

2-1 青森県都市計画マスタープラン

都市づくりの進め方は、人口増加や産業振興などに対応した行政主導による基盤整備重視の取り組みから、住民と行政の協同による地域の状況を十分に反映した取り組みに変わりつつあります。

また、平成 11 年 7 月に制定された地方分権一括法により、都市計画制度の運用が地方公共団体の自治事務として位置づけられることや、平成 12 年 5 月に改正された都市計画法により、地域の実情に応じた都市づくりが行えるよう制度の拡充が行われたことなど地域が主体となった都市づくりが求められており、県では、長期間にわたり普遍性を有する都市づくりの基本理念として、『青森県都市計画基本方針』を平成 14 年 9 月に決めました。

その後、人口減少、超高齢化社会への対応や市町村合併に伴う新たな都市づくりの方針を定めるため、平成 22 年 6 月に改定を行っております。

青森県都市計画マスタープランの構成

「青森県都市計画マスタープラン」は、「青森県都市計画基本方針」、「圏域別計画」、都市計画区域ごとの「都市計画区域マスタープラン（整備、開発及び保全の方針）」で構成されます。

「青森県都市計画基本方針」は「青森県都市計画マスタープラン」の一部となります。

青森県都市計画マスタープラン

青森県都市計画基本方針
(平成 22 年 6 月改訂)

県土全体の都市計画に関する考え方のベース（基盤）となるものであり、本県の 社会経済情勢や都市における課題、青森県基本計画などを踏まえ、長期間にわたり普遍性を有する都市づくりの基本的な考え方を示すものです。

圏域別計画
(平成 22 年 6 月改訂)

基本方針を踏まえ、県内 6 圏域ごとに市町村の連携など圏域内のマネジメントにおける考え方や、広域な視点での土地利用、都市施設及び自然的環境に関する方針を示すものです。
6 圏域は、東青・中南・三八・西北・上北・下北となっています。

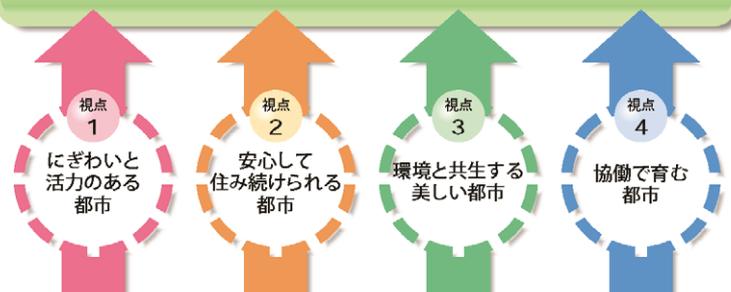
〇〇都市計画区域マスタープラン

都市計画法に基づく方針であり、基本方針や圏域別計画を踏まえ、個別の都市計画区域における都市計画の目標や具体的な都市計画に関する決定の方針などを示すものです。

24 の都市計画区域マスタープラン

都市づくりの基本理念

「生活創造社会の実現に向けた持続可能な都市」



都市全体のマネジメント

コンパクトな都市づくり

優良な農地や
身近な自然・緑地の保全

コンパクトな都市づくり

コンパクトな都市とは、単に市街地を縮めるという形態的概念ではなく、まちなかに商業・業務・住居などの都市機能を集めた都市のことです。

このような都市づくりによって、市街地と農地などの郊外の環境が将来にわたって良好な状態に保たれ、歴史的・文化的資源が保全され、持続的な経済活動も安定します。

このように持続可能な都市づくりに貢献することから、原則として、新たな市街地の拡大は行わないコンパクトな都市づくりを進めます。

優良な農地や身近な自然・緑地の保全

市街地の周囲に広がる比較的大規模にまとまった優良農地は、本県の農林水産業の発展に欠かせない重要な資源です。また、身近な里山や自然環境は、心にうるおいを与え、郷愁誘う農村景観を形成するなど、住民にとってかけがえない存在です。

「農林漁業との健全な調和を図る」という都市計画の基本理念に基づき、現在ある優良な農地や身近な自然・緑地を保全する都市づくりを進めます。

→ 都市づくりの方針

方針1

にぎわいと
活力のある都市づくり

(1) 産業・雇用の創出・拡大

- 優良な農地の保全
- 産業活動を支援する広域・高速交通網の整備
- 産業用地需要の既存市街地内への誘導と、既存市街地外への立地が必要な場合の周辺環境の考慮

(2) 中心市街地の活性化

- 賑わいを創出する多様な都市機能の回帰・集積
- 幅広い世代のまちなか居住
- 歴史などをいかしたまち並み創出
- 回遊性と快適性の高い歩行空間の形成

(3) 農山漁村部の活性化

- 都市と農山漁村部の交流の推進
- 基礎的な生活基盤施設の整備
- 帰農者用住宅や二地域居住の場などの土地利用の推進

方針2

安心して住み続け
られる都市づくり

(1) 生活機能の充実

- 利用利便性を考慮した日常生活施設の立地誘導
- 公共交通機能の充実と各集落や都市を結ぶ生活道路の整備
- ユニバーサルデザインを取り入れた都市基盤の整備
- 冬期間の安全な生活空間づくり
- 身近に自然を感じられるうおいのある市街地の形成

(2) 安全・安心の確保

- 脆弱地盤地域などへの市街地の抑制
- 河川や下水道の整備と森林・農地・河川空間などの保全
- 建物の不燃化・耐震化の促進、災害に配慮した都市基盤の整備
- コミュニティの醸成などによる犯罪が発生しにくいまちづくりの推進

方針3

環境と共生する
美しい都市づくり

(1) 自然環境の保全

- 良好な自然に悪影響を及ぼす無秩序な開発の抑制
- 下水道などの整備や廃棄物の適正処理

(2) 地球環境問題への対応

- 公共交通の充実と交通結節機能の整備
- 交通需要マネジメントの実践
- 市街地内や周辺での水と緑のネットワークの形成
- 未利用エネルギーの活用

(3) 景観の保全・創出

- 伝統的なまち並みや特色ある景観の保全・創出
- 沿道の土地利用や施設立地など適切な規制・誘導
- 魅力的なまち並み景観の創出

方針4

協働で育む
都市づくり

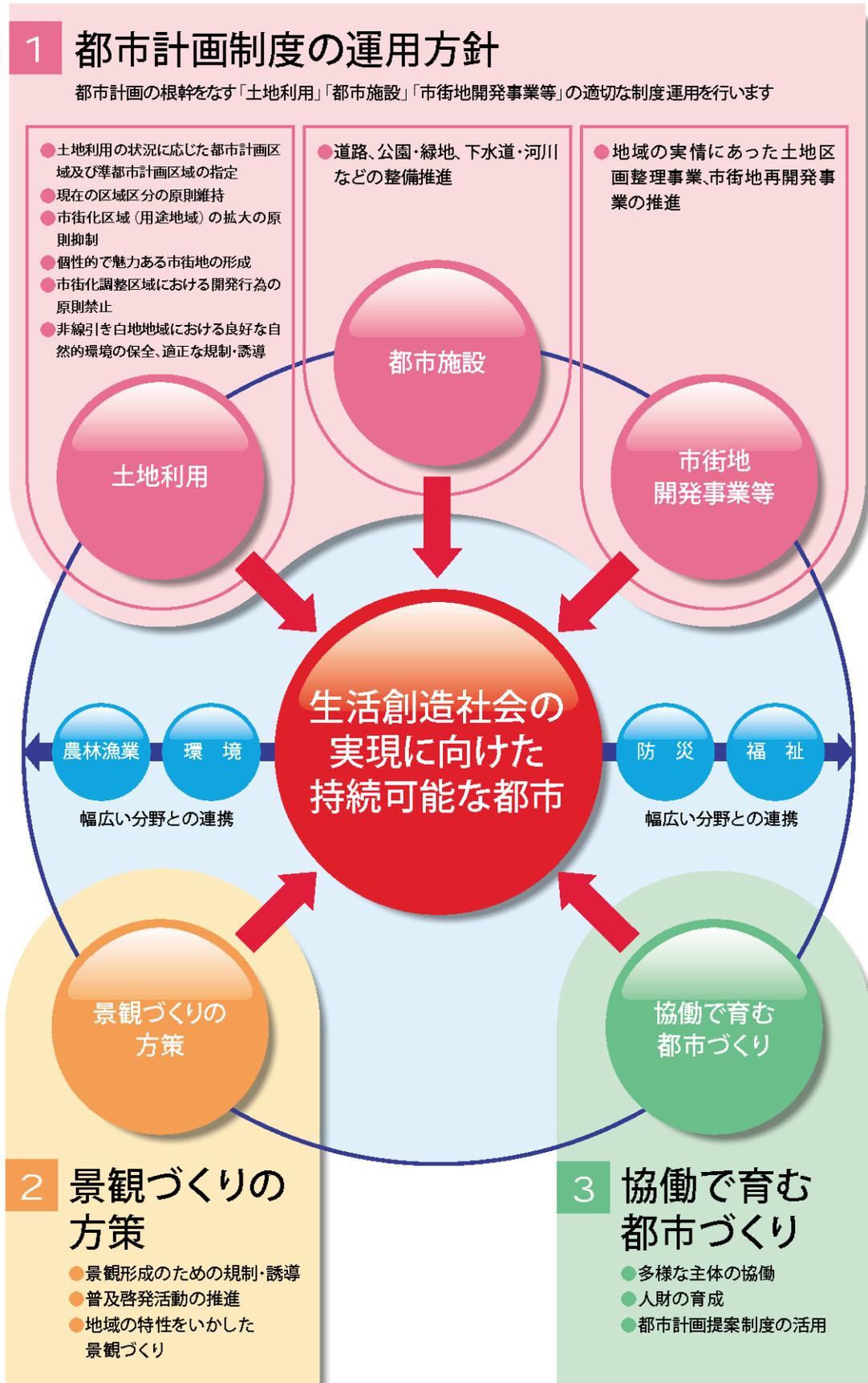
(1) 多様な主体の協働

- 多様な広報手段を用いた情報提供
- 住民と行政が協働で取り組める仕組みの形成
- 多様な主体による施策提案や協働の支援
- 多様な主体による広域的な連携や交流の推進

(2) 人財の育成

- まちづくりを担う地域に根ざした人財の継続な育成
- 子どもたちを対象としたまちづくり学習機会の提供
- 地域のまちづくり活動の担い手間のネットワーク拡大

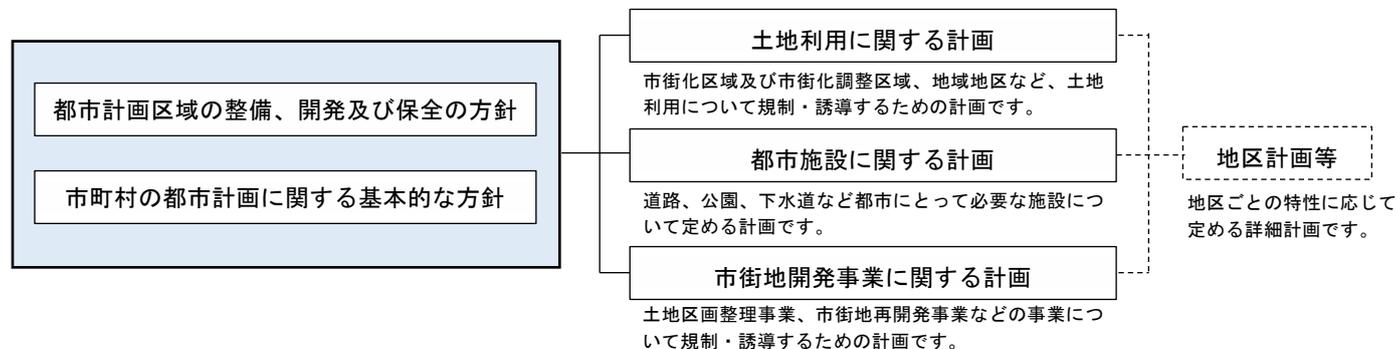
「生活創造社会の実現に向けた持続可能な都市」を実現するためには、「1.都市計画制度の運用方針」、「2.景観づくりの方策」、「3.協働で育む都市づくり」により、幅広い分野が連携した総合的・一体的な取組みを進めます。



2-2 青森県都市計画の基本方針

魅力あるまちづくりを進めていくためには、都市全体を将来どのようにしていきたいかを具体的に構想し、それを実現するために土地利用の規制・誘導、都市施設などを計画的に行うことが重要です。

このため、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「市町村の都市計画に関する基本的な方針」が大きな役割を担っています。



都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域（県の）マスタープラン）

それぞれの都市計画区域に「整備、開発及び保全の方針」を県が定めます。

この方針は、都市計画区域全体を対象とし、都市計画の目標・区域区分の有無・土地利用、都市施設の整備の方針などを定め、用途地域や都市施設などの都市計画はこの方針に基づいて定められることになります。

なお、本県では、平成13年5月時点において、青森、弘前広域、八戸、六ヶ所の4都市計画区域で改正法以前の都市計画法の規定に基づく、「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」が定められていましたが、都市計画法改正を受け、これら4区域を含むすべての区域（24都市計画区域）で整備、開発及び保全の方針を定めています。

市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村のマスタープラン）

この方針は都市計画区域を有する全ての市町村でその策定が義務付けられており、住民にもっとも近い立場である市町村が創意工夫の基、住民の意見を反映させてまちづくりの将来ビジョンを定めるものです。

