

第 5 章

実現化および運用方策

1 実現化および運用方策

- 1 土地利用の方針
- 2 都市計画制度の活用
- 3 重点的な取組

2 実現のための主要な取組

- 方針1 中心都市として都市機能を集積させる
- 方針2 気持ちよく移動できる環境をつくる
- 方針3 自然と折り合いながら四季の生活を楽しむようにする
- 方針4 弘前の歴史・文化、個性を光らせるまちをつくる
- まちなかのビジョン 歩いて暮らせる範囲に機能が集約された快適なまち
- 郊外のビジョン 生活拠点周辺で歩いて暮らせる、まちなかと公共交通で連動したまち
- 田園のビジョン 豊かな田園生活環境と生産環境を創造するコンパクトな集落

3 マスタープランの進行管理

- 1 計画策定後の見直し方針
- 2 弘前型PDCAサイクルによる進行管理

実現化および運用方策

この都市計画マスタープランは全市を対象として、これまで掲げた方針について、また、まちなか、郊外、田園地域においてそれぞれ必要な取組を講じる必要があります。そのような観点から、実現化および運用方策として以下の3つを掲げます。

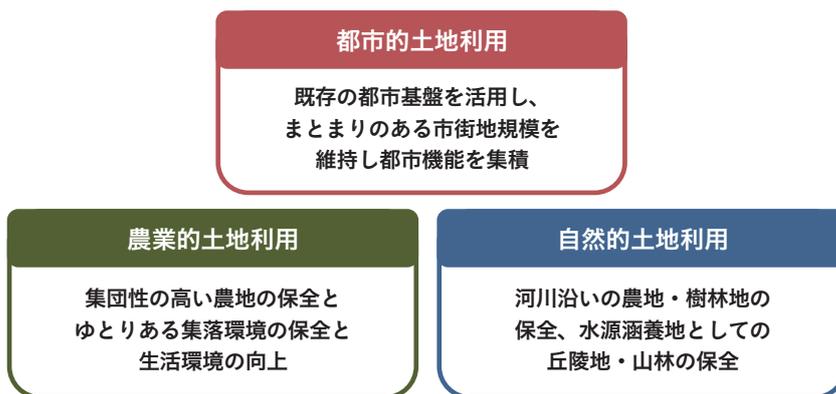
1つ目は、土地利用の方針による市街化のコントロールです。各特性による土地利用方針と、区域区分における方針を示し、適切に市街化をコントロールしていきます。2つ目は、都市計画制度の活用です。これは主に都市計画区域内における都市計画手法の活用と、新たに都市計画を検討すべき区域に関する方策です。3つ目は、まちなか居住の推進と集落まちづくりの仕組みの検討です。人口減少・高齢化が進む状況のなか、まちなか居住は人口減少対策だけではなく、都市機能の維持という観点からも今後重視すべきものです。集落づくりについては、地域別構想の策定から展開する地域の活力を高める方策です。

1 土地利用の方針

◆ 土地利用の基本的な方針

将来の都市構造を実現するための土地利用の基本的な方針を、以下のよう
に定め、緩やかに誘導していきます。

▶図表5-1 土地利用の基本的な方針



① 都市的土地利用

人口減少、少子高齢化の進展を考慮し、将来にわたって持続的に生活の質を維持するため、都市拠点である中心市街地やその他の地域拠点において、既存の都市基盤を活用し、まとまりのある現在の市街地規模の維持を基本に、各地域の役割に応じた都市機能の集積を図ります。

②農業的土地利用

農地（保全農地）は、りんご園や水田など、農業基盤が整っている集団性の高い農地については、農業振興地域整備計画を踏まえた、良好な営農環境の保全に努めます。

市街地に隣接、または近接する集落地は、自然田園環境に恵まれたゆとりある居住地として適切に保全するとともに、各集落地の歴史や拠点性などに配慮した機能の集約によって、良好な生活環境を確保していきます。

③自然的土地利用

岩木川・土淵川などの河川沿いは、農地や樹林地などを保全し、水質への影響を与える施設の立地を抑制します。

市域外縁部に広がる丘陵地の樹林地や山林は、水源の涵養機能及び防災機能などを保持するため、適正に保全を図ります。

◆市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外の土地利用方針

①市街化区域

多様な経済活動の拠点となる市街化区域では、地区の特性に応じて良好な環境を維持するため、建物用途・規模の適切な配置により、都市機能の集積を図ります。

▶図表5-2 市街化区域の土地利用方針

区 分		方 針
1. 住居系市街地		●住宅を主とする住居系市街地では、大規模な商業施設や工場など、異種用途の混在を防止するとともに、日照・通風・落雪・堆雪に配慮した、ゆとりある敷地規模の確保を基本に、快適な住環境の形成に努めます。
	まちなか住宅地	●まちなか商業地に隣接する利便性の高い住宅地は、敷地の細分化を防ぎつつ中層の住宅も許容する住宅地として、良好な住環境を形成します。 ●仲町地区など、旧城下町の町割りを残している住宅地では、地域住民の意向を踏まえ、歴史的な風情を伝える建方や緑化などにより、低層を主体とする住宅地として良好な環境を保全していきます。
	その他の住宅地	●その他の住宅地は、低層主体の住宅地として、必要な基盤整備などを行いながら、良好な住環境を保全・形成します。
	混在型住宅地	●住宅と工場や倉庫などが混在する市街地では、騒音や振動、悪臭といった問題が懸念されるため、工場などの立地動向、用途の混在による各機能の影響を考慮しながら用途地域の見直しを検討します。
2. 商業系市街地		●商業振興策と連携のもと、広域を商圏とした商業地としての役割や日常生活圏における買物のしやすさなど、市街地でのバランスに配慮しながら適切に配置していきます。
	まちなか商業地	●弘前駅から土手町、鍛冶町にかけては、交通基盤整備と一体となったゆとりある歩行空間の確保や緑化をすすめます。

