

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2.5kmの範囲に人口密度45人/ha(平成22年)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(平成47年)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。

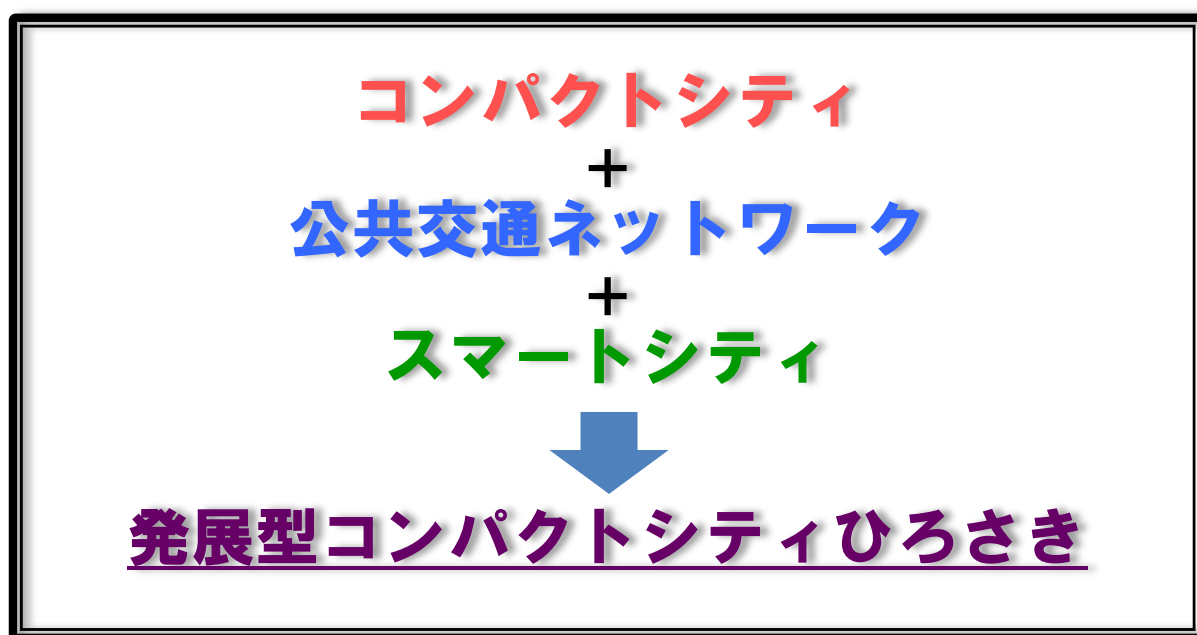
2. コンパクトなまちづくりの方針

(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、「弘前市経営計画」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享受できるネットワークを構築していきます。

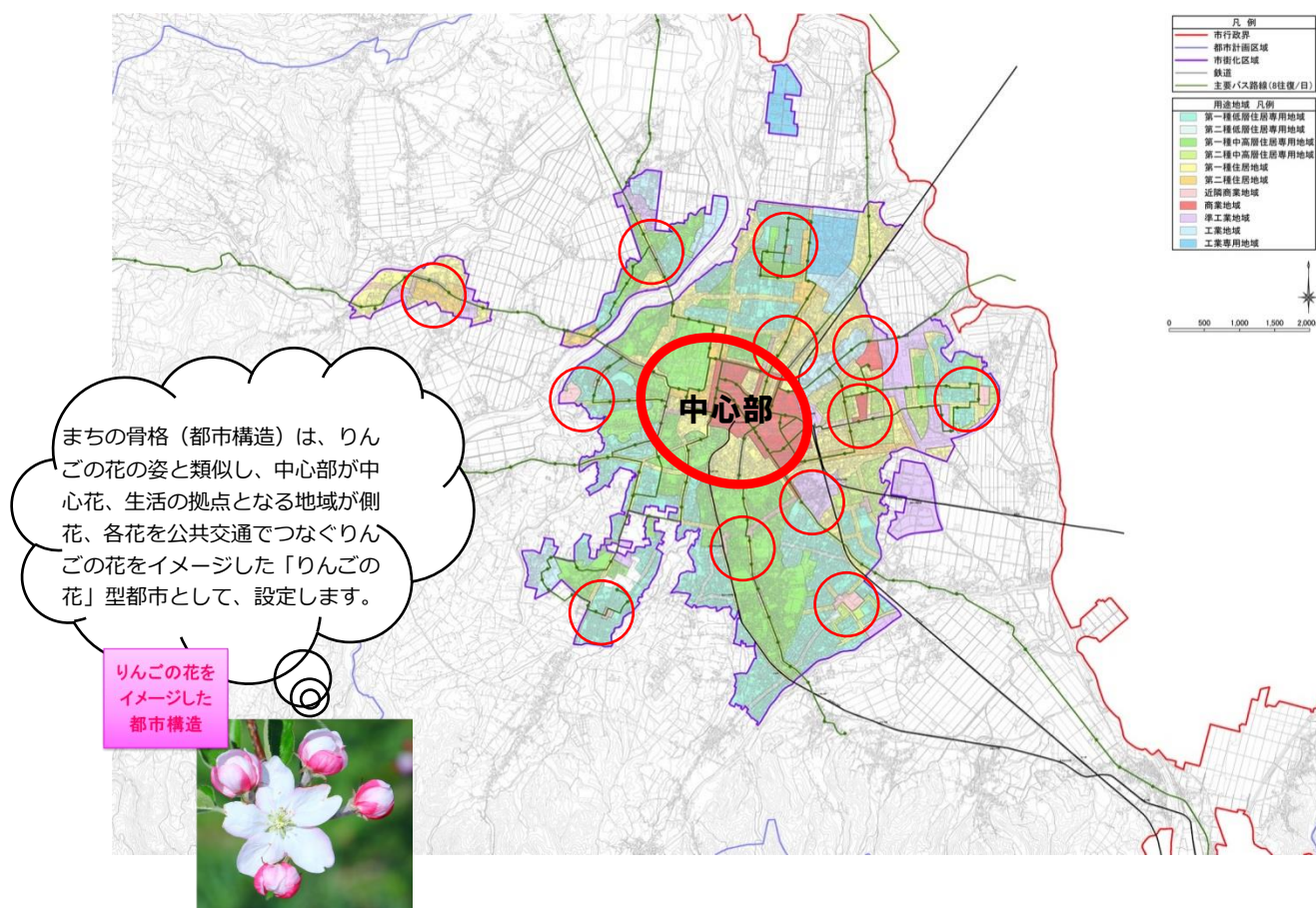


現状からさらに人口減少や高齢化が進むことが想定される 20 年後を見据え対応できるよう、公共交通の利用と徒歩であらゆる生活サービスを受けられ、市民が元気で快適に生活できる、雪国ならではのスマートで公共交通ネットワークと連携したコンパクトなまちに発展させていく『発展型コンパクトシティひろさき』を目指します。

(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、暮らしと共に
あり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経営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 2.5km 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

平成 47 年（2035 年）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。

