



第3章 都市づくりの方針

3.1 都市づくりの理念と将来像

3.1.1 都市づくりの理念

本計画の理念は、「第2次むかわ町まちづくり計画」の理念を踏襲し定めます。

都市づくりの理念	人と自然が輝く清流と健康のまち
----------	-----------------

3.1.2 将来都市像と都市づくりの基本目標

本計画は、都市計画マスタープランの一部としてコンパクトな都市づくりを実現するための実施計画であることから、本計画の将来都市像は、都市計画マスタープランの将来都市像を共有することとし、居住や都市機能の誘導による市街地の活性化を目指します。

また、本計画では都市計画マスタープランで定める都市づくりの基本目標についても同様に共有することとします。

将来都市像	人とつながる、笑顔でつながる、 未来につながるまち むかわ
-------	----------------------------------

都市づくりの 基本目標	1. 健やかで生きがいのある暮らしを実現する都市づくり
	2. 安心・安全・快適に暮らし続けることのできる都市づくり
	3. 地域資源を保全・活用し、まちの賑わいや活力を創出する都市づくり
	4. 時代を担う子どもたちが「学び」を通じて夢をいだき、いきいきと成長する都市づくり
	5. 町民のつながりと助け合いにより、未来を創造する都市づくり





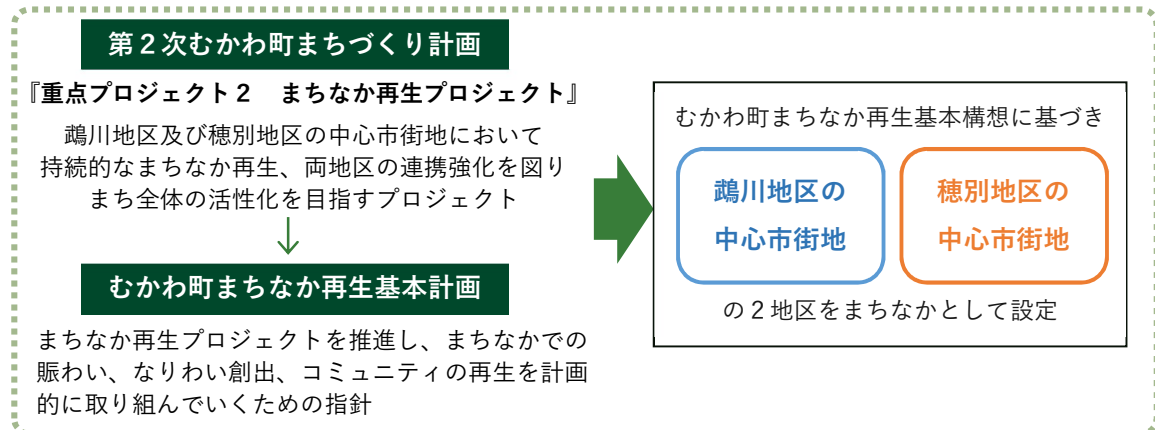
3.2 目指すべき都市の骨格構造

3.2.1 拠点地区の設定

(1) 上位関連計画における考え方

「第2次むかわ町まちづくり計画」における重点プロジェクトである「まちなか再生プロジェクト」及びそれを計画的に推進するための「むかわ町まちなか再生基本計画」では、「むかわ町まちなか再生構想」に基づき『鵜川地区の中心市街地』『穂別地区の中心市街地』の2地区をまちなかとして設定し、まちなかの再生を目指しています。

また、「むかわ町まちなか再生基本計画」においては、新たな関係人口・交流拠点として「四季の館」を位置づけています。穂別地区では、令和3年度まで推進してきた「むかわ町地域再生計画」において、「むかわ竜」の持つ価値を高める取組を推進してきました。恐竜骨格を展示する「穂別博物館」の周辺エリアは今後再整備が計画されていることから、これらの施設を含む中心市街地を拠点地区の候補とします。



(2) 都市構造による拠点の検討

将来的にも持続可能な都市の拠点となる地区を設定するために、都市構造の面からも拠点地区を検討します。

町内でも特に人口の集積及び生活を支える都市機能の集積がみられるエリア、かつ基幹的な交通拠点となる鵜川駅を中心としたエリアを都市拠点として設定します。

また、周辺地域に比して人口の集積がみられ、地域生活を支える都市機能が分布し、公共交通によって都市拠点とのアクセス性が確保されるエリアとして、穂別地区の中心市街地と田浦地区の一部を地域生活拠点として設定します。

ただし、鵜川地区の中心市街地については、一帯が洪水及び津波の浸水想定区域であることから、防災指針を定め、必要な防災・減災対策に取り組むこととします。

拠点類型	設定すべき場所の指標	設定地区
都市拠点	- 特に人口が集積する地区 - 町民の生活を支える行政、医療、商業機能が集積する地区 - 基幹的な公共交通の結節点からのアクセスが容易な地区	鵜川地区 中心市街地
地域生活拠点	- 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 - 町民の生活を支えるサービス機能が集積する地区 - 公共交通によって都市拠点とのアクセスが確保される地区	穂別地区 中心市街地 田浦地区の 一部

第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
区域の設定
居住誘導

第5章
設定
都市機能
誘導区域の

第6章
設定
誘導施設の

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料



第1章	計画とは	立地適正化
第2章	分析	現状課題の
第3章	方針	都市づくりの
第4章		居住誘導
第5章	設定	都市機能
第6章	設定	誘導施設の
第7章		誘導施策
第8章		届出制度
第9章		防災方針
第10章		目標値と
		計画の評価
		巻末資料

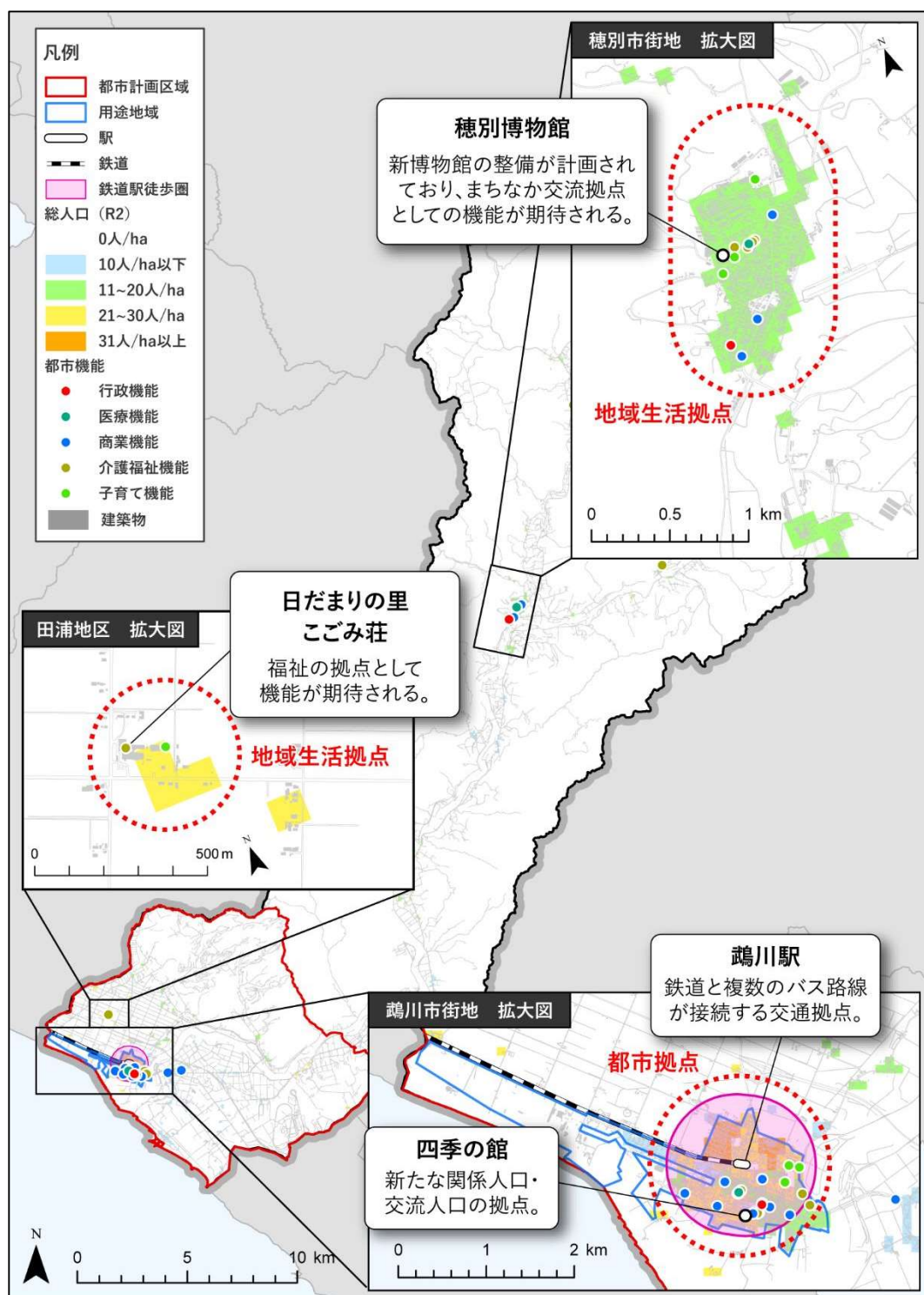


図 3-1 拠点地区の設定検討





3.2.2 目指すべき都市の骨格構造の設定

本計画ではコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市を実現するため、都市計画マスタープランにおける将来都市構造をもとに、多様な都市機能が集積する拠点、各拠点を結ぶ軸、土地利用に応じたゾーンを構成要素として、前項で示した拠点地区の設定方針を考慮した上で、目指すべき都市の骨格構造を定めます。

(1) 拠点

拠点類型	対象	特性
都市拠点	鷗川市街地 (鷗川駅、むかわ四季の館周辺)※	■ 本町の中心市街地として、行政・医療・商業などの機能が集積し、町内各地域からのアクセス性が良好な拠点地区。
地域生活拠点	穂別市街地、 田浦地区の一部※	■ 公共交通によって都市拠点とのアクセス性が確保されており、地域住民に身近な生活サービス機能を提供する拠点地区。
産業拠点	晴海地区、駒場地区、 大成地区、文京地区、 末広地区	■ 既存の工業集積地及びその周辺地域。
身近な緑の拠点	鷗川運動公園、 たんぼぼ河川緑地	■ 町民の憩いの場となり、みどり豊かな都市生活を確保する空間となる拠点。

※むかわ町都市計画マスタープランからの追加検討箇所

(2) 軸

交通軸類型	対象	特性
広域都市交流軸	日高自動車道、 道東自動車道	■ 主要幹線道路が整備され、ヒト・モノの広域的な移動を支える軸。
都市交流軸	国道 235 号、 国道 274 号、 JR 日高本線※	■ 広域都市交流軸とともに、生活・産業・交流などに関わるヒトやモノの移動を支える軸。
地域連携軸	主要道道千歳鷗川線、 主要道道穂別鷗川線 など	■ 広域都市交流軸や都市交流軸を補完し、周辺市町村や町内各地を連絡する軸。
生活連携軸※	主要道道穂別鷗川線、 中央通 など	■ 都市拠点及び地域拠点、産業拠点を結び、主として町内の移動を支える軸。
水と緑の 環境形成軸	一級河川鷗川、 一級河川穂別川、 まちの森、防風保安林	■ まちの中心部を流れ、生態系の維持や親水空間の提供に寄与する河川。 ■ 市街地周辺に位置し、都市環境の改善や防災・減災などの機能を有する森林。
公共交通軸※	JR 日高本線、 都市間バス（高速ペガサス号）、 路線バス（穂別鷗川線）	■ 鉄道及び路線バスといった公共交通によって、地域住民や来訪者の広域移動や町内の移動を支える軸。

※むかわ町都市計画マスタープランからの追加検討箇所

第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
区域の設定
居住誘導

第5章
設定
都市機能
誘導区域の

第6章
設定
誘導施設の

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料



第1章 計画とは 立地適正化
第2章 分析 現状課題の
第3章 方針 都市づくりの
第4章 居住誘導 区域の設定
第5章 都市機能 誘導区域の
第6章 誘導施設の
第7章 誘導施策
第8章 届出制度
第9章 防災方針
第10章 目標値と 計画の評価
巻末資料

