



## 第2章 本市の現状と課題

- 2.1 都市構造上の特性と本市が抱える課題の分析
- 2.2 立地適正化計画により解決すべき課題の抽出

## 2.1 都市構造上の特性と本市が抱える課題の分析

### (1) 都市構造上の特性

本市は、日本海に面し、JR小樽駅周辺の中心市街地を中心として、東西に細長く約 69km に及ぶ海岸線に沿う形で、東側の札幌市に隣接する銭函地域には銭函や桂岡町など、西側の塩谷地域には豊かな自然に囲まれた蘭島や塩谷などの市街地が飛び地で形成され、その背後には山岳丘陵地が迫っているため、坂が多く平坦な土地が極めて少ない特有の地形をなしています。

現在、本市の市街化区域(面積 4,288ha)は、市域(面積 24,383ha)の約1/5を占め、主要な幹線道路(国道5号等)沿線やその周辺に限定的に市街地が広がり、既に一定程度コンパクトな市街地が形成されている状況にあります。

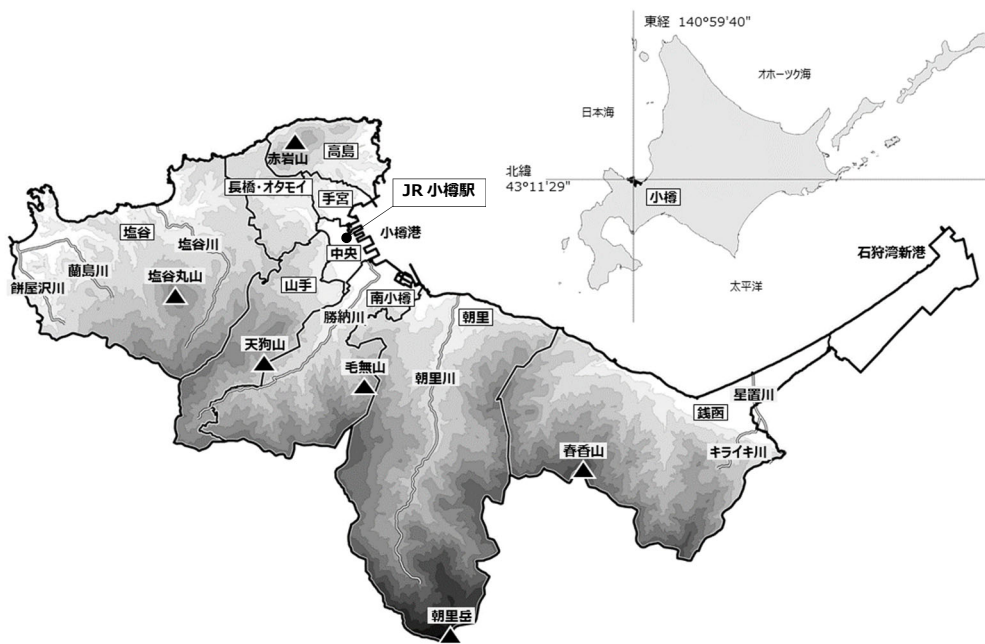


図 2-1 位置図



図 2-2 小樽市の地勢(3D)

## (2) 本市が抱える課題(分野別)の抽出

目指す都市構造や具体の誘導区域等の設定に当たっては、人口や土地利用、災害リスクなどの現在の都市の状況を詳細に分析し、関連する計画等の整理を行い、本計画により解決すべき課題を抽出する必要があります。

そのため、これに先立ち、以下の手順で、人口や土地利用などの都市の状況を表す分野別の都市全体(マクロ的)・地域別(ミクロ的)の視点での現状等の分析結果から導かれる課題と、関連計画や市民意識等から導かれる課題を整理し、本市が抱える課題(分野別)を抽出します。

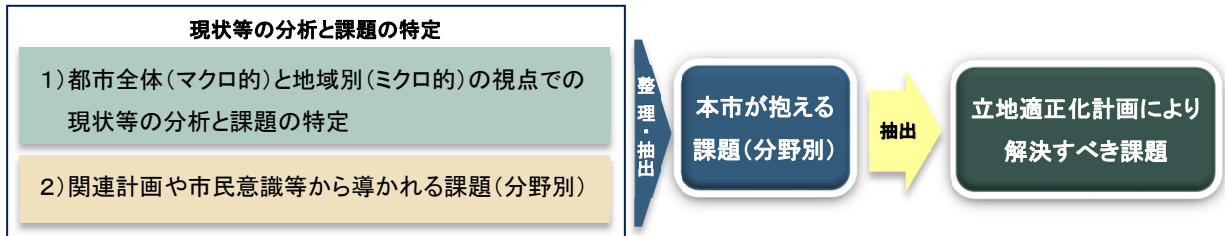


図 2-3 「立地適正化計画により解決すべき課題」の抽出手順

### 1) 都市全体(マクロ的)と地域別(ミクロ的)の視点での分析結果から導かれる課題

以下の9つの分野の都市の状況について、都市モニタリングシート(国土交通省)<sup>※1</sup>などを活用し、都市全体(マクロ的)と地域別(ミクロ的)の視点で現状等を分析、その結果から9つ分野における懸念される課題を導き出しました。

その主な分析結果と懸念される課題を次ページ以降に詳述します。

※1 都市のおかれている状況を客観的に把握するための例示資料として、都市計画に関する種々の現況を把握した「都市計画現況調査」の結果のほか、統計等に収納されている都市に関する多様なデータを一元的にまとめ、「全体表」と「個表」(市町村毎)に整理したもの

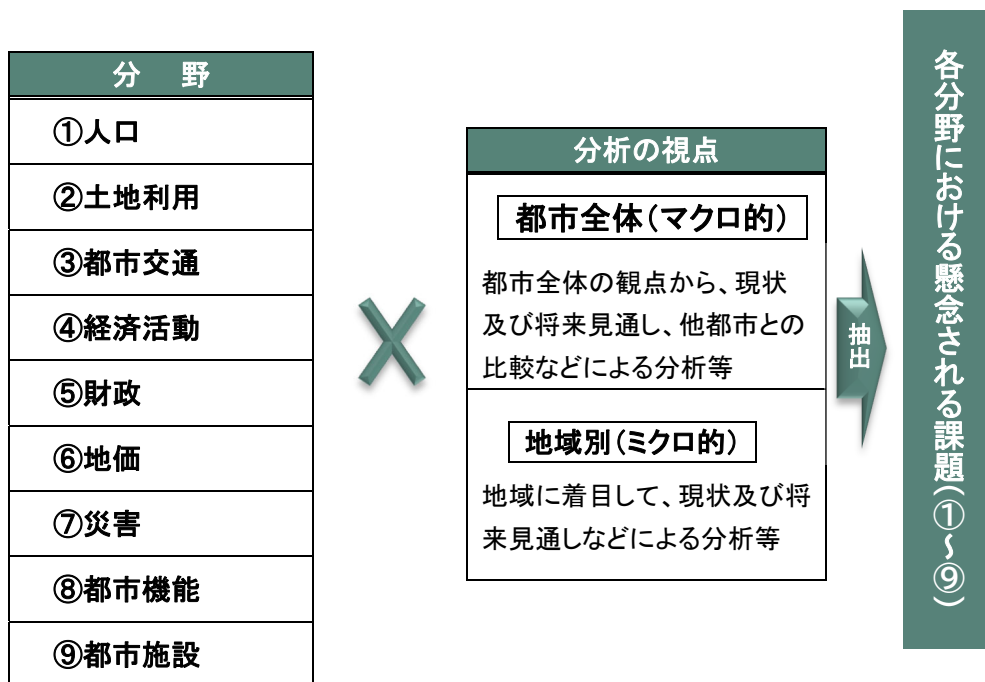


図 2-4 分野別の懸念される課題の抽出イメージ

資料:立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)を参考として作成

① 人口 × 都市全体(マクロ的)