市町村の都市計画に関する基本的な方針

（令和3年3月末現在）

都市計画区域名	市町村名	公表年月日	都市計画区域名	市町村名	公表年月日
青森	青森市	H11.6	蟹田	外ヶ浜町 (旧蟹田町)	H9.3
弘前広域	弘前市	H27.3	つがる	つがる市	H22.3
	藤崎町	H22.3	浪岡	青森市 (旧浪岡町)	H15.3
	大鰐町	H27.12	鶴田	鶴田町	H21.3
	平川市	H22.3	野辺地	野辺地町	H9.5
	田舎館村	H23.3	七戸	七戸町	R2.8
八戸	八戸市	H30.3	東北	東北町	H22.3
おいらせ	おいらせ町	H29.11	三戸	南部町	H15.3
十和田	十和田市	H23.3	階上	階上町	H15.3
三沢	三沢市	H23.3	鱒ヶ沢	鱒ヶ沢町	H9.3
むつ	むつ市	H29.4	五所川原	五所川原市	H25.3
六ヶ所	六ヶ所村	H20.4	黒石	黒石市	H22.9



八戸市のマスタープラン

◆広域緑地計画・緑の基本計画

私たちのふるさと青森県は、十和田湖、奥入瀬溪流八甲田山を抱える十和田八幡平国立公園や津軽平野にそびえる秀峰岩木山などの優れた自然に恵まれています。また、世界自然遺産に登録された白神山地など原生的な自然が残されています。私たちはこの自然からおいしい空気や水、そして豊かな農林水産物などの恩恵を受け、環境との調和を図りながらまちづくりを進めてきました。

近年では、価値観の多様化とともに心の豊かさが重視され、豊かさを実感できる生活環境の形成が求められていることから、人々の暮らす都市における緑地の重要性が増えています。

また、大規模災害時には、適正に植栽された公園などの緑地が避難地や避難路、延焼遮断帯として機能し、災害に強い都市構造の形成に寄与することが、改めて認識されています。

すばらしい自然とその恩恵を、青森県の未来を担う子どもたちに伝えていくことは、私たちに課せられた大きな責務であると共に、緑豊かで快適な都市環境の創造も大きな課題です。

このような背景と「都市緑地法」の改正もあり、市町村が主体となる「緑の基本計画」の策定を進めるとともに、県では、市町村の範囲を超える広域的な緑地の配置、骨格となる緑地などについての方針をまとめた「広域緑地計画」を策定しています。これらの計画が、今後の緑地に関する行政指針となり、県民の緑地に対する理解が形成され、緑豊かで快適な都市環境を創造し、守り、育てることに寄与するものと考えられます。

本県の場合、平成10年度に「豊かなみどりでつづる青い森計画」（広域緑地計画）を策定し、また、現在、8市町が緑の基本計画を策定しています。



青い森公園（青森市）

●豊かなみどりでつづる青い森計画（青森県広域緑地計画）…総合的な緑化へ

みどりの保全・創造・育成及びネットワークの形成に関する4つの基本方針を定め、みどり豊かなまちづくりをめざします。

1

基本方針

「自然環境や都市景観の保全」

テーマ／先人から受け継いだ貴重で優れた「みどりの保全」

2

基本方針

「都市の活力や魅力的な生活の創造」

テーマ／次世代へ贈る質の高い「みどり」の創造

3

基本方針

「景観向上・防災等のためのネットワークの形成」

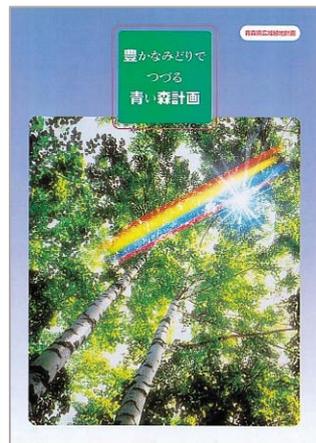
テーマ／かけがえのない「みどり」のネットワークの形成

4

基本方針

「まちづくりの主体形成と協働の取り組み」

テーマ／パートナーシップによる「みどり」の育成



豊かなみどりでつづる青い森計画（青森県広域緑地計画）

■緑の基本計画

(令和3年3月末現在)

都市計画区域名	市町村名	公表年月
青森	青森市	H28.3
弘前広域	弘前市	H11.1
八戸	八戸市	H16.5
五所川原	五所川原市	H10.3
十和田	十和田市	H10.3
板柳	板柳町	H8.7
三戸	南部町	H10.3
むつ	むつ市	H30.4



豆知識

<都市緑地法(昭和48年法律第72号)>

■目的

第1条

この法律は、都市における緑地の保全及び緑化の推進に関して必要な事項を定めることにより、都市公園法(昭和31年法律第79号)その他の都市における自然的環境の整備を目的とする法律と相まって、良好な都市環境の形成を図り、もって健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的とする。

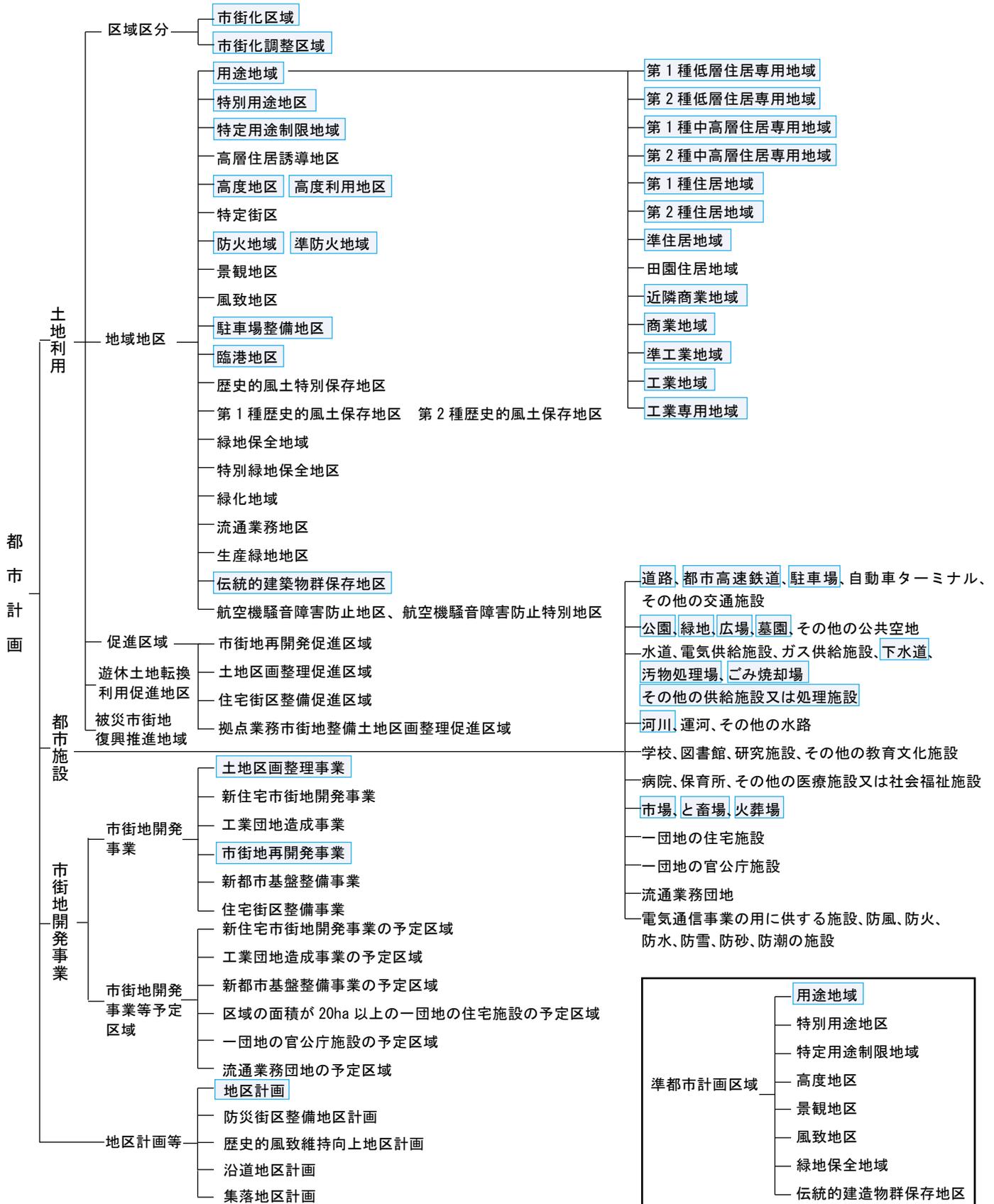
緑の基本計画

都市緑地法第4条により市町村は、当該市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画(緑の基本計画)を定めることができます。基本計画においては以下の事項を定めることとしています。(③④は必要に応じて定める)

- ①緑地の保全及び緑化の目標
- ②緑地の保全及び緑化の推進のための施策に関する事項
- ③都市公園の整備の方針その他保全すべき緑地の確保及び緑化の推進の方針
- ④特別緑地保全地区及び緑化地域等に関する事項

2-3 都市計画の種類

都市計画はまちづくりの根幹となる、土地利用に関する計画、都市施設の整備に関する計画、市街地開発事業に関する計画の3本の柱で構成され、さらに地区計画等の地区レベルの詳細な計画を加え、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを一体的総合的に定めます。



□ : 青森県において決定されているものを示しています。(令和3年3月末現在)

注) これらの内容は都市計画区域に定めることが可能なものを示しています。

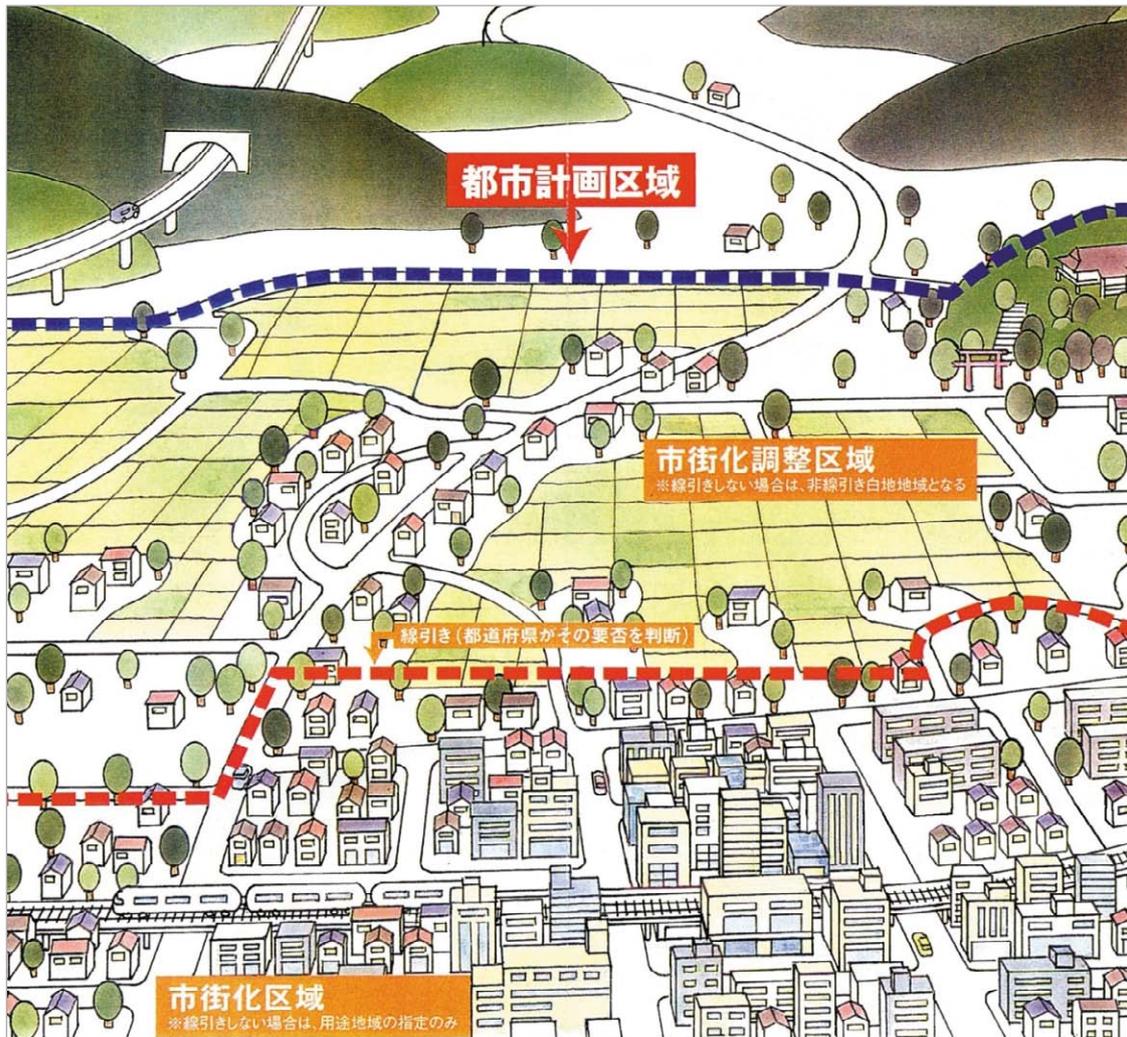
準都市計画区域には、用途地域、特定用途制限地域、風致地区等の建築物の用途制限や景観の維持に係るものにより定めることができます。

