

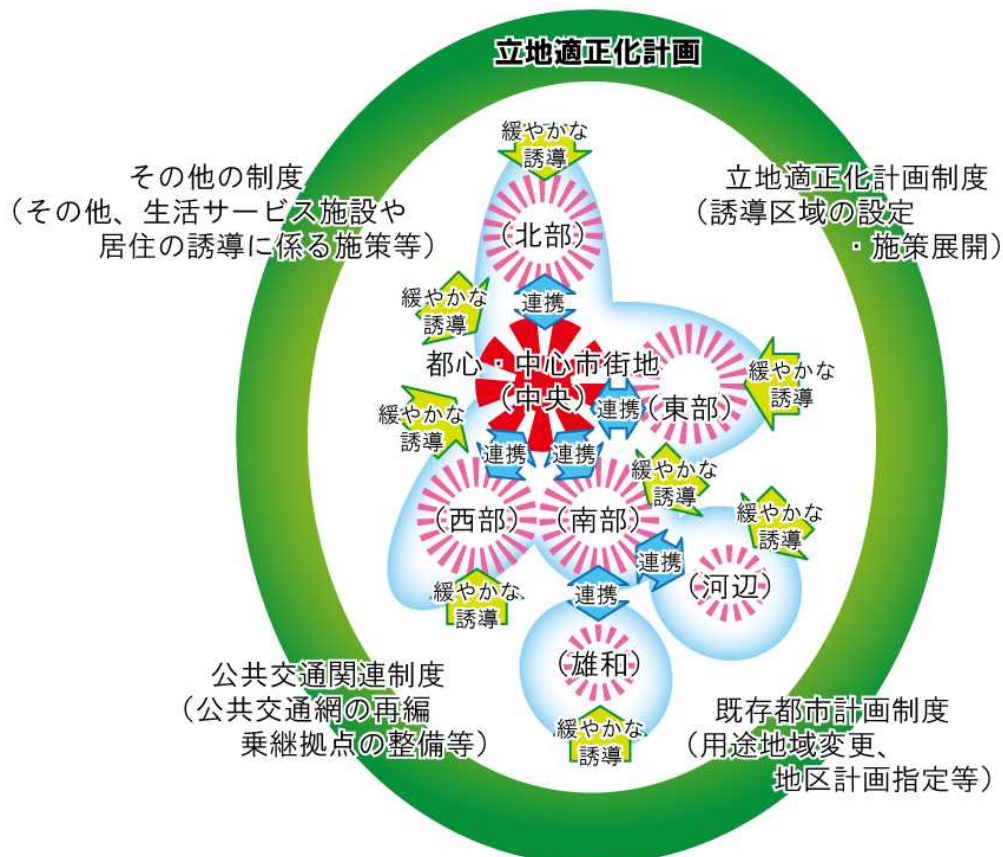
## 都市機能・居住の各誘導区域の設定

## 1 目指すべき具体的な将来都市構造 ～主要拠点ごとの基本方針～

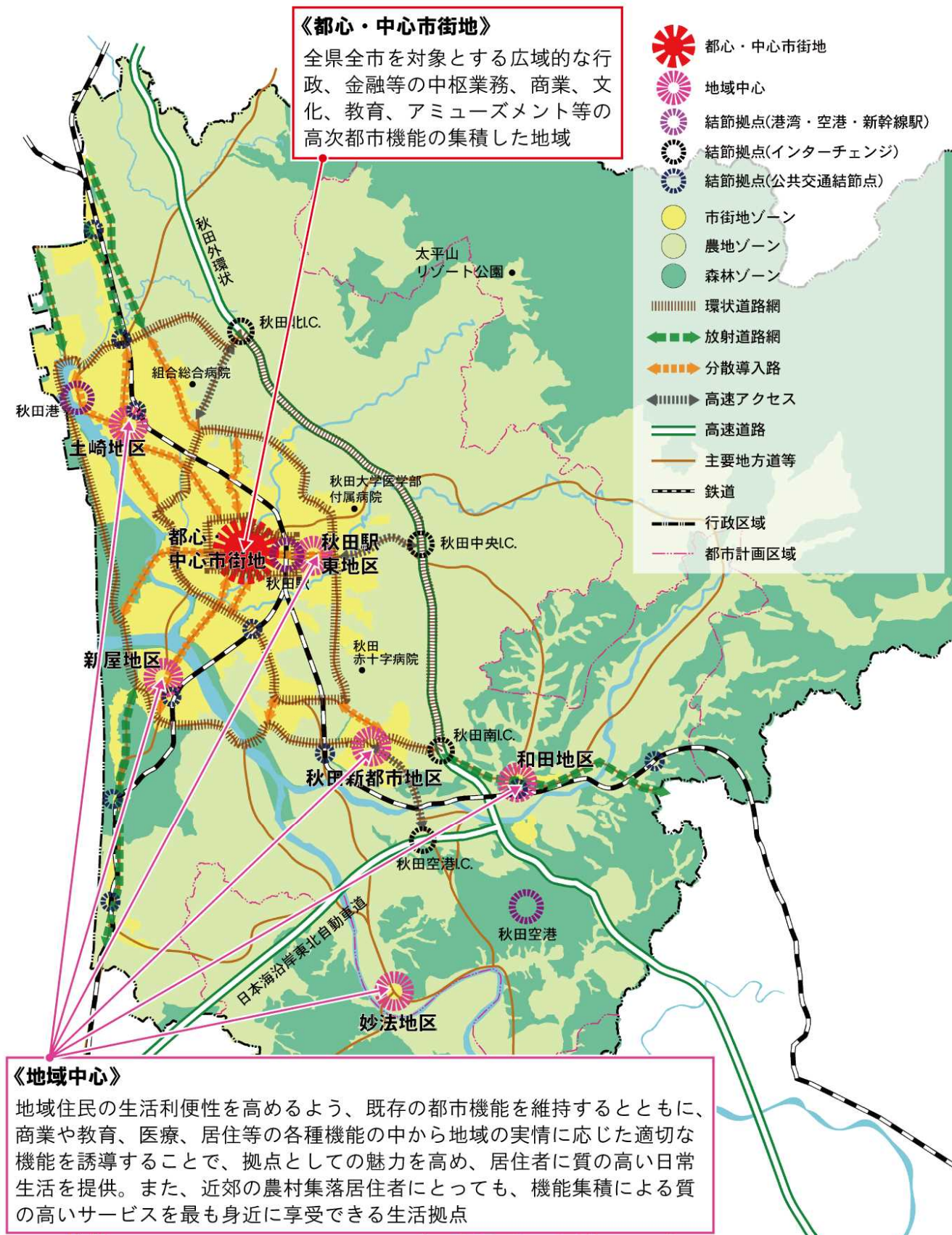
## (1) 将来都市構造設定の考え方

- ・本市は、都市形成の変遷から市内を7地域に分け、「市民協働」「都市内地域分権」を進めていくための拠点として、平成21年より順次、各地域に、市民サービスセンターを開設。
- ・各地域の人口集積状況や主要な公共施設の分布状況等から、第6次秋田市総合都市計画において1つの「都心・中心市街地」と6つの「地域中心」を、市内7地域の拠点地区として位置付けている。
- ・7地域の各拠点間で生活サービス差（施設数、路線バス運行頻度等）が顕在化する中であって、将来の人口分布状況を勘案すると、各拠点の機能維持・増進に加え、拠点間連携を一層強めていく必要がある。
- ・立地適正化計画においては、上記の課題に対し、各拠点の特性や施策の実現性を検討したうえで、「立地適正化計画制度である居住・都市機能の各誘導区域の設定・誘導施策の展開」のほか、「用途地域や地区計画等の既存の都市計画制度等の活用」「公共交通の再編」など、適切な対応策を検討する。

