

GOSHOGAWARA

五所川原市 立地適正化計画

2019年度 ▶ 2039年度

《素案》

平成30(2018)年12月時点

五所川原市

目次

1. 五所川原市立地適正化計画とは	2
1-1 計画の目的	2
1-2 計画の位置づけ	4
1-3 計画の前提	5
2. 五所川原市の都市の現状	6
2-1 人口の推移と分布状況	6
2-2 土地利用等の状況	10
2-3 都市交通の状況	12
2-4 経済活動の状況	14
3. 市民・事業者等の意向把握	16
3-1 市民アンケート調査結果の概要	16
3-2 事業者等アンケート調査結果の概要	20
4. 五所川原市のまちづくりの課題	22
5. まちづくりの方針等	24
5-1 まちづくりの方針	24
5-2 目指すべき都市の骨格構造	26
6. 都市機能を誘導する区域等	27
6-1 都市機能誘導の基本的な考え方	27
6-2 都市拠点区域に誘導する施設	28
6-3 都市拠点区域・交流拠点区域の範囲	30
7. 居住を誘導する区域	32
7-1 居住誘導の基本的な考え方	32
7-2 街なか居住区域の範囲	33
8. 都市機能および居住を誘導するための施策	36
8-1 低未利用地の利用・管理の指針〔低未利用土地利用等指針〕	36
8-2 都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方	38
8-3 都市機能を誘導するための施策	39
8-4 居住を誘導するための施策	41
8-5 低未利用地を有効に活用するための施策	42
9. 届出制度の概要	44
10. 計画の評価方法等	47
10-1 評価指標の設定	47
10-2 計画の評価方法	49
資料編	50
1. 区域詳細図	50
2. 「誘導施設」の定義（詳細）	54
3. 届出様式	56
4. 国の主な支援措置の概要	63

1. 五所川原市立地適正化計画とは

1-1 計画の目的

(1) 背景

近年、全国的に人口の減少や高齢化が深刻化していますが五所川原市でも例外ではなく、平成 27（2015）年時点で約 55,200 人の総人口（国勢調査）が概ね 20 年後の平成 52（2040）年までに約 19,400 人減少し、また、市民の半数近くが 65 歳以上の高齢者になると予測されています。

五所川原市の人口は昭和 35（1960）年頃をピークにその後は横ばい傾向を示していましたが、昭和 55（1980）年以降は一貫して減少傾向を示しています。一方で、市街地は人口が減少するなかでも拡大してきており、このまま人口減少が進んだ場合には市街地の人口密度が大きく低下していく可能性があります。

スーパーマーケットや病院などに代表される市民の生活を支える様々なサービスの多くは、施設周辺にある程度人口が集積していることにより成り立っています。このため、市街地の密度が低下していくと、このようなサービスを維持していくことが困難になることが懸念されます。

さらには、人口密度の低下にともない、道路や上下水道などのいわゆる都市基盤（インフラ）を適切に維持していくことが難しくなる、鉄道や路線バスなどの公共交通の利用者が減少して移動手段を確保することができなくなるなど、様々な弊害が生じてくる可能性もあります。

また、高齢化の進展などを背景に、自家用車を利用できない・利用しづらい市民が増加していく可能性が高まるなか、自家用車を利用しないとアクセス^{※1}しづらい郊外部や市街地外縁部に大規模商業施設などの様々な施設の立地が続いた場合、自家用車を利用できない・利用しづらい市民の生活がより一層不便になっていくことも考えられます。

五所川原市では、これまでも各種都市機能^{※2}が集積した拠点の維持・形成や、コンパクトで利便性の高い市街地の形成に向けた取り組みを進めてきましたが、将来の人口減少及び高齢化を見据えた市民にとって住みやすい・住み続けられるまちをつくっていくため、これまで以上に積極的な取り組みを進めていく必要があります。

(2) 目的

以上のような背景を受けて、『五所川原市立地適正化計画』は都市機能や居住の適正な立地を促進することで、「コンパクトなまちづくり」の構築を進め、人口減少が進むなかでも望ましい人口密度や生活を支える様々なサービスが維持された、住みやすい・住み続けられるまちづくりを推進していくことを目的とするものです。

※1【アクセス】ある場所に到達すること、交通の便。

※2【都市機能】立地適正化計画では、商業・医療・福祉・教育・文化など、生活を支える様々なサービスを提供する機能・施設などを総称して「都市機能」としている。

〔立地適正化計画制度の概要〕

▶ 法改正の背景

全国的に人口減少・少子高齢化が進むなかで、高齢者でも安心できる快適な生活環境を実現することや、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能にすることが大きな課題となっています。

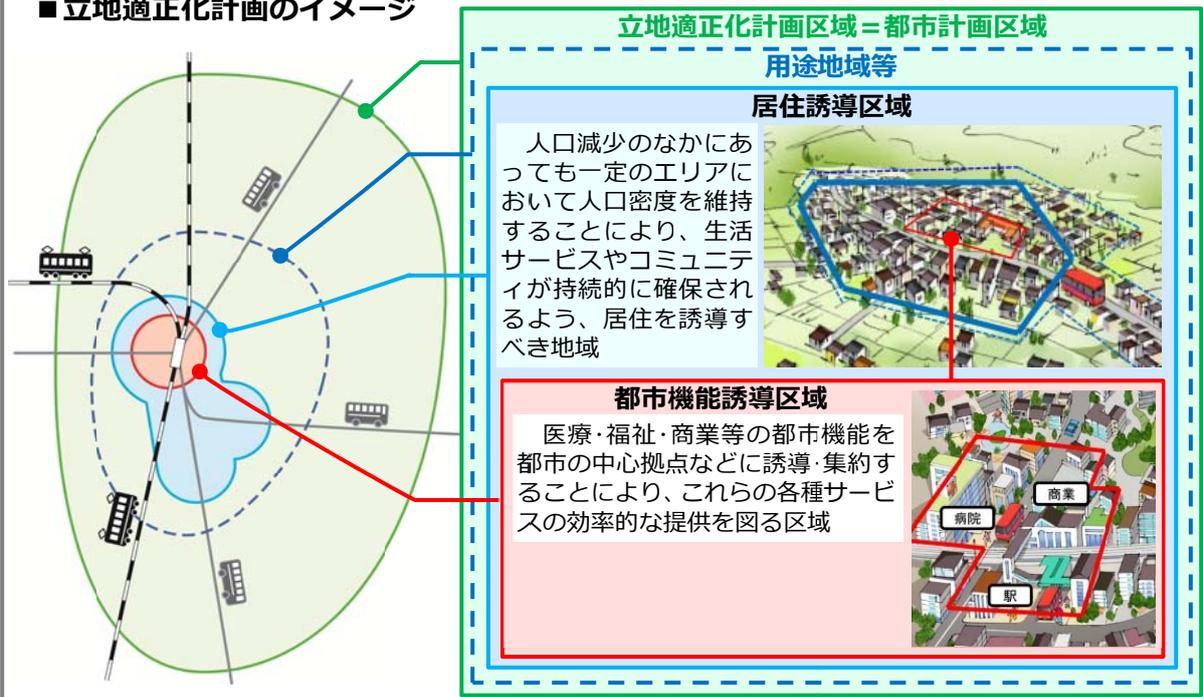
このような背景から、平成 26（2014）年に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、市町村が立地適正化計画を策定することが可能になりました。

▶ 立地適正化計画に記載する事項

立地適正化計画では、計画の区域を記載するほか、概ね以下の事項について記載することとなっています。（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項）

- 1) 住宅及び都市機能増進施設^{※3}の立地の適正化に関する基本的な方針
- 2) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「**居住誘導区域**」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 3) 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「**都市機能誘導区域**」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「**誘導施設**」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
- 4) 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
 - イ 誘導施設の整備に関する事業
 - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
 - ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
- 5) 都市機能誘導区域への誘導施設や、居住の立地を適正化するための施策またはその事業等の推進に関連して必要な事項
- 6) その他、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

■ 立地適正化計画のイメージ



※3【都市機能増進施設】医療機関、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

1-2 計画の位置づけ

(1) 根拠法

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条第1項の規定による「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めるものです。

(2) 計画の位置づけ

立地適正化計画は、市町村の総合計画、都道府県の都市計画区域マスタープラン^{※4}に即するとともに、市町村の都市計画マスタープラン^{※5}との調和が保たれたものでなければならないとされています。(都市再生特別措置法第81条第12項)

また、法で定める事項が記載された立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされることとなります。(都市再生特別措置法第82条)

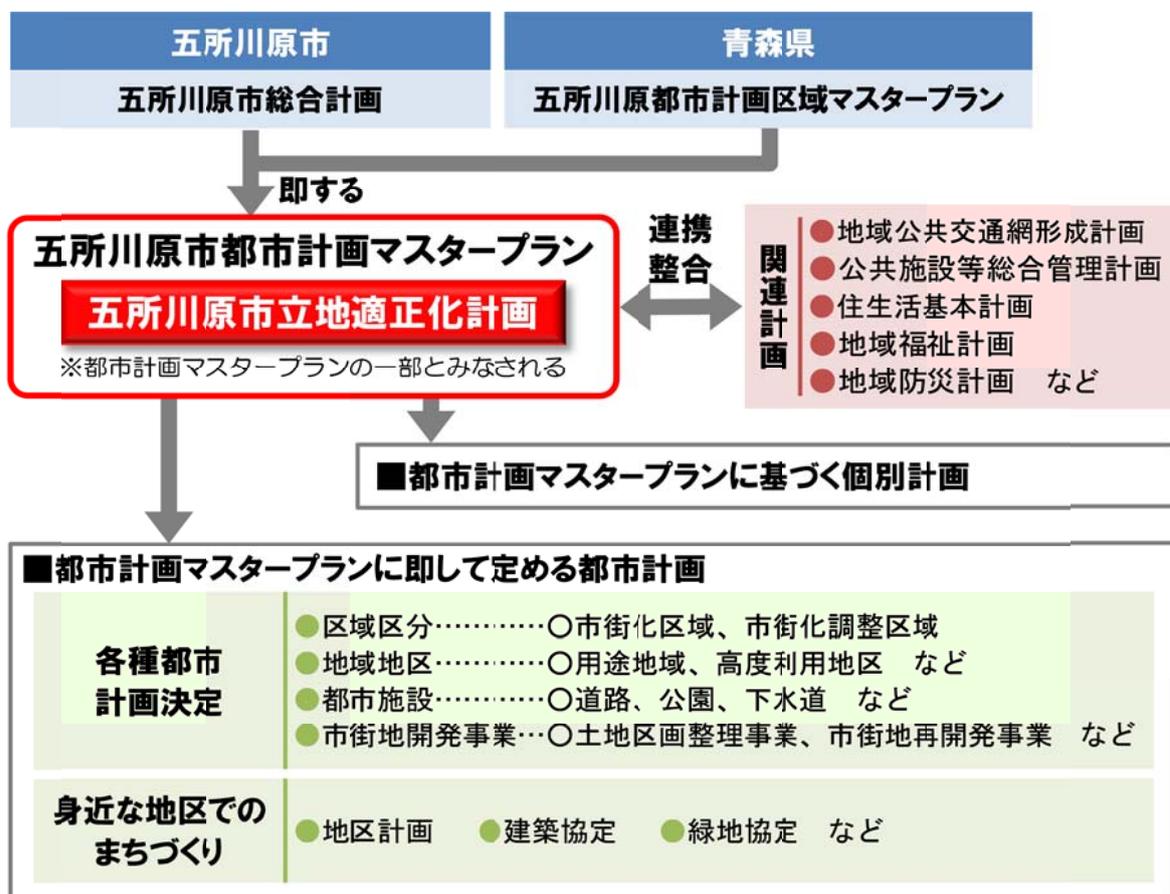


図 立地適正化計画の位置づけ

※4【都市計画区域マスタープラン】都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針。

※5【都市計画マスタープラン】市町村が目指す将来像や、その実現に向けたまちづくりの基本方針や取り組みなどを示す「都市計画」全体の指針となるもの。

1-3 計画の前提

(1) 計画対象区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、原則として都市計画区域^{※6}全域とすることが基本となります。(都市再生特別措置法第81条第1項)

