

倶知安町

立地適正化計画  
(案)



令和8年●月

倶知安町



# 倶知安町立地適正化計画 目次

<b>序 章 はじめに</b> .....	<b>1</b>
序1 背景と目的.....	2
序2 位置づけと役割.....	3
序3 計画期間と対象範囲.....	5
序4 計画の構成.....	6
<b>第1章 現状と課題</b> .....	<b>7</b>
1-1 倶知安町の概況.....	8
1-2 都市構造分析.....	16
1-3 上位・関連計画.....	44
1-4 町民アンケート調査.....	49
1-5 課題の整理.....	55
<b>第2章 まちづくり方針</b> .....	<b>57</b>
2-1 まちづくり方針.....	58
2-2 将来市街地構造と誘導方針.....	59
<b>第3章 誘導区域の設定</b> .....	<b>61</b>
3-1 都市機能誘導区域及び誘導施設.....	62
3-2 居住誘導区域.....	70
<b>第4章 誘導施策・届出制度</b> .....	<b>83</b>
4-1 誘導施策の体系.....	84
4-2 都市機能誘導区域における誘導施策.....	85
4-3 居住誘導区域における誘導施策.....	88
4-4 移動ネットワークに関する施策.....	91
4-5 土地・建物の確保・活用に関する施策.....	94
4-6 届出制度の運用.....	96
<b>第5章 防災指針</b> .....	<b>97</b>
5-1 防災指針とは.....	98
5-2 居住誘導区域における災害リスク分析と防災・減災に向けた課題.....	100
5-3 防災まちづくりの将来像、取組み方針.....	119
5-4 具体的な取組み.....	120

<b>第6章 目標値の設定と計画の評価</b> .....	<b>123</b>
6-1 目標値の設定.....	124
6-2 計画の評価.....	129
<b>資料編</b> .....	<b>131</b>
資料1 策定委員会について.....	132
資料2 用語解説.....	134

# 序 章 はじめに

# 序 1 背景と目的

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条に規定する、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のための必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ）の立地の適正化を図るために市町村が策定できる計画です。

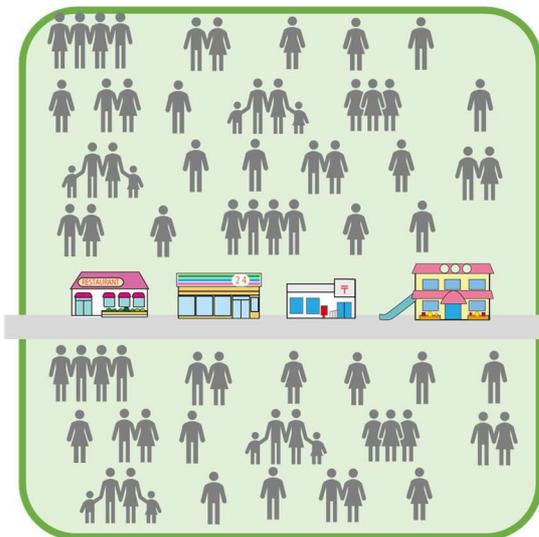
特に、人口減少と少子高齢化への本格的な対応が求められるなか、「コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり」、「高齢になっても歩いて暮らせるまちづくり」などが求められる一方で、公共施設・インフラの新たな整備が一段落し、「つくる」時代から、「使う、維持する」時代に移りつつあり、地方創生、空き家対策、企業の誘致や子育て支援、高齢化対応などと連携し、今後の社会的要請に対応する都市づくりを着実に進める必要があります。

そこで、俱知安町の特性や魅力を生かしつつ、社会経済情勢の変化や都市の実情にあった持続可能なまちづくりを実現することを目的に、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりのための取り組みを示す「立地適正化計画」を策定します。

