

## 第6章 実現化方策の検討

### 6-1 土地利用の実現化方策

#### 6-1-1 都市基盤が整備された良好な住環境の維持と向上

【対象】住宅市街地エリアの都市基盤が整備された地区

| 実現化に向けた考え方                                        | 想定される事業・取り組み           |
|---------------------------------------------------|------------------------|
| ○地域住民や民間団体等による街路樹、公園・緑地等の維持管理を検討します。              | ◆地域住民、ボランティア、NPO等の活動支援 |
| ○街並み景観づくりに向けて、土地利用用途や建築物等の建て方等の地域ルール（規制、誘導）を定めます。 | ◆地区計画、建築協定等による誘導       |
| ○建築物の建て替え時期等に合わせて、街並み景観づくりを図ります。                  |                        |

#### 6-1-2 既成市街地で建物の密集等がみられる地区の住環境の改善

【対象】住宅市街地エリアの都市基盤の整備が不足している地区

| 実現化に向けた考え方                                            | 想定される事業・取り組み                   |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
| ○必要な公共施設の位置、地区における土地利用用途や建築物等の建て方等の地域ルール（規制、誘導）を定めます。 | ◆地区計画、建築協定等による誘導<br>◆道路事業、公園事業 |
| ○確保された公共施設用地において、道路・公園等の整備を図ります。                      |                                |

#### 6-1-3 新しい住宅地の整備

【対象】住宅市街地エリアの一部

| 実現化に向けた考え方                                        | 想定される事業・取り組み     |
|---------------------------------------------------|------------------|
| ○権利者、関係者との合意形成と、協働による地域の整備計画の策定を行います。             | ◆土地区画整理事業        |
| ○宅地及び都市基盤整備等の実施を図ります。                             |                  |
| ○街並み景観づくりに向けて、土地利用用途や建築物等の建て方等の地域ルール（規制、誘導）を定めます。 | ◆地区計画、建築協定等による誘導 |

## 6-1-4 集落地の住環境の向上

【対象】地域住宅エリア、集落居住エリア

| 実現化に向けた考え方                                                                              | 想定される事業・取り組み                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ○公共施設が不足している集落地においては、生活道路や歩道、排水施設等の整備、改善を必要に応じて行います。                                    | ◆道路事業<br>◆浄化槽の設置                                                                   |
| ○良好な集落環境の維持と営農等の保全を図り、田園または丘陵の集落景観づくりを推進します。<br>○集落の景観づくりに向けた土地利用、建築物等の建て方等の規制、誘導を図ります。 | ◆集落地区計画、地区計画・建築協定、景観法・条例等による規制誘導                                                   |
| ○水田、畑地の維持保全を図ります。（農政関係機関の所管事業が基本）<br>○森林等の自然環境の維持保全を図ります。                               | ◆各種の農業基盤整備事業<br>◆農業振興に資する事業、助成制度<br>◆都市計画法または農業振興地域整備法等に基づく、農地及び自然環境保全に関する地域、地区の指定 |

## 6-1-5 中心商業地の活性化

【対象】中心商業エリア

| 実現化に向けた考え方                                                                                                                                                                                                 | 想定される事業・取り組み                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○中心市街地の将来像を描くとともに、活性化へ向けた整備方策を定めます。<br><br>【ハード事業の展開】<br>・道路、広場等の公共施設等の整備、改善<br>・電線の地中化、歩道のユニバーサルデザイン化への対応等<br>・共同店舗、街なか住宅等の建築物の建設等<br><br>【ソフト事業の展開】<br>・商店街の街並み景観づくりに向けた土地利用用途や建築物等の規制・誘導<br>・空き店舗の有効活用等 | 【ハード事業】<br>◆土地区画整理事業（市街地改善型）、市街地再開発事業による都市基盤、建築物の整備<br>◆様々な交付金及び各種認定計画に基づく事業の助成等による道路・歩道・広場等の整備<br><br>【ソフト事業】<br>◆地区計画、建築協定、景観法・条例等による規制、誘導<br>◆各種活性化事業の助成制度等の活用 |

