

高岡市立地適正化計画 (案)

平成 30 年 11 月

高 岡 市

< 目 次 >

第1章 立地適正化計画とは	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の目的と位置付け	2
3 目標年次・対象区域・計画の構成	3
4 上位計画・関連計画の概要	4
第2章 高岡市の都市構造の現況と課題	8
1 高岡市の現況と今後の情勢	8
2 都市構造から見た高岡市の課題	144
第3章 立地適正化の基本的な方針	166
1 市が目指す都市構造のイメージ	166
2 立地適正化計画の基本的な方針	188
第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定	20
1 誘導区域の設定方針	20
2 居住誘導区域	244
3 都市機能誘導区域	299
4 居住や都市機能の配置の考え方	355
5 誘導施策	399
6 届出制度	42
第5章 計画の進行管理	444
1 目標値の設定	444
2 計画の進行管理	455
3 今後の課題	466

第1章 立地適正化計画とは

1 計画策定の背景と目的

(1) 制度創設の背景

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少子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。

こうした中、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」を基本とする都市づくりを進めていくことが重要となっています。

また、人口減少社会を迎え、都市インフラの整備が一通り進んだ現在、民間の施設立地をどのように維持・誘導するかが重要となってきますが、従来の受動的な開発コントロールだけでは必ずしも効果的ではなく、都市の将来像の下での緩やかな開発コントロール機能と、民間施設等に対する補助金、金融支援、税制優遇等の経済的インセンティブによる能動的な働きかけを有機的に組み合わせることが必要となっています。

このような背景の中で、平成26年5月に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを推進することを目的とする「立地適正化計画制度」が創設されました。

(2) 立地適正化計画で定める内容

立地適正化計画は、これまで整備してきた中心市街地や公共交通などの既存ストックを有効に活用しながら、よりコンパクトで利便性と持続性の高いまちづくりを進めていくため、主に市街化区域を対象として、都市機能と居住人口の誘導を図る区域、及び具体的な誘導施策等を明らかにするための計画です。

立地適正化計画では、対象とする区域のほか、立地適正化に関する基本的な方針、その他各種誘導区域等について記載することとされています（都市再生特別措置法第81条）。

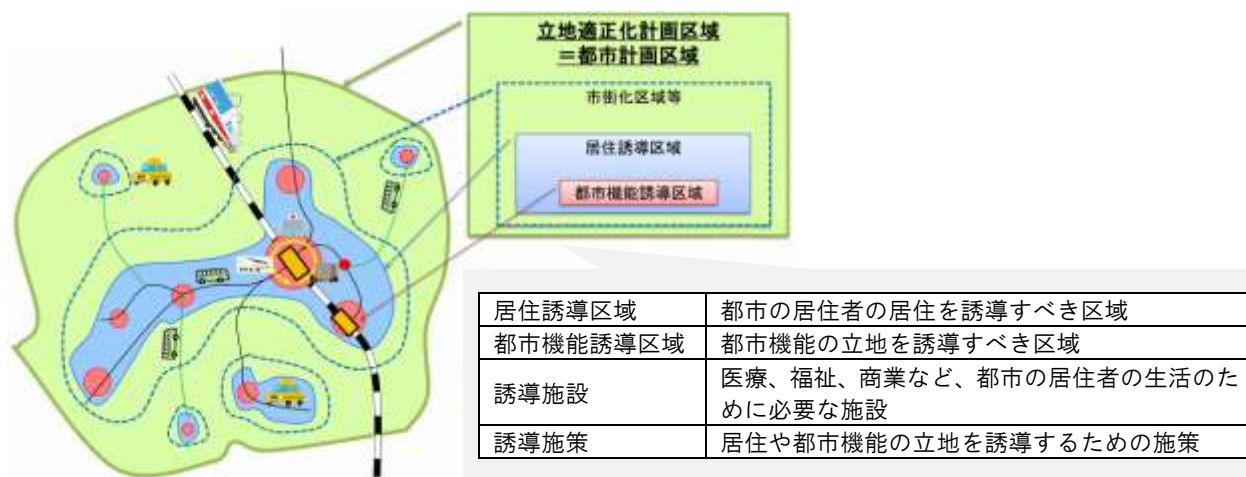


図 立地適正化計画で定める内容のイメージ

2 計画の目的と位置付け

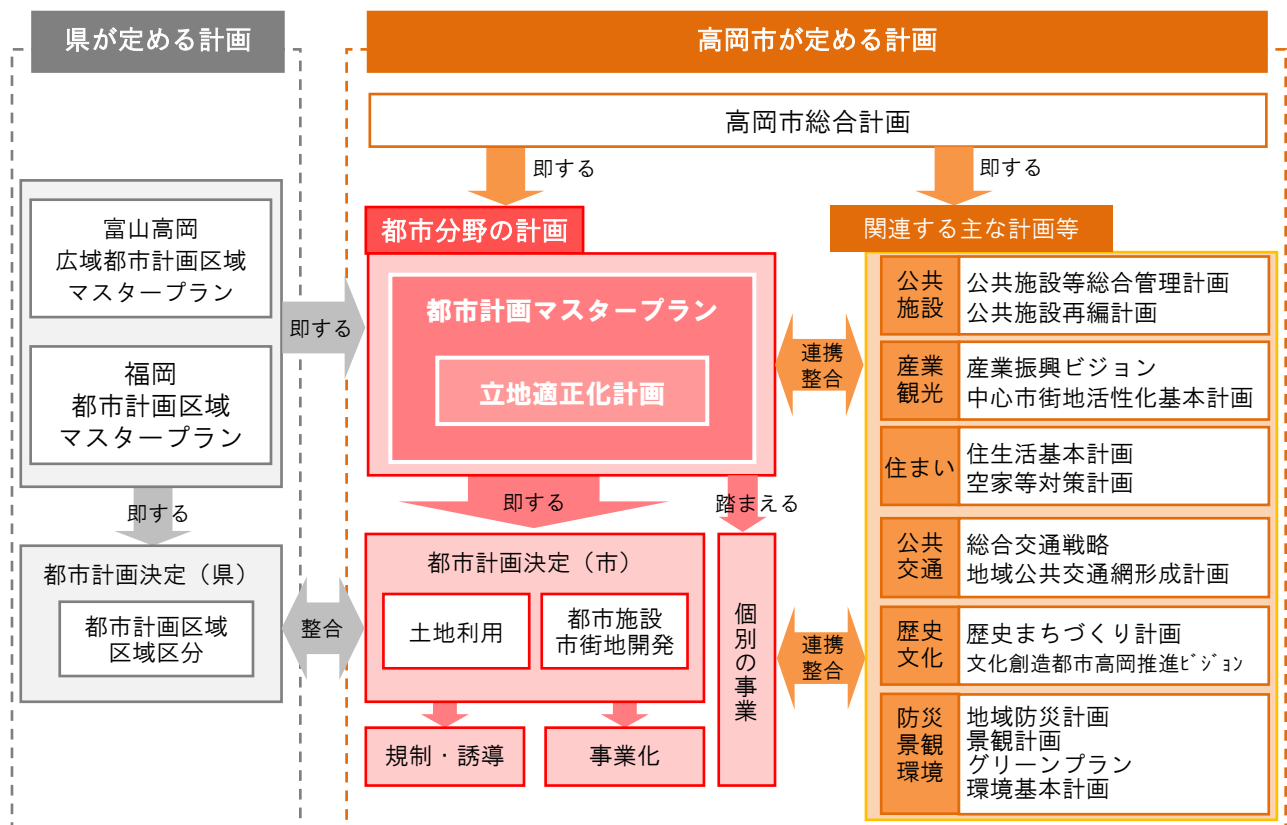
(1) 立地適正化計画策定の目的

本市では、総合計画と都市計画マスタープランにおいて、人口減少・少子高齢社会の中でも持続的な発展を続けるための持続可能な都市構造として『コンパクト・アンド・ネットワークのまちづくり』を掲げています。その実現に向け、「居住」や「都市機能」の立地を維持・誘導するとともに、身近な地区で徒歩や公共交通を利活用して暮らせるまちづくりへ向けた戦略や具体的な方策を定めるために、立地適正化計画を策定することとしました。

(2) 計画の位置付け

立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用計画に加え、居住及び都市機能の維持・誘導に向けた取組を推進するために、各市町村が居住や都市機能を維持・誘導すべき区域を設定し、区域内への誘導施策等を定めることができる計画です。

なお、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされます（都市再生特別措置法第 82 条）。



3

目標年次・対象区域・計画の構成

3-1. 目標年次と目標人口

おおむね 20 年後の都市の姿を展望した将来都市構造に即した誘導区域や誘導施策を示すものであり、都市計画マスタープランと同じく、目標年次を**平成 47 年**（2035 年）、平成 47 年時点の目標人口を約**150 千人**とします。ただし、誘導区域の検討や各種分析を行う際には、国が推計した将来人口 147 千人を使用します。

3-2. 対象区域

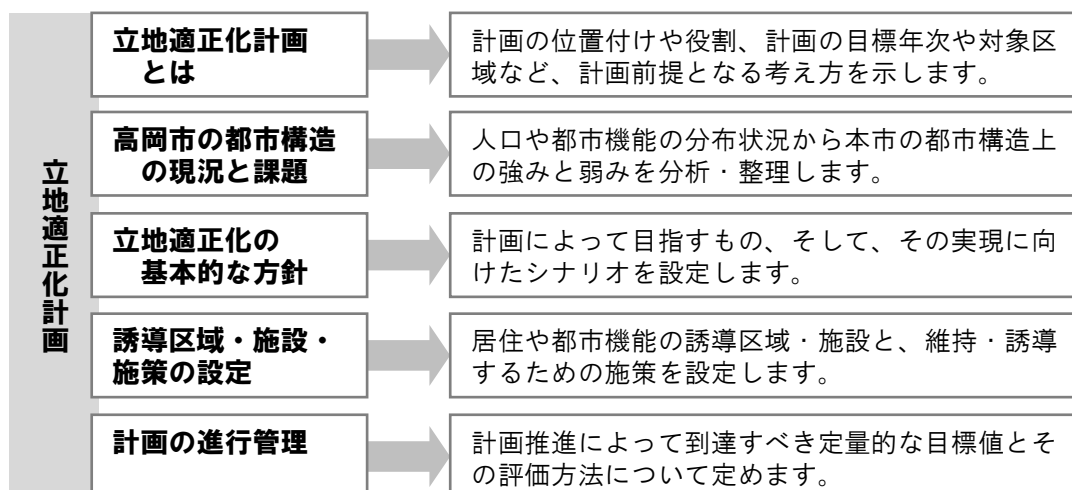
都市全体の観点から将来都市構造に即した居住と都市機能の維持・誘導を進めるため、計画の対象区域は**都市計画区域全域**とします。



図 計画対象区域

3-3. 立地適正化計画の構成

本計画は、以下の 5 章で構成します。



4

上位計画・関連計画の概要

(1) 高岡市総合計画（基本構想・基本計画）

高岡市総合計画は、本市の全ての計画の基本となる上位計画です。

総合計画では、まちの将来像を「豊かな自然と歴史・文化につつまれ 人と人がつながる 市民創造都市 高岡」と掲げ、2060年の将来人口の展望を125千人としています。

また、今後本市が目指す将来像として「コンパクト・アンド・ネットワークのまちづくり」による持続可能な都市構造とし、骨格となる土地利用の概念を以下のように示しています。

コンパクト・アンド・ネットワーク

人口減少や少子高齢化が進行していく中、本市の成り立ちや都市基盤整備状況等を踏まえつつ、各地域の特性に応じた都市機能や居住機能をそれぞれの市街地内に維持・誘導するとともに、それらを公共交通等で結ぶまち

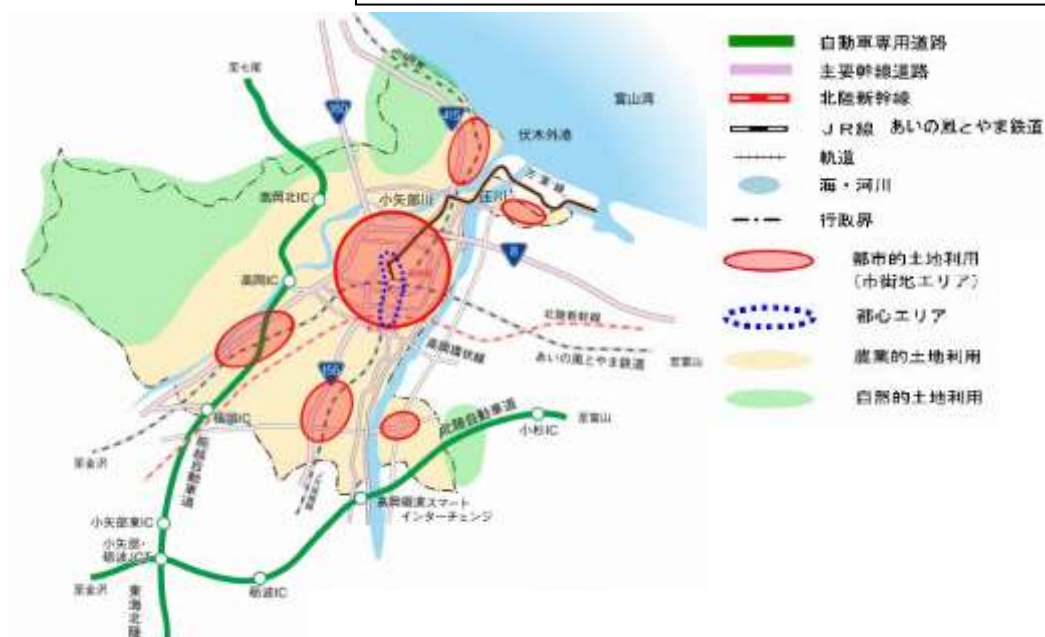


図 基本構想による土地利用概念図



図 基本計画による土地利用概念図

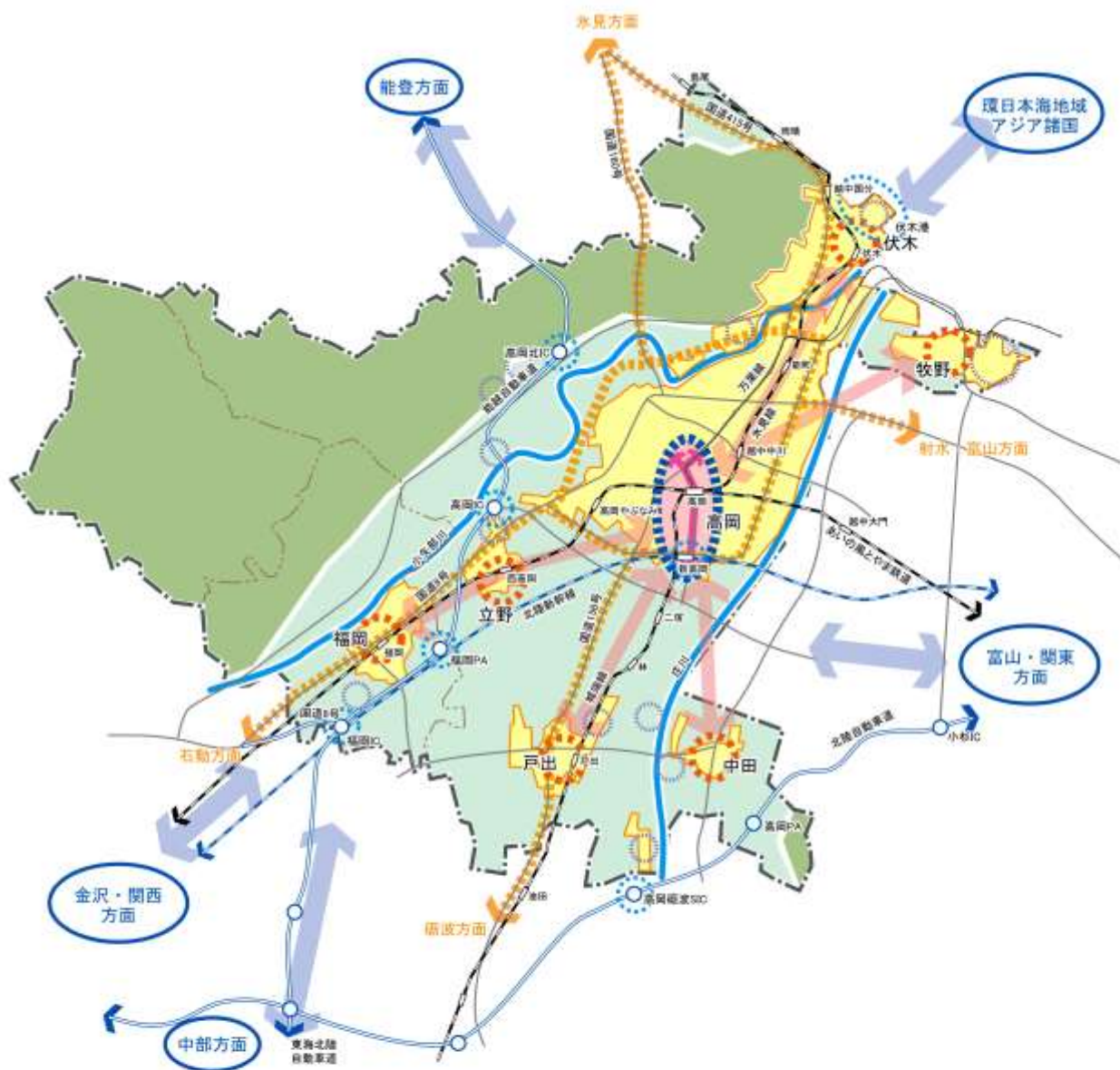
(2) 高岡市都市計画マスタープラン

高岡市都市計画マスタープランは、都市全体を見渡した長期的な都市計画の指針であり、立地適正化計画もこのマスタープランの一部となります。

都市計画マスタープランでは、「コンパクト・アンド・ネットワーク」の考え方にに基づき、都市づくりの基本方針を具体的の実現していくため、都市機能等の集約を目指す「拠点」、都市や拠点間を結ぶ「連携軸」、土地利用の大きな区分を示す「骨格的エリア」を以下のように設定しています。

■ 都市づくりの基本方針

都市の活力を生み出すための基本方針	○人口減少・少子高齢社会の中で持続的に発展する都市づくり	・民間の活力や資金も積極的に活用しながら、計画的かつ効率的に公共施設の統廃合・再編を図るとともに、これまで積極的に整備を進めてきたインフラの維持に重点を置いた都市づくりへの転換を図ることで、人口減少・少子高齢社会の中でも持続的に発展する都市づくりを進めます。
	○中心市街地と周辺市街地が連携して躍動する都市づくり	・中心市街地の活性化によって本市全体の賑わいを創り出すと同時に、固有の歴史・文化を持つ周辺市街地においても都市機能が集約した拠点を形成することで、中心市街地と周辺市街地が連携して躍動する都市づくりを進めます。
	○「ものづくり」を中心に活気ある産業を育む都市づくり	・新たな企業や店舗等の立地に向けた基盤整備と既存産業の活性化を通じて産業の競争力強化を図るとともに、身近な生活圏において魅力のある働く場の拡大を図ることで、ものづくりを中心として活気ある産業を育む都市づくりを進めます。
ネットワークを強化するための基本方針	○広域間と拠点間の交通ネットワークが充実した都市づくり	・本市の強みである広域交通基盤を活かし、県西部の中核的都市として、大都市圏や金沢・飛越能などの近隣都市との広域間連携を強化するとともに、市内で暮らすあらゆる人々が自由に移動できるための拠点間連携のネットワークを強化することで、広域間と拠点間の交通ネットワークが充実した都市づくりを進めます。
高岡市のまちづくりの基礎となる基本方針	○歴史・文化と自然を活かした都市づくり	・他の都市にはない高岡らしさを発揮した文化創造都市の取組、市内各地の歴史・文化資産を回遊できる歴史まちづくりを推進するとともに、自然・農業と調和した緑豊かな都市空間を形成することで、歴史・文化と自然を活かした都市づくりを進めます。
	○安全・安心で快適に暮らせる都市づくり	・たとえ災害が起きても被害を最小限に食い止めるために、土地利用や基盤整備の面からも災害に強いまちづくりに取り組むほか、犯罪や交通事故のない安全・安心な生活環境を創りあげていくことで、安全・安心で快適に暮らせる都市づくりを進めます。



