

第2章

まちづくり方針

2-1 まちづくり方針

(1) まちづくり方針

まちづくり方針では、倶知安町の立地適正化計画によって、どのようなことを実現するか（ターゲット）を明確にすることが重要です。

前述の主要な課題を受けつつ、第6次倶知安町総合計画、倶知安町都市計画マスタープランで掲げた将来像との整合を図りながら、以下のとおり設定します。

《まちづくり方針》

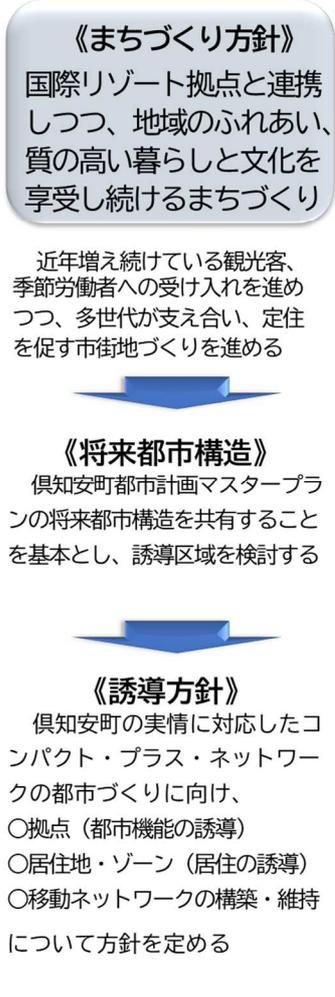
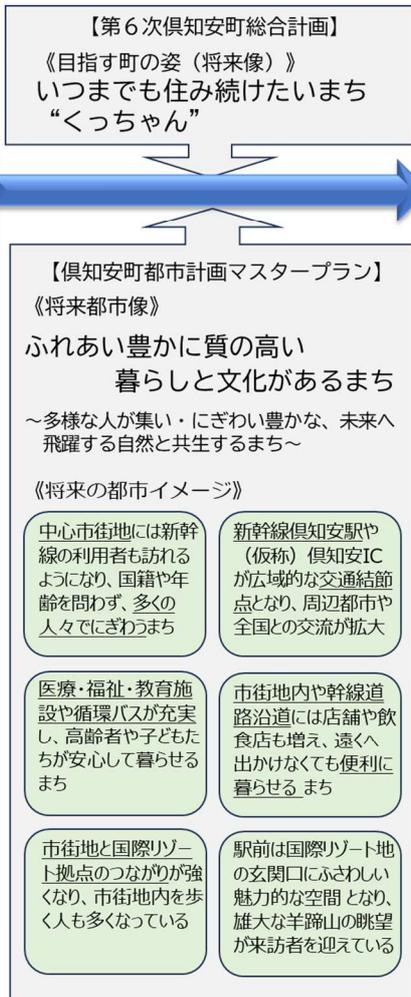
国際リゾート拠点と連携しつつ、地域のふれあい、質の高い暮らしと文化を享受し続けるまちづくり

【対応の方向性】

都市機能の誘導について	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地などの利便性の高い拠点エリアへ都市機能を誘導し、集約することで、 <ul style="list-style-type: none"> ・拠点エリアへ外出する動機が増え、賑わいの確保、創出 ・公共施設の集約等による周辺インフラ（道路・公園等）の効率的、効果的な維持・活用につなげる ○周辺の居住地の特性や役割を踏まえるとともに、新幹線駅整備と連動した、都市機能の配置検討が必要
居住の誘導について	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地やその周辺の市街地へ一定密度の居住を誘導することで、 <ul style="list-style-type: none"> ・医療施設・商業施設などの撤退抑制、サービス水準の維持 ・バスや鉄道などの公共交通サービス（路線、便数）の維持 ・将来の人口規模に見合った施設・インフラの最適化、財政コストの低減につなげる ○居住の受け皿となる土地や建物の動向に注視するとともに、高齢者を含めた多世代コミュニティや外国人居住者を含めた多文化共生の地域づくりを意識する必要がある
移動ネットワークの構築・維持について	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地内外の移動ネットワークを維持・向上することで、 <ul style="list-style-type: none"> ・市街地内に住む方は便利に、離れた郊外の方も一定の交通利便性を確保 ・車に過度に頼らずまちなかで“歩いて住み続けられる”環境の実現につなげる ○今後の市街地開発も見据え、町内の通行車両渋滞の緩和につながる対策が必要

【主要な課題】

将来的な人口減少・少子高齢化への対応と、当面の国際リゾート拠点の発展に合わせたまちづくりの両立



2-2 将来市街地構造と誘導方針

(1) 将来市街地構造

将来市街地構造は、倶知安町都市計画マスタープランの将来都市構造（市街地エリア）を共有することを基本とします。

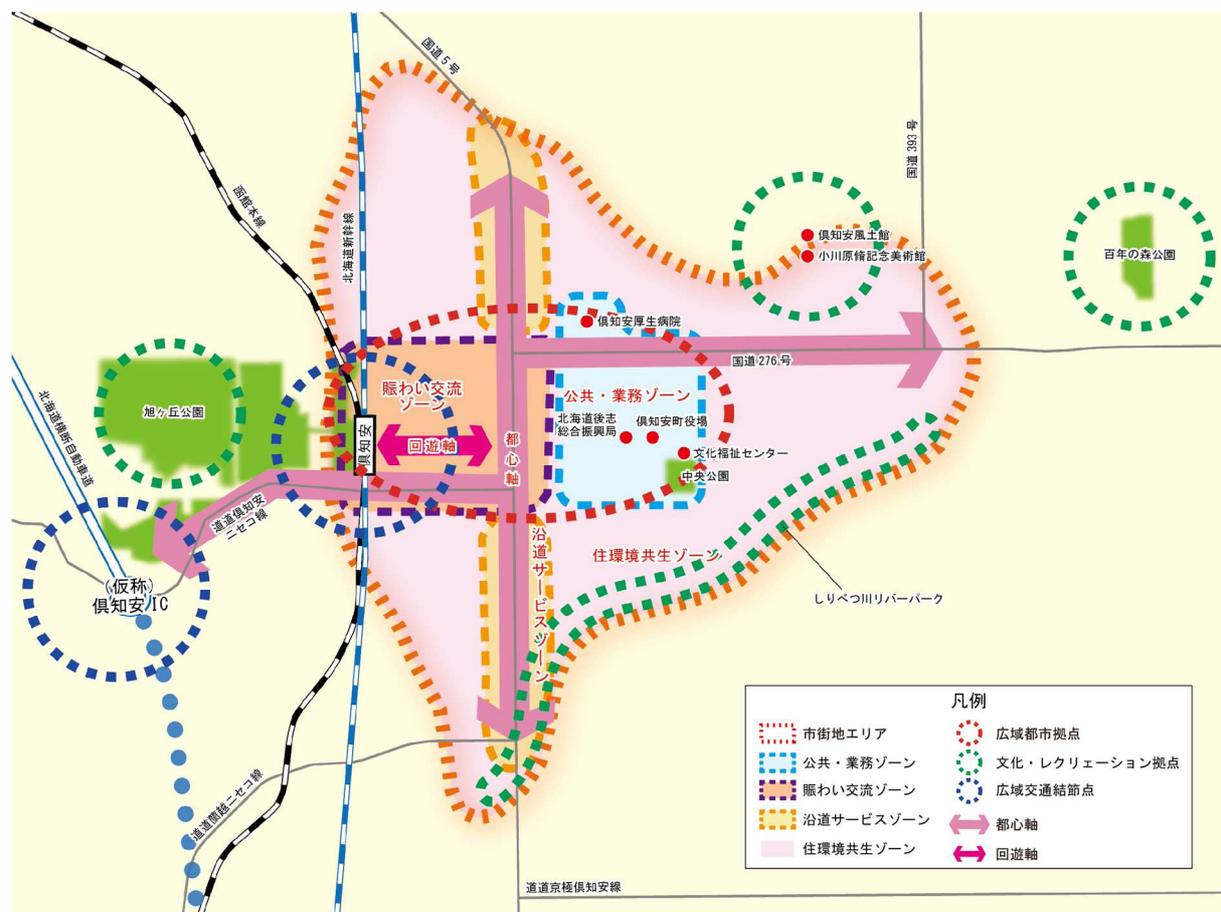


図 2-1 倶知安町都市計画マスタープランの将来都市構造（市街地エリア）

上記の将来市街地構造を踏まえ、都市機能誘導、居住誘導の区域を検討します。

○都市機能誘導区域の検討方向

- ・中心市街地にあたる「賑わい交流ゾーン」、「公共・業務ゾーン」を基本とし、それぞれのエリアの特徴を踏まえた都市機能の誘導を図ります。
- ・居住誘導区域内に設定します。

○居住誘導区域の検討方向

- ・「住環境共生ゾーン」のうち、災害の安全性と生活利便性がより確保しやすいエリアとします。

(2) 誘導方針

将来市街地構造を実現していくため、立地適正化計画における誘導方針を以下のとおりとします。

①都市機能の誘導（拠点）

- ・都市計画マスタープランの将来都市構造図の「賑わい交流ゾーン」、「公共・業務ゾーン」を中心に、都市機能の誘導・維持を図ります。
- ・新幹線駅開業に伴う新たなまちづくりと連動し、観光地としての魅力と地域の活力・住みよさ・利便性が備わった拠点となるよう、都市機能の誘導を図ります。

②居住の誘導（居住地・ゾーン）

- ・比較的利便性が高く、将来的に一定の人口密度の確保が見込まれる中心市街地周辺、及び国道沿道に居住を誘導します。
- ・若年者、子育て世帯、高齢者などの多様な世代の交流や外国人との多文化共生により、将来にわたり持続可能なコミュニティを有する安全・安心な居住地の形成を図ります。

③移動ネットワークの構築・維持

- ・都市計画マスタープランで将来市街地の骨格に位置付けられる「都心軸」のうち、路線バスの運行が頻繁で公共交通サービス水準の高い区間の沿道に都市機能及び居住の誘導を図ります。
- ・観光リゾート地としての広域交通ネットワークの玄関口の役割を果たしつつ、町内での暮らしやすさにも配慮した町内交通ネットワーク及び結節機能を確保・維持します。

第3章

誘導区域の設定

3-1 都市機能誘導区域及び誘導施設

(1) 都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域とは、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の拠点エリアに誘導・集約するために指定する区域です。

都市計画運用指針（第13版）に定められた都市機能誘導区域の考え方を踏まえ、俱知安町における考え方を整理します。

《都市計画運用指針より》

- 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、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、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。
- 都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

また、上記の考え方を踏まえた「立地適正化計画の手引き」においては、望ましい区域像についての記載内容から、技術的な基準を読み取ることが可能であり、本計画ではそれを踏まえて俱知安町での抽出基準を定めます。

