

## 第3章

# 立地適正化計画

---

この章は、都市再生特別措置法第81条に規定する、本市の住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画です。

第1章 共通編

第2章 都市計画マスタープラン

第3章 立地適正化計画

- 立地適正化計画とは
- まちづくりの方針について ほか
- 立地適正化計画の区域の設定 ほか

第4章 緑の基本計画

第5章 住生活基本計画

資料

## 第3章「立地適正化計画」

### 立地適正化計画とは

平成26年に制度化されたもので、都市計画法による従来の土地利用計画のみならず、居住機能や医療・福祉・商業・公共交通等の都市機能の誘導により、都市全体を見渡したうえで、コンパクトなまちづくりに向けた取り組みを推進しようとする計画です。

具体的には、居住機能及び都市機能を人口が集中する市街地に誘導する（「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」）ことにより、人口密度の維持を図り、市街地のみならず、市街地を核としたその周辺地域における生活環境も維持していこうとするもので、持続可能なまちづくりを進めるうえで、大きな役割を担うものであります。

### 立地適正化計画の対象区域と、定めるもの

- ・立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡すという観点から、都市計画区域内となります。
- ・居住誘導区域と都市機能誘導区域の両方の区域を定める必要があります。

#### ●居住誘導区域とは

人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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居住を誘導すべき区域で、市街化調整区域内に設定することはできず、災害の恐れのある区域についても、原則、設定することはできません。

#### ●都市機能誘導区域とは

医療・福祉・商業・公共交通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、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域で、原則、居住誘導区域内に設定する必要があります。



出典：国土交通省資料

## まちづくりの方針（ターゲット）について

本市の経済活動の中核を成す石狩湾新港地域は、就業者総数が20,000人超と言われており、操業企業へのヒアリング調査では、就業者の約7割が市外からの通勤者※であるという結果が示されています。

このことから、本市には、石狩湾新港地域の就業者を中心に、移住に関し多くの潜在的な需要があるものと考えます。

このポテンシャルを活かすことが今後のまちづくりに必要であるとの認識のもと、特に人口が集中する市街地を中心に、本市への移住・定住の促進を図るため、魅力あふれるまちづくりを推進します。

※出典…石狩市地域公共交通網形成計画より

## 目指すべき都市像、必要な施策・誘導方針（ストーリー）について

市民に身近な公共交通機関である路線バスの交通網を軸とし、別途策定された石狩市地域公共交通網形成計画と連携の上、既存の交通網の将来にわたる存続及び必要に応じ新たな交通網の開拓を図る施策を展開し、石狩湾新港地域と市街地の公共交通ネットワークの構築を目指します。

併せて、特に人口が集中する市街地を居住誘導区域に設定し、当該区域を中心に、より魅力にあふれ、住みやすいまちづくりを進めることにより、石狩湾新港地域の就業者の移住・定住が促進され、当該区域の人口密度の維持が図られるものと考えます。

このことにより、市街地周辺の住宅街を含めた地域全体の生活環境が保たれ、都市の空洞化による日常生活の利便性の低下やインフラの整備・維持管理の非効率化を未然に防ぐこととなるとの考えのもと、市街地に地域の核となるような商業施設や行政施設等の都市機能を誘導するなど、人口密度の維持に向けた施策を展開していきます。

### 《目指すべき都市像、ストーリーの実現に向け、下記の施策を推進します》

「誰もが安心・安全で歩いて暮らすことのできるコンパクトなまち」へ  
・円滑な交通の確保、道路交通の安全性の向上

「誰もが元気で快適に暮らし続けることのできるまち」へ  
・都市基盤施設の長寿命化、将来的な整備・維持費の平準化  
・全ての世代に親しまれる既存公共施設の有効な活用法の検討

