

# 厚真町立地適正化計画



# 目 次

第1章 立地適正化計画とは	1
1-1 計画策定の背景と目的	2
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画の目標年次	3
1-4 計画の対象区域	3
第2章 課題の取りまとめ	5
2-1 人口	6
2-2 土地利用	6
2-3 災害	6
2-4 公共交通	7
2-5 都市機能	7
2-6 経済	7
2-7 財政	7
第3章 まちづくり方針の検討	9
3-1 まちづくりの理念	10
3-2 まちづくりの基本方針（ターゲット）	12
3-2 スマートシティの推進	14
第4章 目指すべき都市の骨格構造と誘導方針の検討	15
4-1 都市の骨格構造の設定	16
4-2 誘導方針の検討	18
第5章 都市機能誘導区域の設定	21
5-1 都市機能誘導区域設定の考え方	22
5-2 都市機能誘導区域の設定	23
5-3 誘導施設の設定	24
第6章 居住誘導区域の設定	25
6-1 居住誘導区域設定の考え方	26
6-2 居住誘導区域の設定	27
第7章 誘導施策・届出制度	29
7-1 誘導施策	30
7-2 届出制度	33

第8章 防災指針.....	35
8-1 災害リスクの把握.....	36
8-2 課題の抽出と方向性.....	49
8-3 防災まちづくりの取組み方針.....	51
第9章 目標の設定と評価方法.....	53
9-1 目標の設定.....	54
9-2 進行管理と評価方法.....	56

# 第1章 立地適正化計画とは

### 1-1 計画策定の背景と目的

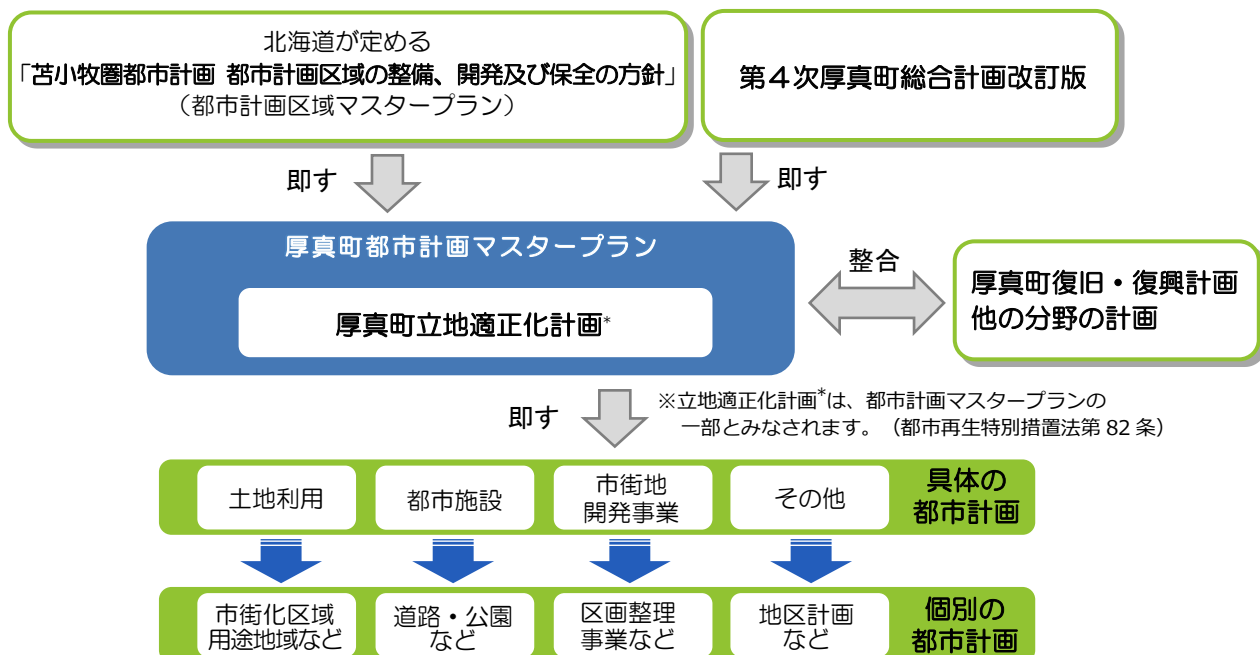
立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第81条に基づく計画で、都市計画の総合的な指針としての役割を果たす都市計画マスタープランの一部とみなされるとともに、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づく、都市全体の観点からの居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関するマスタープランです。将来のコンパクトな都市構造やまちづくりの方針のほか、その実現に向けた誘導方針や居住及び都市機能を誘導する具体的な区域と方法、さらには災害リスクを踏まえた防災指針を定めるものです。

厚真町においては、移住・定住促進のための移住向けの施策や住宅助成、子育て支援などの実施により人口の転入が転出を上回り人口減少が緩和していましたが、「平成30年北海道胆振東部地震」による災害によって、厚真町を含む胆振東部3町を中心に未曾有の被害をもたらし、町内では37名(関連死1名を含む)の尊い人命が失われ、停電や断水などライフライン被害に加えて家屋や生産基盤に甚大な損害を被るなど、すべての町民が被災者となりました。令和元年には「厚真町復旧・復興計画(第1期)」を策定し、生活基盤等の早期復旧・復興に向けた様々な取り組みを進めているところです。このことを受け安心・安全なまちづくりに対するニーズも高まっており、さらには老朽化する社会インフラへの対応、庁舎周辺再整備など、持続可能な都市経営への取組が求められています。

こうしたことから、復興とその先の持続的な発展に向けて、今後想定される都市基盤の整備を図りながら立地適正化計画制度を活用し、実効性のある取組を町民、民間事業者、行政等が連携して推進するため、厚真町立地適正化計画(以下「本計画」)を策定するものです。

### 1-2 計画の位置づけ

本計画は、「厚真町都市計画マスタープラン」の一部とみなして策定されるもので、厚真町のまちづくりの最上位計画である「第4次厚真町総合計画改訂版」や、北海道が定める「苫小牧圏都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」を上位計画とし、「厚真町復旧・復興計画」との整合に留意し、医療、福祉、商業、公共交通、防災等の他分野の関連計画との連携および整合を図るものとします。



### 1-3 計画の目標年次

計画における目標年次は、今後20年間を見据えつつ、「第4次厚真町総合計画改訂版」や「厚真町都市計画マスタープラン」と整合を図り、令和7年度（2025年度）を目標年次とします。

### 1-4 計画の対象区域

本計画の対象区域は、都市計画区域とします。







## 第2章 課題の取りまとめ

## 第2章. 課題の取りまとめ

課題の取りまとめに際しては、「現状と課題」及び「アンケート調査結果」により整理を行いました。詳細は別冊資料編に記載しています。

### 2-1 人口

#### 拡散している人口分布と高齢化

→主に厚真市街地と上厚真市街地に人口が集中していますが、豊川や鹿沼、幌内など一部の郊外部においても人口分布が広がっています。高齢化により、郊外部の将来的な限界集落化が予想されることから、市街地への居住誘導を図るための施策や支援が必要となります。

#### 町外からの通勤者対策

→町外からの通勤者数が増加傾向にあるため、町外通勤者に対する居住受け入れ体制を整備する必要があります。

#### 移住者対策

→震災前までは、移住者向け施策や住宅助成、子育て支援などの町の様々な施策効果により、札幌市や苫小牧市、道外からの移住者増により、転入が転出を上回っていました。移住者の受け皿、さらには郊外からの居住喚起に資するべく住宅地整備を進める必要があります。

### 2-2 土地利用

#### 空き家・空き地の増加

→厚真市街地と郊外部に空き家が分布しており、今後も高齢化等により空き家の増加が予想されるため、空き家や空き地の活用方法の検討を図ることが求められるほか、特定空家等の倒壊する危険がある建物については除却等への支援が必要となります。

#### 未利用地の利用促進

→用途地域内の宅地化が進行する一方で未利用地も未だ多く見受けられることから、これらの利用促進を図る必要があります。

### 2-3 災害

#### 自然災害への対応

→近年における自然災害への対応のため、ハザードエリア内への開発・居住抑制のほか、ハザードエリア外への住替え支援等を図る必要があります。

## 2-4 公共交通

### 循環福祉バスの利用者減少

→循環福祉バスの利用者数が減少傾向にある一方で自動車保有率は増加傾向にあります。将来的な高齢者の免許返納を見据えた際、循環福祉バスの利便性向上を図る必要があります。

### 高い自家用車の利用率

→アンケート調査によって、移動手段は目的を問わず自動車が大部分を占めていることが明らかになりました。地域公共交通の充実により郊外など徒歩圏を超えた区域に居住する住民へのサービスの向上を図る必要があります。

## 2-5 都市機能

### 医療体制の充実

→本町の医療施設は厚真市街地のみ立地しており、利便性は十分なものではないため、町外も含めた移動手段の確保等、医療施設利用の利便性向上を図る必要があります。

### 公共施設の老朽化

→建設後30年以上経過する施設が今後において増加するため、防災対策を見据えた施設の維持・更新について検討する必要があります。

### 徒歩圏内における利便性向上

→アンケート調査によって、徒歩で行ける1km圏内に日常生活の利便性向上が享受できる施設立地・サービスが求められていることが明らかになりました。まちの求心力を高めるため、公共公益施設の集積や充実性の向上を図る必要があります。

## 2-6 経済

### 地価の下落

→産業人口や年間販売額、製造品出荷額が増加している一方で、商業地の地価の減少が続いているため、地域のブランド化を始めとした経済活動の活性化を図るとともに、住宅施策等の充実による不動産の活性化により地価の下落を抑制していく必要があります。

## 2-7 財政

### 自主財源比率の低下

→自主財源比率が近年において低下傾向にあります。将来的な少子高齢化に伴う人口減少で、財政状況の悪化も想定されることから、市街地規模の抑制等の都市運営コストの縮減を図る必要があります。

(調整用頁)

## 第3章 まちづくり方針の検討

### 3-1 まちづくりの理念

都市計画マスタープランにおけるまちづくりのテーマと3つのまちづくりの目標を踏襲し、「厚真地区」と「上厚真地区」に形成されている2つ市街地、郊外に広がる農村空間、それらを取り囲む森林や海など、本町の都市構造の特性に応じた厚真町らしいコンパクトなまちづくりをめざすものとします。

#### まちづくりのテーマ

先進的な田園都市の実現をめざしたまちづくり



#### まちづくりの目標

魅力ある住環境の整備や雇用の場の創出によって、若年人口や家族形成期人口の定着化を図ります。

- ・ 厚真町の豊かな自然とゆとりある土地を有効に活用し、誰もが安心して暮らせる住宅地や、テレワーク施設など利便性を活かした業務地の整備によって、「暮らしてみたい」、「暮らしていきたい」と思えるような魅力あるまちづくりを進め、移住・定住人口の増加を図ります。

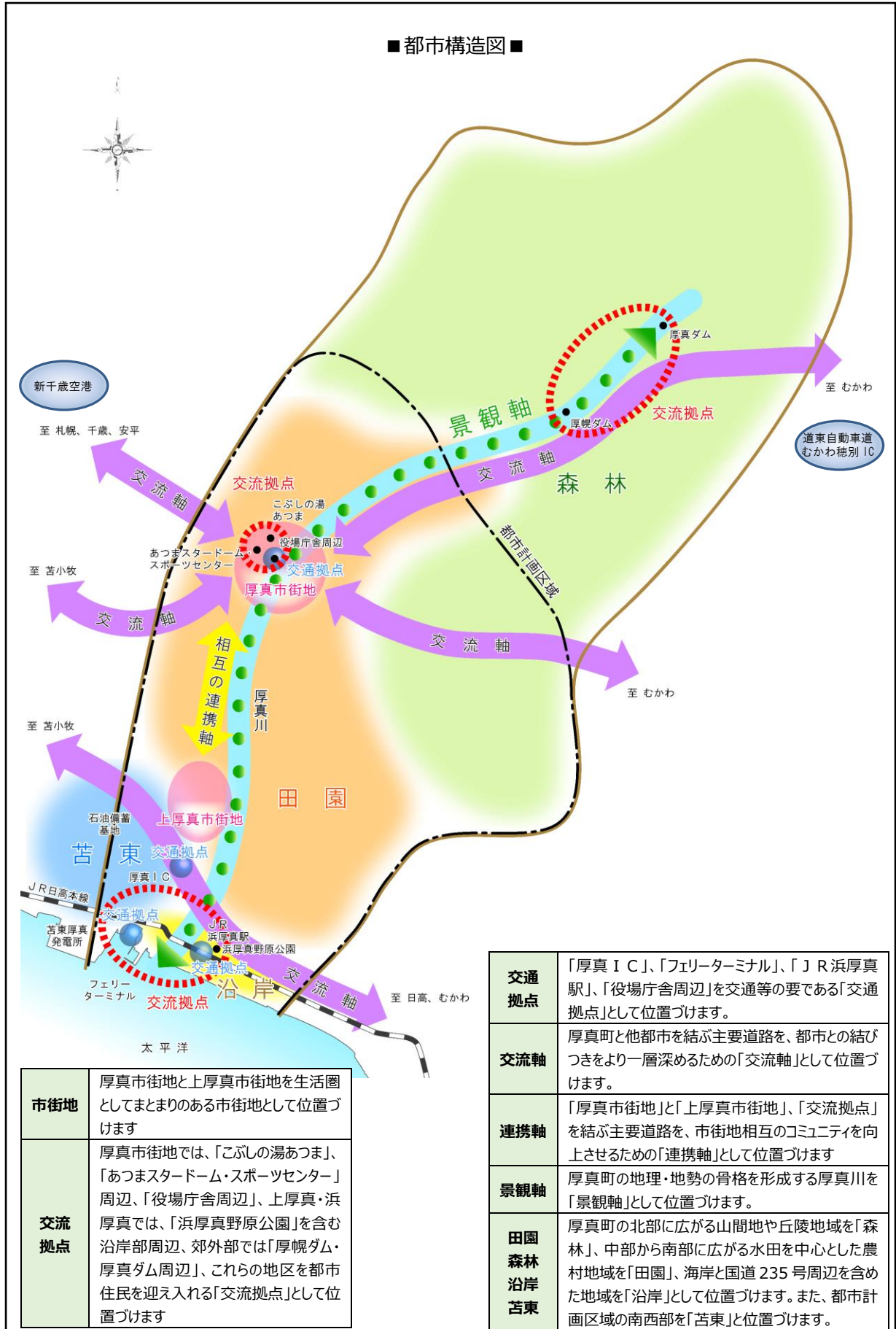
豊かな緑に囲まれた農村空間の中で活力と潤いのある生活文化を創出します。

- ・ 豊かな農村の景観の向上やグリーン・ツーリズムの推進によって、魅力ある農村環境を創出し、農業などの基幹産業の振興を図るとともに、活力と潤いのある生活文化を創出します。