表 3-1 都市機能誘導区域に「含むべき」区域の基準

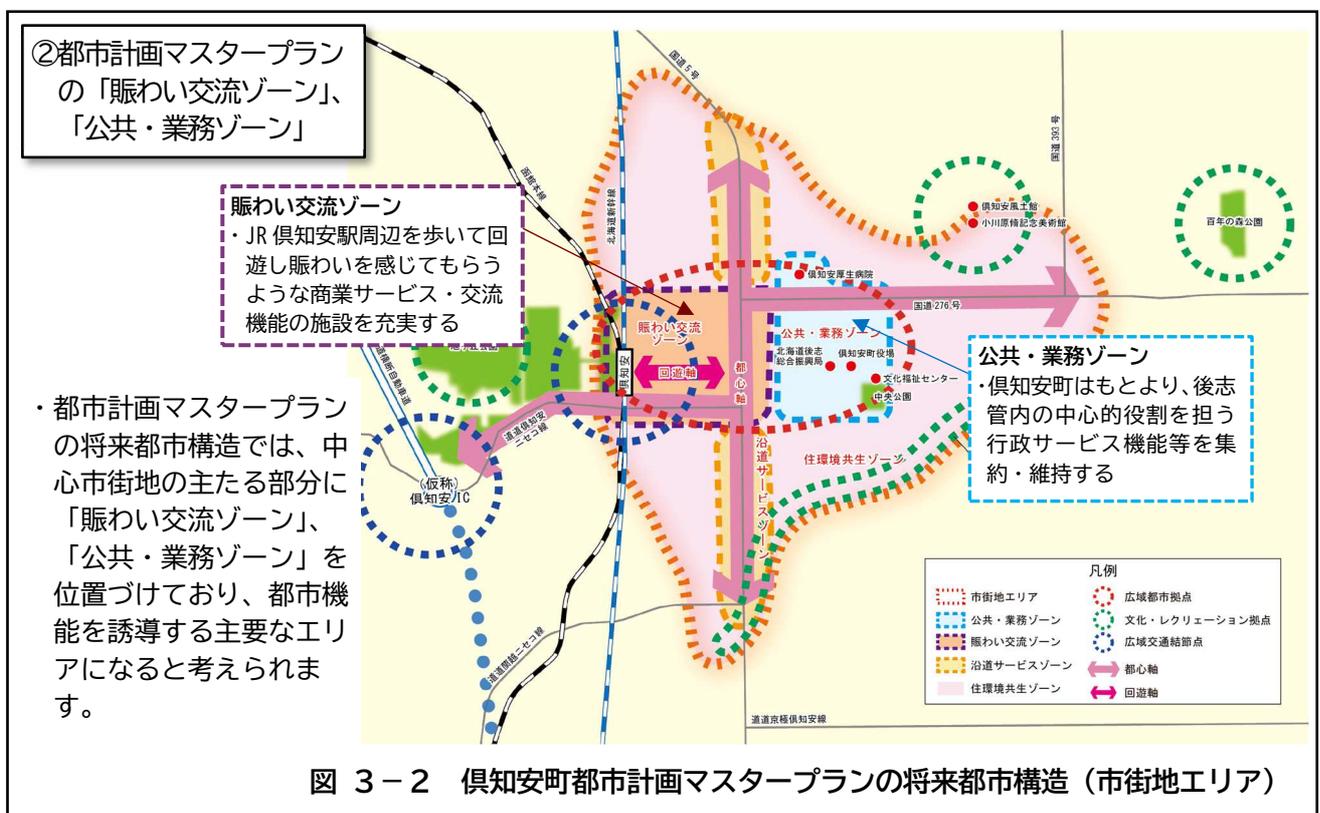
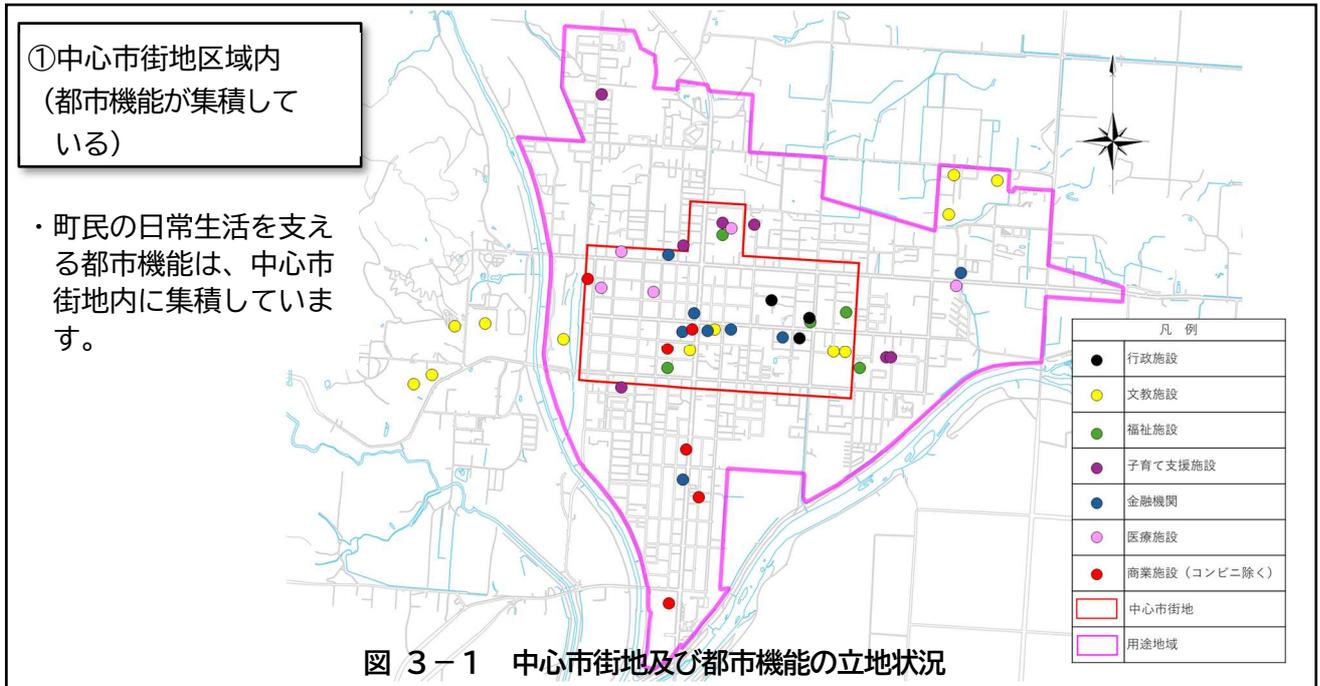
手引きでの「望ましい区域像」から	俱知安町での抽出基準	備考
①各拠点地区の中心となる鉄道 駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している地域	《生活利便性の高さを享受できるエリア》 ・中心市街地区域内（都市機能が集積している） ・都市計画マスタープランの「賑わい交流ゾーン」、「公共・業務ゾーン」 ・主要施設間を結ぶ、便数が多いなど利便性の高いバス路線沿線 300m圏内	図 3-1 ～図 3-3
②主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、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	・都市計画区域内において、中心市街地に準ずる地域拠点のエリアは存在しない →該当区域なし	
	・上記のほか、中心市街地の周りに子育て支援機能が立地している状況から、中心市街地を補完する日常サービスエリアを考慮 ・新幹線駅周辺の開発動向などから、将来の都市機能の集積が見込めるエリアを考慮	図 3-4

(2) 具体的な検討

都市機能誘導区域は、これまでのまちづくりで位置づけられてきた中心市街地をはじめとする「含むべき」区域と、誘導施設の候補となりうる施設の現状の立地状況などを勘案して設定します。

抽出基準と検討の概略は以下のとおりとなります。

<抽出基準及び対応する図>



<抽出基準及び対応する図>

③主要施設間を結ぶ、便数が多いなど利便性の高いバス路線沿線 300m圏内

- ・便数が多いバス停のある沿道から 300mの範囲は、およそ中心市街地全体をカバーしています。

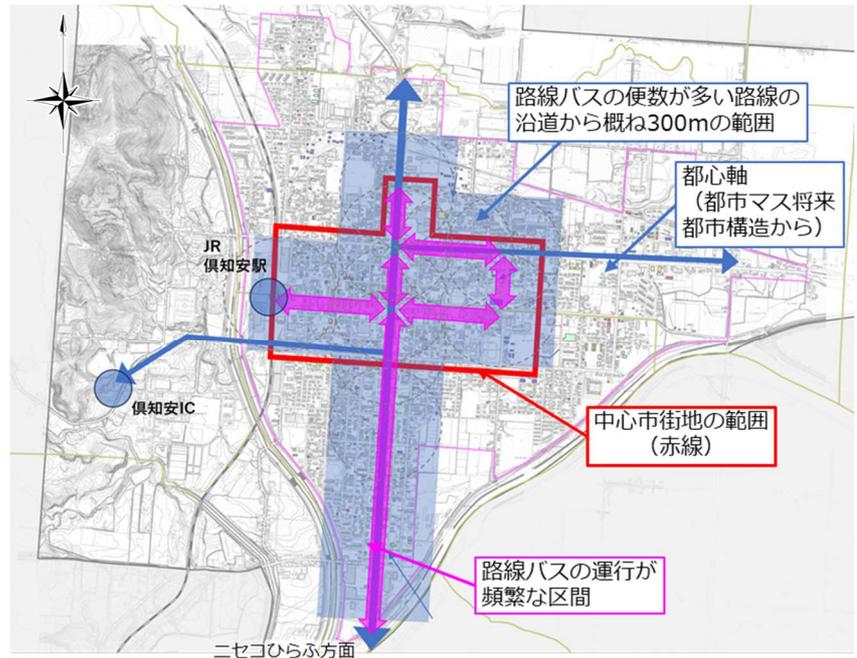


図 3-3 便数が多いバス停のある沿道から 300mの範囲

④中心市街地の周りに近接して子育て支援機能が立地しているエリア及び
新幹線駅周辺の開発動向などから、将来の都市機能の集積が見込めるエリア

- ・子育て支援施設は、中心市街地の周辺に立地していますが、中心市街地で働く子育て世帯の利用があり、中心市街地の機能を補完する役割も有しています。
- ・JR 俱知安駅の西側は、新幹線駅整備に連動した新たな開発が見込まれます

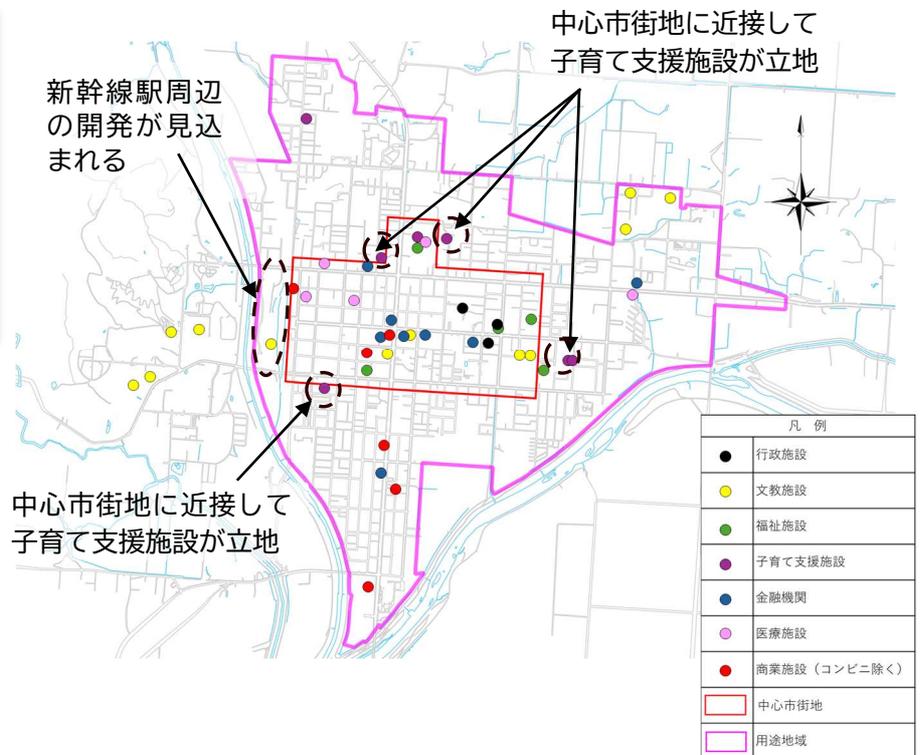


図 3-4 子育て支援施設の分布と新幹線駅周辺の開発予定エリア

(3) 都市機能誘導区域の設定

(2) ①～④の検証に基づき、俱知安町の都市機能誘導区域については、それぞれの役割に応じた「賑わい交流型」、「公共・業務型」、「子育て支援補完型」の3つの区域を設定します。

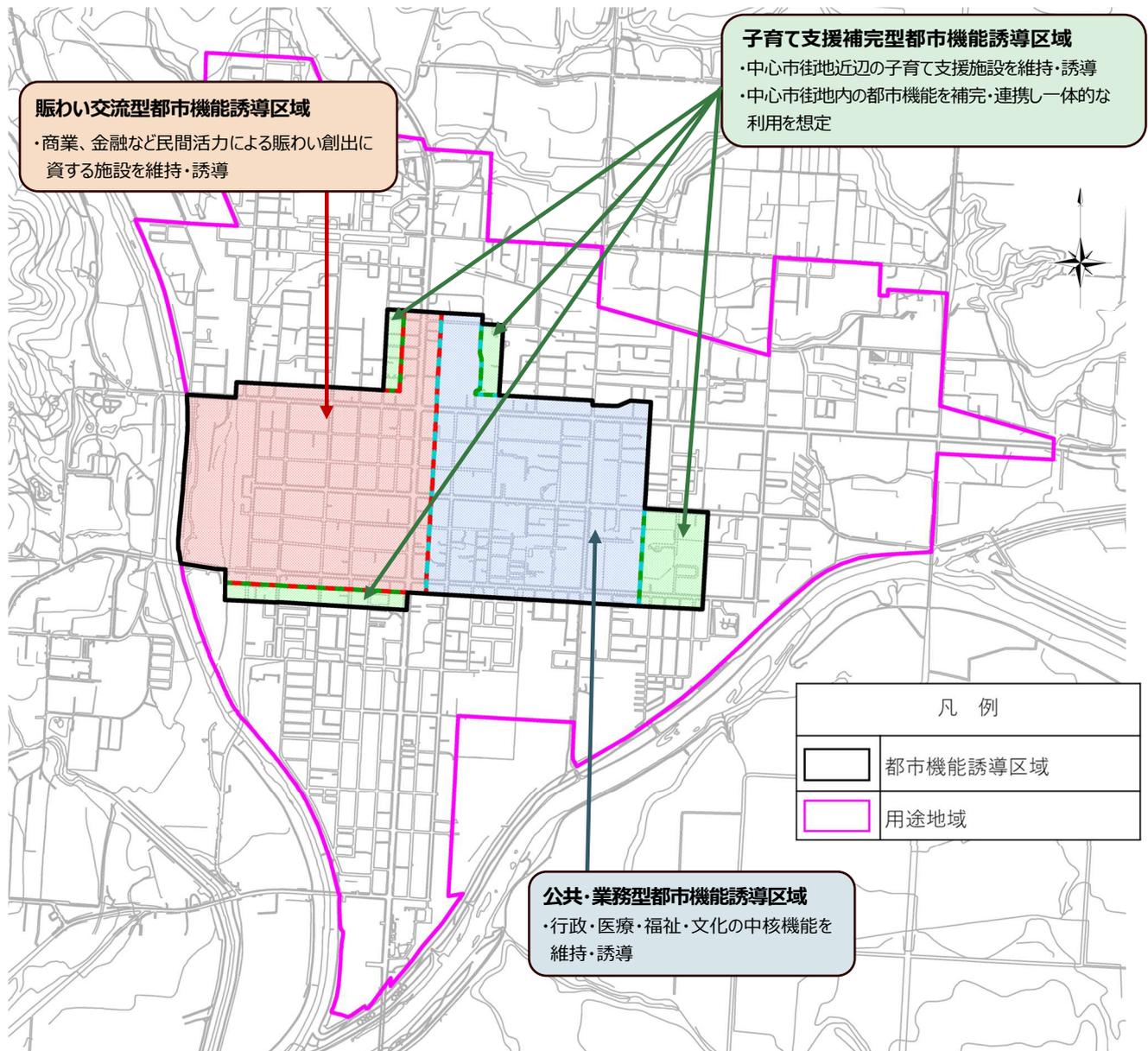


図 3-5 都市機能誘導区域

(4) 誘導施設

誘導施設とは、医療、福祉、商業等、居住者の共同の福祉又は利便性向上のために必要な機能として、都市機能誘導区域内に誘導を図る施設です。

誘導施設について、「都市計画運用指針（第13版）」では以下のように記載されています。

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定めることが考えられる。

また、「立地適正化計画の手引き」では、誘導施設の機能は以下のように想定されています。

表3-2 誘導施設の機能

機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中核的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積●m²以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けられる機能 例. 延床面積●m²以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

