

第2次 おいらせ町国土利用計画

平成31年(2019年)2月

青森県 おいらせ町

目 次

前 文	1
1 町土地利用の現状と課題	2
(1) 町土地利用の現状	2
(2) 町土地利用をめぐる基本的条件の変化及び取り組むべき課題	2
2 町土の利用に関する基本構想	3
(1) 町土地利用の基本方針	3
(2) 基本方針を実現するための方策	4
(3) 地域類型別の町土地利用の基本方向	5
(4) 利用区分別の町土地利用の基本方向	6
3 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要	9
(1) 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標	9
(2) 地域別の概要	10
4 3に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要	14
(1) 土地利用関連法制等の適切な運用	14
(2) 町土の保全と安全性の確保	14
(3) 持続可能な町土管理及び町土の有効利用の促進	14
(4) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保	15
(5) 土地利用転換の適正化	15
(6) 町土に関する調査の推進	16
(7) 計画の効果的な推進	16
(8) 多様な主体による町土管理の推進	16

前 文

第2次おいらせ町国土利用計画は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、長期にわたって安定した発展と均衡ある町土利用を確保することを目的として、おいらせ町の土地の利用に関して必要な事項を定めるものです。

本計画は、青森県国土利用計画（第五次）を基本とし、第2次おいらせ町総合計画に即して策定したものです。

なお、本計画は、将来における社会・経済情勢の変化に対応し、適切な検討を加えるとともに、必要に応じて見直すものとします。

1 町土地利用の現状と課題

(1) 町土地利用の現状

ア 町土の概要

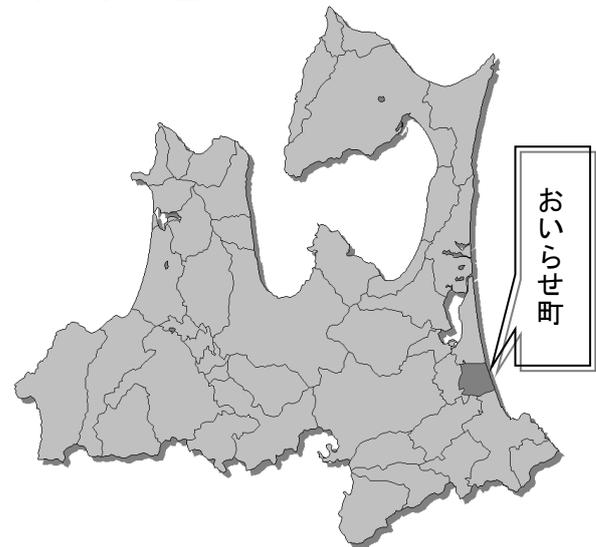
当町は、平成 18 年(2006 年)3 月 1 日に旧百石町と旧下田町が合併し、おいらせ町として誕生しました。

青森県の東南部に位置し、東は太平洋に面し、西は六戸町、南は八戸市・五戸町、北は三沢市に接しています。

当町の半径20km圏には八戸市、三沢市、十和田市があり、国道45号が横断し八戸市及び十和田市へ、国道338号及び主要地方道八戸・野辺地線が南北に縦断し三沢市へ、それぞれ30分以内で結んでいます。

また、青い森鉄道(下田駅・向山駅)によって東北新幹線の八戸駅に連絡し、第2みちのく有料道路や高規格幹線道路(百石道路)によって広域と連携するなど、高速交通体系にも恵まれた位置にあります。

(図表一町の位置)



イ 町土地利用の現状

当町の南部は、奥入瀬川の水利を得て水田が早くから開けており、北部は緩傾斜を描きつつ扇状に広がる平野部に畑作が多く見られる緑豊かな自然に恵まれた町です。

気候は北東北に位置しながらも積雪が少なく、年平均気温10℃前後、年間降水量は1,000mm程度です。また、太平洋に面しているため、初夏の6月～7月の梅雨期には湿った冷たいヤマセの影響により低温多湿、日照不足となりがちで、農作物が生育不良になることがあります。

面積は71.96km²を有し町土面積のうち農地面積は46.3%、森林面積が18.1%と農地及び森林の農林業的土地利用が大勢を占めています。

(2) 町土地利用をめぐる基本的条件の変化及び取り組むべき課題

ア 人口減少地区における宅地需要への対応

当町は、八戸市、三沢市の住宅地需要の影響をこれからも受けることが予測されますが、近年は人口が減少している地区もあり、高齢化の進展により地域活力の低下が懸念されます。

また、今後当町が魅力あるまちづくりを進めていくためには、地域の特性を活かした宅地需要の方向性を慎重に見極め、生活基盤施設の整備、そして農地と宅地等との町土地利用の調整を視野に入れ、時代に即した土地利用に対応していく必要があります。

イ 町土利用における農地

当町の農業は、水稻をはじめとした、大根、人参、キャベツ、ごぼう、長いも等の作物栽培が行われていますが、近年は、後継者・担い手不足等の影響や農地転用により農地が減少傾向にあります。