主な  
課題

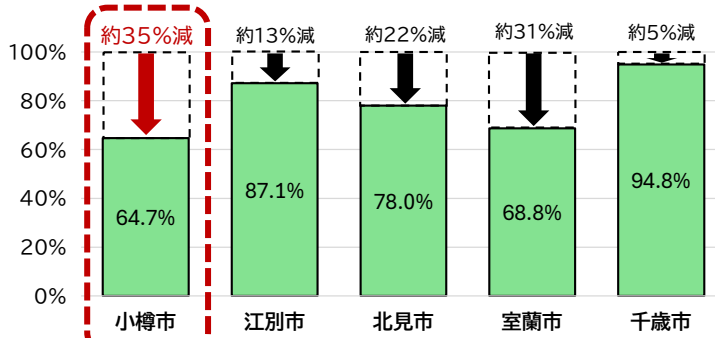
都市全体(マクロ的)

●他都市と比較して人口減少と少子高齢化が顕著であり、将来の人口規模や人口構造への対応が大きな課題

課題  
抽出

《人口変化率(令和2年～令和22年)》

→道内の人口同規模他都市と比較して大幅な減少予測



資料: 国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)』に収録されている、各都市の(令和22年の推計人口)÷(令和2年国勢調査人口)より作成

図 2-5 令和2(2020)～令和22(2040)年の人口変化率【%】

《年齢階層別人口割合》

令和2年時点

→他都市等と比較して、少子高齢化が進行中(高齢化率 41.2%)

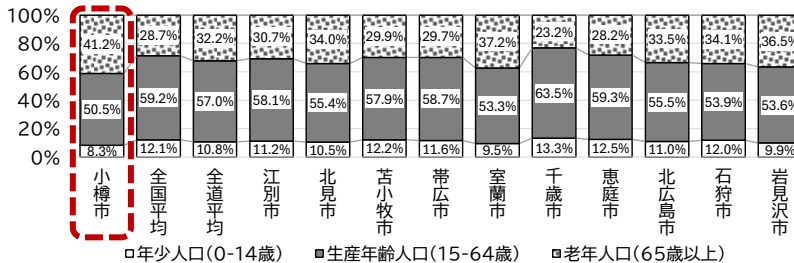


図 2-6 令和2(2020)年の年齢階層別人口割合

資料:『日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)』より作成

令和22年将来推計

→他都市等と比較して、少子高齢化がさらに進行(高齢化率 49.7%)

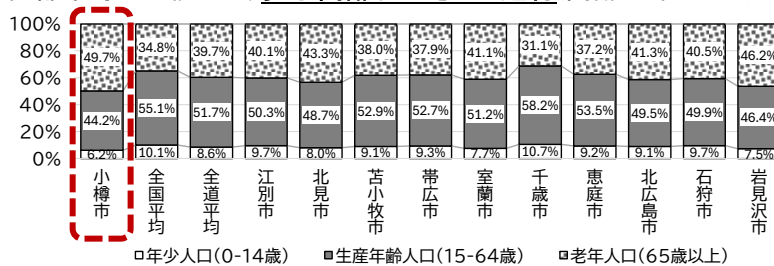


図 2-7 令和22(2040)年の年齢階層別人口割合

資料:『日本の地域別将来推計人口(令和5年推計)』より作成

主な  
分析  
結果

① 人口 × 地域別(ミクロ的)

主な  
課題

地域別(ミクロ的)

●中心市街地等(令和22年予測)

大幅な人口密度の低下が予測されているエリアがあり、**まちなぎわいや魅力の低下などの懸念**

●郊外の住宅市街地(令和22年予測)

低密度なエリアの拡大に伴い、生活サービス施設の撤退や公共交通の縮小などによる**生活サービス水準の低下、地域コミュニティの維持が困難になることなどの懸念**

課題  
抽出

《令和2(2020)年 人口密度分布》

※「100mメッシュ総人口」とは、例えば100mメッシュ総人口が「80人以上」ということは、100mメッシュ(100m×100m=10,000㎡=1ha)の中に80人以上の人が居住していることを示しています。

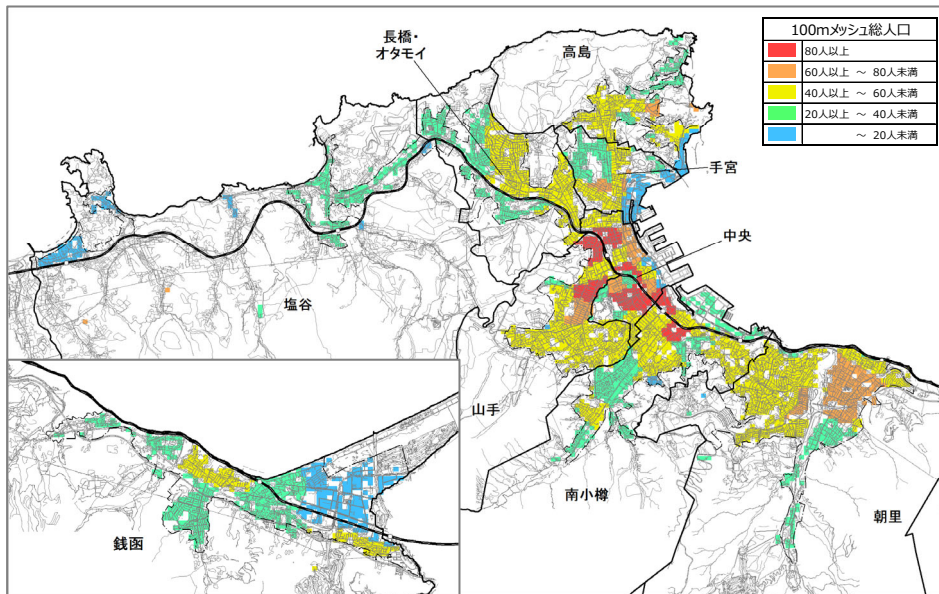


図 2-8 令和2年人口密度分布 資料:国土交通省 国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3」に収録されている令和2年国勢調査の100メートルメッシュ総人口をもとに作成

主な  
分析  
結果

《令和22(2040)年 人口密度分布(推計)》

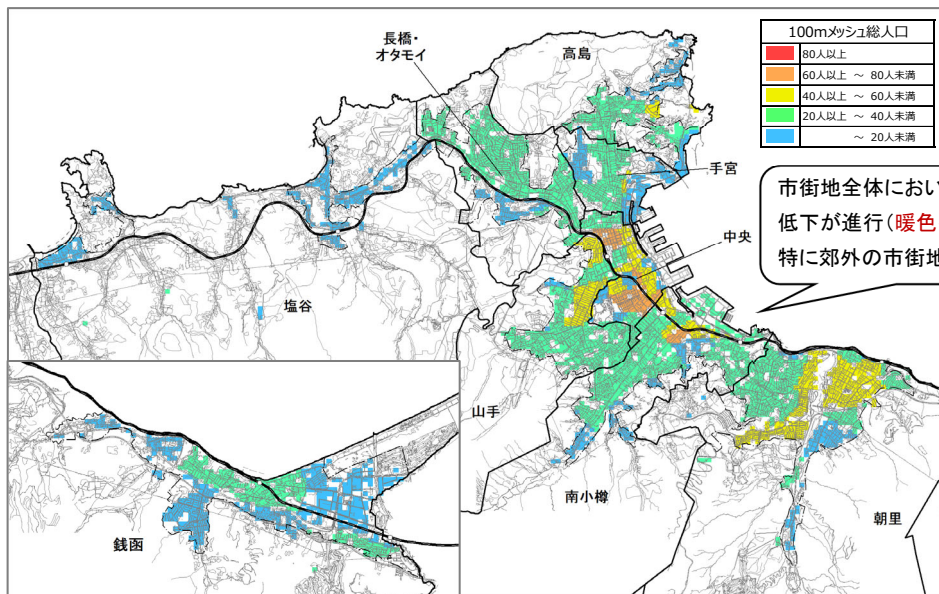


図 2-9 令和22年人口密度分布 資料:国土交通省 国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3」に収録されている令和2年国勢調査の100メートルメッシュ総人口をもとに作成

