

「都市的土地利用の整序・集約化と自然環境の再生・活用」に関する論点（案）参考資料

1. 都市的土地利用をめぐる課題
 - ・市街地拡大の動向・・・・・・・・・・2, 3
 - ・人口減少が進行する大都市圏郊外部における土地利用の修復・・・・・・・・・・4
 - ・都市の郊外化に伴う自然環境の喪失・・・・・・・・・・5
 - ・市街化区域農地の宅地化の状況・・・・・・・・・・6, 7
 - ・モータリゼーションの進展・・・・・・・・・・8, 9
 - ・都市的土地利用の拡大によって風景が損なわれている事例・・・・・・・・・・10
 - ・市街地の拡大に伴う土砂災害危険性の高まり・・・・・・・・11
 - ・衰退する中心市街地・・・・・・・・・・12
 - ・中心市街地における低未利用地・空家の増加・・・・・・・・13
 - ・空き地の増大等による治安に対する不安の増加・・・・14
 - ・既存都市基盤の利用効率の低下・・・・・・・・・・15
 - ・公共公益施設の立地・移転の状況・・・・・・・・・・16
 - ・乗合バスの運行系統の推移等・・・・・・・・・・17
 - ・地域における課題の事例・・・・・・・・・・18-21
 - ・有識者の居住地別にみた都市の問題点・・・・・・・・・・22

2. 今後の都市的土地利用への影響
 - ・地域別人口の長期的推移・・・・・・・・・・23
 - ・地域別の人口減少率・・・・・・・・・・24
 - ・高齢化比率の推移・・・・・・・・・・25
 - ・都道府県別一般世帯総数の推移・・・・・・・・・・26
 - ・都道府県別高齢世帯率の推移・・・・・・・・・・27
 - ・公債残高の推移・・・・・・・・・・28
 - ・地方財政の状況・・・・・・・・・・29
 - ・国土基盤の新規投資に係る財政状況・・・・・・・・・・30
 - ・地球温暖化予測・・・・・・・・・・31
 - ・集中豪雨の頻発・・・・・・・・・・32

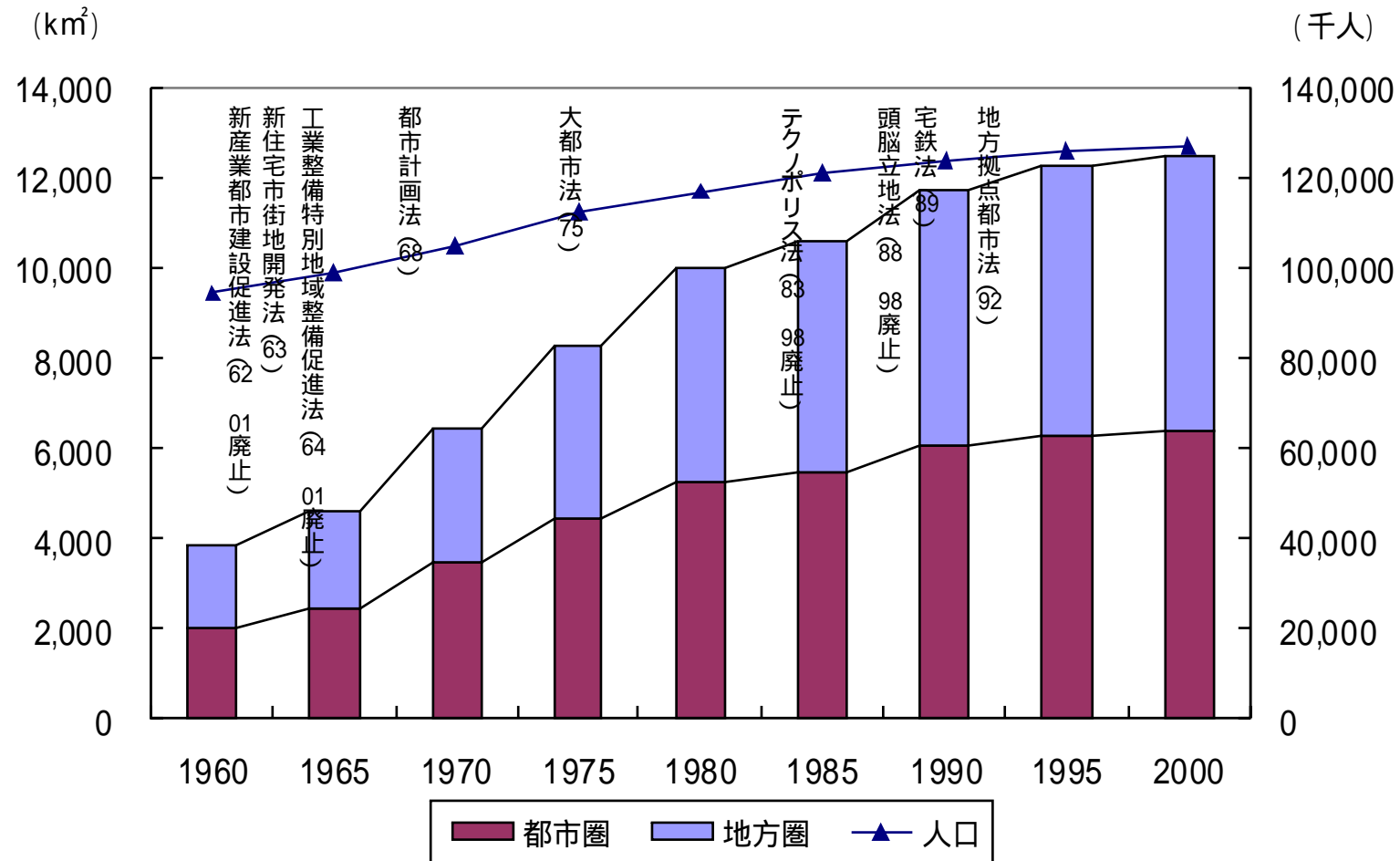
3. 「持続可能な国土管理」の考え方に沿った都市的土地利用のありかた
 - ・「持続的な都市的土地利用」の考え方（例）・・・・・・・・33
 - ・「持続的な都市的土地利用」の考え方（イメージ）・・・・34
 - ・都市圏別の考え方と主要な課題の例・・・・・・・・・・35
 - ・二層の広域圏における圏域の考え方・・・・・・・・・・36
 - ・都市圏と生活圏域の考え方・・・・・・・・・・37
 - ・生活圏域の状況（静岡生活圏域の事例）・・・・・・・・・・38
 - ・基礎的サービス別の連携テーマ・・・・・・・・・・39
 - ・人口規模別にみた生活関連サービスの充足状況・・・・・・・・40
 - ・生活圏域に備えることが考えられる機能・施設・・・・・・・・41
 - ・中心都市一極集中構造と複数都市相互補完構造・・・・・・・・42

4. 取り組みの参考事例
 - ・地域における取り組みの参考事例・・・・・・・・・・43-48
 - ・自治体の取り組みの参考事例・・・・・・・・・・49-51

市街地拡大の動向

増加する人口に対して、既成市街地だけでは収容できず、郊外住宅地開発により市街地が拡大している。

人口の推移とDID面積の拡大

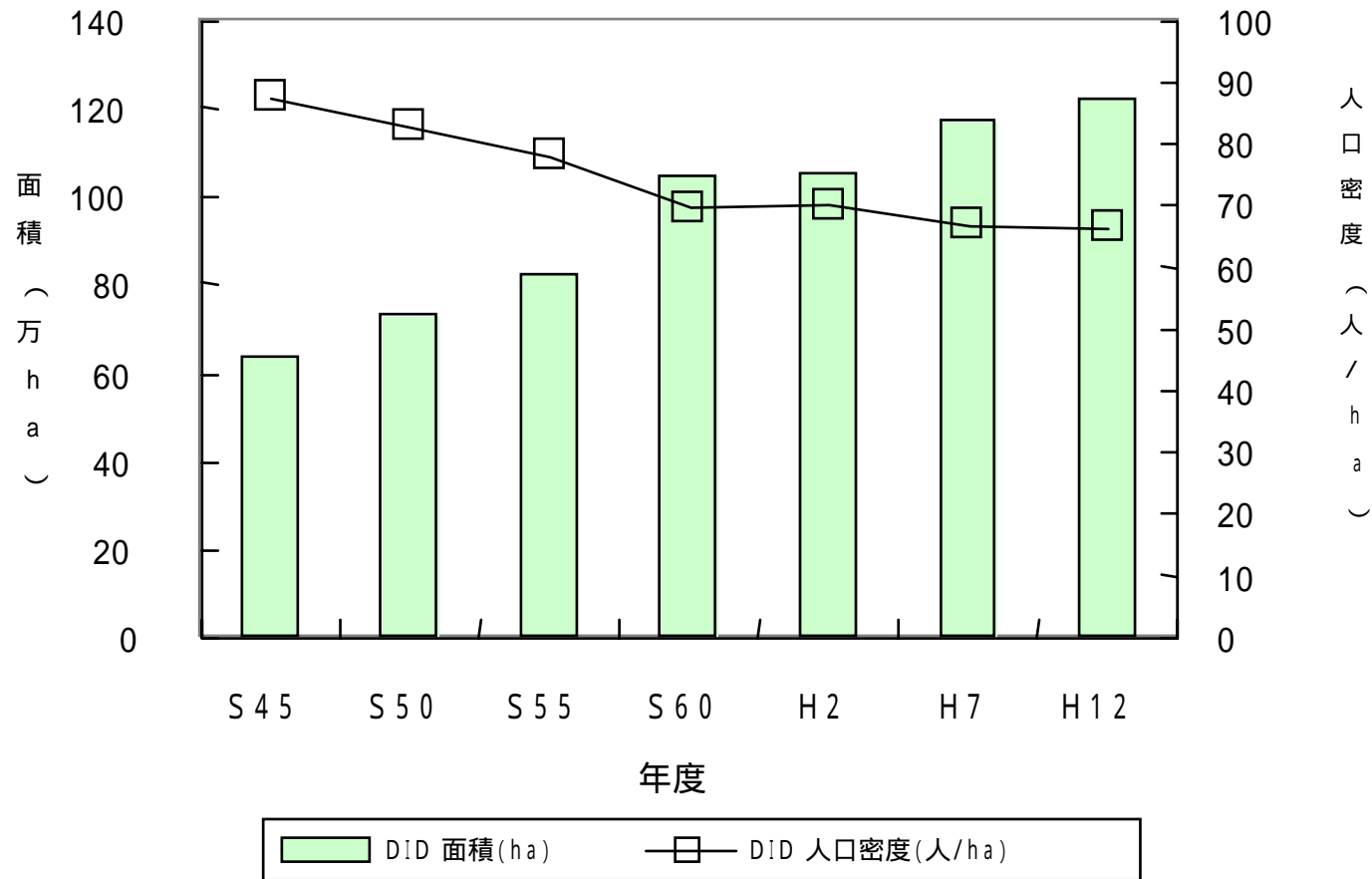


(出典) 中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告 (2005、国土交通省) 参考資料より国土交通省国土計画局作成

市街地拡大の動向

人口密度は昭和45年から平成12年までの30年間に約 1 / 4 減少する一方、 DID (人口集中地区) の面積は約 9 割増加した。

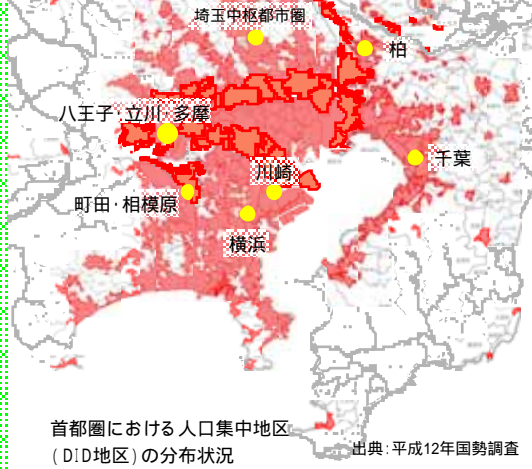
DID (人口集中地区) の面積と人口密度の推移 (全国)



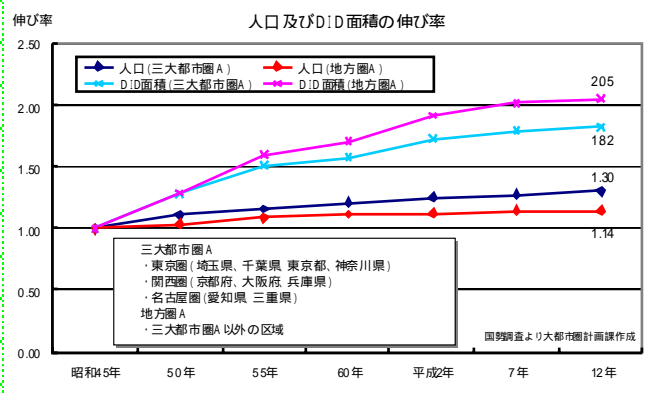
(出典) 中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告 (2005、国土交通省)

広大な市街地の拡大

大都市圏においては、**県境を越えて広く連なっている。**

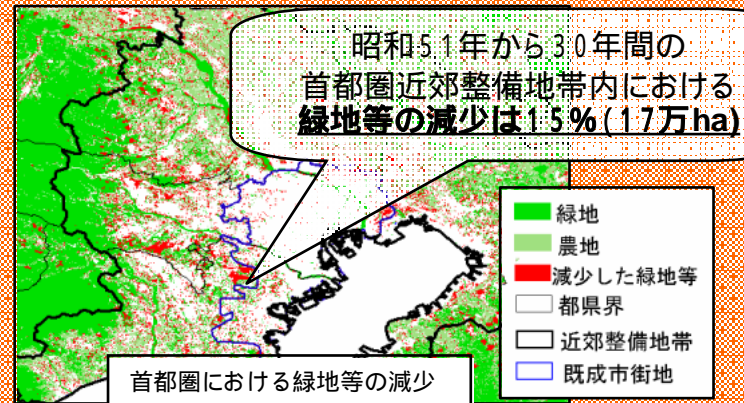


大都市圏においても人口集積の度合いはそれ程高くなく、必ずしも効率的な土地利用がなされていたとはいえない。



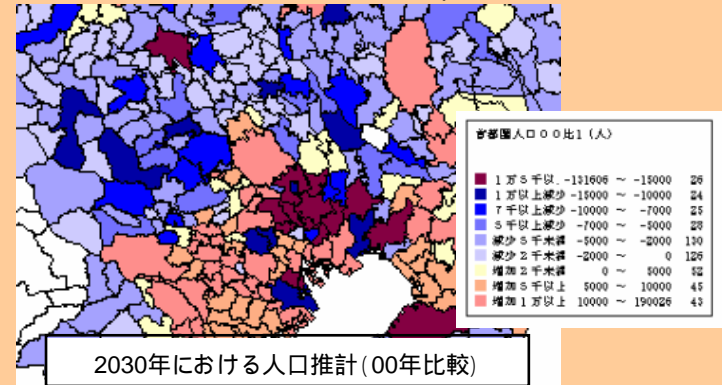
緑地等の消失

大都市近郊の緑地の減少は深刻

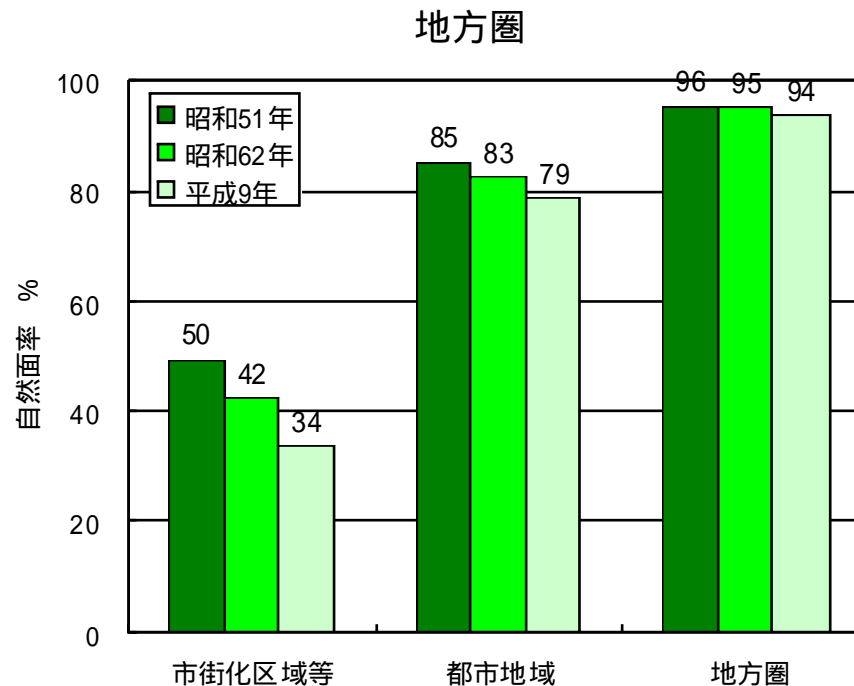
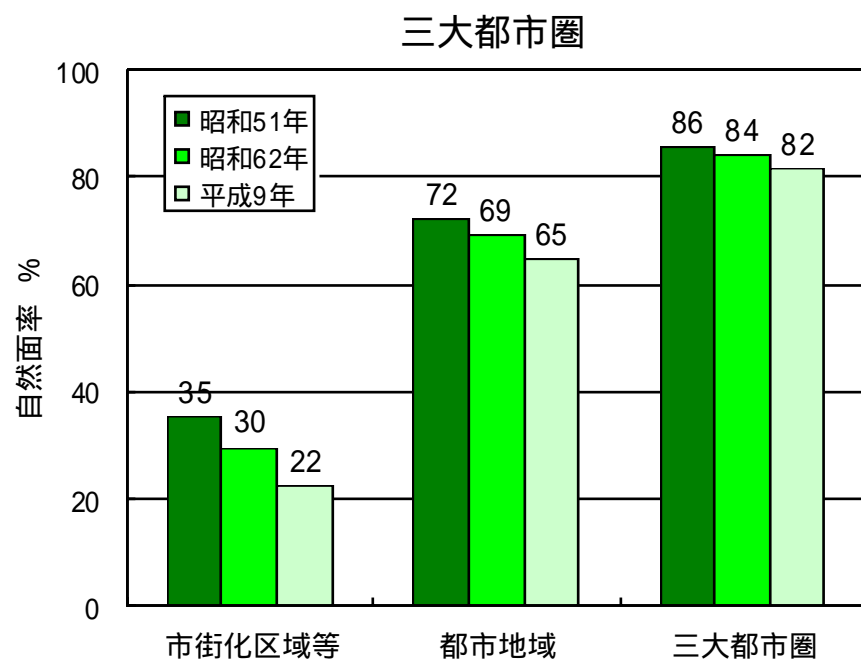


市街地縮退地域が広域化するおそれ

さらに、2030年には都心から連なる大規模な人口減少地区が発生すると予想され、このような地域では広域的な土地利用の修復も必要とされる可能性がある。



自然面率の推移



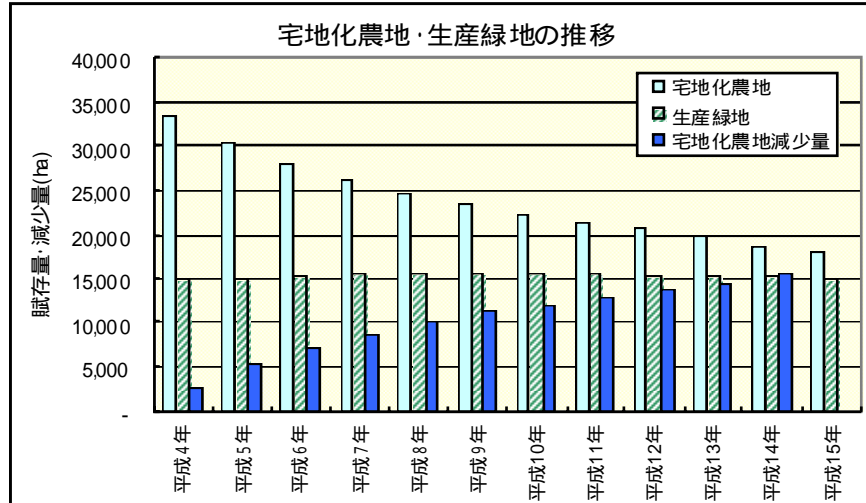
注：都市地域：国土数値情報の指定地域面積（昭和60年）において、3次メッシュ内の用途地域、市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域（用途地域等を除く）の面積の和が、当該3次メッシュ面積の50%以上を占める地域
 市街化区域等：都市地域のうち市街化区域と用途地域の面積の和が、都市計画区域（用途地域等を除く）と市街化調整区域の面積の和よりも大きい地域