また、農業振興地域内の農地の整備率が約 58%となっているものの、都市計画区域外における住宅地開発等により、農業生産環境の悪化等、営農を取り巻く環境は厳しい状況と言えます。

そのような環境下で、農地は食料の供給機能のほかに環境保全や洪水調節等多様な機能を有しており、特に人口が増加していた当町においては、新鮮な食料を提供するとともに、住民生活にゆとりや潤いを与え、自然的景観を提供する等、自然が豊かであるというイメージの形成や景観形成に大きな役割を果たしてきました。こうした点を踏まえ、今後のまちづくりにおいて農地をどう位置づけていくかが問われています。

ウ 町土の有効利用

限りある町土を有効に利用するためには、遊休土地の活用を行っていく必要があります。

当町には、都市計画制度による指定区域¹等を宅地として利用できる町土があり、これらの地域への誘導を行い、有効的に利用していく必要があります。

また、近年は人口減少等により、空き地や空き家の問題が出てきていますが、所有者の意向により発生し、散発・離散的に配置されていることから、有効な対策の研究が必要になっていきます。

さらに、現在の町土利用よりも他の用途に適していると考えられる土地については、周辺の町土利用との調和等に配慮しながら、計画的に転換を図ることが土地の有効利用につながると言えます。

また、当町の幹線道路沿いの開発可能な地域をみると、利活用の余地を残しており、特に国道 45 号や国道 338 号の主要道路沿いは、交通量が多く、当町の産業経済の発展に結びつけていくためには、農業やその他の町土利用に支障のない範囲で調整を図りながら、積極的に利活用を行っていくことが必要となってきます。

一方で、町内には大規模な集落遺跡が所在するため、保護をしながらも、開発との調整を図っていく必要があります。

2 町土の利用に関する基本構想

(1) 町土利用の基本方針

町土利用をめぐる基本的条件が変化する中で、「自然環境と都市機能が調和するまち」を基本方針とし、豊かな自然や優良農地の保全、市街地の形成促進、利便性と快適性を備えた居住環境形成のため、適正な土地利用規制及び誘導を行い、自然環境と都市機能が調和したまちづくりを進めます。

¹ 都市計画法の規定に基づく開発許可等に関する新たな基準として、市街化調整区域のうち指定区域内においては、農家の方や指定区域出身の方に限らず、一定の条件の下で許可を得て自己用住宅を建てるのが可能になった区域。

(2) 基本方針を実現するための方策

ア 地域コミュニティを支える町土地利用の推進

地域コミュニティは、住民の生活の場であり、地域を良くしようとする住民活動の場であるため、当町の将来像である「子どものびのび 大人いきいき ともにつくる おいらせ町」を目指す上で重要な位置づけとなっています。

この地域コミュニティの形成及び活動は町内会単位を基本としておりますが、その範囲を小学校区単位に広げることにより、町内会で対応できない課題の解決や町内会を超えた連携が必要な事業など、広域的な活動も期待されるところです。

各地域の定住人口の減少はコミュニティ運営の支障や活力の低下につながる可能性があることから、地域における一定規模の定住人口を確保するため、社会情勢や経済状況の変化を把握し、産業の発展や雇用の安定確保に努め、時代のニーズに合った住宅供給施策等を検討し、地域コミュニティの形成と維持等に考慮した町土地利用を図ります。

イ 自然環境や景観に配慮した町土地利用の推進

町域に広がる田園や畑、河川や里山に広がる豊かな自然は、当町の貴重な資源として住民に親しまれています。

今後予想される都市化の進展の中で、潤いとやすらぎを感じることができる自然的環境や里山の景観については、保全と共生に努めるとともに、自然と調和した良好な居住空間を創造するため、これらを活かした町土地利用を推進します。

ウ 貴重な歴史・文化資源を利活用した町土地利用の推進

町内には、国指定の史跡『阿光坊古墳群²』をはじめ、数多くの文化財や遺跡が残されています。これらは、先人が奥入瀬川流域で生活し、発展してきたこと等を確認するための資料として重要なものとなっており、今後とも、これらの貴重な歴史・文化資源を保全します。

エ 住民の安心・安全のための町土地利用の推進

当町は、平成 23 年(2011 年)に発生した東日本大震災に伴う津波により、家屋や財産の流失等の被害がありました。今後も大規模な地震災害を引き起こす可能性のある三陸沖地震の震源域内にあることにより、地震による被害や河川の氾濫による浸水被害も予想されます。

このことから、地震災害・津波災害・土砂災害・水害等の自然災害に備え、生活基盤の整備や適切な町土地利用の誘導を図り、災害に強く安心して暮らせる環境づくりを進めます。特に、雨水排水機能が弱く浸水の可能性のある地域、急傾斜地で崩壊の危険性がある地域、小規模山地で崩壊の危険性が高い地域等については、ハード・ソフト両面から災害防止や減災対策に努めます。

