

つがる市都市計画マスタープラン

自然・伝統文化を継承する 誇りあるまちづくり

“躍動”と“平穏”の共存都市 つがる



令和7年3月
つがる市

はじめに

つがる市ではこれまで、平成 22 年 3 月に策定したつがる市都市計画マスタープランに基づき、「都市づくりの目標」の実現を目指し、概ね 20 年先の将来を見据えたまちづくりを進めてまいりました。

策定から 10 数年が経過し、この間、社会情勢は急激に変化し、人口減少・少子高齢化の急激な進行、空き家や空き店舗の増加、ゼロカーボンシティなどの環境問題に対する意識の高まりなど、多くの課題が生じており、つがる市を取り巻く環境は大きく変化してきました。

また、津軽自動車道の整備により、人と物の流れが活発になることが予想されるため、広域的な道路ネットワークの活用などにより利便性の向上が期待されることから、人口増加や物流機能の集積等に向けた受け皿の確保が必要です。

こうした状況を踏まえ、社会の変化に柔軟に対応し、市民のニーズに応じていくため、つがる市都市計画マスタープランの見直しを実施いたしました。

見直しに際しましては、都市計画審議会、庁内検討委員会、市民アンケート、住民懇談会でのご意見を踏まえて課題を見出し、人口減少時代を見据えた都市計画に対応し、コンパクトで利便性の高いまちづくりを推進していくために、まちなか居住の推進や産業振興による活力ある都市づくり、地域が連携する多極ネットワーク型の都市づくり、物流機能の優位性を生かした工業・流通系の土地利用の推進、豊かな地域資源の活用や安全・安心の確保などに取り組むこととし、都市計画マスタープランを改定いたしました。

今後につきましては、市民・事業者・行政が一体となって住み続けたいと思える環境を整え、移住につながるまちづくり、少子高齢化に対応したまちづくり、企業立地の場所として選ばれるまちづくりを目指していきたいと思います。

最後に、都市計画マスタープラン改定にあたり、パブリックコメントや市民アンケートを通じて貴重なご意見、ご提言を賜りました市民の皆様をはじめ、ご尽力いただいたつがる市都市計画審議会の皆様方に対し心から感謝申し上げます。



令和 7 年（2025 年）3 月

つがる市長 倉 光 弘 昭

目次

序章 計画の概要.....	1
序－１ 計画策定の背景と目的.....	1
序－２ 対象区域と目標年次.....	1
序－３ 計画の位置づけと役割.....	2
序－４ 都市計画マスタープランの構成.....	3
第１章 つがる市の現況.....	4
1－１ 関連計画.....	4
1－１－１ 県の計画.....	4
1－１－２ 市の計画.....	14
1－２ 社会的広域的条件.....	22
1－２－１ 人口.....	22
1－２－２ 産業関連.....	27
1－２－３ 土地利用.....	31
1－２－４ 交通.....	35
1－２－５ 都市施設.....	40
1－３ 地理的自然的条件.....	42
1－３－１ 位置・地勢.....	42
1－４ その他条件.....	43
1－４－１ 市の沿革.....	43
1－４－２ 歴史的文化遺産・観光資源の分布状況.....	44
1－４－３ 指定避難所等の状況.....	45
第２章 まちづくりの課題整理.....	46
2－１ 土地利用.....	46
2－２ 都市施設.....	53
2－３ 景観形成.....	59
2－４ その他.....	61
第３章 都市の将来像.....	63
3－１ まちづくりの基本的な考え方.....	63
3－２ まちづくりの基本理念.....	64
3－３ 将来まちづくりの目標.....	65
3－４ まちづくりのテーマ.....	68
3－５ 将来フレームの設定.....	70
3－５－１ 人口フレーム.....	70
3－５－２ 世帯数フレーム.....	71
3－５－３ 産業フレーム.....	73

