

5. まちづくりの方針等

5-1 まちづくりの方針

「五所川原市立地適正化計画」では、まちづくりの課題に対応していくため、以下の方針にもとづいたまちづくりを推進していきます。

■持続的・効率的に生活サービスを提供可能な「拠点」の形成

人口減少により必要なサービスの“量”も減少することで現状のまま維持していくことが難しい生活サービスについては、市内各所や広域から公共交通でアクセスしやすい場所への集積を維持・促進し、人口集積や年齢構成が大きく変遷していくなかでも持続的・効率的に生活サービスを提供できる『都市拠点』の形成を図ります。

具体的には、既に医療・行政機能などの集積が見られ、交通結節点^{※10}にもなっている五所川原駅周辺での拠点形成を考えます。

また、「五所川原市都市計画マスタープラン」では『観光交流拠点』、「五所川原都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（五所川原都市計画区域マスタープラン）」でも『交流拠点』として位置づけられ、五所川原市の大きな“強み”となっている「エルムの街ショッピングセンター」周辺（以下、「交流拠点」という。）の多様でレベルの高い機能集積を効果的に活用し、「都市拠点」との役割分担・連携を図ることで、市民等のニーズに幅広く対応可能な都市環境を構築していくことを考えます。

なお、農業が基幹産業の一つとなっている五所川原市の特性を考えると、「都市拠点」および「交流拠点」は市街地やその周辺はもちろんのこと、市浦・金木をはじめとする郊外の農村集落も含めた市域全体の生活を支える拠点としての役割が求められます。

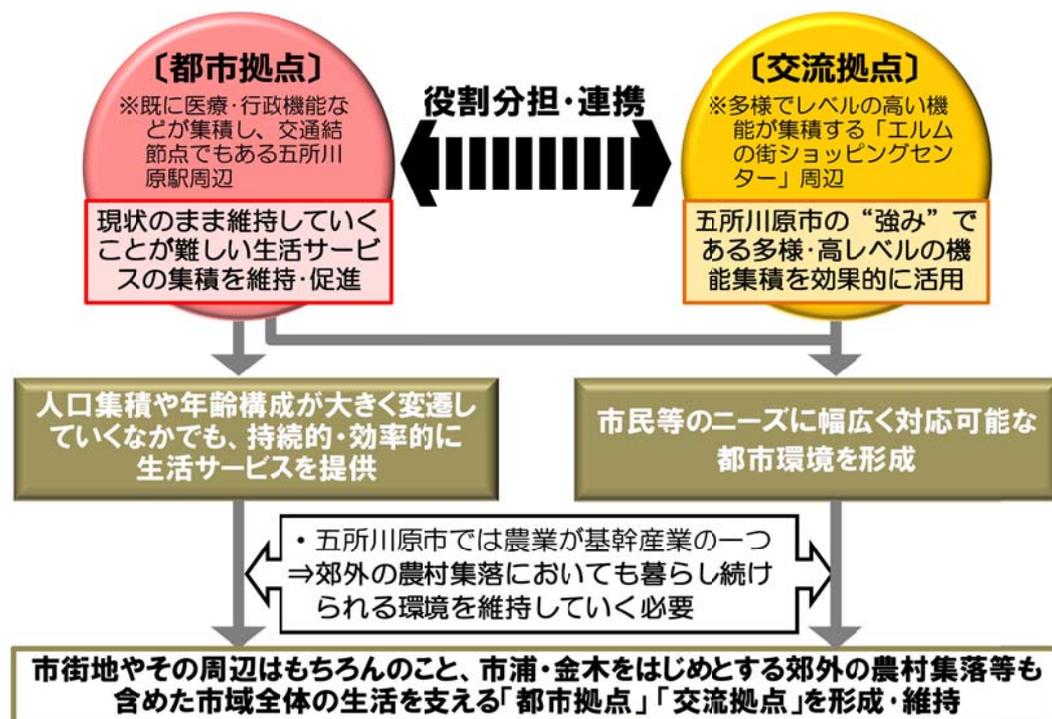


図 持続的・効率的に生活サービスを提供可能な「拠点」の形成

※10【交通結節点】 電車やバス、バスから別のバス等、別の交通手段を相互に連絡する乗り継ぎ・乗り換えのための場所。

■ 自家用車に頼りすぎない生活の「受け皿」の確保

交通結節点である五所川原駅周辺や、「都市拠点」「交流拠点」のどちらにも公共交通でアクセスしやすいエリアにおいて、公営住宅の整備・更新や民間住宅開発の促進等を図っていくことで、自家用車に頼りすぎない生活の「受け皿」となる市街地の形成を推進します。

加えて、「交流拠点」の機能集積を維持・活用し、役割分担・連携しながら「都市拠点」における生活サービスの維持・充実を図っていくことで、自家用車を使わなくても利用できる生活サービスを確保するとともに、「都市拠点」と「交流拠点」とを利便性の高い公共交通軸（中心軸）で結び、多様でレベルの高いサービスへのアクセス性向上を図ります。

また、五所川原駅周辺の交通結節機能を強化していくことで公共交通の利便性を高め、市内各所はもとより、広域からも人が集まりやすい都市構造を形成することで、「都市拠点」への機能の集積を維持・促進します。

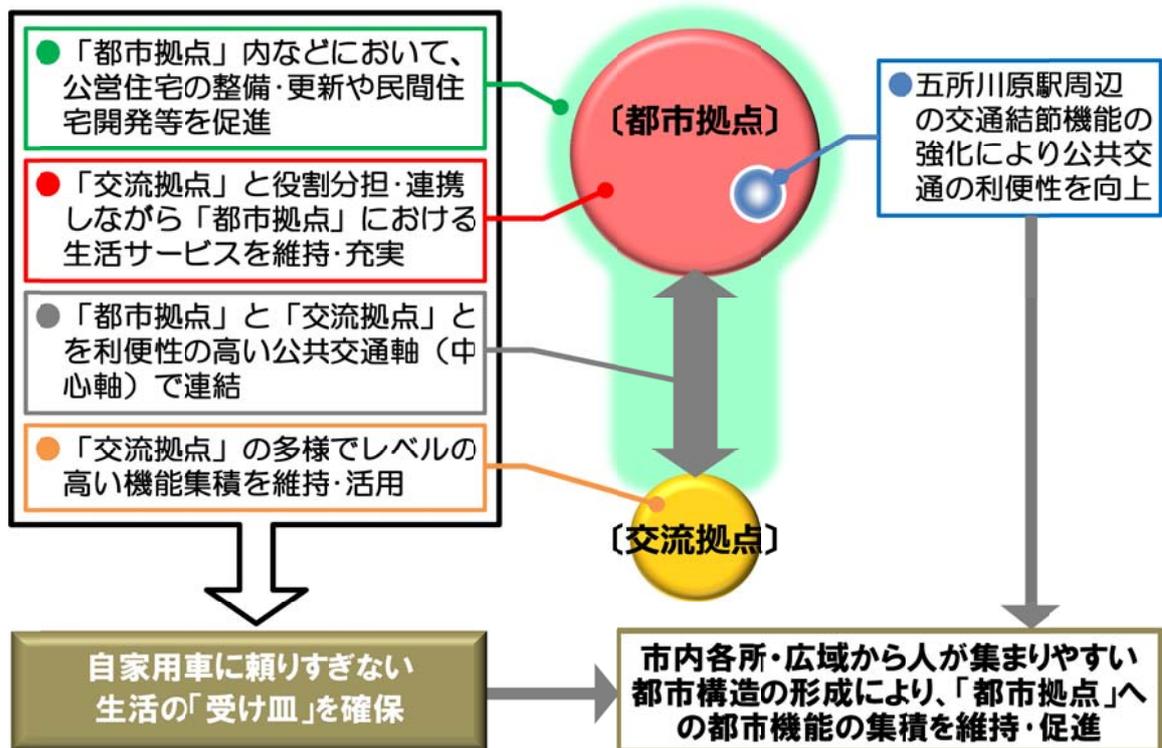


図 自家用車に頼りすぎない生活の「受け皿」の確保

■ 良好な都市基盤の有効活用による市街地の拡散抑制

土地区画整理事業等により計画的に整備された良好な都市基盤を有効に活用し、人口集積を維持・促進することで、市街地の拡散を抑制します。

5-2 目指すべき都市の骨格構造

まちづくりの方針の実現に向けて、医療・行政機能などの生活サービスの集積・維持を図る「都市拠点」、五所川原市の大きな“強み”であるエルムの街ショッピングセンター周辺の商業機能等の集積を活用する「交流拠点」を形成・維持するとともに、拠点間をつなぐ「基幹的交通軸（中心軸）」の形成・強化を図ります。なお、平成29年3月に策定された「五所川原市地域公共交通網形成計画」でも、両拠点間をつなぐ公共交通を『中心軸』と位置づけ、効率的かつ利便性の高いサービスの提供を目指すこととしています。

また、「都市拠点」内や、「都市拠点」「交流拠点」のどちらにもアクセス利便性が高い「基幹的交通軸」の沿線において、自家用車に頼りすぎない生活の「受け皿」となる住宅市街地の形成を推進するとともに、土地区画整理事業等により計画的に整備された良好な都市基盤を活用して人口集積を維持・促進することで市街地の拡散を抑制します。

さらには、都市計画区域外（立地適正化計画区域外）となる市浦・金木地域の中心部を地域の「生活拠点」として位置づけて「都市拠点」と「生活拠点」を結ぶ「南北交通軸」の持続性を高めること、市内各所から「都市拠点」へのアクセス手段となる公共交通ネットワークを維持していくこと、五所川原駅周辺の交通結節点としての機能強化により公共交通ネットワークの一体性・利便性を高めることなどにより、市域全体の生活を支える都市構造を構築します。

