

余市町都市計画マスタープラン 見直しの概要

都市計画とは

そもそも都市計画とは

無秩序な都市が作られるのを防ぐために土地に制限をかける都市計画法に基づいて決定するまちづくりのルール



- 「まちづくりのルール」を定めることによって、暮らしやすい秩序のある都市を作ることを目指し、そこに住む皆さんが安心して暮らすことができるようにすること。
- 住民の皆さんが健康で文化的な生活を送り、都市のいろいろな機能が確保できるよう、適正な制限を行うことで土地の合理的な利用を目指すもの。

都市計画マスタープランとは

- 平成4年の都市計画法の改正により、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」いわゆる「都市計画マスタープラン」の制度が創設されました。
- 都市計画マスタープランは、長期的な視点から都市の具体的な将来像を描き、土地利用の基本的な方向や都市構造のありかたなど今後のまちづくりの方針を示すものです。

都市計画マスタープランの役割

- 「まちの将来像」を具体的に示すことにより、今後のまちづくりの方針となります。
- 都市計画の決定・変更する際の根拠となります。
- 関連する分野、個別部門計画との連携による、総合的・一体的なまちづくりを進めるための方針となります。
- まちづくりに対する住民の理解を深める基礎となります。

都市計画マスタープランの位置づけ

都市計画区域の整備、
開発及び保全の方針
(北海道 区域マス)

第5次余市町総合計画
(R4~13)

関連計画との整合

整合

余市町
都市計画マスタープラン

都市計画に関する基本的な方針
(都市計画法第18条の2)

周知
反映

住民意向反映

協議
調整

関係部局との調整

都市計画の決定・実施

土地利用

都市施設

市街地開発事業

将来像の実現

都市計画マスタープランの見直しの背景

現行の「余市町都市計画マスタープラン」は、平成26年度から20年後の平成45年度（令和15年度）を見据えて策定しましたが、下記の事柄により現行都市計画マスタープランの見直しを令和4年度から2箇年で行います。

見直しの主な理由

- ①策定から約7年経過し、社会情勢の変化等に対応するため。
- ②余市町の「立地適正化計画」の策定にあわせ、計画の整合を図るため。

検討課題の整理

- ①人口減少に応じたコンパクトなまちづくりと効率的な行政サービス
- ②JR並行在来線廃止に伴う都市構造の見直し
- ③公共交通ネットワークの見直し
- ④流入人口低下がもたらす地域経済悪化への対応
- ⑤老朽化が進む公益施設の更新・再編

将来目指すべき都市構造及びまちづくりの基本方針

- a. 都市構造の変化に伴う土地利用計画の見直しと各誘導区の設定
- b. 都市機能誘導区域内における公共施設の再編整備
- c. 防災・減災のまちづくり
- d. 将来交通ネットワーク
- e. DX化、ゼロカーボン化の推進

【空白ページ】

余市町立地適正化計画 策定の概要

法的な位置付け

【背景】

- 我が国の地方都市では拡散した市街地で急激な人口減少が見込まれる一方、大都市では高齢者の急増が懸念
- 都市全体の構造を見渡しながら、居住者の生活を支えるようコンパクトなまちづくりの推進が必要



平成26年8月 都市再生特別措置法の一部を改正

住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るため、これらの施設の立地を一定の区域に誘導するための**市町村による立地適正化計画の作成**ができるようになった。

都市再生特別措置法とは・・・

平成14年に制定された法律であり、近年における情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応するため、都市機能の高度化や都市の居住環境、防災機能を確保するための基本方針等について定めた計画を作成することにより支援を受けることが出来るもの。

本町の策定理由

- 立地適正化計画は、今後の人口減少・少子高齢化の中で、医療・福祉・商業施設や住居等がまちなかにまとまって立地することで、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等を利用しやすくなるなど、福祉や交通も含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指すための計画である。

