

# **おいらせ町都市計画マスタープラン**

**平成29年11月**

**青森県おいらせ町**

# 【 目 次 】

<b>1</b>	都市計画マスタープラン策定にあたって	1
1-1	都市計画マスタープランとは	1
(1)	当町における都市計画マスタープラン策定の目的	1
(2)	都市計画マスタープランの位置づけと目標期間	1
1-2	おいらせ町の概況	2
(1)	位置・地勢	2
(2)	都市成立の沿革	2
(3)	当町における都市づくりの課題	3
<b>2</b>	全体構想	4
2-1	都市づくりの基本理念と目標	4
(1)	都市づくりの基本理念	4
(2)	都市づくりの目標	5
(3)	将来目標人口	7
2-2	将来都市構造	8
(1)	将来都市構造の基本方針	8
(2)	将来都市構造	8
2-3	都市整備方針	12
(1)	土地利用の方針	12
(2)	都市活力創出の方針	18
(3)	交通体系の方針	20
(4)	環境共生の方針	24
(5)	都市施設整備の方針	25
(6)	防災都市づくりの方針	28
(7)	魅力的な景観づくりの方針	30
<b>3</b>	地域別構想	33
3-1	百石小学校区(百石南部地域)	35
(1)	地域の現況と課題	35
(2)	地域の土地利用方針	38
(3)	都市施設等の整備方針	39
(4)	地域の個性・魅力の保全・創出	40
(5)	地域の安全・安心の確保	41
3-2	甲洋小学校区(百石北部地域)	45
(1)	地域の現況と課題	45
(2)	地域の土地利用方針	48
(3)	都市施設等の整備方針	49
(4)	地域の個性・魅力の保全・創出	50
(5)	地域の安全・安心の確保	51
3-3	下田小学校区(下田南部地域)	55
(1)	地域の現況と課題	55
(2)	地域の土地利用方針	58
(3)	都市施設等の整備方針	59
(4)	地域の個性・魅力の保全・創出	60
(5)	地域の安全・安心の確保	61
3-4	木内々小学校区(下田中心地域)	65
(1)	地域の現況と課題	65
(2)	地域の土地利用方針	68
(3)	都市施設等の整備方針	69
(4)	地域の個性・魅力の保全・創出	70
(5)	地域の安全・安心の確保	71
3-5	木ノ下小学校区(下田北部地域)	75
(1)	地域の現況と課題	75
(2)	地域の土地利用方針	78
(3)	都市施設等の整備方針	79
(4)	地域の個性・魅力の保全・創出	80
(5)	地域の安全・安心の確保	81
<b>4</b>	参考資料	85

## 1-1. 都市計画マスタープランとは

### (1) 当町における都市計画マスタープラン策定の目的

平成 18 年の合併後 10 年を経た当町では、本格的な人口減少・少子高齢社会の到来、地方分権の進展、広域交通ネットワークの充実、東日本大震災による被災など、様々な追い風や向かい風を受けながら、より一層魅力と元気のあるまちづくりを進めるための取組みに着手している。

当町では、八戸市や三沢市に隣接する立地条件や豊かな自然環境に恵まれた宅地などを背景に下田北部地区を中心に人口増加が続いている一方で、当該地区の基盤整備の遅れや用途の混在がみられるなど、計画的な整備・開発の誘導が必要となる状況も生じている。

当町に暮らす住民が安全で快適な暮らしを続けることができ、さらに、より多くの住民や事業者に選ばれる当町であり続けるためには、大規模災害への備えや少子高齢社会への対策をさらに強固なものにするとともに、今後町が目指す都市の姿を明らかにし、その将来像に向けて具体的かつ実効性のある施策を展開することが必要である。また、行政だけでなく、住民や事業者が同じ方向に向かって当町をより良い町にしていくための行動を起こすためにも、目指すべき方向性を共有することが重要である。

このため、当町では、既存の市街地及び集落地を中心にコンパクトな都市づくりを進め、適正な土地利用規制・誘導のもとで効率的な公共投資を行うとともに、政策的判断に基づく柔軟かつ迅速な対応により、持続性と活力を備えた自立した都市づくりを目指すこととし、その方向性として、単独の都市計画区域として独立、再編したうえで、行政区全体を都市計画区域に拡大することを検討していくこととした。このような背景を踏まえ、当町では、長期的な都市の姿を示すための「おいらせ町都市計画マスタープラン」を策定することとした。

### (2) 都市計画マスタープランの位置づけと目標期間

「おいらせ町都市計画マスタープラン」は、都市計画法第 18 条の 2 (※1) に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に該当する計画であり、当町の総合計画等で掲げる様々な施策のうち都市計画分野における具体の取組みを明らかにするとともに、今後町が個別具体の都市計画を定める際の総合的かつ体系的な指針となるものである。また、県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即することが基本であり、県及び町が定める個別具体の都市計画は、これらマスタープランに基づき決定・変更されることとなる。

「おいらせ町都市計画マスタープラン」は、長期的な観点から目指すべき将来の都市の姿を描く計画であるため、その目標期間は「概ね 20 年後」とし、目標年次を「平成 47 年 (2035 年)」と設定する。

※1 市町村の都市計画に関する基本的な方針

**第十八条の二** 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

## 1-2. おいらせ町の概況

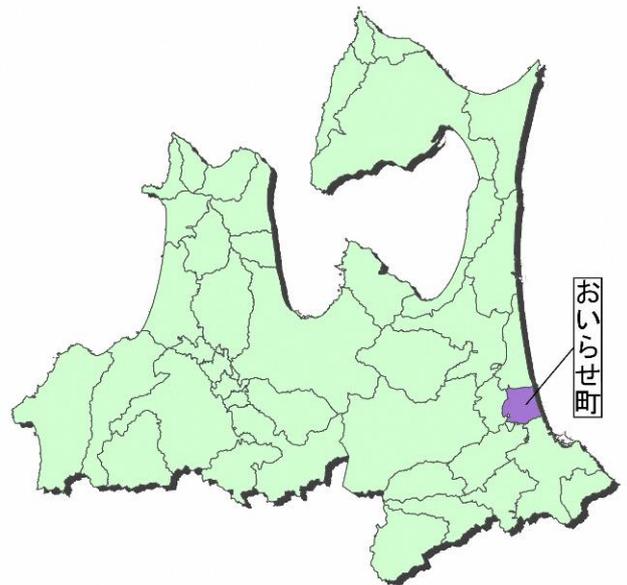
### (1) 位置・地勢

当町は、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る。

町面積 71.96 k m<sup>2</sup> の半分を農地が占め、森林も約 2 割を占めており、町の南部では、奥入瀬川沿いの低地に水田が広がり、町の北部では、緩傾斜を持つ台地上の平野で畑作が行われている。

市街地や集落は、これら豊かな自然環境、田園環境の中に点在して形成されており、鉄道（青い森鉄道）によって東北新幹線の八戸・新青森に連絡し、高速道路（第二みちのく有料道路・百石道路）によって広域と連絡するなど、高速交通体系にも恵まれた位置にある。

図 おいらせ町位置図

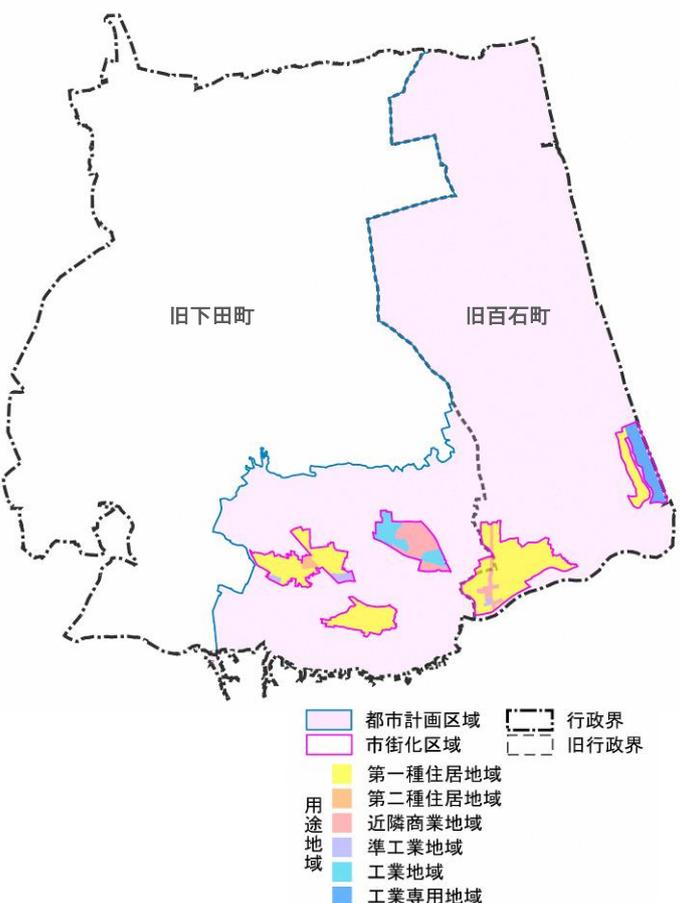


### (2) 都市成立の沿革

当町は、平成 18 年 3 月 1 日に旧百石町と旧下田町の合併により誕生した町であるが、明治 22 年に下田村が百石村から分離するまでは一つの村であったことから、合併前から一体の地域として発展してきた歴史を持っている。なお、旧百石町は昭和 4 年に町政が施行され、旧下田町では昭和 44 年から町政が施行されている。

旧百石町では、昭和 25 年（1950 年）に全域が都市計画区域に指定され、旧下田町では昭和 46 年（1971 年）に一部区域（八戸市に隣接する 1,148ha（約 23%））が都市計画区域に指定され、昭和 46 年（1971 年）に八戸市と一体的に広域都市計画区域として再編されて現在に至っている。

図 現在の都市計画の指定状況



### (3) 当町における都市づくりの課題

当町は、県内で唯一人口増加が続いている都市であり、今後人口増加がピークを迎えた後も、地域により人口増減の差はあるが、一部地域では転入人口増大等により開発需要は続くものと予想されている。しかし、土地利用規制の緩い都市計画区域外で急速に人口増加が進んだことから、道路や下水道の整備の遅れや居住環境に影響を及ぼす施設との混在といった問題も生じている。

このため、今後は、一体の都市として将来目指すべき都市像を明確にしたうえで、計画的な基盤整備と併せてバランス良く人口や産業、さらに各種都市機能を配置・集積することが必要であり、一つの行政区域内に都市計画区域内と区域外が混在する状況を解消することが求められている。また、変化し続ける社会経済情勢に対して適切かつ迅速に対応していくためには、全国一律の土地利用制度を単純にあてはめるのではなく、地域の実情や町の都市政策に応じて柔軟かつきめ細かい土地利用の規制・誘導を行うことが重要であり、その具体的な仕組みを確立することが必要となっている。

当町には、基幹産業である農業に加え、広域的な集客力を持つ商業施設、多くの優良企業が集積する工業団地が集積しており、周辺都市への連絡性だけでなく、新幹線駅や空港・八戸港へのアクセス性も高いことから、さらなる産業集積によって都市活力の向上を図ることとしている。

しかし、当町では、既成市街地や既存集落が分散して形成され、産業集積地も点在して分布していることから、今後は、これらを一体的に連携させるための拠点及びネットワークを効果的に整備することが必要となっている。また、町内には、津波・高潮、洪水、土砂災害などの危険性を抱える地区が存在していることから、各種防災施設の強化と併せて、災害危険性を考慮した土地利用や基盤整備を進めることが重要となっている。

さらに、これからの都市計画については、都市全体の観点から基盤整備を中心に行う「都市づくり」と、身近な地域の立場から個々の建築物や施設の整備・改善を行う「まちづくり」の連携により取り組むことが必要であり、行政と住民・事業者の役割に応じた協働の仕組みを確立することが重要となっている。

#### ■ 都市づくりの課題

- ①一体の都市として計画的な基盤整備と統一的な土地利用制度導入が必要
- ②分散する市街地等を効果的に連携させるための拠点・ネットワークの整備が必要
- ③東日本大震災の教訓を活かした災害に強い都市づくりが必要
- ④行政と住民・事業者の協働の仕組みの確立が必要

## 2

## 全体構想

### 2-1. 都市づくりの基本理念と目標

#### (1) 都市づくりの基本理念

当町では、総合計画において町の将来像を「奥入瀬川の恵みと笑顔あふれるまち」と掲げ、自然環境の保全と住宅地等の健全な開発の誘導に努めながら、一体の都市としてのバランスが取れた発展を目指してきた。また、八戸市や三沢市に隣接する立地条件、高速道路等により広域にアクセス可能な交通条件、大規模商業施設等が有する集客性、そして自然豊かな環境の中で入手可能なゆとりある宅地などを背景に、県内で唯一人口増加を続けてきた当町では、時として後追いの公共投資を行いながらも、町民が利便性や快適性を感じられる都市づくりを目指してきた。

今後、人口減少と高齢者人口の急激な増加が考えられる中で、当町が定住人口を確保し続けるためには、雇用の場の確保を含めた地域経済の活力維持、そして、価格面だけでなく生活の質の面でも魅力的な居住環境の確保が不可欠であり、利便性や快適性を持続的に提供できる都市づくりを進めていかなければならない。また、東日本大震災の教訓を活かし、いつどのような災害が発生しても住民の安全・安心が確保されるとともに、たとえ被災したとしても迅速な復旧・復興が可能になるような都市づくりを進めていかなければならない。

そのためには、これまで整備してきた基盤施設や既成市街地・既存集落を中心にコンパクトな都市づくりを進め、適正な土地利用規制・誘導のもとで効率的かつ効果的な公共投資を行う必要がある。また、住民の生活に必要な商業、医療、福祉などの様々な都市機能が集積する拠点を形成し、周辺の市街地や集落と連絡する公共交通を確保することで、高齢になっても暮らし続けられる都市づくりを進める必要がある。

人口減少や少子高齢化、見通しが不透明な地域経済、そして厳しい財政の中でも、当町が持続性と活力を備えた自立した都市であり続けるために、今後、以下の基本理念に基づいて都市づくりを進めていくものとする。

#### ■ 都市づくりの基本理念

- ①各地域の個性や魅力を活かしつつ、定住人口の確保と地域産業の振興によって都市の活力を維持し続けることで、将来にわたって人々に選ばれる都市を目指す
- ②当町が持つポテンシャルを最大限に引き出すとともに、災害に強いまちづくりやコンパクトなまちづくりに取り組むことで、町民及び事業者が安心して暮らし働くことができる都市を目指す
- ③行政と住民及び事業者の連携、政策的判断に基づく柔軟かつ迅速な対応により、様々な社会経済情勢の変化の中でも持続的に発展可能な都市を目指す

## (2) 都市づくりの目標

都市づくりの目標は、都市づくりの基本理念を踏まえて具体の都市づくりの方向性を示すものであり、以下の4つの目標を設定する。

### 目標1 賑わいと活力を備えた都市

#### ① 中心市街地における拠点性向上

旧百石町・旧下田町において形成されてきた既成市街地に加え、下田百石 IC 周辺部の新たな市街地と一体となって人々が集う中核となる中心市街地を形成する。

各地域における都市機能の連携強化と、町全体で必要な各種都市機能の集約配置により、中心市街地の拠点性向上を図る。

#### ② 地域経済を牽引する産業集積の確保

既存の工業団地や大規模商業施設周辺の操業環境の維持・向上により、新たな企業の立地を誘導する。

居住環境や営農環境との調和に配慮しつつ、IC 周辺など交通利便性の高いエリアにおいて新たな産業地の形成を進める。

#### ③ 既存集落におけるコミュニティ維持

古くから形成されてきた既存集落をはじめ、人口減少地区における定住人口の確保に向けた各種取組みを横断的・総合的に展開する。

### 目標2 安心して快適に暮らすことができる都市

#### ① 利便性と快適性を備えた居住環境形成

計画的な住宅開発と効率的な基盤整備の推進により、利便性と快適性を備えた居住環境を形成する。

各地域が目指す市街地像を明確にし、良好な居住環境が持続的に保全・創出される仕組みを確立する。

#### ② 災害に強い市街地の形成

土地が持つ災害リスクを踏まえ、防災・減災の両面から、災害による被害を最小限に食い止めるための対策を推進する。

密集した建築物や狭隘な道路など、市街地形成の過程で生じる災害リスクを低減するため、安全・安心して暮らせる市街地形成を誘導する。

#### ③ 生活サービス機能の強化

道路整備や公共交通ネットワーク強化により、移動利便性に関する地域格差の軽減に努める。

生活サービス施設の適正な配置に努めると同時に、効率的な生活サービスの提供が可能なエリアにおける定住人口確保に努める。

### 目標3 豊かな自然環境と調和する都市

#### ① 豊かな自然と優良農地の保全

無秩序な開発によって豊かな自然や優良農地が失われることがないように、他法令による土地利用規制のほか、都市計画による手法も含めて適正な土地利用規制・誘導を実施する。

自然環境や営農環境を都市における緑地の一部と捉え、都市内の公園・緑地と一体的に水と緑のネットワークを形成する。

#### ② 魅力的な景観の形成

鉄道駅や公共施設周辺、幹線道路沿道など、多くの人々が目にする空間の質を高めるため、周囲の景観と調和する一体的な景観形成を進める。

周囲に広がる自然の眺望やまち並みとの調和に留意した魅力的な景観形成に向けて、身近な市街地や集落においても、景観に配慮したまちづくりの推進を図る。

### 目標4 広域と連携し、住民とともに創り上げる都市

#### ① 近隣市町村と連携した都市づくりの推進

各種行政サービスにおける広域連携に加え、近隣市町村と連絡する交通ネットワークの形成、連続性を重視した土地利用の展開により、一体的かつ効率的な都市圏の形成を目指す。

八戸駅・三沢空港を積極的に活用する一方で、当町の特性を活かした都市機能の集積促進により、広域圏の中で担う役割の増大を目指す。

#### ② 住民・事業者主体のまちづくりの推進

行政が主体となった基盤整備と住民・事業者が主体となったまちづくりの取組みが連携するよう、マスタープラン等で掲げる町全体と各地域の将来像の共有を図る。

住民・事業者による自主的なまちづくり活動、さらに、まちの維持・運営（エリアマネジメント）が活発に行われるよう積極的な支援を行う。

#### ■ 広域連携の状況

八戸圏域連携中枢都市圏	八戸市、三戸町、五戸町、田子町、南部町、階上町、新郷村、 <b>おいらせ町</b>
上十三・十和田湖 広域定住自立圏	十和田市、三沢市、野辺地町、七戸町、六戸町、横浜町、東北町、六ヶ所村、 <b>おいらせ町</b> 、秋田県小坂町

### (3) 将来目標人口

#### ① 人口・世帯数の動向

平成 27 年の国勢調査では、当町の人口は 24,220 人、世帯数は 8,635 世帯に達している。過去 20 年間（H2～H22）の人口増加率は県内トップとなっており、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口（H25.3 推計）でも、今後は人口減少傾向に入るものの、人口増減率では引き続き県内トップを維持する見通しとなっている。

町内で人口増加が見られるのは、中心市街地の一部と下田北部地域であり、既存集落をはじめ多くの地区では人口減少と高齢化が進みつつある。

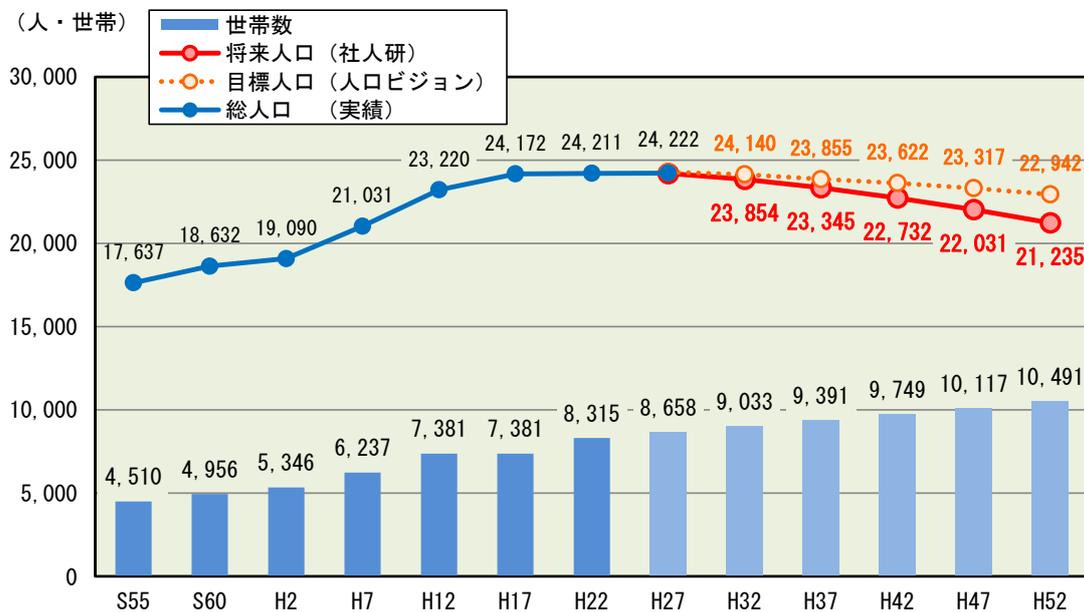
#### ② 将来の人口・世帯数の見通し

都市計画マスタープランでは、国立社会保障・人口問題研究所による推計値に基づき、平成 47 年の町の人口を「約 22,000 人」と設定する。また、世帯人員は年々低下する傾向が顕著であり、今後の少子高齢社会ではさらなる世帯人員の低下が予想されるため、平成 47 年における平均世帯人員は 2.18 人程度、世帯数は約 10,120 世帯と設定する。

なお、当町では、出生率の向上や寿命の延伸等の取組みにより人口の維持・増加を図ることを目指しており、平成 47 年時点の目標人口を約 23,000 人と掲げている。

都市計画マスタープランでは、過去の人口動態から予想される趨勢人口を基本としつつ、当町が目指す目標人口の達成に向け、都市計画分野から各種施策を展開することとする。

図 将来人口及び世帯数の見通し



#### ■ 人口ビジョンにおける目標人口の設定条件

- ・ 合計特殊出生率：H32 年までに 1.8 まで上昇、H52 年までに 2.07 まで上昇
- ・ 社会増減：現状の微増を維持
- ・ 平均寿命：男性 82.82 歳、女性 89.55 歳まで延ばす

## 2-2. 将来都市構造

### (1) 将来都市構造の基本方針

都市づくりの基本理念と目標を踏まえ、当町が一体の都市としてバランスの取れた発展を続けていくために、土地利用の基本区分や拠点及び配置の考え方を明らかにする。

#### **方針1** 開発を誘導するエリアと保全を図る「エリア」を適正に区分する

現在の市街化の状況や優良農地等の分布状況、さらに交通利便性や低未利用地活用の必要性等を踏まえ、計画的かつ積極的に市街化を図るべき地区、優良農地や自然環境の保全を図るべき地区、そして、既存集落を中心に自然環境等との共生を図るべき地区を適正に区分し、目指すべき土地利用に応じた土地利用規制・誘導方策を適切に導入する。

#### **方針2** 町の求心力と町民の利便性を高める「拠点」を形成する

旧2町時代から継承されている既成市街地や既存集落の維持を図りつつ、町としての一体性や広域的な求心力の向上を図るため、都市機能を集約的に配置し、新たな人口や産業の集積を積極的に誘導する拠点を配置・形成する。

#### **方針3** 都市の骨格を形成し、交流と連携を支える「軸」を明確にする

近隣市町村間との交流、さらに、分散する市街地・集落間の連携を向上させ、住宅や産業集積地の形成を計画的に誘導するための主要な軸となる道路を明確にする。

### (2) 将来都市構造

#### ① エリア区分

##### ア 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す。

このうち、旧百石町及び旧下田町の中心に形成された既存市街地においては、これまで集積してきた商業機能や行政機能を活用しながら、新たな時代に対応できる市街地として充実・再生を進める。

##### イ 田園居住エリア

市街地の周辺に形成された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る。

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、又は健全な開発の誘導に努める。

このうち、IC周辺や幹線道路沿道、下田北部地域の市街地周辺など交通利便性が高いエリアでは、周辺環境との調和に配慮しつつ、低未利用地を活用した住宅、産業施設、公共公益施設等の立地を誘導する。

## ウ 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、景観や環境問題に配慮し積極的な保全を図る。

太平洋沿岸を南北に伸びる保安林や、奥入瀬川の両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つつ、公園や観光・レクリエーションの場としての機能向上を図る。

## ② 拠点配置

### ア 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、旧 2 町の中心市街地及び下田百石 IC 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進める。

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進める。

### イ 地域生活拠点

既に多くの人口が居住し、今後も新たな定住人口の受け皿としていく下田北部地域において「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る。

### ウ 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、観光・農業・地域・福祉の連携による新たな観光交流拠点である「アグリノ里おいらせ」、広大な敷地で動物とのふれ合いや体験が楽しめる「カワヨグリーン牧場」などにおいて「観光交流拠点」を形成し、町内外からの観光交流客の増大、地域づくりに携わる人材の交流・育成を目指す。

## ③ 軸形成

### ア 市街地連携幹線軸

下田百石 IC に接続し、産業や流通及び観光の玄関口の機能を有する国道 45 号及び県道百石下田線を「市街地連携幹線軸」と設定し、町南部の市街地の骨格を形成するとともに、IC 周辺の大規模商業施設、百石工業団地及び百石漁港を結ぶ広域的な幹線道路として位置づける。

### [縦貫軸]

### イ 海岸線縦貫軸

八戸市と三沢市等を結ぶ広域的な幹線道路である国道 338 号の海岸部と主要地方道八戸百石線を「海岸線縦貫軸」と設定し、沿岸の既存集落、百石漁港、百石工業団地、百石海岸を結ぶ産業、観光路線として位置づける。

#### ウ 東部縦貫軸

八戸市から下田百石 IC を経て三沢市を結ぶ町道中野平・三沢線を「東部縦貫軸」と設定し、中心市街地と南部・北部を結ぶ幹線道路として位置づける。

#### エ 中部縦貫軸

八戸市と三沢市等の近隣市町村を南北方向に結ぶ主要な道路である主要地方道八戸野辺地線と主要地方道三沢十和田線を「中部縦貫軸」と設定し、南部・北部の市街地エリア間及び下田駅を結ぶ幹線道路として位置づける。

#### オ 西部縦貫軸

町道北ノ平線と豊原線から主要地方道三沢十和田線に至る町道を「西部縦貫軸」と設定し、南部・北部の市街地エリア間及び向山駅を結ぶ連絡道路として位置づける。

### [横断軸]

#### カ 北部横断軸

町道木ノ下・二川目線を「北部横断軸」と設定し、下田北部地域の市街地及び既存集落間の一体性を確保するための連絡道路として位置づける。

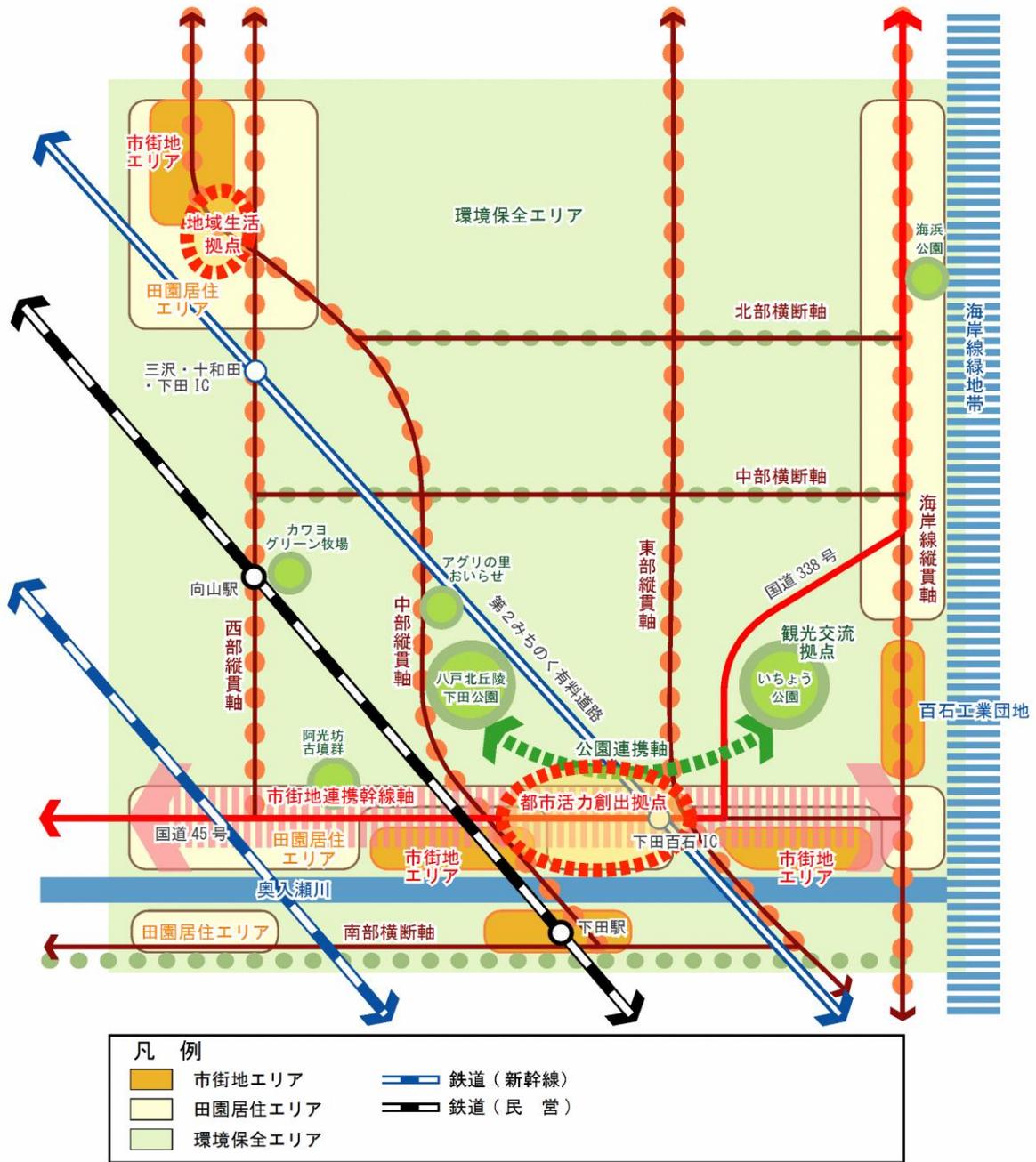
#### キ 中部横断軸

一川目から向平、豊栄を經由して豊原に至る町道豊原・豊栄線を「中部横断軸」と設定し、町中部の既存集落間を結ぶ生活道路として位置づける。

#### ク 南部横断軸

八戸市と六戸町等の近隣市町村を東西方向に結ぶ主要な道路である県道柳町下田停車場線と県道市川下田停車場線を「南部横断軸」と設定し、奥入瀬川南岸の既存集落、農地と下田駅を結ぶ生活道路として位置づける。

図 将来都市構造図



## 2-3. 都市整備方針

### (1) 土地利用の方針

#### ① 現況と課題

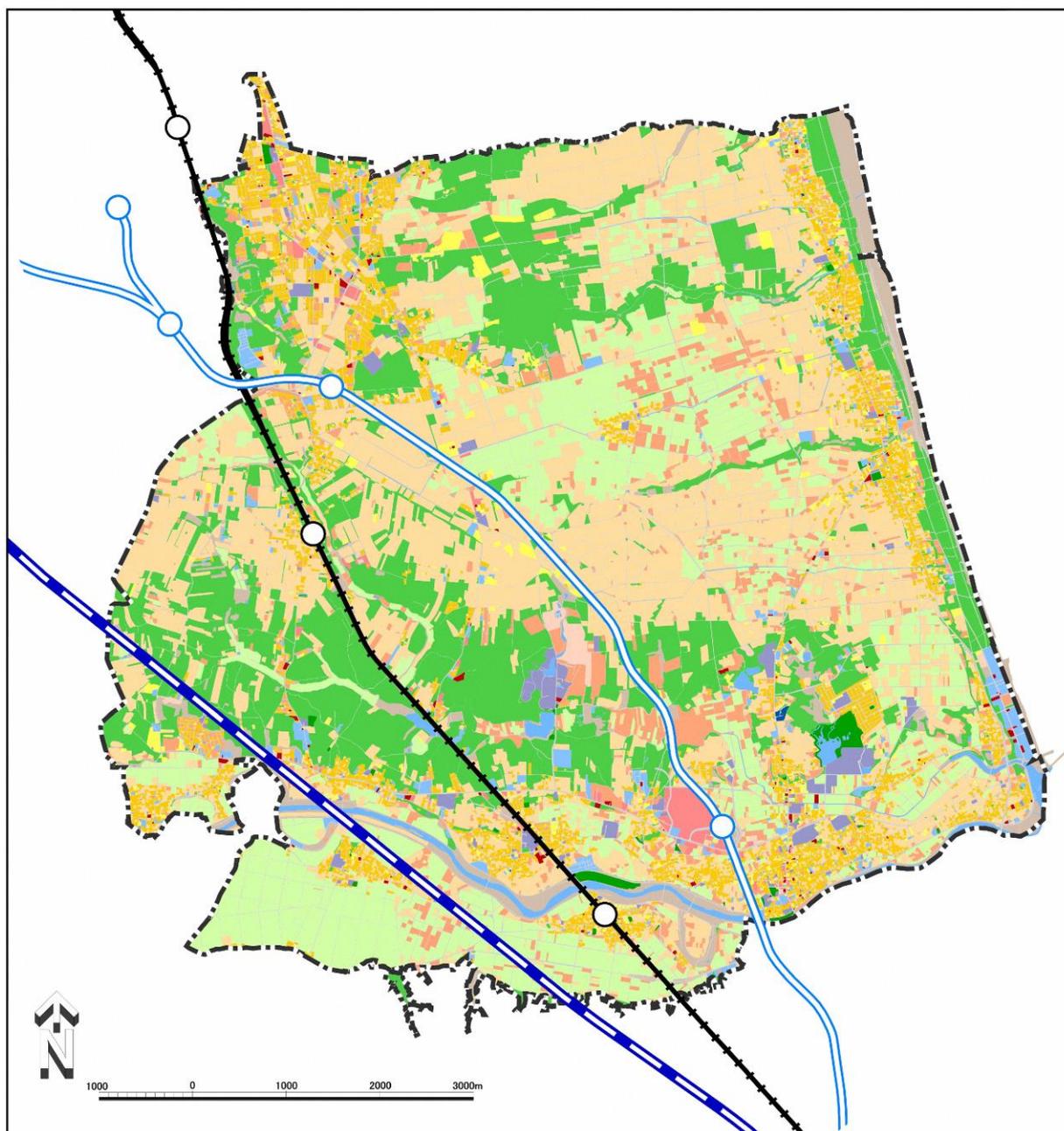
当町では、土地区画整理事業の実施、洋光台団地の分譲、町営住宅の整備等の施策展開を行いながら、三沢市や八戸市からの住宅需要を受け入れることで高い人口増加率を維持してきた。今後は世帯数の増加に伴う新たな住宅需要は見込まれるものの、安全性や快適性をはじめとする生活の質が求められ、多様な住まい方が定着しつつある中、時代に対応した住宅地の形成を行わなければ、定住人口を確保・維持できない状況となりつつある。このため、既に人口減少が見られる地区における人口の維持、拡大市街地を中心にした定住人口の確保を図るためには、従来の価格などの面での入手しやすさに加えて、道路、公園等の都市基盤施設の整備、適正な土地利用の規制・誘導により、良好な居住環境の創出及び保全を図ることが必要となっている。

