

立地適正化計画（素案）作成までの流れ

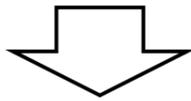
これまでの立地適正化計画の検討の流れ

1. 関連する計画や他部局の関連施策等の整理 (P44~P45)

余市町の現状と課題として

「人口」「土地利用」「都市機能」「公共交通」「災害リスク」「経済動向」「財政状況」について課題を各種資料により把握。

また、町民意向調査として「まちづくりアンケート」を実施し、広く町民の意見を把握



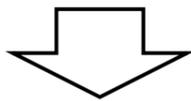
2. 都市（余市町）が抱える課題の分析及び解決すべき課題の抽出 (P48)

(1) 上位計画や都市構造等から導かれる課題を整理

	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	JR並行在来線廃止に伴う都市構造の見直し	公共交通ネットワークの見直し	流入人口低下がもたらす地域経済悪化への対応	老朽化が進む公共施設の更新・再編
余市町が抱える課題	<ul style="list-style-type: none">人口半減（30年後推計）による行政サービスの提供、財源不足への対応将来人口に応じたコンパクトなまちづくりと効率的な行政運営	<ul style="list-style-type: none">経営分離される並行在来線（長万部一小樽間）の廃止とバス転換への対応鉄道によって隔てられている市街地の在り方の再考	<ul style="list-style-type: none">公共交通の核となるバスターミナル化の構築通勤や通学、高齢者や交通弱者、来街者に応じた公共交通の見直しと効率的な交通ネットワーク構築	<ul style="list-style-type: none">並行在来線廃止に伴う流入人口の低下や町民の外出機会の減少がもたらす地域経済の循環悪化抑制中心市街地の空洞化を食い止め、活性化促進	<ul style="list-style-type: none">老朽化が著しい公共施設の維持・修繕費用の確保長寿命化の視点を踏まえつつ必要に応じた施設の複合化・集約化

(2) 町民意向調査「まちづくりアンケート」の結果から導かれる課題等を整理

町民アンケートの考察	<ul style="list-style-type: none">①人口減少、少子高齢化への対応<ul style="list-style-type: none">行政に関わるサービスは、ICTをはじめとするデジタル技術を駆使して省力化や業務効率化を図り、現在の水準を向上することで町民の利便性を確保する必要がある②拠点・都市規模の設定<ul style="list-style-type: none">拠点のあり方と人口減少を見据え、コンパクトなまちとなるような都市規模を設定することが必要である③防災・減災対策の強化<ul style="list-style-type: none">都市のコンパクト化に対応した避難施設の収容人数拡充、避難訓練や防災教育の実施が考えられる④空き家の増加が招く居住環境低下への対応<ul style="list-style-type: none">分譲中古住宅の流通売買を円滑に行うしくみや組織、あるいは地域で空き家を管理して治安や景観の維持につなげる方法などの検討が考えられる⑤住民主体のまちづくりの推進<ul style="list-style-type: none">町民の意見を広く取り入れ施策に反映し、持続可能な都市運営を図ることが重要と考えられる
------------	--

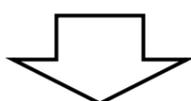


3. まちづくりの方針（ターゲット）の検討 (P49)

上位計画や都市構造、町民意向調査「まちづくりアンケート」結果から導かれる、まちづくりの方針を設定

まちづくりの方針

都市構造の変化に対応し、すべての人が快適で安全な生活を
享受できるまちづくり



4. 目指すべき都市（余市町）の骨格構造の検討 (P50)