② 土地利用×都市全体(マクロ的)・地域別(ミクロ的)

主な課題

都市全体(マクロ的)

●人口減少が進む中、**老朽化した空き家も数多くあり、効果的な空き家対策が課題**

課題抽出

主な分析結果

《建物棟数》

→全建物棟数の約半数が、「旧耐震基準※」の建物が含まれる 1979 年以前の建築

※建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981(昭和56)年5月31日までの建築確認に適用されていた基準

《空き家の割合》

→道内外同規模程度都市と比較して人が居住する建物に占める**空き家の割合が高い**。

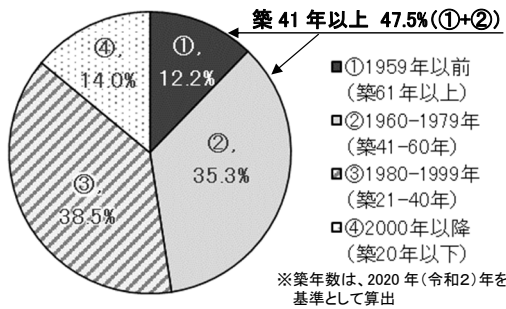


図 2-10 建物の建築年代別棟数割合

資料：都市計画基礎調査(R2.10.1時点)より集計

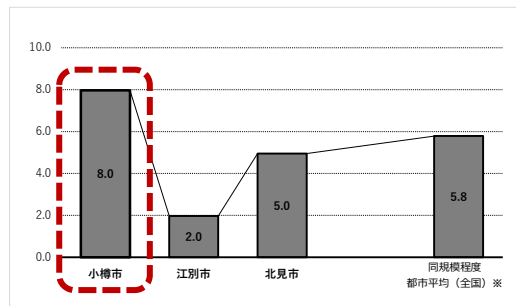


図 2-11 空き家率(%)

資料：国土交通省「都市モニタリングシート」より以下を用いて作成  
・平成30年住宅・土地統計調査「居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数-全国、都道府県、市区町村」を選択  
※ 同規模程度都市平均：全国人口10万～15万人都市(102都市)の平均

主な課題

地域別(ミクロ的)

●手宮地域などの古くから市街地が形成されている地域において、**空き家率が高くなって**いるなど、**地域特性に応じた空き家対策が課題**

課題抽出

主な分析結果

《空き家の分布》

→手宮等の北西部の空き家率が高い反面、札幌市に近い銭函等の東南部で低い傾向

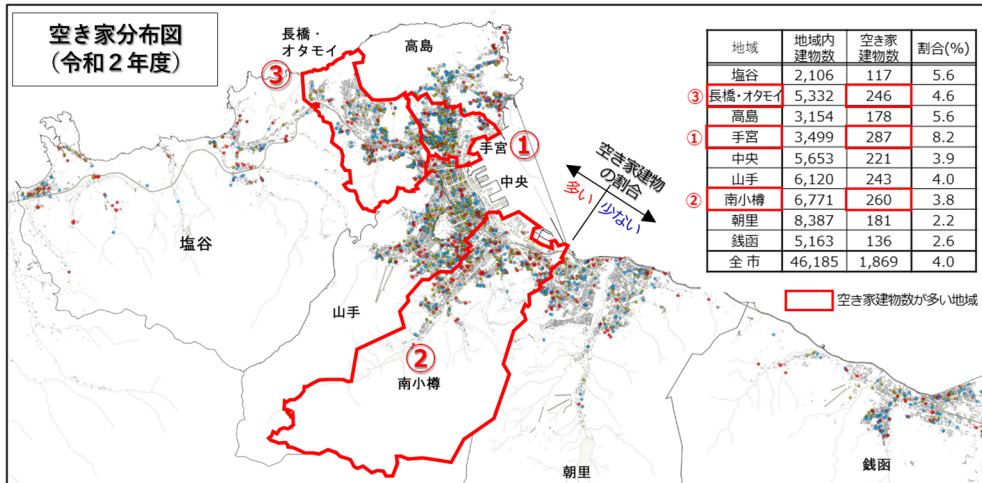


図 2-12 令和2(2020)年度・空き家分布図

資料：令和2年度小樽市空き家実態調査

③ 都市交通×都市全体(マクロ的)

主な  
課題

都市全体(マクロ的)

●他都市と比較して利便性の高い公共交通網が整備されていることが伺えるが、急速な人口減少等により、今後さらなる公共交通利用者の減少が見込まれ、持続可能な地域公共交通網の形成が課題

課題  
抽出

《公共交通の利用状況》

- 道内同規模程度都市と比較して通勤通学の公共交通(鉄道・バス)利用割合が高い。
- 特にバス利用は他都市を大きく上回り、市民生活に欠かせないものとなっている。

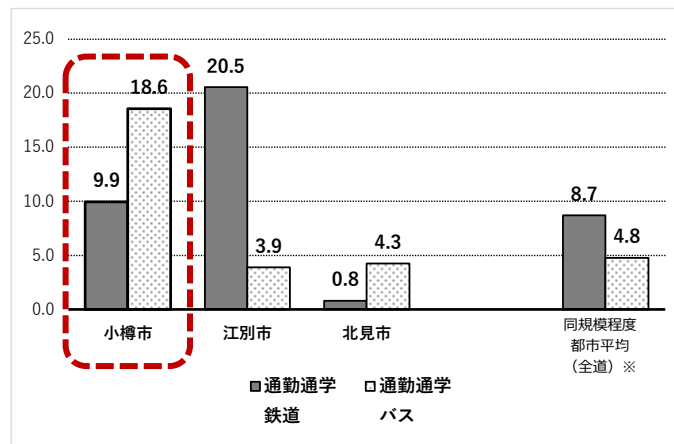


図 2-13 通勤・通学の交通分担率(%)

資料:令和2年国勢調査

※ 北海道内の人口5~15万人(令和2年国勢調査時点)の江別市、北見市、千歳市、室蘭市、岩見沢市、恵庭市、北広島市、石狩市、小樽市を含む9都市

主な  
分析  
結果

《公共交通の利便性(都市全体)》

- 基幹的公共交通路線<sup>※1</sup>の徒歩圏人口カバー率<sup>※2</sup>が高く、他都市と比較して公共交通の利便性の高いまちであることが伺える。

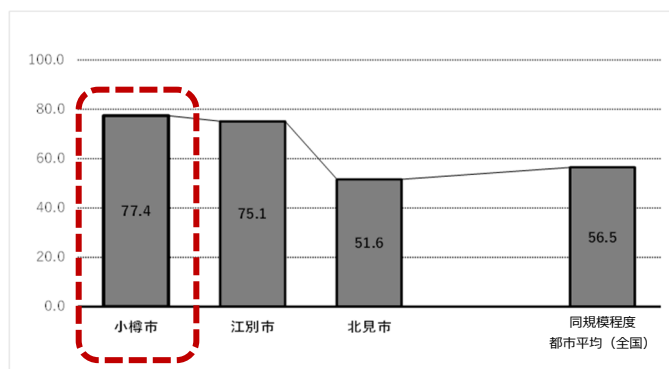


図 2-14 基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率(%)

