

## 4. コンパクトシティの実現に向けて

### (1)コンパクトシティの推進方策

「東北地方の中小都市」においてコンパクトシティを実現していくためには、それぞれの地域の特性に応じ、市民や商工団体、NPO、行政等が協力して、将来の都市のあるべき姿を検討していく必要がある。また、まちづくりは長い時間を要することから、全ての市民が将来ビジョンを共有し、時間軸を考慮しながら、できるところから取り組んでいくものとする。

#### ○地域住民等の主体的な参加によるコンパクトシティの推進

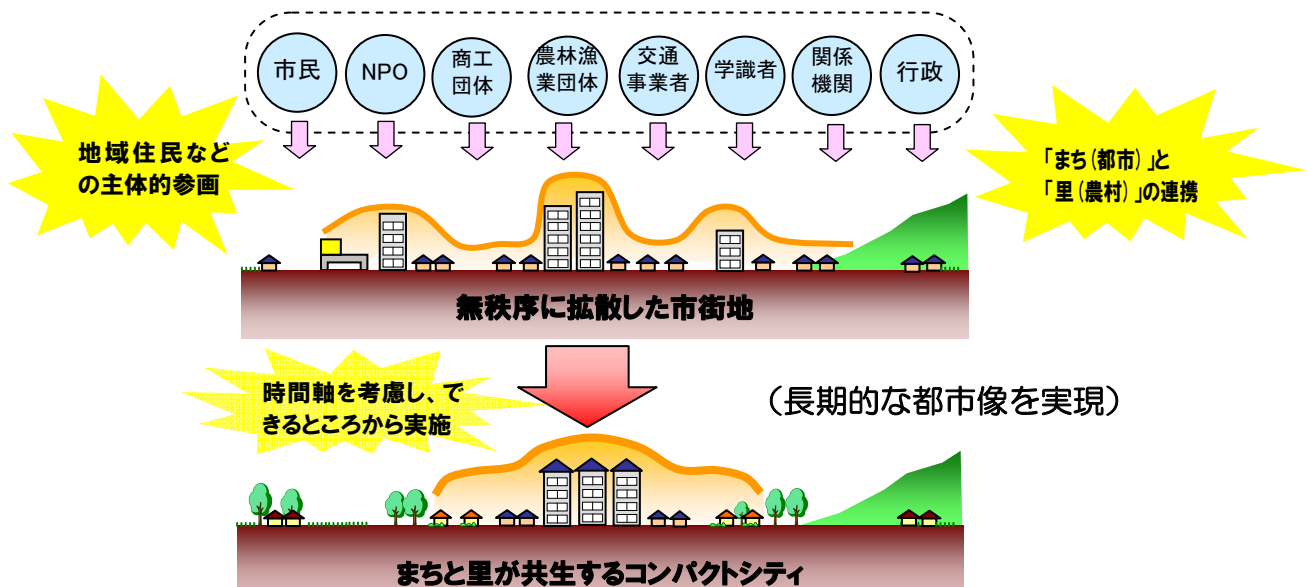
人口減少、少子高齢化社会において暮らしやすいまちづくりを実現するコンパクトシティは、行政の取り組みだけで実現することは困難であり、自然環境を保全したり市街地の土地利用を誘導したりするためには地域住民などの主体的な取り組みが不可欠である。今後は、地域住民が主体的に参加できる仕組みづくりや、新たなまちづくりの人材、団体の育成などの支援を拡充し、地域住民等が主体的にまちづくりに取り組めるよう関係者が協力していくものとする。

#### ○「まち(都市)」と「里(農村)」の連携によるコンパクトシティの推進

これまでは都市と農村を分けてとらえてきたが、それぞれが相互に関連性をもって位置付けられることを改めて認識し、これからは「まち(都市)」と「里(農村)」が連携して共生できるコンパクトシティを進める。さらに、市町村域を超えた広域的な地域連携を強化し、交流人口の増加に取り組み、特産品の地域ブランド化を図るなど、それぞれの都市が明るく豊かなコンパクトシティとなるような取り組みを積極的に推進する。

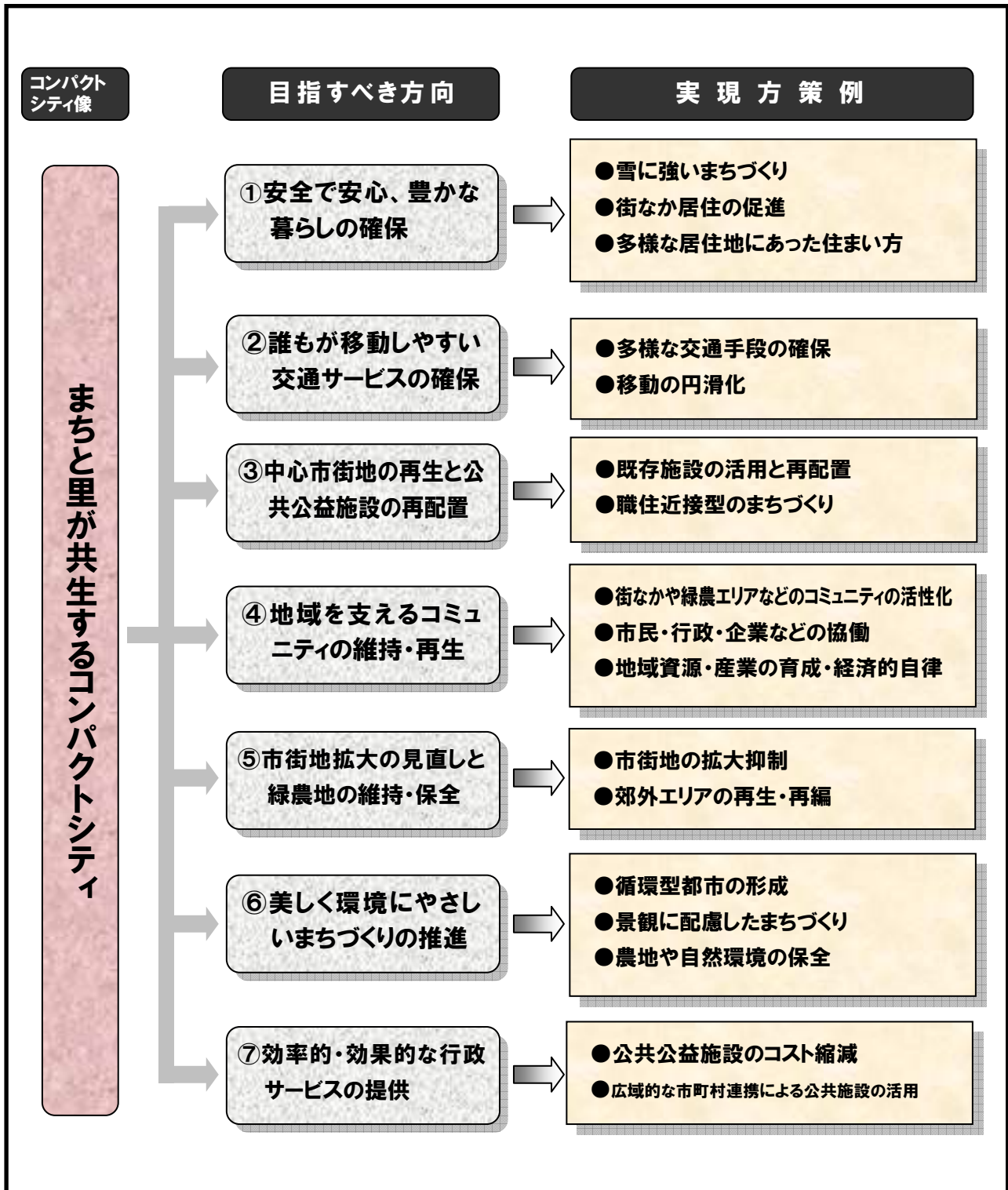
#### ○時間軸を考慮したコンパクトシティの推進

既に広く拡大した都市をコンパクトシティとして再構築するには世代を超える長い時間を要する。コンパクトシティの実現に向けては、できるところから取り組み、さらにその取り組みを拡大していく連鎖型のまちづくりを進め、少しずつ具体化していく。なお、時間をかけて将来像を実現していくためには、一貫した取り組みとなるように、地域の将来像“グランドデザイン”を市民やNPO、商工団体、行政等が共有し、時代のニーズを反映しながら、取り組んでいくことが重要である。



