

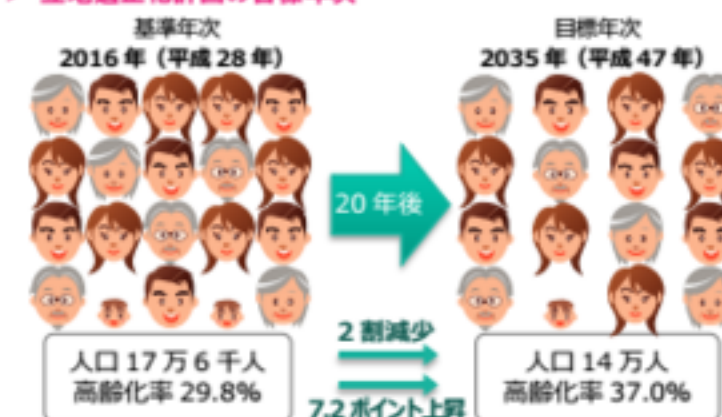
弘前市立地適正化計画概要版【平成29年3月31日】

◆立地適正化計画策定の背景と目的

当市の市街地は、土手町を中心に半径約2.5kmに収まるコンパクトな形態をしています。今後20年間に総人口は2割以上減少、高齢者人口は約4割までに達する見込みです。これに伴い、都市の生活を支える機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業）や公共交通の維持が困難となるほか、地域コミュニティや雪対策などの問題の深刻化や、インフラの陳腐化による財政負担の増大などのおそれがあり、将来を見据えたまちづくりへの転換が必要となっています。

本計画は、人口減少や少子高齢化が更に進む20年後を見据え、都市計画マスタープランの高度化版として、新たな魅力や都市機能の導入、既存の都市施設を生かしたまちづくり、交通機能を強化させ地域特性に合わせた誰もが公共交通で移動できる環境づくりを行うことで、効率的で持続可能なまちへと成熟させ、誰もが元気で快適に生活できる弘前ならではの多様な「暮らしを楽しめるまち」の実現を目指すことを目的とします。

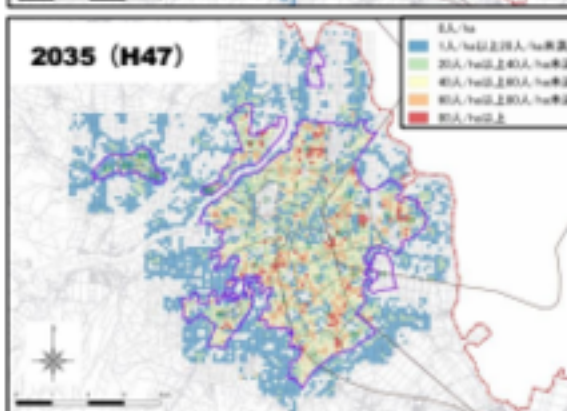
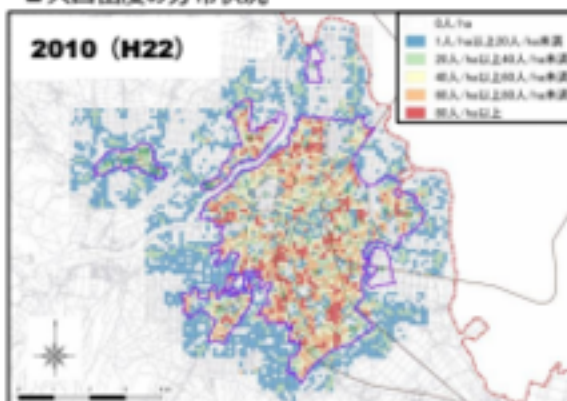
➤立地適正化計画の目標年次