このため、本市においても五所川原都市計画区域全域：12,336ha を立地適正化計画の対象区域とします。

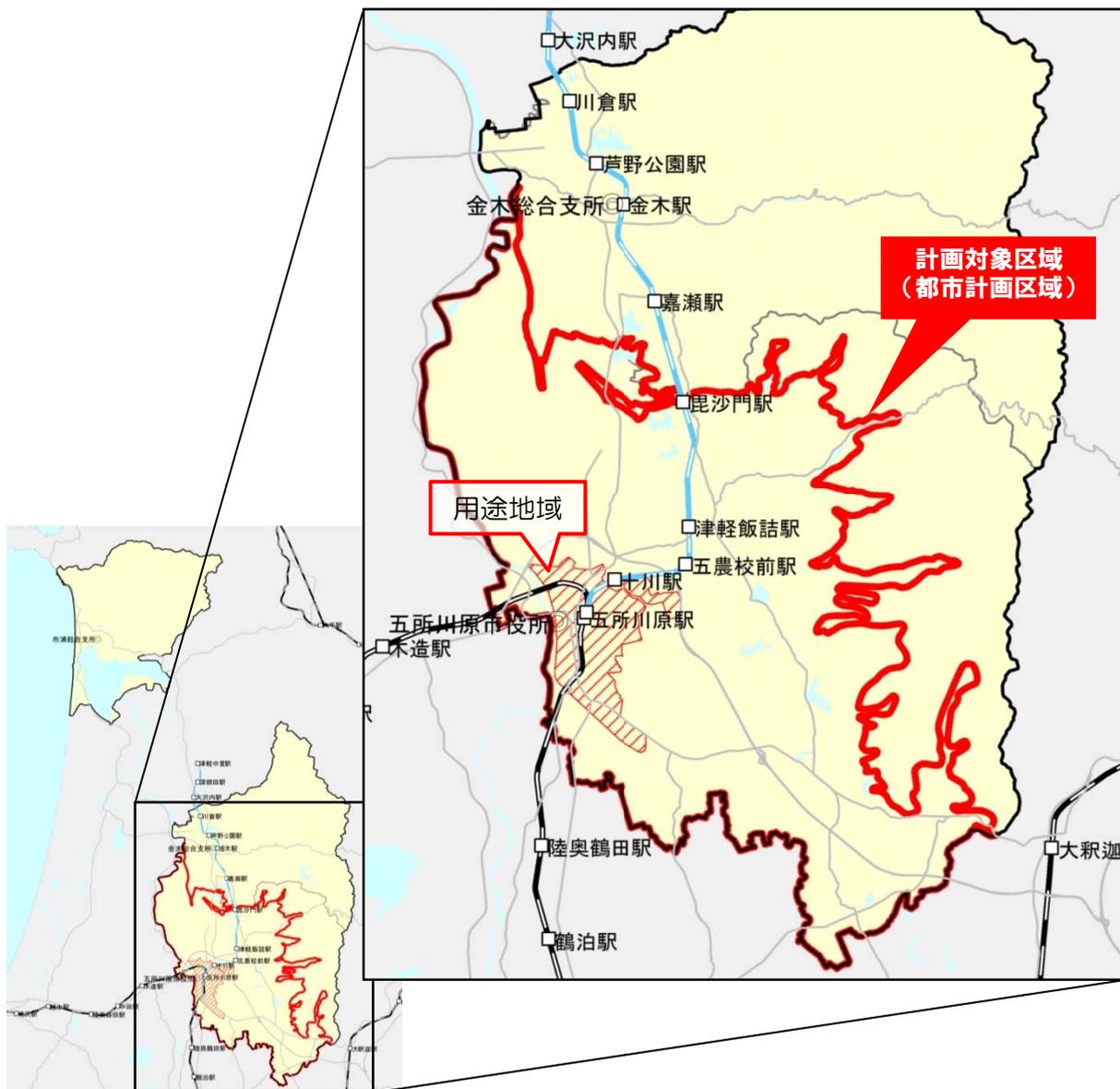


図 五所川原市立地適正化計画の対象区域

(2) 目標年次

立地適正化計画は、長期的な視野に立って都市構造の再構築などを推進していくものとなるため、20年後の平成51(2039)年を目標年次とします。

なお、計画期間内においても、概ね5年ごとに施策の実施状況などを評価し、必要に応じて見直しを行うこととします。

※6【都市計画区域】市街地から郊外の農地に至るまで、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として都道府県が指定する区域。

2. 五所川原市の都市の現状

2-1 人口の推移と分布状況

(1) 人口の推移

五所川原市の人口は昭和 35（1960）年をピークとしてその後は横ばい傾向が続いていましたが、昭和 55（1980）年以降は一貫して減少しています。

また、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、平成 52（2040）年までに平成 27（2015）年と比較して総人口が約 35%減少する予測となっており、特に年少人口（15 歳未満）や生産年齢人口（15～64 歳）は平成 27 年から平成 52 年までで半分以上にまで減少することが予測されています。

高齢者人口（65 歳以上）についても平成 42（2030）年以降は減少に転じる見込みですが、減少の幅は大きくないため高齢化が進展し、平成 52 年には高齢化率が約 48%まで上昇する予測となっています。

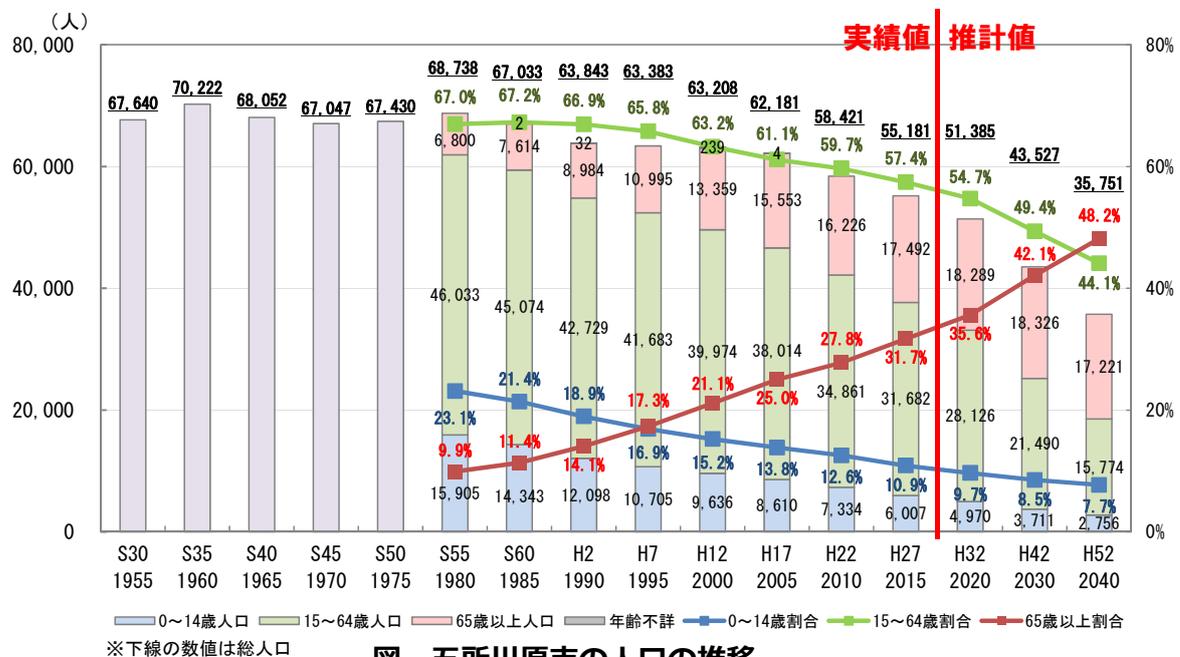


図 五所川原市の人口の推移

資料：S45～H27 国勢調査、H32～H52 国立社会保障・人口問題研究所（H27 国勢調査に基づく推計値）

(2) 人口の分布

五所川原市の現状（平成 27 年）の人口分布を見ると、中心市街地周辺や新宮・松島・富士見・千鳥・広田といった公営住宅が立地するエリアへの集積が目立ちます。

ただし、平成 17（2005）年から平成 27 年までの 10 年間の人口増減を見ると、上記のような従来の人口集積エリアでは人口減少が進展する一方で、はるにれ団地や稲実地区（用途地域^{※7}外）付近の人口が増加してきており、新たな人口集積が形成されつつあります。

