

八雲都市計画（八雲町）（非線引き都市計画区域）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

I. 都市計画の目標

1. 基本的事項

（1）目標年次

この方針では、八雲都市計画区域（以下「本区域」という。）について、将来の姿を展望しつつ、土地利用、都市施設等の決定方針を令和 12 年（2030 年）の姿として策定する。

（2）範囲

本区域の範囲及び規模は次のとおりである。

| 八雲都市計画区域 | 市 町 名 | 範 囲 | 規 模 |
|----------|-------|---------|------------|
| | 八 雲 町 | 行政区域の一部 | 約 2,075 ha |

2. 都市づくりの基本理念

本区域は、道南連携地域渡島地域の北部に位置しており、市街地には国道 5 号及び国道 277 号が通っているほか、北海道縦貫自動車道八雲インターチェンジが供用されており、交通の要衝となっている。

また、八雲町は平成 17 年に旧八雲町と旧熊石町が合併し、新たに設置された町である。

都市計画区域を指定する八雲市街地は、遊楽部川流域の平野部を中心に形成されてきた。

産業については、遊楽部川流域の肥沃な土地や丘陵地での酪農のほか、内浦湾での漁業を基幹産業として発展してきた。

しかしながら近年は、人口の減少や少子高齢化が進行するとともに、モータリゼーションの進展等を背景とした大型店舗の進出や増床、コンビニエンスストアを中心としたロードサイド型店舗の進出、通信販売や戸別配送販売の台頭等により、中心市街地の商業環境は厳しさを増している。さらには、商業後継者の不足等が進んでおり、中心市街地の活性化が今後のまちづくりにおける課題となっている。

また、北海道縦貫自動車道八雲インターチェンジの供用などを踏まえ、必要が認められる場合には、郊外における土地利用について適切な規制・誘導を図る。

八雲町では、特色ある自然環境を尊び、協働による地域づくり、助け合いの精神を広げ、温もりのある地域社会の形成を推進するほか、人口問題への対応、地域間の連携強化、産業の育成等の課題を踏まえ、コンパクトなまちづくりを基本としながら、基本目標として次の 5 つを掲げ、まちづくりを進めることとしている。

- ・八雲の自然と調和する安心・安全な都市基盤整備
- ・八雲の豊かな資源を活用した産業振興
- ・誰もがいきいき暮らせる健康・医療・福祉の推進
- ・ふるさとを築く教育の充実と文化・スポーツの振興
- ・八雲の自立を実現する協働と行財政運営

本区域の都市づくりにおいては、このことを踏まえるとともに、今後は人口の減少や少子高齢化が進行することから、無秩序な市街地の拡大を抑制し、持続可能なコンパクトなまちづくりを進めながら、都市の防災性の向上と地球環境時代に対応した低炭素型都市構造への転換を目指す。

II. 区域区分の決定の有無

1. 区域区分の有無

本区域に区域区分は定めない。なお、区域区分を定めなかった根拠は以下のとおりである。

本区域は、従来より都市の規模及び人口、産業の動向等から急激かつ無秩序な市街化の進行は見られず、用途地域周辺の農林漁業への影響も少ないことから、非線引き都市計画区域としてきたところである。

現在、人口は減少の傾向を示し、産業については停滞している状況であり、今後ともこれらが増加、発展に転じることは容易ではないと推測される。

また、世帯数については市街地において横ばいの傾向を示しているが、今後は未利用地等を有効活用しながら、これまで整備を進めてきた都市基盤を活用したコンパクトな内部充実型のまちづくりを基本とするため、将来の市街地については現在の市街地と同程度と想定し、農林漁業と健全な調和を図りながら、豊かな自然環境や景観の保全に努める都市づくりを進める。

これに加え市街地の規模に大きな影響を与える大規模プロジェクト等の予定もないことから、今後においても急激かつ無秩序な市街化の進行は見込まれないものと判断し、区域区分は定めないこととする。

III. 主要な都市計画の決定の方針

1. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要用途の配置の方針

本区域では、3・2・1号内浦通（国道5号）、3・4・8号八雲熊石通（国道277号）、及び3・4・7号本町大通（一般道道花浦内浦線）を基軸として海岸沿いに農林漁業と調和した市街地を形成し、計画的な市街地整備が進められてきた。