※誘導施策等は、11月上旬の第4回協議会において事務局案を提示予定



▲図 将来都市像



▲図 将来都市構造図および主要拠点ごとの基本方針

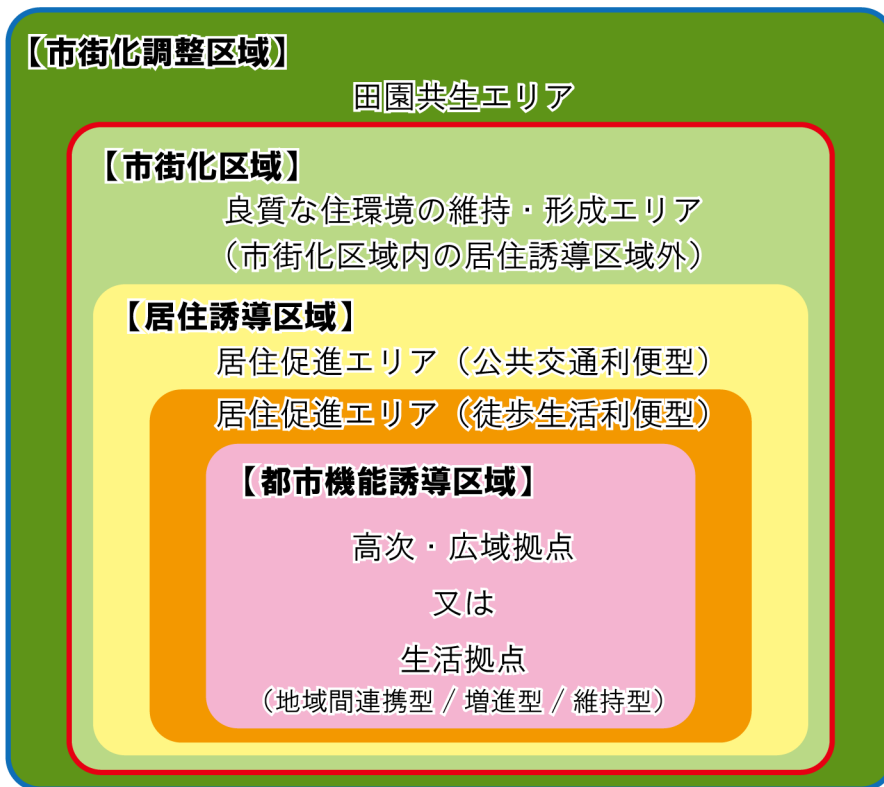
出典：第6次秋田市総合都市計画（平成23年3月策定）

(2) 目指すべき具体的な将来都市構造

区 分		秋田市立地適正化計画における位置づけ	都市再生特別措置法における各誘導区域との対応	
①高次・広域拠点		◆多様な目的を持った、多様な世代の人々の集い・賑わい・活動を促進する買い物や娯楽、飲食、散策、文化活動機能の維持・増進を図る。	都市機能誘導区域	◆医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点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。
②生活拠点	地域間連携型	◆買い物や診察など、日常の暮らしの中で必要な機能の維持・増進を図りつつ、他の生活拠点（維持型）と連携し、不足機能を補完する。		
	増進型	◆買い物や診察など、日常の暮らしの中で必要な機能の維持・増進を図る。		
	維持型	◆主に、現在保有する機能の維持を基本とし、不足機能は生活拠点（地域間連携型）との連携により補完する。		
③居住促進エリア	徒歩生活利便型	◆車だけに頼ることなく、徒歩で、都心・中心市街地および6つの地域中心にある多様なサービスを容易に受け取ることができる環境の形成を図る。 ◆都心・中心市街地の都市機能誘導区域やその周辺の居住誘導区域は、戸建て住宅・マンション・持ち家・賃貸など、多様な世代がライフステージに合わせた住まいの選択が可能な環境の形成を図る。 ◇買い物や診察など、自動車に頼らずとも日々の生活に必要な生活サービスを受け取ることができる。 ◇自動車を運転しない・できない方にとっては、公共交通路線を活用することで、他地域の都市機能誘導区域にアクセスすることができる。 ◇高齢者にとっては、自動車に頼らない生活環境の中で、日常の行動範囲の中に自らが活躍できる場もあり、健康的で生きがい・やりがいを感じながら暮らすことができる。 ◇子育て世代にとっては、居住地・職場・子育て支援サービス施設の近接した「時間効率メリット」により、日々の子どもとの時間を大切にすることができる。	居住誘導区域 <sup>※1</sup>	◆人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて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。
	公共交通利便型	◆車だけに頼ることなく、公共交通を利用することで、都心・中心市街地および6つの地域中心にある多様なサービスを容易に受け取ることができる環境の形成を図る。 ◆戸建て・持ち家志向に対応した、良好な居住環境の形成を図る。 ◇居住地に近接し、買い物や診察など、一定の生活サービスを比較的容易に受け取ることができる。 ◇戸建て・持ち家志向に対応した、良好な居住環境を備えている。 ◇公共交通による「車に頼らない生活」が可能で、公共交通により都心・中心市街地又は各地域から、当該地域の地域中心である都市機能誘導区域にアクセスすることができる。		
④良質な住環境の維持・形成エリア		◆既存の良好な住宅ストックの保全・活用を図るとともに、市民の居住ニーズに応じた緑豊かなゆとりのある良質な住環境の形成を進め、居住誘導区域との役割分担を図る。 ◇住み慣れた場所で住み続けられるように、空き家や空き地の活用や、住環境保全対策を図り、これまで通りの生活を送ることができる。 ◇ゆとりのある戸建てを中心とした住宅地として、自動車を中心とし、各地域の都市機能誘導区域にアクセスすることができる。	居住誘導区域外 <sup>※1</sup> (市街化区域内)	—
⑤田園共生エリア		◆本市の農業生産を支える田園居住地域として、原則として無秩序な市街化を抑制していく。 ◆持続可能な集落の形成を図るため、市内外からの移住等の受け皿としての未利用宅地等の活用による定住人口の確保とともに、集落内の生活環境の改善と生活利便性の向上を図る。 ◇住み慣れた場所で住み続けられるように、住環境保全対策を図り、これまで通りの生活を送ることができる。	居住誘導区域外 <sup>※1</sup> (市街化調整区域)	—

