立地適正化計画

届出制度

立地適正化計画区域内において以下の開発・建築行為等を行う場合は、事前の届出が必要となります。

①誘導施設に関する届出

（1）都市機能誘導区域外

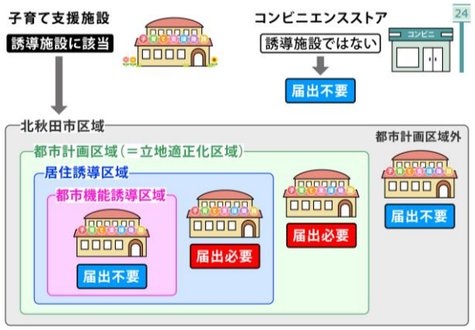
届出の対象となる行為

【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

【建築等行為】

・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、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、誘導施設を有する建築物とする場合



（2）都市機能誘導区域内

・誘導施設を休止または廃止する場合

②住宅に関する届出

（1）居住誘導区域外

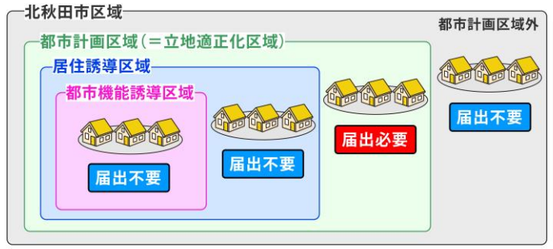
届出の対象となる行為

【開発行為】

・3戸以上の住宅の開発行為
・1戸又は2戸の住宅の開発行為で、その開発区域の面積が1,000㎡以上のもの

【建築等行為】

・3戸以上の住宅を新築しようとする場合
・建築物を改築し、3戸以上の住宅に用途変更する場合



第2次
北秋田市都市計画マスタープラン　素案
（都市計画マスタープラン・立地適正化計画）
［ 概要版 ］

令和8年11月

City Kitaakita City Planning Master Plan▶▶▶

第2次
北秋田市都市計画マスタープラン
（都市計画マスタープラン・立地適正化計画）
［ 概要版 ］

発行日　令和8年11月

発行元　秋田県北秋田市

編　集　北秋田市 ●●課
〒018-3392　秋田県 北秋田市花園町 19番1号
TEL:ー　FAX:ー
URL:

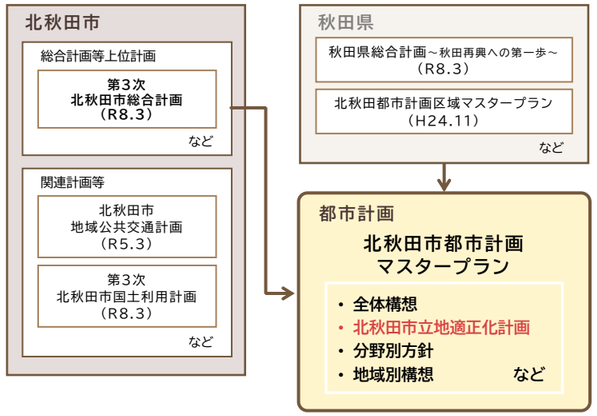
マスタープランの概要

マスタープランとは？

まちづくりの方向性を示した計画（第3次北秋田市総合計画）等に即し、北秋田市の将来像を具体的に明示したものです。実現するための整備の方法や、時期を明らかにするとともに、土地の利用や各種事業の実施、変更の指針とするものです。

立地適正化計画とは？

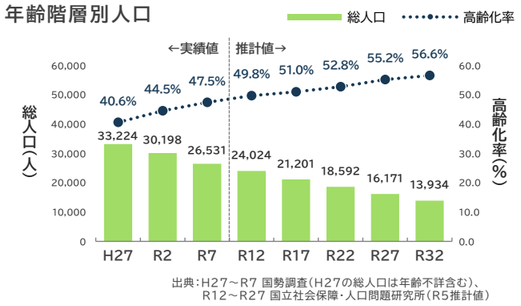
市街地部に特化した実行計画的な役割を担い、居住機能や医療・福祉・商業・公共交通等の様々な都市機能の誘導により将来の目指すべき都市像を実現する「戦略」としての意味合いをもつものです。



