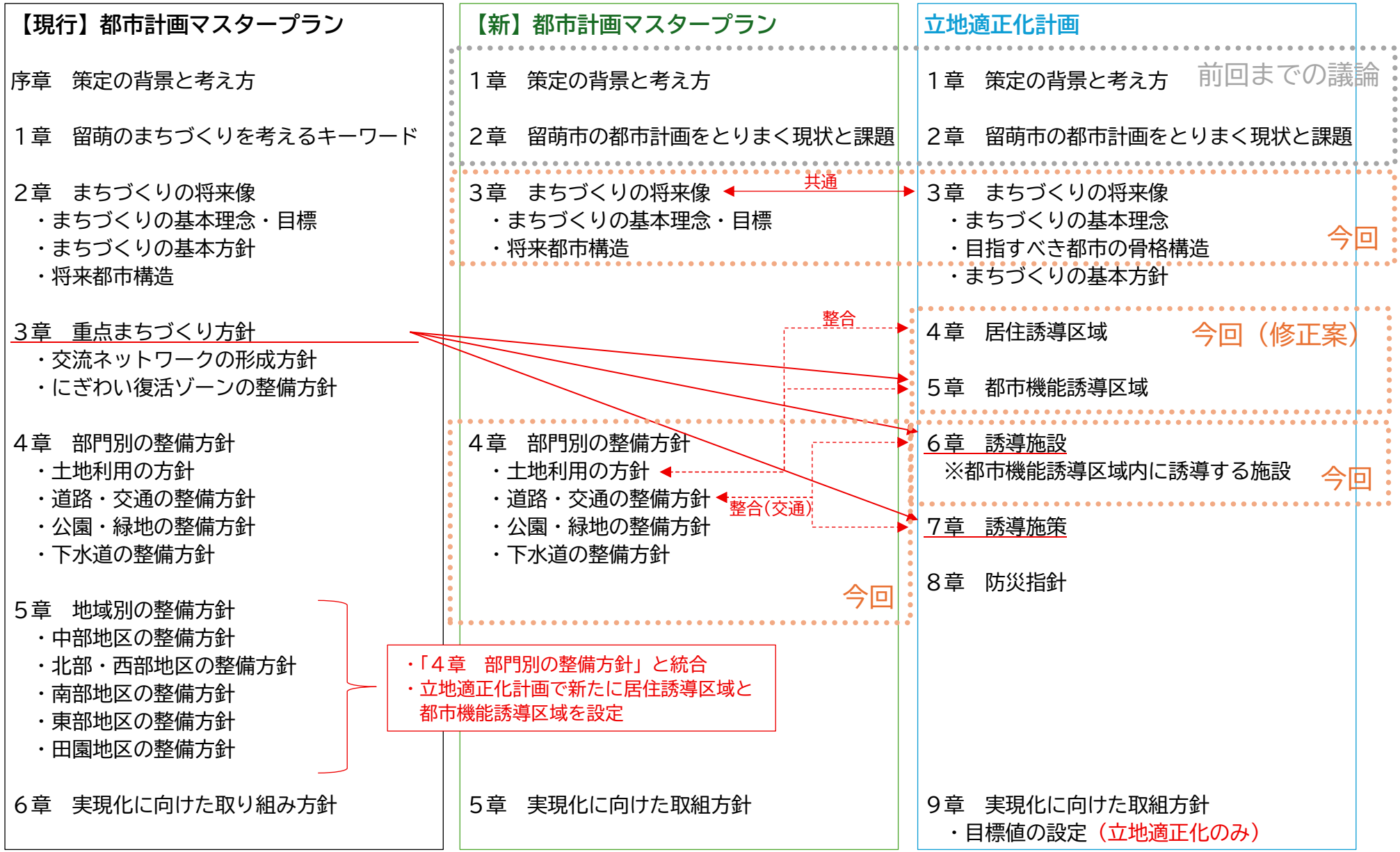
資料１

留萌市都市計画マスタープラン・立地適正化計画の構成イメージと審議状況



資料２

留萌市立地適正化計画　居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定（案）

前回からの変更箇所（赤字：追加　青字：削除）

（１）居住誘導区域の設定（案）

・「都市計画運用指針」では、居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや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あるとされています。

