

【立地適正化計画編】

第8章

都市機能誘導区域の設定



8-1 都市機能誘導区域設定の考え方

(1) 基本的な考え方と区域像

都市機能誘導区域は原則として、居住誘導区域内に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約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

区域設定に際しては、都市全体を見渡ししながら、以下のとおり設定するよう国が定めています。

■都市機能誘導区域の検討内容

基本的な考え方

原則として居住誘導区域内に設定し、

- 鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 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等、都市の拠点となるべき区域
- 都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

望ましい区域像

- 各拠点地区の中心となる駅、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な区域
- 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
- 主要駅や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ところなど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

※国交省「立地適正化計画作成の手引き」より

(2) 設定のための視点

都市機能誘導区域は、居住誘導区域、前項の基本的な考え方に基づき、次の3つの視点により設定します。

視点1 都市計画マスタープランや都市の骨格構造における「拠点」の位置づけ

視点2 公共交通のアクセス性・利便性

視点3 都市機能施設の集積・回遊性、災害リスク

都市機能誘導区域の設定

■美幌町における都市機能誘導区域設定の考え方

視点	美幌町における考え方(判断基準)
都市計画マスタープランや都市の骨格構造における「拠点」の位置づけ	・都市計画マスタープランにおける将来都市構造や、本計画における「目指すべき都市の骨格構造」における拠点を基本に区域設定を行います。
公共交通のアクセス性・利便性	・基幹的な都市間交通機能や周辺からのバス路線数の状況によるアクセス性、複数運行区間の状況による利便性の観点から区域を選定します。
都市機能施設の集積・回遊性、災害リスク	・都市運営に必要な機能や町民の暮らしを支える機能の集積状況、今後の土地利活用を踏まえて区域を選定します。 ・浸水想定などの災害リスクが見込まれる区域を除外して設定した居住誘導区域の外側に設定する際は、防災対策の実施など安全性に十分配慮することとします。

視点1 都市計画マスタープランや都市の骨格構造における「拠点」の位置づけ

第7章で設定した居住誘導区域内に設定することを原則としつつ、『第3章 将来都市像』における「将来都市構造」、及び『第6章 計画の基本方針』における「目指すべき都市の骨格構造」を踏まえ、区域を設定します。