² 125 基の古墳群で構成された末期古墳で、平成 19 年に国史跡に指定。

オ 心身に活力を与える町土地利用の推進

奥入瀬川をはじめ、いちょう公園、八戸北丘陵下田公園、阿光坊古墳群史跡公園等の数々の自然豊かなレクリエーションエリアは、多種多様な生物の生息地として、また、優れた景観の形成、心身のリフレッシュや余暇機能等多面的な機能を有する地域です。

今後も心身に活力を与える場として、自然環境の保全と整備を図ります。

カ 活力ある産業振興を図る町土地利用の推進

当町には、住民の生活の基盤となり、豊かさと活力を生み出す産業が発展してきました。

今後も自立した「おいらせ町」として成長していくために基盤産業の活力を高めていくことが望まれています。一方で活用していく土地の利用にあたっては、良好な生活環境を維持するという視点も重要となってきます。

このことから、産業振興を図る町土地利用の推進にあたっては、産業の均衡ある発展と自然環境との調和に留意し、低未利用地の積極的な利用促進と周辺環境にも十分配慮した町土地利用を推進するとともに、町内の地域資源・観光資源を活用し、賑わいのあるまちづくりを進めます。

キ 広域的視点に立った町土地利用の推進

当町は、空港、新幹線、高速道路とそれぞれにつながる幹線道路をはじめとした交通基盤が整備されていますが、生産・経済活動は、町域を越えた広域の中でも営まれていることから、県南地域の中においても都市機能の一翼を担っていくことが今後も期待されています。

このようなことから、単に町域のみから見た町土地利用だけでなく、連続性を重視した町土地利用を進め、市街地や既存集落間を結ぶ生活道路や幹線道路の整備をさらに推進し、周辺自治体との交通ネットワークの形成に努めます。

(3) 地域類型別の町土地利用の基本方向

町土の利用にあたっては、各土地利用を個別に捉えるだけでなく、複数の用途が複合する土地利用を地域類型として捉えた土地利用の検討が重要であることから、エリア区分と拠点配置を定め、総合的かつ計画的な町土地利用を推進します。

ア エリア区分

① 市街地エリア

現在用途地域が指定されている地域をはじめ、既に一定の基盤整備が行われた地域、さらに今後計画的な基盤整備を実施する地域については「市街地エリア」と位置づけ、適正な土地利用の規制・誘導及び都市基盤施設の充実により良好な都市環境の形成を目指します。

② 田園居住エリア

既成市街地及び既存集落等については「田園居住エリア」と位置づけ、集落内で日常的な買い物ができるよう一定規模の商業施設を許容しつつ、周辺の環境と調和するゆとりある居住環境の保全及び形成に努めます。

田園居住エリアについては、農地・緑地や既存集落を保全するエリアと、宅地化を促進するエリアを適切に区分し、居住環境や自然環境の維持・保全、または健全な開発の誘導に努めます。

③ 環境保全エリア

市街地及び既存集落の周囲に広がる良好な農地や林地等は、景観や自然環境に配慮し積極的な保全を図ります。

太平洋沿岸を南北に延びる保安林や、奥入瀬川の兩岸の緑地帯については、良好な自然環境や景観の保全を図ります。

イ 拠点配置

① 都市活力創出拠点

国道 45 号及び県道百石下田線と奥入瀬川に挟まれ、百石小学校区、木内々小学校区を中心市街地及び下田百石インターチェンジを中心とする地域に「都市活力創出拠点」を形成し、町全体をサービス圏とする商業、医療、福祉等の都市機能を効率的に配置するとともに、これら都市機能を徒歩や自転車等で利用できる範囲において居住や産業の集約化を目指します。

津波や土砂災害の危険性が低い都市活力創出拠点に町の主要施設や産業施設の集積を誘導することにより、災害が発生しても迅速な復旧・復興が可能なまちづくりを目指します。

② 地域生活拠点

既に多くの住民が居住し、今後も新たな定住人口の受け皿としていく木ノ下小学校区において「地域生活拠点」を形成し、各種都市機能の集積・集約を通じて周辺住民の生活利便性の向上を図ります。

③ 観光交流拠点

清流奥入瀬川、白鳥の飛来する八戸北丘陵下田公園、優れた自然環境を有するいちょう公園、町の歴史文化資源である阿光坊古墳群史跡公園などにおいて、新たな「観光交流拠点」を形成し、町内外からの観光交流人口の増大、地域づくりに携わる人材の交流・育成を目指します。

(4) 利用区分別の町土地利用の基本方向

土地利用区分は、農地、森林、原野等、水面・河川・水路、道路、住宅地、工業用地、その他の宅地、公用・公共用施設用地及び低未利用地とし、各区分の町土地利用の基本方向は次のとおりとします。

ア 農地

当町は、土地の形状や土壌の特徴を活かした水稻、大根、人参、キャベツ、ごぼう、長いも等、地域の特性を活かした農業生産が展開されています。特に長いも、人参は、中央市場で認められるほど高品質となっています。