## 6-1-6 幹線道路沿道への商業施設の誘導

【対象】沿道型商業エリア、IC 周辺複合エリアの一部

| 実現化に向けた考え方                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 想定される事業・取り組み                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>○幹線道路沿道の商業系土地利用に関する地域の特性に応じた規制・誘導の内容を定めます。</p> <p>○土地利用や建築の方針に見合った店舗・事業所等の計画的誘導、出店企業、事業者の誘致を図ります。</p> <p>【ハード事業の展開】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 幹線道路の整備、改修等と併せた沿道宅地の整備</li> <li>・ 面的な開発、整備事業の実施</li> </ul> <p>【ソフト事業の展開】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出店企業、事業者の誘致</li> <li>・ 沿道景観づくりの誘導</li> </ul> | <p>◆用途地域及び特別用途制限地域の指定による規制・誘導</p> <p>◆条例、協定等の制定</p> <p>◆企業誘致等への支援</p> <p>【ハード事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆様々な交付金等による道路・歩道等の整備</li> <li>◆土地区画整理事業（新市街地整備型）等の面的整備事業</li> </ul> <p>【ソフト事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆地区計画、沿道地区計画、建築協定、景観法・条例等による規制、誘導</li> </ul> |

## 6-1-7 地域特性を活かした地域の商業空間の形成

【対象】生活商業エリア

| 実現化に向けた考え方                                                                                                       | 想定される事業・取り組み                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <p>○商業地の道路や歩道、商業施設・公益的施設等の各種施設のユニバーサルデザインへの整備、改善を図ります。</p> <p>○地域の個性を活かした商業空間、街並みづくりに向けた土地利用、建築物等の規制誘導を図ります。</p> | <p>◆道路事業</p> <p>◆地区計画、建築協定等による誘導</p> |

## 6-1-8 工業系土地利用の促進

【対象】IC 周辺複合エリアの一部

| 実現化に向けた考え方                                                                                                                                  | 想定される事業・取り組み                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <p>○都市基盤づくりと同時に、企業の誘致を図ります。</p> <p>○土地利用や用途・業種に見合った工場・事業所施設等の建築は、計画的な誘導を図ります。</p> <p>○住宅地等に隣接する工業地は、周辺環境と調和を図るため、工業系土地利用の規制・誘導の方策を定めます。</p> | <p>◆企業誘致等への支援</p> <p>◆用途地域及び特別用途制限地域の指定</p> <p>◆地区計画、建築協定、緑地協定等による規制誘導</p> |
| <p>○ハード事業を図ります。</p>                                                                                                                         | <p>◆土地区画整理事業（大規模街区整備型）等の面的整備事業</p>                                         |

## 6-1-9 都市的土地利用の抑制

【対象】田園エリア、丘陵・畑作エリア、観光・レクリエーションエリアの一部

| 実現化に向けた考え方                                     | 想定される事業・取り組み                                                |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <p>○自然環境や山林、樹林地等の維持保全のための土地利用規制や開発抑制を図ります。</p> | <p>◆各種の自然・森林等の保全に関する地域、地区の指定</p> <p>◆特定用途制限地域、条例、協定等の制定</p> |
| <p>○住民参加等による自然環境の維持保全の組織、仕組みづくりを図ります。</p>      | <p>◆地域住民、ボランティア、NPO 等による維持活動の支援</p>                         |

## 6－2 都市施設整備の実現化の考え方

### 6－2－1 道路

#### （１）広域幹線道路

- 津軽自動車道の早期完成を関係機関に要望していきます。
- 国道 101 号は、各々の問題点を解消するため、幅員の拡幅、歩道の設置及び改良等を必要に応じて、関係機関に要望していきます。

#### （２）地域間幹線道路、都市内幹線道路

- 主に現道を位置づけていることから、各々の道路の問題点を踏まえ、幅員の拡幅、歩道の設置及び改善等や冬期の交通を確保するための流・融雪溝の充実等を必要に応じて関係機関へ要望していきます。

