

都市計画マスタープラン・ 立地適正化計画について

令和 7 年度第 4 回 都市計画審議会

目次

資料 1. 都市計画マスタープラン（案）について

資料 2. 立地適正化計画（案）について

目次

- (1) 前回までの振り返り
- (2) 立地適正化計画の概要
- (3) 立地適正化計画によるまちづくり
 - ①基本的な方針
 - ②居住誘導区域
 - ③都市機能誘導区域
 - ④誘導施設
 - ⑤誘導施策
 - ⑥防災指針
 - ⑦評価指標の設定及び計画の進行管理
- (4) 今後のスケジュール

(1) 前回までの振り返り

居住誘導区域・都市機能誘導区域に関する主なご意見

意見	反映内容
バイパス沿いを居住誘導区域に含めているが、住宅は建たないため外すべきではないか。 居住誘導区域の設定で以下の区域について居住誘導区域から除いているのはなぜか。 ・ 壬生地区北側 ・ 春木地区周辺 ・ 中出地区 ・ 丁保余原地区	将来人口密度、交通利便性、都市機能施設の充実度を定量評価し、一定基準を満たし、災害リスクが低く、土地利用等からも居住に適すると判断される区域を「居住誘導区域」に設定しました（左記の地区については定量評価で地区の大半が一定基準を下回っていたため、今回の検討では除外しています）。 ⇒13ページ参照 なお、誘導区域は、立地適正化計画を5年ごとに見直す際に併せて見直します。 なお、今後の事業予定など政策上必要な場合は、評価結果にかかわらず区域に含めることとします（今回は該当区域無し）。 ⇒14, 18ページ参照

(1) 前回までの振り返り

防災指針に関する主なご意見

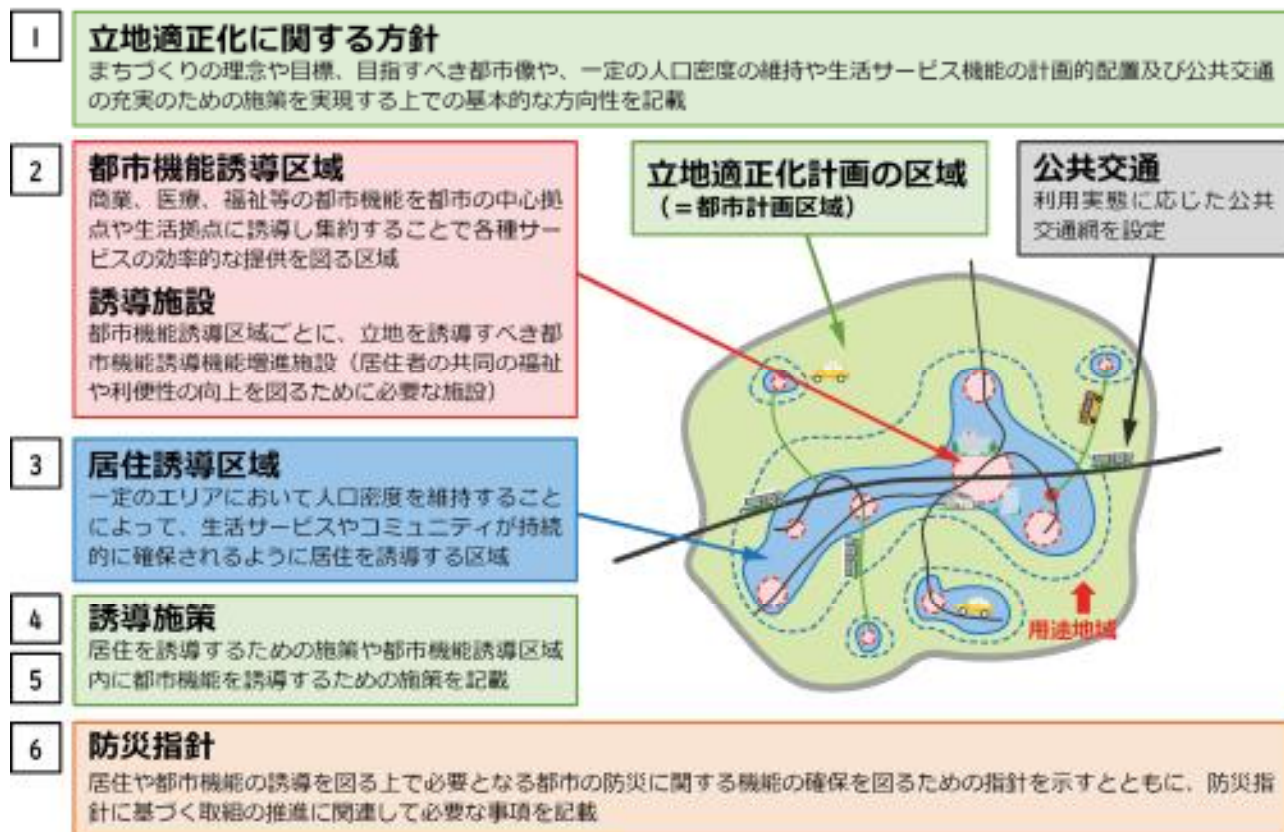
意見	反映内容
・まちづくりの基本方針で、“防災”に関する項目は記載しないのか。	・防災に関する方針や施策は防災指針で整理します。 ⇒24ページ参照 ・基本方針の居住に関する方針の中で、防災に関する方針を記載しています。 ⇒11ページ参照
地域防災計画との整合を前提に、防災指針を踏まえて居住誘導区域を設定する／しないの考え方を明確にすべき。	地域防災計画との役割分担や整合について整理します。 ⇒24ページ参照 災害の危険性が高いことから居住誘導区域に位置づけてはいけない区域は外しています。居住誘導区域内の災害リスクについては、防災指針で対策等を記載します。 ⇒24ページ参照
具体取組に「老朽化した橋梁やトンネル」とあるが、トンネルはあるのか。千代田都市計画区域に該当する事項のみ記載すべき。	区域内の対象施設（橋梁・トンネル等）を整理し、実態に合わない表現は修正します。

(2) 立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは

都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、**居住・都市機能の誘導**により、「**コンパクト・プラス・ネットワーク**」の形成に向けた取組を推進しようとするもの。

