

1. 現状分析・課題

(1) 現況分析から見る課題

各種現況分析から、特に持続可能なまちづくりに関する現況分析結果についてまとめると共に、現況から懸念される課題を整理しました。

※表内の（番号）は現況分析の項目

項目	現況分析まとめ	現況から懸念される課題
人口	・将来人口は、2020 年の実績値 18,684 人に対し、2045 年の予測値では 11,858 人と、約 4 割減少する見通しです。（1） ・高齢化率も年々増加し、2020 年では 35.9%、2045 年では 48.1%と推計されています。（1） ・将来市街地の広い範囲で低密度化が予測され、将来、3～20 人/ha 及び 20～40 人/ha となる地区が多数を占めることが想定されています。（2） ・人口減少の要因として、出生数の減少と死亡数の増加、転入数よりも転出数が上回っています。（1） ・人口の減少傾向は、現在の人口規模が似ている他市町と比較しても同様の減少傾向にあります。（5） ・人口減少は昭和 60 年以降に始まった一方で、世帯数減少は平成 22 年以降に始まり、この時期から空き家が増加しています。（人口減少の第 2 段階）世帯数の減少傾向（将来推計値）は、現在の人口規模が似ている他市町と比較しても減少率が高い傾向にあります。（5）	・人口減少に伴って人口密度の低い地域が増加することで、住民 1 人当たりの行政コスト増加の懸念があります。（土地利用） ・高齢化が進行するため、高齢者が利用しやすい公共交通のあり方が必要となります。（公共交通） ・高齢化に伴う福祉需要が増加し、福祉分野での人材確保が課題となります。（福祉） ・出生数の向上のために、子育てへの支援を手厚くする必要があります。（福祉） ・転出数を減少させ、転入数を増加させるために、移住対策との連携のほか、就業機会の拡大が必要となります。併せて、全国的傾向同様、企業側からは、人材確保対策が課題として挙げられており、外国人材をはじめとした人材確保対策が必要です。（雇用） ・世帯数の減少と空き家の増加は相関関係にあることから、将来の低密度化に伴う都市機能の喪失が危惧されるため、世帯数の将来推計値のもと、適切な誘導区域設定により、都市機能の維持を図る必要があります。（土地利用）
土地利用	・稲美の工業地区は地区面積 51ha に対し、45.5ha が工業系の用途として利用されています。（8） ・国道沿道の第 2 種住居地域においては、商業・業務系の建物が集積しています。（9） ・近隣商業地域と第 2 種住居地域における建物・土地利用について、商業系・住居系の用途割合が逆転しています。（商業系用途の割合は、第 2 種住居地域の方が大きいなど）（8）	・稲美地区の工業系土地需要に対応するため、農業振興地域整備計画との調整・整合を図ったうえで、特定用途制限地域の設定など、土地利用規制の見直し検討が必要です。（土地利用） ・近隣商業地域と第 2 種住居地域の土地利用の現状を踏まえ、今後の商業・業務系施設集積の動向を見極めた上で、都市の骨格構造や土地利用規制の見直し検討が必要です。（土地利用） ・立地適正化計画策定により、今後増加する空き家を想定し、誘導区域以外の住居地域をはじめとした今後の土地利用のあり方について、災害リスクや農地との近接状況など、それぞれの地域実情に応じた検討が必要です。（土地利用）
空き家	・空き家率・空き家数が 5 年間で 3.0%（300 戸）増加しています。（※「美幌町空家等対策計画」掲載の住宅・土地統計調査より）（4） ・空き家率の将来推計値は、近郊都市や都市構造が類似する都市と比較すると、近年の世帯数の減少率から、空き家の増加率が高い傾向にあります。（5） ・町民ニーズの高い日常の買い物機能をはじめ、商業施設の空白地域で空き家が増加傾向にあります。（6）	・人口、世帯数減少や高齢化進展に伴う空き家の増加に加え、新規住宅への住み替えも一定数ある（相対的な住宅ストックの増加）ため、更に空き家が増加することが懸念されます。（土地利用） ・管理不全な空き家の増加により、都市機能・地域価値の低下のほか、地域のコミュニティや防犯・衛生上の問題が懸念され、特定空家等の除却促進が必要です。（経済・防災） ・立地適正化計画策定により、誘導区域内外、用途地域等の土地利用制限によって、移住体験住宅や民泊施設としての活用、除却後の空き地の有効利用など、立地条件や周辺土地利用といったそれぞれの地域実情に応じた空き家の利活用等の検討が必要です。（土地利用）

