

令和 8 年 8 月 26 日

建設委員会提出資料

帯広市立地適正化計画 (素案)

2026 年 8 月

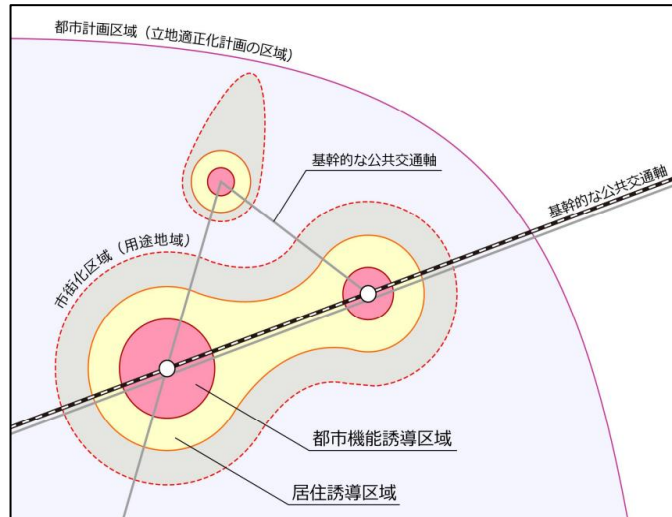
帯広市

—目 次—

第1章	はじめに	2
第2章	帯広市の現状と課題	7
第3章	立地の適正化に関する基本的な方針	20
第4章	居住誘導区域	26
第5章	都市機能誘導区域と誘導施設	28
第6章	誘導施策	36
第7章	立地適正化計画における防災指針	38
第8章	計画の進行管理	44

第1章 はじめに

立地適正化計画はどんな計画で、なぜ必要なのですか？



▲ 立地適正化計画制度のイメージ

人口減少や高齢化が進行する中、住宅や店舗、病院等が市街地に広く分散していることで、生活に必要なサービスや公共交通、インフラの維持が将来的に難しくなることが懸念されています。

このため、国は、住宅や医療・福祉・商業などの機能を一定のエリアに集約し、そのエリア同士を公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、これを具体化する制度として、2014年の都市再生特別措置法の改正により立地適正化計画を創設しました。

この計画は、市町村が市街化区域の中で、「住まいを今後も維持しやすい区域」（居住誘導区域）と「生活に必要な施設の立地を誘導する区域」（都市機能誘導区域）の配置を考え、将来にわたって暮らしやすいまちの形を示すものです。

特色は？ 私たちの生活との関わりは？

■短期的な効果を出す計画ではなく、長期的な視点で誘導する計画です。

まちを見渡すと住宅や商業施設、病院などがすでに立地しており、短期間で集約するのは困難です。そのため、長期的な視点で都市機能が分散しないようにするために、将来的にどこに居住や都市機能を誘導するかという方針を示します。

■「強制」、「規制」ではなく、「方向づけ」

本計画は、すでに立地している建物を強制的に移転させたり、新たな立地を規制するものではありません。計画の効果は、新規立地・建替えといった将来の変化の積み重ねによって現れてくるものであり、長期的な視点でまちの姿を「方向づけ」するものです。

なお、本計画の公表後は、誘導区域外で一定規模の住宅・建物を建設する場合などに届出が必要となりますが、これは立地を「禁止」するものではなく、開発動向を把握するための制度です。

立地適正化計画はどのように作られるのですか？

本計画は、国が示す「立地適正化計画の手引き」等を参考に、現在の都市構造を踏まえ、
「課題→基本的な方針→誘導区域→施策→進捗管理」の順で検討を進めていきます。

課題

立地適正化計画の作成にあたって、現在の都市構造を把握する必要があります。そのため、多様な現状データや市民意向を整理するとともに、将来の人口減少による影響を分析し、都市機能や交通ネットワークの維持など、将来を見据えた課題を明らかにします。

⇒「第2章 帯広市の現状と課題」参照

基本的な方針

第2章で明らかにした課題を踏まえ、まちや暮らしの中心となる拠点や、利便性の高い交通ネットワークの把握により、目指すべき都市の骨格構造を整理し、その実現に向けた基本的な方針を設定します。

⇒「第3章 立地の適正化に関する基本的な方針」参照

誘導区域

第3章で定めた基本的な方針を踏まえ、人口減少や少子高齢化が進む中でも、生活サービスやコミュニティを維持できるよう、居住誘導区域を設定します。この区域は、一定の人口密度を維持することを目的としており、結果として住み続けやすい環境の形成を目指します。

⇒「第4章 居住誘導区域」参照

居住誘導区域の中に、生活に必要な施設の立地を誘導する区域として「都市機能誘導区域」を設定します。また、その区域の中にどのような機能を集めるかを示す「誘導施設」を設定します。

⇒「第5章 都市機能誘導区域と誘導施設」参照

施策

「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」に、住まいや生活に必要な施設の維持・確保の取組みである「誘導施策」を設定します。

⇒「第6章 誘導施策」参照

誘導区域の設定にあたっては、安全性を確保するため災害リスクも踏まえた「防災指針」を作成し、必要な取組みを設定します。

⇒「第7章 防災指針」参照

進捗管理

誘導施策や防災指針の取組みについて効果的に進んでいるかを把握するため、進捗管理の方法及び進捗状況を評価するための指標と定量的な目標を設定します。

⇒「第8章 進捗管理」参照

帯広市における立地適正化計画の策定の考え方は？

Point 1

都市計画マスタープランとの連携

- ⇒ 都市計画マスタープラン（以下「都市マス」とする。）は、誰もが暮らしやすいまちづくりを進めるための基本方針です。立地適正化計画は、この都市マスの一部として位置付けられています。都市マスと立地適正化計画を連携させながら、市全体のまちづくりを進めていきます。

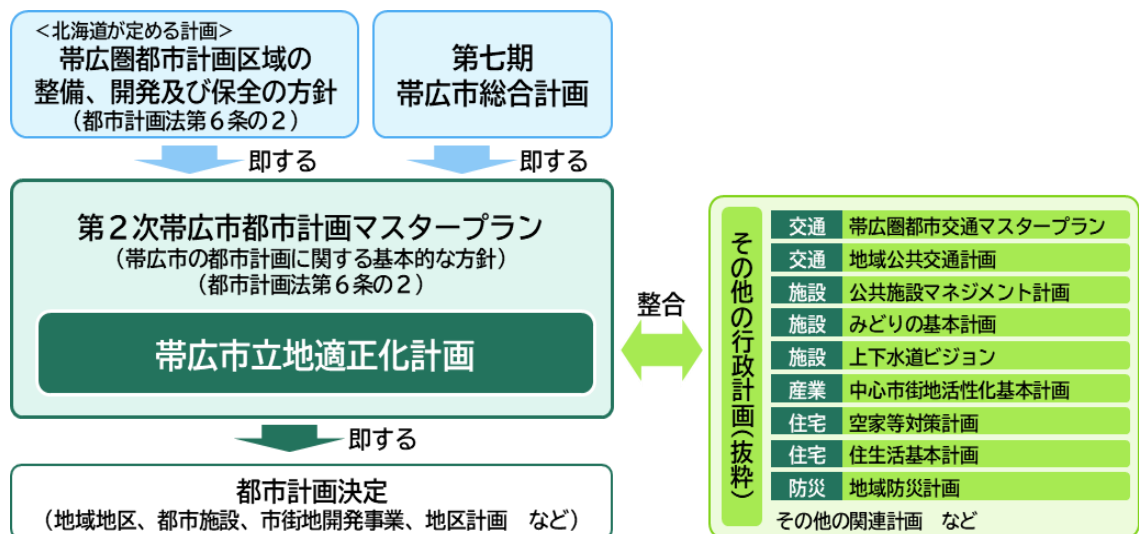
Point 2

コンパクト・プラス・ネットワーク

- ⇒ 帯広市では今後、人口減少が見込まれます。そうした中でも暮らしやすさを保つため、住宅や生活に必要な機能を一定のエリアに集め、それらを公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方が重要になります。こうした考え方に基づき、将来を見据えて、居住や都市機能の誘導・集約を進める、立地適正化計画を策定することとしました。

計画の位置付けについて

第2次帯広市都市計画マスタープランの一部とみなされる本計画は、「帯広市総合計画」、北海道が定める「帯広圏都市計画 都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」に即し、各関連計画と連携・整合を図りながら、都市再生特措法に基づく施策や関連する都市計画事業、その他のまちづくり施策を進め、都市の骨格構造の実現を図ります。



▲計画の位置付け

計画の対象区域及び計画期間について

本計画の対象区域は、本市の都市計画区域内（10,369 ha）とし、計画期間は第2次帯広市都市計画マスタープランの計画期間と合わせて令和9（2027）年度から令和21（2039）年度とします。

なお、おおむね5年ごとに、施策の実施状況について調査、分析、評価するとともに、必要に応じて計画を見直します。

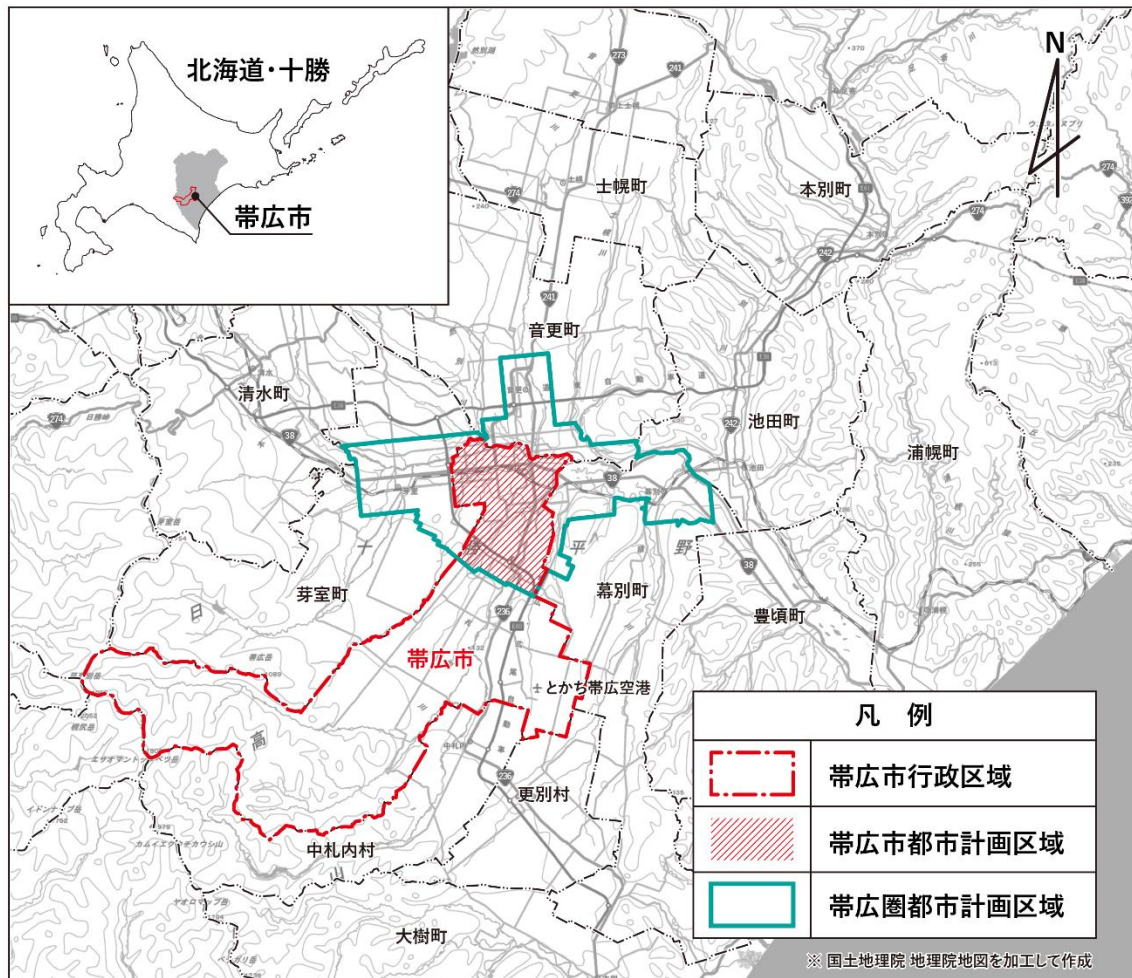


図 計画の対象区域

■ コンパクト・プラス・ネットワークをめぐる誤解

立地適正化計画を作成し、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めるにあたっては誤解も生じています。立地適正化計画では、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方を正しく理解した上で、将来を見据えた都市構造、その実現に向けた居住や都市機能の誘導施策を検討することが重要です。

■ コンパクト・プラス・ネットワークをめぐる誤解と正しい認識

誤解	正しい認識
× 縮退均衡 ・人口が減少する地方部の縮退均衡を目指す政策であり、地方経済がより衰退するのではないか。	◎ 「密度の経済」の発揮 ・生活利便性の維持・向上を図りつつ、サービス産業の生産性向上等を通じて地域経済の活性化を目指す。
× 一極集中 ・都市郊外部や農村部を切り捨て、都市の中心拠点（中心市街地やターミナル駅周辺等）の1箇所に全てを集約させる政策なのではないか。	◎ 多極型の都市構造 ・中心拠点だけではなく、旧町村の役場周辺等の生活拠点も含めた多極ネットワーク型の都市構造を目指す。
× 全ての人口の集約 ・全ての居住者（住宅）を一定のエリアに集約させる政策なのではないか。	◎ 全ての人口の集約を図るものではない ・誘導により一定エリアで人口密度の維持を目指す。が、都市郊外部や農村部についても、それぞれの地域特性に応じた居住環境を確保する。 ・例えば農業従事者が農村部に居住することは合理的（集約で一定エリアの人口密度を維持）。
× 強制的な集約 ・都市郊外部や農村部での居住を規制し、居住者（住宅）を強制的に移転させようとしているのではないか。	◎ 誘導による政策 ・インセンティブを講じ、時間をかけながら居住や都市機能の誘導を進める。
× 地域格差を生む ・都市機能誘導区域外・居住誘導区域外は放置され、都市機能誘導区域・居住誘導区域の内外で地価水準が大きく分かれ、格差が生じるのではないか。	◎ 急激な変動は生じない ・誘導策による中長期的な取組みであり、急激な変動は見込まれない。 ・まちなかの地価の維持・上昇に加え、都市全体の地価水準の底上げ等の波及効果が期待される。
× 都心部での再開発・高層マンションの推進 ・都心部の再開発や高層マンション建設を推進し、そこに住民を集約するための施策ではないか。	◎ 再開発・高層マンションを前提としたものではない ・都心部への人口の一極集中、土地利用の高度化を促すものではなく、都市全体の都市構造をバランス良く転換していく事が重要。

<出典>国土交通省 立地適正化計画の手引き【基本編】より

密度の経済 | サービス施設は多くの利用者を見込める人口密度が高い地域に集中して立地することで、収益性が高まりコストも削減できるという考え方。これにより施設の新規立地や存続の可能性が高くなると考えられる。

インセンティブ | 特定の行動(ここでは「誘導」)を促すための報酬や動機づけのこと。

第2章 帯広市の現状と課題

課題

基本的な方針

誘導区域

施策

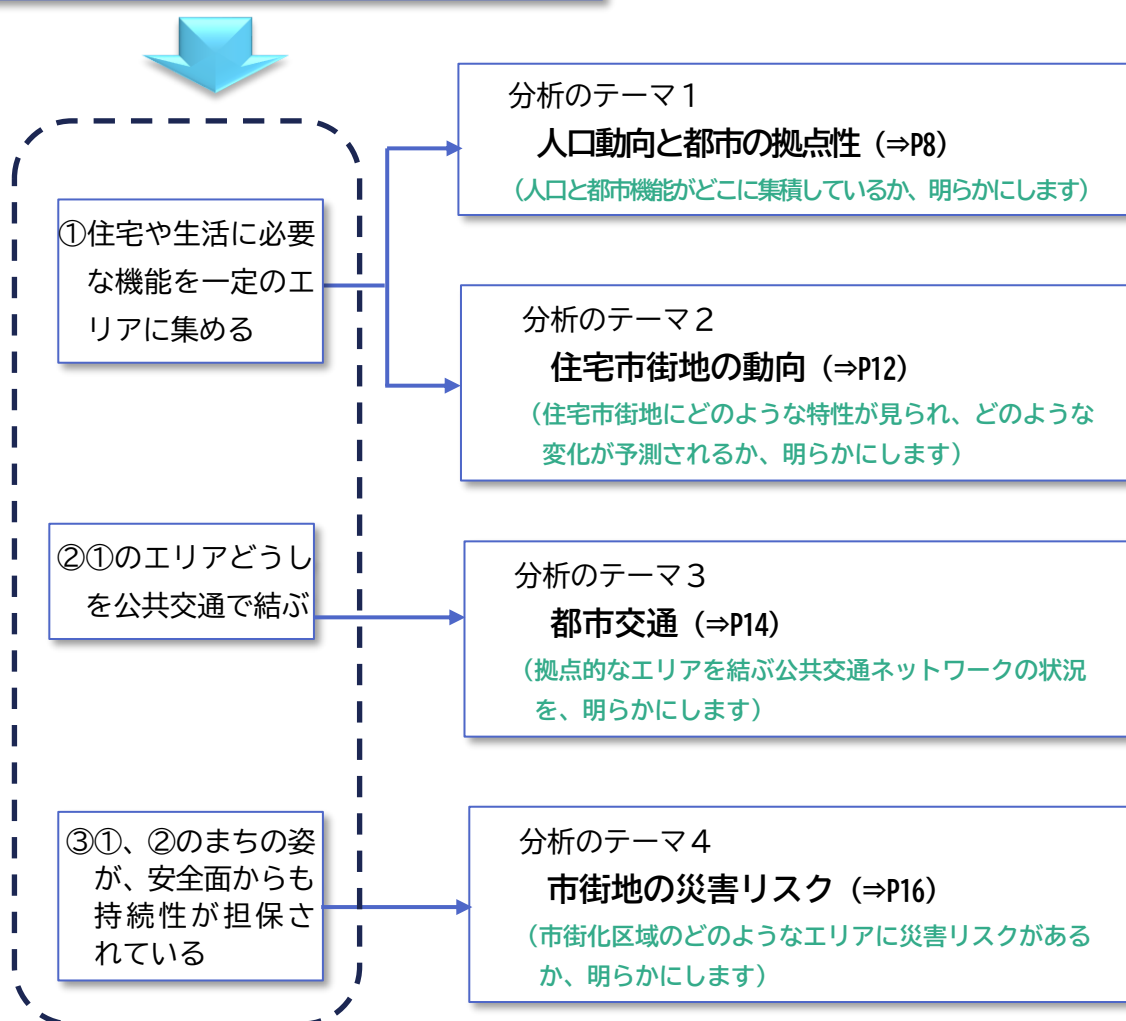
進行管理

立地適正化計画の作成にあたって、現在の都市構造を把握する必要があります。そのため、多様な現状データや市民意向を整理するとともに、将来の人口減少に対する影響を分析し、都市機能や交通ネットワークの維持など将来を見据えた課題を明らかにします。

