

第6章 届出制度

- 都市再生特別措置法では、立地適正化計画の区域のうち、居住誘導区域外において行われる住宅開発や都市機能誘導区域外において行われる誘導施設の整備の動きなどを市町村が把握するための届出制度が規定されており、行為に着手する日の30日前までに、市への届出が義務付けられています。

区域	届出の対象となる行為		
	開発行為	建築等行為	誘導施設の 休止または廃止
居住 誘導区域 外	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は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 ③ 寄宿舍や有料老人ホーム等、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 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する場合(寄宿舍や有料老人ホーム等) 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	届出不要
都市機能 誘導区域 外	○ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為	① 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	届出不要
都市機能 誘導区域 内	届出不要	届出不要	届出必要

第7章 目標値の設定と評価

- 計画の進捗管理と評価、検証を行うため、目標値を設定します。
- また、概ね5年ごとに計画の進捗状況・実施状況の確認や現況の調査、分析による目標値の達成状況の確認、評価を実施することとしており、令和7年の改訂で中間評価を行っています。

指標①:居住誘導区域内の人口密度

現況値	中間評価値	目標値	
2015年(平成27年)	2023年(令和5年)	2025年(令和7年)	2035年(令和17年)
48.8人/ha	45.0人/ha	42.5人/ha以上	40.0人/ha以上

指標②:「各種食料品を取り扱う小売店舗」と「診療科として内科を有する医療施設」の両方が立地している都市機能誘導区域の数

現況値	中間評価値	目標値	
2015年(平成27年)	2023年(令和5年)	2025年(令和7年)	2035年(令和17年)
6/8区域	6/8区域	現況値以上	8/8区域

指標③:市民1人当たりのバス利用割合

現況値	中間評価値	目標値
2016年(平成28年)	2021年(令和3年)	2026年(令和8年)
7.3%	6.8%	8.0%

※目標値の設定年次及び値については、「釧路市地域公共交通計画」と同様

指標④:津波発生に特化した防災意識を高める授業を実施する小中学校の割合および各種防災訓練参加者数

項目	現況値	目標値
津波発生に特化した防災意識を高める授業を実施する小中学校の割合	2021年(令和3年)	2027年(令和9年)
	87.8%	100%
各種防災訓練参加者数	2021年(令和3年)	2028年(令和10年)
	286人	1,500人

※目標値の設定年次及び値については、「釧路市強靱化計画」と同様

釧路市立地適正化計画 概要版

2025(令和7)年3月改訂

第1章 立地適正化計画の基本的な考え方

計画策定の背景と目的

- 国においては、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、徒歩や公共交通を利用して暮らせる「コンパクトなまちづくり」を進めており、平成26年の都市再生特別措置法改正によって「立地適正化計画」が制度化されたことから、本市も将来にわたって持続可能なまちとすることを目的として、本計画を策定します。

