

## 參考資料

---

## 1. 地区計画の参考例

- ・新市街地形成エリア及び産業振興エリアを想定した地区計画の参考例を以下に示します。

### 1-1. 地区計画の方針

名 称	新市街地地区計画	
位 置	平川市〇〇の一部	
面 積	約 〇〇.〇ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、平川市の中心地区である平賀市街地の北側に隣接し、東側で（主）大鱈浪岡線が、西側で（市）尾上小和森線が南北に縦貫している。現在は市街化調整区域であるため開発が抑制されているが、平成22年3月に策定された都市計画マスタープランにおいて、雇用先の確保のために産業の集積を図る産業振興エリアと、市内からの人口流出や市外からの流入人口の受け皿として新市街地形成エリアに位置づけられていることから、企業の立地と宅地化を計画的に誘導し、低層低密度でゆとりある良好な職住近接型の市街地の形成を目標とする。
	土地利用の方針	新市街地住宅地地区 新市街地住宅地地区については、低層低密度の戸建住宅用地を基本とした土地利用を図る。 沿道商業・業務地地区 沿道商業・業務地地区については、沿道業務施設の立地を基本とした土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・骨格となる道路については、既存道路の活用と新設道路を組み合わせ、歩道付の広幅員道路を先行的に整備する。</li> <li>・その他の区画道路については、開発と同時に計画的な整備の誘導を図る。</li> <li>・公園や広場については、既存の公園や広場との調整を図りながら、適切に整備する。</li> </ul>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な市街地の形成を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 良好な職住近接型市街地として沿道業務地及び住宅市街地の形成が図られるよう、それぞれの地区の土地利用にふさわしい「建築物の用途制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</li> <li>2. 業務地と住宅地の調和を図るとともに、低密度な住宅地の形成に必要な敷地面積を確保するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>3. ゆとりのあるまちなみを形成するため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>4. 低層の住環境を保持するため、「建築物の高さの最高限度」を定める。</li> <li>5. 良好な都市環境の形成を図るため「建築物の緑化率の最低限度」を定める。</li> <li>6. 秩序あるまちなみの形成を図るため「建築物の形態又は意匠の制限」を定める。</li> <li>7. 宅地の緑化推進の効果を高め、開放感のある明るいまちなみとするため、「垣又はさくの構造の制限」を定める。</li> </ol>

1-2. 地区整備計画

(1) 新市街地住宅地地区

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 幅員○m ○本 公園 ○m <sup>2</sup> ○箇所
	地区の区分	地区の名称	住宅地地区
		地区の面積	約 ○○. ○ha
	建築物等の用途の制限		当地区において次に上げる建築物は建築することができる。 ①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ②店舗等の床面積が○○m <sup>2</sup> 以下のもの ③事務所等の床面積が○○m <sup>2</sup> 以下のもの ④幼稚園、保育所 ⑤巡査派出所、郵便局 ⑥病院、診療所 ⑦建築物附属車庫で建築物ののべ面積の○/○以下のもの
	建築物の容積率の最高限度		○○%
	建築物の建ぺい率の最高限度		○○%
	建築物の敷地面積の最低限度		○○m <sup>2</sup>
	壁面の位置の制限		①道路に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を○○m以上とする。 ②建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線までの距離を○○m以上とする。
	建築物等の高さの最高限度		○○m
	建築物の緑化率の最低限度		敷地面積の○○%
	建築物の形態又は意匠の制限		秩序あるまちなみ形成に配慮した形態及び意匠とすること。
	垣又はさくの構造の制限		・道路に面する門、塀、垣又はさく（生垣及び道路境界線から○○m以上後退したものは除く）の高さは○○m以下とする。
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	地区内の○○にある緑地は良好な住環境維持のため保全し、適正な維持管理を行うこととする。	
備 考		①当該地区計画施行の際既に存在する建築物等で、上記規定に適合しないこととなるものは上記の規定は適用しない。 ②建築物の敷地が、地区整備計画に規定する建築物等の用途の制限又は敷地面積の最低限度の制限を受ける地区の内外にわたる場合は、敷地の過半が存する地区の規定を適用する。 ③法令により防火上設置が義務付けられている塀等については、地区整備計画による垣又はさくの構造の制限に関する規定は適用しない。	

