

番 号	R2-13
都市計画区域	六ヶ所都市計画区域
都市計画の案の名称	六ヶ所都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
都市計画の変更理由	別紙のとおり
公 聴 会	日時：令和2年11月5日（木）午後2時00分～ 場所：六ヶ所村役場分庁舎 3階大会議室 ※公述の申出がないため中止
公聴会のための原案の閲覧	期間：令和2年10月14日（水）から令和2年10月27日（火）まで 縦覧時間：午前8時30分 から 午後5時00分 まで 場所：青森県県土整備部都市計画課 （青森市長島1-1-1 青森県庁 北棟3階） 六ヶ所村政策推進課 （上北郡六ヶ所村大字尾駸字野附475）
案の縦覧	期間：令和3年1月21日（木）から令和3年2月3日（水）まで 縦覧時間：午前8時30分 から 午後5時00分 まで 場所：青森県県土整備部都市計画課 （青森市長島1-1-1 青森県庁 北棟3階） 六ヶ所村政策推進課 （上北郡六ヶ所村大字尾駸字野附475）
市町村への意見聴取	・六ヶ所村 令和3年2月15日（月）
青森県都市計画審議会への付議	日時：令和3年5月11日（火） 場所：青森県庁西棟8階大会議室
決定告示	令和3年7月12日（月） 青森県告示第 482 号
関係図書の縦覧場所	青森県県土整備部都市計画課 （青森市長島1-1-1 青森県庁 北棟3階） 六ヶ所村政策推進課 （上北郡六ヶ所村大字尾駸字野附475）

(新)



六ヶ所都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針

(六ヶ所都市計画区域マスタープラン)

令和3年7月

青 森 県

(旧)



六ヶ所都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針

平成20年4月

青 森 県

(新)

目次

1. 都市計画の目標	1
(1) 基本的事項	1
① 都市計画区域の範囲及び規模	1
② 基準年及び目標年次	1
(2) 都市づくりの基本理念	2
(3) 地域ごとの市街地像	3
① 市街地ゾーン	3
② 田園ゾーン	3
③ 樹林地ゾーン	3
④ その他拠点など	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	5
(1) 区域区分の決定の有無	5
(2) 区域区分の方針	6
3. 主要な都市計画の決定の方針	7
(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	7
① 主要用途の配置の方針	7
② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	8
③ 市街地における住宅建設の方針	8
④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	9
⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針	10
(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	11
① 交通施設の都市計画の決定の方針	11
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	12
③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針	13
(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	14
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	14
② 市街地整備の目標	14
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	15
① 基本方針	15
② 主要な緑地の配置の方針	15
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	16
④ 主要な緑地の確保目標	16

(旧)

目次

1. 都市計画の目標	1
(1) 基本的事項	1
① 都市計画区域の範囲及び規模	1
② 基準年及び目標年次	1
(2) 都市づくりの基本理念	2
(3) 地域ごとの市街地像	3
① 市街地ゾーン	3
② 田園ゾーン	3
③ 樹林地ゾーン	3
④ その他拠点など	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	5
(1) 区域区分の決定の有無	5
(2) 区域区分の方針	6
3. 主要な都市計画の決定の方針	7
(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	7
① 主要用途の配置の方針	7
② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	7
③ 市街地における住宅建設の方針	8
④ 市街地において特に配慮すべき問題等を 有する市街地の土地利用の方針	8
⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針	9
(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	10
① 交通施設の都市計画の決定の方針	10
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	11
③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針	12
(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	13
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	13
② 市街地整備の目標	13
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	14
① 基本方針	14
② 主要な緑地の配置の方針	14
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	15
④ 主要な緑地の確保目標	15

(新)

六ヶ所都市計画整備、開発及び保全の方針の決定

都市計画整備、開発及び保全の方針を次のように決定する。

1. 都市計画の目標

(1) 基本的事項

① 都市計画区域の範囲及び規模

本区域の範囲は、六ヶ所村の一部とし、その規模は次のとおりである。

区 分	市町村名	範 囲	規 模
六ヶ所都市計画区域	六ヶ所村	行政区域の一部	約 19,010 ha

② 目標年次

おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の基本方針を示す。

なお、都市施設、市街地開発事業については、優先的におおむね10年以内に整備するものを整備の目標として示す。

目標年次
令和22年

(旧)

六ヶ所都市計画整備、開発及び保全の方針の決定

都市計画整備、開発及び保全の方針を次のように決定する。

1. 都市計画の目標

(1) 基本的事項

① 都市計画区域の範囲及び規模

本区域の範囲は、六ヶ所村の一部とし、その規模は次のとおりである。

名称	市町村名	範囲	規模
六ヶ所都市計画区域	六ヶ所村	行政区域の一部	約 19,010 ha

② 基準年及び目標年次

おおむね20年後の都市の姿を展望した上で都市計画の基本方針を示す。

なお、都市施設、市街地開発事業については、優先的におおむね10年以内に整備するものを整備の目標として示す。

基準年	目標年次
平成17年	平成37年

(新)

(2) 都市づくりの基本理念

本区域は、北下半島の南東部にあって太平洋に面しており、国道338号により三沢市、東通村と、国道394号により東北町と、主要地方道經由国道279号で野辺地町と結ばれている。

本区域では、農業、漁業が基幹産業として営まれているほか、むつ小川原開発基本計画に基づく開発の進展により、むつ小川原開発地区において多角的な土地利用が進みつつある。また、平成19年5月には、新むつ小川原開発基本計画が策定され、環境、エネルギー及び科学技術の分野における研究開発機能の展開と成長産業等の立地展開が進められている。

