

函館市立地適正化計画【概要版】

(改定原案)

2018 (平成 30) 年 3 月策定

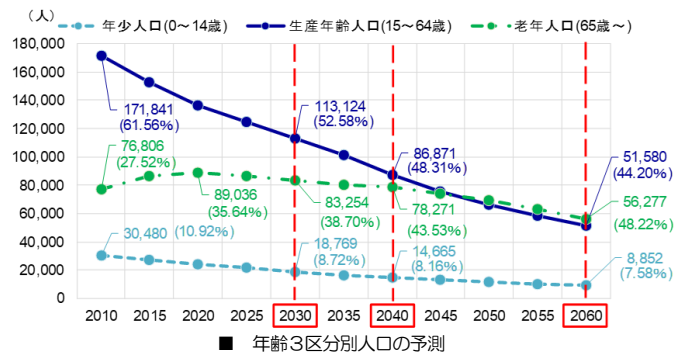
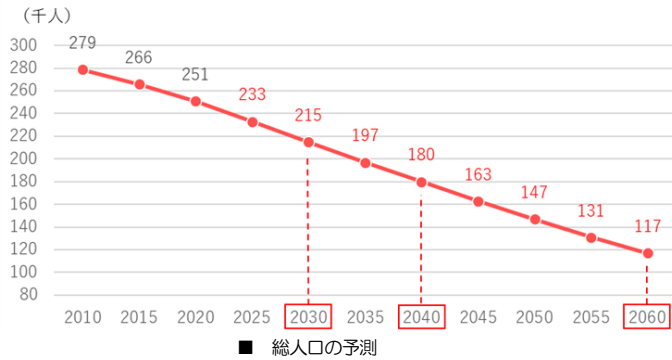
2024 (令和 6) 年 月改定

◆ 立地適正化計画策定の目的

本市は、現状では市街地全体に様々な都市機能（医療・福祉・商業などの市民生活を支える生活利便施設）が立地し、生活の利便性が高いコンパクトな市街地を形成していますが、人口や世帯数の減少などにより空家や空地が増加している状況もあります。

また、総人口は 2040 年には約 18 万人となり、そのうち高齢者が 4 割以上、15 歳未満は 1 割未満となるなど、今後、人口減少と少子高齢化が急速に進展するものと見込まれています。

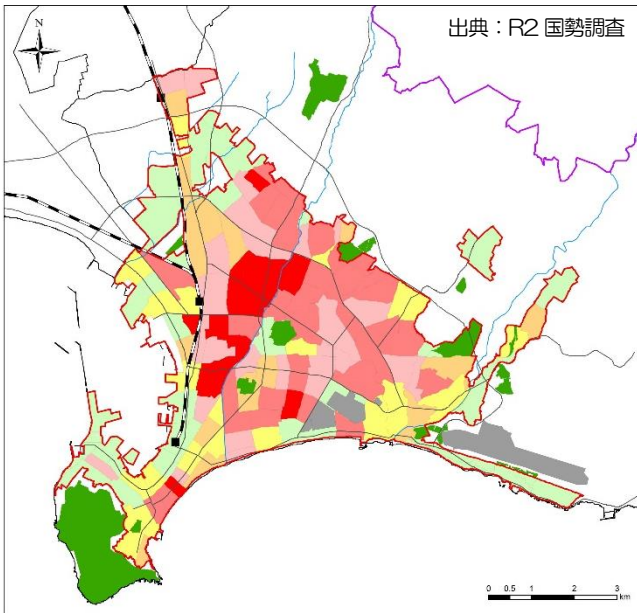
このように、人口減少や少子高齢化が進み、市街地の人口密度が低下していくと、一定の利用人口に支えられてきた医療・福祉・商業などの市民生活を支える生活利便施設や公共交通の維持が困難となるほか、公共サービスの効率の低下も懸念されます。立地適正化計画は、こうした課題に対応するため、一定のエリアに生活利便施設や居住機能を誘導し、今後の人口減少・少子高齢化のなかであっても、徒歩や公共交通により暮らせる持続可能でコンパクトなまちづくりを進めていくための計画です。