(2) 沿道商業・業務地地区

地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 幅員〇m 〇本
	地区の区分	地区の名称	沿道業務地地区
		地区の面積	約 〇〇. 〇ha
	建築物等の用途の制限		<p>当地区において次に上げる建築物は建築することができる。</p> <p>①店舗等の床面積が〇〇㎡以上のもの</p> <p>②事務所等の床面積が〇〇㎡以下のもの</p> <p>③危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場</p> <p>④自動車修理工場</p> <p>⑤大規模集客施設</p>
	建築物の容積率の最高限度		〇〇%
	建築物の建ぺい率の最高限度		〇〇%
	建築物の敷地面積の最低限度		〇〇㎡
	壁面の位置の制限		<p>①道路に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を〇〇m以上とする。</p> <p>②建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線までの距離を〇〇m以上とする。</p>
	建築物等の高さの最高限度		〇〇m
	建築物の緑化率の最低限度		敷地面積の〇〇%
	建築物の形態又は意匠の制限		秩序ある沿道のまちなみ形成に配慮した形態及び意匠とすること。
垣又はさくの構造の制限		・道路に面する門、塀、垣又はさく（生垣及び道路境界線から〇〇m以上後退したものは除く）の高さは〇〇m以下とする。	
備考			<p>①当該地区計画施行の際既に存在する建築物等で、上記規定に適合しないこととなるものは上記の規定は適用しない。</p> <p>②建築物の敷地が、地区整備計画に規定する建築物等の用途の制限又は敷地面積の最低限度の制限を受ける地区の内外にわたる場合は、敷地の過半が存する地区の規定を適用する。</p> <p>③法令により防火上設置が義務付けられている塀等については、地区整備計画による垣又はさくの構造の制限に関する規定は適用しない。</p>

## 2. 用語解説

### 《あ行》

### 《か行》

#### ・街区公園

街区の住民の利用に供することを目的とする公園で、250m以内の距離で行けるように配置され、標準規模は0.25haです。

#### ・既存ストック

ストックとは、「在庫品、手持ちの品」、「国富・資本など」を指し、本マスタープランにおける「既存ストック」とは、既に市内にある整備済みの都市施設や、市街地内の未利用地、使用されていない工場や倉庫等の空間や施設、さらには盛美園や猿賀神社などの文化・歴史の資源、市内各地に点在する温泉施設等の観光資源などを示します。

#### ・狭あい道路

幅員が4m未満の道路で一般交通の用に供されているものをいいます。古くからの市街地に多く見られ、消防・防災・救急活動の妨げとなるほか、日常の交通や日照・通風など生活環境の面から様々な問題を抱えています。

#### ・近隣公園

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、500m以内の距離で行けるように配置され、標準規模は2haです。

#### ・区域区分

一般に「線引き」といわれている、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に分けることの法律上の用語。⇔「非線引き」

#### ・高度利用

容積率の高い建物による土地利用。高度利用によって良好な市街地を形成するためには、道路などの公共施設が整備されていること、一定以上の敷地規模であること、敷地内に有効空き地が確保されていることなどがが必要です。

#### ・コミュニティビジネス

コミュニティビジネスとは、地域の課題を地域住民が主体となって、地域の資源等を活用し、ビジネスの手法を用いて解決する取り組み。地域における創業機会の創出や雇用拡大、コミュニティの活性化や再生の効果が期待されます。

### 《さ行》

#### ・市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

## 《さ行》

### ・市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。

市街化調整区域内では、農林漁業用の建物や、一定規模以上の計画的開発などを除き開発行為は許可されず、また、原則として用途地域を定めないこととされ、市街化を促進する都市施設は定めないものとされています。

