

第6章 実現化方策の検討

6-1 実現化へ向けた基本的な考え方

長期的な見通しを立てて継続していくことが、まちづくりには必要なことから、本都市計画マスタープランの実現化に向けた基本的な考え方は、段階をふまえて進めていくことを示します。

6-1-1 各土地利用区分の実現化の考え方

(1) 都市基盤が整備された良好な生活環境の維持と向上

【対象】都市型居住エリアの一部、住宅地エリアの一部

【段階的な実現化の考え方】

第1段階	公共施設の維持管理や土地利用、建築行為のルールを定めます。
第2段階	建築物の建て替え時期などに合わせて、街並みの景観づくりなどを誘導します。

【想定される実現化の方策】

	事業等の展開の方針	想定される事業方策
第1段階	<ul style="list-style-type: none"> ○地区の将来像、土地・建物利用の規制・誘導の方針を定めます。 ・必要な公共施設の位置 ・土地の整序と街並み景観づくりに向けた土地利用用途や建物などの規制、誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ●地区計画、建築協定などによる誘導
第2段階	<ul style="list-style-type: none"> ○確保された公共施設用地における公共施設を整備します。 ○ケア付き住宅などの特色ある住宅地の供給を行います。 ○街並み景観づくりを継続して進めます。 	<ul style="list-style-type: none"> ●道路事業、公園事業 ●土地区画整理事業 ●地域住宅交付金制度 ●地区計画、建築協定、景観条例などによる誘導

(2) 都市基盤が不足している地区の生活環境の改善

【対象】都市型居住エリアの一部、住宅地エリアの一部

【段階的な実現化の考え方】

第1段階	不足する公共施設（道路、公園など）の確保、土地利用や建築の方針を定めます。
第2段階	建築物の建て替え時期などに合わせて、公共施設の確保、土地の整序及び街並みの景観づくりなどを誘導します。

【想定される実現化の方策】

	事業等の展開の方針	想定される事業方策
第1段階	○地区の将来像、土地・建物利用の規制・誘導の方針を定めます。 ・必要な公共施設の位置 ・土地の整序と街並み景観づくりに向けた土地利用用途や建物などの規制、誘導	●地区計画、建築協定などによる誘導
第2段階	○確保された公共施設用地における公共施設を整備します。 ○ケア付き住宅などの特色ある住宅地の供給を行います。 ○街並み景観づくりを継続して進めます。	●道路事業、公園事業 ●土地区画整理事業（市街地改善型） ●地域住宅交付金制度 ●地区計画、建築協定、景観条例などによる誘導

(3) 新しい住宅地の整備

【対象】都市型居住エリアの一部、住宅地エリアの一部

【段階的な実現化の考え方】

第1段階	住宅地を誘導する区域と農地、山林などの保全を図る区域の明確な区分を行います。
第2段階	住宅地を誘導する区域において、都市施設や宅地などの都市基盤づくりを促進します。 建築活動の促進と街並み景観づくりを計画的に誘導します。

【想定される実現化の方策】

	事業等の展開の方針	想定される事業方策
第1段階	○権利者、関係者の合意形成と整備計画の策定を進めます。 ・地権者や住民などの合意形成 ・農政関係機関との調整 ・事業計画の策定と用途地域の設定	●地区の整備計画の策定 ●都市計画区域及び用途地域の見直し
第2段階	○宅地及び基盤整備などを実施します。 ○ケア付き住宅などの特色ある住宅地の供給を行います。 ○街並み景観づくりを継続して進めます。	●地域住宅交付金制度 ●開発行為 ●土地区画整理事業（新市街地整備型）など ●地区計画、建築協定、景観条例などによる誘導

(4) 集落地の生活環境の向上

【対象】自然共生集落エリア

【段階的な実現化の考え方】

第1段階	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、排水施設などの公共施設の整備と改善を図ります。
第2段階	良好な集落環境の維持と営農などの保全を図り、田園または山間の集落景観づくりを図ります。

【想定される実現化の方策】

	事業等の展開の方針	想定される事業方策
第1段階	○生活道路や歩道、排水施設などの整備、改善を必要に応じて行います。	●道路事業 ●浄化槽の設置
第2段階	○集落の景観づくりに向けた土地利用、建物などの建て方などの規制、誘導を行います。	●集落地区計画、地区計画・建築協定、景観条例などによる規制誘導
	○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) ○森林など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 ●農業振興に資する事業、助成制度 ●都市計画法または農業振興地域整備法などに基づく、農地及び自然環境保全に関する地域、地区の指定