注：自然面率：国土数値情報の土地利用区分において、3次メッシュ内の田、その他の農用地、森林、荒地、河川地及び湖沼、海浜の面積が当該3次メッシュ面積に占める割合

（出典）国土数値情報により国土計画局作成。

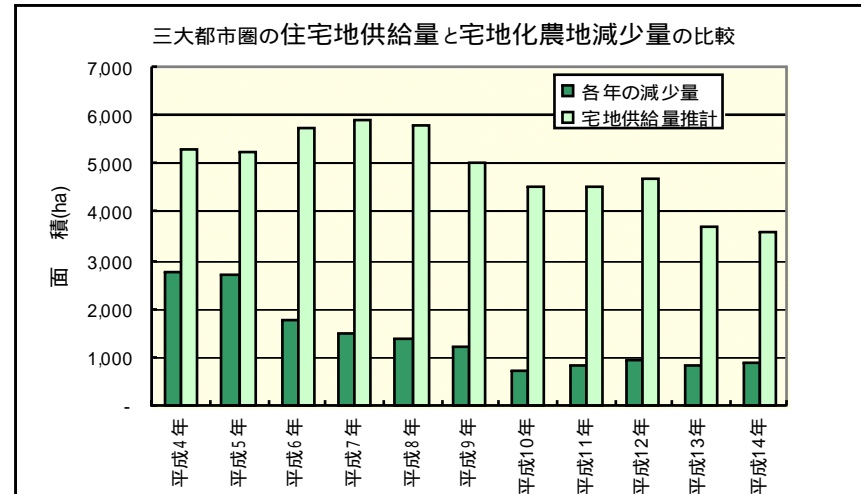
市街化区域農地の宅地化の状況

宅地化農地・生産緑地の推移



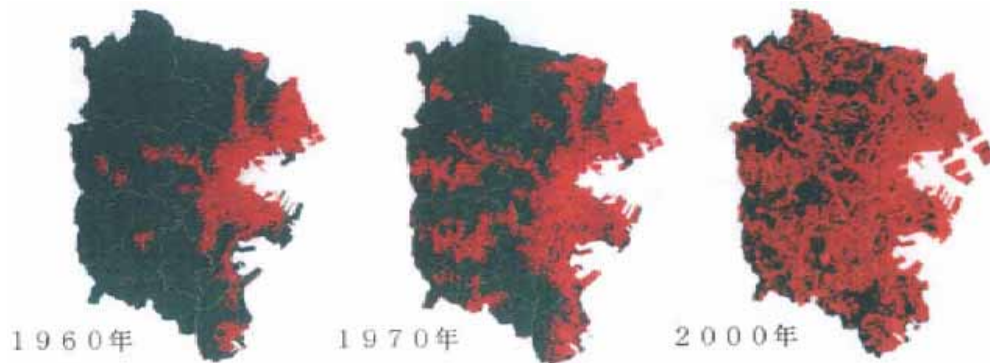
出典；総務省「固定資産の価格等の概要調査」（宅地化農地）、
国土交通省「都市計画年報」（生産緑地）

三大都市圏の住宅地供給量と宅地化農地減少量の比較



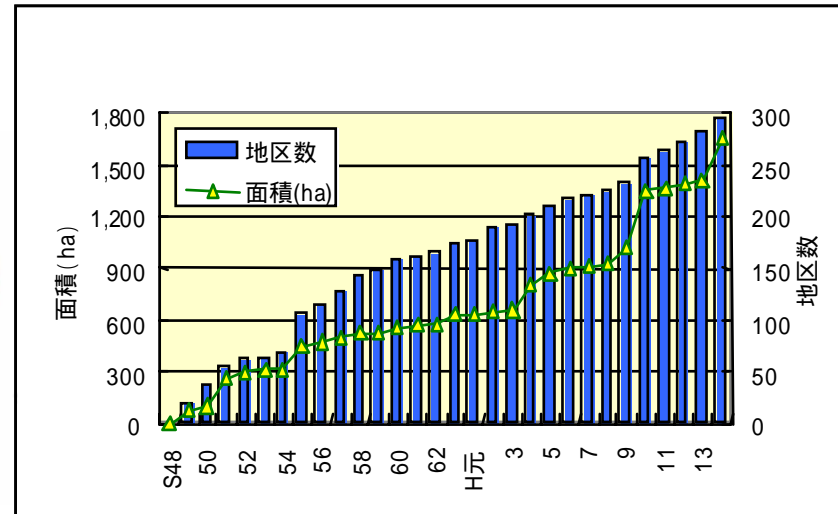
出典：総務省「固定資産の価格等の概要調査」

横浜市における緑地の減少



出典：横浜市資料

緑地保全地区の推移

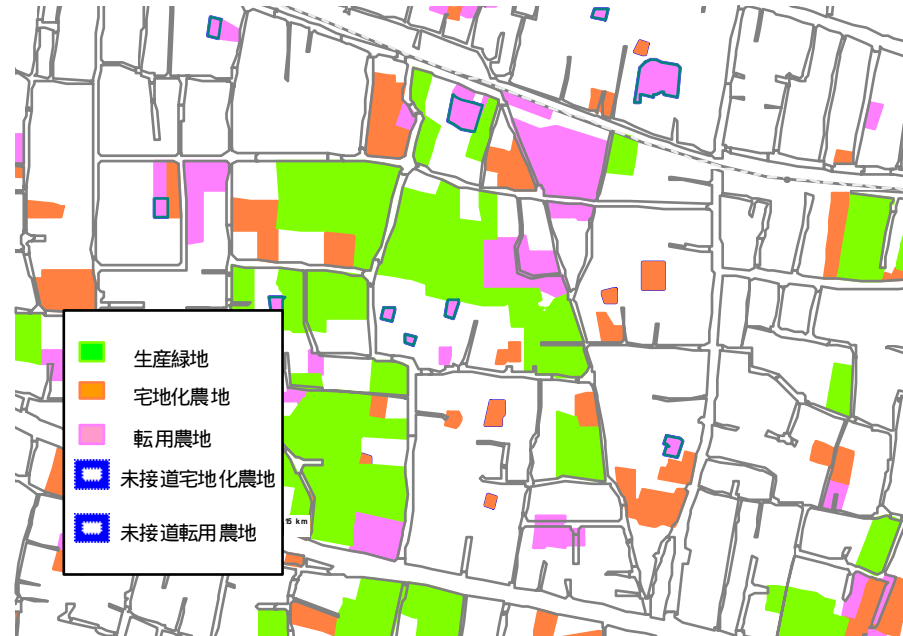


出典：国土交通省「都市緑化施策の実績調査」（H16）

（出典）第14回土地政策分科会企画部会資料

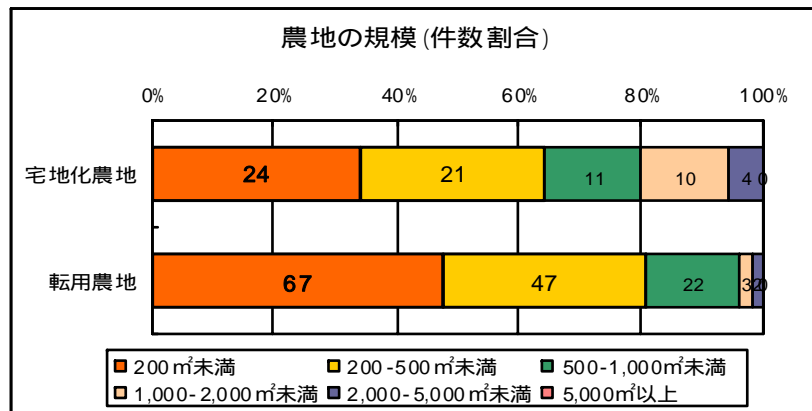
市街化区域農地の宅地化の状況

市街化区域農地の宅地化の状況

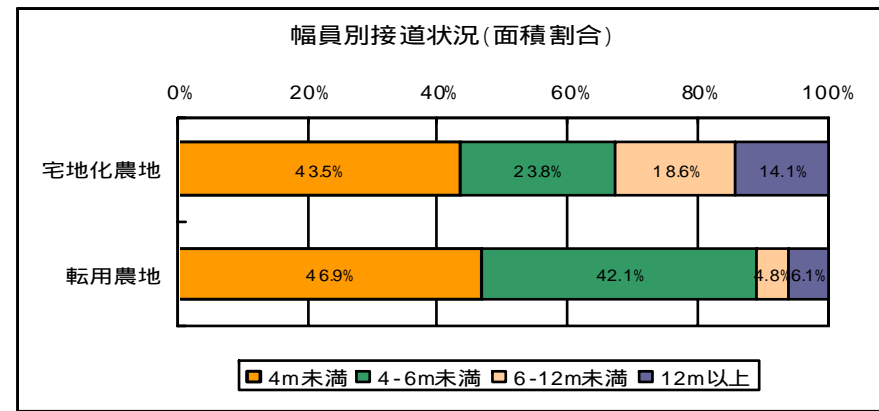


資料：国土交通省「東京都の市街化区域内農地に関する基礎調査」（平成13年）

農地の規模(件数割合)

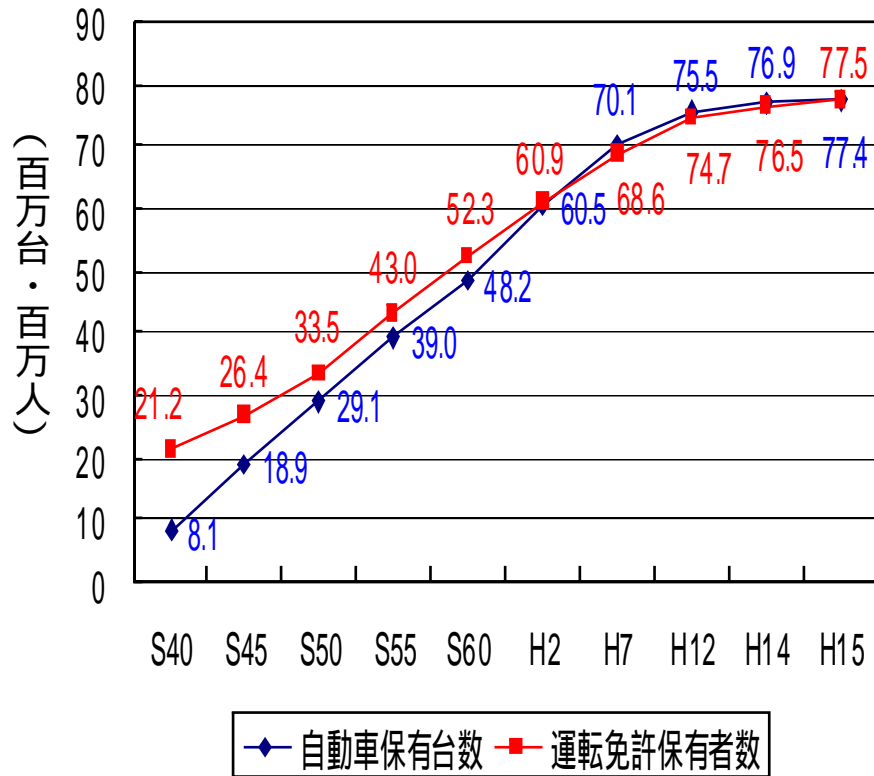


幅員別接道状況(面積割合)



モータリゼーションの進展

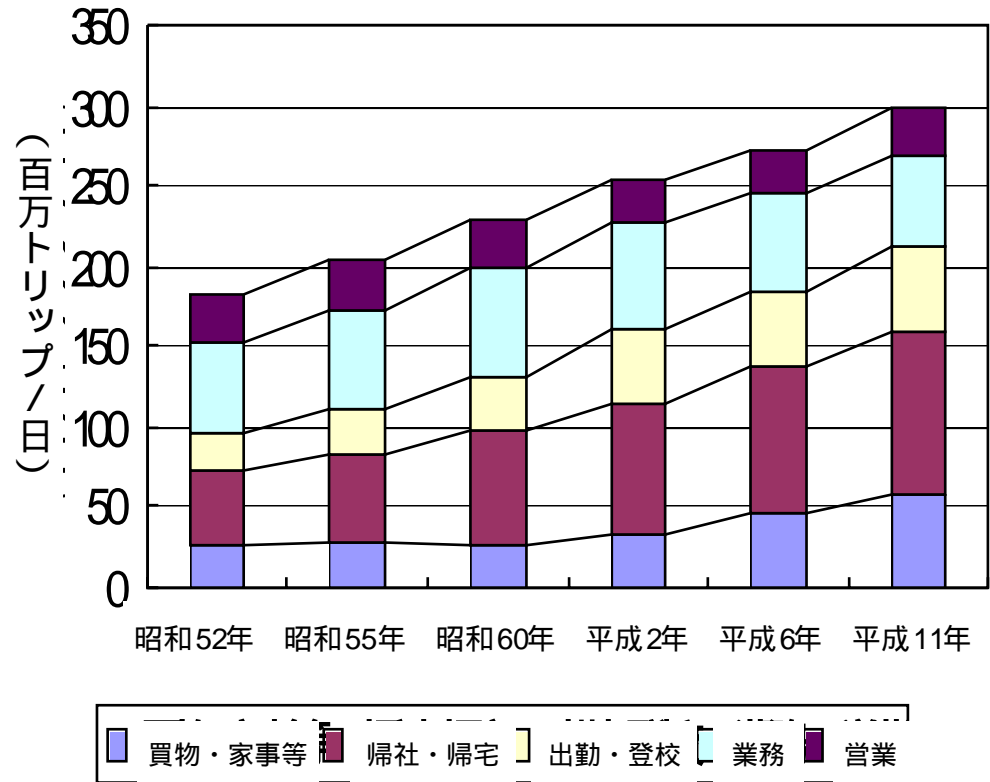
自動車保有台数及び運転免許保有者数



◆自動車保有台数 ■運転免許保有者数

国土交通省 陸運統計要覧 平成16年版より
国土交通省都市・地域整備局作成

自動車利用目的の推移

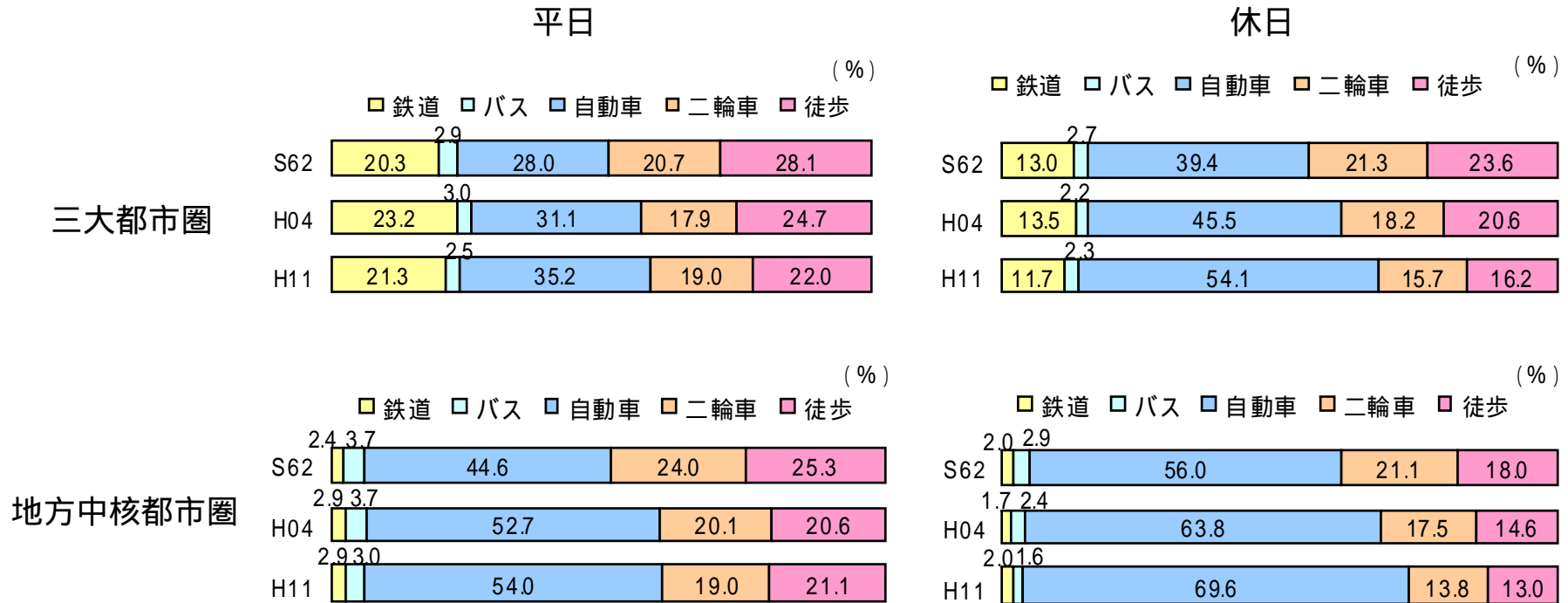


■買物・家事等 ■帰社・帰宅 ■出勤・登校 ■業務 ■営業

国土交通省「交通センサス」より
国土交通省都市・地域整備局作成

(出典) 中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告 (2005、国土交通省)

代表交通手段構成の推移



全国都市パーソンとリップ調査より
国土交通省都市・地域整備局作成

(出典) 中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告(2005、国土交通省)

都市的土地利用の拡大によって風景が損なわれている事例

京田辺市 京阪奈丘陵と甘南備山の孤立丘



京都府カテゴリー：消滅危惧

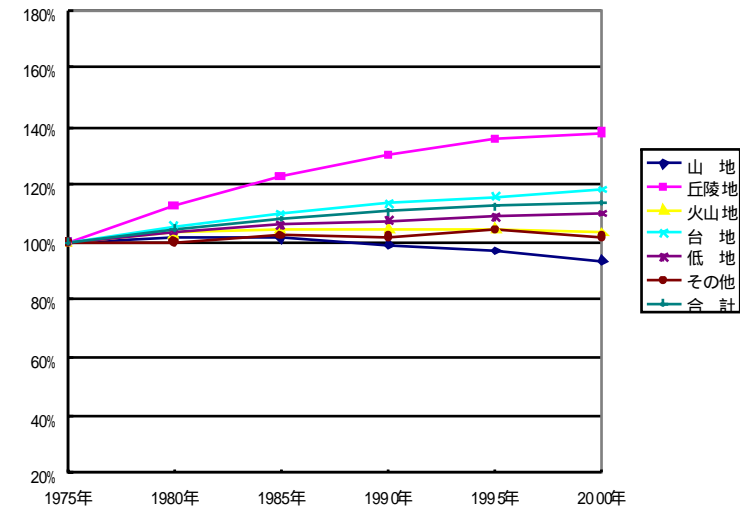
選定理由：多数存在するが典型的な形態を示し、保存が望ましい地形。地域において生活と密着した存在であるものやランドマークとして親しまれている地形。

概要（抜粋）：京阪奈丘陵では、いわゆる里山的自然もわずかに残されてはいるものの、宅地造成や道路建設などの開発が盛んで、近年の地形改変は著しい。

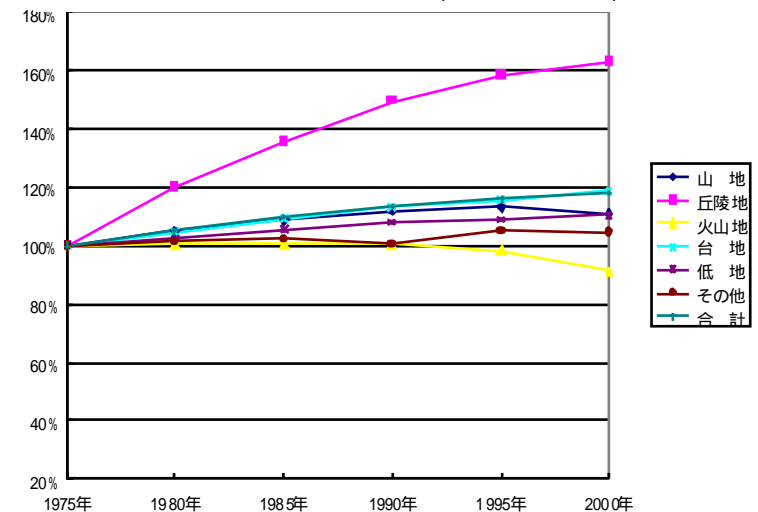
「消滅危惧」とは、京都府内の学術上高い価値を有する地形のうち、現在著しく破壊されつつある地形、または大規模開発などによって破壊が危惧され、緊急に保護を必要とする地形。

（出典）京都府「地形のレッドデータブック」（京都府ホームページ）
<http://www.pref.kyoto.jp/intro/21cent/kankyo/rdb/geo/db/sur0018.html>

地形分類別の人口の変化(全国)



地形分類別の人口の変化(三大都市圏)

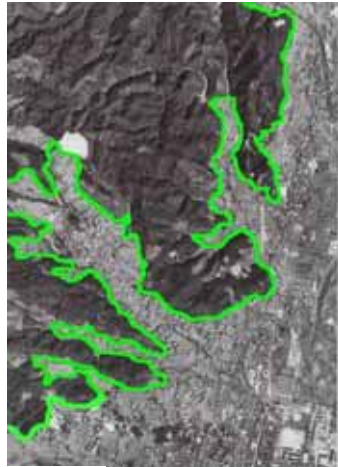


（出典）国土数値情報により国土計画局作成

市街地の拡大に伴う土砂災害危険性の高まり

市街地の無秩序なスプロール化の進展により、土砂災害の危険性は急激に高まっている。

宅地開発の現状（広島市佐伯区の事例）



1966



1974



1986



1999

急傾斜地崩壊危険箇所は **4箇所**

急傾斜地崩壊危険箇所**24箇所**に

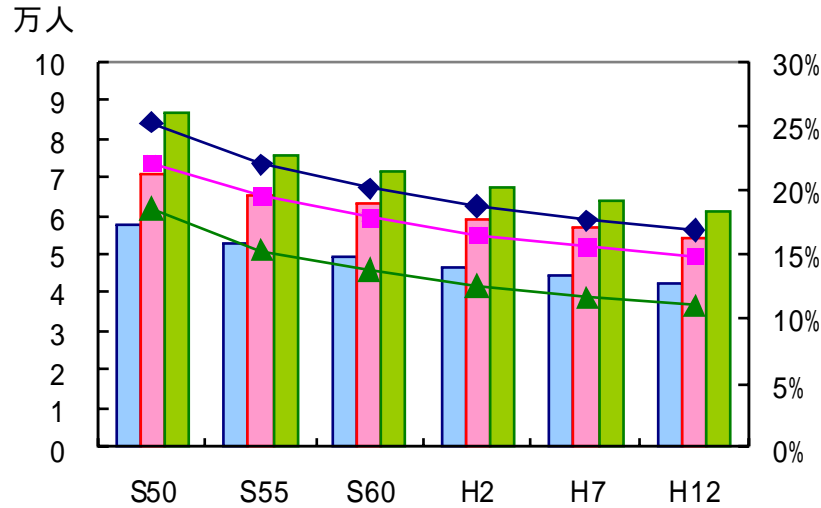
開発により山麓にまで及んだ住宅地を襲った土石流・がけ崩れ災害（平成11年6月末豪雨による広島市の被災状況）



