

都市づくりの目標2 魅力ある拠点と賑わいがあふれる都市づくり

①JR穂積駅周辺では、多様な機能が集積し、訪れやすく、魅力のある環境づくりを進めます。

《都市空間づくりとしての基本方向》

- 都市拠点において、商業、医療・福祉、並びに業務などの機能が集積した利便性の高い都市環境を形成します。
- 都市拠点において、誰もが安全に行き交うことができる駅前広場や道路網を形成します。
- 都市拠点を中心とした地域生活拠点間及び都市間の幹線的な公共交通ネットワークを形成します。

②都市拠点の機能強化のために新たに土地利用検討区域を設定し、さらに市民の交流の場や憩いの場として、市民に親しまれる拠点づくりを進めます。

《都市空間づくりとしての基本方向》

- 主に都市拠点において、日常的に市民が交流し、憩える拠点を形成します。
- 都市拠点において、市民が楽しく交流できる賑わいの機会を創出し、人を引きつけるシンボリックな空間を形成します。
- 都市拠点への移動に関しては、市内全域からアクセスできる道路網を形成します。

③都市拠点を中心に、ゆとりある歩行者空間を創出し、歩行者にやさしいまちづくりを進めます。

《都市空間づくりとしての基本方向》

- 公園・広場や公共施設等を歩行や滞在に適した空間として活用し、市民の健康増進と歩きたくなるまちづくりを進めます。
- 都市拠点において、気軽に楽しく歩行できる歩行者ネットワークを形成します。

図 「魅力ある拠点と賑わいがあふれる都市づくり」に係る将来都市構造



瑞穂市新庁舎移転に係る都市計画上の整理について

項目	回答にあたっての留意事項	回答
1. 上位計画との関係の確認(法第6条の2第3項、第15条第3項 等)		
(1) 集約型都市構造の推進		
①集約型都市構造実現のための市の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・1km程度離れているJR穂積駅周辺地区との連携をどのように行うのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住や都市機能を集約してまとまりのある中心市街地とすることにより、商業・医療・福祉などの生活利便性と公共施設などの持続性を確保する。 ・中心市街地(都市拠点)の中で、現時点でまとまった土地を捻出できるのが、建替を検討している市庁舎敷地(市民センターは市役所機能の一部)であり、この土地を利用し、賑わいを生み出し波及させてゆく。 ・デジタル社会が進展する中で、市庁舎を訪れる市民は減少することが予測される。そのため、まとまりのある中心市街地の方針は踏襲しつつ、JR穂積駅からの幹線道路整備を進めることで、公共交通でアクセス可能な場所、かつ、災害時の司令塔としての機能を踏まえ、徒歩20分程度の只越地区に選定した。
②コンパクトシティの観点から、市街化調整区域を選定する理由	<ul style="list-style-type: none"> ・只越地域でなければならない理由が不明。 ・各施設を1箇所に集約しなければならない理由(5ha必要な理由)が不明。 	<ul style="list-style-type: none"> ・若者を中心とした子育て世代のまちなか居住を進める。そのためには市街化区域(居住誘導区域)の生活利便性を向上させて魅力あるまちづくりを行う必要があるが、現在の商店街の再生は見込めないことから、<u>新たな商業施設や公共公益施設の配置を中心とした都市拠点の形成を検討する。</u> ・集約型都市構造を実現するため、都市拠点(JR穂積駅周辺)の市街化区域内の未利用地の活用を促進させる必要があるが、土地所有者の多くは現状(貸し駐車場等)に満足しており、新たな活用に消極的である。そのため、<u>賑わいや交流の場を創る取り組みを、行政主導で進めていく必要がある。</u>そこで、市でまとまった土地を確保するため、<u>建替を検討している市庁舎敷地をその活用に充てることとする。</u>デジタル化の推進で、訪れる頻度が減少することが予測される市庁舎については、JR穂積駅からのアクセスも確保できる只越地区に移転し、市が目指すコンパクトシティを実現する。
③現位置の都市計画を変更した場合も建て替えができない理由	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の変更は市決定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の活性化のため、市庁舎敷地を活用したいため。
④候補地の周辺を含めた地区全体のまちづくりの方針	<ul style="list-style-type: none"> ・只越地域をどのようなまちにしていくのか。 ・賑わいを創出するというのであればどのように創出するのか。 また、西側が引き続き市街化調整区域であることとの矛盾はないか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住や都市機能を集約してまとまりのある中心市街地とすることにより、商業・医療・福祉などの生活利便性と公共施設などの持続性を確保する。 ・只越地区においては、新庁舎敷地の市街化区域編入を目指す。隣接する区域(新庁舎敷地以外の土地)は、市街化調整区域として維持し、市街化調整区域の性格を踏まえて、商業施設等による賑わい創出ではなく、総合公園の整備などによる市民の憩いの場の創出を検討していく。