※どのような機能が必要であるかは、それぞれの都市において検討が必要ですが、参考までに地方中核都市クラスの都市において拠点類型ごとに想定される各種機能のイメージを提示しています。

俱知安町では、表3-2 誘導施設の機能の内容を受け、各機能において町の中核的な役割を持つ施設、中心市街地に集積し販賣創出や多世代交流に資する施設を、「誘導施設」に設定することを基本とします。

また、中心市街地の周辺に立地する子育て支援施設についても、中心市街地を補完・連携する誘導施設として設定します。

表3-3 誘導施設の機能と設定の判断

機能	設定の判断	備考
行政機能	町民が利用機会のある行政サービスの中核的な施設であることから、誘導施設とする。	
介護福祉機能	介護福祉機能の中でも、中核的な機能を担い多くの町民の利用が想定されるものを誘導施設とする。	
子育て機能	子育て支援施設は中心市街地の外周部に立地しているが、中心市街地で働く方の利便性向上に資することから、誘導施設とする。	
商業機能	生鮮食料品、日用品の購入は年代問わず町民の利用頻度が高いことから、現在中心市街地に立地しているものと同規模のスーパーマーケット等を誘導施設とする。	店舗面積 1,000 m ² 以上とする。
医療機能	内科、外科を擁する医療施設は、中心市街地に多く立地し、広く町民の日常的な利用が想定されることから、誘導施設とする。	他の診療科目は利用機会が比較的限定されるため、対象外とする。
金融機能	金融機関は日常生活において比較的使用頻度が高く、中心市街地に集積しているため、中心市街地利用を促す重要な機能と判断し、誘導施設とする。	店舗等に併設されたATM端末は対象外とする。
教育・文化機能	教育・文化機能の中核的な機能を担い、広く町民が日常的に利用できる施設であることから、誘導施設とする。	風土館、美術館は郊外立地であることから対象外とする。

表3-3の設定の判断に基づき、俱知安町の都市機能誘導区域内（「賑わい交流型」、「公共・業務型」、「子育て支援補完型」）へ、それぞれの役割に応じた施設を誘導することとします。

表 3-4 誘導施設

誘導施設種類		都市機能誘導区域別の誘導施設設定		
		賑わい交流型	公共・業務型	子育て支援補完型
行政施設	役場庁舎、後志合同庁舎、俱知安地方合同庁舎		●	
介護福祉機能	中核的機能を担う保健福祉会館、地域包括支援センター		●	
子育て機能	子育て支援機能を担う地域子育て支援センター、認定こども園、保育所		●	●
商業機能	店舗面積 1,000 m ² 以上の生鮮食品を取り扱うスーパーマーケット等	●		
医療機能	内科、外科を診療科目とする医療施設	●	●	
金融機能	窓口のある銀行、信金、郵便局	●	●	
教育・文化機能	中核的機能を担う公民館・文化福祉センター、(仮) プール絵本館複合拠点施設、総合体育館	●	●	

※後志合同庁舎 : 後志総合振興局、保健所、教育局、後志町村会事務局が集積
 ※俱知安地方合同庁舎: 労働基準監督署、法務局、税務署、ハローワークが集積

表 3-5 機能別「誘導施設」の立地状況（参考）

機能	俱知安町での立地状況		
	中心市街地		子育て支援補完型
	賑わい交流型	公共・業務型	
行政機能 (3)		<ul style="list-style-type: none"> ・役場庁舎 ・後志合同庁舎 ・俱知安地方合同庁舎 	
介護福祉機能 (2)		<ul style="list-style-type: none"> ・保健福祉会館 ・地域包括支援センター (役場庁舎内) 	
子育て機能 (6)		<ul style="list-style-type: none"> ・俱知安厚生病院 さくらんぼ保育園 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域子育て支援センター ・くっちゃん保育所ぬくぬく ・認定こども園 藤幼稚園 ・認定こども園 俱知安幼稚園 ・認定こども園 俱知安めぐみ幼稚園
商業機能 (2)	<ul style="list-style-type: none"> ・コープさっぽろ俱知安店 ・ラッキー俱知安店 		
医療機能 (4)	<ul style="list-style-type: none"> ・さとう内科 ・白樺会内科 ・くとさん外科胃腸科 	<ul style="list-style-type: none"> ・俱知安厚生病院 	
金融機能 (6)	<ul style="list-style-type: none"> ・北洋銀行俱知安支店 ・北海道信用金庫俱知安支店 ・俱知安北郵便局 	<ul style="list-style-type: none"> ・俱知安郵便局 ・北海道労働金庫俱知安支店 ・ようてい農業協同組合本所 	
教育・文化機能 (3)	<ul style="list-style-type: none"> ・俱知安総合体育館 	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館・文化福祉センター ・(仮) プール絵本館複合拠点施設 	

表3-5の誘導施設の立地状況を図で示すと、以下のとおりとなります。

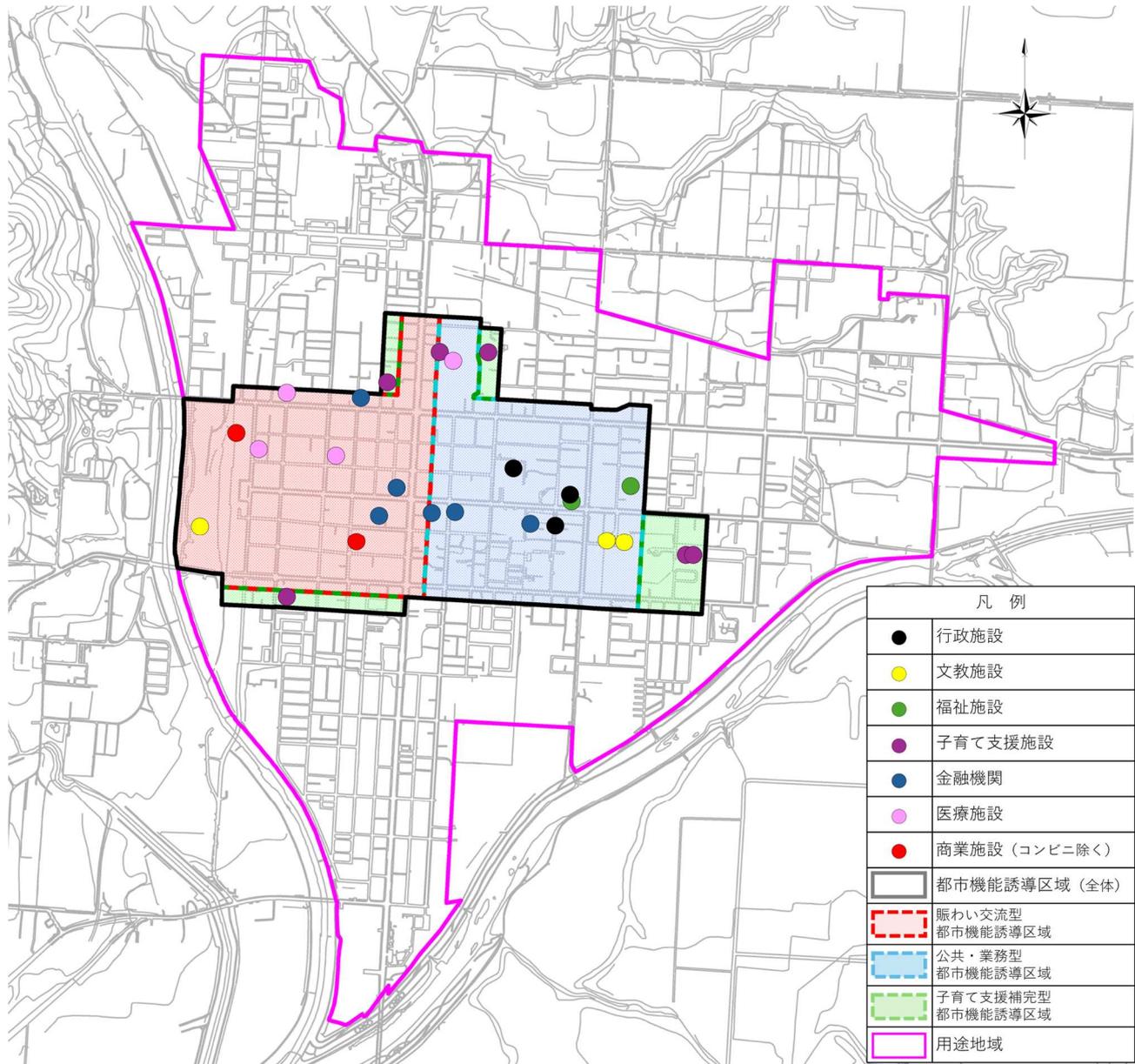


図 3-6 「誘導施設」の立地状況（参考）

3-2 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の考え方

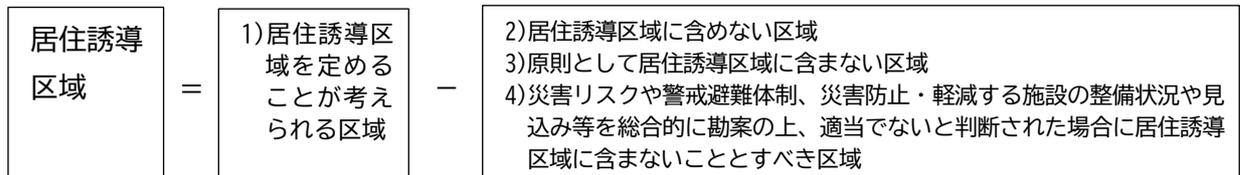
居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても将来的な人口密度の維持に向け、生活サービスやコミュニティを持続させるために指定する区域です。

以下の都市計画運用指針に定められた居住誘導区域の考え方を踏まえ、俱知安町における考え方を整理します。

《都市計画運用指針より》

- 居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである、とされています。
- 居住誘導区域の設定
 - 1) 居住誘導区域を定めることが考えられる区域
 - 2) 居住誘導区域に含めない区域
 - 3) 原則として居住誘導区域に含まない区域
 - 4) 災害リスクや警戒避難体制、災害防止・軽減する施設の整備状況や見込み等を総合的に勘案の上、適当でないと判断された場合に居住誘導区域に含まないこととすべき区域

居住誘導区域は、「含むべき」区域と「含めない」区域の両方を勘案して設定します。



1) 居住誘導区域に「含むべき」区域

「立地適正化計画の手引き」を踏まえ、居住誘導区域設定の基準を以下のとおりとします。

表 3-6 居住誘導区域に「含むべき」区域の基準

手引きでの「望ましい区域像」から	俱知安町での抽出基準	備考
①生活利便性が確保される区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要な生活利便施設の徒歩カバー圏 ・ 主要施設間を結ぶ、便数が多いなど利便性の高いバス路線沿線 	図 3-7～図 3-11
②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主要な生活利便施設の徒歩カバー圏 ・ 周辺エリアの開発動向や公共施設の立地から、将来的に一定の居住密度の維持が見込まれる区域 	図 3-7～図 3-10、 図 3-12
③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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土砂災害や洪水被害のリスクが比較的低い区域 	「居住誘導区域に含めない区域」で考慮

2) 居住誘導区域に「含めない」区域

「立地適正化計画の手引き」を踏まえ、居住誘導区域設定の基準を以下のとおりとします。

表 3-7 居住誘導区域に「含めない」区域の基準

法令・指針等での基準		倶知安町での適用（該当の有無）	備考
都市再生特別措置法 第 81 条 19 項 (含めてはならない)	市街化調整区域	・市街化調整区域を含めない趣旨にならぬ、用途地域の指定のない地域を除外	図 3-13
	災害危険区域（建築基準法）のうち、住居の建築が禁止されている区域	・該当区域なし	
都市再生特別措置法 施行令第 30 条 (含めてはならない)	農用地区域（農振法） 農地、採草放牧地（農地法）	・該当区域なし（用途地域内）	
	自然公園法の特地域	・該当区域なし（用途地域内）	
	保安林、保安林予定森林、保安施設地区等（森林法）	・該当区域なし（用途地域内）	
	急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地法）	・該当区域なし（用途地域内）	
	地すべり防止区域（地すべり等防止法）	・該当区域なし（用途地域内）	
	土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）	・用途地域内に 2箇所あり (琴平、北 7 条東 1 丁目) → 居住誘導区域に含まない	図 3-14
	浸水被害防止区域(特定都市河川浸水対策法)	・該当区域なし（用途地域内）	
都市計画運用指針(原則として含まない)	津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくり法）	・該当区域なし	
	災害危険区域(建築基準法)	・該当区域なし	
総合的に判断し、居住誘導することが適当でないと判断される場合、原則として含まないこととすべき区域	土砂災害警戒区域（土砂災害防止法）	・用途地域内に 2箇所あり (琴平、北 7 条東 1 丁目) → 居住誘導区域に含まない	図 3-14
	津波災害警戒区域（津波防災地域づくり法）	・該当区域なし	
	浸水想定区域（水防法）	・用途地域北側を除きほぼ全てが浸水 → 浸水深に応じた対策を見極めた上で含む区域・含めない区域を検討	図 3-15、 図 3-16
	法定の基礎調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	・該当区域なし（用途地域内）	

