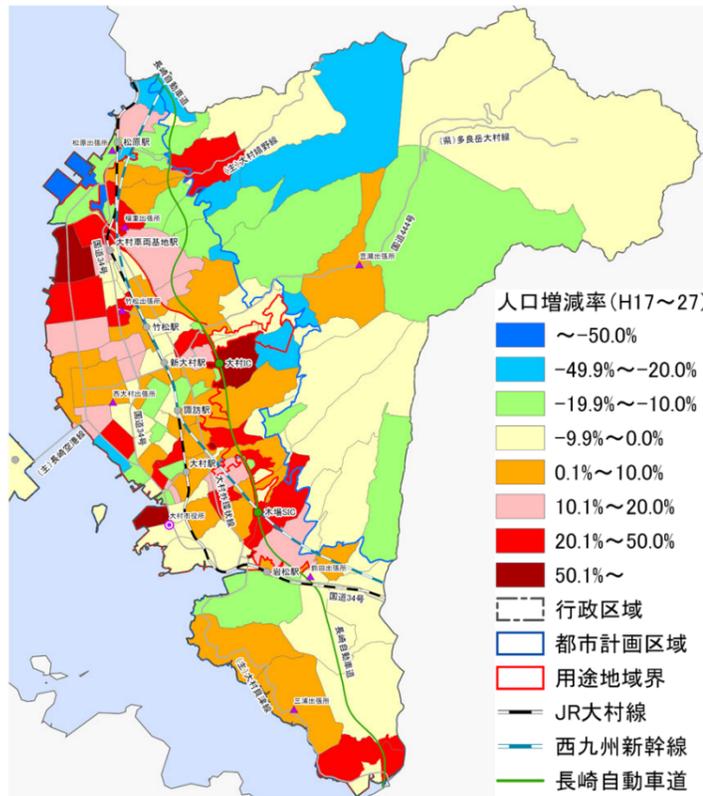
人口

- ・市内人口はこれまで増加を続けてきたが、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計ではR7年をピークに減少に転じる予想
- ・市内の高齢化率は上昇を続けており、今後もその傾向は続く予想
- ・中心市街地などでは人口は増加傾向、特に近年は新大村駅～大村車両基地駅の西側地域での人口増加が著しい
- ・中山間地域では人口が減少傾向、高齢化率が30%を越える地域も多くみられる
- 将来的に人口が減少に転じることで、市街地の低密度化が起こり、生活サービス等の機能維持が難しくなる恐れ

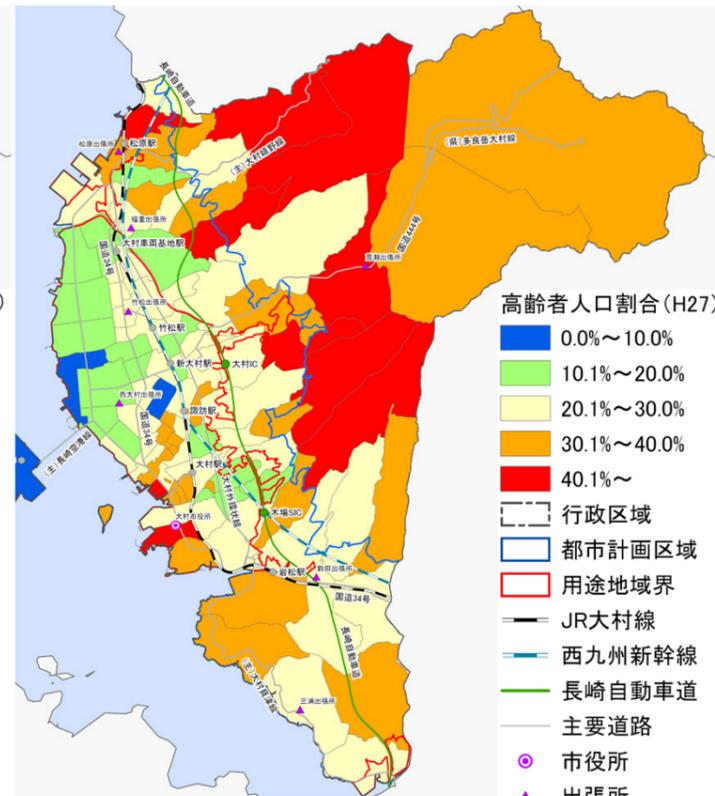
■ 人口の推移



■ 人口増減率(H17年度～H27年度)



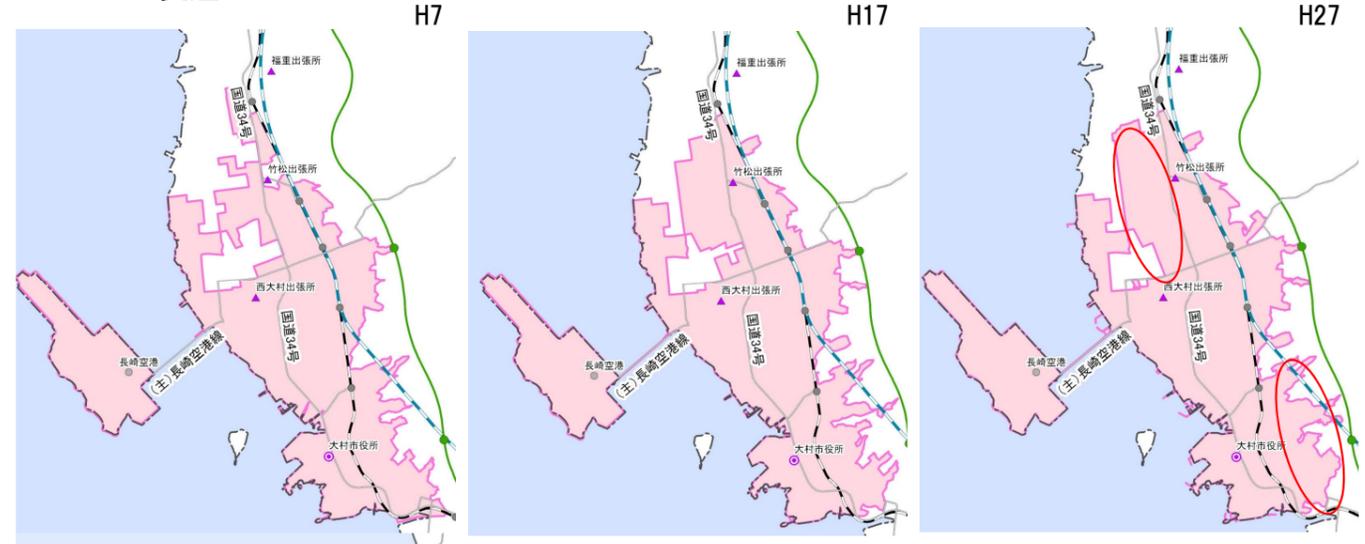
■ 高齢者人口割合(H27年度)



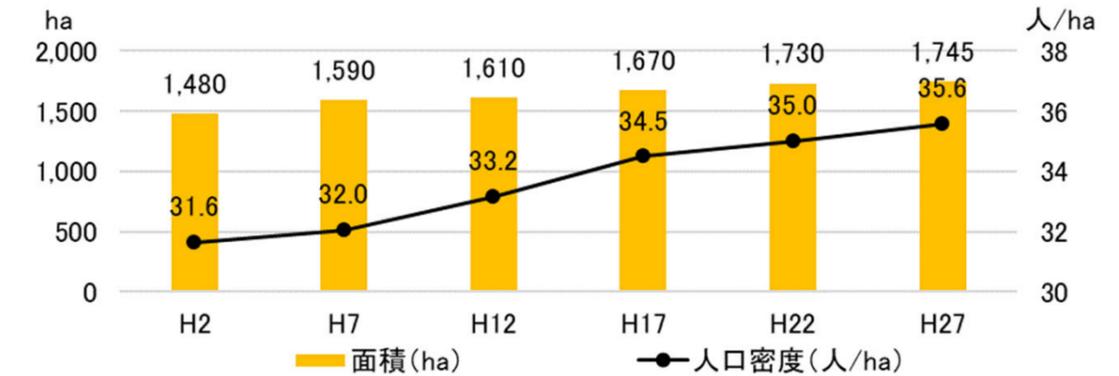
土地利用

- ・市北部を中心にDID (=人口集中地区) が拡大、人口増加とともにDID内の人口密度は増加傾向
- ・近年、田畑等の農地を中心に、住宅用地などの都市的土地利用への転換が進行
- ・新大村駅や大村車両基地駅等の整備に伴い、市北部における人口集積が想定
- 市街地の広がり続けることで、新たな都市基盤の整備や維持管理の費用増大が懸念

■ DIDの変遷



■ DIDの面積・人口密度



■ 土地利用変化(H24年度～H30年度)

		H30年度				合計	単位: ha
		住宅用地	商業用地	公的用地	工業用地、その他の空地		
H24年度 自然的土地利用	田	13.83	1.75	12.30	30.24	58.12	※公的用地: 公益施設用地、道路用地、交通施設用地、公共空地、その他の公的施設用地 ※その他の空地: 平面駐車場、改変工事中の土地、未利用地(建物跡地、資材置場等の都市的状況のもの)、ゴルフ場 ※その他の自然地: 原野・牧野、荒地(耕作放棄地等の自然的状況のもの)、低湿地、河川敷・河原、海浜、湖岸
	畑	26.08	4.27	15.65	20.75	66.74	
	森林	3.59	0.96	5.19	9.60	19.34	
	水面、その他の自然地	7.15	1.88	8.13	15.56	32.72	
合計		50.65	8.85	41.27	76.16	176.93	

出典: 都市計画基礎調査 (H24年度、H30年度) の土地利用現況データより

H24年度に田・畑であった場所が、H30年度には住宅用地などの都市的土地利用に変化 → 田から住宅用地への変化が13.8ha、畑から住宅用地への変化が26.1ha

都市が抱える課題の分析について

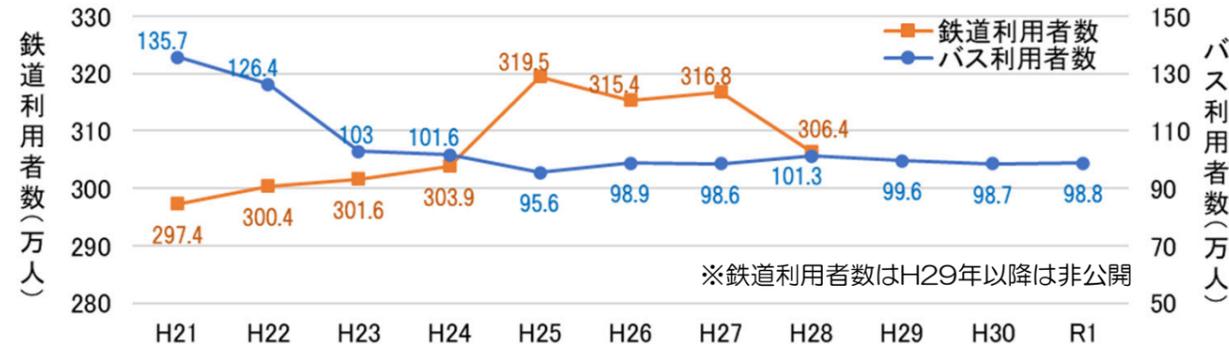
都市交通

- ・ 鉄道の年間利用者数はH25年以降は微減傾向、路線バスの年間利用者数はH22年以降減少傾向、市内人口の増加が公共交通の利用者数増加に繋がっていない
 - ・ 鉄道と路線バスの利用圏域は比較的人口密度が高い地域をカバー
 - ・ 将来的には、鉄道の利用圏域の人口カバー率は市域全体で40.1%、路線バスの利用圏域の人口カバー率は市域全体で72.9%程度となる見込み
- 人口減少に伴う利用者数の減少により公共交通サービス水準の低下が懸念

財政

- ・ 歳入における自主財源比率はH30年まで緩やかな減少傾向
 - ・ 歳出における扶助費は高齢化の進展等に伴う社会保障関係費の増大によって増加傾向
 - ・ 高齢化の進展等に伴う扶助費の増加や、公共施設の老朽化に伴う維持補修費の増加、総合管理計画に基づく公共施設の建替え等の大型建設事業に伴う支出の増加が見込まれる
- 人口減少の抑制等による市民税・固定資産税等をはじめとした自主財源の確保、社会保障関係費の適正化、既存ストックの活用等による歳出の抑制など効率的な都市経営が必要

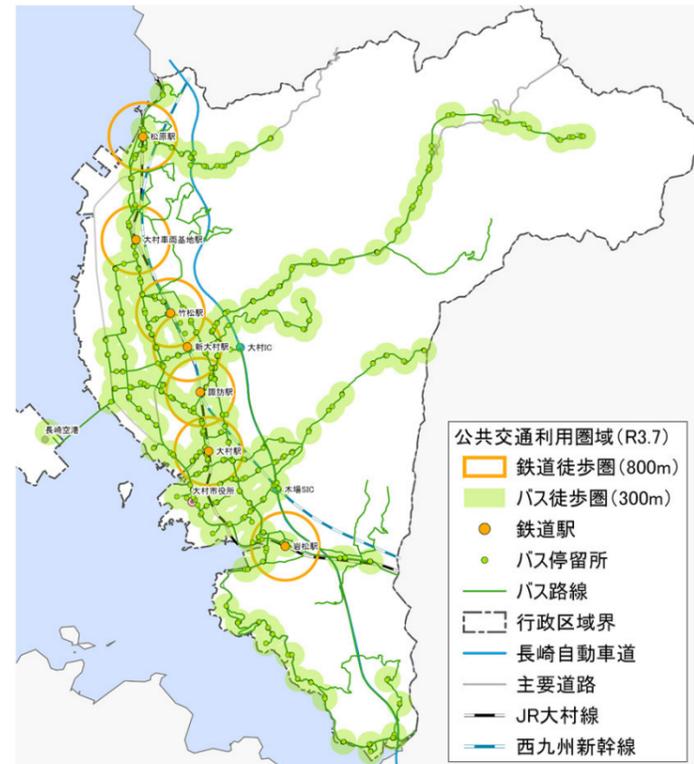
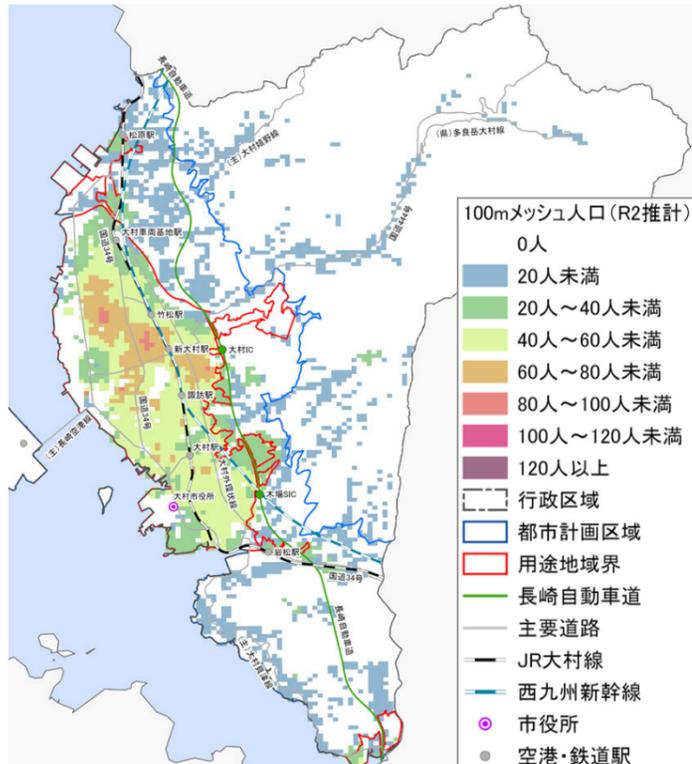
■ 公共交通利用客数



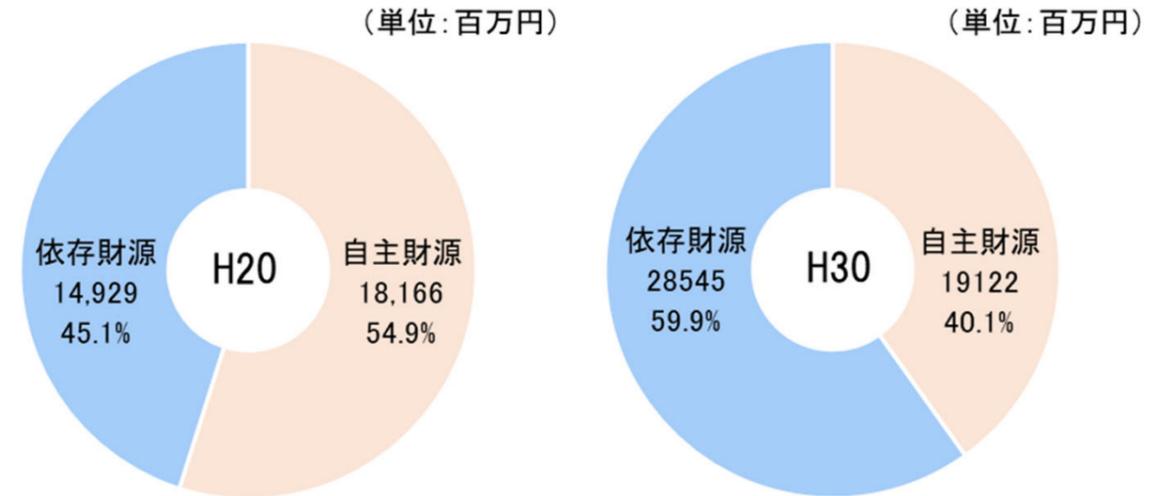
■ 公共交通利用圏域(鉄道、路線バス)

