

# 倶知安都市計画（倶知安町）（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、倶知安都市計画区域（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。

|           | 市町名  | 範囲      | 規模         |
|-----------|------|---------|------------|
| 倶知安都市計画区域 | 倶知安町 | 行政区域の一部 | 約 1,140 ha |

## 2. 都市づくりの基本理念

本区域は、道央広域連携地域後志地域のほぼ中央に位置し、自然美を誇る羊蹄山とニセコ連峰の麓にあり、清流尻別川と一級河川倶登山川に囲まれた沖積地に形成し、行政施設や医療施設をはじめ各種都市機能が集積する等後志管内における地域中心都市としての役割を担っている。

後志自動車道 倶知安 I C（仮称）計画や 2030 年度開業予定の北海道新幹線倶知安駅によって見込まれる都市構造・土地利用の変化、周辺都市等の広域との関わりの変化、また、国際リゾート地として外国人の転入や外国資本の参入がもたらす様々な環境の変化を踏まえ、世界に誇れる国際リゾート地として、都市の成長・発展と自然の保全・活用を一体としたまちづくりを進めている。

今後は、これらのことを踏まえるとともに、人口減少と少子高齢化が進むなかにおいては都市の防災性向上を図りながらコンパクトな都市構造を維持し、行政の維持管理コストや環境負荷の少ない都市づくりを目指すとともに、町民が暮らしやすく来訪者が過ごしやすい環境を創っていくため、多様な人が集い、豊かな自然と共生しながら賑わいを創出していく都市づくりを目指す。

## 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、人口は減少傾向を示し、世帯数及び産業については横ばいの傾向であり、今後これらが急激な増加、発展に転じることは容易ではないと推測される。

今後も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、農林業との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とともに、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

本区域は、J R 倶知安駅を核とし、3・3・1号中央通（国道5号）、3・4・2号北3条通（国道276号）、3・4・3号大通（一般道道倶知安停車場線）及び3・4・4号南3条通（主要道道倶知安ニセコ線）を基軸とし、計画的に市街地の整備が進められてきた。

近年はリゾート地区の開発に伴う従業員宿舎等の需要により、市街地全体において住宅地の更新、未利用地の解消が進んでいる。

このため、本区域では未利用地の宅地化を推進しながらも、人口の減少、少子高齢化の進展、産業構造の転換など都市を取り巻く環境の変化にも対応するため、安全で快適な都市生活を持続可能とする都市を構築するコンパクトな市街地形成を目指し、本区域においては、住宅地、商業業務地及び工業・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辺に配置し、中高層住宅地として良好な住環境を形成するとともに、公共公益施設や業務施設等の利便性を高める立地の誘導を図る。
- ・専用住宅地は、一般住宅地の周辺に配置し、特に北西部及び南東部に低層の専用住宅地として、良好な住環境の形成を図る。

##### 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、3・3・1号中央通（国道5号）、3・4・3号大通（一般道道倶知安停車場線）、3・4・10号西大通（町道西大通北線、町道西大通南線）及び3・4・12号北3条西通（町道北3条通）の4本の都市計画道路に囲まれた地区、J R 倶知安駅に至る3・4・3号大通（一般道道倶知安停車場線）沿線並びに北3条から南3条までの3・3・1号中央通（国道5号）沿線に配置し、商業業務機能の集積や賑わい創出につながる公益的な施設の立地・誘導を図る。
- ・沿道商業業務地は、3・3・1号中央通（国道5号）の沿線に配置し、自動車交通に対応した沿道サービス施設等の立地を図る。

##### ③ 工業・流通業務地

本区域の工業・流通業務地は、J R 函館本線沿線、3・3・1号中央通（国道5号）の北部及び南部並びに3・4・2号北3条通（国道276号）の都市計画道路沿線に配置し、周辺住環境に配慮した工業の集積を図る。

##### ④ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

- ・J R 倶知安駅駅前広場の南北に隣接する工業系用途地域または住居系用途地域において、商業業務及び住居等の多様な都市機能の集積を可能とする商業業務地への転換を検討する。また3・3・1号中央通（国道5号）沿道より東に配置している商業業務地は、業務施設と周辺環境との調和を図るため、用途転換について検討する。
- ・J R 倶知安駅の西側の住居系用途地域は今後の新幹線駅周辺整備に伴う交通結節機能の整備に対応するため、工業系用途地域への転換を検討する。