一方、より一層の人材育成を行い村の活性化を進めるため、地域間交流や国際交流等を活発に推進するための施設の充実を図ることが求められている。

本区域では、活力ある都市活動を行うための交通施設の充実、活力ある産業、豊かな自然を生かした交流機能を備えた都市づくりを進めていくものとし、「先端技術と自然が奏でる、活力ある環境にやさしい交流都市」を基本理念として、次のような都市づくりを目指すものとする。

● 多角的な産業集積の拠点形成

- ・ むつ小川原開発地区は、国家プロジェクトであるむつ小川原開発の進展により、国家石油備蓄基地、原子燃料サイクル施設、液晶関連企業及び風力発電施設等が集積している。平成19年5月に策定された新むつ小川原開発基本計画に基づき、緑や湖沼などの多様な豊かな自然環境を保全しつつ、港湾や道路等の基盤整備を図りながら新たな開発の方向性である「環境、エネルギー及び科学技術分野における研究開発機能の展開と成長産業等の立地展開を図るとともに、森と湖に囲まれたアメニティあふれる新たな生活環境を整備し、多様な機能を併せ持つ、世界に貢献する新たな「科学技術創造圏」の形成を進める。

● 豊かな自然を活用した生活環境の整備

- ・ 区域内の多くは丘陵地であるが、尾駁沼、鷹架沼、市柳沼等の内水面も多く、太平洋とも接するなど特徴ある自然環境を有しており、それらを活かした総合公園、下水道の整備等、快適な生活環境の形成を図る。

(旧)

(2) 都市づくりの基本理念

本区域は、北下半島の南東部にあって太平洋に面しており、国道338号により三沢市、東通村と、国道394号により東北町と、主要地方道經由国道279号で野辺地町と結ばれている。

行政人口は相対的に増加傾向にあり、市街化区域人口では増加傾向、市街化調整区域人口は減少傾向にあることから、土地利用の誘導が効果的に行われている。

本区域では、農業、漁業が基幹産業として営まれているほか、むつ小川原開発基本計画に基づく開発の進展により、むつ小川原開発地区において多角的な土地利用が進みつつある。また、平成19年5月には、新むつ小川原開発基本計画が策定され、環境、エネルギー及び科学技術の分野における研究開発機能の展開と成長産業等の立地展開が進められている。

一方、より一層の人材育成を行い村の活性化を進めるため、地域間交流や国際交流等を活発に推進するための施設の充実を図ることが求められている。

本区域では、活力ある都市活動を行うための交通施設の充実、活力ある産業、豊かな自然を生かした交流機能を備えた都市づくりを進めていくものとし、「先端技術と自然が奏でる、活力ある環境にやさしい交流都市」を基本理念として、次のような都市づくりを目指すものとする。

● 多角的な産業集積の拠点形成

- ・ むつ小川原開発地区は、国家プロジェクトであるむつ小川原開発の進展により、国家石油備蓄基地、原子燃料サイクル施設、液晶関連企業及び風力発電施設等が集積している。平成19年5月に策定された新むつ小川原開発基本計画に基づき、緑や湖沼などの多様な豊かな自然環境を保全しつつ、港湾や道路等の基盤整備を図りながら新たな開発の方向性である「環境、エネルギー及び科学技術分野における研究開発機能の展開と成長産業等の立地展開を図るとともに、森と湖に囲まれたアメニティあふれる新たな生活環境を整備し、多様な機能を併せ持つ、世界に貢献する新たな「科学技術創造圏」の形成を進める。

● 豊かな自然を活用した生活環境の整備

- ・ 区域内の多くは丘陵地であるが、尾駁沼、鷹架沼、市柳沼等の内水面も多く、太平洋とも接するなど特徴ある自然環境を有しており、それらを活かした総合公園、下水道の整備等、快適な生活環境の形成を図る。

(新)

(3) 地域ごとの市街地像

① 市街地ゾーン

本区域の市街地は、尾駈地区の既成市街地及び尾駈レイクタウンの商業・業務地（都市拠点）、その南側及び西側に位置する工業地（産業拠点）、さらに尾駈地区、千歳地区、平沼地区及び倉内地区の住宅地で構成されている。

尾駈レイクタウンは、地域の商業・業務地としての機能集積を図ると同時に、引き続きむつ小川原開発地区の就業者向けの機能的な中高層住宅地の形成を図る。

尾駈地区の既成市街地及び尾駈レイクタウンは、地域住民及び就業者のための都市機能の集積を図り、効率的な機能構成を持った新都市として中心市街地の形成を目指す。また、尾駈レイクタウン北地区は、新たな就業者や研究者等の職住近接の受け皿として、中低層の優良な住宅地の形成等を図る。

工業地は、むつ小川原開発を推進するため、これまでの施設の集積や基盤整備を活かしつつ、環境、エネルギー及び科学技術の分野における研究開発機能、液晶産業等の集積を図るとともに、FPD（フラットパネルディスプレイ）先端技術に関する設備や人材を有する研究機関の整備や研修施設の整備を図ることなどにより、新たな産業拠点「クリスタルパレイ」の形成を進める。

② 田園ゾーン

開発地区を取り囲むように丘陵地や市柳沼等複数の湖沼を抱えるなど独特の豊かな自然に恵まれており、集落地では快適な生活環境づくりとして、自然環境の保全・活用を図りつつ整備を進める。

③ 樹林地ゾーン

区域東側をはじめとする樹林地は、保全を基本としながらも、住民の憩い、自然的なレクリエーションの場などとして活用を図る。

④ その他拠点など

都市としての魅力や利便性を高めていくため、次のような拠点などを配置し、その機能の充実・強化を進める。

市柳沼及び市柳総合公園周辺をレクリエーション拠点ゾーンとして配置し、住民のレクリエーション需要に応える公園機能の充実を図る。

(旧)

