むかわ町立地適正化計画

令和７年（２０２５年）３月

むかわ町

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 1
1.2　計画の位置付け 2
1.3　計画の目標年次 2
1.4　計画の対象区域 3
第 2 章　現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析 4
2.1　人口・世帯動向 4
2.2　土地利用の動向 10
2.3　都市交通の動向 15
2.4　都市機能の立地状況 24
2.5　防災 33
2.6　市街地整備の状況 42
2.7　経済・財政の状況 46
2.8　都市構造上の課題の整理 51
2.9　庁内関係部署ヒアリング調査 53
第 3 章　都市づくりの方針 54
3.1　都市づくりの理念と将来像 54
3.2　目指すべき都市の骨格構造 55
3.3　都市づくりの方針（ターゲット） 61
3.4　課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー） 63
第 4 章　居住誘導区域の設定 64
4.1　居住誘導区域の基本的な考え方 64
4.2　居住誘導区域の設定要件 65
4.3　居住誘導区域の設定 74
第 5 章　都市機能誘導区域の設定 75
5.1　都市機能誘導区域の基本的な考え方 75
5.2　都市機能誘導区域の設定要件 75
5.3　都市機能誘導区域の設定 81
第 6 章　誘導施設の設定 83
6.1　誘導施設配置の考え方 83
6.2　誘導施設の設定 84
第 7 章　誘導施策 86
7.1　誘導施策の考え方 86
7.2　誘導施策 87

第 8 章　届出制度 93
8.1　居住誘導区域に関する届出 93
8.2　都市機能誘導区域に関する届出 94
第 9 章　防災指針 96
9.1　防災指針とは 96
9.2　防災指針の位置付け 96
9.3　ハザード情報の整理 97
9.4　災害リスク分析と課題の抽出 104
9.5　防災まちづくりに向けた取組 123
第 10 章　目標値と計画の評価 126
10.1　目標値の設定 126
10.2　計画の推進 128
10.3　計画の進行管理 129
巻末資料 130
用語集 130

第1章　立地適正化計画とは

1.1　計画策定の背景と目的

人口減少・少子高齢化が進む中、今後のまちづくりを考えるうえで、高齢者や子育て世代が安心して快適に健康で暮らせる生活環境を実現し、財政や経済面において持続可能な都市経営を可能にすることが重要です。

このため、医療・福祉施設、商業施設、子育て施設等がまとまって立地し、これらの施設に公共交通でアクセスできるような「コンパクト・プラス・ネットワーク」型の都市構造の考え方が国によって示されました。これを実現する具体的な施策を推進するため、平成 26 年（2014 年）に都市再生特別措置法が改正され、新たに立地適正化計画制度が創設されました。

本町においては、平成 30 年（2018 年）9 月 6 日に発生した北海道胆振東部地震の発生後大きな転出超過となり、人口が激減しましたが、移住・定住及び子育て支援策によって若年者の緩やかな転入が続いている状況にあります。

しかしながら、更なる少子高齢化や公共施設の老朽化、頻発・激甚化する自然災害といった将来の課題に備え、より望ましい都市構造へ改善を図り、将来にわたり暮らしやすいまちを維持し続ける取組に早い段階から着手する必要があります。加えて、安全・安心なまちづくりの観点から都市全体での防災性能化も求められています。そこで、居住や都市の生活を支える医療・福祉・商業といった機能の誘導、都市構造と公共交通の一体化によるコンパクト・プラス・ネットワーク、頻発・激甚化する自然災害に対応する都市全体での防災・減災施策等に関する施策を計画的に推進するために「むかわ町立地適正化計画」を策定します。

立地適正化計画とは

これまでの土地利用規制やインフラの整備だけでなく、まちの中で行われる住民や企業の活動に着目し、居住や開発等を誘導する地域を定めることでまちの課題解決につなげる新たな仕組みです。

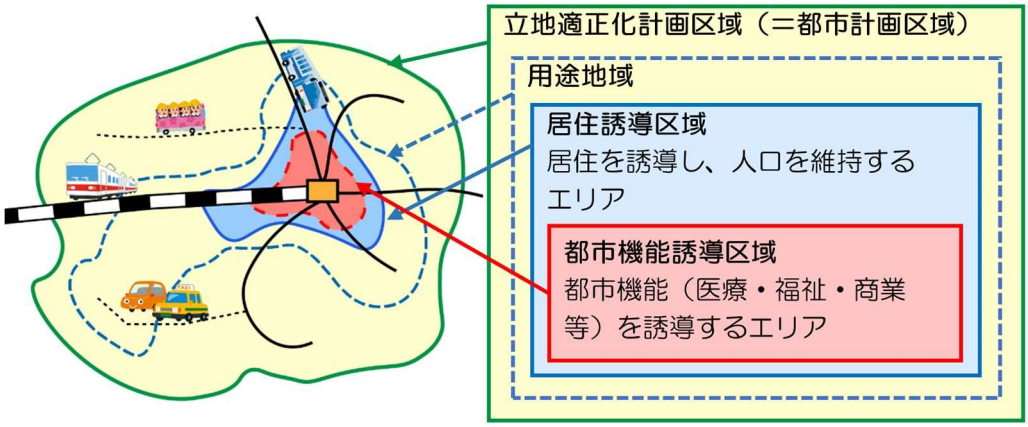


図 1-1　立地適正化計画のイメージ図

1.2　計画の位置付け

立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部とみなされ、本町の最上位計画である「第 2 次むかわ町まちづくり計画」及び北海道が定める「鵡川都市計画　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して策定されるものです。また、計画の効果が最も発揮されるよう、公共交通や公共施設の再編、防災といったまちづくりに関わる計画・施策と連携し、整合性を考慮したうえで定めます。

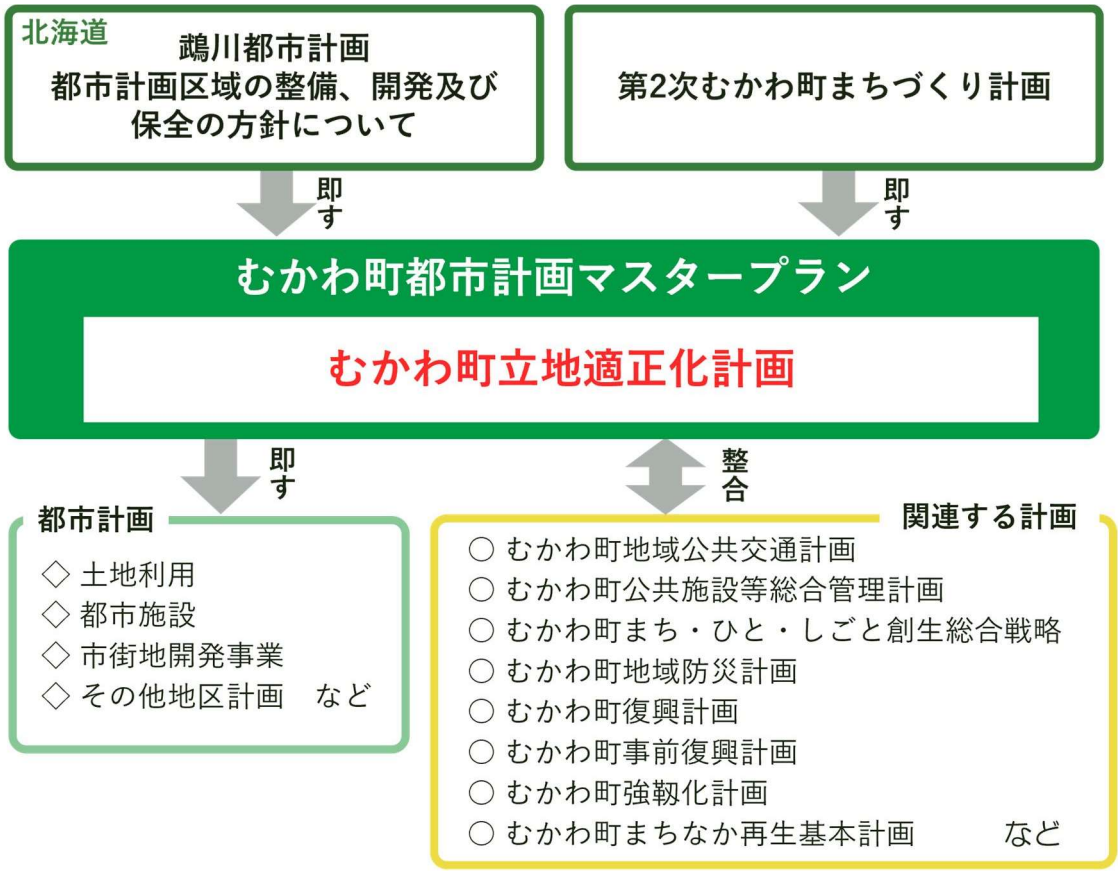


図 1-2　計画の位置づけ

1.3　計画の目標年次

目標年次は、本計画が長期的なまちづくりの展望を示すものであることを踏まえ、20 年後の令和 26 年度（2044 年度）とします。なお、本町のまちづくりの指針である都市計画マスタープランの目標年次である令和 13 年度（2031 年度）に見直しを行うものとします。

≪目標年次≫

令和 26 年度（2044 年度）

1.4 計画の対象区域

むかわ町立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づき都市計画区域全域（主に用途地域内）を対象範囲とします。ただし、計画による効果や影響については、都市計画区域外にも配慮します。

まちが目指す将来像を描く計画

都市計画マスタープラン

- 対象範囲はむかわ町全域
- これまで築き上げてきたむかわ町の「豊かな暮らし」を描くとともに、目指す将来像・都市構造や、まちの持続と発展に向けた分野別及び地域別のまちづくりの方針を設定する

↔

まちづくりを動かす計画

立地適正化計画

- 対象範囲は都市計画区域内（主に用途地域内）
- 都市機能や居住を誘導する範囲や施策を定め、コンパクトな都市構造の実現化を図る

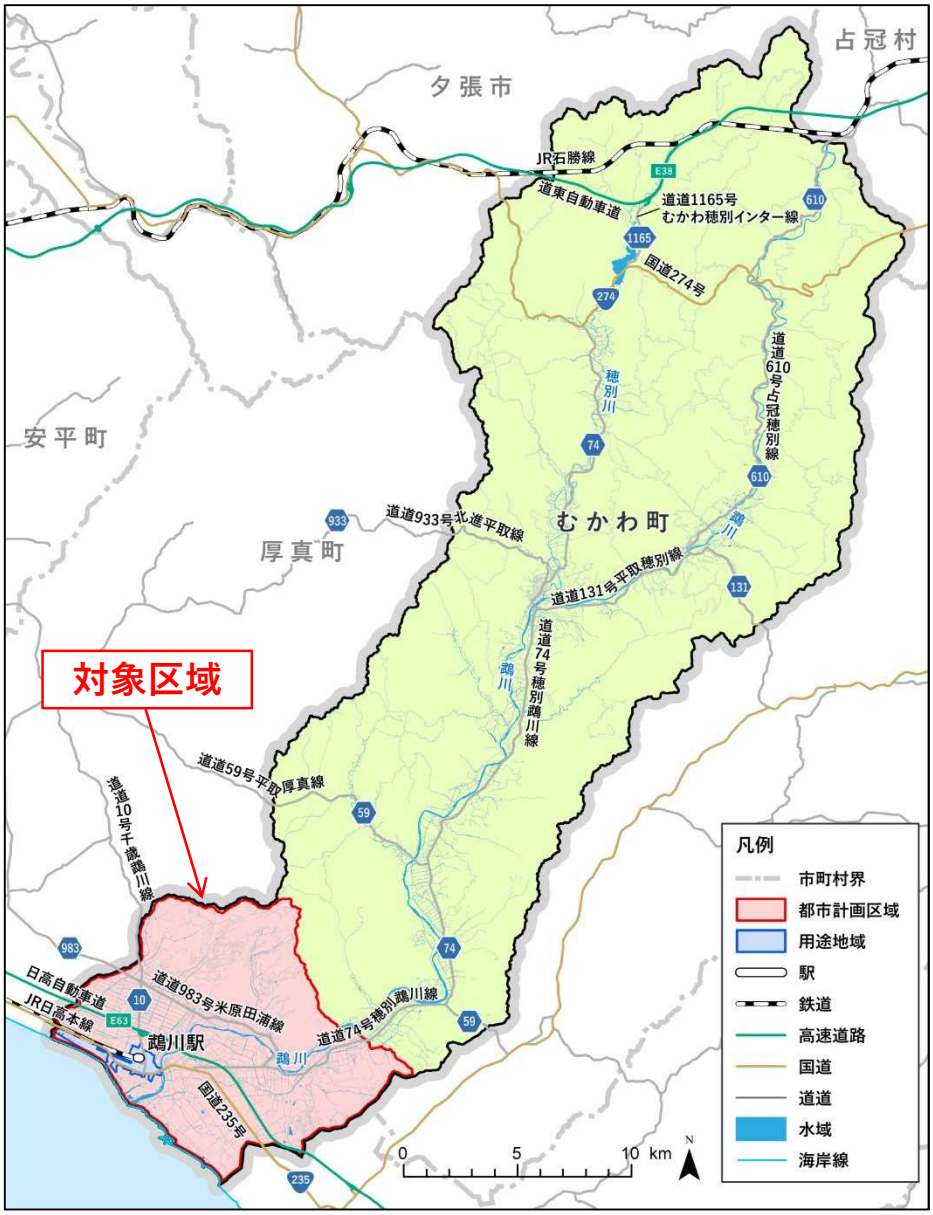


図 1-3 計画対象地域

第2章　現状及び将来見通しにおける都市構造上の課題の分析

2.1　人口・世帯動向

2.1.1　人口・世帯数の動向

本町の人口は減少傾向にあり、令和 2 年（2020 年）の人口は 7,651 人となっています。また高齢化率は、平成 2 年（1990 年）は 15.1%だったものの、令和 2 年（2020 年）には 40.8%まで上昇しています。今後も人口減少と高齢化は進行し、令和 32 年（2050 年）の人口は 3,555 人、高齢化率は 51.5%になると推計されています。

世帯数と平均世帯人数も人口と同様に減少傾向にあります。令和 2 年（2020 年）の平均世帯人数は 2.1 人/世帯となり、核家族化が進行しています。

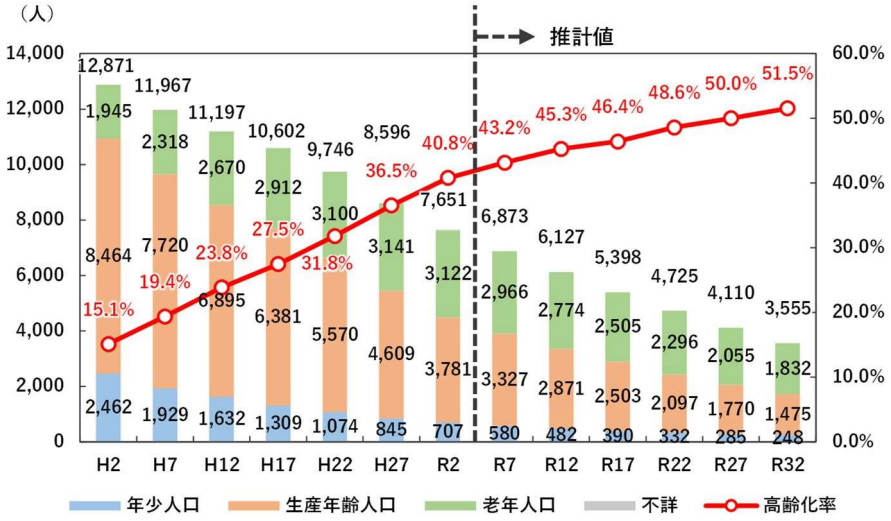


図 2-1　人口・高齢化率の推移

出典：国勢調査（令和 2 年まで）、国立社会保障・人口問題研究所（令和 7 年以降）

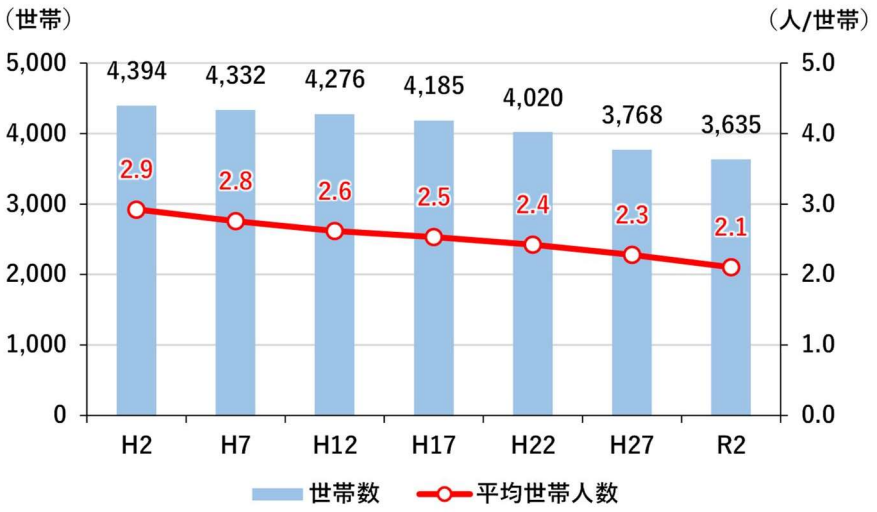


図 2-2　世帯数・平均世帯人数の推移

出典：各年国勢調査

2.1.2　人口密度

人口は用途地域内に集中しており、令和 2 年には鵡川駅の北側に人口密度が 30 人/ha 以上となる地域がみられます。また、都市計画区域内には 30 人/ha 以下の人口が点在しています。 令和 27 年には、用途地域内の一部を除いた広い範囲で人口密度が 20 人/ha 以下に低下すると推計されています。

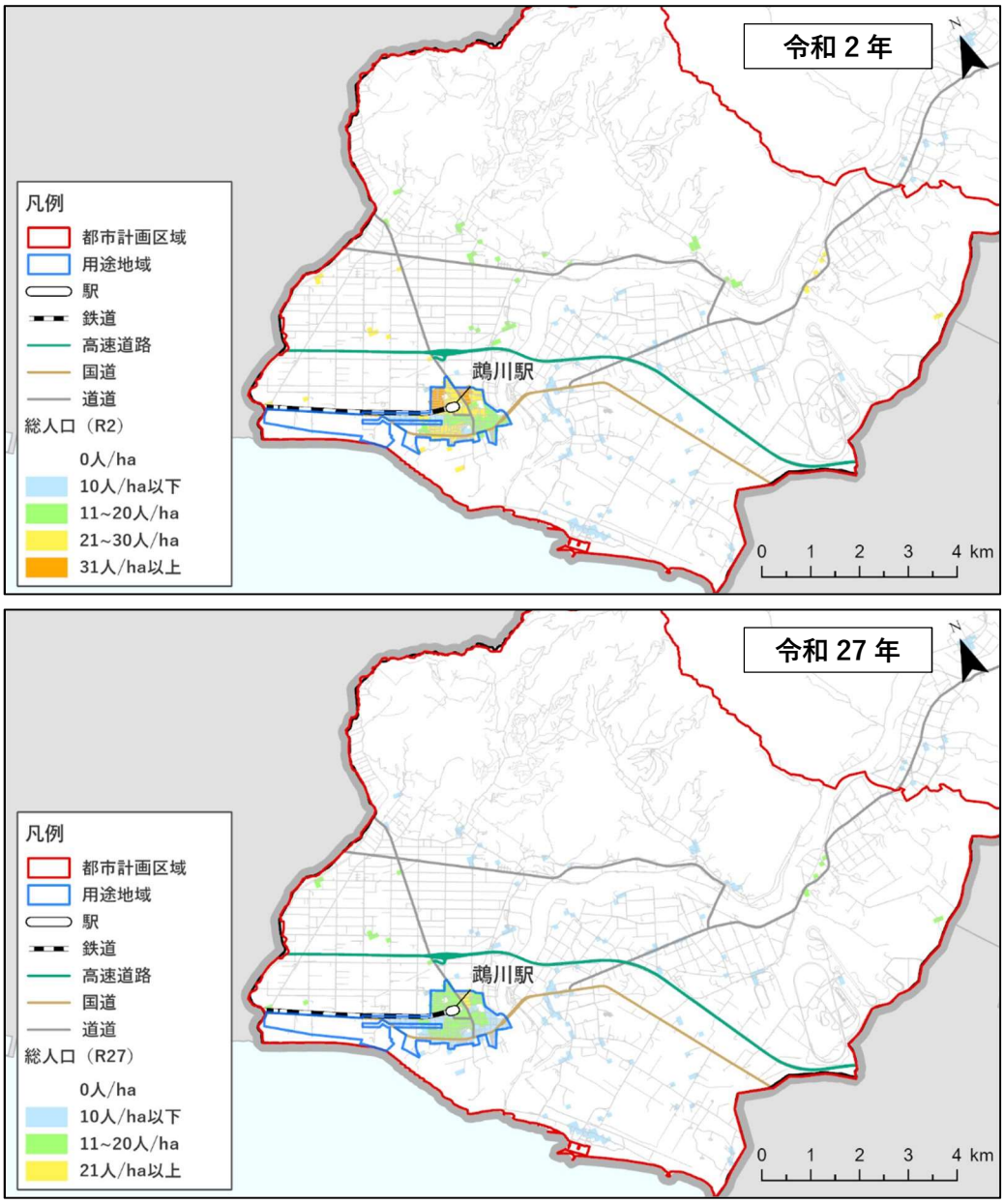


図 2-3　人口密度（上：令和 2 年、下：令和 27 年）【都市計画区域】

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

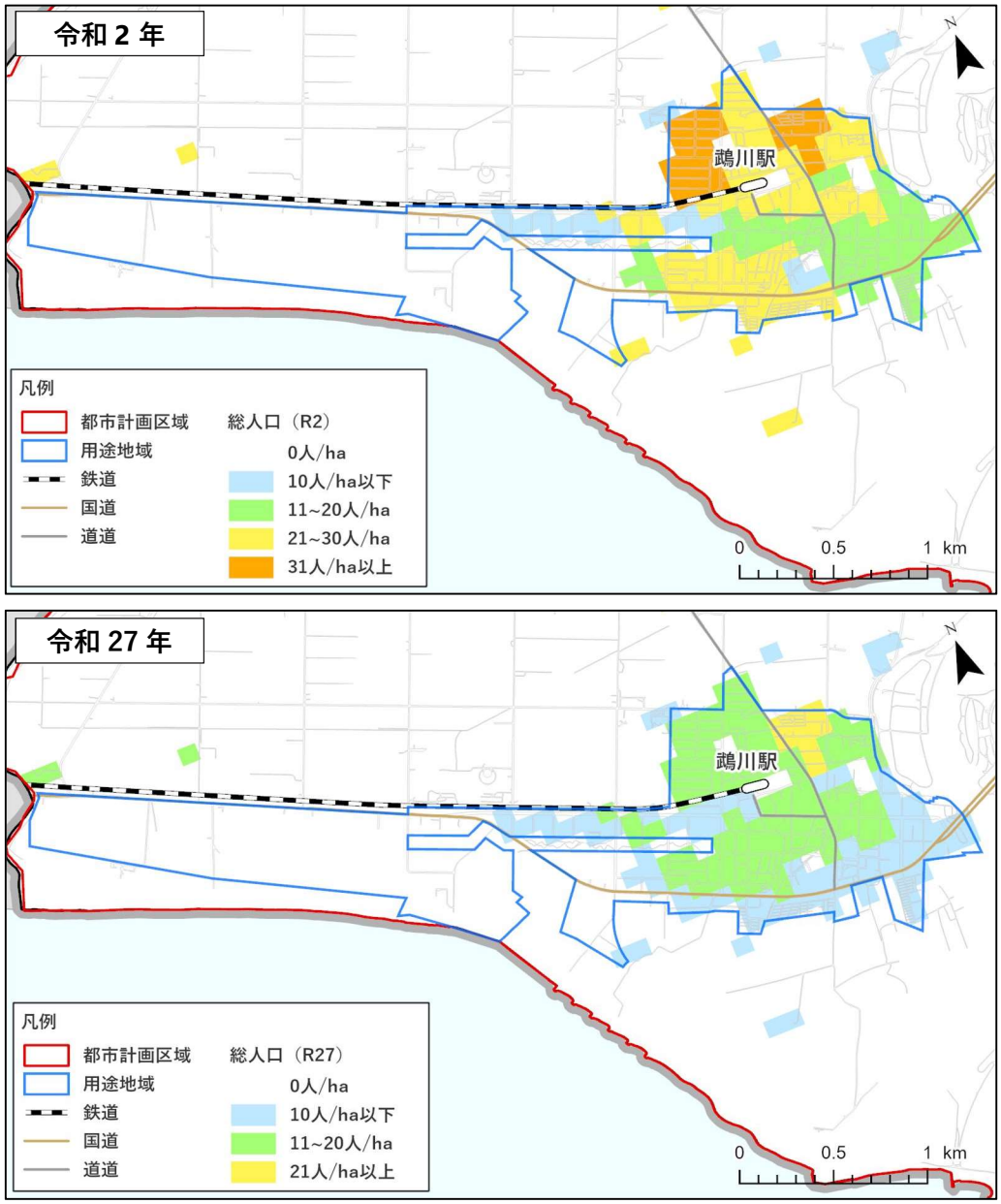


図 2-4　人口密度（上：令和 2 年、下：令和 27 年）【用途地域】

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

2.1.3　高齢化率

令和 2 年の 1ha 当たりの高齢化率は、用途地域内の鵡川駅周辺では 20%から 50%となっています。令和 27 年には、都市計画区域内において高齢化率が 40%以上となる地域が大半となり、用途地域の縁辺部などでは 60%以上になると推計されています。

