概要版 帯広市立地適正化計画

2027(令和9)年3月策定



令和８年11月16日
建設委員会提出資料

第１章 はじめに 【計画書 P2~6】



- 本計画は、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。
- 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→進行管理」**の順で検討しました。

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、進行管理の方法及び進行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　進行管理」参照

＜計画の位置付け＞

＜北海道が定める計画＞
帯広圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
（都市計画法第６条の２）

第七期帯広市総合計画

即する　即する

第２次帯広市都市計画マスタープラン
（帯広市の都市計画に関する基本的な方針）
（都市計画法第18条の２）

帯広市立地適正化計画

整合 ⇔ その他の行政計画

即する

都市計画決定
（地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画　など）

＜立地適正化計画の特色＞

「短期的な効果」ではなく「長期的な視点」

- 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。

計画期間：R９.４～R22.３

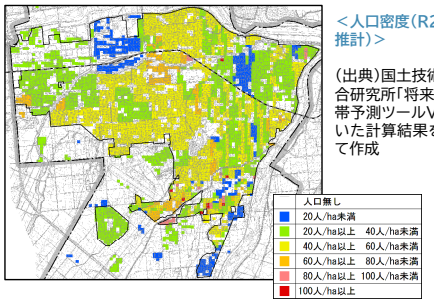
計画対象区域：都市計画区域（10,369ha）

課題 → 基本的な方針 → 誘導区域 → 施策

第２章 帯広市の現状と課題 【計画書 P7~19】

＜現状1＞ 人口動向と都市の拠点性

- 将来的に一定の人口密度を下回るエリアが増加する見込みです。
- 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。

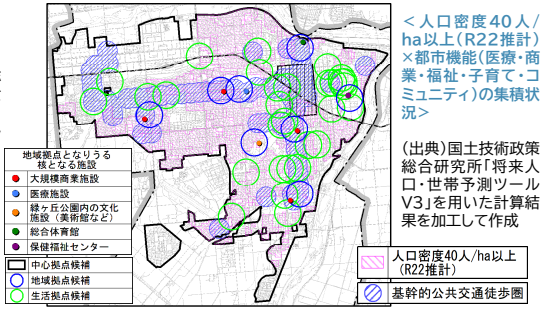


＜人口密度(R22推計)＞

(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

＜現状 2＞ 住宅市街地の動向

- 人が多く住んでいる場所に、必ずしも生活利便施設が集積しているわけではないことが伺えます。
- お店や病院が近くにないことで不便さを感じる市民が増えていくことが懸念されます。



＜人口密度40人/ha以上(R22推計)×都市機能(医療・商業・福祉・子育て・コミュニティ)の集積状況＞

(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

＜課題 1＞ 居住と都市機能の維持・集約

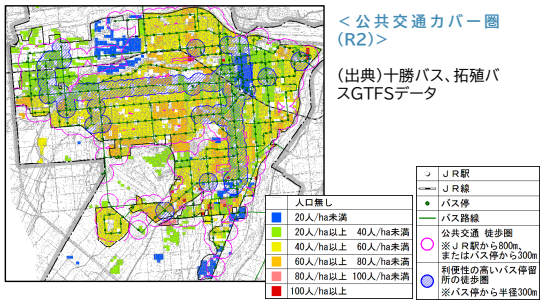
- 将来も人口密度が一定程度維持されるエリアで、現在都市機能が集積しているエリアを維持・集約していく必要があります。

＜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ものの都市機能が集積していない地域では、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。

＜現状 3＞ 都市交通

- 市街化区域における便数が多く便利なバス停の徒歩圏人口カバー率は25.4%と限定的となっています。
- 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。

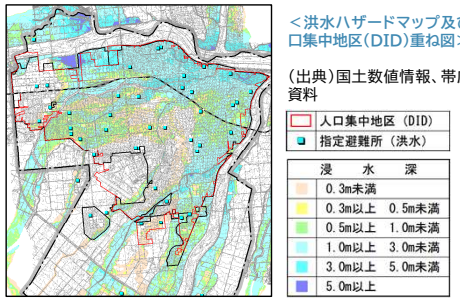


＜公共交通カバー圏(R2)＞

(出典)十勝バス、拓殖バスGTFSデータ

＜現状 4＞ 市街地の災害リスク

- 市街化区域内では、土砂災害のリスクは低いですが、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、土地利用や都市機能の配置の検討が必要になります。



