

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、段階を踏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住環境の維持と向上

【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等に合わせて、街並みの景観づくり等を誘導します。

【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等の規制、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、景観法・条例などによる誘導

(2) 都市基盤が不足している地区の住環境の改善

【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、公園等）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等に合わせて、公共施設の確保、土地の整序及び街並みの景観づくり等を誘導します。

【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等の規制、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。	●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
	○街並み景観づくりを継続して進めます。	●地区計画、建築協定、景観法・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、山林等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	○宅地及び基盤整備等を実施します。 ○ケア付き住宅などの特色ある住宅地の供給を行います。	●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
	○街並み景観づくりを継続して進めます。	●地区計画、建築協定、景観法・条例などによる誘導

(4) 集落地の住環境の向上

【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、排水施設等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等の保全を図り、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、排水施設等の整備、改善を必要に応じて行います。	<ul style="list-style-type: none"> ●道路事業 ●浄化槽の設置
第2段階	<p>○集落の景観づくりに向けた土地利用、建物等の建て方などの規制、誘導を行います。</p> <p>○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)</p> <p>○森林等の自然環境の維持保全を図ります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●集落地区計画、地区計画・建築協定、景観法・条例などによる規制誘導 ●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

(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、広場等の公共施設等の整備、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、建物等の用途、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等による道路・歩道・広場等の整備 ●地区計画、建築協定、景観法・条例などによる規制、誘導 ●認定計画に基づく事業の助成等の活用

(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・店舗等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・店舗等の種類・業種、建物等の建て方など	●用途地域及び特別用途地区の指定 ●条例、協定等の制定
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	●街路事業、まちづくり交付金等による道路・歩道等の整備 ●開発行為、土地区画整理事業（新市街地整備型）等の面的整備事業
	○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	●地区計画、沿道地区計画、建築協定、景観法・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、建物等の建て方などの規制、誘導を行います。	●地区計画・建築協定、景観法・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、店舗等の生活利便施設や集客施設等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等の整備、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、建物等の建て方などの規制、誘導を行います。	●地区計画・建築協定、景観法・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、建物等の建て方、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、景観法・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）等の面的整備事業

(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、ボランティア等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・森林等の保全に関する地域、地区の指定 ●特定用途制限地域、条例、協定等の制定
第2段階	○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等を必要に応じて、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踏まえ、幅員の拡幅、歩道の設置及び改善、右折レーン設置等の交差点改良等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、土地区画整理事業等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。

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等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等の合意に基づき、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等との協働により、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、新法対応版中心市街地活性化基本計画等の策定、及び歴史的風致維持向上計画の認定等により、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、企業等との協働により施設周辺の緑化を促進します。また、緑地協定等に基づく、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等において、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、関係権利者等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、建築協定など、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。

(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。