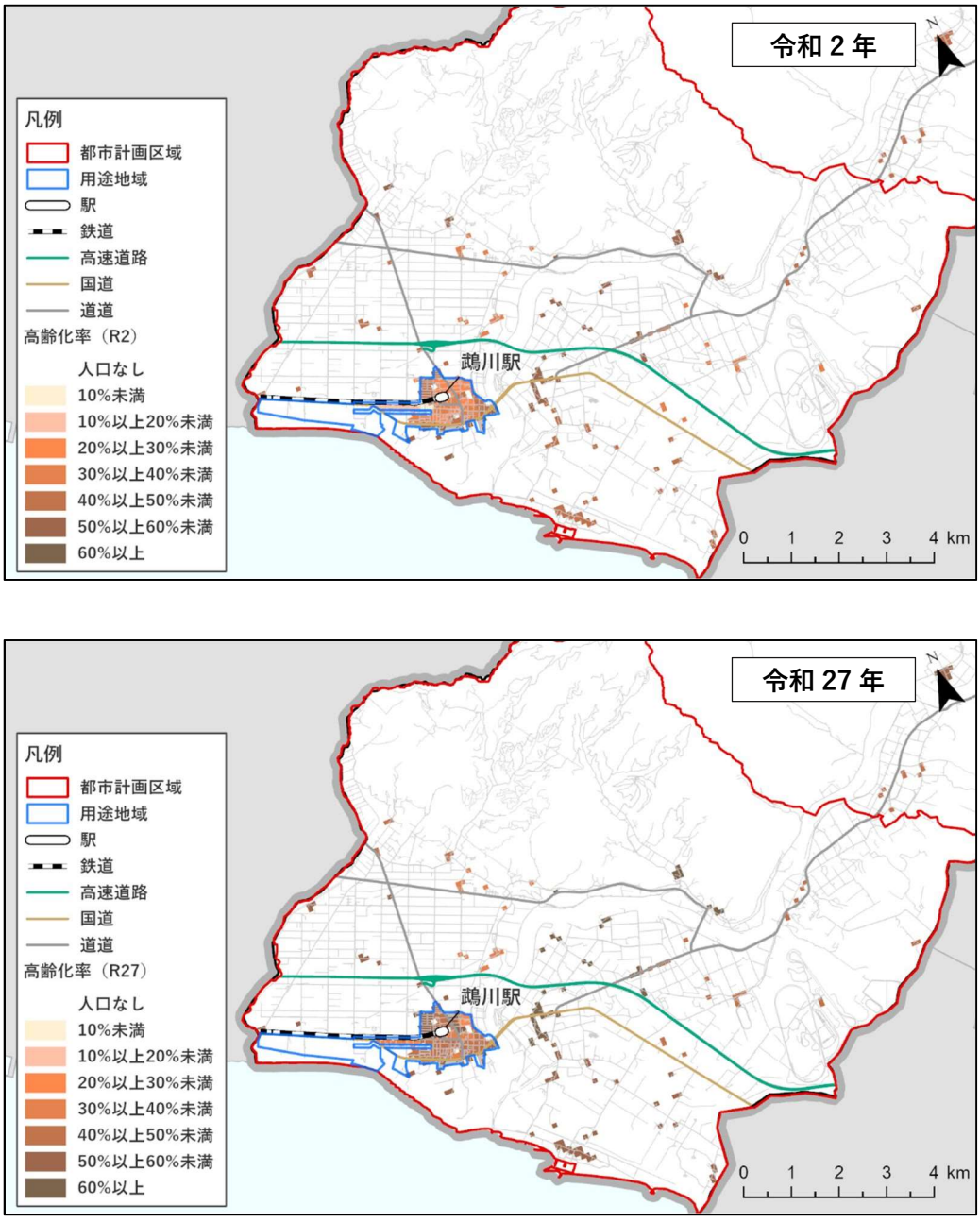


図 2-5　高齢化率（上：令和 2 年、下：令和 27 年）【都市計画区域】

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

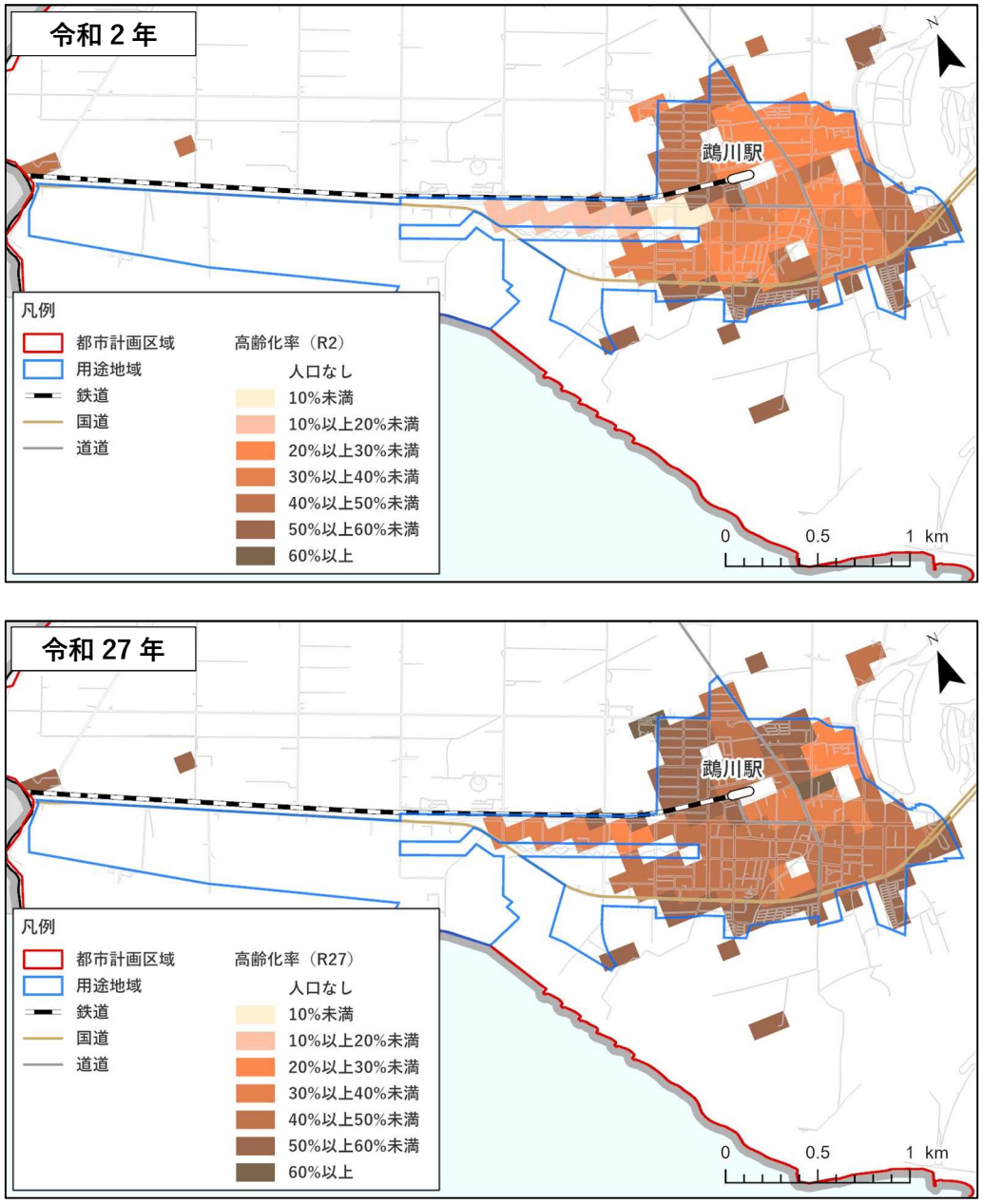


図 2-6　高齢化率（上：令和 2 年、下：令和 27 年）【用途地域】

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

2.1.4　人口の増減

平成 22 年（2010 年）から令和 2 年（2020 年）の人口増減をみると、用途地域内の大成 1 丁目、文京 4 丁目、花園 3 丁目では人口が 20%以上増加していますが、その他の地域では人口が減少しています。

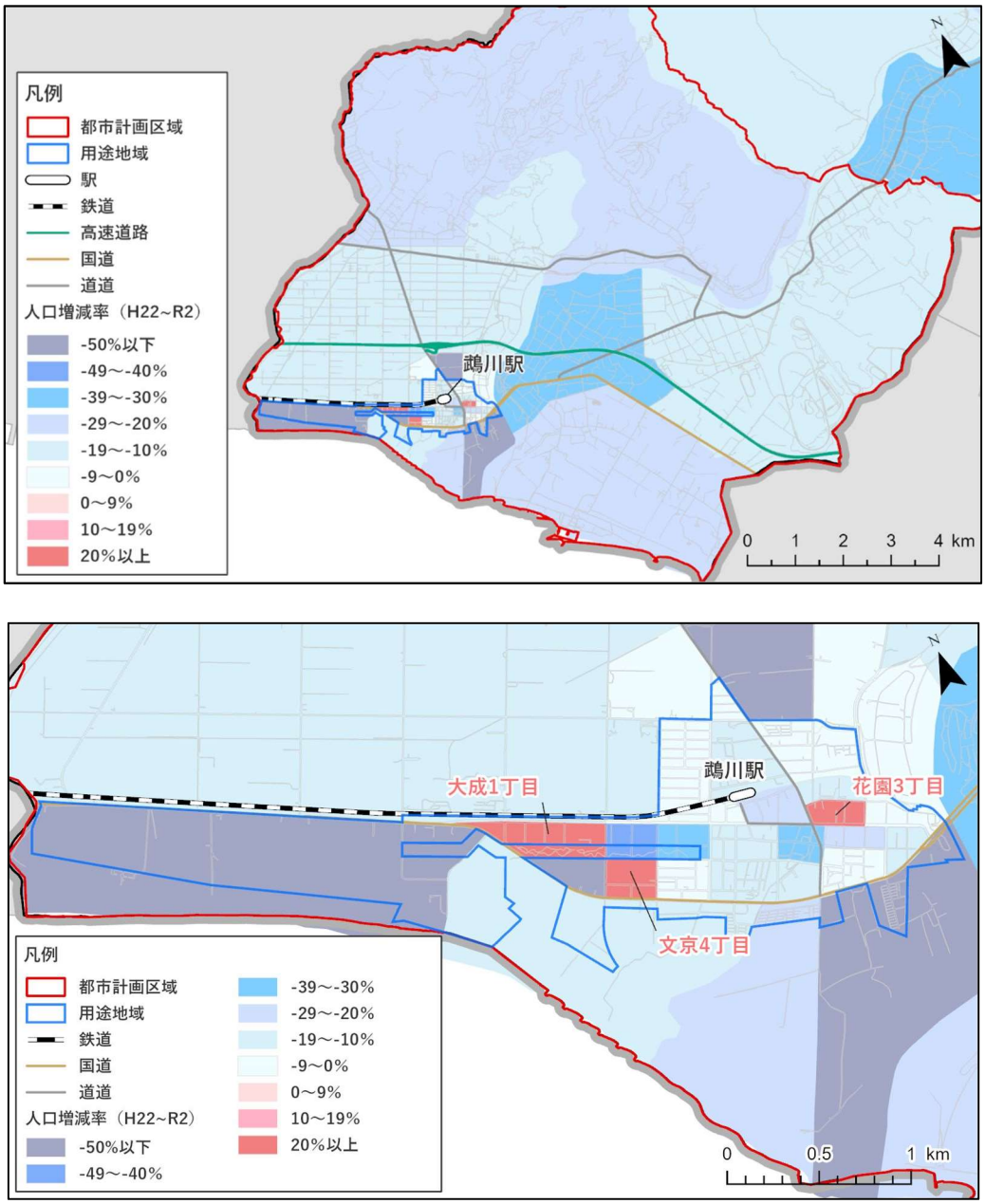


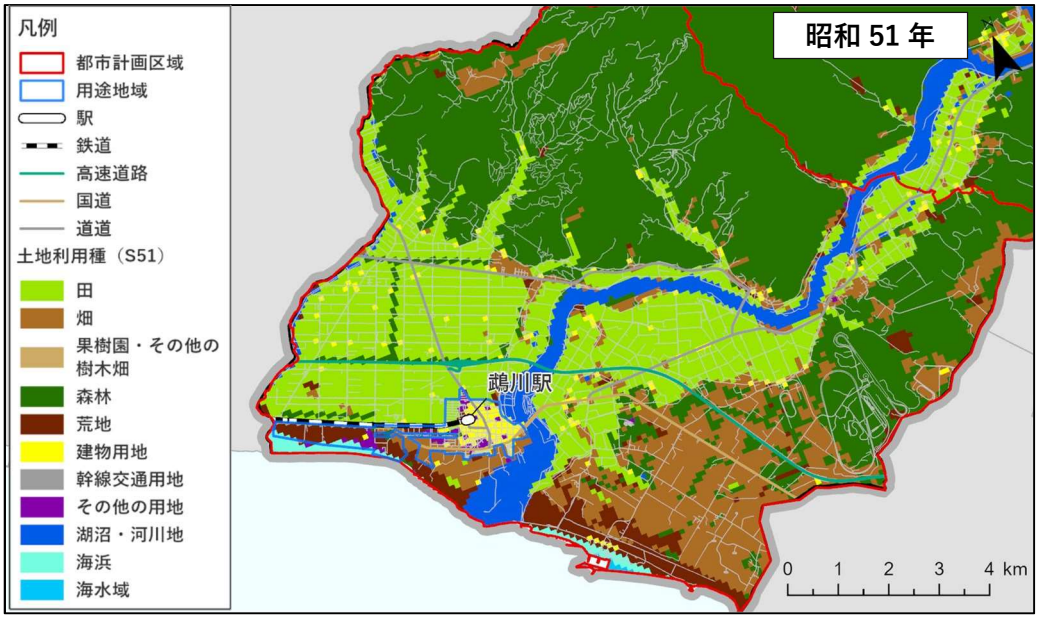
図 2-7　H22～R2 の人口増減率【上：都市計画区域、下：用途地域】

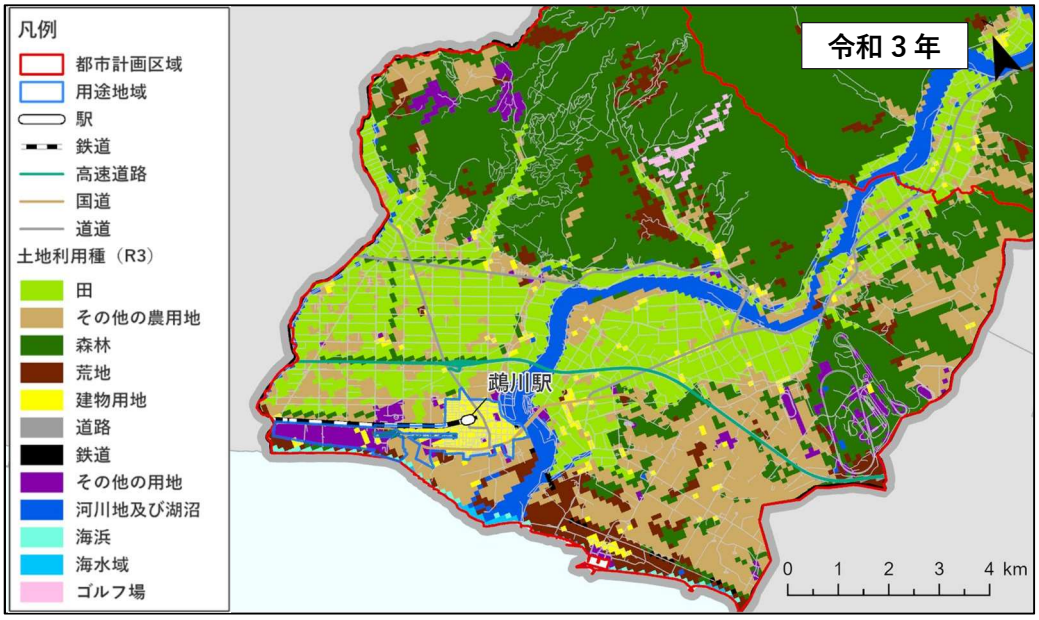
出典：国勢調査（平成 22 年、令和 2 年）

2.2 土地利用の動向

2.2.1 土地利用の推移

昭和 51 年（1976 年）と令和 3 年（2021 年）の土地利用を比較すると、用途地域内では鵜川駅の西側に建物用地が拡大しています。また、都市計画区域内の森林の一部では、農地やその他の用地、ゴルフ場への転用がみられます。





※都市計画区域・用途地域は令和 5 年度現在を表示

図 2-8　土地利用の推移（上：昭和 51 年、下：令和 3 年）

出典：国土数値情報「土地利用細分メッシュデータ」

2.2.2　用途地域の指定状況

用途地域は 289.6ha が指定されています。内訳は、住居系が 128.0ha（44.2%）、商業系が 8.9ha（3.1%）、工業系が 152.7ha（52.7%）となっています。

表 2-1　用途地域の内訳

種類		面積(ha)	構成比
住居系	第一種低層住居専用地域	48.0	44.2%
	第一種中高層住居専用地域	10.0	
	第一種住居地域	50.0	
	準住居地域	20.0	
	小計	128.0	
商業系	近隣商業地域	4.8	3.1%
	商業地域	4.1	
	小計	8.9	
工業系	準工業地域	42.0	52.7%
	工業地域	8.7	
	工業専用地域	102.0	
	小計	152.7	
合計		289.6	100.0%

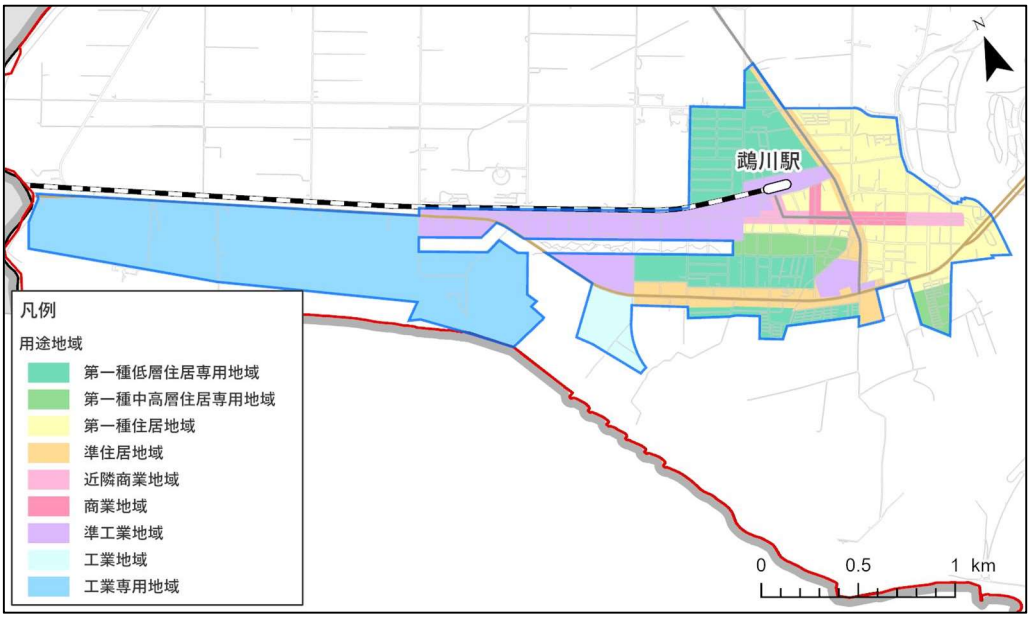


図 2-9　用途地域の指定状況

出典：表・図ともにむかわ町資料

2.2.3　低未利用地の分布

西部の工業専用地域に指定されている地域では、大規模な未利用宅地、資材置き場、未利用原野といった低未利用地が分布しています。

鵡川駅周辺では、小規模な未利用宅地のほか、青空駐車場が点在しています。

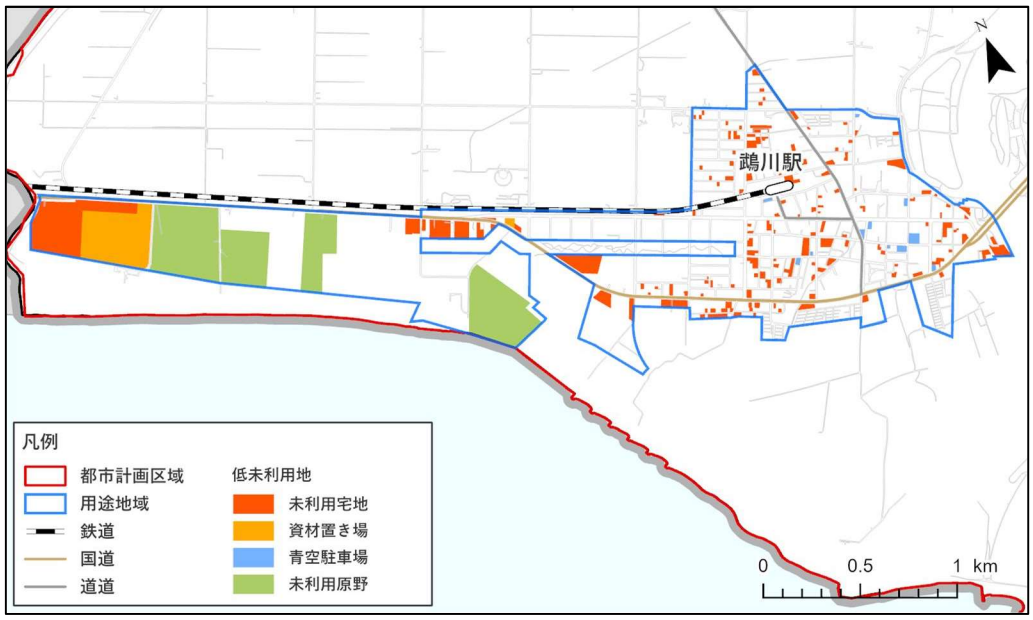


図 2-10　低未利用地の分布

出典：都市計画基礎調査（令和 2 年度）

2.2.4　空き家

本町の空き家は、平成 31 年（2019 年）4 月末時点で 311 戸が確認されています。

都市計画区域内に含まれる 20 地区のうち 18 地区で空き家が確認されており、そのうち 4 地区が 10 件以上となっています。

表 2-2　地区別の空き家件数

地区名	戸数	地区名	戸数	地区名	戸数
穂別	73	末広	13	駒場	4
穂別稲里	21	松風	12	洋光	4
穂別仁和	21	田浦	10	旭岡	3
穂別富内	19	美幸	10	青葉	2
穂別和泉	17	花園	9	二宮	2
穂別安住	15	福住	8	大原	1
穂別豊田	13	米原	8	春日	1
穂別福山	7	文京	7	汐見	1
穂別平丘	6	生田	5	晴海	1
穂別栄	4	豊城	5	合計	311
穂別長和	4	宮戸	5		