2-4 土地利用の計画

①区域区分（市街化区域・市街化調整区域）

都市計画区域を、市街化区域と市街化を抑える市街化調整区域に区分することを、一般に「線引き」といいます。この「線引き」は全ての都市計画区域に設定されておりませんが、都市の秩序ある発展のために重要な役割を持っています。

本県では、昭和46年に青森、弘前広域、八戸の都市計画区域を3市7町1村で最初の線引きが行われ、その後昭和54年に六ヶ所都市計画区域で線引きされ、現在、市街化区域19,790ha、市街化調整区域76,617haが定められています。



【市街化区域のイメージ】



【市街化調整区域のイメージ】

②地域地区

地域地区	内 容	県内の決定状況 (令和3年9月末現在)
用途地域	地域地区の中でも基本となるもので地域の性格を明確にした上で、住居系、商業系、工業系の各用途による建築物の規制及び誘導を行い、居住環境の保護や商工業等の都市機能の維持、増進を図り、都市のあるべき土地利用を実現するために定められます。	24 都市計画区域 (10 市 16 町 2 村)
特別用途地	用途地域を補完しながら地域の特性を活かし、土地利用の増進、環境の保護等を図るものです。制限の緩和及び規制の内容は建築基準法に基づき地方公共団体の条例で定めます。	弘前市、青森市、八戸市、三沢市、十和田市、五所川原市、むつ市
特定用途制限地域	用途地域の定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定めるものです。建築物の用途の制限は、建築基準法に基づき地方公共団体の条例に定めることができます。	むつ市、おいらせ町
高度地区	市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。	八戸市
高度利用地	市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度又は最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最高限度並びに壁面の位置の制限を定めます。市街地再開発事業や住宅街区整備事業の施行区域には、この地区の指定が必要となります。	青森市、弘前市、八戸市
特定街区	市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区であり、地区内には容積率、建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限が都市計画で特別に定められ、用途地域内での容積率、建ぺい率、高さ、斜線制限等の一般的な制限は全て適用されなくなります。	—
居住調整地	立地適正化計画を定めた市町村において、住宅地化を抑制すべき区域として、居住誘導区域以外の区域で定めるものです。（なお、市街化調整区域に定めることはできません）	むつ市
防火地域	市街地における火災の危険を防止するために定めるもので建築物の構造等の規制により都市の不燃化を図るもので、建築基準法により必要な建築制限がなされます。	青森市、弘前市、八戸市
準防火地域		8 市（つがる市、平川市を除く）、おいらせ町
景観地区	都市の特性に応じ建築物の配置・構造・意匠等が市街地における道路、公園等の公共施設等と調和と均斉のとれた地区とするために定めるものです。	—
風致地区	都市の風致を維持するために定める地区で、制限の内容は政令で定める基準の範囲内で都道府県、市町村の条例で定めることとされており、都市環境を維持し、都市内の自然を保護するために、建築物等の建築、土地の形質の変更、木竹の伐採等の行為を都道府県知事、市町村長の許可により、制限することとしています。	—
駐車場整備地区	駐車場法に基づき、商業地域又は近隣商業地域若しくはその周辺の地域において、自動車交通が著しい地区で道路としての機能を保ち円滑な交通の流れを確保する必要のある区域について定めます。地区内では駐車場法に基づいた条例により一定の規模以上の建築物の新築及び増築に対して駐車場の設置を義務付けています。（附置義務条例）	青森市、弘前市
緑地保全地域	都市近郊の緑地の保全を図るため、一定の土地利用との調和を図りつつ、適正な保全を図る地域として定められます。緑地保全地域が定められるときは、県が緑地保全計画を策定し、緑地保全地域内における行為の規制の基準を定めなければなりません。	—
特別緑地保全地区	都市計画区域内の重要な緑地について、建築物に新築、木竹の伐採等の行為を許可制にするとともに、損失補償や土地の買入れ等により、その良好な自然環境を現況凍結的に保全するために定めます。	—
緑化地域	用途地域が定められている区域のうち、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進すべき区域について、緑化施設の面積の敷地面積に対する割合（緑化率）の最低限度を定めることができます。	—
流通業務区	流通業務市街地の整備に関する法律に基づき、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために定める地区で、流通機能の機能上必要な施設以外の施設の建設は禁止されます。	—
生産緑地	生産緑地法に基づき、市街化区域内において、農林漁業と調和した都市環境の保全などの生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、各種公共公益施設のための多目的保留地としての機能を持つ優れた農地等を都市計画で、地域地区として位置付けて計画的に保全するものです。	—
歴史的建造物群保存地区	文化財保護法に基づき、古都や城下町等の伝統ある街並み及びこれと一体となってその価値を形成している環境を保全するために定める地区です。	弘前市、黒石市



仲町伝統的建造物群保存地区(弘前市)



【高度利用地区】青森市駅前(青森市)

③臨港地区

臨港地区は、港灣を管理運営するため定める地域地区です。その対象地域については、港灣施設のほか、海事関係官公署、臨海工場等、港灣を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために併せられる地域として、港灣法に基づき、必要な土地利用規制が課せられる地域です。

こうした地域の性格を反映して、臨港地区においては、都市の一般市街地における土地利用規制と港灣機能の維持増進のための土地利用規制が重層的に適用される場合があり、港灣機能と都市機能の調和の観点から、両者の規制が十分調整される必要があります。

また、港灣管理者が分区条例等により建築物等の規制を行う場合は、用途地域、特別用途地区等の用途規制は適用除外となります。なお、本県では、青森市、八戸市、むつ市、平内町、野辺地町、六ヶ所村で臨港地区を定めています。



豆知識

「港灣計画」とは

「港灣計画」とは、一定の水域と陸域からなる港灣という空間について、これを計画的に開発、整備し、また適正かつ効率的に管理、運営、保全するために、港灣管理者が定めた長期的な指針になる基本的な計画です。また、港灣における港灣管理者以外の者の行為について、港灣管理者が、規制・誘導などをする場合の指針（判断基準）ともなります。

本県では、令和3年4月末現在、青森港、八戸港、むつ小川原港の3港について策定しています。

○青森港は、青森市の中心市街地に隣接した都市港灣であり、本州と北海道を結ぶフェリー基地として、また、津軽地域を背後圏とした生活関連物資の流通港灣としての役割を果たしています。活力あふれる社会を維持していくため、利用しやすい高質な流通空間、潤い豊かなウォーターフロント空間など、人、もの、情報が行き交う交流空間の形成を目指しています。



青森港（青森市）



八戸港ポートアイランド（八戸市）

○八戸港は、長期的な戦略として北東北経済の持続的な発展へ貢献する「世界に開かれた北東北の国際ゲートウェイ港灣」を目指した取り組みが進められています。物流分野では、増大するコンテナ貨物へ対応する他、交流分野においても、市民が気軽に憩える水際空間を確保するための港灣施設整備が行われています。また、リサイクルポートとしての特色を発揮するため、リサイクル関連企業の立地促進や施設の拡充が図られています。

○むつ小川原港は、むつ小川原総合開発の中核となる港灣として整備されています。背後には、国家石油備蓄基地をはじめ、ウラン濃縮、低レベル放射性廃棄物貯蔵、使用済燃料再処理など原子燃料サイクル施設が立地しており、関連物資の輸送増大への対応を目指しています。

<港灣法（昭和25年法律第218号）>

■目的

〔第1条〕

この法律は、交通の発達及び国土の適正な利用と均衡ある発展に資するため、環境の保全に配慮しつつ、港灣の秩序ある整備と適正な運営を図るとともに、航路を開発し、及び保全することを目的とする。

■分区の指定

〔第39条〕

港灣管理者は、臨港地区内において次に掲げる分区を指定することができる。

- | | | | |
|----------|------------------------------|-----------|--|
| 1 商港区 | 旅客又は一般の貨物を取り扱う区域 | 6 バンカー港区 | 船舶用燃料の貯蔵及び補給のための区域 |
| 2 特殊物資港区 | 石炭、鉱石その他大量ばら積を通例とする物資を取り扱う区域 | 7 保安港区 | 爆発物その他の危険物を取り扱う区域 |
| 3 工業港区 | 工場その他工業用施設を設置する区域 | 8 マリーナ港区 | スボーツ又はレクリエーションの用に供するヨット、モーターボートその他の船舶の利便のための区域 |
| 4 鉄道連絡港区 | 鉄道と鉄道連絡船との連絡のための区域 | 9 クルーズ港区 | 専ら観光旅客の利便に供することを目的とする区域 |
| 5 漁港区 | 水産物を取り扱う、又は漁船の出漁の準備のための区域 | 10 修景厚生港区 | その景観を整備するとともに、港灣関係者の厚生増進のための区域 |

④用途地域 ～13種類の用途地域のイメージ～

第一種低層住居専用地域



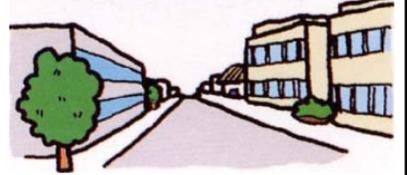
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



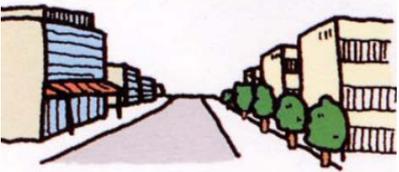
主に低層住宅のための地域です。小学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物をするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



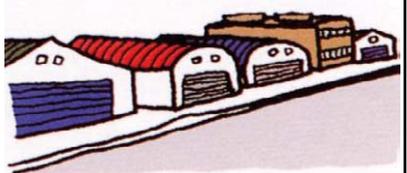
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

(参考：国土交通省 都市計画制度の概要『土地利用計画制度』(H30.9))

◆用途地域の用途制限

用途地域における住居の環境保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

(令和3年3月末現在)

用途地域内の建築物の主な用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
<p>● : 建てられるもの</p> <p>■ : 建てられないもの</p> <p>①、②、③、④、▲面積、階数等の制限あり</p>															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	●	●	●	⑤	●	●	●	●	④	①日用品販売店、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業務用品店舗のみ、2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業務用品店舗のみ、2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く ⑤①(150㎡以下)に加え農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの			②	③	●	●	●	⑤	●	●	●	●	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、 1,500㎡以下のもの				③	●	●	●		●	●	●	●	④	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、 3,000㎡以下のもの					●	●	●		●	●	●	●	④	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						●	●		●	●	●	●	④	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	●	●	●		●	●	●	●		▲2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの				▲	●	●	●		●	●	●	●		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	●	●	●		●	●	●	●		
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					●	●	●		●	●	●	●		
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの					●	●	●		●	●	●	●		
ホテル、旅館						▲	●	●		●	●	●	●	▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	●	●		●	●	●	●	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						●	●		●	●	●	●	10,000㎡以下に限る	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券、車券発売所等						●	●		●	●	●	●	10,000㎡以下に限る	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲		●	●	●		10,000㎡以下に限る、客席200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等										●	▲		▲個室付浴場等を除く	
大規模										●	●	●		用途無指定地域では建築禁止	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	大学、高等専門学校、専修学校等			●	●	●	●	●		●	●	●	●		
	図書館等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	神社、寺院、教会等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	病院			●	●	●	●	●		●	●	●	●		
	公衆浴場、診療所、保育所等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	●	●	●	●	●	▲	●	●	●	●	▲600㎡以下	
	自動車教習所					▲	●	●		●	●	●	●	▲3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	●		●	●	●	●	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	●	①	●	●	●	●	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業倉庫								●	●	●	●	●		
	自家用倉庫				①	②	●	●	③	●	●	●	●	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ③農産物及び農業生産資材を貯蔵するものに限る	
	畜舎(15㎡を超えるもの)					▲	●	●		●	●	●	●	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	●	●	●	▲	●	●	●	●	●	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①		②	②	●	●	●	原動機、作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境の悪化させるおそれが少ない工場									②	②	●	●	●	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											●	●	●	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												●	●	
自動車修理工場						①	①	②		③	③	●	●	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設					①	②	●	●		●	●	●	●	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設										●	●	●	●	
	量がやや多い施設											●	●	●	
	量が多い施設												●	●	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要												建築基準法第51条参照	

注) 本表は、建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

⑤立地適正化計画

近年、急速な人口減少と超少子高齢化時代の到来により、地域産業の停滞や活力低下を招くと共に、住宅や店舗等の郊外立地が進行することで市街地が拡散し、低密度なまちなみが形成され、居住者の生活を支える様々なサービスの提供に支障が出ると予想されています。このような状況において、今後も都市を持続可能なものとしていくため、居住や都市機能を集約し公共交通ネットワークを再構築する「コンパクト・プラス・ネットワーク」を推進することが有効な政策手段と考えられています。