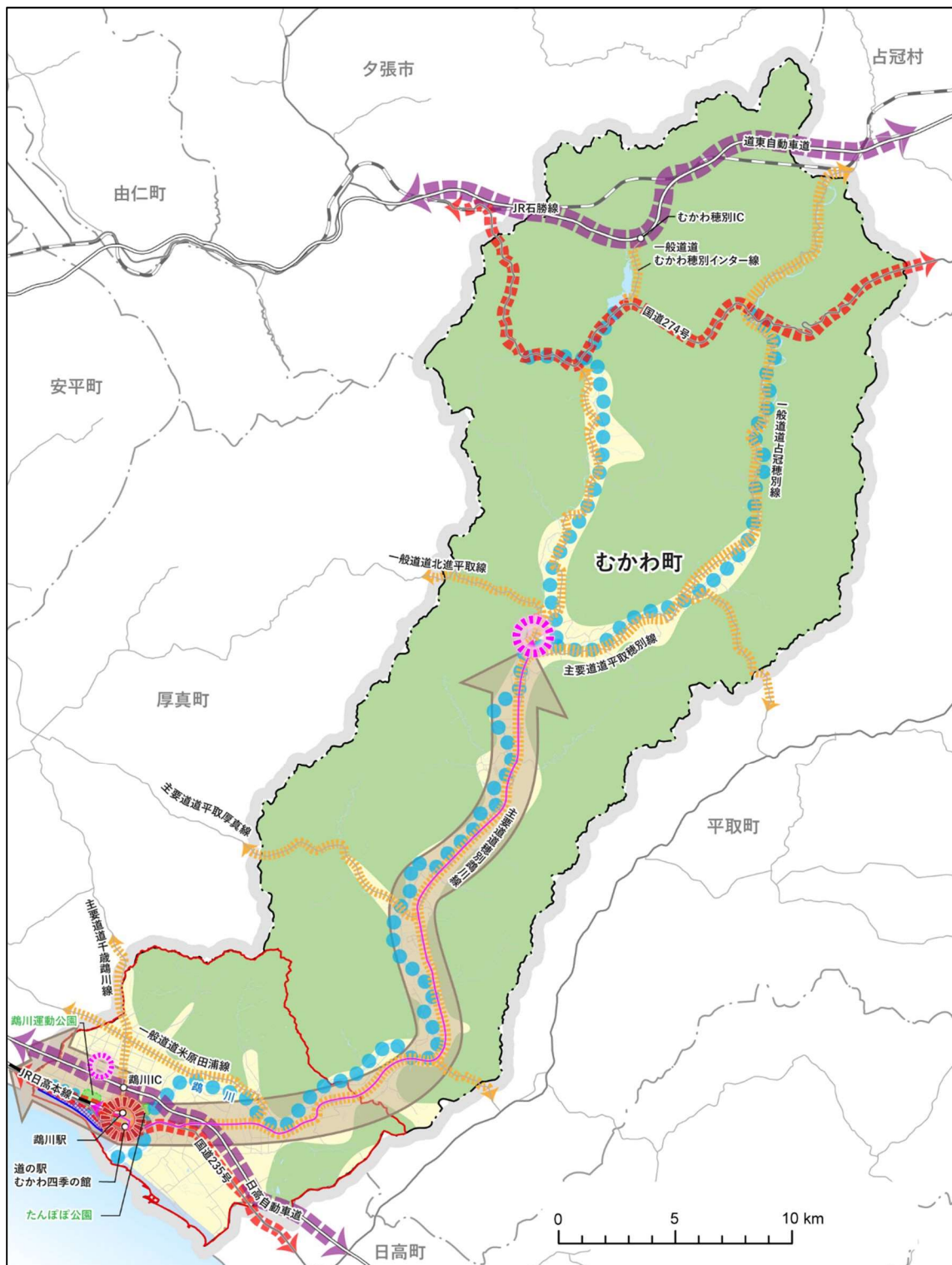
(3) ゾーン

ゾーン類型	対象	特性
田園ゾーン	鵜川流域の平坦地に広がる農業地帯	■ 町の基幹産業である農業を支える基盤となる農地が広がる地域。国土の保全や都市の景観を構成する緑地空間としての機能を有する。
森林ゾーン	丘陵性山地に広がる森林地帯	■ 災害の防止、水源かん養、保健休養、自然環境の保全など公益的な機能を有する。
海岸ゾーン	太平洋沿岸地域	■ 太平洋に面し、工業集積地（晴海地区、駒場地区）や漁村集落（汐見地区）が位置する地域。
市街地ゾーン	既成市街地とその周辺地域	■ 周辺地域と比して人口や都市機能が集積し、都市基盤や公共交通の整備が進んでいる地域。





むかわ町の将来都市構造図（町域全域）



〈拠点〉	〈軸〉	〈ゾーン〉	
都市拠点	広域都市交流軸	田園ゾーン	市町村界
地域生活拠点	都市交流軸	森林ゾーン	都市計画区域
産業拠点	地域連携軸	海岸ゾーン	
身近な緑の拠点	生活連携軸	市街地ゾーン	
	水と緑の環境形成軸		
	公共交通軸		

第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
居住誘導
区域の設定

第5章
都市機能
誘導区域の
設定

第6章
誘導施設の
設定

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料





第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
区域の設定
居住誘導

第5章
設定
都市機能
誘導区域の

第6章
設定
誘導施設の

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料

むかわ町の将来都市構造図（都市計画区域）



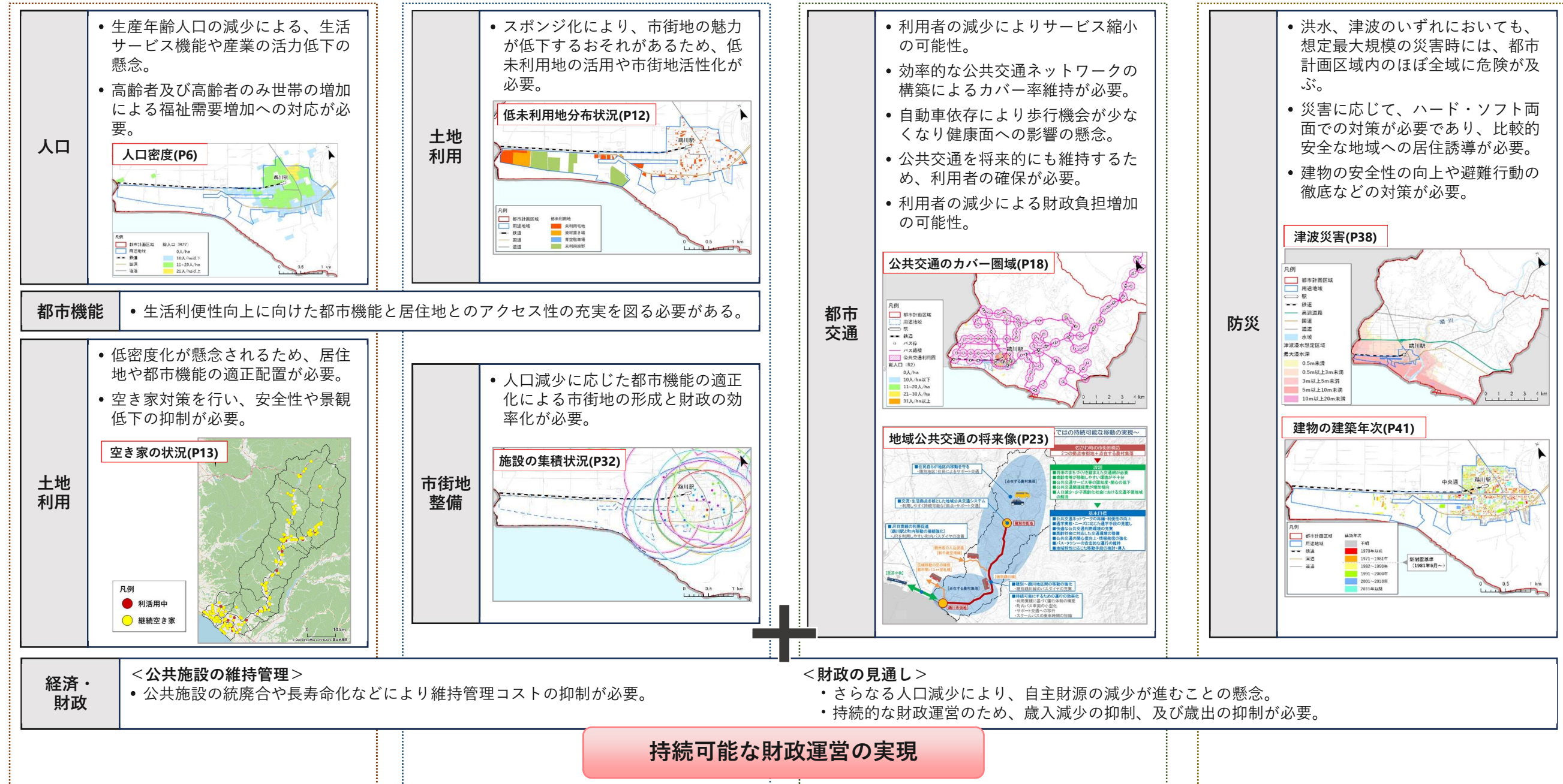
〈拠点〉	〈軸〉	〈ゾーン〉	
都市拠点	広域都市交流軸	田園ゾーン	市町村界
地域生活拠点	都市交流軸	森林ゾーン	都市計画区域
産業拠点	地域連携軸	海岸ゾーン	
身近な緑の拠点	生活連携軸	市街地ゾーン	
	水と緑の環境形成軸		
	公共交通軸		



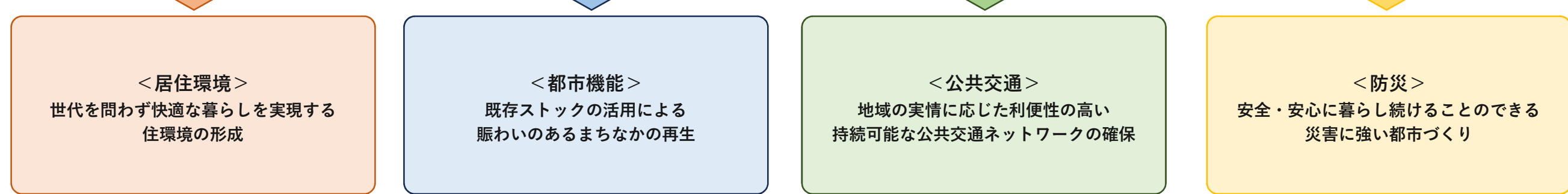
3.3 都市づくりの方針（ターゲット）

将来都市像の実現と、現状分析から導き出された本町の都市構造上の課題の解決に向けて、本計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）を以下のように定めます。

むかわ町が抱える課題



都市づくりの方針
(ターゲット)



(調整用ページ)

- 第1章
計画とは
立地適正化
- 第2章
分析
現状課題の
- 第3章
方針
都市づくりの
- 第4章
区域の設定
居住誘導
- 第5章
設定
都市機能
誘導区域の
- 第6章
設定
誘導施設の
- 第7章
誘導施策
- 第8章
届出制度
- 第9章
防災方針
- 第10章
計画の評価
目標値と
- 巻末資料



3.4 課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）

都市づくりの方針（ターゲット）の実現に向け、目指すべき都市の骨格構造を踏まえ、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を都市計画マスタープランをもとに以下のように設定します。

<居住環境>

世代を問わず快適な暮らしを実現する住環境の形成

- 市街地の人口維持を目指し、公共・民間を問わず空き家・空き地の有効活用に努め、生活空間としてのまちなかの再整備を図ります。
- 市街地の中心部から徒歩1km圏内では、公営住宅や民間賃貸住宅を供給し、まちなかへの住み替えを誘導します。また、子育て世代を含む多様な世帯が混在できる公営住宅を整備し、住環境の改善を図ります。

<都市機能>

既存ストックの活用による賑わいのあるまちなかの再生

- 生活利便施設をはじめとした都市機能の集約を進めます。
- まちなかの空き家・空き地・空き店舗の有効活用や、既存商店街との連携により新たな人流を創出し、まちなかの再生及びにぎわいの創出を目指します。

<公共交通>

地域の実情に応じた利便性の高い持続可能な公共交通ネットワークの確保

- 町域を運行する鉄道、路線バス、タクシー、デマンド交通、サポート交通（穂別地区）など様々な公共交通システムの機能が発揮できるよう、地域ニーズと効率性が両立した公共交通ネットワークの再構築を目指します。
- JR 鶴川駅やむかわ四季の館などの交通結節点では、適切に駐車場・駐輪場を確保するとともに、待合環境の充実を進め、公共交通利用の快適性向上を目指します。

<防災>

安全・安心に暮らし続けることのできる 災害に強い都市づくり

- 各種災害ハザードに対して、防災インフラの整備や開発規制及び立地誘導等の土地利用方策、シミュレーション等の事前防災の取組を進めます。また、日本海溝・千島海溝沿いの巨大地震の発生を想定し、被害の軽減を図るとともに速やかな復興の実現を目指す事前復興の取組を推進します。
- 防災訓練等の啓蒙活動や自主防災組織の育成を通じ、地域防災力の向上を目指します。

第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
区域の設定
居住誘導

第5章
設定
都市機能
誘導区域の

第6章
設定
誘導施設の

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料





第4章 居住誘導区域の設定

4.1 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定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維持されるよう、居住を誘導すべき区域であり、以下の条件を満たす区域での設定が望ましいとされています。

- 1) 生活利便性が確保される区域**

 - 都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

2) 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

 - 医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
 - 国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

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

 - 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で、土地利用等の実態に照らして、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等には該当しない区域

