

GOSHOGAWARA

五所川原市 立地適正化計画

2019年度 ▶ 2039年度

平成31(2019)年3月

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 市民交流拠点区域に誘導する施設	28
6-3 市民交流拠点区域・交流型商業拠点区域の範囲	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

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暮らしやすい・暮らし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、暮らしやすい・暮らし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。

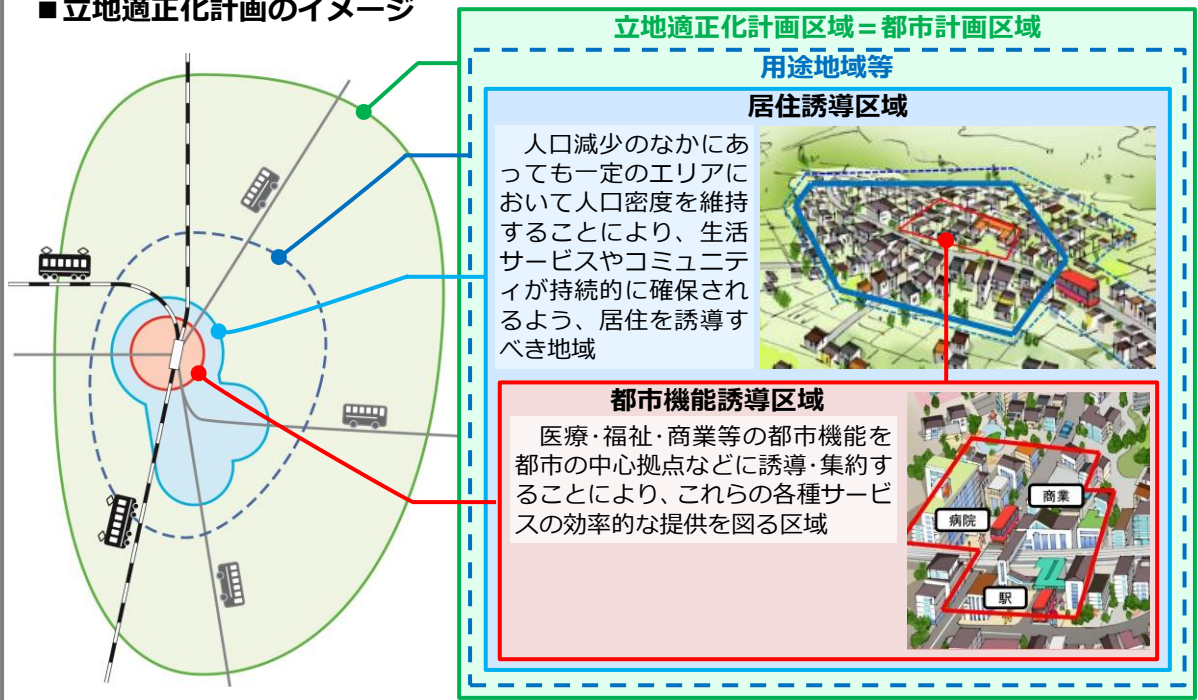
このような背景から、平成 26（2014）年に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、市町村が立地適正化計画を策定することが可能になりました。

▶ 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)

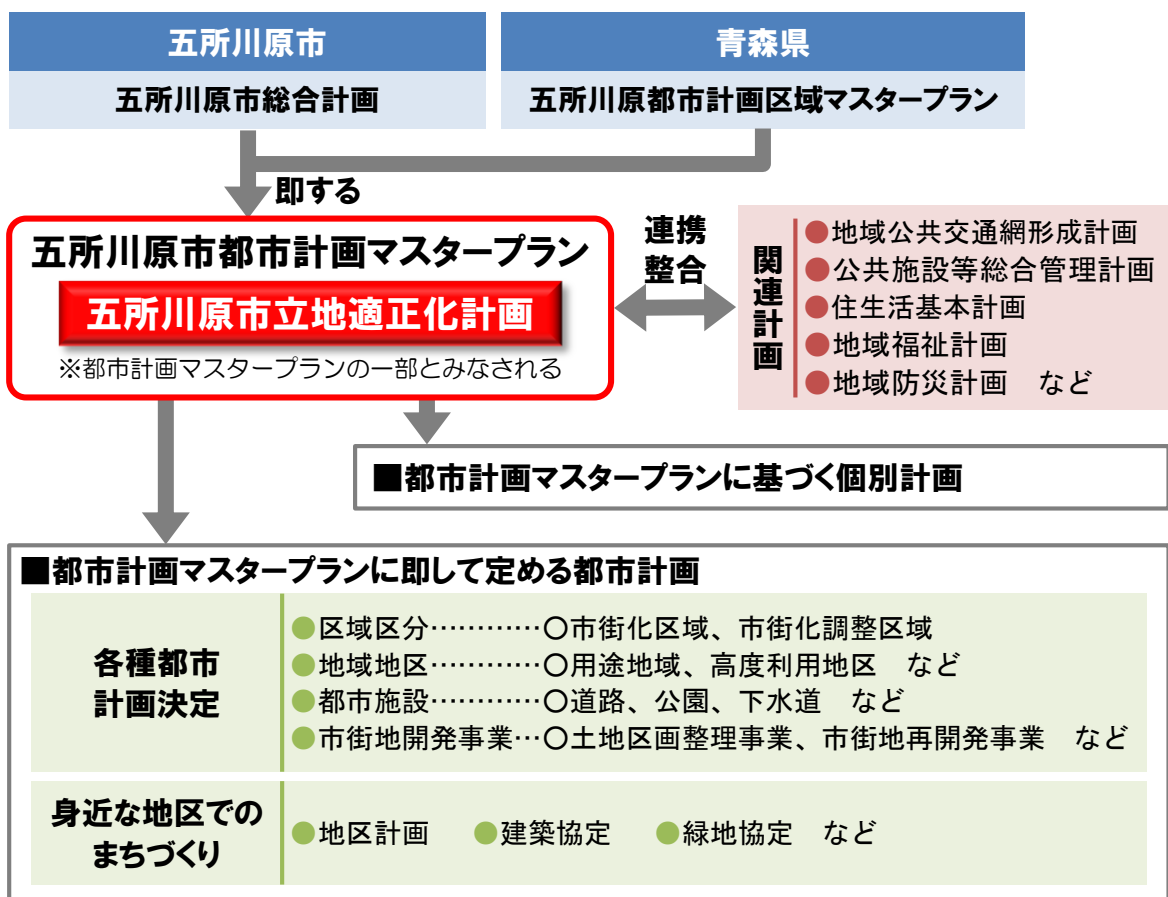


図 立地適正化計画の位置づけ

※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。

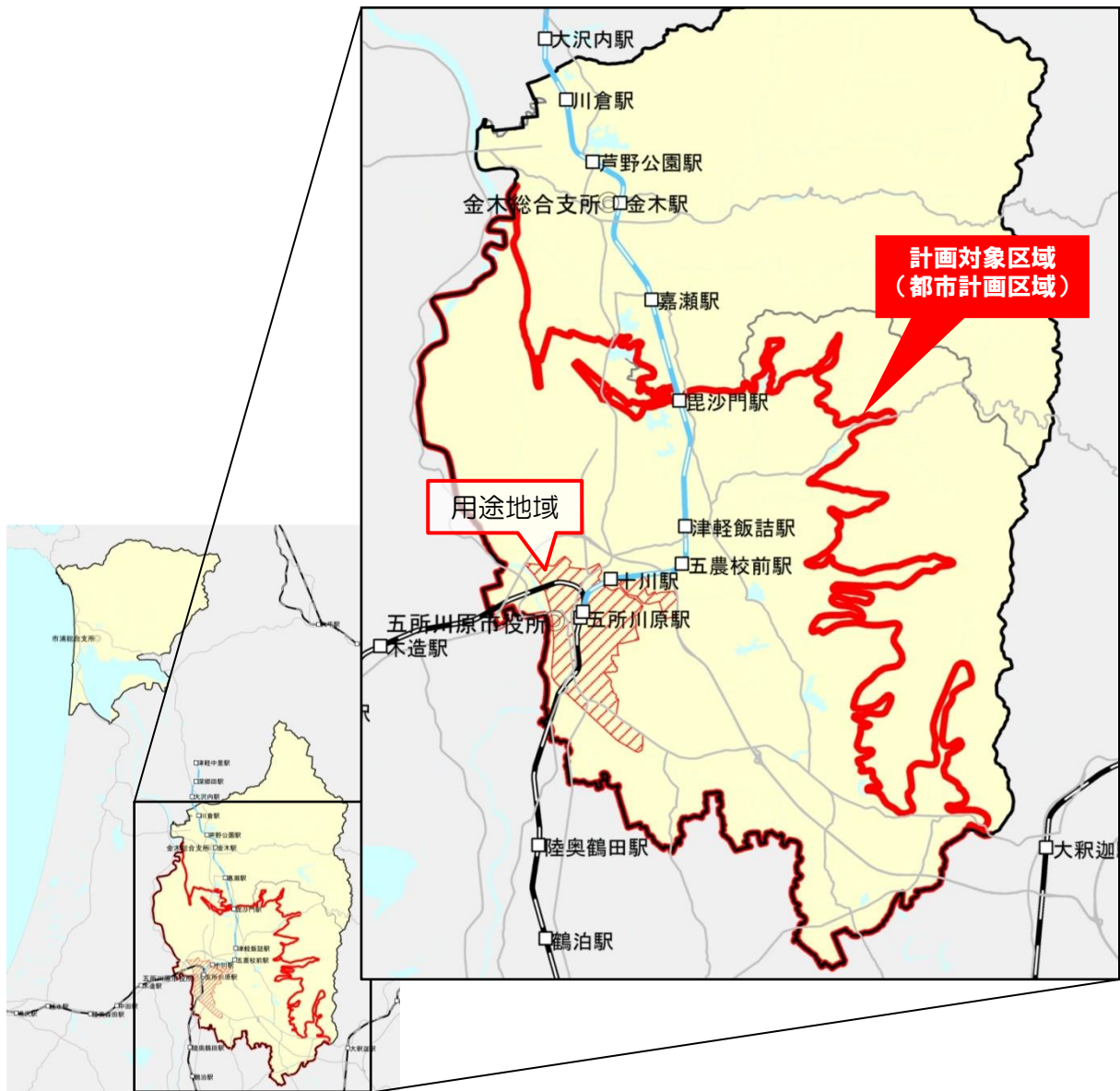


図 五所川原市立地適正化計画の対象区域

(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（2015）年から平成 52（2040）年までで半分以下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（2040）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。

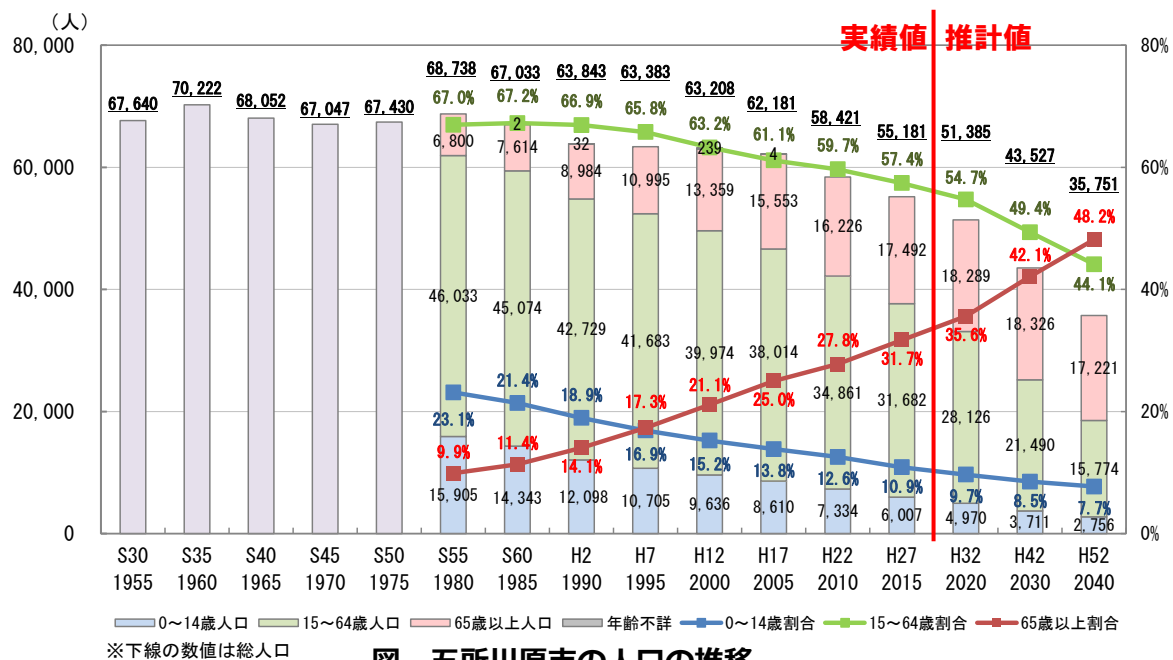


図 五所川原市の人口の推移

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（2015）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。

