

八雲町立地適正化計画【概要版】

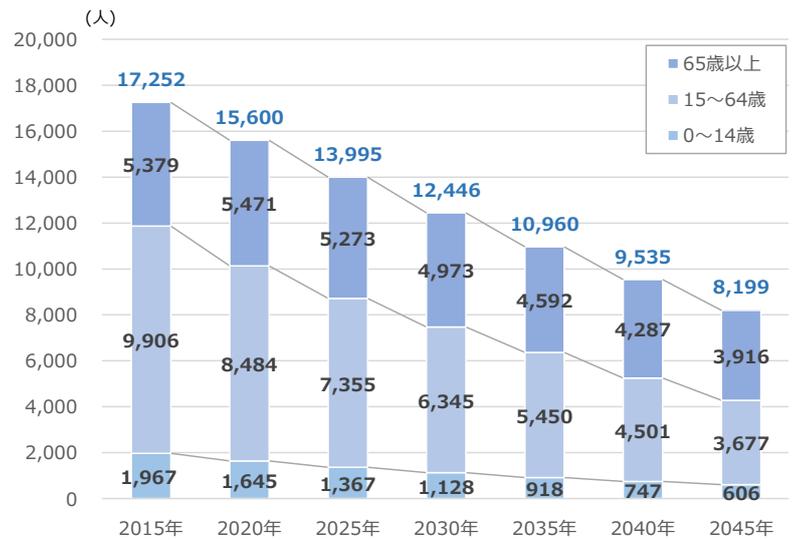
1. 計画策定の背景

1.1 計画策定の背景

八雲町では、人口減少・少子高齢化が着実に進んでおり、医療、福祉、商業などのサービス機能を維持し、将来にわたり持続可能なまちづくりを可能にするため、都市機能・居住機能の集積、公共施設の適正な配置、公的不動産の有効活用等により、コンパクトなまちづくりへの転換を図る必要がある。

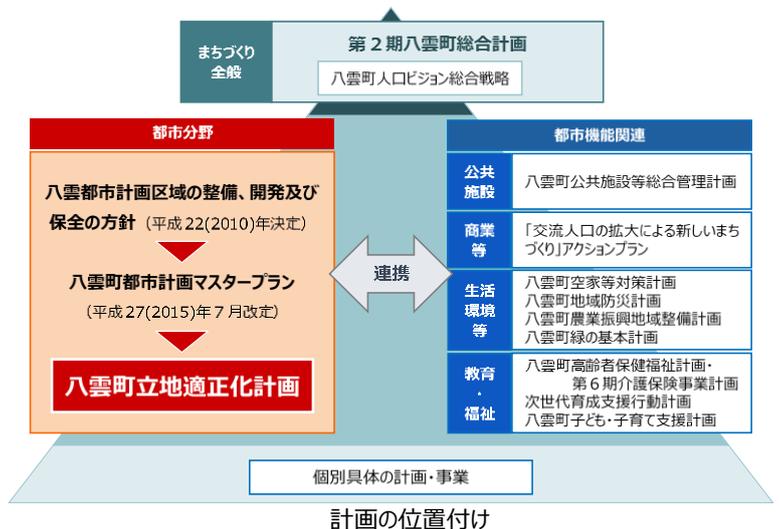
国においても、平成 26（2014）年 8 月に施行された改正都市再生特別措置法において、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方をもとにした、包括的なマスタープランである立地適正化計画を策定できることとなった。

このような背景を踏まえ、本計画は、行政と住民、民間事業者が中長期的なビジョンを共有し、一体となって本町における拠点（中心拠点・集落拠点）形成と拠点間のネットワーク化に取り組んでいくための計画として策定するものである。



1.2 立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市全体を対象として長期的な方針を示すマスタープランであり、北海道策定の「八雲都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、都市計画マスタープランの一部となる計画として、『第 2 期八雲町総合計画』を上位計画とし、公共交通や公共施設などの関連計画と連携を図りながら定める計画である。



1.3 計画対象範囲

本計画の対象範囲は、都市計画区域内とし、主に八雲地区市街地部について記載する。

ただし、本町における拠点（中心拠点・集落拠点）形成と拠点間のネットワーク化に取り組んでいく計画とするため、一定の集落を形成する、熊石地区及び落部地区についても、今後の方針を示す。