(2) 具体的な検討

(1) 居住誘導区域の考え方にに基づき検討を行い、区域の範囲を設定します。
 検討の概略は以下のとおりとなります。

1) 居住誘導区域に「含むべき」区域

<抽出基準及び対応する図>

①主要な生活利便施設の徒歩カバー圏

・各々の都市機能施設の徒歩圏(800m)カバー状況を見ると、市街地の北、南、東の端部にカバー圏外となっているエリアが見られます。

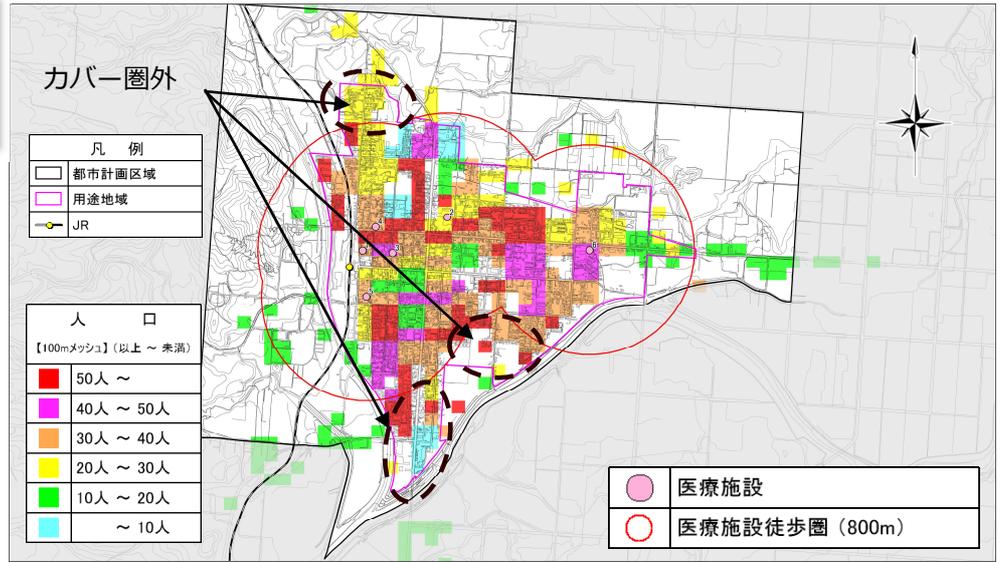


図 3-7 都市機能の徒歩カバー圏(医療施設)

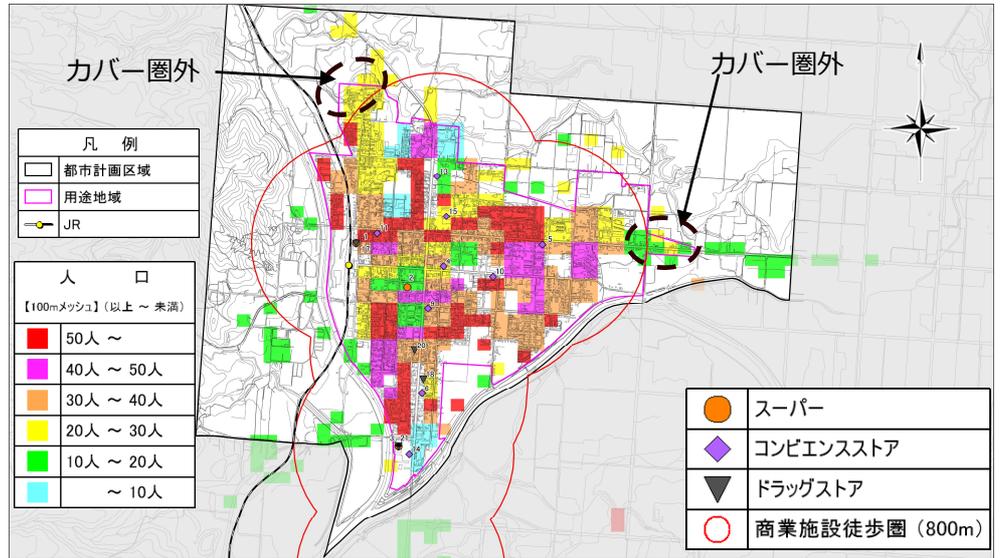


図 3-8 都市機能の徒歩カバー圏(商業施設)

<抽出基準及び対応する図>

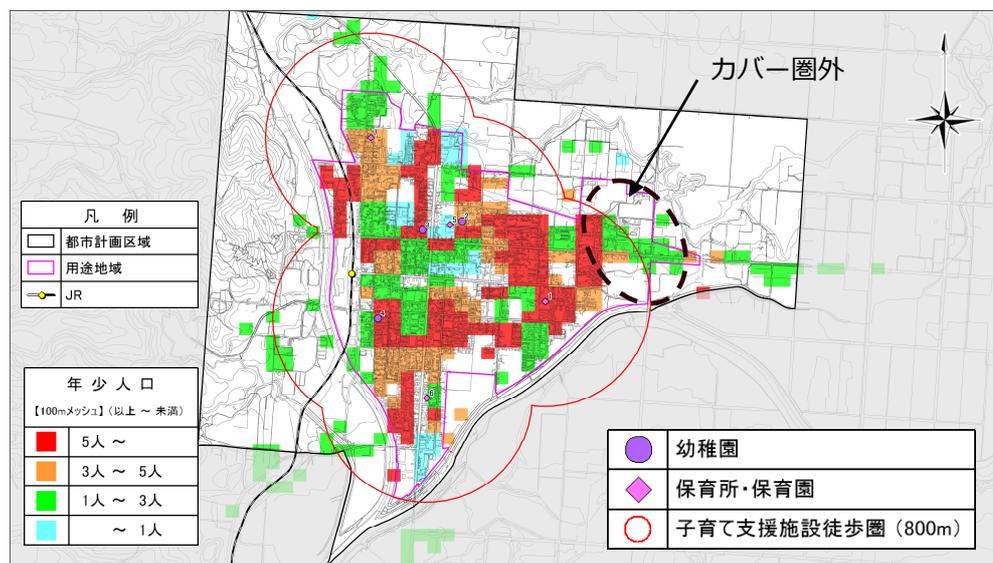


図 3-9 都市機能の徒歩カバー圏（子育て支援施設）

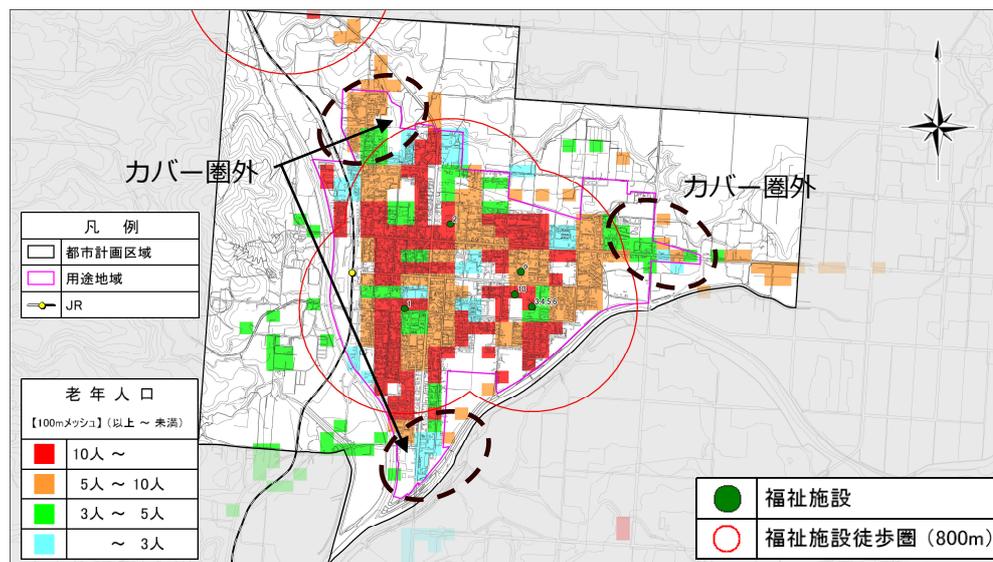


図 3-10 都市機能の徒歩カバー圏（福祉施設）

<抽出基準及び対応する図>

②主要施設間を結ぶ、便数が多いなど利便性の高いバス路線沿線

・便数が多いバス停のある沿道から300mの範囲は、おおそ中心市街地全体をカバーしています。

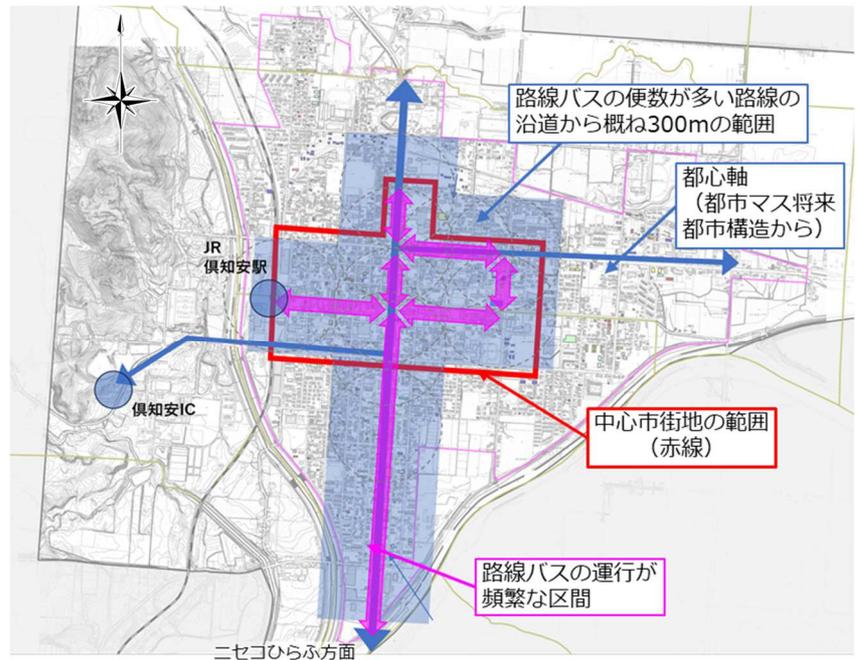


図 3-11 便数が多いバス停のある沿道から300mの範囲(再掲)

③周辺エリアの開発動向や公共施設の立地から、将来的に一定の居住密度の維持が見込まれる区域

・現在も宅地開発が盛んで土地需要が高い状況を念頭に、おおむね15年後の将来も現状の居住密度が維持されると判断し、現状で一定の居住が立地している箇所は、おおむね居住誘導区域に含めることとしました。