北秋田市の現状と課題

都市を取り巻く社会情勢

本市では、令和7年に合併後初めて人口が3万人を下回り、2人に1人が高齢者となる時代が目前に迫る中、空き家の増加や公共交通の確保、生活サービスやインフラの老朽化への対応が深刻な課題となっています。さらに、近年頻発・激甚化する自然災害への備えも急務です。こうした課題に対応し、日々の暮らしと安全・安心を守り続ける持続可能なまちづくりへの転換が求められています。



出典：H27～R7 国勢調査（H27の総人口は年齢不詳含む）、
R12～R27 国立社会保障・人口問題研究所（R5推計値）

住民の意識

計画の改定にあたって、アンケートや懇談会等を実施し、意識・意向を確認しました。

住民アンケート
住民の方へまちづくりに関するアンケートを行い、美しい景観の保全や、生活環境が整い、災害のないまちが求められていることが分かりました。

地区別懇談会
懇談会では、各地区の現状や課題を確認し、市や地区の将来像について活発な話し合いが行われました。

まちづくりの課題

課題1
賑わいや活気を取り戻す
都市基盤の再構築

課題2
災害に強く安心して
住み続けられる住環境の確保

課題3
市内外からの交流を生み出す
拠点と軸の形成

全体構想

都市の将来像

総合計画の将来像を市の最上位方針として、同じゴールを目指す目的で、第3次北秋田市総合計画が掲げる将来像を本計画においても踏襲することとします。

将来像	森と歴史が息づき、幸せを紡ぐまち　北秋田～だれもが関わり、未来を築く～

まちづくりの基本理念

将来像を実現していくうえでのまちづくりの基本理念を定めました。

理念1	「人」と「技術」を活かし、将来にわたって安心と利便性が続くまちづくり　～テクノロジーと優しさの調和～
理念2	地域の魅力を再認識し、最大限の価値を発揮する「人」が主役のまちづくり　～内側から輝く人・資源・地域～
理念3	開かれた交流により、人や情報が行き交うまちづくり～多様なつながりの形が新たな活力を生む～

地域別構想

4地区において、将来像と分野別の方針を定めました。

合川地区

将来像　広大な農地と憩いの場を活かし
多世代の集いを育むまち

地区の方針

土地利用	・空き家や低未利用地を活用し、集約型まちづくりを進めます。 ・地域産業を支援し、地域の雇用を支えます。
道路交通	・既存路線の適正規模での維持に加え、主要な都市機能施設へのアクセスを確保します。 ・効率的かつ利便性の高い公共交通を目指します。
観光レク	・自然・文化資源・公園を活かし、多世代が集う地域を目指します。 ・観光における誘客・滞在時間の増加を図ります。
都市基盤	・都市機能等の集約や将来の人口規模に見合ったインフラ機能の維持を図ります。
防災	・ハード・ソフトの両面から実情に沿った災害対策を進めます。

鷹巣地区

将来像　歴史と賑わいが調和し、
愛着を持ってつながるまち

地区の方針

土地利用	・滞在・回遊性の高いにぎわい拠点を創出します。 ・地域産業の活性化と良好な生活環境の形成を推進します。
道路交通	・他地区や主要な都市機能施設へのアクセスを確保します。
観光レク	・自然・文化などの資源を守り、地域の活性化に活かします。 ・訪問者の拠点となる施設を整備します。
都市基盤	・都市機能等の集約・誘導や将来の人口規模に見合ったインフラ機能の維持を図ります。
防災	・ハード・ソフトの両面から実情に沿った災害対策を進めます。