凡 例	連携軸	骨格的エリア区分	その他
拠 点			
広域都市拠点	広域交流軸	都心エリア	行政区境界
地域生活拠点	都市間連携軸	市街地エリア	都市計画区域界
産業拠点	拠点間連携軸	田園環境エリア	鉄道（新幹線）
広域交通結節点	都心軸	自然環境エリア (河川含む)	鉄道（J R・あいの風とやま鉄道）
			鉄道（万葉線）
			高規格幹線道路
			一般道路

図 市全体の将来都市構造図

● 拠点の設定 … 都市機能の集約を行う

広域 都市拠点	都心エリア（新高岡駅～高岡駅～中心市街地）において、県西部の中核都市にふさわしい高次都市機能の集積を図る「広域都市拠点」を設定します。
地域 生活拠点	周辺市街地エリア（伏木、戸出、中田、牧野、立野、福岡）内の広域都市拠点との連携の中心となる駅等の周辺において、身近な生活サービス機能の集積を図る「地域生活拠点」を設定します。
産業 拠点	今後積極的に産業の集積を図るべき企業団地等（県企業立地促進計画の重点地域）を中心に「産業拠点」を設定します。
広域交通 結節点	高速道路 IC や新高岡駅など、本市と大都市圏等との連携を図るための結節点に「広域交通結節点」を設定します。

● 連携軸の設定 … 都市や拠点間を結ぶ

広域 交流軸	本市と大都市圏等を結ぶ高速交通網（北陸新幹線と高速道路）を「広域交流軸」と位置付け、大都市圏等との交流や連携を更に拡大するための強化・充実を図ります。
都市間 連携軸	本市と近隣都市を結ぶ鉄軌道や国道を「都市間連携軸」と位置付け、近隣都市との交流や連携を更に拡大するための強化・充実を図ります。
拠点間 連携軸	広域都市拠点（都心エリア）と地域生活拠点（周辺市街地エリア）を結ぶ鉄軌道や道路を「拠点間連携軸」と位置付け、分散する拠点間を連携するための強化・充実を図ります。
都心軸	中心市街地と高岡駅や新高岡駅を結ぶ鉄軌道や道路を「都心軸」と位置付け、都心エリア内の各ゾーンの一体性を向上するため、公共交通の強化・充実を図ります。

● 骨格的エリア区分 … 土地利用の大きな区分

都心 エリア	県西部地域の中核的都市にふさわしい、賑わいと魅力ある空間の創出を図るエリアであり、都心軸を中心に「まちの顔」を一体的に創り上げていく空間とします。
市街地 エリア	住居、商業、工業等土地利用を計画的に行うエリアであり、現在の市街化区域及び用途地域に設定します。
田園環境 エリア	無秩序な開発の抑制とともに田園環境の保全を図るエリアであり、市街化調整区域及び非線引き白地地域の集落地や農地に設定します。
自然環境 エリア	良好な自然環境の保全を図るエリアであり、西山丘陵や庄川、小矢部川などの河川に設定します。

第2章 高岡市の都市構造の現況と課題

1 高岡市の現況と今後の情勢

(1) 中心市街地の空洞化や機能の低下

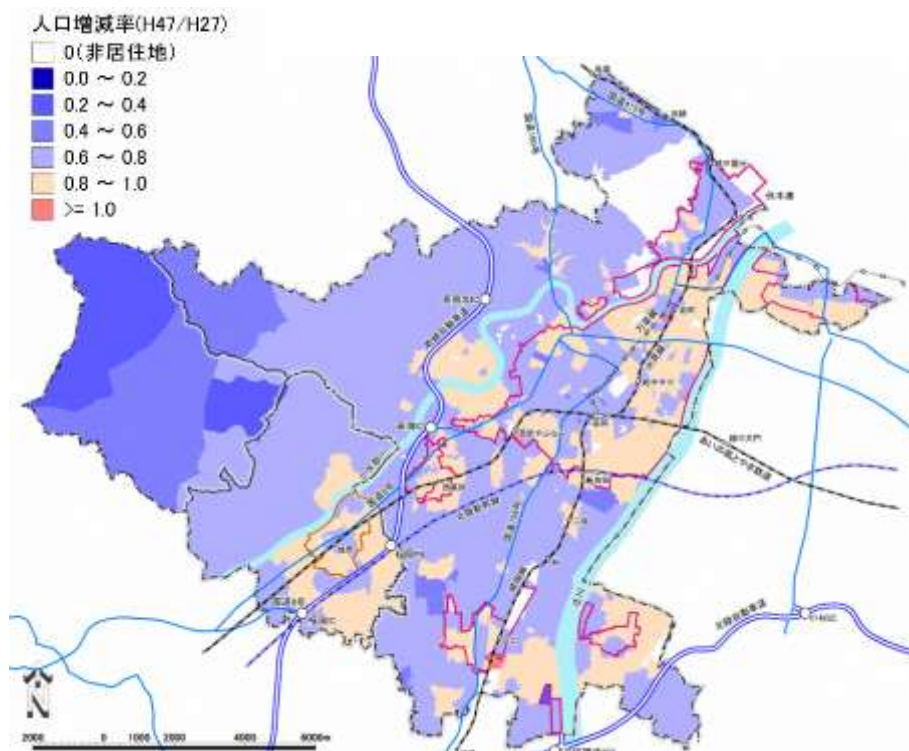
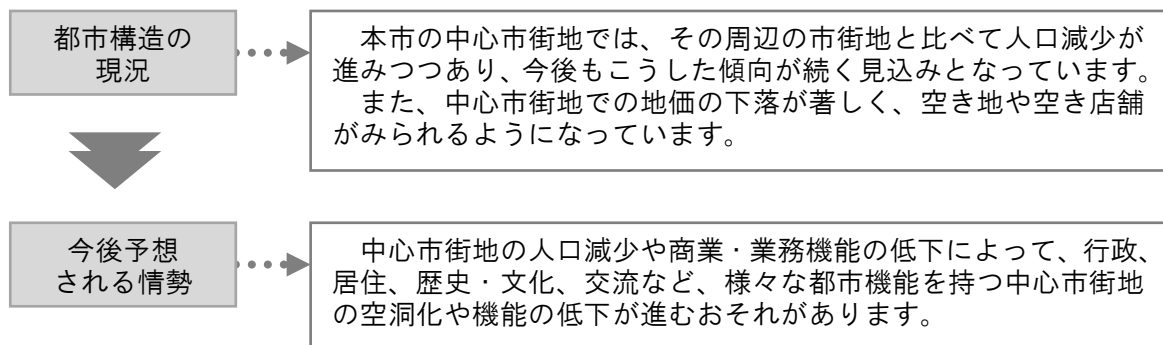
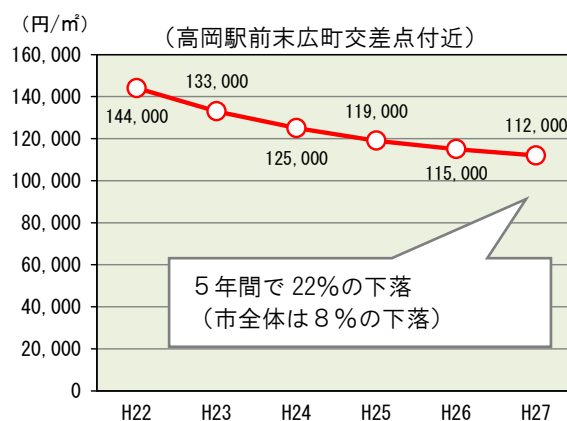


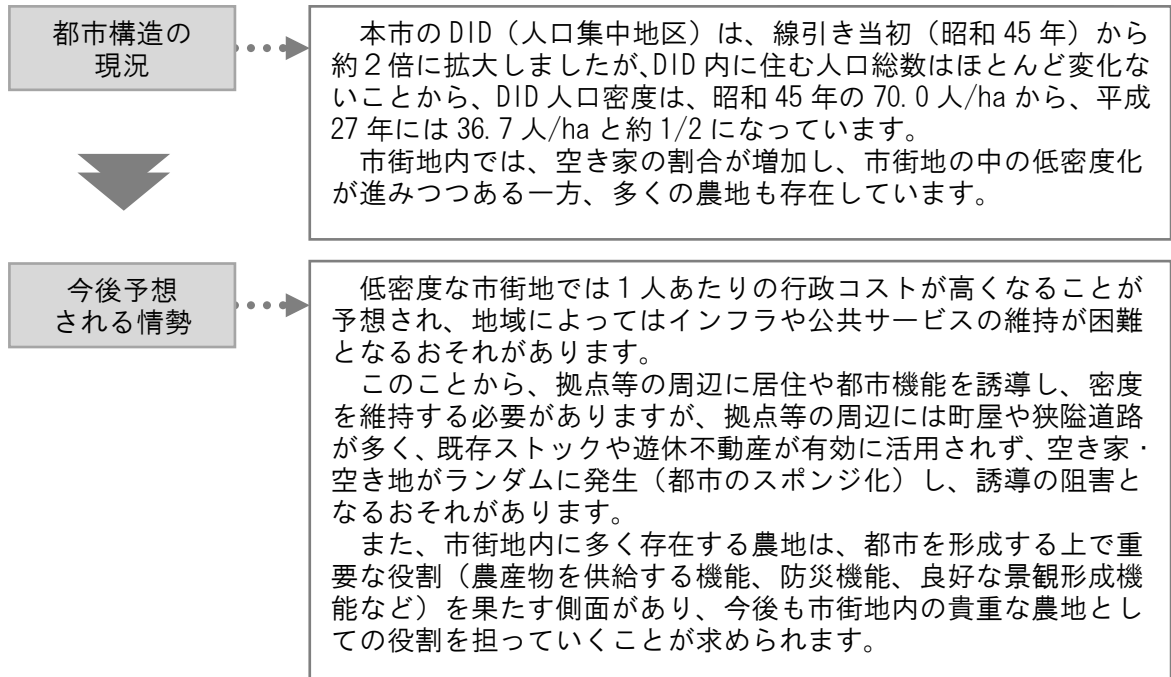
図 将来の人口増減の見通し (H47/H27)



(資料：地価公示)

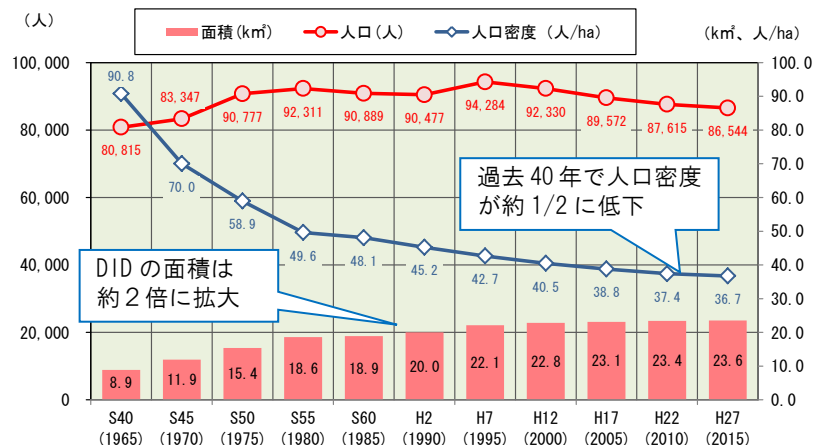
図 中心市街地の地価動向

(2) 低密度に拡大した市街地



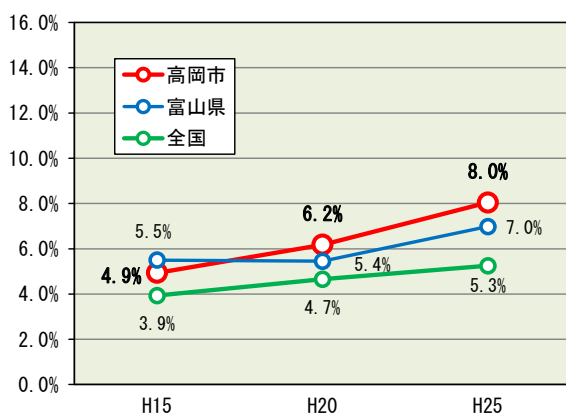
(資料：国勢調査)

図 人口集中地区（DID）の変化



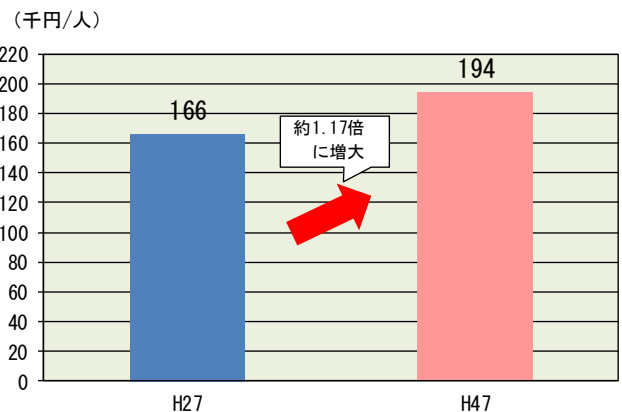
(資料：国勢調査)

図 人口集中地区（DID）面積等の変化



(資料：住宅・土地統計調査)

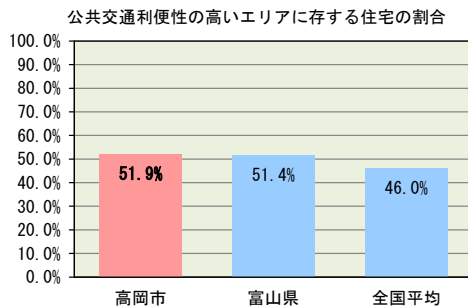
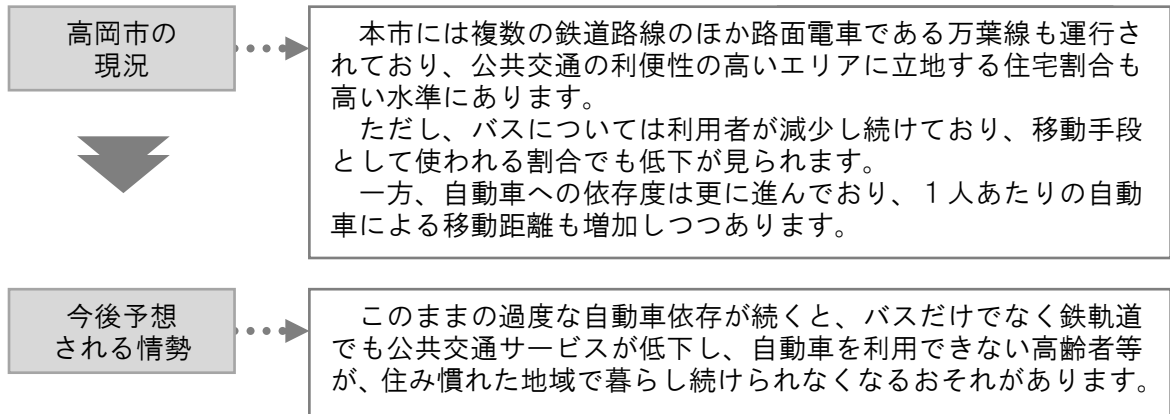
図 空き家率（※1）の推移



(資料：市町村別決算町状況調等)

図 1人あたりの行政コストの変化（※2）

(3) 自動車に過度に依存した交通



区分	高岡市	富山県
距離別住宅総数	61,810	379,800
駅まで1km圏内、もしくはバス停まで200m圏内の住宅数	32,050	195,400
公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合	51.9%	51.4%

注1：住宅・土地統計調査で区分されている、駅から1km内、もしくはバス停から200m内の範囲。なお、路面電車は「駅」に含まれる。

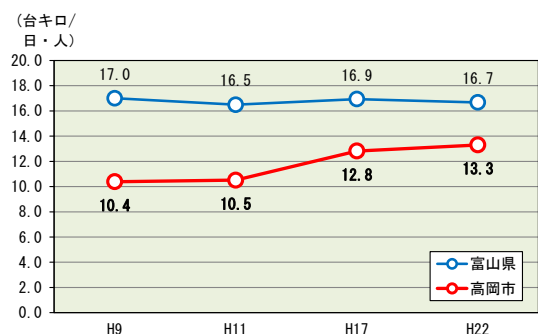
((資料：平成25年住宅・土地統計調査))

図 公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合 (H25)



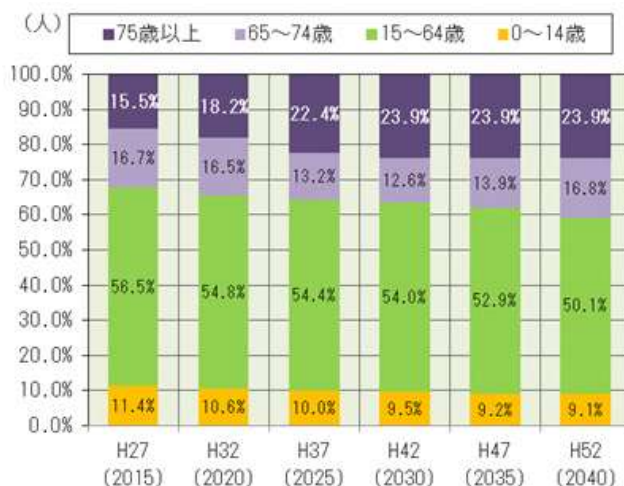
(資料：国勢調査)

図 移動手段分担率の変化



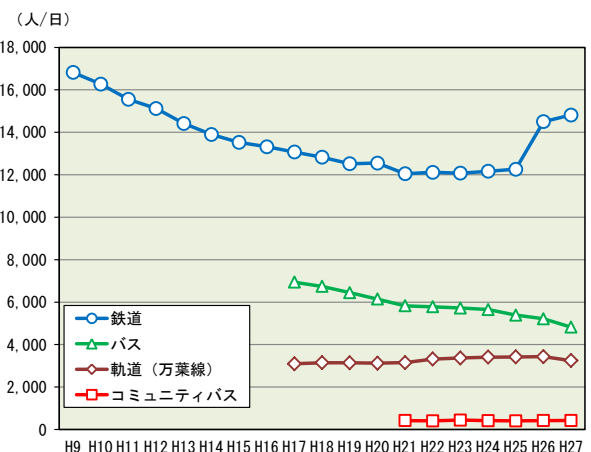
(資料：道路交通センサス、高岡市統計書 (H27))

図 1人1日当たり走行台キロの推移



(資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所)

図 年齢別の人口増減の見通し



注：H26年以降の鉄道には新幹線利用客が含まれる

(資料：富山県統計年鑑、高岡市統計書)