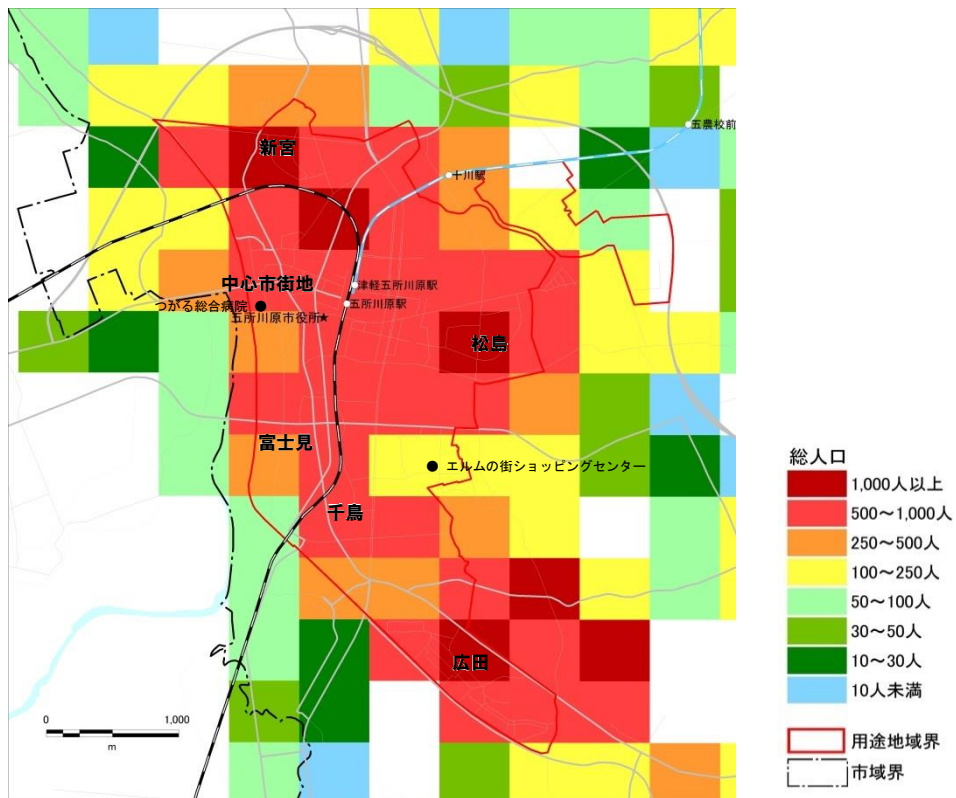


図 現状の人口分布 (平成 27 年) : 500m メッシュ

資料 : 国勢調査

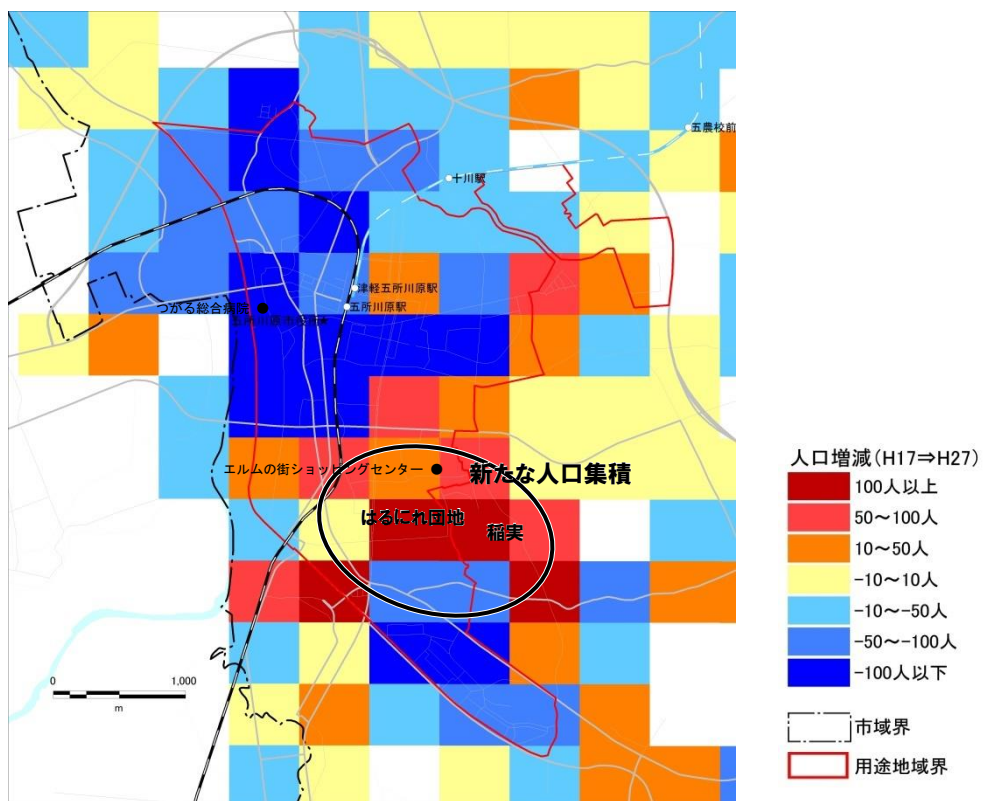


図 人口増減 (平成 17 年⇒平成 27 年) : 500m メッシュ

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。

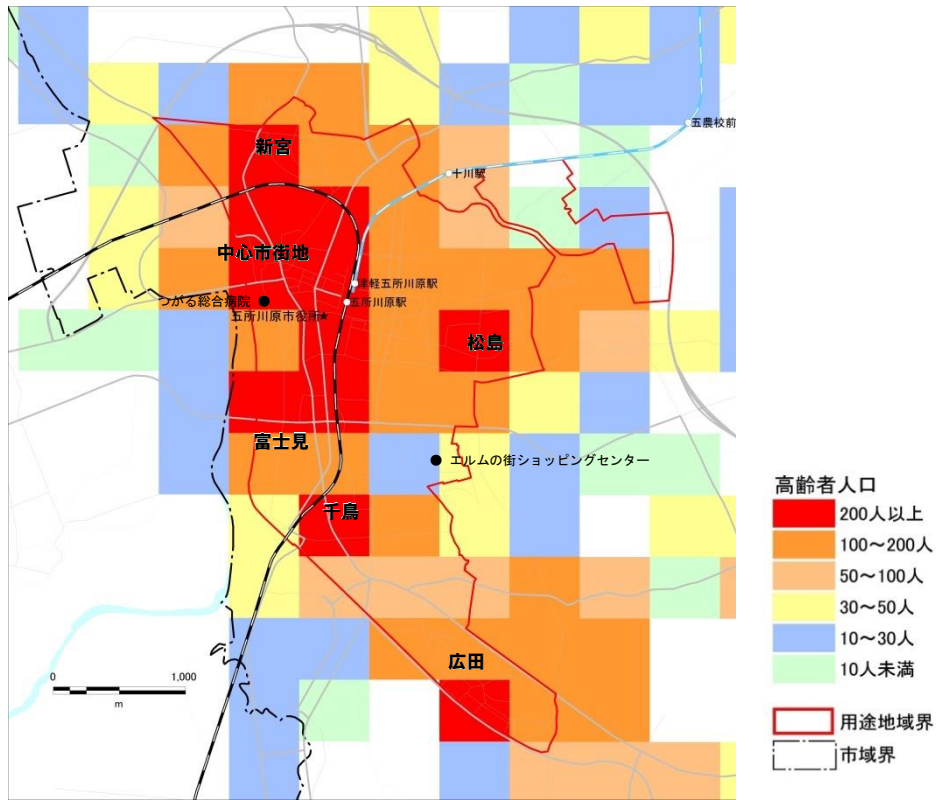


図 現状の高齢者分布（平成 27 年）：500m メッシュ

資料：国勢調査

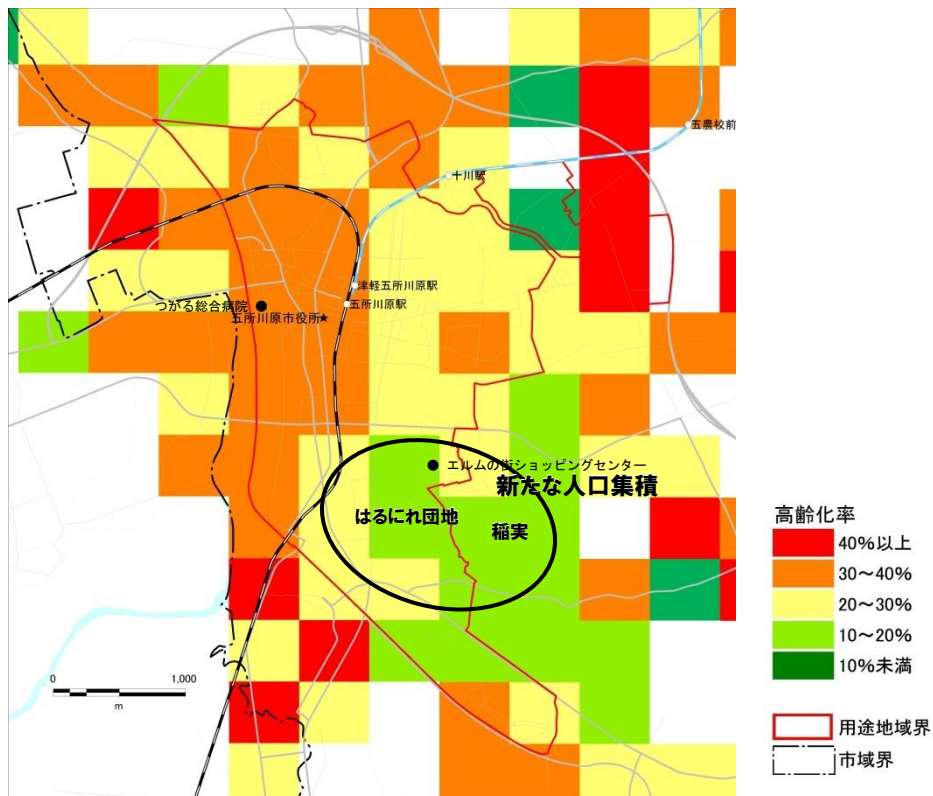


図 現状の高齢化率（平成 27 年）：500m メッシュ

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。

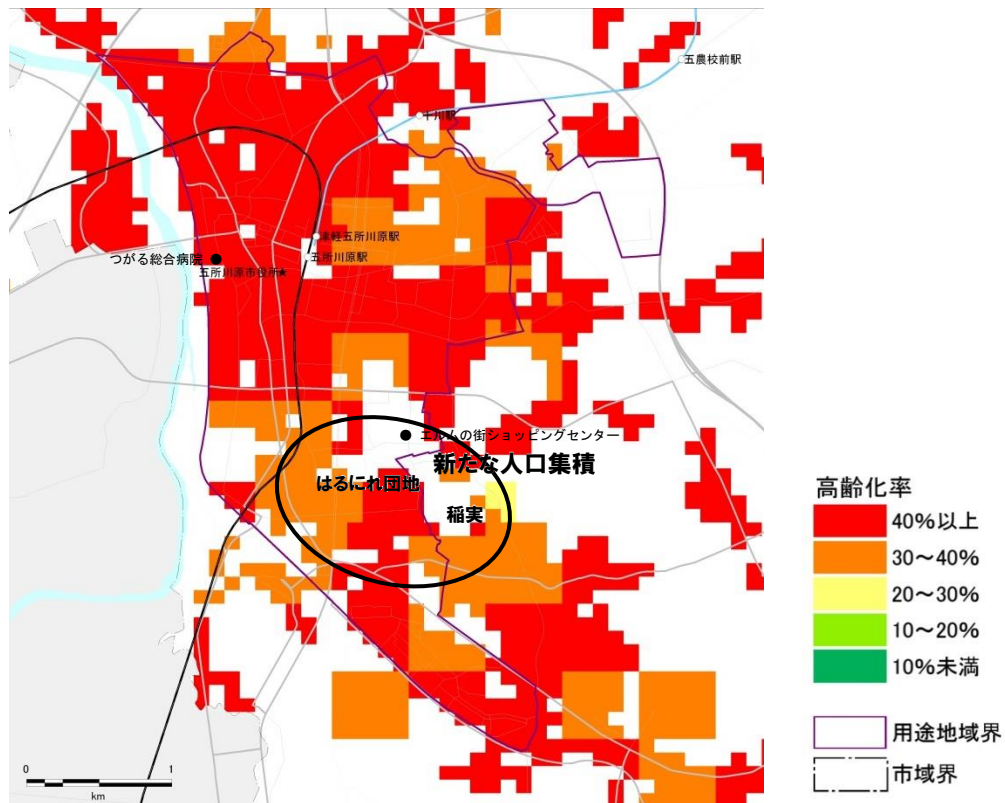


図 将来の高齢化率（平成 52 年）：100m メッシュ

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（2010）年まで拡大してきましたが、平成 27（2015）年にはやや縮小しています。DID 内の人口は平成 17（2005）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（2015）年の人口密度は 33.6 人/ha となっています。

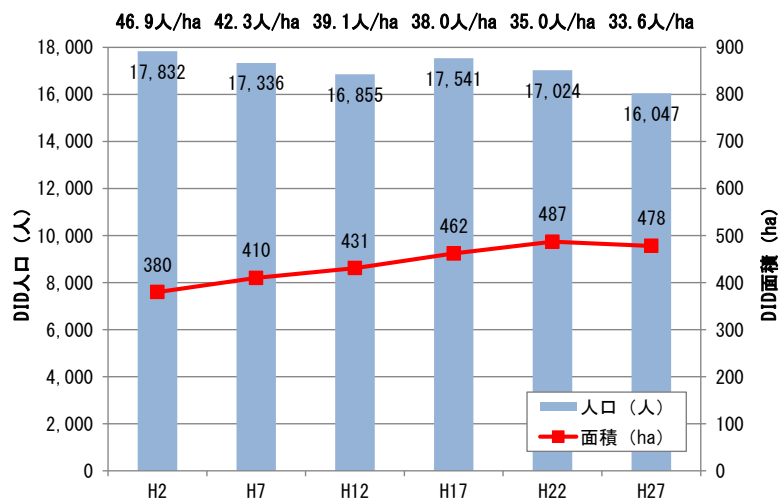


図 DID（人口集中地区）人口と面積の推移

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）年をピークとして、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。

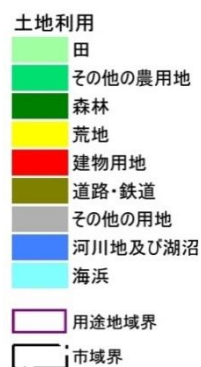
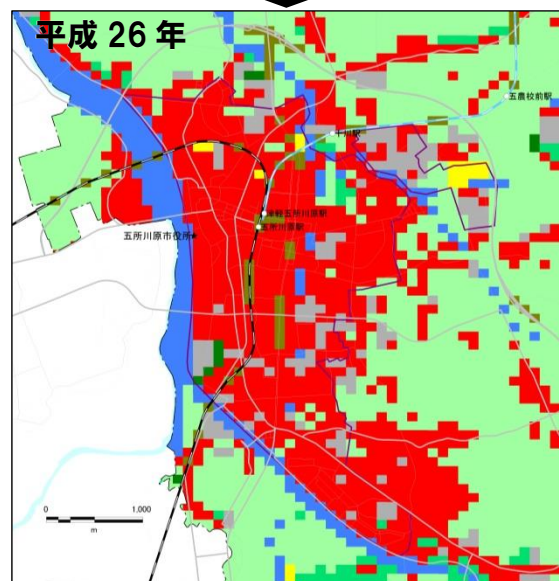
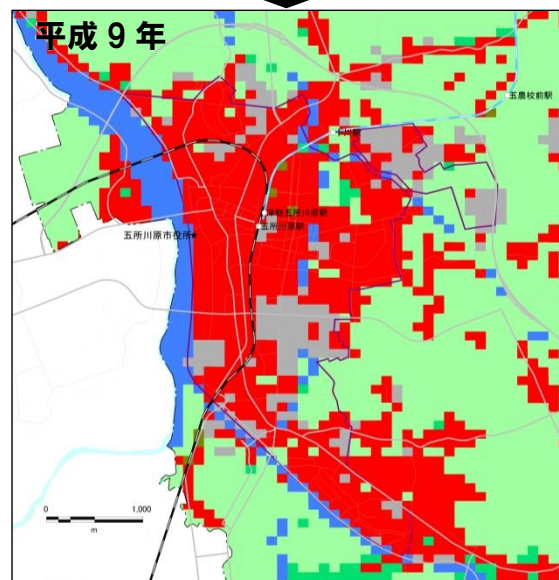
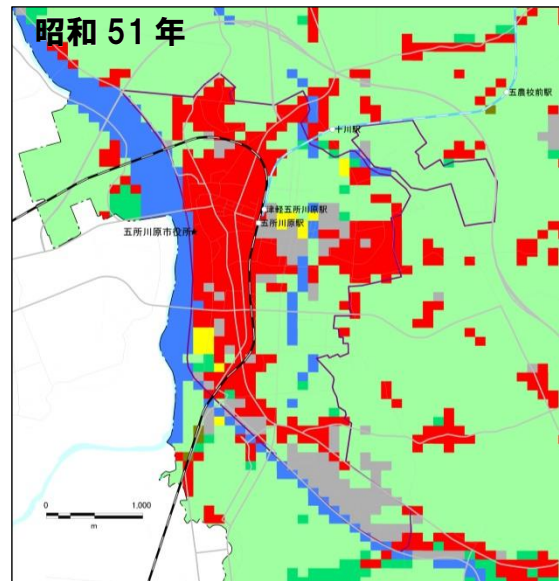