＜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

＜課題 3＞ 公共交通ネットワークの維持

- 都市機能が集積するエリアを結ぶ利便性の高い公共交通を維持するためには、沿線への居住誘導により利用者を確保する必要があります。

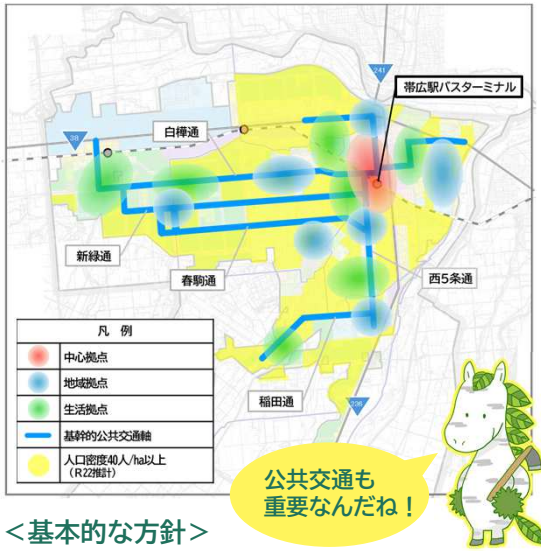
＜課題 4＞ 災害リスクを踏まえた対応

- 市街化区域内の浸水想定区域では、河川が近くにあるなど場所による浸水深を考慮し、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 【計画書 P20~27】

＜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。
- 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。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。



＜中心拠点＞
公共交通や商業、金融、行政、教育・文化等の都市機能が集積し、市内外から多くの人が集まる区域

＜地域拠点＞
大規模な商業機能や医療、文化・スポーツ等が立地し、市内外からの利用も多い区域

＜生活拠点＞
日常生活に必要な商業、医療、福祉、教育、地域交流等の機能が集積し、徒歩や自転車及び公共交通によりアクセスしやすい区域

＜基幹的公共交通軸＞
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

＜人口密度40人/ha以上＞
各拠点や公共交通軸周辺で、将来的にも一定の人口密度が維持される区域

＜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。

＜課題 1＞ 居住と都市機能の維持･集約

＜方針 1＞ 拠点及びその周辺への誘導
- 中心拠点・地域拠点・生活拠点の各拠点の特性に応じた都市機能を誘導し、その周辺に居住の誘導を図ります。

＜課題 2＞ 住宅地の保全

＜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
- 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、誘導区域としての取扱いを検討します。

＜課題 3＞ 公共交通ネットワークの維持

＜方針 3＞ 公共交通利便性の高い区域への誘導
- 公共交通利便性の高いバス停周辺に、居住の誘導を図ります。

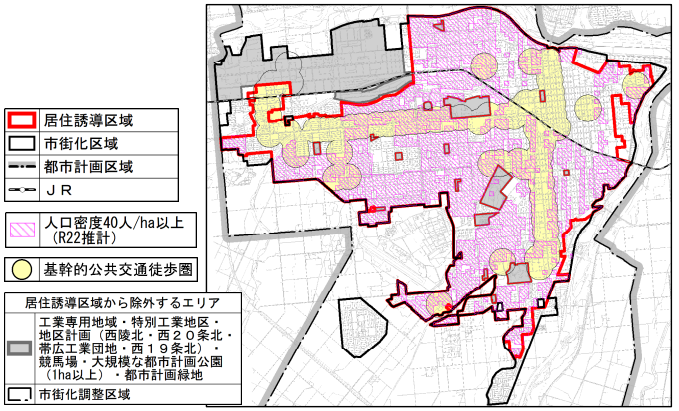
＜課題 4＞ 災害リスクを踏まえた対応

＜方針 4＞ 防災･減災を踏まえた立地の適正化
- 居住・都市機能誘導区域の設定に当たっては、浸水想定区域や避難の実効性等を踏まえて区域の取扱いを検討し、生活利便性と安全性の両立を図ります。