余市町においても人口減少・高齢化が進展

空家の増加や郊外開発などまちなかの空洞化が進行

市街地の拡散に伴ってインフラの維持管理の負担が増大

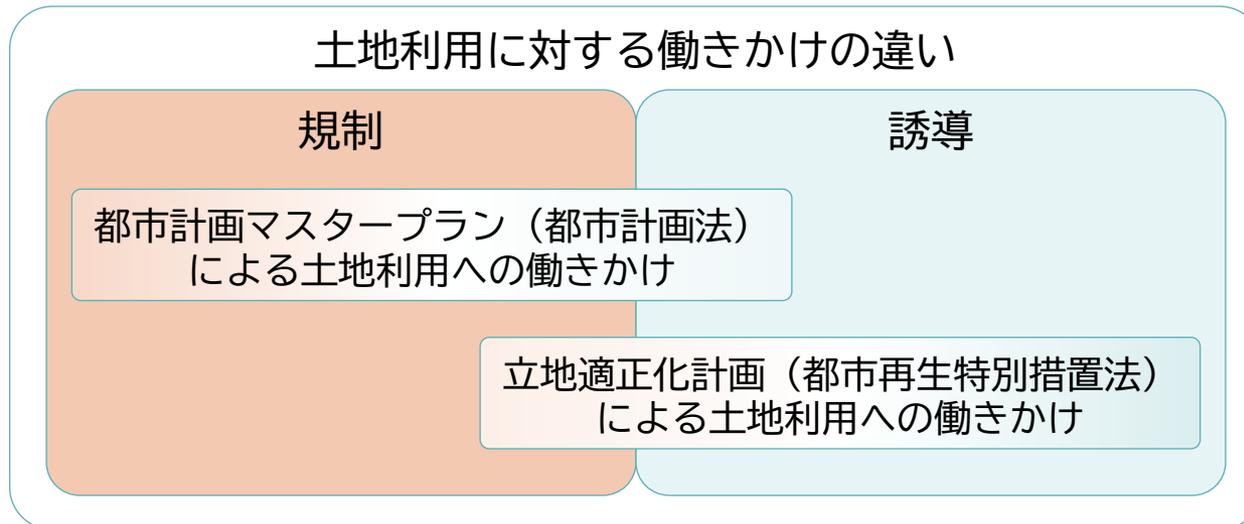
まちなかの人口密度低下と合わせて都市の活力が低下

利用者の減少に伴って公共交通の維持の負担が増大

将来にわたり持続可能な都市構造を構築することが必要

都市計画マスタープランと立地適正化計画

	都市計画マスタープラン	立地適正化計画
法的根拠	都市計画法 第18条の2	都市再生特別措置法 第81条
特徴	<ul style="list-style-type: none">・都市計画に関する基本的な方針・将来都市構造と分野別（土地利用、交通、公園、下水道、各種施設等）・地域別の方針を示す・建築物の規模と用途を規制して土地利用のコントロール	<ul style="list-style-type: none">・住宅や都市機能施設（医療・福祉・商業施設等）の立地の適正化を図るための計画・誘導区域外で特定の建築行為の届出を義務化・住宅と都市機能を拠点周辺へ誘導・地域公共交通計画と連携し「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を目指す



都市計画マスタープランと立地適正化計画

「立地適正化計画の作成に係るQ&A」(R4.4.1、国土交通省)を抜粋・要約

Q：立地適正化計画の位置づけは？

A：立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく都市計画マスタープランの一部と見なされます。

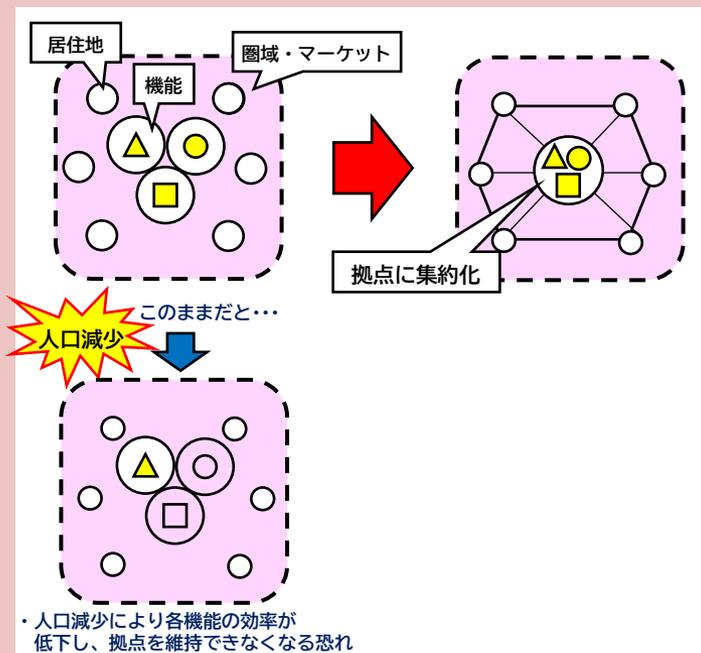
Q：立地適正化計画と都市計画マスタープランの役割分担をどのように考えればよいでしょうか？

A：都市計画マスタープランの改定時期を迎えているような場合は、都市計画マスタープランに立地適正化計画の内容（特に、居住や都市機能の誘導の方針）を盛り込んで作成することが望ましいと考えます。

