

おいらせ町都市計画マスタープラン（概要版）

1. 都市計画マスタープランとは

- ①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、より多くの住民や事業者に選ばれる町であり続けるためには、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
- ②「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り、目標期間は概ね20年後と設定
- ③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組みを明らかにし、町が個別具体的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

3. 都市づくりの基本理念と目標

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、安心して暮らすことができる都市を目指す
- 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

都市づくりの目標

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
- ②地域経済を牽引する産業集積の確保
- ③既存集落におけるコミュニティ維持

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
- ②災害に強い市街地の形成
- ③生活サービス機能の強化

目標3 豊かな自然環境と調和する都市

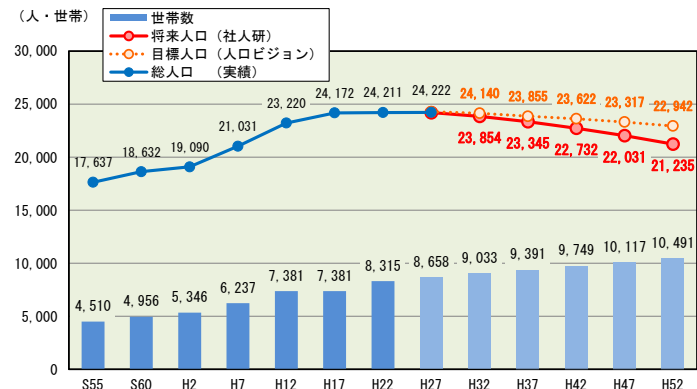
- ①豊かな自然と優良農地の保全
- ②魅力的な景観の形成

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
- ②住民・事業者主体のまちづくりの推進

4. 将来人口

平成47年の将来人口は「約22,000人」、世帯数「約10,120世帯」
 （なお、町が政策的に目指す目標人口は「約23,300人」）



将来人口は国推計による人口、目標人口は「おいらせ町人口ビジョン」(H27.10)で掲げている人口

2. 当町の特徴と都市づくりの課題

●当町の特徴

- ①県内で唯一人口増加が続いている都市（地域により人口増減の差があり、一部地域では開発需要は続くものと予想）
- ②急速な開発進展により、下田北部地域などの一部で都市基盤整備の遅れや用途混在が発生
- ③分散する市街地・集落地から成り立ち、一つの行政区域内に都市計画区域内と区域外が混在

●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

5. 将来都市構造

(1) 将来都市構造の考え方

- 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
- 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
- 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

