

## 誘導施策

- 誘導施策を推進することにより、必要な施設の維持・誘導や交通利便性を確保するなど、「利便性」と「安心して暮らせる環境」を整えることで、その地域の魅力に導かれ、市民等が自らの意思でその居住地を選択し、その結果として、人口密度が適切に維持され、商業施設や医療施設などの経営環境も安定し、良好な地域の環境を形成することが期待されます。
- このような環境の実現性を高めるために、公共施設の整備などを通じて、利便性を高める区域形成施策や交通網形成施策と、不動産の流通促進などを通じて、居住地等の移転をしやすくする誘導等促進施策を展開していきます。
- また、自然環境に恵まれた地域については、その地域ならではのゆとりある環境で、住み続けていくことが
- きるよう施策を進め、全市的に均衡の取れた発展を目指します。

居住

**取組目標** 安全・快適に住み続けられる“小樽ならではの住みよさ”が備わった居住地をつくる。

**重点目標** 居住者を誘導する  
居住の質・魅力を高める

誘導等促進施策

住まい（受け皿）の確保

区域形成施策

良好な住環境の確保

- ① 既存住宅の利活用・流通促進等
- ② 新たな住宅の供給・住み替えの促進等
- ③ 道路・公園等の維持管理等
- ④ 住宅団地の再生
- ⑤ 区域の特性を踏まえた土地利用の促進
- ⑥ 「ゆとり居住エリア」の環境維持

都市機能

**取組目標** 魅力的な拠点を中心とした市街地をつくる。

**重点目標** 高次都市機能施設を誘導する  
都市機能の質・魅力を高める

誘導等促進施策

都市機能誘導施設（受け皿）の確保

区域形成施策

都市機能誘導区域の形成

- ⑦ 既存施設の利活用と民間活力の活用
- ⑧ 新たな都市機能の誘導
- ⑨ 魅力的なにぎわい拠点づくり
- ⑩ 日常生活の基盤を支える地域の拠点の維持

交通ネットワーク

**取組目標** 持続可能な交通ネットワークをつくる

**重点目標** 基幹的公共交通軸を中心とした拠点間の移動を支える

交通網形成施策

移動手段の維持・確保

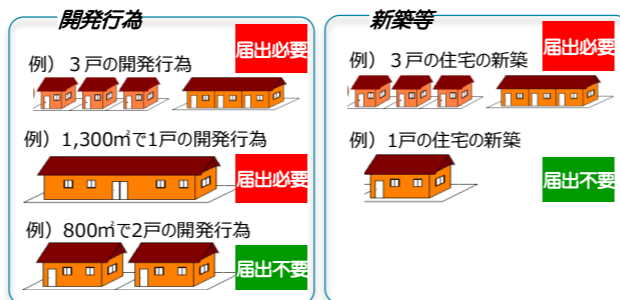
- ⑪ 暮らしの移動手段の維持・確保
- ⑫ 交流を支える陸と海の玄関口の充実
- ⑬ 歩きたくなる快適な空間づくり

## 届出制度について

- 都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域外における住宅開発等や都市機能誘導区域内外における誘導施設の整備等の動きを把握するため、居住誘導区域外や都市機能誘導区域内外における一定規模以上の開発行為又は新築等を行うおとす場合、その行為に着手する日の30日前までに市長への届出が必要となります。（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届出

- **開発行為** ○ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為  
○ 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
- **新築等** ○ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合  
○ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

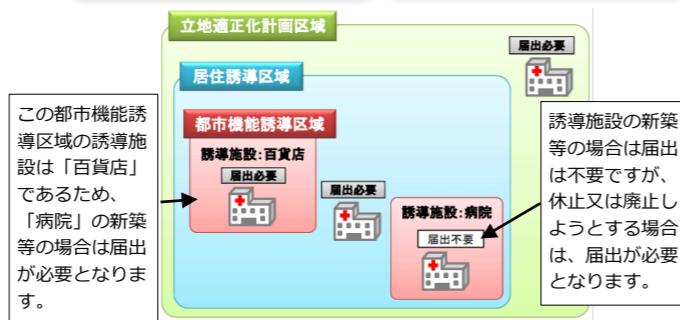


### 都市機能誘導区域外における届出

- **開発行為** ○ 誘導施設の建築目的の開発行為
- **新築等** ○ 誘導施設を新築しようとする場合  
○ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設とする場合