		<ul style="list-style-type: none"> ● 商業施策とも連携し、賑わいを創出する商業・娯楽機能の集積のほか、業務（オフィス等）、公共、教育・文化、医療、情報発信など多様な都市機能の集積を図り、中心市街地を核とした都市の拠点性を高めていきます。 ● 上記の都市機能と複合した中高層の都市型住宅を誘導し、幅広い世代・世帯が住まう居住地としての性格も強めていきます。
	沿道商業地	<ul style="list-style-type: none"> ● 市内の自動車交通の基軸となる幹線道路沿道では、住宅と店舗などの複合的な建物利用を許容して、一定の賑わいのある都市計画を有する沿道空間としていきます。
	その他の商業地	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅地の形成などに伴って日常の生活利便性に配慮して形成された日用品販売が立地する商業地や幹線道路沿道などに立地する商業地は、市内全域のバランスを考慮し、地域拠点としての賑わいを創出していきます。
3. 工業系市街地		<ul style="list-style-type: none"> ● 工業振興策と連携しながら、交通の利便性と騒音、振動、悪臭など周辺への影響を十分考慮して適切に配置していきます。
	工業・業務団地	<ul style="list-style-type: none"> ● 工業施策と一体となって、工場、流通関連施設等の集積する計画的な工業地として、交通基盤の確保や周辺環境にも配慮していきます。
	流通業務地	<ul style="list-style-type: none"> ● 国道7号・国道102号などの幹線道路沿道では、自動車交通の利便性を生かして、流通団地、卸売市場を配置して広域的な流通拠点の形成を図ります。 ● 良好な沿道景観を演出しつつ、倉庫や流通施設などの沿道サービス施設の立地を誘導します。
4. 行政・文化施設集積地		<ul style="list-style-type: none"> ● 中心市街地の一部として、行政・文化施設が多く立地している弘前公園周辺は、引き続き都市機能集積の維持を図ります。
5. 社寺等		<ul style="list-style-type: none"> ● 禅林街や新寺町周辺は、樹木、樹林地、社寺林の保全や周辺の街並み環境に配慮した建物立地などにより、歴史的な雰囲気が伝わる空間を形成していきます。

②市街化調整区域

市街化調整区域は、無秩序な市街地の拡大を抑制するため、農地の保全を基本とした土地利用とし、集落の生活環境や6次産業化を視野に入れた営農環境の維持向上に努めます。

▶ 図表5-3 市街化調整区域の土地利用方針

区分	方針
1. 市街化区域隣接地	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化調整区域のうち市街化区域に隣接している地区は、土地利用上、不都合が生じている部分の整序を基本に、地域住民等の取組と一体となって、市街化区域への編入も視野に入れながら、良好な環境を確保していきます。
2. 既存集落	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街化調整区域内の既存集落及び指定既存集落^{※1}は、ゆとりある土地利用を基本に、良好な生活環境を確保していきます。また、コミュニティ維持のため、一戸建ての住宅建築に係る規制緩和制度^{※2}の適正な運用を図ります。
3. 幹線道路沿道や インターチェンジ周辺	<ul style="list-style-type: none"> ● 幹線道路の沿道など交通条件の良い地域では、適切な土地利用の実現とともに、円滑な交通環境の確保や周辺の営農環境との調和、良好な景観の確保などの観点から新たな立地に対しては慎重な対応をしていきます。
4. 農用地	<ul style="list-style-type: none"> ● りんご園や水田などの農業基盤が整っている、または集団性が高い農地などは、今後も農用地の指定などにより、保全に努めていきます。

③都市計画区域外

都市計画区域外については、国土利用計画などの関連計画の内容を踏まえ、土地利用関連法令に基づく規制により、優良農地や自然環境の保全を図ります。

都市計画区域の外縁部において、一定程度の集落が形成されている地域においては、開発動向等を踏まえながら、都市計画の適用やその他の手段について検討します。

※1 指定既存集落

他の既存集落よりも市街化調整区域の制限がある程度緩和された大規模集落で、青森県知事が指定します。現在、石川地区、門外地区、百沢地区、宮地地区、鳥井野地区の5か所が指定されています。

※2 一戸建ての住宅建築に係る規制緩和制度

相当程度建築物が存在し、かつ、道路、排水施設、給水施設等が整備された区域等、市街化を促進するおそれがない区域を指定します。当該区域内では、誰でも、許可を受けることによって、「一戸建ての住宅」を建築できるように、市の条例で区域を定め、規制を緩和しています。

2 都市計画制度の活用

住民にとって身近なまち育てを実現するため、都市計画に基づく以下の手法については十分に活用していきます。

◆ 地区計画など都市計画制度の運用等

① 地区計画等の活用

市民の自主的な取組を法的に担保するため、法に基づく地区計画や建築基準法に基づく建築協定などの制度を市民に紹介し、当該制度の活用を積極的に図っていきます。

② 都市計画の提案制度の活用

地域の人々が主体となったまちづくりに関する取組を、都市計画に取り込んでいくため、土地の所有者やまちづくりNPO法人などが一定の条件を満たした上で、都市計画の決定や変更に関して提案ができるというもので、当該制度の活用を積極的に図っていきます。