図 公共交通利用者数の推移

(4) 生活サービス施設の分布

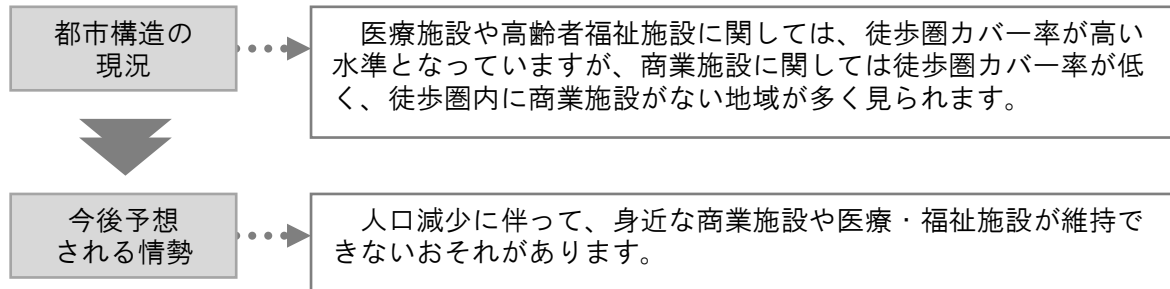


図 医療施設の分布状況



図 高齢者福祉施設の分布状況



図 商業施設の分布状況

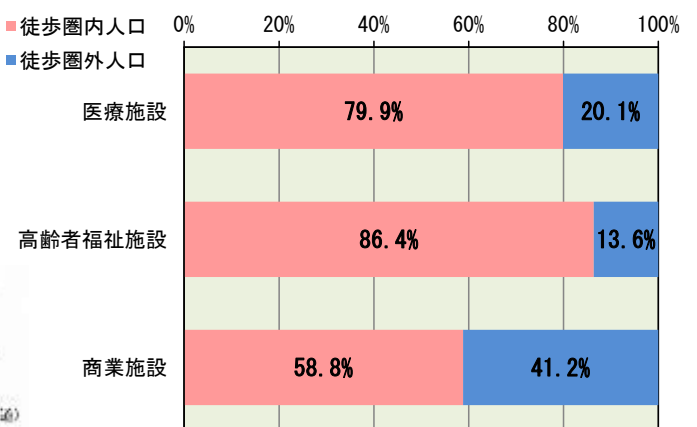
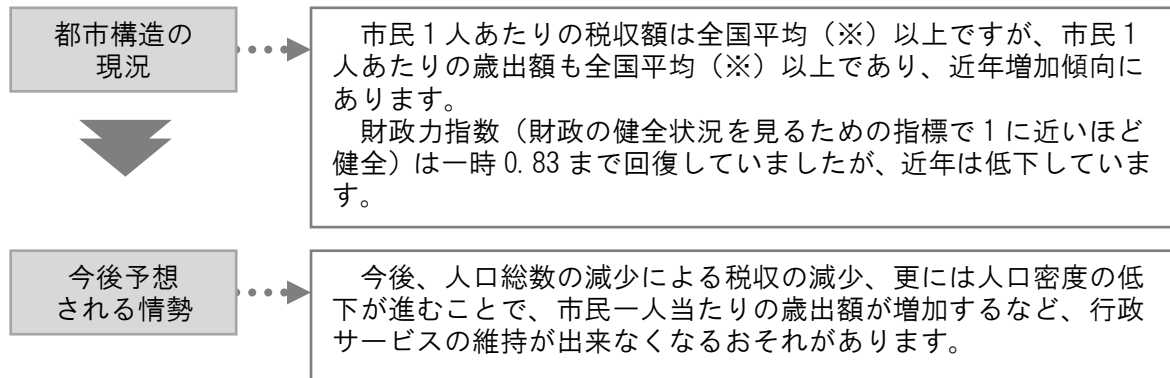


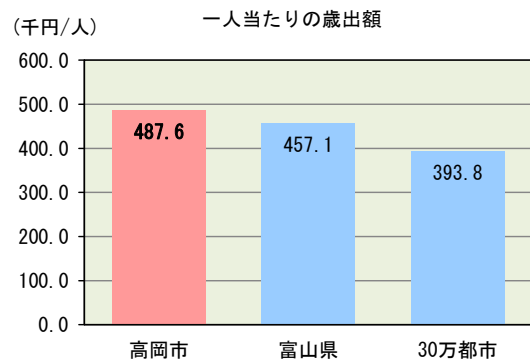
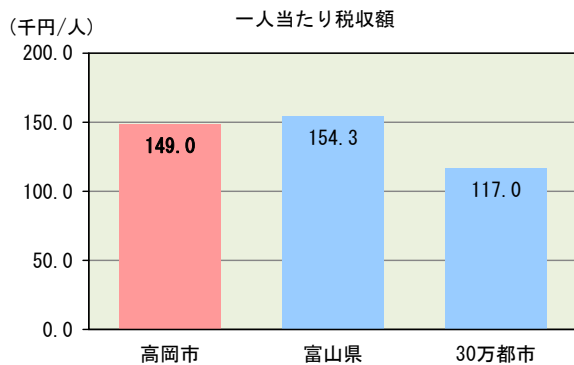
図 主要施設の徒歩圏カバー率

- ・医療施設（病院、診療所（内科を含む施設のみ抽出））
- ・高齢者福祉施設（訪問介護事業所、通所介護事業所（デイサービス）、地域密着型通所介護事業所、通所リハビリテーション事業所、地域密着型サービス）
- ・商業施設（日用品を購入できる店舗面積1,000㎡以上のスーパー、百貨店、ドラッグストア（専門店、ホームセンターは含まない）

(5) 税収の多さと歳出の多さ



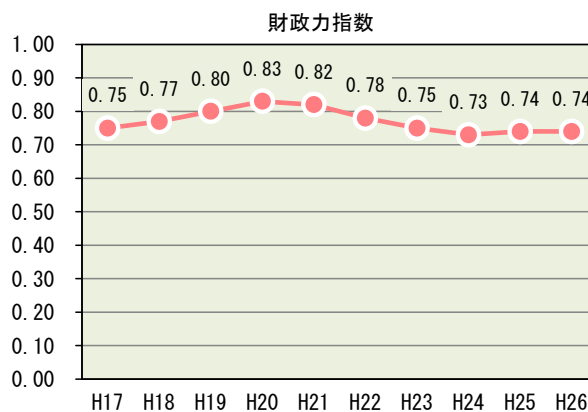
※「都市構造の評価に関するハンドブック」(平成26年8月:国土交通省)で示された、地方都市圏のおおむね30万都市(10~40万人)の全国平均値



(資料: 富山県統計年鑑(平成26年版)、国勢調査(平成27年))

図 一人当たりの税収額 (H26年度)

図 一人当たりの歳出額 (H26年度)



(資料: 財政比較分析表・歳出比較分析表)

図 財政力指数の推移

2

都市構造から見た高岡市の課題

都市計画マスタープランでは、「上位・関連計画の方向性」、「市民アンケート」や「都市構造の分析」などから、本市の「強み」と「弱み」を整理し、都市計画上の課題と都市づくりの基本方針をまとめています。その中でも本計画では、特に都市構造の面を中心に次のとおり整理しました。

(1) 高岡市の都市構造における強みと弱み

●高岡市の「強み」

○公共交通の利用環境の良さ

- ・北陸新幹線によって大都市圏と結ばれているほか、あいの風とやま鉄道、JR 氷見線・城端線、万葉線など、複数の鉄軌道によって市内及び周辺都市が連絡されています。
- ・公共交通利便性の高いエリアに立地する住宅も多く、公共交通を利用しやすい環境が整っていると言えます。

○充実した医療施設

- ・高岡医療圏の基幹病院（高岡市民病院、厚生連高岡病院、済生会高岡病院、高岡ふしき病院）も立地しているほか、徒歩圏内で利用可能な医療施設の数も多いことから、これからの高齢社会において需要が高まる医療施設の利便性が高い都市となっています。

○ものづくり産業 ※都市づくりの基本方針より

- ・ものづくり産業（製造業）は、特に金属製品、プラスチック製品、化学工業、非鉄金属、パルプ・紙・紙加工品などの集積が大きく、地域外から資金を獲得する基幹産業となっています。

○歴史・文化 ※都市づくりの基本方針より

- ・市内に分布する多くの歴史・文化資産を保全・継承するため、これらの活用を図るとともに、高岡の文化力を活用した取組を展開することが必要となります。

●高岡市の「弱み」

○自動車への高い依存度

- ・自動車を利用して生活する市民の割合は年々増加しており、公共交通の利用者は減少し続けています。また、自動車での移動距離も年々増加しつつあり、自動車を利用しないと生活できない状況が広がりつつあります。

○インフラ整備への歳出増

- ・北陸新幹線の開通に向けて積極的な都市基盤整備を進めてきたこともあり、インフラ整備に関する歳出が増大してきました。このため、一人当たりの歳出額が多い財政構造となっています。
- ・今後は、民間活力による既存ストックを最大限活用し、人口規模に応じた財政構造への転換が求められています。

○徒歩圏内の商業施設不足

- ・市街地内でも徒歩圏内に商業施設が無い地域があり、日常の買い物の面では利便性は高い状態です。

○空き家の増大

- ・空き家の多さは、全国の同規模都市と比較しても高い水準となっており、空き家の利活用や空き地の流動化が、居住や都市機能の誘導にあたっての大きな課題になってきます。

(2) 高岡市の都市構造上の課題

本市の現況、そして都市構造上の強みと弱みを踏まえて、今後立地適正化計画によって対応していく必要がある都市構造上の課題を整理します。

① 既存ストックを有効活用したコンパクトな市街地の維持

これまで整備してきた既存ストック（公共施設やインフラ）を有効に活用し、新たな基盤整備への投資を抑制することで、健全な都市経営を持続できる都市構造を確立することが必要です。

今後は、郊外部への市街地の拡大を抑制するため、市街地内の遊休不動産（空き家や空き地）を積極的な活用や、都市内農地の多様な機能の発揮も含め、一定の人口密度が維持されたコンパクトで持続可能な都市構造を目指す必要があります。

② 中心市街地・周辺市街地における都市機能集積の維持・強化

県西部の中核的都市として担うべき広域の都市機能と、各市街地の生活を支える医療や商業などの都市機能を今後も維持し続けるために、徒歩や公共交通で暮らせる環境づくりと併せて、市街地の特性や役割に応じた多様な都市機能の集積を維持・誘導することが必要です。

特に中心市街地においては、人口減少と高齢化、そして商業面での空洞化や魅力の低下が問題となっていることから、歴史・文化資源も活用した交流の場の創出など回遊性向上を通じて、人々の賑わいを呼び戻すことが必要です。

③ 都市活力を支える産業集積の維持

本市の強みである高い税収力を維持するためには、ものづくりを中心とする産業集積の維持と、働く場の確保を通じた労働力人口の増加が重要となります。

このため、これまで整備してきた企業団地等の産業基盤の維持・充実と併せて、市街地内においても、民間活力を最大限活用し、商業・業務機能の強化、地場産業・伝統産業の活性化などを図り、多様で魅力的な働く場を確保する必要があります。

④ 公共交通を利活用できる環境づくり

自動車の利用は、今後も多くの人々から必要とされることが予想されます。今後進展する高齢化の中で、過度な自動車への依存は、自動車を運転できない高齢者にとって生活しづらいまちなになるおそれがあります。

このため、本市には、市街地間、周辺都市間を連絡する鉄軌道が発達していることから、その公共交通を利活用するライフスタイルへの転換が必要となります。

第3章 立地適正化の基本的な方針

1 市が目指す都市構造のイメージ

都市計画マスタープランでは、「コンパクト・アンド・ネットワーク」のまちづくりについて、次のとおり示しています。

(1)「コンパクト・アンド・ネットワーク」のまちづくり

先人が長い歴史の中で築き上げてきた市街地を基本としながら、市街地の外側に広がる農地や自然地の保全を図りながら、原則、市街地をこれ以上拡大することなく、人口減少・少子高齢社会の中でも、機能性・安全性・利便性の高い持続可能な都市構造を目指します。

このため、高岡の強みである固有の歴史や文化を持つ各地域の特性に応じて、都心エリアには高次都市機能を、周辺市街地エリアには生活サービス施設などの都市機能や居住を各市街地に緩やかに維持・誘導し、道路や公園などの都市施設や公共施設などの既存ストックを最大限に活用しながら、経済的で環境面に配慮したコンパクトなまちづくりに取り組みます。

これと合わせて、少子高齢社会において、過度に車に依存することなく、車を利用できない高齢者等にとっても、徒歩や公共交通を利用し市内を円滑に移動できるよう、それぞれの都市間・拠点間の公共交通等をネットワークで結ぶ交通体系を構築し、タクシーも含めた公共交通で拠点等へのアクセスを確保することで安心・快適に暮らし続けられる持続可能な都市構造を実現します。

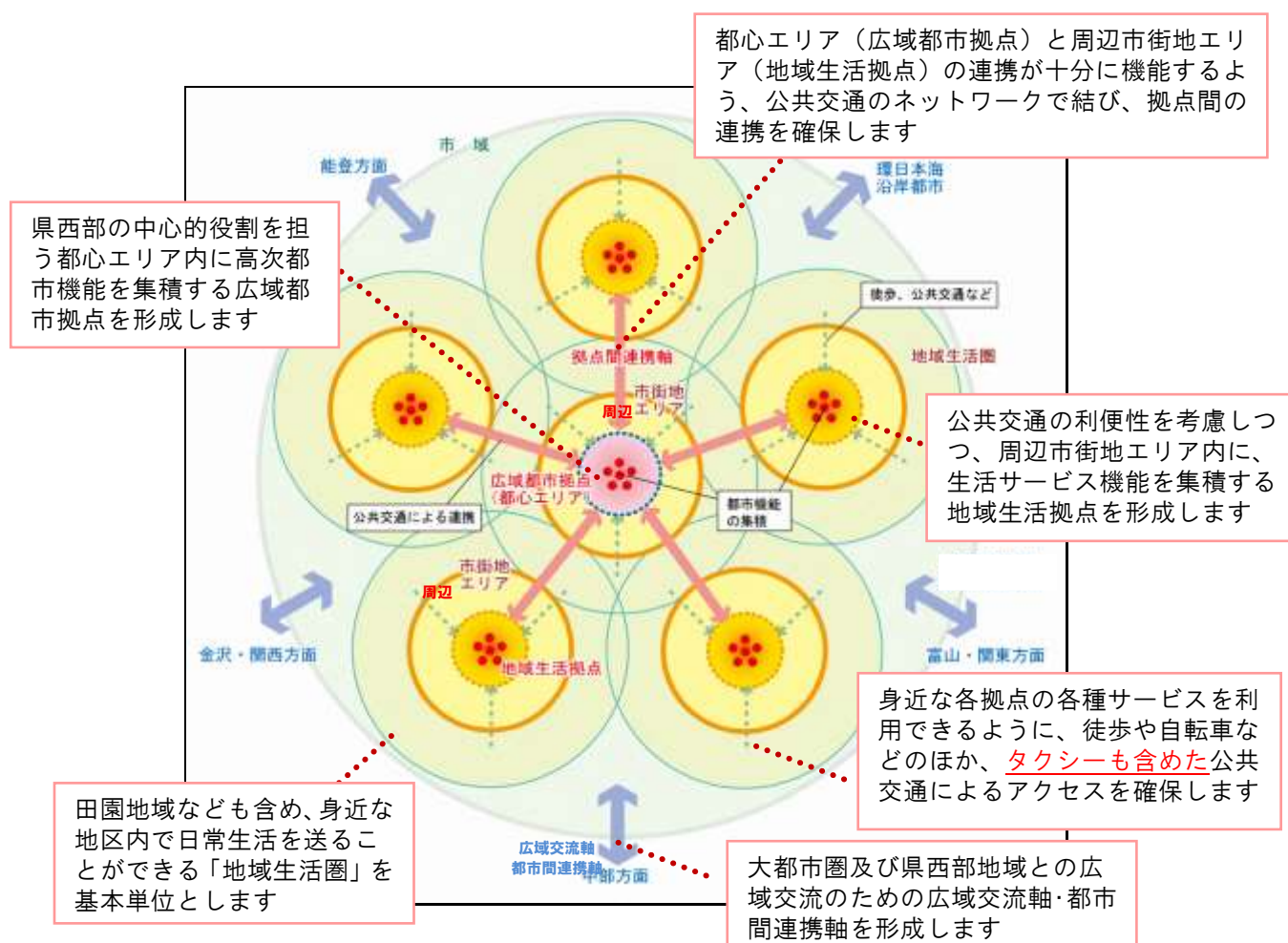


図 「コンパクト・アンド・ネットワーク」のまちづくりのイメージ

(2)「コンパクト・アンド・ネットワーク」の実現イメージ

コンパクト・アンド・ネットワークの都市構造を実現するため、多くの人々が日常的に利用する都市機能は、徒歩や公共交通でアクセス可能な拠点エリアへの立地を維持・誘導します。ただし、既存の都市機能を短期間で強制的に集約するものではなく、都市の魅力、利便性の向上や居住人口の増加に合わせて、少しずつ再編や集約化を進めていきます。

居住人口についても、都市機能と同じく、拠点をはじめとする市街地内への強制的な転居を進めるものではありません。自動車の利用を中心とした郊外でのゆとりある生活を尊重しつつも、車を自由に運転できない高齢者、子供や障がい者などをはじめとした多くの人々が、徒歩や公共交通を利活用してまちの賑わいを感じながら、安全で利便性がよく、生涯学習、スポーツや家庭菜園などいきいきして生活できるライフスタイルを提案するものです。

このため、新たに本市に移り住む人を含めて、ライフスタイルに合わせて住み替えを検討する人が、徒歩や自転車のほか骨格的な交通ネットワークや、タクシーも含めた公共交通で拠点等へアクセスし利便性の高い生活を享受できるような環境を提供することで、緩やかに居住の維持・誘導を進めます。

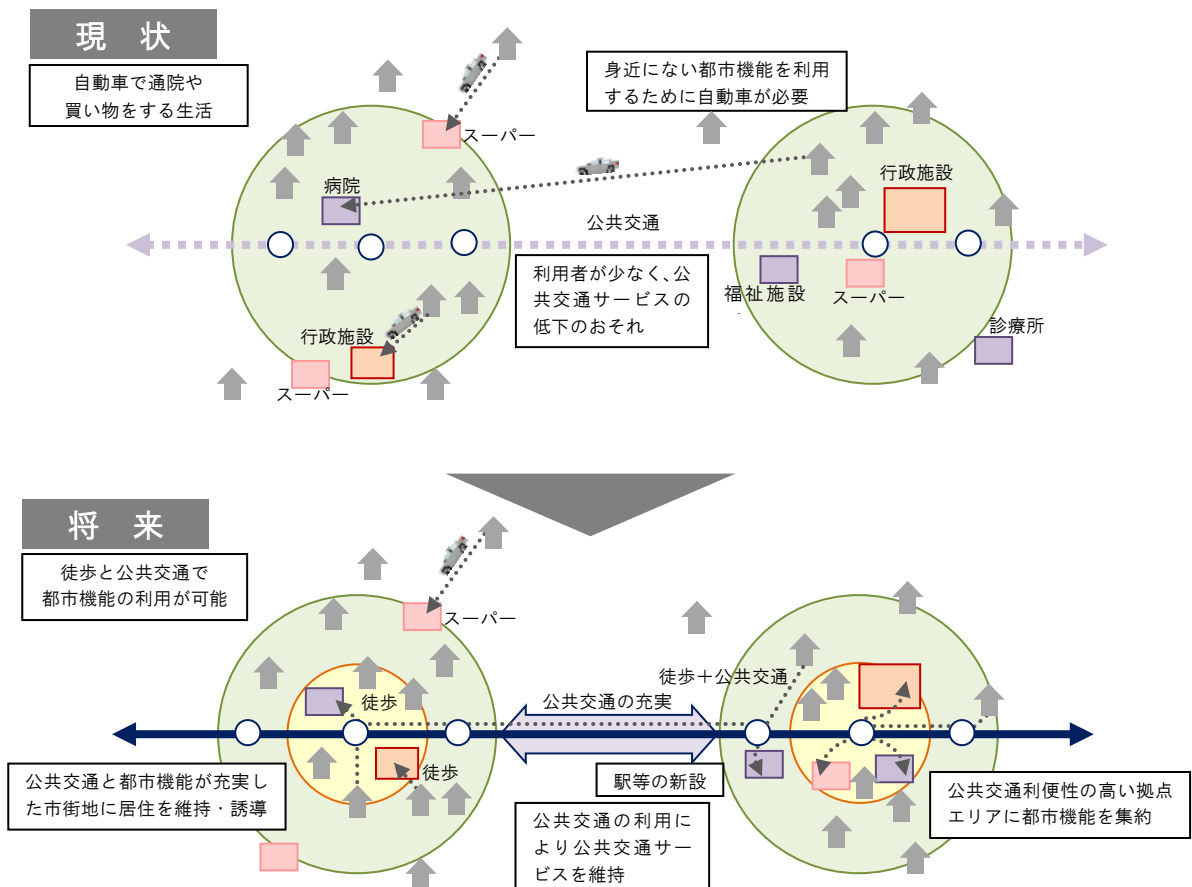


図 「コンパクト・アンド・ネットワーク」の実現イメージ

2 立地適正化計画の基本的な方針

(1) 計画のターゲットとシナリオ

市が目指す都市構造の実現に向けて、立地適正計画では「計画により目指すもの（ターゲット）」及び「実現に向けたシナリオ（ストーリー）」を次のように設定します。

ターゲット（計画により目指すもの）

長い年月をかけて歴史・文化を築き上げてきた各市街地に、
多くの人が集い、楽しめる空間を創出する

【目指すイメージ】

- ・ 高岡の強みである固有の歴史・文化を築き上げてきた各市街地に、それぞれ必要な都市機能や居住を維持・誘導します。
- ・ 都心エリアと周辺市街地を公共交通で結び、商業、医療、福祉など様々な生活サービスの利用を可能とすることで、高齢者、子供や障がい者など自動車を自由に利用できない方も徒歩や公共交通を活用しながら暮らし続けられるまちづくりに取り組みます。
- ・ 各市街地においては、市民や事業者とともにまちの魅力づくりに取り組むことで市民がまちを歩き楽しめる空間を創出します。
- ・ これにより、新たな民間活力や観光客を呼び込み、歴史・文化を後世に引き継ぎながら、創造的で活力あふれるまちづくりを実現します。

