

恵庭市 立地適正化計画 (素案)

概要版

令和7年12月

恵庭市

1. 立地適正化計画 策定の目的と概要

(1) 計画の目的

恵庭市は、現在人口が微増で推移しているものの、将来的には人口減少と高齢化の進展が予測されており、将来にわたって都市機能を維持し、継続的に行政サービスを提供していくことが課題になると見込まれます。

このため、市民が公共交通を利用して医療・福祉・商業などの生活利便施設へ容易にアクセスできるよう、都市機能の適正な配置と集約を図ることが必要です。

本市では、こうした課題に対応するため、「恵庭市都市計画マスタープラン」の見直しを踏まえ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づく持続可能なまちづくりを推進することを目的として、立地適正化計画を策定します。

(2) 計画の概要

立地適正化計画は、人口減少社会に対応し、都市の持続可能性を高めることを目的に、居住や都市機能の集積を誘導することによって「コンパクト・プラス・ネットワーク」型都市の構築に向けた取組を推進するための計画です。

本計画は、「恵庭市都市計画マスタープラン」の一部として、関連諸計画と整合を図り策定します。

- 対象区域：都市計画区域内
- 目標年次：令和22年（都市計画マスタープランと同年）

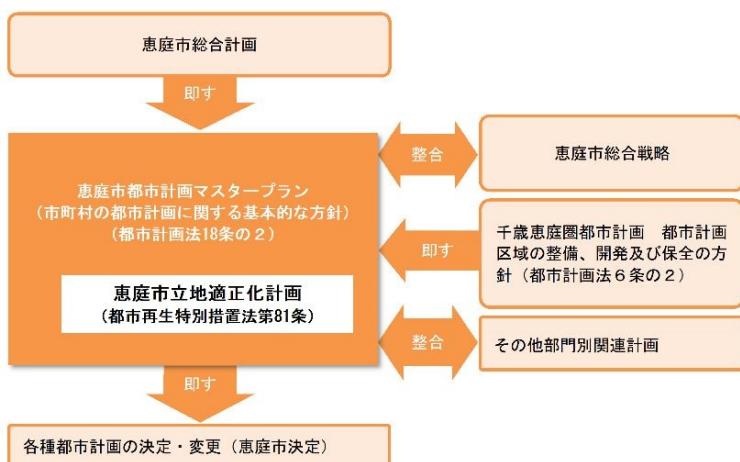


図 立地適正化計画の位置づけ

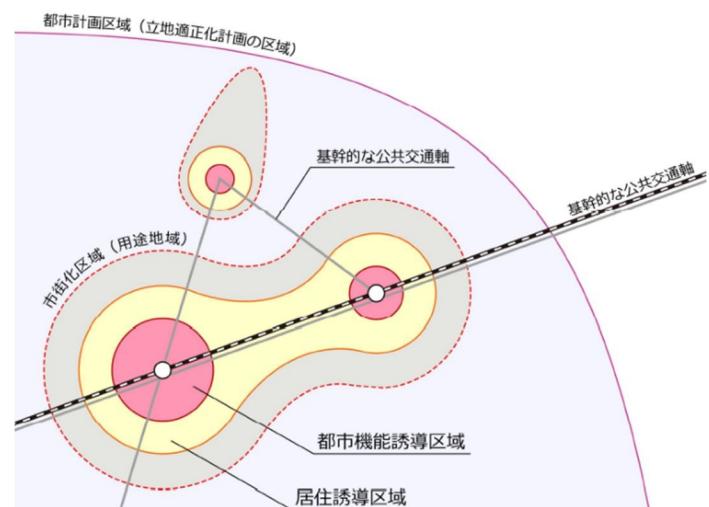


図 立地適正化計画制度のイメージ

2. 都市の現状と課題

都市の現状及び将来見通しを考慮し、今後の都市づくりについて課題の整理を行います。

	現状及び将来見通し	課題
人口	<ul style="list-style-type: none"> ●人口は近年微増で推移しているが、今後はゆるやかに減少することが推計 ●少子高齢化が進展 ●核家族化や単身高齢者世帯の割合が増加 ●JR3駅に近い地域での人口増や遠い地域での人口が減少する見通し 	<ul style="list-style-type: none"> ●働きやすい生活環境づくりによる人口減少の抑制 ●高齢者の移動・生活環境の確保 ●世帯構造の変化への対応 ●駅から離れた住居地域における日常生活の利便性の維持・向上
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ●平坦な土地に低層の住宅地が広がる水と緑、花のあるまちづくりの取り組みの推進 ●市街化区域内にまとまりのある低未利用地が少ない ●周辺地域の開発進展等により新たな土地需要が発生 ●土地価格の大幅な上昇 	<ul style="list-style-type: none"> ●ガーデンシティ確立に向けたまちづくりの継続 ●都市機能の集約に資する用地の創出 ●土地需要に対応した新たな市街地検討 ●高齢化が進む既存住宅団地において、住み替えを促進し、空き家対策を検討