区分	鉄道駅利用圏域(800m)						バス停利用圏域(300m)					
	総人口①		徒歩圏人口②		カバー率②÷①×100%		総人口①		徒歩圏人口②		カバー率②÷①×100%	
	R2	R22	R2	R22	R2	R22	R2	R22	R2	R22	R2	R22
松原地区	2,065	1,696	1,206	975	58.4%	57.5%	2,065	1,696	1,494	1,228	72.3%	72.4%
福重地区	4,077	3,864	123	1,732	3.0%	44.8%	4,077	3,864	1,371	1,336	33.6%	34.6%
竹松地区	22,921	23,055	7,740	10,662	33.8%	46.2%	22,921	23,055	17,637	17,617	76.9%	76.4%
西大村地区	31,139	30,089	9,639	13,647	31.0%	45.4%	31,139	30,089	24,745	24,003	79.5%	79.8%
萱瀬地区	2,108	1,718	4	4	0.2%	0.2%	2,108	1,718	1,185	955	56.2%	55.6%
大村地区	26,672	24,828	8,586	7,996	32.2%	32.2%	26,672	24,828	22,788	21,380	85.4%	86.1%
鈴田地区	3,191	2,890	1,052	960	33.0%	33.2%	3,191	2,890	1,149	1,048	36.0%	36.3%
三浦地区	3,193	2,811	0	0	-	-	3,193	2,811	2,408	2,142	75.4%	76.2%
市域全体	95,367	90,951	28,350	35,975	29.7%	39.6%	95,367	90,951	72,777	69,711	76.3%	76.6%

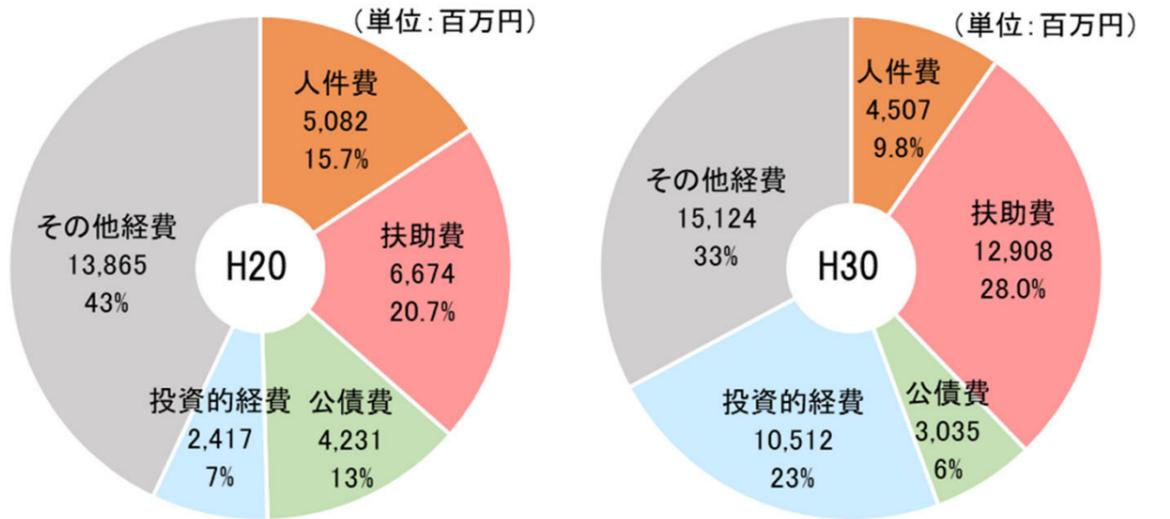
※『公共交通路線の徒歩圏人口カバー率』=『鉄道駅又はバス停の徒歩圏に居住する人口』÷『総人口』×100%



■ 歳入の推移(一般会計決算)



■ 歳出の推移(一般会計決算)



※投資的経費：普通建設事業費、災害復旧事業費

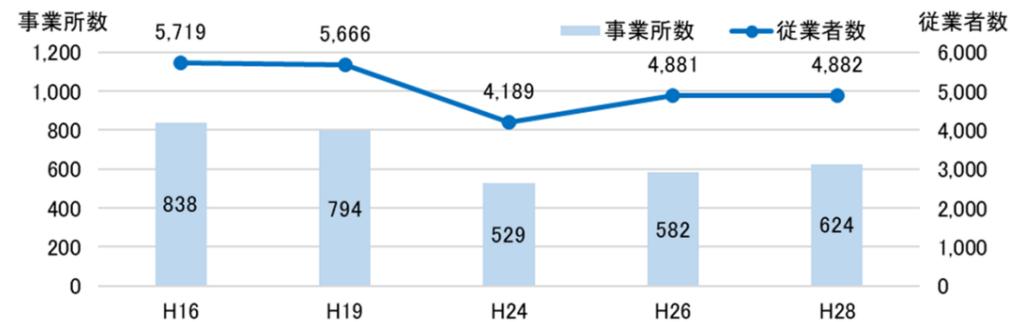
※その他経費：物件費、維持補修費、補助費等、繰出金、貸付金、積立金、投資及び出資金、予備費

都市が抱える課題の分析について

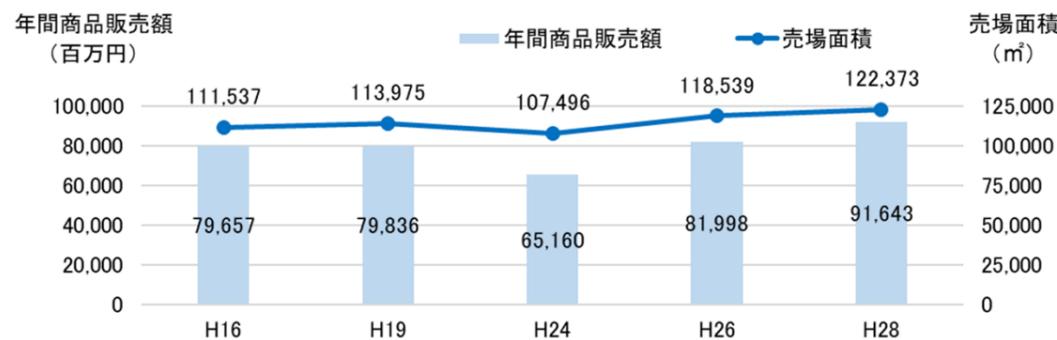
経済

- ・ 市内人口が増加傾向にある中で、近年、小売業の事業所数や売場面積は増加傾向
 - ・ 人口密度が比較的高い地域を中心にスーパーやコンビニ等の商業施設が立地
- 将来的に人口が減少に転じ、地域の人口が商業施設等の立地に必要な人口規模を下回ること、地域から商業施設等が撤退し、市民の生活利便性が低下する恐れ

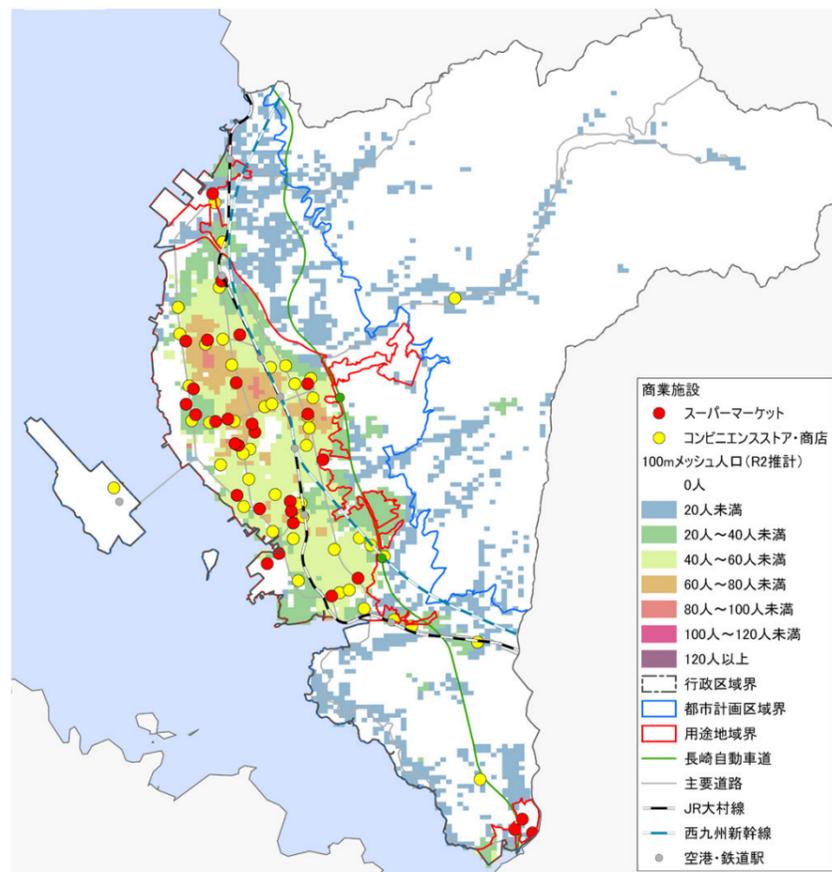
■ 事業所数・従業者数の推移(小売業)



■ 年間商品販売額・売場面積の推移(小売業)



■ スーパー、コンビニ・商店の立地状況



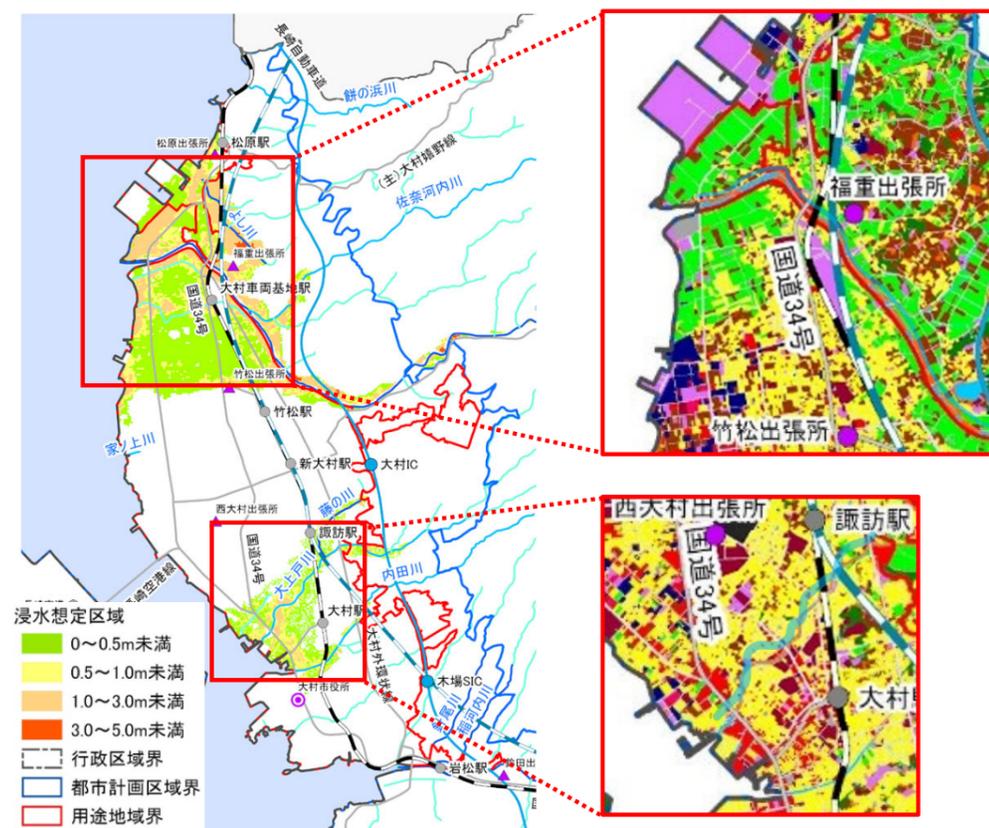
(R3.8現在)

	スーパー	コンビニ・商店
松原地区	1	1
福重地区		1
竹松地区	6	9
西大村地区	13	17
萱瀬地区		1
大村地区	7	13
鈴田地区		3
三浦地区	3	1
未分類		1
市内合計	30	47

災害

- ・ 洪水浸水想定区域の見直しに伴い浸水想定区域が拡大、郡川周辺では近年人口が増加傾向にあり、また大上戸川沿いでは既にまとまった住宅地が形成
 - ・ 白地地域(用途地域の指定のない地域)を中心に土砂災害警戒区域等が点在、用途地域内では大村駅周辺の緑地を中心に土砂災害警戒区域等が点在
- 今後も自然災害が頻発・激甚化することが懸念される中で、様々な災害から市民の生命と財産を守るための対策が必要

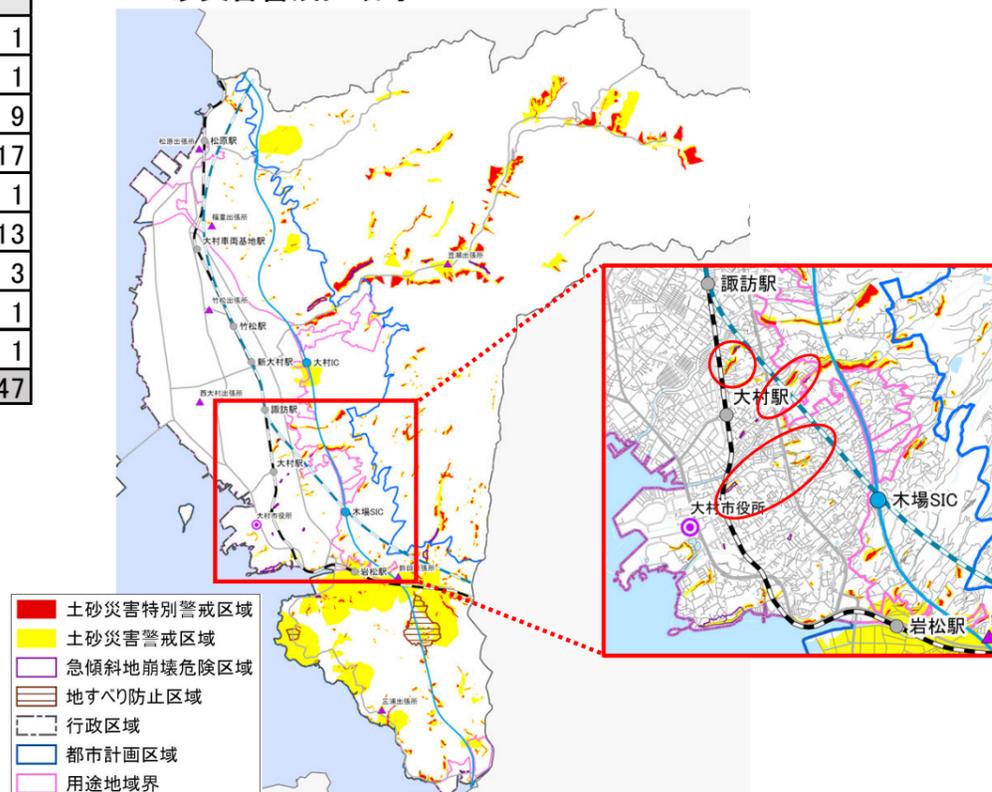
■ 洪水浸水想定区域



■ 土地利用現況(H30年)



■ 土砂災害警戒区域等



■ 土地利用現況(H30年)



都市が抱える課題の分析について

都市機能

- 推計人口を勘案すると、スーパーマーケットやコンビニ、医療施設（内科診療あり）における人口カバー率については、比較的多くの地区で現状維持あるいは増加する見込み
- 一方、高齢者施設や保育園・幼稚園、金融機関における500m圏域内の人口カバー率は、多くの地区で今後減少の見込み
- 将来的な人口減少に伴い、1施設あたりの人口規模が低下すると、都市機能も衰退していくことが懸念

■ 都市機能の分布状況(現況と見通し)

(R3.8現在)

	スーパーマーケット(500m)						
	現況 施設数	人口		徒歩圏人口		カバー率	
		R2	R22	R2	R22	R2	R22
松原地区	1	2,065	1,696	280	237	13.5%	13.9%
福重地区	0	4,077	3,864	401	381	9.8%	9.9%
竹松地区	6	22,921	23,055	15,632	15,853	68.2%	68.8%
西大村地区	13	31,139	30,089	22,809	22,267	73.2%	74.0%
萱瀬地区	0	2,108	1,718	6	5	0.3%	0.3%
大村地区	7	26,672	24,828	12,266	11,540	46.0%	46.5%
鈴田地区	0	3,191	2,890	0	0	-	-
三浦地区	3	3,193	2,811	517	476	16.2%	16.9%
市全体	30	95,367	90,951	51,911	50,759	54.4%	55.8%

(R3.8現在)