■ 都市の分析のテーマ設定

立地適正化計画は、住宅や生活に必要な機能を一定のエリアに集め、それらを公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいて作成することから、人口密度や都市機能の集積状況・住宅地の特性・公共交通のネットワークの状況、災害リスクなどについて、下記のテーマに沿って分析します。

「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に即して分析



■ 都市の現状・将来予測

分析
テーマ1

人口動向と都市の拠点性

（人口と都市機能がどこに集積しているか、明らかにします。）

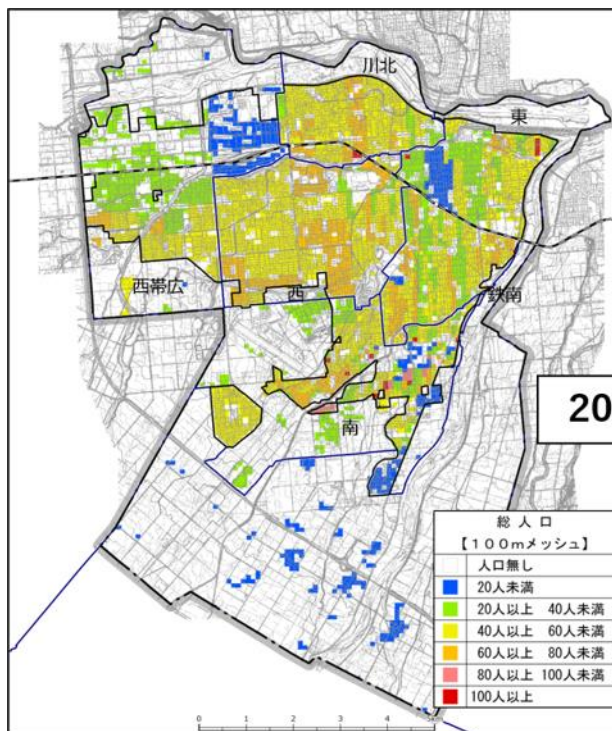
<まとめ>

- ・市街化区域内では将来的に「人口密度 40 人/ha 未満」のエリアが増加する見込みです。
- ・利便性の高い中心市街地でも滞在人口は減少し、にぎわいや都市の求心力低下が懸念されます。
- ・市街化区域では、商業、医療、子育て支援施設等の徒歩圏人口カバー率がおおむね 80%以上と生活サービス機能へのアクセス性は比較的高いものの、人口減少や低密度化の進行により、今後は生活サービス機能の維持が難しくなることが懸念されます。
- ・将来人口密度と生活サービス施設が集積するエリアを重ねてみると、中心市街地も含め利便性が高い場所であっても、必ずしも多くの人が住んでいるわけではないことが伺えます。
- ・また、今後の高齢化の見通しや市民意向などから、身近な地域の拠点の充実が求められています。

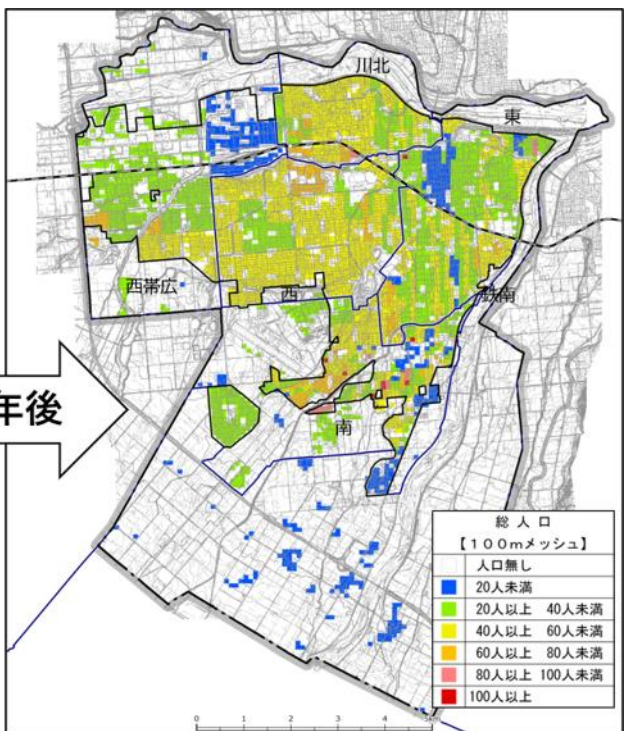
主な現状・将来予測（分析結果）

- ❑ 現状では 40 人/ha 以上のエリアが広範囲に分布していますが、全市的に人口密度 40 人/ha 未満のエリアが増加し、人口密度が低下していくことが予測されています。
- ❑ 将来人口推計（R22）では市街地 6 地区すべてで 10～15%の人口減が予測されています。

▼R2 人口総数(100m メッシュ)



▼R22 人口総数(100m メッシュ)※推計値



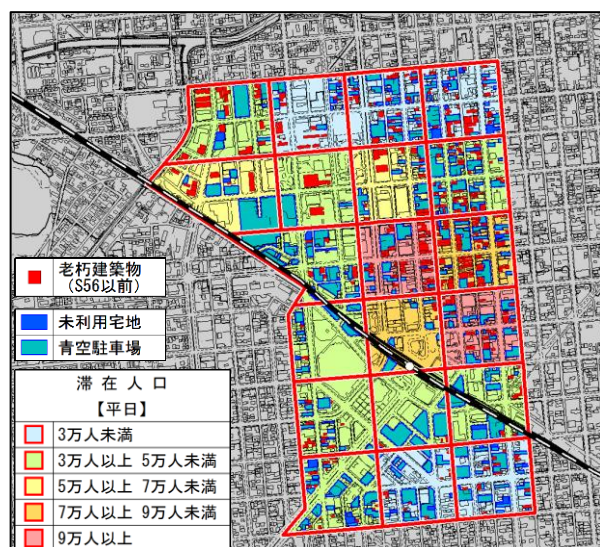
20年後

<出典> 国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3」を用いた計算結果を加工して作成

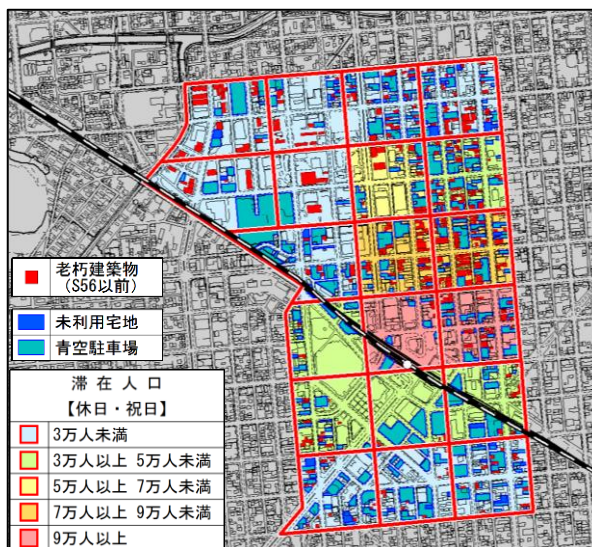
主な現状・将来予測（分析結果）

- 中心市街地では滞在人口の減少のほか、空き地や青空駐車場などの低未利用地や老朽建築物の分布が多数みられます。
- 居住人口については、エリア全体で減少傾向となっており、生活利便性の低下などに伴い、まちなか居住環境への更なる影響が懸念されます。

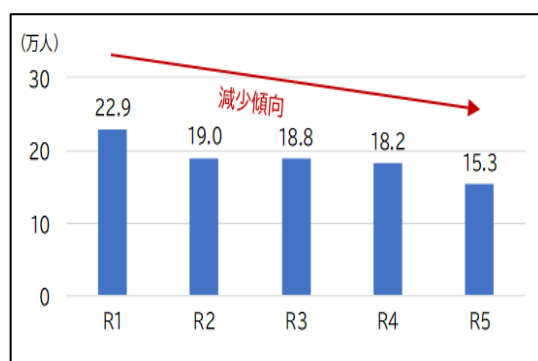
▼滞在人口(平日)×老朽建築物(S56(1981年)以前)
×低未利用地



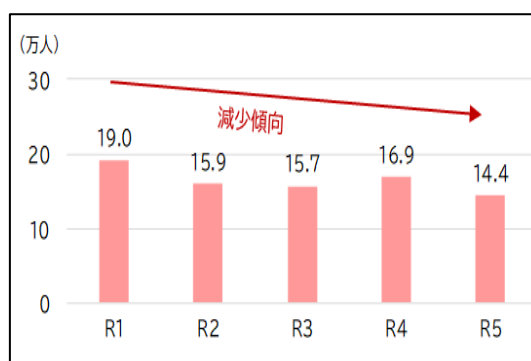
▼滞在人口(休日)×老朽建築物(S56(1981年)以前)
×低未利用地



▼滞在人口(平日)の動向



▼滞在人口(休日)の動向

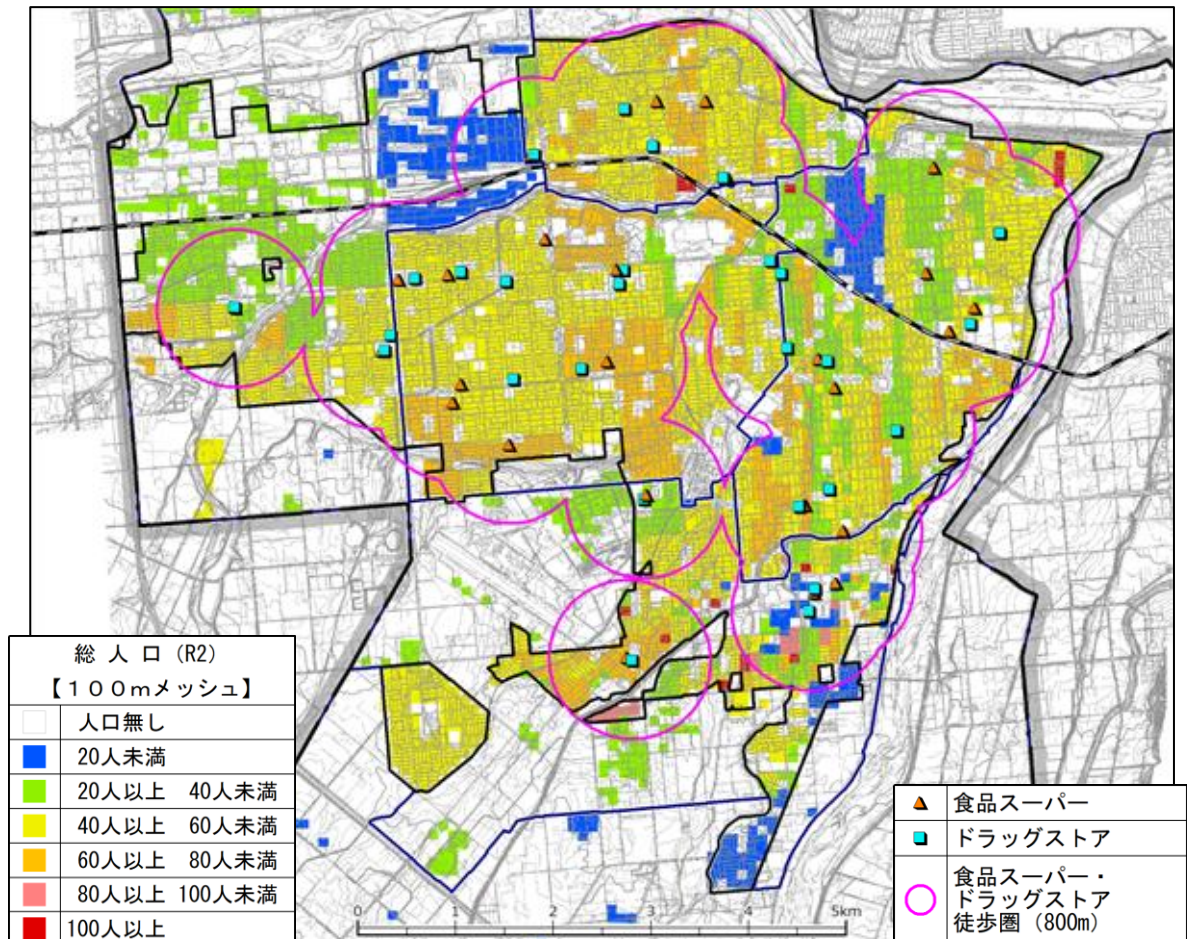


< 出典 > 令和 6 年度人流データ委託業務に係る報告書

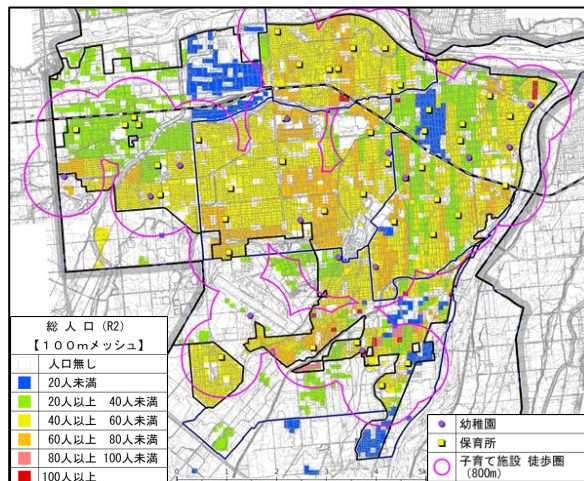
主な現状・将来予測（分析結果）

- ❑ 商業、医療、子育て施設など日常生活に必要な施設が各地区で分散して立地しています。
- ❑ 市街化区域における各施設の徒歩圏人口カバー率は、商業 97.2%、子育て 83.5%、医療 88.0%です。
- ❑ 現状の各施設の徒歩圏人口カバー率は概ね充足していますが、人口密度の低下などにより、各施設が維持できなくなることが予測されます。

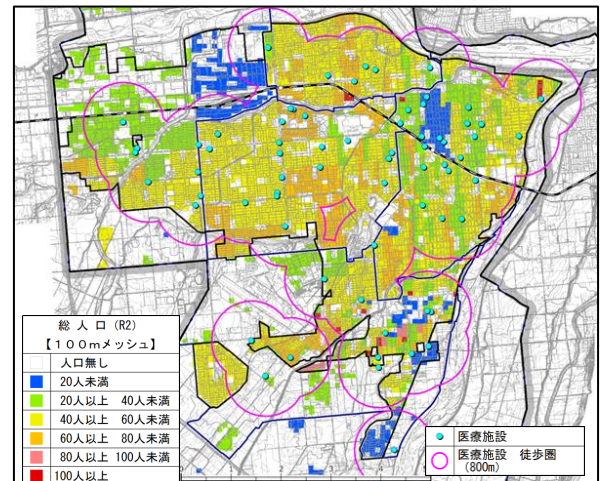
▼商業施設カバー圏図(R2)



▼子育て施設カバー圏図(R2)

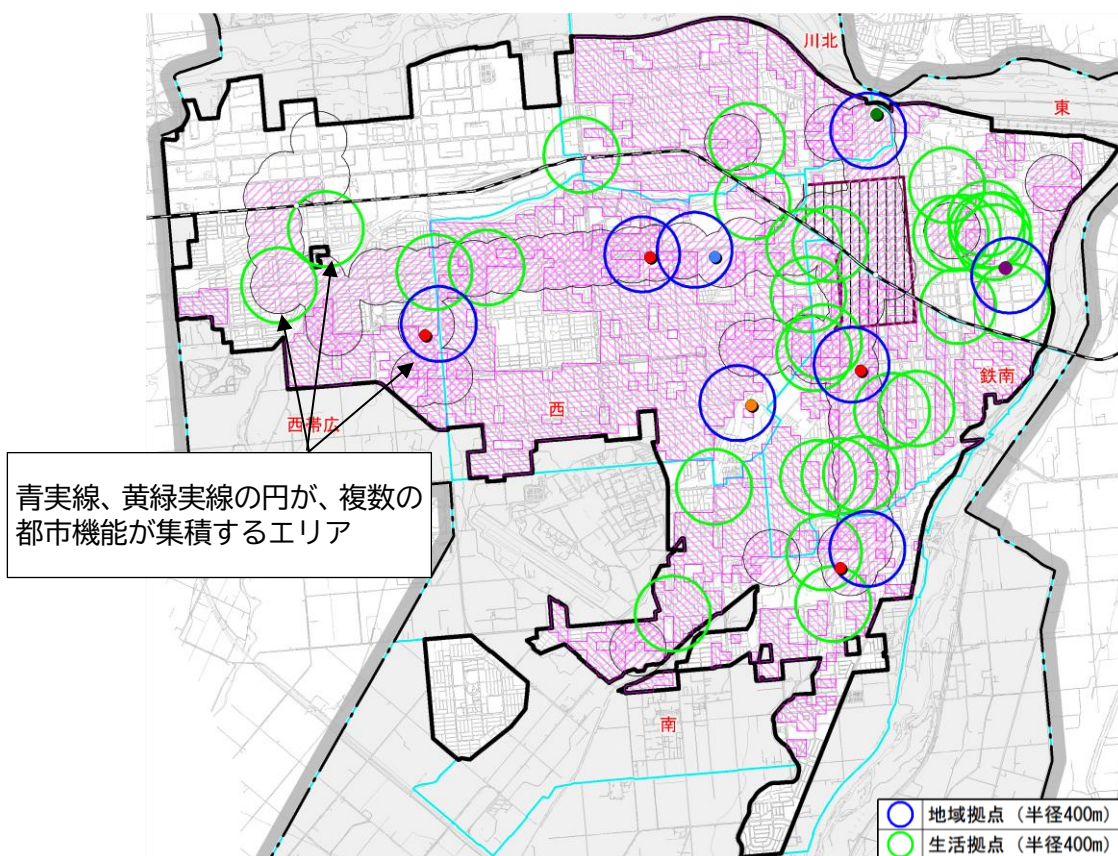


▼医療施設カバー圏図(R2)



▼R22 年（2040 年）人口密度 40/人 ha 以上×都市機能（医療・商業・福祉・子育て・コミュニティ）の集積

将来の人口密度と都市機能の集積（拠点性）を重ね合わせて分析したものです。

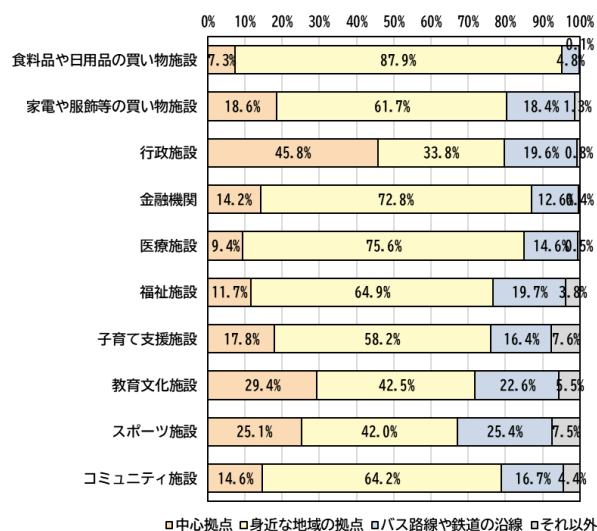


< 出典 > 国土技術政策総合研究「将来人口・世帯予測ツール V3」を用いた計算結果を加工して作成

市民アンケート

問 4-2 20 年後、日常生活に必要な商業施設や医療・福祉、文化施設など、どこに立地しているのが望ましいと思いますか。

・日常生活での利用が想定された施設を中心に「身近な地域の拠点」への立地が望ましいとの回答割合が高いが、「行政施設」については「中心拠点」への立地が望ましいとの回答割合が最も高いです。