森吉地区

将来像　多分野の連携で暮らしを支え
安心して住み続けられるまち

地区の方針

土地利用	・空き家や低未利用地の活用を進め、安心・安全なコミュニティ環境の維持を図ります。 ・地域産業を支援し、地域の雇用を支えます。
道路交通	・既存路線の適正規模での維持に加え、日常生活における身近な移動手段を確保します。 ・観光地への二次アクセス環境の確保を図ります。
観光レク	・奥森吉の自然・文化資源を活かし、多世代が集う地域を目指します。 ・観光における誘客・滞在時間の増加を図ります。
都市基盤	・既存施設の活用や将来の人口規模に見合ったインフラ機能の維持を図ります。
防災	・ハード・ソフトの両面から実情に沿った災害対策を進めます。

阿仁地区

将来像　自然や文化と共存し、楽しく
自由な暮らしを満喫できるまち

地区の方針

土地利用	・空き家の適切な管理と再利活用を図ります。 ・豊かな自然を保全し、地域コミュニティと調和した持続可能な土地利用を進めます。
道路交通	・既存路線の適正規模での維持に加え、日常生活における身近な移動手段を確保します。 ・観光地への二次アクセス環境の確保を図ります。
観光レク	・森吉山の豊かな自然・文化の保全・継承や、周遊環境の形成により、地域の活性化を進めます。 ・観光における誘客・滞在時間の増加を図ります。
都市基盤	・既存施設の活用や将来の人口規模に見合ったインフラ機能の維持を図ります。
防災	・ハード・ソフトの両面から実情に沿った災害対策を進めます。

実現化方策

将来都市像の実現に向けた方策を設定し、なかでも優先的に取り組む施策を重点プロジェクトとして位置付けました。

実現化方策の構成

1. **多様な主体によるまちづくり**
   - 豊かな自然や文化等の地域資源を活かし、観光・防災・公共交通など多様な主体との連携により計画を推進します
2. **地域の特性に応じた整備手法の活用**
   - 鷹巣・合川・森吉・阿仁の地域特性や各種法規制等に応じ、土地利用や都市整備等の適切な手法を活用します
3. **重点プロジェクトによるまちづくりの着実な推進**
   - 優先度の高い取り組みを複合的に組み合わせた「重点プロジェクト」を設定し、賑わい創出や人口減少対策を推進します
4. **都市計画マスタープランの進行管理と評価**
   - 取り組みの進捗状況を定期的にモニタリング・評価し、社会情勢の変化を踏まえて概ね10年毎に見直しを実施します

重点プロジェクト

Project ①	鷹ノ巣/鷹巣駅周辺地区における中心拠点の賑わい創出	・都市拠点の機能強化と中心市街地の活性化
Project ②	合川・森吉・阿仁における地域・生活拠点の形成	・中山間地域における持続可能な小さな拠点づくり
Project ③	中心市街地をカバーする防災拠点の再整備と機能強化	・都市拠点の防災機能強化と日常交流拠点の形成

分野別方針

都市を構成する要素を5つの分野に分類し、それぞれの分野での今後の方針を定めました。

土地利用	居住的土地利用	【方針1】まちの特性や資源を活かし、にぎわいの場を形成します（都市居住ゾーン） 【方針2】昔から続く地区のコミュニティを維持します（ゆったり集落ゾーン）
	商業的土地利用	【方針3】市の中心として求心力や魅力のある拠点をつくります（中心市街地ゾーン） 【方針4】身近な地区での生活を支える拠点をつくります（身近な買物ゾーン）
	工業的土地利用	【方針5】地域の産業を支える基盤をつくります
	自然的土地利用	【方針6】農地や森林を守り、活用する環境を維持します
道路・交通	地区間移動	【方針1】市内各地区を結ぶにぎわい公共交通軸をつくります
	地区内移動	【方針2】ニーズに応じた地区内の移動手段を確保します
	公共交通機関等	【方針3】北秋田市の玄関口として全国各地とのつながりや交流が生まれる空間をつくります
	観光アクセス	【方針4】観光の足を支える快適な移動環境を整えます
	道路全般	【方針5】都市の骨格となる道路空間をつくります 【方針6】身近な生活道路の安心・安全を確保します 【方針7】現在のまちづくりに合わせ都市計画道路の事業化を図ります
観光・レクリエーション	自然資源	【方針1】豊かな自然環境をみんなで守ります 【方針2】自然や気候を活かし触れ合う機会を創出します
	文化資源	【方針3】歴史・文化資源をみんなで守り、育てます
	観光関連施設	【方針4】地域の資源や魅力に触れられる拠点をつくります
	都市公園	【方針5】大規模な公園に、にぎわい集う場をつくります 【方針6】身近な公園に、誰もが利用しやすい憩いの場をつくります
都市基盤	公共公益施設	【方針1】広域的な利用・連携を推進します 【方針2】公共公益施設の整備・充実を図ります
	生活サービス機能	【方針3】人が集いにぎわいが生まれるまちなかを再生します 【方針4】身近な暮らしを支える機能を維持します
	インフラ	【方針5】暮らしを支える基盤を確保します
防災への対応	防災・減災	【方針1】ハード・ソフト対策両面により防災・減災対策に取り組み、安心・安全な暮らしを守ります
	雪害	【方針2】豪雪に備え、道路交通やライフラインの確保に努めます