中心拠点や生活拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた
「多極ネットワーク型コンパクトシティ」



(2) 立地適正化計画の概要

コンパクト・プラス・ネットワークとは？

☑ コンパクトシティ

⇒人口密度の維持



☑ ネットワーク

⇒利便性の維持・向上



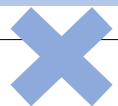
期待される効果

- ☑ **生活サービス施設・公共交通**における利便性や持続可能性の向上
- ☑ **高齢者の福祉・健康**の増進
- ☑ **財政**の健全性の確保
- ☑ **災害**に対する安全性の確保
- ☑ **地域環境**への負荷の低減

(2) 立地適正化計画の概要

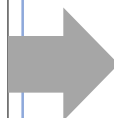
✓ コンパクトシティ・プラス・ネットワークをめぐる誤解

コンパクトシティをめぐる誤解



縮退均衡

地方の人口減少に対応して、まちの規模を適切に縮小してバランスを保つ政策であり、結果として地方経済がさらに弱くなる。



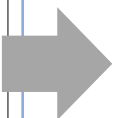
「密度の経済」の発揮

生活利便性の維持・向上を図りつつ、お店やサービス業が効率よく事業を続けられるようにして、地域経済の活性化を目指す。



人口の集約

全ての居住者を一定のエリアに集約させる。



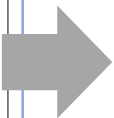
全ての人を集約するものではない

拠点の人口密度を一定程度保つことで、商業施設等を地域の中心的な場所に残す。
(=周辺部の方も利用できる。)



強制的な集約

居住者を強制的に短期間に移転させる。



緩やかな誘導

公共事業や民間への財政的支援等により、時間をかけて居住の誘導を図る。

(3) 立地適正化計画によるまちづくり

✓ 北広島町でのコンパクト・プラス・ネットワークに関する課題

課題①：良好な居住環境の維持

居住

用途地域内では、人口や新築が増加しており、一定の居住ニーズがあるものの、今後は人口が減少すると見込まれています。人口減少が進むと、商業、医療、福祉などの生活サービス機能や公共交通等を維持できず、住み慣れた地域で暮らし続けることが困難となります。そのため、既成市街地周辺に一定の人口を維持・誘導し、生活利便性が確保された良好な居住環境を維持する必要があります。

課題②：安心・安全に移動できる移動環境の確保

現時点では自家用車による移動となっていますが、今後高齢化の進展により、運転不能者の増加等も見込まれています。そこで、児童や生徒等の自家用車を運転できない人を含め、安心・安全に移動できる移動環境を確保する必要があります。

課題③：生活利便性の維持

都市機能

本町では役場周辺に日常生活に必要な施設が集積しており、千代田都市計画区域を含めた本町全域の生活を支えています。しかし、今後人口減少が進むことで利用者が減少し、施設が撤退してしまう恐れがあります。そこで、今後も日常生活に必要な施設を確保し、町民の生活利便性を維持する必要があります。

課題④：既存ストックの適切な更新・再配置

人口減少により、公共施設やインフラ等の既存ストックが過大となるため、老朽化施設の更新需要や災害リスク等を踏まえ、適切な更新及び再配置が必要です。

課題⑤：激甚化・頻発化する災害への備え

防災

近年、激甚化・頻発化する自然災害に対応し、住民の安全確保を図るためには、ハザード区域内に立地する避難所の適正配置等のハード整備に加え、災害リスクの周知・啓発による地域防災力の向上等のソフト対策と組み合わせることで、L2規模の災害（発生頻度は極めて低いですが、甚大な被害をもたらす最大クラスの洪水）などにも対応できるよう取り組む必要があります。

(3) 立地適正化計画によるまちづくり

- 都市計画マスタープランは本来都市計画区域を対象とする計画ですが、地域ごとの特色・強みを活かしつつ、町全体の一体的なまちづくりを進めるため、行政区域全域を対象とします。
- 立地適正化計画は、千代田都市計画区域を対象区域とします。



①基本的な方針

✓ 立地適正化計画に関するまちづくりの基本方針

基本方針Ⅰ＜居住＞

居住者がずっと暮らし続けられる 安全・安心な住環境の形成



- ・ 移動手段を確保できない高齢者でも、徒歩や自転車などで施設を利用しやすくするため、中心拠点へ居住の誘導を図り、かつ移動環境を整備することで、**安全・快適・便利に暮らし続けられる市街地環境づくりを図ります。**
- ・ 転出抑制と合わせて、利用可能な空き家などの既存ストックを有効活用する取組を進め、転入を促すことで、**中心拠点における人口密度の維持・向上を図ります。**
- ・ 災害に対するハード整備とソフト対策を組み合わせることで、頻発・激甚化する自然災害の被害を低減し、**住み慣れたまちの暮らしに安心感を与えることを図ります。**

①基本的な方針

✓ 立地適正化計画に関するまちづくりの基本方針

基本方針2 <都市機能>

中心拠点の利便性を活かし、 多様な都市機能が充実したまちの形成



- ・ 今後老朽化していく公共施設等の適正配置・維持・更新を行うことで、**持続可能な行政サービスの提供を図ります。**
- ・ 施設が集積し生活利便性の高い中心拠点では、既存の**日常生活に必要な施設の維持を図ります。**また、公共施設再編で生じる施設や土地などの既存ストック等を活用し、町民が求める商業、医療・福祉、文化、交流などの機能を中心拠点に誘導することで、**多様な都市機能の充実を図ります。**

②居住誘導区域

✓ 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、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、居住を誘導すべき区域です。

居住誘導区域の望ましい区域像

- ①生活利便性が確保される区域
- ②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域
- 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