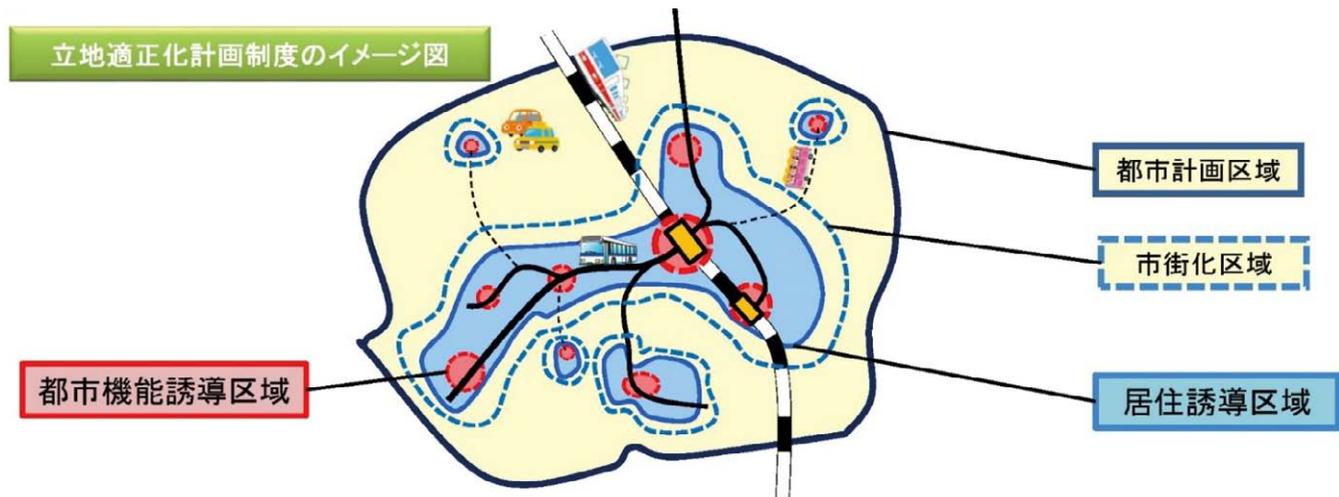
この「コンパクト・プラス・ネットワーク」を推進するため、平成26年8月1日に改正都市再生特別措置法が施行され、立地適正化計画制度が創設されました。市町村が策定することとなる立地適正化計画は、人口減少下においても、医療、福祉、商業等の必要な生活サービスが確保され、住民が安心して暮らせる都市をつくるための包括的なマスタープランとして機能する、市町村マスタープランの高度化版※として位置づけられています。

この、立地適正化計画では、都市計画区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域を設け、区域内における人口密度の上昇や維持を目標としますが、必要な機能の誘導・集約に向けた市町村の取組を推進するため、計画の作成や実施について国から予算措置等の支援を受けることが可能となります。

そのほか、令和2年9月7日に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、近年頻発・激甚化する自然災害に対応し、災害リスクを踏まえた課題を抽出した上で都市の防災に関する機能を確保するため、立地適正化計画に防災指針を明記することとなりました。

青森県では各市町村の立地適正化計画策定を支援し、安全で魅力的なまちづくりの推進が図られるよう助言等を行うこととしています。

※都市計画区域を有する市町村であれば、市町村マスタープランを作成していなくても立地適正化計画は策定可能です。



居住誘導区域

徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性や区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性のほか対象区域における災害等に対する安全性等を考慮し、まちづくりの方針や各都市が抱える課題解決を目的として設定される区域

都市機能誘導区域

各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有する区域として設定される区域

青森県内の立地適正化計画策定状況

(令和3年4月末現在)

青森市	H30.3.30公表(R2.3.31変更)	五所川原市	H31.3.29公表
弘前市	H29.3.31公表(R3.3.31変更)	十和田市	H30.3.30公表
八戸市	H29.3.31公表(H30.3.31変更)	むつ市	H29.2.20公表(R3.6.10変更)
黒石市	H31.3.29公表	七戸町	R3.4.1公表

2-5 都市施設

都市施設とは、交通施設（道路・都市高速鉄道・駐車場…）、公共空地（公園・緑地…）、供給処理施設（水道・下水道…）などの都市における生活や都市機能を維持するために必要な施設であり、街づくりの骨格となるものです。

このよう施設のうち必要なものを都市計画で定めています。

①交通施設（道路・都市高速鉄道・駐車場）

(1) 道路（都市計画道路）

都市における道路は、都市交通施設（交通路・沿道利用）としての機能のほか、良好な街区を形成する空間機能、居住環境を維持する空間（通風、採光、オープンスペース等）としての機能、都市防災空間（避難路、避難所、延焼防止）としての機能、供給処理施設（電気、電話、上下水道、ガス等）のための収容空間としての機能等、さまざまな機能をもっています。

本県では都市計画道路は 449 路線、約 1,201km が都市計画決定されています。

(7) 街路

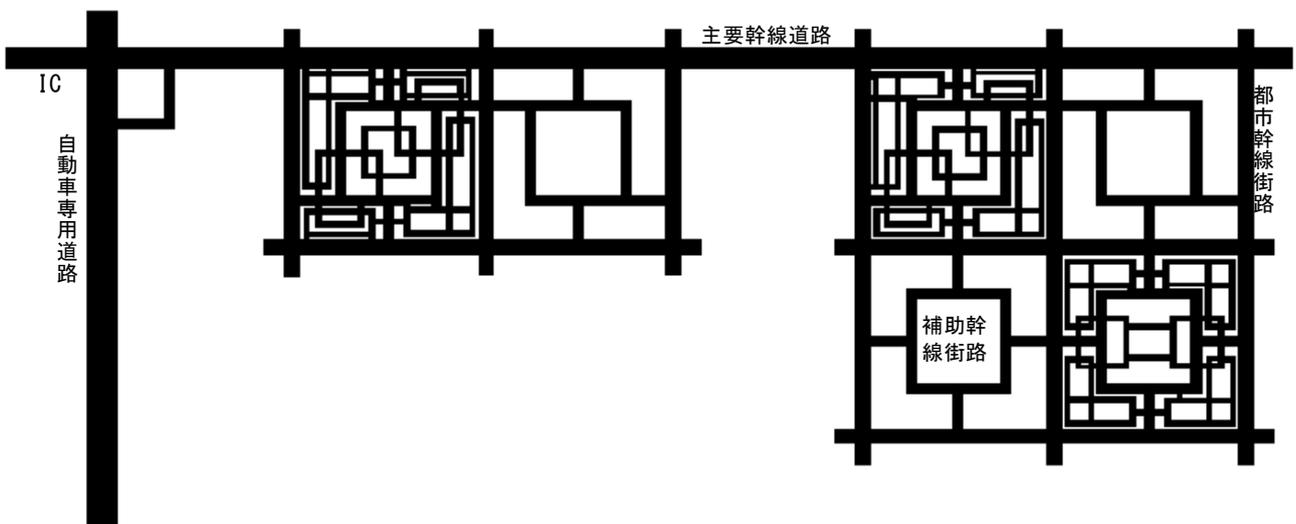
街路は、市街地内の道路であり、都市基盤整備の中で最も基本となるもので、街づくりの基本となる施設です。街路事業は、都市計画法に基づき都市計画事業の認可を行い、都市計画決定された道路を整備する事業のひとつです。また、街路を整備する手法として、ほかに土地区画整理事業、市街地再開発事業等によるものがあります。

■都市計画道路の種別と機能

(令和 2 年 3 月末現在)

種別	機能	県内の決定状況
自動車専用道路	比較的長いトリップの交通を処理するため、設計速度を高く設定し、車両の出入り制限を行い、自動車専用とする道路。	9 路線 138.55km
幹線街路	主要幹線街路	379 路線 1,024.22km
	都市幹線街路	
	補助幹線街路	
区画街路	沿道宅地へのサービスを目的とし、密に配置される道路。	17 路線 9.28km
特殊街路	もっぱら歩行者、自転車、モノレール、路面電車等自動車以外の交通の用に供するための道路。	44 路線 29.02km

■都市計画道路の配置概念図





主要幹線街路(八戸市)



都市幹線街路(弘前市)



区画街路(青森市)



特殊街路(弘前市)

(1) 駅前広場

駅前広場は、鉄道と人、自転車、バス、タクシー、自家用車などの交通機関を結ぶ交通結節点として、円滑な乗り継ぎを確保する「交通空間」としての役割を持つ一方、買い物客や待ち合わせなどの人々の交流や都市景観を形づくるなどの「環境空間」としての役割も担っています。

本県では、26箇所が都市計画決定されています。



JR 青森駅駅前広場(青森市)

(2) 都市高速鉄道

JR、地下鉄、民間鉄道等の鉄道は、都市における通勤、通学、その他の日常生活に必要な交通を処理し、道路とともに都市を形成する根幹的な交通施設であり、公共交通機関として重要な役割を果たしています。都市高速鉄道として連続立体交差事業、都市モノレール等が都市計画決定されています。

市街地における道路と鉄道の平面交差は、踏切事故や踏切遮断による交通渋滞を引き起こしているばかりでなく、鉄道により市街地が分断されていることは、地域の一体的発展の障害となっています。このような状況を解消するためには、数多くの踏切を同時に除去して鉄道を連続的に立体化する連続立体交差事業が非常に効果的です。

本県では、1箇所（八戸市のJR八戸線）で、連続立体交差事業として都市計画決定されています。

(3) 駐車場

駐車場は、自動車と他の都市交通を円滑化し、都市機能の低下抑制を図るため、都市交通体系の一環として計画設置するもので、下図のように分類されます。

(7) 都市計画駐車場

都市計画駐車場とは、その対象とする駐車需要が広く一般公共の用に供するべき基幹的なもので、かつ、その位置に永続的に確保すべきものである場合に、都市計画に定められる路外駐車場です。

自動車駐車場

商業・業務施設が集積している都市の中心部や鉄道駅周辺で、その施設に発生集中する車の路上駐車を排除することや、その周辺の交通混雑の解消を目的として設置する必要があります。

本県では、7箇所が都市計画決定されています。

自転車駐車場

鉄道駅周辺の通勤・通学者の自転車利用の増加による放置自転車の急激な増大に対応するため、放置自転車防止条例と併せて設置する必要があります。

本県では、1箇所が都市計画決定されています。

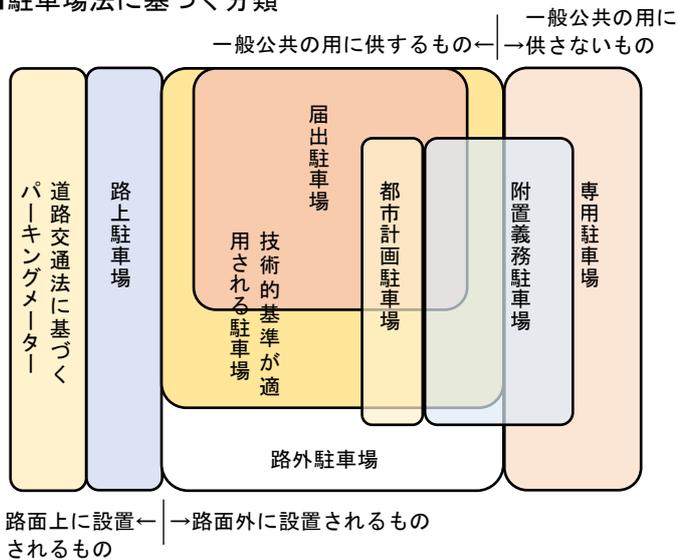
(4) 届出駐車場

届出駐車場とは、都市計画区域内において、自動車の駐車場の用に供する部分が500㎡以上で、駐車料金を徴収する路外駐車場のことをいい、その位置・規模・構造・設備その他必要な事項について、市の区域内の場合は当該市長に、町村の区域内の場合は知事に届ける必要があります。

(7) 附置義務駐車場

附置義務駐車場とは、地方公共団体が駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域において、一定規模の建築物を新築するものに対して、条例で施設の設置を義務付けることができるものです。

■ 駐車場法に基づく分類



弘前駅前地下自転車駐車場(弘前市)

(4) 河川

河川は、洪水被害を軽減する治水上の機能に加え、多様な機能を持つ施設です。都市部においては、潤いある水辺空間を創出することにより、安全で快速な都市環境を維持・保全するために都市計画決定されます。

本県では、8河川が都市計画決定されています。



腰巻川(弘前市)

②公園・緑地等

公園・緑地は、健康で文化的な都市環境を形成する上で不可欠な都市空間として、活力ある長寿・福祉社会の形成、都市の潤い創出に資するとともに、自然とのふれあい、コミュニティーの形成、広域レクリエーション活動等国民の多様なニーズに対応する国民生活に密着した施設です。

さらに、災害時には避難地・避難路・火災の延焼の防止、ボランティア等の救援活動拠点、復旧・復興拠点等の機能を発揮するなど、安全でゆとりある生活に不可欠な施設でもあります。

■公園の種類

公園	営造物公園	国の営造物公園	国民公園 (皇居外苑、新宿御苑、京都御苑)	国土交通省設置法等
		地方公共団体の営造物公園	都市公園(国営公園)	都市公園法
	その他の公園 (特定地区公園など)			
地域制公園	国立公園、国定公園、県立自然公園		自然公園法	

■ 都市計画が取扱う公園、緑地（都市公園法第2条に規定する公園・緑地等）

※「都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設のうち公園、緑地で、都市公園法第2条の規定にも適合する施設（都市公園として開設するもの）が対象です。