### 都市機能誘導区域内における届出

- 誘導施設を休止又は廃止しようとする場合



出典：国土交通省作成資料抜粋

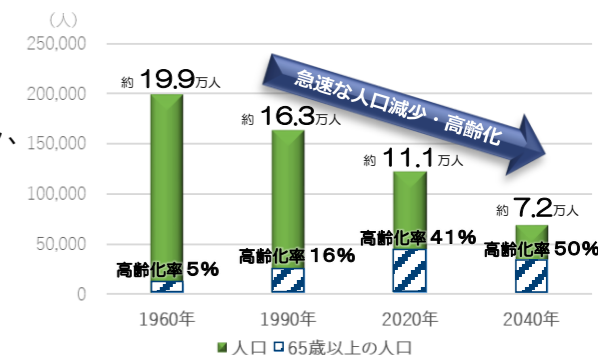
# 未来へ住みよいまちを引き継ぐために 小樽市立地適正化計画 について

令和7年3月策定 / 7月届出開始

## 立地適正化計画の背景

### ○今後の課題

国の推計によると、将来の小樽市の人口は急速に減少し、高齢化も進むと予測されています。そうした状況で今の市街地の広がりそのままでは、これまでどおりの公共サービスを維持することは困難になるものと考えられます。また、周辺人口によって支えられてきたスーパーマーケットなどの商業施設の移転・撤退や、路線バスなどの公共交通機関の減便・廃止なども想定されます。



### ○次の世代へ引き継ぐために

本市では、人口減少がもたらす様々な市民生活への影響を最重要課題として、先人から引き継いだこのまちを、次の世代に責任をもって引き継ぐため、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を策定し、「小樽の将来（40年先）を見据えた都市計画（都市構造の再編）」を進めていきます。



長い時間をかけて無理のないように進めていこう！

## 立地適正化計画とは

- 都市再生特別措置法に基づく計画で、人口減少下においても持続可能で効率的なまちづくりを進めるため、市街化区域内に「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」、これら区域を結ぶ「基幹的公共交通軸」を定め、居住と医療・福祉・商業等の生活サービス施設等を長期間かけてそれぞれの区域に緩やかに誘導するものです。

## 基本的な方針

- 前述の課題の解決に向けて「まちづくりの目標」とこれを実現するための「まちづくりの方針」を設定し、「居住」「都市機能」「交通ネットワーク」の3つの視点から、人口減少や少子高齢化などの社会動向に対応し、安全・安心で快適な暮らしを持続可能とする効率的なまちづくりを目指します。

まちづくりの目標（目指す将来都市像）

自然と人が紡ぐ笑顔あふれるまち小樽※1  
～あらたなる100年の歴史へ～

※1「第7次小樽市総合計画」と共有

まちづくりの方針（ターゲット）

持続可能で効率的なまちづくり※2

※2「第2次都市計画マスタープラン」の基本目標と共有

### 居住

居住者の安心で快適な暮らしと地域のつながりを持続可能とする、地域特性に応じた拠点等を中心とした日常生活圏の形成に向け、ゆるやかに居住を誘導・集約します。

### 都市機能

居住の誘導・集約と連携を図りながら、誰もが将来にわたって利便性を享受できるよう、各拠点に、その役割や地域特性に応じた都市機能を確保します。

### 交通ネットワーク

拠点間や拠点等を中心とした日常生活圏の移動を支える持続可能な交通ネットワークの形成を図ります。



詳しくはHPの計画書や概要版をみてね！



＜お問合せ＞

小樽市建設部都市計画課 〒047-0024小樽市花園5丁目10番1号  
電話 0134-32-4111（内線7332）  
メール tosikei@city.otaru.lg.jp

小樽市立地適正化計画

## 居住誘導区域について

- 災害の危険性が低く、誰もが安心・快適な暮らしを持続できる市街地を形成するため、都市再生特別措置法に基づく**居住誘導区域**を定めます。また、居住誘導区域の区域外に**小樽市独自の区域**を定め、長期的な時間軸の中、**自らの意思で多様なライフスタイルが選択できる環境を創りながら、ゆるやかに無理のない形で段階的に都市の変容**を図っていきます。
- 市街化区域を下記のように「**居住推奨エリア**」と「**ゆとり居住エリア**」の2つのエリアに区分し、これを更に5つの区域に区分します。これらの区域からは災害のおそれのある区域などの「**その他区域**」を除きます。

