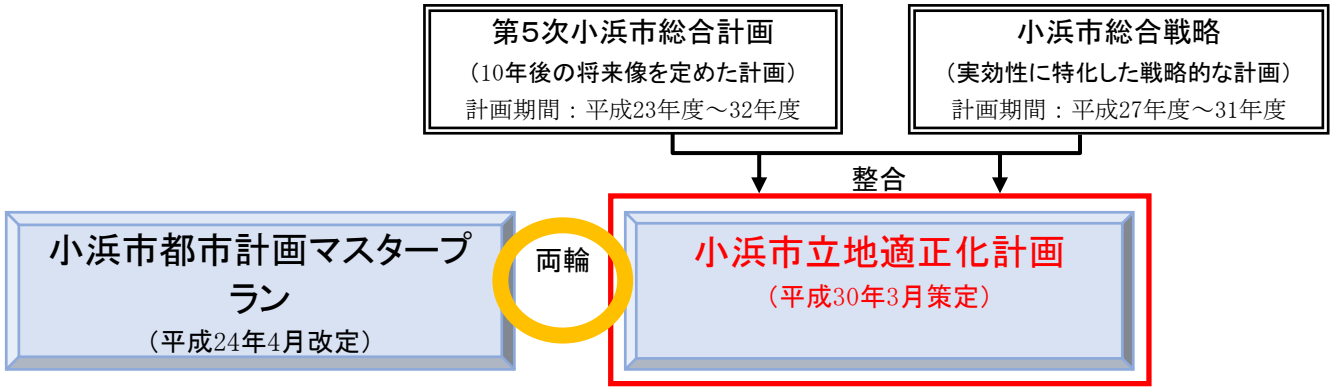
小浜市立地適正化計画　【概要版】

（１）計画の役割と位置づけ

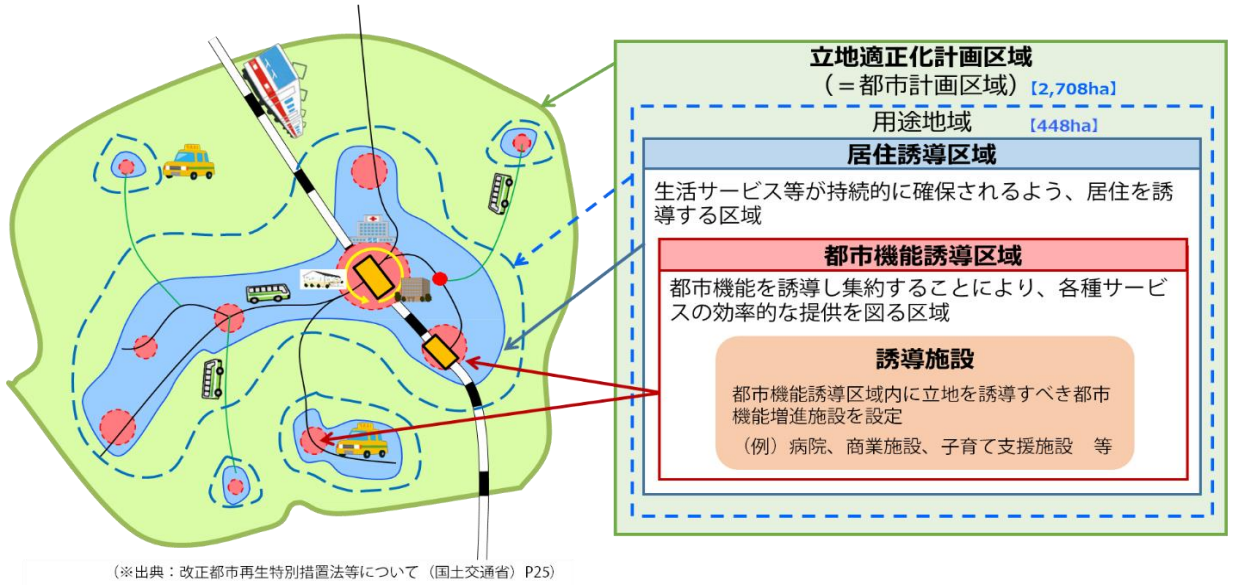
・「立地適正化計画」は、都市再生特別措置法に基づく、都市における居住、都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランであり、民間による都市機能への投資や居住誘導など、行政と住民・民間事業者が一体となって「コンパクトなまちづくり」に取り組んでいくための計画である。
・小浜市立地適正化計画は、上位計画となる第５次小浜市総合計画等との整合を図りつつ、小浜市都市計画マスタープランと両輪となって将来都市像の実現を目指すものである。



（２）計画の記載事項

・立地適正化計画では、必ず定める事項を以下のように設定している。

- 立地適正化計画の区域（＝都市計画区域）
- 立地の適正化に関する基本方針
- 居住誘導区域の設定と実現化方策
- 都市機能誘導区域の設定と実現化方策
- 誘導施設の整備事業等



（※出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）P25）

（３）目標年次

・概ね20年後（平成52年度）の人口、高齢化の状況等を展望した上で、概ね10年後に必要となる都市機能、居住を誘導すべき区域などについて検討する。都市計画マスタープランの見直しに併せて見直すことを基本とするが、必要に応じて適宜見直しを行う。

（4）都市全体の人口動向の把握

① 社会保障人口問題研究所による将来推計人口

・今後も人口減少が続き、市全体の人口は平成52年には約23,000人（約8,000人減）になると見込まれている。
・高齢化率は今後30年間で約９ポイント増加し、平成52年には36.9%に達すると見込まれている。

