

立地適正化計画について

- 1 立地適正化計画とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P.1-3
- 2 八雲町の都市の現状及び課題・・・・・・・・・・・・・・・・ P.4
- 3 まちづくり方針及び目指すべき都市構造・・・・・・・・ P.5-7
- 4 居住誘導区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・ P.8-9
- 5 都市機能誘導区域に関する方針・・・・・・・・ P.10-11
- 6 誘導施策・・・・・・・・・・・・・・・・ P.12
- 7 計画実現に向けた進捗管理・・・・・・・・ P.13

1 立地適正化計画とは

(1) 制度創設の背景

- 急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- 住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散・低密度化
- 厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が不安



今後も都市を持続可能なものとしていくためには、

都市全体の構造を見直し、

「コンパクトシティ+ネットワーク」のまちづくりが必要



推進するための制度創設（改革）として、

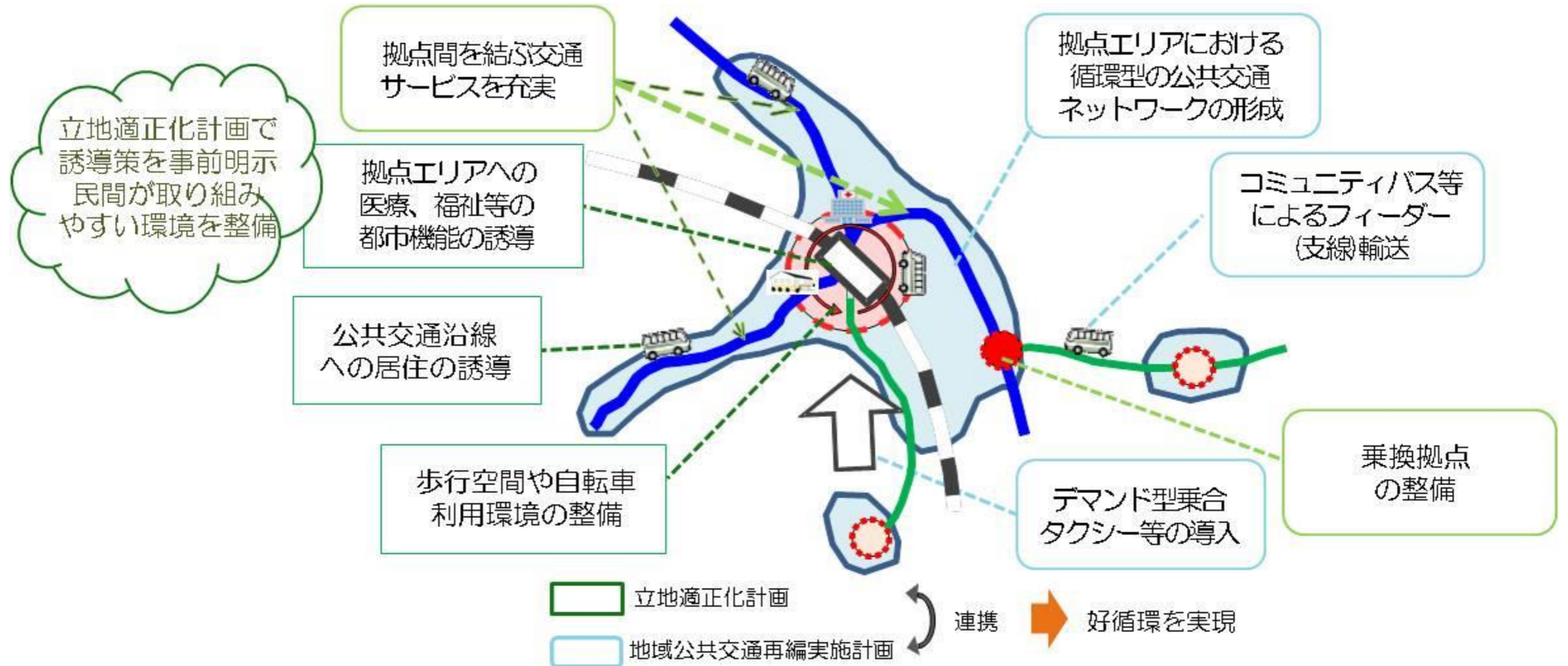
都市再生特別措置法改正（平成26年8月施行）

「立地適正化計画制度の創設」

持続可能な都市構造の再構築のため、市町村が、都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な計画を策定