出典：国土交通省「立地適正化計画策定の手引き（令和6年4月改訂）」

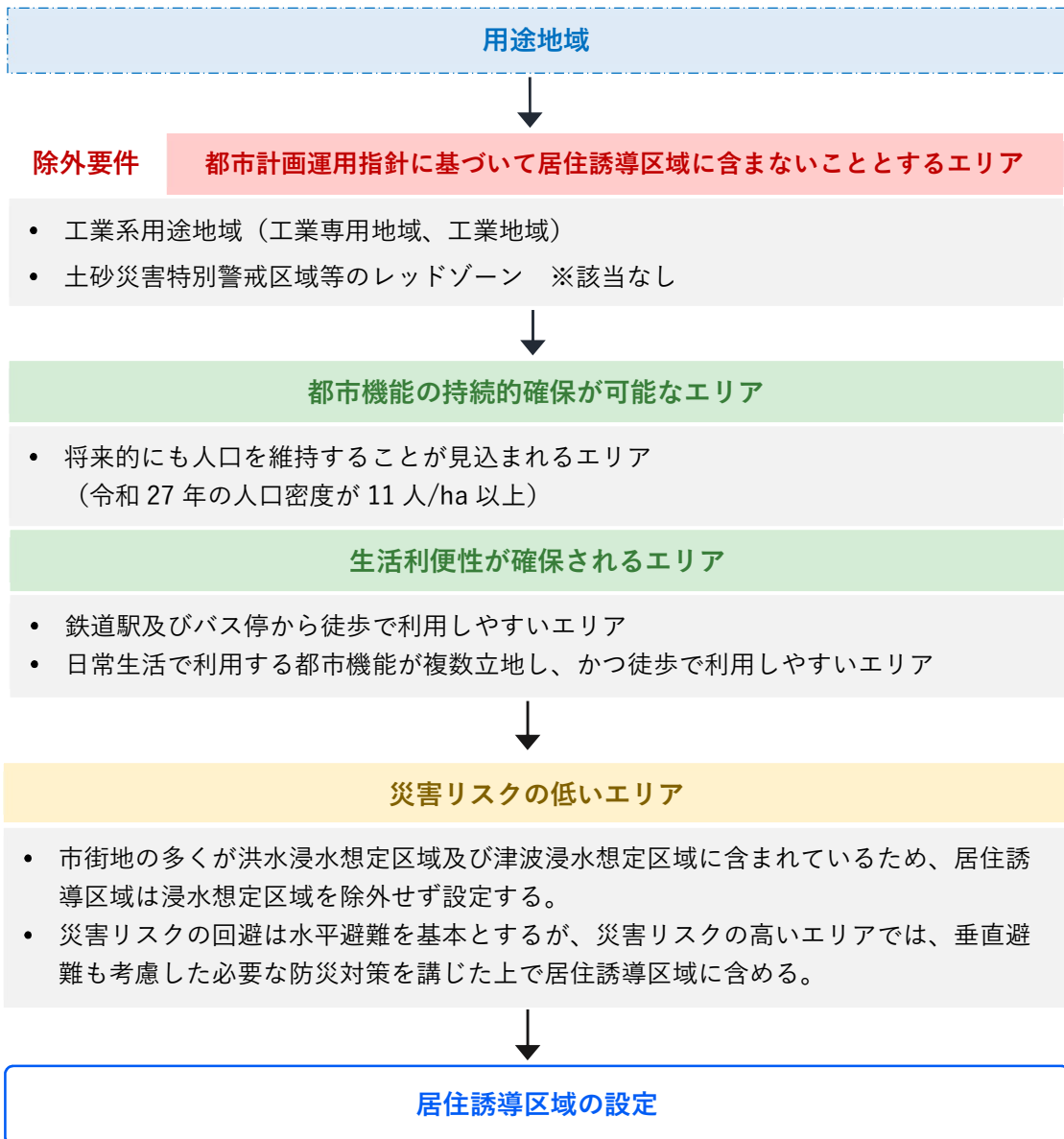
本町では、特に人口の集積及び生活を支える都市機能の集積が見られるエリア、かつ基幹的な交通拠点となる鵜川駅を中心としたエリアを都市拠点として設定しており、この地区内に居住誘導区域を設定することで、将来的にも一定の人口密度を維持し、必要な日常生活サービス機能の持続的な確保を目指します。





4.2 居住誘導区域の設定要件

居住誘導区域は、前項の考え方を踏まえ、用途地域内とした上で、以下のフローに基づき設定します。設定にあたっては、今後も少子高齢化・人口減少が進展していくことが予想されるなか、市街地の居住人口維持を目指すため、将来的にも人口を維持することが見込まれるエリアを優先的に居住誘導区域に設定します。



第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
区域の設定
居住誘導

第5章
設定
都市機能
誘導区域の

第6章
設定
誘導施設の

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料





除外要件 都市計画運用指針に基づいて居住誘導区域に含まないこととするエリア

- 工業系用途地域（工業専用地域、工業地域）
- 土砂災害特別警戒区域等のレッドゾーン ※該当なし

都市計画運用指針に基づき、現状の土地利用を鑑みた上で居住誘導区域に含まないこととするエリアを設定しました。災害におけるレッドゾーンは本町の用途地域内では指定されていないため、該当するエリアはありません。

また、用途地域のうち工業地域及び工業専用地域は、工業地としての利便増進を前提として指定されていることから、居住誘導区域から除外します。

洪水浸水想定区域及び津波浸水想定区域については、用途地域のほぼ全域が含まれているため、居住誘導区域の設定においては一律で除外せず検討することとし、特にリスクの高いエリアについては必要な防災対策を講じた上で居住誘導区域に含めることとします。

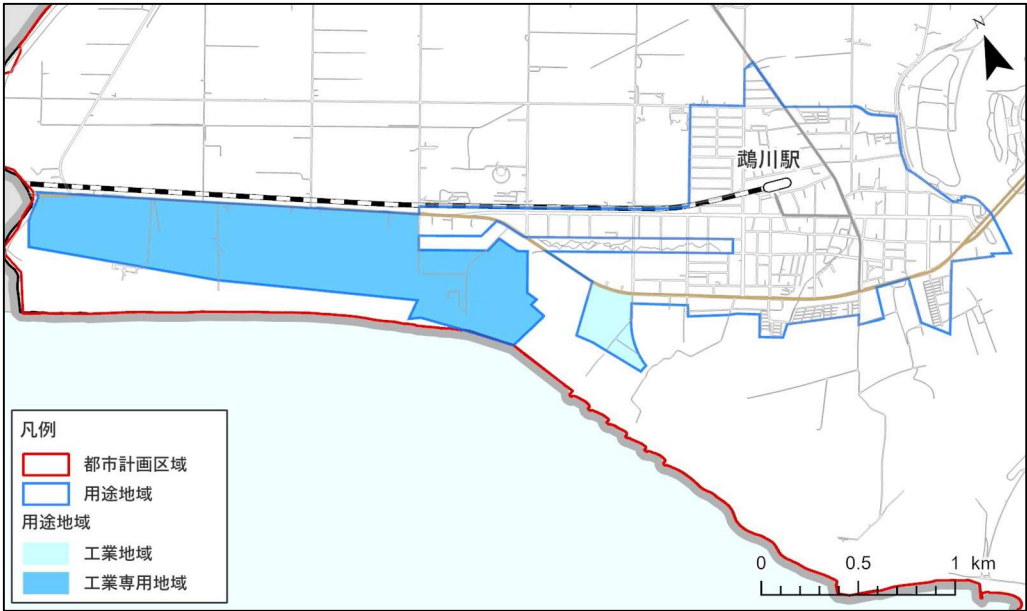


図 4-1 工業地域及び工業専用地域





表 4-1 都市計画運用指針に基づく居住誘導区域の設定方針

区分	内容	居住誘導区域の設定における考え方
居住誘導区域に含まないこととされるエリア (都市再生法)	ア 市街化調整区域	—
	イ 災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域【レッドゾーン】	—
	ウ 農用地区域、農地もしくは採草放牧地の区域	— (用途地域内)
	エ 自然公園特別区域、保安林の区域、原生自然環境保全地域等	— (用途地域内)
	オ 地すべり防止区域【レッドゾーン】	— (用途地域内)
	カ 急傾斜地崩壊危険区域【レッドゾーン】	— (用途地域内)
	キ 土砂災害特別警戒区域【レッドゾーン】	— (用途地域内)
	ク 特定都市浸水被害防止区域【レッドゾーン】	—
原則として含まないこととすべきエリア	ア 津波災害特別警戒区域【レッドゾーン】	—
	イ 災害危険区域【レッドゾーン】	—
災害リスク、避難体制や災害防止・軽減施設の整備状況等を勘案し、適当ではないと判断される場合は原則として含まないこととすべきエリア	ア 土砂災害警戒区域	— (用途地域内)
	イ 津波災害警戒区域	居住誘導区域に含める
	ウ 浸水想定区域	居住誘導区域に含める
	エ 1)基礎調査区域（土砂災害）	— (用途地域内)
	2)津波浸水想定区域	居住誘導区域に含める
	3)都市浸水想定区域	—
慎重に判断を行うことが望ましいエリア	ア 工業専用地域等、法令により住宅の建築が制限されている区域	除外
	イ 特別用途地区、地区計画等のうち条例により住宅の建築が制限されている区域	—
	ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—
	エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—

該当なし：—

第1章

立地適正化計画とは

第2章

現状課題の分析

第3章

都市づくりの方針

第4章

居住誘導区域の設定

第5章

都市機能誘導区域の設定

第6章

誘導施設の設定

第7章

誘導施策

第8章

届出制度

第9章

防災方針

第10章

目標値と計画の評価

巻末資料



第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
区域の設定
居住誘導

第5章
設定
都市機能
誘導区域の

第6章
設定
誘導施設の

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
計画の評価
目標値と

巻末資料

都市機能の持続的確保が可能なエリア

- 将来的にも人口を維持することが見込まれるエリア
(令和27年の人口密度が11人/ha以上)

将来的にも人口を維持することが見込まれるエリアは、令和2年の用途地域内の人口密度である10.8人/ha（人口3,140人、面積290.0ha）を維持することを目指し、令和27年における推計人口密度が11人/ha以上となることが見込まれるエリアとします。