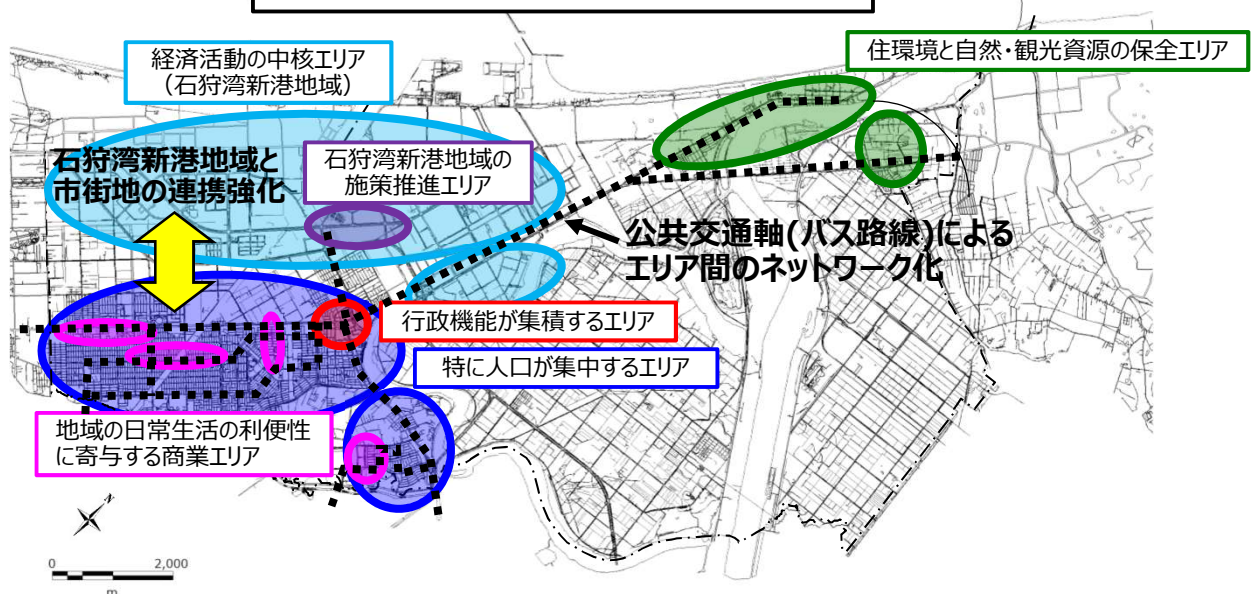
「環境に優しい、低炭素社会を実現するまち」へ  
・現在の公共交通ネットワークの利用促進  
・『都市居住検討地区』※1と『情報推進・生産物流検討地区』※2の連携強化

※1、※2…都市計画マスタープランの「土地利用の方針」における地区別の名称。11～12ページ参照

### 具体的な施策

- 空家を活用した移住・定住施策の推進による市街地への居住の誘導
- 施設集約による行政サービスのワンストップ化
- 誘導区域に重点を置いた、道路をはじめとしたインフラの整備・維持
- 公園のオープンスペースの子育て支援施設としての有効活用
- ……etc

### 目指すべき都市の骨格構造



## ■ 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定の考え方は次のとおりとします。

### ◆ 区域を設定するエリア

- ・人口密度に着目し、D I D※の基準となる4,000人／km<sup>2</sup>以上の数値を基本値と定め、現在及び将来の人口密度が基本値以上もしくは近似しているエリア及びそれらのエリアに囲まれたエリア
- ・生活サービス機能が充実したエリア

※「D I D」：人口集中地区のこと。国勢調査の結果をもとに設定され、人口密度4,000人/km<sup>2</sup>以上の基本単位区が互いに隣接し、それら隣接した地域を合わせた人口が5,000人以上を有する地域を人口集中地区（D I D）といいます。

### ◆ 区域に含めないエリア

- ・法令等により居住誘導区域に含めてはならない※<sup>1</sup>エリア（市街化調整区域）
- ・津波災害警戒区域、土砂災害警戒区域など、災害の恐れ※<sup>2</sup>のあるエリア

※<sup>1</sup> 都市再生特別措置法第81条第14項で規定されています。

※<sup>2</sup> 洪水浸水想定区域については、防災対策を講じているとの考えから、区域に含めないエリアからは除外しています。

⇒ 上記の判断基準を踏まえ、次ページのとおりに居住誘導区域を設定

■ 居住誘導区域の設定にあたり、人口密度や生活サービス機能施設の解析については、「資料・分析データ編」内（95ページ、112ページ）に掲載しています。

## ■ 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定の考え方は次のとおりとします。

### ◆ 区域を設定するエリア

- ・居住誘導区域内のエリア
- ・医療、福祉、商業、公共交通等の都市機能の誘導・集約により、都市の中心拠点、生活拠点となり得るエリア

⇒ 市役所本庁舎周辺については、居住誘導区域内にあるとともに、行政機能をはじめとした都市機能が集積し、将来にわたっても多様な都市機能を有する区域と考えられ、上記2つのエリアに該当することから、次ページのとおりに都市機能誘導区域を設定