なお、都市計画区域外である春日地区には、北海道新幹線新八雲（仮称）駅が 2030 年度末に開業予定である。現段階では、現行の都市計画区域を対象範囲とするが、今後、「北海道新幹線新八雲（仮称）駅周辺整備基本計画」を踏まえ、都市計画区域の変更を踏まえ、対象範囲の拡大を行っていくこととなる。

1.4 目標期間

本計画は、行政と住民、民間事業者が共有する、中長期的なビジョンとの位置づけであり、都市計画マスタープランと連動した計画であることから、次期都市計画マスタープランと計画期間の整合を図る。

現行の都市計画マスタープランは 2002 年～2021 年の 20 年間を計画期間としていることから、次期都市計画マスタープランが 2022 年～2041 年の 20 年間を計画期間とすることを想定し、本計画は 2041 年までを目標期間とする。

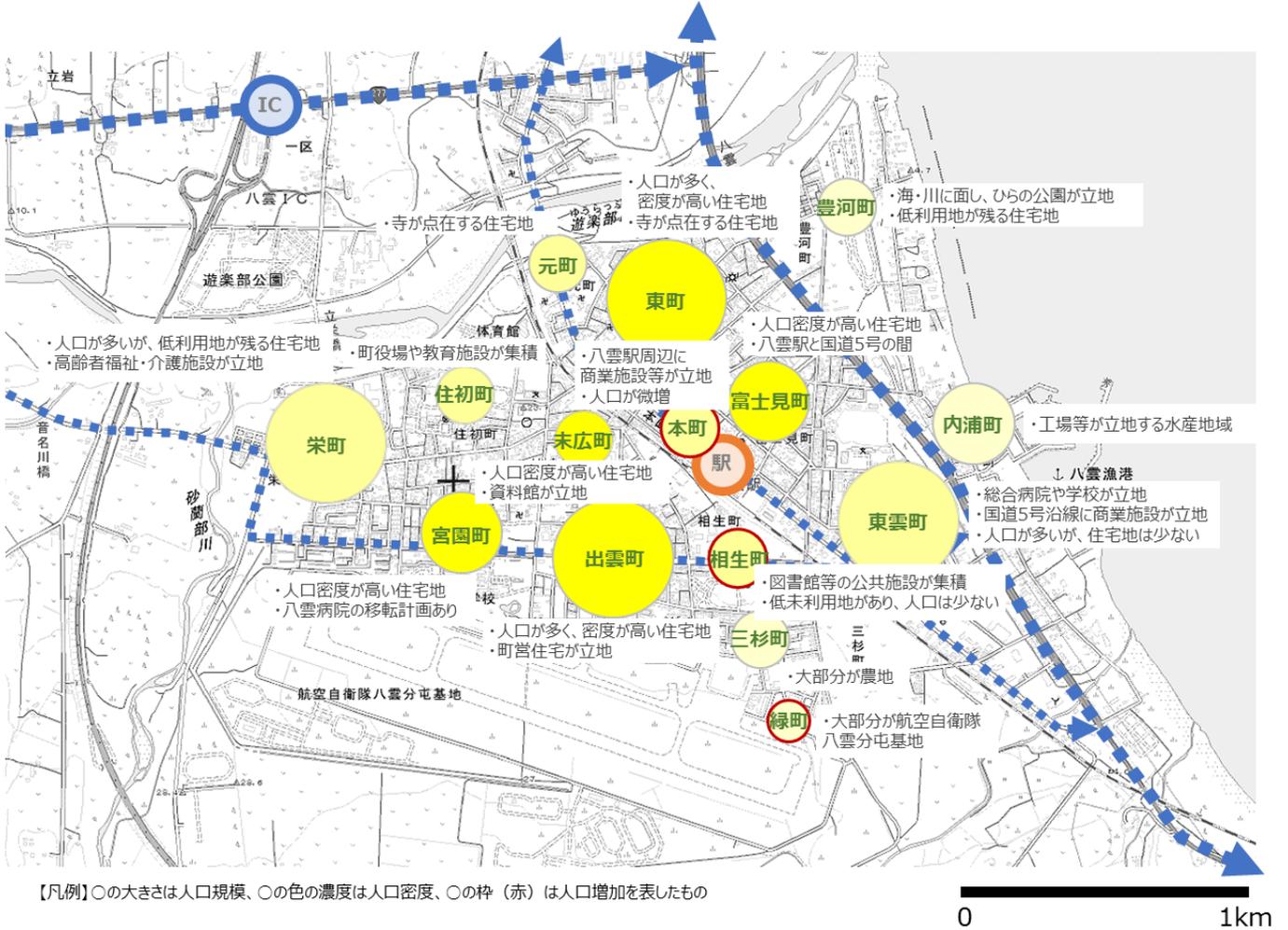
なお、概ね 5 年ごとに計画の進捗や効果・影響に係る評価を行い、社会状況の変化や関連計画の改定等を踏まえながら、必要に応じて見直しを行うこととする。