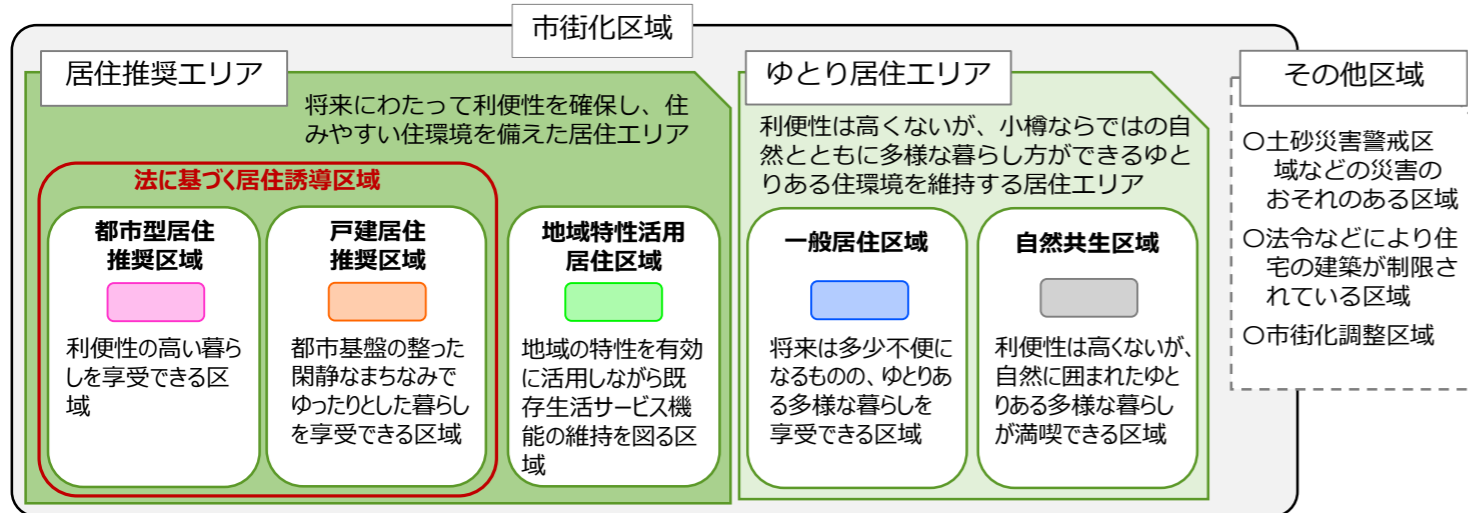
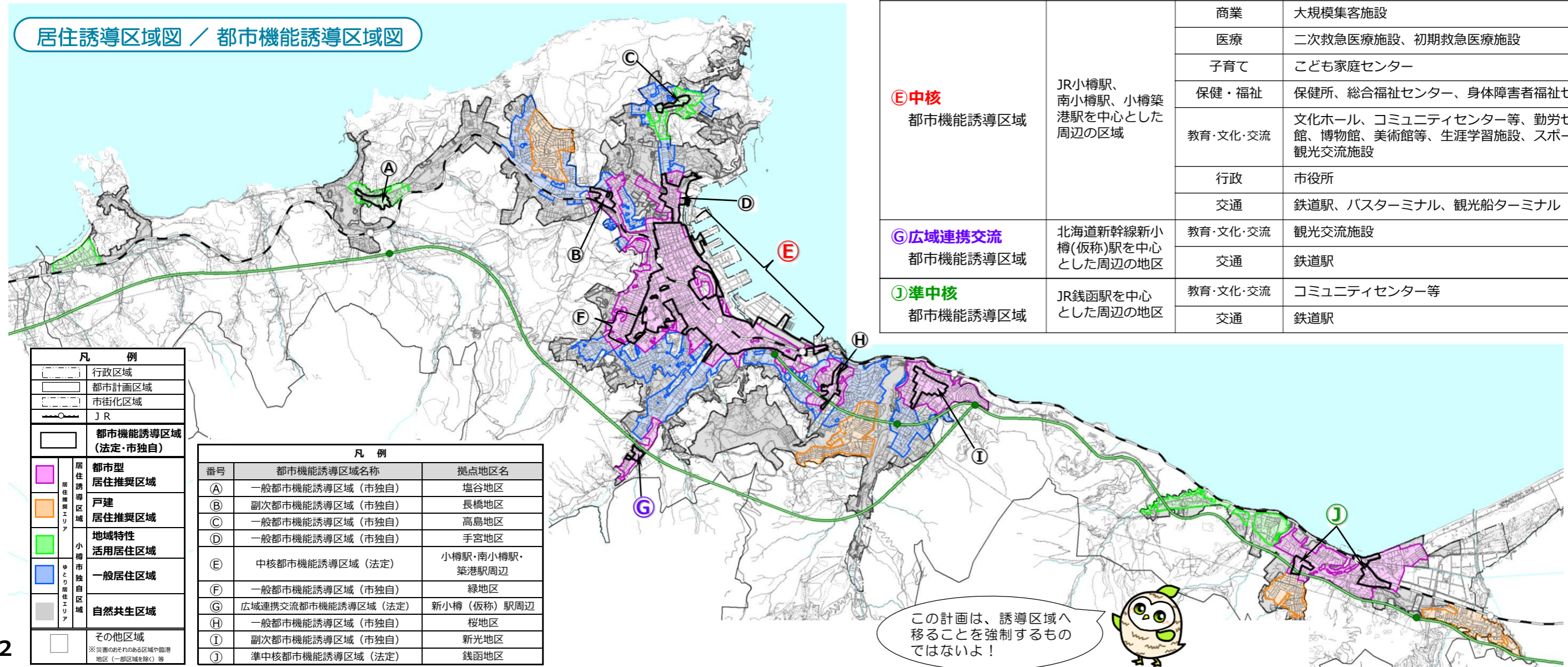