※1 都市機能誘導区域外および居住誘導区域外においては、一定規模の開発や都市機能誘導区域に位置付けた誘導施設に対し、届出を義務付ける

都市計画区域：立地適正化計画の範囲



▲図 都市機能・居住の各誘導区域の位置 (概念図)

## 2 都市機能・居住の各誘導区域の設定（たたき台）

### (1) 都市機能・居住の各誘導区域の設定手順

#### 《①基本的な考え方》

- ◆現在の生活サービスが高いエリアを各誘導区域の対象とし、その機能の維持・増進や、公共交通の利便性向上等を図る。
- ◆都市機能誘導区域は、「1つの都心・中心市街地、6つの地域中心」の都市構造を実現するため、当該拠点が位置付けられた範囲を対象として設定するが、生活サービス施設の立地と人口密度は密接な関係があるため、都市機能・居住の各誘導区域の範囲における人口密度を確認し、都市機能誘導区域の実現性を判断する。

#### 《②都市機能誘導区域》

- ◆地域別の生活サービス率 70 以上の範囲  
(各地域で生活サービス機能の集積がある範囲)
- ◆商業系・住居系用途地域  
(居住と合わせ、多様な都市機能の立地を誘導可能な土地利用の範囲)
- ◆中央地域は、商業系用途地域を主体とした一団のまとまりの範囲  
(高次都市機能を含む多様な機能が集積した範囲)

#### 《③居住誘導区域》

- ◆地域別の生活サービス率 70 以上の範囲  
(各地域で生活サービス機能の集積がある範囲)
  - ◆市全域の生活サービス率 60 以上の範囲  
(市全体からみて、生活サービス施設が集積している範囲)
  - ◆交通結節点からの徒歩圏  
(公共交通を利用し、都市機能誘導区域へのアクセスが容易な範囲)
  - ◆拠点間を結節する重要なバス路線の徒歩圏  
(公共交通を利用し、都市機能誘導区域へのアクセスが容易な範囲：新国道および国道 13 号)
  - ◆各地域の市民サービスセンターが立地する範囲  
(多様な生活サービスとあわせ、行政サービスを容易に受けることが可能な範囲)
- ※居住誘導区域内に市民サービスセンターが含まれるように区域を設定

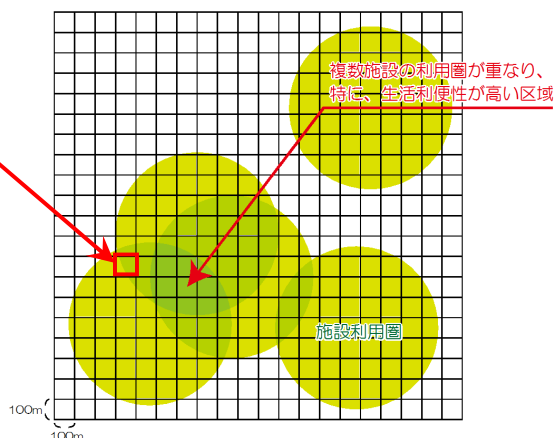
#### 《生活サービス率の偏差値化による評価について》

100mメッシュごとに各生活サービス施設利用圏の重なっている面積を集計・偏差値化し、生活利便性の水準を評価するもの。

$$[\text{生活サービス率}] = [\text{メッシュ内の生活サービス施設利用圏面積}] \div [\text{メッシュ面積}]$$

#### 【算出例】

$$\begin{aligned} \text{生活サービス率} \\ &= (10,000 \text{ m}^2 + 7,000 \text{ m}^2) \div 10,000 \text{ m}^2 \\ &= 1.7 \text{ (170\%)} \end{aligned}$$