◆ 用途地域等の見直し、運用

用途地域については、市街地の環境の変化や課題に応じて適切な用途地域への指定変更を行います。

▶ 図表5-4 検討課題等

地域	検討課題
住居系用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ● 眺望景観に配慮した高度地区、地区計画等の検討 ● 生活拠点の形成にあたり必要な規制緩和
商業・近隣商業地域	<ul style="list-style-type: none"> ● 眺望景観に配慮した高度地区の検討や用途規制の見直し ● 地区計画等による低層階用途の制限や意匠の誘導等
工業系用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ● 実態と合わない地域指定の見直し

◆ 市街化調整区域における適切な土地利用の誘導

① 市街化区域隣接地における適正な土地利用の誘導

市街化調整区域は原則として市街化を抑制しますが、市街化区域隣接地のうち、宅地開発等が進展し、土地利用整序の必要がある区域については、市街化区域への編入や地区計画等の適用による良好な市街地環境の整備など、その方法については慎重に検討していきます。

このような運用について慎重に検討を要する区域は以下の地域の一部で、市街化区域に隣接する地域などです。

大久保・堅田地内、清水・緑ヶ丘・旭ヶ丘地内、樹木・桔梗野地内、豊田・小比内地内、撫牛子・境関地内、浜の町北・外瀬地内、向外瀬・栄町地内、緑ヶ丘・大原地内、駒越地内

② 地域振興に寄与する土地利用の計画的誘導

市街化調整区域では、農業の衰退などを背景とした地域活力の低下やこれまでやや無秩序に開発された土地の整序などの課題もあります。そのため、地域の振興に寄与し、良好な都市景観形成の観点からも支障がないと認められる場合などは、必要な協議を行った上で、地区計画制度を適用することにより、例外的に開発を認めるなど、慎重な土地利用誘導を行います。

◆ 岩木地区の景観の保全と歴史・文化資源の利活用

岩木地区は、同じ弘前広域都市計画区域に属する自治体として弘前市、また都市計画区域指定のない相馬村と合併しました。本地区は、西部に岩木山がそびえ、山麓一帯は、標高300～400mのゆるい傾斜地が扇状に広がっており、東部は、低い丘陵地が起伏し、その稜線の外側に集落と水田、内側に畑地、りんご園を形成しています。また、賀田周辺を中心部では岩木庁舎、岩木文化センターなどの公共施設や商店街が立地しており、岩木地区の中心市街地が形成され、秩序ある街並みが形成されています。

さらに、岩木山一帯は津軽国定公園と岩木高原県立自然公園に指定されており、山麓には多くの温泉が点在するなど観光資源に恵まれ、国指定重要無形民俗文化財のお山参詣、国の重要文化財の岩木山神社や高照神社等、有形無形の伝統文化も数多く残されています。

今後は、岩木山に代表される豊かな自然・景観を保全し、これまで通り美しい農山村の風景を維持できるように取り組み、岩木庁舎や商業施設などの集積する賀田エリアを日常生活に便利な生活サービスを提供できる地域拠点としてまちづくりを進めるとともに、県道弘前岳鱒ヶ沢線の沿道では岩木山等の観光資源を生かした観光産業の集積を図り、岩木山観光のメインルートとしての魅力ある景観形成を進めていきます。

◆ 相馬地区の望ましい都市づくりの方策の検討

相馬地区は、都市計画区域指定のない自治体として弘前市、岩木町と合併しました。本地区は、岩木山の麓の農山村集落を中心とした地域で、美しい山間・田園風景が広がっています。また、五所や相馬の中心部では中心集落地が形成され、秩序ある街並みが形成されています。このような相馬地区の環境を維持・保全するとともに、新たに弘前市になった地区として一体的な都市づくりを推進するために、適切な土地利用コントロールを行い、無秩序な開発が行われることのないよう施策を講じます。

このため、相馬地区は新たに都市計画を適用することとしますが、現行都市計画制度の手法を比較検討しながら、相馬地区の課題に対応し、地域住民に十分に理解される適切な土地利用誘導ができる方法を検討します。また、検討に際してはそれぞれの手法の意味や効果、課題を明らかにし、地域住民に十分な説明と理解を得た上で決定していきます。

3 重点的な取組

◆ 空き地・空き家を活用したまちなか居住の誘導

人口が空洞化するまちなかに幅広い世代が楽しく暮らせるよう、まちなか居住を誘導します。特に、後継者不足や人口減少で顕在化してきているまちなかでの空き地・空き家の把握や利活用や、弘前らしいまちなか住宅の開発と誘導など、さまざまな角度からその方法を検討し、住宅供給と居住人口の定着を図り、まちなかの活性化を図ります。

① 空き地・空き家情報の収集と管理

まちなかは人口が減少し高齢化が進むとともに、空き地・空き家が顕在化しています。そのため、これらの空き地・空き家の情報を集約化し、利用した主体にリアルタイムに情報が提供できるよう、「空き家バンク」などの仕組みを検討します。

② 空き地・空き家活用のニーズマッチング

空き地・空き家の利活用の上で最も重要で最も困難なのが、ニーズのマッチングといわれています。不動産の取引が絡むため、一般市民や自治体から実施することは困難です。そのため、他都市でも実践されているように、NPOなどマッチングのための中間組織を設置し、空き地・空き家情報を届け、マッチングさせる仕組みを検討します。

