

三股町立地適正化計画

【概要版】

「見える」賑わい
「広がる」賑わい
「感じる」賑わい



三股町
令和3年7月

1. 背景と目的

- これまでは、人口増加と経済成長の予測のもと、都市の発展を前提としたまちづくりが進められてきましたが、今後、人口は減少し、高齢化も更に進むことが予想されるため、発展を前提としたまちづくりの方向性を大きく転換する必要があります。
- 人口減少社会における持続可能な都市形成を目指し、効率が良く災害にも強い居住環境を意識した土地利用・都市構造を進めることが重要です。
- 中心市街地における人口密度を維持し、そのエリア内に福祉・商業・医療等、生活に欠かせない都市機能を誘導するとともに、交通ネットワークでどこからでもアクセスが可能となる仕組みを構築することで、快適かつ安全で暮らしやすい都市の実現を目指すことが求められています。

- これまでに取り組んできた施策を更に一歩進め、人のまとまりを形成する核として、三股駅、総合文化施設、町役場等、各種の機能が集積するエリアを強化することで、暮らしの質を高めます。
- コミュニティバス（くいまーる）の利便性向上にも取り組み、どの地域でも、どの世代にとっても、暮らしやすいまちづくり、地域づくりを進めます。

●立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市再生特別措置法の一部改正（平成26年（2014年）8月施行）により、市町村が策定できることとなった計画で、一定の人口密度に支えられた生活サービス機能の維持や、インフラ費用の抑制等による持続可能な都市経営の実現を図るため、都市全体の観点から居住機能や福祉・医療等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものです。



図. 立地適正化計画 区域イメージ

出典：国土交通省資料

計画期間

令和3年～令和19年(2021年～2037年)

2. 本町の現況と課題

●中心地の人口減少

- 中央地域西側及び北部地域については、今後も人口増加が望めるものの、中央地域東側においては人口減少が進むため、空き家空き地等の増加による低密度化・魅力の低下が懸念されます。
- 中心地の住環境向上と空き家空き地等の低未利用土地の活用に取り組み、若者世代にとって魅力ある居住環境を備えた中心地を目指し、中心地への居住の誘導と市街地拡散の抑制を図る必要があります。

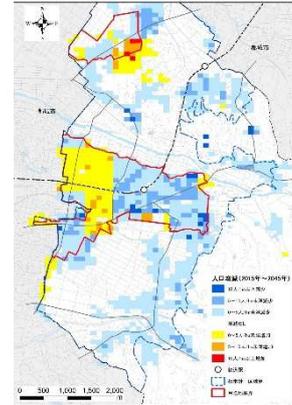


図. 人口増減の予測図

●財政運営の悪化

- 人口減少・高齢化の進行に伴う、歳入減・歳出増が予想されるなかで、令和6年(2024年)頃までインフラ・公共建築物の老朽化による改修や更新に係る大規模改修ピーク時期が続きます。また、令和12年(2030年)頃から再び建替えのピーク時期が訪れ、長期にわたって公共建築物の更新が必要となります。
- 維持すべき都市施設・改修の優先度を検討すること等により、財政運営の悪化を防ぐ必要があります。

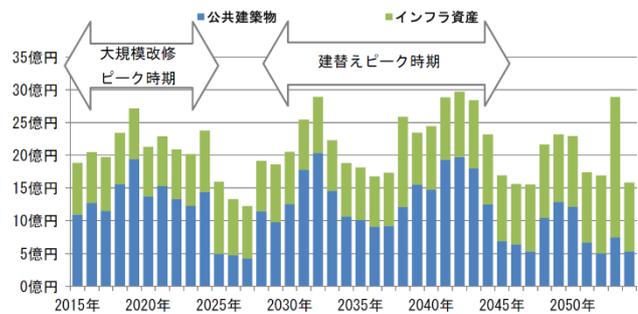


図. 公共施設等の年度別将来更新費

●地域公共交通の再編

- これまで進んできた市街地の拡散により広い範囲に交通弱者が散在していることから、今後ますます地域公共交通(コミュニティバス等)の必要性が高まると考えられます。
- また、利便性の向上を求める町民ニーズもあることから、使いやすい地域公共交通を目指した再編に取り組む必要があります。

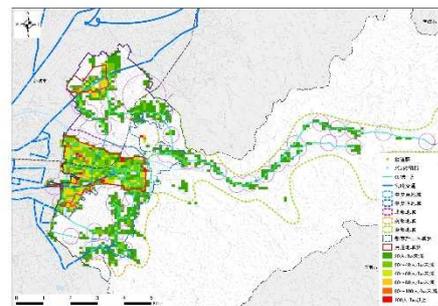


図. 公共交通と徒歩圏人口分布(平成27年)

●拠点機能・魅力の低下

- 中央地域西側の人々の消費活動は、その大部分が都城市で行われていると見込まれ、その結果、本町における経済活動の縮小、中心地の拠点性の低下が懸念されます。
- 中心地の賑わい再生・交流促進による活性化を図るため、町有地である五本松団地跡地を活用した新たな拠点機能の導入を進め、企業・大学等との包括連携協定といった官民連携の取組を活性化することで、コンパクト・プラス・ネットワークの核となるエリア形成を進める必要があります。

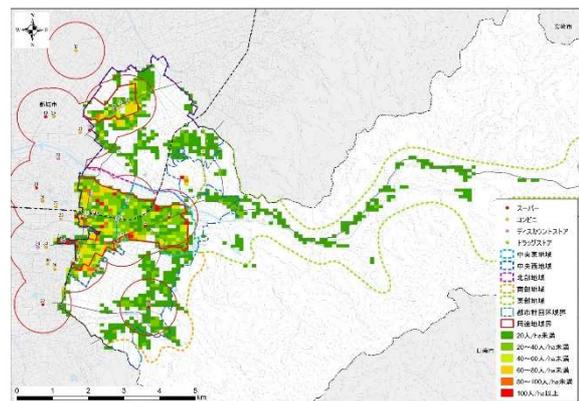


図. 商業施設と徒歩圏人口分布(平成27年)