・「立地適正化計画の手引き【基本編】」では、居住誘導区域は、「①生活利便性が確保される区域」「②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域」「③災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域」が望ましいとしています。

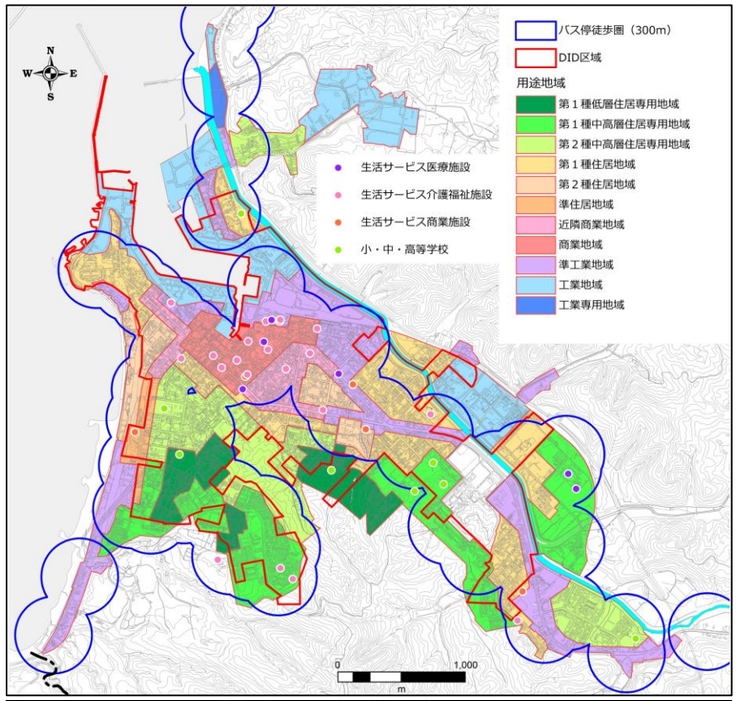
◎本市の人口は、今後も減少傾向が続き、令和 27 年の将来人口は、令和２年の５割程度になると推計されています。人口減少が進む中でも生活サービスが持続的に確保されるように、居住誘導区域を設定します。

①現時点で居住が集積する区域・生活サービス・交通が整備されている区域

用途地域内のうち、人口集中地区（DID）及びバス停徒歩圏を基本に、境界周辺については、地域の一体性や土地の利用現況を踏まえて検討します。

~~DID 区域をみると、概ね留萌川左岸となっています。一方、~~市街地東部は、近年、スーパー等の商業施設が立地し、住宅需要がある上、利便性が向上したこと、また、留萌医療圏の基幹病院や診療所がある市立病院周辺は、DID 区域外ではあるものの、居住誘導区域として検討します。

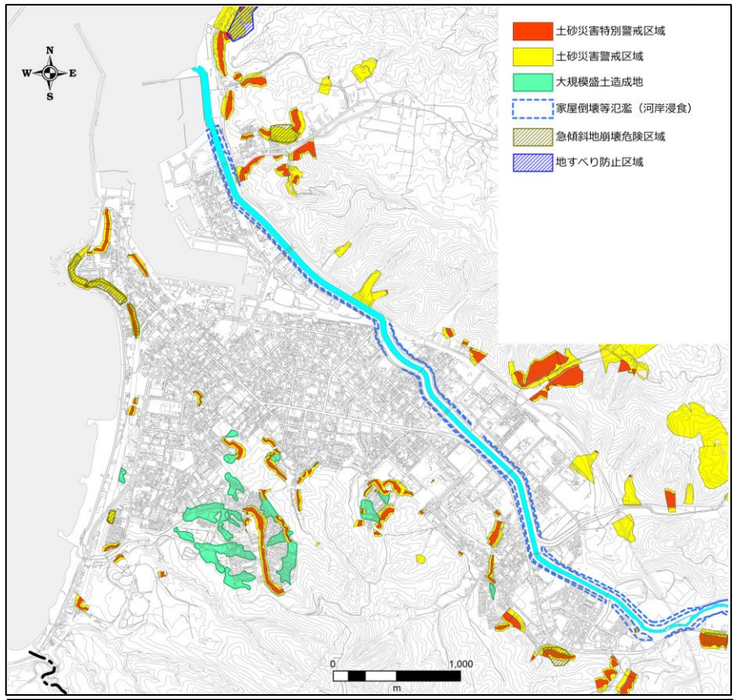
用途地域のうち、工業系である工業地域及び工業専用地域は居住誘導区域から除外します。