ストーリー（誘導(実現)に向けたシナリオ）

【集める】 都市機能とそれを支える居住人口を集める

- ・ 中心市街地を含む都心エリアにおける高次都市機能の集積
- ・ 周辺市街地における身近な生活サービス機能の集積
- ・ 各市街地における一定の居住人口の確保

【繋ぐ】 拠点内を徒歩で、拠点間を公共交通で繋ぐ

- ・ 拠点内の歴史・文化などの資源を繋ぐ回遊ルートの充実
- ・ 都心・都市交通軸の充実

【増やす】 集積と連携から新たな民間投資を呼び込む

- ・ 広域都市・地域生活拠点への商業・業務施設の立地誘導
- ・ 魅力的な店舗、人と人が繋がる交流の場の創出

(2) 段階的な都市構造の変革イメージ

将来都市構造の実現に当たっては、中長期的な人口や市街地の変容を想定し、様々な取組を段階的に進める必要があります。

このため、以下のとおり長期的な取組を想定しながら、各ステージで柔軟に対応を進めていくこととします。

	現在（2015 年）	第 1 ステージ（～2035 年） ＜本計画の目標年次＞	第 2 ステージ（～2060 年） ＜「未来高岡」総合戦略（人口ビジョン）の計画年次＞	第 3 ステージ（2060 年～）
現状・推定	・人口は微減 17.2 万人 ・高齢化率は 32%（2015 年） ・低密度の市街地が広く分布 ・市街地などで空き家・空き地が目立つ	・人口は 13～21%減少 14.7～15.0 万人 ・高齢化率は 35～38%に上昇 ・市街地の規模は大きく変化しないと想定 ・全域でスポンジ状に空き家・空き地が増加	・人口は 27%※減少 12.5 万人※ ・高齢化率は 32%※ ・全域でスポンジ状の空き家・空き地化が更に進行 ※人口、高齢化率は総合戦略の目標値	・人口減少や年齢構成は徐々に安定化
方向性	・居住や都市機能を維持・誘導する区域の設定	・都心エリアや周辺市街地エリアの拠点やその周辺への居住や都市機能の維持・誘導	・市全体の都市構造の再編による集約都市形成の推進	・持続的に成長する都市構造（コンパクト・アンド・ネットワーク）の実現
目指す状態	・市街地を拡大しない方向性の共有 ・コンパクト・アンド・ネットワークのまちづくりの推進	・都市機能や居住の維持・誘導により緩やかに集積 ・徒歩や公共交通で暮らすライフスタイルの浸透 ・空き家・空き地の適正な管理・利活用	・徐々に市街地がコンパクト化 ・空いた土地の有効活用	・人口規模に応じたコンパクトで持続可能な都市
土地利用と交通に関する主な取組	①居住及び都市機能の誘導区域の設定 ②各市街地における都市機能の強化 ③歩けるまちづくりの推進と都心・都市交通軸の強化 ④市街地を拡大しない方向性の共有	①居住誘導区域内の居住人口の維持・誘導 ②都市機能誘導区域における都市機能の集積 ・高次都市機能、身近な生活サービス機能の集積 ・魅力的な店舗や人と人がつながる交流の場の創出 ・中心市街地や地域の拠点などのリニューアル（老朽建築物等の建替え・更新、町家の保全・活用） ・公共施設の再編、空き家・空き地の有効活用 ③公共交通の再編 ④市街地の拡大抑制及び既存農地の保全・活用	①各市街地における一定の居住人口の維持、都市機能誘導区域における都市機能の集積・維持（高次都市機能、身近な生活サービス機能） ②中心市街地や地域の拠点等の更なる魅力の向上（郊外の公共施設の再配置） ③公共交通や徒歩・自転車を中心とした交通体系確立 ④誘導区域以外の市街地の再編 ・施設や基盤のリニューアル ・人口動向を勘案した計画的な市街地再編の検討	①誘導区域における居住及び都市機能の定着 ②様々な社会経済情勢の変化に対応 ・高岡の魅力を活かしたまちづくりの推進 ・安定的な住宅地の形成 ③人や環境に優しい持続可能な交通体系の確立 ④人口規模に応じた市街地の見直し
取組による段階的な都市構造の変革イメージ				

図 段階的な都市構造の変革イメージ

第4章 誘導区域・誘導施設・誘導施策の設定

1 誘導区域の設定方針

(1) 本市で設定する誘導区域の種類と位置付け

本市の居住誘導区域と都市機能誘導区域は、車を利用した郊外でのゆとりあるライフスタイルを尊重しつつも、「コンパクト・アンド・ネットワーク」型の都市構造に向けて、都心エリアと周辺市街地エリアのそれぞれに設定します。

このうち、居住については、市街化区域（もしくは用途地域）の中で特に居住を維持・誘導する区域に「居住誘導区域」を設定します。

「都市機能」については、都心エリアと周辺市街地エリアのそれぞれの特性に応じて、居住誘導区域の中に設定し、「広域都市拠点」と「地域生活拠点」で機能分担をします。

本市で設定する誘導区域の区分とそれぞれの位置付けを次に示します。

表 区域の区分と設定の考え方（※1）

区分	区域の位置付け
市街化区域（※2）	日常生活に必要な施設を確保しつつ、自動車や自転車での移動を主体としながら、良好な住環境を保全する区域
居住誘導区域	特に居住を維持・誘導すべき区域で、日常生活に必要なサービス機能（生鮮食品や日用品を取り扱う店舗）や一定の公共交通の利便性を確保し、将来にわたって一定の人口密度を確保する区域
都市機能誘導区域	様々な都市機能（医療、商業、行政など）を各市街地の拠点に集積し、都市生活における各種サービスの持続的・効率的な提供を図る区域
広域都市拠点	本市のみならず県西部地域の中核的都市にふさわしい「まちの顔」として、都心軸を中心に高次都市機能を集約し、賑わいと魅力ある空間を創出する区域
地域生活拠点	住民が身近な地区内（地域生活圏内）で快適な生活を送ることができるよう、周辺市街地ごとに日常生活を支えるサービス機能（医療、商業、行政など）を配置する区域

※1 本市の強みである「ものづくりを中心とした産業」に関して、産業を戦略的に維持・誘導する「(仮称) 産業誘導区域」について将来的に設定することを検討します。

※2 福岡都市計画区域においては、市街化区域を用途地域と読み替える。

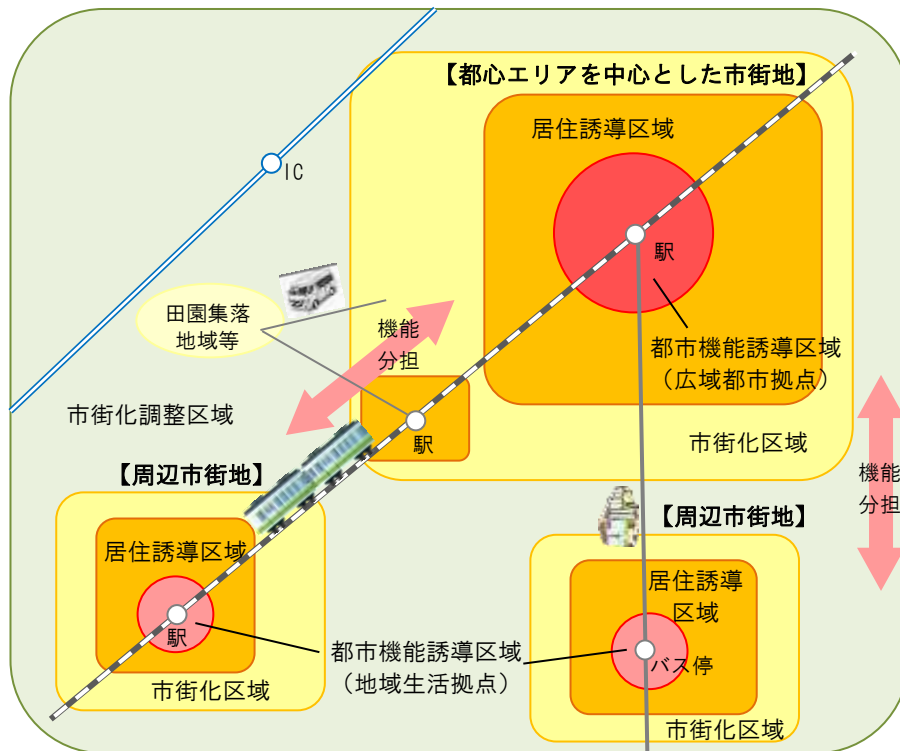


図 区域設定のイメージ

(2) 誘導区域設定の手順

居住誘導区域、都市機能誘導区域については、それぞれ次の手順によって区域の抽出、設定を行います。

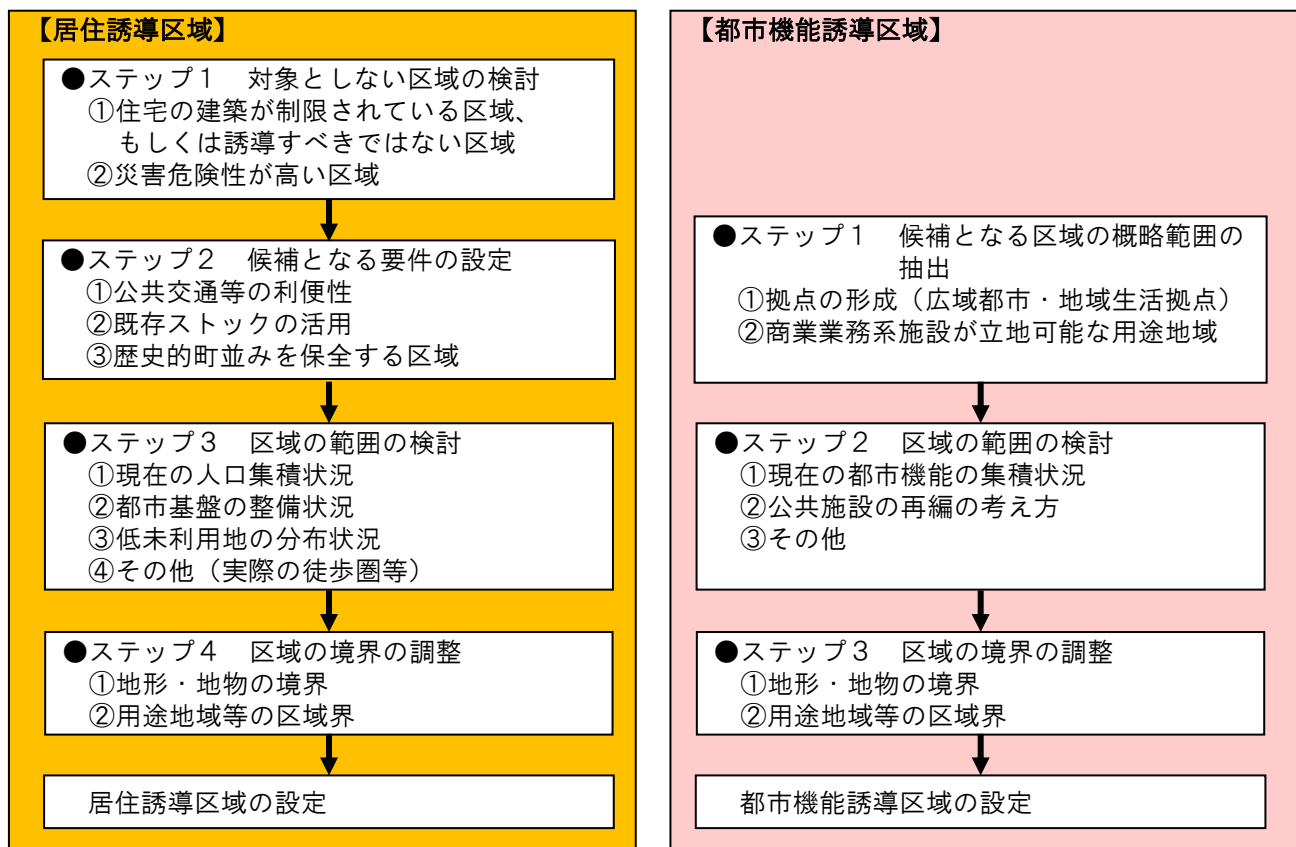


図 誘導区域検討のフロー

(3) 対象としない区域の検討（居住誘導区域の【ステップ1】）

居住誘導区域については、住宅の建築が制限されている区域や災害危険性の高い区域など、居住に適さない区域を含めないこととします。

① 住宅の建築が制限されている区域、もしくは誘導すべきではない区域

- a. 工業専用地域
- b. 臨港地区
- c. 準工業地域及び工業地域のうち工業系施設割合が高い区域

※工業系建物割合がおおむね 50%以上の地域は居住誘導区域等を含めない

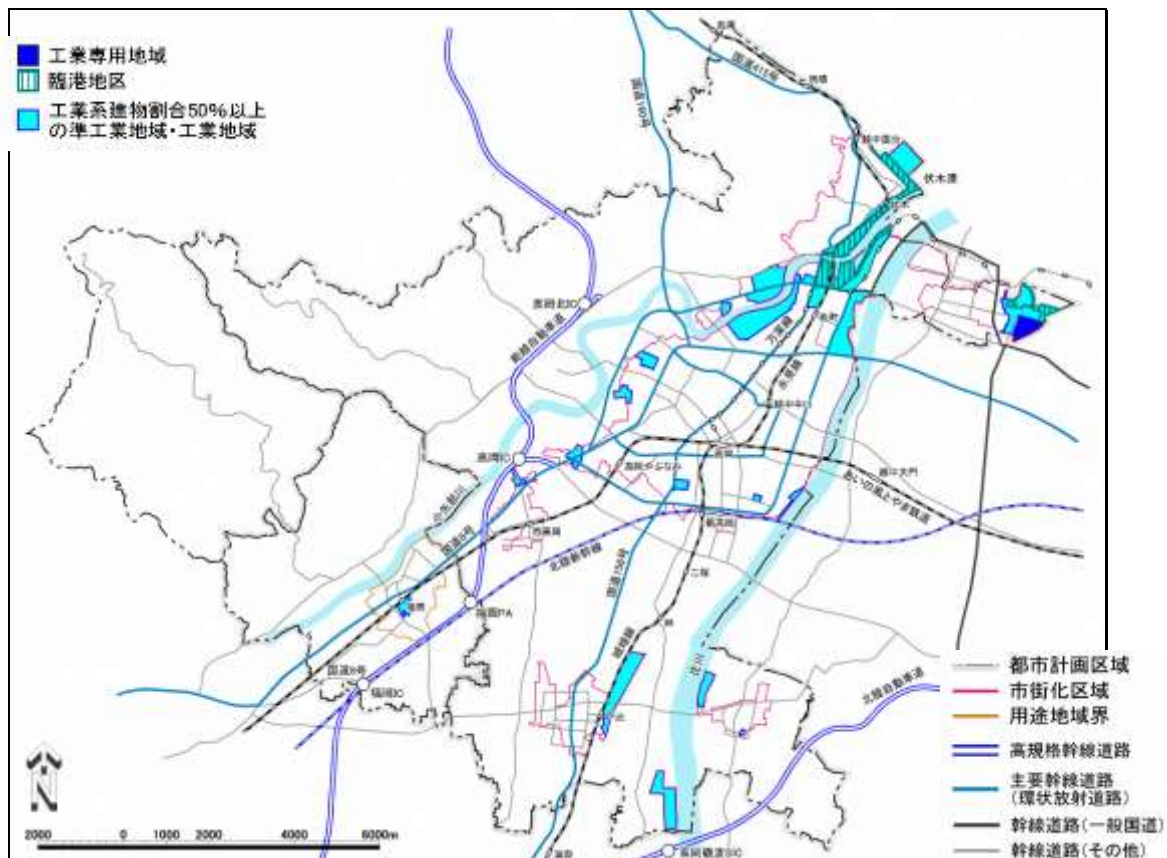
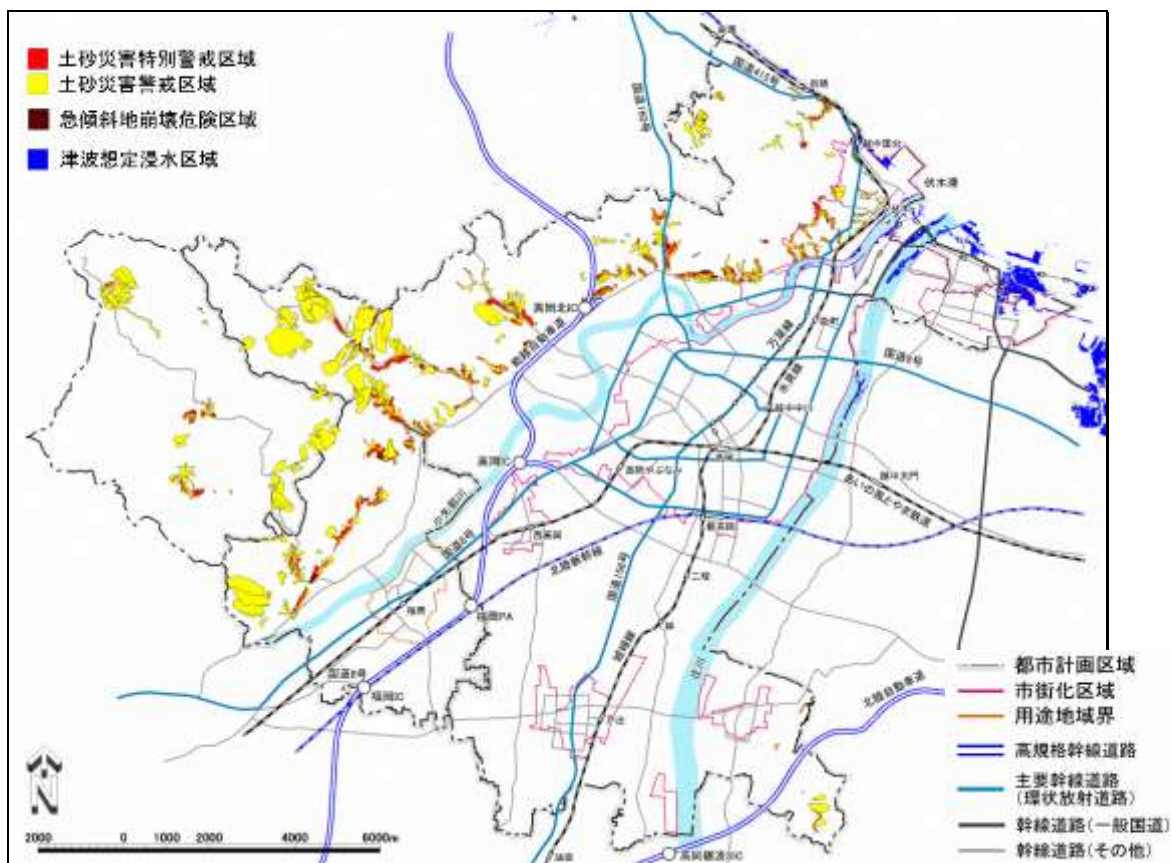