### ・市街地

人家や商店・ビルなどが立ち並び、都市の中心的機能が集まっている地域。

### ・市街地開発事業

総合的な計画に基づいて公共施設の整備にあわせ、宅地や建築物の整備を行い、面的な市街地の開発を積極的に図ろうとするものです。都市計画に位置づけられる市街地開発事業には、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業があり、その種類、名称、施行区域等を都市計画に定めることとなっています。

### ・準都市計画区域

都市計画区域外に拡大している都市的土地利用に対応し、用途の無秩序な混在や良好な環境の喪失を防ぐため、対象となる市町村と連携を図り、都市計画審議会の意見を聞いた上で都道府県が指定し、用途地域、風致地区等土地利用の整序のために必要な都市計画を定められることとした区域。

### ・消防水利

消防活動を行う際の水利施設（消火栓・防火水槽・河川・池・井戸・下水道など）のことです。

### ・線引き

都道府県は都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができます。この市街化区域と市街化調整区域を分けることを、法律上は「区域区分」といいますが、一般的には「線引き」と言われています。

## 《た行》

### ・地域地区

地域地区は、都市計画法に基づき、都市計画区域内の土地について適正かつ合理的な土地利用の実現を図るための規制、誘導という役割を担うもので、その利用目的に応じて区分し、建物などに対して必要な制限を設けることで、地域または地区を単位として、快適で健康かつ能率的な都市環境の形成、保持を図るために定めるものです。

平川市には現在6つの用途地域があります。

## 《た行》

### ・地区計画

建築物の建築形態、公共施設等の配置などから、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定められる計画であり、都市全体の観点から適用される地域地区制度と個別の建築物の規制を行う建築確認制度の中間領域をカバーする地区レベルのきめ細かな計画制度として位置付けられます。このため慎重な計画決定手続きを必要とし、条例に基づく縦覧等の方法により区域内の地権者等の意見を求めて都市計画の案を作成します。

### ・地区公園

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、1km以内の距離で行けるように配置され、標準規模は4haです。

### ・都市機能

都市とは「住む」、「働く」、「遊ぶ」、「動く」という4つの機能で成り立っています。この機能は、1933年の第4回国際近代建築家会議において「アテネ憲章」として採択されたもので、「住む」は居住エリア交流環境、「働く」は企業立地エリア労働環境、「遊ぶ」は公園、商業施設、テーマパーク等の施設環境、「動く」は道路による移動環境を示しています。

### ・都市基盤

適正な都市化を促進するために必要な都市的規模に及ぶ施設のことであり、一般的には、道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設のことを言います。

### ・都市計画区域

都市計画法その他の関係法令の適用を受けるべき土地の区域。

市町村の中心の市街地を含み、かつ、自然的及び社会的条件並びに人口、土地利用、交通量等に関する現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域。

### ・都市公園

都市計画施設である公園または緑地で、その種類は住区基幹公園の街区公園・近隣公園・地区公園、都市基幹公園の総合公園・運動公園、特殊公園の風致公園や緩衝緑地・都市緑地などの緑地があります。

### ・都市施設

都市計画道路、都市公園、都市計画河川など都市計画に定めた施設。

都市施設は、都市住民の公共の福祉の観点から整備の担保性を確保するために定められたものです。

## 《な行》

## 《は行》

### ・パークアンドライド

自宅から自家用車で最寄の駅またはバス停まで行き、車を駐車させた後、電車やバス等の公共交通機関を利用して目的地に向かうシステム。

渋滞の緩和、排気ガスによる大気汚染の軽減、二酸化炭素排出量の削減といった環境対策効果も期待されています。

### ・風致公園

特殊公園のうち、主として風致（自然の風景などのおもむき、味わい）の享受の用に供することを目的とする公園で、樹林地、湖沼海浜等の良好な自然的環境を形成する土地を選定し、配置されたものです。

### ・防災基盤

災害時の避難場所や避難路、消防水利や非常用電源などの防災施設や機材。

### ・墓園

墓園とは、主として墓地の設置の用に供することを目的として設置された公園で、墓地の機能だけでなく、墓地への参拝と同時に、緑の中での散歩、散策、休息等の静的レクリエーション機能を持つ公園です。