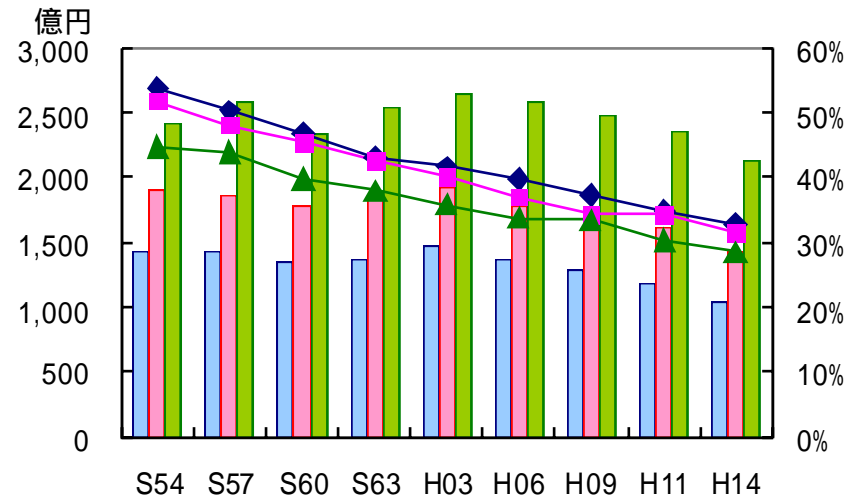
（出典）国土交通省河川局砂防部資料

衰退する中心市街地

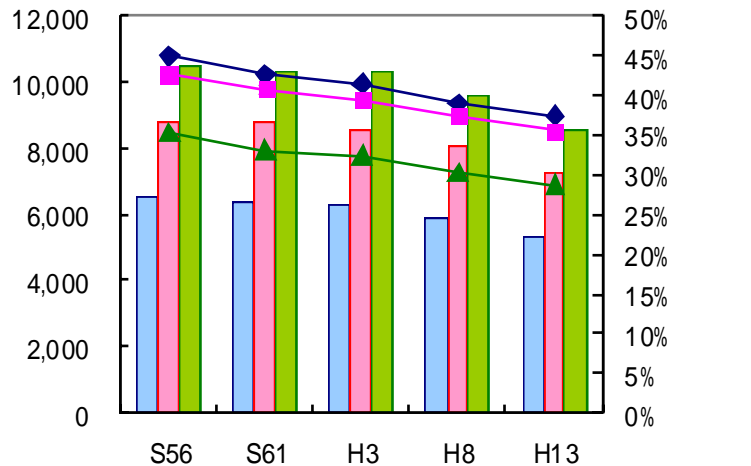
都市人口規模別の中心部の人口の推移(平均)



都市人口規模別の中心部の販売額の推移(平均)



都市人口規模別の中心部の事業所数の推移(平均)



■ 20~30万人 ■ 30~50万人 ■ 50万人以上 (実数)
◆ 20~30万人 ◆ 30~50万人 ◆ 50万人以上 (市全体に対する割合)

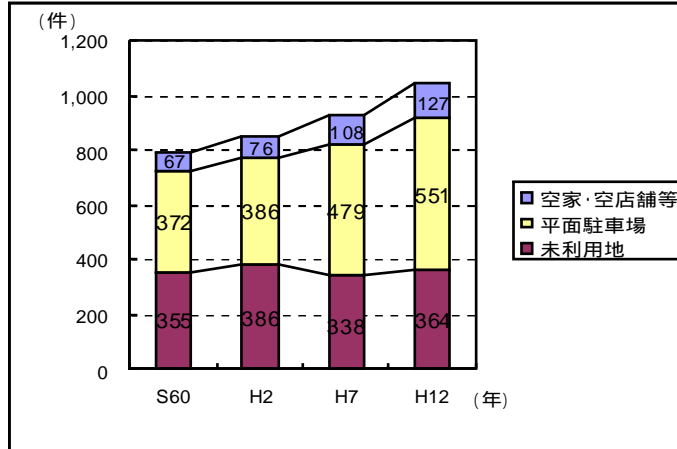
三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査、事業所・企業統計調査及び商業統計調査を集計。

過年度の販売額データについては、平成14年度の消費者物価指数を100として補正。

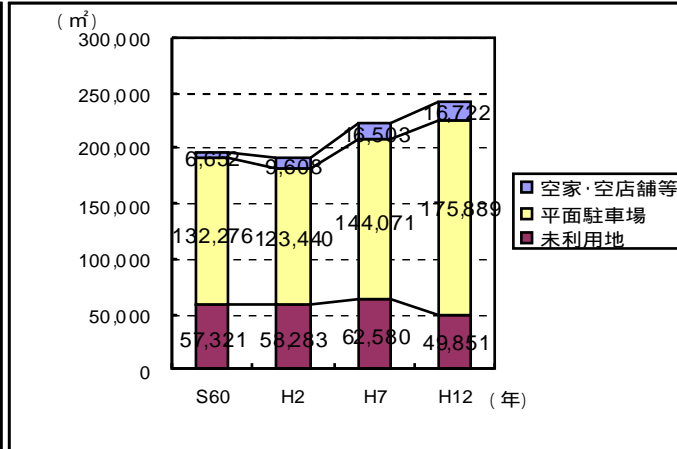
(出典) 中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告書(2005、国土交通省)

中心市街地における低未利用地・空家の増加

空家・空き店舗等の件数の推移



空家・空き店舗等の面積の推移

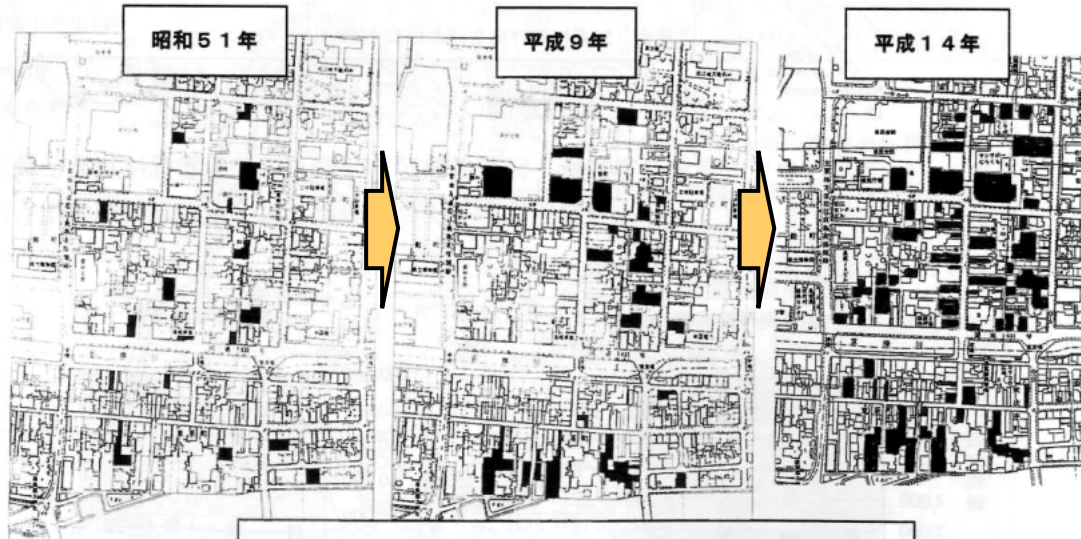


・全国から応募のあった20都市から調査目的に適合する7地区（日上市、本庄市、木更津市、甲府市、高山市、犬山市、直方市）を選定し、調査地区自治体ヒアリング等をもとに昭和60年から平成12年までの15年間の低・未利用地の変遷状況を把握。

・「中心市街地」：各地区における区域を土地・水資源局にて20ha前後に絞り込んだ区域

・「低・未利用地」：更地、遊休化した工場、駐車場など、有効に利用されていない土地（仮設の展示場や商店街の空店舗、密集市街地内の空家等を含む）

松江市中心市街地の低未利用地の増大状況



南殿町、京店、東茶町地区における低未利用地の増大状況
【低未利用地：空き地、空き店舗、空家、平置き駐車場】

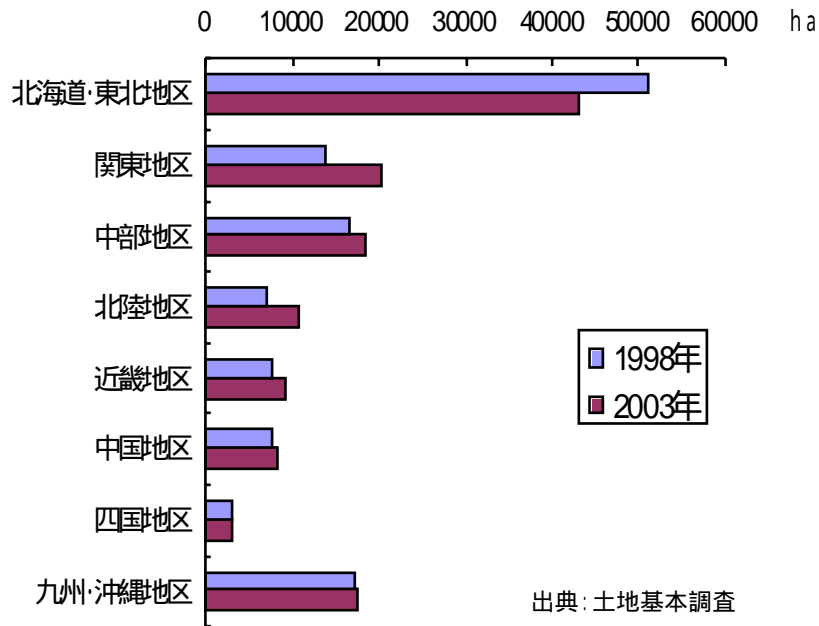
(上) 「低・未利用地の利用状況の変遷に関する経年的実態調査（平成12年度 国土交通省土地・水資源局）」より国土交通省都市・地域整備局作成

(下) 「松江市中心市街地活性化基本計画（平成14年改訂）」より国土交通省都市・地域整備局作成

(出典) 中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告書（2005、国土交通省）

空き地の増大等による治安に対する不安の増加

地域別にみた空き地発生の推移



・雑草の繁茂した空き地、空き家など管理されない場所は、多くの人の犯罪不安感を高めている

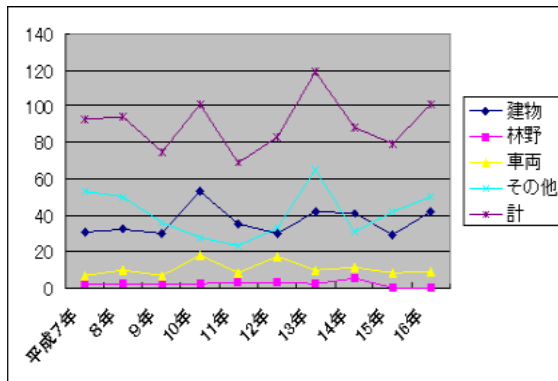
【犯罪不安感の高い場所】

(対象: 全国20歳以上の者、3,000人)

1位: 人通りの少ない暗い道	73.5%
2位: 草むら・空き地	28.3%
3位: 見通しの悪い道	27.0%
4位: 不審者が潜みやすい公園	22.1%
5位: 不審者がたむろする場所	15.7%
6位: 廃屋	12.3%

資料: 「国民の生活安全に関する世論調査」(平成16年: 内閣府)

過去10年間の火災発生件数



・八千代市では、近年、「その他の火災」が増加傾向にある(H16年50件(49%)でトップ)

空き地等の枯れ草 29件

空き地や路上に投棄された
廃棄自動車やゴミ 11件

その他 10件

そのうち放火(疑いを含む)が
24件と半数を占めている。

資料: 八千代市(千葉県)HP公式サイト

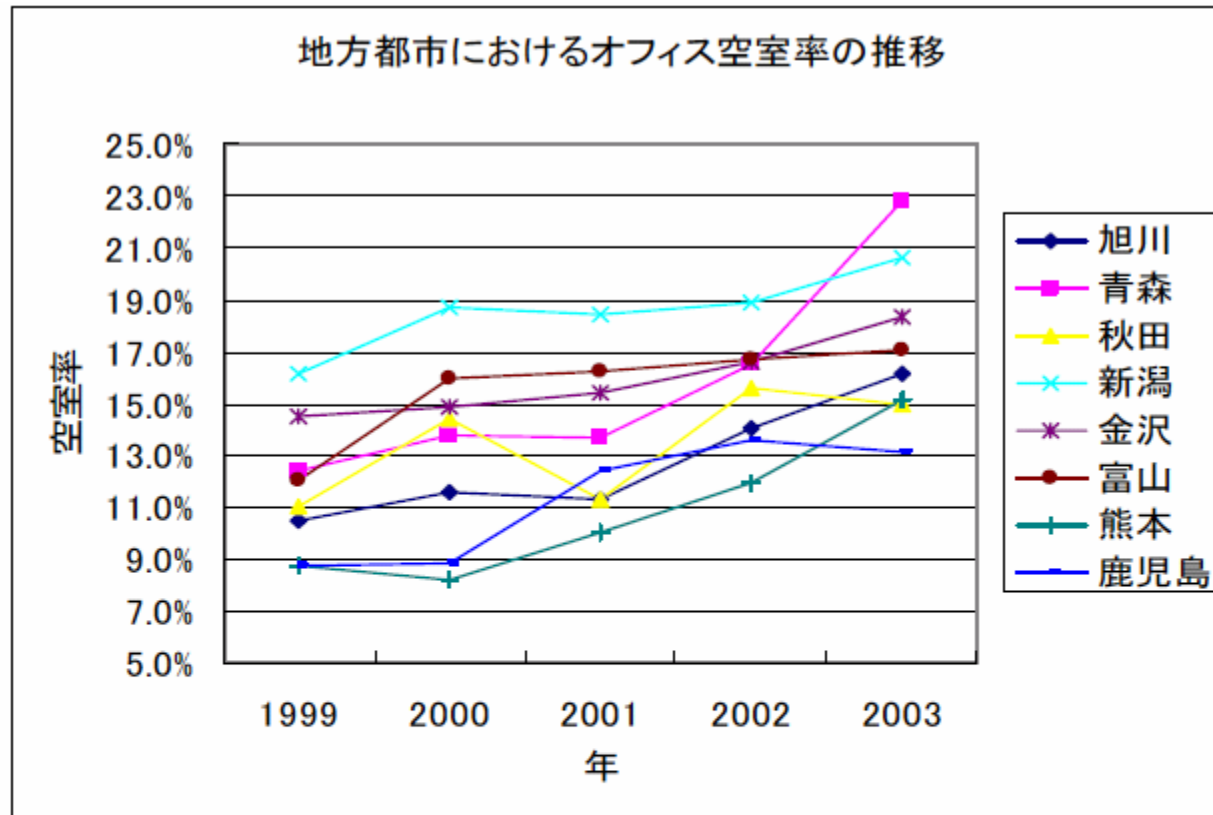
・東京の都心部でも空き地・空き家に対する不安感は根強い

【犯罪の不安を感じる場所とその理由】

(対象: 都市再開発事業予定地及び周辺住民230人うち回答72人(新宿区))

理由1位 人気がない	33人
理由2位 暗い	32人
理由3位 見通しが悪い	24人
理由4位 空き地がある	18人
理由5位 廃屋がある	17人
理由7位 空き家らしき家がある	13人

資料: 「都市開発事業予定地及びその周辺地域における」住民の犯罪不安感に関する研究」(東京工業大学中井研究室調査)



※空室率 = (ゾーン内空室面積 / ゾーン内貸室総面積) × 100

※ゾーンは生駒データサービスシステムが設定した範囲

※対象ビルは、主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビル

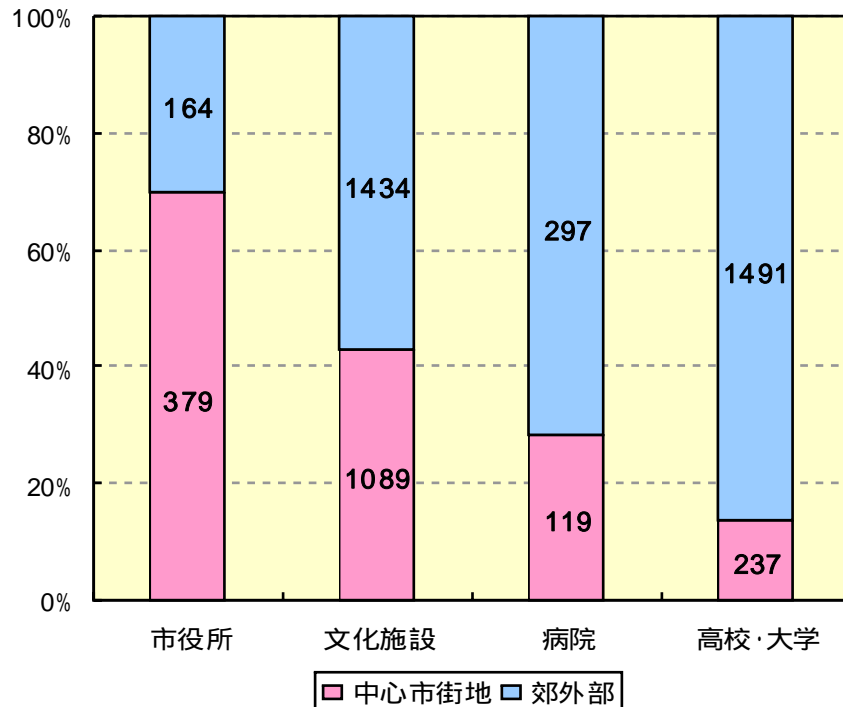
※空室率の調査時点は各年12月時点のデータ

出典：不動産白書(生駒データサービスシステム)

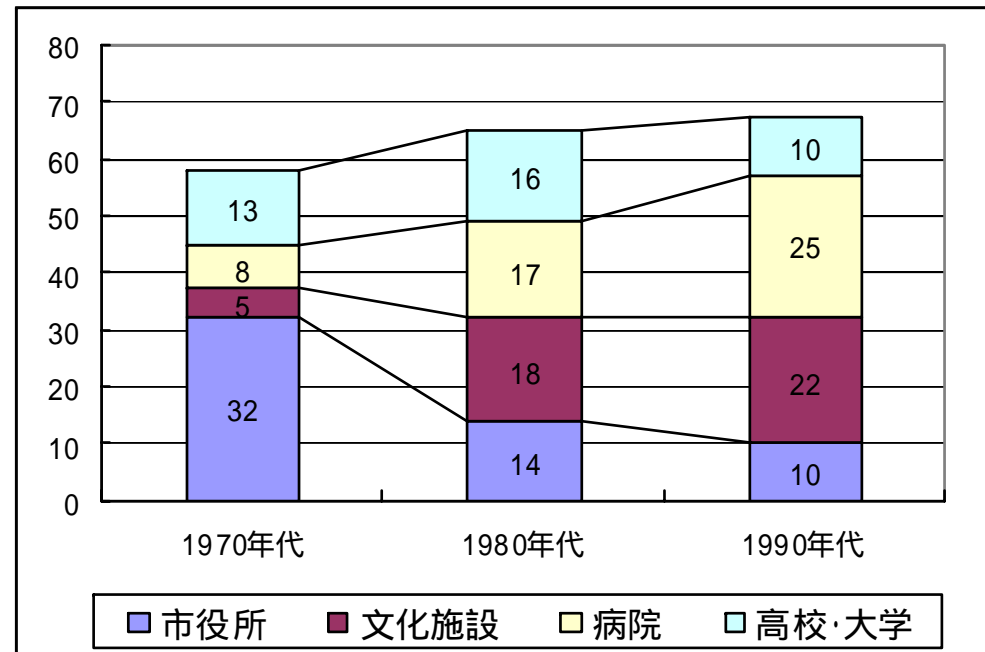
公共公益施設の立地・移転の状況

市役所は比較的中心市街地に立地しているが、文化施設、病院、高校・大学は郊外部での立地が多くなっている。また、市役所は1970年代において、病院、文化施設は1980年代以降にそれぞれ郊外に移転している例が多い。

公共公益施設の地域別立地状況



公共公益施設の郊外移転状況



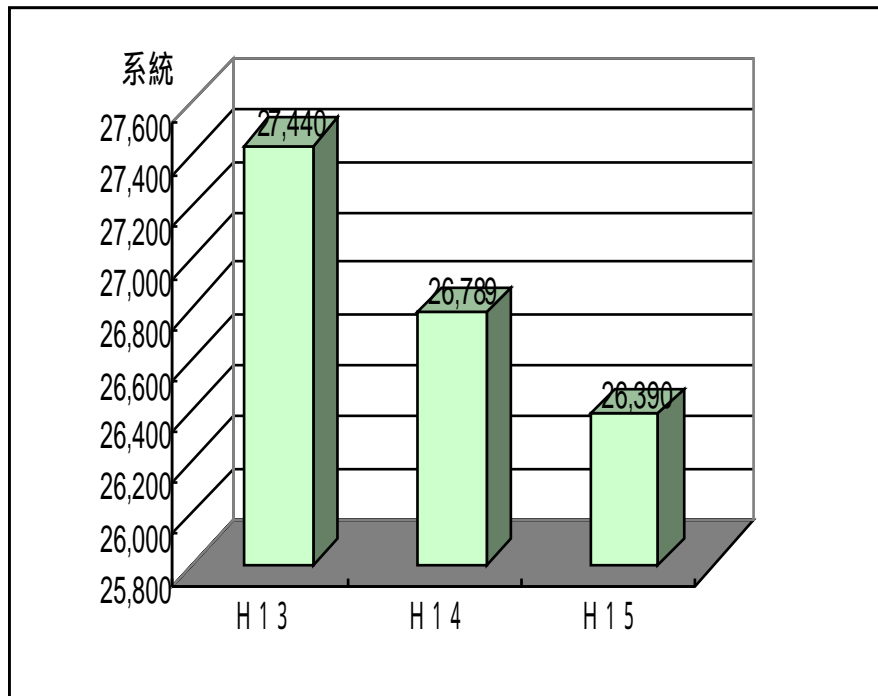
- ・調査対象：666市（政令市を除く）のうち、回答のあった551市
- ・調査方法：郵送による配布・回収方式（中心市街地活性化基本計画策定の有無を問わない）
- ・調査期間：平成16年1月19日～2月20日