■都市公園等の種類と配置

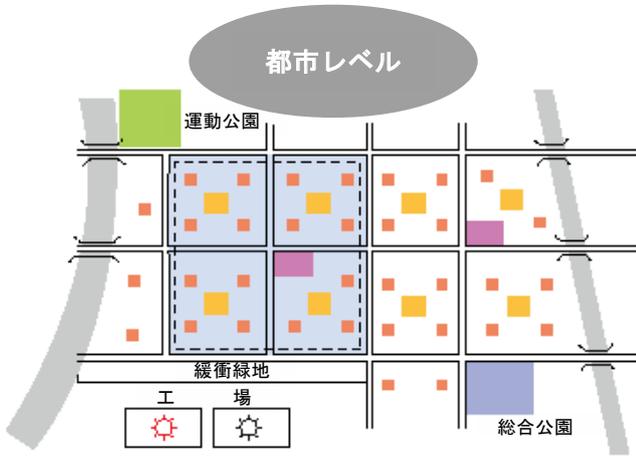
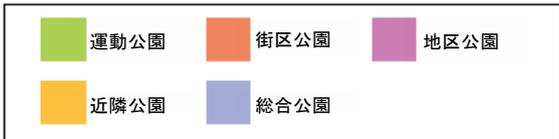
種類	種別	内 容
住区基幹公園	街区公園	もっぱら街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で近隣住区当たり1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離1kmの範囲内で1箇所当たり面積4haを標準として配置する。都市計画区域外の一定の町村における特定地区公園(カントリーパーク)は、面積4ha以上を標準とする。
都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じて1箇所当たり面積10~50haを標準として配置する。
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積15~75aを標準として配置する。
大規模公園	広域公園	主として一つの市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圈等広域的なブロック単位ごとに1箇所当たり面積50ha以上を標準として配置する。
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模1,000haを標準として配置する。
国営公園		主として一の都道府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあっては、1箇所当たり面積おおむね300ha以上を標準として配置する。国家的な記念事業等として設置するものについては、その設置目的にふさわしい内容を有するように整備する。
緩衝緑地等	特殊公園	風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園等特殊な公園でその目的に則し配置する。
	緩衝緑地	大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について、公害、災害の状況に応じて配置する。
	都市緑地	主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市景観の向上を図るために設けられた緑地であり、1箇所当たり面積0.1ha以上を標準として配置する。但し既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあつてはその規模を0.05ha以上とする。(都市計画決定を行わずに借地により整備し都市公園として配置するものを含む)。
	緑道	災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員10~20mを標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。

注) 近隣住区：幹線道路等に囲まれたおおむね1km四方(面積100ha)の居住単位

都市の基幹的公園の配置基準及び模式図
(歩いて行ける範囲の公園ネットワークの整備)

都市公園の配置については、高齢者、障害者を含むすべての人々が、緑豊かで安全、快適な生活環境を享受できるよう、生活に密着した街区公園、近隣公園、地区公園等の整備を推進する必要があります。

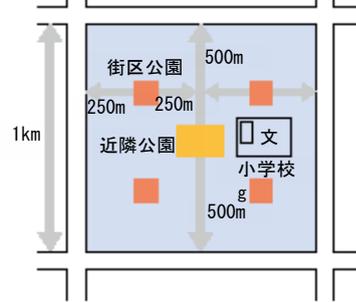
また、それぞれの都市公園の機能を有機的に連携させ、公園のネットワークの形成を図り、歩いて行ける範囲の公園のネットワークの整備率を高めることも必要です。



総合公園：標準面積 10～50ha
運動公園：標準面積 15～75ha 都市の規模に応じて配置

住区レベル
(1 近隣住区)

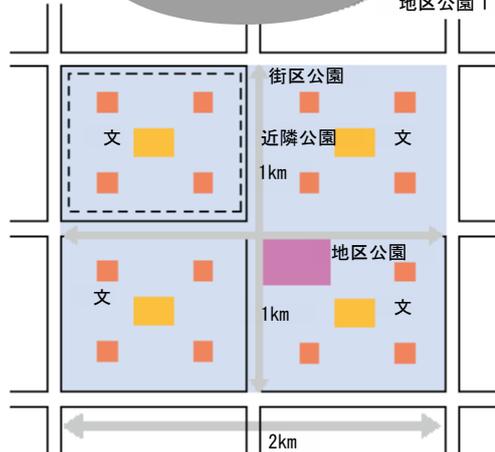
標準面積 100ha
(1km×1km)
標準人口 10,000 人
街区公園 4 箇所
近隣公園 1 箇所



街区公園：標準面積 0.25ha 誘致距離 250m
近隣公園：標準面積 2ha 誘致距離 500m

地区レベル
(4 近隣住区)

標準面積 400ha
標準人口 40,000 人
近隣公園 4 箇所
地区公園 1 箇所



地区公園：標準面積 4ha 誘致距離 1km

近隣公園



青い森公園(青森市・県管理)

広域公園



新青森県総合運動公園(青森市・県管理)



街区公園

今井公園(青森市)



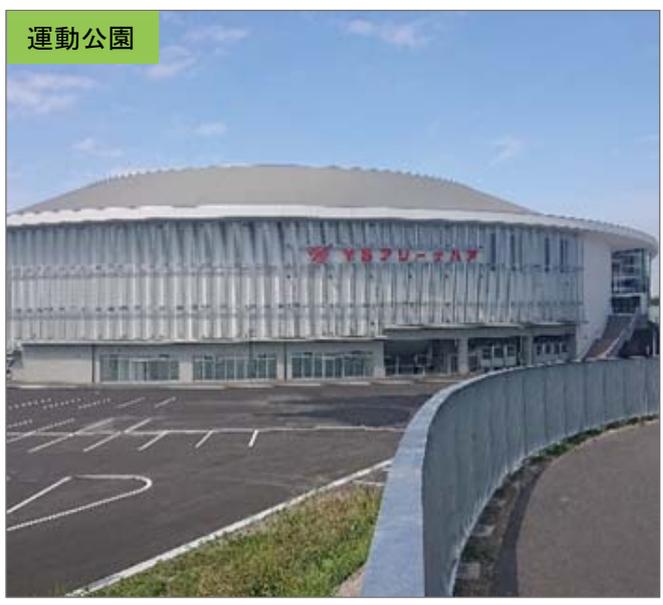
総合公園

鷹揚公園(弘前市)



地区公園

水源池公園(むつ市)



運動公園

長根公園(八戸市)



広場公園

新青森駅前公園(青森市)



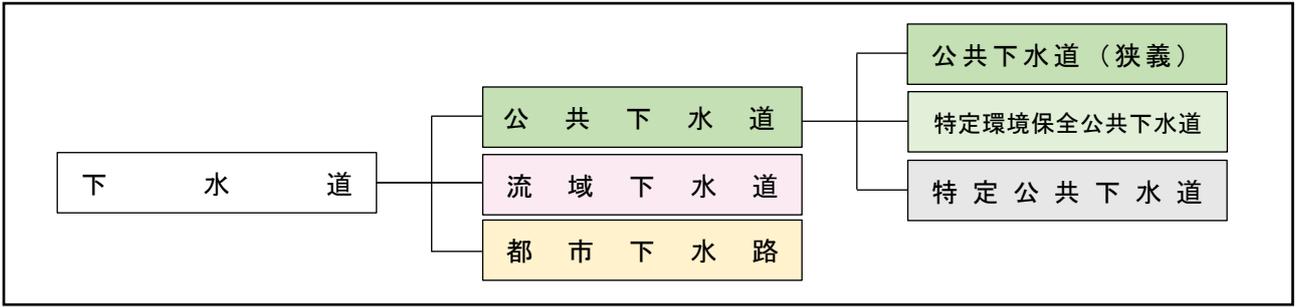
風致公園

猿賀公園(平川市)

③下水道

下水道は、家庭や事務所、店舗等から出される汚水を河川や海に排出する前に浄化することにより、河川や湖、海の水質を保全するとともに、快適で衛生的な暮らしや浸水被害を防止するためのものです。

一般に下水道と呼ばれるものには、次のような種類があります。



公共下水道（狭義）

公共下水道とは、都市計画区域内の下水を排除し又は処理するために、主として市町村が管理する下水道で、終末処理場を有するもの又は流域下水道（後述）に接続するものであり、かつ、汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠である構造のものをいいます。

特定環境保全公共下水道

特定環境保全公共下水道（特環）とは、都市計画区域外でも下水道整備ができるようにしたものであり、これにも公共下水道と同じように単独と流域関連があります。

特定公共下水道

主として工場などから排水を受け集め処理するものであり、工場などの事業活動によって生じる公害の防止を目的としています。

流域下水道

各市町村が各々に終末処理場を有するよりも、隣接する市町村の汚水を広域的に処理したほうが効率的な場合、流域関連公共下水道または流域関連特環下水道から排出される汚水を県が一体的に排除、終末処理を行うと共に管理するものです。

都市下水路

主として市街地における雨水を排除して浸水を防除するために、市町村が整備および管理する下水道をいいます。公共下水道との違いは、排水施設の構造が主として開渠であり、雨水のみを対象としているため処理場がないことです。



岩木川浄化センター全景（弘前市）

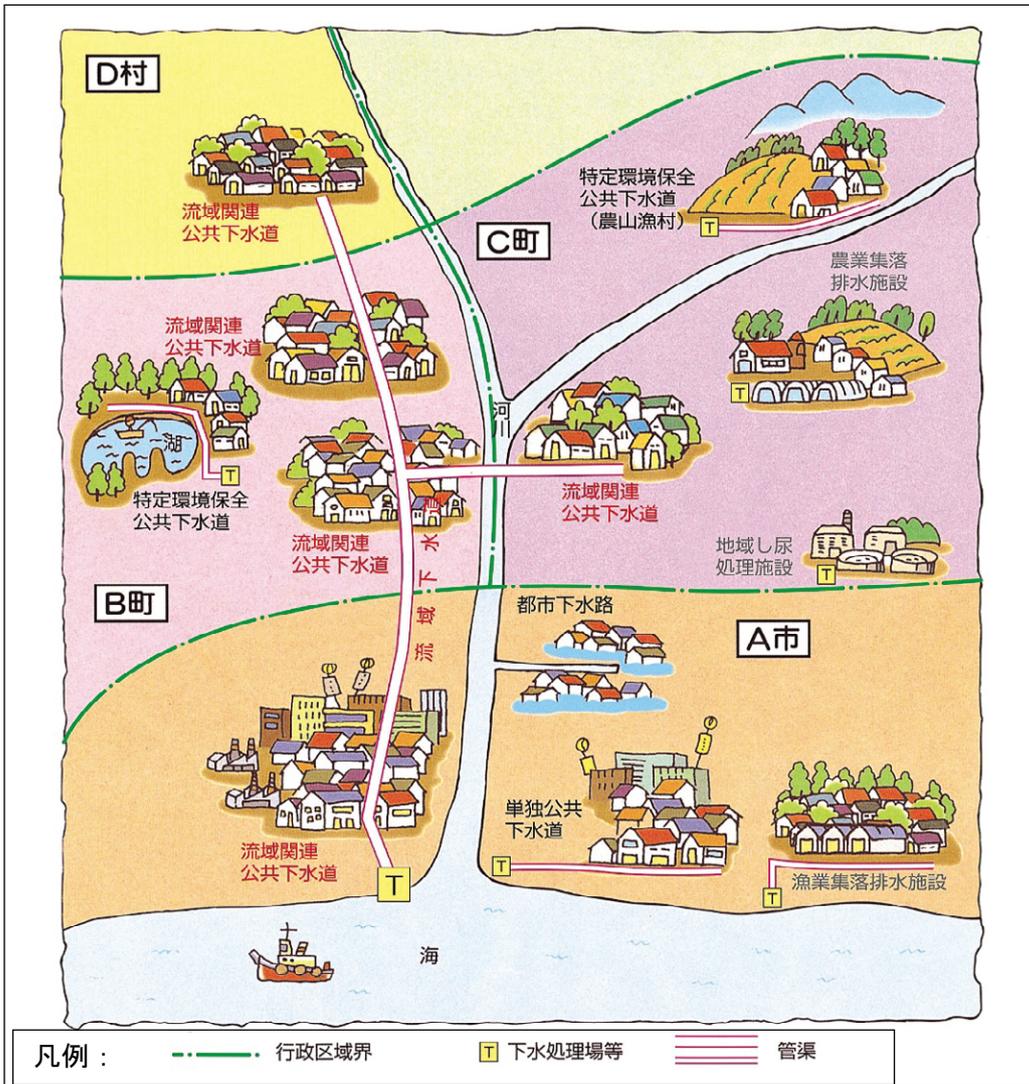


馬淵川浄化センター全景（八戸市）

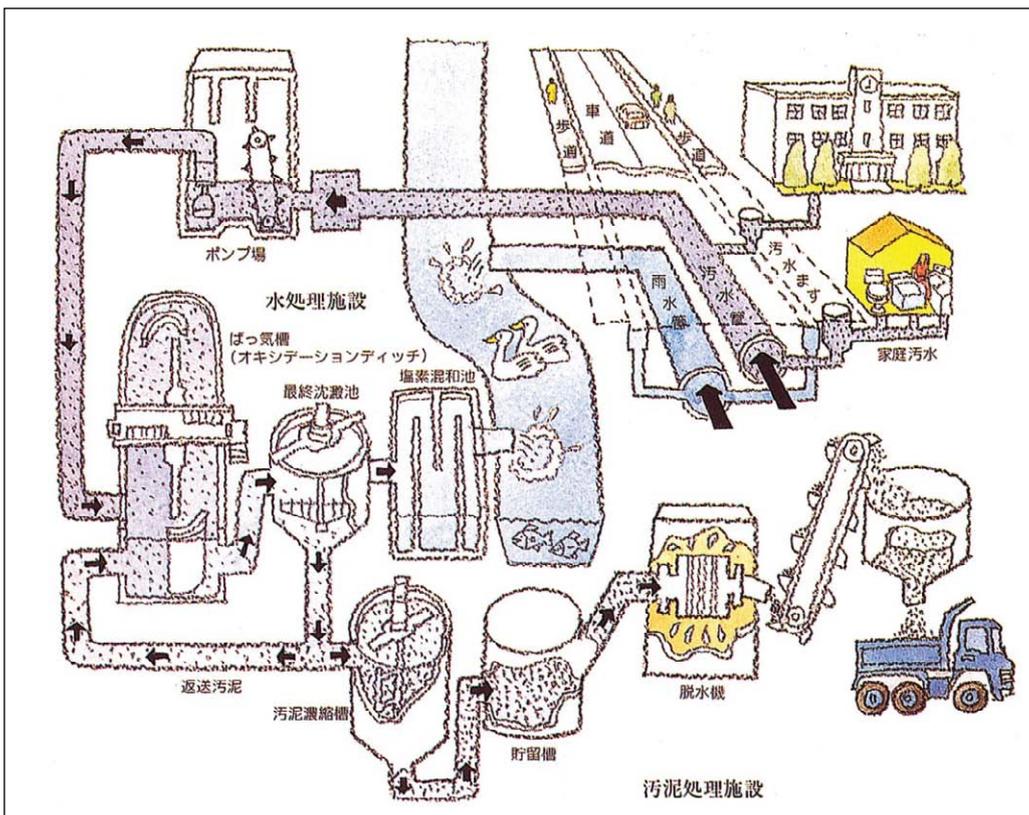


弘前市中心市街地を貫流する土淵川等においては、下水道の整備により、生活雑排水が河川に流れ込まなくなったことから、水質が向上しました。この結果、過去にレッドデータブックにおいて絶滅危惧Ⅱ類～準絶滅危惧種に指定されていた「ミズアオイ（1年草）」が毎年美しい花を咲かせるようになりました。現在では青森県レッドデータブック（2020版）において、絶滅の心配は感じられないものとして評価されています。