## ■ 誘導施設の設定

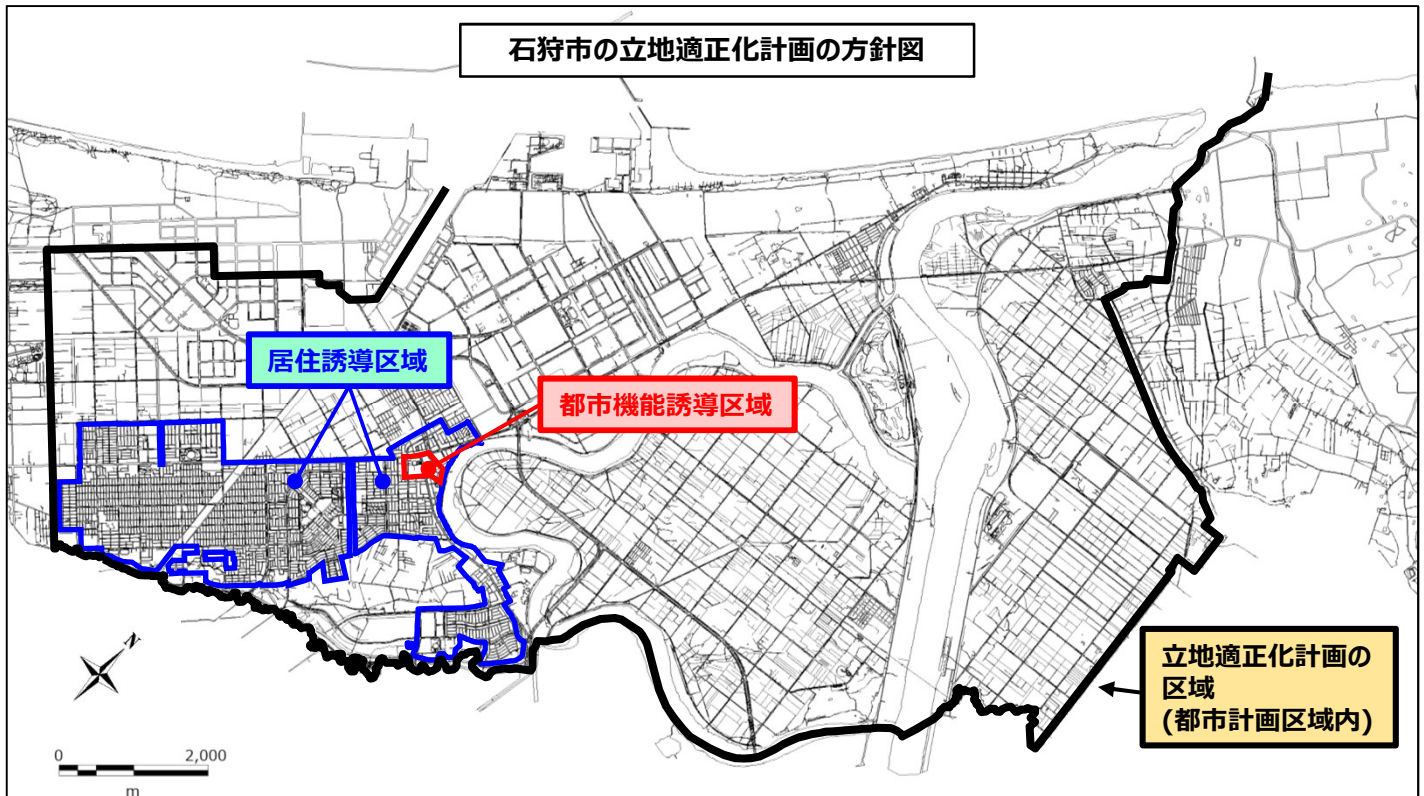
誘導施設の設定の考え方は次のとおりとします。

- ・都市機能誘導区域内に現に集積し、今後においても維持運営をしていくこと（または、新たに設置し更なる集積を図ること）により、市民サービスの向上や効率化が期待できる行政施設、文化施設
- ・多くの集客やにぎわいの創出により、本市の拠点形成に資することが期待できる一定規模以上の商業施設（店舗面積が3,000㎡を超える店舗等）