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> ●公共施設の老朽化が進んでおり、更新費用の増大見込み ●公共施設の機能維持及び統廃合(複合化)に向けた取り組みを推進 ●環境豊かな公園・緑地の配置 ●日常生活サービス機能は中小規模の施設が広く分散して立地 ●一部の都市機能施設が徒歩圏内にない地域も存在 	<ul style="list-style-type: none"> ●将来人口等を考慮した公共・公益施設等の適正配置 ●住民ニーズを考慮した公園・緑地の配置の適正化 ●官民連携による生活利便機能の効率化・質的向上 ●生活利便機能の維持・確保と誘導
公共交通	<ul style="list-style-type: none"> ●鉄道とバスが都市間交通需要に対応 ●高齢化に伴い地域内の交通手段としてエコバスの利用率が上昇傾向 ●通勤、通学、買い物での自家用車利用率が高い ●公共交通を担う運転手の不足が顕在化 	<ul style="list-style-type: none"> ●駅や公共・公益施設や商業施設と連動した公共交通ネットワークの充実 ●バス停留所から離れた居住者の移動手段の確保 ●免許返納による自家用車以外の移動手段の確保 ●AIやIoT技術進展による効率的で新しい交通システムの検討
経済	<ul style="list-style-type: none"> ●事業所当りの販売額と従業員数は増加傾向 ●空港、港湾に近く、高速道路網も充実しており、ビジネスや観光客などの人流や物流が活発な地域特性 ●半導体関連を含む企業立地需要の高まり 	<ul style="list-style-type: none"> ●企業立地需要に対応した新たな工業系用地の検討 ●地域経済の基盤である製造業や物流、食品加工分野などの立地 ●産業の担い手確保 ●インバウンド需要による地域の活性化
財政	<ul style="list-style-type: none"> ●人口減少や高齢化の進展により、市税収入の減少や社会保障費の増加が予想される ●物価高騰や人件費増による施設建設費の増加による財政負担の増加 ●公共施設の統廃合・複合化、広域化や官民協働を推進 	<ul style="list-style-type: none"> ●人口減少下の競争力維持と多角的な人材確保 ●ライフサイクルコストを考慮した新たな施設整備や長寿命化 ●コンパクトなまちづくりによるインフラ維持管理費の最適化
防災・安全	<ul style="list-style-type: none"> ●平坦な地域に市街地が広がり、市街化区域内に土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)は無い ●河川整備が進められ洪水浸水の殆どは水深0.5m以下 ●一部地域に想定最大規模で水深5.0mの洪水浸水が想定されている地域も存在 	<ul style="list-style-type: none"> ●リスクの把握、安全な場所への居住誘導等、災害被害を低減させるハード・ソフトの取り組みの推進 ●避難経路や垂直避難施設等の確保

3. 立地の適正化に関する基本的な方針

(1) 将来都市像・目指すべき都市の骨格構造

本計画は都市計画マスタープランで掲げる「コンパクトなまちづくり」を実現するための実施計画であり、将来都市像・目指すべき都市の骨格構造は、マスタープランと同じとします。

● 将来都市像

水と緑、花に囲まれた豊かな暮らしがあるまち
ガーデンシティの確立
(コンパクト + 東西軸 + 広域の交流軸の強化)