「人口移動等社会経済動向と土地利用に関する調査」（平成15年度国土交通省土地・水資源局）より国土交通省都市・地域整備局作成
（出典）中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告書（2005、国土交通省）

乗合バスの運行系統の推移等

自動車利用の増大や市街地の拡大等に伴い、事業運営が厳しくなり、バス路線の廃止等が生じている。

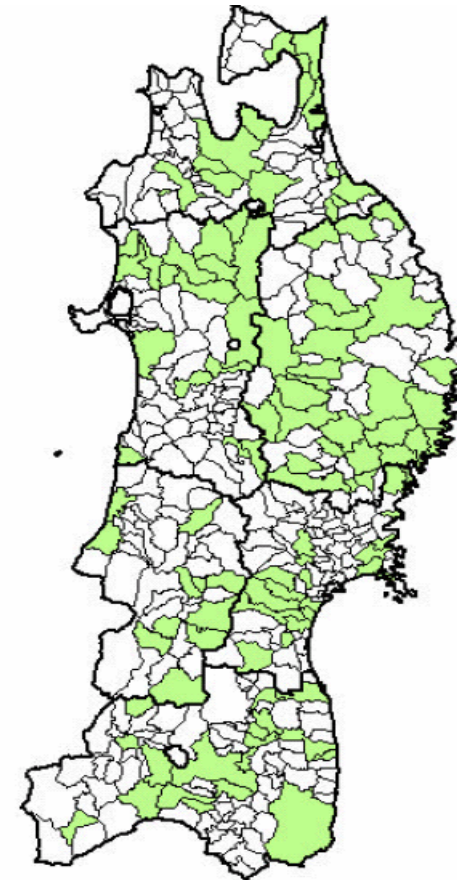
乗合バスの運行系統数の推移(三大都市圏以外)



資料: 旅客自動車輸送指標(国土交通省自動車交通局旅客課)

三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)を除いた運行系統数を集計。

路線バスの休廃止届けの存する市町村(東北地方)



平成14年2月以降に「乗合バス」の休廃止の届出があった路線が存した市町村 資料: 東北運輸局

地域における課題の事例

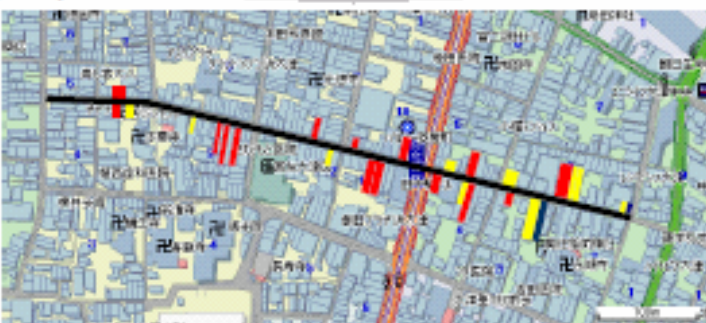
空き店舗・空き地は徐々に広がるのではなく、一定の状況を超えると急速に拡大をしている。

大津市ナカマチ商店街における空き店舗・空き地等の拡大状況

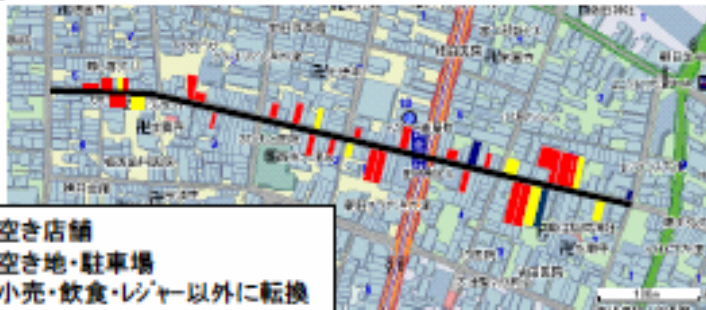
平成2年



平成12年

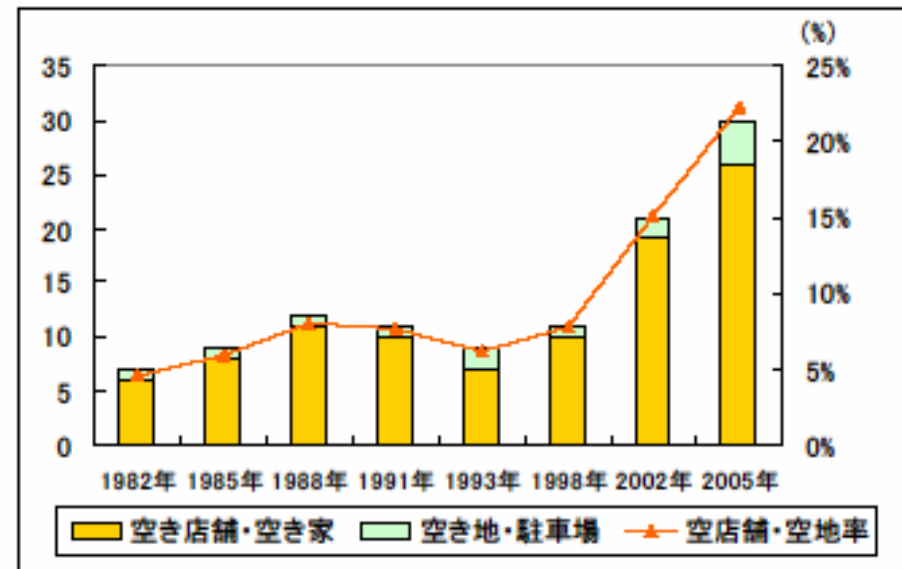


現在



- 空き店舗
- 空き地・駐車場
- 小売・飲食・レジャー以外に転換

空き店舗・空き地等と空き店舗率の推移



国土交通省調べ

地方都市郊外部では、用途地域周辺の用途白地地域にも多数の大規模商業施設が立地している。

【千葉県茂原市】

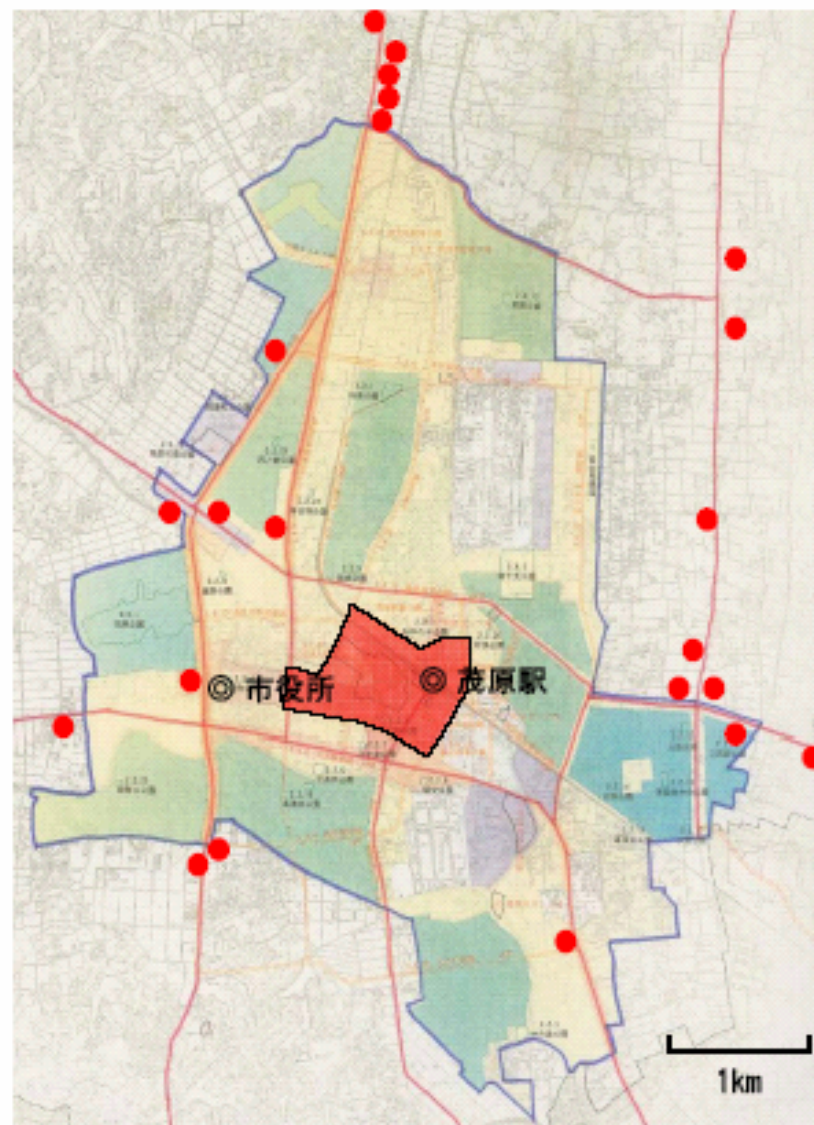
○ 非線引き都市計画区域の中で、用途地域外(白地)の幹線道路沿いに、多くの大規模店舗が立地している。(右図の●は、平成3年以降に立地した1,000㎡以上の店舗。)

○ 業種は食品スーパー、日曜雑貨、書籍、各種専門店等多岐にわたっており、市内の小売業店舗面積の7割が、ロードサイド型を中心とする大規模店舗で占められている。

※ 用途地域の面積は約1,500ha。(都市計画区域面積の約15%)

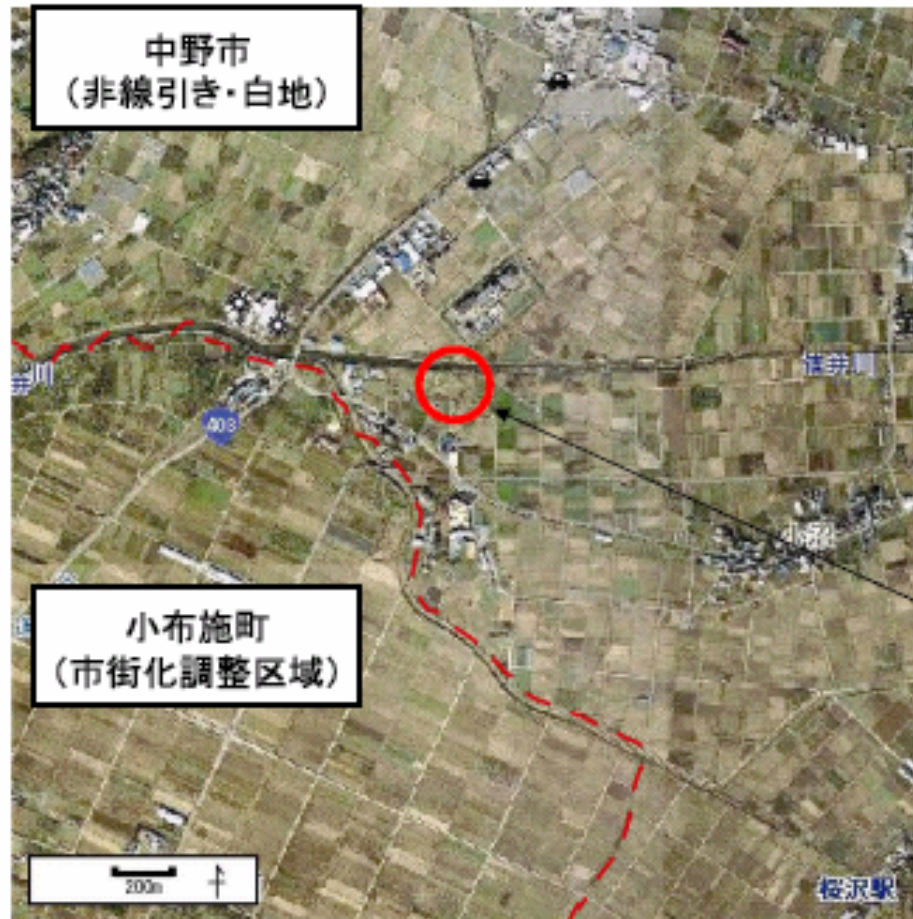
※ 茂原駅前商店街等、中心街の商品販売額、来訪者数は一貫して減少傾向にあり、空き店舗率も20%を超える。(駅前の百貨店は平成12年に撤退。)

○ 市が策定した中心市街地活性化基本計画(平成12年)は、茂原駅周辺の商業地域を中心とした約60haの区域(右図の■)を対象。ビル床(百貨店撤退後)活用事業、区画整理事業等の活性化プロジェクトを位置付けている。



用途白地地域で行われる開発に関しては、技術基準への適合性のみが開発許可の要件であり、開発許可で立地を抑制することは困難。

<長野県中野市の大規模商業施設>



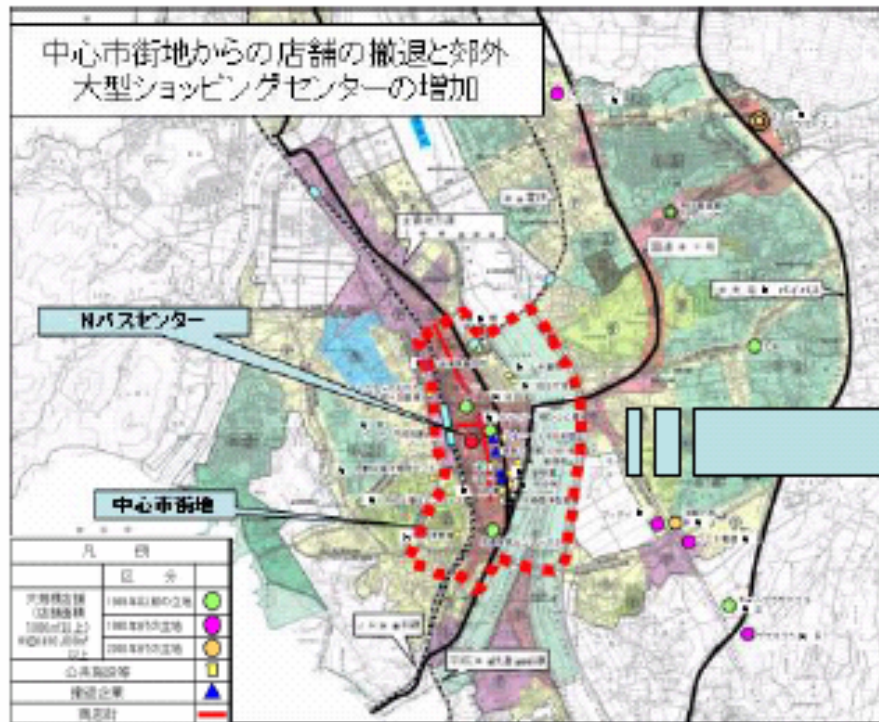
中野市（非線引き）の用途白地地域で、隣接する小布施町の市街化調整区域との境界付近の農地に、大規模商業施設の立地計画。小布施町長が町議会で「大規模商業施設の立地は町内の小売業者への影響が大きい。農村風景がダメになる。」と、出店反対を表明するも、開発許可権者である長野県は、出店計画地が白地地域のため、技術基準に適合していれば許可せざるを得なく、開発行為を許可。



地域における課題の事例

中心市街地において人口の急激な減少や大規模店舗の閉鎖・企業の撤退が進み、郊外部では大規模店舗の立地が進行していることから、交通結節点の集積機能が喪失されている。

N市における交通結節点(Nバスセンター)の状況



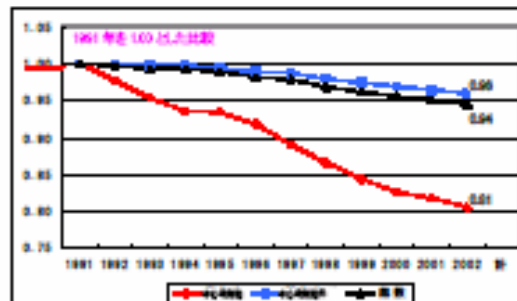
行き先案内板の例



路線が大幅に減少

出典:福岡県資料より作成

中心市街地人口の急激な減少



有識者の居住地別にみた都市の問題点

都市規模別の特徴では、大都市で「災害に対する脆弱性、大気汚染・水質汚濁」、中都市・小都市で「中心商店街の空洞化、若者の流出」が問題とされている。
 廃棄物問題は全ての都市で深刻と認識され、「自然・生態環境の喪失」は大都市ほど深刻な問題とされている。

有識者の居住地別にみた都市の問題点のうち深刻度の高い上位5項目（「非常に問題である」とする項目）

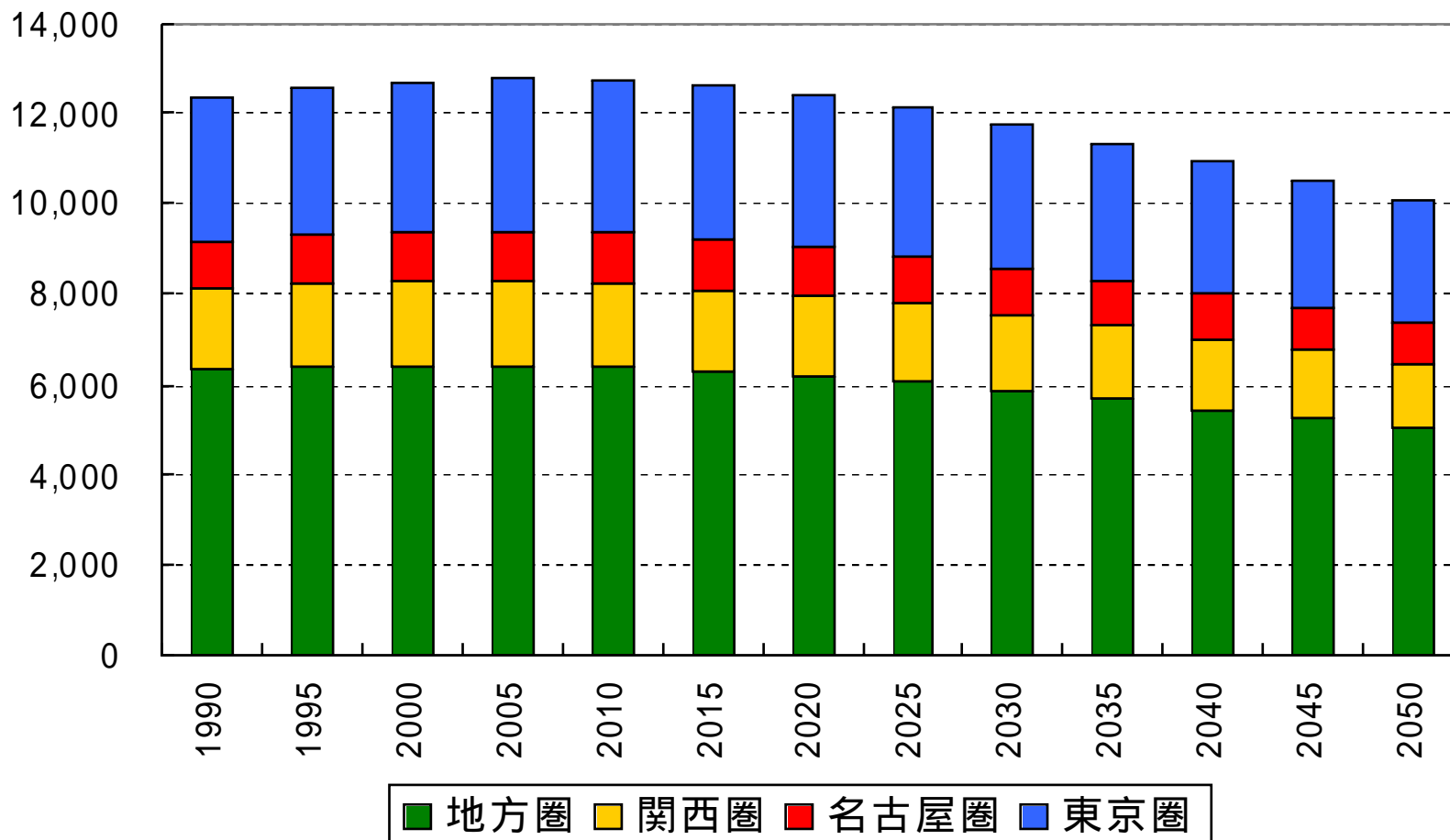
全体	大都市居住者	中都市居住者	小都市居住者
廃棄物問題 (36.2%)	廃棄物問題 (47.2%)	廃棄物問題 (34.9%)	中心商店街の空洞化 (35.5%)
財政の悪化 (27.9%)	自然・生態環境の喪失 (33.2%)	中心商店街の空洞化 (24.3%)	高齢者の増加 (32.6%)
高齢者の増加 (25.6%)	災害に対する脆弱性 (32.2%)	財政の悪化 (23.9%)	財政の悪化 (31.5%)
中心商店街の空洞化 (25.4%)	大気汚染・水質汚濁 (29.0%)	市民の行政への無関心・ 不参加 (23.0%)	廃棄物問題 (30.8%)
自然・生態環境の喪失 (23.7%)	財政の悪化 (28.2%)	自然・生態環境の喪失 (21.7%)	若者の流出 (23.2%)