商業地については、旧百石町の中心市街地に商店街が形成されているほか、下田百石 IC 周辺には大規模商業施設が立地している。このうち IC 周辺の商業地は、周辺市町村も商圈とする広域的な商業拠点となっており、現在の広域的な集客力を活かして、さらなる商業施設の集積を図ることが必要となっている。

工業地については、百石工業団地の整備・分譲が完了したものの、その他の工業地では企業撤退もあり、企業立地の誘導が必要となっている。また、幹線道路沿いには小規模な工業施設も立地しており、その周辺には利活用が求められる開発可能地もあることから、農業をはじめとする土地利用との調整を図りながら、計画的に工業地として位置づけていくことが必要となっている。

農地については、農業者の高齢化や後継者不足により農地の維持が困難となっており、耕作放棄地が増加していることから、特産品づくりやブランド化等の取組みと併せて優良農地の保全を図ることが必要となっている。

図 土地利用現況（平成 24 年都市計画基礎調査）



## INDEX

### 土地利用現況

- |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 田        | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #D3D3D3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 道路用地    | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 公共空地   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px solid blue; border-top: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> 鉄道(新幹線) |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 畑        | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> その他の空地  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 未利用地   |                                                                                                                                                               |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #3CB371; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 山林       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 専用住宅地   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #DC143C; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 業務施設用地 | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border-bottom: 2px solid blue; border-top: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> 自動車専用道路 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 水面       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00008B; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 重工業施設用地 |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #A08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> その他の自然地  |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅用地     |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF6347; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 商業用地     |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #6495ED; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 工業用地     |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #6A5ACD; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 公共公益施設用地 |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #696969; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 交通施設用地   |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                               |

## ② 基本的な考え方

コンパクトな都市づくり、優良な農地や身近な自然・緑地の保全の2つの視点を基本としつつ、長期的観点に立った効果的かつ計画的な土地利用により、町内の一体性とバランス、そして広域的な連続性を考慮した土地利用の推進を図る。

これまで基盤整備を行ってきた既存市街地及びその周辺においては、居住環境の維持・保全及び商業・工業施設の集積促進に努めるほか、交通利便性や土地の有効利用、さらに周辺環境への影響を考慮しながら、適正な開発及び建築を誘導する。このうち、営農継続の見込みがない農地や耕作放棄地については、営農環境の改善や担い手の確保を図り、他の土地利用への転換が必要と判断される場合でも、周辺環境との調和した計画的な土地利用転換を検討する。

### ア 地域活力を生み出す産業集積地の形成

旧百石町の中心市街地における既存商店街の活性化を通じ、徒歩圏で日常的な買い物需要を満たせる商業地の形成を図る。また、IC周辺の大規模商業施設が持つ集客力を活かし、広域的な商業拠点の形成を図る。

百石工業団地及び既存の工業地を中心に良好な操業環境の維持を図るとともに、高速道路等の交通利便性、市街地からの近接性等を考慮しながら、企業誘致の受け皿となる産業集積地の形成を図る。

### イ 安全で便利な住宅地の形成

既存市街地内の住宅地をはじめ、大規模開発で整備された洋光台団地、下田北部地域において形成されている住宅地については、都市基盤整備や適正な用途規制等により、快適性・利便性と安全性を備えた居住環境の整備・保全を図る。

田園居住地域及び環境共生地域内の集落等においては、日常的な買い物ができる一定規模の商業施設を許容しつつ、居住環境の改善又は保全を図る。

### ウ 低未利用地の有効活用

市街地内の空き地や空き家については積極的かつ計画的に有効活用を進め、特に工場跡地等の一団となった低未利用地では、産業用地としての再利用のほか、公共用施設用地、住宅用地としての転換を図る。

耕作放棄地については、農用地としての活用や所有者等による適切な管理を促進するとともに、地域の状況に応じた活用も検討し、他の土地利用への転換が必要と判断される場合でも、周辺環境との調和した計画的な土地利用転換を検討する。

### ③ 土地利用方針

#### a. 「市街地エリア」の土地利用方針

##### ア 住宅地

道路などの基盤整備が十分でなく、災害や交通事故等の危険性を含む住宅地においては、生活道路の改善や身近な公園の整備等により居住環境の改善を図る。

洋光台団地をはじめ既に基盤整備が完了している戸建住宅地においては、ゆとりある低層低密度の住宅地として良好な居住環境の保全を図る。

商業地や工業地など働く場の確保と併せて、定住人口の増大につながる住宅用地を確保する。

今後新たに開発される住宅地については、住民や事業者との連携のもと、計画的な都市基盤施設の整備、居住水準向上の誘導を図ることで、快適で魅力的な居住環境の形成に努める。

空き地や空き家の有効活用を検討するとともに、防災上や景観上問題のある空き家への対策を検討する。

##### イ 商業地

商業形態の変化や需要の動向に対応できるよう、既存の商店街や大規模商業施設の活性化と土地の有効利用を推進する。

ICのアクセス道路周辺においては、既存の広域的な集客力や交通条件を活かして新たな商業地の形成を図るものとし、具体の立地需要等も踏まえつつ必要な土地利用の誘導を図る。

##### ウ 工業地

既存の百石工業団地をはじめ、低未利用地となっている工業用地への再集積を促進するとともに、新たな企業誘致を可能にするため、新たな工業用地の確保を図る。

新たな工業用地の整備にあたっては、周辺環境の保全に配慮するとともに、緑豊かな操業環境の創出の誘導を図る。

#### b. 「田園居住エリア」の土地利用方針

##### ア 産業誘導地域

幹線道路沿道や IC 周辺のうち、交通利便性を活かして低未利用地の有効活用が可能なエリアを「産業誘導地域」と設定し、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する。

##### イ 住宅誘導地域

既存市街地に隣接し、既に一定の宅地化が進んでいる地域を「住宅誘導地域」と設定し、周辺の営農環境、自然環境と調和を図りながら、低未利用地を活用して、ゆとりある住宅地の形成を誘導する。

##### ウ 田園居住地域

現在都市計画法第 34 条 11 号が指定されている既存集落をはじめ、比較的大規模な既存集落は「田園居住地域」と設定し、現在のゆとりある居住環境の保全を図ることを前提とした上で、日常生活に必要な店舗や事務所の立地、生活道路の改善など、生活利便性の向上を図る。

### c. 「環境保全エリア」の土地利用方針

#### ア 重点環境保全地域

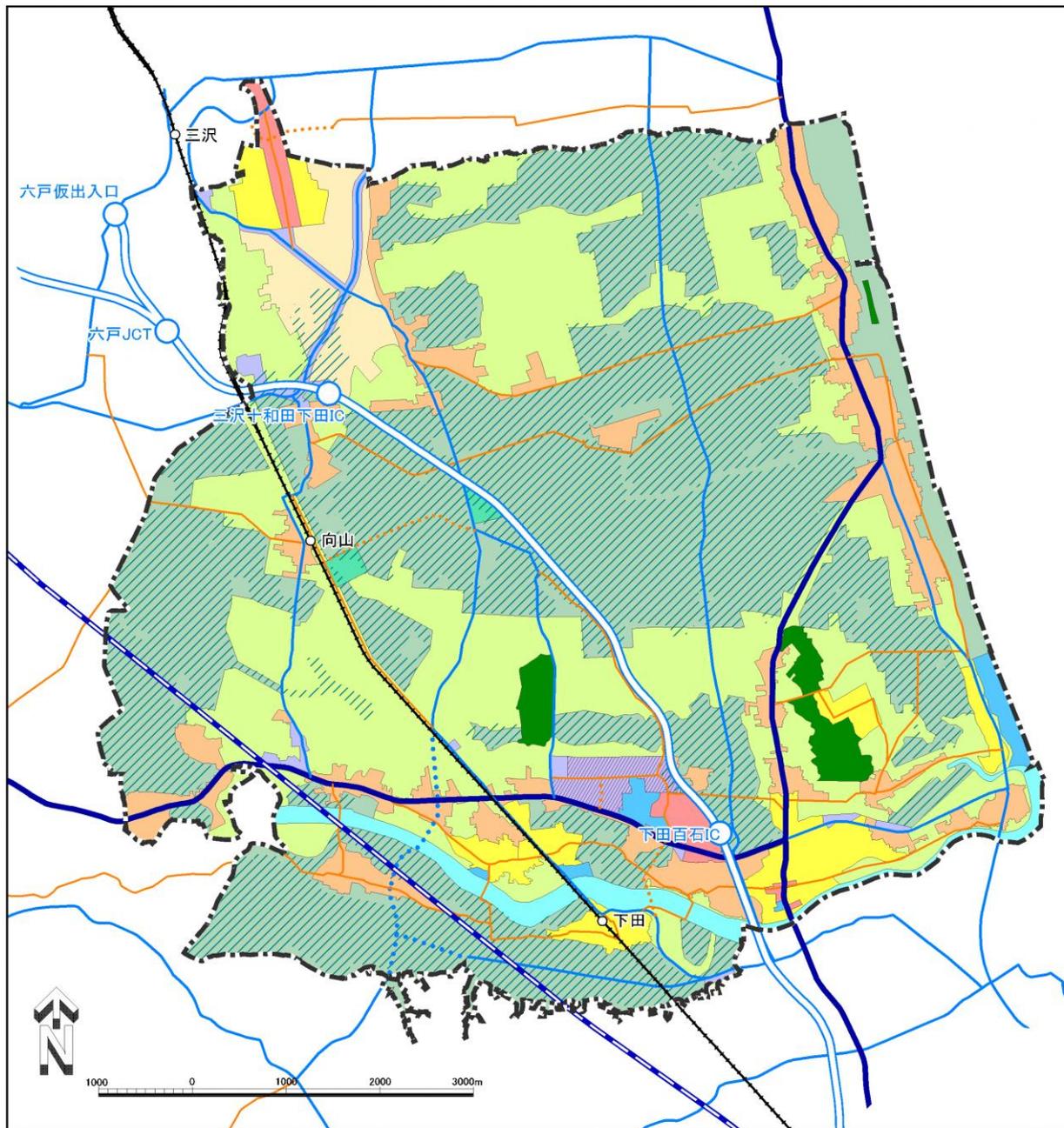
農振農用地及び保安林については「重点環境保全地域」と設定し、食料の安定供給だけでなく、水源涵養機能を通じた都市の防災性向上、緑豊かな田園景観の形成を図る観点から、農地又は森林としての土地利用形態を継続する。

農振法や森林法等の個別法に基づく土地利用規制の遵守による無秩序な転用や乱開発の防止に努めるほか、営農環境や自然環境に影響を及ぼす施設立地や土地利用を制限するため、都市計画手法も活用して保全を図る。

#### イ 環境共生地域

農振農用地及び保安林を除く農地や里山については「環境共生地域」と設定し、新たな宅地開発は抑制し、農業生産環境や自然環境の維持・保全を図る。

図 将来土地利用方針図



## INDEX

### 土地利用区分

市街地エリア	住宅地
	商業地
	工業地
田園居住エリア	産業誘導地域
	// (観光系)
	// (都市活力創出拠点)
	住宅誘導地域
	田園居住地域
環境保全エリア	重点環境保全地域
	環境共生地域
その他	公園
	河川

### 道路区分

	自動車専用道路
	主要幹線道路
	幹線道路
	幹線道路(計画)
	補助幹線道路
	補助幹線道路(計画)

	行政界
	農用地区域
	鉄道(新幹線)
	鉄道(民営)

## (2) 都市活力創出の方針

### ① 現況と課題

当町の市街地及び集落地はこれまで点在して形成されており、平成18年3月の2町合併から10年が経過した現在でも、旧百石町の中心市街地と旧下田町の中心市街地のそれぞれが町の中心地としての機能を担っている。さらに、近年では、三沢市に隣接する下田北部地域における人口及び店舗等の集積により、こうした分散傾向はさらに拍車がかかっている。

また、八戸広域都市計画区域の「地域拠点ゾーン」に位置づけられている下田百石 IC 周辺では、郊外型大型ショッピングセンターなどの商業・工業施設の集積により、広域的な集客力を持つ拠点が形成されつつあるが、分散する市街地・集落を持つ当町全体の拠点としての役割を果たすには至っていない状況となっている。

下田百石 IC 周辺では、商業施設等への近接性や IC アクセスの利便性を活かすことでさらなる産業集積が進むことが期待されているほか、いちよう公園や八戸北丘陵下田公園との連携により、町内外からさらに多くの人々を呼び込む取組みが進められている。

### ② 基本的な考え方

当町の一体性向上、さらに、広域的に当町が担う役割を果たすため、広域的な交通ネットワークや町内の連携軸、さらに災害に対する安全性等を活かして、下田百石 IC 周辺の大規模商業施設とその東西に広がる既成市街地を中心にして、町の都市活力創出につながる拠点形成を進める。

また、都市活力創出拠点の形成を通じ、百石地域と下田地域の市街地間の連絡性・一体性の向上を図るとともに、住宅地や産業集積地の整備を進め、このエリアが有するポテンシャルを最大限に引き出すことを目指す。

### ③ 都市活力創出拠点の形成方針

#### ア 広域商業拠点の充実

下田百石 IC 周辺に立地する郊外型大型ショッピングセンターをはじめとする商業施設については、既存施設の維持・活性化を図るほか、さらなる商業施設の集積促進によって広域的な商業機能の向上を図る。

#### イ 新たな行政サービス拠点の形成

既存の本庁舎・分庁舎との機能分担を調整しつつ、町全体への行政サービス提供を目的とする新たな行政サービス拠点の形成を図る。

津波等の災害の危険性が予想されているエリアに立地している公共施設に関しては、災害危険性の低い都市活力創出拠点内への移転を検討する。

#### ウ 交流拠点の形成

いちよう公園及び八戸北丘陵下田公園に隣接するエリアに新たな交流拠点を整備し、公園と一体的な利用や観光客等の呼び込み等を通じて、町内外の人々が交流する空間づくりを進める。

## エ 住宅地及び産業地の誘導

下田百石 IC 周辺及び幹線道路沿道の交通利便性が高く、農地・山林からの土地利用転換が妥当と判断されるエリアでは、住宅地及び産業地の形成を誘導する。

## オ 公園連携軸の形成

いちよう公園及び八戸北丘陵下田公園を結ぶ路線を公園連携軸と位置づけ、歩道・自転車道の整備・充実を図る。

図 都市活力創出拠点の将来都市構造

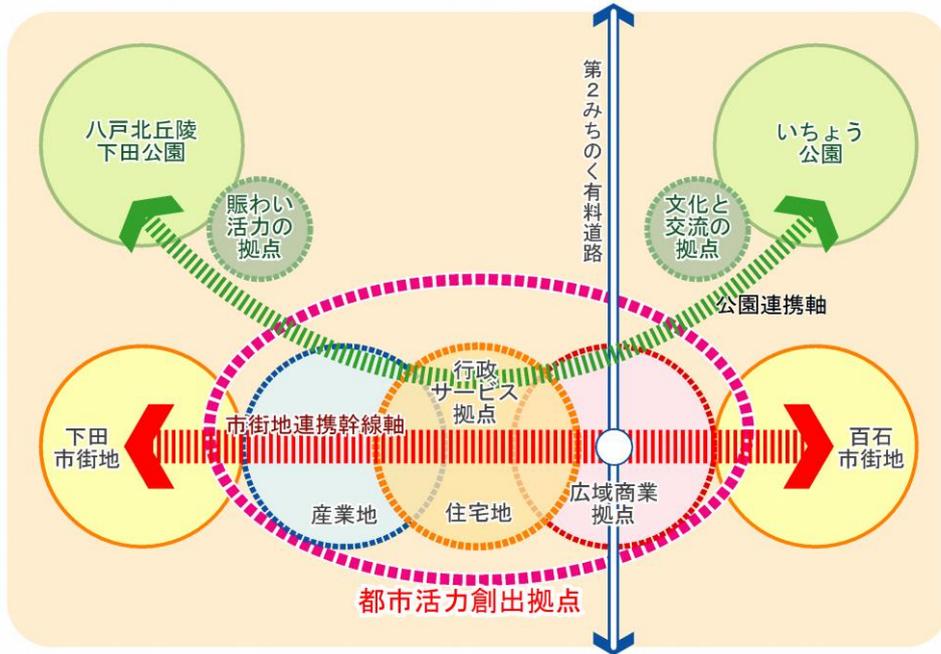
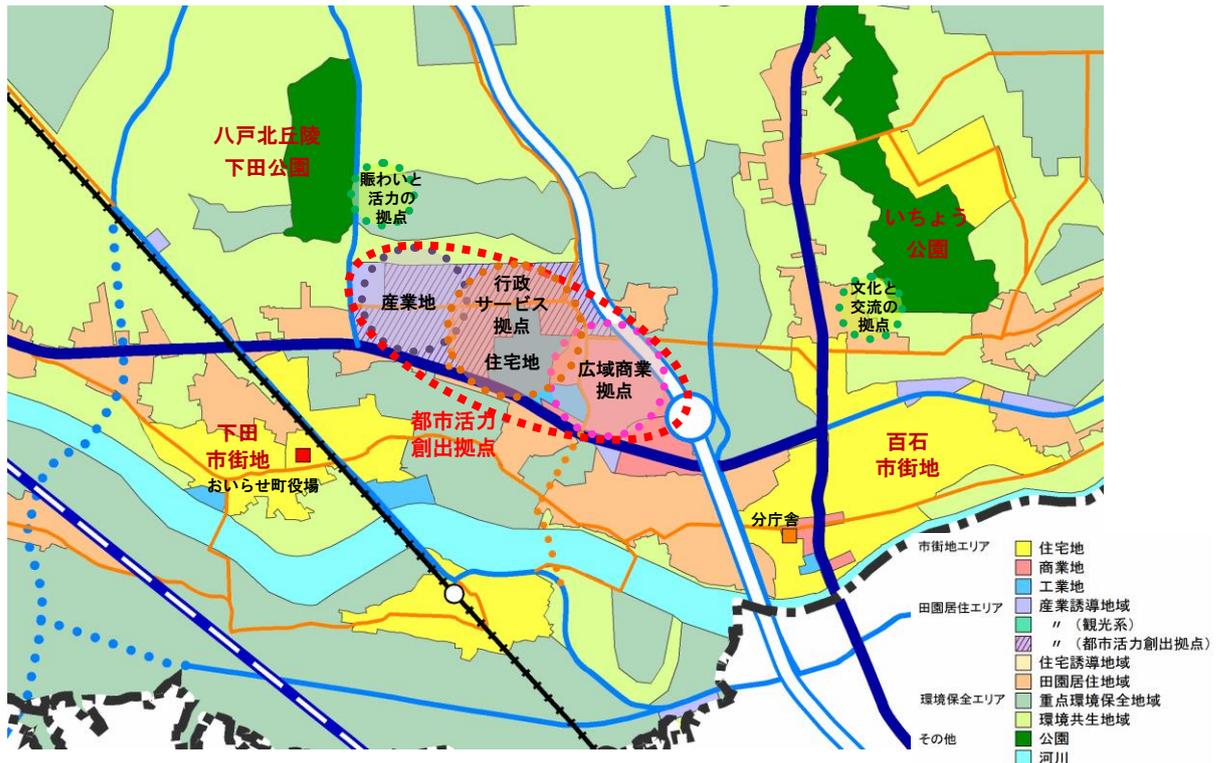


図 都市活力創出拠点における拠点配置イメージ



### (3) 交通体系の方針

#### ① 現況と課題

当町の道路網は、百石道路や第二みちのく有料道路からなる自動車専用道路、国道 45 号・国道 338 号、県道 9 路線、及び主要な町道から構成されているが、生活関連道路の改良、新たな連絡道路の整備など、都市の一体性及び広域との連絡性を向上させるための道路網を再構築することが必要となっている。また、緊急用車両の進入が困難となる狭隘道路や、安心して歩くことができない歩道なども多く、こうした生活道路の整備・改良が求められている。さらに、奥入瀬川にかかる 3 橋梁については、建設から約 50 年が経過しているため、町全体の道路網整備と整合を図りながら橋のあり方を検討する必要がある。

ただし、限られた財源の中、地元からの要望等に応じて全ての道路を整備・改良することは困難であるため、交通混雑の改善効果、防災上の緊急性、周辺まちづくりへの波及効果、当町経済にもたらされる効果等を総合的に勘案した上で計画的に整備を進めることが課題となっている。

町内の公共交通は、鉄道（青い森鉄道）のほか、周辺市町村に連絡する路線バス、町内を循環する「おいらせ町民バス」が運行されている。このうち、鉄道に関しては、利用者の減少や採算性の低下などの課題を抱えているが、「向山駅ミュージアム」や駅舎等の環境整備など、地域住民が主体となった取組みも展開されつつある。また、おいらせ町民バスが、町内の移動手段として利便性向上に寄与している一方で、路線バスについては、利用者減少に伴い運行本数が減少するという悪循環により、これまで以上に路線維持が厳しい状況となりつつある。

#### ② 基本的な考え方

周辺市町村間、町内の拠点間及び市街地間の連絡・連携を強化するため、幹線道路の役割や機能に応じて適切な整備と維持・管理を推進するとともに、生活や交流、産業を支える機能性・利便性の高い道路交通体系及び公共交通体系の実現を図る。

##### ア 広域交流を支える幹線道路の整備

広域間の連携強化に向けて、国道・県道の整備・充実を図るとともに、町内拠点間の連絡・連携強化に向けて、横断軸・縦貫軸を担う幹線道路の整備を図る。このうち老朽化が進む橋梁については、架け替えや計画的な維持・管理により、安全な交通環境の維持を図る。

その他、自然資源や歴史文化資源、レクリエーション施設などの観光施設の周辺については、来訪者等が安全・安心して散策できるよう遊歩道等の整備や安全対策、わかりやすい案内表示・標識の設置などを進める。

##### イ 安全・安心な生活を支える生活道路の改善

商店街や教育施設、医療施設周辺をはじめ多くの歩行者が利用する生活道路については、自動車、自転車及び歩行者の安全性に配慮し、歩行空間の確保や歩車分離方策の導入などにより安全で快適な交通環境を整備する。

また、緊急車両の進入が困難な区域を解消するため、狭隘道路の整備・改良に努める。

## ウ 利便性の高い公共交通ネットワークの形成

住民・来訪者等の利用者のニーズや地域特性を踏まえながら、鉄道事業者・バス事業者等と連携して、既存の公共交通体系の見直しや住民・来訪者等の交通手段としてのあり方について検討し、持続可能な新たな公共交通体系の構築を検討する。

## ③ 交通施設整備方針

### a. 道路の整備方針

#### ア 自動車専用道路

百石道路や第二みちのく有料道路からなる自動車専用道路については、関係機関との協力のもと、道路環境の適正な維持・管理を図る。

#### イ 主要幹線道路

国道 45 号及び国道 338 号については、近隣市町村及び町内市街地間を連絡する「主要幹線道路」に位置づけ、交通混雑の解消や交通安全対策を図る。

#### ウ 幹線道路

主要幹線道路を補完し、町内の市街地及び既存集落間を連絡する「幹線道路」として以下の路線を位置づけ、狭隘区間の改良を含む道路環境の整備促進と適正な維持・管理を図る。

国道 338 号（海岸線縦貫軸）

主要地方道八戸百石線（海岸線縦貫軸）

町道中野平・三沢線（東部縦貫軸）

主要地方道八戸野辺地線（中部縦貫軸）

主要地方道三沢十和田線（中部縦貫軸）

町道北ノ平線（西部縦貫軸）

町道木ノ下・二川目線（北部横断軸）

町道豊原・豊栄線（中部横断軸）

県道柳町下田停車場線、県道市川下田停車場線（南部横断軸）

#### エ 補助幹線道路

中部横断軸や北部横断軸、西部縦貫軸を担う町道については、主要幹線道路及び幹線道路を補完し、町内の主要な既存集落間を連絡する「補助幹線道路」として位置づけ、狭隘区間の改良やルートの見直しも含めた道路環境の整備促進と適正な維持・管理を図る。

#### オ その他生活道路

その他の生活道路については、道路整備計画に基づく計画的な整備・改良を進める。

#### カ 橋梁

奥入瀬川に架かる 3 橋のあり方については、道路網再構築と合わせた検討を行う。

その他の橋梁については、長寿命化計画に基づき計画的な維持修繕を行い、ライフサイクルコストの低減に努める。

## b. 公共交通の整備方針

### ア 鉄道

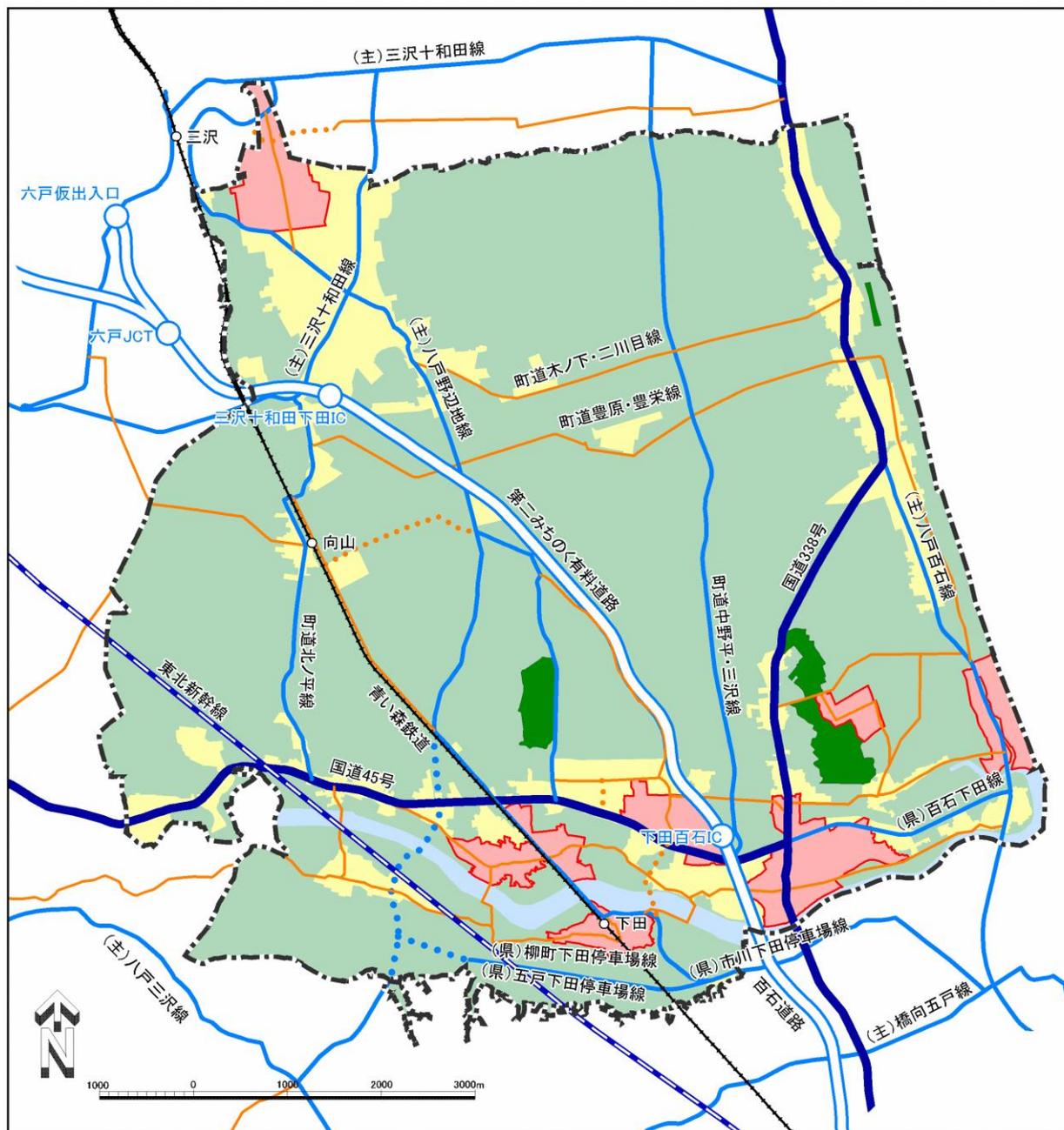
鉄道利用者数増大を目的とする地域住民主体の活動を支援するほか、鉄道事業者との連携により利用者の利便性向上に向けた取組みを展開する。

### イ バス

八戸圏域間の路線バスについては、上限運賃方式を推進し、輸送量の向上を図る。

町内のバス交通については、利用実態や需要調査を踏まえるととも、費用対効果を十分に勘案しながら、きめ細かく利便性の高い交通体系の構築を目指す。

図 将来道路網配置方針図



## INDEX

### 道路区分

- 自動車専用道路
- 主要幹線道路
- 幹線道路
- ..... 幹線道路(計画)
- 補助幹線道路
- ..... 補助幹線道路(計画)

### エリア区分

- 市街地エリア
- 田園居住エリア
- 環境保全エリア
- 公園
- 河川

- 行政界
- 鉄道(新幹線)
- 鉄道(民営)

## (4) 環境共生の方針

### ① 現況と課題

農地や里山、河川、海岸など多様な自然環境を有している当町では、宅地化が進む中で、自然環境との調和と良好な景観づくりが課題となっている。特に近年では、地球環境全体の変化も影響して昆虫や野鳥が生息する水辺環境が少なくなりつつあるため、貴重な自然を保全していくことがこれまで以上に求められている。また、近年、農地転用による農用地の減少や後継者・担い手不足等によって農家戸数が減少傾向にあり、営農を取り巻く環境が厳しさを増す中、優良農地をいかに維持・保全するかが課題となっている。

町では、快適で安心して暮らすことができる循環型社会の構築を目指し、平成22年2月に「おいらせ町地域新エネルギービジョン」を策定し、太陽エネルギーをはじめとする新エネルギーの導入に向け、総合的かつ具体的な行動を展開することとしている。具体的な推進プロジェクトとして、①おいらせ型環境共生住宅、②木質バイオマス・農産バイオマス、③BDF、④温泉排熱利用の検討を行うこととしており、今後のまちづくりの中で具体的に展開することが必要となっている。

### ② 基本的な考え方

当町の骨格をなす海岸線、奥入瀬川、豊かな森林については、自然資源として保全するとともに、自然が持つ多面的な機能の維持を図る。

さらに、環境負荷の軽減を図るため、日常生活や都市活動により発生する温室効果ガスの発生を抑制する取組みを推進する。

#### ア 良好な自然環境と営農環境の保全

海岸の黒松並木や奥入瀬川、森林については、当町の豊かな自然環境の骨格を形成する資源として、その歴史的価値や景観構成要素にも配慮して積極的な保全を図る。

その他、市街地を取り巻く里山や水辺の自然環境、優良農地については、潤いとやすらぎを感じることができる田園環境や景観の保全を図るとともに、これらが有する水源涵養をはじめとする災害防止機能等を維持する観点から計画的な保全を図る。

#### イ 資源循環型社会の形成

公共施設をはじめ、各家庭や工場・事業所において、積極的な省エネ活動を推進するほか、太陽光や風力、木質バイオマスをはじめとする新エネルギーの利用を促進する。

なお、これら新エネルギー施設の設置にあたっては、周辺の自然環境や住環境との調和に努めるよう指導を行う。

その他、クリーンエネルギーである電気自動車等の普及促進のための環境整備を図る。

## (5) 都市施設整備の方針

### ① 現況と課題

当町では8路線が都市計画道路として計画決定されており、このうち4路線の整備が完了しているものの、残りの4路線は未整備のままとなっている。今後は、未整備区間の早期整備を進める一方で、整備の必要性や緊急性の低い区間を対象とした計画見直し、又は、都市計画区域に拡大・編入された区域を含めて新たな都市計画道路の配置について検討を行うことが必要となっている。

公園等に関しては、運動公園1箇所、総合公園1箇所、地区公園1箇所、街区公園19箇所、都市緑地1箇所があり、運動公園の一部を除き全て整備済みとなっている。大規模な都市基幹公園（総合公園・運動公園）が充実している一方で、用途地域を除くと身近な公園である住区基幹公園（街区・近隣・地区公園）の配置は少なく、都市計画区域の内外で1人あたり公園面積に格差が生じているなどの課題もあるため、都市公園以外の既設公園を都市公園として活用するほか、低未利用地の活用による公園の設置、新たな開発に伴う公園の設置などにより、公園不足地域の解消を図ることが必要となっている。

下水道に関しては、公共下水道事業と農業集落排水事業による整備が行われており、これら事業区域外においては合併処理浄化槽による処理を基本としている。これまでの公共下水道整備率は、認可整備率 89.5%、水洗化率 89.0%となっているが、新たな整備には多額の事業費を要することから、効果的な推進に向けて計画区域の見直しが必要となっている。また、農業集落排水区域では、当初見込んでいた計画人口に既に達しており、接続できない新築住宅が増加している。

### ② 基本的な考え方

#### ア 良好な都市環境を実現する都市施設の整備

用途地域を指定し、今後も良好な市街地環境を維持すべき地域においては、快適性・利便性と安全性を備えた良好な住環境を提供するため、道路、公園等の都市施設の維持・更新を計画的に行う。

道路や公園が不足する既成市街地においては、地区計画制度等も活用しながら、市街地更新と併せて計画的に都市施設の整備を進める。

少子高齢化を踏まえて公共施設の適正配置を検討するほか、利用者のニーズを踏まえて、既存公共施設の適切な更新を図る。

#### イ 既存施設を活用したまちづくりの推進

既に都市施設が整備された市街地に関しては、空き地や跡地を含む低未利用地の活用を積極的に進めることにより、既存の社会資本ストックを効果的に活用できるまちづくりを進める。

既存の都市施設、特に各地域の身近な公園等については、住民との協働による維持・管理を検討するほか、利用者のニーズを踏まえた施設のリニューアルや充実を検討する。

いちょう公園と八戸北丘陵下田公園を結ぶコミュニティ道路の整備をはじめ、各地域の公園や広場、河川敷等の自然環境を歩道等で結ぶことにより、各公園が持つ機能を補完しあえるネットワークの形成を図る。

## ウ 時代の変化に応じた効率的な整備の推進

限られた財源の中で効率的かつ効果的な整備を進めるため、事業効果が低い未整備区域・路線等については柔軟に見直しを進める一方で、今後の人口動態や開発需要等を見据えながら、新たに必要となる都市施設の整備を計画的に進める。

新たに整備する都市施設に関しては、既存の道路やオープンスペース等を積極的に活用するほか、地域の実態に応じた規模・規格を柔軟に取り入れるなど、整備費及び維持管理費への負担が少ない整備手法を検討する。

## ③ 都市施設配置方針

### ア 都市計画道路

都市計画区域の指定・拡大を予定する下田北部地域を含め、都市の一体性向上や連携強化に必要な道路のうち計画的な道路用地確保が必要な路線については、都市計画道路として計画決定し、市街地の形成・更新と一体的に整備を進める。また、未整備の都市計画道路については、地域の実態や交通量の見通し等を踏まえ、必要に応じて路線の見直しを検討する。

### イ 都市公園

各地域の公園整備状況、災害時における避難場所の必要性等を勘案しながら、計画的な公園の配置・整備を進める。

下田北部地域をはじめ公園が不足する地域においては、開発行為により設置される公園が相互に一体性や連携を持つよう、具体的配置や施設内容に関する調整に努める。

八戸北丘陵下田公園及びいちょう公園では、保全管理や有効活用に関する中長期のビジョンを策定して、ボランティア主体による通年で楽しめる公園づくりを目指す。

### ウ 下水道

地域の事情を踏まえながら、公共下水道事業、農業集落排水事業、合併処理浄化槽補助金交付事業を活用した整備を進める。

このうち公共下水道区域については、現在及び将来の市街地形成状況、下水道施設の整備及び維持管理に要する費用等を総合的に勘案しながら、現在の計画区域の見直しを検討する。