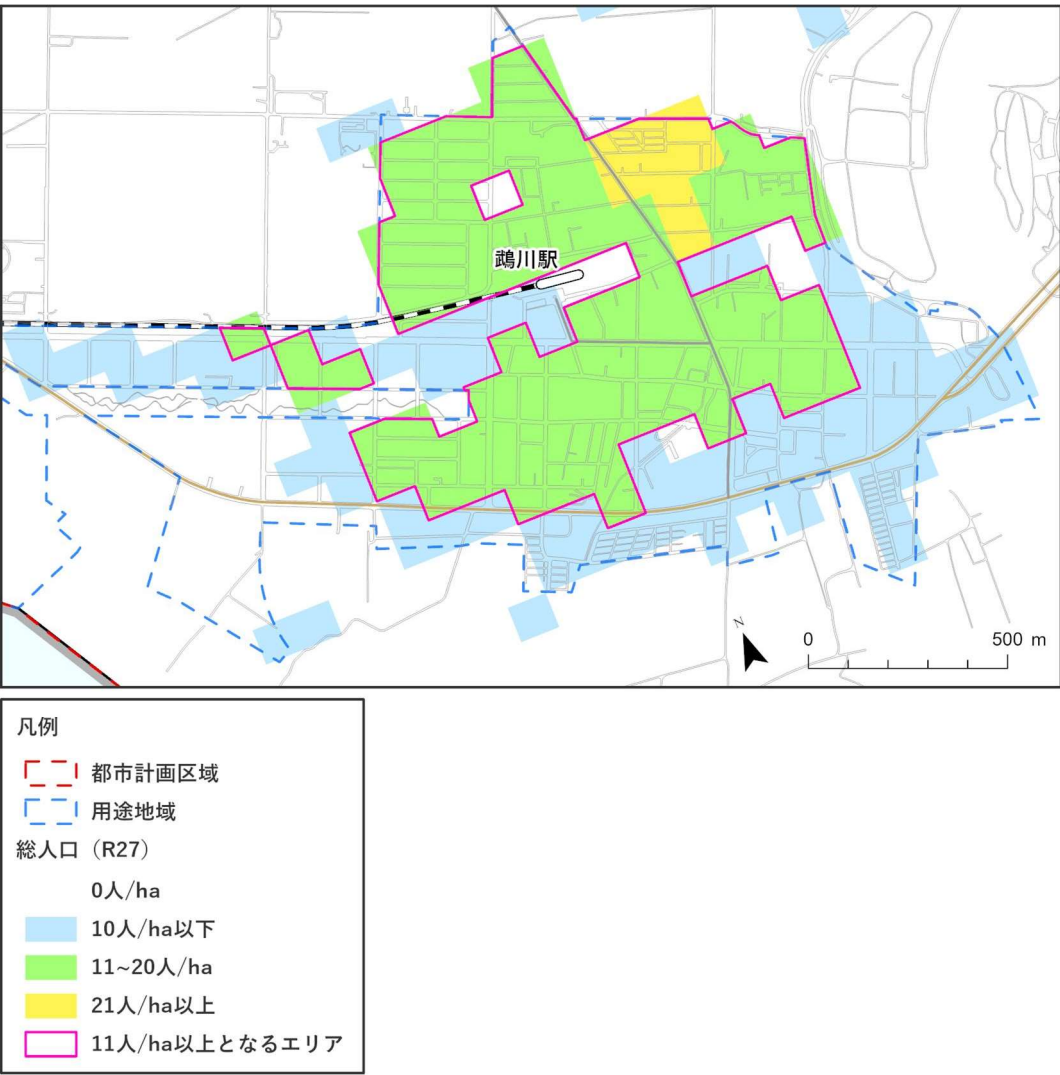


図4-2 令和27年推計人口密度

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（R2国調対応版）」を用いた計算結果を加工して作成

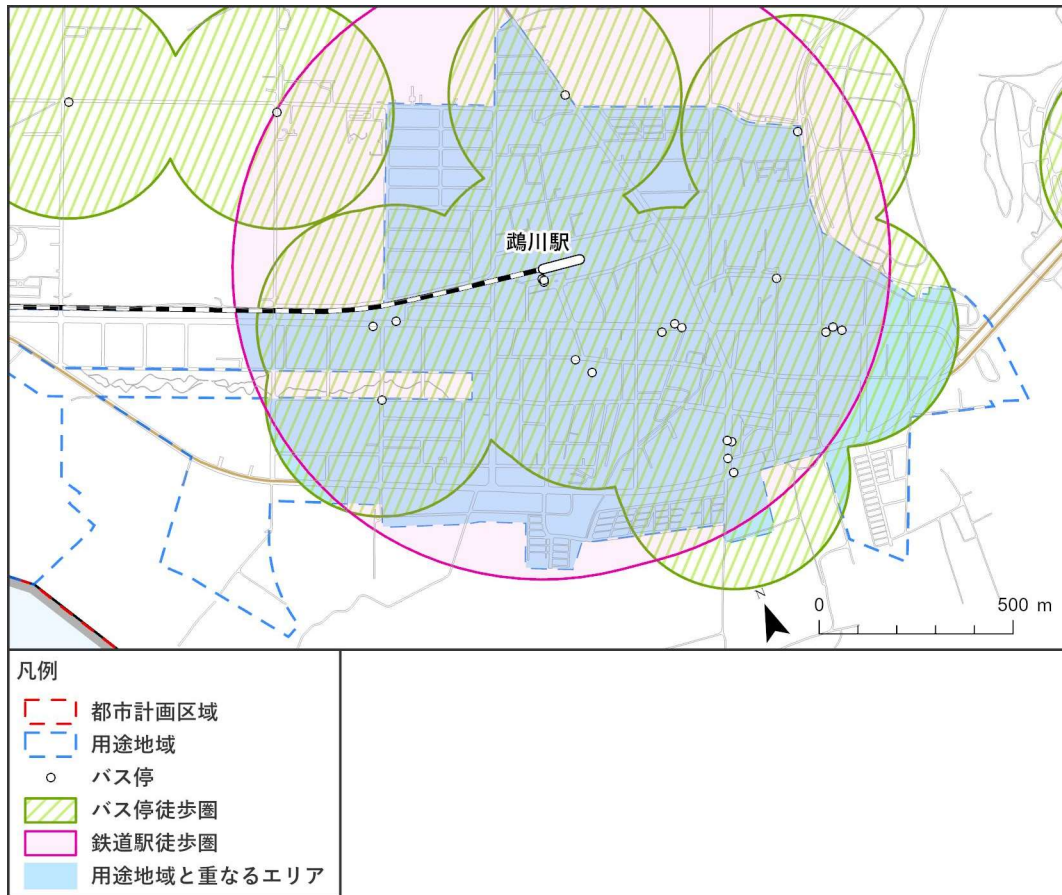




生活利便性が確保されるエリア

- ・ 鉄道駅及びバス停から徒歩で利用しやすいエリア
- ・ 日常生活で利用する都市機能が複数立地し、かつ徒歩で利用しやすいエリア

鉄道駅及びバス停からの一般的な徒歩圏を以下に示します。



※駅の徒歩圏は 800m、バス停の徒歩圏は 300m として設定

図 4-3 公共交通利用圏

第1章
立地適正化
計画とは

第2章
現状課題の
分析

第3章
都市づくりの
方針

第4章
居住誘導
区域の設定

第5章
都市機能
誘導区域の
設定

第6章
誘導施設の
設定

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

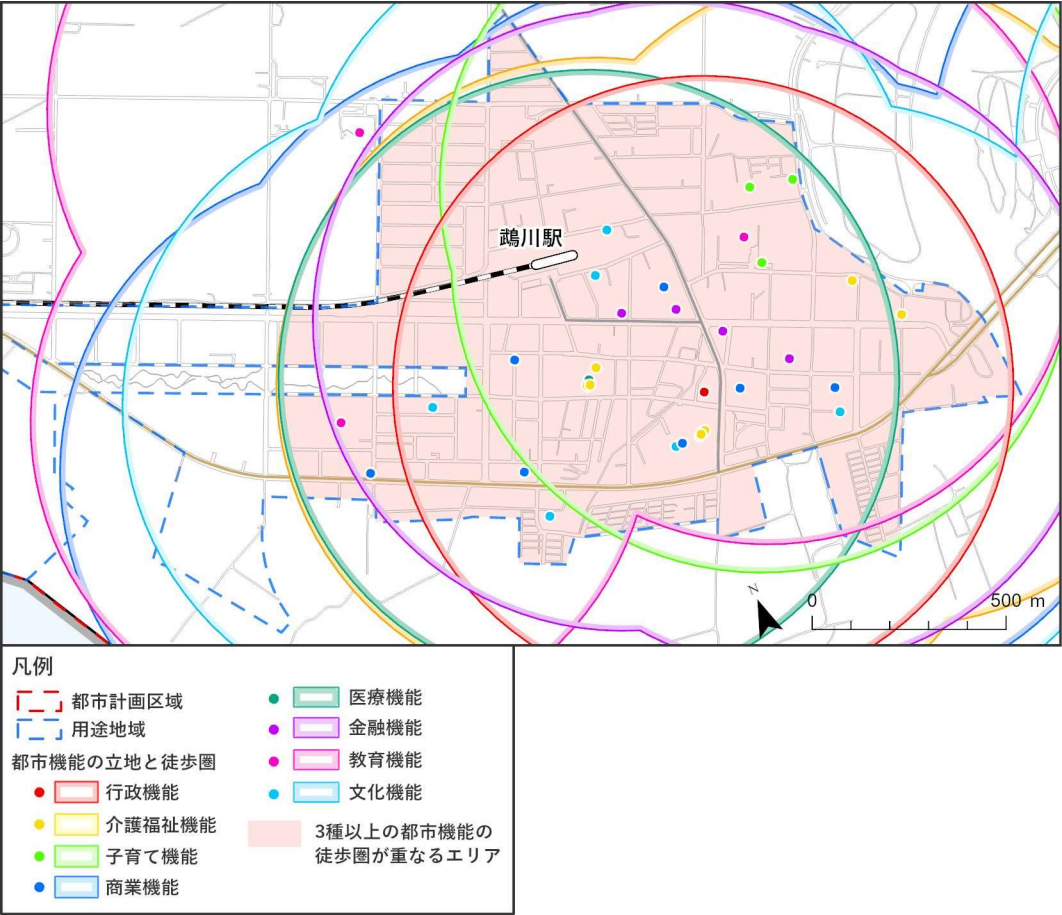
巻末資料



第1章	立地適正化計画とは
第2章	現状課題の分析
第3章	都市づくりの方針
第4章	居住誘導区域の設定
第5章	都市機能誘導区域の設定
第6章	誘導施設の設定
第7章	誘導施策
第8章	届出制度
第9章	防災方針
第10章	目標値と計画の評価
巻末資料	

日常生活で利用する都市機能の立地と、その一般的な徒歩圏を以下に示します。

居住地の周りで身近に利便性を享受できるようにすべき機能を、商業、医療、介護福祉、教育、子育ての5種とし、これらの都市機能に対し徒歩圏が3種以上重なるエリアを身近な都市機能が充実している区域として抽出します。



※徒歩圏は 800m として設定

図 4-4 日常生活で利用する都市機能の立地と徒歩圏





災害リスクの低いエリア（洪水）

本町では、既成市街地のほぼ全域が洪水の浸水想定区域に含まれていますが、役場庁舎や鵜川駅、鵜川厚生病院といった主要な都市機能も同区域内に立地しているため、浸水想定区域を除外して居住誘導区域を設定することは現実的ではありません。しかしながら、同区域が災害リスクを抱えていることに変わりはないため、必要な防災対策を十分に講じることが前提に、居住誘導区域は浸水想定区域を除外せず設定することとします。

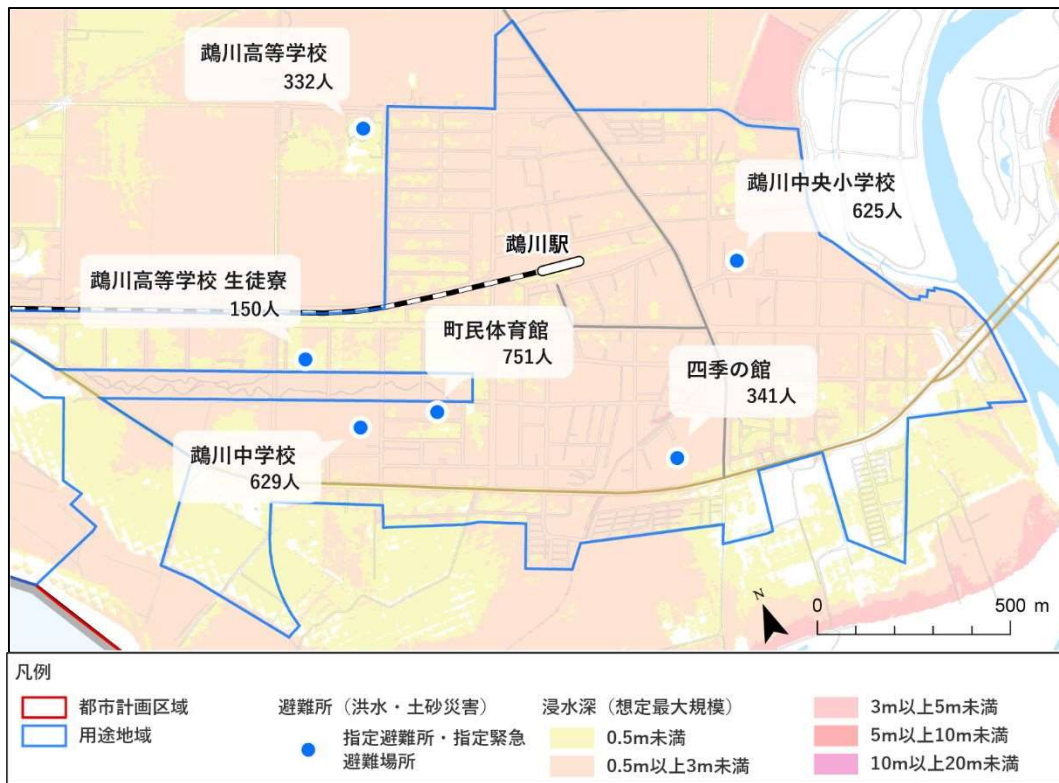


図 4-5 洪水浸水想定区域及び指定避難所・指定緊急避難場所

第1章
立地適正化
計画とは

第2章
現状課題の
分析

第3章
都市づくりの
方針

第4章
居住誘導
区域の設定

第5章
都市機能
誘導区域の
設定

第6章
誘導施設の
設定

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料



第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
区域の設定
居住誘導

第5章
設定
都市機能
誘導区域の

第6章
設定
誘導施設の

第7章
誘導施策

第8章
屈出制度

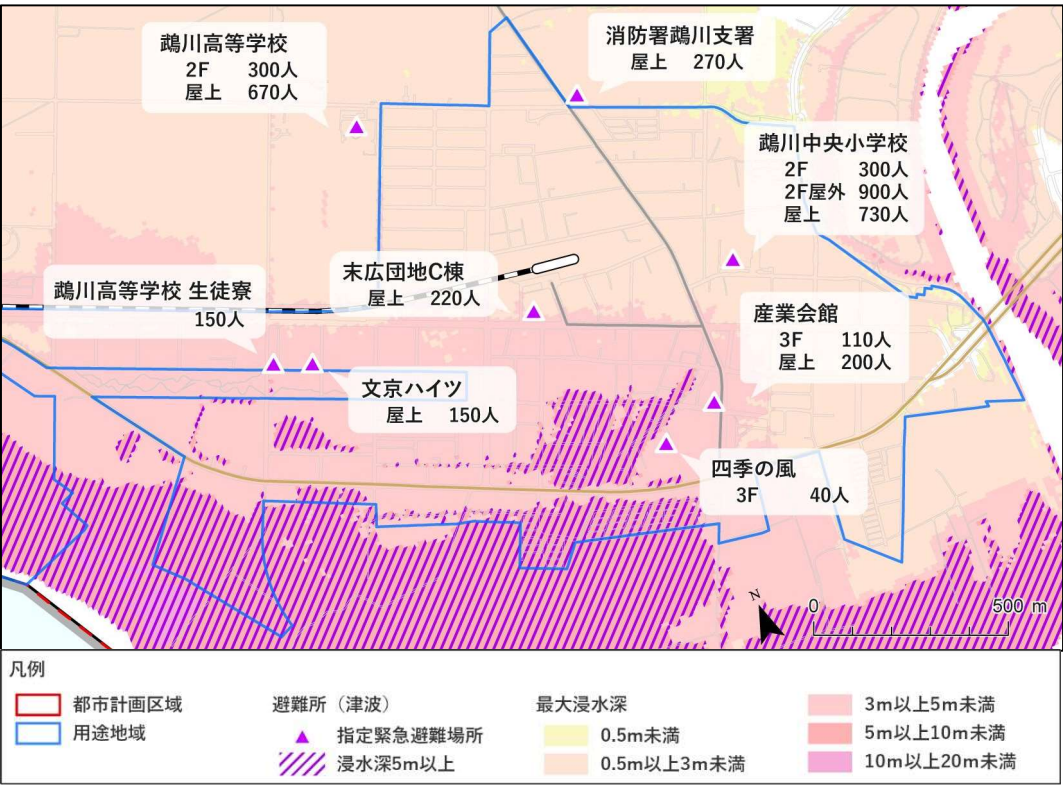
第9章
防災方針

第10章
計画の評価
目標値と

巻末資料

災害リスクの低いエリア（津波）

本町では、既成市街地のほぼ全域が津波の浸水想定区域に含まれていますが、役場庁舎や鵜川駅、鵜川厚生病院といった主要な都市機能も同区域内に立地しているため、浸水想定区域を除外して居住誘導区域を設定することは現実的ではありません。しかしながら、同区域が災害リスクを抱えていることに変わりはないため、必要な防災対策を十分に講じることが前提に、居住誘導区域は浸水想定区域を除外せず設定することとします。