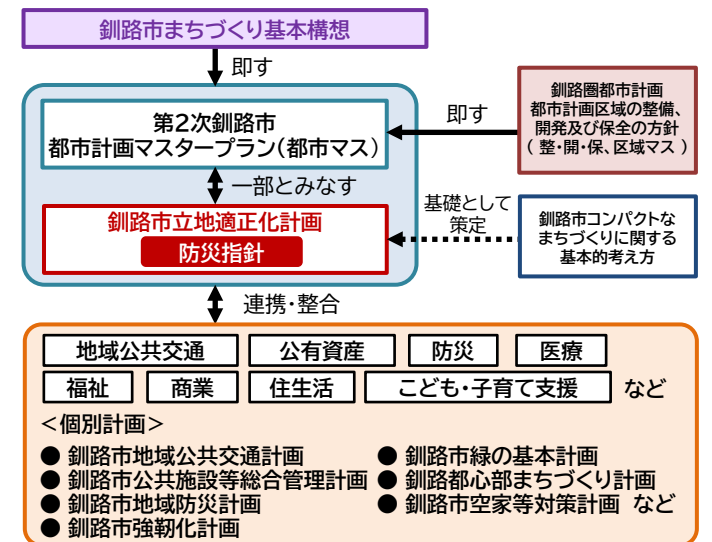
計画期間

- 2015(平成27)年から概ね **20** 年間とします。

計画の対象区域

- 釧路市の行政区域のうち、都市計画区域 とします。

立地適正化計画の位置付け

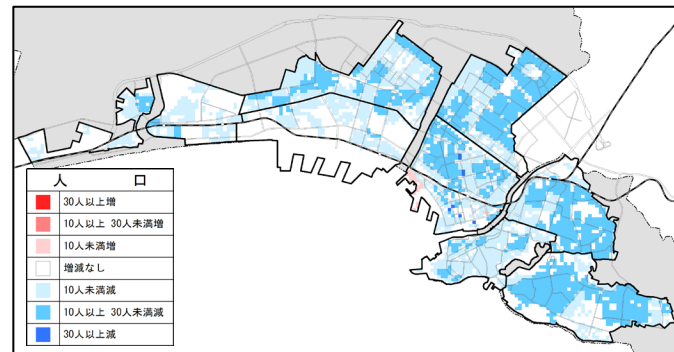


第2章 本市の都市構造

市街化区域の人口動向・推計

- 推計では、人口減少の一方で、人口に占める高齢者の割合が増加、また、人口密度は低下します。

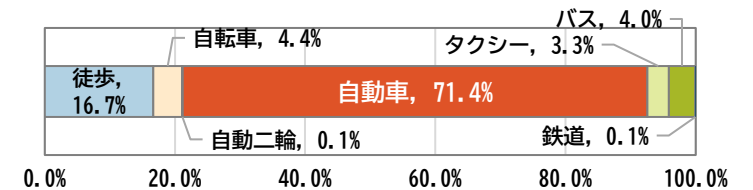
	2015年		2025年推計		2035年推計	
	人口(人)	構成(%)	人口(人)	構成(%)	人口(人)	構成(%)
年少	18,529	11.3	12,956	9.0	8,981	7.3
生産年齢	96,548	58.7	78,756	54.7	65,634	53.1
老年	49,310	30.0	52,188	36.3	49,085	39.7
合計	164,387	-	143,899	-	123,700	-
人口密度	31.2人/ha		27.3人/ha		23.4人/ha	



※2020-2035年の人口増減(推計値)

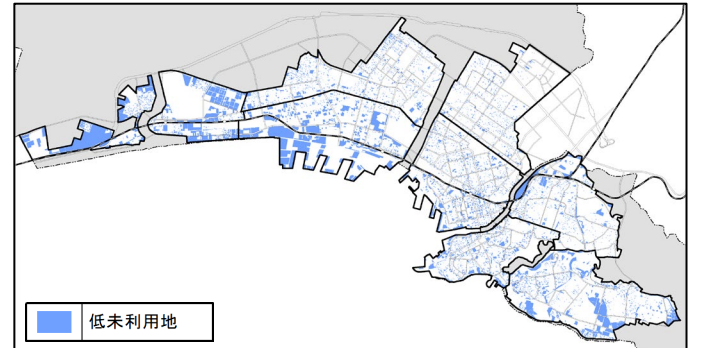
都市計画区域内の移動手段

- 自動車の占める割合が7割超です。



低未利用地の状況

- 低未利用地は、市街化区域の16%を占めています。



※2020年現在

都市の課題

<課題1>都市機能の拡散

- ・徒歩圏内の都市機能維持が困難、自家用車依存の一方で運転できない市民の生活利便性低下
- ・都心部の空洞化

<課題2>都市基盤施設等維持管理の非効率化

- ・老朽化したインフラ更新、維持管理費増加
- ・公共施設等の大量更新

<課題3>公共交通の利便性低下

- ・利用者減少とサービス水準の低下

<課題4>居住の低密度化

- ・空き家や空き地の増加
- ・日常生活の利便性低下
- ・担い手の減少と高齢化による地域コミュニティの希薄化

目指すべき都市像

＜基本方針＞

- 市街地の拡大や新たな商業圏の形成を抑制しながら、都心部や様々な都市機能が集積している地区に、商業・業務、教育・文化など、経済活動とその他日常生活に必要なサービス活動とが一体となって営まれる拠点を構築することによって、その周辺に利便性の高い生活圏として居住が集積され、これにより効率的で、将来に持続的なまちづくりが可能となります。
- 本市は、地域の良さを再確認し、これまで整備されてきた社会資本の有効活用、公共施設等の適正配置、効率的な公共交通の再編、居住と都市機能の誘導などを進め、都市を再生することによって、人口減少および少子高齢化に対応した持続可能な「コンパクトな都市」を目指します。