2. 都市の現状把握

2.1 八雲町市街地部（計画対象範囲）の地区毎の状況の整理

地区毎の現状を、主要施設の立地、人口規模（人数と密度）、直近の人口増減による整理、及び、各種集積エリアと拠点機能の状況で整理すると、以下のようになる。

J R八雲駅を中心に市街地は形成されているが、人口集積のある地域に対し、その周辺に各種拠点があり、特に役場庁舎周辺の施設は老朽化が著しい状況となっている。



八雲町市街地部の地区毎の状況

2.2 その他の地域拠点の状況

	熊石地区	落部地区
① 人口	<ul style="list-style-type: none"> ● 国道 229 号沿いに約 15km にわたって集落が点在。 ● 将来人口は、ほとんどが人口密度 10 人/ha 未満の地域となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 落部に人口が集積しており、その他、一般国道 5 号に沿って、一定程度の人口集積。 ● 将来人口は、いずれの地域も人口密度 10 人/ha 未満となる。
② 都市交通	<ul style="list-style-type: none"> ● バス交通は、江差ターミナルを拠点として国道 229 号を通る路線を有しており、一部は八雲町立総合病院を終点とする路線も存在。ただし、1 日数便程度。 	<ul style="list-style-type: none"> ● J R 函館本線は平日休日ともに 1 日当たり 6 本ずつの運行状況である。 ● バス交通は函館・長万部間路線があるが 1 日 4 往復。 ● その他、北海道縦貫自動車道落部 IC がある。
③ 災害	<ul style="list-style-type: none"> ● 土砂災害の危険性も高いが、特に、津波浸水想定は広域で浸水深が大きいと想定されており、災害リスクが高い区域。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 津波浸水想定は広域で浸水深が大きいと想定されており、災害リスクが高い区域。
④ 都市機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 商業施設等、公共施設等共に、比較的人口が集積する集落に存在。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 商業施設等、公共施設等共に、比較的人口が集積する、落部に集積。