※空き家が確認されなかった 4 地区（有明、大成、花岡、若草）は非掲載

※赤枠は都市計画区域内の地区

出典：むかわ町空家等対策計画（令和元年 6 月）

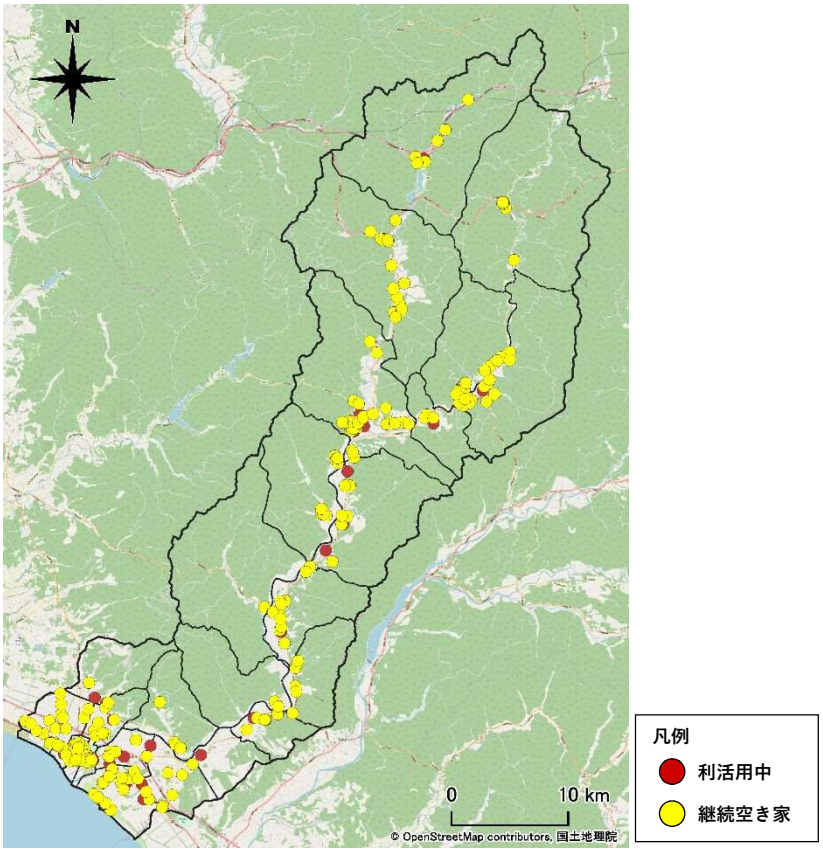


図 2-11　空き家の分布状況

出典：むかわ町空家等対策計画（令和元年 6 月）

2.2.5　開発動向

本町で昭和 50 年（1975 年）から現在までに申請された新規の開発行為は 38 件、敷地面積は 2,824,777 ㎡に及びます。開発地の主要用途の多くを業務が占めており、件数では約 7 割が業務用途となっています。

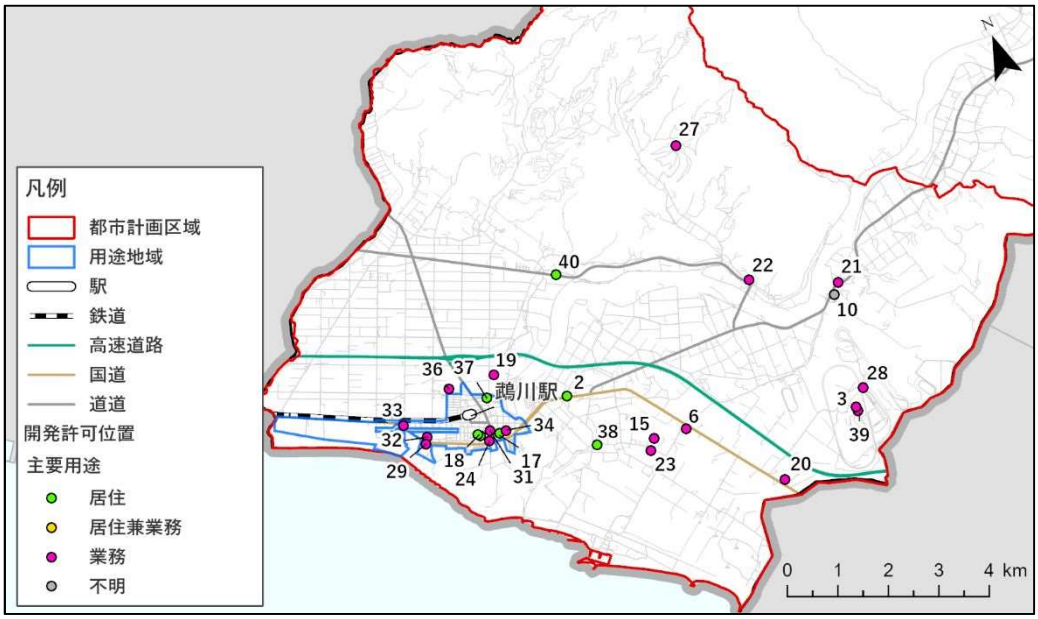


図 2-12　開発許可位置

※数字は開発行為申請時の受付番号
※住所表示の変更等により現住所が判明しないものは非表示としている

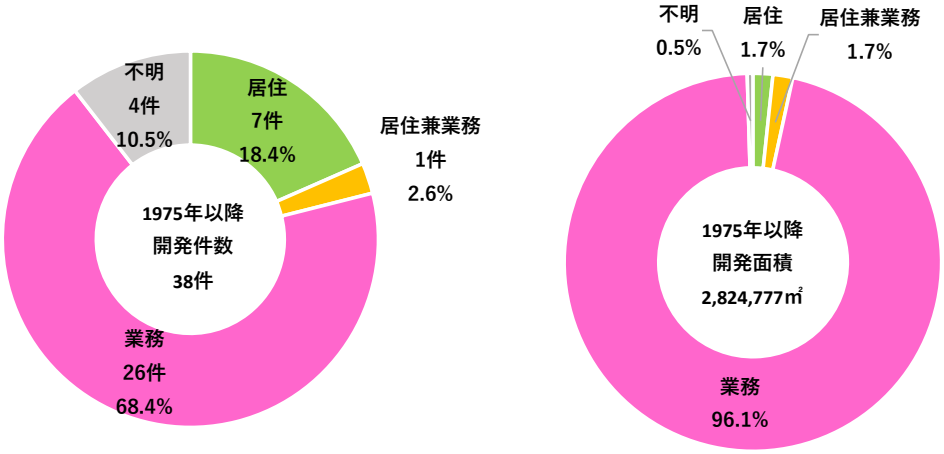


図 2-13　用途別新規開発件数・面積の割合

出典：むかわ町開発行為許可台帳

2.3 都市交通の動向

2.3.1 公共交通の運行状況

(1) 運行状況図

鵡川地区では、鉄道（JR 日高本線）と路線バス（道南バス、あつまバス、町営バス）が運行されています。

路線バスについては、道南バスとあつまバスが主に近隣市町村とつなぐ広域路線を運行し、町営バスは定時定路線型の路線バスと予約運行バスが、主に市街地と鵡川地区の各地区を結ぶ地域内路線を運行しています。また、鵡川地区と穂別地区をつなぐ路線が道南バスと町営バスにより運行されています。

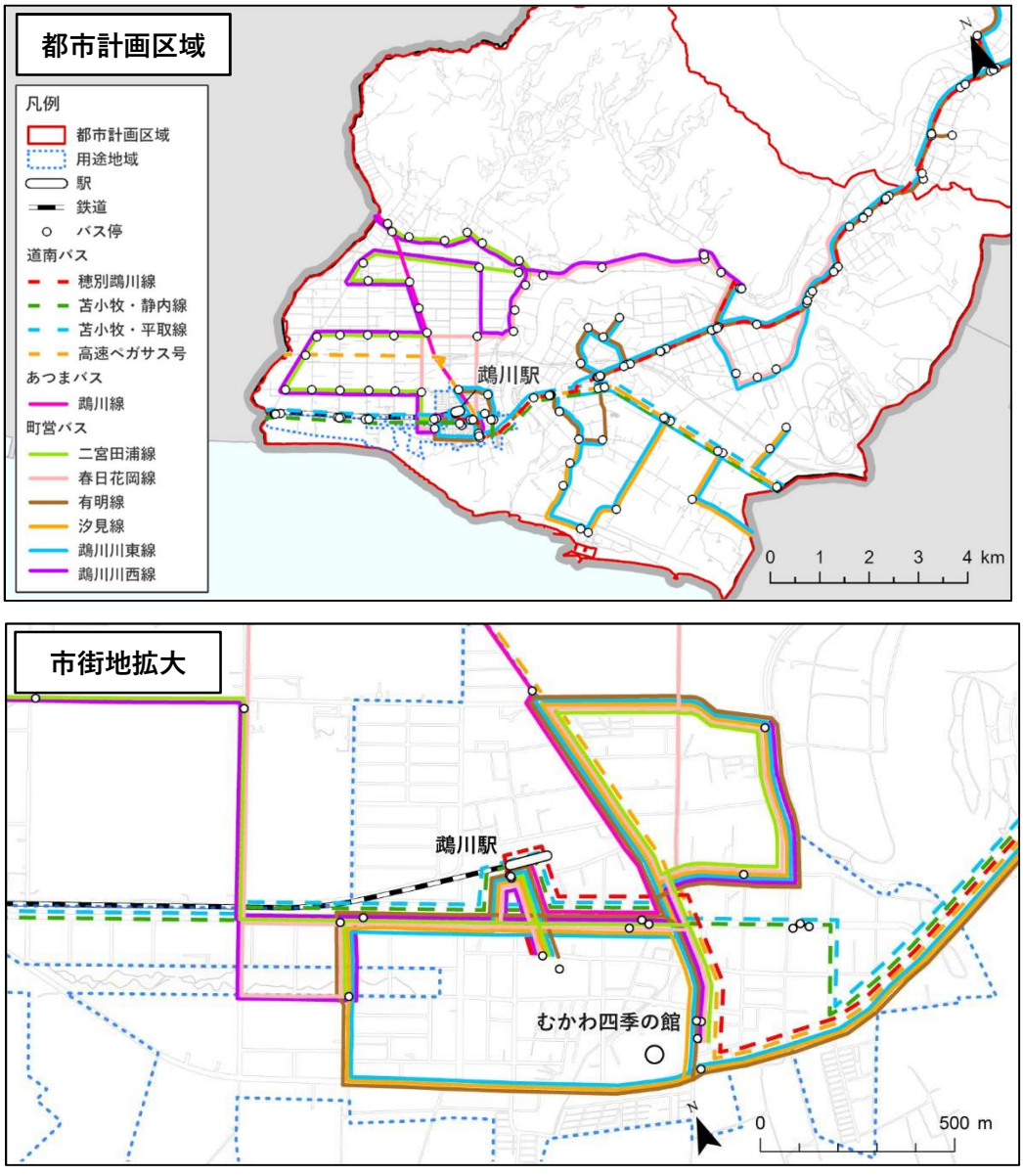


図 2-14 公共交通の運行状況図

出典：むかわ町資料

(2) 運行本数

鵡川地区を運行する各路線バスのルート及び1日の運行本数は以下の通りです。

表 2-3 鵡川地区を運行する道南バスの運行本数

路線名	主なルート	運行本数	備考
穂別鵡川線	穂別出張所～鵡川駅前・厚生病院前	9	
苫小牧静内線	苫小牧～鵡川～富川～静内	11	土日祝：10便/日
苫小牧平取線	苫小牧～鵡川～平取	2	
高速ペガサス号	札幌～鵡川～静内～浦河	10	高速バス 閑散期：6便/日 予約制

表 2-4 鵡川地区を運行するあつまバスの運行本数

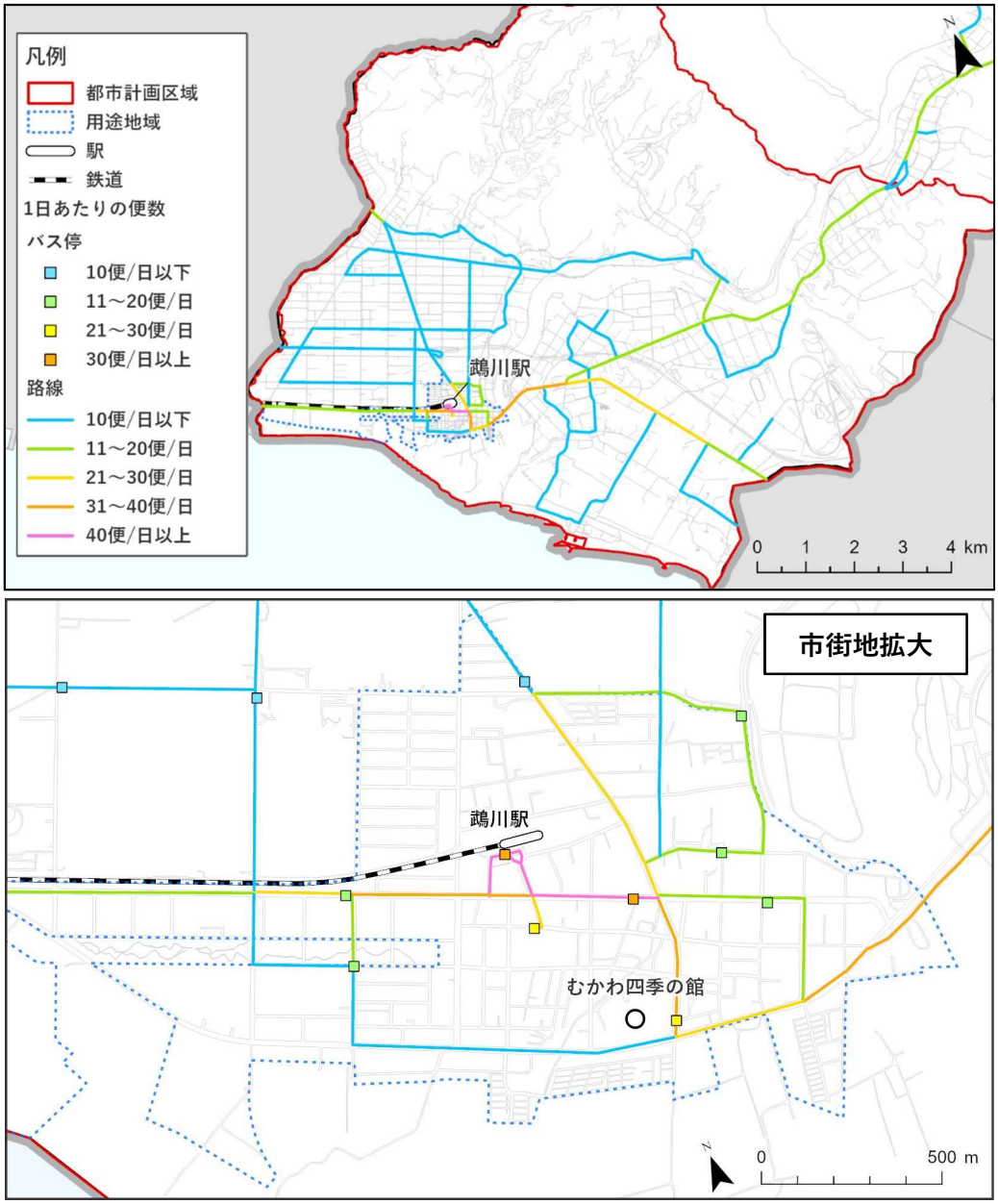
路線名	主なルート	運行本数	備考
鵡川線	厚真～軽舞～鵡川駅前	4	土日祝運休

表 2-5 鵡川地区を運行する町営バスの運行本数

路線名	主なルート	運行本数		備考
		平日	休日	
二宮田浦線	市街地・四季の館～田浦・豊城・二宮・鹿沼	3	—	
春日花岡線	市街地・四季の館～豊城・春日・米原・花岡	3	—	
有明線	市街地・四季の館～宮戸・米原・生田・旭岡・キキンニ・有明	3	—	
汐見線	市街地・四季の館～宮戸・汐見・米原	3	—	
鵡川川西線（らんらんごう）	市街地・四季の館～田浦・二宮・豊城・春日・鹿沼	3	6	予約制
鵡川川東線（らんらんごう）	市街地・四季の館～宮戸・汐見・米原（春日）・花岡・生田・旭岡・キキンニ・有明・仁和	5	9	予約制

出典：むかわ町資料（道南バス・町営バス）、あつまバス HP（あつまバス）

バスの運行頻度は、国道や穂別方面の運行頻度が高く、市街地周辺では鵡川駅やむかわ四季の館を経由する路線が多く運行されています。



出典：むかわ町資料（道南バス・町営バス）、あつまバス HP（あつまバス）

図 2-15　路線バスの運行頻度

(3) 利用圏域

令和 2 年の都市計画区域内人口 5,060 人のうち、公共交通の利用圏域には 4,232 人が居住しており、人口カバー率は 83.6%となっています。

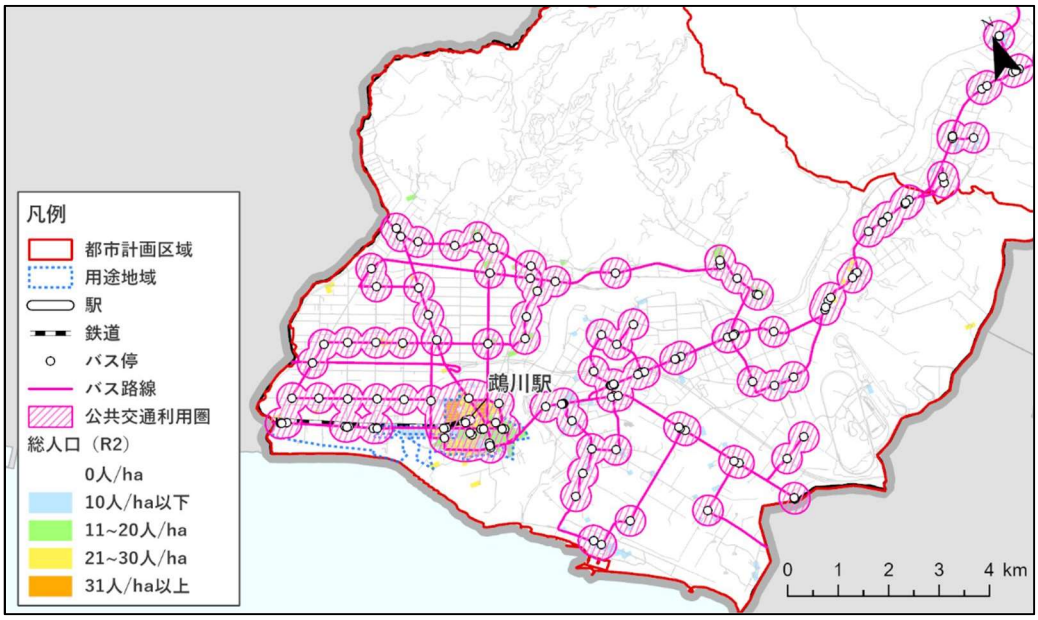


図 2-16　公共交通の利用圏域【都市計画区域】

※鉄道の徒歩圏は 800m、バス停の徒歩圏は 300m を設定
出典：むかわ町資料《鉄道駅・バス停留所》、
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《令和 2 年人口密度》

表 2-6　公共交通利用圏人口とカバー率【都市計画区域】

令和 2 年		
都市計画区域人口	公共交通利用圏域人口	カバー率
5,060 人	4,232 人	83.6%

2.3.2　公共交通の利用者数

(1)　路線バス

鵡川地区内の道南バス路線は、穂別鵡川線が運行されており、主に医療機関への通院や鵡川高校及び町外の高校への通学に利用されています。 利用者数は平成 22 年以降減少し、平成 28 年に大幅に回復しましたが再び減少しました。令和 2 年以降は JR 日高本線の廃止による平取町への通学者が増加したことで微増傾向にあります。

鵡川地区内の町営バス路線は 6 路線が運行されています。利用者数は全体的に減少傾向にあります。

図 2-17　鵡川地区を運行する道南バスの利用者数の推移

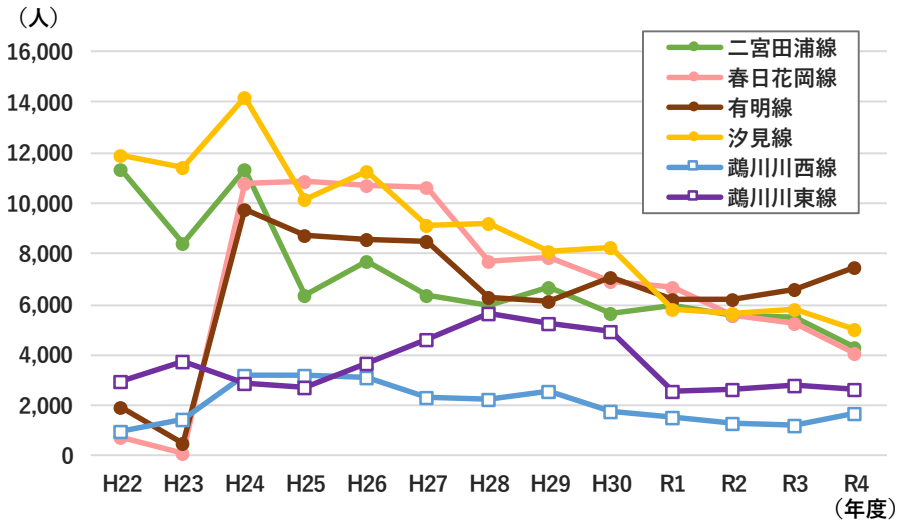


図 2-18　鵡川地区を運行する町営バスの利用者数の推移

各出典：むかわ町資料

2.3.3　交通行動の動向

(1)　日常的な外出時の移動方法

令和5年1月に実施した公共交通に関する町民アンケート調査では、日常的な外出時の移動方法として、回答者全体のうち約7割が「自家用車」と回答しています。そのうち、自家用車を所有している回答者では、家族等による運転を含め、約96%が「自家用車」で移動している、と回答しています。また、自家用車を所有していない回答者では、「バス」が約4割で最も多くなっています。