立地適正化計画を作成すると、各種の支援措置等の活用が可能となり、積極的にコンパクトなまちづくりに向けて取り組みを進めていただきたいと思います。

「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」

- ・人口減少のなか、現状のままでは様々な機能が維持できなくなる。
- ・このため、まちの規模をコンパクトにまとめ、様々なサービスの生産性を高め、質を確保することが必要。
※強制的に移転を迫る考え方ではありません。
- ・そして、集積した拠点を公共交通や通信等でネットワークし、住民の利便性を高めるとともに、サービスの持続性を確保する考え方。

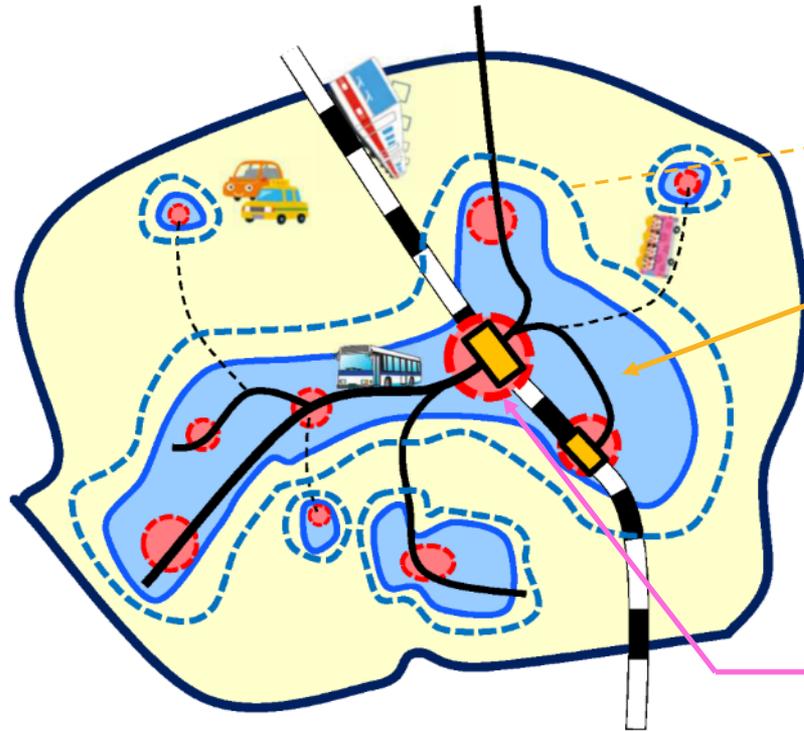


- ◎都市の機能を再整備、集約化
- ◎中心部と周辺を公共交通などで結び付ける



- ★様々なサービス水準を確保
- ★生活サービスの持続性を確保
- ★都市機能が集約されることで、歩いて施設を利用できる環境を構築

都市機能誘導区域・居住誘導区域のイメージ



立地適正化区域 = 都市計画区域

市街化区域等(用途地域)

居住誘導区域



都市機能誘導区域



居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアで人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域

