

# 大鰐町市街化調整区域 の整備及び保全の方針

大鰐町建設課

# 大鰐町市街化調整区域の整備及び保全の方針

(令和元年10月31日策定)

## 1 策定目的

本町では、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分制度、いわゆる「線引き制度」を採用しており、市街化区域は優先的かつ計画的に市街化を図る一方、市街化調整区域においては都市計画法により許可される開発行為を除き市街化を抑制しています。

しかし、近年の社会情勢の変化により、地域の実情に応じた、必要かつ合理的な土地利用の規制が行われるよう、都市計画法が改正されました。また、地域特性に応じた個性豊かなまちづくりや自然環境の保全など、質の高い都市環境の確保のため、地方公共団体と地域住民が一体となった取り組みが求められています。

このため、「弘前広域都市計画の整備・開発及び保全の方針」及び「大鰐町都市計画マスタープラン」に即し、今後の市街化調整区域における土地利用の方針を明らかにすることを目的に、「大鰐町市街化調整区域の整備及び保全の方針」を示すものです。

## 2 基本方針

都市計画区域内では、将来人口や社会動向、地形条件や営農状況などを考慮したうえで、これまで整備された都市基盤や社会基盤の蓄積などを活かし、まとまりのある配置を基本に、ゆとりある生活が実現できるような土地利用を図るものとします。特に、市街化調整区域における土地利用については、その本来の性格を損なうことなく、農業振興や周辺環境・景観との調和が図られることを前提に、一定の条件に適合する計画については、開発等を容認するなど適正な土地利用の規制と誘導を図ります。

## 3 上位計画での位置づけ

(1) 「弘前広域都市計画の整備・開発及び保全の方針」では、市街化調整区域の土地利用の方針を次のように位置づけています。

### ① 優良な農地との健全な調和に関する方針

集団的優良農地や土地基盤整備事業の対象となった農地等は、生産性の高い農業経営を確立する上でその根幹をなすものであり、今後とも保

全していく。

② 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

市街地を取り囲む農地については、生産の場であるとともに水害を予防する防災的な機能を持っており、今後とも適切な保全を図る。

集落地周辺の斜面地の樹林は、崖崩れ等を防止する役割があり、今後とも保全する。

③ 秩序ある都市的土地利用の実現

市街化調整区域については、地域の農業等との調和を図りつつ、適切な土地利用を誘導する。

既存集落地においては下水道や道路などの整備を進め生活環境の改善に努める。

#### 4 市街化調整区域における土地利用の施策の展開

上位計画を踏まえることはもとより、居住人口の減少、少子高齢化、雇用創出など、町が抱えるさまざまな課題に対応していくため、次のように市街化調整区域における土地利用の施策を展開していきます。

(1) 市街化区域隣接地

市街化区域に隣接する地域については、地区計画制度等の活用も念頭に、地域の特性に応じた土地利用とすることとし、既成住宅地や既成住宅地に囲まれた農地等については、まとまりのある一体的な土地利用を図るため、市街化区域の編入も含め、慎重に検討します。

(2) 既存集落及び隣接地

都市計画法第34条11号に基づく土地の区域については、住民の日常生活が集落内で完結できる土地利用を目指します。また、その周辺部で基盤施設を有効に活用できるなど、一定の要件を満たす区域については、めぐまれた自然との調和をはかりつつ、良好な環境を形成することにより、既存集落内での居住人口の減少や少子高齢化を抑制し、定住者や新たな住民が交流することによる地域コミュニティの活性化を図ります。

(3) 幹線道路沿道

特に、「大鰐町都市計画マスタープラン」に位置づけられている幹線道路沿道は、交通の利便性の良さから新たな施設の立地が見込まれることから、適切な土地利用を図るとともに地域住民の雇用創出のほか、円滑な交通環境の確保や周辺の営農環境との調和、良好な景観を確保するため、慎重に対応していきます。