3-5-4 産業フレームを土地利用へ反映する際の考え方	79
3-6 将来都市構造	80
3-6-1 土地利用ゾーニング 【P. 84 将来都市構造図に記載】	80
3-6-2 都市拠点 【P. 84 将来都市構造図に記載】	82
3-6-3 都市軸 【P. 84 将来都市構造図に記載】	83
第4章 分野別構想	86
4-1 土地利用の方針	86
4-1-1 住居系土地利用の方針 【P. 91 土地利用方針図に記載】	86
4-1-2 産業系土地利用の方針 【P. 91 土地利用方針図に記載】	88
4-1-3 自然的土地利用の方針 【P. 91 土地利用方針図に記載】	90
4-2 都市施設の方針	92
4-2-1 交通施設の方針 【P. 96 交通施設方針図に記載】	92
4-2-2 公園・緑地の方針	98
4-2-3 河川・下水道の方針	99
4-2-4 公益的施設の方針	100
4-3 都市環境形成の方針	102
4-3-1 自然環境の保全・活用の方針	102
4-3-2 景観形成の方針	103
4-4 その他の方針	104
4-4-1 福祉のまちづくりの方針	104
4-4-2 都市防災まちづくりの方針	104
第5章 地域別構想	106
5-1 木造中央地域	107
5-1-1 地域の現況	107
5-1-2 地域づくりの課題	109
5-1-3 地域づくりの目標	110
5-1-4 整備構想	111
5-1-5 整備方針図	113
5-2 木造東部地域	114
5-2-1 地域の現況	114
5-2-2 地域づくりの課題	115
5-2-3 地域づくりの目標	116
5-2-4 整備構想	117
5-2-5 整備方針図	118
5-3 木造西部地域	119
5-3-1 地域の現況	119
5-3-2 地域づくりの課題	120
5-3-3 地域づくりの目標	121

5-3-4 整備構想	122
5-3-5 整備方針図	124
5-4 柏地域	125
5-4-1 地域の現況	125
5-4-2 地域づくりの課題	126
5-4-3 地域づくりの目標	127
5-4-4 整備構想	128
5-4-5 整備方針図	130
5-5 車力地域	131
5-5-1 地域の現況	131
5-5-2 地域づくりの課題	132
5-5-3 地域づくりの目標	133
5-5-4 整備構想	134
5-5-5 整備方針図	136
5-6 稲垣地域	137
5-6-1 地域の現況	137
5-6-2 地域づくりの課題	138
5-6-3 地域づくりの目標	139
5-6-4 整備構想	140
5-6-5 整備方針図	142
5-7 森田地域	143
5-7-1 地域の現況	143
5-7-2 地域づくりの課題	144
5-7-3 地域づくりの目標	145
5-7-4 整備構想	146
5-7-5 整備方針図	148
第6章 実現化方策の検討	149
6-1 土地利用の実現化方策	149
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	149
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	149
6-1-3 新しい住宅地の整備	149
6-1-4 集落地の住環境の向上	150
6-1-5 中心商業地の活性化	150
6-1-6 幹線道路沿道への商業施設の誘導	151
6-1-7 地域特性を活かした地域の商業空間の形成	151
6-1-8 工業系土地利用の促進	152
6-1-9 都市的土地利用の抑制	152
6-2 都市施設整備の実現化の考え方	153
6-2-1 道路	153

6-2-2 公共交通機関.....	153
6-2-3 公園・緑地.....	153
6-2-4 河川・下水道.....	154
6-2-5 公共公益施設.....	154
6-3 都市環境形成の実現化の考え方.....	155
6-3-1 自然環境の保全・活用.....	155
6-3-2 景観形成.....	155
6-3-3 生活環境の向上.....	155
6-4 都市計画決定へ向けた基本的な考え方.....	156
6-4-1 土地利用の誘導規制.....	156
6-4-2 都市施設.....	157
6-4-3 市街地開発事業.....	157
6-4-4 地区計画.....	158
6-5 住民主体のまちづくりの実現化.....	158
6-5-1 まちづくり意識の啓発.....	158
6-5-2 住民のまちづくり活動への支援.....	158
6-6 国・県等との連携.....	159
参考資料.....	161

序章 計画の概要

序－１ 計画策定の背景と目的

都市計画マスタープランは、平成４年の都市計画法の改正により、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として市民の意見を反映させながら、市町村独自で定めることが制度化されました。つがる市都市計画マスタープランは、本市をとりまく社会経済環境の変化や市民のニーズ、まちづくりの課題等を的確にとらえることにより、まちづくりの実現に向け、将来あるべき都市像やまちづくりの基本的な方向を「都市計画に関する基本的な方針」として、全市的視点から整理したものです。