変化に富んだ豊かな自然や田園風景の保全や活用によって、都市との交流を深めます。

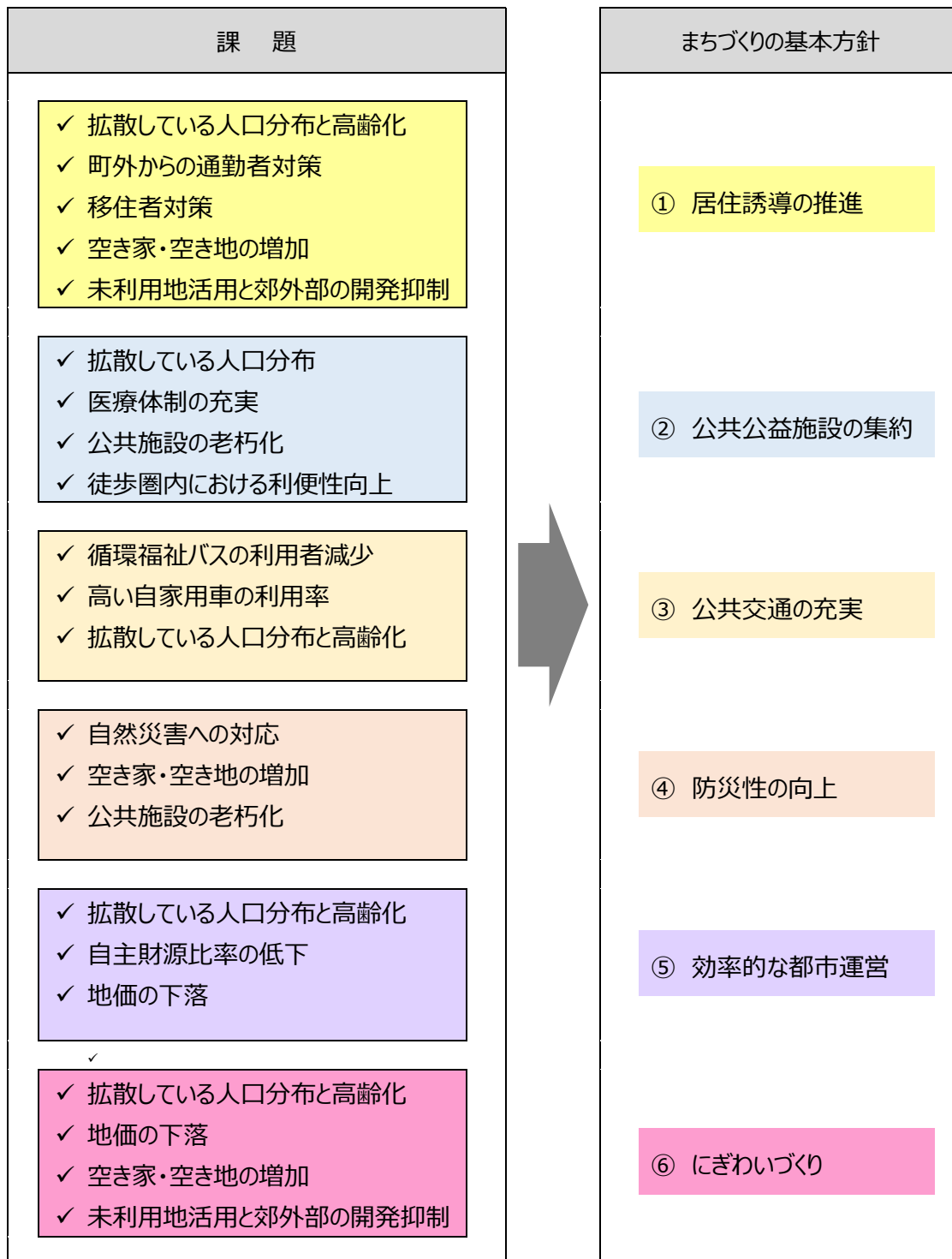
- ・ 都市と近接した田園・森林・丘陵地といった豊かな自然景観の保全・形成を図るとともに、交流の場として活用することによって、交流人口の増加につなげていきます。

【厚真町都市計画マスタープラン（令和3年3月）】より



3-2 まちづくりの基本方針（ターゲット）

まちづくりのテーマである『先進的な田園都市の実現をめざしたまちづくり』を実現していくために、まちづくりの基本方針（ターゲット）を以下のとおり設定します。





### (1) 居住誘導の推進

将来の人口減少や移住者を見据え、本町の市街地に一定の人口を維持していくための居住誘導など必要な支援策の検討や拡充を推進します。

また、市街地の空き家や区画整理事業等で整備した住宅地等の有効活用を図っていく取り組みを推進します。

市街地における空き地や大規模な未利用地については、区画整理事業などの適正な土地利用計画により良好な居住環境の創出を推進します。

### (2) 公共公益施設の集約

町民の日常生活の利便性向上が享受できるよう、医療、福祉、商業、行政施設等の都市施設の機能向上を図っていきます。

老朽化の進行や利用性が低下している公共公益施設については適切な維持・更新を推進するとともに、役場周辺については、庁舎の建て替えと併せた防災拠点としての機能向上を図ります。

### (3) 公共交通の充実

厚真市街地と上厚真市街地間、郊外部の集落と市街地間、厚真町内と近隣都市間などの拠点や集落間とのアクセス性向上や、市街地内における交通弱者に対する移動の円滑化のため、公共交通の充実化を図り自家用車に頼らない公共交通体系の拡充を推進します。

### (4) 防災性の向上

震災からの復旧・復興に加え、今後の自然災害への備えとして、災害危険区域や土砂災害等のハザードエリアへの開発を原則禁止し市街化を抑制します。

市街地における浸水想定区域においては、早期避難や垂直避難などのソフト対策と併せて総合的な防災・減災対策を推進します。

### (5) 効率的な都市運営

市街地への居住誘導により不動産の活性化を促し地価の下落を抑制します。

人口規模に見合った適正な規模での公共公益施設の集約配置や、社会基盤施設の効率的な維持・整備により、将来的な財政負担軽減に繋がるまちづくりに努めます。

### (6) にぎわいづくり

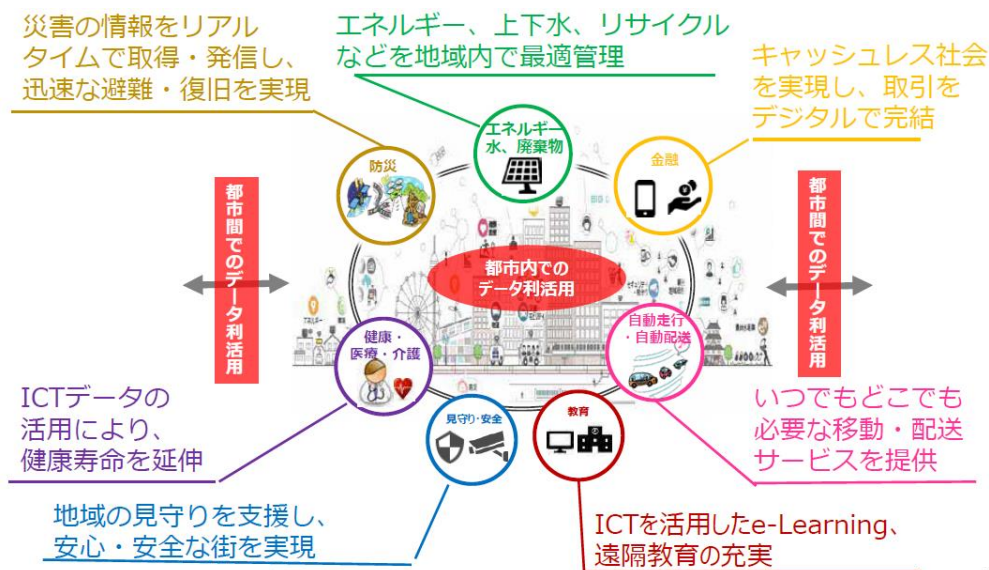
市街地への公共公益施設の集約や居住誘導により賑わいを創出し、本町における経済活動を活性化させ、そのことによってさらに投資や移住を促進させる活発化のスパイラルを推進します。

3-3 スマートシティの推進

新型コロナウイルス感染症を契機としたデジタル化や、AI、IoTをはじめとする各種技術開発が急速に進展する中、国が示すようにこれらの技術をまちづくりに取り入れ、生活の質、地域内活動の効率性等の向上を図ることは、今後のまちづくりの基本となるテーマです。

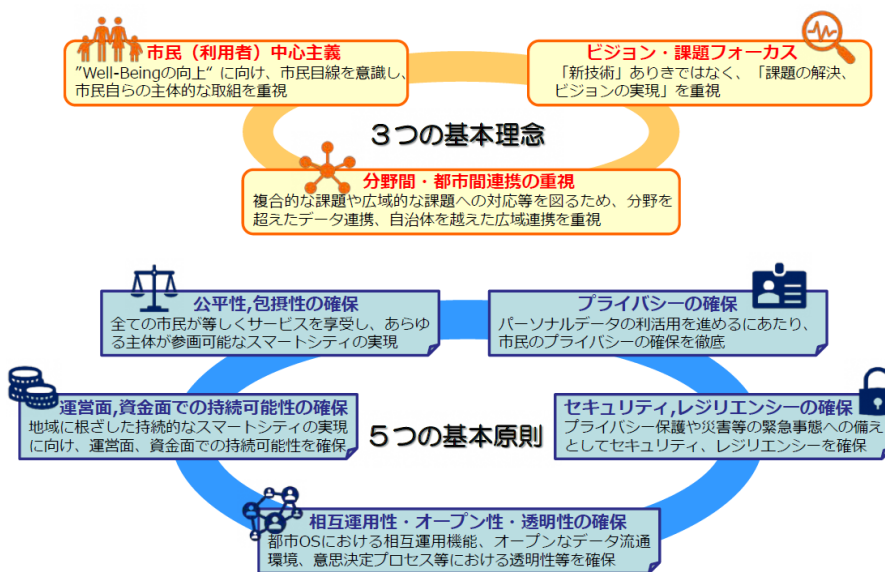
まちづくりのテーマである『先進的な田園都市の実現をめざしたまちづくり』を実現するために、地球温暖化対策として再生可能エネルギーを活用したゼロカーボンの取組を推進するとともに、AI、IoTをはじめとする各種技術を活用したスマートシティや、豊かな自然と共生した地域づくり（スマートローカル）の取組を推進します。

(1) スマートシティのイメージ



※スマートシティ官民連携プラットフォーム事務局 スマートシティガイドブックから引用

(2) 基本理念・基本原則



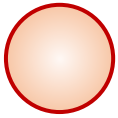



※スマートシティ官民連携プラットフォーム事務局 スマートシティガイドブックから引用

## 第4章 目指すべき都市の骨格構造と 誘導方針の検討

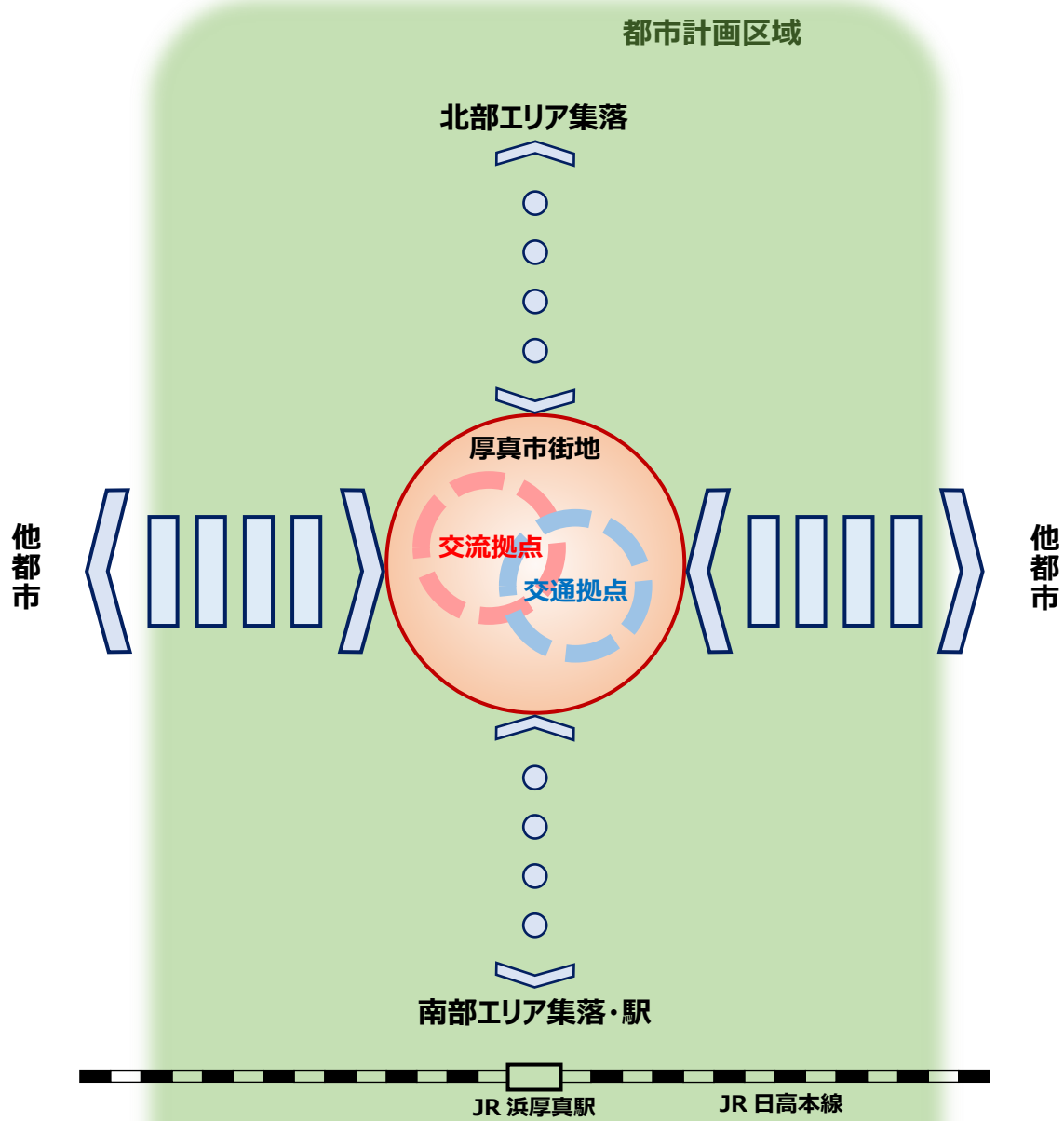
4-1 都市の骨格構造の設定

まちづくりの基本方針に基づき、本町の特徴を踏まえた都市の骨格構造を設定します。具体的には、都市の中心である厚真市街地を「中心拠点」とし、町全域のうち厚真市街地より北側を「北部エリア」、南側を「南部エリア」とします。さらに、中心拠点と各エリア、他都市間を結ぶ「公共交通軸」により骨格的な構造を形成します。