## (2)コンパクトシティの実現方策(参考事例)

ここでは「東北地方の中小都市」におけるコンパクトシティの実現に向けて、目指すべき方向ごとに実現方策の参考事例をとりまとめる。



## ①安全で安心、豊かな暮らしの確保

### ●雪に強いまちづくり

雪の多い東北地方では、安全で快適な生活環境の創出に向けて、雪に強いまちづくりが必要であり、街なかや郊外、緑農エリアそれぞれの地域特性に合わせて、除排雪の水準や仕組みを構築していくことが求められる。特に、歩行者が多く集まる街なかエリアでは、歩行空間の無雪化、流雪溝の設置、共同雪捨て場の確保など快適な都市環境の形成に向けた取り組みが必要である。

#### 【具体的な方策例】

- ・ 冬期の除雪・堆雪を考慮した道路構造
- ・ 雪による生活阻害が発生しない街区・敷地・建物構造の実現
- ・ 雪をエネルギー源として活用できる施設の整備
- ・ 街なかの歩行空間の無雪化

#### 【取組み事例】

##### ■民有地の雪寄せ場としての利用による固定資産税の減免措置の事例(青森県青森市)

青森市の住宅密集地においては、地域住民が冬期の雪捨て場の確保に苦慮している状況にある。青森市では、住宅地の空き地の所有者が、地域住民のための雪寄せ場として、町内会に無償で土地を貸付した場合、貸し付けた部分の面積にかかる固定資産税の3分の1の減免措置を図ることで街なかの雪捨て場を確保する取り組みを行っている。



民有地の雪寄せ場活用状況

##### ■豪雪から発足した官民の協働の力による除排雪事例(秋田県横手市)

秋田県横手市では、昭和48年の豪雪を機に除雪協力が組織され、今日まで官民協働の除排雪に取り組んでいる。道路排雪は幹線道路や通学路、バス路線が優先的に実施されることから、それ以外の路線については除雪協会による除排雪、小路等では地域が主体的に取り組むといった3点セット方式による共同作業の除排雪体制が継続している。協会の運営資金については町内の各戸及び団体から会費を徴収し、基金制度を運用しながら行っている。

さらに、流雪溝については地域の住民が組織する流雪溝利用組合が運営管理を行っている。



#### 【役割分担】

- 官：幹線道路等の除排雪、各補助制度
- 民：小路等の除排雪、運営管理

## ●街なか居住の促進

多様な世代のニーズにあった良質な住宅が街なかには供給されるとともに、快適に住み続けられるように、介護サービスや子育て支援などの生活サポートが充実していることが重要である。

また、中層程度の集合住宅を提供していくことで景観や賑わいを創出していくことが必要である。

### 【具体的な方策例】

- ・ 高齢者や子育て世帯に対応した多様な住宅の供給
- ・ 介護サービス、高齢者の賃貸住宅の入居支援などの生活サポートサービスの拡充
- ・ 借り上げ公営住宅や街なかでの住宅建設費の補助
- ・ 建築ストックの有効活用

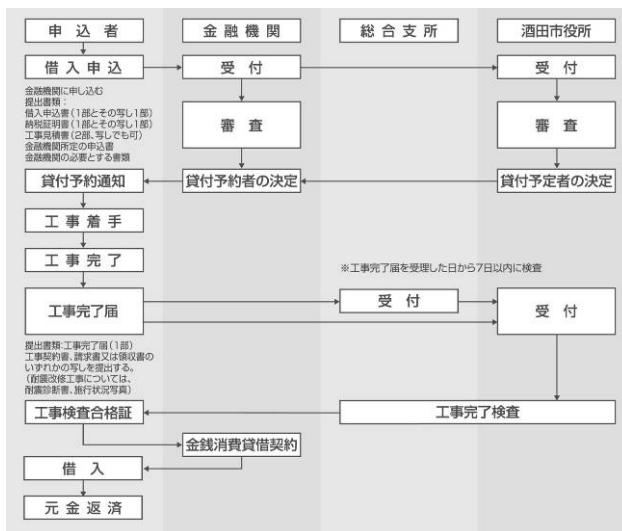
### 【取組み事例】

#### ■資金融資制度による街なか居住の促進事例(山形県酒田市)

山形県酒田市では、住宅環境の改善を促進し、中心市街地への居住誘導を図りながら、地域経済の活性化のため、持家住宅と中心市街地の賃貸住宅の整備に必要な資金の一部を金融機関が無利子で貸し付けを行う制度を実施している。

#### 【対象となる事業】

- 持家住宅及び付属建物の新築、増築、改築、修繕工事、耐震補強工事
- 中心市街地の区域に建設する1戸当りの床面積がおおむね30㎡以上で、居住室、台所、便所及び浴室を有する賃貸住宅の新築工事、増築工事及び賃貸住宅に用途を変更する工事



酒田市住宅改善支援事業 貸付事務フロー

#### ■店舗併用住宅による街なか居住の促進事例(福島県三春町)

福島県三春町では、街なかのスーパー跡地に店舗と住宅が複合した施設を整備し、商店街の賑わい形成と居住人口の増加を目指している。

建物は5階建ての中層建築で、景観にも配慮した形態は、街なかの景観形成にも寄与している。

#### 【建築概要】

平成14年4月にオープンし、(株)三春まちづくり公社が管理運営する5階建て複合ビル

- ・ 1, 2階が貸し店舗 (10店)
- ・ 3~5階が賃貸住宅 (9戸)

(現在、住宅は全て入居済み。)





## ●多様な居住地にあった住まい方

「東北地方の中小都市」では、街なかや郊外、緑農エリアといった多様な地域形態をあわせ持っており、これらのエリアに応じた住まいや生活環境を提供していく。特に、人口減少を背景に生じる世帯構成と住宅のミスマッチの解消や新たな生活志向にあった住宅提供を行うため既存ストックを活用した住み替えを積極的に進める。また、緑農エリアでは農業を基軸とした自然志向型の住まいや二地域居住など多様なライフスタイルの実現を支える生活環境を提供していく。

### 【具体的な方策例】

- ・二地域居住の推進
- ・クラインガルデン、農村体験
- ・住宅の住み替え支援
- ・多世代同居への対応
- ・中古住宅流動促進による既存ストック活用、流動促進へ向けた仕組み・市場づくり

### 【取組み事例】

#### ■グリーンツーリズム活動を通して里山居住を推進している事例(宮城県丸森町)

宮城県丸森町では、農業のある生活を余暇として提案する市民農園を設立し、農業を体験しながら丸森の自然に親しむ都市市民を受け入れ、地域住民との継続的な交流を実施している。

1区画300㎡の敷地面積のうち、150㎡を耕作面積として利用し、地元住民が日替わり管理人を勤め、農業初心者のサポートも充実している。目的別に短期滞在型と長期滞在型の2パターンを用意し、余暇を利用した気軽な農業体験から、本格的な田舎暮らしまで体験できる。