※7【用途地域】都市計画法により、都市の環境保全や利便の増進のために、地域における建物の用途に一定の制限を行う地域で、都市計画法の地域地区の基本となるもの。

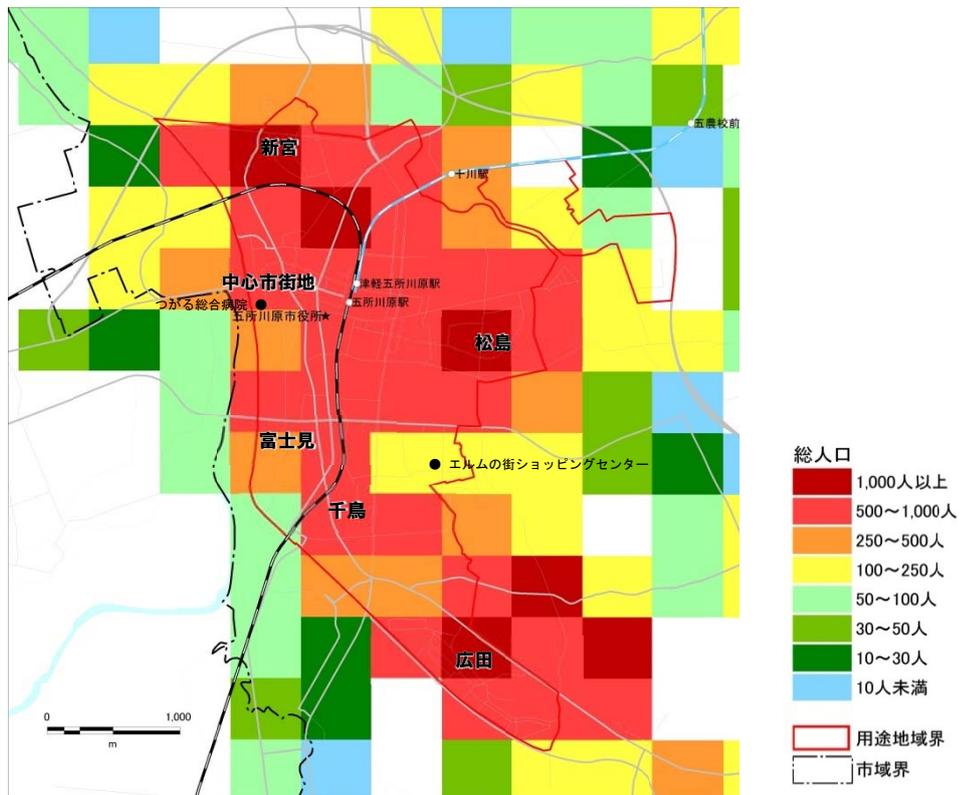


図 現状の人口分布 (平成 27 年) : 500m メッシュ

資料 : 国勢調査

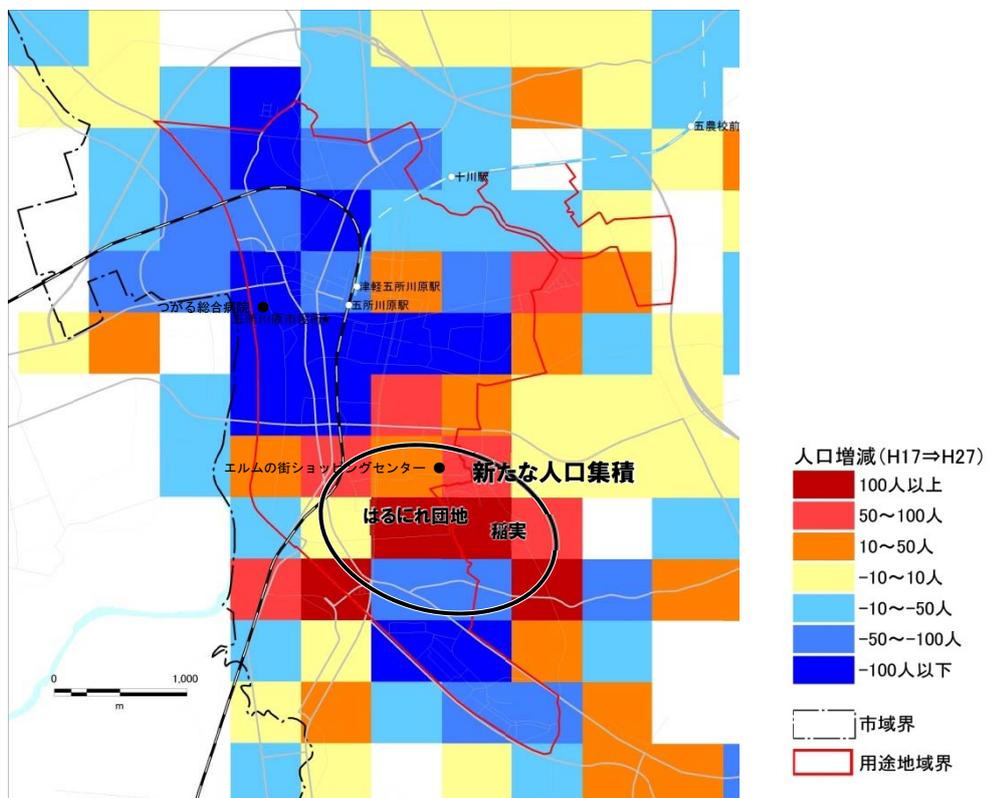


図 人口増減 (平成 17 年⇒平成 27 年) : 500m メッシュ

資料 : 国勢調査

(3) 高齢化の状況

高齢者は、中心市街地周辺や公営住宅周辺などの従来の人口集積エリアに集中する傾向が見られます。これに対して、新たな人口集積が形成されつつあるエリアの高齢化率（人口に占める65歳以上の割合）は低い状況です。

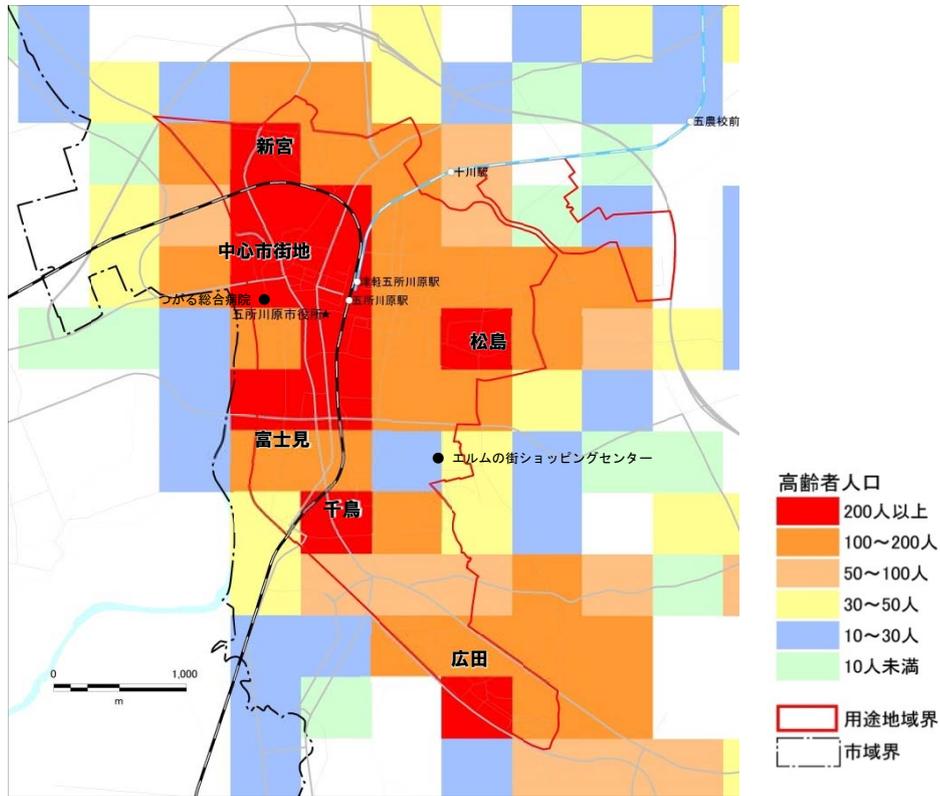


図 現状の高齢者分布（平成 27 年）：500m メッシュ

資料：国勢調査

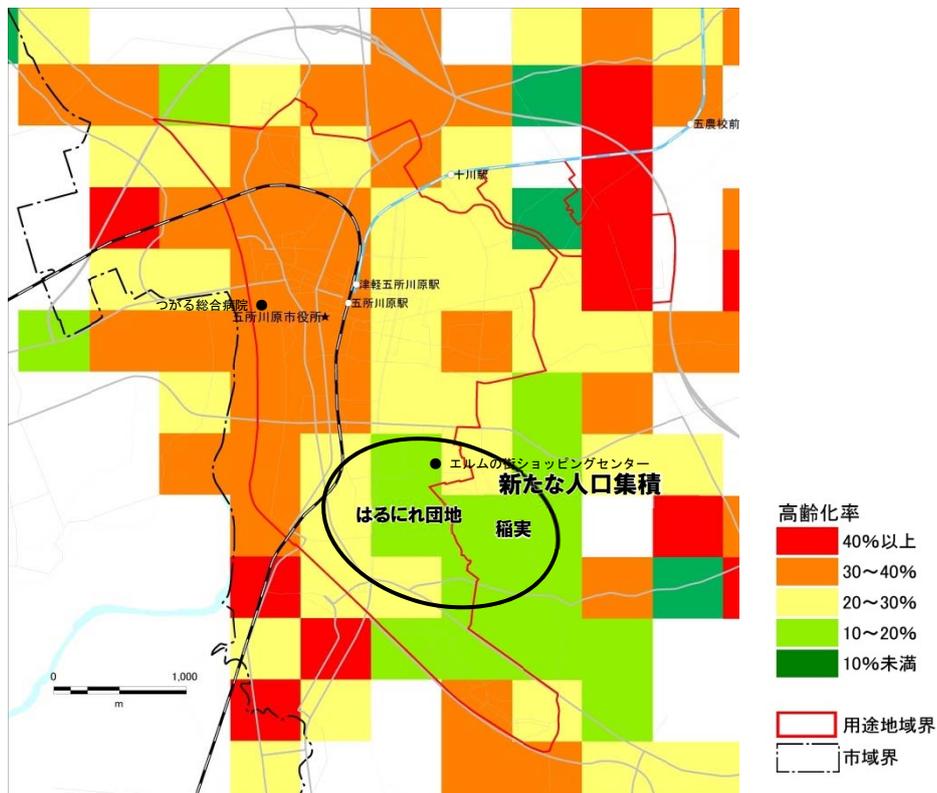


図 現状の高齢化率（平成 27 年）：500m メッシュ

資料：国勢調査

ただし、新たな人口集積が形成されつつあるエリアにおいても、20年後には高齢化が進展する見込みとなっています。

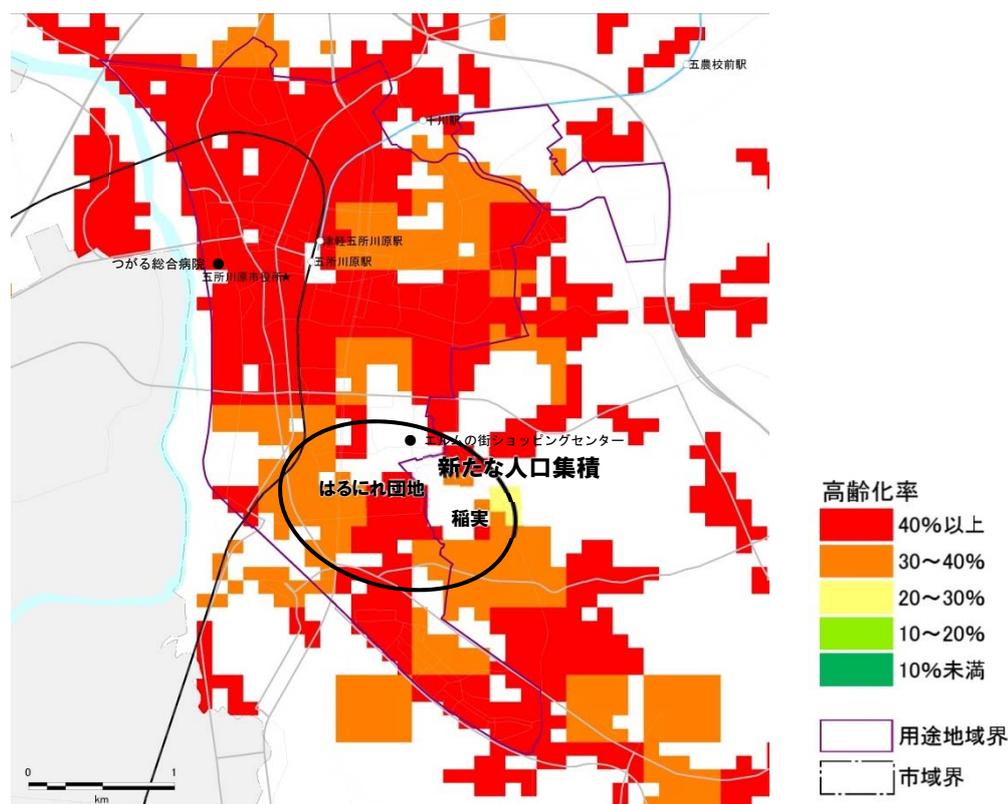


図 将来の高齢化率（平成 22 年）：100m メッシュ

資料：国立社会保障・人口問題研究所に準拠した推計値

(4) 人口集中地区：DID の状況

人口集中地区：DID^{※8}の面積は平成 22 年まで拡大してきましたが、平成 27 年にはやや縮小しています。DID 内の人口は平成 17 年には一旦増加したものの、その後は再び減少傾向に転じており、DID 面積の拡大とも相まって人口密度が低下し、平成 27 年の人口密度は 33.6 人/ha となっています。