＜目標＞

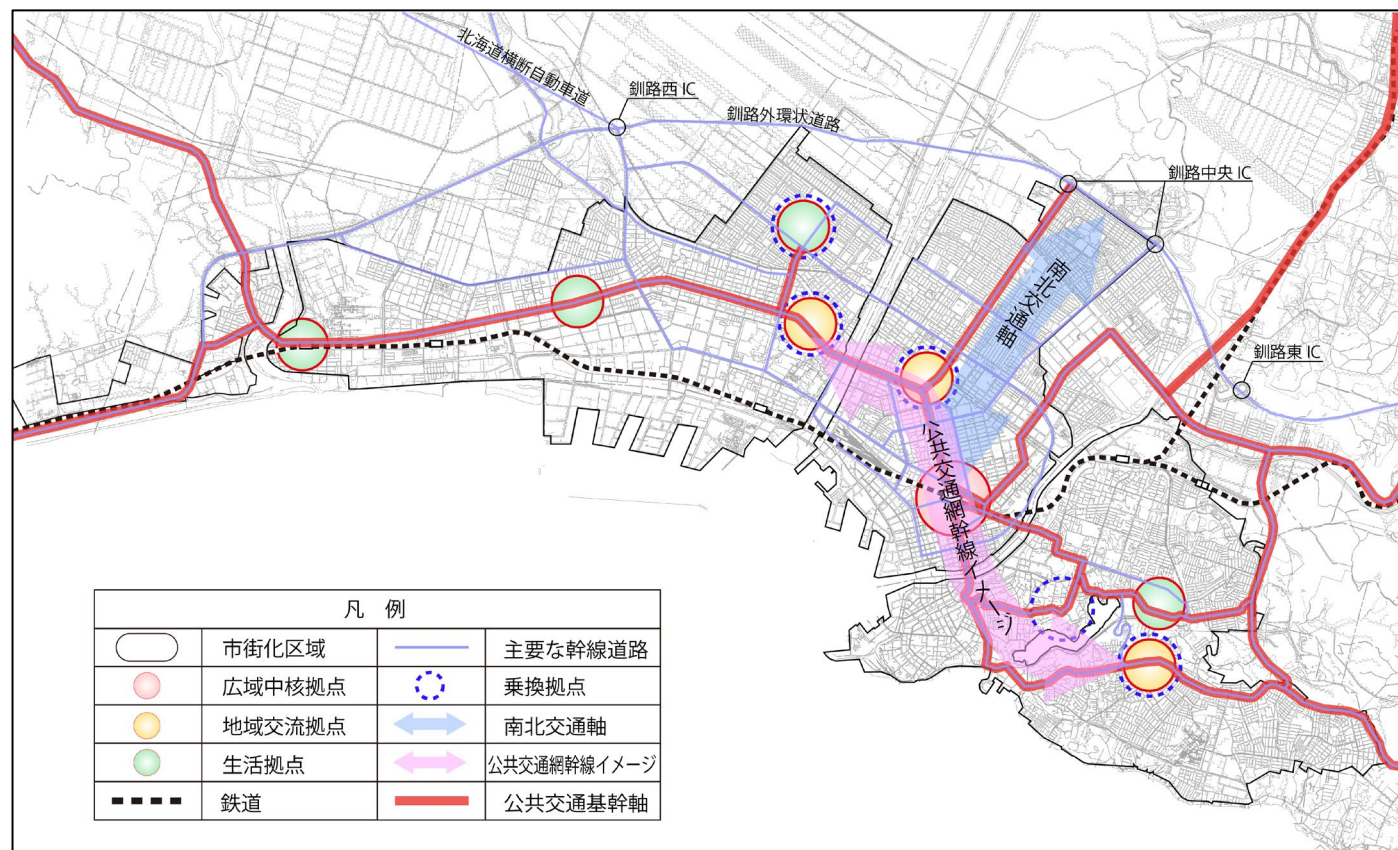
- 重点目標 1 便利なまちなか … 都市機能・居住が集積した魅力ある都市構造
- 重点目標 2 持続できるまちなか … 都市経営の効率化・コストの抑制
- 重点目標 3 行き来しやすいまちなか … 公共交通の利便性向上
- 重点目標 4 便利なまちなか … 利便性が高く、安全・安心に暮らせる居住環境の形成

＜将来の都市の姿＞

歩いて暮らせる便利で持続可能なコンパクトシティ・くしろ

＜都市の骨格構造＞

- 「都市交通マスタープラン」における将来交通計画を基礎としつつ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を形成するため、「地域公共交通計画」と連携した都市の骨格構造を示します。