【都市の骨格構造】

拠点・軸	内容	表示凡例
中心拠点	厚真市街地において公共施設が集積している、都市計画マスタープランに位置付けられた「交流拠点」、「交通拠点」を中心とするエリアで、エリア内には移動円滑化のための公共交通網を形成します。	
北部エリア	富里地区や幌内地区など、厚真市街地より北側のエリア	
南部エリア	上厚真市街地、浜厚真地区、豊川地区、鹿沼地区など、厚真市街地より南側のエリア	
公共交通軸	中心拠点と他都市を結ぶ主要道路を「広域的公共交通軸」とし、中心拠点と南北のエリアを結ぶ道路を「補助的公共交通軸」とします。	広域的  補助的 

### 骨格構造図



## 4-2 誘導方針の検討

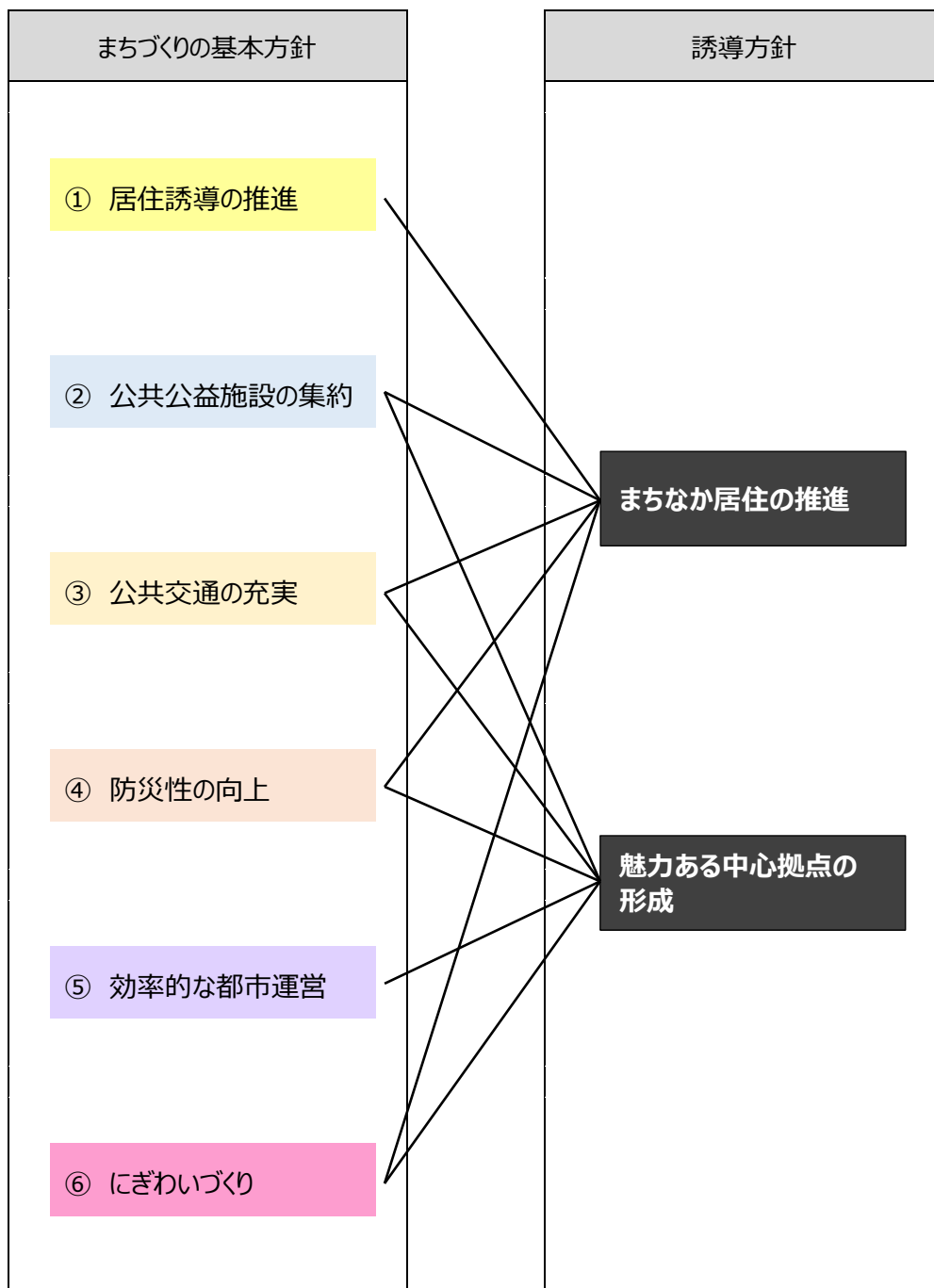
まちづくりの基本方針（ターゲット）を実現するために、都市の骨格構造を踏まえ誘導の方針（ストーリー）を以下のとおり設定します。

### （１） まちなか居住の推進

- 居住に係る各種助成施策の充実化やサテライトオフィスやテレワーク施設の整備事業、新たな分譲地整備事業
- 区画整理事業や開発行為等により整備された住宅地などの空き地を有効活用する取り組み
- 移住促進に向けた、厚真町と周辺市町を結ぶ地域間幹線系統の維持・確保と、デマンド交通の再編やタクシー運行の空白時間帯解消等による路線バス及びJR日高線との接続の強化
- 厚真市街地内における、交通弱者の移動円滑化等の公共交通の充実化
- 防災力向上に向け、関係機関と連携した治水対策による浸水被害の防止や、減災に向けた充実したソフト事業との総合的な防災・減災対策
- 魅力ある分譲地整備のための地区計画制度の活用検討
- 将来においても一定の人口を維持していくための、居住誘導及び都市機能誘導区域の設定
- 空き家・空き地の適正な管理・活用方法の検討
- 日常生活の利便性向上に向けた公共公益施設の集約と機能向上

### （２） 魅力ある中心拠点の形成

- 役場庁舎の建替えと併せた公共施設の集約・再編による役場周辺の交流拠点性の向上、並びに防災拠点としての機能性向上
- 施設利用率や郊外からの集客力の向上に向けた、循環福祉バス運行の維持・改善やデマンド交通などの公共交通の充実化
- 移住や商業施設等の生活利便施設の立地誘導によるにぎわい創出
- 中心部における不動産投資の活性化による地価下落の抑制・上昇、税収増
- まちなか居住の推進に伴う非居住地の増加に対する、道路やライフラインの効率的な維持・整備による歳出抑制



(調整用頁)



## 第5章 都市機能誘導区域の設定

### 5-1 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、行政、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心部に誘導・集約し各種サービスの効率的な提供を図るべき区域であり、以下に基づき区域設定を行うものとします。

- ✓ 都市機能が一定程度充実している区域で、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い都市の拠点となるべき区域

【行政施設】役場庁舎、消防本署

【公共公益施設】総合福祉センター、総合ケアセンター、青少年センター、商工会館、文化交流施設、子育て支援センター、認定こども園  
とまこまい広域農協、郵便局、駐在所、各種クリニック・商店・飲食店

【公共交通】都市間バス、町内バスの停留所

- ✓ 周辺の居住地域から容易に徒歩や自転車等により移動できる区域

【徒歩圏】厚真市街地において役場新庁舎から概ね1km圏内に居住地

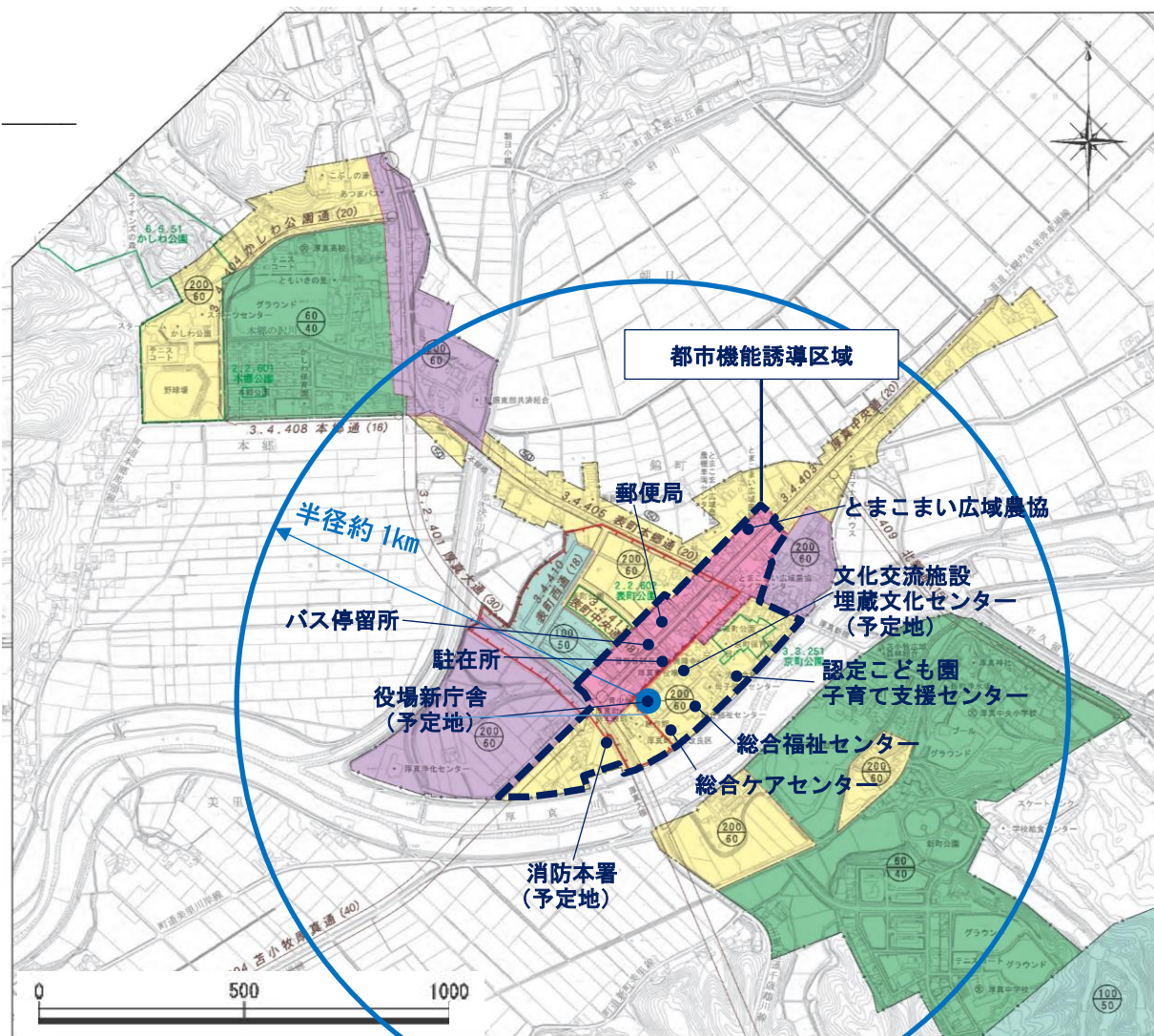
※本郷の一部、ルーラルビレッジ・フォーラムビレッジを除く

- ✓ 原則として主要な幹線道路の中心並びに用途地域界で囲まれる区域

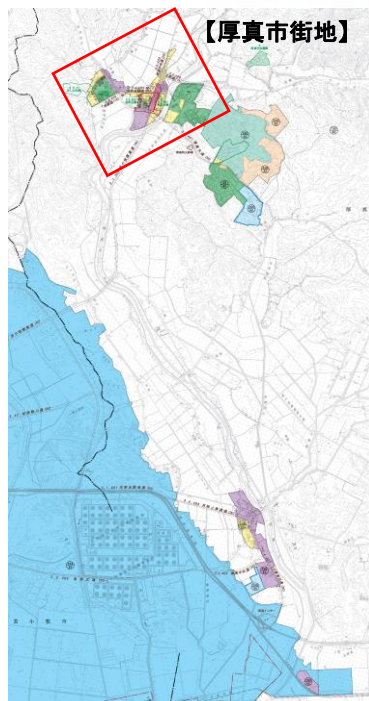
- ✓ 【幹線道路等】都市計画道路3・2・401厚真大通、厚真川

- ✓ 【用途地域】商業地域、第一種住居地域

5-2 都市機能誘導区域の設定



凡	例
---	行政界
▭	都市計画区域
---	市街化区域境界線 (道路又は河川等の中心線による)
---	市街化区域境界線 (上記の例によらない場合)
---	道路又は河川等の中心線による 用途地域境界線
---	上記の例によらない場合の 用途地域境界線
■	第一種低層住居専用地域
■	第二種低層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域
■	工業専用地域
---	準防火地域
---	地区計画区域
---	特別工業地区
---	土地区画整理事業区域
→	都市計画道路
---	臨港地区
---	公園・緑地
■	霊園
■	都市計画施設
○	上段は容積率 下段は建ぺい率
---	<b>都市機能誘導区域 (面積約 19ha)</b>