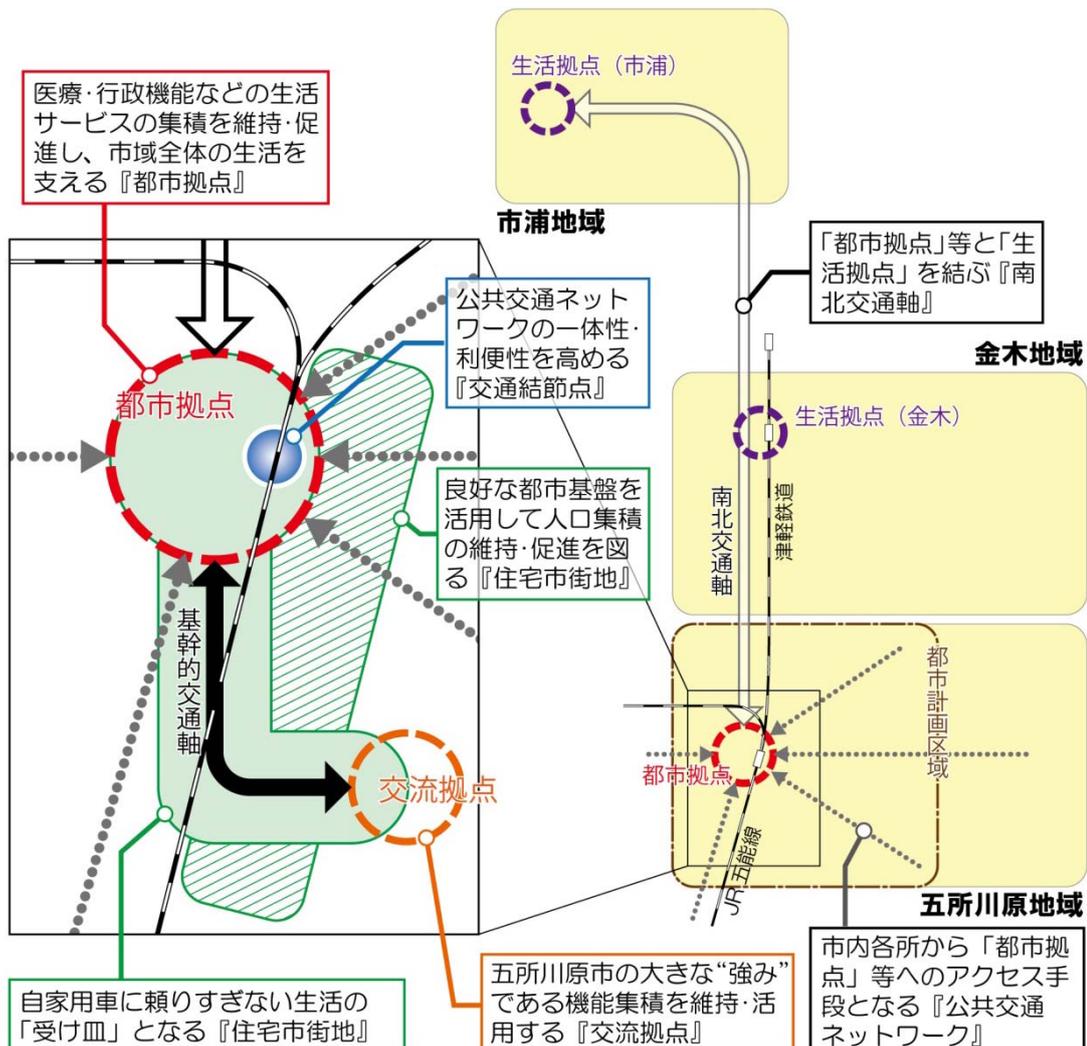


図 目指すべき都市の骨格構造

6. 都市機能を誘導する区域等

6-1 都市機能誘導の基本的な考え方

まちづくりの課題や方針、目指すべき都市の骨格構造に基づき、「都市拠点」として位置づけるエリアに『都市拠点区域』を設定し、現状のまま維持していくことが難しい生活サービス施設や、行政機能・医療機能をはじめとする市域全体の生活を支える機能の集積の維持・促進を図ります。（『都市拠点区域』は立地適正化計画制度上の『都市機能誘導区域』に該当します。）

また、五所川原市の大きな“強み”である「交流拠点」の機能集積を活かして、“買回り品^{※11}”等の商業機能など、多様で高いレベルのサービスを提供する『交流拠点区域』を設定するとともに、都市拠点と交流拠点を利便性の高い公共交通で結び、両拠点で役割を分担しながら将来的にも市民生活を支える機能を確保・維持していくことを目指します。（『交流拠点区域』は立地適正化計画上の「都市機能誘導区域」ではない任意の区域として位置づけます。）

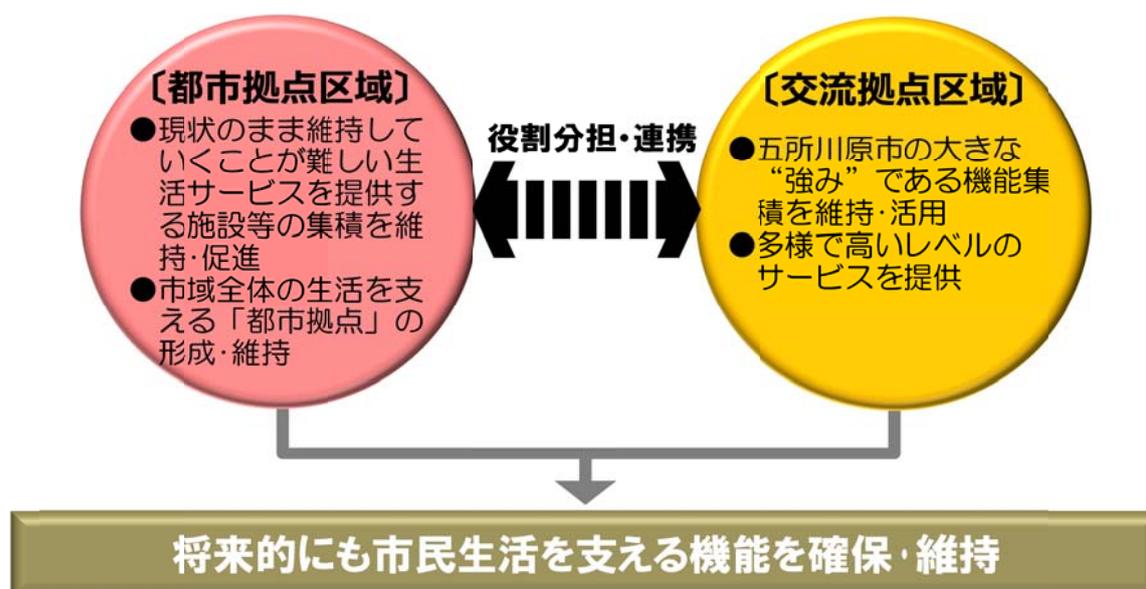


図 都市機能誘導の基本的な考え方

※11 【買回り品】消費者が価格・品質・色・デザインなどを比較検討したうえで購入する商品。婦人服・呉服・靴など。

6-2 都市拠点区域に誘導する施設

(1) 誘導施設の考え方

都市機能誘導の基本的な考え方を踏まえ、以下の考え方に基づいて「都市拠点区域」への集積を維持・促進する施設（誘導施設）を設定します。

【誘導施設の考え方】

①現状のまま維持していくことが難しい都市機能の集積を維持・促進

- ・人口の減少にともない現状のまま維持していくことが難しい都市機能については、より広い範囲にサービスを提供することができるエリアへの集積を維持・促進することで、持続的にサービスを提供していくことを考える。

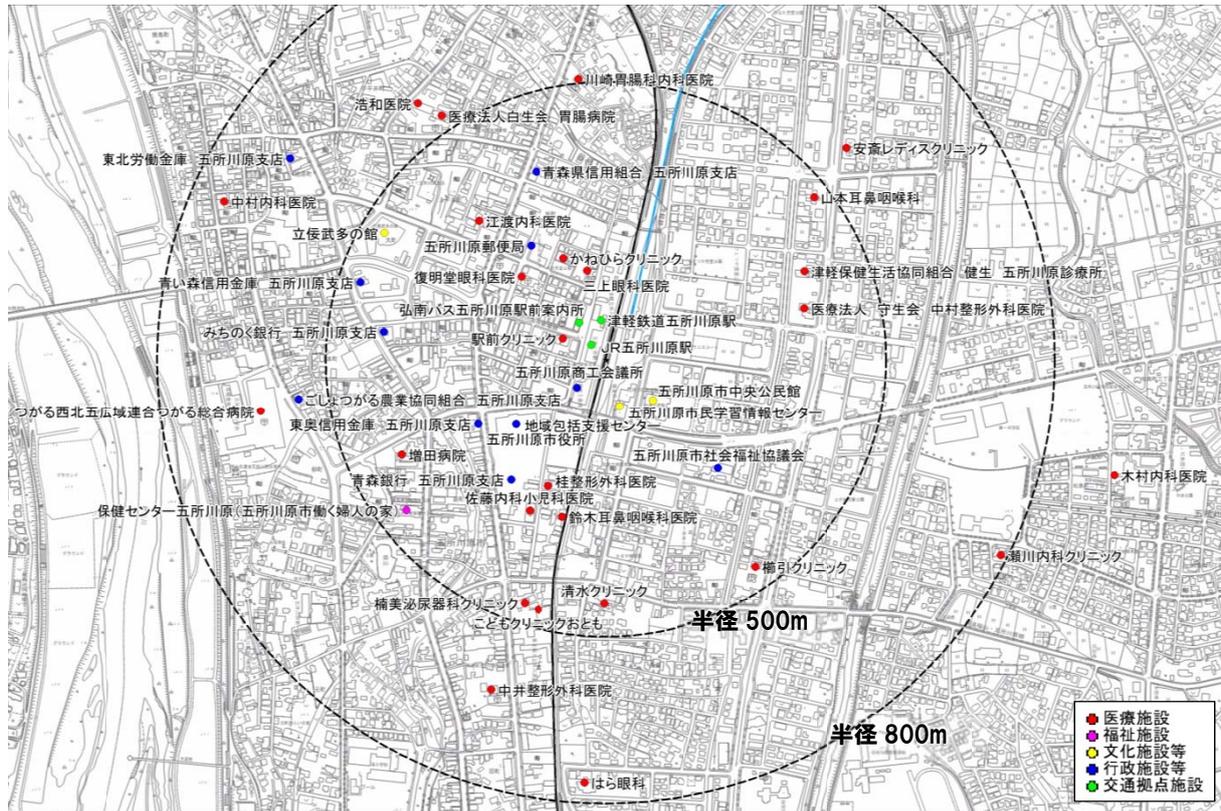
②市域全体の生活を支える都市機能の集積を維持・促進

- ・広い範囲からの利用が見込まれ、市域全体や広域の生活を支えるサービスを提供する都市機能については、公共交通も含めた多様な移動手段でアクセス可能なエリアへの集積を維持・促進することで、効率的にサービスを提供していくを考えます。