防災まちづくりの取組みの検討

＜防災まちづくりに向けた基本方針＞

人・地域をつなげる、安全で安心に暮らせるまちなかの形成

防災上の課題	水災害 ＜共通＞	● 床下・床上浸水の可能性がある地域が存在 ● 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 ● 道路冠水により避難場所へのアクセスが困難になる可能性 ● 道路寸断による集落孤立のリスクが存在
	水災害 ＜洪水・内水＞	● 浸水継続時間が長時間続く区域に医療・福祉施設が存在し機能停止に陥る恐れ ● 人口密度が高い地域において浸水継続時間が長時間続く区域が存在
	水災害 ＜津波＞	● 津波浸水区域に医療・福祉施設が存在し機能停止に陥る恐れ
	地震災害	● 地震時における建物倒壊等が懸念
	土砂災害	● 市街化区域内に土砂災害特別警戒区域等の災害リスクの高い地域が存在

取組みの方針	リスク分類	対策区分	具体的な取組み	実施主体	スケジュール		
					短期	中期	長期
① 対策推進 洪水・内水	低減	ハード	1 雨水管の整備推進	釧路市			
	低減	ハード	2 市管理河川の改修・浚渫及び国・道などの関係機関と連携した河川改修の計画的な実施	国・道・釧路市			
② 対策推進 地震・津波災害への	低減	ハード	1 住宅・建築物の耐震化の推進、市有施設（多数利用建築物）の耐震化事業の推進	釧路市			
	低減	ハード	2 水道・下水道施設の耐震化、老朽化対策の計画的な推進	釧路市			
	低減	ハード	3 緊急輸送道路等の整備や津波避難路上の橋梁の修繕を推進するとともに、緊急輸送道路の無電柱化について関係機関と検討	国・道・釧路市			
	低減	ソフト	4 耐震診断が義務付けられたホテルや旅館、商業施設等の民間の大規模建築物に対して、国の支援制度の周知など耐震化の推進を図る	釧路市			
	低減	ソフト	5 管理が不十分な老朽空き家等について、所有者に適切な管理を求める助言、指導を行い、所有者による改善、解体を促進	釧路市			
③ 対策推進 土砂災害への	回避	ソフト	1 土砂災害特別警戒区域等災害リスクの高いエリアの居住誘導区域除外、届け出・勧告による居住誘導の推進	釧路市			
	低減	ハード	2 土砂災害による被害の発生に備え、北海道など関係機関と連携した急傾斜地等の対策を進める	道・釧路市			
	低減	ハード	3 砂防設備及び急傾斜地崩壊防止施設等の整備を促進	道・釧路市			
④ 避難環境の向上	低減	ハード	1 災害時の避難場所として活用する建築物、公園等の整備を計画的に推進	釧路市			
	低減	ソフト	2 避難場所等の衛生体制確保を図るため、マスクや消毒液、災害用トイレ、段ボールパーティションなどの備蓄に努める	釧路市			
	低減	ハード	3 広域避難場所に指定されている公園等について、給排水施設等のライフラインの確保検討、災害救助及び復興拠点としてのオープンスペースの確保、防災機能の向上に努める	釧路市			
	低減	ソフト	4 防災士等との連携による避難所に必要な設備整備の推進、避難所運営マニュアルの整備、避難訓練の実施	釧路市・市民			
⑤ 地域防災力の強化	低減	ソフト	1 釧路市防災総合訓練により、消防、警察、自衛隊など関係機関相互の連携体制を強化し、災害対応の実効性を高める	釧路市			
	低減	ソフト	2 避難行動要支援者に対し、迅速で円滑な支援が可能となるよう、支援体制の構築、対象者情報の収集、名簿の作成・活用等の対策を推進	釧路市			
	低減	ソフト	3 町内会活動との連携を強め、避難行動要支援者等の避難計画の作成、災害時の避難施設への誘導、平常時の見回り等、共助による地域防災体制の整備を推進	釧路市・市民			
	低減	ソフト	4 町内会への加入促進等の町内会活性化に向けた取組みや、学校と地域との連携等の地域ぐるみで進める防災・減災への取組みへの積極的な支援	釧路市・市民			
	低減	ソフト	5 学校による定期的な避難訓練の実施のほか、防災教育啓発資料の配付や体験型の防災教育などを通じ、学校関係者及び児童生徒の防災意識の向上に向けた取組みを推進	釧路市・市民			
⑥ 災害リスクの周知強化	低減	ソフト	1 大規模自然災害時に安全な避難行動がとれるよう、災害情報の伝達方法の多様化を進め、効果的な情報伝達手段を確保	釧路市			
	低減	ソフト	2 「土砂災害ハザードマップ」や「土砂災害情報の個別配信システム」による周知を行うなど、災害時に適切に避難できる体制の整備を推進	釧路市			
	低減	ソフト	3 「新釧路川洪水ハザードマップ」や「内水ハザードマップ」の市民周知を進めるとともに、在住外国人に対して多言語化ハザードマップの活用を図る	釧路市			
	低減	ソフト	4 公共交通機関の運行停止時における帰宅困難者の一時受け入れ態勢の整備や避難場所への周知・誘導などの避難対策を検討	釧路市			