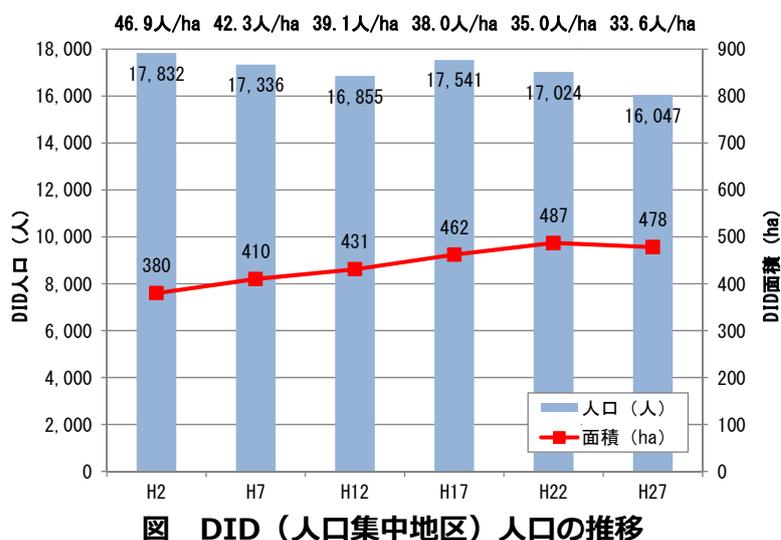


図 DID (人口集中地区) 人口の推移

資料：国勢調査

※8【人口集中地区 (DID)】人口密度約 4,000 人/km²以上の国勢調査基本単位区がいくつか隣接し、合わせて人口 5,000 人以上を有する地域をいう。

2-2 土地利用等の状況

(1) 土地利用の状況

従来（昭和 50 年代）は、岩木川と JR 五能線に囲まれたエリアや、公営住宅が立地するエリア（新宮・松島等）に建物用地がまとまっており、比較的コンパクトな市街地が形成されていましたが、その後、南側や東側に大きく拡大しています。

五所川原市の総人口は昭和 35（1960）年ピークとして、昭和 55（1980）年以降は一貫して減少していることから、市街地の拡大にともない急速に低密度化が進展してきたものと考えられます。

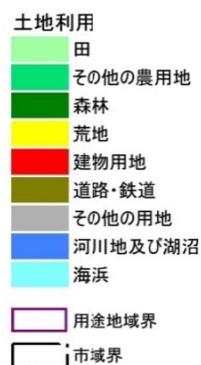
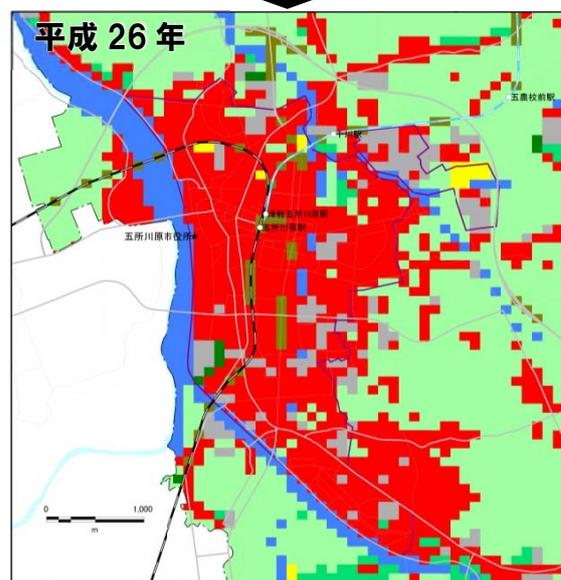
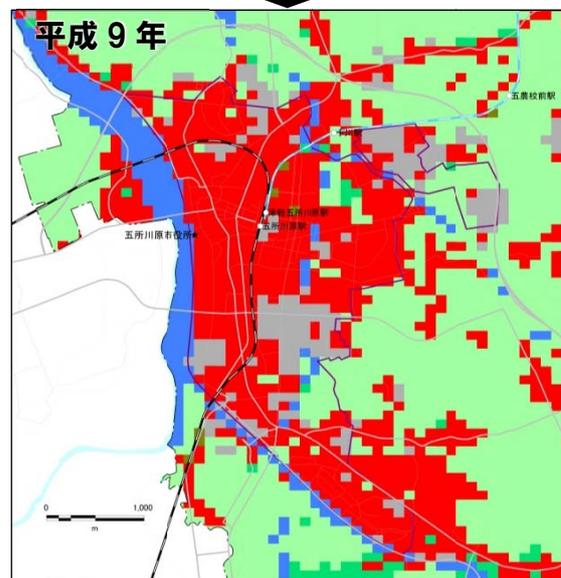
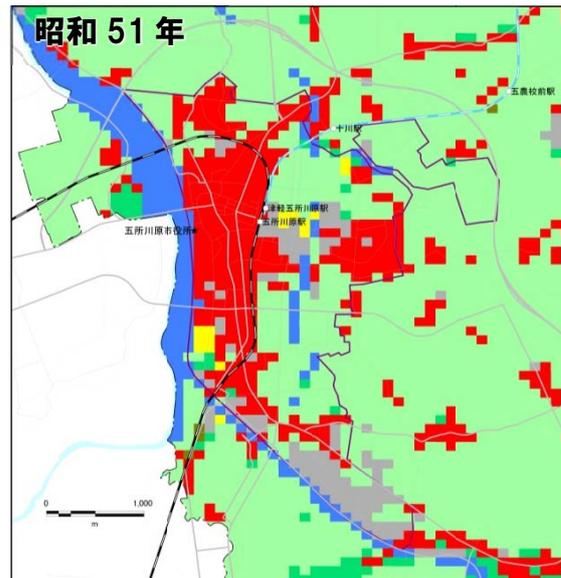


図 土地利用の変遷

資料：国土数値情報 土地利用細分メッシュデータ

(2) 都市計画の概況

五所川原都市計画区域：12,336ha (p.5 参照) のうち、用途地域面積は 735.0ha となっており、住居系の用途が約 77%を占めています。

また、JR 五能線の東側を中心に、用途地域面積の約 18%にあたる 129.7ha で土地区画整理事業^{※9}が施行済みとなっており、良好な都市基盤が整備されています。

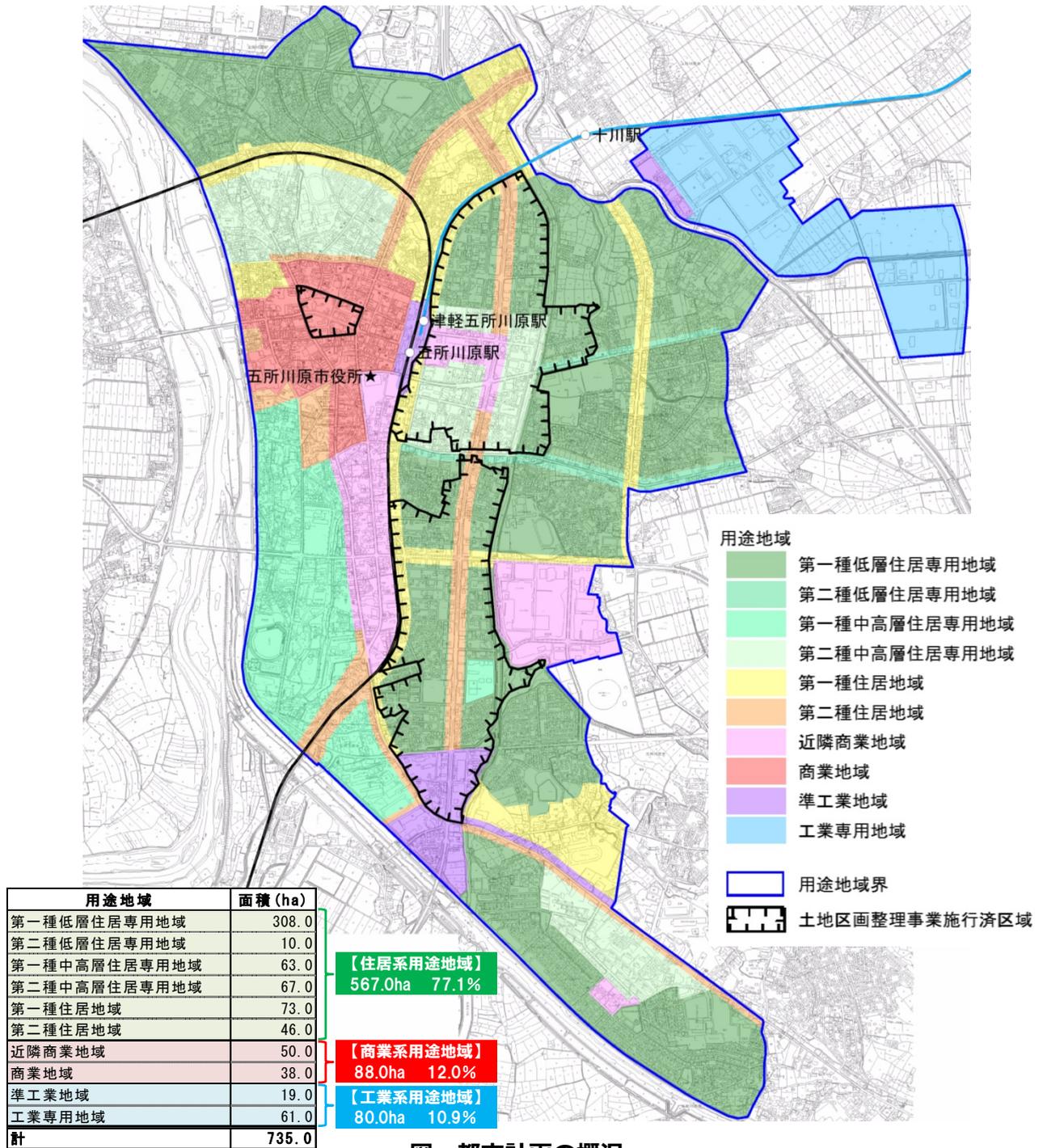


図 都市計画の概況

資料：五所川原市資料

※9【土地区画整理事業】都市計画区域内の土地について、土地区画整理法に基づいて、道路・公園・河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。

2-3 都市交通の状況

(1) 公共交通の状況

五所川原市内では鉄道（JR 五能線、津軽鉄道）、路線バス（弘南バス）などといった公共交通が運行しており、運行頻度は高くないものの、五所川原駅周辺を中心とした面的なネットワークが形成されています。