#### （３）市街地内幹線道路

- 整備済みの都市計画道路は、適正な維持管理に努めます。
- 長期にわたり整備が未着手となっている都市計画道路は、見直しを行います。

#### （４）生活道路

- 適正な維持管理に努めるとともに、問題箇所について必要な整備、改修を進めます。
- 冬期の交通を確保するための流・融雪溝の充実等を必要に応じて進めます。

#### （５）歩道

- 道路管理者と協議の上、幹線道路の整備、改修とあわせて進めます。

### 6－2－2 公共交通機関

- 在来線の鉄道利用の促進、利便性の向上を図るため、施設の整備、改善を鉄道関係者に要望していきます。
- バス路線の利用促進と利便性の向上を図るため、運行の維持と運行本数・ルート of 拡充や停留所施設の改善等を運行事業者と連携し協議します。

### 6－2－3 公園・緑地

- 整備済みの都市計画決定された公園は、地域住民やボランティア等による既設公園の維持管理体制の確立に努めます。
- 集落地における新たな公園は、地域住民の協力を得て確保に努めます。

## 6－2－4 河川・下水道

- 河川管理者と協議し、河川は、治水機能の維持・強化と親水性の高い水辺空間の整備に努めます。
- 下水道は、公共下水道事業、農業集落排水事業、浄化槽設置事業との整合を図り推進します。

## 6－2－5 公共公益施設

- 既存施設の維持管理に努めるとともに、老朽化が目立つ施設の改修を必要に応じて進めていきます。  
また、施設の統廃合や複合利用等の配置に関する検討も合わせて進めていきます。
- 新たに必要となる施設は、施設整備計画や維持管理方針の立案を住民との協働により進めます。また、施設整備にあたっては、民間活力や PFI 事業等の導入を検討します。
- 今後の施設の維持管理については、地域住民・ボランティア・NPO 等による維持管理や指定管理者制度の活用を進めます。

## 6－3 都市環境形成の実現化の考え方

### 6－3－1 自然環境の保全・活用

○森林や河川・池沼群の水辺、農地等の自然環境は、農業振興地域等、各種土地利用の規制及び環境を保全する法律等を遵守して保全を図ります。

### 6－3－2 景観形成

#### （１）自然景観

- 市街地や集落地から岩木山の眺望景観を維持するため、眺望を遮る建築物等の高さの制限や景観を阻害する土地利用転換の抑制を都市計画法、建築基準法等の法律により、適切な規制・誘導を行います。
- 田園エリア、丘陵・畑作エリアの集落の景観は、農業振興地域農用地区域による優良農地の維持と集落地区計画、地区計画、建築協定等、住民合意に基づく集落地の土地利用の規制誘導を図っていきます。
- 農林水産部局の施策との整合を図り、森林、水田、畑地の保全や農林業の振興に資する事業、助成等を有効に活用していきます。

#### （２）市街地の景観

- 中心市街地においては、各種事業の導入や助成制度を活用した商業地の景観づくりを進めていくことを検討します。
- 住宅地の景観は、地区計画、建築協定、景観法・景観条例等、住民合意に基づく規制誘導によって景観づくりを進めます。
- JR 木造駅周辺は、現在のシンボルとなっている駅舎を活かした景観づくりを進めます。
- 沿道型商業エリア、IC 周辺複合エリアの国道 101 号の沿道の商業地等については、広域的な自動車交通の玄関口にふさわしい景観づくりを進めます。

#### （３）道路の景観

- 街路事業等による道路整備に伴い、植樹帯の設置、舗装等の工夫を施します。
- 幹線道路沿道の街区においては、地区計画、建築協定等、関係権利者等の合意に基づいて沿道の土地利用や建築物の形態意匠等の規制・誘導を検討します。
- 各地域の中心地においては、シンボルロード整備や商店街の道路整備等を検討していきます。

### 6－3－3 生活環境の向上

○福祉、環境保全、防災等に関連する各関係機関との連携を図り、実現化に努めます。

## 6-4 都市計画決定へ向けた基本的な考え方

### 6-4-1 土地利用の誘導規制

#### (1) 都市計画区域

本市の都市計画区域は、木造の市街地とその周辺地区、柏地域の一部、森田地域の一部が指定されています。

現行の都市計画区域外には、柏地域の幹線道路沿道等に大型店舗の出店がみられる区域が一部存在していることや、公共下水道認可区域が存在すること等から、市全体の都市計画を考え、都市計画区域の見直しを適切に行い、「開発する区域」での開発促進と「保全する区域」での農地等の保全を都市計画法に基づき明確に定める必要があります。