市民農園の近くには、体験者の移住の受け皿として、田園住宅の造成を予定している。

#### 【内容】

1区画300㎡の土地に、建坪約51㎡の休憩小屋と約150㎡の畑が付属、契約は1年単位で年間36万円、最長3年までの継続利用が可能



筆甫(ひっぽ)クラインガルデン

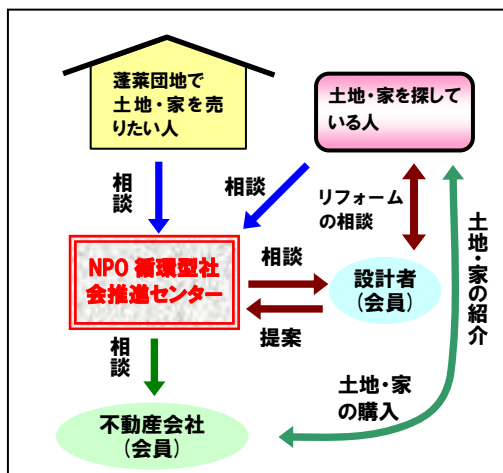
#### ■郊外団地の住み替えを支援している事例(福島県福島市)

福島県福島市では、NPO循環型社会推進センターが、約3,700世帯が暮らす蓬莱団地内のショッピングセンターに無料相談所を設置し、空き家を防ぐ取り組みを行っている。

NPOが住み替えなどを考えている人の相談を受け、住宅のリニューアルを提案するとともに、会員の設計者等を紹介し、安全で適正な中古住宅事業の推進に取り組んでいる。



蓬莱団地



NPO循環型社会推進センターの住宅リニューアルのしくみ

## ②誰もが移動しやすい交通サービスの確保

### ●多様な交通手段の確保

街なかや郊外、緑農エリアによって交通ニーズが異なることなどから、それぞれの地域の特性に応じて、コミュニティバスやデマンドバス等の形態を組み合わせ、快適なバス交通を確保する。また、住民や行政、企業等が協力して地域にあった交通システムを導入し、持続的な取り組みとなるように工夫を行うことが必要である。

#### 【具体的な方策例】

- ・ TDMの推進
- ・ 地域ニーズにあった地域循環バスの導入、バス路線網の見直し
- ・ 公共交通結節点（駅、バスターミナル等）の強化
- ・ 地域交通サービスの導入（デマンドバス、コミュニティバス等）
- ・ 人の流動を考慮した自治体コミュニティバス路線等の広域的再編・複数自治体での広域運営

「TDM」とは、  
Transportation Demand Management  
の略で、自動車利用者の行動を変えることにより、道路渋滞をはじめとする交通問題を解決する手法

#### 【取組み事例】

##### ■駅と中心市街地の主要施設を巡る循環バスを実施している事例(秋田県大館市)

秋田県大館市では、通院や公共施設への移動手段を確保し、高齢者の社会参加を促進するとともに、中心市街地等を活性化するために、循環バスサービスを開始した。

また、冬期のバス待ち時間の改善など利便性の向上を図るため、バスロケーションシステムを導入している。



循環バス「ハチ公」



バス路線図

##### ■バス路線の廃止に併せてデマンドバスを導入した事例(宮城県栗原市(旧一迫町))

旧一迫町では路線バスが3路線、スクールバス・通園バスが運行していたが、平成16年度に路線バス2路線が廃止されたことをきっかけに、廃止された路線バスに変わってデマンドバスを導入した。

商工会が運営主体となり、タクシー会社から車両を借上げて実施しており、スクールバス等をデマンドバスに組み込むことで、小学生などの送迎も実施している。また、街なかに整備された「一迫ふれあいホール」を乗り継ぎ拠点として、街なかへの人の誘導にも取り組んでいる。



## ●移動の円滑化

街なかエリアでの回遊性を高め、“歩いてみたくなる街”を形成するためには、歩行空間のバリアフリー化を進め、商店街や沿道空間等と連携しポケットパークなどの休憩スペースを確保する。さらに、タウンモビリティやレンタサイクル等、来訪者に対して快適な移動をサポートするシステムを提供する。

### 【具体的な方策例】

- ・道路及び沿道建物のバリアフリー化
- ・コミュニティ道路等による歩行環境の改善
- ・空き地や沿道建物等を活用した休憩スペース、緑地等の整備
- ・レンタルサイクル、電動スクーター等による街なかの移動手段の提供
- ・「歩かせるゾーン」の確立と歩行者優先の徹底

### 【取組み事例】

#### ■安全で楽しい歩行者空間の創出に向けた社会実験の事例(岩手県花巻市(旧東和町))

岩手県花巻市(旧東和町)では、幅員が狭く歩道のない商店街通りにおいて安全で楽しい歩行者空間を創出するため、平成15年にTMOが中心となった社会実験が行われた<sup>※</sup>。社会実験では、車道の片側を遊歩道とするとともに、沿道店舗の買い物スペースを設けるなど歩いて楽しい歩行者空間の創出を図った。その成果として、歩行者の安全性確保と商業活性化の両立が可能な歩道空間(公と私の間領域)の整備、活用に向けた検討が始まっている。(※平成16年にも全面歩行者天国化する社会実験が行われている)

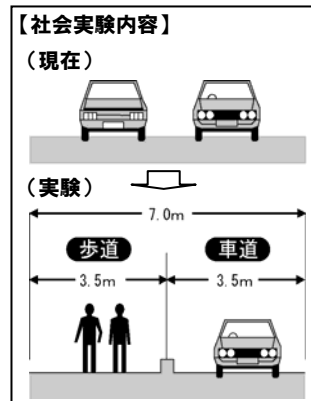
「TMO」とは、TownManagementOrganizationの略、まちづくりの運営・管理をする機関で、まちづくり会社とも言われている。



沿道店舗の買い物スペース  
(店舗のセトバックを想定した実験)



車椅子の体験試乗  
(歩道材質を変えた歩き具合の確認)



#### ■高齢者に電動スクーターを貸し出し、街なかの快適な移動を確保している事例(青森県青森市)

青森市の駅前に位置する新町商店街振興組合が、空き店舗の解消と商店街の活性化の拠点づくりのためのまちまちプラザにタウンモビリティの本部機能を設置した。常時1名がエスコート役として常駐し、福祉対応型のタウンモビリティ事業を実施している。まちまちプラザの家賃は市が負担し、光熱費や運営に関わる経費は、地元商店街の人々が協力して出資している。タウンモビリティのオフィスでありながら、商店街の総合案内機能を兼ね備え、商店利用者に休憩場所を提供するなど、利用者の目線に立った運営を行っている。



#### 【実施状況】

- ・電動スクーター・・・計5台  
(まちまちプラザ3台、さくらの青森店1台、アウガ1台)
- ・車いす・・・2台  
(まちまちプラザ 電動車いす1台、車いす1台)
- ・利用時間 貸し出し時間：2時間  
平日 10：00～18：00  
土日 10：00～17：00

#### 【その他サービス】

- ・購入品の無料宅配
- ・移送サービス
- ・商店街福祉マップの配布





### ③ 中心市街地の再生と公共公益施設の再配置

#### ● 既存施設の活用と再配置

街なかエリアでは公共公益施設等の郊外移転を防ぐとともに、既存の施設を有効に活用して、中心市街地の賑わいを担う都市的サービス施設の導入を進める。また、既に郊外エリアに立地している公共公益施設についても、建替えにあわせて、街なかエリアへの再配置を検討するなど都市機能の適正な立地誘導を推進する。