3. まちづくりの方針

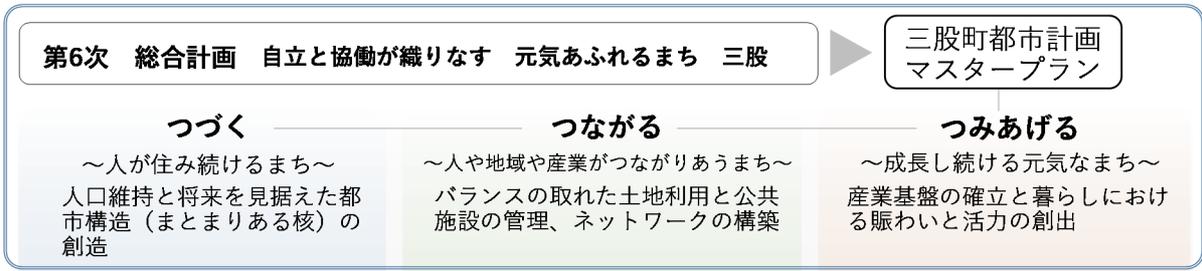
三股町都市計画マスタープランでは、各種の都市機能が集積したエリアを中心地ゾーンと位置づけ、このゾーンの活性化が町全体の活性化につながるという考え方のもと、立地適正化計画の策定を検討するという方針を立てています。

まちづくりの方針

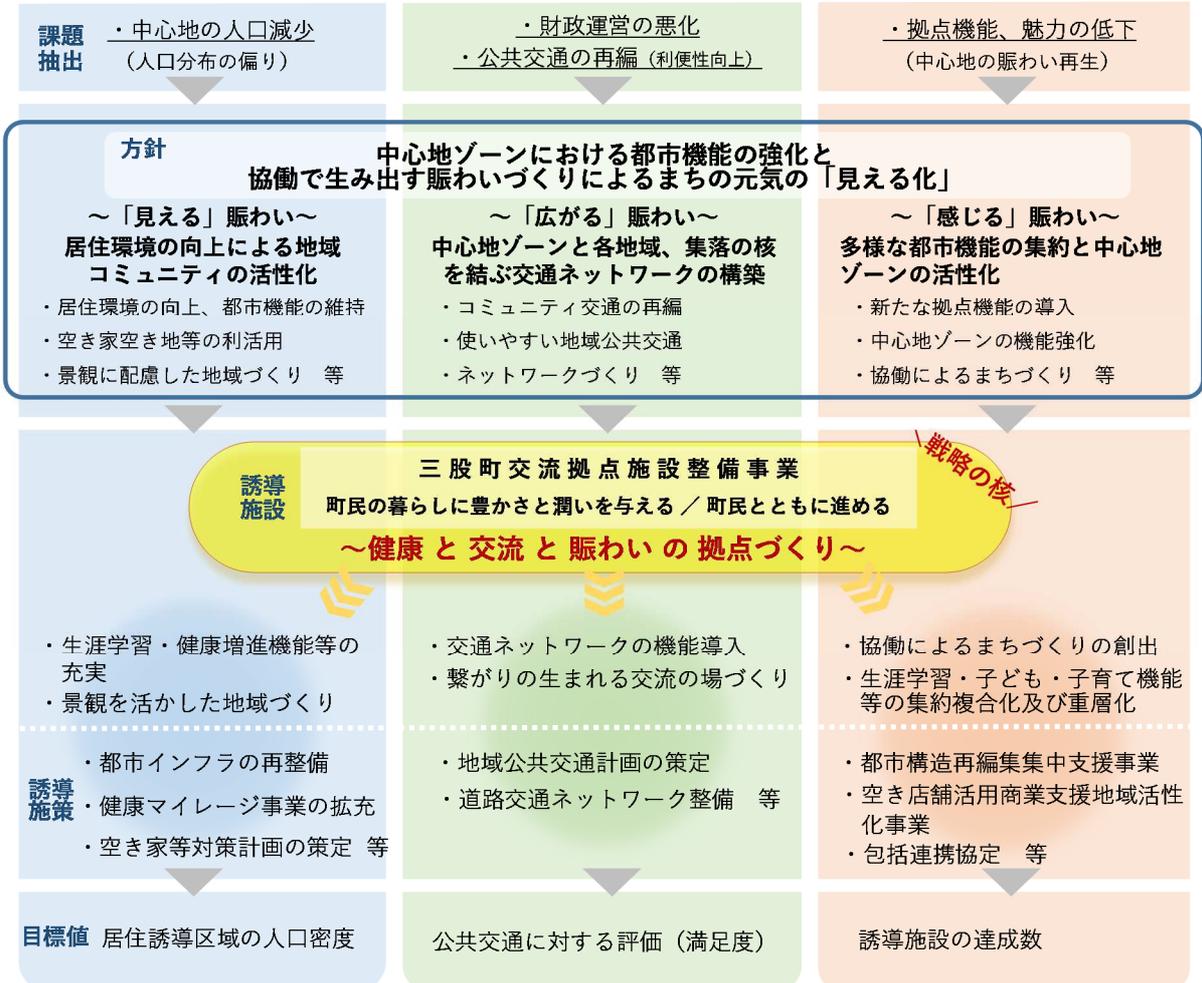
**中心地ゾーンにおける都市機能の強化と協働で生み出す賑わいづくりによる
まちの元気の「見える化」 ～見える、広がる、感じる 賑わい～**

< 三股町立地適正化計画の全体像 >

○都市計画マスタープランの方向性-----



○立地適正化計画の構成と主な内容-----



4. 方針を踏まえた3つの柱

持続可能なまちづくりを実現するにあたり、まちづくりの方針を「見える賑わい」「広がる賑わい」「感じる賑わい」の3つの視点に見立てた取組の方向性と戦略の核を整理します。