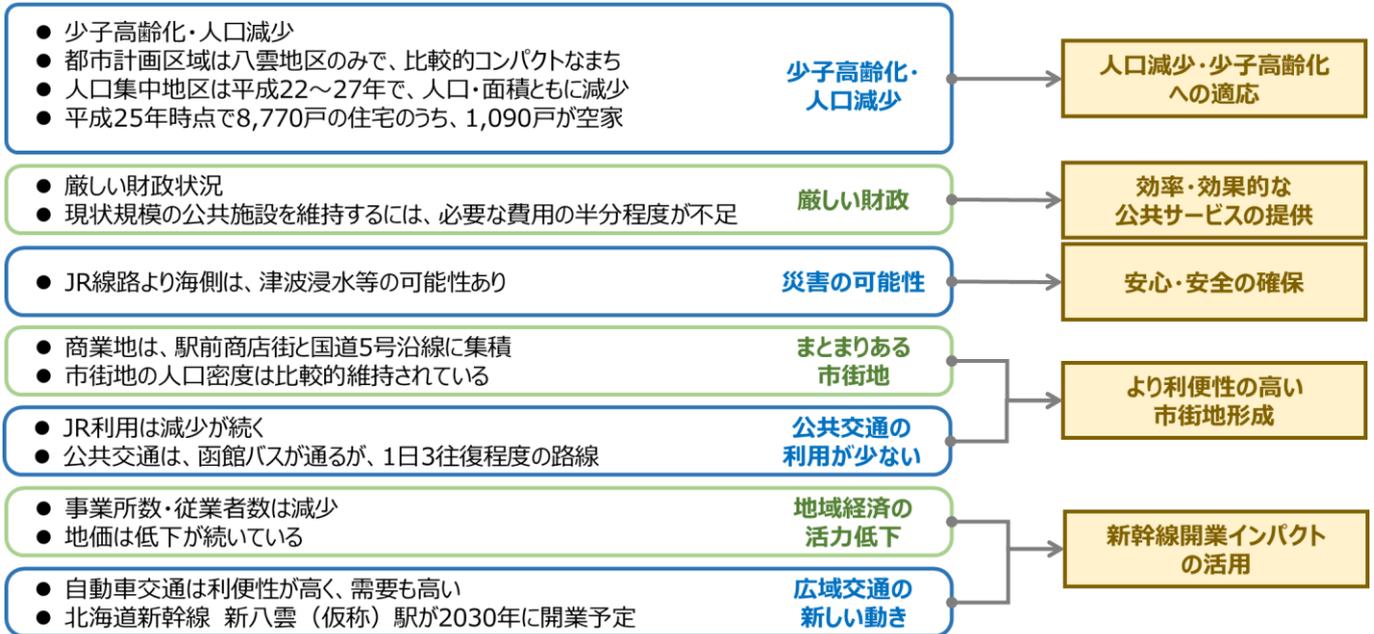
3. まちづくり方針及び目指すべき都市構造

3.1 現状課題を踏まえたまちづくりの課題

現状課題より、以下に示す、5つのまちづくりの課題（人口減少・少子高齢化への適応、効率・効果的な公共サービスの提供、安心・安全の確保、より利便性の高い市街地形成、新幹線開業インパクトの活用）が導出される。

現状

まちづくりの課題



3.2 まちづくり方針

(1) まちづくり方針

現状課題を踏まえたまちづくりの課題に基づき、まちづくりにおけるターゲットを町民全体/子育て世帯/高齢世帯/観光客・移住希望者として、各対象に対するまちづくり方針を以下のとおり整理した。

	方針
人口減少・少子高齢化への適応	町民 <ul style="list-style-type: none"> 人口減少下においても市街地の人口密度を維持できるように、計画的に居住を誘導する。 既存施設（公共施設・インフラ）など、今あるものを最大限活用し、公共サービスを維持する。 海や川に面する地域は浸水リスクが高いため、比較的风险が低いところに居住を誘導する。 子育て世帯 <ul style="list-style-type: none"> 年少人口の減少が続く中、将来の担い手づくりのため、子育てしやすいまちを目指し、切れ目のない支援を行うための機能の維持・充実を図る。 高齢世帯 <ul style="list-style-type: none"> 老年人口が増加することを踏まえ、いつまでも現役で活躍でき、高齢者が安心して暮らせるための機能の維持・充実を図る。 観光客・移住希望者 <ul style="list-style-type: none"> 観光客や移住希望者が求めるニーズに応じた、魅力ある市街地環境を形成し、新たな交流の創出を図る。
効率・効果的な公共サービスの提供	
安心・安全の確保	
より利便性の高い市街地形成	
新幹線開業インパクトの活用	

子育て世代も集まれる多世代交流型拠点づくりにより、誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指す

※北海道新幹線新八雲（仮称）駅周辺整備について

本計画の対象範囲外（都市計画区域外）であるが、春日地区に北海道新幹線新八雲（仮称）駅が2030年度末に開業予定である。新駅周辺は、「牧場の中の駅」をキーワードに、既存の牧歌的風景を保全し、生かすエリアとして、必要最低限の整備とする方針を示している。その方針を踏まえ、都市計画区域を拡大（白地地域）するものの、居住や都市機能を誘導するエリアとはせず、景観等周辺環境の保全を目的とした、特定用途制限地域及び景観地区を設定することを予定している。

