

## 秋田市の市街化調整区域は 利活用の可能性が低い

例えば、秋田市郊外の市街化調整区域の空き家や小屋を活用して、事務所や店舗に使い起業することを考え、移住や二地域居住を実現しようとした場合、それは市役所あるいは県庁の、移住定住促進の担当部署からは歓迎されるし、産業振興の担当部署からも歓迎される。

人口減少・移住促進・空き家の増加・産業振興・農山村振興などの様々な面から考えても、秋田で必要とされ大歓迎となるはなのだが、実際にそれを実現しようとすると、秋田市の都市計画課から許可が出ない可能性が高い。 ※河辺・雄和地域とその他の秋田市で運用内容が異なる。

秋田市の市街化調整区域では、農業以外の事業や店舗に地域の外から客が来ることがダメ要素となる。人口が減った周辺地域を主な事業対象にすることが求められ、客数の過半を周辺地域の人で占めなければならない。事業を通じた交流人口や関係人口の拡大や地域振興もできない。小さなアトリエや工房はいいが、外から客が来て販売するのはダメとも言われる。事業性の高い事業ほど許可されない制度運用になっている。

人にこの話をすると、「市役所が何を言っているのか理解できない」と言う反応が多い。開発許可制度の解釈や運用に工夫が無さすぎて、来るものを拒む時代に合わない制度運用になっており、秋田市の既存集落の維持と活性化に問題が生じている現状を紹介したい。