②土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・地すべり防止区域・大規模盛土造成地・家屋倒壊等氾濫区域

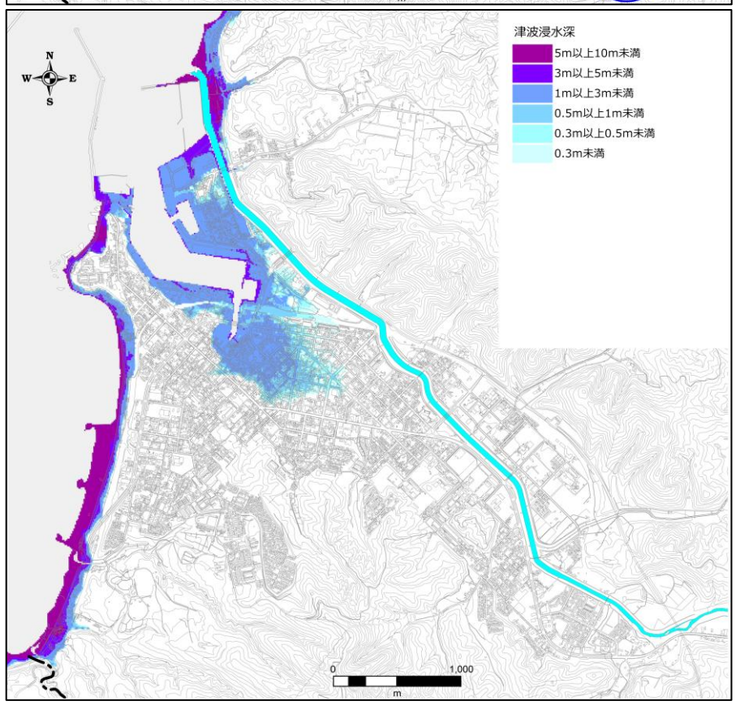
現在指定されている、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、大規模盛土造成地、家屋倒壊等氾濫区域は、居住誘導区域から除外します。

土砂災害警戒区域については、原則、除外とすべきであるものの、周辺の状況等を勘案しながら検討します。



③津波浸水想定区域

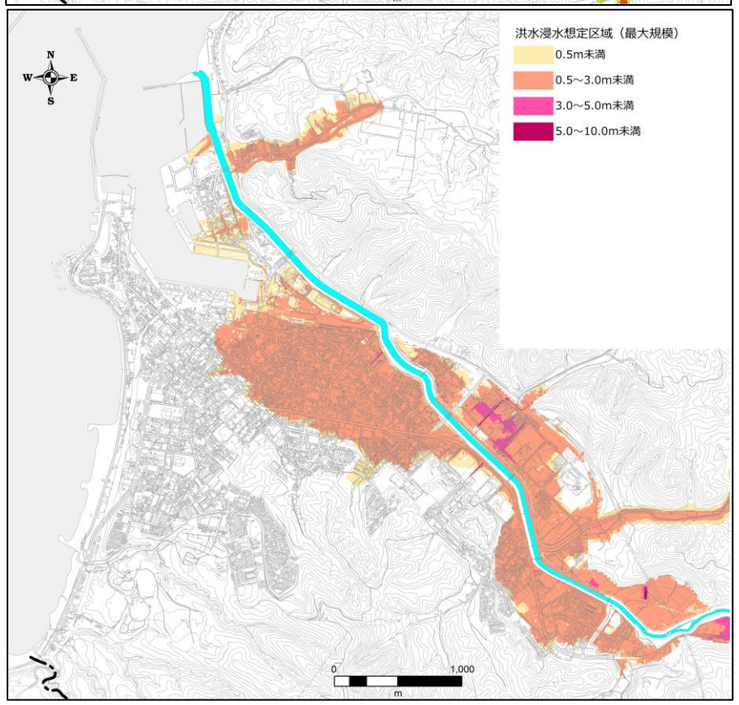
津波浸水想定区域のうち、１ｍ以上の浸水深が想定されている区域については、家屋損壊等の可能性があることから、原則、除外とすべきであるものの、都市機能の集積状況等を勘案しながら検討します。