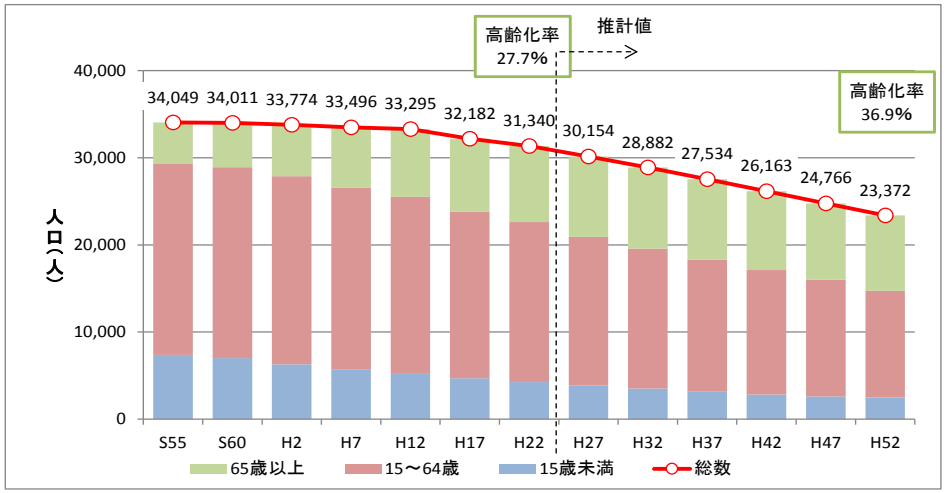


図　総人口・年齢階層別人口の見通し
（資料：国立社会保障・人口問題研究所Ｈ25.3予測）

（5）各種基礎的データに基づく都市の現状把握

	手引き（案）における分析項目
人口	市全体の人口・高齢化の動向
	人口集中地区の人口・区域
	地区別人口・高齢化の動向
土地利用	土地利用状況の動向
	開発許可の動向
	空き家の動向
都市交通	公共交通の動向
	市民の交通行動の動向
	自動車交通の動向
都市機能	公共施設、都市機能施設の配置
経済活動	床面積・床効率の動向
地価	地価の動向
災害	災害履歴、各種ハザード区域の動向
財政	固定資産税・都市計画税収の状況
	歳入・歳出構造
	整備年度別公共施設、インフラの状況

（6）課題の整理

視点１　人口の将来見通し（国立社会保障・人口問題研究所による推計人口）

都市活力を維持するため、都市機能の計画的な誘導、市街地と周辺部のネットワークの強化が必要

・30年間に約8,000人の減少が見込まれ、地域経済活動を維持していくための活力の減退が懸念される。
・人口が激減する中でも65歳以上の高齢者数の減少はわずかであり、市街地中心部でも用途地域外以上に高齢化が進むことが見込まれることから、居住を含む都市機能の更なる誘導が必要である。
・山間部では、人口減少・超高齢化により地域コミュニティの維持が困難になることが懸念され、日常生活に不可欠な機能の維持、公共交通を中心とする市街地とのネットワークの強化が必要である。

視点２　公共交通の利便性、持続可能性

過度な自動車への依存からの脱却、公共交通を中心とする交通体系への転換が必要

・公共交通の利便性の高い地域での人口減少により、公共交通の利用者が更に減少し、利用者の減少がサービス水準の低下や路線の廃止につながる負のスパイラルが懸念される。
・現在の過度に自動車に依存した交通体系から脱却するため、鉄道を中心とする公共交通のサービス水準の維持、利用促進が必要である。
・鉄道駅や主なバス停周辺への都市機能の誘導による公共交通の利便性向上、高齢者を中心とする交通弱者の移動手段の確保が必要である。

視点３　生活サービス施設の利便性、持続可能性

生活サービス施設周辺への居住の誘導や施設更新に併せた集約化が必要

・生活サービス施設周辺でも人口減少が進むことが見込まれるため、生活サービス施設の流出・撤退が懸念される。
・生活サービス施設の徒歩圏人口は減少すると見込まれるため、施設周辺への居住の誘導、公共施設については施設更新に併せた集約化が必要である。
・生活サービス施設は、将来の高齢化の進展に備え、公共交通の便利地域への立地が必要となる。

視点４　高齢者の福祉、健康

高齢者の居住誘導による外出機会の確保、健康増進支援が必要

・市のほぼ全域で著しい高齢化が見込まれるが、高齢者数でみると、市街地中心部で減少し用途地域外で増加する傾向がみられる。
・生活サービス施設数が少ない用途地域外で高齢者数が増加するため、公共交通や生活サービス施設の利便性の高い地域への高齢者の居住誘導により、自動車の運転が困難な高齢者の外出機会の確保、健康増進支援が必要である。

視点５　災害等に対する安全性

災害の想定される区域への居住誘導は居住者の安全確保を優先した慎重な検討が必要

・市内の広い範囲が浸水想定区域に指定されており、将来人口増加が見込まれる地域や特に高齢化率が高くなると見込まれる地域の多くも含まれるため、被害を防止・軽減するための取り組みが必要である。
・災害の想定される区域（土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、浸水想定区域、津波浸水想定区域）を居住誘導区域として設定するかについては、様々な点からの検討が必要である。

視点６　財政の健全性

コンパクトなまちづくりによる行政コストの低減が必要

・生産年齢人口の減少に伴う、市税収の減少が懸念される。
・自主財源比率の低下に加えて、高齢者の増加に伴う民生費の増加、公共施設の更新に伴う投資的経費の増大により、経営が悪化することが懸念される。
・将来の財政見通しを踏まえ、コンパクトなまちづくりによる行政コストの低減が必要である。