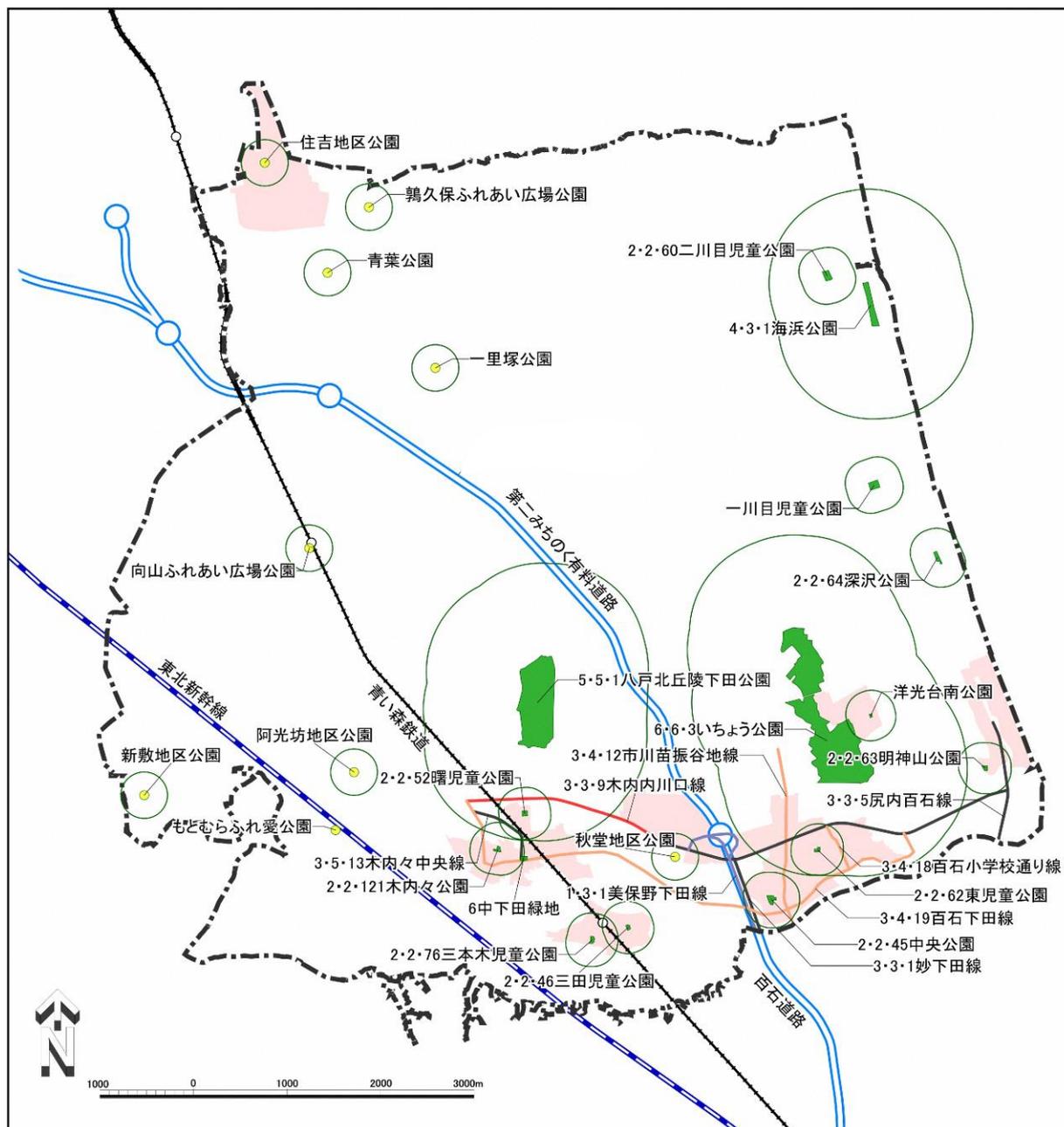
農業集落排水事業については、既存施設の適正な維持管理と更新を計画的に進めるほか、下水道施設に接続できない宅地に対しては、汚水処理施設の機能強化や合併処理浄化槽の設置等による整備を検討し、効果的な下水道施設整備を進める。

### エ 都市下水路

下田北部地域について、地域全体の雨水排水処理計画を策定し、都市下水路の整備を検討する。

また、宅地化の進展によって下流河川の流下能力の不足が懸念されるエリアでは、無秩序な宅地化の抑制を図る一方、開発に伴う調整池の設置及び設置後の維持管理が適正に行われるよう指導の強化を図る。

図 都市施設配置方針図 (新たな施設配置については今後検討)



## INDEX

### 都市施設

- |  |             |  |           |  |         |
|--|-------------|--|-----------|--|---------|
|  | 都市計画道路(整備済) |  | 公園利用圏     |  | 行政界     |
|  | " (暫定供用)    |  | 市街地エリア    |  | 鉄道(新幹線) |
|  | " (施行中)     |  |           |  | 鉄道(民営)  |
|  | " (未整備)     |  | 都市公園・都市緑地 |  | 自動車専用道路 |
|  | その他の公園      |  |           |  |         |

## (6) 防災都市づくりの方針

### ① 現況と課題

当町では過去にも大規模な地震災害に見舞われてきた歴史を持っており、平成23年3月11日の東日本大震災では、沿岸部を中心に建物被害が発生したほか、工業・農林漁業関連を中心として地域経済にも甚大な被害を受けた。さらに、平成24年10月に青森県が発表した被害想定では、最大級の津波(L2レベル)が発生した場合、東日本大震災の4倍を超える範囲が浸水区域となり、奥入瀬川沿いの市街地の大半で5m以上の浸水になるとの想定が公表されている。

こうしたことから、当町では東日本大震災以降、避難計画に基づく避難施設の整備や避難態勢の強化を図るため、避難タワーの設置や避難道路の整備などが着実に進められている。

また、町内では過去にも河川氾濫に伴う浸水被害が発生してきたほか、一部の急傾斜地では崩壊の危険性が確認されているため、より安全で安心できる都市づくりを目指して、総合的な防災都市づくりの推進が必要となっている。



津波避難タワーの建設

### ② 基本的な考え方

台風や集中豪雨による風水害や土砂災害、巨大地震に伴う津波災害など、町民の命と財産を脅かす自然災害に対しては、適切な土地利用の誘導、建築物の耐震化の誘導、避難場所及び避難路の整備、各種防災対策の実施など、総合的な防災・減災対策を推進する。

特に、既に多くの住民が居住している市街地や集落で、雨水排水機能が弱い地域は、ハード面での対策の推進を図る。河川の氾濫等浸水の可能性がある地域、急傾斜地で崩壊の危険性が高い地域、小規模山地で崩壊の危険性が高い地域は、ハザードマップを活用した意識啓発等ソフト面での対策と併せて、新たな住宅建設の抑制を図る。

#### ア 災害に強い拠点の形成

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進める。

津波等の災害の危険性が予想されているエリアに立地している公共施設に関しては、災害危険性の低い都市活力創出拠点内への移転を検討する。

都市活力創出拠点を防災拠点として位置づけ、臨時ヘリポート等の救護活動拠点及び備蓄倉庫、貯水槽等の災害応急対策に必要な施設の整備を推進する。

#### イ 地震・津波・火災に強いまちづくり

地震による倒壊防止と避難所としての機能維持を図るため、公共施設の耐震化及び飲食料・資機材の備蓄を計画的に進める。

木造住宅を中心として耐震診断及び耐震化を促進するほか、転倒や倒壊の恐れのあるブロック塀の撤去・改修を促進する。特に、建物の倒壊や延焼火災の危険性の高い地区においては、重点的に耐震化を促進するとともに、道路や公園・広場等のオープンスペースを確保し、延焼の拡大を防止する。

海岸部においては、防波堤、陸閘、防潮堤などの漁港海岸保全施設の整備を進めるとともに、津波避難タワー整備などにより避難場所を確保する。また、沿岸部の急傾斜地崩壊防止施設の整備と併せて、避難路（避難階段等）の整備を進める。

津波による被害が想定され、避難場所までの迅速な避難が困難な地区では、新たな住宅建設の抑制や高台への移転可能地の確保を検討する。

#### **ウ 風水害に強いまちづくり**

農地や里山の適切な管理により、これら自然的土地利用が有する保水機能や土砂流出防止機能の維持を図る。

また、宅地化の進展によって下流河川の流下能力の不足が懸念されるエリアでは、無秩序な宅地化の抑制を図る一方、開発に伴う調整池の設置及び設置後の維持管理が適正に行われるよう指導の強化を図る。

#### **エ 災害危険性に対する周知**

土砂災害の恐れがある箇所については、ハザードマップの周知や表示板の設置などにより地域住民へ危険性を周知するとともに、急傾斜地崩壊対策事業等の予防措置を図る。

軟弱地盤が広く分布する地域や、地盤の液状化が予想される地域については、地震による被害の可能性を関係機関と連携し周知する。

#### **オ 地域の防災体制の強化**

各地域において自主防災活動組織の強化を図るとともに、災害時に地域の高齢者を守るための支援体制や連絡体制の強化を図る。

定期的な避難訓練を通じて、地域の防災意識向上を図るほか、学校教育の場の中で子どもたちへの防災教育の充実を図る。

## (7) 魅力的な景観づくりの方針

### ① 現況と課題

町内には、清流奥入瀬川、海岸線の黒松並木、八甲田山・名久井岳の眺望などの豊かな自然、歴史のある神社仏閣と杜、国指定の史跡「阿光坊古墳群」などの優れた景観、百石えんぶり等の伝統芸能や祭り、酒蔵、広大な農地、落ち着いた住宅地やショッピングセンター等人々の生活を反映した景観があり、これらは、先人から受け継ぎ、発展してきた町の歴史・文化を象徴する町民共有の資産であり、当町の歴史や文化、「おいらせ町らしさ」を継承する要素として活用・保全を図ることが求められている。

町では、当町の魅力ある景観地を「景観百選」として認定し、広くPRを行っているところであり、今後は、住民や企業による取組みも進める中で、一体的な景観づくりを進めていくことが必要となっている。

### ② 基本的な考え方

豊かな自然や歴史・文化、人々の営みによって構成される当町の景観は、地域の個性や魅力を生みだし、町民の誇りとなっていることから、地域間の交流や地域活性化に資する大切な資源と位置づけ、次の基本的な考え方に基づき魅力的な景観づくりを進めることとする。

- 町の自然、歴史・文化等と町民の生活、経済活動等との調和により形成されている良好な景観の整備と保全を図る。
- 観光その他の地域間の交流の促進に大きな役割を担う良好な景観を住民、事業者、行政の協働により守り、育てていく。
- 現在の良好な景観の保全にとどまらず、周囲と調和した新たな良好な景観を創出する。

#### ア 豊かな自然の景観を守り育て、活かす

防災林としても重要な役割を果たしている海岸線の黒松並木は、住民が育ててきた貴重な緑であり、当町の景観の骨格にもなっていることから、住民と行政の協働により保全を図る。

台地上の森と低地との境をなす斜面林の緑の景観、鮭が遡上する奥入瀬川の水辺景観、白鳥や多種多様な野鳥を育む間木堤や根岸堤などのため池の景観を保全する。



海岸線の黒松並木



奥入瀬川



間木堤（八戸北丘陵下田公園）

## イ 歴史・文化の景観を守り育て、次世代へ継承する

地域の歴史や文化を伝える史跡や文化財、神社仏閣の景観を守り育てるため、町民への啓発活動、住民組織や地域の担い手の育成、散策ルートの設定、案内板の設置等を通じて、地域住民との協働の取組みを進める。



根岸の大いちょう



氣比神社



阿光坊古墳群

## ウ 人々の営みや暮らしの景観を整え、育てる

百石まつりや下田まつりなどの祭りやおいらせ鮭まつりなどのイベント、休耕地や河川敷を利用した花畑の創出、伝統芸能や酒造り等の伝統産業の啓発等を継続するとともに、今後の担い手の育成を図る。

良好な里山の景観、農地と農山村の景観、鮭漁やホッキ貝漁、地引網漁など漁場の景観を守り育てていくために、農林漁業施策と連携して美しい農山村漁村の景観づくりを進める。



百石まつり



下田まつり



地引網漁

## エ 都市景観を創り、育てる

地域の良好な景観形成に先導的な役割を果たす公共施設については、関係機関と連携して良好な景観整備を進める。

街路や公園等における良好な景観形成に加え、道路沿道の街並みや屋外広告物に関するルールづくり、さらに住宅地や商業地、工業地における景観形成のルールづくりを支援する。

町民、事業者、市民団体等景観活動の支援を通じ、公園、道路の環境整備活動や清掃活動のほか、町内会や集落単位での景観づくりの取組みを促進する。



みなくる館・いきいき館周辺



いちよう公園



外人ハウスの街並み



### 3 地域別構想

地域別構想は、町全体を対象とする「都市づくり」の方向性を示す全体構想に対し、地域の特性や地域が抱える課題を踏まえて、より具体的な「地域づくり」の方向性を明らかにするために作成するものである。

当町における「地域」については、一体的なまとまりや広がりを持ち、特性や課題に類似性が見られる地域であり、さらに町民にとっても分かりやすい地域として、「小学校区」を基本単位として地域設定を行うこととする。

図 地域別構想区分

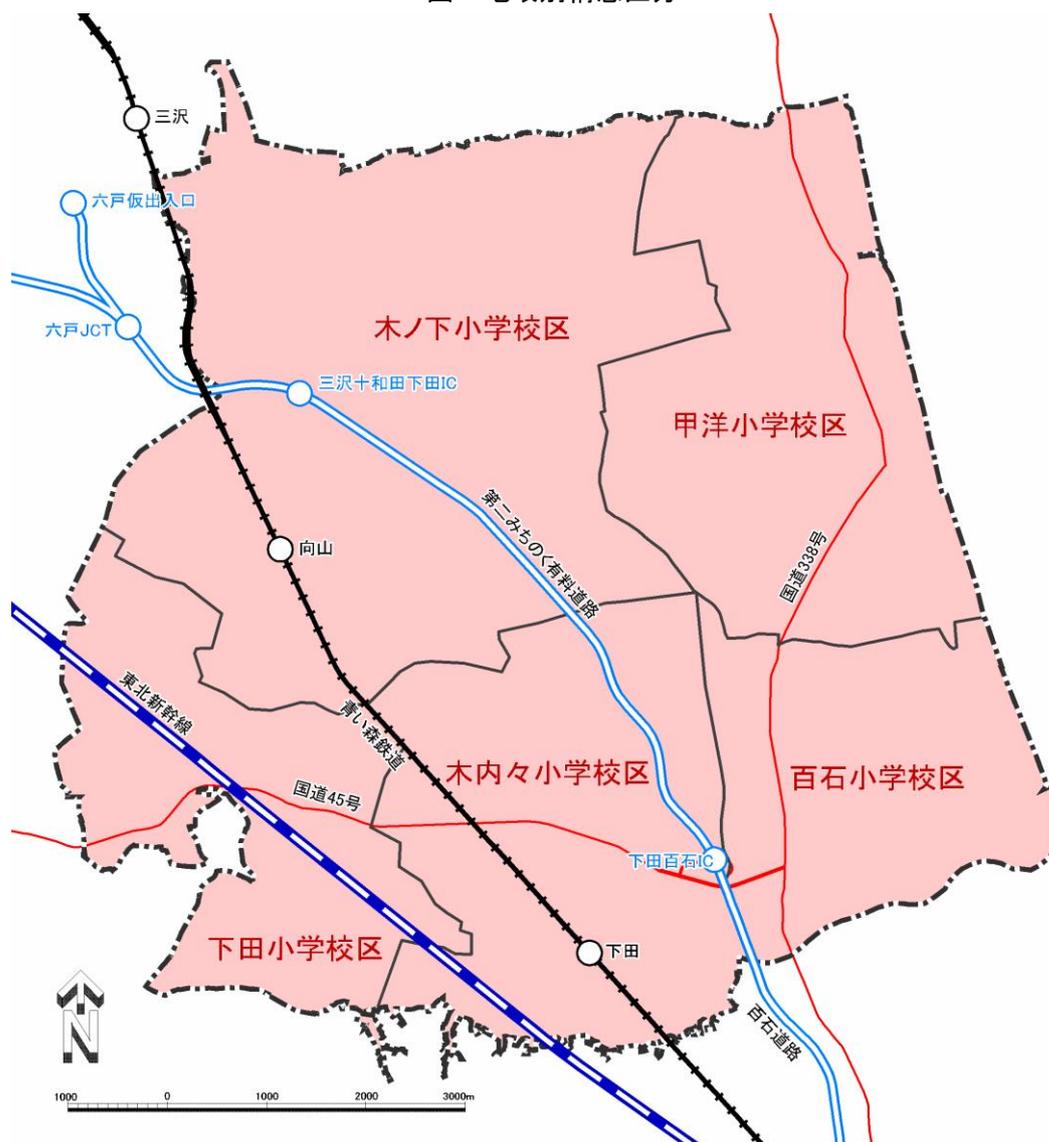


図 地域別人口増減

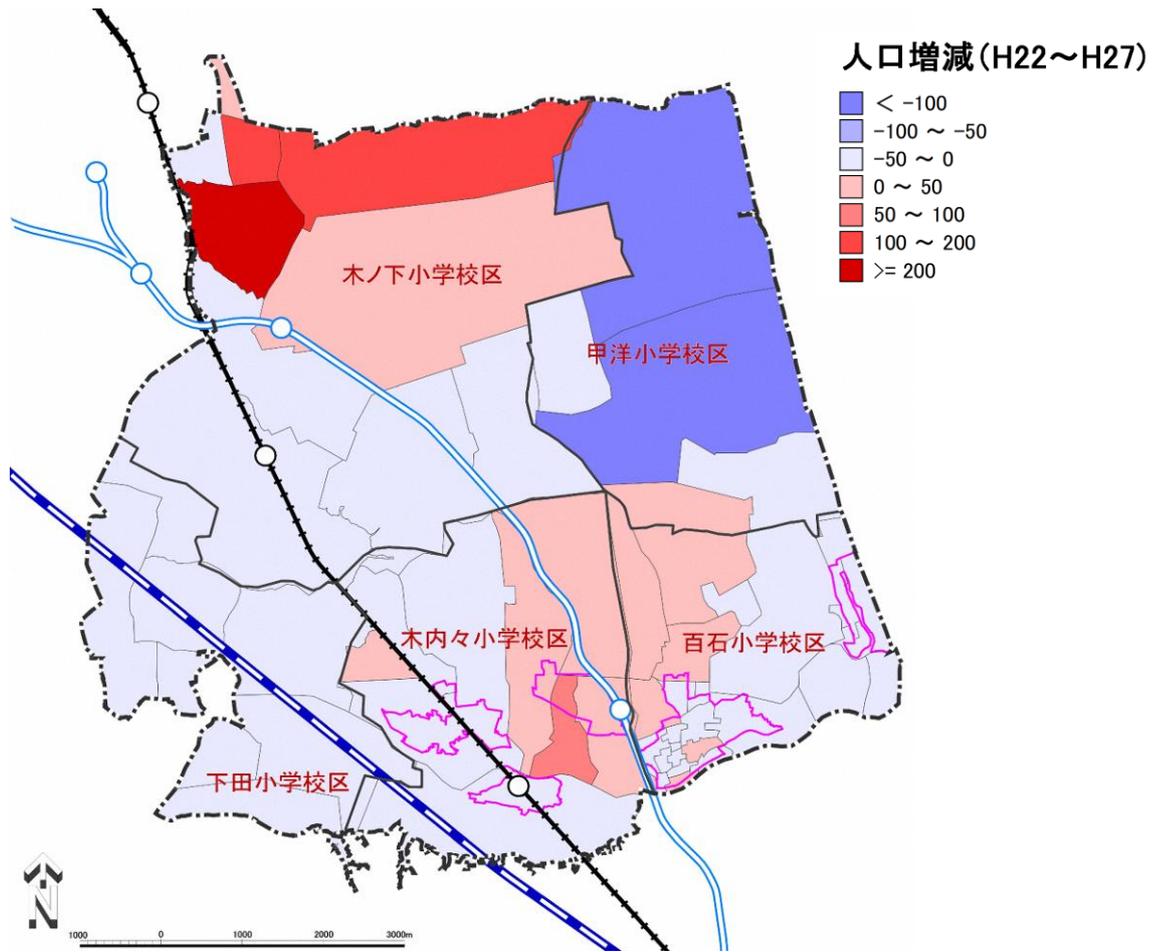
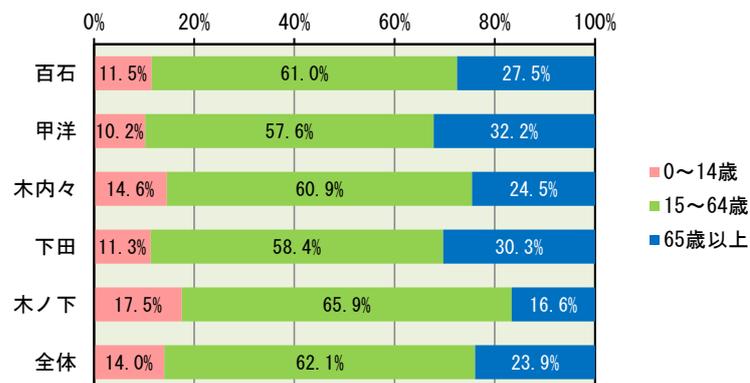


表 地域別人口及び世帯数の変化

小学校区	人口				世帯数			
	H22	H27	増減数	増減率	H22	H27	増減数	増減率
百石	6,722	6,469	-253	96.2%	2,576	2,647	71	102.8%
甲洋	3,467	3,204	-263	92.4%	1,219	1,216	-3	99.8%
木内々	4,250	4,220	-30	99.3%	1,545	1,621	76	104.9%
下田	2,150	2,066	-84	96.1%	718	739	21	102.9%
木ノ下	8,520	9,055	535	106.3%	3,268	3,656	388	111.9%
全体	25,109	25,014	-95	99.6%	9,326	9,879	553	105.9%

(各年とも10月1日現在の人口・世帯数)

図 地域別年齢構成



(平成27年10月1日現在の年齢構成)

### 3-1. 百石小学校区(百石南部地域)

#### (1) 地域の現況と課題

##### ① 地域の概況

この地域は、旧百石町の中心地域として発展してきた地域であり、国道45号及び県道等の幹線道路沿道には、小売店舗や分庁舎等の業務施設が立地する商店街が古くから形成されている。

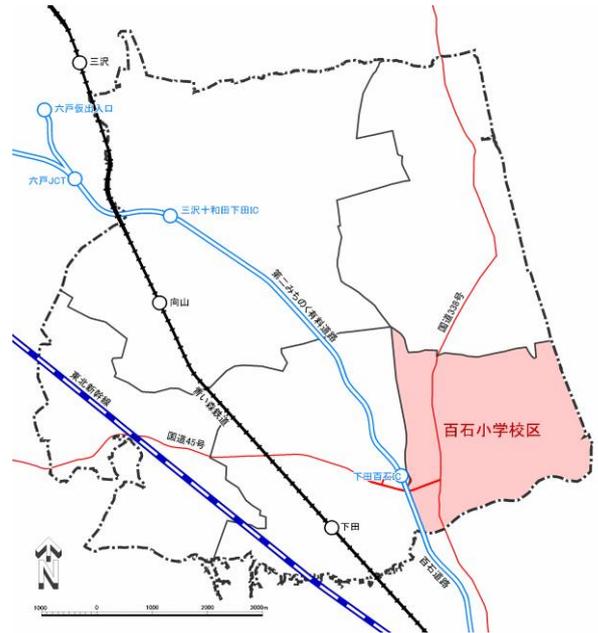
この商店街を中心とする上明堂地区では、130年の伝統を誇る百石まつりが開催され、現在のおいらせ町でも重要な役割を担う地区となっているが、その一方、最近10年間で2割以上の店舗が減少するなど、空き店舗活用等の具体的な商店街活性化策の展開が必要となっている。

沿岸部には百石漁港や青森県新産業都市建設事業団が主体となって整備を行った百石工業団

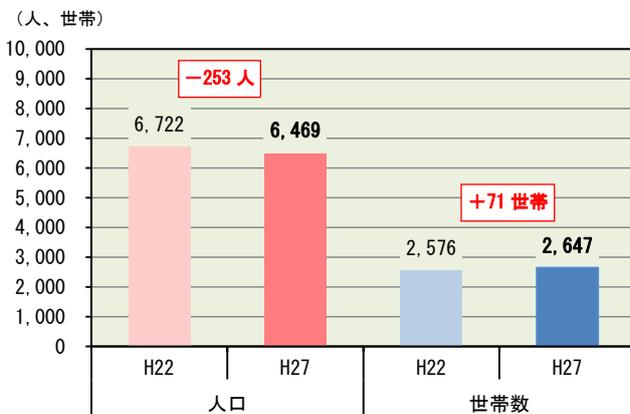
地が立地しているほか、上明堂地区の一部にも、百年以上の歴史を持つ酒造工場が立地している。太平洋沿岸部に立地している百石工業団地には製造業を中心に数多くの企業が立地しており、未利用宅地はわずかしかなかった状況となっているが、大規模地震に伴う津波への対策が必要であることから、堤防の嵩上げが進められている。

既存市街地の北側には約55.4haの敷地を有するいちょう公園が整備されているほか、その隣接地では、青森県新産業都市建設事業団によって戸建住宅を中心とする洋光台団地が整備され、503区画の大部分で宅地化が完了している。その他の用途地域内の住宅地では、農地や山林等の未利用地が多く残されており、これらを有効活用した宅地化の促進が課題となっている。

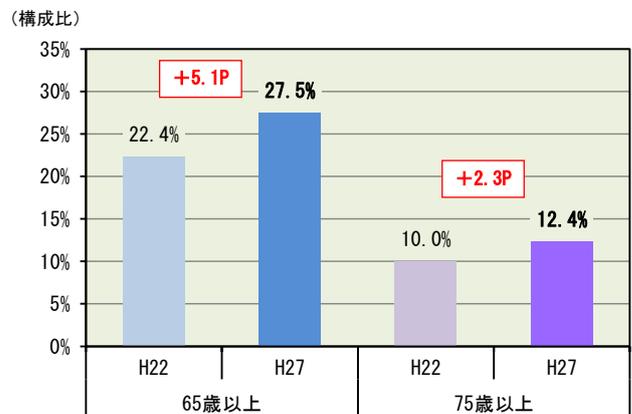
明神川、奥入瀬川、いちょう公園周辺の水辺環境については、数多くの野鳥類が飛来する希少な動植物の生息地となっているが、その一方、明神川地区周辺では過去にも水害が発生しており、洪水危険箇所(洪水ハザード地区)となっていることから明神川の改修が進められている。



■ 人口・世帯数の変化



■ 高齢者人口割合の変化



## ② 地域住民の意向

### ア 住民意向調査結果（平成26年2月実施）より

「住み良い」の回答は町平均を下回るものの、「どちらかといえば住み良い」を選択する割合は67%と町内で最も多くなっている。また、「住み続けたい」とする割合は、木内々小学校区（下田中心地域）に次いで高い。

下水などの環境衛生や公園や遊び場に対する満足度は町内でも特に高くなっているが、災害対策や静けさに対する満足度は町平均を下回っている。

まちづくりの課題では、道路・公共交通の整備が最も多くあげられているが、町全体と比較すると、河川・水路の整備や商工業の振興、消防・防災体制の充実・強化をあげる割合が高くなっている。

#### ■ おいらせ町は「住み良い」まちか

区分	百石小	町全体との差
住み良い	18.1%	-1.2%
どちらかといえば住み良い	67.0%	3.2%
どちらかといえば住みにくい	12.0%	-0.5%
住みにくい	1.1%	-1.1%
不明	1.8%	-0.3%
総計	100.0%	—

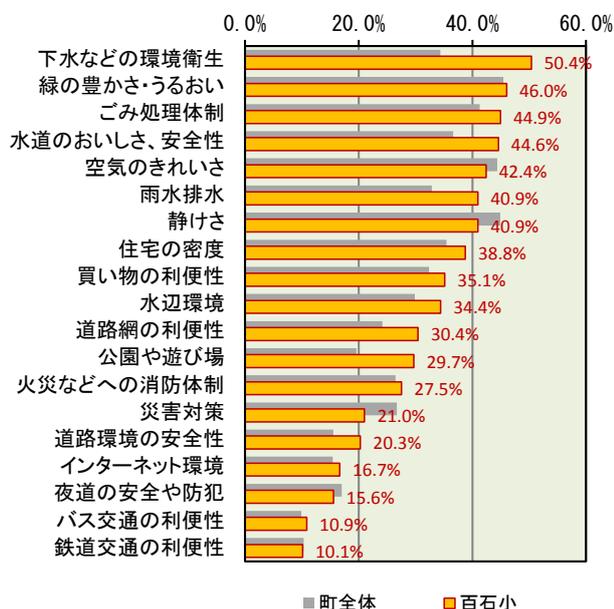
#### ■ おいらせ町に長く住み続ける魅力があるか

区分	百石小	町全体との差
そう思う	28.6%	1.1%
どちらかといえばそう思う	39.1%	-2.3%
どちらかといえばそう思わない	14.9%	2.6%
そう思わない	6.9%	-0.8%
わからない	10.1%	0.0%
不明	0.4%	-0.7%
総計	100.0%	—

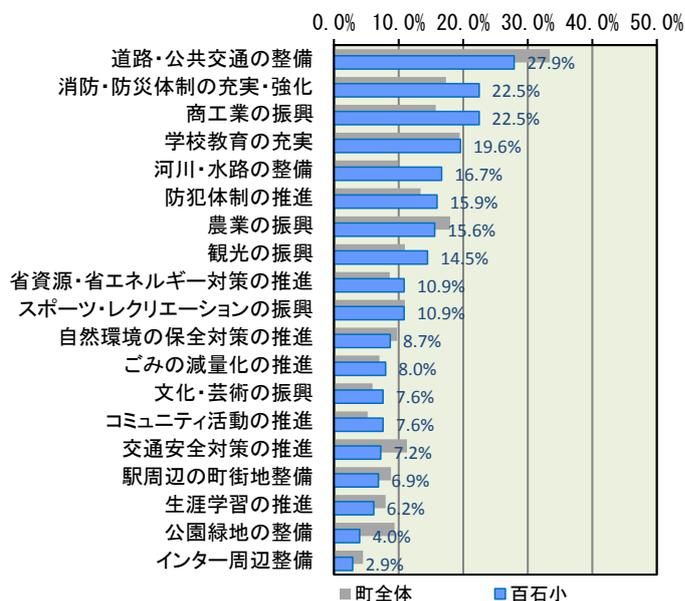
#### ■ 今後の居住意向

区分	百石小	町全体との差
住み続けたい	67.4%	1.8%
住み続けたくない	5.1%	-0.2%
どちらともいえない	26.1%	-1.0%
不明	1.4%	-0.5%
総計	100.0%	—

#### ■ 「住まいの環境」の満足度



#### ■ まちづくりの課題



イ 地域別懇談会（平成 28 年 10 月開催）より

<p>土地 利用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地の商店街で空き店舗が多い</li> <li>・ 新たな住宅地や工業用地を開発できないことが問題である</li> <li>・ 買い物や通院、通学などの生活利便性がよい</li> <li>・ 豊富な農作物が魅力であるが、耕作放棄地が増えて問題となっている</li> <li>・ 町立病院は災害危険性のない地区に移転すべきである</li> <li>・ 地区内の活動や土地の使い方で問題や課題がある</li> </ul>
<p>交通</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺地域へのアクセス性だけでなく、高速道路、空港、新幹線によって広域へのアクセス性もよい</li> <li>・ 地区内の一部にアクセス性の悪い道路が存在している</li> <li>・ 幅員が狭いために、災害等の緊急時に危険な道路がある</li> <li>・ 歩道が狭く、歩道上に障害物があるため、安心して歩くことができない箇所がある</li> <li>・ 公共交通の利便性が悪いため、自家用車を利用できない高齢者や学生の通院や通学が不便である</li> </ul>
<p>環境 ・ 景観</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いちよう公園や根岸の大いちよう周辺の環境や景観が良い一方で、地区内の一部では景観が悪化してきている</li> </ul>
<p>都市 施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ いちよう公園や明神山公園は多くの人に利用されているが、遊具等の施設や管理の面で改善が必要である</li> <li>・ 上下水道が整備されているが、一部施設に不備がある</li> <li>・ 地元の農産物や海産物を販売するような施設がない</li> <li>・ 高齢者等の利用者にとって使いづらい公共施設がある</li> <li>・ 高齢者や子どもたちが利用できる施設や空間が少ない</li> <li>・ 身近な地区内に医療施設が必要である</li> </ul>
<p>防災 ・ 福祉</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大雨や台風、津波等による浸水・氾濫が問題である</li> <li>・ 避難施設の整備・強化とともに、地区における防災訓練が必要である</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ これまで大事にしてきた地区・町の取組みを大事に残すことが必要である</li> </ul>

## (2) 地域の土地利用方針

### ① 歩いて暮らせる百石中心市街地の形成及び維持

上明堂地区については、百石地域の中心市街地としての位置づけや祭りやイベントの開催地としての機能を継承し、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る。

### ② 百石工業団地等の産業集積地の維持

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地として位置づけ、工業や流通業務の利便性向上を中心とする土地利用を継続する。

このうち百石工業団地については、比較的大規模な工場や流通業務施設等が立地する地区として、工業地の集積を継続する。

上明堂地区については、日本酒の酒造工場が立地する小規模な既存工業地として、周辺環境との調和に努めながら操業環境の維持・振興を図る。

国道45号及び県道百石下田線の沿道やIC周辺など交通利便性の高い産業誘導地域では、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する。

### ③ 便利で快適な市街地の形成

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、日常生活に必要な商業・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る。

中心市街地活性化等の取組みと一体的に医療施設の適正な配置の誘導を図る。

町の横断軸・縦貫軸を担う幹線道路の整備と併せて、営農の継続見込みのない農地における住宅地や産業地の誘導を検討する。

### ④ ゆとりある良好な居住環境の保全

計画的な都市基盤整備が行われた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る。

### ⑤ 優良農地と田園集落の保全

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・充実を図る。

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、営農環境や住環境に支障がない範囲で生活に必要な建築物の立地を許容し、計画的な誘導に努める。

### (3) 都市施設等の整備方針

#### ① 道路

町全体の横断軸・縦貫軸を担うとともに、地域内の市街地間の連携を担う国道45号、国道338号、県道百石下田線、県道八戸百石線については、交通混雑解消や交通安全確保等の観点から整備・充実を要望する。

市街地・既存集落内の生活道路のうち、多くの自動車や歩行者等が利用する道路や津波等からの避難路としての役割を担う道路については、狭隘道路区間の整備・改良に努めるほか、沿道の建築物やブロック塀等の倒壊防止に向けた改善を図る。

未整備の都市計画道路については、歩道設置の必要性や道路拡幅の必要性を考慮した路線の見直しを行う。

#### ② 公園

明神川、奥入瀬川、いちよう公園周辺の水辺環境を保全するとともに、八戸北丘陵下田公園へ繋がる明神川水系を水と緑のプロムナードとして整備し、町内のみならず町外から訪れる人々も親しめる空間として整備を進める。