また、平成１２年法改正では、法第６条の２の規定に基づく「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下、「都市計画区域マスタープラン」という）について、県が策定することとなりました。この都市計画区域マスタープランは、広域的な視点から都市の将来像を描いて、土地利用のあり方や道路などの整備方針を定めるものです。

序－２ 対象区域と目標年次

（１）都市計画マスタープランの対象区域

本市のほとんどが都市計画区域外であることを考慮し、本都市計画マスタープランの対象区域は、全市域を対象とします。

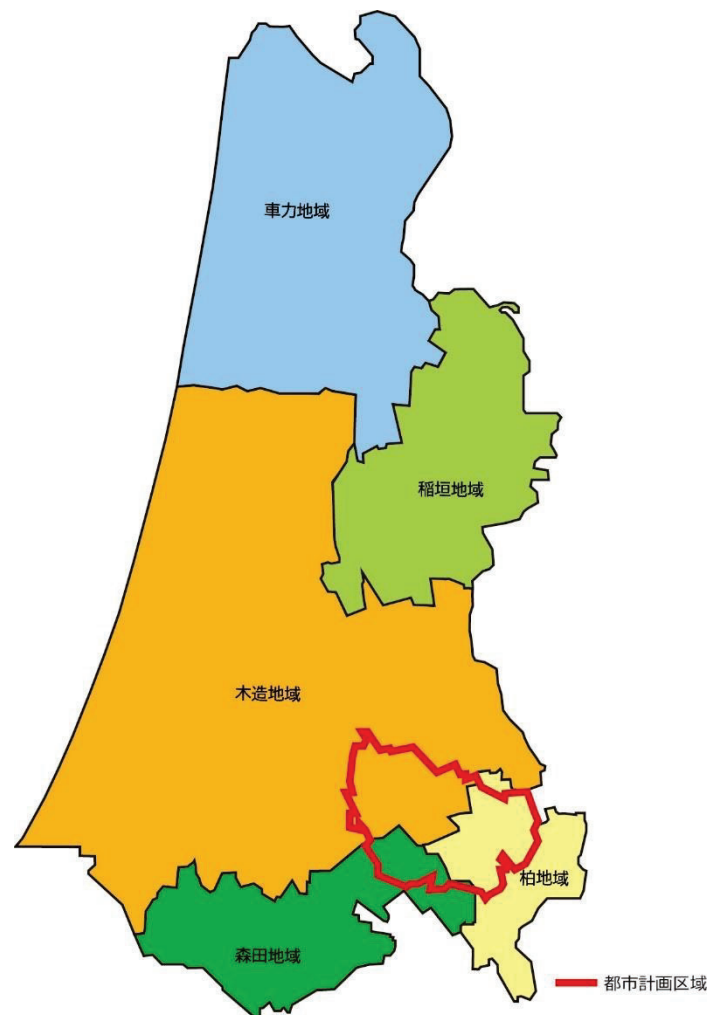


図 本市の都市計画区域

(2) 目標年次

本都市計画マスタープランが目指す目標年次は、策定年次より概ね 20 年後の 2045（令和 27）年とし、2035（令和 17）年を中間年次とします。なお、各種統計データを用いる推計等については、国勢調査の最新年次である 2020（令和 2）年を基準としています。

序－3 計画の位置づけと役割

本都市計画マスタープランは、市議会の議決を経て定められた「第 2 次つがる市総合計画」（令和 3 年 6 月）や、青森県等の計画や構想に則し、都市計画の観点からみた長期的・総合的なまちづくりの施策として位置づけられています。

具体的には、今後、つがる市が定める都市計画は、このマスタープランに沿って定められることになり、都市計画の決定・変更、各種まちづくり事業の実施、地域のまちづくりルール等を定める際の指針として、さらに、市民・企業（事業者等）・行政が共有する都市計画やまちづくりの指針としての役割を果たします。