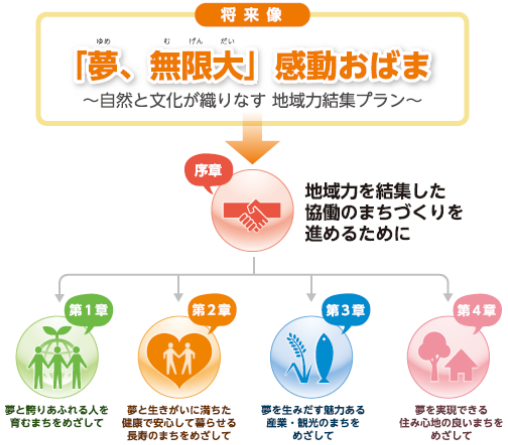
（7） まちづくり方針の検討

■小浜市都市計画マスタープラン（H24.4）

まちなか賑い拠点：市街地エリアの中心として、歴史的まちなみ等の地域資源、公共施設や商業などの市民サービス機能が集積する一帯を位置づける。

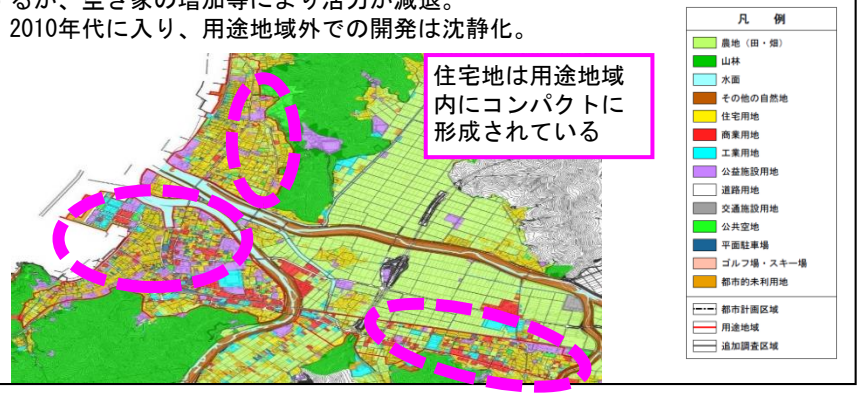
■第５次小浜市総合計画（H23.3）

将来像を、「「夢、無限大」感動おばま～自然と文化が織りなす　地域力結集プラン～」とし、「地域力を結集した協働のまちづくりを進めるために」をはじめとする５つの基本方針を設定。



■小浜市の特性

・中心部や山間部の人口が大きく減少する一方で、郊外部の人口は増加。
・人口集中地区の面積はほぼ横ばいで、地区内の人口と密度は一貫した低下傾向。
・都市計画区域内にはJR小浜線４駅が開設。市民バスは一部デマンドバスとして運行。
・市街地内に生活サービス機能が比較的コンパクトに集積。
・小浜地区は、重要伝統的建造物群保存地区に指定される歴史的まちなみを有するが、空き家の増加等により活力が減退。
・2010年代に入り、用途地域外での開発は沈静化。



現状の都市構造を維持し、さらに生活利便性を高める方向

まちづくり方針

都市計画マスタープランに掲げる〈都市の将来像〉を基本に、立地適正化計画で目指すべき意味（都市における居住を誘導し、住みたくなる魅力の創出と利便性の確保を目指す）を加味し、以下の通り設定。

【都市の将来像】…立地適正化計画としての意味を加味

人と自然・歴史・文化を紡ぐ“感動のまち”おばま
－ 地域力を活かした持続可能なまちづくり －

【まちづくりのターゲット】

小浜市が、今後の社会情勢下においても“感動のまち”であるためには、市民が主体となって活躍できるまちであること、そして市民が誇りと愛着を持ち暮らし続けることができるまちであることが重要。

暮らし続けることができる「持続可能なまち」であるためには、一定の定住人口が確保され買い物や医療・福祉施設の利用など日常の生活サービスが充実していること、災害や犯罪の危険性が低く高齢者にとっても安全・安心なまちであること、公共交通を中心とする移動の利便性が高く地域コミュニティが充実していることが重要。

これらの条件は現時点で概ね確保されているが、既存のストックを有効活用し、さらに利便性の高いまちへとグレードアップしていくことが必要。

一定の定住人口の確保　／　高齢者の安全・安心の確保　／　公共交通を中心とする移動性の確保

【まちづくりの目標】…ＭＰの目標をクローズアップ

１．暮らしやすい持続可能なまちづくり

豊かな自然を背景に、居住機能と生活を支える都市サービス機能（公共施設や生活利便施設）が集積する、暮らしやすいコンパクトなまちづくりを進める。

２．安全・安心で快適に住み続けられるまちづくり

人口減少・超高齢社会においても、歩いて暮らせる利便性の高いまちなか居住、豊かな自然環境を活かした農山漁村地域での健康的なスローライフなど、多様な生活スタイルに対応できるまちづくりを進める。