資料:国土交通省「都市モニタリングシート」より以下を用いて作成

- ・鉄道軌道駅別運行本数データ、国土数値情報 鉄道データ、バス 停留所データ
- ・「鉄道駅から800m圏、又は、バス停留所から300m圏内の人口」÷「市町村人口」(H27)

※1 基幹的公共交通路線:都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)日 30 本以上の運行頻度(概ねピーク時片道3本以上に相当)の鉄道、バス路線

※2 徒歩圏人口カバー率:同上ハンドブックにおける一般的な徒歩圏である半径 800m(概ね徒歩 10 分)の範囲内の人口割合

③ 都市交通 × 地域別(ミクロ的)

主な  
課題

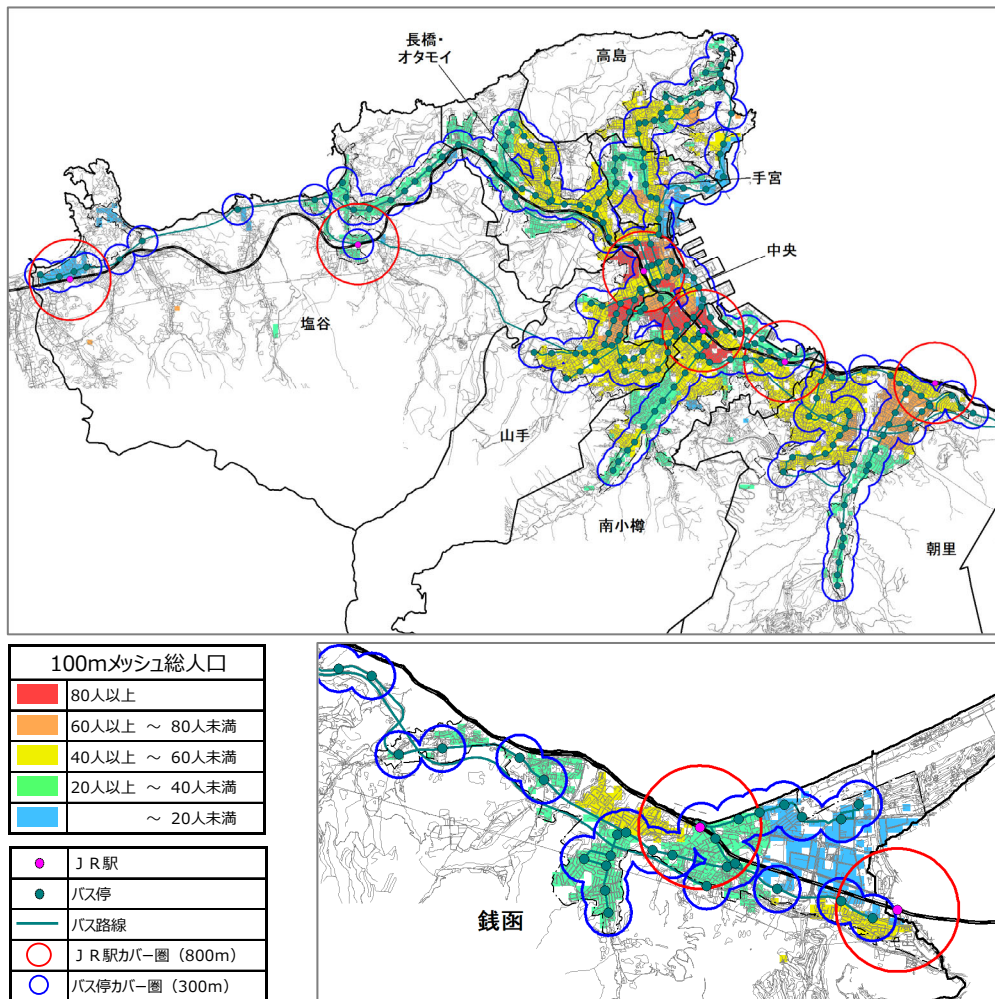
地域別(ミクロ的)

●鉄道や路線バスの収支均衡が図られていない現状に加え、人口密度の低下が見込まれている地域においては、利用者の減少により、地域公共交通の縮小などの可能性もあり、**移動手段の確保が課題**

課題  
抽出

《公共交通の利便性(地域別)》

→鉄道や路線バスによる徒歩カバー圏は、鉄道駅周辺、幹線道路沿いを中心に市街地の大半をカバー



主な  
分析  
結果

図 2-15 公共交通(JR 駅・路線バス)徒歩カバー圏

資料: ・バス停等の分布は、小樽市地域公共交通網形成計画(H30)をもとに作成  
 ・人口分布は、国土交通省 国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3」に収録されている令和2年国勢調査の100メートルメッシュ総人口をもとに作成  
 ※JR 駅カバー圏及びバス停カバー圏(徒歩カバー圏)  
 ・「都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)」における、JR 駅から半径800m、バス停から半径300mを採用

④ 経済活動×都市全体(マクロ的)

主な  
課題

都市全体(マクロ的)

●本市の持つ強みを生かした産業振興により、就業人口の減少が続く第1次産業や第2次産業にその経済効果を広げるなど、**地域経済全体としての活性化が課題**

課題  
抽出

《就業人口の動向》

→就業人口は減少傾向にあり、平成2年から令和2年の30年間で約2万9千人減(対平成2年比・約40%減)

→人口割合では、**第3次産業の占める割合が高い。**

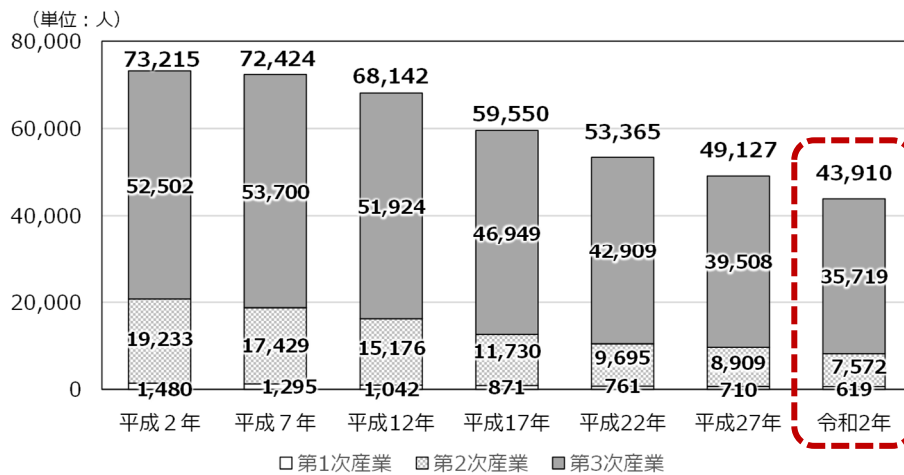


図 2-16 産業別就業人口の推移

資料:国勢調査

主な  
分析  
結果

《観光入込客数の推移》

→昭和61年の小樽運河散策路の完成以降、急速に増加し、平成11年度の約973万人をピークとして、**近年では600万人から800万人で推移**

→その後、世界的な**新型コロナウイルス感染症の感染拡大**により令和2年度には約260万人にまで減少し**大きな影響を受けたが、現在は回復傾向**(令和5年度761万人)

