

白老町立地適正化計画

(原案)

— 概要版 —

令和4年7月

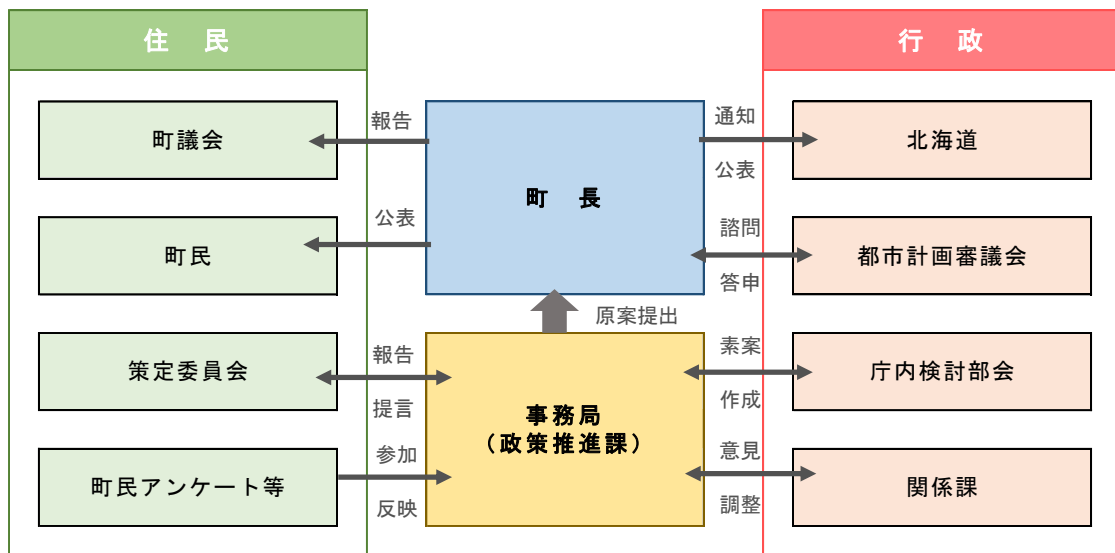
白老町

策定経過・体制

◆ これまでの策定経過と今後の予定

年月	審議会・策定委員会	町民参加	議会・行政
R3. 4～ R4. 6	<ul style="list-style-type: none"> 策定委員会設置要綱の策定 策定委員会委員の決定 策定方針の決定 第1～8回策定委員会 第1～2回都市計画審議会 	<ul style="list-style-type: none"> 町民アンケート調査 事業者アンケート調査 中学生アンケート調査 高校生アンケート調査 未来フォーラム 町内会連合会長ヒアリング 	<ul style="list-style-type: none"> 議会全員協議会 第1～9回検討部会 国・北海道との協議
※ 都市計画マスタープランの策定プロセスを一部共有しながら策定作業を進める			
R4. 7～ R4. 12	<ul style="list-style-type: none"> 第3～4回都市計画審議会（審議会諮問・答申） 	<ul style="list-style-type: none"> 町民説明会 パブリックコメント 	<ul style="list-style-type: none"> 議会全員協議会 国・北海道との協議