③ まちなか住宅の検討と誘導

空き地・空き家対策に加え、今後まちなかに供給される住宅をまちなかの環境に合ったものとしていくために、まちなか住宅のあり方について検討していきます。

まちなかに供給される住宅は、商店街であれば低層部の賑わいの連続性や街並みの景観に配慮する必要があります。さらに弘前城から岩木山への眺望の確保の観点からは、高さなどについても考慮する必要があります。さらに、雪の処理についても道路側に出さずに敷地内で上手に処理できるなどの工夫も必要と考えられます。

このような観点から、まちなかに合った住宅のタイプや形態について検討し、そのような住宅が事業者によって供給されるような仕組みを考えていきます。

▶ 図表5-5 まちなか居住誘導の方策



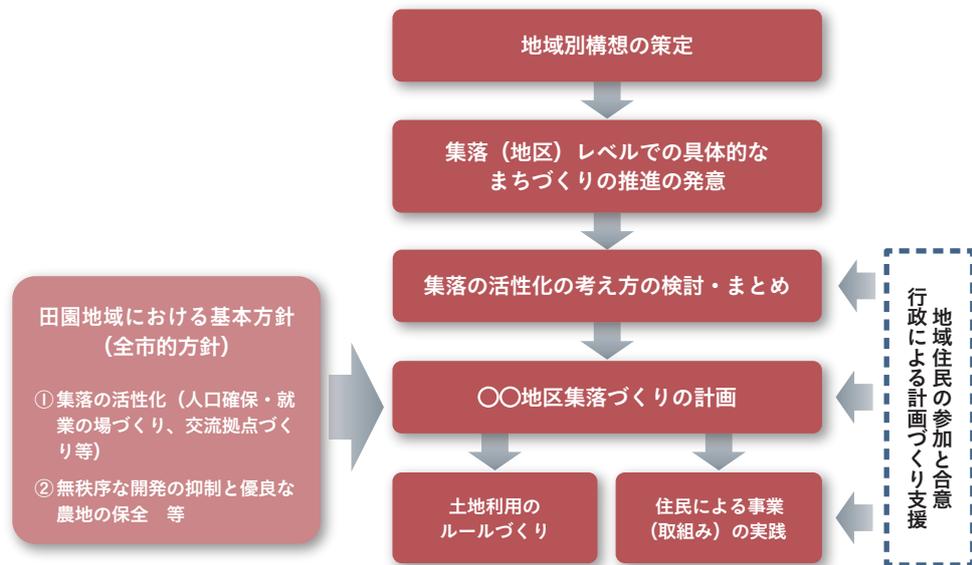
◆ 集落における望ましいまちづくりの仕組みの検討

まちなか居住を推進する一方、市街化調整区域や都市計画区域外の集落でのまちづくりにおいても、暮らしやすくする取組が必要です。第4章で説明した地域別構想策定において住民から発意された地域での取組の実践を後押しし、必要な規制緩和をする方法などと併せて検討する必要があります。

現在市街化調整区域では、既存集落及び指定既存集落^{※1}において住宅の建築などの規制が緩和^{※2}されています。これらの地域以外においても、地域別構想の策定や、地区ごとの住民の合意を基にして、各地域が詳細な計画を作成した場合に当該計画にそって土地利用規制の内容を変更していくなどの仕組みも検討する必要があります。

また、計画の作成と合わせて、取り組むべき事業が明らかになった場合には、これを支援する事業メニューなども用意し、集落のまちづくりは適正な「規制誘導」と「事業」とのセットで実現できるような仕組みを検討します。

▶図表5-6 仕組みのイメージ



※1 指定既存集落

他の既存集落よりも市街化調整区域の制限がある程度緩和された大規模集落で、青森県知事が指定します。現在、石川地区、門外地区、百沢地区、宮地地区、鳥井野地区の5か所が指定されています。

※2 一戸建ての住宅建築に係る規制緩和制度

相当程度建築物が存在し、かつ、道路、排水施設、給水施設等が整備された区域等、市街化を促進するおそれがない区域を指定します。当該区域内では、誰でも、許可を受けることによって、「一戸建ての住宅」を建築できるように、市の条例で区域を定め、規制を緩和しています。

実現のための主要な取り組み

第2章「弘前市が目指すもの」で示された4つの方針及び第3章「エリア毎に目指す暮らしのすがた」で示された3つのビジョンに基づき、以下のような取組を市民、事業者、行政の連携で取り組み、弘前らしい都市づくりを進めていきます。