1 立地適正化計画とは

(2)そもそも、「コンパクトシティ+ネットワーク」とは？



1 立地適正化計画とは

(3)立地適正化計画の各種区域

目指すまちづくりに向けて、
住宅や病院、店舗等を誘導する計画です。

【対象区域】

- 都市計画区域

【居住誘導区域】

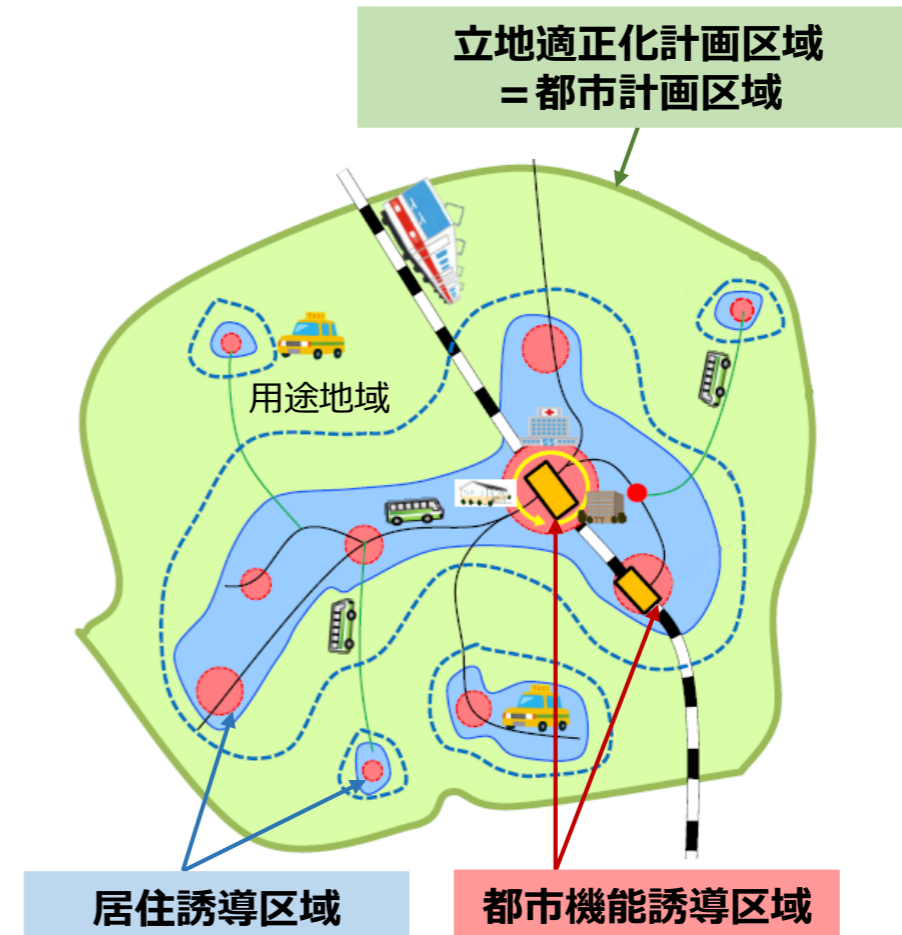
- 居住を誘導して、人口密度を一定維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるようにする区域

【都市機能誘導区域】

- 施設の適切な配置を誘導することで、生活に必要なサービスの持続的かつ効率的な提供を図る区域

《誘導施設》

- 都市機能誘導区域毎に、立地を誘導すべき施設（病院、商業施設等）を明記



2 八雲町の都市の現状及び課題

現状

まちづくりの課題

- 少子高齢化・人口減少
- 都市計画区域は八雲地区のみで、元々コンパクトなまち
- 人口集中地区は平成22～27年で、人口・面積ともに減少
- 平成25年時点で8,770戸の住宅のうち、1,070戸が空家

