

# コンパクトなまちづくり計画

～住み慣れたまちで、安心して暮らし続けるために～



美幌町 建設部建設課都市整備グループ



# 本日の流れ

- はじめに
- なぜ今コンパクト化なのか？
- これまでとこれからの美幌町
- どうやってコンパクトにするのか？
- コンパクト化の課題と今後の展望

美しい時を描くまち。

美幌町

BIHORO  
Since 1973

# はじめに

暮らしの面で、最近感じている変化はありますか？



# はじめに

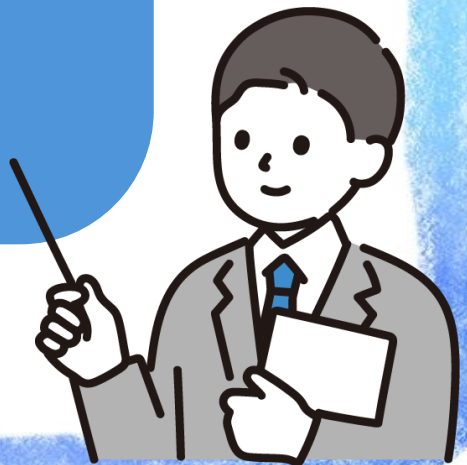
- ・近所のお店が閉店した
- ・空き家が多くなった
- ・高齢者が多くなった など





# はじめに

美幌町は、  
より住みやすいまちを目指して、  
さらにコンパクト化 を目指していきます。



# なぜ今コンパクト化が必要なのか？

なぜ、美幌町にコンパクト化が必要なの？



# なぜ今コンパクト化が必要なのか？

人口減少と超高齢化が進み、これまでのやり方では、暮らしを維持していくことが難しくなるためです。





# なぜ今コンパクト化が必要なのか？

## 行政経営に関する報道

- ① 水道料金の値上げの課題(北海道全体)
- ② インフラ維持の課題(北見市)