注) ・都市関連の学問・事業に携わっている有識者やオピニオンリーダー約1,000名を対象に1997年の7月と11月の2回にわたり行ったデルファイ法調査の結果をもとに作成。

- ・大都市とは政令指定都市、中都市とは人口10万人以上の都市、小都市とは人口10万人未満の都市を指す。
- ・都市規模別回答者の割合は、大都市居住者23%、中都市居住者、小都市居住者がそれぞれ40%弱である。

(出典) 21世紀の都市及び都市政策に関する調査報告(1998、全国市長会)より国土交通省国土計画局作成

地域別人口の長期的推移



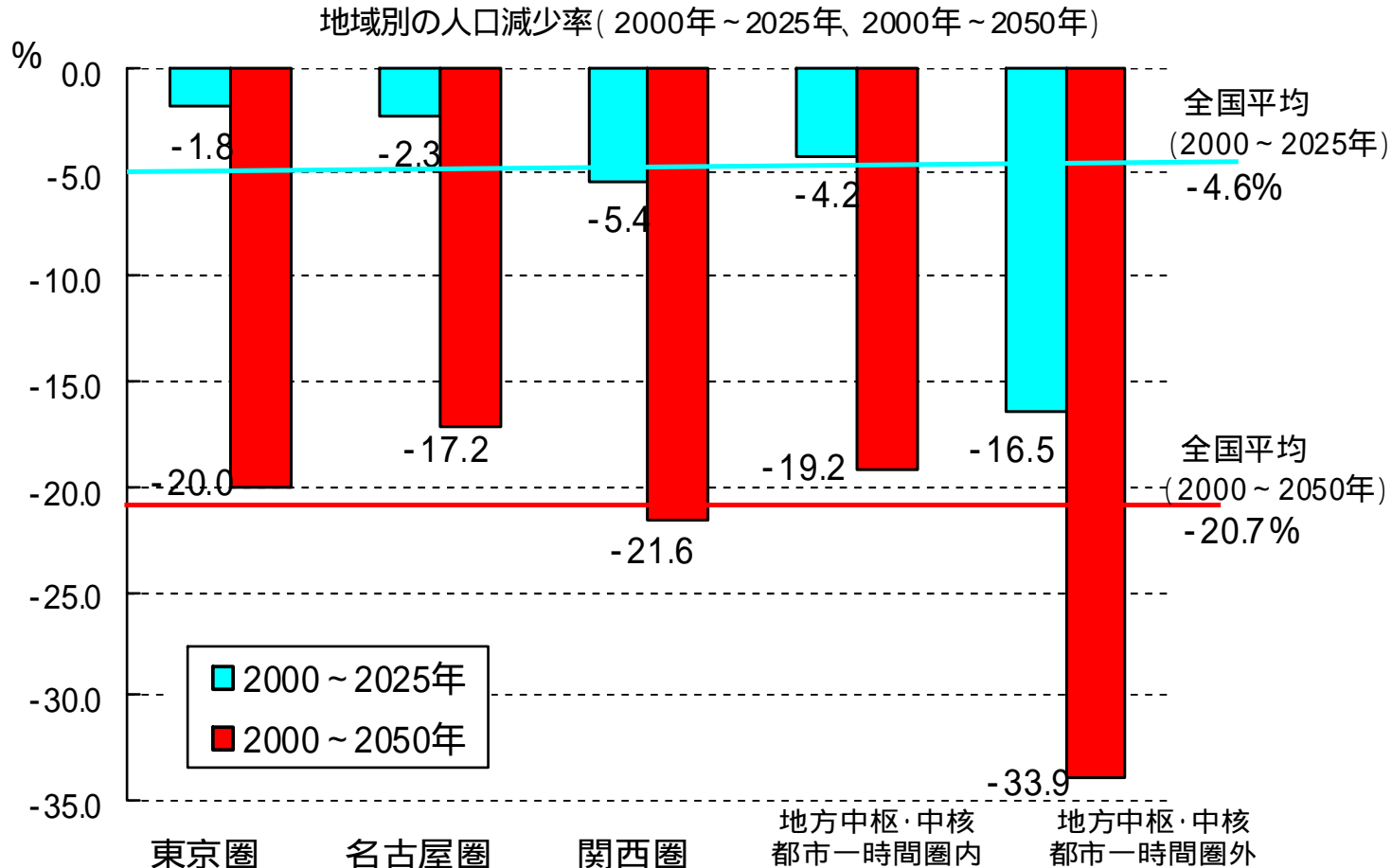
(出典) 総務省「国勢調査報告」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」をもとに国土交通省国土計画局作成

(注) 1. 東京圏: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県 名古屋圏: 岐阜県、愛知県、三重県 関西圏: 京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
地方圏: 東京圏、名古屋圏、関西圏以外の地域

2. 2000年までは実績値、2005年から2050年は国土計画局推計値。推計は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」の中位推計をもとにした。人口移動については、過去の趨勢に沿って移動率が減少していくと仮定した。

地域別の人口減少率

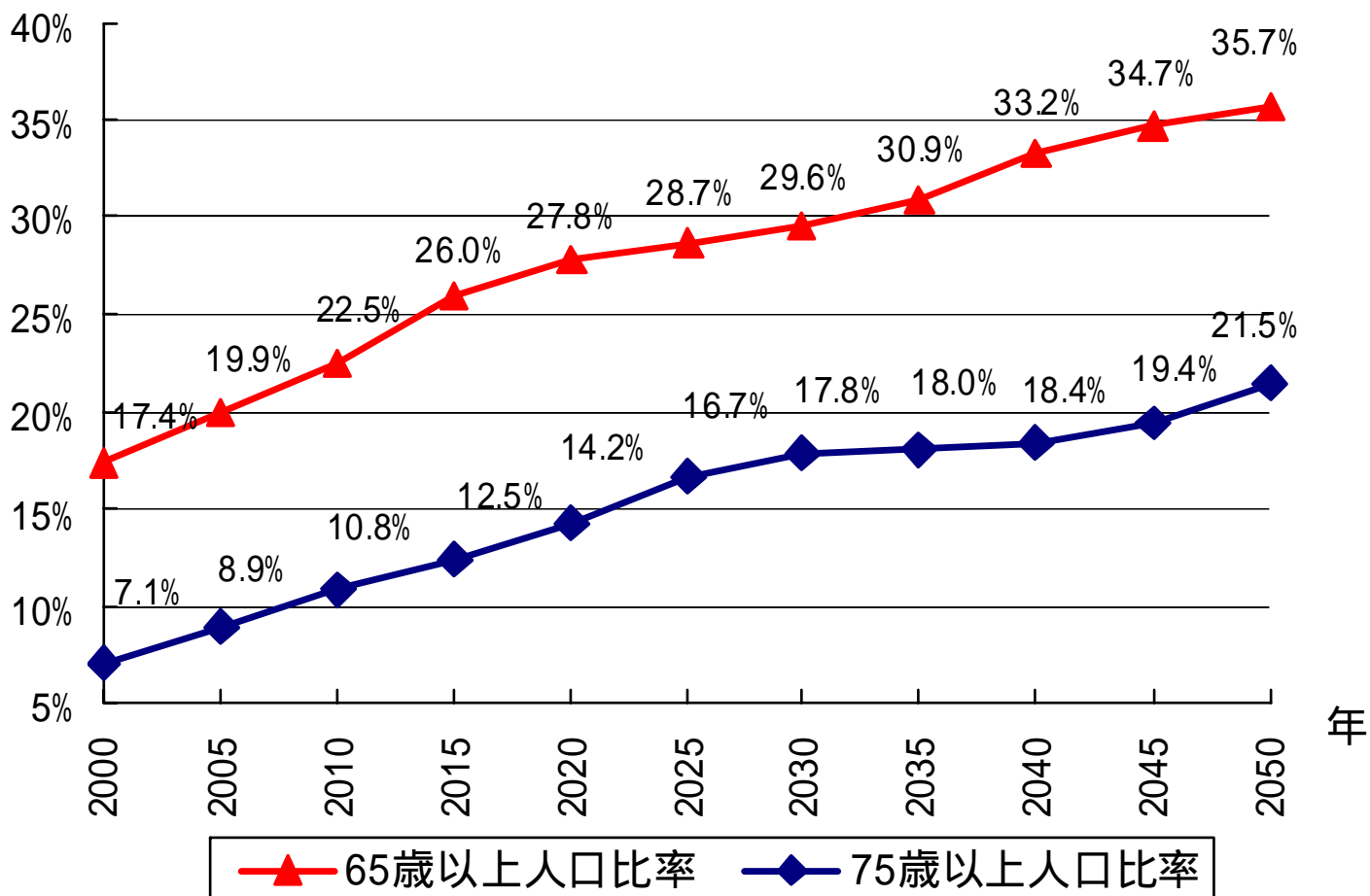
地方圏の中核・中核都市から一時間圏外の市町村において、2050年には2000年比で3割以上の大幅な人口減少が見込まれる。



(出典) 総務省「国勢調査報告」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」をもとに国土交通省国土計画局作成

- (注) 1. 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県 名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県 関西圏：京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
 地方中核・中核都市とは、地方圏(上記三大都市圏以外の地域)において「都道府県庁所在市または人口30万人以上」かつ「昼夜間人口比1以上」の都市とした(2000年国勢調査による)。1時間圏とは、1998年10月現在の交通ネットワークで新幹線と特急を除く鉄道と道路の利用を前提とし、市町村単位に設定したもの。なお、各市町村の起点終点はそれぞれ市町村役場である。
2. 2025年、2050年の人口は国土計画局推計値。推計は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」の中位推計をもとにした。人口移動については、過去の趨勢に沿って移動率が減少していくと仮定した。

高齢者比率の推移



(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成14年1月推計)」の中位推計をもとに国土交通省国土計画局作成

一般世帯総数の推移

一般世帯総数は、2015年にピークを迎え、2025年にかけて44都道府県で順次減少に転じると予測されている。

都道府県別 一般世帯総数の推移

: 一般世帯総数がピークの年
 : 一般世帯総数の減少局面
 : 一般世帯総数の増加局面

(単位:1,000世帯)

	北海道	青森	岩手	宮城	秋田	山形	福島	茨城	栃木	群馬	埼玉	千葉	東京	神奈川	新潟	富山
2000年	2,278	504	475	832	388	376	686	984	666	691	2,470	2,164	5,371	3,318	792	356
2005年	2,345	525	491	876	397	384	711	1,038	704	726	2,658	2,301	5,712	3,527	818	370
2010年	2,352	535	497	900	395	384	722	1,071	727	744	2,780	2,380	5,907	3,644	826	375
2015年	2,321	536	495	914	386	378	722	1,086	739	750	2,855	2,421	6,012	3,700	822	373
2020年	2,259	531	489	921	374	369	716	1,088	743	749	2,890	2,432	6,051	3,710	810	369
2025年	2,176	521	481	923	360	360	706	1,080	741	742	2,889	2,416	6,038	3,685	794	362

	石川	福井	山梨	長野	岐阜	静岡	愛知	三重	滋賀	京都	大阪	兵庫	奈良	和歌山	鳥取	島根
2000年	407	258	308	756	678	1,279	2,523	635	439	1,015	3,455	2,035	485	380	200	257
2005年	420	268	321	789	707	1,343	2,655	663	473	1,052	3,573	2,147	510	390	208	262
2010年	424	271	328	805	719	1,376	2,732	678	500	1,065	3,604	2,208	525	391	211	263
2015年	423	271	331	808	720	1,384	2,775	683	522	1,064	3,580	2,233	532	385	211	260
2020年	419	269	332	805	714	1,377	2,797	680	540	1,055	3,510	2,234	532	376	210	254
2025年	411	265	329	798	703	1,357	2,791	673	554	1,035	3,401	2,214	527	363	208	248

	岡山	広島	山口	徳島	香川	愛媛	高知	福岡	佐賀	長崎	熊本	大分	宮崎	鹿児島	沖縄	全国
2000年	690	1,096	582	288	364	565	319	1,907	278	543	645	452	437	714	440	46,782
2005年	710	1,133	595	296	375	581	330	2,002	287	556	671	463	454	744	479	49,040
2010年	715	1,143	593	298	378	583	332	2,048	290	554	683	463	459	755	508	50,139
2015年	712	1,135	580	296	375	576	329	2,066	290	544	685	457	455	752	530	50,476
2020年	705	1,114	562	291	369	563	322	2,065	287	527	682	446	447	742	545	50,270
2025年	694	1,087	539	285	361	546	314	2,050	283	507	672	433	436	729	555	49,643

(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(平成17年8月推計)をもとに国土交通省国土計画局作成

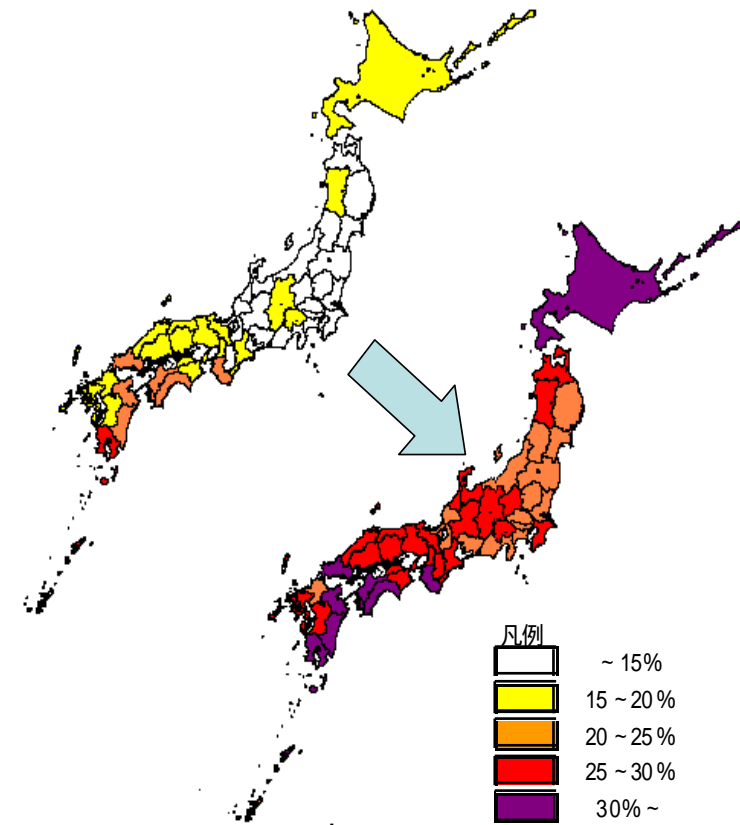
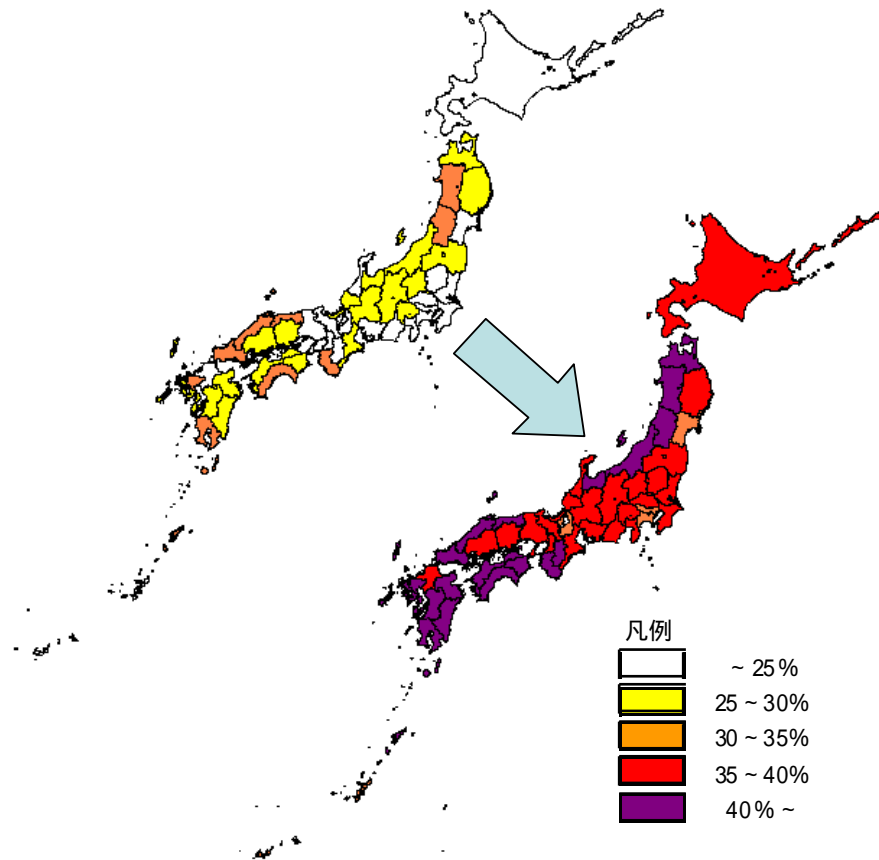
高齢世帯率の推移

高齢世帯(世帯主が65歳以上の世帯)の一般世帯に占める割合は、2000年は23.8%であったが、2025年には37.1%に上昇することが予測されている。特に、高齢単独・夫婦のみの世帯の割合は、2000年は14.7%であったが、2025年には26.0%になることが予測されている。

都道府県別高齢世帯率の推移

一般世帯総数に占める高齢世帯割合の推移
(2000年、2050年)

一般世帯総数に占める高齢単独・夫婦のみ世帯割合の
推移(2000年、2050年)

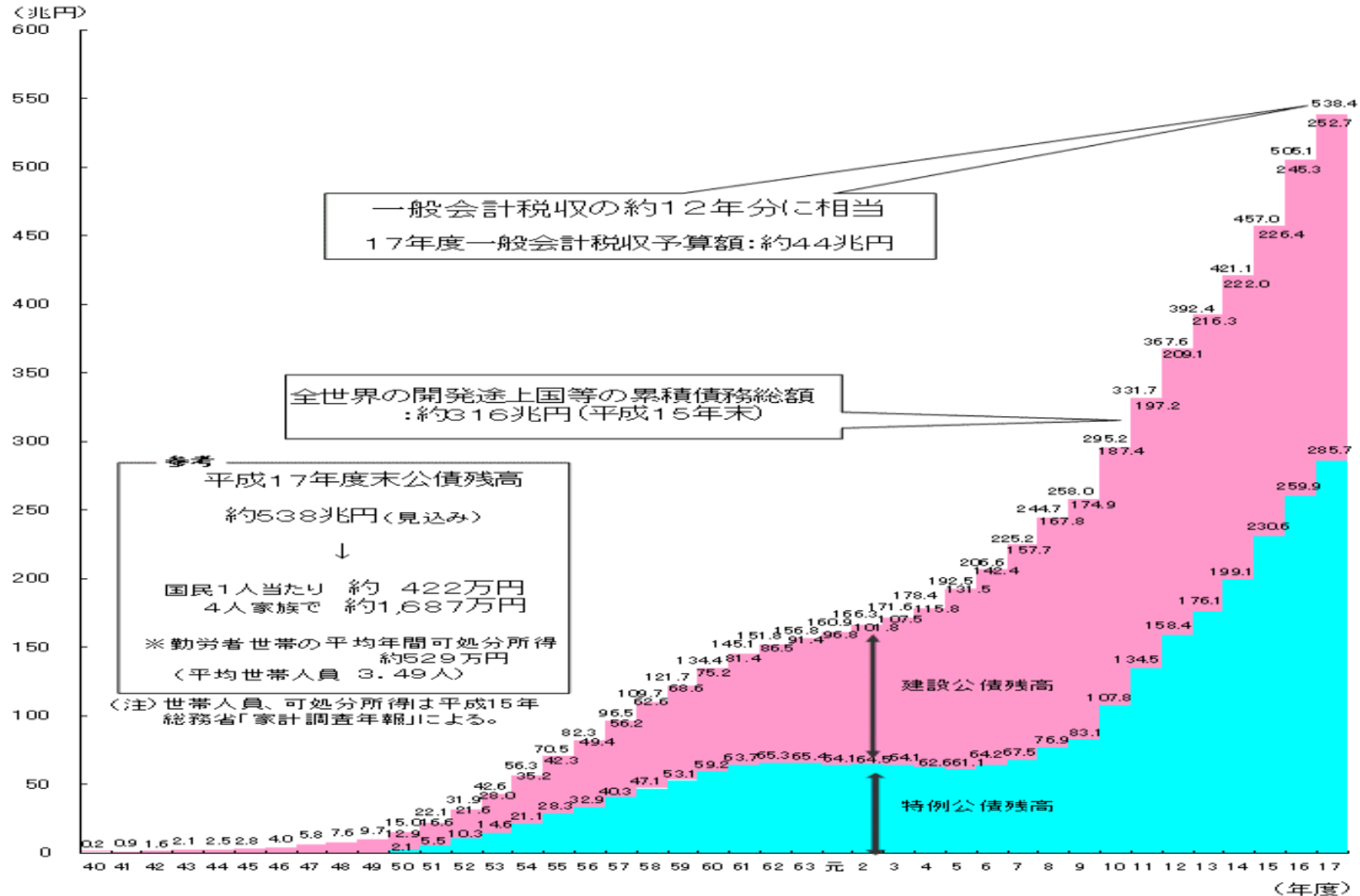


(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(平成17年8月推計)をもとに国土交通省国土計画局作成

