

弘前市立地適正化計画

平成29年（2017）3月31日

弘 前 市

— 目 次 —

序章 目的と位置付け

1. 立地適正化計画策定の背景と目的	1
（1）立地適正化計画策定の背景	1
（2）立地適正化計画策定の目的	2
（3）立地適正化計画とは	3
2. 立地適正化計画の対象区域	4
3. 目標年次	4

第1章 本市を取り巻く現状と将来の見通し

1. 市域・地勢・都市構造	5
（1）市域・地勢	5
（2）都市構造	5
（3）都市構造の分析・特徴	7
2. 人口	8
（1）人口と世帯数	8
（2）将来人口推計	8
（3）人口分布	10

第2章 立地の適正化に関する基本的な方針

1. 基礎調査からみた特徴と課題の整理	14
（1）弘前市の特徴	14
（2）都市機能・居住の立地適正化に係る問題点	16
（3）都市機能・居住の立地適正化に向けた課題	16
2. コンパクトなまちづくりの方針	17
（1）コンパクトなまちづくりのコンセプト	17
（2）「りんごの花」型のまちの骨格	18
（3）コンパクトなまちづくりの方向性	19
3. 都市機能・居住の立地の適正化に関する基本的な方針	21
（1）都市機能・居住の立地適正化の視点	21
（2）基本方針	21

第3章 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域設定の考え方	23
2. 都市機能誘導区域の設定	23
(1) 検討範囲の確認	23
(2) 都市機能誘導区域の設定	24
3. 都市機能誘導区域の誘導施設	27
(1) 誘導施設の考え方	27
(2) 誘導施設の設定	30

第4章 居住誘導区域

1. 居住誘導の考え方	31
2. 居住誘導区域の設定	32
3. 地域特性を踏まえた居住区域の考え方	35
4. その他関連事項	36
(1) 人口	36
(2) 生活利便施設分布・公共交通	36
(3) 課題	36
(4) 立地適正化計画と連動して行う地域づくりの方向性	37

第5章 都市機能及び居住を維持・誘導するための施策

1. 施策の方向性	38
2. 都市機能誘導区域における誘導施設を維持・誘導するための施策	39
3. 居住誘導区域における居住を維持・誘導するための施策	42

第6章 届出制度について

1. 事前届出	44
(1) 都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為	44
(2) 居住誘導区域外における届出の対象となる行為	45

第7章 評価方法

1. 指標の設定	46
(1) 都市機能誘導の指標	46
(2) 居住誘導の指標	47
2. モニタリング計画	48
(1) モニタリングの方法と結果の活用	48
(2) モニタリングの体制	48

※改元に伴い、年号の表記を修正しています。(令和3(2021)年3月31日現在)

■序章 目的と位置付け

1. 立地適正化計画策定の背景と目的

(1) 立地適正化計画策定の背景

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。このため、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

このような背景を踏まえ、平成26年（2014）8月1日に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、行政と住民や民間事業者が一体となって、公共交通ネットワークと連携したコンパクトなまちづくりにより、人口密度の維持、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実を図るため、市町村は立地適正化計画を策定できるようになりました。

弘前市は、高度経済成長期以降、弘前市全体の人口・世帯数の増加による宅地需要の高まりや雇用の創出を目指した工場誘致の取組などを背景に、旧城下町の周辺に市街地が急速に拡大しました。郊外部の住宅地や工業団地などは、土地区画整理事業等により面的に整備されましたが、高度経済成長期に急速に市街化した市街地南部などでは、基盤整備を伴わないスプロール的な市街地が形成されています。

近年、当市においても人口減少・超高齢社会に突入し、市街地拡大型の都市開発は少ない状況が続いています。現在の市街地は、商業、医療福祉、教育文化などの多様な都市機能が集積された土手町を中心に半径約3.5kmの範囲に収まるコンパクトな形態をしており、どの場所にも比較的容易に移動できる生活のしやすいまちとなっています。

今後、平成22年度（2010）から令和17年度（2035）までの総人口は2割以上減少し、生産年齢（15歳から64歳）人口も大きく減少し総人口に占める割合は半数近くまで落ち込む一方、高齢者人口の割合は増加し続け約4割までに達する見込みです。

このように人口減少や少子高齢化が急速に進む状況のなかで、現在はコンパクトなまちを形成している当市においても、都市の生活を支える機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業）や公共交通の維持が困難となるほか、地域コミュニティや雪対策などの問題が深刻化するなどのおそれがあり、また、これまでは必要だったインフラが陳腐化し、財政に大きな負担となるおそれがあるため、市民生活の利便性の確保、歩きやすい環境づくりといった、将来を見据えたまちづくりへの転換が必要となっています。

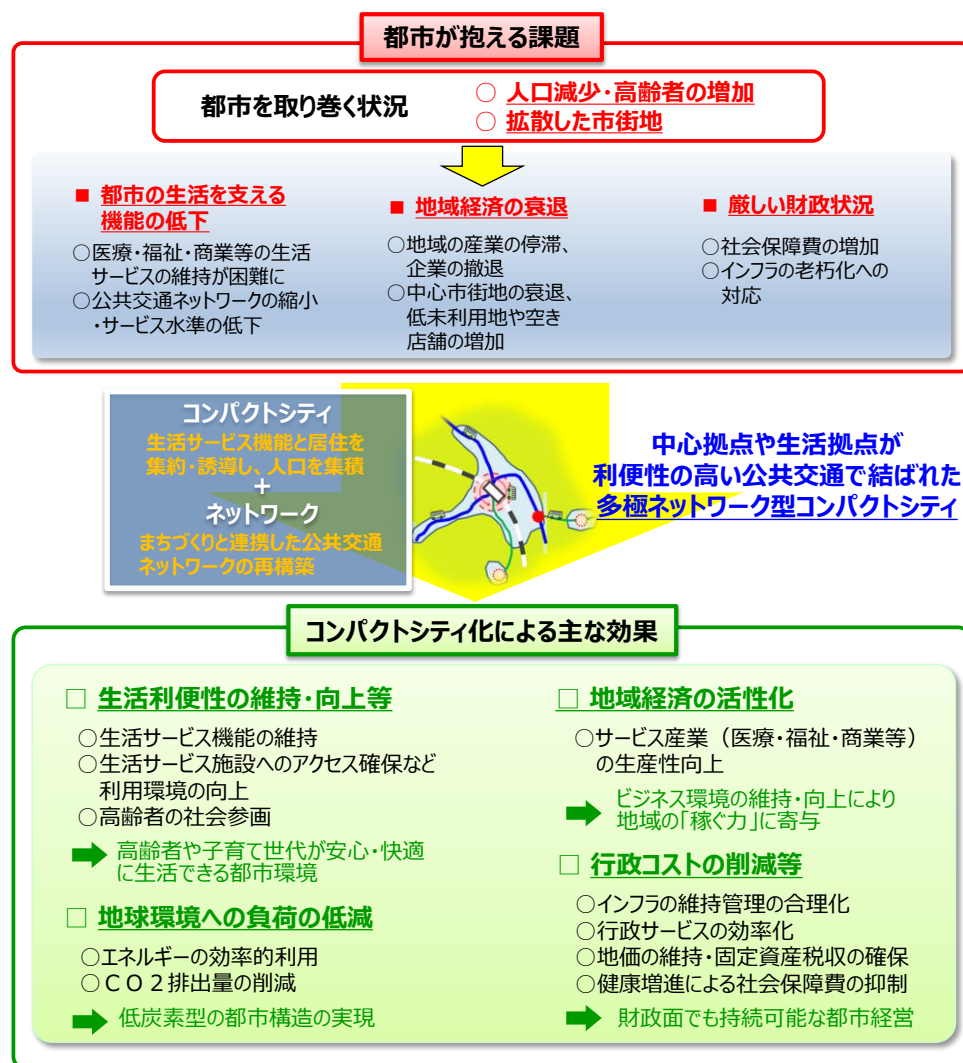
このため、上位計画である弘前市都市計画マスタープランでは、市街化区域を中心とする「まちなか」や「郊外」のエリアにおいて、住宅の誘導や多様な都市機能の既存ストックの維持や有効活用、適切な配置の誘導を行うこととしています。また、市街化区域以外の「田園」のエリアにおいては、「まちなか」や「郊外」のエリアまで公共交通で連動させ、豊かな田園の生活環境と生産環境を創造するコンパクトな集落の実現に向けて農業

分野及び産業分野における取り組みにより、持続可能な都市と生活の質の維持・向上といった豊かなライフスタイルの実現のために、地域自らが主体となって、市民と行政が協働して行う持続可能なまちづくりを行うこととしています。

（２）立地適正化計画策定の目的

本計画は、人口減少や少子高齢化が更に急速に進む 20 年後を見据え、都市計画マスタープランの高度化版として、同プランの方針 1「中心都市として都市機能を集積させる」及び方針 2「気持ちよく移動できる環境をつくる」に基づき、新たな魅力や都市機能の導入、既存の都市施設を生かしたまちづくり、交通機能を強化させ地域特性に合わせた誰もが公共交通で移動できる環境づくりを行うことで、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考え方を踏まえた効率的で持続可能なまちへと成熟させ、誰もが元気で快適に生活できる弘前ならではの多様な「暮らしを楽しめるまち」の実現を目指すことを目的とします。

図 0-1 「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のねらい



*「国土交通省資料」を基に作成

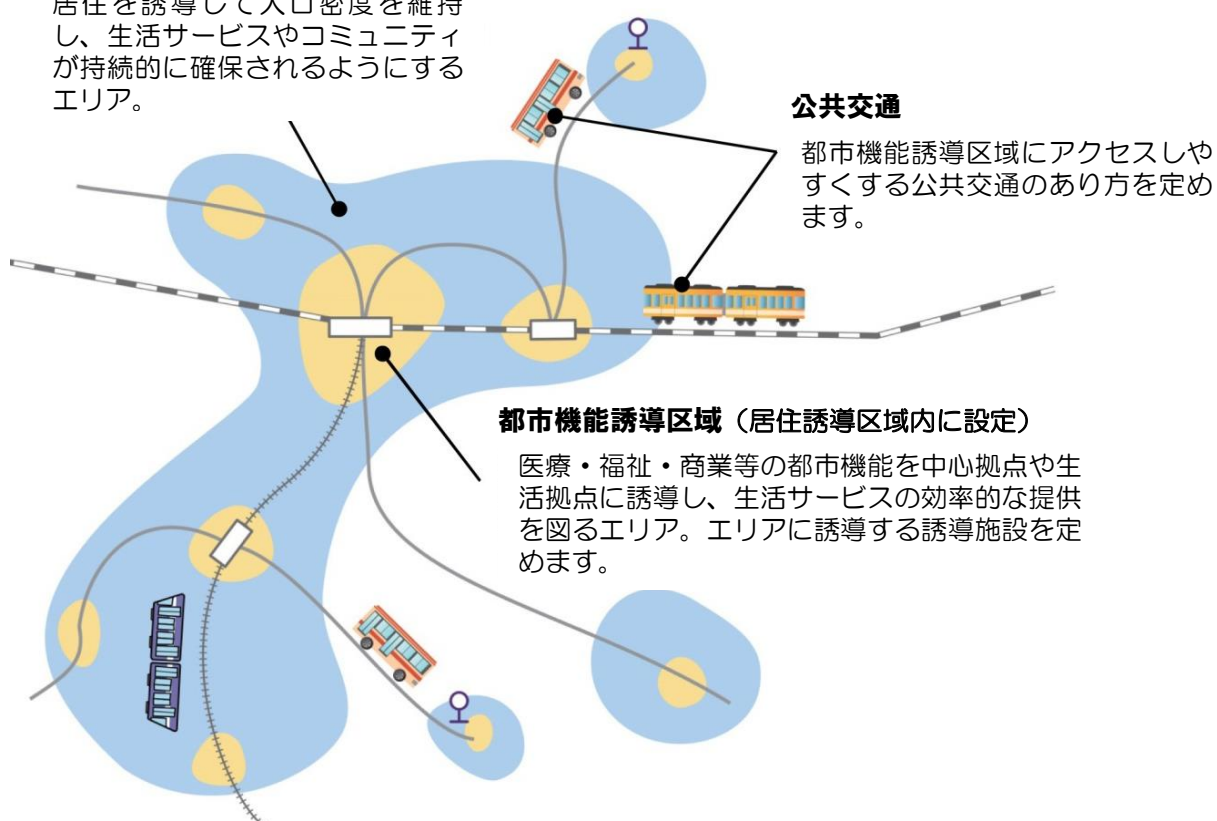
（３）立地適正化計画とは

- 都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づき、市町村が作成することができます。
- 立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡したマスタープランとして、都市計画マスタープランの一部となります。
- 居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを推進するための計画です。
- 立地適正化計画には、以下の事項を定めます。
 - ・立地適正化計画の**区域**
 - ・住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する**基本的な方針**
 - ・都市の居住者の居住を誘導すべき区域（**居住誘導区域**）と市町村が講ずべき**施策**
 - ・都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（**都市機能誘導区域**）と市町村が講ずべき**施策**
 - ・都市機能誘導区域ごとに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）とその整備に関する**事業**
 - ・その他、住宅及び誘導施設の立地の適正化を図るために必要な事項（居住の誘導等のために講ずべき**公共交通等に関する施策**など）

【立地適正化計画のイメージ】

居住誘導区域（市街化区域内に設定）

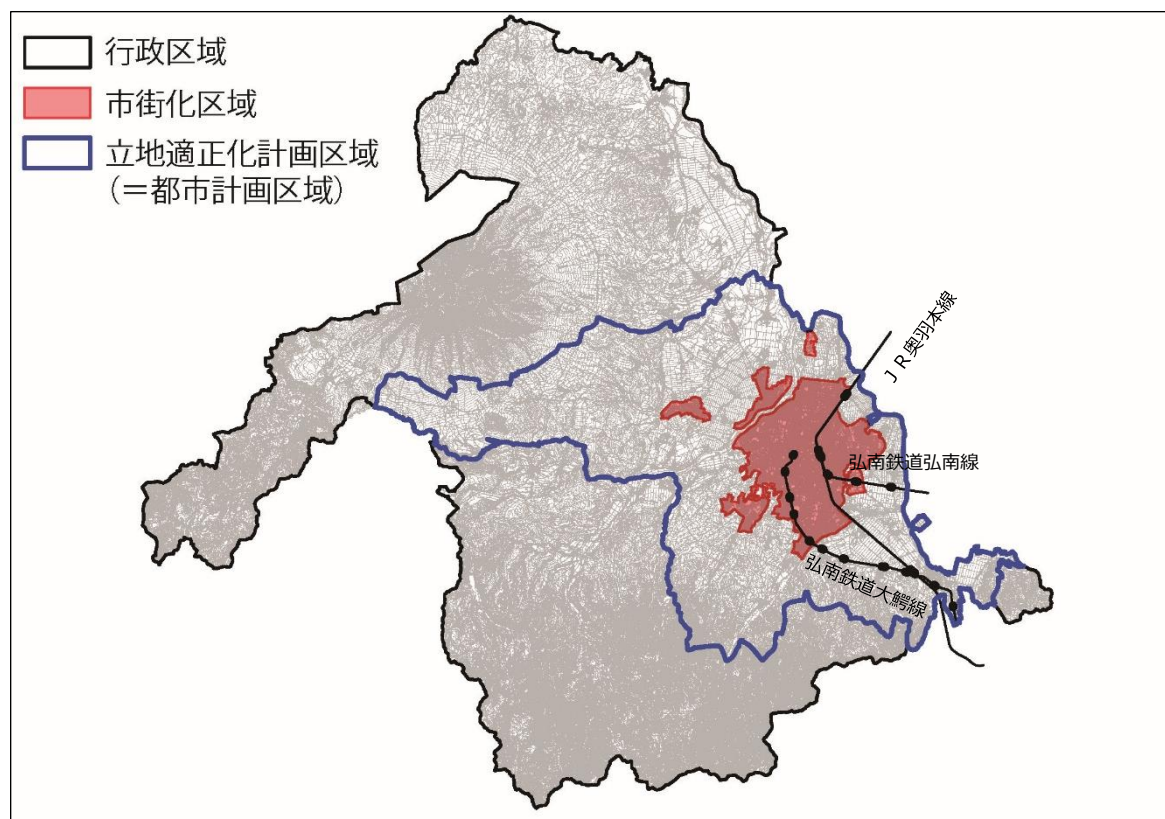
居住を誘導して人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるようにするエリア。



2. 立地適正化計画の対象区域

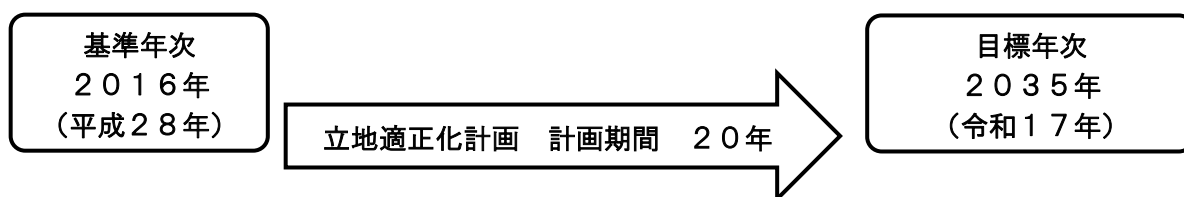
立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。このことから、本計画においても、市域のうち都市計画区域を対象とします。

図表 0-2 対象区域図



3. 目標年次

上位計画である「弘前市総合計画」において、[※]人口減少・少子高齢化が進展する令和22年(2040)を見据えた将来都市像を定めており、都市計画マスタープランも概ね20年後の将来像を描き、目標年次を令和17年(2035)としています。また、本計画に基づく都市機能・居住の立地適正化は短期間で実現するものではなく、計画的な時間軸の中で進めていくべきことであることから、本計画の目標年次は、基準年次平成28年(2016)から20年後の令和17年(2035)とします。



※立地適正化計画策定時から総合計画が改訂されているため、表現を修正しています。(令和3年(2021)3月31日現在。)