項目	現況分析まとめ	現況から懸念される課題
都市機能増進施設	・用途地域の範囲内については、各種施設が充足し、徒歩圏を概ねカバーしていますが、個々の施設の分布をみると、中心市街地での商業施設の不足等が見受けられます。（７、８） ・公共施設の更新や機能の統廃合に合わせた施設の集約化が検討されています。（７）・飛び地による用途地域指定の美禽地区や、白地地域は、「教育・文教・体育施設」以外の都市機能が不足している状態です。（７）	・人口減少により都市施設・民間施設の機能や、行政サービスの維持が困難になることから、都市機能が充足している用途地域内を中心としたコンパクトなまちづくりが求められます。（土地利用） ・今後の施設整備にあたっては、高齢者の割合が多くなることから、ウォーカブルな施設集約、災害リスクを勘案して、行政だけでなく、民間施設との連携した都市機能の集約化が求められます。また、子育て施設などについても、上記施設と連動した集約と適正な配置が求められます。（都市機能）
公園緑地	・河川や公園緑地の整備率は概ね 100%であり、自然に囲まれた地形です。（12） ・河川や緑道に加えて、エコロジカルネットワークの形成が図られるように公園や緑地が配置されています。（12）	・市街地において、今後も自然との共生を維持する必要があります。（緑） ・人口減少と再編後の土地利用に基づく、公園の機能集約や最適化が求められます。（公園）
交通体系	・JR及び路線バスの利用者は、減少傾向が見られます。（16） ・高齢者の運転免許自主返納者数は、横ばいで推移しています。（16） ・市街地の大部分は鉄道駅やバス停から徒歩圏内に含まれており、デマンドバスの運行も行われていますが、あまり利用されていません。（16）	・現状においては自家用車による移動が大半を占めており、今後高齢者の運転による交通事故の増加や、免許返納の推進に合わせた移動手段の確保及び公共交通の利用促進が課題となります。（公共交通） ・公共交通については、「通勤・通学時の公共交通分担率」の評価が低いと、利便性を高める必要があります。（公共交通）
災害リスク	・洪水浸水災害は、網走川・美幌川・魚無川・駒生川の河川沿いに浸水区域が広がっています。（23） ・想定最大規模の洪水浸水想定区域では、3.0m未満の浸水が市街地の北側の地域に広く発生することが想定されています。（23） ・3.0m以上の洪水浸水想定区域は、JR 美幌駅付近、鳥里や美里の工業地域が想定されています。（23） ・都市的土地利用が図られている区域においては、土砂災害警戒区域に指定されておらず、津波災害の危険性もありません。（23）	・居住地に影響のある洪水浸水想定区域においては、ハザードの状況と、人や財産などの守られる対象に応じて関連計画と連携した対策を行う必要があります。（防災） ・3.0m以上の洪水浸水想定区域を考慮した誘導区域の設定が必要です。（都市機能）
経済動向	・住宅地、商業地ともに、地価は下落傾向にありますますが、稲美地区の国道 243 沿道付近の地価に限り上昇しています。（20） ・商業地区の地価については、大通地区の下落幅が特に大きく、稲美地区との逆転現象が発生しており、全道的にも特異な状況になっています。（19）	・人口密度が低下し、生活サービスが維持できないことで、エリアとしての価値の下落が、更なる地価の下落につながる懸念されます。（経済） ・地価の下落により固定資産税が減少し、財政を圧迫する恐れがあります。（経済） ・大通地区の都市機能低下の影響は、今後予定している公営住宅をはじめとした施設整備にも大きく影響を及ぼすため、特に検討が必要です。（経済）
財政状況	・美幌町の歳入は、国からの依存財源に頼る状況が続いています。（21） ・美幌町の歳出は、近年の公共施設の更新等に伴う公債費の増加が考えられます。（22）	・一般財源の根幹となる町税の確保が、人口減少、特に生産年齢人口の減少とともに難しくなるといえます。（経済） ・新設した公共施設に対する維持管理費用等の増加が懸念されます。（経済） ・高齢化の進展による扶助費の増加や、全国的な社会問題にもなっている橋梁などの老朽インフラ施設に係る更新費用の増加が懸念されます。（経済）