(3) 地域ごとの市街地像

① 市街地ゾーン

本区域の市街地は、尾駈地区の既成市街地及び尾駈レイクタウンの商業・業務地（都市拠点）、その南側及び西側に位置する工業地（産業拠点）、さらに尾駈地区、千歳地区、平沼地区及び倉内地区の住宅地で構成されている。

尾駈レイクタウンは、地域の商業・業務地としての機能集積を図ると同時に、引き続きむつ小川原開発地区の就業者向けの機能的な中高層住宅地の形成を図る。

尾駈地区の既成市街地及び尾駈レイクタウンは、地域住民及び就業者のための都市機能の集積を図り、効率的な機能構成を持った新都市として中心市街地の形成を目指す。また、尾駈レイクタウン北地区は、新たな就業者や研究者等の職住近接の受け皿として、中低層の優良な住宅地の形成等を図る。

工業地は、むつ小川原開発を推進するため、これまでの施設の集積や基盤整備を活かしつつ、環境、エネルギー及び科学技術の分野における研究開発機能、液晶産業等の集積を図るとともに、FPD（フラットパネルディスプレイ）先端技術に関する設備や人材を有する研究機関の整備や研修施設の整備を図ることなどにより、新たな産業拠点「クリスタルパレイ」の形成を進める。

② 田園ゾーン

開発地区を取り囲むように丘陵地や市柳沼等複数の湖沼を抱えるなど独特の豊かな自然に恵まれており、集落地では快適な生活環境づくりとして、自然環境の保全・活用を図りつつ整備を進める。

③ 樹林地ゾーン

区域東側をはじめとする樹林地は、保全を基本としながらも、住民の憩い、自然的なレクリエーションの場などとして活用を図る。

④ その他拠点など

都市としての魅力や利便性を高めていくため、次のような拠点などを配置し、その機能の充実・強化を進める。

市柳沼及び市柳総合公園周辺をレクリエーション拠点ゾーンとして配置し、住民のレクリエーション需要に応える公園機能の充実を図る。

(新)

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の決定の有無

本都市計画区域に区域区分を定める。

なお、区域区分を定めるとした根拠は以下のとおりである。

本区域は昭和54年に区域区分を定め、むつ小川原開発第2次基本計画において定められた工業開発計画を推進するため、周辺自然環境との共生を図りながら、計画的な土地利用を進めてきている。

平成19年5月に見直しが行われた新むつ小川原開発基本計画の開発の進展に伴い、人口及び産業は今後とも増加する見通しである。そのため、引き続き区域区分を定め、計画的な土地利用の推進を図りながら、むつ小川原開発地区の良好な市街地環境の形成、並びに都市機能の集積を高めていくことが必要である。

また、区域区分を定めることによって、市街地周辺に広がる農地や緑地などを積極的に保全し、鷹架沼、市柳沼及び田面木沼など貴重な自然環境、地域景観と調和した地域づくりを進めていくことが必要である。

以上のことから区域区分を定めることとする。

(旧)

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定める。

なお、区域区分を定めるとした根拠は以下のとおりである。

本区域は昭和54年に区域区分を定め、むつ小川原開発第2次基本計画において定められた工業開発計画を推進するため、周辺自然環境との共生を図りながら、計画的な土地利用を進めてきている。

平成19年5月に見直しが行われた新むつ小川原開発基本計画の開発の進展に伴い、人口及び産業は今後とも増加する見通しである。そのため、引き続き区域区分を定め、計画的な土地利用の推進を図りながら、むつ小川原開発地区の良好な市街地環境の形成、並びに都市機能の集積を高めていくことが必要である。

また、区域区分を定めることによって、市街地周辺に広がる農地や緑地などを積極的に保全し、鷹架沼、市柳沼及び田面木沼など貴重な自然環境、地域景観と調和した地域づくりを進めていくことが必要である。

以上のことから区域区分を定めることとする。。

(新)

(2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分	年次	平成27年	令和12年
都市計画区域内人口		7.7 千人	20.9 千人
市街化区域内人口		6.1 千人	19.2 千人
配分する人口		— 千人	16.9 千人
保留する人口		— 千人	2.3 千人
(特定保留)		— 千人	2.0 千人
(一般保留)		— 千人	0.3 千人

② 産業の規模

本区域の将来の産業の規模を次のとおり想定する。

区分・年次		平成27年	令和12年
生産規模	工業出荷額	3,350.1 億円	5,124.0 億円
	小売販売額	79.9 億円	174.9 億円
就業構造	第1次産業	0.8 千人 (13.3%)	0.6 千人 (4.0%)
	第2次産業	2.3 千人 (38.3%)	5.3 千人 (35.1%)
	第3次産業	2.9 千人 (48.3%)	9.2 千人 (60.9%)

※平成27年の小売販売額は、平成26年－平成28年の補間推計値

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通し、市街化の現況及び動向を勘案し、令和12年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、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を市街化区域とし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	平成27年	令和12年
市街化区域面積	4,884 ha	4,884 ha

(注) 市街化区域面積は、令和12年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

(旧)

(2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分・年次	平成17年	平成27年
都市計画区域内人口	7.9 千人	21.1 千人
市街化区域内人口	5.3 千人	18.7 千人

(注) 市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区分・年次		平成17年	平成27年
生産規模	工場出荷額	1,057 億円	2,122 億円
	卸小売販売額	125 億円	268 億円
就業構造	第1次産業	0.9 千人 (15.0%)	0.7 千人 (4.5%)
	第2次産業	2.6 千人 (41.3%)	5.6 千人 (38.2%)
	第3次産業	2.7 千人 (43.6%)	8.4 千人 (57.3%)