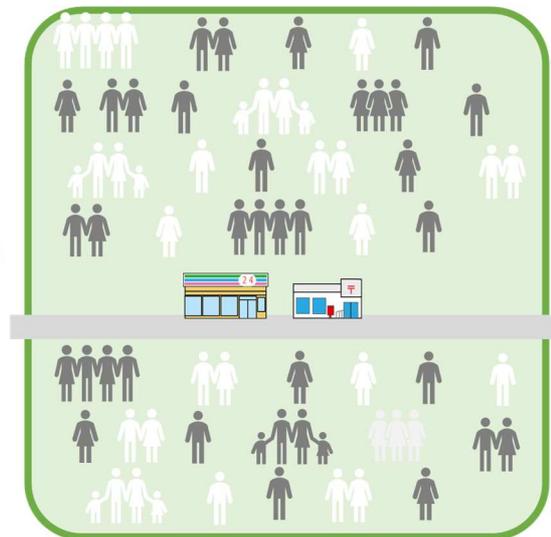
## コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの必要性

- 地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成されています
- 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、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にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要とされています

<現 状>



<将来（人口減少期）>



## 序2 位置づけと役割

### (1) 計画の位置づけ

本計画は、倶知安町の都市計画の基本的な方針である「都市計画マスタープラン」の高度化版と位置づけられます。都市計画マスタープランが“基本的な方針”、“おおむねの範囲”を記述するのに対し、立地適正化計画は、都市計画マスタープランのコンパクトなまちづくりに関する内容について、実施に向けた具体的な施策や区域を定めるものとなっています。

また、本町のまちづくりの最上位計画である「総合計画」及び北海道が定める「倶知安都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して定められ、他分野の関連計画との整合・連携を図りながら都市づくりに関する取組みを進めていきます。