図 土地利用の変遷

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。

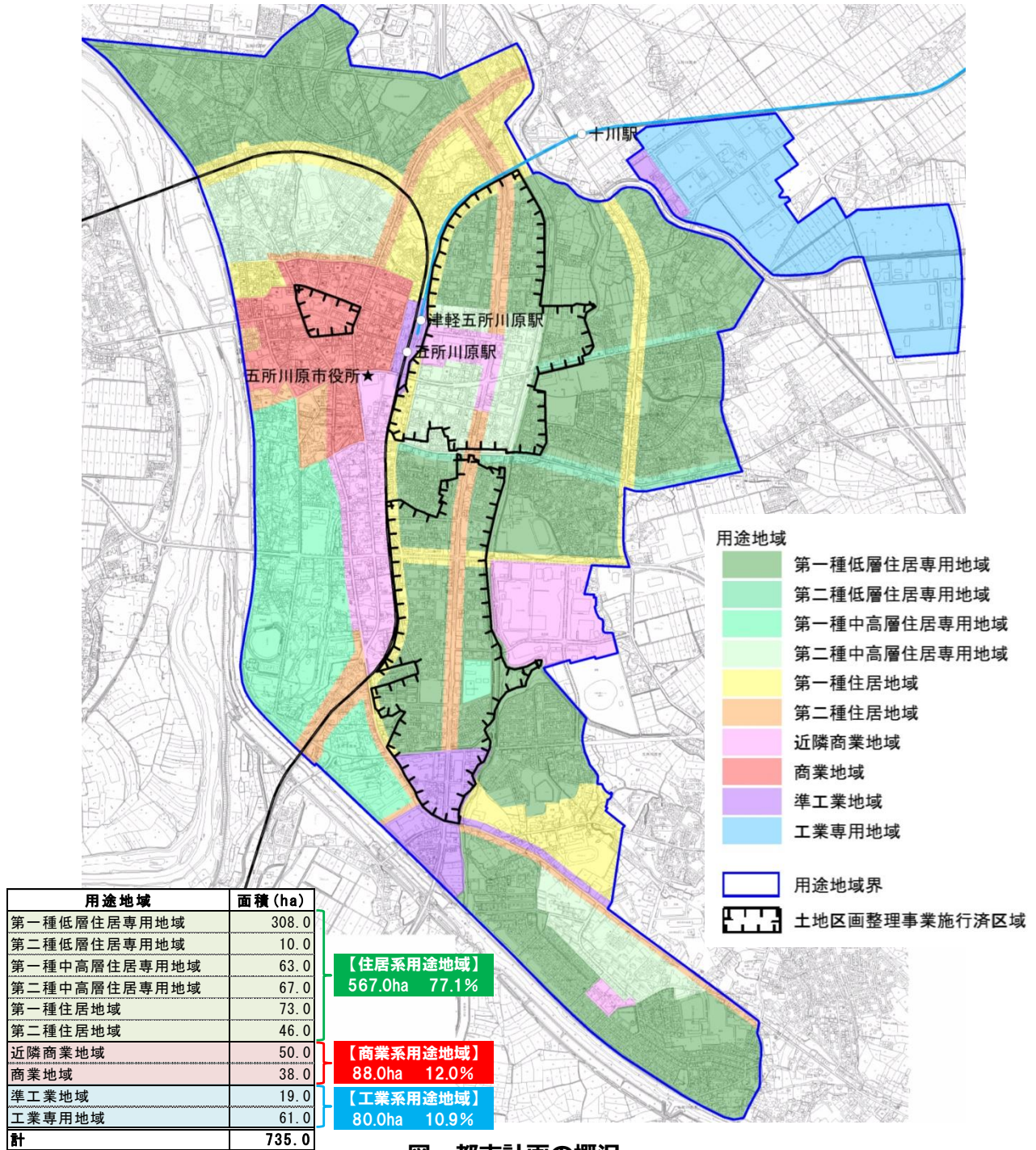


図 都市計画の概況

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。

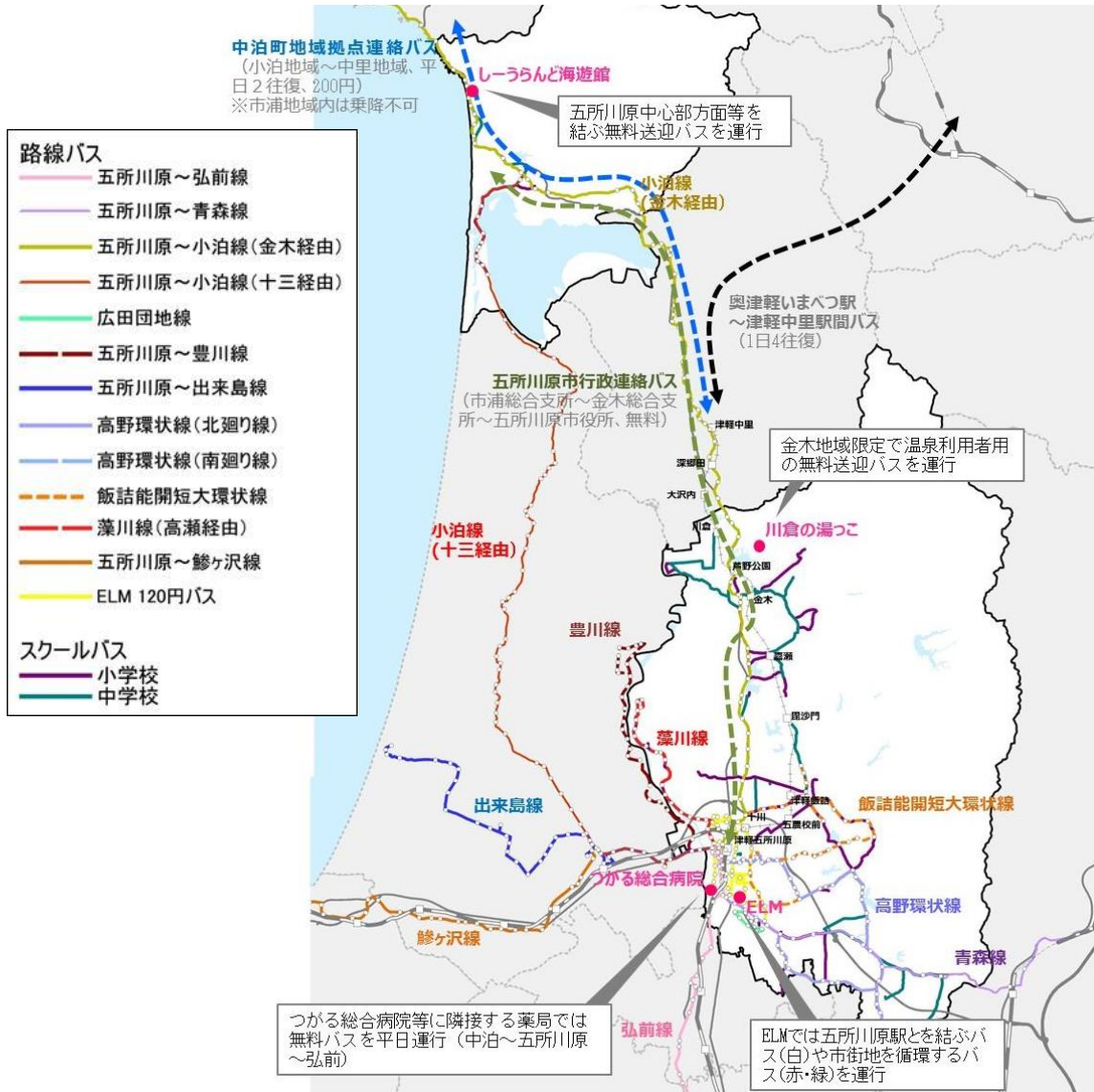
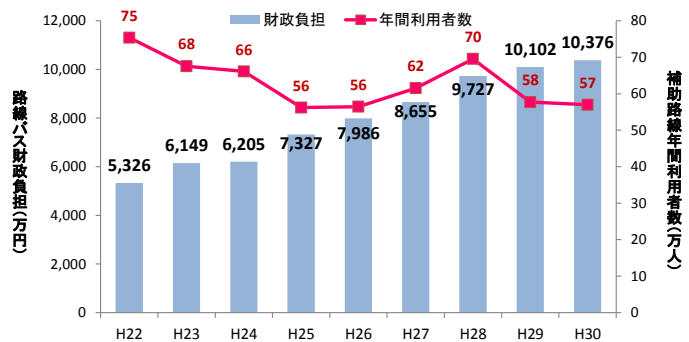


図 五所川原市の公共交通の運行状況（平成 30 年度時点）

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（2017）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（2010）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。

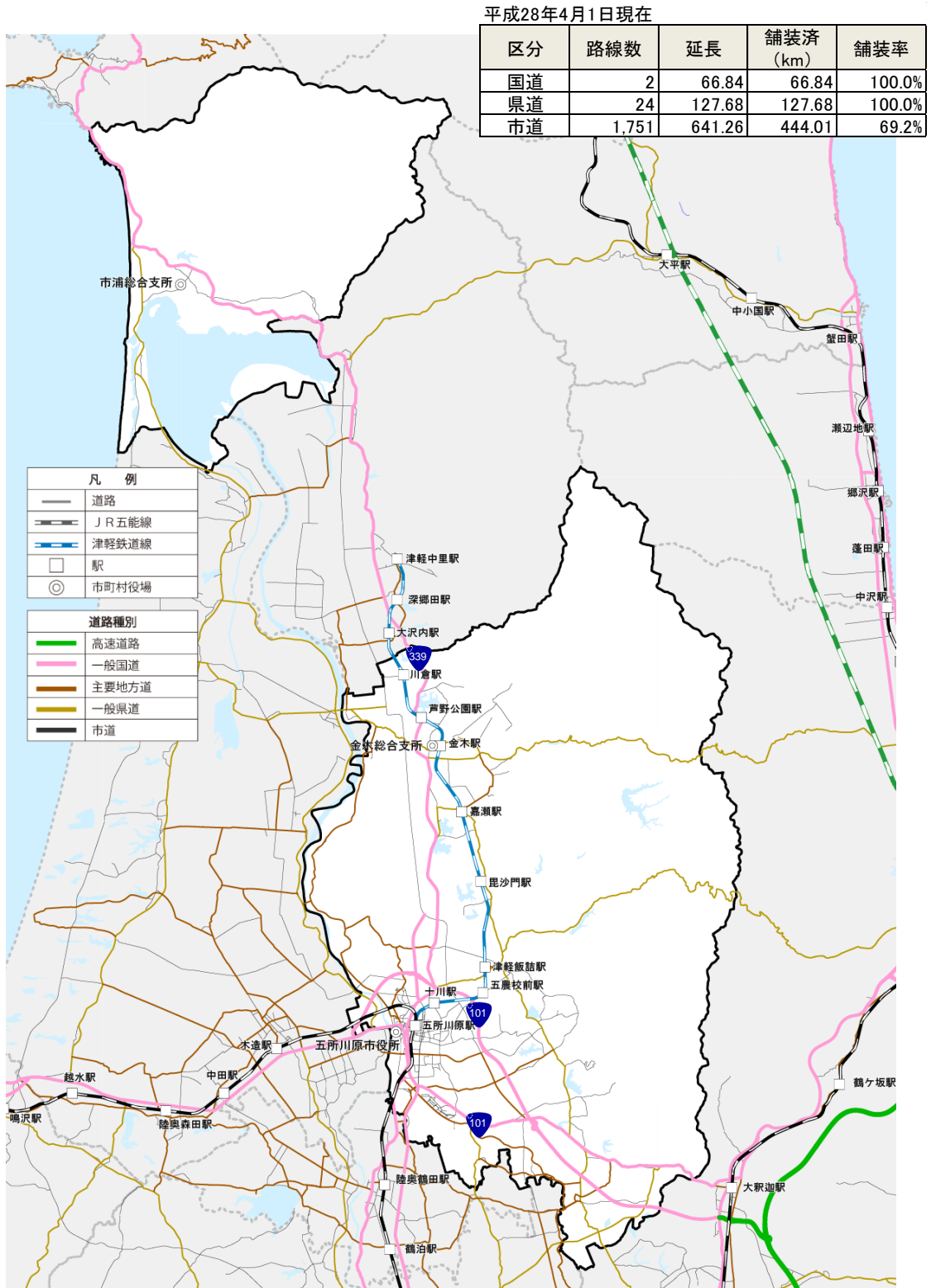


図 道路ネットワーク

資料：五所川原市資料

2-4 経済活動の状況

(1) 産業別就業者数

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。

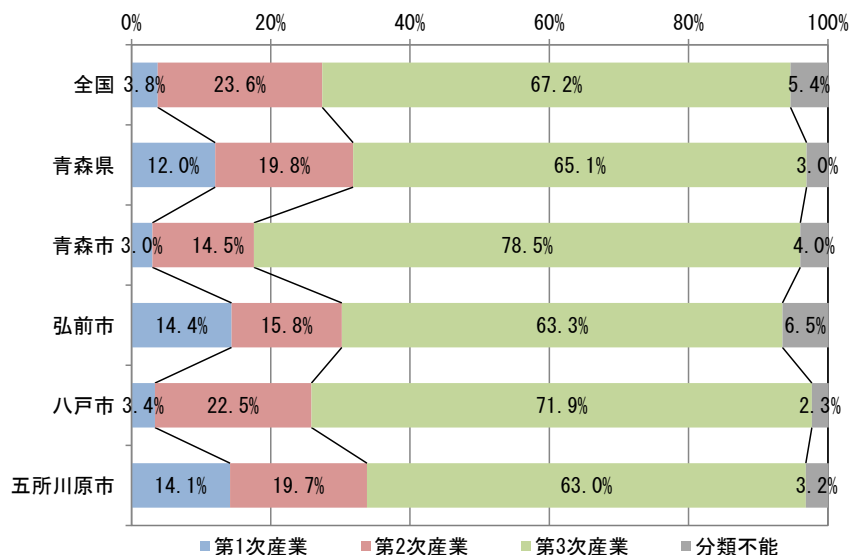


図 産業別就業人口割合（平成 27 年）

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。

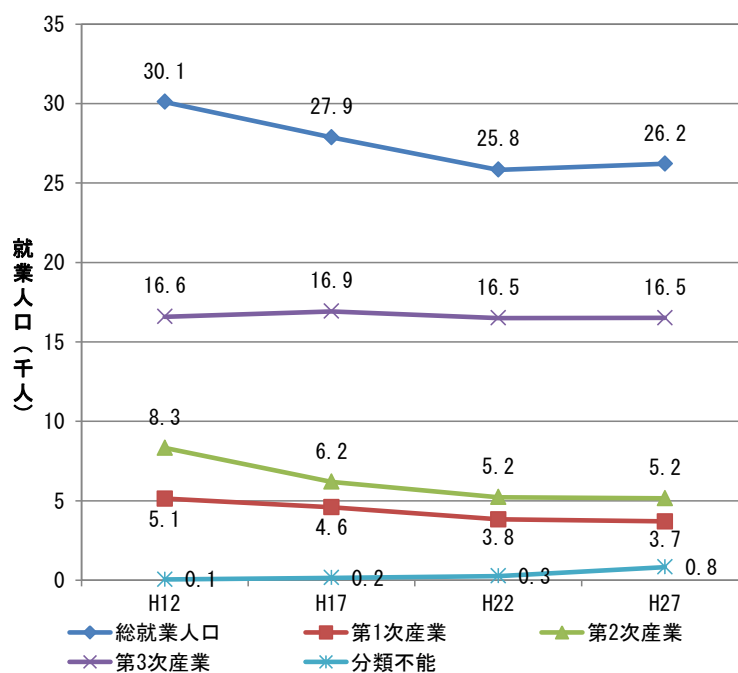


図 産業別就業人口の推移

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。

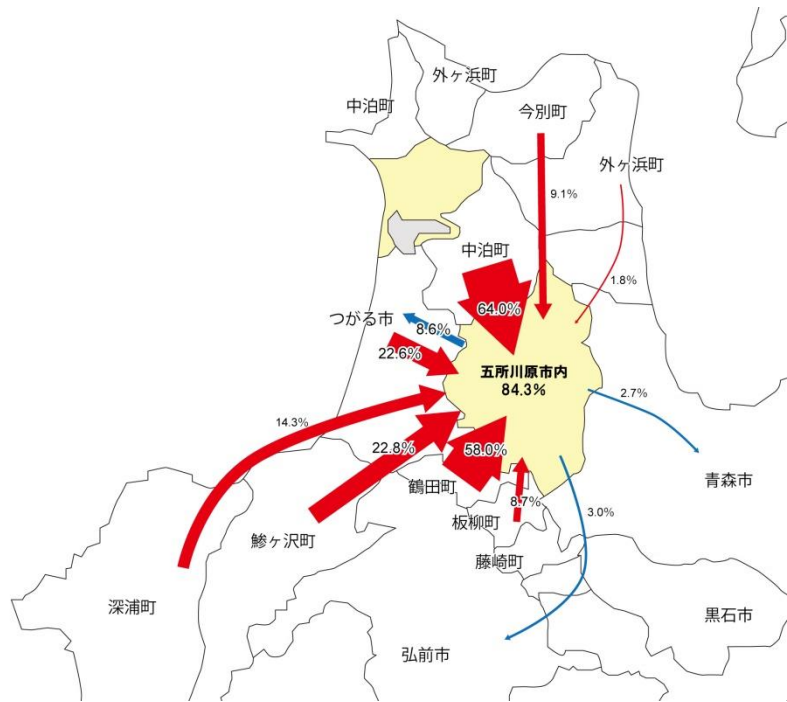


図 買物流動の状況

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。

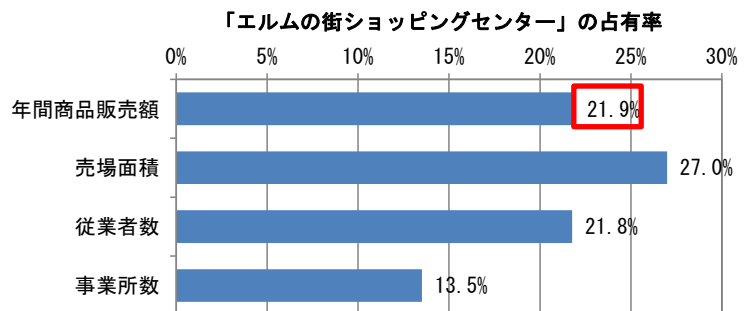
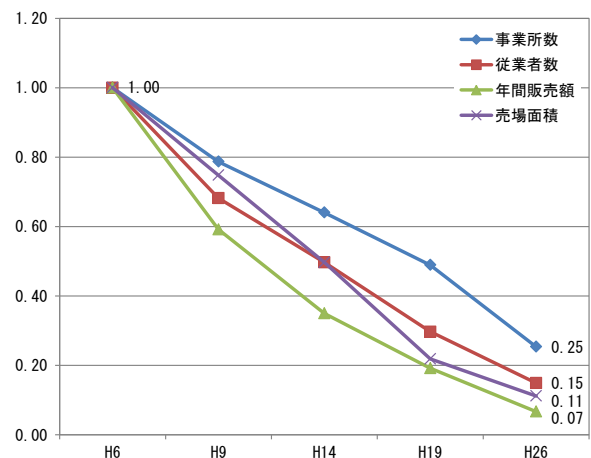


図 市内小売業に対するエルムの街ショッピングセンターの占有率

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 年間で年間販売額が 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。

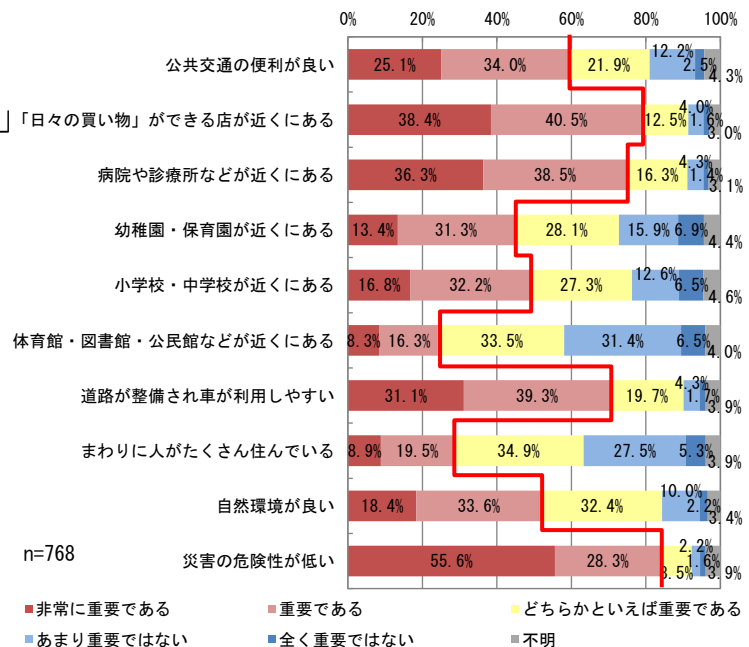
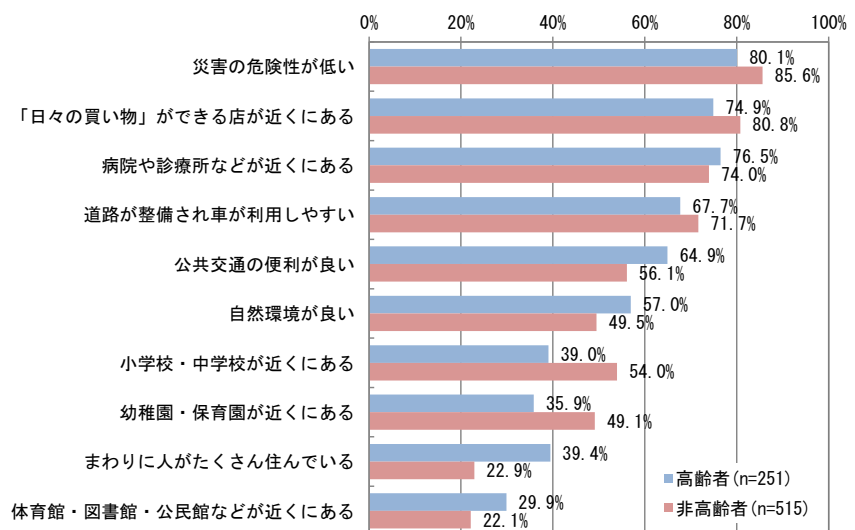