駅裏で居住がなく、5.0m以上の浸水想定を含むエリアだが、新幹線駅開業に伴う将来の駅裏の開発において、土地利用を想定→含む

医療施設の徒歩カバー圏外だが、商業施設等のカバー圏内であることや、近年の開発動向から将来の都市規模を考慮し、一定の居住密度が維持されると判断→含む

医療施設や金融施設の徒歩カバー圏外だが、小・中・高等学校が近接していることから将来の都市規模を考慮し、一定の居住密度が維持されると判断→含む

福祉や子育て機能のカバー圏外だが、小学校に近接していることから、将来の都市規模を考慮し一定の居住密度が維持されると判断→含む

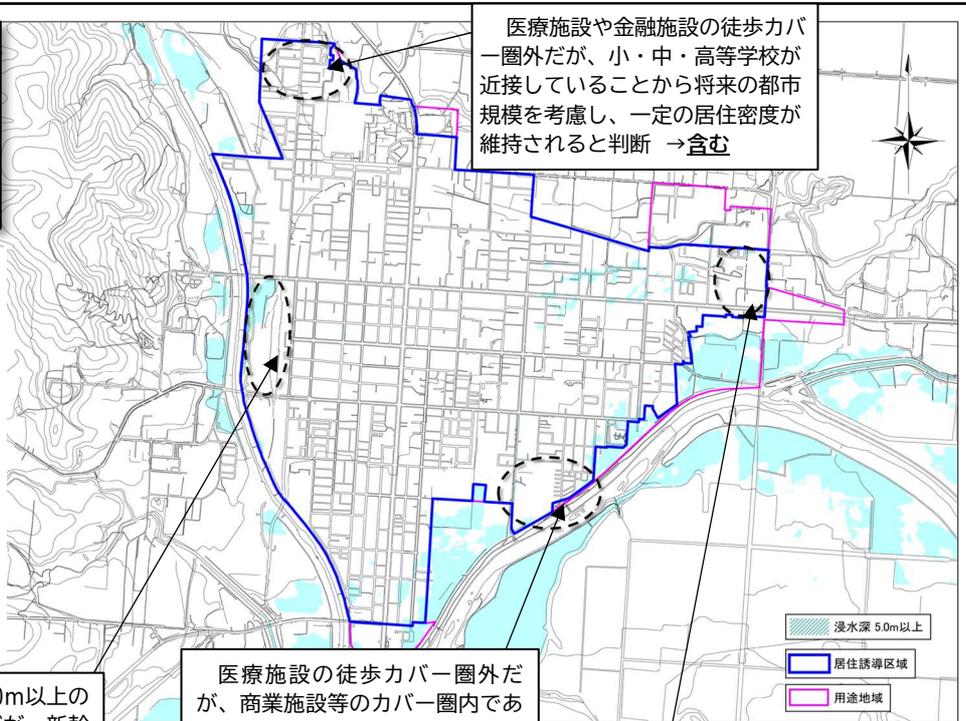
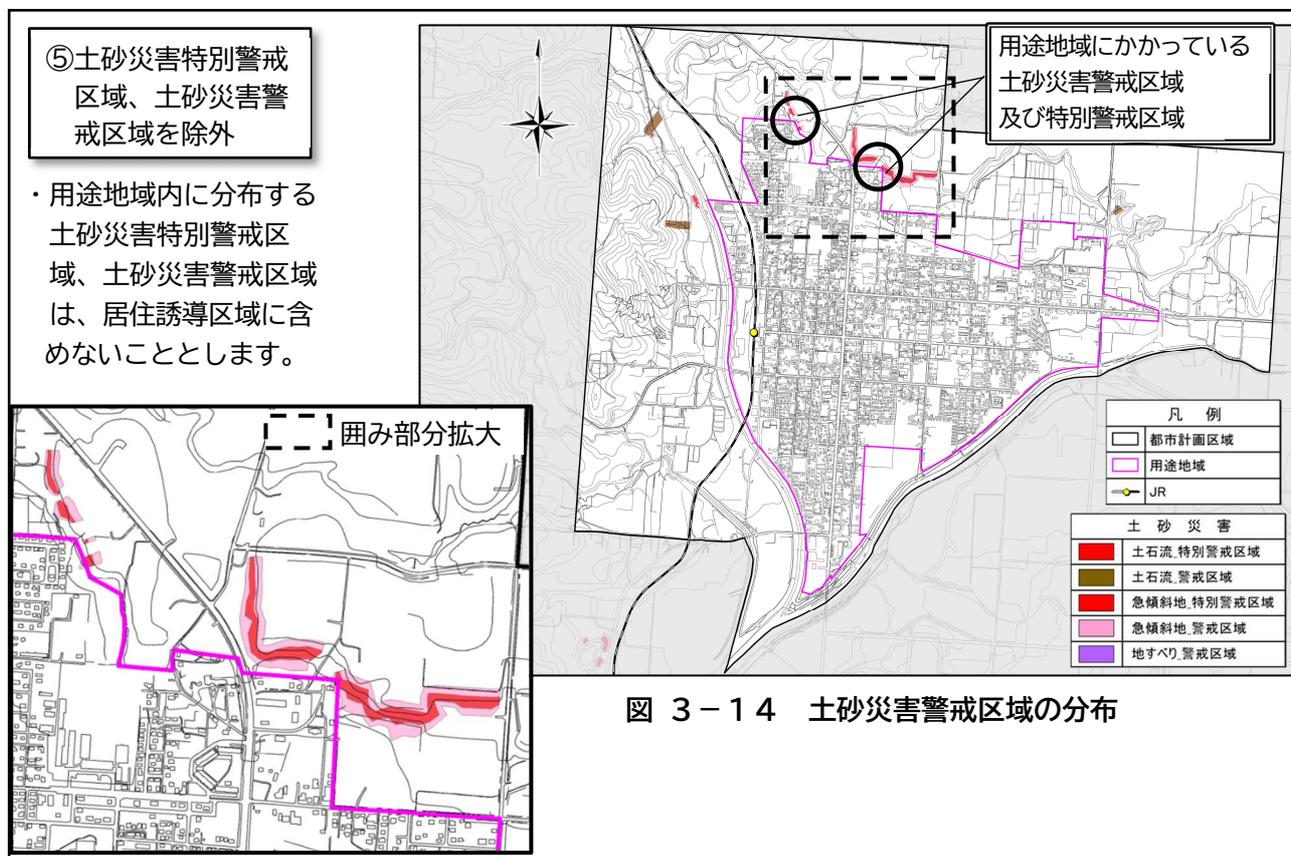
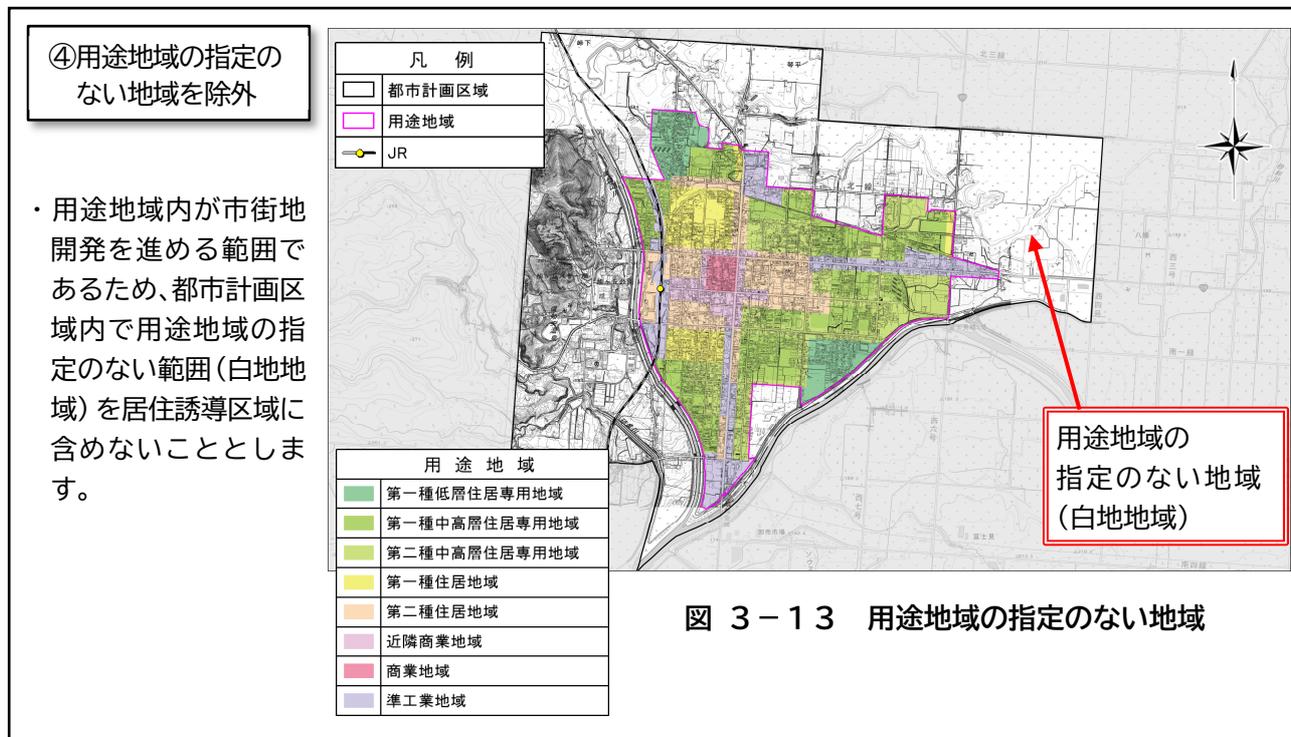


図 3-12 一定の居住密度の維持が見込まれる箇所

2) 居住誘導区域に「含めない」区域

<抽出基準及び対応する図>



<抽出基準及び対応する図>

⑥洪水の浸水深に応じた対策を見極めた上で含む区域・含めない区域を検討

本町において、居住誘導区域としてリスクを受け入れる浸水深（想定最大規模）として3.0m未満と5.0m未満の両方のケースで検討しましたが、現状の開発状況や今後の開発見通しを総合的に考慮し、洪水浸水深5.0m未満の災害リスクをある程度受け入れ、ソフト・ハードの取組みで安全性を確保することを前提に、居住の集積がある（見込める）エリアを居住誘導区域に設定することとします。

※想定最大規模：ハザードマップにおいて想定される最大の降雨規模で、1000年に1回（1年の間に発生する確率が1/1000（0.1%））以下の確率降雨を指す。

- ・浸水深3.0m未満をもとに区域線を引く場合、南6条以南と東4丁目以东が区域外となります。
- ・中心市街地も東部が区域外となります。

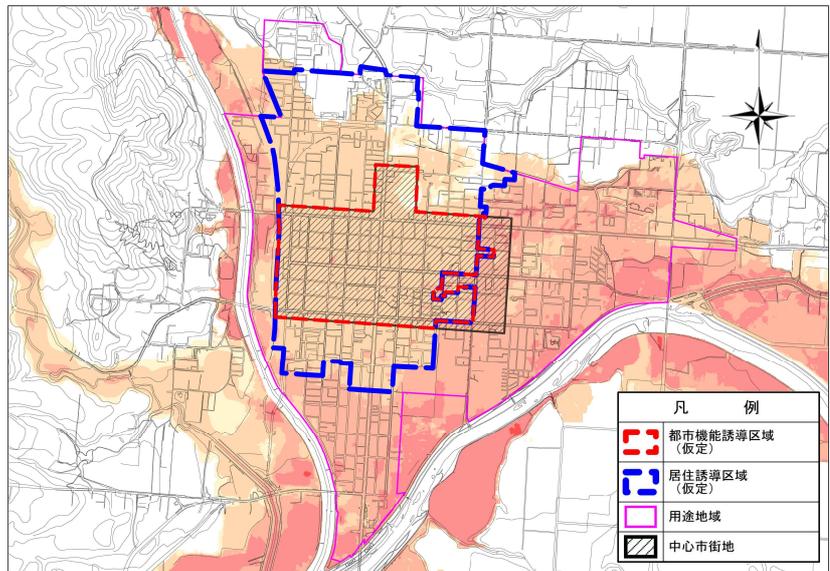


図 3-15 洪水浸水深（3.0m 未満）に応じた、居住誘導区域のおおむねの設定範囲

- ・浸水深5.0m未満をもとに区域線を引く場合、5.0m以上のエリアでは農地が多く、影響を受ける住宅地は限定的です。
- ・中心市街地はほぼ全域が区域内に含まれます。