また、地域コミュニティを活かし、災害に強いまちづくりを進める。

３．地域資源を活かした多様な拠点とネットワークづくり

地域資源の継承と魅力向上を図るとともに、周辺の自然環境、歴史・文化等の固有の環境、また関西に近く、歴史あふれる地域の魅力を活かした多様な拠点づくりを進める。

また、まちなか賑わい拠点を中心として、これらの拠点を有機的に結びつける公共交通を基軸としたネットワークづくりを進め、連携による相乗効果を創出していく。

（８）各市街地の人口、都市機能、公共交通のまとめ

市　街　地	人口の実態および将来見通し	都市機能の立地状況	基幹的な公共交通軸
小浜市街地	・今後 30 年間で人口は約 29%、高齢者は約 20%減少する。 ・３つの市街地で人口の減少率が最も高く、高齢者数も唯一減少する。 ●用途地域人口：2010 年→2040 年　（増加率） 6,886 人　⇒　4,862 人　（-29.4%） ●用途地域高齢者人口：2010 年→2040 年　（増加率） 2,143 人　⇒　1,725 人　（-19.5%）	・小浜駅周辺等に各種都市機能が最も集積。 ●行政等：小浜市役所、小浜警察署、駅前交番、若狭消防署、郵便局４ ●高齢者福祉：５（通所系） ●子育て関連：児童発達支援センター、幼稚園１、保育園・子ども園５ ●商業：スーパー等３、ドラッグストア３、コンビニエンスストア５ ●医療：病院１、診療所８ ●教育・文化：小浜小学校、小浜第二中学校、若狭高校、図書館・文化交流施設９、中央公民館、体育施設３	・ＪＲ小浜駅（東舞鶴方面・敦賀方面とも 15 本/日（小浜駅を始発駅または終着駅とする便を含む）） ・路線バス：若江線（13 便/日） ・コミュニティバス（あいあいバス） ●池河内線、泊線・田烏線、名田庄線・小屋線
西津・雲浜市街地	・今後 30 年間で人口は約 21%減少するが、高齢者は約 4%増加する。 ・３つの市街地で人口減少率が最も低く、高齢者の増加率も最も大きい。 ●用途地域人口：2010 年→2040 年　（増加率） 5,745 人　⇒　4,558 人　（-20.7%） ●用途地域高齢者人口：2010 年→2040 年　（増加率） 1,453 人　⇒　1,515 人　（4.3%）	・市街地内に分散立地。 ●行政等：小浜西津郵便局 ●高齢者福祉：２（通所系） ●子育て関連：保育園・子ども園１ ●商業：スーパー等１、コンビニエンスストア２ ●医療：診療所２ ●教育・文化：西津小学校、雲浜小学校、小浜中学校、西津公民館	・鉄道駅の立地なし ・コミュニティバス（あいあいバス） ●泊線・田烏線
遠敷市街地	・今後 30 年間で人口は約 23%減少するが、高齢者は約 2%増加する。 ●用途地域人口：2010 年→2040 年　（増加率） 2,149 人　⇒　1,660 人　（-22.8%） ●用途地域高齢者人口：2010 年→2040 年　（増加率） 560 人　⇒　573 人　（2.3%）	・東小浜駅周辺等に分散立地。 ●行政等：遠敷郵便局、小浜今富郵便局 ●高齢者福祉：３（通所系） ●子育て関連：保育園・子ども園２、児童センター・児童館１ ●商業：スーパー等２、コンビニエンスストア１ ●医療：病院１、診療所１ ●教育・文化：図書館・文化交流施設３	・ＪＲ東小浜駅（東舞鶴方面行き：13 本/日、敦賀方面行き：15 本/日） ・路線バス：若江線（13 便/日） ・コミュニティバス（あいあいバス） ●池河内線

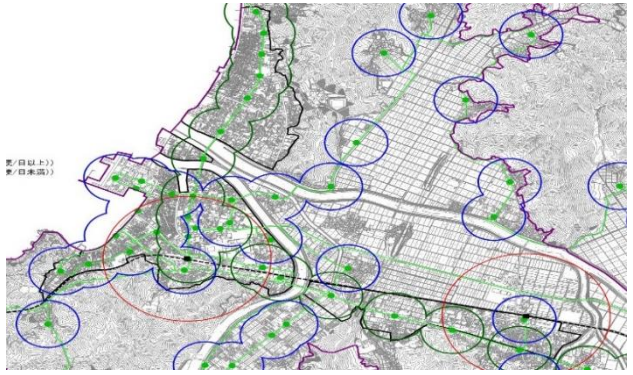
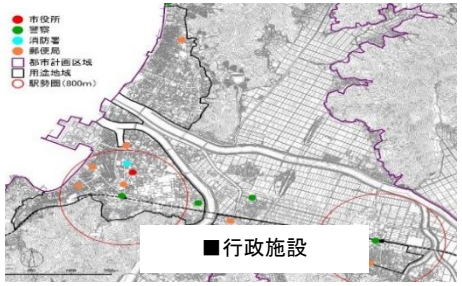
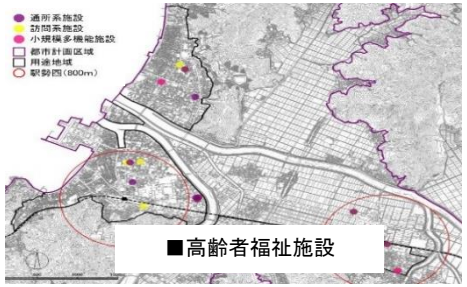