方針1 中心都市として都市機能を集積させる

▶図表5-7 (方針1) 中心都市として都市機能を集積させる主要な取組

柱	主要な取組
①まちなかにおける新たな魅力や都市機能の導入	●弘前駅周辺、弘南鉄道大鰐線中央弘前駅周辺の整備と、それに合わせた周辺の歩行者ルートの整備、他の公共交通との連携
	●快適な歩行者空間づくり（建物のセットバックによる歩行者空間の確保、ユニバーサルデザイン、舗装、融雪、等）
	●上下水道部跡地、第一大成小学校跡地、吉野町緑地一帯（レンガ倉庫含む）の利活用
	●土淵川周辺の安全・快適な歩行者空間の整備
	●歩行者と車が錯綜する箇所での交通規制や速度抑制の導入
	●商業施設等の連続性の確保（空き店舗対策の継続、建物低層部への商業・サービス機能の誘導、えきどてプロムナードの活性化、等）
	●老朽建築物が集積する地区での身近な再開発計画の推進
	●街並み形成のルールやガイドラインの作成
	●まちなか居住の推進
	●自転車による利用しやすさの向上（走行空間、駐輪場の確保、等）
②医療福祉、教育文化施設を生かしたまちづくり	●地元主導による各種イベントの開催とPR
	●医療福祉施設周辺における快適で歩きやすい歩行者空間整備や住宅等の誘導
	●医療福祉施設への公共交通サービスの充実
	●まちなかにおける若者や学生の居場所づくり
	●大学周辺における快適な歩行者・自転車空間や憩いの場の整備
	●大学や学生がまちづくり等に参画する仕組みづくり
	●大学周辺の街路樹の植栽の整備
●「産と学」や異業種間の交流と連携を充実するための産業情報の基盤づくり	
③産業や流通の振興に寄与するまちづくり	●産業流通地の交通を円滑に処理し、周辺道路の渋滞を防ぐための道路整備
	●既存工業団地等の遊休土地の利用促進
	●市街化区域隣接地等における新たな産業用地や流通用地整備の検討

方針2 気持ちよく移動できる環境をつくる

▶図表5-8 (方針2) 気持ちよく移動できる環境をつくる主要な取組

柱	主要な取組
① 骨格となる道路ネットワークの整備	● まちなかと郊外の各拠点をつなぐ放射状の幹線道路の整備
	● コンパクトな市街地に通過交通が流入しないような環状の幹線道路の整備
	● 郊外の拠点、主要都市施設をつなぐ環状の幹線道路の整備
	● 都市計画道路の整備 3・3・3号下白銀福村線(まちなか交流・青森県) 3・3・6号駅前町取上線(駅前北地区土地区画整理事業・弘前市) 3・4・5号上白銀町新寺町線(景観配慮・弘前市) 3・4・6号山道町樋の口町線(まちなか交流・弘前市) 3・4・26号駅前二丁目線(駅前北地区土地区画整理事業・弘前市) 8・5・3号駅前北一号線(駅前北地区土地区画整理事業・弘前市)
	● 主要地方道弘前・岳・鱒ヶ沢線及び主要地方道弘前・鱒ヶ沢線の整備
	● アップルロードの整備促進
	● 住吉山道町線の整備
	● ニーズに応じた循環バス等のルートの見直し、バスの利便性の向上
② 地域特性に合わせた誰もが公共交通で移動できる環境づくり	● 田園地域にふさわしい公共交通の導入(デマンド型交通等の検討)
	● 低床式公共交通機関(ノンステップバス等)の導入
	● 青森空港や周辺都市へのバスによる交通利便性の確保
	● J R奥羽本線の利便性向上
	● 弘前駅と弘南鉄道大鰐線中央弘前駅間の公共交通移動環境の向上
	● 多くの人々が利用する公共公益施設などでのユニバーサルデザインの導入
	● 主要な交通結節点の環境整備(待合空間、駐輪場等)
③ 弘前駅、弘南鉄道大鰐線中央弘前駅の整備	● 弘前駅及び弘南鉄道大鰐線中央弘前駅の交通環境・駅前環境の整備
	● 吉野町緑地と一体的となった弘南鉄道大鰐線中央弘前駅前広場の整備
④ 自転車まちづくりの推進	● 自転車利用マップの作成
	● 幹線道路等への自転車走行帯の確保
	● 主要施設及び交通結節点への駐輪場の整備
	● レンタサイクルシステムの充実
⑤ 安全で快適な歩行者空間の整備	● 快適な歩行者空間づくり(建物のセットバックによる歩行者空間の確保、ユニバーサルデザイン・バリアフリー、舗装、融雪、等)
	● 歩行者と車が錯綜する箇所での交通規制や速度抑制の導入

方針3 自然と折り合いながら四季の生活を 楽しめるようにする

▶図表5-9 (方針3) 自然と折り合いながら四季の生活を楽しくする主要な取組

柱	主要な取組
①自然環境の保全・活用	●水系維持のための樹林地の保全・管理
	●市街地周辺の斜面林の保全や山林の回復
	●生物の生息環境の保全
	●主要な湧水地における良好な水質の確保
②身近な緑地空間の整備・ 充実	●空き地等を活用した身近な公園・広場の整備、菜園等への活用
	●市民との協働による既存公園の管理・再整備
	●りんご産業の中核施設にふさわしいりんご公園の再整備
	●河川沿いの緑地空間の整備
	●公共空間の植栽の充実
	●民有地内の生垣化やフラワーポットの設置
	●多自然型護岸など自然植生を生かした河川整備
	●弘前駅前北地区におけるスマートパークの整備
	●こどもの森や市民の森など、自然と親しめる森の整備
	●市民との協働などによるため池や休耕田等を活用したビオトープづくり
③弘前市雪対策総合プラン に基づく雪対策の推進	●地下水や再生エネルギーを利用した融雪装置の設置
	●公園、空き地、農地等の雪置き場としての活用
	●弘前駅前北地区におけるスマートパークの整備
	●雪に強い次世代型住宅地の整備
	●地域自主除雪の啓発活動
	●町会雪置き場として利用する空き地所有者へ固定資産税の減免
	●持続可能で経済的な除雪方法(道路融雪、間口除雪等)の検討
④自然災害に強く安全・安 心なまちづくり	●浸水常襲地区への重点的対応
	●地震時等にも供給可能なエネルギー供給システムの構築
	●岩木山の噴火時に適切に対応できる体制づくり
	●既存公園等の防災機能の充実(防災倉庫、防火水槽の設置等)
	●公園等の一時避難場所としての活用
	●建物の耐震化の推進
	●防災や防犯を意識した街並みのルールづくり
	●まちなかにおける電線地中化による消防活動環境の充実
	●地域防災力の強化
	●地域一体となった防犯のまちづくりの推進