◆ 策定体制



【主な役割】

● 都市計画審議会

役割：町長の諮問に応じ、本町が定める都市計画に関することについて調査及び審議を行い、意見を答申する。

構成：町長の指名（町議会議員及び各種団体等）により、10名の委員で構成する。

● 都市計画マスタープラン策定委員会

役割：都市計画に関する基本的な方針の策定過程及び計画案について総括・調整を図る。

構成：副町長、学識経験者、各種団体及び公募委員をもって構成する。

● 都市計画マスタープラン検討部会

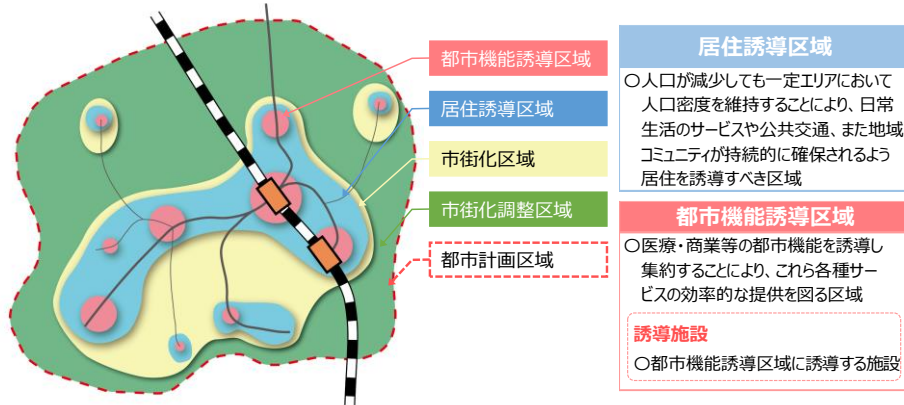
役割：各分野における諸課題等を整理し、プランの素案の策定等を行う。

構成：副町長、関係課長職をもって構成する。

立地適正化計画とは（第1章）

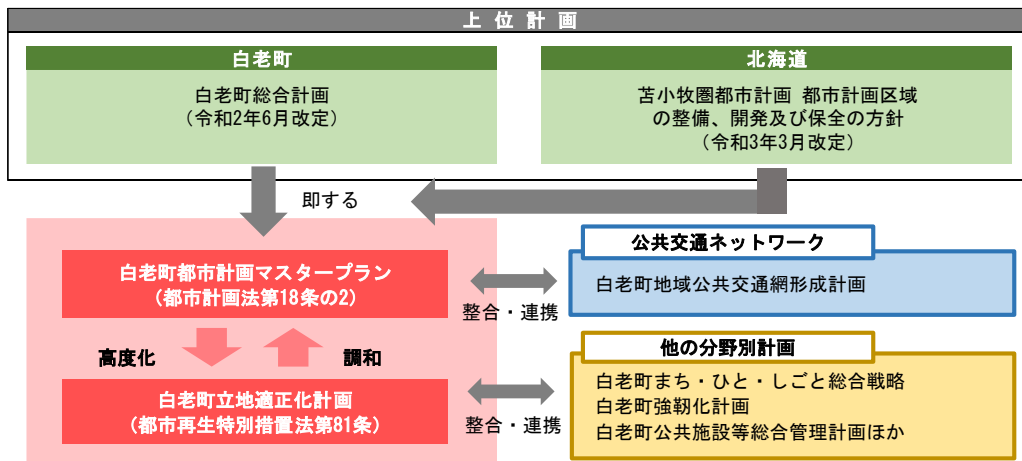
◆ 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、2014年8月に改正された都市再生特別措置法に基づく都市計画制度の一つで、居住や都市機能の集積や公共交通の充実等により、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進するための計画です。第2次白老町都市計画マスタープランで掲げる「縮充」の理念に基づき持続可能な集約型都市構造への転換を目指します。



◆ 計画の位置付け

立地適正化計画は、都市計画法に基づく都市計画マスタープランの一部とみなされるものであり、まちの最上位計画である総合計画や北海道が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して策定します。また、その策定には都市計画分野のみならず、多様な関連分野との整合・連携が求められます。