■中心拠点、駅前交流拠点、沿道サービス拠点



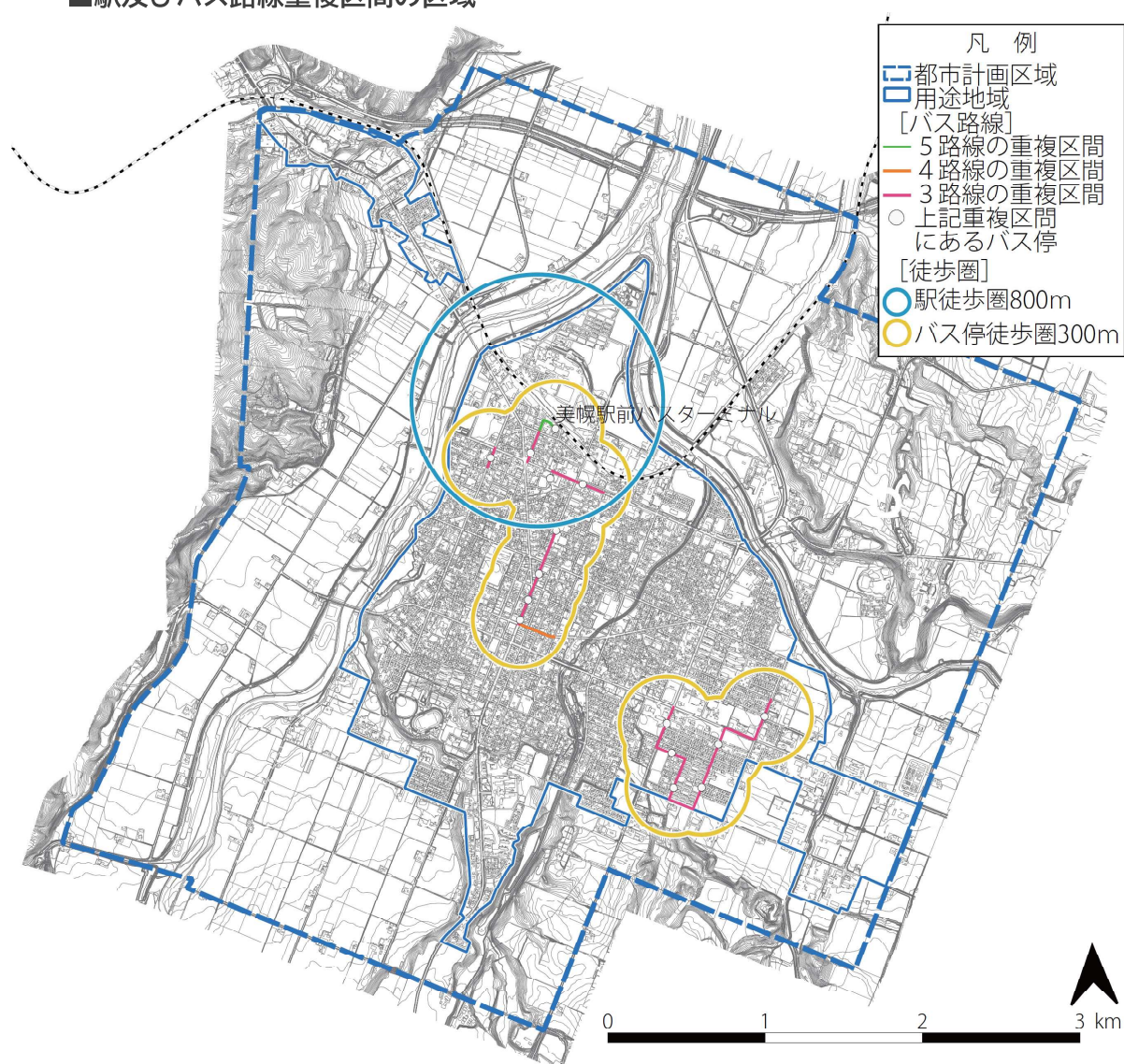
視点2 公共交通の利便性・アクセス性

JR美幌駅には上下合わせて1日27本の列車が運行(うち8本が特急)しており、基幹的な都市間交通として機能しています。

路線バスについては、令和4年12月の見直しにより5路線(うち3路線は高校生の通学に配慮したもの)の運行に変更し、全ての便を駅前バスターミナル発着にするなど、市街地における公共交通のアクセス性を高めています。

また、市街地には複数のバス路線が運行している区間もみられることから、これらは周辺からの公共交通による利便性が高い区域として、都市機能誘導区域に含めるものとします。

■駅及びバス路線重複区間の区域



視点3 都市機能施設の集積・回遊性、災害リスク

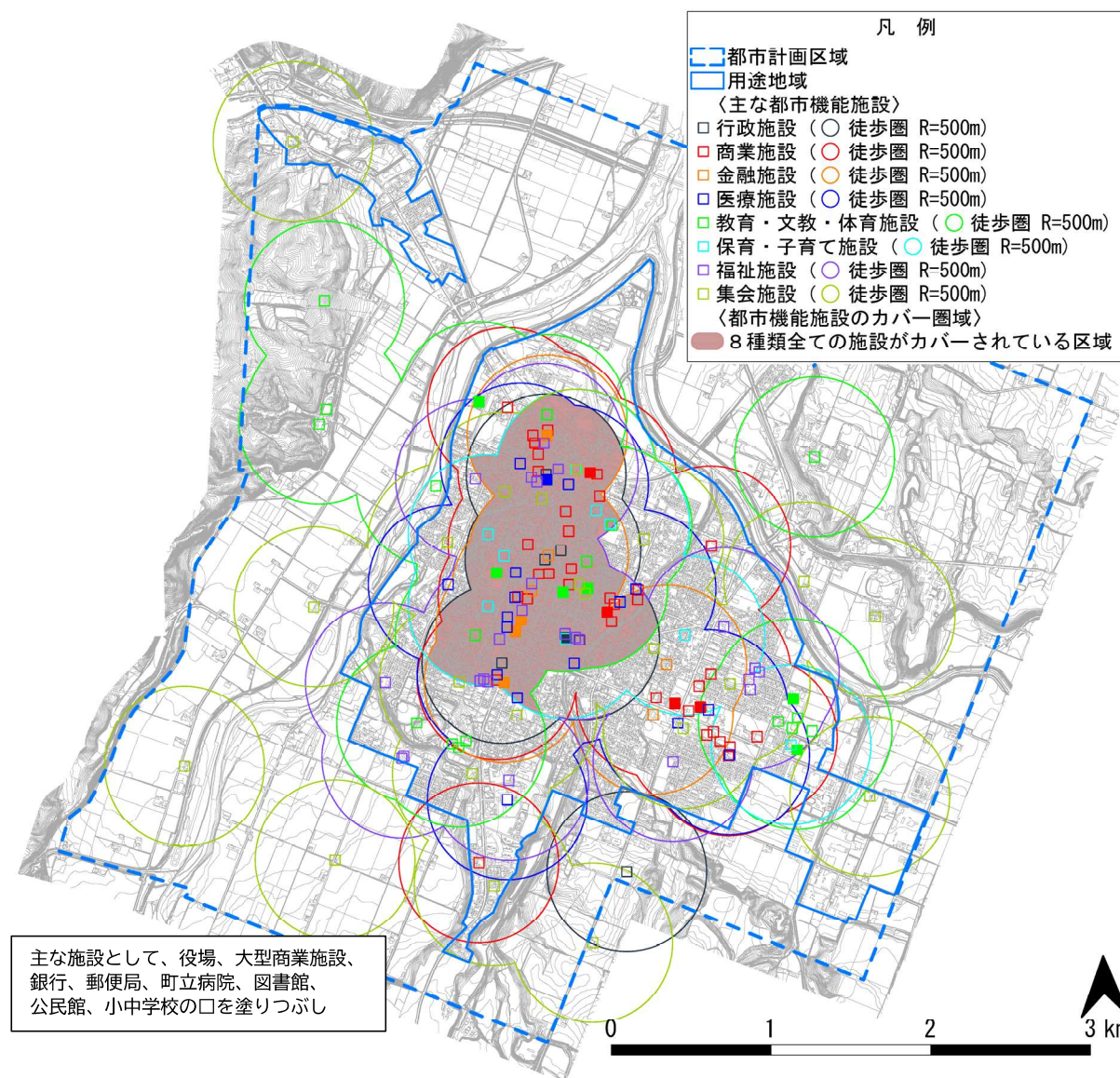
主な施設の多くは、JR 美幌駅から国道 240 号沿道周辺を介しての役場周辺と、東部の国道 243 号沿道周辺に分布しています。