項目	現況分析まとめ	現況から懸念される課題
都市施設	・都市計画道路の整備率が 57.4%であり、未整備の道路が多々あります。（14） ・都市計画公園、河川などの整備率は 100%ですが、都市計画緑地のうち、網走川河畔公園は整備率が 25.3%です。（12）	・長期未着手の都市施設においては、今後の整備方針を見直す必要があります。（都市施設） ・整備済みの都市施設は、現状の利用状況や町民のニーズを把握し、今後の維持管理や整備済都市施設の集約など、活用の方針を検討する必要があります。（都市施設）
観光	・冬季は観光入込客数が少なく、雪のない春季～秋季にかけて、特に夏季の人数が多い傾向にあります。（18） ・令和 2 年は新型コロナウイルス感染症の影響がありますが、平成 17 年を境に、徐々に観光入込客数が減少しています。（18）	・農村ツーリズムや関係人口創出事業など、本町の地場産業と連携した地域資源の活用により、地域経済の活性化を図る必要があります。（観光、産業）

(2) 分野別課題の整理

(1) で整理した課題を分野別に再整理すると共に、アンケート結果から見える課題を整理しました。

項目	現況分析から見える課題	アンケート結果(総合計画満足度調査、美幌町まちづくりアンケート調査)から見える課題
土地利用	・人口減少に伴って人口密度の低い地域が増加することで、住民 1 人当たりの行政コスト増加の懸念があります。(土地利用) ・世帯数の減少と空き家の増加は相関関係にあることから、将来の低密度化に伴う都市機能の喪失が危惧されるため、世帯数の将来推計値のもと、適切な誘導区域設定により、都市機能の維持を図る必要があります。(土地利用) ・人口減少により都市施設・民間施設の機能や、行政サービスの維持が困難になることから、都市機能が充足している用途地域内を中心としたコンパクトなまちづくりが求められます。(土地利用)・稲美地区の工業系土地需要に対応するため、農業振興地域整備計画との調整・整合を図ったうえで、特定用途制限地域の設定など、土地利用規制の見直し検討が必要です。(土地利用) ・近隣商業地域と第 2 種住居地域の土地利用の現状を踏まえ、今後の商業・業務系施設集積の動向を見極めた上で、都市の骨格構造や土地利用規制の見直し検討が必要です。(土地利用) ・立地適正化計画策定により、誘導区域内外、用途地域等の土地利用制限によって、移住体験住宅や民泊施設としての活用、除却後の空き地の有効利用など、立地条件や周辺土地利用といったそれぞれの地域実情に応じた空き家の利活用等の検討が必要です。(土地利用) ・商業地域の住居建て替えにおいて、準防火地域の見直しを行う必要があります。(土地利用) ・用途地域内への居住をいかに誘導するかが課題となります。(土地利用) ・人口、世帯数減少や高齢化進展に伴う空き家の増加に加え、新規住宅への住み替えも一定数ある(相対的な住宅ストックの増加)ため、更に空き家が増加することが懸念されます。(土地利用)	・居住誘導区域の設定と町で実施する住宅施策の連携に加え、空き家対策や低未利用地対策の連携によって、まちなか居住を促進するための検討が必要です。(土地利用) ・日常の買い物環境のほか、商業施設の必要性が高く、雇用機会と連動させた土地利用の方針の検討が必要です。(土地利用) ・よく利用される商業施設が集中している稲美地区と、住み替えたい地域で人気の高い青山南・青山北地区が稲美地区と隣接していることから、都市機能の集約と居住の誘導をセットで取り進める必要があります。(土地利用、都市機能) ・まちの活力向上の観点からも、企業誘致の必要性が高く、稲美地区の工業系土地需要に対応するため、土地利用規制の見直しの検討が必要です。(土地利用)
都市機能増進施設	・今後の施設整備にあたっては、高齢者の割合が多くなることから、ウォーカブルな施設集約、災害リスクを勘案して、行政だけでなく、民間施設との連携した都市機能の集約化が求められます。また、子育て施設などについても、上記施設と連動した集約と適正な配置が求められます。(都市機能)	・高齢者福祉・介護施設の充実といった、都市機能誘導施設となる施設の充実が必要です。(都市機能、福祉) ・施設の複合化など、効率的な公共施設の配置が求められています。(公共施設) ・日常生活の買い物、医療福祉、公共施設など、生活に必要な施設を求める意見が多く、施策の充実を図るほか、まちの中心地への集約を検討する必要があります。(都市機能) ・複数箇所の誘導区域の設定と、都市機能の役割分担が必要です。(都市機能) ・よく利用される商業施設が集中している稲美地区と、住み替えたい地域で人気の高い青山南・青山北地区が稲美地区と隣接していることから、稲美地区周辺を含めた居住誘導を検討する必要があります。(土地利用、都市機能)