(5) 中心商業地の活性化

【対象】 中心商業エリア

【段階的な実現化の考え方】

第1段階	歴史的風致維持向上計画を策定し、基本方針を定めます。 中心市街地活性化計画を策定し、基本方針を定めます。
第2段階	認定計画の基本方針に基づき、ハード・ソフトの各種事業を展開します。

【想定される実現化の方策】

	事業等の展開の方針	想定される事業方策
第1段階	<ul style="list-style-type: none"> ○歴史的資源を活かした整備方策を定めます。 ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●歴史的風致維持向上計画の策定 ●新法対応版中心市街地活性化基本計画の策定
第2段階	<ul style="list-style-type: none"> ○ハード事業を展開します。 <ul style="list-style-type: none"> ・道路、広場などの公共施設などの整備、改善 ・電線の地中化、歩道のユニバーサルデザイン化など ・共同店舗・共同住宅などの建築物の建設 ○ソフト事業を展開します。 <ul style="list-style-type: none"> ・歴史的な景観づくりに向けた土地利用、建物などの用途、建て方などの規制、誘導 	<ul style="list-style-type: none"> ●まちづくり計画策定担い手支援事業、都市再生区画整理事業による都市基盤、建築物の整備 ●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 ●街路事業、まちづくり交付金及び各種認定計画に基づく事業の助成などによる道路・歩道・広場などの整備 ●地区計画、建築協定、景観条例などによる規制、誘導 ●認定計画に基づく事業の助成などの活用

(6) 幹線道路沿道への商業施設の誘導

【対象】沿道商業エリア

【段階的な実現化の考え方】

第1段階	幹線道路沿道の商業業務地としての位置づけを明確化します。 幹線道路沿道の土地利用や施設・店舗などの種類や建て方などの詳細な規制誘導の内容を定めます。
第2段階	沿道商業業務地の土地利用や建築の方針に見合った店舗・事業所・集客施設などの建築を計画的に誘導します。

【想定される実現化の方策】

	事業等の展開の方針	想定される事業方策
第1段階	○商業業務地の規制・誘導の方策を定めます。 ・土地利用、誘致施設・店舗などの種類・業種、建物などの建て方など	●用途地域及び特別用途地区の指定 ●条例、協定などの制定
第2段階	○ハード事業を展開します。 ・幹線道路の整備、改修などと併せた沿道宅地の整備 ・面的な開発、整備事業の実施 ○ソフト事業を展開します。 ・出店企業、事業者の誘致 ・沿道景観づくりの誘導	●街路事業、まちづくり交付金などによる道路・歩道などの整備 ●開発行為、土地区画整理事業（新市街地整備型）などの面的整備事業 ●地区計画、沿道地区計画、建築協定、景観条例などによる規制、誘導

(7) 商業の活性化

【対象】商業業務エリア（むつ大湊地域）、地域生活商業エリア（大畑地域）

【段階的な実現化の考え方】

第1段階	市の商業全体のビジョンを検討します。
第2段階	地域個性を活かした景観づくりを図ります。

【想定される実現化の方策】

	事業等の展開の方針	想定される事業方策
第1段階	○商業全体のビジョンを検討し、商業・業務地へ向けた整備方策を定めます。	
第2段階	○地域固有の景観づくりに向けた土地利用、建物などの建て方などの規制、誘導を行います。	●地区計画・建築協定、景観条例などによる規制誘導

(8) 中心地の商業環境の向上

【対象】 地域生活商業エリア（大畑地域以外）

【段階的な実現化の考え方】

第1段階	生活道路や歩道、店舗などの生活利便施設や集客施設などの公共施設の整備と改善を図ります。
第2段階	地域個性を活かした景観づくりを図ります。

【想定される実現化の方策】

	事業等の展開の方針	想定される事業方策
第1段階	○生活道路や歩道、施設のバリアフリー化などの整備、改善を必要に応じて行います。	●道路事業
第2段階	○地域固有の景観づくりに向けた土地利用、建物などの建て方などの規制、誘導を行います。	●地区計画・建築協定、景観条例などによる規制誘導

(9) 工業系土地利用の促進

【対象】 工業業務エリア

【段階的な実現化の考え方】

第1段階	都市基盤づくりと同時に、企業の誘致を行います。
第2段階	各々の地区の土地利用や用途・業種に見合った工場・事業所施設などの建築を計画的に誘導します。

【想定される実現化の方策】

	事業等の展開の方針	想定される事業方策
第1段階	○工業業務地の規制・誘導の方策を定めます。 ・土地利用、誘致企業の業種、建物などの建て方、緑地確保など	●用途地域及び特別用途地区の指定 ●地区計画・建築協定、緑地協定、景観条例などによる規制誘導
第2段階	○ハード事業を展開します。 ・面的な開発、整備事業の実施	●開発行為、土地区画整理事業（大規模街区整備型）などの面的整備事業