(2) 居住及び都市機能誘導に関する方針

都市計画マスタープランに示された土地利用の方向性及び将来都市構造を踏まえつつ、まちづくり方針を受け、居住及び都市機能誘導の方針は以下のように設定する。

対象	まちづくりの方針	居住誘導の方針	都市機能誘導の方針
町民	・ 人口減少下においても市街地の人口密度を維持できるように、計画的に居住を誘導する。	【居住誘導方針①】 → 既に居住が集積し、今後も居住の集積が見込める区域を、居住を誘導する区域の対象とする。 【居住誘導方針②】 → 居住を誘導する区域から、津波や河川氾濫、土砂災害等の災害被害が特に大きいと考えられる区域を除外する。	【都市機能誘導方針①】 → 比較的新しい都市機能が集積している区域や、今後施設集積が見込まれる区域を、都市機能を誘導する区域の対象とする。
	・ 既存施設（公共施設・インフラ）など、今あるものを最大限活用し、公共サービスを維持する。		
	・ 海や川に面する地域は浸水リスクが高いため、比較的风险が低いところに居住を誘導する。		
子育て世帯	・ 年少人口の減少が続く中、将来の担い手づくりのため、子育てしやすいまちを目指し、切れ目のない支援を行うための機能の維持・充実を図る。	【居住誘導方針③】 → 居住を誘導する区域から、良好な生活環境の形成が困難な区域（工業用地や自然地・農地）を除外する。	【都市機能誘導方針②】 → 子育て関連施設や高齢者の生きがい創出に係る施設等の、複合的な機能を持った拠点形成に資する都市機能の誘導を行う。
高齢世帯	・ 老年人口が増加することを踏まえ、いつまでも現役で活躍でき、高齢者が安心して暮らせるための機能の維持・充実を図る。		
観光客・移住希望者	・ 観光客や移住希望者が求めるニーズに応じた、魅力ある市街地環境を形成し、新たな交流の創出を図る。		

(3) 道路・公共交通網の再編

市街地を循環する「サークルライン」を中心に、今後の交通網においても主要な軸と位置づけるとともに、今後の新幹線開業に向け、特に、「主要な生活軸」の強化に向けた新駅と市街地を結ぶ二次交通の確保などが必要となる。

(4) その他の地域拠点について

熊石地区・落部地区について、今後も人口減少が著しい地域と見込まれるが、これらの地区で生活する町民は、町民全体の約 25%を占めており、その生活も維持していく必要がある。一方で、前述の現状把握においては、現状でも人口密度 20 人/ha 以上の人口の集積がある集落に施設立地が集積している一方、将来的には、ほとんどの地区で人口密度 10 人/ha 未満となることが想定されている。

そのため、将来の機能維持に向け、国で推進している人口減少・高齢化が進む中山間地域等における「小さな拠点」の形成を目指し、既存施設を活用し、基幹集落に複数の生活サービスや地域活動の場を集め、町の拠点である八雲地区と公共交通ネットワーク等で結ぶことを推進する。