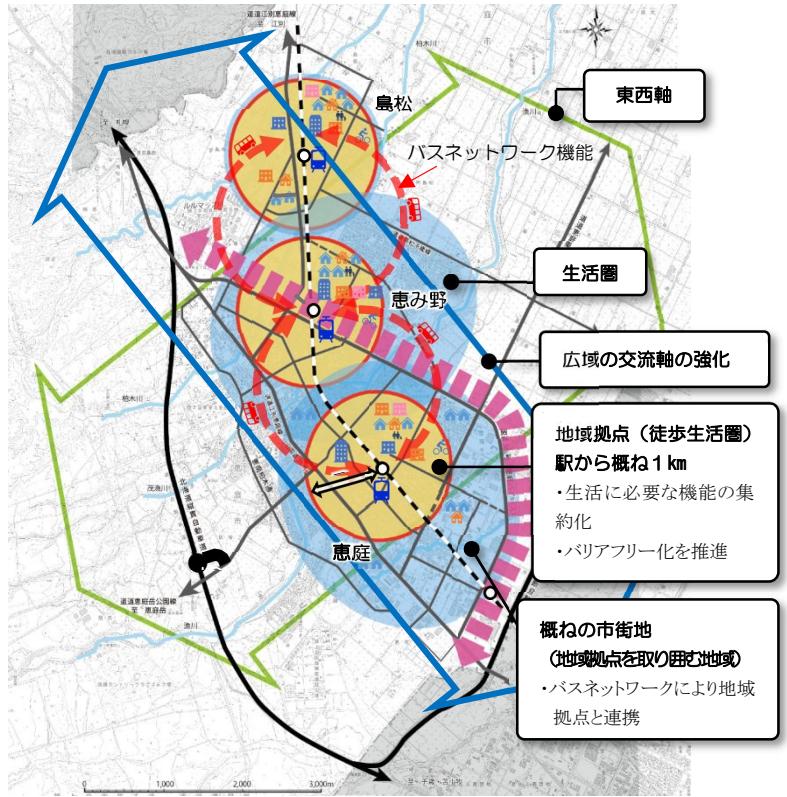


図 都市計画マスタープラン 将来都市構造図

(2) 基本方針

都市計画マスタープランにおける都市づくりの考え方をふまえ、以下の4つとします。

花と緑豊かな住環境の形成

- ・水・緑・花、そして農・自然と調和した既存住宅地環境の維持・向上と新たな住宅地の形成
- ・ライフスタイルに合わせた豊かな暮らしを実現する住環境の形成
- ・誰もが元気で快適に暮らし続けるためのコミュニティ・都市機能・公共交通サービスとの連携強化

安全・安心な暮らしを守る 防災力の向上

- ・洪水・土砂災害による被災リスクの低減
- ・発災時に備えた避難経路・避難所の整備推進
- ・被災後の復旧支援・暮らしを維持するための対応強化
- ・災害リスクの周知強化と地域防災力の向上

暮らしを豊かで便利にする 都市機能の適正配置

- ・JR 3駅周辺等の拠点への都市機能の集積
- ・公共施設の有効な活用による地域コミュニティ機能と身近な生活サービス機能の充実
- ・都市基盤施設の長寿寿命化・将来的な整備・維持費の平準化

公共交通が充実した、 歩いて暮らせるまちづくりの 推進

- ・水・緑・花が豊かな環境のなかを歩いて暮らせる歩行空間の充実
- ・環境に優しく、低炭素社会を実現する総合的な交通体系の確立と情報インフラの充実
- ・公共交通ネットワークの利用促進
- ・住宅地と地域拠点の連携強化

4. 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域

既存の市街化区域を基本に設定

市街化区域のうち、次の居住誘導区域に含まない区域を考慮し設定します。

居住誘導区域に含まない区域

- ・市街化調整区域
- ・土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)、
・土砂災害警戒区域(イエローゾーン)
- ・地区計画で居住を制限している区域
- ・工業専用地域、工業地域、特別工業地区
(第一種、第三種)
- ・環境緑地保護地区
- ・総合公園