# 秋田市の市街化調整区域で 店舗を開くのは超難しい

○外からお客さんが来るのはダメ。

○その地域の周辺住民で売上 客数の  
過半以上が必要。 ※当初売上と説明され、後に客数に訂正された。

○事業計画書や顧客名簿を確認。資金  
計画を確認する可能性もあるとのこと。

※何の権限で顧客名簿や資金計画を見るというのか理解に苦しむ。

○食べに来る顧客の住所確認をしない  
だろうから飲食店は対象外。

○許可対象になる業種が何かは定かで  
なく、市役所の職員がその時々で判断  
するという不透明運用。

○法令が定められた半世紀以上前から  
一貫して変わらない古い運用。社会の  
変化に合わせた見直しをして欲しい。

# 秋田市の区域区分がわかる図

出典：秋田市立地適正化計画 平成 30 年 3 月  
編集・発行 / 秋田市都市整備部都市計画課

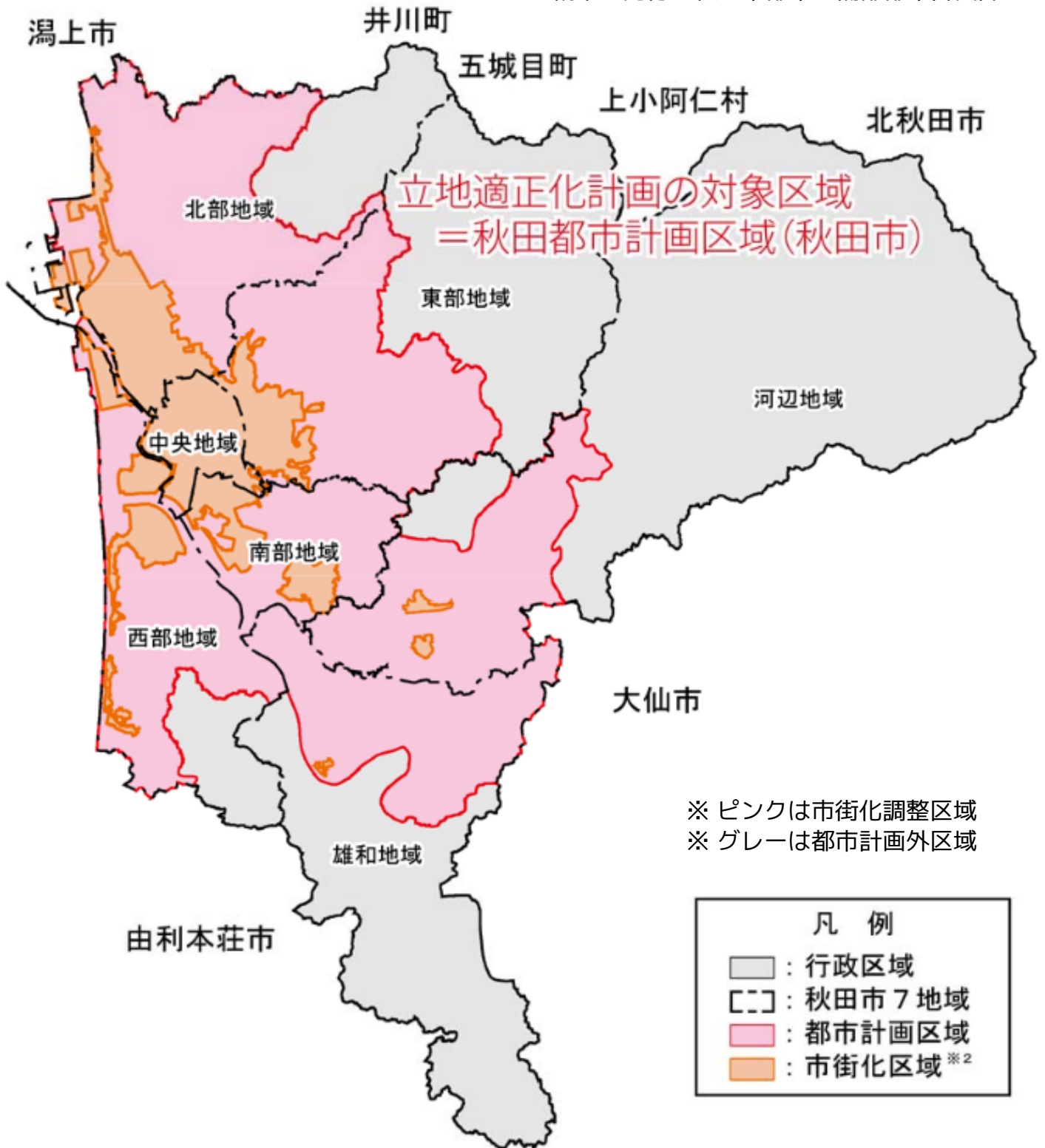


図 1-7 立地適正化計画の対象区域

# 区域区分（線引き）の説明

## 秋田都市計画区域

同じ基準で開発が行われるように秋田市と潟上市を一体的に県が指定している。

## 市街化区域

市街化が進んでいる区域。または今後市街化を進める区域。

## 市街化調整区域

市街化をせずに開発を抑制する区域。農地等の保全のために開発規制が厳しい。県内では秋田市と潟上市にだけ存在する。

## 都市計画外（線引き外）区域

都市計画区域の外の郊外区域。市街化調整区域よりも自由に店舗などができる。

出典：14 次秋田市総合計画 085 ページの数値を参照して記載

	面積 km <sup>2</sup>	割合%
秋田都市計画区域	414.37	45.7
市街化区域	75.86	8.4
市街化調整区域	338.51	37.3
都市計画区域外	491.70	54.3
合計	906.07	100.0

# 市街化調整区域の開発の緩和

市街化調整区域の開発には、都市計画法第 34 条などで各種の緩和措置がある。

## 第 34 条 1 号

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

第 34 条 1 号では、公益施設や日用品の販売・加工・修理の店舗が認められる。

物販のほかにも、農機具修理施設・農林漁家生活改善施設・理美容院・はり・きゅう・あんま等の施設・自動車修理工場などが対象

## 秋田市の開発許可の手引きには

○「開発区域周辺居住者を主たるサービス対象とするものに限る。」とあり、当該地域の住民で客数の過半と言う要件の根拠と思われる。

○提出書類に「顧客範囲図等」とあり、顧客名簿を確認するという根拠かもしれない。

# 柔軟な運用の三重県との比較

## 条件1. 周辺住民の利用する店舗

- 秋田市は客数の過半以上を周辺住民で。
- 三重県は店舗の規模が過大でないこと。  
床面積：220m<sup>2</sup>以下。

## 条件2. 商圈の制限

- 秋田市は周辺地域のみで顧客名簿を確認。
- 三重県はインターネット販売と宅配を主とするものは不可。

## 条件3. 対象となる業種

- 秋田市は対象となる業種を定めていない。そのときどき市役所の職員が判断する。飲食業やコンビニエンスストアは対象外。
- 三重県は日本標準産業分類表を用いて、対象となる業種を公開している。飲食店やコンビニエンスストアも対象となる。

※現在の地域の実情や住人の利益を中心に考えるか、昔からの前例踏襲で法令の文言を中心に考えるかの違いが現れている。法令の解釈や運用は自治体の判断で柔軟に認められるため、その気になれば実は秋田市でも柔軟な運用は可能。

# 第34条 11号指定区域

11号指定区域は、まとまった数の戸数の建物がある地域を指定して、市街化区域同等の開発を可能にするもの。

市街化調整区域に用途区分は無いが、秋田市は第一種低層住居専用地域と同じ内容で11号指定区域内の開発を許可する。用途地域の中で最も制限が厳しく、一般的な住宅と店舗や事務所を兼ねる兼用住宅のみ可能。商圈が周辺地域のみであることが要件。郊外で営業が成り立つ？

- 事務所・日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋等
- 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具等
- 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等
- 学習塾、華道教室、囲碁教室等
- 美術品又は工芸品を製作するアトリエ又は工房

周辺住民が利用するための店舗が要件で、1号店舗と同じで外から客が来るとダメ。具体的な「周辺」の定義はない。日用品販売の「業種」の定義もない。その時々市役所職員が判断。

## 郊外の農村部なのにどうして第一種低層住居専用地域と同じなの？

都市計画課の理由： 1

市街化区域の外縁部が第一種低層住居専用地域になっているから。

実際は：市街化区域の外縁部はいろいろな用途地域が混ざっている。そうでなくてはお店もなくて不便な場所だらけになってしまう。

都市計画課の理由： 2

地価の安い11号指定区域で店舗などの要件を緩めると、市街化区域の人が11号指定区域に引っ越してしまう。

実際は：11号指定区域の周辺には、市街地のようなお店も無いので、生活の便利さは市街地が格段に良い。条件が同じならば安いほうが良いかもしれないけれど、地価の違いに相応の環境の違いがある。

ほかにも・・・市街地よりも人口減少が進んでいる・地域の学校の廃校が進んでいる・土地の資産価値が市街地よりも低いなどなど、市街地と比べると大きな違いがある。

現在も人口が減り続ける市街化調整区域で、11号指定区域の店舗要件を緩和する程度のこと、市街地から懸念するほど人が移動すると考える裏付けは何だろうか？ 仮に、多少の緩和で既存集落の人口が増えるのであれば、既存集落の維持と活性化を図る都市計画に則した緩和と言える。



# 11号指定区域の住宅の不思議

配偶者・世帯構成員も含めて秋田市内に家や土地を持っている場合は、11号指定区域に家を建てることや住むことが許可されない。相続での所有は可。

現在所有中	新たに所有	建築・購入・居住
市街地の家	市街地	建築 ○ 購入 ○ 居住 ○
同上	11号指定区域	建築 × 購入 ○ 居住 × 購入しても住めない
同上	市街化調整区域	△ 昭和46年以前からの宅地のみ
同上	都市計画外	建築 ○ 購入 ○ 居住 ○
11号指定区域の家	市街地 ※先に11号指定区域に家が在る場合は問題ない不思議な制度！？	建築 ○ 購入 ○ 居住 ○