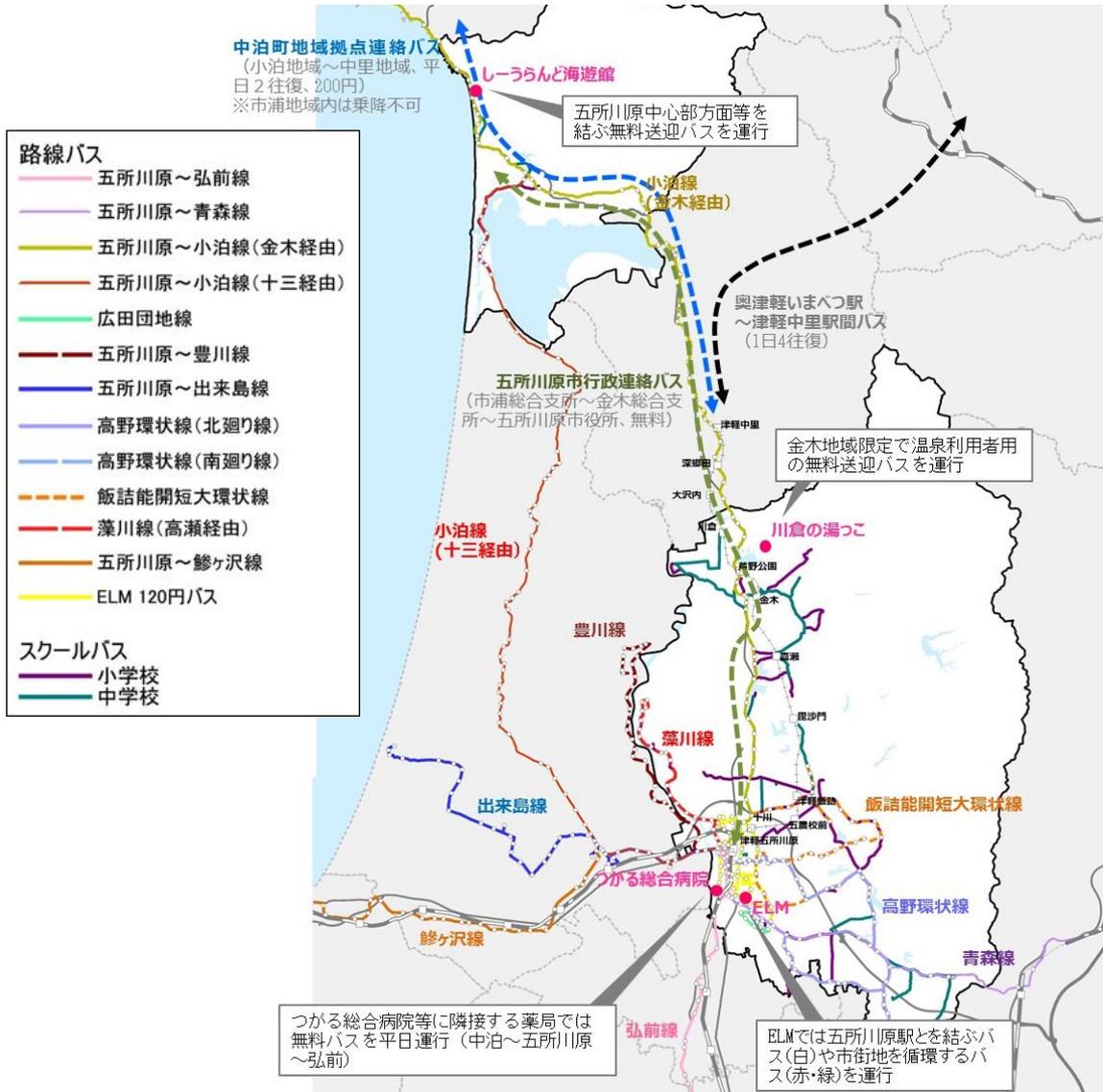
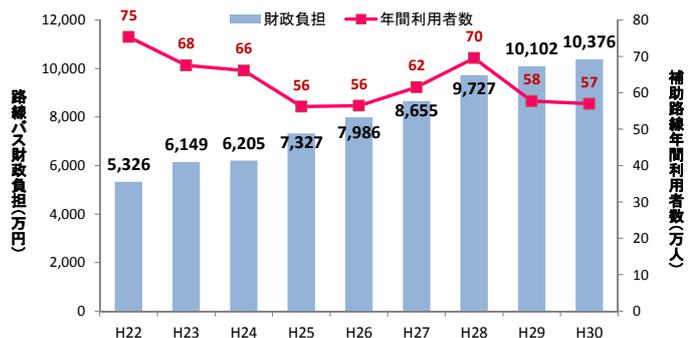


図 五所川原市の公共交通の運行状況(平成30年度時点)

市内の路線バス利用者は平成25年度以降増加傾向に転じていましたが、平成29年度からは再び減少傾向を示しており、財政負担額は平成22年からの8年間で約2倍になっています。



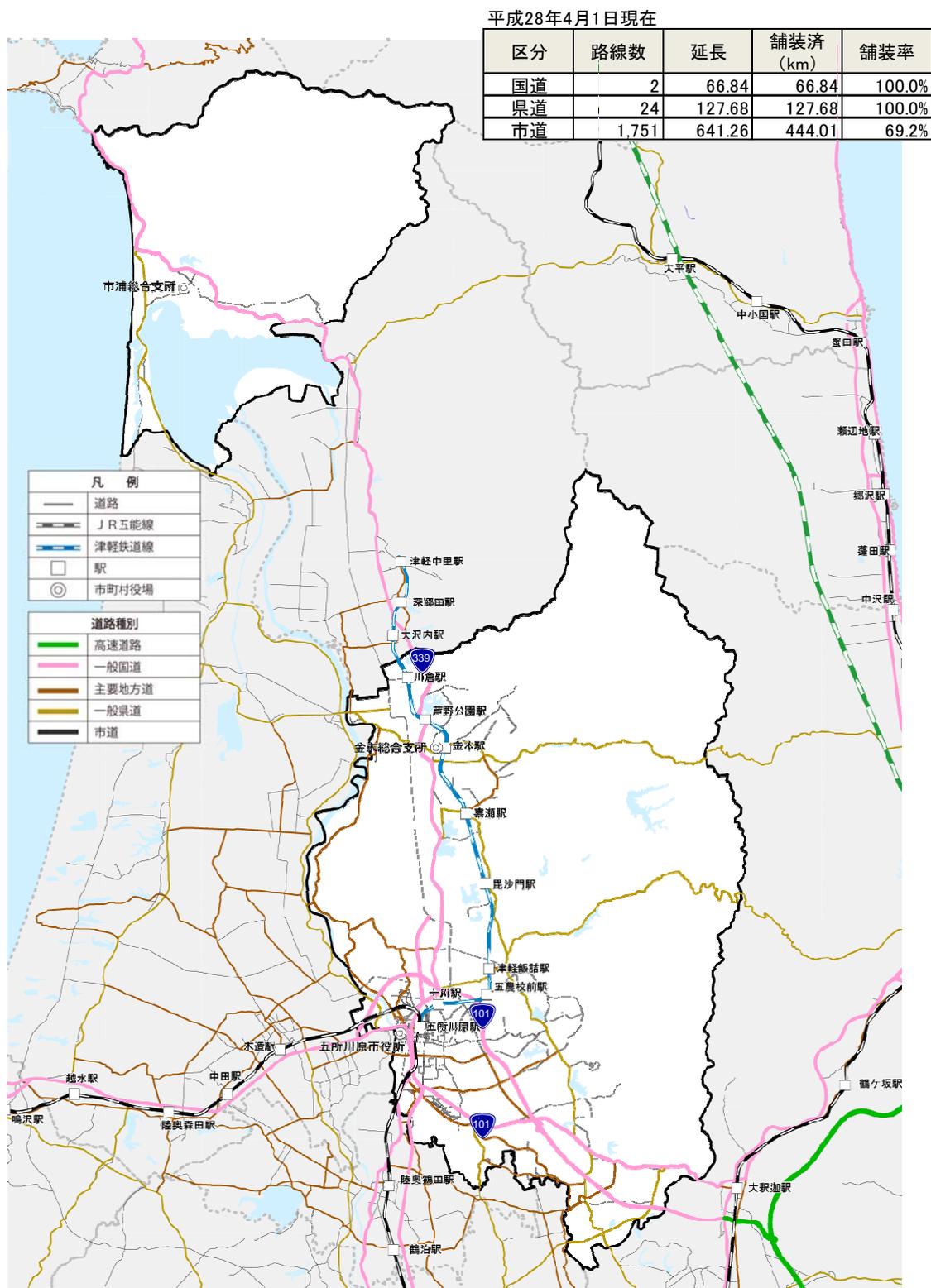
※交通事業者の自主運行路線は含まない。
※利用者数は路線全体の合計、財政負担は五所川原市分

図 路線バスの利用者数と財政負担額の推移

資料：交通事業者資料

(2) 道路ネットワークの状況

道路ネットワークは、市浦・金木地域も含めた市域を南北に縦断する形で国道 339 号等が整備され、五所川原市中心部と周辺市町村を結ぶ形で放射状のネットワークが形成されています。



資料：五所川原市資料

2-4 経済活動の状況

(1) 産業別従業者数

五所川原市の就業人口は約 2.6 万人（平成 27 年）であり、第 3 次産業の割合は約 6 割で、全国平均や県平均、県内主要都市を下回っています。一方で、第 1 次産業は国・県平均よりも高く、農業が基幹産業の一つとなっています。

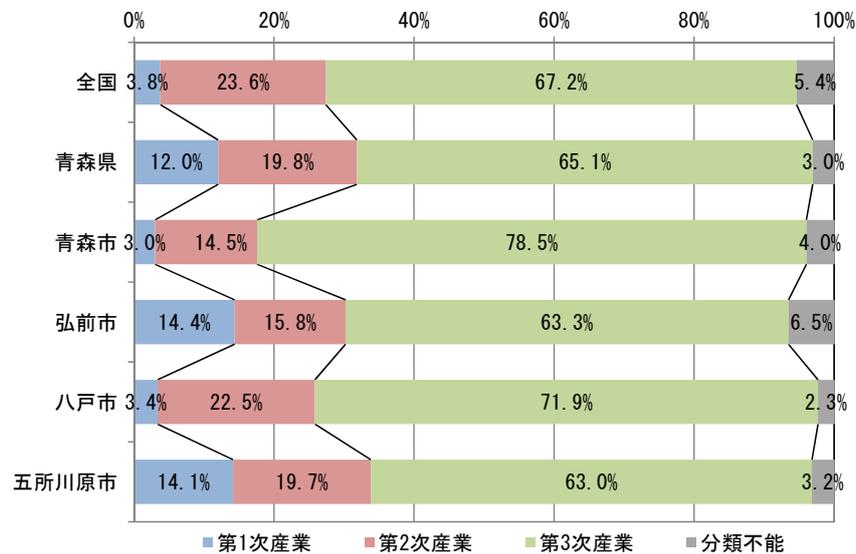


図 産業別就業人口割合（平成 27 年）

資料：国勢調査

第 3 次産業は横ばい、第 1 次・第 2 次産業は減少傾向が続いていたものの、下げ止まりの兆候が見られ、分類不能産業の就業人口増加により、総就業人口は微増に転じています。

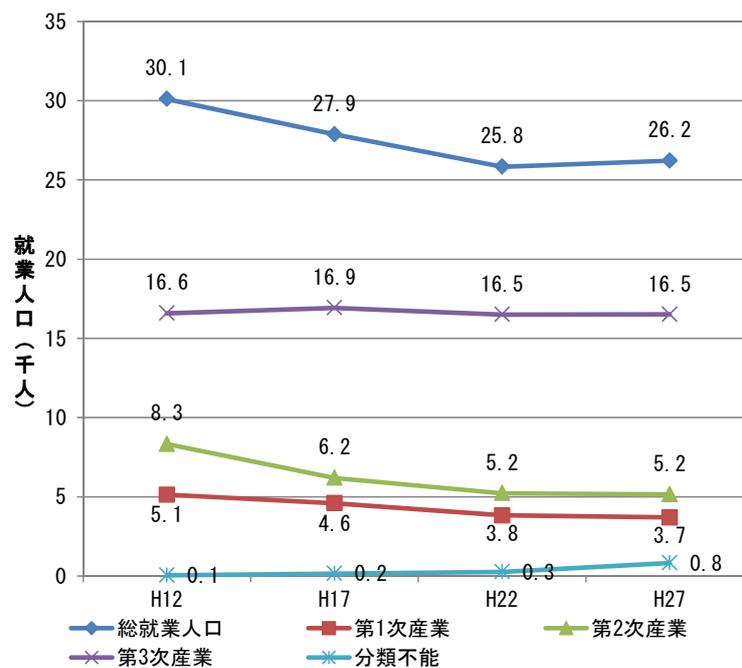


図 産業別就業人口の推移

資料：国勢調査

(2) 小売業の状況

消費者の購買動向では、周辺市町村からの流入が多数である一方で、五所川原市内から他市町村への流出は顕著に少なく、買物行動が概ね市内で完結していることがうかがえます。