④洪水浸水想定区域

留萌川水系留萌川、マサリベツ川、高砂川、バンゴベ川で、想定し得る最大想定規模の大雨が降った場合の浸水想定深は、最大で10m未満と想定され、市街地の大半は 3.0m未満となっています。

浸水想定が 3.0m未満の区域については、２階への垂直避難が可能であることから、都市機能の集積状況等を勘案しながら検討します。



（２）都市機能誘導区域の設定（案）

・「都市計画運用指針」では、原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において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が図られるよう定めるべきであるとされています。

・「立地適正化計画の手引き【基本編】」では、都市機能誘導区域は、以下のような条件を満たす区域での設定が望まれるとしています。

　・各拠点地区の中心となる鉄道駅、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で、かつ、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地区等、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

◎本市においては、栄町・開運町周辺など旧留萌駅南側の市街地中心部と国道 231 号及び道道留萌停車場線沿道にさまざま都市機能施設が集積し、これらは旧留萌駅を中心に概ね 800ｍ圏内に位置しています。

◎上記の区域に加えて、南町周辺など市街地東部においても、徒歩圏内に都市機能施設が集積しています。

◎ＯＤヒートマップをみると、上記２つの区域周辺と市立病院周辺の密度が高いことから、市街地中心部、東部、市立病院周辺の３つの区域を都市機能誘導区域に設定し、土地利用の状況など各区域の特性から次ページのとおり「中心拠点」と２つの「地域・生活拠点」に区分します。