◆ 計画の区域

都市再生特別措置法第81条に基づき、都市計画区域内とします。

◆ 計画の期間

本計画は都市計画マスタープランと同じく、長期的な都市のあり方を定める計画であることから、計画策定から概ね20年後の令和23年度までを計画期間とします。

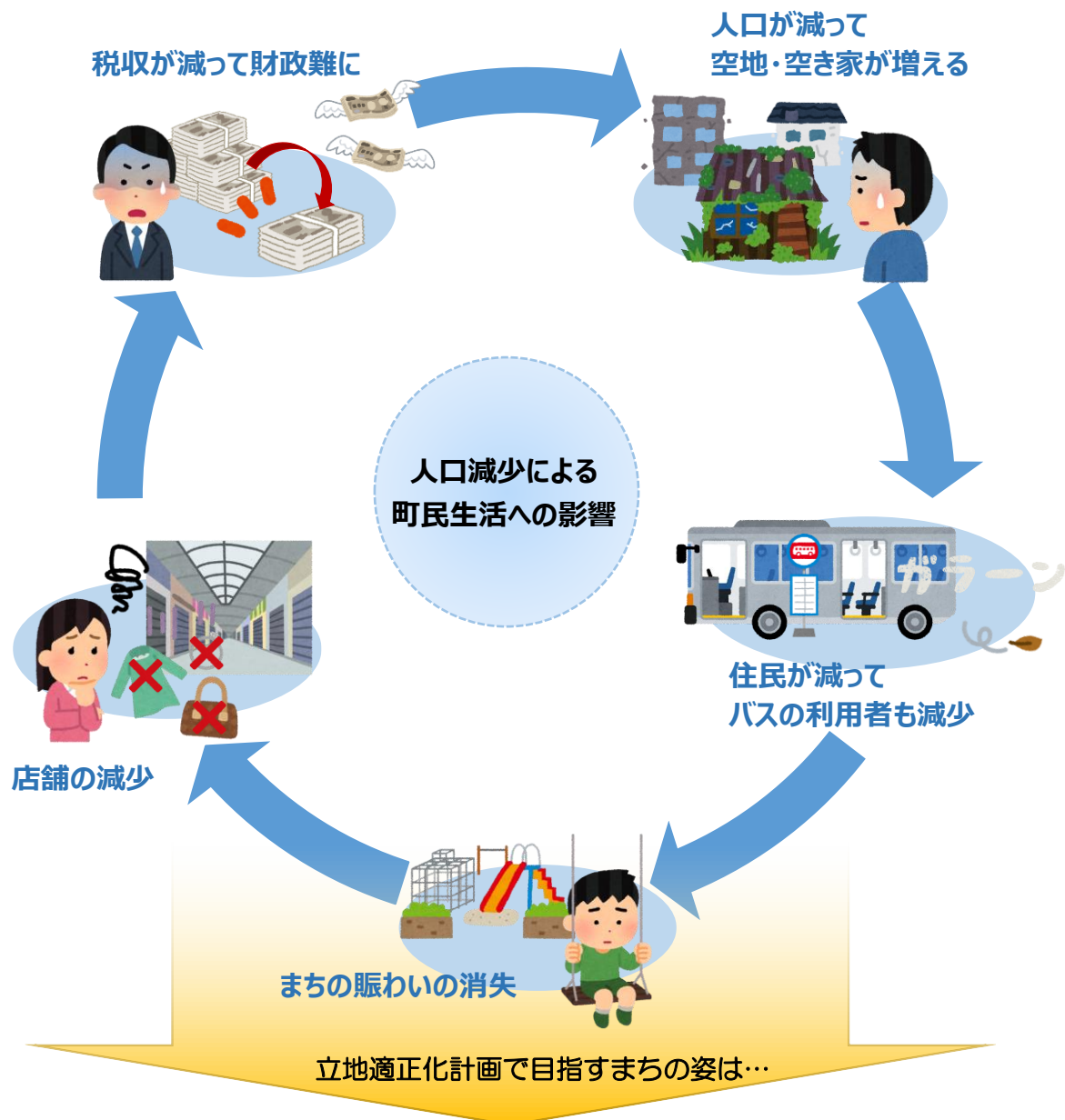
計画期間： 令和4(2022)年度～令和23(2041)年度

コラム なぜ、立地適正化計画を策定するのか？

将来の人口推計によると、今から20年後、本町の人口は1万人を下回ります。

人口減少が進むと、まちが低密度化し、地域での生産活動やコミュニティが弱体化するなど、町民生活への影響はこれまで以上に大きくなると予測されています。

この状況を未然に防ぐため、国では「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方を提唱しており、本町においても立地適正化計画を策定し、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを推進していきます。



