

参考1 . 他県における都市・地域構造の目標の例

	概要	事例
一極集中・同心円状	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地周辺には、中高密度な市街地を配置し、都市外延部に行くに連れて、低密度な市街地が配置される段階的な密度構成の土地利用を図る。</li> <li>道路や緑地のネットワークにより、都心部と郊外部を区分し、それぞれの地区で、都市機能の役割分担を設定。</li> </ul>	<p>青森市</p>
クラスター・ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> <li>合併市町村などでの適用が考えられ、中心市街地だけでなく、旧市町村においても、拠点ごとに人口や機能を集約し充実。</li> </ul>	<p>浜松市</p>
	<p>&lt;公共交通沿線型&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>合併市町村などでの適用が考えられ、中心市街地だけでなく、旧市町村においても、拠点ごとに人口や機能を集約し充実。</li> <li>特に公共交通網が比較的残っている都市・地域で、骨格的なバス路線等を活かしながら、バス停・鉄道駅や利用圏で人口の誘導を図る。 例) 富山市の場合、バス停 300m、鉄道駅 500mとしている。</li> </ul>	<p>富山市</p>
中小都市	<ul style="list-style-type: none"> <li>街なかエリア、郊外エリア、緑農エリアに3区分。</li> <li>街なかエリアは、概ね半径1kmの範囲で都市的サービスを楽しむ地域として形成。</li> <li>郊外エリアは、ゆとりある生活を楽しむ地域として形成。</li> </ul>	<p>東北地方コンパクトシティ検討委員会</p>

## 参考2．他県におけるコンパクトなまちづくりの事例

### (1) 青森市の事例

#### 1) 背景

##### 市街地の拡大による行政コストの増加

- ・昭和45年～平成12年の30年間で、市全体の人口 60,000人増加  
     郊外部 71,000人増加  
     中心市街地 13,000人減少
- ・平年の除雪経費は、市全体の予算規模の約2%。  
     (特に大雪だった平成16年度23.3億円 平成15年度31.2億円)
- ・市街地が拡大することは、道路管理延長の拡大に直結。  
     (合併にともない、更に拡大へ)

##### 豪雪地帯における都市として、膨大な除雪費用

- ・市街地拡大により、新たな公共施設建設や上下水道・道路等の整備や維持管理などの行政コストの発生。
- ・中心市街地から流出した13,000人を、郊外で受け入れるのに要した行政コストは約350億円(道路や下水道などのインフラ整備等)



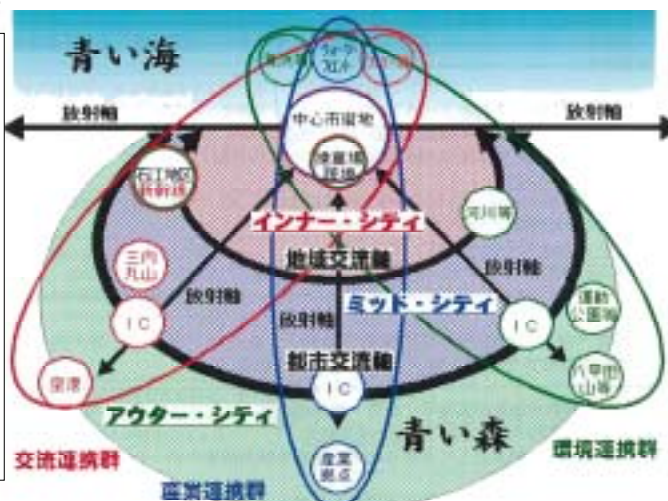
増大する行政コストの削減及び毎年の除雪に対応した  
 持続可能なまちづくりを進めるために、コンパクトシティ形成を目指す

#### 2) コンパクトシティの考え方

- ・生活空間の機能の分極から、より身近な居住・生活を中心とする複合化・統合化へ
- ・機能の分散から機能を集約化・集中化・質的な充実の方向へ
- ・自然環境に与える影響を最小限とし、中心市街地を核とした、雪に強く効率的で、コンパクトな都市(まち)づくりへ

##### <コンパクトシティのめざす都市構造>

市域を3区分し、エリア特性に応じた土地利用方針を設定  
 原則としてアウターシティでの開発を抑制  
**インナー・シティ**  
 昭和40年代までに都市化した既成市街地  
**ミッド・シティ**  
 比較的新しい市街地や  
 将来的な市街化需要の受け皿となる地域  
**アウター・シティ**  
 外環状道路の外側の自然・営農地域