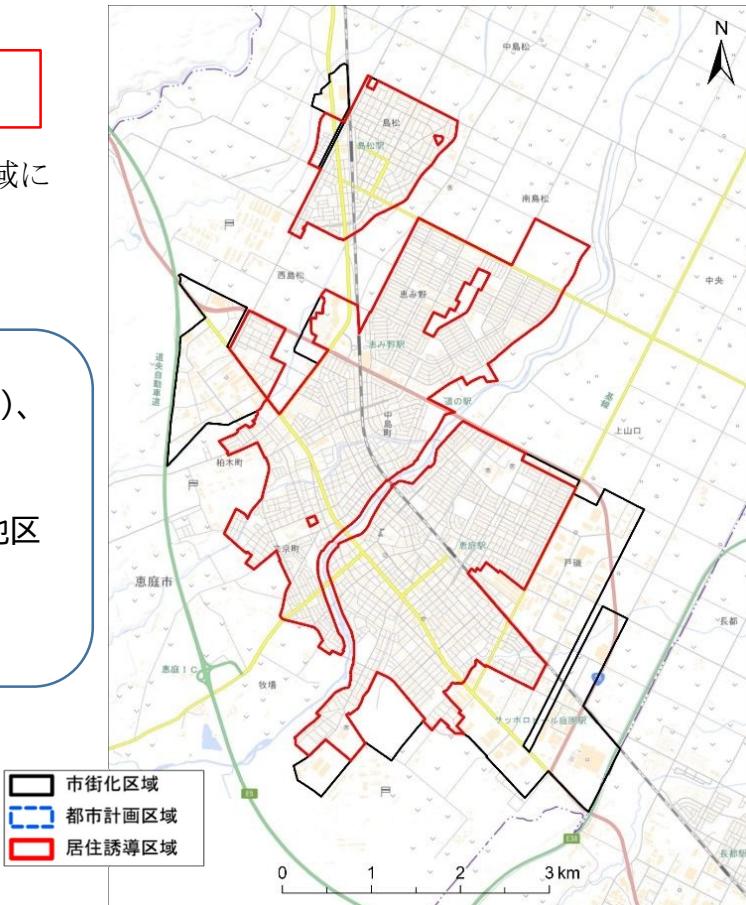


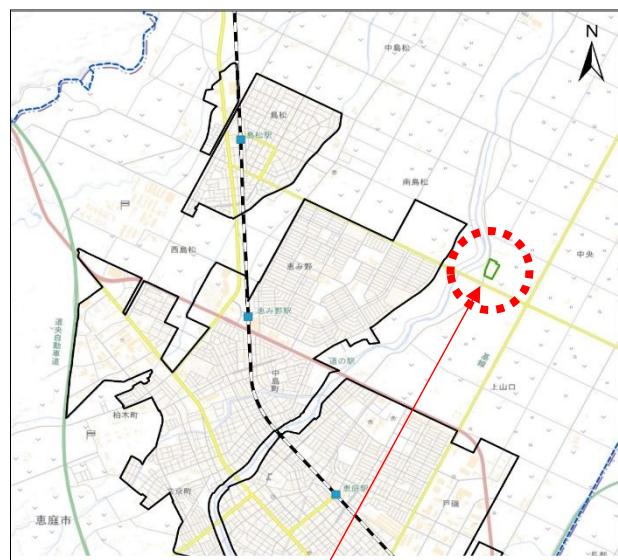
図 居住誘導区域

(2) 居住環境維持・保全区域(独自区域)

「優良田園住宅建設区域」は、
居住誘導区域として含めてはならない市街化
調整区域内にあるものの、豊かな自然環境や
農業環境と調和した、ゆとりある田園居住環
境の形成を目的とする区域です。

これらの特性を踏まえ、今後も良好な居住環境
の維持・保全を図るため、この区域を

「居住環境維持・保全区域」として設定します。



居住環境維持・保全区域
(優良田園住宅建設区域)

5. 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、都市全体の機能集約と、公共交通の利便性向上を目的に設定します。

