

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

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、

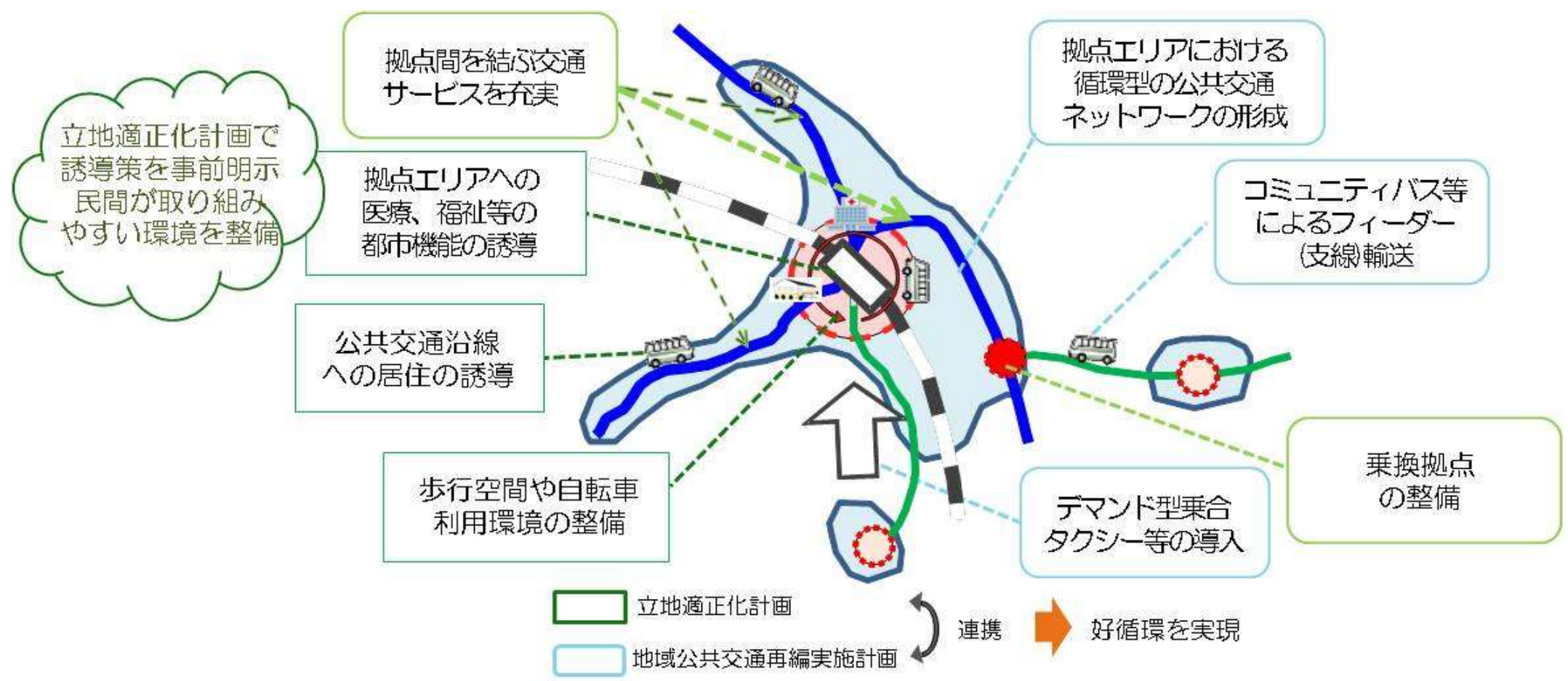
都市再生特別措置法改正（平成26年8月施行）

「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？



資料：国土交通省

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】

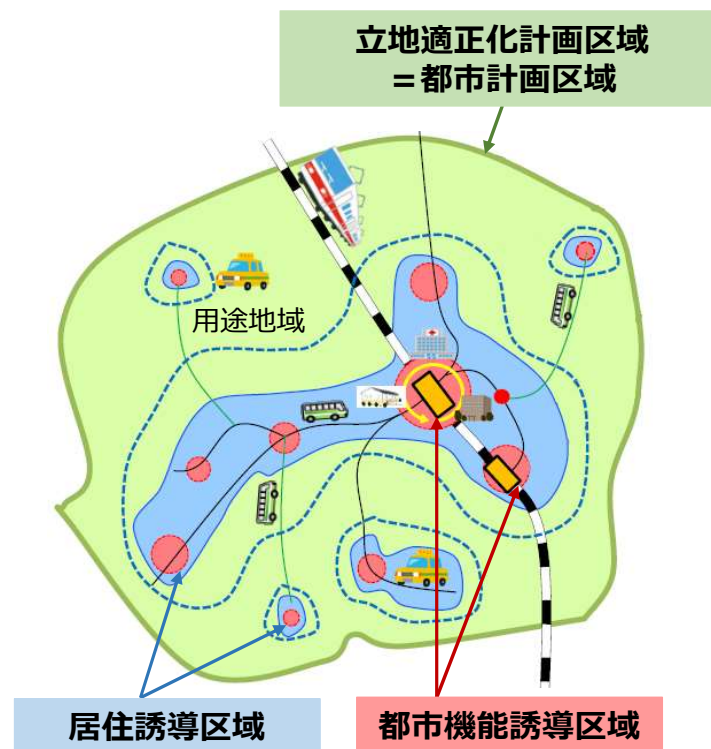
- 居住を誘導して、人口密度を一定維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるようにする区域

【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

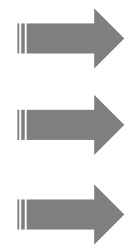
まちづくりの方針 **子育て世代も集まれる多世代交流型拠点づくりにより、誰もが安心して暮らせるまちづくりを目指す**