※津波浸水想定区域全域が津波災害警戒区域に指定

図 4-6 津波浸水想定区域及び指定緊急避難場所・避難可能人数





居住誘導区域の設定

前項までの区域設定要件を踏まえ、道路等の地形地物や町丁目の境界線、区域としての一体性を鑑みて居住誘導区域の境界を以下のように指定します。

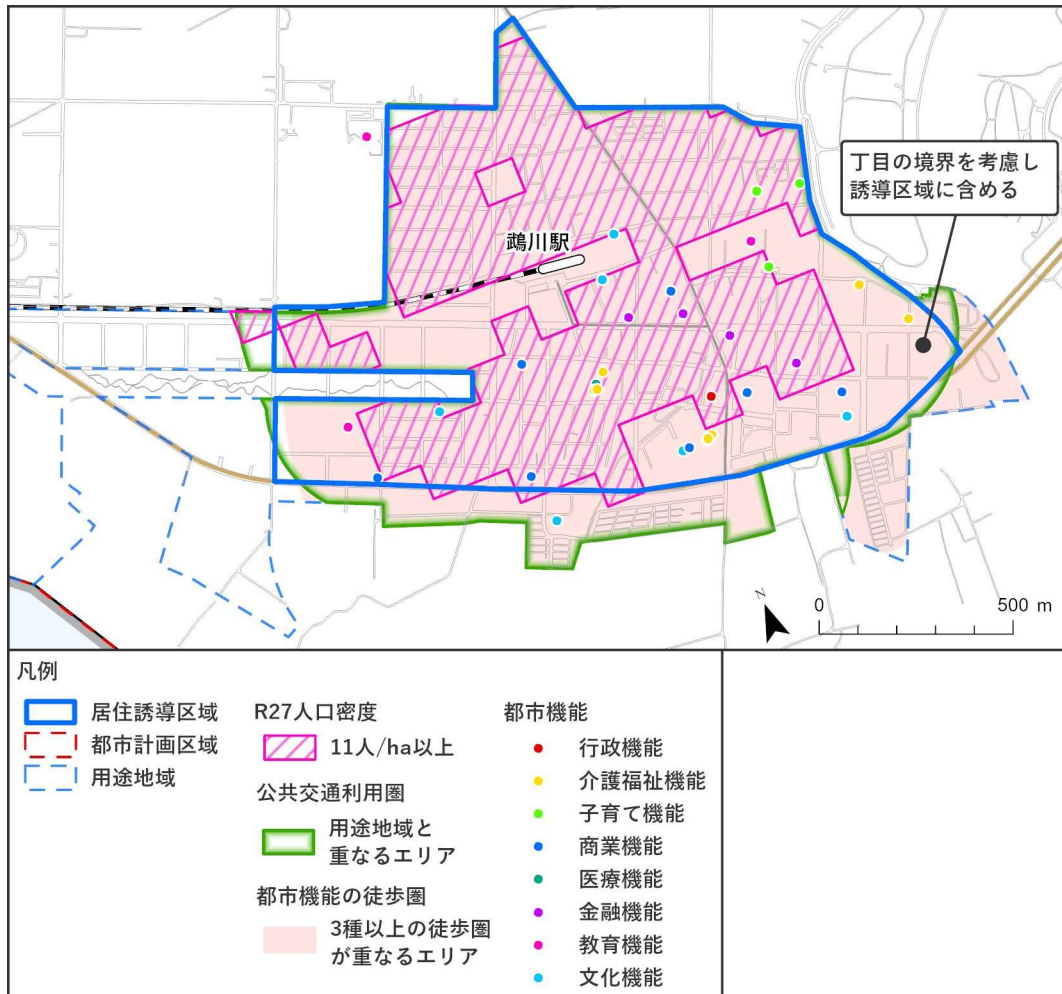


図 4-7 区域境界線の設定

第1章
立地適正化
計画とは

第2章
現状課題の
分析

第3章
都市づくりの
方針

第4章
居住誘導
区域の設定

第5章
都市機能
誘導区域の
設定

第6章
誘導施設の
設定

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料



第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
区域の設定
居住誘導

第5章
設定
都市機能
誘導区域の

第6章
設定
誘導施設の

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

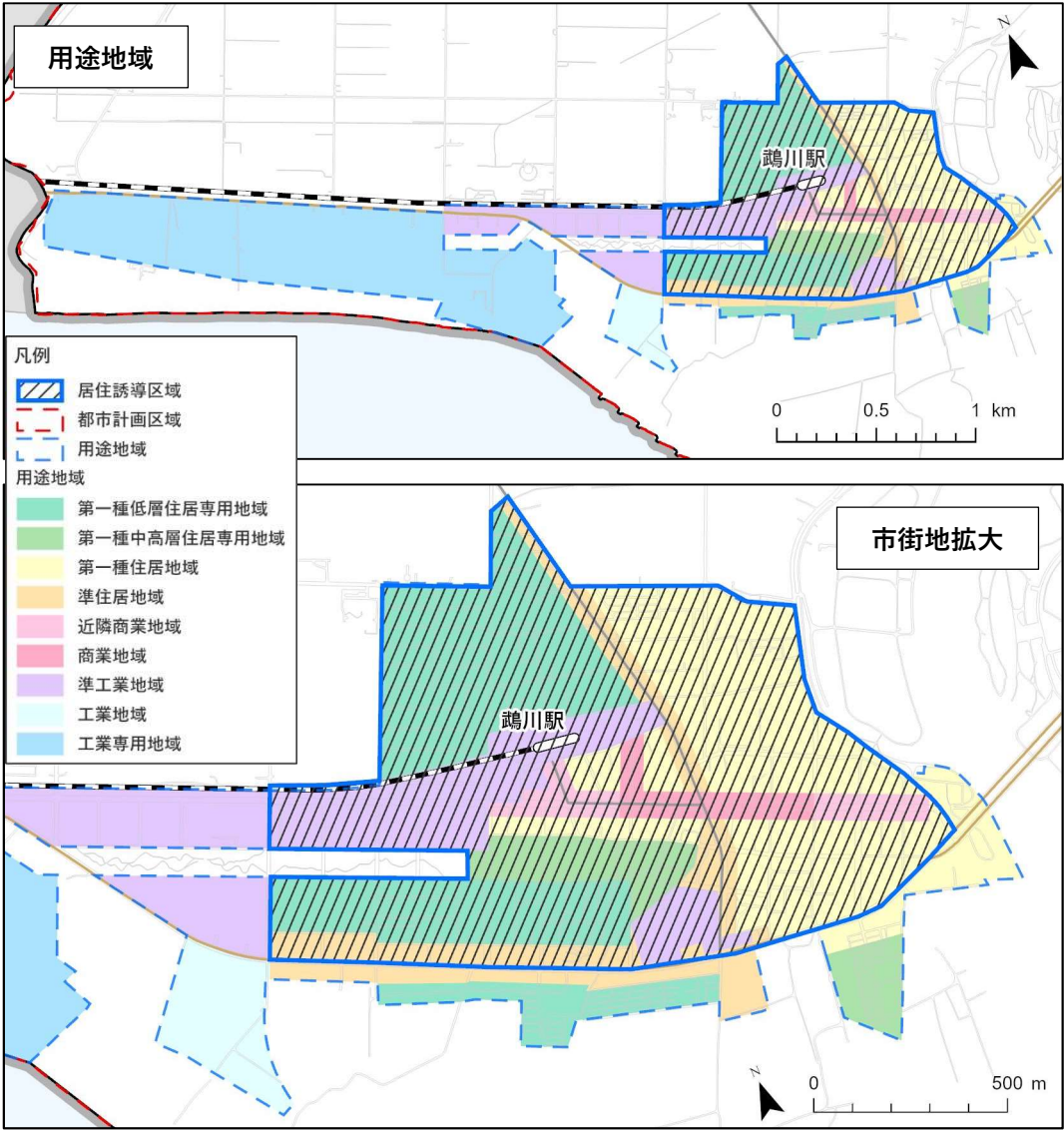
第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料

4.3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域を以下の通り設定します。



区域	面積 (ha)	用途地域に対する割合
居住誘導区域	130.7	45.1%





第5章 都市機能誘導区域の設定

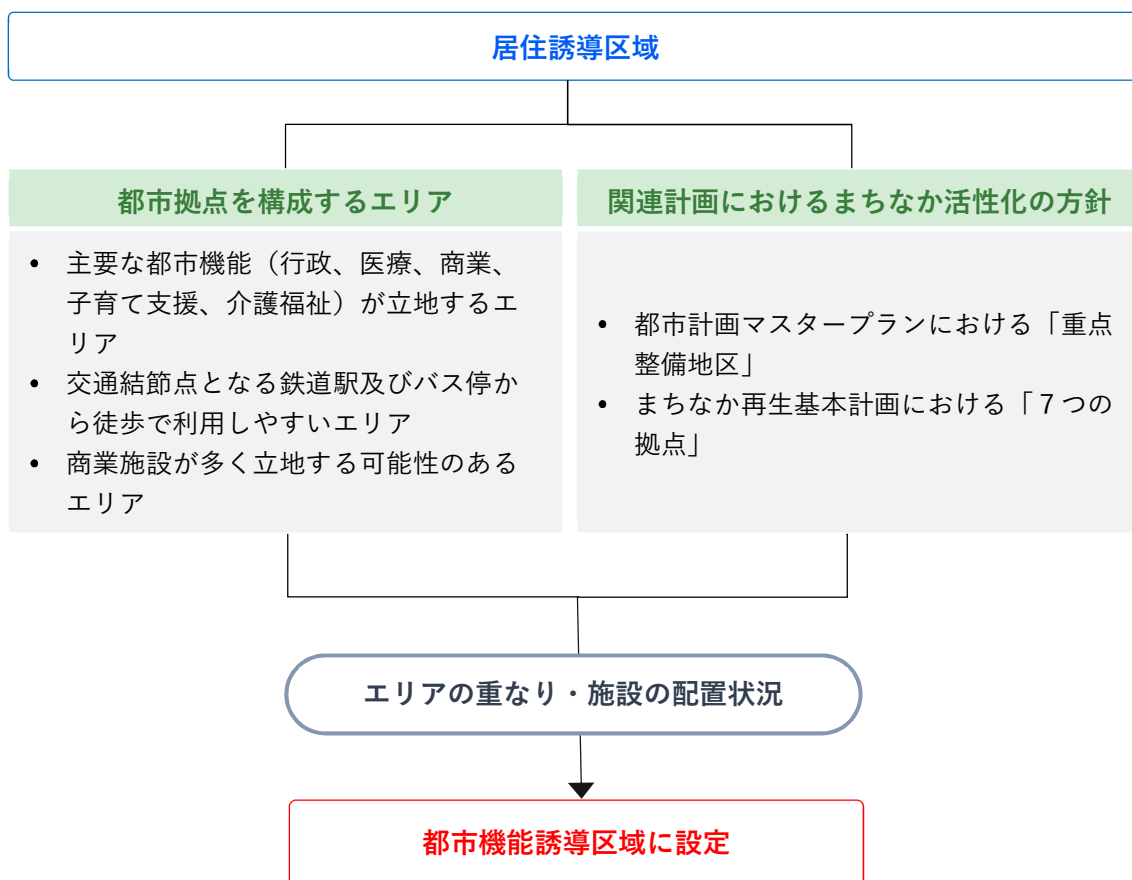
5.1 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、行政・医療・商業などの都市機能を都市の中心拠点に誘導し集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。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が望ましいとされています（国土交通省「立地適正化計画の手引き（令和6年4月改訂）」）。

本町では、町内で特に都市機能の集積が見られるエリア、かつ基幹的な交通拠点となる鶴川駅を中心としたエリアを都市拠点としており、この地区内に都市機能誘導区域を設定することでまちなかの再生及びにぎわいの創出を目指します。

5.2 都市機能誘導区域の設定要件

都市機能誘導区域は居住誘導区域内とし、以下のフローに基づき設定します。



第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
区域の設定
居住誘導

第5章
設定
都市機能
誘導区域の

第6章
設定
誘導施設の

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料



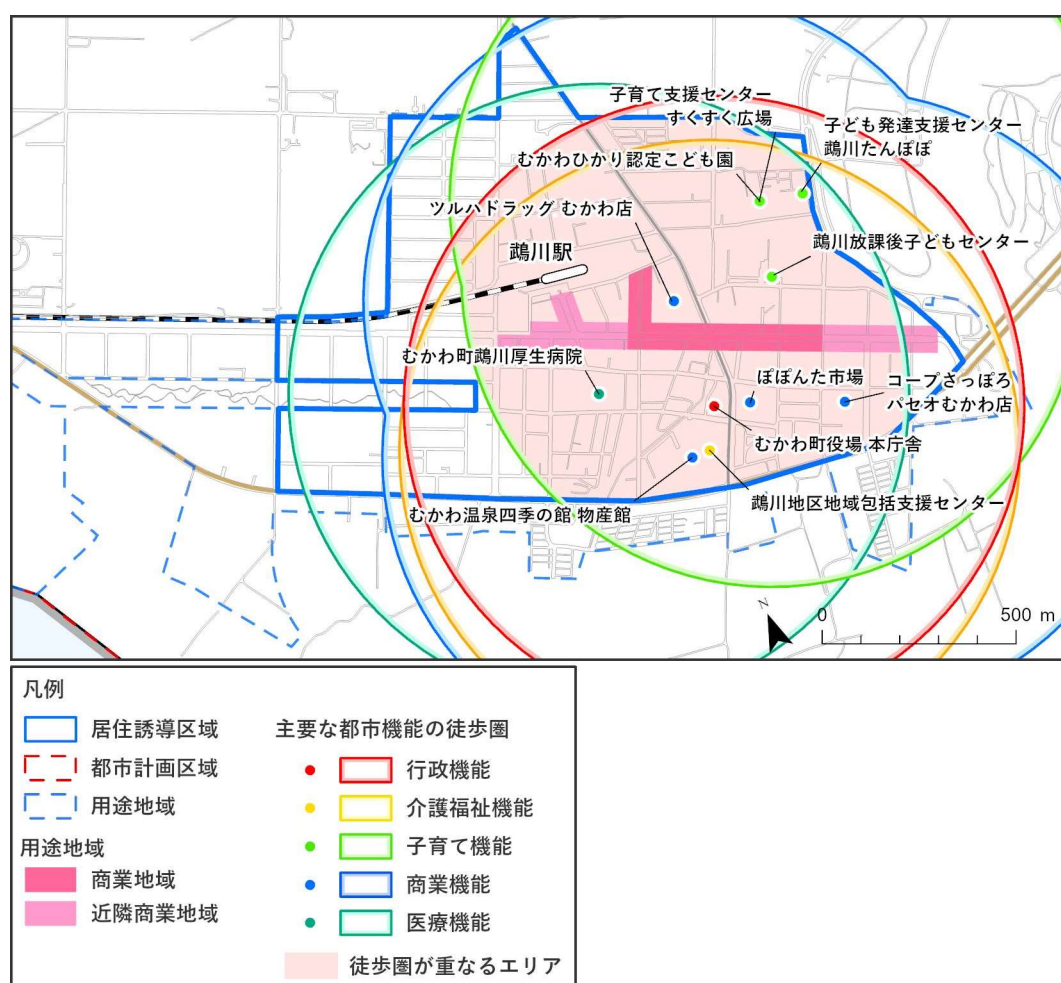


第1章	立地適正化計画とは
第2章	現状課題の分析
第3章	都市づくりの方針
第4章	居住誘導区域の設定
第5章	都市機能誘導区域の設定
第6章	誘導施設の設定
第7章	誘導施策
第8章	届出制度
第9章	防災方針
第10章	目標値と計画の評価
巻末資料	