5-3 誘導施設の設定

誘導施設とは都市機能の増進を目的に、すべての町民が健康で快適に暮らしていくために必要な施設です。

厚真町における都市機能の立地状況を踏まえ、都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき施設については、以下のとおり設定します。

【誘導施設】

機能	対応する施設	現状	誘導
行政機能	役場	有	再編
	消防本署	－	誘導
	駐在所	有	維持
医療機能	各種クリニック	有	維持
	調剤薬局	有	維持
商業機能	コンビニエンスストア	有	維持
	飲食店舗	有	維持
金融機能	郵便局	有	維持
	信用金庫	有	維持
	農協	有	維持
教育・文教機能	児童会館、母子健康センター	有	再編
	図書館	有	再編
	埋蔵文化センター	有	再編
	青少年センター	有	再編
保育・子育て機能	認定こども園	有	維持
	子育て支援センター	有	維持
福祉機能	総合ケアセンター	有	維持
	総合福祉センター	有	維持
公共交通機能	バス停	有	維持

## 第6章 居住誘導区域の設定

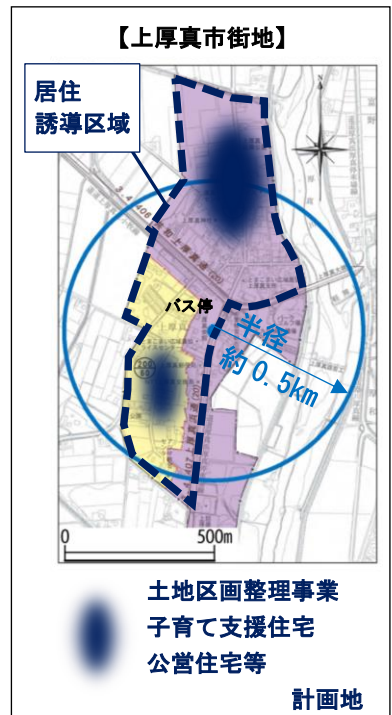
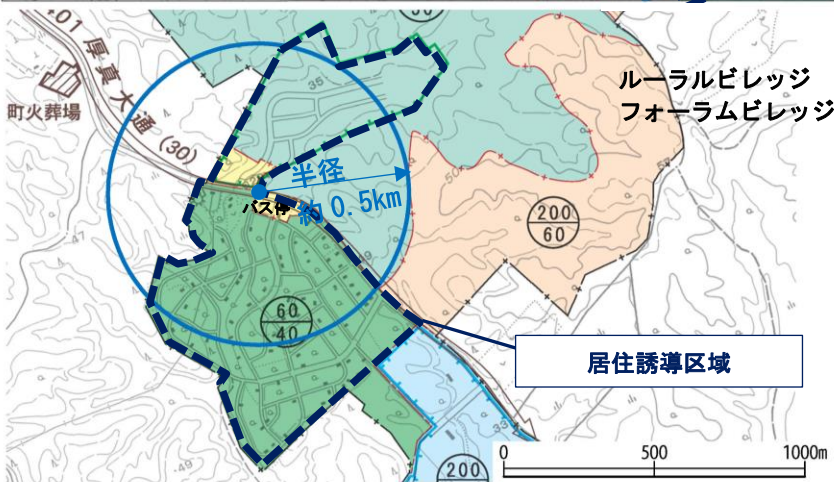
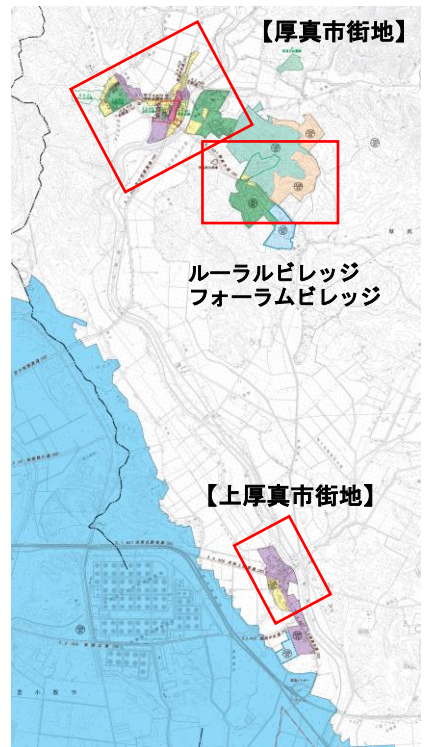
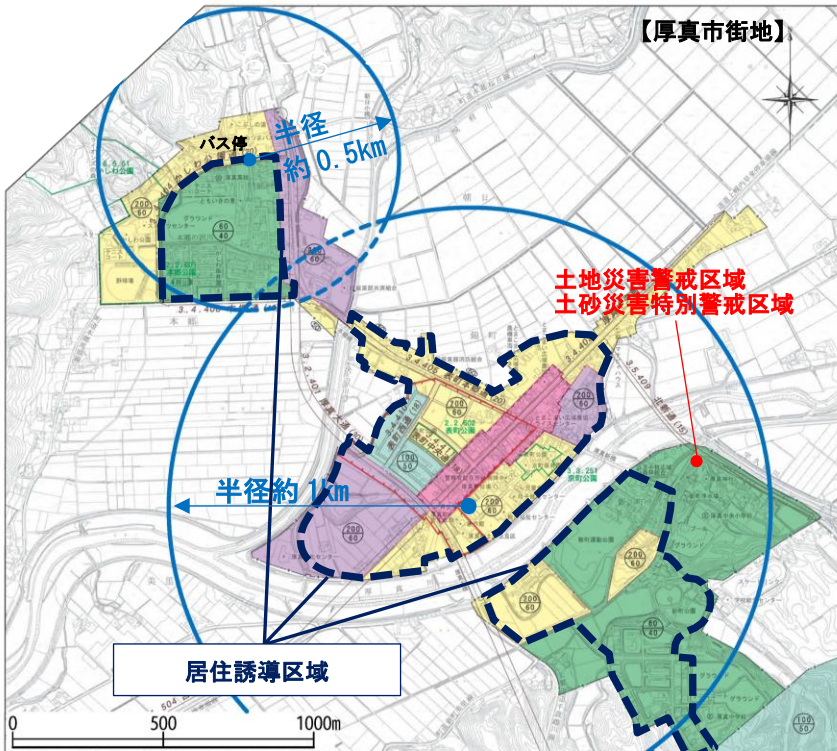
## 6-1 居住誘導区域設定の考え方

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り、以下に基づき区域設定を行うものとします。

基本的な考え方		
国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体的な区域を検討		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセシビリティ</li> <li>● 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性</li> <li>● 対象区域における災害等に対する安全性</li> </ul>		
望ましい区域像		
<b>1.生活利便性が確保される区域</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域</li> <li>● 公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域</li> </ul>		
<b>2.生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持</li> <li>● 日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域</li> </ul>		
<b>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</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域</li> <li>● 土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域</li> </ul>		
区域設定の考え方		
区分	区域に含める	区域に含めない
公共交通によりアクセスしやすい区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 厚真市街地においては役場新庁舎まで概ね 1km の範囲内及びバス停まで概ね 0.5km の範囲内</li> <li>● 上厚真地区においてはバス停まで概ね 0.5km の範囲内のほか、地域間幹線系統の公共交通により都市機能誘導区域や近隣都市に接続</li> </ul>	
都市機能誘導区域及びその周辺の市街地の内、既存住宅等により連続して形成されている区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 厚真市街地においては都市機能誘導区域を含み、2040 年までの人口増減率 - 10%未満の区域</li> <li>● 上厚真地区においては 2040 年までの人口増減率 - 10%未満の区域</li> </ul>	
災害対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域を除いた範囲</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 厚真市街地における土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域</li> </ul>
土地利用の実態	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 厚真市街地における第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域（フォーラムビレッジ）、第一種住居地域（表町・京町・錦町・新町・本町の一部）、商業地域、準工業地域（本町・京町の一部）</li> <li>● 上厚真町における第一種住居地域、準工業地域（土地区画整理事業、子育て支援住宅、公営住宅等計画地）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 厚真市街地における第一種低層住居専用地域（学校・公園・未利用地）、第二種低層住居専用地域（フォーラムビレッジ以外）、第一種住居地域（本郷・本町の一部）、第二種住居地域、準工業地域（京町の一部・本郷）、工業地域</li> <li>● 準工業地域（公園・未利用地）、工業地域、工業専用地域</li> </ul>



6-2 -居住誘導区域の設定



- |                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| --- 行政界                            | --- 準防火地域                |
| == 都市計画区域                          | --- 地区計画区域               |
| - - - 市街化区域境界線<br>(道路又は河川等の中心線による) | --- 特別工業地区               |
| - - - 市街化区域境界線<br>(上記の例によらない場合)    | --- 土地区画整理事業区域           |
| --- 道路又は河川等の中心線による<br>用途地域境界線      | ○→ 都市計画道路                |
| --- 上記の例によらない場合の<br>用途地域境界線        | --- 臨港地区                 |
| ■ 第一種低層住居専用地域                      | ■ 公園・緑地                  |
| ■ 第二種低層住居専用地域                      | ■ 霊園                     |
| ■ 第一種住居地域                          | ■ 都市計画施設                 |
| ■ 第二種住居地域                          | ○ 200<br>60              |
| ■ 商業地域                             |                          |
| ■ 準工業地域                            | --- 居住誘導区域<br>(面積約213ha) |
| ■ 工業地域                             |                          |
| ■ 工業専用地域                           |                          |
- 上段は容積率を示す  
下段は建ぺい率を示す

(調整用頁)



## 第7章 誘導施策・届出制度

7-1 誘導施策

(1) 都市機能を維持・誘導するための施策

誘導方針の「魅力ある中心拠点の形成」に向け、都市機能誘導区域内において以下の具体的施策を実施します。

■厚真町庁舎周辺等再整備

事業目的	
<p>役場庁舎の建替えと併せ、周辺における行政・教育・文化・福祉機能を有する公共施設の集約・再編により、交流拠点性の向上を図るとともに、防災拠点としての機能性向上を図る。</p>	
再整備の対象施設	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 役場庁舎、別館</li> <li>② 厚真町総合福祉センター</li> <li>③ 厚真町総合ケアセンター「ゆくり」</li> <li>④ 厚真町青少年センター</li> <li>⑤ 町民ギャラリー</li> <li>⑥ 創作館</li> <li>⑦ 厚真児童会館（旧学童を含む）</li> <li>⑧ 旧母子健康センター</li> <li>⑨ 胆振東部消防組合厚真支署庁舎・消防官舎</li> <li>⑩ その他町有施設</li> </ul>

## (2) 居住誘導のための施策

誘導方針の「まちなか居住の推進」に向け、居住誘導区域内において以下の施策を実施します。

### ① 計画的な市街地整備

- 土地区画整理事業や開発行為により、厚真地区・上厚真地区それぞれに分譲住宅地を整備します。
- 居住環境の保全に配慮した利便性の高い職住近接の市街地形成を目指し、サテライトオフィスやテレワーク施設の整備事業を展開します。
- 魅力ある分譲地整備のための地区計画制度の活用を検討します。

### ② 空き地・空き家の活用

- 市街地内に点在する空き地については、厚真町空き家等対策計画に基づき、空き家の撤去等を促すとともに、良好な景観形成や賑わいの創出に配慮した適正な管理・活用方法を検討します。
- 商業地内の低未利用地については、商業施設等の生活利便施設の立地誘導や高齢者共同福祉住宅の整備を進め土地の有効活用を図ります。

### ③ 公営住宅等の整備

- 厚真町住生活基本計画に基づく総合的な住宅・住環境づくりや、公営住宅等長寿命化計画に基づく子育て支援住宅の整備等を推進します。
- 市街地内における農地や遊休地といった大規模な未利用地については、新たな分譲地整備事業により、“良好な居住環境の創出”を図ります。

### ④ 公共交通の充実

- 循環福祉バス「めぐるくん」については、路線の再編に加え対象者及び路線の拡大やデマンド方式への転換など、利用者要望を勘案した運行を行います。
- 厚真町と周辺市町を結ぶ地域間幹線系統の維持・確保と、既存の町内公共交通資源を活用して広域交通との接続を強化します。

### ⑤ 広域間交通の充実と道路網の維持管理

- 苫小牧市や千歳市といった近隣市町と厚真町を結ぶ国道や道道について、他都市との連携を強化します。
- 長期未着手の都市計画道路については、今後の市街地形成の見通しや交通量の見通しなどを十分考慮し、見直しの検討を行います。
- 厚真市街地と上厚真市街地並びにこれらの市街地と農村を結ぶ道道や主要な町道について、都市間を結ぶ道路を補完し地域相互の連携を強化します。
- 厚真町の骨格を形成する道路については、厚真町地域防災計画に基づき緊急車両の走行と救援物資の輸送などにより、災害時における町民の安全性を確保します。
- 市街地内の主要な道路においては、段差の解消や幅員の確保など安全でゆとりある歩道の整備・改善による、歩行者・自転車ネットワークの形成を進めます。
- 町道の整備・改善にあたっては、個々の道路の役割や交通量を勘案した上で優先順位を定め継続的な維持管理を実施します。

### (3) 低未利用地に対する施策

#### ① 低未利用地の有効活用と適正管理のための指針

- 低未利用土地に対しては、適切な管理だけでなく、計画的な有効利用を促すことが必要です。

利用指針	
都市機能誘導区域内	オープンカフェや広場、駐車場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること
居住誘導区域内	リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること

管理指針	
空き家	定期的な空気の入換え等の適切な清掃を行うこと
空き地等	雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと

#### ② 低未利用土地権利設定等促進計画

- 低未利用地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合は、行政が能動的に利害関係者間の調整を行い、所有権にこだわらず複数の土地や建物を一括して利用権等の設定する「低未利用土地権利設定等促進計画」の策定を検討します。