# なぜ今コンパクト化が必要なのか？

まとまって住むことで、病院や買い物が  
しやすくなり暮らしの質が向上する取組みに  
つながります。



# なぜ今コンパクト化が必要なのか？

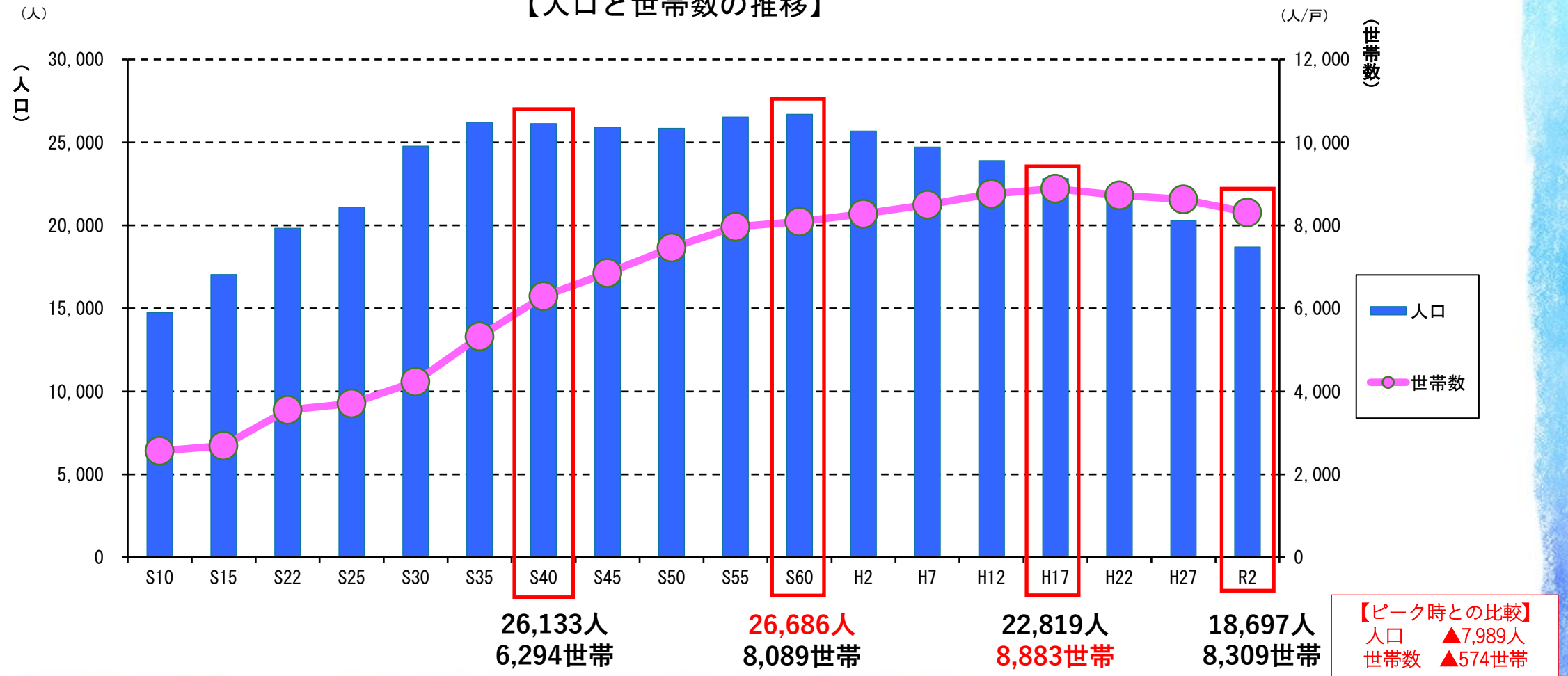
税金をより効果的に活用していくためにも、  
無駄のないまちづくりが必要です。





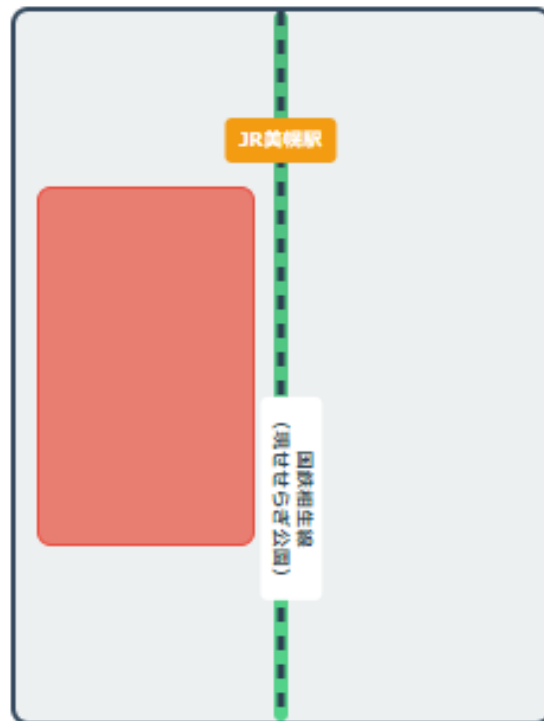
# これまでとこれからの美幌町

【人口と世帯数の推移】



# これまでとこれからの美幌町

昭和43年（1968年）



■ 用途地域 ■ 国鉄相生線

現在（2025年）



■ 市街地 (用途地域) ■ 旧国鉄相生線 (現せせらぎ公園)