都市拠点を構成するエリア

- 主要な都市機能（行政、医療、商業、子育て支援、介護福祉）が立地するエリア
- 交通結節点となる鉄道駅及びバス停から徒歩で利用しやすいエリア
- 商業系用途地域（近隣商業地域、商業地域）

行政施設、医療施設に加え、生鮮食品を取扱っており、町外からの集客が期待される商業施設や、町内の子育て支援及び介護福祉の中心となる施設については、都市拠点を構成する主要な都市機能とし、その立地と徒歩圏を以下に示します。主要な都市機能が立地するエリアは町丁目の境界や道路の位置を踏まえ、都市機能誘導区域の候補とします。



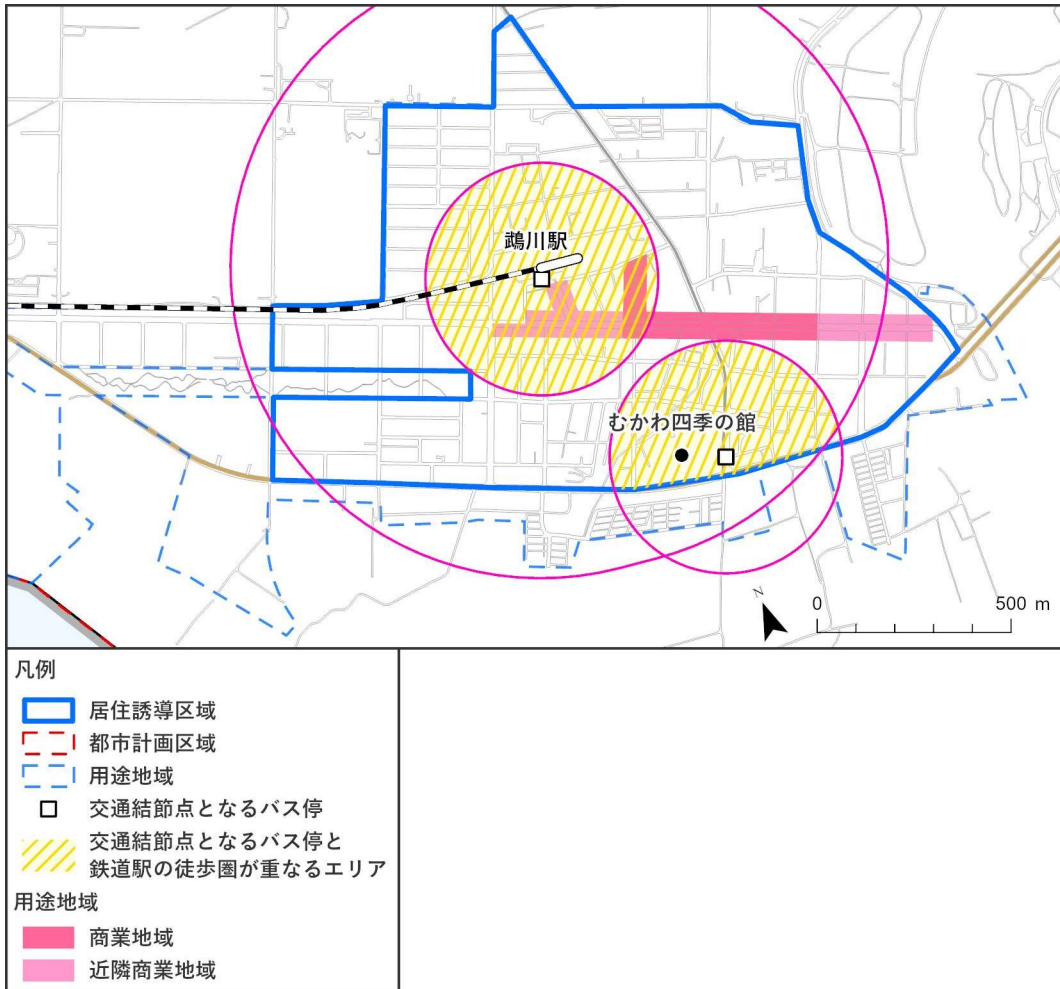
※徒歩圏は 800m に設定

図 5-1 商業系用途地域と主要な都市機能の徒歩圏





交通結節点となる鵜川駅及びむかわ四季の館に隣接するバス停の徒歩圏を以下に示します。



※鉄道駅の徒歩圏は 800m、バス停の徒歩圏は 300m として設定

図 5-2 交通結節点となるバス停と鉄道駅の徒歩圏

第 1 章
立地適正化
計画とは

第 2 章
現状課題の
分析

第 3 章
都市づくりの
方針

第 4 章
居住誘導
区域の設定

第 5 章
都市機能
誘導区域の
設定

第 6 章
誘導施設の
設定

第 7 章
誘導施策

第 8 章
届出制度

第 9 章
防災方針

第 10 章
目標値と
計画の評価

巻末資料





第1章	立地適正化計画とは
第2章	現状課題の分析
第3章	都市づくりの方針
第4章	居住誘導区域の設定
第5章	都市機能誘導区域の設定
第6章	誘導施設の設定
第7章	誘導施策
第8章	届出制度
第9章	防災方針
第10章	目標値と計画の評価
巻末資料	

関連計画におけるまちなか活性化の方針

- 都市計画マスタープランにおける「重点整備地区」
- まちなか再生基本計画における「7つの拠点」

都市計画マスタープランでは、「都市づくりの政策を集中的に投入する地区」として重点整備地区が設定されており、本計画においても本地区を考慮して都市機能誘導区域を設定します。

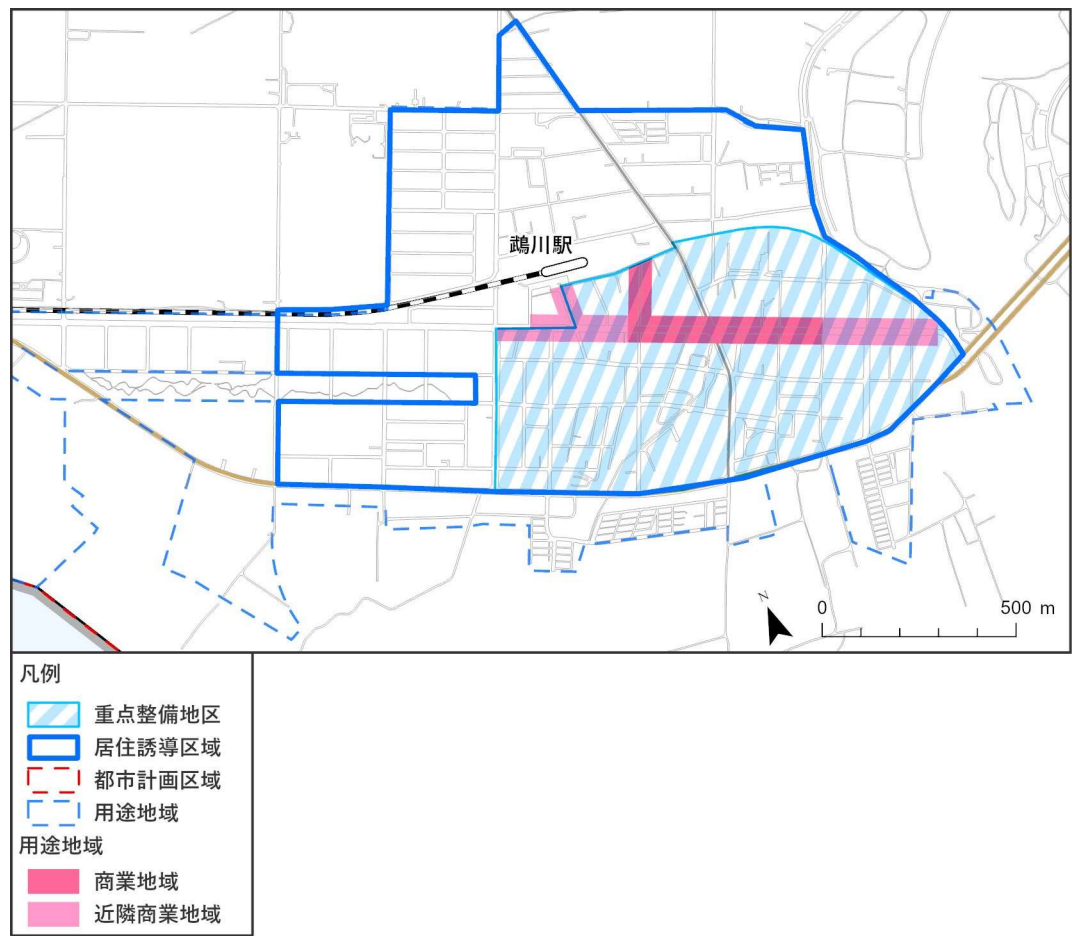


図 5-3 都市計画マスタープランにおける重点整備地区





まちなか再生基本計画では、主な取組として、既存施設の活用を中心にまちなかの「拠点」を位置づけ、まちなかの一体的な活性化を図っています。都市機能誘導区域の設定においても、この内容を考慮することとします。

■まちなか活性化に向けた7つの拠点 + 環境整備推進



図 5-4 まちなか活性化に向けた7つの拠点

出典：むかわ町まちなか再生基本計画（令和4年3月）





第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
区域の設定
居住誘導

第5章
設定
都市機能
誘導区域の

第6章
設定
誘導施設の

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料

都市拠点の構成要素（商業系用途地域の配置状況、都市機能の立地状況、主要な公共交通からの利便性）及び関連計画のまちなかにおける整備方針の設定エリアの重なり状況を踏まえ、道路等の地形地物や区域としての一体性を鑑みて都市機能誘導区域の境界を以下のように指定します。