以上を踏まえ、都市計画区域の設定について、次の見直しを行うこととします。

| 見直し項目           |
|-----------------|
| ○都市計画区域の拡大を検討する |

#### (2) 用途地域及び特定用途制限地域

用途地域及び特定用途制限地域は、本マスタープランに位置づけた土地利用の方向性や現況土地利用の状況等に配慮し、必要に応じて見直し検討を行っていきます。

なお、見直しを行う場合に当たっては、都市的土地利用を考慮しながら用途地域及び特定用途制限地域を設定していきます。

以上を踏まえ、用途地域及び特定用途制限地域について、次の見直しの検討を行うこととします。

| 見直し項目                                                         |
|---------------------------------------------------------------|
| ○市役所周辺の用途地域の拡大を検討する                                           |
| ○柏地域の幹線道路沿道に商業地が集積している区域や（仮）木造 IC 周辺の用途地域の拡大や特定用途制限地域の指定を検討する |

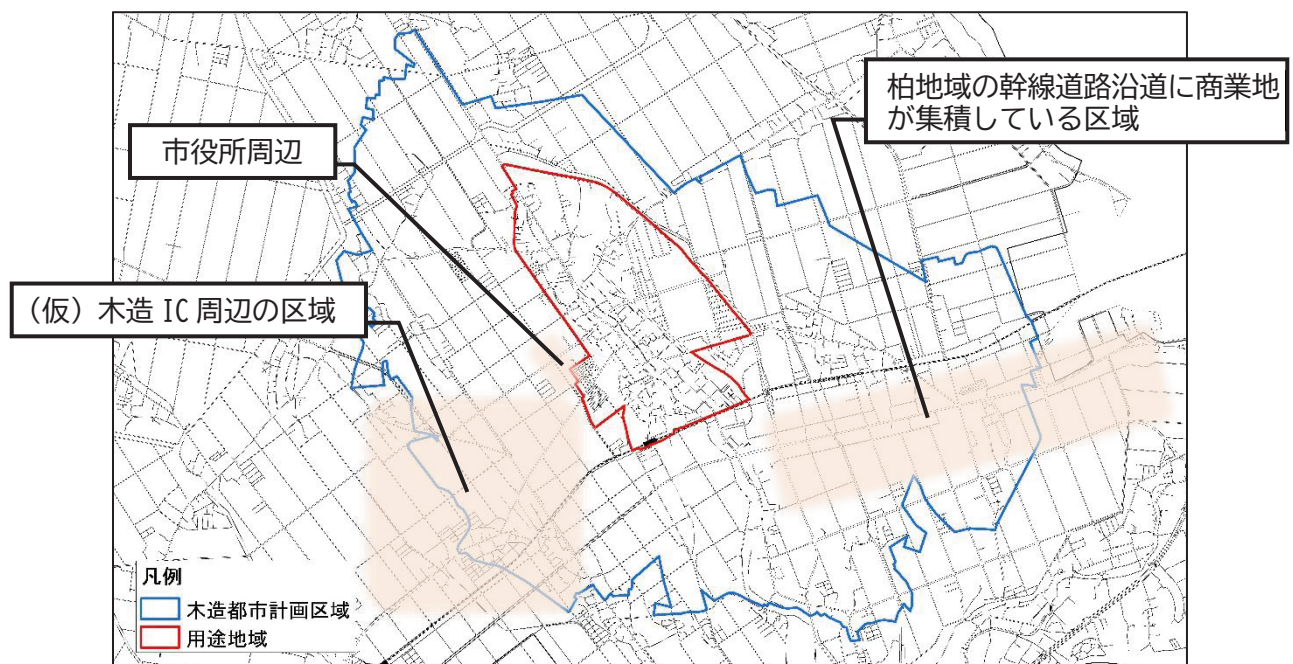


図 用途地域の見直しを検討する区域

### (3) 立地適正化計画

地域の実情に即した利便性の高い多極ネットワーク型のまちづくりを目的に、都市機能を誘導すべき区域の設定、居住を誘導すべき区域の設定等の施策により、市内それぞれの生活拠点で安心できる質の高い暮らしを維持できるように、立地適正化計画の策定を検討します。

