令和７年９月１９日

建設委員会資料

活力都市創造部

目　　次

【報告事項】

１　次期都市マスタープラン（素案）の概要について・・・・・・・・・・・・・・・・　１頁
２　まちなか・公共交通沿線居住推進事業の見直しについて・・・・・・・・・・　６頁
３　富山駅周辺整備事業の進捗状況について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２頁

1　次期都市マスタープラン（素案）の概要について

〔都市計画課〕

次期都市マスタープラン（素案）の概要について報告するもの。

1．都市マスタープランについて

（1）位置付け　都市計画法第１８条の２に基づき、将来の都市の姿を見据え、土地利用や道路等の都市施設の配置、市街地の整備など、都市づくりの基本的な方針を示すもの。

（2）対象区域　市全域を対象とする。（都市計画区域を重点的に扱う。）

（3）目標年次　２０４５年（令和２７年）

（4）構　　成

序編　はじめに
計画の位置づけ、対象区域、目標年次など

第Ⅰ編　全体構想
現状認識、理念、取組方針、推進方策など

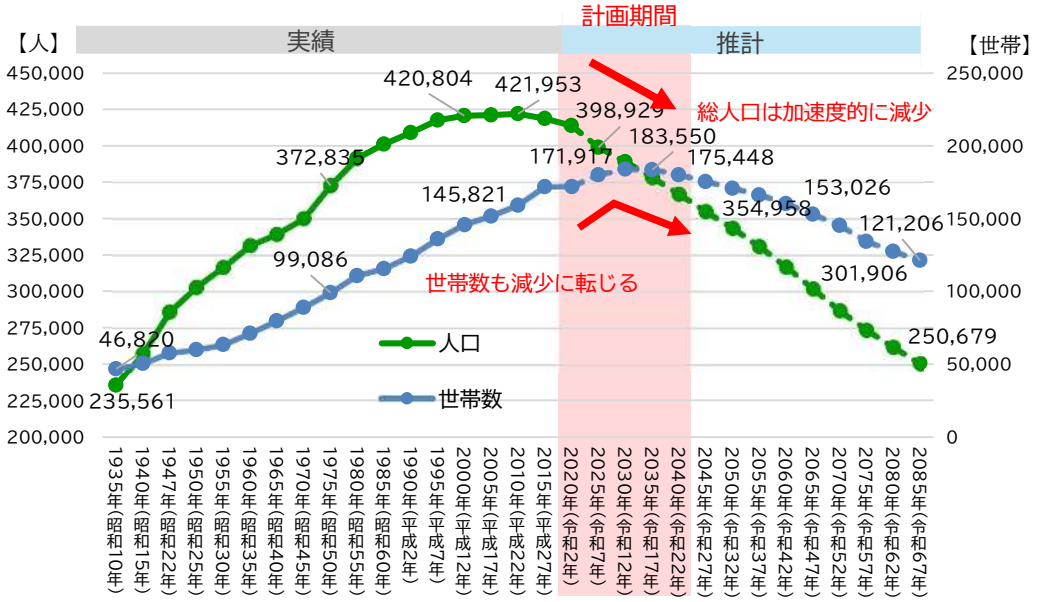
第Ⅱ編　地域別構想
地域別構想（14地域）

2．現状認識

・　「コンパクトなまちづくり」により、市街地の外延化が抑制され、市街地の低密度化に一定の歯止めがかかった持続可能な魅力ある“まち”への転換が進んでいる。

・　しかし、今後、本格化する人口減少と世帯数の減少への転換は、空き家・空き地の増加を促すなど、市街地に様々な影響を及ぼし、“まち”の問題は、より複雑化・深刻化することが懸念されるため、「市街地の人口密度の低下」と「都市管理コストの上昇」を抑制していく取組が必要である。