図 居住地を考える際に重視すること

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。

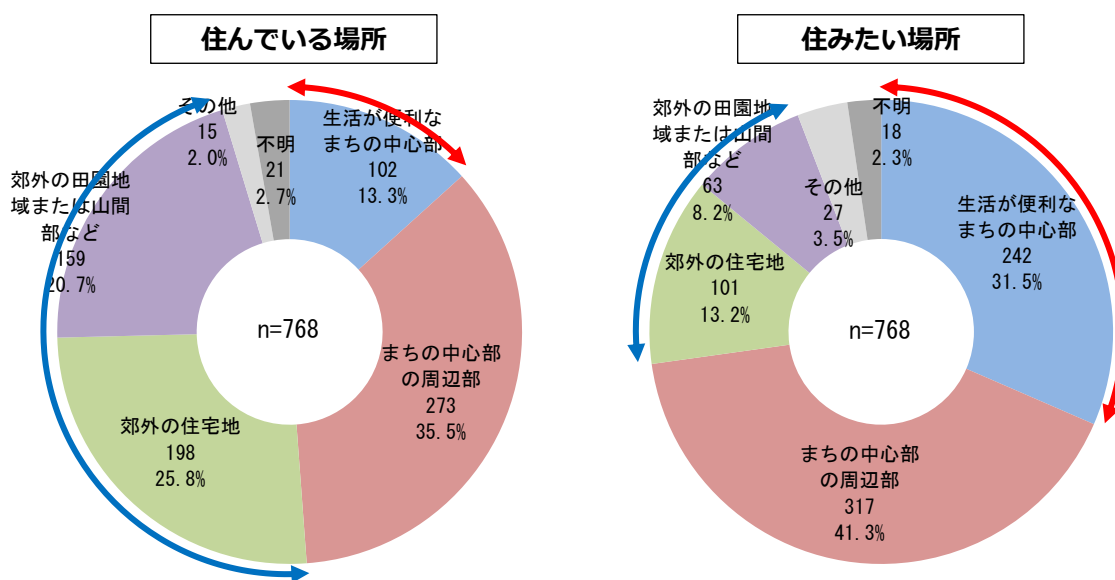
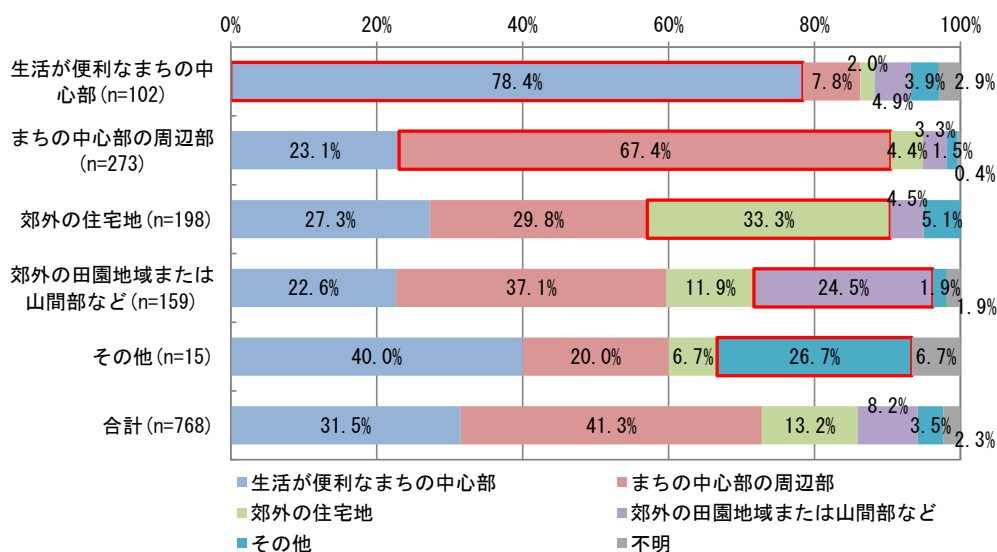


図 住んでいる場所と住みたい場所

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。

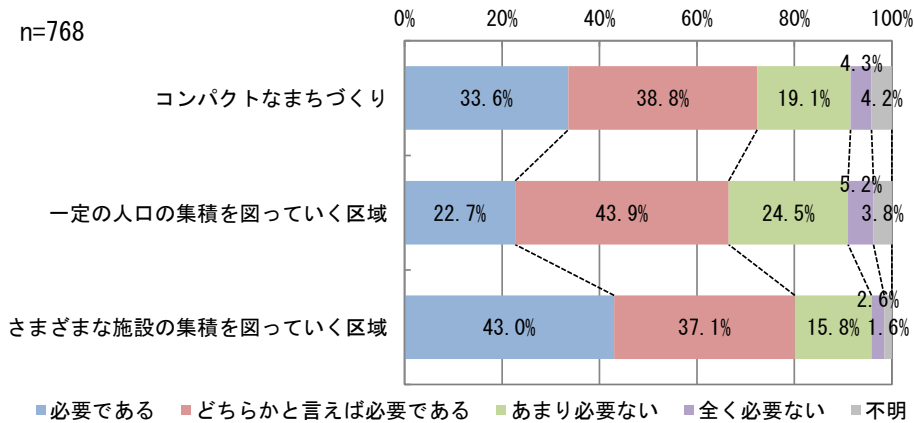


図 コンパクトなまちづくり等の必要性

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。

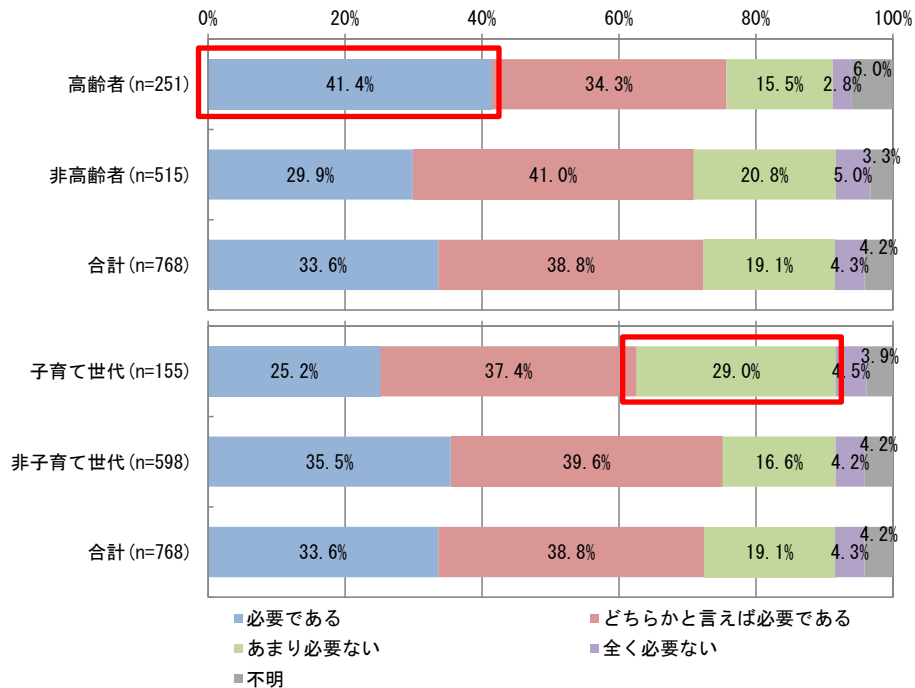


図 コンパクトなまちづくりの必要性
(高齢者/非高齢者、子育て世代/非子育て世代別)

②一定の人口の集積を図っていく区域を設定する場所

「一定の人口の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」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。