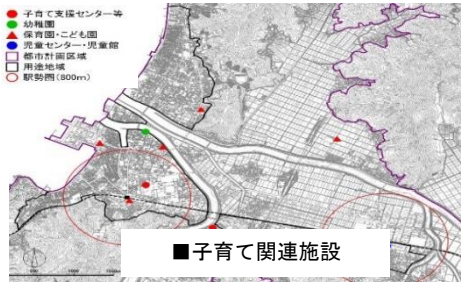
図　公共交通網



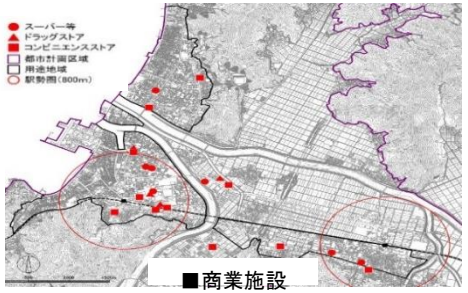
■行政施設



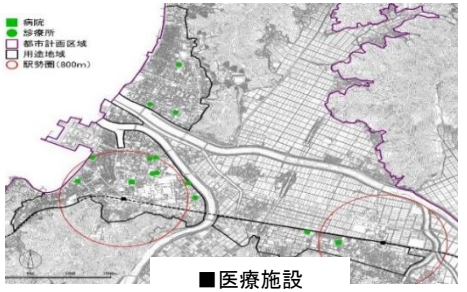
■高齢者福祉施設



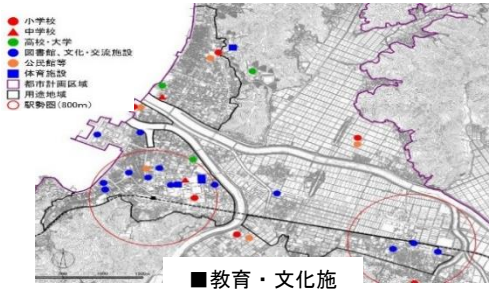
■子育て関連施設



■商業施設



■医療施設



■教育・文化施設

（９）居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域の設定　（都市計画運用指針）

居住誘導区域設定の基本的な考え方

①人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう設定する。
②都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ設定する。
③居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境の確保、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるように設定する。

居住誘導区域を定めることが考えられる区域

①都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点、その周辺の区域
②都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通で比較的容易にアクセスすることができ、そこに立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
③合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

都市再生法、同法施行令による含まない区域
・農用地区域、保安林の区域　など
原則として含まない区域
・土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域　など
災害リスクや対策等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は原則として含まない区域
・土砂災害警戒区域、浸水想定区域　など
慎重に判断を行うことが望ましい区域
・法令や条例により住宅の建築が制限されている区域、居住が集積せず空地等が散在している区域、工業系用途地域で空地化が進展している区域など

留意すべき事項
・将来人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定
・人口減少が見込まれる都市は現在の用途地域をそのまま設定するべきではない
・原則として、新たな開発予定地を設定するべきではない
・都市機能の利用圏人口を勘案しつつ設定
・地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して設定
・将来にわたり保全することが適当な農地は区域に含めず、保全を図ることが望ましい

小浜市の活かすべき資産、地域特性
・ＪＲ小浜駅周辺の人口や都市機能の集積
・西組周辺や西津市街地のまちなみや伝統文化
・基幹的な公共交通軸であるＪＲ小浜線

都市拠点を含む市街地（現在の用途地域内）

・小浜市総合戦略との整合を図りながら、人口流出の抑制、移住や住み替えの促進に努め、持続的なコミュニティの形成を図る。
・生活サービス施設や公共交通網等の既存のストックを有効活用し、人口減少・少子高齢社会でも安心して住めるエリアを居住誘導区域として設定し、居住地選択の誘導を図る。

居住誘導区域の設定方針

・既にコンパクトな市街地が形成されているため、現在の用途地域内で、将来においても一定の人口集積が見込まれるエリア、公共交通利便性を確保すべきエリアを中心に、活かすべき資産、地域特性を加味して設定
・人口密度や公共交通の利便性のみを区域設定の基準とはせず、生活サービス施設の利便性や上位計画での位置づけ、現状の土地利用などを踏まえて総合的な視点から設定
・居住誘導区域に含めることに、総合的、慎重な判断が必要とされる区域は、個別に状況を検証し、区域に含める是非を判断

立地適正化計画の区域　＝　都市計画区域

用途地域
居住誘導区域

居住誘導区域を定めることが考えられる区域

・将来において一定の人口密度が見込まれる区域
・公共交通の利便性が確保されている区域、また利便性を確保すべき区域
・医療・福祉・商業施設の利便性が確保されている区域
・都市計画マスタープランの土地利用方針で居住ゾーンとして位置づけられている区域
・西組周辺など、小浜らしさの感じられる伝統的まちなみの残る区域
・土地区画整理事業の施行された区域　など

（１０）都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域の設定　（都市計画運用指針）

都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

①居住誘導区域内において、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう設定する。

都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

①鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
②周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
※規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

留意すべき事項
・区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して設定
・必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい
・居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定する
・医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて居住を誘導することが望ましい

小浜市の活かすべき資産、地域特性
・ＪＲ小浜駅周辺の都市機能の集積
・ＪＲ小浜駅周辺と市内各方面を連絡する公共交通ネットワーク

小浜市において都市機能を誘導すべきエリアと都市機能の誘導方針

都市拠点

・現在の生活利便性を維持するため、最低限必要な都市機能を維持・誘導するとともに、市民生活を豊かにする高次な都市機能を維持・誘導する。

都市機能誘導区域の設定方針

・居住誘導区域内の都市拠点（小浜市街地）に都市機能誘導区域を設定
・小浜市中心市街地活性化基本計画における中心市街地を基本に、生活サービス施設の立地状況、用途地域の指定状況、鉄道駅のサービス圏等を踏まえて設定
・既存の都市機能の分布状況や今後の更新見通しを勘案して設定
・明確な地形地物を境界として設定