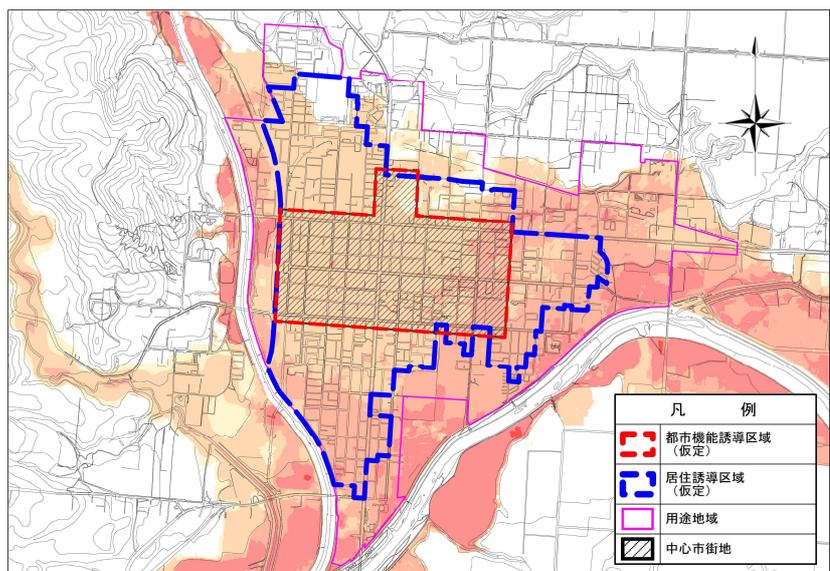


図 3-16 洪水浸水深（5.0m 未満）に応じた、居住誘導区域のおおむねの設定範囲

<抽出基準及び対応する図>

⑦そのほか、個別に含まないと判断した箇所

・④～⑥の検討のほか、抽出基準に挙げていませんが、個別の理由で居住誘導区域から除外した箇所は、以下のとおりです。

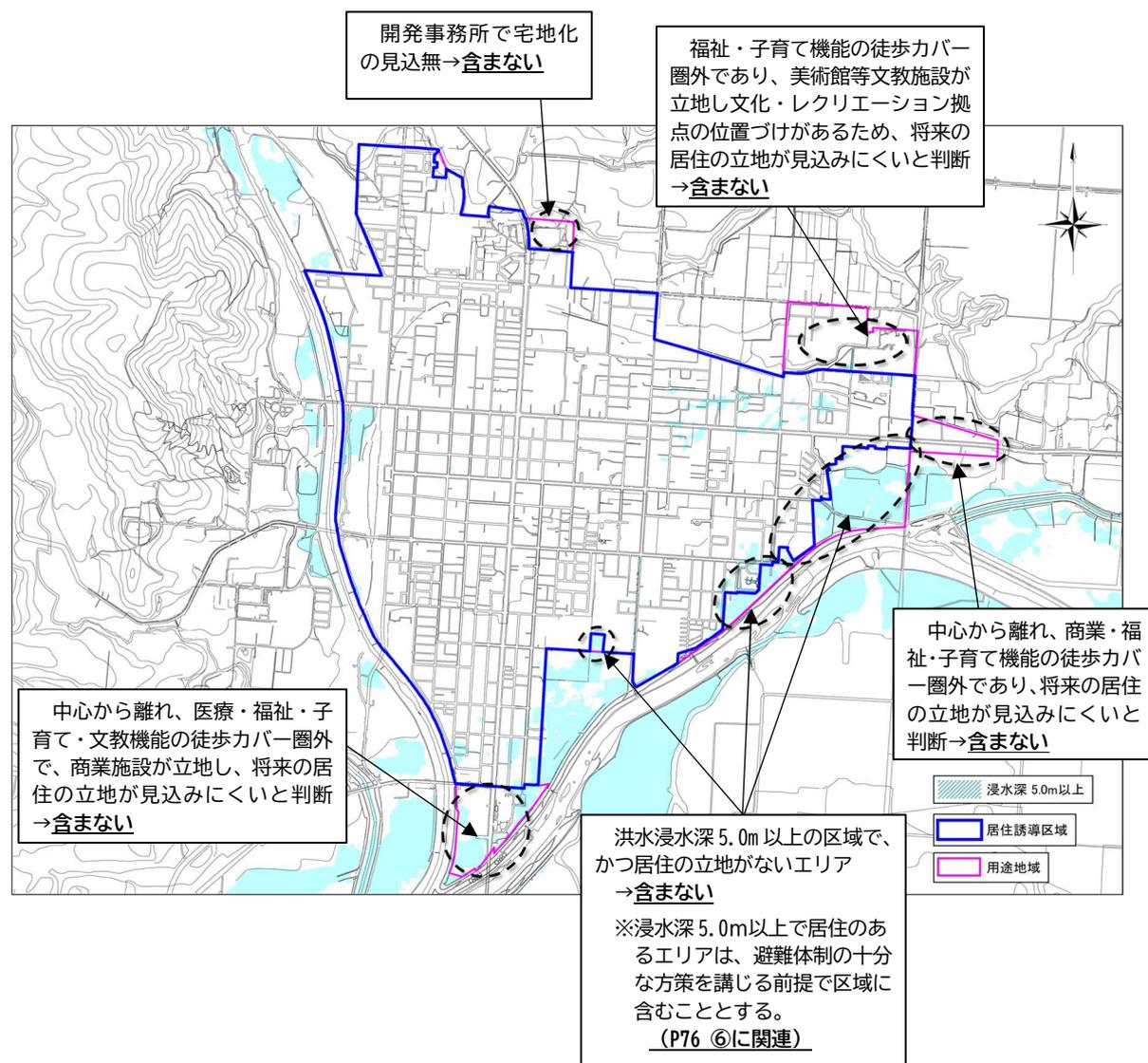


図 3-17 個別に居住誘導区域に含まないと判断した箇所

(3) 居住誘導区域の設定

1)～2)の検討に基づき、俱知安町では以下のとおり、居住誘導区域を設定します。

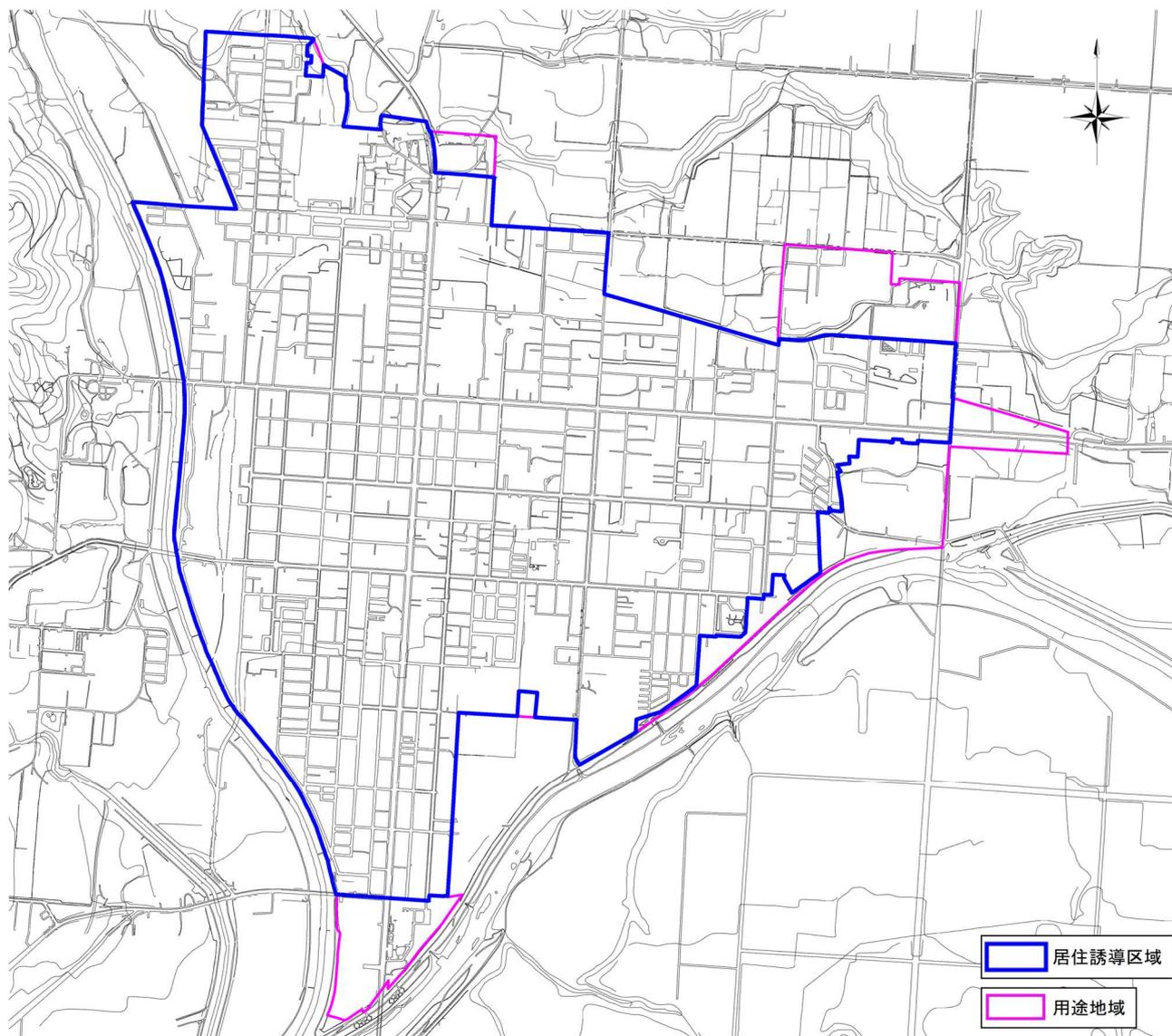


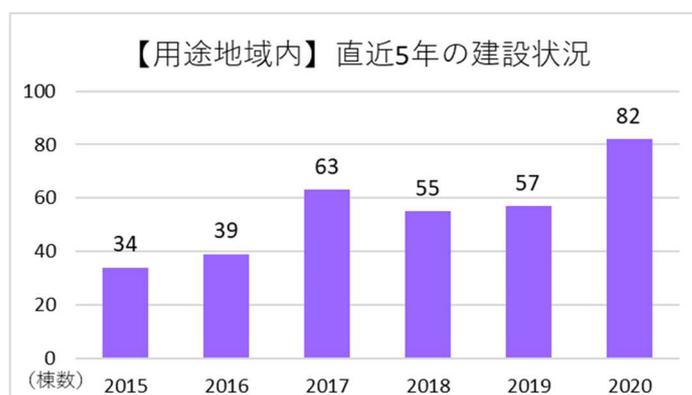
図 3-18 居住誘導区域

【誘導区域についての検証・考察】

設定した居住誘導区域、及び都市機能誘導区域において、現状のまちづくりや将来の人口を見越して適切な区域設定がされているか、検証を行います。

① 居住誘導区域

- 居住誘導区域面積は、用途地域面積の87.7%・・・表3-8①
- 居住誘導区域内の人口密度は、令和2年に32.0人/ha、このまま何もしないと（令和5年社人研推計ベース）令和17年に28.6人/haに低下・・・表3-8①、②、③、④、⑤
- 令和17年の人口密度を、令和2年に近い30人/haで維持するためには、10,725人（357.5ha×30人/ha）-10,208人=517人の新規誘導が必要です。・・・表3-8①、④
- 必要な誘導人数は、年あたり517人/15年=34人/年の居住誘導区域内への流入超過を見込むこととなりますが、近年の用途地域内の住宅建築棟数が年間30~80棟で推移していることを考慮すると、34人の流入（住宅戸数ベースで推定10~20戸程度）の上乗せは、現実的に可能な範囲と考えます。・・・（参考：図3-19）



出典：都市計画基礎調査

図3-19 俱知安町の住居系建築物の動向

② 都市機能誘導区域

○従来の「中心市街地」である「賑わい交流ゾーン」、「公共・業務ゾーン」を核とし、その周辺の子育て支援機能の維持や新幹線駅周辺の開発が見込めるエリアを含んでおり、今後のまちづくりを見据えた観点からも適切に設定されていると考えます。

表3-8 誘導区域面積に関する検証

区分	区域面積 (ha)	令和2年 ※国調ベース		令和17年 ※R5社人研推計ベース	
		人口 (人)	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	①:357.5 (用途地域面積の87.7%)	②:11,425	③=②/①:32.0	④:10,208	⑤=④/①:28.6
都市機能誘導区域	114.5 (用途地域面積の28.1%)	—	—	—	—
用途地域	407.7	11,529	28.3	10,313	25.3
行政区域		15,129		⑥:13,458	
				参考：H30推計 ⑦:10,144	