図 居住誘導区域に含めない区域（住宅の建築が制限されている区域等）

② 災害の危険性が高い区域

- a. 土砂災害特別警戒区域
- b. 地すべり防止区域
- c. 急傾斜地崩壊危険区域
- d. 土砂災害警戒区域
- e. 津波災害警戒区域（津波浸水想定区域）

※洪水による浸水想定区域（計画規模・想定最大規模）については、ハザードマップの作成・周知を行うとともに、地域防災計画等によって避難体制の整備を推進しており、浸水深に関わらず、居住誘導区域の設定の検討対象（居住誘導区域に含めない区域から除外）とします。



注：地すべり防止区域は市街化区域内に該当なし

図 居住誘導区域に含めない区域（災害危険性が高い区域）

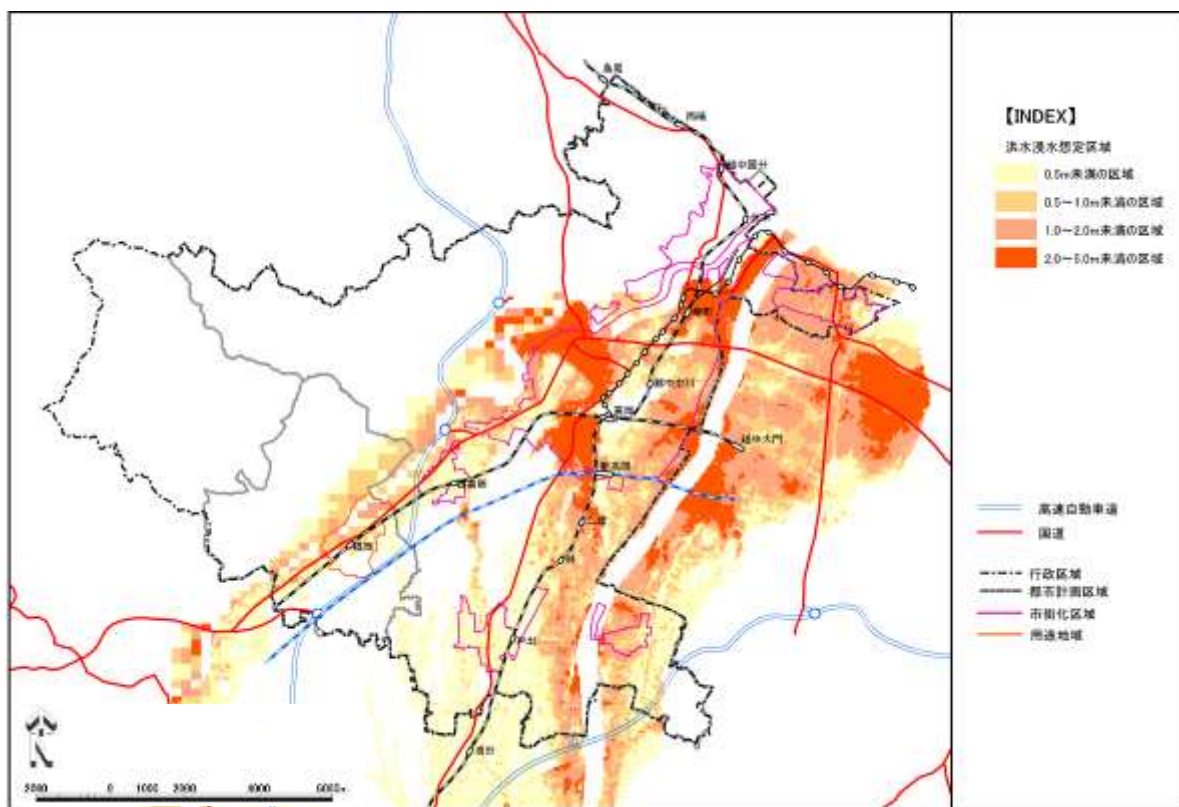


図 （参考）浸水想定区域図（計画規模）

2

居住誘導区域

(1) 候補となる要件の設定（居住誘導区域の【ステップ2】）

居住誘導区域は、次のいずれかの条件に該当する区域を基本に検討・設定します。

表 居住誘導区域の候補とする区域の設定基準

区分	設定の視点・考え方	設定基準
居住誘導区域	①公共交通等の利便性	・ 鉄道駅及び軌道駅から高齢者の徒歩圏内（500m） ・ 地域の拠点施設（コミュニティセンター等）から高齢者の徒歩圏内（500m） ※駅の無い地域の場合 ・ 都心エリア及び内環状道路内において運行頻度の多い（30 本/日以上）のバス路線の沿道（300m）
	②既存ストックの活用	・ まちなか居住推進総合対策事業の対象地域
	③歴史的町並みを保全する区域	・ 歴史まちづくり計画の重点地区

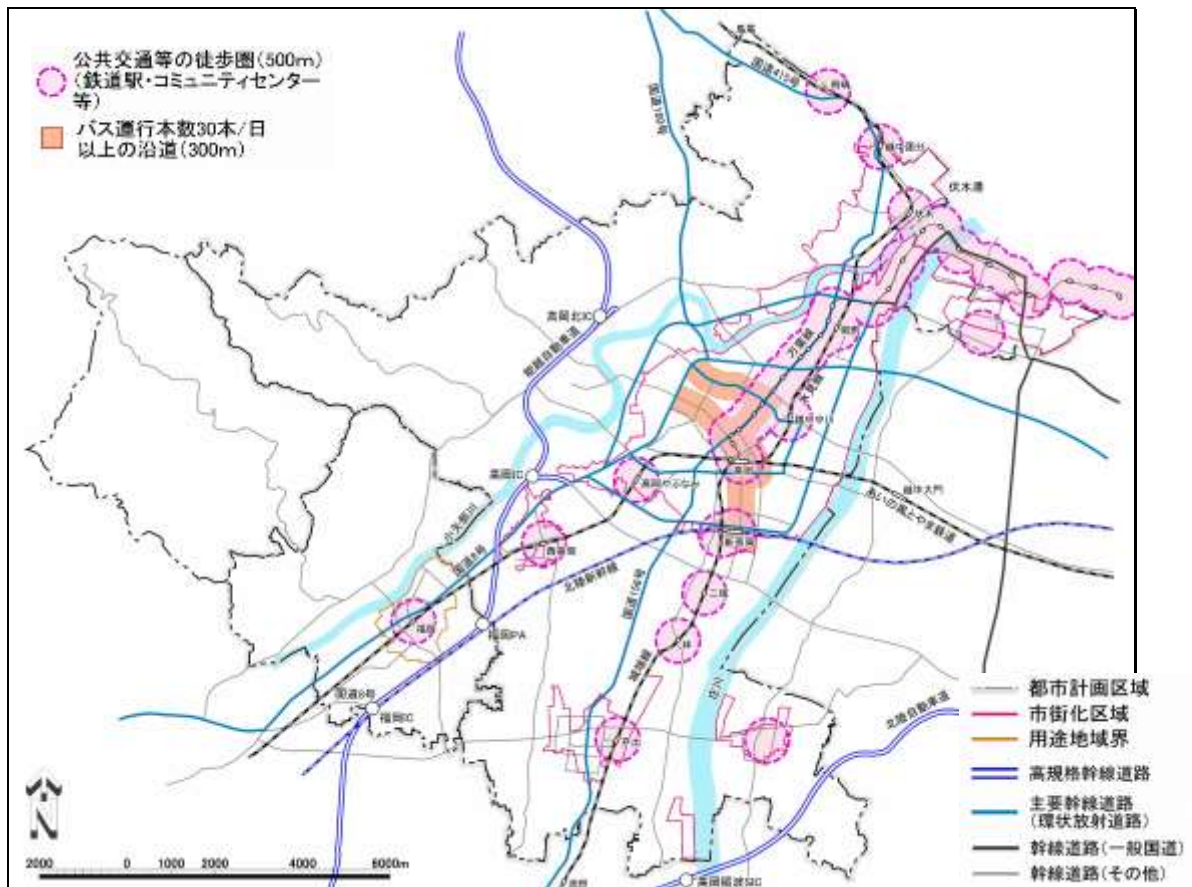


図 公共交通等の利便性

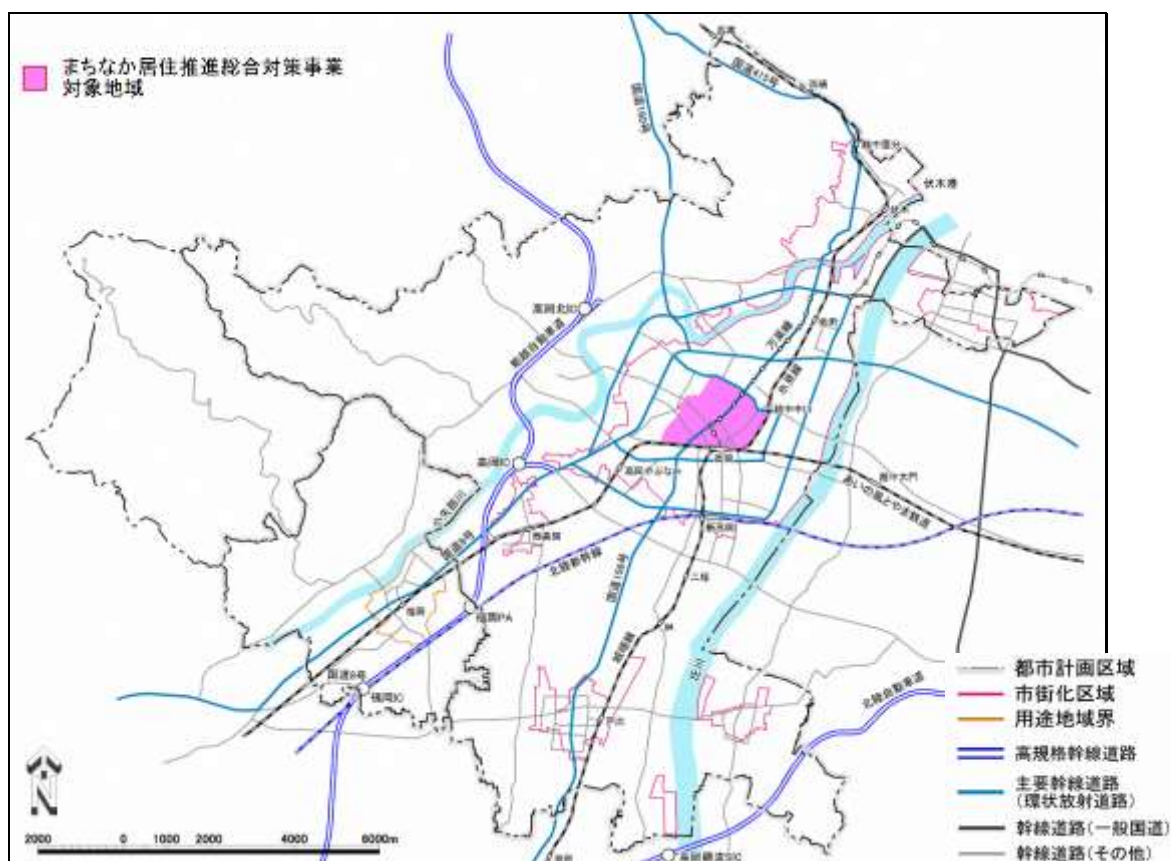


図 既存ストックの活用

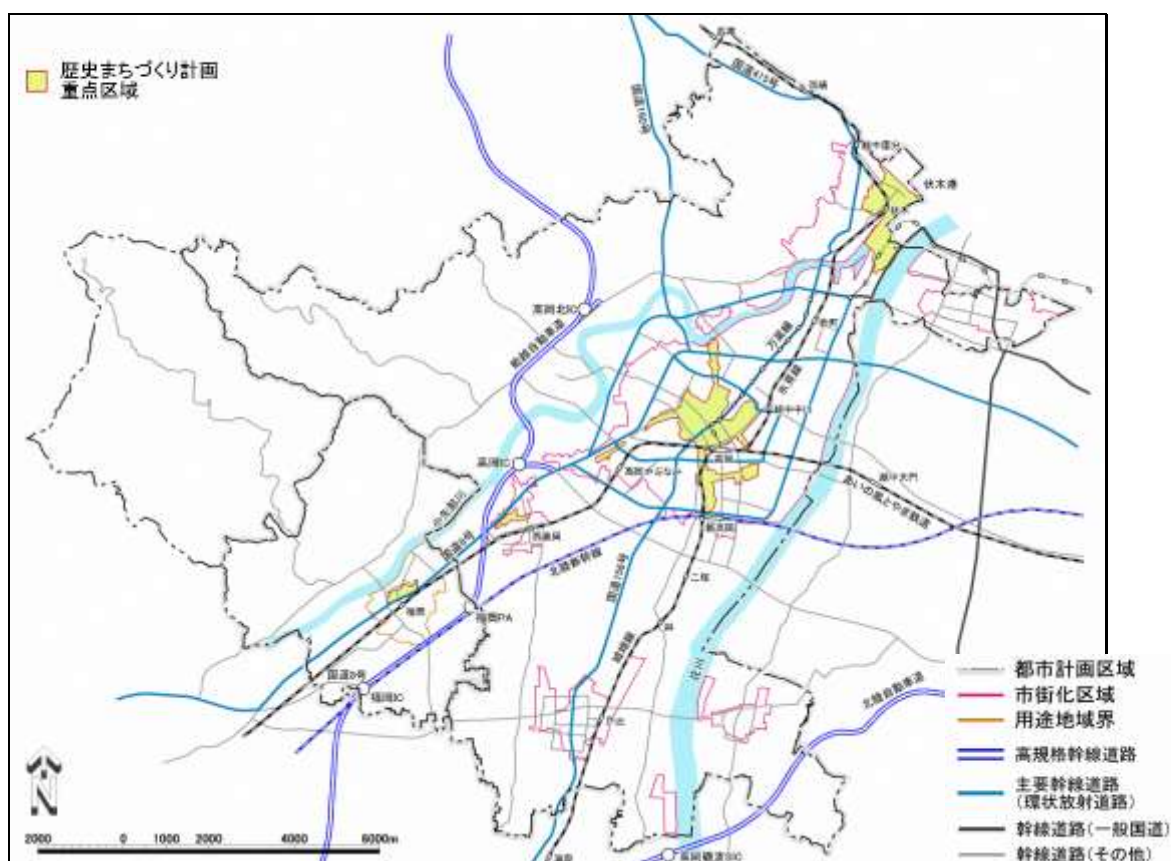


図 歴史的町並みを保全する区域

(2) 居住誘導区域の範囲及び境界の設定（居住誘導区域の【ステップ3・4】）

(1) で抽出された居住誘導区域の候補（概略範囲）をもとに、以下の視点から総合的に判断して具体的な区域の範囲及び境界を設定します。

【区域の範囲を検討する際の視点（ステップ3）】

- ① 現在の人口集積状況
 - ・ 候補となる区域周辺において高い人口密度が維持されている地域は区域に含める
- ② 都市基盤の整備状況
 - ・ 候補となる区域に近接し、都市基盤の整備が完了している地域（土地区画整理事業区域など）は区域に含める
 - ※ 近年、市街化区域に編入した範囲（工業系除く）は区域に含める
- ③ 低未利用地の分布状況
 - ・ 候補となる区域縁辺部に分布する一団の未利用地は区域に含めない