	コンビニエンスストア・商店(500m)						
	現況 施設数	人口		徒歩圏人口		カバー率	
		R2	R22	R2	R22	R2	R22
松原地区	1	2,065	1,696	137	118	6.6%	6.9%
福重地区	1	4,077	3,864	1,653	1,607	40.5%	41.6%
竹松地区	9	22,921	23,055	18,984	19,150	82.8%	83.1%
西大村地区	17	31,139	30,089	27,283	26,419	87.6%	87.8%
萱瀬地区	1	2,108	1,718	376	320	17.8%	18.6%
大村地区	13	26,672	24,828	18,489	17,435	69.3%	70.2%
鈴田地区	3	3,191	2,890	1,604	1,470	50.3%	50.9%
三浦地区	1	3,193	2,811	73	58	2.3%	2.1%
市全体	47	95,367	90,951	68,599	66,577	71.9%	73.2%

(R3.8現在)

	医療施設・内科(500m)						
	現況 施設数	人口		徒歩圏人口		カバー率	
		R2	R22	R2	R22	R2	R22
松原地区	0	2,065	1,696	0	0	-	-
福重地区	2	4,077	3,864	1,556	1,528	38.2%	39.5%
竹松地区	7	22,921	23,055	17,757	17,894	77.5%	77.6%
西大村地区	22	31,139	30,089	28,266	27,266	90.8%	90.6%
萱瀬地区	0	2,108	1,718	0	0	-	-
大村地区	19	26,672	24,828	17,106	15,924	64.1%	64.1%
鈴田地区	0	3,191	2,890	10	8	0.3%	0.3%
三浦地区	0	3,193	2,811	0	0	-	-
市全体	50	95,367	90,951	64,694	62,620	67.8%	68.9%

(R3.5現在)

	高齢者施設(500m)						
	現況 施設数	人口		徒歩圏人口		カバー率	
		R2	R22	R2	R22	R2	R22
松原地区	5	2,065	1,696	1,293	1,044	62.6%	61.6%
福重地区	2	4,077	3,864	995	954	24.4%	24.7%
竹松地区	22	22,921	23,055	21,473	21,571	93.7%	93.6%
西大村地区	18	31,139	30,089	25,215	24,114	81.0%	80.1%
萱瀬地区	2	2,108	1,718	622	497	29.5%	28.9%
大村地区	14	26,672	24,828	12,697	11,450	47.6%	46.1%
鈴田地区	2	3,191	2,890	1,297	1,185	40.6%	41.0%
三浦地区	2	3,193	2,811	225	164	7.0%	5.8%
市全体	67	95,367	90,951	63,817	60,980	66.9%	67.0%

■ : カバー率が**増加**する地区 □ : カバー率が**減少**する地区 (R3.7現在)

	障害者施設(500m)						
	現況 施設数	人口		徒歩圏人口		カバー率	
		R2	R22	R2	R22	R2	R22
松原地区	5	2,065	1,696	1,221	982	59.1%	57.9%
福重地区	2	4,077	3,864	2,086	2,055	51.2%	53.2%
竹松地区	15	22,921	23,055	18,287	18,365	79.8%	79.7%
西大村地区	18	31,139	30,089	22,900	21,857	73.5%	72.6%
萱瀬地区	3	2,108	1,718	472	409	22.4%	23.8%
大村地区	25	26,672	24,828	18,322	17,081	68.7%	68.8%
鈴田地区	9	3,191	2,890	1,636	1,496	51.3%	51.8%
三浦地区	4	3,193	2,811	482	419	15.1%	14.9%
市全体	81	95,367	90,951	65,407	62,664	68.6%	68.9%

(R3.5現在)

	幼稚園・保育所・認定こども園等(500m)						
	現況 施設数	人口		徒歩圏人口		カバー率	
		R2	R22	R2	R22	R2	R22
松原地区	1	2,065	1,696	656	539	31.8%	31.8%
福重地区	4	4,077	3,864	1,859	1,772	45.6%	45.9%
竹松地区	15	22,921	23,055	19,148	19,134	83.5%	83.0%
西大村地区	20	31,139	30,089	27,456	26,310	88.2%	87.4%
萱瀬地区	1	2,108	1,718	268	165	12.7%	9.6%
大村地区	19	26,672	24,828	18,603	17,664	69.7%	71.1%
鈴田地区	1	3,191	2,890	903	814	28.3%	28.1%
三浦地区	2	3,193	2,811	754	724	23.6%	25.8%
市全体	63	95,367	90,951	69,648	67,121	73.0%	73.8%

(R3.8現在)

	金融機関(500m)						
	現況 施設数	人口		徒歩圏人口		カバー率	
		R2	R22	R2	R22	R2	R22
松原地区	2	2,065	1,696	790	650	38.3%	38.3%
福重地区	1	4,077	3,864	1,287	1,211	31.6%	31.3%
竹松地区	6	22,921	23,055	11,908	11,833	52.0%	51.3%
西大村地区	13	31,139	30,089	22,669	21,697	72.8%	72.1%
萱瀬地区	2	2,108	1,718	389	266	18.4%	15.5%
大村地区	8	26,672	24,828	10,945	10,050	41.0%	40.5%
鈴田地区	2	3,191	2,890	826	749	25.9%	25.9%
三浦地区	1	3,193	2,811	477	485	15.0%	17.3%
市全体	35	95,367	90,951	49,291	46,941	51.7%	51.6%

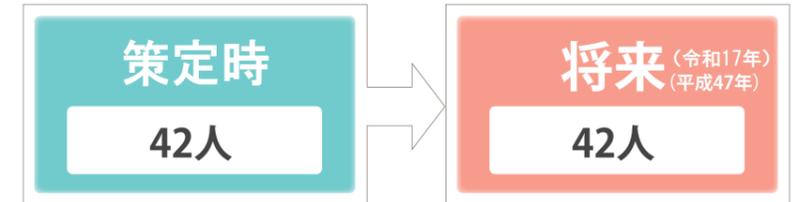
■ 人口推計の考え方

- 100メッシュ人口 (H27年)
 - 平成27年国勢調査100mメッシュデータ
- 100メッシュ人口 (R2年)
 - 住民基本台帳を基にH27~R2までの性別・年齢階級別の増減率を小地域別に算出
 - 小地域の増減率を①に乗じて100mメッシュ人口を推計
- 100メッシュ人口 (R22年)
 - ①を基に、国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の推計に用いられるパラメーター(純移動率/出生率/生存率/出生性比)を用いて100mメッシュ人口を推計

目標値

- 居住誘導区域内の人口密度は、R2年現在、41.6(人/ha)であり、**人口密度は概ね維持されている**
- 都市機能誘導区域内の生活利便施設数は、R2年現在、168施設であり、**商業・福祉・子育て関連の施設立地が進んでいる**

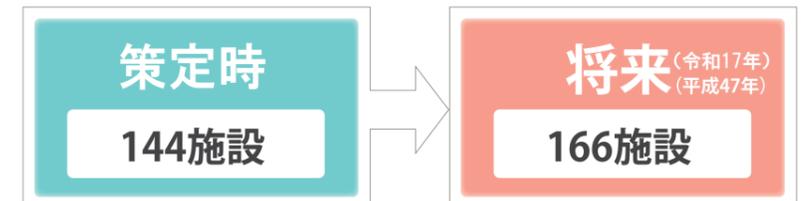
指標1 居住誘導区域内人口密度



	策定時 H22国調	現況 H27国調	現況 R2推計値	将来 推計値
居住誘導区域内人口(人)	66,759	65,040 ※3	66,900 ※3	67,620
居住誘導区域内人口密度(人/ha)	41.7 ※1	40.4 ※2	41.6 ※2	42.0 ※2

※1 居住誘導区域面積を1,601haとして人口密度を算出
 ※2 居住誘導区域面積を1,610ha(=公称値、P105)として人口密度を算出
 ※3 平均置換処理を行った100mメッシュ人口データを用いて算出

指標2 都市機能誘導区域内生活利便施設数



区分1	区分2	策定時 H28	現況 R3	増減	将来 R17
	コンビニエンスストア・商店	21	18	-3	23
医療	一般病院(内科系)	32	4	1	38
	一般診療所(内科系)		29		
福祉	高齢者施設(通所系)	20	24	4	24
	障害者福祉施設(通所系)	12	29	17	14
子育て	幼稚園・保育園・認定こども園・認可外保育施設・地域型保育施設・企業主導型保育事業	27	20	15	32
	学童保育施設		22		
地域経済	金融機関	19	19	0	20
	総計	144	178	34	166

＜都市計画マスタープランの課題＞

課題① 海、まち、山(農地)が共生する、計画的な土地利用の推進

- (1) 海、まち、山(農地)、それぞれが持つ都市空間構成の役割を踏まえた、**計画的な土地利用の調整**
- (2) **計画的な市街地整備の誘導**と、良好な自然環境を保全するなど環境に配慮したまちづくり
- (3) **少子高齢化社会を見据えた、都市の利便性や活力を維持していくためのコンパクトなまちづくり**
- (4) 都市農地の保全と多様な機能の発揮
- (5) 住宅や商業施設の開発がみられる沿岸部の工業・準工業地域における住環境・操業環境の調和

課題② 市民生活や地域経済を支える多様な拠点の形成

- (1) 経済、交通および歴史・文化など、大村市の中心的な役割を果たしてきた**中心市街地において、蓄積された都市施設の有効活用と都市機能の集約による都市活力の再生**
- (2) 工業団地を中心に、高速交通体系を活かした多様な産業の集積
- (3) 人々の価値観の変化、情報通信基盤の進展や日常生活圏の拡大などに対し、**地区の特性を活かした多様な拠点の形成と連携**
- (4) **空き店舗等の活用や商業等の更なる集積などによるまちの賑わい創出**
- (5) 子どもから高齢者、障がい者まで全ての人が健康で活動的に生活ができる環境づくり、ユニバーサルデザインに配慮したまちづくり
- (6) **新幹線開通に合わせた新大村駅と大村車両基地駅周辺の新たな拠点づくり**と交流・関係人口の拡大に向けた受入環境整備

課題③ 高速交通体系、情報基盤、人と人のネットワークによる交流・連携づくり

- (1) 地域住民との協働によるまちづくり
- (2) 県央地域としての地理的特性、長崎空港や長崎自動車道、さらには西九州新幹線などの高速交通体系を活かした地域間交流の促進及び、新幹線沿線地域との連携による広域観光周遊の促進
- (3) **高速交通や、都市拠点、市街地から離れた地域や交通空白地などを含めた公共交通ネットワークを再構築し、高齢者をはじめとした交通弱者の日常生活における移動手段の確保**
- (4) 快適な歩行空間・交流空間の創出、まちなかの回遊性向上
- (5) **自転車での移動が容易な本市の地形特性を活かしたまちづくり**
- (6) 市街地や大村～諫早間における交通渋滞の解消、輸送ルートの確保
- (7) Society 5.0時代の実現に向けた、官民データの活用、IoTやAIなど新技術を活用した都市の課題解決

課題④ 住まい環境や都市施設の計画的な整備

- (1) **交通、建物、通信、行政サービスなど、都市施設の統合による、効率的なまちづくり**
- (2) **厳しい行財政運営の中で、最小の公共投資で、最大の成果をあげるまちづくり**
- (3) 県の中心的な居住の場として、**多様なライフスタイルに対応した良好な都市環境及び住環境の形成・保全、移住・定住・まちなか居住等の促進**
- (4) **生活利便性を支える機能、良好な暮らしを支える居住機能の向上**や地域のコミュニティの活性化
- (5) 道路の未整備区間・未改良区間の存在や、公園の充足率の改善など、生活を支える都市施設の整備
- (6) **医療・福祉・子育て機能の充実など、誰もが安心して暮らせる環境づくり**

課題⑤ 自然環境や歴史・文化の保全・活用

- (1) 森林の水源かん養の確保、生物の生息・生育空間としての自然環境の維持・保全
- (2) 安定した水資源の確保、生活排水による水質汚濁の対策や、安全・安心な飲み水の確保など、良好な水環境の形成
- (3) **低炭素まちづくりの推進、環境負荷の低減に配慮**するなど、自然との共生に向けた取組
- (4) 肥前大村藩の城下町、旧大村宿、旧松原宿に代表される**賑わいや交流の場としての歴史的経緯、長崎街道の街なみなど、豊かな歴史・文化の活用**
- (5) 大村湾や多良山系などの豊かな自然、「桜の名所百選」に選ばれた**大村公園を代表とした四季折々の花・緑などの自然資源の活用**
- (6) **市街地周辺部に広がる農地や里山など、田園環境を活かしたまちづくり**

課題⑥ 自然災害に対する安全性の確保

- (1) 土木関連施設の整備・保全や流域治水等による自然災害発生の抑制
- (2) **災害リスクを踏まえた開発や立地の誘導など計画的土地利用による災害被害の回避・低減**
- (3) **避難路・避難場所や緊急輸送路等の交通ネットワークなど、災害時の迅速な救援・救助活動や復旧復興を支える基盤の強化**

■立地の適正化により解決すべき課題

都市計画マスタープランで設定する「まちづくりの課題」に対して、立地の適正化により解決すべき課題を抽出し、立地適正化計画の課題として設定

課題① 効率的・効果的な市街地の形成

- 高齢化率の上昇傾向が今後も続くと予想される中、市内人口についても将来的に減少に転じると見込まれており、今後一段の少子高齢化の進展が懸念
- 将来的に人口減少が見込まれる中で、市街地の拡大が進行すれば、低密度化が起き、市民の生活サービスのための都市機能の維持が難しくなる恐れ
- 中山間地では人口減少・高齢化が進行する一方で、新大村駅～大村車両基地駅の鉄道沿線の西側では人口が増加し市街地が拡大傾向

⇒人口減少や少子高齢化の進行などにより財政が厳しくなる中で、都市の利便性・活力を維持していくため、**無秩序な市街地拡大を抑制し、既存の人口集積や都市基盤、鉄道・路線バス等の公共交通のポテンシャルを最大限に活用しながら、コンパクトで効率的・効果的な市街地の形成**

課題② 地区の特性・役割に応じた都市機能の維持・誘導

- これまでの市街地形成の変遷に伴い、竹松地区・西大村地区・大村地区を中心に都市機能が集中
- 既存の中心市街地に加えて、新大村駅や大村車両基地駅の新駅周辺でのまちづくりが進展し、新たな拠点が形成
- 市民の生活利便性を支える都市機能はもとより、地区の特性・役割に応じた都市機能の集積により、機能的で魅力的な都市空間の形成が重要

⇒商業・医療・福祉・子育て機能をはじめとした**市民生活を支える都市機能**や、地区の魅力や個性を發揮し、**まちな賑わい・交流を生み出す都市機能の維持・誘導**

課題③ 利便性の高い公共交通サービスの提供・維持

- 人口が増加傾向にある一方で、公共交通の利用者数は減少傾向
- 今後、人口が減少に転じ、利用者も減少することで、公共交通サービスの水準が低下し、公共交通の利便性の低い地域が増えることが懸念
- 新幹線開業効果を広く市内各地へ波及させていくためには、新幹線駅から各交通拠点までスムーズに移動できる公共交通サービスの提供が重要

⇒**高速交通や拠点配置と連携した公共交通ネットワークを形成し、市民や市外の来訪者の足として利便性の高めることで、公共交通の利用を促進**

課題④ 災害リスクに対して安全・安心な住環境の確保

- 洪水浸水想定区域の見直しに伴い浸水想定区域が拡大する中、郡川周辺では近年人口が増加傾向にあり、また大上戸川沿いでは既にまとまった住宅地が形成
- 今後も自然災害が頻発・激甚化することが懸念される中で、被害の発生をできる限り回避・抑制するための対策や、災害が発生しても、都市機能を低下させないための対策が重要

⇒市民に安全・安心な住環境を提供するため、河川整備などのハード対策だけでなく、**災害リスクが高いエリアへの市街地拡大を抑制し、できるだけ安全なエリアへの居住の誘導や、居住エリア内における適切な防災・減災対策の実施**

- 立地適正化計画の手引きでは、「まちづくりの方針」、「必要な施策・誘導方針」の設定が重要とされている
- まちづくりの方針(=ターゲット)：**
課題を踏まえて誰を対象に何を実現するか・変えるか**対象と目的を明確化**(例) 健康な高齢者を増やす／子育て世代の生活利便性を向上させる 等
- 必要な施策・誘導方針(ストーリー)：**
まちづくりの方針の実現に向けて、都市の骨格構造と合わせて、**課題解決のための施策・誘導方針を具体化**

■まちづくりの方針(ターゲット)

「行きたい」、「働きたい」、「住みたい」まちづくり
～市内外から、またあらゆる世代から選ばれる魅力あるまちを目指す～

- 市内外から多くの人が集い、新たな交流や多様な活動が繰り広げられる中で、様々な人にとって、日々の暮らしを色づかせるような体験や発見と出会うことができる魅力溢れるまちを目指す。
- 年齢や性別を問わず、多様な人材が自身の意欲・能力を活かしながら、役割や居場所を持っていきいき働くことや暮らすことができる活力あるまちを目指す。
- 子育て支援から医療・福祉の支援に至るまで、世代を問わず全ての人が暮らしのニーズに応じたサービスにアクセスでき、将来にわたって生活利便性を享受しながら快適に暮らし続けられるまちを目指す。

■課題解決のために必要な施策・誘導方針(ストーリー)