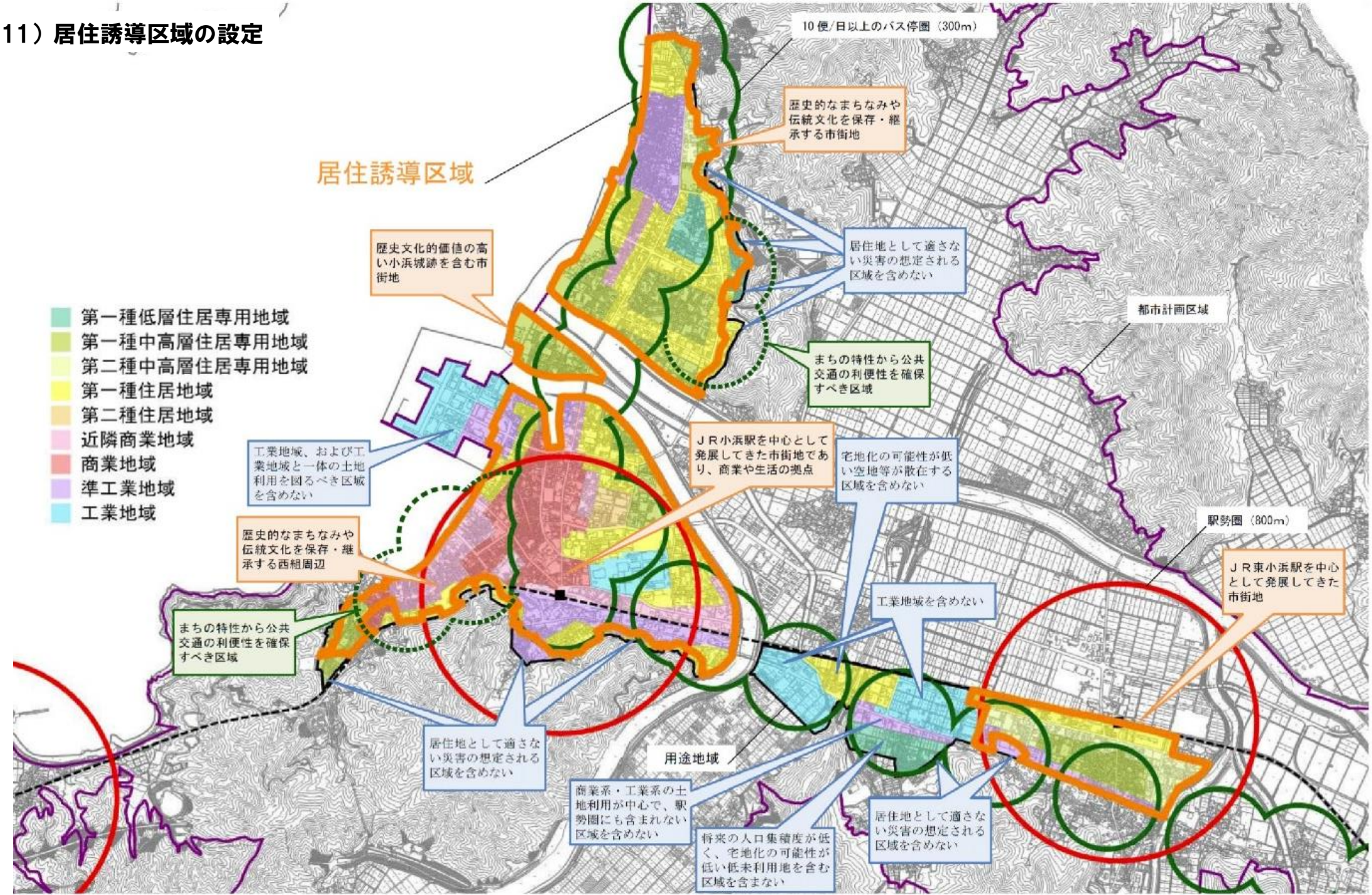
立地適正化計画の区域　＝　都市計画区域

用途地域
居住誘導区域
都市機能誘導区域

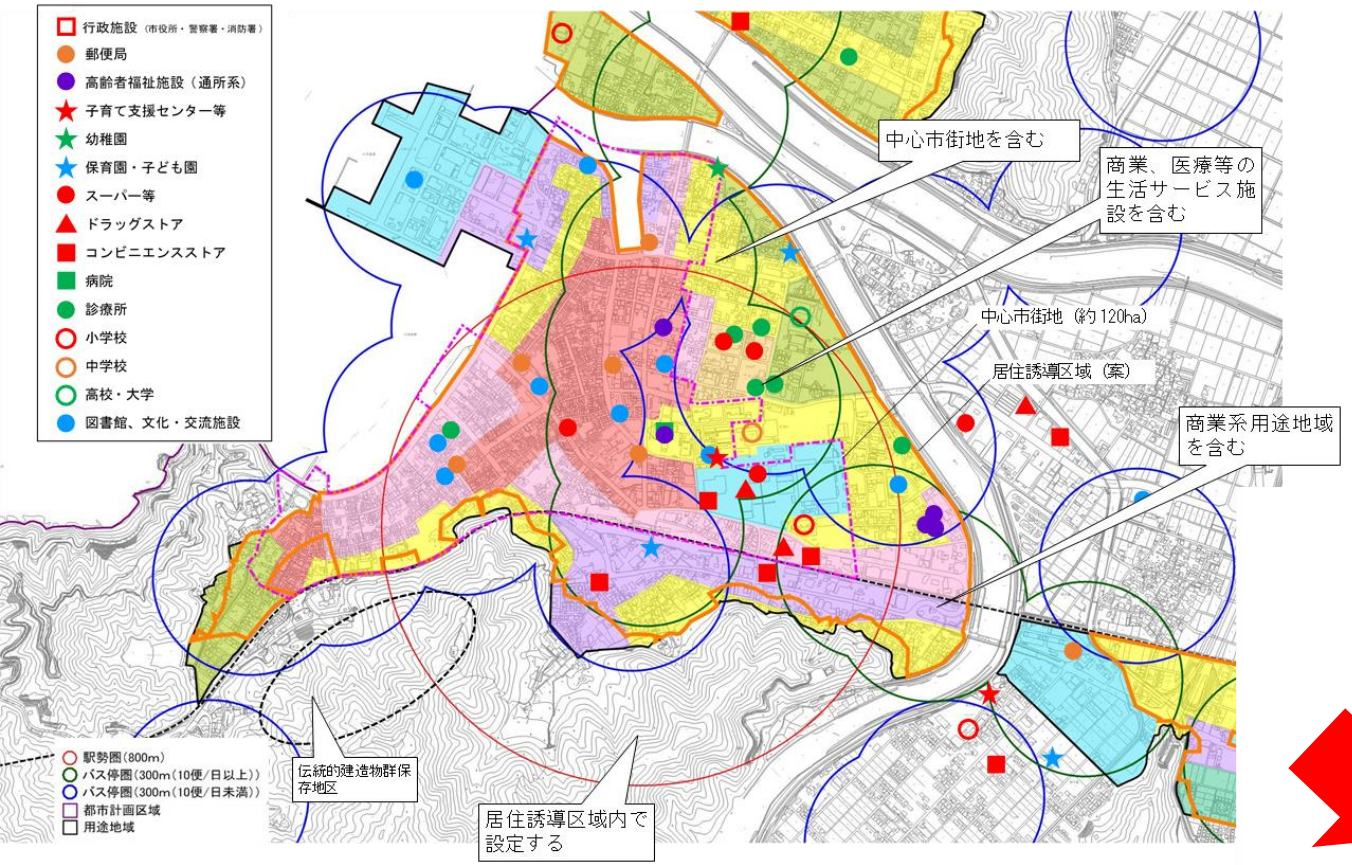
都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