【区域の境界を設定する際の視点（ステップ4）】

- ① 道路や鉄道、河川等の地形地物
- ② 用途地域界や字界等の境界 等

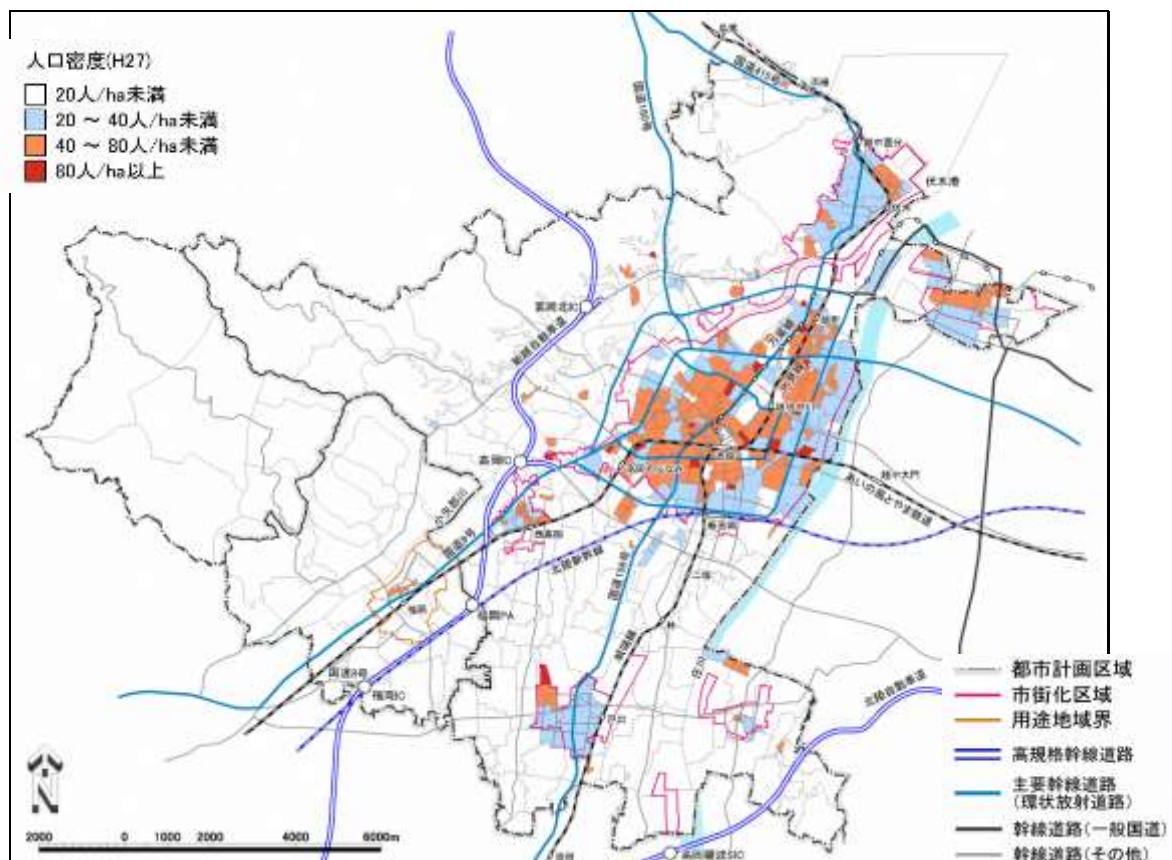


図 現在の人口の集積状況

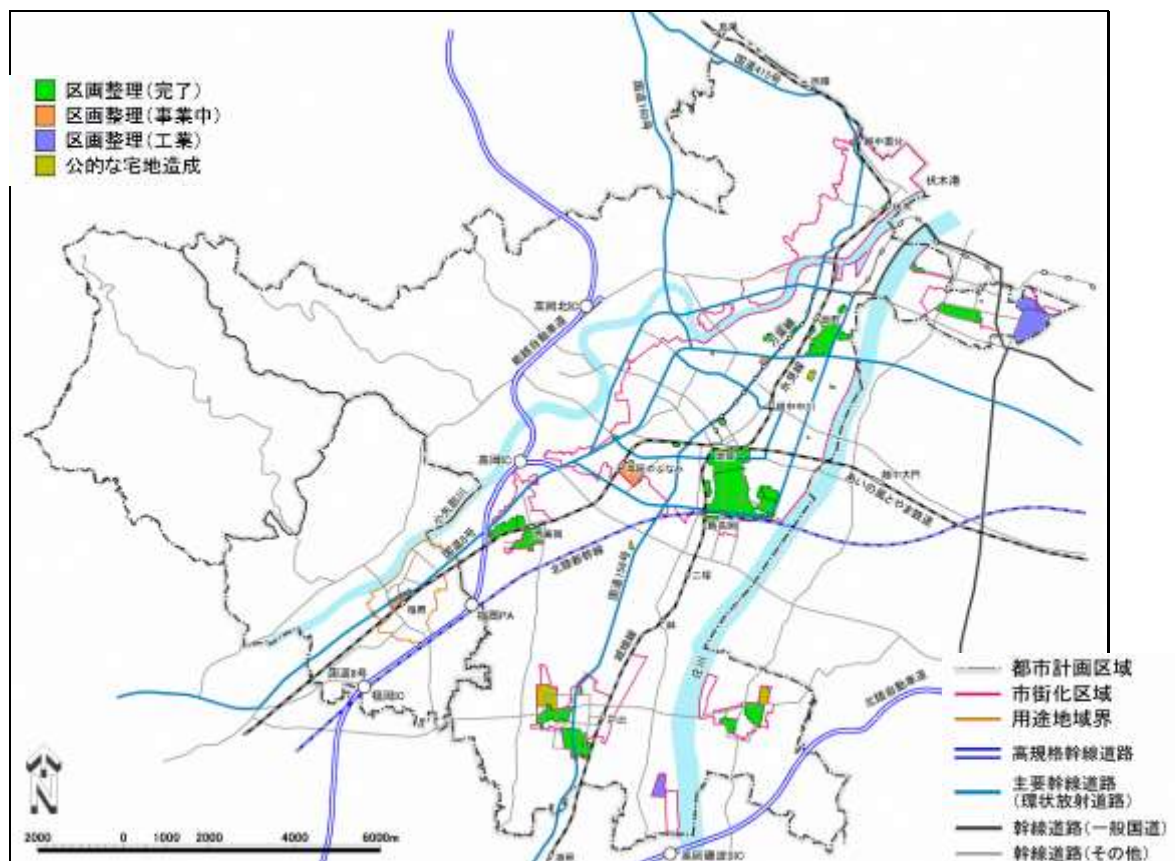


図 土地区画整理事業等の実施状況

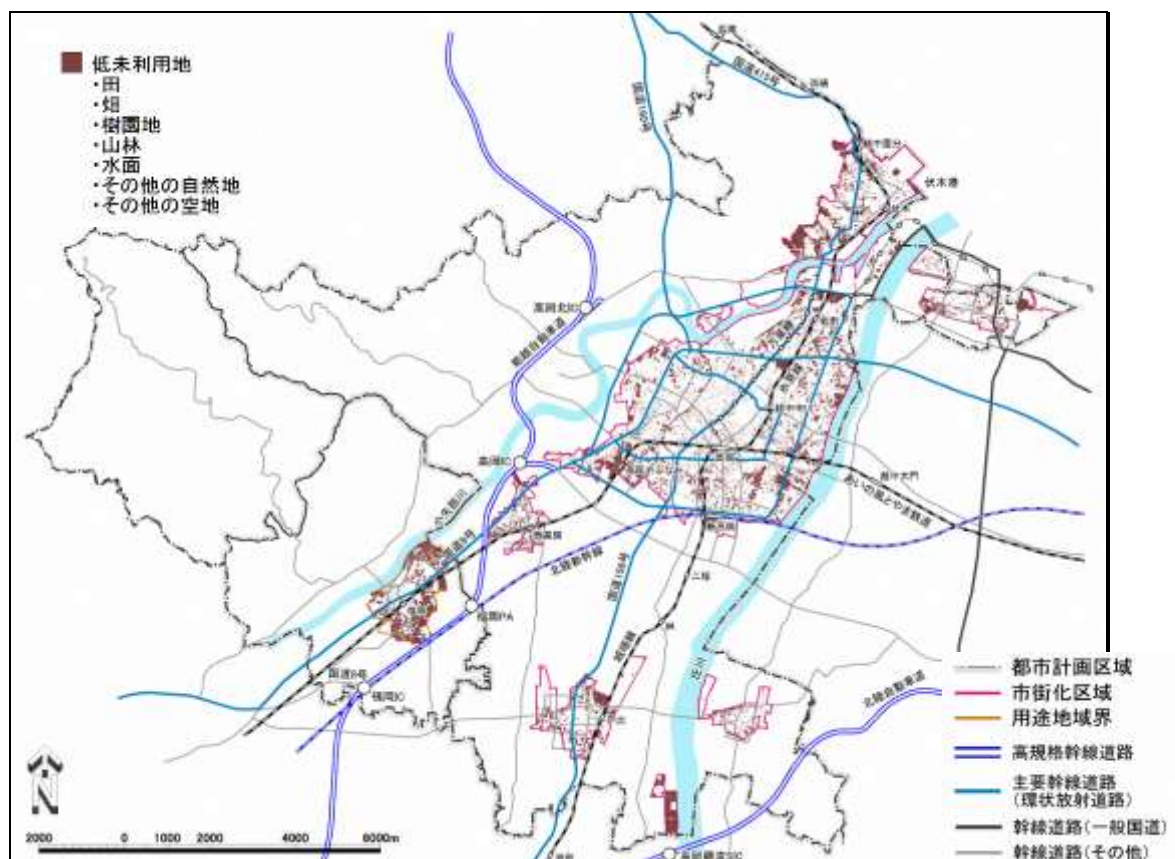


図 低未利用地の分布状況

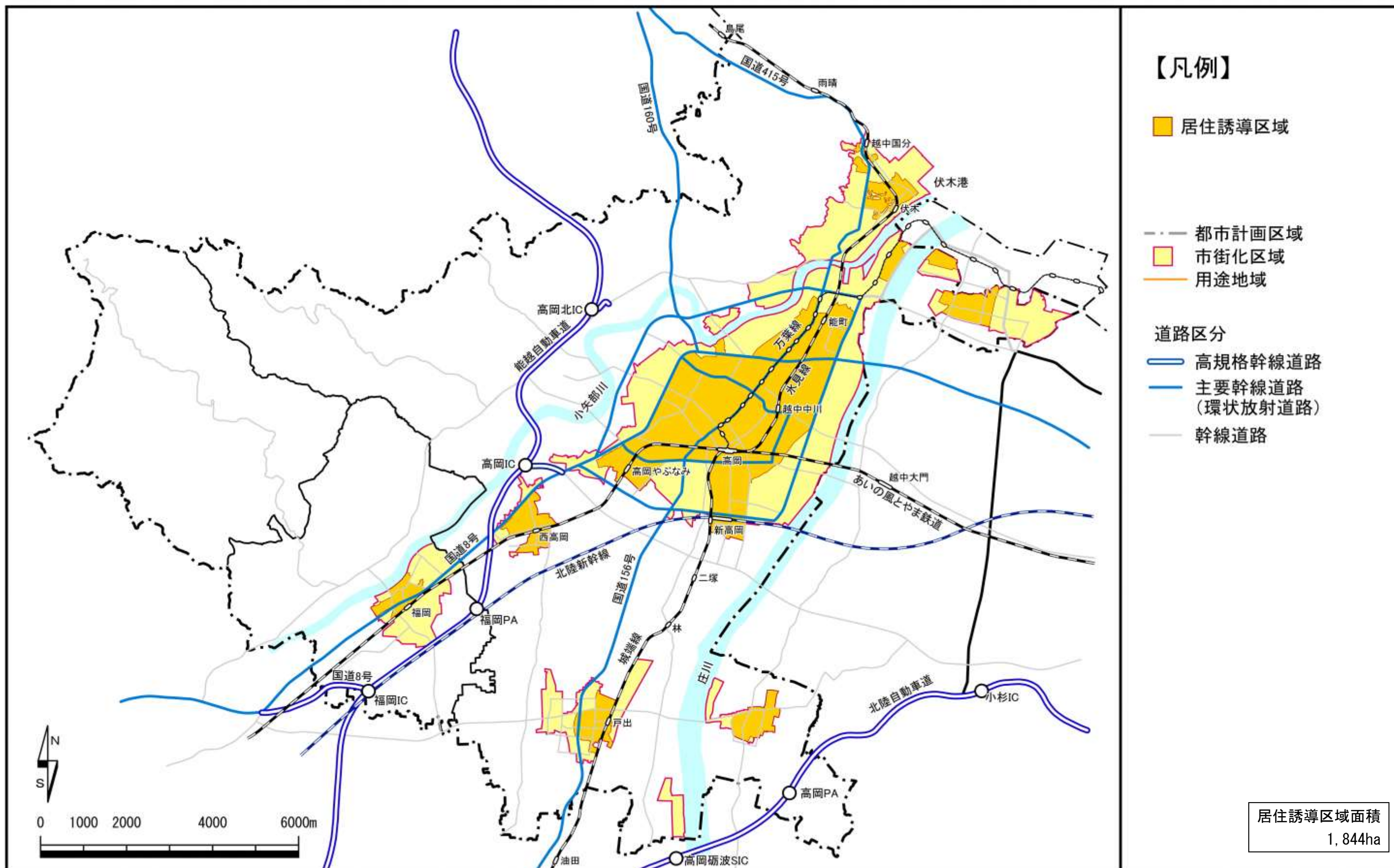


図 居住誘導区域

3

都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域の候補とする区域（都市機能誘導区域の【ステップ1】）

都市機能誘導区域は、広域都市拠点と地域生活拠点のそれぞれについて、次の条件に該当する区域を基本に検討・設定します。

表 都市機能誘導区域の候補とする区域の設定基準

区分		設定の視点・考え方	設定基準
都市機能誘導区域	広域都市拠点	①拠点の形成	・都心エリア内の区域（中心市街地活性化基本計画の対象区域含む）
		②商業業務系施設が立地可能な用途地域	・上記エリアのうち商業系及び準工業地域が指定されている区域
	地域生活拠点	①拠点の形成	・鉄道駅から高齢者の徒歩圏内（500m） ※ 駅のある地域の場合 ・地域の拠点施設（コミュニティセンター等）から高齢者の徒歩圏内（500m） ※ 駅の無い地域の場合
		②商業業務系施設が立地可能な用途地域	・上記エリアのうち商業系及び準工業地域が指定されている区域

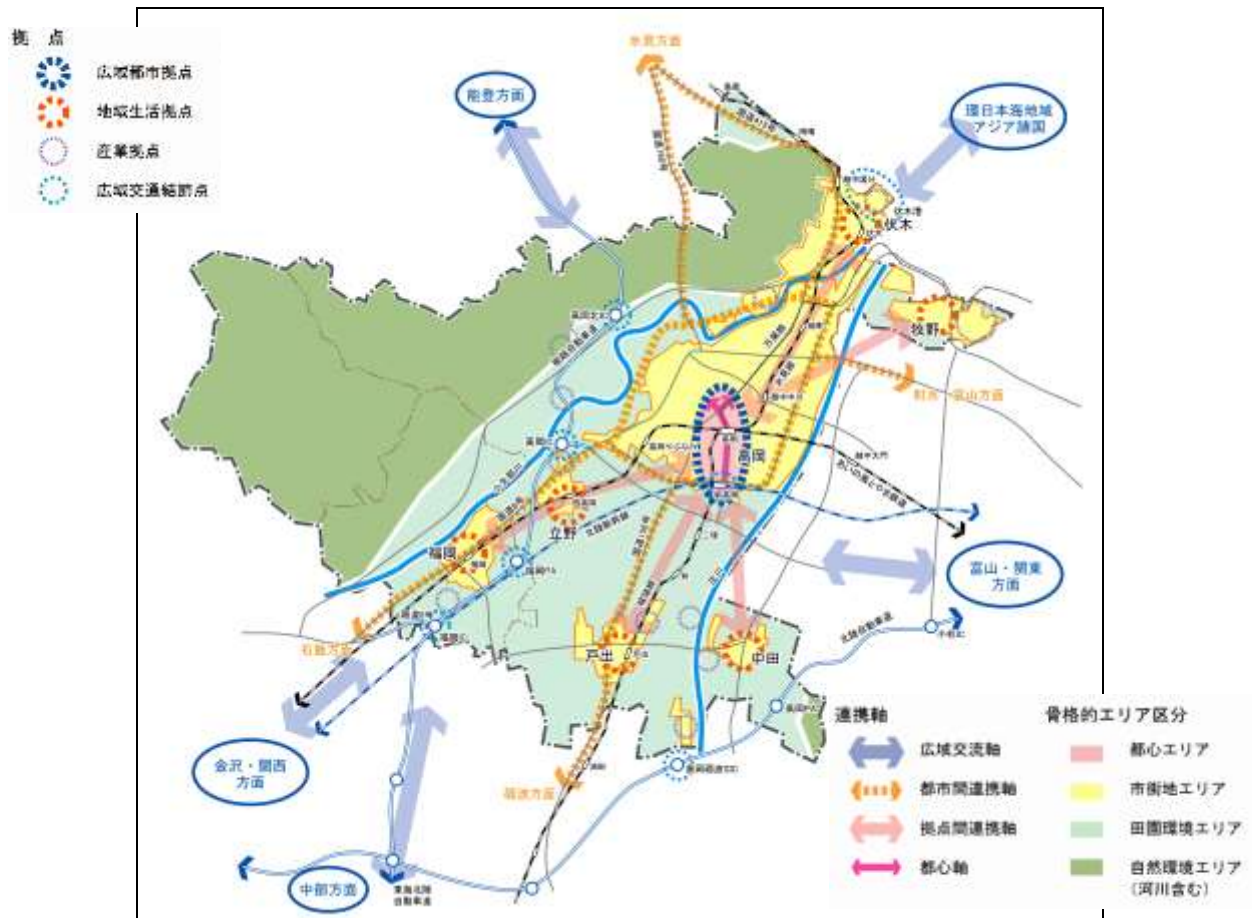


図 都市機能誘導区域の候補とする区域

（２）都市機能誘導区域の区域及び境界の設定（都市機能誘導区域の【ステップ２・３】）

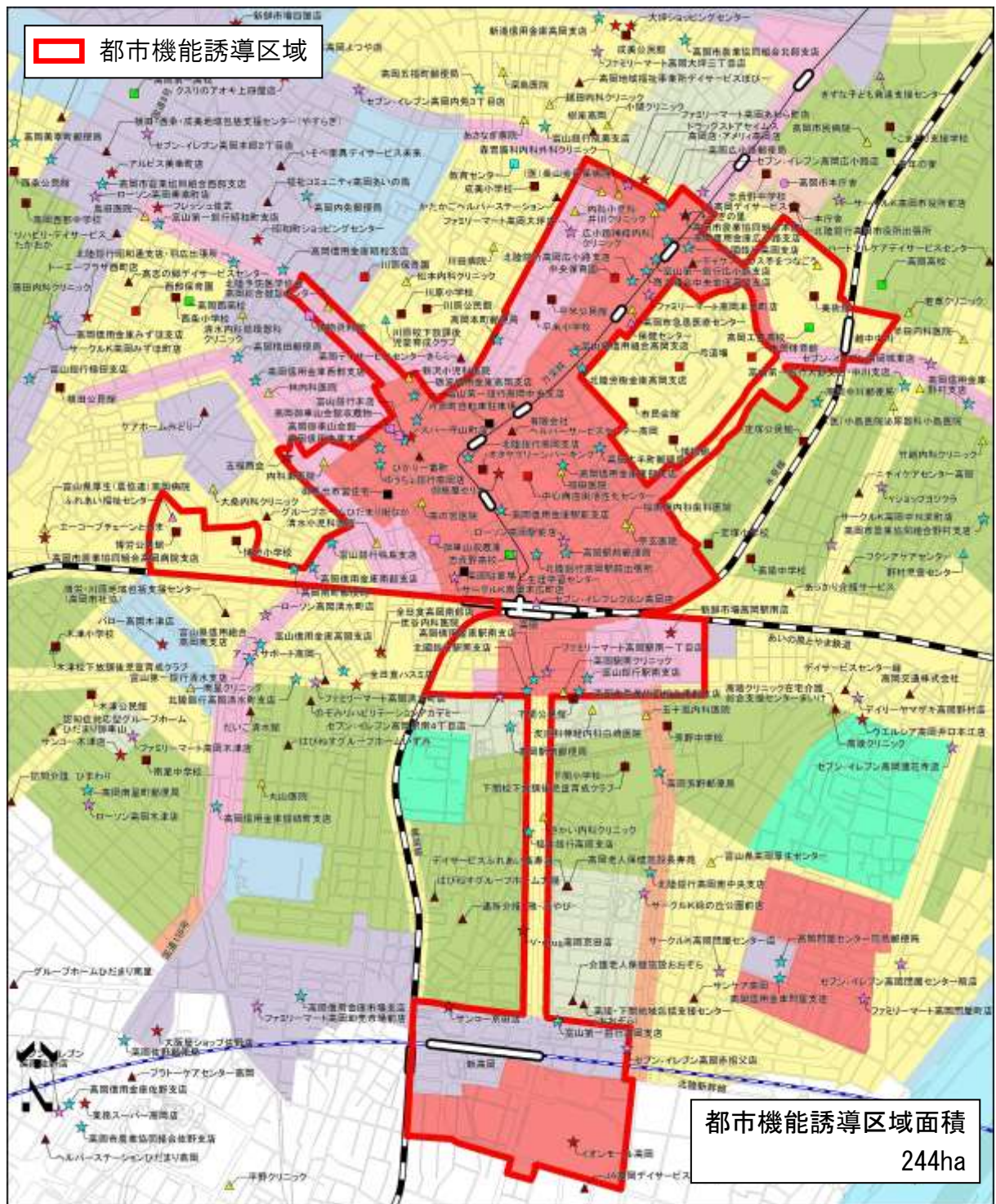
（１）で抽出された都市機能誘導区域の候補をもとに、以下の視点から具体の区域の範囲及び境界を設定します。

【区域の範囲を検討する際の視点（ステップ２）】

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 現在の都市機能の集積状況<ul style="list-style-type: none">・ 候補エリア周辺の都市機能（商業施設、医療施設、高齢者福祉施設等）の立地状況② 公共施設の再編<ul style="list-style-type: none">・ 候補エリア周辺で今後、公共施設の再編の可能性がある区域の状況 |
|---|

【区域の境界を設定する際の視点（ステップ３）】

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 道路や鉄道、河川等の地形地物② 用途地域界や字界等の既存の境界 等 |
|--|



【用途地域】		【現在の都市機能の集積状況】	
第1種低層住居専用地域	■	▲ 病院・診療所	★ 商業施設
第1種中高層住居専用地域	■	▲ 高齢者福祉施設	★ コンビニエンスストア
第2種中高層住居専用地域	■	▲ 障害者福祉施設等	■ 小中学校・高等学校
第1種住居地域	■	▲ 保育所・幼稚園等	■ その他教育系施設
第2種住居地域	■	▲ 子育て支援施設等	■ 図書館・博物館・文化施設
準住居地域	■	★ 金融施設	● 産業支援施設
近隣商業地域	■	【公共施設再編の考え方】	
商業地域	■	■ 廃止	■ 方針決定
準工業地域	■	■ 集約化	
工業地域	■		
工業専用地域	■		