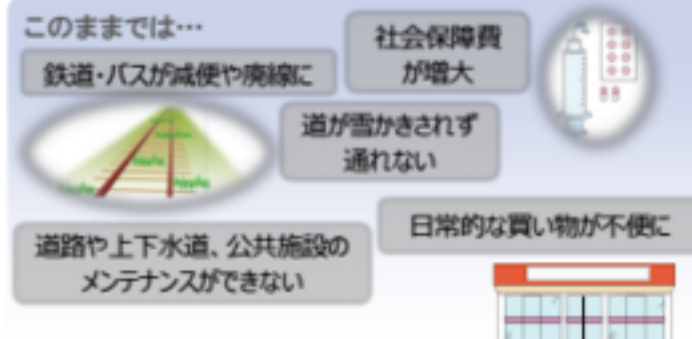
➤立地適正化計画の対象区域



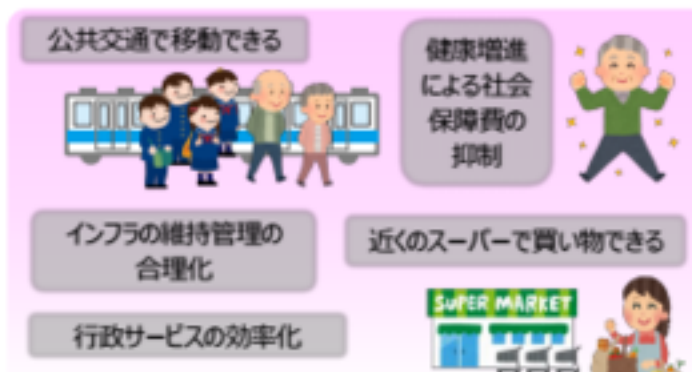
■人口密度の分布状況



※国立社会保障・人口問題研究所のG25.3推計



人口減少や高齢化に対応した
効率的で持続可能なまちへと成熟させる
コンパクトシティ・プラス・ネットワークの実現



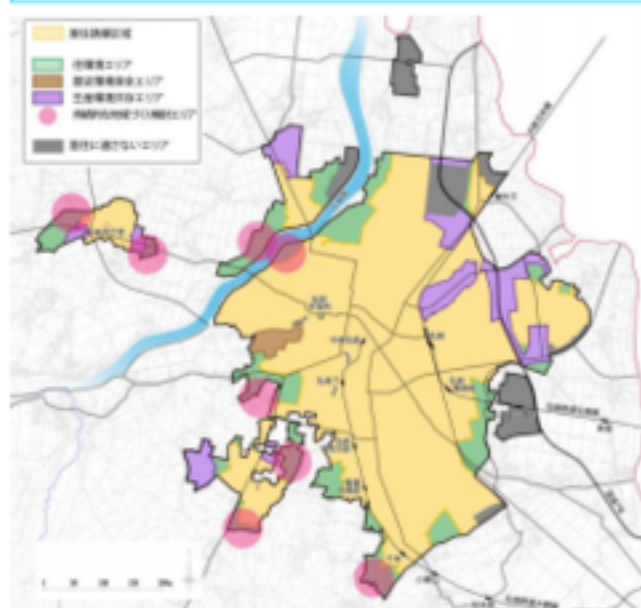
■居住区域

— 地域特性に応じた居住やなりわいの存続を図る地域

居住に適さない区域を除いた市街化区域を「居住区域」とし、「居住誘導区域」に設定しないエリアを地域特性に応じ以下の4つのエリアに区分し、地域のコミュニティや生活環境維持に取り組めます。

●住環境エリア

- 現在の居住環境を維持
- 歴史環境保全エリア（禅林街（西茂森））
- 寺町として形成されてきた歴史的な環境を保全
- 生産環境共存エリア（工業地域、準工業地域）
- 混在する居住環境を必要とする人のためのエリア
- 持続的な地域づくり検討エリア（人口密度の低下や高齢化の進行が深刻なエリア）
- 持続可能な地域づくりのあり方を地域と共に検討