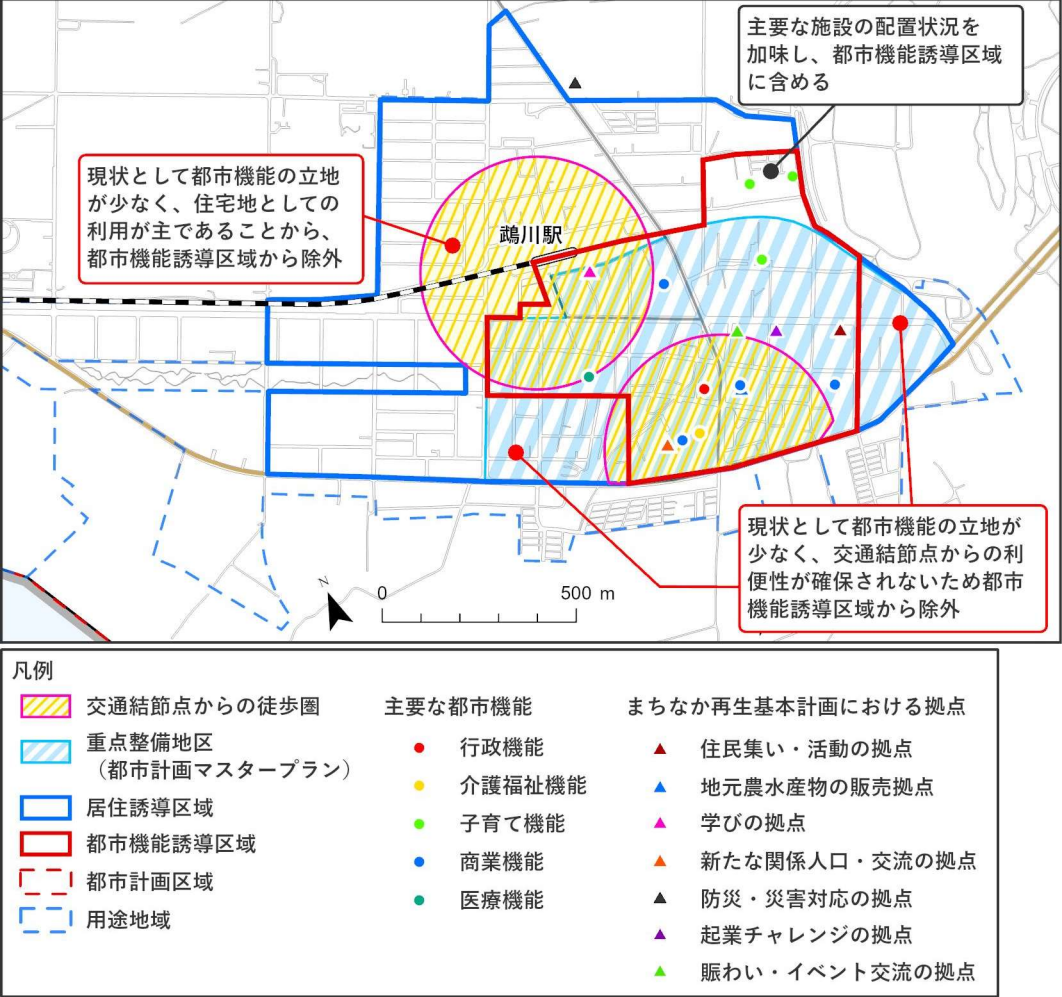


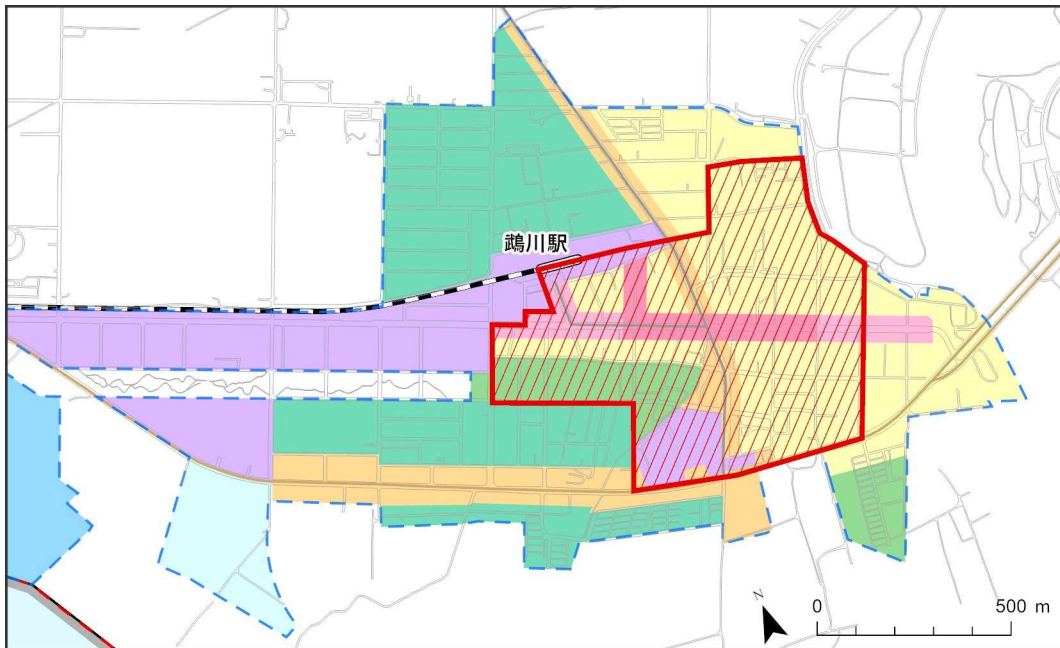
図 5-5 区域境界線の指定





5.3 都市機能誘導区域の設定

設定要件を踏まえ、都市機能誘導区域を以下の通り設定します。



凡例

- | | |
|--------------|--------|
| 都市機能誘導区域 | 準住居地域 |
| 都市計画区域 | 近隣商業地域 |
| 用途地域 | 商業地域 |
| 第一種低層住居専用地域 | 準工業地域 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 工業地域 |
| 第一種住居地域 | 工業専用地域 |

区域	面積 (ha)	用途地域に対する割合
都市機能誘導区域	51.4	17.7%

第1章
立地適正化
計画とは

第2章
現状課題の
分析

第3章
都市づくりの
方針

第4章
居住誘導
区域の設定

第5章
都市機能
誘導区域の
設定

第6章
誘導施設の
設定

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

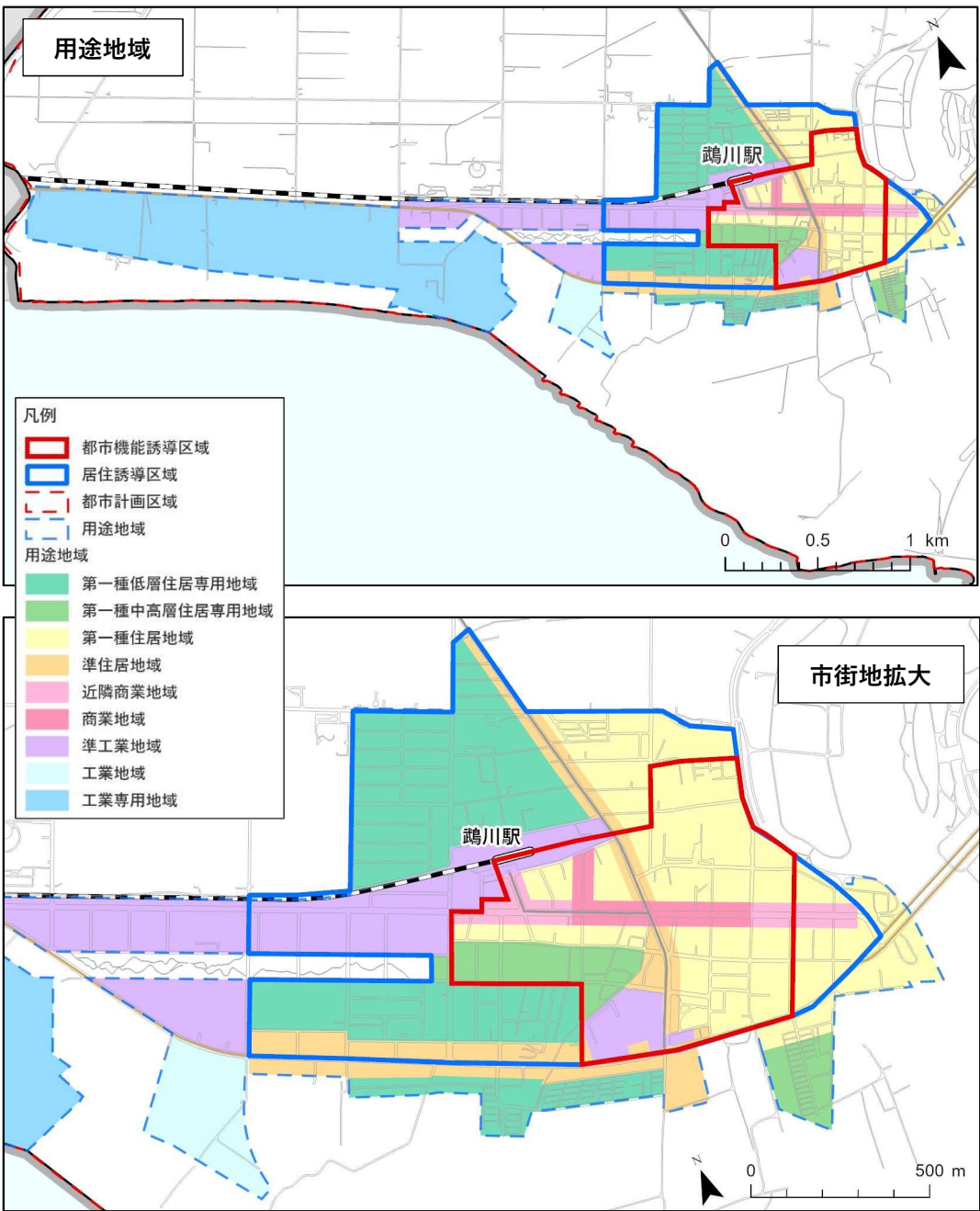
第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料



設定した都市機能誘導区域及び居住誘導区域を以下に示します。



区域	面積 (ha)	用途地域に対する割合
都市機能誘導区域	51.4	17.7%
居住誘導区域	130.7	45.1%



第6章 誘導施設の設定

6.1 誘導施設配置の考え方

誘導施設は、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を設定するものであり、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています(国土交通省「立地適正化計画の手引き【基本編】(令和6年4月改訂)」)。

本町では、町内全体からの利用が想定される施設や、まちなかの賑わい創出につながる施設が想定される施設を誘導施設の対象とします。

表 6-1 立地を図るべき施設の整理

都市機能	内容	施設
行政機能	中枢的な行政機能	町役場本庁舎
介護福祉機能	高齢者の自立した生活を介護・福祉・健康などの面から支えるため、相談及び支援の総合的な窓口となる機能	地域包括支援センター
子育て機能	子ども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	こども園、子育て支援センター、放課後子どもセンター、子ども発達支援センター
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、または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	店舗面積 1,000 m ² 以上の生鮮品を取扱う施設、飲食店舗と生鮮品の販売店舗が併設されている施設
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	病院
金融機能	決済や融資等の金融機能を提供する機能、または日々の引き出し、預け入れなどができる機能	信用金庫、信用組合、農業協同組合、郵便局
文化・交流機能	住民全体を対象とした教育文化活動の拠点となり、町内外の交流を促進する拠点となる機能	町が設置する文化・交流拠点施設（四季の館等）

第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
区域の設定
居住誘導

第5章
設定
都市機能
誘導区域の

第6章
設定
誘導施設の

第7章
誘導施設策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料





6.2 誘導施設の設定

誘導施設配置の考え方にに基づき、各施設の充足状況を踏まえた上で誘導施設を以下の通り設定します。

表 6-2 誘導施設

都市機能	施設	定義	充足状況	誘導方針
行政機能	町役場本庁舎	「地方自治法第 4 条第 1 項」に基づく地方公共団体の事務所。	◎	維持
介護福祉機能	地域包括支援センター	・「介護福祉法第 115 条の 46」に基づく地域包括支援センター。 ・「むかわ町地域包括支援センター事業実施要綱」に基づいて事業を行うための施設。	◎	維持
子育て機能	こども園	「就学前の子供に関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項」に基づく認定こども園。	◎	維持
	子育て支援センター	「むかわ町子育て事業実施要綱」に基づいて事業を行うために開設される場所。	◎	維持
	放課後子どもセンター	「むかわ町放課後子どもセンターの設置及び管理に関する条例」に基づいて設置される施設。	◎	維持
	子ども発達支援センター	・「児童福祉法第 6 条の 2 の 2 第 1 項」に規定する事業を行うための施設。 ・「むかわ町子ども発達支援センターの設置及び管理に関する条例」に基づいて設置される施設。	◎	維持
商業機能	店舗面積 1,000 ㎡以上の食料品を取扱う施設	「大規模小売店舗立地法第 3 条第 1 項」に基づき届出対象となる施設のうち、食料品を取扱うもの。	◎	維持
	飲食店舗と生鮮品の販売店舗が併設されている施設	一つの建物に、複数の事業者によって飲食店舗及び生鮮品の販売店舗が運営されている施設。	◎	維持
医療機能	病院	・「医療法第 1 条の 5 第 1 項」に基づく病院で、病床数が 20 床以上の施設。 ・「むかわ町鷗川厚生病院の設置及び管理に関する条例」に基づいて設置される施設。	◎	維持
金融機能	信用金庫	「信用金庫法」に基づく信用金庫。	◎	維持
	信用組合	「中小企業等協同組合法」及び「協同組合による金融事業に関する法律」に基づく信用組合。	◎	維持
	農業協同組合	「農業協同組合法」に基づく農業協同組合。	◎	維持
	郵便局	「日本郵便株式会社法」に基づく郵便局。	◎	維持
文化・交流機能	町が設置する文化・交流拠点施設（四季の館等）	町民が文化活動等に利用可能な貸室等を有する施設であり、かつ町内外の交流拠点として町が設置する施設。	◎	維持