図 都市機能誘導区域（広域都市拠点）

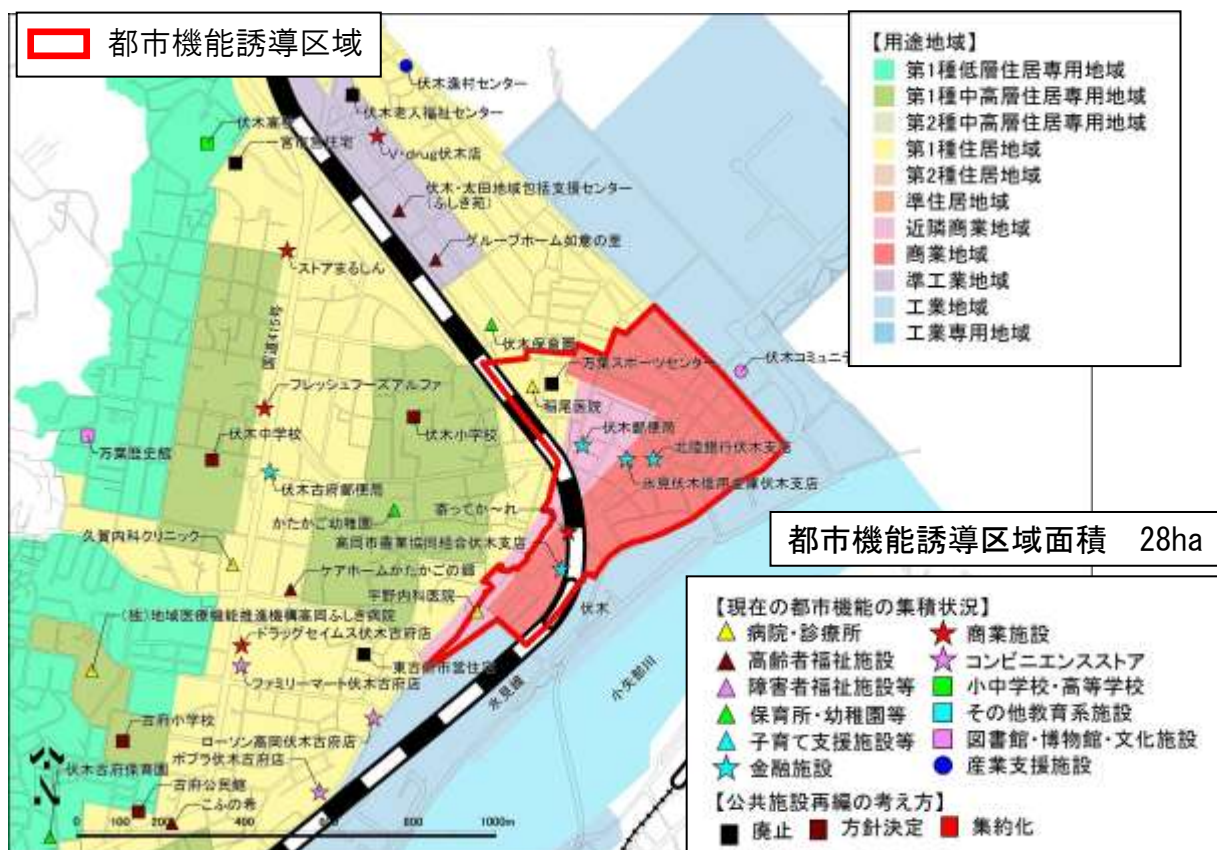
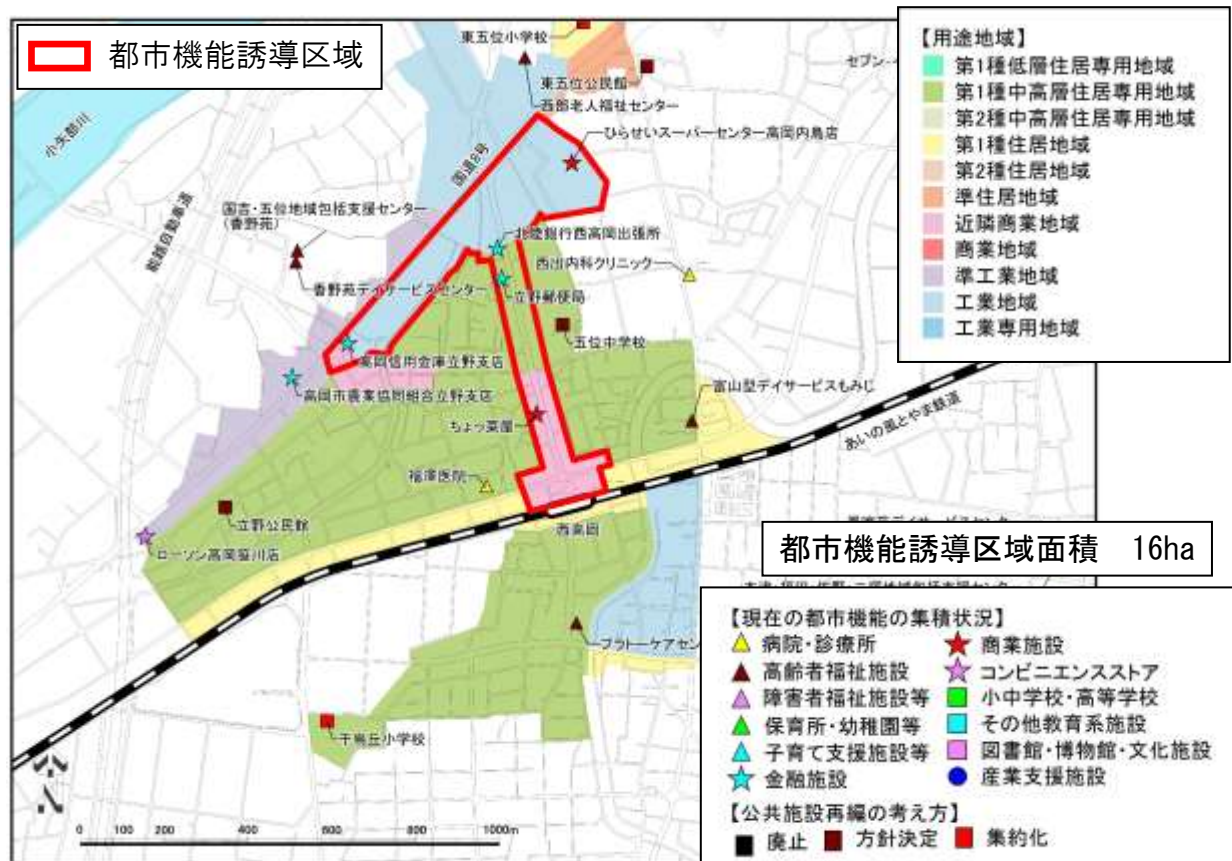


図 都市機能誘導区域（地域生活拠点：伏木）



図 都市機能誘導区域（地域生活拠点：牧野）





4 居住や都市機能の配置の考え方

(1) 基本的な考え方

誘導区域等は、全ての人口や都市機能を集約するのではなく、様々な都市機能や交通手段が存在する中、あらゆる世代の方々が多様な暮らしを実現できる区域を目指すものです。

このため、誘導区域は、既存の施設・機能を維持しながら、強制的に集約するものではなく、現在住んでいる場所、又は現在立地している場所から、将来の新設や移転を行うタイミングを活用しながら、長期的に、かつ緩やかに維持・誘導を進めていきます。

「誘導施設」を位置付けるに当たり、本市における居住や都市機能の配置の考え方を以下のよう

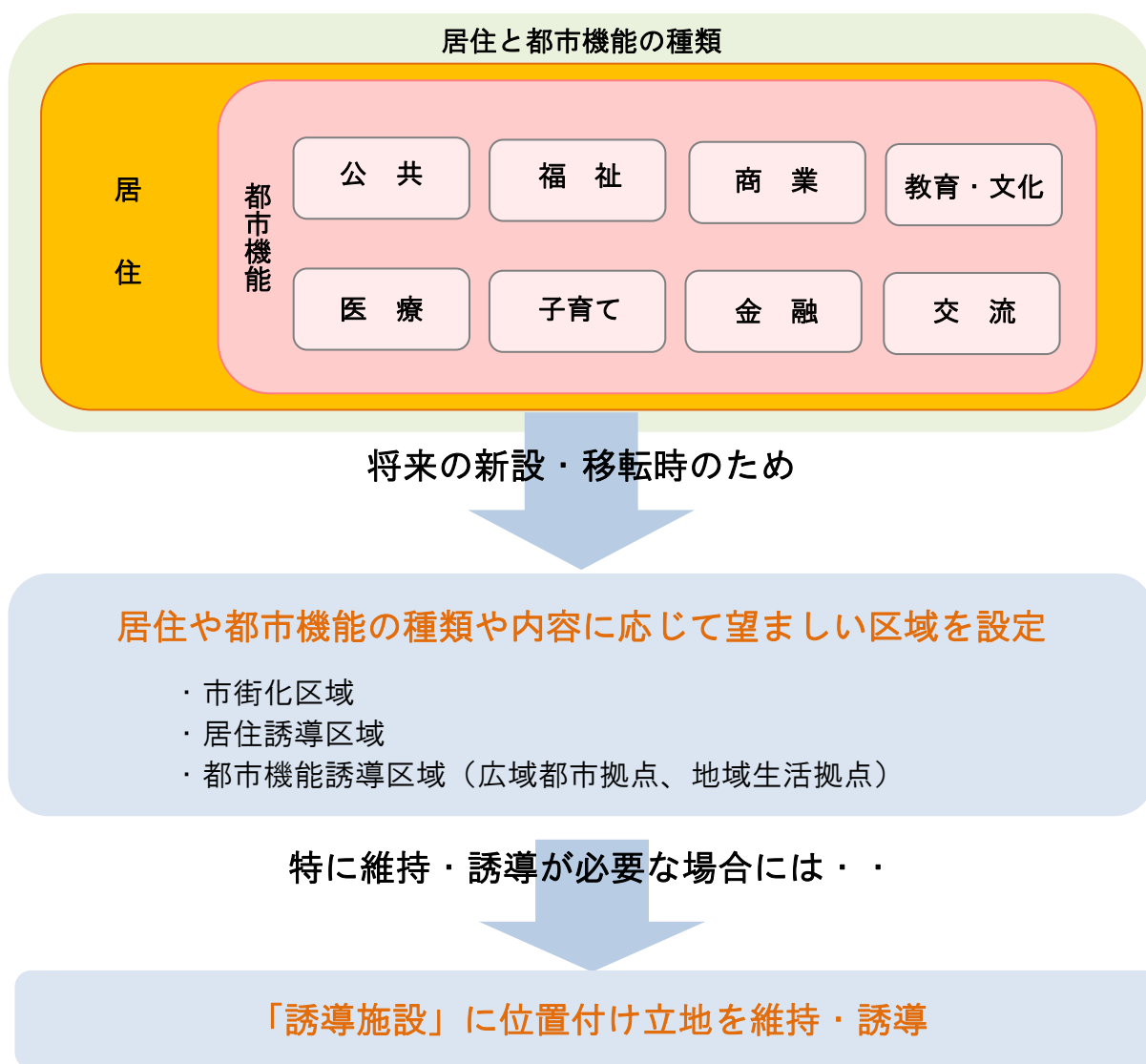


図 居住や都市機能の配置の考え方

（２）居住や都市機能の配置の考え方

各機能・施設の望ましい配置の考え方は、主な利用者（地域住民、市民、県西部全体の住民等）を考慮して以下のとおりとします。

これらの施設の中から特に都市機能誘導区域内への立地を維持・誘導を図る必要がある施設を「誘導施設」に位置付けます。

機能・施設			都市計画区域				
				市街化区域（※１）			
					居住誘導区域	都市機能誘導区域	
						地域生活拠点	広域都市拠点
居住	戸建住宅・共同住宅（低層）	居住誘導区域へ維持・誘導			○	○	○
	共同住宅（中高層）	都市機能誘導区域（広域都市拠点）へ誘導・誘導					○
公共	行政機関（国県市庁舎の窓口機能）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域への配置が望ましい				○	○（※２）
	公民館	地域住民が利用。都市計画区域の中で適切な場所への配置が望ましい	○	○	○	○	○
医療	総合病院（公的４病院）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域（広域都市拠点）への配置が望ましい					○（※２）
	病院・診療所、薬局	地域住民が利用。都市計画区域への配置が望ましい	○	○	○	○（※３）	○（※３）
福祉	健康・福祉拠点施設	市民が利用。都市機能誘導区域（広域都市拠点）への配置が望ましい					○（※２）
	障がい者福祉施設	市民や県西部全体の方（障がい者）が利用。都市計画区域の中で適切な場所への配置が望ましい	○	○	○	○	○
	高齢者福祉施設	地域住民（高齢者）が利用。都市計画区域の中で適切な場所への配置が望ましい	○	○	○	○	○
	サービス付き高齢者向け住宅	居住誘導区域へ維持・誘導			○	○	○
子育て	保育所・幼稚園・認定こども園	地域住民が利用。都市計画区域の中で適切な場所への配置が望ましい	○	○	○	○	○
	子育て支援施設、児童館・児童クラブ	地域住民が利用。都市計画区域の中で適切な場所への配置が望ましい	○	○	○	○	○
商業	百貨店・複合商業施設（店舗面積10,000㎡以上）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域（広域都市拠点）への配置が望ましい					○（※２）
	スーパー、ドラッグストア（店舗面積1,000㎡以上）	地域住民が利用。市街化区域への配置が望ましい		○	○	○（※３）	○
	コンビニエンスストア	地域住民が利用。都市計画区域への配置が望ましい	○	○	○	○	○
金融	銀行・郵便局・農協（ＡＴＭ機能）など	地域住民が利用。都市計画区域への配置が望ましい	○	○	○	○	○
教育・文化	高等教育機関	市民や県内外の学生が利用。都市機能誘導区域（広域都市拠点）への配置が望ましい					○（※２）
	高等学校	市民や県西部全体の学生が利用。居住誘導区域への配置が望ましい			○	○	○
	小中学校	地域住民が利用。都市計画区域の中で適切な場所への配置が望ましい	○	○	○	○	○
	社会教育施設（生涯学習センター、図書館）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域への配置が望ましい				○	○（※２）
	文化施設（美術館、博物館）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域（広域都市拠点）への配置が望ましい					○（※２）
	文化施設（地域性のある施設）	市民や県内外の方が利用。地域の特性に応じた配置が望ましい	○	○	○	○	○
交流	交流施設（大規模ホール、コンベンション）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域への配置が望ましい				○	○（※２）
	スポーツ（体育館・運動場）	市民や県西部全体の方が利用。都市機能誘導区域（広域都市拠点）への配置が望ましい					○（※２）

※１…福岡都市計画区域においては、市街化区域を用途地域と読み替える。

※２…高次都市機能として、広域都市拠点への誘導施設への位置付けを検討。

※３…市民の日常生活に必要な施設であり、地域生活拠点への誘導施設への位置付けを検討。

(3) 誘導施設の設定

都市機能の配置の考え方にに基づき、都市機能誘導区域内に維持・誘導すべき誘導施設を以下のように設定します。

① 広域都市拠点

本市のみならず県西部地域の中核的都市としてふさわしい「まちの顔」として賑わいと魅力ある空間を創出する区域として高次都市機能を集積する観点から、広域都市拠点の誘導施設を次のとおりとします。

なお、広域都市拠点においても住民が身近な地区内（地域生活圏内）で快適な生活を送ることができるよう、地域生活拠点における誘導施設も対象とします。

- 福祉（健康・福祉拠点施設）
- 商業（百貨店・複合商業施設）※ 店舗面積 10,000 ㎡以上のもの
- 商業（スーパー、ドラッグストア）
 - ※ 店舗面積 1,000 ㎡以上で生鮮食料品を取り扱うもの
- 教育・文化（高等教育機関、社会教育施設、文化施設）

※ 高次都市機能のうち次の都市機能については、今回は誘導施設には位置付けず、将来的に位置付けることを検討する。

- ・ 公共（行政機関）、交流（交流施設）は、公共施設再編計画の中で、今後5年以内（平成34年度まで）に方向性を決定するとしていること。
- ・ 医療（総合病院）は、現在の立地状況が、地域バランスがとれており、公共交通によるアクセスが良いこと。
- ・ 交流（スポーツ）は、広大な敷地を要するなど立地環境に制約があるほか、現在の立地状況が公共交通によるアクセスが良いこと。

表 （参考）広域都市拠点における高次都市機能の立地状況

高次都市機能		立地状況
公共	行政機関	富山県高岡児童相談所、富山刑務所高岡拘置支所 富山県県生涯学習カレッジ本部高岡地区センター 金沢国税局高岡税務署、富山地方裁判所・家庭裁判所
医療	病院（公的4病院）	（立地無し）
福祉	健康・福祉拠点施設	ふれあい福祉センター、保健センター
商業	百貨店・複合商業施設	御旅屋セリオ、イオンモール高岡
教育・文化	高等教育機関	富山県高岡看護専門学校、安川専門学校ロイモード学院 高橋家政専門学校
	社会教育施設	生涯学習センター、中央図書館、富山新聞文化センター
	文化施設	美術館、鋳物資料館、高岡御車山会館 他
交流	交流施設	富山県高岡文化ホール、生涯学習センター、 ふれあい福祉センター、高岡商工ビル
	スポーツ	（立地無し）

② 地域生活拠点

住民が身近な地区内（地域生活圏内）で快適な生活を送ることができるよう、地域生活拠点（周辺市街地6地区）の誘導施設を次のとおりとする。

● 地域生活拠点の誘導施設（案）

○ 商業（スーパー、ドラッグストア） ※ 店舗面積 1,000 m²以上で生鮮食料品を取り扱うもの

※ 広域都市拠点においても同様に誘導施設に位置付けます。

※ 次の都市機能については、以下の考え方で誘導施設には位置付けず、将来的に必要なに応じて誘導施設に位置付けることを検討する。

- ・ 医療（病院・診療所（診療科目として内科を含むもの））については、市内にバランスよく立地していることや、各地域生活拠点においても立地していること。
- ・ 公共（公民館等）、福祉（高齢者・障がい者施設等）、子育て（保育所・幼稚園等）、教育（小中学校）については、市全域に適切に配置するとしていること。

（参考）現在の立地状況

都市機能誘導区域内における現在の立地状況については以下のとおりです。

○ 商業施設

- ・ 伏木以外では、1,000 m²以上の商業施設が区域内に立地
- ・ 伏木では、立地施設・補完施設はありませんが、代替機能として送迎サービスが確保されているほか、拠点となる伏木駅から徒歩圏内（約 800m以内）に大規模小売店舗には該当しない小規模なスーパー、ドラッグストアが立地しています。

○（参考）医療施設

- ・ 立野、戸出以外では、内科を含む医療施設が区域内に立地しています。
- ・ 立野、戸出では、拠点となる西高岡駅及び戸出駅から徒歩圏内（約 800m以内）に補完施設が立地しており、必要な機能は確保されています。

表 （参考）地域生活拠点における都市機能の立地状況等

拠点	商業				病院・診療所	
	立地施設	補完施設		代替機能	立地施設	補完施設
	区域内 店舗面積1000㎡以上	区域内 店舗面積1000㎡未満	区域外(※1) 店舗面積1000㎡以上	移動販売・送迎サービス	区域内	区域外(※1)
広域都市拠点	○ 大和、イトーヨーカドー他	○ セイム山崎店、イトー中津店	—	○ フレッシュ佐竹	○ 高ノ宮医院、川田病院	—
地域生活拠点						
伏木	×	×	×(※2)	○ おきんショッピングセンター	○ 船尾医院、宇野内科	×
牧野	○ バロー中曽根店	×	○ アルビス姫野店	—	○ 宝田内科	×
立野	○ ひらせいエス・エー・エー	○ ちよつ薬屋	×	—	×	○ 福澤内科、西出医院
福岡	○ アルビスタビス店	×	×	—	○ グリニックスエム、トモエクリニック	×
戸出	○ バトラ（大坂屋）	×	×	—	×	○ みなみ病院、日川クリニック
中田	○ アルビス中田店	×	×	—	○ 宮島医院	○ なるせクリニック