少子高齢化・
人口減少

人口減少・少子高齢化
への適応

- 厳しい財政状況
- 現状規模の公共施設を維持するには、必要な費用の半分程度が不足

厳しい財政

効率・効果的な
公共サービスの提供

- JR線路より海側は、津波浸水等の可能性あり

災害の可能性

安心・安全の確保

- 商業地は、駅前商店街と国道5号沿線に集積
- 市街地の人口密度は比較的維持されている

まとまりある
市街地

より利便性の高い
市街地形成

- JR利用は減少が続く
- 公共交通は、函館バスが通るが、1日3往復程度の路線

公共交通の
利用が少ない

- 事業所数・従業者数は減少
- 地価は低下が続いている

地域経済の
活力低下

新幹線開業インパクト
の活用

- 自動車交通は利便性が高く、需要も高い
- 北海道新幹線 新八雲（仮称）駅が2030年に開業予定

広域交通の
新しい動き

3 まちづくり方針及び目指すべき都市構造

(1) まちづくり方針

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



	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。
	• 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。
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。



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

3 まちづくり方針及び目指すべき都市構造

(2) 立地適正化計画における まちづくり方針

まちづくりの方針 **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**

- 多世代交流を図る拠点の形成（機能集約・再編）
- 低利用資産活用による社会ニーズへの対応

- 拠点形成に合わせた道路・公共交通網の再編

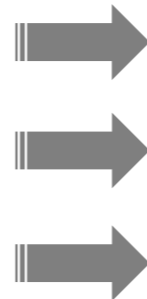
- 新幹線開業効果を活かす交流人口拡大の取組



現状

将来

- 人口減少によるまちの活力低下
- 少子高齢化に伴うニーズの変化・偏り
- 厳しい財政状況下でのサービス提供



- 交流人口拡大による新たな活力創出
- 多世代交流型の複合的な拠点形成
- コンパクトで効率的な市街地形成

3 まちづくり方針及び目指すべき都市構造

(3) 目指すべき都市構造 (市街地)

＜市街地構造概念図 (将来)＞



- 【八雲町立地適正化計画】**
- コンパクトな市街地形成に向けて、「居住促進エリア」を設定
 - 「居住促進エリア」は、①災害リスク、②土地利用状況、③主要施設の配置状況、④骨格となる道路の配置などを踏まえて設定
 - 「商業振興エリア」は、中心商業と沿道商業の性質を考慮し、駅周辺及び国道5号沿線に設定

【凡例】

- | | | |
|---------|---------|---------|
| 居住促進エリア | 商業振興エリア | 工業振興エリア |
| 医療・福祉拠点 | 文化拠点 | 教育拠点 |
| 交流軸 | 生活軸 | 行政拠点 |
| | | スポーツ拠点 |

0 1km

4 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域の設定方針

- 国の指針及び町の居住誘導区域に関する方針（案）を踏まえ、居住誘導区域を以下に従い設定する。

項目	居住誘導の方針	区域設定の指標	基準値
居住誘導区域の対象	① 既に居住の集積し、今後も居住の集積が見込める区域	● 現在の人口密度（H27）が高い地域。	● 人口密度 = 40人/ha以上（出雲町・富士見町）、30人/ha以上（宮園町・末広町・東町）を中心に設定。
居住誘導区域の除外対象	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。	● 浸水区域のうち、浸水深が高い地域。	● 浸水想定区域（河川）：浸水1.0m以上の区域を除外設定。 ● 津波浸水想定区域：本来であれば、浸水1.0m以上が危険区域となるが、中学校や町立病院の立地を考慮し、浸水4.0m以上の区域を除外設定。
	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。	● 一団の工業用地、農地、緑地、山林。	● 市街地のうち、一団の工業用地、農地、緑地、山林を除外設定。 ● なお、工業用地は、準工業地域が対象となるが、商店街を形成している区域も含まれるため、実際の土地利用を勘案。 ● ただし、市街地のうち、新幹線駅側の住宅需要拡大を想定し、まとまった農地のうち、市街地西側の区域を除外対象から除く。