安心して住み続けられる良好な住環境の形成

- 都市拠点・地域拠点・地区拠点を配置し、拠点を中心に居住を誘導することで一定の人口密度を確保し、暮らしを支える都市機能を維持・集積できる環境を生み出す
- 高齢者の医療・福祉サービスの需要や若者の子育て支援のニーズなどに対し、AIやIoT、5Gといった最先端技術等を活用しながら、あらゆる世代にとって暮らしやすい住環境を形成する

多様な交流や活動、賑わいを生み出す都市環境の形成

- 市民生活を支える都市機能はもとより、高速交通の利便性を活かして、高次の都市機能や新たな企業・産業等の集積を図ることで、多様な交流や市民活動、経済活動、商業・サービス空間等を生み出す
- 拠点周辺の低未利用地や都市農地、道路空間等を活用しながら、交流・滞在空間を創出し、居心地が良く歩きたくなる都市空間を形成することで、市内外問わず様々な人が集う魅力的なまちとして賑わいを生み出す

まちなか～郊外までを繋ぐ公共交通ネットワークの構築

- 鉄道・バス・乗合タクシー等の各種交通手段で、高速交通や各種拠点を繋ぐことで、まちなかの居住者はもちろん、郊外の居住者にとっても、拠点到容易にアクセスできる環境を確保し、過度に車に頼りすぎない生活を可能にする
- 新幹線開業に伴って日常生活圏・経済圏が拡大する中で、高速交通体系と公共交通をネットワークで繋ぐことで、市外からの転入や流入を促進すると同時に、市外への通勤・通学の利便を活かして多様なライフスタイルが選択できる環境を確保する

■目指すべき都市の骨格構造

○都市拠点・地域拠点・地区拠点を**目指すべき都市の骨格構造の拠点**に位置づけ

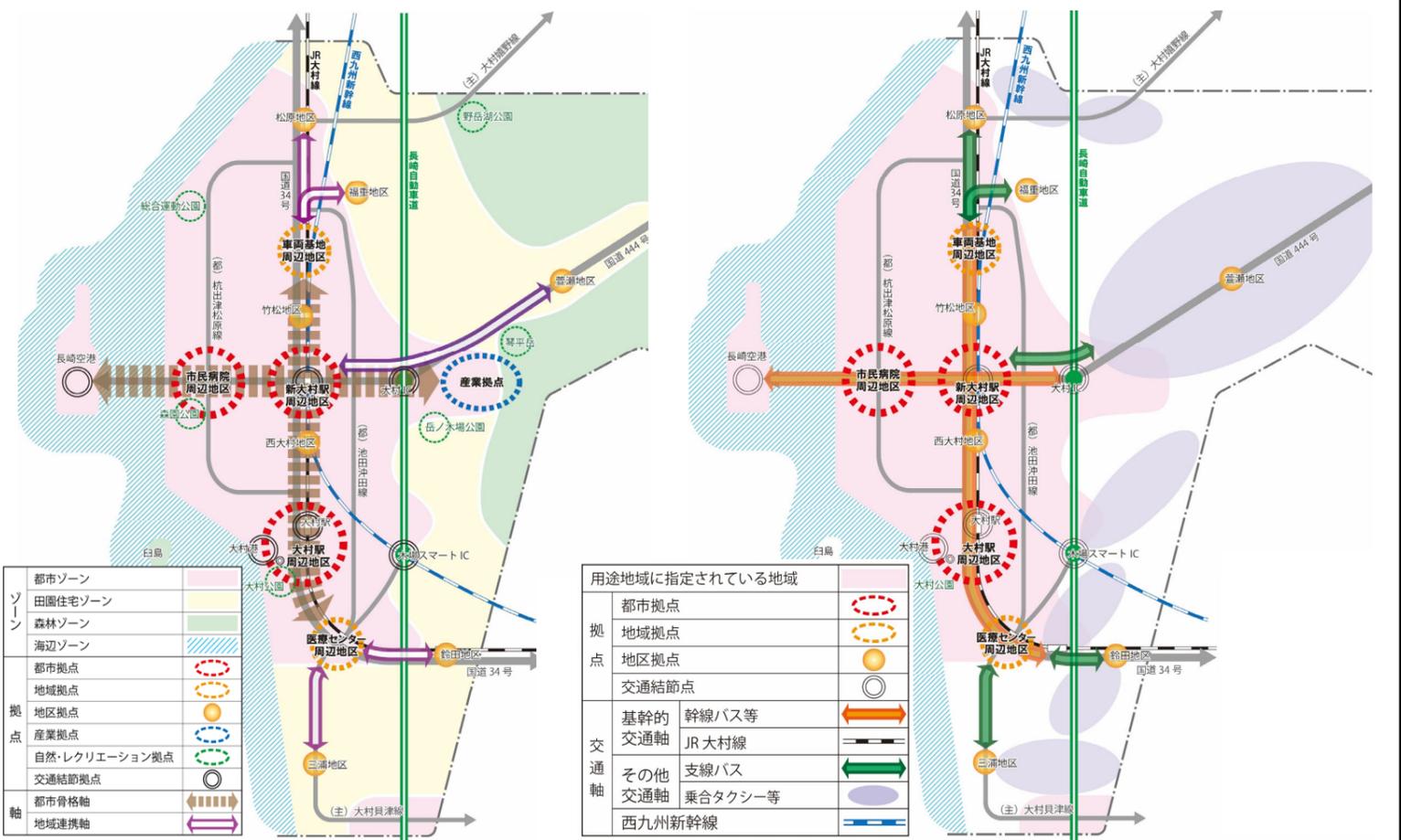
拠点の配置		役割
都市拠点	新大村駅周辺	・高い交通利便性を活かし、企業誘致を牽引する場として、また、大村市に住みながら市外へ通勤・通学を可能にするなど多様なライフスタイルを実現できる場として、ビジネス、住居、商業、教育、交通など多様な都市機能を有する
	大村駅周辺	・高い交通利便性を活かし、大村市に住みながら市外へ通勤・通学を可能にするなど多様なライフスタイルを実現できる場として、ビジネス、住居、商業、教育、交通など多様な都市機能を有し、歴史や文化、商店街等の既存ストックを活かし、賑わいや交流、文化発信の中心地として、市民生活と多様な交流・活動を支える都市機能を有する
	市民病院周辺	・市民病院、消防署、警察署など既存施設の集積と、良好な交通環境を活かし、医療面や防災面から市民の暮らしを支える都市機能を有する
地域拠点	車両基地周辺 医療センター周辺	・市北部と市南部、それぞれの地域の生活を支える場として、生活に求められる都市機能を有し、また、既存の施設の集積など地区特性に応じた都市機能を有する
地区拠点	松原/福重/竹松/萱瀬/ 西大村/鈴田/三浦	・日常生活の中心的な場として、日常生活に欠かせない身近な都市機能を有する

○上記の拠点間を結ぶ公共交通ネットワークの考え方を位置づけ

拠点間ネットワーク		役割
路線バス	鉄道 (JR大村線)	基幹交通として、佐世保市や諫早市など南北の都市間移動や都市拠点・地域拠点・地区拠点の拠点間移動を支える
	幹線バス等 支線バス	長崎空港、新大村駅、大村IC(高速バス)の高速交通の結節拠点間、また、中心拠点や地域拠点の拠点間を連絡することで、都市骨格軸を強化、都市の一体性を確保する 地区拠点と都市拠点又は地域拠点を連絡することで市民生活の移動を支える
乗合タクシー等		中山間地域において地域住民の地域内移動を支えるとともに、幹線バスや支線バス路線へ接続することでまちなかへの移動を支える

■将来都市構造(都市計画マスタープラン)

■目指すべき都市の骨格構造(立地適正化計画)



居住誘導区域の設定について

①立地適正化計画制度における基本的な考え方

- 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、居住を誘導すべき区域
- このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべき

(都市計画運用指針より)

<居住誘導区域の望ましい区域像>

i)生活利便性が確保される区域

- 一都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域/生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- 公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

ii)生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

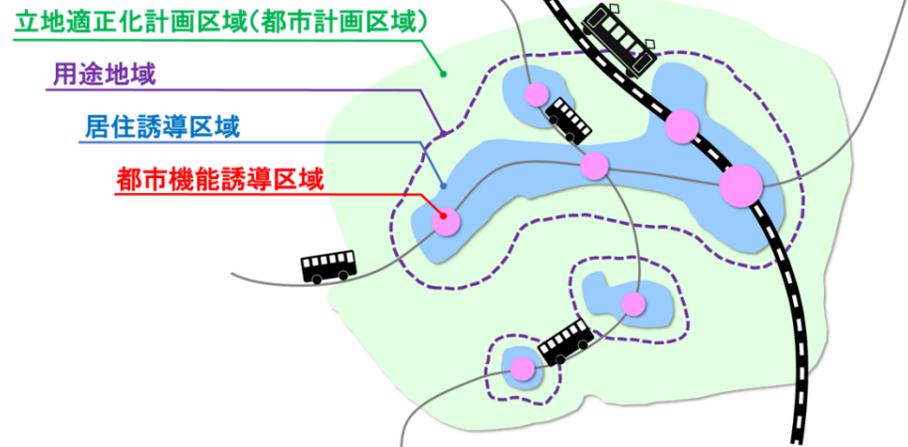
- 区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

iii)災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- 土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域
- 土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

(立地適正化計画の手引きより)

■区域の位置関係



立地適正化計画の区域 (=都市計画区域)

都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体を区域とすることが基本

用途地域

まちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の類型に応じた建築規制により、目指すべき市街地像の実現を図る地域

居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定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、居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域

誘導施設

②本市における居住誘導区域の設定の考え方

- 居住誘導区域は、本市の人口が減少傾向となっても、人口密度を維持すべき区域に設定
- 居住を誘導すべき場所は、①既に人が多く住んでいる場所で、②公共交通の利便性、③日常生活での施設の利便性が高く、居住地として魅力の高い場所であること、また、土地活用を促す場所であることから④土地の収益性が高い場所であることが望ましい

- ①…居住地として一定の都市基盤が整う場所、既存ストックの活用、効率的に公共投資が可能
- ②…拠点等へのアクセス性という観点で既に居住性が高い場所、人口密度を維持することで安定した公共交通サービスの提供が可能
- ③…生活サービスへのアクセス性という観点で既に居住性が高い場所、人口密度を維持することで生活利便施設が存続可能
- ④…固定資産税等の貴重な自主財源を獲得できる場所、居住を誘導することで地価の下落を防ぎ財政悪化を抑制

- 居住を誘導する上では、居住地としての安全性や、土地利用の現状・方針、今後の都市整備事業の動向も考慮する必要
- 以下を踏まえ、居住誘導区域を以下のフローにより見直しを検討

立地適正化計画の区域(都市計画区域)

(1)居住誘導区域の適正評価指標

評価項目	考え方
人口の集積状況	⇒一定水準以上の人口密度を有するエリアを評価 3点：DID区域内で40人/ha以上 2点：用途地域内で40人/ha以上 1点：40人/ha以上 ※既成市街地の人口密度の基準は40人/ha
公共交通の利便性	⇒鉄道及び路線バスの利用圏域に位置するエリアを評価 3点：快速電車が停車する鉄道駅から800m圏域、又は、快速電車が停車しない鉄道駅から500m圏域、又は、20便/日以上バス停300m圏域 2点：鉄道駅から800m圏域、又は、10便/日以上バス停300m圏域 1点：10便/日未満のバス停300m圏域
生活の利便性	⇒既存の都市機能施設※の利用圏域と重なるエリアを評価 3点：4～7要素の圏域が重なる場所 2点：2～3要素の圏域が重なる場所 1点：1要素の圏域が重なる場所 ※商業施設、教育施設、文化施設、高齢者等福祉施設、児童福祉施設、医療施設(内科のみ)、金融機関の7要素
土地の収益性	⇒固定資産税路線価に基づく地価が高いエリアを評価 3点：地価の上位2割 2点：地価の上位5割以上 1点：それ以外

(2)その他(災害リスク、非可住地、地域地区、都市整備の事業計画)

項目	考え方
災害リスク	● 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域を除外 ● 浸水想定区域に指定され、災害時の避難体制の構築等の災害リスクへの対応が困難な場所を除外(⇔防災指針と連動)
非可住地	● 自衛隊駐屯地、大規模都市公園などの非可住地は除外 ※都市機能誘導区域内に属する公園を居住誘導区域に含めることは可
地域地区	● 工業専用地域、工業地域は居住地に居住地として適さないため除外 ● 風致地区は居住環境の風致を目的とする地区であり住宅開発には適さないため除外
都市整備の事業計画	● 新駅や新庁舎の整備、都市計画道路整備など、今後の都市整備事業によって、一定の住宅集積が見込まれるエリアに配慮