### 3) 具体的な取り組み

既存ストックを有効活用した効率的・効果的都市整備～中心市街地の再活性化

#### (公共施設との複合型商業施設「アウガ」の整備)

- ・青森駅の駅前再開発事業により、地下1階地上8階建てビルを総事業費185億円で整備。
- ・地下に生鮮市場、中層階に商業施設・公共施設、上層階に図書館が入居。
- ・年間600万人が来館し、図書館では、旧図書館の約4倍の利用者を記録。

#### (四季を通じた快適な歩行空間確保～冬期バリアフリー計画)

- ・中心市街地の無雪空間化を進め、積雪時の雪片付けから開放できるくらしやすい環境整備を実施。
- ・国、県、市の各道路で、海水熱源、地熱利用による歩道の融雪施設の整備、電線類地中化の導入に合わせた歩行者利用率の高い広い幅員歩道の優先的整備等を推進。

#### (まちなか居住の推進～高齢者向けマンション等の整備)

- ・駅前再開発事業で、アウガ横にケア付き高齢者向けマンションを整備。
- ・郊外の老朽化した公営住宅の建替事業として、中心市街地で民間事業者による借上げ型の市営住宅を供給。

郊外部の保全

#### (中心市街地の衰退防止の面から)

- ・安易な市街化区域拡大をしない、調整区域での開発を認めない。
- ・郊外部への大型ショッピングセンター等の建設をコントロール(区画整理でできた商業地においても、地区計画により建設を防止。)

#### (自然環境の保全の面から)

- ・水道水源保護条例の制定や準都市計画制度などの活用、ブナ植林などにより、無秩序な開発を規制。

### 4) コンパクト化の効果

中心市街地の居住人口が4.8%増加

- ・平成12年と平成17年を比較すると4.8%増加している。

青森駅前の歩行者通行量の約4割増加

- ・平成13年のアウガのオープンにより、平成12年度と平成16年度の青森駅前の歩行者通行量を比較すると、約4割増加している。

民間マンションの建設ブーム

- ・平成19年までに850戸のマンションが中心市街地に建設予定。

## (2) 富山市の事例

### 1) 背景

- 高い持ち家志向等を背景にした市街地拡大 割高な都市管理の行政コストへ
- ・人口集中地区の面積が、昭和45年から平成12年の30年間で約2倍へ拡大。
  - ・市街地の外延化により県庁所在都市において、全国で最も低密度な市街地を形成。
  - ・人口密度が低くなるほど、市民1人当たりの都市施設の維持管理費が加速的に高まる傾向があることが試算され、このままでは将来の人口減少時代において、行政コストが上昇することが必須。

#### 自動車交通への高い依存度

- ・富山県の世帯当たり乗用車保有は1.73台で全国第2位(H17)
- ・移動における自動車分担率は中核都市圏では第1位(H11)と自動車への依存度が高い。
- ・これに伴い公共交通が衰退しているが、高齢化社会において車を自由に使えない人の割合が今後も増加へ。