鉄道駅周辺で業務・商業機能が充実している区域や、周辺からの交通アクセスが良好な区域を都市の拠点として位置付けます。

区域		設定の考え方
地域拠点区域	JR3駅周辺 (二次救急医療機関が立地する区域)	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅から概ね1km圏内を基本に、土地利用の状況や用途地域等を踏まえ設定 ・駅を中心とした徒歩圏域内に、商業・行政サービス、医療、福祉などの日常生活に必要な機能を複合的に集積 ・「地域拠点区域」の一部として設定
沿道拠点区域	国道36号沿道	<ul style="list-style-type: none"> ・地域拠点区域と重複しない商業・サービス機能の集積地を、広域からのアクセスや大型施設の立地を考慮し、誘導区域として設定
	道道46号沿道 (旧国道36号沿道)	

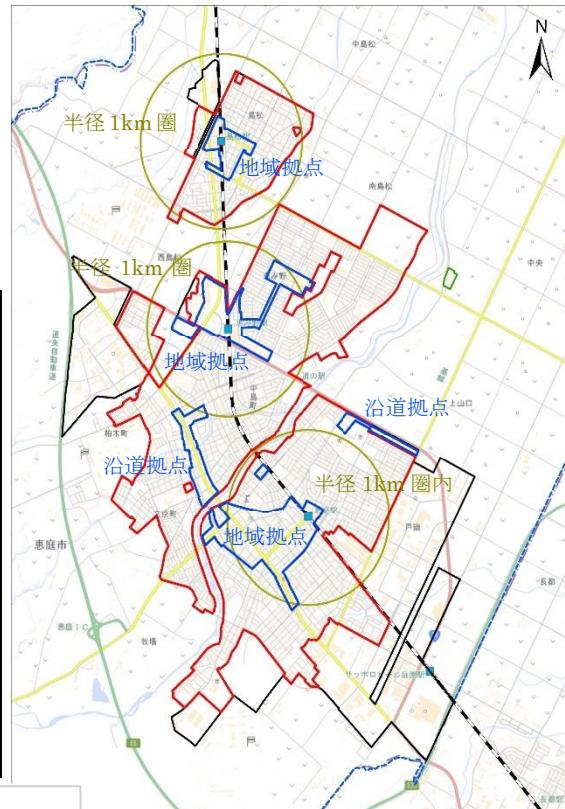


図 都市機能誘導区域

6. 誘導施設

都市機能誘導区域ごとに、当該区域で特に誘導・維持を図るべき施設を設定します。

凡例	
○	都市機能誘導区域内に立地し維持していく施設
●	都市機能誘導区域内に今後誘導していく施設
×	都市機能誘導施設に位置付けない施設

分類	施設	定義	誘導施設方針					
			地域拠点			沿道拠点		
恵庭駅	恵み野	島松駅	国道36号	道道46号				
医療施設	病院（特定機能病院及び地域医療支援病院を除く）	・医療法第1条の5第1項に規定する施設（病床数20以上）	○	○	○	×	×	×
	産婦人科	・医療法第1条の5第2項に規定する施設		●		×	×	×
高齢福祉施設	介護等相談施設（地域包括支援センター）	・介護保険法第115条の46第1項に規定する施設	○	○	○	×	×	×
	入所介護施設（サービス付高齢者住宅）	・高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定する施設	○	○	●	×	×	×
生涯学習施設	図書館	・図書館法第2条第1項に規定する施設	○	○	○	×	×	×
	文化ホール等（市民会館）	・ホール機能を有する文化施設	○	×	×	×	×	×
	社会体育施設（体育館、水泳プール、運動場等）	・スポーツ基本法、社会教育法、地方自治法	×	×	×	○	○	×
商業施設	生鮮食品を扱う小売店舗（店舗面積3,000m ² 超）	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗のうち、店舗面積3,000m ² 超の生鮮食品を扱う小売店舗	○	○	○	○	○	○
金融施設	銀行、信用金庫、JAバング	・銀行法第2条に規定する施設 ・信用金庫法に基づく信用金庫 ・農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する事業を行う施設	○	○	○	×	×	×
行政施設	市役所本庁舎	・地方自治法第4条第1項に規定する施設	○	×	×	×	×	×
	その他の庁舎	・地方自治法第155条第1項に規定する施設	○	○	●	×	×	×
活性化拠点施設	複合施設	・市役所の窓口機能を含めた、2つ以上の機能を有する複合的な拠点施設	○	○	●	×	×	×
	宿泊施設	・旅館業法第2条第2項に定めるホテルの内、地域との交流機能や経済の活性化に資する機能を有するもの		○		×	×	×