(3)上記の現計画以降の変化を踏まえた居住誘導区域の見直し

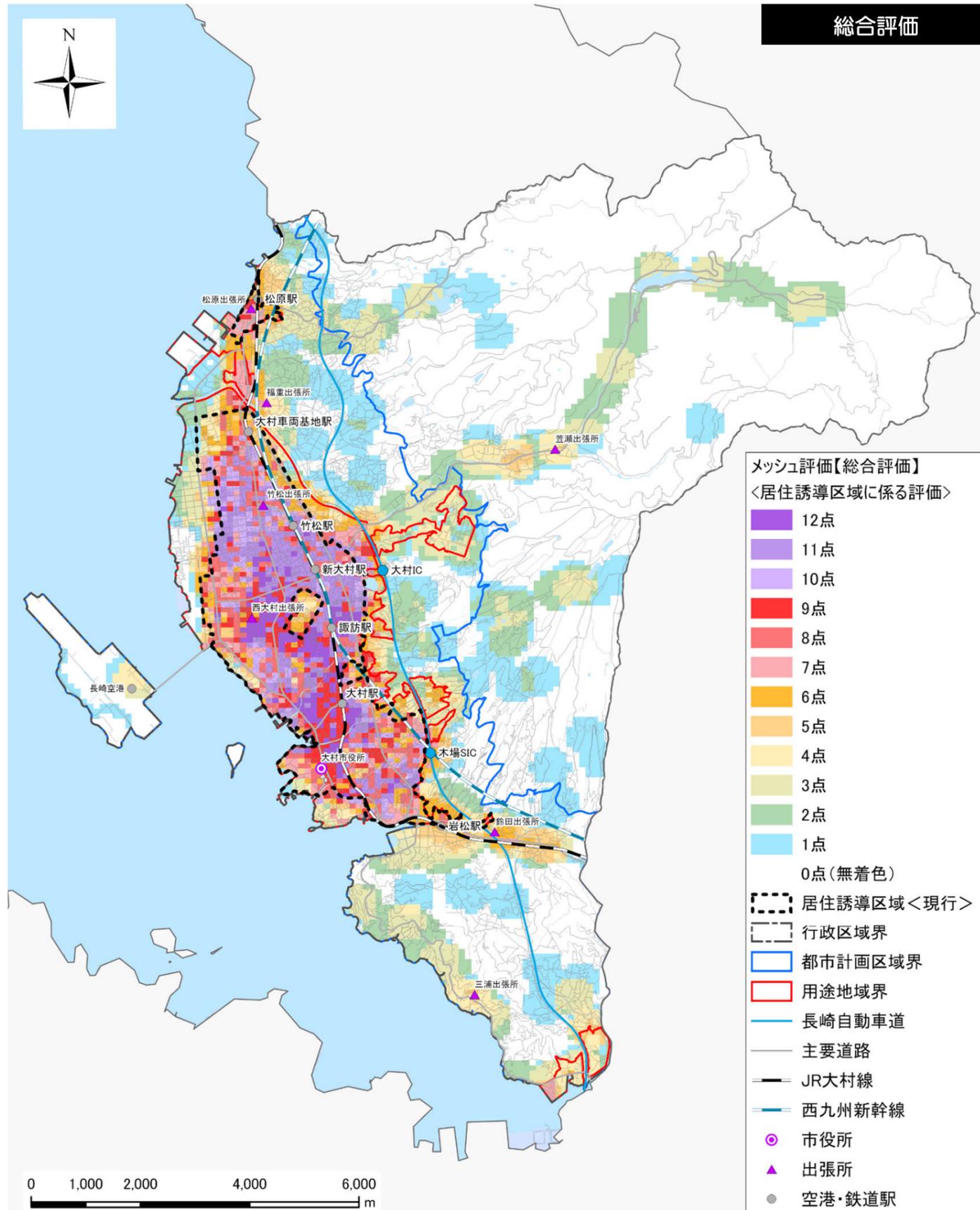
居住誘導区域の決定

居住誘導区域の設定について

(1) 居住誘導区域の適正評価指標

- 居住誘導区域の適正評価の総合評価として、評価指標①～④の点数を合算（12点満点）

評価指標① 人口の集積状況	評価指標② 公共交通の利便性
評価指標③ 生活の利便性	評価指標④ 土地の収益性

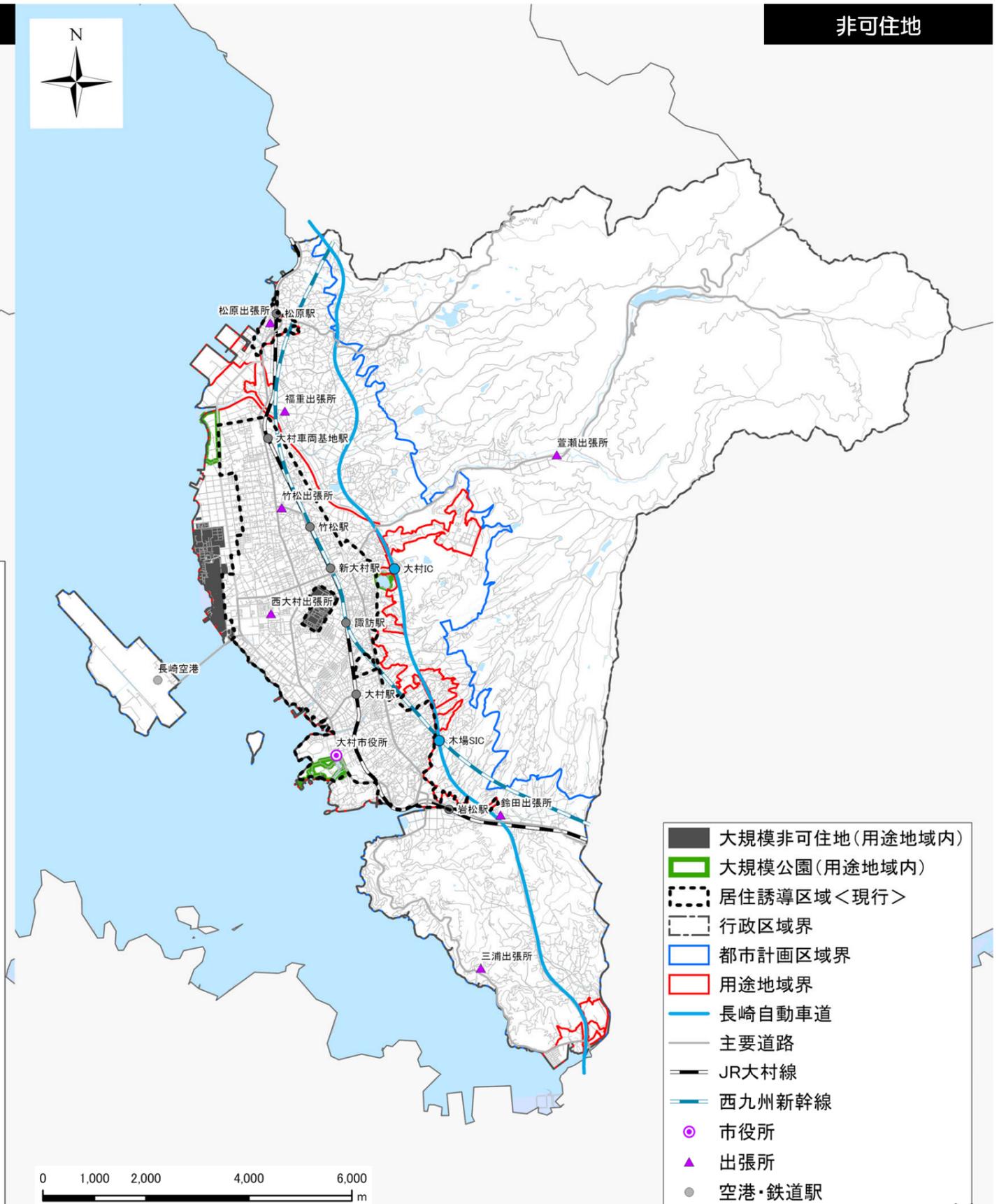
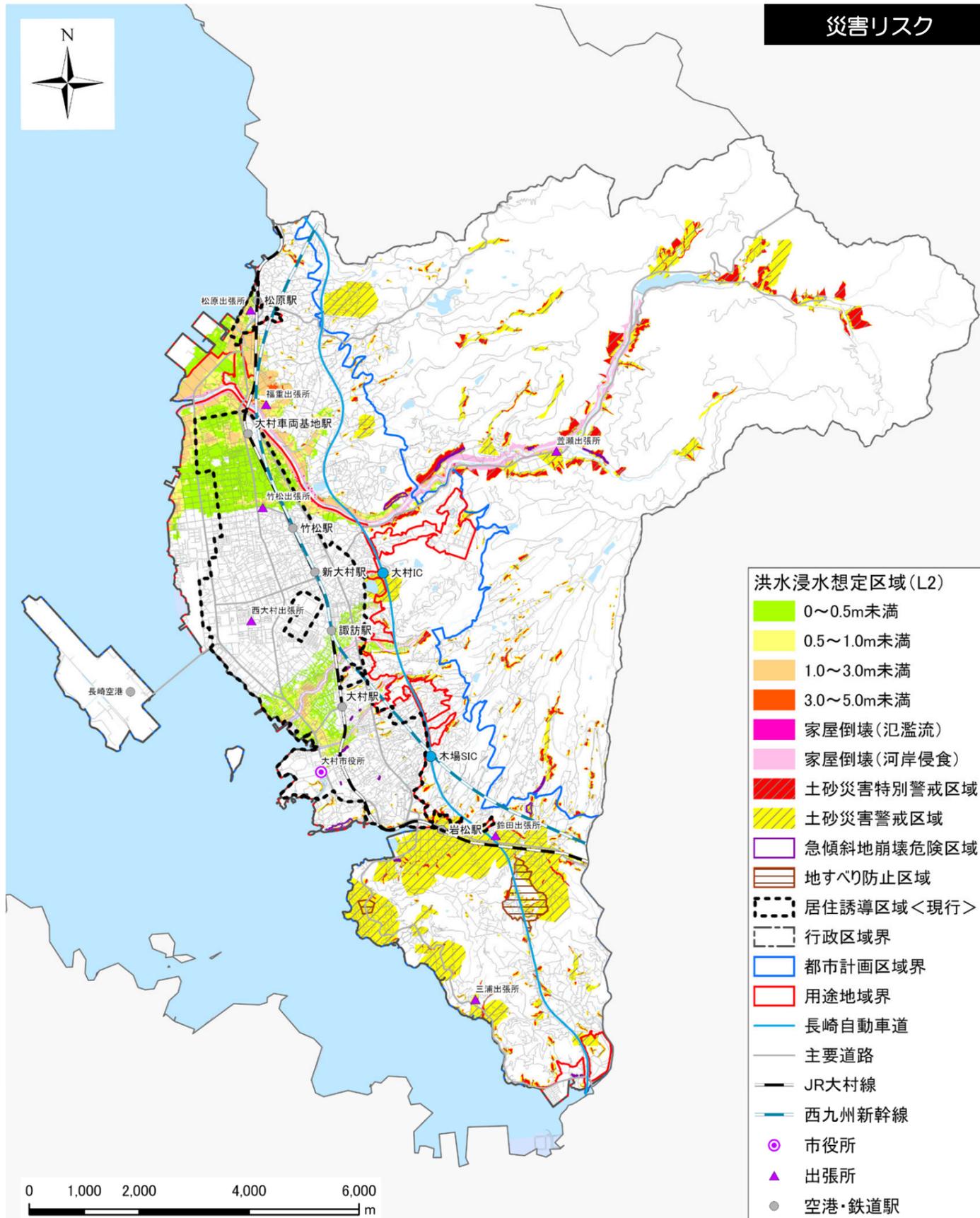


居住誘導区域の設定について

(2)その他(災害リスク、非可住地、地域地区、都市整備の事業計画)

- 「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」、「地すべり防止区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」は居住誘導区域から除外
- 浸水想定区域図（L2：想定最大規模）において、最低限の安全確保のための垂直避難が困難な「浸水深が3.0m以上」、「洪水氾濫流により家屋倒壊の恐れがある場所」は居住誘導区域から除外

- 大規模非可住地（自衛隊駐屯地等）、大規模都市公園の非可住地は居住誘導区域から除外



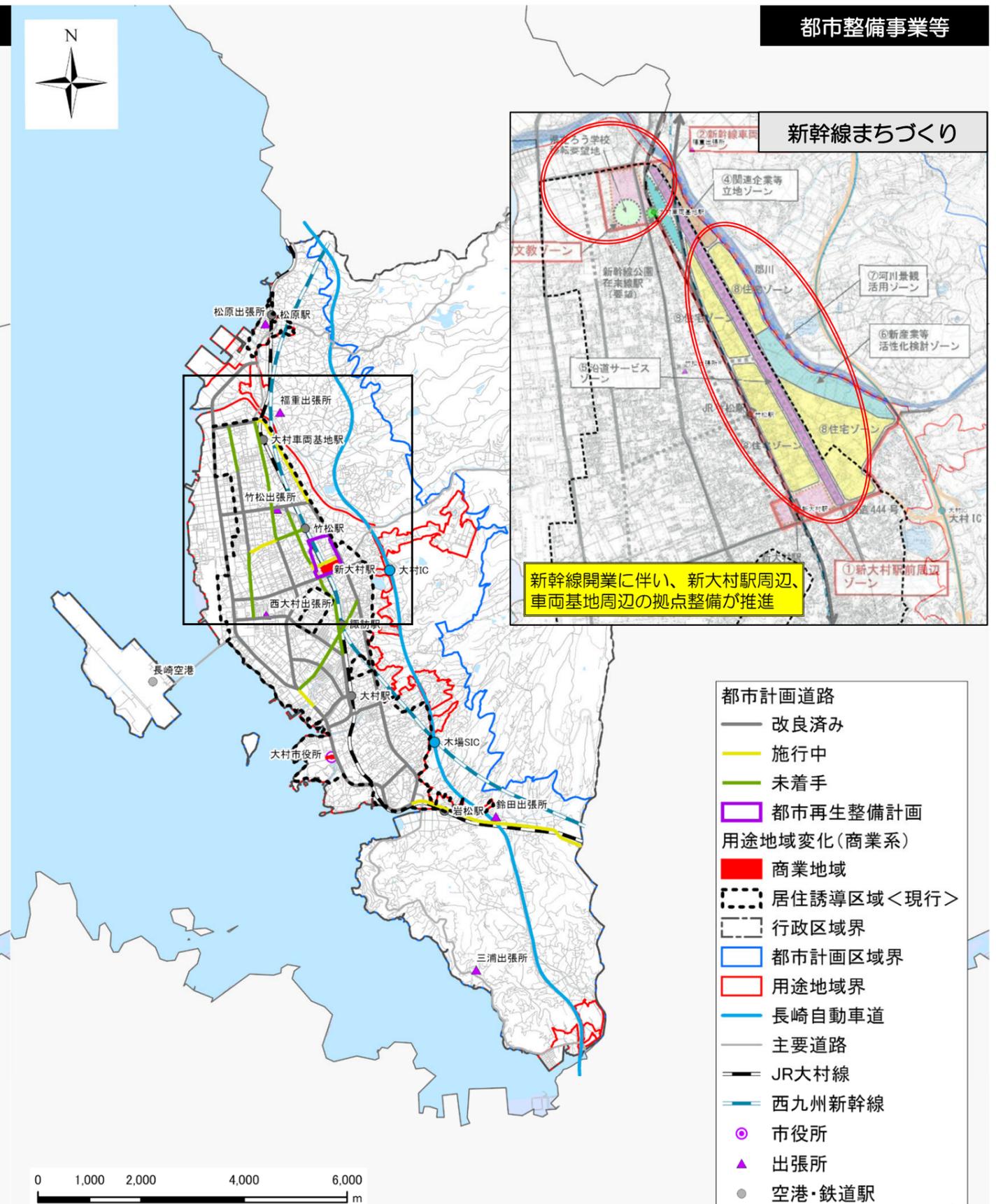
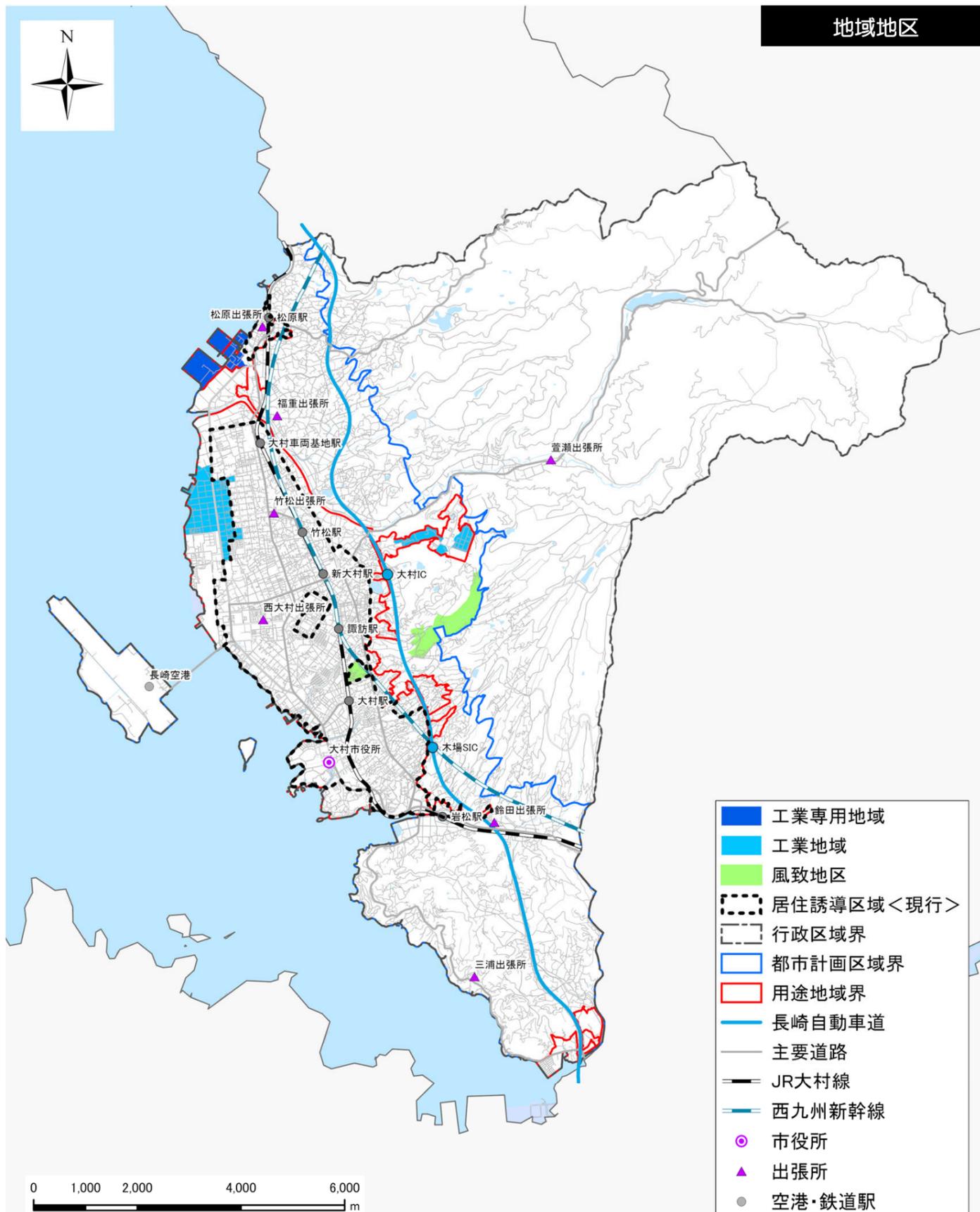
居住誘導区域の設定について

- 工業専用地域、工業地域は居住地に居住地として適さないため、居住誘導区域から除外
- 風致地区は居住環境の風致を目的とする地区であり住宅開発には適さないため、居住誘導区域から除外