また農地は、町土面積のおよそ5割を占め、将来にわたる食料の安定供給を図るため²の生産基盤であるとともに、大雨に対する保水・遊水等の防災機能を有し、自然的環境の保全、緑豊かな田園景観の形成等、住民の日常生活において多様な役割を果たしています。

このため、都市的土地利用との計画的な調整のもと、農地の無断転用や乱開発を防止するとともに、生物多様性の保全にも配慮します。

さらに農業生産の維持強化に向け、認定農業者や農地所有適格法人等の担い手への農地の集積・集約化を促進するとともに、普段の良好な管理を通じて、農業の有する多面的機能が高度に発揮されるよう配慮し、有機栽培・減化学肥料栽培・良質な土づくり等を行い、当町の農業生産の推進を図ります。

イ 森林

森林は、町土面積のおよそ2割を占め、当町における木材生産等の経済的機能はほとんどないものの、山地災害防止、水源の涵養³、快適環境形成機能、生物多様性の保全等の多様な公益的機能を果たしています。

このため、これらの機能が保たれるよう維持管理を図るとともに、森林の持つ潤いと安らぎを感じることができる自然環境や里山の保全と共生に努め、レクリエーション・保健・文化・教育等多面的な活用ができるよう努めます。

ウ 原野等

原野等は、貴重な動植物の自然環境を形成していることもあり、このような原野等は保全を基本としながら、周辺の利用状況と調整して適正な町土利用を図り、不法投棄等が発生しないよう努めます。

エ 水面・河川・水路

ため池等の水面は、農業用水を安定的に確保するとともに、治水対策や住民の憩いの場としても重要な役割を果たすことから、適切な管理のもと保全に努めます。

河川は、水害に対する安全性の向上を図るため、河川管理者と協力し計画的な河川改修の推進を図ります。また、生活排水対策を推進し、河川水質の改善や水辺環境の保全に努め、親しみの持てる潤いのある自然空間としての利用を図ります。

特に明神川水系は、農業用水源として利用されるほか、希少な動植物の生息地としても確認される等、豊かな自然環境を有している地域であるため、河川を管理する県との協力体制のもとで水系一体の計画的な整備と保全を図ります。

水路については、農業生産の向上と水資源の有効活用を図るため、必要な整備と適切な管理に努めます。

³ 森林の土壌が、降水を貯留し、河川へ流れ込む水の量を平準化して洪水を緩和するとともに、川の流量を安定させる機能や雨水が森林土壌を通過することにより、水質が浄化される機能。

オ 道路

一般道路は、まちづくりの基盤として、住民の日常生活はもちろん、産業の発展、周辺自治体との交流や災害時の連携等、都市機能の高度化には欠かすことができません。

このため、安全対策や自然環境に配慮しつつ、道路交通の円滑化や道路ネットワークの拡大の推進に向け、生活関連道路整備計画に基づき、計画的な整備促進を図ります。

また、幹線道路沿いは企業の進出等による町土利用が見込まれるため、他の町土利用を考慮した上で計画的な開発の誘導を行うとともに、道路の拡幅や歩道等の整備を関係機関へ積極的に要望していきます。

農道については、農業の生産向上及び農地の適正な管理を図るため、必要な用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新を通じて既存用地の持続的な利用を図ります。また、農道の整備にあたっては、自然環境の保全に十分に配慮します。

カ 住宅地

住宅地については、住民の生活様式の変化、人口・世帯数の動態及び少子高齢社会の進展等、社会の変化を的確に把握し、良好な環境を備えた住宅の供給に際しては、居住水準の向上が図られるよう誘導します。特に都市計画制度による指定区域における低未利用地の利用促進に努め、地区により異なる都市計画区域を情勢に応じて見直します。

キ 工業用地

工業用地は、地域経済の発展と安定した雇用の場の確保のため、新たな企業・工場の誘致に努め、その用地確保にあたっては、周辺環境の保全に配慮し、緑豊かな環境の創出を誘導します。

ク その他の宅地

その他の宅地は、市街地における商店街や大型商業施設の活性化と土地の有効利用を推進します。また、主要幹線道路等の交通インフラの整備に伴う需要の増大に対応できるよう、適切な規制誘導のもと周辺環境との調和を図りつつ必要な用地の確保に努めます。

また、インターチェンジへのアクセス道路周辺については、広域的な交通条件を活かした新たな産業の展開を検討します。

ケ 公用・公共用施設用地

公園・緑地、スポーツ・レクリエーション施設等の用地は、住民生活の安らぎの場のほか災害時の避難場所としての機能に配慮しながら、住環境の快適性の向上を図るため、必要な用地の確保・整備に努めます。

歴史・文化遺産の用地は、当町の歴史を継承していく上での貴重な有形財産として、さらに各地域の個性を創出する資源として、その調査・研究と保全に努めるとともに、これらを活用した文化の薫り高いまちづくりを目指します。