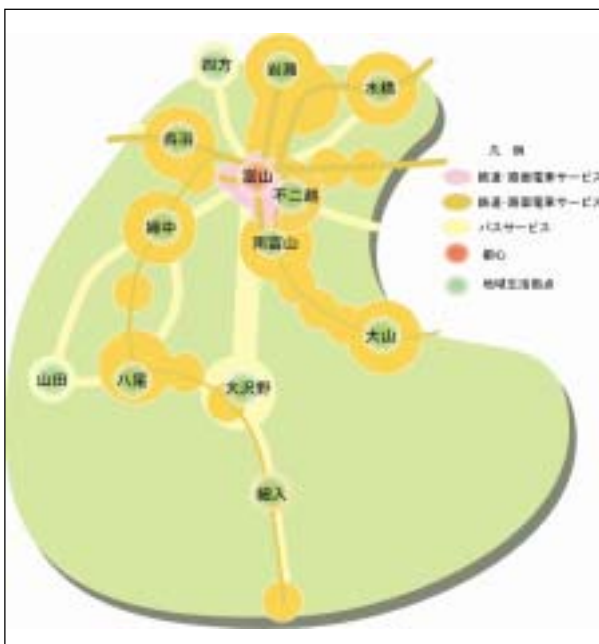
### 今後の人口減少と超高齢化に備え

『公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり』へ

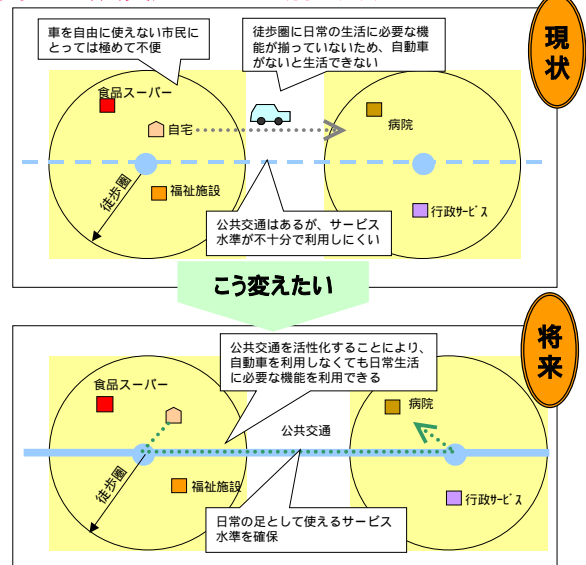
### 2) 富山型コンパクトなまちづくり

- ・鉄軌道をはじめとする公共交通を活性化させ、その沿線に住居、商業、業務、文化等の都市の諸機能を集積させることにより、公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり

< 将来像 >



#### 徒歩と公共交通による生活の実現



#### 富山市が目指すお団子と串の都市構造

- 串** : 一定水準以上のサービスレベルの公共交通  
**お団子** : 串で結ばれた徒歩圏

#### お団子と串の都市構造

- ・都心部を中心とした同心円状の一極集中型の都市構造ではなく、徒歩圏(お団子)と公共交通(串)から成るクラスター型の都市構造を目指す

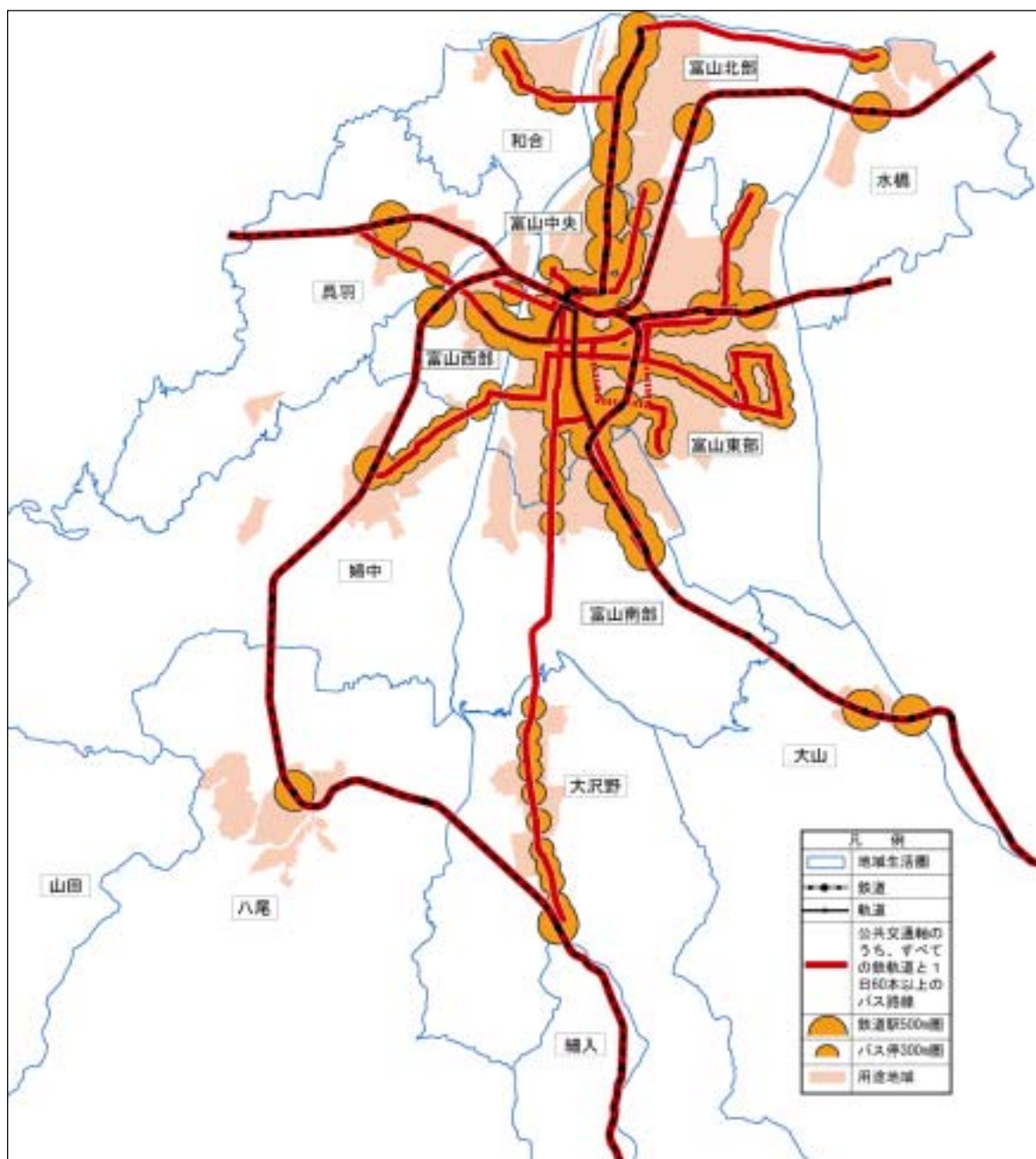
## 2) まちなか居住と公共交通沿線居住の推進

### 公共交通軸の設定

- ・人口や諸機能を誘導するための骨格となる「公共交通軸」として、すべての鉄軌道と運行本数約60本/日以上のパス路線区間を設定。

### 居住を推進する地区～用途地域内の約5割を設定

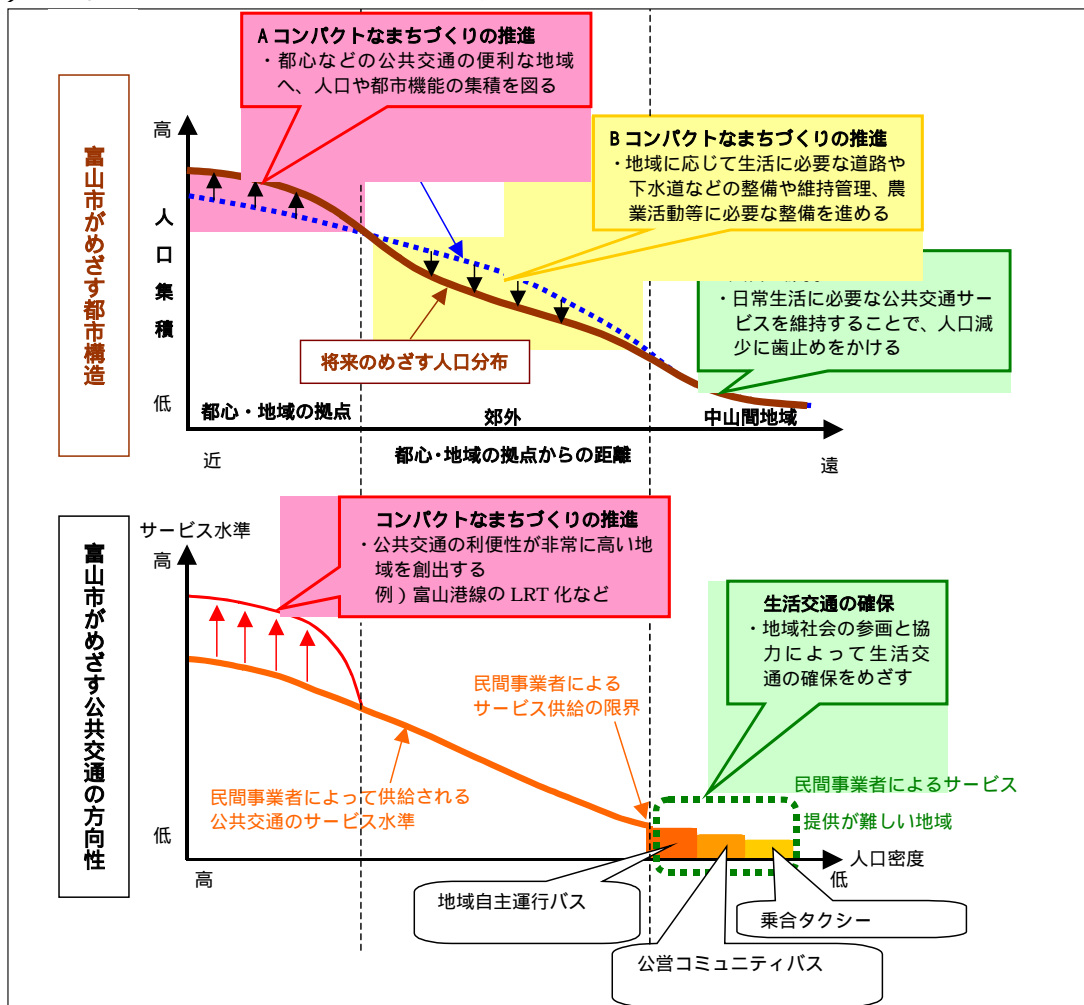
- ・既成市街地への人口誘導を図る趣旨から、公共交通軸上のうち、用途地域が設定されている区間を設定（用途地域のうち工業専用地域及び工業地域は除く）。
- ・居住を推進する地区のうち、富山市総合計画で位置付けられた都心地区（約436ha）は、まちなか居住推進事業を実施する地区として設定。
- ・都心地区以外は公共交通沿線居住推進地区として、「公共交通の活性化によるコンパクトなまちづくり」を推進。