(2) エリア区分

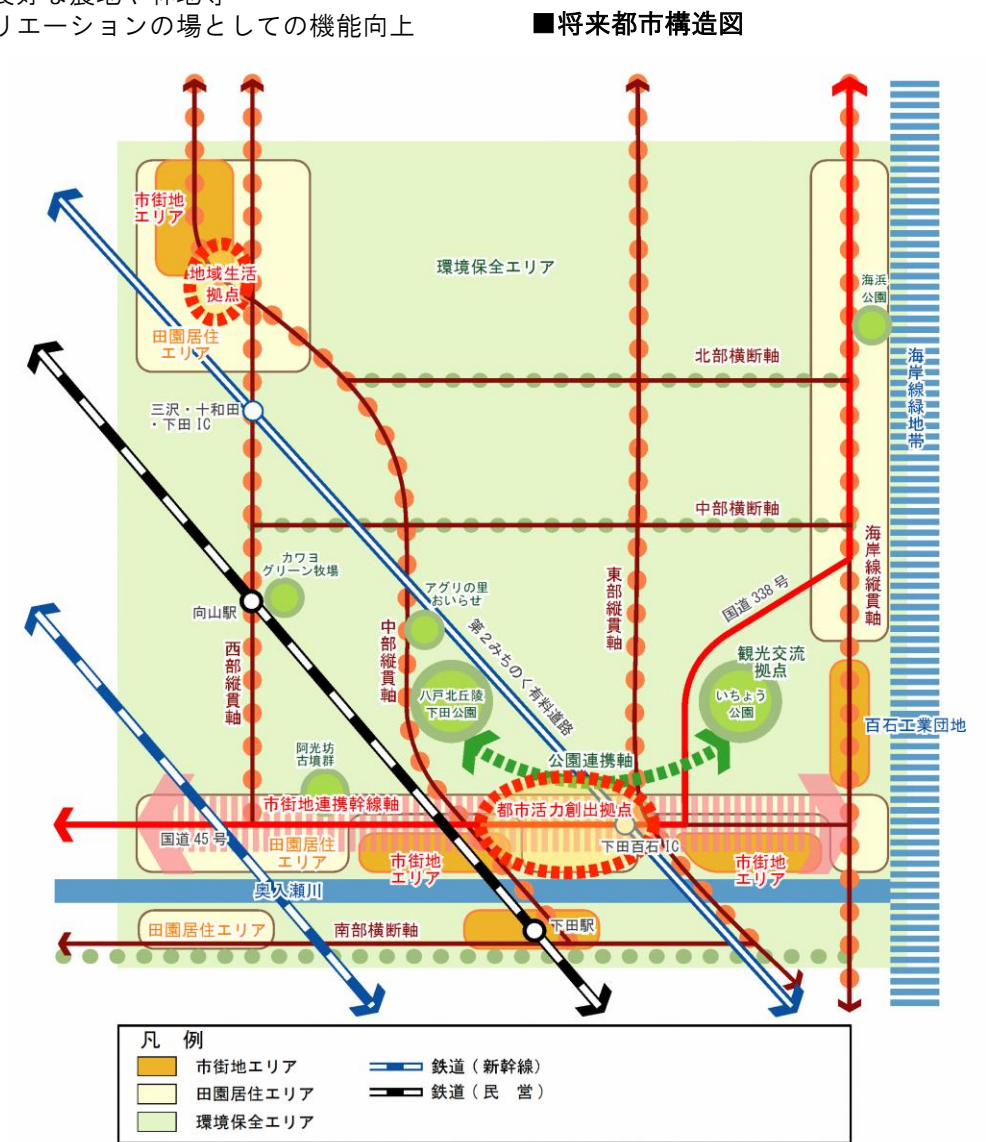
- 市街地エリア** →現在の用途地域、既に一定の基盤整備が行われた地域、今後計画的な基盤整備を実施する地域
 ・適正な土地利用の規制・誘導及び都市基盤施設の充実により良好な都市環境を形成
- 田園居住エリア** →市街地の周辺に形成された市街地及び既存集落等
 ・周辺の環境と調和するゆとりある居住環境の保全及び形成と健全な開発の誘導
- 環境保全エリア** →市街地及び既存集落の周辺に広がる良好な農地や林地等
 ・良好な自然環境及び景観の保全、公園や観光・レクリエーションの場としての機能向上

(3) 拠点配置

- 都市活力創出拠点**
 ・町全体をサービス圏とする都市機能を配置
 ・併せて住宅地や産業集積地を整備
 ・災害時の復旧・復興拠点として機能
- 地域生活拠点**
 ・下田北部地域の生活利便性向上のために各種都市機能を集積・集約
- 観光交流拠点**
 ・町内外からの観光交流客の増大、地域づくりの人材の交流・育成を目指すための拠点

(4) 軸形成

- 市街地連携幹線軸**
 →国道45号及び県道百石下田線
- 縦貫軸**
 - 海岸線縦貫軸**
 →国道338号(海岸部)及び主要地方道八戸百石線
 - 東部縦貫軸**
 →町道中野平・三沢線
 - 中部縦貫軸**
 →主要地方道八戸野辺地線及び主要地方道三沢十和田線
 - 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
- 横断軸**
 - 北部横断軸**
 →町道木ノ下・二川目線
 - 中部横断軸**
 →町道豊原・豊栄線
 - 南部横断軸**
 →県道柳町下田停車場線と県道市川下田停車場線