- ・ J R 倶知安駅周辺において、国際リゾート地の玄関口としての魅力ある街並み景観の形成の観点から、高度地区、地区計画等の活用を検討する。
- ・ 市街地北西地域は、小・中学校及び道立高校が立地する文教地区として住宅地と調和した良好な住環境が形成されていることから、専用住宅地への用途の純化を図る。
- ・ 中心商業業務地への大規模集客施設の適切な立地誘導を図るため、準工業地域での特別用途地区を検討する。

## (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

中心商業業務地を含む J R 倶知安駅周辺については、北海道新幹線倶知安駅開業を見据え、生活交流拠点機能等を含めた複合的な都市機能を誘導する区域として、高度利用を検討する。

### ② 居住環境の改善又は維持に関する方針

- ・ 北東地区及び南東地区の一部に道路、下水道等の基盤整備が進んでいない地域があるため、居住環境の向上を図り、ゆとりある生活環境の創造に努めるため基盤整備を実施し、良好な居住環境の形成を推進する。
- ・ 南西地区は、地区内の道路等基盤整備を進め居住環境の改善を図る。また、南 7 条より南の地区は、過去に実施した土地区画整理事業により基盤整備もおおむね完了し良好な住環境を形成しているため、今後もその良好な居住環境の維持に努めるものとする。

### ③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内の緑地については、良好な都市環境を維持するために必要な緑地として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

本区域のうち集团的農用地や国営・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、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。
- ・ 土砂災害特別警戒区域に指定されている字琴平地区、字旭地区及び北 7 条東地区については、災害防止の観点から、特に市街化を抑制する。
- ・ 既成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

- ・ 旭ヶ丘公園内の干害防備保安林及び保健保安林については、森林の持つ公益的機能の維持・増進に努め、今後とも適切な保全を図る。
- ・ その他豊かな自然環境を有する山林原野、樹林地、丘陵地、河川敷地及び湿地帯等については、今後とも良好な自然環境の保全に努める。

#### ④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

後志自動車道 倶知安 I C（仮称）周辺等の用途地域の指定のない区域について、無秩序な土地利用や市街地の拡大を防ぐため、特定用途制限地域を定めることにより、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、道央広域連携地域後志地域の地域中心都市であり、今後も広域的な交通に配慮した交通体系の形成及び都市内道路網の形成を図る。

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。
- ・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や交通結節点の整備を進める。
- ・災害に際して円滑な避難、緊急輸送などが可能となるような交通ネットワークの構築に配慮するとともに、雪に強い道路整備に務める。
- ・北海道新幹線倶知安駅や後志自動車道 倶知安 I C（仮称）の整備に伴う交通動線の変更と整合を図りながら駅前広場及び駅周辺における都市計画道路の見直し、再配置を検討する。
- ・後志自動車道 倶知安 I C（仮称）から市街地や北海道新幹線倶知安駅、スキー場エリア等へのアクセス道路の整備・機能強化を図る。

##### 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必要な路線の道路機能確保に努め、当面の整備水準は以下のとおりとする。

|         | 平成27年（2015年）<br>（基準年）   | 令和12年（2030年）<br>（目標年）   |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 幹線街路網密度 | 2.33 km/km <sup>2</sup> | 2.46 km/km <sup>2</sup> |

#### ② 主要な施設の配置の方針

##### a 道路

- ・3・3・1号中央通（国道5号）、3・4・2号北3条通（国道276号）及び3・4・4南3条通（主要道道倶知安ニセコ線）を都市の骨格となる道路とする。

- ・後志自動車道 倶知安 I C（仮称）が計画されていることから、主要道道倶知安ニセコ線をアクセス道路とする。
- ・回遊の軸として 3・4・3 号大通（一般道道倶知安停車場線）を配置するとともに、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