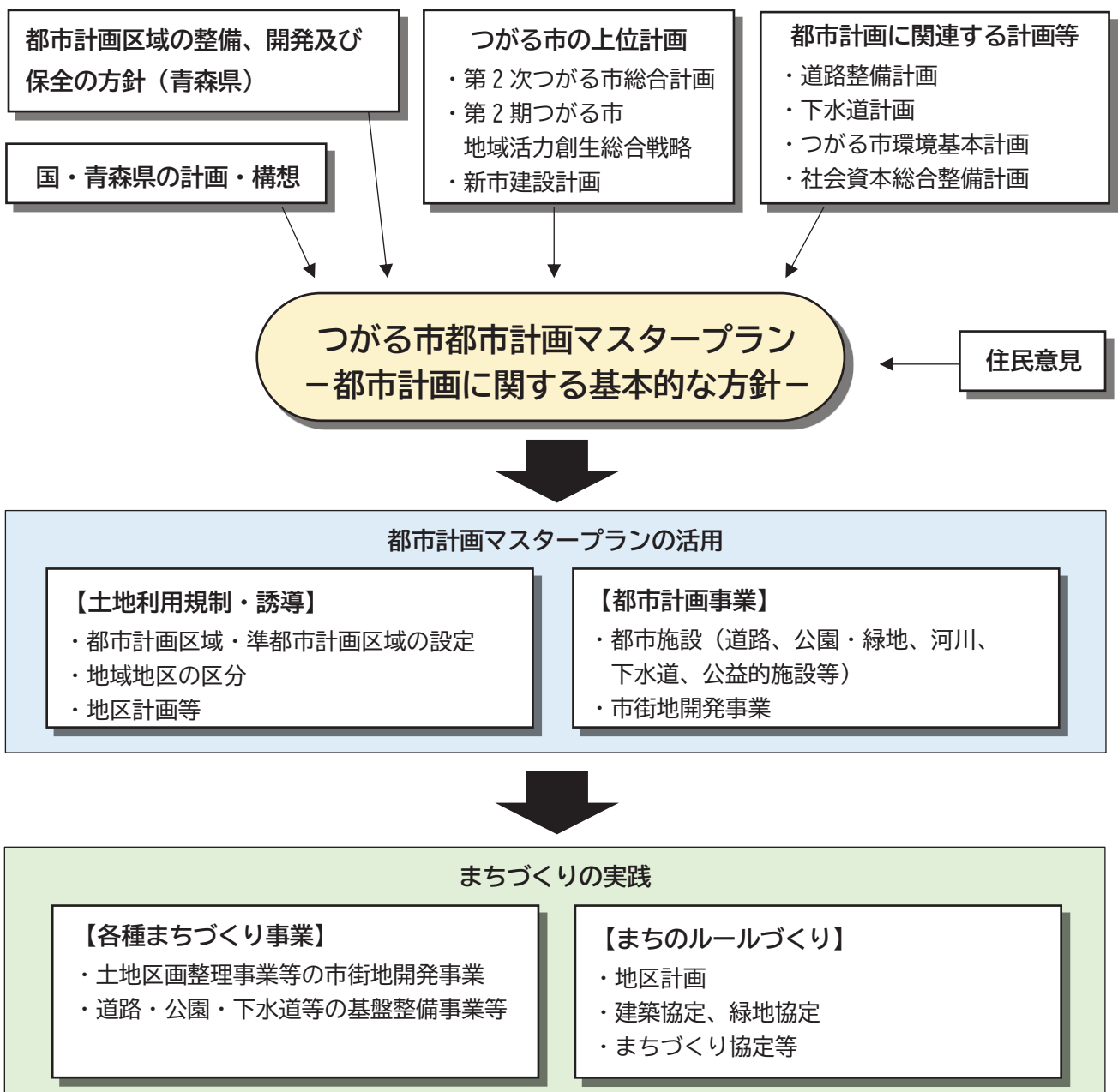


図 計画の位置づけ

序－４ 都市計画マスタープランの構成

本都市計画マスタープランは、次に示すように大きく５つの項目から構成されます。

「まちづくりの課題整理」は、つがる市の都市についての課題、「都市の将来像」は、つがる市のありべき都市の姿を、「分野別構想」は、都市全体についての分野別のまちづくり方針を示しており、この２項目で「全体構想」を構成します。