7. 誘導施策

誘導施策は、本市が目指す「ガーデンシティの確立」（コンパクト+東西軸+広域の交流軸の強化）を具現化するための具体的な手段として、居住誘導区域と都市機能誘導区域の目標達成に資する施策を総合的に展開します。

分類	項目	誘導施策の方向性	計画との関連付けポイント
居住誘導施策	住環境	1 空き家・空き地の流動化促進	民間不動産事業者と連携し、空き家・空き地所有者への働きかけを強化。（居住誘導区域）への市外転入者の増加や、耐震化率の増加を目的とした利活用・解体支援を推進する。
		2 公営住宅の適正配置	長寿命化計画に基づき、既存の老朽化公営住宅の集約・移転を行う際、その受け皿を地域拠点周辺の居住誘導区域に優先的に誘導し、コンパクト化を促進する。
		3 環境・景観への配慮	「ガーデンシティ」の景観ガイドラインや環境負荷低減目標に基づき、誘導区域内での建築物や緑化に対し、デザインや省エネ性能に関する協定や誘導基準を設ける。
都市機能誘導施策	都市機能	4 高齢者福祉機能の維持	高齢者福祉サービス施設（地域包括支援センター等）の立地を誘導区域に集積させることで、高齢者の生活圏域と医療・福祉サービスの供給圏域を一致させる。
		5 産業振興・雇用促進	宿泊施設や商業機能の集積・再生を図ることで、広域交流人口の受入体制を強化し、地域経済を活性化。また、二地域居住者や若者の起業・就労環境を地域拠点に誘導することで、多様な働き方と地域への関わりを促進し、若者・関係人口の定住・流動化を支援する。
		6 都市機能の集約・複合化の推進	都市機能誘導区域内において、医療、福祉、子育て支援、防災などの多機能・多世代が利用できる施設を複合的に整備・誘導する。これにより、多世代交流の促進と、災害時の緊急避難・活動拠点機能の強化を一体的に実現する。
	防災	7 防災機能の確保	誘導区域内の総合体育館や複合施設を災害時避難・活動拠点として明確に位置づけ、耐震化や備蓄倉庫の整備を強靭化計画と連携して推進する。
	公共交通	8 交通利便性の強化	誘導区域へのアクセスを確保するため、交通結節点の整備、バス路線・デマンド交通の最適化や、自転車・歩行者ネットワークの整備を連携して実施する。

8. 届出制度

都市再生特別措置法の規定に基づき、都市機能誘導区域内・外、または居住誘導区域外で、以下の行為を行う場合は、着手の30日前までに市長へ届出が必要となります。

届出は、住宅の開発・建築や誘導施設の整備等を制限するものではありませんが、市と協議調整が不調となった場合には、届出者へ勧告を行うことがあります。

区域	主な届出対象行為
居住誘導区域	・居住誘導区域外において、一定規模の開発行為又は建築を行う場合
都市機能誘導区域	・都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為又は建築を行う場合 ・都市機能誘導区域内における誘導施設を休止又は廃止する場合

