

# 参考資料

美郷町都市計画マスタープラン・立地適正化計画策定支援業務

ー プロポーザル募集用・ドラフト概要版 ー

## 1 この資料の位置づけ

本資料は、町がこれまでに整理した一体型計画ドラフトの全文を公表するのではなく、プロポーザル参加事業者が本業務の背景、検討の到達点、今年度業務の重点及び来年度との役割分担を理解しやすいよう、主要部分を抜粋・再整理した概要資料である。

したがって、本資料は発注段階における参考資料として作成したものであり、町の基本的な考え方、検討済み事項、今後受託者に期待する整理内容を共有することを目的とする。

本業務は、2か年での段階的検討を想定しており、今年度においては計画の基本的方向性の整理を主眼とし、誘導区域等の詳細な確定は次年度に行うことを想定している。このため、本資料では、完成図や最終確定表現ではなく、判断の前提、論点、作業範囲及び引継ぎ事項が読み取れることを重視している。

## 2 業務の背景と発注の考え方

本町では、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、既存市街地の低密度化、用途地域外における新築動向、公共交通の維持、防災上の配慮、生活利便機能の持続など、都市構造をめぐる課題が複合的に顕在化している。都市計画基礎調査においても、これらの状況が一定程度整理されており、今後の人口規模及び財政制約を踏まえた持続可能な都市構造のあり方を検討する必要がある。

一方で、立地適正化計画は、区域設定や防災指針、図表表現等について県や国の審査（ヒアリング）で修正が入りやすく、発注段階で完成版相当まで作り込むと、手戻りが大きくなるおそれがある。そのため、今年度は、町としての考え方、本文骨格、判断要素、ヒアリング説明用資料、概略図及び図表条件整理までを主な対象とし、来年度に民意反映、審査結果を踏まえた最終図化、最終表現調整及び成果品確定を行うことを想定している。

今回のプロポーザルでは、町が作成したドラフトを前提としつつも、単なる清書業務ではなく、根拠整理、判断ロジック可視化、防災指針整理、審査対応資料作成、章間整合確認及び概略図作成を受託者の主要業務として求める。そのため、価格のみではなく、都市計画・立地適正化計画・防災指針への理解、町作成ドラフトの読み込み能力、審査対応力及び工程管理力を重視して選定する考え方としている。なお、具体的な進め方については、受注者からの提案を踏まえ、協議により決定するものとする。

## 3 今回の計画で整理しようとしている主題

今回の一体型計画で中心となる主題は、人口減少下においても安全で持続可能な生活圏をどのように維持するかという点にある。単に都市機能をどこへ集めるかという議論だけではなく、土地利

用、交通、防災、生活継続性、既存の拠点性及び町全体の維持管理効率を含めて総合的に整理することを前提としている。

また、本町では、立地適正化計画に一般的に見られる強い集約のイメージをそのまま当てはめるのではなく、既存生活圏や住民実態に配慮し、各地区の役割分担と町全体の維持可能性の両立を図ることを重視している。このため、文章表現や図表表現においても、必要以上に断定的な構成とせず、審査対応及び住民説明の双方を意識した整理を採用している。

## 4 計画の全体構成

一体型計画ドラフトは、本文 8 章、資料編 6 資料及び巻末別紙により構成している。本文では、計画の目的と位置づけ、人口・世帯動向、現状と課題、将来都市構造、誘導区域の設定、防災指針、施策体系、KPI と進行管理を整理している。

資料編では、計画の法的位置づけ及び策定経緯、上位・関連計画一覧、誘導区域設定の判断要素、防災指針の判断要素、進行管理指標及び住民意見把握の実施方法を整理している。巻末別紙では、図表差し込みの考え方、図表一覧、差し込み位置及び発注・委託時の留意事項を整理している。

この構成により、本文だけで計画の方向性が理解できる一方、受託者側は資料編及び別紙を参照することで、何が整理済みで、どこに作業余地が残っているかを把握できる形としている。