※工業出荷額及び卸小売販売額ともに平成16年

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通し、市街化の現況及び動向を勘案し、平成27年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、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を市街化区域とし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	平成17年	平成27年
市街化区域面積	4,856ha	4,884ha

(注) 市街化区域面積は、平成27年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a 商業・業務地

尾駸地区は、地区東側に村役場、商業・業務施設が立地する既存市街地があり、地区西側には「職」「住」「遊」等の多機能複合型の新都心として尾駸レイクタウンが配置されている。

既存市街地は、行政、公益施設が立地する住民の生活を支える商業・業務地として配置する。

尾駸レイクタウンは、むつ小川原開発基本計画の大幅な見直しに伴い、定住人口、交流人口を受け入れながら商業施設、文化施設、宿泊施設、医療福祉施設など都市施設を充実し、本地域の顔として住民だけでなく、来訪者にも親しめる快適で魅力的な都市づくりを目指し、各種機能が複合した商業・業務地としての形成を図る。

その他の商業地として千歳、平沼及び倉内の既存集落の中心地区及び国道338号沿道においては、地域生活者のための地域密着型の商業地を配置する。

b 工業地

弥栄平、大石平地区には、むつ小川原開発の進展にともない、国家石油備蓄基地、原子燃料サイクル施設、液晶関連企業及び風力発電施設などが立地している。

今後、むつ小川原開発の新たな展開として、広大な土地を有する立地条件とこれまでの施設の集積や道路等の基盤整備を活かしつつ、環境、エネルギー及び科学技術の分野において、研究開発機能等の展開と液晶関連産業の集積など成長産業等の立地展開が進められることを考慮し、弥栄平、大石平、沖付、鷹架、幸畑・新納屋及び平沼地区に工業地を配置する。

また、鷹架地区の一部には、当該工業地への企業の立地展開を進めるため、立地企業のPRや立地企業社員等の福利厚生等の施設立地を促進するための工業地を配置する。

なお、千歳地区の一部については、来訪者を対象とした歓迎機能や生活・福祉等の分野で魅力とゆとりを創造する機能など、むつ小川原開発地区における開発の進展と時代の要請に応え得る機能に対応するために、新たに工業地を配置する。。

c 住宅地

尾駸地区の既存市街地と尾駸レイクタウン、尾駸レイクタウン北、千歳、平沼、倉内地区及び沖付地区の一部を住宅地として位置づけ、自然が豊かで眺望が良いなど地区特性を活かした住宅地の形成を図る。

尾駸地区の既存市街地、千歳、平沼及び倉内地区は、眺望が良いなど各地区の特性を踏まえて、地区計画等の活用により、良好な住環境の形成を図る。

尾駸レイクタウンは、企業や研究所等の就業者の地元居住を推進するため、周辺の自然と調和した良好な住宅地の形成を図る。

尾駸レイクタウン北は、尾駸レイクタウンを補完する住宅地として、計画的な市街地整備を図り、中低層のゆとりある良好な住環境の形成を図る。

沖付地区については、外国からの研究者・技術者等を含め、開発に伴う新たな居住者の利便性を考慮した良好な居住環境の整備を図る。

3. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a 商業・業務地

尾駸地区は、地区東側に村役場、商業・業務施設が立地する既存市街地があり、地区西側には「職」「住」「遊」等の多機能複合型の新都心として尾駸レイクタウンが配置されている。

既存市街地は、行政、公益施設が立地する住民の生活を支える商業・業務地として配置する。

尾駸レイクタウンは、むつ小川原開発基本計画の大幅な見直しに伴い、定住人口、交流人口を受け入れながら商業施設、文化施設、宿泊施設、医療福祉施設など都市施設を充実し、本地域の顔として住民だけでなく、来訪者にも親しめる快適で魅力的な都市づくりを目指し、各種機能が複合した商業・業務地としての形成を図る。

その他の商業地として千歳、平沼及び倉内の既存集落の中心地区及び国道338号沿道においては、地域生活者のための地域密着型の商業地を配置する。

b 工業地

弥栄平、大石平地区には、むつ小川原開発の進展にともない、国家石油備蓄基地、原子燃料サイクル施設、液晶関連企業及び風力発電施設などが立地している。

今後、むつ小川原開発の新たな展開として、広大な土地を有する立地条件とこれまでの施設の集積や道路等の基盤整備を活かしつつ、環境、エネルギー及び科学技術の分野において、研究開発機能等の展開と液晶関連産業の集積など成長産業等の立地展開が進められることを考慮し、弥栄平、大石平、沖付、鷹架、幸畑・新納屋及び平沼地区に工業地を配置する。

なお、千歳地区の一部については、来訪者を対象とした歓迎機能や生活・福祉等の分野で魅力とゆとりを創造する機能など、むつ小川原開発地区における開発の進展と時代の要請に応え得る機能に対応するために、新たに工業地を配置する。

c 住宅地

尾駸地区の既存市街地と尾駸レイクタウン、尾駸レイクタウン北、千歳、平沼、倉内地区及び沖付地区の一部を住宅地として位置づけ、自然が豊かで眺望が良いなど地区特性を活かした住宅地の形成を図る。

尾駸地区の既存市街地、千歳、平沼及び倉内地区は、眺望が良いなど各地区の特性を踏まえて、地区計画等の活用により、良好な住環境の形成を図る。

尾駸レイクタウンは、企業や研究所等の就業者の地元居住を推進するため、周辺の自然と調和した良好な住宅地の形成を図る。

尾駸レイクタウン北は、尾駸レイクタウンを補完する住宅地として、計画的な市街地整備を図り、中低層のゆとりある良好な住環境の形成を図る。

沖付地区については、外国からの研究者・技術者等を含め、開発に伴う新たな居住者の利便性を考慮した良好な居住環境の整備を図る。

(新)