立地適正化計画

立地適正化計画の方針

北秋田市におけるまちづくりの課題を踏まえ、立地適正化のための方針を定めました。

まちづくりの課題

01 生活サービスの維持
02 生活サービスと居住の整合
03 土地活用による拠点性の向上
04 公共交通サービスの維持
05 施設維持更新費の負担や分散する公共施設等の維持
06 災害ハザードに応じた被害想定と災害への脆弱性の克服

立地適正化の方針

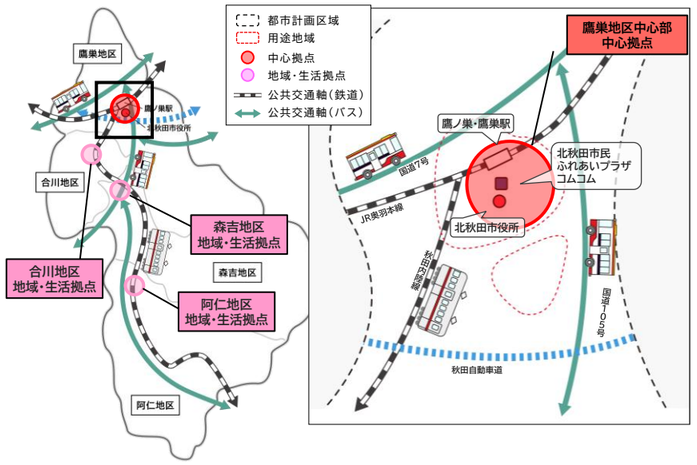
居住の誘導に関する方針	●都市機能にアクセス可能な一定のエリアへ居住を誘導する ●公共交通の利用環境が整っている範囲へ居住を誘導し、新たに居住を誘導するエリアでは公共交通サービスを確保する ●災害ハザードの範囲には居住を誘導しないこととし、区域内に想定される災害リスクに対しては、被害が最小限となる対策を講じる ●個々のライフステージに応じた緩やかな誘導を進める
都市機能の誘導に関する方針	●市全体を対象とする都市機能は市の中心部へ誘導する ●中心部では、求心力のある交流拠点の形成を目指す ●空き家や空き店舗、低未利用地等の活用を優先的に検討する ●都市機能へのアクセシビリティを確保する
その他共通に関する方針	●中山間集落に対しては、各種生活サービスを必要に応じて享受できる環境を確保する ●災害に対する安全が確保された地域では、災害時の避難受け皿を確保する ●都市基盤が整った既成市街地を優先して誘導を進める

立地適正化計画

都市の骨格構造

将来の北秋田市の骨格となる拠点と交通軸を抽出し、目指すべき都市の将来像を整理しました。

類型	対象となる地区や軸の特性
中心拠点	●市町村域各所からの公共交通アクセス性に優れ、住民に行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積等の高次の都市機能を提供する拠点 ⇒鷹巣地区の中心部
地域・生活拠点	●地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパー等、主として日常的な生活サービスを提供する拠点 ⇒合川・森吉・阿仁地区の中心部
基幹的公共交通軸	●中心拠点や地域・生活拠点等の居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定水準以上のサービスで運行する公共交通 ⇒内陸線や秋北バス（路線バス）