□ 中心拠点 □ 身近な地域の拠点 □ バス路線や鉄道の沿線 □ それ以外

分析
テーマ2

住宅市街地の動向

住宅市街地にどのような特性や変化が見られるか、明らかにします。

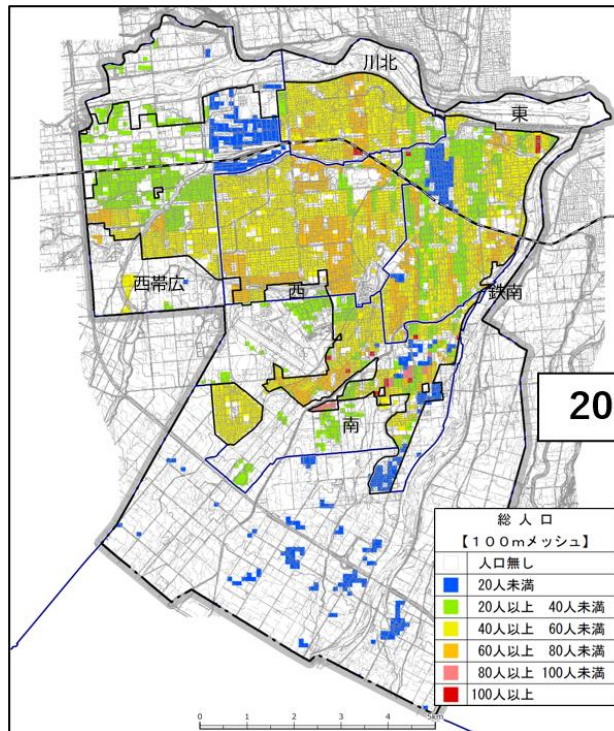
<まとめ>

- ・市街化区域には、「人口密度 40 人/ha 以上」の人口密度の高いエリアが、都市機能の集積するエリアから離れた場所にあるケースもあり、人が多く住んでいる場所が、必ずしも生活利便施設の集積があるわけではないことが伺えます。
- ・今後、高齢者人口が増えることが予測され、お店や病院が近くにないことで不便を感じる市民が増えていくことが懸念されます。

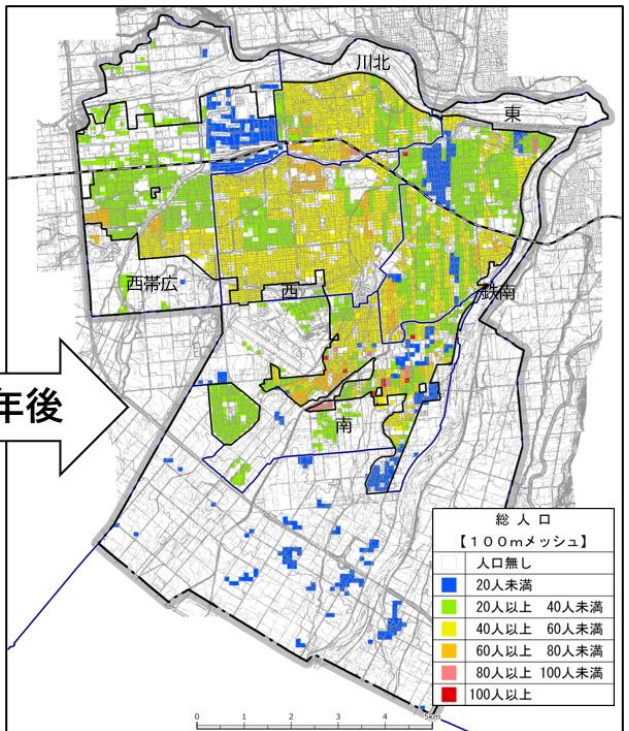
主な現状・将来予測（分析結果）

- R22 年の推計人口について、R2 年と比較すると、全地区で減少する見通しとなっており、市街化区域の設定基準とされている 40 人/ha（人口 40 人以上の 100m メッシュ）を下回るエリアが増加する見込みとなっています。
- R22 年の人口密度 40 人/ha 以上と都市機能（医療・商業・福祉・子育て・コミュニティ）の分布を重ねてみると、西地区の南側や川北地区において、「拠点性があるエリア」から離れた、40 人/ha 以上の人口密度が一定以上のまとまったエリアが広がっています。
- 高齢者人口率（100m メッシュ）の R2～R22 年増減率の分布をみると、多くのエリアが高齢者人口増加を示しています。増加率が 20%以上の増加が著しいエリアも見られます。
- 世帯数（100m メッシュ）の R2～R22 年増減率の分布をみると、南地区を中心に世帯数増加を示しています。増加率が 20%以上の増加が著しいエリアも見られます。

▼R2 人口総数(100m メッシュ)



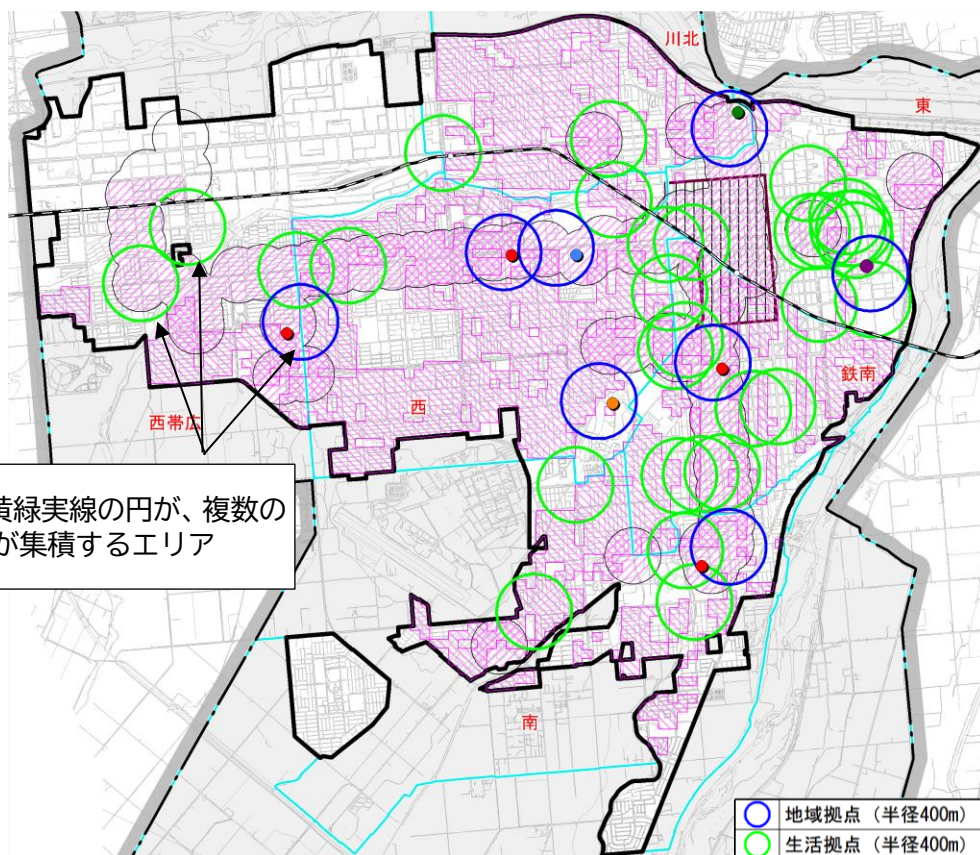
▼R22 人口総数(100m メッシュ)※推計値



20年後

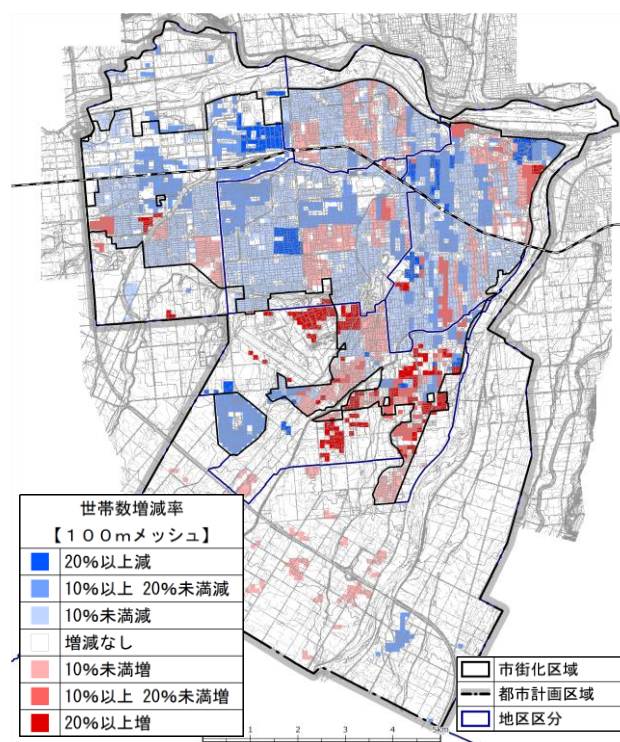
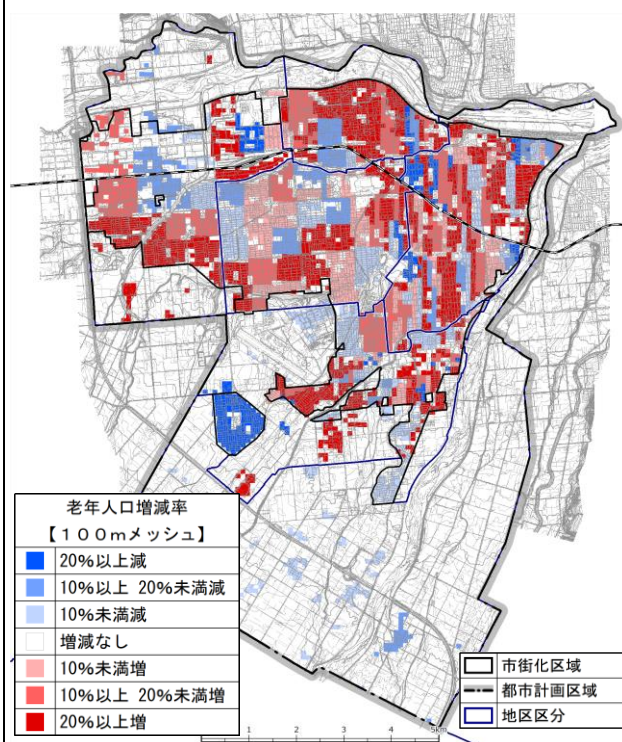
▼R22 年（2040 年）人口密度 40/人 ha 以上×都市機能（医療・商業・福祉・子育て・コミュニティ）の集積

人口密度 40 人/ha 以上のまとまったエリアが、拠点性のあるエリアから離れた場所にも存在しています。



▼高齢者人口増減率（令和2年—令和22年）

▼世帯数増減率（令和2年—令和22年）



< 出典 > 国土技術政策総合研究所 「将来人口・世帯予測ツール V3」を用いた計算結果を加工して作成
都市計画基礎調査(R2)

分析
テーマ3

都市交通

拠点的なエリアを結ぶ公共交通ネットワークの状況を、明らかにします。

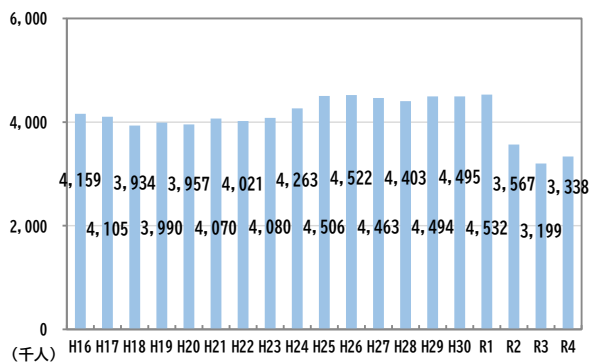
<まとめ>

- ・市街化区域におけるバス停への徒歩圏人口カバー率は90%以上であり、市街地の多くで公共交通へのアクセスは確保されているといえます。
- ・しかし、片道30便以上/日のバス停留所の徒歩圏人口カバー率は54.7%と限定的となっています。
- ・公共交通の利用が伸び悩む中、市内路線バスでは路線の廃止や減便が行われており、今後さらなるサービス水準の低下が予測されます

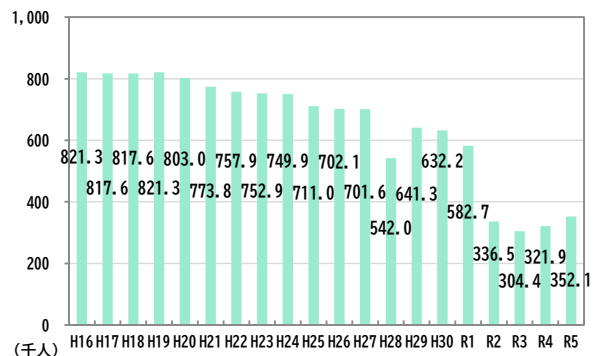
主な現状・将来予測（分析結果）

- ❑ 帯広市の公共交通は、JR線と路線バスがありますが、路線数・運行便数・利用者数ともに路線バスの方が多く、市民の日常生活の移動手段として定着しています。
- ❑ 移動手段の割合では自動車が81.5%を占めており、自動車利用率が高い移動構造となっています。

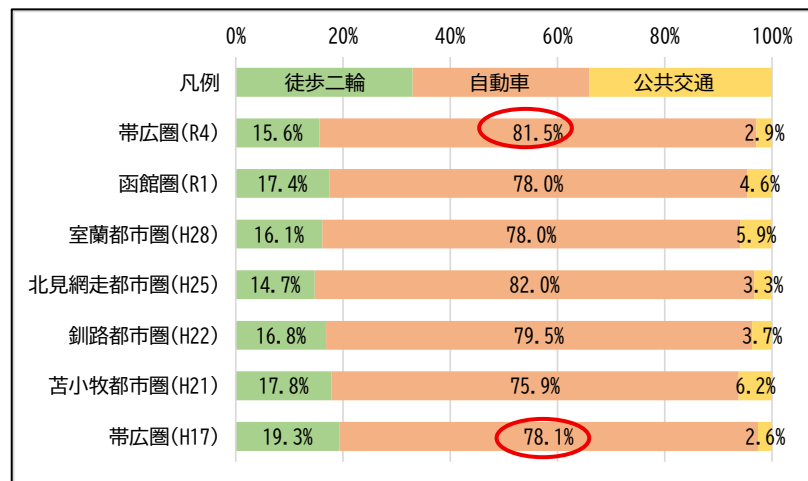
▼路線バス利用者数の推移



▼JR利用者数の推移



▼交通移動手段ごとの利用割合（都市圏比較）

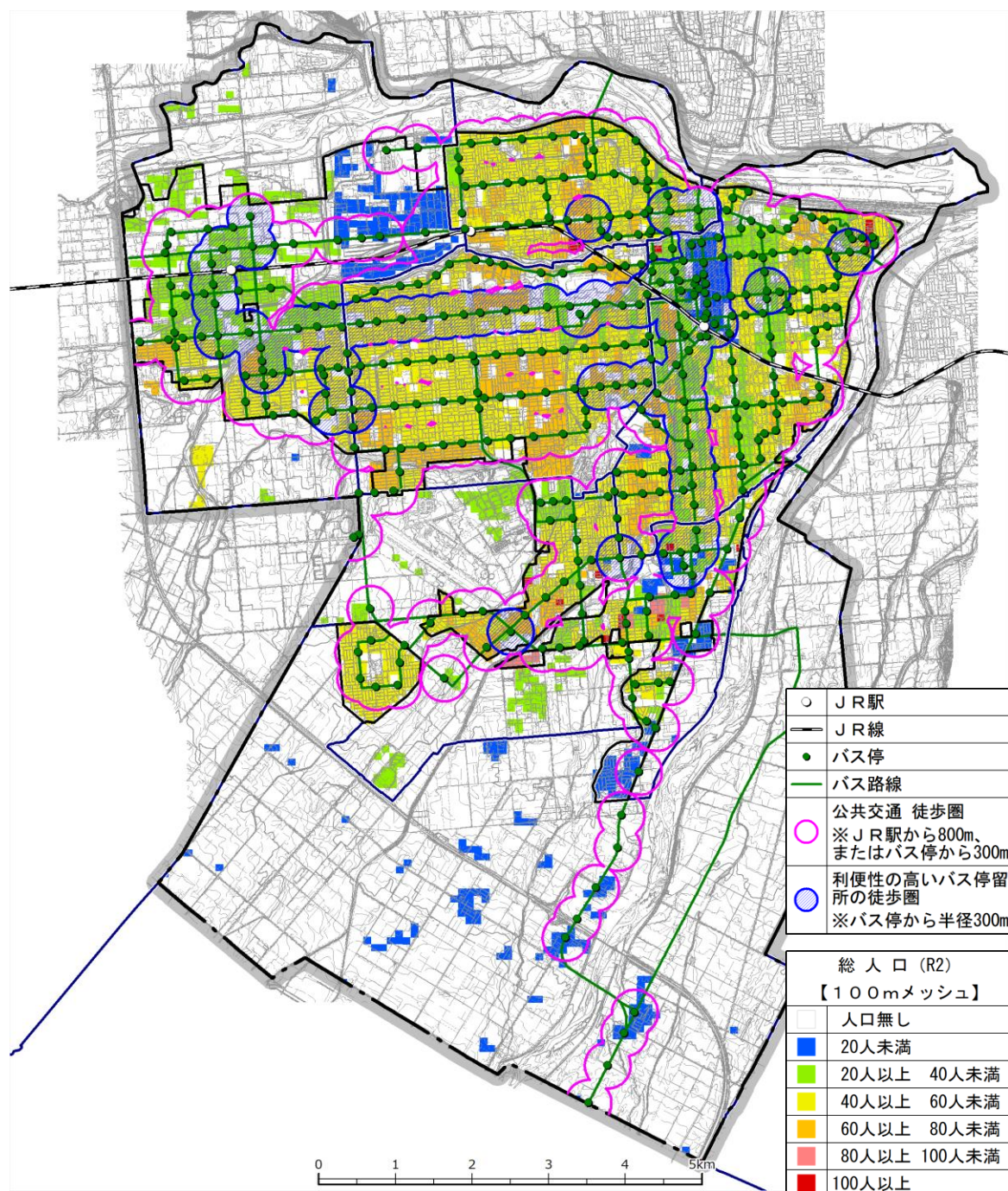


<出典> 帯広圏の都市交通マスタープラン（北海道）

主な現状・将来予測（分析結果）

- 公共交通（JR・バス）のカバー圏は概ね市街化区域全体、人口の約 9 割をカバーしています。しかし、路線廃止や減便が進んでおり、今後さらなるサービス水準の低下が予測されます。