9. 防災指針

防災指針は、「恵庭市地域防災計画」をはじめとした防災関連計画と連携を図り、「立地適正化計画作成の手引き」に基づき整理します。

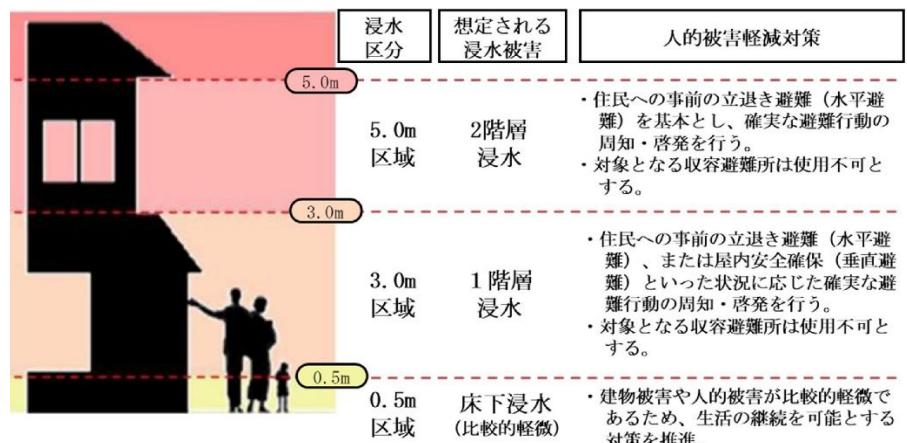
災害の種類	ハザード情報・区域
—	・災害履歴
洪水	・洪水浸水想定区域【計画規模】 ・洪水浸水想定区域【想定最大規模】
土砂災害	・土砂災害特別警戒区域 ・土砂災害警戒区域
地震	・震度分布 全国どこでも起こりうる直下の地震 (M6.9)

●防災対策の全体目標

安全・安心な暮らしを守る防災力の向上を最優先目標とし、ハード対策（治水・耐震化）とソフト対策（情報伝達・避難行動・地域連携）を総合的に推進します。

●洪水リスクに対する居住誘導区域の設定の考え方

本市では、既存の都市構造の維持と一体性の確保を重視し、洪水浸水想定区域についても、一体的に取り扱うこととし、浸水深に応じた「確実な避難行動」を促進します。



●基本施策

水・土砂災害に対するインフラ機能の維持・強化を図り、災害リスクを物理的に低減

区分	施 策
治水インフラの維持・整備	<ul style="list-style-type: none"> ・樋門・樋管、築堤・護岸、ダム、遊水地、排水機場等の河川施設・農業水利施設の維持管理 ・雨水管渠、排水機場の計画的な整備・改修の推進 ・土砂災害防止施設等の適切な維持管理や整備、老朽化対策を推進する。
建物・都市機能の防災対策	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水想定区域内の地下施設（地下歩道、アンダーパス等）の防災対策を検討する。 ・避難確保計画及び浸水防止計画の作成を進める。 ・昭和56年以前に着工された木造住宅の耐震診断や改修等の支援制度を周知し、住宅耐震化を促進

住民の「自助」と「共助」を強化するため、災害リスクの周知と確実な避難行動を支える情報・訓練体制を整備

区分	施 策
災害リスクの周知・啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・洪水・内水ハザードマップや水害対応タイムラインを活用した防災訓練等の実施を促進する。 ・自主防災組織率の向上に取り組み、地域防災活動、防災教育、防災に関する周知・啓発を推進する。
情報伝達体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・住民等への災害情報の伝達に必要な通信設備や情報伝達体制を強化する。 ・災害時における通信手段の多重化を推進する。 ・北海道防災情報システムの活用や観測体制の充実を図る。
要配慮者対策・避難支援	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人、観光客、高齢者等の要配慮者対策や、帰宅困難者対策を推進する。 ・関係機関・市町村と連携し、各種水防施策を効果的に推進するための仕組みを検討する。

10. 計画の目標値と進行管理

立地適正化計画は、おおむね5年ごとに施策の実施状況についての調査、分析及び評価を行う。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、P D C Aサイクルが適切に機能する計画とするため、定量的な目標値を設定します。

●定量的な目標値の設定

項目	指標	基準年	基準値	中間目標値 (R12)	目標値 (R22)
住宅地に関する目標値	居住誘導区域の人口密度	R2	47.4 人/ha	46.5 人/ha 超	44.2 人/ha 超
防災に関する目標値	① 住宅の耐震化率	R2	91.5%	95%	次期耐震改修促進計画の目標値
	② 自主防災組織活動力バー率	R2	86.7%	91.8%以上	
都市機能に関する目標値	都市機能誘導区域内の誘導施設数	R7	27 施設	29 施設	31 施設
公共交通に関する目標値	エコバス利用者数	R4	318 千人/年	400 千人/年 以上	次期地域公共交通計画の目標値