## 5 計画の基本的な方向性

本計画では、人口減少下においても町民が安全で利便性の高い生活を維持できる都市構造の形成を基本目標としている。そのため、既存の都市基盤や施設集積を活かしつつ、過度に拡散した土地利用を抑え、持続可能な範囲で都市機能及び居住を支える構造へ移行していく考え方を採用している。

ただし、本町においては、単純な一極集中や強い集約を打ち出すのではなく、既存の生活圏や各地区の役割を踏まえた現実的な役割分担を重視している。六郷地区には一定の都市機能集積がみられるものの、地域特性や生活継続性への懸念もあることから、強い集約拠点として固定的に位置づけるのではなく、中心的役割を担う地区の一つとして慎重に整理している。

また、仙南地区及び千畑地区については、都市機能の集積を前提とするのではなく、生活圏の維持と日常生活支援の観点から位置づけている。したがって、本計画の方向性は、六郷地区を含む既存機能の活用と、仙南・千畑を含めた生活継続性との両立を図るものと理解されたい。

## 6 現状と課題の認識

### 6-1 人口・世帯動向

現状認識として重視しているのは、人口減少・少子高齢化、用途地域内の低密度化、用途地域外での新築動向、都市機能維持の難しさ、公共交通の持続性、防災・生活継続性の課題である。これらは個別分野の課題であると同時に、相互に関連し合う都市構造全体の課題として捉える必要がある。

人口減少や世帯構成の変化は、住宅需要、生活利便施設利用、移動手段、防災上の避難支援体制などに広く影響するため、計画の上流段階で十分に位置づける必要がある。

## 6-2 土地利用

土地利用の面では、既存の用途地域内に未利用地等がある一方で、用途地域外の幹線沿いや既存集落周辺に新築動向がみられることが課題である。これにより、市街地の拡散、都市基盤維持の非効率化、生活利便性の低下が懸念される。

したがって、今後の土地利用の整理にあたっては、既存市街地の活用を基本としつつ、外縁部への拡散抑制と生活継続性の両立をどう考えるかが重要となる。

## 6-3 都市機能・移動環境

都市機能については、六郷地区を中心に一定の集積があるものの、人口減少や市街地密度の低下が進行する中で、従前どおりの維持が難しくなる可能性がある。交通面では、公共交通の維持確保に向けた取組がある一方、人口減少、高齢化及び居住地の分散を背景に、持続的な移動手段の確保が引き続き大きな課題である。

本町では乗合タクシー等の既存取組も進んでいるため、単に交通を弱い分野として扱うのではなく、既存施策と連動した進行管理の視点が必要である。

## 6-4 防災・生活継続性

防災面では、浸水等の災害リスクに配慮した都市づくりが必要であり、防災指針においても、リスクのみで一律判断するのではなく、既存の居住実態、避難体制、防災資源及び生活継続性を含めて総合的に考える方針としている。

## 7 将来都市構造の考え方

将来都市構造については、既存の都市機能集積、生活圈、交通条件、防災条件を踏まえ、中心的役割を担う地区と生活拠点の関係を整理し、町全体として無理のないネットワーク型の構造を目指す考え方である。

その際、六郷地区の役割は一定程度重視するものの、仙南・千畑を単なる周辺として扱うのではなく、日常生活を維持するうえで必要な機能及び移動の確保をどう支えるかをあわせて考える。

また、除雪や維持管理効率など、積雪寒冷地としての実務上の視点も、今後の判断ロジックを説明する際には重要な補助論点となり得る。

## 8 誘導区域・防災指針に関する考え方

### 8-1 誘導区域

居住誘導区域及び都市機能誘導区域については、今年度段階では、区域の最終確定ではなく、判断要素、考え方及び候補範囲の整理を中心としている。判断要素としては、既存市街地との連続性、用途地域との関係、人口・居住の集積、生活利便施設へのアクセス、公共交通・道路ネットワーク、防災条件、生活継続性、維持管理効率等を想定している。