図 居住誘導区域のイメージ

## 居住誘導区域図 / 都市機能誘導区域図



## 都市機能誘導区域について

- 医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や地域の拠点において誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域で、都市再生特別措置法に基づく**都市機能誘導区域**と**市独自区域**を下記の通り設定します。また区域ごとに誘導施設を設定します。

	都市機能誘導区域	拠点地区	目的・求める役割
法定区域	<b>中核</b> 都市機能誘導区域	(E)	中核的な役割を担う区域で、高次の都市機能の集積や本市の歴史的資産等を多くの市民や来訪者が訪れ、回遊できるにぎわいと活力があふれたまちを形成
	<b>広域連携交流</b> 都市機能誘導区域	(G)	新たなまちづくりの推進に向けた区域で、新たな広域玄関口としてのまちを形成
	<b>準中核</b> 都市機能誘導区域	(J)	本市の中心部から離れ、独立した独自の生活圏の形成し、中核都市機能誘導区域の機能を分担・補完する区域で、定住者はもとより、子育て世代等の移住者に選ばれるまちを形成
市独自区域	<b>副次</b> 都市機能誘導区域	(B)(I)	一定の人口規模を有する複数の拠点地区周辺の居住者等を対象として、日常生活における利便性を維持するため都市機能施設の集積を図る区域で、定住者はもとより子育て世代等の移住者に選ばれるまちを形成するため、法に基づく区域への設定を検討
	<b>一般</b> 都市機能誘導区域	(A)(C)(D)(F)(H)	日常生活サービス機能を担う区域で、人口減少下にあっても現在の利便性を維持し地域内における日常生活の中心的な役割を果たし、更なる高齢化にも対応可能なまちを形成

## 誘導施設

- 誘導施設(都市機能増進施設)は、市全体や広域圏を対象として多くの市民や観光客等が利用する大規模商業施設や市役所等の公共施設など(高次都市機能施設)を誘導施設として定めます。本計画で定める誘導施設(法定)は下表のとおりです。

都市機能誘導区域(法定)	拠点地区	分野	誘導施設
(E) <b>中核</b> 都市機能誘導区域	JR小樽駅、南小樽駅、小樽築港駅を中心とした周辺の区域	商業	大規模集客施設
		医療	二次救急医療施設、初期救急医療施設
		子育て	こども家庭センター
		保健・福祉	保健所、総合福祉センター、身体障害者福祉センター
		教育・文化・交流	文化ホール、コミュニティセンター等、勤労センター、図書館、博物館、美術館等、生涯学習施設、スポーツ拠点施設、観光交流施設
		行政	市役所
(G) <b>広域連携交流</b> 都市機能誘導区域	北海道新幹線新小樽(仮称)駅を中心とした周辺の地区	教育・文化・交流	観光交流施設
		交通	鉄道駅
(J) <b>準中核</b> 都市機能誘導区域	JR銭函駅を中心とした周辺の地区	教育・文化・交流	コミュニティセンター等
		交通	鉄道駅

この計画は、誘導区域へ移ることを強制するものではないよ！