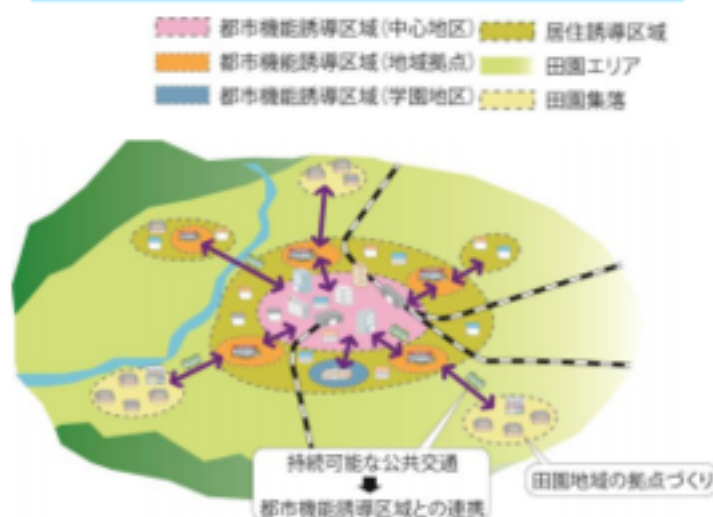


■田園地域

— 豊かな自然や農村環境を守る地域

当市のコンパクトな市街地を支え、弘前らしさを活かした都市づくりを目指すうえで重要な役割を担う市街地周辺の田園地域は、都市機能を維持・確保していく市街地との連携を図り、地域毎の特性を生かしたライフスタイルと地域コミュニティの維持を図り、豊かな田園地域の持続可能な地域づくりに取り組めます。

- 地域で不足するものを持続可能な形で供給するしくみづくり
地域での支え合い活動の展開や、近隣の都市機能誘導区域とのソフト面での連携の推進
- 集落を維持できる持続可能な地域運営のあり方の構築
既存の生活利便施設を生かし使いこる取組みや、生活に必要な拠点づくりの推進
- 住民の生活の足の維持
都市機能誘導区域と地域の拠点を結び、住民が利用し続けられている、田園地域に合った持続可能な公共交通への再編



■届出制度について

本計画区域（都市計画区域）内の都市機能誘導区域外又は居住誘導区域外で以下の行為を行う場合、市長への届出が必要となります。 ※都市計画区域外については、本計画の対象外（届出不要）となります。

➤都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為

■開発行為

- ・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

■建築行為

- ・誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

※個別の都市機能誘導区域に限定した誘導施設の場合、それ以外の都市機能誘導区域においても届出が必要となります。

➤居住誘導区域外における届出の対象となる行為

■開発行為

- ・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

■建築行為

- ・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

コンパクトなまちづくりの方針

コンセプト



まちの骨格

- ・市域面積の約5%にあたる市街化区域に人口の7割が居住
- ・都市機能が集約された中心部と生活を支える地域拠点がバランスよく配置
- ・中心部と地域拠点を結ぶ公共交通ネットワーク
- ・多数立地する高校や大学が公共交通と沿線のまちを支えている

「りんごの花」型の都市構造

都市機能が集約された中心部、その周りで生活を支える機能を備えた郊外の地域や大学等の高等教育機関が立地した地域の拠点形成、公共交通によるネットワーク化、それを支える居住により、まちの骨格（都市構造）を形成



まちの骨格（都市構造）は、りんごの花の姿と類似し、中心部が中心花、地域拠点が側花、各花を公共交通でつなぐりんごの花をイメージした「りんごの花型」都市として、設定します。



まちづくりの方向性

- ①魅力あふれる快適な都市の形成
- ②まちを育み、暮らしと共にあり続ける公共交通網の形成
- ③快適に暮らせる居住環境の創出
- ④持続可能なまちづくりと地域間の連携