6. 都市活力創出の方針

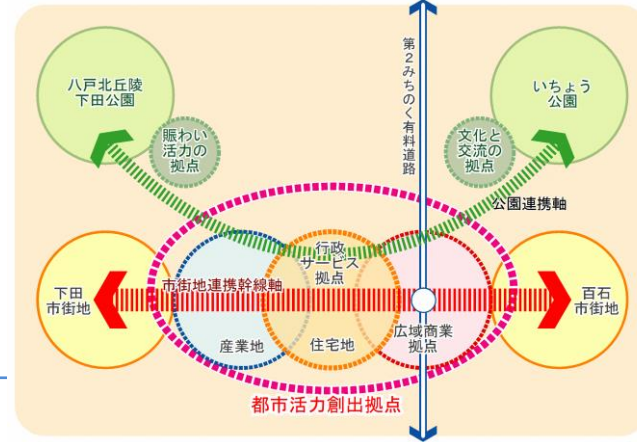
① 都市活力創出拠点形成の目的

- ア 広域的な交通ネットワークと町内の連携軸、さらに災害への安全性を活かして、町の都市活力創出につながる拠点を形成
- イ 下田地域と百石地域の市街地間の連絡性・一体性の向上、併せて住宅地や産業集積地の整備により、当エリアが有するポテンシャルを最大限に発揮