また、文教施設、福祉厚生施設等の公共用施設用地は、施設の配置バランスを考慮し、住民の要望や制度の改革に対し柔軟に対応できるよう、計画的な整備に努めます。

コ 低未利用地

低未利用地のうち、工場跡地等の低未利用地については、公共用施設用地、居住用地、事業用地等としての再利用を図ります。また、耕作放棄地については、農地としての活用や所有者等による適切な管理や担い手への集積・集約化を促進し、農地として有効利用を図ります。さらに市街地の低未利用地については、計画的な活用を図ります。

3 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

(1) 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

ア 目標年次等

計画の目標年次は、第2次おいらせ町総合計画期間と同じ平成40年(2028年)とし、基準年次は、平成27年(2015年)とします。

イ 目標人口、世帯数

町土利用に関して基礎的な前提となる人口と世帯数については、人口23,216人、世帯数9,141世帯と想定します。

ウ 町土利用の区分ごとの規模の目標

町土の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分ごとの町土の利用の現況と将来人口及び土地需要の面積見通し等をもとに、土地利用の総合的な調整を行いながら定めるものとします。

エ 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

町土の利用の基本構想に基づく平成40年(2028年)の利用区分ごとの規模の目標は、利用区分ごとの町土の利用の現況と変化についての各種調査に基づき、利用区分別面積を推計し、次表のとおりとします。

なお、数値については、今後の社会経済の動向等により、不確定な要素を含んでいるため、弾力的に理解されるべき性格のものであります。

表 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

【単位：ha・％】

利用区分	基準年次(平成27年)		基準年次(平成40年)		平成27年→平成40年	
	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比
農地	3,330	46.3	3,280	45.6	△ 50	△ 0.7
森林	1,299	18.1	1,259	17.5	△ 40	△ 0.6
原野等	242	3.4	223	3.1	△ 19	△ 0.3
水面・河川・水路	302	4.2	302	4.2	0	0.0
道路	544	7.6	589	8.2	45	0.6
宅地	809	11.2	838	11.6	29	0.4
住宅地	516	7.2	564	7.8	48	0.6
工業用地	36	0.5	36	0.5	0	0.0
その他の宅地	257	3.6	238	3.3	△ 19	△ 0.3
その他	670	9.3	705	9.8	35	0.5
合計	7,196	—	7,196	—	0.0	—

- (1) 利用区分ごとの町土面積の把握方法及び資料の出典は、関係資料「1. 町土の利用区分定義及び把握方法 (P17)」による。目標年次における面積は統計で推計された面積に一定の考え方を反映させた面積である。
- (2) 表中の構成比数値は、それぞれ四捨五入を行っている。

(2) 地域別の概要

ア 地域区分

地域区分は、町域の土地における自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件等を考慮し、次の5つの小学校区域とします。

①百石小学校区域	上明堂、下明堂、新助川原、苗平谷地、後田、牛込平、下屋敷、東前川原、上前田、下前田、千刈田、堤田、東下谷地、沼端、東後谷地、風嵐、堀ノ内、新田、東下川原、洋光台、松原、苗振谷地、黒坂谷地の一部、獺野、土取、向坂
②甲洋小学校区域	深沢平、内山平、向平、一川目、深沢、二川目
③木内々小学校区域	立蛇、中下田、上川原の一部、西前川原、馳下り、間木、木崎、染屋、彦七川原、川端、秋堂、向川原、中野平、高田、中平下長根山、三本木、境田、下境、西下谷地、犬毛谷地、沼小屋、菜飯、向山東の一部、向山南、西後谷地の一部、小前谷地、黒坂谷地の一部、山崎の一部
④下田小学校区域	西下川原、明土、丈ノ端、萱ノ前、南下田、上谷地、赤田前、舘越、上水下、三九郎、阿光坊、神明前、新敷、洗平、瓢、西後谷地の一部、中谷地、向山の一部、上川原の一部
⑤木ノ下小学校区域	浜道、北下田、鶉久保、鶉久保山、上久保、木ノ下東、木ノ下西、木ノ下南、豊原、豊、古間木山、緑ヶ丘、若葉、青葉、住吉、外小橋、向山の一部、豊栄、向山東の一部、山崎の一部

イ 地域別の概要と町土利用の方向性

地域別の概要と町土利用の方向性は次のとおりとします。ただし、目標年次までに、おいらせ町自治基本条例に基づいて設置される住民自治組織や各種土地利用規制計画の中で「地域における土地利用の基本方針」が策定された場合は、その内容を踏まえ、おいらせ町国土利用計画の内容を改めて協議・検討するものとします。

① 百石小学校区域

(地域の概要)

- ・この地域の大部分は、都市計画制度による指定区域内にあり、国道・県道等の幹線道路周辺には、商店街、公共施設、住宅等が集積されています。
- ・沿岸部には百石工業団地や百石漁港が整備され、当町の経済発展に重要な役割を担っている地域です。
- ・明神川、奥入瀬川、いちよう公園周辺の水辺環境は、希少な動植物の生息地として数多くの野鳥類が飛来していますが、同時に明神川地区周辺は洪水危険箇所（洪水ハザード地区）となっており、過去にも水害が発生していることから、明神川の改修が進められています。