＜人口と世帯数の実績と将来推計＞

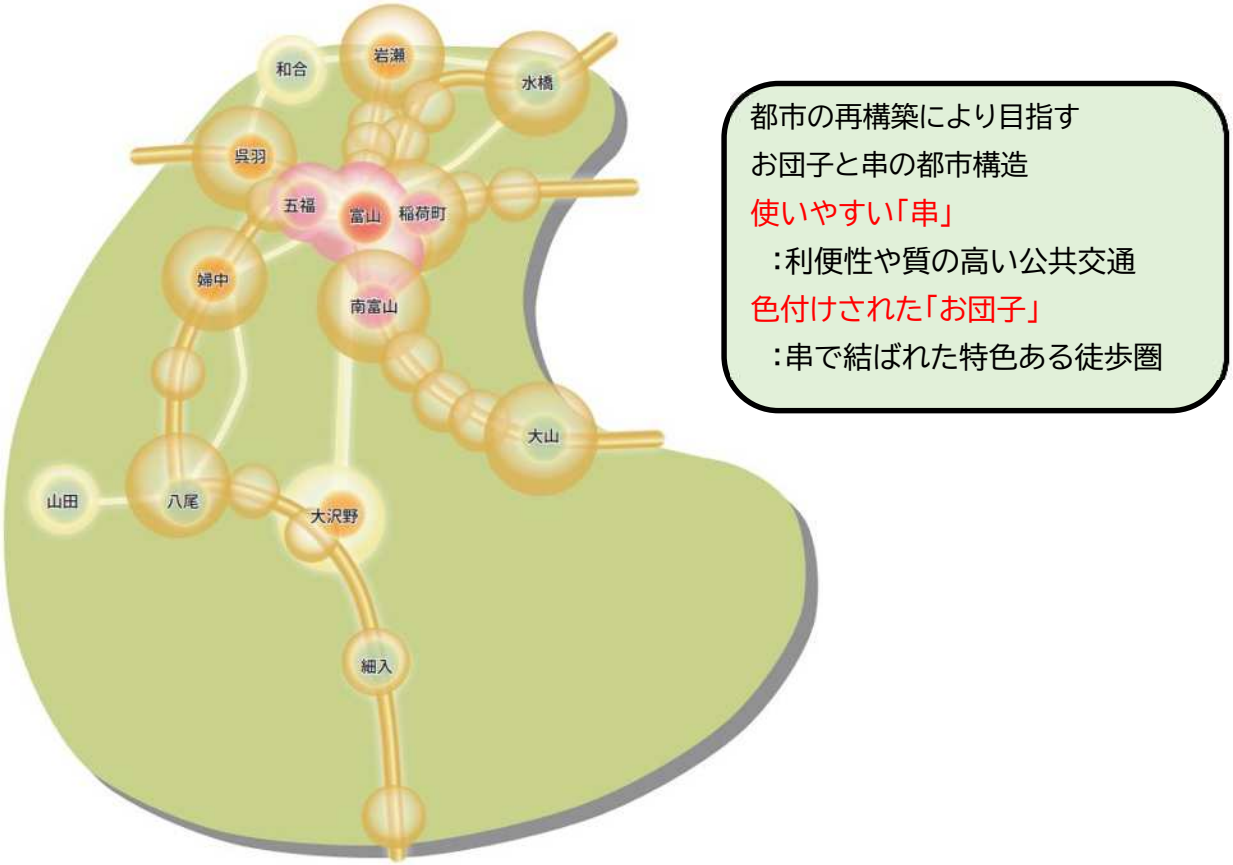


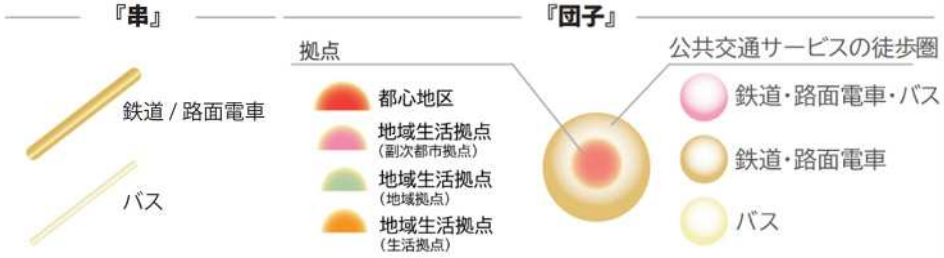
出典：実績（1935年～2020年）は国勢調査、推計は令和6年度富山市将来人口推計報告書（2025年～2070年）及び独自推計（2075年以降）

３．全体構想

（１）まちづくりの理念

公共交通の活性化と、その沿線に居住や都市機能の集約を図るコンパクトなまちづくりを継続し、地域の資源を活かして魅力を最大化する拠点形成や既成市街地の利活用により、**『公共交通を軸とした<u>都市の再構築</u>による拠点集中型のコンパクトなまちづくり』**の実現を市民とともに目指す。





＜都市の再構築とは＞

「既成市街地の土地や建物」、「公共交通や道路・公園などのインフラ」、「既存の都市機能や地域資源、自然環境」などの都市のアセット（資産）を最大限に活かし、都市に新たな価値を付加する取組を『都市の再構築』と定義する。

本市は、人口や世帯数の減少により都市が縮退する局面にあることから、市街地の拡大を抑制し、既存の公共交通網や既成市街地の空き家・空き地の活用等により『都市の再構築』に取組むことで、使いやすい“串”と色付けされた“お団子”で構成される、コンパクトで活力ある都市の創出を図る。

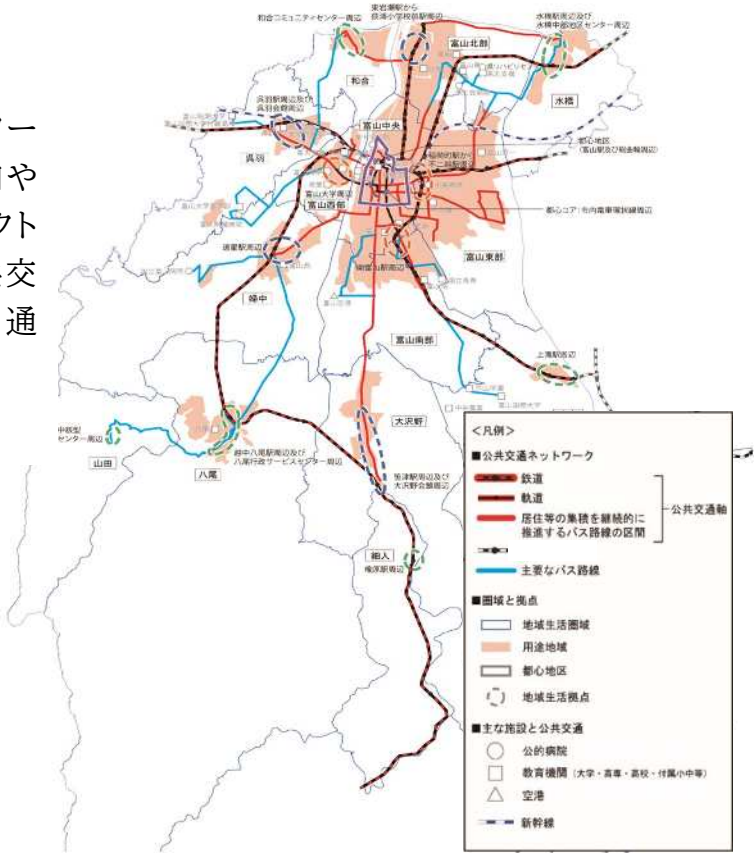
（２）まちづくりの基本方針（４本柱）

①まちづくりの基軸となり多面的な価値をもたらす「公共交通の活性化」

公共交通をまちづくりの基軸に位置づけ、まちづくりの観点から必要な投資を行い、交通事業者等と協力して市民生活に不可欠な公共交通ネットワークを維持し、将来世代につなげる持続可能な公共交通の実現を図る。