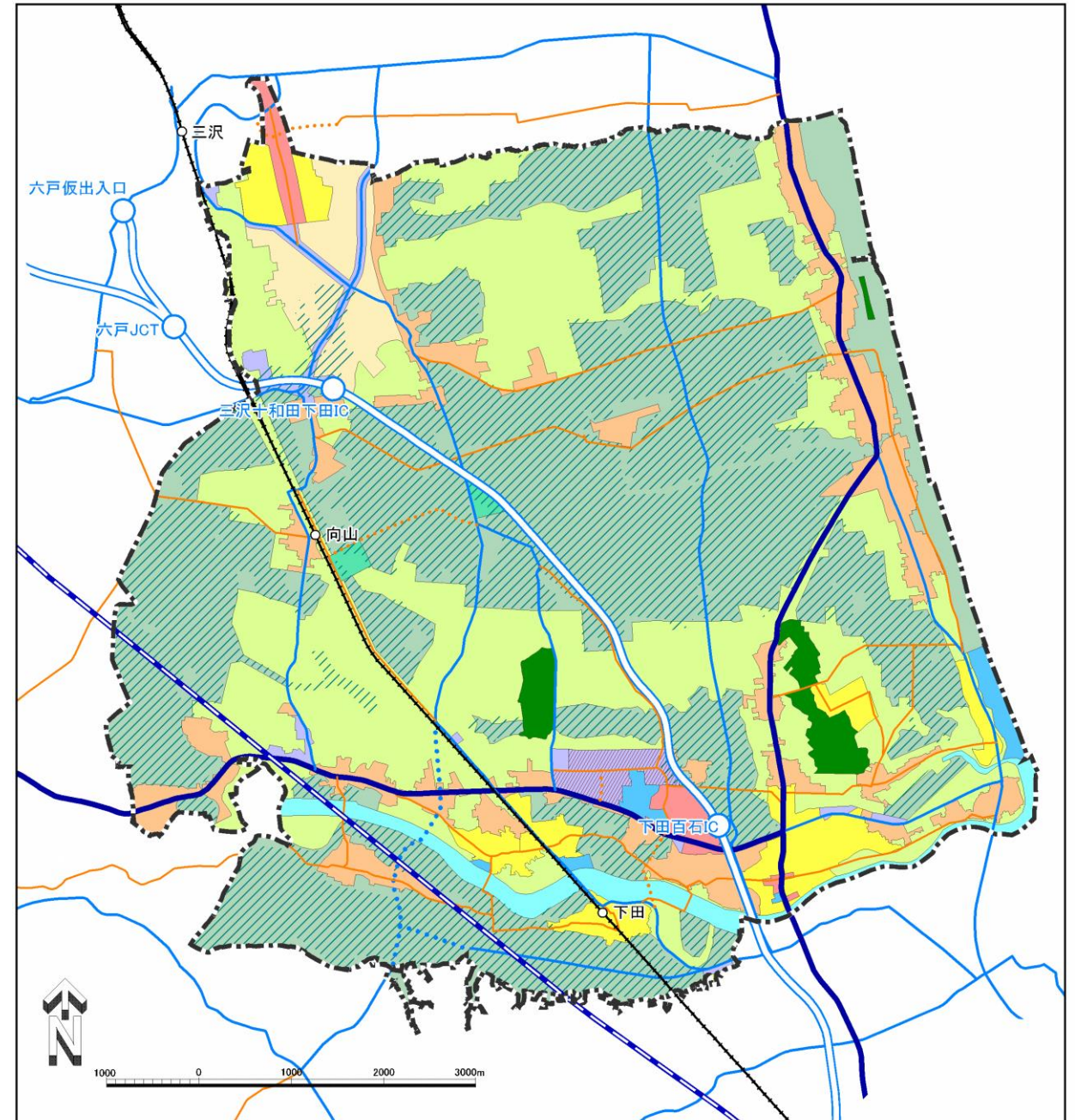
② 都市活力創出拠点の形成方針

- ア 広域商業拠点の充実
- イ 新たな行政サービス拠点の形成
- ウ 交流拠点の形成
- エ 住宅地及び産業地の形成
- オ 公園連携軸の形成

■都市活力創出拠点の将来都市構造



■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）

7. 土地利用の方針

① 「市街地エリア」

- ア 住宅地
 - ・道路などの基盤整備が十分でない住宅地では、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
 - ・既に基盤整備が完了している洋光台団地では、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
 - ・基盤整備と一体となった計画的な住宅開発により快適で魅力的な居住環境の形成を図る
 - ・空き地・空き家の有効活用とともに、防災上・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では、広域的な集客力や交通条件を活かして商業用地の形成を図る
- ウ 工業地
 - ・百石工業団地など既存工業用地への再集積促進とともに、企業誘致を可能にするための工業用地の確保を図る
 - ・工業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

② 「田園居住エリア」

- 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
- 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では、周辺の営農環境、自然環境と調和を図りながら、ゆとりある住宅地の形成を誘導する
- ウ 田園居住地域
 - ・都市計画法第34条11号集落をはじめ、比較的大規模な既存集落では、ゆとりある居住環境の保全を前提とした上で、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

③ 「環境保全エリア」

- ア 重点環境保全地域
 - ・農振農用地及び保安林については、農地又は森林としての土地利用形態を継続する
- 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では、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

8. その他の方針

① 交通体系の方針

- ア 広域交流を支える幹線道路の整備
- イ 安全・安心な生活を支える生活道路の改善
- ウ 利便性の高い公共交通ネットワークの形成

② 環境共生の方針

- ア 良好な自然環境と営農環境の保全
- イ 資源循環型社会の形成

③ 都市施設整備の方針

- ア 良好な都市環境を実現する都市施設の整備
- イ 既存施設を活用したまちづくりの推進
- ウ 時代の変化に応じた効率的な整備の推進

④ 防災都市づくりの方針

- ア 災害に強い拠点の形成
- イ 地震・津波・火災に強いまちづくり
- ウ 風水害に強いまちづくり
- エ 災害危険性に対する周知
- オ 地域の防災体制の強化

⑤ 魅力的な景観づくりの方針

- ア 豊かな自然の景観を守り育て、活かす
- イ 歴史・文化の景観を守り育て、次世代へ継承する
- ウ 人々の営みや暮らしの景観を整え、育てる
- エ 都市景観を創り、育てる

地域別構想（百石小学校区）

1. 現況と課題

① 地域の概況

- ・旧百石町の中心地域として発展してきた地域であり、現在のおいらせ町でも重要な役割を担う地域
- ・130年の伝統を誇る百石まつりが開催される商店街では、近年空き店舗の増加が課題
- ・沿岸部には百石漁港や百石工業団地が立地しているほか、百年以上の歴史を持つ酒造工場も立地
- ・用途地域内の住宅地では、農地や山林等の未利用地を有効活用した宅地化の促進が課題
- ・明神川、奥入瀬川、いちよう公園周辺の水辺環境は、数多くの野鳥類が飛来する希少な動植物の生息地
- ・沿岸部と河川沿いは津波・洪水の危険箇所であり、堤防嵩上げ、明神川改修を実施中