(町土利用の方向)

- ・上明堂地区については、徒歩圏で日常的な買い物需要を満たせる商店街の維持・活性化を図るとともに、周辺における都市機能の集積を活かしたまちづくりを進めます。
- ・百石工業団地及び上明堂地区の工業地は、町全体の工業の中心として位置づけ、工業や流通業務の利便性向上を中心とする町土利用を継続します。
- ・国道・県道等の幹線道路周辺は、周辺の営農環境や自然環境との調和を図りながら、計画的に商業施設、工業施設、流通施設等の集積を誘導します。
- ・用途地域内の住宅地については、商業地や工業地に隣接する利便性を生かして、日常的に必要な商業・サービス施設等と住宅が共存する住宅地を目指すとともに、道路・公園等の都市基盤施設の整備・充実を通じて低未利用地の活用を図ります。
- ・洋光台団地については、低層住宅主体の専用住宅団地として、今後も現在の良好な居住環境の維持を図ります。
- ・市街地間に残る優良農地については、今後も農地としての町土利用の継続を基本として、農業生産の基盤・充実を図ります。

② 甲洋小学校区域

(地域の概要)

- ・この地域の土壌は、ローム質火山灰土が大部分を占め、農業の生産性が高い地域となっており、かつて半農半漁の地区としての側面を持っていましたが、現在は野菜栽培を中心とした農業が行われている地域となっています。
- ・近年では、農業の担い手不足等による耕作放棄地が見られるほか、人口減少により地域コミュニティの維持が懸念されています。

- ・国道等の幹線道路周辺には、独立した日常生活圏を構成する大規模な既存集落が形成されており、農家住宅を含む住宅を中心として比較的規模の小さな店舗等が立地しています。

(町土地利用の方向)

- ・幹線道路沿いに形成されている大規模既存集落については、周囲の田園や自然環境と共生しながら、ゆとりのある空間・環境の中で住み続けられるまちづくりを進めます。
- ・集落の西側に広がる広大な優良農地については、今後も農地としての町土地利用の継続を基本として、農業生産基盤の整備・充実を図ります。
- ・海岸線沿いに広がる砂浜や黒松群等の自然環境の景観形成と保全を図ります。
- ・災害危険地区（急傾斜）の被害予防、避難地・避難路の確保、住民活動の促進（自主防災組織の設立）等を地域防災計画に基づき推進します。

③ 木内々小学校区域

(地域の概要)

- ・この地域は、奥入瀬川の南北に広がる田園地帯として、古くから水稻を中心とする優良農地として町土地利用が進められました。
- ・下田百石インターチェンジ周辺の郊外型大型SCは、田園地域の大規模な町土地利用転換により進められた地域で、周辺への商業集積や住宅の建設等に影響力を及ぼしました。
- ・八戸北丘陵下田公園周辺にある間木堤は白鳥の飛来地として有名で、その周辺は豊かな自然に恵まれた地区となっており、人々の憩いの場としての役割を果たしています。
- ・町内最大級の遺跡包蔵地中野平遺跡指定範囲があるため、開発する場合は調整が必要となります。

(町土地利用の方向)

- ・都市活力創出拠点の形成と併せて、公共施設等が集積する長所や買い物・就業等の利便性を活かしながら、町内での定住促進を図るための住宅地の形成を誘導します。
- ・下田百石インターチェンジに近接する交通利便性の高い地区において、周辺の営農環境や自然環境との調和を図りながら、計画的に商業施設、工業施設、流通施設等の集積を誘導します。
- ・都市計画制度による指定区域の低未利用地について、都市活力創出拠点として積極的に有効利用の促進を図ります。
- ・美しい田園景観の保全、優良農地として確保を基本としながら、やむを得ず農地の都市的土地利用を行わなければならない場合、その不可逆性⁴に考慮し、計画的かつ適正な町土地利用に努めます。
- ・八戸北丘陵下田公園周辺の自然環境を保全しながら、観光地としての魅力を高めるための整備を進めるとともに、明神川水系との繋がりを水と緑の保全ゾーンとして人々が親しめる空間の整備を促進します。

⁴ もとに戻れない、もとに戻せない、後戻りできない、の意。

④ 下田小学校区域

(地域の概要)

- ・この地域は、古代には阿光坊古墳群が形成され、近世には下田将監が下田館を築き発展してきた地域で、「ムラ」を形成してきました。
- ・また、この地域に広がる田園地帯は、ほ場整備事業やかんがい排水事業で整備され、当町の農業施策に貢献してきましたが、近年は担い手不足等の理由により耕作放棄地となる場所も見られ、美しい農村風景も変わりつつあります。
- ・国道45号や下田小学校周辺等には既存集落が形成されており、国道等の幹線道路周辺には店舗や工場等の施設が立地しています。
- ・阿光坊古墳群や下田館等に見られる史跡を重要な地域資源として捉え、特に阿光坊古墳群やおいらせ阿光坊古墳館は、観光・学習等に活用できる場として積極的に利用の促進を図ります。