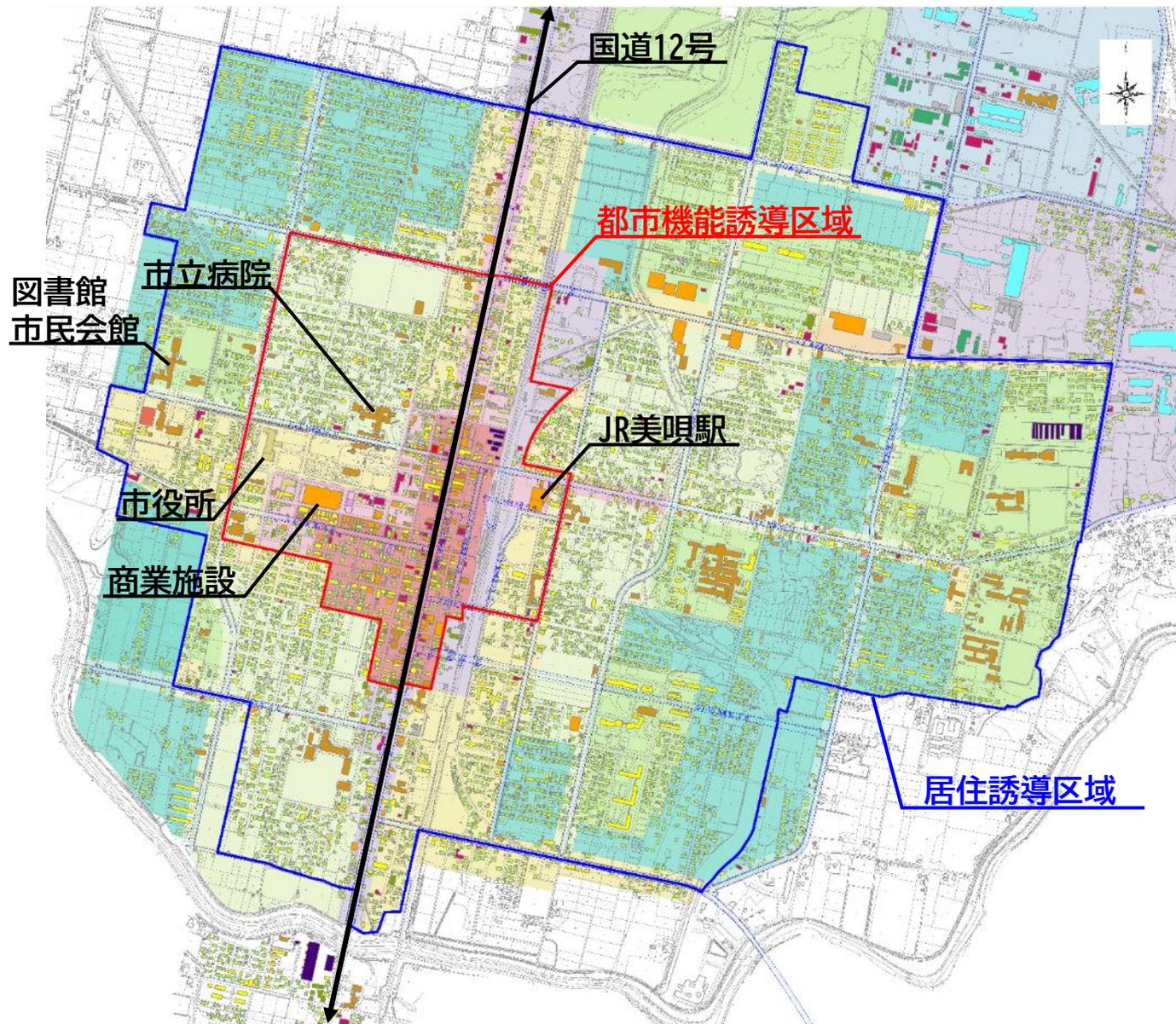
居住誘導区域の設定の考え方

- ・都市機能が集積している中心部や周辺の市街地
- ・公共交通によりアクセスしやすい区域
- ・災害区域や農業振興地域を除く区域
- ・住居系、商業系の用途地域（工業系の用途地域は含まない）
- ・JR函館本線と主要な幹線道路、用途地域界で囲まれた区域

都市機能誘導区域の設定の考え方

- ・JR駅に近く商業等が集積している区域で、周辺からの公共交通によるアクセスがしやすい区域
- ・徒歩や自転車等で簡単に移動できる区域
- ・JR函館本線と主要な幹線道路、用途地域界で囲まれた区域

道内他都市の事例 ①美唄市



居住誘導区域の設定の考え方

- ・ 将来的に一定程度の人口が残るエリア（令和22年の人口密度が2人/ha以上）
- ・ 土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域など、災害の危険性が高いエリアは含めない
- ・ 福祉施設や集会施設、郵便局など、住民の生活に係る施設の立地状況を考慮する
- ・ 工業地域は含めない

都市機能誘導区域の設定の考え方

- ・ 居住誘導区域に設定した区域内に設定する
- ・ 他地区からアクセスがしやすい幹線道路（国道・道道）周辺のエリア
- ・ 医療施設や商業施設など、都市機能を備える施設の立地状況を考慮する