＜串（公共交通）の設定＞

「主要な公共交通ネットワーク」を位置付け、このうち人口や都市機能の集積などコンパクトなまちづくりを推進する公共交通の路線や区間を「公共交通軸」に位置づける。

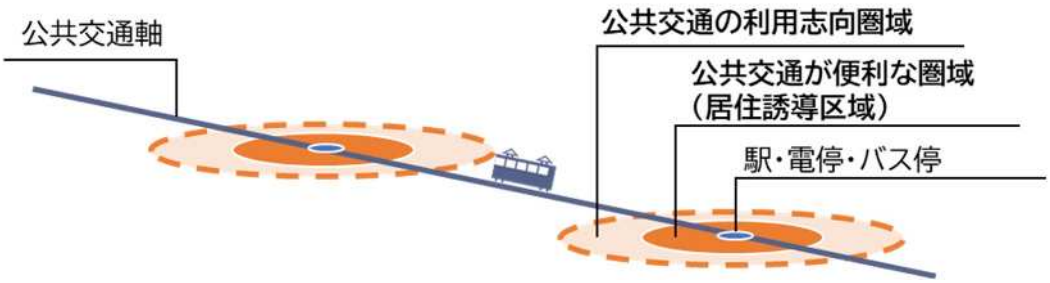


②市民が公共交通利用を意識した居住地選択ができる「公共交通志向型居住の推進」

公共交通を活性化し、都心地区や地域生活拠点及び沿線の魅力を高めることで、その沿線に住みたいと思える市民を増やす誘導的手法を基本に、公共交通の利用実態を踏まえて、公共交通の利用を意識した居住地の選択ができる環境を整備する。

＜公共交通利用を志向するエリア設定＞

公共交通が便利な圏域（鉄軌道駅から500m、バス停から300m）に加え、徒歩による公共交通の利用実態がある公共交通軸の鉄軌道駅から概ね750m、バス停から概ね600mの範囲で「公共交通の利用志向圏域」を設定。



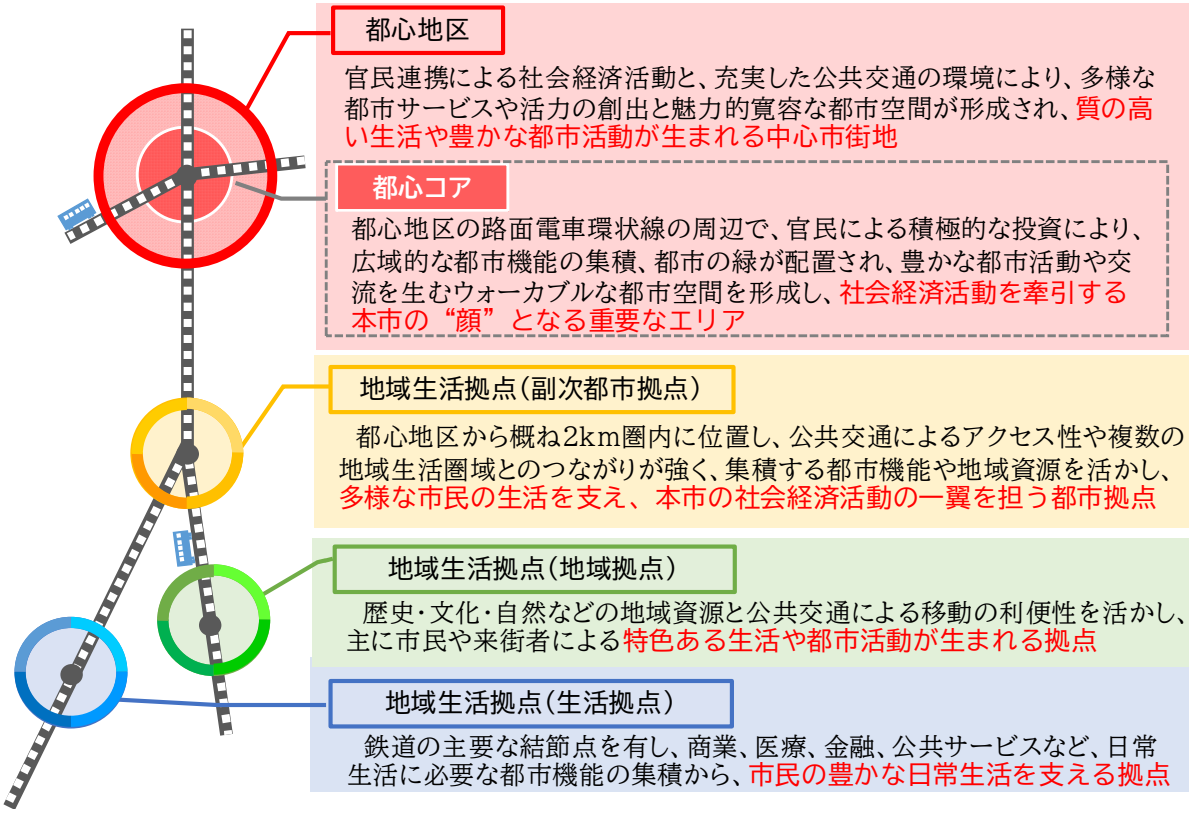
③地域の個性を活かして魅力を最大化する「中心市街地をはじめとした拠点の形成」

14 の地域生活拠点は、立地や環境、公共交通の結節性、人口の集積状況、地域のつながりなどから、広域の拠点である「都心地区」、その近傍で公共交通により複数の地域生活圏とつながる「副次都市拠点」、スーパーや病院・金融機関などが立地し市民生活を支える「生活拠点」、豊かな自然環境や歴史・文化・レクリエーションなどを身近に体験できる「地域拠点」の4つに区分する。