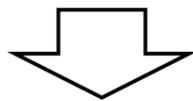
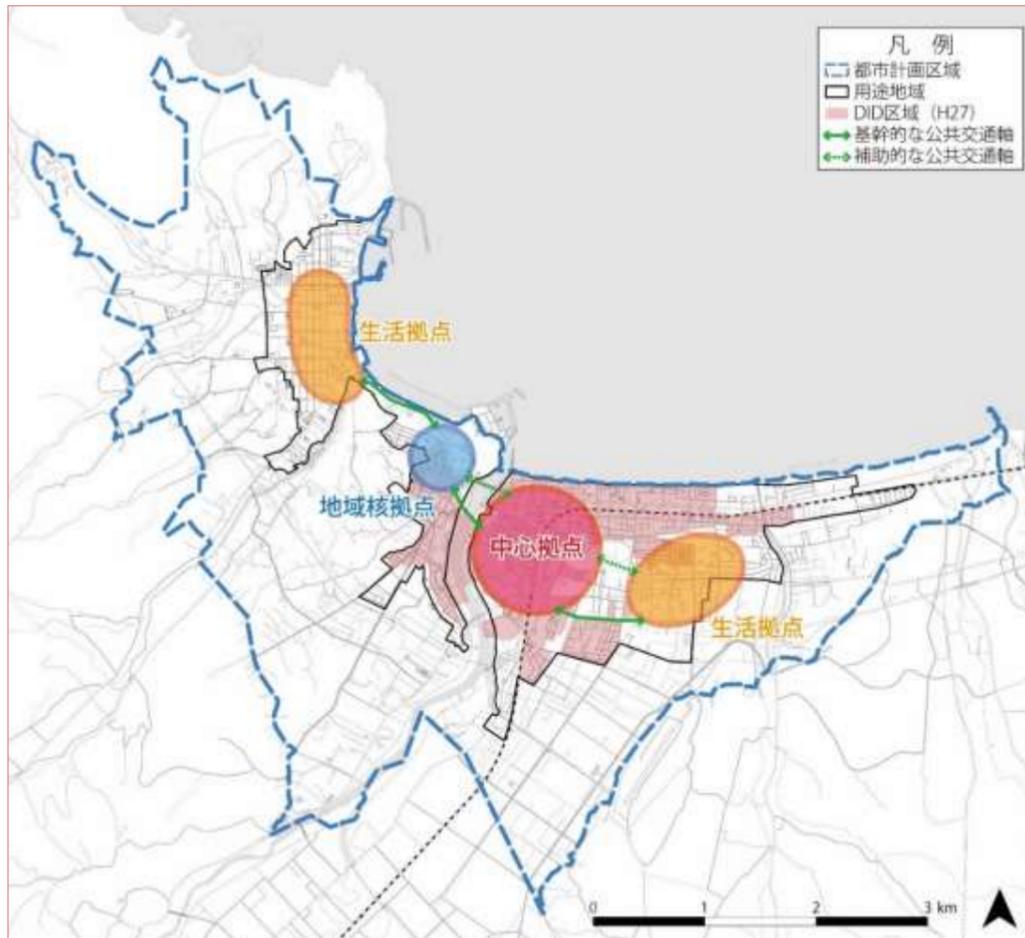
- ・余市町全体の観点から拠点と基幹的な交通軸を設定し、余市町の骨格構造を抽出
- ・基幹的な交通軸と拠点については、「余市町都市計画マスタープラン」の将来都市構造の考え方を基本とする

中心拠点：JR余市駅を中心に線路を跨いだ東西の範囲を一体的に構成し、本町の中核をなす地域

地域核拠点：経済・交流を支える行政施設・文教施設等が立地している地域

生活拠点：日常生活を支える商業施設や医療施設、子育て施設、集会施設等が立地している2つの地域

各拠点については、公共交通を主としたネットワークを構築し、連携を図りながら生活利便性を確保



5. 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討 (P49)