#### 【具体的な方策例】

- ・ シビックコア整備事業等による都市機能の集約
- ・ 空き店舗、空きビル等の利用促進
- ・ 空き店舗、空きビル等の流通促進、積極的な情報提供と仲介
- ・ 集客施設の適正立地へ向けた誘導

#### 【取組み事例】

##### ■ シビックコア事業により都市機能を集約し、都市の核を形成している事例(山形県鶴岡市)

山形県鶴岡市では、中心市街地約 40.3ha を「シビックコア地区」として、学術文化施設整備を中心とした整備を進めている。荘内病院もこの一貫として、街なかでの移転を行い、街なかへの都市機能集積を推進している。

今後は、旧荘内病院跡地を中心とした約 9.3ha を「アクションエリア」として、国の第二合同庁舎、文化交流施設、都心居住の推進などを行う予定となっている。



街なかで移転した新荘内病院



シビックコア地区

##### ■ ワンストップサービスを目指し、TMOが複合施設を整備した事例(宮城県大崎市(旧古川市))

旧古川市の中心市街地内で、生活に必要なサービスが受けられる「ワンストップサービス型タウン」のまちづくりを実現するため、TMOが自立型再開発事業に取り組んでいる。

「ワンストップサービス」とは、一箇所で必要なサービスが提供されるシステム



リオーネふるかわ



## ●職住近接型のまちづくり

ゆとりある生活を実現し、仕事と生活のバランスの取れた都市構造を形成するため、職住近接型のまちづくりが求められる。特に、職住近接型の街なか居住を推進することでゆとりある子育てやショッピングなどを楽しむ生活を実現することが可能であるため、居住を含む多様な都市機能が複合した施設整備や、新たな働き方などを支援する仕組みづくりが必要である。

### 【具体的な方策例】

- ・ 建替え時等における業務・住宅の機能複合化
- ・ 街なかでの生活・産業・雇用を支える公共サービスの充実（保育所等）
- ・ 職住近接が可能な業態の育成・支援

### 【取組み事例】

#### ■ 商業者のまちづくり教育により職住近接の商店街へ改変した事例(青森県弘前市)

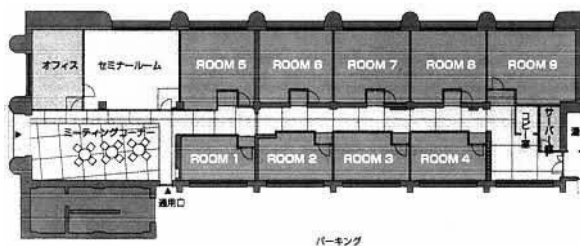
商業者のまちづくり教育を目的に、地元の建築家や大学の先生を講師に招いて「土手住専科(土手町に住みませんか)」と題した勉強会を開講し、この成果として、2階、3階部分に居住空間を設けた商店が店舗更新に伴い建設されることとなった。

これにより、商店街に商業者自らが住み、商店街の課題を自ら感じ取るにより、商店街の活性化戦略に活かす取り組みを実践している。



#### ■ ベンチャー企業に自由な活動の場を提供するため、サテライトオフィスを運営している事例(京都府京都市)

街なかに立地する既存のNTT交換局を改装し、NPO、京都府、NTT西日本が連携して起業家のためにオフィスルームを提供するインキュベーション(事業支援)施設である。低価格で充実したIT環境を提供し、ビジネスの専門家のアドバイスを受けられる制度や京都府の各種ベンチャー支援も充実し、ハード・ソフト両面から起業・創業のバックアップをしている。



## ④地域を支えるコミュニティの維持・再生

### ●街なかや緑農エリアなどのコミュニティの活性化

コミュニティの活性化を図るためには、地域が自らをマネジメントしていく仕組みを構築する必要がある。そのためには、まちづくりを牽引する担い手の育成やまちづくりに関わるNPO等の活動が持続するような仕組みづくりなどが求められる。また、既に各地で実施されている都市農村交流等を拡大させ、多様な参加と新たな協働による取り組みをさらに充実させる必要がある。

#### 【具体的な方策例】

- ・住民自らが地域資源を発掘する取り組み
- ・地域コミュニティのキーパーソン育成
- ・グリーンツーリズム等に代表される都市と農村の交流
- ・既存の組織（農協、商工団体等）の連携による新たな取り組み

#### 【取り組み事例】

##### ■地域のおもてなしの心から生まれた地域活性化の事例(福島県会津若松市)

商店街の衰退を抑制しようと、市が提案した道路のモータリ化計画に賛同した65店舗のおかみさんにより、平成9年2月に「アネッサクラブ」が設立された。「アネッサ」とは商家のおかみさんを「あねさま」と呼ぶことからとっており、自分達の住むまちの歴史と格式ある商人文化の伝統を踏まえ、さらに人と人との交流による「ふれあいのまち会津」づくりを目指している。

既存店舗の軒先をギャラリーと見立て、地元に昔から根付く、調度品や民芸品等を季節にあわせたテーマをもって飾り、歴史ある商人文化を紹介し、元気で楽しい街並みづくりを行っている。

さらに、「四つのどうぞ」運動を展開し、店舗の入り口に自店ができる項目のパネルを表示し、利用者、商店主双方に無理のない運動を行っている。



のきさきギャラリー



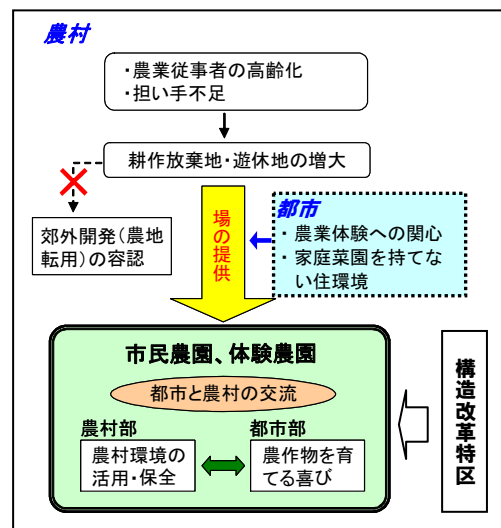
「四つのどうぞ」運動

##### ■都市と農村の交流により地域の活性化に取り組んでいる事例(宮城県大崎市(旧鳴子町))

多彩な泉質を誇る温泉街があるとともに、自然を満喫できる農山村である旧鳴子町では、民間主導で「鳴子ツーリズム研究会」を立ち上げ、観光・農業・地域が手を取りあい、産業振興及び地域活性化に取り組んでいる。さらに研究会は行政と連携して「鳴子温泉郷ツーリズム特区」による、湯治宿泊券付の市民農園、農地取得要件の緩和、濁酒の生産等の規制緩和にも取り組み、農業体験を通じた都市と農村の交流を推進している。



田んぼ湯治



市民農園、体験農園の役割

## ●市民・行政・企業などの協働

多様なエリアからなるコンパクトシティを持続的なものとしていくためには、それぞれのエリアのマネジメントを地域自らが主体となり行政や企業と連携しながら取り組んでいくことが求められる。これらの取り組みを推進していくためには、地域住民の活動を支援する中間支援組織の構築や、まちづくりに取り組む団体、企業への支援を拡充していくことなどが必要である。

### 【具体的な方策例】

- ・ 中間支援組織の推進
- ・ 公共公益施設運営主体へのNPO・住民の参画
- ・ 市民主体のまちづくり活動に対する行政の積極的支援
- ・ 環境活動に取り組む地域還元型の企業との協働や支援拡大