公債残高の推移

公債残高は平成17年度末には約538兆円にのぼり、経済成長の足枷になりかねない。

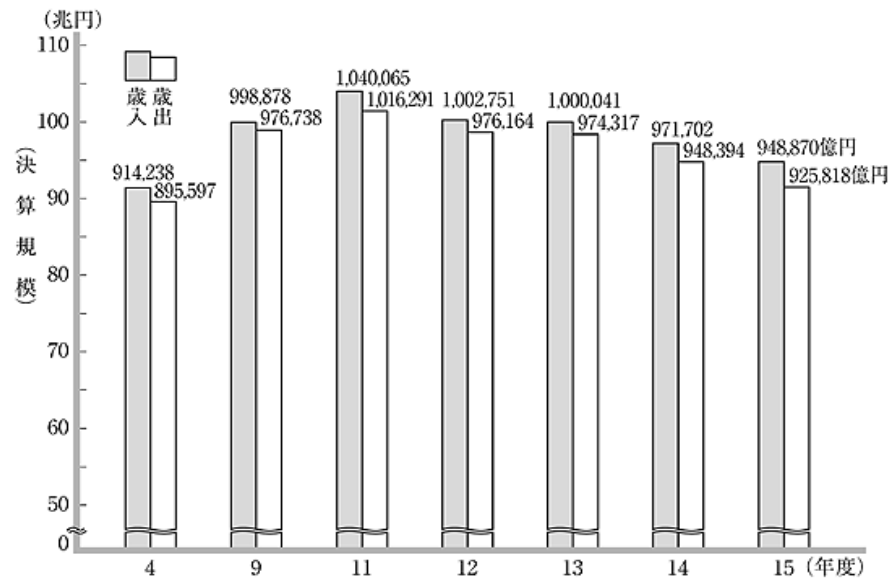
公債残高の推移



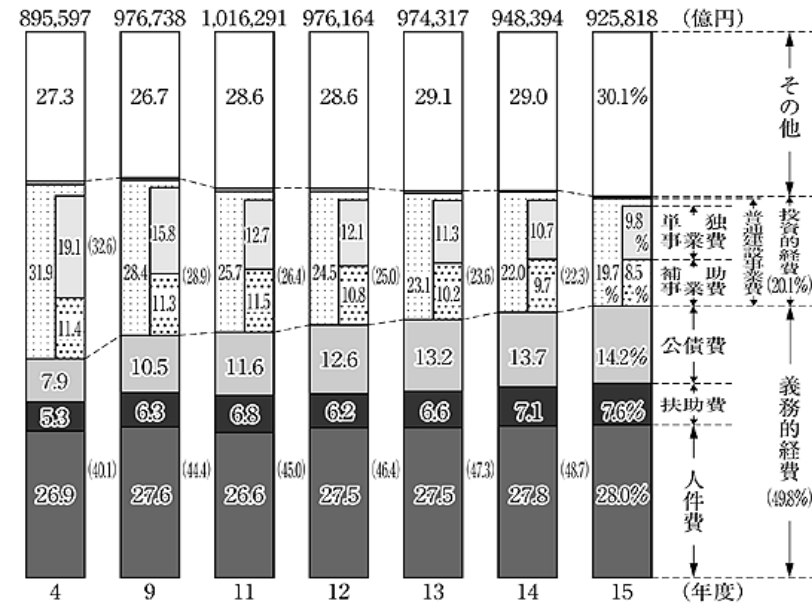
(出典)財務省ホームページ「財政問題に関する特集」をもとに国土交通省国土計画局作成

地方財政の規模は近年縮小しており、その内訳においても義務的経費の割合が増加している。

決算規模の推移



性質別歳出統計決算額の構成比の推移



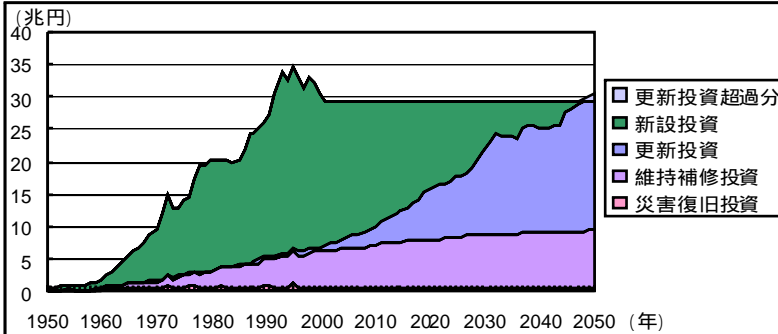
(注) () 内の数値は、義務的経費及び投資的経費の構成比である。

(出典) 平成17年度地方財政白書(総務省)

財政の状況

既存国土基盤の更新費用の試算によると、2020年以降急激に更新費が増大し、新規投資が厳しい制約を受けると予想（総投資額が2001年度以降前年度2%減、2025年度以降一定の場合）

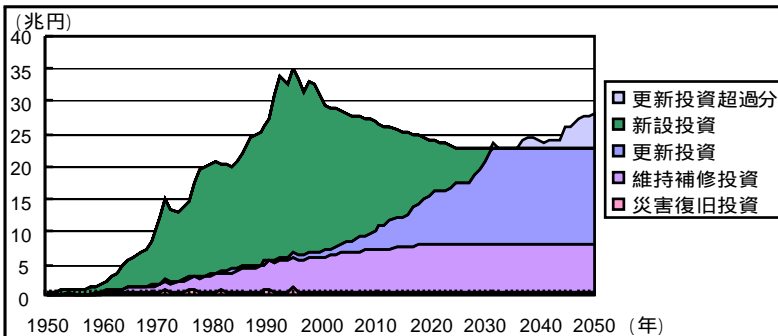
総投資額が2001年度以降一定推移の場合



<今後25年間(2001から2025年度)>

2001年度以降の総投資額の伸び率	総投資額	更新投資の累積額	維持・更新・管理投資の累積額 (維持・管理投資の累積額)	維持・更新・管理投資を除く新規投資額の累積額
(1) 2001年度水準維持	728兆円	113兆円	298兆円 (185兆円)	430兆円
(2) 対前年度1%減、 2025年度以降一定	651兆円	113兆円	295兆円 (182兆円)	355兆円
(3) 対前年度2%減、 2025年度以降一定	581兆円	113兆円	292兆円 (179兆円)	289兆円

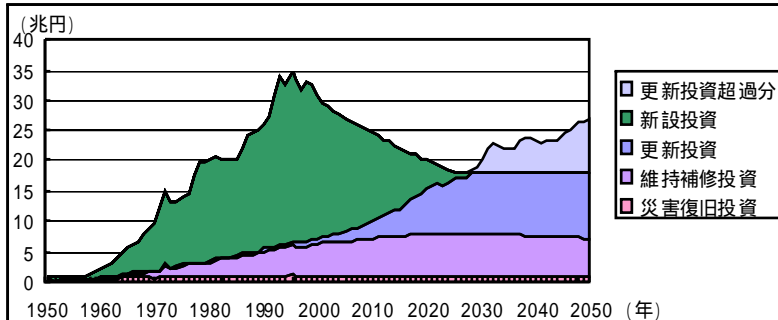
総投資額が2001年度以降前年度1%減 2025年度以降一定の場合



<今後50年間(2001~2050年度)>

2001年度以降の総投資額の伸び率	総投資額	更新投資の累積額	維持・更新・管理投資の累積額 (維持・管理投資の累積額)	維持・更新・管理投資を除く新規投資額の累積額
(1) 2001年度水準維持	1,456兆円	504兆円	914兆円 (410兆円)	542兆円
(2) 対前年度1%減、 2025年度以降一定	1,226兆円	498兆円	882兆円 (384兆円)	344兆円
(3) 対前年度2%減、 2025年度以降一定	1,031兆円	493兆円	856兆円 (363兆円)	175兆円

総投資額が2001年度以降前年度2%減 2025年度以降一定の場合



(注) 耐用年数等の設定に際しては、減価償却資産の耐用年数等に関する財務省令等を参考にしつつ、より構造上の実態にあわせ設定。

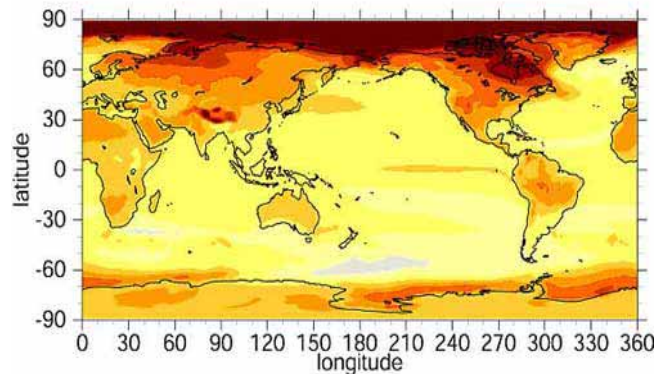
[本調査における社会資本の対象領域]

道路、港湾、航空、公共賃貸住宅、下水道、廃棄物処理、水道、都市公園、文教、治水、治山、海岸、農林漁業、郵便、工業用水道

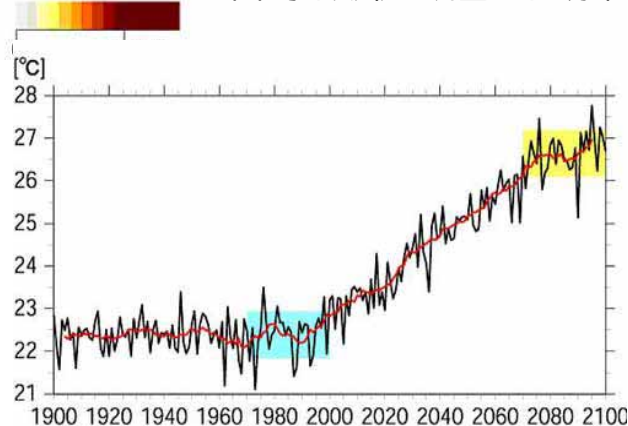
「日本の社会資本」(経済企画庁)で対象とした20分野のうち、2002年3月時点で民間会社、特殊法人、公益法人等が建設・保有している4分野(旧国鉄、鉄建公団等、地下鉄、旧電電公社)を除き、また、国有林分野を農林漁業に統合した15分野を対象。
・特殊法人が建設・保有している社会資本分野(例えば日本道路公団等道路4公団が建設・保有している高速道路、水資源公団が建設・保有しているダム等)については除外した。

(出典) 国土交通省国土計画局作成

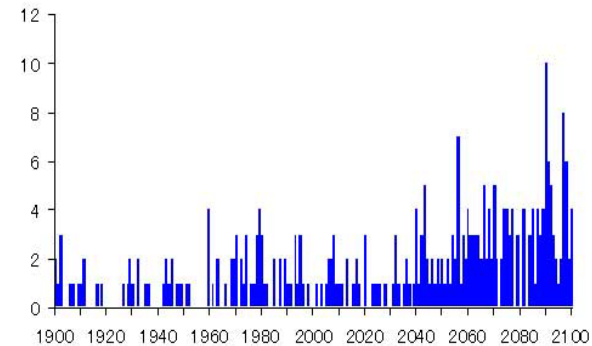
地球規模で見ると2071～2100年で平均した全地球平均の気温は1971～2000年の平均に比較して、3.0～4.0 上昇すると予測されている。日本でも、夏季の気温、降水量ともに増加し、豪雨など災害の頻度も増加することが懸念される。



年平均地表気温上昇量の地理分布



1900年から2100年までの日本の領域で平均した夏季(6・7・8月)の平均気温。2071～2100年の平均は1971～2000年の平均に比較して4.2度上昇(2001年以降についてはシナリオ「A1B」を用いた結果)



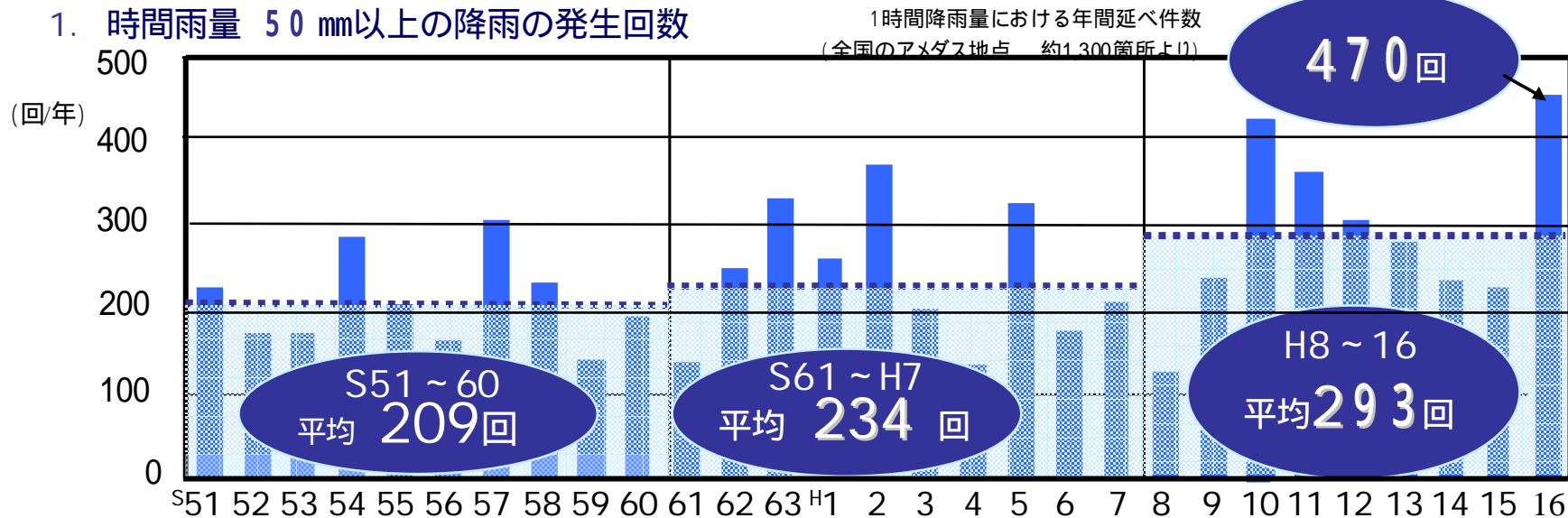
1900年から2100年までの日本の夏季(6・7・8月)の豪雨日数の変化(2001年以降についてはシナリオ「A1B」を用いた結果)

1900～2000年については観測された温室効果気体濃度等の変化を与えて計算を行い、2001～2100年についてはIPCC(気候変動に関する政府間パネル)により作成された将来のシナリオのうち2つについて計算を行った。1つは将来の世界が経済重視で国際化が進むと仮定したシナリオ「A1B」(2100年の二酸化炭素濃度が720ppm)、もう一つは環境重視で国際化が進むと仮定したシナリオ「B1」(2100年の二酸化炭素濃度が550ppm)である。

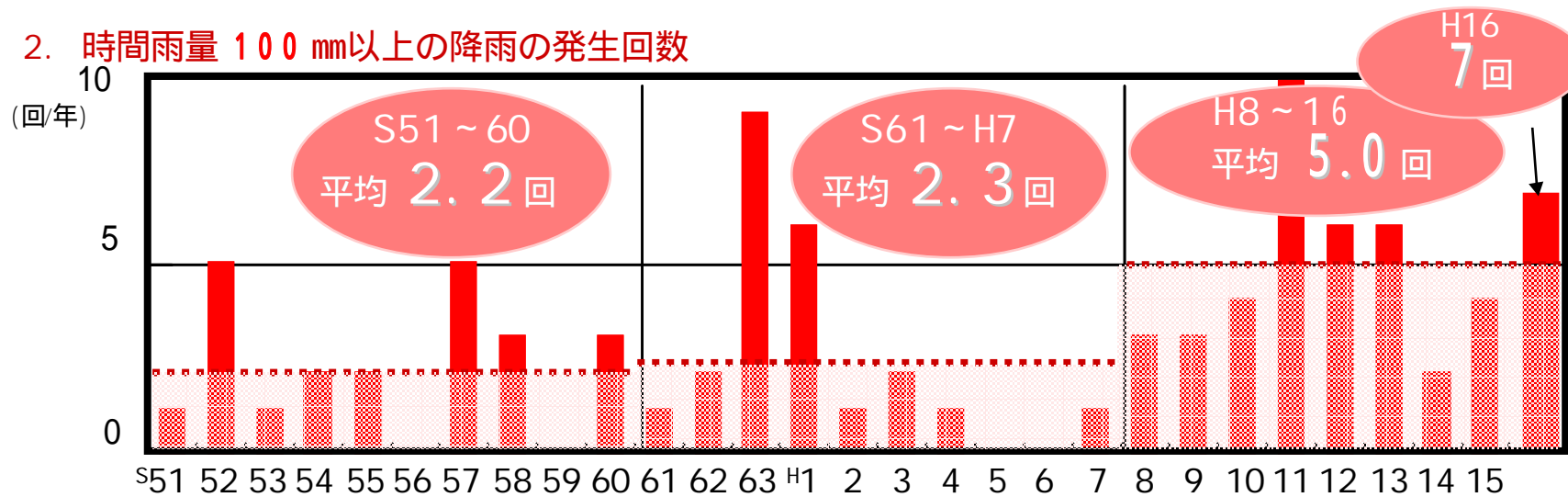
(出典)国立大学法人東京大学気候システム研究センター(CCSR)、独立行政法人国立環境研究所(NIES)、独立行政法人海洋研究開発機構地球環境フロンティア研究センター(FRCGC)の合同研究チームによる計算結果(2004)

集中豪雨の頻発

1. 時間雨量 50 mm以上の降雨の発生回数



2. 時間雨量 100 mm以上の降雨の発生回数



(出典) 国土交通省河川局資料

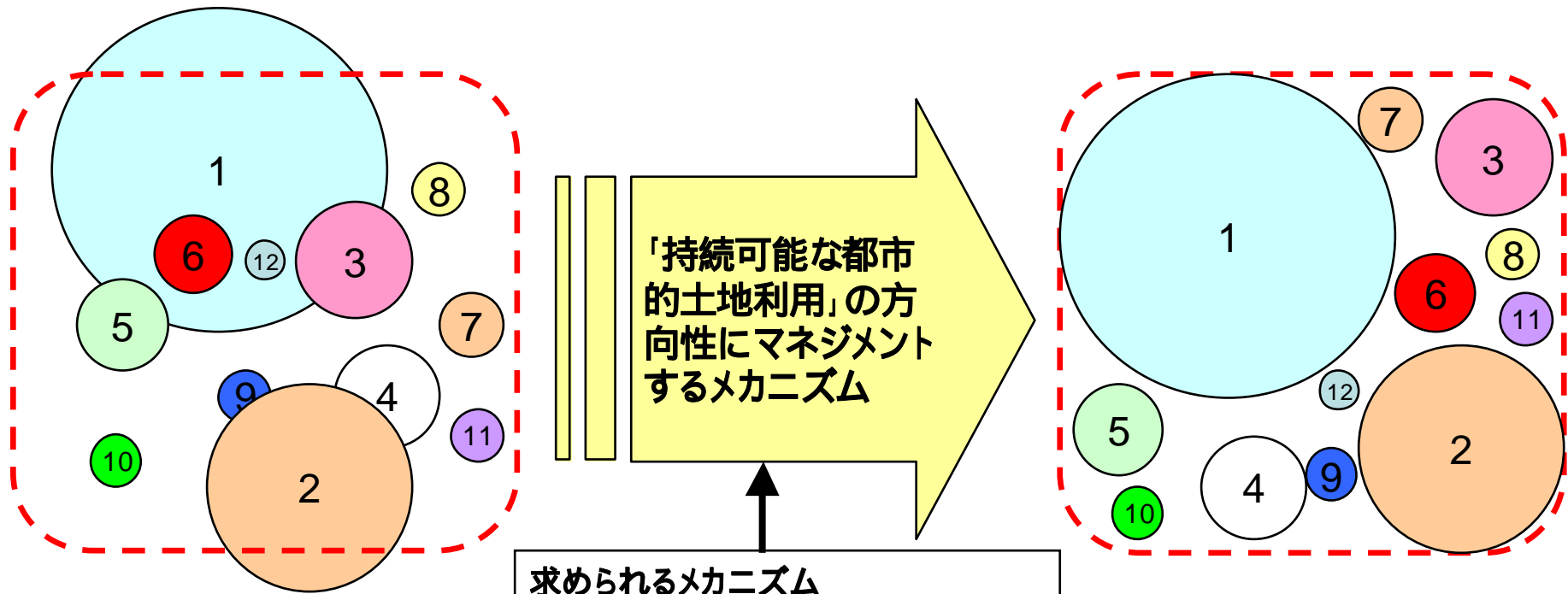
「持続可能な都市的土地利用」の考え方（例）

	「持続可能な都市的土地利用」に及ぼす影響(例)	「持続可能な都市的土地利用」のあり方(例)
人口減少・高齢化	拡散した都市構造のままの低密度化は、自動車依存社会を加速化させ、高齢者にとって暮らしにくい社会に	中心部に都市機能の集約化を図りつつ、歩いて暮らせる地域づくりも、一つの方策
価値観・ライフスタイル	価値観が、歴史・伝統、自然文化・芸術を重視する方向へ従来の産業と比べて、土地制約の少ないIT産業の成長	美しい自然の再生、良好なランドスケープを継承する土地利用 「健全な地域経済」を構築する土地利用
グローバル化	生産拠点の海外進出に伴う工業用地等の低未利用化	管理されていない土地の有効利用を図る
環境・災害・資源問題	拡散・低密度な土地利用は、自動車交通への依存度を高め、CO2排出の大きな原因 地球温暖化による豪雨など災害頻度の増加が懸念され、安全な土地利用が求められる	郊外部に拡散した土地利用を整理しつつ、土地利用を高密度化することも一方策 危険箇所の土地利用は、規制や誘導を図る必要もある
「官と民」・「国と地方」の新たな関係	拡散型都市構造では、財政制約により、都市基盤施設の維持が困難になる可能性も 地方分権による、地域主体のまちづくりの潮流	拡散した郊外部の整理、中心部への機能集積は有効な一方策 地域主体性の重視と、全国レベルでの持続可能性の調和