低未利用土地権利設定等促進計画（例）	
促進事業区域	居住誘導区域
促進事業に関する事項	促進すべき権利設定等の種類 →地上権、賃借権、所有権等 立地を誘導すべき誘導施設等 →都市機能誘導施設、居住誘導区域における住宅

#### ③ 立地誘導促進施設協定に関する事項

- 地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する、低未利用地に係る空間・施設について、地権者合意による協定締結を検討します。

#### ④ 専用住宅・一般住宅ゾーンの適正利用に関する事項

- 居住誘導を進めるためには、専用住宅・一般住宅ゾーンが適正に住宅地域として利用される必要があるため、国に対して専用住宅・一般住宅ゾーンでの太陽光発電施設の建設を適切に規制する制度の創設を要望します。

## 7-2 届出制度

## (1) 居住誘導区域外における届出・勧告制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外において以下の建築等を行う場合には、その行為に着手する日の 30 日前までに町長への届出が義務づけられています。

なお、この届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、届出者と協議・調整し、必要に応じて勧告等を行うことがあります（都市再生特別措置法第 88 条）。

種類	対象となる行為
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>② 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 m<sup>2</sup>以上のもの</li> <li>③ 住宅以外で、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（有料老人ホーム等）</li> </ul>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>② 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しようとする場合（有料老人ホーム等）</li> <li>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合</li> </ul>

## (2) 都市機能誘導区域外における届出・勧告制度

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外において以下の建築等を行う場合には、その行為に着手する日の 30 日前までに町長への届出が義務づけられています。

なお、この届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、届出者と協議・調整し、必要に応じて勧告等を行うことがあります（都市再生特別措置法第 108 条）。

種類	対象となる行為
開発行為	① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	① 誘導施設を有する建築物を建築しようとする場合 ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 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
休止又は廃止	① 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

都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の動きを事前に把握し、既存建物・設備の有効活用など機能維持に関する機会を確保するため、誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、休止または廃止しようとする日の 30 日前までに町長への届出が義務づけられています（都市再生特別措置法第 108 条の 2①）

なお、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、休止または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認められる場合は、必要に応じ届出者に対して、建築物の存置等について助言・勧告を行うことがあります（都市再生特別措置法第 108 条の 2②）



## 第8章 防災指針

8-1 災害リスクの把握

(1) 災害ハザード情報

NO	資料名	出典
1	厚真川洪水浸水想定区域（想定最大規模）	北海道
2	厚真川洪水浸水想定区域（計画規模）	北海道
3	厚真川洪水浸水想定区域（中頻度）	北海道
4	厚真川洪水浸水想定区域（高頻度）	北海道
5	厚真川洪水浸水想定区域（浸水継続時間）	北海道
6	津波災害警戒区域	北海道
7	土砂災害警戒区域（土石流）	北海道
8	土砂災害特別警戒区域（土石流）	北海道
9	土砂災害警戒区域（急傾斜地）	北海道
10	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）	北海道
11	土砂災害警戒区域（地すべり）	北海道



(2) 洪水（発生頻度別）

※市街地の拡大図は43pに掲載しました。

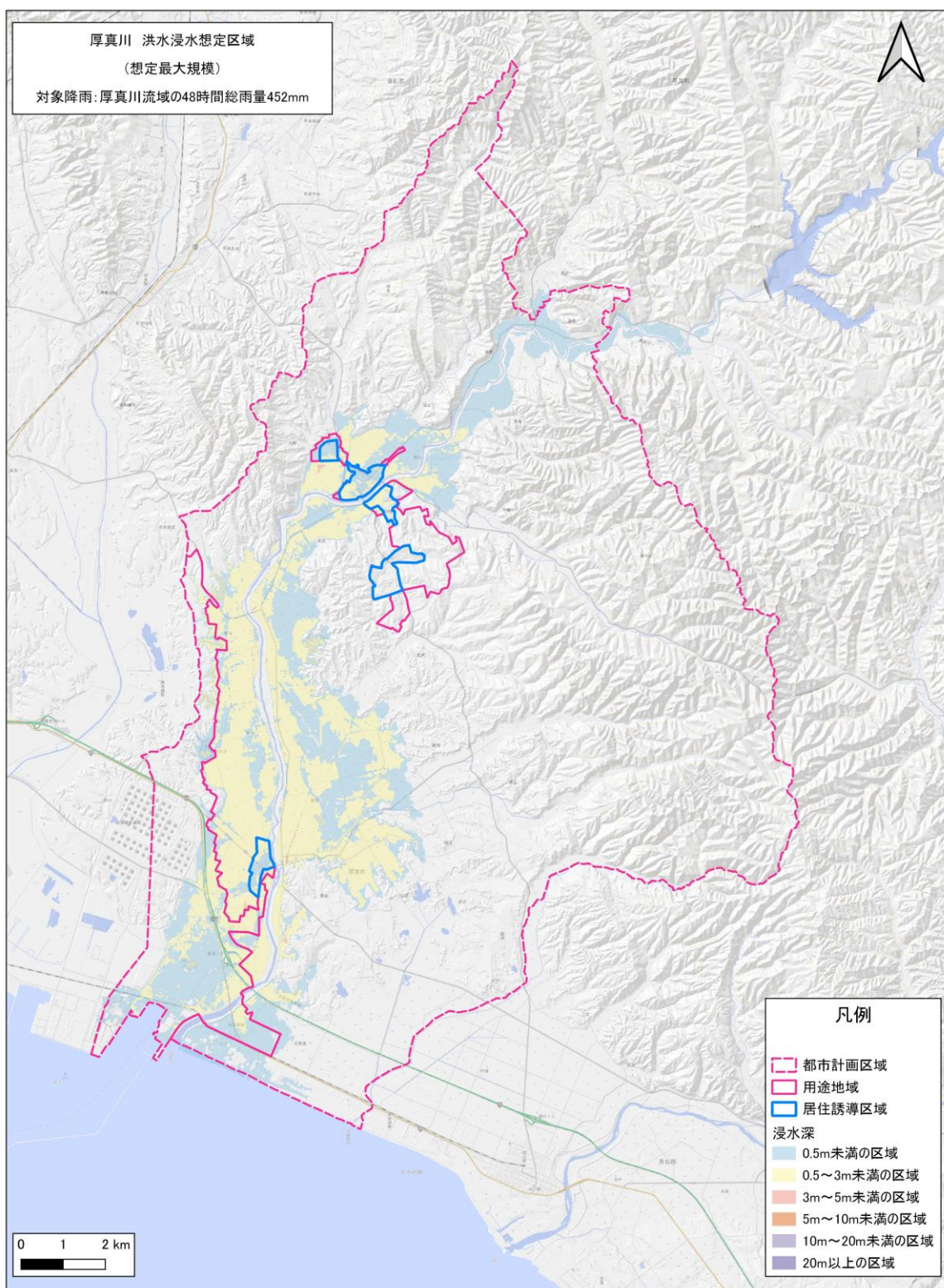


図 8-1-1 洪水浸水想定（最大規模）区域（資料：北海道）



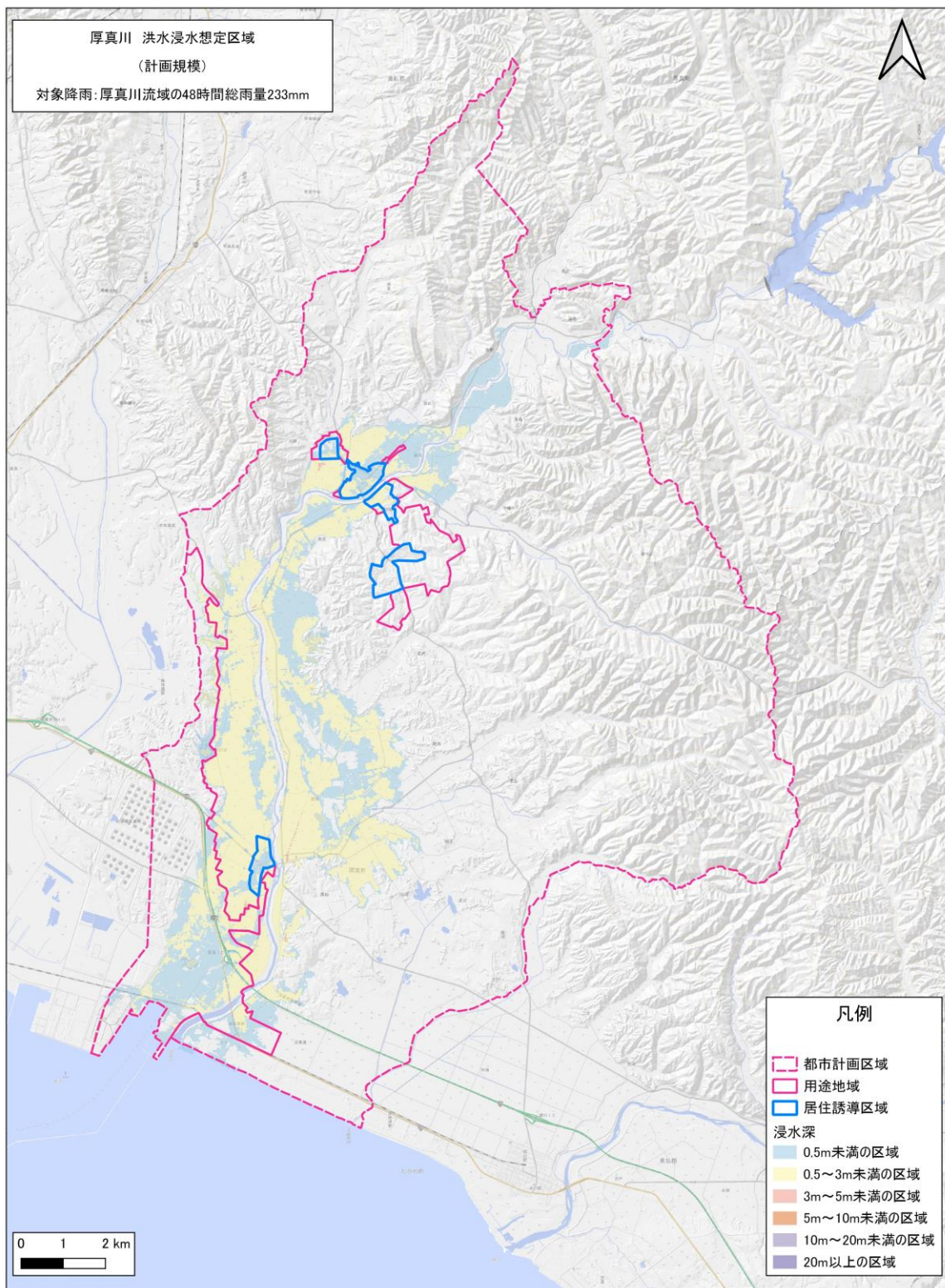


図 8-1-2 洪水浸水想定 (計画規模) 区域 (資料: 北海道)



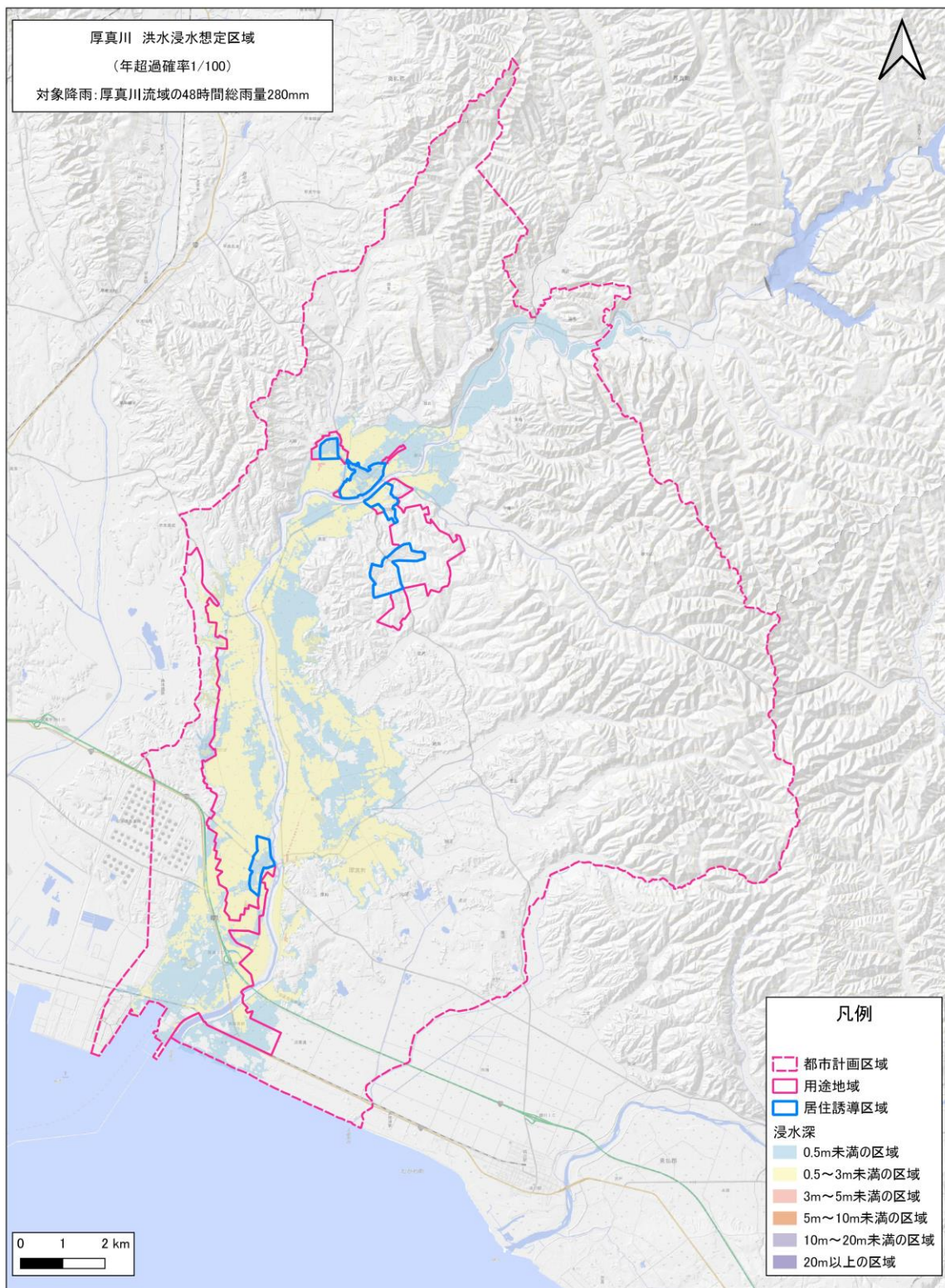


図 8-1-3 洪水浸水想定 (100 年) 区域 (資料: 北海道)