指定区域でも二地域居住の推進をしているはずなのだが、市街地と市街化調整区域の二地域居住や二拠点生活を秋田市民が実現しにくい制度になっている。

## 河辺・雄和地域には 緩和措置がある

河辺・雄和地域の幹線道路沿いは、かなり広い範囲で12号区域指定がされている。道路から100メートルの範囲で、準工業地域と同等の開発ができる。家と兼用住宅と3000㎡以上の店舗や工場はできないけど、幅広く開発が可能。

そして、11号指定区域はほとんど12号指定区域と重複指定されているので、河辺・雄和地域の11号指定区域は、家も兼用住宅もアパートも工場も店舗もできる。

### 通常の「市街化調整区域で建てられるもの」

許可できるものの一例としては、周辺の住民を主なサービスの対象とした店舗などで、市街化が進むおそれがなく、市街化区域内で建てるのが難しいか、不適當なものを対象としています。－河辺・雄和地域のパンフレットから－

※河辺・雄和地域の合併後の緩和措置だが、合併前からの秋田市との格差は実に大きい。同一市の納税者なのに公正さに欠ける。

(河辺・雄和地域でも指定区域以外には緩和措置は無い。合併は2005年。2014年に市街化調整区域が設定。合併からすでに18年。)

# 都市計画課が既存集落維持のためにやっていること

○第34条11号指定

○6次産業化施設の許可審査の簡素化

○11号指定区域内の既存建築物に対する弾力的な運用 (空き家の賃貸住宅としての活用等)

出典：秋田市立地適正化計画 平成30年3月編集・発行/秋田市都市整備部都市計画課  
 (1) 居住誘導区域外を対象とした施策 引用したものに※部分加筆

施策の概要	事業名
1 【全域(都市計画区域内)】 都市計画基礎調査を活用した、定期的な跡地等発生状況の動向を把握する。	➤都市計画基礎調査
2 【全域(都市計画区域内)】  地域住民からの発意のもと、良好な生活環境の維持・形成を目的とした、地区計画の適用について検討する。	➤地区計画
3 【市街化調整区域】 開発許可基準の緩和による、人口減少・少子高齢化における集落維持を進める。  ※集落の維持・活性化を進める方針が職員に共有されているのか疑問。	➤都市計画法に基づく開発行為の許可基準に関する条例(同法第34条第11号)  ※第一種低層住居専用と同等。最小限の緩和で効果も最小限。
4 【市街化調整区域】 集落の維持・活性化に資する6次産業化施設※の整備に対する開発許可審査手続きを簡素化する。	➤開発許可の特例措置 ※農業以外にも集落の維持・活性化に資する事業はある。
5 【市街化調整区域】 上記3で区域指定した既存集落において、コミュニティの維持を目的に、移住・定住や二地域居住を推進することとし、長期にわたり適正に利用された既存建築物に対する弾力的な運用を行う。 (空き家の賃貸住宅としての活用等) ※等とあるが実際に許可されるのは賃貸住宅のみ。	➤開発許可制度の弾力的運用  ※すでに人口激減で利便性の低い集落に賃貸住宅需要？もっと柔軟に空き家の利活用を認めないと活性化は無理。弾力的運用の中身が不十分。

# 既存の建物の用途変更は積極的に進める国土交通省の指針

古くから使われてきた建物の周囲では、すでにインフラが整備されているので、建物を利用しても新たな市街化を促進する可能性は低い。

ゆえに、地域の維持や活性化のためになることには、柔軟に用途変更をして差し支えない。

「市街化調整区域に現に存在する古民家等を宿泊施設、飲食店等とすることや、既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等にすることなどが考えられる。」－開発許可制度運用指針より－

「古民家等」については自治体によって柔軟に解釈ができる。東京都は「空き家と空き校舎」にしている。「飲食店等」のところに「店舗」を含めてもできる。－国土交通省に確認－

市街化調整区域の空き家や小屋を店舗・事業所にすることも可能にする指針だが、秋田市都市計画課は緩和地域に限った賃貸住宅しか認めない。緩和的指針を国が出すのは、地域の著しい衰退が急激に進んでいるから。秋田市も社会の変化に対応する柔軟な運用にする必要がある。

# 『農地付き空き家』の手引き

～ 田園回帰等の移住促進に向けて  
空き家や農地を地域資源として活用 ～

空き家は上手く使えば地域の「資源」となるものであり、地域の合意形成の中でこうした資源を活用していくことで地方創生や地域の活力の維持・向上につながることも期待されます。

戸建て住宅のいわゆる「その他空き家」の取得原因は、相続が半数以上を占めています。空き家の所有者の約4分の1が遠隔地(車・電車などで1時間超)に居住していることから、所有者が日常的に空き家の適正な管理が行うことが難しい面もあります。他方、資産として有効活用できる空き家についても、空き家に関する情報提供媒体や流通・活用に係るノウハウの不足等による需給のミスマッチが生じている等の課題があります。

しかし、そもそも住宅は国民の貴重な資産たる不動産ストックであり、流通等を通じてその有効活用を図ることは、所有者にとって資産活用になるばかりか、我が国の社会経済にとっては豊かさの向上につながるものです。

※この項は全て「農地付き空き家」の手引きからの引用

# 放っておくと価値が 無くなってしまいう空き家

空き家問題対策は時間との戦いで一日でも早く  
空き家を使う事が大切。そうしないと家が日に  
日に傷んでしまう。

利用しないでいると劣化が進んでしまい

不動産



負資産



腐資産

と悪い方に変化してしまい最後は廃墟になる

家の管理が悪いと固定資産税の減免措置が無くなる制度なども実施される。制限を強めるなら、同時に所有する空き家等の流動性が向上する施策の実施も必要となる。市民の持つ地域資産の価値や利益が損なわれないようにするために、空き家等の利活用をしやすくする実効性のある業務を迅速に行う責任が秋田市役所にはある。