▼公共交通カバー圏（R2 人口総数）



< 出典 > 十勝バス、拓殖バス GTFS データ

分析
テーマ4

市街地の災害リスク

市街化区域のどのようなエリアに災害リスクがあるか、明らかにします。

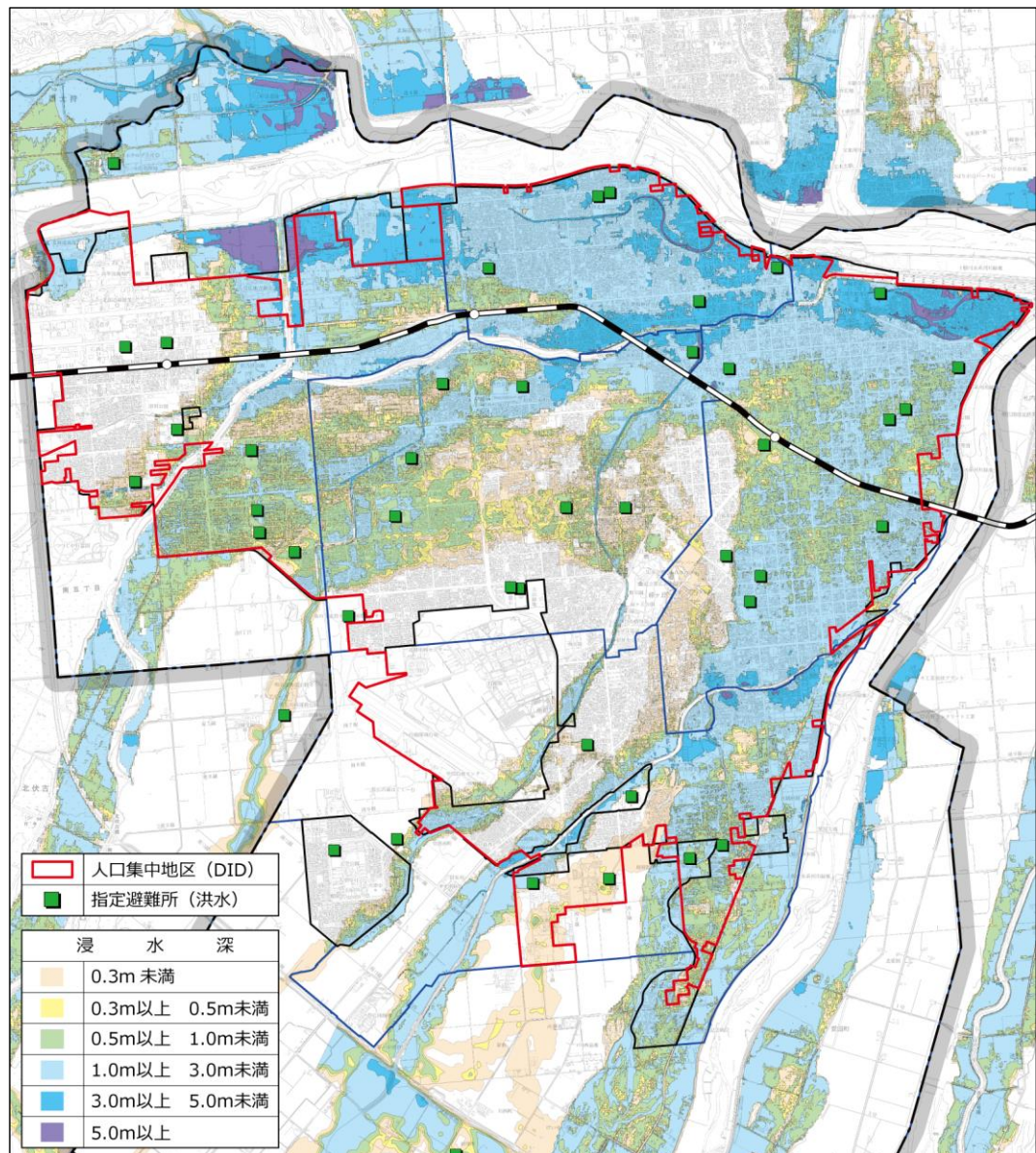
<まとめ>

- ・市街化区域内については、土砂災害に関する災害リスクはありませんが、河川の氾濫に関しては市街化区域の多くが洪水浸水想定区域に含まれ、地域によっては水害リスクを前提とした土地利用や都市機能の配置の検討が必要になります。特に十勝川、札内川に近い川北地区や東地区では、他地区より洪水浸水被害のリスクが高く、地区住民の河川洪水対策への関心も高くなっています。
- ・市民意向では、避難所の環境整備や備蓄の確保のほか、住宅等の耐震化などが求められています。

主な現状・将来予測（分析結果）

- 洪水（想定最大）の浸水状況を見ると、十勝川、札内川、帯広川などの主要河川の周辺で浸水区域内となっています。

▼洪水ハザードマップ及び人口集中地区（DID）重ね図



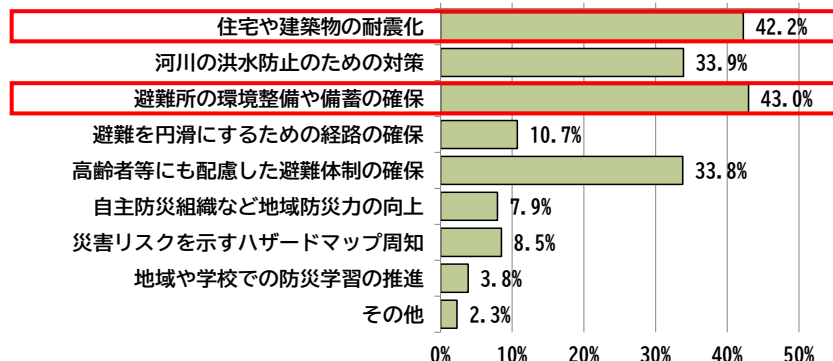
<出典> 国土数値情報、帯広市資料

市民アンケート

問 3-3 安全・安心に住み続ける上で必要だと思う防災・減災の対策は次のうちどれですか？

【市全体】

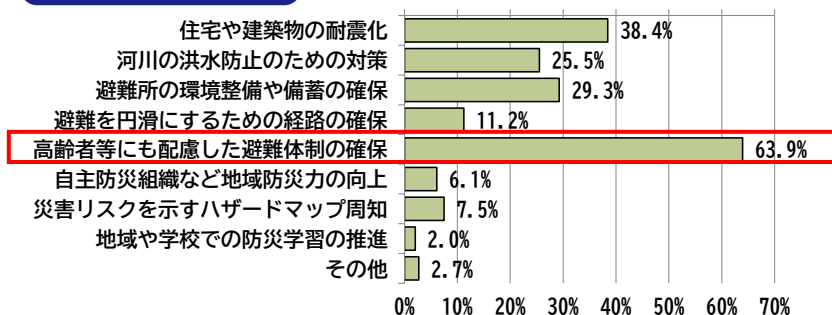
□ 市全体では、防災・減災対策のうち、耐震化や避難所・備蓄への配慮への関心が高いです。



【年代別分析】

□ 年代別では、高齢者層（75歳以上）において「高齢者等にも配慮した避難体制の確保」の割合が高いです。

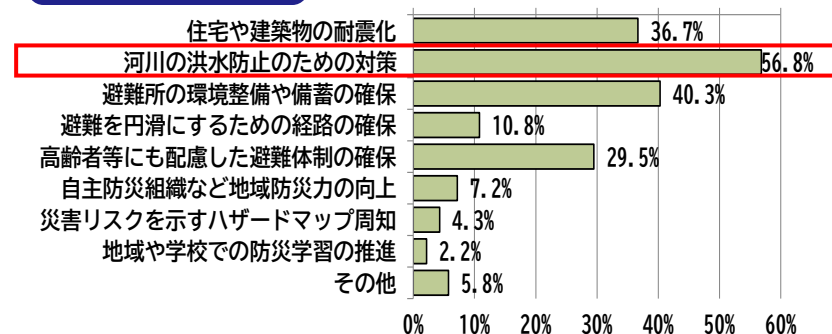
75歳以上



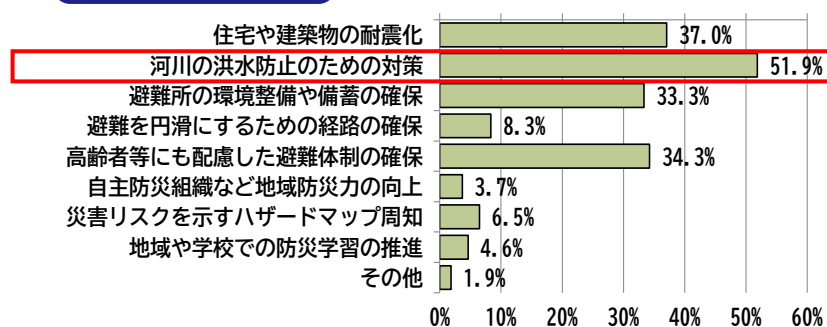
【地区別分析】

□ 地区別では、川に近い川北地区、東地区において「河川の洪水防止のための対策」の割合が最も高いです。

川北地区



東地区



< 出典 > 帯広市 都市計画に関するアンケート調査

■ 現状と課題・まとめ

分析テーマ1:人口動向と都市の拠点性

- ・市街化区域内では将来的に「人口密度 40 人/ha 未満」のエリアが増加する見込みです。
- ・利便性の高い中心市街地でも滞在人口は減少し、にぎわいや都市の求心力低下が懸念されます。
- ・市街化区域では、商業、医療、子育て支援等施設の徒歩圏人口カバー率がおおむね 80%以上と生活サービス機能へのアクセス性は比較的高いものの、人口減少や低密度化の進行により、今後は生活サービス機能の維持が難しくなることが懸念されます。
- ・将来人口密度と生活サービス施設が集積するエリアを重ねてみると、中心市街地も含め利便性が高い場所であっても、必ずしも多くの人に住んでいるわけではないことが伺えます。
- ・また、今後の高齢化の見通しや市民意向などから、身近な地域の拠点の充実が求められています。

分析テーマ2:住宅市街地の動向

- ・帯広市の市街化区域には、「人口密度 40 人/ha 以上」の人口密度の高いエリアが、都市機能の集積するエリアから離れた場所にあるケースもあり、人が多く住んでいる場所が、必ずしも便利な場所にあるわけではないことが伺えます。
- ・またこのような場所では、市街地の多くがそうであるように、老年（高齢者）人口が増えることが予測され、お店や病院が近くにないことで不便を感じる市民が増えていくことが懸念されます。

分析テーマ3:都市交通

- ・市街化区域におけるバス停への徒歩圏人口カバー率は 90%以上であり、市街地の多くで公共交通へのアクセスは確保されているといえます。
- ・しかし、便数が多く便利なバス停の徒歩圏人口カバー率は 54.7%と限定的となっています。
- ・公共交通の利用が伸び悩む中、市内路線バスでは路線の廃止や減便が行われており、今後さらなるサービス水準の低下が予測されます。

分析テーマ4:市街地の災害リスク

- ・市街化区域内については、土砂災害に関する災害リスクはありませんが、河川の氾濫に関しては市街化区域の多くが洪水浸水想定区域に含まれ、地域によっては水害リスクを前提とした土地利用や都市機能の配置の検討が必要になります。特に十勝川、札内川に近い川北地区や東地区では、他地区より洪水浸水被害のリスクが高く、地区住民の河川洪水対策への関心も高くなっています。
- ・市民意向では、避難所の環境整備や備蓄の確保のほか、住宅等の耐震化などが求められています。

課題 1 居住と都市機能の維持・集約

人口密度が低下すると、商業・医療・福祉など都市機能の利用者数が確保できず、密度の経済の考え方から、生活サービスの維持が困難になることが予測されます。

このため、将来も人口密度が一定程度維持されるエリアで、なおかつ現在都市機能が集積しているエリアを維持・集約していく必要があります。

課題 2 住宅地の保全

将来の人口密度の維持が見込まれるエリアでも、都市機能が集積していない地域があります。これらの地域では生活に必要な施設が点在しており、市民生活を支える役割を果たしています。このような地域では居住誘導するエリアから機械的に外すのではなく、柔軟に対応し、生活利便性の維持・向上させる取組みが必要です。

課題 3 公共交通ネットワークの維持

利便性の高いバス路線は、商業・医療など都市機能が集積するエリアを結ぶ基幹的な公共交通軸です。今後さらなるサービス水準の低下を防ぎ、この交通軸を維持するためには、沿線の居住の誘導により利用者を確保する必要があります。

課題 4 災害リスクを踏まえた対応

市街化区域内には浸水想定区域が広く分布していますが、河川が近くにあるなど場所によって浸水深が異なっています。こうした災害リスクを考慮し、居住誘導区域の設定を含め、リスクへの対応を検討する必要があります。

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

課題

基本的な方針

誘導区域

施策

進行管理

第2章で明らかにした課題を踏まえ、まちや暮らしの中心となる拠点や、利便性の高い交通ネットワークの把握により、目指すべき都市の骨格構造を整理し、その実現に向けた基本的な方針を設定します。

■ 都市計画マスタープランについて

- ・立地適正化計画は、都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針である都市計画マスタープラン（以下、「都市マス」とする。）の一部であり、都市マスの考え方や基本理念などを踏まえて検討していく必要があります。
- ・都市マスでは、市内を中心部・既成市街地・郊外住宅地・工業・保全の5つのエリアに区分して、それぞれの地域特性に応じた土地利用や住環境の維持・保全の方向性を示しています。
- ・そのため、立地適正化計画は、居住や都市機能を緩やかに誘導する区域を都市マスの上に重ねて定めます。

第2次帯広市都市計画マスタープランの基本理念

みんなで創り 未来へつなぐ みどり豊かな帯広の 心地よい暮らし

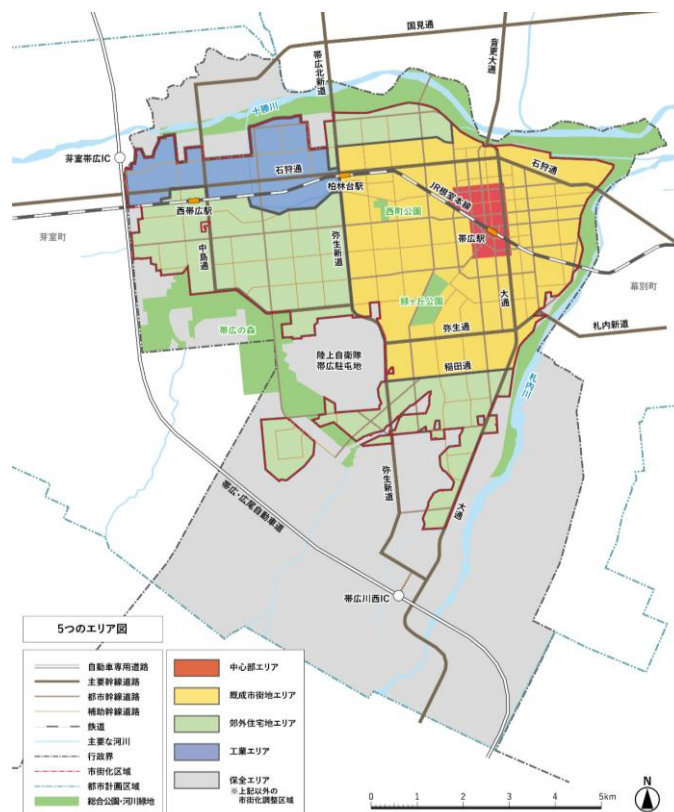


図 都市計画マスタープランの5つのエリア図

■ 拠点と公共交通軸の考え方

まちや暮らしの中心となる拠点や、利便性の高い交通ネットワークの把握により、目指すべき都市の骨格構造を整理するため、「立地適正化計画の手引き」における拠点、公共交通軸のイメージを参考として、中心拠点や地域・生活拠点、基幹的な公共交通軸を検討しました。

▼ 各拠点地区と基幹的な公共交通軸のイメージ

各拠点のイメージ			
拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	市町村域各所からの公共交通アクセス性に優れ、住民に行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積等の高次の都市機能を提供する拠点	- 特に人口が集積する地区 - 各種の都市機能が集積する地区 - サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的な公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区 - 各種の都市基盤が整備された地区	- 中心市街地活性化基本計画の中心市街地 - 市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 - 業務・商業機能等が集積している地区
地域・生活拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパー等、主として日常的な生活サービスを提供する拠点	- 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い - 地区日常的な生活サービスの提供施設等が集積する地区 - 徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 - 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区	- 行政支所や地域の中心となる鉄道駅、バス停の周辺 - 近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区 - 合併町村の旧庁舎周辺地区

基幹的な公共交通軸のイメージ	
公共交通軸の特性	設定すべき場所の例
中心拠点や地域・生活拠点等の居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定水準以上のサービスで運行する公共交通	- 一定水準以上のサービスで運行する路線であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置付けられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線 - 中心拠点や地域拠点、生活拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線 - デマンド交通の拠点周辺

< 出典 > 国土交通省「立地適正化計画の手引き」

■ 拠点の設定（中心・地域・生活拠点）

中心市街地を中心拠点として位置付けるほか、現状で一定程度都市機能が集積し、市民や近隣町村などの住民の広域的な利用が見込まれる区域を地域拠点、住宅地に近接し日常生活を支える区域を生活拠点として位置付けます。今後の検討において、これらの拠点やその周辺を誘導区域に設定することとなります。

表 各拠点の考え方と具体的な位置

拠点類型	拠点の考え方	分析結果より	具体的な位置
中心拠点	中心拠点は、公共交通の結節点となっており、商業、金融、行政、教育・文化、交流等の多様な都市機能が集積し、市内外から多くの人を訪れる、本市の中心となる区域であり、今後も既存ストックを活かし、都市機能の維持とにぎわいの創出を図るため拠点として位置付けます。	■ 中心市街地の滞在人口は毎年減少し、にぎわいや都市の求心力が低下 ■ 民間によるにぎわい創出の取組みや商業施設跡地の開発の動きがある	□ 中心市街地活性化基本計画の対象区域
地域拠点	地域拠点は、幹線道路や公共交通との接続性が高く、商業機能の集積や、医療、教育・文化、スポーツ等の生活利便機能が立地し、周辺の複数地区からの利用が見込まれる区域であり、今後も生活利便性の維持・向上と公共交通との連携を図るため拠点として位置づけます。	■ 大型商業施設や医療機関、教育・文化、スポーツ施設が、多くの人を訪れる目的となっており、公共交通との連携により利便性が高まる可能性があります	□ 白樺通沿線 □ 大型商業施設が立地する地域（西5南20、西帯広、稲田町） □ 緑ヶ丘公園 □ 総合体育館
生活拠点	生活拠点は、住宅地に近接し、日常生活に必要な商業、医療、地域交流等の身近な生活サービス機能へ、徒歩、自転車及び公共交通によりアクセスしやすい区域であり、高齢者や子育て世帯をはじめ、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、日常生活を支える機能の維持・確保を図る拠点として位置付けます。	■ 日常生活を支える機能が身近にあることで自家用車に過度に依存せずに生活することができます ■ アンケート結果から、住み続ける上で住宅の近くに必要な施設は、食料品や日用品の買い物施設です	□ 既存住宅地の身近な商業施設や公共施設等が集積した地域

■ 基幹的公共交通軸の設定

立地適正化計画では、将来の都市の骨格となる主要な拠点や基幹的公共交通軸を抽出し、骨格構造を設定することとされています。このため、本市においても、基幹的公共交通軸を以下の通り設定しました。

■ 基幹的公共交通軸の考え方

- ・ 基幹的公共交通軸は、片道 30 便以上/日のバス停留所を結び、拠点間をつなぐ主要な路線を対象とします。これにより、都市内の主要な拠点を結ぶ移動の軸を形成します。