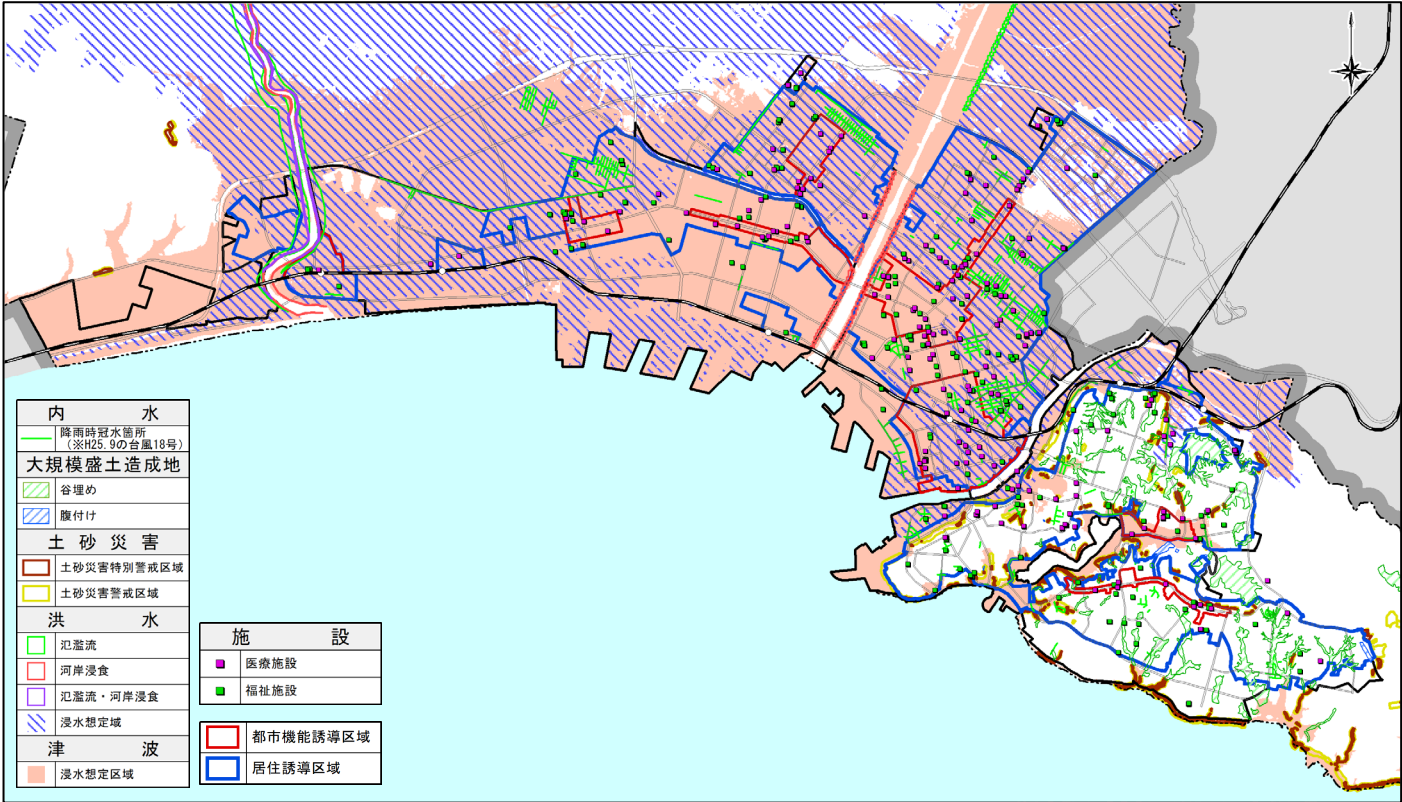
整備・計画期間があるもの

継続的に実施されるもの

災害リスク分析

都市のハザード情報			都市情報の分布			災害リスク分析の視点		
水災害	洪水	浸水深	X	建物(階数)	X	垂直避難の対応性		
		浸水継続時間		指定避難施設		指定避難施設へのアクセス低下の可能性		
		氾濫流		医療・福祉施設		医療・福祉機能低下の可能性		
		河岸浸食		人口		長期に渡る避難の可能性		
				医療・福祉施設		長期に渡る機能低下の可能性		
	津波	浸水深		建物(構造)		家屋倒壊の危険性		
				建物		家屋倒壊の危険性		
土砂災害	内水	道路冠水		建物(構造)		家屋倒壊の危険性		
				津波一時避難場所		津波一時避難場所の利用可否		
				医療・福祉施設		医療・福祉機能低下の可能性		
地震災害		大規模盛土造成地		道路		集落孤立の可能性		
		震度分布		建物		家屋倒壊の危険性		
				医療・福祉施設		医療・福祉機能低下の可能性		
				緊急輸送道路		道路寸断、集落孤立の可能性		
			緊急輸送道路・建物(旧耐震)	道路寸断、家屋倒壊の危険性				