「中間支援組織」とは、ボランティア団体・NPOに対して、人材・資金・情報などを提供するなど、その活動を支援する組織

### 【取り組み事例】

#### ■官民の協働により美しい道づくりに取り組んでいる事例(山形県尾花沢市)

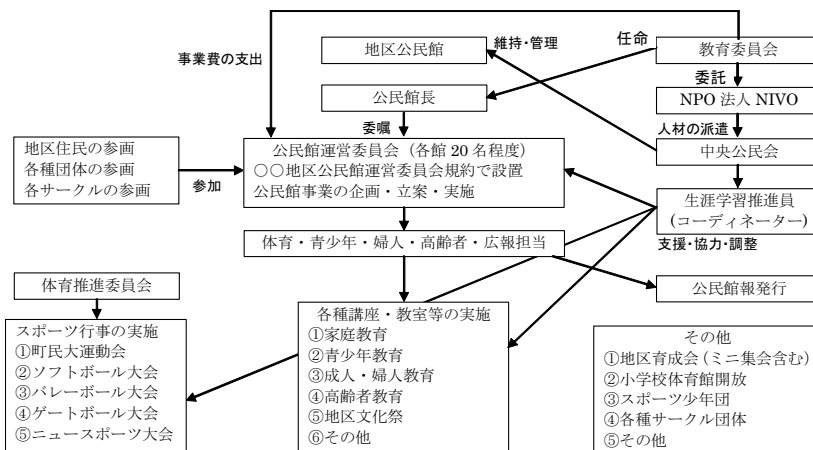
山形県尾花沢市では「花のかけはし実行委員会」が【花のかけはし事業】と称する道路沿線の植樹帯を利用した、市民参加による花植えや除草・清掃作業等の道路美化活動を実施している。

道路管理者は植栽用具等の支援、尾花沢市はゴミ収集処分等の協力を行っている。



#### ■住民、NPO、行政の協働による公民館の地域運営の事例(福島県会津坂下町)

福島県会津坂下町では、“住民による自主的な活動の場”、“みんなが気楽に集う場”、“地域づくりの拠点”を掲げて平成16年度から「地域の方々自らつくる公民館」(自主公民館)に取り組んでいる。教育委員会がNPO法人に委託して専門的人材「生涯学習推進員」を派遣することで、サービスの向上を図るなど、住民と行政、そして中間支援組織・NPOが連携した取り組みを行っている。



地区公民館運営の形



## ●地域資源・産業の育成・経済的自律

経済の発展と共に地域産業が生産と消費に分離され、グローバル社会の中でその傾向に拍車がかかっている今日、「東北地方の中小都市」として持続可能な社会を形成していくためには、地域資源・産業の育成を通し、産業活動が地域に還元される仕組みを構築していくことが重要である。そのためには、地域に根ざした産業の高度化やコミュニティビジネスなどの地域密着型の産業を拡大していくことが必要である。

### 【具体的な方策例】

- ・ 地域産業のブランド化
- ・ 地産地消の推進
- ・ 新たな地域産業創出に向けた起業家育成
- ・ コミュニティビジネスの推進
- ・ 創出された地域産業を支える関連業種の育成

### 【取組み事例】

#### ■地場産業のブランド化による地域産業の活性化を図っている事例(山形県)

山形県内の企業が地場産業に根ざした商品開発の研究会を開催。ここで開発された製品を山形ブランドで世界に発信する取り組みを行い、地元企業の活性化を推進している。

世界トップレベルのインテリア国際見本市である、フランス・パリ「メゾン・エ・オブジェ」に「YAMAGATA KOUBOU (山形工房)」名で出展



ペレットストーブ  
(榎山本製作所)



折りたたみ椅子  
(榎多田木工製作所)



コートハンガー  
(榎天童木工)

主な出展品



河北新報 (H18. 9. 12)

#### ■道の駅で地場産品の郷土料理を提供している事例(岩手県遠野市)

遠野市にある道の駅「遠野 風の丘」では、産直店、地元の味を提供する「夢咲き茶屋」などが設けられている。地域住民が地場産品を活かした郷土食等を提供する取り組みを実施している。



道の駅「遠野 風の丘」



夢咲き茶屋

#### 【夢咲き茶屋】

平成11年に地元の女性団体が地域の食材を活かした郷土料理等を販売する店舗としてオープン

## ⑤市街地拡大の見直しと緑農地の維持・保全

### ●市街地の拡大抑制

市街地の周辺に田園地帯等が広がる東北地方では、地形的にも市街地が拡大しやすい地域となっている。郊外への無秩序な拡大や公共公益施設の拡散を抑制し、まとまりのある市街地を形成するためには、拡大に対する明確なブレーキが必要であり、区域区分や準都市計画区域などの都市計画制度の導入や、まちづくり条例等のルールづくりが必要である。

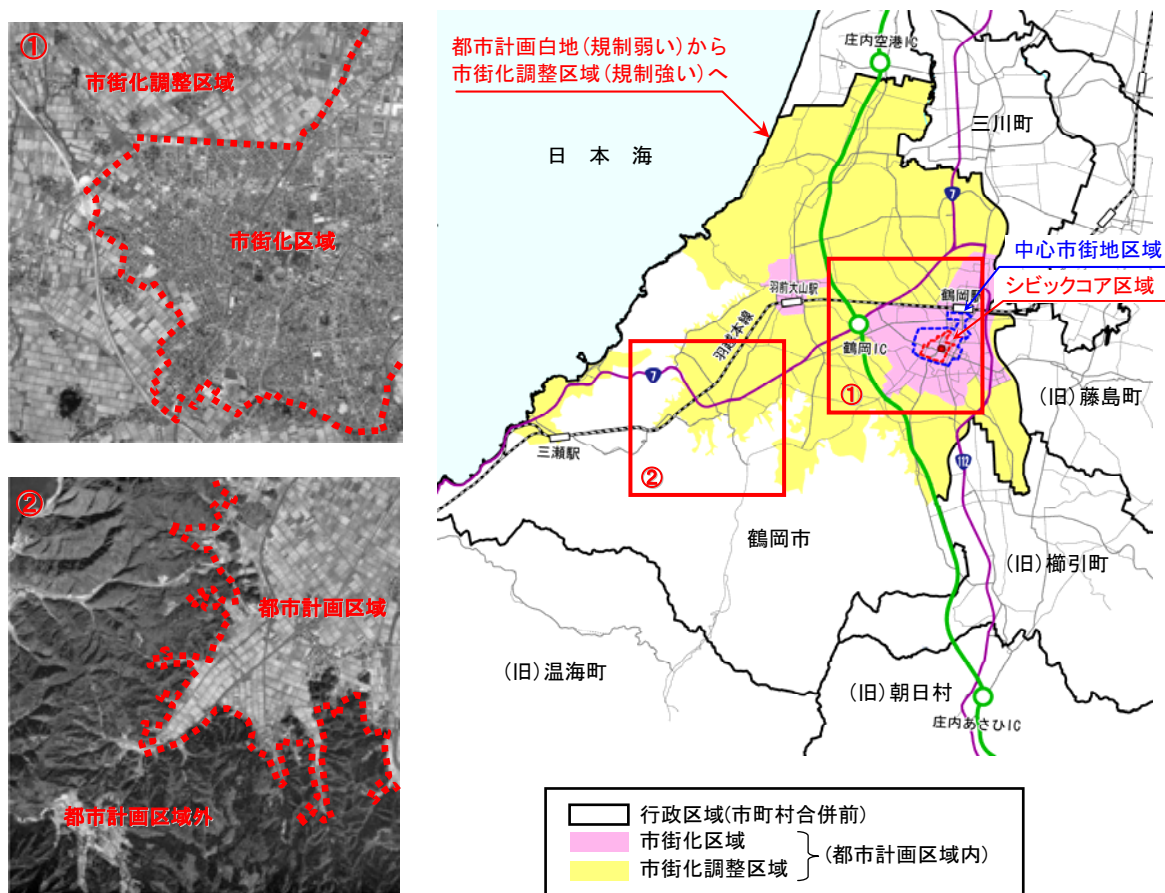
#### 【具体的な方策例】

- ・ 区域区分(線引き)、特定用途制限地域等による都市計画白地地域の土地利用規制
- ・ 準都市計画区域の指定による都市計画区域外の土地利用規制
- ・ まちづくり条例等による開発行為の規制