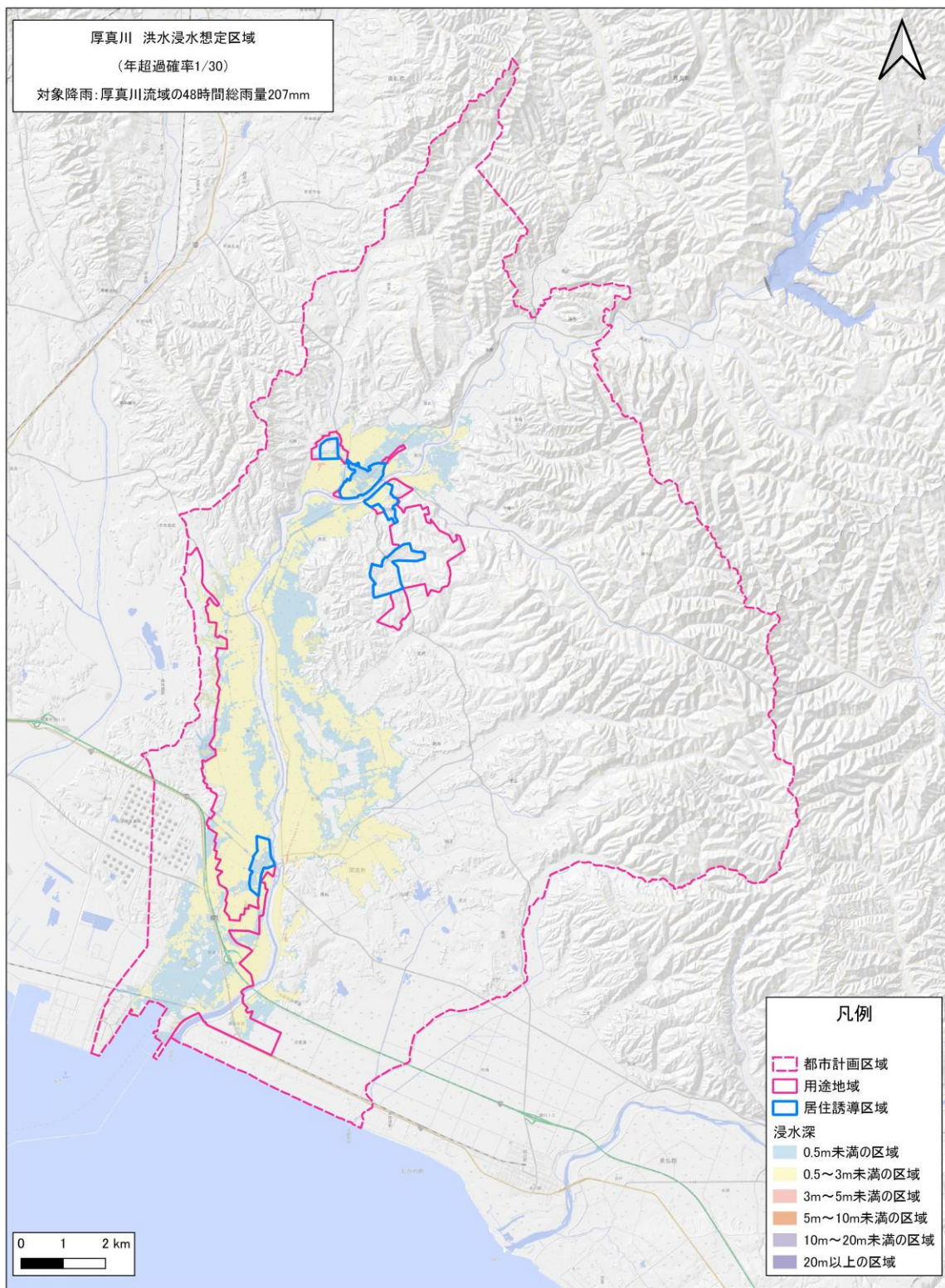


図 8-1-4 洪水浸水想定 (30 年) 区域 (資料 : 北海道)

(3) 津波浸水

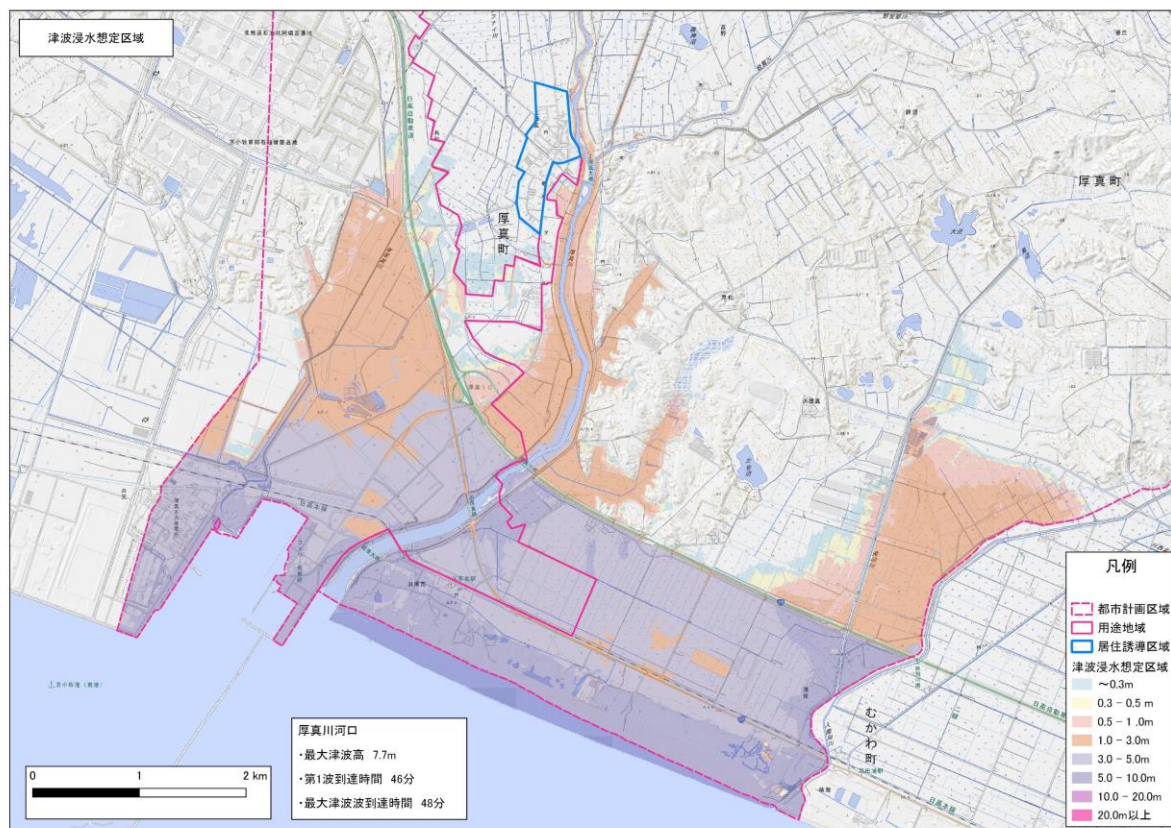


図 8-1-5 津波災害警戒区域 (資料：北海道開発局、北海道防災情報 令和3年7月公表)



(4) 土砂災害

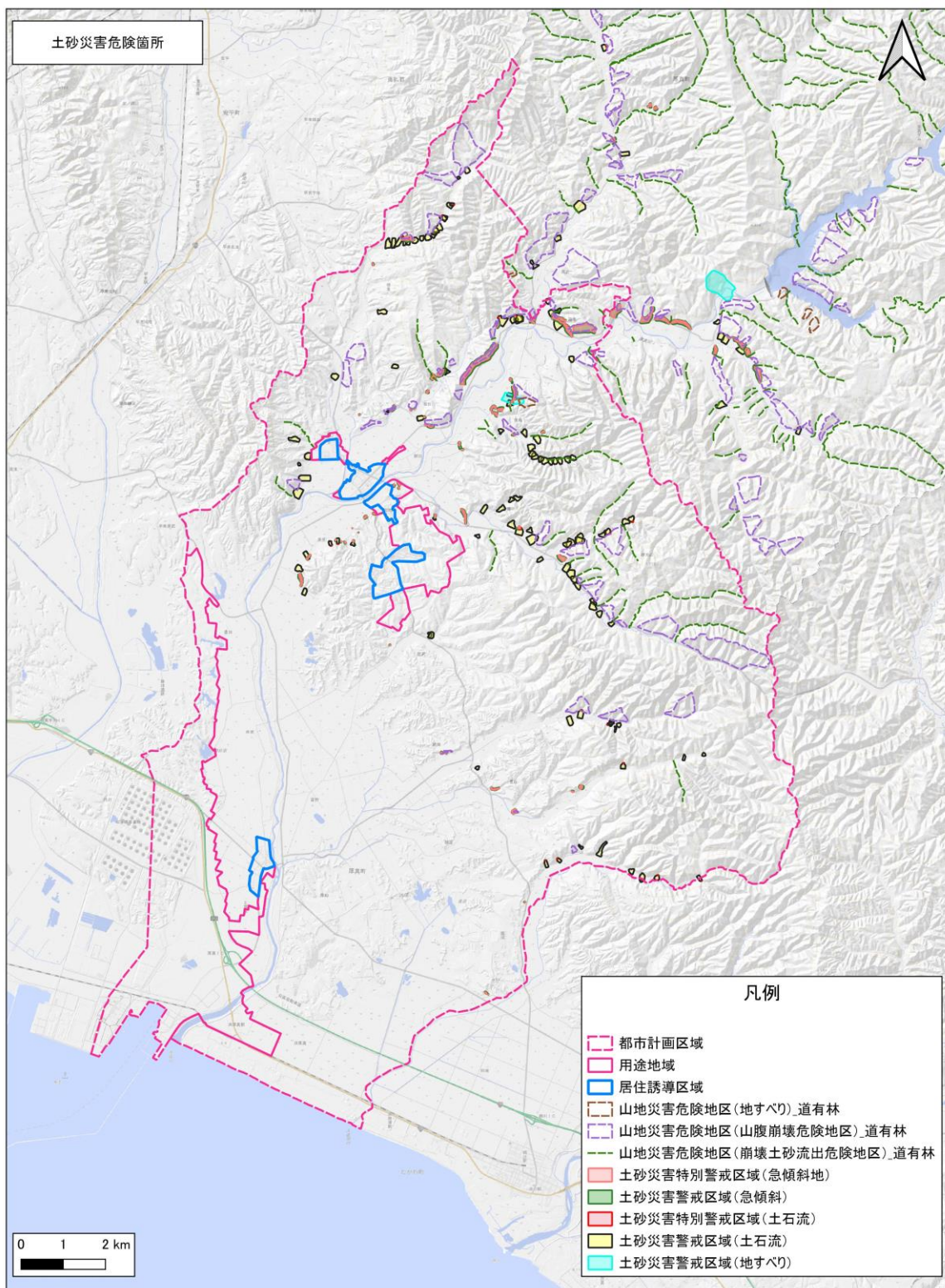


図 8-1-6 土砂災害危険箇所 (資料：北海道)