項目	誘導の方針	区域設定の指標	基準値
共通方針	● 公共交通の拠点・軸に合わせた誘導を行う。	● 現行の公共交通及びその徒歩圏。 ● 都市計画マスタープランに示す交通の軸。 ● 将来想定される公共交通のあり方。	● 現状のバスルートは「基幹的公共交通路線」とは言いがたく、またJRも経営分離が確定しており、存廃が未確定であることから、都市計画マスタープランに示す交通の軸と、新たな都市機能配置より、将来の新たな公共交通のあり方を想定する。

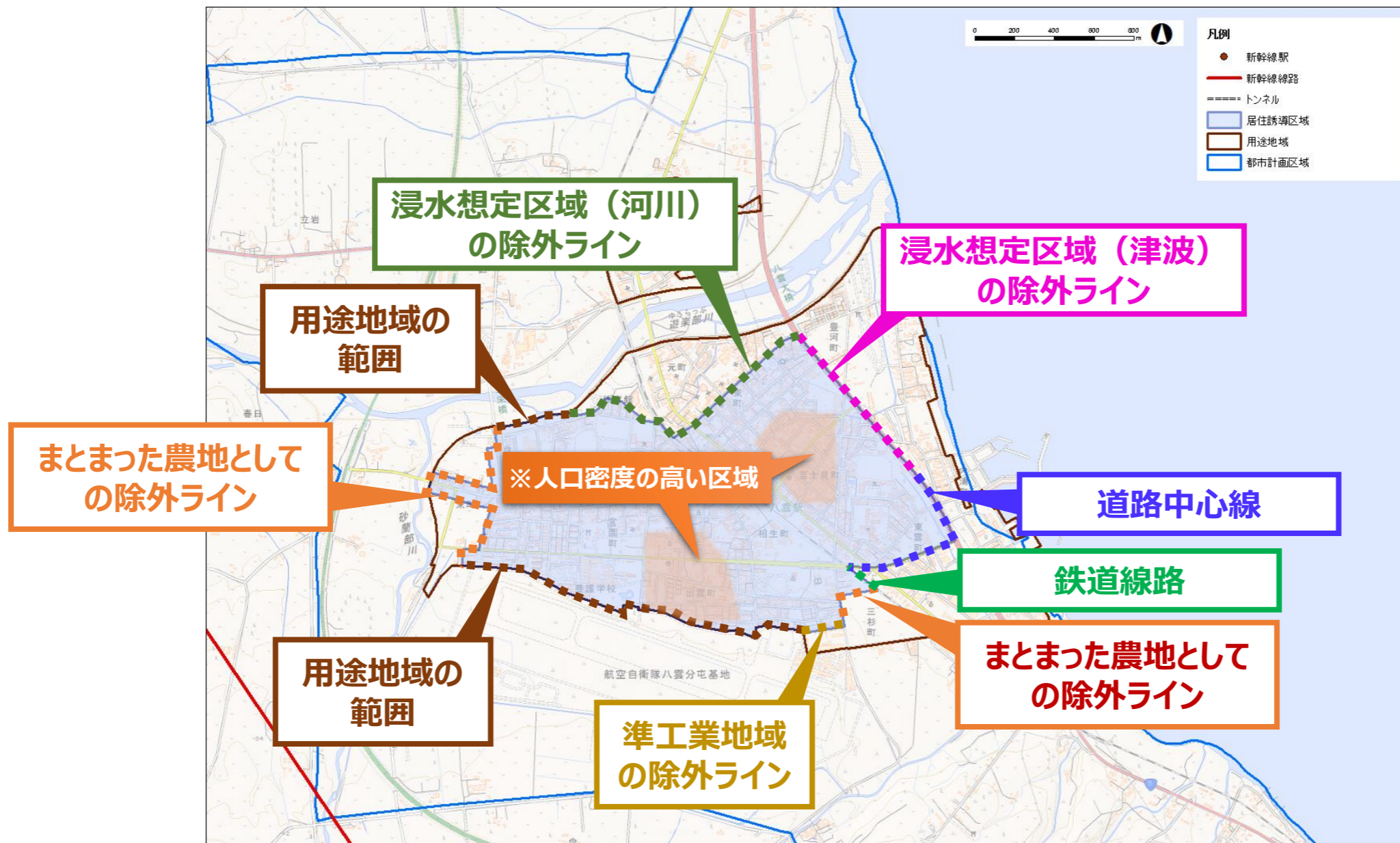
↓

居住誘導区域（設定案）

4 居住誘導区域の設定（案）

(2) 居住誘導区域の設定（案）

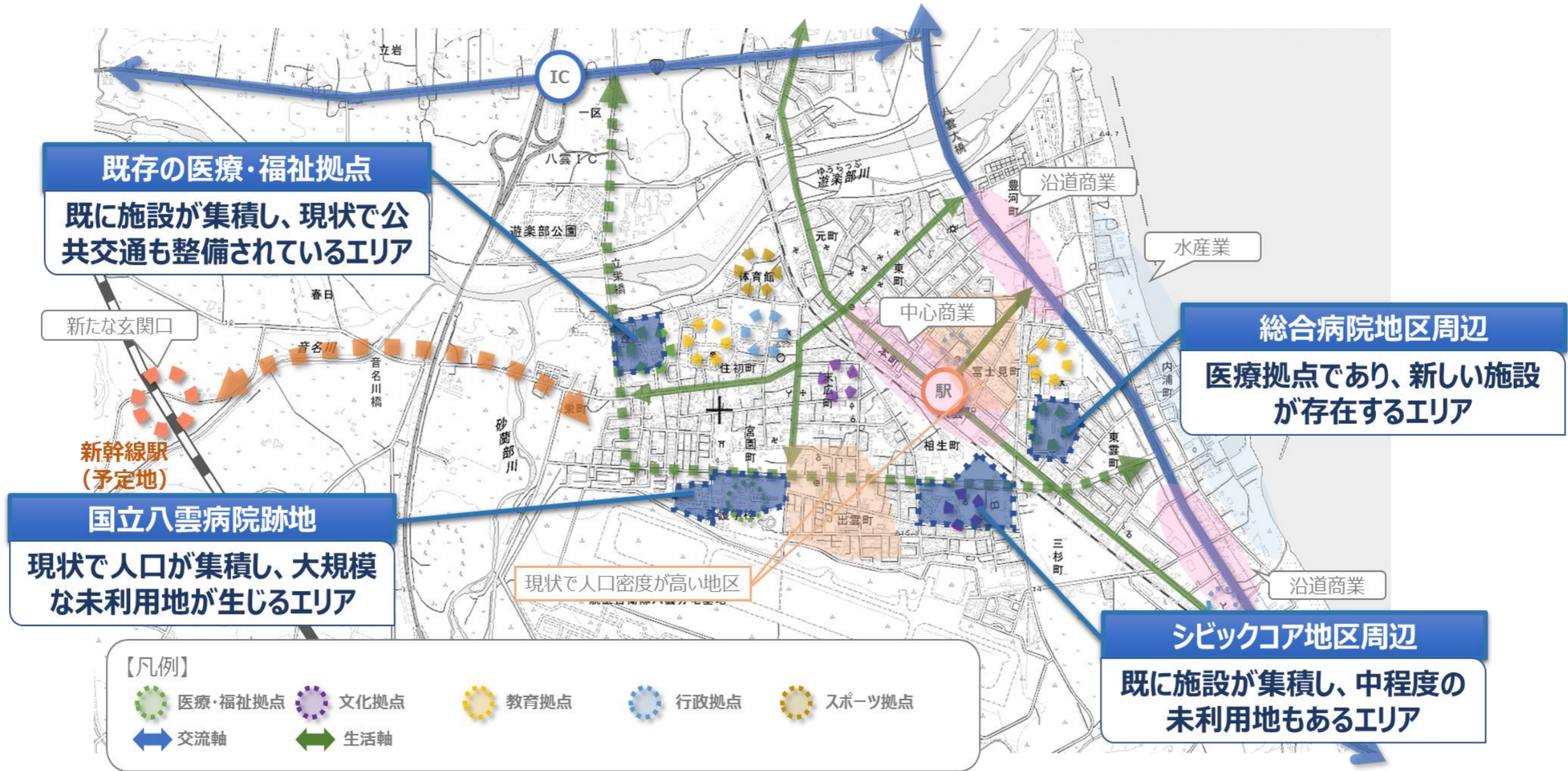
- (1) を元に設定した、居住誘導区域（案）を下図に示す。



用途地域に占める
居住誘導区域（案）の割合
=54.5%

5 都市機能誘導区域に関する方針

(1) 都市機能誘導区域に含むことが想定される地区

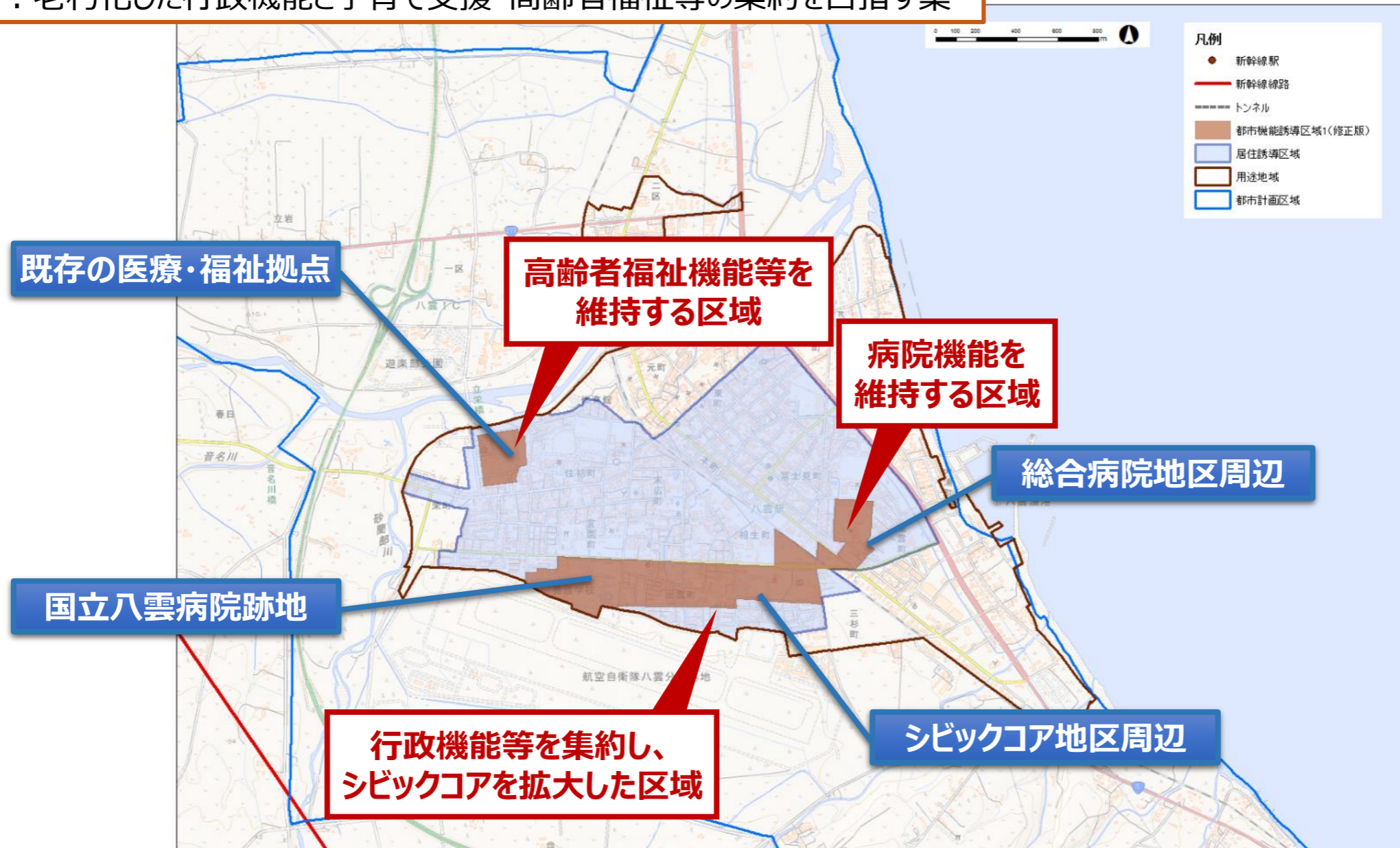


5 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定（案）

(2) 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定（案）

- (2) を元に設定した、都市機能誘導区域及び誘導施設（案）を下図に示す。