第1章 本市を取り巻く現状と将来の見通し

1. 市域・地勢・都市構造

(1) 市域・地勢

弘前市は、青森県の南西部、広大な津軽平野の南部に位置し、総面積 52,420ha と青森県全体の 5.43% を占めます。

平成 18 年（2006）2 月 27 日に、弘前市、岩木町、相馬村の 3 市町村が合併し、現在の「弘前市」が誕生しました。

(2) 都市構造

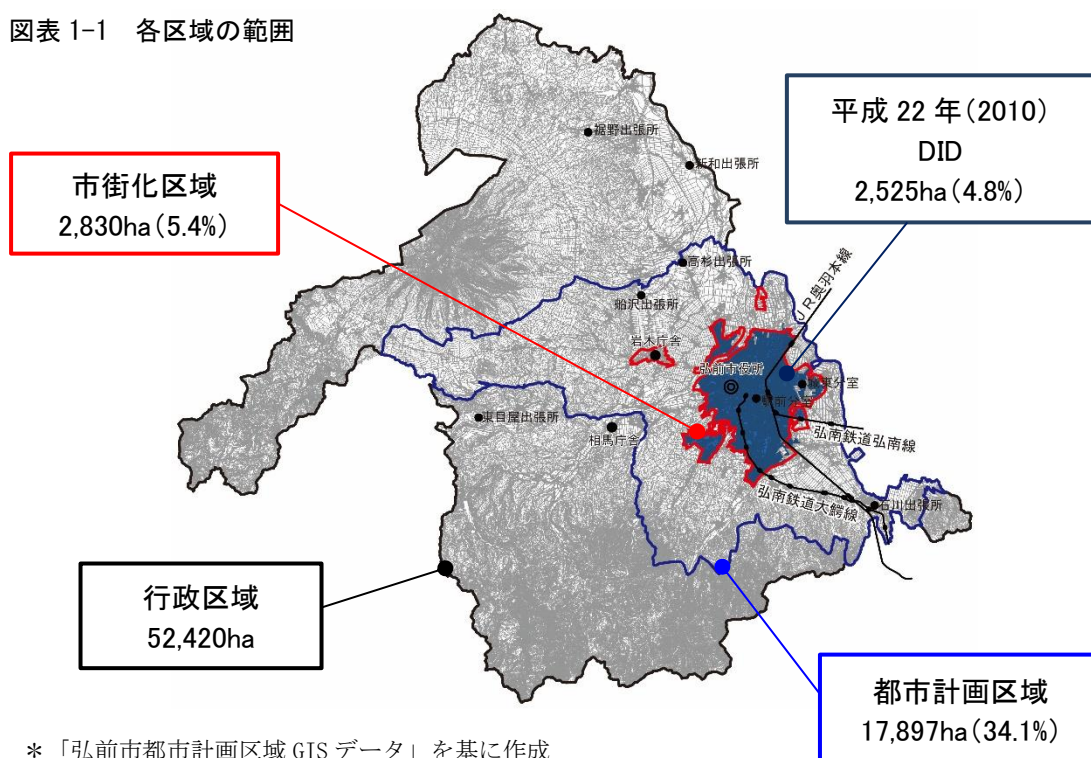
市域の 34% にあたる 17,897ha が都市計画区域、うち 2,830ha が市街化区域で市域の 5.4% となっており、市街化区域には、弘前市の人口の 69.4% が居住しています。

市街化区域は、無秩序な開発が進まないよう都市形成をしてきたことで、当初決定した昭和 46 年（1971）時点で 2,087ha であったのに対し、平成 24 年（2012）は 2,830ha となっており、40 年間で約 1.35 倍までしか広がっていません。

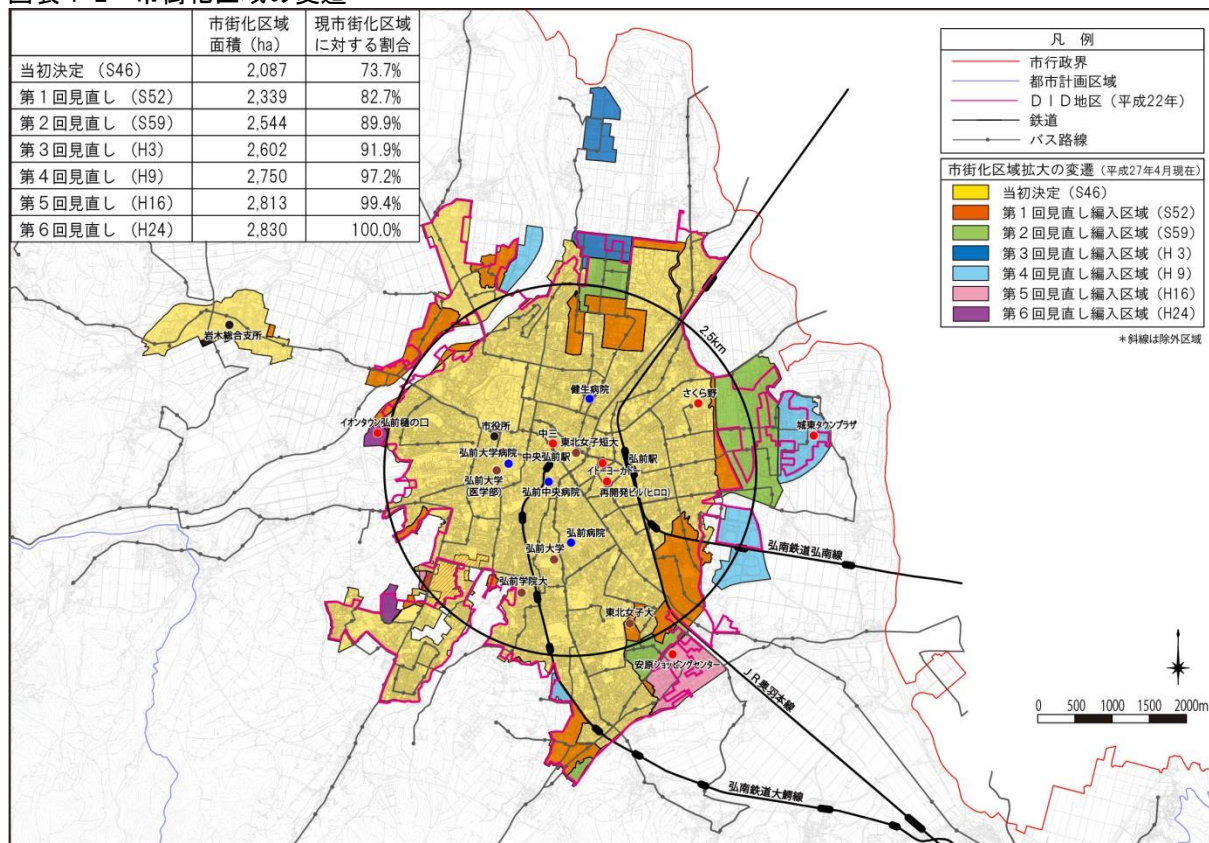
平成 22 年（2010）の市域全体に対する人口集中地区（以下、D I D という。）が占める人口割合は 66.0%、面積割合は 4.8% となっています。また、市街化区域（2,830ha）の 89.4% が D I D（2,530ha）で、市街化区域の大部分が人口密度の比較的高い地域となっています。

この 50 年間（昭和 35 年（1960）から平成 22 年（2010））で D I D は、人口が 175% 伸び、面積が 3.4 倍に拡大しましたが、これは、計画的な市街地整備により、良好な住宅市街地が広がってきたものです。

図表 1-1 各区域の範囲

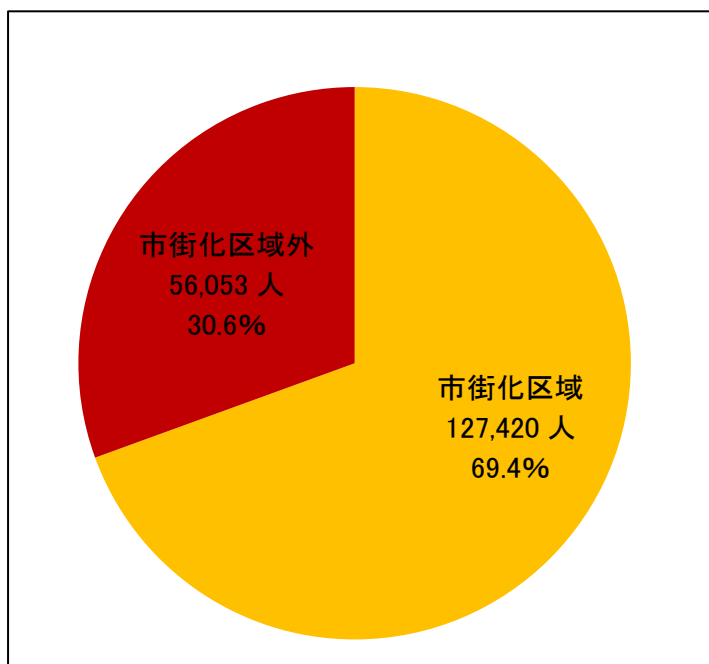


図表 1-2 市街化区域の変遷



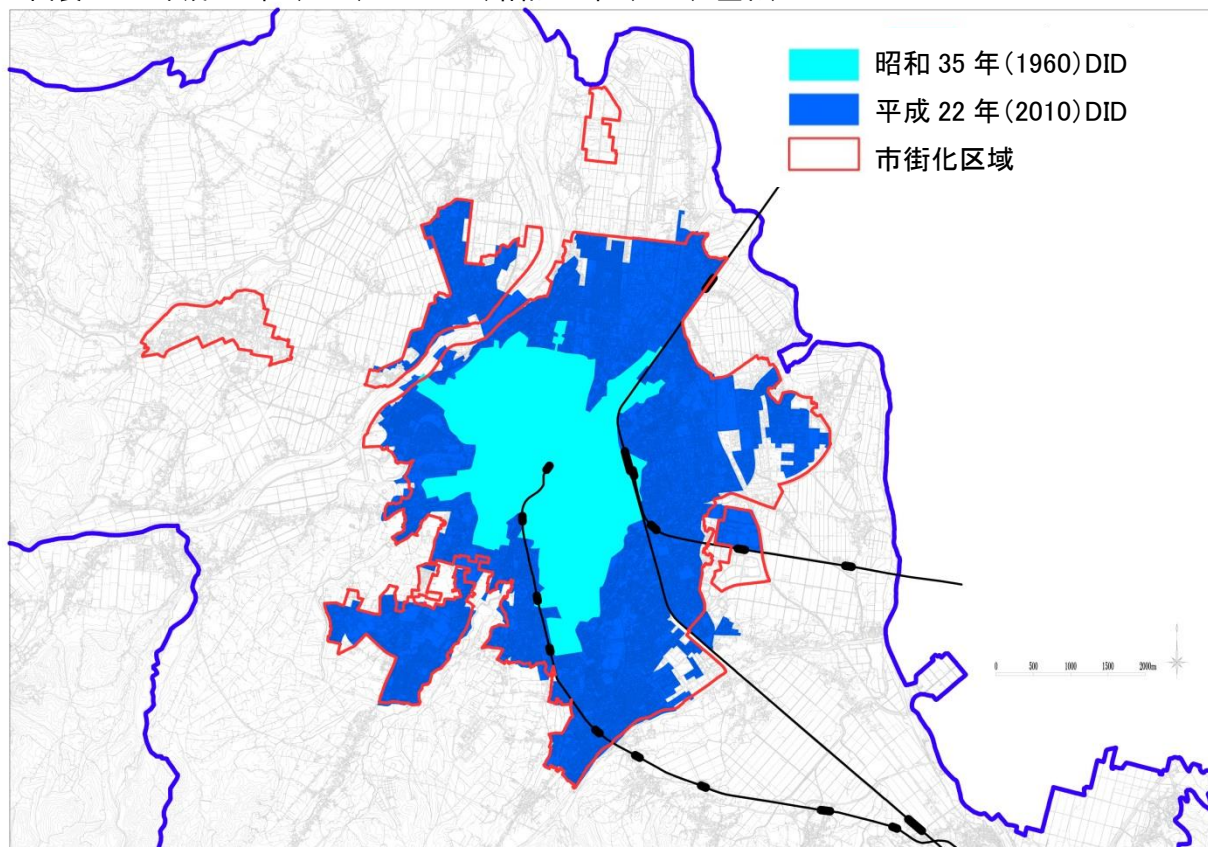
*「弘前市都市計画区域 GIS データ」、「青森県の都市計画 <資料編>/青森県 (平成 26 年 (2014) 3 月)」を基に作成

図表 1-3 市街化区域と市街化区域外の人口の割合



資料 : 「平成 22 年 (2010) 国勢調査」

図表 1-4 平成 22 年 (2010) D I D (昭和 35 年 (1960) 重ね)



＊「弘前市都市計画区域 GIS データ」を基に作成

(3) 都市構造の分析・特徴

弘前市は、無秩序な開発を抑えて、市街化区域が広がらないよう市街地の形成をしてきた結果、市域面積の約 5 %にあたる市街化区域に人口の約 7 割が居住し、旧城下町の町割りを残しつつ、周辺に住宅地が形成されたコンパクトな市街地を形成しています。

弘前市と同等の人口規模を有する地方都市と比較しても、弘前市は、全人口に占める D I D 人口の割合が高いことから市街地へ人口が集中しており、また、市域面積に占める市街化区域面積の割合が低く、かつ市街化区域面積に占める D I D 面積の割合が高いことから市街地がまとまっている、比較的コンパクトな都市構造にあると言えます。

2. 人口

(1) 人口と世帯数

平成 20 年（2008）から平成 28 年（2016）にかけての弘前市の人口は、やや減少傾向にあり、世帯数は増加していますが、1 世帯当たりの人員は減少しています。

高齢化率（65 歳以上）は、平成 20 年（2008）時点の 24.1%から、平成 28 年（2016）時点では 29.8%と高齢化が進展しています。

資料編 2. (2) 1) 参照

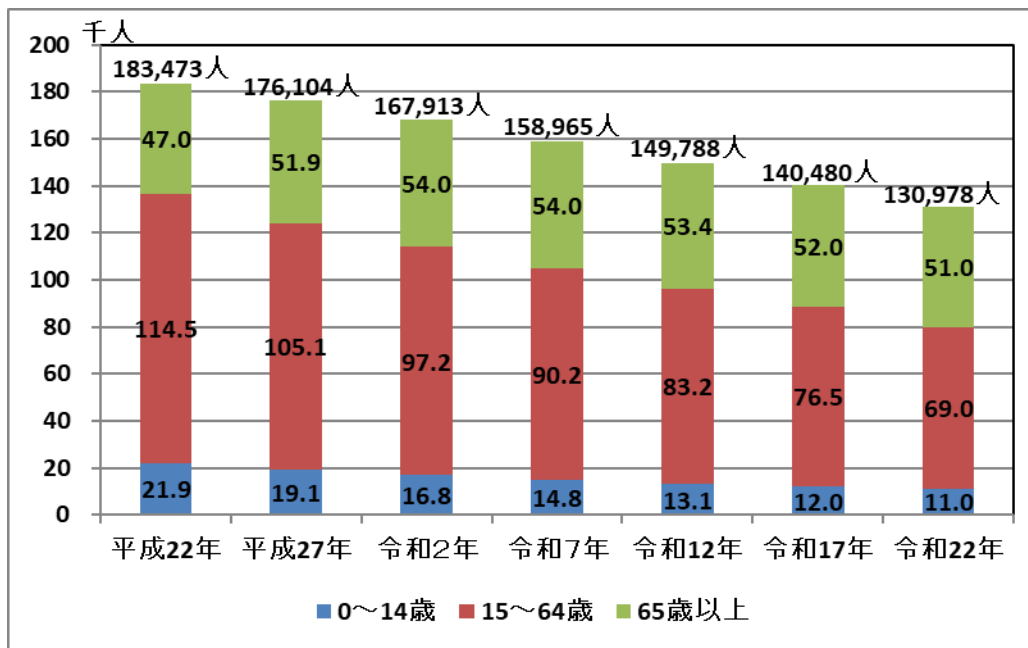
(2) 将来人口推計

平成 22 年（2010）の人口は 183,471 人ですが、25 年後の令和 17 年（2035）には、140,482 人と実に 23%の人口減少が推測されています。

高齢化率（65 歳以上）は、平成 22 年（2010）の 25.6%から令和 17 年（2035）には 37.0%に達するものと推測されています。

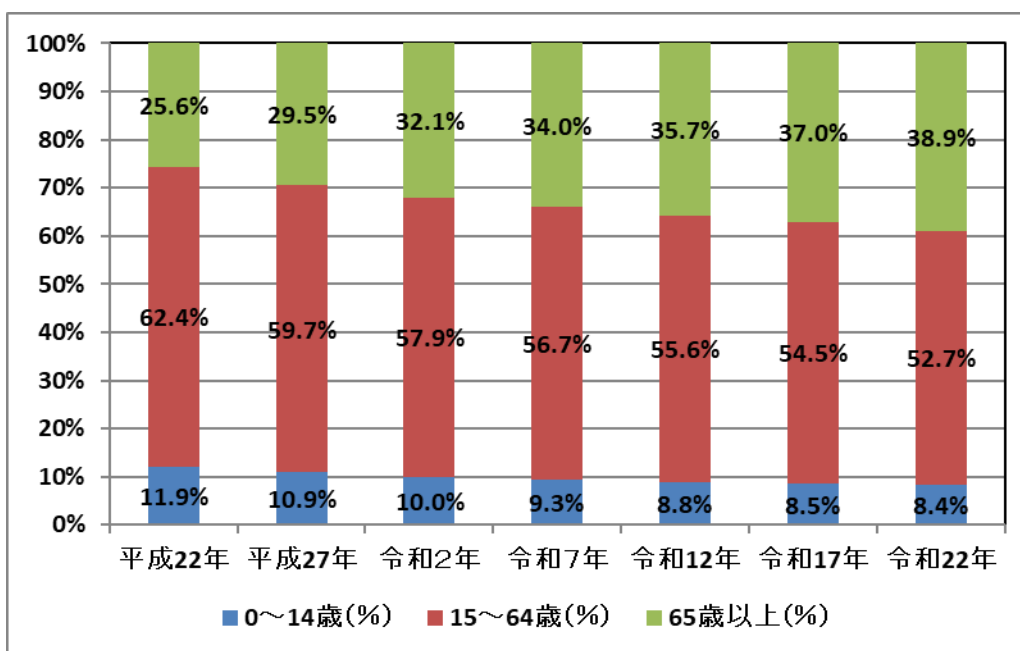
市域全体の人口に対する市街化区域の人口の割合は増加傾向にあり、今後も増加が見込まれます。

