

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。

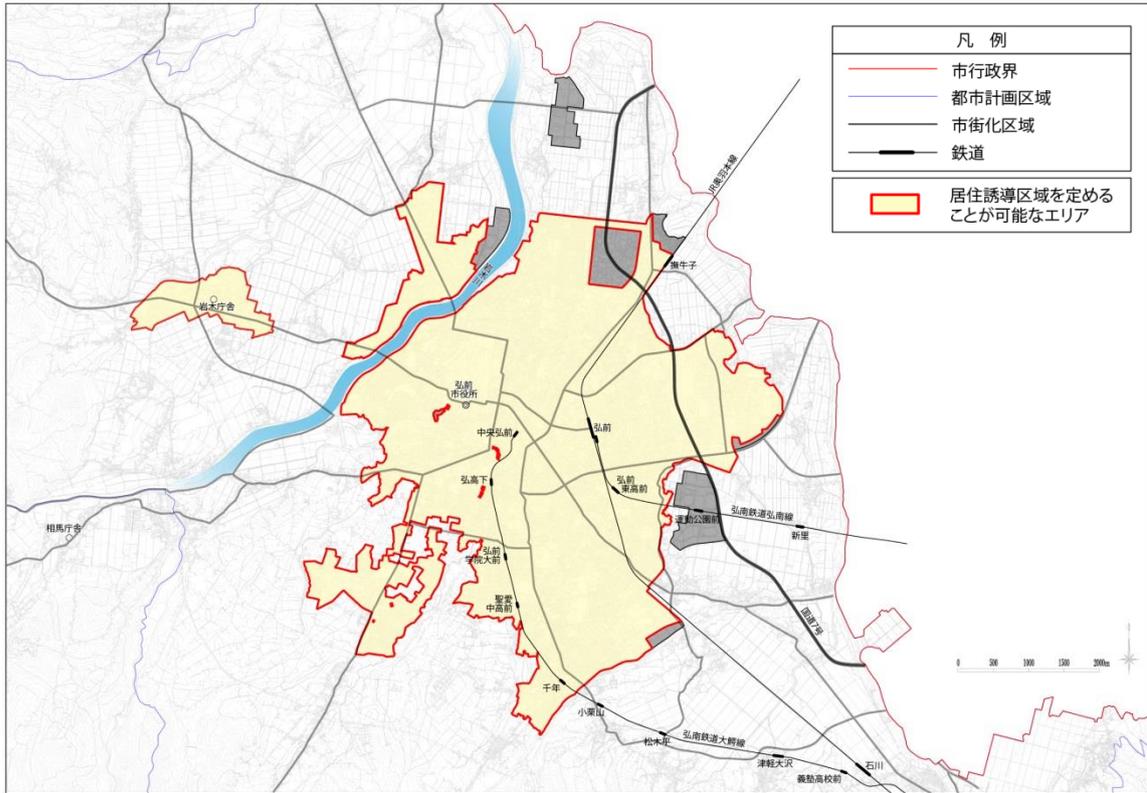
居住誘導区域には市街化調整区域や災害危険区域等、居住を誘導すべきではない土地条件の区域は含まないこととされています。このため、本市において居住誘導区域を定めることが可能なエリアは次のとおりとなり、都市機能誘導区域についてもこの区域の範囲で定めていくこととなります。

■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。

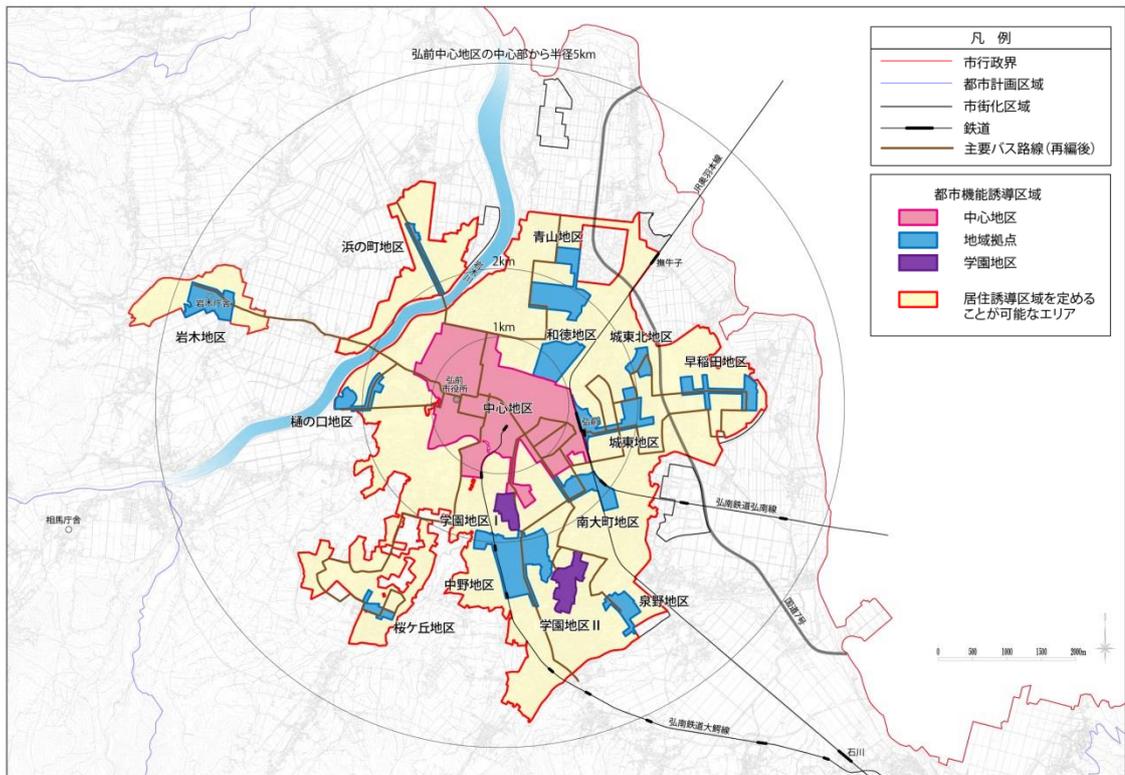
○青山地区	: 弘前公園の北側に位置し、社会福祉センター等の公共施設やスーパーが立地しており、地区の周辺には2つの小学校が立地しています。
○和徳地区	: 中心地区の北側に位置し、スーパーや診療所、保育所、福祉施設等が立地しています。
○城東地区	: 弘前駅の東側に位置し、スーパーが立地しており、循環バス路線のアクセスがあります。
○城東北地区	: 国道7号線の西側に位置し、百貨店が立地しており、主要バス路線のアクセスがあります。
○早稲田地区	: 市街化区域の東側に位置し、スーパーや家電量販店、ホームセンターなど生活に必要な機能が概ね立地されており、主要バス路線のアクセスがあります。
○南大町地区	: 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 都 能 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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、広域商圈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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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、まさ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SC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。