※1 駅等の拠点から徒歩圏内(800m)にあるものを対象

※2 フレッシュフーズアルファ、セイムが800m以内に存在

5

誘導施策

（１）誘導区域で実施する誘導施策

- ・ 誘導施策については、居住支援策（空き家・空き地の活用など）と合わせて、環境の整備（拠点の形成・公共交通の維持など）を行います。ターゲット（計画により目指すもの）とストーリー（誘導（実現）に向けたシナリオ）で掲げた「集める」（都市機能とそれを支える居住人口を集める）、「繋ぐ」（拠点内を徒歩で、拠点間を公共交通で繋ぐ）、そして「増やす」（集積と連携から新たな民間投資を呼び込む）の３区分ごとに、居住誘導区域、都市機能誘導区域（広域都市拠点、地域生活拠点）ごとに、次のとおり施策に取り組みます。
- ・ 次に掲げた施策については、総合計画や中心市街地活性化基本計画等において既に取り組んでおり継続（改善）する施策、新たに取り組む施策や、今後検討を要する取組を含めて一体的に展開します。
- ・ 居住や都市機能の誘導に大きな支障となっている低未利用地の活用（都市のスポンジ化対策）については、別途「低未利用土地利用等指針」定めます。

表 各誘導区域で実施する誘導施策

●：既に取り組んでおり継続（改善）する施策、○：今後取り組む施策、◇今後検討を要する取組

区分				居住誘導区域	都市機能誘導区域	
					地域生活拠点	広域都市拠点
「集める」 施策	居住			●居住支援 ・子育て世帯や移住・定住者への支援、住宅金融支援機構との連携 ●歴史的建造物の保全・活用（町家等再生事業等） ●空き家・空き地の実態把握、適正管理、利活用の促進 ・空き家の利活用促進（空き家・空き地情報バンク等） ・空き家等を活用した住宅セーフティネット機能の強化 ●良好な住宅地の供給（土地区画整理事業等） ●各種ハザードマップの作成・更新 ○届出制度の活用（届出制度の周知、あっせん等） ○都市計画制度の活用 ・社会経済情勢等による適切な地域地区の決定・変更 ・地区計画の決定・変更（良好な居住環境の保全） ・都市施設の整備、都市計画決定・変更等 ・居住誘導区域外における規制・誘導制度の導入検討 ◇都市のスポンジ化対策（ランドバンク事業等）	●良好な住宅地の供給（土地区画整理事業等）	●まちなか居住の推進（まちなか居住推進事業） ・住宅（新築、中古）・隣接土地の購入、隣接建築物の除去等 ●良好な住宅地の供給（市街地開発事業の促進） ●防災まちづくりの推進（まちなか防災モデル事業） ・密集市街地や狭小敷地の改善等 ●歴史的建造物の保全・活用（文化財保存修理事業等）
	都市機能	全般		●公共施設のあり方の検討 ◇公共施設跡地の有効活用（売却・定期借地） ◇都市農業も含めた都市内の農地の保全・活用	●公共施設のあり方の検討 ●都市再生整備計画事業の推進（福岡中央地区） ○届出制度の活用（届出制度の周知、あっせん等） ◇公共施設跡地の有効活用（売却・定期借地） ◇誘導施設に関する事業者へのヒアリング、立地支援・促進 ◇国の交付金等を活用した誘導施設の整備 ◇国の財政・金融上の支援、税制の制度等を活用した誘導支援 ◇誘導施設に対する形態規制緩和（容積率等）	●中心市街地活性化事業の推進 ●リノベーションまちづくりの推進 ●公共施設のあり方の検討 ○届出制度の活用（届出制度の周知、あっせん等） ◇公共施設跡地の有効活用（売却・定期借地） ◇誘導施設に関する事業者へのヒアリング、立地支援・促進 ◇国の交付金等を活用した誘導施設の整備 ◇国の財政・金融上の支援、税制の制度等を活用した誘導支援 ◇誘導施設に対する形態規制緩和（容積率等）
		福祉		●地域包括支援センター事業 ●高齢者福祉サービス推進事業 ○サービス付き高齢者住宅の立地誘導		
		子育て		●市立保育所の整備 ●私立保育所、私立認定こども園の整備 ●地域子育て支援拠点事業		
		商業		●空き店舗等を活用した商業施設の開業支援 ●店舗送迎・移動販売サービスなどへの支援	●店舗送迎・移動販売サービスなどへの支援	●大規模小売店舗立地法の特例措置の適用 ◇誘導施設の立地支援・促進
「繋ぐ」 施策	公共交通			●都市交通軸の維持・充実（運行本数、ダイヤ見直し等） ●公営バスの運行（路線の維持） ●市民協働型の地域交通システムの導入 ・地域バス・地域タクシー運営支援 ●公共交通の利用促進（モビリティマネジメント、ICカード導入等）	●鉄道駅乗換利便性の向上（駐車場・駐輪場等）	●新高岡駅の利用促進 ●鉄道駅・電停乗換利便性の向上（駐車場・駐輪場等） ●JR 城端線・氷見線の直通化検討 ●万葉線の延伸に向けた取組支援
	徒歩				●歩いて楽しいまちづくりの推進（伏木地区ストリート構想）	●歩いて楽しいまちづくりの推進（たかおかストリート構想）
「増やす」施策					●空き店舗等を活用した商業施設・観光施設の開業支援	●空き店舗等を活用した商業施設・観光施設の開業支援 ●駅前東地区整備構想の推進（民間活力による開発事業への支援） ●本社機能の移転又は拡充に対する支援

（２）低未利用土地利用等指針

「コンパクト・アンド・ネットワーク」のまちづくりの推進にあたり、居住や都市機能の誘導に大きな支障となっている都市のスポンジ化に対応するため、特に空き家・空き地の割合が多い居住誘導区域を対象に「低未利用土地の利用及び管理に関する指針」を定め、地権者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促します。

また、既に発生したスポンジ化への対処として低未利用土地の解消に向けた取組や、いまだ顕在化していない地域での予防措置としてエリア価値の維持・向上に向けた取組などを積極的に推進するため、今後、居住誘導区域内において「低未利用土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」の活用についても検討します。

① 利用指針

・高岡市空き家・空き地情報バンクへの登録を推奨します。

「空き家・空き地情報バンク」に空き家、空き地を登録し、流通を促進します。

・空き家・空き地の住居以外の用途への活用を推奨します。

空き家を地域の活性化に資する体験宿泊施設や交流施設として活用することや、空き地を菜園等地域コミュニティの場として活用するなど、住居以外の用途への活用を図ります。

・空き家などの遊休資産、未利用・低利用物件を活かして店舗等への再生を推奨します。

空き家や空き店舗などの遊休資産、未利用・低利用物件を活かして店舗等に再生し、これを自立経営していくまでの手法を学ぶ「リノベーションスクール」を開催するなど、民間主体の“リノベーションまちづくり”を促して、まちの魅力を高めます。

② 管理指針

土地所有者等は、空き家等が管理不全な状態（※）にならないよう、また、管理する土地等が周辺の良好な生活環境の保全と美化に支障を及ぼさないよう、常に自らの責任において適切な管理に努める必要があります。

・建物に保安上適切な対策を講じる。

建物の腐朽が進み、壁に亀裂が入っていたり、屋根の一部が剥がれていたりする場合は、建築材が崩落や飛散しないよう、修繕・解体・撤去など保安上適切な対策を講じる。

・日常的に衛生状態を保つ。

廃棄物投棄や衛生動物等の大量発生、悪臭・異臭の原因となる恐れがあるため、敷地内の草木が一定以上繁茂しないよう定期的に除草、伐採を行うなど、日頃から衛生状態を保つ。

・景観や生活環境の保全と美化に努める。

定期的な除草や、散乱した空き缶、吸い殻等の除去、毀損行為による破損個所の修理や落書きの消去などにより、景観や生活環境の保全と美化に努める。

・建物に防犯上必要な対策を講じる。

火災など周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、不特定の第三者が侵入できないよう建物の窓や扉に施錠し、破損している場合は修繕するなど防犯上必要な対策を講じる。

※管理不全な状態

・老朽化、自然災害その他の事由により、建築物又はこれに附属する工作物が倒壊し、又はその部材

が落下し、若しくは飛散するなど、保安上危険となるおそれがある状態

・草木の著しい繁茂又は害虫、ねずみその他の生物の著しい発生により、衛生上有害となるおそれ又は景観を損なうおそれがある状態

・不特定の者の侵入を容易に許し、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

6

届出制度

居住誘導区域外、都市機能誘導区域外となる区域では、一定規模以上の住宅の建築行為又は開発行為、そして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、着手する 30 日前までに市への届出が義務付けられます。

また、都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止の場合にも、休止・廃止しようとする日の 30 日前までに市への届出が義務付けられます。

区域外での建築又は開発が、誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められるとき、市は、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行うことができます。

この届出の機会を通じ、届出者に対して居住支援策の情報の提供や対話を行うなど制度を活用しながら、長期的、かつ緩やかにまちづくりを進めます。

【居住誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為】

○開発行為

- ・ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1, 000 ㎡以上のもの

○建築行為

- ・ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

【3 戸以上の住宅開発・建築行為】



【1, 000 ㎡以上の開発行為】



居住誘導区域外でこれらの行為を行う場合、市へ届出が必要になります。

【都市機能誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為】

○開発行為

- ・ 誘導施設を有する建築物の開発行為を行おうとする場合

○建築行為

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

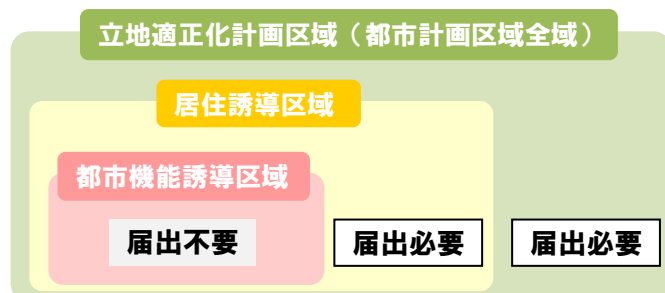


図 都市機能誘導区域外で届出が必要となる区域

表 誘導施設

誘導施設		定義	都市機能誘導区域 (施設を誘導する区域)	
			広域 都市 拠点	地域 生活 拠点
福祉	健康・福祉拠点 施設	高齢者及び障がい者支援の拠点となる基幹的施設（※公共施設）	○	
商業	百貨店・ 複合商業施設	建築基準法別表第2（か）に定める劇場、映画館、 店舗、飲食店等（店舗面積 10,000m ² 以上） ※ スーパー・ドラッグストアを除く	○	
	スーパー・ ドラッグストア	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗（店舗面積 1,000m ² 以上）で、生鮮食料品を取扱うもの	○	○
教育・文化	高等教育機関	学校教育法第1条に定める大学、高等専門学校 学校教育法第124条に定める専修学校	○	
	社会教育施設	生涯学習の拠点となる施設（※公共施設） 図書館法第2条第1項に定める図書館	○	
	文化施設	博物館法第2条第1項に定める博物館 博物館法第29条に定める博物館に相当する施設	○	

第5章 計画の進行管理

1 目標値の設定

本計画では、目指す将来像の実現へ向け「低密度に拡大した市街地」、「市街地の機能低下」や「自動車に過度に依存した交通」などの課題に対応するため、基本的な方針で定めた「集める」、「繋ぐ」、「増やす」の3つの視点から施策を展開します。

このことから、その施策の達成状況、及び施策の達成により期待される効果を把握するため、これら3つの視点からそれぞれ目標値を設定します。

なお、効果指標において示した維持管理費（支出）の削減分、地価の上昇による増収分については、今回、ターゲットとした「高齢者、子供や障がい者など自動車を自由に利用できない方」が徒歩や公共交通を利活用しながら暮らし続けられるよう未来への投資を行います。

表 施策の達成状況を把握するための指標と目標値

区分	指標	目標値	備考
【集める】 指標	誘導施設が充足する誘導区域	H47：100%（全区域で充足）	
	居住誘導区域内の人口密度	H27：40 人/ha → H47：40 人/ha（維持）	
【繋ぐ】 指標	中心市街地等の歩行者数	H27：16,670 人/日 →H33：17,680 人/日	総合計画の 目標値
	居住誘導区域内の 公共交通人口カバー率	H30：91% → H47：100%	
【増やす】 指標	中心市街地等の 新規開業店舗数	H33 までに 50 件	総合計画の 目標値

表 施策による効果を把握するための指標と目標値

指標	目標値（案）	備考
公共施設の維持管理費（公費負担額） の削減（※1）	H28：81.6 億円/年 → H47：70.8 億円/年	公共施設再編 計画の目標値
公示地価（商業地）の維持・向上（※2）	H29：▲0.6%下落 →H47：維持・上昇（H29 比）	
高齢者の日常生活における移動コスト の縮減（※3）	H47：10.9 億円/年（19,200 円/人・年） →9.7 億円/年（17,000 円/人・年）に縮減	

※1…本市が所有する 373 の公共建築物を対象とし、収入（施設の使用料など）から支出（人件費、光熱水費、修繕料など）を除いた公費負担額を対象

※2…市内の 12 地点（平成 30 年地価公示）を対象

※3…コンパクト・アンド・ネットワークのまちづくりの推進により、自動車を自由に運転できない高齢者を対象に日常生活（買い物、その他）における移動コスト（自動車の経費、公共交通の利用料）を縮減するもの

2 計画の進行管理

本計画は、おおむね 20 年後の平成 47 年（2035 年）の都市の姿を展望した長期的な計画です。また、これまで半世紀をかけて拡大した都市構造を、都市の使い方を含めて適切な都市構造に見直すものであり、中長期的な人口や市街地の変容が想定されます。

このことから、今後、様々な施策・事業の段階的な推進や届出等によるモニタリングを行うとともに、次に示す PDCA サイクルの考え方にに基づき、おおむね 5 年ごとに施策の達成状況や施策による効果を評価し、本計画の進捗状況や妥当性を精査、検討します。その結果を踏まえ、施策の充実や強化を行うとともに、必要に応じて計画を改善することにより見直しを行います。

見直しに当たっては、近年、都市の問題が多様化している要因の一つである社会経済情勢、総合計画や都市計画マスタープランなどの上位関連計画の見直しを踏まえるほか、富山高岡広域都市計画区域・県西部地域の各自治体と考え方が共有・整合が図られるよう関係機関と調整します。

なお、市街化区域などの都市計画の変更や災害の危険な区域等の見直しが行われた際は、適宜計画を見直します。

また、計画等の情報発信に努めるとともに、地域に根差したきめ細やかなまちづくりや計画の実現を推進するため、自治会、NPO などの市民団体、コミュニティ団体など地域のまちづくり団体等と連携し、施策の推進に努めます。

自治会や各種団体との意見交換を行いながら、まちづくりに対するご意見を反映するなど市民参加による計画の見直しを行います。

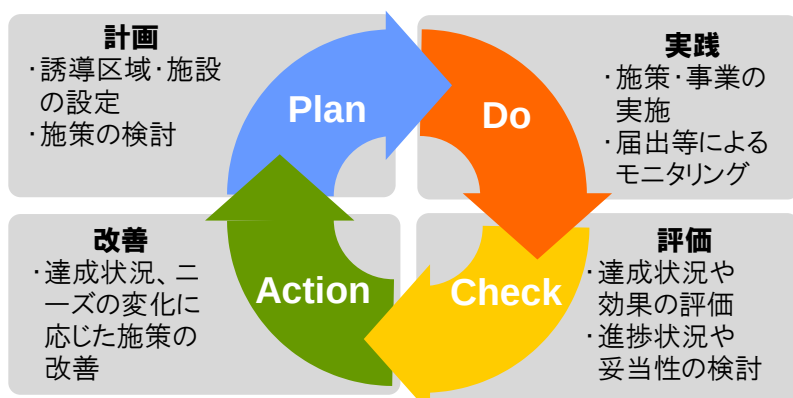


図 PDCA サイクル

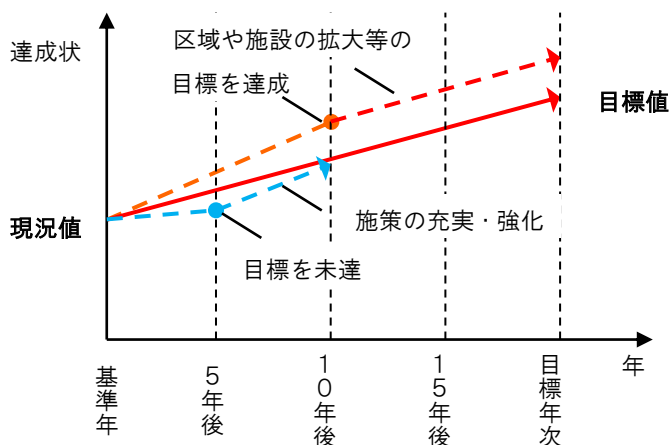


図 評価・見直しのイメージ

3

今後の課題

コンパクト・アンド・ネットワークのまちづくりの両輪となる総合交通戦略や、中心市街地の活性化を目的とした中心市街地活性化基本計画など、関連計画と連携しながら施策を推進します。しかし、都市計画マスタープランなどのまちづくりの方針を全て盛り込むことができておらず、以下のような課題が残されています。

今後は、これらの課題についても、関連計画や民間の動向等を注視しながら継続的に計画の見直しを検討し、持続可能な都市構造の実現を目指します。

（１）都市機能誘導施設の検討

居住や都市機能の効果的な維持・誘導に当たっては、公共施設の総量の適正化や施設の有効活用を目的とした公共施設再編計画との連携が不可欠です。公有財産の有効活用の観点からも、今後、再編する施設や跡地の活用や、再編の方針を早急に決定するとしている文化系施設（公民館、市民会館）、社会教育系施設（美術館・博物館）学校教育系施設（学校）や行政系施設（本庁舎、福岡庁舎）などの方針決定と連携して都市機能誘導施設の位置付けを検討します。

また、今回、市内にバランス良く配置されている総合病院や、地域に万遍なく立地している診療所について都市機能誘導施設に位置付けていませんが、今後、人口減少等により状況の変化も想定されることから、今後とも関係機関と連携を図り将来的に位置付けることを検討します。

（２）新たな施策の展開

近年、都市の問題は多様化しており、少子高齢化・人口減少によるコミュニティの希薄化、自動車社会の進展による公共交通の衰退や、空き家・空き地が時間的・空間的に無作為に発生するいわゆる都市のスポンジ化問題など、問題が複雑化してきています。

このことから、今後、民間活力を活かしながら新たな視点から施策の展開を検討します。

（３）居住誘導区域外における施策展開

本計画は主に市街地（市街化区域、用途地域）を対象としています。一方、本市には魅力ある田園集落や自然環境も有しており、居住誘導区域外となっている郊外を含めて、これらの地域の土地利用や暮らし方も併せて検討する必要があります。

今後、都市計画マスタープランで定めた都市農業も含めた都市内の農地の保全・活用も含めた農林業の振興、都心・都市交通軸と連携した市民協働型の地域公共交通システムの導入やコミュニティの活性化など関連計画との連携を図り、居住誘導区域外における施策の展開を検討します。

（４）（仮称）産業誘導区域の設定

総合計画で掲げる人口ビジョンの達成のためには働く場の確保が重要となっていることから、本市の強みである「ものづくりを中心とした産業」に関して、都市計画マスタープランの基本方針で掲げた「ものづくりを中心に活気ある産業を育む都市づくり」の実現へ向け、産業を戦略的に維持・誘導する「（仮称）産業誘導区域」を位置付けることを検討します。