(3) 今後の都市整備事業等

- 新駅周辺整備や都市計画道路整備など、今後の都市整備事業により一定の住宅集積が見込まれる場所を確認

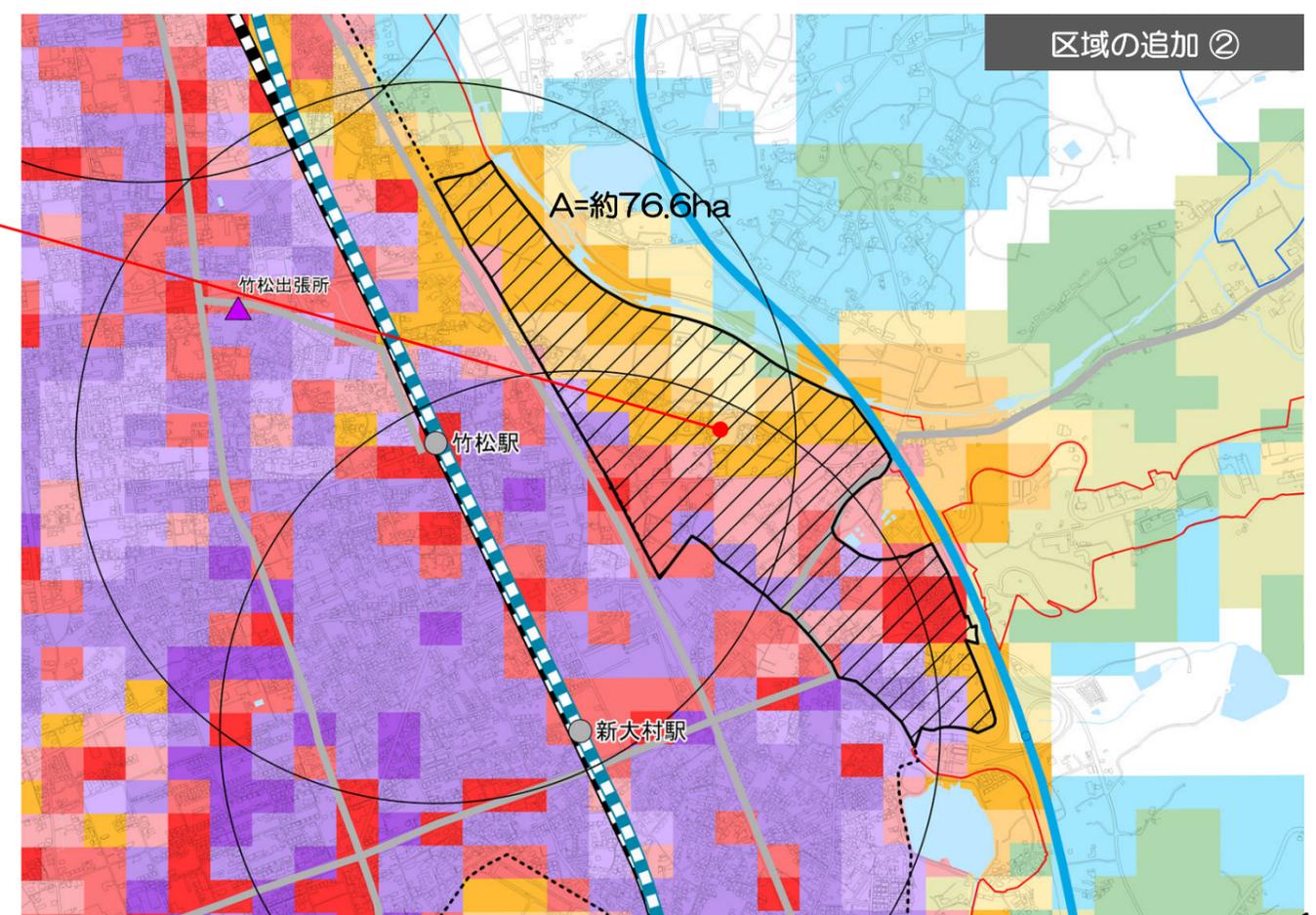
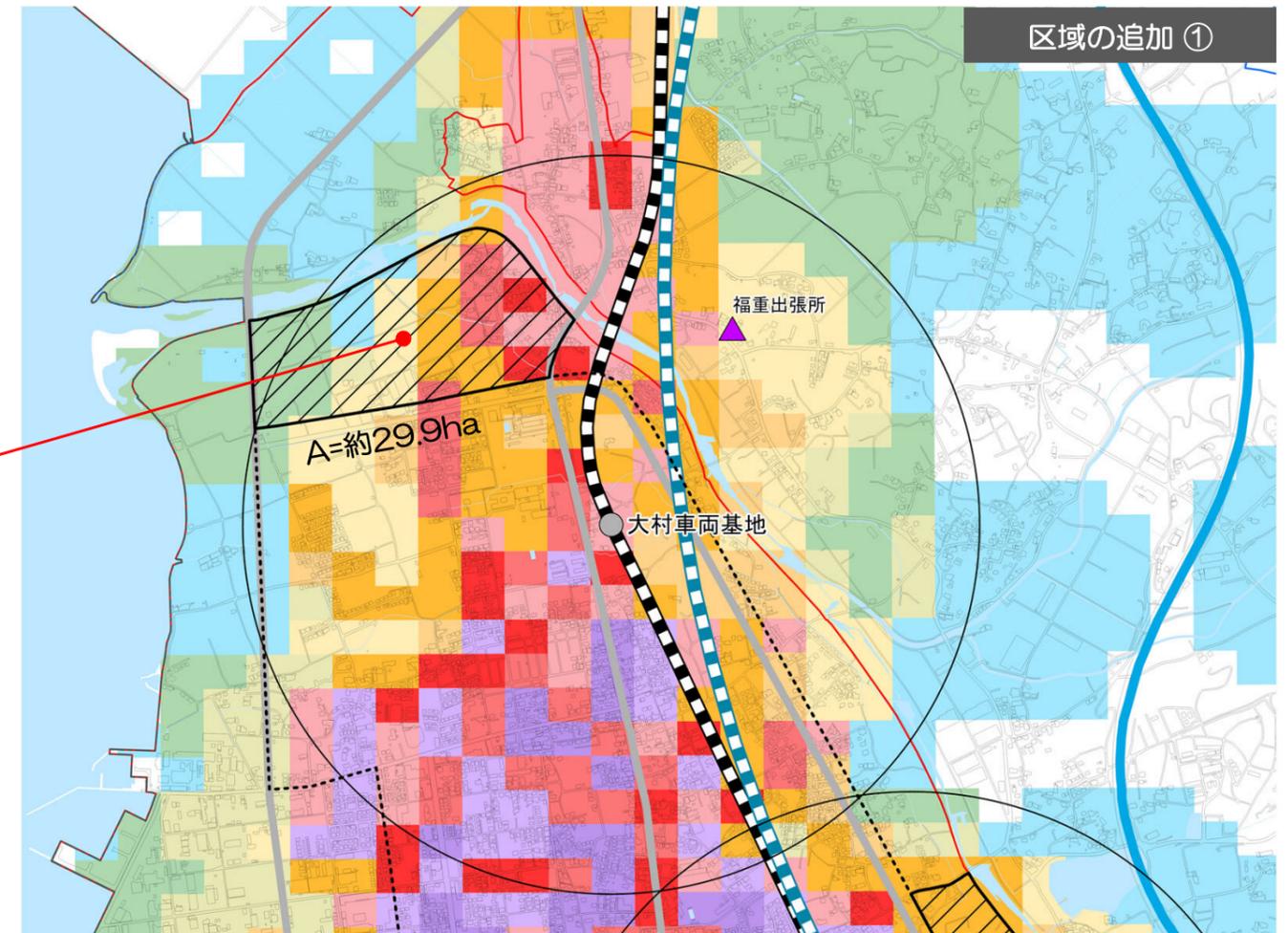
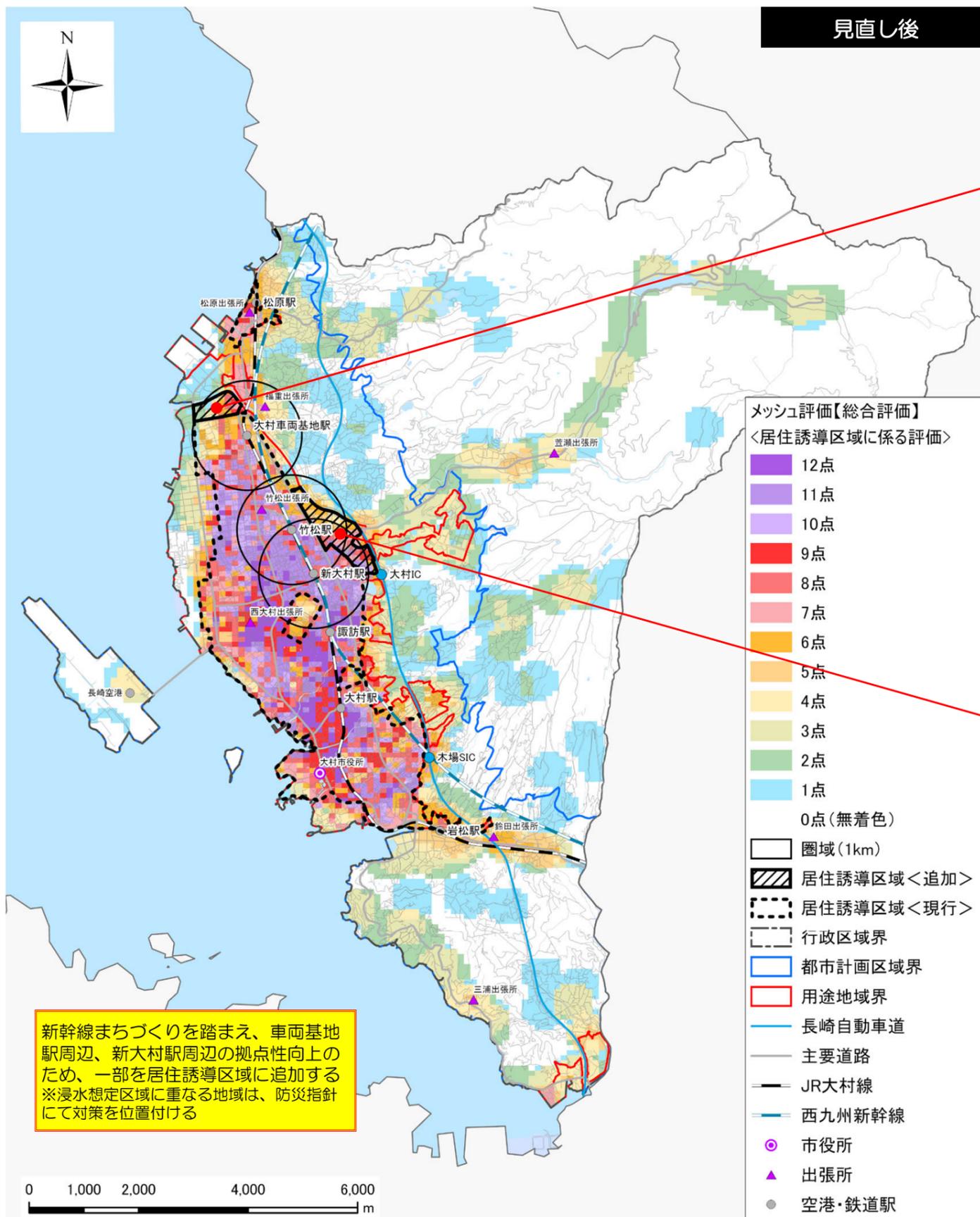
都市計画道路／都市再生整備計画／新幹線まちづくり



居住誘導区域の設定について

(3)上記の現計画以降の変化を踏まえた居住誘導区域の見直し

- 先に示した各種データについて、現計画以降の変化を踏まえた居住誘導区域の見直しを検討



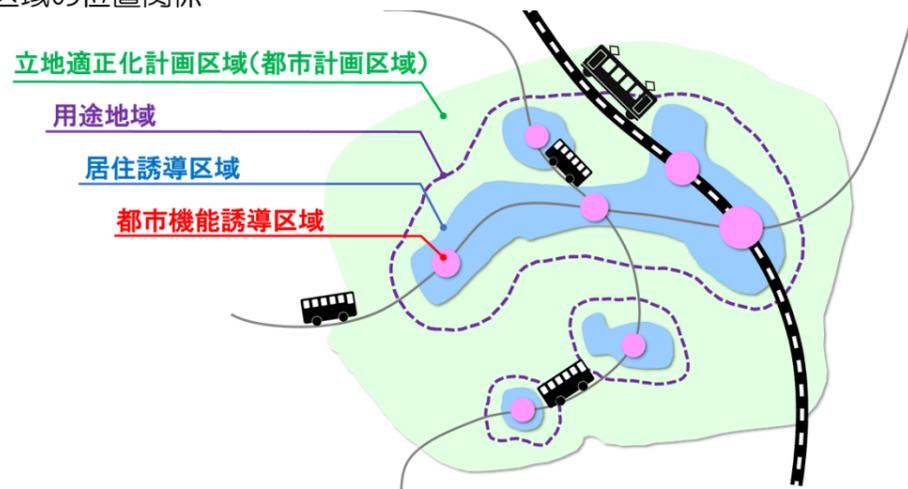
①立地適正化計画制度における基本的な考え方

- 都市機能誘導区域は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することで、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの
- 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等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が図られるよう定めるべき
(都市計画運用指針より)

<都市機能誘導区域の望ましい区域像>

- 各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
(立地適正化計画の手引きより)

■区域の位置関係



立地適正化計画の区域 (=都市計画区域)

都市全体を見渡す観点から都市計画区域全体を区域とすることが基本

用途地域

まちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の類型に応じた建築規制により、目指すべき市街地像の実現を図る地域

居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定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、居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域

居住誘導区域内において設定されるもので、医療・福祉・商業等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

誘導施設

立地を誘導すべき都市機能増進施設(医療施設・福祉施設・商業施設など、都市の居住者の福祉や利便のために必要な施設で、都市機能の増進に寄与するもの)

②本市における都市機能誘導区域の設定の考え方

- 都市機能誘導区域は、拠点の中心となる駅・バス停や公共施設から、徒歩・自転車で容易にアクセスでき、公共交通や都市機能の配置、土地利用の実態等に照らして、地域として一体性を有している区域に設定
- ①市民の誰もが利用しやすい場所で、②既存ストックの集積がある場所、③施設の集積に適した場所であることが望ましい
- 以下を踏まえ、都市機能誘導区域を以下のフローにより見直しを検討

居住誘導区域内

(1)都市機能誘導区域を設定する拠点

拠点の配置		役割
都市拠点	新大村駅周辺	・高い交通利便性を活かし、企業誘致を牽引する場として、また、大村市に住みながら市外へ通勤・通学を可能にするなど多様なライフスタイルを実現できる場として、ビジネス、住居、商業、教育、交通など多様な都市機能を有する
	大村駅周辺	・高い交通利便性を活かし、大村市に住みながら市外へ通勤・通学を可能にするなど多様なライフスタイルを実現できる場として、ビジネス、住居、商業、教育、交通など多様な都市機能を有し、歴史や文化、商店街等の既存ストックを活かし、賑わいや交流、文化発信の中心地として、市民生活と多様な交流・活動を支える都市機能を有する
	市民病院周辺	・市民病院、消防署、警察署など既存施設の集積と、良好な交通環境を活かし、医療面や防災面から市民の暮らしを支える都市機能を有する
地域拠点	車両基地周辺 医療センター周辺	・市北部と市南部、それぞれの地域の生活を支える場として、生活に求められる都市機能を有し、また、既存の施設の集積など地区特性に応じた都市機能を有する
地区拠点	松原、竹松、西大村	・日常生活の中心となる場として、日常生活に欠かせない身近な都市機能を有する

(2)都市機能誘導区域の適正評価指標

評価項目	考え方
公共交通の利便性	⇒鉄道及び路線バスの利用圏域に位置するエリアを評価 3点：快速電車が停車する鉄道駅から800m圏域、又は、快速電車が停車しない鉄道駅から500m圏域、又は、20便/日以上バス停300m圏域 2点：鉄道駅から800m圏域、又は、10便/日以上バス停300m圏域 1点：10便/日未満のバス停300m圏域
都市機能の集積状況	⇒既存の都市機能施設※の利用圏域と重なるエリアを評価 3点：5～7要素の圏域が重なる場所 2点：3～4要素の圏域が重なる場所 1点：1～2要素の圏域が重なる場所 ※商業施設、教育施設、文化施設、高齢者等福祉施設、児童福祉施設、医療施設(内科のみ)、金融機関の7要素
用途地域の指定状況	⇒都市機能を誘導しやすい用途地域を評価 3点：商業地域 2点：近隣商業地域、準住居地域、第1種住居地域 1点：第2種中高層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第1種低層住居専用地域