いちよう公園をはじめ、既存の公園については、利用者のニーズを踏まえた計画的な施設の更新を進めるほか、地域住民との協働による適切な維持管理を進める。

#### ③ 河川・下水道

公共下水道事業区域における施設の維持・更新を進めるとともに、事業区域外における合併処理浄化槽の設置を進める。なお、現在及び将来の市街地形成状況等を踏まえ、必要に応じて下水道事業計画区域の見直しを検討する。

#### ④ その他の施設

防災拠点施設など町の重要な施設については災害危険区域外への立地を誘導する。

百石漁港等の既存施設の活用も含めて、地元産品販売施設の充実を図るなど、漁業・農業による地域間交流の促進を図る。

少子高齢化を踏まえて公共施設の適正配置を検討するほか、利用者のニーズを踏まえて、既存公共施設の適切な更新を図る。

#### (4) 地域の個性・魅力の保全・創出

##### ① 百石中心市街地の歩いて楽しい景観まちづくり

酒造工場や老舗店舗など古くから商業集積が進み、現在では分庁舎や医療施設、金融機関が立地する上明堂地区では、歩行空間の確保とネットワーク化と併せて、沿道の緑化運動の推進等による景観づくりを進める。

##### ② いちょう公園を中心とした文化の薫る景観づくり

「自由の女神像」のあるいちょう公園、長寿日本一の根岸の大いちょう、文化教養施設であるみなくる館や大山将棋記念館、福祉施設であるいきいき館やのびのび館を中心として、これら施設の適正な維持と併せて、周辺の市街地や沿道の緑化運動及び清掃活動の推進等により文化の薫る景観づくりを進める。

##### ③ 落ち着いた住宅地の景観づくり

海岸沿いの既成市街地内の住宅地では、イチイの生け垣や敷地内の緑の維持・保全を図り、落ち着いた住宅地の景観づくりを進める。

洋光台団地をはじめ、ゆとりある低層戸建住宅地では、緑化協定や地区計画等の活用も検討しながら良好な住宅景観の維持・保全を図る。

##### ④ 明神山からの眺望の保全

江戸時代に盛岡藩の砲台が置かれた明神山は、太平洋を一望できる海岸線や奥入瀬川から名久井岳等の山々の眺望を楽しむことができる明神山公園として整備されており、明神山公園の適切な維持管理と明神山からの眺望の維持・保全を図る。

明神山からいちょう公園に続く斜面林は、百石地域の市街地の背景となる緑の連なりを形成していることから、これら斜面林の維持・保全を図る。

##### ⑤ 黒松並木と台地との境となっている斜面林の景観保全

海岸線に帯状に連なる黒松並木は、防災林として地域住民が守り育ててきた貴重な緑であるが、東日本大震災により被災したことから、防災林造成事業による復旧・復興を図る。

また、主要地方道八戸百石線から東側には黒松林が広がり、西側には台地にいたる斜面林が続き、これらが一体となって良好な景観を形成していることから、黒松林の復旧・育成と併せて斜面林の維持・保全を図る。

##### ⑥ 奥入瀬川と明神川の水辺景観の保全

町全体の景観の骨格となっている奥入瀬川の水辺空間の保全を図るとともに、奥入瀬川沿いの四季折々の豊かな自然環境も含めて水辺景観の保全を図る。

農業用水として町民の身近な水辺となっている明神川では、多様な生物の生息環境として保全を図るとともに、町内のみならず町外から訪れる人々も親しめる空間として整備を進める。

## **(5) 地域の安全・安心の確保**

### **① 津波や洪水による被害の軽減**

津波や洪水等が発生した場合でも安全かつ迅速に避難できるよう、既に完成した津波避難タワーや避難階段等の整備に加えて、海岸部等における避難場所及び避難路の確保を進める。

奥入瀬川、明神川における洪水対策（堤防嵩上げや補強等）を進めるとともに、市街地における雨水排水施設の整備を進める。

### **② 市街地内の安全性向上**

市街地内の木造住宅密集地区における耐震化やブロック塀等の倒壊防止に向けた改善を図る。定期的な避難訓練を通じて、地区の防災意識向上を図る。

### **③ 地域の防災体制の強化**

災害時に地域の高齢者を守るための支援体制や連絡体制の強化を図る。

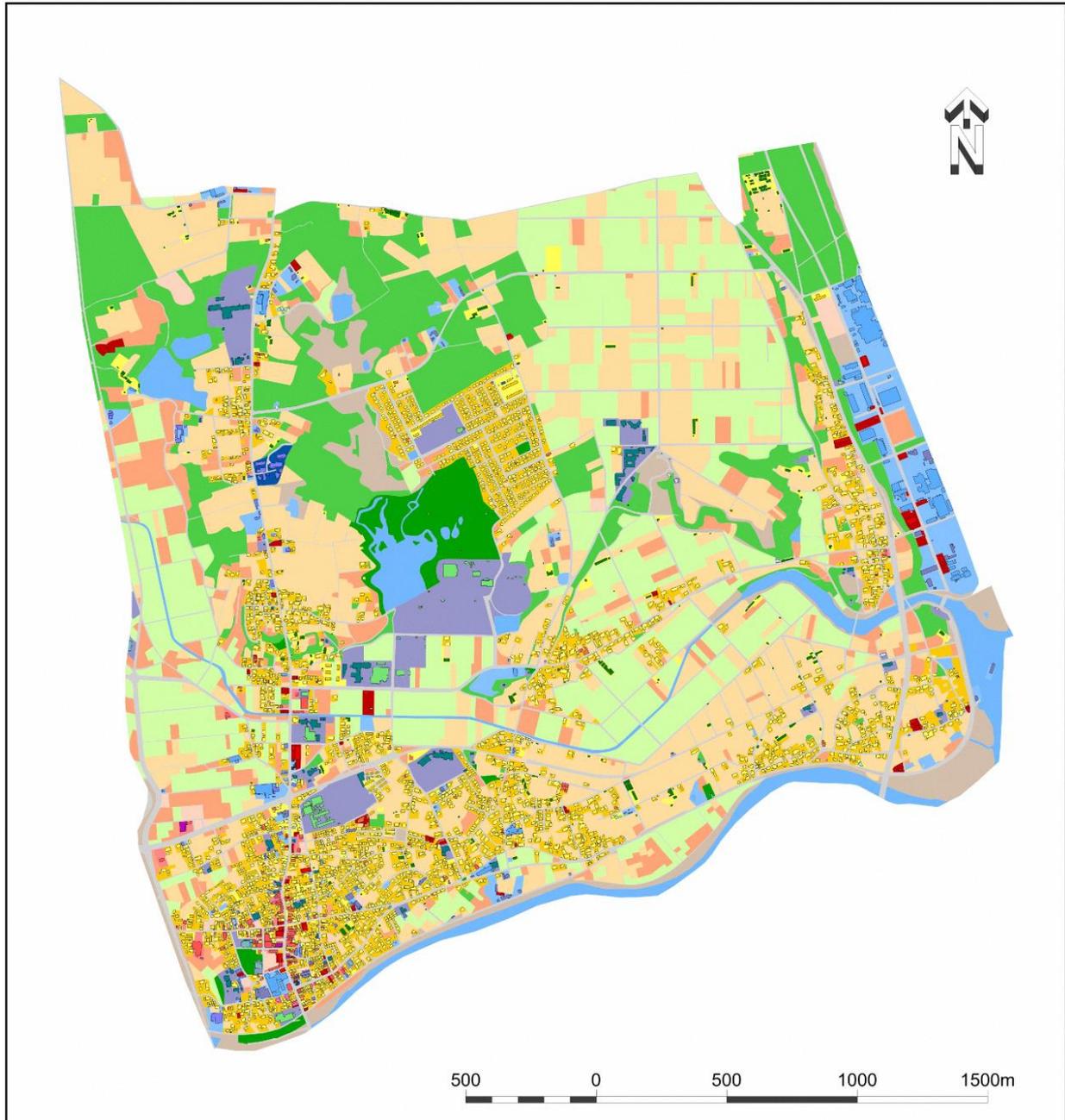
子どもたちへの防災教育の充実を図る。

### **④ 高齢者や子どもたちの安全・安心**

中心市街地の商店街、いちょう公園の周辺、教育施設周辺など、多くの人が利用する空間における歩道整備を図るとともに、これら拠点間を連絡する歩行者ネットワークの整備により、安全で快適に移動できる交通環境の形成を図る。

既存施設の有効活用を図りつつ、児童が安心して放課後を過ごせる施設、高齢者が気軽に集まれる施設を整備する。

図 百石南部地域の土地利用現況（平成 24 年度都市計画基礎調査）



## INDEX

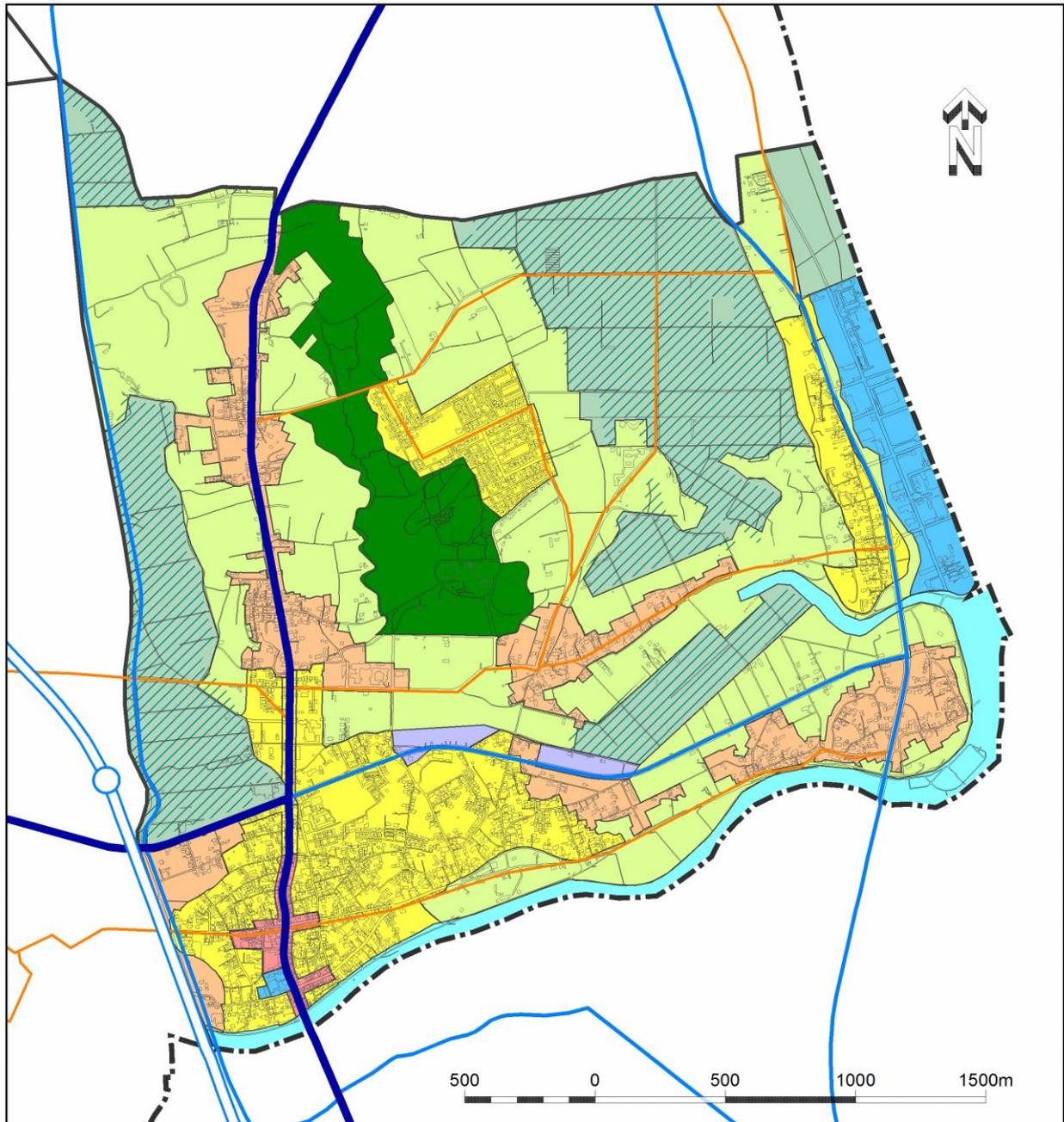
### 土地利用現況

<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9ead3;"></span> 田	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 畑	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 道路用地	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> その他の空地
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9ead3;"></span> 山林	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 未利用地	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 公共空地	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 専用住宅地
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9ead3;"></span> 水面	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 業務施設用地	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> その他の自然地	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 重工業施設用地
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9ead3;"></span> 住宅用地		<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 住宅	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9ead3;"></span> 商業用地		<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 共同住宅	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9ead3;"></span> 工業用地		<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 店舗併用住宅	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9ead3;"></span> 公共公益施設用地		<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 店舗併用共同住宅	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9ead3;"></span> 交通施設用地		<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 作業所併用共同住宅	

### 建物用途

<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 業務施設	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9ead3;"></span> 文教厚生施設A
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 商業施設	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 文教厚生施設B
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 宿泊施設	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 運輸倉庫施設
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 遊戯施設	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 重工業施設
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 住宅	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 軽工業施設
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 共同住宅	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> サービス工業施設
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 店舗併用住宅	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 家内工業施設
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 店舗併用共同住宅	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 危険物貯蔵処理施設
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 作業所併用共同住宅	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> 農林漁業用施設
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 官公庁施設	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cfe2f3;"></span> その他

図 百石南部地域の土地利用方針図



## INDEX

### 土地利用区分

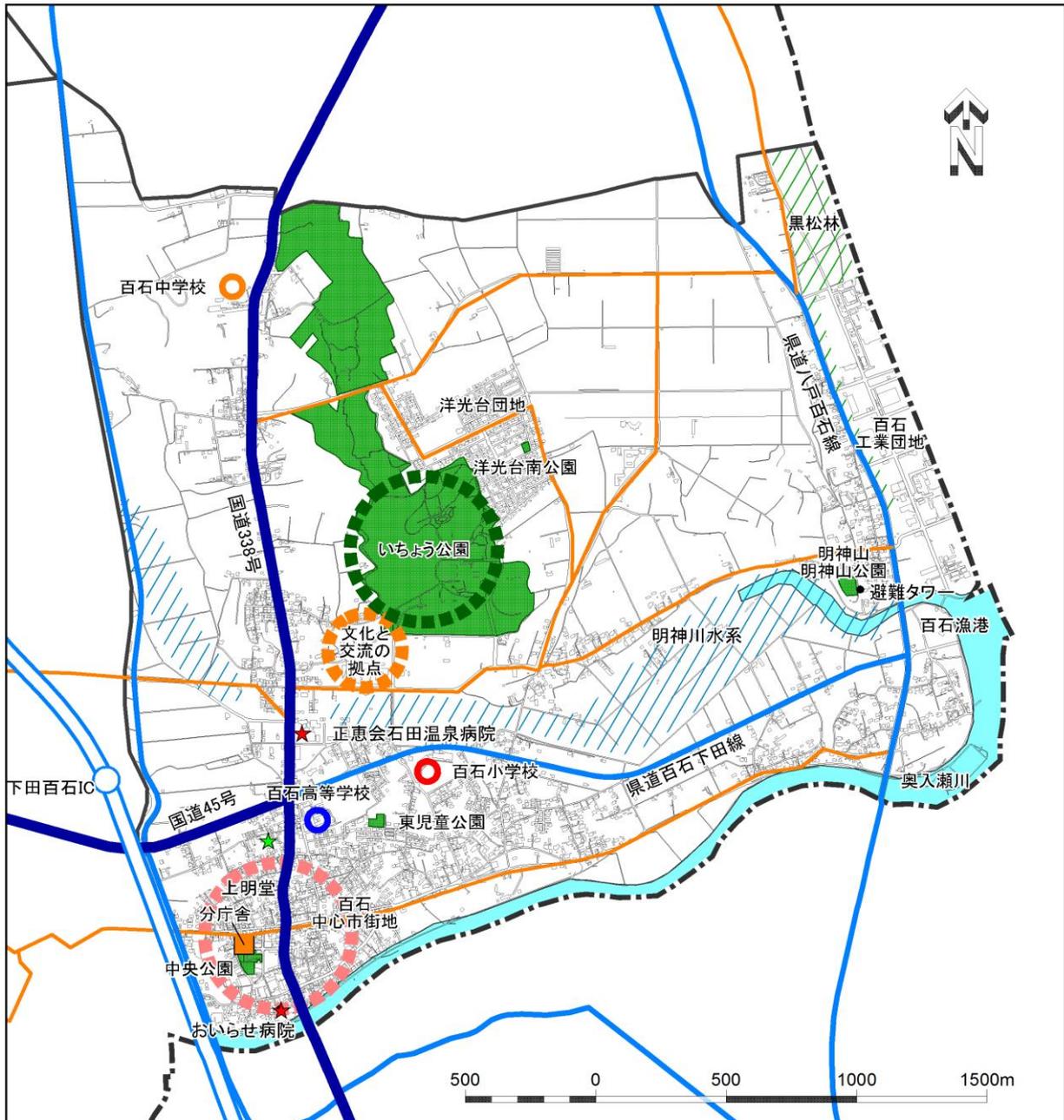
市街地エリア	住宅地
	商業地
	工業地
田園居住エリア	産業誘導地域
	// (観光系)
	// (都市活力創出拠点)
	住宅誘導地域
	田園居住地域
環境保全エリア	重点環境保全地域
	環境共生地域
その他	公園
	河川

### 道路区分

自動車専用道路
主要幹線道路
幹線道路
幹線道路(計画)
補助幹線道路
補助幹線道路(計画)

行政界
農用地区域
鉄道(新幹線)
鉄道(民営)

図 百石南部地域の都市施設等整備方針図



## INDEX

### 道路区分

- 自動車専用道路
- 主要幹線道路
- 幹線道路
- ⋯⋯ 幹線道路(計画)
- 補助幹線道路
- ⋯⋯ 補助幹線道路(計画)

### 主要施設

- 町役場
- 分庁舎
- 出張所
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- ★ 総合病院
- ★ その他病院  
(診療科目に内科含む病院のみ)

   行政界

- 鉄道(新幹線)
- - - - 鉄道(民営)

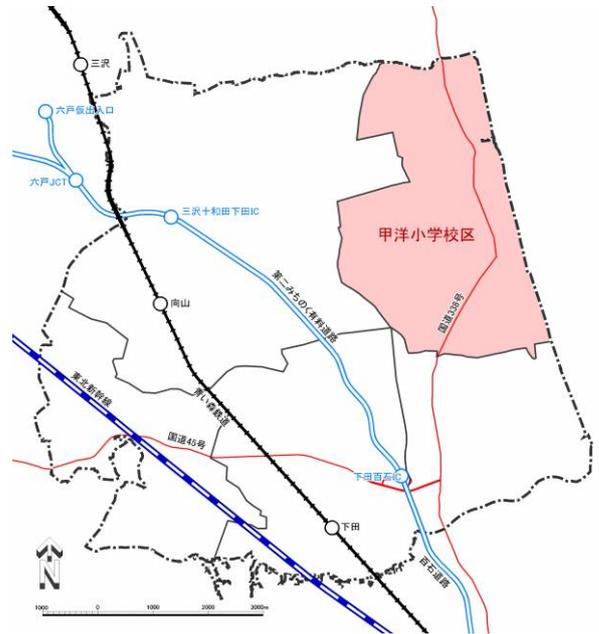
## 3-2. 甲洋小学校区(百石北部地域)

### (1) 地域の現況と課題

#### ① 地域の概況

この地域は、ローム質火山灰土が大部分を占める農業生産性の高い地域であり、かつては半農半漁の生活が営まれる地域であったが、現在では野菜栽培を中心とした農業が行われる地域となっている。

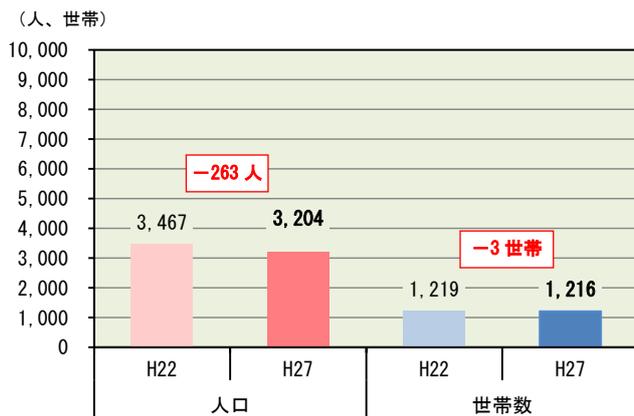
古くから防風林等が残る住宅が多く見られる地域であったが、近年では農業の担い手不足等による耕作放棄地が見られるほか、人口の減少により地域コミュニティの維持が懸念されている。特に、この地域全体は市街化調整区域であり、土地利用規制により住宅建設も厳しく制限されていたことから、都市計画法第34条11号区域の運用により、住宅や小規模な店舗等の立地を許容する仕組みを取り入れてきた経緯がある。



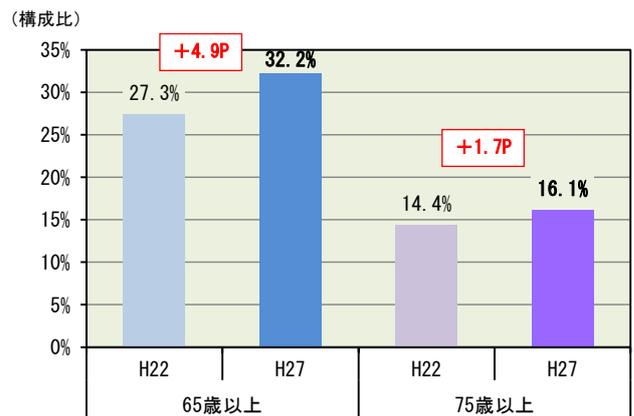
国道338号沿道をはじめ幹線道路沿道には、独立した日常生活圏を構成する大規模な既存集落が形成されており、農家住宅を含む住宅を中心として比較的規模の小さな店舗や作業場等が立地している。

町内で最も人口減少と高齢化が進んでおり、世帯数が増加している他の地域と異なり、世帯数についても減少傾向に入っている。

■ 人口・世帯数の変化



■ 高齢者人口割合の変化



## ② 地域住民の意向

### ア 住民意向調査結果（平成26年2月実施）より

「住み良い」の評価に関してはほぼ町平均と同じであるが、「長く住み続ける魅力があるとは思わない」とする割合が町平均よりも高く、さらに、「住み続けたい」とする割合は町内で最も低くなっている。

水道のおいしさや災害対策に対する満足度は町平均を上回っているが、買い物の利便性、公園や遊び場に対する満足度は、町内でも特に低くなっている。

まちづくりの課題では、農業の振興が最も多くあげられており、町全体の中でもこの地域における回答割合が特に高くなっている。

#### ■ おいらせ町は「住み良い」まちか

区分	甲洋小	町全体との差
住み良い	19.4%	0.1%
どちらかといえば住み良い	61.2%	-2.7%
どちらかといえば住みにくい	14.6%	2.1%
住みにくい	1.9%	-0.3%
不明	2.9%	0.8%
総計	100.0%	—

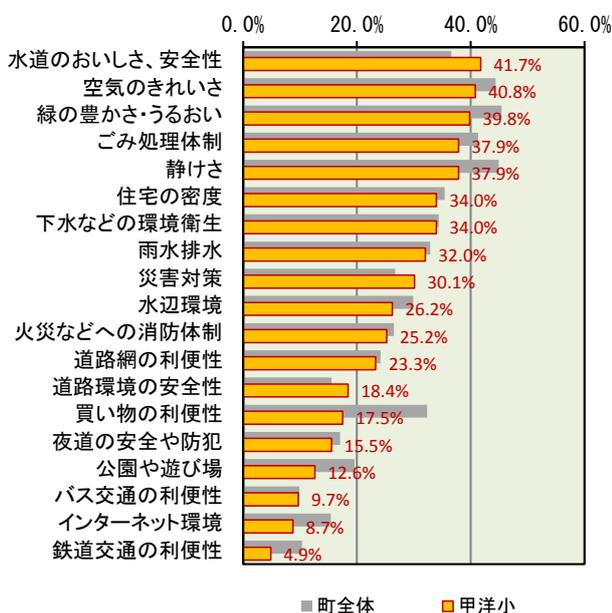
#### ■ おいらせ町に長く住み続ける魅力があるか

区分	甲洋小	町全体との差
そう思う	24.3%	-3.3%
どちらかといえばそう思う	38.8%	-2.5%
どちらかといえばそう思わない	12.6%	0.4%
そう思わない	9.7%	2.0%
わからない	12.6%	2.5%
不明	1.9%	0.9%
総計	100.0%	—

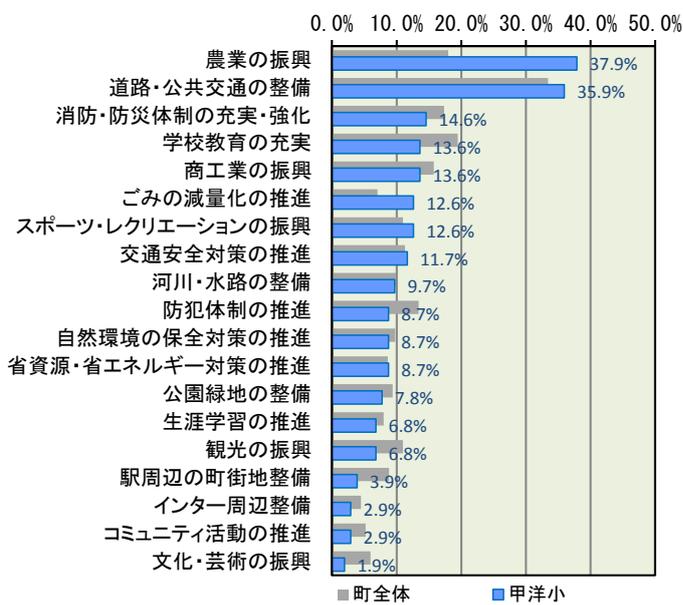
#### ■ 今後の居住意向

区分	甲洋小	町全体との差
住み続けたい	60.2%	-5.4%
住み続けたくない	5.8%	0.5%
どちらともいえない	31.1%	3.9%
不明	2.9%	1.0%
総計	100.0%	—

#### ■ 「住まいの環境」の満足度



#### ■ まちづくりの課題



イ 地域別懇談会（平成 28 年 12 月開催）より

<p>土地 利用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少と少子高齢化が問題である</li> <li>・空き家が多く、空き家の活用が必要</li> <li>・近くに店や病院がなく、日常生活が不便である</li> <li>・農業者の高齢化や後継者不足等により、農地の維持が困難となっている</li> <li>・豊かな自然とおいしい農産物や海産物があり、暮らしやすいことが魅力である</li> </ul>
<p>交通</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空港・新幹線・高速道路へのアクセス性はよいが、自家用車が利用できないと不便</li> <li>・通学のためのバスの運行が必要である</li> <li>・町民バスの運行は便利だが、便数が少ないため利用しにくい</li> <li>・交差点や交通量の多い道路における交通事故が心配である</li> </ul>
<p>環境 ・ 景観</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・豊かな自然の風景と、海を活かしたレジャーやイベントが地域の魅力となっている</li> <li>・伸びた防風林や堆肥の臭い、土埃、不法投棄が問題である</li> </ul>
<p>都市 施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路側溝や歩道、河川・水路などが十分に整備又は維持管理されておらず、通行者が危険又は不便を感じている</li> <li>・子どもが遊べる公園が少なく、既存の公園も魅力を感じられない状態となっている</li> <li>・スポーツを楽しむ施設が不足している</li> <li>・児童クラブはあるが児童館がなく、居場所のない児童もいる</li> <li>・高齢者が気軽に集うことができる施設があるとよい</li> </ul>
<p>防災 ・ 福祉</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津波被害を防ぐための対策を考えておく必要がある</li> <li>・消防団の活動が行われており、子どもたちにも防災教育が必要である</li> <li>・災害時における要援護者（高齢者等）への対策が不安である</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種地域の問題がある</li> </ul>

## **(2) 地域の土地利用方針**

### **① 大規模既存集落における居住人口維持**

現在都市計画法第 34 条 11 号に指定されている既存集落をはじめ、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る。

また、健全なコミュニティを維持できるよう、集落内の低未利用地や耕作放棄地、さらに営農継続見込みのない農地等を活用して、地域の住民が働ける場所と住む場所を確保することによって、定住人口の増大を図る。

### **② その他の小規模集落における生活利便性の向上**

その他の点在する小規模な既存集落においても、農家を中心とする住民が高齢になっても便利に暮らせるよう、日常生活に必要な店舗等の立地を一定程度許容する土地利用を検討する。

### **③ 優良農地の保全**

集落の背後地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・充実を図る。

商工業との連携による農産物のブランド化、観光・交流等による販売流通体制の強化等により、農業を基軸に成立する地域の産業振興を図る。

### (3) 都市施設等の整備方針

#### ① 道路

町全体の縦貫軸を担うとともに、地域の骨格となる国道 338 号及び県道八戸百石線については、交通安全確保等の観点から整備・充実を要望する。また、これら幹線道路における歩道整備により、歩行者の安全性確保を図る。

既存集落内の生活道路のうち、多くの自動車や歩行者等が利用する道路や津波等からの避難路としての役割を担う道路については、狹隘道路区間の整備・改良に努めるほか、沿道の建築物やブロック塀等の倒壊防止に向けた改善を図る。

#### ② 公園

海浜公園をはじめ、既存の公園については、利用者のニーズを踏まえた計画的な施設の更新を進めるほか、地域住民との協働による適切な維持管理を進める。

地域内だけでなく地域外の人々も利用できる公園やスポーツ施設の整備を図る。

#### ③ 下水道

公共下水道事業区域における施設の維持・更新を進めるとともに、事業区域外における合併処理浄化槽の設置を進める。なお、現在及び将来の市街地形成状況等を踏まえ、必要に応じて下水道事業計画区域の見直しを検討する。

#### ④ その他の施設

自然環境や特産物を活かした地域振興、観光振興のための施設整備について検討する。

## **(4) 地域の個性・魅力の保全・創出**

### **① 落ち着いた田園の景観づくり**

海岸沿いの既存集落地では、おいらせ町景観百選であるイチイの生け垣等の緑の維持・保全を図り、長い歴史の中で育まれてきた落ち着いた田園景観の保全を図る。

### **② 広大な畑地の景観保全**

肥沃な黒色土に覆われた台地上では大規模な畑地が広がり、台地を縁取る森林と、遠景となる八甲田山と一体となって優れた眺望を形成していることから、これら畑地の保全を通じて広大な田園景観の保全を図る。

### **③ 台地上の森林の景観の保全**

台地上の森林は、近年、林業の衰退により管理されなくなりつつあるが、これら森林が持つ水源涵養や環境保全の機能にも留意しつつ、特徴的な景観の一つとして保全を図る。

### **④ 海岸線と黒松並木の景観保全**

海岸線に帯状に連なる黒松並木は、防災林として地域住民が守り育ててきた貴重な緑であるが、東日本大震災により被災したことから、防災林造成事業による復旧・復興を図る。また、今回の被災を教訓として、自然環境の保全や共生に対する地域の意識向上を図る。