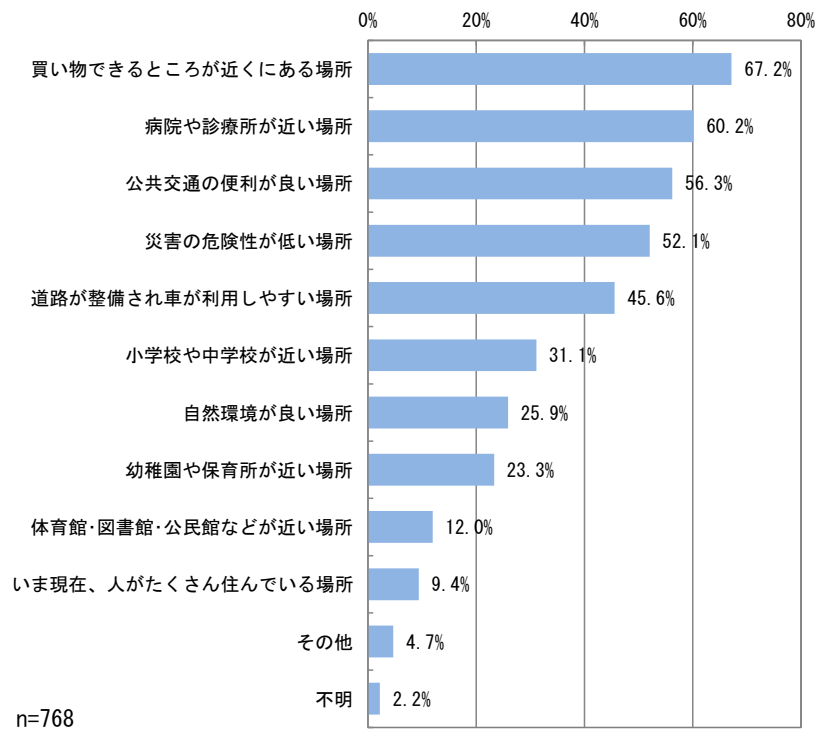


図 一定の人口の集積を図っていく区域を設定する場所

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。

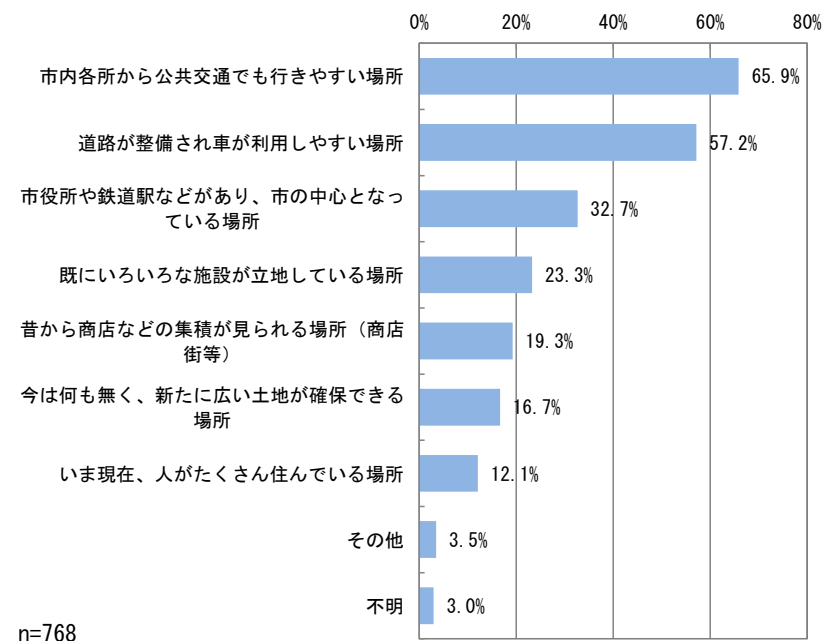


図 さまざまな施設の集積を図っていく区域を設定する場所

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。

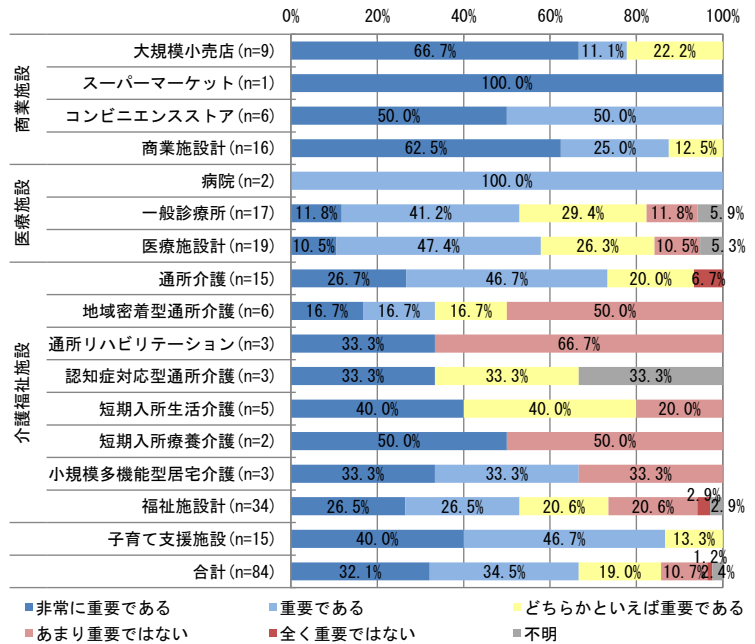


図 施設周辺への人口集積の重要性

(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。

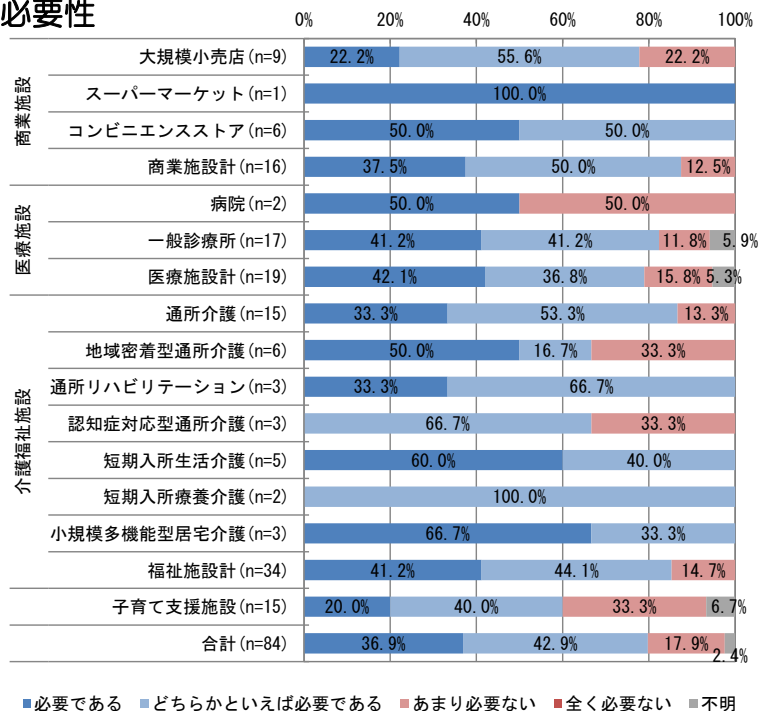


図 コンパクトなまちづくりの必要性

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。

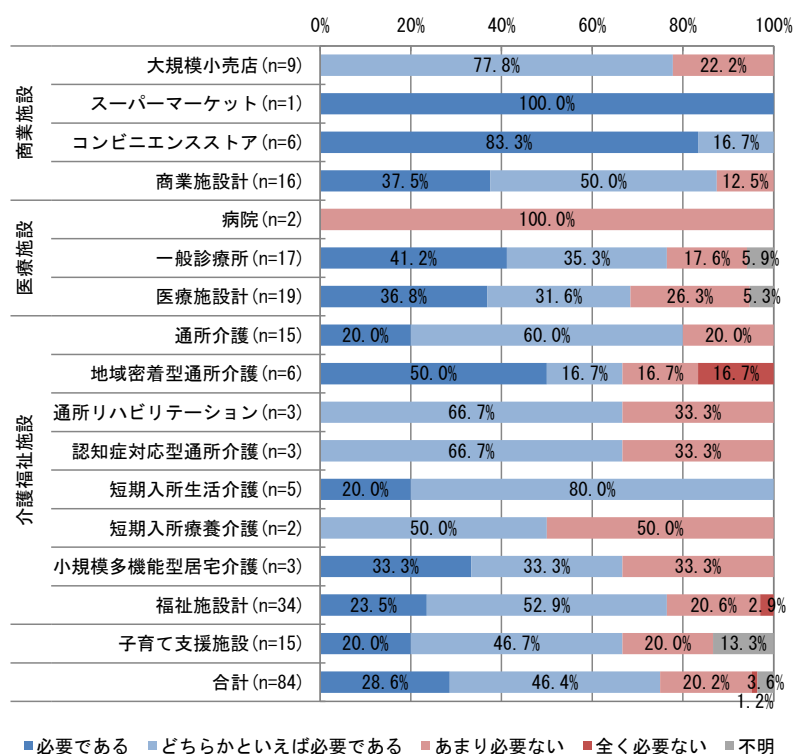


図 一定の人口集積を図っていく区域の必要性

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。

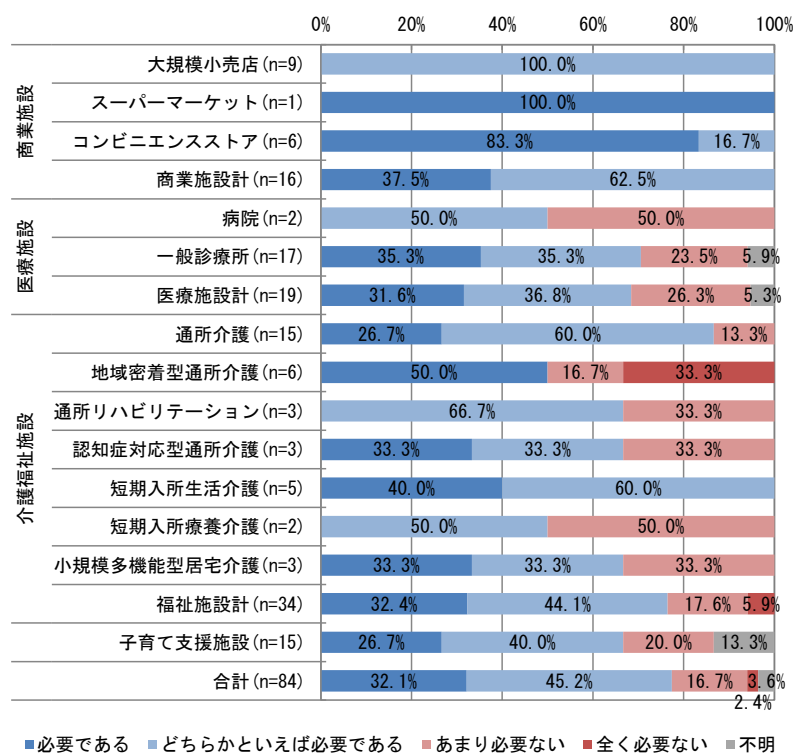


図 さまざまな施設の集積を図っていく区域の必要性

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。

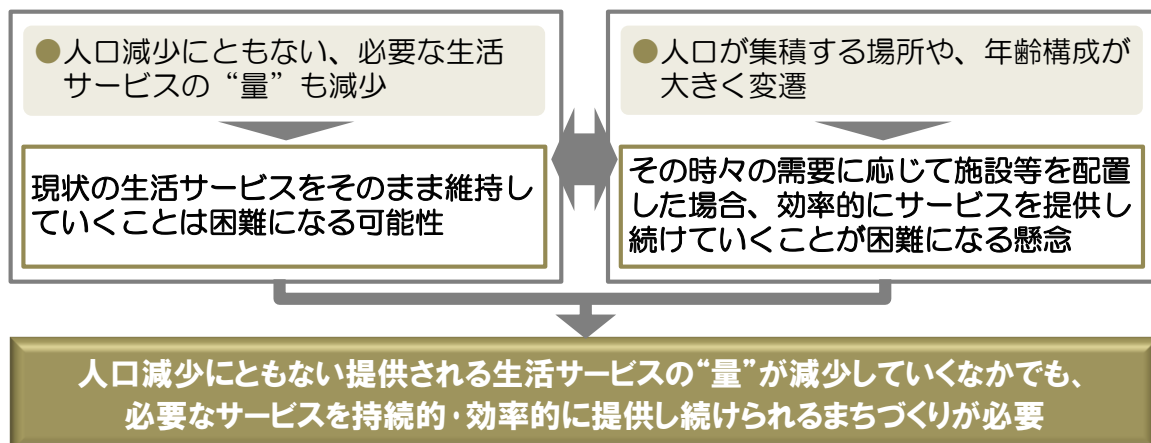
人口減少が進んでいくと、市民の生活を支えるために必要なサービスの“量”も減少していきます。現状では市内各所に様々な生活サービス施設が多数立地していますが、周辺の居住者が減少することで施設利用者も減少し、現状の生活サービスをそのまま維持していくことは困難になる可能性があります。

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。

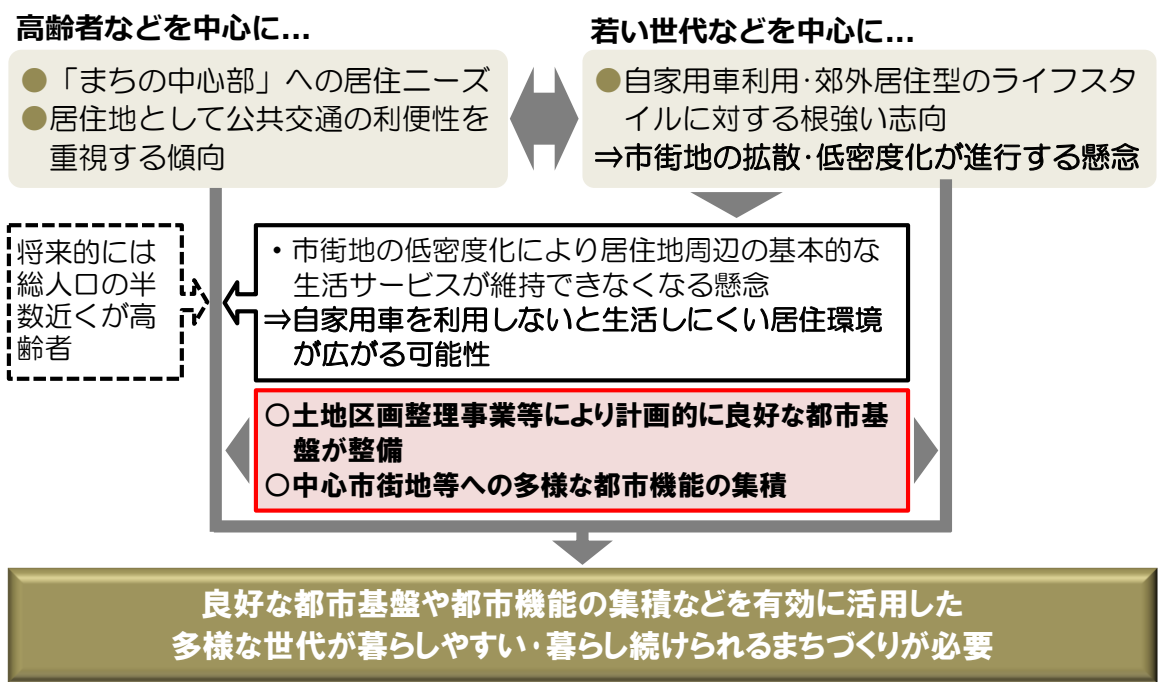
一方で、子育て世代などの若い世代を中心に、自家用車利用・郊外居住型のライフスタイルに対する志向が根強く、このままでは市街地がさらに拡散し、低密度化が進んでいくことが懸念されます。

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等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。



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、そして、市民が集い・交流できる『市民交流拠点』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」周辺には、各種大型店舗が集積し、市内外からの買い物客も多いことから、多様でレベルの高い機能集積を効果的に活用した『交流型商業拠点』を形成し、「市民交流拠点」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、「市民交流拠点」および「交流型商業拠点」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。

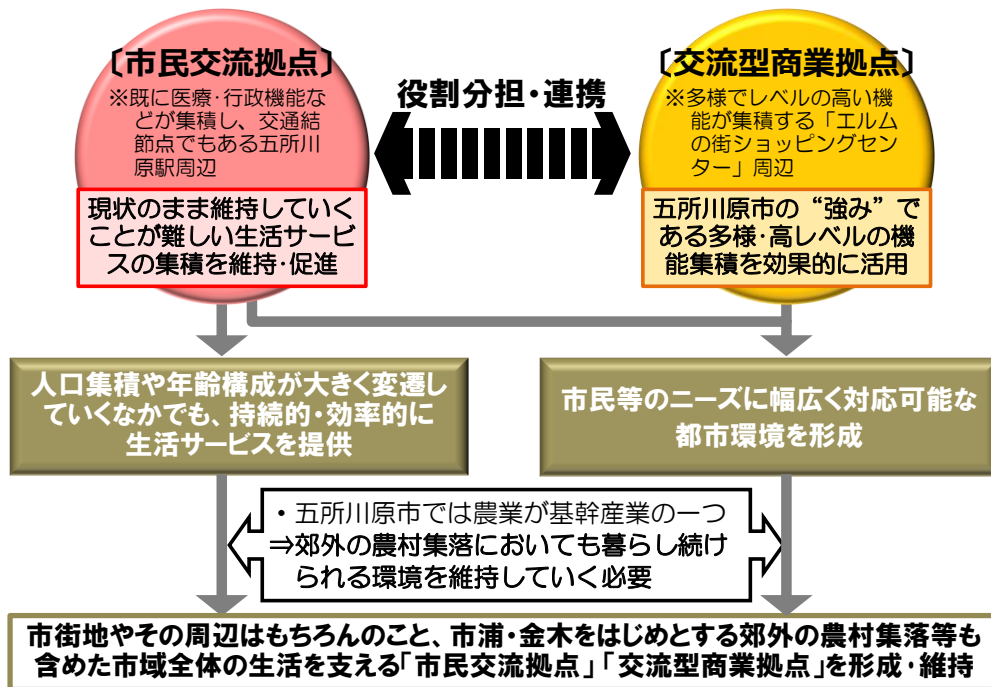


図 持続的・効率的に生活サービスを提供可能な「拠点」の形成

※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、「市民交流拠点」「交流型商業拠点」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」となる住宅市街地の形成を推進します。

加えて、「交流型商業拠点」の機能集積を維持・活用し、役割分担・連携しながら「市民交流拠点」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、両拠点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、「市民交流拠点」への機能の集積を維持・促進します。

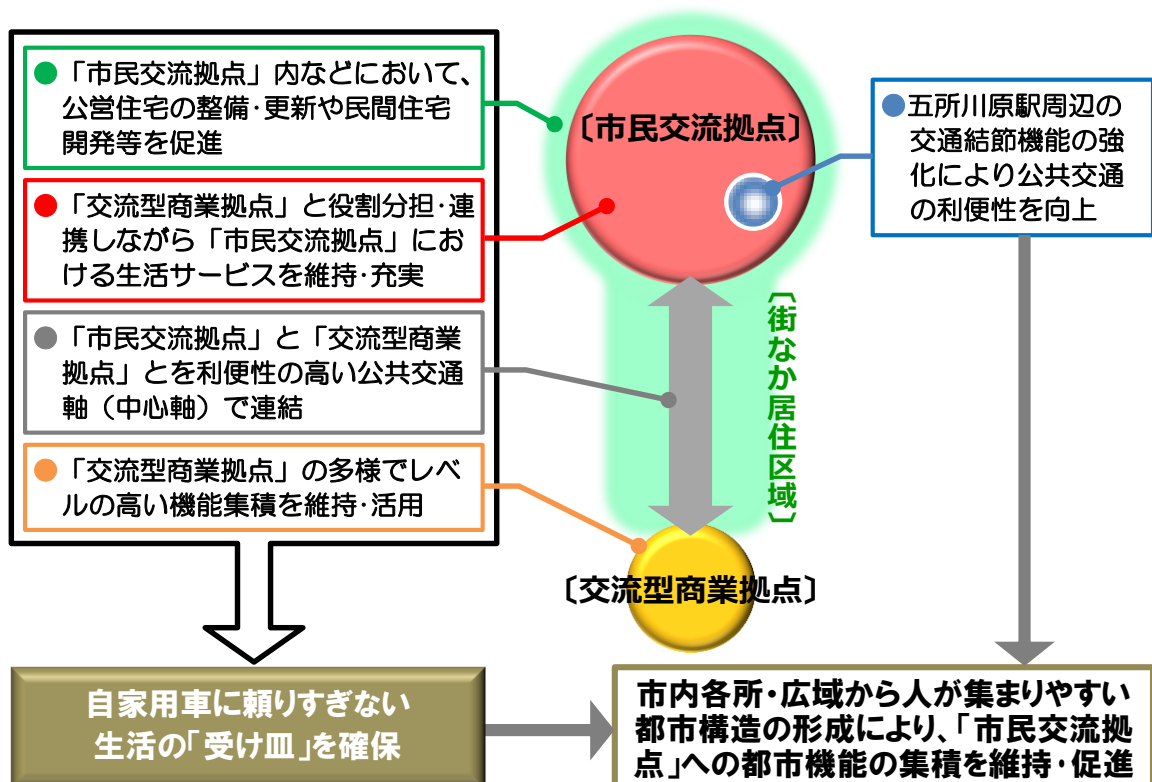


図 自家用車に頼りすぎない生活の「受け皿」の確保

■ 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「市民交流拠点」、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「交流型商業拠点」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、「市民交流拠点」内や、「市民交流拠点」「交流型商業拠点」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「市民交流拠点」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「市民交流拠点」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。

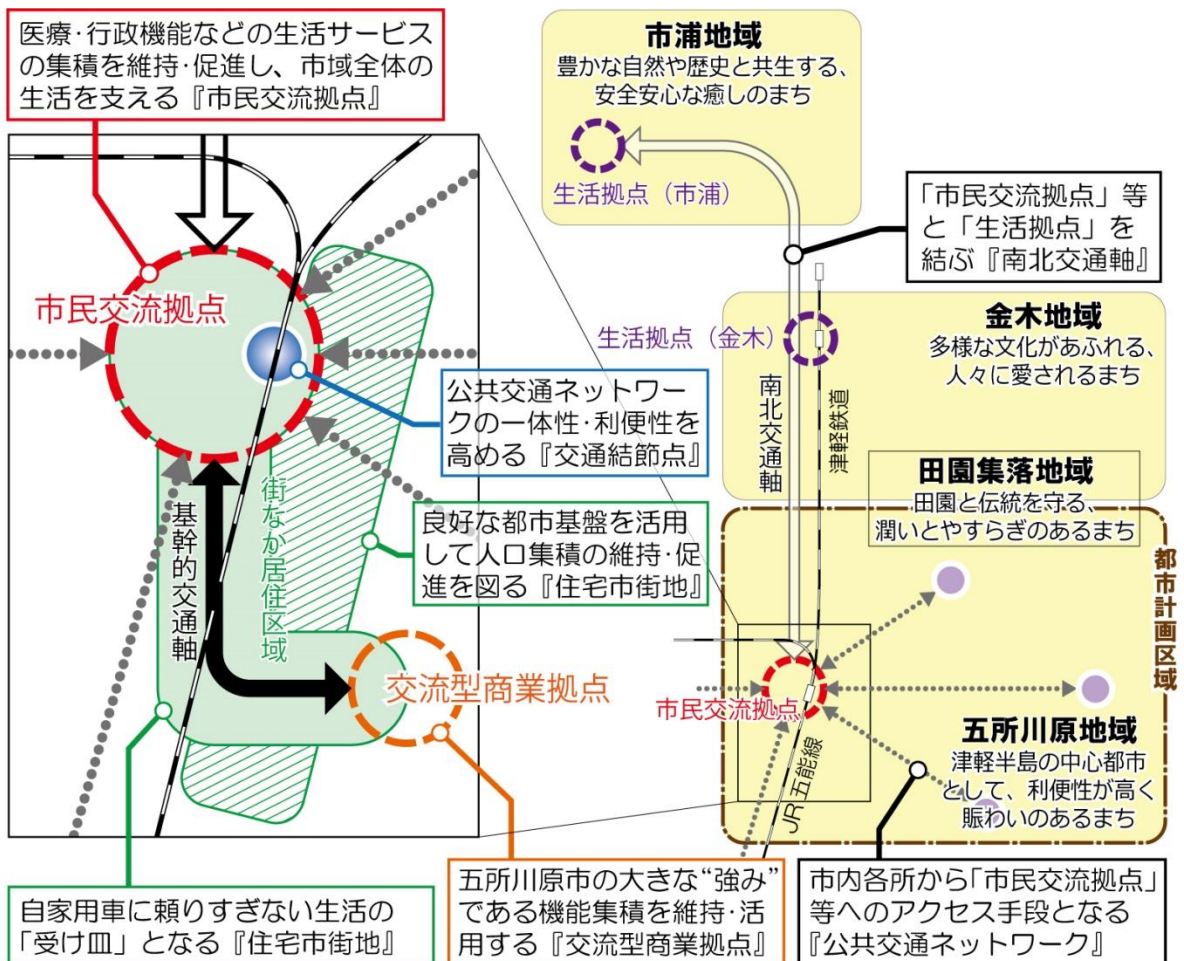


図 目指すべき都市の骨格構造

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、「市民交流拠点」として位置づけるエリアに『市民交流拠点区域』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。（『市民交流拠点区域』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「交流型商業拠点」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『交流型商業拠点区域』を設定するとともに、市民交流拠点と交流型商業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。（『交流型商業拠点区域』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。）