このため、参加事業者には、どこを重視して候補範囲を考えるか、またその判断経路をどう見せるかを提案の中で示すことが期待される。

## 8-2 防災指針

防災指針については、災害リスクの高い区域への新たな誘導に慎重であることを基本としつつ、既に居住や都市機能が立地している区域については、実態や避難体制を踏まえて段階的に整理する方針である。概略的には、回避を基本とする区域、配慮や対策を前提とする区域、維持を基本とする区域といった整理が考えられるが、今年度はその考え方の明示と根拠整理までを重視し、最終的な詳細化は来年度以降を想定している。

なお、居住調整地域については、制度上の位置づけは整理するが、住民及び土地利用への影響が大きいため、本段階で直ちに指定を前提とするものではない。ここは、住民説明及び審査対応の双方において慎重な取扱いが必要な論点である。

## 9 施策体系と進行管理の考え方

施策体系については、新規施策を大きく打ち出すのではなく、既存施策や現在進めている取組をベースに、今後の方向性を整理することを基本としている。これは、概略版段階で過大な提案に見えないよう配慮しつつ、受託者が今後の整理余地を把握しやすくするためである。

KPI 及び進行管理については、町が無理なく把握できるデータ、継続的に確認しやすいデータを優先する考え方を採用している。したがって、受託者には、理想的な指標を網羅することよりも、継続把握可能性と運用現実性を踏まえた整理が期待される。

## 10 今年度業務で受託者に求める主な内容

今年度業務では、町作成ドラフトの整合確認及び補強、基礎調査等を踏まえた根拠整理、判断ロジック可視化、誘導区域及び防災指針の概略整理、概略図及び図表条件整理、審査想定 Q&A や庁内説明資料の作成を主に求める。

特に、参加事業者には、町側が先行作成したドラフトを尊重しつつも、審査対応に必要な説明力を加えることが期待される。

- ・ 本文及び資料編の章間整合確認と表現平準化
- ・ 主要論点に対する根拠の整理
- ・ 誘導区域判断ロジックの概念整理及び図示の工夫
- ・ 防災指針の段階的整理の考え方の明確化
- ・ 図表一覧、差込位置、概略図及び図表作成条件一覧の整理
- ・ 県・国の審査（ヒアリング）、庁内説明で用いる説明資料、提出資料及び想定 Q&A の作成

今年度は、最終確定版ではなく概略版であるため、正式図表の完成度よりも、論点整理、説明力、整合性及び来年度への引継ぎやすさが重視される。

## 11 来年度業務との切り分け

来年度は、審査結果反映後の最終化業務を想定している。具体的には、民意反映、審査意見反映、最終文言調整、区域精査、正式図表作成、差込後原稿の整形、概要版及び最終成果品の確定が中心となる。

今年度で求めるのは、来年度の最終化を効率的に行えるだけの土台づくりである。この考え方により、今年度は上流工程を厚めに整理し、来年度は修正と確定作業に重点を置くという役割分担を想定している。

## 12 住民意見把握・説明方法の考え方

住民意見把握については、過度に大規模なワークショップ型ではなく、アンケート、オープンハウス、説明機会、パブリックコメントを基本とする考え方で整理している。これは、広く意見を確認しつつも、実務上対応可能で、かつ説明責任を果たしやすい方法を重視したものである。

また、説明資料の作成にあたっては、専門用語をそのまま用いるのではなく、住民や初見の関係者にも理解しやすい表現への置換えや、用語対応表の併用が望ましいと考えている。特に、居住誘導区域、都市機能誘導区域、居住調整地域、防災指針等は誤解を招きやすいため、制度上の意味と実際の影響を切り分けて説明できることが重要である。