海浜公園については、周辺の海岸線と黒松並木の景観保全と併せて、地引網漁体験やサーフィンスポットなどの観光の拠点づくりや、人を呼び込めるイベントの開催を検討する。

## **(5) 地域の安全・安心の確保**

### **① 津波や洪水による被害の軽減**

海岸部においては、津波高潮対策として防潮堤の整備・維持管理や防風林の整備を進めるとともに、避難場所・避難路の確保を図る。

沿岸部の災害危険性の高い傾斜地については、急傾斜地対策施設の整備を進める。

### **② 高台への移転の検討**

津波による被害が想定され、避難場所までの迅速な避難が困難な地区では、新たな住宅建設の抑制や高台の移転可能地の検討を進める。

### **③ 地域の防災体制の強化**

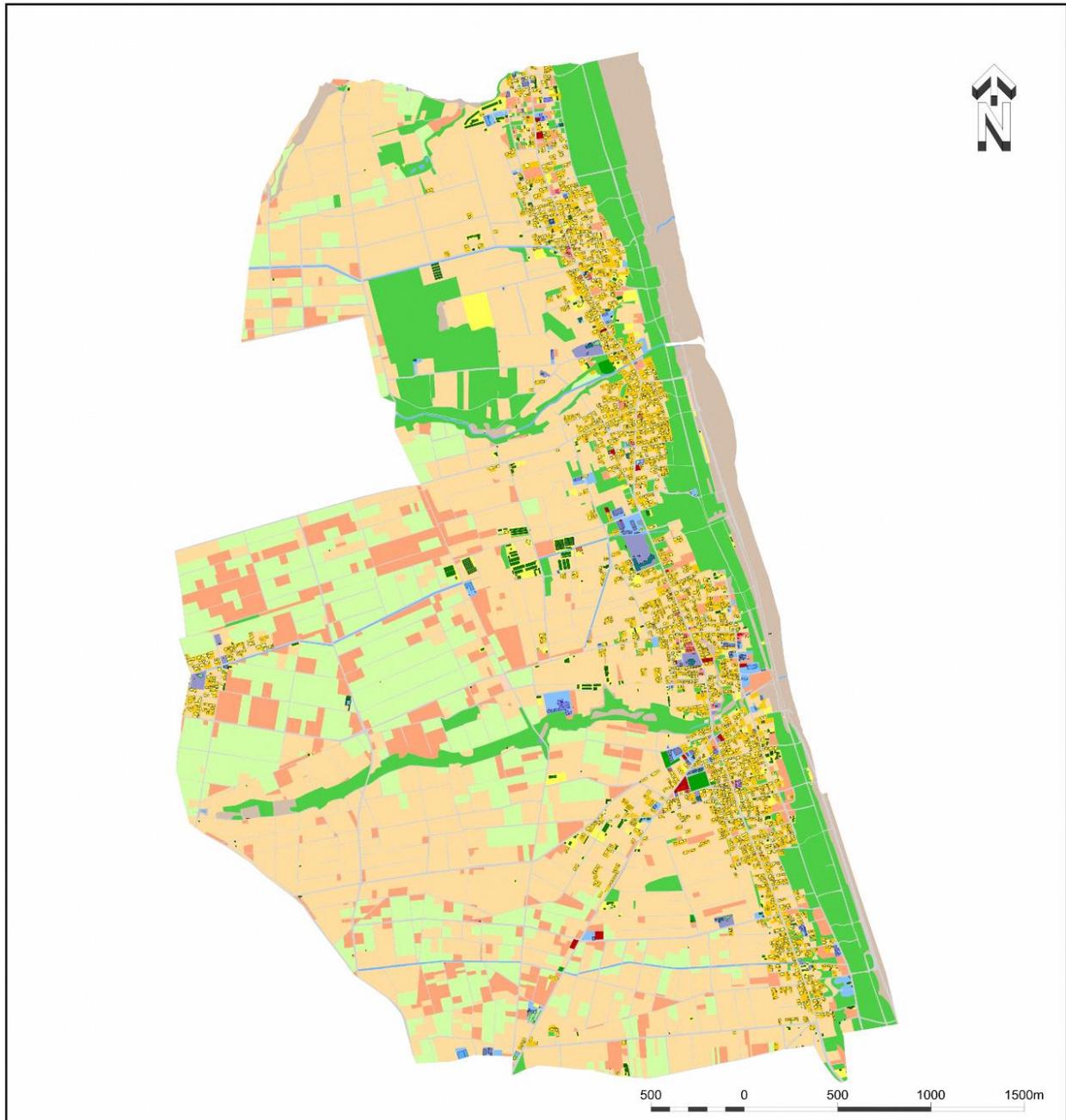
災害時に地域の高齢者を守るための支援体制や連絡体制の強化を図る。

子どもたちへの防災教育の充実を図る。

### **④ 高齢者や子どもたちの安全・安心**

既存施設の有効活用を図りつつ、児童が安心して放課後を過ごせる施設、高齢者が気軽に集まれる施設を整備する。

図 百石北部地域の土地利用現況（平成 24 年度都市計画基礎調査）



## INDEX

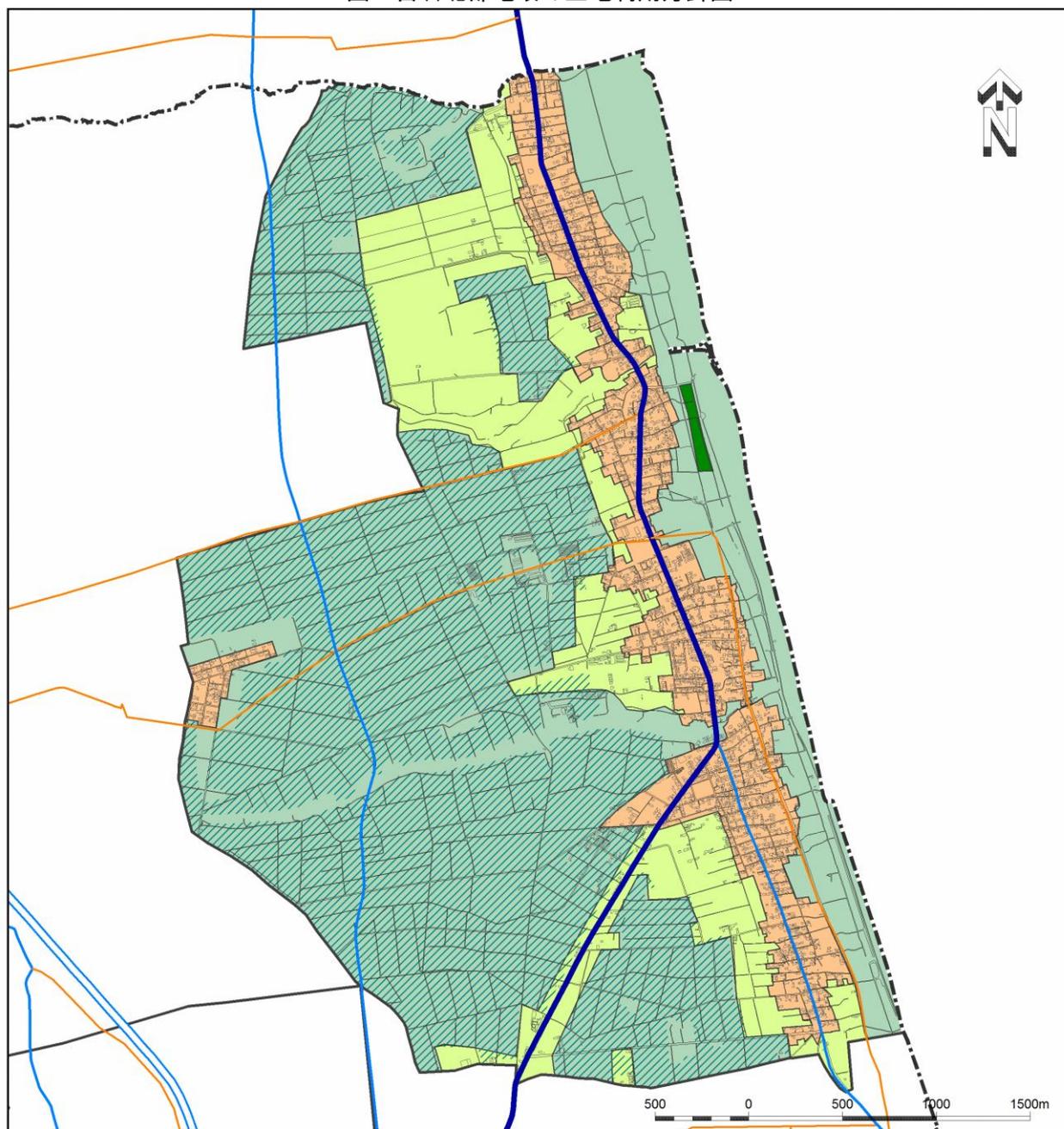
### 土地利用現況

- |                                                                                                         |                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9ead3;"></span> 田        | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cccccc;"></span> 道路用地    |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#fce4d6;"></span> 畑        | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#4f81bd;"></span> 公共空地    |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#5cb85c;"></span> 山林       | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> その他の空地  |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#4682b4;"></span> 水面       | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 未利用地    |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d2b48c;"></span> その他の自然地  | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ffd966;"></span> 専用住宅地   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#fff2cc;"></span> 住宅用地     | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9534f;"></span> 業務施設用地  |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span> 商業用地     | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#0070c0;"></span> 重工業施設用地 |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#4682b4;"></span> 工業用地     |                                                                                                        |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#6aa84f;"></span> 公共公益施設用地 |                                                                                                        |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#555555;"></span> 交通施設用地   |                                                                                                        |

### 建物用途

- |                                                                                                          |                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9534f;"></span> 業務施設      | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#5cb85c;"></span> 文教厚生施設A   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#e377c2;"></span> 商業施設      | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#0070c0;"></span> 文教厚生施設B   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#e377c2;"></span> 宿泊施設      | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#4f81bd;"></span> 運輸倉庫施設    |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#9932cc;"></span> 遊戯施設      | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#0070c0;"></span> 重工業施設     |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#fff2cc;"></span> 住宅        | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#4682b4;"></span> 軽工業施設     |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ffd966;"></span> 共同住宅      | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#6aa84f;"></span> サービス工業施設  |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9534f;"></span> 店舗併用住宅    | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#4f81bd;"></span> 家内工業施設    |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9534f;"></span> 店舗併用共同住宅  | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#333333;"></span> 危険物貯蔵処理施設 |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#4682b4;"></span> 作業所併用共同住宅 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#5cb85c;"></span> 農林漁業用施設   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#6aa84f;"></span> 官公庁施設     | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#cccccc;"></span> その他       |

図 百石北部地域の土地利用方針図



## INDEX

### 土地利用区分

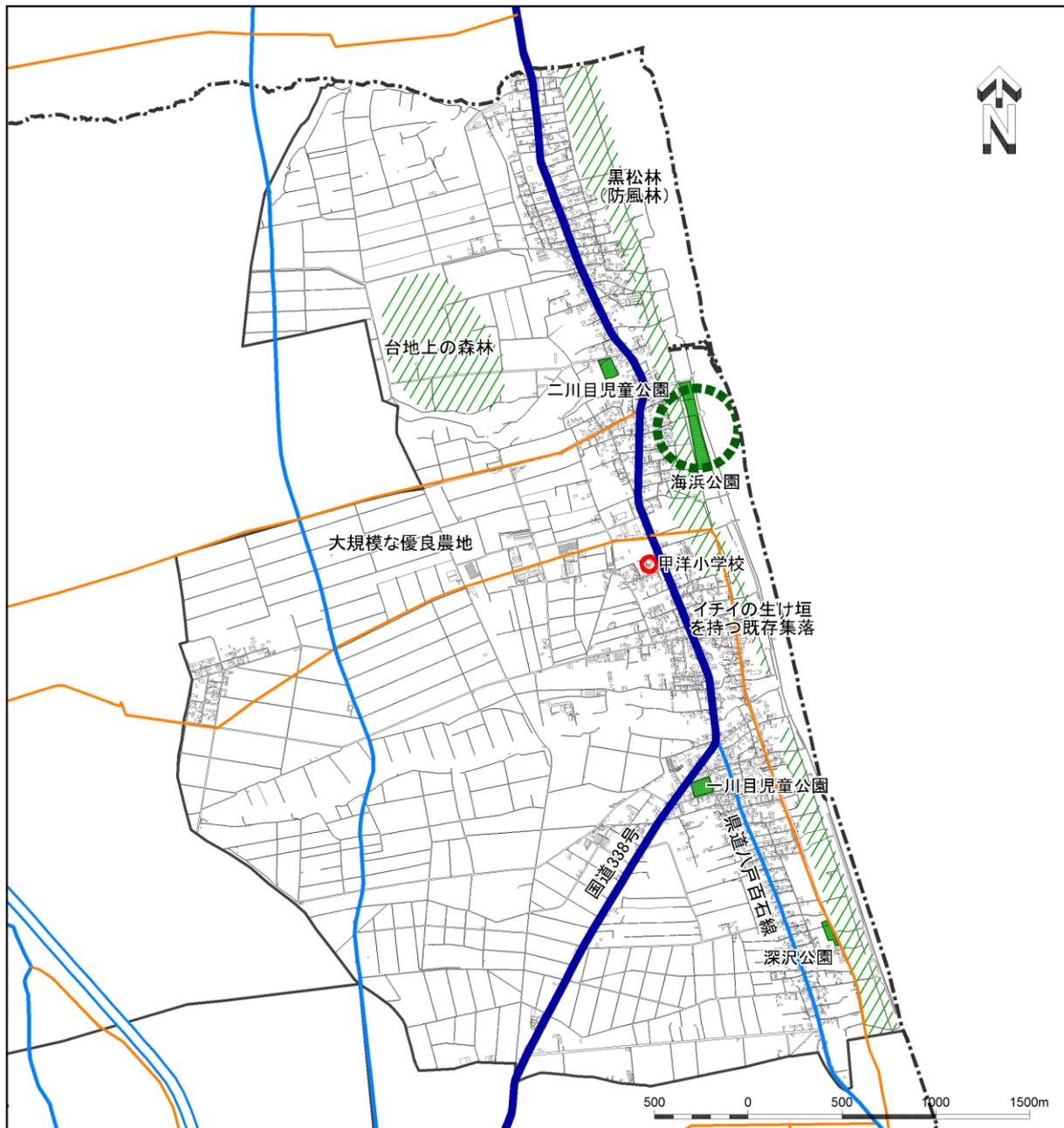
市街地エリア	住宅地
	商業地
	工業地
田園居住エリア	産業誘導地域
	// (観光系)
	// (都市活力創出拠点)
	住宅誘導地域
	田園居住地域
環境保全エリア	重点環境保全地域
	環境共生地域
その他	公園
	河川

### 道路区分

	自動車専用道路
	主要幹線道路
	幹線道路
	幹線道路(計画)
	補助幹線道路
	補助幹線道路(計画)

	行政界
	農用地区域
	鉄道(新幹線)
	鉄道(民営)

図 百石北部地域の都市施設等整備方針図



## INDEX

### 道路区分

- 自動車専用道路
- 主要幹線道路
- 幹線道路
- 幹線道路(計画)
- 補助幹線道路
- 補助幹線道路(計画)

### 主要施設

- 町役場
- 分庁舎
- 出張所
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- 総合病院
- その他病院  
(診療科目に内科含む病院のみ)

行政界

- 鉄道(新幹線)
- 鉄道(民営)

### 3-3. 下田小学校区(下田南部地域)

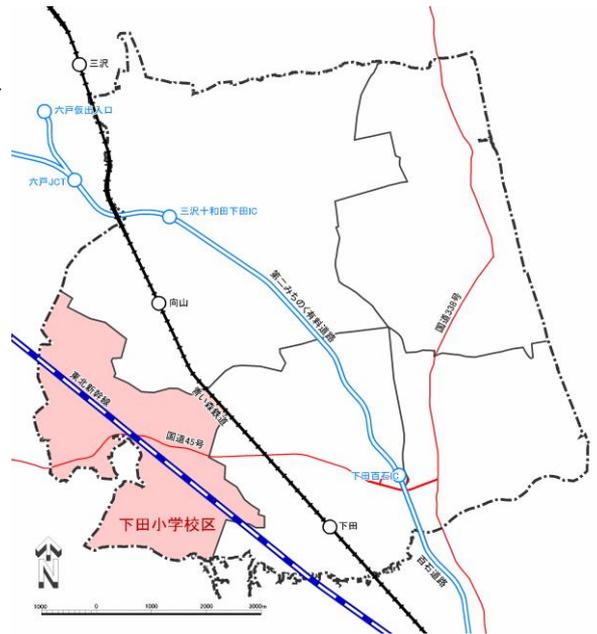
#### (1) 地域の現況と課題

##### ① 地域の概況

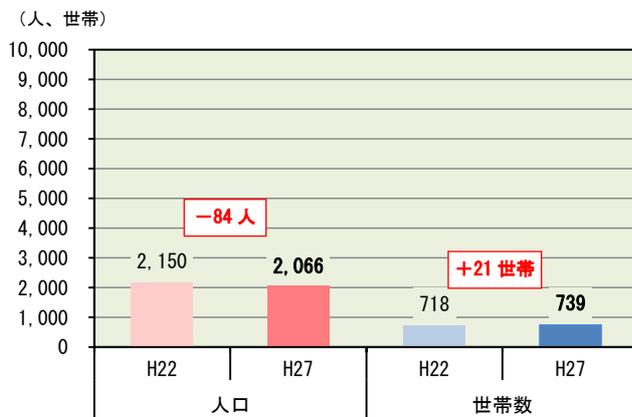
この地域は、古代には阿光坊古墳群が形成され、近世には下田将監が下田館を築き発展してきた地域であり、現在も、古くからの「ムラ」の雰囲気を残す既存集落が形成されている。

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、当町の農業施策にも大きく貢献してきたものの、近年で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るなど、美しい農村風景も変わりつつある。

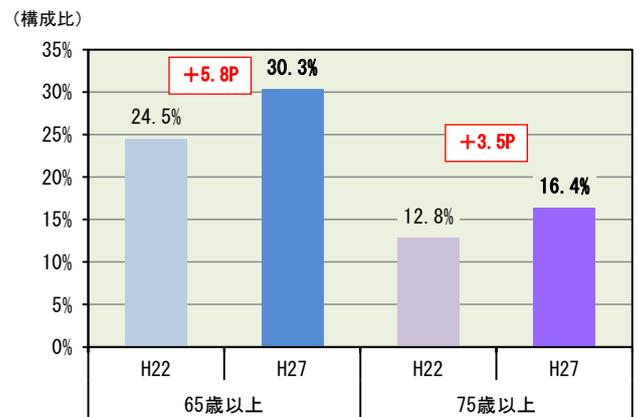
国道45号沿道や下田小学校周辺等には、一団となった既存集落が形成されているほか、国道等の幹線道路沿道には、店舗や沿道サービス施設、工場・作業場等の施設が立地している。



■ 人口・世帯数の変化



■ 高齢者人口割合の変化



## ② 地域住民の意向

### ア 住民意向調査結果（平成26年2月実施）より

町平均と比較すると「どちらかといえば住み良い」の割合が少なく、逆に「住みにくい」等の回答割合は他の地域よりも高くなっている。

また、「長く住み続ける魅力」については「わからない」と回答する割合が高いという特徴が見られる。

静けさや空気のきれいさ、緑の豊かさに対する満足度が非常に高いのに対し、下水などの環境衛生や道路網の利便性に対する満足度は町平均を下回っている。

まちづくりの課題では、道路・公共交通の整備のほか農業の振興が多くあげられており、商工業の振興をあげる割合は町平均を大きく下回っている。

#### ■ おいらせ町は「住み良い」まちか

区分	下田小	町全体との差
住み良い	19.8%	0.4%
どちらかといえば住み良い	58.1%	-5.7%
どちらかといえば住みにくい	15.1%	2.7%
住みにくい	3.5%	1.3%
不明	3.5%	1.4%
総計	100.0%	—

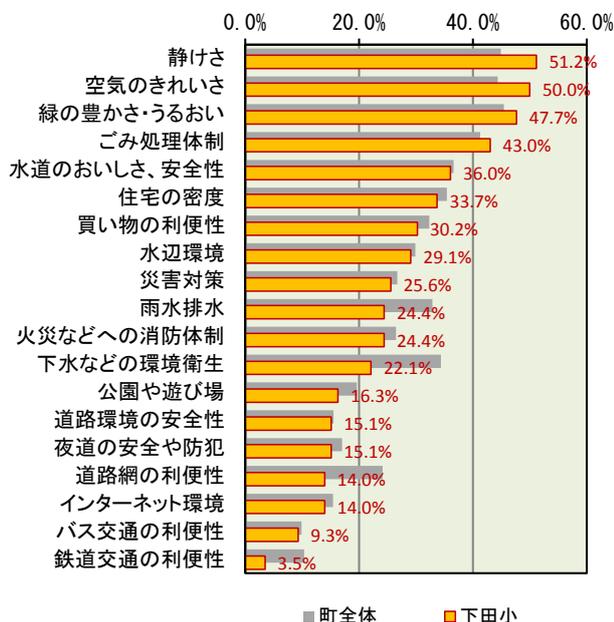
#### ■ おいらせ町に長く住み続ける魅力があるか

区分	下田小	町全体との差
そう思う	27.9%	0.4%
どちらかといえばそう思う	38.4%	-3.0%
どちらかといえばそう思わない	10.5%	-1.8%
そう思わない	8.1%	0.5%
わからない	15.1%	5.0%
不明	0.0%	-1.1%
総計	100.0%	—

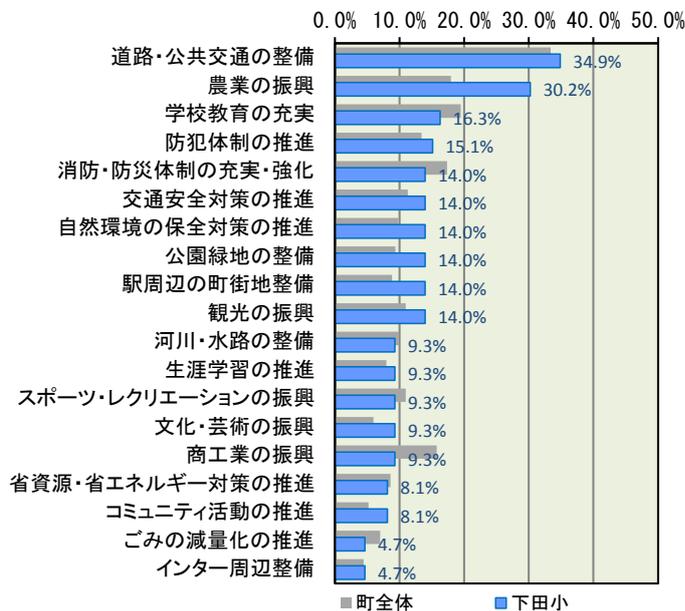
#### ■ 今後の居住意向

区分	下田小	町全体との差
住み続けたい	65.1%	-0.5%
住み続けたくない	4.7%	-0.7%
どちらともいえない	27.9%	0.8%
不明	2.3%	0.4%
総計	100.0%	—

#### ■ 「住まいの環境」の満足度



#### ■ まちづくりの課題



イ 地域別懇談会（平成 29 年 1 月開催）より

<p>土地 利用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者の一人暮らしが多くなっており、生活が不便になる高齢者も増えている</li> <li>・ 子どもが少なくなっており、小学校が統合・廃校になる可能性がある</li> <li>・ 土地利用規制があるため、農地や山林の有効活用（住宅開発）ができない</li> <li>・ 農業の担い手減少に伴い耕作放棄地が増加しているため、優良農地を保全・活用することが必要である</li> <li>・ 空き家が増加し、町内がさびれていく</li> </ul>
<p>交通</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町民バスが不便であり、車がないと生活できない</li> <li>・ 通学路の看板設置が必要である</li> </ul>
<p>環境 ・ 景観</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 奥入瀬川や田園の景観が魅力である</li> <li>・ 阿光坊古墳群、鶏舞、獅子舞等の文化財は地域の宝である</li> </ul>
<p>都市 施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存の橋は幅員が狭く老朽化が進んでおり、堤防の一部は嵩上げを検討する必要がある</li> <li>・ 車がすれ違いできないような狭い道路や砂利道の道路があり歩行者が危険である</li> <li>・ 子どもや高齢者が集まることができる場所が必要である</li> <li>・ 公園に遊びに来る子どもが少なくなった</li> </ul>
<p>防災 ・ 福祉</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域で子どもたちを見守る活動が行われている</li> <li>・ 他の地域よりもきめ細かい介護サービスが行われている</li> <li>・ 新しい住民との交流や他地域との交流が少ない</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域活動組織が高齢化しつつある</li> </ul>

## (2) 地域の土地利用方針

### ① 地域に活力をもたらす産業集積地の形成

国道 45 号沿道のうち、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する。

### ② 既存集落における生活利便性の向上

点在する小規模な既存集落では、農家を中心とする住民が便利に暮らせるよう、日常生活に必要な店舗や事務所の立地を一定程度許容する土地利用を検討する。

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、周辺の基盤整備と一体的に行うなど、計画的な市街地形成を誘導する。

### ③ 優良農地の保全

水田を中心とする農地については、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・保全を図る。

特産品づくりやブランド化によって農業の付加価値化を進めることで、農業者の担い手確保に努める。

### (3) 都市施設等の整備方針

#### ① 道路

町の市街地連携幹線軸であり、地域内の既存集落や産業誘導地域を連絡する国道 45 号については、交通混雑解消や交通安全確保等の観点から整備・充実を要望する。

奥入瀬川の兩岸に分かれた既存集落間の連携強化を図るため、広域的かつ地域的な視点から、南北縦貫軸を担う県道・町道の整備、及び新規ルートの検討を行うとともに、奥入瀬川に架かる 3 橋のあり方を検討する。

#### ② 公園

既存集落内の公園については、利用者のニーズを踏まえた計画的な施設の更新を進めるほか、地域住民との協働による適切な維持管理を進める。

地域住民からの公園要望や、公園整備による居住環境改善効果等を踏まえつつ、必要に応じて身近な住区基幹公園の整備を進める。

#### ③ 下水道

公共下水道事業による下水道整備を進めるとともに、事業区域外における合併処理浄化槽の設置を進める。なお、現在及び将来の市街地形成状況等を踏まえ、必要に応じて下水道事業計画区域の見直しを検討する。

#### ④ その他の施設

集会所等の既存施設を活用して、農業振興のための施設整備について検討する。

## **(4) 地域の個性・魅力の保全・創出**

### **① 落ち着いた田園の景観づくり**

既存集落地では、長い歴史の中で育まれてきた落ち着いた田園景観の保全を図り、その美しい田園景観を地域住民だけでなく町民や町外の人にも広く知ってもらう。

錦ヶ丘をはじめ、ゆとりある低層戸建住宅地では、緑化協定や地区計画等の活用も検討しながら良好な住宅景観の維持・保全を図る。

### **② 歴史資産を活かした景観づくり**

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位置づけ、阿光坊古墳群を史跡公園として保全するとともに、おいらせ阿光坊古墳館を観光・学習のほか、地域活動の場として活用を図る。

### **③ 台地に広がる斜面林と森林の景観保全**

集落地の北側に台地との境に広がる斜面林は、地域の集落地の背景となる緑の連なりを形成していることから、これら斜面林の維持・保全を図る。

台地上の森林は、近年、林業の衰退により管理されなくなりつつあるが、これら森林が持つ水源涵養や環境保全の機能にも留意しつつ、特徴的な景観の一つとして保全を図る。

### **④ 奥入瀬川の水辺景観の保全**

地域の中央部を流れ、町全体の景観の骨格となっている奥入瀬川については、多様な生物の生息環境として保全を図るとともに、水辺景観の保全を図る。

## **(5) 地域の安全・安心の確保**

### **① 地域の防災体制の強化**

災害時に地域の高齢者を守るための支援体制や連絡体制の強化を図る。

子どもたちへの防災教育の充実を図る。

### **② 高齢者や子どもたちの安全・安心**

子どもたちが安全に通学できるよう、歩行空間の確保や歩車分離方策の導入などにより安全で快適な通学路を整備する。

既存施設の有効活用を図りつつ、児童が安心して放課後を過ごせる施設、高齢者が気軽に集まれる施設を整備する。

図 下田南部地域の土地利用現況（平成 24 年度都市計画基礎調査）



## INDEX

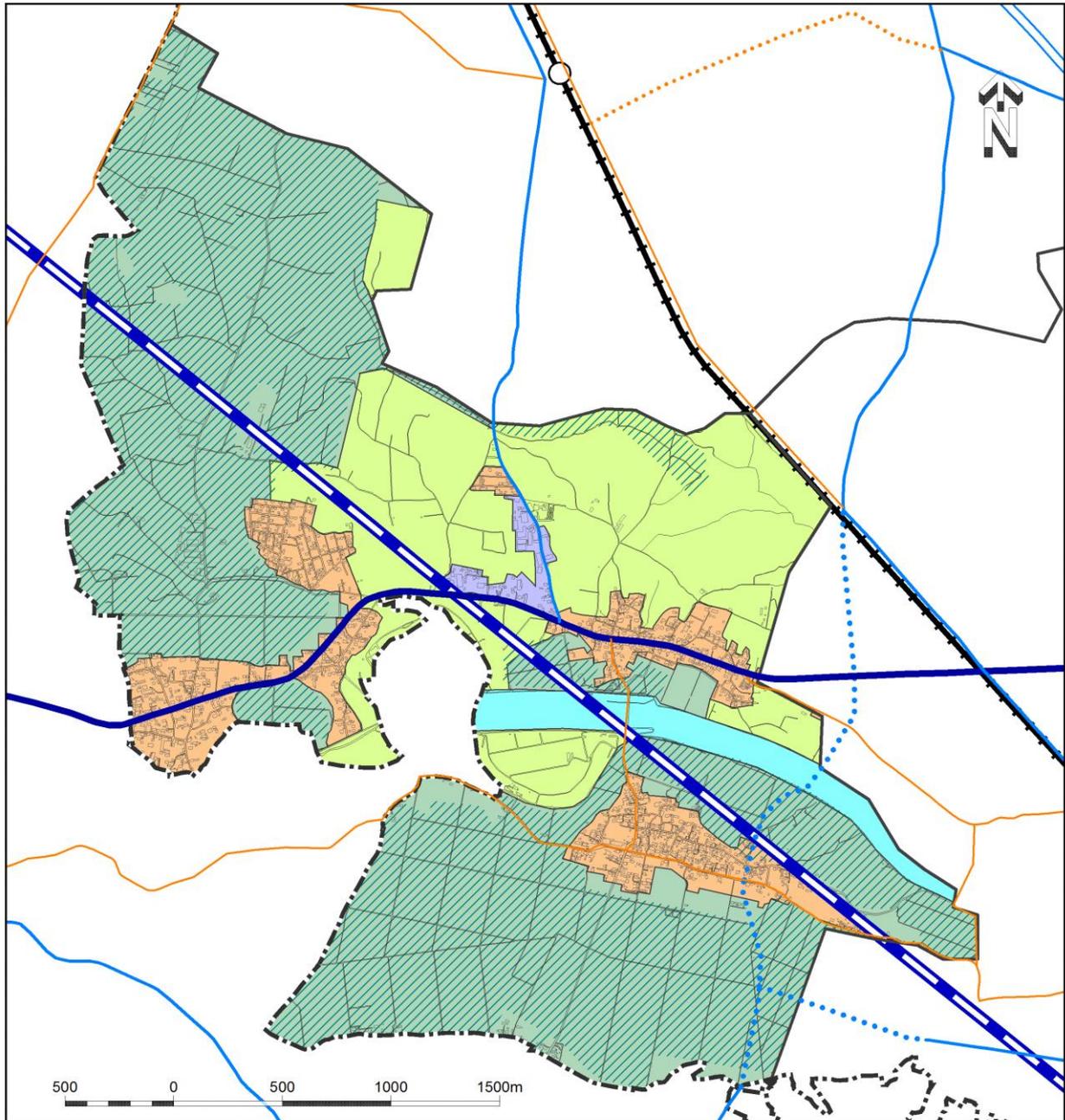
### 土地利用現況

- |                                                                                                                                 |                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#90EE90; border:1px solid black;"></span> 田        | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#D3D3D3; border:1px solid black;"></span> 道路用地    |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FFDAB9; border:1px solid black;"></span> 畑        | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#008000; border:1px solid black;"></span> 公共空地    |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#008000; border:1px solid black;"></span> 山林       | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FFDAB9; border:1px solid black;"></span> その他の空地  |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ADD8E6; border:1px solid black;"></span> 水面       | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FFA07A; border:1px solid black;"></span> 未利用地    |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#A08060; border:1px solid black;"></span> その他の自然地  | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FFD700; border:1px solid black;"></span> 専用住宅地   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FFFF00; border:1px solid black;"></span> 住宅用地     | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#DC143C; border:1px solid black;"></span> 業務施設用地  |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FF6347; border:1px solid black;"></span> 商業用地     | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#00008B; border:1px solid black;"></span> 重工業施設用地 |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#6495ED; border:1px solid black;"></span> 工業用地     |                                                                                                                                |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#6A5ACD; border:1px solid black;"></span> 公共公益施設用地 |                                                                                                                                |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#696969; border:1px solid black;"></span> 交通施設用地   |                                                                                                                                |

### 建物用途

- |                                                                                                                                  |                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#DC143C; border:1px solid black;"></span> 業務施設      | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#90EE90; border:1px solid black;"></span> 文教厚生施設A   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FF6347; border:1px solid black;"></span> 商業施設      | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#008080; border:1px solid black;"></span> 文教厚生施設B   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FF69B4; border:1px solid black;"></span> 宿泊施設      | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#6A5ACD; border:1px solid black;"></span> 運輸倉庫施設    |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#800080; border:1px solid black;"></span> 遊戯施設      | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#0000FF; border:1px solid black;"></span> 重工業施設     |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FFFF00; border:1px solid black;"></span> 住宅        | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#6495ED; border:1px solid black;"></span> 軽工業施設     |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FFD700; border:1px solid black;"></span> 共同住宅      | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#4169E1; border:1px solid black;"></span> サービス工業施設  |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FF8C00; border:1px solid black;"></span> 店舗併用住宅    | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ADD8E6; border:1px solid black;"></span> 家内工業施設    |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#8B4513; border:1px solid black;"></span> 店舗併用共同住宅  | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#2F2F2F; border:1px solid black;"></span> 危険物貯蔵処理施設 |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ADD8E6; border:1px solid black;"></span> 作業所併用共同住宅 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#008000; border:1px solid black;"></span> 農林漁業用施設   |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#4682B4; border:1px solid black;"></span> 官公庁施設     | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#D3D3D3; border:1px solid black;"></span> その他       |

図 下田南部地域の土地利用方針図



## INDEX

### 土地利用区分

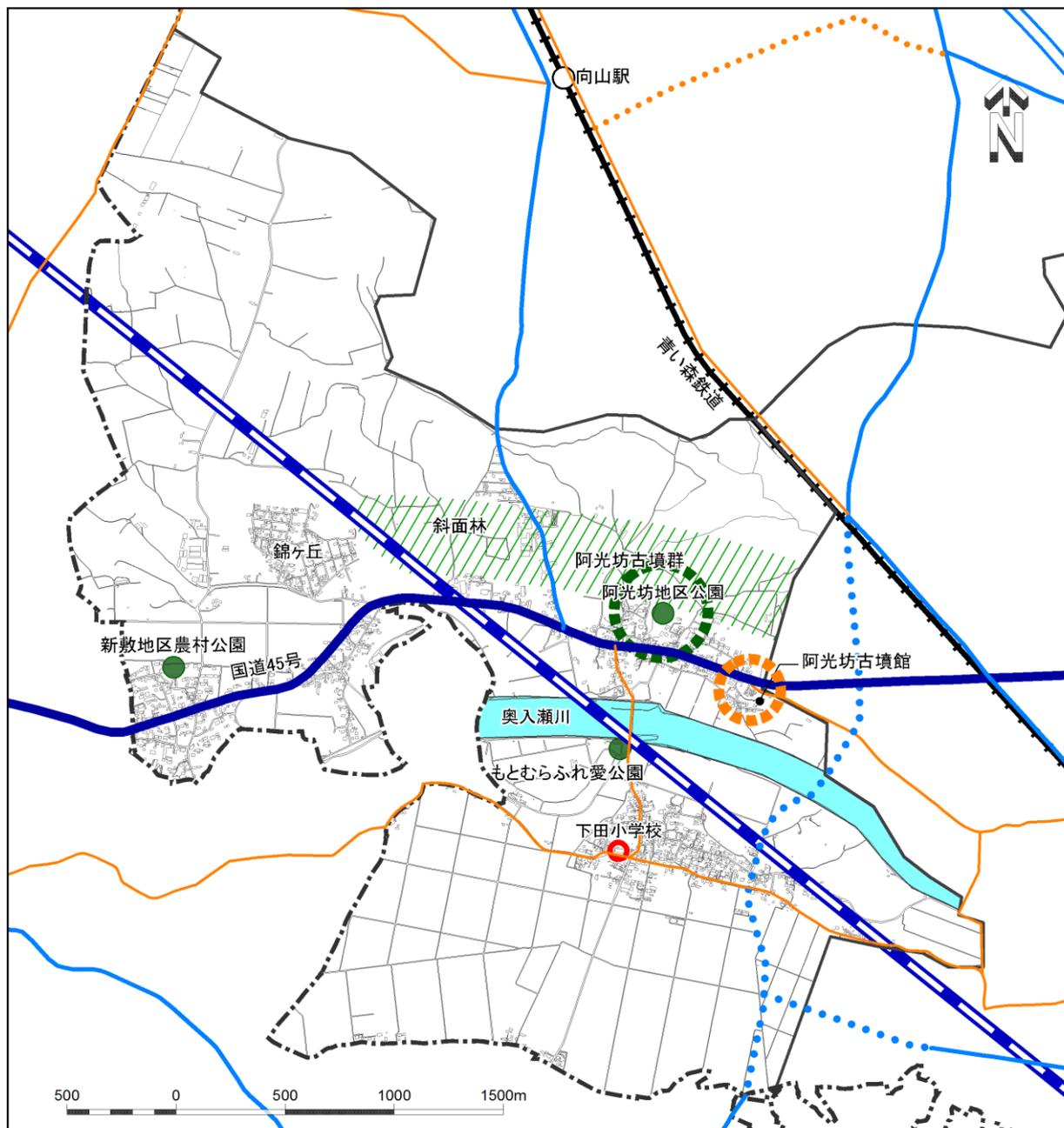
市街地エリア	住宅地
	商業地
	工業地
田園居住エリア	産業誘導地域
	〃（観光系）
	〃（都市活力創出拠点）
	住宅誘導地域
	田園居住地域
環境保全エリア	重点環境保全地域
	環境共生地域
その他	公園
	河川

### 道路区分

	自動車専用道路
	主要幹線道路
	幹線道路
	幹線道路(計画)
	補助幹線道路
	補助幹線道路(計画)

	行政界
	農用地区域
	鉄道(新幹線)
	鉄道(民営)

図 下田南部地域の都市施設等整備方針図



## INDEX

### 道路区分

- 自動車専用道路
- 主要幹線道路
- 幹線道路
- ..... 幹線道路(計画)
- 補助幹線道路
- ..... 補助幹線道路(計画)

### 主要施設

- 町役場
- 分庁舎
- 出張所
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- ★ 総合病院
- ★ その他病院  
(診療科目に内科含む病院のみ)

  行政界

- 鉄道(新幹線)
- - - - - 鉄道(民営)