## 【変化のポイント】

- ① 人口：約26,000人（S43）  
→ 約17,000人（現在）
- ② 市街地の面積：約2倍  
（東側に拡大）
- ③ 人口密度：大幅に低下



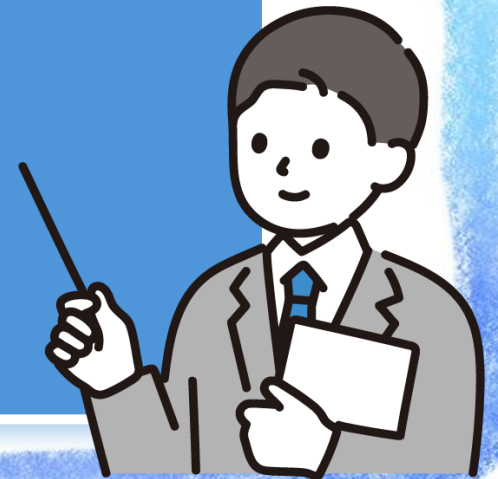
# これまでとこれからの美幌町

人口が減少しているのに市街地が広がり、空き地や空き家が増えている状況です。これは、スポンジの穴に例えて、生活の拠点が散らばっていることを示しています。



# これまでとこれからの美幌町

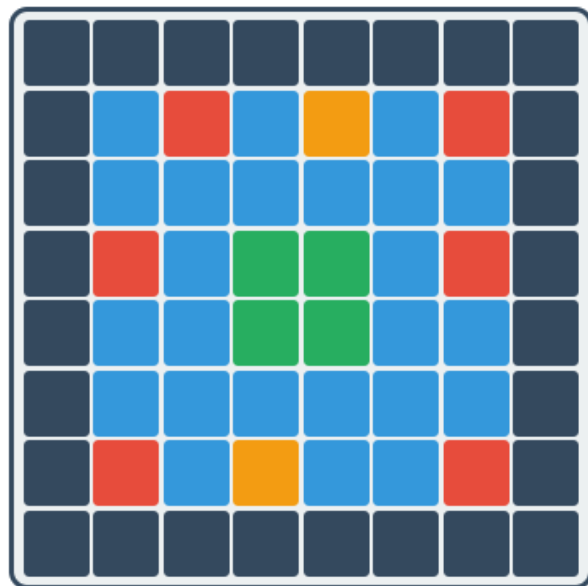
スポンジの穴(空き地や空き家)を活用して、  
ある場所にまとまって住んでいただくことで、  
生活効率を上げて、住み続けたいまちを  
目指していきます。