(2) 施設誘導の必要性

誘導施設の考え方等や、『都市計画運用指針（国土交通省）』で例示される施設を踏まえると、「都市拠点区域」には以下のような施設を誘導していく必要性が高いと考えられます。

〔区 分〕	〔誘導の必要性〕
①医療施設	<ul style="list-style-type: none"> ○市域全体から五所川原地区への通院が見られ、五所川原駅周辺には多数の医療施設が立地している。 ○通院時の交通手段は、現状では自家用車利用の割合が顕著に高いものの、さらなる高齢化の進展などを考えると、公共交通でもアクセスしやすい場所である都市拠点への集積を維持・促進していくことが望ましいと考えられる。
②福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ○「地域包括支援センター」や「保健センター（働く婦人の家）」は現在でも五所川原駅周辺に立地しており、市域全体を対象にサービスを提供する施設となっていることから、引き続き都市拠点への立地を維持していくことが望ましいと考えられる。
③文化施設等	<ul style="list-style-type: none"> ○現状で五所川原駅周辺に立地するのは「立佞武多の館」や「中央公民館」「市民学習情報センター」などに限られている。 ○市立図書館等の市域全体を対象にサービスを提供する文化施設等については、施設の更新などにあわせた既存施設との統合・機能集約なども視野にできる限り都市拠点への集積を維持・促進していくことが望ましいと考えられる。
④行政施設等	<ul style="list-style-type: none"> ○現状でも五所川原駅周辺に「市役所」や「郵便局」、「金融機関」などが立地しており、今後も機能集積を維持していくことが望ましいと考えられる。 ○加えて、警察署や合同庁舎（国・県）などについても、市民生活を支える機能を有していることから、できる限り都市拠点への集積を促進していくことが望ましいと考えられる。
⑤交通拠点施設	<ul style="list-style-type: none"> ○JR 五所川原駅、津軽鉄道五所川原駅、弘南バス五所川原駅前案内所が立地する五所川原駅周辺が交通結節点となっている。 ○駅前広場の機能強化も課題となっており、引き続き都市拠点への立地を維持していくことが望ましいと考えられる。



資料：地域医療情報システム、iタウンページ、五所川原市資料など

図 五所川原駅周辺における誘導施設の立地状況

(3) 誘導施設の設定

「都市拠点区域」の誘導施設は以下の通りとします。なお、誘導施設の詳細な定義は資料編に掲載しています。(p. 54・55 参照)

また、「交流拠点区域」については誘導施設を設定せず、既存の機能集積を維持・活用することを基本とします。

表 誘導施設一覧

誘導施設	定義（概要）
①医療施設	○病院・一般診療所 ・医療法に定義される「病院」、および、「診療所」のうち歯科医業のみ（歯科診療所）を除くもの
②福祉施設	○地域包括支援センター ・介護保険法に定義される「地域包括支援センター」 ○保健センター ・地域保健法に定義される「市町村保健センター」
③文化施設等	○市全域や広域からの利用が想定される文化施設・交流施設 ・図書館・博物館・美術館またはこれらに類する施設で、市全域をサービス提供エリアとするもの ・公民館のうち対象区域を市全域とするもの ・市民学習情報センター
④行政施設等	○市民を対象とした窓口を有し、市全域や広域からの利用が想定される行政施設等 ・市庁舎 ・国・県の機関や、公益的事業（金融・通信等）を営む法人が設置・運営する施設のうち、市全域を対象として市民の生活に係る諸手続きや相談等の窓口を有するもの
⑤交通拠点施設	○「交通拠点」としての機能を有する施設 ・複数の同種・異種の公共交通機関が接続している箇所に立地する、待合スペースや案内・発券窓口などを有する施設

6-3 都市拠点区域・交流拠点区域の範囲

(1) 都市拠点区域の範囲の考え方

鉄道・路線バスの交通結節点となっており、市内各所や広域から公共交通でアクセスしやすい五所川原駅の“徒歩圏（直線距離）”を基本として、都市機能の集積状況などを考慮しながら「都市拠点区域」の具体的な範囲を設定します。

【五所川原駅からの徒歩圏】

○鉄道・路線バスの交通結節点となっており、市内各所や広域から公共交通でアクセスしやすい五所川原駅からの“徒歩圏（直線距離）”を基本に都市機能の集積を維持・促進（市域全体の生活を支える「都市拠点」を形成）

※「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」によれば、生活サービス施設の徒歩圏は800m（高齢者徒歩圏は500m）となっている。

【都市機能の集積状況】

○五所川原駅周辺には現状でも医療・行政機能やその他公共公益施設が多数立地しており、引き続き機能集積を維持・促進していくことを考える必要

○交通結節点である五所川原駅から半径500m（高齢者徒歩圏）以内の範囲を基本とし、現状でも各種都市機能の立地・集積が見られる区域に『都市拠点区域』を設定する。
○ただし、既存機能の維持が特に重要となる施設※が立地する箇所については、五所川原駅から半径800m程度（一般的な徒歩圏）を限度に区域に含めることを検討する。

※つがる総合病院、白生会胃腸病院

○区域の設定にあたっては、届出制度の対象となる開発行為・建築行為等の実施主体が、行為を行う区域・敷地が区域外であることを事前に確認できるようにしておくことが必要

○道路・鉄道・河川などの“地形地物”で明確に区分することを原則とし、“地形地物”による区分が難しい箇所については、用途地域界や大規模な敷地の境界などにより区分を行う。

(2) 交流拠点区域の範囲の考え方

五所川原市の“強み”である多様・高レベルの機能集積が見られる「エルムの街ショッピングセンター」周辺において、大規模商業施設等が立地可能な「近隣商業地域」が指定されているエリアに「交流拠点区域」を設定します。

(3) 都市拠点区域・交流拠点区域の範囲

五所川原駅周辺の約 56.8ha の範囲に「都市拠点区域」を、エルムの街ショッピングセンター周辺の約 20.4ha の範囲に「交流拠点区域」を設定します。

なお、区域の詳細図は資料編に掲載しています。(p. 50～53 参照)

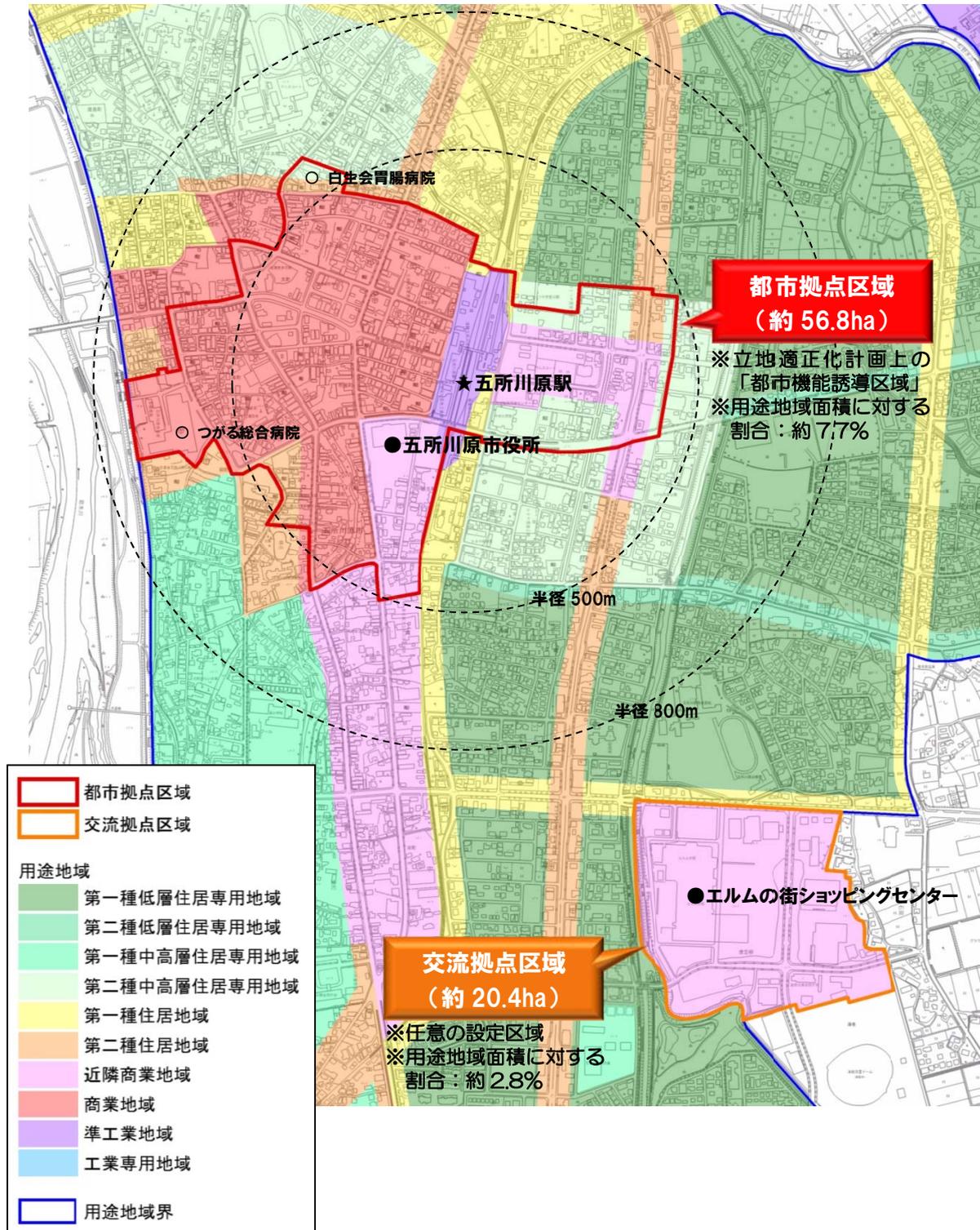


図 都市拠点区域・交流拠点区域の範囲

7. 居住を誘導する区域

7-1 居住誘導の基本的な考え方

まちづくりの方針に示した“自家用車に頼りすぎない生活の「受け皿」の確保”に向けて、「都市拠点区域」内や、「都市拠点」「交流拠点」のどちらにも公共交通でのアクセス利便性が高いエリアに『街なか居住区域』を設定し、歩いて、あるいは、公共交通を利用して元気に暮らせる居住環境の形成を図ります。（『街なか居住区域』は立地適正化計画制度上の『居住誘導区域』に該当します。）