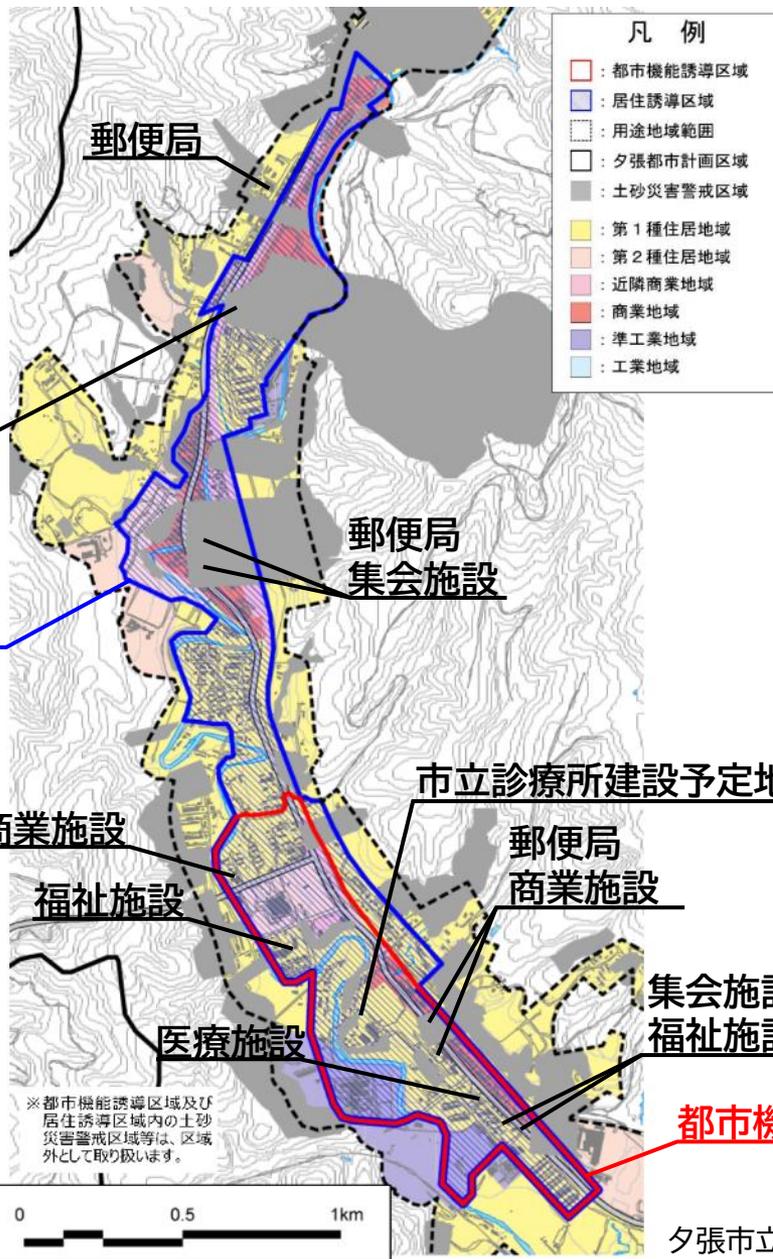
道内他都市の事例 ②夕張市

【若菜地区の事例】

土砂災害警戒区域に含まれる箇所は、居住誘導区域、都市機能誘導区域に含まない

居住誘導区域

※市役所は建て替え時に都市機能誘導区域内への立地を予定



夕張市立地適正化計画より引用

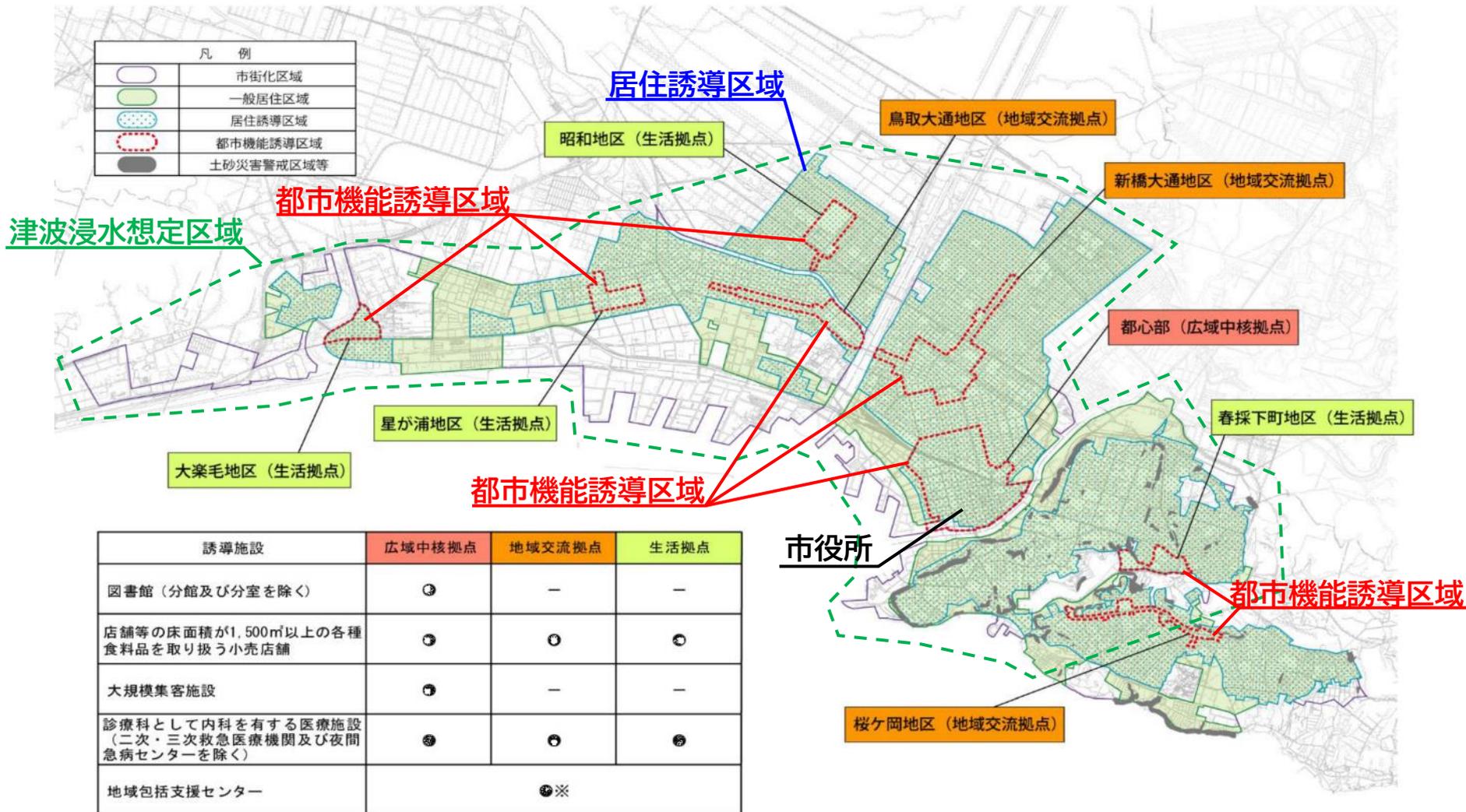
居住誘導区域の設定の考え方

- ・ 将来的な人口維持が見込まれる住居系、商業系の用途地域を主体とした区域
- ・ 工業系の用途地域は区域に含めない
- ・ 災害が想定される区域は以下の考え方で設定する
 - ・ 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険箇所、土砂災害警戒区域は除外
 - ・ 洪水浸水想定区域は、発生頻度の予想が難しいことから除外しない
 - ・ 津波浸水想定区域は、除外することを原則としつつ、都心部については避難体制の整備状況を踏まえて除外しない

都市機能誘導区域の設定の考え方

- ・ 「釧路市コンパクトなまちづくりに関する基本的考え方」に則った、幹線道路沿道や都市機能の集積を踏まえた利便性の高い8つの地区を主体に設定
- ・ 区域マスタープラン、都市計画マスタープランにおける位置付けを考慮して、「広域中核拠点」「地域交流拠点」「生活拠点」の三層で構成する