図表 1-5 将来人口の推計



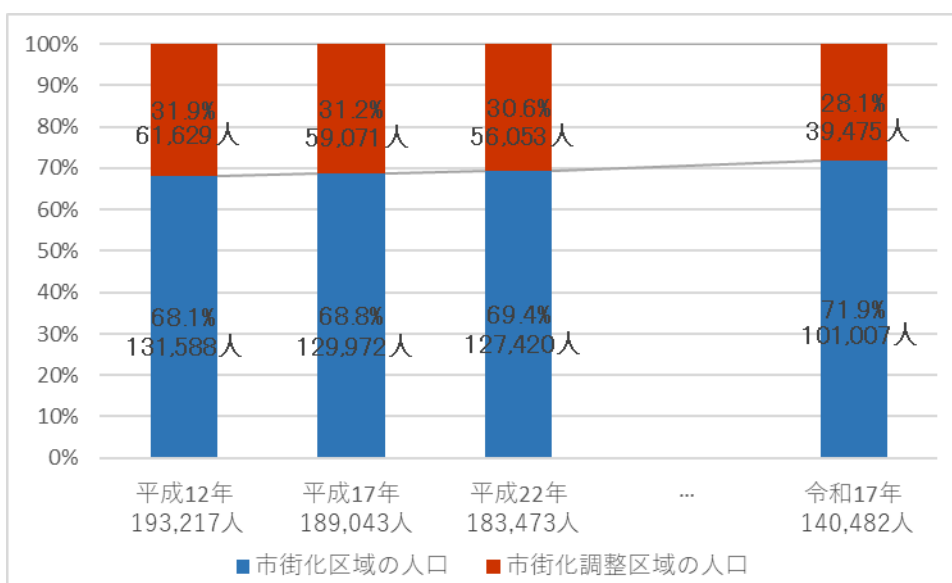
資料：「弘前市人口ビジョン（平成 27 年（2015）9 月）（国立社会保障・人口問題研究所平成 25 年（2013）3 月推計）」

図表 1-6 年齢別人口割合の推計



資料:「弘前市人口ビジョン(平成27年(2015)9月)(国立社会保障・人口問題研究所平成25年(2013)3月推計)」

図表 1-7 市街化区域内外の人口の割合の推移・推計



資料:「平成12年(2000)～平成22年(2010)は国勢調査、令和17年(2035)は弘前市人口ビジョン(平成27年(2015)9月)(国立社会保障・人口問題研究所平成25年(2013)3月推計)」
 ※平成17年(2005)までは旧弘前市、旧岩木町、旧相馬村の合計、令和17年(2035)の市街化区域内外の人口の割合は人口メッシュ推計による拾い出しにより算出。

(3) 人口分布

住区区分別可住地人口密度をみると、岩木地区以外では平成 22 年（2010）は 80 人/ha 以上の住区が多く、その後、人口減少が進みますが、令和 17 年（2035）になっても 60 人/ha 以上を保ちます。

平成 22 年（2010）の国勢調査を基にした人口分布と令和 17 年（2035）で推計した人口分布を比較すると、全体的に人口が減少しており、中心市街地の空洞化は著しく、特に中央弘前駅と弘前駅付近の 1 住区、2 住区、3 住区、7 住区の人口減少が著しい傾向にあります。また、郊外部である 5 住区、6 住区、12 住区、20 住区、22 住区、24 住区も人口減少が著しい傾向にあります。

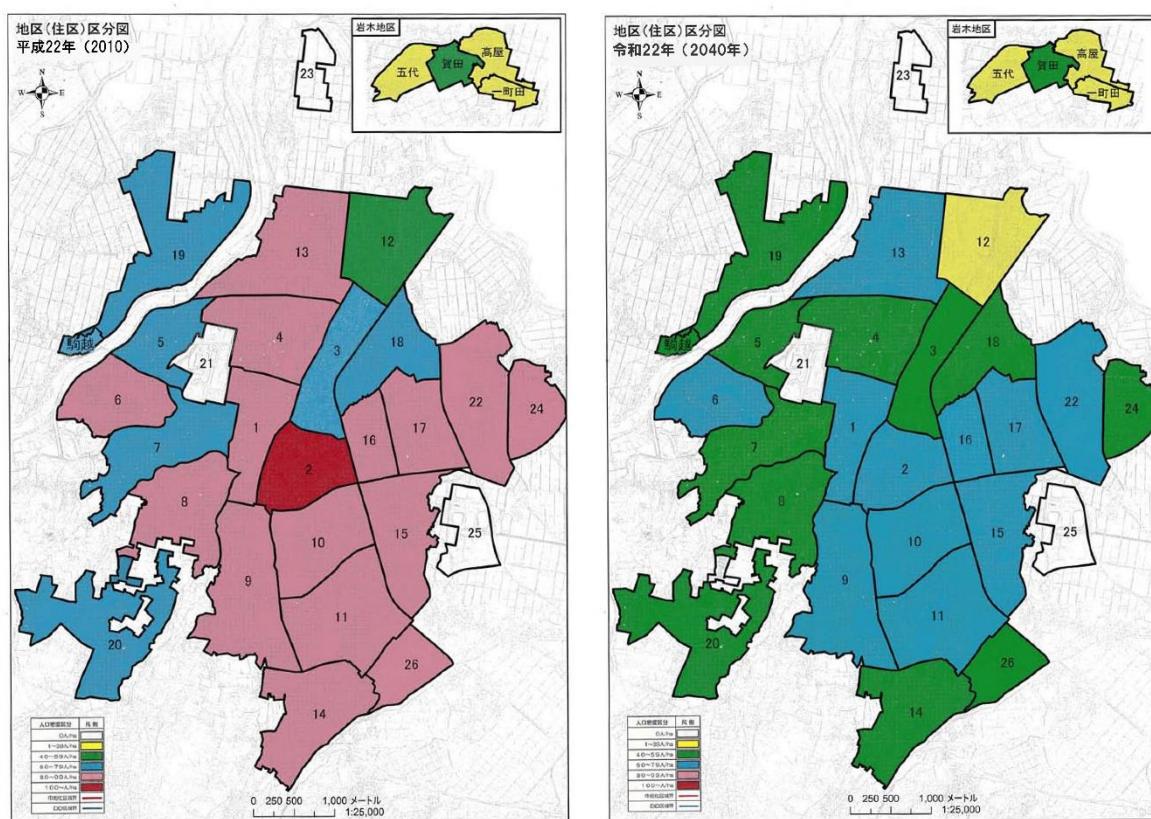
鉄道駅の周辺に一定の人口規模を維持してきましたが、令和 17 年（2035）になると、鉄道駅周辺の人口が減少しています。

平成 22 年（2010）と令和 17 年（2035）の人口密度を比較すると、市街化区域全域では 45.0 人/ha から 35.7 人/ha、市街化区域の可住地人口密度は 81.9 人/ha から 65.0 人/ha と人口は減少しますが、一定の人口密度を保ちます。

工業系の用途がある 3 住区、10 住区、12 住区、18 住区、19 住区、20 住区は住工混在の地域となっています。

平成 22 年（2010）と令和 17 年（2035）の高齢化率分布を比較すると、市域全体で高齢化が進み、中心市街地とその周辺の 1 住区、2 住区、3 住区、4 住区、そして郊外の北側、西側、南側の 5 住区、6 住区、9 住区、11 住区、13 住区、14 住区、18 住区、20 住区、賀田住区、五代住区で 40%以上となるエリアが増えてきます。

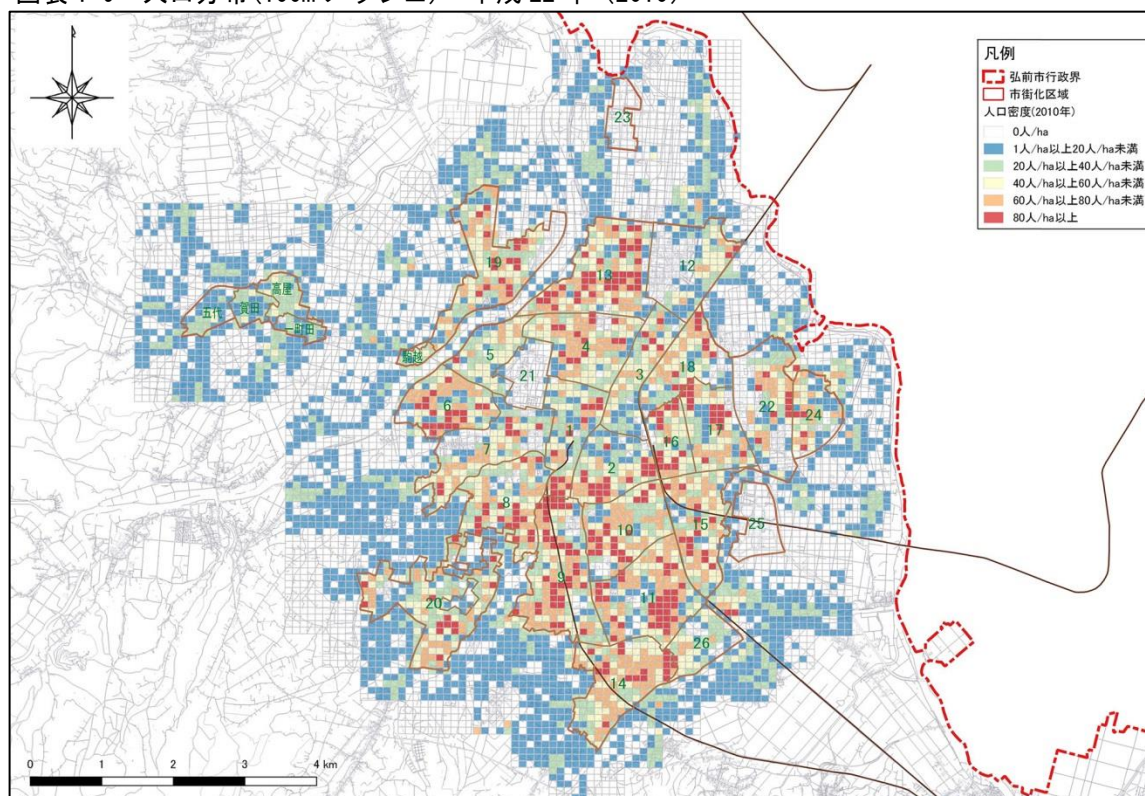
図表 1-8 住区区分別可住地人口密度（現在・将来予測）



*「平成 24 年（2012）度弘前市都市計画基礎調査」を基に作成
※住区…都市計画で用いる、住居地域の構成単位としての区域

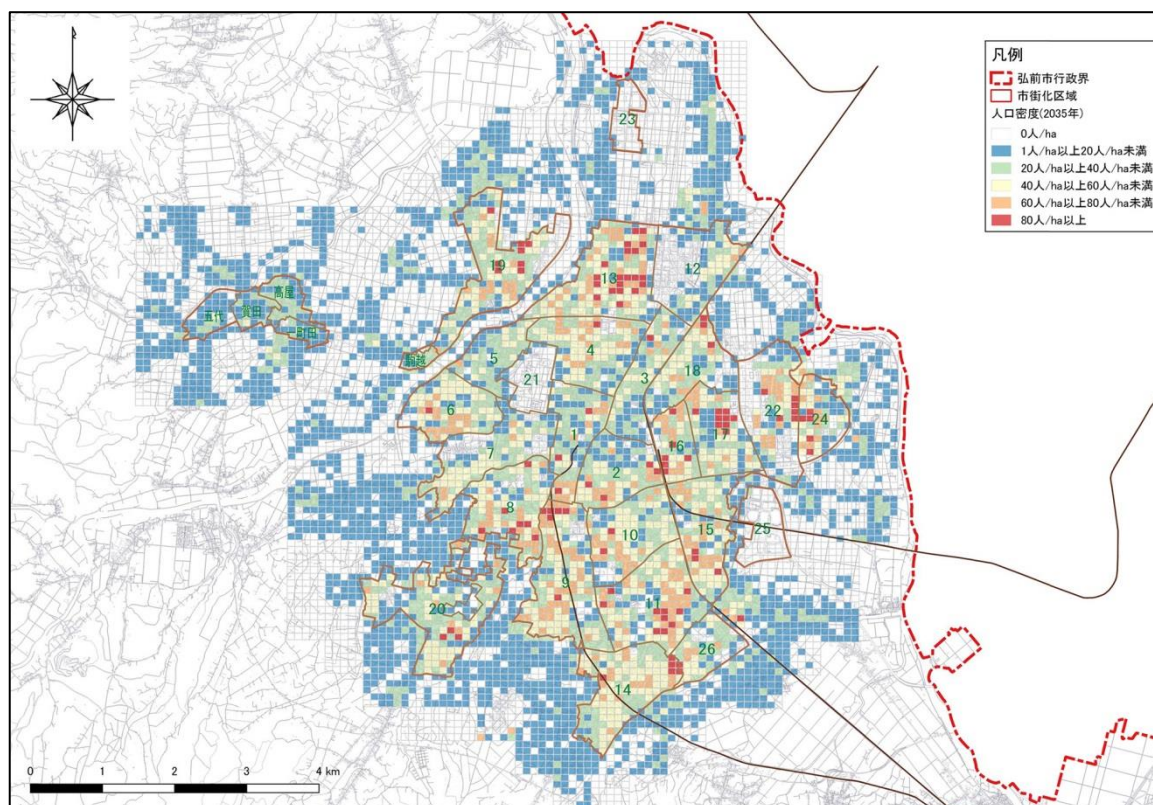
人口密度区分	凡例
0 人/ha	
1~39 人/ha	
40~59 人/ha	
60~79 人/ha	
80~99 人/ha	
100~人/ha	

図表 1-9 人口分布(100m メッシュ) 平成 22 年 (2010)



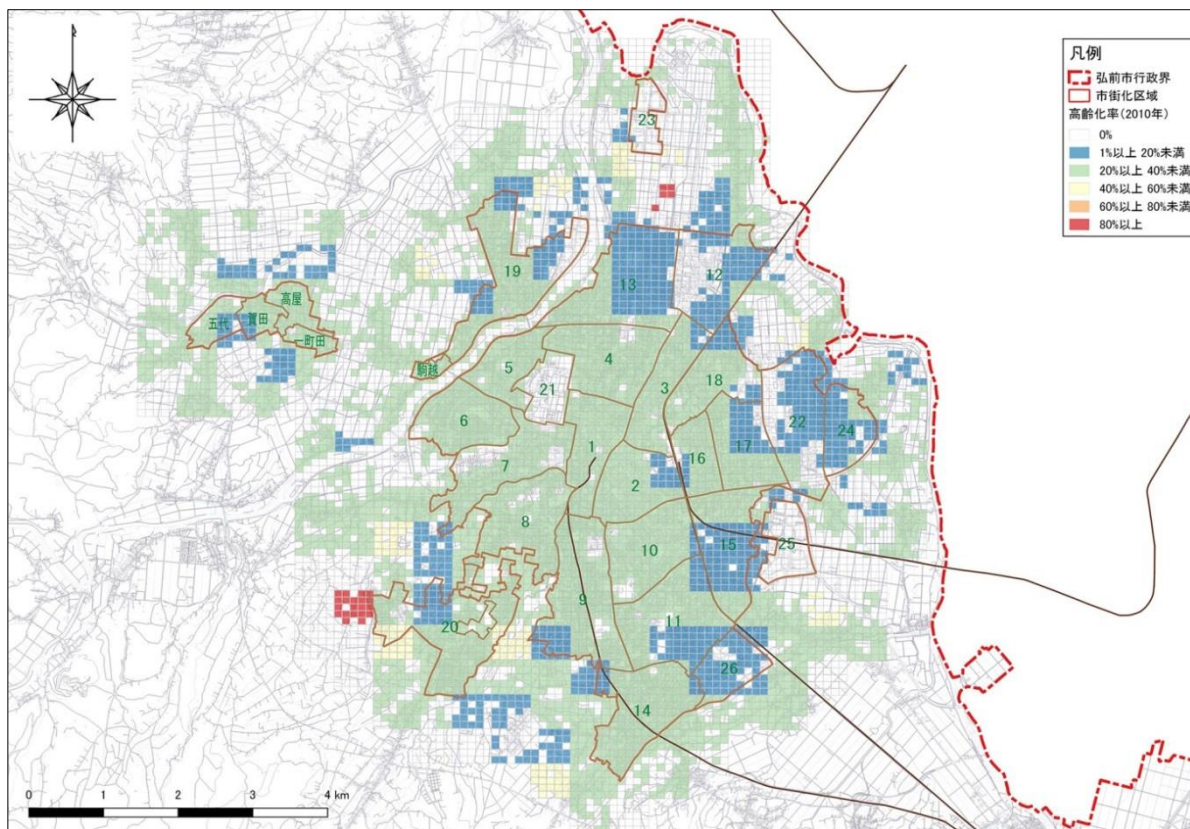
*「平成 22 年 (2010) 国勢調査-世界測地系 (国勢調査-世界測地系 100m メッシュ) 男女別人口総数及び世帯数 / 総務省統計局」を基に作成

図表 1-10 人口分布(100m メッシュ) 令和 17 年 (2035)