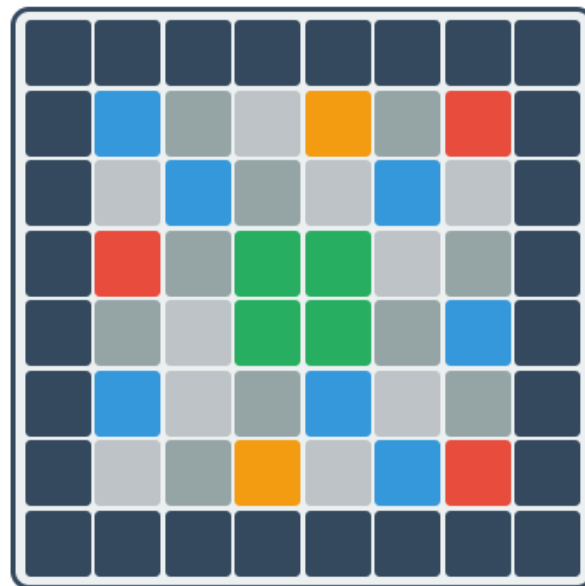
## 美幌町の市街地変化とコンパクト化のイメージ

過去（昭和60年頃）  
集約された市街地



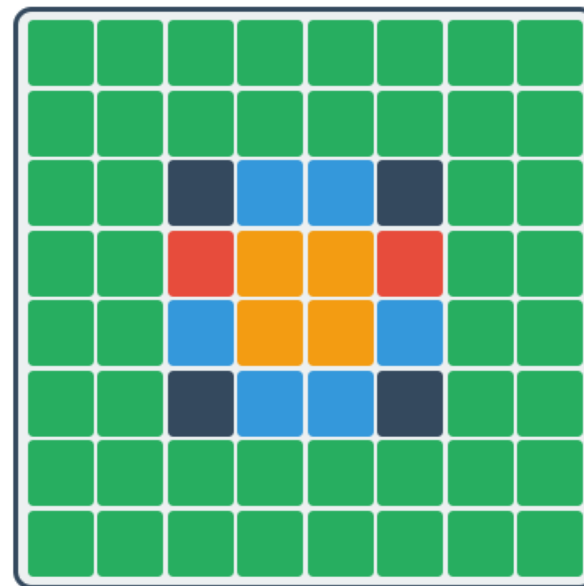
住宅や商店が集まり、  
効率的な市街地を形成

現在  
スポンジ化した市街地



空き家・空き地が増加し、  
生活拠点が散在

将来（コンパクト化後）  
再集約された市街地



最小限の中心核に高密度集約  
歩いて5分圏内の生活圏

■ 住宅 
 ■ 商業施設 
 ■ 公共施設 
 ■ 空き家 
 ■ 空き地 
 ■ 緑地・公園 
 ■ 道路

# 皆さんの暮らしの面では

コンパクト化による生活の変化

## 現在の暮らし



### 病院への通院

車での移動が必要  
運転が不安な時もある



### 買い物

遠くのお店まで  
車で行く必要がある



### バス利用

本数が少なく  
時間に合わせるのが大変



## コンパクト化後



### 病院への通院が楽に

近くて安心  
徒歩やバスで通院可能



### 買い物に歩いて行ける

日用品は徒歩圏内  
毎日の買い物が楽に



### バスの便が良くなる

運行本数が増加  
気軽に外出できる