【取組の方向性】

(1) 「見える賑わい」居住環境の向上と地域コミュニティの活性化

都市基盤整備等による居住環境の向上に取り組みます。生活サービス機能の維持、空き家空き地等の利活用、町民との協働による地域づくりの強化等に取り組むことにより、人の姿が「見える賑わい」を創出します。

- ①都市基盤整備等による居住環境の向上と生活サービスに関する都市機能の維持
- ②空き家空き地等を利活用した居住の推進
- ③町民との協働による住みよい環境整備や景観に配慮した地域づくりの強化

(2) 「広がる賑わい」中心地ゾーンと各地域、集落の核を結ぶ交通ネットワーク構築

中心地ゾーンに集積した都市機能をはじめ、生活に欠かせない生活サービス機能に対し町内のあらゆるところからアクセスできるよう、交通ネットワークを構築します。中心地ゾーンの機能や賑わいを各地域に波及させる考え方のもと、交通ネットワークをはじめ多様な繋がり方をかたちにすることで、町全体に「広がる賑わい」を創出します。

- ①運行路線の見直し等によるコミュニティ交通の再編
- ②使いやすい地域公共交通
- ③中心地ゾーンを核としたネットワークづくり

(3) 「感じる賑わい」多様な都市機能の集約と中心地ゾーンの活性化

中心地ゾーンの活性化を図るため、公共施設の集約複合化とあわせて新たな拠点づくりに取り組みます。また、中心地ゾーン全体で活力が生まれるよう、町有地の活用や空き地空き店舗等の低未利用土地の活用にも取り組み、まちを支える基盤としての中心地ゾーン形成を進めます。これらの取組に加え、まちの活性化に資する様々な取組に挑戦する人たちと協働し、まちのなかで活躍する人たちの活気を「感じる賑わい」を創出します。

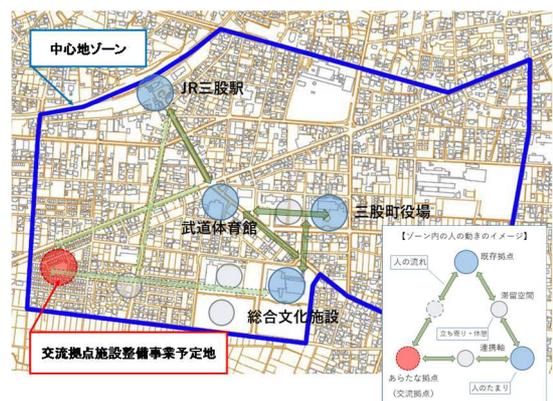
- ①新たな拠点機能の導入と拠点間の連携強化
- ②低未利用土地の有効活用
- ③町民等との協働によるまちづくりの創出
- ④中心地ゾーンにおける機能の重層化

【戦略の核】

五本松団地跡地を活用した交流拠点施設整備事業

町の貴重な財産である五本松団地跡地を活用するため、「三股町交流拠点施設整備事業」を進めており、生涯学習や子ども・子育て支援、健康増進等の機能を導入し暮らしの質を高めるとともに、行政機能の一部集約や避難所機能も持たせる等、利便性が高く安心・安全なまちにも寄与する拠点を目指しています。

また、歩きやすい歩行空間の整備を進め、拠点間の連携を強化し、既存ストックの有効活用による機能の重層化にも取り組むことで、ゾーン全体の機能強化を戦略的に進めます。



5. まちの将来像と将来の都市構造

上位計画である令和3年（2021年）に策定した「第6次三股町総合計画」や平成30年（2018年）に策定した「三股町都市計画マスタープラン」では、平成の市町村合併が進められるなかで自主自立の道を選択し、町民と行政が一体となって持続的な発展を可能とするまちづくりを進めるため「まちの将来像」及び「将来の都市構造」を設定しています。

まちの将来像

自立と協働が織りなす 元気あふれるまち三股

上位関連計画に掲げるまちづくり及び本計画のまちづくりの方針を実現するためには、これまでの人口増加・中心地拡大を前提とした都市計画のあり方から既存ストックを活かしたコンパクトな都市構造を目指すことが必要であるとともに、これと連携した公共交通のネットワークを形成することが重要となります。そのため、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造を形成し、効率的で持続可能なまちづくりを実現するため、本計画で担うまちづくりの将来都市構造を次のように設定します。