まちづくりの方針に基づき、5つの誘導方針を定め、効果的な施策を展開し、総合的なまちづくりの展開を目指します

	①都市構造の再編による都市・生活機能の集積	②鉄道で隔てられている東西のまちの一体による拠点化の強化	③公共交通ネットワークの再構築	④地域産業及び観光業の振興	⑤環境に対応した持続可能なまちづくり (SDGs)
課題解決のための施策・誘導方針	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域は「黒川地区」を中心に複数の拠点を設定（多核化）し、秩序ある市街地の構成を目指す ・居住誘導区域は「まほろば地区」を含め、将来人口を見据えて設定する ・区域設定に際しては、災害ハザードと照らし合わせて安全な地域への誘導を行い、「防災・減災」に対応したものとする 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺において、公共交通を含めた東西連絡動線を確保し、高齢者や観光客にもわかりやすいユニバーサルデザインに配慮したものとする ・駅前の道路「リタロード」のバリアフリー化、電線共同溝等の景観整備を行い、沿道地域の活性化と、役場など行政機関が集積する朝日町へのつながりを強化する 	<ul style="list-style-type: none"> ・現JR余市駅周辺の「バスターミナル化」を図り、地域公共交通の核となる機能を担保する ・余市町は「小樽・札幌」「倶知安・ニセコ」「積丹」など各方面の分岐点であることから、バスによる「新幹線駅」を含む周辺市町村とのアクセス性の強化を図り、観光客の後志管内への周遊、地域住民の町外移動の利便性を向上する 	<ul style="list-style-type: none"> ・「道の駅」を余市IC付近に新規に計画し、まちのゲートウェイ機能を強化する ・「DX化」の推進により、快適で利便性の高い都市を構築し、町外からの移住促進を図る ・増加する空き家、空き店舗など「既存ストック」の積極的・有効的な活用を進める 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設は、都市機能誘導区域内への移設により「集約・複合化」を行い、利便性とあわせて維持管理の効率化も図る ・新たに建設する施設は、環境に配慮してZEB・ZEH※を促進し、「ゼロカーボン」の達成を目指す <p>※創エネ・省エネによりエネルギー収支ゼロを目指した建築物</p>

6. 誘導施設・誘導区域等の検討 (P60~P82)

- ・誘導施設や都市機能誘導区域、居住誘導区域の検討については、まちづくりの方針、課題解決のための施策・誘導方針、骨格となる都市構造、誘導施設の最適立地の範囲に沿って検討が必要
- ・各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域であること。また、主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域であること

・居住誘導区域の設定

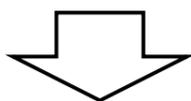
望ましい区域像	視点1	生活利便性が確保される区域
	視点2	生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
	視点3	災害リスクの低減（災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域）

・都市機能誘導区域の設定

望ましい区域像	視点1	都市マスや都市の骨格構造における「拠点」を踏まえた区域
	視点2	公共交通の利便性・アクセス性を踏まえた区域
	視点3	都市機能施設が集積し、回遊することが可能な区域
	視点4	公共施設の集約・再編の可能性、公的不動産のある区域

・誘導施設の設定

都市機能誘導区域内に立地し、今後も区域内で機能を維持し続けることが求められる施設
住まいの身近にある日常生活サービス施設は、老朽化が著しいものを除き基本的には誘導施設には位置づけない
誘導施設は各種機能の集約・複合化に配慮し設定
必要に応じて施設規模等も併せて設定



7. 誘導施策の検討 (P83~P85)

(1) 居住誘導に関する施策

誘導方針	施策内容
① 都市構造の再編による都市・生活機能の集積	<ul style="list-style-type: none"> ・生活拠点である「沢・富沢地区」、土地区画整理事業で整備した「まほろば地区」への居住誘導を進める ・「余市町空き家等対策計画」に基づき、増加する空き家など「既存ストック」の積極的・有効的な活用を進める ・比較的新しい空き家所有者に対しては住宅の流動化を図るべく、しりべし空き家BANKへの登録を促し、売り手・買い手のマッチングをサポートする ・不良住宅の空き家所有者に対しては、第三者の生命及び財産に危害を与えぬよう適正な管理又は除却を要請し、まちなみ景観の保全に努める ・「余市町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、既存の公営住宅は、改修等による住宅の長寿命化を図ることにより安定したストックの供給を図るとともに、老朽化が著しい公営住宅の再編整備等の検討を図る
② 公共交通ネットワークの再構築	<ul style="list-style-type: none"> ・防災指針に基づき、安全な地域への誘導を行い、「防災・減災」に対応する ・「余市町地域公共交通網形成計画」に基づき、町民のニーズや、利便性を向上し、公共交通の維持を図る