第4章 居住誘導区域 【計画書 P28~32】

＜居住誘導区域の設定＞

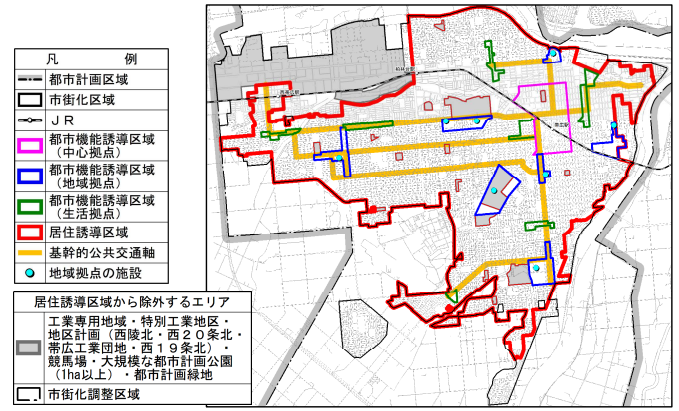
- 居住誘導区域は、人口減少の中でも一定の人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが維持できるよう、居住を誘導する区域です。
- 法令上除外すべき区域・地区計画等で居住を制限している区域や災害リスクを勘案した上で、将来人口密度の維持が期待でき、公共交通利便性が確保される区域を居住誘導区域候補として抽出し、区域の一体性・連続性を踏まえて設定しました。



第5章 都市機能誘導区域と誘導施設 【計画書 P33~43】

＜都市機能誘導区域の設定＞

- 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。
- 本市における、都市機能誘導区域は、中心拠点１か所、地域拠点７か所、生活拠点７か所の計15か所を設定しました。



＜誘導施設の設定＞

- 誘導施設とは、居住者の共同の福祉・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に応じて設定します。

＜右の表について＞
◎：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。

誘導施設 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（とかちプラザ）	◎	－	－
	文化ホール（市民文化ホール）	◎	－	－
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）	－	◎	－
スポーツ	体育施設（総合体育館）	－	◎	－
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）	◎	－	◎

課 題 | 基本的な方針 | 誘導区域 | **施 策** | 進行管理

第６章 誘導施策 【計画書 P44～57】

＜誘導施策の設定＞

● 帯広市で実施する取組みについて、立地の適正化に関する基本的な方針を踏まえ、誘導施策として設定します。

基本的な方針	施策の方向性	施策内容
＜方針１＞ 拠点及びその周辺への誘導	都市機能の誘導・維持	● 公共施設・公的不動産の再編・活用 ● 中心市街地の活性化・民間活力による都市機能の誘導 ● 国等の各種支援制度の活用
	都市機能の誘導を促す環境づくり	● 中心市街地の活性化・にぎわい・交流の創出 ● 都市計画制度の活用
＜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り扱い	居住の誘導・維持	● まちなか居住の推進 ● 多様な住宅ストックの活用と住宅供給・入居の促進 ● 国等の各種支援制度の活用
	居住の誘導を促す・支える環境づくり	● 都市施設の維持・活用による良好な居住環境の形成 ● 各種制度の柔軟な運用による土地利用の推進
＜方針３＞ 公共交通利便性の高い区域への誘導	地域公共交通計画と連動した路線バスの維持充実	● 公共交通ネットワークの維持・充実 ● 公共交通の利用環境の向上・利用促進
	拠点間及び拠点周辺の道路ネットワークの充実	● 拠点間・拠点周辺の道路環境の整備
＜方針４＞ 防災・減災を踏まえた立地の適正化	避難体制や災害対応拠点等の整備	● 避難所や災害対応拠点の整備 ● 災害時の避難路、輸送路の確保
	災害に強い市街地づくり	● 洪水・内水氾濫への対応に向けた河川改修等の治水対策　等 ● 道路施設や地下施設の防災対策、耐震化、老朽化対策 ● 住宅、建築物の耐震化や、住宅地の安全確保策
	地域防災力、防災意識の向上	● 地域防災活動の促進 ● 防災教育の推進、災害リスク情報の発信

＜届出制度について＞

● 届出制度は、誘導区域の外で進む開発の動向を市が把握し、今後のまちづくりに活かすためのものです。

● 計画の公表後は、誘導区域の外において一定規模以上の住宅開発や施設の建築などを行う場合、事業者の方は市への事前の届出が必要となります。

● また、都市機能誘導区域の中にある店舗や病院などの誘導施設を、休止または廃止しようとする場合も、事業者の方は事前に市への届出が必要となります。

＜居住誘導区域に関する届出＞

居住誘導区域「外」において「届出対象」となる行為

開発行為	建築行為等
■ 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	■ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合（例）4戸の新築行為
■ 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	■ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