- ・本区域には、J R 函館本線があり、道内主要都市に接続する重要な旅客輸送となっている。  
 今後は、北海道新幹線の整備が進むことにより、更なる道内主要都市間の広域交通ネットワークの形成を図る。
- ・北海道新幹線倶知安駅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 駐 車 場

中心市街地における交通の円滑化と利便性の向上を図るため計画的な駐車場の配置に努める。

#### d 交通結節点等

3・4・3 号大通（一般道道倶知安停車場線）に J R 函館本線及び北海道新幹線倶知安駅の駅前広場を配置し、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・3 号大通（一般道道倶知安停車場線）の J R 函館本線及び北海道新幹線倶知安駅の駅前広場について、再整備を図る。
- ・3・4・7 号北 7 条通（町道北 7 条西通）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

土地利用と河川及び下水道の整備計画との整合を図り、総合的な治水対策を促進する。

##### 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、公共下水道整備計画に基づき、整備を引き続き推進する。

また、今後は、老朽化した下水道施設の適切な維持管理に努め、計画的な更新を図る。

##### イ 河 川

流域が本来有している保水、遊水機能の確保を図りつつ、流域の土地利用計画等を勘案して総合的な治水対策を促進するとともに、自然環境に配慮しつつ、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 81.0%であり、今後も市街地の下水道の普及を目指し、整備の促進を図る。

##### 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

倶知安公共下水道については排水区域を用途地域内とし、下水管渠を確保し、南 11 条東 1 丁目地区に終末処理場を配置する。

### b 河川

尻別川及び倶登山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、特に尻別川においては親水機能にも配慮した水辺空間として活用をしながら、総合的な治水及び防災対策に努める。

## 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。

- ・市街地内の北 6 条東 3 丁目地区及び北 4 条東 6 丁目地区の下水道未整備地区において下水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改築更新を行う。
- ・尻別川の河川改修を促進する。

## (3) その他の都市施設

ごみ処理場及び火葬場等の都市施設について、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、都市計画決定に向けた検討を行う。

## 3. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

### (1) 主要な市街地開発事業の決定の方針

J R 倶知安駅前、北海道新幹線倶知安駅開業を見据え、建物の複合化等のための市街地再開発事業等の市街地開発事業について検討を行う。

## 4. 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、四方を秀峰羊蹄山、ニセコ連峰及び北東山岳部に囲まれ、中流域に当たる尻別川及び支流倶登山川の河川空間を骨格とした良好な自然環境により、都市を形成している。

この緑地の形態に即応して、環境保全、レクリエーション、防災、景観構成各系統における機能が総合的に発揮され、かつ、緑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公園緑地等を適正に配置し、整備保全に努める。

また、都市公園においては長寿命化対策を行い、適正な維持管理を進める。

### (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

- ・尻別川及び倶登山川の河川空間を緑の骨格とし、干害防備保安林並びに保健保安林を有する旭ヶ丘公園を緑の拠点とする。
- ・自然環境の保全と共生ができる施設として、様々な樹種が植生されている百年の森公園を配置する。

**b レクリエーション系統**

- ・日常圏的なレクリエーション活動に対処する緑地として、中央公園を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旭ヶ丘公園を配置する。
- ・自然とふれあいのできる施設として百年の森公園を配置する。

**c 防災系統**

災害時における一時的な避難場所及び防災活動の拠点として、オープンスペースを有する旭ヶ丘公園及び中央公園を配置する。

**d 景観構成系統**

- ・自然性に富んだ緑地や風致の維持、良好な景観形成に資する緑地の保全に努めることとし、市街地西部及び北部の樹林地の保全を図る。
- ・市街地内においては社寺林の保全に努め、積極的に公共施設緑地を取り込むことで緑化に努める。
- ・北海道新幹線倶知安駅の駅前広場及び駅周辺において緑化に努める。

**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、区域内の公園緑地の適正配置を進める。また、人口減少等の社会情勢やニーズに対応した緑地の適正配置を実現する観点から、区域内の公園緑地等が都市の利便性上より有効となるように配置する。

**(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として定める。

**(4) 主要な緑地の確保目標**

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。  
総合公園について、旭ヶ丘公園の再整備を図る。