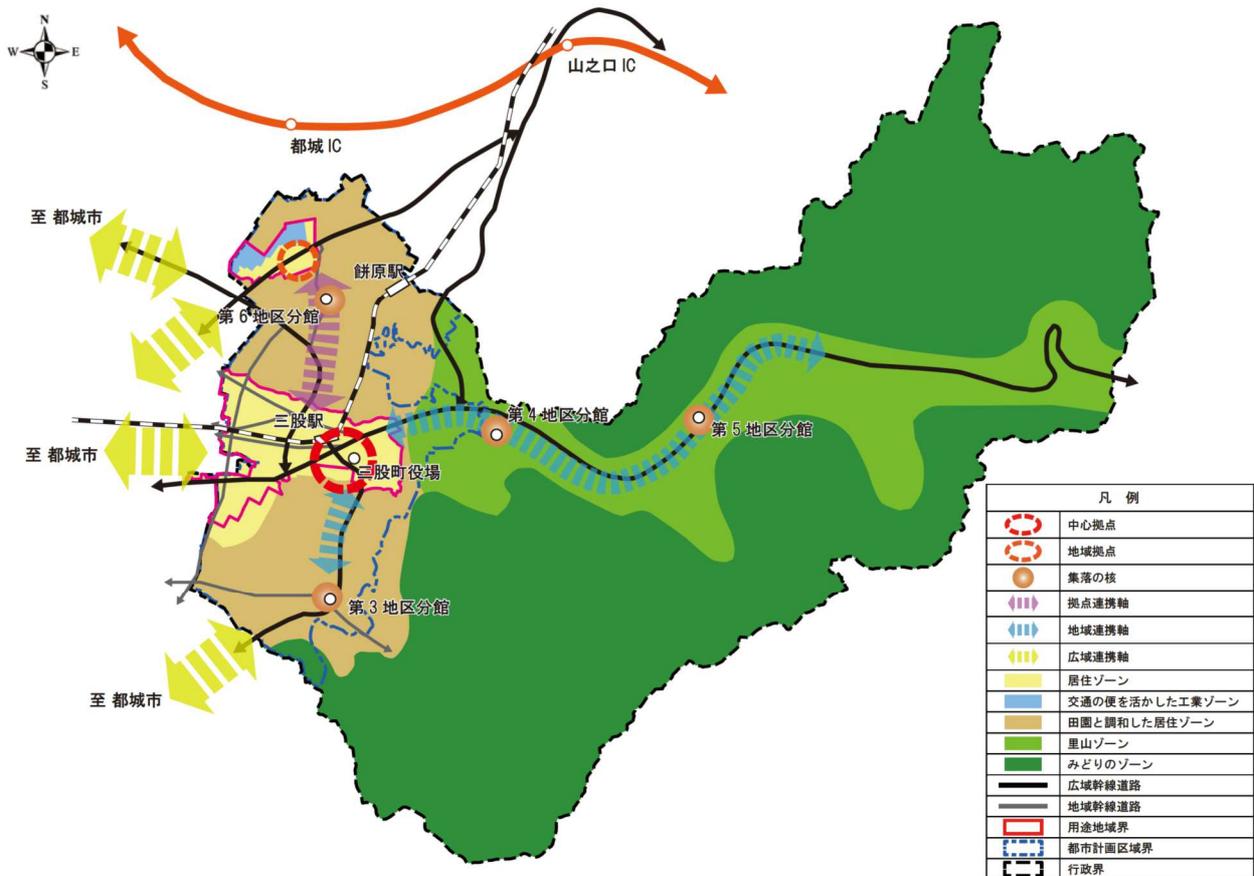


図. 将来の都市構造図

6. 地域ごとの方針

立地適正化計画では、都市計画区域を立地適正化計画の対象区域としていますが、本町においては、都市計画区域外にも集落が点在するため、地域ごとに目指すまちづくり等を定めます。

○中央地域

【目指すまちづくり】 快適な住環境整備で人口集積を図り、中心地の賑わい再生に取り組みながら、あらたな拠点づくりで町の発展を目指す。

【ワークショップのご意見】



公共施設が充実

- 役場・学校等、町の主要施設がある
- 上米公園は施設が新しく広くなって、遊びやすくなった
- 西部地区体育館にはPUDOステーション（クロネコヤマト宅配ロッカー）がある
- 大学のサークル活動で、体育館が比較的近く、利用しやすい
- 保育施設の数がそれなりに多い。病児保育もある

人口が多い！

- 年齢層関係なく、多くの人が元気
- 規模が大きく、公民館活動が大変
- 若年層の割合が高い

地域全体について

- 鉄道により町が分断され、遠回りしないといけない
- 大雨時は道路が冠水する
- 大学にいる若者（県外生多数）が大学だけで滞らず、三股町内での活躍できる場を多くしたい
- 三股駅周辺はさびしい
- 山や田畑など緑で溢れている

商店も多い

- 商店が充実して買い物が便利
- 美味しい飲食店があるにもかかわらず認知されていない

○北部地域

【目指すまちづくり】 「アスリートタウンみまた」の更なる飛躍を目指し、交流拠点及びスポーツ振興の拠点である「旭ヶ丘運動公園」の機能強化を図る。アクセス性の強みを活かし、「働く場の核」の形成を目指した工業地域の拡充を図る。