防災上の課題整理



防災上の課題	
水災害 ＜共通＞	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するため、災害リスク情報の周知や迅速な避難に向けた意識啓発などの対策が必要です。 道路冠水等により避難場所へのアクセスが困難になる可能性があるため、状況に応じた避難行動や適正な避難誘導等について検討する必要があります。
水災害 ＜洪水・内水＞	床下・床上浸水の可能性がある地域が存在するため、被害を低減するための取組みを検討する必要があります。
水災害 ＜津波＞	津波浸水想定区域に医療・福祉施設が存在し機能停止に陥る恐れや避難施設を利用できない地域が存在するため、災害対応力の強化や避難環境の整備について検討する必要があります。
地震災害	地震時における建物倒壊等が懸念されるため、住宅・建築物等の耐震化や老朽化対策の推進について検討する必要があります。
土砂災害	市街化区域内に土砂災害特別警戒区域等の災害リスクの高い地域が存在するため、危険箇所の周知や新規住宅等の立地抑制を検討する必要があります。

誘導区域と誘導施設の設定

● 居住誘導区域の設定

｜ 居住区域の形成方針 ｜

- 人口減少下にあっても生活に必要な都市の機能を維持するため、将来も一定の人口が維持可能と推計されるエリアや日常生活に身近なサービスなど利便性の高い都市機能が集積した拠点およびその周辺を「居住誘導区域」として設定し、そこに居住を誘導することで将来に持続可能な都市を目指します。
- 市街化区域内で一般住宅の建築が可能な区域(居住が規制されている地域や産業に特化した土地利用がされている地域等を除く)については「一般居住区域」(法定外任意区域)として設定し、戸建て住宅を中心としたゆとりある住環境の維持を図ります。

｜ 設定の考え方 ｜

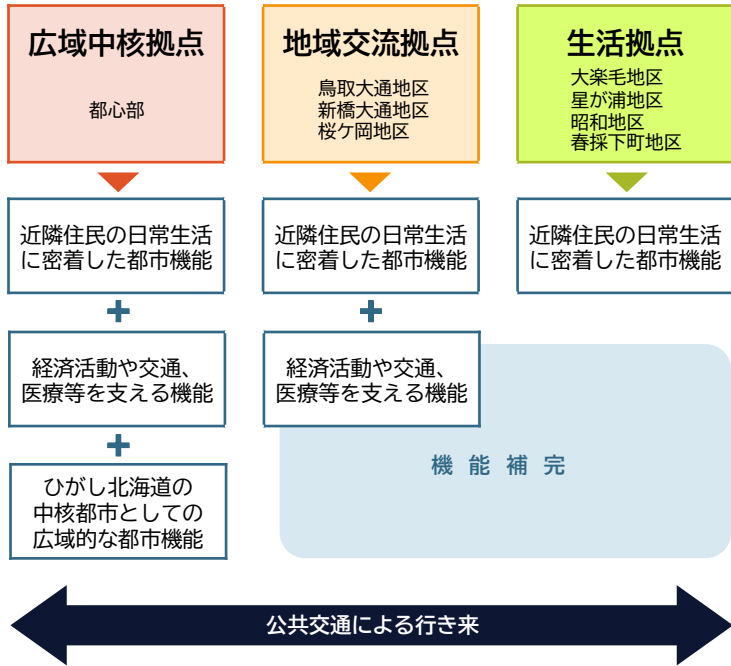
- 将来も一定の人口規模・密度を維持することが見込まれる住居系用途地域や都市機能が集積した商業系用途地域を基本に設定
- 人口の低密度化を招く恐れがある新たな宅地開発を抑制するため、工業系用途地域は、原則、区域としない
- 災害が想定される区域は防災対策の状況や地域の特性などを考慮し、区域とするか判断

本市における災害の想定される区域	居住誘導区域の取り扱い	備 考
土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	除外する	—
洪水浸水想定区域	除外しない	防災対策に努める
津波浸水想定区域	除外しない	都心部については避難体制の整備状況を踏まえ、除外しない
津波災害警戒区域	除外しない	防災指針に位置付けた防災、減災対策の進捗状況など、避難体制の整備状況を踏まえ、除外しない