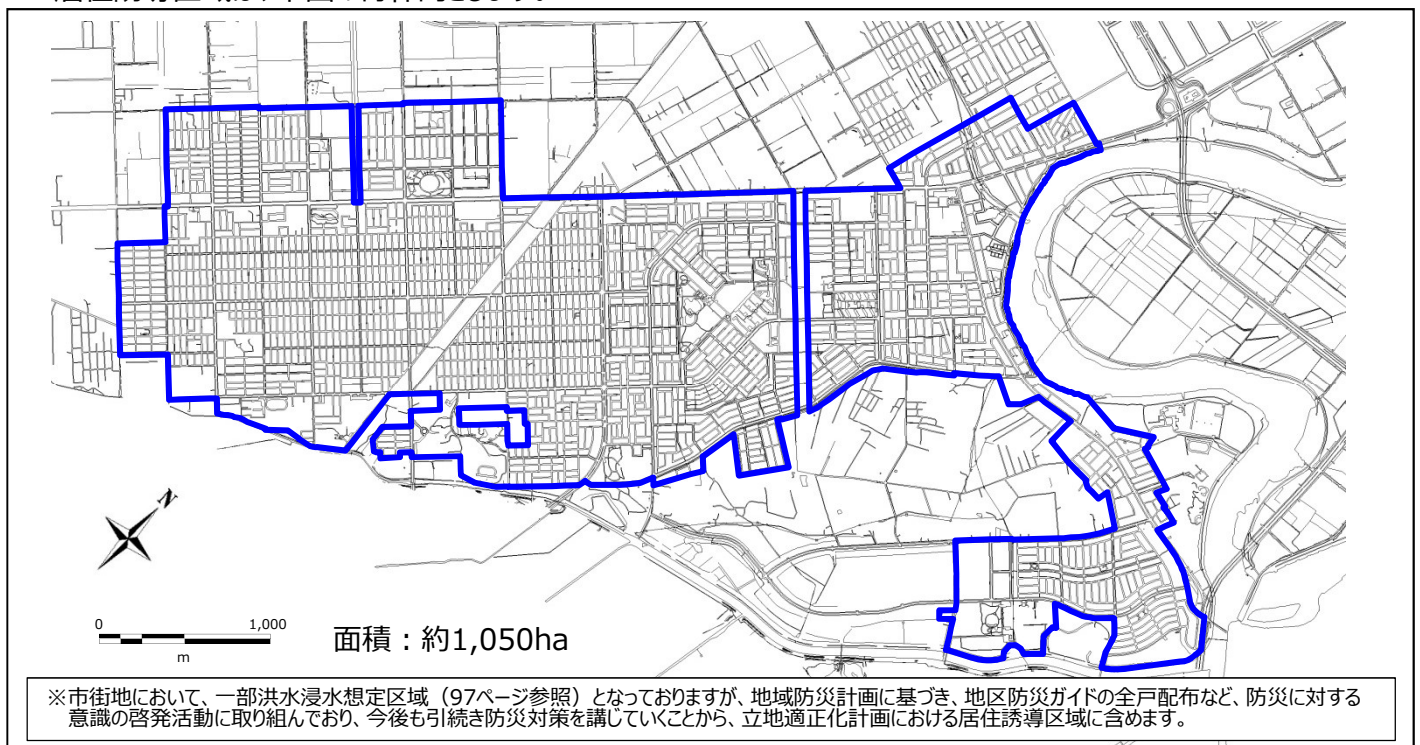
## 立地適正化計画の区域の設定

立地適正化計画の区域は都市計画区域内とし、下図のとおり2種類の誘導区域を設定します。



### 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、下図の青枠内とします。



## 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、下図の赤枠内とします。