(10) 都市的土地利用の抑制

【対象】農地保全エリア、森林保全エリア、観光・レクリエーションエリアの一部

【段階的な実現化の考え方】

第1段階	自然環境や山林、樹林地などの維持保全のための土地利用規制や開発抑制を行います。
第2段階	住民参加、ボランティアなどによる自然環境の維持保全の方策を検討・実行します。

【想定される実現化の方策】

	事業等の展開の方針	想定される事業方策
第1段階	○土地利用の規制、開発の抑制を図ります。	●各種の自然・森林などの保全に関する地域、地区の指定 ●特定用途制限地域、条例、協定などの制定
第2段階	○住民参加などによる自然環境の維持保全の組織、仕組みづくりとその実行を行います。	●地域住民、ボランティア、NPOなどによる維持活動の支援

6-1-2 都市施設整備の実現化の考え方

(1) 道路

道路種別	路線名称等	整備の方針
高規格道路	下北半島縦貫道路	○早期完成を関係機関に要望していきます。
国道	国道279号 国道338号	○各々の問題点を解消するため、道路幅員の拡幅、歩道の設置及び改良、右折レーン設置などのボトルネックの解消などを必要に応じて、関係機関に要望していきます。
県道	赤川下北停車場線、下北停車場線、海老川新町線、むつ東通線、むつ尻屋崎線、関根蒲野沢線、長坂大湊線、むつ恐山公園大畑線、葉研佐井線、川内佐井線、長後川内線、九艘泊脇野沢線	○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ふまえ、幅員の拡幅、歩道の設置及び改善、右折レーン設置などの交差点改良などを必要に応じて行う、または、関係機関へ要望していきます。
都市計画道路	整備済み路線	○適正な維持管理に努めます。
	一部未整備区間がある路線	○未整備区間は道路事業や面的な整備事業に伴って整備を進めます。
	長期未着手路線	○見直しを行います。
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。 ○雨水排水路の整備を進めます。 ○新たな住宅地においては、土地区画整理事業などと一体となった整備を進めます。
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。 ○ニーズに対応した歩道、幅員の確保と自転車利用に対応した歩道整備を検討します。

(2) 公共交通機関

- 公共交通機関の実現化の考え方については、むつ市地域公共交通活性化協議会とともに検討を進めていきます。
- 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、改善と新幹線との接続を鉄道関係者に要望していきます。

(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などによる既設公園の維持管理体制の確立に努めます。
- 市街地における新規の都市公園は、土地区画整理事業などの面的整備に併せた整備を促進します。また、住宅地エリアのむつ中央地域は、公園の誘致圏を考慮して、整備を検討します。
- 河川管理者との協議のもと、田名部川沿いの親水公園・緑地の整備を要望します。

(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、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。

(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など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*など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*などによる維持管理や指定管理者制度の活用を進めます。

※PFI事業

PFI (Private Finance Initiative) とは、公共施設等の設計、建設、改修、維持管理及び運営に民間の資金やノウハウを活用すること(国や地方公共団体等が実施主体で民間事業者が事業主体)により、効率的で質の高い公共サービスの提供を図る事業手法です。

※NPO

NPOとは「Non-profit (ノンプロフィット=非営利) Organization (オーガニゼーション=組織・団体)」の略語です。日本語では「非営利組織(団体)」と訳されますが、一般的にはボランティア団体や市民活動団体をはじめ、営利を目的とせずに社会貢献活動を行っている民間団体のことを指す言葉です。

6-1-3 都市環境形成の実現化の考え方

(1) 自然環境の保全・活用

- 森林や河川・湖沼の水辺、農地などの自然環境は、農業振興地域など、各種土地利用の規制及び環境を保全する法律などを遵守して保全を図ります。
- 森林は、土地所有者及び地域住民などの合意に基づき、間伐などの自然環境の維持保全活動を支援していきます。
- 遊休農地、耕作放棄地は、農地所有者や農政関係機関などとの協働により、農地の有効活用を促進します。
- 公園化による河川の水辺環境の保全と水辺の有効活用を図ります。