出典：国勢調査・社人研推計 (H30)・函館市資料をもとに作成

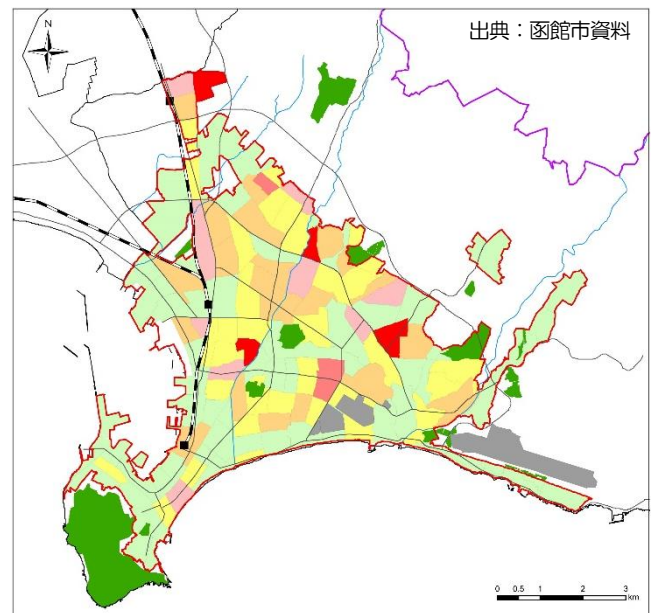
2020年

市街化区域の人口密度 47人/ha



2040年

市街化区域の人口密度 32人/ha



【凡例】
人口密度 (人/ha)

70 以上	60 以上 70 未満	50 以上 60 未満	40 以上 50 未満	30 以上 40 未満	30 未満
-------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------

◆ 計画の対象区域

計画対象区域は、函館市、北斗市および七飯町の行政区域の一部に定められている函館圏都市計画区域のうち、函館市の都市計画区域内とします。

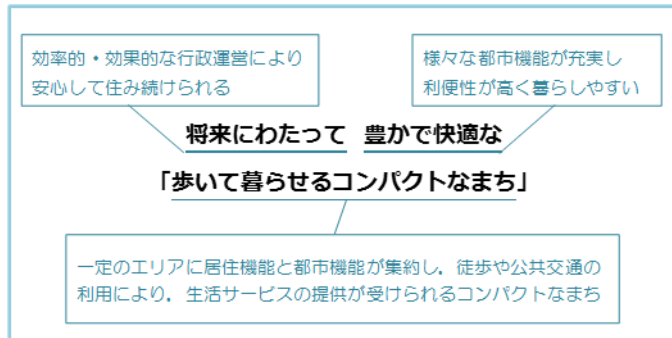
◆ 計画の期間

計画期間は、2018 年から「函館市都市計画マスタープラン」の目標年次である 2030 年までの 13 年間とします。

◆ 立地の適正化に関する基本的な方針

■ 立地適正化によって目指す都市像

今後の人口減少や少子高齢化が進む状況のなかでも持続可能な都市経営ができるまちづくりを進めていくため、本計画に基づく居住や都市機能の立地の適正化により目指す都市像を「将来にわたって豊かで快適な『歩いて暮らせるコンパクトなまち』」とします。



■ 今後のまちづくりの方向性

立地適正化によって目指す都市像の実現に向けた今後のまちづくりについては、「函館市都市計画マスタープラン」における土地利用の方針を基本に、「函館市地域公共交通計画」における公共交通の方向性や、アンケート調査結果による今後のまちづくりに関する市民の意識を踏まえ、各種都市機能が集積しているものの、人口密度の低下が懸念される「外環状線（産業道路）沿道から南側の区域」に居住機能・都市機能の集約化を進めます。

■ 実現に向けた施策の方向性

立地適正化によって目指す都市像の実現に向けた施策の方向性について、以下のとおり設定します。

方針1：効率的で持続可能なまちづくりの推進

- ◆ 人口減少のなかでも、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、一定のエリアにおいて人口密度を維持する居住誘導の施策を進めます。
- ◆ 公共交通の利便性が高く、都市機能が集積している現在の商業・業務拠点を中心としたエリア内の生活サービス機能の維持または増進に必要とされる施策を進めます。

方針2：公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進

- ◆ 必要な施設機能の維持に配慮しながら、保有総量の縮減や施設の長寿命化に必要な施設の保全や修繕を計画的に進めます

方針3：将来にわたって持続可能な公共交通ネットワークの構築

- ◆ 誰もがわかりやすく、便利で利用しやすい、将来にわたって持続可能な公共交通ネットワークの構築に必要な取組を進めます。

◆ 居住誘導区域

■ 設定方針

函館市都市計画マスタープランの土地利用方針において位置づけられている「外環状線（産業道路）沿道から南側の区域で、中密度の一般住宅地と高密度の高度利用住宅地」を基本とした区域に設定します。