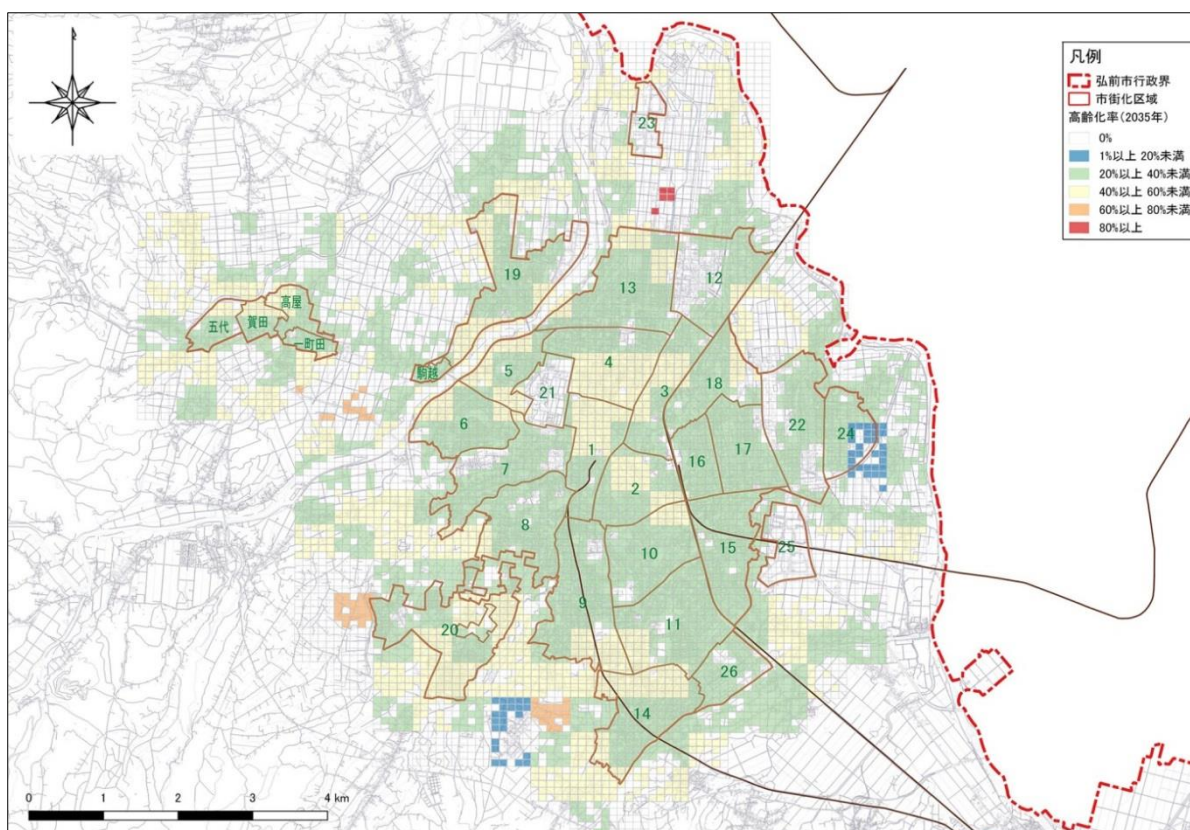
*「平成 22 年 (2010) 国勢調査-世界測地系 (国勢調査-世界測地系 100m メッシュ) 男女別人口総数及び世帯数 / 総務省統計局」を基に作成

図表 1-11 高齢化率分布(100m メッシュ) 平成 22 年 (2010)



*「平成 22 年 (2010) 国勢調査-世界測地系 (国勢調査-世界測地系 100m メッシュ) 男女別人口総数及び世帯数 / 総務省統計局」を基に作成

図表 1-12 高齢化率分布(100m メッシュ) 令和 17 年 (2035)



*「平成 22 年 (2010) 国勢調査-世界測地系 (国勢調査-世界測地系 100m メッシュ) 男女別人口総数及び世帯数 / 総務省統計局」を基に作成

第2章 立地の適正化に関する基本的な方針

1. 基礎調査からみた特徴と課題の整理

(1) 弘前市の特徴

■都市構造

- 無秩序な開発を抑えて、市街化区域が広がらないよう市街地の形成をしてきた結果、市域面積の約5%にあたる市街化区域に人口の7割が居住しています。
- 土手町を中心とした半径約3.5kmの範囲に人口密度45人/ha(平成22年(2010))のコンパクトな市街地を形成しています。
- 工業系用途の住工混在が見られます。
- 周辺に豊かな自然や農村地域があることで市街地の拡大を抑制するとともに、市民生活に潤いや安らぎを与えています。

■人口

- すでに人口が減少傾向にあり、20年後(令和17年(2035))の人口は14万人(2割減)と予測されています。
- D I Dは、市街化区域とほぼ同じであり、人口密度は全域で低下傾向にあり、20年後の市街化区域においては、40人/haを下回る地域が増える見込みです。
- 市域全体の人口に対する市街化区域の人口の割合は増加傾向にあり、今後も増加が見込まれます。
- 高齢化が進展し、高齢者が4人に1人から3人に1人の時代となります。
- 市内全域で高齢化が進展しますが、特に中心部の北側、西側、南側の高齢化が進む見込みです。

資料編2.(2)参照

■交通

- 鉄道が3路線通っているほか、市中心部からバス路線が放射状に広がり、公共交通網を形成しています。
- 私鉄は運行本数が少なく、路線バスも全路線の8割が1日6往復(12本)以下で、利便性が高いとは言えません。
- 公共交通の利用者数は減少傾向にあり、特に弘南鉄道大鰐線の利用者減少が著しい傾向にあります。
- 自家用車で通勤・通学をしている人が6割以上を占めており、公共交通があまり利用されていない状況にあります。
- 市街地はコンパクトで平坦なため自転車利用に適しており、市内に通勤・通学をしている人の2割が自転車を利用しています。

資料編2.(3)参照

■都市機能

- 病院、高校、大学、市役所などの高次都市機能が市の中心部に集中して立地しています。
- 診療所などの身近な医療施設は市街化区域全域でほぼ充足しています。
- 高齢者福祉施設は、中心部よりも郊外部（市街化調整区域含む）での立地が多くみられ、充足しています。
- 子育て支援施設は、希望どおりの利用とはならない場合もあるものの、ほぼ全域に立地しており、充足しています。
- 小・中学校は、人口減少・少子化に対応すべく、学校の統廃合や中学校区を基盤とし義務教育9年間を通じた学びと地域とともにある学校の実現を目指す「教育自立圏」の形成に取り組んでいます。
- 大規模商業施設は、中心部及び市街化区域東側に立地しています。

資料編 2. (5) 参照

■都市基盤

- 中心市街地は、これまでの行政を中心とした基盤整備等により、安全・安心で快適な都市環境が形成されています。
- 市街化区域のうち約4分の1のエリアで土地区画整理事業により、都市基盤の整備を図っています。
- 昭和40年（1965）代の開発も多く、都市基盤の老朽化が懸念されます。

資料編 2. (6) 参照

■財政等

- 地価は下落傾向にあり、特に弘前地区の中心部や岩木地区での下落が著しい傾向にあります。
- 行財政は厳しい状況にありますが、将来負担比率は比較的低い状況です。

資料編 2. (8) 参照

■その他

- 冬季の積雪は避けられないものであり、雪とともに暮らすまちです。
- まちなかに多くの歴史・文化資源が重層的に残されています。
- 歴史・文化・自然等の多様な魅力がコンパクトに集積した観光都市です。
- 市内全域に町会がありますが、高齢化等により加入率が低下しています。

(2) 都市機能・居住の立地適正化に係る問題点

市街化区域の人口密度低下や高齢化が進むことで、次のような問題が生じる可能性があります。

- 人口密度の低下により、一定のアクセス圏内に十分な利用者を確保できず、生活に必要なサービスを提供する既存の都市機能の維持が難しくなっています。
- 特に、都市機能が集中しているものの、人口減少が顕著な傾向にある中心市街地や居住地域の拠点となっている地域内の都市機能が維持できなくなる可能性があり、生活の利便性や都市活力の低下に直結します。
- 一方で、市街化区域の縁辺部や市街化調整区域への新たな都市機能の立地は、地価の安い工業系用途内の住宅立地や、市街化調整区域での住宅立地など、居住エリアの無秩序な拡大が懸念され、将来的に都市基盤に係る維持管理費用などにより財政面及び経済面において持続可能な都市経営が困難となる可能性があります。
- 公共交通の利用者減が続き、減便・廃線が進んだ場合、利便性やサービスレベルの低下などがさらに進行し、自家用車を利用できない学生や高齢者、障がい者等が暮らしにくくなることが懸念されます。
- 人口密度の低下や高齢化により、雪処理されない住宅が増え、交通障害が増加するなど、地域コミュニティの維持や雪対策などの問題が深刻化する可能性があります。
- 一方で、高齢化の進展による医療福祉系費用の増大、老朽化する都市基盤の維持更新など、財政を逼迫する要素は、ますます拡大する傾向にあります。
- このようなことから、全市民の生活にも影響が生じるおそれがあります。

(3) 都市機能・居住の立地適正化に向けた課題

- 効率的な行政サービスの提供の維持を図るため、一定のエリアで人口密度を保ち、人々の暮らしを支える都市機能の立地や地域コミュニティの維持、各地域での持続可能なまちづくりをする必要があります。
- 財政が厳しく、民間投資にも限界がある中で、特に、中心市街地や各地域の拠点となる地区に多く立地する既存の都市機能や都市基盤といったストックを有効に活用したり、維持したりする必要があります。
- 自家用車を利用できない高齢者等でも便利に暮らすことができるようにまちづくりと連携した公共交通の再編をする必要があります。
- 都市機能や地域コミュニティ、公共交通を維持できる人口密度を保つため、都市機能を維持し、公共交通が利用しやすい居住環境を整える必要があります。

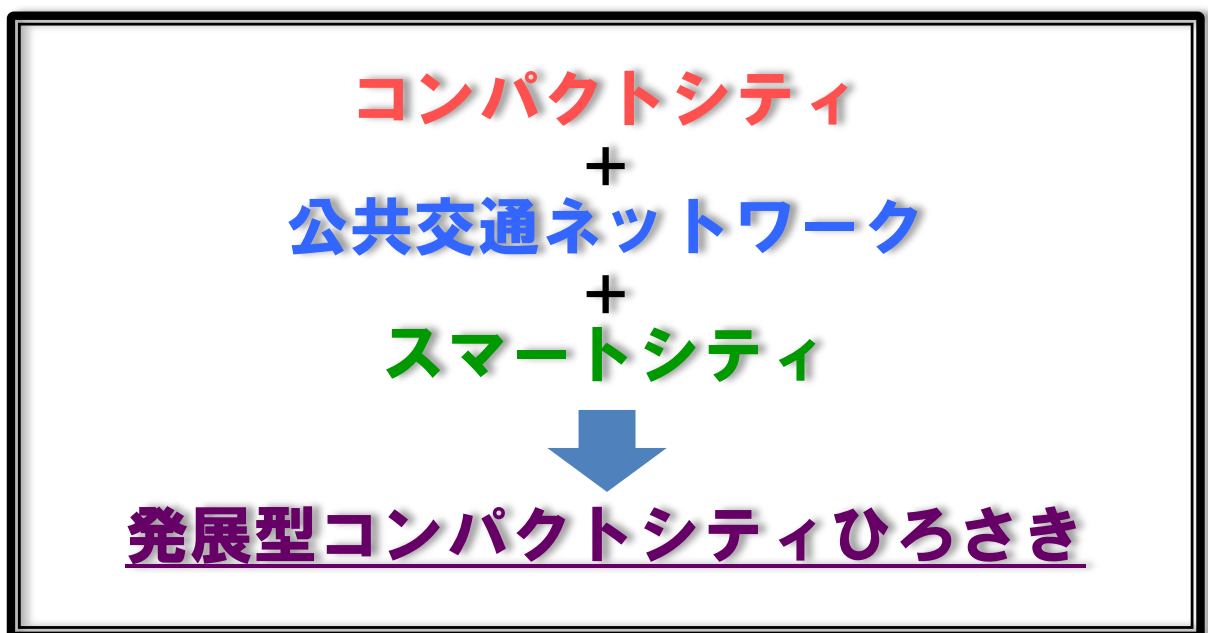
2. コンパクトなまちづくりの方針

(1) コンパクトなまちづくりのコンセプト

当市は、生活に必要なサービスを提供する都市機能や公共交通が比較的確保された日本の地方都市としては比較的コンパクトなまちを形成していますが、人口減少や高齢化が進むことにより社会環境が大きく変化する中で、「弘前市総合計画」を最上位計画として、地域の持続的な成長・発展を実現するため、戦略を持った施策展開が行われています。

また、東日本大震災での経験から、エネルギーの自給率向上や効率的な利用の重要性が強く認識され、「災害に強く、市民が暮らしやすい魅力ある低炭素・循環型のまち」を実現すべく、スマートシティの構築に向けたさまざまなプロジェクトに取り組んでいます。

今後の人口減少や高齢化の進展に対応するため、多くの人が居住し、既存の都市機能の集積や公共交通が充実している市街地を中心に、これまでの取組みを継続・発展させながら、まちづくりを進めていきます。また、田園地域の市民もこれらの生活に必要なサービスを楽しむことができるネットワークを構築していきます。

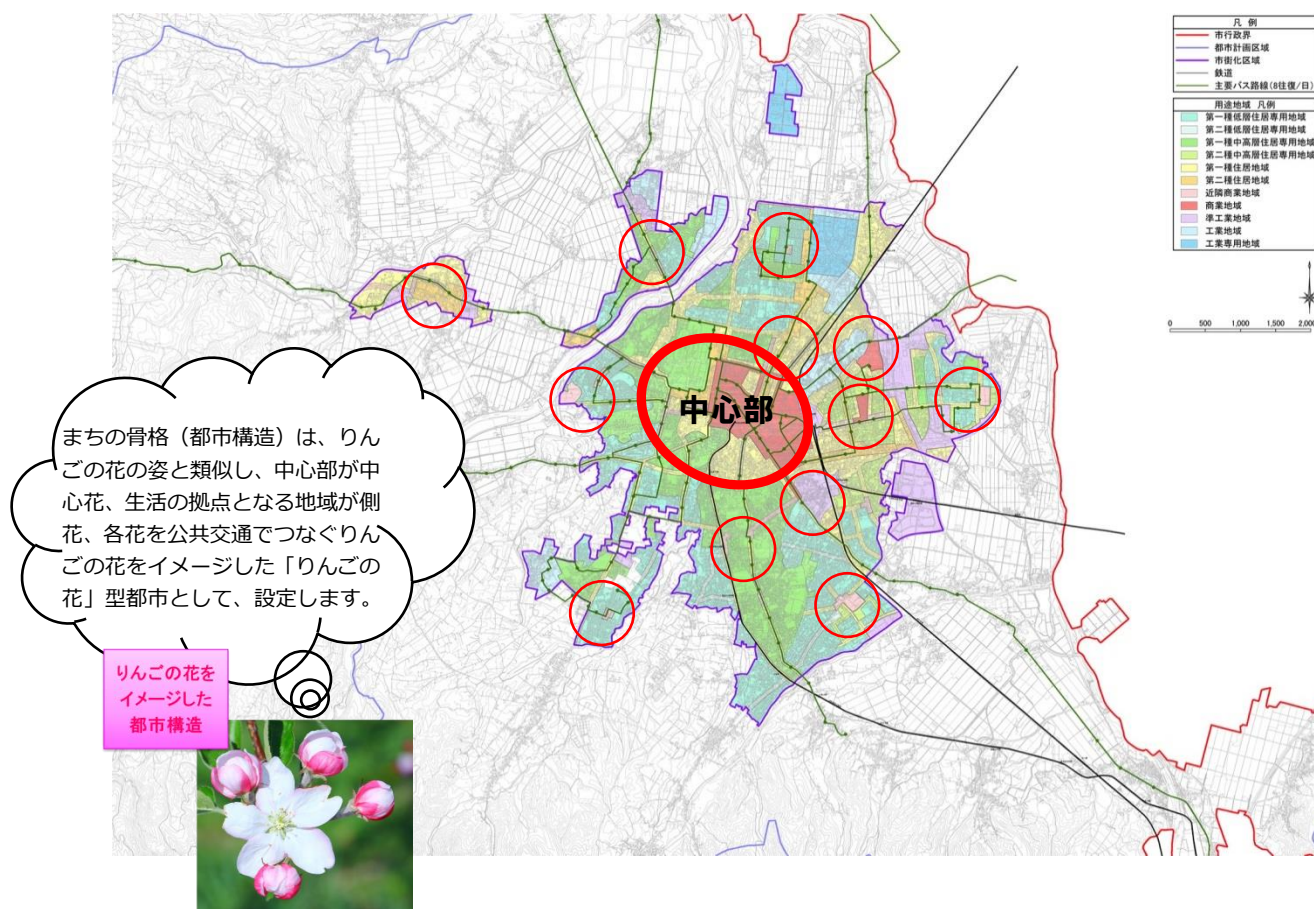


現状からさらに人口減少や高齢化が進むことが想定される 20 年後を見据え対応できるよう、公共交通の利用と徒歩であらゆる生活サービスを受けられ、市民が元気で快適に生活できる、雪国ならではのスマートで公共交通ネットワークと連携したコンパクトなまちに発展させていく『発展型コンパクトシティひろさき』を目指します。

(2) 「りんごの花」型のまちの骨格

当市は市域面積の約5%にあたる市街化区域に人口の7割が居住し、さらに市街化区域に対するD I Dの割合は、面積で89%、人口で95%を占めています。

このようなコンパクトなまちを形成してきた背景には、都市機能が集約された中心部とその周りで日常生活を支える機能を備えた生活の拠点となる郊外の地域がバランスよく配置されていること、また、中心部と地域の生活拠点とが公共交通でネットワークされていることがあげられます。