(3)今後の都市整備事業との整合

項目	考え方
都市整備の事業計画	・新駅周辺整備や都市計画道路整備など、今後の都市整備事業により都市機能の集積が見込まれるエリアに配慮

(4)上記の現計画以降の変化を踏まえた都市機能誘導区域の見直し

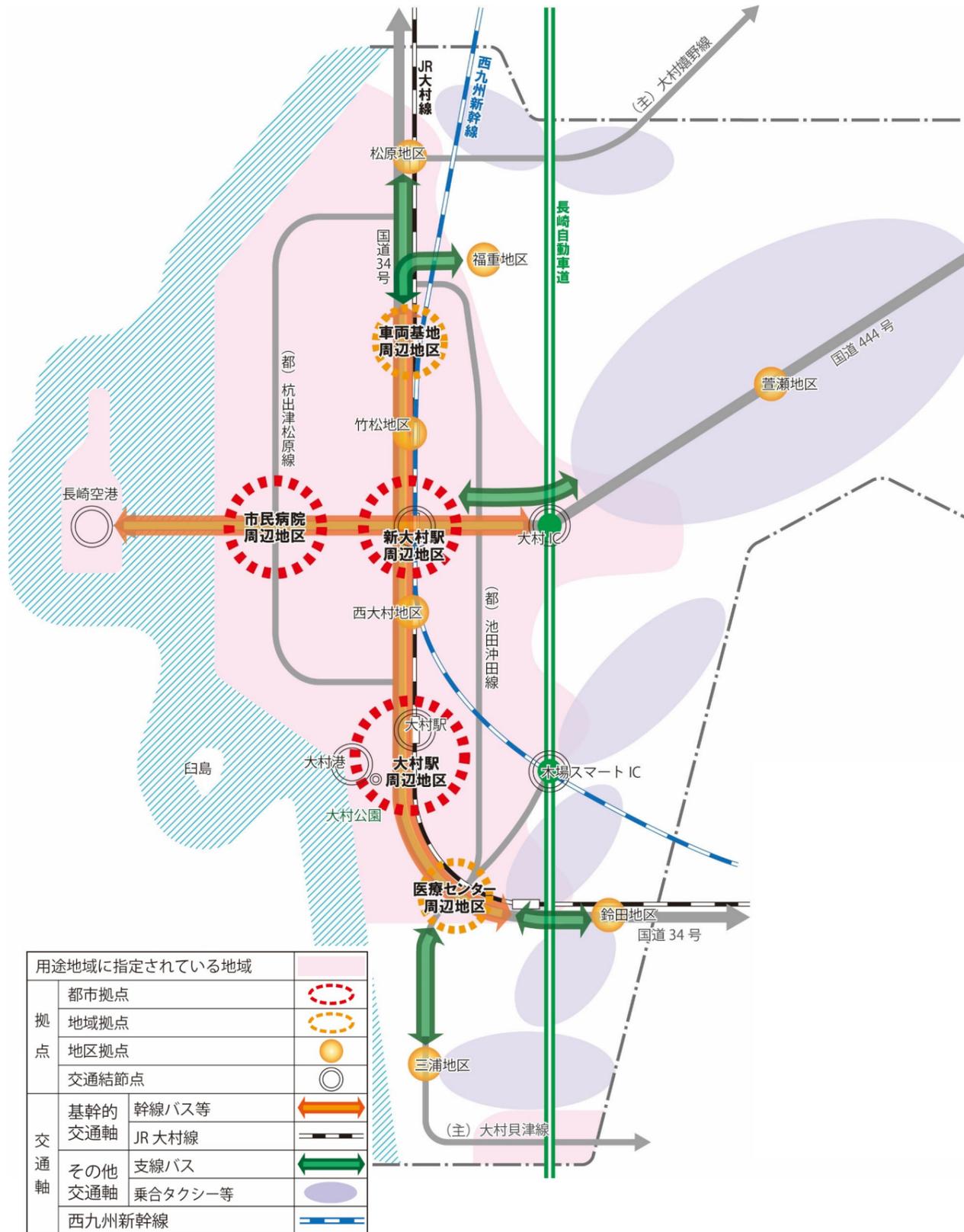
都市機能誘導区域の決定

都市機能誘導区域の設定について

(1) 都市機能誘導区域を設定する拠点

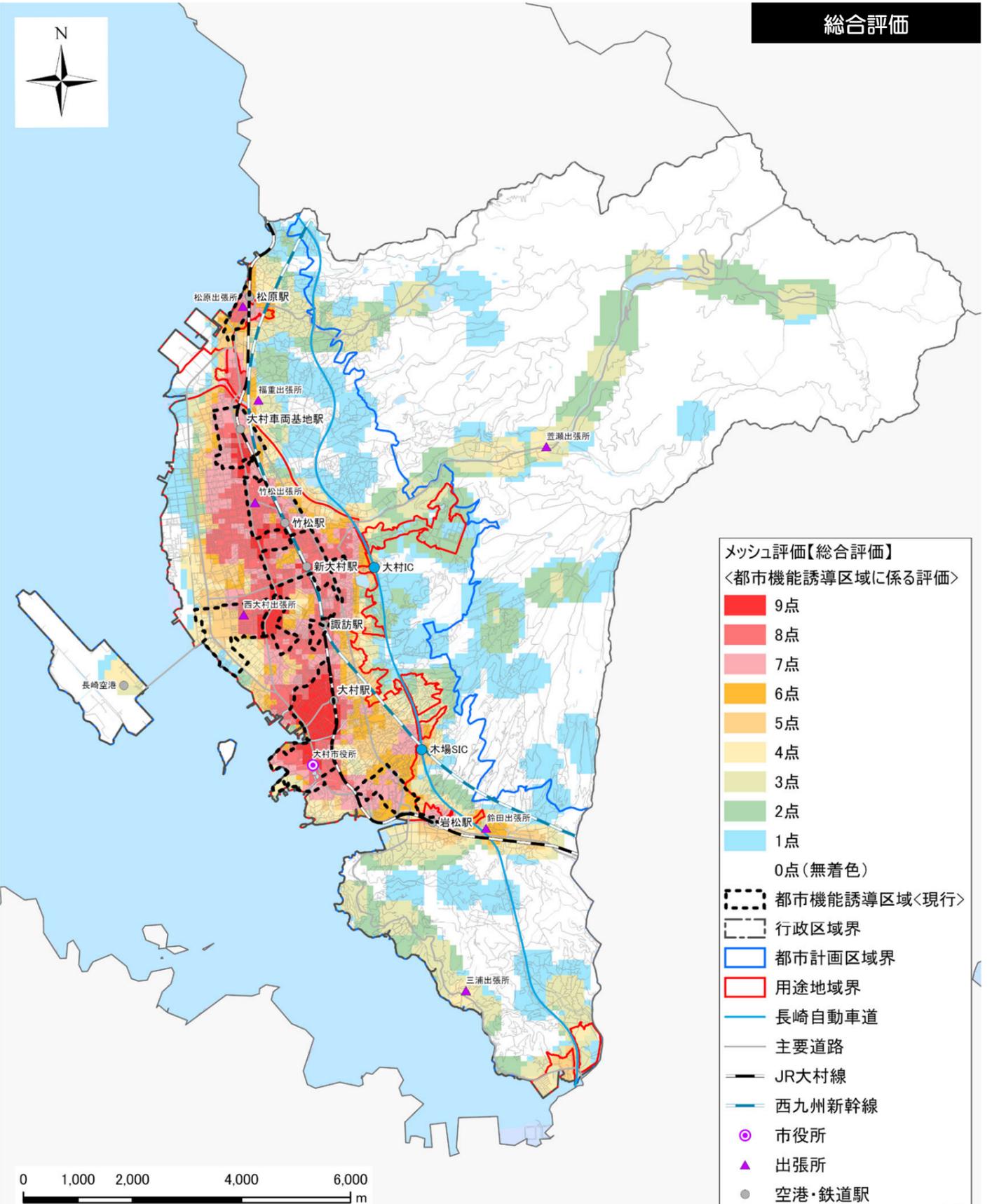
- 用途地域内に位置する以下の拠点に都市機能誘導区域を設定

拠点区分	拠点の配置
都市拠点	新大村駅周辺地区／大村駅周辺地区／市民病院周辺地区
地域拠点	車両基地周辺地区／医療センター周辺地区
地区拠点	松原地区／竹松地区／西大村地区



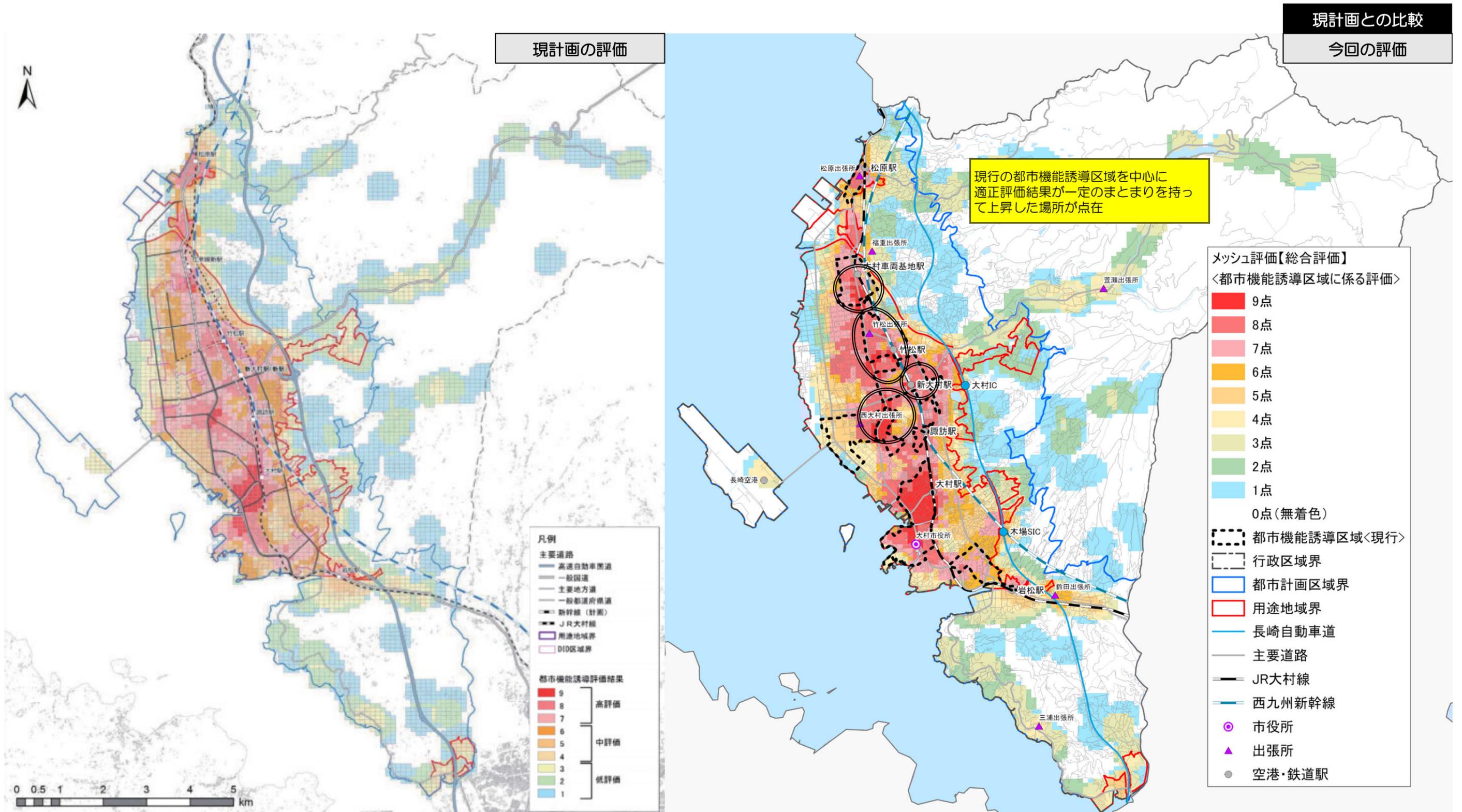
(2) 都市機能誘導区域の適正評価指標

- 都市機能誘導区域の適正評価の総合評価として、評価指標①～③の点数を合算（9点満点）
- 現計画からの評価結果の変化を整理
- 現計画から評価が大きく変化した場所（一定のまとまりを持つ場所）を確認



都市機能誘導区域の設定について

- 現計画からの評価結果の変化を整理
- 現計画から評価が大きく変化した場所（一定のまとまりを持つ場所）を確認

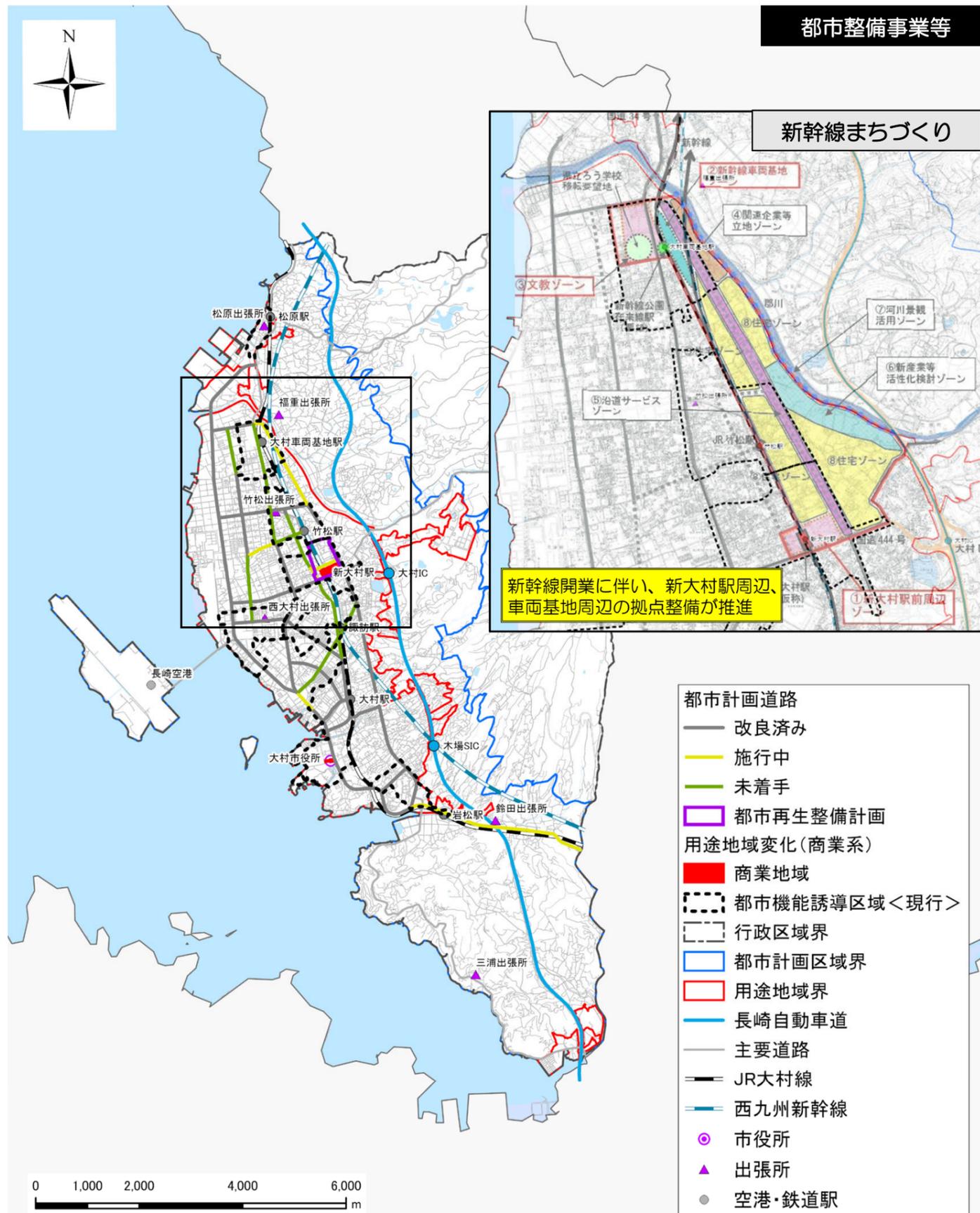


都市機能誘導区域の設定について

(3) 今後の都市整備事業等

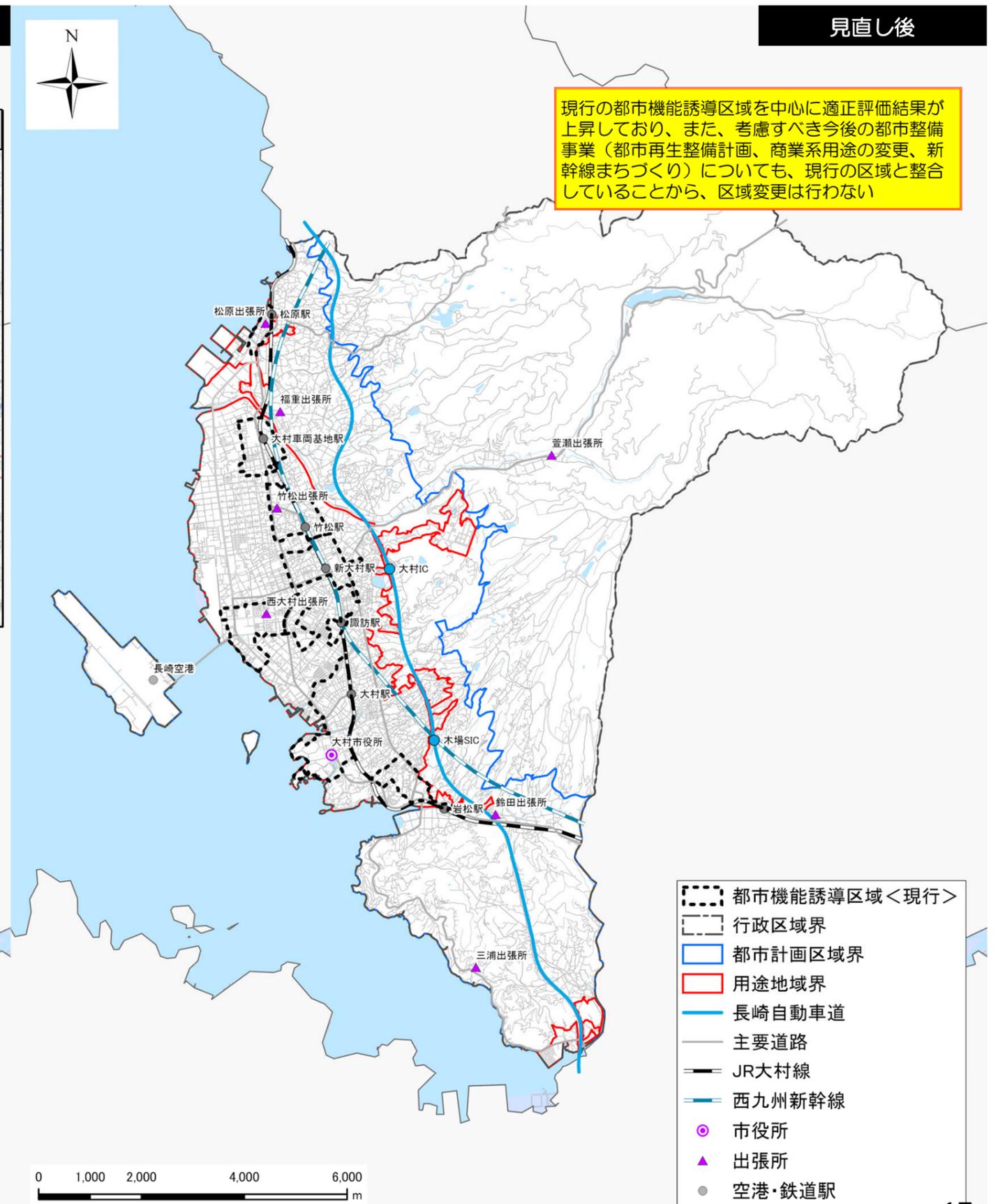
- 新駅周辺整備や都市計画道路整備など、今後の都市整備事業により都市機能の集積が見込まれる場所を確認