項目	現況分析から見える課題	アンケート結果(総合計画満足度調査、美幌町まちづくりアンケート調査)から見える課題
福祉	・高齢化に伴う福祉需要が増加し、福祉分野での人材確保が課題となります。(福祉、雇用) ・出生数の向上のために、子育てへの支援を手厚くする必要があります。(福祉)	・将来にわたって安心して暮らせるために、高齢者福祉・介護施設の充実といった、都市機能誘導施設となる施設の充実が必要です。(都市機能、福祉)
雇用	・高齢化に伴う福祉需要が増加し、福祉分野での人材確保が課題となります。(福祉、雇用) ・転出数を減少させ、転入数を増加させるために、移住対策との連携のほか、就業機会の拡大が必要となります。併せて、全国的傾向同様、企業側からは、人材確保対策が課題として挙げられており、外国人人材をはじめとした人材確保対策が必要です。(雇用)	・働き方の多様化など、就業しやすい環境を求める意見が多く、就業機会の拡大が必要です。一方で、全国的傾向同様、企業側からは、人材確保対策が求められており、外国人人材をはじめとした人材確保対策が必要です。(雇用)
公園緑地	・市街地において、今後も自然との共生を維持する必要があります。(緑) ・人口減少と再編後の土地利用に基づく、公園の機能集約や最適化が求められます。(公園)	
交通体系	・高齢化が進行するため、高齢者が利用しやすい公共交通のあり方が必要となります。(公共交通) ・現状においては自家用車による移動が大半を占めており、今後高齢者の運転による交通事故の増加や、免許返納の推進に合わせた移動手段の確保及び公共交通の利用促進が課題となります。(公共交通) ・公共交通については、「通勤・通学時の公共交通分担率」の評価が低いとため、利便性を高める必要があります。(公共交通)	・バス、鉄道の利便性の向上が求められています。(交通体系) ・現状の実態に即した道路や歩道の整備、除排雪など、交通整備の充実が求められています。(交通体系)
災害リスク	・管理不全な空き家の増加により、都市機能・地域価値の低下のほか、地域のコミュニティや防犯・衛生上の問題が懸念され、特定空家等の除却促進が必要です。(経済・防災) ・居住地に影響のある洪水浸水想定区域においては、ハザードの状況と、人や財産などの守られる対象にに応じて関連計画と連携した対策を行う必要があります。(防災)	・除排雪の充実が求められており、災害時の避難経路確保としても、検討が必要となります。(防災)
経済動向・財政状況	・人口密度が低下し、生活サービスが維持できないことで、エリアとしての価値の下落が、更なる地価の下落につながる懸念されます。(経済) ・地価の下落により固定資産税が減少し、財政を圧迫する恐れがあります。(経済) ・大通地区の都市機能低下の影響は、今後予定している公営住宅をはじめとした施設整備にも大きく影響を及ぼすため、特に検討が必要です。(経済)・一般財源の根幹となる町税の確保が、人口減少、特に生産年齢人口の減少とともに難しくなるといえます。(経済) ・新設した公共施設に対する維持管理費用等の増加が懸念されます。(経済) ・高齢化の進展による扶助費の増加や、全国的な社会問題にもなっている橋梁などの老朽インフラ施設に係る更新費用の増加が懸念されます。(経済) ・管理不全な空き家の増加により、都市機能・地域価値の低下のほか、地域のコミュニティや防犯・衛生上の問題が懸念され、特定空家等の除却促進が必要です。(経済・防災)	