## 活用しやすくなれば 経済も動く

郊外の物件は土地の単価が市街地よりも安いけれど、土地も家も広いので売買されれば数百万から千万単位のお金が動く。

売り手と買い手。工務店や資材屋。そして金融機関などで取引が発生する。

10軒の空き家が売買され活用されれば、億単位の経済活動になる可能性がある。

今まではせっかくの経済活動の機会を何度も逸失していたと思う。逆に言うと、郊外の空き家を使いやすい制度にすれば、経済活動の機会が生まれる。

弾力的な開発許可制度の運用は、コストのかからない経済政策であり、農山村・既存集落の維持と活性化や人口減少や空き家の増加問題の対策にもなる。柔軟な運用が実現すれば民間の活力がいきる。

# 都市計画課の各種計画書には こう書いてある

○農村集落のコミュニティの維持：将来においても後期高齢者が増加していく見込みであり、その傾向は郊外部や集落部ほど顕著であり、地域コミュニティの維持が求められます。

○農業集落では、地域が持つ魅力やストックを生かし、都市住民との交流拡大や移住、二地域居住策を進め、コミュニティ形成の維持・活性化を目指す。

○市街化調整区域の空き家等では、都市計画制度の導入などにより、農産物の産直施設や農家民宿、体験農園等としての利活用を促進し、都市と農村の交流の場の創出と地域の活力向上を検討します。

○既存集落の維持・活性化や企業誘致等の本市の産業振興に資する計画的な開発は、都心・中心市街地および地域中心への影響や市街化の促進など周辺環境への影響等を勘案し、許容するものとします。

○集落部においては、市内外からの移住・二地域居住の受け皿として、空き地・空き家等低・未利用地の活用を促進します。

※既存集落の維持と活性化の必要性が繰り返し書かれている。都市計画課が時代や社会環境に合わせて制度運用を変えていかないと、秋田市の既存集落の維持・活性化は進まない。開発許可制度の運用の細則は都市整備部の部長決裁によるものなので、担当部署の問題意識とやる気次第。



# 人口減少・移住定住対策課では こんなことを書いている

## 秋田市シティプロモーション基本方針

### ■現状I

- 1 ターゲットを意識した取組が少ない
- 2 「シティプロモーション」の捉え方や概念が課所室もしくは職員一人ひとり様々であり意思統一が図られていない
- 3 本市職員にシティプロモーションという意識が醸成されていない
- 4 多くの課所室が秋田市の統一したキャッチコピーやロゴマークは必要ないと捉えている

### ■課題

- 1 一体的な取組を検討する場を創出する必要がある
- 2 全庁的に取り組むべきターゲット、発信すべきメッセージ等の整理、検討が必要
- 3 魅力的で有効な情報発信の必要性を共有する必要がある
- 4 課所室長をはじめ全職員の「シティプロモーション」に対する意識の醸成と共有

### ■定住人口に関する情報発信

定住人口に関する情報発信については、流出抑制と新たな人口の呼び込み(Uターン、Iターン)の両面から捉えなければなりません。本市の取組の現状調査で明らかになったように、各課所室における事業周知等の取組の7割以上は秋田市民のために秋田市内で行われており、約50%の課所室が事業周知方法に課題があると感じています。

※宣伝の前に各課の制度・業務に一貫性が必要。課によってちぐはぐでは市民も移住者も困る。県民かつ市民である立場から見ても、県都であることを考えても、県と市の間にも制度や業務に整合性が必要。PR映像にもある農山村の利活用を本気で促進しないと秋田の宣伝に偽りありとなる。

# 企画調整課の「県都『あきた』創生プラン」にはこう書いてある

「県都『あきた』創生プラン」 企画財政部企画調整課 令和3年3月  
ともにづくり ともに生きる 人・まち・くらし  
~元気と豊かさを次世代に 人口減少を乗り越えて~

○農山村地域にある多様な地域資源を有効活用した人を呼び込むための取組が求められています。

○魅力ある体験プログラム等を通じて都市農村交流を促進するとともに、民間活力をいかしながら、農山村資源や自然環境を有効活用した新たなビジネスの創出、周辺環境整備などの取組を進め、働き方や余暇活動に関する多様なニーズを取り込むことにより関係人口を創出するなど、農山村地域の活性化を図ります。

○熊等の野生動物の出没が増加しているため、緩衝帯の役割を持つ里山を適正に管理する必要があります。

○都市の便利さと豊かな自然がほどよく調和したまちという本市の魅力を市内外へ戦略的にPRするとともに、その良さを実際に体験してもらうための取組を強化します。また、進学、就職等で転出した本市出身者のUターンや、市内の大学への進学等をきっかけに転入した若者の定着も含め、県外からの移住者を積極的に受け入れ、定着につなげられる環境の整備に引き続き努めます。加えて、都市住民の意識・行動の変化に応じた施策の実施により、移住のさらなる促進に努めます。

※既存集落の空き家等は有効活用すべき「多様な地域資源」の一つであり、柔軟な利活用の推進は「農山村地域の活性化」「移住のさらなる促進」につながる。

# 産業振興部は農山村振興の計画にこんなことを書いている

基本方針の一つに、地域資源や民間活力をいかした農村の活性化を定めており、都市と農村の人的交流の拡大による関係人口の創出をはじめ、地域資源や自然環境を有効活用した新たなビジネスの創出、周辺環境の整備、都市住民をはじめ様々な主体の参画による元気なむらづくりの推進、他分野との連携による誘客の促進を図ることとしています。