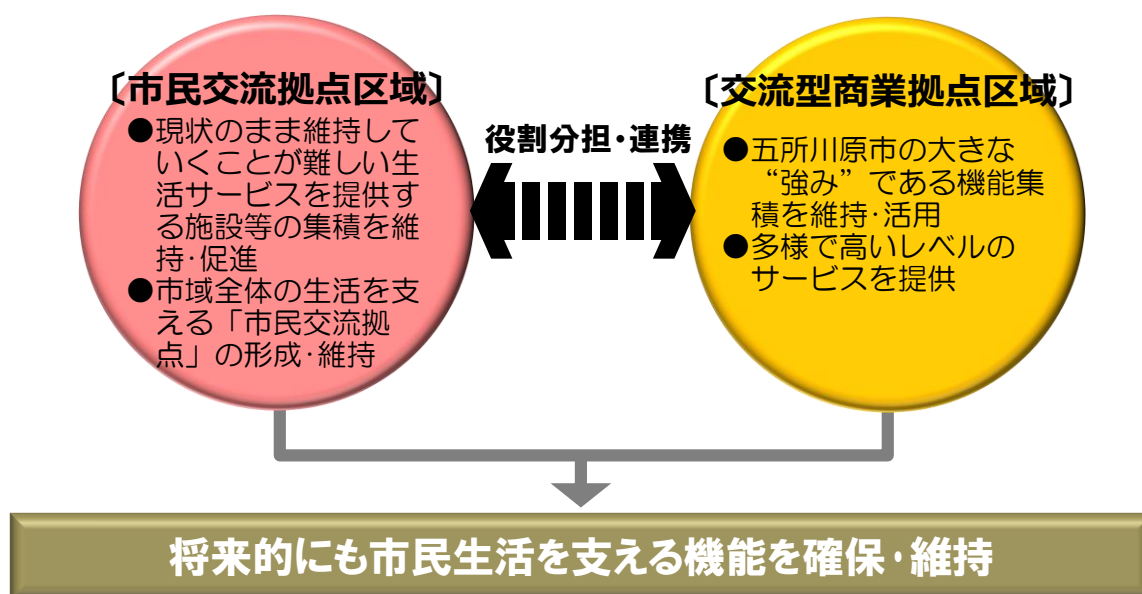


図 都市機能誘導の基本的な考え方

※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 市民交流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「市民交流拠点区域」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ます。

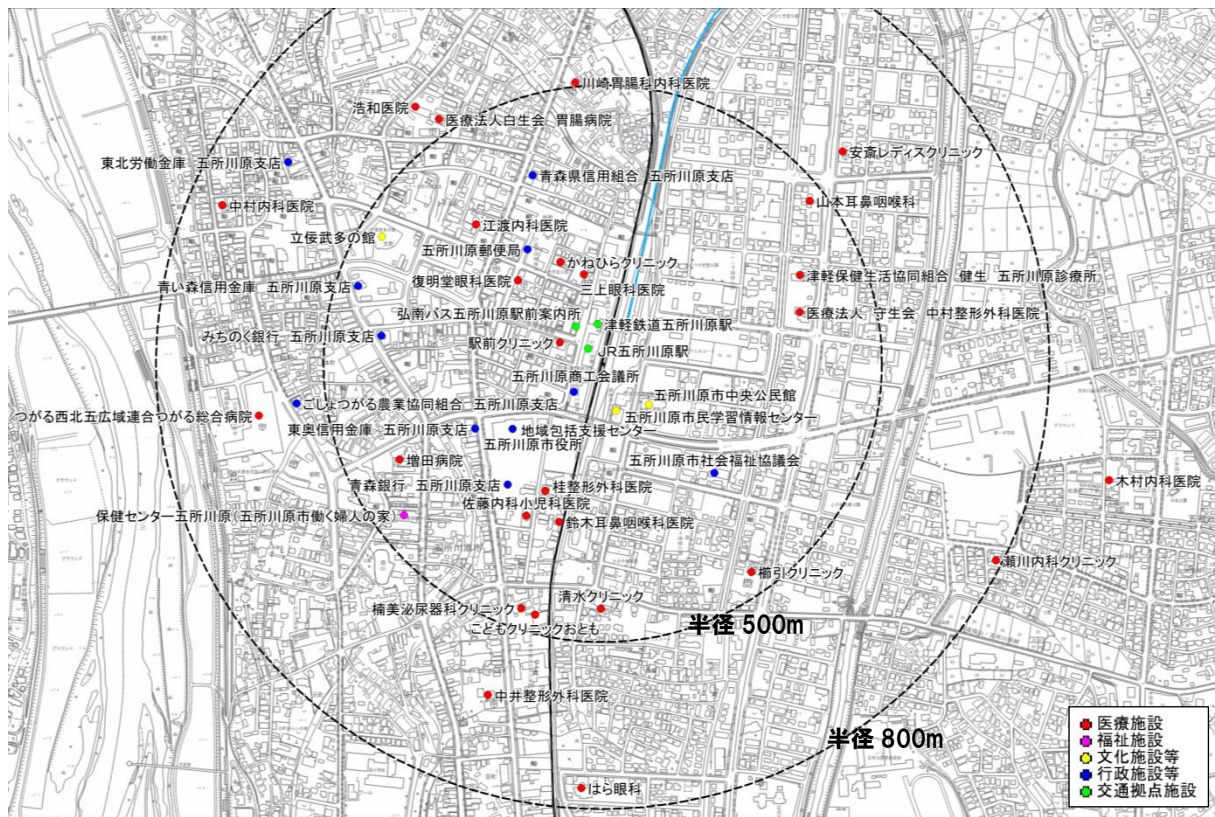
②市域全体の生活を支える都市機能の集積を維持・促進

- ・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ことを考えます。

(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、「市民交流拠点区域」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市民交流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、引き続き市民交流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、施設の更新などに合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市民交流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、できる限り市民交流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、引き続き市民交流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

「市民交流拠点区域」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、「交流型商業拠点区域」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 市民交流拠点区域・交流型商業拠点区域の範囲

(1) 市民交流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周辺の“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「市民交流拠点区域」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「市民交流拠点」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『市民交流拠点区域』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) 交流型商業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「交流型商業拠点区域」を設定します。

(3) 市民交流拠点区域・交流型商業拠点区域の範囲

五所川原駅周辺の約 58.6ha の範囲に「市民交流拠点区域」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「交流型商業拠点区域」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)

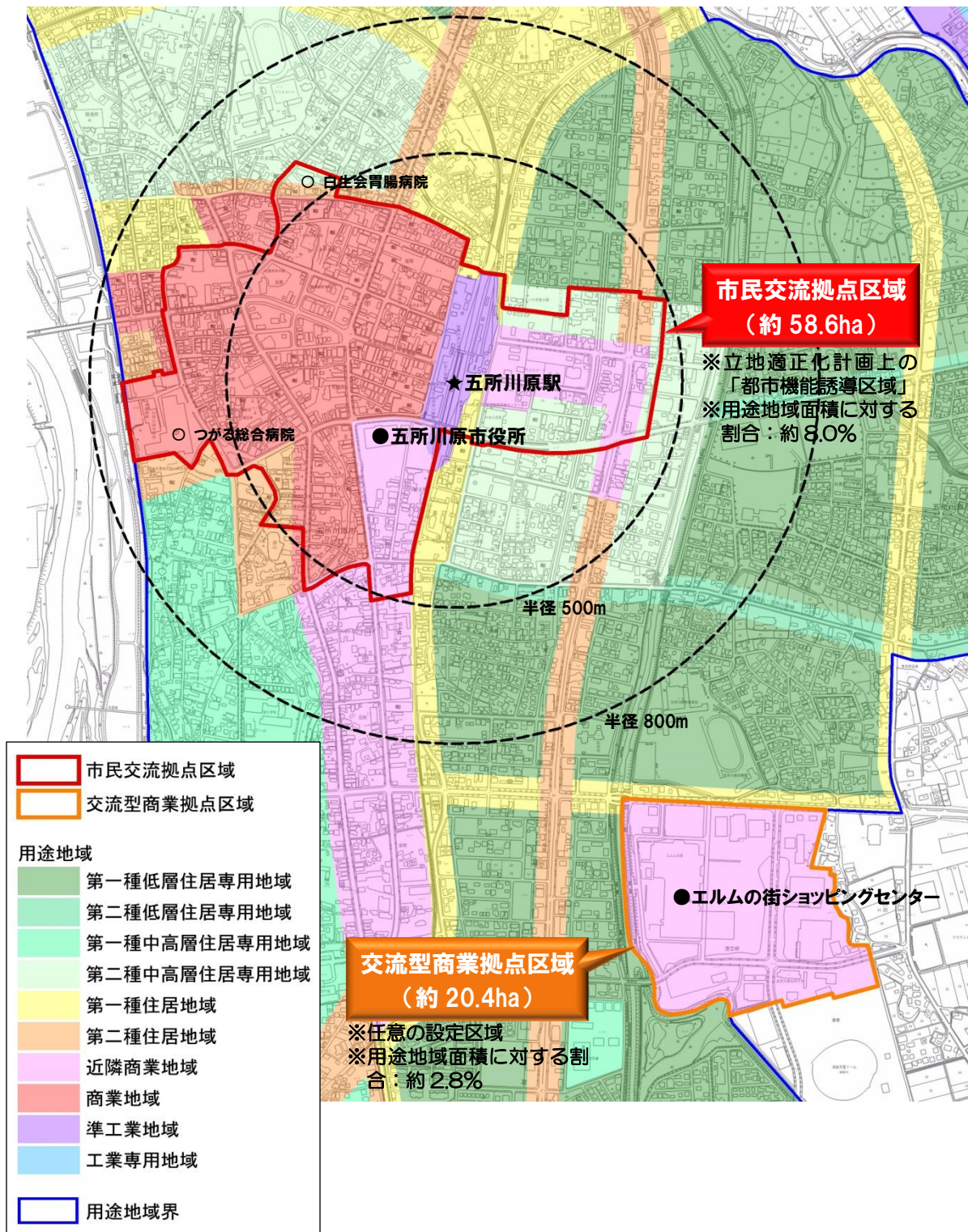


図 市民交流拠点区域・交流型商業拠点区域の範囲

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、「市民交流拠点区域」内や、「市民交流拠点」「交流型商業拠点」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。

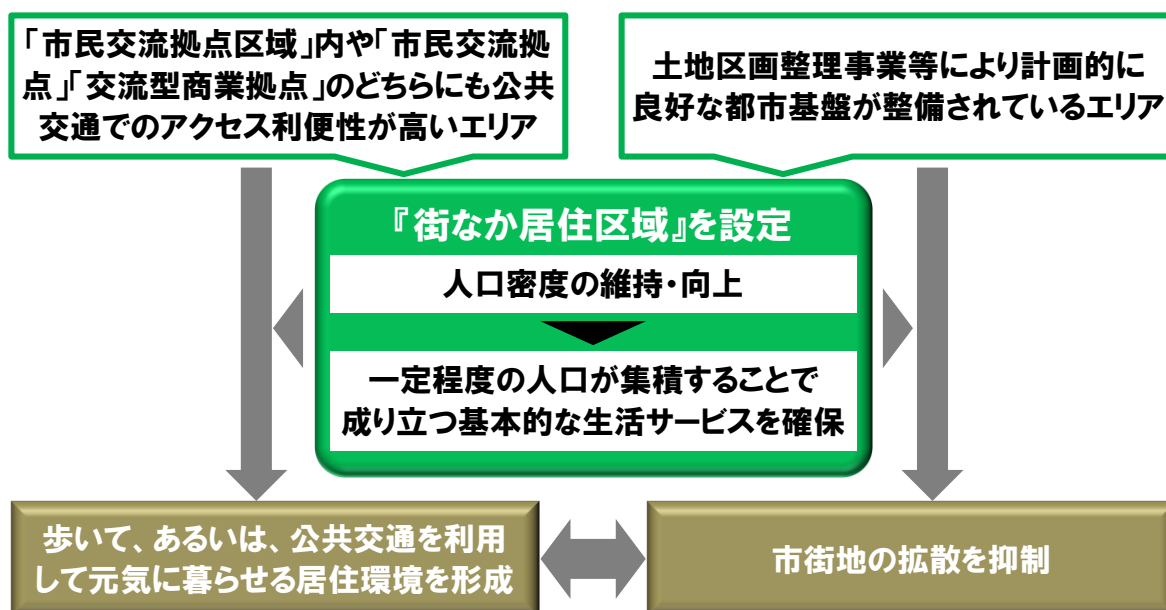
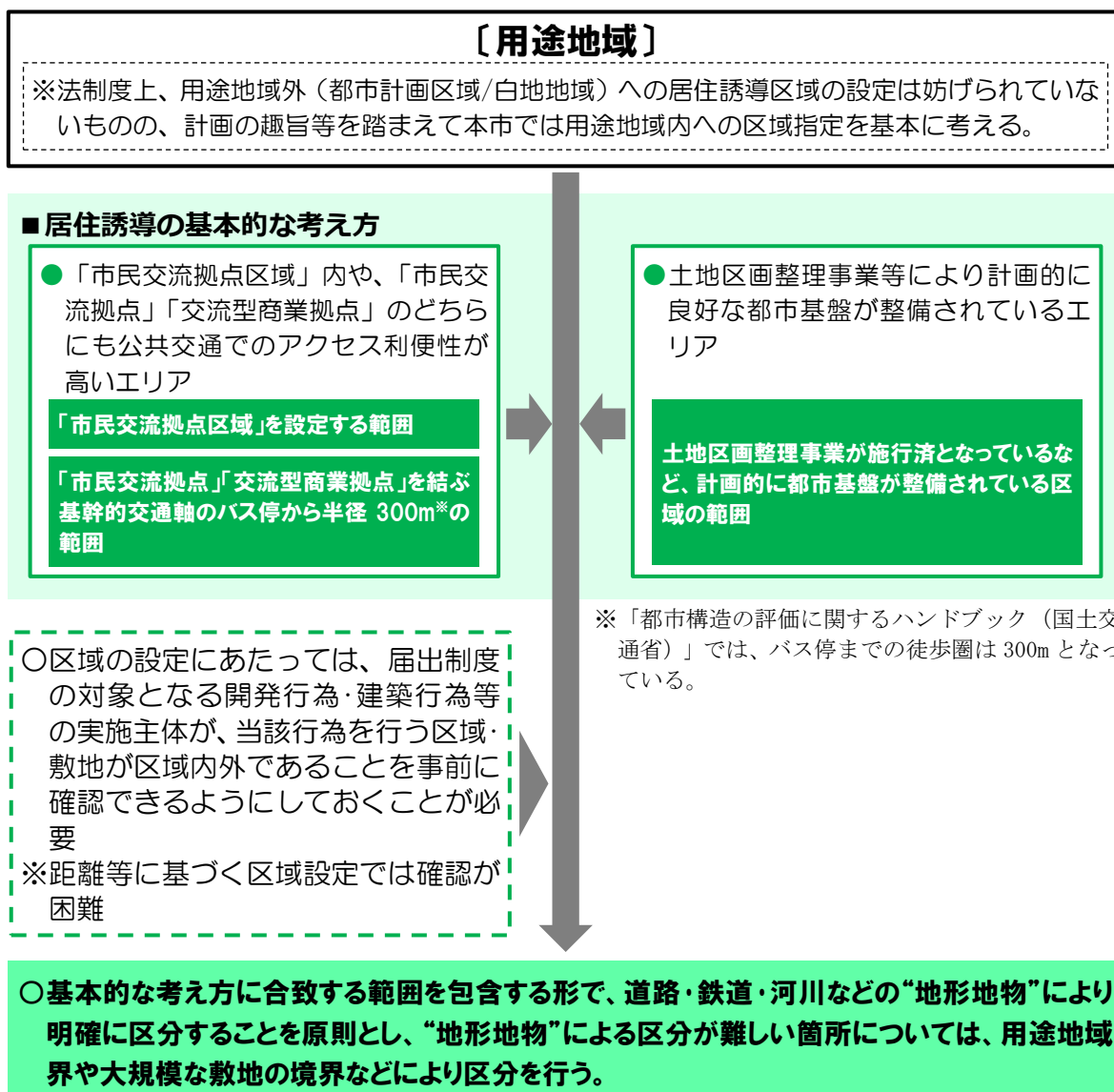


図 居住誘導の基本的な考え方

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おそれのある区域
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 224.6ha 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)