図　都市機能施設立地状況まとめ

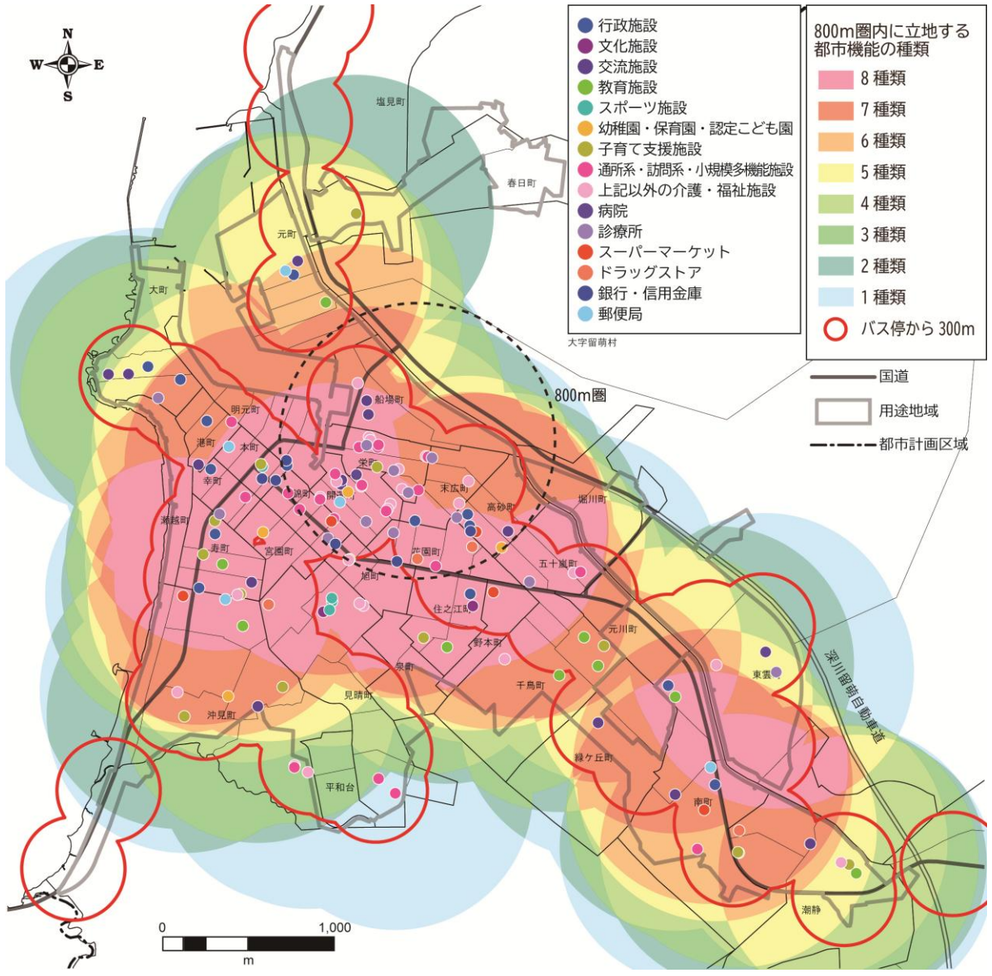


図　市内-市内 OD 終点ヒートマップ

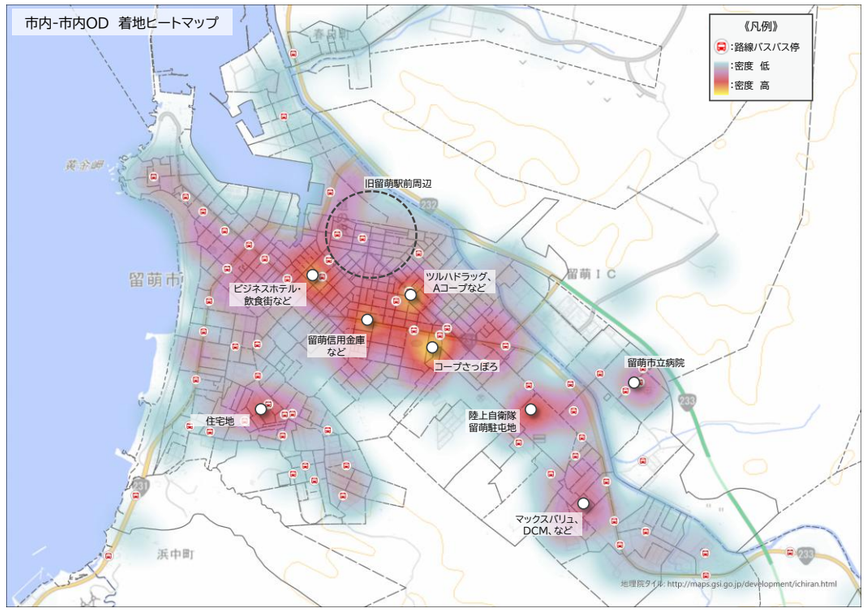


図　市外-市内 OD　終点ヒートマップ

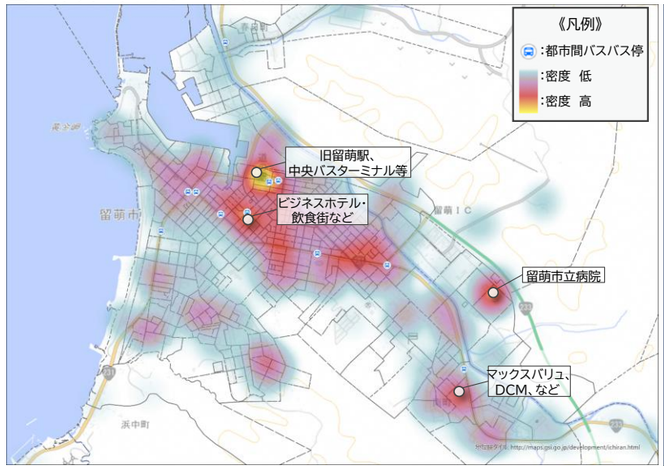
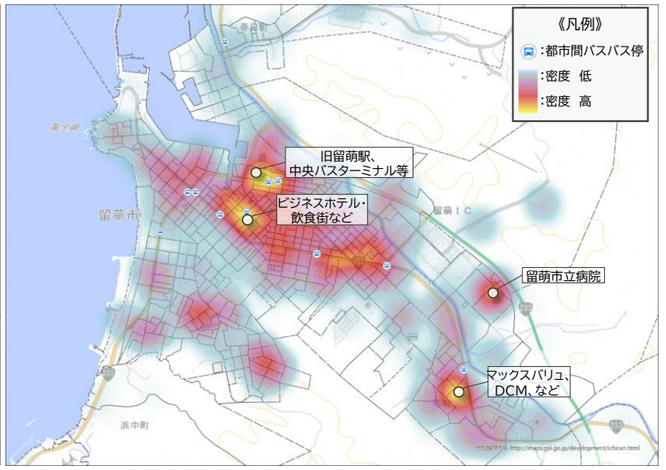


図　市内-市外 OD　起点ヒートマップ



※GEOTRA データをもとに分析 「令和６年度留萌開発建設部管内交通結節点計画検討業務成果」より抜粋

居住誘導区域（案）

①から④までの検討内容を踏まえ、下図を居住誘導区域（案）とします。

・用途地域内のうち、工業地域及び工業専用地域を除いた~~留萌川左岸の区域で~~、バス停の徒歩圏かつ DID 区域内を基本とした上で、地域の一体性や土地利用現況を勘案した区域とします。

・栄町・開運町周辺など市街地中心部は、生活サービス施設が多く立地しており、商業地の中心的機能を担ってきた区域であることから、１ｍ以上の津波浸水区域であるものの、居住誘導区域とし、今後検討する防災指針にて、防災・減災対策に取り組みます。

・近年、スーパー等の商業施設が立地し、利便性が向上した南町周辺など市街地東部、及び留萌医療圏の基幹病院である市立病院周辺は、DID 区域外ではあるものの、居住誘導区域とします。

・旧留萌本線の北側にある、元町周辺は、１ｍ以上の津波浸水想定区域であること、船場町周辺は、住居系の土地利用がされていない状況を踏まえて、居住誘導区域に含めないこととします。