## 誘導施設の設定及び都市機能の配置の方針

都市機能誘導区域における誘導施設の設定及び都市機能の配置の方針については、下記の表のとおりとします。

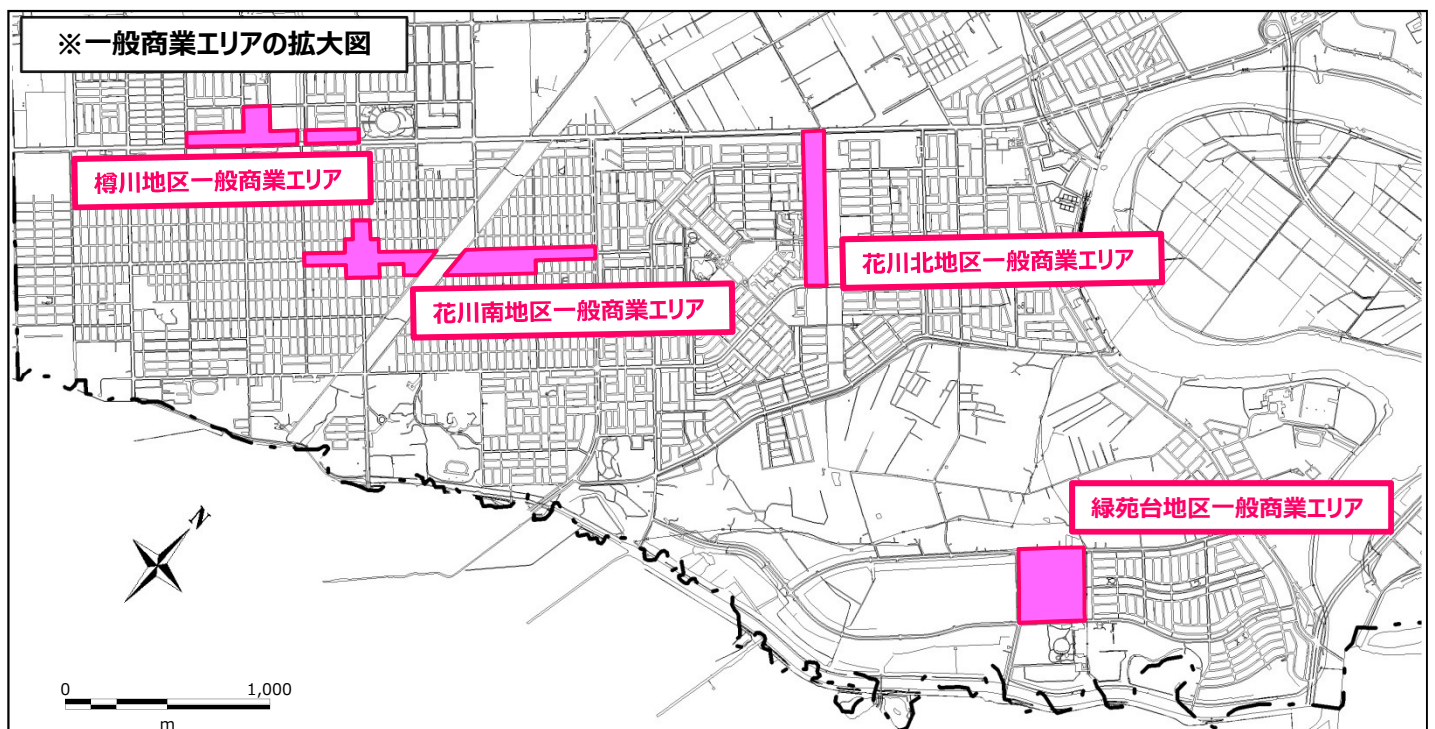
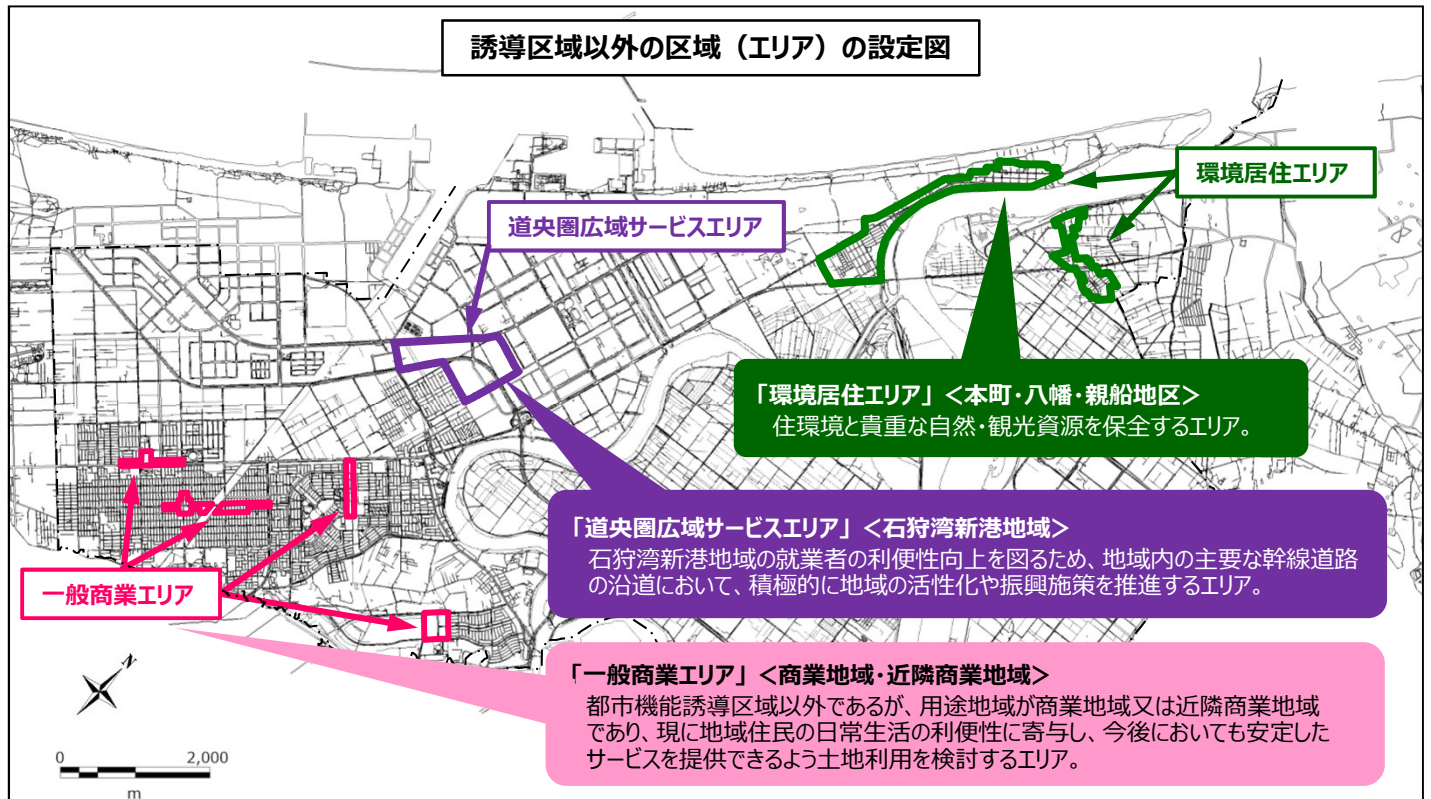
| 施設分類 | 誘導施設                            | 現在の<br>立地状況 | ※<br>配置方針 |
|------|---------------------------------|-------------|-----------|
| 行政施設 | 市役所                             | 有           | —         |
|      | 国・北海道・市等の行政機能を有する施設<br>(市役所を除く) | 有           | ○         |
| 文化施設 | 図書館（分館、分室を除く）                   | 有           | —         |
| 商業施設 | 店舗面積が3,000㎡を超える商業施設             | —           | ○         |

