

倶知安町

立地適正化計画



概要版（案）



令和8年●月

倶知安町

立地適正化計画の概要

◆ 背景と目的

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、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「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」が求められています。

そこで、倶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組みを示す「立地適正化計画」を策定します。

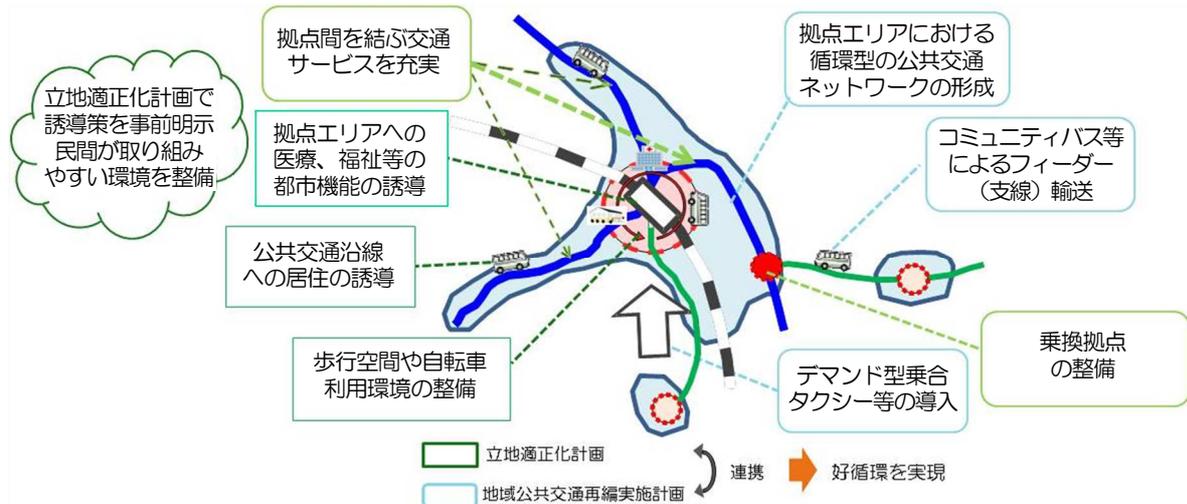


図 『コンパクト・プラス・ネットワーク』のイメージ

◆ 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。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。

◆ 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。

◆ 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。



図 対象範囲

現状と課題 (計画書本編 P7~56)

◆ 人口の動向

人口推移についてみると、一貫して減少傾向にあり、令和 22 (2040) 年には 12,882 人 (R2 比: 約 12.8% 減) になると推計されています。また少子高齢化が進む一方で、ニセコひらふ地区の大型観光リゾート開発の影響で、外国籍の人口が増加していることに加え、冬期間の従業で滞在する外国人季節労働者の流出入が激しい状況にあります。



※2015年、2020年の総人口には年齢不詳が含まれるため各年代の合計と総人口の値は一致しない。
※本文中の割合は年齢不詳を除いた総人口2020年: 14,768人により算出した。

出典: 国勢調査、日本の地域別将来推計人口 (R5 (2023) 年推計)

図 人口の推移

◆ 課題の整理

人口動向

× 土地利用
× 都市交通
× 都市機能
× 都市施設

- ・ 倶知安市街地 (用途地域) では、中心市街地・周辺市街地問わず将来の人口減少・低密度化が予測される。
→ 空地・空き家が散発する“都市のスポンジ化”や居住人口を支える生活利便サービス、公共交通サービスの低下が懸念される。
→ 北海道新幹線や倶知安 IC の整備、ニセコひらふや花園のリゾート開発に伴う就業者の流入により市街地幹線道路の渋滞などの問題も指摘されている。

人口動向

× 経済活動
× 地価
× 財政

- ・ 将来にかけて、人口減少に伴う事業所の撤退・縮小、地価の下落や行財政の縮小が懸念される。また、豪雪地域であるため、住民の心配が大きい除排雪のサービス提供にも配慮していく必要がある。
- ・ 一方で近年は北海道新幹線や倶知安 IC の整備、ニセコひらふや花園のリゾート開発による経済活動が旺盛であり、地価の高騰や外国人労働者等住民の流出入により、地域住民の安定した居住環境の確保に影響を与えることが懸念される。