・見晴町・平和台周辺は、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、大規模盛土造成地の状況を踏まえて、居住誘導区域に含めないこととします。

・~~※~~居住誘導区域~~内~~に~~は~~~~ある~~、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域・家屋倒壊等氾濫区域を除外します。

都市機能誘導区域（案）

中心拠点：市街地中心部と国道 231 号及び道道留萌停車場線沿道一帯の区域	地域・生活拠点：市街地東部（南町・潮静）	地域・生活拠点：市立病院周辺（東雲町）
・市街地中心部は、さまざまな都市機能施設が立地する商業地の中心的機能を担ってきた区域であるとともに、留萌管内の中核としての交通拠点となっていることから、今後も留萌管内の中心拠点として都市機能施設の誘導を推進する区域とします。 ・区域内には、１ｍ以上の津波浸水区域となっている箇所があることから、これまでの都市機能を維持しながら、防災・減災に向けた取り組みを並行して進めます。 ・旧留萌本線の北側にある船場町周辺は、これまで観光・交流拠点としての土地利用を進めており、市街地中心部と連携したまちづくりが重要であることから、居住誘導区域外であるものの、都市機能誘導区域内に含めます。	・市街地東部は、スーパー、ドラッグストアなどの商業施設が立地しており、生活利便性が確保されていることから、地域・生活拠点として都市機能のうち、特に、生活サービス施設の誘導を推進する区域とします。	・市立病院は、今後も留萌医療圏の基幹病院としての機能維持が求められることから、市立病院周辺区域は、地域・生活拠点として都市機能のうち、特に、医療・介護・福祉施設の誘導を推進する区域とします。