同様にまちづくりの方針に示した“良好な都市基盤の有効活用による市街地の拡散抑制”に向けて、土地区画整理事業等により計画的に良好な都市基盤が整備されているエリアについても『街なか居住区域』を設定し、自家用車利用・郊外居住型のライフスタイルを志向する若い世代なども含めた多様な世代の人口集積を維持・促進し、市街地の拡散抑制を図ります。

「街なか居住区域」においては人口密度の維持・向上を図ることで、一定程度の人口が集積することで成り立つ基本的な生活サービスを確保していくことを考えます。

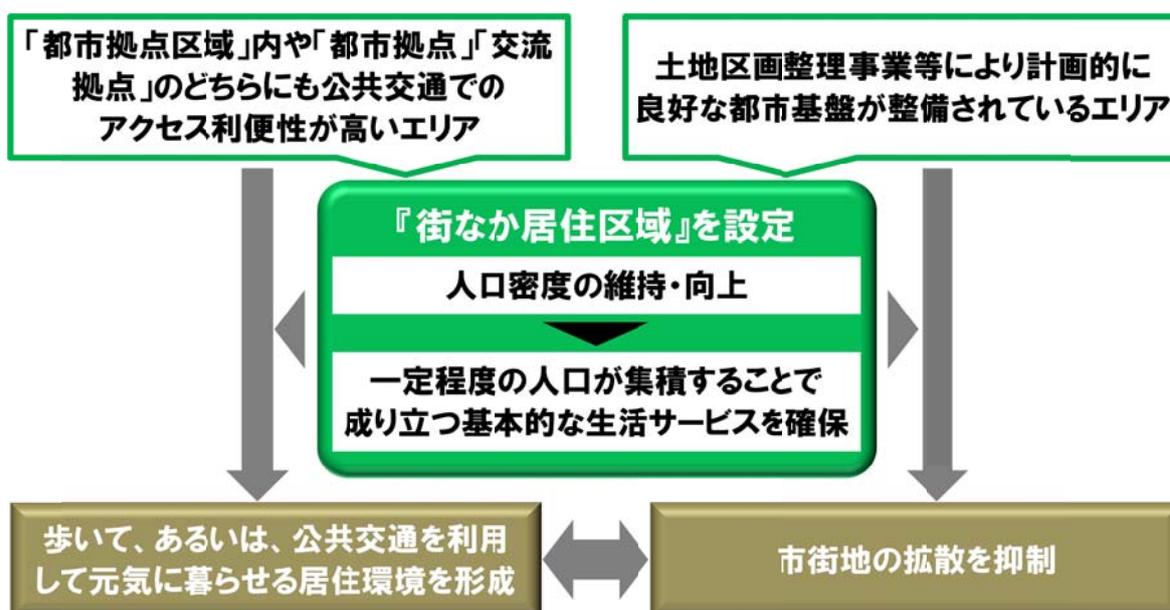
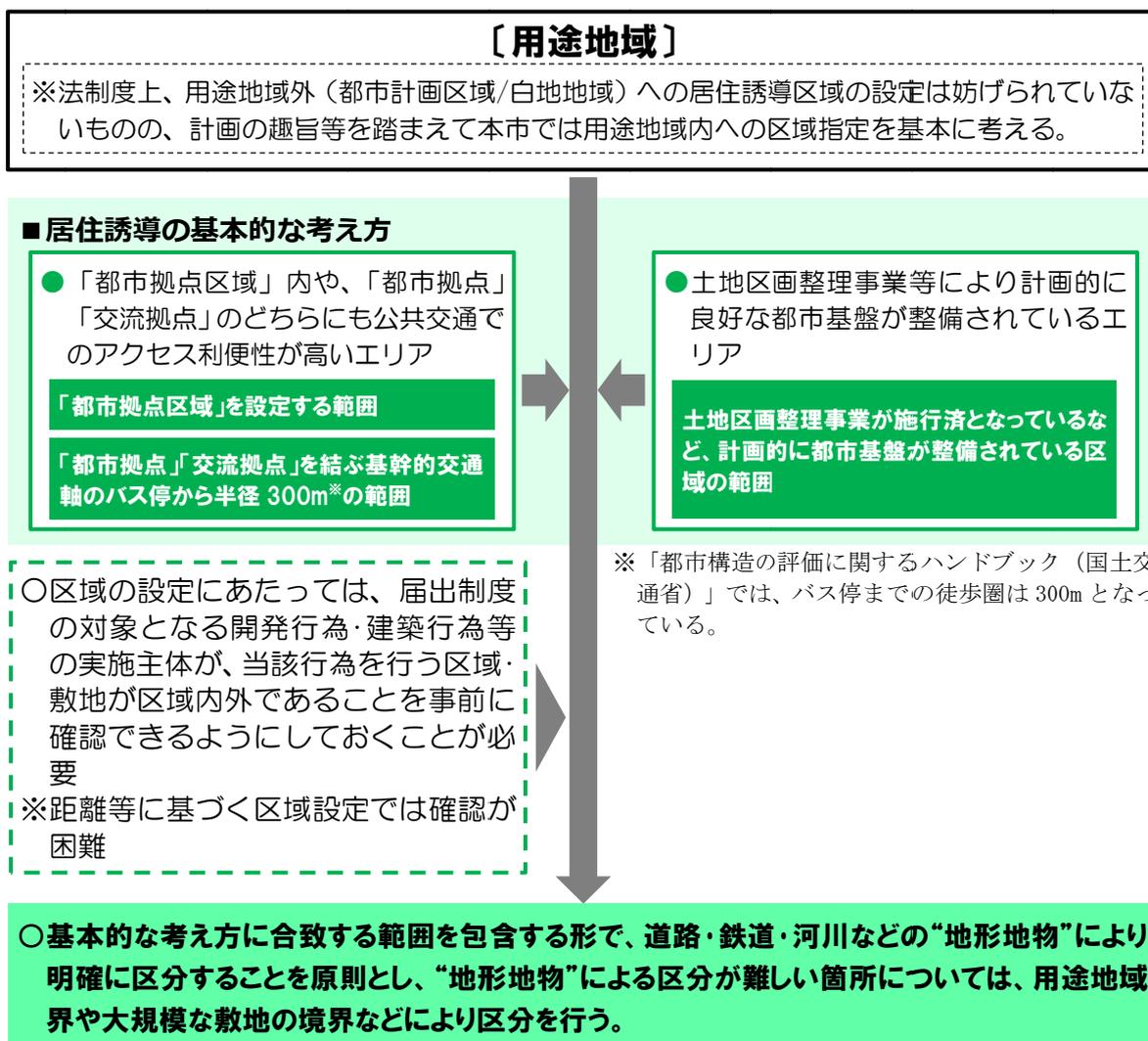


図 居住誘導の基本的な考え方

7-2 街なか居住区域の範囲

(1) 街なか居住区域の範囲の考え方

用途地域が指定されているエリアのうち、居住誘導の基本的な考え方に合致する区域を基本として、具体的な範囲を設定します。



(2) 街なか居住区域から除外する区域等

居住誘導の基本的な考え方に合致する区域のなかであっても、良好な居住環境を阻害する施設等が立地する可能性がある区域などについては、街なか居住区域から除外する必要があります。具体的には、以下に該当する区域等については区域から除外することとします。

表 街なか居住区域から除外する区域

区域等	取り扱い	考え方等
工業系用途地域が定められ、引き続き居住の誘導を図るべきではないと判断される区域	一部除外	<ul style="list-style-type: none"> 工業専用地域を除く工業系用途地域（工業地域・準工業地域）については、良好な居住環境を阻害する施設等が立地する可能性があることから、原則として除外 ただし、五所川原駅周辺（準工業地域）については、鉄道関連施設等の立地が主であり、居住環境を阻害する懸念が小さいことなどから除外の対象外

なお、区域内には、洪水発生時の「浸水想定区域^{※12}」が含まれていますが、その大部分は国が示す垂直避難^{※13}により対応可能な浸水深 3.0m 未満（1 階の天井程度の高さ）となっています。

このため、街なか居住区域からは除外しませんが、災害発生時の安全性などについては『洪水ハザードマップ^{※14}』等での確認が必要です。また、浸水想定区域内に位置する要配慮者利用施設（医療施設・社会福祉施設・学校等）では、避難確保計画^{※15}の作成等の対策が義務付けられます。

【参考：居住誘導区域に含まないこととすべき区域等について】

「都市計画運用指針（国土交通省）」では、上記のほか、居住誘導区域に含まないこととすべき区域等として以下のようなものが示されていますが、本市においては区域内に該当する箇所がないため対象外としています。

①含まないこととされている区域	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域 建築基準法第 39 条の災害危険区域のうち、条例により住宅の建築が禁止されている区域 農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域または農地法の農地もしくは採草放牧地の区域 自然公園法の特別地域、森林法の保安林の区域、自然環境保全法の原生自然環境保全地域または特別地区、森林法の保安林予定森林の区域、森林法の保安施設地区または保安施設地区に予定された地区
②原則として含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域 津波災害特別警戒区域 災害危険区域 地すべり防止区域 急傾斜地崩壊危険区域
③適当でないとは判断される場合は含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害警戒区域 津波災害警戒区域 都市洪水想定区域、都市浸水想定区域 調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域
④含めることについては慎重に判断することが望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> 法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域・流通業務地区等） 条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区・地区計画等のうち、条例による制限区域） 過去に住宅地化を進めたものの、居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