近年は人口の減少、少子高齢化の急速な進行や行政コストの増大等から効率的な市街地整備や土地の有効利用の促進が課題となっている。

このため本区域では、都市をとりまく環境の変化に対応し、安全で快適な都市生活を持続可能とする「コンパクトなまちづくり」を目指し、住宅地、商業業務地、工業・流通業務地の各用途を次のとおり配置する。

① 住宅地

- ・本区域の住宅地は、一般住宅地及び専用住宅地で構成する。
- ・一般住宅地は、中心商業業務地の周囲並びに3・2・1号内浦通（国道5号）と3・4・7号本町大通（一般道道花浦内浦線）の間に配置し、周辺住宅地のための生活利便施設の立地を許容しつつ、利便性の向上と住環境の保全が調和した良好な住環境を形成する。
- ・専用住宅地は、JR線路の西側に配置し、低層住宅として良好な住環境の形成及び保全を図る。

② 商業業務地

- ・本区域の商業業務地は、中心商業業務地及び沿道商業業務地で構成する。
- ・中心商業業務地は、JR八雲駅を中心として、3・4・7号本町大通（一般道道花浦内浦線）及び3・4・4号富士見通（一般道道八雲停車場線）の沿道に配置し、商業施設、娯楽施設、業務施設の集積を図るとともに、駅南側のシビックコア地区との連携により、商業機能や魅力の向上を図る。
- ・沿道商業業務地は、3・2・1号内浦通（国道5号）の沿道の一部及び立岩地区の3・4・7号本町大通（一般道道花浦内浦線）の沿道に配置し、周辺住宅地の住環境に配慮しつつ、立岩地区の住宅地及び沿道の利便性の向上を図る。

③ 工業・流通業務地

一般工業地を、八雲漁港を中心とする内浦湾沿いと3・2・1号内浦通（国道5号）の沿道の地区及び立岩地区に配置し、周辺住宅地の住環境に配慮した上で軽工業施設等が集積する工業地の形成や交通利便性の高さを生かした沿道型工業施設の立地を図る。

④ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

JR八雲駅南側の工業地については、既存工場等の操業環境への影響に配慮しながら、シビックコア地区周辺における都市機能の誘導に併せて、一体的な市街地の形成や周辺の住環境との調和を図る。

(2) 市街地の土地利用の方針

① 土地の高度利用に関する方針

新幹線開業後により重要性が高まると見込まれる3・4・2号出雲通（主要道道八雲北檜山線）沿いの国立病院機構八雲病院跡地、シビックコア地区周辺に加え、シルバープラザ周辺地区を都市機能誘導区域に設定し、行政・医療・福祉・子育て支援・社会教育等の都市機能を誘導し、未利用地の有効活用及び高度利用を進め、文化・交流拠点の形成を促す。

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

中心商業業務地周辺の住宅地においては、空家・空地の解消を進めながら、高齢者や障がい者に配慮したまちなか居住を進めることとし、都市型集合住宅などの立地を誘導する。

③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

梅村庭園緑地は歴史・文化を感じる施設として町文化財に指定され、良好な都市環境を構成する上で重要な緑であり、今後も適正な保全を図る。

(3) その他の土地利用の方針

① 優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域のうち、集団的農用地や国営・道営の土地改良事業など各種農業投資が実施されている区域及び実施を予定している区域の農地等については、健全な農業の維持と発展を図るため、今後とも優良な農用地としてその保全に努め、特に、農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域については、「農業上の利用を図るべき土地」として用途地域拡大の対象とはしない。

② 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

- ・ 溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れその他の災害発生の可能性のある地区については、市街化を抑制し、緑化の促進や保全に努め、災害の防止を図る。
- ・ JR線路東側ほぼ全域が浸水想定区域、津波浸水想定区域に指定されているため、災害防止の観点から、特に浸水深が高い地域の市街化を抑制する。
- ・ 土砂災害特別警戒区域に指定されている熱田地区、浜松地区及び山越地区については、災害防止の観点から、特に市街化を抑制する。
- ・ 既存市街地において災害発生の可能性のある地域については、地域防災計画に基づき、災害の防止に努める。