#### 【取り組み事例】

##### ■線引き(区域区分の指定)により市街地拡大を抑制した事例(山形県鶴岡市)

山形県鶴岡市では、平成13年度に策定した都市計画マスタープランで人口規模に応じたコンパクトな市街地形成を目指す方針を掲げた。鶴岡市ではこの方針に沿って、平成16年度に都市計画区域の線引き(区域区分の指定)を実施し、これまで規制の弱かった都市計画白地地域の規制を強化し、市街地の周りに広がる自然環境の維持・保全や、まとまりのある市街地形成を目指すものとしている。



**【 取 組 み 事 例 】**

**■ 郊外の土地利用を規制誘導し、良好な環境の維持・保全に取り組んでいる事例(宮城県仙台市)**

宮城県仙台市では、自然と共生し環境への負荷を最小限にするような持続的発展が可能な都市の構築を目指し、自然環境の保全や集約型都市づくりを基本とした施策を推進するため、平成16年3月に郊外部(市街化区域以外の市街化調整区域及び都市計画区域外)における適切な土地利用誘導を図る土地利用調整制度を制定した。

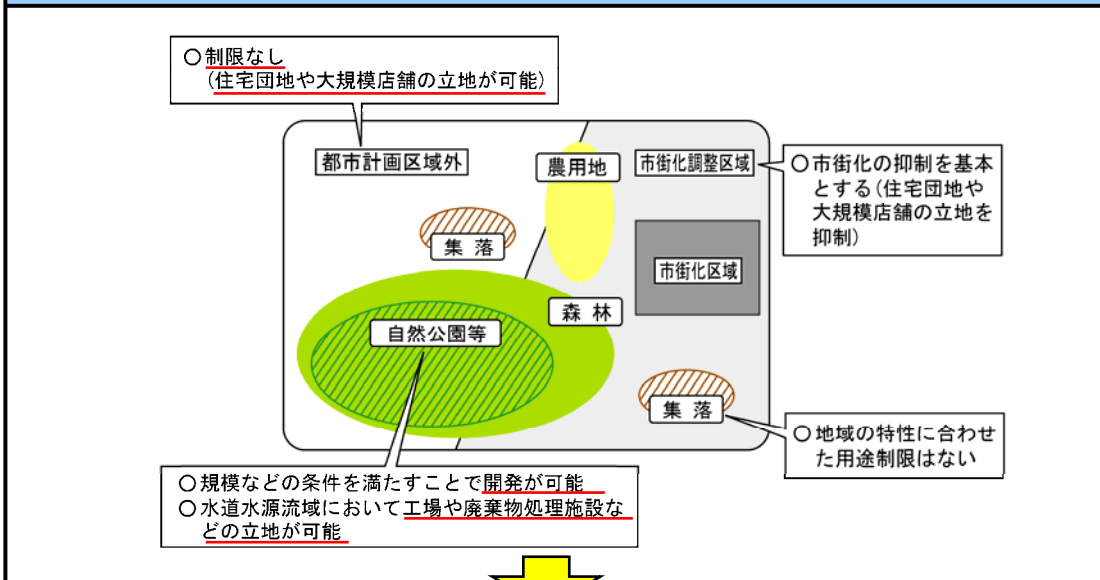
これにより、郊外部での開発事業を実施するには、許認可等の申請以前に、土地利用調整手続きが必要となる。

**【 制 度 内 容 】**

開発事業を実施するには、市に対して事前相談を行い、開発事業構想検討書および計画書を提出し、住民説明を行い、市長と事業者との間で協定の締結を行う。

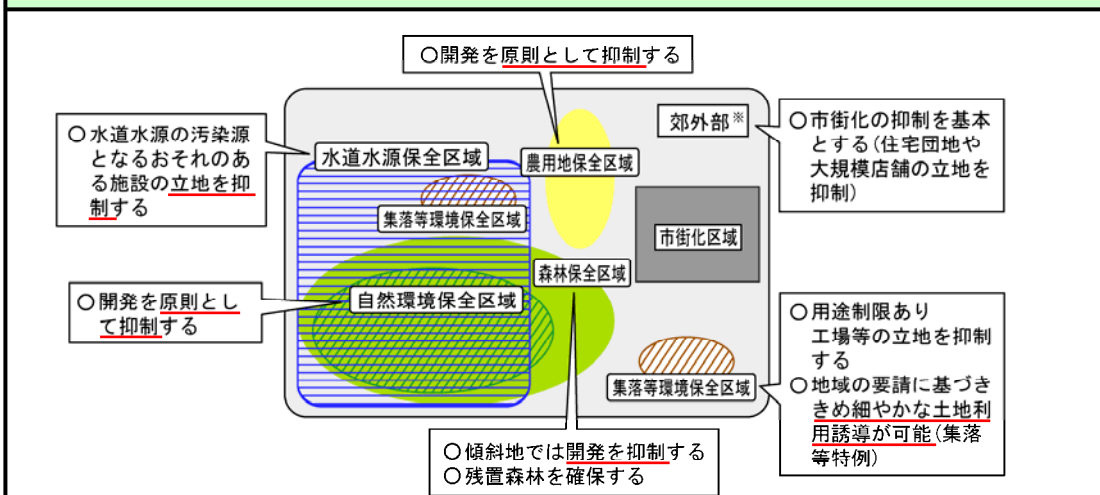
**土地利用調整条例 施行前**

都市計画区域外等では開発行為に対する制限がなく無秩序な開発が進む恐れがある



**土地利用調整条例 施行後**

協定締結等の土地利用調整により無秩序な開発を抑制 (条例に従わない場合はその旨公表される)



※郊外部とは、本市域のうち市街化区域を除いた区域



## ●郊外エリアの再生・再編

郊外エリアには、県営・市営住宅団地の整備や区画整理事業等により比較的良好に整備された住宅地もあるが、地区に居住する世代が偏っていることや世代継承が進まないなどの理由で、今後、高齢化の進行、空き地、空き家の増加等が予想される。地区の急速な衰退を防ぐためには、新たな居住者を呼び込み、世代交代を促進するとともに、空き地や空き家を自然や農地に戻すなど市街地の縮小も視野に入れた住宅地の再編等を検討する必要がある。

### 【具体的な方策例】

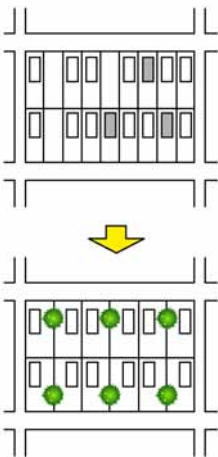
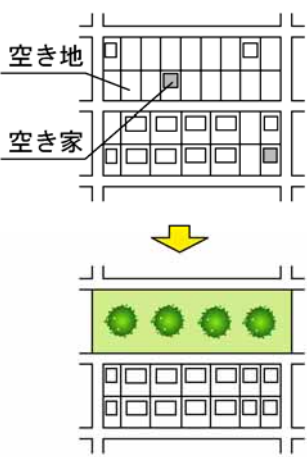
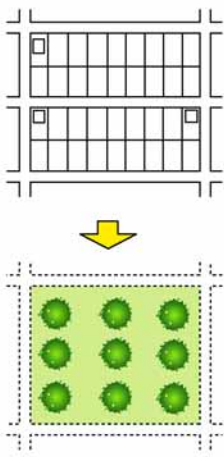
- ・ 建築物の部分撤去（減築）や間引きなどによる住宅団地の再生
- ・ 空き地や空き家を活かした住宅地の再生・再編（農地や緑地の再生）
- ・ 世代交代を促進する仕組みづくり