防災

- ・ 市街地で発生しうる自然災害のうち、土砂災害、洪水浸水、地震による被害が想定される。
- ・ 中でも洪水による浸水被害は市街地の大部分に及ぶリスクがあることから適切な対応が必要である。

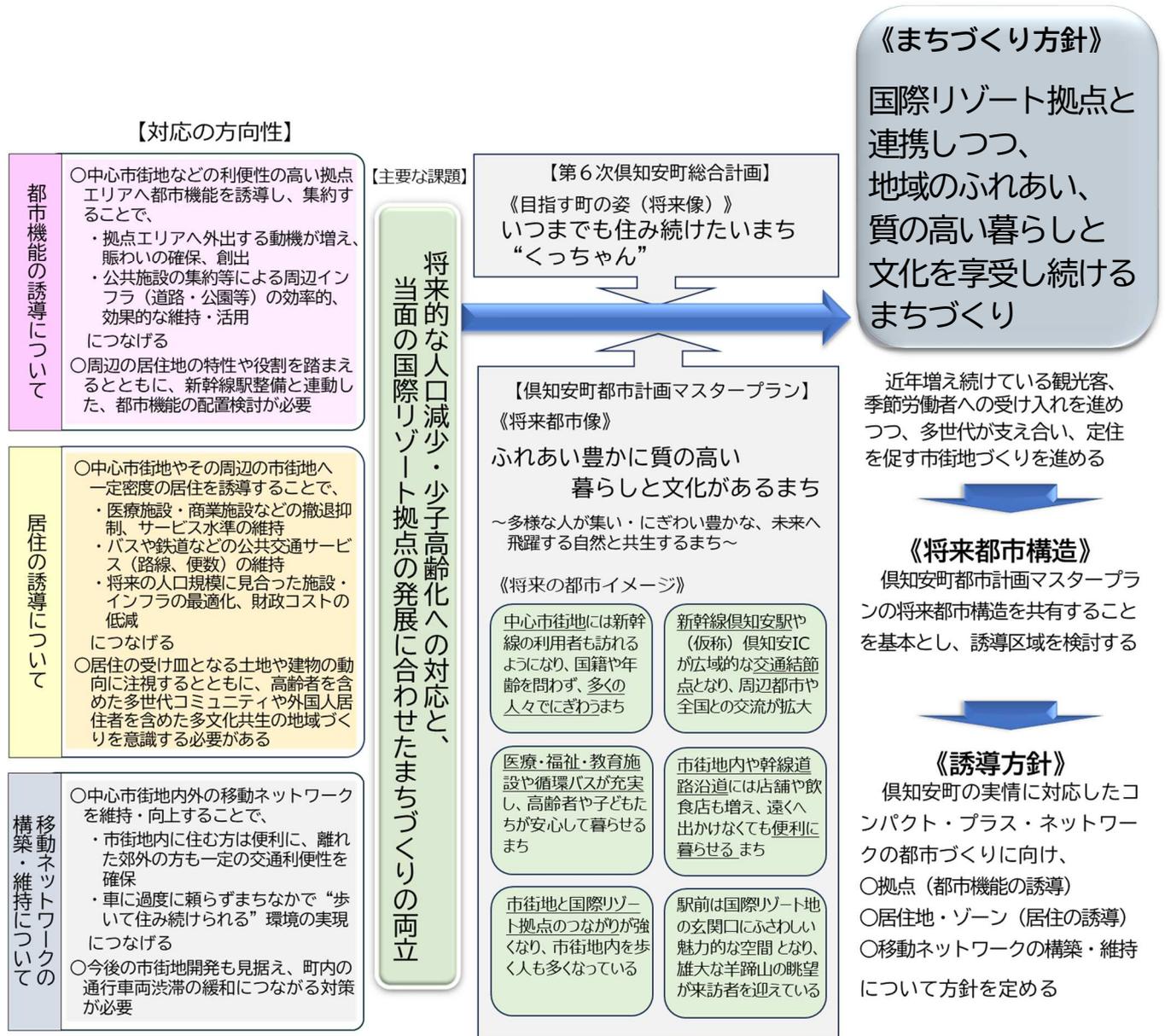
※「第5章 防災指針」にて詳細な災害リスク分析と課題整理

立地適正化計画で解決すべき課題・対応の方向性

まちづくり方針 (計画書本編 P57~60)

◆ まちづくり方針

課題からまちづくり方針、将来都市構造、誘導方針は、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、下図のとおりとします。