※12【浸水想定区域】想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。

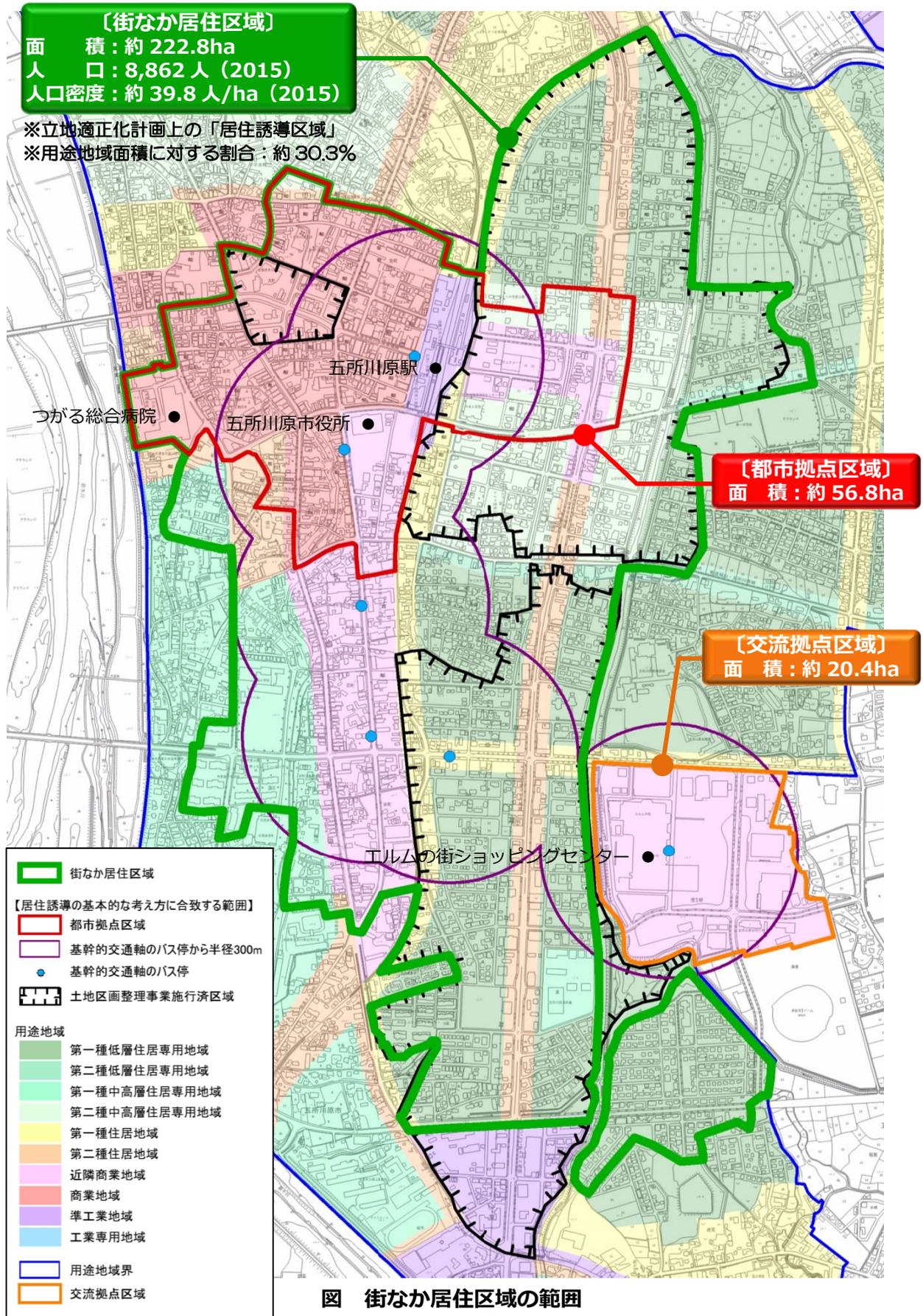
※13【垂直避難】災害時に身に危険が迫っているが、安全な場所まで避難する時間がない場合、安全な場所と空間を確保するために上下垂直方向（水害であれば建物 2 階など）に避難すること

※14【洪水ハザードマップ】河川のはん濫等による浸水情報や避難に関する情報を分かりやすく提供するため、市が作成・公表しているマップ。五所川原市ホームページなどで閲覧可能。

※15【避難確保計画】「水防法等の一部を改正する法律」に基づき、水害や土砂災害が発生するおそれがある場合における利用者の円滑かつ迅速な避難の確保を図るために必要な事項を定める計画。要配慮者利用施設（医療施設・社会福祉施設・学校等）の所有者または管理者は、計画を作成し市長に報告する義務や計画に基づく避難訓練の義務が課される。

(3) 街なか居住区域の範囲

以下の約 222.8ha の範囲に「街なか居住区域」を設定します。
 なお、区域の詳細図は資料編に掲載しています。(p. 50～53 参照)



8. 都市機能および居住を誘導するための施策

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〕

今後、人口減少などにもない、区域内では空き地・空き家（空き店舗含む）などの低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生し、「都市のスポンジ化^{※16}」が顕在化・深刻化していくことが懸念されます。

このような低未利用地に対しては適切な管理を促すことはもちろんのこと、有効な利用を促進していくことも必要であり、都市機能や住宅等の誘導を図っていく上でも、低未利用地を有効に活用していくことが重要です。

また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政が調整することなどの検討も必要となります。

このため、街なか居住区域内（都市拠点区域内を含む）においては、以下の指針に基づいて地権者や周辺住民等による低未利用地の有効な利用および適正な管理を促すこととします。

なお、市では低未利用地の所有者等に対して、必要に応じて低未利用地の利用・管理に関する情報の提供、指導、助言その他の援助を行う場合があります。

（1）利用指針

都市のスポンジ化を抑制し、都市機能や居住の適正な立地を図っていくため、区域内の低未利用地について下記の指針に基づいて有効利用を促進します。

なお、既に発生しているスポンジ化への対応や、現時点では顕在化していないエリアでの予防措置などの取り組みを積極的に推進するため、今後、「低未利用土地利用権利設定等促進計画^{※17}」や「立地誘導促進施設協定^{※18}」などの制度の活用についても検討していくこととします。

◆都市拠点区域内の低未利用地の利用促進

低未利用地の不動産としての流通を促進するとともに、必要に応じて面的整備や敷地の統合などを図りつつ、誘導施設をはじめとする都市機能等の整備用地などとしての利用を促進する。

また、快適な歩行空間など、「都市拠点区域」の来訪者・滞在者などの利便の促進に寄与し、区域内に人が滞在・回遊しやすい環境づくりに資する施設としての利用を促進する。

※16 【都市のスポンジ化】都市の内部で空き地や空き家がランダムに数多く発生し、多数の小さな穴を持つスポンジのように都市の密度が低下すること。

※17 【低未利用土地利用権利設定等促進計画】市町村が低未利用地の地権者と利用希望者とをコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権を設定する計画

※18 【立地誘導促進施設協定】一回の敷地の土地所有者等の全員合意により、広場・緑地・通路等、居住者、来訪者又は滞在者の利便の促進に寄与する施設（立地誘導促進施設）について、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する協定

◆街なか居住区域内の低未利用地の利用促進

低未利用地の不動産としての流通を促進するとともに、必要に応じて面的整備や敷地の統合などを図りつつ、区域内居住者の日常生活を支えるサービス施設や新たな住宅等の整備用地などとしての利用を促進する。

既存の住宅等については、リノベーションによる再生や、仲介の仕組みの構築・運用などによる流動化を図ることで住宅等としての再利用を促進する。

また、快適な歩行空間や公園など、「街なか居住区域」の居住者などの利便の促進に寄与し、良好な居住環境づくりに資する施設としての利用を促進する。

(2) 管理指針

土地所有者等は、空き家等が管理不全な状態（注）にならないよう、また、管理する土地等が周辺の良い生活環境の保全と美化に支障を及ぼさないよう、下記の指針に基づいて常に自らの責任において適切な管理に努める必要があります。

なお、低未利用地の管理に著しい支障が生じていると認められる場合、市は土地所有者等に対して適切な管理を行うよう行政指導を行う場合があります。

◆建物に保安上適切な対策を講じる

建物の腐朽が進み、壁に亀裂が入っていたり、屋根の一部が剥がれていたりする場合は、建築材が崩落や飛散しないよう、修繕・解体・撤去など保安上適切な対策を講じる。

◆日常的に衛生状態を保つ

廃棄物投棄や衛生動物等の大量発生、悪臭・異臭の原因となる恐れがあるため、敷地内の草木が一定以上繁茂しないよう定期的に除草や伐採・剪定を行うなど、日頃から衛生状態を保つ。

◆景観や生活環境の保全と美化に努める

定期的な除草や枯損した樹木の伐採、散乱した空き缶・吸い殻等の除去、毀損行為による破損個所の修理や落書きの消去、不法投棄等を予防するための適切な措置などにより、景観や生活環境の保全と美化に努める。

◆建物に防犯上必要な対策を講じる

火災など周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、不特定の第三者が侵入できないよう建物の窓や扉に施錠し、破損している場合は修繕するなど防犯上必要な対策を講じる。

注：管理不全な状態

- ・老朽化、自然災害その他の事由により、建築物又はこれに附属する工作物が倒壊し、又はその部材が落下し、若しくは飛散するなど、保安上危険となるおそれがある状態
- ・草木の著しい繁茂又は害虫、ねずみその他の生物の著しい発生により、衛生上有害となるおそれ又は景観を損なうおそれがある状態
- ・不特定の者の侵入を容易に許し、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態 など