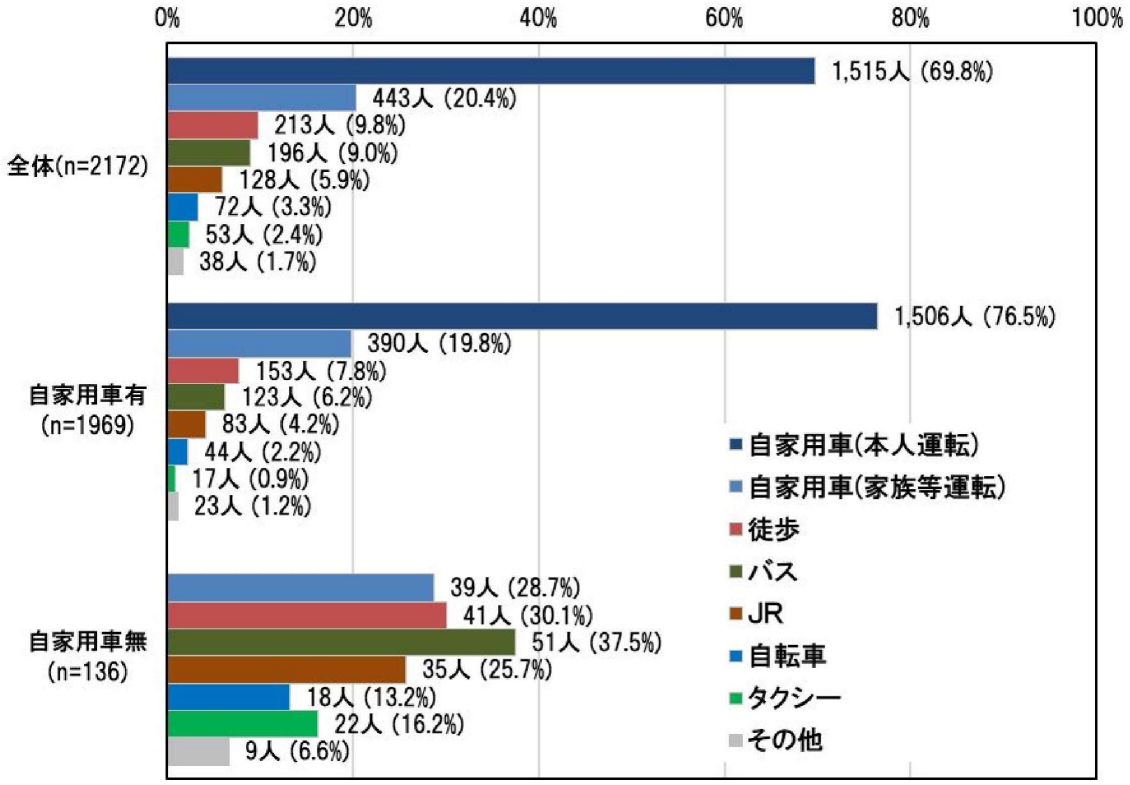


図 2-19　日常的な外出時の移動方法

出典：むかわ町地域公共交通計画（令和6年3月）

(2) バスの利用について

バスを利用している回答者は全体の約 15%と少数であり、利用している回答者の利用頻度についても「1 か月に 1 回以上 1 週間に 1 回未満」が 76%と、利用頻度が少ない回答者が多数を占めています。

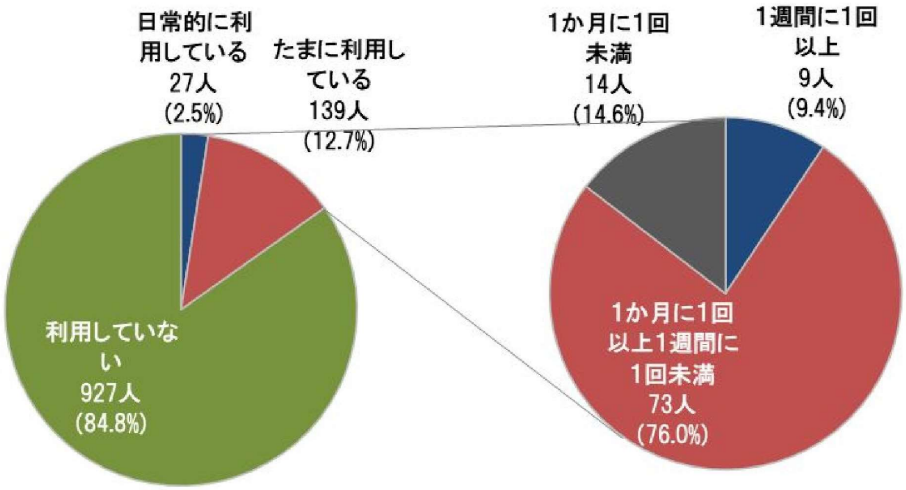


図 2-20　バスの利用頻度

出典：むかわ町地域公共交通計画（令和 6 年 3 月）

(3) 自動車免許を返納した場合の居住先

将来免許を返納した場合、「バスなどを利用して住み続ける」が約 4 割、「町外への住み替えを検討する」が約 2 割となっています。また、町内の鵡川地区や穂別地区に住み替えを検討すると回答した割合は全体の約 4%と非常に少なくなっています。

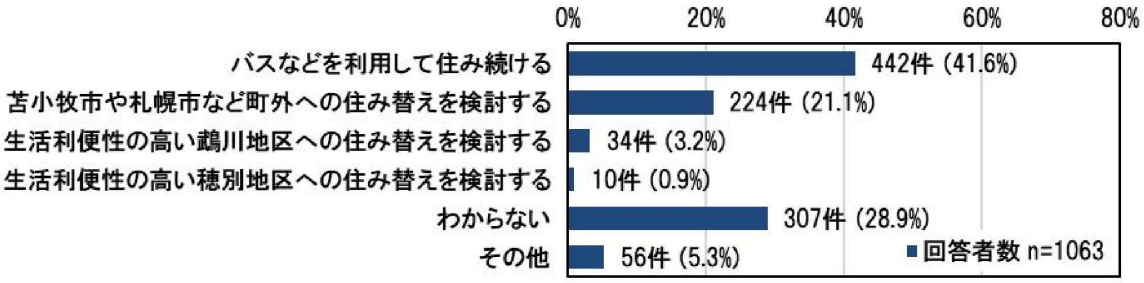


図 2-21　免許を返納した場合の居住先の意向

出典：むかわ町地域公共交通計画（令和 6 年 3 月）

2.3.4　公共交通に関する財政負担

本町の公共交通に関する支出は、平成 30 年度～令和 4 年度の 5 年間では 1.3～1.5 億円で推移しています。内訳は、町営バス運行経費が約 7,500～8,500 万円、スクールバス運行経費が約 5,000 万円、鵡川高校通学バス運行経費が約 1,000 万円となっています。なお、鵡川高校通学バス運行経費には定期代補助も含まれており、生徒数の減少により運行経費の減少につながっています。

バス利用者の減少及び運行経費の増加により、今後、公共交通に関する財政負担は増大するものと推定されます。

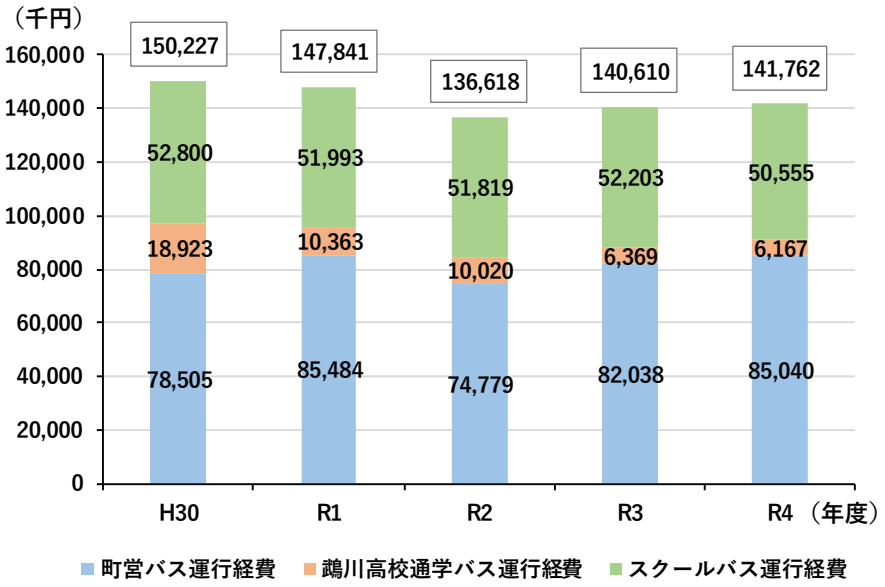
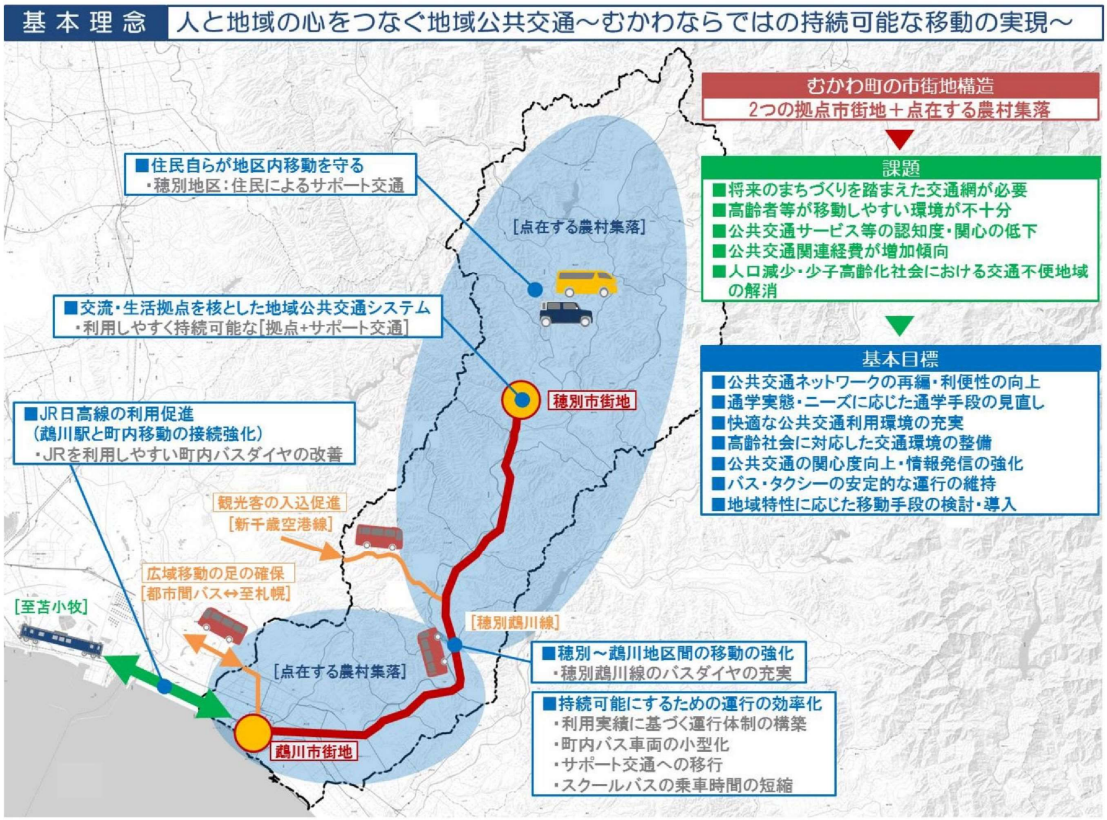


図 2-22　公共交通に関する財政負担

出典：むかわ町資料

2.3.5　地域公共交通の将来像

本町における地域公共交通の将来像は、「むかわ町地域公共交通計画」において、以下のように示されております。

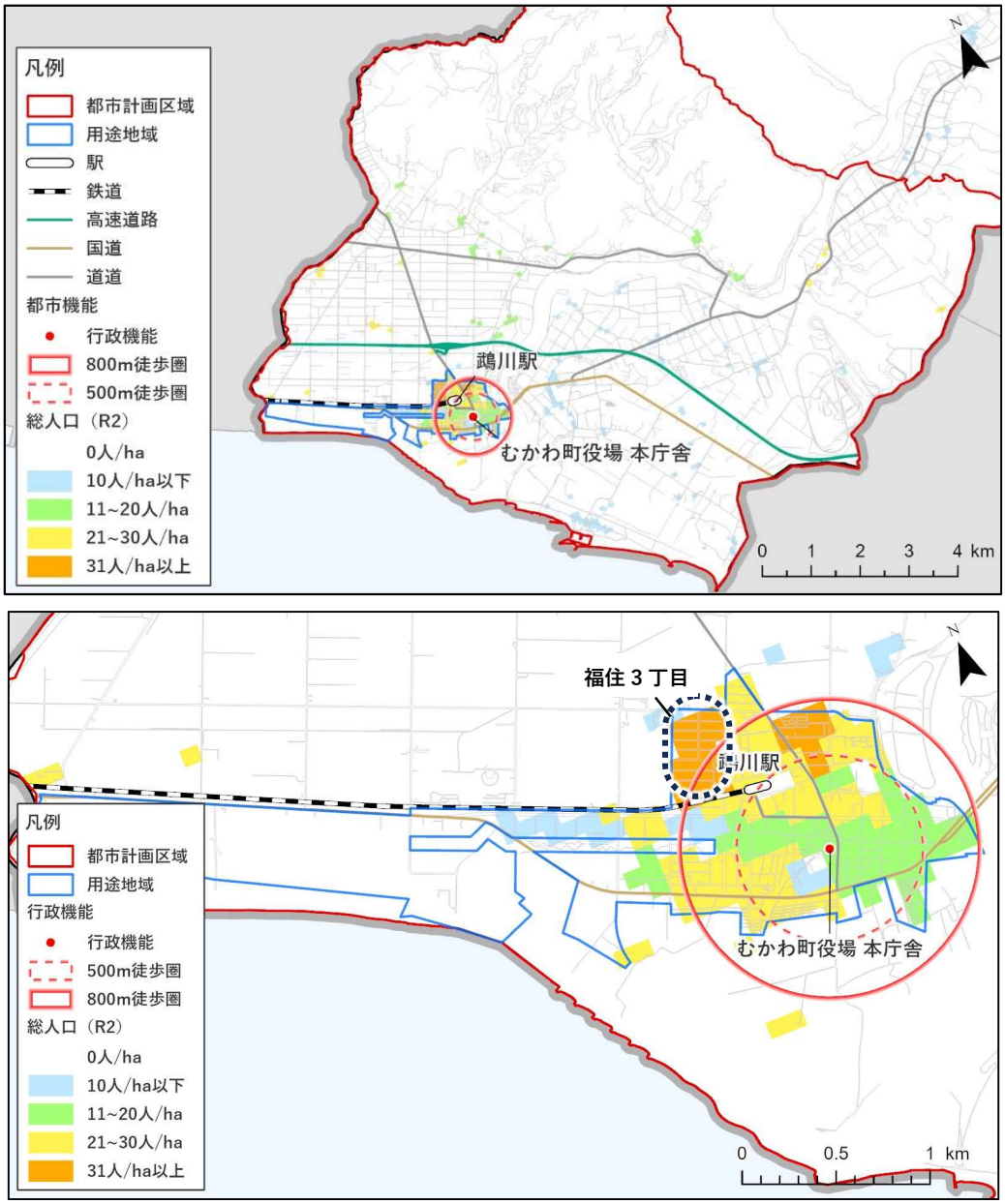


出典：むかわ町地域公共交通計画（令和 6 年 3 月）

2.4 都市機能の立地状況

2.4.1 行政機能

町役場は、鵡川駅や国道・道道の徒歩圏内に立地していますが、人口密度の高い福住 3 丁目は徒歩圏外となっています。



※「徒歩圏」は一般的な徒歩圏である 800m と高齢者の一般的な徒歩圏である 500m を設定

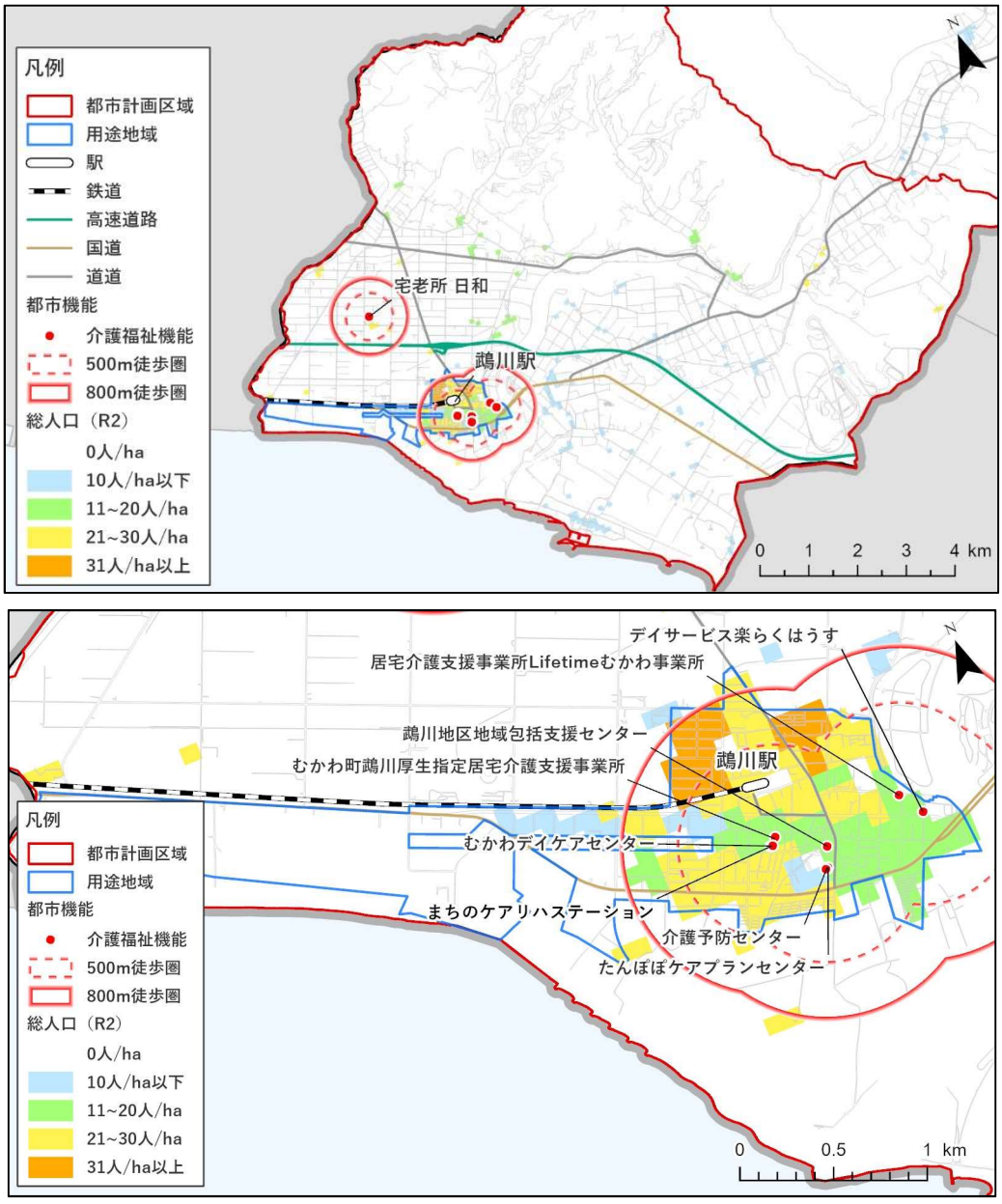
図 2-23 行政機能の分布と令和 2 年人口密度

出典：〈人口密度〉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
〈都市機能〉むかわ町役場 HP

対象とする施設	・町役場

2.4.2　介護福祉機能

用途地域内には介護福祉機能が複数立地しており、一般的な徒歩圏においては人口をおおむねカバーしていますが、各施設は人口密度の比較的少ない地域に立地している傾向にあります。



※「徒歩圏」は一般的な徒歩圏である 800m と高齢者の一般的な徒歩圏である 500m を設定

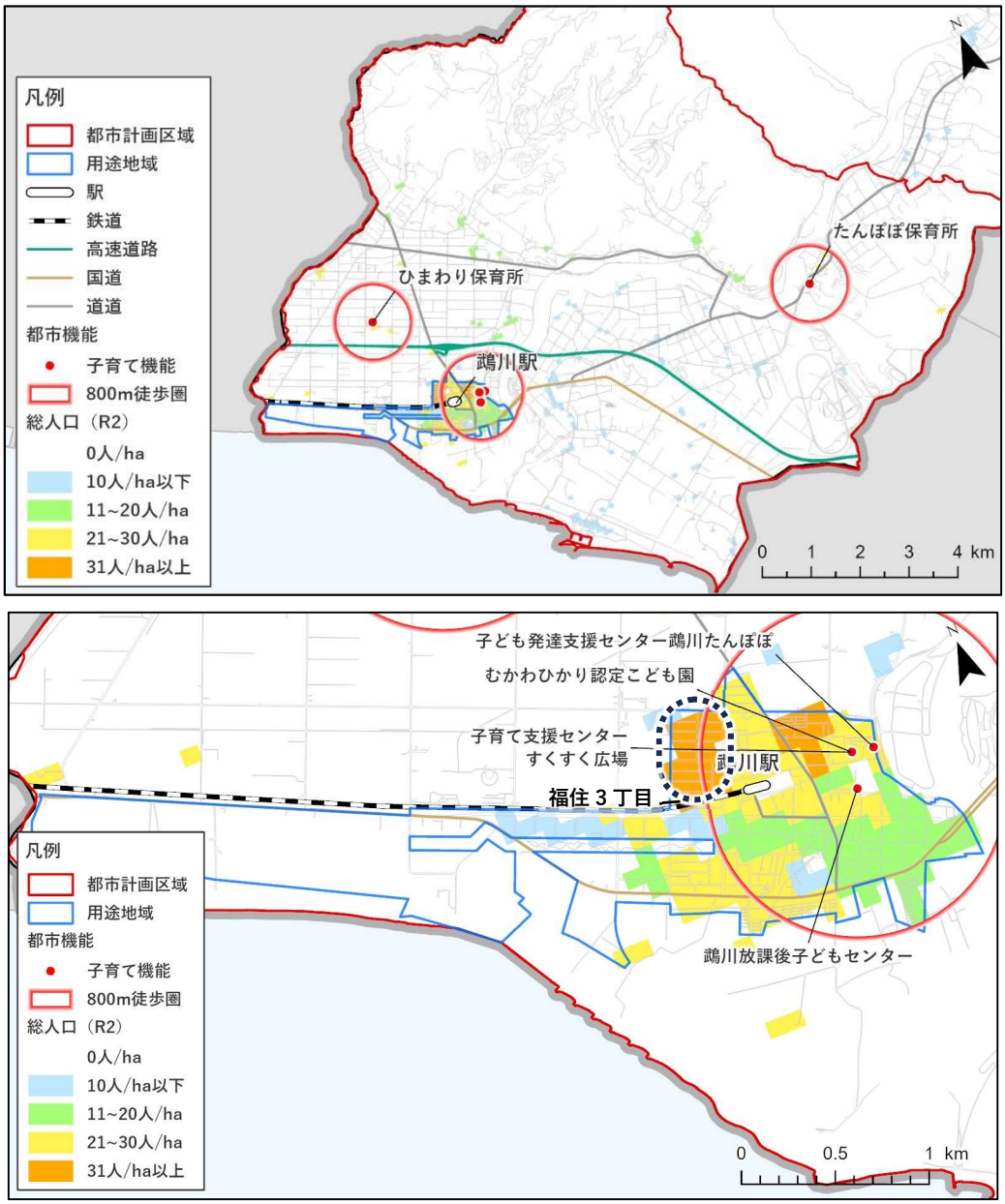
図 2-24　介護福祉機能の分布と令和 2 年人口密度

出典：〈人口密度〉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
〈都市機能〉北海道「介護保険事業所・老人福祉施設等一覧（R5.8.31 現在）」、むかわ町役場 HP

対象とする施設	・地域包括支援センター ・介護事業所（居宅介護支援、通所系、訪問系） ・交流施設

2.4.3　子育て機能

都市計画区域内には子育て機能が 5 件立地しており、そのうち 3 件は用途地域内に立地しています。用途地域の人口密度が高い地域はおおむね徒歩圏内に含まれていますが、市街地西部の福住 3 丁目は徒歩圏から外れています。