【ワークショップのご意見】



買い物が不便

- スーパーや大型商業施設が少ない

交通が便利

- 国道 269 号と JR 駅（餅原駅）があるので便利。
- 宮崎・都城へ飲みに行くのに便利
- 都城 IC、山之口 S I C 近い

旭ヶ丘運動公園

- 「近所の人がかかる」より「走りに行く」
- 整備が必要もっと活用すべき
- ウォーキングに最適。四季の風景もきれい

企業が多い！

- 工業地域が拡大している
- 企業の進出多く、働く場に近い

若者の人口増加中

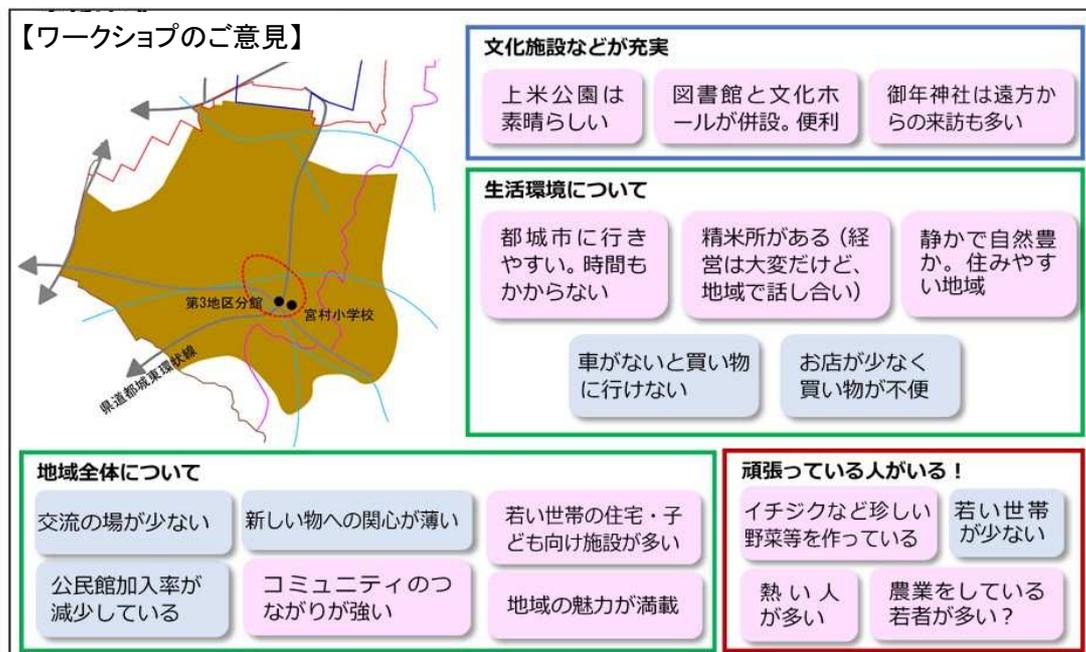
- 特に若い世代の人口が増加している
- 若者が多く将来性を感じる

地域全体について

- 名勝地がない
- 車がないとどこにも行けない
- 人とのつながりが希薄
- 交流場所がない

○南部地域

【目指すまちづくり】定住促進の取組を継続し、美しい田園風景をもつ魅力ある地域づくりを目指す。工業系土地利用や南方面への良好なアクセス性を持つ国道 222 号線を軸とした将来の地域のあり方も視野に入れる。



○東部地域

【目指すまちづくり】わにつか自然公園等、美しい自然環境を活かして、交流人口の増加による地域活性化に取り組みながら、優れた観光資源を活用した町全体の活性化を目指す。



7. 防災に関する方針

●災害に係る課題

- ①鉄道により避難経路が分断される。
⇒3カ所あるアンダーパスは台風や豪雨時に浸水することから避難経路に指定していない。
- ②災害指定区域に主要な都市機能や避難所等が含まれている箇所がある。
⇒第2地区交流プラザが、ため池洪水浸水区域に入っている。
- ③豪雨時に一部地域で冠水する箇所が発生している。
⇒国道や県道の主要な道路が冠水することで、道路交通に支障が生じる。また、町道等も冠水する箇所があるため、最適な避難経路に支障が生じる。
- ④居住誘導区域外の災害指定区域に居住に供する建物等がある。
⇒河川浸水想定区域に指定している西植木地区等では住宅化が進んでいる。また、土砂災害警戒区域に指定している長田地区、宮村地区等では集落が形成されている。



【課題解決のための方向性】

●危機管理体制の強化

あらゆる災害・危機・有事等の際に町民の生命、財産を守るため、職員の危機管理能力の向上に努め、迅速かつ的確に対応できる体制づくりを推進します。また、防災教育・訓練、自主防災組織や防災士の育成支援、町民の防災意識の高揚に努めるとともに、消防団（水防団）と自主防災組織の合同避難訓練や救急法（応急手当）等の講習会等の実施、避難路の整備等、消防・水防及び救急体制の充実を図ります。

●災害危険箇所の対策推進

災害危険箇所の防災点検を行い、土砂災害警戒区域における警戒避難体制整備の検討や雨水冠水等、地域の特性に応じた予防的施策を実施するとともに、災害防止施設の整備を関係機関に要請します。

●河川機能の保全

河川の整備については、自然環境との調和を図りながら、河川機能の保全に努めるとともに、関係機関と連携を図りながら町民に対する河川情報の伝達・周知体制の充実に努めます。

●砂防事業の推進

災害危険箇所における災害防止施設の整備や既設砂防施設の機能確保を図るための堆積物の除去事業等について、関係機関に要望します。また、森林の保全・育成に取り組み、豊かな自然を育む土壌の流出防止に努めます。

【課題解決のための取組方針】

●ハード整備の強化

自力で避難することが困難な高齢者・乳幼児・障がい者等、いわゆる要配慮者と呼ばれる人々への避難支援体制等、現在の避難施設では十分に対応できていません。更に新型コロナウイルス感染症等の感染症災害を踏まえた避難所の整備・運営のあり方も求められています。そのような状況を踏まえ、交流拠点施設整備事業では、非常時の避難所機能も想定し整備を行います。

●雨水対策やアンダーパス等の適正管理、機能強化

農地や緑地の宅地化に伴う雨水流出量の増加により、豪雨時の道路冠水が発生します。アンダーパスの冠水による交通の寸断や渋滞の発生により、避難行動や支援行動の支障となることが予想されます。そのような状況を踏まえ、雨水排水対策やアンダーパスの排水ポンプの適正な維持管理及び機能強化を行います。

8. 居住誘導区域

●居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、以下の（i）～（iii）のうち、複数の条件を満たす区域に設定します。