今後の人口減少下において豊かな市民生活を実現していくためには、これらの拠点における地域の個性や資源を活かし、魅力の最大化を図る。

＜お団子の色付け（拠点の役割）＞

14の地域生活拠点は、地域特性等を踏まえ、その役割を4つに分類するとともに、都心地区内の路面電車環状線周辺を「都心コア」に設定する。



④人口減少下における道路・土地・建物などの総合的な「都市マネジメントの推進」

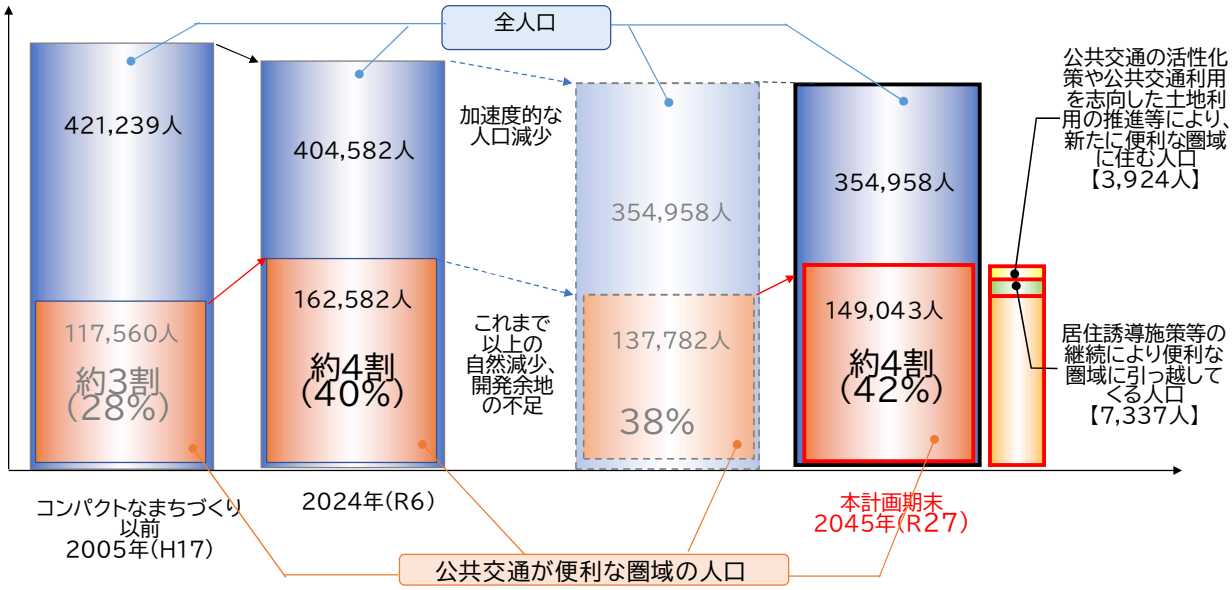
加速度的な人口減少による「土地や建物の余剰」、老朽化に伴い「更新時期を迎える社会インフラの増加」、気候変動により「頻発・激甚化する自然災害」などによる都市の環境悪化や安全性の低下が懸念されることから、コンパクトなまちづくりと連携した土地の利活用や施設の維持管理などによる総合的な都市マネジメントを推進し、安全安心で豊かな生活環境の確保を図る。

4. 数値目標

「公共交通が便利な圏域に住む市民の割合～２０年後に約４割以上の維持を目指す」

今後、加速度的な人口減少の影響により、公共交通の便利な圏域においても、人口密度の低下が見込まれますが、20 年後も必要な人口密度を維持するとともに、人口目標を 149,043 人と設定し、公共交通が便利な圏域に住む市民の割合として、約４割以上の維持を目指す。

＜数値目標：公共交通が便利な圏域に住む市民の割合＞



5．今後のスケジュール

・令和７年９月～１０月　　地域別説明会の開催

＜地域別説明会の開催概要＞

開催日時	地域	会場
９月２２日（月）１９時～	富山西部・呉羽	富山大学黒田講堂
９月２５日（木）１９時～	富山南部・大山	富南会館
９月２６日（金）１９時～	大沢野・細入	大沢野会館
１０月　１日（水）１９時～	富山中央・富山東部	まちなか総合ケアセンター
１０月　６日（月）１９時～	婦中・八尾・山田	婦中行政サービスセンター
１０月１０日（金）１９時～	和合・富山北部・水橋	岩瀬カナル会館

・令和７年１２月　　建設委員会への計画（案）の報告
・令和７年１２月中旬から　パブリックコメントの実施
・令和８年　２月　　都市計画審議会への計画（案）の付議
・令和８年　３月　　計画の策定・公表

２　まちなか・公共交通沿線居住推進事業の見直しについて

〔居住政策課〕

１　趣旨

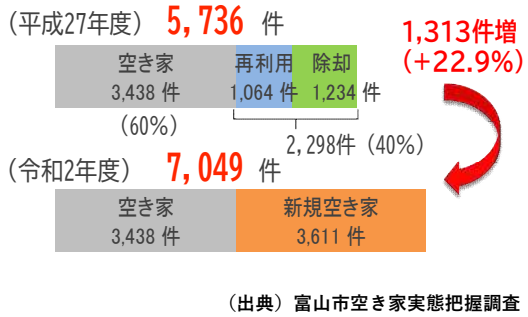
「まちなか居住推進事業・公共交通沿線居住推進事業」について、住宅政策を取り巻く課題や、次期都市マスタープランの基本方針等を踏まえ、令和８年度から開始を予定している新たな各支援制度の概要について報告するもの。