(町土地利用の方向)

- ・低未利用地の有効活用が可能な産業誘導地域において、周辺の営農環境や自然環境との調和を図りながら、計画的に商業施設、工業施設、流通施設等の集積を誘導します。
- ・農地や山林を住宅や店舗等の都市的土地利用に転換する場合は、周辺の基盤整備を一体的に行うなど、計画的な市街地形成を図ります。
- ・美しい田園景観の保全に配慮しながら農業生産の基盤整備を推進し、生産性の高い優良農地として整備・保全を図ります。

⑤ 木ノ下小学校区域

(地域の概要)

- ・この地域は、北部丘陵地として全体が広い洪積台地となっており、良質な土壌を活かした畑作や自然環境に恵まれた牧場など、農業が盛んな地域です。
- ・地域の北部は、平成5年(1993年)頃から急激に人口が増加してきた地区で、現在も宅地・商業施設等が整備され、この地域の人口増加は今後も微増傾向が続くと予想されます。
- ・戸建て住宅やアパートを主体とする低密度の住宅地又は集落が形成されています。

(町土地利用の方向)

- ・既に一定の開発が進んだ市街地については、用途地域等の指定により良好な居住環境の保全及び形成を図るとともに、道路、公園等の都市施設の整備を計画的に進めるなど、都市的土地利用の計画的な規制・誘導を行います。
- ・市街地周辺において開発が進みつつある地区については、町内での定住促進を図るための環境整備を進めるほか、基盤整備と一体となった健全な宅地開発の促進により、防災面での安全性や居住環境面での快適性を備えた住宅地の形成を誘導します。
- ・おいらせ町役場北部出張所を中心に各種都市機能の連携及び集積を促進し、生活利便性向上のための地域生活拠点の形成を図ります。
- ・県道等の幹線道路沿いや、三沢十和田下田インターチェンジに近接する交通利便性の高い地区において、新たな企業誘致の受け皿となる産業集積地の形成を誘導します。

- ・市街地の周辺に広がる優良農地については、保全を基本としつつ、やむを得ず農地の都市的土地利用を行わなければならない場合、交通利便性を活かした土地有効利用の必要性及び妥当性、定住促進により地域にもたらされる様々な効果、さらに、周辺環境に及ぼす影響を十分に考慮したうえで、計画的かつ適正な町土利用を推進します。
- ・緑豊かな田園景観を形成している既存集落については、周辺農地における無秩序な宅地化は抑制しつつ、集落内の居住環境の改善や生活利便性の向上を図ります。

4 3に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

(1) 土地利用関連法制等の適切な運用

国土利用計画法及び土地利用関係諸法令の適正な運用により、第2次おいらせ町総合計画の将来像である「子どものびのび 大人いきいき ともにつくる おいらせ町」の実現のため、町土利用の総合的かつ計画的な調整を推進し、適正な用地の確保と町土資源の適切な管理を図ります。

(2) 町土の保全と安全性の確保

ア 町土の保全と安全性の確保のため、河川等の治水施設の整備と流域内の町土利用との調和を図り、町土が有する豊かな自然と地形条件及び各町土利用配置との適合性に十分に配慮し、適切な町土利用を図ります。

イ 農地については、町土の保全や水源の涵養等の多面的な機能を維持するため、優良農地の保全に努め、農地の適正な利用を図ります。

ウ 森林については、生物多様性の保全や土砂災害の防止、水源の涵養等の多面的機能の向上を図るため、適正な森林整備に努めます。森林の町土利用の転換については、その影響について十分配慮し、慎重に行います。

エ 河川及び水路については、水質の浄化作用や多様な生物の生息環境等、河川の自然環境保全機能に配慮して改修・整備を進め、水害を防止する等住民生活の安全性の向上を図ります。

オ 市街地については、快適性と安全性を確保するため、公園や緑地等を適正に配置するとともに、危険地域についての情報の周知を図る等、災害に強いまちづくりを推進します。

(3) 持続可能な町土管理及び町土の有効利用の促進

ア 農地については、農業生産基盤整備を推進するとともに、農業の担い手・営農体制の育成と農地の集積・集約化により利用増進を図ります。

イ 森林については、多面的機能の増進を図るため、森林資源の整備を計画的に推進します。また、自然環境や野外レクリエーションに適した森林は、自然環境の保全に配慮しながら施設の整備を図ることにより、自然と触れ合える森林空間として総合的な利用を図ります。さらに、おいらせ町木材利用促進基本方針に基づき、地域材の利用を促進します。