出典：国土交通省を加工

■居住誘導区域の設定（市街化区域内であり、次の①から②を除いた区域）

① 居住誘導区域に適したエリア

- ・将来にわたって一定の人口密度が持続できる区域
- ・交通利便性が高い区域
- ・医療・福祉・商業等の生活サービス施設が充実しアクセスが容易な区域 等

② 居住誘導区域に含まないエリア

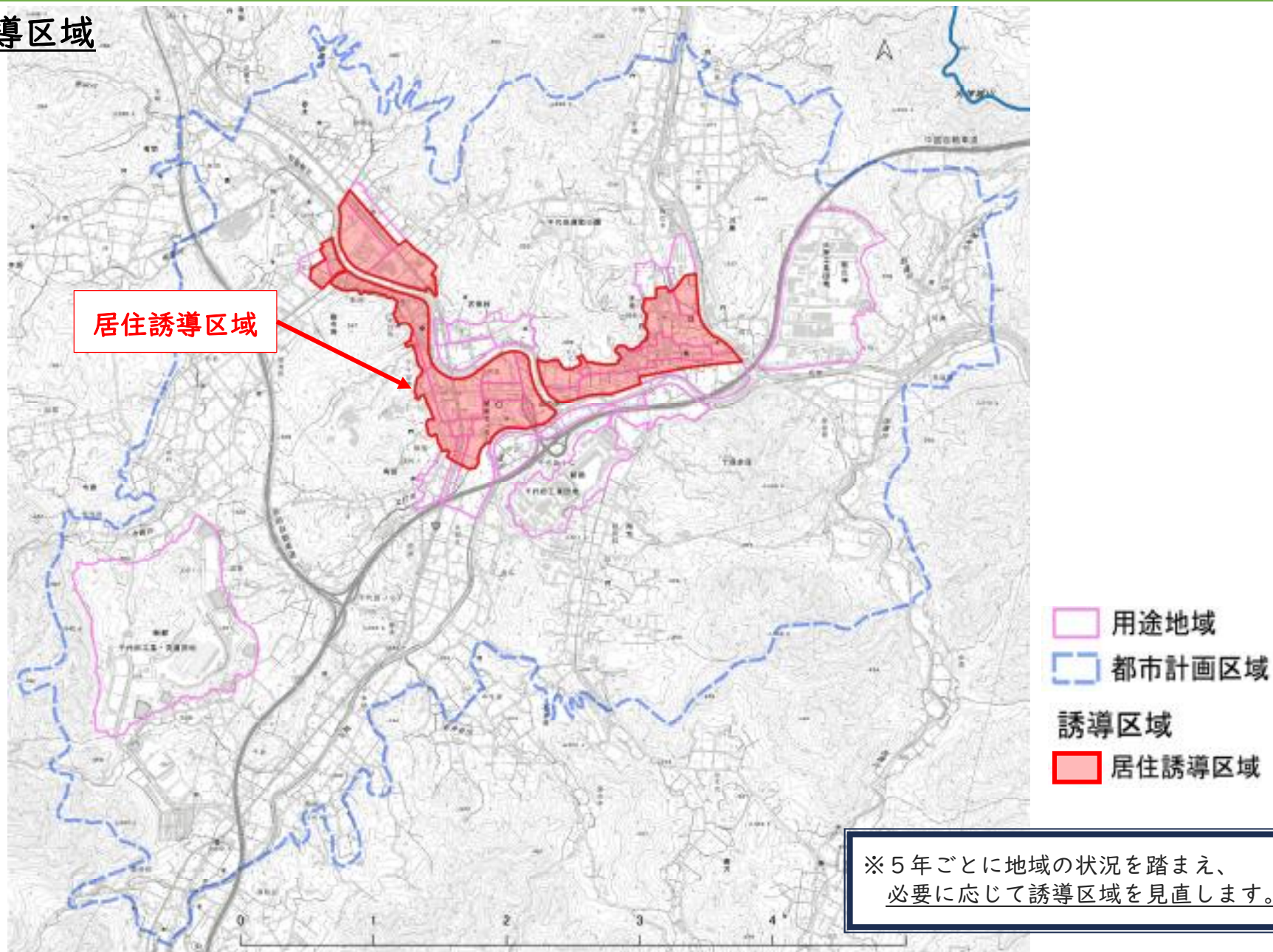
- ・災害リスクの高い区域（土砂災害特別警戒区域 等）
- ・法令により住宅の建築が禁止されている区域（農用地区域等）
- ・誘導区域に含めることを個別に検討すべき区域（工業系土地利用 等） 等

居住誘導区域を設定

②居住誘導区域

(修正案)

✓ 居住誘導区域



②居住誘導区域

✓ 居住誘導区域に関する届出・勧告

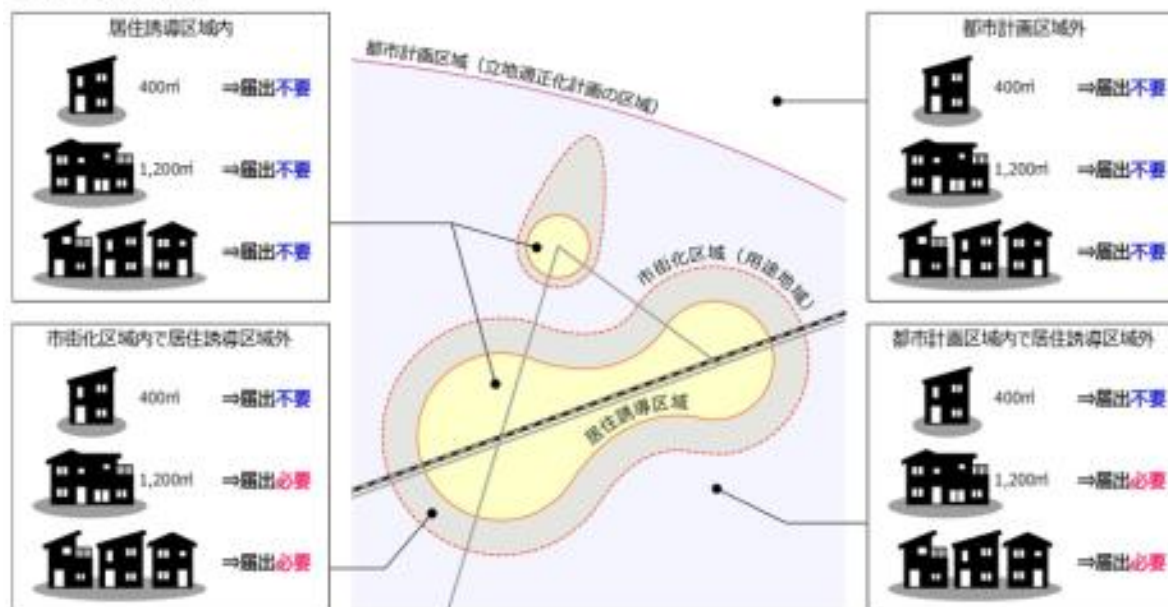
居住誘導区域を除く立地適正化計画の区域内で以下の行為を行おうとする場合には、市町村への届出が義務づけられます。