8種別の都市施設全ての徒歩圏にカバーされる区域も一部に分布し、利用者の回遊性を支えています。

都市運営に必要な行政機能や金融機能、町民の快適な暮らしを支える商業機能や医療機能、交流機能など、拠点に持たせる特性に応じた施設の集積状況を踏まえるとともに、新たな施設誘導など今後の土地の利活用や、将来的な少子化を背景とする小中学校の最適化とこれに伴う跡地活用を踏まえて区域を設定します。

防災・減災の観点から居住誘導区域については洪水浸水を考慮したものになっていますが、都市機能施設が一部居住誘導区域外に立地している箇所については、機能誘導や転出抑制の観点から必要な区域を見極めた上で、必要な防災対策の実施など安全性に十分配慮することを念頭に、都市機能誘導区域に含めるものとします。

■8種別の都市施設の位置と徒歩圏

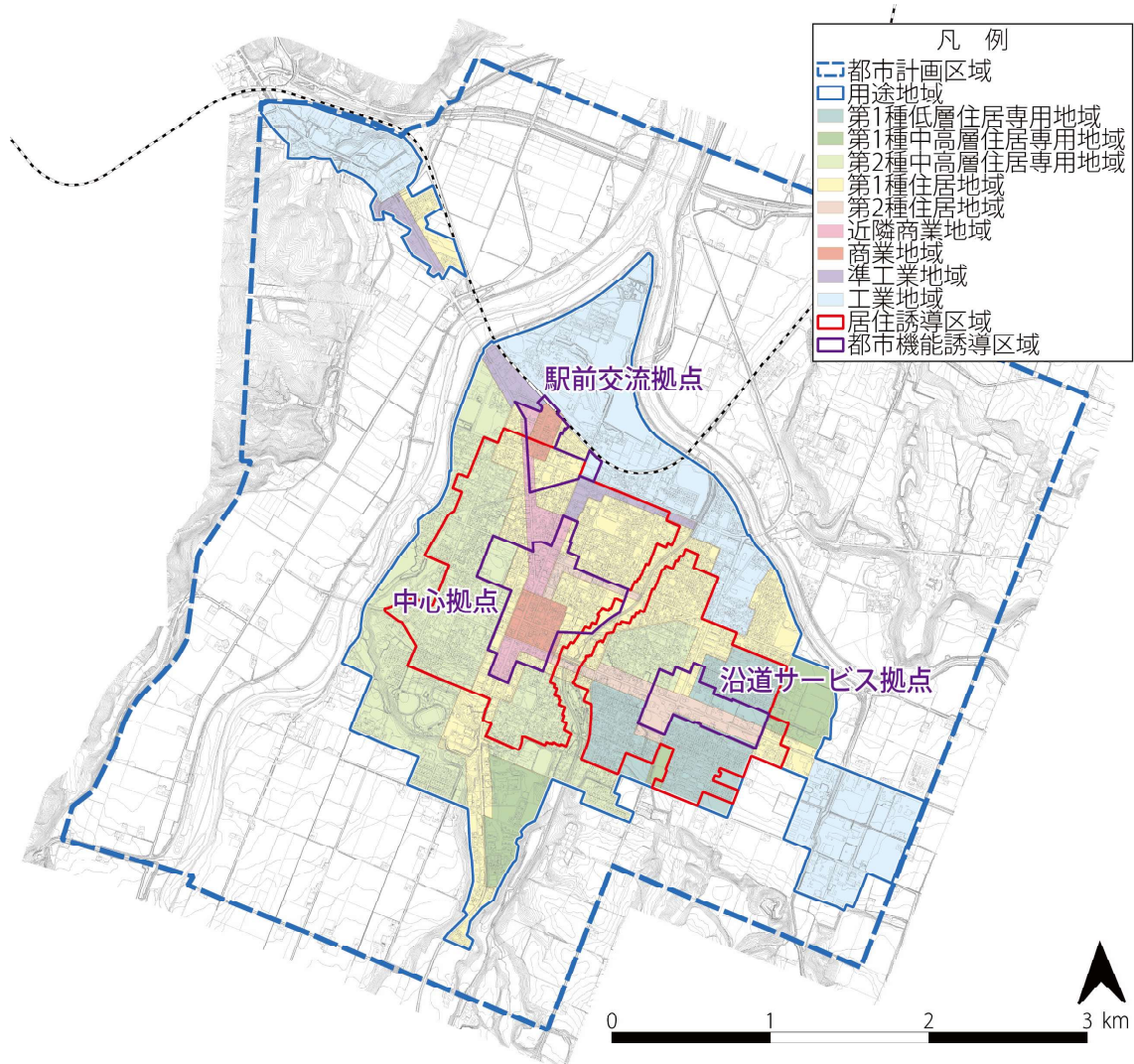


8-2 都市機能誘導区域の設定

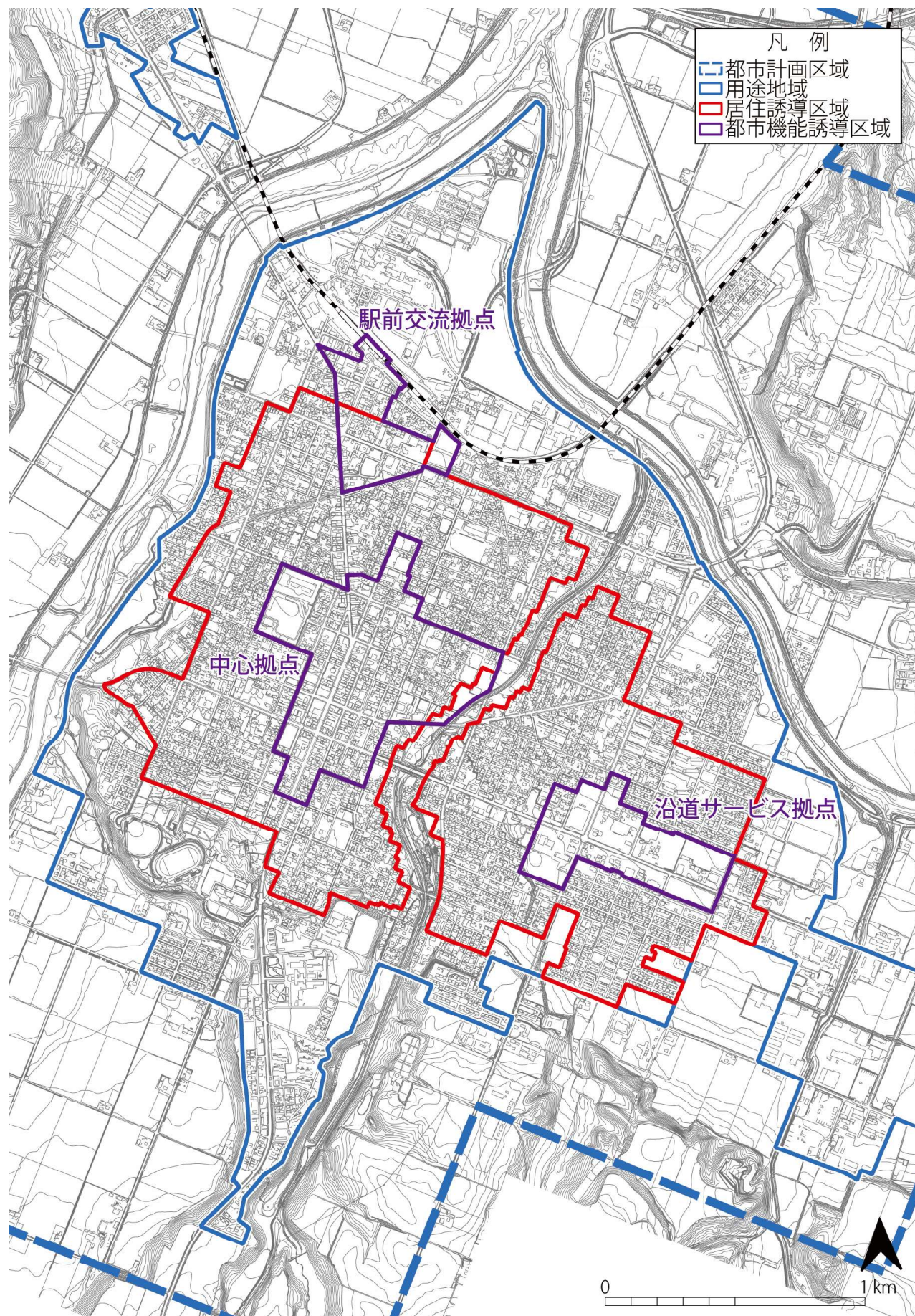
前項で整理した「都市計画マスタープランや都市の骨格構造における「拠点」の位置づけ」、「公共交通の利便性・アクセス性」、「都市機能施設の集積・回遊性」を踏まえ、道路中心線などの地形地物を考慮した区域界により、下図に示す3地区を設定します。