小さな拠点（日常生活機能など） <国土交通省>

4. 居住/都市機能誘導区域等の設定

4.1 目指すべき都市構造を踏まえた誘導区域の設定方針

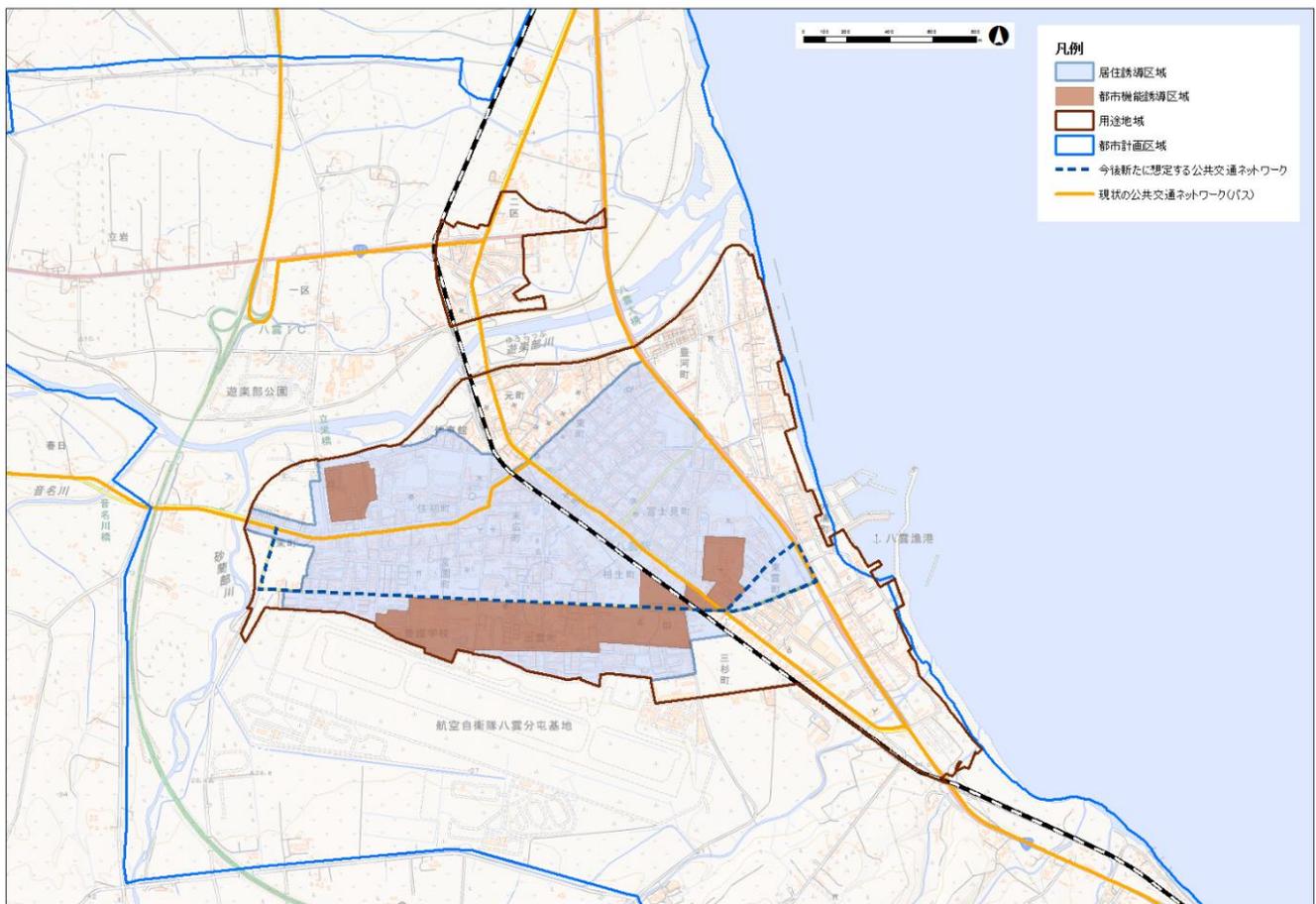
八雲町における居住及び都市機能誘導に関する方針より、以下のとおり、区域設定の指標を掲げ、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定する。

誘導の方針		設定指標
居住	① 既に居住の集積し、今後も居住の集積が見込める区域を、居住を誘導する区域の対象とする。	→ 現在の人口密度が高い地域（概ね 20 人/ha 以上）
	② 居住を誘導する区域から、津波や河川氾濫、土砂災害等の災害被害が特に大きいと考えられる区域を除外する。	→ 津波浸水に対しては、概ね 2～4m で収まる国道 5 号以東の除外 → 河川氾濫による浸水に対しては、浸水深が 1.0m 以上の地域の除外
	③ 居住を誘導する区域から、良好な生活環境の形成が困難な区域（工業用地や自然地・農地）を除外する。	→ 現状の土地利用を勘案した工業用地及びまとまった自然地・農地の除外
都市機能	① 比較的新しい都市機能が集積している区域や今後施設集積が見込まれる区域を、都市機能を誘導する区域の対象とする。	→ 建築後経過 30 年程度までで、計画期間内での建替や移転の可能性が低い拠点地区と、国立病院機構八雲病院移転後の跡地の連なる一団の土地を設定。
	② 子育て関連施設や高齢者の生きがい創出に係る施設等の、複合的な機能を持った拠点形成に資する都市機能の誘導を行う。	→ 建築後経過 30 年程度を超え、計画期間内での建替や移転の可能性が高い拠点機能を、都市機能誘導施設と設定。

4.2 誘導区域等の設定

前述の設定方針・条件を元に、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を下図に示すとおり設定する。

都市機能の誘導に合わせ、現在はバス路線のない出雲通についても、将来的な公共交通ネットワークの形成を図り、町民誰もが徒歩と公共交通によって利便性高く生活できる市街地形成を目指す。