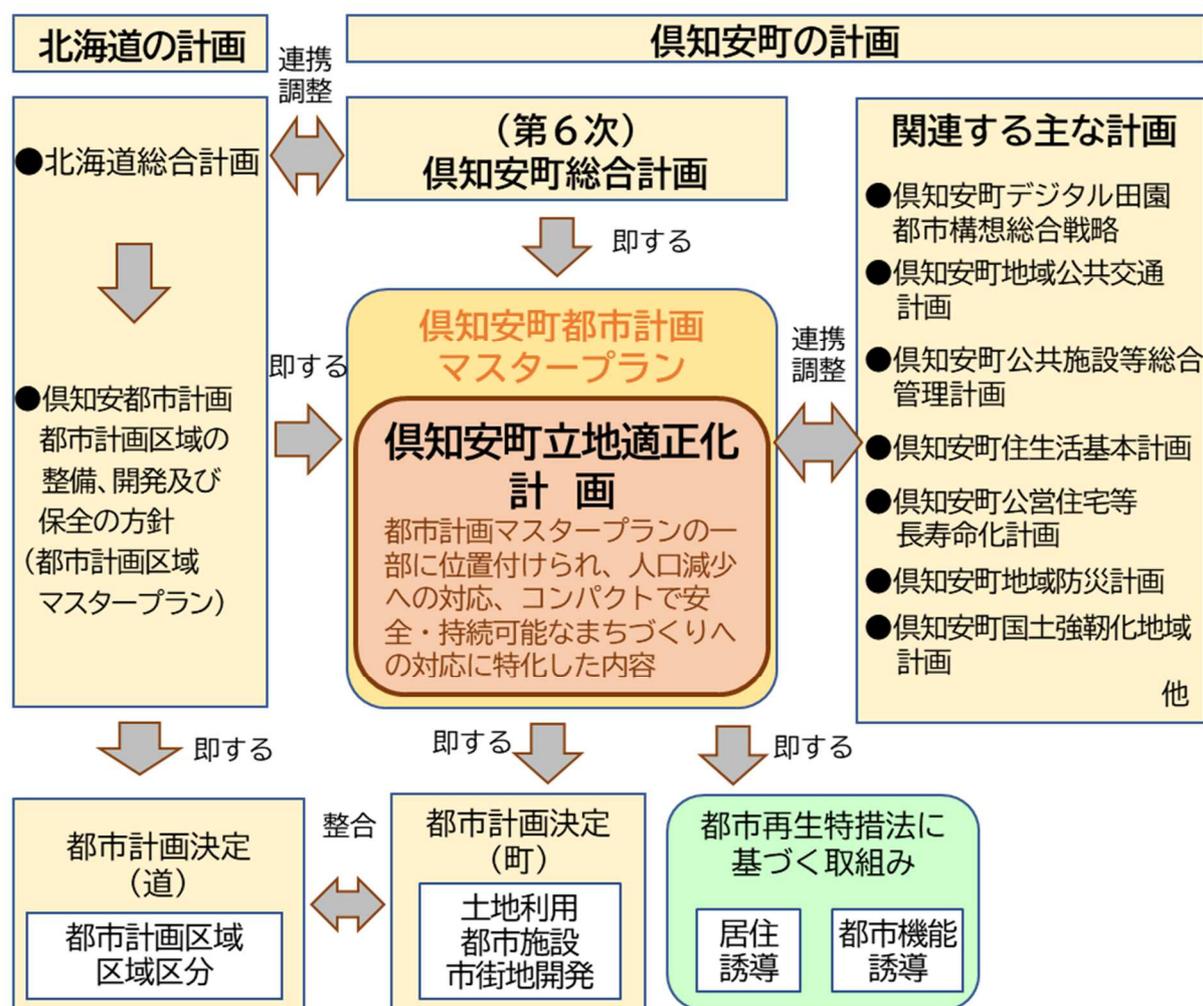


図 序-1 計画の位置づけ

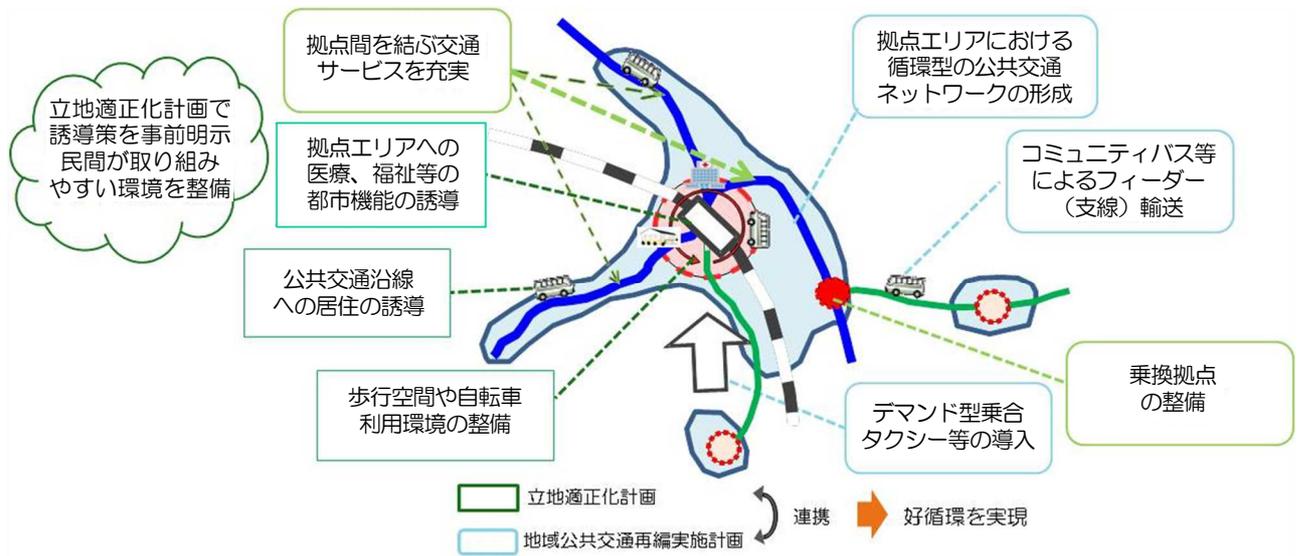
## (2) 計画の役割

### 1) 都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられる市町村マスタープランの高度化版です。

### 2) 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。



出典：国土交通省

図 序-2 『コンパクト・プラス・ネットワーク』のイメージ図

### 3) 都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

### 4) 市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

# 序3 計画期間と対象範囲

## (1) 計画期間

本計画の計画期間は、「倶知安町都市計画マスタープラン」の目標年次に合わせ、令和8（2026）年度～令和20（2038）年度とします。

なお、計画期間内であっても、社会情勢の変化や施策推進状況を加味し、柔軟に見直しを行っていくものとします。

### <計画期間>

令和8（2026）年度から令和20（2038）年度

## (2) 対象範囲

本計画の対象範囲は、法律（都市再生特別措置法）の定めるところにより、都市計画区域を基本とします。



出典：倶知安町「倶知安町都市計画マスタープラン」をもとに作成

図 序-3 対象範囲

# 序4 計画の構成

本計画の構成は、以下のとおりです。

本計画は、立地適正化計画制度で求められる内容を、序章及び第1章～第6章で構成しています。都市計画の基本的な方向を示す「俱知安町都市計画マスタープラン」とは、都市の将来について共有するとともに、都市計画マスタープランの方針と立地適正化計画の施策との間で整合を図ります。