誘導区域の設定

人口密度や生活サービスを維持するため、居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めました。

誘導区域に望ましいエリア

居住誘導区域

- ●都市機能が利用できるエリア
- ●都市機能が集積するエリアに公共交通でアクセスできるエリア
- ●一定の人口密度が維持できるエリア

都市機能誘導区域

- ●鉄道駅に近接するエリア
- ●複数の都市機能が集積するエリア
- ●交通結節点となる駅やバス停が利用できるエリア
- ●中心拠点の範囲に含まれるエリア

用途地域界
居住誘導区域
都市機能誘導区域

都市機能施設
行政機能
福祉機能
子育て機能
教育・文化機能
医療機能
商業機能
金融機能

誘導施設の設定

地域住民の生活利便性を維持・向上するために必要な生活利便施設を定め、都市機能誘導区域内への誘導を促します。

誘導施設設定の考え方

①全体を対象とする中核的な都市機能 維持

- 基本的に鷹巣地区にのみ立地する既存の都市機能
- 市役所、こども家庭センター、文化会館、交流センター

②求心力のある拠点形成のための機能 誘導

- 中心部で不足/要望が多い都市機能
- 医療機能、子育て支援機能

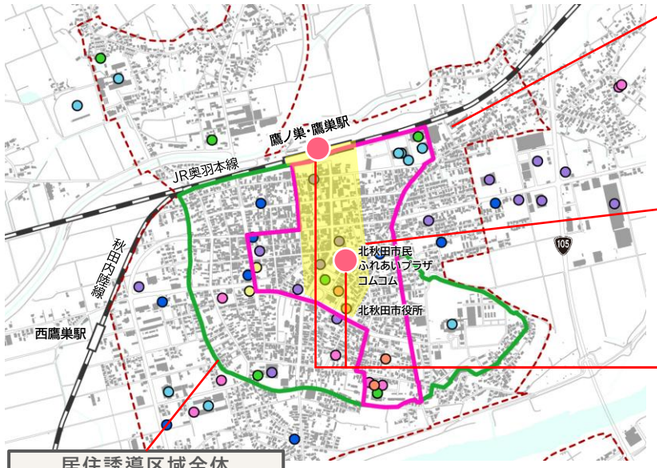
北秋田市における都市機能誘導施設

機能	具体の施設
①市全体を対象とする中核的な都市機能	
行政機能	北秋田市役所
子育て機能	こども家庭センター
教育・文化機能	文化会館、交流センター
②中心部で不足/要望が多い都市機能	
医療機能	診療所、クリニックなどの日常的な診療が可能な施設
子育て機能	児童クラブ、こども園など子育て世代が日常的に必要となるサービスを提供する施設

立地適正化計画

誘導施策

誘導区域内へ居住や都市機能を誘導するための施策を定めました。



都市機能誘導区域全体

1-1.公共施設の維持・強化
- 北秋田市個別施設計画に基づく公共施設の再整備

1-2.子育てに必要な都市機能の誘導
- 子育て機能や屋内で子供が遊べる施設の整備・誘導

まちなか、商店街周辺

1-3.まちなかのにぎわい創出
- ウォーカブルなまちづくりの推進
- 空き店舗を活用した新規出店の支援・活性化
- 観光客が滞在できる拠点の整備
- 鷹巣/鷹ノ巣駅における交流や賑わい創出のための機能の整備

交通結節点（駅・コムコム）

1-4.都市機能へアクセスする公共交通サービスの維持
- 市街地へのアクセスの維持

居住誘導区域全体

2-1.居住誘導区域内の住環境の向上
- 生活サービス機能の維持
- 市街地や医療・商業機能へのアクセスの維持
- 安全な街路空間の確保

2-2.居住誘導区域内への空き家の利活用
2-3.区域外からの移住者への支援
- 空き家を活用した区域内への移住支援
- 居住支援協議会の設置等による賃貸住宅への入居支援