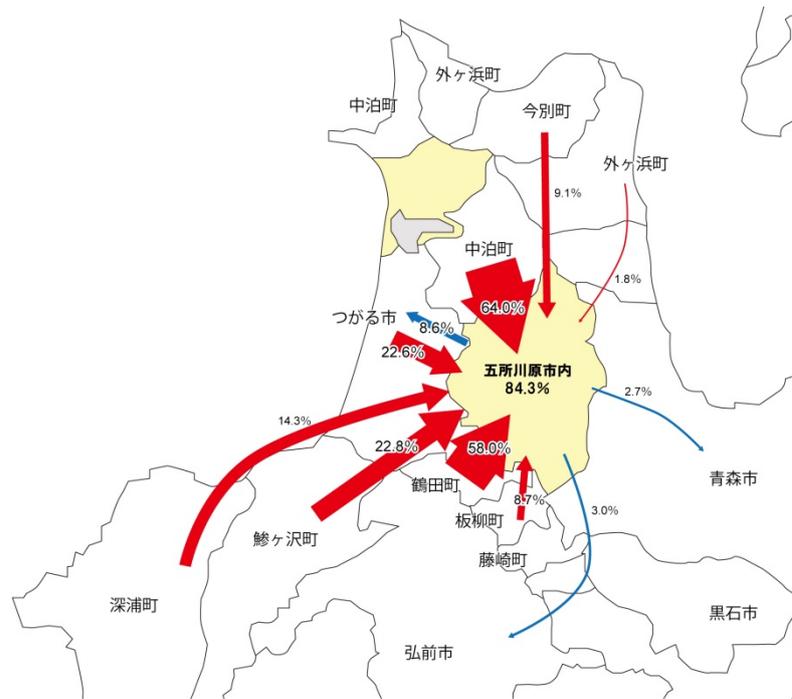


図 買物流動の状況

資料：消費購買動向による商圈調査報告書（平成 18 年度）

市内の小売業年間販売額の 2 割以上を「エルムの街ショッピングセンター」が占めており、一大商業拠点となっています。こうした拠点の存在が他市町村からの流入が多いこと、他市町村への流出が少ないことの大きな要因になっているものと推察され、五所川原市の大きな“強み”の一つになっています。

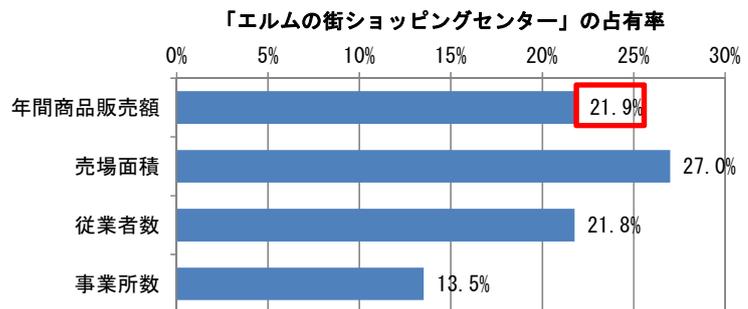
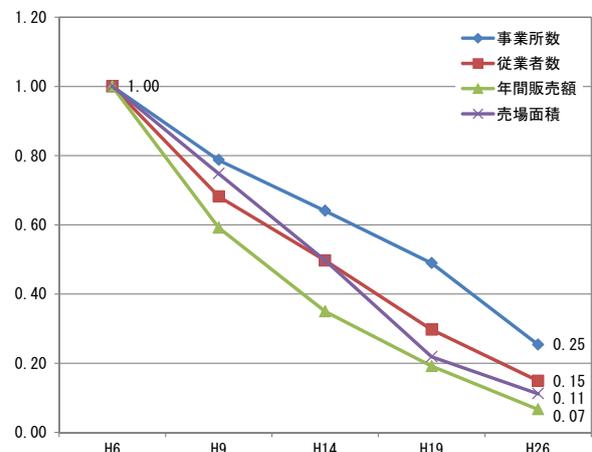


図 市内小売業に対するエルムの街ショッピングセンターの占有率

資料：商業統計（平成 26 年）

一方で、中心市街地の商店街については、20 年間で販売額が 1/10 になるなど、顕著な衰退が進んでいます。



※大町商店街、本町商店街、中央通り商店街、布屋町商店街の合計

図 中心市街地商店街の年間販売額等の推移

資料：商業統計

3. 市民・事業者等の意向把握

計画の検討に向けて、市民の皆さんや、市内の事業者等を対象としたアンケート調査を実施しました。以下ではその結果概要をお示しします。

3-1 市民アンケート調査結果の概要

■市民アンケート調査の概要

調査方法：郵送配布・回収
 調査対象：20歳以上の市民から無作為抽出（2,000票）
 サンプル数：768票（回収率38.4%）
 調査時期：平成29年9月6日～19日

(1) 居住地に関する意識

①居住地を考える際に重視すること

居住地を考える際には、「災害の危険性が低い」「日々の買い物ができる店が近くにある」「病院や診療所などが近くにある」「道路が整備され車が利用しやすい」等を重視する傾向が見られます。

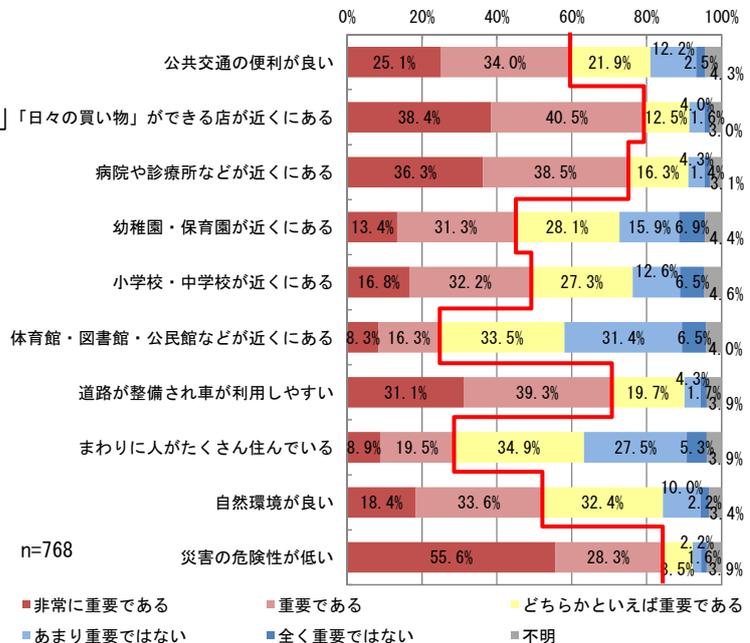
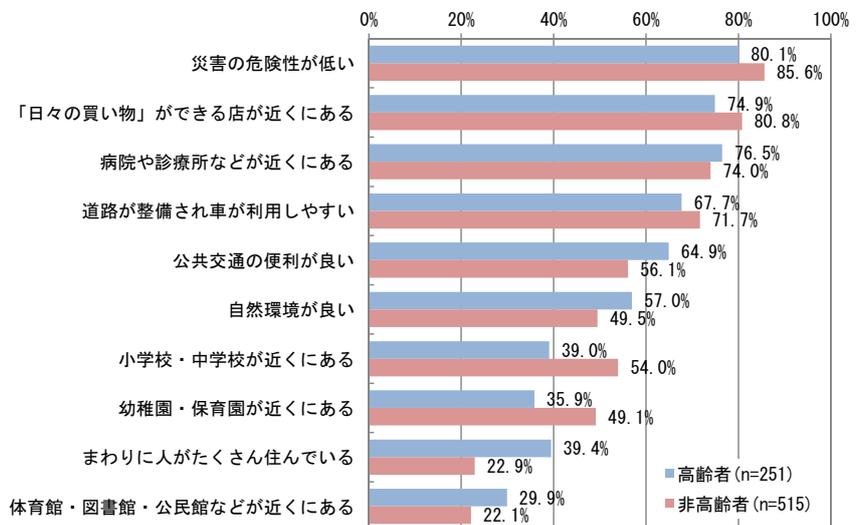


図 居住地を考える際に重視すること

65歳以上の高齢者に着目すると、非高齢者に比べて「公共交通の便利が良い」「まわりに人がたくさん住んでいる」を重視する傾向となっています。



※「重要である」「非常に重要である」の回答割合の合計
 ※全体（合計）の回答割合が高い順に並べ替え

図 居住地を考える際に重視すること（高齢者/非高齢者別）

②住んでいる場所と住みたい場所

現在、「郊外の田園地域または山間部など」「郊外の住宅地」に住んでいる回答者があわせて半数近くを占める一方で、住みたい場所ではあわせて2割程度となっています。

一方で、「生活が便利なまちの中心部」については、現在住んでいる場所としては約13%にとどまりますが、住みたい場所としては3割以上が回答しています。

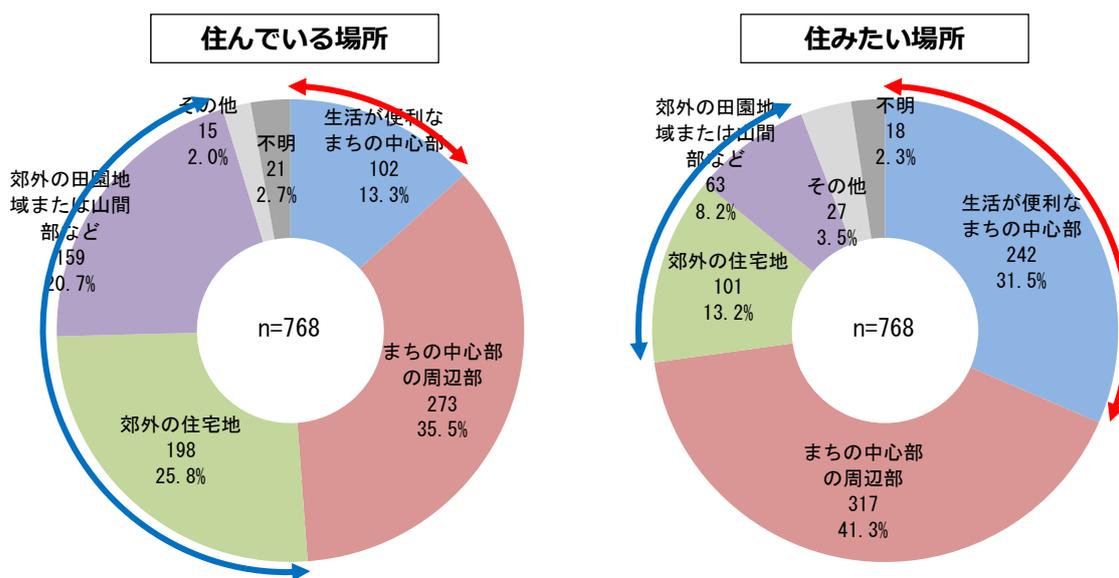
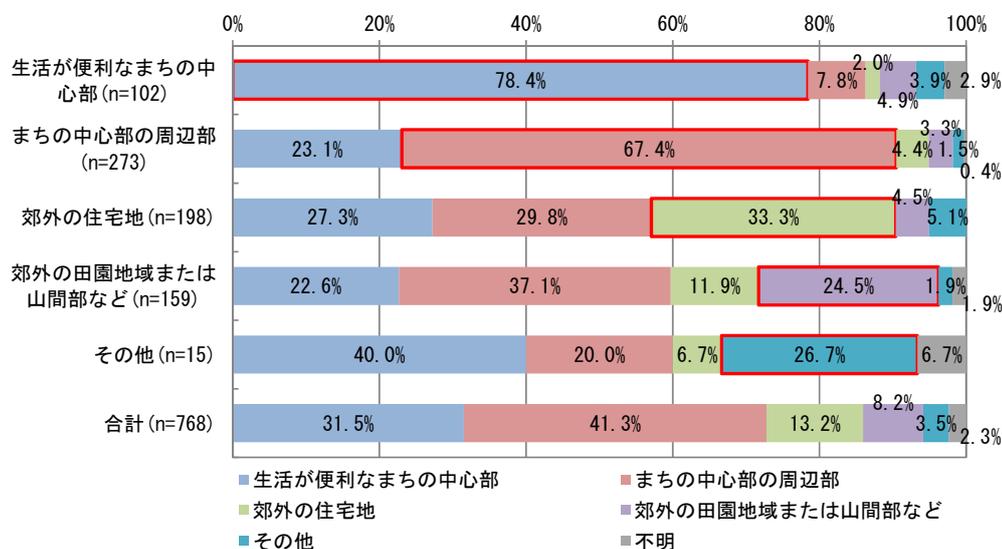