※「徒歩圏」は一般的な徒歩圏である 800m を設定

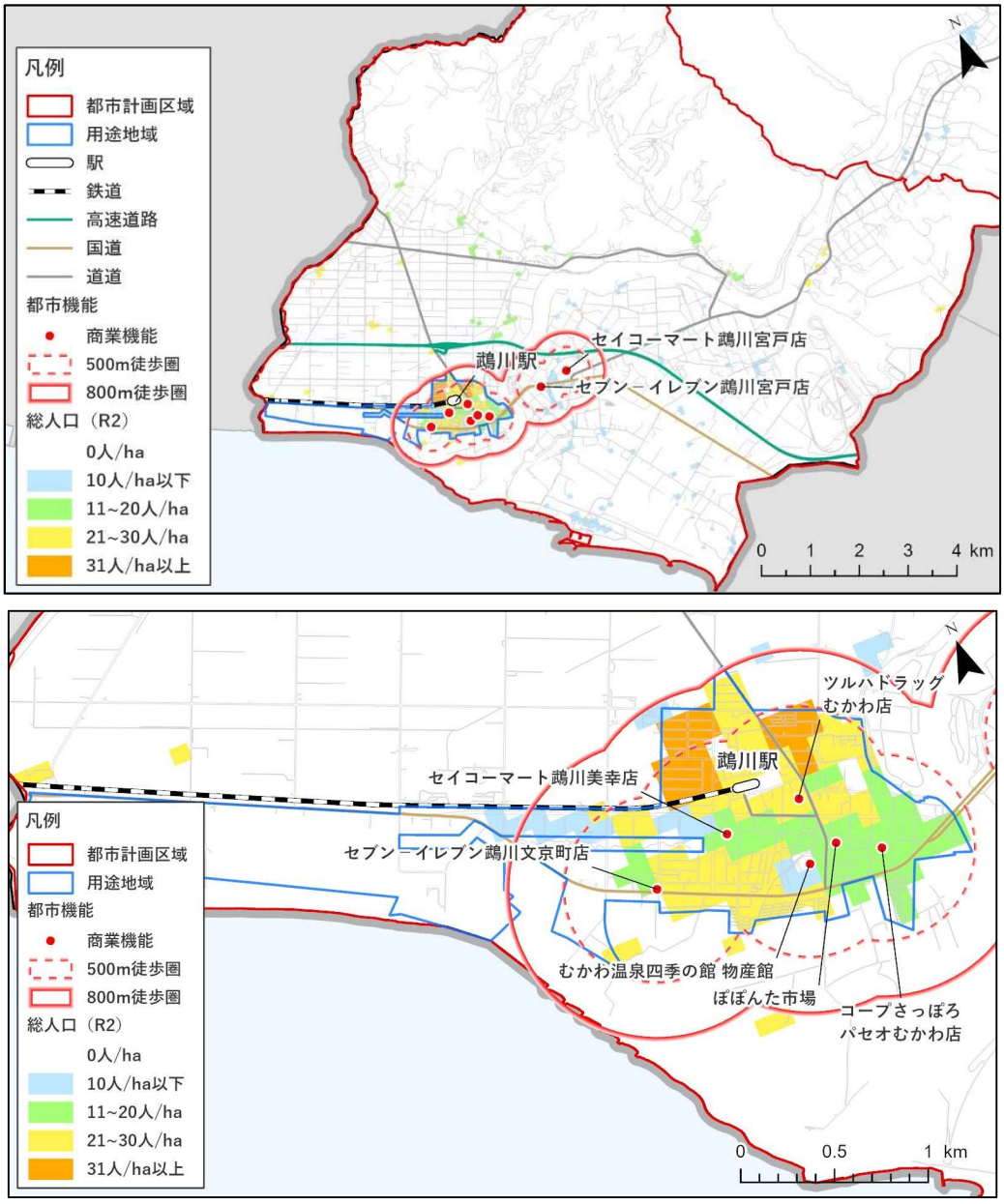
図 2-25　子育て機能の分布と令和 2 年人口密度

出典：〈人口密度〉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
〈都市機能〉むかわ町「令和 5 年度版むかわ町子育てガイドブック」

対象とする施設	・子育て支援センター、発達支援センター ・保育所、認定こども園 ・児童クラブ

2.4.4　商業機能

商業機能は用途地域内に点在しており、人口密度の高い地域は徒歩圏内に含まれています。そのほか、都市計画区域内の国道・道道沿いに 2 件立地しています。



※「徒歩圏」は一般的な徒歩圏である 800m と高齢者の一般的な徒歩圏である 500m を設定

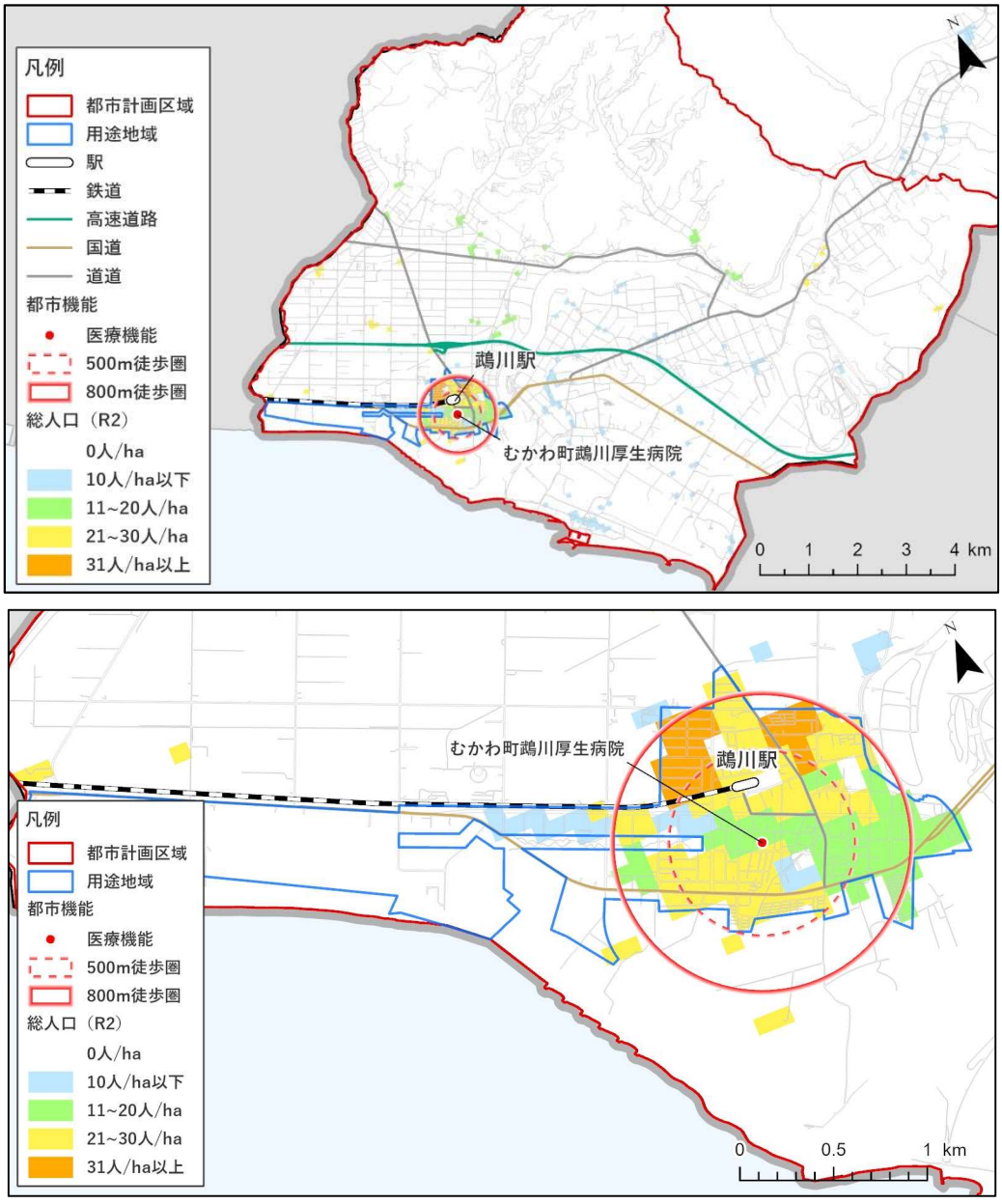
図 2-26　商業機能の分布と令和 2 年人口密度

出典：〈人口密度〉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
〈都市機能〉各施設 HP

対象とする施設	・ショッピングセンター	・特産物直売所
	・食品スーパー	・コンビニエンスストア

2.4.5　医療機能

医療機能は、用途地域内に病院が 1 件立地しています。人口密度が高い地域はおおむね一般的な徒歩圏内に含まれています。



※「徒歩圏」は一般的な徒歩圏である 800m と高齢者の一般的な徒歩圏である 500m を設定

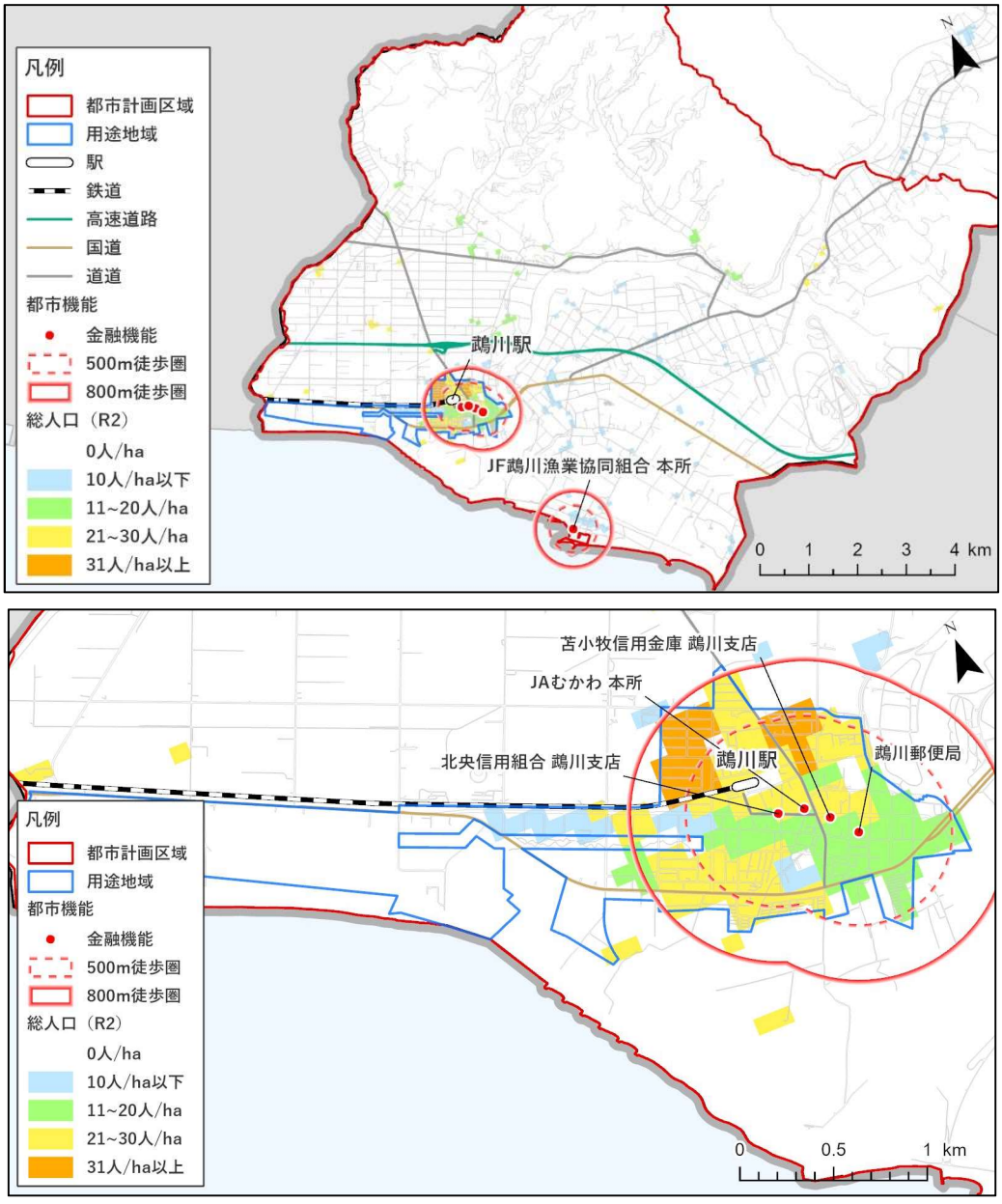
図 2-27　医療機能の分布と令和 2 年人口密度

出典：〈人口密度〉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
〈都市機能〉むかわ町役場 HP

対象とする施設	・病院

2.4.6　金融機能

金融機能は、都市計画区域内に 5 件立地しており、そのうち 4 件が用途地域内に立地しています。人口密度が高い地域は徒歩圏内におおむね含まれています。



※「徒歩圏」は一般的な徒歩圏である 800m と高齢者の一般的な徒歩圏である 500m を設定

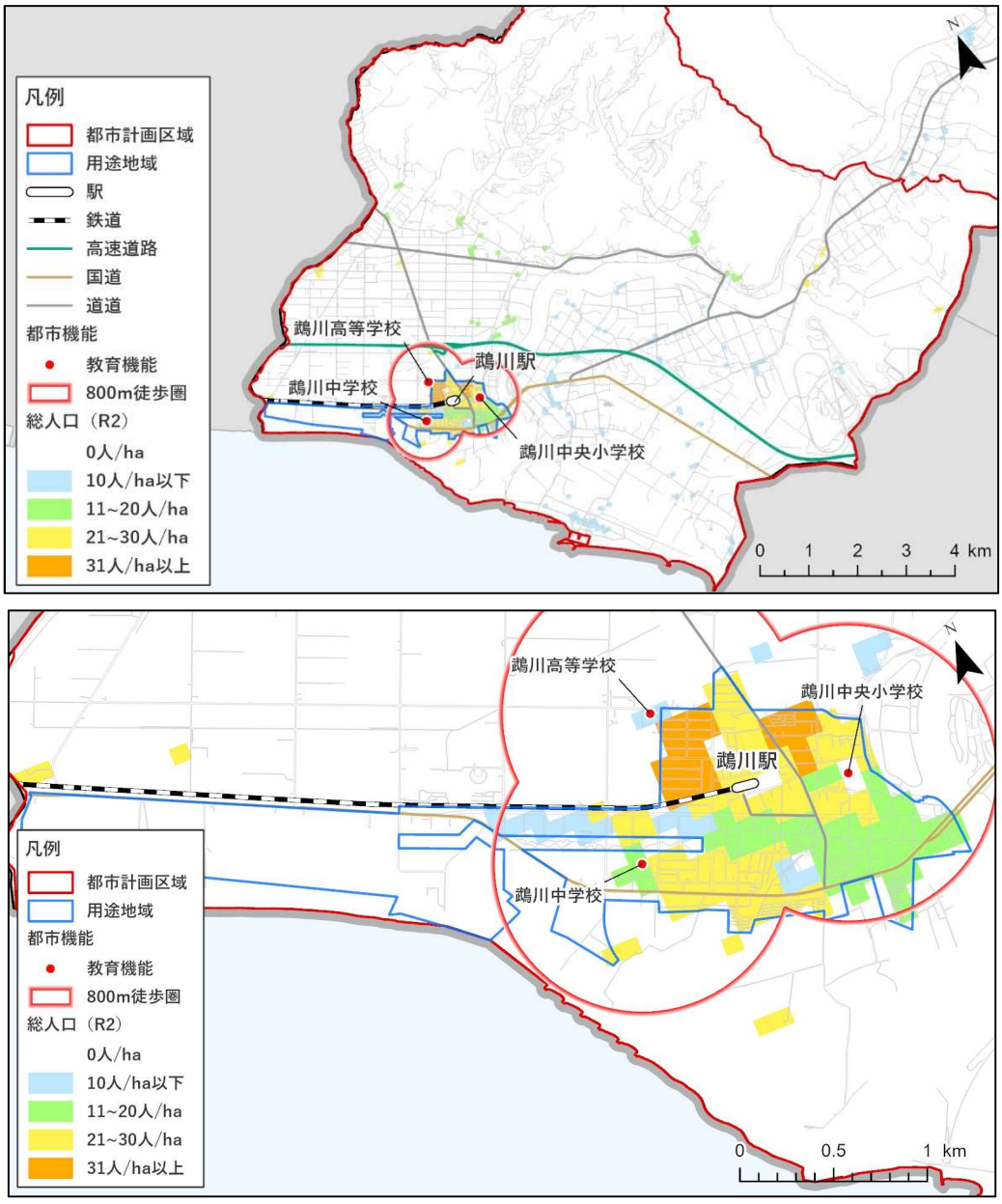
図 2-28　金融機能の分布と令和 2 年人口密度

出典：〈人口密度〉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
〈都市機能〉各施設 HP

対象とする施設	・郵便局	・信用金庫、信用組合
	・銀行	・農業協同組合、漁業協同組合

2.4.7　教育機能

教育機能は、用途地域の周辺に分散して立地しており、用途地域内の人口密度が高い地域は徒歩圏内に含まれています。



※「徒歩圏」は一般的な徒歩圏である 800m を設定

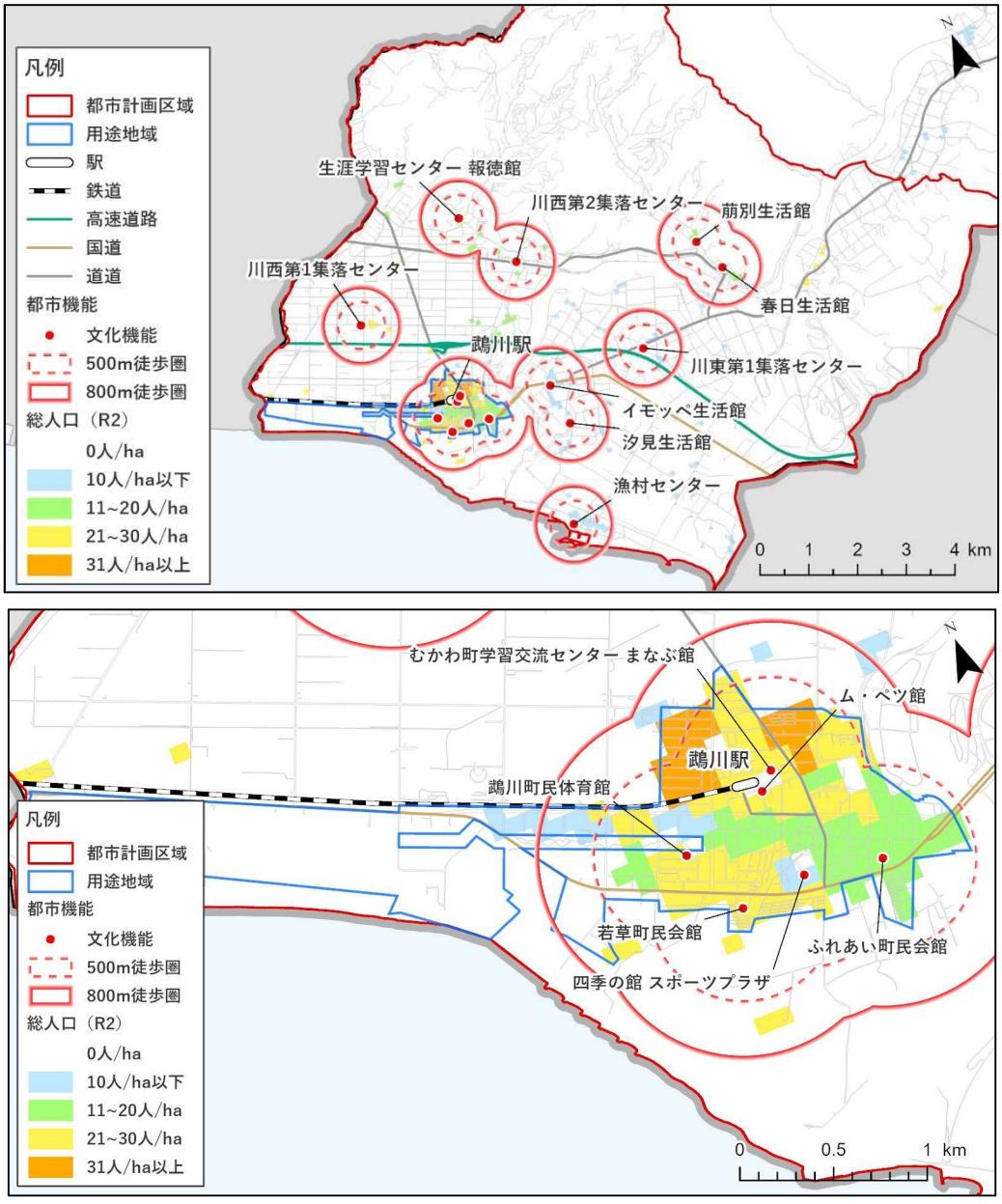
図 2-29　教育機能の分布と令和 2 年人口密度

出典：〈人口密度〉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
〈都市機能〉むかわ町役場 HP

対象とする施設	・小学校、中学校、高等学校

2.4.8　文化機能

文化機能は、都市計画区域内に分散して複数立地しています。用途地域内の人口密度が高い地域は徒歩圏内に含まれています。



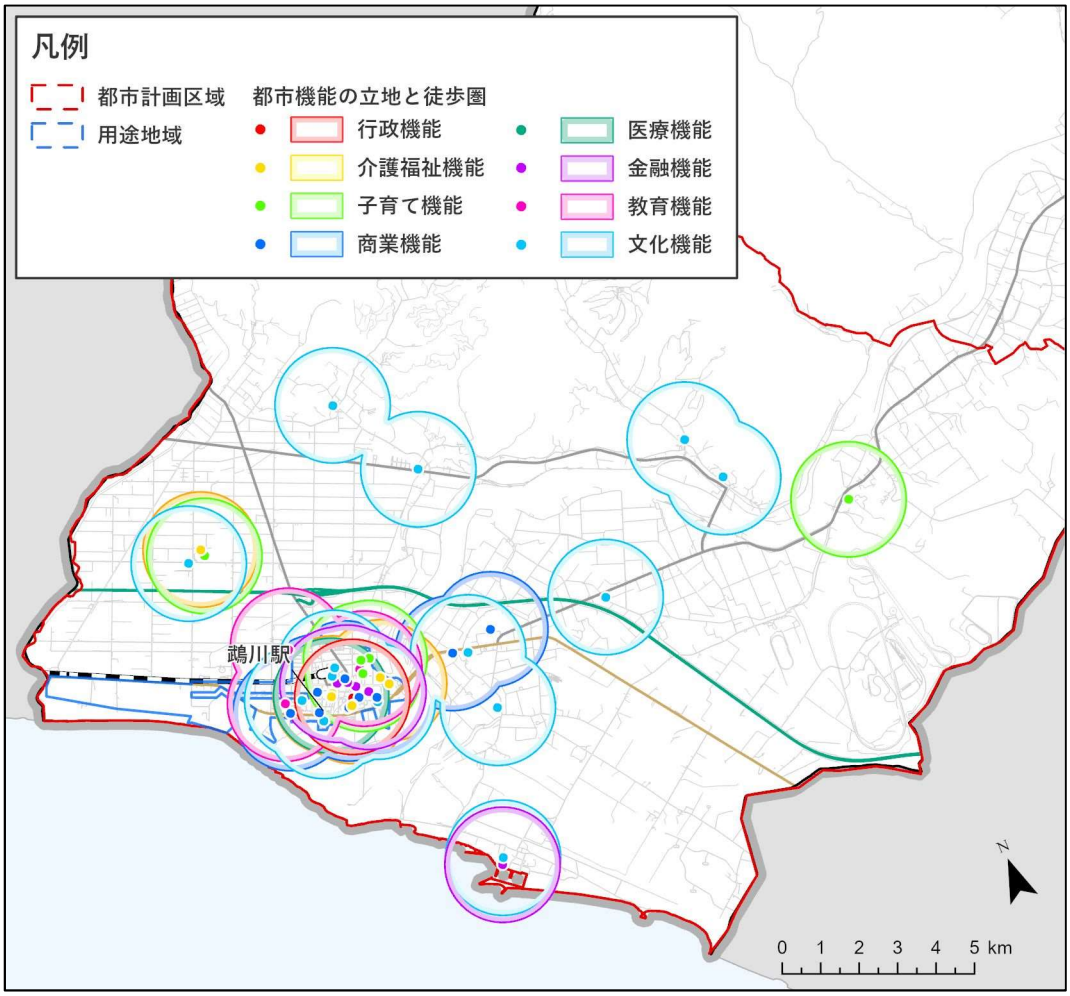
※「徒歩圏」は一般的な徒歩圏である 800m と高齢者の一般的な徒歩圏である 500m を設定