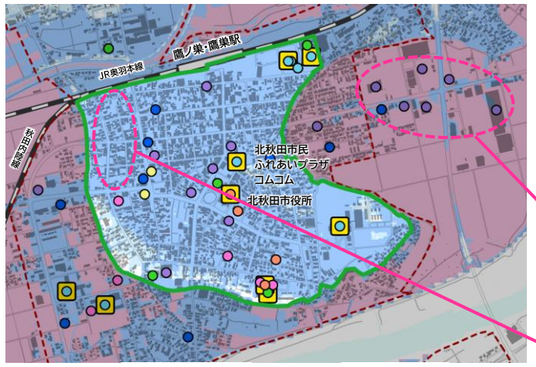
2-4.災害に対する居住誘導区域内の安全性向上
- 区域内の避難所の整備
- 北秋田市地域防災計画に基づく災害対策の実施

用途地域界
居住誘導区域
都市機能誘導区域

都市機能施設
行政機能 / 福祉機能 / 子育て機能 / 教育・文化機能 / 医療機能 / 商業機能 / 金融機能

防災指針

安心安全な居住誘導区域にするため、区域内に存在する災害リスクに対する方針を定めました。



用途地域界
居住誘導区域
避難所
都市機能施設：行政機能 / 福祉機能 / 子育て機能 / 教育・文化機能 / 医療機能 / 商業機能 / 金融機能
浸水ハザード L2（浸水想定最大規模）：0.5m未満 / 0.5-3.0m / 3.0m以上

エリア全体 洪水(L2)0.5m以上

【課題】
・居住誘導区域全域に0.5m以上の浸水ハザードが存在し、人命や財産喪失、空き家への対応などが課題

【対応方針】
・排水処理設備等の点検や整備を実施 リスクの回避
・事前の避難や災害発生情報の周知 リスクの低減
・福祉避難所などの要配慮者への避難支援 リスクの低減
・自主防災組織等の結成 リスクの低減
・区域内の都市機能の災害対策の強化 リスクの低減

たかのすモール・イオンタウン周辺 洪水(L2)3m以上

【課題】
3.0m以上の浸水ハザードが存在し、浸水により都市機能が消失し、生活に支障が出る危険性がある

【対応方針】
・排水処理設備等の点検や整備を実施 リスクの回避
・避難所や住宅での備蓄食料等の確保・管理 リスクの低減

元町周辺 洪水(L2)0.5m以上

【課題】
・避難所までの距離が遠く、避難に遅れが出る危険性がある

【対応方針】
・事前の避難や避難路の周知 リスクの低減
・既存施設の緊急時の避難所としての活用 リスクの低減

目標指標 避難所カバー圏人口割合 ［現在］92% ➡ ［目標］100%

目標指標・目標値

施策の実施状況を調査するため、目標指標及び目標値を定めました。

指標1 居住誘導区域内の人口密度
［現在］ 45.0人/ha ➡ ［目標］ 40.0人/ha

指標2 都市機能のカバー圏人口
○医療機能
［現在］ 3,547人 ➡ ［目標］ 現在の水準を維持
○子育て支援機能
［現在］ 1,751人 ➡ ［目標］ 現在の水準を維持