コンパクト・プラス・ネットワーク

生活サービス機能と居住を
集約・誘導し、人口を集積

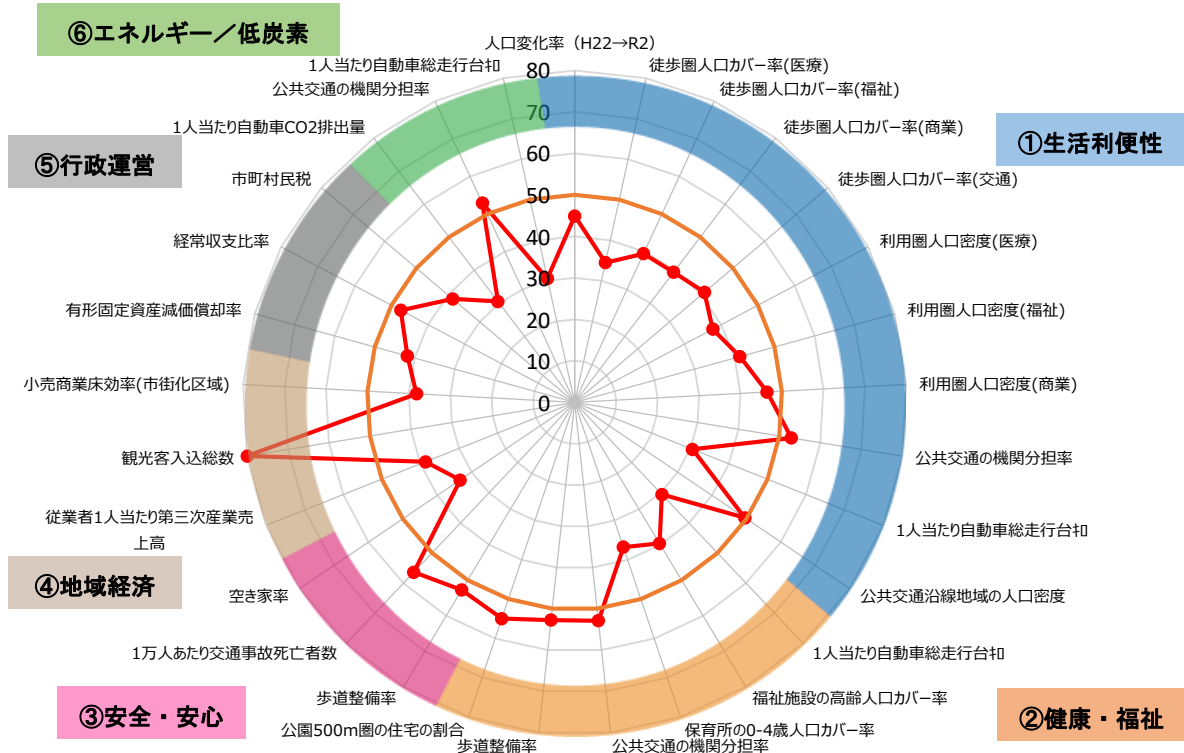
まちづくりと連携した公共
交通ネットワークの再構築

立地適正化の基本的な方針（第2章）

◆ 都市構造上の課題と整理

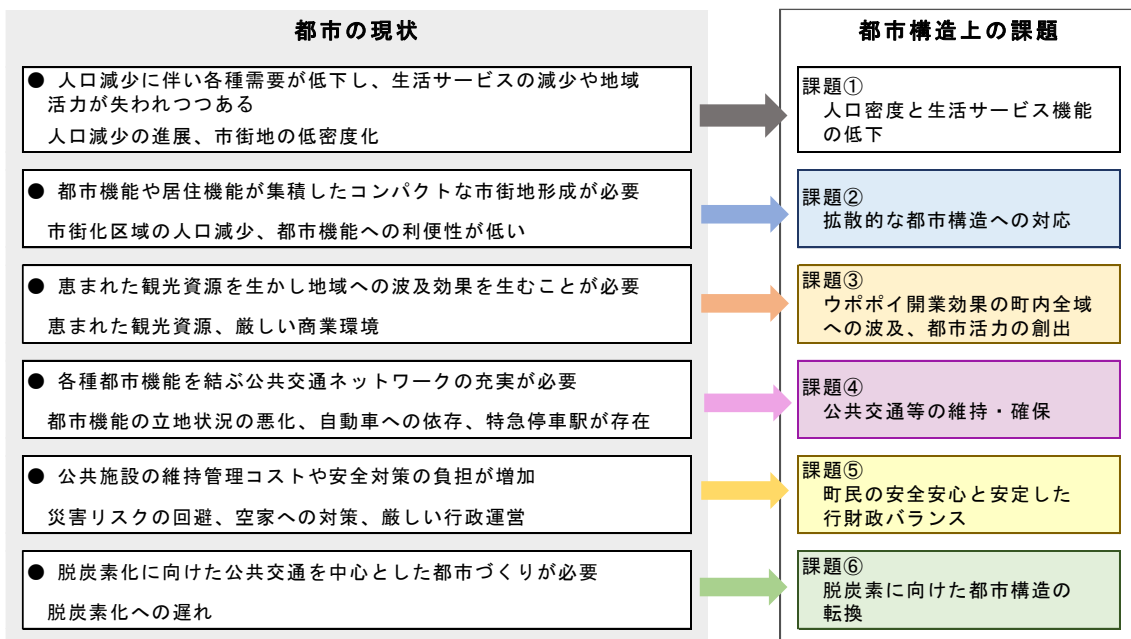
「都市構造の評価に関するハンドブック」に基づき、類似団体との相互比較を行い、都市構造上の特性を分析しました。

—●— 白老町 — 偏差値50ライン



※偏差値 50 ライン（平均値）に対して外側に行くほど強い分野（平均値以上）、内側に行くほど弱い分野（平均値以下）を表します

コンパクトな都市構造の転換に向けた都市構造上の課題を以下のとおり整理しました。



誘導区域・誘導施設（第3章）

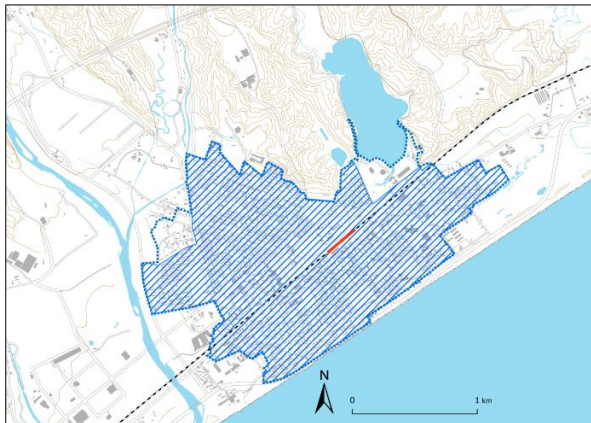
◆ 居住誘導区域

居住誘導区域とは、人口減少の中であっても一定のエリアで人口密度を維持することにより、生活サービスや公共交通、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。国が示す以下の3つの考え方にに基づき区域設定を行います。

まちの安全安心	■ 災害に対する安全性等が確保される区域 災害リスクの高い区域など安全性が確保されていない区域を除外
人口のまとまり	■ 生活サービス機能の持続的確保が可能な区域 既に人口が集積し今後も一定程度の人口密度が見込まれる区域を算入
良好な居住環境	■ 生活利便性が確保される区域 生活サービス機能が集積し公共交通の利便性が高い区域を算入

◆ 居住誘導区域の設定

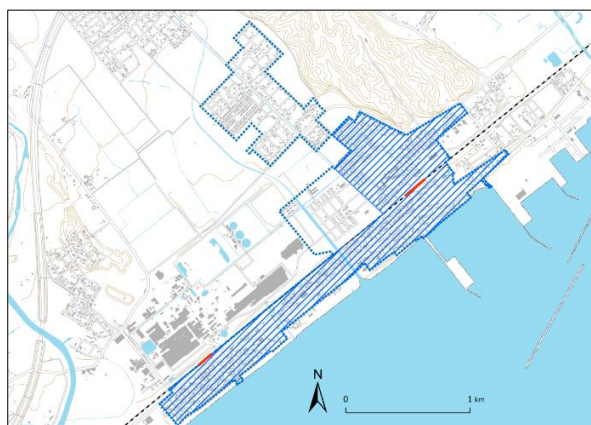
(1) 白老地区



設定の考え方

- 市街化区域内
- 災害に対する安全性等の理由により居住誘導しない区域を除外
- 生活サービス機能の持続的確保が可能な区域（一定程度の人口密度が維持されることが見込まれる区域）