## 13 参加事業者に期待すること

本業務は、町側でドラフトをある程度整理していることから、参加事業者にとっては、ゼロから全体構成を立ち上げる案件ではない。一方で、審査対応・整合確認・判断整理・概略図作成・説明資料作成といった、実務的かつ専門的な整理能力が問われる業務である。

そのため、参加事業者には、単に文言を整えるのではなく、町側の考え方を踏まえつつ、審査で説明しやすい形へ高めること、来年度の最終化がしやすいよう未確定事項と確定事項を整理して残すこと、図表を完成図としてではなく概念整理として適切に扱うことを期待している。

## 14 参考として示す主な既整理事項

- ・本文 8 章構成及び資料編 6 資料の基本構成
- ・将来都市構造、誘導区域、防災指針、施策体系、KPI の骨格整理
- ・図 1-1 及び図 1-2 の構成イメージ
- ・巻末別紙における図表差込位置、図表一覧及び作成上の留意事項
- ・住民意見把握はアンケート、オープンハウス、パブリックコメントを基本とする方針
- ・六郷地区の位置づけは慎重な表現とし、強い一極集中は前提としない方針

## 15 巻末参考 本体ドラフトの構成・分量

参加事業者が業務量を見積もる際の参考として、現行の一冊版ドラフトは、表紙・目次・本文・資料編・巻末別紙を含む構成となっている。現時点の町側整理版では、A4 判で概ね 30 ページ規模の文書として整理しており、単なる短いメモではなく、相当程度煮詰めたドラフトとして位置づけられる。

構成の内訳としては、本文 8 章、資料編 6 資料、巻末別紙 9 項目を基本としている。本文側だけでも、計画の位置づけ、人口・世帯動向、現状と課題、将来都市構造、誘導区域、防災指針、施策体系、KPI と進行管理までを通して整理している。資料編では、法的位置づけ、上位・関連計画、

判断要素整理、防災指針整理、進行管理指標及び住民意見把握を別立てで整理している。さらに、巻末別紙では図表差込み及び委託時留意事項まで整理済みである。

したがって、今回の業務は、短い構想メモを膨らませる作業ではなく、既に存在するまとまったドラフトを基礎に、整合確認、根拠整理、判断ロジック整理、概略図整理及び審査対応用の補強を行う性格が強い。この点は、積算にあたって重要な前提となる。

- ・ 現行一冊版ドラフト：A4判・概ね30ページ規模
- ・ 本文：8章構成
- ・ 資料編：6資料
- ・ 巻末別紙：9項目
- ・ 図表は確定版ではなく、概略図・差込前提整理までを主に整理
- ・ 今年度業務は、既存ドラフトの補強・整形・審査対応用整理が中心

## 16 留意事項

本資料に記載する内容は、募集段階における参考情報であり、最終的な計画確定内容を示すものではない。特に、区域境界、図表表現、防災上の区分等は、審査、協議及び次年度作業を通じて調整される余地がある。

参加事業者は、本資料を踏まえ、今年度業務が『概略版・審査対応版の作成』であること、受託者に期待される役割が『整合確認・根拠整理・判断ロジック整理・概略図整理・審査説明支援』であることを前提に提案を行うことが望ましい。