⑥市街化区域にある公共施設を、市街化調整区域に集約する理由	・人口重心の考え方を採用することが適切か。また、将来の見通しは考慮されているか。	<ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎、市民センターの市街化区域の土地は、中心市街地活性化のため活用する。 ・現在の2庁舎と併設する市民センター及び楽南公民館の老朽化と今後の公共施設の維持管理を見据え、施設を統合し、市民のアクセス性を考慮して人口重心周辺への配置が適当である。 ・市民センターの機能については、災害時の活用を見据えて新庁舎敷地への移転、又はスポーツ機能のみ総合公園内に移転するなどの方法を検討していく。
② 都市計画の決定の方針		
⑥都市計画変更の理由（必要性、位置、区域、規模等の妥当性）		<p>【必要性】 災害対応の拠点となる安全・安心な施設でアクセス性が確保できる位置や規模の庁舎が必要（現庁舎は市役所機能が2拠点に分かれており、国、他市職員を受け入れる余地はない）</p> <p>【位置】 幹線道路（緊急輸送道路）からのアクセスが容易で、都市拠点の中心であるJR穂積駅からの利用も可能な位置。ただし、JR穂積駅から市庁舎までは新たにバス路線を開設する。</p> <p>【区域】 既存の市街化区域に隣接する市街化調整区域の農地</p> <p>【規模】 災害対応の拠点となる市庁舎機能を有した面積 （公園は、調整池機能の平時利用で計画） ⇒市民センター機能のうち、スポーツ機能以外は、ココロかさなるCCNセンター（総合センター）に移設し、スポーツ機能は、新庁舎周辺の総合公園の一部として整備する案も検討している。</p>
⑦市街化区域内の未利用地の有無		<ul style="list-style-type: none"> ・都市拠点内（JR穂積駅周辺含む）にまとまりのある未利用地はなく、かつ、土地所有者は現状の土地利用（貸し駐車場等）で満足しているため土地区画整理事業等での土地の捻出は困難である。また、市街化区域内の土地は、一度圃場整備等で土地の形状を整えており、土地区画整理事業等での換地率は低く、大きく公共用地を生み出すことが難しい。
③ プランによる数値的整理		
2 事業計画の内容（方針Ⅳ-2）、Ⅲ-B、Ⅲ-3、③-2 等）		
④ 事業計画		
⑨集約する公共施設の用途、規模		<ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎（駐車場、調整池機能の公園含む）4.6ha ・市民センター 0.4ha 合計5.0ha
⑩事業の具体性		<ul style="list-style-type: none"> ・瑞穂市建物系公共施設個別施設計画（H28）で、2032年（R14）供用を公表済 ・平成29年度より庁舎建設基金を積み立て中

⑪事業の確実性（資金、スケジュール等）		<ul style="list-style-type: none"> ・建設基金の積み立てを行っている。 ・公共施設の見直しを行い、市有財産等の売却益を建設資金に充てる。 ・現在改定中の都市計画マスタープランにおいて、都市拠点を只越地区を含めた範囲で設定し、土地利用検討区域として位置付ける。その上で、令和8年度に土地利用検討によるまちづくり構想を作成し、新庁舎建設基本計画を令和9年度に策定する。（市街化編入又は地区計画の都市計画決定を令和9年度に行う） ・計画策定後 <ul style="list-style-type: none"> 基本設計・詳細設計 令和10年度 用地買収・造成工事 令和11年度～令和12年度 建築工事 令和12年度～令和13年度 供用開始 令和14年度
(2) 基盤整備		
⑫周辺の基盤整備に関する方針（公共交通及び道路ネットワーク）		<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路については、令和8年度に都市全体の交通量推計を行い、令和9年度に都市計画道路の見直し方針を策定する予定である。それらを踏まえ、周辺市町への通勤・通学利便性の向上、都市拠点内の都市施設のアクセス性を確保する。（只越地区への都市計画道路も見直しのひとつとして整理する） ・公共交通については、集約型都市構造を目指すため、拠点間のネットワークを確保するため見直しを行う。 ・JR穂積駅周辺の駐車場、駐輪場については、駐車・駐輪需要を調査し、整備計画を立案し、駅周辺整備に反映する。
⑬編入区域及びその下流域の治水対策		<ul style="list-style-type: none"> ・編入区域及び土地利用検討区域は、公共施設での利用を想定しているため、調整池を整備し、下流の水路や河川に影響のないよう整備する。
(3) 跡地利用		
⑭集約後の跡地利用方針（スポンジ化への対応）		<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化のため、賑わいや交流の場を創り、呼び水効果で周辺の土地利用を促進させる。（瑞穂市を盛り上げたいとの想いをもった地域の事業者や移住者等を中心として、地域とともにまちの活性化に向けた場や施設を創る） ・JR穂積駅との繋がりを意識した面的なまちづくりを推進する。
3 中部地盤確認事項		
<p>都市機能施設については、全てを同一敷地に集約する必要はなく、例えばその利用頻度等により、たまに市民が利用する市役所1はバス等でアクセス可能な場所に、公園・市民センターは日常的利用の場として鉄道駅付近に配置することも考えられるが、全てを一カ所に集約する理由は何か。</p>	<p>国交省が目指すコンパクトシティにおいては、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・急激なモータリゼーションの進展により、市街地が外延化し、市街化密度が低下していること ・人口減少によって市街地の希薄化がさらに加速されることを問題視し、人口減少+高齢化に対応した「歩いて暮らせるコンパクトな都市構造」への再編を目指すものであり、都市機能を基幹的公共交通沿いに配置することを推奨している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・集約する施設は、現2庁舎とそれらに併設する市民センター及び粟南公民館であり、全ての施設を集約するわけではない。 ⇒市民センター機能のうち、スポーツ機能以外は、ココロかさなるCCNセンター（総合センター）に移設し、スポーツ機能は、新庁舎周辺の総合公園の一部として整備する案も検討している。