■ 基幹的公共交通軸の設定

上記の考え方にに基づき、白樺通、新緑通、春駒通、西 5 条通などを基幹的公共交通軸として設定します。これらの路線は、片道 30 便以上/日のバス停留所が連なる主要な路線であり、都市の骨格構造を支える役割を果たします。

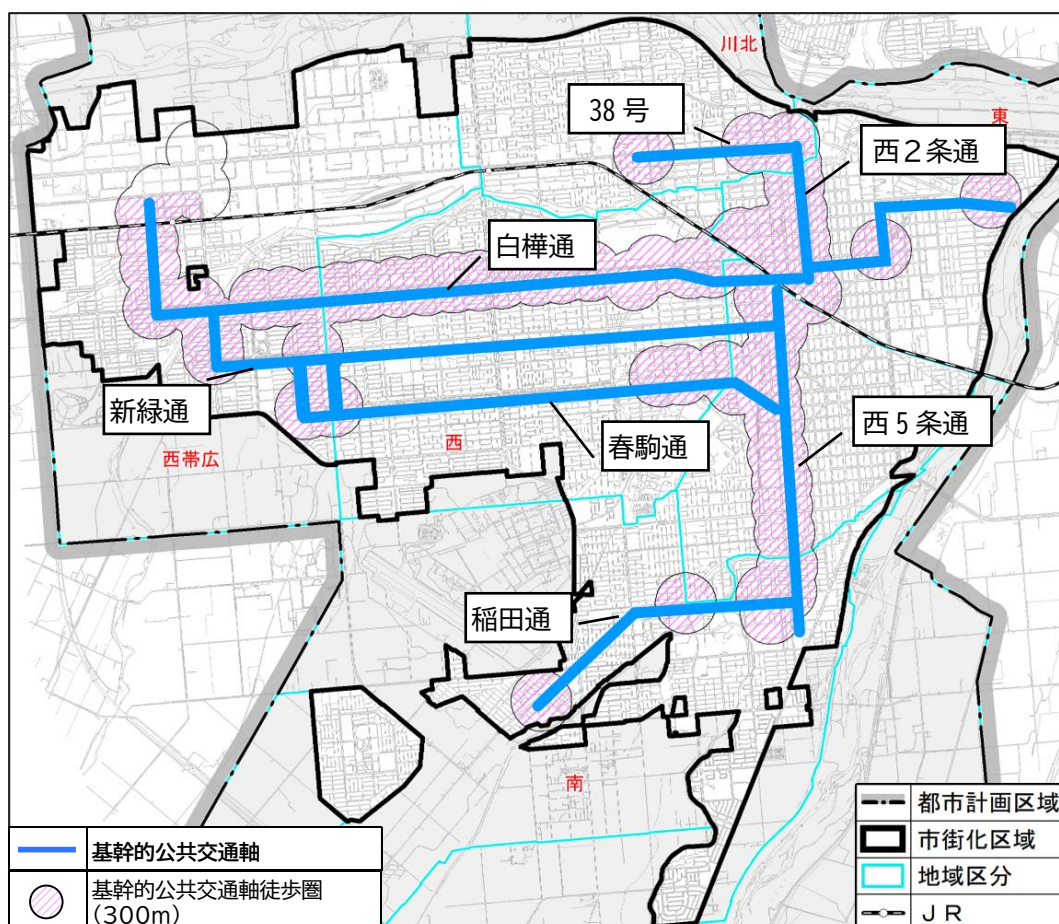


図 基幹的公共交通軸の設定

■ 都市の骨格構造

- 都市の骨格構造は、まち全体の大まかな骨組みを示すものであり、拠点や公共交通軸を基盤に居住誘導区域や都市機能誘導区域を定めるものです。人口分布や都市機能の集積状況を分析し、基幹的な公共交通軸と重ね合わせることで、中心拠点、地域拠点、生活拠点を位置づけます。
- 拠点や公共交通軸は、「立地適正化計画の手引き」を参考に設定しました。基幹的な公共交通軸は、片道 30 便以上/日のバス停留所を結び、拠点間をつなぐ主要な路線を対象とします。骨格構造に基づき、拠点や公共交通軸の周辺に居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定します。
- 都市機能は各拠点に、居住は拠点や公共交通軸の周辺に誘導することで、効率的で持続可能な都市構造を目指します

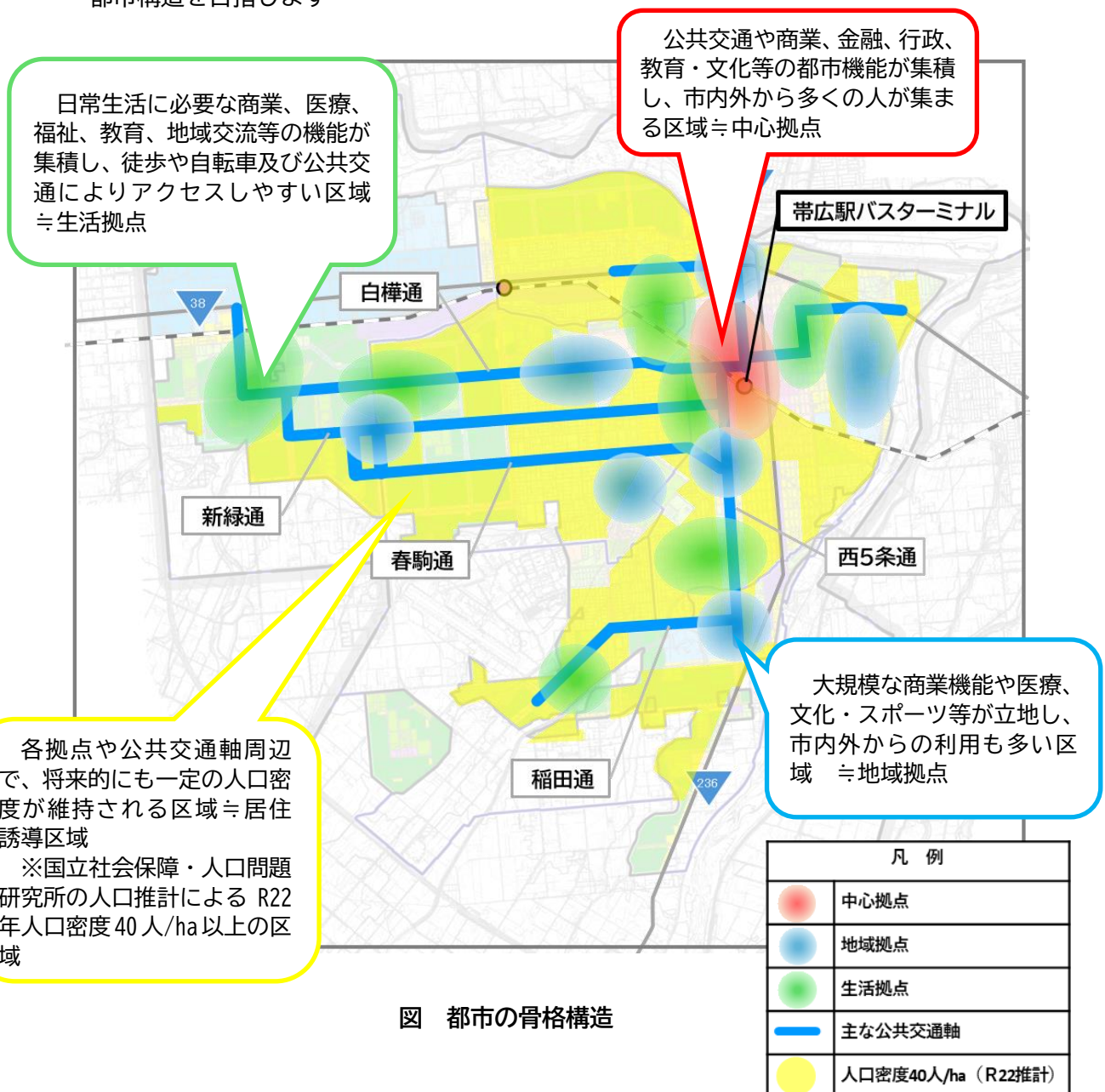


図 都市の骨格構造

■ 基本的な方針

将来を見据えた居住や都市機能の誘導・集約を進めるため、都市の骨格構造を踏まえて、誘導区域の設定等の考え方のもととなる、基本的な方針をまとめました。

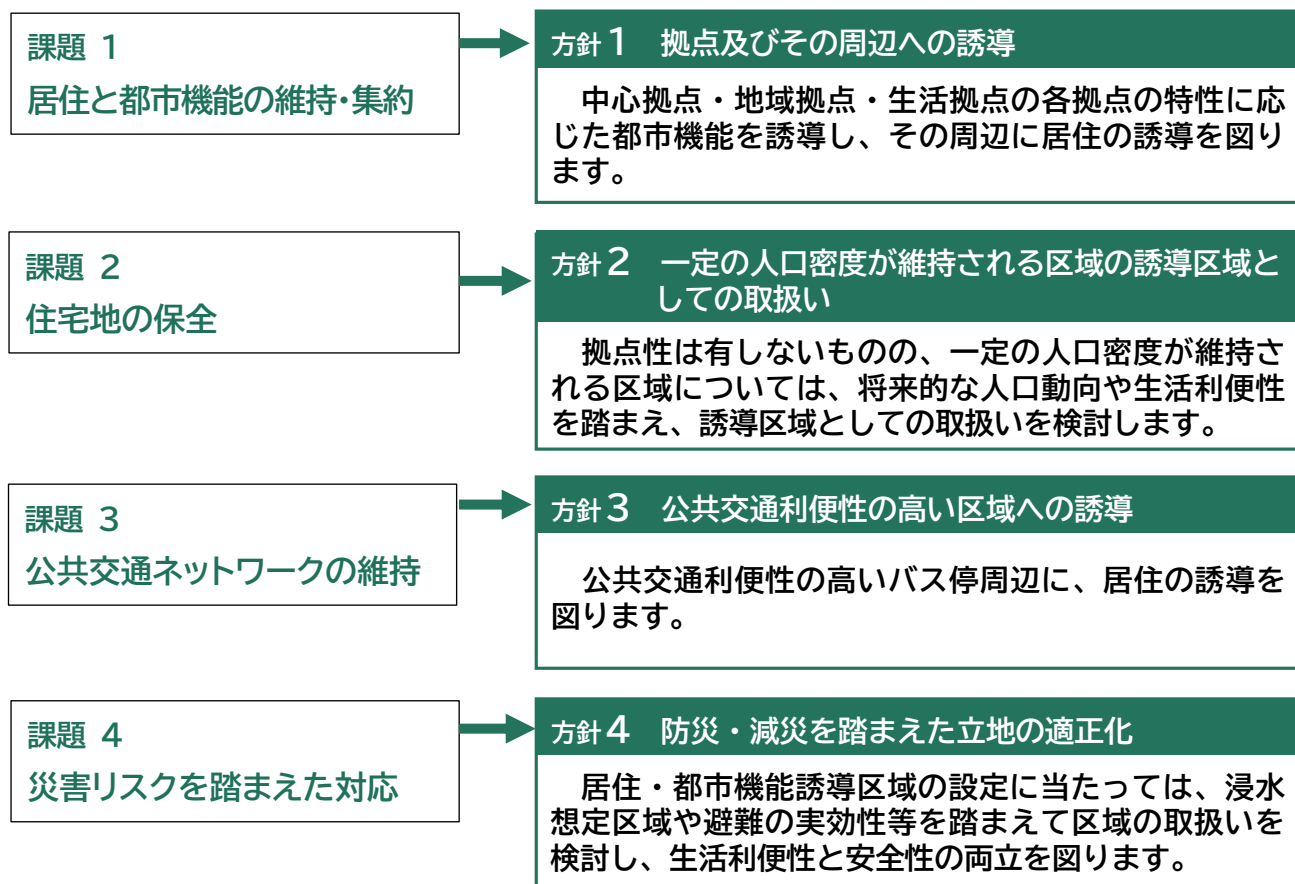


図 基本的な方針

第4章 居住誘導区域

課題

基本的な方針

誘導区域

施策

進行管理

第3章で定めた基本的な方針を踏まえ、居住誘導区域を設定します。この区域は、人口減少の中でも一定の人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティの持続を図ることを目的としています。結果として、住み続けやすい環境の形成につながります。

■ 居住誘導区域の検討

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中でも一定の人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが維持できるように、居住を誘導する区域です。

(2) 居住誘導区域の検討手順

居住誘導区域は、法令上除外すべき区域や災害リスクを勘案した上で、将来人口密度の維持が期待でき、公共交通利便性が確保される区域を候補として抽出し、区域の一体性・連続性を踏まえて設定します。

第1段階 除外・留意区域の整理

1 居住誘導区域に法令上設定できない区域を除外

- 市街化調整区域、工業専用区域、特別工業地区を除外します。(都市再生特別措置法第81条第19項)

2 浸水想定区域を誘導区域に含めるか検討(防災指針の検討)

- 誘導区域の設定にあたって、災害リスクや避難路・避難所の確保状況を確認し、誘導区域からの除外の要否を検討します。(都市再生特別措置法施行令第30条第5項)

第2段階 居住誘導区域の抽出

3 将来の人口密度が確保される区域の把握

- 将来人口推計を基に、一定の人口密度が維持される区域を把握します。なお、人口密度の目安は市街化区域の設定基準を参考に40人/ha以上(令和22年推計値)とします。(都市計画法施行規則第8条)

4 公共交通利便性に基づく居住誘導区域候補の抽出

- 都市の目指すべき骨格構造で整理した基幹的な公共交通軸を踏まえ、片道30便以上/日のバス停留所を目安としてバス停留所300m徒歩圏を抽出します。(国土交通省「都市構造の評価ハンドブック」)

第3段階 区域の精査・境界の設定

5 将来的な人口動向及び生活利便性を踏まえた区域の精査

- 拠点性は有しないものの一定の人口密度が維持される区域については、将来的な人口動向や生活利便性を踏まえ、居住誘導区域としての取扱いを検討します。

6 上記1～5を踏まえ、居住誘導区域の境界を設定

- 地形や用途地域、道路等を踏まえ、区域の一体性・連続性が確保されるよう設定します。

図 居住誘導区域の検討フロー

■ 居住誘導区域の設定

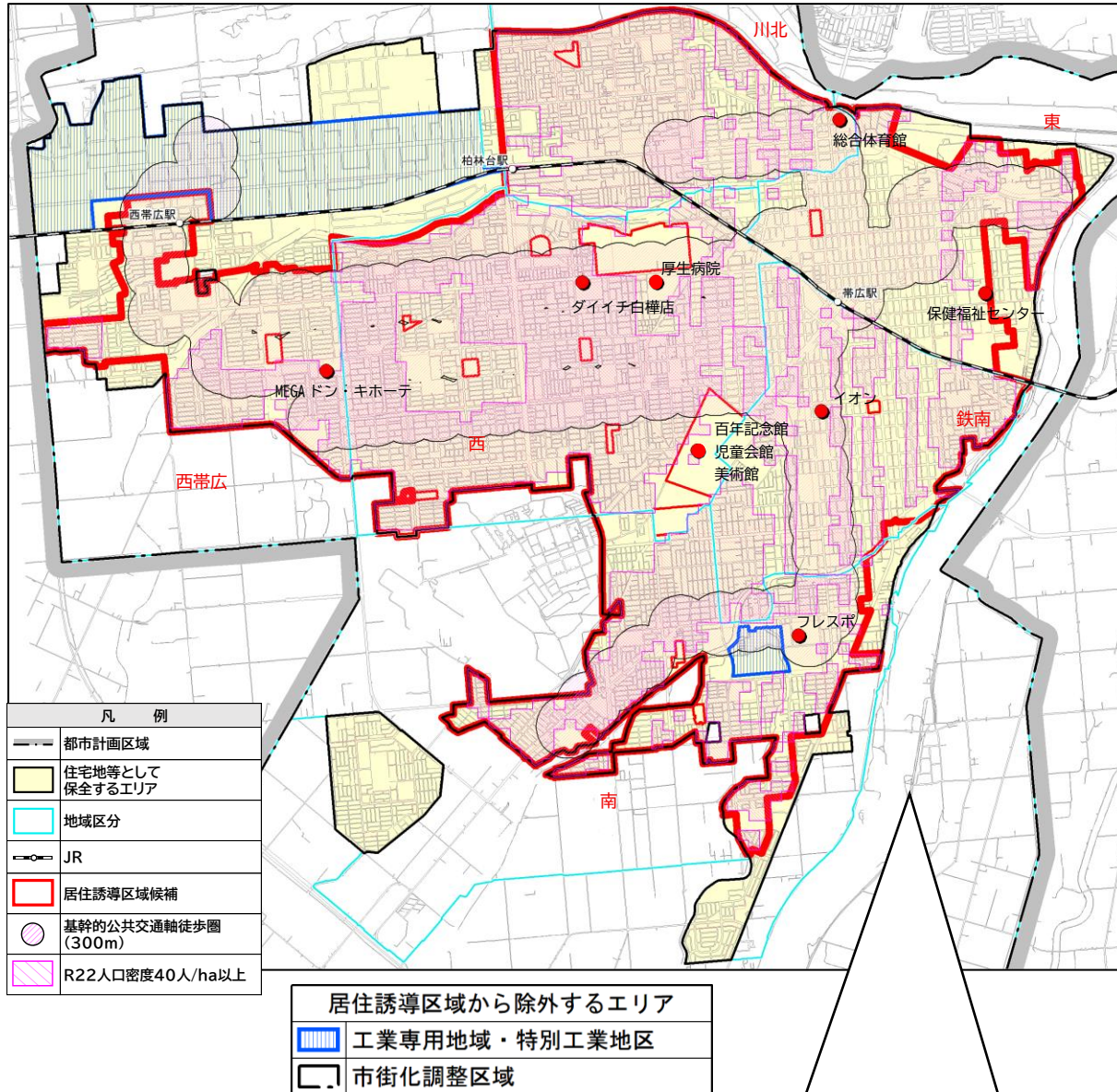


図 居住誘導区域候補

立地適正化計画（原案）に向けて

- ・関係者ヒアリング（不動産関係事業者、宅建協会等）を踏まえ、区域の一体性や境界を修正します。
- ・防災上の取組みにおける、居住誘導区域の精査により除外区域の変更を検討します。

第5章 都市機能誘導区域と誘導施設

課題

基本的な方針

誘導区域

施策

進行管理

居住誘導区域の中に、生活に必要な施設の立地を誘導する区域として「都市機能誘導区域」を設定します。また、その区域の中にどのような機能を集めるかを示す「誘導施設」を設定します。

■ 都市機能誘導区域の検討

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、拠点に必要な都市機能を維持・集積するため、誘導施設の立地を図る区域です。

(2) 都市機能誘導区域の検討手順

都市機能誘導区域は、中心拠点及び地域拠点、生活拠点と、基幹的な公共交通軸に繋がる区域とするとともに、居住誘導区域との整合性や将来的な人口動向・生活利便性を考慮し、徒歩・自転車による回遊性や区域の一体性・連続性が確保されるよう設定します。