方針4 弘前の歴史・文化、個性を光らせるまちをつくる

▶図表5-10 (方針4) 弘前の歴史・文化、個性を光らせるまちをつくる主要な取組

柱	主要な取組
①旧城下町等における歴史を感じさせる街並みの向上	●歴史的建造物等の計画的な修理・保全
	●歴史的建造物を保全・活用するための支援制度の充実
	●景観計画の景観形成重点地区や景観重要建造物の新規指定
	●寺社周辺等の一体的な街並み形成や魅力づくり
	●城下町にふさわしい街並みを維持するための建築物の高さ制限の検討
	●電線類地中化の推進
	●道路整備に合わせた沿道の街並み形成
	●伝統行事等の保存や継承への支援
	●寺社周辺の樹林地の保全
	●仲町伝統的建造物群保存地区の整備（電線の地中化促進、生垣づくり）
②歴史・文化資源を相互につなぐ回遊ネットワークの形成	●弘前公園周辺やねぶた小屋などにおける、まつりを演出する雰囲気づくり
	●岩木山神社及び高照神社周辺の一体的保全と整備
	●歴史・文化資源を回遊できるルートの設定と快適な歩行者自転車空間の整備
	●ネットワーク上の案内板やサイン、休憩スペース等の充実
	●ルート周辺の良い街並み形成
③弘前市内の観光を促す基盤づくり	●主要な歴史・文化資源や回遊ルートと観光情報が融合したマップの作成
	●外国人観光客が快適に回遊できるよう、観光マップや案内板等における多言語化整備の充実
	●観光資源の周遊に便利なレンタサイクルの充実
	●周辺部の観光資源への移動のためのバスサービスの導入
	●弘前市立観光館のリニューアル
●グリーンツーリズムなど体験型観光メニューの充実	
●周辺部も含めた観光モデルコースの設定と観光情報が融合したマップの作成	

歩いて暮らせる範囲に機能が集約された快適なまち

▶図表5-11 (まちなかのビジョン) 歩いて暮らせる範囲に機能が集約された快適なまちを実現する主要な取組

柱	主要な取組
①まちなかにふさわしい多様な住宅の供給・誘導	●まちなか住宅のあり方の検討
	●住宅の誘導による街並み形成のルールづくり
	●空き地・空き家の活用や身近な再開発の推進など、まちなか住宅を誘導する支援制度の創設
	●幅広い世代が居住できる市営住宅、民間活用型賃貸住宅など公的住宅の供給
	●子育て世帯に対する住宅支援
	●弘前駅前北地区土地区画整理事業の推進
②まちなかの地域の魅力向上と市民活動の活性化の土壌づくり	●中心軸から「奥」へ展開する歩行者ネットワークの整備
	●市民創発型まちづくり活動への支援
	●コミュニティビジネスや市民活動の場となる小スペースの導入
	●都市計画道路の整備と一体となった沿道のまちづくりの推進
③幅広い世代に対応する生活サービス機能の導入	●住宅供給に伴う、高齢者支援機能、子育て支援機能の導入
	●幅広い世代が気軽に集える居場所、交流の場づくり
	●商店街に面する低層部分への生活サービス、商業機能等の誘導
④空き家の利活用、老朽住宅の更新による市街地環境整備	●空き地・空き家情報の集約化と提供のシステムづくり
	●老朽住宅の共同化への支援
	●雪に強い住宅建設の支援策の検討
	●空き家等を活用したまちなかへの若者居住の促進
	●学生と連携した空き家活用対策
⑤まちなかの回遊を円滑にする公共交通環境の整備	●ニーズに応じた循環バス等のルートの見直し、バスの利便性の向上
	●低床式公共交通機関（ノンステップバス等）の導入

郊外のビジョン

生活拠点周辺で歩いて暮らせる、 まちなかと公共交通で連動したまち

▶図表5-12 (郊外のビジョン)

生活拠点周辺で歩いて暮らせる、まちなかと公共交通で連動したまちを実現する主要な取組

柱	主要な取組
①郊外の生活を支え、活動の拠点となる場づくり	●拠点地区への必要な機能集積を誘導するための計画づくり
	●住宅地から拠点地区へ至る主要歩行者ルートを整備
	●拠点地区周辺における高齢者サービス対応型住宅の誘導検討
②良好な住環境の保全と創出	●良好な街並みの保全・形成のためのルールづくり（緑化、敷地の細分化の防止等）
	●住民主体による公園・緑地等の計画や維持管理への取組
③雪に強い次世代型の住宅地の整備	●官民連携による新たな住宅モデルの研究・開発
	●融雪装置やエネルギー供給システムを備えた次世代型住宅を誘導するための支援策の検討
④空き家の利活用方法の検討・推進	●発生した空き家の多様な利用方法の検討と実現のための制度検討 (例.小さな分譲など住宅地の更新、住み替え住宅、地域の多目的拠点施設・居場所、福祉サービスの拠点等)
⑤骨格となる道路ネットワークと移動しやすい公共交通の整備	●まちなかへ向かう公共交通のルートや拠点間を結ぶ交通ネットワークの形成
	●ニーズに応じた循環バス等のルートの見直し、バスの利便性の向上
	●低床式公共交通機関（ノンステップバス等）の導入
	●周辺都市へのバスによる交通利便性の確保
	●多くの人々が利用する公共公益施設などでのユニバーサルデザインの導入