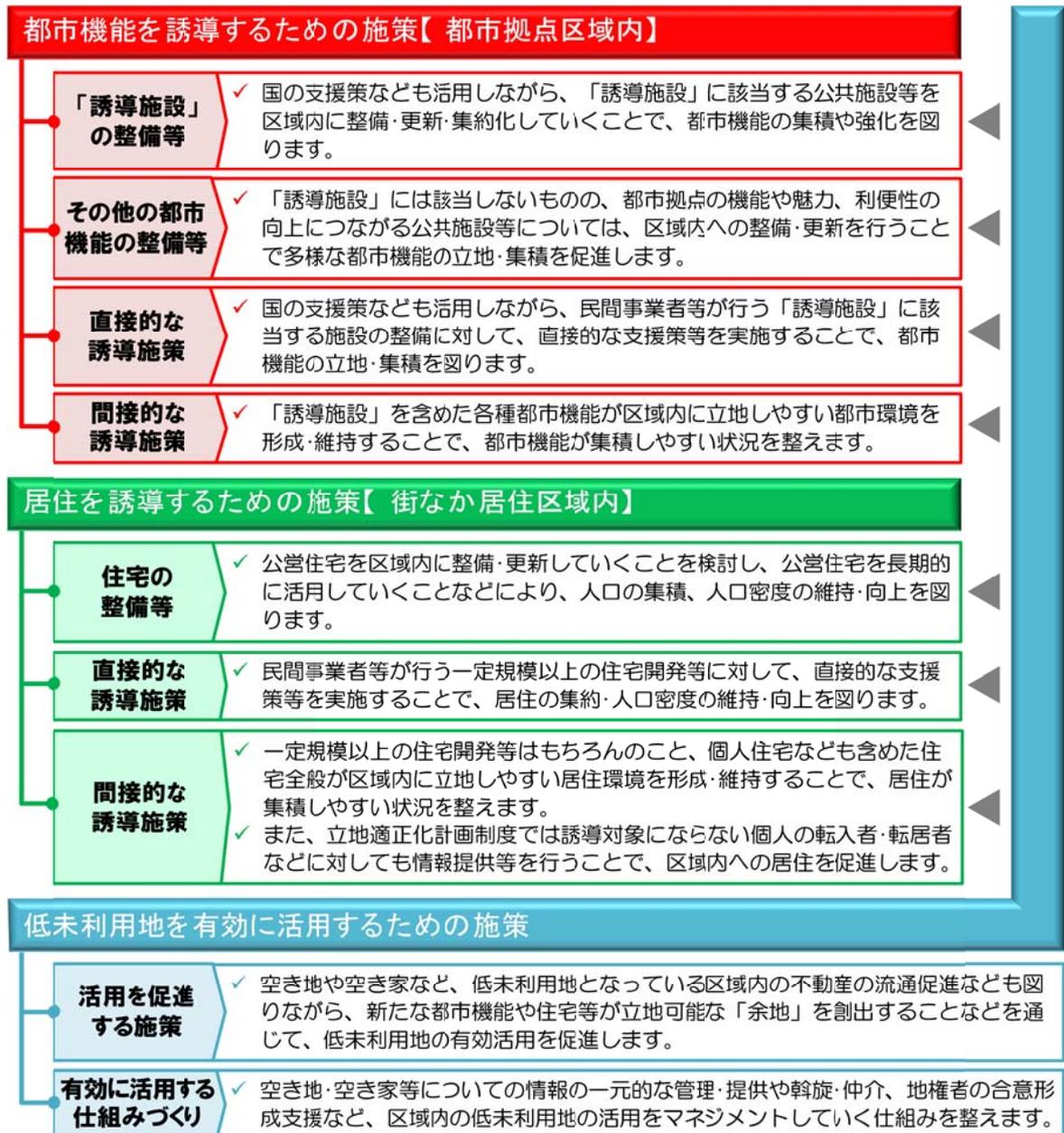
8-2 都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方

都市機能や居住を誘導するための施策としては、誘導の対象となる都市機能（誘導施設）や住宅等の立地に対して直接的に支援等を行う施策のほか、良好な都市環境・居住環境を形成・維持することで都市機能や住宅等が立地しやすい状況を整えるなどの間接的な施策も考えられます。

加えて、「低未利用土地利用等指針」も踏まえつつ、低未利用地を有効に活用しながら、都市機能や住宅等の誘導を図っていくことも重要になります。

このため、以下に示すような多様な誘導施策を総合的に推進していくことで、区域内への都市機能や住宅等の誘導を図ります。

〔都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方〕



8-3 都市機能を誘導するための施策

都市拠点区域内への都市機能の誘導に向けて、以下の施策を検討・実施します。
なお、誘導施策については今後も継続的に検討を行い、見直しや拡充を図っていきます。

(1) 「誘導施設」の整備等

国の支援策なども活用しながら、「誘導施設」に該当する公共施設等を区域内に整備・更新・集約化していくことで、都市機能の集積や強化を図ります。

◆公共施設の更新等にあわせた区域内への整備

「誘導施設」に該当する公共施設について、既に区域内に立地する施設を更新する場合には、引き続き区域内への立地を維持することを前提とします。

また、区域外に立地する施設の更新や、新たな施設の整備を行う場合は、「公共施設等総合管理計画」などの関連計画とも連携しながら、区域内への立地を計画的に推進していくことを検討します。

◆国・県・公益的事業を営む法人などへの働きかけ

国・県等の行政機関や公益的事業を営む法人が整備（更新）する「誘導施設」については、区域内への立地に向けて働きかけ・申し入れを実施します。

◆交通拠点施設の整備

地域公共交通の拠点となる「交通拠点施設」が区域内で整備される場合には、公設民営や行政施設等との合築、床の一部取得による行政施設等の設置などの可能性も視野に、整備主体や整備手法などを検討します。

(2) その他の都市機能の整備等

「誘導施設」には該当しないものの、都市拠点の機能や魅力、利便性の向上につながる公共施設等については、区域内への整備・更新を行うことで多様な都市機能の立地・集積を促進します。

◆その他公共施設等の整備

市が主体となって整備（更新）する各種施設等については、施設の利用圏域なども考慮しつつ、「公共施設等総合管理計画」などの関連計画とも連携しながら、区域内への立地を計画的に推進していくことを検討します。

◆国・県・公益的事業を営む法人などへの働きかけ

国・県等の行政機関や公益的事業を営む法人が整備（更新）する施設等についても、施設の利用圏域なども考慮しつつ、できる限り区域内に立地するように働きかけ・申し入れを実施します。

(3) 直接的な誘導施策

国の支援策なども活用しながら、民間事業者等が行う「誘導施設」に該当する施設の整備に対して、直接的な支援策等を実施することで、都市機能の立地・集積を図ります。

◆誘導施設に対する税制上の特例措置等

「誘導施設」の整備に関連する事業用資産の買換や取得・譲渡などに際して、税制上の特例措置が受けられます。(国が直接実施)

加えて、区域内に「誘導施設」を整備する場合の税制上の工夫や土地利用対策上の支援策など、市独自の取り組みを検討します。

◆民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

民間都市事業等に対して、民間都市開発推進機構による出資や費用の一部負担などの金融上の支援措置が受けられます。(国が直接実施)

◆民間事業者等による誘導施設の整備に対する支援

民間事業者等が区域内に「誘導施設」を整備する際、国の支援制度なども活用しながら、事業費を一部負担する、整備後の床の一部を取得するなどの市独自の支援策を検討します。

(4) 間接的な誘導施策

「誘導施設」を含めた各種都市機能が区域内に立地しやすい都市環境を形成・維持することで、都市機能が集積しやすい状況を整えます。

◆区域に人が集まりやすい環境づくり

市内各所や市街地内へのアクセス利便性の向上に向けて、公共交通体系の再構築や、駐車場の運用を工夫するなど、広域や市内各所から人が集まりやすい環境を形成していくことを検討します。

◆区域内に人が滞在・回遊しやすい環境づくり

快適な歩行者空間の整備や区域内を利用できる公共交通サービスの確保、雪に強いまちづくりなどを通じて、区域内で人が滞在・回遊しやすい環境を形成していくことを検討します。

こうした取り組みに際しては、「立地誘導促進施設協定」なども活用しつつ、地域と協働しながら施設等の整備や管理を行っていくことを検討します。

◆交通結節点の機能の強化

五所川原駅周辺の交通結節点としての機能強化や、駅東西の一体的なまちづくりを推進し、区域の拠点性向上を図るとともに、区域内の回遊性や駅東エリアからのアクセスの利便性向上を図り、区域内に人が集まり、回遊しやすい環境を形成していくことを検討します。

◆立地適正化計画に関する情報発信・啓発活動の実施

立地適正化計画により実現を目指す都市の姿や期待される効果、都市機能誘導のための施策などを積極的にPRしていくことで、都市機能の集積に向けた「機運」の醸成を図ります。

8-4 居住を誘導するための施策

街なか居住区域内への住宅等の誘導に向けて、以下の施策を検討・実施します。
なお、誘導施策については今後も継続的に検討を行い、見直しや拡充を図っていきます。

(1) 住宅の整備等

公営住宅を区域内に整備・更新していくことを検討し、公営住宅を長期的に活用していくことなどにより、人口の集積、人口密度の維持・向上を図ります。

◆区域内への公営住宅の整備

「公共施設等総合管理計画」などの関連計画とも連携しながら、区域内外の公営住宅について区域内への整備・更新を検討します。

(2) 直接的な誘導施策

民間事業者等が行う一定規模以上の住宅開発等に対して、直接的な支援策等を実施することで、居住の集約・人口密度の維持・向上を図ります。

◆集合住宅等に対する税制上の特例措置等

区域内に集合住宅等を整備する場合の税制上の工夫や土地利用対策上の支援策など、市独自の取り組みを検討します。

◆民間事業者等による集合住宅等の整備に対する支援

民間事業者等が区域内に一定の条件を満たす集合住宅等を整備する際に、その事業費を一部負担するなどの支援を検討します。

(3) 間接的な誘導施策

一定規模以上の住宅開発等はもちろんのこと、個人住宅なども含めた住宅全般が区域内に立地しやすい居住環境を形成・維持することで、居住が集積しやすい状況を整えます。

また、立地適正化計画制度では誘導対象にならない個人の転入者・転居者などに対しても情報提供等を行うことで、区域内への居住を促進します。

◆良好な居住環境づくり

公園や道路、安全・快適な歩行者空間などをはじめとする都市基盤の適正な管理や改善を図るとともに、雪に強いまちづくりを推進することで、良好な居住環境の維持・形成を図っていくことを検討します。