第1段階 拠点の考え方を踏まえた区域の検討

1. 都市の骨格構造を踏まえた区域の検討

- 都市の骨格構造において、中心拠点及び地域拠点、生活拠点には、都市機能の集積状況及び基幹的な公共交通軸へのアクセス性を踏まえて、都市機能誘導区域を設定します。

第2段階 居住誘導区域との整合

2. 居住誘導区域との調整

- 都市機能誘導区域は居住誘導区域に設定することとされていることから、拠点を中心に設定した都市機能誘導区域が居住誘導区域内に設定されるよう整合性を図り調整します。

3. 将来的な人口動向及び生活利便性を踏まえた区域の取扱い

- 現時点では都市機能誘導区域として位置付けない区域についても、将来的な人口動向や生活利便性、関連計画や施策の動向等を踏まえ、必要に応じてその取扱いを検討します。

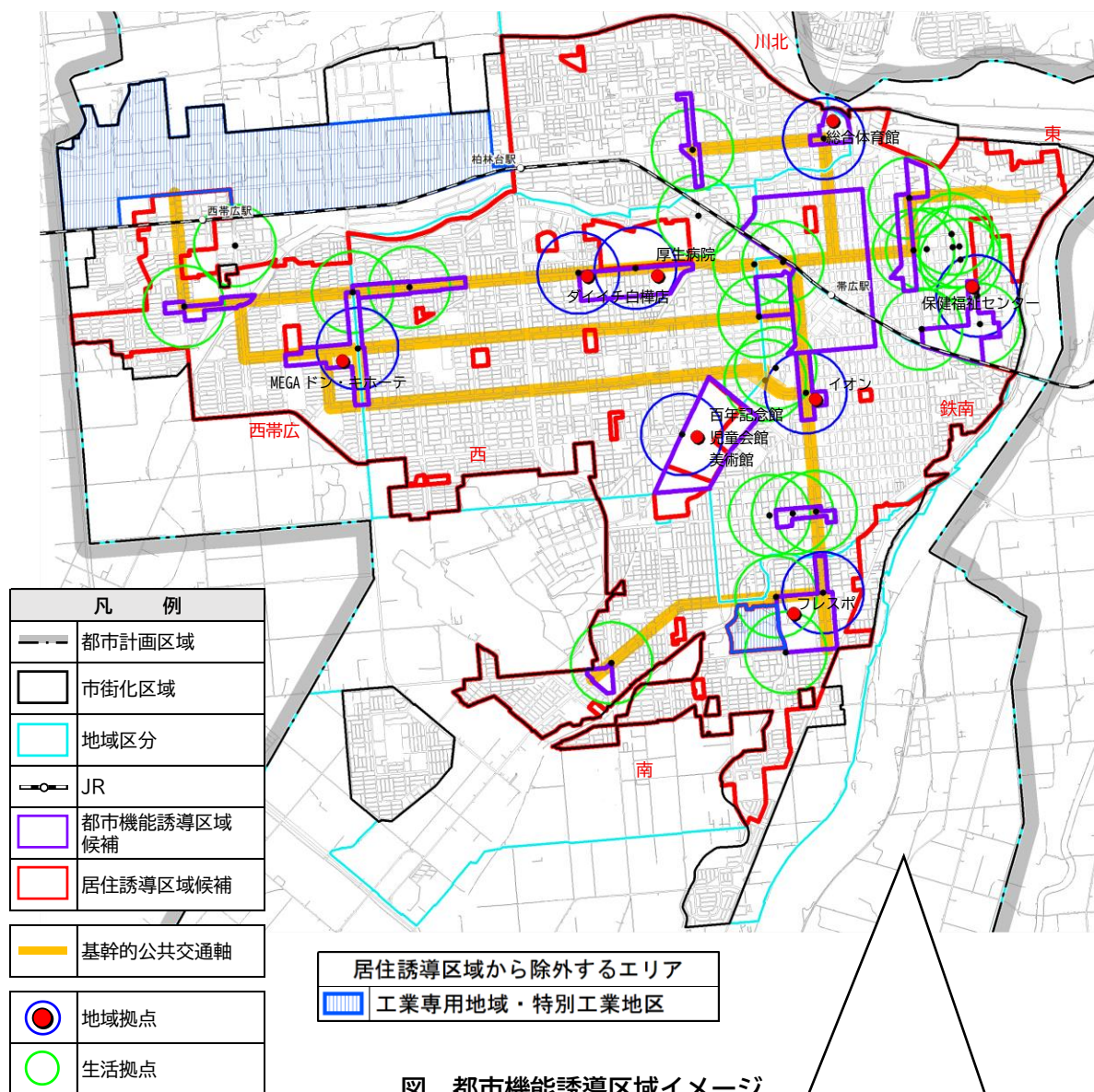
第3段階 区域の精査・境界の設定

4. 都市機能誘導区域の境界設定

- 上記1～3を踏まえ、都市機能誘導区域の境界を設定します。地形や用途地域、道路等を勘案するとともに、徒歩・自転車による回遊性や区域の一体性・連続性が確保されるよう設定します。

図 都市機能誘導区域の検討フロー

都市機能誘導区域の設定



- 立地適正化計画（原案）に向けて
- ・関係者ヒアリング（バス事業者等）を踏まえ、区域の一体性や境界を修正します。
 - ・居住誘導区域と併せて精査を行います。

■ 誘導施設の設定

(1) 誘導施設とは

誘導施設とは、居住者の協働の福祉・利便のため、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設です。

都市機能誘導区域は、都市の骨格構造における各拠点に定めることから、誘導施設は各拠点に求められる機能・役割に応じて設定します。

また、都市機能誘導区域外で、一定規模以上の誘導施設を整備する場合には、届出が必要になる場合があります。

表 誘導施設のイメージ

機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	• 中枢的な行政機能 例. 本庁舎	• 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	• 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	• 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	• 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	• 子供を持つ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機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	• 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	• 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機能 例. 延床面積●㎡以上の食品スーパー
医療機能	• 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 例. 病院	• 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積●㎡以上の診療所
金融機能	• 決済や融資等の金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	• 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	• 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	• 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

<出典>国土交通省「立地適正化計画の手引き」

(2) 誘導施設の考え方

都市の骨格構造で示した中心拠点、地域拠点、生活拠点ごとに、各拠点到求められる機能・役割に応じて、誘導施設を設定します。

- ① 既に立地している施設を当該立地場所で維持することを基本とします。現在は拠点到立地していない場合でも、各拠点到求められる機能・役割に応じて、誘導施設として設定することを検討します。
- ② 関連計画等において、将来的に施設の整備・移転等が示されている場合には、当該計画等との整合を図ります。今後、関連計画等において、施設整備等の考え方が示された場合には、その内容を踏まえて、都市機能誘導区域・誘導施設の変更を検討します。
- ③ 学校や地域包括支援施設、子育て関連施設などの特定の市民が利用する施設は、各施設の設置の考え方にに基づき必要な施設を確保するものであり、立地場所によって施設の存続が左右されるものではないことから、誘導施設に設定しません。

(3) 拠点到求められる機能、役割

表 拠点到求められる機能、役割

拠点類型	拠点的考え方	拠点到求められる機能・役割
中心拠点	中心拠点是、公共交通の結節点となっており、商業、金融、行政、教育・文化、交流等の多様な都市機能が集積し、市内外から多くの人が訪れる、本市の中心となる区域であり、今後も既存ストックを活かし、都市機能の維持とにぎわいの創出を図るため拠点として位置付けます。	中心拠点是、近隣住民の日常生活を支える機能に加え、市全体または市外からの利用も想定される広域的な都市機能を担う拠点です。 近隣住民の利便性を確保することはもとより、行政サービス、文化活動、学習、交流、商業・業務活動、公共交通の乗り継ぎなど、都市全体の中心性を高める役割を持ちます。
地域拠点	地域拠点是、幹線道路や公共交通との接続性が高く、商業機能の集積や、医療、教育・文化、スポーツ等の生活利便機能が立地し、周辺の複数地区からの利用が見込まれる区域であり、今後も生活利便性の維持・向上と公共交通との連携を図るため拠点として位置付けます。	地域拠点是、中心拠点到次いで、周辺の複数の生活圏を支える生活サービス拠点です。 比較的大規模な商業施設、医療機関、文化施設・スポーツ施設などが立地し、自動車だけでなく、バス等の公共交通によってもアクセスしやすい区域として、地域の生活利便性を支える役割を担います。
生活拠点	生活拠点是、住宅地に近接し、日常生活に必要な商業、医療、地域交流等の身近な生活サービス機能へ、徒歩、自転車及び公共交通によりアクセスしやすい区域であり、高齢者や子育て世帯をはじめ、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるよう、日常生活を支える機能の維持・確保を図る拠点として位置付けます。	生活拠点是、周辺の住宅地に暮らす人々の日々の暮らしを支える最も身近な拠点です。 徒歩や自転車、身近な公共交通で利用できる範囲に、買い物、診療、福祉相談、子育て支援、地域交流などの機能を確保することにより、過度に自動車に依存しなくても生活できる環境を支える役割を持ちます。

(4) 帯広市における各拠点への誘導施設の考え方

各拠点に位置付ける誘導施設の設定の考え方を踏まえ、下記のとおり整理しました。今後は、庁内意見なども踏まえて、検討を進めます。

表 拠点における誘導施設の考え方

分類	都市機能	中心 拠点	地域 拠点	生活 拠点
行政	行政サービス施設（市役所）	◎	-	-
商業	店舗（10,000㎡超）	●	◎	-
	店舗（1,500㎡超、10,000㎡以下）	●	◎	◎
医療	病院	◎	◎	-
	診療所	◎	◎	◎
教育 文化	図書館	◎	-	-
	児童会館、百年記念館、美術館	-	◎	-
	生涯学習センター （とがちプラザ）	◎	-	-
	文化ホール （市民文化ホール）	◎	-	-
	学校教育施設 （小～高校、専門学校等）	-	-	-
金融	金融機関 （銀行、郵便局等）	◎	-	-
福祉	保健福祉相談支援施設（保健福祉センター）	-	◎	-
子育て	地域包括支援施設（地域包括支援センター）	-	-	-
	保育施設・子育て支援施設（保育園、幼稚園、子育て支援センター、児童保育センター）	-	-	-
スポーツ	体育施設（よつ葉アリーナ）	-	◎	-
コミュニ ティ	地域交流施設 （市民活動交流センター、コミュニティセンター、福祉センター）	◎	-	◎

◎：現在立地しており今後も維持していくもの。

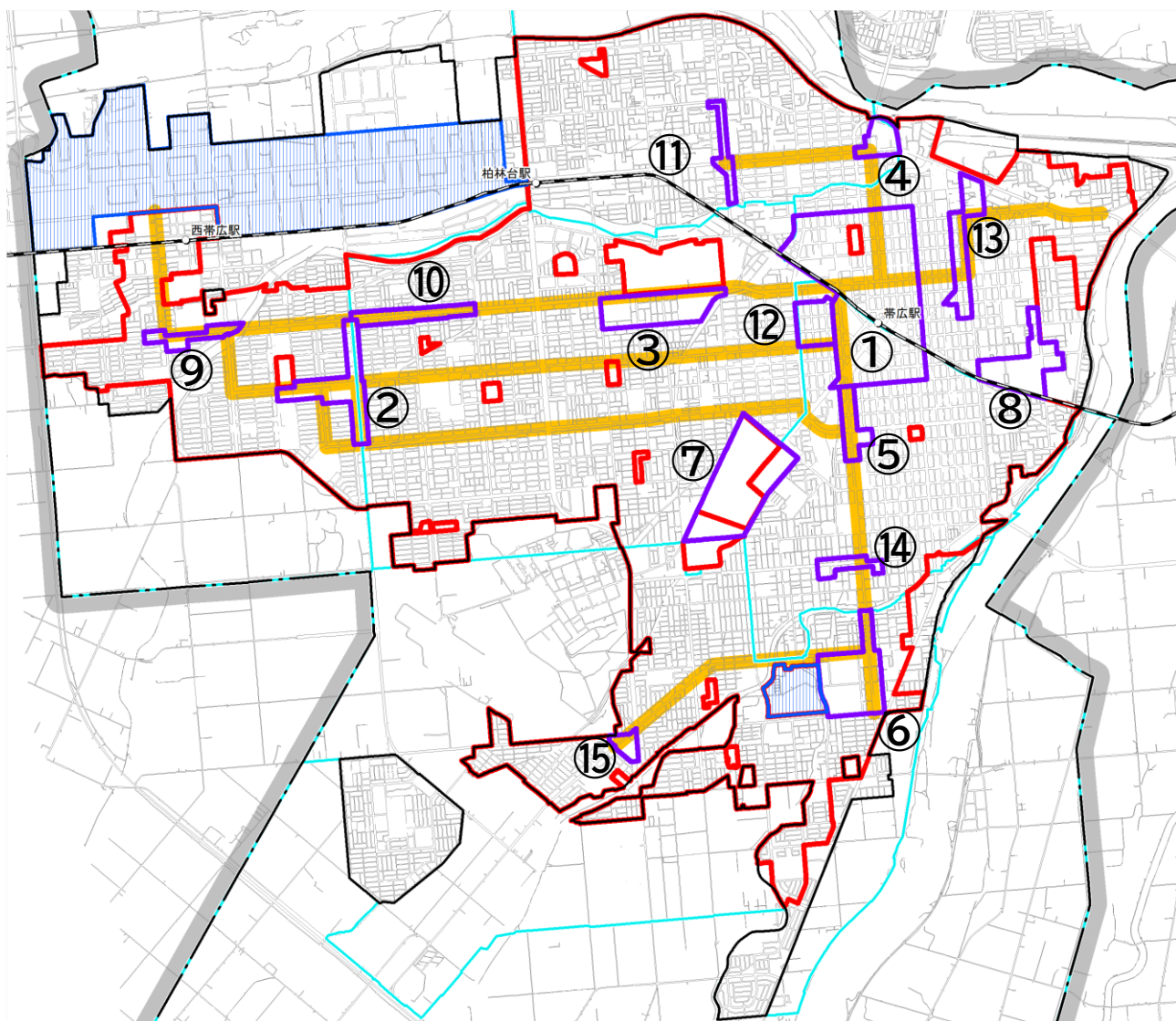
●：現在は拠点に立地していないが役割に応じて設定するもの。

分類	誘導施設の設定の考え方に基づいた整理
行政	市役所は、全市民を対象とした行政施設です。多くの市民が日常的に利用することから市内各地域からのアクセス性に優れた中心拠点への立地が求められます。現在中心拠点に立地しており、この都市機能を維持していく考えのもと、誘導施設に設定します。
商業	床面積 10,000 m²を超える店舗は、広域の住民が利用する大型商業施設です。遠方からの利用に対応できるよう、市内外からのアクセス性に優れ、広域的な都市機能の集積に適した中心拠点・地域拠点への立地が求められます。現在地域拠点に立地しており、この都市機能を維持する考えのもと、誘導施設に設定します。また、中心拠点には、現在床面積 10,000 m²を超える店舗はありませんが、立地が可能であり、誘導することで拠点性の向上が見込まれることから、誘導施設に設定します。 床面積 1,500 m²超 10,000 m²以下の店舗は、住民が日常的に利用する商業施設です。こうした店舗は日常生活を支える機能であり、住宅地からのアクセス性に優れた立地が求められます。現在、地域拠点・生活拠点（候補）に立地しており、この都市機能を維持していく考えのもと、誘導施設に設定します。また、現在立地はしていませんが、まちなか居住を推進する観点から、中心拠点においても必要な機能であるため、誘導施設に設定します。
医療	病院（医療法に基づき 20 床以上の病床を有する医療施設）は、外来に加え入院や手術等を行う広域的な医療施設です。広域の住民が利用するため、遠方からの来院に対応できるよう、市内外からのアクセス性に優れ、広域的な都市機能の集積に適した中心拠点・地域拠点への立地が求められます。現在、中心拠点及び地域拠点に立地しており、この都市機能を維持していく考えのもと、誘導施設に設定します。 診療所（医療法に基づき病床を有しない又は 19 床以下の医療施設）は、外来診療を中心とした、多くの住民が日常的に利用する医療施設です。診療所は日常生活に欠かせない機能であり、住民が居住する区域に立地していることが望めます。現在、中心拠点・地域拠点・生活拠点（候補）に立地しており、これらの拠点においてこの都市機能を維持していく考えのもと、誘導施設に設定します。
教育文化	図書館は、全市民を対象とした教育・文化施設です。多くの市民が日常的に利用することから市内各地域からのアクセス性に優れた中心拠点への立地が求められます。現在中心拠点に立地しており、この都市機能を維持していく考えのもと、誘導施設に設定します。 児童会館、百年記念館及び美術館は、広域の住民が利用する教育・文化施設です。遠方からの利用にも対応できるよう、市内外からのアクセス性に優れ、広域的な都市機能の集積に適した地域拠点への立地が求められます。現在地域拠点に立地しており、この都市機能を維持していく考えのもと、誘導施設に設定します。 生涯学習センター・市民文化ホールは、広域の住民が利用する教育・文化施設です。多くの市民が日常的に利用することから市内外からのアクセス性に優れた中心拠点への立地が求められます。現在中心拠点に立地しており、この都市機能を維持していく考えのもと、誘導施設に設定します。 学校教育施設は、児童・生徒数の推計に基づき確保するものであり、立地場所によってその存続が左右される施設ではないことから、誘導施設には設定しません。
金融	帯広市における中核的な金融機能（融資・経営相談等）を担う店舗（その名称が本店・支店問わず）は、地場産業・中小企業・農業への金融支援を通じて地域経済を支える都市機能です。現在中心拠点に立地しており、行政・商業等とともに都市の中核機能を構成することから、中心拠点の誘導施設に設定します。また、ATMなどお金の入出金を行う機能は、コンビニや商業施設内などを含め、都市機能誘導区域内及びその近隣で充足していると考えられ、都市構造に影響を及ぼすものではないため、誘導施設には設定しません。
福祉	保健福祉センターは、全市民を対象とした福祉施設であり、都市の拠点性を支える都市機能です。現在地域拠点に立地しており、今後も都市機能を維持していく考えから、誘導施設に設定します。 地域包括支援センターは、市全体の人口・地理的基準等に基づき計画的に確保する施設であり、立地場所によってその存続が左右される施設ではないことから、誘導施設に設定しません。
子育て	保育施設・子育て支援施設は、児童数の需要推計に基づき、必要な施設を計画的に確保するものであり、立地場所によってその存続が左右される施設ではないことから、誘導施設に設定しません。
スポーツ	よつ葉アリーナは、広域の住民が利用する体育施設です。遠方からの利用にも対応できるよう、市内外からのアクセス性に優れ、広域的な都市機能の集積に適した地域拠点への立地が求められます。現在地域拠点に立地しており、この都市機能を維持していく考えのもと、誘導施設に設定します。
コミュニティ	市民活動交流センターは、全市民を対象とした地域交流施設です。本施設は中心市街地の活性化のために設置しており、多くの市民が日常的に利用することから市内各地域からのアクセス性に優れた中心拠点への立地が求められます。現在中心拠点に立地しており、この都市機能を維持していく考えのもと、誘導施設に設定します。 コミュニティセンター及び福祉センターは、地域住民を対象とした地域交流施設です。住宅地に近いことや、アクセス性に優れた立地が求められます。現在生活拠点（候補）に立地しており、この都市機能を維持していく考えのもと、誘導施設に設定します。