２　居住推進事業の見直しの背景

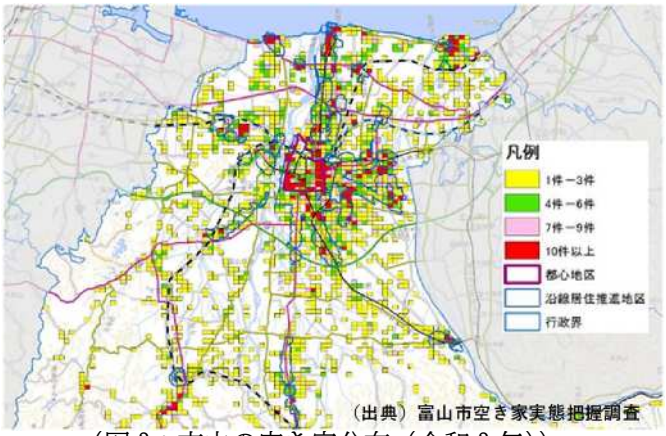
（１）空き家の増加

・人口減少の本格化と世帯減少に伴う「家余り」

・既成市街地での空き家の増加傾向（とりわけ都心地区や旧市街地・鉄道駅周辺など）



（図１：富山市内の空き家件数の推移）



（図２：市内の空き家分布（令和２年））

求められる対策

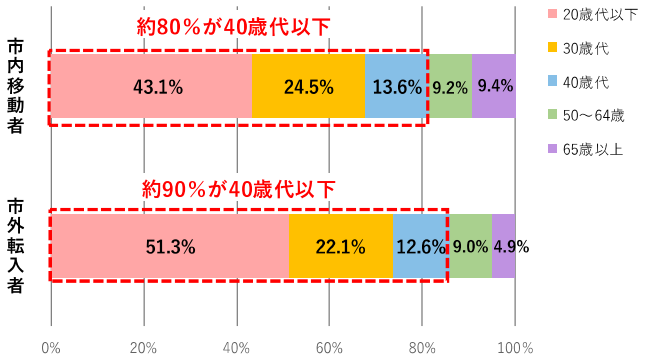
⇒・増加する空き家などの既存ストックの利活用や流通を促す支援

・既成市街地の更新を促す支援

（２）年代別の移動特性

・市内移動者・市外転入者のいずれも、その大半を４０歳未満の若い世代が占めており、結婚や子育てなど、ライフステージの変化に伴う住み替えを行う中心の世代となっている。

（出典）都市構造の趨勢を踏まえたコンパクトシティ政策検討調査業務（令和2年3月）



（図３：年齢別　市内移動者・市外転入者の割合）

求められる対策

⇒・子育て世帯等の若い世代をターゲットとした重点的かつ継続的な施策

3　新たな居住推進事業の基本的な考え方と支援制度の概要

次期都市マスタープラン（案）における「まちづくりの基本方針」（４本柱）

①まちづくりの基軸となり多面的な価値をもたらす「公共交通の活性化」
②市民が公共交通利用を意識した居住地選択ができる「公共交通志向型居住の推進」
③地域の資源を生かして魅力を最大化する「中心市街地をはじめとした拠点の形成」
④人口減少下における道路・土地・建物などの総合的な「都市マネジメントの推進」

（１）新制度の基本的な考え方

①　「新築住宅」から「中古住宅（既存ストック）」への支援のシフト・重点化

将来的な住宅需要の変化や家余り、今後増加が懸念される「空き家」への対応などを踏まえ、居住誘導区域内における新築住宅の取得や新たな宅地開発・共同住宅建設に対する支援から、中古住宅など既存ストックの取得や利活用、流通促進に対する支援に重点をシフトする。

②　既成市街地の再構築等に繋がる支援

次世代につなぐ都市の再構築を推進するため、狭小宅地や狭隘道路といった既成市街地特有の課題の解決や再構築、土地や建物の流通や活用促進に繋がる支援を行う。

③　子育て世帯等に対する重点的な支援

まちなかや公共交通沿線への居住誘導をより効果的に推進するとともに、こどもまんなかの趣旨を踏まえた「子育て日本一とやま」の実現に向け、子育て世帯等に対して、上乗せ・横出し支援や要件緩和による拡充等、重点的な支援を行う。

（２）各支援制度の概要

【対象地域】居住誘導区域（まちなか・公共交通沿線居住推進地区）

個人向け

①中古住宅取得等支援事業　空き家対策　子育て支援

事業概要	中古住宅（戸建て・分譲マンション）の取得や、取得に合わせて行うリフォーム・建替えを支援する。
補助額	

	まちなか	公共交通沿線	子育て世帯等
取得［奨励金］	【戸建て】100 万円 【ﾏﾝｼｮﾝ】 50 万円	【戸建て】 70 万円 【ﾏﾝｼｮﾝ】 35 万円	加算 30 万円
リフォーム	改修費の 1/2 （上限 100 万円）	改修費の 1/2 （上限 70 万円）	上限額を 30 万円引上げ
建替え	除却費の 1/2 （上限 100 万円）	除却費の 1/2 （上限 70 万円）	上限額を 30 万円引上げ

備考	・所得制限あり ・新耐震基準への適合（建替えの場合を除く） ・リフォーム・建替えを行う場合は、住宅取得前に事業計画の認定申請が必要

②まちなか住宅家賃助成事業　子育て支援

事業概要	まちなかの民間賃貸住宅へ転入又は転居してきた方を支援する。
補助額	１万円/月（３年間）　※大学生等は卒業まで申請可能
備考	・「子育て世帯等」もしくは、まちなかの賑わい創出に寄与する取り組みを行う「若年単身世帯」に限る ・まちなか以外からの転居であること ・所得制限あり