### 【取組み事例】

#### ■人口減少社会に対応した郊外住宅地の再生・再編手法を検討している事例

国土交通省国土技術政策総合研究所では、空き家が大量に発生した集合住宅団地について、団地に居住している住民が住み続けながら安全に減築できる手法を検討している。

また、戸建て住宅地について、空き地・空き家の効率的活用により、ゆとりのある住宅地等に再編する手法を検討している。

住宅地全体の規模は維持して再生	住宅地全体の規模を縮小して再生	用途変更して再編
 <p>空き地、空き家の活用による公園・共同駐車場等の整備、合筆による敷地割りの再編、街路幅員の拡幅等による再生</p>	 <p>一部街区の緑地・菜園、他の建物用途等への転用による再生</p>	 <p>住宅地全体の用途変更による縮小撤退</p>

空き地・空き家を活用した戸建て住宅地の再生・再編検討例

## ⑥美しく環境にやさしいまちづくりの推進

### ●循環型都市の形成

自然環境が豊かな「東北地方の中小都市」では、環境負荷の低減や循環型の環境形成がまちづくりの基本となる。コンパクトシティでは、環境負荷の少ない交通環境の形成はもとより、建築物の長寿命化、ごみや廃棄物の再資源化等が必要である。特に、都市と農村が連携した生活圏を形成している「東北地方の中小都市」では、バイオマスなど地域エネルギーの有効活用等も考えられる。

#### 【具体的な方策例】

- ・ 生ごみ、廃食用油等を活用したバイオマスエネルギーの導入
- ・ 太陽光、風力等地域特性に応じた自然エネルギーの活用
- ・ 建築物等の省エネルギー化、長寿命化
- ・ 地下水等を活用した消融雪
- ・ 徒歩・自転車利用環境整備による自動車交通の転換促進

#### 【取組み事例】

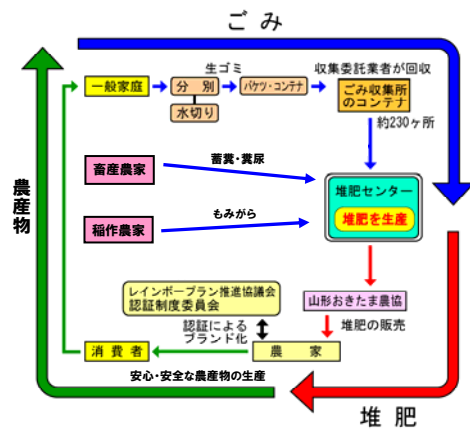
##### ■地域循環型システムの事例(山形県長井市)

山形県長井市では、農家と消費者が協力して地域循環システムを創りあげ有機資源(生ごみなど)のリサイクルを実施している。具体的には、一般家庭から出る生ごみなどをとに堆肥を生産し、地元農家はその堆肥を活用して、安心・安全な農産物を生産、食卓に提供する地域内循環のシステムとなっている。

市民：  
生ごみの徹底分別による資源化により、堆肥づくりと土づくりに参加



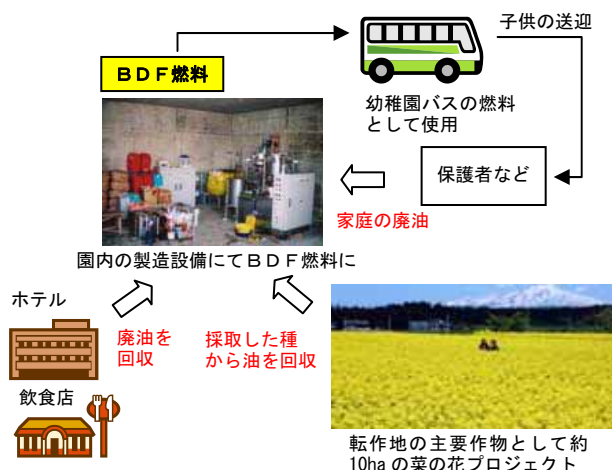
農家：  
元気な田畑でできあがった農作物を市民の台所、学校給食などに届ける



##### ■バイオディーゼル燃料(BDF)導入で環境負荷の低減を図っている事例(山形県金山町)

山形県金山町では平成15年12月より「めばえ幼稚園」に軽油代替燃料製造設備を設置し、送迎バスの燃料として利用している。廃油は送迎途中に町内や保護者から回収している。

これがきっかけとなり、転作田・休耕地を利用した「菜の花プロジェクト事業」へと波及し、生産から利用までの循環サイクルを確立した。



## ●景観に配慮したまちづくり

東北地方には豊かな自然環境や城下町等の面影のある景観が多く残されている。これらの地域資源を活かし東北ならではの美しい都市を形成していくことが必要である。景観形成にあたっては、景観計画や景観条例等によるルールづくりを推進し、地域が一体となった取り組みを行うことが重要であるとともに、地域の景観を次世代に継承していくため市民活動や行政支援の拡充が求められる。

### 【具体的な方策例】

- ・景観計画、地区計画等の法規制などを活用したルールづくり
- ・歴史的建造物等の文化的な景観資源の保全・継承
- ・市街地を取り巻く農地・山林景観の保全
- ・地域の個性・魅力を高める景観形成への支援拡充

### 【取組み事例】

#### ■歴史的、文化的施設の景観と調和したみちづくりに取り組んだ事例(山形県鶴岡市)

周囲の歴史的建物と一体となり景観に配慮した道路整備を実施した事例。また、歩道には地下水熱を利用した無散水消雪を導入した。



#### ■街路整備と景観協定により良好な街並み景観を形成している事例(岩手県遠野市)

「大工町」は、昭和 60 年に策定された遠野市HOPE計画を基に、HOPE計画関連事業や都市計画関連事業等を利用し、大工町の名にふさわしい街並みづくりが進められた。地場産の唐松「遠野紅唐」を歩道板として敷くなど、地場産材をふんだんに活かし、大工職人・寺町を意識した和風のたたずまいとなっている。

また、通りに面した住民により「もみじ会」が結成され、清掃や植栽等の美化に努めるとともに、「大工町通りのうるおいある景観を守り育てる協定」を平成6年に締結し、景観が良好に保たれるよう取り組んでいる。





## ●農地や自然環境の保全

人口減少下では、これまで以上に農家世帯や農業従事者が減少し、農地や自然環境の維持・保全が困難となっていく。今後は、農業法人等による農業生産者の拡大や新たなライフスタイルに応じたNPO、都市住民等の担い手を広げ、農地や自然環境の維持・保全に取り組んでいくことが必要である。また、防災機能や景観機能等の面からも、農地等の維持・保全に対する取り組みを拡大することが必要である。

### 【具体的な方策例】

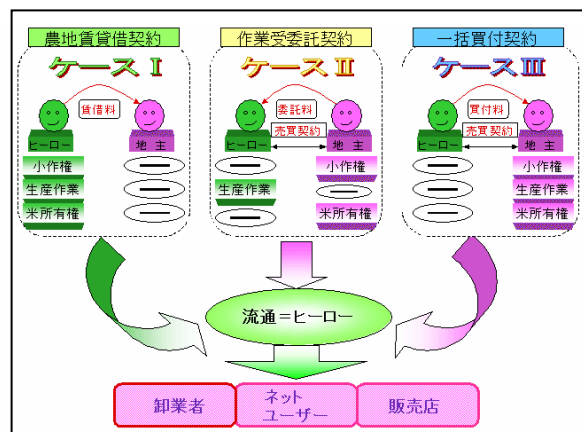
- ・ 農業法人等の新しい農業生産者の参加
- ・ NPO、都市住民等による農業への参加
- ・ NPO等による耕作放棄地の管理
- ・ 景観計画の活用による田園景観の保全