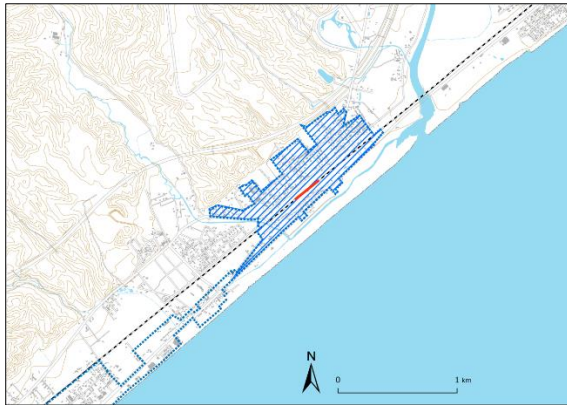
(2) 萩野・北吉原地区



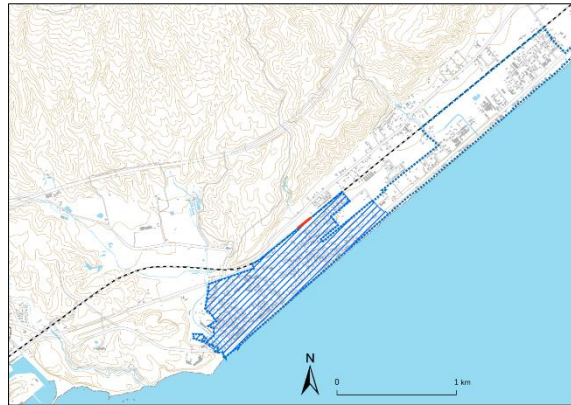
- 生活利便性が確保される区域
- ① 公共交通の利便性が高い区域
 - ・ 鉄道駅からの徒歩圏（概ね 800m）
 - ・ 利便性の高いバス停からの徒歩圏（概ね 300m）
- 生活利便性が確保される区域
- ② 都市基盤が整備され生活サービス機能が一定程度集積する区域

居住誘導区域

(3) 竹浦地区



(4) 虎杖浜地区

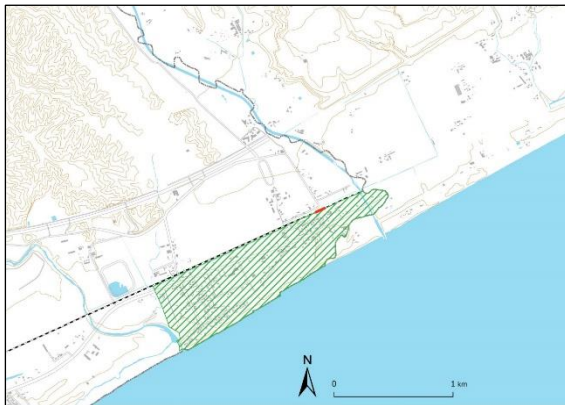


◆ 居住維持区域

居住維持区域とは、居住誘導区域と同様、生活サービス等が持続的に確保されるよう人口密度を維持していかなければならない、町独自の基準により定めた区域です。

◆ 居住維持区域の設定

(1) 社台地区



設定の考え方

- 市街化調整区域内（社台駅周辺）
- 災害に対する安全性等の理由により居住維持しない区域を除外
- 生活サービス機能の持続的確保が可能な区域
- 生活利便性が確保される区域

居住維持区域

◆ それ以外の区域の考え方

町内には市街化調整区域にある都市計画法第 34 条第 11 号の規定に基づく条例指定区域や、旧住宅地造成事業に関する法律により造成された既存住宅地など、良好な都市基盤が点在しており、一定程度の人口密度が確保されています。

これらの地域は自然環境が豊かで、湧出する温泉等の地域資源を目的に多くの人々が居を構え、ふれあいを生み出す空間として形成されていることから交流促進の場として位置付け、交流人口や関係人口の創出をはじめ移住・定住の受け皿となるよう維持していきます。

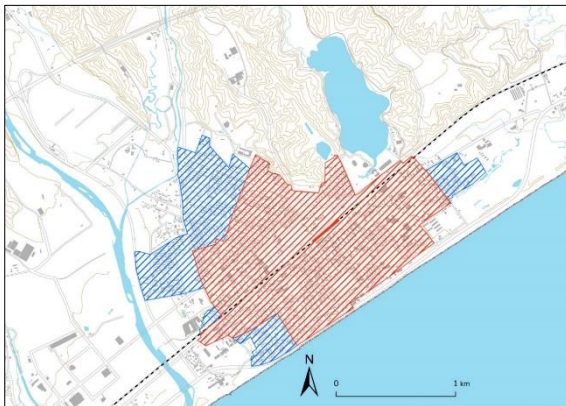
居住誘導・居住維持区域は、当該区域外から区域内への強制的な住み替えを図るものではなく、多様な暮らしを尊重しつつ、時間をかけた誘導によって緩やかに居住の集約を推進するために設定するものです。

◆ 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域とは医療・福祉・商業などの都市機能をまちの中心拠点に誘導し、集約することにより生活サービスの効率的な提供を図る区域です。国が示す以下の2つの考え方にに基づき区域設定を行います。

まちの中心地	■ 都市機能が充実している区域かつ、都市の拠点となるべき区域
広域的な交通結節点	■ 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

◆ 都市機能誘導区域の設定



設定の考え方

- 居住誘導区域内
- 中心拠点（白老駅周辺）
- 中心地・交通結節点へのアクセス性が確保される区域
 - ・ 鉄道駅からの徒歩圏（概ね 800m）
 - ・ 利便性の高いバス停からの徒歩圏（概ね 300m）

都市機能誘導区域

◆ 誘導施設

誘導施設とは都市機能誘導区域に立地を誘導すべき施設、又は同地区内で立地を維持すべき施設です。町内の全町民及び地域外の人々を対象に利用され、広域的な集客力を有する、高次のサービスを提供する施設を誘導施設として位置付けます。