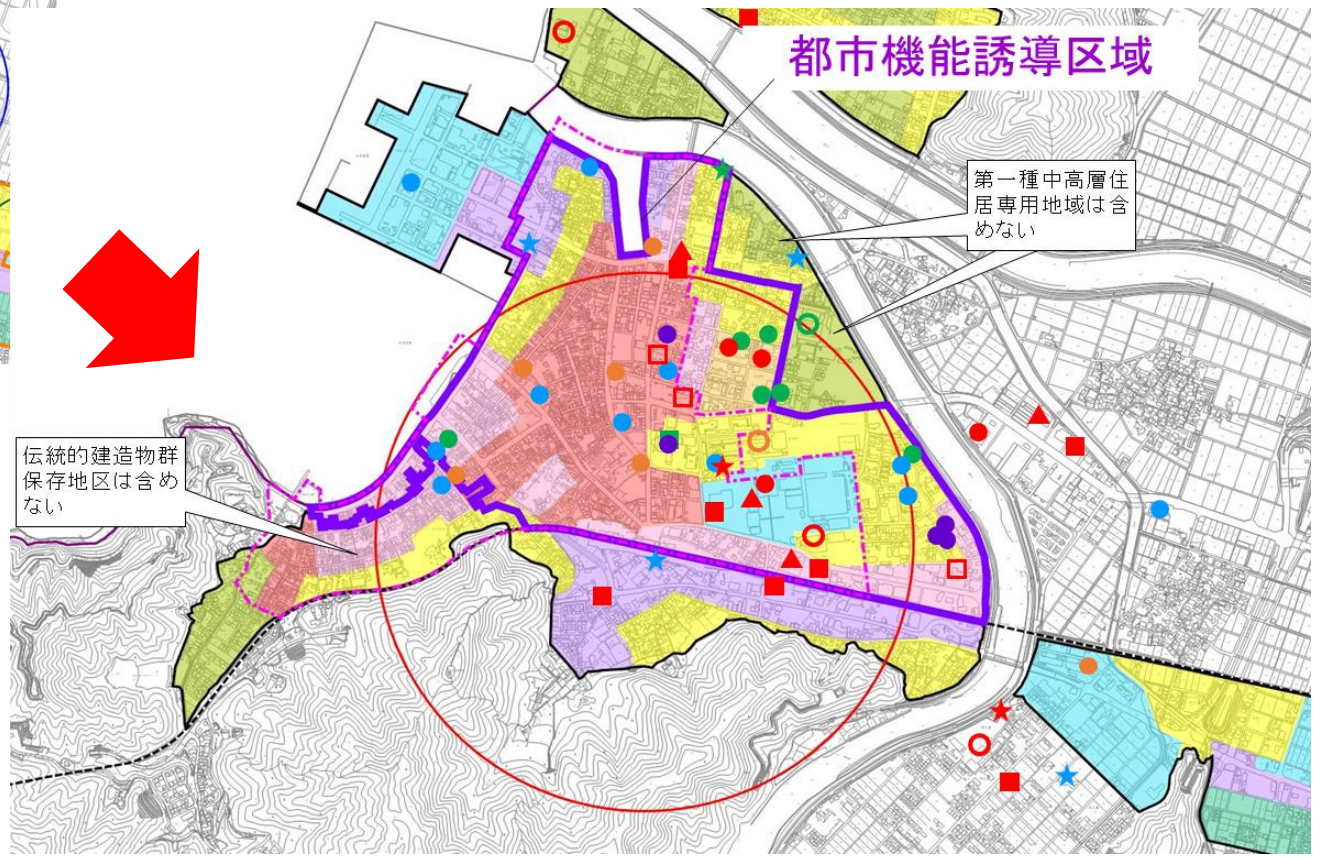
・中心市街地活性化基本計画における中心市街地
・地形地物で分断されず、徒歩や自転車で容易に回遊できる区域
・公共交通の利便性が確保されている区域
・医療、福祉、商業等の生活サービス施設に加え、行政サービス、教育・文化施設、子育て関連施設が含まれる区域　など