基本方針

市街地等が公共交通で通勤する都市機能が集積したコンパクトなまちの維持

都市機能	○中心部における既存の都市機能の維持・活用と、さらなる都市機能の誘導によるにぎわいの創出 ○生活の拠点となる各地域における日常生活を支える都市機能の充実 ○弘前の求心力を支える広域的な都市機能の維持
居住	○都市機能や公共交通の維持に資する移住・定住等の推進による人口の確保 ○居住エリアや都市機能の立地と連動した、より効果的な公共交通の構築 ○冬でも快適に暮らせる、積雪の多い地方都市に適した居住環境の創出

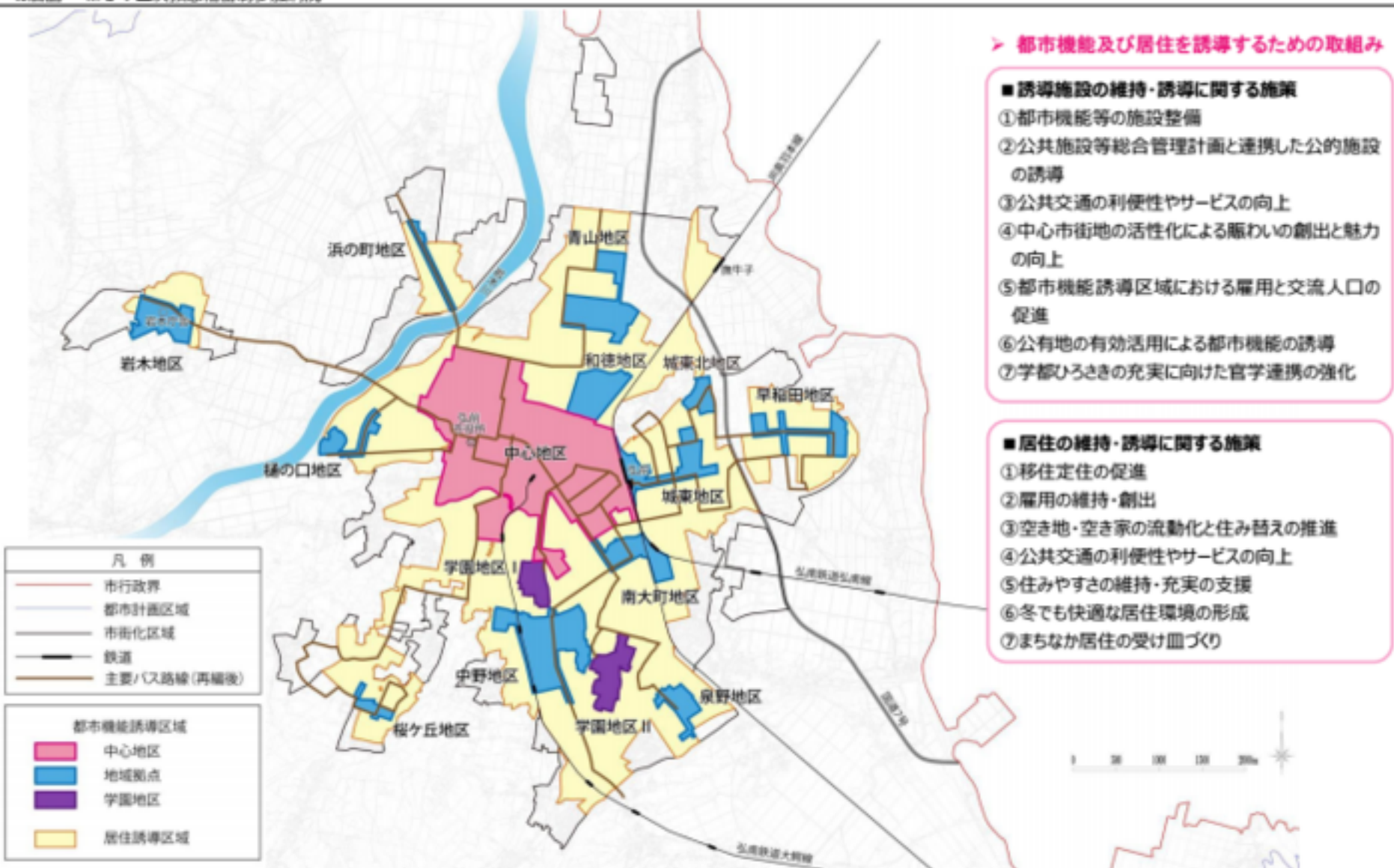
都市機能誘導区域

— 医療・福祉・商業等の都市機能を誘導・集約する区域

都市機能誘導区域と公共交通ネットワークの形成、それを支える居住による「りんごの花」型都市を目指し、「中心地区」「地域拠点」「学園地区」を都市機能誘導区域として設定し、都市機能の増進に著しく寄与する施設を「誘導施設」として位置づけ、その機能の維持・確保をしていきます。

都市機能誘導区域	誘導施設
中心地区 1地区	ひろさきの都市的魅力の中核を形成する ・大規模小売店舗^{※1} ・病院^{※3} ・高齢者健康増進施設 ・生鮮食品を扱う店舗^{※2} ・高校・大学・大学附属小・中学校 ・博物館相当施設
地域拠点 12地区	日常的な生活を支える都市機能が備わる ・生鮮食品を扱う店舗^{※2} ・大規模小売店舗^{※1}（城東北地区） ・高校・大学・大学附属小・中学校（南大町地区、中野地区）
学園地区 2地区	学園都市ひろさきの拠点を形成する ・高校・大学・大学附属小・中学校

※1：店舗面積10,000㎡を超える店舗 ※2：店舗面積1,000㎡を超え10,000㎡以下の店舗 ※3：二次救急輪番制参加病院



居住誘導区域

— 人口密度を維持し生活サービスやコミュニティの持続的な確保を目指す区域