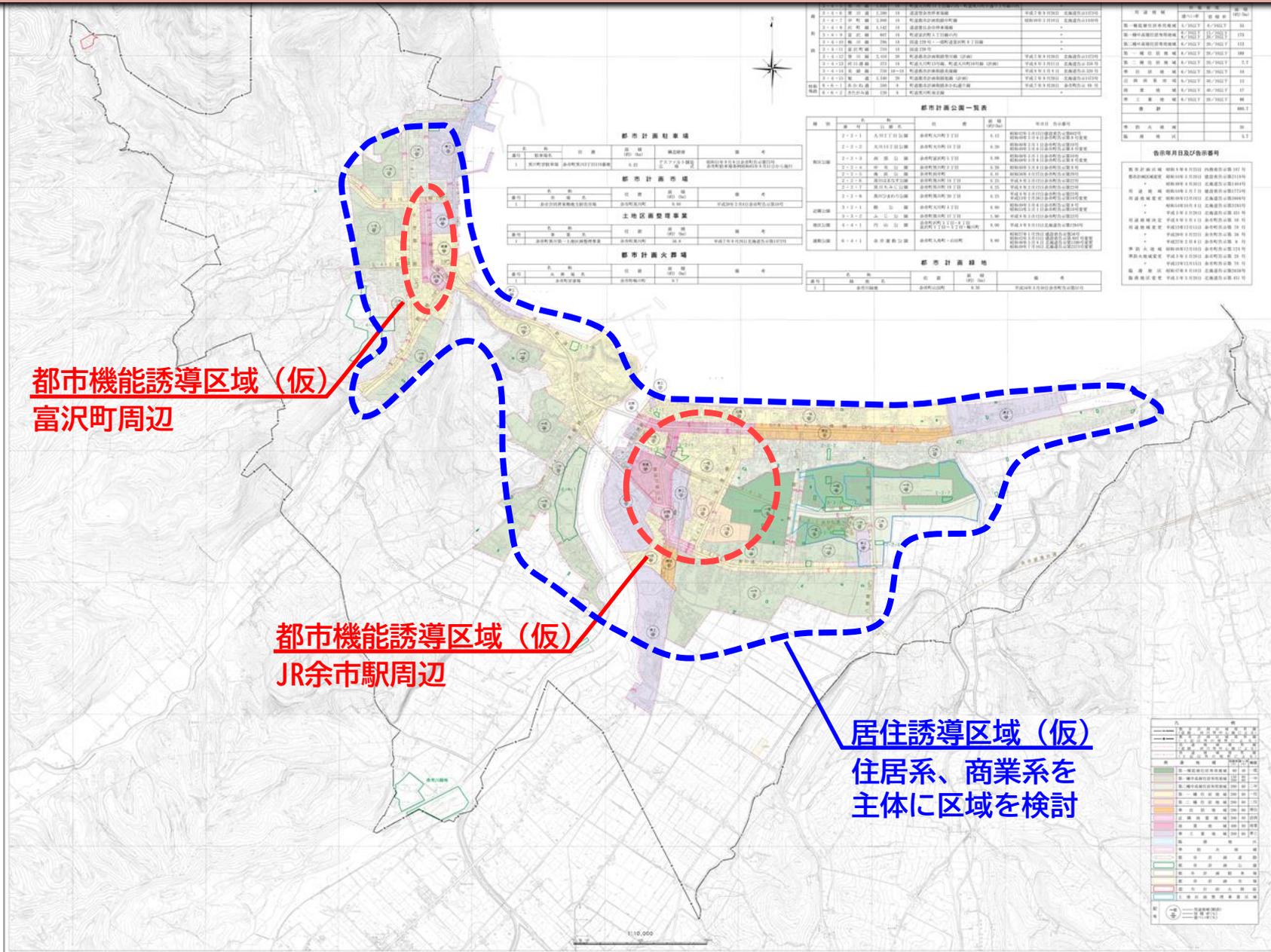
道内他都市の事例 ③釧路市



誘導施設	広域中核拠点	地域交流拠点	生活拠点
図書館 (分館及び分室を除く)	③	—	—
店舗等の床面積が1,500㎡以上の各種食料品を取り扱う小売店舗	③	①	②
大規模集客施設	①	—	—
診療科として内科を有する医療施設 (二次・三次救急医療機関及び夜間急病センターを除く)	⑤	②	⑥
地域包括支援センター		④※	

釧路市立地適正化計画より引用

余市町における区域のイメージ (※あくまで例となります)



計画の効果

- 市街地の人口密度が低下し続けると、日常生活を支える様々なサービス機能が衰退し、生活利便性が低下
- 生活利便性の低下によって、郊外・町外への人口流出が進行し、空家・空地が増加
- 人口流出により公共交通機能が衰退し、生活利便性がさらに低下
- 上記の悪循環により、市街地は空洞化し、機能を維持できなくなる

居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定することで・・・

- ✓一定の人口密度を維持することができ、結果として、日常生活サービス機能や公共交通の利便性を確保し、市民の暮らしやすさを維持する
- ✓人口密度や生活環境が維持されることで、中心部が活性化し、ネットワークでつながることにより都市全体の活性化につながる
- ✓計画的な公共施設の配置・運営（統廃合・長寿命化等）により、施設整備や維持管理にかかる行政コストの低減が図られる

計画の効果（居住誘導区域）

居住誘導区域外における住宅開発等の届出が義務付けられることにより、町が開発動向を把握することが可能になる



開発等を区域内に誘導するため情報提供を実施

計画の効果～届出の義務（居住誘導区域）

◎建築等行為

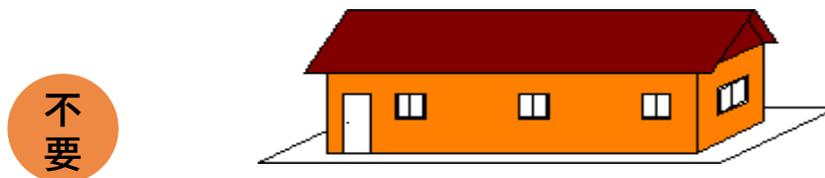
- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、有料老人ホーム等）
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、② とする場合