◆ 将来市街地構造

俱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。

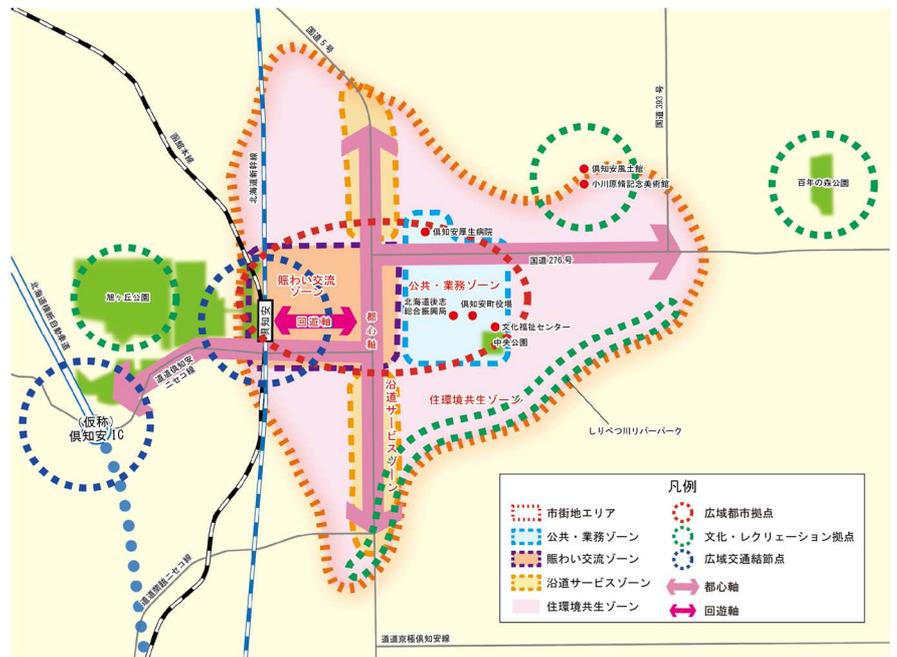


図 俱知安町都市計画マスタープランの将来都市構造（市街地エリア）

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。

◆ 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。

誘導区域の設定 (計画書本編 P61～82)

◆ 都市機能誘導区域

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。

倶知安町の実情を踏まえた検討の結果、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つの都市機能誘導区域を設定し、その範囲は中心市街地を含む 114.5ha (用途地域面積の 28.1%) となります。

倶知安町での抽出基準	中心市街地区域内、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」、利便性の高いバス路線沿線 など
------------	--

◆ 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。

倶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 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
行政機能	役場庁舎、後志合同庁舎、倶知安地方合同庁舎		●	
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 以上の生鮮食料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

※倶知安地方合同庁舎: 労働基準監督署、法務局、税務署、ハローワークが集積

◆ 居住誘導区域

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。

倶知安町の実情を踏まえた検討の結果、居住誘導区域は用途地域のうち 357.5ha(用途地域面積の 87.7%) となります。

倶知安町での抽出基準	「含むべき」区域：生活利便施設の徒歩カバー圏、利便性の高いバス路線沿線、開発動向や公共施設の立地 など
	「含めない」区域：用途地域の指定のない区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、洪水浸水深 5.0m 以上が想定される区域 など