### 3) 富山型コンパクトなまちづくりの進め方

- (1) 規制強化ではなく、誘導的手法が基本
- 駅等を中心とした徒歩圏における街の魅力を高めることで、そこに住みたいと思える市民を増やします。
- ただし、中心商店街と住み分けできない大規模な商業施設や、郊外住宅のバラ建ちなどは適正化のための規制を行います。
- (2) 市民がまちなか居住か郊外居住かを選択できるようにする
- 郊外居住を否定するものではなく、優良な開発は認めます。
- 市民がまちなか居住と郊外居住のいずれもが選択できる環境を提供します。
- 長期的には、都心部を選択する市民が増え、都市がコンパクト化していく方向へ誘導します。
- (3) 公共交通の活性化によるコンパクトなまちづくりを推進
- 公共交通を活性化させ、駅やバス停の徒歩圏で居住を推進するとともに、生活に必要な機能の集積を促進します。
- (4) 全市的にコンパクトなまちづくりを推進
- コンパクトなまちづくりは、都心部だけのまちづくりではなく、鉄軌道をはじめとした公共交通の沿線に、地域の核となる拠点を整備し、全市的にコンパクトなまちづくりを推進します。

### 4) 富山市が目指す都市構造と公共交通活性化の考え方



### (3) 伊達市の事例

#### 1) 背景

##### 【伊達市プロフィール】

- ・北海道の南西部、函館市と札幌市のほぼ中間に位置する。
- ・伊達市は四季を通じて温暖な気候に恵まれていることから「北の湘南」の異名を持つ。
- ・全国で初めての住民による環境権訴訟である伊達火力発電所建設差止請求訴訟（伊達環境権訴訟）や全国で初めてのゴミの有料化を実施するなど、環境への取り組みで知られる。