市街化区域の内、居住に適さないエリア^{※4}を除くエリアを「居住区域」と設定します。

居住区域の中でも、都市機能誘導区域へアクセスしやすいエリア、並びに多様な都市機能が集積している中心地区と日常的な生活を支える都市機能が備わる地域拠点を利便性の高い公共交通でつなぐ住宅地を主体とする連担した市街地を「居住誘導区域」とし、人口密度を維持し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、居住の誘導を図ります。

- 都市機能誘導区域へアクセスしやすいエリア
 - ・都市機能誘導区域界から概ね300m以内
 - 公共交通の利便性の高いエリア
 - ・J R駅から概ね800m以内、弘南鉄道駅から概ね300m以内
 - ・中心地区と地域拠点、又は学園地区を結ぶ主要なバス路線のバス停から概ね300m以内
- ※ただし、以下の区域を除く
- ・禅林街
 - ・工業地域及び中心部から概ね2km圏外の準工業地域

※4：災害の危険性が高い区域、法規制等により居住が制限される区域、弘前運動公園

都市機能及び居住を誘導するための取組み

■誘導施設の維持・誘導に関する施策

- ①都市機能等の施設整備
- ②公共施設等総合管理計画と連携した公的施設の誘導
- ③公共交通の利便性やサービスの向上
- ④中心市街地の活性化による賑わいの創出と魅力の向上
- ⑤都市機能誘導区域における雇用と交流人口の促進
- ⑥公有地の有効活用による都市機能の誘導
- ⑦学都ひろさきの充実に向けた官学連携の強化

■居住の維持・誘導に関する施策

- ①移住定住の促進
- ②雇用の維持・創出
- ③空き地・空き家の流動化と住み替えの推進
- ④公共交通の利便性やサービスの向上
- ⑤住みやすさの維持・充実の支援
- ⑥冬でも快適な居住環境の形成
- ⑦まちなか居住の受け皿づくり