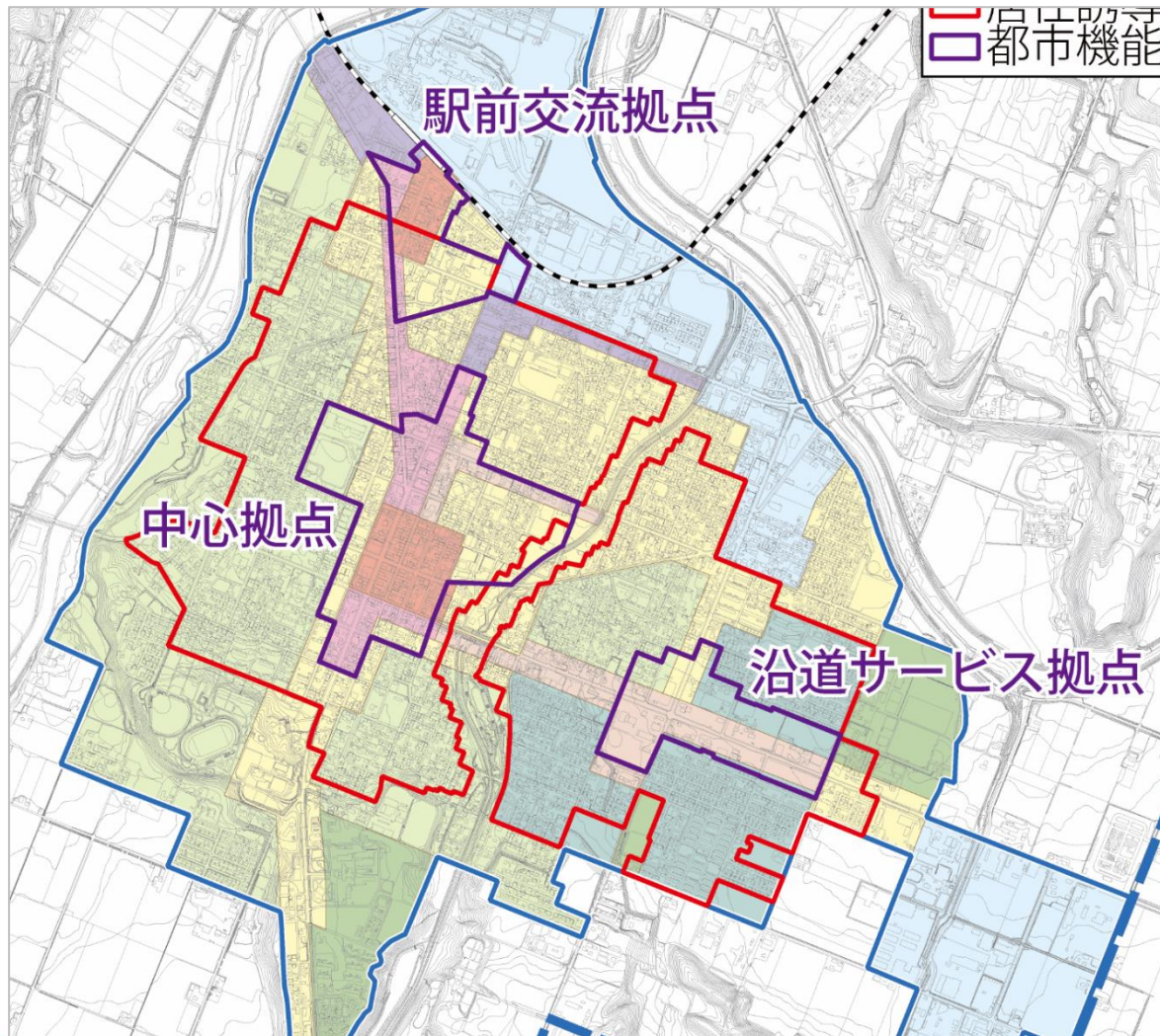
# どうやってコンパクトにするのか？

- ① 将来の地図を描く
- ② 将来の地図へ集めていく





# どうやってコンパクトにするのか？



将来の地図を描く

➡ 2種類の区域を設定  
(コンパクトな暮らしのエリア)

**居住誘導区域**

**都市機能誘導区域**

(中心・駅前交流・沿道サービス拠点)



# どうやってコンパクトにするのか？

## 都市機能誘導区域

(中心・駅前交流・沿道サービス拠点)

病院、スーパー、役場などの生活に必要な  
施設を集める区域

## 居住誘導区域

将来的にまとまって住んでいただきたい区域

# どうやってコンパクトにするのか？

将来の地図へ集める方法って、どんなことを  
考えているの？





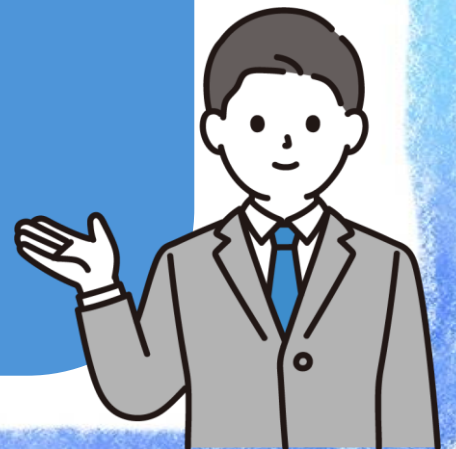
# どうやってコンパクトにするのか？

- ① 施設の整備や支援制度は、コンパクトなエリアに住みやすくなるよう、検討します。
- ② 土地利用のルールを変更します。



# どうやってコンパクトにするのか？

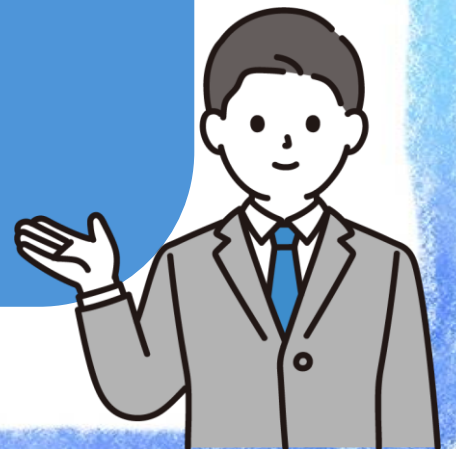
小中一貫の義務教育学校は、唯一の都市機能誘導区域内(将来の地図)にある美幌小学校敷地を候補地に決定しました。