③ひとり親家庭等家賃助成事業

事業概要	公共交通沿線の民間賃貸住宅へ転入又は転居したひとり親家庭を支援する。
補助額	１万円/月（３年間）
備考	・交付対象期間を通して「ひとり親等」であること ・まちなか・公共交通沿線以外からの転居であること ・所得制限あり

事業者向け

④共同住宅建設促進事業　空き家対策・市街地再構築

事業概要	旧耐震建築物や空き家等を除却し、一定水準以上の共同住宅に建て替える事業者を支援する。
補助額	

	まちなか	公共交通沿線
除　却	除却費の 1/2　（上限 500 万円）	
建　設	50 万円/戸 （上限 2,500 万円）	35 万円/戸 （上限 1,750 万円）

備考	・旧耐震建築物や空き家等を 2 戸以上除却

⑤宅地再構築促進事業　空き家対策・市街地再構築

事業概要	旧耐震建築物や空き家等を除却し、一定水準以上の宅地を再構築する事業者を支援する。
補助額	

	まちなか	公共交通沿線
除　却	除却費の 1/2　（上限 500 万円）	
建　設	70 万円/区画 （上限 7,000 万円）	50 万円/区画 （上限 5,000 万円）

備考	・旧耐震建築物や空き家等を 2 戸以上除却

【対象地域】その他区域

個人向け

①ふるさと回帰リフォーム等支援事業　子育て支援

事業概要	独立し生活していた子世帯が、ふるさとに戻り親世帯と同居するためのリフォーム・建替えを支援する。
補助額	対象工事費の 1/2（補助限度額　100 万円）
備考	・居住誘導区域（まちなか・公共交通沿線）を除く地域 ・親世帯の暮らす住宅の敷地内または自己所有の隣接地内での住宅の増築、修繕、建替え等 ・子世帯が、親世帯が属する町内会の範囲外に 10 年以上居住 （※子世帯が「子育て世帯等」の場合は本要件を免除）

【対象地域】市内全域

<table>
<tr><td rowspan="5">個人向け</td><td colspan="2">**①空き家等利活用支援事業　【新設】**　空き家対策・市街地再構築　子育て支援</td></tr>
<tr><td>事業概要</td><td>隣接地を取得することで「狭小地」、「無接道地」、「異形地」である状態を解消し、隣り合う土地を一体として利用する場合の測量費や空き家の除却・改修費を支援する。</td></tr>
<tr><td>補助額</td><td>【測量等】測量費等（測量、登記、仲介手数料）の 1/2（上限 30 万円）
【除却・改修】除却または改修費の 1/2（上限 50 万円）
※居住誘導区域内かつ子育て世帯等は 30 万円上限額引上げ</td></tr>
<tr><td>備考</td><td>・隣接地または自己所有地に空き家が存在
・隣接地または自己所有地が狭小地、無接道地または異形地（不整形地）

</td></tr>
<tr><td colspan="2">**②空き家等流通促進奨励金　【新設】**　空き家対策</td></tr>
<tr><td rowspan="3">事業者向け</td><td>事業概要</td><td>「空き家発生抑制のための特例措置」の適用を受けた相続人のうち、譲渡価格が基準額以下の方へ奨励金を交付する。
※特例措置：空き家の相続人が当該家屋または除却後の土地を譲渡した場合に、譲渡所得から 3,000 万円を控除する税制。</td></tr>
<tr><td>補助額</td><td>【奨励金】10 万円/戸　※居住誘導区域内の場合は 20 万円上乗せ</td></tr>
<tr><td>備考</td><td>・令和 9 年 12 月 31 日までの時限措置（ただし、特例措置が延長された場合は本事業も同様に延長を検討）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">事業者向け</td><td colspan="2">**③空き家等仲介奨励金　【新設】**　空き家対策</td></tr>
<tr><td>事業概要</td><td>低廉な空き家等の売買契約が成立した場合に、その媒介を行った媒介事業者へ奨励金を交付する。</td></tr>
<tr><td>補助額</td><td>【奨励金】30 万円/戸　※居住誘導区域内の場合は 20 万円上乗せ</td></tr>
<tr><td>備考</td><td>・富山市空き家情報バンクの登録物件であること</td></tr>
</table>

４　参考

（１）制度移行に伴う経過措置について

ア）現行の「住宅取得支援（戸建）」及び「リフォーム補助」については、事業計画の認定方式を採用していることから、令和７年度末までに当該認定申請を受け付けたものは、令和８年度以降も現行制度に基づき支援を行う。

イ）「家賃助成」については、交付期間を３年間（大学生等は学籍が失われる月まで）としていることから、令和７年度末までに交付対象者に該当したものは、令和８年度以降も現行制度に基づき支援を行う。