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

尾駮レイクタウンは、生活中心の拠点として新行政センター機能、商業機能、広域交流機能及び宿泊機能を中心とした都市サービス機能の充実に努め、中密度市街地の形成を図る。

b 工業地

弥栄平、大石平、沖付、鷹架、幸畑・新納屋、平沼及び千歳地区の一部については、緑地の確保に努め、周辺の豊かな自然環境との調和を図りつつ、低密度の良好な立地環境の形成を図る。

c 住宅地

尾駮レイクタウンは、むつ小川原開発地区の就業者向けの住宅地を含んでおり、業務・商業機能との複合的利用を行い、中密度市街地の形成を図る。

上記以外の住宅地は、戸建て住宅を中心とする低層住宅として位置づけ、低密度住宅地として周辺の自然環境との調和を図りながら良好な住環境の形成を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

a 基本方針

「安らぎと幸せを実感できるまち」を将来像とし、開発と優れた自然環境が調和し、古くからの住民が暮らしやすく、また新たな就業者とその家族が定住しやすいまちづくりを目指し、魅力ある住宅、住環境の実現を図る。

b 住宅建設の整備方向

尾駮レイクタウンは、新たな中心地区として中高層住宅地の形成を進める。また、尾駮レイクタウン北は、むつ小川原開発の就業者や立地企業の戸建て住宅に対するニーズに対応した中低層住宅地の形成を図る。

泊バイパス沿道の既存集落周辺は、住宅、商店、事務所等様々な用途の土地利用が混在していることから、地区計画等により、統一的な景観、ゆとりある居住環境を持った住宅地としての形成を図る。

平沼、倉内地区の既存集落については、住宅地として各地区の特徴を活かした住宅地の形成を図るものとし、尾駮地区では、湖、海、山が見える豊かな自然を活かした田園住宅地の形成を図る。

(旧)

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

尾駮レイクタウンは、生活中心の拠点として新行政センター機能、商業機能、広域交流機能及び宿泊機能を中心とした都市サービス機能の充実に努め、中密度市街地の形成を図る。

b 工業地

弥栄平、大石平、沖付、鷹架、幸畑・新納屋、平沼及び千歳地区の一部については、緑地の確保に努め、周辺の豊かな自然環境との調和を図りつつ、低密度の良好な立地環境の形成を図る。

c 住宅地

尾駮レイクタウンは、むつ小川原開発地区の就業者向けの住宅地を含んでおり、業務・商業機能との複合的利用を行い、中密度市街地の形成を図る。

上記以外の住宅地は、戸建て住宅を中心とする低層住宅として位置づけ、低密度住宅地として周辺の自然環境との調和を図りながら良好な住環境の形成を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

a 基本方針

「自然が彩る豊かな未来を拓く「躍進・発展のまち」」を将来像とし、開発と優れた自然環境が調和し、古くからの住民が暮らしやすく、また新たな就業者とその家族が定住しやすいまちづくりを目指し、魅力ある住宅、住環境の実現を図る。

b 住宅建設の整備方向

尾駮レイクタウンは、新たな中心地区として中高層住宅地の形成を進める。また、尾駮レイクタウン北は、むつ小川原開発の就業者や立地企業の戸建て住宅に対するニーズに対応した中低層住宅地の形成を図る。

泊バイパス沿道の既存集落周辺は、住宅、商店、事務所等様々な用途の土地利用が混在していることから、地区計画等により、統一的な景観、ゆとりある居住環境を持った住宅地としての形成を図る。

平沼、倉内地区の既存集落については、住宅地として各地区の特徴を活かした住宅地の形成を図るものとし、尾駮地区では、湖、海、山が見える豊かな自然を活かした田園住宅地の形成を図る。

(新)

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

a 土地の高度利用に関する方針

尾駈レイクタウンは、新たな開発の方向性を踏まえつつ、土地の高度利用により商業・業務機能、文化機能、各種行政サービス機能等が複合する市街地の形成を図る。

b 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

尾駈レイクタウンは、商業・業務機能、居住機能、文化機能等の都市機能が複合的に配置されている。今後、効率的な複合化を進めるため、用途の細かなコントロールを行う。

c 居住環境の改善又は維持に関する方針

平沼、倉内地区の既存集落は、道路、公園等の基盤整備が十分ではなく狭隘道路が多いため、地域住民が安全・安心で暮らしやすい居住環境の改善を進める。

尾駈レイクタウン北地区は、戸建住宅や集合住宅、小学校等の居住環境を維持するため、地区計画による良好な街並みを誘導する。

d 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地に残された緑地は、計画的に保全を行い、緑豊かな市街地の形成を図る。

工業地周辺の緑地は、緩衝緑地として計画的に保全を図る。

魅力的かつ特徴的な集落環境、都市景観を維持するため、景観形成に関する基本方針を定める。

(旧)

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

a 土地の高度利用に関する方針

尾駈レイクタウンは、新たな開発の方向性を踏まえつつ、土地の高度利用により商業・業務機能、文化機能、各種行政サービス機能等が複合する市街地の形成を図る。

b 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

尾駈レイクタウンは、商業・業務機能、居住機能、文化機能等の都市機能が複合的に配置されている。今後、効率的な複合化を進めるため、用途の細かなコントロールを行う。

c 居住環境の改善又は維持に関する方針

平沼、倉内地区の既存集落は、道路、公園等の基盤整備が十分ではなく狭隘道路が多いため、地域住民が安全・安心で暮らしやすい居住環境の改善を進める。

新たに開発する尾駈レイクタウン北地区は、戸建住宅や集合住宅、小学校等の居住環境を維持するため、地区計画による良好な街並みを誘導する。

d 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地に残された緑地は、計画的に保全を行い、緑豊かな市街地の形成を図る。