項目	現況分析から見える課題	アンケート結果(総合計画満足度調査、美幌町まちづくりアンケート調査)から見える課題
都市施設	・長期未着手の都市施設においては、今後の整備方針を見直す必要があります。(都市施設) ・整備済みの都市施設は、現状の利用状況や町民のニーズを把握し、今後の維持管理や整備済都市施設の集約など、活用の方針を検討する必要があります。(都市施設)	・図書館等の整備費必要性と、庁舎含めた公共施設の点在による利便性の悪さから、今後の施設集約化と分かりやすい立地が求められています。(都市施設)
観光	・農村ツーリズムや関係人口創出事業など、本町の地場産業と連携した地域資源の活用により、地域経済の活性化を図る必要があります。(観光、産業)	
自然環境		・環境問題への取り組みや、森林づくりの取り組みなどの需要が高く、ゼロカーボンに向けた取組と併せて更に充実させるための検討が必要です。(自然環境)

(3) 主要課題の整理

(1) 現状分析から見る課題、(2) 分野別課題の整理から、主要課題の整理を行いました。

まちづくりの課題	
人口	美幌町の人口は年々減少が続いている中で、地域資源を最大限に活用するとともに、地場産業の維持・活性化、担い手の育成等により就業機会の拡大に努め、買い物環境や福祉の充実によって、現在、美幌町に暮らす人たちが、これからも安心して住み続けることのできる環境づくりが求められています。 また、世帯数の将来推計値は、コンパクトシティを推進するうえで、誘導区域をはじめとした区域設定の重要な根拠となることから、適切な推計と区域設定が求められます。
土地利用	空き地や空き家については、今後の人口・世帯数の減少に伴って一層増加していくことが予測されます。 空き地や空き家の増加による低密度な市街地は、都市機能の喪失、地域のコミュニティや防犯・衛生上の問題につながるほか、人口一人当たりの都市運営コストの増大を招くことから、将来の人口規模に見合った更なるコンパクトシティ実現のため、郊外地の開発抑制と、市街地の既存土地建物の利活用（改築含む）を促進することで、中心街の賑わいと、街なかへの居住の誘導が求められています。
高齢社会	少子高齢社会への対応は早急に取り組んでいく必要があり、また、これからの市街地は、SDGsの原則に示されている「誰一人取り残さない」のとおり、高齢者だけでなく、障がいを持つ人や妊婦、幼児や児童も含めて、あらゆる人たちが楽しく出歩けるようなウォークアブルな環境づくりと各施設のバリアフリー化が求められています。
自然環境	これからの時代は自然との調和を重んじ、街なかの自然を大切にしていくとともに、市街地の周辺については豊かな生物多様性などの自然環境を保全し、ゼロカーボンに向けた取組と併せて、次世代につなげていくことが求められています。
公共施設	公共施設の更新や改修を行う際には、財政負担の軽減を図るために、施設総量の削減や統廃合の推進、既存施設の有効活用が必要となります。 また、主要な都市機能の集約化と適正配置によって、施設相互の連携と機能向上及び利便性向上を図るとともに、災害時の避難所機能も求められていることから、洪水時の浸水リスクを勘案した施設整備により、暮らしやすいまちとしていくことが求められています。
防災	台風や局地的な集中豪雨などの自然災害が近年、激甚化しています。 町民の安全な生活を守るためには、災害リスクの高い区域における開発や建築を抑制していくとともに、「自助」「共助」「公助」によるソフト面とハード面の一体的な減災対策の充実が求められています。