面積 444.3k m<sup>2</sup>

人口 37,067 人世帯数 14,991 世帯（H17 国勢調査）

北海道では、各自治体とも、以前から「企業誘致、大学誘致、自衛隊誘致」のどれかをやっていたがどれも上手くいっていない

伊達に移住する人が多いことを知り、定住する人を増やす「人の誘致」を考えた。多くの人が移住してくるといことは、暮らしやすい街だということ



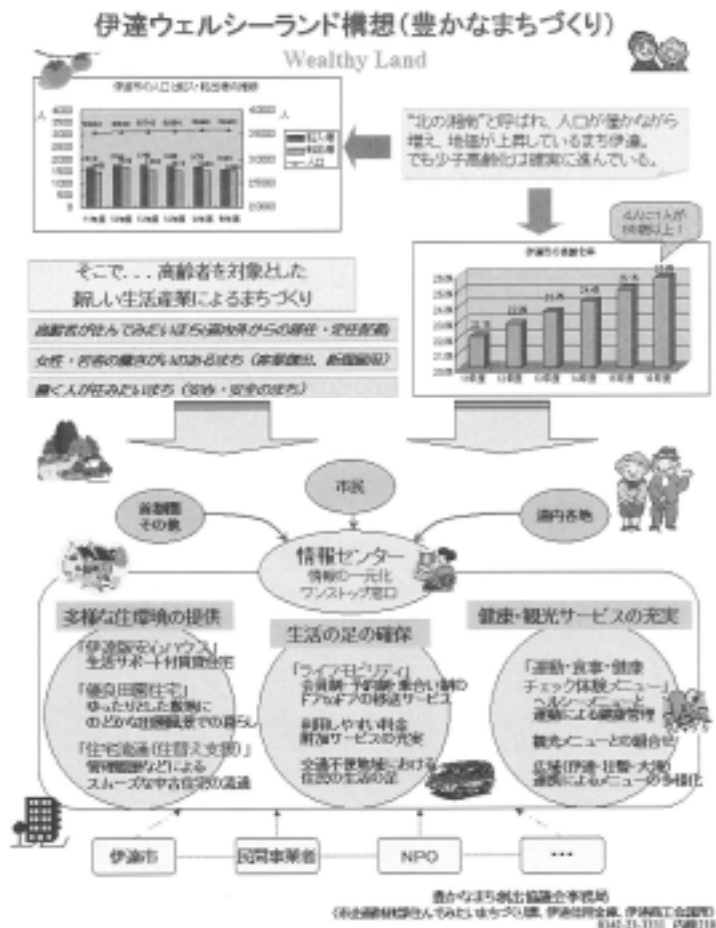
「だれもが住みやすいまち」の実現へ

#### 2) 都市づくりの方向

高齢者や障害者を積極的に受け入れ「高齢者安心生活まちづくり」

- ・高齢者が安心・安全に生活することができるまちづくりを進めるとともに、高齢者の求めに応える新たな生活産業を創り出し、働く人たちの雇用を促進して、豊かで快適な活力ある暮らしの実現をめざす。
- ・この「ウェルシーランド構想」は、平成17年、小泉内閣の推進する構造改革の一環である都市再生のモデルとして紹介された。

住環境の整備（まちなか居住、郊外型、住宅流通など）  
 生活の足の確保（低料金によるドア to ドアの移送サービス）  
 健康・観光サービスの充実（介護予防サービスなどの展開）等



## 生活に必要な都市機能を中心市街地に集中

- ・住宅や商店街、病院などが海岸線から半径2 km圏内に集中している。
- ・90年代以降、他自治体が公共施設の郊外化を進める中、伊達市は公共施設の移転も全て、中心市街地の中で実施。郊外への大型店舗立地の申し込みも断っている。

### 高齢者用マンション「安心ハウス」

- ・高齢者の自立した生活を支援する民間経営のマンションで必要に応じた介護サービスなどを受けられることで、安心・快適に暮らすことができる住宅(安心ハウス)。中心市街地に、現在2棟立地
- ・良質な高齢者向けの賃貸住宅を民間活力を利用して供給するために、「伊達版安心ハウス認定制度」を制定。

### 伊達赤十字病院

街なかで一番目立つ建物。市民は徒歩、自転車で通う。



### 商店街等

病院、商店街、スーパー、レストランなどが並んで立ち、多くの買い物客が訪れている。



### 図書館

良質な高齢者向けの賃貸住宅を民間活力を利用して供給するために、「伊達版安心ハウス認定制度」を制定。

### 伊達歴史の杜

- ・東京ドーム4倍、50億円 2001年完
- ・土地取得の容易さに流されず、中心市街地内に建設。
- ・市民に使ってもらうためのもの。市民が利用し続けるためには、中心部にあることが必要
- ・敷地内にカルチャーセンターもあり、街の中心部にあり、歩いてかよう高齢者が多い。