### 3-4. 木内々小学校区（下田中心地域）

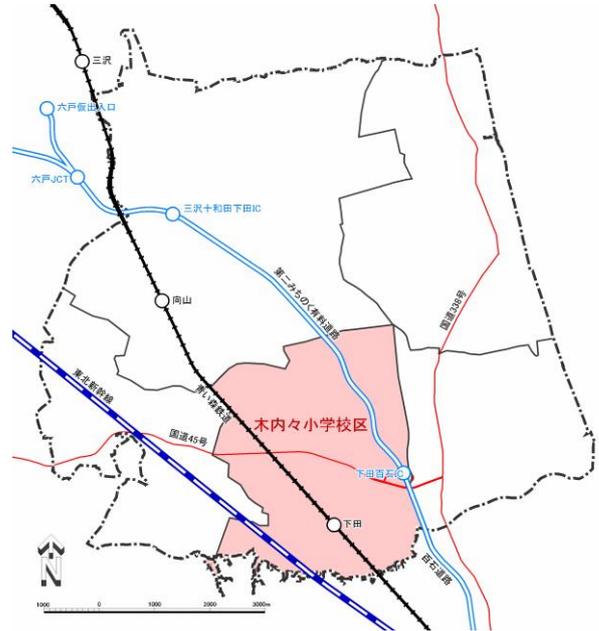
#### (1) 地域の現況と課題

##### ① 地域の概況

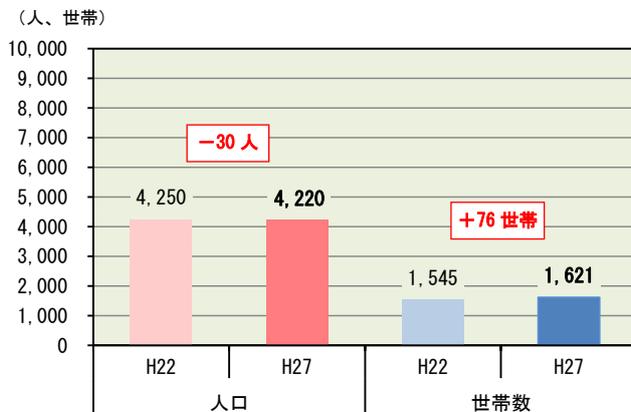
この地域は、奥入瀬川の南北に広がる田園地帯として、古くから水稻を中心とする農業が展開されてきた地域である。また、八戸北丘陵下田公園周辺にある間木堤は白鳥の飛来地として有名であり、その周辺も豊かな自然に恵まれた地域となっている。

下田駅や下田百石 IC が町の玄関となり、また、町役場の周辺には住宅や公共施設が集積する中心市街地が形成されてきた地域である。現在は、下田百石 IC の隣接地（菜飯地区）で平成7年に開業した郊外型大規模ショッピングセンターを中心として、国道45号沿道等にも沿道型物販店舗等が多く立地し、町内のみならず周辺市町村をも対象とする広域的な商圈・サービス圏を形成している。これら大規模ショッピングセンターの東西は工業地域に指定されているが、工業用地のほか住宅用地や商業用地となっている。

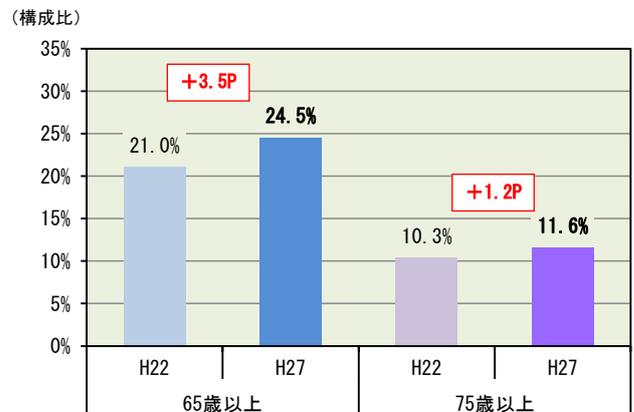
市街地の外縁部（向川原地区と上川原地区）には町が誘致したコンクリート関連の工場が立地する工業地が形成されており、いずれも単一企業が立地する工業用地であるが、企業が撤退し、未利用地となっている。また、工場や店舗施設が立地している国道45号沿道等においては、近年の社会経済情勢の変化に伴い企業が撤退したところもあり、新たな企業誘致が課題となっている。



■ 人口・世帯数の変化



■ 高齢者人口割合の変化



## ② 地域住民の意向

### ア 住民意向調査結果（平成26年2月実施）より

「住み良い」の回答が町平均を大きく上回っており、「どちらかといえば住み良い」を含め、地域内の多くの人が住み良さを感じている。

さらに、長く住み続ける魅力があると思う割合や、「住み続けたい」を選択する割合も町内で最も高くなっている。

一般的に他の地域よりも住まいの環境に対する満足度が高く、特に、静けさや空気のきれいさ、緑の豊かさに対する満足度は非常に高い。ただし、住宅密度や雨水排水に関する満足度は、町平均を下回っている。

まちづくりの課題では、道路・公共交通の整備が最も多くあげられているが、町平均と比較すると割合的には少ない。また、他の地域よりも、スポーツ・レクリエーションの振興をあげる割合が高いという特徴が見られる。

### ■ おいらせ町は「住み良い」まちか

区分	木内々小	町全体との差
住み良い	25.2%	5.8%
どちらかといえば住み良い	64.4%	0.6%
どちらかといえば住みにくい	7.4%	-5.1%
住みにくい	1.8%	-0.4%
不明	1.2%	-0.9%
総計	100.0%	—

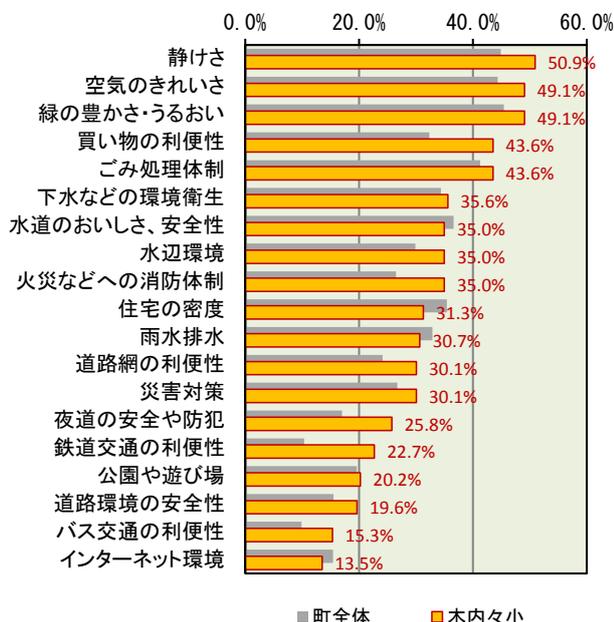
### ■ おいらせ町に長く住み続ける魅力があるか

区分	木内々小	町全体との差
そう思う	37.4%	9.9%
どちらかといえばそう思う	41.7%	0.3%
どちらかといえばそう思わない	8.0%	-4.3%
そう思わない	5.5%	-2.1%
わからない	4.9%	-5.2%
不明	2.5%	1.4%
総計	100.0%	—

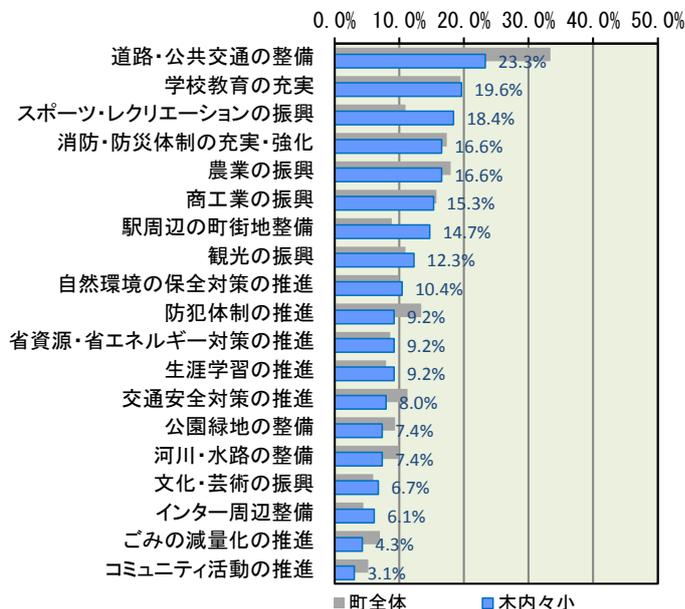
### ■ 今後の居住意向

区分	木内々小	町全体との差
住み続けたい	74.2%	8.6%
住み続けたくない	3.1%	-2.3%
どちらともいえない	21.5%	-5.7%
不明	1.2%	-0.7%
総計	100.0%	—

### ■ 「住まいの環境」の満足度



### ■ まちづくりの課題



イ 地域別懇談会（平成 29 年 2 月開催）より

<p>土地 利用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域では住宅等の開発が困難なため、土地の有効活用が図られていない</li> <li>・身近に商業施設や飲食店があり便利である</li> <li>・下田駅周辺には店舗も少なく活気がない</li> <li>・公共施設や金融施設が近くにあり便利である</li> <li>・子どもが少なくなっており、子ども会も存続・設置できない状況になっている</li> <li>・一人暮らしの高齢者が多くなっており、地域コミュニティの維持・運営が不安である</li> </ul>
<p>交通</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道による交通アクセスがよい</li> <li>・国道 45 号の渋滞対策、交通事故対策が必要である</li> </ul>
<p>環境 ・ 景観</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奥入瀬川、下田公園周辺のほか、地域の田園風景が魅力である</li> <li>・山林や草地などの自然環境の管理が不十分である</li> <li>・ごみの回収に関するルールやモラルが守られていない</li> </ul>
<p>都市 施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の一部に砂利道や狭隘道路、行き止まり道路があり、通行上や防災上の面からみて危険である</li> <li>・歩道が狭い、歩道がない道路があり、子どもや高齢者が危険である</li> <li>・サーモンパークや木内々公園は魅力的な空間であるがその他の公園は利用する人が少なく、一部の施設は改善が必要である</li> <li>・コミュニティ施設のほか、温泉や中学校などが人々の交流の場となっている</li> </ul>
<p>防災 ・ 福祉</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害の危険性が少ないのが魅力であり、消防施設も整備されている</li> <li>・地区内の危険箇所に関する情報提供が必要である</li> <li>・町内会活動や、地域の見守り活動がしっかり行われている</li> <li>・町内会に加入しない住民が多くなっているほか、近隣のコミュニティ組織との連携が取れていない</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・結婚しない人や離婚した人が増えている</li> </ul>

## (2) 地域の土地利用方針

### ① 都市活力創出拠点周辺における機能集積の促進

下田百石 IC 周辺では、IC に隣接する広域的な交通の利便性を活かしながら、町内のみならず周辺市町村も商圈・サービス圏とする広域商業拠点を形成する。また、その隣接区域では、町全体への行政サービス提供を目的とする新たな行政サービス拠点の形成を図る。

これら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する。

### ② 既存産業集積地の維持と新たな産業集積地の形成

市街地外縁部に位置する向川原地区や上川原地区は、町が誘致したコンクリート関連工場が立地する既存の工業地であり、周辺環境との調和に努めながら操業環境の維持・振興を図る。

既存の工業地内には未利用地が少なく、新たな企業誘致が困難なことから、国道 45 号沿いで下田百石 IC に近接する交通利便性の高い地区において、軽工業や流通業を中心に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する。

国道 45 号沿道や IC 周辺の産業誘導地域では、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する。

### ③ 便利で快適な市街地の形成

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、日常生活に必要な商業・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る。

市街地内の空き地や空き家の有効活用を検討して、子どもを持つ若い世代が暮らしやすい環境づくりを進める。

現在都市計画法第 34 条 11 号に指定されている既存集落をはじめ、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よう、柔軟な土地利用制度の導入を検討する。

### ④ 優良農地保全と都市的開発との調和

市街地間及び市街地の背後に広がる優良農地については、将来にわたって守るべき農地として保全することを基本としつつ、市街地及び既存集落周辺にあつて営農継続が見込まれない農用地に関しては、例外的に他用途への転用も検討する。

ただし、農用地からの転用に関しては、交通利便性や拠点近接性を活かした土地有効利用の必要性及び妥当性、さらに、周辺環境に及ぼす影響を十分に考慮した上で、計画的かつ適正な土地利用を推進することを基本とする。

### (3) 都市施設等の整備方針

#### ① 道路

町の市街地連携幹線軸であり、地域内の市街地の骨格となる国道 45 号については、交通混雑解消や交通安全確保等の観点から整備・充実を要望する。

その他の東西横断軸及び南北縦貫軸を担う県道・町道については、市街地間を連携するとともに、分散する各市街地の骨格を担う幹線道路として整備・充実を図る。

未整備の都市計画道路については、歩道設置の必要性や道路拡幅の必要性を考慮し、路線の見直しを行う。また、地域の実態や交通量の見通し等を踏まえ、必要に応じて幅員構成や計画ルートの見直しも検討する。

市街地・既存集落内の生活道路のうち、緊急車両の進入が困難な狭隘道路については、助成制度の活用による整備・改良、建て替え時のセットバック等により幅員の確保を図る。

#### ② 公園

八戸北丘陵下田公園からいちょう公園へ繋がる明神川水系を水と緑のプロムナードとして整備し、町内のみならず町外から訪れる人々も親しめる空間として整備を進める。

八戸北丘陵下田公園はじめ、既存の公園については、利用者のニーズを踏まえた計画的な施設の更新を進めるほか、地域住民との協働による適切な維持管理を進める。

身近な住区基幹公園が不足する地区においては、新たな宅地開発に伴う公園設置等により計画的な整備に努める。

#### ③ 下水道

公共下水道事業による下水道整備を進めるとともに、事業区域外における合併処理浄化槽の設置を進める。なお、現在及び将来の市街地形成状況等を踏まえ、必要に応じて下水道事業計画区域の見直しを検討する。

## (4) 地域の個性・魅力の保全・創出

### ① 都市活力創出拠点における景観まちづくり

都市活力創出拠点を形成する下田百石 IC 周辺では、地区計画に基づき、道路と街路樹、建築物、屋外広告物が調和した都市景観の形成を進める。

また、新たに開発するエリアにおいても、地区計画等を活用しながら、賑わいと落ち着きの両方を備えた良好な都市景観の形成を図る。

### ② 町の玄関にふさわしい景観まちづくり

青い森鉄道と町内バス等の結節点である下田駅は、鉄道事業者との連携・協働により、鉄道利用客の増大を図るとともに、駅舎及び駅前広場の適切な管理、案内表示等の環境整備等と併せて活気のある駅前空間づくりを進める。

町役場周辺の市街地では、緑化運動などにより緑の維持・保全を図り、落ち着いた住宅地の景観づくりを進める。

### ③ 八戸北丘陵下田公園を中心とした自然と親しむ景観づくり

八戸北丘陵下田公園周辺に残された自然環境を保全するとともに、間木堤や白鳥の家等と一体的に自然とふれあう観光地としての魅力を町内外に発信し、町内のみならず町外からも人々が訪れる水と緑の保全ゾーンの創出を図る。

### ④ 台地に広がる斜面林と森林の景観保全

市街地の北側に台地との境に広がる斜面林は、市街地の背景となる緑の連なりを形成していることから、これら斜面林の維持・保全を図る。

八戸北丘陵下田公園周辺や台地上の森林は、近年、林業の衰退により管理されなくなりつつあるが、これら森林が持つ水源涵養や環境保全の機能にも留意しつつ、特徴的な景観の一つとして保全を図る。

### ⑤ 奥入瀬川と明神川の水辺景観の保全

町全体の景観の骨格となっている奥入瀬川の水辺空間の保全を図るとともに、奥入瀬川沿いの四季折々の豊かな自然環境も含めて水辺景観の保全を図る。

農業用水として町民の身近な水辺となっている明神川では、多様な生物の生息環境として保全を図るとともに、町内のみならず町外から訪れる人々も親しめる空間として整備を進める。

自然環境保全に対する地域の意識向上を図りながら、環境保全活動に携わる住民や団体の育成、美化・清掃活動の充実を図る。

## **(5) 地域の安全・安心の確保**

### **① 安全性を活かしたまちづくりの推進**

災害危険性の少なさや、充実した防災施設や防災体制を活かし、災害が発生しても迅速に復旧・復興できるよう、町の主要施設や産業施設の集積を誘導する。

### **② 地域の防災体制の強化**

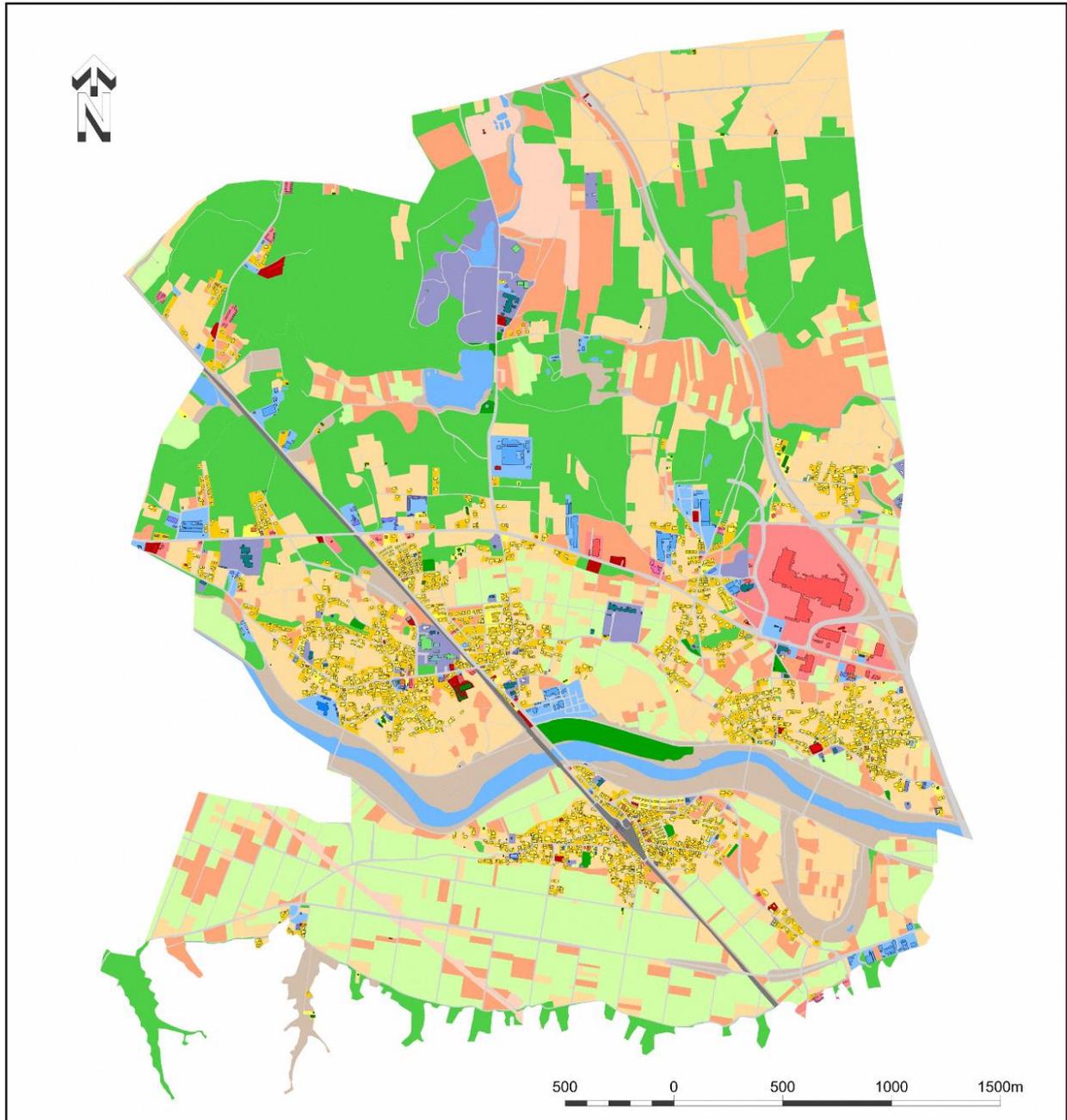
既存の地域活動の強さを活かして、自主防災活動組織や地域の見守り組織の強化を図るとともに、新たに移転してきた住民等への情報提供や加入促進に努める。

### **③ 高齢者や子どもたちの安全・安心**

中心市街地や八戸北丘陵下田公園の周辺、教育施設周辺など、多くの人が利用する区間における歩道整備を図るとともに、これら拠点間を連絡する歩行者ネットワークの整備により、安全・快適に移動できる交通環境の形成を図る。

既存施設の有効活用を図りつつ、児童が安心して放課後を過ごせる施設、高齢者が気軽に集まれる施設を整備する。

図 下田中心地域の土地利用現況（平成 24 年度都市計画基礎調査）



## INDEX

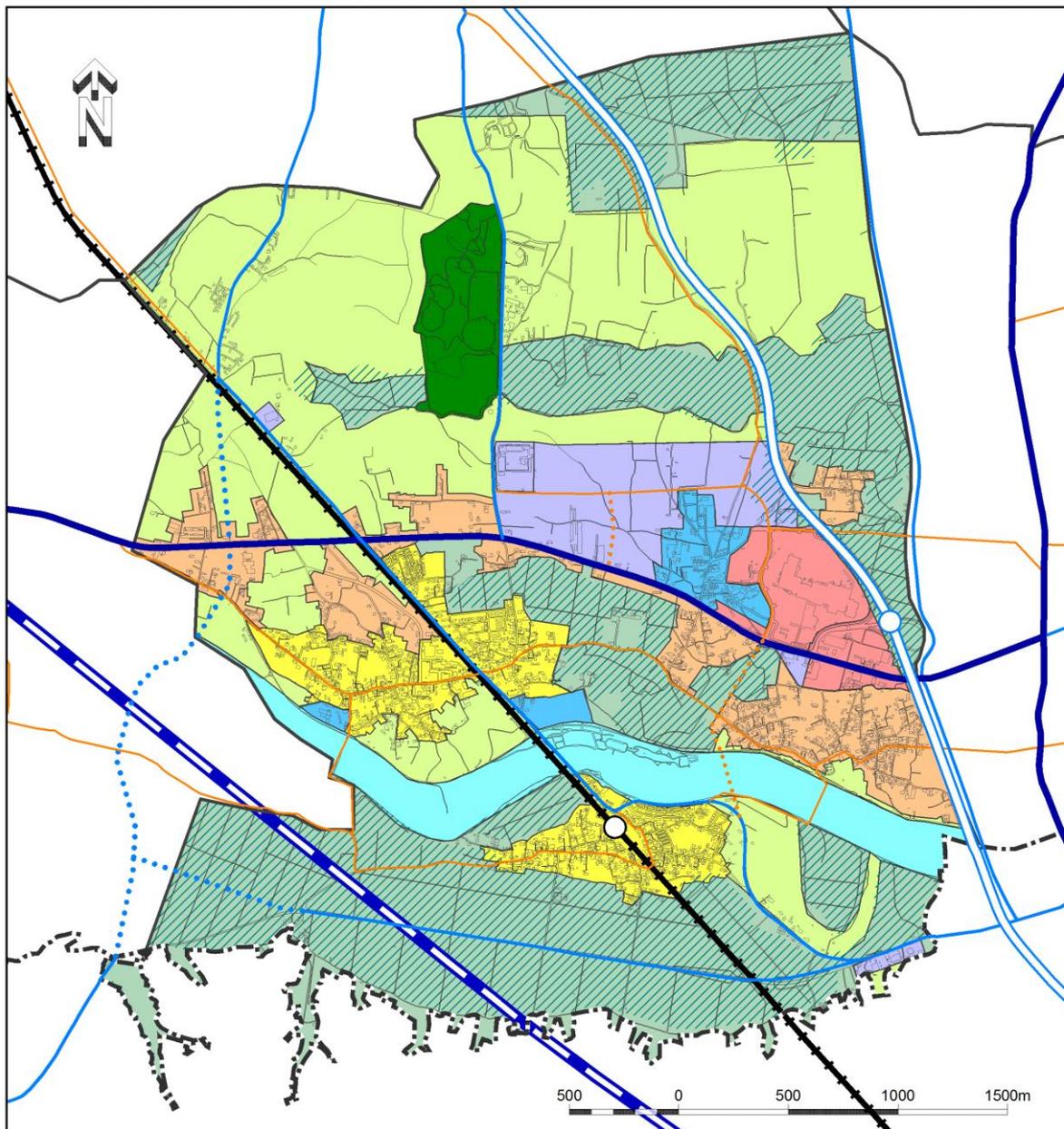
### 土地利用現況

- |          |         |
|----------|---------|
| 田        | 道路用地    |
| 畑        | 公共空地    |
| 山林       | その他の空地  |
| 水面       | 未利用地    |
| その他の自然地  | 専用住宅地   |
| 住宅用地     | 業務施設用地  |
| 商業用地     | 重工業施設用地 |
| 工業用地     |         |
| 公共公益施設用地 |         |
| 交通施設用地   |         |

### 建物用途

- |           |           |
|-----------|-----------|
| 業務施設      | 文教厚生施設A   |
| 商業施設      | 文教厚生施設B   |
| 宿泊施設      | 運輸倉庫施設    |
| 遊戯施設      | 重工業施設     |
| 住宅        | 軽工業施設     |
| 共同住宅      | サービス工業施設  |
| 店舗併用住宅    | 家内工業施設    |
| 店舗併用共同住宅  | 危険物貯蔵処理施設 |
| 作業所併用共同住宅 | 農林漁業用施設   |
| 官公庁施設     | その他       |

図 下田中心地域の土地利用方針図



## INDEX

### 土地利用区分

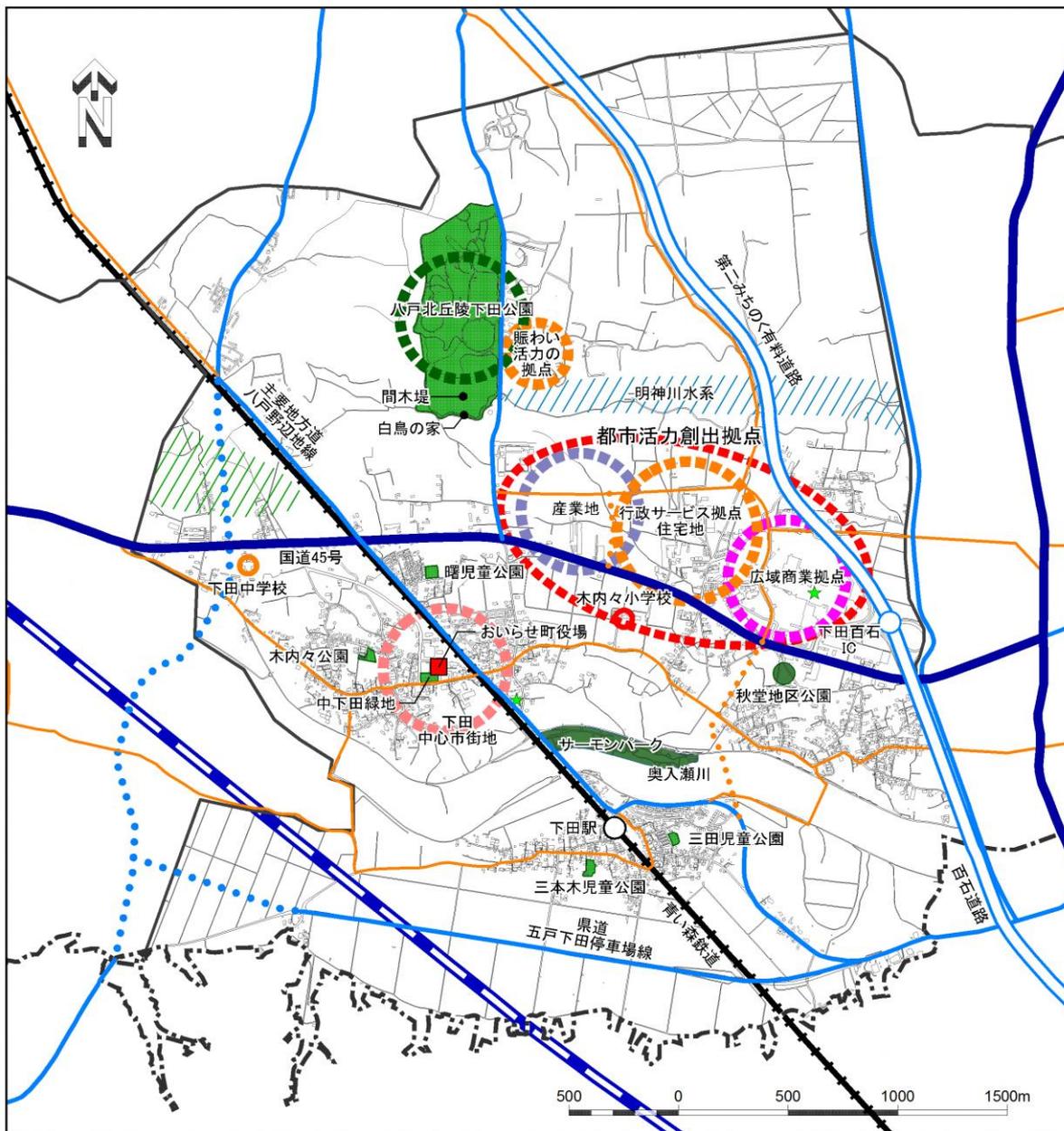
市街地エリア	住宅地
	商業地
	工業地
田園居住エリア	産業誘導地域
	// (観光系)
	// (都市活力創出拠点)
	住宅誘導地域
	田園居住地域
環境保全エリア	重点環境保全地域
	環境共生地域
その他	公園
	河川

### 道路区分

自動車専用道路
主要幹線道路
幹線道路
幹線道路(計画)
補助幹線道路
補助幹線道路(計画)

行政界
農用地区域
鉄道(新幹線)
鉄道(民営)

図 下田中心地域の都市施設等整備方針図



## INDEX

### 道路区分

- 自動車専用道路
- 主要幹線道路
- 幹線道路
- ..... 幹線道路(計画)
- 補助幹線道路
- ..... 補助幹線道路(計画)

### 主要施設

- 町役場
- 分庁舎
- 出張所
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- ★ 総合病院
- ★ その他病院  
(診療科目に内科含む病院のみ)

行政界

- 鉄道(新幹線)
- 鉄道(民営)

### 3-5. 木ノ下小学校区(下田北部地域)

#### (1) 地域の現況と課題

##### ① 地域の概況

北部丘陵地に位置するこの地域は、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、農業が盛んに行われてきた地域である。

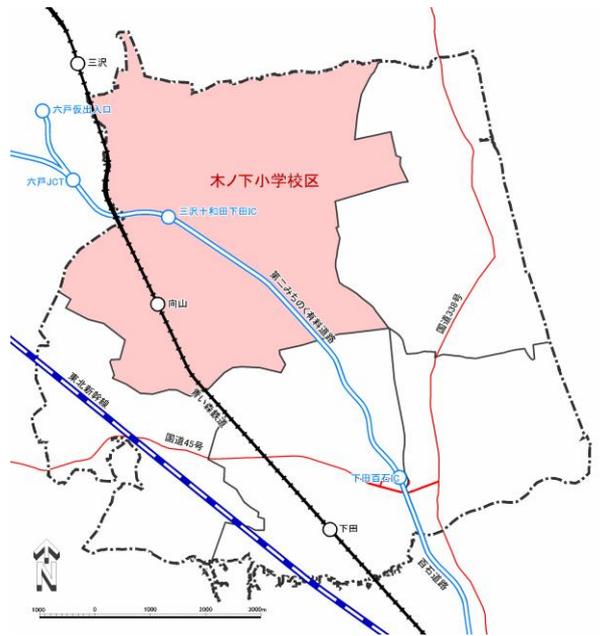
三沢市の市街地に隣接する下田北部地域の古間木山4地区(住吉、緑ヶ丘、若葉、青葉)では、平成5年頃から戸建て住宅、アパートの建設により急激に人口が増加し、それに伴い、幹線道路沿道には地区住民を対象とする郊外型店舗が立地するようになり、加えて、外人ハウスが多く立地している。

この地域における世帯数増加傾向は、今後もしばらく続くことが予想されており、適正な土地利用規制・誘導のもとで良好な居住環境を保全又は創出することが課題となっている。

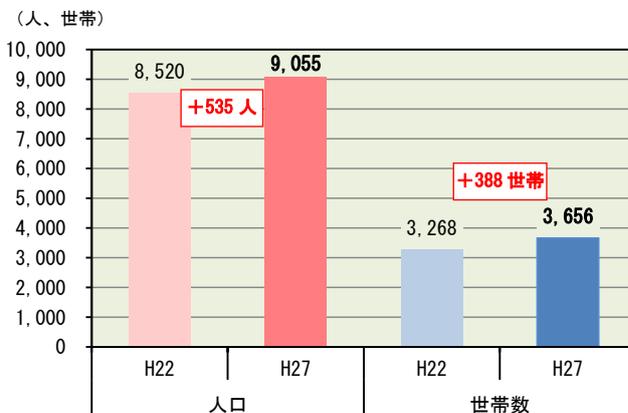
特に、これまでは都市計画区域外であり、開発許可の対象外であったことから、4m未満の道路が多いほか、身近な公園が少ないなど、都市基盤施設の整備が遅れていることから、新たな宅地開発と併せてこれら都市基盤施設を適切に配置・整備することが必要となっている。

古間木山4地区に連たんする地区では、戸建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おり、これら地区においても、周辺の営農環境との調和、無秩序な開発の抑制が課題となっている。

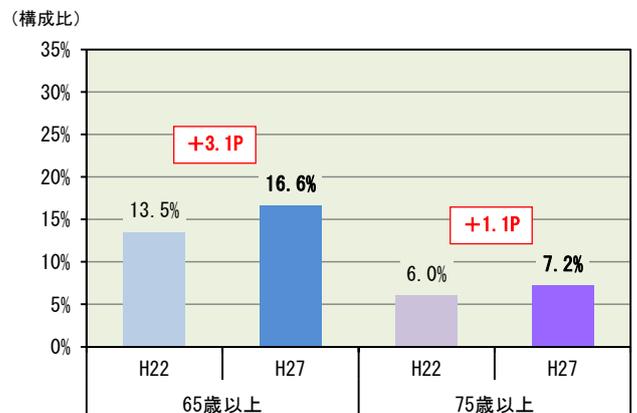
町内で最も人口及び世帯数の増加が進んでいる地域であり、高齢者人口割合も最も低い地域となっている。



■ 人口・世帯数の変化



■ 高齢者人口割合の変化



## ② 地域住民の意向

### ア 住民意向調査結果（平成26年2月実施）より

「住み良い」を選択する割合は町内で最も少なく、長く住み続ける魅力があると思う割合も町の平均以下となっている。また、「住み続けたくない」を選択する割合が町内で最も高くなっている。

一般的に他の地域よりも住まいの環境に対する満足度が低く、特に、下水などの衛生環境や道路の安全性、公園や遊び場に対する満足度は町平均を大きく下回っている。

まちづくりの課題では、道路・公共交通の整備が最も多くあげられており、町平均を大きく上回る割合となっている。逆に、農業の振興や商工業の振興、観光の振興などは、他の地域よりも課題としてあげる割合が低くなっている。

#### ■ おいらせ町は「住み良い」まちか

区分	木ノ下小	町全体との差
住み良い	17.5%	-1.8%
どちらかといえば住み良い	63.9%	0.1%
どちらかといえば住みにくい	13.6%	1.1%
住みにくい	3.0%	0.7%
不明	2.0%	-0.1%
総計	100.0%	—