図 住んでいる場所と住みたい場所

現在、「生活が便利なまちの中心部」や「まちの中心部の周辺部」に住んでいる回答者の大半は、住みたい場所としても現在の場所と一致する回答をしています。

一方で、現在それ以外の場所に住んでいる回答者については、現在住んでいる場所と一致する回答は3割前後にとどまり、いずれも6割前後が「生活が便利なまちの中心部」または「まちの中心部の周辺部」に住みたいと回答しています。



※赤枠は住んでいる場所と住みたい場所が一致している回答

図 住みたい場所（現在住んでいる場所別）

(2) まちづくりに対する意識

①コンパクトなまちづくり等の必要性

今後の五所川原市における「コンパクトなまちづくり」の必要性については、7割以上が「必要である」「どちらかといえば必要である」と回答しています。

また、「一定の人口集積を図っていく区域」についても7割程度、「さまざまな施設の集積を図っていく区域」は8割が「必要である」「どちらかといえば必要である」と回答しており、コンパクトなまちづくりへのニーズが高い状況です。

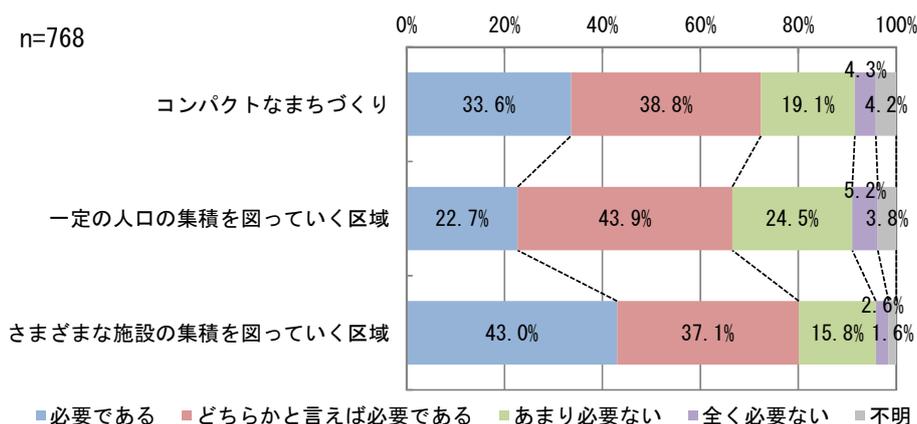


図 コンパクトなまちづくり等の必要性

特に高齢者では、「コンパクトなまちづくり」が「必要である」の回答割合が顕著に高くなっている一方で、中学生以下の子どもがいる子育て世代では、「あまり必要ない」の回答割合が約3割となっています。

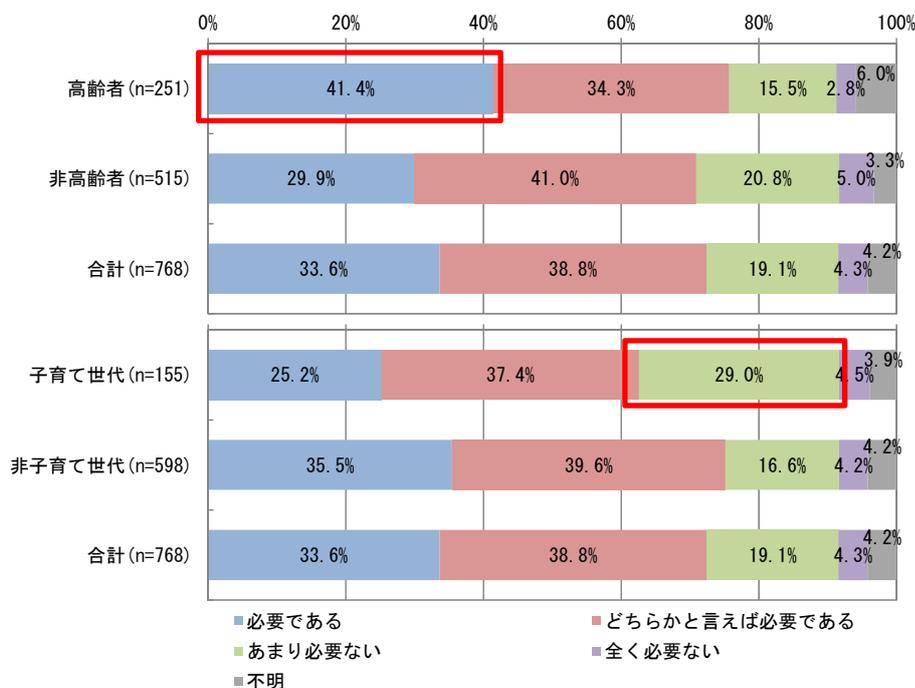


図 コンパクトなまちづくりの必要性
(高齢者/非高齢者、子育て世代/非子育て世代別)

②一定の人口集積を図っていく区域を設定する場所

「一定の人口集積を図っていく区域」を設定する場所としては、「買い物ができるところが近くにある場所」「病院や診療所が近い場所」「公共交通の便利が良い場所」「災害の危険性が低い場所」「道路が整備され車が利用しやすい場所」「小学校や中学校が近い場所」「自然環境が良い場所」「幼稚園や保育所が近い場所」などの回答割合が高くなっており、周辺で一定程度の生活サービスが受けられる居住環境が求められています。

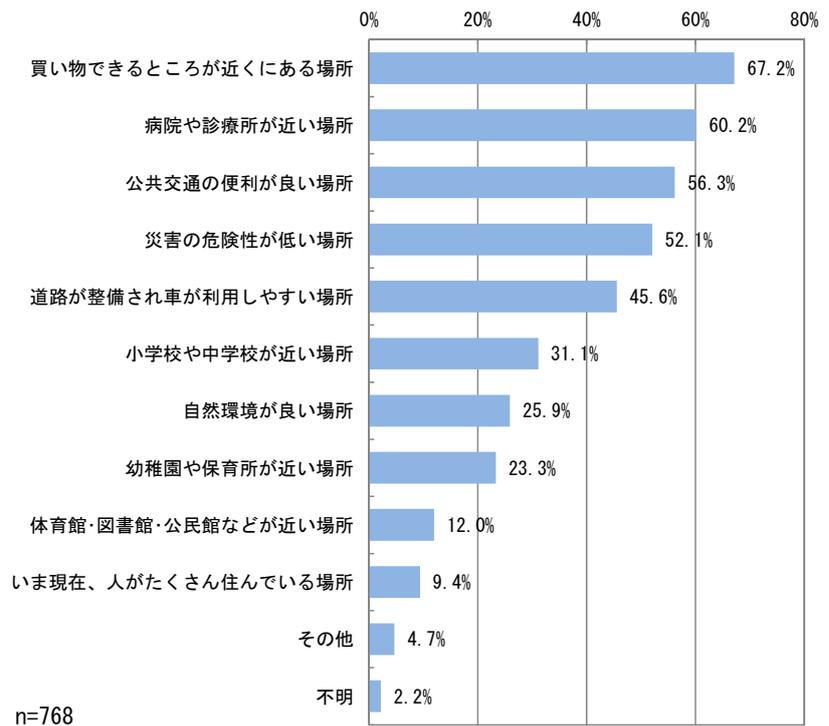


図 一定の人口集積を図っていく区域を設定する場所

③さまざまな施設の集積を図っていく区域を設定する場所

「さまざまな施設の集積を図っていく区域」を設定する場所としては、「市内各所から公共交通でも行きやすい場所」「道路が整備され車が利用しやすい場所」に対する回答が突出しており、アクセスの利便性が高い場所に区域を設定することが求められています。

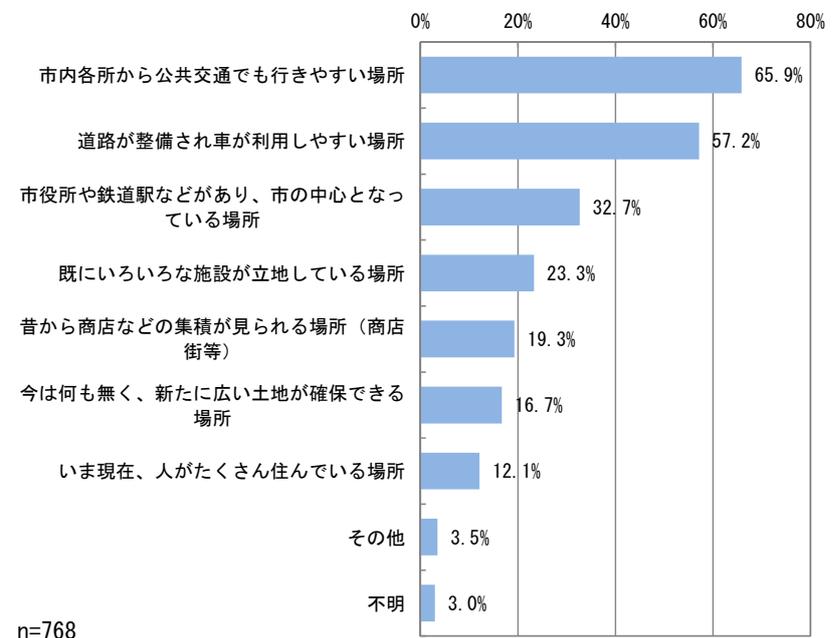


図 さまざまな施設の集積を図っていく区域を設定する場所

3-2 事業者等アンケート調査結果の概要

■事業者等アンケート調査の概要

調査方法：郵送配布・回収
 調査対象：五所川原市内に立地する商業施設、医療施設、介護福祉施設（通所系）、子育て支援施設：計 159 施設
 サンプル数：84 票（回収率 52.8%）
 調査時期：平成 29 年 9 月 5 日～25 日

(1) 施設の立地条件

○施設の運営を考える上で、施設周辺に人口がある程度集積している重要性

特に商業施設や子育て支援施設では、多くの施設が運営を考える上で周辺に人口がある程度集積していることが「非常に重要である」もしくは「重要である」と回答しており、人口の集積が施設立地を考える上で重要な条件になっています。