- ウ 水面・河川・水路については、治水や利水等の機能発揮に留意しつつ、生物の多様な生息・生育環境としての機能を発揮のため、必要な水量・水質の確保や整備を図るとともに、自然と親しむ潤いの場となるよう、水辺空間を創造し、有効活用を図ります。
- エ 生活道路については、生活関連道整備計画に基づいた整備を推進し、良好な道路景観・環境の形成を図り、交通の安全と円滑化を確保します。
- オ 住宅地については、少子高齢化に対応した良好な住宅環境を備えた住宅の供給を促進します。また、市街地については、土地の高度利用を進め、安全で快適な都市居住環境の整備を推進するとともに、民間資本による優良な住宅地の開発等についても誘導や支援を図ります。
- カ 工業用地については、企業立地の促進を図るため、自然環境の保全と周辺地域との調和に配慮しながら新たな企業の誘致に努めます。また、工場の移転等によって生じた未利用地については、土地の有効利用を促進します。
- キ 低未利用地のうち、耕作放棄地については、所有者等による適切な管理や担い手への集積・集約化を促進し、農地として有効利用を図ります。
また、農地等から宅地へと転換された後に低未利用地となった土地については、町土の有効利用の観点から活用の誘導等を図る等、地域の実情を踏まえて計画的かつ適正な活用を促進します。

(4) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保

- ア 住民の健康づくりと良好な生活環境の確保を図るため、自然的・歴史的環境の保全に努めます。
- イ 市街地の用途区分に応じた適正な町土利用の誘導を図り、人口や社会経済活動の集中による騒音・大気汚染・水質汚濁等の公害の防止に努めます。
- ウ 森林・農地・河川等が持つ自然環境・生活環境の保全等の多面的な環境保全機能の維持・向上を図り、環境への負荷を減らすため、森林の整備と保全を推進し、農地の適正な管理を行います。さらに、河川や湖沼等の水辺空間を保全するとともに、自然と親しめる空間を積極的に創出することで、当町の恵まれた自然環境の適切な保全に努めます。
- エ 優れた自然環境と多くの文化財で形成された良好な景観を保全するとともに、市街地においてゆとりと潤いのある空間を創出するため、地域の景観を活かし、緑地空間を適正に保全する等、環境と調和した居住空間の整備を促進します。
- オ 良好な環境を確保するため、事業の実施段階における環境影響評価の実施や事業の特性を踏まえつつ、公共事業等の位置・規模等の検討段階において環境的側面の検討を行うこと等により、適切な環境配慮を促進し、町土利用の適正化を図ります。

(5) 土地利用転換の適正化

- ア 土地利用の転換を行う場合には、その転換の不可逆性及び地域社会に与える影響の大きさに十分留意したうえで、人口及び産業の動向、周辺の町土利用の状況等自然的・社会的条件を勘案して慎重に行います。また、転換の途上であっても、これらの条件の変化を勘案して必要があるときは、計画見直し等の措置を講じます。

イ 農地の利用転換を行う場合は、農業経営の安定、食料生産の確保及び地域農業に及ぼす影響に留意し、都市的土地利用との計画的な調整を行うとともに、農地の持つ多面的機能を重視し、環境の保全に十分配慮します。

ウ 森林の利用転換を行う場合は、森林が持つ災害防止・水資源涵養・大気浄化・保健休養と言った公益的機能が低下しないように十分配慮し、周辺の町土利用との調整を図ります。また、身近な自然環境と歴史的景観を保全するため、市街地からの自然景観に十分配慮し、機能の高い森林の利用転換は極力避けるとともに、森林・原野等の利用転換を行う場合は、周辺の町土利用との計画的な調整を図ります。

エ 大規模な町土利用の転換を行う場合は、その影響が広範囲に及ぶことや町土利用の不可逆性に考慮し、周辺地域も含めて十分な調査と調整を行い、町土の保全と安全性の確保及び環境の保全に配慮し、適切かつ合理的な町土利用に努めます。また、地域の実情を踏まえ、適切な対応を図るとともに、町の各種計画との整合を図ります。

(6) 町土に関する調査の推進

実態に即した土地の適正な利用を図るため、自然的条件や社会的条件の土地に関する調査を必要に応じて実施し、町土利用に関する施策の状況及び変化を的確に把握します。

(7) 計画の効果的な推進

計画の推進等にあたっては、各種の指標等を活用し、町土利用を取り巻く状況や現況等の変化及びこれらの分析を通じて計画推進上の課題を把握し、計画がその目的を達するよう効果的な施策を講じます。

(8) 多様な主体による町土管理の推進

土地所有者以外の者が、それぞれの特長を活かして町土の管理に参加することにより、町土の管理水準の向上等直接的な効果だけでなく、地域への愛着のきっかけや、地域における交流促進、土地所有者の管理に対する関心の喚起等適切な町土の利用に資する効果が期待できます。

このため、国、県又は町による公的な役割や所有者等による適切な管理に加え、森林づくり活動や農地の保全管理活動への参加、地元農産品や地域材製品の購入、緑化活動に対する寄付等所有者、地域住民、企業、行政、他地域の住民等多様な主体が様々な方法により町土の適切な管理に参画していく取組を推進します。