- 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

- 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



将来

- 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
 行政拠点	 スポーツ拠点	
 交流軸	 生活軸	

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。

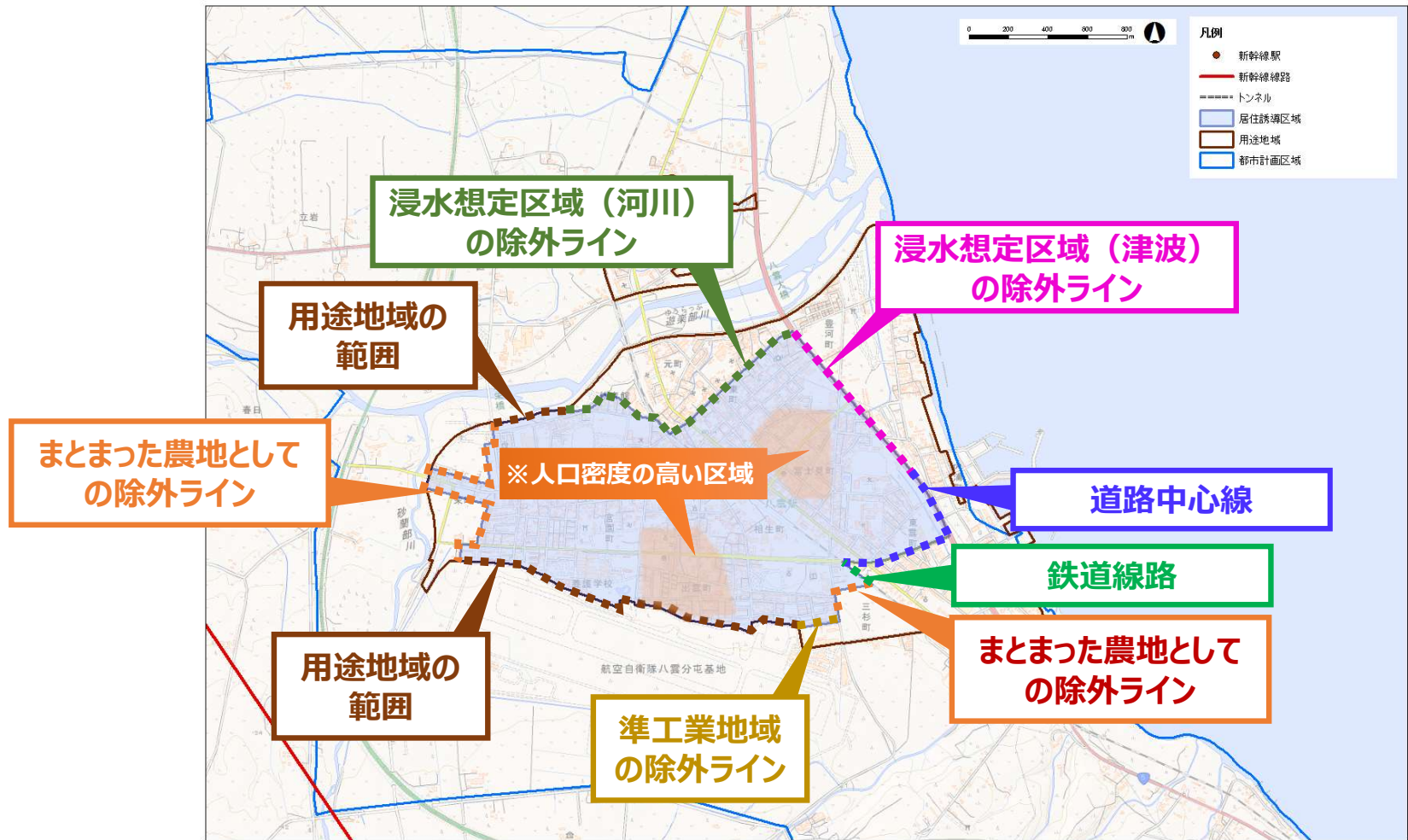
↓

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）

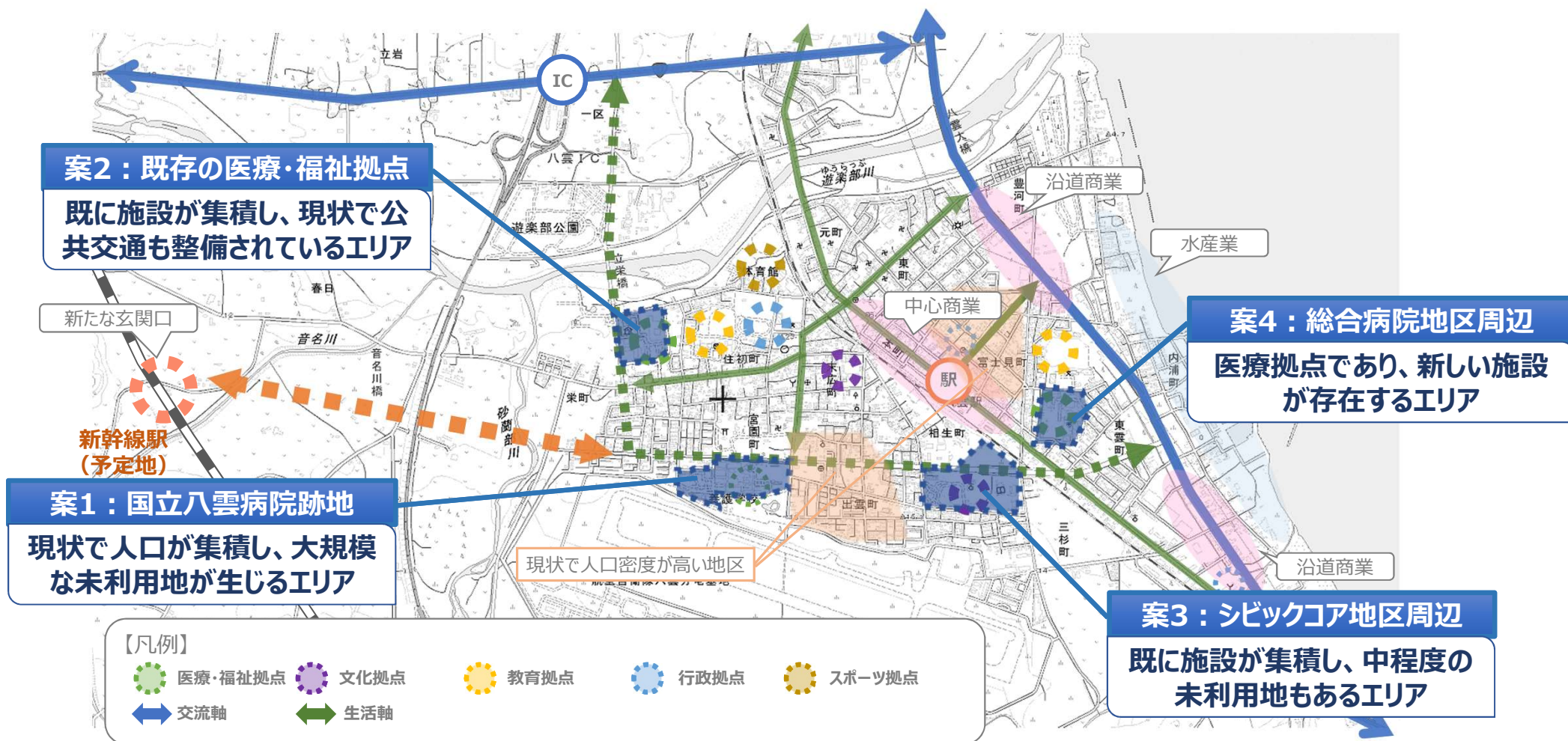
- (1) を元に設定した、居住誘導区域（案）を下図に示す。