本町で定める誘導施設は以下のとおりです。

施設分類	施設機能	誘導施設	誘導方針
行政機能	町の中枢となる行政機能	役場庁舎	現有機能の維持
介護福祉機能	町の保健・福祉の総合的な拠点となる機能	総合保健福祉センター	現有機能の維持
子育て機能	町の子育ての総合的な拠点となる機能	総合保健福祉センター	現有機能の維持
商業機能	多様なニーズに対応した買物等を提供する機能	食品スーパー、ドラッグストア、ホームセンター	現有機能の維持 新規立地の誘導
医療機能	町の基幹的な公的医療機関として、複数科の診療サービスを提供する機能	町立病院	現有機能の維持
金融機能	地域の中核となる金融機関として、決済や融資などの有人窓口による金融サービス等を提供する機能	銀行、信用金庫、郵便局（集配局）	現有機能の維持 新規立地の誘導
教育機能	広域的に利用される機能	高等学校	現有機能の維持
文化機能	町民全体を対象とした教育文化サービスやレクリエーション活動の拠点となる機能	中央公民館、図書館、体育館	現有機能の維持
交流機能	町全体の魅力発信や各地域への送客拠点となる機能	町が設置する観光交流施設	現有機能の維持

防災指針（第4章）

◆ 防災指針とは

防災指針とは、災害ハザードエリアにおける開発抑制、移転の促進、防災施策との連携強化など、安全なまちづくりに必要な対策を定めたものです。

近年、頻発化・激甚化する台風やゲリラ豪雨など、水に関する自然災害を中心にその対策を示します。

◆ 防災上の課題の整理

災害リスク別に各地域の居住誘導区域等における防災・減災に向けた課題を整理します。

（1）洪水・土砂災害に対する地区ごとの課題

洪水・土砂災害に対する地区ごとの課題

白老地区

- 人口密度の高い地域が洪水浸水想定区域に指定されている。
- 指定避難所、指定緊急避難所である「白老町総合体育館」は洪水浸水想定区域に含まれる。
- 保育園や障害福祉サービス施設について、洪水浸水想定区域に立地する施設もみられる。
- 避難所の周辺において長期間の浸水が想定されていることから、災害時に施設へアクセスできない可能性がある。
- 住宅地の一部が土砂災害警戒区域等に含まれる。
- 指定避難所である白老小学校の建物の一部が土砂災害警戒区域に含まれる。

社台地区

- 住宅地の一部が洪水浸水想定区域に含まれる。
- 障害福祉サービス施設で洪水浸水想定区域に立地する施設がある。

竹浦地区

- 住宅地の一部が土砂災害警戒区域、大規模盛土造成地に含まれる。
- 指定避難所である竹浦コミセン、竹浦小学校の建物の一部が土砂災害警戒区域に含まれる。

萩野地区・北吉原地区

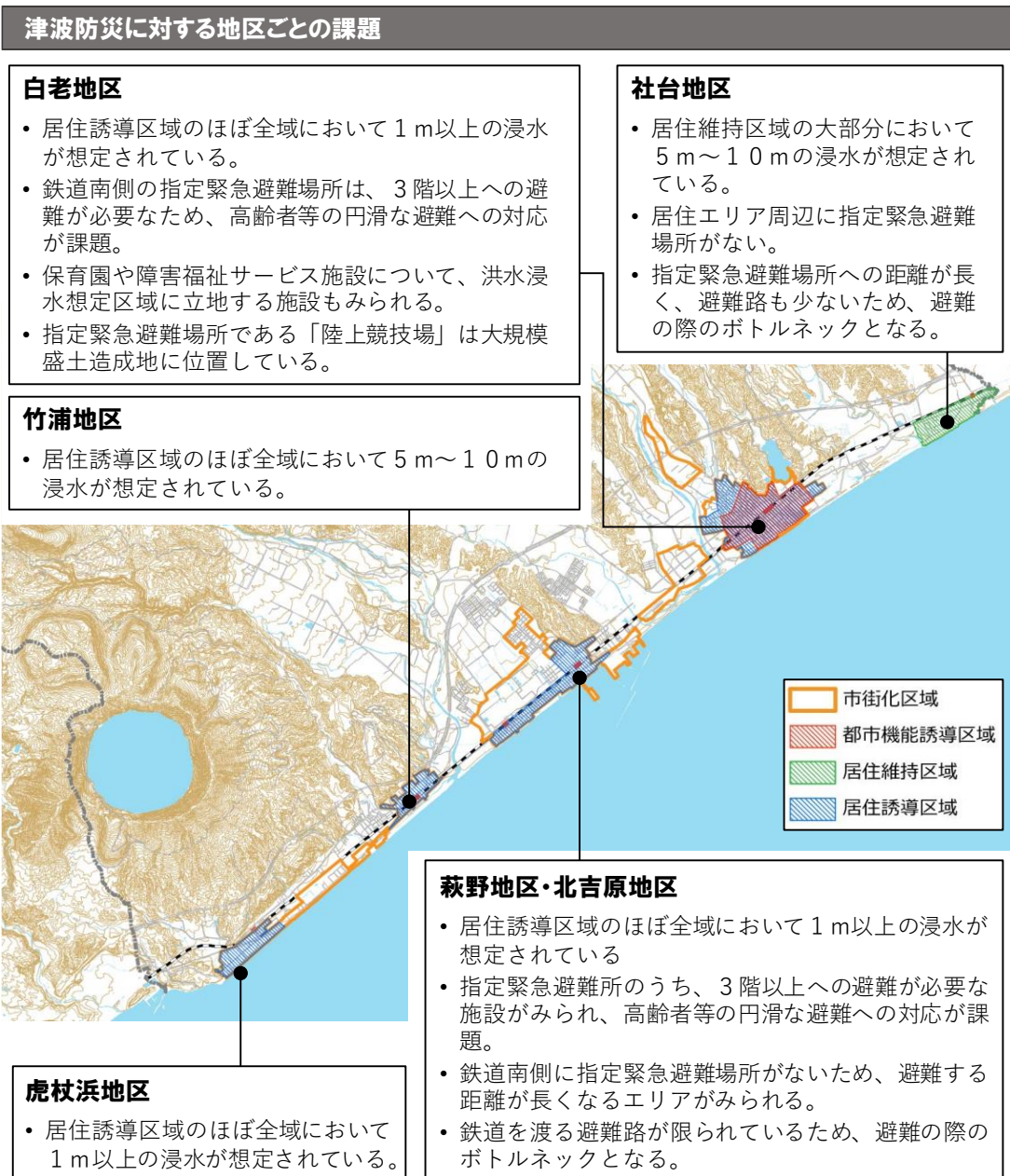
- 洪水浸水想定区域に指定されている区域に多くの人口が居住している状況にある。
- 指定緊急避難所である「北吉原本町生活館」は洪水浸水想定区域に含まれる。
- 保育園や高齢者福祉施設、医療施設について、洪水浸水想定区域に立地する施設もみられる。
- 住宅地の一部が土砂災害警戒区域、大規模盛土造成地に含まれる。