(5) 災害別市街地拡大図

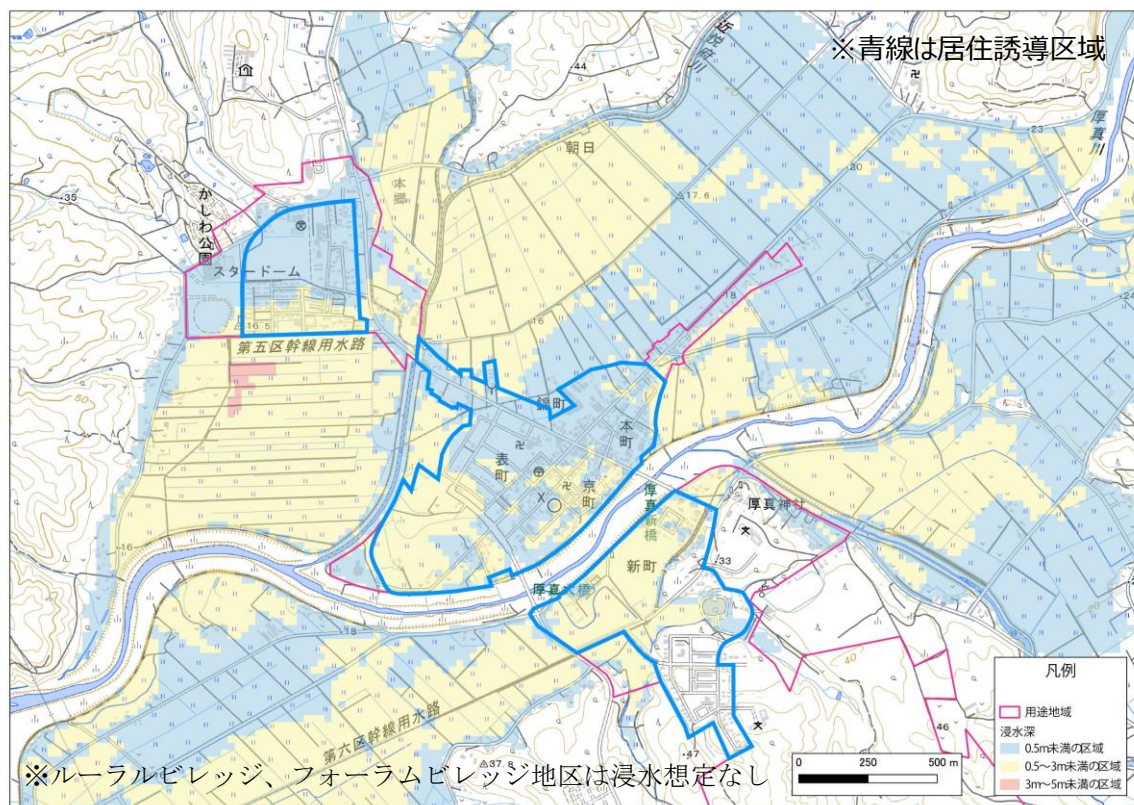


図 8-1-7 厚真川洪水浸水想定区域 (想定最大規模) : 厚真市街地

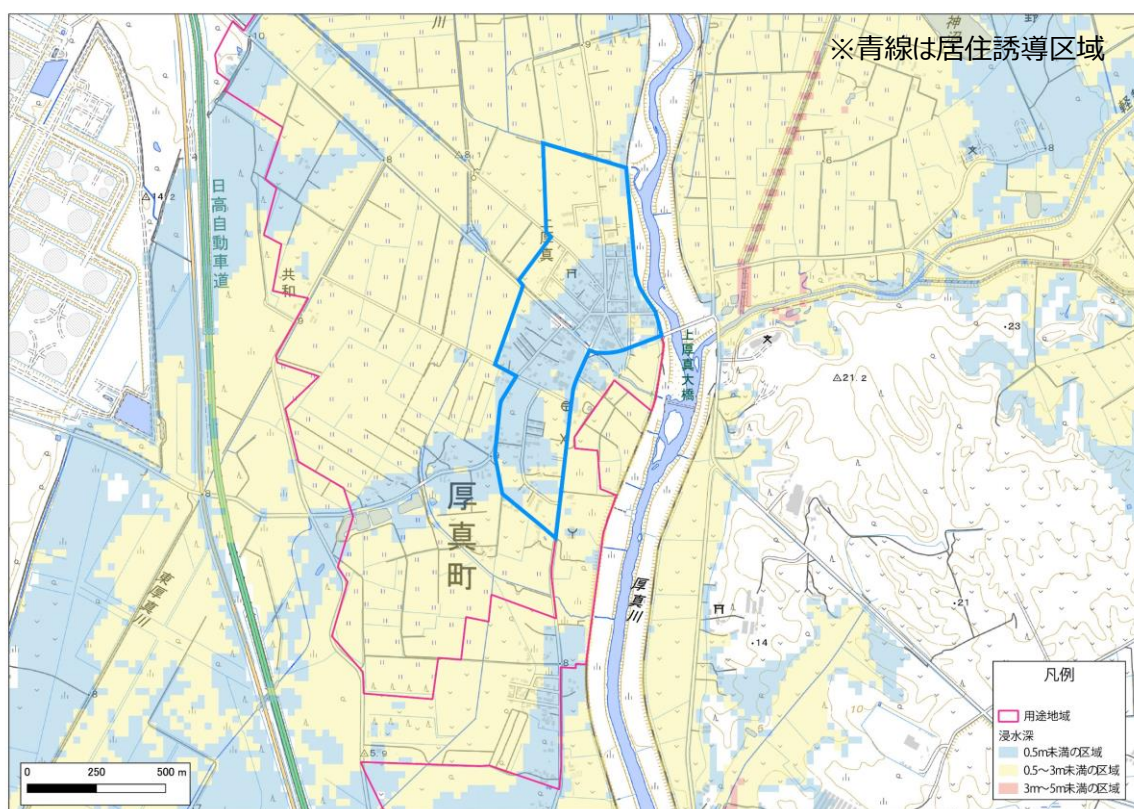


図 8-1-8 厚真川洪水浸水想定区域 (想定最大規模) : 上厚真市街地



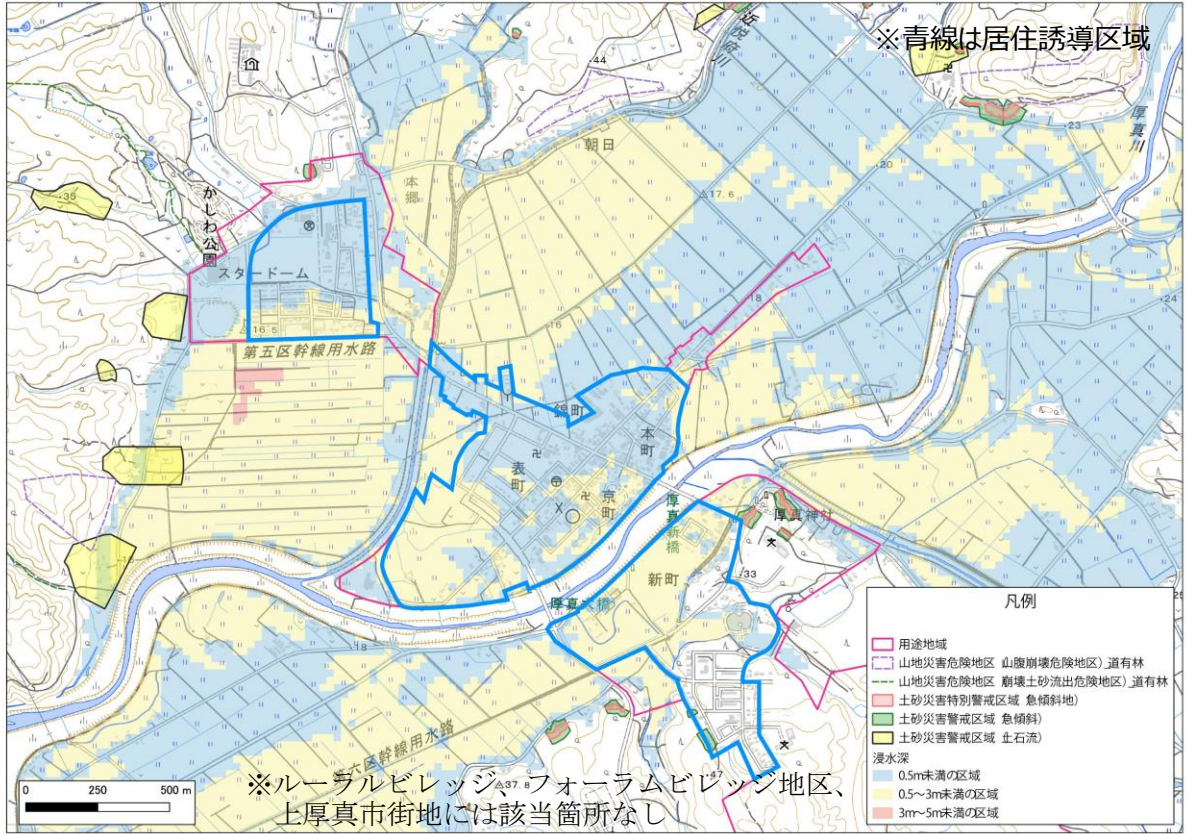


図 8-1-9 土砂災害危険箇所：厚真市街地



## (6) 災害リスクの定量的評価

## ① 指定避難所の適正性

指定避難所	厚真川洪水浸水想定区域				津波	土砂災害
	想定最大規模	1/100	1/50 (計画規模)	1/30		
厚真中央小学校	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
厚真中学校	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
スポーツセンター	0.5m 未満	0.5m 未満	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
厚南会館	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	影響なし	影響なし
上厚真小学校	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
幌内マナビイハウス	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
本郷マナビイハウス	0.5m 未満	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
豊沢マナビイハウス	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
ルーラルマナビイハウス	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
鹿沼マナビイハウス	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
厚北地域防災コミュニティセンター ならやま	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
桜丘生活会館	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
幌里生活館	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
厚南中学校	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	影響なし	影響なし

## ② 指定緊急避難場所の適正性

指定緊急避難場所	厚真川洪水浸水想定区域				津波	土砂災害
	想定最大規模	1/100	1/50 (計画規模)	1/30		
幌内マナビイハウス駐車場	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
厚北地域防災コミュニティセンター ならやま	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
厚真町役場職員駐車場	0.5m~3.0m	0.5m~3.0m	0.5m~3.0m	0.5m~3.0m	影響なし	影響なし
厚真町青少年センター 2 階	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	影響なし	影響なし
総合ケアセンターゆくり 2 階	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	影響なし	影響なし
総合ケアセンターゆくり駐車場	0.5m~3.0m	0.5m~3.0m	0.5m~3.0m	0.5m~3.0m	影響なし	影響なし
総合福祉センター駐車場	0.5m~3.0m	0.5m~3.0m	0.5m~3.0m	0.5m~3.0m	影響なし	影響なし
厚真中央小学校グラウンド	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
厚真中学校グラウンド	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
スポーツセンター駐車場	0.5m 未満	0.5m 未満	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
かしわ公園野球場	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	影響なし	影響なし
上厚真かえで公園	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	影響なし	影響なし
厚南会館駐車場	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	0.5m 未満	影響なし	影響なし
上厚真小学校グラウンド	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
高規格道路 22KP 避難場所	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし
高規格道路 24KP 避難場所	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし	影響なし

第8章. 防災指針

③ 避難対象人口

字名	世帯数	人口	厚真川								津波	
			想定最大規模		1/100		1/50 (計画規模)		1/30			
			浸水範囲	避難人口	浸水範囲	避難人口	浸水範囲	避難人口	浸水範囲	避難人口	浸水範囲	避難人口
字幌里	21	42	5%	3	5%	3	5%	3	5%	3	0%	0
字桜丘	14	30	20%	6	10%	3	10%	3	10%	3	0%	0
字高丘	11	22	5%	2	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
字幌内	32	54	20%	11	10%	6	5%	3	0%	0	0%	0
字富里	25	55	90%	50	80%	44	30%	17	0%	0	0%	0
字吉野	0	0	100%	0	100%	0	100%	0	0%	0	0%	0
字東和	39	80	90%	72	90%	72	90%	72	60%	48	0%	0
字朝日	62	126	100%	126	100%	126	100%	126	90%	114	0%	0
字本郷	256	497	90%	448	90%	448	90%	448	90%	448	0%	0
錦町	31	55	100%	55	100%	55	100%	55	100%	55	0%	0
表町	226	512	100%	512	100%	512	100%	512	100%	512	0%	0
本町	50	95	100%	95	100%	95	100%	95	100%	95	0%	0
京町	83	156	100%	156	100%	156	100%	156	100%	156	0%	0
新町	233	404	90%	364	90%	364	90%	364	90%	364	0%	0
字宇隆	41	96	90%	87	90%	87	90%	87	90%	87	0%	0
字美里	45	100	90%	90	90%	90	90%	90	90%	90	0%	0
字豊川	34	75	90%	68	90%	68	90%	68	90%	68	0%	0
字上野	37	67	90%	61	90%	61	90%	61	90%	61	0%	0
字豊沢	161	385	50%	193	50%	193	50%	193	50%	193	0%	0
字軽舞	65	146	40%	59	40%	59	40%	59	40%	59	0%	0
字富野	47	94	100%	94	100%	94	100%	94	100%	94	20%	19
字共栄	37	82	100%	82	100%	82	100%	82	100%	82	0%	0
字共和	66	149	100%	149	100%	149	100%	149	100%	149	90%	135
字上厚真	328	732	100%	732	100%	732	100%	732	100%	732	40%	293
字厚和	24	54	30%	17	30%	17	30%	17	30%	17	60%	33
字鯉沼	24	62	70%	44	70%	44	70%	44	70%	44	0%	0
字豊丘	37	89	10%	9	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
字鹿沼	53	108	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	60%	65
字清住	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	90%	0
字浜厚真	30	53	20%	11	20%	11	20%	11	10%	6	60%	32
合計	2,112	4,420		3,596		3,571		3,541		3,480		577

## ④ 災害ごとの避難収容人口

指定避難所	収容可能人口	厚真川洪水浸水想定区域における収容可能人口				津波	土砂災害
		想定最大規模	1/100	1/50 (計画規模)	1/30		
厚真中央小学校	1,770	1,770	1,770	1,770	1,770	1,770	1,770
厚真中学校	1,109	1,109	1,109	1,109	1,109	1,109	1,109
スポーツセンター	680	×	×	680	680	680	680
厚南会館	460	×	×	×	×	460	460
上厚真小学校	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140	1,140
幌内マナビィハウス	40	40	40	40	40	40	40
本郷マナビィハウス	45	×	45	45	45	45	45
豊沢マナビィハウス	35	35	35	35	35	35	35
ルーラルマナビィハウス	35	35	35	35	35	35	35
鹿沼マナビィハウス	35	35	35	35	35	35	35
(仮称) 北部地域防災拠点施設	65	65	65	65	65	65	65
桜丘生活会館	25	25	25	25	25	25	25
幌里生活会館	25	25	25	25	25	25	25
宇隆生活会館	30	30	30	30	30	30	30
厚南中学校	1,099	×	×	×	×	1,099	1,099
合計	6,593	4,309	4,354	5,034	5,034	6,593	6,593