	持続可能な都市的土地利用」の考え方(例)
大都市圏 (三大都市圏、地方中枢都市圏)	既存ストックを活用しつつ都心や既成市街地に人口を誘導し、郊外への拡大を抑制 郊外部や市街地外縁部では、交通結節点などの拠点への都市機能の集積を図る 生活の質の向上の観点から、土地利用の整序や緑地空間を創出
地方都市圏(中核都市圏、地方中小都市圏)	地域活力の復活等のため、中心市街地の徒歩圏内に公共施設を確保。 特に市街地の低密度化が予測される地方都市では、市街地の集約化、郊外部に拡散した土地利用を整理

「持続的な都市的土地利用」の考え方（イメージ）



実際の土地利用は、地域の独自性・主体性や地権者の権利等が優先されつつ、市場原理によって動くため、必ずしもマクロ的な観点から望ましい姿にはならない場合がある。

求められるメカニズム

ミクロ的な個々の土地利用における経済原理、地域の独自性、主体性、適切な地域間競争等は確保
マクロ的に国土全体として効率性を高める方向に誘導
これまでの、「量的調整」から「持続可能性」を重視した「質的向上」へ

独自性・主体性や地権者の権利等が尊重され、市場原理も担保されつつ、マクロ的な観点からも「持続可能な都市的土地利用」が実現される。

● マクロレベルで見た個別の土地利用

持続可能な範囲内

あくまでイメージであり、枠内に押し込めるという意図ではありません

都市圏別の考え方と主要な課題の例

人口減少、高齢化、環境制約、財政制約といった社会経済情勢の変化、価値観やライフスタイルの多様化に伴い、今後対応が迫られると想定される課題は、都市圏ごとに異なると考えられる。

都市圏の分類		都市の特性	都市機能のレベル	都市名または選定条件	(参考) 四全総における都市圏の分類	主要な課題の例
中枢拠点都市圏	大都市圏	全国的な拠点	世界レベルの高次都市機能	東京圏・関西圏・名古屋圏	大都市圏	国際競争力の向上 郊外部の市街地の縮退
	地方の中核拠点都市圏	地方ブロックレベルの拠点	国際的にも通用する高次都市機能	札幌市、仙台市、広島市、福岡市・北九州市を中心とする都市圏	地方中枢都市圏	
				地方中枢都市圏に準ずる規模と機能を有する地方中核都市圏（新潟、金沢・富山、静岡・浜松、岡山・高松、松山、熊本、鹿児島、那覇等）	地方中核都市圏	中心市街地の再生 雇用の場の確保
地方中核都市圏		道県レベルの拠点	比較的高次の都市機能	県庁所在都市または人口が概ね30万人以上の都市を中心とする都市圏		維持 生活基盤の
地方中心・中小都市圏		その他の都市	日常的な都市的サービス	人口が概ね30万人未満の都市を中心とする都市圏	地方中心・中小都市圏	

(出典) 21世紀の国土のグランドデザイン - 新しい全国総合開発計画の解説 - (1999.4、国土庁計画・調整局監修 時事通信社)より国土交通省国土計画局作成

今後の地域づくりに際しては、モビリティの向上と広域的な対応が重要

『二層の広域圏』

第一の層 国際・広域的な視点

地域が独自性と一体感のある国際交流・連携・協力活動を行い、
また、特色ある経済圏を形成して発展を図る観点

オランダ、スウェーデン、スイスなど欧州の中規模諸国の人口・経済規模に概ね匹敵し、相互活用すべき諸資源や機能、施設をいわばフルセットで備え得る自立した圏域として、人口600~1,000万人程度以上の『地域ブロック』

第二の層 生活に密着した視点

人口減少下にあっても、生活関連サービスを維持し、
地域社会の機能や活力を保っていく観点

人口規模で30~50万人程度以上、時間距離1時間程度のまとまりを目安とした複数市町村からなる『生活圏域』

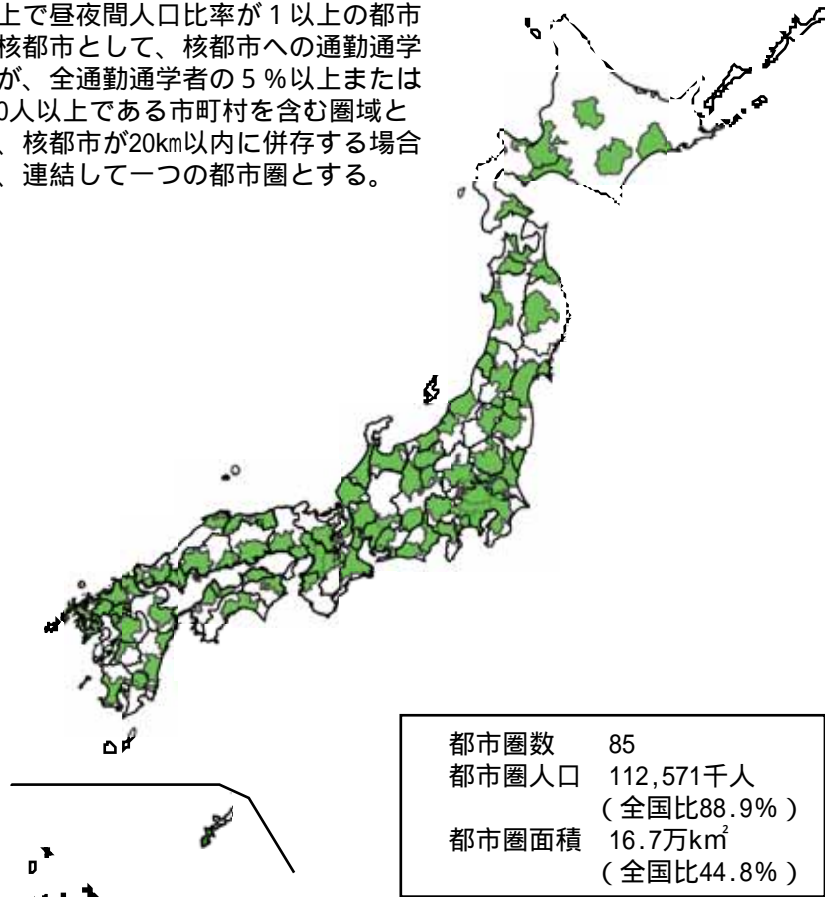
(出典)国土交通省政策統括官付政策調整官室作成

都市圏

国民の生活、活動、交流等の**実体面から結びつきが深い**と言える中心都市及びその周辺の市町村を一体とした圏域

【例】

住民の生活の中心となる人口10万人以上で昼夜間人口比率が1以上の都市を核都市として、核都市への通勤通学者が、全通勤通学者の5%以上または500人以上である市町村を含む圏域とし、核都市が20km以内に併存する場合は、連結して一つの都市圏とする。



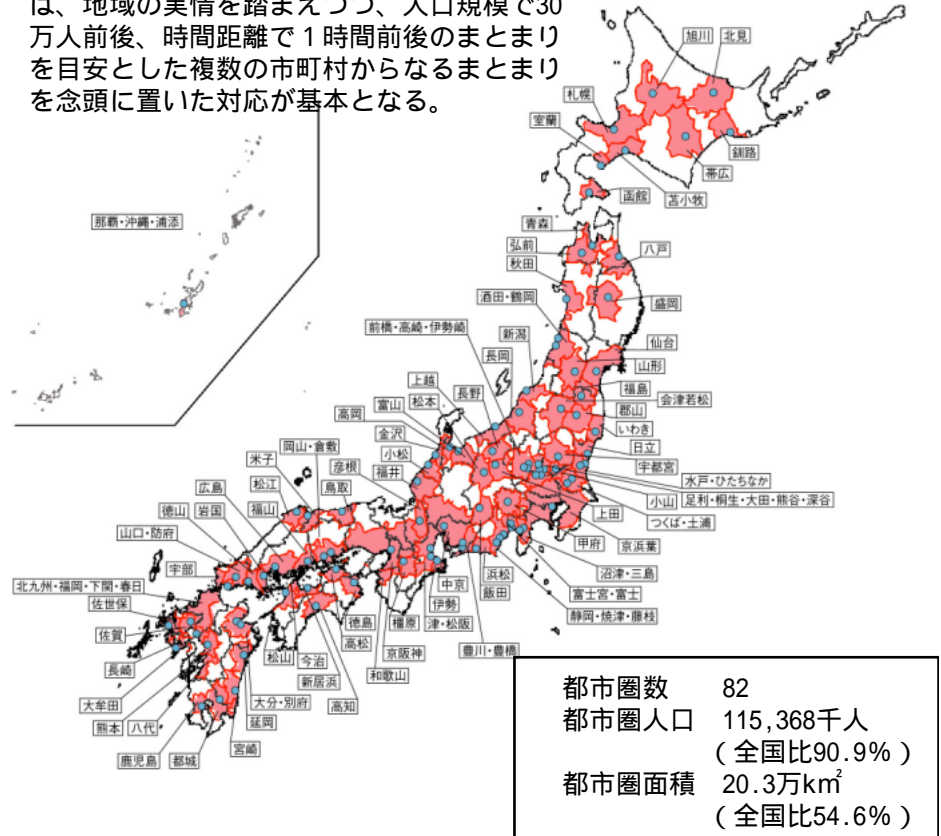
(出典) 都市・地域レポート2005 (国土交通省都市・地域整備局)

生活圏域

生活関連サービスや地域社会の活力の維持・向上等のため**政策的に目指していきべき**複数市町村からなる圏域

【例】

人口減少下にあっても、生活に関連する諸機能を維持し、地域社会を保つためには、地域の実情を踏まえつつ、人口規模で30万人前後、時間距離で1時間前後のまとまりを目安とした複数の市町村からなるまとまりを念頭に置いた対応が基本となる。

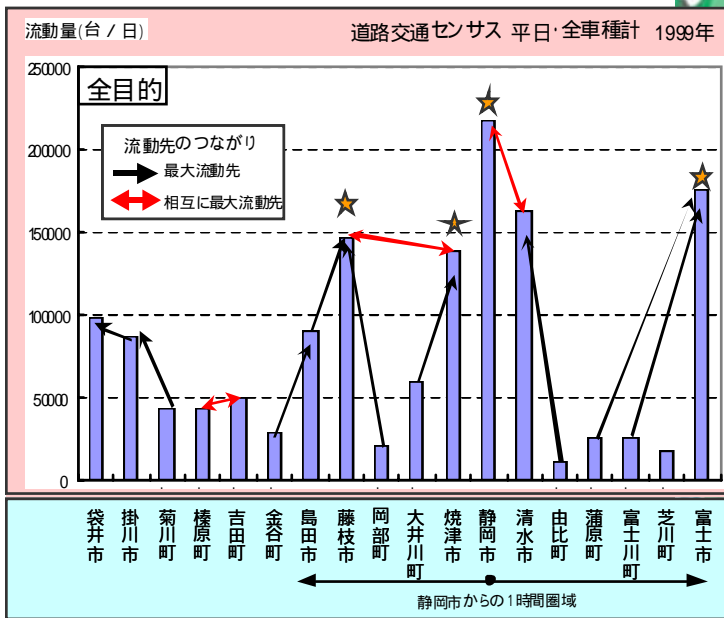


(出典) 国土審議会調査改革部会報告(平成16年5月)及び新しい国のかたち「二層の広域圏」を支える総合的な交通体系最終報告書(2005、国土交通省)

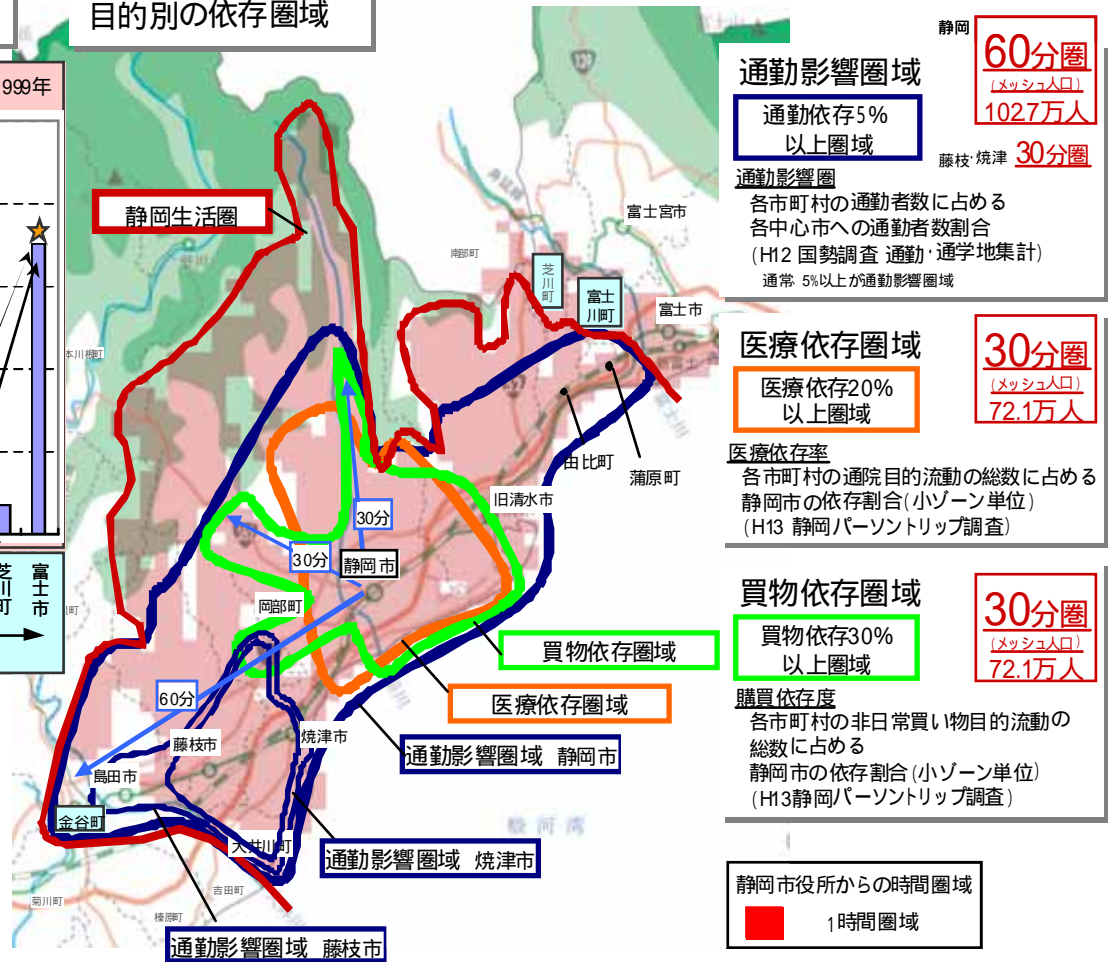
生活圏域の状況（静岡生活圏域の事例）

「新しい国のかたち「二層の広域圏」を支える総合的な交通体系最終報告」によれば、「『生活圏域』は通勤、医療、買い物など目的別に圏域が重層化しているが、概ねこれらを包含する形で、交通1時間圏を、『生活圏域』の拡がりの目安として設定することができる。」としている。

自動車の流動先からみた市町村間のつながり



目的別の依存圏域

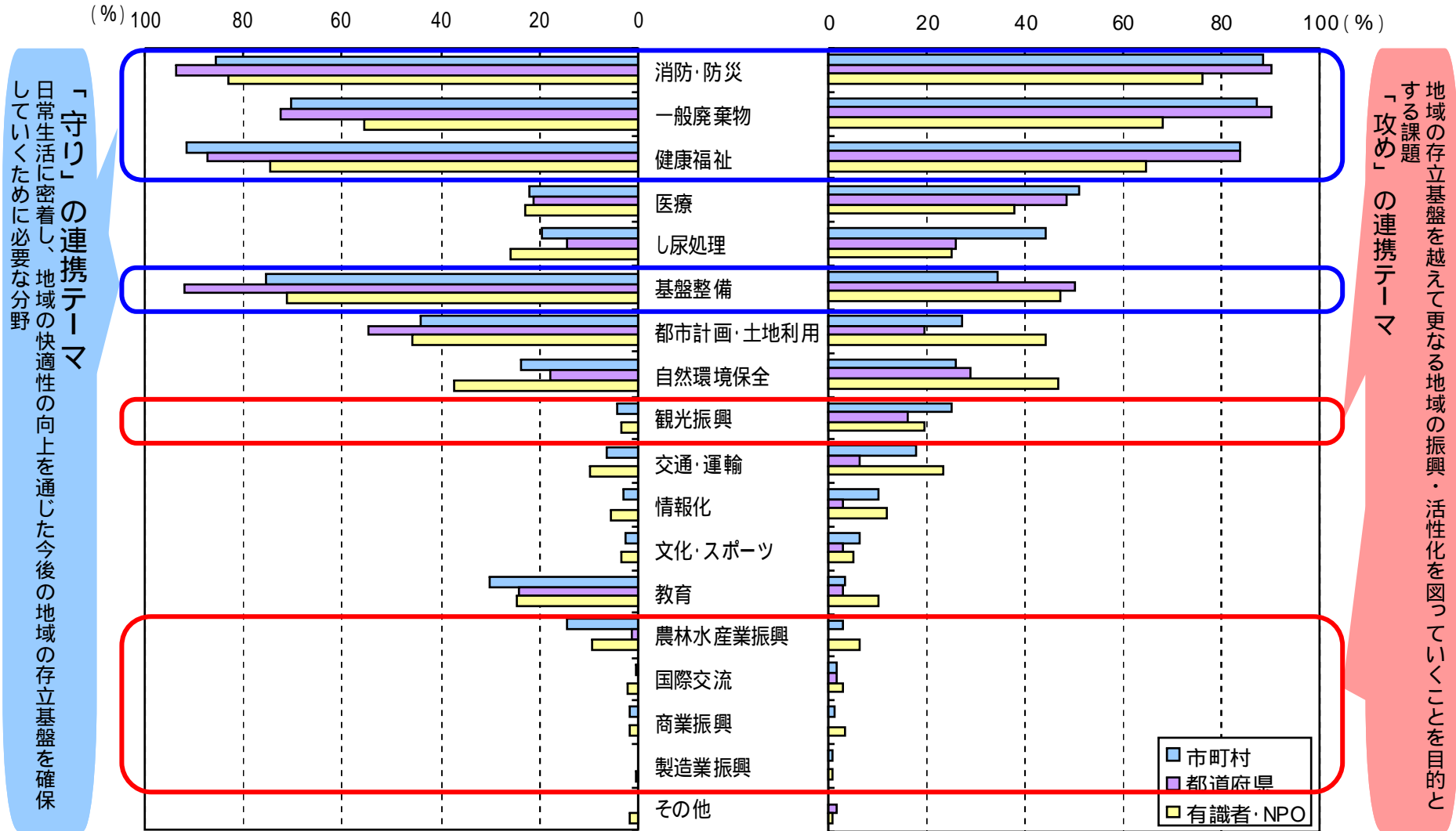


(出典) 新しい国のかたち「二層の広域圏」を支える総合的な交通体系最終報告(2005、国土交通省)

基礎的サービス別の連携テーマ

【行政が責任をもって提供していくべき基礎的サービス】

【複数市町村による連携が必要な基礎的サービス】



「守り」の連携テーマ
日常生活に密着し、地域の快適性の向上を通じた今後の地域の存立基盤を確保していくために必要な分野

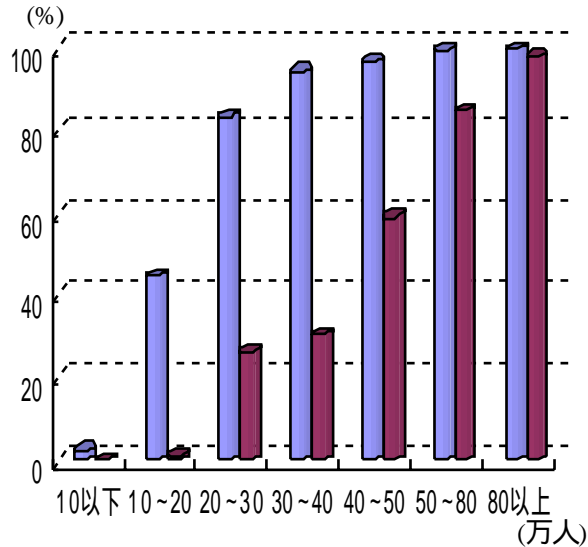
地域の存立基盤を越えて更なる地域の振興・活性化を図っていくことを目的とする課題
「攻め」の連携テーマ

注) 全市町村の首長(3,255名)、全都道府県の企画・土木担当部署(94名)、全国の有識者・NPO(各地方建設局が選定した(347名))に対して建設省が実施したアンケート調査(H10.11実施)による。

(出典) 新しい地方生活圏計画のあり方についての検討委員会最終報告(1999、建設省)

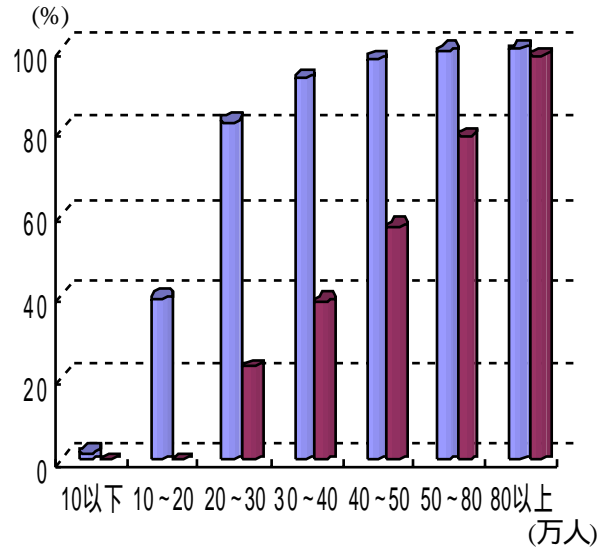
人口規模別にみた生活関連サービスの充足状況

人口規模別機能充足状況(45分圏)