#### 《④各誘導区域に含めないエリア》

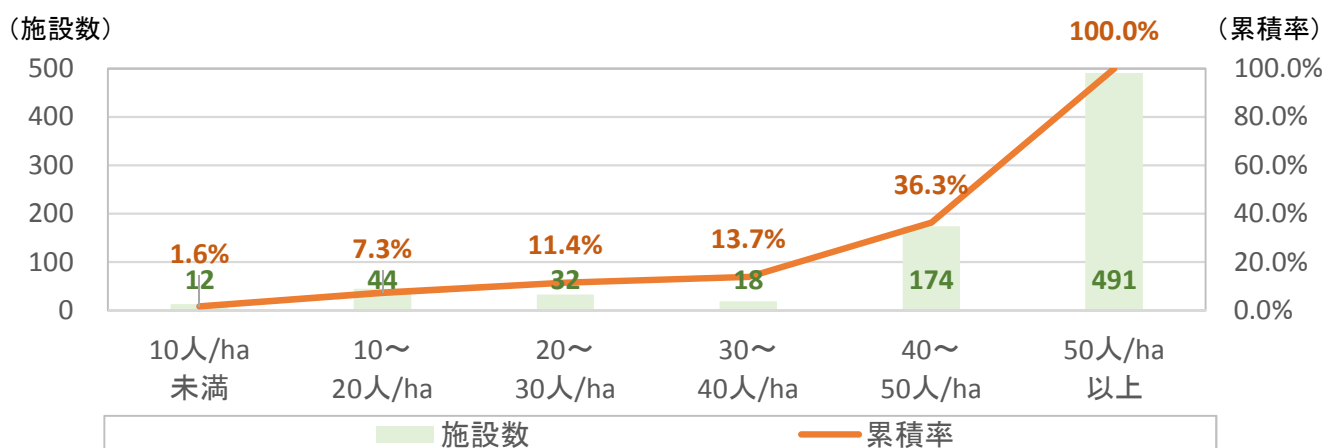
- ◆災害危険性が高いエリア（ハード・ソフトの対策等により、安全の確保が見込まれる区域を除く）
  - ◇津波・洪水による浸水深 2.0m 以上の範囲
  - ◇土砂災害警戒区域・特別警戒区域の範囲
- ◆土地利用規制上、住宅の建築を制限している区域
- ◆工業系用途地域・臨港地区（主として、居住の誘導に適さない土地利用の範囲）

#### 《⑤即地的に区域設定を行う際の方法》

- ◆各誘導区域を設定すると、届出義務や支援措置の適用等が発生するため、区域境界には明確さが求められることから、地形・地物や用途地域の境界を基本に区域界を設定する。
  - ◇道路
  - ◇鉄道
  - ◇河川
  - ◇海岸
  - ◇用途地域の境界
  - 等