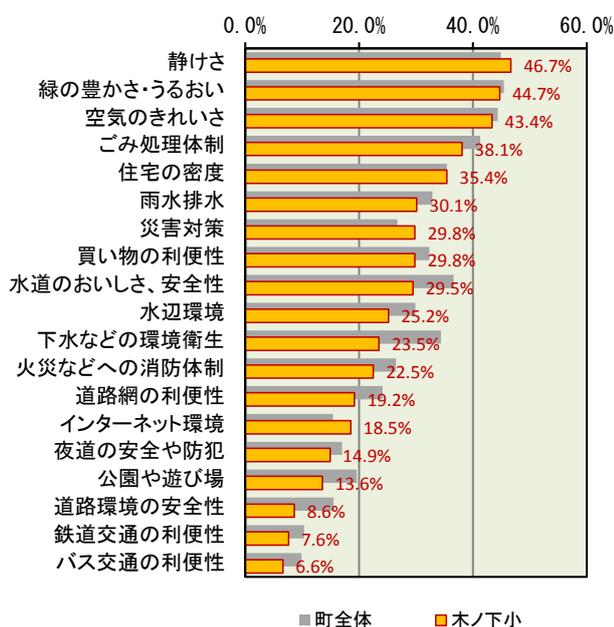
#### ■ おいらせ町に長く住み続ける魅力があるか

区分	木ノ下小	町全体との差
そう思う	22.5%	-5.0%
どちらかといえばそう思う	45.0%	3.7%
どちらかといえばそう思わない	12.3%	0.0%
そう思わない	8.9%	1.3%
わからない	10.6%	0.5%
不明	0.7%	-0.4%
総計	100.0%	—

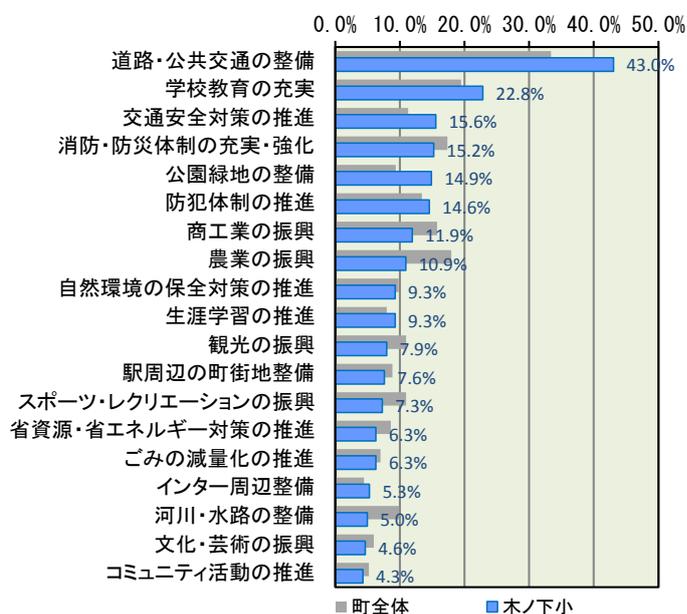
#### ■ 今後の居住意向

区分	木ノ下小	町全体との差
住み続けたい	61.9%	-3.7%
住み続けたくない	7.0%	1.6%
どちらともいえない	29.5%	2.3%
不明	1.7%	-0.3%
総計	100.0%	—

#### ■ 「住まいの環境」の満足度



#### ■ まちづくりの課題



イ 地域別懇談会（平成 28 年 11 月開催）より

<p>土地 利用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業施設や生活関連施設が充実しているが、働く場が少ないことが問題</li> <li>・ 利便性の高さ、地価の安さによって他の地域から移り住む人が多い</li> <li>・ 管理が行き届かない空き家・空き地や耕作放棄地が増加しつつある</li> <li>・ 地形が平坦で土地利用がしやすい一方で、都市と農業の混在や大規模ソーラーパネルの設置などが問題となっている</li> </ul>
<p>交通</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区内に鉄道駅があることが長所であるが、十分に利活用されていない</li> <li>・ 町民バスの運行により、自家用車を利用しない高齢者等でも隣接市へのアクセスが容易となっている</li> <li>・ 広域的な交通利便性も高いが、近隣市町村と連絡する道路の整備・改善が必要となっている</li> </ul>
<p>環境 ・ 景観</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ カワヨグリーン牧場やアグリのリおいらせは、観光地として魅力である</li> <li>・ 森林や田園など多くの野生動物が生息する自然豊かな環境が魅力である</li> <li>・ 豊富な水資源が地区の魅力となっている</li> </ul>
<p>都市 施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業集落排水施設による処理が限界となっており、下水道施設のあり方の検討が必要である</li> <li>・ 私道部分は未舗装の砂利道が多く、住民からも維持管理に対する要望が多く出されている</li> <li>・ 通学路をはじめ歩道がない区間があるほか、徒歩や自転車で移動できる空間整備が必要である</li> <li>・ 病院の誘致や病院までのアクセス向上が必要である</li> <li>・ 子どもや高齢者が利用できる身近な公園や運動場が少ない</li> <li>・ 老朽化した既存公共施設の更新や公共施設のあり方を検討する必要がある</li> </ul>
<p>防災 ・ 福祉</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町外からの移住者が多い一方で、町内会に加入しない住民や単身・夫婦のみの高齢者世帯が増えてきている</li> <li>・ 地域の特性に応じた交流できる場が重要である</li> <li>・ 子どもが育てやすいまちにすることが必要である</li> <li>・ 自然災害が少ないのが魅力だが、地域の防災施設や防災体制の情報提供が必要である</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区内の施設や資源を広くPRすることが必要である</li> </ul>

## (2) 地域の土地利用方針

### ① 持続可能で健全な開発の誘導

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、町全体の一体的な都市計画の観点から、都市的土地利用の計画的な規制・誘導を行う。

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する。

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、下田北部地域の生活利便性向上のための地域生活拠点の形成を図る。

### ② 交通利便性を活かした新たな産業集積地の形成

地域内を通過する幹線道路沿道においては、新たな商業施設、サービス施設の立地誘導により利便性が高い地域づくりを進めるとともに、地域の中で働ける場所を確保する。

当地域に居住する住民の雇用の場として、主要地方道三沢十和田線及び主要地方道八戸野辺地線の沿道や三沢・十和田・下田 IC 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する。

### ③ 優良農地保全と都市的開発との調和

市街地の背後地に広がる優良農地については、将来にわたって守るべき農地として保全することを基本としつつ、市街地及び既存集落周辺にあって営農継続が見込まれない農用地に関しては、例外的に他用途への転用も検討する。

ただし、農用地からの転用に関しては、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上で、計画的かつ適正な土地利用を推進することを基本とする。

その他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る。

### (3) 都市施設等の整備方針

#### ① 道路

町全体の横断軸・縦貫軸を担うとともに、地域の骨格を形成する県道・町道については、交通混雑解消や交通安全確保等の観点から整備・充実を進める。また、これら幹線道路における歩道整備により、歩行者の安全性確保を図る。

当町と三沢市に跨って東西方向を連絡する緊急搬送道路の整備により、三沢市立三沢病院までの搬送時間の短縮を図るとともに、北部横断軸及び中部横断軸の交通量の負荷軽減を図る。

市街地・既存集落内の生活道路のうち、緊急車両の進入が困難な狭隘道路、既存宅地への未接道道路、未舗装の私道については、助成制度の活用により整備・改良を進める。

#### ② 公園

地域が主体となって整備した青葉公園をはじめ、既存の公園については、利用者のニーズを踏まえた計画的な施設更新を進めるほか、地域住民との協働による適切な維持管理を進める。

身近な住区基幹公園が不足する地区においては、地区集会場等と一体的な公園設置を検討する。

#### ③ 下水道

農業集落排水事業区域のうち、計画人口を上回るために新規に接続できない宅地に対しては、汚水処理施設の機能強化や合併処理浄化槽の設置等における整備を検討し、効果的な下水道施設整備を進める。

また、宅地化の進展によって下流河川の流下能力の不足が懸念されるエリアでは、無秩序な宅地化の抑制を図る一方、開発に伴う調整池の設置及び設置後の維持管理が適正に行われるよう指導の強化を図る。

#### ④ その他の施設

既存公共施設の計画的な更新を進める一方で、利用者のニーズや町全体の施設配置状況も踏まえて、各種施設の複合化や統廃合についても検討する。

## (4) 地域の個性・魅力の保全・創出

### ① 新たな魅力を育む景観まちづくり

近年、戸建住宅や商業施設などの立地により市街化が進みつつある古間木山4地区では、町道沿道の緑化運動及び清掃活動の推進を図るほか、道路と街路樹、建築物、屋外広告物が調和した都市景観の形成を進める。

これらの地区では、外人ハウスなど塀のないオープンな住宅街が形成され、わかば通りやまきば通りなど固有のネーミングがなされた街路と一体となって独特な街並み景観が形成されていることから、今後も緑化運動などにより緑の維持・保全を図り、良好な住宅景観の保全・形成を図る。

### ② 落ち着いた田園の景観づくり

北部出張所や青葉公園を中心に地域生活拠点を形成するエリアでは、戸建住宅の建設が進む青葉・鶉久保を含め、既存集落と農地が共存する緑の多い良好な田園景観の形成を図る。

### ③ 広大な畑地の景観保全

肥沃な黒色土に覆われた台地上では大規模な畑地が広がり、台地を縁取る森林と、遠景となる八甲田山と一体となって優れた眺望を形成していることから、これら畑地の保全を通じて広大な田園景観の保全を図る。

カワヨグリーン牧場、アグリ<sup>ア</sup>の里おいらせ、農産物直売所等を活用し、スローライフ体験型観光の発展に加え、食と農を中心に地域おこしを担う人材の交流・育成を目指す。

### ④ 氣比<sup>けひ</sup>神社の社叢林の景観保全

氣比神社の社叢林については、神社と一体となった地域のシンボリックな緑地として、風致地区や緑地保全地区の指定により積極的な保全を図る。

## **(5) 地域の安全・安心の確保**

### **① 地域の防災体制の強化**

自主防災活動組織の強化を図るとともに、地域の防災施設や防災体制について、新たに移転してきた住民等への情報提供に努める。

### **② 病院へのアクセス性向上**

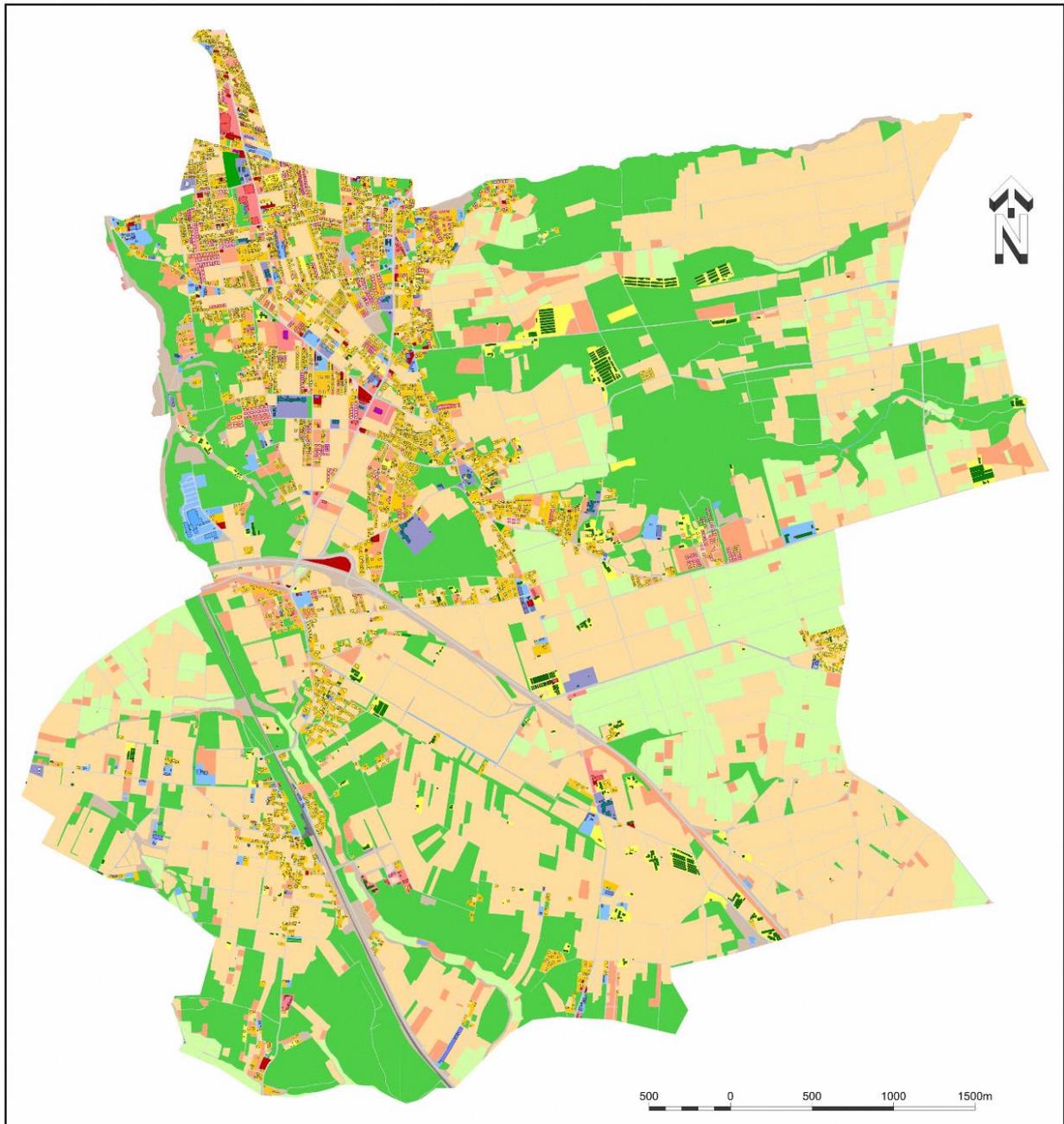
地域内の病院・診療所の立地誘導を進めるとともに、地域外の病院への緊急搬送のための公共交通ネットワークの充実を図る。

### **③ 高齢者や子どもたちの安全・安心**

学校や公共施設を連絡する歩行者・自転車ネットワークを整備するほか、観光施設や公園等を回遊できるウォーキング道の整備を進める。

既存施設の有効活用を図りつつ、児童が安心して放課後を過ごせる施設、高齢者が気軽に集まれる施設を整備する。

図 下田北部地域の土地利用現況（平成 24 年度都市計画基礎調査）



## INDEX

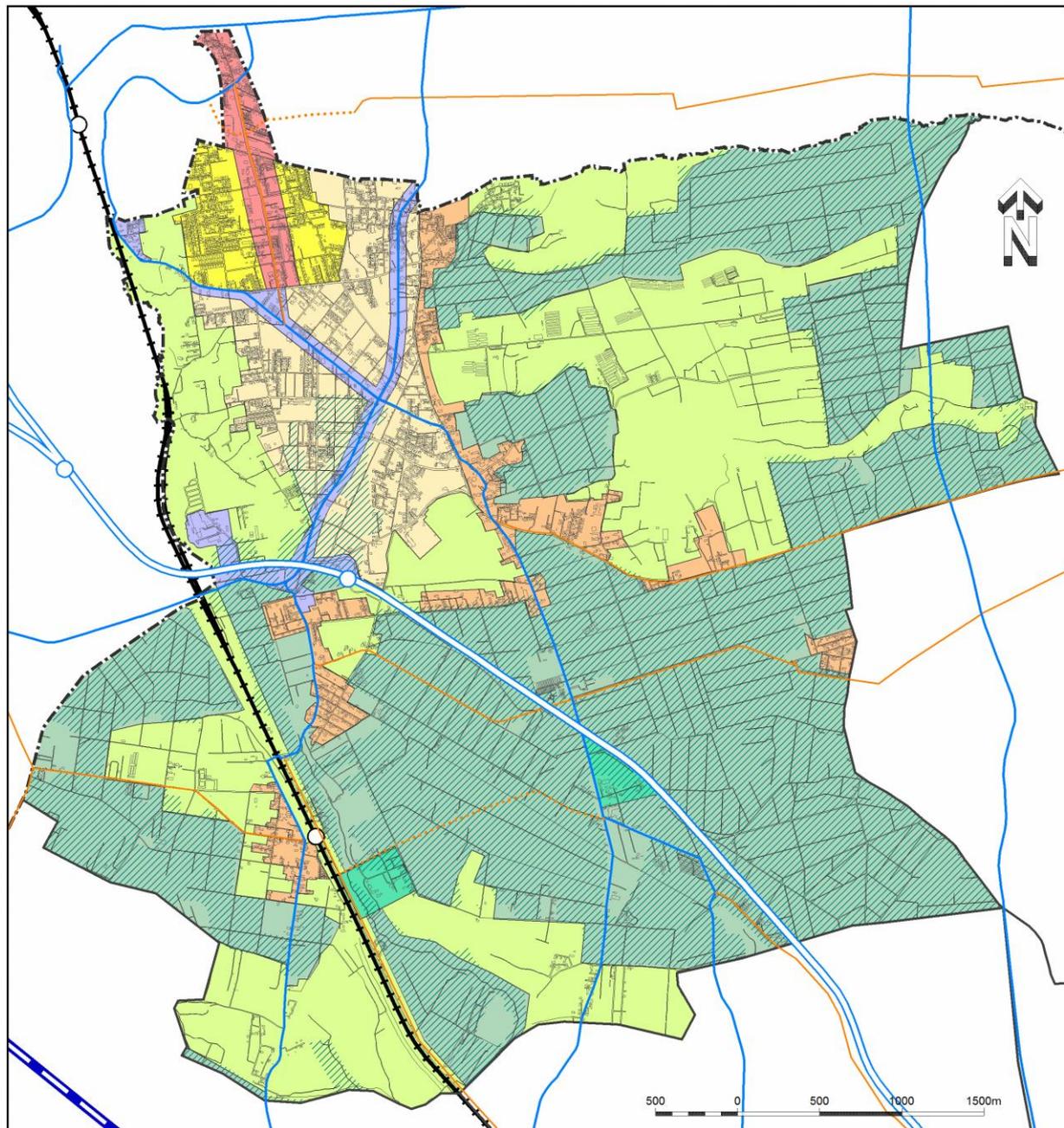
### 土地利用現況

- |          |         |
|----------|---------|
| 田        | 道路用地    |
| 畑        | 公共空地    |
| 山林       | その他の空地  |
| 水面       | 未利用地    |
| その他の自然地  | 専用住宅地   |
| 住宅用地     | 業務施設用地  |
| 商業用地     | 重工業施設用地 |
| 工業用地     |         |
| 公共公益施設用地 |         |
| 交通施設用地   |         |

### 建物用途

- |           |           |
|-----------|-----------|
| 業務施設      | 文教厚生施設A   |
| 商業施設      | 文教厚生施設B   |
| 宿泊施設      | 運輸倉庫施設    |
| 遊戯施設      | 重工業施設     |
| 住宅        | 軽工業施設     |
| 共同住宅      | サービス工業施設  |
| 店舗併用住宅    | 家内工業施設    |
| 店舗併用共同住宅  | 危険物貯蔵処理施設 |
| 作業所併用共同住宅 | 農林漁業用施設   |
| 官公庁施設     | その他       |

図 下田北部地域の土地利用方針図



## INDEX

### 土地利用区分

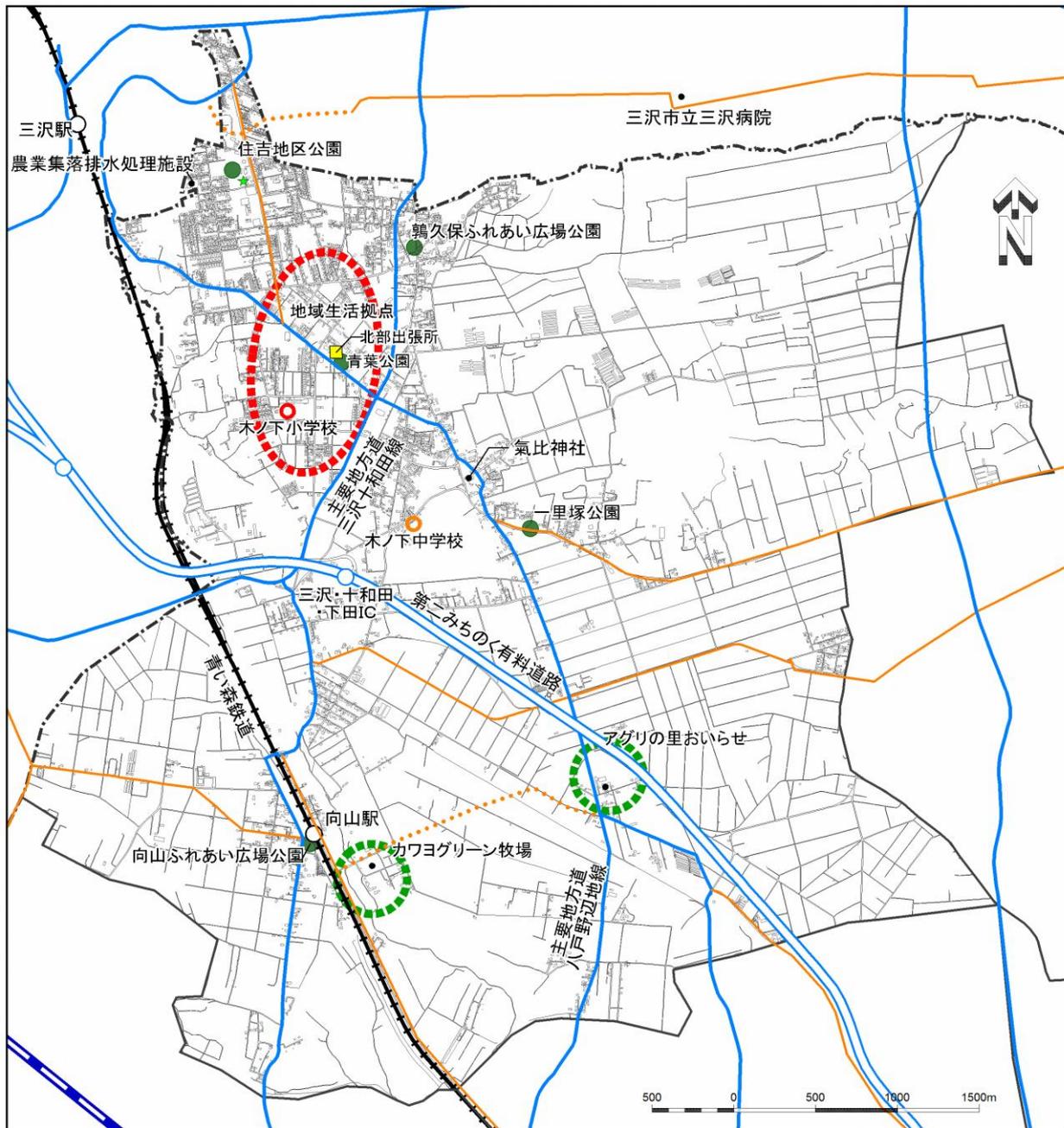
市街地エリア	住宅地
	商業地
	工業地
田園居住エリア	産業誘導地域
	〃 (観光系)
	〃 (都市活力創出拠点)
	住宅誘導地域
	田園居住地域
環境保全エリア	重点環境保全地域
	環境共生地域
その他	公園
	河川

### 道路区分

自動車専用道路
主要幹線道路
幹線道路
幹線道路(計画)
補助幹線道路
補助幹線道路(計画)

行政界
農用地区域
鉄道(新幹線)
鉄道(民営)

図 下田北部地域の都市施設等整備方針図



## INDEX

### 道路区分

- 自動車専用道路
- 主要幹線道路
- 幹線道路
- ..... 幹線道路(計画)
- 補助幹線道路
- ..... 補助幹線道路(計画)

### 主要施設

- 町役場
- 分庁舎
- 出張所
- 小学校
- 中学校
- 高等学校
- ★ 総合病院
- ★ その他病院  
(診療科目に内科含む病院のみ)

行政界

- 鉄道(新幹線)
- - - - 鉄道(民営)

# 4

## 参考資料

---

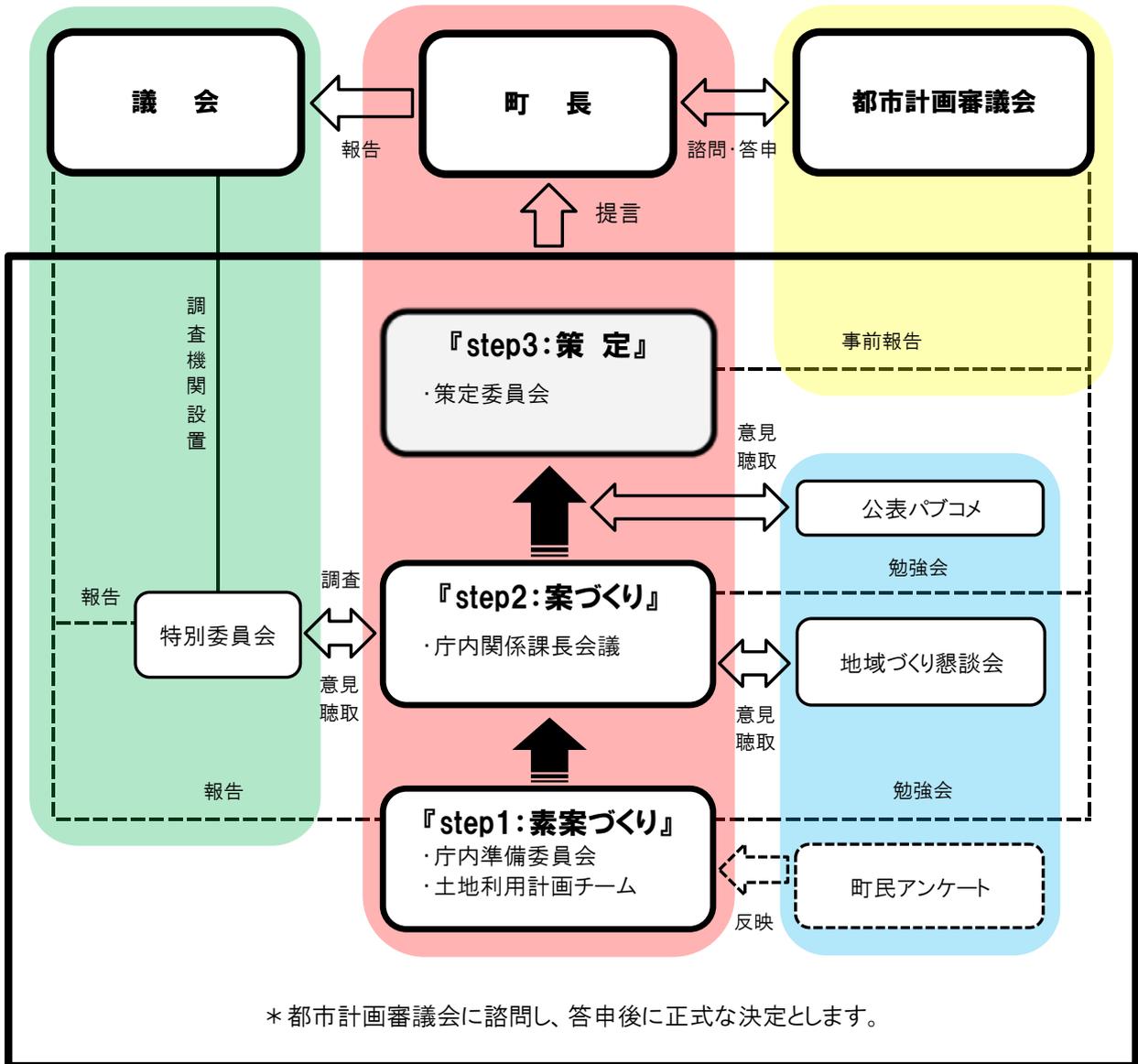
(1) 策定経緯 .....	86
(2) 策定体制 .....	87
(3) 都市計画見直し調査特別委員会報告書.....	88
(4) おいらせ町都市計画審議会答申書.....	96
(5) 地域づくり懇談会 .....	97
(6) おいらせ町都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱.....	107

## (1) 策定経緯

時期		主な内容
27 年度	11月～3月	おいらせ町都市計画マスタープラン準備委員会（3回） ・都市マス素案の内容を検討※アドバイザーとして県都市計画課参加
	3月22日	おいらせ町都市計画審議会（勉強会）
	3月31日	<b>おいらせ町都市計画マスタープラン素案完成</b>
28 年度	5月～3月	庁内関係課長会議（3回）
	7月5日	東北地方整備局打合せ（県都市計画課、おいらせ町） ・おいらせ町都市計画マスタープラン素案について説明 ・おいらせ町の都市計画見直しの方向性について説明 ・今後の進め方について打合せ
	7月22日	産業民生常任委員会 ・おいらせ町都市計画マスタープラン素案報告
	8月22日	全員協議会 ・おいらせ町都市計画マスタープラン素案報告 ・特別委員会設置について協議（9月議会において特別委員会設置）
	10月～3月	都市計画見直し調査特別委員会（5回）
	10月～2月	地域づくり懇談会 ・ワーキング方式（5小学校区、15回開催、延参加人数227人、意見数582）
	3月17日	おいらせ町都市計画審議会（勉強会）
3月31日	<b>おいらせ町都市計画マスタープラン案完成</b>	
29 年度	4月～5月	地域づくり懇談会の結果及びおいらせ町都市計画マスタープラン案の公表 ・おいらせ町都市計画マスタープラン案についてパブコメ（意見等なし）
	5月18日	都市計画見直し調査特別委員会 ・都市計画マスタープラン案及び都市計画見直しについて意見取り纏め
	6月議会	都市計画見直し調査特別委員会の意見報告
	9月20日	おいらせ町都市計画審議会（事前報告） ・おいらせ町都市計画マスタープランについて
	9月～10月	おいらせ町都市計画マスタープラン策定委員会（2回） ・おいらせ町都市計画マスタープラン策定（案の最終調整）
	11月2日	おいらせ町都市計画審議会（諮問） ・おいらせ町都市計画マスタープランについて
	11月6日	おいらせ町都市計画審議会による審議結果を町長へ答申
	11月6日	<b>おいらせ町都市計画マスタープラン策定</b>
	11月15日	庁議（報告）
11月24日	議会全員協議会（報告）	

(2) 策定体制

おいらせ町都市計画マスタープラン策定体制



(3) 都市計画見直し調査特別委員会調査報告書

お議都特委第3号  
平成29年 5月23日

おいらせ町議会  
議長 馬場正治 殿

都市計画見直し調査特別委員会  
委員長 西館芳信



委員会調査報告書

本委員会に付託された調査事件について、調査の結果を別紙のとおり、会議規則第77条の規定により報告します。

## 1. 調査の背景

平成 18 年 3 月 1 日に旧下田町、旧百石町の 2 町の合併により、おいらせ町が誕生し、平成 21 年 3 月に「第 1 次おいらせ町総合計画」が策定されました。

この計画において土地利用基本方針が示され、施策名として「地域の特性にあった土地利用」が掲げられています。課題として、都市計画区域外の健全な開発と人口の適切な誘導、市街化調整区域内の既存集落の地域活力低下が挙げられ、地域の特性にあった町独自の都市計画区域を設定し、魅力あるまちづくりを進めることが必要とされています。施策の主な取り組み事業は当町の特性に合った土地利用関連計画（国土利用計画、都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画など）の策定や見直しを行うこととされています。

その後、平成 26 年 3 月に「第 1 次おいらせ町総合計画後期基本計画」が策定されましたが、この中でも課題として、都市計画区域内外で異なる土地利用規制があり、都市計画区域外では居住環境と農林生産環境等の混在と公共投資の低下、都市計画区域内市街化区域では土地需要の停滞、市街化調整区域では人口減少や高齢化などによる地域の衰退が挙げられ、施策の主な取り組み事業として、上記同様、土地利用の見直しを検討していくこととされています。

こうしたことを踏まえ、町では平成 30 年度までを策定目標期間とし、平成 27 年度から都市計画マスタープランづくりに着手しています。

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に該当し、策定に当たっては、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本方針（※1）並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（※2）に即し、定めるものとされています。

今回の都市計画マスタープランづくりは、策定後の都市計画見直しを見据えた重要な計画と位置付けられるため、本特別委員会を設置し調査を行いました。

---

※1 第 1 次おいらせ町総合計画（目標年次 H30）：おいらせ町

※2 八戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（目標年次 H32）：青森県

※3 市町村は基本方針を定めようとするときは、あらかじめ住民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずることとされています。

## 2. 調査の目的

都市計画マスタープランは、町の総合計画等で掲げる施策のうち、都市計画分野における取り組みを明らかにし、町が個別具体の都市計画を定める際の総合的かつ体系的な指針となる計画であり、計画期間は、長期的な観点から目指すべき将来の都市の姿を描く計画であることから概ね20年後と設定されています。

都市計画見直しは、この計画の将来像を実現するため、都市計画法に定める土地利用規制誘導に関する制度について、当町にとって有効な制度を選択し、関係機関に対して要望していくことになります。

以上を踏まえ、本特別委員会では、都市計画制度の基本的な仕組みや当町の人や土地の動きを理解しつつ、全町的な将来のまちづくりという視点を持ち、次の事項に着目し調査を行いました。

### (1) おいらせ町都市計画マスタープラン案について

おいらせ町都市計画マスタープラン策定までの進め方と「素案」及び「案」の内容についての調査

### (2) おいらせ町が目指す都市計画見直しの方向性について

おいらせ町都市計画マスタープラン案で想定される、計画策定後の都市計画見直しの方向性についての調査

### (3) 住民等の意見を反映させるための措置について

都市計画マスタープランづくりにおける住民等の意見の反映方法についての調査

### (4) 土地利用関連計画について

第1次おいらせ町総合計画との整合性及びその他本計画と関連した計画等についての調査

### 3. 調査の経過

回	日時場所	案 件
平成 28 年 第 1 回	10 月 20 日 (木) 13:30～ 第 2 委員会室	(1)都市計画見直し調査特別委員会の開催予定及び内容 について (2)都市計画制度の概要及びおいらせ町の都市計画の現 状について (3)土地利用関連計画について (4)おいらせ町人口ビジョンについて (5)土地利用に関する基礎的調査項目の整理と土地利用 上の課題整理について (6)その他
平成 28 年 第 2 回	11 月 25 日 (木) 13:30～ 第 2 委員会室	(1)第 1 回特別委員会の確認事項等について (2)都市計画見直し事例について (3)都市計画見直しの分析評価について (4)都市計画区域のあり方検討について
平成 28 年 第 3 回	12 月 15 日 (木) 13:30～ 第 2 委員会室	(1)第 2 回特別委員会の確認事項等について (2)おいらせ町都市計画マスタープラン素案について (3)土地利用配置の考え方について
平成 29 年 第 1 回	1 月 19 日 (木) 13:30～ 第 2 委員会室	(1)都市計画見直しの方向性について (2)その他
平成 29 年 第 2 回	3 月 23 日 (木) 13:30～ 第 2 委員会室	(1)地域づくり懇談会について (2)都市計画マスタープラン案について (3)今後の予定について
平成 29 年 第 3 回	5 月 18 日 (木) 13:30～ 第 2 委員会室	(1)調査結果報告とりまとめ

#### 4. 調査結果

##### (1) おいらせ町都市計画マスタープラン案について

###### 【調査結果①】

計画策定までの進め方については、庁内関係課準備委員会による「素案」づくり（平成 27 年度）、住民等の意見を反映した「案」づくり（平成 28 年度）、専門家や関係機関等で組織される附属機関において「策定」（平成 29 年度予定）、併せて都市計画審議会では、本計画の審議に向けた勉強会を行うなど十分な手順が踏まれており、計画策定が適正に進められていると認められます。