本市への観光や出張等による来訪をきっかけに、地域の人との交流やイベント、体験プログラム等への参加者などの「参加・交流型」の関係人口、テレワークやワーケーション等による「就労型」の関係人口を、地域産業の創出、地域づくりへの参画などを通じて「直接寄与型」の関係人口へと深化を図り、農山村地域の活性化につなげる取組が必要となります。

※様々な分野との連携で農山村の活性化を図る姿勢が鮮明。計画書の中には、農山村資源の一つでもある空き家や空き校舎の活用にも積極的な言及がある。この構想の実現が必要。

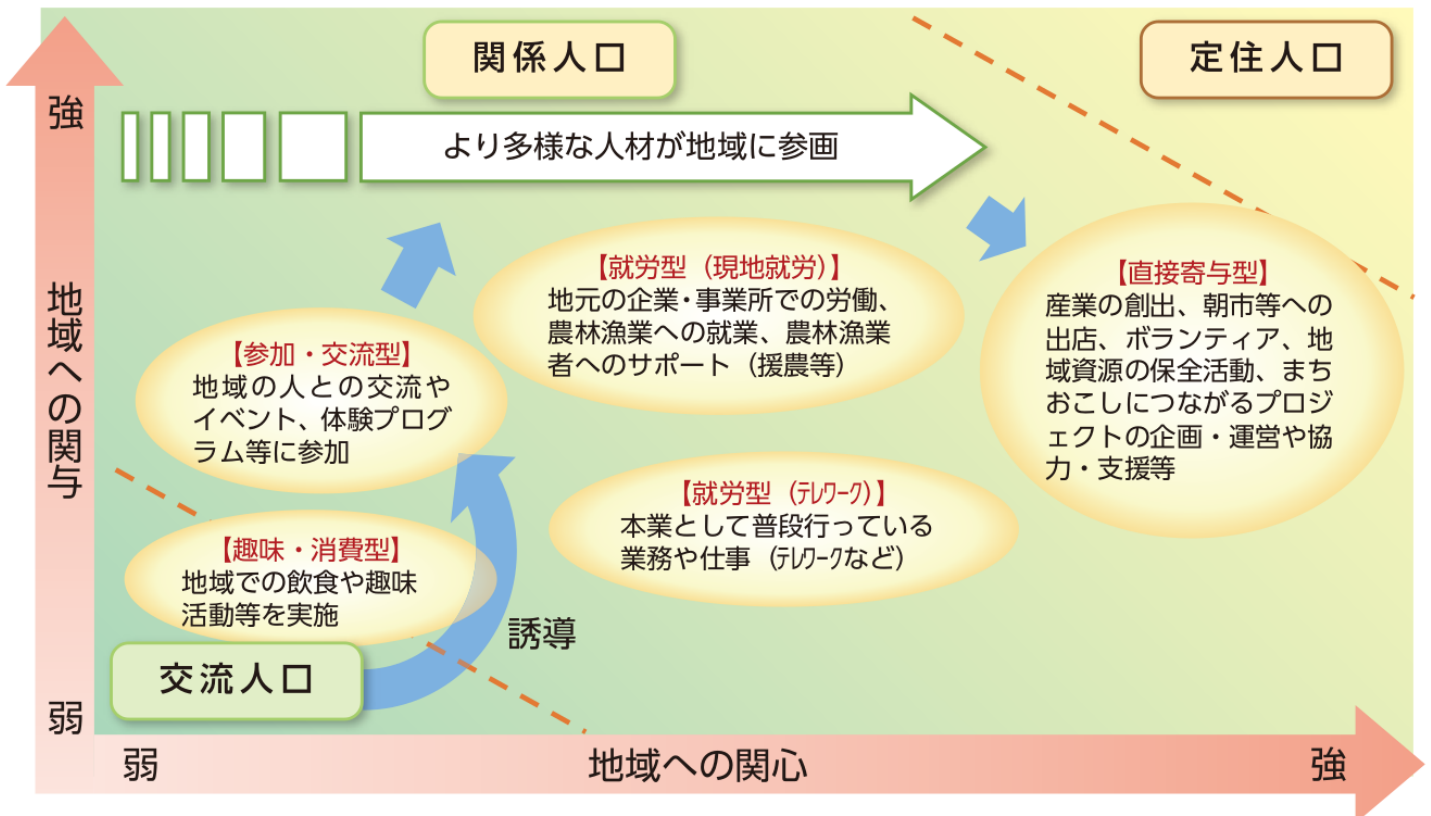
# 中間支援組織のイメージ図

出典：第2次秋田市都市農村交流マスタープランの掲載図  
 令和4年3月発行 編集・発行秋田市産業振興部  
 ※部分は引用ではなく加筆したものの



※ 農業だけでなく、様々な分野と連携して農山村の資源を活用し、集落の維持と活性化を図っていく考え方をイメージ図にしたものと思われる。

# 関係人口の考え方



※ 交流人口・関係人口の創出や拡大から行い、定住人口へつなげる事を表しているイメージ図と思われる。移住・定住を実現するために空き家等の活用の方法や制度の整備も必要。

# コンパクトシティと郊外の関係

秋田市にはコンパクトシティと言うまちづくりの方針があります。コンパクトという言葉から、市街化調整区域などの郊外の縮小をイメージする事がありますが、コンパクトシティは市街地のコンパクト化と機能の合理的配置を基本とする施策です。その本質は市民の真っ当な活動を阻害する過度の開発制限や既存集落の縮小ではありません。

○市街化区域外縁部における低未利用土地のうち、将来的な利活用の見込みが立たない地区を対象とし、市街化調整区域への逆線引きの検討を行い、既存市街地の高密度な利用を促進します。（出典：秋田市第7次都市計画 P.38）