<p>市役所が移転した場合、中心駅である穂積駅から至近距離にある現市役所の跡地が生じることになる。移転先については「集約地区の都市核として新たな賑わいを創出」とされているが、その結果跡地及び穂積駅周辺が空洞化しないために、どのような利用を想定されているか、具体的なビジョンを示して欲しい。</p>	<p>ここが薄いと、市が全体を見渡したまちづくりビジョンが不明確なため、大臣同意の際にも説明を求める。</p>	<p>②と同様 ・若者を中心とした子育て世代のまちなか居住を進める。そのためには市街化区域（居住誘導区域）の生活利便性を向上させて魅力あるまちづくりを行う必要があるが、現在の商店街の再生は見込めないことから、新たな商業施設や公共公益施設の配置を中心とした都市拠点の形成を検討する。 ・集約型都市構造を実現するため、都市拠点（JR穂積駅周辺）の市街化区域内の未利用地の活用を促進させる必要があるが、土地所有者の多くは現状（貸し駐車場等）に満足しており、新たな活用に消極的である。そのため、賑わいや交流の場を創る取り組みを、行政主導で進めていく必要がある。そこで、市でまとまった土地を確保するため、建替を検討している市庁舎敷地をその活用に充てることとする。</p>
<p>3 集約地域と穂積駅周辺を連携させるためにどのような施策を想定しているか。</p>		<p>②と同様 ・都市計画道路については、令和8年度に都市全体の交通量推計を行い、令和9年度に都市計画道路の見直し方針を策定する予定である。それらを踏まえ、周辺市町への通勤・通学利便性の向上、都市拠点内のアクセス性を確保する。（只越地区への都市計画道路も見直しのひとつとして整理する） ・公共交通については、集約型都市構造を目指すため、拠点間のネットワークを確保するため見直しを行う。</p>
<p>4 候補地の選定は人口重心のみしか記載がないが、今後の高齢化社会を見据えた公共交通によるアクセス性や、行政DXの推進による行政手続きのデジタル化により、市役所への来訪が不要となるなど、多角的な視点からの利便性の比較を行わないのか。</p>	<p>人口重心だけで利便性が高いと音えるのか。</p>	<p>・都市計画道路をはじめとした道路ネットワークの見直しや、公共交通による拠点間ネットワークの確保に向けた見直しを実施する予定であり、市全域から候補地へのアクセス性は確保できると考えている。 ・デジタル社会が進展する中で、市庁舎を訪れる市民は減少することが予測される。そのため、まとまりのある中心市街地の方針は踏襲しつつ、JR穂積駅からの幹線道路整備を進めることで、公共交通でアクセス可能な場所、かつ、災害時の司令塔としての機能を踏まえ、JR穂積駅から徒歩20分程度の只越地区に選定した。</p>
<p>5 集約地域には、公共交通を配置できる見込みはあるか。市街化調整区域には社会インフラが不足しており、現在の公共交通運転手の事情を勘案すると、自動車しかアクセスできない公共施設になる懸念はないか。</p>		<p>・都市計画道路をはじめとした道路ネットワークの見直しや、公共交通による拠点間ネットワークの確保に向けた見直しを実施する予定であり、市全域から候補地へのアクセス性は確保できると考えている。 ・バスロータリーを設け、公共交通の要衝となる予定であり、JR穂積駅から市庁舎までは新たにバス路線を開設する予定である。</p>
<p>6 編入しようとしている区域はどこまでか。その区域は、公共公益施設のための立地予定か。</p>		<p>・既存の市街化区域と隣接し、まとまりのある一団の土地となる約5.0haの計画としており、市街化編入を予定する区域については、既存の幼稚園を含めた約6.7haを考えています。 ・公共施設（市役所・市民センター、緑地含む）のための立地を考えております。</p>
<p>7 編入区域に隣接する調整区域に対しては、開発圧力が高くなることが予想されるが、この隣接区域に対し市はどのようにコントロールしていく方針か。</p>		<p>商業利用等による賑わいでなく、市民の交流の場・憩いの場としての利用であることから、本事業による周辺の市街化調整区域への影響はないと考えています。</p>
<p>8 現庁舎及び新庁舎予定地のハザードレベルを教えてください。（浸水及び液状化）</p>		<p>ハザードマップを提示。現穂積庁舎及び候補地ともに、浸水については大部分が5m以上、液状化については大部分が危険度が高い（5<PL≤15）エリアとなっています。</p>