(2) 都市機能誘導に関する施策

誘導方針	施策
① 都市構造の再編による都市・生活機能の集積	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域は「黒川地区」を中心に複数の拠点を設定（多核化）し、秩序ある市街地の構成を目指す
② 鉄道で隔てられている東西のまちの一体による拠点化の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺において、公共交通を含めた東西連絡動線を確保し、高齢者や観光客にもわかりやすいユニバーサルデザインに配慮したものとする ・駅前の道路「リタロード」のバリアフリー化、電線共同溝等の景観整備を行い、沿道地域の活性化と、役場など行政機関が集積する朝日町へのつながりを強化する
③ 公共交通ネットワークの再構築	<ul style="list-style-type: none"> ・「余市町地域公共交通網形成計画」に基づき、現JR余市駅周辺の「バスターミナル化」を図り、地域公共交通の核となる機能を担保する ・余市町は「小樽・札幌」「倶知安・ニセコ」「積丹」など各方面の分岐点であることから、バスによる「新幹線駅」を含む周辺市町村とのアクセス性の強化を図り、観光客の後志管内への周遊、地域住民の町外移動の利便性を向上する
④ 地域産業及び観光業の振興	<ul style="list-style-type: none"> ・「道の駅」を余市IC付近に新規に計画し、まちのゲートウェイ機能を強化する ・「DX化」の推進により、快適で利便性の高い都市を構築し、町外からの移住促進を図る ・増加する空き家、空き店舗など「既存ストック」の積極的・有効的な活用を進める
⑤ 環境に対応した持続可能なまちづくり (SDGs)	<ul style="list-style-type: none"> ・公共公益施設は、都市機能誘導区域内への移設により「集約・複合化」を行い、利便性とあわせて維持管理の効率化も図る ・新たに建設する施設は、環境に配慮してZEB・ZEH化を促進し、「ゼロカーボン」の達成を目指す

8. 防災指針の検討 (P51～P59)

居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出

- (1) **土砂災害リスク** (2) **津波災害リスク** (3) **洪水災害リスク**

防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

取組方針「災害リスクへの備えと都市構造の再編の両立」

取組方針に基づき、地域住民等との合意形成等を図りつつ、ハード、ソフト両面から災害リスクの回避、低減に必要な具体的な取り組みを設定

取組方針と対策	具体的な取組
<p>■災害リスクの回避の対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時に被害が発生しないようにする（回避する）ための取組 <p>■氾濫を出来るだけ防ぐ・減らすための対策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・河川改修等の治水対策 ・下水道による雨水対策 ・河道掘削、堤防等整備 ・利水ダムにおける事前放流等の実施、体制構築 ・流出抑制対策の推進、農業排水路の保全 ・治山対策、森林整備
<p>■災害リスクの低減の対策(ハード)</p> <p>※対策の程度によっては災害が防止される場合も想定される</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の整備、(市町村管理の)河川や下水道の整備等による浸水対策や土砂災害防止のための砂防施設の整備等 <p>■被害範囲を減少させるための対策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急輸送道路等の整備 ・適切な管理が行われていない空家対策 ・海岸保全施設等の整備 ・積雪寒冷を想定した避難所等の対策 ・河川掘削土を活用した低地等の嵩上げ検討 ・宅地建物取引等に係わる災害リスク情報の提供促進等
<p>■災害リスクの低減の対策(ソフト)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・氾濫の発生に際し、確実な避難や経済被害軽減、早期の復旧・復興のための対策 <p>■被害の軽減、早期復旧・復興のための対策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・警戒避難体制（土砂災害）、津波避難体制、洪水浸水避難体制の整備等 ・関係機関等の情報共有の強化 ・町民等への情報伝達体制の強化 ・災害時における福祉的支援 ・業務継続計画の整備 ・町内外の自治体との応援・受援体制の整備 ・水位計や簡易型監視カメラ等による河川情報の提供 ・洪水等に対応したハザードマップの作製と地域住民への周知等 ・要配慮者利用施設の避難確保計画の作成促進 ・防災教育・講習会の実施 ・高潮浸水シミュレーション（想定最大規模）の実施・公表 ・タイムラインの運用に係わる改訂