■ 下水道の種類

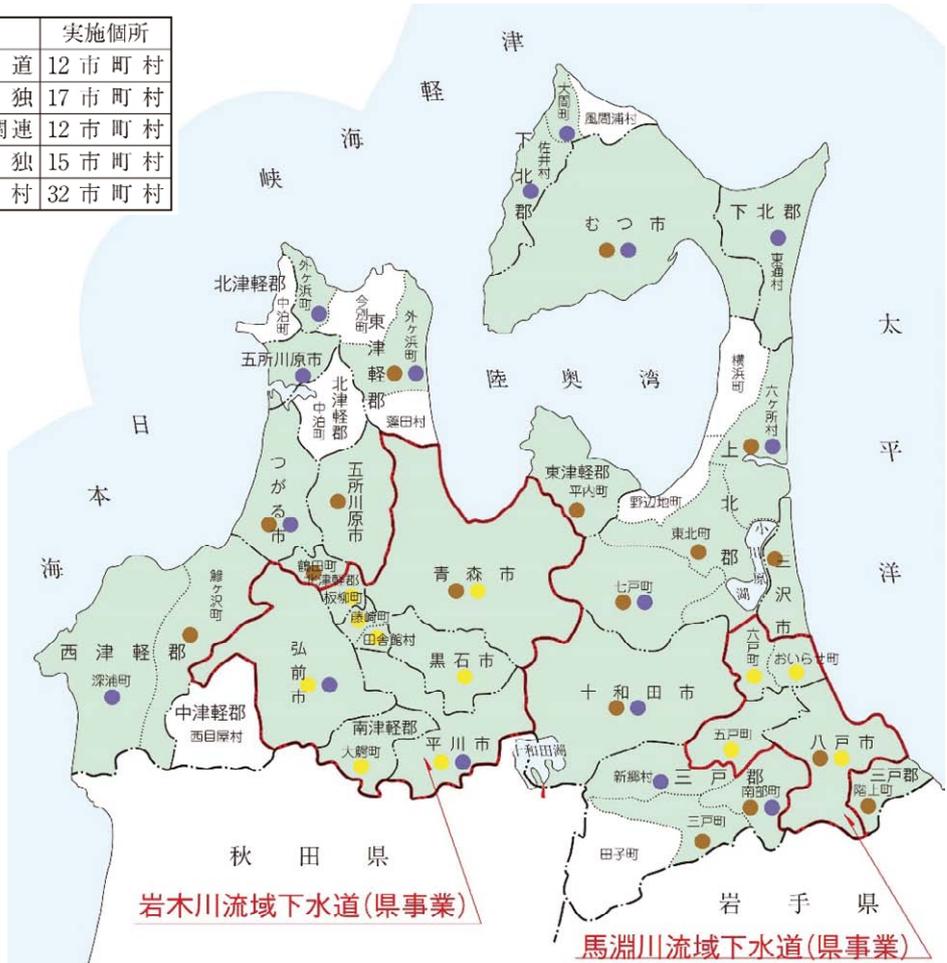


■ 下水道のしくみ



■下水道事業実施市町村図（令和3年度）

凡	例	実施箇所
	流域下水道	12市町村
	公共下水道	単独 17市町村
	公共下水道	流域関連 12市町村
	特定環境保全公共下水道	単独 15市町村
	供用開始市町村	32市町村



■流域別下水道整備総合計画流域界及び事業実施箇所図

凡	例
	流域界
	公共下水道実施都市(R3年現在)



④その他の都市施設

かつては都市部及びその周辺部において、自分のところで井戸をもち、糞尿を処理し、作物を生産するなど自給自足的生活をしていました。ところが、都市が発達するとこのような自給自足的生活は不可能となり、共同して水道、下水、学校、病院、墓地などを備えることになりました。

住まいに便所、風呂、台所、居間、寝室があるように、独立した都市にはゴミ焼却場、ゴミ処分場、下水処理場、火葬場などの都市施設がきちんと確保されていなければなりません。商店街と住宅と公園や運動場だけというわけにはいきません。これらをどこにどのように配置するかが「都市計画」の主題なのです。

都市に居住する人々が快適な都市生活を営むために欠くことのできないこれらの都市施設は、周辺に与える影響も大きいことから、建設する場合には原則として都市計画でその敷地の位置をきめることにしています。

青森県では、次のような都市施設が計画決定されています。

なお、近年では、これらの都市施設は複数の市町村において、共同で建設・管理運営する傾向にあります。

(令和3年3月末現在)

その他の都市施設	機能	県内の決定状況
汚物処理場	公共下水道で処理されない、くみとりし尿などを処理するための施設	6施設
ごみ焼却場	都市から排出される一般ごみを埋立処分するため、焼却により減容化、無公害化等を図る施設	9施設
その他の供給施設 又は処理施設	ごみ焼却場に該当しない、廃棄物の処理を行う施設	3施設
市場	野菜、果物、魚類、肉類などの生鮮食料品等の卸売り活動をするための施設	14施設
と畜場	食用にする目的で、牛、馬、豚などをと畜解体するための施設	5施設
火葬場	火葬する施設	19施設



青森市中央卸売市場花き棟(青森市)



豆知識

青森県環境影響評価条例(平成11年12月青森県条例第56号)において、次の規模の施設が環境影響評価の対象事業のひとつに定められています。

・廃棄物処理施設

焼却施設	焼却能力1日100t以上
し尿処理施設	処理能力1日100kℓ以上

<都市計画法>

■都市施設

[第11条]

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設を定めることができる。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

- 1) 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- 2) 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- 3) 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場、その他の供給施設又は処理施設
- 4) 河川、運河その他の水路
- 5) 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- 6) 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- 7) 市場、と畜場又は火葬場
- 8) 一団地の住宅施設(50戸以上の集団住宅及び付帯施設)
- 9) 一団地の官公庁施設
- 10) 一団地の都市安全確保拠点施設
- 11) 流通業務団地
- 12) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設
- 13) 一団地の復興再生拠点市街地形成施設
- 14) 一団地の復興拠点市街地形成施設
- 15) その他政令で定める施設

<建築基準法(昭和25年法律第201号)>

■卸売市場等の用途に供する特殊建築物の位置

[第51条]

都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならない。ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会(その敷地の位置を都市計画に定めるべき者が市町村であり、かつ、その敷地が所在する市町村に市町村都市計画審議会が置かれている場合)の議を経てその敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合又は政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合には、この限りでない。

お問い合わせ

■青森県県土整備部建築住宅課
建築指導グループ…017-734-9693

2-6 市街地開発事業

市街地開発事業は既成市街地や今後市街化を図る区域において、都市機能・防災・日常生活等の観点から計画的に面的な広がりをもった区域で総合的なまちづくりを進める事業です。

市街地開発事業では健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を営める良好な市街地の形成を目標に道路、公園等の公共施設の整備や住宅の造成、建築物の改善を行います。

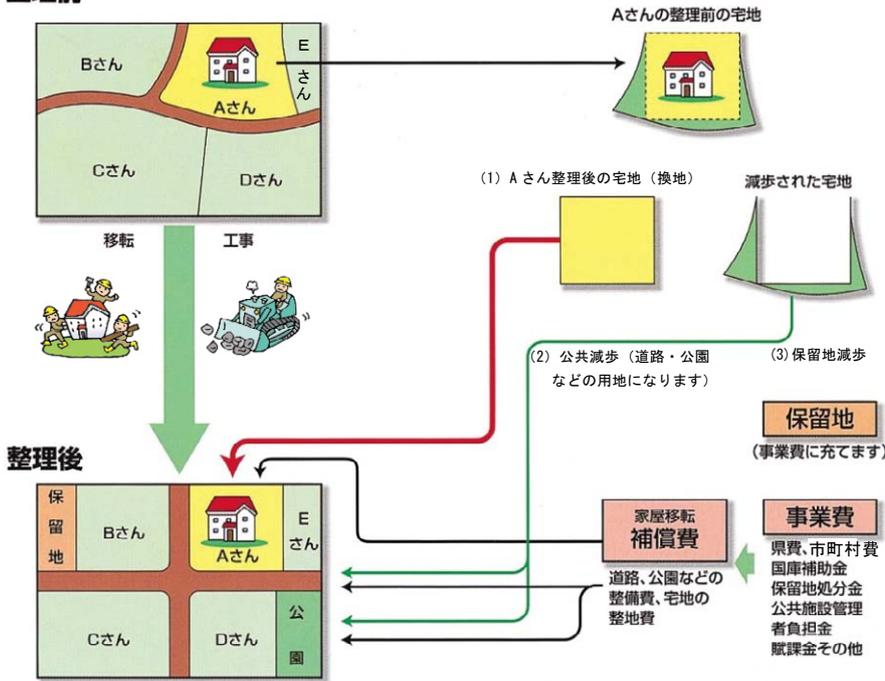
①土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市基盤が未整備な市街地や市街化の予想される区域を健全な市街地にするため、土地の交換分合整頓（換地）により道路、公園、河川、広場などの公共施設の整備を行うとともに宅地の区画形状を整える事業であり、区域内の権利者から土地の利用増進の範囲内で公共施設用地等を生み出すために必要な土地を公平に提供（減歩）してもらうという仕組みを持った事業です。

この事業は、計画的に市街地形成を実現するうえで最も有効な手段であるので「都市計画の母」とも呼ばれています。

■土地区画整理事業のしくみ

整理前



(1) 換地

整理後の宅地は、整理前の土地の位置、面積、環境、利用状況等に応じて適正に定めます。

(2) 公共減歩

地区内に新たに必要となる道路、公園等の用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出し合うことによって生み出します。