● 都市機能誘導区域の設定

｜ 設定の考え方 ｜

- 「釧路市コンパクトなまちづくりに関する基本的考え方」で既に一定の都市機能が集積した利便性の高い8つの地区を拠点に位置付け、それらを幹線道路で繋ぎ、拠点およびその周辺に居住を誘導して徒歩と公共交通で生活が可能なコンパクトなまちづくりを目指すこととしています。
- 本計画では、この考え方を基礎として、その8拠点それぞれの特性と役割を考慮し、都市機能誘導区域を設定します。
- 区域マスタープランや第2次釧路市都市計画マスタープランにおける位置付けを考慮し、8拠点を「広域中核拠点」「地域交流拠点」「生活拠点」の三層とし、拠点間を強く結びつける東西に貫く幹線道路を「機能連携軸」、機能連携軸と高規格道路のインターチェンジをつなぐ幹線道路を「南北連絡軸」として都市軸を定め、この都市軸における都市機能の集積などを考慮し、都市機能誘導区域を設定しています。



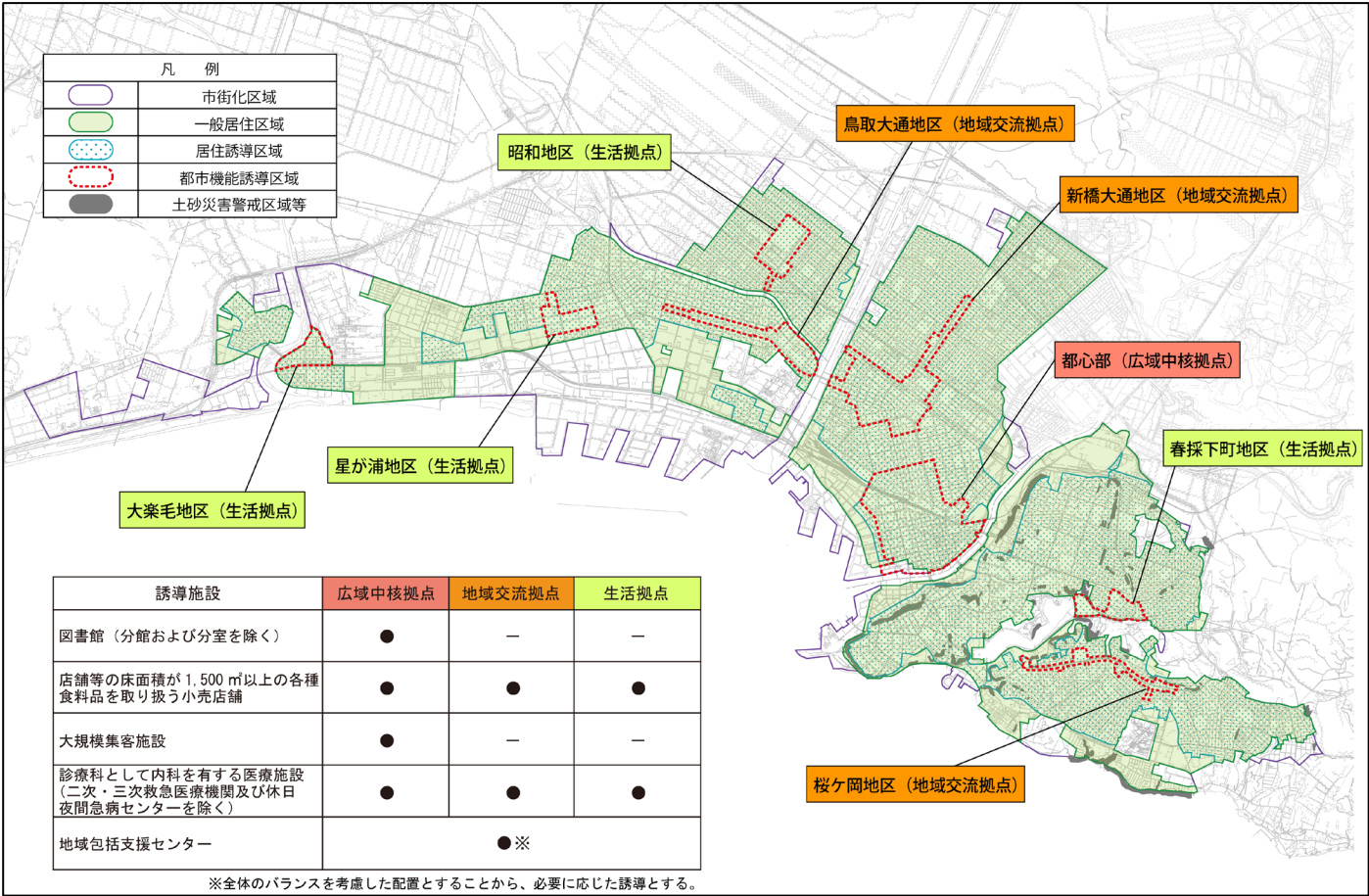
● 誘導施設の設定

| 誘導施設の設定方針 |

- 都市機能を「公共施設」「商業機能」「医療機能」「福祉機能」「その他機能」に分類し、各施設の配置状況や施設が持つ特性を勘案しながら設定します。
- 拠点が持つ役割は、「近隣住民の日常生活に密着した都市機能」や「経済活動や交通、医療等を支える機能」、「ひがし北海道の中核都市としての広域的都市機能」としており、それぞれの拠点が誘導すべき都市機能を考慮し誘導施設を設定します。
- 全ての都市機能を1か所に集約することは、市全体における現状の生活利便性を損なうことから、基礎調査や市民アンケートの結果を踏まえ、徒歩や公共交通の利用で利便性が図られる施設を徒歩圏でのカバー率や市民のニーズなどを勘案しながら設定します。
- 誘導施設は、都市機能誘導区域内への誘導のみならず、区域内で維持される観点も勘案して設定します。

誘導施設	概要
公共施設	広域中核拠点に「図書館(分館及び分室を除く)」を誘導施設として設定します
商業機能	全ての拠点に「店舗等の床面積が1,500㎡以上の各種食料品を取り扱う小売店舗」を、広域中核拠点に「大規模集客施設」を誘導施設として設定します
医療機能	全ての拠点に「診療科として内科を有する医療施設(二次・三次救急医療機関及び休日夜間急病センターを除く)」を誘導施設として設定します
福祉機能	全ての拠点に「地域包括支援センター」を誘導施設として設定します。なお、全体のバランスを考慮した配置とすることから、必要に応じた誘導とします