（i）「高い生活利便性を有している区域」

（ii）「人口増加の見込まれる区域」

（iii）「都市基盤が整備されている区域」

- 一方で、「災害等に対する危険性の高い区域」は、地形地物（筆界）を基準に除外
- また、「工業系土地利用を進める地域」も、現況が住宅地以外の地域は除外

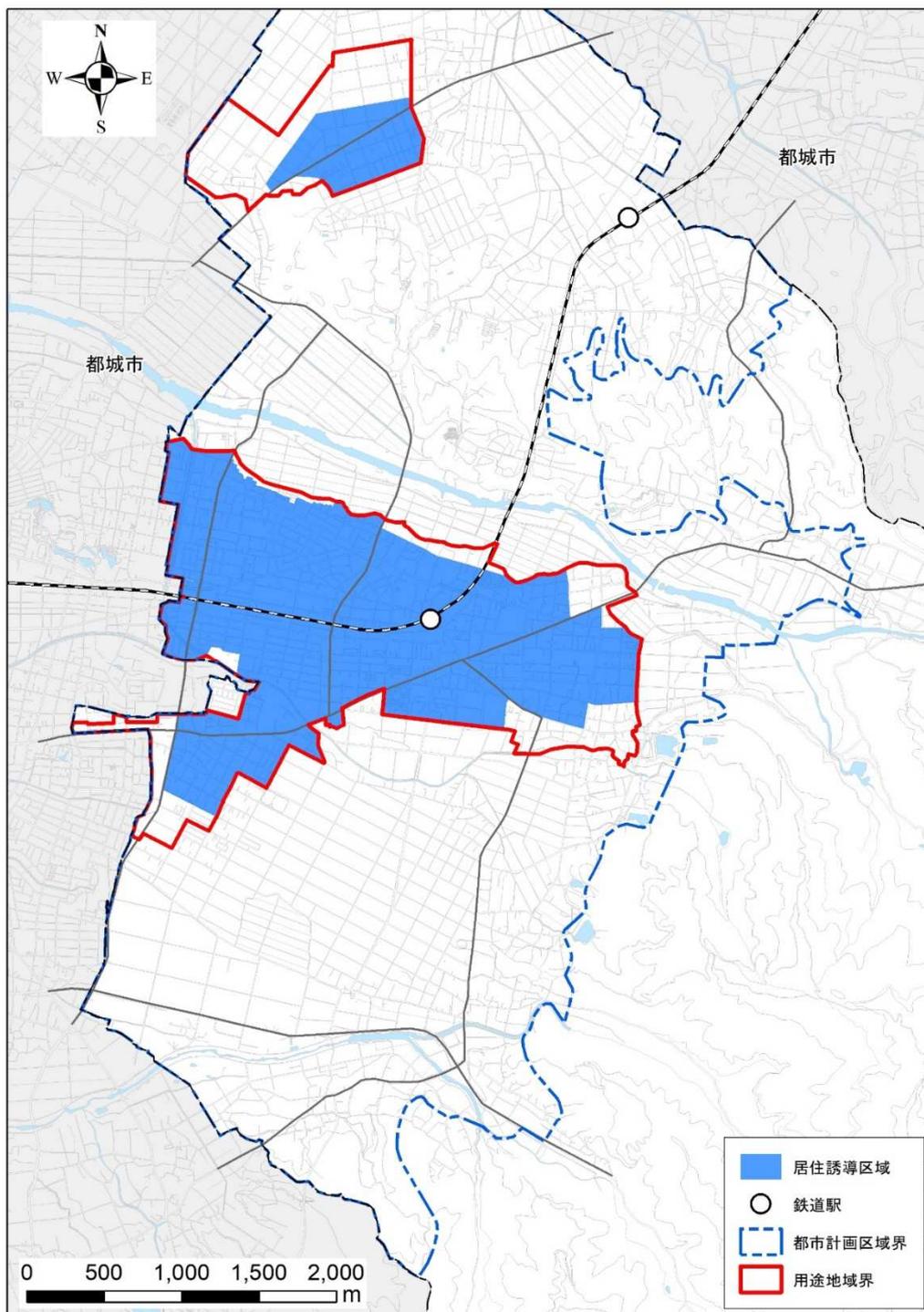


図. 居住誘導区域

9. 都市機能誘導区域

●都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、これまで進めてきた町の都市計画と整合を図るため「三股町都市計画マスタープランの位置付け」を踏まえ、三股町都市計画マスタープランに示されている【核となる三股の中心地ゾーン】のうち、居住誘導区域に含まれる区域に設定します。