公共交通	鉄道やバス等の公共交通によって、身近な生活における町民の足は概ね確保されていますが、町外との接続はJRや路線バスの便数に限定されています。 今後、高齢化の進展により自家用車に頼ることのできない交通弱者が増加すると考えられるため、公共交通の利用促進に加え、誘導区域の設定に併せた公共交通網の再検討や、町内はもとより近隣市町との移動に対する利便性の確保が求められています。
都市施設	用途地域や都市計画道路が過去に決定したままの状態となっており、決定当時から相当の年数が経過したことで、人口減少やモータリゼーションによって、近隣商業地域と第2種住居地域における商業系用途割合が逆転していることなど、実情に即していない土地利用がみられます。 現在の決定状況の妥当性を適切に判断したうえで、まちの将来を見据えた計画となるよう必要に応じた見直しを行っていくことが求められています。
都市機能	医療サービスへの高いニーズに対する対応策が必要です。 福祉部局との連携による医療サービスや子育てサービスの充実ほか、施設の分散など、身近な生活圏内における都市機能の不足が見受けられるため、コンパクトな都市機能の設計など、誘導方策が求められます。
経済・財政	人口密度が低下することにより生活サービス施設など、現在の都市機能が維持できなくなり、更なる地価の下落が懸念されます。また、町民税や固定資産税など自主財源の減少や、高齢化進展による社会保障費等の扶助費や、橋梁等のインフラ更新費用、新設した公共施設に対する維持管理費用等の増加が懸念されます。 また、農業・工業・商業とも担い手の減少は続いているものの、販売額は大きく減少していない状況ですが、企業側からは人材確保対策が課題として挙げられており、関係機関の連携による地域全体で生産性を向上させる取り組みが求められます。

主要課題

①市街地中心部	中心市街地周辺の空き家の多い地域は、町民ニーズの最も高い日常の買い物機能をはじめとした商業施設の空白地であるため、今後は地域の利便性の向上と人口流出の抑制を目指し、官民連携した施設の誘導を図る必要があります。（６）
②稲美工業地域	周辺が農用地で囲まれている稲美地区の工業用地は、農業関連施設をはじめとして土地利用の需要があるなど、今後も地場産業と相乗効果のある工業系土地利用が図られるような都市計画（土地利用計画）とする必要があります。（１０）
③都市計画道路	未完成または未整備の都市計画道路が半数あることから、将来の土地利用を見据えて、今後は見直し方針に基づき都市計画道路の変更を進める必要があります。（１４）
④建て替え促進	準防火地域内の住居系用途地域においては新築や改築の物件が準防火地域外である周辺地域よりも少なく建物の老朽化も著しいため、住居系用途地域の準防火地域の解除などを検討し、建て替え及び街なかへの居住の誘導促進を市街地中心部の機能強化対策とセットで図る必要があります。（１１）
⑤沿道土地利用	稲美地区の国道 243 号沿道の第 2 種住居地域は路線式（道路中心から 60m）で、用途地域界の奥行きが短く設定されていることから、現状の実態に応じた沿道商業地域として、比較的大規模な商業・業務系施設整備に適した敷地が確保できないため、美幌峠へと繋がるシーニックバイウェイ「秀逸な道」に指定されている、幹線道路沿道のポテンシャルを最大限に活かすよう用途地域界を再設定（用途地域を内部変更）する必要があります。（９）
⑥公園	公園の整備率は高いものの、人口減少に伴い公園の配置のあり方が変化してきていることから、誘致圏を踏まえた公園の集約と機能分担が必要です。（１３）