◆ 都市機能誘導区域・居住誘導区域（まとめ）

都市機能誘導区域、居住誘導区域の境界については、下図のとおりとなります。

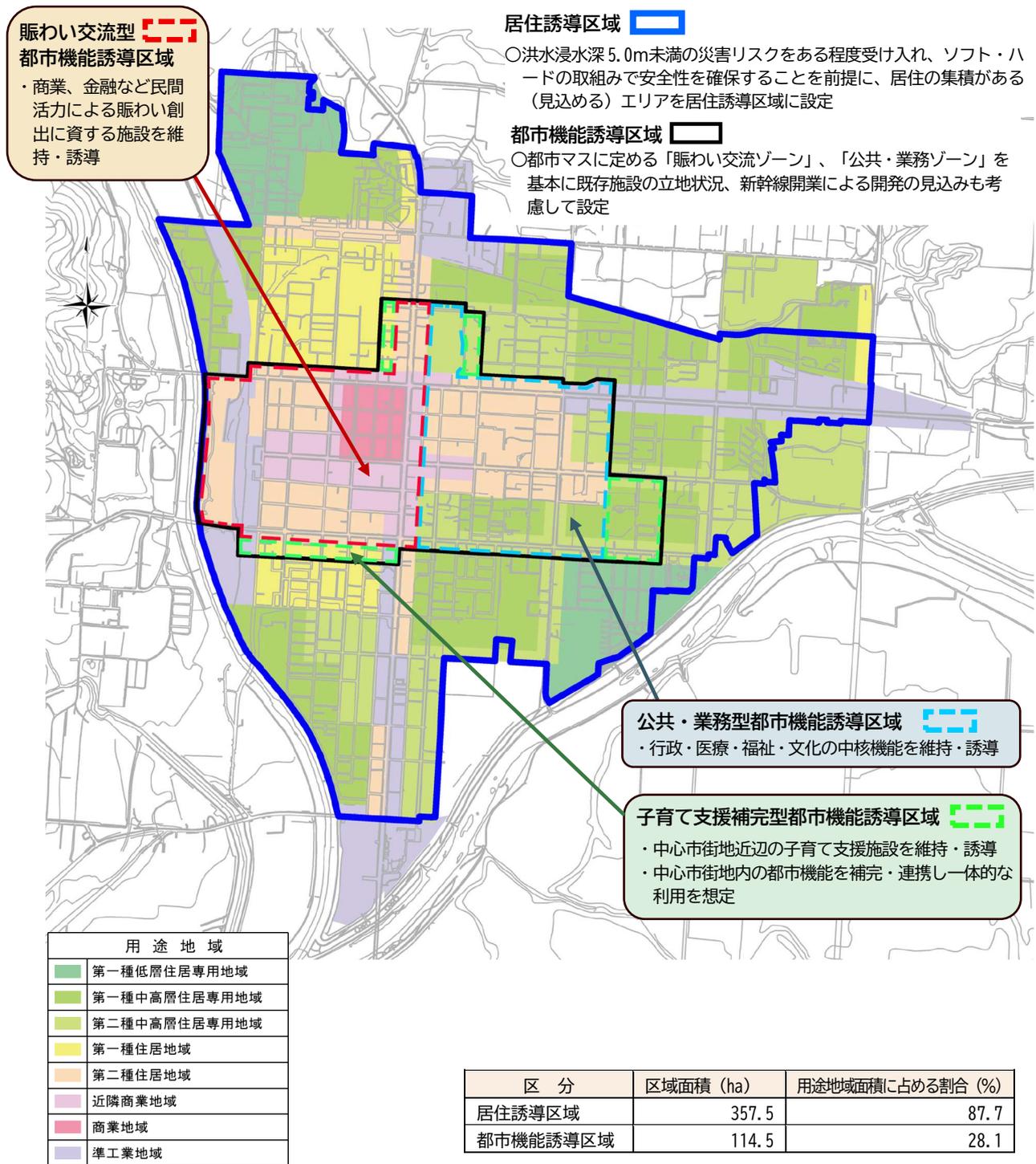


図 都市機能誘導区域、居住誘導区域（まとめ）

誘導施策・届出制度 (計画書本編 P83~96)

◆ 誘導施策

まちづくり方針の実現のため、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、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鑑み、市街地内での土地・建物の取得をやすく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。

○都市機能の誘導 (拠点)

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・住みやすさ・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。

①都市機能の誘導に関する施策

- 1) (仮) プール絵本館複合拠点施設の整備・活用
- 2) 誘導施設整備における国の支援制度活用
- 3) 公共施設の老朽化対策
- 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

④土地・建物の確保・活用に関する施策

- 1) 土地利用の促進検討(中心市街地)
- 2) 公共用地の有効活用
- 3) 民泊規制策との連携検討

○居住の誘導 (居住地・ゾーン)

若年者、子育て世帯、高齢者など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。

②居住の誘導に関する施策

- 1) 空き地・空き家活用の促進
- 2) 子育て・高齢世帯への住宅取得・入居支援策
- 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
- 4) 多世代・多文化共生型コミュニティの形成