【都市機能誘導区域・居住誘導区域】

都市機能誘導区域、居住誘導区域の境界をまとめると、下図のとおりとなります。

居住誘導区域面積は 357.5ha（用途地域面積の 87.7%）、都市機能誘導区域面積は、114.5ha（用途地域面積の 28.1%）となります。

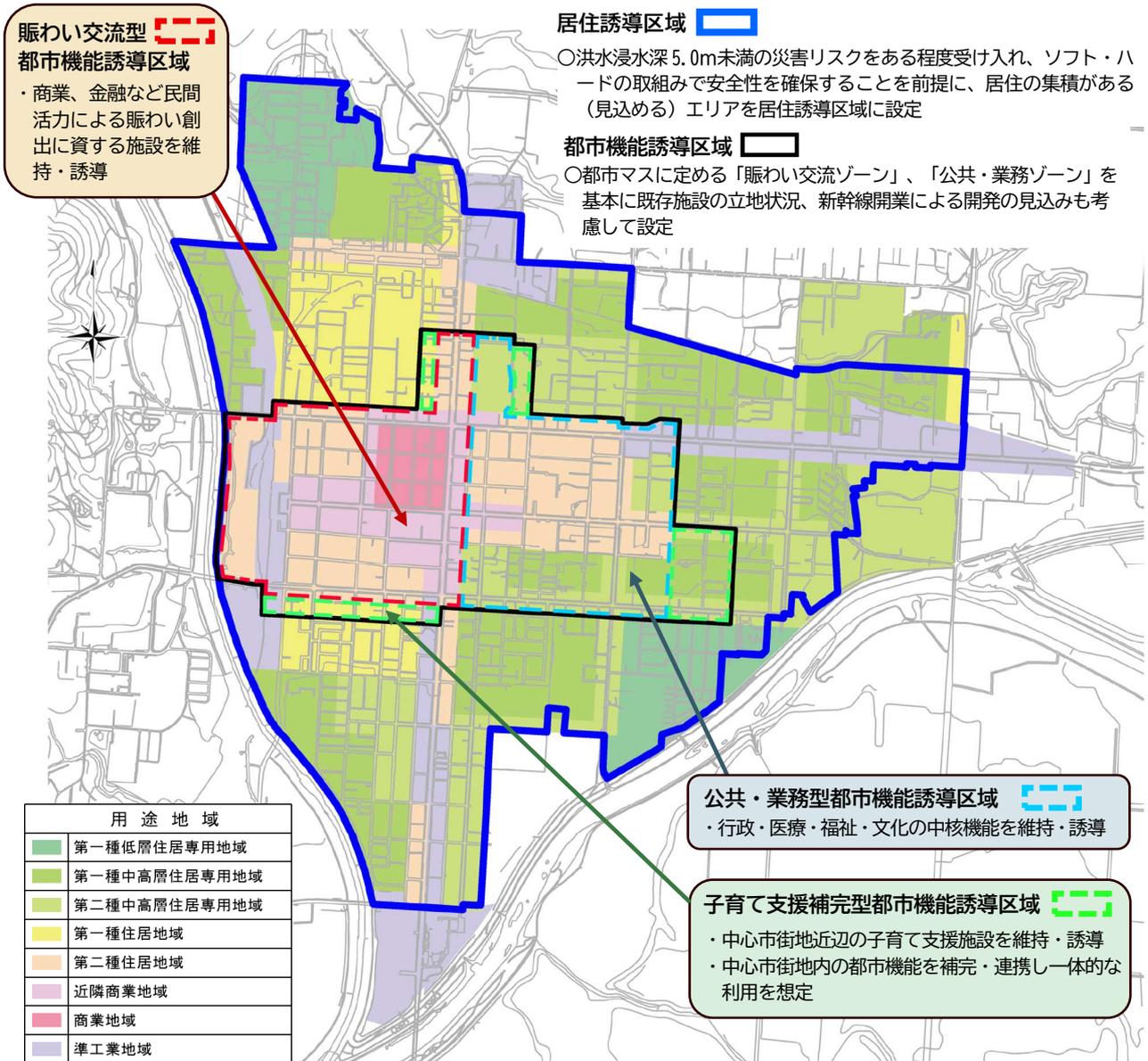


図 3-20 都市機能誘導区域、居住誘導区域（まとめ）

表 3-9 居住誘導区域、都市機能誘導区域の面積

区分	区域面積(ha)	用途地域面積に占める割合(%)
居住誘導区域	357.5	87.7
都市機能誘導区域	114.5	28.1

【立地適正化計画の区域（まとめ）】

立地適正化計画の区域をまとめると、下図のとおりとなります。

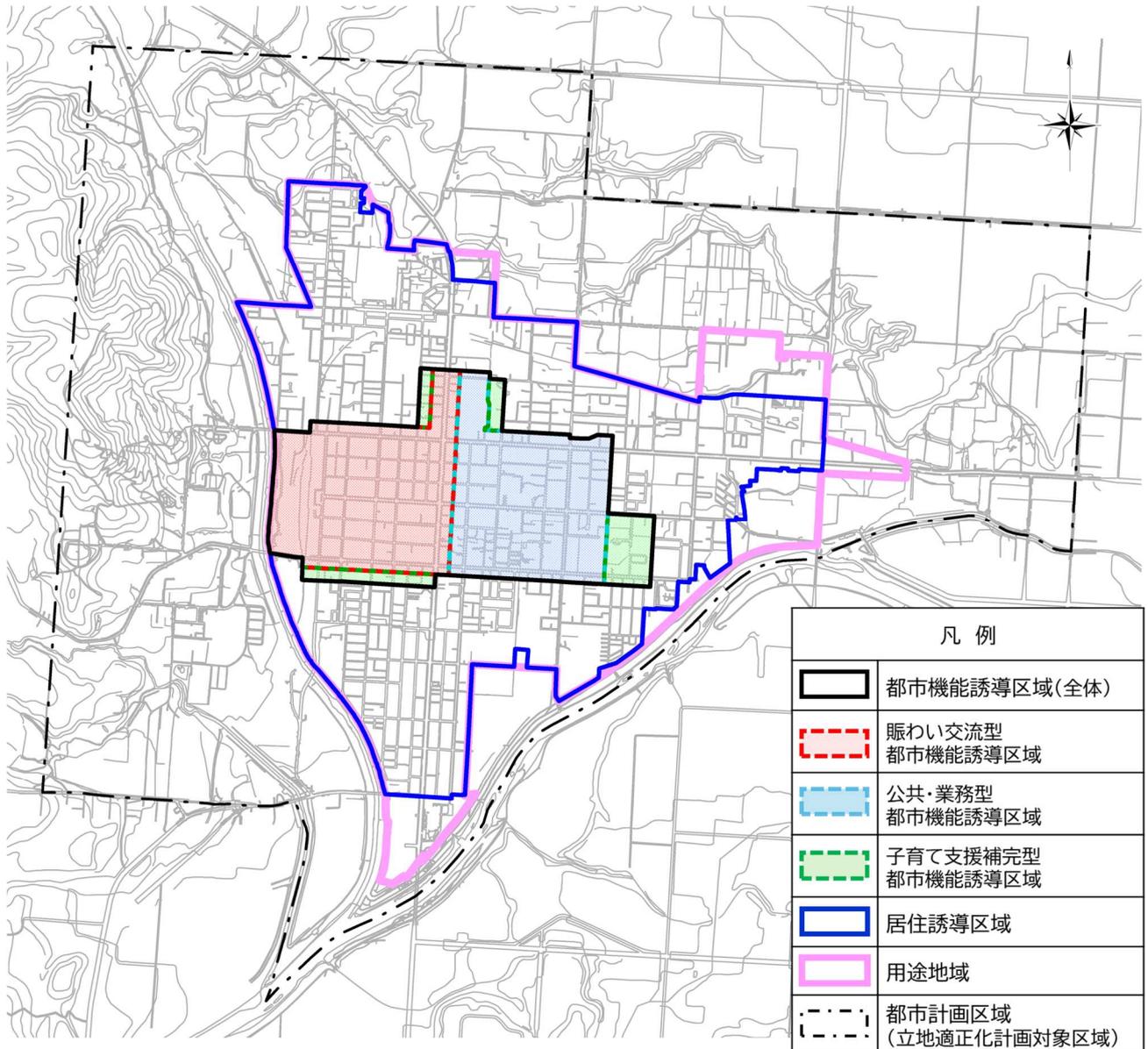


図 3-21 立地適正化計画の区域（まとめ）

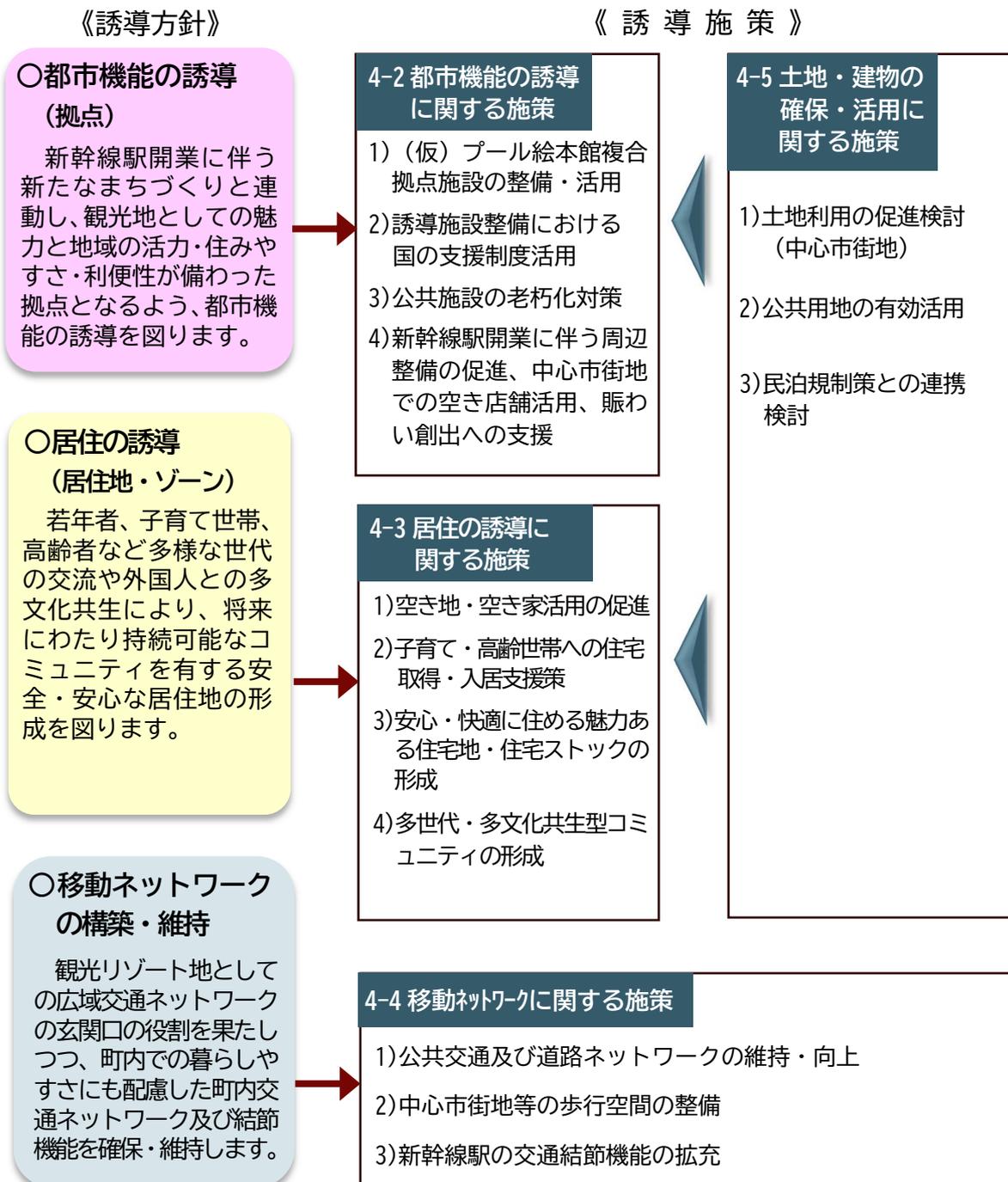
第4章

誘導施策・届出制度

4-1 誘導施策の体系

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを実現していくため、都市機能、居住、移動ネットワークに関するそれぞれの誘導方針に即した誘導施策を設定します。

また、俱知安町では、新幹線駅開業に伴う整備や観光リゾート開発による地価の高騰の影響を受け、市街地内での土地・建物の取得が難しくなっていることから、取得をしやすいするための施策を長期的な視点で検討・実施していきます。



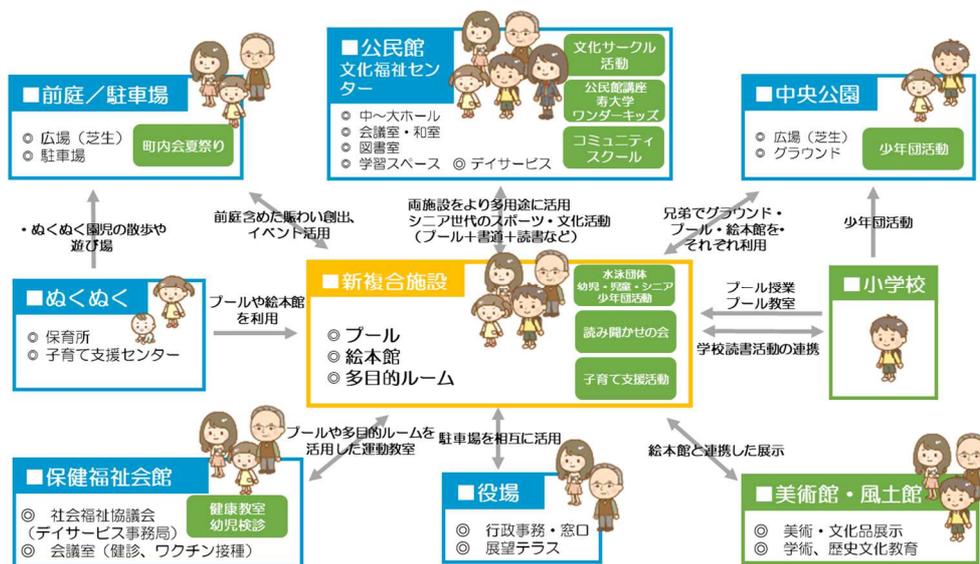
4-2 都市機能誘導区域における誘導施策

都市機能誘導区域における誘導施策は、誘導施設を整備する際の国の支援策を活用するほか、俱知安町で公共施設の再編や建て替えの計画と連携させ、円滑に進めていきます。

俱知安町市街地では、誘導のための土地・建物がなかったり、事業所維持のためのコストが高いことなどを踏まえ、土地の確保や土地・建物取得の支援、市街地の魅力向上に関する施策を展開します。

(1) (仮) プール絵本館複合拠点施設の整備・活用

- ・ 中心市街地の周辺施設との連携により世代間交流や健康づくりの増進により相乗効果を期待するとともに、中心市街地の利便性・魅力の向上を図ります。



出典：俱知安町資料

図 4-1 (仮) プール絵本館複合拠点施設の整備・利用イメージ

<連携施策>

- ・ 「俱知安町読書環境整備計画及び俱知安町子ども読書活動推進計画」の推進

(2) 誘導施設整備における国の支援制度の活用

・「都市構造再編集中支援事業」や「都市再生整備計画事業」の活用により、誘導施設や公共公益施設の更新・集約を円滑に行い、利便性・魅力の高い中心市街地を形成します。

市町村が立地適正化計画を作成・公表

まちづくりの方針、都市機能誘導区域・居住誘導区域等を設定



まちづくりに必要な事業を都市再生整備計画に位置づけ

市町村が都市再生整備計画を作成・公表

都市構造再編集中支援事業による支援



出典：国土交通省ホームページ

図 4-2 都市構造再編集中支援事業

<連携施策>

- ・新幹線駅周辺整備に向けた支援策の検討

(3) 公共施設の老朽化対策

- ・誘導施設を含む町有施設について適正に管理します。

<連携施策>

- ・「倶知安町公共施設等総合管理計画」に基づく施策推進
- ・「倶知安町社会教育施設個別施設計画」に基づく事業推進
- ・「倶知安町立学校施設長寿命化計画」に基づく事業推進

(4) 新幹線駅開業に伴う周辺整備の促進、中心市街地での空き店舗活用、賑わい創出への支援

- ・生活交流拠点機能等を含めた複合的な都市機能を誘導する区域として、駅周辺機能の充実を図ります。
- ・商工会議所との連携のもと、駅前賑わいづくりに向けた土地の有効活用などの検討を進めます。
- ・国際リゾート地の玄関口として、魅力ある街並み景観の形成の観点から、景観計画に基づく、駅前等の良好な景観形成を図ります。

<連携施策>

- ・中心市街地の空き店舗を店舗として活用する場合の家賃の補助
- ・倶知安商工会議所が主催するビジネススクールを修了した方を対象に倶知安町内での新規創業、事業承継（第2創業）に対する補助金制度
- ・企業誘致の促進と観光振興の推進を目的とした、倶知安町企業・観光大使の推進

4-3 居住誘導区域における誘導施策

居住誘導区域における誘導施策は、短期的には入居や取得支援、情報提供といったソフト面の既存の取組みとの連携を基本に考え、長期的には、短期の取組みを継続しつつ、土地・建物の活用といったハード面の取組みの可能性を検討していきます。

(1) 空き地・空き家活用の促進

- ・空き地・空き家に関する情報収集に努めるとともに、建築、不動産の専門団体及び後志総合振興局との連携のもと、「しりべし空き家 BANK」を活用した居住誘導区域内の空き家の利活用を進めます。



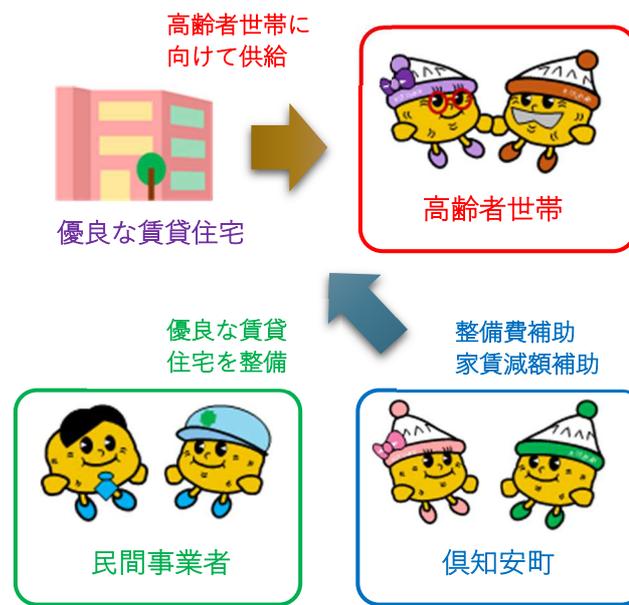
図 4-3 しりべし空き家バンクのホームページ

<連携施策>

- ・俱知安町空家等対策計画の推進
- ・空き家危険度調査の実施

(2) 子育て・高齢世帯への住宅取得・入居支援策

・倶知安町の少子高齢化や人口減少に対応すべく、民間事業者との連携のもと、高齢者向け住宅、若い世帯向け住宅、移住世帯の受け皿となる住宅など、居住誘導区域内での多様な住宅・住宅地の供給や住み替え支援に関する取組みを進めます。



出典：倶知安町ホームページ

図 4-4 倶知安町高齢者向け地域優良賃貸住宅補助事業の概要

<連携施策>

- ・ 地域優良賃貸住宅制度等を活用した高齢者世帯や子育て世帯向け住宅の整備
- ・ くっちゃん型住宅建設促進補助の若年・転入・子育て世帯への補助金上乘せ
- ・ 住み替え支援補助
- ・ 倶知安町公営住宅等長寿命化計画に基づく、町営住宅の適正な維持管理・整備

(3) 安心・快適に住める魅力ある住宅地・住宅ストックの形成

- ・倶知安の景観に配慮し、豪雪な気候にも対応した「くっちゃん型住宅」をはじめ、災害に対応した住宅を推奨するなど、安心・快適に住める魅力的な住宅地・住宅ストックの形成に努めます。