◆ 都市機能誘導区域

■ 設定方針

居住誘導区域内において一定程度の都市機能が充実している商業系用途地域に指定されている区域や、中心市街地活性化基本計画に基づく中心市街地の区域を基本に設定します。

■ 誘導施設の配置の基本的な考え方

都市の居住者の共同の福祉や利便に資する医療、福祉、商業などの都市機能を増進する施設については、自宅周辺のかかりつけ医院や食品スーパー、コンビニエンスストアなどといった「身近な都市機能増進施設^{※1}」と、一定の検査や手術など高度な医療を受けることのできる中・大規模病院、多種多様な商品を取り扱い、飲食店やイベントスペースなどを複合する大型商業施設などといった「高次の都市機能増進施設」の2つに大きく分けられます。

このうち「高次の都市機能増進施設」については、都市機能誘導区域内での立地が望ましいことから、これらの施設を都市再生特別措置法に基づく「誘導施設」として、それぞれの地区特性や施設の充足状況などを勘案しながら配置するものとします。

また、「身近な都市機能増進施設」については、日常生活圏ごとに必要な施設であるため、特定の区域に集約せず、計画対象区域全域に配置するものとします。

※1: 身近な都市機能増進施設

医療：かかりつけ医院・医療モール等

福祉：子育て支援施設、高齢者福祉施設

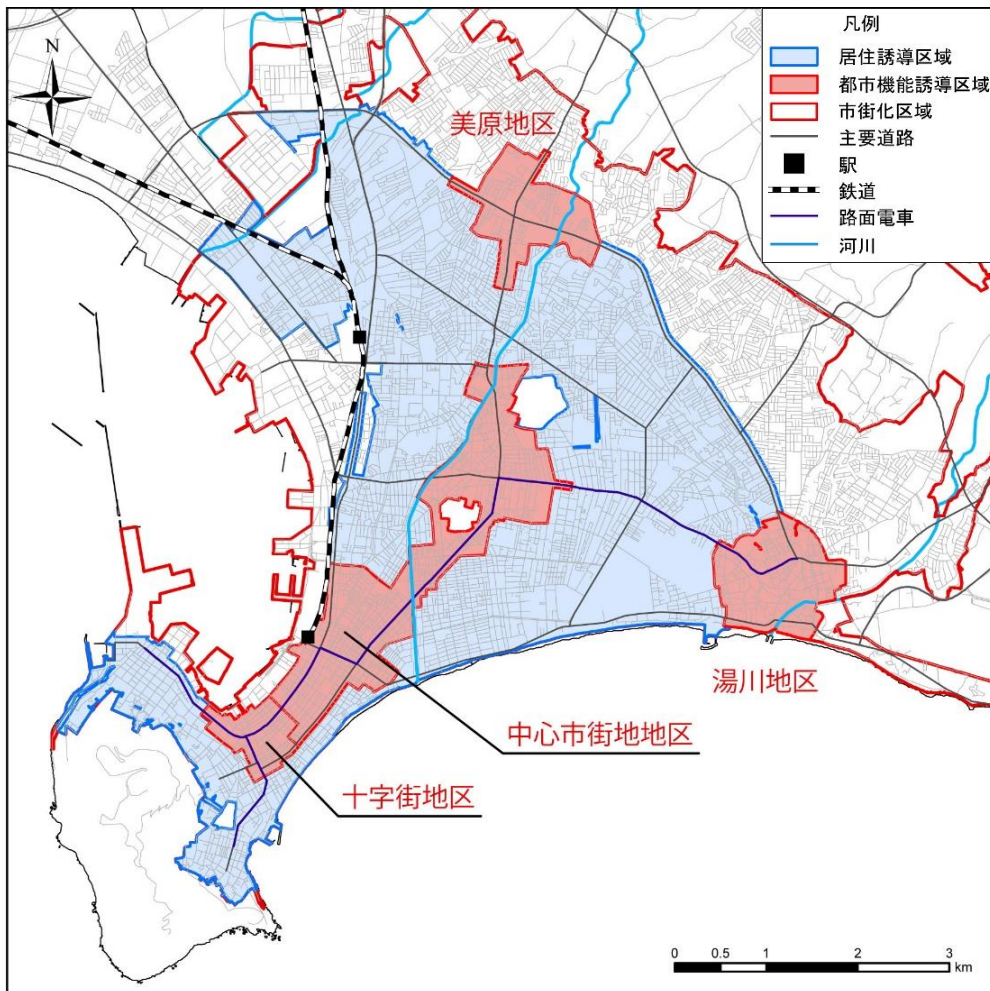
商業：食料・日用品店舗

金融：銀行・郵便局等

教育：小学校・中学校

※設定方針で対象とした居住誘導区域のうち、以下の区域については、居住に適さない区域として除外します。

- ① 住宅の立地を制限している区域
 - 工業専用地域
 - 住宅建築規制のある特別用途地区・地区計画の区域
 - 臨港地区
 - 保安林の区域
 - 函館公園、五稜郭公園、千代台公園
- ② 主に工業の業務の利便の増進を図る区域
 - 工業地域
- ③ 災害リスクの高い区域
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域



■誘導施設の設定

都市機能誘導区域における「高次の都市機能増進施設」については、現状概ね充足している状況にあります。今後の人口減少のなかにあってもこれらの施設を維持していくことを基本に、立地が必要な「誘導施設」を設定します。

区分	誘導施設	中心市街地地区	美原地区	湯川地区	十字街地区
行政	市役所本庁舎	●			
	市役所の支所等 ^{※1}		●	●	●
	国・道の行政施設 ^{※2}	●	●		
医療	中・大規模の病院（一般病床100床以上）	●	●	●	● ^{※10}
	地域医療を支援する施設 ^{※3}	●			
福祉	福祉センター等 ^{※4}	●	●	●	● ^{※10}
商業	大規模集客施設 ^{※5}	●	●	●	