豊かな田園生活環境と 生産環境を創造するコンパクトな集落

▶図表5-13 (田園のビジョン) 豊かな田園生活環境と生産環境を創造するコンパクトな集落を実現する主要な取組

柱	主要な取組
① 田園地域の豊かな自然環境と風景の保全・整備	● 優良な農地・林地、屋敷林や社寺林等の環境緑地の保全
	● 地域に親しまれる川づくり（集落付近における親水空間整備等）
	● 風景を形成する地域資源の発掘と保全・活用のルールづくり
	● 農業的土地利用の保全のための優良農地などの良好な農業生産環境の確保
② 地域の拠点づくりと地域主体の集落環境の整備	● 集落地域における小さな拠点づくり（空き家・公共用地等を活用した住民の居場所など）
	● 集落景観整備のためのルールづくり
	● 優良な田園型住宅環境の整備（宅地規模にゆとりのある住宅）
	● 主要な生活道路・通学路の歩行環境の整備
	● 公共下水道事業・農業集落排水事業・浄化槽事業の推進
③ 田園地域の観光・交流拠点の整備	● りんご産業の中核施設にふさわしいりんご公園の再整備
	● 地域の身近な観光交流拠点づくり（体験交流の拠点、直売所、ミニインフォメーション等）
	● 農村公園の整備
④ 田園地域に合った持続可能な公共交通の確保	● ニーズに応じた循環バス等のルートの見直し、バスの利便性の向上
	● 田園地域にふさわしい公共交通の導入（デマンド型交通等の検討）
	● 低床式公共交通機関（ノンステップバス等）の導入
	● 多くの人々が利用する公共公益施設などでのユニバーサルデザインの導入

マスタープランの進行管理

1 計画策定後の見直し方針

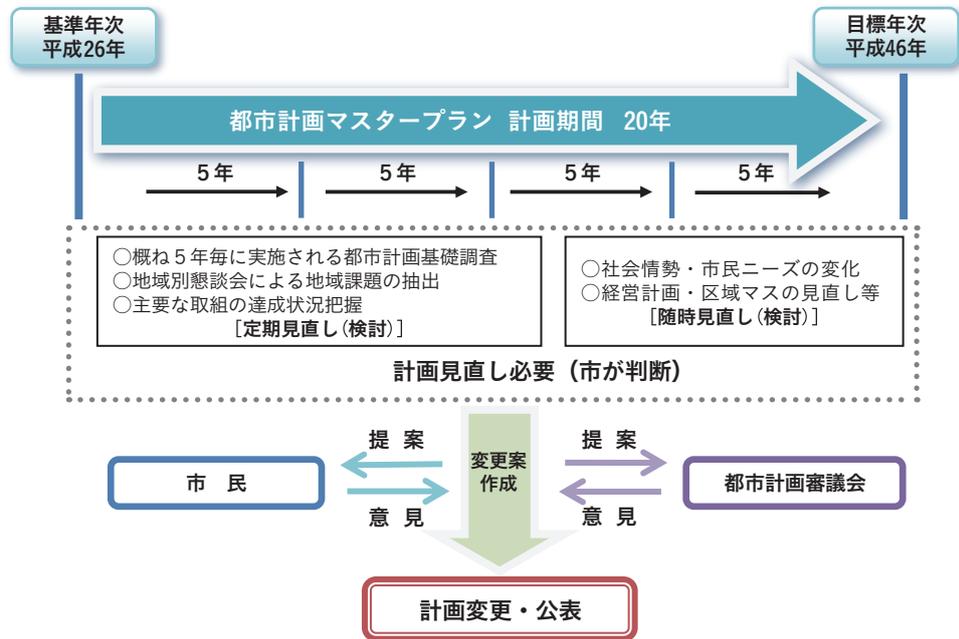
都市計画マスタープランは、概ね20年後の将来像を描き、目標年次が平成46年と長期間に及ぶことから、計画期間内においても、都市を取り巻く社会情勢や市民のニーズなどが変化していくことが想定されます。

このことから、計画期間内であっても計画を見直す必要があると市が判断した場合には、市民や都市計画審議会に対して変更案を提示し、意見を聴いた上で計画変更を行うこととします。

原則、概ね5年ごとに実施される都市計画基礎調査の結果及び地域別懇談会による地域課題の抽出、そして、計画に掲載した主要な取組の進捗状況により各方針や実現化方策の見直しを検討します。

ただし、計画策定時の前提条件から社会情勢の急激な変化や上位計画である経営計画・県が策定する都市計画区域マスタープランに変更等があった場合は、随時見直しを検討します。