(5) 各拠点への誘導施設への設定

各拠点における都市機能の立地状況を確認したうえで、用途地域、地番界（条丁界）、道路中心を踏まえて、都市機能誘導区域を下記のとおり整理しました。今後は関係者ヒアリングを踏まえながら、区域界の精査を進めます。

図 都市機能誘導区域の状況



表：各拠点の誘導施設の立地状況

場所（都市機能）	中心拠点	地域拠点							生活拠点						
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮
	中心市街地	栄通地区（MEGAドン・キホーテ周辺）	白樺地区（厚生病院、ドリームタウン周辺）	十勝大橋地区（よつ葉アリーナ周辺）	西五条通地区（イオン周辺）	稲田地区（フレスポ周辺）	緑ヶ丘公園地区（児童会館等）	東地区（保健福祉センター、イーストモール周辺）	つつじが丘・西帯広駅周辺地区（西帯広フクハラ周辺）	白樺通り・西19・20条地区（白樺通りウエスタン周辺）	共栄通地区（西12条フクハラ周辺）	帯広中央地区（西南大通り勤医協病院周辺）	東大通地区（ダイイチ東店、トライアル周辺）	稲田・弥生地区（弥生通りフクハラ周辺）	南の森地区（ダイイチ周辺）
市役所	◎														
店舗 (10,000㎡超)	●	◎	◎		◎	◎									
店舗 (1,500㎡超 10,000㎡以下)	●	◎	◎		●	◎		◎	◎	◎	◎	●	◎	◎	◎
病院	◎		◎												
診療所	◎	◎	◎	◎	◎	◎			◎	◎	◎	◎	◎	◎	●
図書館	◎														
児童会館、 百年記念館 美術館							◎								
とかちプラザ	◎														
市民文化ホール	◎														
金融機関	◎														
保健福祉 センター								◎							
よつ葉アリーナ				◎											
地域交流施設	◎										◎	◎	◎		

◎：現在立地しており今後も維持していくもの。

●：現在は拠点に立地していないが役割に応じて設定するもの。

立地適正化計画（原案）に向けて

- ・関係者ヒアリングによる精査を行います。
- ・誘導区域の精査に合わせて修正します。

第6章 誘導施策

課題

基本的な方針

誘導区域

施策

進行管理

「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」に、住まいや生活に必要な施設の維持・確保の取組みである「誘導施策」を設定します。

■ 誘導施策の設定

(1) 誘導施策とは

誘導施策とは、居住誘導区域内への「居住の誘導のための施策」と、都市機能誘導区域への「誘導施設の誘導のための施策」の2つに大別されます。

居住の誘導のための施策は、下表の②国の支援を受けて市町村が行う施策、③市町村が独自に講じる施策があります。

誘導施設の誘導のための施策は、① 国等が直接行う施策、② 国の支援を受けて市町村が行う施策、③ 市町村が独自に講じる施策があります。

<整理表>

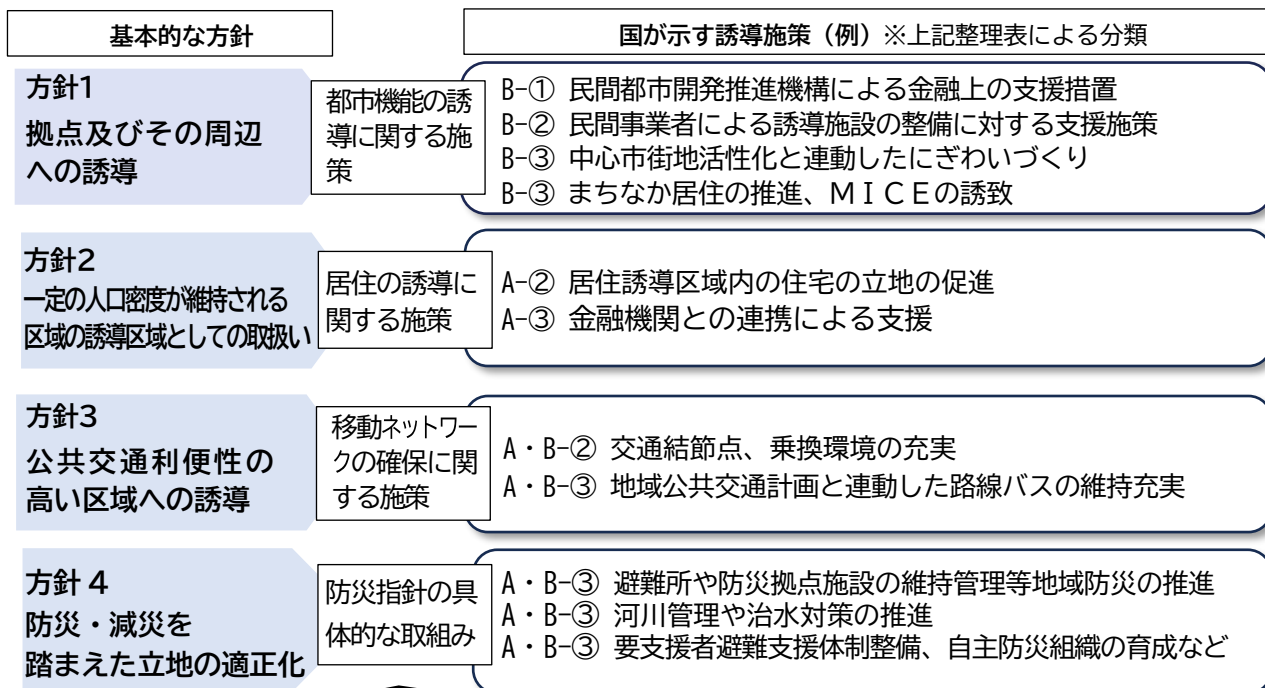
対象／実施主体	① 国等が直接行う施策	② 国の支援を受けて市町村が行う施策	③ 市町村が独自に講じる施策
A 居住誘導区域	—	○	○
B 都市機能誘導区域	○	○	○

(2) 誘導施策の検討の考え方

基本的には、帯広市で実施する事業について、立地の適正化に関する基本的な方針を踏まえ、上記で示した①～③に該当する場合、誘導施策として設定します。

また、国等が直接行う施策については、実施主体が民間事業者なども考えられるため、関係者ヒアリングを踏まえて検討を進めます。

図 誘導施策の体系



立地適正化計画（原案）に向けて
・ 市内既存施策等の整合を図り施策案を示します。

■ 届出制度について

(1) 届出制度とは

届出制度とは、誘導区域外における民間開発の動向を把握し、蓄積したデータを今後の都市計画の検証等の基礎資料として活用するため、居住誘導区域及び都市機能誘導区域で、一定の開発等が行われる場合に、事業者等が市長へ届出する制度です。本計画を公表すると、届出の義務が発生します。

(2) 居住誘導区域に関する届出

主に居住誘導区域外に一定規模以上の住宅等を建てる事業者等が届出を行います。(個人が戸建住宅を建てる場合、届出は不要です。)

居住誘導区域「外」において「届出対象」となる行為	
開発行為	建築等行為
3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 例) 3戸の開発行為  届出が必要 1戸または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 例) 1戸1,400㎡の開発行為  届出が必要 - 寄宿舎や有料老人ホーム等、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為	3戸以上の住宅を新築しようとする場合  届出が必要 例) 4戸の新築行為 - 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築する場合(寄宿舎や有料老人ホーム等) - 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

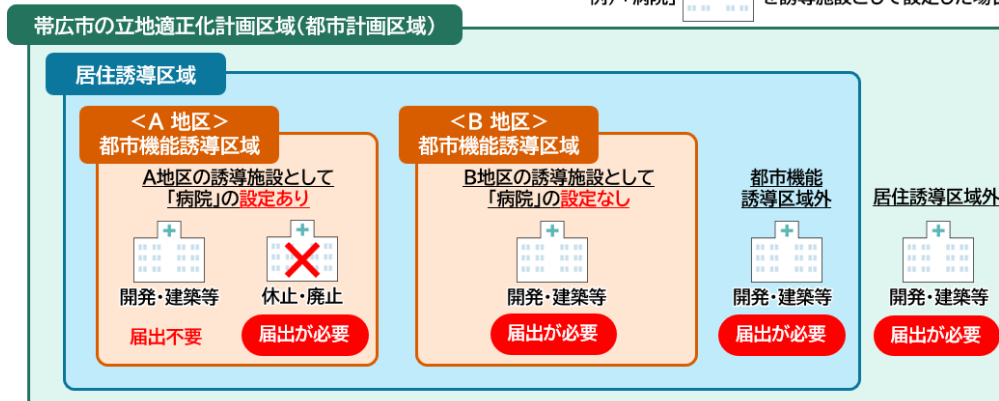
(3) 都市機能誘導区域に関する届出

主に都市機能誘導区域外に誘導施設を建てる場合に、事業者等が届出を行います。

また、都市機能誘導区域内では、誘導施設に該当する建物を休止・廃止しようとする事業者等が届出を行います。

都市機能誘導区域「外」において「届出対象」となる行為	
開発行為	建築等行為
誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為	- 誘導施設を有する建築物を新築する場合 - 建築物を改築、または、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」において「届出対象」となる行為	
誘導施設の休止または廃止	
誘導施設に設定されている施設を休止または廃止しようとする場合	

例)「病院」 を誘導施設として設定した場合



開発行為 | 建築基準法に基づき、主に建築物の建築などの建設を目的とした「土地の区画形質の変更」をいう。

第7章 立地適正化計画における防災指針

課題

基本的な方針

誘導区域

施策

進行管理

誘導区域の設定にあたっては、安全性を確保するため災害リスクも踏まえた「防災指針」を作成し、必要な取組みを設定します。

■ 防災指針の検討

(1) 防災指針とは

防災指針とは、災害リスクを踏まえた課題を整理し、都市の防災機能を確保するとともに、安全・安心な生活環境を確保し、災害に強いまちづくりを計画的に推進することを目的とするものです。

この指針は、防災まちづくりの方針を具体化したものであり、災害リスクの分析を踏まえ、居住誘導区域等の精査や防災・減災対策を位置づけることで、安全で持続可能な市街地形成を目指します。

(2) 防災指針の検討手順

防災指針は、居住の誘導や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災の指針であり、地域防災計画等と整合を図り、居住誘導区域等の災害リスクをできる限り回避、低減させるために必要な取組み等の検討を、以下の手順で進めます。

第1段階 帯広市におけるハザード情報の整理

- 帯広市における洪水や雨水出水、土砂災害などの災害ハザード情報を収集し、今後想定される災害リスクを災害種別ごとに整理します。

第2段階 災害リスクのある場所の抽出

- 災害ハザード情報と都市の基本情報（建物（階数分布など））の重ね合わせにより災害リスクの高い場所を抽出します。

第3段階 災害リスクの高い場所への対応方法と誘導区域への反映

- 災害リスクの高い場所に対する課題や対応方法を整理し、居住誘導区域等への反映について検討します

第4段階 防災まちづくりの推進に向けた具体的な取組みの検討

- 精査した居住誘導区域に残る災害リスクへの対策として、防災まちづくりについて、ハード・ソフトの両面から具体的な取組みとその実施スケジュールを検討します。

図 防災指針の検討フロー

(3) 帯広市におけるハザード情報の整理

■水災害

水災害とは、主に豪雨や台風などによる河川の氾濫や浸水、排水施設の能力を超える降雨によって発生する内水氾濫などを指し、住民の生命や財産、生活基盤に大きな被害をもたらします。

帯広市では、平成 28 年の台風 10 号による豪雨で河川の氾濫や内水氾濫が発生し、一部地域で浸水被害が生じました。その他にも過去には局地的大雨による道路冠水や住宅浸水が発生しています。

また、市街化区域に浸水想定区域が広く分布していることから、水害リスクを前提とした土地利用や都市機能の配置の検討が必要です。基礎データ整理でも、洪水の浸水状況について「十勝川、札内川、帯広川などの主要河川の周辺で浸水区域内」とされ、市街化区域内でも地区ごとに浸水が想定されています。このため、水災害については、本計画における災害リスク分析の対象とします。

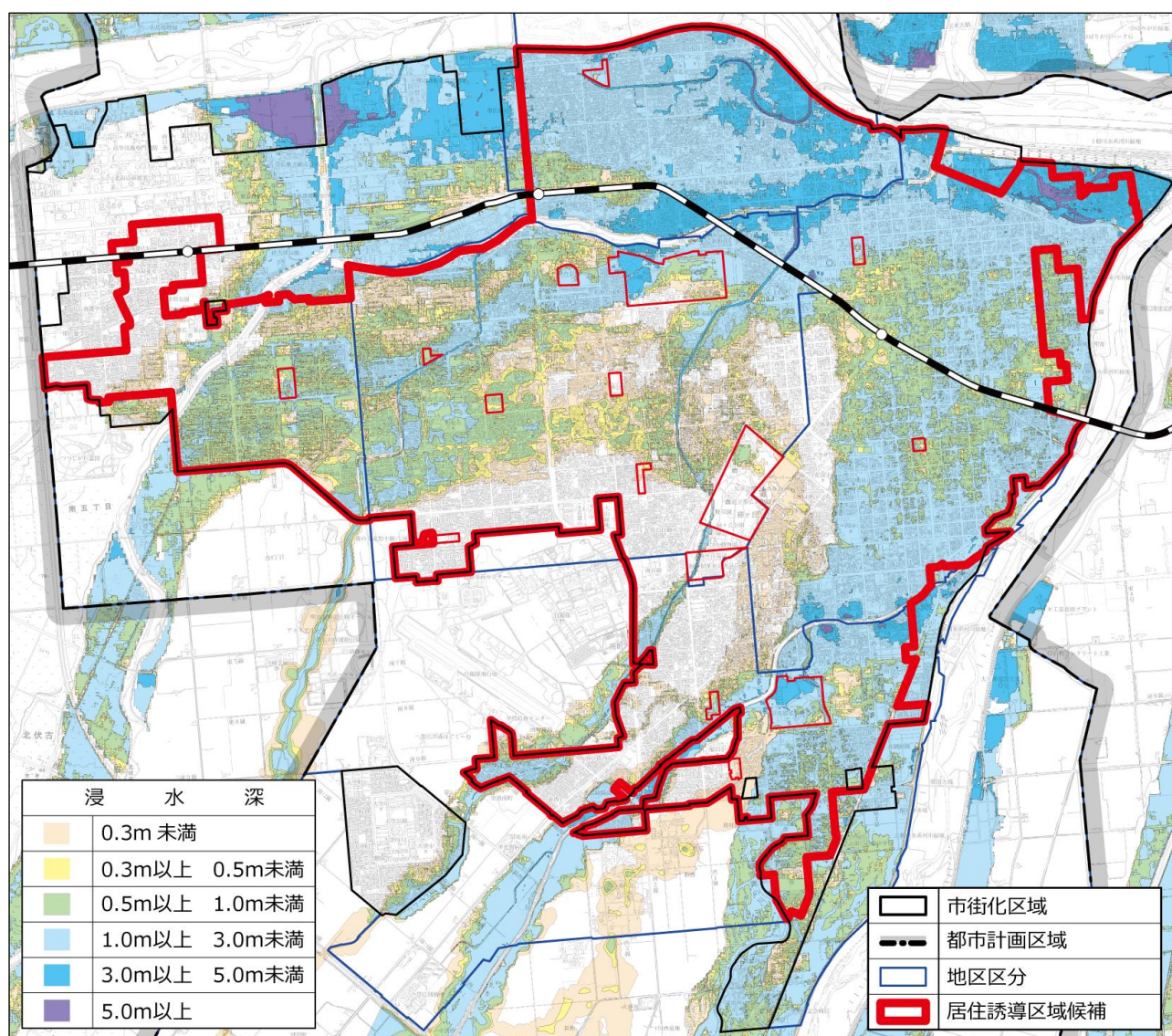


図 洪水浸水深（想定最大）の分布状況

■土砂災害

帯広市において、都市計画区域内に土砂災害警戒区域が存在していますが、誘導区域を設定している市街化区域内には存在していないため、本計画では災害リスク分析の対象としません。

また、傾斜地を大規模に盛土した造成地（大規模盛土造成地）が市街化区域内に存在していますが、令和３年度に安全性の確認調査を行った結果、地震が起きても斜面が崩落するような危険はないことが確認されたため、大規模盛土造成地についても、本計画では災害リスク分析の対象としません。