文化・交流	文化（音楽）施設 ^{※6}	●	●	●	●
	コンベンション施設 ^{※6}	●	●	●	●
	美術館・図書館 ^{※7}	●			
	各種都市機能複合施設 ^{※8}	●	●	●	●
教育	高等教育施設 ^{※9}	●	●	●	● ^{※10}

※1：市役所の支所，企業局の主たる事務所，保健所

※2：年金事務所，税務署，法務局，裁判所，公共職業安定所，警察署，総合振興局その他市民の日常生活に関連する行政窓口を有する施設

※3：かかりつけ病院等が共同で利用する医療機器を備えた健診検査センター，夜間の初期救急医療を行う施設

※4：総合福祉センター，老人福祉センター（同等の機能を有するものを含む），療育・自立支援センター，総合保健センター

※5：建築基準法別表第2（と）項第6号に掲げる施設（延べ床面積1万㎡を超える大規模な店舗や映画館，劇場など）

※6：不特定多数の者が文化活動・音楽活動・会議・集会・大会の場として利用することができる施設で，利用可能な貸室の床面積の合計が500㎡を超えるもの

※7：条例に基づき設置されるもの（図書館にあっては，地区図書室・配本所を除く）

※8：都市の居住者の共同の福祉・利便に資する都市機能（医療，福祉，商業，文化・交流，教育など）を複合的に提供することができる施設で，市民のほか観光客やその他の来訪客も含めた利用と交流により，まちの賑わいの創出に寄与する施設（当該都市機能を提供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるものに限る）

※9：学校教育法に規定する大学，高等専門学校，短期大学，専修学校

※10：現在立地していない施設

	面積	(参考) R2人 □
都市計画区域	14,454 ha	24万1千人
市街化区域	4,787 ha	22万6千人
居住誘導区域	2,677 ha ※市街化区域面積の約56%	14万2千人
都市機能誘導区域	643 ha ※市街化区域面積の約13% ※居住誘導区域面積の約24%	3万1千人

■ 居住誘導区域・都市機能誘導区域面積表

●居住誘導に関する施策

- ① 函館山麓地域における住宅市街地の再生
- ② 公的不動産の有効活用による宅地・住宅の供給促進
- ③ 空家の利活用の促進
- ④ まちなかへの居住促進
- ⑤ 美しい町並みの形成によるまちの魅力向上
- ⑥ 土地・不動産の流通円滑化の支援

●都市機能誘導に関する施策

- ① 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援
- ② 公共施設の統合等による誘導施設の整備の推進
- ③ 都市機能集積の基盤となる市街地整備の推進
- ④ 公的不動産の有効活用による誘導施設の整備の促進
- ⑤ 中心市街地活性化事業の推進
- ⑥ 土地・不動産の流通円滑化の支援（再掲）