◎：都市機能誘導区域内に立地している施設





都市機能誘導区域内における、誘導施設の立地状況を以下に示します。

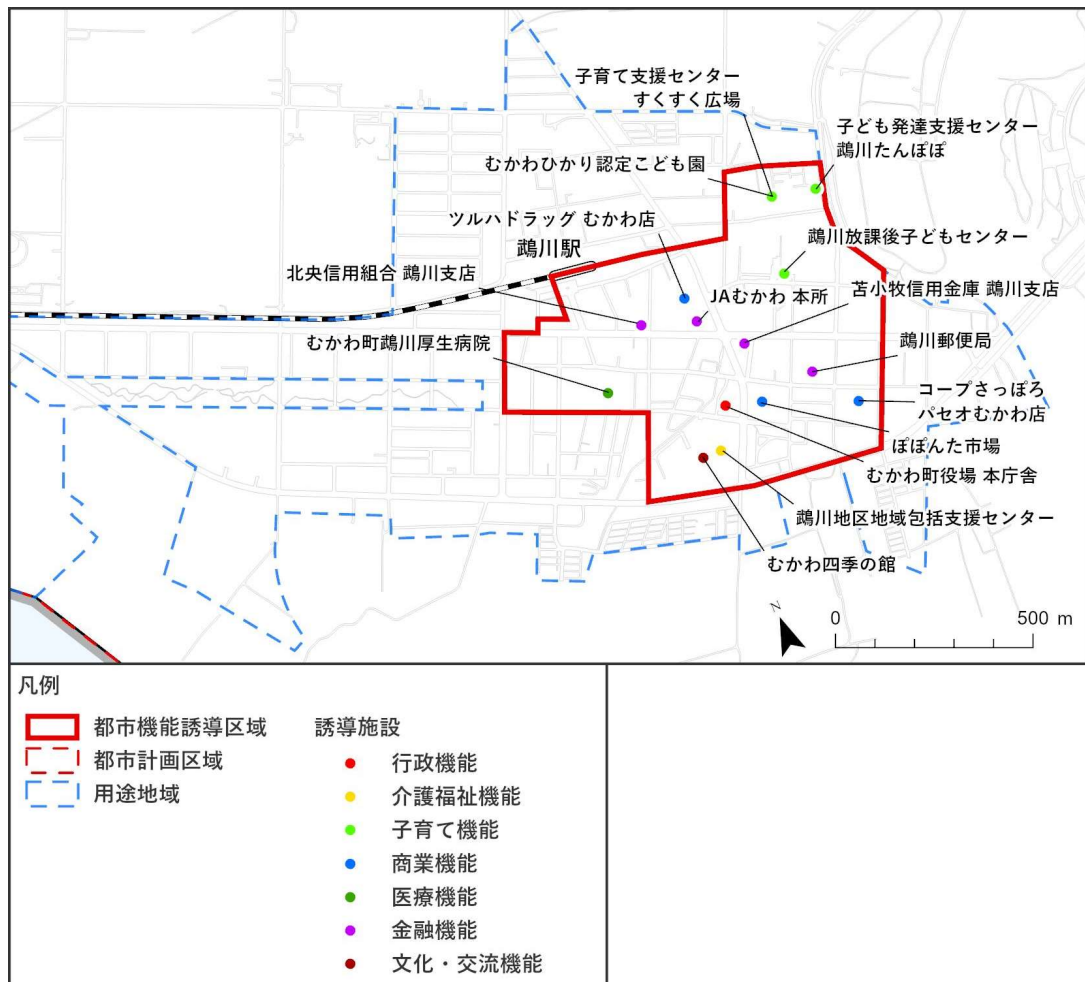


図 6-1 誘導施設の立地状況

第1章

立地適正化計画とは

第2章

現状課題の分析

第3章

都市づくりの方針

第4章

居住誘導区域の設定

第5章

都市機能誘導区域の設定

第6章

誘導施設の設定

第7章

誘導施策

第8章

届出制度

第9章

防災方針

第10章

目標値と計画の評価

巻末資料





第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
区域の設定
居住誘導

第5章
設定
都市機能
誘導区域の

第6章
設定
誘導施設の

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
計画の評価
目標値と

巻末資料

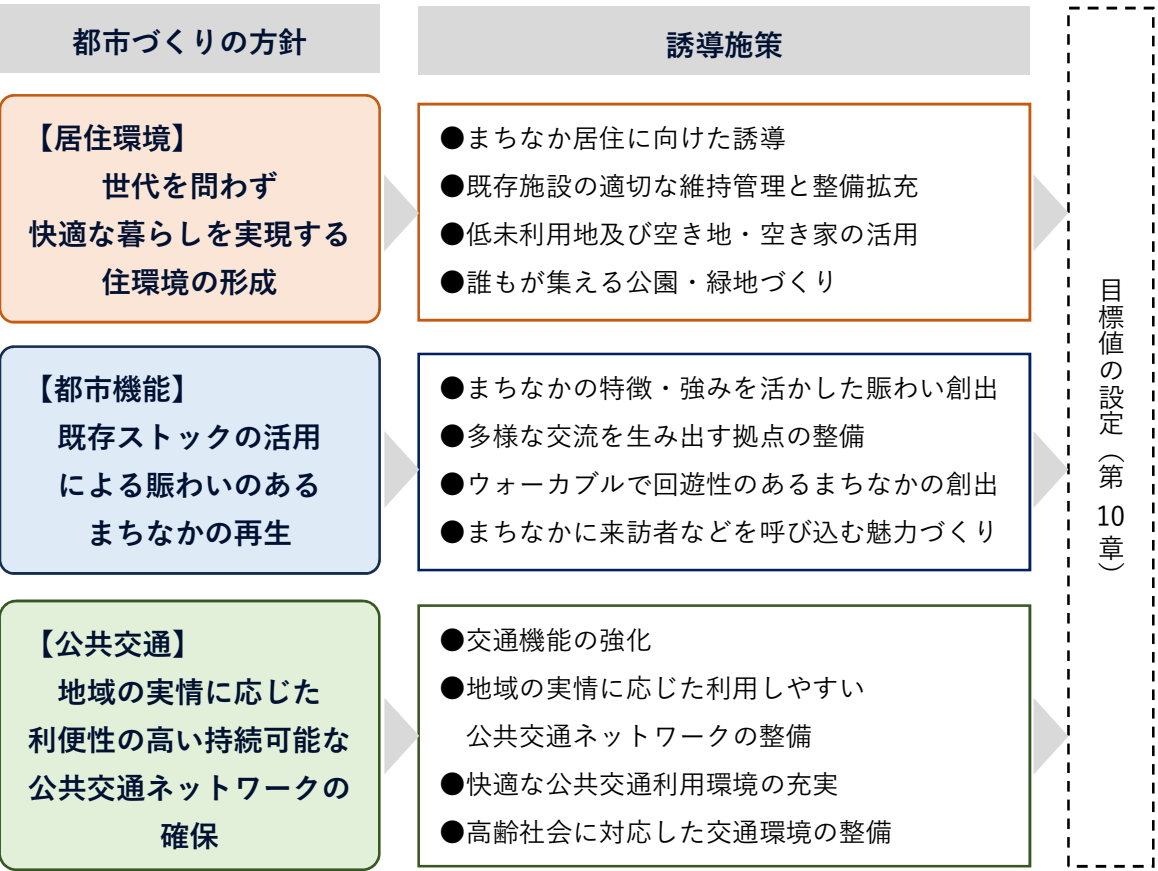
第7章 誘導施策

7.1 誘導施策の考え方

本町がめざす「人とつながる、笑顔でつながる、未来につながるまち むかわ」の実現に向けて、前章までに整理した居住誘導区域及び都市機能誘導区域への機能の誘導を図る各種施策（誘導施策）を展開していきます。

誘導施策は、第4章で示した「都市づくりの方針」の「居住環境」「都市機能」「公共交通」「防災」4つの柱に基づき、各種施策を位置づけます。

（防災に関する施策については、第9章の防災指針にて示します。）





7.2 誘導施策

誘導施策は、「都市づくりの方針」に即し、次のように展開することとします。

7.2.1 居住環境に関する施策

【基本方針】

世代を問わず快適な暮らしを実現する住環境の形成

【居住誘導に関する施策】

- まちなか居住に向けた誘導
- 既存施設の適切な維持管理と整備拡充
- 低未利用地及び空き地・空き家の活用
- 誰もが集える公園・緑地づくり

● まちなか居住に向けた誘導

中心商業業務地を含む徒歩 1 km 圏内について、創造的復興・創生に向けた公営住宅や民間賃貸住宅などの供給によるまちなかへの住み替えの誘導を検討し、子育て世代を含む多様な世帯が混在できる公営住宅などを整備することで、良好な住環境の改善を図ります。

● 既存施設の適切な維持管理と整備拡充

既存施設の有効活用（施設間連携）や広域的な施設利用など施設資源の有効活用を図ることにより、利便性の向上と機能の充実に努めていきます。

● 低未利用地及び空き地・空き家の活用

空き家・空き地が多く発生していることから、まちなかの居住人口の維持を目指し、公共・民間を問わず低未利用地の有効活用を努め、生活空間としてのまちなかの再整備を図ります。

● 誰もが集える公園・緑地づくり

地域の憩いの場として、子どもからお年寄りまで町民が身近に接することのできる魅力ある公園・緑地を目指し、芝生や木陰となる樹木による緑化や、ベンチなどの施設整備を進めるとともに、長寿命化対策を行い適切な更新及び修繕、維持管理を行います。

第1章
立地適正化
計画とは

第2章
現状課題の
分析

第3章
都市づくりの
方針

第4章
居住誘導
区域の設定

第5章
都市機能
誘導区域の
設定

第6章
誘導施設の
設定

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料





第1章
計画とは
立地適正化

第2章
分析
現状課題の

第3章
方針
都市づくりの

第4章
区域の設定
居住誘導

第5章
設定
都市機能
誘導区域の

第6章
設定
誘導施設の

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
計画の評価
目標と

巻末資料

【活用可能な制度（参考）】

制度名	低未利用地の利用と管理のための指針
対象区域	居住誘導区域、都市機能誘導区域
制度概要	低未利用地の有効活用と適正管理のための指針。立地適正化計画に指針を定め、未利用地の利用の方法に関する知識を有する者の派遣や相談等の支援を実施。また、適切に管理されず、商業施設・医療施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは市町村長が地権者に勧告を実施。

制度名	低未利用土地権利設定等促進計画
対象区域	居住誘導区域、都市機能誘導区域
制度概要	利用動機が乏しく、「小さく」「散在する」するため勝手が悪い空き地や空き家等の低未利用地について、地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画。

制度名	立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）
対象区域	居住誘導区域、都市機能誘導区域
制度概要	空き地や空き家を活用して交流広場、コミュニティ施設、防犯灯等、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）に関する地権者合意による協定。

制度名	居住調整地域
対象区域	居住誘導区域外の区域
制度概要	住宅地化を抑制するために定める地域地区。

制度名	跡地等管理等区域・跡地等管理等指針
対象区域	居住誘導区域外
制度概要	跡地等管理等区域を設定し、跡地等の管理や地域住民の利用に必要な施設の整備についての指針を定めることにより、空き地等の適切な利用・管理を促進し、良好な居住環境を確保。

制度名	跡地等管理等協定
対象区域	跡地等管理等区域
制度概要	所有者自ら跡地等を適正に管理することが困難な場合、市町村又は都市再生推進法人等が跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができる協定。





7.2.2 都市機能に関する施策

【基本方針】

既存ストックの活用による賑わいのあるまちなかの再生

【都市機能に関する施策】

- まちなかの特徴・強みを活かした賑わい創出
- 多様な交流を生み出す拠点の整備
- ウォーカブルで回遊性のあるまちなかの創出
- まちなかに来訪者などを呼び込む魅力づくり

● まちなかの特徴・強みを活かした賑わい創出

本町のまちなかは、都市機能や公共交通が充実していること、また文化・観光資源が多く存在しているといった特徴・強みを備えていることから、それらを最大限に活かし、若者から高齢者まで幅広い世代が居住できる環境整備を進め、まちなかの賑わい創出を図っていきます。

また、JR 日高本線の鉄道跡地については、関係機関との協議の上、賑わい創出に向けた活用など、跡地周辺の土地・空間利用などを踏まえ検討していきます。

● 多様な交流を生み出す拠点の整備

町民が利用しやすい機能を備え、まちなかの活性化を支えるための拠点整備を目指します。

● ウォーカブルで回遊性のあるまちなかの創出

商業地の空洞化の是正と回遊性を向上させ、ウォーカブルでコンパクトなまちなか形成を目指します。

町外からの来訪者を誘導する施設を磨き上げ、観光的魅力を兼ね備えた回遊性のあるまちなかの創出を目指します。

● まちなかに来訪者などを呼び込む魅力づくり

観光客を含む町内外からの来訪者・移住者などをまちなかに呼び込む魅力づくりを進めます。

第1章
立地適正化
計画とは

第2章
現状課題の
分析

第3章
都市づくりの
方針

第4章
居住誘導
区域の設定

第5章
都市機能
誘導区域の
設定

第6章
誘導施設の
設定

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料





第1章	立地適正化計画とは
第2章	現状課題の分析
第3章	都市づくりの方針
第4章	居住誘導区域の設定
第5章	都市機能誘導区域の設定
第6章	誘導施設の設定
第7章	誘導施策
第8章	届出制度
第9章	防災方針
第10章	目標値と計画の評価
巻末資料	

【活用可能な制度（参考）】

制度名	都市構造再編集集中支援事業
対象区域	居住誘導区域、都市機能誘導区域、地域生活拠点として位置付けられた区域
制度概要	地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。

制度名	まちなかウォークアブル推進事業
対象区域	都市再生整備事業の施工地区 かつ まちなかウォークアブル区域
制度概要	都市再生整備計画事業等において、車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域における、街路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用を重点的・一体的に支援する事業。

制度名	特定用途誘導地区
対象区域	居住誘導区域、都市機能誘導区域
制度概要	用途地域による用途や容積率等の制限に関わらず、誘導施設を有する建築物について要件を緩和する地域地区。

- (再掲)
- 低未利用地の利用と管理のための指針
 - 低未利用土地権利設定等促進計画
 - 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）





7.2.3 公共交通に関する施策

【基本方針】

地域の実情に応じた利便性の高い持続可能な公共交通ネットワークの確保

【公共交通に関する施策】

- 交通機能の強化
- 地域の実情に応じた利用しやすい公共交通ネットワークの整備
- 快適な公共交通利用環境の充実
- 高齢社会に対応した交通環境の整備

● 交通機能の強化

本町の交通骨格軸を構成する国道、道道及びその他これらを補完する幹線道路や鉄道、バスなどの公共交通機関における合理的な接続を図り、円滑な交通処理と交通機能の向上に努めます。

また、一般道道鵠川停車場線に位置する、JR 日高本線の鵠川駅の駅前広場は、適切な駐車場、駐輪場を確保するとともに、交通結節点機能を強化します。

● 地域の実情に応じた利用しやすい公共交通ネットワークの整備

町民の大切な足となる路線バスやコミュニティバス、デマンド型交通などが連携した利便性の高い公共交通ネットワークを形成させるため、地域の利用実態や課題、町民ニーズなどを把握し、地域公共交通の維持・確保・改善及び利用促進に向けた取組を進めます。

また、周辺市町への移動手段となる JR 日高本線や都市間バスについては、将来にわたる公共交通機関として維持・確保させるため、関係機関にも働きかけていきます。

● 快適な公共交通利用環境の充実

バスや鉄道駅等の交通結節点において乗換・待合環境の整備等を進め、公共交通利用の快適性向上を目指します。

● 高齢社会に対応した交通環境の整備

誰もが利用しやすい公共交通を目指して車両のバリアフリー化を進めるとともに、現状の本町の公共交通では移動が困難な、高齢者や障がいを持つ方が移動しやすい交通環境の整備に努めます。

第1章
立地適正化
計画とは

第2章
現状課題の
分析

第3章
都市づくりの
方針

第4章
居住誘導
区域の設定

第5章
都市機能
誘導区域の
設定

第6章
誘導施設の
設定

第7章
誘導施策

第8章
届出制度

第9章
防災方針

第10章
目標値と
計画の評価

巻末資料





第1章	立地適正化計画とは
第2章	現状課題の分析
第3章	都市づくりの方針
第4章	居住誘導区域の設定
第5章	都市機能誘導区域の設定
第6章	誘導施設の設定
第7章	誘導施策
第8章	届出制度
第9章	防災方針
第10章	目標値と計画の評価
巻末資料	

【活用可能な制度】

制度名	駐車場配置適正化区域
対象区域	都市機能誘導区域
制度概要	都市機能の誘導・集積に伴う自動車流入の集中に対して、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図る区域。