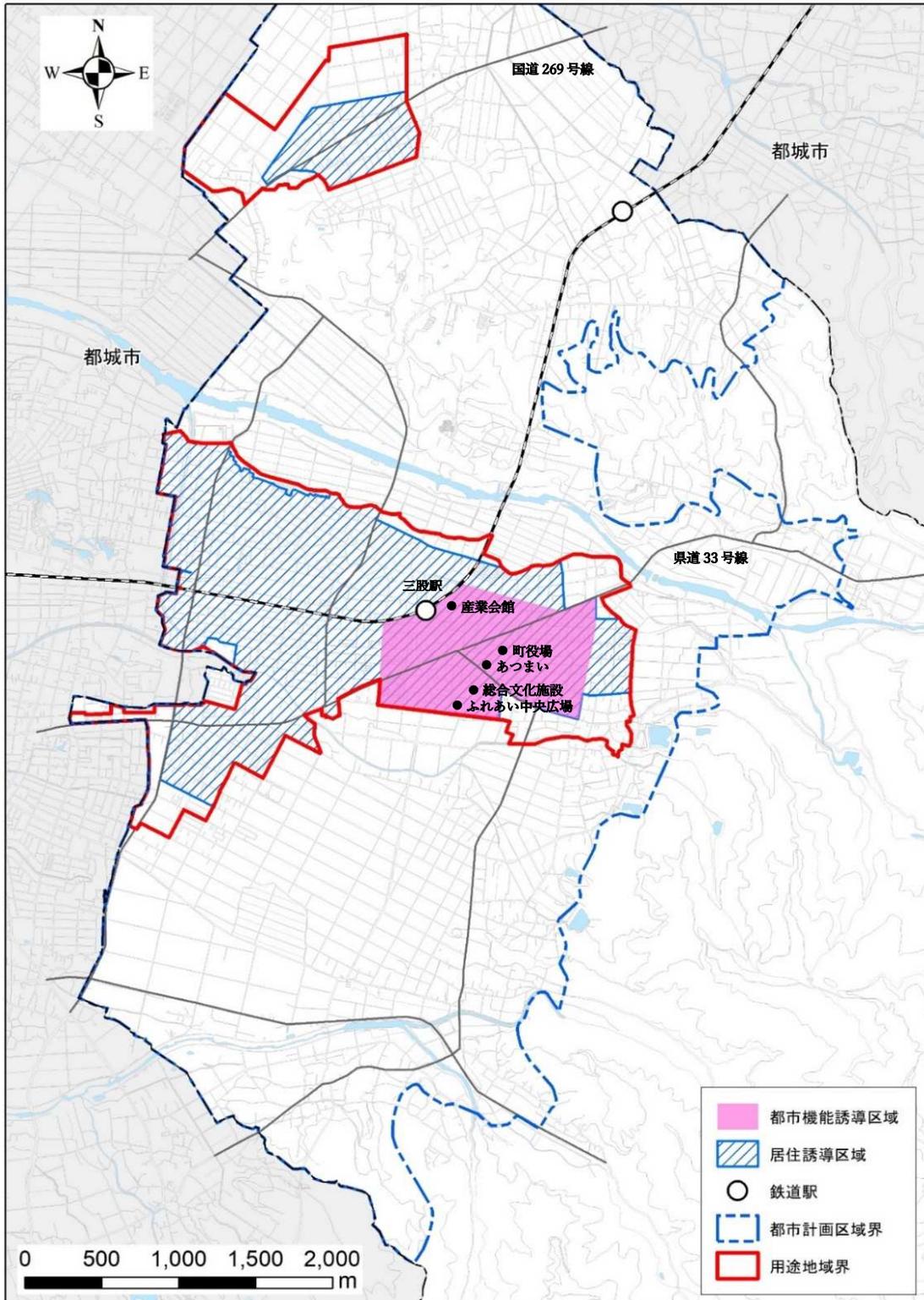


図. 都市機能誘導区域

10. 誘導施設

● 誘導施設の設定方針

誘導施設は、都市機能誘導区域において、まちの賑わいづくりや居住者の利便性等の観点から検討し、現在、不足している都市機能（施設）や今後も維持が必要な都市機能等を対象に設定するものとなります。本町においては、都市計画マスタープランにおける中心地ゾーンを都市機能誘導区域に設定しているため、都市計画マスタープランに位置づけている拠点を基本としながら、戦略の核としている「三股町交流拠点施設整備事業」の整備方針を加味し、その他生活に必要な機能も含めて検討します。

【誘導施設の検討対象】

区分	機能・役割	施設	
都市計画マスタープランに位置づけている拠点（中心地ゾーン内）	行政拠点	町役場	
	文化拠点	総合文化施設（文化会館・図書館）	
	交流拠点	ふれあい中央広場	
	交通拠点	JR 三股駅	
	情報発信拠点	産業会館	
	新しい働き方の支援拠点	情報交流センター（コワーキングスペース）	
交流拠点への導入を想定している機能	生涯学習機能	中央公民館	既存施設の機能を一部交流拠点へ移転することで機能強化を図るとともに、新たな機能を付加し、施設整備を行う想定
	子ども子育て支援機能	子育て支援センター	
	健康増進機能	健康管理センター	
生活に必要な施設	医療機能	民間の病院、診療所	
	介護福祉機能	社協、地域包括支援センター、民間事業者	
	商業機能	物産館、スーパー、コンビニ等	
	金融機能	銀行、郵便局、JA 等	
	教育機能	小中学校等	

【誘導施設の設定】

誘導施設の設定方針を踏まえ、誘導施設の検討対象より本町に誘導すべき誘導施設を以下に示します。

機能	誘導施設	定義
行政機能	町役場	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する施設
生涯学習機能	交流拠点施設	三股町交流拠点施設整備事業で想定している施設
子ども・子育て支援機能		
健康増進機能		
医療機能	病院、診療所	医療法第 1 条の 5 に規定する病院
商業機能	生鮮三品を扱うスーパー	住民の日常生活に必要な生鮮三品・日用品を取り扱う店舗

1 1. 誘導施策

まちづくりの方針「中心地ゾーンにおける都市機能の強化と協働で生み出す賑わいづくりによるまちの元気の「見える化」～見える、広がる、感じる 賑わい～」に基づき、「見える賑わい」「広がる賑わい」「感じる賑わい」の3つの柱ごとに実施すべき誘導施策を整理します。

(1) 「見える賑わい」居住環境の向上と地域コミュニティの活性化

既存の地域コミュニティの維持・活性化を基本とし、今後も町民が住み続けられる「つづく」まちづくりの実現や持続可能な都市構造の形成に向け、居住の誘導を促す施策及び既存の地域コミュニティの維持に資する施策を実施・検討します。

道路、公園、下水道等の都市基盤整備	<ul style="list-style-type: none"> ・歩道の段差解消や拡幅による歩行空間の快適性及び安全性の向上 ・公園の長寿命化 ・公共下水道の面整備 ・雨水排水対策
空き家空き地等の利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の策定及び計画に基づく取組 ・空き家バンクの活用
低未利用土地の有効活用と適正管理、土地権利設定、立地誘導促進施設(コモンズ)協定等	<ul style="list-style-type: none"> ・低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等 ・低未利用土地権利設定等促進事業区域 ・立地誘導促進施設協定の締結(コモンズ協定の締結)による施策
協働による環境整備や景観づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ずっと住みたいまちづくり協働事業(道路、公園等環境整備) ・みまたん景観形成活動支援事業
生涯学習、健康増進の取組	<ul style="list-style-type: none"> ・交流拠点整備による生涯学習、健康増進機能等の導入 ・生涯学習及び学校支援ボランティアの育成 ・健康マイレージ事業 ・みまたん霧島パノラマまらその継続開催

(2) 「広がる賑わい」中心地ゾーンと各地域、集落の核を結ぶ交通ネットワーク構築

中心拠点の賑わいが地域拠点や各地域にも広がるよう拠点間及び拠点内、地域を結ぶ公共交通ネットワークの連携強化、人や地域、産業が「つながる」まちづくりの実現のために資する公共交通の充実・利便性向上等の施策を実施・検討します。

コミュニティ交通の再編	<ul style="list-style-type: none"> ・地域公共交通計画の策定及び計画に基づく取組 ・社会実験等の実施 ・路線やダイヤなど運行形態の見直し ・車両の更新及び追加 ・交流拠点における待合スペースの整備等による利便性向上 ・三股町高齢者運転免許証自主返納支援事業
各地域の小学校存続の取組	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模特認校制度を活用した取組(スクールバスの運行)

(3) 「感じる賑わい」多様な都市機能の集約と中心地ゾーンの活性化

中心地の活性化の取組を進めるため、都市機能誘導や雇用創出、活躍の場創出等の観点から拠点の魅力向上「つみあげる」まちづくりの実現に資する施策を実施・検討します。

交流拠点施設整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・都市構造再編集中支援事業(交流拠点整備) ・生涯学習、子ども・子育て支援、健康増進等に関する機能の集約複合化
空き店舗の利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗活用等商業支援地域活性化事業
協働によるまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・町民参加型演劇フェスティバル「まちドラ」の継続開催 ・大学等との包括連携協定による取組 ・みんなで創ろう、みまたん地域づくり推進事業