●公共交通ネットワークに関する施策

「函館市地域公共交通計画」に掲げるものと同様とします。

- ① バス路線の維持および効率的な公共交通ネットワークの形成
- ② 地区特性に応じた運行形態の見直しによる交通の確保
- ③ バス路線を踏まえた交通結節点の乗継利便性向上
- ④ 新技術を活用した新たな移動サービスの活用検討
- ⑤ 公共交通の利用促進に向けたソフト施策の推進
- ⑥ 来訪者にとっても公共交通を利用しやすい環境の構築
- ⑦ 公共交通ドライバーの確保

■居住誘導に関する目標値

評価指標	計画策定時点（2015年）	現状（2020年）	目標値（2030年）
居住誘導区域内の人口密度	56人/ha	53人/ha	45人/ha

※ 2040年の居住誘導区域内の推計人口密度は34人/haで、これを市街化区域の編入基準である40人/haとすることを将来目標としたうえで、2030年の目標値については、計画策定時点（2015年：56人/ha）と将来目標（2040年：40人/ha）の線形補間を基に設定しました。

■都市機能誘導に関する目標値

評価指標	計画策定時点（2017年）	現状（2023年）	目標値（2030年）
都市機能誘導区域内における誘導施設の立地割合	88.6%（31/35）	91.4%（32/35）	100%

※ 誘導施設の立地割合については、「都市機能誘導区域ごとに立地している誘導施設の種類の数の合計/都市機能誘導区域ごとに設定した誘導施設の種類の数の合計」としました。

■公共交通ネットワークに関する目標値

「函館市地域公共交通計画」に掲げるものと同様とします。

出典：函館市地域公共交通計画

No	評価指標	現状値	目標値
指標①	公共交通利用者数の減少率と人口減少率の差	公共交通利用者数の減少率 > 人口減少率	公共交通利用者数の減少率 ≤ 人口減少率（2028年度）
指標②	乗合バス事業経常収支率	67.6%（2019年度）	75%（2028年度）
指標③	主要交通結節点利用者数	5,224人/日（2021年度）	5,750人/日（2028年度）
指標④	公共交通利用者の満足度	22%（2022年度）	30%（2028年度）
指標⑤	公共交通ドライバーの確保に向けたイベントの参加人数	—	30人/回（2024～2028年度）

◆ 防災指針

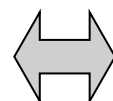
■防災指針策定の背景と位置づけ

近年、自然災害が頻発・激甚化していることを踏まえ、本計画に「防災指針（都市の防災機能の確保に関する指針）」を定めます。防災指針は、本市の各種防災関連計画から本計画を推進するうえで重要な事項を抽出し、連携・整合を図りながら取りまとめるものとします。

防災関連計画

- 函館市強靱化計画
- 函館市地域防災計画
- 函館市津波避難計画
- 函館市水防計画
- 函館市避難行動要支援者支援計画

連携・整合

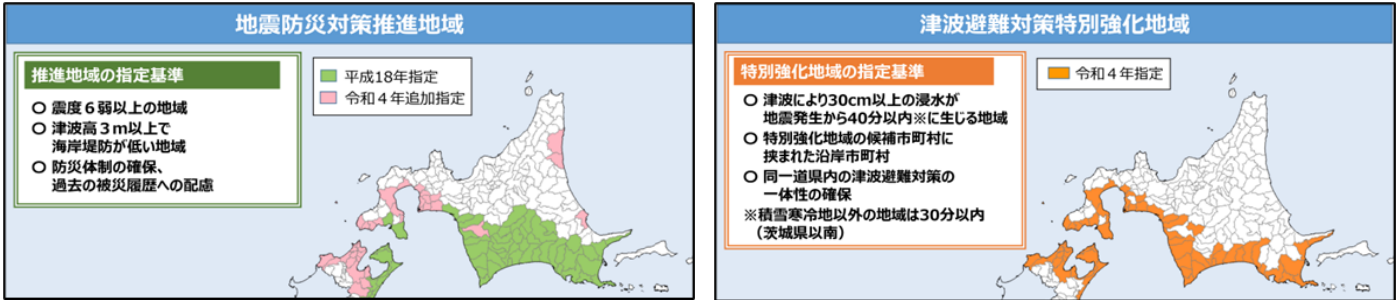


函館市立地適正化計画 【防災指針】

居住誘導区域には、以下の災害ハザードエリア等が含まれています。

- ・土砂災害警戒区域
- ・津波災害警戒区域
- ・洪水浸水想定区域
- ・大規模盛土造成地

また、本市は「日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法」に基づき、地震防災対策推進地域および津波避難対策特別強化地域に指定されています。