(3) 保留地減歩

事業費の一部をまかなうため、売却する土地を地区内の土地所有者が少しずつ出し合います。

■土地区画整理事業の特徴・効果

1

道路、公園、河川等の公共施設と宅地の総合的・一体的整備により、新たな土地利用に対応し、かつ優れた都市空間を形成します。

2

既成市街地から新市街地までの多様な地域で、様々な目的に対応した市街地整備が可能です。また、多様な関連事業との組み合わせが可能です。

3

公共投資（補助金等）と民間資金（保留地処分金等）双方の活用が可能です。また、建築物の移転等に伴う民間の関連投資の誘発など、経済波及効果が期待されます。

4

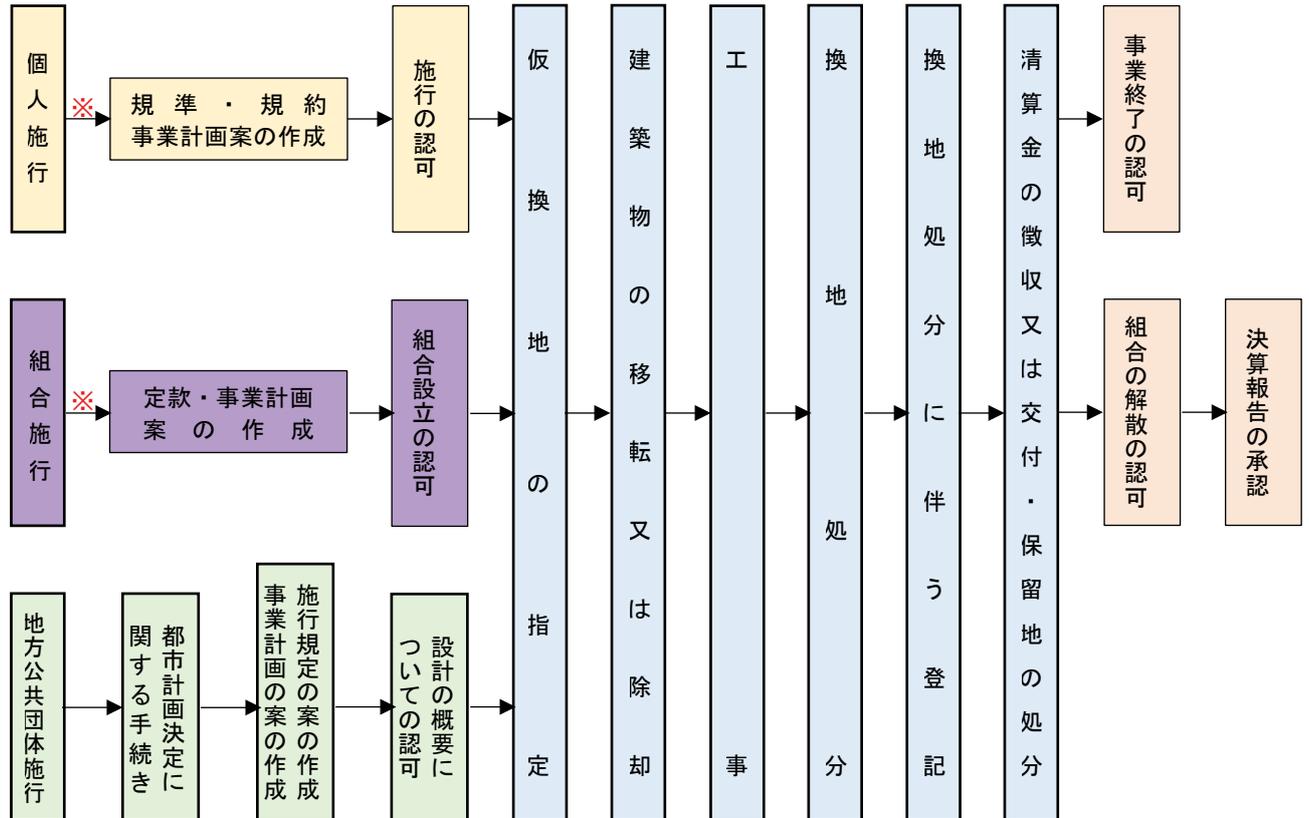
地権者自らが土地を所有したままでまちづくりに参加できるため、地域のコミュニティを存続したままでのまちづくりが可能です。

■土地区画整理事業の施行

土地区画整理事業は地区の状況によって次のような組織で行われます。

個人	土地所有者又は借地権者がその土地について一人又は、数人共同して施行します。
土地区画整理組合	土地所有者又は借地権者が7名以上で組合を設立して施行します。
地方公共団体	都道府県、市町村が都市計画決定された施行区域を都市計画事業として施行します。
国土交通大臣	国土交通大臣が自ら施行します。
機構・公社	都市再生機構、地方住宅供給公社が施行します。

■土地区画整理事業のながれ



※都市計画事業として施行する場合は、都市計画の決定に関する手続きが必要です。
 (注)都市再生機構及び地方住宅供給公社についても、地方公共団体施行に準じて手続きが定められています。

事業着手時（平成16年6月）



事業施工後（平成24年9月）



青森都市計画事業大野土地区画整理事業（青森市大野土地区画整理組合施行）

②市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、都市の中心商店街や駅前をはじめとする中心市街地内の木造家屋が密集して防災上危険な地区や、駅前広場等の公共施設の整備の遅れている地区を再整備することによって、活力あふれる豊かなまちづくりを推進する事業であり、土地区画整理事業が減歩・換地という平面的整備手法であるのに対し、市街地再開発事業は関係権利者の従前の土地、建物等に関する権利を再開発ビルの床に関する権利に変換する立体的整備手法です。

市街地再開発事業には、権利交換方式(※1)による第一種市街地再開発事業、管理処分方式(※2)による第二種市街地再開発事業があります。

■市街地再開発事業の特徴・効果

1

地域の新しい活力拠点の形成により、地域経済への多大な波及効果が生まれます。

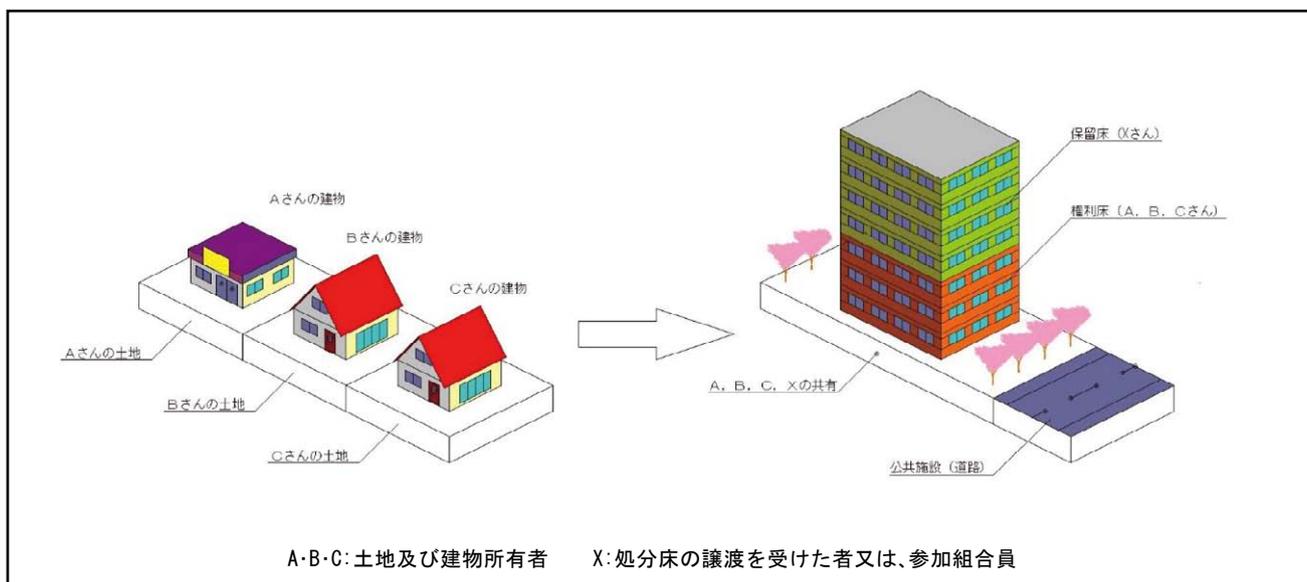
2

公共施設等の整備により市民交流やにぎわいの創出に寄与します。

3

良好な都市型住宅の供給と住環境（防災性の向上等）の整備がなされます。

■市街地再開発事業(権利交換方式)のしくみ



※1 権利交換方式

施行前の権利と等しい価格の再開発ビルの床を権利者に与えることを基本としています。

※2 管理処分方式

公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦建物、土地を施行者が買収し、買収された者が希望すれば、その代償に代えて再開発ビルの床の権利を得ることができます。



中新町山手地区第一種市街地再開発事業(再開発組合施行) : 「プレミスト新町ザ・タワー」完成イメージ (R3 時点)

2-7 個性あふれるまちづくり

都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）

●都市再生整備計画事業の目的

都市再生整備計画事業は、地域の歴史・文化・自然環境等の特色を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的としています。まちづくりの主体となる市町村が作成した都市再生整備計画に基づき実施されることから、市町村の自主性・裁量性が大幅に向上しており、地域の創意工夫を活かした総合的・一体的なまちづくりを進めることが可能な制度となっています。

●都市再生整備計画事業の特徴とその効果

都市再生整備計画事業は、個別の事業に対する支援制度ではなく、地域の創意工夫を反映した総合的なまちづくりの計画（都市再生整備計画）に対する支援制度であるため、その計画に記載された内容の範囲であれば、柔軟な事業執行が可能となっています。

1

自主性・裁量性の向上

- ・市町村の提案に基づく事業（提案事業）を支援対象とすることにより、まちづくりに必要な事業が一体的に実施可能。
- ・どの事業にいくら国費を充当するかは市町村の自由。

2

使い勝手の向上

- ・事業間の国費の流用は自由であり、変更交付手続きが実質的に不要。
- ・事業の進捗に応じて、年度間で国・地方の負担割合を調整可能。

3

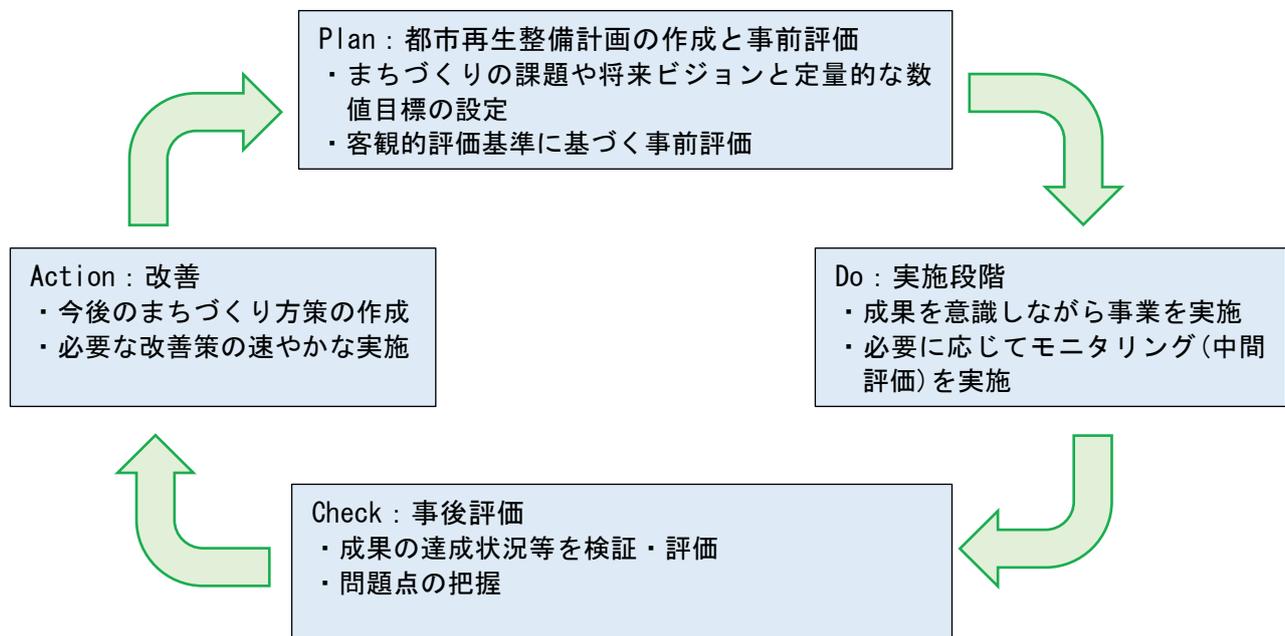
目標・指標の明確化

- ・都市再生整備計画に記載したまちづくりの目標・数値指標の達成状況等に関する事後評価を実施し公表することで、市町村の今後のまちづくりに有効に活用することが可能。

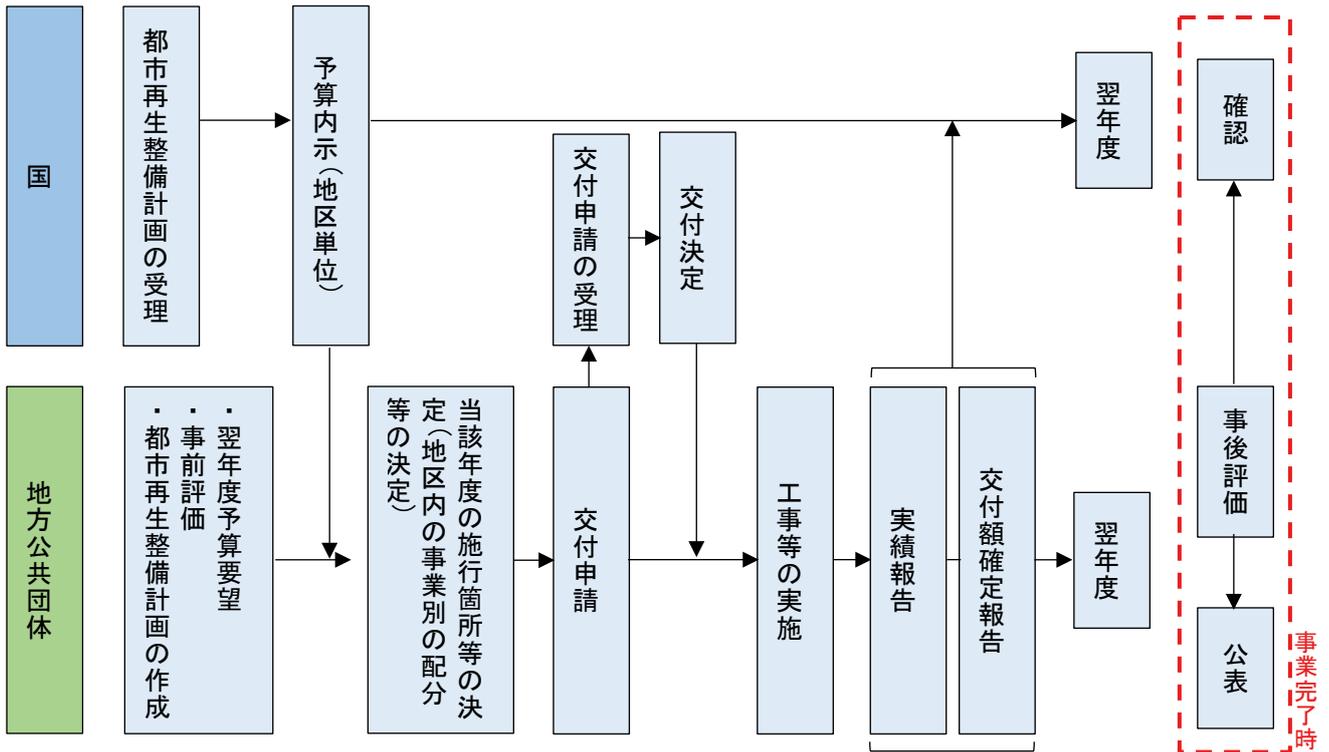
●都市再生整備計画事業の概要

市町村は地域の特性を踏まえ、地域に根ざした課題やまちづくりのビジョンに基づき、まちづくりの目標や数値化された指標を達成するために必要な事業を記載した「都市再生整備計画」を作成し、そして客観的評価基準に基づく事前評価を実施(Plan)し、成果を意識しながら事業を実施(Do)することになります。