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

JR函館本線西側の立岩地区や沿岸の花浦地区、ハシノスベツ川東側の熱田・浜松・山越地区において良好な自然環境を有する区域については、今後も維持・保全を図る。

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

- ・ 3・2・1号内浦通（国道5号）と3・4・8号八雲熊石通（国道277号）が交差する立岩地区については、物流関連施設や食品製造業関連施設などの工業施設の立地が進んでいることから、新たな工業施設の適切な誘導や市街地に点在する工場等の移転用地を確保するため、農林漁業と十分に調整を図った上で、必要に応じて工業系用途地域を定めることにより、周辺環境と調和した適切かつ計画的な土地利用を図る。
- ・ 用途地域の指定のない区域における都市的土地利用については、コンパクトなまちづくりと整合するよう、都市機能の無秩序な拡散等を抑制し、適切な土地利用の整序を図る。

2. 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 交通施設

① 基本方針

a 交通体系の整備の方針

本区域は、道南連携地域渡島地域の北部に位置する地方中小都市であり、今後とも都市内道路網の重要性は変わらないものと考えられる。

このため、広域的な交通に配慮した交通体系の形成を進めるとともに、都市内交通にも対応した交通体系の形成を図る。

交通施設の整備は、効率性、快適性のほか、安全性や環境との調和を考慮し、各交通手段が適切に役割分担した交通体系となるよう総合的かつ一体的に進めるとともに、人口減少等の社会情勢の変化に対応した都市の将来像を実現する交通体系の観点から、長期未着手の都市計画道路の見直しを含めた検討を進める。

また、社会情勢の変化とともに、都市交通のニーズが高度化並びに多様化していることから、交通量に基づく施設整備の考え方と情報技術等を活用し、既存の交通施設を有効利用する考え方を連動させた総合的な視点で交通施設整備を検討する。

これらの考えのもとに、基本方針は次のとおりとする。

- ・ 都市間や空港及び港湾等との広域的な交流・連携を支える高速交通ネットワークの形成を図り、アクセス道路の整備を進める。
- ・ 多様な都市活動を支え、円滑な自動車交通を確保するために、都市の骨格となる都市内道路網の形成を進める。
- ・ 歩行者や自転車の安全で快適な通行を確保するために、歩行者や自転車交通のネットワークの形成やバリアフリー化を進める。
- ・ 八雲町では、持続可能な公共交通ネットワークの形成に向けて、「地域公共交通網形成計画」を策定していることから、本計画と連携して、公共交通の利用促進のために、沿道の土地利用と連動した公共交通軸の形成を図るとともに、交通結節点の確保・機能強化に努める。
- ・ 今後整備が予定されている北海道新幹線新八雲（仮称）駅と市街地や観光拠点等を結ぶアクセス道路の整備及び機能の充実に努める。
- ・ J R函館本線によって東西に分断されていた市街地は、立体交差道路の整備により、一体性や連携性が確保されていることから、今後は、更なる円滑な交通ネットワークの形成に努める。

b 整備水準の目標

- ・ 交通体系については、広域的かつ長期的視点に立って整備を図っていくこととし、当面次のような整備水準を目標とする。
- ・ 街路網については、広域交通に対応する骨格街路網の整備を促進するとともに、都市内の幹線街路網は各道路機能に応じて段階的な整備を進め、将来の幹線街路網密度がおおむね 3.42 km/km^2 となるように都市計画道路の整備を図る。

| | 平成 27 年(2015 年) (基準年) | 令和 12 年(2030 年) (目標年) |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| 幹線街路網密度 | 1.99km/km ² | 2.29km/km ² |

② 主要な施設の配置の方針

a 道路

- ・北海道縦貫自動車道が市街地の西側を通過していることから、必要なアクセス道路を適切に配置する。
- ・北海道新幹線新八雲（仮称）駅へのアクセス道路について検討を行う。
- ・3・2・1号内浦通（国道5号）及び3・4・8号八雲熊石通（国道277号）を都市の骨格となる道路とする。
- ・3・4・2号出雲通（主要道道八雲北檜山線）、3・4・3号住初通（主要道道八雲北檜山線）、3・4・4号富士見通（一般道道八雲停車場線）、3・4・7号本町大通（一般道道花浦内浦線）及びその他の都市計画道路を配置し、都市内道路網を形成する。