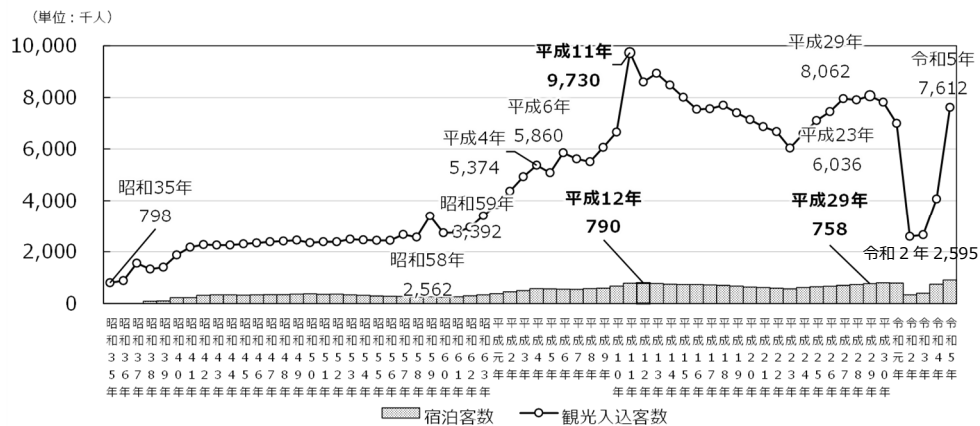


図 2-17 観光入込客数の推移

資料:小樽市統計資料、北海道観光入込客数調査報告書

⑤ 財政×都市全体(マクロ的)

主な課題

都市全体(マクロ的)

●公共施設等の更新費用や医療費の増加などにより、さらに厳しい財政状況が見込まれる中、公共施設等の最適化や行政サービスの効率化、健康増進による社会保障費の抑制などが課題

課題抽出

《公共施設の更新費用》

→厳しい財政状況の中、公共施設の建替えなどに充てる投資的経費(道路、公園、学校などの建設など社会資本の整備に要する費用)の捻出が必要

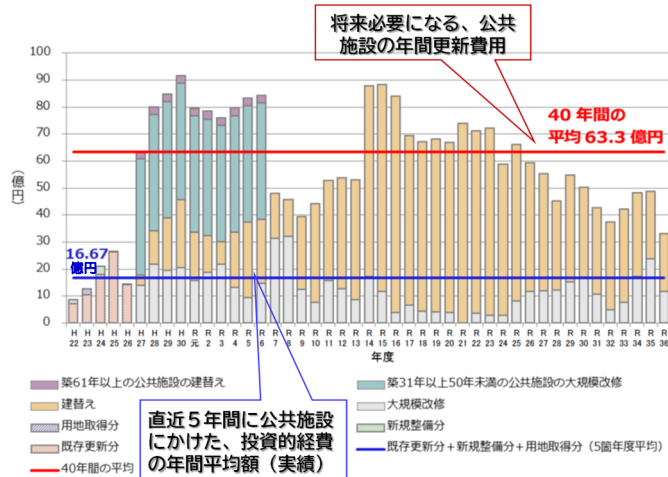


図 2-18 公共施設の更新費用

資料:小樽市公共施設等総合管理計画

主な分析結果

《医療費(後期高齢者医療)》

→人口同規模他都市の中で最も高く、高齢化の進行が一つの要因と考えられる。

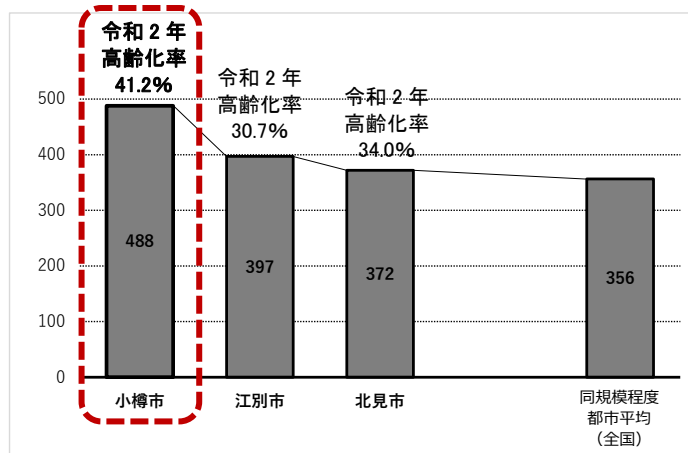


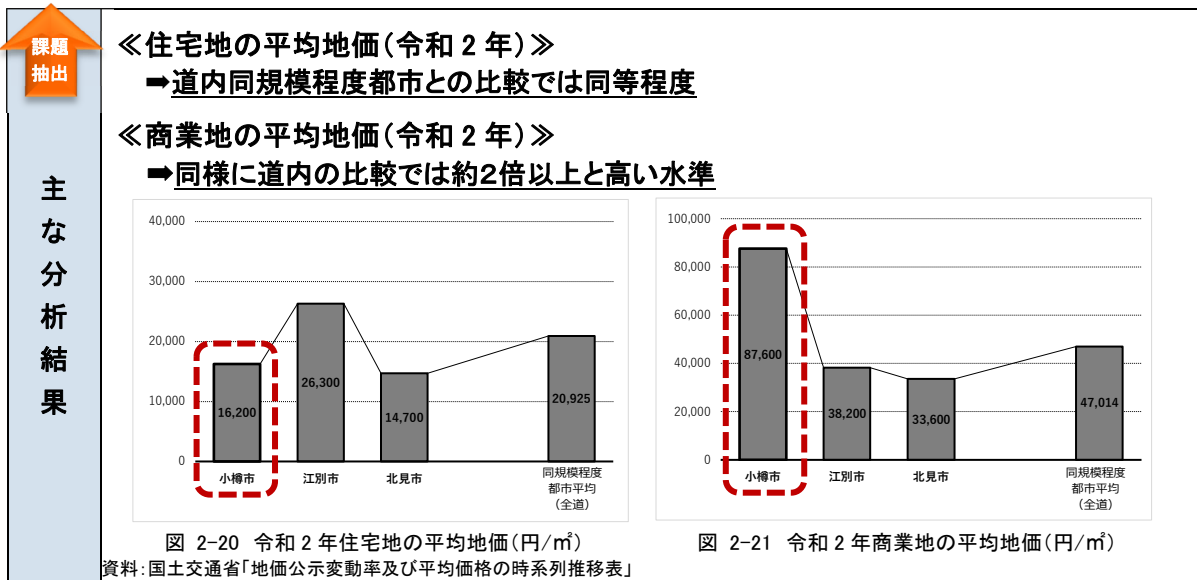
図 2-19 一人当たり後期高齢者医療に係る医療費【千円】

資料:国土交通省「都市モニタリングシート」を用いて作成

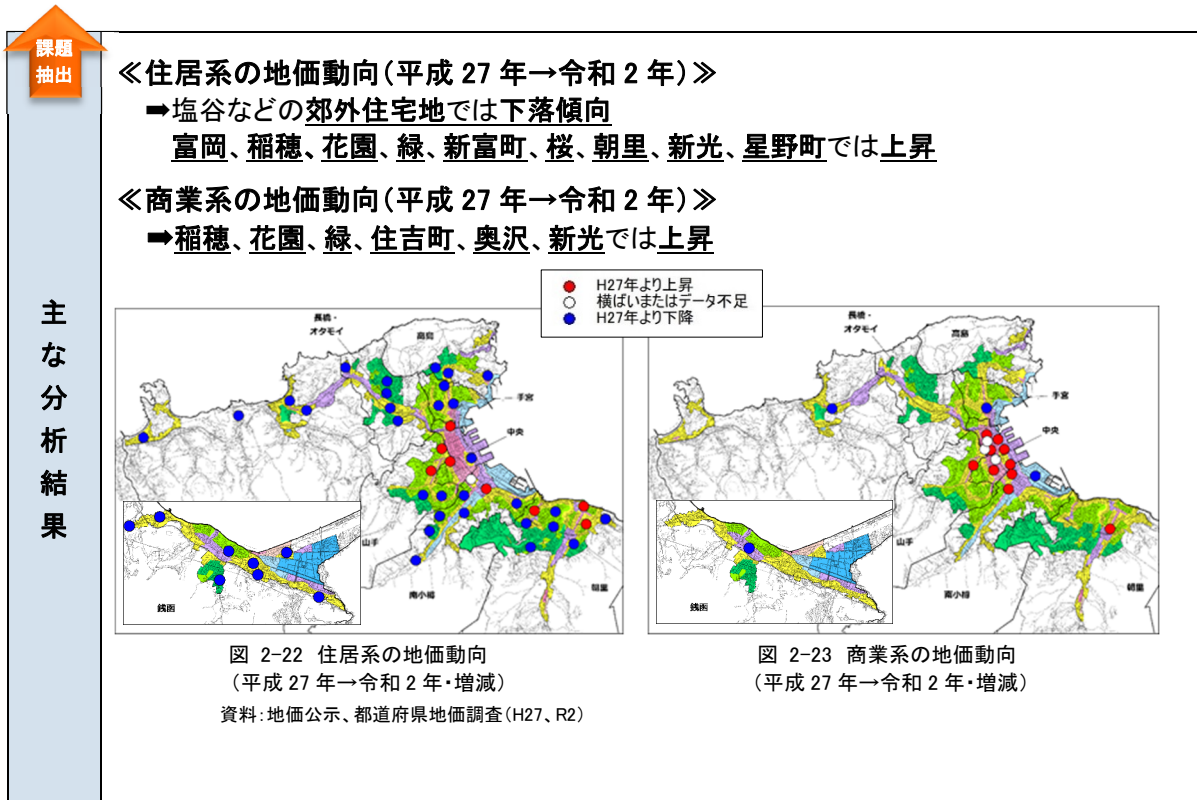
・厚生労働省「医療費の地域差分析 平成29年度「2.5基礎データ」の「平成29年度[Excel]」の「市町村別データ24 後期高齢者医療制度」を選択