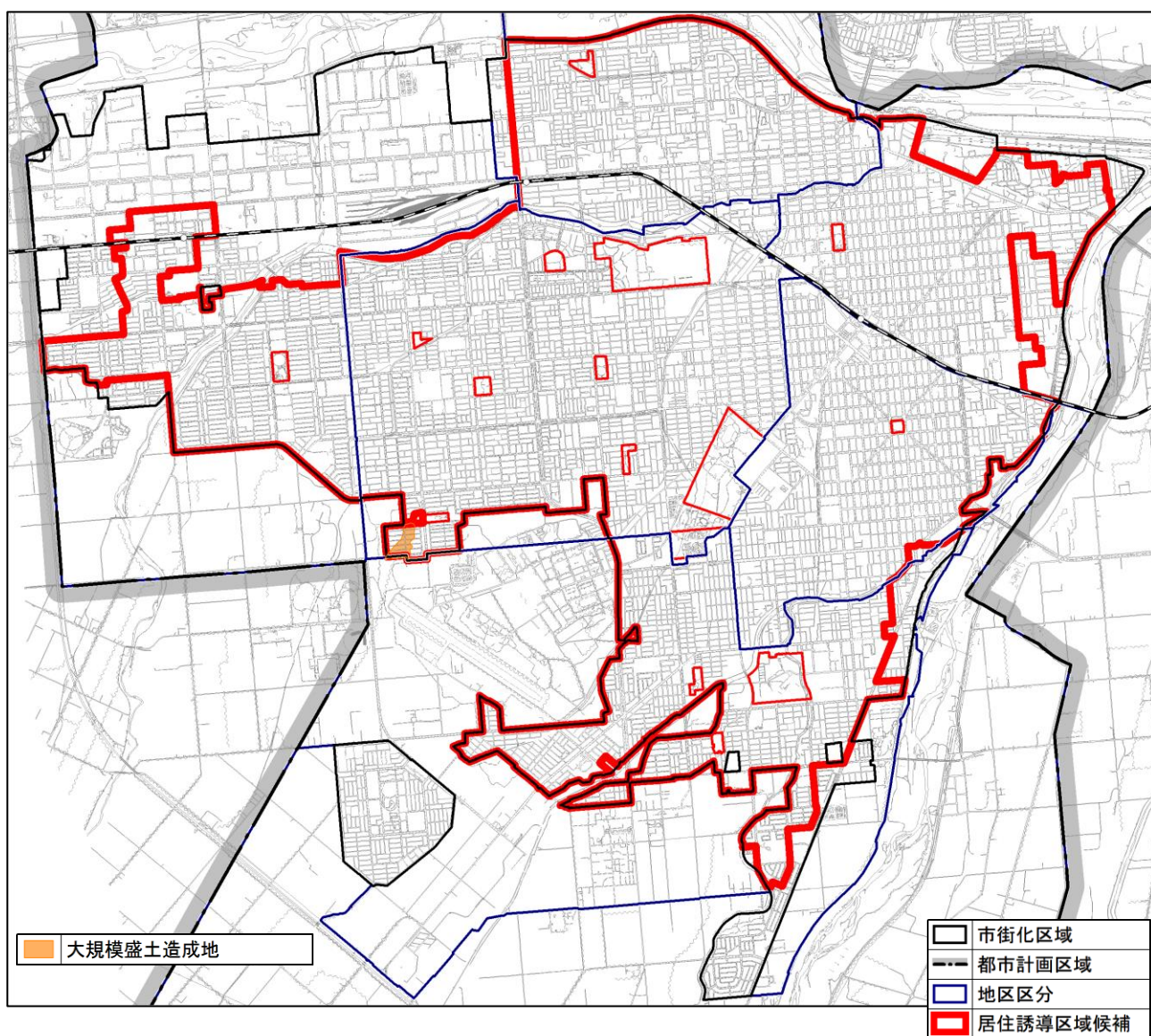


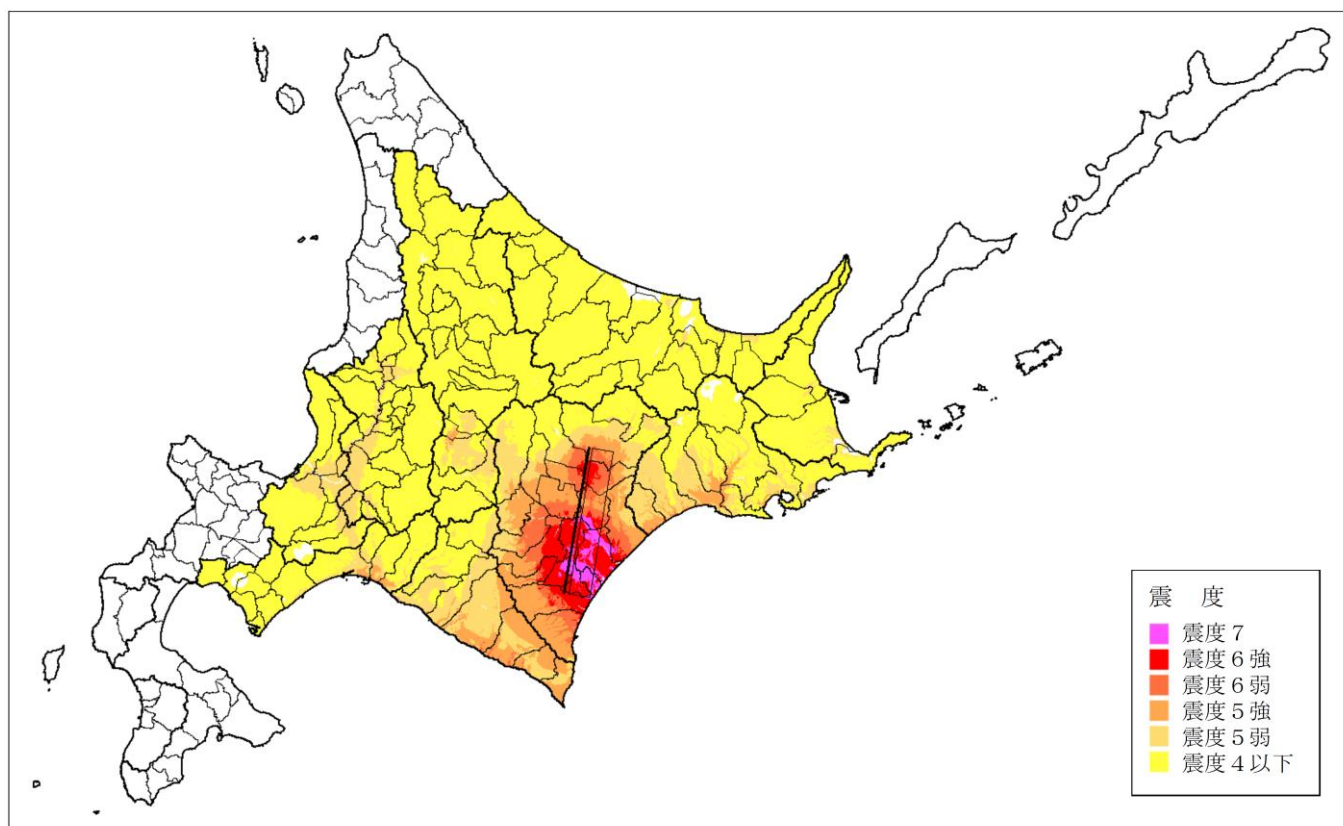
図 土砂災害・大規模盛土造成地の分布状況

■地震災害

帯広市において想定される地震災害は、日本列島の下に沈み込むプレートの動きに伴って発生する地震を主な要因としており、その多くは海溝沿いで発生するプレート型地震などが想定されます。

一方、地震は発生時期や発生場所をあらかじめ特定することが困難であり、水災害のように災害リスクの高い区域を明確に設定して分析することが難しい災害です。

このため、地震災害を居住誘導区域等の検討に向けた災害リスク分析の対象としません。なお、地震災害への対応については、地域防災計画などの既存計画と整合を図りながら、住宅・建築物の耐震化や防災意識の向上などの取組みを推進することで対応します。



< 出典 > 北海道 H30.2「地震被害想定調査結果」

図 十勝平野断層帯主部（モデル 45_2）の地震における想定最大震度

(4) 災害リスクのある場所の抽出

第1段階で整理した結果、本計画では水災害を災害リスク分析の対象とします。

災害リスク分析では、災害ハザード情報に、都市情報（人口分布、建物分布（階数分布を含む）、避難施設分布、都市機能（病院・福祉施設等）など）を重ね合わせて災害リスクの高い場所を抽出します。

表 ハザード情報の整理

ハザード情報種別	規模	居住誘導 区域内の分布
水災害	洪水 浸水想定区域	計画 有り
	想定最大	有り
	洪水 浸水継続時間	想定最大 有り
	家屋倒壊等 氾濫想定区域	氾濫流 有り
	内水氾濫	河岸浸食 有り
	想定最大	有り
土砂災害	土砂災害 警戒区域	— 無し
	土砂災害 特別警戒区域	— 無し
	大規模盛土造成地	— 有り
	地震災害	—
震度	M7.4	有り

表 ハザード情報と都市情報の重ね合わせ一覧

分析の視点	ハザード 情報	都市の情報
垂直避難で対応できるか 避難施設が活用できるか 施設が継続利用できるか 要配慮者の垂直避難が できるか 孤立の危険性があるか 要配慮者・病人の生命 維持に危険がないか 長期に使用不可の エリアがないか 家屋倒壊の危険性が ないか	浸水深 (洪水) (内水氾濫)	建物(階数)分布 避難施設分布 都市機能 (病院・福祉施設等)
	浸水 継続時間 (洪水)	人口分布 都市機能 (病院・福祉施設等)
	河岸浸食	建物分布
	氾濫流	木造建物分布
	地震	木造老朽建物分布

※計画規模：150年に1回程度 想定最大規模：1,000年に1回程度

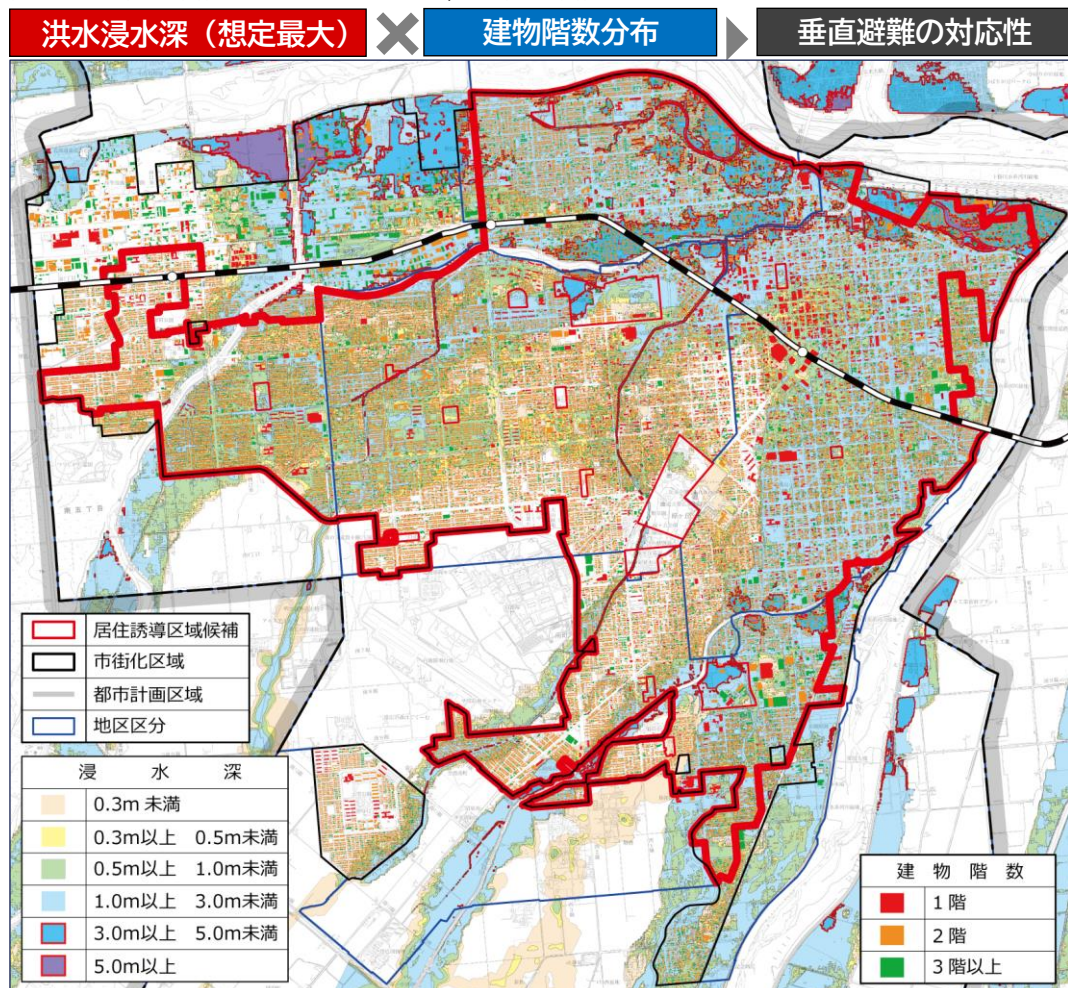


図 災害リスク分析（洪水浸水深（想定最大）と建物（階数別）分布の重ね合わせ）

(5) 災害リスクの高い場所への対応方法と誘導区域への反映

災害リスク分析を踏まえ、居住誘導区域における防災・減災の考え方を整理し、誘導に関する取り組み方針と具体的な取り組みを設定します。

【防災上の課題】

- ・垂直避難が困難な区域や建物倒壊の恐れがある区域では、災害リスク情報の周知や迅速な避難につながる防災意識の啓発などの取り組みが必要である。
- ・道路冠水等により避難場所へのアクセスが困難になる可能性があるため、浸水深や避難経路等について、平時からハザードマップで想定されるリスクや避難場所を確認しておくよう周知・啓発を図る必要がある。
- ・床下・床上浸水、建物倒壊の可能性のある区域では、被害を低減するため、平時からハザードマップで想定されるリスクや避難場所を確認しておくよう周知・啓発を図る必要がある。
- ・浸水継続時間が長時間続く区域に立地する医療・福祉施設では機能停止に陥る恐れがあるため、業務継続計画や避難計画の作成など、災害対応をあらかじめ検討するよう周知・啓発する必要がある。
- ・地震時における建物倒壊等が懸念されるため、住宅・建築物等の耐震化や老朽化対策の推進が重要となる。

立地適正化計画（原案）に向けて

- ・対応方法を整理し、居住誘導区域等への反映を検討します。

(6) 防災まちづくりの推進に向けた具体的な取り組みの検討

防災まちづくりの取り組み方針、具体的な取り組みの整理にあたっては、「帯広市都市計画マスタープラン」の都市防災に関する記載内容や、「帯広市地域防災計画」等の既存の防災関連計画と整合を図り、災害リスクへの対応方針（リスクの回避、低減など）を踏まえたハード・ソフトの取り組みを整理します。

《国の手引き及び他市町の取り組み（例）》

	区分	取り組み例	主な主体
ハード対策	河川周辺の対策	河川改修・堤防整備、内水対策、避難施設の整備	国・道・市
	耐震化	住宅建築物の耐震診断・耐震改修の促進 耐震化支援制度の周知、ブロック塀等の安全対策	市・建築物所有者
	建築・土地利用	建築物のかさ上げ、居室の高層階配置の誘導 開発許可制度の運用	市
ソフト対策	情報伝達体制	ハザードマップ・揺れやすさマップの周知 防災情報の伝達・収集、早期避難対策の確保	市・市民
	避難体制	避難行動要支援者の支援	市・地域
	連携体制	関係部局・防災部局との連携、定期的な見直し（PDCA）	市

立地適正化計画（原案）に向けて

- ・防災まちづくりの取り組み方針、具体的な取り組みの設定にあたって、地域防災計画等との整合を図るため、危機対策課等の関係部署及び関係機関との協議により進めます。

第8章 計画の進行管理

課題

基本的な方針

誘導区域

施策

進行管理

誘導施策や防災指針の取組みについて効果的に進んでいるかを把握するため、進行管理の方法と、進行状況を評価するための指標と定量的目標を設定します。

計画の進行管理

本計画は、都市再生特別措置法第84条の規定により、おおむね5年ごとに、施策の実施状況についての調査、分析及び評価を行います。

評価にあたっては、施策実施の効果を客観的に検証するため、計画の中で施策や目標値を設定したうえで、施策を推進し、進捗状況の把握・評価を踏まえて計画の見直し等の必要性を検討するなど、下図のようなPDCAサイクルの流れで進め、計画の実行性を高めていきます。

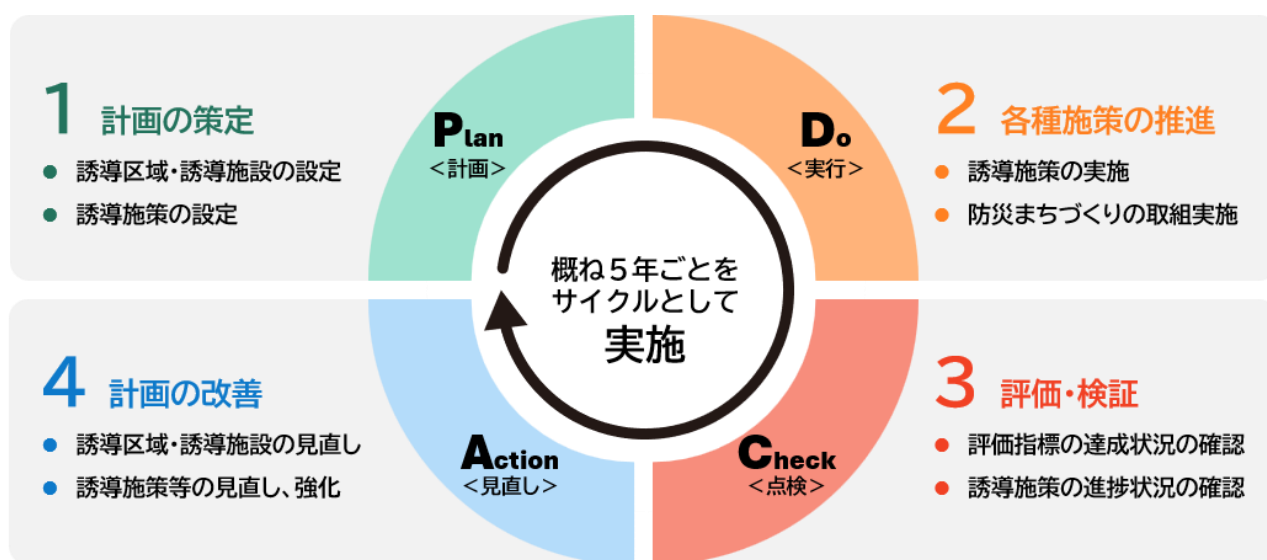


図 PDCA サイクルの運用

■ 定量的な目標値の設定

本計画では、4つの基本的な方針に基づき都市機能や居住の誘導状況を測る指標を選定し、定量的な目標を設定します。また、各施策が持続的に推進され計画全体の健全なマネジメントを俯瞰的に行うための統括的な指標として財政上の評価指標・目標値をあわせて設定します。

設定にあたって、国の手引きでは、(1) 目標や施策と紐づいた指標、(2) これまでの趨勢から一定の将来予測が可能な指標、(3) 今後も継続的に把握できる指標、(4) 定義や手法等が明確であり、再現性がある指標、となるよう考え方が示されています。

本市での定量的な目標値の設定にあたっては、国の考え方を踏まえ、基本的な方針に沿って「都市機能の誘導」、「移動ネットワークの確保」、「居住の誘導」、「防災指針」に関する評価指標及び財政上の評価指標について、上位関連計画との連携や整合を図りながら進めます。

また、立地適正化計画の適切な活用を推進するためのマニュアル「まちづくりの健康診断(国土交通省)」の運用が令和7年度より開始されており、本マニュアルを踏まえ、評価指標の選定や目標値の設定について原案に向けて検討を進めます。

基本的な方針	誘導施策	定量的目標・指標の例
方針1 拠点及びその周辺 への誘導	都市機能の 誘導に関する 施策	○都市機能誘導区域内の誘導施設の機能数 【31 機能(R6) ⇒ 31 機能以上(R21)】※小樽市事例より ○中心市街地の滞在人口数 【155,925 人(R5) ⇒ 227,000 人(R11)】※帯広市中心市街地 活性化基本計画より
方針2 一定の人口密度が維持 される区域の誘導区域 としての取扱い	居住の誘導 に関する施策	○居住誘導区域内の人口密度 【49.3 人/ha(R2)⇒44.6 人/ha(R15)】※江別市事例より
方針3 公共交通利便性の 高い区域への誘導	移動ネット ワークの確保に関する 施策	○バス路線沿線における新規待合施設設置箇所 【計画期間中 4 箇所】※帯広市地域公共交通計画より ○市内運行路線における路線バス年間利用者数 【2,937,228 人(R4) ⇒ 3,129,368 人(R9)】※帯広市地域公共交通計画より
方針4 防災・減災を 踏まえた立地の 適正化	防災指針の 具体的な取 組み	○水道管路の耐震適合率 【82.8%(H30) ⇒ 上昇(R11)】※第7期帯広市総合計画より ○自主防災組織活動カバー率(世帯数割合) 【88.0%(H30) ⇒ 上昇(R11)】※第7期帯広市総合計画より 【財政上の定量的指標】 ○財政力指数 【0.70 (R4, 5, 6 年の平均) ⇒ 0.70 (R20 の直近3 年間の平均)】 ※倶知安町事例より

立地適正化計画(原案)に向けて
・誘導施策の設定との連携・整合を
図り、関係部局との調整、シミュレ
ーションを行い目標の項目や数値等
を設定します。

※国の手引きを参考とした指標例を示したものであり、項目や目標値
は今後定めることとなります。

図 定量的な目標・指標の例



<発行元> 帯広市 都市環境部 都市建築室 都市政策課
<TEL> 0155-65-4175 <FAX> 0155-23-0159
<E-mail> city_plan@city.obihiro.hokkaido.jp