こうした取り組みに際しては、「立地誘導促進施設協定」なども活用しつつ、地域と協働しながら施設等の整備や管理を行っていくことを検討します。

◆公共交通利便性の維持・充実

区域内から都市拠点や交流拠点へアクセスしやすい公共交通ネットワークの維持・充実により、区域内の生活利便性の向上を図ります。

◆生活サービスを提供する施設の立地促進

居住者等の日常生活を支えるサービスを提供する施設について、区域内への立地を促進していくための施策を検討します。

◆転居者等を区域内に誘導する施策の実施

不動産事業者との連携により、市内外からの転居・転入者に対して立地適正化計画についての情報提供や、区域内の住宅を優先的に紹介することなどにより、区域内に誘導する施策を検討します。

8-5 低未利用地を有効に活用するための施策

こうしたことを念頭に、低未利用地を有効に活用しながら都市機能や住宅等の誘導を推進していくことのために、以下の施策を検討・実施します。

なお、誘導施策については今後も継続的に検討を行い、見直しや拡充を図っていきます。

(1) 活用を促進する施策

空き地や空き家など、低未利用地となっている区域内の不動産の流通促進なども図りながら、新たな都市機能や住宅等が立地可能な「余地」を創出することなどを通じて、低未利用地の有効活用を促進します。

◆市が保有する不動産の有効活用

市が区域内に保有する遊休不動産について、民間事業者等による誘導施設や住宅等の整備などに活用していくことを念頭に、譲渡や賃料減免などの施策を検討します。

◆空き地・空き家等の不動産としての流通促進

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく取り組みや、区域内の空き家の解体に対する支援、空き家を解体・撤去した跡地（更地）に対する税制上の工夫など、そのままでは利活用が困難な空き家を除去し不動産としての流通促進を図っていくための施策を検討します。

また、区域内の空き地・空き家等を活用する事業者・市民等に対する支援策などについてもあわせて検討します。

◆面的整備等の実施による都市機能・住宅等立地余地の創出

面的な市街地整備などを実施することで、新たな都市機能・住宅等の立地や、既存施設等の更新が可能な「余地」を創出していくことを検討します。

◆権利関係の調整による都市機能・住宅等立地余地の確保

低未利用地が小さな敷地単位で散在する区画等については、「低未利用土地権利設定等促進計画」などの制度を活用し、低未利用地を集約化しつつ、土地の地上権・賃借権・所有権等の権利関係の調整を行うことで、新たな都市機能・住宅等の立地や、既存施設等の更新が可能な「余地」を確保していくことを検討します。

(2) 有効に活用する仕組みづくり

空き地・空き家等についての情報の一元的な管理・提供や斡旋・仲介、地権者の合意形成支援など、区域内の低未利用地の活用をマネジメントしていく仕組みを整えます。

◆空き地・空き家などに関する情報提供等の実施

「空き家バンク」の取り組みなどとも連携しながら、区域内の空き地・空き家などの情報の収集・一元化、情報提供などを実施していくことを検討します。

◆区域内の土地の取得や貸借を斡旋・仲介する仕組みの構築

区域内に誘導施設や住宅等を整備する際の、土地や床の取得及び貸借、建物の改修などを斡旋・仲介する仕組みの構築を検討します。

◆地権者の合意形成などに対する支援

誘導施設や住宅等の整備に際して市街地の再開発・共同建て替えなどが想定される場合に、専門家の派遣や必要な調査等の実施など、地権者の合意形成を促進するための支援策を検討します。

◆主体的・能動的に区域内の土地利用をマネジメントしていく仕組みの検討

地域活動団体や経済団体、金融機関、その他民間事業者などと協働しながら、低未利用地に関する情報収集・管理や、利活用に向けた情報発信・働きかけ、土地等の譲渡・賃借の斡旋・調整、建物の改修などといった一連の取り組みを主体的・能動的にマネジメントしていくための仕組みや組織づくりについての検討を行います。

9. 届出制度の概要

都市再生特別措置法第 88 条および第 108 条の規定に基づき、「都市拠点区域（都市機能誘導区域）」外、または、「街なか居住区域（居住誘導区域）」外で以下の行為を行う際には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて市長に届け出る必要があります。

また、「都市拠点区域（都市機能誘導区域）」内において、「誘導施設」を休止または廃止しようとする場合についても、同様に 30 日前までに市長に届け出る必要があります。

なお、立地適正化計画区域（都市計画区域）外で行う行為については、立地適正化計画に係る届出の必要はありません。

(1) 届出の対象となる行為

届出の対象となる行為は以下の通りです。

都市拠点区域外	<p>下記の開発・建築行為等を行おうとする区域・敷地の全部または一部が都市機能誘導区域外にある場合は、届出の対象となります。</p> <p>■ 開発行為※19</p> <p>○「誘導施設」を有する建築物の建築を目的とする開発行為</p> <p>■ 建築行為等</p> <p>①「誘導施設」を有する建築物を新築しようとする場合</p> <p>②建築物を改築し、また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</p>	<p>五所川原市域</p> <p>※立地適正化計画区域（都市計画区域）外での行為は届出の対象外です。</p> <p>立地適正化計画区域 =都市計画区域（五所川原地域）</p> <p>街なか居住区域</p> <p>都市拠点区域</p>
街なか居住区域外	<p>下記の開発・建築行為等を行おうとする区域・敷地の全部または一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象となります。</p> <p>■ 開発行為</p> <p>①3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為</p> <p>②1 戸または 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 m²以上のもの</p> <p>■ 建築行為等</p> <p>①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合</p>	
都市拠点区域内	<p>「誘導施設」を休止または廃止しようとする場合は、届出の対象となります。</p>	

※19【開発行為】建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

(2) 届出書および添付書類

届出の際には、それぞれ以下の様式による届出書および添付書類を提出する必要があります。

なお、各種届出様式については資料編に掲載しています。(p. 56~62 参照)

表 都市拠点区域（都市機能誘導区域）外の届出書・添付書類

区 分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式-1	<ul style="list-style-type: none"> 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） 設計図（縮尺 100 分の 1 以上） その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等（縮尺 1,000 分の 1 程度）】
建築行為等の場合	様式-2	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上） 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等（縮尺 1,000 分の 1 程度）】
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	様式-3	<ul style="list-style-type: none"> 上記と同じ

表 街なか居住区域（居住誘導区域）外の届出書・添付書類

区 分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式-4	<ul style="list-style-type: none"> 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） 設計図（縮尺 100 分の 1 以上） その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等（縮尺 1,000 分の 1 程度）】
建築行為等の場合	様式-5	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上） 住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等（縮尺 1,000 分の 1 程度）】
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	様式-6	<ul style="list-style-type: none"> 上記と同じ

表 都市拠点区域（都市機能誘導区域）内の届出書・添付書類

区 分	届出書	添付書類
誘導施設の 休止または廃止	様式-7	<ul style="list-style-type: none"> 休止・廃止する施設が立地する土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等（縮尺 1,000 分の 1 程度）】

(3) 勧告など

届出内容等が当該区域内への誘導施設や住宅等の立地の誘導に影響が生じる可能性がある場合などには、市が届出者に対して開発規模の縮小や誘導区域内への立地等についての勧告や、誘導施設を有する建築物の有効活用のために必要な助言・勧告を行うことがあります。

また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあっせん等を行うことがあります。

(4) 届出を怠った場合など

届出を怠った場合や、虚偽の届出を行った場合には、30万円以下の罰金に処する罰則が設けられています。(都市再生特別措置法第130条第2項及び第3項)