⑥ 地価×都市全体(マクロ的)・地域別(ミクロ的)

**都市全体(マクロ的)**  
**主な課題** ●現状、住居地・商業地の地価は、道内同規模程度都市と比較して同等又は高い水準にあるが、人口減少などの影響により、不動産需要が弱まりを見せる中、都市全体における地価水準の維持・向上が課題



**地域別(ミクロ的)**  
**主な課題** ●中心市街地や都市機能が一定程度充実している地域などにおいては、地価が上昇傾向にあるが、郊外住宅地などでは下落傾向にあり、地価の維持が課題



⑦ 災害×都市全体(マクロ的)・地域別(ミクロ的)

主な課題

都市全体(マクロ的)

- 急速に高齢化が進む中、坂が多く平地の少ない地形的特性を考慮し、避難場所等の確保など地域の警戒避難体制の強化を着実に進めることが必要
- また、人口減少などにより、地域のつながりが弱まる傾向にある中、共助として、災害時における地域の災害対応力の強化が課題

課題抽出

主な分析結果

＜警戒避難体制等＞

- ➡土砂災害警戒区域は、坂の多い道内他都市との比較でも多い状況
- 自主防災組織<sup>※1</sup>カバー率<sup>※2</sup>は全道平均以下

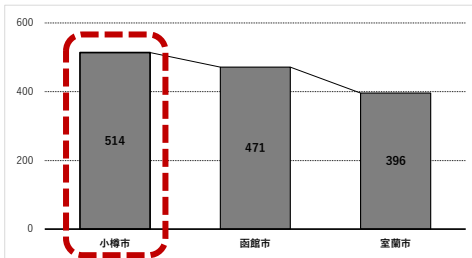


図 2-24 土砂災害警戒区域の箇所数(令和6年)

資料:北海道土砂災害警戒情報システム(令和6年8月時点)

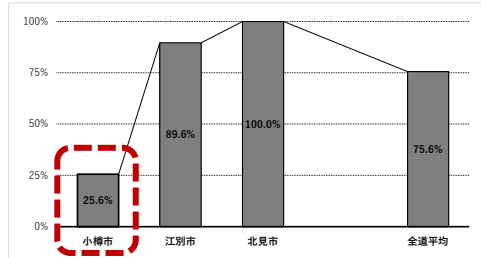


図 2-25 自主防災組織のカバー率(令和5年)

資料:北海道ホームページ(総務部危機対策局危機対策課)

- ※1 自主防災組織:自主防災組織とは、日頃から災害に備えるとともに、災害時には被害を最小限に抑え、その拡大を防止すること及び避難誘導・救出救護等を行うことを目的として、町会又は自治会の単位で自主的に結成した組織である。
- ※2 自主防災組織カバー率=自主防災組織等地域世帯数÷本市世帯数×100

主な課題

地域別(ミクロ的)

- 近年、全国で想定を超える自然災害の激甚化・頻発化しており、市街地に甚大な被害を与えていることから、特に災害発生のおそれのある区域においては、警戒避難体制の構築が課題

課題抽出

主な分析結果

＜災害リスク＞

- ➡地形的特性から、土砂災害警戒区域等が広く分布、大規模地震時などの際には土砂災害のリスクがあるほか、市内全域に大規模盛土造成地(47か所)が点在
- ➡蘭島から銭函に至る沿岸部では津波、銭函地域の星置川や新川、及び塩谷地域の蘭島川などのその他の2級河川沿いの地域では豪雨時に洪水による浸水のリスク