工業地周辺の緑地は、緩衝緑地として計画的に保全を図る。

魅力的かつ特徴的な集落環境、都市景観を維持するため、景観形成に関する基本方針を定める。

(新)

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

a 優良な農地との健全な調和に関する方針

八森、六原、庄内などの優良農地及び吹越台地、尾駁等の丘陵部の採草放牧地、七鞍平、千歳周辺の畑作地、平沼・倉内周辺低地部の水田地帯は、生産の場であり優良な農地として保全を図る。

b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

尾駁、倉内地区において指定されている急傾斜地崩壊危険区域については、災害防止の観点から今後とも市街化を抑制する。

過去に津波の被害を受けている高瀬川平沼地区周辺の農地、緑地は、災害防止の観点から周辺地区の市街化を抑制する。

c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

老部川の溪谷部、鷹架沼奥部の湖岸傾斜地、市柳沼・田面木沼の水面及び周辺地区並びに両沼地の集水区域、太平洋沿岸の保安林については、自然的環境及び景観の保全に努めるものとし、特に必要な地区は、公園、緑地等の都市計画を定め、保全を図る。

d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域に立地する既存小集落では、新たな開発を抑制しつつ、生活基盤の整備を図る。ただし、地区計画等による計画的な都市的土地利用が図られる区域については、今後地域の農業との調和を図りつつ、適切な土地利用を誘導する。

また、公共施行の土地区画整理事業を予定している尾駁中央地区については、市街地整備の見通しが明らかになった時点で市街化区域への編入を行い、周辺市街地と調和のとれた市街地整備を図る。

(旧)

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

a 優良な農地との健全な調和に関する方針

八森、六原、庄内などの優良農地及び吹越台地、尾駁等の丘陵部の採草放牧地、七鞍平、千歳周辺の畑作地、平沼・倉内周辺低地部の水田地帯は、生産の場であり優良な農地として保全を図る。

b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

尾駁、倉内地区において指定されている急傾斜地崩壊危険区域については、災害防止の観点から今後とも市街化を抑制する。

過去に津波の被害を受けている高瀬川平沼地区周辺の農地、緑地は、災害防止の観点から周辺地区の市街化を抑制する。

c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

老部川の溪谷部、鷹架沼奥部の湖岸傾斜地、市柳沼・田面木沼の水面及び周辺地区並びに両沼地の集水区域、太平洋沿岸の保安林については、自然的環境及び景観の保全に努めるものとし、特に必要な地区は、公園、緑地等の都市計画を定め、保全を図る。

d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市街化調整区域に立地する既存小集落では、新たな開発を抑制しつつ、生活基盤の整備を図る。ただし、地区計画等による計画的な都市的土地利用が図られる区域については、今後地域の農業との調和を図りつつ、適切な土地利用を誘導する。

また、公共施行の土地区画整理事業を予定している尾駁中央地区については、市街地整備の見通しが明らかになった時点で市街化区域への編入を行い、周辺市街地と調和のとれた市街地整備を図る。

(新)

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア) 交通体系の整備の方針

本区域の道路網は、主要幹線道路である国道338号が南北に縦断し、三沢市、東通村と、国道394号は東北町と連絡している。

これらの国道と接続し、横浜町と結ぶ主要地方道横浜六ヶ所線、野辺地町と結ぶ主要地方道野辺地六ヶ所線などの主要地方道及び一般県道によってネットワークが形成されている。

本区域は、今後もむつ小川原開発地区への企業等の立地展開を進めることから、引き続き交通需要も増加することが想定される。そのため、広域を対象として、大量に集中発生する交通を円滑に処理するための道路網の形成を図る。

イ) 整備水準の目標

道路については、新むつ小川原開発基本計画に基づき整備が進められており、今後も新たな開発計画に従い整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

ア) 道路

- ・周辺都市と六ヶ所村の各地区及びむつ小川原開発地区を結ぶ国道338号を配置する。
- ・港湾とむつ小川原開発地区を結ぶ幹線道路として東西幹線を配置する。
- ・主要地方道東北横浜線は、港湾及びむつ小川原開発地区を結ぶ幹線として配置する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定する施設は、次のとおりとする。

ア) 道路

路線名	整備の概要
3・2・1尾駁倉内線	倉内字道ノ下～平沼字久保

(旧)

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア) 交通体系の整備の方針

本区域の道路網は、主要幹線道路である国道338号が南北に縦断し、三沢市、東通村と、国道394号は東北町と連絡している。

これらの国道と接続し、横浜町と結ぶ主要地方道横浜六ヶ所線、野辺地町と結ぶ主要地方道野辺地六ヶ所線などの主要地方道及び一般県道によってネットワークが形成されている。

本区域は、今後もむつ小川原開発地区への企業等の立地展開を進めることから、引き続き交通需要も増加することが想定される。そのため、広域を対象として、大量に集中発生する交通を円滑に処理するための道路網の形成を図る。

イ) 整備水準の目標

道路については、新むつ小川原開発基本計画に基づき整備が進められており、今後も新たな開発計画に従い整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

ア) 道路

- ・周辺都市と六ヶ所村の各地区及びむつ小川原開発地区を結ぶ国道338号を配置する。
- ・港湾とむつ小川原開発地区を結ぶ幹線道路として東西幹線を配置する。
- ・主要地方道東北横浜線は、港湾及びむつ小川原開発地区を結ぶ幹線として配置する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定する施設は、次のとおりとする。