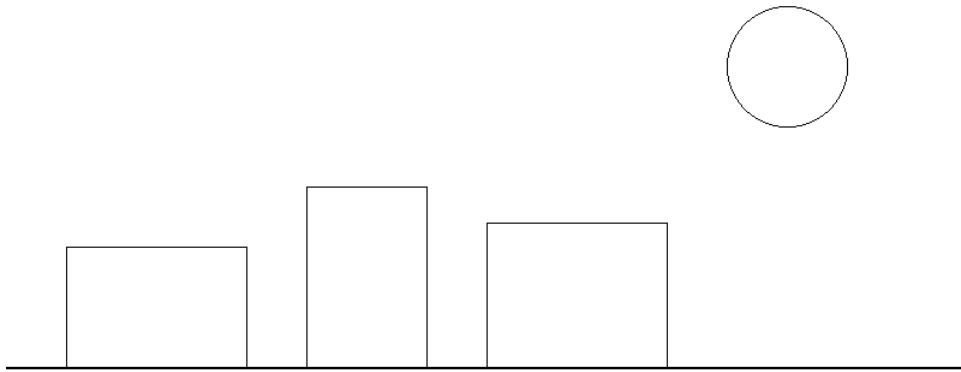
参考

ドラフト版 全 30 ページのうち、前 4 ページ

## 都市計画マスタープラン・立地適正化計画（一体型）

### 本文・資料編（ドラフト）

— 持続可能な都市構造の実現に向けて —



## 美郷町

2026 年 6 月時点

注記：本稿は、基礎調査等で既に把握されていた事実及び既存施策を踏まえ、一体型計画本文としての整合を図ったドラフトである。今年度においては次年度における計画策定の基礎となる概略版を整理するものであり、図表、区域表現その他の詳細事項については、県協議及び国との調整等を踏まえ、整理・精査することを予定している。

# 目次

## 第1部：共通基盤：将来ビジョン

### 第1章 計画の目的と位置づけ

- 1-1 計画策定の背景と目的
- 1-2 計画の位置づけ
- 1-3 計画区域と対象範囲
- 1-4 計画の基本的な目標
- 1-5 計画の構成と運用の考え方

### 第2章 人口・世帯動向

- 2-1 人口推移
- 2-2 高齢化の進行
- 2-3 地区別人口構成
- 2-4 世帯類型の変化
- 2-5 将来人口の見通し
- 2-6 都市構造再編の必要性

### 第3章 現状と課題の整理

- 3-1 現状と課題の整理の視点
- 3-2 人口・世帯構造に関する課題
- 3-3 土地利用に関する課題
- 3-4 都市機能配置に関する課題
- 3-5 公共交通に関する課題
- 3-6 都市施設・都市基盤に関する課題
- 3-7 防災・災害リスクに関する課題
- 3-8 課題の総括

### 第4章 将来都市構造

- 4-1 将来都市構造の基本的な考え方
- 4-2 中心的役割を担う地区の位置づけ
- 4-3 生活拠点の位置づけ
- 4-4 交通ネットワークの考え方
- 4-5 将来都市構造の方向性

## 第2部：立地適正化計画

### 第5章 誘導区域の設定

- 5-1 誘導区域設定の基本的な考え方
- 5-2 居住誘導区域の考え方
- 5-3 都市機能誘導区域の考え方
- 5-4 誘導区域設定にあたっての判断要素
- 5-5 防災指針との整合
- 5-6 今後の具体化の方向性

## 第6章 防災指針

- 6-1 防災指針の位置づけ
- 6-2 災害リスクの整理
- 6-3 防災上の基本方針
- 6-4 リスク区分ごとの対応の考え方
- 6-5 居住誘導区域との関係
- 6-6 都市機能誘導区域との関係
- 6-7 防災・減災施策の方向性
- 6-8 防災指針の運用の考え方

## 第3部：施策の推進と進行管理

### 第7章 施策体系

- 7-1 施策体系の基本的な考え方
- 7-2 居住誘導に関する施策の方向性
- 7-3 都市機能の維持・連携に関する施策の方向性
- 7-4 生活拠点の維持に関する施策の方向性
- 7-5 公共交通・移動環境に関する施策の方向性
- 7-6 土地利用の適正化に関する施策の方向性
- 7-7 都市基盤・都市施設の維持に関する施策の方向性
- 7-8 防災・減災に関する施策の方向性
- 7-9 分野横断的な施策推進の考え方