さらに、当市の特徴として、高校や大学が多く立地していることがあげられます。これらの施設立地は、公共交通と沿線のまちを支えています。

このような当市のコンパクトなまちの良さを活かし、都市機能が集約された中心部、その周りで生活を支える機能を備えた郊外の地域、大学等の高等教育機関が立地した地域の拠点形成、公共交通によるネットワーク化、それを支える居住により、まちの骨格（都市構造）を形成します。

このまちの骨格（都市構造）は、当市の主要農産物であるりんごの花の姿と類似していることから、中心部が中心花、地域拠点が側花、各花を公共交通でつなぐ「りんごの花」型都市として、りんごの花をイメージした都市構造を設定します。

(3) コンパクトなまちづくりの方向性

当市には、公共交通や中心市街地の活性化、雪処理問題といった生活に密着した課題がありますが、中心市街地や郊外の各地域に一定の都市機能と人口が存在し、徒歩や自転車で市街地を移動できるコンパクトなまちを既に形成していることから、いかにして現状の都市構造を維持していくかが重要となります。

今後、人口減少や高齢化が更に進む見込みですが、次に掲げる4つの方向性でまちづくりを推進することにより、前述の課題解決や移住定住対策と連携したまちづくりによる好循環への転換を目指します。

また、地域住民が自ら地域を見つめ直して課題解決や魅力づくりに取り組み、次世代へ引き継いでいくなどによって成熟した持続可能なまち「発展型コンパクトシティひろさき」を構築していきます。

①魅力あふれる快適な都市の形成

- 中心部に求められる都市機能を維持・誘導し、都市の魅力の向上
- 生活の拠点となる地域に求められる都市機能を維持・誘導し、安心して暮らしやすいまちの形成

②まちを育み、暮らしと共にあり続ける公共交通網の形成

- 公共交通を使った外出や地域間の交流が増えるような公共交通の再編
- 利便性が高く生活の場面に応じて活用される公共交通の構築
- 交通事業者、市民、行政の協力・連携による公共交通の維持運営

③快適に暮らせる居住環境の創出

- 降雪期も含め一年中快適に暮らせる居住環境の創出
- 歩いて暮らせる生活の拠点となる地域周辺とまちなかとの公共交通ネットワークの充実
- 空き地・空き家の活用等による住み替えやまちなか居住を推進

④持続可能なまちづくりと地域間の連携

- 市街地の維持による田園地域の農業生産活動や地域活動の支援
- まちなか・田園・郊外のそれぞれの地域特性を活かした自立したまちを形成
- 地域間の連携による弘前らしさを生かした都市づくり

魅力あふれる
快適な都市の形成

まちを育み、暮らしと共有し続ける公共交通網の形成

快適に暮らせる
居住環境の創出

持続可能なまちづくりと
地域間の連携



3. 都市機能・居住の立地の適正化に関する基本的な方針

「発展型コンパクトシティひろさき」の実現に向け、都市機能・居住の立地適正化に関する基本方針を次のとおりとします。

なお、当市では、上位計画である弘前市総合計画や弘前市都市計画マスタープランにおいて、人口減少社会に対応したコンパクトシティ形成に向けた政策や土地利用の基本方針を掲げており、これらとの整合を図ります。

(1) 都市機能・居住の立地適正化の視点

視点 1

市が中心となって、関係機関と連携しながら、都市機能や居住の立地適正化と公共交通ネットワークの再構築を一体的に行い、市街地の中心部と地域拠点に機能を集約することで、都市経営を支える拠点形成を図ります。

視点 2

拠点の形成や公共交通の利便性の向上・雪処理の充実などにより、魅力があり快適に生活できるまちを形成することで移住・定住等を推進します。

視点 3

市民の方が住まい方を選択できるものであり、人口が減少するエリアでの将来の暮らし方は、時間をかけて市民とともに考えていきます。

(2) 基本方針

市街地等が公共交通で連動する都市機能が集積したコンパクトなまちの維持

市の中心部から約 3.5km の範囲でコンパクトに形成されている市街地において、多様な都市機能が集積した中心部と日常生活を支える機能が備わった生活拠点となる地域を従来よりもサービスレベルの高い公共交通でつなぎ、快適な居住環境を創出することで、このコンパクトで暮らしやすいまちを維持し、弘前ならではの多様な暮らしを楽しめるまちづくりを推進します。

① 都市機能の立地適正化に関する基本方針

中心部における既存の都市機能の維持・活用と、さらなる都市機能の誘導によるにぎわいの創出

J R 弘前駅を起点とした循環バスの運行などにより、公共交通と徒歩で円滑にアクセスできる都市機能（医療施設、商業施設、行政施設等）が立地している中心部において、これら既存の都市機能を維持・活用していくとともに、さらなる都市機能を誘導することで、回遊性が高く、魅力的でにぎわいのあるまちづくりを推進します。

生活の拠点となる各地域における日常生活を支える都市機能の充実

中心部と主要バス路線等でつながった周辺地域は、住宅を主体とした市街地が形成され、住民の日常生活を支える機能が備わった地域の生活の拠点となる地域となっています。今後、高齢化が更に進展する中で、これらを身近な地域拠点として、住民や民間事業者等と連携しながら都市機能の充実を図ることにより、歩いて暮らせる環境づくりを推進します。

弘前の求心力を支える広域的な都市機能の維持

大きな病院や高校、大学、大規模商業施設など、弘前の求心力の源となっている施設は、住環境や交通体系インフラ整備など都市構造にも大きな影響を与えることから、建て替え時などにおける郊外への移転の抑制を図ります。

② 居住の立地適正化に関する基本方針

都市機能や公共交通の維持に資する移住・定住等の推進による人口の確保

令和 17 年（2035）においても、市街化区域の多くのエリアで可住地人口密度が 40 人/ha 以上に保たれると予測されていますが、都市機能や公共交通を維持するためにも移住・定住等の推進により一定の人口を確保するとともに、コンパクトなまちを維持し、だれもが快適に暮らせる居住環境づくりを推進します。

居住エリアや都市機能の立地と連動した、より効果的な公共交通の構築

当市では、鉄道やバス網が整備され、まちなかにバス路線が張り巡らされている状況ですが、居住エリアや都市機能の立地と連動した更に使いやすい公共交通サービスを提供することで、これを維持し、過度に自動車に頼らなくても快適に暮らせるまちづくりを推進します。

冬でも快適に暮らせる、積雪の多い地方都市に適した居住環境の創出

当市にとって冬季の積雪は避けられないものであり、除雪のためのストックヤードとなる空間（雪置き場の点在等）を確保した積雪の多い地方都市にふさわしい緩やかな居住密度を維持するとともに、地域住民とも連携した除排雪の徹底などにより、積雪時においても良好な居住環境を創出し、冬でも快適に暮らせるまちづくりを推進します。

第3章 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心部や生活の拠点となる地域に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市機能誘導区域と公共交通ネットワークの形成、それを支える居住による「りんごの花」型都市を目指す本市においては、多様な都市機能が集積している中心地区、生活を支える都市機能が備わる複数の地域拠点、高等教育機関等が立地した学園地区を都市機能誘導区域として設定し、市民が安心して生活し続けるために必要な都市機能を誘導していきます。また、都市機能の誘導にあたっては、地区特性に応じて必要な機能やサービスを維持・誘導するものとします。

2. 都市機能誘導区域の設定

(1) 検討範囲の確認

「都市機能誘導区域」は、都市機能の充足による居住誘導区域への居住誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域の中に定めることとなっています。

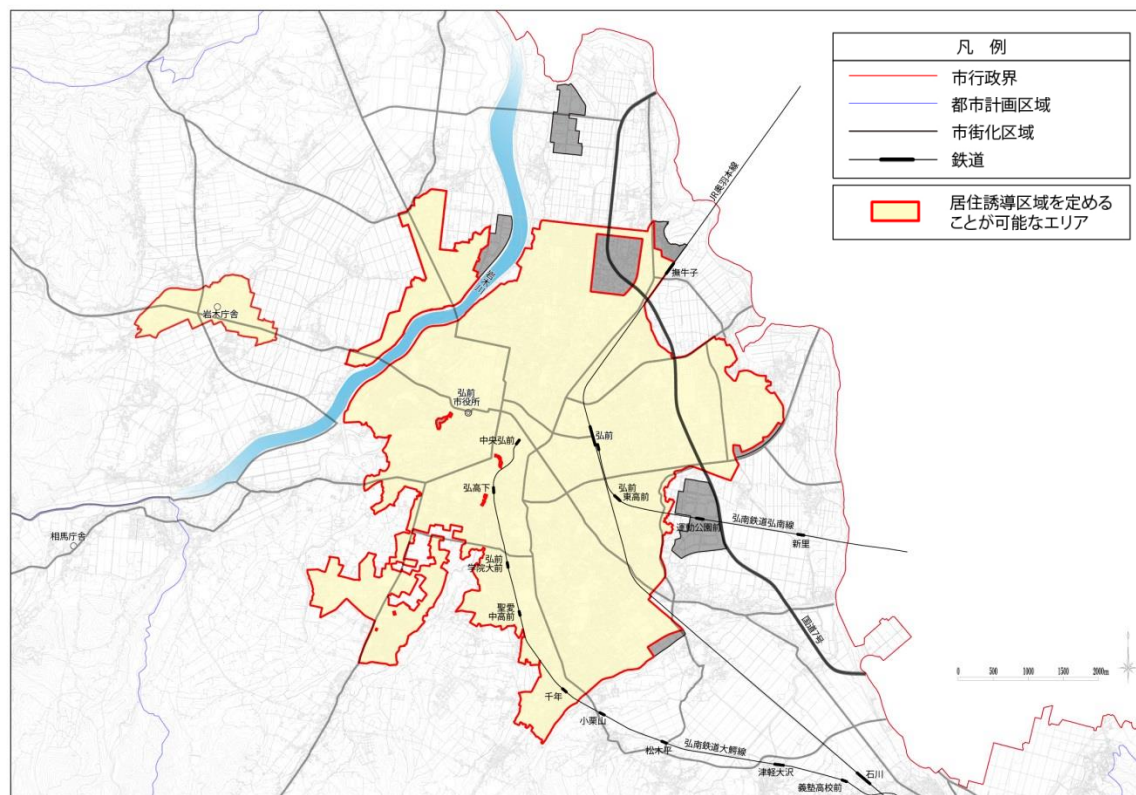
居住誘導区域には市街化調整区域や災害危険区域等、居住を誘導すべきではない土地条件の区域は含まないこととされています。このため、本市において居住誘導区域を定めることが可能なエリアは次のとおりとなり、都市機能誘導区域についてもこの区域の範囲で定めていくこととなります。

■居住誘導区域を定めることが可能なエリア

○以下の区域を除く市街化区域

- ・工業専用地域、住宅建築規制のある地区計画の区域
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、2.0m以上の浸水の危険性がある区域
- ・弘前運動公園

図表 3-1 居住誘導区域を定めることが可能なエリア



(2) 都市機能誘導区域の設定

(1) の「居住誘導区域を定めることが可能なエリア」をふまえ、まちの骨格として地域の拠点形成を図る「ひろさきの都市的魅力の中核を形成する中心地区」、「日常的な生活を支える都市機能が備わる地域拠点」、「学園都市ひろさきの拠点を形成する学園地区」を『都市機能誘導区域』として設定します。

なお、工業地域については、居住誘導区域を定めることが可能な区域には含まれていますが、工業の業務の利便の増進を図る地域であり、居住を誘導する区域として適さないことから、都市機能誘導区域の設定は行わないものとします。

■ 中心地区

弘前市中心市街地活性化計画に定める中心市街地区域を基本とし、商業、業務のほか、教育、文化、医療、行政サービスなどの都市機能が集積する、公共交通や自転車、徒歩により活動できるおおむね半径 1 km 圏内を都市機能誘導区域として設定します。

■地域拠点

「中心地区」へ利便性の高い公共交通により容易にアクセスでき、近隣の住民が日用品の買い物をする店舗などの生活を支えるサービス機能が備わる地域拠点を都市機能誘導区域として設定します。

なお、地域拠点における都市機能誘導区域は、中心地区とつながる鉄道駅及び主要バス路線を活用して、高齢者が歩いて活動できるよう、公共交通ネットワークの再編成との整合を図るものとします。

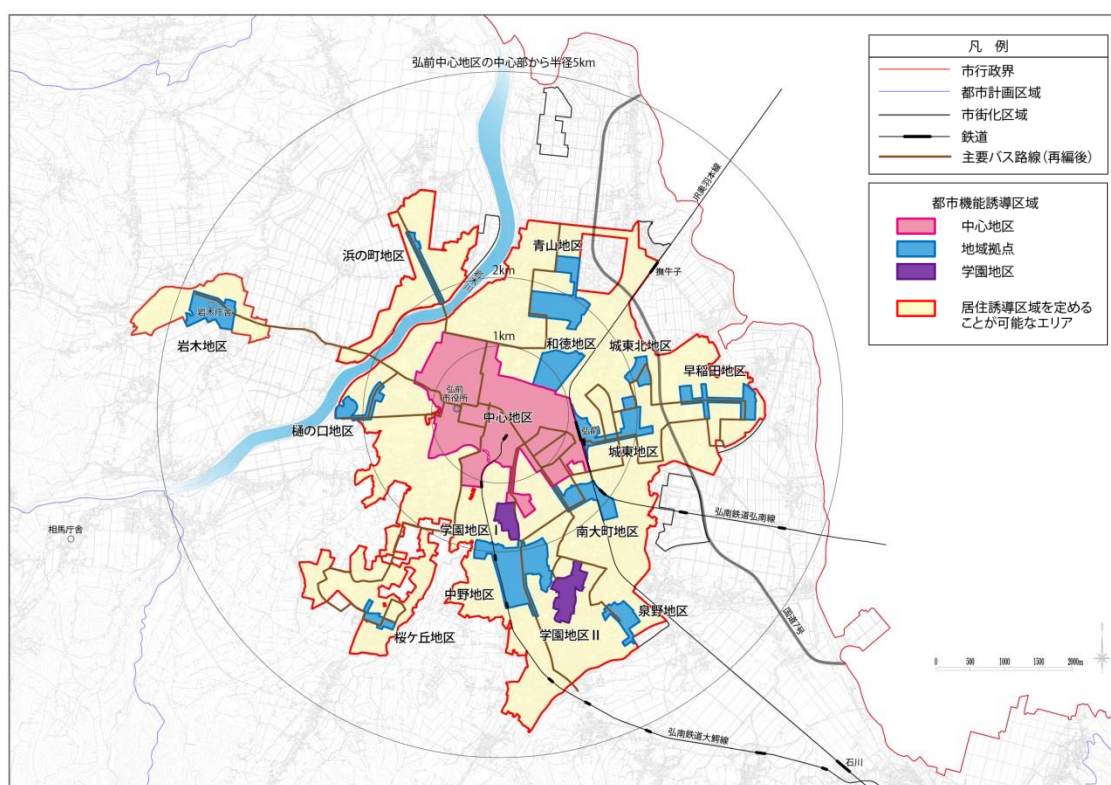
○青山地区	：弘前公園の北側に位置し、社会福祉センター等の公共施設やスーパーが立地しており、地区の周辺には2つの小学校が立地しています。
○和徳地区	：中心地区の北側に位置し、スーパーや診療所、保育所、福祉施設等が立地しています。
○城東地区	：弘前駅の東側に位置し、スーパーが立地しており、循環バス路線のアクセスがあります。
○城東北地区	：国道7号線の西側に位置し、百貨店が立地しており、主要バス路線のアクセスがあります。
○早稲田地区	：市街化区域の東側に位置し、スーパーや家電量販店、ホームセンターなど生活に必要な機能が概ね立地されており、主要バス路線のアクセスがあります。
○南大町地区	：弘南鉄道弘南線東高校前駅を中心とした地区で、スーパーや高校が立地しています。
○泉野地区	：市街化区域の南側に位置し、スーパーやホームセンターなど生活に必要な機能が概ね立地しています。
○中野地区	：弘南鉄道大鰐線の東側に位置し、教育機関、福祉施設が立地しており、主要バス路線や鉄道のアクセスがあります。
○桜ヶ丘地区	：市街化区域の西南側に位置し、主要バス路線のアクセスがあります。
○樋の口地区	：市街地の西側に位置し、スーパーやホームセンター、衣料品店など生活に必要な機能が概ね立地しています。
○浜の町地区	：岩木川の西側に位置し、スーパーが立地しており、主要バス路線のアクセスがあります。
○岩木地区	：スーパーや診療所等の施設が立地しており、主要バス路線のアクセスがある岩木庁舎を中心とした範囲です。

■学園地区

当市は、高等教育機関が6施設と高等学校が10校（平成29年度（2017年度）からは9校）立地し、津軽地方の学園都市として経済、文化等様々な観点から大きなメリットを享受しています。このため、高等教育機関等が立地する学園地区については、既に公共交通ネットワークと連携した立地状況になっており、市街化調整区域などへの転出による都市構造や公共交通への影響が大きいことから、これらを維持・誘導するためにも、都市機能誘導区域として設定します。

- 学園地区Ⅰ　　：弘前大学が立地する地区です。
- 学園地区Ⅱ　　：弘前大学教育学部附属小学校・中学校、東北女子大学等が立地する地区です。

図表 3-2 都市機能誘導区域図



資料編 3. (2) 参照

3. 都市機能誘導区域の誘導施設

(1) 誘導施設の考え方

都市機能誘導区域内に既に立地している都市機能の状況及び市街地に必要な機能・サービスの整理をふまえた誘導施設の考え方は、次のとおりです。

- すでに多様な都市機能が立地している中心地区については、特に、百貨店・総合スーパー等の大規模商業施設や救命救急医療及び入院救急医療を担う病院、高等教育機関等といった高次都市機能を維持していくことに加え、高齢者が元気で暮らし続けることを支援する施設、市民の暮らしを豊かにする文化施設の誘導を行います。
- 各地域拠点については、食料品スーパー等の日用品店舗、内科・小児科等の診療所、高齢者福祉施設、子育て支援施設等の住民の日常生活を支える機能が立地していますが、特に、一定規模の生鮮食品を扱う店舗の維持または誘導を行い、全ての地域拠点において備えることを目指します。また、既存の高等教育機関等を維持していきます。
- 通学における公共交通利用に伴う路線の充実や商業施設をはじめとする生活利便施設の立地など、高等教育機関等が立地し学生が集うことが、地域の活性化につながり、魅力ある居住環境の形成・維持に寄与していることから、現在、学園地区及び地域拠点に立地する高等教育機関等を維持していきます。