b 鉄道

- ・本区域を南北に縦断するJR函館本線は、道内主要都市や本州に接続する重要な旅客輸送・貨物輸送路となっている。
 今後は、北海道新幹線（新函館北斗・札幌間）の整備が進むことにより、更なる広域的な交通・観光ネットワークの形成を図る。
- ・新幹線開業に伴う並行在来線経営分離後の対応については、新幹線開業後における沿線住民の足の確保に向けた取り組みを進める必要があることから、道や沿線市町等との連携により、経営分離区間の安定的かつ効率的な輸送体系を構築するために必要な検討・取り組みを進める。

c 交通結節点等

- ・3・4・4号富士見通（一般道道八雲停車場線）にJR函館本線八雲駅の駅前広場を配置しており、今後とも交通結節点機能を確保する。
- ・北海道新幹線新八雲（仮称）駅へのアクセス道路を検討し、交通結節点機能を確保する。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に実施を予定する主要な事業は次のとおりとする。

3・4・2号出雲通（主要道道八雲北檜山線）の整備を促進する。

(2) 下水道及び河川

① 基本方針

a 下水道及び河川の整備の方針

ア 下水道

都市の健全な発展と生活環境の改善、公共用水域の水質保全及び浸水の防除を図るため、下水道整備を促進する。

イ 河川

自然環境等に配慮しつつ、防災と親水を目的として河川及び水辺空間の整備に努める。

b 整備水準の目標

ア 下水道

本区域の下水道普及率は、平成27年（2015年）で70.3%であり、引き続き市街地での普及を目指し、整備促進を図る。

イ 河 川

河川については、治水の安全度の向上に努めるとともに、周辺環境に配慮した河川の整備に努める。

② 主要な施設の配置の方針

a 下水道

八雲町公共下水道については、下水管渠及びポンプ場を確保し、三杉町地区に処理場を適切に配置する。

b 河 川

遊楽部川及び砂蘭部川を主とする河川については、各種開発事業等との調整を図りつつ、親水機能にも配慮した自然と触れ合う水辺空間の活用や、必要な治水対策等に努める。

③ 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に実施を予定する主要な事業は次のとおりとする。

市街地の未整備地区の幹線管渠の整備を促進するとともに、老朽化した下水道施設の長寿命化を図りながら適切な改築更新を図る。

(3) その他の都市施設

ごみ焼却場及びごみ処理場等の都市施設については、それぞれの施設の整備に関する計画等を踏まえて適切な位置に配置し、公益性並びに恒久的な性格を有するものについては、都市計画決定にむけた検討を行う。

3. 自然的環境に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

本区域は、内浦湾に面した市街地北部を流れる遊楽部川、西部を流れる砂蘭部川の河川空間と、西部から南部にかけて分布する丘陵樹林地が緑の骨格を成し、良好な都市環境が形成されている。

本区域の都市環境の現状を踏まえた上で、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成及びその他の機能が総合的に発揮され、かつ、緑とオープンスペースのネットワークの形成やコンパクトなまちづくりに対応するように緑地の整備、再整備又は保全を行い、緑地全体の適正配置を図る。

(2) 緑地の配置の方針

① 緑地系統ごとの配置方針

a 環境保全系統

都市の骨格となる緑地として、噴火湾パノラマパーク、さらんべ公園、相生公園、住初公園、遊楽部公園、八雲スポーツ公園及び遊楽部河畔公園を配置する。

b レクリエーション系統

日常的なレクリエーション活動に対処する緑地として、街区公園を各街区に、近隣公園を各住区に、地区公園を 4 住区ごとにそれぞれに 1 箇所ずつ配置するとともに、週末圏的なレクリエーション活動に対処する緑地として、噴火湾パノラマパークを配置する。

c 防災系統

災害時における避難地及び防災拠点として、相生公園、旧徳川公園、八雲スポーツ公園及び噴火湾パノラマパークを配置するとともに、周辺環境の保全を図るために工業地周辺に緩衝緑地を配置する。

d 景観構成系統

郷土的景観を形成する梅村庭園緑地及び遊楽部川河川緑地を配置する。

② コンパクトなまちづくりに対応する緑地の配置方針

コンパクトなまちづくりを進めるために、人口減少等の社会情勢やニーズの変化に対応した緑地の適正配置を実現する。

また、公園施設については、長寿命化を図りながら、改築更新を行う。

(3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

都市緑地法の規定に基づき策定した「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」等を踏まえた上で、必要なものを公園等の都市施設や特別緑地保全地区等の地域地区に定めることを検討する。