○移動ネットワークの構築・維持

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。

③移動ネットワークに関する施策

- 1) 公共交通及び道路ネットワークの維持・向上
- 2) 中心市街地等の歩行空間の整備
- 3) 新幹線駅の交通結節機能の拡充

◆ 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。

○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。

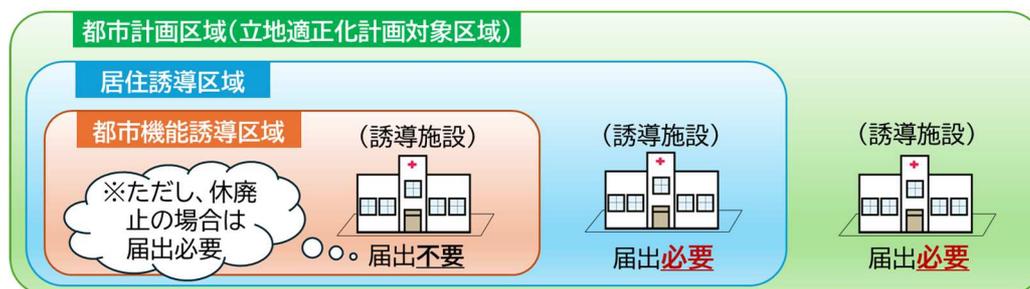


図 届出制度（都市機能誘導区域）の対象

○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 不要	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 不要

図 届出制度（居住誘導区域）の対象

出典：国土交通省作成資料

防災指針 (計画書本編 P97~122)

◆ 防災指針の位置づけ

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、都市の防災に関する機能の確保を図るための指針となるものです。