上記の考え方にに基づき、居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設である医療施設、商業施設等について、都市機能の増進に著しく寄与するものを「誘導施設」として位置づけ、その機能を維持・誘導していきます。

また、その都市機能が都市機能誘導区域外へ転出することで、都市構造や公共交通の維持などに影響を与える施設などは、「誘導施設」に位置づけ、都市機能誘導区域への立地を誘導します。

併せて、都市機能誘導区域であっても、当該区域で誘導施設として設定していない誘導施設が導入される際には、届出が必要となることから、都市機能誘導区域内やその周辺に立地し、おおむね充足している施設については、「誘導施設」として設定しないものとします。

これらを踏まえ、以下に、主な都市機能増進施設について、誘導施設として設定するか否かの考え方を次のとおり整理します。

図表 3-3 誘導施設の考え方

機能都市	都市機能増進施設	誘導施設の考え方	都市機能誘導区域別の整理		
			中心地区	地域拠点	学園地区
医療	病院	- 医療機能については、今後、高齢化が進む中で、公共交通が充実した都市機能誘導区域内に立地することが求められます。 - 医療機能の中でも、救急医療は高次都市機能であり、都市機能誘導区域外に立地することは、都市構造や公共交通の維持などに影響があります。また、夜間休日の二次救急医療の輪番制の確保が課題となっていることから、都市構造を踏まえ中心地区に「二次救急輪番制参加病院」を誘導施設に設定します。 - 初期救急医療を担う病院や入院救急医療を担う救急告示病院については、都市構造への大きな影響はないことから誘導施設には設定しません。	○	—	—
	診療所	診療所(内科・小児科)については、都市機能誘導区域内及びその近隣エリアも含めると充足しており、将来においても十分な施設数の確保が見込まれることから、誘導施設には設定しません。	—	—	—
高齢者福祉	高齢者福祉施設	- 今後、高齢化率は高まりますが、高齢者数はほぼ横ばいで推移する見込みです。 - 高齢者福祉施設(訪問介護事業所、通所施設、入居施設)については、今後、高齢化が進む中で引き続きその機能を維持・誘導することが求められる施設です。 - これらの施設は、すでに中心地区や各地域拠点に多数立地し充足しており、将来においても十分な施設数の確保が見込まれることから、誘導施設には設定しません。	—	—	—
子育て支援	子育て支援施設	- 保育所や幼稚園をはじめとする子育て支援施設については、人口減少が進む中で引き続きその機能を維持・誘導することが求められる施設です。 - これらの施設は、都市機能誘導区域内及びその近隣エリアも含めると充足しており、将来においても十分な施設数の確保が見込まれることから、誘導施設には設定しません。	—	—	—
教育	小学校・中学校	- 小学校・中学校については、地域のコミュニティ拠点や災害時の避難所としての機能も有しており、今後も重要な役割を担うことになります。 - 児童・生徒数が減少している中で、学校の規模・配置について、地域住民と慎重に検討を重ねて方向性を決定していくほか、余裕教室の有効活用についても検討していきます。 - 市立の学校の立地は市がコントロールできることから、小・中学校は誘導施設には設定しませんが、大学附属のものについては高次都市機能として誘導を図ることとします(「高等教育機関等」参照)。	—	—	—
	高等教育機関等	高等教育機関のうち高校及び大学、大学附属の小・中学校については、高次都市機能であり、鉄道駅周辺に多く立地しているため、教育機関の立地に関しては都市構造として優位性が大きく、さらに、公共交通の利用に大きく寄与しています。これらの施設の中心地区及び南大町地区、中野地区、学園地区Ⅰ・Ⅱ以外への立地は、都市構造や公共交通の維持、通学の利便性などに影響があることから、中心地区及び南大町地区、中野地区、学園地区Ⅰ・Ⅱに高校及び大学、大学附属の小・中学校を誘導施設として設定します。	○	○ ※南大町地区・中野地区のみ設定	○

	都市機能 増進施設	誘導施設の考え方	都市機能誘導区域別の整理		
			中心地区	地域拠点	学園地区
健康増進	健康増進施設	健康増進施設については、今後、高齢化が進む中で高齢者の健康増進やコミュニティの場ともなり、高齢者が元気に暮らし続けるために有効な機能として、特に高齢者のためにその機能を誘導することが求められていることから、中心地区において文部科学省健康増進認定規程及び同規程に準ずる高齢者健康増進施設を誘導施設に設定します。	○	—	—
商業	大規模小売店舗	大規模小売店舗のうち、ある程度の店舗面積を持つ百貨店・総合スーパー・専門店については、広域圏を持つ高次都市機能です。これらの機能が都市機能誘導区域外へ立地することは、都市構造や公共交通の維持、生活の利便性などに影響があることから、中心地区及び城東北地区への立地を誘導するため、店舗面積10,000㎡を超える店舗を誘導施設に設定します。	○	○ ※城東北地区のみ設定	—
	食料品スーパー	- スーパーについては、居住者の生活を支える日用品等を取り扱う店舗であり、特に食料品を多く扱うスーパーが都市機能誘導区域外へ立地することは、都市構造や公共交通の維持、生活の利便性などに影響があります。また、居住者の徒歩圏での利用も視野に入れ、中心地区及び各地域拠点に1つ以上のある程度の店舗面積を持つ施設の維持・誘導することを目指し、店舗面積1,000㎡を超え10,000㎡以下の生鮮食品を扱う店舗を誘導施設に設定します。 - また、誘導施設として位置づけることで、幹線道路沿道等の郊外部や工業系用途地域などへの立地を抑制する効果も期待できます。 - 小規模なスーパーについては、都市構造への大きな影響はないことから誘導施設には設定しません。	○	○	—
金融	金融機関ATM	金融機能については、居住者の生活を支える重要な機能ですが、コンビニ内のATMなどもふくめ、都市機能誘導区域内及びその近隣エリアも含めると充足しており、将来においても十分な施設数の確保が見込まれることから、誘導施設には設定しません。	—	—	—
コンビニエンスストア	コンビニエンスストア	コンビニエンスストアについては、都市構造への大きな影響はないことから特に誘導施設には設定しません。	—	—	—
行政	行政施設	市役所・支所・出張所などについては、市民に行政サービスを提供する施設として、市が整備するものであり、コントロールできることから、誘導施設には設定しません。	—	—	—
文化	文化施設	- 文化施設は市内に複数立地しているが、美術作品等を鑑賞できる施設が市の中心部に存在しません。 - 博物館相当施設は、居住者の楽しみにもつながるとともに、観光資源にもなる高次都市施設であり、まちに魅力をもたらす施設であることから、中心地区において、新たな立地誘導を目指し、誘導施設に設定します。	○	—	—

(2) 誘導施設の設定

誘導施設の考え方をふまえ、各都市機能誘導区域内に以下の誘導施設を設定し、その機能を維持・誘導していきます。

図表 3-4 誘導施設の一覧

誘導施設 地区	二次救急輪番制 参加病院	高校・大学・ 大学附属の小学 校・中学校	高齢者 健康増進施設	店舗面積(※1) 1,000㎡を 超え 10,000㎡ 以下の生鮮食品 (※2)を扱う店舗 (※3)	店舗面積(※1) 10,000㎡を超え る店舗(※3)	博物館 相当施設
中心地区	○	○	○	○	○	●
青山地区	—	—	—	○	—	—
和徳地区	—	—	—	●	—	—
城東地区	—	—	—	●	—	—
城東北 地区	—	—	—	○	○	—
早稲田 地区	—	—	—	○	—	—
南大町 地区	—	○	—	○	—	—
泉野地区	—	—	—	○	—	—
中野地区	—	○	—	○	—	—
桜ヶ丘 地区	—	—	—	●	—	—
樋の口 地区	—	—	—	○	—	—
浜の町 地区	—	—	—	●	—	—
岩木地区	—	—	—	●	—	—
学園地区 Ⅰ	—	○	—	—	—	—
学園地区 Ⅱ	—	○	—	—	—	—

○機能の維持・誘導 ●機能の確保

※1 店舗面積は、大規模小売店舗立地法第二条の定義による。

※2 生鮮食品は、生鮮食品品質表示基準（平成12年（2000）3月31日農林水産省告示第514号）第二条の定義をいう。

※3 店舗は、「建築基準法別表第二 用途地域等内の建築物の制限」による。また、複合型やS C型を含む。

※4 誘導施設の立地は、用途地域による建築物の用途に基づきます。

第4章 居住誘導区域

1. 居住誘導の考え方

当市においても、今後、急激な人口減少が予測されていることから、20年後の都市の姿を想定し、持続可能な都市を形成する人口を維持するため、次のように区域を設定します。

当市は現在、コンパクトな市街地を形成しており、市街化区域内において居住に適さないエリア^{*1}を除いた区域は、今住んでいる方々が都市計画法等の規制に基づいて、用途地域に応じた居住をしていけることから、『居住区域』として設定します。さらに、居住区域の中で人口密度の減少に対応し、都市機能や地域コミュニティが持続的に確保されるよう、人口密度の維持を図るべき区域を『居住誘導区域』として設定します。

*1：居住に適さないエリア

【災害の危険性が高い区域】

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域 2.0m以上の浸水の危険性がある区域

【住宅以外の土地利用とする区域】

工業専用地域、住宅建築規制のある地区計画の区域、弘前運動公園

また、居住区域の中で、居住誘導区域に設定されていないエリアについては、人口減少を許容しつつ地域の特性に応じた居住やなりわいの存続を図る区域として、4種類のエリアを設定します。

居住誘導区域の設定にあたっては、市街地の位置、居住の現状、公共交通機関からの距離や公共施設・生活サービス施設の充足度、将来の人口予測などをふまえながら定めるものとし、各地域のあり方などについて、住民とも十分に話し合い、時間軸を持ちながら見直していきます。

また、市街化調整区域や都市計画区域外の集落地域についても、現状等をふまえて、将来の集落地域のあり方について整理します。

■市街化区域の現状等

- 当市においては、旧弘前市域の市街化区域のほとんどがD I Dとなっており、将来人口予測（令和 17 年（2035））では、全体的に人口が減少するものの、一定程度の人口密度は維持されることが予測されており、また併せて将来の人口減少に向けた施策を講じています。
- 多様な都市機能が集積した中心部では、都市機能を連絡する循環バスが運行し、利便性がよいことから、多くの人に利用されており、将来に渡っても運行維持が期待されています。
- 市街化区域では、ほとんどのエリアが公共交通の徒歩圏にあります。中でも、J R、弘南鉄道、幹線バス路線の沿線には、住民の日常生活を支える機能が備わった地域拠点を有する利便性のよい住宅市街地が形成されており、中心部と周辺市街地とをつなぐ公共交通ネットワークの維持が求められています。
- 岩木地区は旧岩木町の中心地として、飛び地市街化区域を形成していますが、岩木庁舎を中心に、地域の生活拠点としての機能を有しています。

2. 居住誘導区域の設定

居住区域において、人口減少の中にあっても人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域を『居住誘導区域』として設定します。

■弘前市居住誘導区域設定の考え方

○市街化区域内で、都市機能誘導区域へアクセスしやすいエリア、並びに多様な都市機能が集積している中心地区と日常的な生活を支える都市機能が備わる地域拠点を利便性の高い公共交通でつなぐ住宅地を主体とする連担した市街地を『居住誘導区域』とします。

- ・都市機能誘導区域へアクセスしやすいエリア

都市機能誘導区域界から概ね 300m 以内

- ・公共交通の利便性の高いエリア

J R 駅から概ね 800m 以内

弘南鉄道駅から概ね 300m 以内

中心地区と地域拠点、又は学園地区を結ぶ主要なバス路線のバス停*²から概ね 300m 以内

* 2 : 「弘前市地域公共交通網形成計画（平成 28 年（2016）5 月）」による再編後の計画バス路線のうち、中心軸幹線、中心地区線（地域拠点間の連絡路線除く）に位置づけがある路線（1 日 48 本以上（30 分に 1 往復以上）の運行を想定）の計画バス停位置