② 地域住民の意向

- ・買い物や通院、通学などの生活利便性がよい
- ・新たな住宅地や工業用地を開発できないことが問題
- ・豊富な農作物が魅力だが、耕作放棄地の増加が問題
- ・周辺地域へのアクセスだけでなく、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
- ・幅員の狭い道路、歩道の狭い道路があり危険
- ・公共交通の利便性が悪い
- ・いちよう公園は多くの人に利用され、環境や景観も良い
- ・公園や上下水道の維持管理の面で改善が必要
- ・高齢者や子どもたちが利用できる施設や空間が少ない
- ・大雨や台風、津波等による浸水・氾濫が問題
- ・避難施設の整備・強化と地区の防災訓練が必要

2. 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

- ・祭りやイベントの開催地としての機能を継承
- ・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

② 百石工業団地等の産業集積地の維持

- ・百石工業団地を含めた周辺の低未利用地への再集積促進
- ・上明堂地区の操業環境の維持・振興
- ・交通利便性の高い産業誘導地域への商業施設、工業施設、流通施設等の集積誘導

③ 便利で快適な市街地の形成

- ・都市基盤施設の整備・充実を通じた用途地域内低未利用地の活用
- ・医療施設の適正な配置の誘導
- ・営農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

④ ゆとりある良好な居住環境の保全

- ・洋光台団地の良好な居住環境の維持

⑤ 優良農地と田園集落の保全

- ・優良農地における農業生産基盤の整備・充実
- ・既存集落内における計画的な生活サービス施設の立地誘導

3. 都市施設整備方針

① 道路

- ・国道45号・338号、県道百石下田線・八戸百石線の整備要望
- ・交通量が多い生活道路や避難路の狭隘区間の整備・改良
- ・未整備都市計画道路の必要性を考慮した見直し検討

② 公園

- ・明神川、奥入瀬川、いちよう公園周辺の水辺環境の保全
- ・水と緑のプロムナード整備（八戸北丘陵下田公園～明神川水系）
- ・既存公園施設の更新、地域住民との協働による適切な維持管理

③ 河川・下水道

- ・公共下水道施設の維持・更新、事業区域外での合併処理浄化槽の設置推進
- ・市街地形成状況等を踏まえた下水道事業計画区域の見直し検討

④ その他の施設

- ・防災拠点施設の災害危険区域外への立地誘導
- ・百石漁港等の既存施設の活用も含めた地元産品販売施設の充実
- ・少子高齢化を踏まえた公共施設の適正配置

4. 個性と魅力の保全・創出

① 百石中心市街地の歩いて楽しい景観まちづくり

- ・歩行空間確保・ネットワーク化と併せた沿道緑化運動の推進

② いちよう公園を中心とした文化の薫る景観づくり

- ・いちよう公園周辺の市街地や沿道の緑化運動、清掃活動の推進

③ 落ち着いた住宅地の景観づくり

- ・海岸沿いのイチイの生け垣や敷地内の緑の維持・保全
- ・緑化協定や地区計画等を活用した良好な住宅景観の維持・保全

④ 明神山からの眺望の保全

- ・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
- ・明神山からいちよう公園に続く斜面林の維持・保全

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

- ・防災林造成事業による黒松並木の復旧・復興
- ・黒松林の復旧・育成と併せた斜面林の維持・保全

⑥ 奥入瀬川と明神川の水辺景観の保全

- ・奥入瀬川の水辺空間保全と水辺景観の保全
- ・明神川の多様な生物の生息環境の保全と親水空間の整備

5. 安全・安心の確保

① 津波や洪水による被害の軽減

- ・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、避難場所及び避難路の確保
- ・奥入瀬川、明神川の洪水対策と市街地における雨水排水施設整備