## 6-4-2 都市施設

### (1) 交通施設

- 一部が未整備区間となっている都市計画道路は、本マスタープランにおける道路機能の位置づけを踏まえつつ、都市計画道路の見直しも含め検討します。
- 都市計画決定後、長期間にわたり事業が進展していない路線については、過大な公共投資を抑制する観点、効率的な整備をする観点等から、幅員の減少、廃止も視野に入れ検討し、見直しを行います。

### (2) 公園・緑地

- 既存市街地においては、既存の公園の位置、規模及び誘致圏の詳細な検討を踏まえ、新たな都市計画決定を検討します。
- つがる地球村を中心に施設の充実を図っていきます。

### (3) 下水道

- 公共下水道認可区域は、公共下水道事業を今後とも推進していくものとし、また、社会状況等に応じて認可区域の見直しを行っていきます。
- 公共下水道認可区域外については、農業集落排水事業、浄化槽設置事業による整備を検討します。

## 6-4-3 市街地開発事業

- 沿道型商業エリア、IC 周辺複合エリアの都市的土地利用が行われていない区域については、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の手法を用いて都市基盤施設の整備と建築物の建築を併せて行うことを検討していきます。

## 6-4-4 地区計画

市街地環境の保全または改善が必要な地区、地域特性を活かしたまちづくりを行う地区等には、地区計画制度を活用した土地、建物利用の規制誘導を行います。本市において、導入が考えられる地区計画のタイプは次のとおり想定されます。

| 地区計画の種類           | 地区の概要                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| 拠点形成型             | 都市拠点にふさわしい機能、施設の維持や集積、景観形成を図る地区                             |
| 商店街改善型            | 既存の商業地・商店街の景観づくり、活性化を図る地区                                   |
| 沿道業務地整序型          | 幹線道路沿道に商業・業務系の施設の適切な誘導を図る地区                                 |
| 住環境整備改善型          | 道路等の基盤施設の整備が不十分なままに形成された主に密集市街地であり、住環境・機能の確保・向上を図る地区        |
| 住環境保全型            | 計画的な開発・整備が行われ、既存の良好な住環境の保全を図る地区                             |
| 宅地計画開発型           | 土地区画整理事業等の面的整備を行う市街地において、良好な土地利用、建築誘導等を一体的に行い、良好な環境の形成を図る地区 |
| 集落環境整備保全型（集落地区計画） | 田園地域、森林地域に位置する集落地で、居住環境の維持及び向上を図る地区                         |

## 6-5 住民主体のまちづくりの実現化

本マスタープランに示された将来像の実現化、まちづくりの計画的な推進においては、住民と協働で進めることが重要です。

### 6-5-1 まちづくり意識の啓発

まちづくりへの参加に対する住民の意識の向上を図るため、まちづくりに関する情報提供や意見収集の機会創出等の啓発活動を進めます。また、都市計画制度の運用、まちづくりの進め方等について、わかりやすく解説していくことに努めます。

### 6-5-2 住民のまちづくり活動への支援

住民発意のまちづくり、計画策定段階からの住民参加を促進するため、地域住民やまちづくり市民団体、NPO等の組織づくり、人材育成等の活動を支援します。

## 6－6 国・県等との連携

まちづくりは長時間をかけて進めていくとともに、実現までには多額な費用を要することから、本市の限られた人員・財源だけでは将来像の実現に向けた対応が困難なものと考えられます。

そのため、民間活力の積極的な活用や国・青森県等の関係行政機関に対して、各種の補助・助成による支援や事業主体となって関与すること等の要望を適宜行っていきます。また、必要に応じて、既存の制度の拡充や創設等の要望も併せて行っていくこととします。