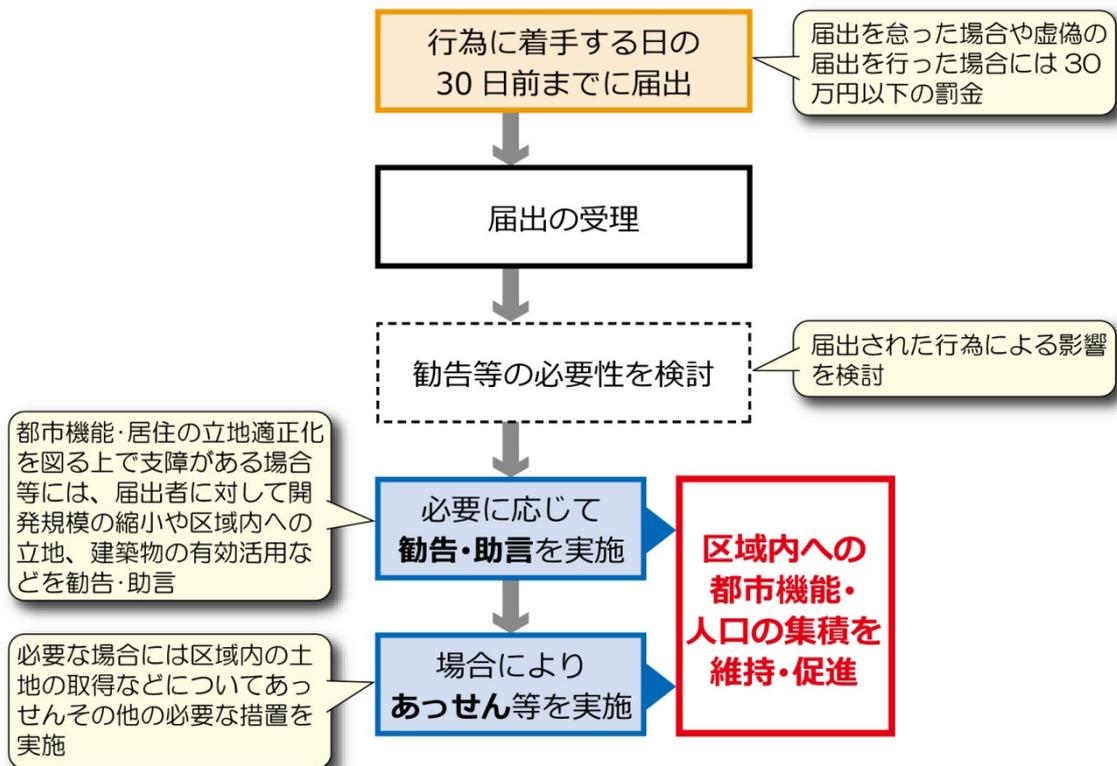


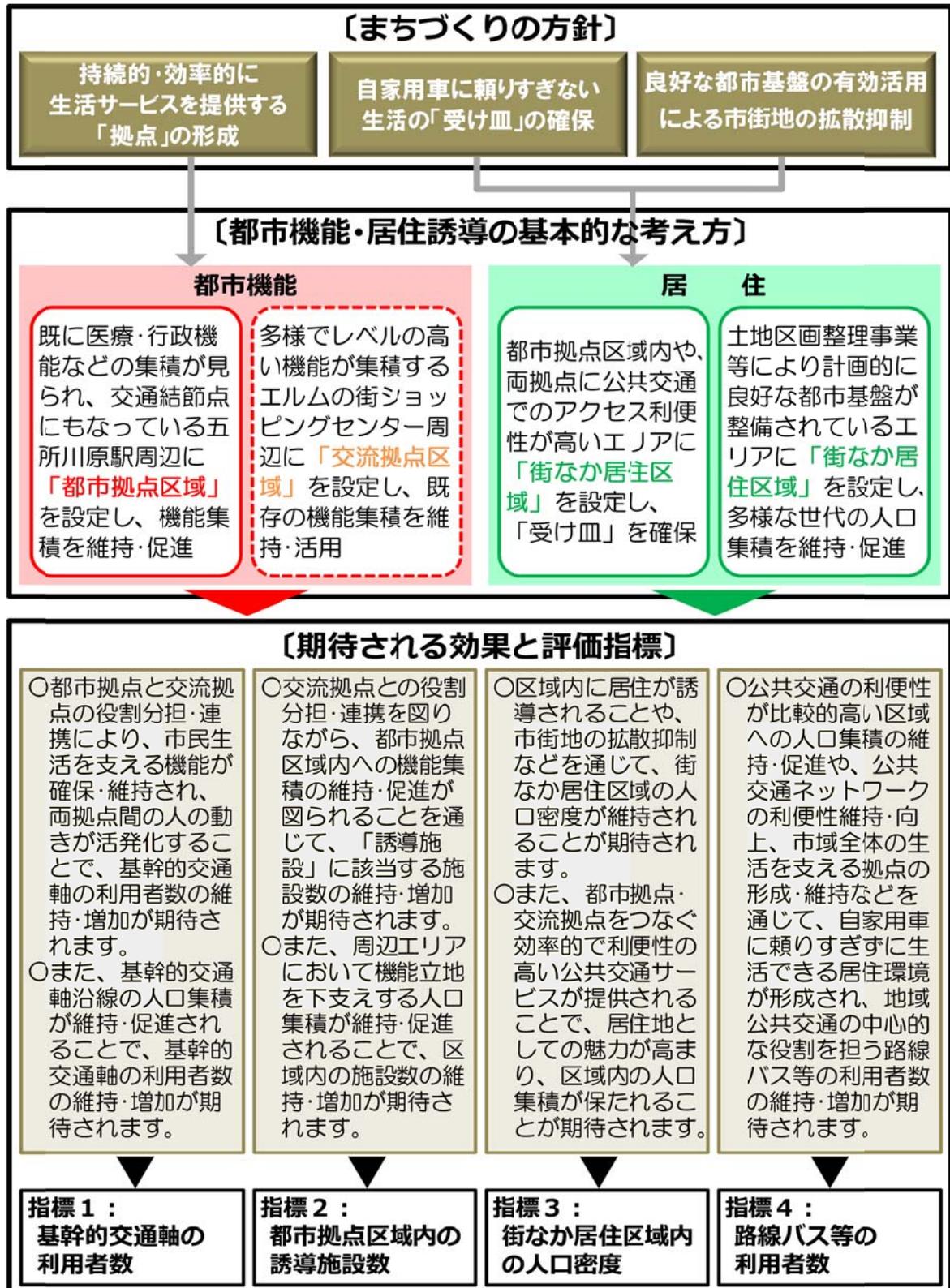
図 届出制度の流れ

10. 計画の評価方法等

10-1 評価指標の設定

(1) 評価指標の設定

まちづくりの方針や、方針に基づいた取り組みを進めていくことにより“期待される効果”を踏まえ、計画を評価するための指標を以下の通り設定します。



(2) 評価指標の目標値等

立地適正化計画の達成状況を評価するための指標の定義、および、現況値・目標値は以下の通りです。

表 評価指標の定義と現況値・目標値

No.	指標	指標の定義	現況値 (基準年)	目標値	
				H41 (2029)	H51 (2039)
1	基幹的交通軸の利用者数	○都市拠点と交流拠点を結ぶ基幹的交通軸を形成する路線バス(注1)の年間利用者数(注2)	11.0万人/年 (H30)	11.0万人/年	11.0万人/年
2	都市拠点区域内の誘導施設数	○都市拠点区域内に立地する「誘導施設」に該当する施設の数	33施設 (H30)	33施設	33施設
3	街なか居住区域内の人口密度	○街なか居住区域内の人口密度	39.8人/ha (H27)	39.8人/ha	39.8人/ha
4	路線バス等の利用者数	○五所川原市内を有償で運行する路線バス等の年間利用者数(注2)	38.3万人/年 (H30)	38.3万人/年	38.3万人/年

注1【基幹的交通軸を形成する路線バス】五所川原駅(都市拠点)とエルムの街ショッピングセンター(交流拠点)の間を直通運行する路線バス

注2【年間利用者数】前年10月から当年9月までの乗車人員の合計

10-2 計画の評価方法

本計画は20年後の平成51（2039）年を目標年次としますが、概ね5年を1サイクルとして、計画に基づく事業・施策の実施状況の確認や目標の達成状況の分析・評価を行った上で改善を図る「PDCA サイクル」を繰り返すことにより、計画の目標を着実に実現していくことを目指します。

また、必要に応じて用途地域等の都市計画の変更や、都市計画マスタープランの見直し等を検討・実施するなど、柔軟かつ効果的な運用を行います。

なお、評価結果については、都市計画に関する専門性・中立性を有する「五所川原市都市計画審議会」に報告し、いただいたご意見を踏まえながら施策の充実・強化などの改善策を検討します。

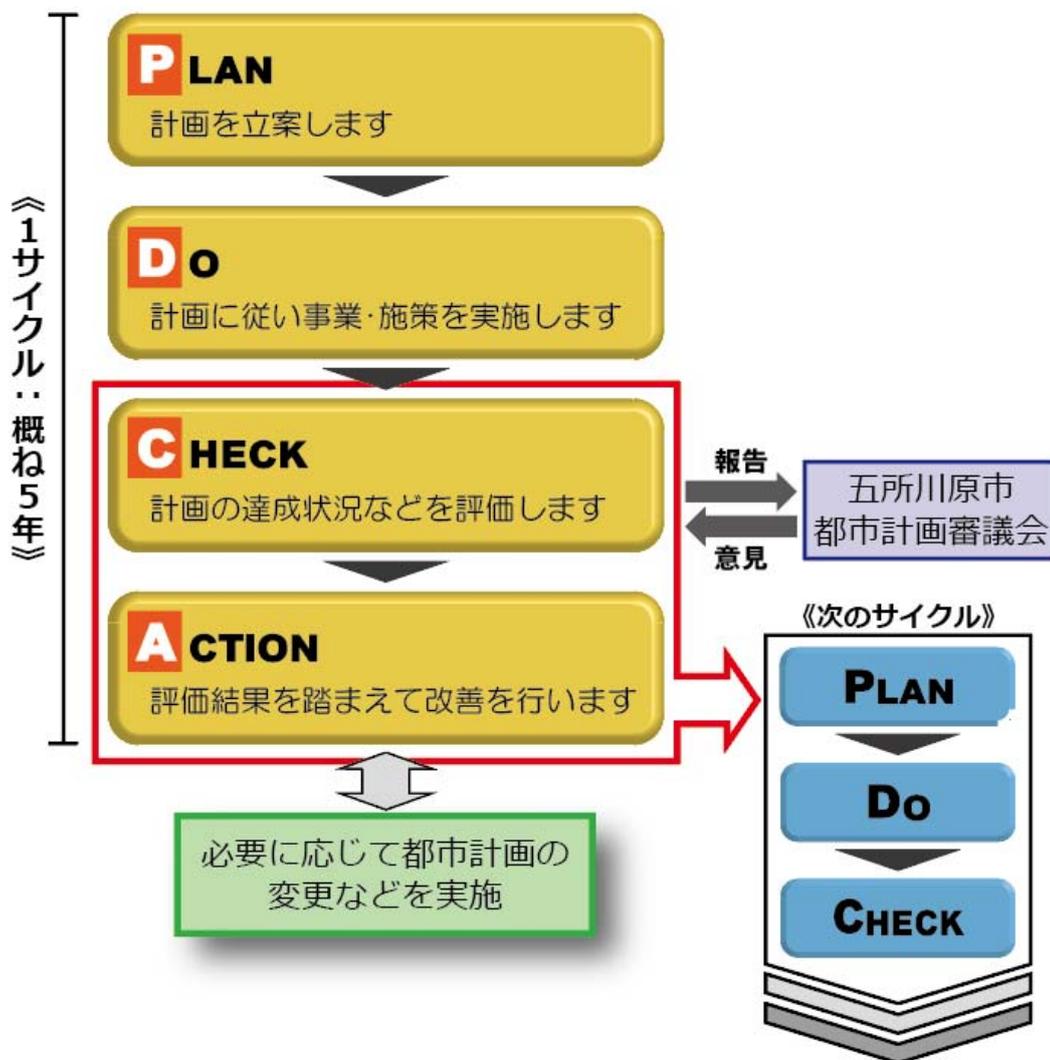


図 「PDCA サイクル」に基づく評価・改善