■届出の対象

開発行為	建築行為等
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
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	② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）	③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

※「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考にする可以考虑。

■届出の対象例



③都市機能誘導区域

✓ 都市機能誘導区域とは

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積することにより、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区域です。

都市機能誘導区域の望ましい区域像

- ①各拠点地区の中心となる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
- ②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



■都市機能誘導区域の設定

(居住誘導区域内であり、次を満たす区域)

都市機能が充実している区域

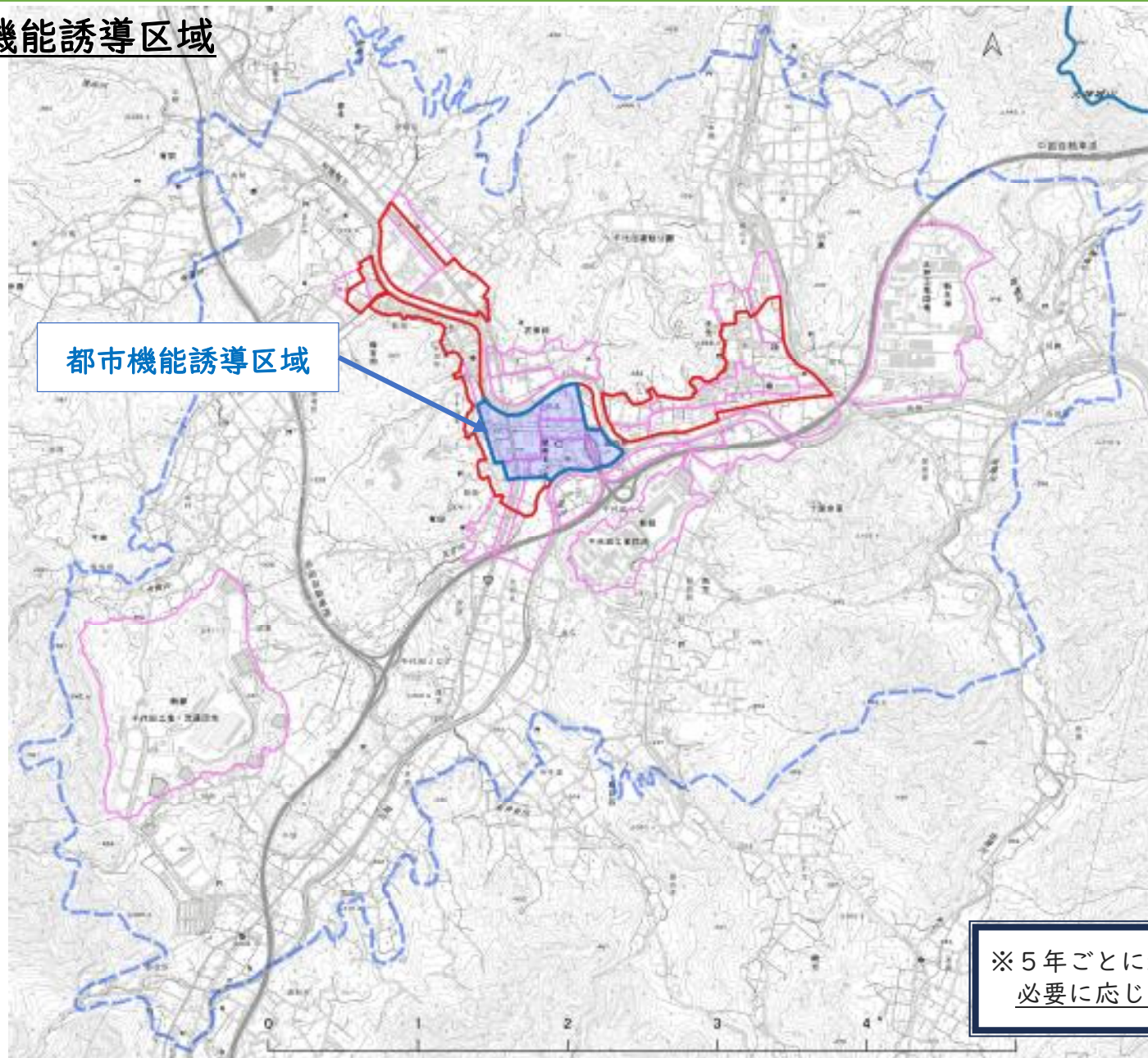
- ・既に都市機能が集積している区域
- ・アクセス利便性が高い区域 等

都市機能誘導区域を設定

③都市機能誘導区域

(修正案)