（11）居住誘導区域の設定



（12）都市機能誘導区域の設定





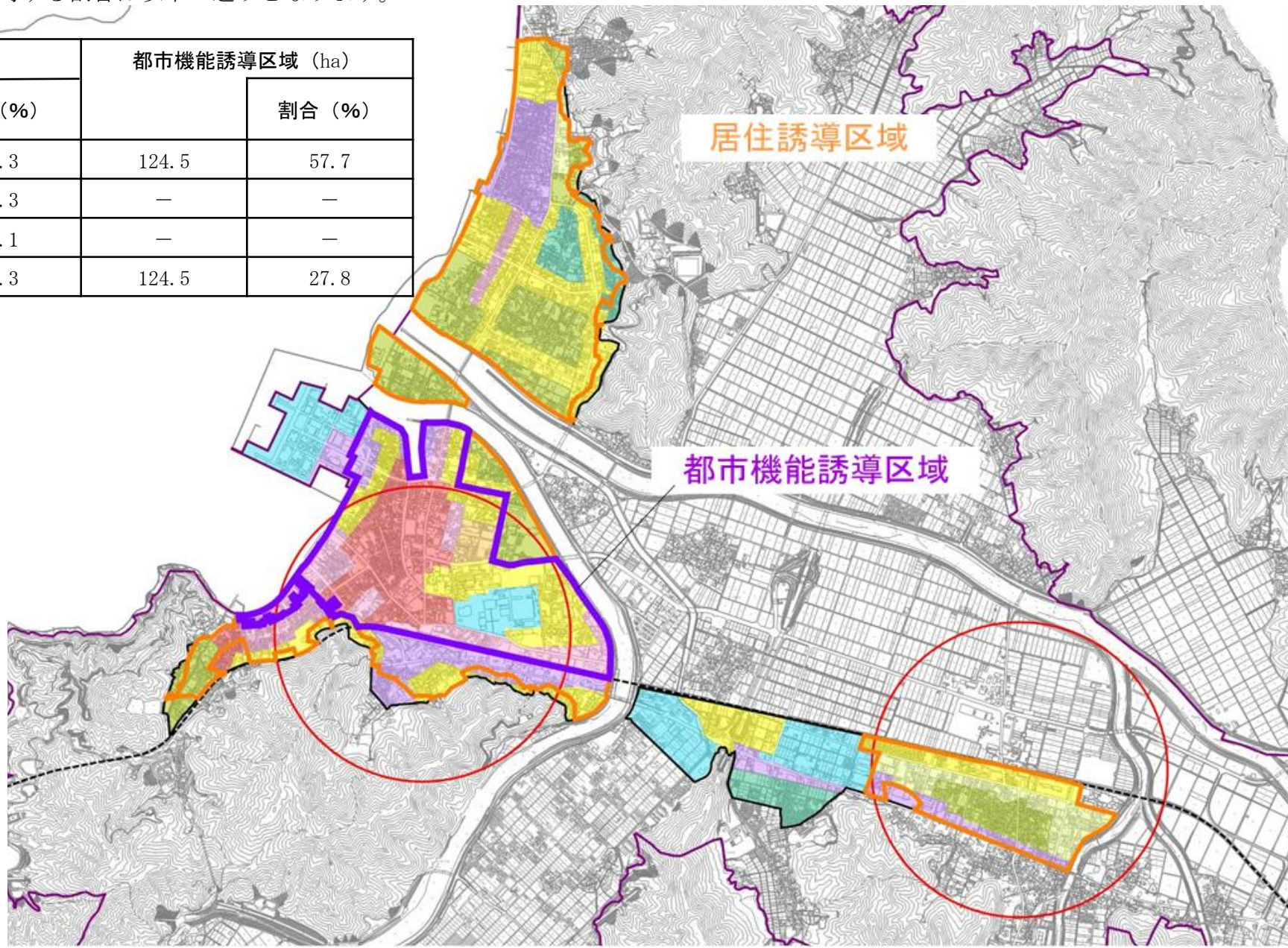
（13）誘導区域のまとめ

居住誘導区域、都市機能誘導区域の面積、用途地域に対する割合は以下の通りとなります。

	用途地域（ha）	居住誘導区域（ha）		都市機能誘導区域（ha）	
			割合（%）		割合（%）
小浜市街地	215.7	179.7	83.3	124.5	57.7
西津・雲浜市街地	133.0	125.4	94.3	—	—
遠敷市街地	99.3	45.8	46.1	—	—
合　　計	448.0	350.9	78.3	124.5	27.8

表　立地することが望ましい都市機能と「誘導施設」

都市機能	高次都市機能	生活サービス機能
行政機能	●中枢的な行政機能 ・**小浜市役所、健康管理センター**	●日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 ・支所、福祉事務所等各地域事務所等
介護福祉機能	●全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ・**総合福祉センター、地域包括支援センター**等	●高齢者の自立した生活を支え、または日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 ・在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	●全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ・**子育て支援センター、子育て世代包括支援センター**等	●子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 ・保育所・子ども園・放課後児童クラブ・児童館等
商業機能	●時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 ・相当規模の商業集積（大規模商業施設、商店街等）	●日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 ・**店舗面積 1,000 ㎡以上の食品スーパー**等
医療機能	●総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 ・**病院**等	●日常的な診療を受けることができる機能 ・診療所等
金融機能	●決済や融資などの金融機能を提供する機能 ・銀行、信用金庫等	●日々の引き出し、預け入れなどができる機能 ・郵便局、ＡＴＭ等
教育機能	●高等教育機能 ・大学、高等専門学校等	●教育機能 ・小学校、中学校等
文化機能	●市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 ・**文化ホール、中央図書館、市民会館、美術館、博物館**等	●地域における社会教育活動を支える拠点となる機能 ・図書館支所、社会教育センター、地域公民館等

※□：誘導施設の検討対象

※**赤文字**：誘導施設