都市計画道路／都市再生整備計画／商業系用途地域への変化／新幹線まちづくり



(4) 上記の現計画以降の変化を踏まえた都市機能誘導区域の見直し

- 先に示した各種データについて、現計画以降の変化を踏まえた都市機能誘導区域の見直しを検討



①立地適正化計画制度における基本的な考え方

- 誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するもの
- 都市機能誘導区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる
- 都市機能誘導区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい
- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、次の施設などを定めることが考えられる

- ✓ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ✓ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ✓ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ✓ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

(都市計画運用指針より)

②本市の誘導施設の設定方針

(1)都市機能毎の必要とする役割や対象施設

- 課題解決のために必要な施策・誘導方針や、関連計画における施策、市民意向を踏まえ、都市機能毎に必要な役割と対象施設を以下の通り整理

- 立地適正化計画の手引きでは、地方中核都市クラスの都市において、拠点類型ごとにおいて想定される各種機能のイメージが示されている

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m2以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m2以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化びの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

(立地適正化計画の手引きより)

課題解決のために必要な施策・誘導方針(ストーリー)

安心して住み続けられる良好な住環境の形成

○ 高齢者の医療・福祉サービスの需要や若者の子育て支援のニーズなどに対し、AIやIoT、5Gといった最先端技術等を活用しながら、あらゆる世代にとって暮らしやすい住環境を形成する

多様な交流や活動、賑わいを生み出す都市環境の形成

○ 市民生活を支える都市機能はもとより、高速交通の利便性を活かして、**高次の都市機能**や新たな企業・産業等の集積を図ることで、多様な交流や市民活動、経済活動、商業・サービス空間等を生み出す

市民アンケート

● 住まいを移したいとの回答が約2割

● 住まいを移したい理由の上位3項目には、「買い物不便」「医療施設や福祉施設の利用が不便」が含まれている

⇒ 市民の利便性を高める上で、特に**商業機能、医療機能、福祉機能の立地に対するニーズ**を確認

■ 今後の居留意向、住まいを移したい理由

今後も現在の場所に住み続けたい	58.3%
できれば別の場所に住まいを移したい	19.9%
不明	21.8%

現在の場所に愛着がない	48
緑や自然が少ない	20
公共交通が不便	125
買い物が不便	126
通勤や通学が不便	48
医療施設や福祉施設の利用が不便	63
子育て環境がよくない	14
自然災害の危険性が高い	45
道路や公園などの都市基盤が整っていない	26
住宅に不満	48
その他	39
不明	7

関連計画における施策

大村市高齢者保健福祉計画・第8期大村市介護保険事業計画

医療・介護連携の推進：医療と介護の両方を必要とする高齢者等に、医療と介護を一体的に提供し、切れ目のない**在宅医療と介護**の提供体制の構築を推進

地域包括支援センターの機能強化：既存の相談窓口や関係機関等と連携し、**地域包括支援センター**の相談支援機能を強化

地域密着型サービスの整備：地域包括ケアシステムの構築に、**小規模多機能型居宅介護・看護小規模多機能型居宅介護は必要不可欠**、中部圏域において看護小規模多機能型居宅介護が未整備のため整備を促進

第3次大村市障害者基本計画・第6期大村市障害福祉計画・第2期大村市障害児福祉計画

地域生活支援拠点等の整備：**地域支援生活拠点**に関わるサービスを開始する事業所の参入を促すなど、体制整備を推進

自立支援と社会参加：障がい者の地域での暮らしをサポートし個々のニーズに対応できるよう、**訪問系サービス・日中活動系サービス**等の確保や相談支援体制の充実

福祉施設から一般就労への移行：一般就労に向け必要な知識の習得や能力の向上を図る**就労移行支援**や、就労を継続するための知識の習得や能力の向上に**必要な訓練**を受ける**就労継続支援**の充実

第2期おおむら子ども・子育て支援プラン

子育て世代包括支援センターによる支援の充実：医療機関、保育園、子育て支援センター等との連携を強化し、妊娠期から子育て期まで切れ目のない支援を充実

地域における子育て支援拠点の充実：地域子育て支援センターにおいて、地域住民と親子の交流、育児相談、子育て講座等を開催し、子育てへの不安・ストレスの軽減等を推進

大村都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

大規模集客施設の立地誘導方針：都市構造や市民生活、地域経済等に大きな影響を及ぼす**大規模集客施設**は、公共公益施設や商業施設・住宅などが集積し、都市生活の拠点となるべき市街地(=まちなか)の区域へ誘導することが原則

※大規模集客施設：**延べ面積が1万㎡を超える**店舗、劇場、映画館、遊技場・文化ホール等で、公共団体が設置するものも含む

第7次長崎県医療計画(諫早市、大村市、東彼杵郡で構成される県央医療圏について)

在宅医療：**在宅療養支援診療所数**は県の平均より高い水準にあるが、**在宅医療等の医療需要は今後大幅に増加すると予想**されておりさらなる充実が必要

誘導施設の設定について

■都市機能毎の必要とする役割や対象施設

区分	必要とする役割	対象施設
行政機能	日常生活に必要な行政サービスを提供する窓口機能	行政サービスを受けられる支所・出張所
介護福祉機能	高齢者福祉や障害者福祉に関する相談窓口や活動拠点としての機能	<ul style="list-style-type: none"> 総合福祉センター 地域包括支援センター 地域生活支援センター
	高齢者福祉サービスを提供し、高齢者の日常生活を支援する機能	<ul style="list-style-type: none"> 訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション等のサービスを提供する施設（訪問系） 通所介護、通所リハビリテーション等のサービスを提供する施設（通所系） 小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護等のサービスを提供する施設（複合系）
	障害福祉サービスを提供し、障害者の日常生活や就労を支援する機能	<ul style="list-style-type: none"> 居宅介護、重度訪問介護等のサービスを提供する施設（訪問系） 生活介護、療養介護、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援等のサービスを提供する施設（通所系）
子育て機能	子育てに関する相談窓口や活動拠点としての機能	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世代包括支援センター 地域子育て支援センター
	子育て世代に必要な児童の預かり等のサービスを提供する機能	<ul style="list-style-type: none"> 幼稚園 保育園等 認定こども園 放課後児童クラブ
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> 様々なニーズに対応した買物や食事等を提供する機能 日常生活に必要な生鮮品等の買い回りができる機能 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模集客施設（延べ面積が1万㎡を超える） 食料品スーパー（売場面積250㎡以上/セルフサービス方式/食料品の小売販売額が70%以上） コンビニエンスストア等（飲食料品を扱い、売場面積30㎡以上250㎡未満、営業時間14時間以上のセルフサービス販売店）
医療機能	総合的な医療サービスや日常的な診療サービスを提供する機能	<ul style="list-style-type: none"> 病院（内科診療を有する） 診療所（内科診療を有する） 在宅療養支援診療所（内科診療を有する）
	救急患者に対して医療サービスを提供する機能	救急病院（二次救急、三次救急）
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> 決済や融資などの有人窓口による金融サービスを提供する機能 引出・預入ができる機能 	<ul style="list-style-type: none"> 預金を取り扱う普通銀行（都市銀行、地方銀行、第二地方銀行） 長期金融機関（信託銀行） 中小企業金融専門機関（信用金庫、信用組合、労働金庫、商工組合中央金庫） 郵便局
教育文化機能	学術の修得・研究・交流等の活動拠点としての機能	高等教育機関（学校教育法に定める大学、短大、高等専門学校、専修学校）
	市全体における幅広い教育文化活動やレクリエーション活動の拠点としての機能	<ul style="list-style-type: none"> イベントホール、スポーツ施設（興行場法に定められる興行場またはこれに類する施設） 図書館 歴史資料館
	地域における教育文化活動やレクリエーション活動の拠点としての機能	地区公民館、コミュニティセンター

(2)誘導施設の設定における留意点

- 誘導施設の設定にあたっては、居住誘導区域や市全体における都市機能の適正配置の観点から以下に留意し検討することが必要

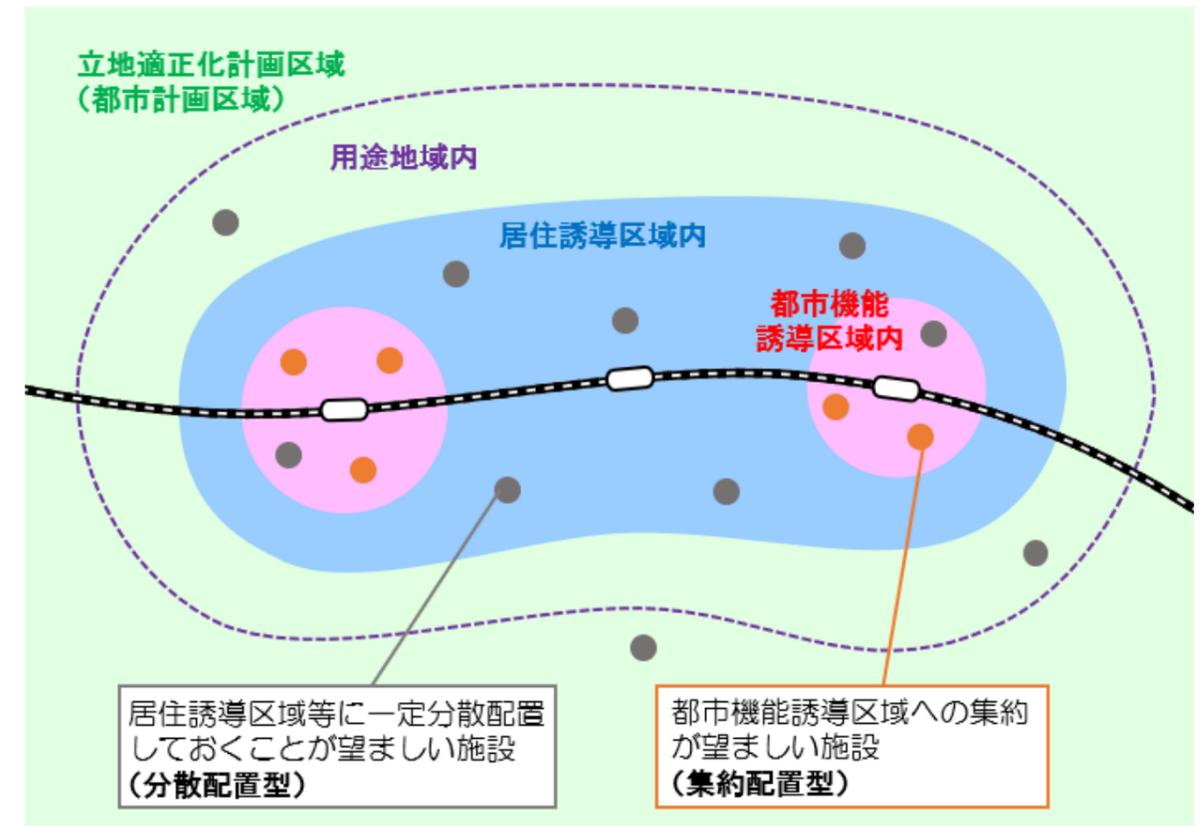
- 先に示した対象施設については、施設の役割に応じて、拠点周辺に集約した方がよいものと、居住誘導区域や市内に一定分散していた方がよいものがある

- そのため、誘導施設の設定にあたっては、各都市機能の対象施設を

「集約配置型」：都市機能誘導区域への集約が望ましい施設

「分散配置型」：居住誘導区域等に一定分散配置しておくことが望ましい施設

の2つに大別した上で検討を行う



誘導施設の設定について

(3) 誘導施設の設定

- 「集約配置型」「分散配置型」を検討の上、誘導施設を以下の通り設定

区分	対象施設	集約配置型	分散配置型
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> 行政サービス等を受けられる出張所 	●	
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> 総合福祉センター 地域包括支援センター 地域生活支援センター 	●	
	<ul style="list-style-type: none"> 訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション等のサービスを提供する施設（訪問系） 		●
	<ul style="list-style-type: none"> 通所介護、通所リハビリテーション等のサービスを提供する施設（通所系） 小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護等のサービスを提供する施設（複合系） 	●	
	<ul style="list-style-type: none"> 居宅介護、重度訪問介護等のサービスを提供する施設（訪問系） 		●
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世代包括支援センター 地域子育て支援センター 	●	
	<ul style="list-style-type: none"> 幼稚園 保育園等 認定こども園 放課後児童クラブ 	●	
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> 大規模集客施設（延べ面積が1万㎡を超える） 食料品スーパー（売場面積250㎡以上/セルフサービス方式/食料品の小売販売額が70%以上） コンビニエンスストア等（飲食料品を扱い、売場面積30㎡以上250㎡未満、営業時間14時間以上のセルフサービス販売店） 	●	
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> 病院（内科診療を有する） 診療所（内科診療を有する） 	●	
	<ul style="list-style-type: none"> 在宅療養支援診療所（内科診療を有する） 救急病院（二次救急、三次救急） 		●
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> 預金を取り扱う普通銀行（都市銀行、地方銀行、第二地方銀行） 長期金融機関（信託銀行） 中小企業金融専門機関（信用金庫、信用組合、労働金庫、商工組合中央金庫） 郵便局 	●	
	<ul style="list-style-type: none"> 高等教育機関（学校教育法に定める大学、短大、高等専門学校、専修学校） イベントホール、スポーツ施設（興行場法に定められる興行場またはこれに類する施設） 図書館 歴史資料館 	●	
教育文化機能	<ul style="list-style-type: none"> 図書館 歴史資料館 	●	
	<ul style="list-style-type: none"> 地区公民館、コミュニティセンター 	●	

(4) 拠点の特性に応じた誘導施設の配置

- 拠点ごとの役割・都市機能誘導の方向性を考慮し、先に示した拠点ごとの誘導施設の配置を検討

拠点の配置		役割
都市拠点	新大村駅周辺	高い交通利便性を活かし、企業誘致を牽引する場として、また、大村市に住みながら市外へ通勤・通学を可能にするなど多様なライフスタイルを実現できる場として、ビジネス、住居、商業、教育、交通など多様な都市機能を有する
	大村駅周辺	高い交通利便性を活かし、大村市に住みながら市外へ通勤・通学を可能にするなど多様なライフスタイルを実現できる場として、ビジネス、住居、商業、教育、交通など多様な都市機能を有し、歴史や文化、商店街等の既存ストックを活かし、賑わいや交流、文化発信の中心地として、市民生活と多様な交流・活動を支える都市機能を有する
	市民病院周辺	市民病院、消防署、警察署など既存施設の集積と、良好な交通環境を活かし、医療面や防災面から市民の暮らしを支える都市機能を有する
地域拠点	車両基地周辺 医療センター周辺	市北部と市南部、それぞれの地域の生活を支える場として、生活に求められる都市機能を有し、また、既存の施設の集積など地区特性に応じた都市機能を有する
地区拠点	松原、竹松、西大村	日常生活の中心的な場として、日常生活に欠かせない身近な都市機能を有する

区分	対象施設	都市拠点	地域拠点	地区拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> 行政サービス等を受けられる出張所 	●	●	●
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> 総合福祉センター 地域包括支援センター 地域生活支援センター 	●		
	<ul style="list-style-type: none"> 通所介護、通所リハビリテーション等のサービスを提供する施設（通所系） 小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護等のサービスを提供する施設（複合系） 	●	●	●
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> 生活介護、療養介護、自立訓練、就労移行支援、就労継続支援等のサービスを提供する施設（通所系） 	●	●	●
	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世代包括支援センター 地域子育て支援センター 	●	●	●
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> 幼稚園 保育園等 認定こども園 放課後児童クラブ 	●	●	●
	<ul style="list-style-type: none"> 大規模集客施設（延べ面積が1万㎡を超える） 食料品スーパー（売場面積250㎡以上/セルフサービス方式/食料品の小売販売額が70%以上） コンビニエンスストア等（飲食料品を扱い、売場面積30㎡以上250㎡未満、営業時間14時間以上のセルフサービス販売店） 	●	●	●
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> 病院（内科診療を有する） 診療所（内科診療を有する） 	●	●	●
	<ul style="list-style-type: none"> 救急病院（二次救急、三次救急） 	●	●	●
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> 預金を取り扱う普通銀行（都市銀行、地方銀行、第二地方銀行） 長期金融機関（信託銀行） 中小企業金融専門機関（信用金庫、信用組合、労働金庫、商工組合中央金庫） 郵便局 	●	●	●
教育文化機能	<ul style="list-style-type: none"> 高等教育機関（学校教育法に定める大学、短大、高等専門学校、専修学校） イベントホール、スポーツ施設（興行場法に定められる興行場またはこれに類する施設） 図書館 歴史資料館 	●	●	
	<ul style="list-style-type: none"> 地区公民館、コミュニティセンター 	●	●	●

都市拠点に配置する誘導施設については、全ての都市拠点に配置するのではなく、拠点の役割や現在の誘導施設の立地状況を踏まえ、適切な維持・誘導を図る