※ 配置方針：「○」優先度の高い施設



## 立地適正化計画の誘導区域以外の区域（エリア）の設定

都市計画区域内において、都市再生特別措置法に基づく都市機能誘導区域、居住誘導区域を設定するほか、地域の特性に合わせた市独自の施策を展開していくため、下図のとおり任意の区域（エリア）を設定します。



## 居住誘導区域外における行為に係る事前届出について

居住誘導区域外（立地適正化計画の区域内に限る）で、以下の行為を行おうとする場合は、行為着手の30日前までに市長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第88条）

### 【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

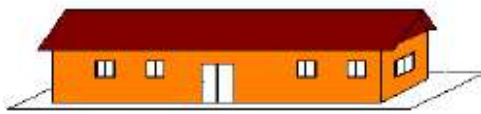
<①の例示>

3戸の開発行為 …



<②の例示>

1戸の開発行為 …  
(1,300㎡)



2戸の開発行為 …  
(800㎡)



### 【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 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

<①の例示>

3戸の建築行為…



1戸の建築行為…



出典：国土交通省資料

## 都市機能誘導区域外における行為に係る事前届出について

都市機能誘導区域外（立地適正化計画の区域内に限る）で、以下の行為を行おうとする場合は、行為着手の30日前までに市長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第108条）

### 【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

### 【建築等行為】

- ・誘導施設を有する建築物を新設する場合
- ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・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

## 都市機能誘導区域内における施設の休廃止に係る事前届出について

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止する場合は、休止又は廃止する日の30日前までに市長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第108条の2）

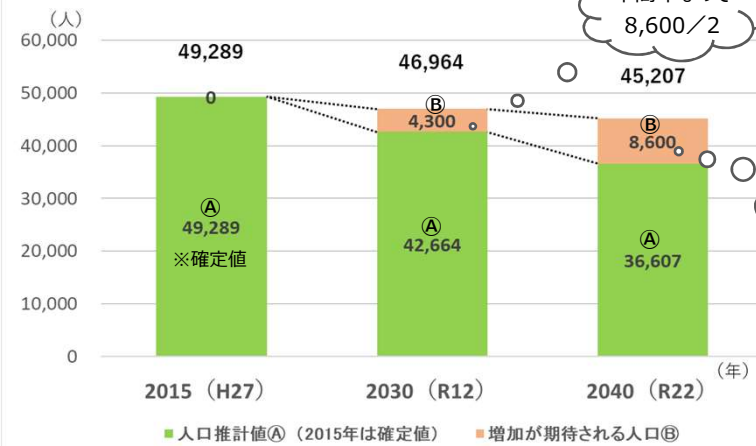


## 成果目標について

### ① 居住誘導区域内人口の維持

| 評価指標                                                                                                                                         | 現状<br>2015年                   | 目標値<br>(中間年)<br>2030年 | 目標値<br>(目標年)<br>2040年 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 居住誘導区域内の目標人口<br>= 「人口推計値④」 + 「増加が期待される人口⑤」<br>◆「人口推計値」は、国立社会保障・人口問題研究所の人口推計値<br>◆「増加が期待される人口」は、「石狩市まち・ひと・しごと創生総合戦略における施策効果により増加が期待される人口」の86% | 居住誘導区域内の人口                    |                       |                       |
|                                                                                                                                              | 49,289<br>(人)<br>※国勢調査に基づく確定値 | 46,964<br>(人)         | 45,207<br>(人)         |

【参考】「居住誘導区域内人口」の現状と目標値



### ② 公共交通の利用者の増

| 評価指標                                                                                                                    | 現状<br>2015年                            | 目標値<br>(中間年)<br>2030年 | 目標値<br>(目標年)<br>2040年 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 石狩市地域公共交通網形成計画の目標値を将来も維持。<br>なお、将来の人口減少を考慮すると実質利用割合は増<br>【石狩市地域公共交通網形成計画：<br>計画策定現状値 7,850 (千人)<br>2023年目標値 8,000 (千人)】 | 7,850<br>(千人/年)<br>※2015～2017年の<br>平均値 | 8,000<br>(千人/年)       | 8,000<br>(千人/年)       |

### ③ 都市機能誘導区域内誘導施設の増

| 評価指標      | 現状<br>2015年 | 目標値<br>(中間年)<br>2030年 | 目標値<br>(目標年)<br>2040年 |
|-----------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 行政施設・商業施設 | —           | 新たな立地施設<br>1施設        | 新たな立地施設<br>2施設        |

立地適正化計画の計画期間は概ね20年間(令和2年～22年)とし、概ね5年ごとを目安に都市の現況を精査の上、計画見直しの必要性について検討します。