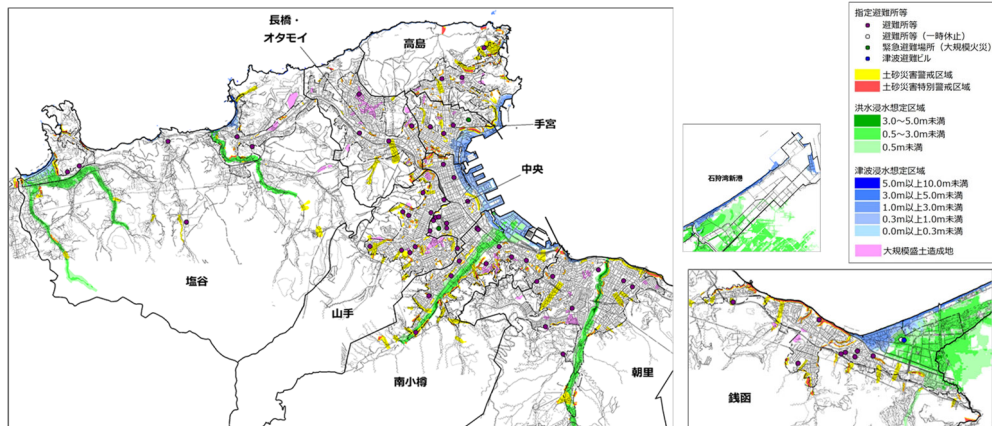


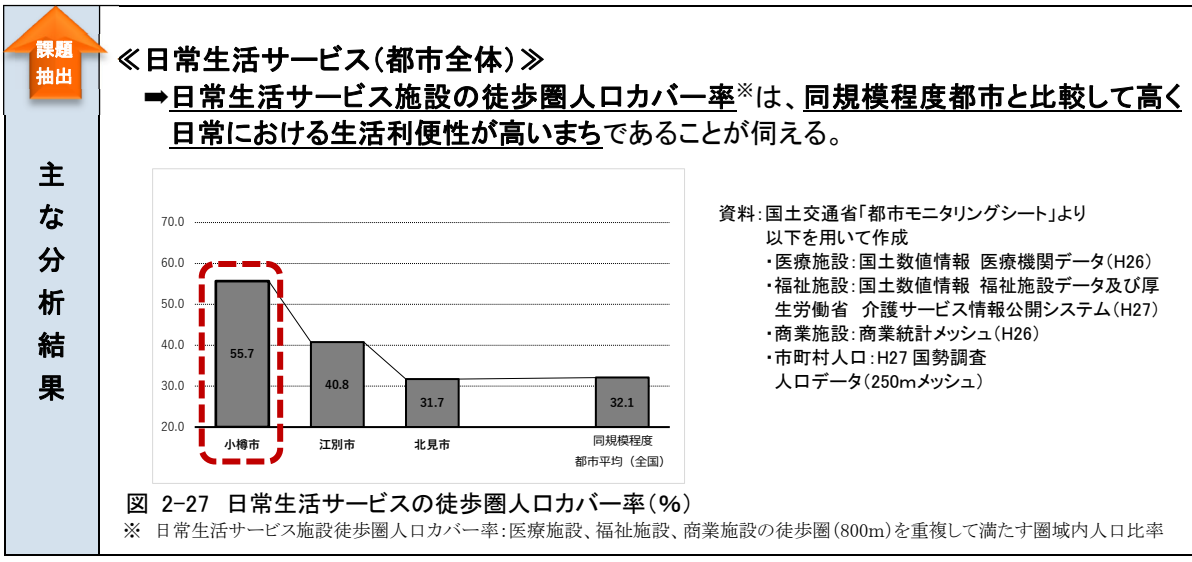
図 2-26 災害ハザードエリア分布<sup>※</sup>状況

資料:小樽市資料

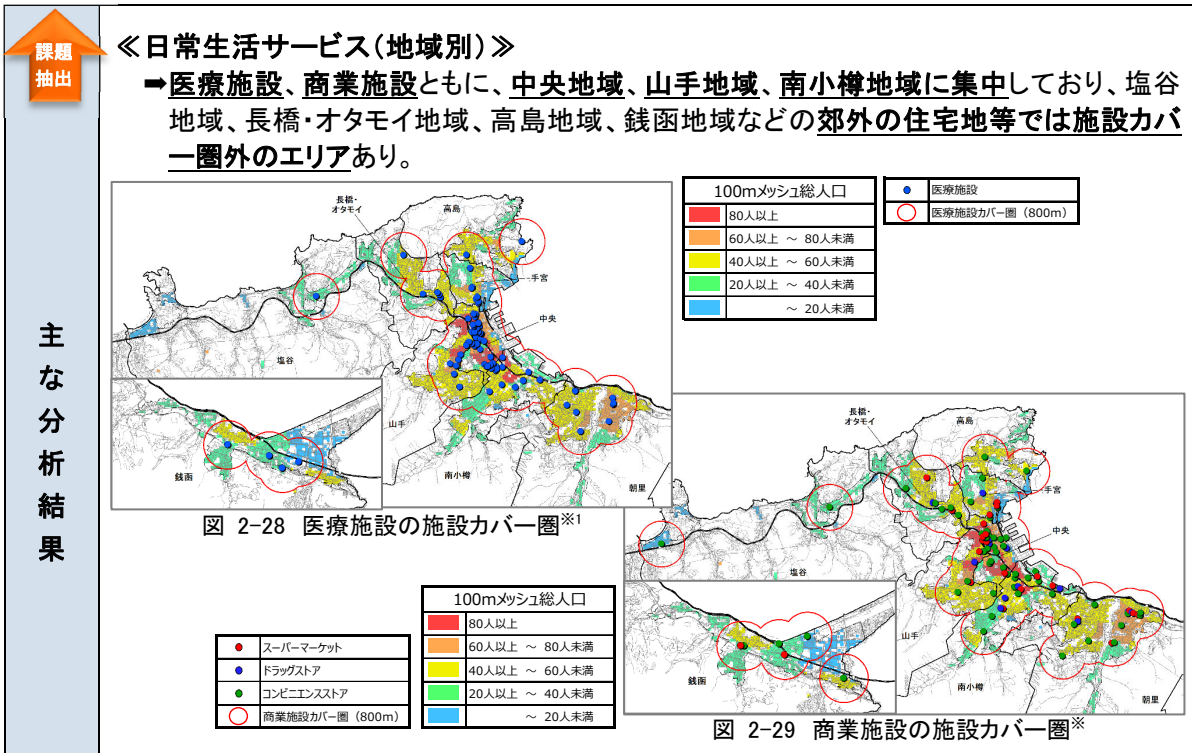
※ 災害ハザードエリア:災害時に人命・身体に危険を及ぼす可能性のある区域

⑧ 都市機能×都市全体(マクロ的)・地域別(ミクロ的)

**主な課題** **都市全体(マクロ的)**  
 ●現状では、他都市と比較して、高い生活サービス水準が確保されているが、急速に人口減少や高齢化が進む中、これを維持していくことが課題



**主な課題** **地域別(ミクロ的)**  
 ●人口密度の低下が予測されている郊外の住宅地などにおいては、経営が成り立たず撤退する病院や店舗等の増加が予測され、身近な地域における生活利便性の確保などが課題



⑨ 都市施設×都市全体(マクロ的)

都市全体(マクロ的)

主な  
課題

- 道路は、市民生活や経済活動を支える重要な都市施設であり、今後さらに厳しい財政状況が見込まれる中、将来にわたり、年間を通じて安全・安心な道路機能を確保していくことが課題
- 公園については、利用状況等に応じた機能の再編・集約や多様なニーズに対応した機能の充実が必要

課題抽出

主な  
分析  
結果

《道路》

→市道実延長は道内の同規模他都市より短い、一般的な道路の維持管理に加え、坂の多い地形的な特性から、急坂路面の維持管理などが必要

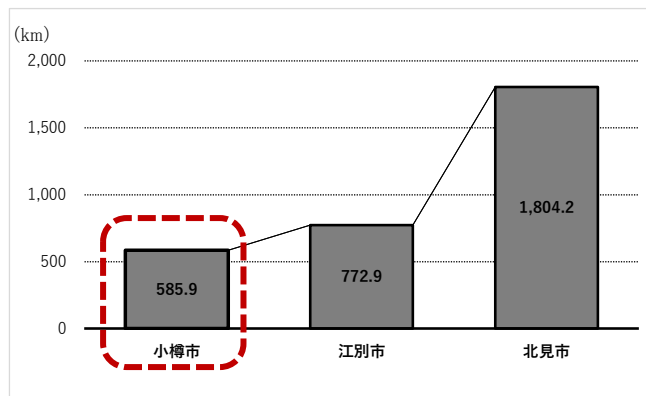


図 2-30 市道実延長の状況(平成2年)

資料:「小樽市統計書(R2.4.1 現在)」、「北見市統計書(R2.4.1 現在)」、「江別市統計書(R2.4.1 現在)」より作成

《公園》

→一人当たり都市計画公園(供用等)面積は、道内では同等、全国平均より広い。

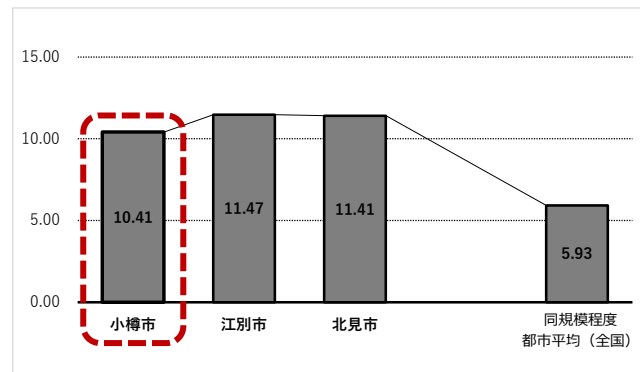


図 2-31 一人当たり都市計画公園面積の状況(m<sup>2</sup>)

資料:国土交通省「都市モニタリングシート」より以下を用いて作成

- ・国土数値情報 都市計画現況調査(H31)「No.8 都市計画施設の状況(6) 公園都市別内訳表」選択
- ・1人当たり面積は、上記都市計画公園面積を、H27 国勢調査人口で除して算出