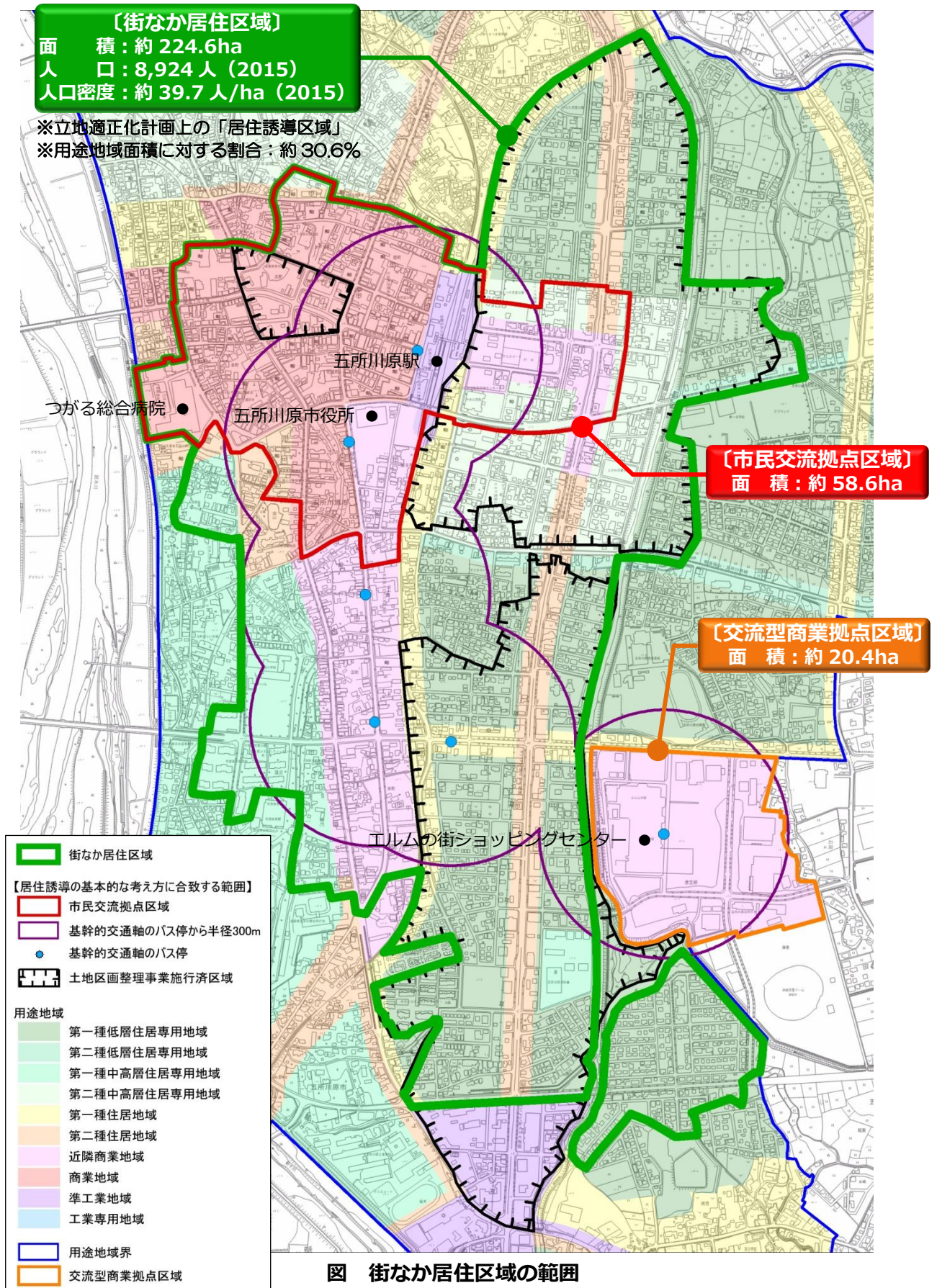


図 街なか居住区域の範囲

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、人口減少などにもとまない、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（市民交流拠点区域内を含む）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。

◆市民交流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、「市民交流拠点区域」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。

◆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。

※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。

(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箇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

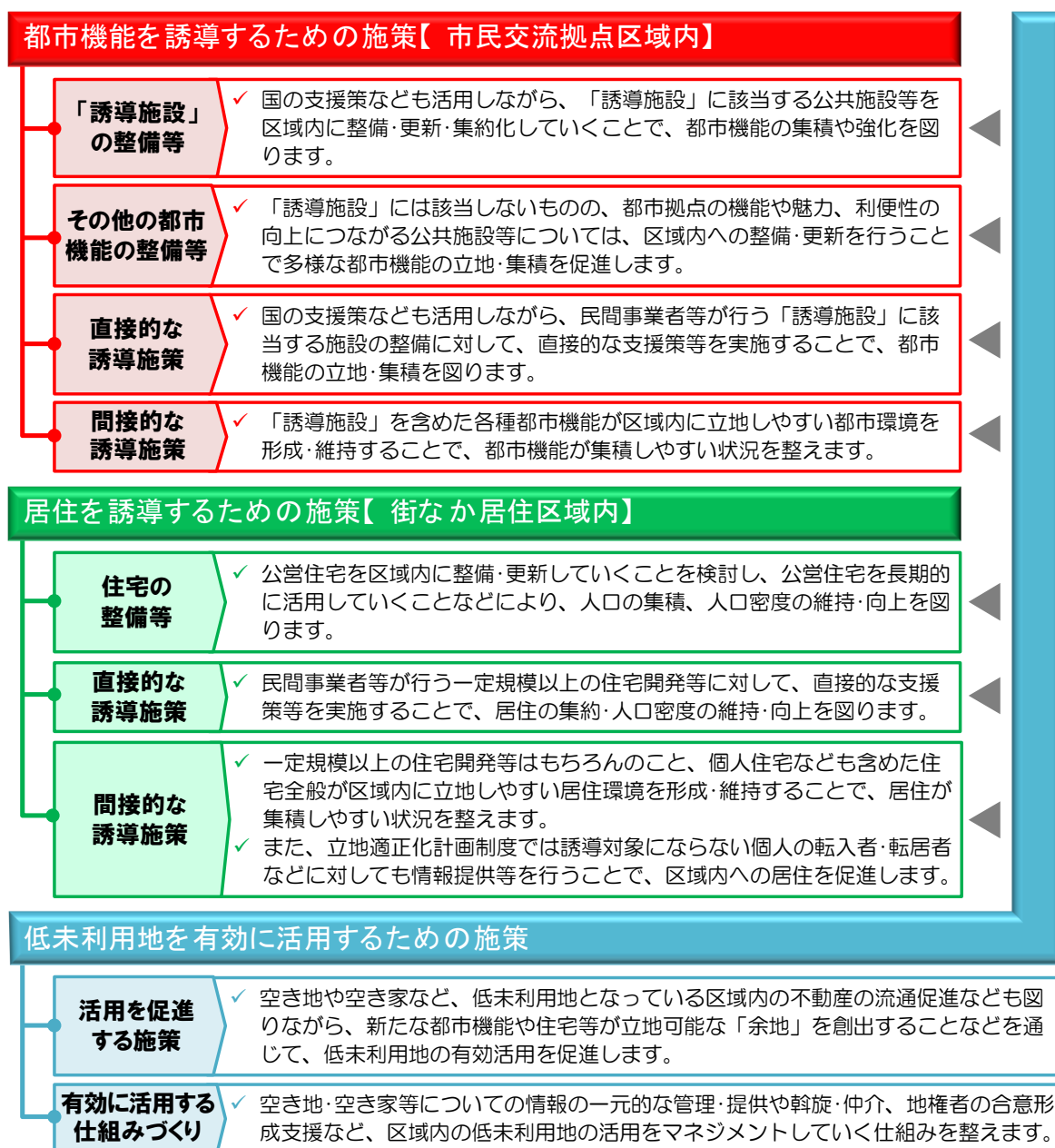
8-2 都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方

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

市民交流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、市民交流拠点の機能や魅力、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^{※17}」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。

※17【立地誘導促進施設協定】一団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。

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

区域内から市民交流拠点や交流型商業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^{※18}」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。

※18【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。

(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、「市民交流拠点区域（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、「市民交流拠点区域（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。

<p>市民交流拠点区域外</p>	<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市民交流拠点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>市民交流拠点区域</p>
<p>街なか居住区域外</p>	<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街なか居住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>	
<p>市民交流拠点区域内</p>	<p>市民交流拠点区域内に立地する「<u>誘導施設</u>」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 市民交流拠点区域（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 市民交流拠点区域（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)

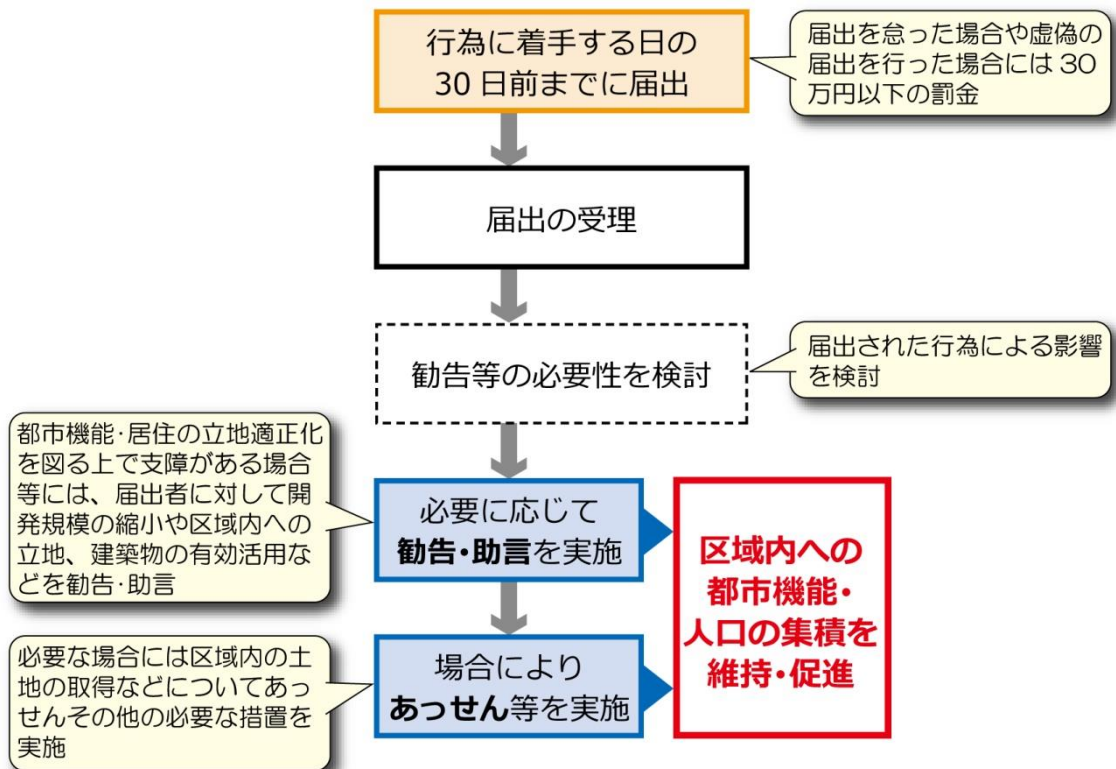


図 届出制度の流れ

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	○市民交流拠点と交流型商業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	市民交流拠点区域内の誘導施設数	○市民交流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	39.7人/ha (H27)	39.7人/ha	39.7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（市民交流拠点）とエルムの街ショッピングセンター（交流型商業拠点）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。

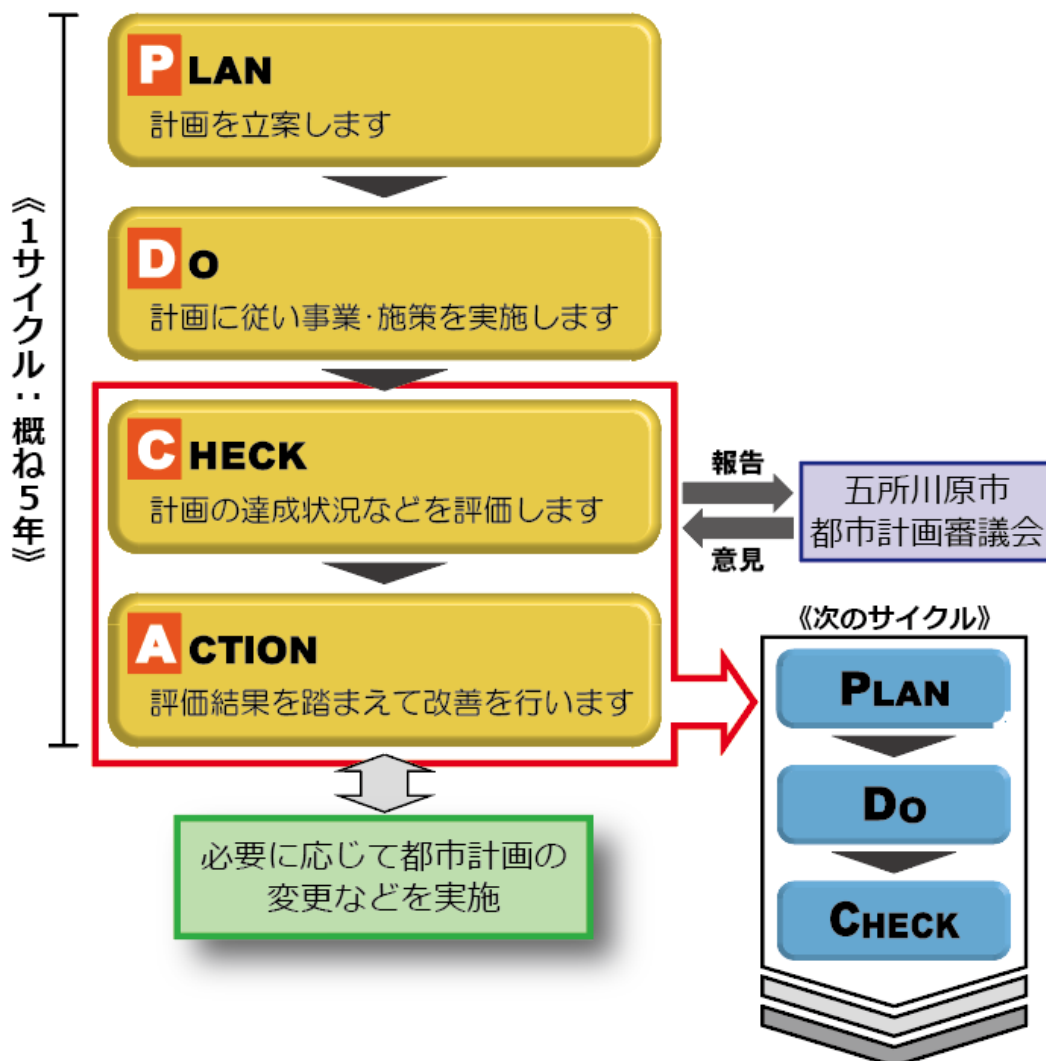
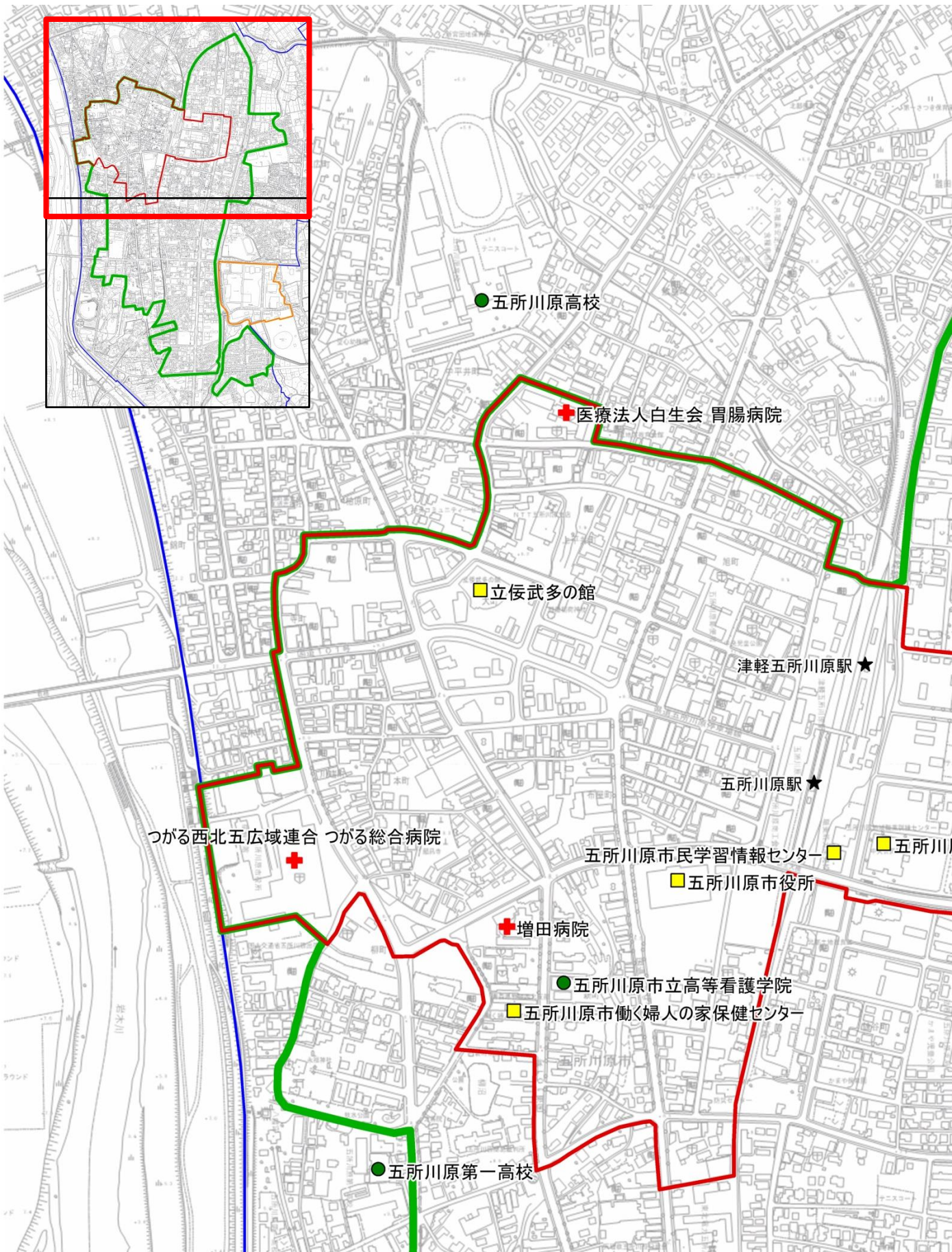
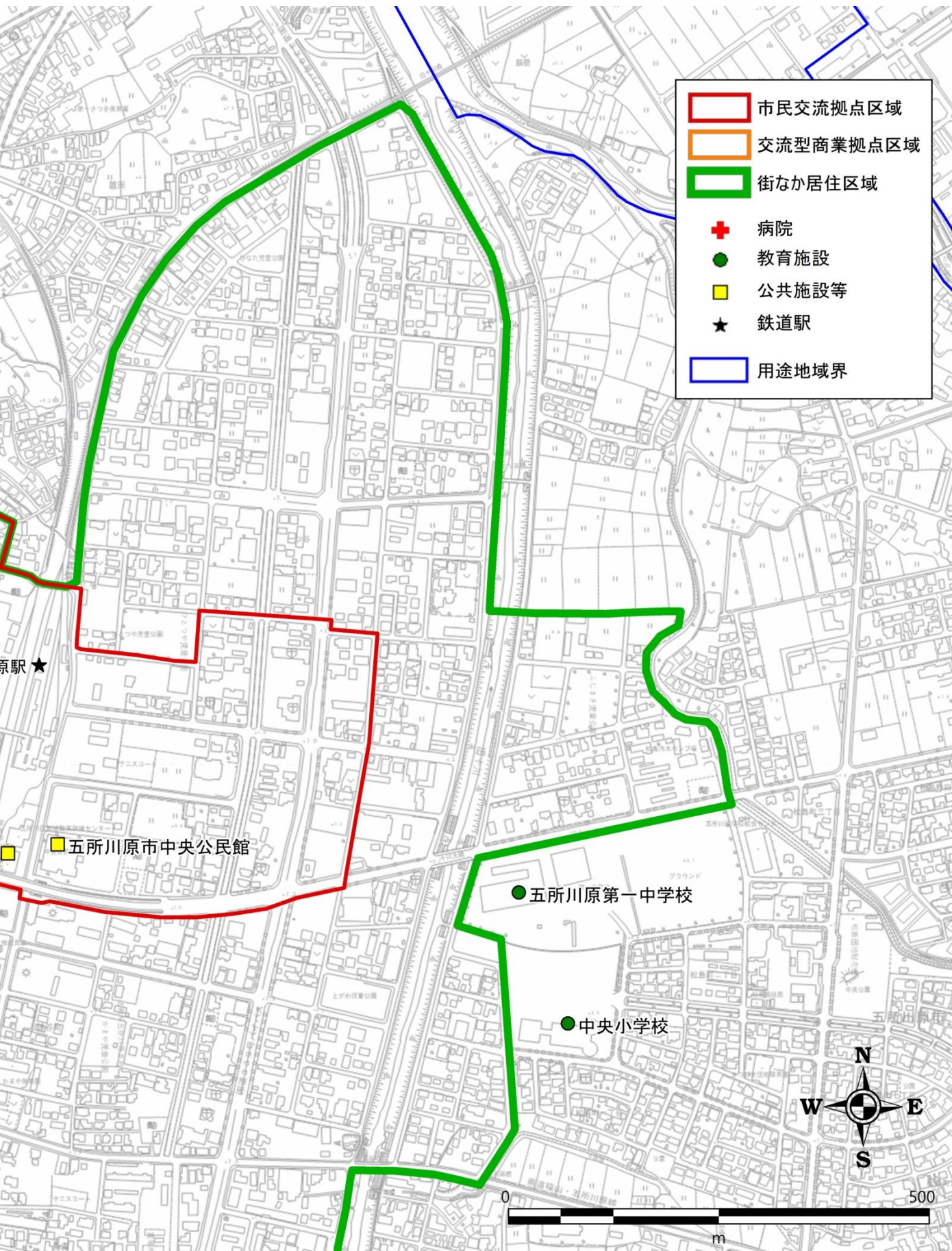