居住誘導区域及び都市機能誘導区域

4.3 誘導区域外について

本計画の対象範囲に含まれる、誘導区域外のエリアについては、都市計画マスタープランに即し、以下のとおりの土地利用とする。

地区		今後の土地利用の方向性
用途地域内	内浦町	● 漁業振興エリアとしての機能の維持
	立岩地区、三杉町の一部	● 工業集積地としての機能の維持
	元町、東雲町の一部等	● 各種需要に応じた沿道サービスの維持 ● 既存住民に対する防災に考慮した居住環境の維持
	三杉町の一部、栄町の一部	● 既存住民に対する居住環境の維持
用途地域外		● 自然の保全・農地の保全

4.4 誘導施設

子育て関連施設や高齢者の生きがい創出に係る施設等の、複合的な機能を持った拠点形成を目指し、都市機能誘導の対象とする誘導施設には、以下の施設を設定する。

一方、集客・賑わい等をもたらすことが期待される商業施設については、新幹線開通後の在来線のあり方次第で、駅前商店街を主として、目標とする商業集積のあり方が変動するものと考えられることから、今回の計画では対象とはせず、在来線の動向が決まり次第、検討の対象とする。

誘導施設の一覧

種別	施設機能	備考	
行政機能	役場庁舎	※ 下記機能との複合化を図る	
保健・福祉・医療機能	高齢者等福祉 高齢者福祉施設	= 老人福祉法第 5 条の 3 に規定される施設。	
	障がい者福祉施設	= 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条に規定される施設。	
	子育て支援	保育所・幼稚園・幼保連携型認定こども園	= 児童福祉法第 39 条に規定される施設。 = 児童福祉法第 39 条の 2 に規定される施設。 = 学校教育法第 22 条に規定される施設。
		子育て支援センター・学童保育所	= 厚生省の通達「特別保育事業の実施について」に基づく施設。 = 児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項に規定される施設。
	医療	病院・診療所	= 医療法第 1 条の 5 に規定される施設。 = 医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定される施設。
社会教育機能	公民館等集会施設	= 社会教育法第 20 条に規定される「公民館」や図書館法第 2 条に規定される「図書館」、集客交流が見込まれる展示会や会議などを主要な用途とするホールや会議室などを有する施設等の、多世代の交流創出を目的としたスペースを有する施設。	

4.5 誘導施策

(1) 居住及び都市機能の誘導のための施策

居住及び都市機能の誘導を図り利便性の高い市街地を形成するため、関連する計画等と整合を図り、地域の実情や社会情勢の変化等を踏まえ、国による財政支援等も活用しつつ、以下に示す施策を進めていく。

居住の誘導・集積を図るための施策	<ul style="list-style-type: none"> ● 今後の状況に応じた都市計画の適宜見直し ● 空き家バンク等不動産情報の積極的な発信 	等
安全な居住環境維持のための施策	<ul style="list-style-type: none"> ● 防災に関する各種情報提供・訓練の実施 	等
誰もが暮らしやすい魅力ある居住環境創出のための施策	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域公共交通網形成計画等の策定による公共交通の見直し ● ホームページ等による移住者に向けた都市機能や公共交通に関する情報提供 	等
都市機能の誘導に向けた施策	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共施設等総合管理計画に関する取組の促進 ● 国による税制措置の活用に向けた情報提供 	等

(2) その他の地域拠点に対する主な施策

熊石地区・落部地区については、今後も、住民生活を維持していく必要があるため、将来の機能維持に向け、国で推進されている人口減少・高齢化が進む中山間地域等における「小さな拠点」の形成を目指し、既存施設を活用し、基幹集落に複数の生活サービスや地域活動の場を集め、町の拠点である八雲地区と公共交通ネットワーク等で結ぶことを推進する。

(3) 都市機能や居住の誘導に関する届出

都市機能誘導区域外での誘導施設整備や、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握して、誘導施策の情報提供や適正化への調整等を行うため、次の行為を行う場合には、行為着手の30日前までに届出が必要となる。

都市機能誘導区域外における届出	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する場合 ・ 建築物を改築し、又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
居住誘導区域外における届出	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戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その土地面積が1,000㎡以上のもの
	建築等行為	・ 3戸以上の住宅を新築する場合 ・ 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
誘導施設の休廃止における届出		・ 都市機能誘導区内において、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合