(2) 景観形成

①自然景観

- 市街地から山々の眺望景観を維持するため、眺望を遮る建築物など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、建築基準法などの法律により、適切な規制・誘導を行います。
- 田園地帯・農村集落の景観は、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、建築協定など、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

成など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、新法対応版中心市街地活性化基本計画などの策定、及び歴史的風致維持向上計画の認定などにより、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・景観条例など、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。
- 工業施設は、企業などとの協働により施設周辺の緑化を促進します。また、緑地協定などに基づく、工業施設内の緑化の誘導についても併せて検討します。
- JR大湊駅は、駅舎の建て替えや改修時などにおいて、景観形成への配慮を鉄道事業者に要望していきます。また、駅周辺の建築物は、地区計画、建築協定など、関係権利者などの合意に基づく規制・誘導を検討します。
- JR下北駅周辺は、観光の玄関口となることから、景観づくり、環境づくりに配慮します。

③道路の景観

- 街路事業などによる道路整備に伴い、植樹帯の設置、舗装などの工夫を施します。
- 幹線道路沿道の街区においては、地区計画、建築協定など、関係権利者などの合意に基づいて沿道の土地利用や建築物の形態意匠などの規制・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などを検討していきます。

(3) 生活環境の向上

- 福祉、環境保全、防災など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。

6-2 都市計画決定へ向けた基本的な考え方

6-2-1 土地利用の規制誘導

(1) 都市計画区域

本市の都市計画区域は、平成17年の市町村合併により、むつ都市計画区域と大畑都市計画区域の2つの区域を指定しています。

都市計画区域の指定は、1つの都市に1つの都市計画区域を有することが望ましいとされています。

以上をふまえ、都市計画区域の設定について、2つの都市計画区域を連続し、1つの都市計画区域にする見直しを行うこととします。

(2) 区域区分

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分については、市街化の動向をふまえ、農林部門との調整を図るとともに、広域都市圏の都市計画区域の将来像や整備・開発・保全の方針との整合性に留意しつつ、検討していきます。

(3) 準都市計画区域

都市計画区域外に位置する旧町村の川内地域、脇野沢地域の中心地周辺については、居住者の安全を確保するために、準都市計画区域の指定について、県との調整・検討を必要に応じて図っていきます。

(4) 用途地域

用途地域は、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などに配慮し、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、土地利用フレームで算出した用途地域内に必要な都市的土地利用を考慮しながら用途地域を設定していきます。

(5) 特別用途地区

国道338号バイパスの幹線道路沿道の街区、また、大規模集客施設の立地が可能な準工業地域などについて、土地利用の適正化や環境保護などを図るため、特別用途地区による土地利用の規制誘導を必要に応じて検討していきます。

(6) 特定用途制限地域

都市計画区域の白地地域や準都市計画区域について、地域の特性にふさわしい土地利用の規制誘導や環境保護を図るため、特定用途制限地域による無秩序な市街化の抑制を必要に応じて検討していきます。

6-2-2 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ふまえつつ、都市計画道路を見直します。

○都市計画決定されているが、計画決定後、数十年間事業の進展が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などから、代替路線の有無や住民ニーズなどを勘案の上、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ふまえ、必要に応じて設定します。
- 田名部川沿いの緑地・緑道については、都市計画決定の必要性について、検討をおこないます。

(3) 下水道

- 公共下水道区域は、公共下水道事業を今後とも推進していくものとし、また、社会状況などに応じて計画区域の見直しを行っていきます。
- 公共下水道区域外については、下水道類似施設などによる整備を検討します。

6-2-3 市街地開発事業

- 中心商業エリア、商業業務エリア、工業業務エリアの改善を行う区域は、土地区画整理事業や市街地再開発事業など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。

6-2-4 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などには、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。

①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

②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

③沿道商業業務地整序型

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

④生活環境整備改善型

道路など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、生活環境・機能の確保・向上を図る地区

⑤生活環境保全型

計画的な開発・整備が行われ、既存の良好な生活環境の保全を図る地区

⑥宅地計画開発型

土地区画整理事業などの面的整備を行う市街地において、良好な土地利用、建築誘導などを一体的に行い、良好な環境の形成を図る地区

⑦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、生活環境の維持及び向上を図る地区

6-3 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。

6-3-1 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など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などについて、わかりやすく解説していくことに努めます。

6-3-2 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などの組織づくり、人材育成などの活動を支援します。

また、都市計画提案制度などを活用し、住民の意見を幅広く受けながらまちづくりを進めていきます。

6-4 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・青森県など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など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などの要望も併せて行っていくこととします。