② 市街地内の安全性向上

- ・木造住宅密集地区の耐震化やブロック塀等の改善
- ・定期的な避難訓練による地区の防災意識向上

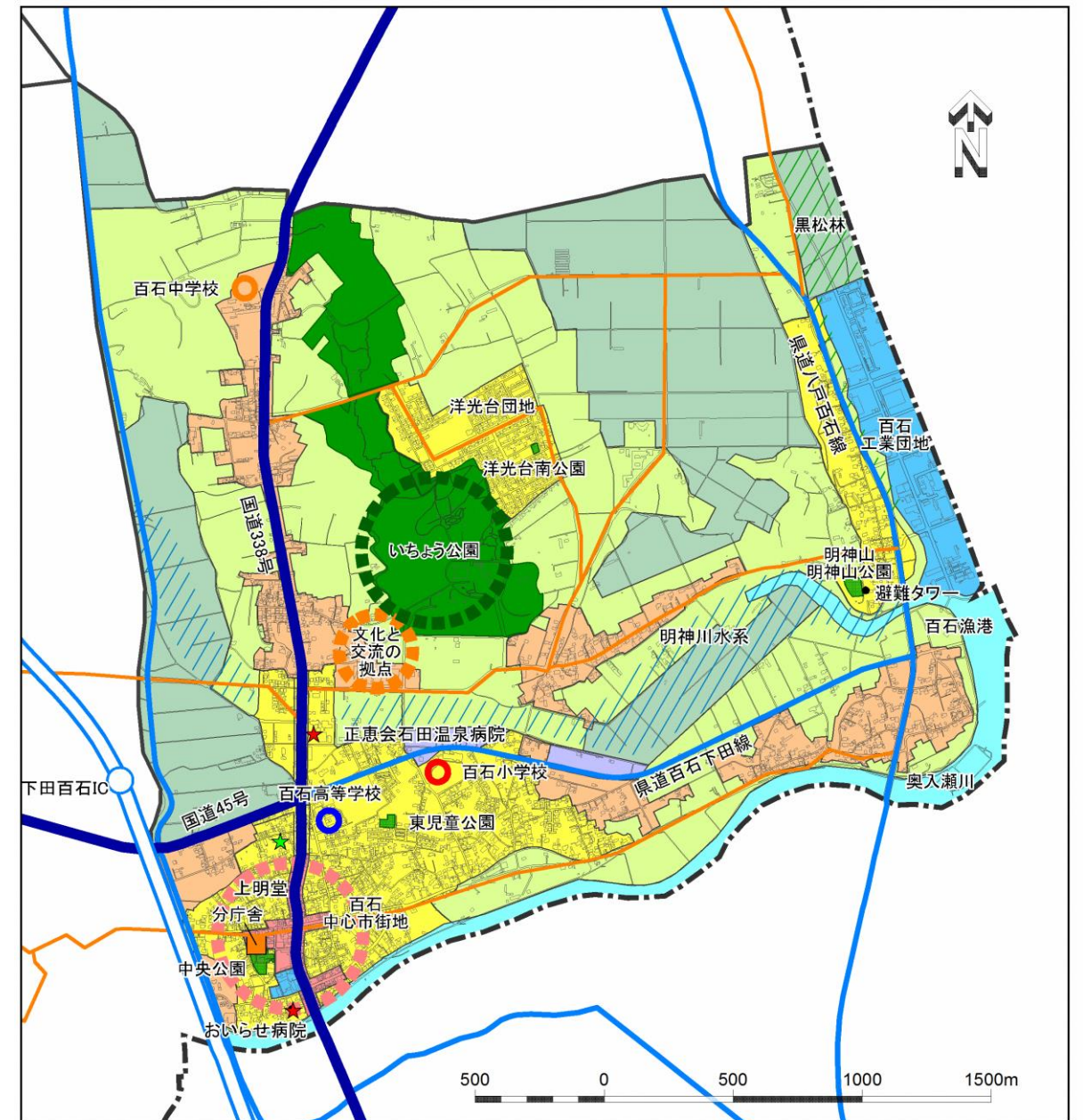
③ 地域の防災体制の強化

- ・災害時における高齢者の支援体制や連絡体制の強化
- ・子どもたちへの防災教育の充実

④ 高齢者や子どもたちの安全・安心

- ・多くの人々が利用する空間における歩道整備、拠点間を連絡する歩行者ネットワークの整備
- ・既存施設有効活用による児童施設や高齢者施設の整備

■整備方針図（百石小学校区）



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）
鉄道（新幹線）
鉄道（民営）

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（内科含む病院）

地域別構想（甲洋小学校区）

1. 現況と課題

① 地域の概況

- ・農業生産性が高く、野菜栽培を中心とする農業地域
- ・近年では農業の担い手不足等による耕作放棄地の増加、人口の減少による地域コミュニティの維持が懸念
- ・古くから防風林等が残る住宅が多く、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既存集落が形成
- ・地域全体が市街化調整区域であり、住宅建設も厳しく制限されていたが、現在は住宅や小規模な店舗等を許容する仕組みを導入
- ・町内で最も人口減少と高齢化が進んでいる地域であり、他の地域では増加している世帯数も減少傾向

② 地域住民の意向

- ・人口減少と少子高齢化が問題、空き家の活用が必要
- ・近くに店や病院がなく日常生活が不便
- ・高齢化や後継者不足等により農地の維持が困難
- ・豊かな自然農産物や海産物があり暮らしやすい
- ・自家用車が利用できないと不便、通学のためのバス運行が必要
- ・豊かな自然風景と海を活かしたレジャーやイベントが魅力
- ・道路や歩道、河川・水路の整備、維持管理が不十分
- ・交差点や交通量の多い道路の交通事故が心配
- ・子どもが遊べる公園や高齢者が集える施設が少ない
- ・津波被害を防ぐための対策が必要
- ・子どもたちへの防災教育が必要
- ・災害時における要支援者（高齢者等）等への対策が不安

2. 土地利用方針

① 大規模既存集落における居住人口維持