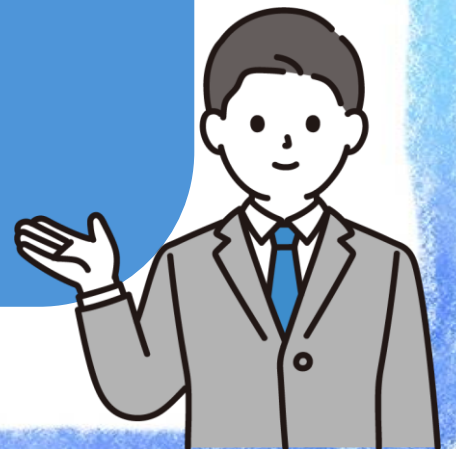
# どうやってコンパクトにするのか？

図書館などの公共施設の整備は、将来の地図を踏まえることに加えて、複合化や民間事業者との連携も検討し、利便性向上を図ります。



# どうやってコンパクトにするのか？

住宅リフォーム制度をはじめとした支援施策は、  
将来の地図を踏まえた見直しを行う予定です。





# どうやってコンパクトにするのか？

学校周辺の居住環境を良くするため、建て替えを  
促進させるためのルール変更なども進めます。



# どうやってコンパクトにするのか？

## 都 都市機能誘導区域

学 義務教育学校統合整備

図 図書館等公共施設集約

病 医療・福祉施設

役 行政サービス



## 住 居住誘導区域

改 住宅リフォーム制度の重点化

住 公営住宅の建て替え促進

環 学校周辺環境の整備

## コンパクト化の流れ

機能集約



住環境整備



利便性向上



持続可能な  
まちづくり

## 期待される効果

生活に必要な機能がまとまることで、  
移動距離の短縮と利便性が向上し、  
住み続けたいまちを実現



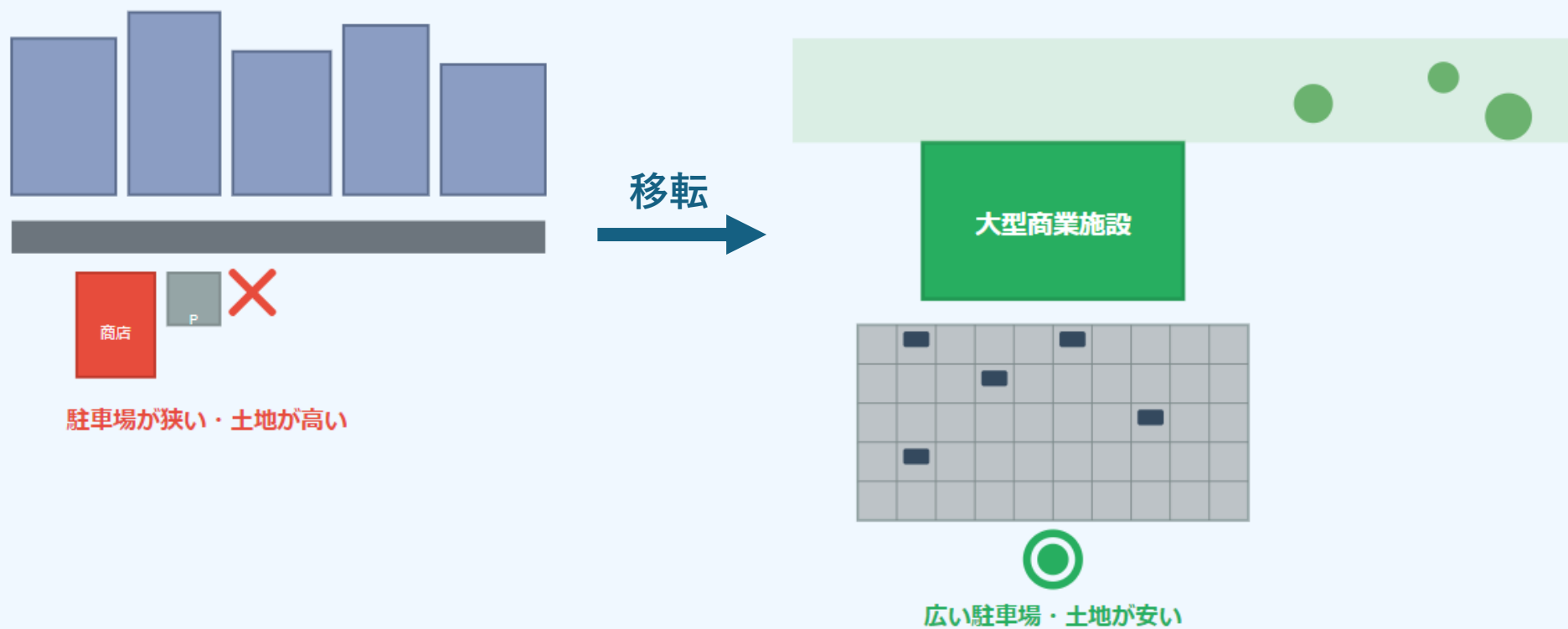