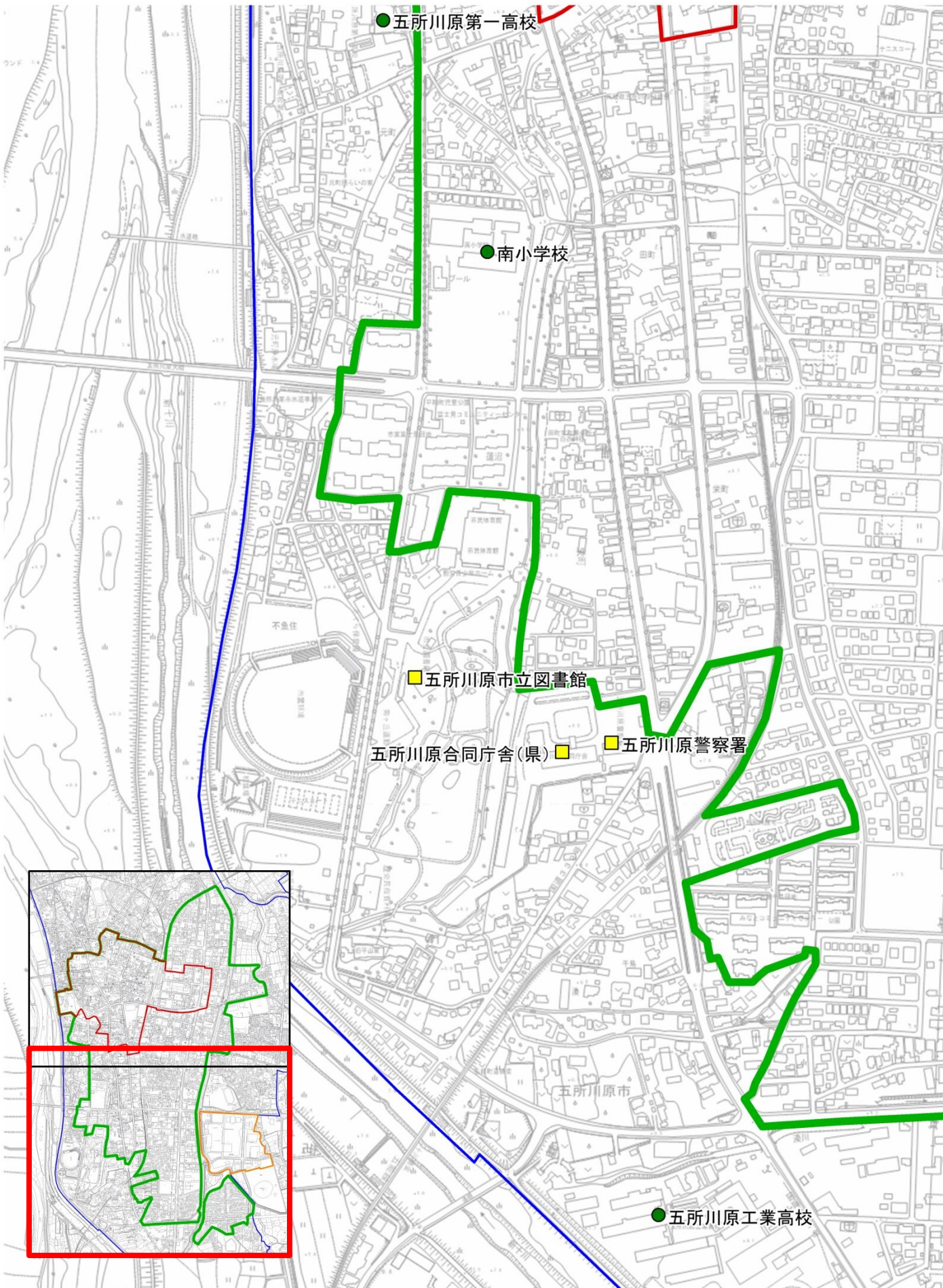
図 「PDCA サイクル」に基づく評価・改善

1. 区域詳細図

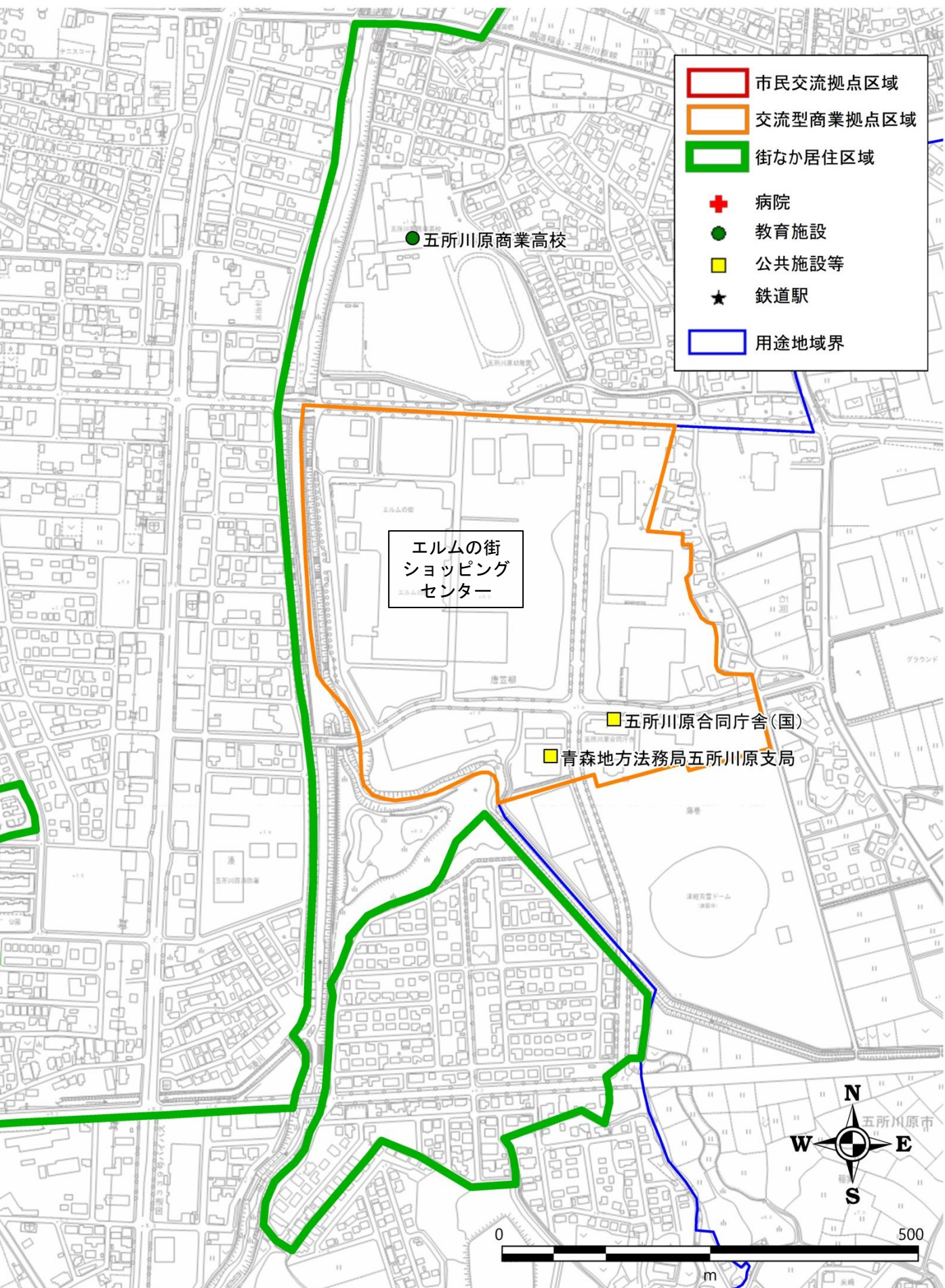


※この図は区域の概略位置を示す「参考図」です。正確な区域界などについては担当課にお問い合わせください。





※この図は区域の概略位置を示す「参考図」です。正確な区域界などについては担当課にお問い合わせください。



2. 「誘導施設」の定義（詳細）

①医療施設

○病院・一般診療所

- ・医療法に定義される「病院^(注1)」、および、「診療所^(注2)」のうち歯科医業のみ（歯科診療所）を除くもの

注1【病院】医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。（医療法第1条の5第1項）

注2【診療所】医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいう。（医療法第1条の5第2項）

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」^(注3)

○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」^(注4)

注3【地域包括支援センター】第一号介護予防支援事業（居宅要支援被保険者に係るものを除く。）及び包括的支援事業その他厚生労働省令で定める事業を実施し、地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とする施設（介護保険法 115 条の 46 第 1 項）

注4【市町村保健センター】住民に対し、健康相談、保健指導及び健康診査その他地域保健に関し必要な事業を行うことを目的とする施設（地域保健法第 18 条第 2 項）

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^(注5)・博物館・美術館^(注6) 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^(注7) 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^(注8)

注5【図書館】図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して、一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的とする施設で、地方公共団体、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が設置するもの（学校に附属する図書館又は図書室を除く。）（図書館法第2条）

注6【博物館・美術館】博物館法上の「登録博物館」（法第2条第1項）、「博物館相当施設」（法第29条）、および、博物館法上の登録・指定は受けていないものの博物館と類似の事業を行う「博物館類似施設」に該当する施設

注7【公民館】五所川原市公民館設置条例に基づく「公民館（本館）」

注8【市民学習情報センター】五所川原市民学習情報センター条例に基づく「五所川原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^(注9)
 - ・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

注9【市庁舎】地方自治法第4条第1項の規定に基づき条例により定められた事務所

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

3. 届出様式

(1) 市民交流拠点区域（都市機能誘導区域）外の届出書

①様式-1：開発行為届出書

(様式-1)

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

(あて先) 五所川原市長

届出者 住 所

氏 名

印

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 建築物の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	(連絡先)

- 注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

②様式-2：建築行為等届出書

(様式-2)

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、

{ 誘導施設を有する建築物の新築
 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為
 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行為 }

について、下記により届け出ます。

年 月 日

(あて先) 五所川原市長

届出者 住 所

氏 名

印

1 建築物を新築しようとする土地 又は改築若しくは用途の変更を しようとする建築物の存する土 地の所在、地番、地目及び面積	所在・地番	
	地 目	
	面 積	平方メートル
2 新築しようとする建築物又は改 築若しくは用途の変更後の建築 物の用途		
3 改築又は用途の変更をしよう とする場合は既存の建築物の用途		
4 その他必要な事項	(着手予定年月日) (連絡先)	

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

③様式-3：行為の変更届出書

(様式-3)

行為の変更届出書

年 月 日

(あて先) 五所川原市長

届出者 住 所

氏 名 印

都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更の部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更の部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

(連絡先)

(2) 街なか居住区域（居住誘導区域）外の届出書

①様式-4：開発行為届出書

(様式-4)

開発行為届出書

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、開発行為について、
下記により届け出ます。

年 月 日

(あて先) 五所川原市長

届出者 住 所

氏 名

印

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 住宅等の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	(連絡先)

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

②様式-5：建築行為等届出書

(様式-5)

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を
変更して住宅等とする行為の届出書

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、

{

 住宅等の新築
 建築物を改築して住宅等とする行為
 建築物の用途を変更して住宅等とする行為

}

について、下記により届け出ます。

年 月 日

(あて先) 五所川原市長

届出者 住 所

氏 名

印

1 住宅等を新築しようとする土地 又は改築若しくは用途の変更を しようとする建築物の存する土 地の所在、地番、地目及び面積	所在・地番	
	地 目	
	面 積	平方メートル
2 新築しようとする住宅等又は改 築若しくは用途の変更後の住宅 等の用途		
3 改築又は用途の変更をしよう とする場合は既存の建築物の用途		
4 その他必要な事項	(着手予定年月日) (連絡先)	

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

③様式-6：行為の変更届出書

(様式-6)

行為の変更届出書

年 月 日

(あて先) 五所川原市長

届出者 住 所

氏 名 印

都市再生特別措置法第 88 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更の部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更の部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

(連絡先)

(3) 市民交流拠点区域（都市機能誘導区域）内の届出書

○様式-7：誘導施設の休廃止届出書

(様式-7)

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

(あて先) 五所川原市長

届出者 住 所

氏 名 印

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

記

- 1 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地
 - 2 休止（廃止）しようとする年月日 年 月 日
 - 3 休止しようとする場合にあっては、その期間
 - 4 休止（廃止）に伴う措置
 - (1) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途
 - (2) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項
- 注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
 - 3 4（2）欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入すること。

(連絡先)

五所川原市 立地適正化計画
平成31(2019)年3月

発行：五所川原市 建設部 都市計画課
〒037-8686 青森県五所川原市字布屋町 41 番地 1
電話：0173 (35) 2111 (代) FAX：0173 (35) 3617
E-mail：tosikei@city.goshogawara.lg.jp



五所川原市 立地適正化計画