その他機能	津波避難施設などの防災機能については、誘導区域内外にかかわらず災害ハザードエリアに基づいた立地場所としていますが、都市機能が集積している都市機能誘導区域においては、津波避難体制の整備など、防災、減災対策の充実、強化を図る必要があります

誘導区域総括図



第4章 計画推進のための施策

計画推進の中核となる施策の展開

| 公共交通の活性化 |

- 地域公共交通計画で方針としたバス路線網の再編などによる公共交通の活性化は、本計画が目指す徒歩と公共交通による「歩いて暮らせるまち」を実現する上で密接な関係にあることから、中核となる施策に位置付けます。

| 都心部の活性化 |

- 本計画を推進する上では、広域中核拠点の位置づけを持ち、都市全体を支える役割を担う都心部の活性化が非常に重要であることから、中核となる施策に位置付けます。

コンパクトなまちづくりに資する施策の展開

- 居住や誘導施設の立地を誘導する施策や誘導施設の整備に関する事業など、誘導を図る施策を展開するとともに、居住や都市機能の誘導を促し、立地の適正化を図るために必要となる以下の主な関連する施策との連携により、計画の推進を図ります。

- ・ 公共施設の適正配置
- ・ 都市基盤の整備
- ・ 住宅施策との調和
- ・ 空き家等の対策
- ・ 都市公園の機能の集約や再編
- ・ 高齢化への対応
- ・ 商業の活性化
- ・ 都市計画制度の運用

第5章 防災指針

防災指針の概要

- 居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、都市再生特別措置法の改正によって、立地適正化計画に防災指針を記載することが位置付けられました。
- 災害リスクを踏まえた課題を抽出し、主に居住誘導区域における防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組みを位置付けます。

ハザード情報の整理

水 災 害	災害種別	想定規模	土砂災害	災害種別	想定規模
	洪水浸水想定区域	計画		土砂災害警戒区域	—
		想定最大		土砂災害特別警戒区域	—
	洪水浸水継続時間	想定最大		大規模盛土造成地	—
	洪水家屋倒壊等氾濫想定区域	氾濫流	地震災害	災害種別	想定規模
		河岸浸食		震度	M9.3
	津波浸水想定区域	最大クラス(L2)	火山災害	災害種別	想定規模
	内水氾濫(降雨時冠水箇所)	数十年に一度程度		火山噴火	大規模噴火 ※本計画の区域外