（３）誘導施設の設定（案）

基本的な考え方

・都市計画運用指針では、誘導施設は、都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであるとされています。

①中心拠点

・中心拠点は、商業地の中心的機能を担ってきた区域であるとともに、留萌管内の中核としての行政・交通拠点となっています。

・アンケート結果では、留萌市中心部にありつづけてほしい・新しく出来てほしい施設と自宅周辺にあれば良いと思う施設を比較すると、「専門的な商業施設」、「複数の診療科がある大きな病院」、「観光施設（道の駅・観光案内所・おみやげ屋等）」、「行政施設」は、留萌市中心部にありつづけてほしい・新しく出来てほしい施設がそれぞれ 10 ポイント以上高くなっています。

・中心拠点の誘導施設は、人口減少が進む中においても留萌管内の中心拠点として、都市機能の維持を図ることを目指して設定します。

②地域・生活拠点：市街地東部（南町・潮静）

・市街地東部（南町・潮静）は、スーパー・ドラッグストア等の商業施設の立地により、利便性が向上した区域です。

・アンケート結果では、自宅周辺にあれば良いと思う施設（複数回答）は、「食料品を買うための商業施設」が約半数、「日用品を買うための商業施設（ドラッグストア等）」が約３割などと高くなっています。

・市街地東部（南町・潮静）の地域・生活拠点の誘導施設は、今後も現在の生活利便性を維持・向上を図ることを目指して設定します。

③地域・生活拠点：市立病院周辺（東雲町）

・市立病院周辺（東雲町）は、これまで医療・福祉施設の誘導を図ってきた区域であり、留萌医療圏の基幹病院が立地しています。

・市立病院周辺（東雲町）の地域・生活拠点の誘導施設は、今後も医療・介護・福祉の拠点としての機能維持を図ることを目指して設定します。

※届出制度

・都市計画区域内のうち**居住誘導区域外の区域**で、以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が義務付けられます。

＜届出対象となる開発行為＞

○３戸以上の住宅の建築目的の開発行為

○１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

＜届出対象となる建築等行為＞

○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住宅等（上記建築等行為）とする場合

・都市計画区域内のうち**都市機能誘導区域外の区域**で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が義務付けられます。

＜届出対象となる開発行為＞

○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

○１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

＜届出対象となる建築等行為＞

○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

・**都市機能誘導区域内**で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、その 30 日前までに市長への届出が義務付けられます。

誘導施設の設定

表　【中心拠点】誘導施設一覧

分類	誘導施設	現状の区域内立地状況
行政施設	市庁舎	
	国庁舎（開発局開発建設部庁舎）	
	道庁舎（振興局庁舎）	○
	警察署	○
	税務署	
	法務局	
	ハローワーク	
	年金事務所	
文化・交流施設	拠点的な文化・交流施設	
	図書館	○
	道の駅	○
	屋内遊戯施設	○
教育・スポーツ施設	高等学校	
	体育館	
	温水プール	○
介護・福祉施設	保健福祉センター	
医療施設	病院	
商業施設	延床面積 1,000 ㎡を超えるスーパーマーケット・ドラッグストア	○
金融施設	銀行・信用金庫等	○
	ゆうゆう窓口のある郵便局	
交通拠点施設	バスターミナル	○

表　【地域・生活拠点（南町・潮静）】誘導施設一覧

分類	誘導施設	現状の区域内立地状況
医療施設	診療所	
商業施設	延床面積 1,000 ㎡を超えるスーパーマーケット・ドラッグストア	○
金融施設	郵便局	

表　【地域・生活拠点（東雲町）】誘導施設一覧

分類	誘導施設	現状の区域内立地状況
介護・福祉施設	介護老人福祉施設	
	老人保健施設	
医療施設	病院	○
	診療所	○