＜都市機能誘導区域に関する届出＞

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

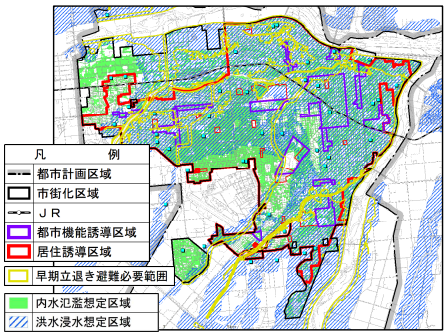
都市機能誘導区域「内」において「届出対象」となる行為

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

第７章 防災指針 【計画書 P58～78】

＜ハザード状況(災害リスク)＞

ハザード状況	水災害	● 主な水災害は、十勝川・札内川・帯広川などの氾濫による洪水 ● 市街化区域の広い範囲が洪水浸水想定区域に該当 ● 十勝川に近接する地域では洪水浸水リスクが高い ● 都市機能の配置では水害リスクへの配慮が必要
	土砂災害	● 市街化区域内では土砂災害の災害リスクは低い
	地震災害	● 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 ● 十勝平野断層帯主部の地震における市街化区域内の想定最大震度は、震度６弱～震度６強



＜防災上の課題及び対応方法の整理＞

● 災害リスクの高い場所における防災上の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した。

防災上の課題	対応方法
● 垂直避難が困難な区域や建物倒壊の恐れがある区域が存在	➡ 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組みが必要
● 道路冠水等により避難場所へのアクセスが低下する可能性のある区域が存在	➡ インフラの適正な維持・管理に加え、ハザードマップを活用し、浸水リスクや避難場所、避難経路を平時から周知・啓発することが必要
● 床下・床上浸水、建物倒壊の可能性がある区域が存在	➡ 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・啓発が必要
● 浸水継続時間が長時間続く区域に立地する医療・福祉施設では機能低下するおそれ	➡ 業務継続計画や避難計画の作成、物資の備蓄など、災害時の機能維持に向けた備えをあらかじめ検討するよう周知・啓発が必要
● 地震時における建物倒壊等が懸念	➡ 住宅・建築物等の耐震化や老朽化対策の推進が重要

＜防災のまちづくりの推進に向けた基本方針＞

● 立地の適正化に関する基本的な方針や防災上の課題及び対応方法の整理結果を踏まえ、防災まちづくりの基本方針及び取組方針を設定します。

● 防災まちづくりの基本方針、取組方針の設定にあたっては、「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・ソフトの取組みを整理しました。

《立地の適正化に関する基本的な方針から》

＜方針４＞ 防災・減災を踏まえた立地の適正化

「防災上の課題」及び「対応方法」の整理

《防災まちづくりの基本方針》

避難、復旧に迅速に対応できる災害に強い都市形成

《取組方針》

● 避難体制や災害対応拠点等の整備
● 災害に強い市街地づくり
● 地域防災力、防災意識の向上

都市計画マスタープラン、地域防災計画、強靭化計画の内容と連携、整合

課 題 | 基本的な方針 | 誘導区域 | 施 策 | **進行管理**

第８章 進行管理 【計画書 P80～83】



＜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、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。

＜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、定量的な目標値を設定します。また、本計画の推進による効率的な都市経営を図るため持続的なまちづくりに関する指標として財政上の定量的な目標値を設定します。

基本的な方針	指標名	算出方法	定量的な目標値（基準年）	定量的な目標値（目標年）
＜方針１＞ 拠点及びその周辺への誘導	● 都市機能誘導区域内の誘導施設数	都市機能誘導区域に立地している誘導施設の数	79施設 (R8)	79施設以上 (R21)
＜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り扱い	● 居住誘導区域内の人口密度	居住誘導区域内における人口密度（住民基本台帳）	42.6人/ha (R8)	40.0人/ha以上 (R21)
＜方針３＞ 公共交通利便性の高い区域への誘導	● 市内運行路線における路線バス年間利用者数	帯広市地域公共交通計画（R5～R9）の目標値 ※計画期間がR9までであり、目標値は次期計画による。（R9目標値：3,129,368人）	3,066,868人 (R7)	次期地域公共交通計画の目標値 (R21)
＜方針４＞ 防災・減災を踏まえた立地の適正化	● 自主防災組織活動カバー率	北海道ＨＰ市町村別自主防災組織活動カバー率をもとに算出	88.5% (R7)	88.5%以上 (R21)
＜持続的なまちづくりに関する指標＞ 財政上の定量的な目標	● 固定資産税収（土地）の変化	総務省「固定資産の価格等の概要調書」課税標準額・総額をもとに算出	2,267百万円 (R6)	2,267百万円を維持 (R21)