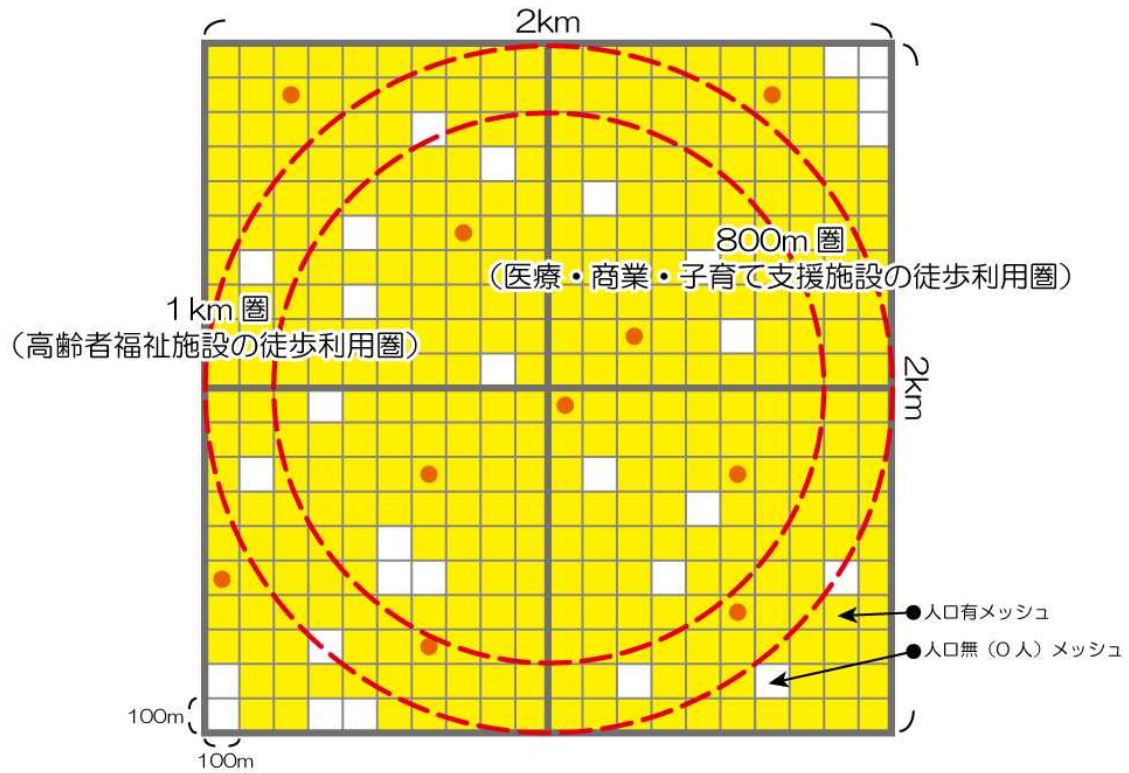
#### 《本市における生活サービスが高い区域》

- ◆都市機能・居住の各誘導区域は、医療・福祉・子育て支援・商業・居住等の都市機能を誘導し、多様な生活サービスを楽しむことができる場の実現を目指すものである。
- ◆本市にあつては、各生活サービス施設の徒歩利用圏を包含する 2km メッシュ（2km 四方の範囲）を対象とし、人口密度と生活サービス施設（医療・通所系高齢者福祉・子育て支援・商業）立地数の関係から、50 人/ha 以上の人口密度を確保すると、多様な生活サービス施設が立地しやすい環境にあり、少なくとも 40 人/ha は確保しなければ、多様性を確保できなくなる可能性が高まるものと考えられる。
- ◆また、多様な生活サービス施設が立地しやすい環境にある 50 人/ha 以上の人口密度を有するメッシュの平均生活サービス率は、偏差値が概ね 60 程度である。



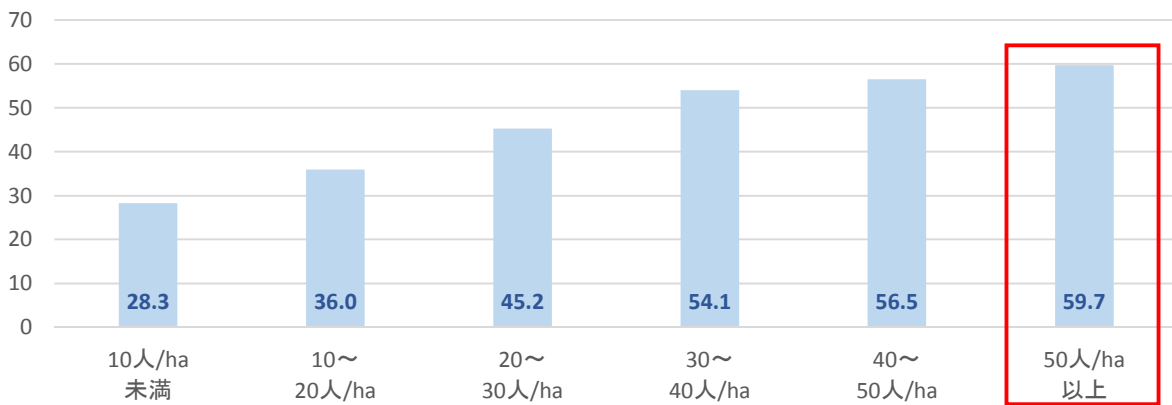
▲図 秋田市における 2km メッシュの可住メッシュ人口密度と生活サービス施設立地数の関係