虎杖浜地区

- 住宅地の一部が土砂災害警戒区域等に含まれる。



(2) 津波防災に対する地区ごとの課題



◆ 防災まちづくりの方向性と取組方針

上位計画・関連計画における防災・減災分野の方針等に基づき、防災まちづくりの方向性を設定します。また、災害リスクの回避・低減という考え方を踏まえ取組方針を整理します。

高い地域防災力と強靭さを兼ね備えた都市構造の形成

対策の考え方	取組方針
災害リスクの回避	危険回避
災害リスクの低減	基盤整備、防災体制の充実、意識啓発

◆ 取組内容とスケジュール

防災まちづくりの取組方針に基づく取組内容とスケジュールは以下のとおりです。

取組方針	取組内容	種別	主体	実施時期の目安		
				短期	中期	長期
危機回避	◆居住誘導区域等から災害リスクの高いエリアの除外	全般	町	→		
	◆災害リスクの高いエリアにおける開発行為の抑制	全般	町	→		
基盤整備	◆災害リスクを考慮した公共施設の配置・整備	-	-	-	-	-
	-災害対策本部を設置する役場庁舎の適正な立地検討	全般	町	→		
	-町立病院屋上の指定緊急避難場所としての活用	津波	町/町民	→		
	-町立病院のピロティ化、防潮扉の設置、電源設備の高層階整備等	津波	町	→		
	-防災拠点となる公共施設の耐震化等の推進	全般	町	→		
	◆避難場所及び避難路の整備・確保	-	-	-	-	-
	-ビル所有者等に対する災害時の垂直避難への協力体制の確立	津波	町/事業者	→		
	-津波避難タワーの整備検討	津波	町	→		
	-避難路・誘導標識の整備促進	津波	町	→		
	-広域幹線道路における迂回路の確保・複線化の働きかけ	津波	道	→		
	-緊急輸送道路等における無電柱化の検討	津波	国/道	→		
	◆洪水浸水による治水対策の推進	-	-	-	-	-
	-北海道と連携した河川改修等による治水対策	外水	道/町	→		
	-砂防事業の整備促進要請	土砂	道	→		
	-内水浸水被害防止のための雨水排水施設の整備促進	内水	町	→		
	-土嚢等による浸水防水対策	内水	町	→		
◆海岸保全施設の整備促進	-	-	-	-	-	
-胆振直轄海岸保全施設の整備促進要請	高潮	国	→			
-白老海岸保全施設の整備促進要請	高潮	道	→			
◆倒壊のおそれがある空家の対策	全般	町/所有者	→			
防災体制の充実	◆防災機能の強化	-	-	-	-	-
	-町民等への情報伝達体制の強化	全般	町/町民	→		
	-要配慮者利用施設の避難確保計画等の作成支援	全般	町/事業者	→		
	-マイタイムラインの作成支援	全般	町/町民	→		
	-災害に備えた備蓄の充実	全般	町/事業者/町民	→		
◆避難所・防災マップの見直し検討	-	-	-	-	-	
-新たな津波浸水想定に基づく津波ハザードマップの改定	津波	町	→			
-最新の災害リスクを踏まえた指定避難所、避難場所の見直し検討	全般	町	→			
-新型コロナウイルス感染症に対応した避難所運営マニュアルの作成	全般	町	→			
意識啓発	◆防災教育・防災訓練による防災意識の向上	-	-	-	-	-
	-防災訓練や防災意識を高める取組による防災教育の推進	全般	町/町民	→		
	-学校を通じた児童・生徒の防災意識の向上	全般	町/町民	→		
	◆防災マップ等を用いた災害情報の提供	-	-	-	-	-
	-防災マップ、各種ハザードマップを用いた防災意識の向上	全般	町/町民	→		
	-転入者への防災マップ等の配布	全般	町/町民	→		
	-不動産事業者等に対する災害のおそれのある区域の窓口指導及びホームページ等を通じた周知	全般	町/事業者	→		
	◆自主防災組織の設立・育成	-	-	-	-	-
-自主防災組織の結成促進	全般	町/町民	→			
-自主防災組織による自発的な防災訓練の支援	全般	町/町民	→			