案：老朽化した行政機能と子育て支援・高齢者福祉等の集約を目指す案



用途地域に占める都市機能誘導区域（案）の割合
= 10.8%

居住誘導区域（案）に占める都市機能誘導区域（案）の割合
= 19.8%

6 誘導施策（案）

(1) 居住の誘導に向けた主な施策

① 居住の誘導・集積を図るための施策

都市計画の見直し
空き家バンク等不動産情報の積極的な発信 等

② 安全な居住環境維持のための施策

防災に関する各種情報提供・訓練の実施

③ 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

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

(2) 都市機能の誘導に向けた主な施策

公共施設等総合管理計画に関する取組の促進
都市計画（容積率緩和や用途地域等）の変更、必要に応じた地区計画等策定
国による税制措置の活用に向けた情報提供 等

(3) 都市機能や居住の誘導に関する届出

① 都市機能誘導区域外における届出

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを町が把握し、誘導施策の情報提供や適正化に向けた調整等を行うため、当該区域で以下の行為を行う場合、行為に着手する 30 日前までに本町への届出が必要となる。

- 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

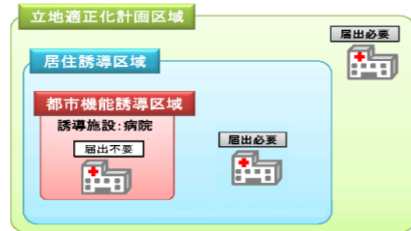


図 誘導施設の建築等において届出対象となる例

※ 届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合は、誘導施策の情報提供や適正化に向けた調整等を行った上で、勧告やその他必要な措置を行うことがある。

② 居住誘導区域外における届出

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを町が把握し、誘導施策の情報提供や適正化に向けた調整等を行うため、当該区域で以下の行為を行う場合、行為に着手する 30 日前までに本町への届出が必要となる。

- 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、その規模が 1,000 m²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



図 居住誘導区域外において届出対象となる行為の例

※ 届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合は、誘導施策の情報提供や適正化に向けた調整等を行った上で、勧告やその他必要な措置を行うことがある。

7 計画の実現に向けた進捗管理

計画の実現に向けた進捗管理

(1) 取組の目標の設定

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。