また、都市計画マスタープランが都市のビジョンと方向性、方針を示すのに対し、立地適正化計画では、誘導施策や防災指針で具体的な取組みを位置づけ、計画の進捗や達成状況を評価する数値目標を設定していることが特色となっています。

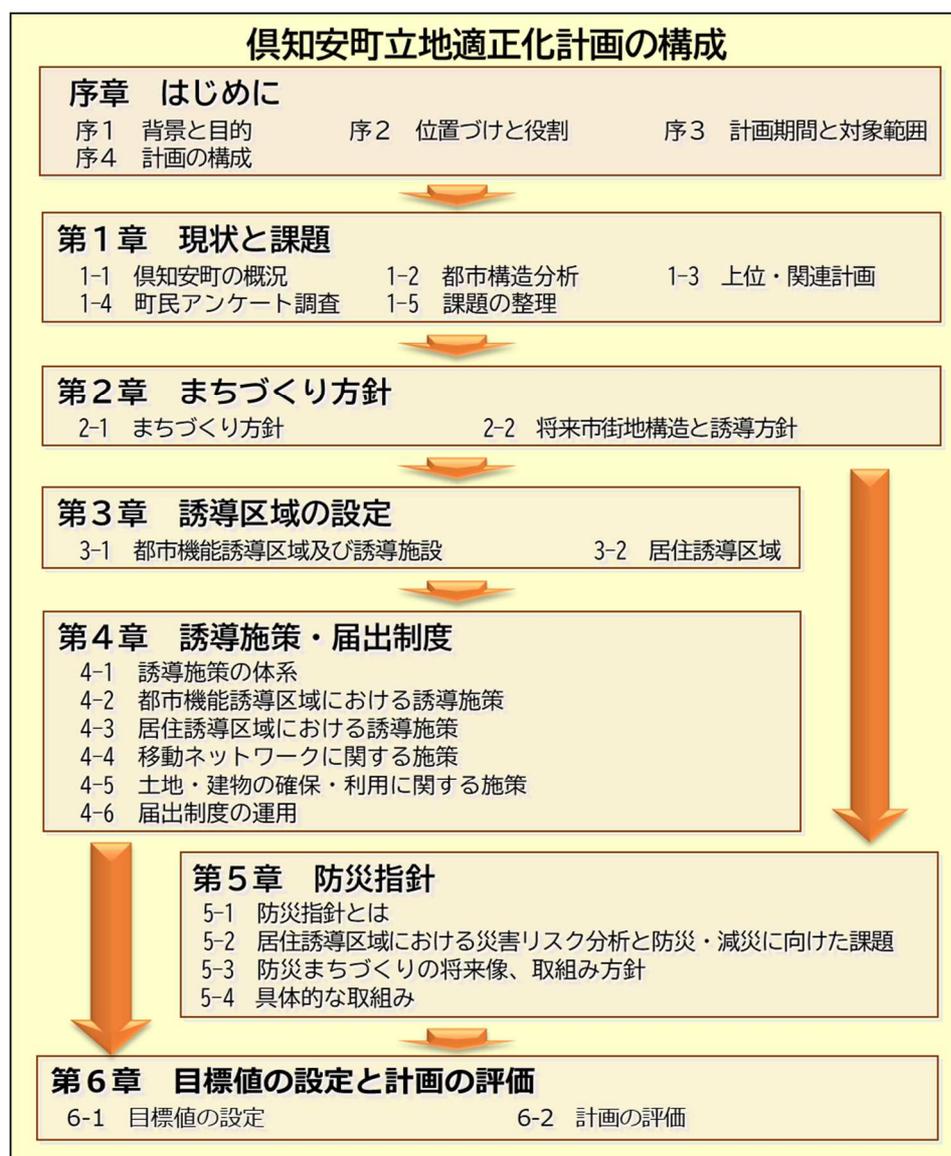


図 序-4 計画の構成