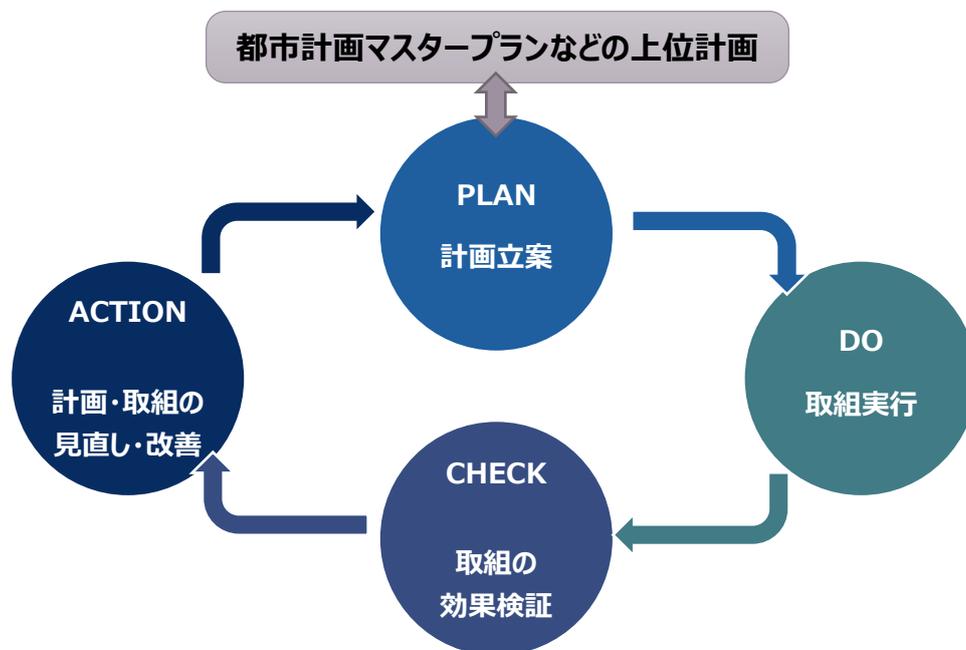


左：誘導施設の建築等において届出対象となる例 / 右：居住誘導区域外において届出対象となる行為の例

5. 計画の実現に向けた進捗管理

本計画は、行政と住民、民間事業者が共有する、中長期的なビジョンとの位置づけであり、都市計画マスタープランと連動した計画であることから、次期都市計画マスタープランと計画期間の整合を図り、2041年までを目標期間としているが、本計画に基づく各種施策が、今後どの程度効果を発揮したかを評価し、必要に応じ区域や施策等の見直しを行う。そのため、概ね5年ごとのPDCAサイクルを取り入れ、設定した指標とその目標値による効果検証を行いながら、社会状況の変化や関連計画の改定等を踏まえ、施策や事業等の見直しを行う。

その際、本計画で位置づけた目指すべき都市構造に向け、これらの達成状況を示す指標とその目標値を以下のとおり設定する。これらの指標の達成状況を随時、確認し、本計画に係る取組の効果検証を行っていく。



取組の目標の設定

指標	基準値	目標値 (2041年)
① 居住誘導区域内人口の用途地域内人口に対する割合 〔※ 市街地全体のうち、どれだけ区域内に居住誘導を図れているかを示す指標。〕	現状値：73.1% 推計値：76.3%	80.0%
② 都市機能誘導区域内における、誘導施設に位置づけた機能の充足率 〔※ 区域内において、誘導すべき都市機能が計画的に立地しているかを示す指標。〕	現状：5 機能/7 機能	7 機能/7 機能
③ 居住誘導区域内における公共交通の徒歩圏人口 〔※ 居住誘導区域の中で、町民がより公共交通を利用しやすい環境形成を図れているかを示す指標。〕	現状値：5,046 人 推計値：3,527 人	3,700 人
④ 『八雲町は住みやすい』とするアンケート回答率 (「住みやすい」「どちらかといえば住みやすい」を合わせた値) 〔※ 本計画における取組が、町民にとって、より住みやすい環境づくりにつながっているかを把握する総合評価的な指標。〕	65.1% (2016年値)	70.0%