※どの災害においても、全ての避難対象者を受け入れることが可能です。

⑤ 浸水の状況

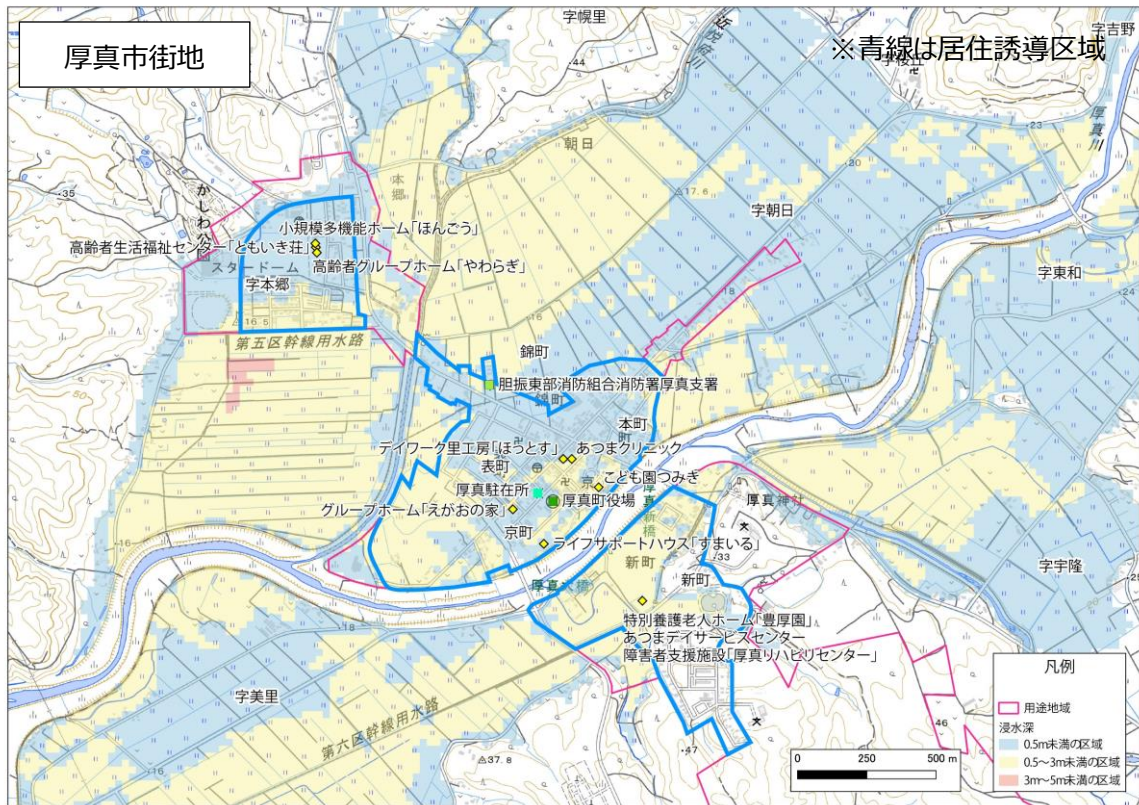


図 8-1-10 浸水の状況（厚真市街地）

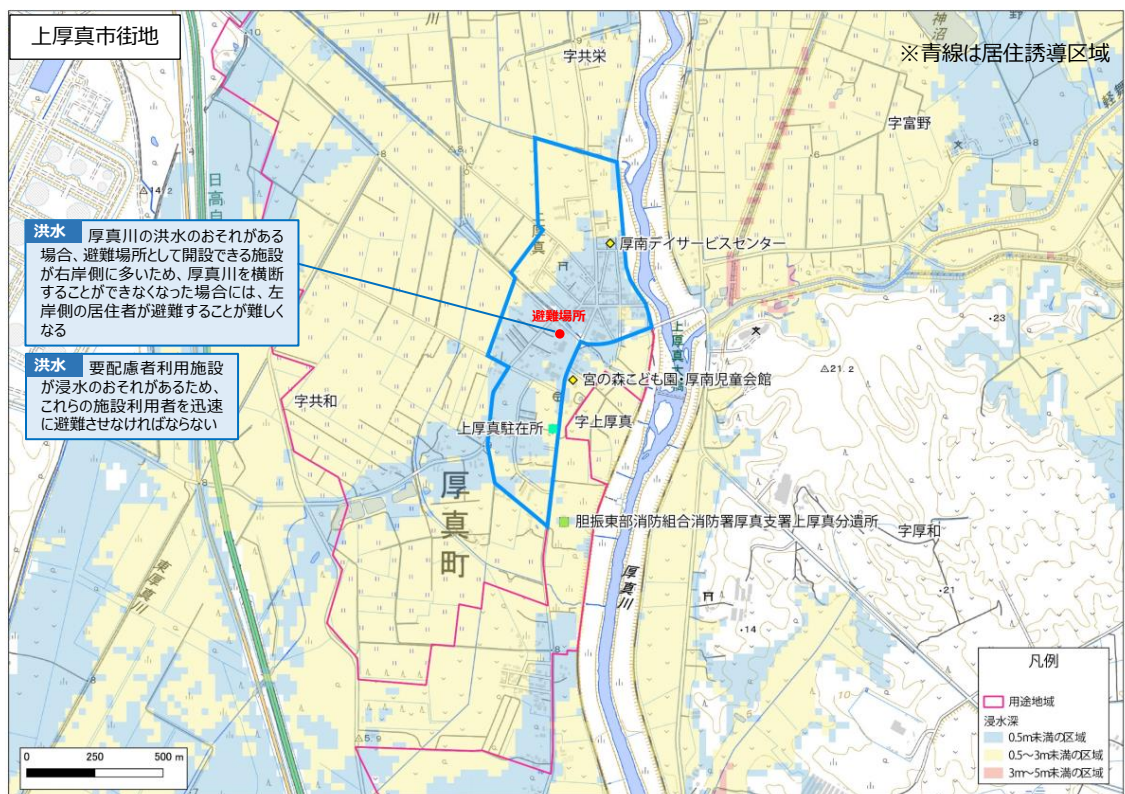
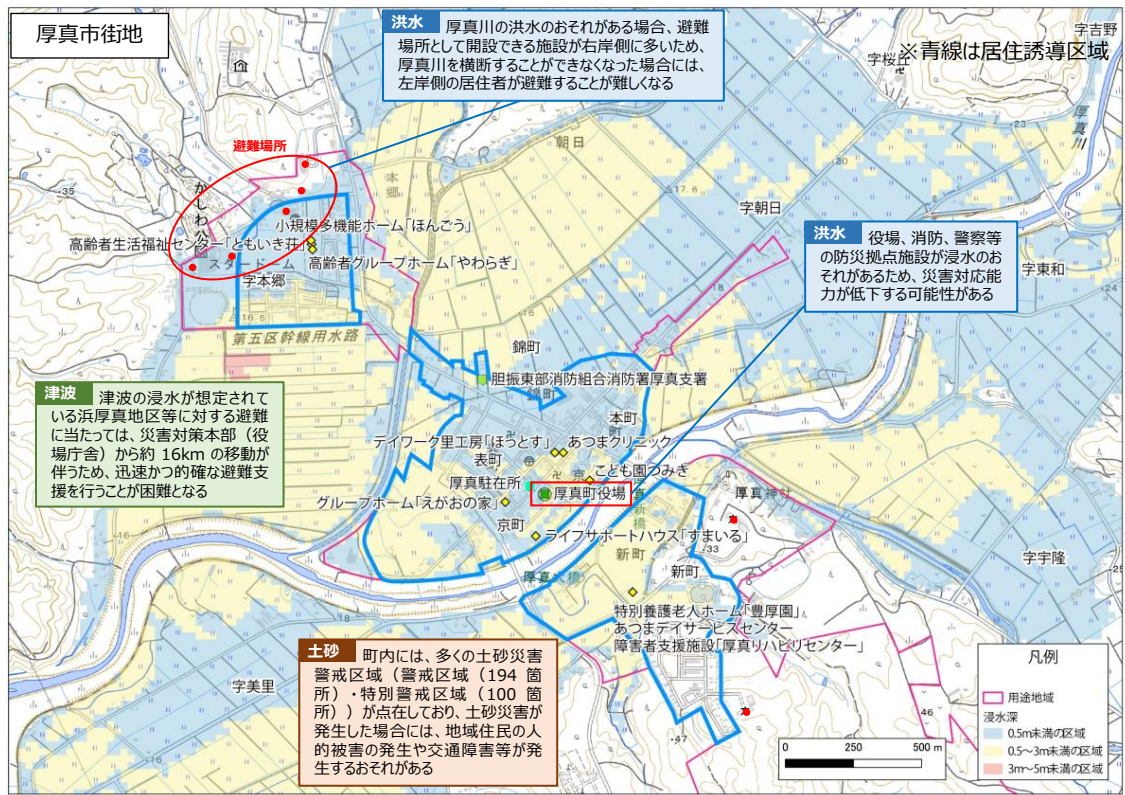


図 8-1-11 浸水の状況（上厚真市街地）



8-2 課題の抽出と方向性

(1) 課題の抽出



(2) 方向性の検討	
① 災害リスクの高い地域等への対応	浸水想定区域や土砂災害警戒区域等に含まれている地域や建築物に対し、平時から防災・減災対策に取り組むとともに、発災時には避難に関する情報の発令を躊躇することなく的確に行うなど、災害リスクの回避や災害リスクをできるだけ低減するものとします。
② 孤立化や分断リスクへの対応	厚真市街地と上厚真市街地、浜厚真地区等とを結ぶ道路や、町外への幹線道路の寸断によって地区の孤立化や分断が生じた場合、救援物資の輸送や被災者の搬送が困難になるおそれがあることから、避難場所の機能向上や物資の備蓄等による充実化を進めるものとします。

### 8-3 防災まちづくりの取組み方針

#### (1) 取組方針

今後における洪水浸水や土砂災害などの災害リスクは完全に避けることはできないことから、まちづくりの基本方針のひとつである「防災性の向上」に向け、防災まちづくりの取組方針を「災害リスクを一定程度受容したまちづくり」として災害リスクの回避と災害リスクの低減に取り組むこととします。

#### (2) 具体的な取組みと目標値の検討

##### ① 具体的な取組み

国や北海道、民間事業者等、他の主体による対策との連携も視野に入れ、庁内等関係部局との連携や調整を十分に図りながら取り組むこととします。

取組方針	具体的な取組	
災害リスクの回避	災害レッドゾーンにおける立地規制、建築規制	
	災害リスクの高いエリアからの移転促進	
災害リスクの低減	ハード面	恒久対策工等の防災工事の推進、治水対策
		公共施設の耐震化促進
		防災拠点機能を高めた役場庁舎改築と周辺整備
		避難場所の機能向上、備蓄等の充実化
		避難路整備や指定避難場所へのアクセス道路整備
	ソフト面	地域防災計画、業務継続計画の見直し
		自主防災組織の発足促進
		防災訓練の充実、防災・減災知識の普及啓発
東胆振広域圏定住自立圏の連携を含めた情報共有体制の構築・強化		

##### ② 目標 ※厚真町強靱化計画より

項目	現状値	目標値（令和7年度）
役場庁舎の耐震化	未実施	計画期間内に実施
業務継続計画	策定済	必要に応じ見直し
自主防災組織設置数	4	20
防災訓練の実施回数	0	増加
地区避難計画策定数	1	20

(調整用頁)



## 第9章 目標の設定と評価方法

## 9-1 目標の設定

### (1) 居住誘導区域の目標

#### ①居住人口

都市機能誘導施策を含めた居住誘導区域内における様々な施設により区域内の利便性と効率性を向上し、コンパクトなまちづくりに向けた将来人口を目指します。

本計画の計画期間は概ね20年ですが、上位計画である「第4次厚真町総合計画」における目標年次2025年を短期的な目標指標として、居住誘導区域内の人口密度について以下の通り定めます。

指標	現況値	目標値
	平成27年(2015年)	令和7年(2025年)
居住誘導区域内の人口密度	10.0人/ha	11.0人/ha以上

#### 【目標値設定の考え方】

- 平成27年の市街化区域内人口は3,188人(国勢調査より。都市計画マスタープラン23P参照)で、この時の用途地域の面積は約319<sup>\*</sup>haと算出され、人口密度は10.0人/haとなります。※下表参照

用途区分	面積(ha)		備考
	現状	算定	
一低層	125	125	
二低層	162	18	フォーラムビレッジのみ
一住	68	68	
二住	80	-	山林につき非居住と想定
商業	8	8	
準工	100	100	
工業	50	-	
工専	1,632	-	
合計	2,225	319	

- 令和2年度に実施したアンケートで、「現在お住まいの地区に住み続けたいか」の間に対し、8%にあたる30件が“今後町内の市街地またはほかの地区に転居するかもしれない”と回答しています。(資料編78Pより)
- 都市計画マスタープランにおいて、令和7年の行政人口は4,430人、市街化区域内人口は3,050人(都市計画マスタープラン62P参照)とされ、この時の市街化区域内人口密度は、3,050人÷319ha=9.56人/haと算出されます。
- 一方、居住誘導区域は約213ha(図上求積)で、これに平成27年の人口密度10.0人/haを乗じると2,130人、令和7年では2,036人と算出されます。
- アンケートに基づき、令和7年の行政人口の8%が居住誘導区域内に転居すると仮定した場合、4,430人×8%=354人となります。
- 令和7年の居住誘導区域内人口2,036人に転居仮定人数354人を加えると、2,390人となり、この時の人口密度は11.22人/haと算出されます。
- 以上のことから、仮定等の不確定要因に鑑み、11.0人/haと設定しました。

## ②公共交通利用者数

厚真町地域公共交通計画により、施策の持続的な実施に向けた公共交通利用者数の目標値として以下の通り設定されています。

指標	現況値	目標値
	令和2年(2020年)	令和8年(2026年)
地域間幹線系統バスの利用者数	136,713人/年	125,000人/年
めぐる君利用者数	3,555人/年	6,000人/年

## (2) 都市機能誘導区域の目標

都市機能誘導区域における様々な施設により区域内の利便性と効率性を向上し、期待される効果を踏まえて、下の通り目標を定めます。

指標	現況値	目標値
	平成27年(2015年)	令和7年(2025年)
都市機能誘導区域において更新された施設数	—	2施設以上

## 9-2 進行管理と評価方法

本計画は、厚真町の長期的な都市像を見据えて概ね20年を計画期間としていますが、「厚真町復旧・復興計画」における計画年度である令和7年度までに多くの復興事業が進められることから、概ねこの時期を目途に下記に示すPDCAサイクルの考え方を基本として、計画や施策の達成状況や進行状況を段階的に検証し、検証結果を踏まえた改善策の検討など、効果を常に考慮した計画の推進を図ることとします。

実施状況の検証は、国勢調査や都市計画基礎調査、各年の各種関連データや土地利用の動向把握などにより行うこととします。

今後、厚真町を取り巻く社会経済情勢や住民意識の変化、並びに「厚真町総合計画」や北海道が定める「苫小牧圏都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（区域マス）」等の上位計画の変更、都市計画法や関連法令の改正、都市計画マスタープランの変更等を勘案し、必要に応じて立地適正化計画の見直しを行うこととします。