図 2-30　文化機能の分布と令和 2 年人口密度

出典：〈人口密度〉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
〈都市機能〉むかわ町役場 HP

対象とする施設	・文化施設（図書館、生涯学習施設、社会教育施設） ・運動施設（体育館、屋内運動施設） ・集会施設

都市機能の分布状況のまとめを以下に示します。



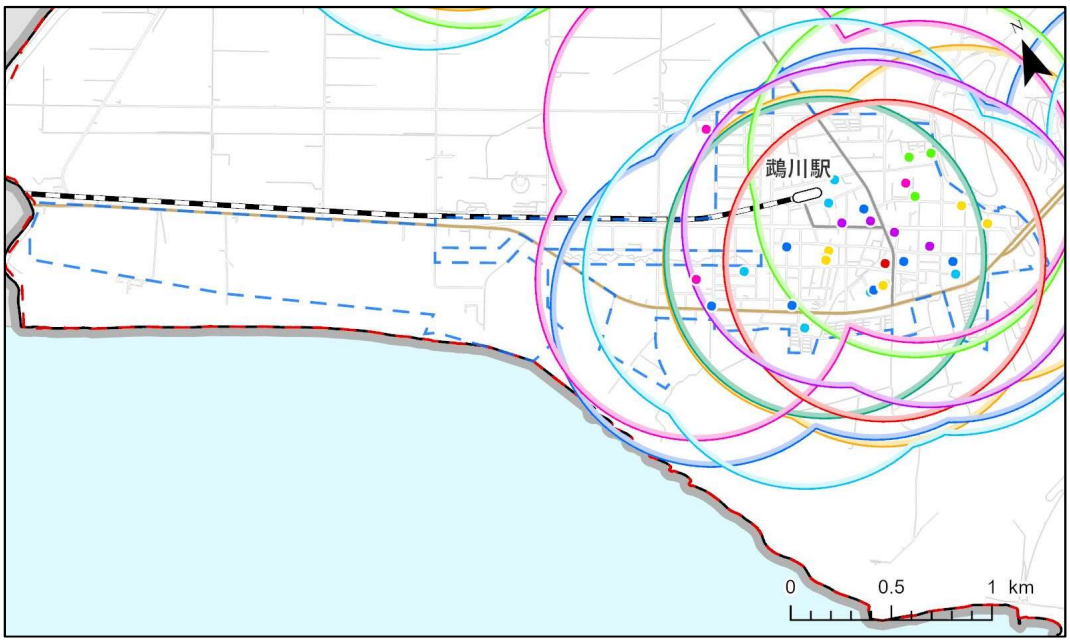


図 2-31　都市機能の分布のまとめ

2.5 防災

2.5.1 地勢

本町は南北に長く、北部が山間部になっており、南部は太平洋に面しています。また、鵡川が南北を貫くように流れており、川沿いは標高が低く、河口部は平野が広がっています。

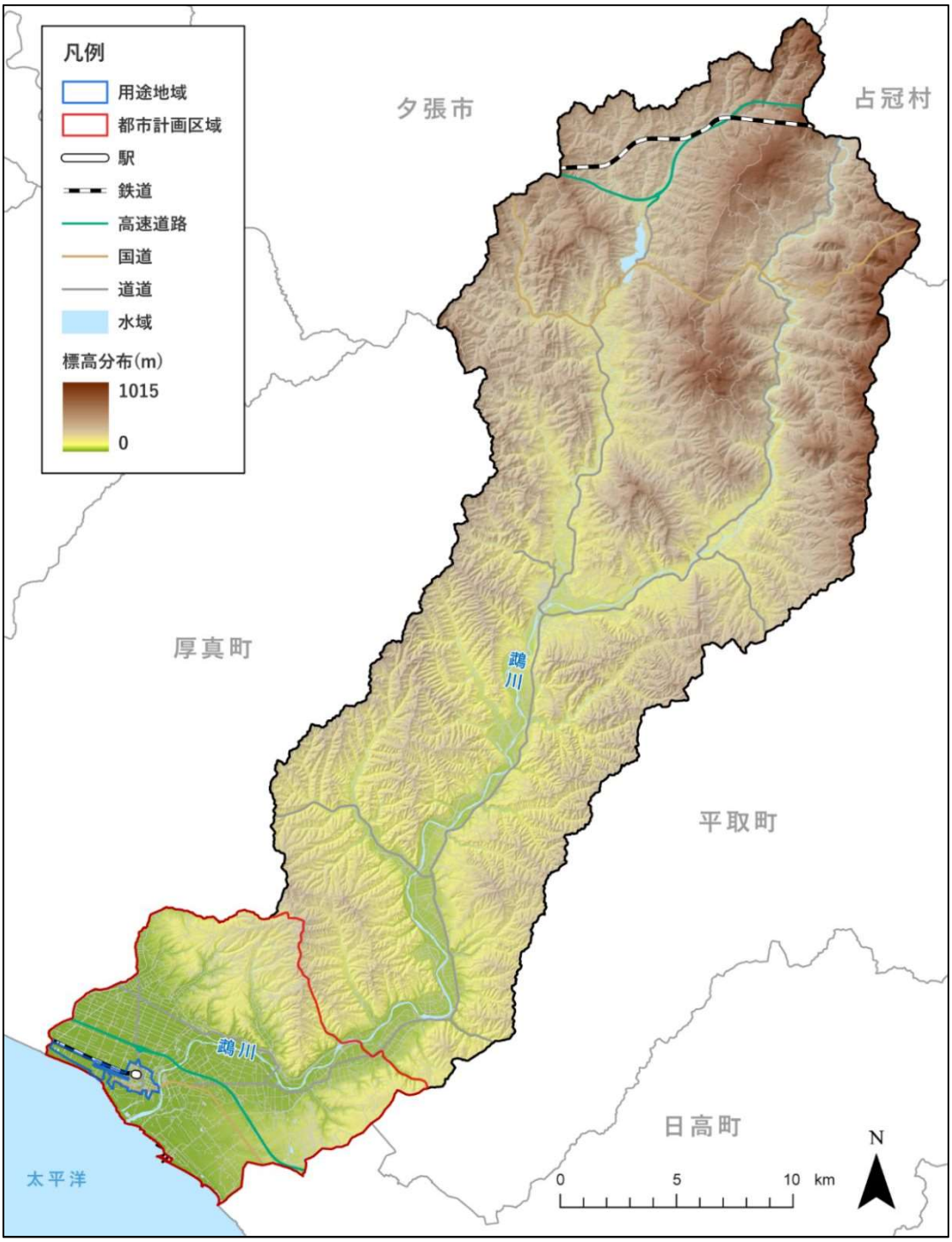


図 2-32 標高分布（町全域）

出典：基盤地図情報「数値標高モデル」

都市計画区域内には平野が広がっており、なだらかな地形となっています。市街地は鵡川の河口部に位置しています。

図 2-33　標高分布（都市計画区域）

出典：基盤地図情報「数値標高モデル」

2.5.2　災害リスク

(1)　土砂災害

町全域をみると、土石流・急傾斜地の崩壊に関する土砂災害警戒区域・特別警戒区域が河川沿いに点在しています。また、地すべりに関する土砂災害警戒区域が穂別地区の北部で指定されています。

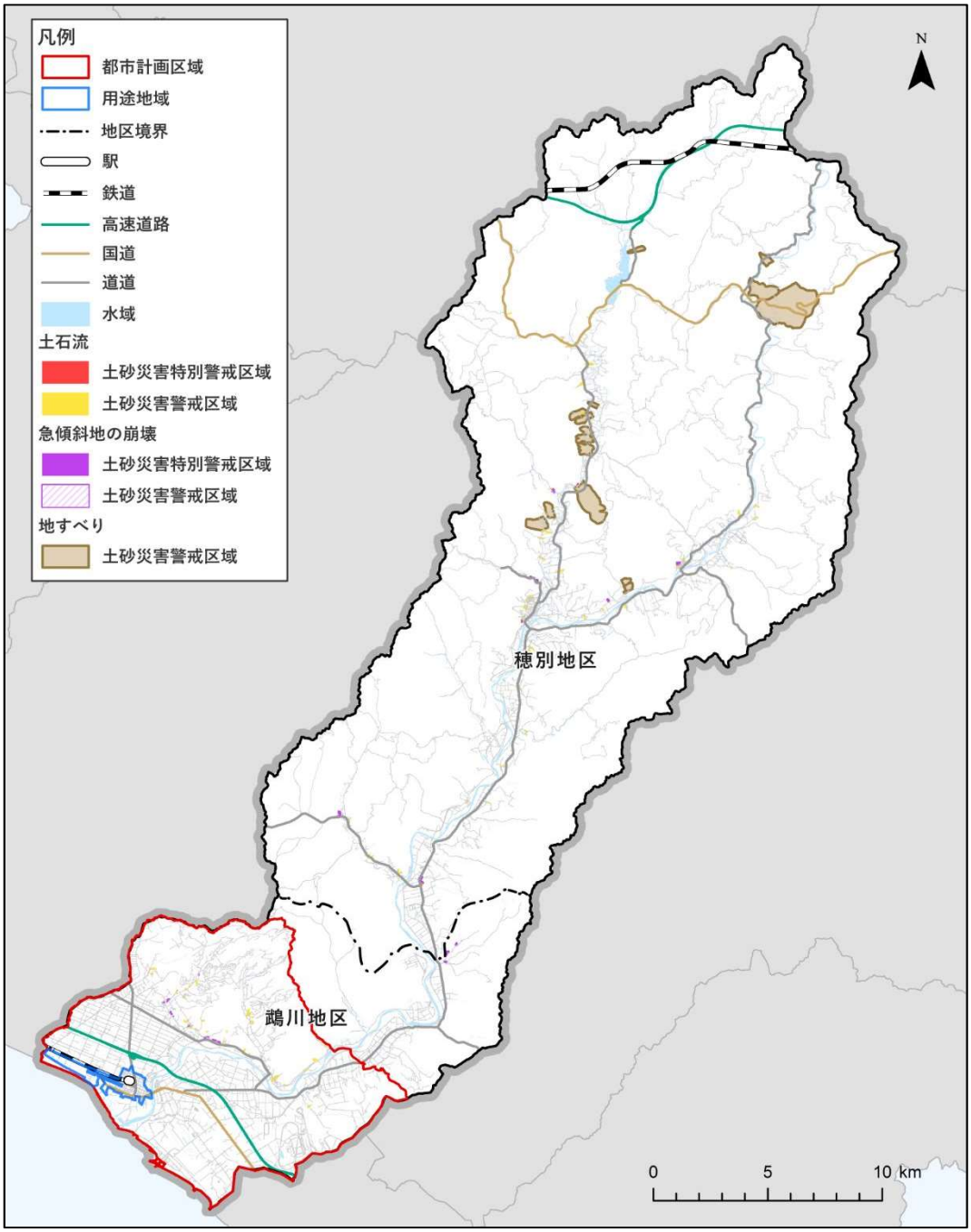


図 2-34　土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定状況（町全域）

出典：北海道土砂災害警戒情報システム（令和 6 年 4 月時点）

都市計画区域内では、北部に土石流・急傾斜地の崩壊に関する土砂災害警戒区域・特別警戒区域が集中しています。

用途地域内には土砂災害警戒区域等は指定されていません。

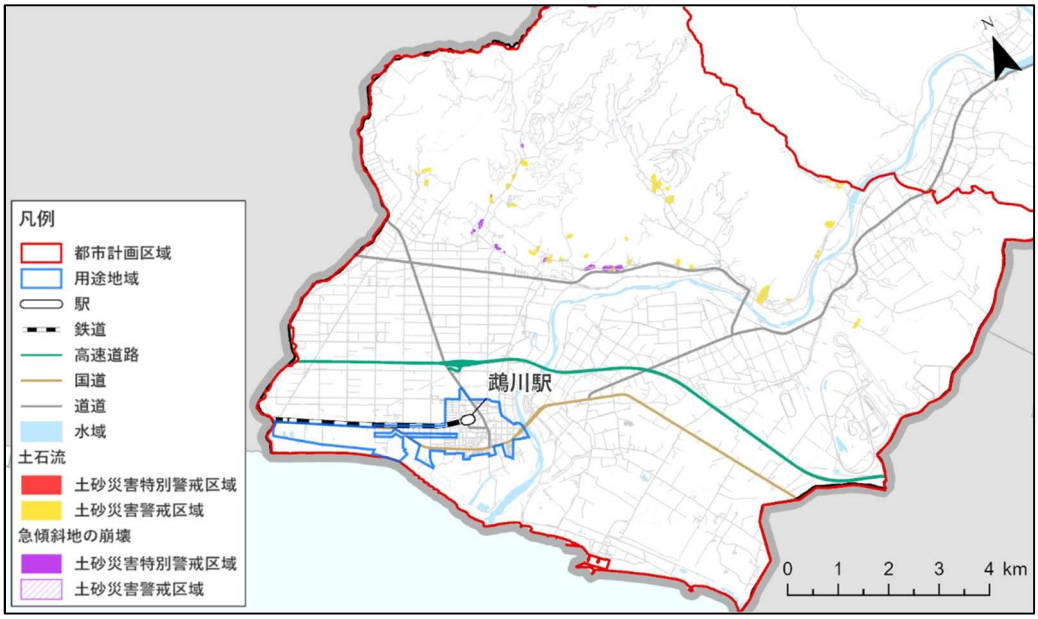


図 2-35　土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定状況（都市計画区域）

出典：北海道土砂災害警戒情報システム（令和 6 年 4 月時点）

(2) 洪水災害

鵡川で想定最大規模の氾濫が発生した場合、都市計画区域内では広い範囲で浸水が発生すると想定されています。用途地域内ではほぼ全域が浸水し、鵡川駅周辺では浸水深さが一般的な家屋の 1 階から 2 階床下に達する 0.5m～3.0m未満になると想定されています。

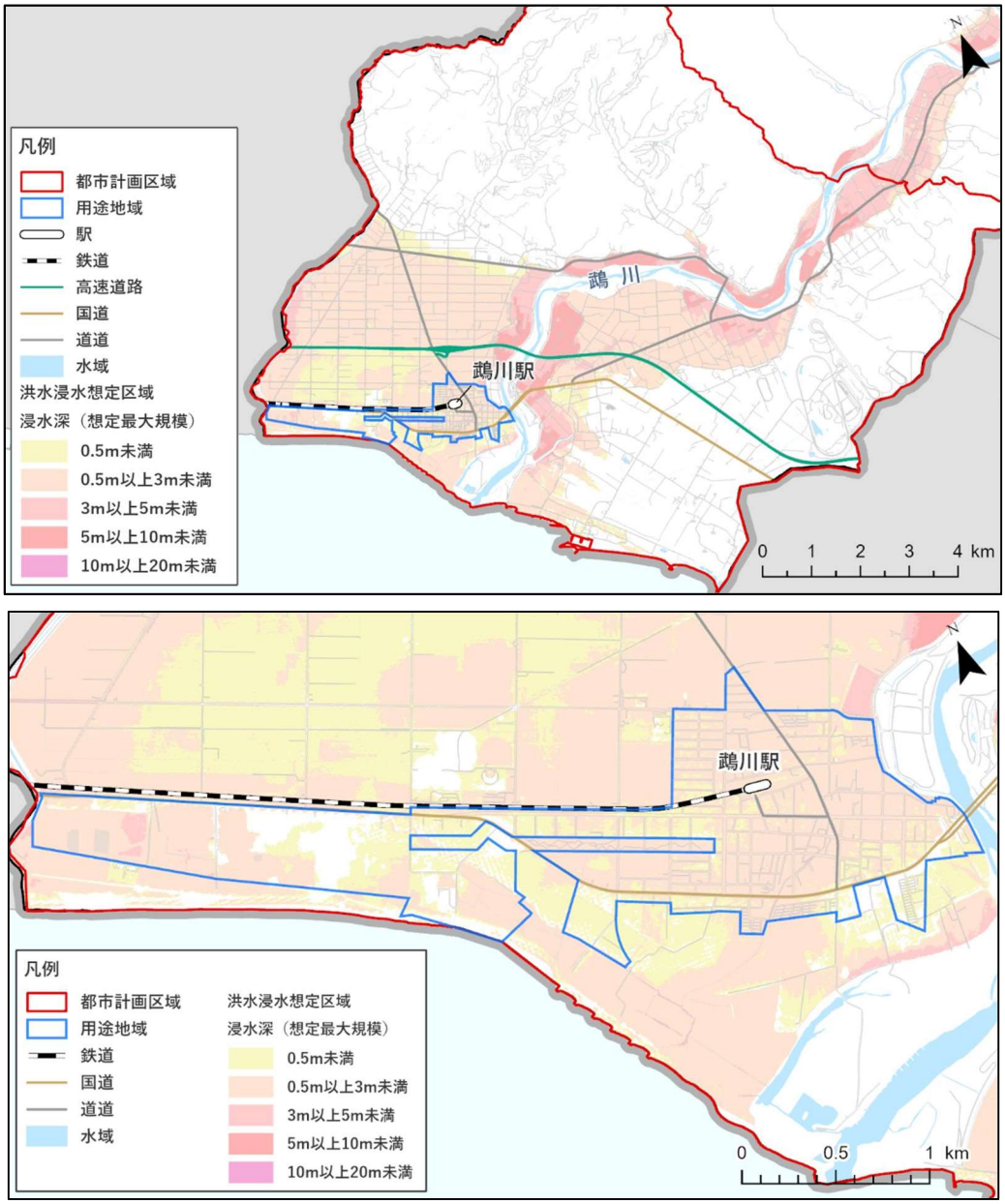


図 2-36　洪水浸水想定区域（想定最大規模）

出典：国土数値情報「洪水浸水想定区域データ（河川単位）」（令和 4 年度）

(3) 津波災害

令和２年に国が「日本海溝・千島海溝沿いの巨大地震モデル」を公表したことを受け、道では令和３年７月に太平洋沿岸で最大クラスの津波が発生した場合の津波浸水想定を公表しました。これによれば、用途地域内は全域が浸水し、晴海地区、駒場地区、美幸地区では浸水深さが一般的な家屋の２階が水没する5.0ｍ以上になる地域が発生すると想定されています。

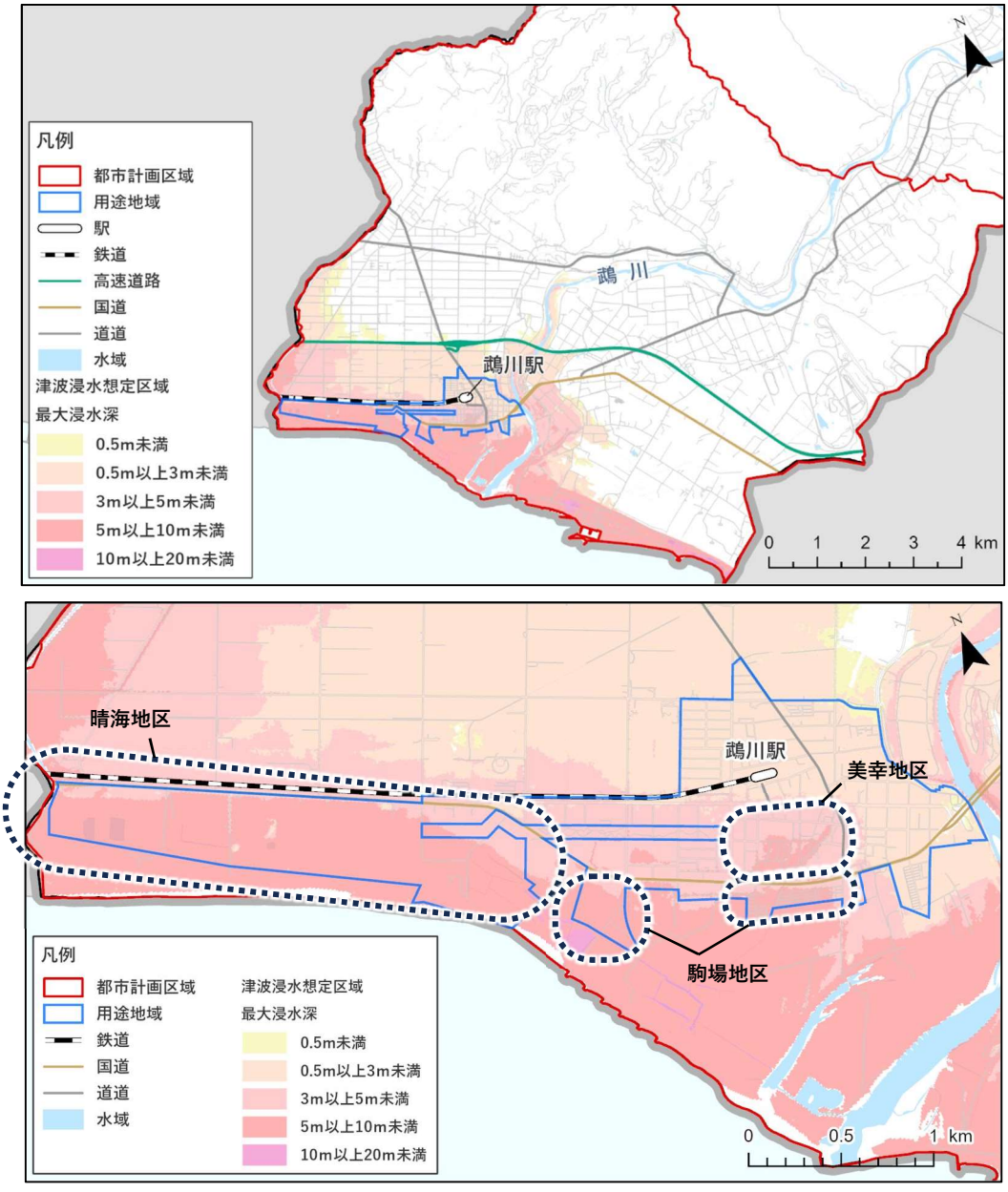


図 2-37　津波浸水想定区域

出典：北海道「北海道太平洋沿岸の津波浸水想定の公表について」（令和６年６月）

2.5.3　避難所

(1)　土砂災害・洪水災害

土砂災害・洪水災害に対する避難所は、都市計画区域内に 12 施設が設定されています。用途地域内の避難所は、いずれも洪水浸水想定区域内に設定されています。

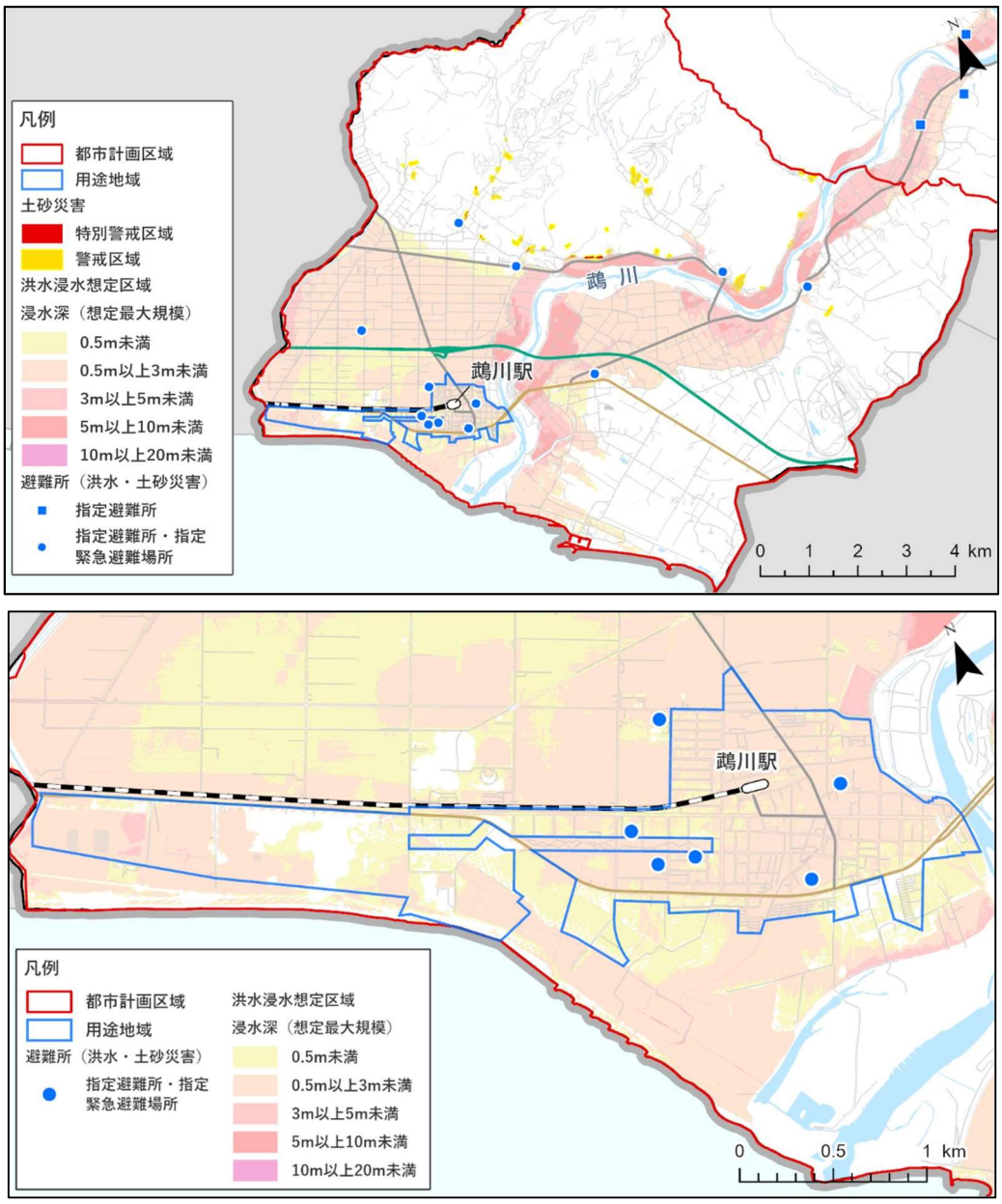


図 2-38　指定避難所・指定緊急避難場所の位置（土砂災害・洪水災害）

出典：〈避難所〉むかわ町洪水ハザードマップ
〈洪水浸水想定区域〉国土数値情報「洪水浸水想定区域データ（河川単位）」（令和 4 年度）
〈土砂災害警戒区域・特別警戒区域〉北海道土砂災害警戒システム（令和 6 年 4 月時点）