※生活サービス施設：医療施設、通所系高齢者福祉施設、子育て支援施設、商業施設



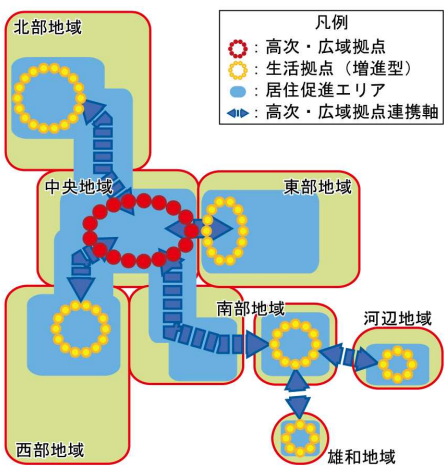
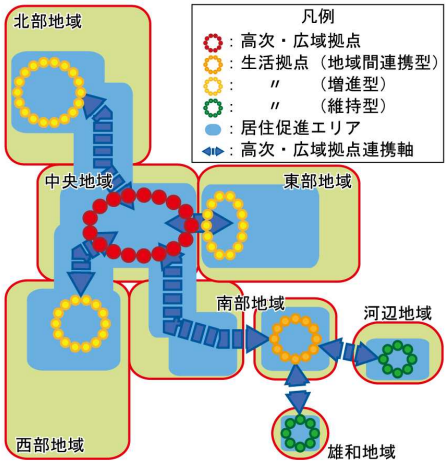
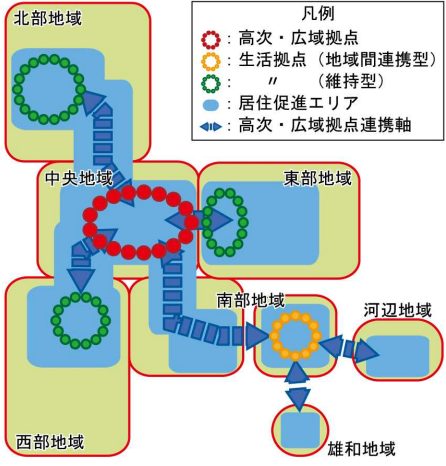
各生活サービス施設の徒歩利用圏を包含する 2km メッシュ  
 ◆2km メッシュ内の生活サービス施設数  
 ◆2km メッシュ内の可住メッシュ人口密度 (黄色のみを対象とした人口密度)