（２）今後のスケジュール（予定）について

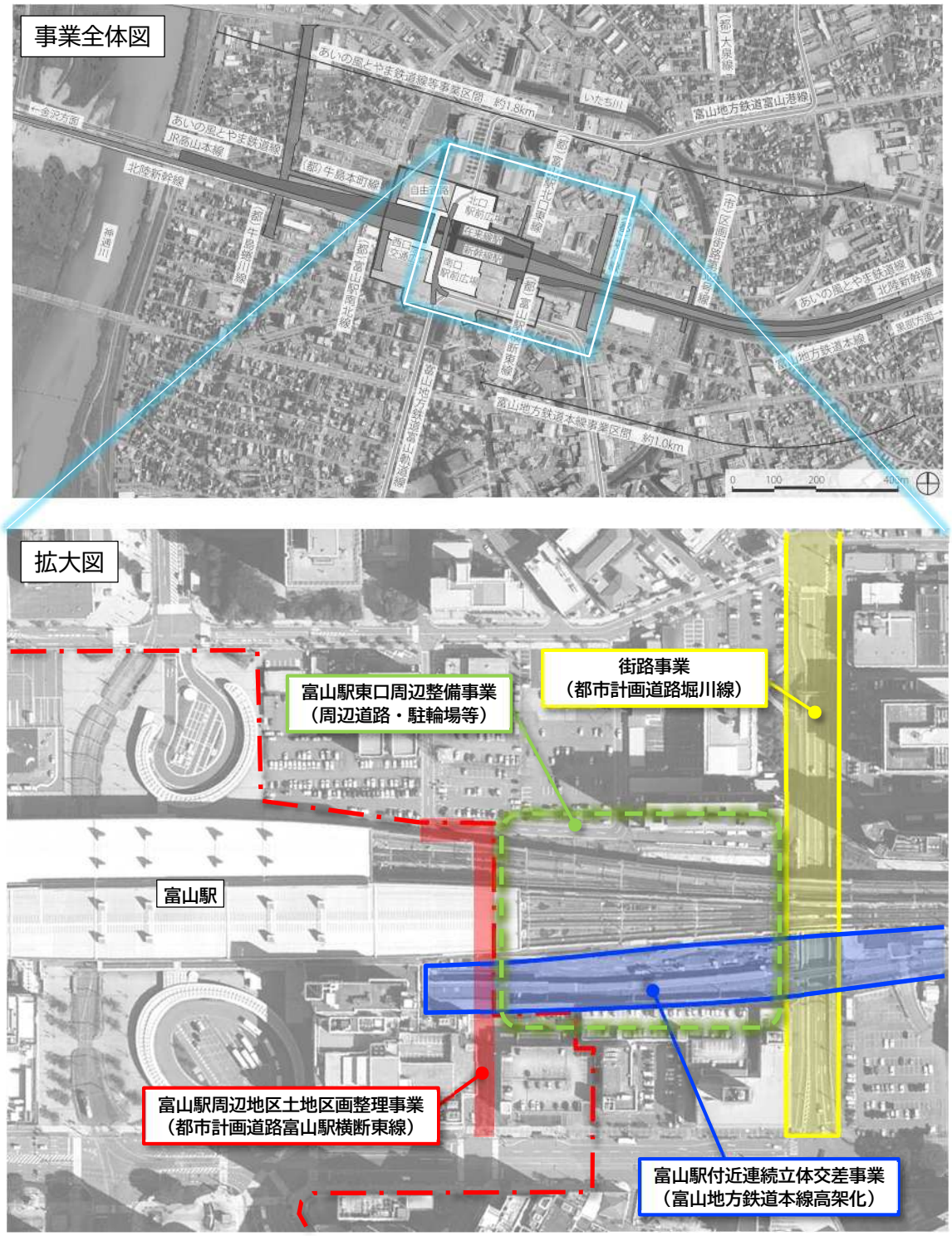
令和７年１０月　宅建協会等関係団体へ見直しの概要等を案内。
　　市ＨＰへ見直しの概要等を掲載。
令和７年１２月　広報とやまへ見直しの概要等を掲載。
令和８年　３月　市議会３月定例会へ令和８年度当初予算案を提出。
令和８年　４月　新たな「まちなか・公共交通沿線居住推進事業」開始。

3　富山駅周辺整備事業の進捗状況について

〔富山駅周辺地区整備課〕

1．事業概要

北陸新幹線整備を契機として在来線を富山駅付近で高架化し、鉄道により分断されていた南北の市街地を一体化するまちづくりを進め、県都富山市の玄関口に相応しい賑わいのある都市空間の創出を図るとともに、交通結節機能を強化し、富山駅周辺の拠点性を高めるもの。