防災指針では、災害リスク分析を踏まえ課題を整理し、具体的な防災・減災に関する取組みを設定した上で防災指針を策定します。

◆ 防災上の課題の整理

洪水など俱知安町において懸念される災害のリスク分析の結果を踏まえ、防災上の課題を以下のとおり整理します。

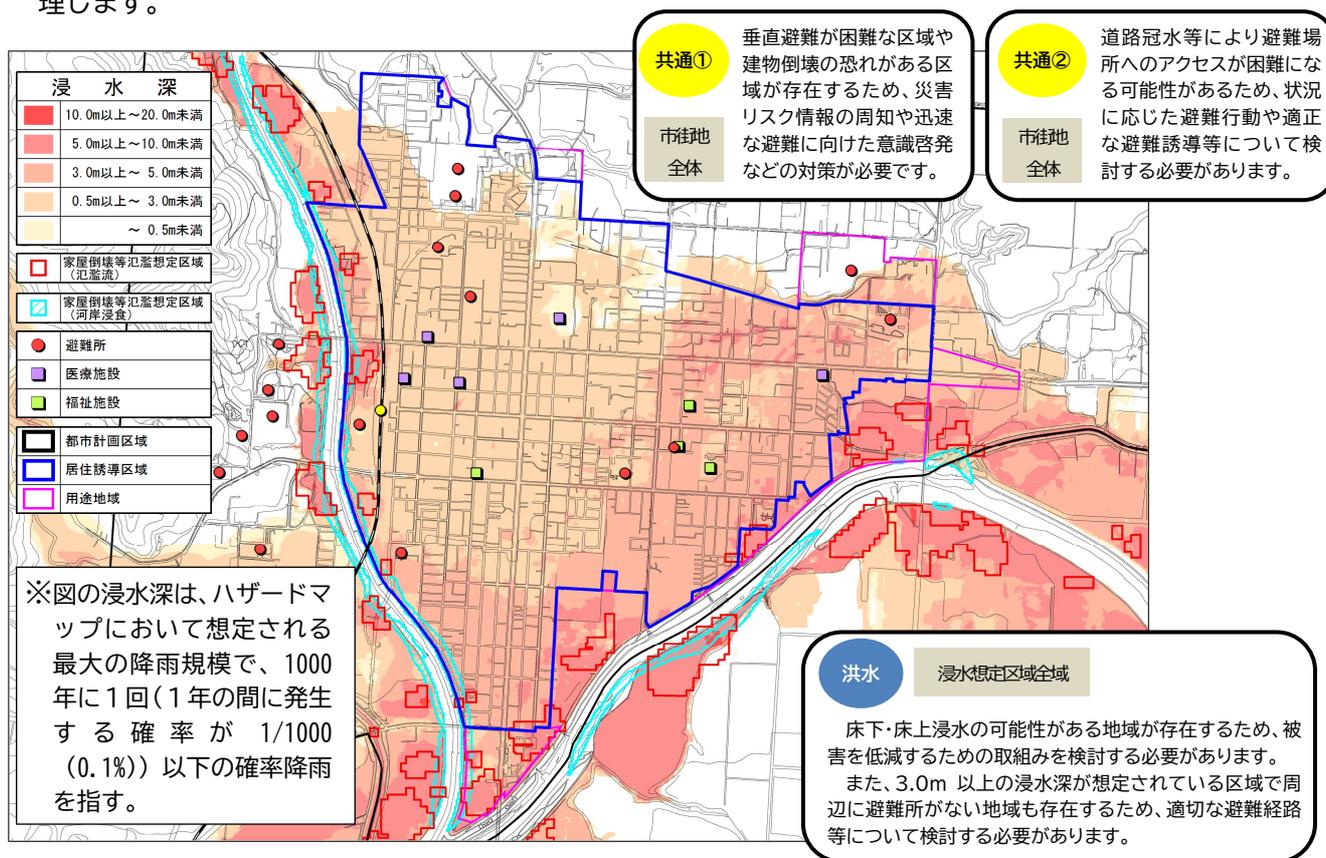


図 防災上の課題の整理

◆ 防災まちづくりの将来像・取組み方針、具体的な取組み

防災まちづくりの将来像を踏まえた取組みは、ハード、ソフト両面を考慮し、以下の3つの取組み方針に基づき各種取組みを推進します。

《将来像》

災害リスク軽減により安全を確保し、俱知安町の持続的成長を促す防災まちづくりの実現

《取組み方針・具体的な取組み》

防災・減災の市街地づくり	1)都市基盤施設の防災対策、2)住宅・建築物の防災対策、3)災害危険箇所の改善
避難体制の強化	1)避難施設等の確保、2)避難経路の確保、3)避難支援の取組み、4)情報伝達体制の強化
地域の防災力の向上	1)町民への普及・啓発、2)人材・組織の育成

図 防災まちづくりの取組み方針

目標値の設定と計画の評価 (計画書本編 P123~130)

◆ 目標値の設定

立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討するため、定量的な目標を設定します。

定量的な目標は、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに関するものと、防災指針に関するものに分けて考えます。

前者は、都市機能の誘導、居住の誘導、移動ネットワークの構築・維持に関するものについて選定するほか、財政状況に関する定量的目標も合わせて設定することとします。

表 コンパクト・プラス・ネットワークに関する定量的な目標

定量的目標の区分	指標	現状値	目標値 (令和20年)	備考
①都市機能の誘導	・都市機能誘導区域内の誘導施設数	施設機能数： 合計26 (R7) <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> 行政機能(3) 介護福祉機能(2) 子育て支援機能(6) 商業機能(2) 医療機能(4) 金融機能(6) 教育・文化機能(3) </div>	26 を維持 (R20)	現状の生活利便に関する施設サービス水準が維持されているかを検証
②居住の誘導	・総人口に対する居住誘導区域内人口の割合	75.5% (R2) (11,425人/15,129人)	79.7% (R17) (10,725人/13,458人)	居住誘導区域内への誘導が進んでいるかを検証 検証はR17年国勢調査結果を使用
③移動ネットワークの構築・維持	・個別路線(じゃがりん号)の利用者数	26,700人 (R3)	33,000人 (R9)	地域公共交通計画に連動
	・俱知安町民の町内移動での公共交通の利用頻度	3.9% (R3)	12.2% (R9)	地域公共交通計画に連動
④財政状況	・財政力指数	0.70 ※令和4、5、6年の直近3年間の平均	0.70 (R20)	

表 防災指針に関する定量的な目標

定量的目標の区分	指標	現状値	目標値 (令和20年)	備考
⑤防災指針	・地区防災計画の策定団体	全町内会(96町内会)のうち、 11町内会 が策定	全町内会(96町内会)のうち、 86町内会 が策定 ※全町内会の90%	町民全体への周知や普及啓発の重要性から、地域防災力向上に関する指標を選択 国土強靱化地域計画に準拠

◆ 計画の評価

計画がどの程度進捗しているかについての検証、評価は、都市計画運用指針(第13版)の記載に準拠し、5年ごとに行うものとします。

計画の見直しについては、5年ごとに検証・評価を行った際、見直しの必要性が認められた場合に行うことを想定します。



倶知安町立地適正化計画（概要版）

《お問い合わせ》 倶知安町役場 まちづくり新幹線課

電話：0136-56-8012 FAX：0136-23-2044