ア) 道路

路線名	整備の概要
3・2・1尾駁倉内線	倉内字道ノ下～平沼字久保

(新)

② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア) 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

下水道は、六ヶ所村公共下水道事業計画に基づき整備を図る。

また、市街化調整区域内の既存集落においては、農業集落排水事業等の他事業との連携を図りながら、下水道整備を計画的かつ効率的に行う。

公共下水道事業等が計画されていない地域においては、浄化槽の設置を促進する。

【河川】

小川原湖周辺地域は、洪水や高潮から守るために治水施設の整備を図る。

区域内に流れる河川は、親水性の高いレクリエーション空間として整備を図る。

イ) 整備水準の目標

【下水道】

汚水及び雨水に係る整備については、今後の新むつ小川原開発基本計画の進展に伴う人口増加に適切に対応するよう、新市街地も含め市街地の全域を対象に計画的に進める。

【河川】

小川原湖の湖岸堤等の整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア) 下水道

公共下水道は、居住者が多く市街地規模が比較的大きい地区を対象として、北部（泊地区）、中部（尾駁地区）、南部（平沼・倉内地区）、西部（千歳地区）の順に整備を進める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定する施設は、次のとおりとする。

種別	施設名等
公共下水道	六ヶ所村公共下水道（中部処理区、南部処理区）
特定環境保全公共下水道	六ヶ所村特定環境保全公共下水道（北部処理区）

(旧)

② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア) 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

下水道は、六ヶ所村公共下水道事業計画に基づき整備を図る。

また、市街化調整区域内の既存集落においては、農業集落排水事業等の他事業との連携を図りながら、下水道整備を計画的かつ効率的に行う。

公共下水道事業等が計画されていない地域においては、浄化槽の設置を促進する。

【河川】

小川原湖周辺地域は、洪水や高潮から守るために治水施設の整備を図る。

区域内に流れる河川は、親水性の高いレクリエーション空間として整備を図る。

イ) 整備水準の目標

【下水道】

汚水及び雨水に係る整備については、今後の新むつ小川原開発基本計画の進展に伴う人口増加に適切に対応するよう、新市街地も含め市街地の全域を対象に計画的に進める。

【河川】

小川原湖の湖岸堤等の整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

【下水道】

公共下水道は、居住者が多く市街地規模が比較的大きい地区を対象として、北部（泊地区）、中部（尾駁地区）、南部（平沼・倉内地区）、西部（千歳地区）の順に整備を進める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定する施設は、次のとおりとする。

種別	施設名等
公共下水道	六ヶ所村公共下水道（中部処理区、南部処理区）
特定環境保全公共下水道	六ヶ所村特定環境保全公共下水道（北部処理区）

(新)

③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

一般廃棄物処理は、北部上北広域事務組合である野辺地町、横浜町、六ヶ所村の3町村が共同で処理を行う。

b 主要な施設の配置の方針

廃棄物処理施設「クリーン・ペア・はまなす」を一般廃棄物処理施設として配置する。
廃棄物処理として、廃棄物を資源化するためのリサイクル施設をあわせて配置する。

(旧)

③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

一般廃棄物処理は、北部上北広域事務組合である野辺地町、横浜町、六ヶ所村の3町村が共同で処理を行う。

b 主要な施設の配置の方針

廃棄物処理施設「クリーン・ペア・はまなす」を一般廃棄物処理施設として配置する。
廃棄物処理として、廃棄物を資源化するためのリサイクル施設をあわせて配置する。

(新)

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

新むつ小川原開発基本計画に基づく開発を推進するため、むつ小川原開発地区に企業等の立地を受け入れるのに必要な研究開発・産業用地を造成する。

むつ小川原開発の進展に伴い増加する新たな事業者のための居住区は、都市基盤の整備された良好な居住環境を図るため、土地区画整理事業等による整備を進めるほか、新たな開発の進展に応じて整備を進める。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施することを予定する市街地開発事業は、次のとおりとする。

市街地開発事業の種別	地区名	面積
むつ小川原開発地区整備	弥栄平、大石平、沖付、鷹架、幸畑・新納屋地区	約 4,750 ha
尾駈中央地区土地区画整理事業	尾駈中央地区	約 50 ha

(旧)

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

新むつ小川原開発基本計画に基づく開発を推進するため、むつ小川原開発地区に企業等の立地を受け入れるのに必要な研究開発・産業用地を造成する。

むつ小川原開発の進展に伴い増加する新たな事業者のための居住区は、尾駈レイクタウン北地区に、都市基盤の整備された良好な居住環境を図るため、土地区画整理事業等による整備を進めるほか、新たな開発の進展に応じて整備を進める。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施することを予定する市街地開発事業は、次のとおりとする。

市街地開発事業の種別	地区名	面積
むつ小川原開発地区整備	弥栄平、大石平、沖付、鷹架、幸畑・新納屋地区	約 4,750 ha
尾駈レイクタウン北土地区画整理事業	レイクタウン北地区	約 30 ha
尾駈中央土地区画整理事業	尾駈中央地区	約 50 ha

(新)

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 基本方針

a 基本方針

本区域は、標高60～80メートルの丘陵地、汽水性の湖沼及びその周辺の低地、海岸砂丘及び後背低地等から構成されており、この間に農業集落及び漁村が点在している。

豊かな自然の中でも、特に市柳沼、田面木沼は自然環境を保全するものとし、合わせて市柳沼周辺に自然環境を活かした、自然とのふれあいを主体とした総合公園の整備を図る。

湖沼及び河川周辺の傾斜地及び丘陵地の森林は、自然景観を維持し、かつむつ小川原開発地区周辺のオープンスペースを確保するため、極力保全する。臨海部の防風、飛砂防備保安林は、周辺集落等の環境維持のため、極力保全を図る。