誘導施策・届出制度（第5章）

◆ 誘導施策

誘導施策とは、居住誘導区域及び都市機能誘導区域への機能誘導の促進に加え、これらの区域外への機能立地を抑制するために講ずる施策です。関連計画と連携・整合を図りながら、以下の施策について効率的に取り組んでいきます。

（１）都市機能・居住の誘導に係る施策	
① 公共施設の適正管理 （白老町公共施設等総合管理計画）	施設保有量の適正化 適切な維持管理の推進 連携と協働による計画推進 財源確保の方針 公共施設適正配置計画の策定
② 誰もが住み良い「まち」の創生 （白老町総合戦略）	利便性が持続する居住地の形成 元気で健やかに暮らせる地域づくり 移住・定住に対する支援の充実 地域の絆づくり 関係人口の創出・拡大
③ 未来を拓く「ひと」の創生 （白老町総合戦略）	結婚支援体制の充実 妊娠・出産・子育ての切れ目のない支援 生きる力を育む教育の推進 地域を支える人材育成
④ 活力を生み出す「しごと」の創生 （白老町総合戦略）	稼ぐ産業の育成・強化 地域ブランドの磨き上げ 地域産業の人材誘致・担い手育成 多様な人材が活躍できる雇用環境の整備 ウポポイを起爆剤とした観光振興 スポーツを通じた交流の促進
⑤ 国による支援の活用	財政上の支援措置 金融上の支援措置 税制上の支援措置
（２）公共交通の充実に係る施策	
① 公共交通の充実 （白老町地域公共交通網形成計画）	元気号の運行内容の見直し 利用者需要に即した新しい交通の導入 利用促進策の実施 生活移動の支援策の検討 町内観光施設を周遊するバス路線の構築 近隣市への広域公共交通の維持
（３）都市防災対策の推進に係る施策	
① 防災・減災対策の強化 （白老町強靱化計画）	ハザードエリアの立地規制、開発行為の抑制 ハード、ソフトの防災・減災対策
② 空家・空き地等の適正管理と有効活用 （白老町空家等対策計画）	空家化の予防 適正管理の促進 空家等の利活用の推進 低未利用地の有効活用と適正管理

◆ 届出制度

立地適正化計画を公表すると誘導区域外での一部の行為について届出が発生します。

(1) 居住誘導に係る届出制度

【 届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第 88 条） 】

開発行為	建築等行為
<ul style="list-style-type: none"> ■ 3戸以上の住宅の建築が目的の開発行為 ■ 1戸又は2戸の住宅の建築が目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ■ 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

開発行為

3戸以上の住宅の建築が目的の開発行為

(例) 3戸の開発行為



1戸又は2戸の住宅の建築が目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

(例) 1,300㎡、1戸の開発行為



建築等行為

・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
・ 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

(例) 3戸の建築行為

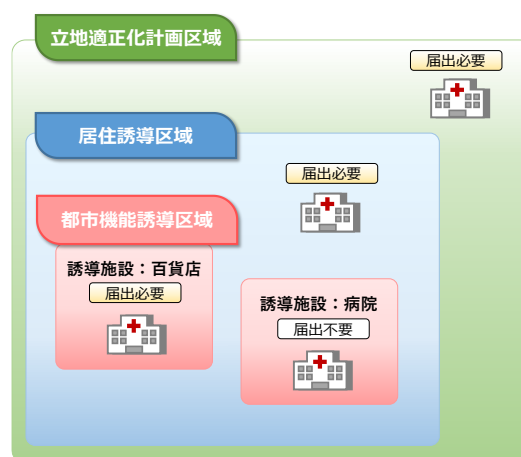


※ 上記行為の30日前までに届出が必要となります

(2) 都市機能誘導に係る届出制度

【 届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第 108 条） 】

開発行為
<ul style="list-style-type: none"> ■ 誘導施設を有する建築物を建築する目的で開発行為を行おうとする場合
建築等行為
<ul style="list-style-type: none"> ■ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ■ 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



※ 上記行為の30日前までに届出が必要となります

【 届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第 108 条の 2） 】

都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止する場合
<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、休廃止を行う30日前までに町への届出が必要となります

計画の実現に向けて（第6章）

◆ 評価指標

本計画の進捗を客観的に評価するため、立地適正化方針で位置付けた4つの目標に対して評価指標（定量的な目標）を設定します。また、評価指標の達成により期待される効果の発現を測る指標として効果指標（期待される効果）を設定します。

指標内容		現状値	目標値	
評価指標	都市機能の誘導に関わる指標	都市機能誘導区域内に立地する誘導施設数	15施設	現状維持
	居住誘導に関わる指標	居住誘導区域内の人口密度	17.17人/ha	現状維持
	公共交通に関わる指標	コミュニティバスの利用者数	35,921人/年	55,000人/年
	防災に関わる指標	自主防災組織の結成率	74.5%	85.0%
効果指標	居住に関わる指標	「住環境整備」に対する町民満足度	21.7%	50.0%
		「定住意向」に対する町民満足度	48.6%	70.0%

◆ 計画の進捗管理

本計画はPCDAサイクルの考え方に基づき、概ね5年毎に施策の達成状況や効果等を検証し、必要に応じて計画や施策の見直し等を行います。

計画の進行にあたっては、協働・連携によるまちづくりと民間活力の導入の2つを基本とし、本計画を計画的かつ効率的に推進していきます。