交付終了年度には成果の達成度を事後評価(Check)するとともに、必要な改善点は速やかに改善(Action)を図り、次のまちづくりに経験を活かしていくという一連のサイクル(PDCA サイクル)を導入しています。



●都市再生整備計画事業手続きの流れ



●都市再生整備計画事業の整備イメージ

都市再生整備計画事業では、市町村が目標や指標について自由に設定し、目標達成のために各種事業を実施することができます。

都市再生整備計画事業の活用により、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化が図られ、また、イベントへの支援や商業施設、福祉施設等との連携により、より高い効果が期待できます。

■ : 市町村の提案による事業



2-8 都市計画事業

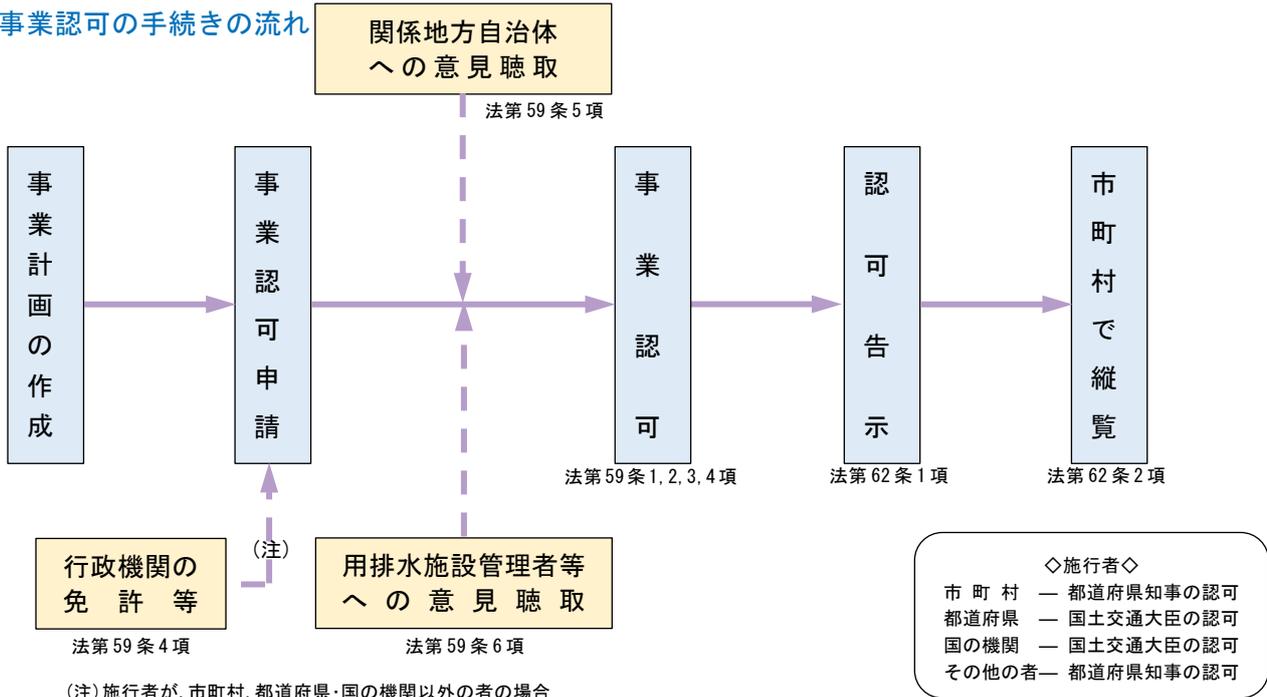
①都市計画事業認可の手続き

都市計画事業とは、都市計画で定められた道路、公園などの都市施設の整備や市街地の合理的で健全な土地利用を図るため行われる市街地開発事業をいいます。都市計画事業の施行者は、市町村、県、国の機関、その他の者に区別されます。施行者は、原則として、都市計画事業の認可を受けて、必要な土地の取得を行い、施設等の整備を行います。

また、都市計画事業には土地収用法が適用されるので、必要な土地の取得ができない場合には、強制的に用地を取得することができます。

なお、都市計画事業は、それぞれの事業が個別の法律により施行者や事業の手続き等を定めています。

●事業認可の手続きの流れ



●都市計画の決定による規制

都市計画が定められると、事業の障害となるような行為を排除し、将来実施される都市計画事業が確実かつ円滑に進められるよう制限が与えられます。

なお、^{※1}都市計画施設等の区域内における建築の規制は、都市計画事業の認可の告示後は、^{※2}都市計画事業制限に変わります。

②都市計画制限

●建築の許可（都市計画法第53条）（※1）

都市計画施設の区域や市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行おうとするときは知事等の許可を受けなければなりません。この許可を建築の許可と呼びます。この場合、乙の建築物が都市計画に適合しているか、又は階数が2以下で地階が無く主要構造部分が木造、鉄骨造で容易に移転除去できるものについては許可されます。これは、都市計画決定された施設等が将来円滑に事業が施行できることを目的としています。

●都市計画事業制限（都市計画法第65条）（※2）

都市計画事業の事業地内においては、事業実施の障害となるおそれがある土地の区画形質の変更や建築物の建築、5トンを超える物件の設置等を行おうとする場合には知事等の許可を受けなければなりません。これを都市計画事業制限といい、事業の円滑な施行を確保するため、都市計画法第53条より厳しい内容となっています。

※都市計画法第53条及び第65条の申請窓口は市町村（第65条については、県が施行する事業は各地域県民局地域整備部）となります。

地区計画とは？

まちに様々な個性があり、それぞれの地区の良いところを守ったり、あるいはさらに良くしたり、また、問題点を改善したりする手法も地区毎に違います。

地区毎にまちづくりを進める手法として地区計画制度があります。

●地区毎の計画です

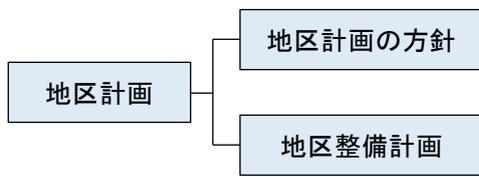
地区計画は、生活に密着した身近な計画です。町丁や街区、あるいは共通した特徴を待つ地域毎に計画をつくりま

●住民が主役となってつくりま

す。地区計画は、土地や建物の所有者などの住民が主役となって話し合い、また、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画をつくりま

●計画の構成

地区計画は次の2つから成り立っています。



まちづくりの全体構成を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定めます。

まちづくりの具体的内容を定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部又は一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

●地区整備計画で定める内容

1. 地区施設の配置及び整備

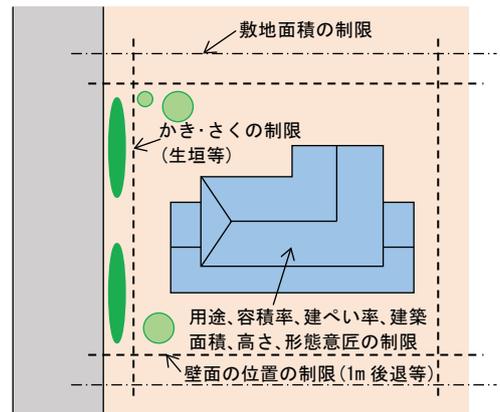
みなさんが利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保します。

2. 建築物やその敷地などの制限に関すること

- ・建築物等の用途の制限
- ・容積率の最高限度又は最低限度
- ・建ぺい率の最高限度
- ・建築物の敷地面積の最低限度
- ・建築面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・建築物等の高さの最高限度又は最低限度
- ・建築物等の形態又は意匠の制限
- ・かき又はさくの構造の制限

3. その他、土地利用の制限

- ・樹林地、草地などの良好な環境を守り、壊さないように制限することができます。
- ・一定の区域(再開発等促進区)において公共施設の整備と併せて容積率を緩和することができます。特定行政庁の許可により用途規制を緩和することができます。



●地区計画の運用

地区計画は次の地区で定めることが可能です。

1. 用途地域が定められている土地の区域

2. 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの

- ・住宅市街地の開発その他の建築物若しくはその敷地の整備に関する事業行われる、又は、行なわれた土地の区域
- ・建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は、行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向からみて不良な街区の環境が形成されるおそれのあるもの
- ・健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

なお、地区計画は住民一人ひとりの生活に、より密接につながっている計画ですから、計画の内容をきめるときは、地区住民など関係者の意見を聞かなければなりません。

この意見を求める方法は市町村の条例で定めることとされています。(一般に「手続き条例」といいます。)

また、地区計画の案は、地区住民や関係者から申し出ることもできます。

地区計画のつくり方

●まちづくりのスタート

「戸建て住宅地の中に高層マンションが建てられそうだ。」「商店街の道を整備するので併せて建物も綺麗にしたい。」など、まちづくりのきっかけは様々です。

まちづくりの芽が芽生えたら行政に相談してみてください。そこからまちづくりがスタートします。

●地区の調査及び課題の検討

まず、皆さんの住んでいるまちを調べてみましょう。例えば、みんなでまちを歩いて感想を話し合ったり、行政の人に地区の建物や道路の状況などを話してもらうことも考えられます。

これらを基に、地区のまちづくりの課題を検討します。

●地区計画の素案の作成

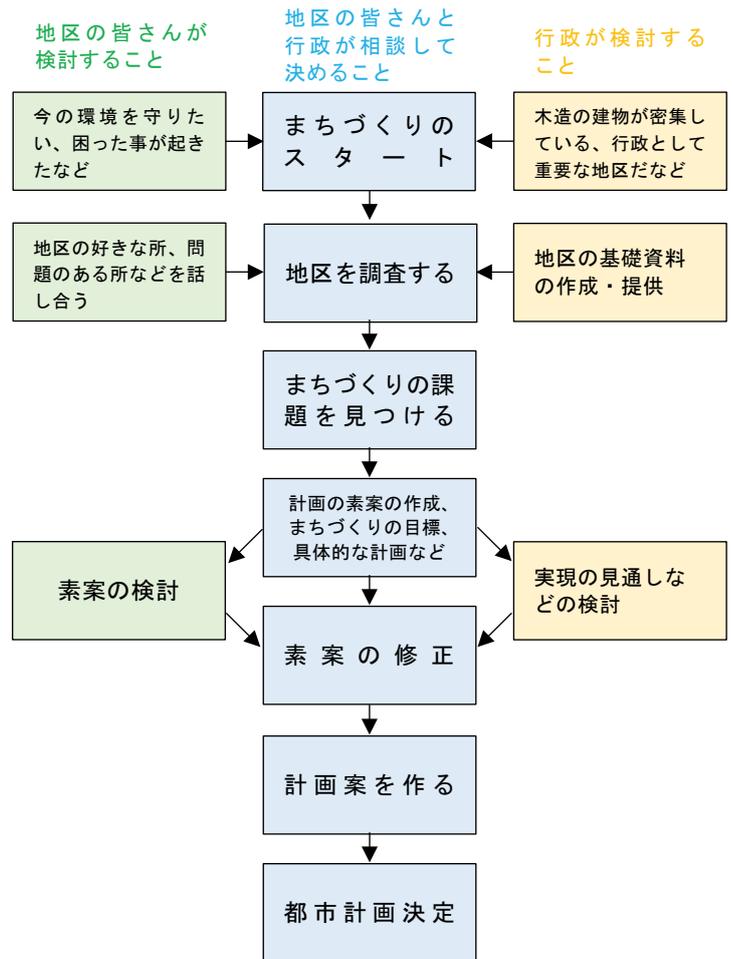
次に、まちづくりの課題を解決すると共に、将来、まちをどのようにしたいかを話し合い、「まちづくりの目標」をつくります。また、目標を実現するための具体的なルールを検討し、地区の素案をつくります。

●素案の検討と修正

素案をいろいろな角度から検討し、必要に併せて素案を修正します。

●地区計画案の作成と都市計画決定

作成された地区計画案は、都市計画審議会の議を経て、市町村が地区計画を都市計画として決定します。



その他の地区計画

防災街区整備地区計画	密集市街地の土地の区域内で、当該区域に特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図ります。
沿道地区計画	道路交通騒音の著しい幹線道路の沿道について、騒音による障害の防止と合理的な土地利用の促進を図ります。
集落地区計画	市街化調整区域などで、営農条件と都市環境との調和のとれた地域の整備を計画的に図ります。
歴史的風致維持向上地区計画	歴史的風致地区などで地域の整備や保存を計画的に推進します。



八戸新都市地区計画(八戸市)