種別	拠点特性	方向性
中心拠点	都市活動を支える拠点として、国道240号沿道を中心として、商業施設や金融施設のほか、役場や図書館、町民会館が立地している区域	公共施設並びに商業機能の充実と利便性を高め、町民による賑わいに加えて本町を往来する通勤者や観光客なども新たに取り込み、更なる活力と賑わいを創出
駅前交流拠点	JR 美幌駅やバスターミナルなど交通結節機能、駅に併設された物産館や林業館、観光案内所が整備され、その周辺には商業施設や医療施設、教育・文教・体育施設などが立地している区域	まちの交通の拠点かつ、玄関口として賑わいのある市街地を形成
沿道サービス拠点	日常生活利便施設の集積や、国道を介し美幌峠や屈斜路湖方面と接続し人・モノの往来がある区域	交通利便性を活かした町民の更なる利便性向上に向け沿道サービス施設の立地を促進

■都市機能誘導区域の設定



■都市機能誘導区域の設定(拡大図)



都市機能誘導区域面積:84.6ha(用途地域の11.3%、工業地域を除く用途地域15.2%)

8-3 誘導施設の設定

(1) 誘導施設とは

- 誘導施設とは、商業や金融、医療や福祉など、全ての町民が将来にわたって利便性を享受し、健康で快適に暮らしていくために必要な機能で、「8-2 都市機能誘導区域の設定」で設定した都市機能誘導区域への積極的な誘導や維持を図っていくべき施設です。
- 「国土交通省 都市計画運用指針 第13版」(令和6年11月8日一部改正)においては、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、以下のような施設を定めるとしています。

想定される施設

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設。
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設。
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

※「国土交通省 都市計画運用指針 第13版」より

(2) 本町における設定の考え方

- 誘導施設の検討にあたっては、前項の運用指針に定められた施設に加え、地域のコミュニティ活動を支える集会・交流機能を加えた 8 つの都市機能により設定します。
- 誘導施設は、3種類に分けた都市機能誘導区域における役割と現在における施設の充足状況に留意しながら、居住者の利便性や町民生活に与える影響、まちの魅力づくりなどの観点から検討し、機能の維持や転出を抑制すべき施設と、新たに立地を誘導すべき施設を対象とします。

■拠点別の役割と施設イメージ

種別	役割	施設イメージ
中心拠点	都市活動を支える拠点	国道240号沿道を中心に立地している、商業施設や金融施設のほか、役場や図書館、町民会館など
駅前交流拠点	交通結節機能や交流機能を支える拠点	JR 美幌駅やバスターミナル、駅舎に併設された交流施設など
沿道サービス拠点	町民の日常生活を支える拠点	商業施設や医療施設、教育・文教・体育施設など