###### 【調査結果②】

計画内容については、現在の当町の特徴と都市づくりの課題に対応すべく基本理念と目標が設定され、将来都市構造の方針として、開発を誘導する「エリア」と保全を図る「エリア」の適正な区分、町の求心力と町民の利便性を高める「拠点」の形成、都市の骨格を形成し交流と連携軸を支える「軸」が明確化された将来土地利用方針が示されましたが、「素案」から「案」と内容が充実され、第 1 次おいらせ町総合計画等との整合も図られていることから、本計画案が適正な内容であると認められます。

###### 【調査結果③】

なお、本計画案について、今後予定されている専門家や関係機関等で組織される附属機関の意見を尊重するとともに、長期的な計画であるため、策定後も必要に応じて見直しを行うことを付帯意見とします。

##### (2) おいらせ町が目指す都市計画見直しの方向性について

当町の都市計画の現況は、行政区域面積が 7,196ha であり、行政区域内に都市計画区域内外が存在しており、都市計画区域面積は 3,292ha（うち市街化区域面積 307ha、市街化調整区域面積 2,985ha）、都市計画区域外面積は 3,904ha となっています。

当町の土地利用に関し、規制が異なる都市計画区域内外の土地割合が、概ね半々の状況の中で 1 町 2 制度という土地利用格差が生じており、本計画案及び第 1 次おいらせ町総合計画で挙げられたこれらの課題等を解決すべく都市計画見直しの方向性について、町から「想定される都市計画区域」と「区域区分（線引き）」の再編パターンが示されました。

① 示された「想定される都市計画区域」の再編パターン

- ・Aパターン：広域都市計画とし、町全域を都市計画区域に指定
- ・Bパターン：広域都市計画とし、現在の都市計画区域を継続＋新たに現在の都市計画区域外を準都市計画区域に指定
- ・Cパターン：単独都市計画とし、町全域を都市計画区域に指定
- ・Dパターン：単独都市計画とし、現在の都市計画区域を継続＋新たに現在の都市計画区域外を準都市計画区域に指定

上記4パターンについて、「町の一体性」、「都市計画区域外の規制」、「町統一ルール」を評価指標として分析した結果「Cパターン：単独都市計画とし、町全域を都市計画区域に指定」が有効とされています。

② 示された「区域区分（線引き）」の再編パターン

- ・Eパターン：区域区分を導入する
- ・Fパターン：区域区分を導入しない

「区域区分を導入する」場合は、急激な規制変更に伴う影響の軽減、隣接市町との規制格差が解消できず、市街化調整区域が継続され、国が定める基準から逸脱できないことから、地域の実情や目指すべき将来像ではなく、制度面から土地利用の方向性を決めざるを得なくなる面が生じてくると分析されています。

「区域区分を導入しない」場合は、市街化区域における従来の取り組みは継承しつつ、従来の市街化調整区域や都市計画区域外における都市づくりが、町独自の政策的観点から柔軟に展開することが可能となるが、用途白地地域では無秩序な開発を抑制するための方策導入が必要であり、適切な土地利用規制が担保されない状態での区域区分の設定は困難であると分析されています。

以上から、当町においては、「Fパターン：区域区分を導入しない」が有効とされており、これらの地域は、用途地域及び特定用途制限地域等の規制誘導方策をきめ細かく設定することで、計画的な市街地整備と無秩序な開発抑制を図ることが可能とされています。

【調査結果】

都市計画見直しの方向性として、上記①、②の再編パターンの分析は適当であり、今後、これら再編パターンにより都市計画見直しの制度設計等を進めていくことを認めます。なお、本委員会では、これら再編パターンで都市計画見直しを決定するものではないことを申し添えます。

### (3) 住民等の意見を反映させるための措置について

都市計画マスタープランづくりにおける住民等の意見を反映させるための措置としては、次のとおりです。

- ・ 住民意向調査（平成 26 年 2 月※町総合計画策定：素案づくりの参考）
- ・ 地域づくり懇談会（平成 28 年 10 月～2 月（15 回）：案づくりにおける意見反映）
- ・ パブリックコメント（平成 29 年 4 月～5 月：住民等から広く意見募集）

#### 【調査結果】

上記から、計画づくりにおける住民等の意見を反映させるための措置は、地域づくり懇談会を開催するなど、十分行われていると認められます。

### (4) 土地利用関連計画について

#### ① 農業振興地域整備計画との調整について

#### 【調査結果】

耕作放棄地など生産性が低い土地利用が見受けられることが問題との意見がありました。町から、現在の農振農用地区域は農業施策として生産性を高める土地利用が基本となるため、今回の都市計画マスタープランづくり及び都市計画の見直しにおいて当該区域内の農地を他用途に土地利用転換することは困難であるとのことでした。本特別委員会では、農振農用地内の土地利用転換が困難であることについて一定の理解は示しますが、本計画策定後も農業振興地域整備計画との調整を図りながら、生産性の低い農地の土地利用転換について、調査検討を行うことを付帯意見とします。

#### ② 東日本大震災を教訓とした土地利用の調査検討について

#### 【調査結果】

当町が東日本大震災により甚大な被害を受けたことから、本計画の策定後も浸水区域に住む住民等を浸水区域外へ誘導することについて、調査検討を行うことを付帯意見とします。

#### ③ 本計画と関連した施策における関係各課等との連携強化について

#### 【調査結果】

本計画案の拠点づくりに関連し、庁舎整備計画や商工業の誘致に関する意見がありました。このような本計画と関連した重要な施策について、関係各課等との連携を強化し、本計画と調整しながら取り組みを進めることを付帯意見とします。

## 5 総 括

### 【調査結果】

国全体では、高度成長期からの社会情勢が変化し、社会資本整備も量から質への時代に移行され、地方では急速な人口減少が明らかになり、各市町村がそれぞれの特徴を活かした自立的・持続的なまちづくりへの対応が求められています。

当町においても、今後、厳しい財政運営や人口減少に転じると予想される中で、これまでのまちづくりの取り組みを継承しつつ、将来の目指すべき都市づくりを描くことが求められます。

おいらせ町都市計画マスタープランは、目指すべき将来の都市づくりを明らかにするものであり、行政、住民や事業者、議会等が将来の都市づくりを共有しながら、各施策展開を進めることにより、より良いまちづくりを進めていこうとするものです。

今回の特別委員会による調査は、都市計画制度の基本的な仕組みや当町の土地利用の状況や問題点を理解しつつ、おいらせ町都市計画マスタープラン（案）及び都市計画見直しの方向性の内容について調査を行いました。

全体的には町から示された内容が適正であると認められますが、今後、附属機関における調査・審議を経て本計画が完成され、その後の都市計画見直しに向けた取り組みが慎重かつ着実に進められることにより、当町の土地利用に関する諸問題が解決されることを期待します。

### (添付資料)

- ・参考資料 おいらせ町都市計画マスタープラン策定までの主な経過と予定
- ・おいらせ町都市計画マスタープラン（案）の概要

(4) おいらせ町都市計画審議会答申書

お 都 審 第 5 号

平成29年11月6日

おいらせ町長 三村 正太郎 様

おいらせ町都市計画審議会  
会長 佐々木 竹男



おいらせ町都市計画マスタープランについて (答申)

平成29年10月10日付け、お地整第562号で諮問のあったおいらせ町都市計画マスタープランについて、当審議会で慎重に審議した結果、原案を適当と認めます。なお、原案について、以下のとおり意見を付します。

1. 将来土地利用方針図において重点環境保全地域として示された下田百石インターチェンジ付近国道45号沿道の土地利用について、農業施策との連携を図りながら、産業等を誘導する地域として調査検討していくこと。
2. 社会情勢の変化に対応し、必要に応じ積極的に見直しを行うこと。

# (5) 地域づくり懇談会



**第1回『都市計画ってなんだろう?』**  
平成28年10月11日(火) 18時～ 真公民館

都市計画制度や都市計画マスタープランの概要及び町の都市計画の現状や地域の課題等について、町担当の説明を聞き意見交換を行いました。

現在、町には都市計画区域内と都市計画区域外の制度が存在していることや将来の人口を踏まえたまちづくりを考えていくことの必要性について理解を深めました。



**第2回『地域の魅力や問題を探ろう!』**  
平成28年10月19日(水) 18時～ 真公民館

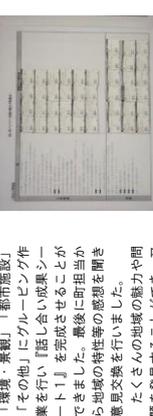
進行役のリーダーを決定し、参加者全員で地域の魅力や問題を『洗い出しシート』に記入しました。洗い出しシートへの記入後、サポーター役からのシートの発表を聞き、内容を確認しながら「土地利用」「交通」「環境・景観」「都市施設」「その他」にグループワーク作業を行い『話し合い成果シート1』を作成させることができました。最後に町担当から地域の特性等の感想を聞き意見交換を行いました。たくさん地域の魅力や問題を発見することができ、又活発な話し合いが行われました。



**第3回『地域づくりの方向性を考えよう!』**  
平成28年10月26日(水) 18時～ 真公民館

第2回に引き続きリーダーを進行役とし、参加者全員で『話し合い成果シート1』のまとめを確立・フォローしながら将来のまちづくりの方向性を話し合い、意見集約し『話し合い成果シート2』を完成させることができました。

話し合いでは様々な意見やアイデアが出されました。



**第4回『話し合い成果シート2』**

話し合い成果シート2



**第5回『話し合い成果シート2』**

話し合い成果シート2



**第6回『話し合い成果シート2』**

話し合い成果シート2



**第7回『話し合い成果シート2』**

話し合い成果シート2



**第8回『話し合い成果シート2』**

話し合い成果シート2

## 都市計画マスタープラン 地域づくり懇談会(百石小学校区)

この懇談会は、「都市計画マスタープラン」をつくるにあたり、小学校区ごとに地域を代表する方から参加していただき①都市計画制度等を学びながら地域の現状や課題について理解を深め、②地域の魅力や問題を整理し、③将来の地域づくりの方向性を話し合うものです。話し合いの結果は都市計画マスタープランの地域別構想に反映していくこととします。

話し合いの結果	地域の魅力や問題の整理	将来の地域づくりの方向性
<p><b>●土地利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①中心市街地の商店街で空き店舗が多い</li> <li>②新たな住宅地や商業用地を開発できないことが問題である</li> <li>③古い物や遺跡、遺跡などの生活利便性がよい</li> <li>④豊富な農作物が魅力であるが、耕作放棄地が増えて問題となっている</li> <li>⑤町立病院は災害危険性のない地区に移転すべきである</li> <li>⑥地区内の活動や土地の使い方などで問題や課題がある</li> </ul>	<p><b>●土地利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①中心市街地の商店街は、日産的な置い物やイベントができる商店街として維持・活性化を図る</li> <li>②生活利便性の高い地区における住宅地の整備、交通利便性を高める幹線道路沿道等にまとまりある産業地の整備を誘導・推進する</li> <li>③住宅地及び集落地の住環境に支障の無い範囲で生活に必要なサービスを提供する建築物の立地を誘導・誘導する</li> <li>④優良農地の保全を図るとともに、農業の振興が見込まれない農地については、農業振興地域整備計画との調整の上で、計画的な土地利用転換を進める</li> <li>⑤防災拠点施設など町の重要な施設については、災害危険区域外への立地を誘導する</li> <li>⑥地区住民の合意のもと、地区の活動や土地利用等のルールづくりを検討する</li> </ul> <p><b>●交通</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①町の横断軸・縦断軸を担う幹線道路の整備と併せて、地区内の住宅地や産業地の整備を誘導・推進する</li> <li>②都市計画道路見直し後の検討及び市街地内の主要な生活道路を中心に駅前区間の道路の整備・改良を図るとともに、適正な維持管理に努める</li> <li>③学校周辺、商店街周辺をはじめ、多くの歩行者が利用する空間を中心に、安心して歩くことができる歩行者ネットワークを整備する</li> <li>④住民のニーズや地域特性を踏まえながら、既存の公共交通サービス(運行ルート、運行本数、運行時間等)の見直し等を検討する</li> </ul> <p><b>●環境・景観</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①いちょう公園や相岸の大きいようなの緑れた景観を活かして、周辺の市街地においても緑化運動等を通じて魅力的な景観づくりを進める</li> </ul> <p><b>●都市施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①いちょう公園や明神山公園のほか、身近な公園等も含めて、利用者のニーズを踏まえた施設等のリニューアルや充実を検討するほか、住民等との協働による適正な維持・管理を検討する</li> <li>②既に整備された上下水道施設も含めて、適切な維持・更新に努める</li> <li>③既存施設の活用も含めて、地元産品販売施設の充実を図る</li> <li>④小児童館を整備し、併せて公民館の適正配置を検討するほか、利用者のニーズを踏まえた既存公共施設の適切な更新を図る</li> <li>⑤中心市街地活性化等の取組と一体的に医療施設の適正な配置の誘導を図る</li> </ul> <p><b>●防災・福祉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①大雨や台風、津波等による浸水・浸没対策が必要である</li> <li>②避難施設の整備・強化とともに、地区における防災訓練が必要である</li> </ul> <p><b>●その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①地区の財産(子どもたちや団体の取組等)を継承するために、地区の特性を踏まえたまちづくりを推進する</li> </ul>	<p><b>●土地利用</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①中心市街地の商店街は、日産的な置い物やイベントができる商店街として維持・活性化を図る</li> <li>②生活利便性の高い地区における住宅地の整備、交通利便性を高める幹線道路沿道等にまとまりある産業地の整備を誘導・推進する</li> <li>③住宅地及び集落地の住環境に支障の無い範囲で生活に必要なサービスを提供する建築物の立地を誘導・誘導する</li> <li>④優良農地の保全を図るとともに、農業の振興が見込まれない農地については、農業振興地域整備計画との調整の上で、計画的な土地利用転換を進める</li> <li>⑤防災拠点施設など町の重要な施設については、災害危険区域外への立地を誘導する</li> <li>⑥地区住民の合意のもと、地区の活動や土地利用等のルールづくりを検討する</li> </ul> <p><b>●交通</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①町の横断軸・縦断軸を担う幹線道路の整備と併せて、地区内の住宅地や産業地の整備を誘導・推進する</li> <li>②都市計画道路見直し後の検討及び市街地内の主要な生活道路を中心に駅前区間の道路の整備・改良を図るとともに、適正な維持管理に努める</li> <li>③学校周辺、商店街周辺をはじめ、多くの歩行者が利用する空間を中心に、安心して歩くことができる歩行者ネットワークを整備する</li> <li>④住民のニーズや地域特性を踏まえながら、既存の公共交通サービス(運行ルート、運行本数、運行時間等)の見直し等を検討する</li> </ul> <p><b>●環境・景観</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①いちょう公園や相岸の大きいようなの緑れた景観を活かして、周辺の市街地においても緑化運動等を通じて魅力的な景観づくりを進める</li> </ul> <p><b>●都市施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①いちょう公園や明神山公園のほか、身近な公園等も含めて、利用者のニーズを踏まえた施設等のリニューアルや充実を検討するほか、住民等との協働による適正な維持・管理を検討する</li> <li>②既に整備された上下水道施設も含めて、適切な維持・更新に努める</li> <li>③既存施設の活用も含めて、地元産品販売施設の充実を図る</li> <li>④小児童館を整備し、併せて公民館の適正配置を検討するほか、利用者のニーズを踏まえた既存公共施設の適切な更新を図る</li> <li>⑤中心市街地活性化等の取組と一体的に医療施設の適正な配置の誘導を図る</li> </ul> <p><b>●防災・福祉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①大雨や台風、津波等による浸水・浸没対策が必要である</li> <li>②避難施設の整備・強化とともに、地区における防災訓練が必要である</li> </ul> <p><b>●その他</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①地区の財産(子どもたちや団体の取組等)を継承するために、地区の特性を踏まえたまちづくりを推進する</li> </ul>







都市計画マスタープラン  
づくりに関する

地域づくり懇談会（甲洋小学校区）

この懇談会は、「都市計画マスタープラン」をつくるにあたり、小学校区ごとに地域を代表する方から参加していただき、①都市計画制度等を字ひながら地域の現状や課題について理解を深め、②地域の魅力や問題を探り、③将来の地域づくりの方向性を話し合うものです。話し合いの結果は都市計画マスタープランの地域別構想に反映していくこととします。

話し合いの結果



地域の魅力や問題

- 土地活用
  - ①人口減少と少子高齢化の問題がある
  - ②空き家が多く、空き家活用を検討が必要である
  - ③近くに店や病院がなく、日常生活が不便である
  - ④農業者の高齢化や後継者不足等により、農地の維持が困難となっている
  - ⑤豊かな自然とおいしい農産物や海産物があり、暮らすやすいことが魅力である

- 交通
  - ①空港、新幹線、高速道路へのアクセスはよいが、自家車が利用できないと不便である
  - ②通学のためのバスの運行が必要である
  - ③町民バスの運行は便利だが、便数が少ないため利用しにくい
  - ④交差点や交差点の多い道路における交通事故が心配である

- 環境・景観
  - ①豊かな自然の風景と、海を活かしたレジャーやイベントが地域の魅力となっている
  - ②防風林の維持管理や堆肥の臭い、土埃、不法投棄の問題がある

- 都市施設
  - ①道路清掃や歩道、河川・水路などが十分に整備又は維持管理されておらず、通行者が危険を感じている
  - ②子どもが遊べる公園が少なく、既存の公園も魅力が感じられなくなっている
  - ③スポーツを楽しむ施設が不足している
  - ④児童クラブはあるが児童数が少なく、居場所のない児童もいる
  - ⑤高齢者が気軽に集うことができる施設があるとよい

- 防災・福祉
  - ①津波被害を防ぐための対策を考えた必要がある
  - ②消防団の体制が整っていないが、子どもたちには防災教育が必要である
  - ③災害時における要支援者（高齢者）等の対策が不安である

- その他
  - ①各種地域の問題がある

将来の地域づくりの方向性

- 土地利用
  - ①働く場所の確保や住む場所の確保により、定住人口の増加を目指す
  - ②高齢者が身近な生活圏の中で安心して暮らせるよう、身元が店舗の立地を誘導するとともに、医療体制を強化する
  - ③優良農地の保全を図るとともに、富農の集約が見込まれない農地については計画的な土地利用転換を進める
  - ④自然環境と特産物を生かした定住促進や観光振興を図る

- 交通
  - ①自家用車に過度に依存しない生活が可能となるよう、生活利便施設やバス利用の奨励や町民バスの導入を検討する
  - ②既存のスクーターバスの有効活用と、町民バスを通学時間帯にも活用しやすいよう維持・本数等について検討を行う
  - ③町民バスの利用ニーズに応じた運行見直しやバス停の再設置を検討する
  - ④交通安全の観点から、地区内の道路の整備・改善を図る

環境・景観

- ①海や砂浜を活用したレジャーやイベントによって、人を呼べるようまちづくりを進める
- ②防風林の適正な維持管理に努める一方で、自然環境の保全や共生に対する人々の意識の向上を図る

都市施設

- 道路施設、農産用水路、河川施設の適正な維持管理を図ると共に、老朽化等による施設の整備・改良を進める
- ②利用者のニーズを踏まえて既存公園のリニューアルを検討するほか、地域内だけでなく地域外の人も利用できる公園やスポーツ施設の整備を図る
- ③既存施設の有効活用を図りつつ、児童が安心して放課後を過ごせる施設、高齢者が気軽に集まれる施設整備を検討する

防災・福祉

- ①高齢者の移住の検討、避難場所の整備、防風林の整備などにより、津波による被害の軽減を図る
- ②地域の防災施設や防災体制の強化に努めるとともに、子どもたちへの防災教育の推進を図る
- ③災害時に地域の高齢者を守るための支援体制や連絡体制の強化を図る

その他

- ①地域の課題解決に向けて、住民と町が話し合いをする機会を設けることが必要である

第1回『都市計画ってなんだろう？』

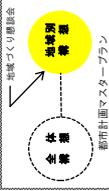
平成28年12月7日（水）18時～ 真公民館

都市計画制度や都市計画マスタープランの概要及び町の都市計画の現状や地域の課題等について、町担当の説明を聞き、意見交換を行いました。

現在、町には都市計画区域内と都市計画区域外の2制度が存在していることや将来の人口を踏まえたまちづくりを考えていくことの必要性について理解を深めました。

■都市計画マスタープランとは

概ね20年後の将来を予測し、長期的な観点から、目指すべき都市の将来像を描く計画です。計画は全体構想と地域別構想から構成され、住民の意見を反映させることから、土地利用や都市施設等の基本的な方針を定めます。



衣笠

- 1. 地域づくり懇談会の主旨
- 2. 都市計画制度及び都市計画マスタープランの概要
- 3. 地域の現状と課題



第2回『地域の魅力や問題を探ろう！』

平成28年12月15日（木）18時～ 真公民館

進行役のリーダーを決定し、参加者全員で地域の魅力や問題を『洗い出しシート』に記入しました。洗い出しシートへの記入後、サホーナー役からのシートの発表を聞き、内容を確認しながら「土地利用」「交通」「環境・景観」「都市施設」「その他」にグループ別作業を行い『話し合い成果シート1』を完成させることができました。最後に町担当から地域の特色等の感想を聞き、意見交換を行いました。



衣笠

- 1. 地域の魅力や問題の洗い出し
- 2. まとめ

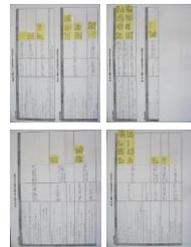


第3回『地域づくりの方向性を考えよう！』

平成28年12月21日（水）18時～ 真公民館

第2回に引き続きリーダーを進行役とし、参加者全員で『話し合い成果シート1』のまとめを確認・フォローしながら将来のまちづくりの方向性を話し合い、意見集約し『話し合い成果シート2』を完成させることができました。

話し合いでは様々な意見やアイデアが提案され、話し合いが深まりました。



衣笠

- 1. 将来の地域づくりの方向性の話し合い
- 2. 将来の地域づくりの方向性の整理とまとめ



編集・発行／おいらせ町地域整備課 <http://www.town.oirase.somori.jp>

Tel：0178-56-2111（代表）

協力／公益財団法人 都市計画協会



## 都市計画マスタープラン づくりにおける

## 地域づくり懇談会（下田小学校区）

この懇談会は、「都市計画マスタープラン」をつくるにあたり、小学校区ごとに地域を代表する方から参加していただき、①都市計画制度等を字びながら地域の現状や課題について理解を深め、②地域の魅力や問題を整理し、③将来の地域づくりの方向性を話し合うものです。話し合いの結果は都市計画マスタープランの地域別構想に反映していくことになります。

### 話し合いの結果

#### 地域の魅力や問題

- **土地利用**
  - ①高齢者の一人暮らしが多くなっており、生活が不慣れになる高齢者も増えている
  - ②子どもも少なくなっており、小学校が統合・廃校になる可能性がある
  - ③土地利用規制があるため、農地や山林の有効活用（住宅開発等）ができない
  - ④農業の担い手減少に伴い耕作放棄地が増加しているため、優良農地を保全、活用することが必要である
  - ⑤空き家が増加し、町内がさびれていく
- **交通**
  - ①町民バスが不便であり、車がないと生活できない
  - ②通学路の交通安全対策が必要である
- **環境・景観**
  - ①奥入瀬川や田園の景観が魅力である
  - ②阿光坊古墳群、講堂、獅子舞等の文化財は地域の宝である
- **都市施設**
  - ①既存の職員が狭く老朽化が進んでおり、堤防の一部は土上げを検討する必要がある
  - ②車がすきにくいような狭い道路や砂利道があり歩行者が危険である
  - ③子どもや高齢者が集まる場所が少ない
  - ④公園に遊びに来る子どもが少なくなった
- **防災・福祉**
  - ①地域で子どもたちを見守る活動が行われている
  - ②他の地域よりもきめ細かい介護サービスが行われている
  - ③新しい住戸との交流や地域との交流が少ない
- **その他**
  - ①地域活動組織が高齢化しつつある

#### 将来の地域づくりの方向性

- **土地利用**
  - ①車を使わずに高齢者でも生活できるように日用品の購入や公共サービスが受けられる方策を検討する
  - ②子どもを持つ若い世代が暮らしやすい環境を整備する
  - ③住宅等の都市的開発が必要な農地や山林については、周辺の基盤整備と併せて計画的な土地利用の転換を検討する
  - ④特産品づくりやブランド化によって農業の付加価値化を進めるとともに、一般町民への貸し出しも含めて農業の担い手を増やす
  - ⑤空き家の有効活用を検討するとともに、防災上や景観上問題のある空き家への対策を検討する
- **交通**
  - ①車を使わない高齢者の分布やニーズも踏まえつつ、町民バスのコースや運行本数の見直しを検討する
  - ②通学路の安全性をはじめ、子どもたちが安全に暮らせる環境を整備する
- **環境・景観**
  - ①奥入瀬川や田園の景観を保全し、地域住民だけでなく町民や町外の人にも広く知ってもらう
  - ②地域の歴史資源を知る機会を増やし、町の宝として後世へと保全・継承を図る
- **都市施設**
  - ①広域的かつ地域的な視点で、橋のあり方等を含めた交通ネットワーク構築づくりを進める
  - ②生活関連施設の整備を検討するとともに、通学路の交通安全対策を進める
  - ③集会所等の既存施設を活用して高齢者や子どもたちが集まれる場所を整備するほか、農業振興につながるような遊歩道の設置を検討する
  - ④公園を利用する子どもたちや高齢者のニーズも踏まえながら、住民が主体となった公園の整備や既存公園施設のリニューアルを進める
- **防災・福祉**
  - ②地域の防災施設や防災体制の強化に努めるなどにも、子どもたちへの防災教育の充実を図る
  - ③災害時に地域の高齢者を守るための支援体制や連絡体制の強化を図る
- **その他**
  - ①若い世代の婚活支援等も行いながら、地域で活動する若いメンバーを増やす

## 第1回『都市計画ってなんだろう？』 平成29年1月11日（水）18時～ 阿光坊古墳館

都市計画制度や都市計画マスタープランの概要及び町の都市計画の現状や地域の課題等について、町担当の説明を聞き、意見交換を行いました。

現在、町には都市計画区域内と都市計画区外の2制度が存在していることや将来の人口を踏まえたまちづくりを考えていくことの必要性について理解を深めました。



## 第2回『地域の魅力や問題を深ろう！』 平成29年1月18日（水）18時～ 阿光坊古墳館

進行役のリーダーを決定し、参加者全員で地域の魅力や問題を『洗い出しシート』に記入しました。洗い出しシートへの記入後、サポーター役からのシートの発表を聞き、内容を確認しながら『土地利用』『交通』『環境・景観』『都市施設』『その他』にグループ作業を行い『話し合い成果シート1』を作成することができました。最後に町担当から地域の特色等の感想を聞き、意見交換を行いました。



## 第3回『地域づくりの方向性を考えよう！』 平成29年1月25日（水）18時～ 阿光坊古墳館

第2回に引き続きリーダーを進行役とし、参加者全員で『話し合い成果シート1』のまとめを確認・フォローしながら将来のまちづくりの方向性を話し合い、意見集約し『話し合い成果シート2』を作成することができました。話し合いでは様々な意見やアイデアが提出されました。





## 都市計画マスタープラン づくりにあける

## 地域づくり懇談会（木内々小学校区）

この懇談会は、「都市計画マスタープラン」をつくるにあたり、小学校区ごとに地域を代表する方から参加していただき、①都市計画制度等を字びながら地域の現状や課題について理解を深め、②地域の魅力や問題を整理し、③将来の地域づくりの方向性を話し合うものです。話し合いの結果は都市計画マスタープランの地域別構成に反映していただくこととします。

### 話し合いの結果

#### 地域の魅力や問題

- 土地利用**
  - 市街化調整区域では住宅等の開発が困難なため、土地の有効活用が図られていない
  - 身近に娯楽施設や飲食店があり便利である
  - 下田駅周辺には店舗も少なく活気がない
  - 公共施設や金融施設が近くにあり便利である
  - 子どもが少なくなっており、子供会も存続・設置できない状況になっている
  - 一人暮らしの高齢者が多くなくなり、地域コミュニティの維持・運営が不安である
- 交通**
  - 鉄道による交通アクセスがよい
  - 国道45号の渋滞対策、交通事故対策が必要である
- 環境・景観**
  - 奥入瀬川、下田公園周辺のほか、地域の田園風景が魅力である
  - 山林や草地などの自然環境の管理が不十分である
  - ごみの回収に関するルールやモラルが守られていない

#### 将来の地域づくりの方向性

- 土地利用**
  - 市街化調整区域として一律に規制するのではなく、柔軟な住宅等の需要や営業意向を踏まえながら、柔軟な土地利用の導入を検討する
  - 既存の商業集積を活かし、町全体の拠点形成へとつなげていく
  - 鉄道利用客の増大と併せて、活気のある駅前空間づくりを進める
  - 公共施設や金融施設がまとまっている長所を活かした地域づくりを進める
  - 空き家の有効活用も含めて、子供を持つ若い世代が暮らしやすい環境をつくる
- 交通**
  - より多くの人が鉄道を利用するための取組をまちづくりを進める
  - 渋滞解消の観点から既存幹線道路の改良を進めるとともに、新たな道路ネットワークづくりを検討する
- 環境・景観**
  - 奥入瀬川や下田公園周辺の田園景観を一体的に保全し、町民や町外の人にも広く知ってもらう
  - 自然環境保全に対する意識の向上を図りながら、環境保全活動に携わる住民や団体の育成を図る
  - 町内会や子供会などのコミュニティ組織の活性化と併せて、地域の美化・清掃活動の充実を図る

- 都市施設**
  - 地区内の一部に砂利道や砂防道路、行き止まり道路があり、通行上や防災上の面からみて危険である
  - 地区内が狭い、歩道がない道路があり、子どもや高齢者が危険である
  - サーモンパークや木内々公園は魅力的な空間であるが、その他の公園は利用する人が少なく、一部の施設は改善が必要である
  - コミュニティ施設のほか、温泉や中学校などが人々の交流の場となっている
- 防災・福祉**
  - 災害の危険性が少ないが魅力であり、消防施設も整備されている
  - 地区内の危険箇所に関する情報提供が必要である
  - 町内会活動や、地域の見守り活動がしっかりと行われている
  - 町内会に加入しない住民が多く残っているほか、近隣のコミュニティ系組織との連携が取れていない
- その他**
  - 結婚しない人や離婚した人が増えている

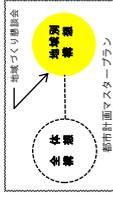
- 都市施設**
  - 緊急車両の進入が困難な狭い道路や未舗装の私道については助成制度の活用により整備、改良を進める
  - 学校周辺、商業施設周辺をはじめ、多くの歩行者が行き交う空間を中心に、安心して歩くことができる歩行者ネットワークを整備する
  - 既存の公園・緑地を積極的に活用するとともに、利用者や地域住民のニーズも踏まえながら、既存公園施設や周辺の防犯施設等のリニューアルを進める
  - 地区内の子どもから高齢者まで、多世代間が交流する空間づくりを進める
- 防災・福祉**
  - 災害の危険性の少ないが、充実した防災対策などを周知し安全・安心な地域であることを活かしたまちづくりを積極的に進める
  - 地域での地域の強いつながりが活かして、地域の防災活動や福祉活動の充実を図る
  - 新住民に対する町内会加入を働きかけていくほか、周辺の町内会に対する町内会加入を働きかけていくほか、連携強化を図る
- その他**
  - 婚活支援等も行いながら、地域に根ざす家族を増やす

## 第1回『都市計画ってなんだろう？』 平成29年2月8日（水）18時～ 阿光坊古遺館

都市計画制度や都市計画マスタープランの概要及び町の都市計画の現状や地域の課題等について、町担当の説明を聞き、意見交換を行いました。

現在、町には都市計画区域内と都市計画区域外の2制度が存在していることや将来の人口を踏まえたまちづくりを考えていくことの必要性について理解を深めました。

■都市計画マスタープランとは  
概ね20年後の将来を予測し、長期的な観点から、目指すべき都市の将来像を描く計画です。計画は全体構想と地域別構想から構成され、住民の意見を反映させるながら、土地利用や都市施設等の基本的な方針を定めます。



### 衣裳

- 地域づくり懇談会の主旨
- 都市計画制度及び都市計画マスタープランの概要
- 地域の現状と課題



## 第2回『地域の魅力や問題を探ろう！』 平成29年2月15日（水）18時～ 中央公民館

進行役のリーダーを決定し、参加者全員で地域の魅力や問題を『洗い出しシート』に記入しました。洗い出しシートへの記入後、サボーター役からのシートの発表を聞き、内容を確認しながら「土地利用」「交通」「環境・景観」「都市施設」「その他」にグループ作業を行い『話し合い成果シート1』を作成させることができました。最後に町担当から地域の特性等の感想を聞き、意見交換を行いました。



話し合い成果シート1



話し合い成果シート1

### 衣裳

- 地域の魅力や問題の洗い出し
- 地域の魅力や問題の整理とまとめ



## 第3回『地域づくりの方向性を考えよう！』 平成29年2月22日（水）18時～ 中央公民館

第2回に引き続きリーダーを進行役とし、参加者全員で『話し合い成果シート1』のまとめを確認・フォローしながら、将来のまちづくりの方向性を話し合い、意見集約し『話し合い成果シート2』を作成させることができました。話し合いでは様々な意見やアイデアが высказались。



話し合い成果シート2

### 衣裳

- 将来の地域づくりの方向性の話し合い
- 将来の地域づくりの方向性の整理とまとめ





## **(6) おいらせ町都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱**

平成29年9月1日

### **(設 置)**

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2第1項の規定に基づくおいらせ町の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）を策定するため、おいらせ町都市計画マスタープラン策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

### **(所掌事務)**

第2条 委員会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 都市計画マスタープラン策定に関すること。
- (2) その他計画策定についての重要な事項

### **(委員会の構成)**

第3条 委員会は、副町長、関係課等の所属長をもって組織する。

- 2 委員長は副町長、副委員長は地域整備課長をもって充てる。
- 3 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

### **(会 議)**

第4条 委員会は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に会議の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

### **(庶 務)**

第5条 委員会の庶務は、地域整備課において処理する。

### **(その他)**

第6条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員に諮って定める。

### **附 則**

公表の日から施行する。

おいらせ町都市計画マスタープラン策定委員会名簿

区 分	職氏名	備 考
委 員	(不 在) 副町長	委 員 長
	倉 舘 広 美 総務課長	
	成 田 光 寿 企画財政課長	
	田 中 貴 重 まちづくり防災課長	
	西 舘 道 幸 農林水産課長	
	松 林 光 弘 商工観光課長	
	柏 崎 和 紀 社会教育・体育課長	
澤 口 誠 地域整備課長	副委員長	
オブザーバー	城 前 俊 浩 青森県県土整備部都市計画課都市計画・景観グループ総括主幹	
	奥 瀬 達 也 青森県県土整備部都市計画課都市計画・景観グループ主査	
	平 山 善 喜 青森県農林水産部構造政策課農地調整グループ主幹	
	梅 本 広 樹 上北地域県民局地域整備部建築指導課主幹	
事 務 局	栗 嶋 泰 幸 地域整備課課長補佐	
	安 藤 靖 地域整備課主幹	
	藤 塚 仁 公益財団法人 都市計画協会 調査研究部長	
	西 野 浩 司 公益財団法人 都市計画協会 調査研究部調査役	
	岡 亮 介 (株)エイト日本技術開発プロジェクトマネージャー	