①の例：3戸の建築行為



届

1戸の建築行為



不要

計画の効果（都市機能誘導区域）

都市機能誘導区域外における誘導施設整備の届出が義務付けられることにより、余市町が施設立地動向を把握することが可能になる



誘導施設を区域内に立地誘導するため情報提供を実施

計画の効果（都市機能誘導区域）

■届出の対象となる行為

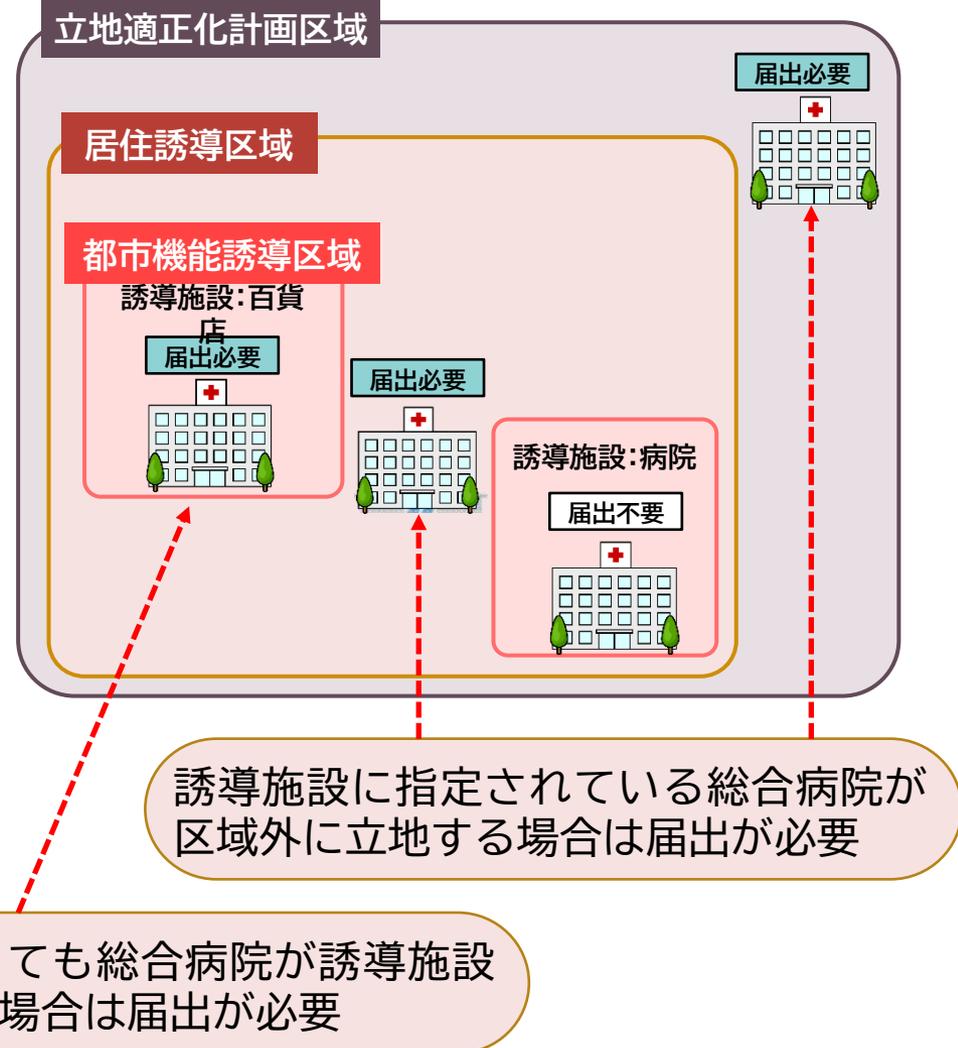
◎開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

◎開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

届出の例



立地適正化計画に係る支援措置

① 計画作成費等補助

- ・立地適正化計画の作成、地域住民等の合意形成に必要な専門家派遣等の費用を補助（補助率：1/2、1/3、定額（上限550万円））
- ・居住誘導区域外から都市計画誘導区域内に一定の誘導施設が移転する際の当該施設の除却、跡地整備を補助

② 誘導施設及び公共公益施設の整備に対する補助・金融支援

- ・「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取り組み等に対する補助（補助率：国45%～1/2）
- ・都市機能誘導区域内の誘導施設の整備に対する出資

立地適正化計画に係る支援措置

③ 公共交通ネットワークの整備に対する補助

- ・生活に必要な機能へのアクセスや立地誘導を支える公共交通施設に対する補助（補助率：国1/3～1/2）

④ 誘導施設の整備に対する容積率の特例

- ・都市計画に誘導施設として一定の用途を定めた場合、その用途に限定して容積率を緩和（例：病院用途に限定して容積率200%→400%など）