２．富山駅付近連続立体交差事業の進捗状況

富山駅付近連続立体交差事業は富山県を事業主体として進められており、平成３１年にあいの風とやま鉄道・ＪＲ高山本線の高架化が完了している。

現在は、富山駅東側の富山地方鉄道本線区間（約１．０ｋｍ）の高架化に向けて、電鉄富山駅の駅舎や高架橋の工事が進められており、令和１２年度の事業完成を目指している。

電鉄富山駅 駅舎整備状況

電鉄富山駅 駅舎完成イメージ

電鉄富山駅ビル エスタから東方面

富山地方鉄道本線 高架橋整備状況

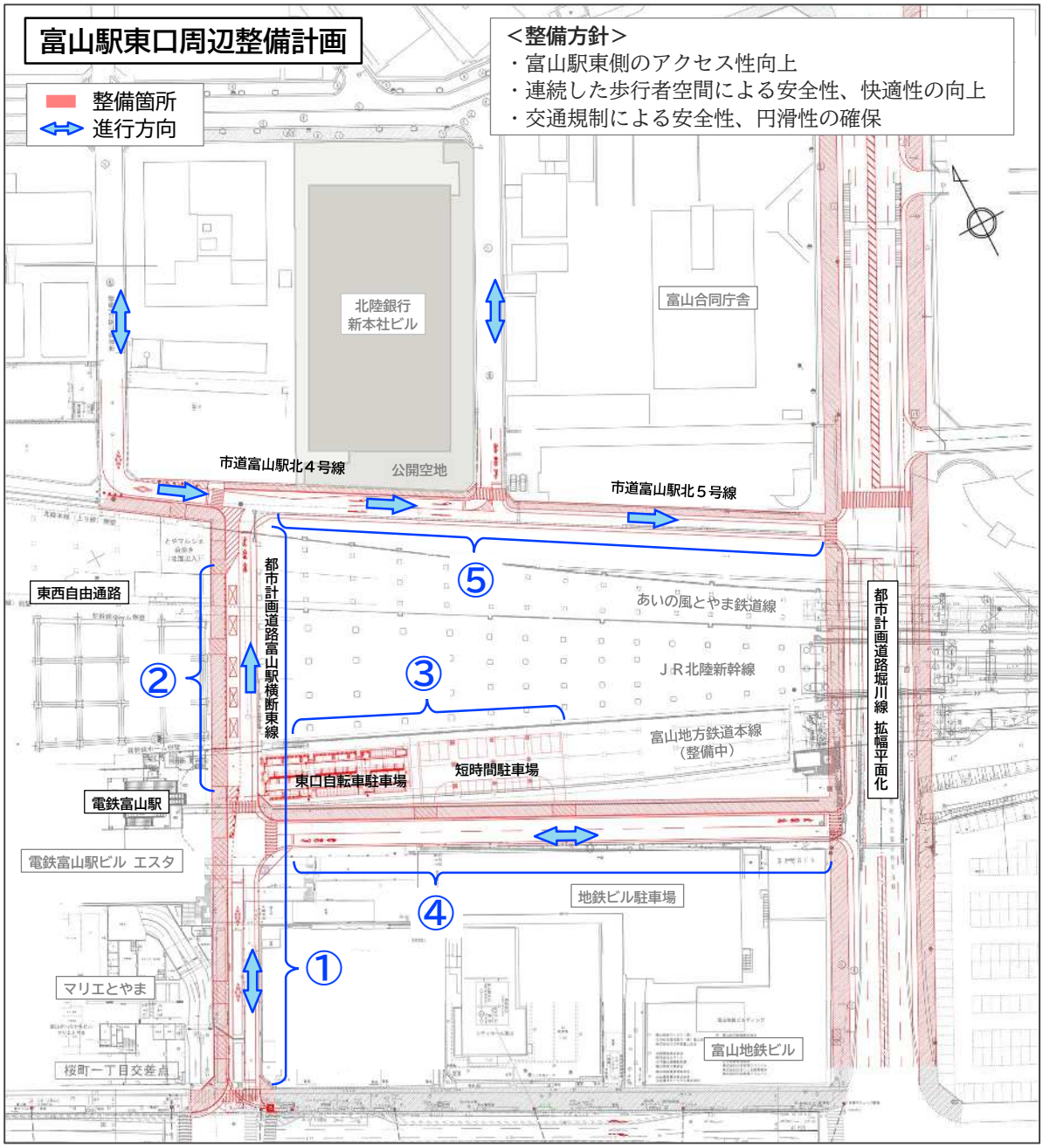
都市計画道路堀川線架道橋整備状況

３．富山駅東口周辺整備事業について

富山駅東側では連続立体交差事業のほか、土地区画整理事業、街路事業に加えて、民間開発など多くの事業が進行しており、これらの各事業効果を最大限に高め、安全で快適な都市空間の形成を図るため、「富山駅東口周辺整備計画（令和６年度）」を策定し、事業進捗を図っている。

＜主な整備内容＞

①都市計画道路富山駅横断東線整備
②富山駅東口一般車乗降場整備
③富山地方鉄道高架下施設整備
④側道整備（都市計画道路堀川線と都市計画道路富山駅横断東線を連結）
⑤歩道新設（市道富山駅北４号線・５号線）



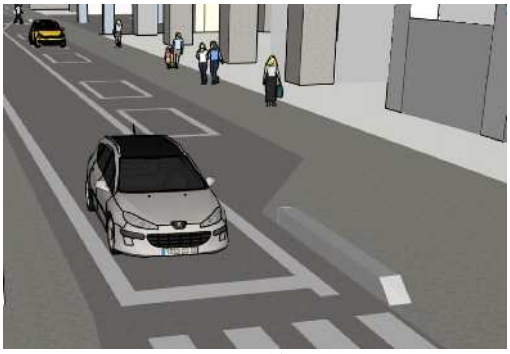
①都市計画道路富山駅横断東線整備

概要：片側歩道、幅員１２ｍ、延長１９０ｍ
効果：東口周辺のアクセス性向上
　　利便性、安全性の向上

時期：令和７年度工事着手
　　令和１３年度頃供用開始予定

②富山駅東口一般車乗降場整備

概要：一般車５台分
効果：送迎等自動車利用者の利便性向上
　　西口一般車乗降場の混雑緩和



時期：令和７年度工事着手
　　令和１３年度頃供用開始予定

③富山地方鉄道高架下施設整備

概要：駐輪場約２５０台、駐車場約２０台
効果：自転車利用者の利便性向上
　　送迎等自動車利用者の利便性向上

時期：駐輪場　令和９年度頃供用開始予定
　　駐車場　令和１３年度頃供用開始予定

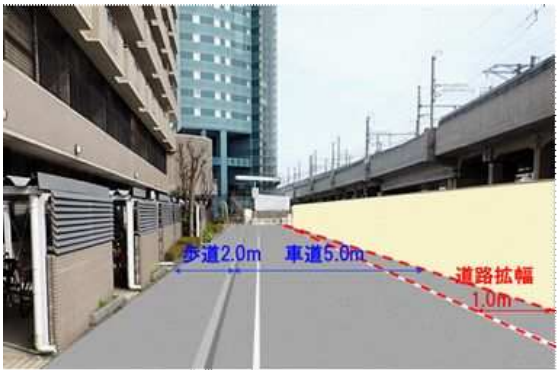
④側道整備

概要：片側歩道、幅員１１ｍ、延長１５０ｍ
効果：東口周辺のアクセス性向上
　　地鉄高架下用地の活用促進

時期：令和１３年度頃供用開始予定

⑤歩道新設

概要：片側歩道、幅員７ｍ、延長１５０ｍ
効果：歩行者の安全性向上



時期：令和７年度測量・用地買収着手
　　令和１３年度頃供用開始予定

参考：都市計画道路堀川線

概要：平面化、幅員２７ｍ、延長４５０ｍ
効果：駅周辺地区の円滑な交通の確保

時期：令和７年度工事着手
　　令和１２年度頃平面化予定
　　令和１６年度頃電線類地中化予定