■拠点別の都市機能施設の充足状況

都市機能	内容	具体的な施設		
		中心拠点	駅前交流拠点	沿道サービス拠点
行政	行政サービスの窓口機能を有する施設	役場庁舎	—	—
商業	日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる施設	スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア	スーパーマーケット、ドラッグストア	スーパーマーケット、ドラッグストア、ホームセンター、衣料品、コンビニエンスストア
金融	銀行や郵便局などの金融機能を提供する施設	銀行、信用金庫、郵便局	郵便局	JA びほろ
医療	総合的な医療サービスを受けることができる施設、または日常的な診療を受けることができる施設	診療所、歯科	町立病院、歯科	診療所、歯科
教育・文化・体育	教育・文化サービスの拠点、地域における教育・文化活動を支える施設	小学校、図書館、町民会館（びほーる）	—	—
保育・子育て	子育て世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる施設	子育て世代包括支援センター	児童センター、子育て支援センター	—
高齢者・障がい者福祉	高齢者の生活支援や日々の介護等のサービスを受けることができる施設や高齢者向け居住施設	地域包括支援センター、保健福祉総合センター、高齢者福祉施設、通所介護	高齢者福祉施設	—
集会・交流	地域のコミュニティ活動を支える施設	町民会館	コミュニティセンター	—

(3) 誘導施設の設定

- 前項に基づき、拠点別に誘導施設を設定します。

■拠点別の都市機能誘導施設

都市機能	施設	設定方針		
		中心拠点	駅前交流拠点	沿道サービス拠点
行政	役場庁舎	○	—	—
商業	大規模商業施設	◎	○	◎
金融	銀行 信用金庫 JA	○	—	○
	郵便局	○	○	—
医療	病院	—	○	—
	診療所	◎	◎	◎
教育 文化 体育	小中学校	○	—	—
	図書館	○	—	—
	ホール	○	—	—
保育 子育て	子育て世代包括支援センター 子育て支援センター 児童センター	◎	○	—
福祉	保健福祉総合センター	○	—	—
	地域包括支援センター	○	—	—
	老人介護支援センター	○	○	—
集会 交流	交流施設 観光交流センター 地域交流センター	◎	○	—

○：維持・転出抑制を図る施設で、拠点間で差別化しないもの

◎：維持・転出抑制に加えて積極的に誘導を図る施設で、拠点間で差別化するもの

■施設別の根拠法令・条例等

都市機能	施設	根拠法令・条例等
行政	役場庁舎	「地方自治法第4条第1項」に基づく地方公共団体の事務所
商業	大規模商業施設	「大規模小売店舗立地法」に基づき届出対象となる店舗面積が 1,000 m ² 以上の店舗で、食料品の取扱いがある施設
金融	銀行 信用金庫 JA	「銀行法第2条第1項」に規定する銀行、「信用金庫法第4条」に基づく信用金庫及び農業協同組合法第10条に規定する事業を行う組合
	郵便局	「郵便法第2条」に基づく郵便局
医療	病院	「医療法第1条の5第1項」に基づく病院で、病床数が20床以上の施設
	診療所	「医療法第1条の5第2項」に基づく診療所
教育 文化 体育	小中学校	「学校教育法第1条」で規定される施設
	図書館	「図書館法第10条」及び「美幌町図書館条例」に基づく施設
	ホール	「美幌町民会館条例」に規定される施設
保育 子育て	子育て世代包括支援センター 子育て支援センター 児童センター	「児童福祉法第6条の3第6項」に基づく地域子育て支援拠点事業を行う施設、「美幌町子育て支援センター条例」に規定される施設 「児童福祉法第40条」及び「美幌町児童センター条例」に規定される施設
福祉	保健福祉総合センター	「美幌町保健福祉総合センター条例」に規定される施設
	地域包括支援センター	「介護福祉法第115条の46」に規定される施設
	老人介護支援センター	「老人福祉法第20条の7の2」に規定される施設
集会 交流	交流施設 観光交流センター 地域交流センター	「美幌町民会館条例」に規定される施設、「美幌町コミュニティセンター条例」に規定される施設 地区を訪れる観光客への観光案内や観光客と地域住民との交流のための施設

8-4 誘導施策の設定

(1) 誘導方針と誘導施策

- 第6章 計画の基本方針における「課題解決のための誘導方針・施策の方向性」に基づき、居住誘導区域・都市機能誘導区域における取組を推進するため、具体的な施策を整理します。