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

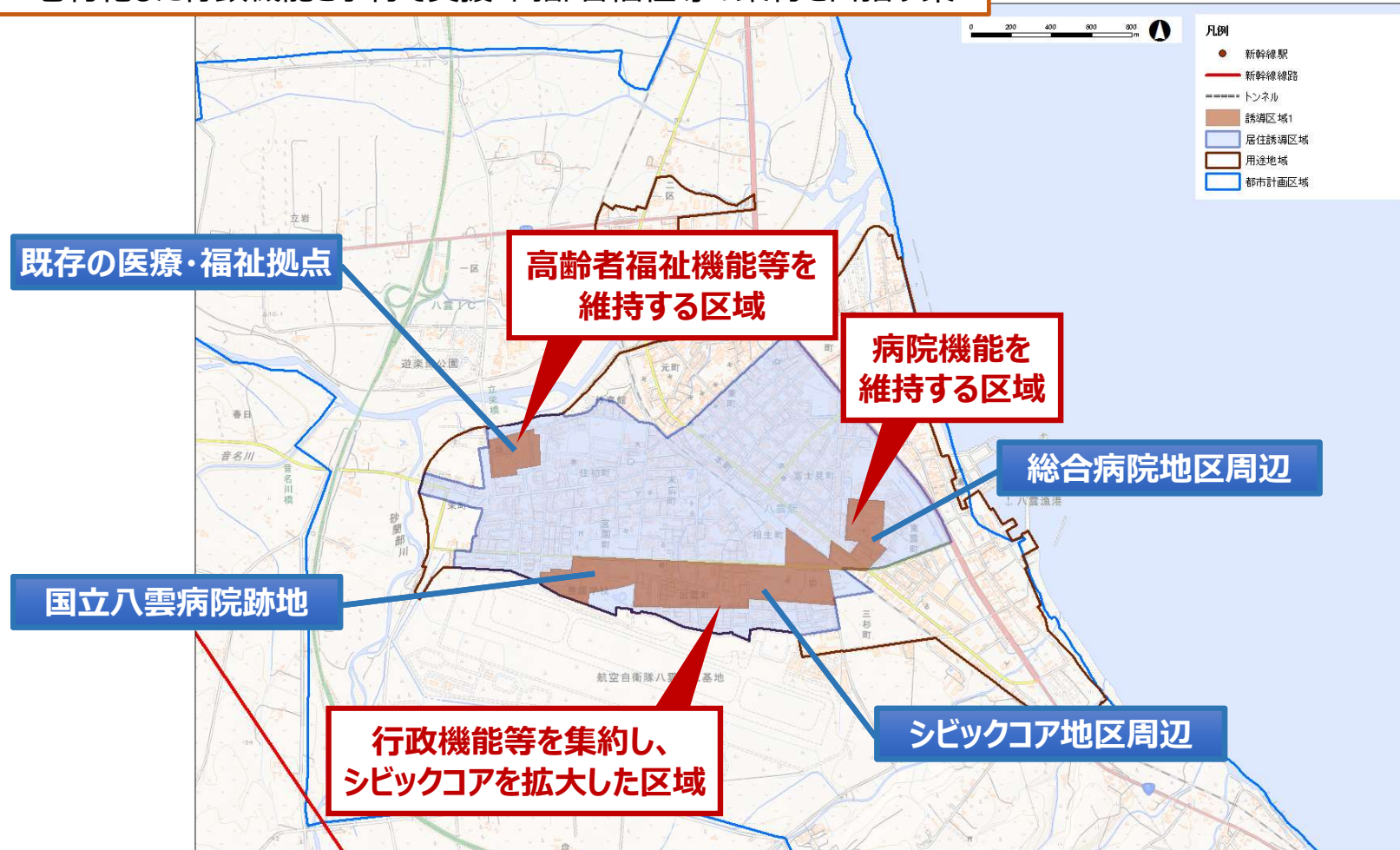


5 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定（案）

(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
= 8.9%

居住誘導区域（案）に占める都市機能誘導区域（案）の割合
= 16.4%