秋田市の面積を小さくする事はできませんし、先祖たちが切り開いてきた郊外の農地とそれを支えてきた集落は今後守っていくべきものです。地域の歴史や文化の継承や、食料自給率や食の安全保障の面からも大切なことです。

郊外の既存集落は、秋田の人類史とともに地理的・歴史的な要因から形成されてきたものです。そして人と野性との境界域としても重要な場所ですから、今後も維持していくべき地域です。

山手台のような今まで市が認めてきた市街化調整区域の大型開発は、市街化調整区域が無秩序な市街化を防ぐために指定されている本来の意味や、コンパクトシティの観点からも慎むべきですが、郊外の農山村の既存集落の維持と活性化を図ることは県・市に共通する重要なテーマです。都市部と郊外の距離の近さは、秋田市の特徴的な地理的資産ですから、双方それぞれを充実させることが重要です。

# 秋田市役所とイオンによる外旭川地区の開発検討区域

出典：「秋田市外旭川地区まちづくり基本構想」策定に向けた考え方について（案） 令和4年8月

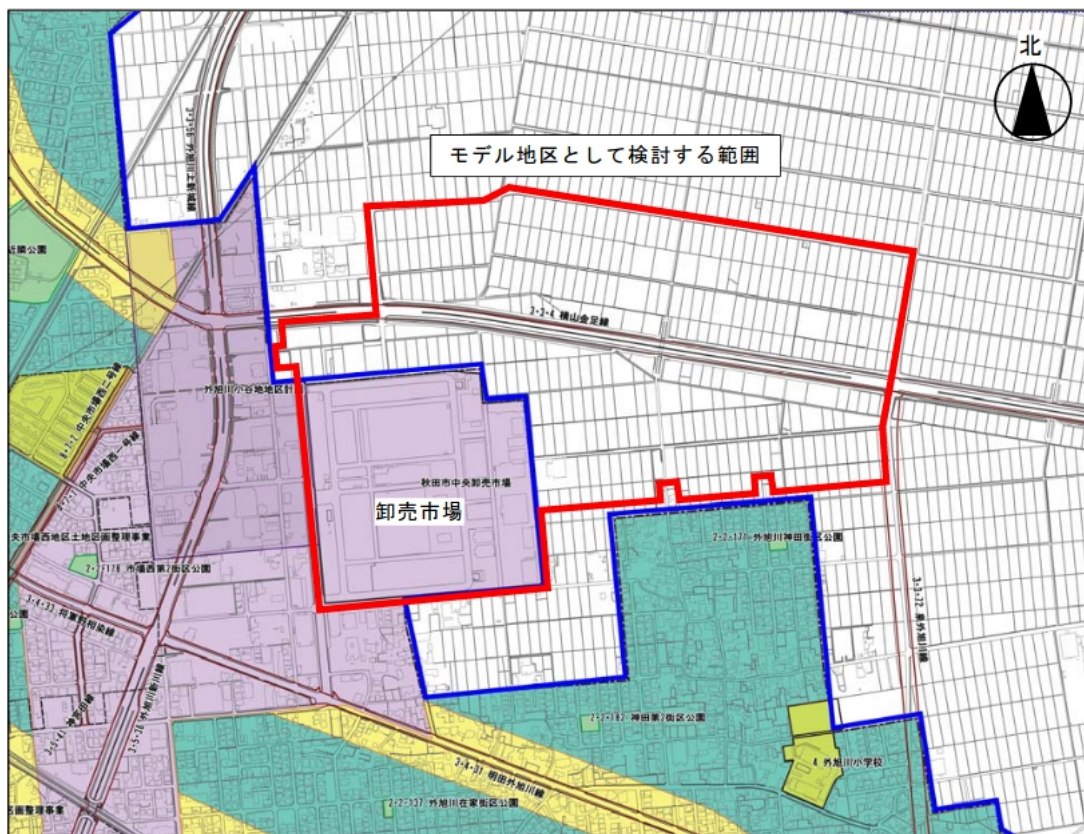


図3 位置図（都市計画図）

凡例
着色部：市街化区域
白色部：市街化調整区域、農業振興地域

全面積：51.1ha = 511,000m<sup>2</sup> = 154,848坪

卸売市場：14.6ha

市街化調整区域と農業振興地域：36.5ha = 365,000m<sup>2</sup> = 110,606坪

市街化区域：市街地および市街化を促進する区域

市街化調整区域：市街化が抑制される区域

農業振興地域：総合的に農業を振興する地域

1ha = 10,000 m<sup>2</sup>

※市街化調整区域の変更や農地転用は通常は変更は難しい。国の補助で用水路の整備などを行った「受益農地」のため、5000万円ほど国に返還する必要もある。

※経済産業省の「地域未来投資促進法」を活用して区域区分の変更をする計画。河辺鵜養地域の醸造所等の計画が同法ですでに秋田市の計画として認められている。

※外旭川開発の目的は「人口減少下でも持続可能な社会基盤の構築」「交流人口の拡大による新たな活力、魅力づくり」の2つ。新たなインフラ整備が必要な大型開発の目標としては無理がある。市民の小規模な活動の目的にこそふさわしい。