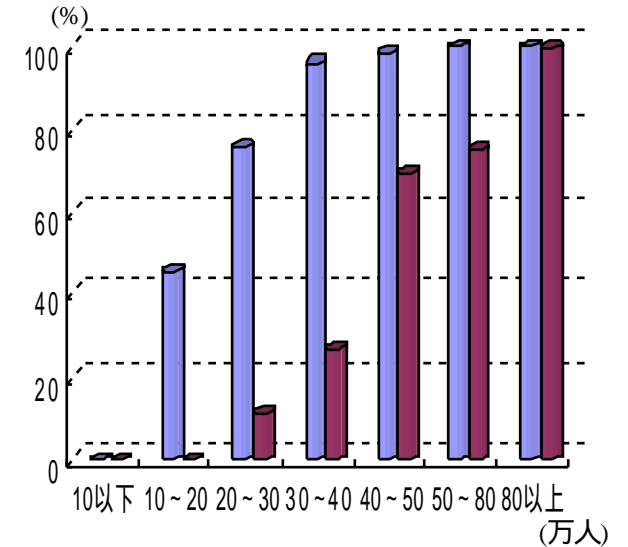
■ 基本的機能充足 ■ 付加的機能充足

人口規模別機能充足状況(60分圏)



■ 基本的機能充足 ■ 付加的機能充足

人口規模別機能充足状況(90分圏)



■ 基本的機能充足 ■ 付加的機能充足

(注) 基礎的及び付加的機能については、以下の機能を設定した。

基礎的機能： 公共サービス（保健所、庁ワーク、税務署、登記所、簡易裁判所）、
公共交通（航空便、新幹線、有料特急、高速・長距離バスの合計往復便数12以上）、
医療（診療16科目（重要性、ニーズ、立地状況を勘案し設定）、救命救急センター又は救急告示病院）、
商業（床面積1万㎡以上の百貨店等）

付加的機能： 医療（診療3科目（重要性、ニーズ、立地状況を勘案し設定）、
教育（英語、情報処理・コンピュータの教育訓練給付対象講座）、
文化（規模の大きな図書館、ホール）、
専門サービス（ソフトウェア業、情報処理・提供サービス業、広告業、法律事務所・特許事務所）、
スポーツ・レジャー・娯楽（映画館、ホール）

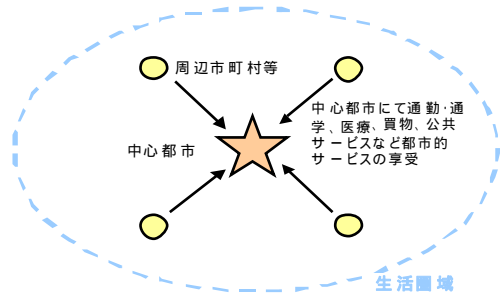
(出典) 生活圏の試行的設定に関する調査(2001、国土交通省)より国土交通省国土計画局作成

		対象施設	
生活圏域間の連携・交流機能		生活圏域中心都市 と 他の生活圏域中心都市間	
中心都市への アクセス機能	施設への アクセス機能	交通	交通結節点施設 高速鉄道駅、鉄道駅、高速IC、高速バスストップ、バス停留所
		行政	公共公益施設 市役所、公民館（中央公民館・市民会館）、郵便局、銀行、裁判所等
		雇用	雇用の場 主要企業工場、業務地域、ハローワーク
		教育	教育施設 高等学校
		医療	医療・福祉施設 二次救急医療施設（入院・手術が必要な救急病院）、 地域センター病院（第二次保健医療福祉圏の中核医療機関：無医地区等への巡回診療機関） 総合病院（小児科病院） 老人福祉医療施設（特別養護老人ホーム、老人日帰り介護施設）
		産業 ・経済	商業/金融施設 スーパー・ショッピングセンター（総合的な品揃えができる大規模小売店舗 10,000m ² 以上）
			リサイクル/処理施設 廃棄物処理施設（ごみ処理場）
		文化 ・余暇	余暇施設 広域公園（県立・市立総合公園）
文化施設 図書館（県立・市立中央）			

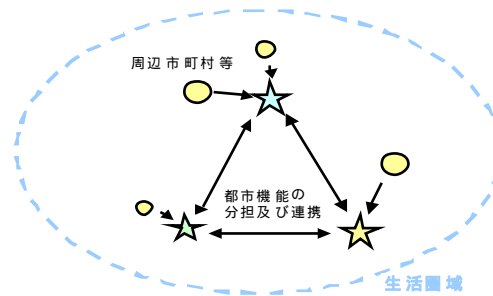
（出典）新しい国のかたち「二層の広域圏」を支える総合的な交通体系最終報告（2005、国土交通省）

中心都市一極集中構造と複数都市相互補完構造

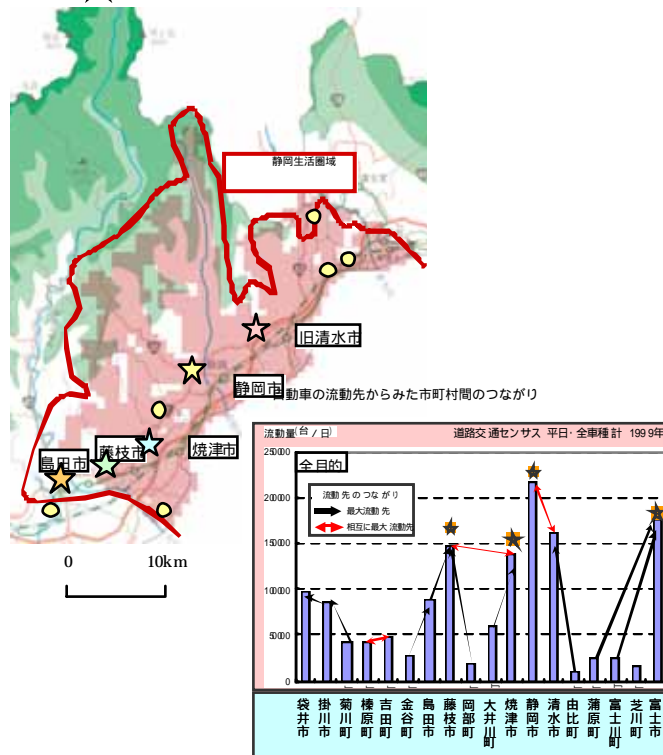
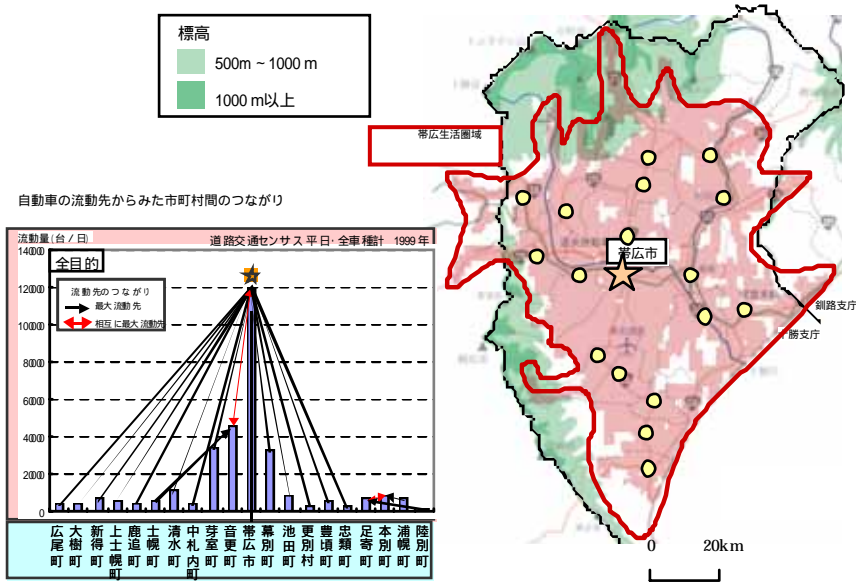
都市機能等が中心都市に一極集中している構造（モノセントリック）



複数の都市が相互に機能を補完し合う構造（ポリセントリック）



★ 個性の異なる中心都市



(出典) 新しい国のかたち「二層の広域圏」を支える総合的な交通体系最終報告 (2005、国土交通省)

NPO法人球遊創造会 (市街化区域の縁辺部(工業集積地))

土地所有者:一般地権者
利用内容:球場等
利用者:会員
管理者:NPO
管理内容:芝の整備、管理
資金調達:会費、協賛金、募金
所有者との関係:-



遊休地を整備し野球場を整備

< 主要な活動内容 >

・野球場(千葉県富津市、本拠地)の管理、遊休地や休耕地などのスポーツ緑地化推進事業、学校校庭の芝生化事業、各種イベント(大会・野球教室・クリーンアップ運動)の開催、少年野球・サッカー等教室やイベントの開催を通じての青少年育成、周辺地域NPO・任意団体・市民団体との連携による地域活性化

< 資金 >

・原則として、会員費用(入会金2万円、年会費1万円)および協賛金、募金等で事業をおこなっている。

コミュニティガーデン(川崎市) (市街化区域全般)

土地所有者:川崎市
利用内容:市民農園
利用者:倶楽部会員
管理者:宮前ガーデニング倶楽部
管理内容:公園内計画、整備、清掃
資金調達:地域住民が整備、清掃等のボランティアを実施。
所有者との関係:市の道路予定を宮前区からサブリース。



- ・宮前ガーデニング倶楽部は、元々管理が行き届かずに荒れている花壇や公園を見つけると所有者である区や企業に交渉し維持管理を引き受けてきた。
- ・活動の広がりにより、長年放置され不法投棄や痴漢犯罪などが頻発し、地域でも疎遠されていた、都市計画道路予定地(川崎市所有)で、コミュニティガーデン活動を行うにいたった。
- ・週一回、作業日として、毎回15名程度の人が集まり、1年半をかけて90%以上の整備を完了させ、花であふれる緑の空間としている。

披露山庭園住宅(市街化区域の縁辺部(戸建住宅地))

土地所有者:一般地権者
利用内容:住宅
利用者:居住者
管理者:団地管理組合
管理内容:共有物の保存・変更・処分、建築協定の運営
資金調達:会費の徴収
所有者との関係:建築協定、管理規約



- ・管理事務所敷地、日本庭園を共有地とする団地管理組合法人を設立し、管理規約により住環境の管理を行っている。
- ・また、風致地区の指定を受けており、建築協定を締結しており、団地管理組合は、建築協定の運営も行なっている。
- ・このほか、建築協定の運営を円滑に実施するために、家を建設する際に、事前に担当の建築士と話をする環境コンサルタント制度を実施している。
- ・なお、管理費は所有面積に応じて徴収され、不在地主からも徴収している。更にドラマ等のロケ撮影費収入も活用している。

財団法人「せたがやトラスト協会」

(市街化区域の縁辺部(自然地)、調整区域の縁辺部・中山間)

土地所有者:一般地権者、世田谷区
利用内容:緑地、広場、森林
利用者:周辺住民
管理者:区から管理業務を受託等
管理内容:緑地、広場、森林等の維持管理
資金調達:寄付、補助金、受託費
所有者との関係:都市緑地保全法の緑地管理機構



- ・世田谷に残る自然や歴史的・文化的環境を区民共有の財産として守り育て、次の世代に引き継いでいくことを目的に設立された。
- ・緑地などを所有する者との市民緑地契約の締結、花づくり・緑化活動の支援、区内の身近な広場の管理、自然観察会などを行っている。
(都市緑地保全法の緑地管理機構に該当)

国分寺崖線「世田谷区民債」

(市街化区域の縁辺部(自然地)、調整区域の縁辺部・中山間)

土地所有者:一般地権者
利用内容:緑地
利用者:一般市民
管理者:世田谷区
管理内容:崖線の土地取得、維持管理
資金調達:区民債(国債並み水準)
所有者との関係:土地を買取



- ・府中市武蔵台から世田谷区にかけての一体は緑地が連続する、都内でも最大級の都市緑地帯を形作している。
- ・世田谷区は2004年3月、国分寺崖線の保全を目的に掲げて総額五億円の「せたがや区民債」を発行し、即日完売した。
- ・金融商品(国債並水準)としての魅力とともに、区民の緑地保全への関心の高さもうかがわせた。

千葉県我孫子市「オオバンあびこ市民債」 (調整区域の縁辺部・中山間)

土地所有者:一般地権者
利用内容:古利根沼
利用者:一般市民
管理者:我孫子市
管理内容:古利根沼の用地取得、保全
資金調達:市民債(5年、年利0.58%)、4億3千万円
所有者との関係:我孫子市が買い取り

・千葉県我孫子市では、「オオバンあびこ市民債(年利0.58%と低利)」を発行し、昔の利根川の風情を今にとどめる「古利根沼」を保全していくための用地取得費(4億3千万円)の一部に充てる。



「オオバンあびこ市民債」は、市民の皆さんや市内の法人・団体などを対象に我孫子市が発行する債券です。

住民参加型ミニ市場公募債とは、資金の使い道を明らかにしたうえで公募することにより、市民の皆さんにまちづくりへの関心をより高めていただくことで、地方債の新たな資金調達手段として全国の自治体で発行されています。

今回、借入していただく資金は、豊かな水辺と貴重な自然環境に囲まれ、おぼしげの利根川の姿と風情を今にとどめる「古利根沼」を保全していくための用地取得費の一部として使わせていただきます。



お申し込み期間
平成16年10月1日(金)
～10月12日(火)

発行日
平成16年11月25日(木)

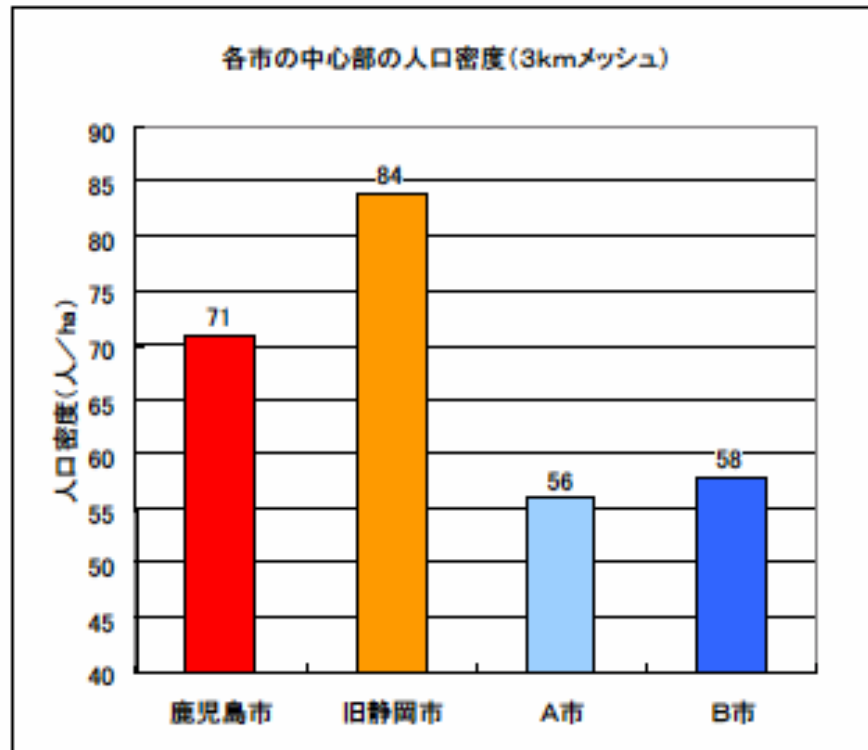
※発行条件など詳細につきましては、募集要約の29頁16頁号と10頁13頁、市のホームページをご覧ください。
<http://www.city.abiko.chiba.jp>

お問い合わせ/我孫子市役所企画調整室財政担当 TEL.04-7185-1111 内線223・236

自治体の取り組みの参考事例

郊外開発に対して抑制的な鹿児島市及び旧静岡市では、市街化調整区域において住宅団地開発等が実施されているA市及びB市と比較して、中心部の人口密度が大きい。

郊外化と中心部の居住人口



	市街化調整区域における住宅地開発に対するスタンスと実績
鹿児島市	原則認めていない。これまでの許可実績は、既存ニュータウンの拡張のための1件(14.5ha)のみ。
旧静岡市	条例上、上位計画への適合を許可要件としており、上位計画においては郊外低未利用地の保全を打ち出している。許可実績は1件のみ(9.4ha ※特殊法人)。
A市	現行の総合計画では住宅地系市街地は拡大しないことと明示されているものの、これまでのところ、市街化調整区域において、計10件、161.4haの住宅団地開発が実施されている。
B市	県の住宅供給公社による宅地開発や区画整理事業が積極的に実施された。これまでのところ、市街化調整区域において、計5件、99.5haの住宅団地開発が実施されている。

出典：人口は2000年国勢調査。国土交通省資料

(出典) 中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告(2005.8、国土交通省)

金沢市・京都市では、独自に条例を制定し、郊外に立地する集客施設について、計画的な立地を誘導する指導を行っている。

○ 金沢市

「金沢市における良好な商業環境の形成によるまちづくりの推進に関する条例(平成13年制定)」

<目的>

商業環境を形成する集客施設の建築等に係る手続等を定めることにより、都市機能の適正な配置を図る。

<対象>

床面積1,000㎡以上の集客施設(①物販販売業を営む店舗、②劇場、映画館、演劇場又は観覧場、③ポーリング場、スケート場又は水泳場、④その他市長が必要があると認めるもの)

<スキーム>

事業者が予定される建築物の用途及び規模等を届け出



市長がまちづくりに関する計画との調和を図るため、必要な措置を指導・助言

↓ 指導に従わないとき

市長が必要な措置を勧告等

○ 京都市

「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例(平成12年制定)」

<目的>

開発事業の構想について市民等の意見を反映させるための手続等を定めることにより、まちづくりの方針に適合した土地利用を促す。

<対象>

市街化区域内で、土地の面積が10,000㎡以上の開発事業及び土地の面積が1,000㎡移譲10,000㎡未満の集客施設を含む開発事業

<スキーム>

事業の開発構想について市長に協議・届け出



届出書の公告、縦覧、意見書の提出



開発構想がまちづくりの方針(京都市商業集積ガイドプラン等)に適合するよう、市長が指導・助言

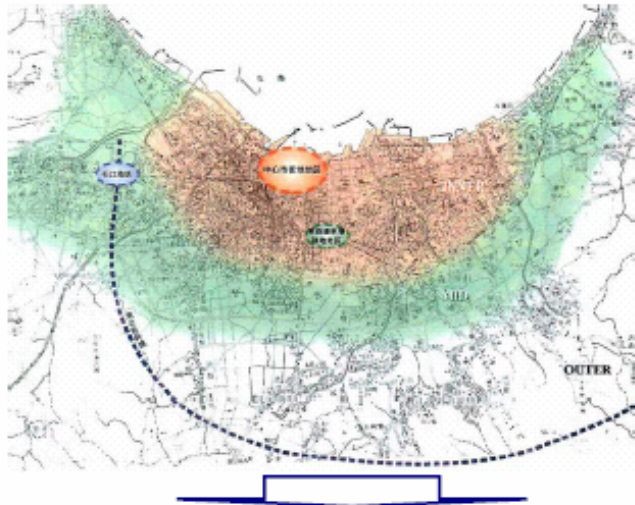
↓ 指導に従わないとき

市長が必要な措置を勧告等

自治体の取り組みの参考事例

青森都市計画マスタープランにおける都市づくりの理念として「コンパクト・シティの形成」を掲げ、

- ・市街地の拡大に伴う新たな行財政需要を抑制
- ・既存のストックを有効活用した効率的で効果的な都市整備
- ・市街地の周辺に広がる自然・農業環境との調和を目指している。



コンパクトシティの形成を具体化し、都市づくりの方向を市街地の内側に向ける効率的で機能的な都市構造として、都市をインナー（Inner-City）・ミッド（Mid-City）・アウター（Outer-City）の三つに区分し、それぞれの地区特性に応じた都市整備を推進。

インナー（Inner-City）：

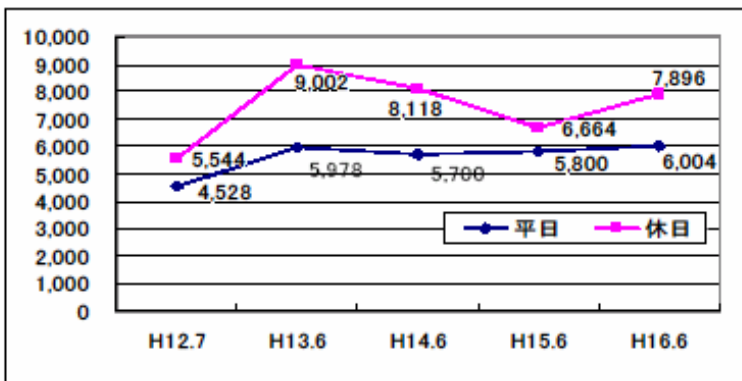
概ね昭和40年代までに都市化が進行した既成市街地

ミッド（Mid-City）：

比較的新しい市街地や将来的な市街化需要の受け皿となる地域

アウター（Outer-City）：

インナー、ミッドの外側の地域



青森駅前の歩行者通行量の推移

駅前の歩行者通行量が4年間で約4割増加