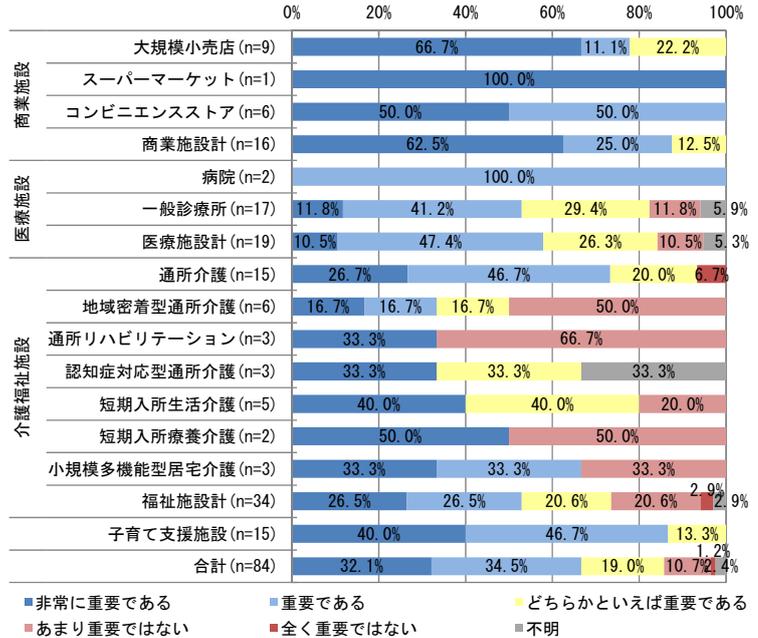


図 施設周辺への人口集積の必要性

(2) まちづくりに対する意識

①コンパクトなまちづくりの必要性

「コンパクトなまちづくり」を進めていくことに対しては、全体の 8 割以上が「必要である」「どちらかといえば必要である」と回答しています。

一部の施設では、「あまり必要ない」という回答は見られますが、「全く必要ない」という回答は皆無となっています。

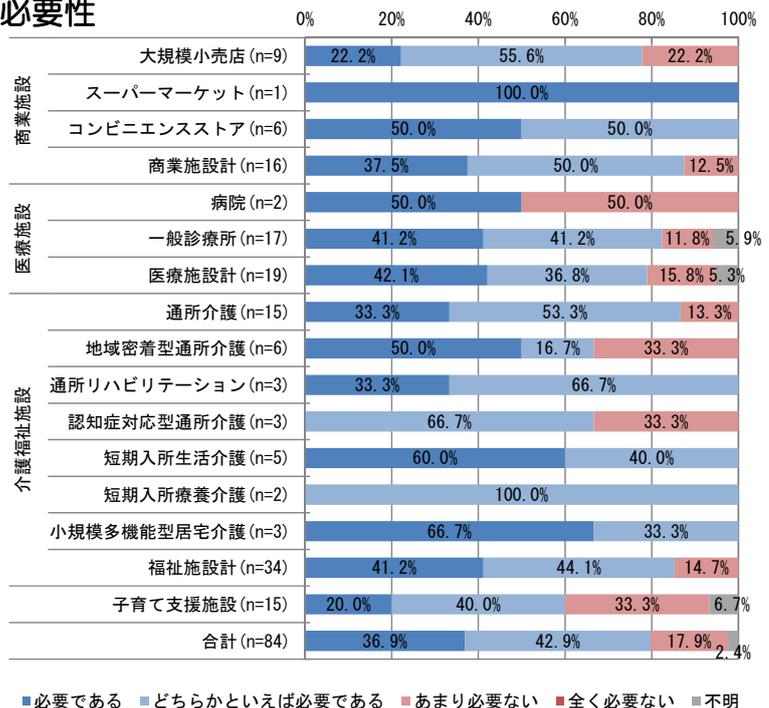


図 コンパクトなまちづくりの必要性

②一定の人口集積を図っていく区域の必要性

「一定の人口集積を図っていく区域」を設定することに対しては、全体の3/4程度は「必要である」「どちらかといえば必要である」と回答しています。

特にスーパーマーケットやコンビニエンスストアでは、「必要である」という回答の割合が高くなっています。

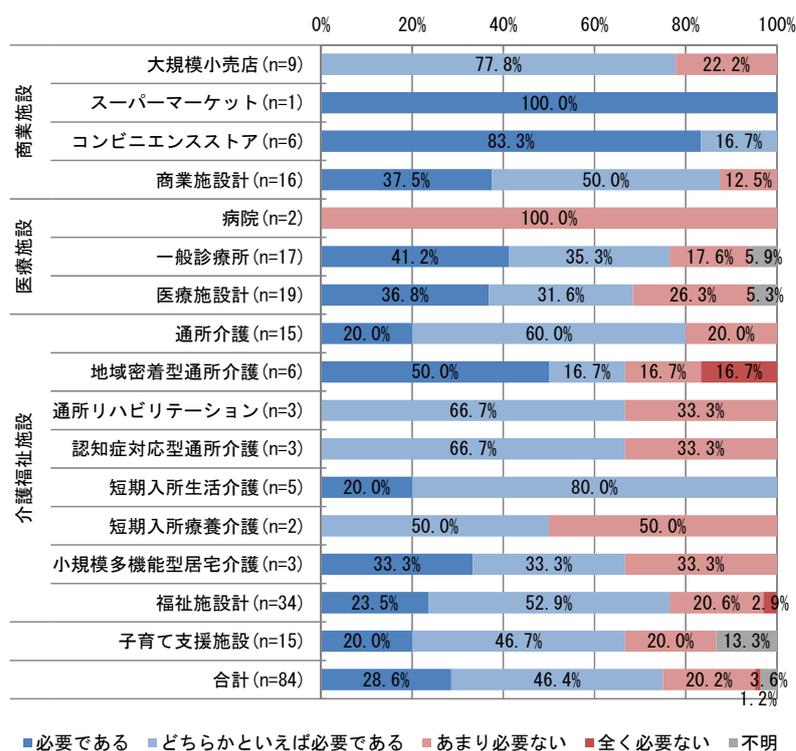


図 一定の人口集積を図っていく区域の必要性

③さまざまな施設の集積を図っていく区域の必要性

「さまざまな施設の集積を図っていく区域」を設定することに対しては、全体の3/4程度は「必要である」「どちらかといえば必要である」と回答しています。

また、特にスーパーマーケットやコンビニエンスストアでは、「必要である」の回答割合が高くなっています。

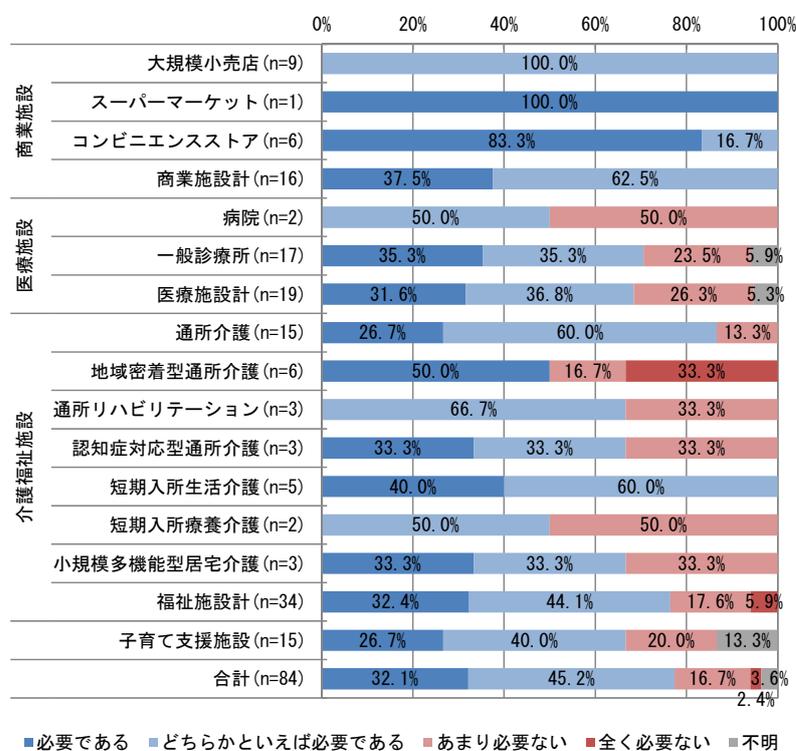


図 さまざまな施設の集積を図っていく区域の必要性

4. 五所川原市のまちづくりの課題

都市を取り巻く状況や、市民・事業者等の意向などを踏まえると、五所川原市では今後、以下のような課題に対応したまちづくりを進めていく必要があると考えられます。

■今後の人口集積や年齢構成の大きな変遷に対応したまちづくりが必要

五所川原市では今後、人口が急速に減少していく予測となっており、年少人口（15歳未満人口）や生産年齢人口（15～64歳人口）は20年間で半分以下になる見込みです。

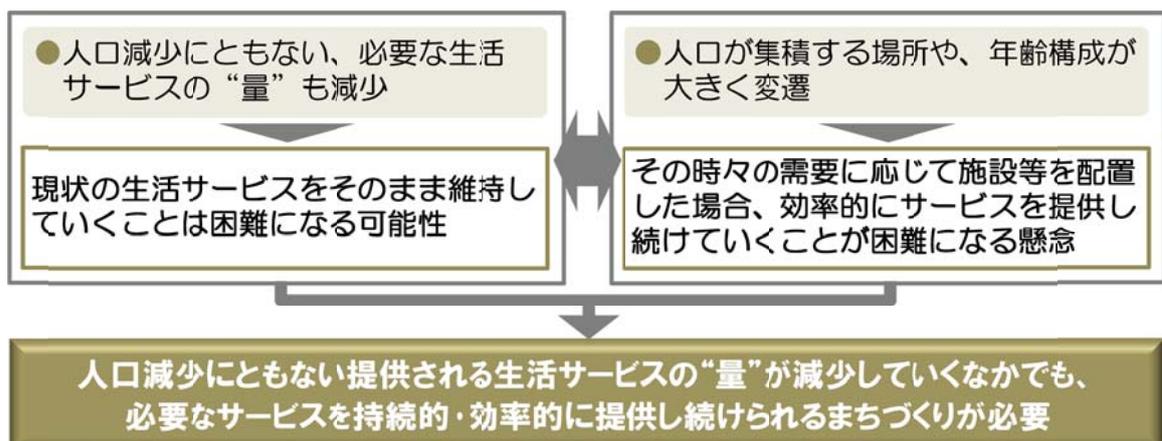
人口減少が進んでいくと、市民の生活を支えるために必要なサービスの“量”も減少していきます。現状では市内各所に様々な生活サービス施設が多数立地していますが、周辺の居住者が減少することで施設利用者も減少し、現状の生活サービスをそのまま維持していくことは困難になる可能性があります。

また、これまでたくさんの方が住んでいた中心市街地周辺や公営住宅周辺などの人口が減少し、市街地外縁部などに住む人の割合が増加するなど、人口が集積する場所が変化していく見込みとなっています。加えて、当面は中心市街地周辺や公営住宅周辺などで先行的に高齢化が進んでいくため、このようなエリアでの高齢者人口（65歳以上人口）が増加しますが、将来的には市街地外縁部などでの高齢者の増加が顕著になるなど、年齢構成も大きく変遷していくものと考えられます。

人口が集積する場所や、年齢構成が大きく変遷していくなかで、生活を支えるサービスの需要が大きい場所も変わっていきます。例えば高齢者を対象とする生活サービスは、当面は中心市街地周辺などでの需要が増加していくと考えられますが、将来的には市街地外縁部などに需要が広く分散していく可能性があります。

このため、その時々々の需要に応じてサービス施設等を配置した場合、時間の経過とともに需要が変化し、効率的にサービスを提供し続けていくことが困難になっていくことが懸念されます。

以上のことから、人口減少にともない提供される生活サービスの“量”が減少していくなかでも、必要なサービスを持続的・効率的に提供し続けられるまちづくりを進めていく必要があります。



■多様な世代が暮らしやすい・暮らし続けられるまちづくりが必要

今後の五所川原市の人口動向等を踏まえると、将来的には市民の半数近くを占める高齢者に配慮したまちづくりを考えていく必要があります。

高齢者では「まちの中心部」への居住ニーズが比較的高く、居住地周辺で一定程度の生活サービスを楽しむ環境が求められています。また、居住地を考える際に公共交通の利便性を重視する傾向も見られ、自家用車に頼りすぎずに生活できる環境の形成が重要になってくるものと考えられます。

一方で、子育て世代などの若い世代を中心に、自家用車利用・郊外居住型のライフスタイルに対する志向が根強く、このままでは市街地がさらに拡散し、低密度化が進んでいくことが懸念されます。

多くの生活サービスは周辺に一定の人口集積があることで成り立っていることから、市街地内であっても居住地周辺の基本的な生活サービスを維持していくことが困難になり、自家用車を利用しないと生活しにくい居住環境が広がっていく可能性があります。

また、市街地の拡散にともない、道路や上下水道などのいわゆる都市基盤（インフラ）を維持・管理するためのコストが増大していくことも懸念されます。

五所川原市の市街地においては、JR 五能線の東側などを中心に、まとまった範囲で土地区画整理事業などにより計画的に良好な都市基盤の整備を実施してきました。また、市内各所から公共交通でのアクセス利便性が比較的高い中心市街地には医療・行政機能等が、エルムの街ショッピングセンター周辺には商業機能等が集積しています。

こうしたことから、既存の良好な都市基盤や、多様な都市機能の集積などを有効に活用し、将来的に総人口の半数近くを占める高齢者も含めた多様な世代が暮らしやすい・暮らし続けられるまちづくりを進めていく必要があります。