「地域別構想」は、地域ごとに身近なまちづくりの方針を、「実現化方策の検討」は、目標としたまちづくりの実現に向けて、今後取り組むべき内容をそれぞれ示しています。

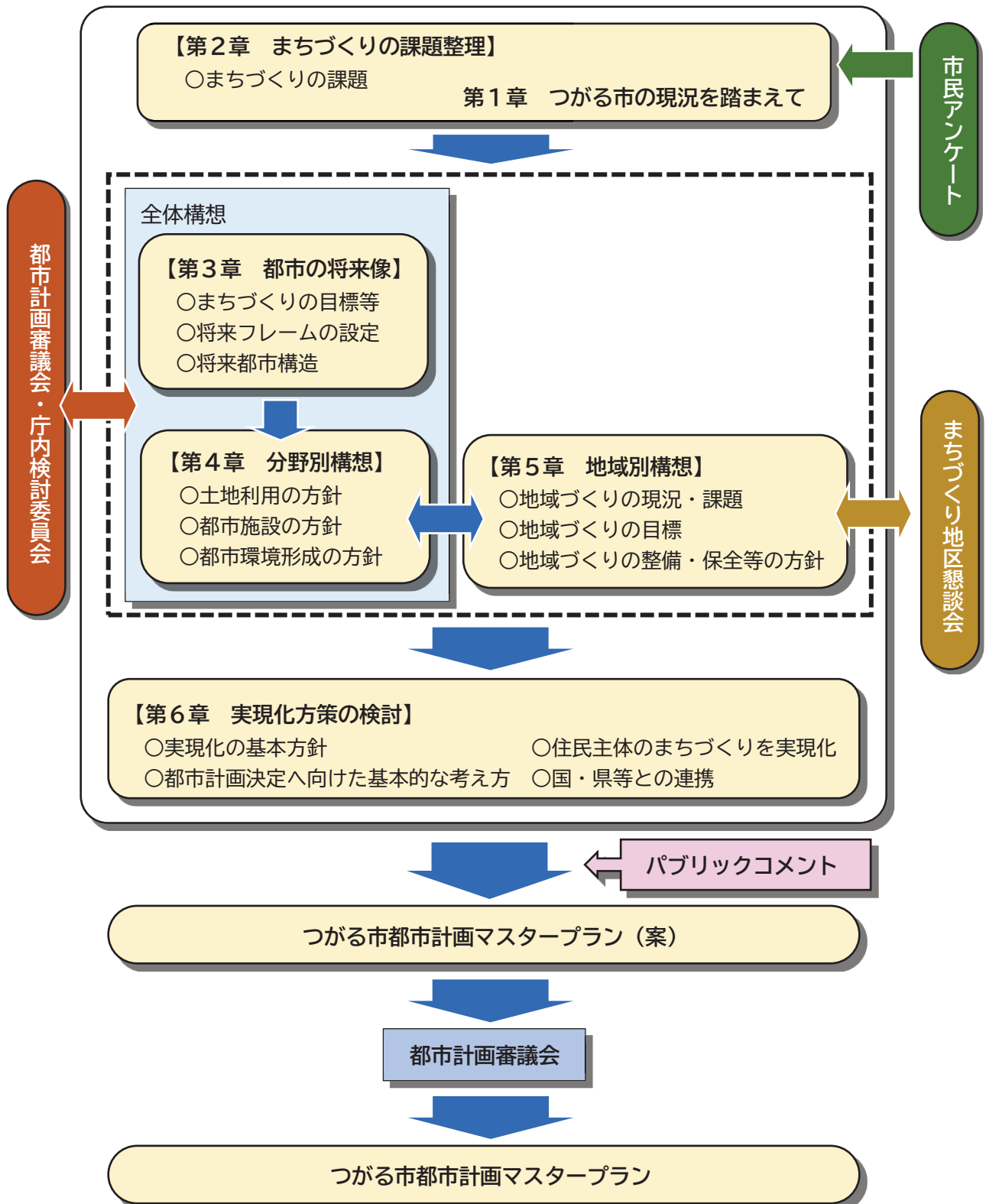


図 本都市計画マスタープランの構成