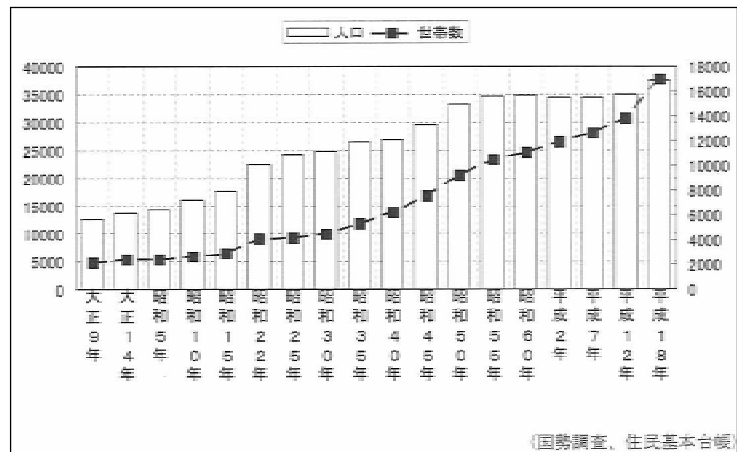
## 3) まちづくりの効果

### 3年前から地価が上昇

- ・住宅地の地価下落が続く北海道では異例。

### 居住人口が増加傾向へ

- ・昭和55年頃から維持・停滞傾向にあった人口が、平成18年には増加へ。





参考3 . コンパクトなまちづくりの実現のための施策例

項目	取り組みの方向	施策例
コンパクトな市街地の形成	無秩序な市街化の抑制	<p>市街化調整区域への編入（逆線引き）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域内にある市街地形成の見込みがなく当分の間営農等が継続されることが確実な、一定規模以上の農地等の区域</li> </ul> <p>区域区分制度の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在線引きを行っている都市について、原則として線引き制度を継続</li> <li>・線引きを行っていない都市についても、必要に応じて線引き制度の適用を検討</li> </ul> <p>準都市計画区域制度の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域外の用途の混在や農地の浸食等が生じるおそれが高い区域における土地利用の規制</li> </ul>
	都市機能の適正配置	<p>特別用途地区の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・準工業地域で、特別用途地区を活用し大規模集客施設の立地を制限（中活の基本計画の国の認定条件）</li> </ul>
中心市街地の再生	人口誘導	<p>住宅建設・住宅購入補助</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなか居住推進事業制度（富山市）：中心市街地の一定の区域で、「まちなか住宅・居住環境指針」の要件を満たした住宅の建設及び購入、賃貸した者に対して支援</li> <li>・まちなか定住促進事業（金沢市）：中心市街地の一定の区域で住宅の建築等に対し財政的に支援</li> <li>・まちなかにぎわい街道定住促進事業（金沢市）：まちなかに都心にぎわい再生区域を設定し、当該区域のオフィスの住宅への改修等に対して支援</li> </ul> <p>住宅建設における税制上の優遇</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税・都市計画税の減額（盛岡市）：優良建築物等整備事業を導入して建築した建築物を新たに課税される年度から5年間、税額の1/3を減免</li> <li>・県都活性化税制（福井市）：中心市街地において新築又は増築等をした4階建て以上の耐火建築物の固定資産税について、税率を軽減（平成14年度～平成23年度までの時限措置）</li> </ul> <p>公営住宅の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・借上制度等の活用による公営住宅の供給（富山市・山口市）</li> <li>・街なか市営住宅整備事業（三沢市）：郊外部の老朽化市営住宅を廃止し、街なかの病院移転跡地へ新たに整備</li> </ul> <p>生活利便施設の整備・誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・もんぜんぶら座活用事業（長野市）：大型空きビルを市が取得し、まちなかに不足している食品スーパーを導入</li> <li>・最共同住宅の低層部における店舗やサービス施設の誘導（富山市）：まちなか居住推進事業制度の中で実施しており、低層階に店舗、医療・福祉施設等を併設する共同住宅のに対し補助</li> </ul> <p>住み替え支援（郊外 街なか）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者の持家活用支援事業（富山市）：郊外居住をしている高齢者の持家を借り上げ、子育て世帯へ転貸。</li> <li>・住み替えバンクの設置（青森市）：住み替えに関する相談、高齢者・子育て世代向けの情報提供等</li> </ul>

項目	取り組みの方向	施策例
中心市街地の再生	公共公益施設配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・介護予防施設の整備（富山市）</li> <li>・健康福祉施設整備・運営事業（鳥取市）：病院を地域の福祉や健康増進施設に用途変更</li> <li>・玉川こども図書館整備事業（金沢市）</li> <li>・もんぜんぷら座活用事業（長野市）：大型空きビルを市が取得し、まちなかに不足している公益施設を導入</li> </ul>
	商業等賑わい活性化	大規模小売店の立地誘導 <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模小売店舗立地法の特例措置（富山市・青森市）：大店立地法の手続きの簡素化</li> </ul>
		民間施設の立地誘導 <ul style="list-style-type: none"> <li>・県都活性化税制（福井市）：中心市街地において新築又は増築等をした4階建て以上の耐火建築物の固定資産税について、税率を軽減（平成14年度～平成23年度までの時限措置）</li> </ul>
		商業集積地の魅力化 <ul style="list-style-type: none"> <li>・城まち起業家居住支援事業（和歌山市）：空き店舗に出店した起業家が中心市街地に移住した場合、特例措置として店舗の改修費を補助</li> <li>・テナントミックス事業（鳥取市）：銀行跡地を活用した不足業種の誘致</li> <li>・道路等公共空間の有効活用（呉市）：公園の沿道側に屋台専用の上下水道や電源などの設備を整備し、屋台による賑わいづくり</li> </ul>
回遊性向上	街なか循環バス <ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティバスの運行（富山市・金沢市）</li> <li>・商店街のポイントサービスと循環バスの回数券の交換サービス（三沢市）</li> </ul>	
	移動支援・移動しやすさの向上 <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかサポーターズ事業（青森市）：学生による高齢者等への買い物サポートなど</li> <li>・自律移動支援プロジェクト推進事業（熊本市）：ICTタグや携帯端末等を活用して自律移動を支援</li> <li>・ショッピングカート共同利用（豊田市）：駅周辺の大規模小売店舗、駐車場に利用者が自由に利用できる専用カート置場を設置</li> </ul>	
	レンタサイクル <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかでのレンタサイクルシステム（青森市・高松市）</li> </ul>	
	快適な歩行者空間の形成 <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩けるまちづくり推進事業（金沢市）：コミュニティ道路の整備、バリアフリー化、歩行者用道路の交通規制等、面的に安全かつ快適な歩けるまちづくりを推進</li> </ul>	
アクセス利便性の向上	公共交通の利便性向上・利用促進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・バスの走行環境の改善（岐阜市）：バスレーン及びPTPS（公共交通優先信号システム）の導入</li> <li>・お出かけ定期券（富山市）：高齢者は市内どこからでもバス料金を100円に均一化</li> <li>・パークアンドライド対応駐車場を確保する事業（越前市）：駅周辺の駐車場を利用する場合に駐車料金を条件付で低額にする</li> </ul>	
	街なかでの駐車場の確保 <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存駐車場の有効活用（宮崎市）：公用駐車場の休日開放や民間駐車場の有効活用のPR</li> <li>・時間制駐車場確保事業（越前市）：空地などを借り受け、商工団体や住民が共同で来街者用時間性駐車場を運営</li> </ul>	