# まちづくりの失敗例としての秋田市

出典：中心市街地再生のためのまちづくりのあり方について

[アドバイザー会議報告書]国土交通省平成 17 年 8 月（2005 年）

※この報告書では、まちづくりに失敗した典型的な地方都市の例として、秋田市が大きく取り上げられている。

## A市：秋田市

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。

### ●一方、他の典型的地方都市では、

- ・ 公共公益施設が郊外に移転
- ・ 郊外住宅開発の進展
- ・ 中心部の人口密度が低下



※ 秋田市の地図

### ●これに対し、他の典型的地方都市は →**拡散型都市構造**



- ・ 公共交通機関利用者も少なく、都市機能へのアクセスは自動車依存
- ・ 中心市街地から大規模商業施設が撤退、商店街には空き店舗が累積

※ 秋田市広小路の写真

※市街化調整区域の住宅団地の拡大は秋田市が許可してきたもの。郊外の既存集落はそれとは異なり、地域の歴史的・地理的要因から成立してきたものである。

# 秋田市の地域別人口推移

【中央地域】			【北部地域】			【南部地域】		
	人口の増減率 (2015→2045)	2045年の 高齢化率		人口の増減率 (2015→2045)	2045年の 高齢化率		人口の増減率 (2015→2045)	2045年の 高齢化率
千秋	-30.1%	49.4%	土崎港中央	-44.3%	50.9%	牛島東	-33.2%	49.6%
中通	-37.4%	55.3%	土崎港東	-28.1%	47.5%	牛島西	-30.1%	46.4%
南通	-30.1%	45.0%	土崎港西	-30.1%	46.6%	牛島南	-23.7%	54.1%
保戸野	-33.0%	50.3%	土崎港南	-34.7%	48.4%	卸町	-35.4%	49.0%
高陽	-26.5%	48.6%	土崎港北	-34.1%	49.3%	大住	-31.6%	48.4%
大町	-40.5%	56.3%	将軍野東	-35.5%	49.0%	仁井田	-29.9%	46.9%
旭北	-33.1%	45.4%	将軍野南	-31.1%	46.0%	御野場	-26.1%	48.8%
増山	-32.5%	49.4%	将軍野	-26.5%	43.8%	御所野	-15.8%	44.2%
旭南	-38.2%	50.5%	外旭川	-29.2%	48.9%	山手台	-3.5%	42.4%
川元	-28.1%	47.5%	飯島	-29.2%	47.1%	牛島宇	-18.7%	52.7%
川尻	-23.7%	49.2%	湯北	-37.5%	48.9%	上北手荒巻	-42.3%	36.0%
茨島	-36.5%	50.7%	土崎港	-23.7%	43.1%	上北手大杉沢	-66.2%	87.2%
山王	-18.1%	47.9%	寺内	-28.2%	43.9%	上北手大戸	-42.0%	45.1%
泉(JR線西側)	-24.4%	48.5%	外旭川字	-28.9%	47.2%	上北手大山田	-42.7%	43.5%
八橋	-24.2%	46.7%	飯島宇	-32.3%	50.0%	上北手小山田	-40.0%	45.4%
築山	-31.9%	46.0%	下新城青崎	-37.6%	60.5%	上北手古野	-37.1%	53.6%
泉字	-19.4%	48.3%	下新城岩城	-50.7%	58.5%	上北手鎌田	-25.6%	42.0%
			下新城小友	-37.8%	48.6%	上北手百崎	-26.6%	32.2%
			下新城笠岡	-47.6%	49.5%	仁井田宇	-21.6%	47.7%
			下新城長岡	-32.5%	48.8%	四ツ小屋	-32.3%	48.9%
			下新城中野	-34.0%	46.8%	四ツ小屋小阿地	-45.7%	55.4%
			上新城石巻坂	-42.5%	53.3%	四ツ小屋末戸松本	-34.7%	48.5%
			上新城小又	-48.9%	59.5%			
			上新城五十丁	-47.5%	57.7%			
			上新城中	-48.4%	53.3%			
			上新城保多野	-46.3%	65.1%			
			上新城瀧川	-61.7%	61.0%			
			上新城澤ノ里	-51.5%	61.5%			
			金足岩瀬	-34.9%	47.7%			
			金足浦山	-46.2%	57.4%			
			金足湯分	-39.9%	48.1%			
			金足大清水	-43.3%	53.0%			
			金足片田	-43.2%	54.4%			
			金足黒川	-50.1%	50.1%			
			金足小泉	-41.9%	49.6%			
			金足下刈	-40.2%	55.9%			
			金足高岡	-48.9%	62.6%			
			金足鳩崎	-41.9%	55.7%			
			金足堀内	-37.9%	48.7%			
			金足吉田	-44.5%	58.0%			

【東部地域】		
	人口の増減率 (2015→2045)	2045年の 高齢化率
手形	-18.6%	30.1%
手形山	-37.7%	50.2%
泉(JR線東側)	-32.9%	50.4%
旭川	-31.8%	46.1%
東通	-28.8%	44.7%
横森	-34.6%	47.7%
桜	-31.0%	46.0%
桜ガ丘	-18.5%	48.8%
桜台	1.9%	39.6%
大平台	-5.4%	42.1%
手形字	-25.3%	37.0%
新藤田	-42.9%	53.4%
濁川	-35.7%	52.0%
透川	-35.9%	51.4%
広面	-23.9%	39.2%
柳田	-27.2%	45.1%
山内	-65.4%	66.4%
仁別	-51.4%	54.1%
太平黒沢	-52.2%	57.5%
太平寺度	-52.5%	62.7%
太平中関	-49.0%	61.4%
太平八田	-52.3%	56.6%
太平目長崎	-45.2%	56.8%
太平山谷	-56.3%	55.5%
下北手寒川	-44.7%	58.3%
下北手宝川	-46.9%	59.3%
下北手湯沢	-43.4%	56.5%
下北手松崎	-32.3%	48.5%
下北手柳館	-46.3%	55.0%

【西部地域】		
	人口の増減率 (2015→2045)	2045年の 高齢化率
新屋	-28.4%	47.1%
新屋町	-17.5%	46.3%
浜田	-47.2%	51.2%
豊岩石田坂	-27.2%	48.1%
豊岩小山	-62.3%	53.7%
豊岩豊巻	-43.2%	52.9%
下浜桂根	-45.0%	50.1%
下浜長浜	-44.5%	54.2%
下浜八田	-54.2%	57.4%
下浜羽川	-42.2%	50.9%
下浜名ヶ沢	-52.3%	55.8%