<連携施策>

- ・倶知安の景観や気候に配慮した「くっちゃん型住宅」の推奨
- ・景観計画に基づく景観形成

(4) 多世代・多文化共生型コミュニティの形成

- ・少子高齢化や人口減少に対応しつつ、持続可能なまちづくりを進める観点から、多世代交流を生み出す施設利用や居住を促進します。
- ・また、地域住民と町内で暮らす外国籍住民が互いを理解し認め合う、多文化共生のまちづくりを進めます。
- ・特に新たな住宅開発が発生する際には、地域コミュニティへの影響を見極め、必要に応じて行政・地域（町内会等）・事業者による協議を進め、入居や日常生活、防災活動に関するルール等を検討していきます。

<連携施策>

- ・町民、町民団体の活動の場の提供、イベントの共催
- ・文化の相互理解を深めるための国際交流の推進

4-4 移動ネットワークに関する施策

都市機能の誘導、及び居住の誘導の施策に合わせ、道路や交通の移動ネットワークの構築・維持については、以下の施策を設定します。

(1) 公共交通及び道路ネットワークの維持・向上

・公共交通施策と連携し、既存の交通手段を再整理し、車両通行を円滑にする道路や駐車場の整備を図ります。

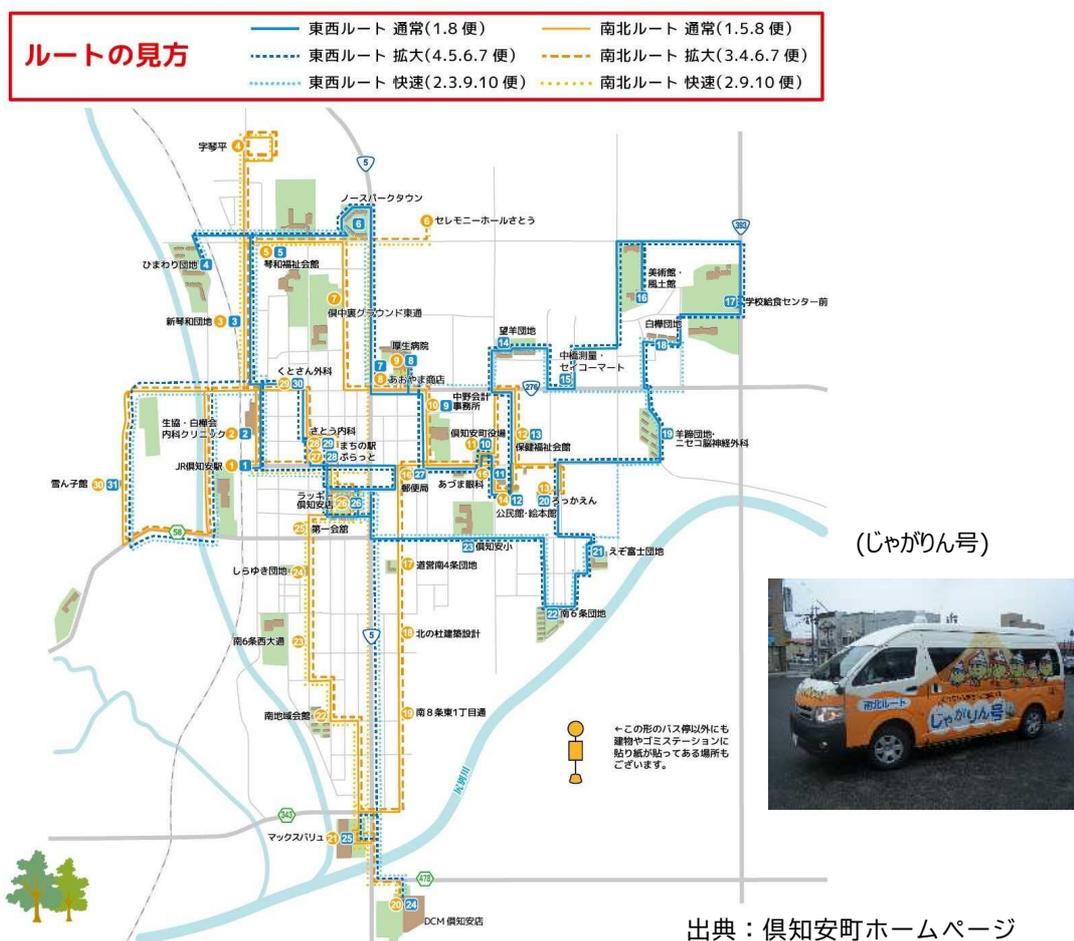


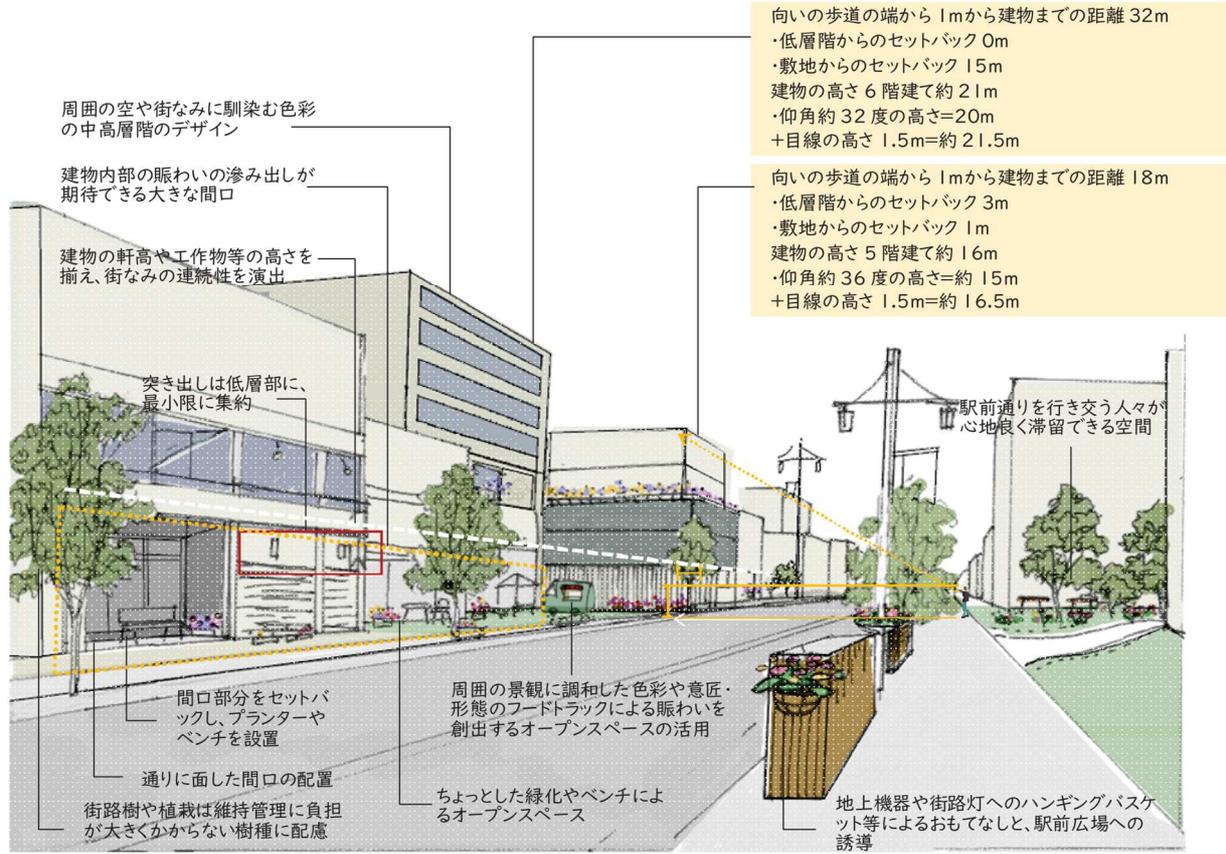
図 4-5 ジャガりん号の運行状況

<連携施策>

- ・生活交通の維持
- ・公共交通利用者への啓発
- ・コミュニティバス及びデマンド交通の維持・充実

(2) 中心市街地等の歩行空間の整備

・都市機能が集積する中心市街地を中心に、主要な歩行空間の充実を図ります。



出典：倶知安駅周辺街並みガイドライン

図 4-6 駅前通りエリアの景観に配慮したイメージ図

〈連携施策〉

- ・無電柱化の促進
- ・駅前通り歩道のロードヒーティング化
- ・駅前通り地区の歩行を促すに賑わいがあり居心地の良い空間づくり

(3) 新幹線駅の交通結節機能の拡充

- ・新幹線駅舎の、快適な待合環境やユニバーサルデザインによる案内機能の充実を図るとともに、駅前広場についても国際リゾート地のゲートウェイとして、憩いの場やイベントスペースなどの歩行者を優先した空間整備を進めます。



出典：倶知安町資料

図 4-7 北海道新幹線倶知安駅イメージ図

<連携施策>

- ・乗継に関する情報提供の充実
- ・新幹線駅隣接の駐車場やロータリーの整備
- ・倶知安駅を拠点としたパーク&ライド、パーク&バスライドの検討

4-5 土地・建物の確保・活用に関する施策

地価の高騰が進む倶知安町では、今後投機目的の取得や未利用、転売による所有者の不明化などで土地利用の停滞が危惧されます。

本計画では、国による長期の法制度の整備を注視しつつ、土地の有効活用への働きかけを検討・推進します。

(1) 土地利用の促進検討（中心市街地）

- ・現状の中心市街地の土地形状や区画を活かし、羊蹄山の眺望景観確保についても、建物高さに一定の配慮をしつつ、土地利用の促進に関する検討を進めます。

（土地の高度利用の可能性検討など）

<連携施策>

- ・景観計画による、眺望景観の確保
- ・北海道新幹線倶知安駅周辺整備

(2) 公共用地の有効活用

- ・将来的な人口減少を見据えて、安定した居住環境を安心して継続できるように、居住誘導区域内で公共施設の改築、再編、統合により公有地が発生する場合、共同住宅の建設など、居住誘導の受け皿となるよう土地の有効活用に努めます。

<連携施策>

- ・倶知安町公営住宅等長寿命化計画に基づく、町営住宅の適切な維持管理・整備
- ・将来的な学校統廃合による跡地利用

(3) 民泊規制策との連携検討

- ・観光リゾート開発に伴う民泊需要の増加が予測される中、居住誘導区域内の住居地域においては北海道との連携のもと、営業日数に一定の制限を設ける区域の拡大等により住環境の保全を図るとともに、不動産取引を促すよう努めます。

<連携施策>

- ・民泊の宿泊日数制限の指定区域の適切な運用
- ・民泊制限区域に関する情報提供

<参考> 現行の民泊規制策について

※北海道では、住宅宿泊事業法第 18 条に基づき「北海道住宅宿泊事業の実施の制限に関する条例」を制定し、道内の一部の区域と期間の住宅宿泊事業（民泊）を制限しています。倶知安町では、以下の区域が制限区域として指定されています。

- 1) 倶知安町内小中学校の出入口周囲 100 メートルの区域
- 2) 用途地域における「第一種低層住居専用地域」、「第一種中高層住居専用地域」「第二種中高層住居専用地域」又はこれらに準ずる地域

上記の施策は上記以外の居住誘導区域（都市機能誘導区域は除く）のうち、第一種住居地域、第二種住居地域を制限区域に加えることを検討するものです。

4-6 届出制度の運用

立地適正化計画の届出は、都市再生特別措置法に基づくものであり、立地適正化計画を策定した市町村が誘導施設の整備もしくは住宅開発等の動きを把握するための制度です。

(1) 都市機能誘導区域に係る届出制度の運用

- ・都市機能誘導区域外（計画対象の都市計画区域内に限る）で、誘導施設を有する建築物の開発行為又は建築行為を行おうとする場合、都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止を行おうとする場合は、その行為に着手する30日前までに町への届出が義務付けられます。
- ・なお、都市機能誘導区域外での誘導施設を有する建築物の開発等が、都市機能誘導区域内への誘導施設の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合は、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことがあります。

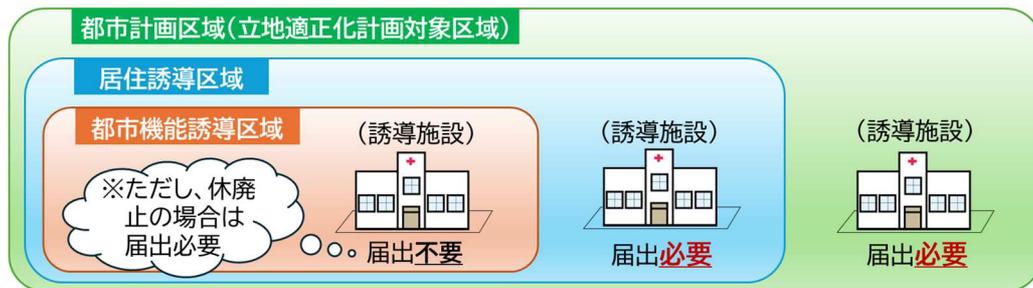


図 4-8 届出制度（都市機能誘導区域）の対象

(2) 居住誘導区域に係る届出制度の運用

- ・居住誘導区域外（計画対象の都市計画区域内に限る）で、一定規模以上の開発行為又は建築行為等を行おうとする場合、その行為に着手する30日前までに町への届出が義務付けられます。
- ・なお、居住誘導区域外での開発等が居住誘導区域内への居住の誘導に対し何らかの支障が生じると判断した場合は、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことがあります。

開発行為（居住誘導区域外）	建築行為等（居住誘導区域外）
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸または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 届 ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 800㎡ 2戸の開発行為 不 	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、また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 届 1戸の建築行為 不

図 4-9 届出制度（居住誘導区域）の対象

出典：国土交通省作成資料