むつ小川原開発地区周辺は、自然環境、生活環境に留意し、極力緑地の確保に努める。

本区域を環境先進地とするため、環境名所づくりによる全村公園化を目指すとともに、これらの拠点のネットワーク化を図る。

② 主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

丘陵部に位置する山林の保全を図り、一部森林公園として市街地を取り囲む緑地を配置する。

老部川の上流部、鷹架沼奥部の湖岸傾斜地、市柳沼、田面木沼及び白鳥渡来地である尾駁沼を優れた自然環境を構成する要素として保全する。

b レクリエーション系統

村民の憩いの場として市柳総合公園、大石総合運動公園を配置する。

c 防災系統

むつ小川原開発地区周辺には、自然環境、生活環境及び防災に留意した傾斜地等の現存樹林を活用した緩衝緑地、工場内緑地等を配置する。

また、市街地周辺に広がる農地は、農業生産の場であるとともに降雨等に対して高い治水能力を有することから、今後も積極的な保全を図る。

d 景観構成系統

老部川の上流部、鷹架沼奥部の湖岸傾斜地、市柳沼、田面木沼の水面及び周辺地区、並びに両沼地の集水区域、太平洋沿岸の保安林は、本区域の地域特性として特徴的な景観を構成しており、景観上重要な自然環境を構成する要素として配置する。

e その他（歴史文化系統等）

丘陵地等に点在する集落内には、地域に密着した社寺が立地しており、地域住民の心のよりどころとなっている。社寺と周辺の緑地は歴史を感じる緑地として配置する。

(旧)

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 基本方針

a 基本方針

本区域は、標高60～80メートルの丘陵地、汽水性の湖沼及びその周辺の低地、海岸砂丘及び後背低地等から構成されており、この間に農業集落及び漁村が点在している。

豊かな自然の中でも、特に市柳沼、田面木沼は自然環境を保全するものとし、合わせて市柳沼周辺に自然環境を活かした、自然とのふれあいを主体とした総合公園の整備を図る。

湖沼及び河川周辺の傾斜地及び丘陵地の森林は、自然景観を維持し、かつむつ小川原開発地区周辺のオープンスペースを確保するため、極力保全する。臨海部の防風、飛砂防備保安林は、周辺集落等の環境維持のため、極力保全を図る。

むつ小川原開発地区周辺は、自然環境、生活環境に留意し、極力緑地の確保に努める。

本区域を環境先進地とするため、環境名所づくりによる全村公園化を目指すとともに、これらの拠点のネットワーク化を図る。

② 主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

丘陵部に位置する山林の保全を図り、一部森林公園として市街地を取り囲む緑地を配置する。

老部川の上流部、鷹架沼奥部の湖岸傾斜地、市柳沼、田面木沼及び白鳥渡来地である尾駁沼を優れた自然環境を構成する要素として保全する。

b レクリエーション系統

村民の憩いの場として市柳総合公園、大石総合運動公園を配置する。

c 防災系統

むつ小川原開発地区周辺には、自然環境、生活環境及び防災に留意した傾斜地等の現存樹林を活用した緩衝緑地、工場内緑地等を配置する。

また、市街地周辺に広がる農地は、農業生産の場であるとともに降雨等に対して高い治水能力を有することから、今後も積極的な保全を図る。

d 景観構成系統

老部川の上流部、鷹架沼奥部の湖岸傾斜地、市柳沼、田面木沼の水面及び周辺地区、並びに両沼地の集水区域、太平洋沿岸の保安林は、本区域の地域特性として特徴的な景観を構成しており、景観上重要な自然環境を構成する要素として配置する。

e その他（歴史文化系統等）

丘陵地等に点在する集落内には、地域に密着した社寺が立地しており、地域住民の心のよりどころとなっている。社寺と周辺の緑地は歴史を感じる緑地として配置する。

(新)

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の配置方針及び整備目標

区域の住民のためのスポーツ施設として大石総合運動公園、周辺の恵まれた自然環境を活かした自然とのふれあいを主体とした公園として市柳総合公園を配置する。

公園緑地等の種別	配置方針	整備目標 (ha)
大石総合運動公園	レクリエーション施設	25.9
市柳総合公園	レクリエーション施設	69.7

b 緑地保全地区等の指定方針

特に環境や景観が優れている地区については、その保全等を図るために緑地保全地区や風致地区などの指定を検討する。

④ 主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備することを予定する公園緑地等は、次のとおりとする。

種別	名称等
総合公園	市柳総合公園

(旧)

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の配置方針及び整備目標

区域の住民のためのスポーツ施設として大石総合運動公園、周辺の恵まれた自然環境を活かした自然とのふれあいを主体とした公園として市柳総合公園を配置する。

公園緑地等の種別	配置方針	整備目標 (ha)
大石総合運動公園	レクリエーション施設	25.9
市柳総合公園	レクリエーション施設	69.7

b 緑地保全地区等の指定方針

特に環境や景観が優れている地区については、その保全等を図るために緑地保全地区や風致地区などの指定を検討する。

④ 主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備することを予定する公園緑地等は、次のとおりとする。

種別	名称等
総合公園	市柳総合公園

変更理由書

六ヶ所都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（青森県決定）の変更について

「六ヶ所都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、平成20年4月11日に見直しを行って以降、約10年が経過したところである。

今般、平成30年度に実施した都市計画法第6条の規定に基づく都市計画に関する基礎調査の結果等を踏まえ、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案し、主要な土地利用、都市施設、市街地開発事業等について概ねの配置、規模等を示し、一体の都市としての整備、開発及び保全を図るため、本案のとおり変更するものである。