▶図表5-14 都市計画マスタープラン見直しイメージ

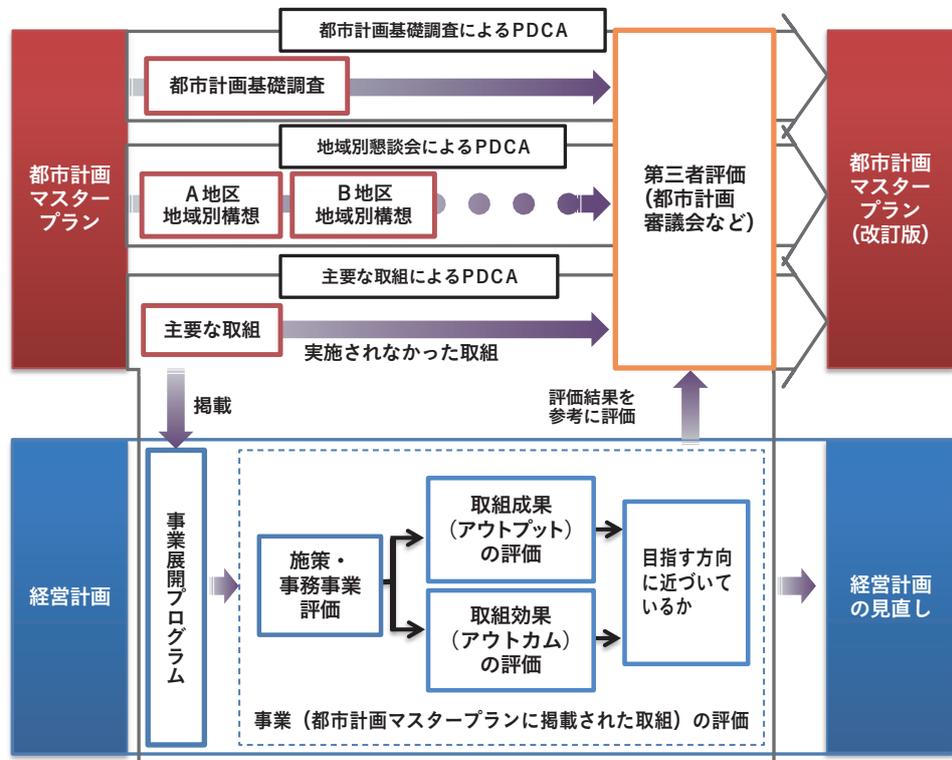


2 弘前型PDCAサイクルによる進行管理

都市計画マスタープランにおいては、経営計画と同様に、Plan（計画の策定）—Do（実行）—Check（評価）—Act（見直し）のPDCAサイクルの考え方により適切な進行管理に努め、全ての段階で、計画の進行管理と改善に市民が参画し、市民との協働によりまち育てを進めます。

弘前型PDCAサイクルの特徴は、都市計画として通常5年ごとに実施される都市計画基礎調査の調査結果の評価・見直しだけではなく、地域別懇談会を段階的に実施していくほどに積み上がる市全体の課題の把握、また計画に記載した主要な取組の評価の3つのPDCAにより行います。取組の評価にあたっては、経営計画での事業の評価を参考にして、これらの事業によって実現したことが第2章に掲げた各分野の方針及び第3章に掲げた各エリアのビジョンの実現に寄与しているのか、その結果目指す都市の姿である「暮らしを楽しめるまち」に近づいているのかの定性的な視点、さらには、居住者、活動者の視点で暮らしを楽しめることに寄与しているのかどうか、ひいては、この取組が弘前らしさを引き立てる成果をもたらしているかなど、多面的な視点で評価を行い、市民や専門家等の参加による第三者機関（都市計画審議会など）を活用して実施します。

▶図表5-15 弘前市都市計画マスタープランの評価・見直し



◆ 都市計画基礎調査による PDCA

都市計画基礎調査は、調査結果のデータやその変化を把握するにとどまらず、都市の持続性や生活の質について、現況及び将来の見通しを客観的に評価するために活用することが重要です。

評価に当たっては、都市計画の目標等の達成状況が客観的・定量的に確認でき、「経済」、「社会」、「環境」の視点など住民に分かりやすい評価指標を設定することが望ましいとされています。

また、調査結果は、都市計画に関する理解増進や住民によるまち育て活動の推進に資するよう、積極的に公開し、都市防災や福祉、環境など、都市計画以外の行政分野でも幅広く利用していくこととします。

◆ 地域別懇談会による PDCA

第4章で説明した地域別構想ですが、1年に数地区ずつ、1地区ずつ丁寧に、数年かけて全16地区を完成させていきます。これが市内全地域で一回りしたときには市全体の課題が蓄積されており、これがつまり、都市計画マスタープランの見直しの材料になります。

当然、地域で課題が出たときには再度地域別懇談会を実施して議論したり、課題に対応した取組を強化するなどが考えられますが、それによる地域の変化なども含めて、目指す都市の姿が実現されているかを判断していくこととなります。

◆ 主要な取組による PDCA

都市計画マスタープランに示した個々の「主要な取組」は経営計画（事業展開プログラム）に組み込まれることにより実施されます。主要な取組が実施され、各方針が目指す方向に近づいているのかどうかについては、個別の取組の経営計画での事業評価を参考にして実施します。

また、実施された取組の影響などを総合的に検証し、実施されなかった取組についても、継続して掲載するか、見直しをするかなどを併せて検討します。

弘前市都市計画マスタープラン

発行：平成27年3月

弘前市（都市環境部都市政策課）

〒036-8551 弘前市大字上白銀町1-1

TEL 0172-35-1134 / FAX 0172-35-3765

E-mail toshiseisaku@city.hirosaki.lg.jp

URL <http://www.city.hirosaki.aomori.jp/>