(2) 津波災害

津波に対する避難所は、指定避難所が浸水想定区域外に 6 施設、指定緊急避難場所が 8 施設設定されています。用途地域内には、指定緊急避難場所のみが設定されています。

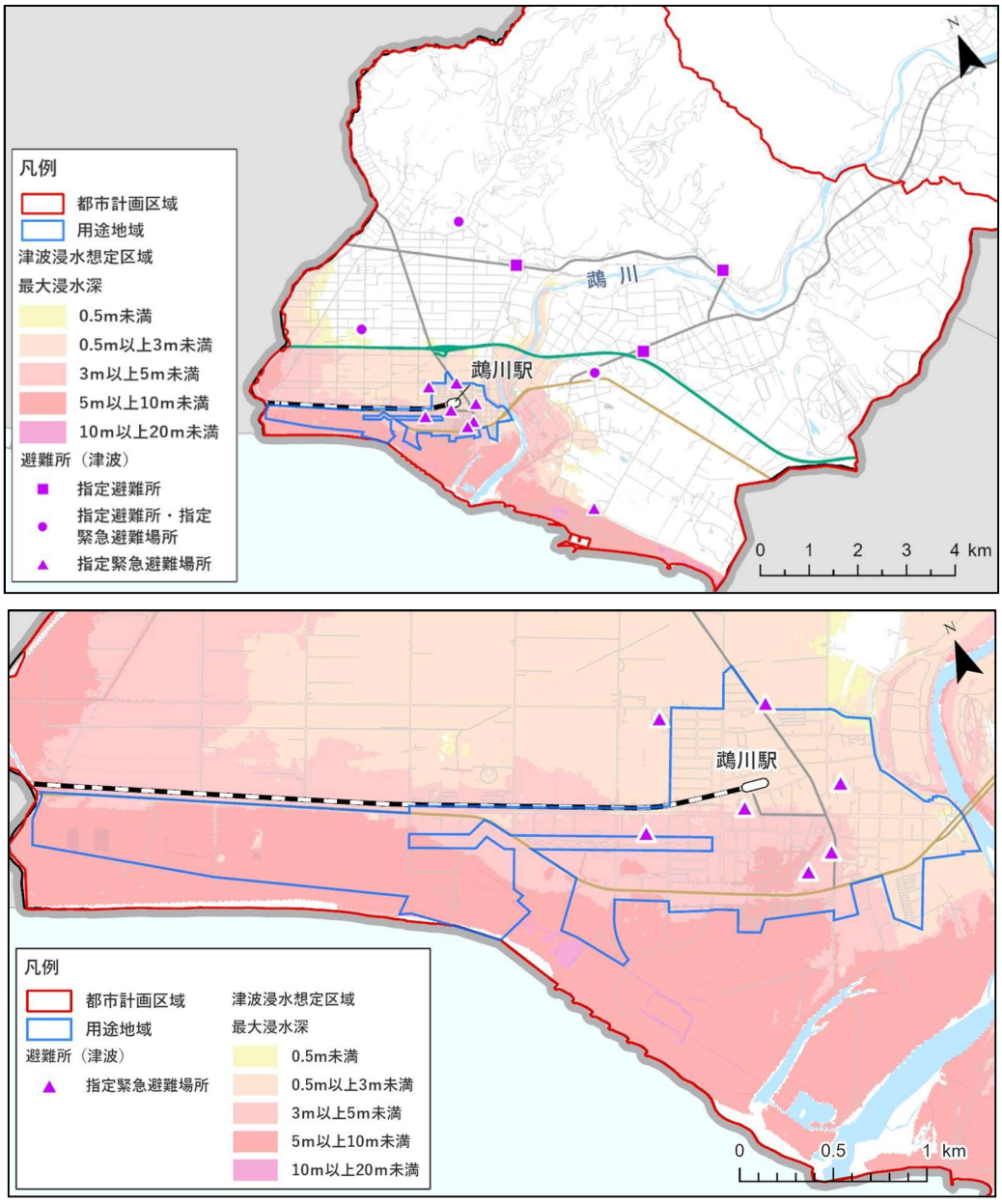


図 2-39 指定避難所・指定緊急避難場所の位置（津波災害）

出典：〈避難所〉むかわ町津波ハザードマップ
〈津波浸水想定区域〉北海道「北海道太平洋沿岸の津波浸水想定の公表について」（令和 6 年 6 月）

2.5.4　建物の状況

(1)　建物構造

用途地域内の建物構造は木造が多数を占めています。用途地域の縁辺部に立地する建物や、比較的規模の大きな建物は準耐火・耐火構造が多数となっています。

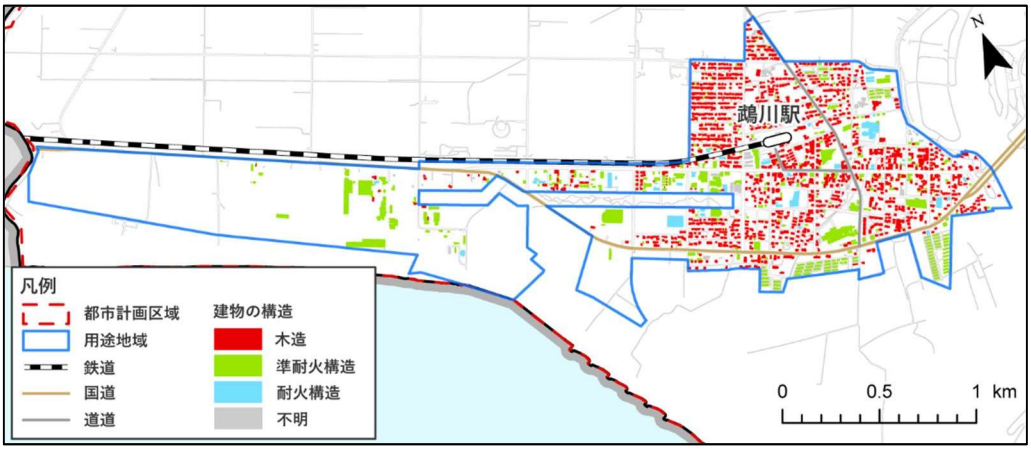


図 2-40　建物構造

出典：都市計画基礎調査（令和 2 年度）

(2)　建物の建築年次

鵡川駅南側の中央通沿いでは、新耐震基準となった 1981 年以前に建てられた建物が多くみられます。また、2011 年以降に建てられた比較的新しい建物についても、同じく中央通沿いなどにまばらに立地しています。

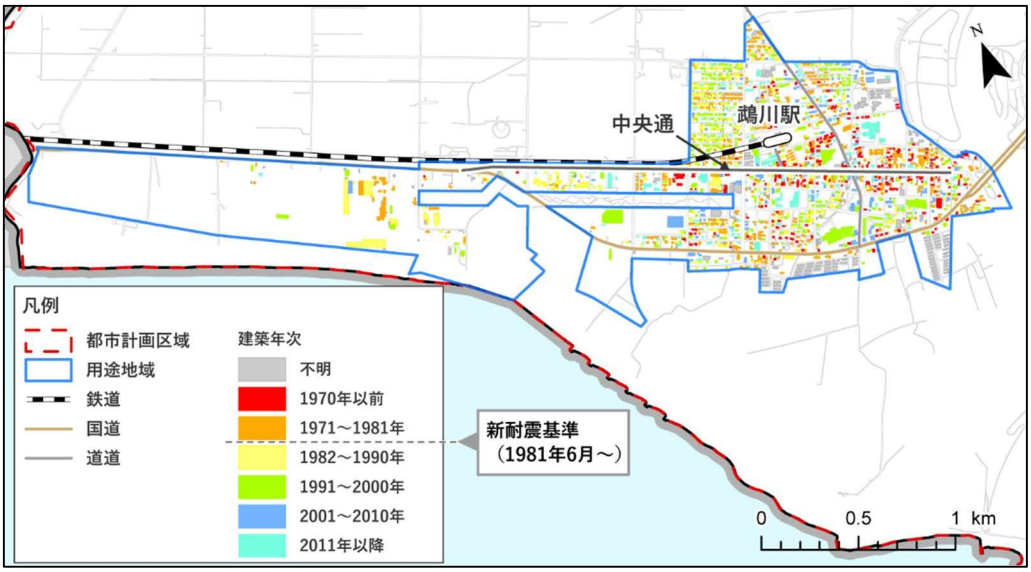


図 2-41　建物の建築年次

出典：都市計画基礎調査（令和 2 年度）

2.6 市街地整備の状況

2.6.1 都市施設の整備状況

(1) 都市計画道路

都市計画道路は全 7 路線が決定され、総計画延長は 21,470m となっていますが、全体の整備率は 15.8%にとどまっています。

表 2-7 都市計画道路の整備状況

路線番号	路線名	計画延長（m）	代表幅員（m）	整備済延長（m）	未整備延長（m）	整備率	未整備区間	備考
3.2.201	環状通	3,930	30	0	3,930	0.0%	有	JR 日高本線、中央通と立体交差
3.3.503	苫小牧鵡川通	11,440	28(33)	0	11,440	0.0%	有	JR 日高本線と立体交差
3.4.202	中央通	2,490	18	2,490	0	100.0%	—	
3.4.203	新生通	1,860	18	400	1,460	21.5%	有	JR 日高本線と立体交差
3.4.204	西大通	900	18	410	490	45.6%	有	
3.4.205	北栄通	750	16	0	750	0.0%	有	
3.4.206	駅前通	100	18	100	0	100.0%	—	駅前交通広場 約 1,700 ㎡
合計		21,470	–	3,400	18,070	15.8%	—	

出典：むかわ町資料

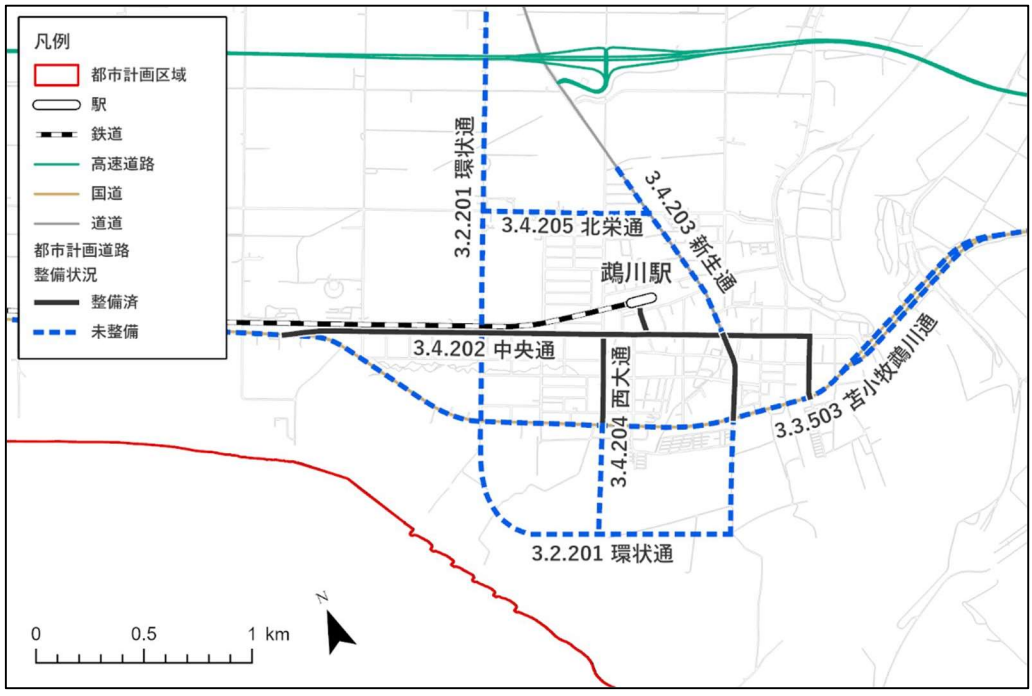


図 2-42 都市計画道路の整備状況

出典：むかわ町資料

(2) 都市計画公園・緑地

都市計画公園・緑地は全 11 か所、81.48ha が都市計画決定されており、福住らくがき公園を除く 10 か所、46.68ha が供用済みとなっています。

表 2-8 公園等の整備状況

公園名	種別	計画決定年月	計画決定面積（ha）	供用開始年月	供用面積（ha）
西郊公園	街区	昭和 48 年 5 月	0.27	昭和 47 年 8 月	0.27
洋光公園	街区	〃	0.17	昭和 46 年 8 月	0.17
福住たこ公園	街区	〃	0.33	昭和 60 年 2 月	0.33
花園公園	街区	〃	0.32	〃	0.32
ひかり公園	児童	昭和 49 年 9 月	0.15	昭和 49 年 12 月	0.15
若草公園	街区	昭和 51 年 11 月	0.07	昭和 51 年 8 月	0.07
なかよし公園	街区	〃	0.25	昭和 57 年 12 月	0.16
福住らくがき公園	街区	昭和 60 年 2 月	0.21	—	0.00
福住どろんこ公園	街区	〃	0.21	平成 5 年 11 月	0.21
鵡川運動公園	運動	平成 19 年 8 月	17.6	平成 20 年 10 月	14.70
たんぽぽ河川緑地	緑地	昭和 58 年 9 月	61.9	平成 7 年 10 月	30.30
合計		—	81.48	—	46.68

出典：むかわ町資料

図 2-43 都市計画公園の整備状況

出典：むかわ町資料

(3) 下水道

下水道は、用途地域のうち西部の工業専用地域を除いた区域が全体計画区域となっており、事業計画面積は 187.0ha となっています。計画区域における下水道整備率は 81.8%となっています。

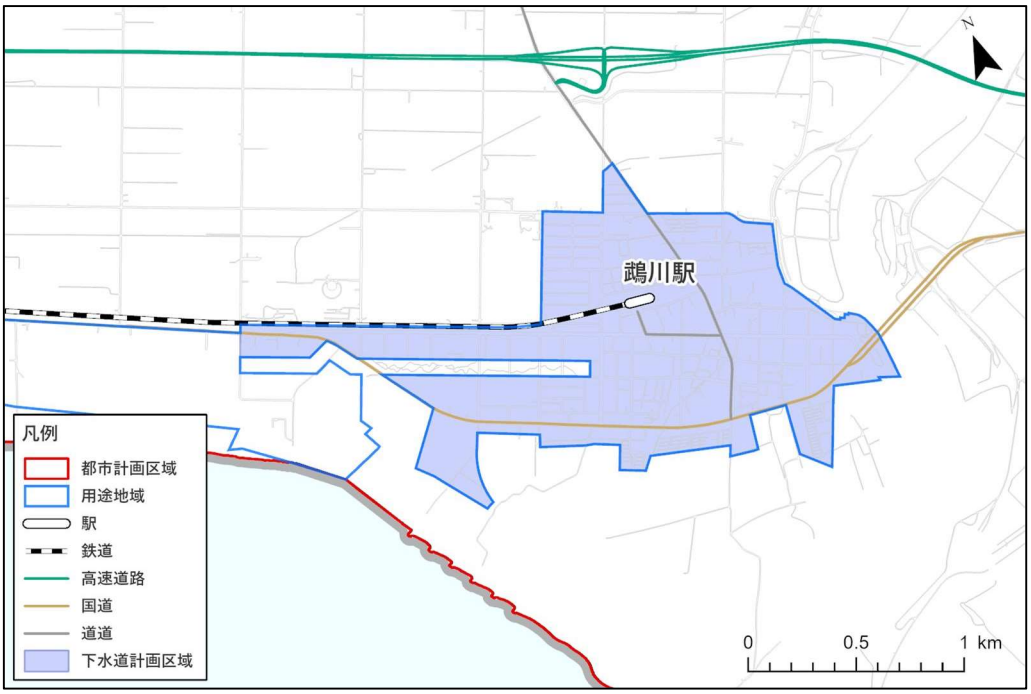


図 2-44　下水道計画区域

出典：むかわ町資料

2.6.2　市街地整備事業

本町における市街地整備事業は、以下に示す 2 つの土地区画整理事業が施行済みとなっています。

西郊地区土地区画整理事業は、国道 235 号と JR 日高本線に挟まれた既成市街地を施行区域とした大規模な事業であり、鵡川中学校や鵡川厚生病院、まちの森などの公共施設を含み、生活利便性や生活環境の良好な地区を形成しています。

鉄北地区土地区画整理事業は、JR 日高本線の北側に位置し、新市街地を形成するための宅地供給型の事業として施行され、低層住宅が立ち並ぶ清閑な住宅地を形成し、用途地域の第一種低層住居専用地域が指定されている区域です。

表 2-9　土地区画整理事業の施行状況

地区名	計画決定年月日	施行面積（ha）	施行期間	施行者
西郊	昭和 38 年 2 月 1 日（1963 年）	38.6	昭和 44 年～49 年（1969 年～1974 年）	むかわ町
鉄北	昭和 55 年 4 月 16 日（1980 年）	13.4	昭和 55 年～57 年（1980 年～1982 年）	むかわ町

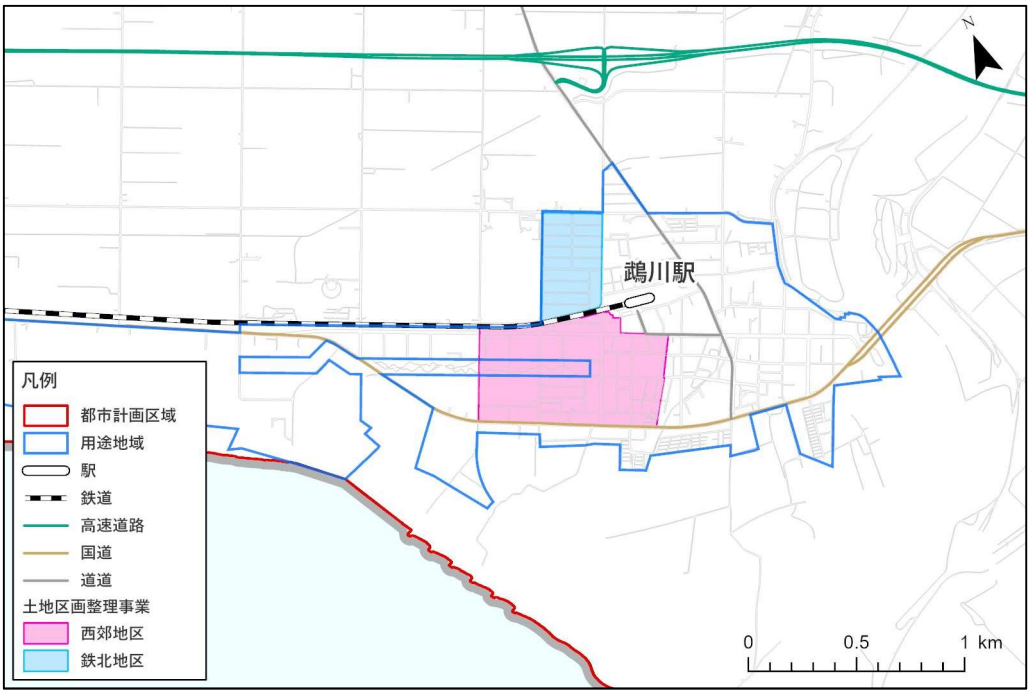


図 2-45　土地区画整理事業地区

2.7　経済・財政の状況

2.7.1　地価

用途ごとに地価の平均値の推移をみると、経年的に低下傾向にあります。住宅地では平成 16 年（2004 年）から令和 5 年（2023 年）までの 20 年間で約 40%下落しており、商業地においては約 53%下落しています。また、地価調査地点ごとに過去10 年間の地価の変化をみると、6 地点すべてで地価が低下しています。