✓ 都市機能誘導区域



※5年ごとに地域の状況を踏まえ、
必要に応じて誘導区域を見直します。

③都市機能誘導区域

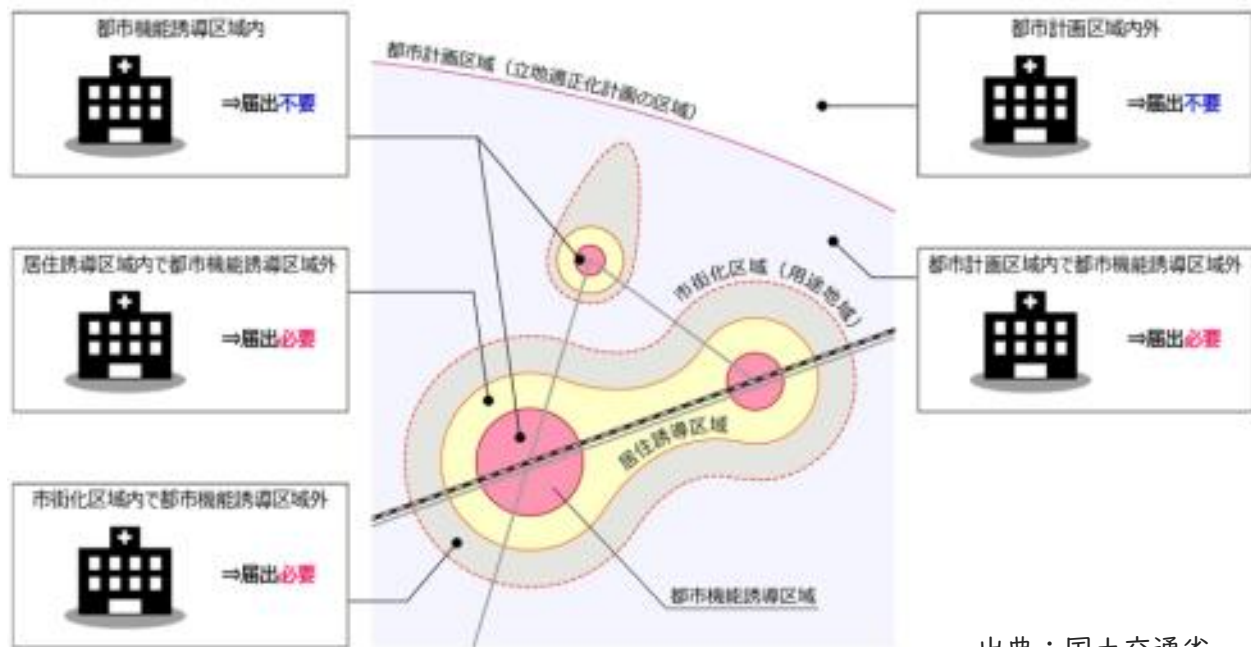
✓ 都市機能誘導区域に関する届出・勧告

都市機能誘導区域を除く立地適正化計画の区域内で以下の開発行為等を行おうとする場合、もしくは都市機能誘導区域で誘導施設の休廃止を行う場合には、市町村長への届出が義務づけられます。

■届出の対象

開発行為	開発行為以外
○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③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

■届出の対象例（病院を誘導施設としている場合）



④誘導施設

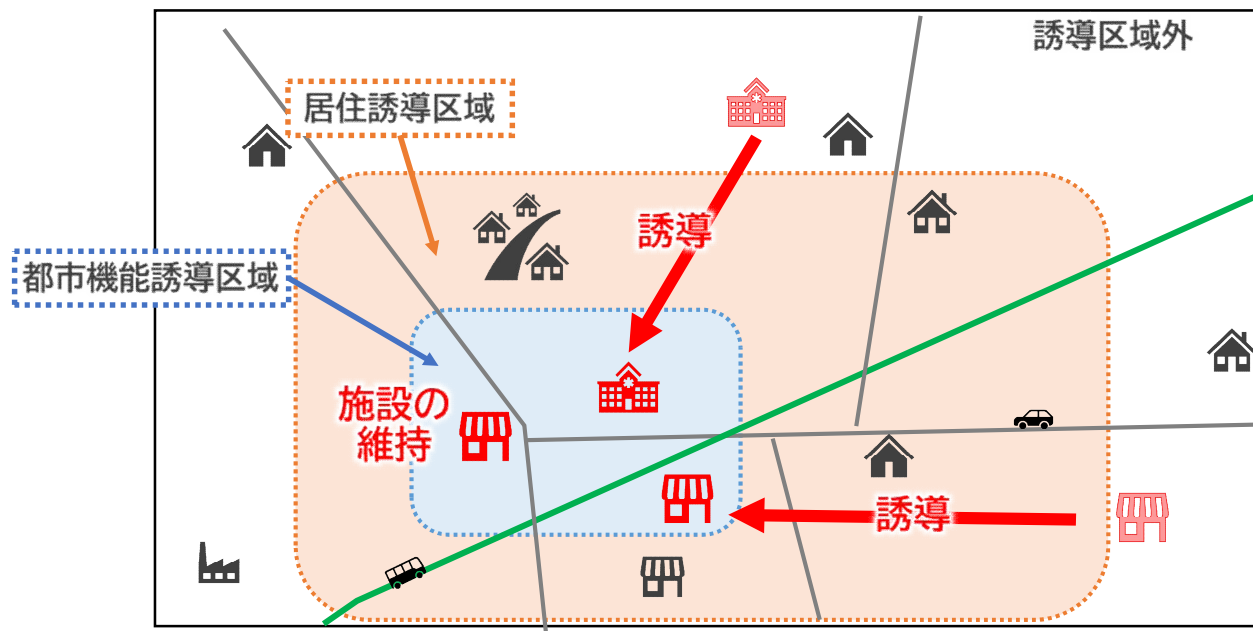
✓ 誘導施設とは

誘導施設は都市機能誘導区域に立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものです。
具体の整備計画のある施設や、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐ必要のある施設を設定すると考えられます。

立地適正化計画制度では、誘導施設として設定した都市機能について都市機能誘導区域を除く立地適正化区域内で開発・建築する際に届出義務が生じます。

誘導施設の望ましい考え方

都市機能誘導区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいです。



④誘導施設

■本町における誘導施設

種別	誘導施設	定義	備考
行政機能	町役場	「地方自治法第4条第1項」に規定する施設	
介護福祉機能	老人福祉施設	「老人福祉施設法第5条第3項」に基づき設置される施設	
	障がい者支援施設等	「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第11項」に基づき設置される施設	
	児童福祉施設等	「児童福祉法第7条第1項」に基づき設置される施設	
商業機能	大規模小売店 (店舗面積1,000㎡超)	「大規模小売店舗立地法第2条第2項」に規定する店舗面積1,000㎡を超える商業施設	
医療機能	病院	「医療法第1条の5第1項」に規定する施設	病床数20以上 診療所を除く
	一般診療所	「医療法第1条の5第2項」に規定する施設	病床数19以下
金融機能	銀行、信用金庫※	「銀行法第2条第1項」に規定する施設、「信用金庫法第4条」に規定する施設	郵便局を除く
教育・文化機能	図書館	「図書館法第2条第1項」に規定する施設	北広島町 まちづくり センター
	公民館	「社会教育法第24条」に規定する施設	
	地域交流拠点	北広島町まちづくりセンター条例で位置づけられる施設 (多くの住民が学び、交流し、その成果を住民と行政との協働によるまちづくりの取り組みにつなげる拠点)	