出典：内閣府資料をもとに作成

■居住誘導区域内の災害リスクの分析

土砂災害警戒区域

面積規模は小さいが、一定のリスクが分布。建物倒壊のおそれから、警戒区域外への立ち退き避難が原則となり、警戒避難体制の整備や避難支援対策が重要。

津波災害警戒区域

広範囲かつ多数の者にリスクが及ぶ。建物倒壊のおそれから、水位にかかわらず浸水区域外または津波避難ビル等への立ち退き避難が原則となり、警戒避難体制の整備や避難支援対策が重要。450m以内に指定緊急避難場所がない地域があり、指定緊急避難場所の充実を検討する必要がある。

洪水浸水想定区域

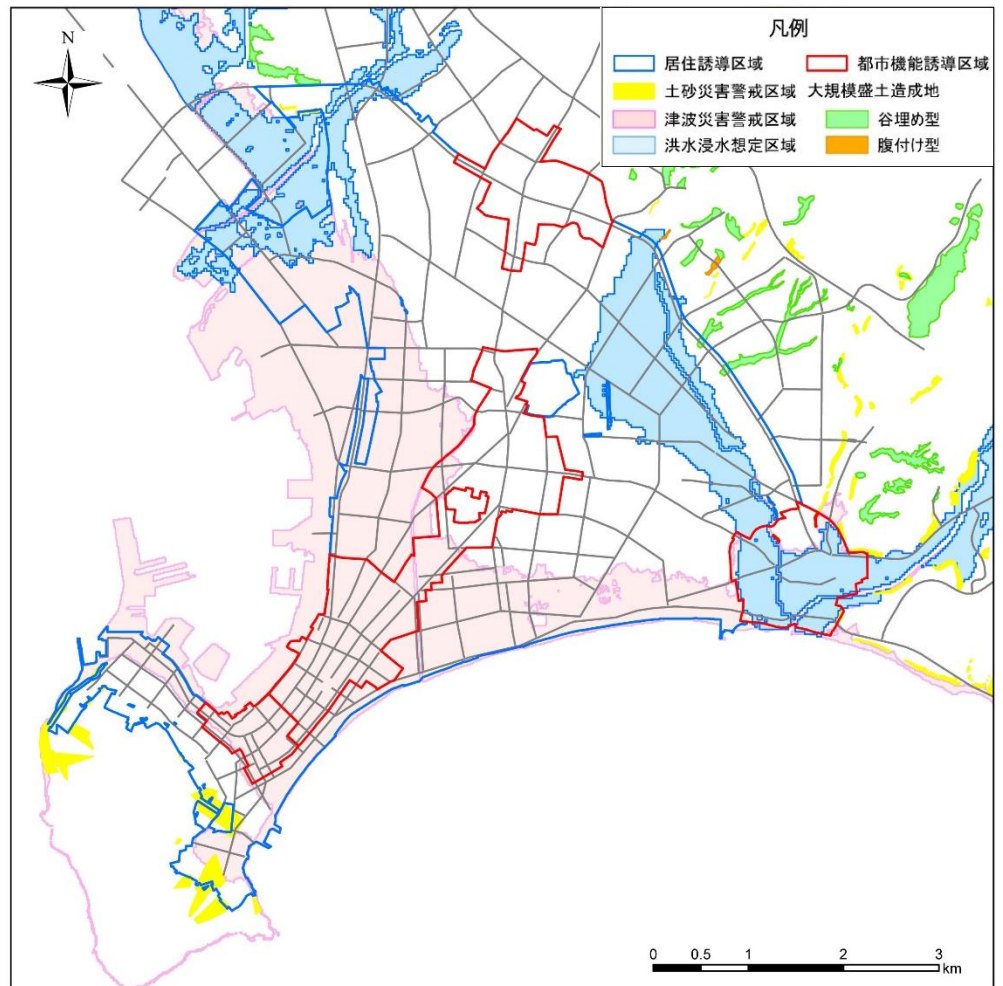
浸水深が深い区域や長時間にわたり浸水する区域、家屋が倒壊・流出するおそれのある区域など、一部に立ち退き避難を余儀なくされる状況がみられることから、警戒避難体制の整備や避難支援対策が重要。