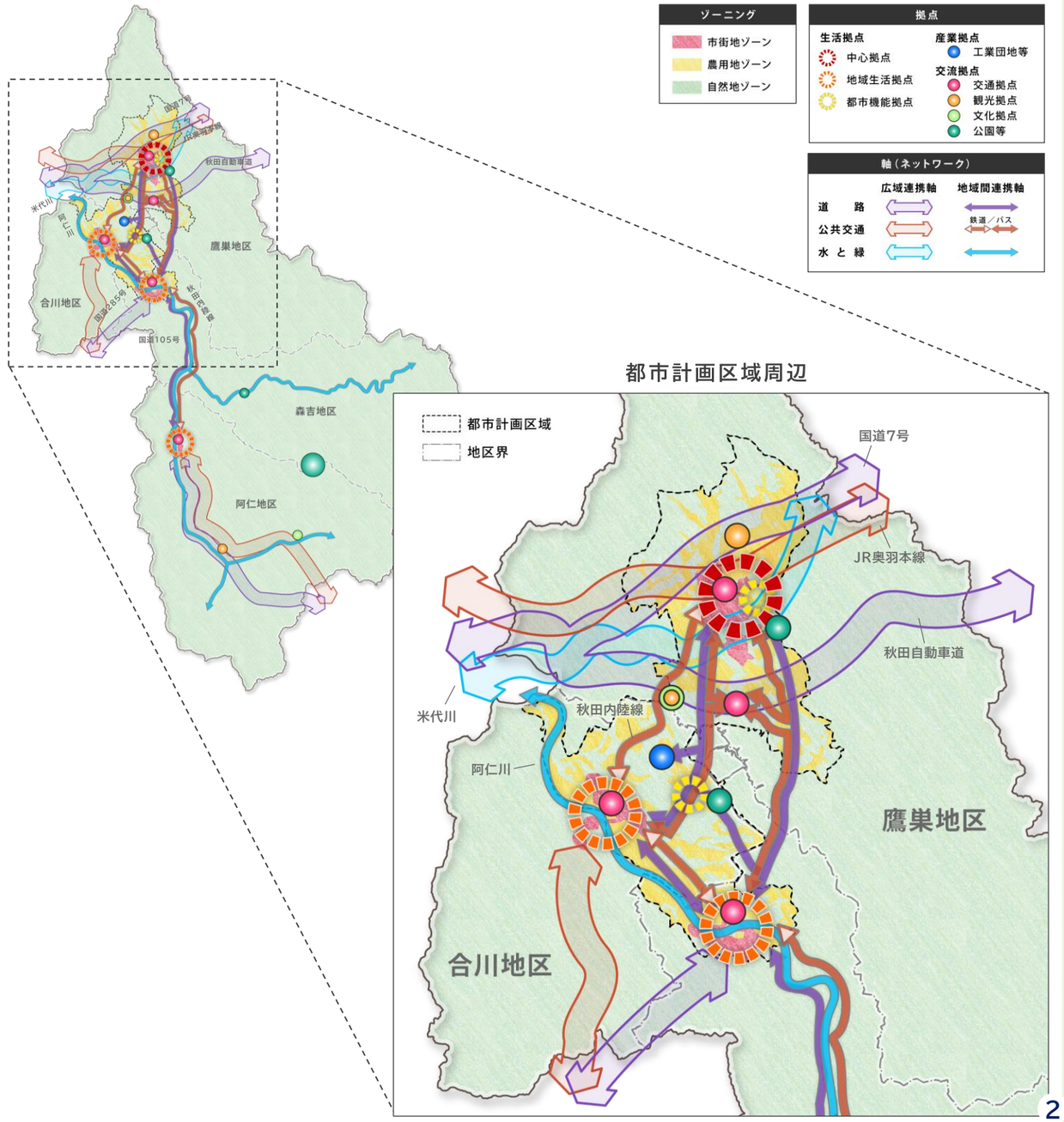
指標3 公共交通の運行本数あたりの利用者数
［現在］ 18人/本 ➡ ［目標］現在の水準を維持

指標4 誘導区域内における地価公示価格
［現在］ 18,400円/㎡ ➡ ［目標］ 現在の水準を維持

全体構想

将来像を実現するためのまちづくりの目標を設定しました。

目標1 暮らしの質を高める生活機能の集約と拠点の形成	目標2 テクノロジーを導入し、スマートな移動と維持管理の実装
目標3 地域資源を活かした滞在・周遊型広域観光拠点の形成	目標4 自然と共生するためのしなやかな防災空間の形成
目標5 地元の活力を育む自立した産業・交流を支援	目標6 美しい故郷を次世代へつなぐ適正な土地管理と環境の保全

将来都市構造図

都市づくりの基本方針を踏まえ、都市構造を描きました。北秋田市の土地の方向性を示す「ゾーン」、道路や公共交通など、移動を支える「軸」、特定の機能や施設が集まる「拠点」などを適切に整備し、今後目指すべき将来像を実現していきます。