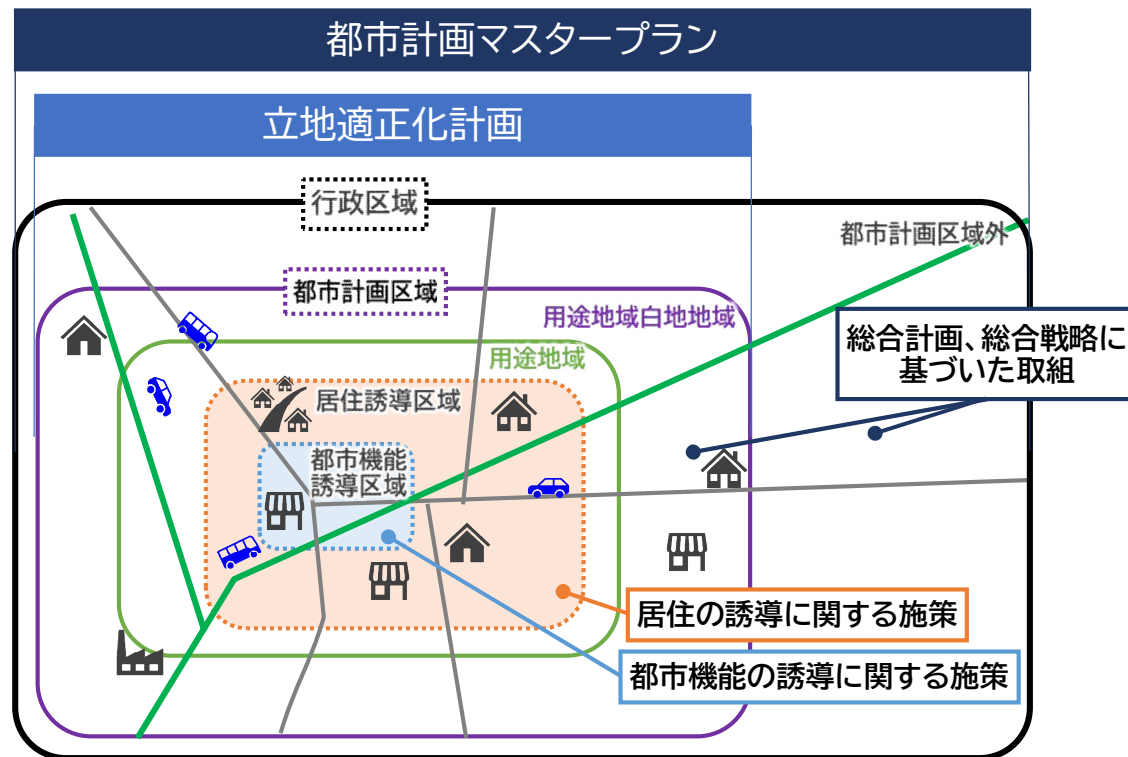
※現在、町内に立地していないが、住民や事業者が身近で各種金融サービスを受けられる状況が望ましいことから、誘導施設として位置付ける。

⑤誘導施策

■本町における誘導施策の考え方

誘導施策は長期総合計画における施策と整合を図るため、引き続き検討します。

- 誘導施策は、立地適正化計画におけるまちづくりの基本理念・基本方針の実現に向けて、「都市機能誘導区域への都市機能の誘導」、「居住誘導区域へ居住の誘導」のために行う施策です。
- 本町では、立地適正化計画におけるまちづくりの「基本理念」と「基本方針」に基づき、「誘導施策」を整理します。