【河辺地域】		
	人口の増減率 (2015→2045)	2045年の 高齢化率
河辺赤平	-38.2%	51.3%
河辺岩見	-51.9%	59.5%
河辺大沢	-30.5%	46.9%
河辺大窪野	-53.1%	52.7%
河辺北野田高屋	-29.7%	46.7%
河辺三内	-46.2%	52.6%
河辺神内	-46.0%	63.0%
河辺高岡	-47.5%	57.6%
河辺戸島	-45.0%	53.7%
河辺豊成	-45.6%	60.3%
河辺畑谷	-36.0%	47.7%
河辺松測	-29.9%	47.2%
河辺譜井	-38.2%	49.0%
河辺和田	-37.2%	49.3%

【雄和地域】		
	人口の増減率 (2015→2045)	2045年の 高齢化率
雄和豊ヶ沢	-53.1%	63.4%
雄和霞田	-47.9%	56.2%
雄和神ヶ村	-57.0%	64.8%
雄和新波	-41.3%	49.4%
雄和向野	-57.9%	79.9%
雄和友手子	-40.8%	61.7%
雄和繁	-46.3%	50.0%
雄和女米木	-44.5%	49.2%
雄和戸賀沢	-42.9%	64.9%
雄和相川	-36.4%	47.9%
雄和権沢	-47.6%	54.2%
雄和平屋島	-42.2%	50.7%
雄和妙法	-22.7%	42.4%
雄和石田	-51.5%	52.3%
雄和平沢	-42.7%	49.8%
雄和下黒瀬	-40.0%	51.7%
雄和樽川	-4.0%	19.6%
雄和田草川	-35.2%	51.0%
雄和芝野新田	-47.3%	57.7%

※ 秘匿地域（結果数値が著しく小さいため秘匿されている地域）等を除く

出典：秋田市人口ビジョン

※人口減少も高齢化率の上昇も市の目標よりも早く進行する予測がある。市街地はコンパクト化を進めながら魅力を高め、郊外も既存集落の活用性を高め、市街地と郊外双方の維持と活性化を図っていく事が大切。人口減少や少子高齢化の問題が国内で最も深刻な秋田では、実効性のある対策が早急に必要で、この問題は時間との戦いとも言える。



# 秋田市役所が今すぐにできることは 何だろうか

- 外旭川開発のような新たな多くのインフラ整備が必要となる、市街地の拡大につながる特例の大規模開発の前に、まずは既存集落の既存物件の活用などの市民の活動を推進する制度と業務を整える事が先決。大規模開発の前に既存地域の活性化を図るのが道理。
- 河辺・雄和地区とそれ以外の秋田市の市街化調整区域の開発緩和内容に、地域間格差がありすぎる。同一市の市民なのに、所有する資産の活用性に格差が大きすぎる状態を放置するのは、税金で運営される組織として問題がある。合併前からの秋田市民の所有する資産の有用性や価値を損なう公平性に欠ける現行の制度を、今すぐに見直す必要がある。
- 秋田市の郊外地域に移住し既存建物を利用して起業を考える人がいても、建物の利用を許可せずその人が来るのを拒むような移住定住促進対策などあり得ない。移住定住促進課と都市計画課の制度と業務の調整とすり合わせを今すぐに行うべき。やる気のある人が活動しやすい環境を秋田市役所全体でつくらなければならない。
- 第34条1号で認められる店舗の要件を、柔軟に運用している他県の自治体並みに弾力的に変えて、事業活動が地域の利便性の向上・空き家の利活用・交流人口の拡大・コミュニティの維持と活性化などに結びつくように見直すことが早急に必要。
- 既存集落の維持と活性化に結びつけるために、11号指定区域の開発許可内容をもっと柔軟な内容に変える。地域の維持と活性化に資する事業活動ができるようにしていかないと、交流人口の拡大を図ることも難しく、空き家問題の解決にもつながらない。
- 秋田市内に他に家や土地を所有していると11号指定区域に家を所有し住むことができない細則は、すぐに廃したほうがいい。そもそも、市が二地域居住を推進する計画を立てている中で、実際には二地域居住を妨げる矛盾する要件を定めている意味がわからない。
- 農山村・既存集落の維持と活性化のためには、農業だけでなく幅広く他の分野と連携や協同を図る事が必要となる。新たなインフラ整備の必要のない既存建物の用途変更をもっと柔軟に積極的に行い、農業以外の事業にも使えるようにするべき。人の住むあらゆる地域は複合的に使われてこそ維持できる。産業振興部と都市整備部は、開発許可制度が現実的に有効に運用されるように、制度と業務の調整やすり合わせを今すぐに行うべき。
- 空き家が増加して余っている状態で、利用する人の数より空き家が多いのだから、空き家問題の対策は空き家を使いやすくするという当たり前のことが第一の対策となる。その第一歩は難しいことではなく、制度と運用の見直しでありコストもかからない。郊外の空き家の利活用を妨げている秋田市の古い制度運用を都市整備部が現代的に見直すだけで、今後の秋田市に対してのプラスの影響は実に大きく即効性もある。経済対策・移住定住促進対策・人口減少対策・空き家の増加対策・農山村と既存集落の維持と活性化の対策など、幅広い好影響につながる。全国最速の人口減少と少子高齢化に直面する秋田こそ、弾力運用の先進地になって、既存集落の維持と活性化のモデルシティを目指せばいい。
- コンパクトシティと農山村・既存集落の維持と活性化は矛盾の無い別の課題であることを市役所の職員は理解し共有して、市街地と郊外の双方の維持と活性化に努めてほしい。