○ただし、以下の区域を除きます。

- ・住宅以外の土地利用とする区域（居住に適さないエリア）

工業専用地域

住宅建築規制のある地区計画の区域

弘前運動公園

- ・災害の危険性が高い区域（居住に適さないエリア）

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域

2.0m 以上の浸水の危険性がある区域

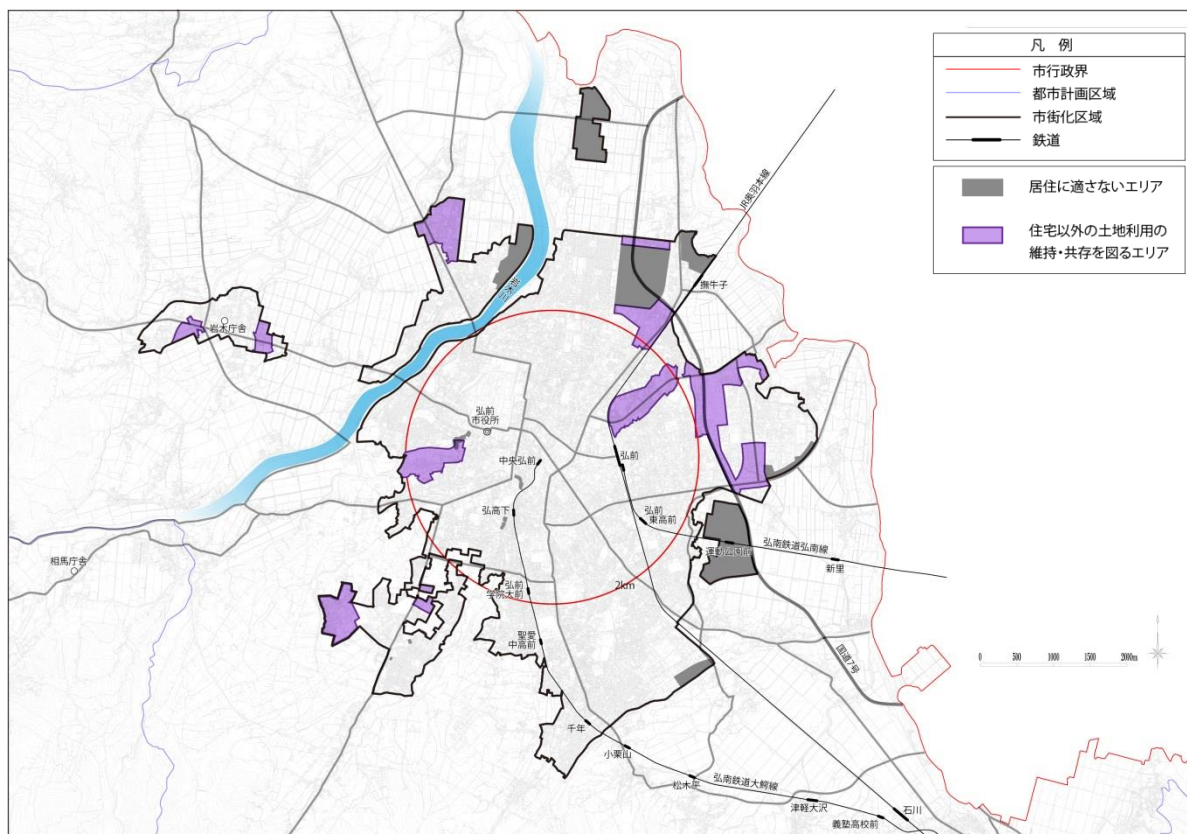
- ・住宅以外の土地利用の維持・共存を図るエリア

工業系の土地利用を図るエリア

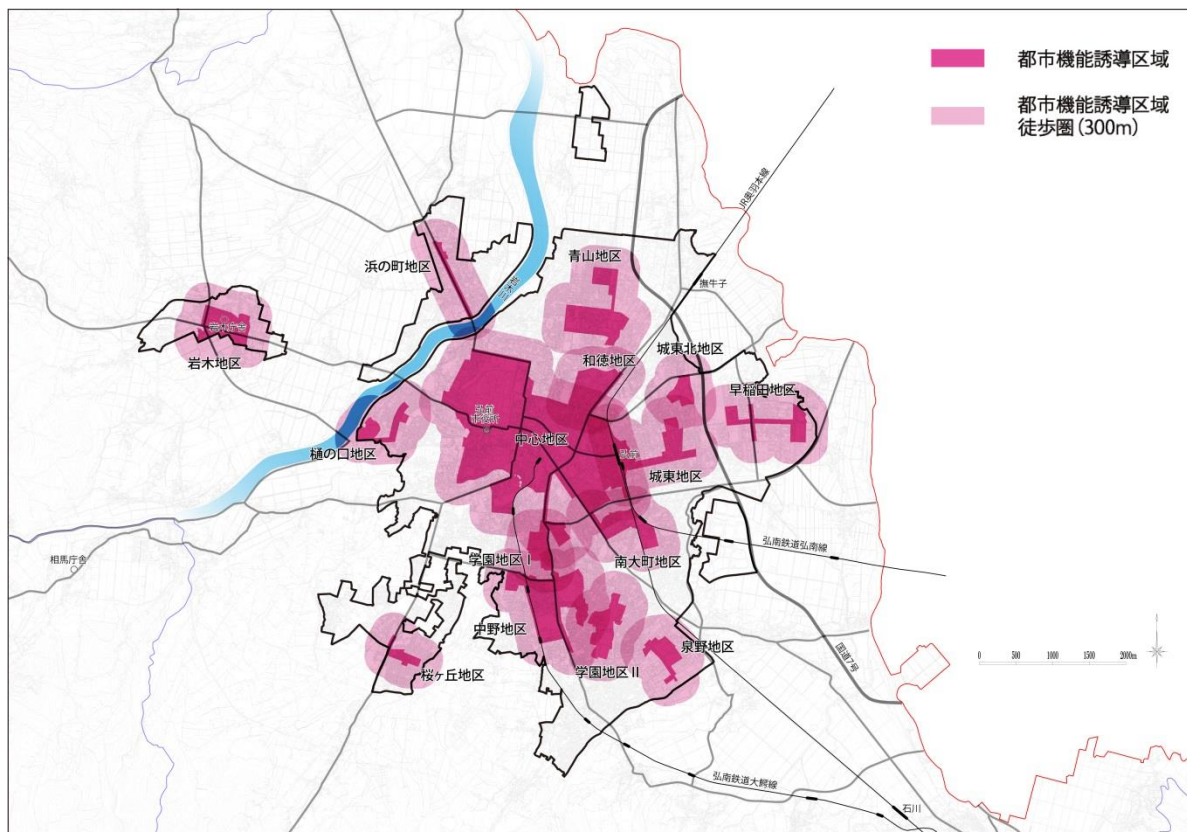
（工業地域、準工業地域（中心部から概ね 2 km のエリアは除く））

地域の歴史的環境の保全を図るエリア

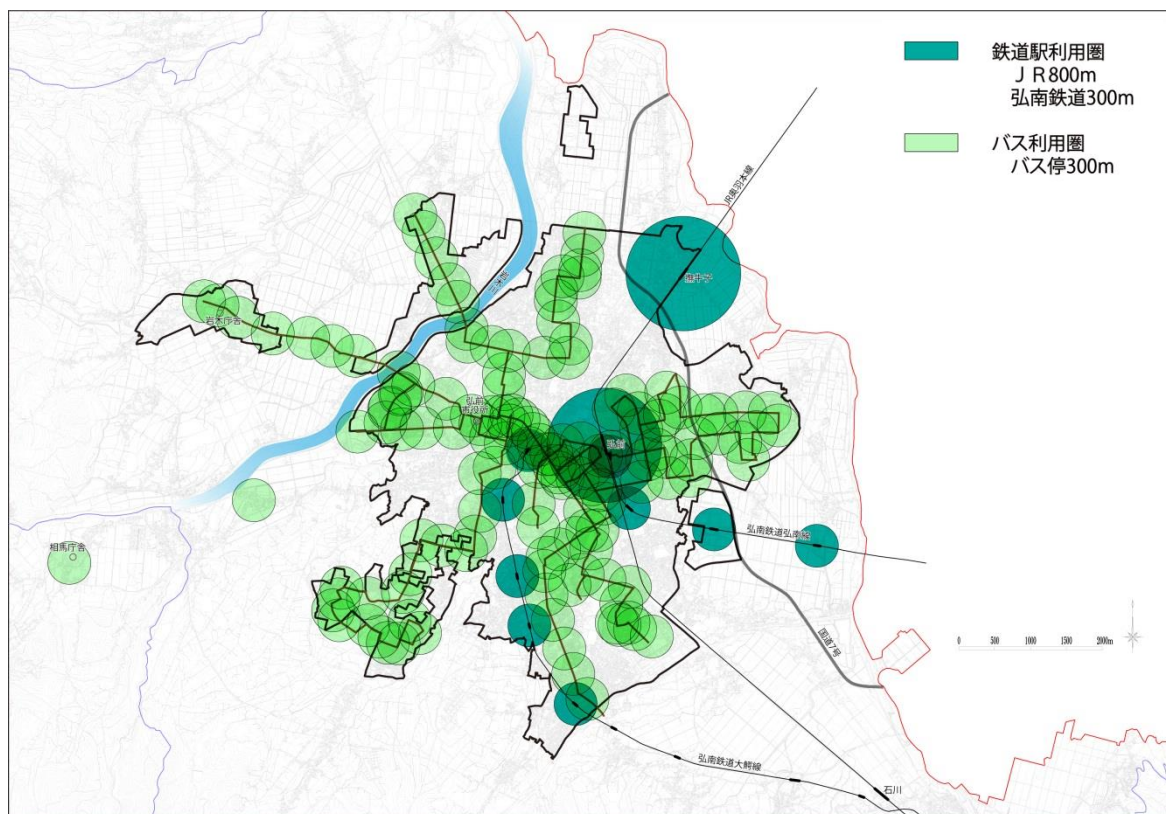
図表 4-1 居住誘導を行わないエリア



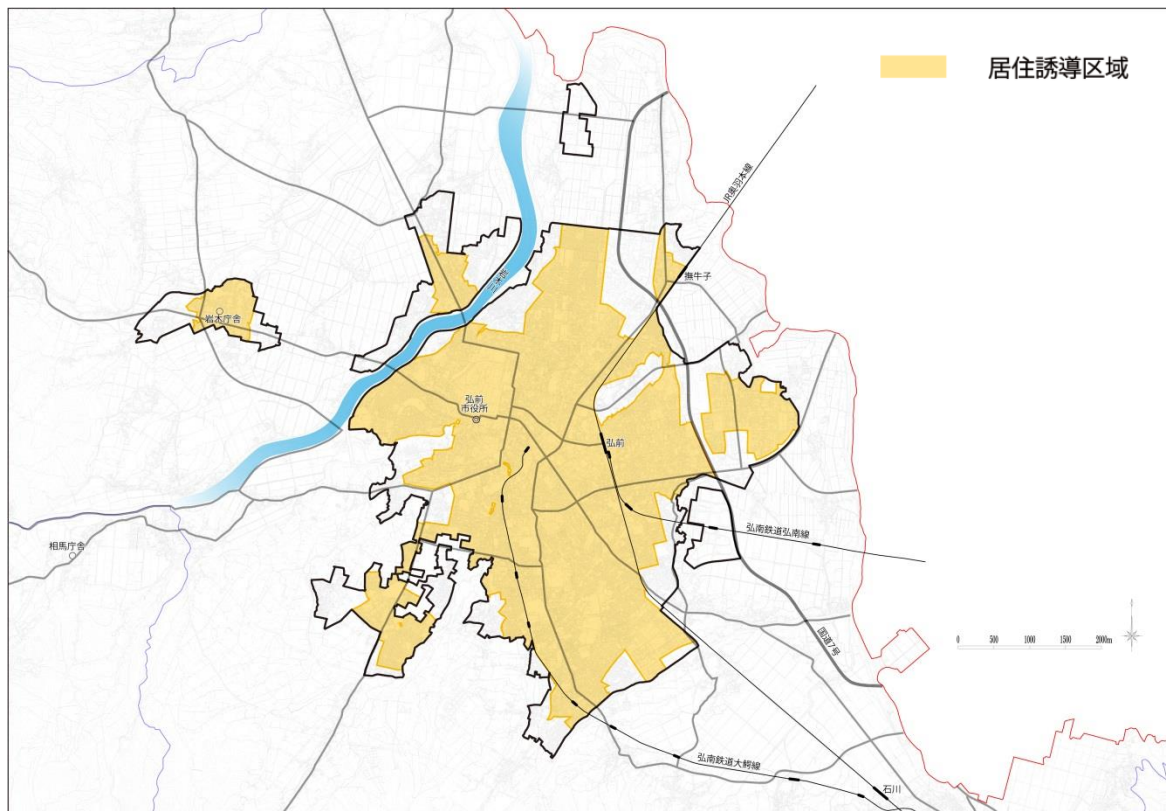
図表 4-2 都市機能誘導区域・都市機能誘導区域徒歩圏域（300m）図



図表 4-3 公共交通利用圏域図（JR 駅 800m、私鉄駅・主要バス路線のバス停 300m）



図表 4-4 弘前市居住誘導区域図



3. 地域特性を踏まえた居住区域の考え方

今住んでいる方々が都市計画法等の規制に基づいて、用途地域に応じた居住をしていけるエリアを『居住区域』として設定し、さらに居住誘導区域と地域特性に応じて4つのエリアに区分し、地域のコミュニティや生活環境の維持に取り組みます。

①住環境エリア

②～④以外のエリアであって、現在の住宅地としての生活を継続し、地域を存続していけるエリアとします。

②歴史環境保全エリア

寺町として形成されてきた歴史的な環境の保全を図るエリアとします。

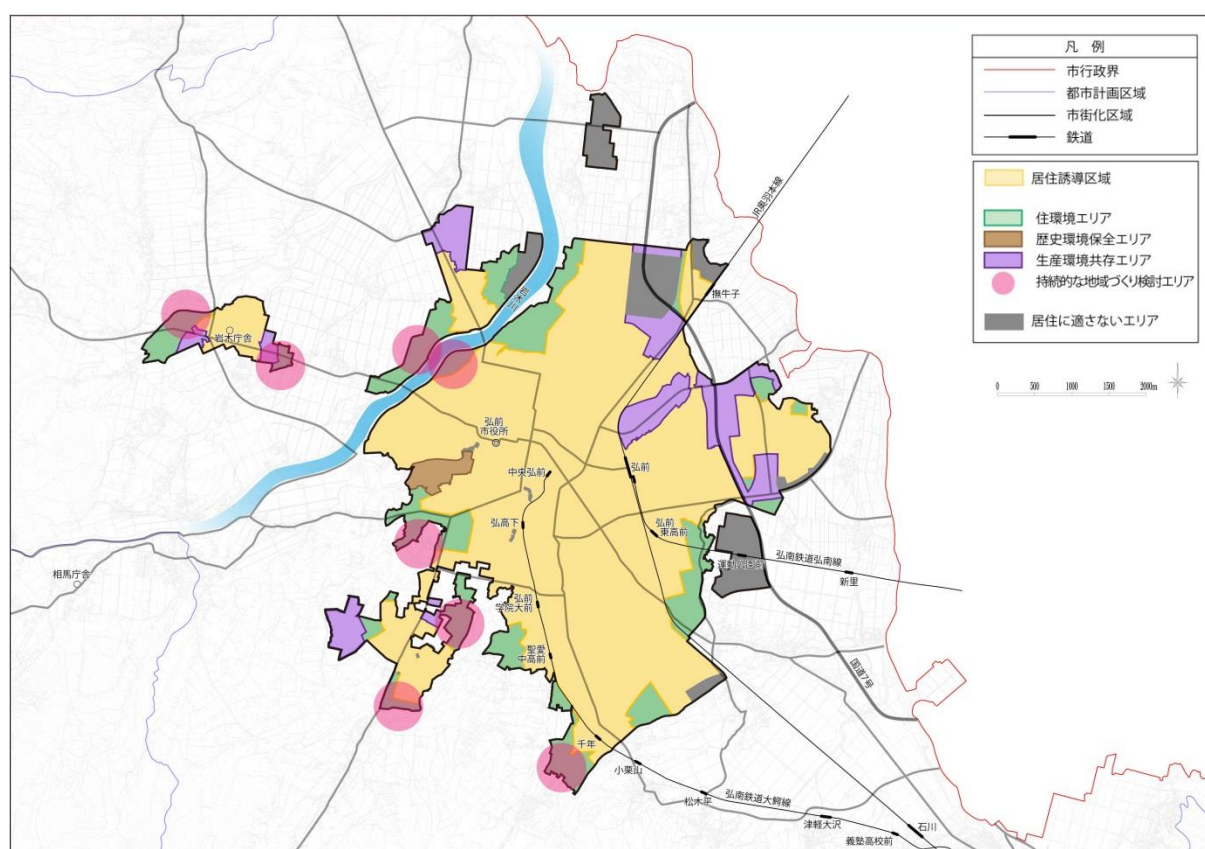
③生産環境共存エリア

工業地域及び準工業地域は、主として工業の業務の利便性を増進するための地域であり、生産環境と混在する居住環境を必要とする人のためのエリアとします。

④持続的な地域づくり検討エリア

令和17年(2035)の推計値において、人口密度が20人/ha未満で、かつ高齢化率40%以上となる見込みが大部分を占めるエリアは、地域コミュニティの存続が課題となることから、持続可能な地域づくりのあり方を地域と共に話し合うエリアとします。

図表 4-5 居住区域図



4. その他関連事項

市街地の周辺に豊かな自然や農村地域があることは、当市のコンパクトな市街地を支えている一因であり、弘前らしさを活かした都市づくりを目指すうえで重要です。このため、都市機能誘導区域と連携した田園地域の持続可能な地域づくりについて、現状や将来推計、課題を踏まえ、弘前市都市計画マスタープランの田園のビジョンである「豊かな田園生活環境と生産環境を創造するコンパクトな集落」の実現を目指します。

(1) 人口

- 人口減少や少子高齢化は市全体と比べて早く進んでいます。
- 世帯数の増加または横ばいに対して世帯人員が減少しており、子どもの独立による二人暮らしや独居が増え、子育て世帯が減少していると推測されます。
- 人口分布は、幹線道路沿線、小学校周辺に集中しています。
- 高齢化率はどの田園地域も20年後には非常に高くなります。

資料編4.(3) 参照

(2) 生活利便施設分布・公共交通

生活利便施設

- 小学校を中心とした既存集落付近に立地しています。
- 生活必需品を揃えるためのスーパーの立地は少ないです。
- 病院・診療所の立地は少なく、立地していない地区もあります。
- 高齢者福祉施設は各地区に立地しています。
- 保育所は各地区に立地していますが、近年は閉所する事例が見られます。

公共交通

- 最低限の移動のための公共交通は確保されていますが、地区別にみると公共交通が全くない地区もあります。

資料編4.(3) 参照

(3) 課題

- 人口減少や少子高齢化が進む一方、このままでは人口分布は拡散した状態が続くため、人口密度やコミュニティが希薄になるとともに、農業生産活動の支障となる恐れがあります。
- 高齢化とともに高齢者のみの世帯が増える傾向がある中で、生活利便施設への移動手段の確保が必要になります。
- 医療機能等の生活利便施設の確保が困難になる可能性があります。

資料編4.(3) 参照

（４）立地適正化計画と連動して行う地域づくりの方向性

豊かな自然や農村の景観を保全するとともに、農業や農村地域を守るため、都市機能を維持・誘導していく市街地との連携を図り、地域毎の特性を生かしたライフスタイルと地域コミュニティの維持を図り、豊かな田園地域の持続可能な地域づくりを行います。

- 地域で不足しているものを持続可能な形で供給できるよう、地域での支え合い活動の展開や、近隣の都市機能誘導区域とのソフト面での連携を図ります。
- 既存の生活利便施設を生かし使いきる取組を地域全体で行なうほか、生活に必要な拠点づくりの推進により、集落を維持できる持続可能な地域運営のあり方を構築していきます。
- 都市機能誘導区域と地域の拠点を結び、住民が利用し続けていける田園地域に合った持続可能な公共交通となるよう再編し、住民の生活の足として維持していきます。

資料編 4.（3）参照

第5章 都市機能及び居住を維持・誘導するための施策

1. 施策の方向性

当市では、人口減少や高齢化が進んだ20年後を見据え対応できるよう、「都市機能誘導区域における都市機能の維持・誘導」、「まちづくりと連携した利便性と快適性の高い持続可能な公共交通の構築」、「居住誘導区域における生活環境の拡充と人口密度の維持」により、『発展型コンパクトシティひろさき』を目指します。

この実現に向け、都市機能及び居住を維持・誘導するための施策を、時間軸をもって講じていきます。

①都市機能誘導区域における都市機能の維持・誘導

- 高次都市機能をはじめ様々な都市機能が集積している中心地区では、既存の都市機能を有効活用するとともに、さらなる都市機能を誘導します。
- 住宅を中心とした市街地が形成されている地域拠点では、住民の日常生活を支える都市機能を維持・充実させます。
- 高校、大学等が立地する学園地区においては、高等教育機関等の区域外への移転を防ぎます。

②まちづくりと連携した利便性と快適性の高い持続可能な公共交通の確立

- 中心部の交通軸を強化・形成します。
- 中心部の中心軸と地域拠点を便利な連絡で確保します。
- 田園と地域拠点・鉄道駅との連絡を確保します。
- 都市圏の連携を支える交通軸を確保します。
- 市民の積極的な関わりを推進します。

③居住誘導区域における生活環境の拡充と人口密度の維持

- 他市町村からの人の呼び込みや、若い世代の地域への定着等を進め、市域全体の人口減少の抑制を図ります。
- 居住誘導区域内の生活利便性を高めるとともに、受け皿となる住まいの流動化を図り、居住誘導区域内への住み替えをゆるやかに誘導します。

2. 都市機能誘導区域における誘導施設を維持・誘導するための施策

①都市機能等の施設整備

都市再構築戦略事業など国の支援制度の活用により、中心地区への新たなにぎわい拠点として美術館を核とする文化交流施設を整備するほか、誘導施設の整備及びこれらの整備と併せて都市の再構築に必要な道路・公園等を整備します。

- ・吉野町緑地周辺整備事業
- ・駅前広場整備事業
- ・住吉山道町道路整備事業
- ・中心市街地活性化広場公園整備事業（市民中央広場拡張整備事業）
- ・弘前城本丸石垣整備事業
- ・鷹揚公園整備事業
- ・藤田記念庭園利活用事業
- ・健康づくりのまちなか拠点整備事業

②公共施設等総合管理計画と連携した公的施設の誘導

誘導施設の維持・誘導にあたっては、市有施設を長期的な視点で維持・管理していくことを目的に策定された「弘前市公共施設等総合管理計画（平成 28 年（2016）2 月）」と連携しながら、公共施設の用途に応じて都市機能誘導区域内への立地を検討します。

- ・公共施設マネジメント推進事業

③公共交通の利便性やサービスの向上

中心地区内を快適に移動でき、さらに中心地区と地域拠点を円滑に移動できる利用しやすい、利便性の高い公共交通網の再編を図るとともに、市の将来を担う学生が公共交通や地域の活性化に貢献する取組への支援や、高齢者など公共交通の需要が高まる世代の利用促進に取り組みます。また、自転車との乗り継ぎ等の連携機能の向上や交通系 IC カードによる利用しやすい料金制度と商店街と連携したサービスの導入などにより公共交通の利便性や快適性、優位性を高めます。