### 【取り組み事例】

#### ■農業生産への新たな参入による事例(宮城県大崎市)

宮城県大崎市では、建設業者等が農業法人を立ち上げ、生産から販売までを手がける米づくりに取り組んでいる。

「農業生産法人(有)ヒーロー」は、技術面の他に、「農地」「人材」「流通先」の確保を、「1. 地主から農地を借地し、ヒーローが生産作業を行い、地主には賃貸料を払う方法」、「2. 小作権・米所有権は地主に帰属した中で、ヒーローが生産作業を行うことで地主との間で委託料と売買契約で成り立つ方法」、「3. 地主がヒーロー農法に従って生産をした米をヒーローが買い取る方法」の3つの方法によって実現している。これにより生産地域を拡大している。



(有)ヒーローの契約の概要

#### ■市民団体による耕作放棄地への作付けに取り組んでいる事例(青森県横浜町)

青森県横浜町では、町のシンボルである菜の花畑が最盛期は750haあったのが、後継者不足等により平成16年には162haまで減少した。町の有志が中心となって「菜の花トラスト in 横浜町」を設立し、「休耕地を菜の花畑に大変身プロジェクト」と称して、地元の小中学生やボランティアと一緒に整地、種まきなどを実施している。親睦・交流の農業体験活動の実施や会員には菜種油を販売するなどの取り組みを行っている。



萱の刈り取りに挑戦する小学生



遊休農地に作付けされた菜の花

## ⑦効率的・効果的な行政サービスの提供

### ●公共公益施設のコスト縮減

人口減少が進み、行財政規模が縮小していくなかで、多くの市町村において社会資本ストックの更新時期を迎えることとなる。今後は、できる限り新規の施設整備を制約し、これまで以上に公共公益施設の効率的・効果的な維持管理・更新を図り、これらを有効に活用することで、経済的な負担を軽減する都市経営に取り組んでいく。

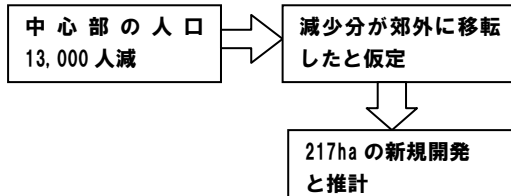
#### 【具体的な方策例】

- ・複数自治体での公共公益施設の共同利用
- ・PFI、指定管理者制度等による施設整備・運営
- ・街なかの空きビル等の有効活用
- ・ファシリティマネジメントの導入

#### 【取組み事例】

##### ■市街地拡大に伴いコストが増加する試算を行った事例(青森県青森市)

青森市では、過去30年間における中心市街地の人口減少がすべて郊外に流出したと仮定し、その受け皿整備に必要な行政投資コストが約350億円であるとした試算結果を公表している。仮に市街地拡大がなければ unnecessaryな経費であったとしている。

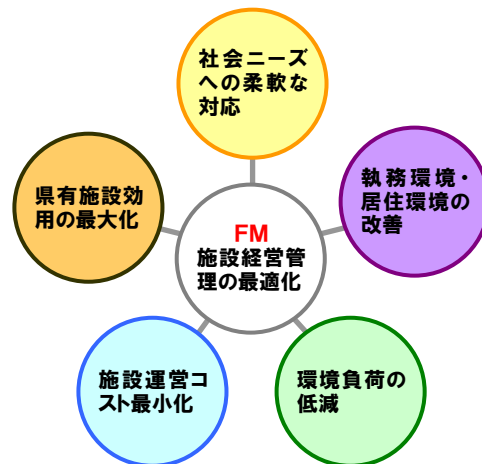


2000年/1970年 <投資的経費>	
道路	83.7億円
小中学校	67.4億円
上水道	40.6億円
下水道	156.8億円
<b>合計</b>	<b>348.5億円</b>

##### ■できる限り少ない経費で、最適な施設の経営管理を行うFMの事例(青森県)

青森県では、時代変化とともに県民の行政ニーズに的確に対応する行政サービスを公平に安定して供給し、最小の費用と環境負荷により、合理的な意思決定を持って、共有財産の負託に正当に応える県有施設の経営管理活動を目指し、平成14年よりFM(ファシリティマネジメント)の導入の検討を行い、平成16年より庁内ベンチャー(試験的な運用)を行っている。

「ファシリティマネジメント」とは、企業・団体等が組織活動のために施設とその環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動



## ●広域的な市町村連携による公共施設の活用

社会経済の低成長時代においては、これまでのようにどこの市町村でも、企業誘致を図ることが難しくなってきたり、モータリゼーションの進展に伴う行動範囲の拡大はこのような傾向に拍車をかけている。このような中で都市経営は、従来の都市間競争から、市町村が連携し、より広域的な視点でのまちづくりに取り組んでいくことが必要であり、広域的な利用が可能な施設については、立地調整や共同運営等を行っていくことが求められる。

### 【具体的な方策例】

- ・ 広域的な事務組合等による公共公益施設の施設整備
- ・ 大規模集客施設の立地調整

### 【取組み事例】

#### ■市町村が連携して地域住民へのサービスを提供している事例(胆江地区広域行政組合)

奥州市と金ヶ崎町が共同で運営する広域行政組合では、組合が運営する胆江地区衛生センターの余熱を利用した温水プールやお風呂が低料金で利用できる胆江地区広域交流センター(胆江ふれあいセンター)を地域の住民に開放している。

屋外には無料で利用できるゲートボール場やテニスコート等が整備されており、地域住民に憩いの場を提供している。



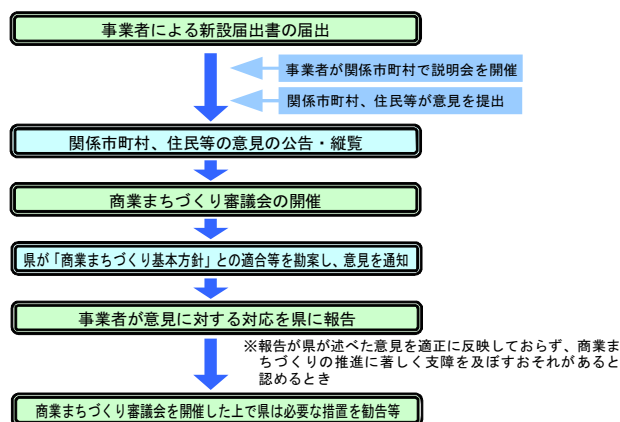
胆江ふれあいセンター(岩手県奥州市)

#### ■大規模商業施設の広域調整に取り組んでいる事例(福島県)

福島県では、中心市街地の衰退や小売商業施設の郊外への立地など都市の拡張に歯止めをかけるため、周辺市町村への影響が大きな広域的な大規模集客施設について立地調整を行う条例を制定した。

店舗面積 6,000 m<sup>2</sup>以上の小売商業施設について県が定める方針との調整を行い、必要に応じて勧告できる仕組みなどが盛り込まれている。

#### 特定小売商業施設\*の立地に関する広域の見地からの調整の手続き



※特定小売商業施設:店舗面積6,000 m<sup>2</sup>以上の小売商業施設

#### 「福島県商業まちづくりの推進に関する条例」による広域調整