■誘導方針と誘導施策

誘導方針	施策の方向性	誘導施策
都市機能集積拠点と利便性の高い生活機能集積拠点の形成	● 空き店舗の有効活用や出店促進 ● 民間活力の導入の検討 ● 公共施設の機能再編・集約 ● ウォーカブルなまちづくりによる賑わいの創出 ● 都市機能施設の誘導時における脱炭素化への取組促進	○ 低未利用地の有効活用 ○ 空き家・空き店舗の利活用促進 ○ 企業誘致 ○ 施設整備 ○ 公共施設の統廃合・複合化、ZEB化(民間活力の導入検討を含む)
すべての人が暮らしやすい生活拠点の形成	● 将来人口を見据えた居住誘導区域の設定 ● 町民ニーズの高い「買物」「医療」「福祉」「教育」のサービス環境の充実による転出抑制 ● 歩いて暮らせるまちづくりの推進(徒歩圏内への都市機能施設の集約、歩きたくなる空間整備) ● デジタル技術を活用した暮らしやすさの向上(行政手続き、生活支援サービスなど)	○ 低未利用地の有効活用 ○ 空き家・空き店舗の利活用促進 ○ 企業誘致 ○ 移住定住促進 ○ 公営住宅の整備・適正配置
誰もが利用しやすい円滑な交通体系の形成	● 誰もが利用しやすい持続可能な交通体系の構築 ● アクセス利便性の向上(除雪、交通量に合わせた道路整備など)	○ 道路整備 ○ 公共交通における新技術導入の研究
安心・安全なまちづくりのための防災・減災対応	● 災害リスク回避のための立地規制や移転促進 ● 各誘導区域から浸水想定区域の除外 ● 浸水想定区域における危険箇所の周知や避難体制の整備・充実(特に迅速で適切な情報提供のための情報発信力の強化)	○ 住宅の耐震化 ○ 未改修公共施設の耐震化 ○ 治山・治水対策 ○ 内水氾濫ハザードマップの作成 ○ 施設整備時の浸水対策

(2) 誘導施策

居住：居住誘導に関する施策

都市機能：都市機能誘導に関する施策

① 未利用地の有効活用【財務課・政策推進課・建設課】

居住

都市機能

- 未利用状態の町有財産については、売却及び貸付等を積極的に進めます。また、民間所有等の未利用地については、休廃止時に誘導施設設置者に課される届出制度をはじめ、民間事業者との連携の下、有効な利用促進策を検討します。
- 立地適正化計画で定める居住誘導区域外のうち、住居系用途地域の将来の土地利用のあり方については、周辺土地との一体性など、それぞれの地域特性を踏まえて、用途地域の見直しなどの検討を行います。

【関連計画・事業】美幌町財政運営計画

【関連するSDGs】



② 空き家の利活用促進【商工観光課・政策推進課・建設課】

居住

都市機能

- 発生抑制に向けては、安心・安全・快適に暮らし続けていけるための住宅リフォーム・耐震改修、店舗改修を支援します。
- 利活用に向けては、「北海道空き家情報バンク」の活用促進のほか、空き店舗を活用した家賃補助、除去後の跡地活用への支援策を民間事業者との連携の下、検討します。特に新築住宅は、未利用地の取得促進として、空き家を除却後に新築される場合に、除却費用の上乗せ支援を行うなど、誘導区域内への誘導を見据えた既存制度の見直しなど制度充実を検討します。また、中心市街地の空き店舗等の除却については、跡地利用として、商業施設の立地促進のほか、緑化などによるコミュニティ醸成を図られるような活用策を検討します。
- 「準防火地域」については、防火対策に要する費用増を懸念し新築が進まない状況を踏まえ、居住誘導区域への建て替えや居住誘導を促進するため、住居系用途地域における地域縮小を検討します。更に、誘導区域設定を契機に、一部の商業系用途地域の住居系用途地域への見直しと準防火地域縮小を検討します。

【関連計画・事業】美幌町空家等対策計画、各種リフォーム等助成事業、北海道空き家情報バンク

【関連するSDGs】



③ 企業誘致【商工観光課・建設課】

居住

都市機能

- 産業振興及び雇用拡大を図るため、工場・宿泊施設などの増設・移設企業に対し、設備投資などに係る支援を行います。また、地域課題に合致する地域産材や空き店舗の利活用などの支援策についても検討します。
- 稲美地区の国道243号沿線については、ポテンシャルを最大限に活かすよう、比較的大規模な商業・業務系施設整備に適した敷地を確保できる用途地域界への再設定と、民間商業施設の企業誘致を検討します。

【関連計画・事業】美幌町企業立地促進条例

【関連するSDGs】



④ 施設整備【商工観光課・建設課・社会福祉課】

居住

都市機能

- 商業施設や金融施設等の立地に向けては、官民連携による市街地再開発事業による施設整備の導入を図り、中心地の土地の利用促進や町民ニーズの高い誘導施設の整備を推進するとともに、開業医支援制度をはじめ、既存制度の見直しなど民間誘導施設への支援制度を検討します。

【関連計画・事業】都市再生整備事業、都市構造再編集中支援事業

【関連するSDGs】



⑤ 公共施設の多機能化・複合化、耐震化、ZEB 化

居住

都市機能

【財務課・環境管理課・建設課】

- 誘導施設となる公共施設については、耐震化を推進し、建て替えの際は、多機能化や複合化により再編・集約を行います。また、滞在空間の創出のため、公園や緑地等の整備も併せて検討します。
- 公共施設を新設する際は、原則 ZEB Ready 相当(50%以上の省エネ)を目指し、施設整備にあたっては、エリア価値の向上や賑わい創出を見据えた、PFI 等民間活力導入も検討します。