# コンパクト化の課題と今後の展望

民間事業者(商業施設など)は、駐車場確保などのため、より広い土地を求める傾向にあり、取得しやすい土地が郊外となる傾向にあります。



## 商業施設の立地傾向



課題：商業施設が郊外に分散 → 市街地の空洞化・移動手段の問題

高齢者や車を持たない住民の買い物が不便になる

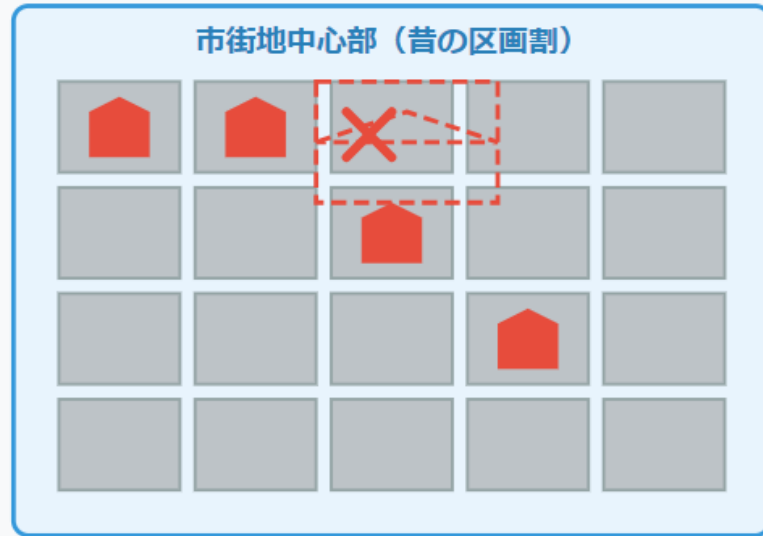


# コンパクト化の課題と今後の展望

住宅用地も、過去の区画割と今求められている区画割が合っていないため、取得しやすい土地が郊外となる傾向にあります。



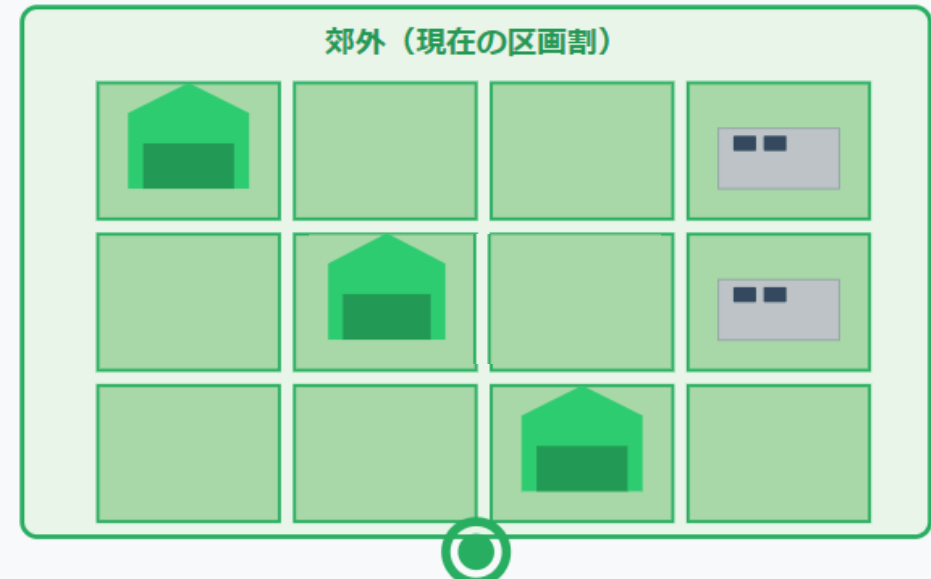
# 住宅用地の区画割の変化



現在求められる広さの住宅が建てられない

昔：小さな区画が多い

移転



課題：現在のライフスタイルに合った住宅用地が市街地中心部に不足

→ 新築住宅が郊外に建設される傾向



# コンパクト化の課題と今後の展望

これらの課題に対し、町はどのように解決して  
いこうと考えていますか？



# コンパクト化の課題と今後の展望

空き家の有効活用のため、空き家対策との連携は、もちろんのこと、それを担う不動産事業者などの民間事業者との連携が重要と考えています。





# コンパクト化の肝：空き家対策との連携

民間事業者との実効性のある取り組み