指標	単位	基準値	目標値 (2041年)
① 居住誘導区域内人口の総人口に対する割合 ※一般的な立地適正化指標	%	現状人口値：40.8 推計人口値：50.8	55.0
② 居住誘導区域内人口の用途地域内人口に対する割合 ※一般的な立地適正化指標	%	現状人口値：73.1 推計人口値：76.3	80.0
③ 居住誘導区域内全体の人口密度 ※一般的な立地適正化指標	人/ha	現状人口値：30.1 推計人口値：20.8	30.0
④ 公共交通の徒歩圏人口 ※一般的な立地適正化指標	人	現状人口値：5,046 推計人口値：3,527	4,500
⑤ 空家等の活用促進(累計) ※総合計画より	件	0 (2016年値)	15 (2022年)
⑥ バス路線の維持 ※総合計画より	路線/年	4 (2016年値)	4 (2022年)
⑦ 『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) ※総合計画より	%	65.1 (2016年値)	70.0
⑧ 空き家バンクマッチング件数 ※総合戦略より	件	0 (2014年値)	5年累計 20 (2019年)
⑨ 移住相談数 ※総合戦略より	件	67	5年累計 50 (2019年)
⑩ 建物全体の更新費用合計の削減 ※公共施設等総合管理計画より	%	—	40 (2046年)

(2) 計画の進捗管理

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。

直近では、在来線の動向に合わせた見直しが必要となる。