### ・ポケットパーク

道路わきや街区内の空き地など、わずかな土地を利用した小さな公園または休憩所。

## 《ま行》

### ・埋蔵文化財包蔵地

土地に埋蔵されている文化財（主に遺構や遺物）のことを埋蔵文化財と言いますが、この遺構や遺物が発見される地域を遺跡と呼びます。この遺跡のことを文化財保護法では埋蔵文化財包蔵地と呼んでいます。

### ・まちづくり協定

住民と行政が協働で進める、地域・地区ごとのまちづくりに関するルール。

これからもここに住み続けたいと思えるようなまちをつくるには、各地域・地区に住んでいる住民自らが自分たちのまちの将来像を共有し、その実現に向けて行政、事業者等と「協働のまちづくり」を進めていくことが重要であり、その過程で特に必要なルールを決めておきます。

### ・無電柱化

「安全で快適な歩行空間の確保」「都市景観の向上」「都市災害の防止」「情報通信の安全性・信頼性の確保」などを目的として道路上から電柱を無くすことで、その手法は電線類地中化、裏配線、軒下配線等があります。

## 《や行》

### ・U I J ターン

地方から都市部へ移住した者が再び地方の生まれ故郷に戻る現象。人の流れを地図上に見立ててアルファベットのU、I、Jの字を描くような移動のためこう呼ばれています。

## 《や行》

### ・優良田園住宅制度

多様な生活様式に対応し、かつ、潤いのある豊かな生活を営む住宅を求められている状況にかんがみ、農山村地域等における優良な住宅の建設を促進することにより健康的でゆとりのある国民生活の確保を図ることを目的とし、田園居住にふさわしい環境条件を確保し、地域特性に配慮した建設計画であれば、市街化調整区域であっても住宅が建設できる制度です。

### ・優良農地

一団のまとまりのある農地や、農業水利施設の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地など、良好な営農条件を備えた農地。

### ・用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、目指すべき市街地像に応じて用途別に分類される12種類の都市計画の総称。用途地域は、都市活動の機能性、都市生活の安全性、利便性、快適性等の増進を目的として、住宅地、商業地、工業地等の主要な構成要素の配置及び密度構成について公共施設とのバランスに配慮した土地利用の計画をもとに、土地利用の現況及び動向を踏まえて定められます。

## 《ら行》

### ・ランドマーク

国、地域を象徴するシンボリックなモニュメント及び、広い地域の中での特徴的な自然、建物、事象など。

## 《わ行》

### 3. 策定の経緯

開催日・実施日	会議等名称	主な検討内容
平成 20 年 7 月 23 日	庁内検討委員会設置	
平成 20 年 8 月 20 日	第 1 回 庁内検討委員会	役割、策定スケジュール、住民参加について
平成 20 年 9 月 4 日	アンケート調査	まちづくりに対する住民意向調査
平成 20 年 10 月 10 日	第 2 回 庁内検討委員会	策定委員、アンケート調査結果報告
平成 20 年 10 月 23 日	第 3 回 庁内検討委員会	アンケート調査詳細分析について
平成 20 年 11 月 28 日	第 1 回 策定委員会	策定体制とスケジュール、平川市の現状について
平成 21 年 2 月 13 日	第 4 回 庁内検討委員会	第 1 回策定委員会結果報告、アンケート調査詳細分析結果報告 序 章 平川市都市計画マスタープランとは（素案） 第 1 章 平川市の現状と課題（素案） 第 2 章 全体構想（素案）
平成 21 年 3 月 28 日	第 2 回 策定委員会	序 章 平川市都市計画マスタープランとは（原案） 第 1 章 平川市の現状と課題（原案） 第 2 章 全体構想（原案）
平成 21 年 6 月 22 日	第 5 回 庁内検討委員会	第 2 回策定委員会結果報告 第 3 章 部門別構想（素案） 第 4 章 地域別構想（素案）
平成 21 年 6 月 30 日	都市計画審議会	中間報告（1 回目）
平成 21 年 7 月 15 日	第 3 回 策定委員会	第 3 章 部門別構想（原案） 第 4 章 地域別構想（原案）
平成 21 年 9 月 17 日	第 6 回 庁内検討委員会	第 3 回策定委員会報告 第 5 章 まちづくりの実現に向けて（素案）
平成 21 年 11 月 5 日	第 4 回 策定委員会	第 5 章 まちづくりの実現に向けて（原案）
平成 21 年 12 月 24 日	都市計画審議会	中間報告（2 回目）
平成 22 年 2 月 17 日	都市計画審議会	諮 問 → 答 申
平成 22 年 2 月 23 日	第 7 回 庁内検討委員会	最終報告
平成 22 年 2 月 25 日	第 5 回 策定委員会	最終報告
平成 22 年 3 月	平川市都市計画マスタープラン策定	
平成 22 年 3 月	平川市議会	報 告