2) 関連計画や市民意識等から導かれる主な課題

本市が抱える課題の抽出に当たって、以下のとおり、本計画に関連する計画や市民意識等から、都市の状況を表す9つの分野別に懸念される主な課題を導き出しました。

表 2-1 関連計画や市民意識等から導かれた主な課題

(都市の状況を表す課題を抽出した関連計画等を記載) <b>本計画に関連する計画・市民意識等</b>	(ア) 第7次小樽市総合計画及び市民アンケート調査
	(イ) 小樽市第2次都市計画マスタープラン及び市民アンケート調査
	(ウ) 小樽市人口ビジョン
	(エ) 住宅マスタープラン
	(オ) 小樽市地域公共交通網形成計画及び市民アンケート調査
	(カ) 第二次小樽市観光基本計画
	(キ) 小樽港長期構想
	(ク) 小樽市公共施設等総合管理計画
	(ケ) 小樽市収支改善プラン
	(コ) 小樽市強靱化計画
	(サ) 地域防災計画及びハザードマップ
	(シ) 第1期小樽市地域福祉計画・小樽市地域福祉活動計画
	(ス) 第2次小樽市上下水道ビジョン
	(セ) 小樽市人口減少問題研究会 報告書
(ソ) 小樽市のまちづくりに関する市民アンケート調査(立地適正化計画策定に係る調査)	

分野	主な懸念課題	※<> 内は、上段の関連計画等に対応
① 人口	○若い世代・子育て世代をはじめとした移住・定住の促進やまちなか居住 ○郊外の地域においても誰もが生活しやすい環境づくり	<関連計画等 :ア・イ・ウ・エ・セ・ソ>
② 土地利用	○地形的な制約の中での機能的な市街地形成 ○空き家等対策や中心市街地における土地の高度利用	<関連計画等 :ア・イ・エ・ソ>
③ 都市交通	○持続可能な地域公共交通ネットワークの形成や拠点間交通ネットワークの確立 ○高齢者など誰もが円滑に移動できるまちづくり	<関連計画等 :ア・イ・ウ・オ・ソ>
④ 経済活動	○本市の持つ強みを生かした産業振興によるにぎわいと雇用の創出 ○北海道新幹線等の整備効果の地域全体への波及 ○中心市街地の活性化	<関連計画等 :ア・イ・ウ・カ・キ>
⑤ 財政	○厳しい財政状況が見込まれる中、将来の人口や財政規模に見合った持続可能な行政運営(公共施設等の維持更新費用抑制、資産の有効活用等)	<関連計画等 :ア・ク・ケ・セ>
⑥ 地価	—(計画等に記載なし)	
⑦ 災害	○地形的特性から様々な災害が起こる可能性 ○被害の最小化、強靱なまちづくりの計画的推進など、防災・減災の取組	<関連計画等 :ア・イ・コ・サ>
⑧ 都市機能	○公共施設等の都市機能の複数拠点への集約 ○子育て支援をはじめとする都市機能の配置を通じ身近な地域の拠点などにおける生活利便性の確保 ○地域のつながりを維持するための拠点づくり	<関連計画等 :ア・イ・シ・セ・ソ>
⑨ 都市施設	○人口規模に見合った施設規模の適正化 ○多様なニーズに対応した公園の整備・充実 ○除排雪	<関連計画等 :ア・イ・ス・セ・ソ>

(3) 本市が抱える課題(分野別)の抽出

前述の都市の状況を表す都市全体(マクロ)・地域別(ミクロ)の視点での分野別の分析結果と関連計画等から導かれた主な課題を整理し、抽出した本市が抱える課題は以下のとおりになります。

表 2-2 本市が抱える課題

視点別の主な課題 (分野別)			本市が抱える課題 (分野別)
①人口	都市状況分析	マクロ ミクロ	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定のエリア内への居住の誘導・集約による人口密度の維持・確保</li> <li>誰もが生活しやすい地域特性等に応じた住環境の維持・形成</li> </ul>
	関連計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来の人口規模・人口構造への対応</li> <li>中心市街地等既成市街地のにぎわい・魅力の低下</li> <li>郊外住宅市街地における生活サービス水準の低下、地域コミュニティの維持困難</li> <li>移住・定住促進、誰もが生活しやすい環境づくり</li> </ul>	
	②土地利用	マクロ ミクロ	
都市状況分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少下における効果的な空き家対策</li> <li>古くからの市街地が形成されている地域における高い空き家率</li> <li>土地の高度利用やまちの連続性の確保</li> </ul>		
関連計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家等対策や中心市街地の土地の高度利用</li> </ul>		
③都市交通	都市状況分析	マクロ ミクロ	<ul style="list-style-type: none"> <li>持続可能な地域公共交通網の形成</li> <li>円滑に移動できる交通環境の形成</li> </ul>
	関連計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>持続可能な地域公共交通網の形成</li> <li>移動手段の確保</li> <li>誰もが円滑に移動できるまちづくり</li> </ul>	
	④経済活動	マクロ ミクロ	
都市状況分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の強みを生かした産業振興による地域経済全体としての活性化</li> <li>中心市街地をはじめとした地域経済の衰退などに伴う企業の撤退、それに伴う雇用の場の減少</li> </ul>		
関連計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業振興によるにぎわいと雇用の創出、北海道新幹線等の整備効果の地域全体への波及、中心市街地の活性化</li> </ul>		
⑤財政	都市状況分析	マクロ ミクロ	<ul style="list-style-type: none"> <li>将来の人口や財政規模に見合った持続可能な行政運営を進める</li> </ul>
	関連計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設等の最適化や行政サービスの効率化、健康増進による社会保障費の抑制</li> <li>将来の人口や財政規模に見合った持続可能な行政運営</li> </ul>	
	⑥地価	マクロ ミクロ	
都市状況分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市全体における地価水準の維持・向上</li> <li>郊外の住宅地などにおける地価の維持</li> </ul>		
関連計画等	—		
⑦災害	都市状況分析	マクロ ミクロ	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の警戒避難体制や災害対応力の強化</li> </ul>
	関連計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の警戒避難体制の強化、地域の災害対応力の強化</li> <li>災害発生のおそれのある区域において、警戒避難体制の構築</li> <li>地形的特性を踏まえた防災・減災への取組</li> </ul>	
	⑧都市機能	マクロ ミクロ	
都市状況分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状で比較的高い生活サービス水準が確保、急速な人口減少や高齢化の中でのこれらの維持</li> <li>郊外住宅市街地における身近な生活利便性確保</li> <li>中心市街地(JR小樽駅、市役所周辺)における都市機能の更新・誘導による活力と魅力の維持・向上</li> </ul>		
関連計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能の複数拠点への集約、身近な地域の拠点などにおける生活利便性の確保、地域のつながりを維持するための拠点づくり</li> </ul>		
⑨都市施設	都市状況分析	マクロ ミクロ	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口規模に見合った施設規模の適正化等、安全・安心な道路機能確保</li> <li>公園の利用状況等に応じた機能の再編・集約、多様なニーズに対応した機能の充実</li> </ul>
	関連計画等	<ul style="list-style-type: none"> <li>年間を通じた安全・安心な道路機能を確保</li> <li>公園の利用状況等に応じた機能の再編・集約、多様なニーズに対応した機能の充実</li> <li>人口規模に見合った施設規模の適正化等</li> </ul>	

## 2.2 立地適正化計画により解決すべき課題の抽出

本計画は、都市全体の観点から作成する、**居住機能**や**福祉・医療・商業等の都市機能の立地**、**公共交通の充実**等に関する包括的なマスタープランとされています。

これを踏まえ、前述の分野別の「本市が抱える課題」から、以下の「**居住**」「**都市機能**」「**交通ネットワーク**」の3つの視点で、**立地適正化計画により解決すべき課題**を抽出しました。

表 2-3 立地適正化計画により解決すべき課題