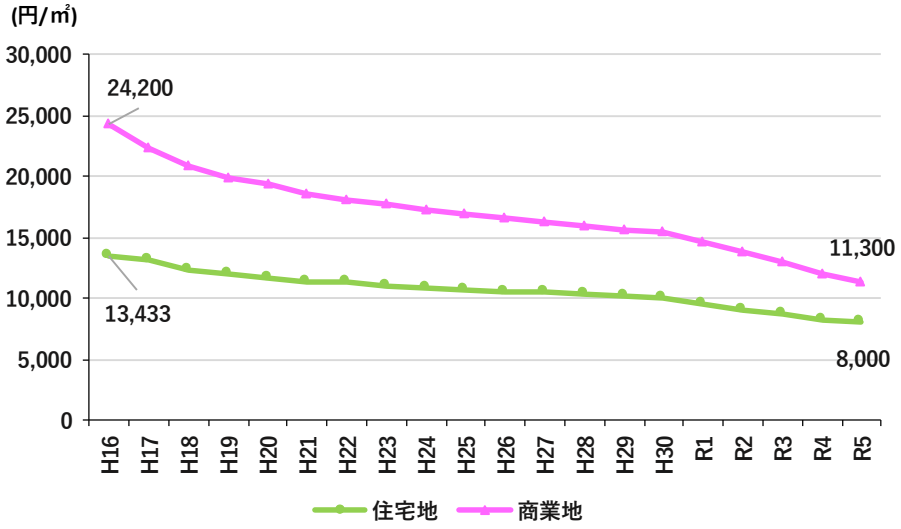


図 2-46　地価の平均値の推移（H16～R5）

出典：国土交通省地価公示、都道府県地価調査

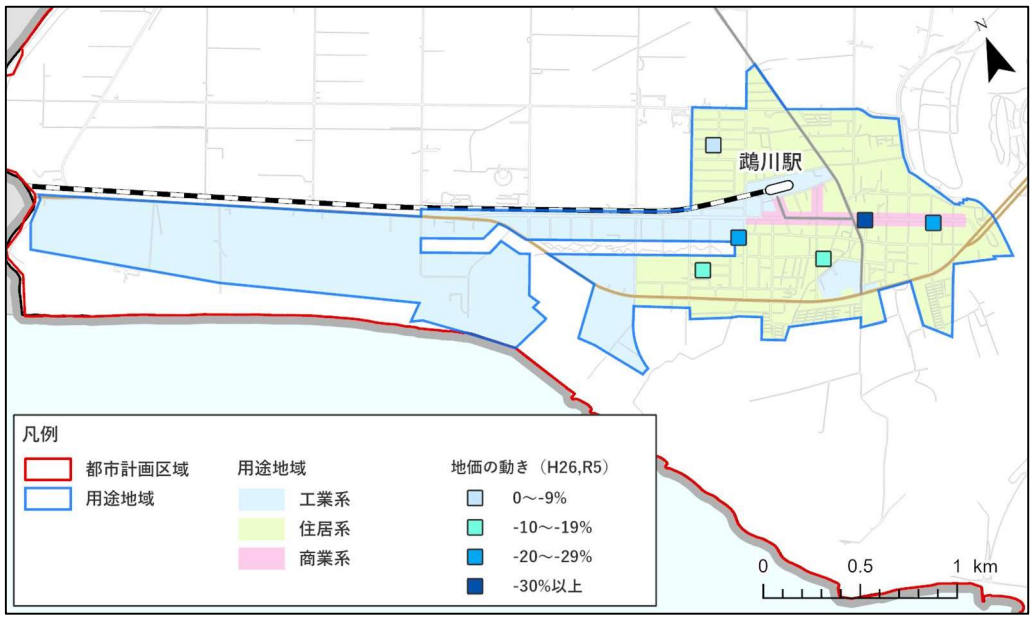


図 2-47　地価調査地点ごとの地価の変化（H26～R5）

出典：国土交通省地価公示、都道府県地価調査

2.7.2　歳出入

(1)　歳入

平成 24 年度（2012 年度）から令和 3 年度（2021 年度）の 10 年間の歳入の推移をみると、令和元年度、令和 2 年度は都道府県支出金・国庫支出金が大幅に増加したことで、歳入全体が増加しています。

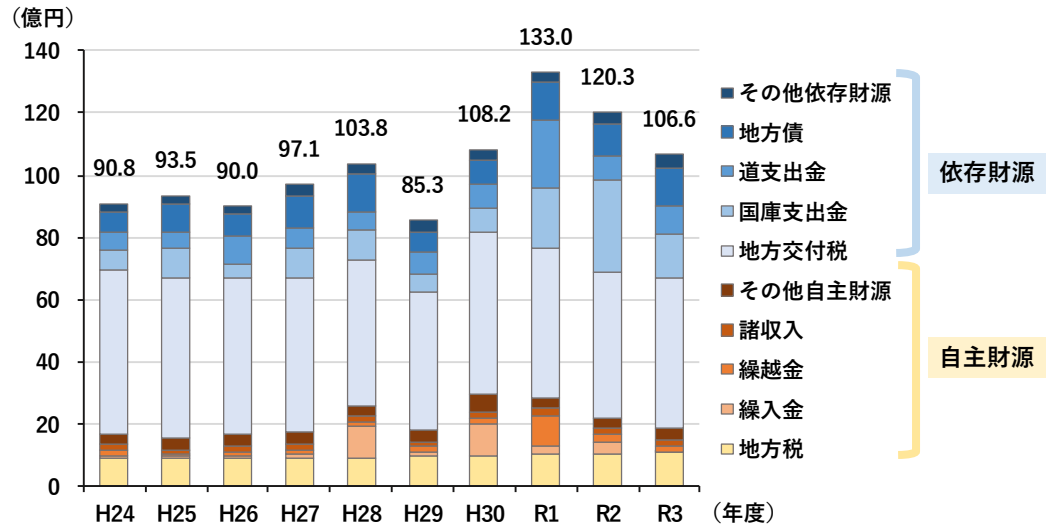


図 2-48　歳入の推移

出典：むかわ町財政状況資料集

(2)　性質別歳出

10 年間の性質別歳出の推移をみると、令和元年度・令和 2 年度は普通建設事業費や災害復旧事業費の大幅な増加によって投資的経費が増加し、歳出全体の大幅増加となっています。経年的には、歳出全体は増加傾向にあります。

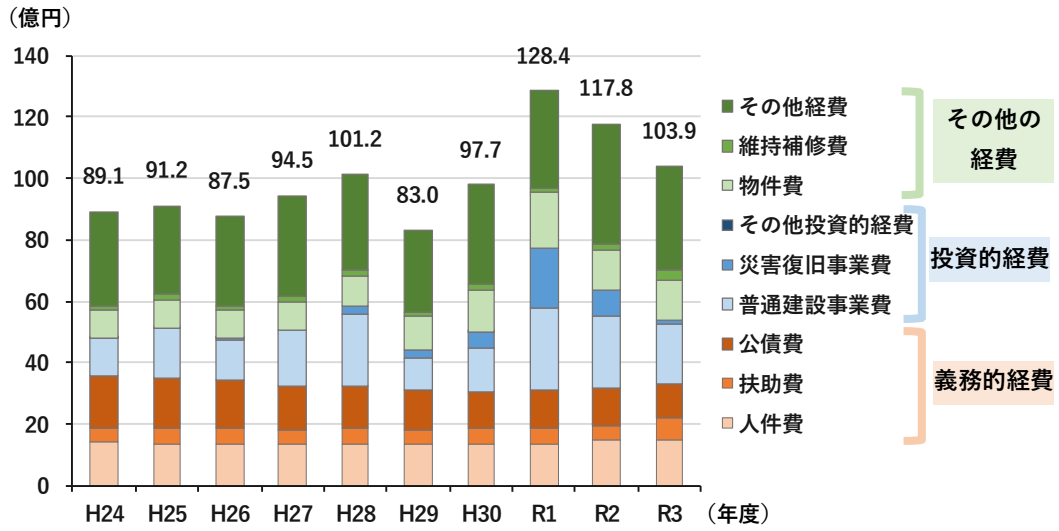


図 2-49　歳出の推移

出典：むかわ町財政状況資料集

(3) 財政の将来見通し

歳入は、人口減少による地方税の微減、地方債の減少等により、経年的に減少していくと見込まれます。

歳出は、全体として減少していくと見込まれますが、子育てや高齢者・障がい者福祉にかかわる扶助費は年間 1%程度の増加を見込んでいます。

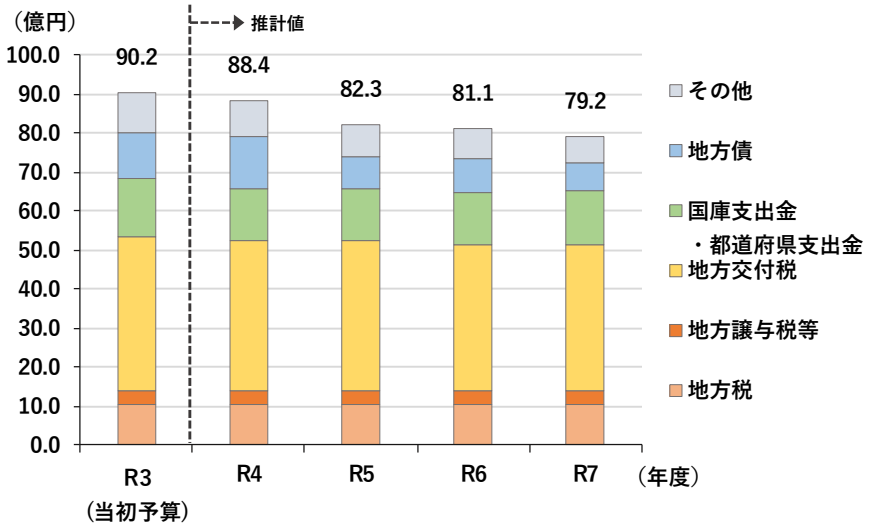


図 2-50 歳入の将来見通し

出典：むかわ町中期財政運営指針（令和３年３月）

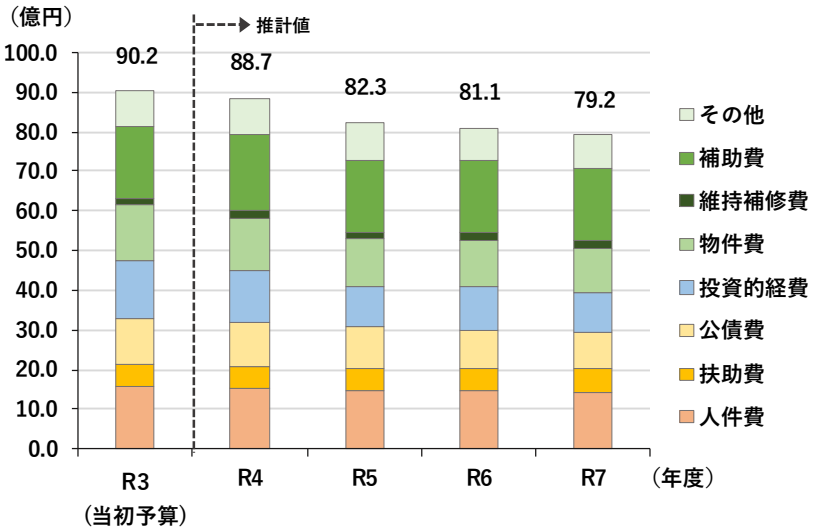


図 2-51 歳出の将来見通し

出典：むかわ町中期財政運営指針（令和３年３月）

2.7.3　公共施設の維持管理

(1)　公共施設等の維持管理費用の状況

町内 200 施設の建築系公共施設にかかる年間維持管理コストは約 19.5 億円となり、1 施設当たりのコストが高い施設は、順に医療施設、学校教育系施設、子育て支援施設となっています。

表 2-10　建築系公共施設の年間維持管理コストの状況

分類名	施設数	施設管理コスト（千円/年）	1 施設当たりコスト（千円/年）	コスト割合
学校教育系施設	13	341,399	26,261	17.5%
町民集会系施設	24	46,954	1,956	2.4%
社会教育系施設	21	308,610	14,696	15.8%
産業・観光・交流施設	14	334,060	23,861	17.1%
子育て支援施設	7	176,550	25,221	9.0%
保健・福祉施設	8	42,977	5,372	2.2%
医療施設	6	191,129	31,855	9.8%
行政系施設	19	154,942	8,155	7.9%
公営住宅	30	66,487	2,216	3.4%
公園	9	18,197	2,022	0.9%
水道施設	16	114,858	7,179	5.9%
下水道施設	4	80,305	20,076	4.1%
その他	29	76,678	2,644	3.9%
合計	200	1,953,147	9,766	100.0%

※平成 30 年度（2018 年度）から令和 2 年度（2020 年度）における年間維持管理コストの平均値を記載
出典：むかわ町公共施設等総合管理計画（令和 4 年改訂）

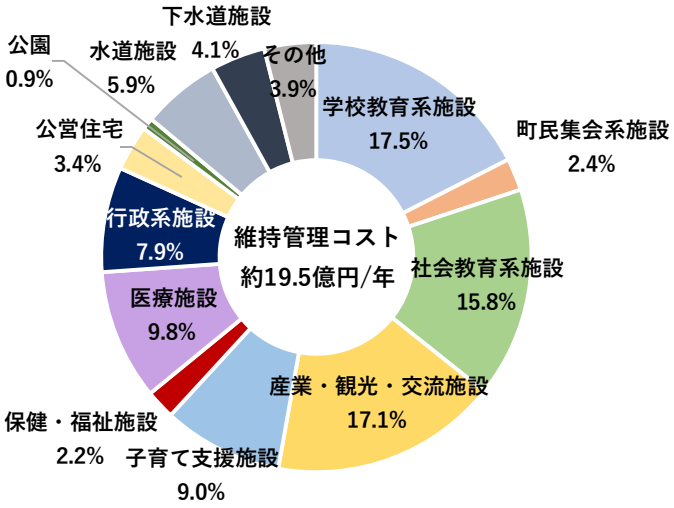


図 2-52　施設分類ごとのコスト割合

出典：むかわ町公共施設等総合管理計画（令和 4 年改訂）

(2) 公共施設の更新費用の見通し

各施設を耐用年数で更新する「改築中心型」管理を行った場合と予防保全しつつ施設の方向性により必要規模を確保する「長寿命型」管理を行った場合の今後50年間にかかる維持・管理コストを比較すると、「改築中心型」では約166.5億円、一方で「長寿命型」では約132.9億円となり、約33.5億円を削減することができると見込まれています。

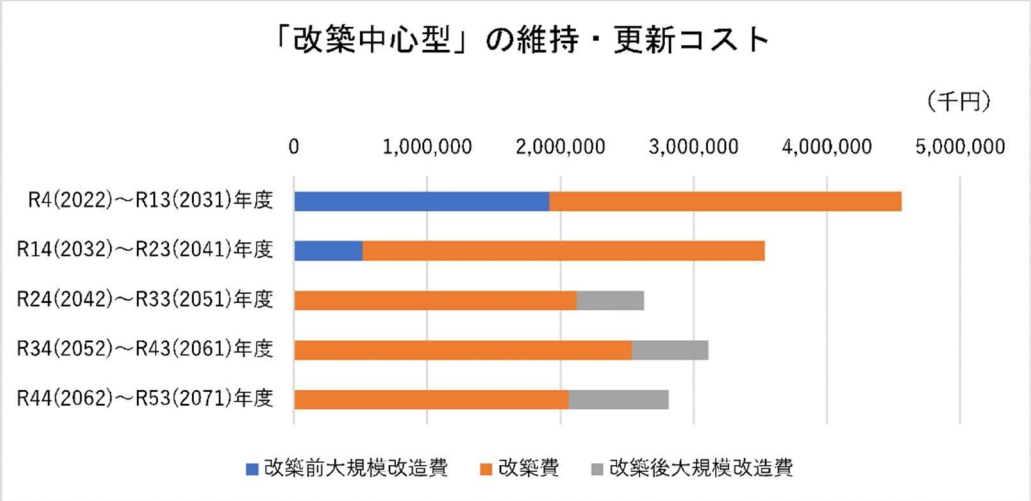


図 2-53 「改築中心型」管理を行った場合の維持更新コスト

出典：むかわ町公共施設等総合管理計画（令和4年改訂）

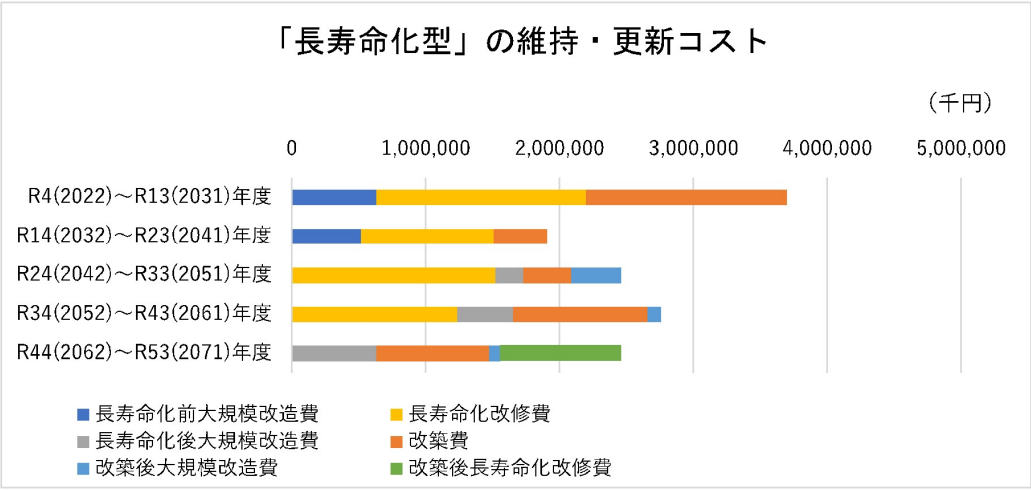


図 2-54 「長寿命化型」管理を行った場合の維持更新コスト

出典：むかわ町公共施設等総合管理計画（令和4年改訂）

2.8 都市構造上の課題の整理

前項までを踏まえ、本町の現状と都市構造上の課題を整理します。

項目		現状	問題点	課題
人口・世帯	人口動向	• 人口は減少傾向、高齢化率は上昇傾向にあり、将来的にはさらに進行するとみられる。 • 世帯数と平均世帯人数は減少傾向にある。	◆ 生産年齢人口の減少による、生活サービス機能や産業活力の低下 ◆ 高齢者及び高齢者のみ世帯の増加による福祉需要増加	→ 一定の人口維持を図るとともに、市街地の生活サービスの維持・確保する必要がある。
	人口密度	• 人口は用途地域内に集積しているが、令和 27 年には都市計画区域内のほぼ全域で 20 人/ha 以下まで低下すると推計される。	◆ 人口減少に伴って人口密度の低い地域が増加し、生活サービス機能や産業活力の低下	→ 居住地や都市機能の適正配置による効率的な生活サービスの維持 → 空き家対策や地域コミュニティの維持
	高齢化率	• 令和 27 年には高齢化率が 40%以上まで上昇する地域が大半になると推計される。	◆ 高齢化が進行するため、高齢者が利用しやすい公共交通のあり方	→ 高齢者の移動手段の確保や福祉機能の効率化
	人口増減	• 一部の地域で人口が増加する一方、多くの地域では人口が減少している。	◆ 空き地・空き家の発生、中心部における未利用地の発生が懸念される。	→ 居住地の適正配置による低密度化の抑制
土地利用	土地利用推移	• 市街地が拡大し、建物用地が増加している。	◆ 生活利便性の低下、中心部における未利用地の発生が懸念される。	→ 低密度化が懸念されるため、居住地や都市機能の適正配置を行う必要がある。
	低未利用地	• 用途地域西部の工業専用地域に大規模な未利用地が集中し、市街地には小規模な未利用宅地や青空駐車場が点在している。	◆ 空き地・空き家の発生、中心部における未利用地の発生が懸念される。	→ スポンジ化により、市街地の魅力が低下するおそれがあるため、低未利用地の活用や市街地活性が必要となる。
	空き家	• 都市計画区域内の多くの地域で空き家が確認されている。	◆ 人口減少に伴う空き家の増加による居住環境の悪化や資産価値の減少の懸念	→ 空き家対策を行い、安全性や景観の低下を抑制する必要がある。
	開発動向	• 昭和 50 年から現在までにおける開発行為は業務用途が多く占める。	◆ 郊外地における開発行為による低密度化の懸念	→ 低密度化の抑制や賑わいの創出に資する開発行為の誘導が必要となる。
都市交通	利用者数	• 路線バスの利用者数は減少傾向にある。	◆ 利用者の減少によりサービス縮小の懸念	→ 効率的な公共交通ネットワークの構築によりカバー率を維持する必要がある。
	利用圏域	• 公共交通（鉄道・路線バス）の都市計画区域内人口カバー率は 83.6%となっている。	◆ 人口減少、高齢化に向けた公共交通カバー率の確保の懸念	

項目		現状	問題点	課題
都市交通	交通行動	• 町民の多数が日常的な移動に自家用車を利用しており、バスの利用は極めて少ない。 • 免許を返納した場合もバスを利用して住み続けたいという意向が見られる。	◆ 自動車依存により歩行機会が少なくなり健康面への影響が懸念 ◆ 公共交通乗車人員の減少、高齢化によるサービスの低下の懸念	→ 自動車依存、免許返納者の受け皿として持続的な公共交通を確保する必要がある。
	公共交通の財政負担	• 公共交通の維持に対する財政負担は 1.3～1.5 億円で推移している。	◆ 利用者の減少により財政負担増加の懸念	→ 効率的な交通網の形成、持続可能な公共交通の達成が必要となる。
都市機能	立地状況	• 行政機能・子育て機能は市街地の一部地域が徒歩圏から外れている。	◆ 生活利便性低下による都市のスポンジ化の懸念	→ 生活利便性向上に向けた都市機能と居住地とのアクセス性の充実を図る必要がある。
防災	洪水災害	• 用途地域内のほぼ全域が浸水すると想定される。	◆ 災害リスクの懸念	→ 早期避難体制確立に向けたソフト対策を図る必要がある。 → 居住誘導、避難場所、避難所・避難路の機能向上等ハード対策を図る必要がある。
	津波災害	• 用途地域内のほぼ全域が浸水し、一部の地区では浸水深さが 5.0m 以上と想定される。		
	建物の状況	• 用途地域内では木造建物が多数を占める。		
市街地整備	都市施設の整備状況	• 都市計画道路の整備率は 15.8%にとどまる。 • 都市公園整備は一部が未整備となっている。 • 1960～80 年代にかけて、土地区画整理事業が実施された。	◆ 都市施設の整備率の低さにおいて、土地活用及び郊外地への市街地拡大が懸念される。	→ 人口減少に応じ、整備が必要な都市計画道路・公園を見極め、財政の効率化を図る必要がある。
経済・財政	地価	• 地価は住宅地、商業地ともに低下傾向にある。	◆ 地価の下落で税収の減少や地域経済の停滞が懸念される。	→ 都市拠点における集積・誘導による土地利用価値の向上を図る必要がある。
	歳出入	• 歳入は依存財源が 8 割程度を占め、自主財源は減少傾向である。 • 歳出は令和元年度・令和 2 年度に普通建設事業費や災害復旧事業費が大幅に増加している。	◆ さらなる人口減少により、自主財源の減少が進むことが懸念される。	→ 持続的な財政運営のため、歳入減少の抑制及び歳出の抑制が必要となる。
	財政の見通し	• 歳入は人口減少により全体として減少すると見込まれる。 • 歳出は全体として減少するが、扶助費は年 1%程度増加すると見込まれる。		
	公共施設の維持管理	• 町内の建築系公共施設にかかる年間維持管理コストは約 19.5 億円となっている。	◆ 建築系公共施設における施設老朽化による維持管理コストの上昇が懸念される。	→ 公共施設の統廃合や長寿命化などにより維持管理コストを抑制する必要がある。

2.9 庁内関係部署ヒアリング調査

2.9.1 調査目的と方法

立地適正化計画の策定にあたって、関連する計画・事業の進捗状況や立地適正化計画との連携内容を把握することを目的に、関連する計画・事業を管轄する庁内関係部署を対象としてヒアリング調査を実施しました。

調査方法は、関係部署へ調査票を事前に送付した上で、対面での聞き取り調査としました。

2.9.2 調査結果の概要

調査結果の概要として、関連計画と立地適正化計画との連携に関する内容を以下に示します。

表 2-11 庁内関係部署ヒアリング調査の結果概要

関連計画	関係部署	立地適正化計画との連携
むかわ町 地域公共交通計画	総合政策課 企画調整グループ	• 交通結節点である鵡川駅の機能強化 • 地域公共交通再構築事業の活用 • 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定
むかわ町 まちなか再生基本計画	総合政策課 官民連携推進グループ	• 都市構造再編集中支援事業などの活用
むかわ町事前復興計画	情報防災対策室	• 誘導区域の設定及び防災指針の策定における災害リスクの考え方 • 防災指針における防災・減災対策（具体的な取組及びスケジュール）