【関連計画・事業】美幌町公共施設等総合管理計画、美幌町地球温暖化対策実行計画

【関連するSDGs】



⑥ 移住定住促進【政策推進課】

居住

都市機能

- 「移住定住情報サイト」を通じた情報発信により、移住体験や起業家育成、新築住宅やリフォーム費用の支援、出産・子育てに向けた支援・体制づくりを構築します。また、空き家を利活用した移住体験住宅への改修支援により、移住体験者の増加と空き家の利活用促進、将来の移住者増加へ繋げていきます。

【関連計画・事業】美幌町移住定住情報サイト

【関連するSDGs】



⑦ 公営住宅の整備・適正配置【建設課】

居住

都市機能

- 民間住宅との役割分担の下、低廉で良質な公営住宅等ストック形成に向け、老朽化が進む住棟の建替えや用途廃止を進めます。検討にあたっては、入居者の高齢化等を鑑み、誘導区域に加え、生活利便性などを考慮します。
- 入居者の高齢化や家族構成の変化による住宅の間取りと入居世帯のミスマッチを抑制するため、家族向け住宅の有効活用に向け、単身になった場合の住み替えを新たな条件にするなどの住み替え支援策について検討し、誘導区域内の人口増加を図ります。

【関連計画・事業】美幌町住生活基本計画、美幌町公営住宅等長寿命化計画

【関連するSDGs】



⑧ 道路整備【建設課】

居住

都市機能

- 高規格・広域・都市内幹線道路による道路網構築を図るため、関係機関への要望含め、整備・促進を図ります。
- ウォーカブルな環境づくりに向け、歩道整備を重点的に推進します。また、街路空間の再構築については、滞在空間創出のため、歩行者利便増進道路制度の活用など、歩行者利便増進空間整備を検討します。
- 市街地内の橋梁については、「予防保全型」により、点検・補修等を推進します。関連計画は、誘導区域設定後に、改めて整備の優先順位等を検討します。

【関連計画・事業】町道整備計画（中期的計画）、美幌町橋梁・トンネル長寿命化修繕計画

【関連するSDGs】



⑨ 公共交通の充実と効率化【町民活動課】

居住

都市機能

- デマンドバス「もーびー」について、町民要望を踏まえた運行時間や運行区域拡大など、柔軟な運行を検討します。
- 運転手不足によるバス路線の縮小や廃止などを抑制するため、運転手確保支援策の充実や新しい決済サービス技術導入の研究・検討を推進するとともに、路線及び運行の効率化を検討します。

【関連計画・事業】美幌町地域公共交通計画

【関連するSDGs】



⑩ 住宅の耐震化【建設課・政策推進課】

居住

都市機能

- 地震発生時の住宅倒壊等の対策として、耐震診断・設計・改修工事に要する費用を支援します。また、空き家の利活用支援については、耐震化を要件化します。

【関連計画・事業】美幌町耐震改修促進計画

【関連するSDGs】



⑪ 治山・治水対策【環境管理課・上下水道課・建設課】

居住

都市機能

- 河川管理者である国・道との連携強化により、整備要望をするとともに、町が管理する内水用排水ポンプの維持管理を推進します。また、誘導区域外の土地の利活用策として、植林による治水対策も検討します。
- 崩落危険箇所等の調査、診断結果に基づき、所有者へ指導を行います。
- 浸水が想定される地域における施設整備にあたっては、浸水対策も十分検討します。

【関連計画・事業】美幌町強靱化計画、美幌町地域防災計画

【関連するSDGs】



⑫ 内水氾濫ハザードマップの作成【上下水道課・危機対策課】

居住

都市機能

- 美幌町 Web 版防災マップを適宜更新し、内水氾濫ハザードマップの作成を検討します。

【関連計画・事業】美幌町強靱化計画、美幌町地域防災計画

【関連するSDGs】



⑬ 施設整備時の浸水対策【危機対策課・建設課】

居住

都市機能

- 内水氾濫における備えとして、避難所等の防災上の重要な役割を果たす施設については、安全性の確保とともに機能維持に向けた設備の浸水対策を十分検討します。
- 洪水浸水想定区域に都市機能施設を整備する際は、水防活動に必要な水防資機材の備蓄を推進するとともに、機能維持に必要な設備については可能な限り浸水の及ばない階層への設置を検討します。

【関連計画・事業】美幌町強靱化計画、都市再生整備計画、都市構造再編集集中支援事業

【関連するSDGs】



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

第10章

第11章

第12章

資料編