※黒字は余市町強靱化計画、赤字は流域治水プロジェクトより

目標値

指標(例)	現状	目標
自主防災組織結成数	全区会	組織の実効性の向上
公共施設耐震率	65.8% 避難所38か所中、13か所耐震基準不適合	収容人数大、耐震構造の避難所の確保 広域避難計画の推進
役場庁舎の建替	-	防災対応庁舎整備に向けた検討開始
避難施設収容率	125% (17,390人/21,790人収容)	1人当たりのスペースの拡大 1.62㎡→4㎡

9. 定量的な目標等の検討 (P 88)

まちづくり方針に基づく誘導方針や誘導施策から、上位計画等の目標も勘案しつつ、人口減少のため増加要因が見込めない場合は現状維持の考え方も含め、目標値を設定

誘導方針	施策	評価指標	基準値	目標値
①都市構造の再編による都市・生活機能の集積	<ul style="list-style-type: none"> 複数の拠点を設定（多核化）し、秩序ある市街地の構成を目指す 生活拠点周辺への居住誘導を進める 増加する空き家など「既存ストック」の積極的・有効的な活用を進める しりべし空き家BANKへの登録を促し、売り手・買い手のマッチングをサポートする 不良住宅の適正な管理又は除却を要請し、まちなみ景観の保全に努める 防災指針に基づき、安全な地域への誘導を行い、「防災・減災」に対応する 	・居住人口密度	33.6人/ha (国勢調査：R2年)	33.6人/ha 人口8,900人（可住地）
		・定住意向	76.9% (住民意向調査：R4年)	76.9%を維持
		・住宅取得等支援利用件数	50件 (総合戦略：R2年)	100件
		・災害危険区域の認知度	35.8% (住民意向調査：R4)	35.8%以上
②鉄道で隔てられている東西のまちの一体による拠点化の強化	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺において、公共交通を含めた東西連絡動線を確保 「リタロード」のバリアフリー化、電線共同溝等の景観整備、沿道地域の活性化と、役場など行政機関が集積する朝日町へのつながりを強化する 	・誘導施設の維持	41件 (中心拠点の誘導施設：R5)	42件
③公共交通ネットワークの再構築	<ul style="list-style-type: none"> 「余市町地域公共交通計画」に基づき、現JR余市駅周辺の「バスターミナル化」を図り、地域公共交通の核となる機能を担保する バスによる「新幹線駅」を含む周辺市町村とのアクセス性の強化を図り、町民のニーズや、利便性を向上し、公共交通の維持を図る 	・町内バス利用者数	2,707人/日 (地域公共交通計画：R2年)	3,120人/日以上
		・町内バス路線の満足度	11.3% (住民意向調査：R4)	11.3%以上
④地域産業及び観光業の振興	<ul style="list-style-type: none"> 「道の駅」を余市IC付近に新規に計画し、まちのゲートウェイ機能を強化する 「DX化」の推進により、町外からの移住促進を図る 増加する空き家、空き店舗など「既存ストック」の積極的・有効的な活用を進める 	・起業・創業に関する補助制度の利用件数	20件 (総合戦略：R2年)	40件
⑤環境に対応した持続可能なまちづくり(SDGs)	<ul style="list-style-type: none"> 公共公益施設は、都市機能誘導区域内への移設により「集約・複合化」 新たに建設する施設は、環境に配慮してZEB・ZEH化を促進し、「ゼロカーボン」の達成を目指す 	・庁舎内外への未来技術の導入	3件 (総合戦略：R2)	6件

10. 施策の達成状況に関する評価方法の検討 (P 89)

PDCAサイクルの考え方に基づき、概ね5年ごとに、各種統計資料や総合計画・都市計画マスタープランの意向調査結果等も活用しながら、誘導施策の取組み状況や目標の指標の分析及び評価を行います。その結果に基づき、必要に応じて誘導区域、誘導施設、誘導施策等の再検討を含む立地適正化計画の見直しを行い、適切に計画を推進。