項目	取り組みの方向	施策例
郊外住宅団地の維持・活性化	新たな居住者の転入促進	<p>土地利用の見直し・再編</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設当初の住環境の柔軟な変更（豊中市）：戸建住宅地区では、用途は一戸建専用住宅とし、敷地分割を認めていなかったが、戸建専用住宅以外の用途の検討などの方針を打ち出し</li> <li>・職住近接の活気ある団地再生（ドイツ）：住棟をリニューアルしながら、住棟低層部に店舗、コミュニティ施設、公共施設等導入するとともに、同時に近接する工場施設の再生を促進。</li> </ul> <p>高齢者・若年層の相互住み替え</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住み替え促進事業（民間企業）：住み替えを希望する住宅の所有者から、建物部分のみを買い取り、リフォームした後に、土地所有者である個人と建物所有者である民間企業が共同で分譲</li> <li>・多摩ニュータウン暮らしと住まいの支援事業（構想）：住み替えに関する一連のサービスをワンストップで提供</li> </ul>
	近隣センターの活性化	<p>空店舗の有効活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空店舗に入居し団地再生事業を行う NPO 法人を公募（神戸市）：生きがい対応型デイサービス/各種相談窓口、イベント活動/福祉コミュニティ活動</li> <li>・空き店舗を地域の交流拠点として活用（豊中市）：地域住民の生涯学習・文化活動の場として活用</li> </ul>
	市街地の縮小対策	<p>都市環境維持の仕組み検討</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民や NPO と連携した空家・空き地対策、高齢者対策、防犯・防災対策などのソフト施策</li> </ul>
集落機能の維持・活性化	定住人口の維持	<p>UIJ ターンの促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・体験居住施設の整備（豊根村）：UJI ターン者に対する期限付きの山村居住施設整備</li> <li>・田舎暮らし斡旋支援事業（飛騨市）：空家データベースを活用した空家斡旋や田舎暮らし体験モデル住宅の提供等のほか、田舎暮らしを希望し、市内の空き家を購入・賃借した者を対象として、住宅のリフォームを行った際の費用の一部について補助</li> </ul>
	定住環境の維持	<p>生活交通手段の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・スクールバス・福祉バス・路線バスの統合（美和町）</li> <li>・宅配バス（北上市）：宅配会社とバス会社間で締結した運輸協定に基づき、バス会社が路線バスで宅配貨物の輸送</li> <li>・過疎地域有償運行（上勝町）：ボランティアとして登録された運転手が自家用車を使い、タクシー型の輸送サービスを行う</li> </ul> <p>中心部の集落の機能強化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心集落への機能の集中配置（新見市）：庁舎、診療所（内科、歯科、薬局）、図書館、保健福祉センター、文化ホールを一体化した集約拠点の形成とバス網の再編</li> </ul> <p>生活関連サービスの提供</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日用品等のデリバリーサービスの仕組みづくりの検討</li> </ul>
	集落機能の維持	<p>多様な主体との連携による集落機能の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治範囲の見直し、地域自治組織が、集落単位ではできなくなった活動を補完（出雲市）</li> <li>・放置されていた棚田の復旧や生態系・景観の保全等集落環境の調査、防犯対策まで幅広く活動するための組織を構築（邑南町）</li> </ul> <p>消滅集落の跡地管理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ボランティア団体による農業体験の場としての運営（飯田市）</li> </ul>