12. 届出制度

届出制度は、都市機能誘導施設の立地や居住の状況を把握することを目的とした制度です。

都市再生特別措置法第88条または108条の規定に基づき、都市機能誘導区域外または居住誘導区域外において、以下の開発行為や建築行為を行う場合、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止する場合、これらの行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所等について、町へ届出が必要です。

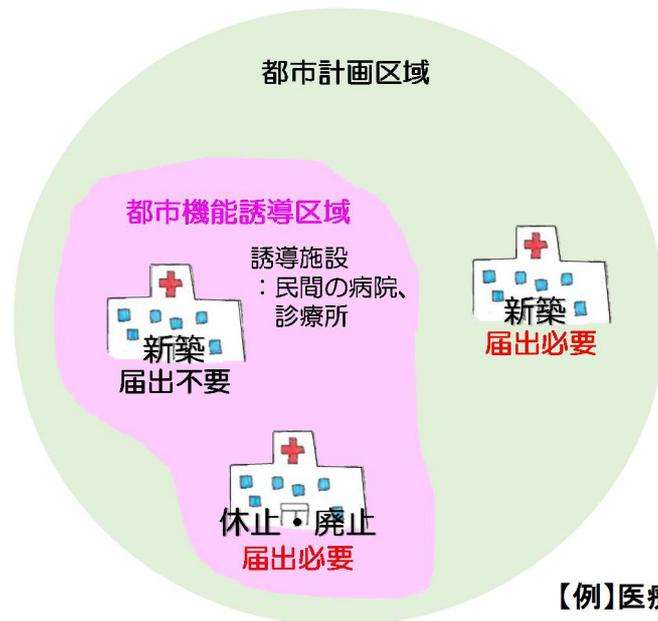
(1) 都市機能誘導区域に係る制度（都市再生特別措置法第108条）

【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を目的とする開発行為
建築等行為	・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物の改築または建築物の用途を変更して、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】

休止・廃止	・ 誘導施設を休止または廃止する場合
-------	--------------------



【例】医療機能を建築する場合

(2) 居住誘導区域に係る制度（都市再生特別措置法第88条）

【居住誘導区域外で届出対象となるもの】

開発行為	・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・ 1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上の場合
建築等行為	・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

1 3. 目標値の設定及び評価の見直し

(1) 目標値の設定

立地適正化計画におけるまちづくりの方針の実現に向け、施策目標の達成度を測るための指標として目標値を設定します。目標については、既存の上位・関連計画との整合を図りつつ、まちづくりの方針である「見える賑わい」「広がる賑わい」「感じる賑わい」の3つの方針ごと設定するものとします。目標設定年度は、計画期間で定めた令和 19 年(2037 年)とします。

関連する方針	区分	指標	基準値	目標値	
「見える賑わい」 居住環境の向上 と地域コミュニティ の活性化	居住誘導 に係る目標	居住誘導区域 の人口密度	31.4 人/ha 【平成 27 年(2015 年)】	短期	31.4 人/ha 【令和 7 年(2025 年)】
				長期	31.4 人/ha 【令和 19 年(2037 年)】
「広がる賑わい」 中心地ゾーンと各 地域、集落の核を 結ぶ交通ネットワ ーク構築	公共交通に 係る目標	町政に対する評 価(満足度)	0.46 【令和 2 年(2020 年)】	短期	0.53 【令和 7 年(2025 年)】
				長期	0.70 【令和 19 年(2037 年)】
「感じる賑わい」多 様な都市機能の 集約と中心地ゾ ーンの活性化	都市機能 誘導に係る 目標	誘導施設(新規 施設・区域外か らの移転も含め た積極誘導)の 達成数	— 【令和 2 年(2020 年)】	1 施設(機能) 【令和 19 年(2037 年)】	

(2) 評価の見直し

本計画に記載された施策・事業の取組状況を概ね 5 年ごとに評価し、立地適正化計画の進捗状況について検討を行います。

また、これらの結果や社会情勢、総合計画等の各種計画の動向を踏まえ、必要に応じて見直しを検討します。

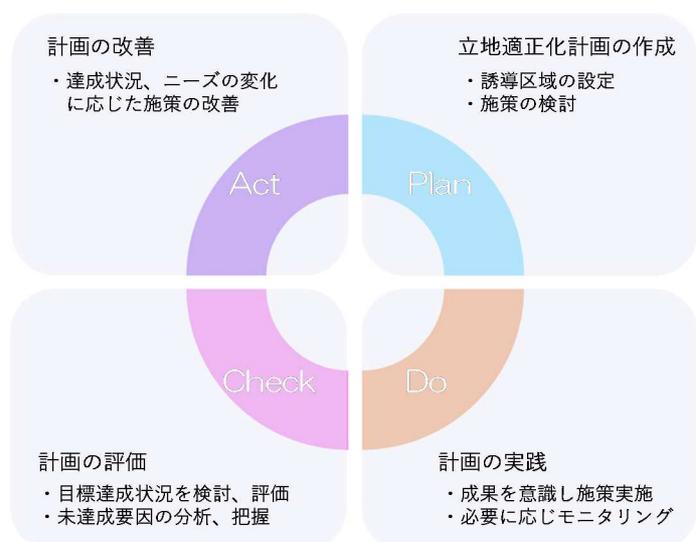


図. PDCA サイクルのイメージ図



花と緑と水の町

三股町

三股町立地適正化計画【概要版】

発行：令和3年7月(策定：令和3年3月、届出開始：令和3年7月)

問合せ：三股町 都市整備課

〒889-1995

宮崎県北諸県郡三股町五本松 1 番地 1

TEL：0986-52-9067

Mail：tosise-k@town.mimata.lg.jp