## 現状の課題



中心市街地に  
空き家が3戸発生

個人レベルでは  
解決困難な問題

## 民間事業者との連携



不動産事業者

建設業者

地方自治体

業として担う  
プロフェッショナル

組織的・計画的な  
取り組みが可能

## 実現される効果



3戸→2戸へ  
区画再設定

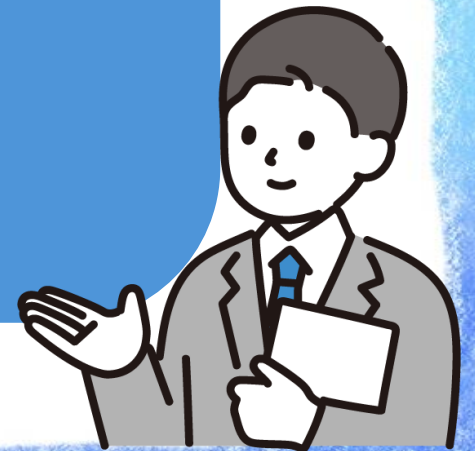
- ✓ 土地の有効活用
- ✓ 都市機能の集約
- ✓ 持続可能な街づくり

実効性のある取り組みには民間事業者との連携が不可欠



# コンパクト化の課題と今後の展望

美幌町として、コンパクト化の理念をしっかりと  
持って、皆様のご理解を頂きながら、時間をかけて  
じっくりと進めていきます。





# ご清聴ありがとうございました

詳しい内容は、美幌町ホームページをご覧ください。

行政 ➡ まちづくり [都市計画]



グループ研修などに、まち育出前講座をご活用いただけます。

「私の住んでいる地域は将来どうなるの？」など、個別のご要望に応じて、  
ご対応させていただきますので併せてご検討ください。

担当：建設部建設課都市整備グループ

TEL : 0152-77-6551 E-mail : tosisibig@town.bihoro.hokkaido.jp