### 第8章 KPI と進行管理

- 8-1 進行管理の基本的な考え方
- 8-2 指標設定の基本方針
- 8-3 居住に関する指標の考え方
- 8-4 都市機能に関する指標の考え方
- 8-5 移動環境に関する指標の考え方
- 8-6 土地利用に関する指標の考え方
- 8-7 防災・生活継続性に関する指標の考え方
- 8-8 進行管理の体制
- 8-9 住民意見の把握と計画の見直し
- 8-10 今後の運用の考え方

## 資料編

### 資料1 計画の法的位置づけ及び策定経緯

- 資料 1-1 本資料の位置づけ
- 資料 1-2 都市計画マスタープランの法的位置づけ
- 資料 1-3 立地適正化計画の法的位置づけ
- 資料 1-4 一体型計画として整理する趣旨
- 資料 1-5 上位・関連計画との関係
- 資料 1-6 本計画における区域及び対象の考え方

資料 1-7 策定経緯の整理

資料 1-8 今後の運用上の留意点

## **資料 2 上位・関連計画一覧**

資料 2-1 本資料の趣旨

資料 2-2 上位・関連計画一覧表（掲載想定）

資料 2-3 掲載対象の考え方

資料 2-4 運用上の留意点

## **資料 3 誘導区域設定の判断要素整理表**

資料 3-1 本資料の趣旨

資料 3-2 居住誘導区域の判断要素（表掲載想定）

資料 3-3 都市機能誘導区域の判断要素（表掲載想定）

資料 3-4 本町における運用上の留意点

## **資料 4 防災指針の判断要素整理表**

資料 4-1 本資料の趣旨

資料 4-2 判断要素整理表（表掲載想定）

資料 4-3 リスクに対する基本的な考え方

資料 4-4 運用上の留意点

## **資料 5 進行管理指標一覧**

資料 5-1 本資料の趣旨

資料 5-2 指標一覧表（掲載想定）

資料 5-3 分野別の指標例

資料 5-4 運用上の留意点

## **資料 6 住民意見把握の実施方法**

資料 6-1 本資料の趣旨

資料 6-2 基本的な実施方法

資料 6-3 各手法の整理（表掲載想定）

資料 6-4 運用上の留意点

## 別紙

# 受託先向け 図表差し込み前提整理メモ

美郷町 都市計画マスタープラン・立地適正化計画

2026年5月時点

## 1. 本メモの位置づけ

本メモは、「都市計画マスタープラン・立地適正化計画（一体型）」本編及び資料編とは別に、受託先に対して図表差し込み及び誌面整理の前提を共有するための作業メモである。

したがって、本メモの内容は、計画書本体の資料編に直接掲載することを前提とするものではなく、発注検討、委託仕様整理及び委託先説明に用いる補足資料として位置づける。

## 2. 図表差し込みの基本方針

本文では、先に要点を文章で示し、その後に『図〇-〇に示すとおりである』『表〇-〇に整理したとおりである』等の受け文を添える構成を基本とする。

図表は本文の理解を補足することを目的とし、図表がなければ本文の意味が成立しない構成とはしない。

第5章及び第6章の図表については、確定図として見せるのではなく、考え方図、整理図、概念図として整理することを基本とする。

## 3. 章別の図表構成（想定）

第1章：計画の法的位置づけ図、計画対象区域図

第2章：人口推移、年齢構成、世帯動向、将来人口推計等

第3章：土地利用現況、用途地域、都市機能立地、交通ネットワーク、災害リスク及び防災資源等

第4章：将来都市構造図、拠点・連携概念図

第5章：居住誘導区域及び都市機能誘導区域の考え方図、判断要素整理図等

第6章：災害リスク分布図、避難場所・防災資源図、防災指針の考え方図等

第7章：施策体系図、分野別施策整理表、関連計画・既存施策対応表等

第8章：進行管理指標一覧表、進行管理フロー図

## 4. 本文受け文の基本形

人口推移の概要は、図2-1に示すとおりである。

土地利用及び用途地域の概要は、図3-1及び図3-2に示すとおりである。