▲図 2km メッシュの可住メッシュ人口密度と生活サービス施設立地の関係整理イメージ



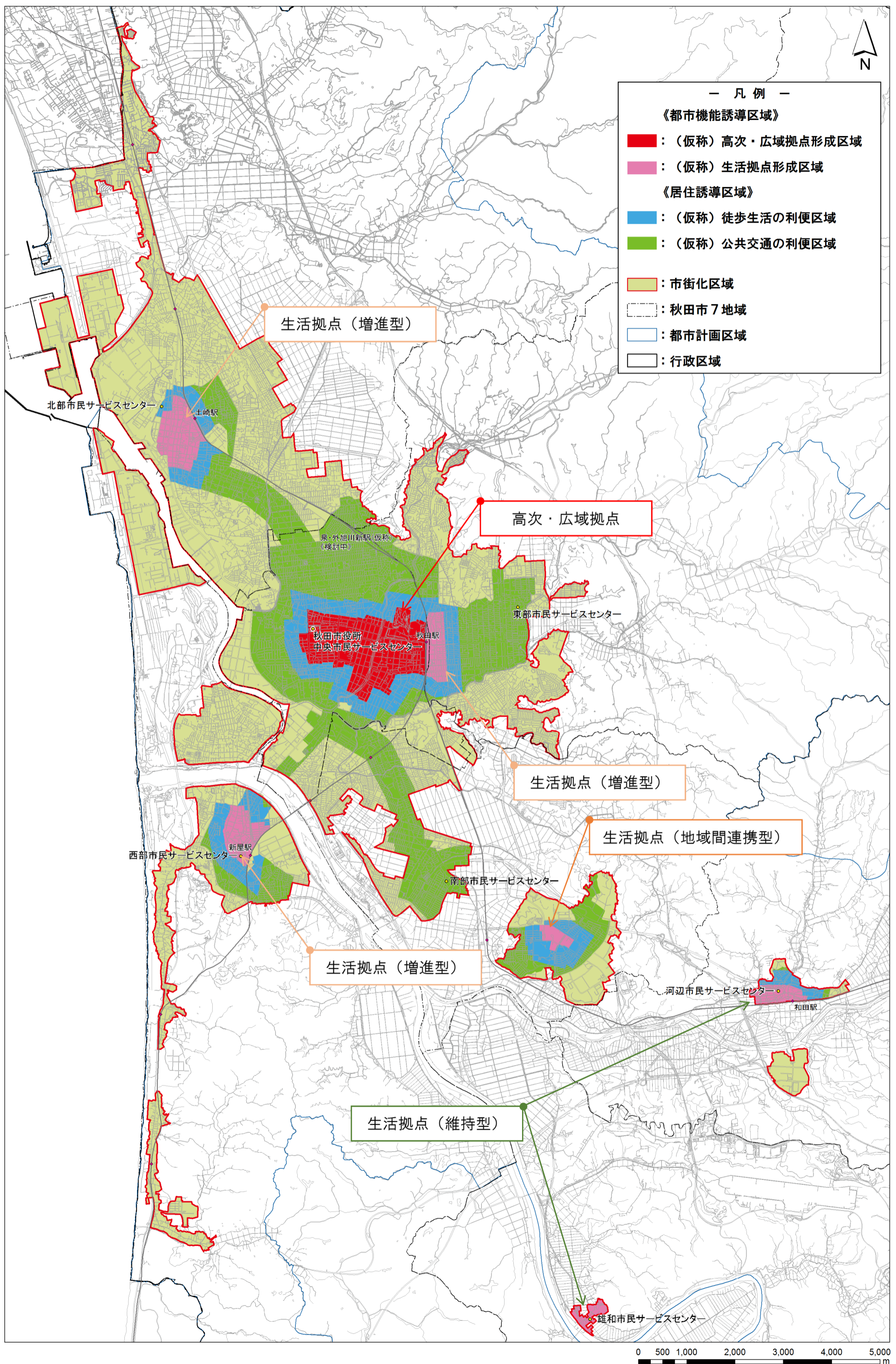
▲図 秋田市における人口密度と平均生活サービス率との関係

(2) 将来都市構造パターンに基づく都市機能・居住の各誘導区域の設定

将来都市構造パターン	パターンの概要	将来都市構造概念図
<p><b>【パターン1】</b></p> <p>◆ 各地域が自立した都市構造</p>	<p>◆ 各地域の現在の生活サービス機能を増進し、7地域それぞれが自立した都市構造</p> <p>◆ 高次・広域拠点連携軸により、中心市街地と連携</p> <p>◆ 7地域および高次・広域拠点と各拠点を結ぶ重要な連携軸の周辺に、居住促進エリアを配置</p>	
<p><b>【パターン2】</b></p> <p>◆ 地域間連携型の都市構造</p>	<p>◆ 中央・東部・西部・南部・北部の各地域は、現在の生活サービス機能を増進し、それぞれが自立</p> <p>◆ 現況で生活サービスを他地域に依存している河辺・雄和の各地域は、現在の機能維持を基本としつつ、秋田新都市や中心市街地との連携により不足機能を補完</p> <p>◆ 7地域および高次・広域拠点と各拠点を結ぶ重要な連携軸の周辺に、居住促進エリアを配置</p>	
<p><b>【パターン3】</b></p> <p>◆ 都心・中心市街地と地域中心が連携した都市構造</p>	<p>◆ 超長期を見通し、東部・西部・南部の各地域は、現在の生活サービス機能の維持を基本としつつ、中央・南部の各地域との連携により不足機能を補完</p> <p>◆ 現況で生活サービスを他地域に依存している河辺・雄和の各地域は、高次・広域拠点連携軸により、南部地域と一体の生活圏を形成</p> <p>◆ 7地域および高次・広域拠点と各拠点を結ぶ重要な連携軸の周辺に、居住促進エリアを配置</p>	



(3) パターン2に基づく都市機能・居住誘導区域（案）



市街化区域に対する居住誘導区域の面積割合: 3,009ha/7,602ha=39.6%  
 市街化区域に対する都市機能誘導区域の面積割合: 630ha/7,602ha=8.3%



	面積	市街化区域面積 に対する割合	2015年(H27) 人口	市街化区域人口 に対する割合
市街化区域	7,602ha	100.0%	284,370人	100.0%
人口集中地区(DID)	5,476ha	72.0%	250,569人	88.1%
都市機能誘導区域	630ha	8.3%	25,679人	9.0%
居住誘導区域	3,009ha	39.6%	147,360人	51.8%

※都市機能・居住誘導区域の人口は2010年(平成22年)人口を用いた推計値

- 凡例 —
- : 都市機能誘導区域(案)
  - : 居住誘導区域(案)
  - : 市街化区域
  - : 秋田市7地域
  - : 都市計画区域
  - : 行政区