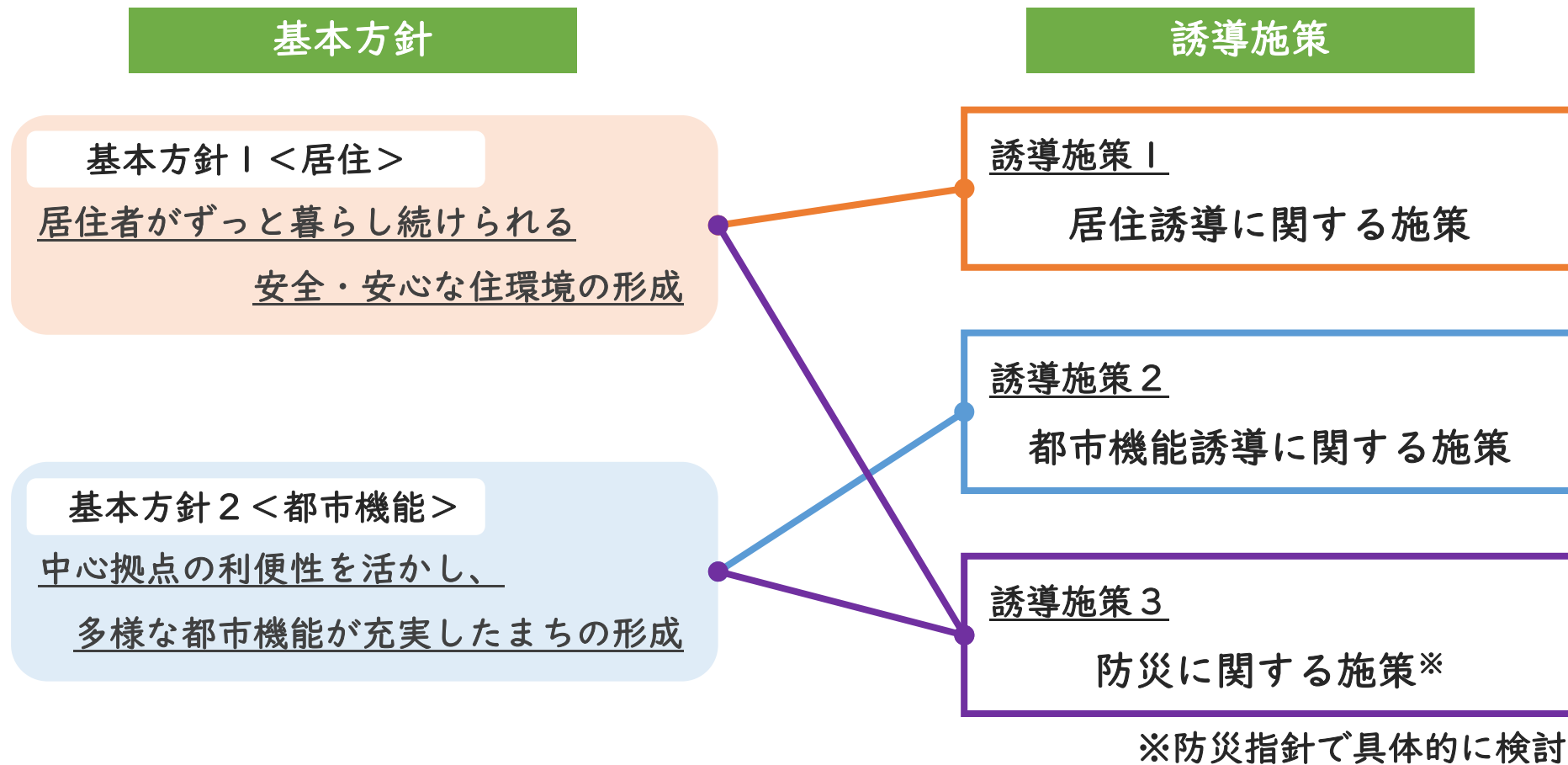


- さらに、誘導施策としての具体的な取組は、第2次北広島町総合計画における関連する取組のほか、新たな取組について位置付けることとします。
- 北広島町総合計画の取組は町全体で進める取組になりますが、その取組を着実に実施していくことで、町全体で将来にわたって「活力ある地域社会」の実現につなげ、さらに、その取組を誘導区域において効果的な取組展開としていくことで、立地適正化計画の目的であるコンパクトプラスネットワーク型都市の構築につなげていくこととします。

⑤誘導施策

誘導施策は長期総合計画における施策と整合を図るため、引き続き検討します。

■立地適正化計画におけるまちづくりの基本方針・誘導施策



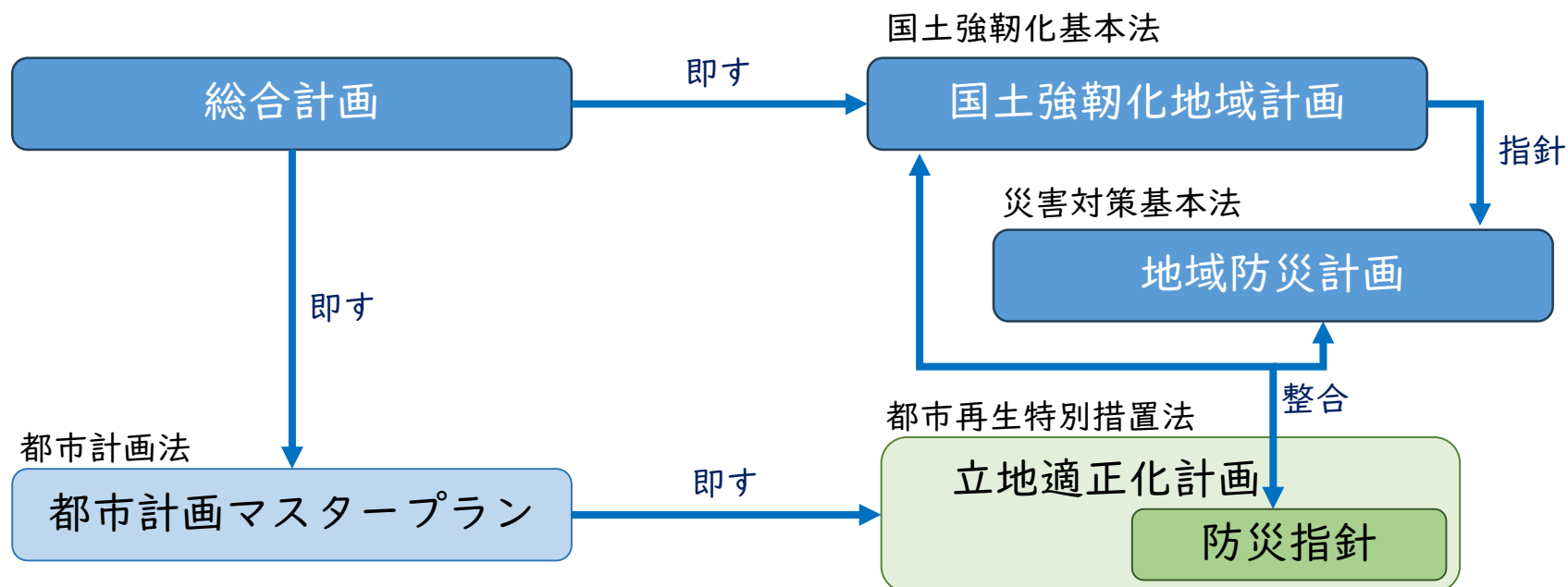
⑥防災指針

✓ 防災指針とは

防災指針とは、居住や都市機能を誘導する上で必要となる都市の防災に関する機能を確保するための方針です。

防災指針の考え方

様々な災害のハザードエリアを誘導区域から全て除くことは現実的に困難である。そのため、**誘導区域における災害リスクをできる限り回避・低減させる**ために、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能を確保する。