大規模盛土造成地

3か所に分布しており、状況の変化を注視し、詳細な調査の必要性等を検討する必要がある。

共通

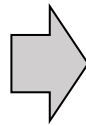
最大クラスの災害リスク（日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震）や、複数の災害リスクが重複するエリアがあり、総合的な防災・減災の取組が必要。各種災害ハザードエリア内には、医療・福祉施設などの要配慮者利用施設が多く立地しており、施設利用者の避難の確保が必要。また、倒壊リスクのある空家や、旧耐震建築物も多く立地しており、倒壊による避難路（公道）の閉塞が懸念される。



(R5.6 現在)

■防災まちづくりの将来像と取組方針の設定

- 最大クラスの地震・津波災害リスク
- 警戒避難体制の整備を軸とした災害対策



【防災まちづくりの将来像・取組方針】

最大クラスの災害を見据えた
「防災・減災のまちづくり」

■課題に応じた具体的な取組と目標値の設定

課題	課題に応じた具体的な取組	取組期間			目標値
		短期 5年	中期 10年	長期 20年	
【共通】立ち退き避難を余儀なくされる災害リスクがあり、特に津波では、これが広範囲かつ多数の者に及んでいます	各種防災関連計画※1に基づき、 警戒避難体制を整備 します（災害リスクの周知、避難場所・経路の確保、情報伝達など）	→			函館市強靱化計画に準拠
【共通】自ら避難することが困難である者への避難支援対策が重要となっています	函館市避難行動要支援者支援計画に基づき、 要支援者の把握と個別避難計画の作成 を推進します	→			【把握率】100% 【作成率】100%
【津波】450m以内に津波避難ビル等がないエリアがあります	津波避難ビル等の充実 に向けた検討を進めます	→			津波避難ビル等の適正配置
【大規模盛土】詳細調査に係る検討が必要となっています	優先度評価に従い 詳細調査の必要性等を検討 します	→			調査の必要性の整理
【共通】最大クラスおよび複数の災害リスクに応じた総合的な防災・減災の取組が必要となっています	各種防災関連計画※1に基づき、 防災・減災対策を推進 します	→			函館市強靱化計画に準拠
	日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震 推進計画を策定・運用 します	→			推進計画の策定・運用
【共通】災害ハザードエリア内に要配慮者利用施設が多く立地しています	要配慮者利用施設における 避難確保計画の作成 および 避難訓練の実施 を促します	→			函館市強靱化計画に準拠
【共通】倒壊リスクのある空家や旧耐震建築物の倒壊によって避難路（公道）が閉塞し、避難の際に大きな支障となるおそれがあります	空家計画※2に基づく 空家対策 および耐震化計画※3に基づく 建築物の耐震化 を促進します	→			空家計画および耐震化計画に準拠

※1 函館市強靱化計画、函館市地域防災計画、函館市津波避難計画、函館市水防計画、函館市避難行動要支援者支援計画

※2 函館市空家等対策計画 ※3 函館市耐震改修促進計画

◆ 事前届出制度

居住誘導区域外および都市機能誘導区域外において、下記に掲げる開発行為や建築等の行為を行おうとする場合や、都市機能誘導区域内において、誘導施設（大規模な病院・店舗など）を休止・廃止しようとする場合には、その行為に着手する日または誘導施設を休止・廃止しようとする日の30日前までに、市長への届出が義務付けられます。

また、これらの届出に係る行為等が、住宅や誘導施設の立地の誘導を図るうえで支障があると認められる場合や、休止・廃止しようとする誘導施設を有効活用する必要があると認められる場合には、届出者と協議・調整をし、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、第108条、第108条の2）。

■居住誘導区域外における事前届出(3戸以上の住宅)

<p><開発行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ➢ 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの <p><建築等の行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 3戸以上の住宅を新築する場合 ➢ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合
--

■都市機能誘導区域外における事前届出(誘導施設の立地)

<p><開発行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為 <p><建築等の行為></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ➢ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ➢ 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
<p>■都市機能誘導区域内における事前届出(誘導施設の休廃止)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 誘導施設を休止・廃止しようとする場合

<問い合わせ先> 函館市 都市建設部 都市計画課 〒040-8666 北海道函館市東雲町4番13号
電話 0138-21-3360 ファックス 0138-27-3778
電子メール toshikeikaku@city.hakodate.hokkaido.jp