庁内検討委員会



策定委員会

## 4.各委員会委員名簿

## 【策定委員】

氏 名	推 薦 団 体	備 考
相 馬 清 孝	平川市消防団	
須 々 田 勝 久	平川市社会福祉協議会	
奈 良 寧	津軽みらい農業協同組合	
小 林 忠 則	平賀町商工会	副委員長
葛 西 金 光	平川市観光協会	
浅 利 勉	(社)青森県建築士会南黒支部	
船 水 清 吾	平川市企業連絡協議会	
松 田 泰 秀	平川市認定農業者連絡協議会	
大 川 登	平川市議会	
相 馬 宣 之	平川市	委員長
田 中 克 幸	平川市	

(敬称略・順不同)

## 【庁内検討委員】

所属・職名	氏 名	備 考
総務課長	芳 賀 秀 寿	平成 20 年度
	古 川 鉄 美	平成 21 年度
企画財政課長	齋 藤 久 世 志	平成 20・21 年度
市民課長	小 林 留 美 子	平成 20・21 年度
福祉課長	古 川 鉄 美	平成 20 年度
	一 戸 清 志	平成 21 年度
農林課長	鳴 海 和 正	平成 20・21 年度
商工観光課長	原 田 淳	平成 20・21 年度
土木課長	今 井 昭 雄	平成 20 年度
	鶴 田 文 明	平成 21 年度
上下水道課長	佐 藤 俊 英	平成 20・21 年度
学校教育課長	葛 西 光 雄	平成 20・21 年度
都市計画課長(座長)	對 馬 博 光	平成 20・21 年度

## 【事務局】

都 市 計 画 課 長	對 馬 博 光
課 長 補 佐	葛 西 俊 夫
係 長	齋 藤 茂 樹
係 員	光 谷 哲
	古 川 浩 之
	工 藤 大 幸

## 諮 問 書

次の諮問事項について、都市計画審議会の意見を求めます。

### 諮 問 事 項

1. 平川市都市計画マスタープランの案について

平成 22 年 1 月 28 日

平川市都市計画審議会

会 長 大 黒 正 勝 殿

平川市長 外 川 三千雄

平成 22 年 2 月 17 日

平川市長 大川 喜代治 殿

平川市都市計画審議会  
会長 大黒 正勝

### 平川市都市計画マスタープランの案について（答申）

平成 22 年 1 月 28 日付で諮問された「平川市都市計画マスタープランの案について」は当審議会でも慎重に審議した結果、案について適当と認めます。

なお、平川市都市計画マスタープランに示された都市づくりの将来像実現のため、下記事項に留意され今後の施策推進に努められるよう本審議会として要望します。

#### 記

（方針の周知）

1. 本案が市民・事業者・行政のまちづくりの長期的な共通の指針となるよう関係者に周知されたい。

（施策の立案）

2. 本案におけるまちづくりの基本理念や地域の課題に沿った施策を立案し、その推進に対し庁内関係各部署との連携により特段の努力をされたい。

（市民参画）

3. 市民意見を反映したまちづくりを促進する体制の構築や、市民参画による施策の積極的な展開に努力されたい。

以上