▲防災指針の位置付け

⑥防災指針

防災指針の課題整理（災害種別）

災害	災害リスクの課題	該当地区
土砂災害	・ 広範囲の土砂災害により甚大な被害が生じる恐れがあるため、土砂災害対策として、インフラやライフラインなどの重要施設の保全や、宅地の耐震化に取り組む必要があります。 ・ 居住誘導区域の指定にあたって、土砂災害特別警戒区域を除外する必要があるります。また、土砂災害警戒区域を含めるか検討する必要があります。	<u>【用途地域】</u> 春木地区・有田地区 <u>【用途白地地域】</u> 本地地区（新栄ハイツなど）
洪水災害	・ 洪水による床上浸水が生じた場合、2階建て以上の建物については垂直避難が可能ですが、平屋家屋では他施設へ避難が必要となるため、住民の自主避難体制を整備する必要があります。 ・ 河岸浸食、氾濫流による建物倒壊や長期にわたる浸水が懸念されるため、河川整備等の推進や被害のおそれがある地域の安全対策を行う必要があります。 ・ 長期（24時間以上）の浸水により、要配慮者施設である医療施設や福祉施設が孤立するおそれがあるため、医療施設や福祉施設、病院、避難所等の耐震化や老朽化対策、倒壊防止対策を行うとともに、道路網等の防災機能の強化を図る必要があります。 ・ 居住誘導区域の指定にあたって、3m以上の浸水などのエリアを含めるか検討する必要があります。	<u>【用途地域】</u> 春木地区・有田地区（役場周辺など）・後有田地区・壬生地区・丁保余原地区 <u>【用途白地地域】</u> 有田地区・石井谷地区・本地地区
ため池	・ ため池の決壊により、要配慮者施設や人口が密集しているエリアに被害が生じる恐れがあるため、農業用ため池等の老朽化対策を行う必要があります。	<u>【用途地域】</u> 有田地区 <u>【用途白地地域】</u> 今田地区
地震災害	・ 南海トラフ地震により建物倒壊や火災が発生するおそれがあるため、避難所となる公共施設や住宅などの適正配置や耐震化、建物の耐火性を推進する必要があります。	<u>【用途地域】</u> すべての地区 <u>【用途白地地域】</u> 壬生地区（千代田運動公園）・本地地区（新栄ハイツ）
複合災害 （土砂災害・洪水災害・ため池）	・ 土砂災害・浸水3m以上・ため池による複合災害により甚大な被害が生じる恐れがあるため、老朽化対策などのハード対策だけでなく、自助・共助の取組強化や警戒避難体制の強化などのソフト対策を行うことで災害リスクをできる限り回避あるいは低減させる必要があります。	<u>【用途地域】</u> 有田地区・後有田地区・壬生地区・川井地区 <u>【用途白地地域】</u> 丁保余原地区・川東地区

⑥防災指針

防災まちづくりの将来像

様々な災害に強く、
誰もが安全で安心して暮らせる拠点

防災指針の基本的な取組方針

防災まちづくりの将来像を実現していくためには、各地域における災害リスクを踏まえ、災害リスクの回避や低減を図るための取組を総合的に組み合わせ展開していくことが重要です。

以下の3つの取組を総合的に推進することにより災害リスクを踏まえた安全・安心なまちづくりを目指します。

リスク回避

⇒災害時に被害が発生しないようにする（回避する）
ための取り組み

リスク低減（ハード）

⇒浸水対策や土砂災害防止
のための砂防施設の整備
等

リスク低減（ソフト）

⇒確実な避難や経済被害軽減、
早期復旧・復興を図るための取組

⑥防災指針

防災指針の取組方針

災害	災害リスクの課題	取組方針
土砂災害	・ 広範囲の土砂災害により甚大な被害が生じるおそれ	・ 土砂災害特別警戒区域から安全な場所への居住移転の促進 ・ インフラやライフラインなどの重要施設の保全・強化 ・ 宅地造成地の耐震化
洪水災害	・ 河岸浸食、氾濫流による建物倒壊や長期にわたる浸水が懸念 ・ 長期（24時間以上）の浸水により、要配慮者施設である医療施設や福祉施設が孤立するおそれ	・ 浸水を軽減するためのハード対策（河川整備等の推進） ・ 水田の貯留機能向上 ・ 医療施設や福祉施設、病院、避難所等の耐震化・老朽化対策 ・ 道路網等の防災機能の強化
ため池	・ ため池の決壊により、要配慮者施設や人口が密集しているエリアに被害が生じるおそれ	・ ため池等の老朽化対策
地震災害	・ 南海トラフ地震により建物倒壊や火災が発生するおそれ	・ 避難所となる公共施設や住宅などの適正配置や耐震化
共通	・ 土砂災害・洪水災害・ため池浸水災害、地震災害等の複合災害により甚大な被害が生じるおそれ ・ 老朽化対策等のハード対策のみでは対応に限界があり、自助・共助の取組や警戒避難体制の強化といったソフト面の対策が遅れた場合、災害リスクを十分に回避または低減できないおそれ	・ 安全な居住環境の整備 ・ 受援体制や被害者支援体制の構築 ・ ハザードマップの整備・周知 ・ 自主防災組織の育成や活動の活性化 ・ 災害時の機能維持を目的とした業務継続計画の策定・運用 ・ 防災教育や防災訓練などの予防対策の促進 ・ マイ・タイムラインの普及推進 ・ 防災資機材備蓄品の整備 ・ 多様なニーズに対応した生活必需物資の備蓄 ・ 防災メール等の普及啓発の強化 ・ 最新の通信技術等を活用した災害情報の収集・伝達・共有における防災DXの推進

⑦ 評価指標の設定及び計画の進行管理

評価指標は誘導施策と整合を図るため、引き続き検討します。

■ 立地適正化計画における目標値とは

立地適正化計画は、概ね20年後の都市の姿を展望して策定される計画ですが、おおむね5年ごとに施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努める必要があります。

そのため、立地適正化計画の必要性・妥当性を住民等の関係者に客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルが適切に機能する計画とするため、評価指標及びその目標値を設定することが重要です。

■ 評価指標及びその目標値の設定例

	分野	評価指標	基準	目標
直接指標	(直接) 居住	居住誘導区域における人口密度	【〇〇年】 ●●人/ha	【□□年】 ■●人/ha
	(直接) 居住	行政区域人口に対する 居住誘導区域内人口の割合	【〇〇年】 ●●%	【□□年】 ■●%
	(直接) 都市機能	行政区域内誘導施設数に対する 都市機能誘導区域内の誘導施設 の割合	【〇〇年】 ●●%	【□□年】 ■●%
間接指標	(間接) 土地利用	居住誘導区域内の低未利用地 面積割合	【〇〇年】 ●●ha	【□□年】 ■●ha
	(間接) 公共交通	公共交通機関の分担率	【〇〇年】 ●●%	【□□年】 ■●%
	(間接) 公共交通	基幹的公共交通路線の徒歩圏 人口カバー率	【〇〇年】 ●●人	【□□年】 ■●人
	(間接) 防災	防災上危険性が懸念される地域 に居住する人口の割合	【〇〇年】 ●●%	【□□年】 ■●%
	(間接) 財政	市民一人当たりの行政コスト	【〇〇年】 ●●円/人	【□□年】 ■●円/人

出典：立地適正化計画の手引き【基本編】より

(4) 今後のスケジュール

令和8（2026）年3月27日

都市計画審議会



令和8（2026）年6～10月頃

都市計画審議会



令和8（2026）年11月中旬

パブリックコメント



令和8（2026）年12月頃

都市計画審議会



計画の公表 及び 届出制度の運用開始