- ・弘前市地域公共交通網形成計画及び再編実施計画に基づく公共交通の再編成
- ・地域公共交通会議（地域公共交通再生モデル事業）
- ・公共交通の停車場や乗り継ぎ施設等の整備
- ・交通結節点ネットワーク環境向上事業
- ・弘南鉄道大鰐線対策事業
- ・地域内フィーダー系統確保維持費補助金
- ・地域公共交通利用促進事業
- ・まちなかお出かけパス（お出かけシニアパス）事業
- ・学生や市民による公共交通応援活動支援事業

【今後、誘導施設の維持・誘導の進捗状況により想定される事業】

- ・公共交通運賃割引による支援
- ・交通系ＩＣカードシステム・共通ポイントシステム導入

④中心市街地の活性化による賑わいの創出と魅力の向上

地域の社会・経済活動の源泉であり、当市の「まちの顔」である中心市街地を活性化するため、弘前市中心市街地活性化基本計画に基づき、官民が一体となって計画的かつ継続的に事業を推進し、中心市街地の賑わいの創出と魅力の向上を図ります。

- ・中心市街地活性化基本計画推進事業
- ・中心市街地活性化協議会支援補助事業
- ・空き店舗活用支援事業
- ・中心市街地誘導型パークアンドライド事業
- ・吉野町緑地周辺整備事業（再掲）
- ・駅前広場整備事業（再掲）
- ・（仮称）ルネサスアベニューリノベーション事業
- ・創業・起業支援拠点運営事業
- ・歩きたくなるまちなか形成事業

⑤都市機能誘導区域における雇用と交流人口の促進

都市機能誘導区域においては、誘導施設の整備にあたって、ふるさと融資等を活用して民間事業者を支援するほか、雇用の創出や都市機能サービスを受ける市民の来訪を促進する取組を実施します。

- ・ふるさと融資による無利子融資
- ・ひろさきライフイノベーション推進事業

【今後、誘導施設の維持・誘導の進捗状況により想定される事業】

- ・交通系ＩＣカードシステム・共通ポイントシステム導入（再掲）

⑥公有地の有効活用による都市機能の誘導

誘導施設の誘導にあたっては、都市機能誘導区域内にある低未利用な公有地や公共施設の再編等により生み出される公有地の有効活用を検討します。また、公共施設との複合利用についても積極的に検討します。

【今後、誘導施設の維持・誘導の進捗状況により想定される事業】

- ・公有地における定期借地権制度の活用

⑦学都ひろさきの充実に向けた官学連携の強化

小学校から大学まで多くの学校が立地する当市は、歴史的にも学都として発展し現在に至ることから、子どもたちが当市で学び住み続けたいと思えるような学都としての魅力を磨いていくための取組を行います。

- ・学都ひろさき未来基金
- ・学都ひろさき高等教育機関コンソーシアム活性化支援事業費補助金
- ・大学・研究機関との連携推進事業
- ・学生や市民による公共交通応援活動支援事業（再掲）

※事業を追加しています。（令和４（２０２２）年３月３１日現在）

※ 第3章3(2)で設定した誘導施設のうち、「店舗面積1,000㎡を超え10,000㎡以下の生鮮食品を扱う店舗」については、店舗面積の50%以上で生鮮食品を含む食料品を扱う店舗のみを、「店舗面積10,000㎡を超える店舗」については、専門店を除く店舗のみを、第5章2で定める施策の対象とします。

3. 居住誘導区域における居住を維持・誘導するための施策

①移住定住の促進

本市にゆかりのある人に対する効果的なU J I ターン対策や東京圏のアクティブシニアの弘前市街地への移住あるいは二地域居住を促すため、空き家の活用やお試し移住、ローン金利の優遇等、移住へのハードルの軽減を図り、弘前への新しいひとの流れと定住を推進します。

- ・移住者受入推進事業
- ・弘前市移住応援企業認定制度推進事業
- ・弘前版生涯活躍のまち推進事業
- ・地域おこし協力隊導入事業

【今後、居住の維持・誘導の進捗状況により想定される事業】

- ・ひろさきU J I ターン起業支援事業

②雇用の維持・創出

雇用力の高い企業の転出の防止や新規誘致を図るとともに、I Tや地域資源を活用した起業や農業との兼業等、若い世代が地域に定着できるような新しいワークスタイルの支援を進めます。

- ・ひろさきライフイノベーション推進事業（再掲）
- ・創業・起業支援拠点運営事業

③空き地・空き家の流動化と住み替えの推進

弘前市空き家バンク制度等を活用し、空き家の利活用等への支援を行うことにより、居住誘導区域内への住み替えを促進するとともに、空き家の管理不全の防止や円滑な空き家解体等の支援を行なうことで、安全安心な居住環境の形成を図ります。また、老年期を買い物や通院、まちなかへの移動に便利な地域で暮らせる優良な民間の取組への支援を検討します。

- ・空き家・空き地利活用事業
- ・空き家・空き地バンク協議会負担金
- ・スマートウェルネス住宅等推進事業

【今後、居住の維持・誘導の進捗状況により想定される事業】

- ・高齢者住宅整備支援事業
- ・集合住宅リニューアル利用促進事業

④公共交通の利便性やサービスの向上

中心地区内を快適に移動でき、さらに中心地区と地域拠点を円滑に移動できる利用しやすく、利便性の高い公共交通網の再編を図るとともに、市の将来を担う学生が公共交通や地域の活性化に貢献する取組への支援や、高齢者など公共交通の需要が高まる世代の利用促進に取り組みます。また、自転車との乗り継ぎ等の連携機能の向上や交通系I Cカードによる利用しやすい料金制度と商店街と連携したサービスの導入などにより公共交通の利

便性や快適性、優位性を高めます。

- ・弘前市地域公共交通網形成計画及び再編実施計画に基づく公共交通の再編成（再掲）
- ・地域公共交通会議（地域公共交通再生モデル事業）（再掲）
- ・交通結節点ネットワーク環境向上事業（再掲）
- ・弘南鉄道大鰐線対策事業（再掲）
- ・地域内フィーダー系統確保維持費補助金（再掲）
- ・地域公共交通利用促進事業（再掲）
- ・まちなかお出かけパス（お出かけシニアパス）事業（再掲）
- ・学生や市民による公共交通応援活動支援事業（再掲）

【今後、居住の維持・誘導の進捗状況により想定される事業】

- ・公共交通運賃割引による支援（再掲）
- ・交通系ＩＣカードシステム・共通ポイントシステム導入（再掲）

⑤住みやすさの維持・充実の支援

住みやすい環境づくりやまちの魅力向上を目指す市民の取組を支援し、魅力の創出やコミュニティの充実が図られた住みよい居住環境の形成を図ります。

- ・地域まち育て活動推進事業
- ・市民参加型まちづくり１％システム支援事業

⑥冬でも快適な居住環境の形成

弘前市融雪等推進基本計画に基づき、機械除雪に伴い発生する間口への寄せ雪の処理軽減や地域に応じて融雪施設の整備等を推進し、冬でも快適な居住環境を形成します。

- ・道路等融雪対策推進事業
- ・間口除雪軽減事業
- ・消流雪溝整備事業
- ・道路融雪施設整備事業
- ・融雪装置設置資金貸付金利子補給補助金

【今後、居住の維持・誘導の進捗状況により想定される事業】

- ・融雪装置設置費用補助事業
- ・融雪等特別推進地区の設定

⑦まちなか居住の受け皿づくり

中心市街地における敷地の再編や共同建替え等の支援を行い、新たな居住者の受け皿となる住宅の更新や供給を促進し、まちなか居住の推進を図ります。

- ・（仮称）土手町コミュニティパーク第二期整備事業

第6章 届出制度について

1. 事前届出

都市再生特別措置法第 88 条又は第 108 条の規定に基づき、本計画区域（都市計画区域）内の都市機能誘導区域外又は居住誘導区域外で以下の行為を行う場合、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、市長への届出が必要となります。

（１）都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為

本計画区域内の都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

図表 6-1 届出の対象となる施設・届出の必要となる区域

届出対象施設		届出が不要な区域	届出が必要な区域	
病院	・ 二次救急輪番制参加病院	・ 中心地区	左記を除く、 都市機能誘導区域	本計画区域内の 都市機能誘導区域外
高等学校	・ 学校教育法及びその他関係法令等	・ 中心地区 ・ 学園地区Ⅰ・Ⅱ ・ 南大町地区 ・ 中野地区	左記を除く、 都市機能誘導区域	
大学				
大学附属の 小学校・中学校	・ 学校教育法及びその他関係法令等 ・ 国立大学法人法第 23 条			
高齢者 健康増進施設	・ 65 歳以上を対象 ・ 健康増進施設認定規程及び同規程に準ずる施設	・ 中心地区	左記を除く、 都市機能誘導区域	
店舗面積 1,000 ㎡を超え 10,000 ㎡以下の生鮮食品を扱う店舗	・ 大規模小売店舗立地法による店舗面積が1,000 ㎡を超え 10,000 ㎡以下の生鮮食品を扱う店舗	・ 中心地区 ・ 地域拠点 (12 地区)	左記を除く、 都市機能誘導区域	
店舗面積 10,000 ㎡を超える店舗	・ 大規模小売店舗立地法による店舗面積が 10,000 ㎡を超える店舗（複合型や SC 型を含む）	・ 中心地区 ・ 城東北地区	左記を除く、 都市機能誘導区域	
博物館相当施設	・ 博物館法第 2 条第 1 項 ・ 博物館法第 29 条	・ 中心地区	左記を除く、 都市機能誘導区域	

※都市計画区域外は、本計画の対象外（届出不要）となります。

※4 誘導施設の立地は、用途地域による建築物の用途に基づきます。

（２）居住誘導区域外における届出の対象となる行為

本計画区域内の居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で行われる一定規模以上の建築行為又は開発行為には、市長への届出が義務付けられます。

図表 6-2 届出の対象となる行為・届出の必要となる区域

届出対象行為		届出が不要な区域	届出が必要な区域
開発行為	・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・ 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	居住誘導区域	本計画区域内の居住誘導区域外
建築行為	・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合		

※都市計画区域外は、本計画の対象外（届出不要）となります。

第7章 評価方法

本計画に記載された施策・事業の取組み状況については、概ね5年ごとに取組み状況の調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画の見直し等を行うものとします。

1. 指標の設定

計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に提示する観点から、指標を設定します。

本計画で目指す都市機能や居住の維持・誘導に向けた定量的な目標を示す「評価指標」と、施策の取組み状況や効果発現状況を確認するための「管理指標」を設定します。

「評価指標」には、本計画の目標年次である概ね20年後の令和17年（2035）を最終年次、令和7年（2025）を中間年次として目標値を設定します。「管理指標」には目標値を設けませんが、その動向を確認することで、施策や計画の見直しに活かすものとします。

（1）都市機能誘導の指標

①評価指標

都市機能誘導方針をふまえ、評価指標と目標値を、以下の通り設定します。

都市機能誘導方針	評価指標		
	基準値	目標値	
		R7（2025）	R17（2035）
○中心部における既存の都市機能の維持・誘導と、さらなる都市機能の誘導によるにぎわいの創出 →二次救急輪番制参加病院、高齢者健康増進施設、博物館相当施設、店舗面積10,000㎡を超える店舗	A-1 中心市街地の歩行者・自転車通行量		
	20,068人 (H27（2015）)	23,000人	23,000人
○生活の拠点となる各地域における日常生活を支える都市機能の充実 →店舗面積1,000㎡を超え10,000㎡以下の生鮮食品を扱う店舗	A-2 店舗面積1,000㎡を超える生鮮食品を扱う店舗等*の徒歩圏人口カバー率		
	41% (H27（2015）)	46%	51%
○弘前の求心力を支える広域的な都市機能の維持 →高校、大学、大学附属の小・中学校	A-3 中弘南黒地区内の弘前市内通学者の割合		
	84% (H22（2010）)	84%	84%

→：誘導対象となる誘導施設

*店舗面積の50%で生鮮食品を含む食料品を扱う店舗及び百貨店・総合スーパーを含む

②管理指標

都市機能誘導方針をふまえ、管理指標を以下の通り設定します。

都市機能誘導方針	管理指標	
	基準値	
○中心部における既存の都市機能の維持・活用と、さらなる都市機能の誘導によるにぎわいの創出 →二次救急輪番制参加病院、高齢者健康増進施設、博物館相当施設、店舗面積 10,000 ㎡を超える店舗 ○弘前の求心力を支える広域的な都市機能の維持 →高校、大学、大学附属の小・中学校	B-1 高次都市機能誘導施設数 基準値 (H28 (2016))	病院 3 施設 高齢者健康増進施設 1 施設 博物館相当施設 0 施設 10,000 ㎡を超える店舗 4 施設 高校・大学・大学附属の小・中学校 1 2 施設
○生活の拠点となる各地域における日常生活を支える都市機能の充実 →店舗面積 1,000 ㎡を超え 10,000 ㎡以下の生鮮食品を扱う店舗	B-2 生鮮食品を扱う店舗を有する都市機能誘導区域数 (学園地区除く) 基準値 (H28 (2016))	1,000 ㎡超の店舗 8 / 1 3 区域 1,000 ㎡以下を含む店舗 1 3 / 1 3 区域

(2) 居住誘導の指標

①評価指標

居住誘導方針をふまえ、評価指標と目標値を、以下の通り設定します。

居住誘導方針	評価指標		
	基準値	目標値	
		R7 (2025)	R17 (2035)
○都市機能や公共交通の維持に資する移住・定住等の推進による人口の確保 ○冬でも快適に暮らせる、積雪の多い地方都市に適した居住環境の創出	A-4 居住誘導区域内の人口密度 47.7 人/ha (H27 (2015))	47.7 人/ha	47.7 人/ha
○居住エリアや都市機能の立地と連動した、より効果的な公共交通の構築	A-5 公共交通や徒歩・自転車を主な交通手段とする人の割合 36.7% (H22 (2010))	39.5%	42.2%

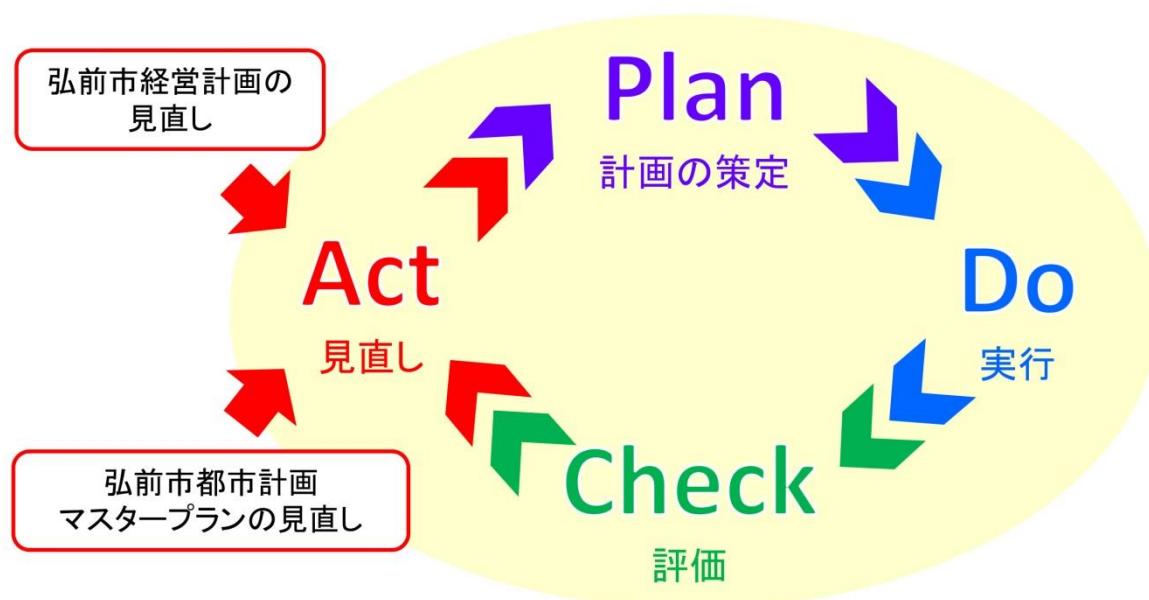
②管理指標

居住誘導方針をふまえ、管理指標を以下の通り設定します。

居住誘導方針	管理指標	
	基準値	
○都市機能や公共交通の維持に資する移住・定住等の推進による人口の確保	B-3 居住誘導区域外における住宅建設戸数 基準値 227 戸 (H27 (2015)・市街化区域外)	
○冬でも快適に暮らせる、積雪の多い地方都市に適した居住環境の創出	B-4 冬期間における生活に対する満足度 基準値 16.8% (H27 (2015))	
○居住エリアや都市機能の立地と連動した、より効果的な公共交通の構築	B-5 公共交通利用に対する満足度 基準値 31.7% (H27 (2015))	

2. モニタリング計画

立地適正化計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望しつつ、概ね 5 年ごとに評価を行い、必要に応じ見直しを行う、動的な計画として運用するものです。このことから、定期的なモニタリングを行い、弘前市総合計画や弘前市都市計画マスタープランの見直しと連携し、Plan（計画の策定）－ Do（実行）－ Check（評価）－ Act（見直し）のPDCAサイクルの考え方により適切な進行管理に努めます。



（１）モニタリングの方法と結果の活用

今後予測される急激な人口減少は、弘前市街地の活力や生活環境に大きな影響をもたらします。持続可能なまちを維持するためには、評価指標・管理指標等から効果発現状況を把握し、状況に応じた施策を講じたり、計画の見直しを行っていくことが重要となります。特に、居住密度の低下など、都市機能の維持・誘導や公共交通の維持などに影響を及ぼす可能性が生じた場合は、都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定も含めた計画の見直しを検討します。

（２）モニタリングの体制

公正かつ専門的な第三者としての立場から評価を行うことも重要であるとされていることから、「実施状況」及び「効果発現状況」については、適宜、弘前市都市計画審議会に報告します。