- ・周囲の田園や自然環境と共生した、住み続けられるまちづくりの推進
- ・低未利用地や耕作放棄地等を活用した地域住民が働ける場所と住む場所の確保（定住人口の増大）

② その他の小規模集落における生活利便性の向上

- ・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

③ 優良農地の保全

- ・優良農地における農業生産基盤の整備・充実
- ・農業を基軸にした地域産業振興（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）

3. 都市施設整備方針

① 道路

- ・国道 338 号、県道八戸百石線の整備要望
- ・幹線道路の歩道整備による歩行者の安全性確保
- ・交通量が多い生活道路や避難路の狭隘区間の整備・改良

② 公園

- ・既存公園施設の更新、地域住民との協働による適切な維持管理
- ・地域内・地域外の人々が利用できる公園やスポーツ施設の整備

③ 下水道

- ・公共下水道施設の維持・更新、事業区域外での合併処理浄化槽の設置推進
- ・市街地形成状況等を踏まえた下水道事業計画区域の見直し検討

④ その他の施設

- ・既存施設の有効活用
- ・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の整備
- ・地域振興、観光振興のための施設整備の検討

4. 個性と魅力の保全・創出

① 落ち着いた田園の景観づくり

- ・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

② 広大な畑地の景観保全

- ・大規模な畑地、台地を縁取る森林、遠景となる八甲田山が一体となった広大な田園景観の保全

③ 台地上の森林の景観の保全

- ・水源涵養や環境保全機能にも留意した台地上の森林の景観保全

④ 海岸線と黒松並木の景観保全

- ・防災林造成事業による黒松並木の復旧・復興
- ・東日本大震災を教訓とした自然環境の保全・共生への意識向上
- ・海浜公園における観光拠点づくりや、人を呼び込めるイベント開催の検討

5. 安全・安心の確保

① 津波や洪水による被害の軽減

- ・防潮堤の整備・維持管理、防風林の整備
- ・避難場所・避難路の確保
- ・沿岸部の急傾斜地対策施設の整備

② 高台への移転の検討

- ・津波からの避難が困難な地区における高台移転の検討

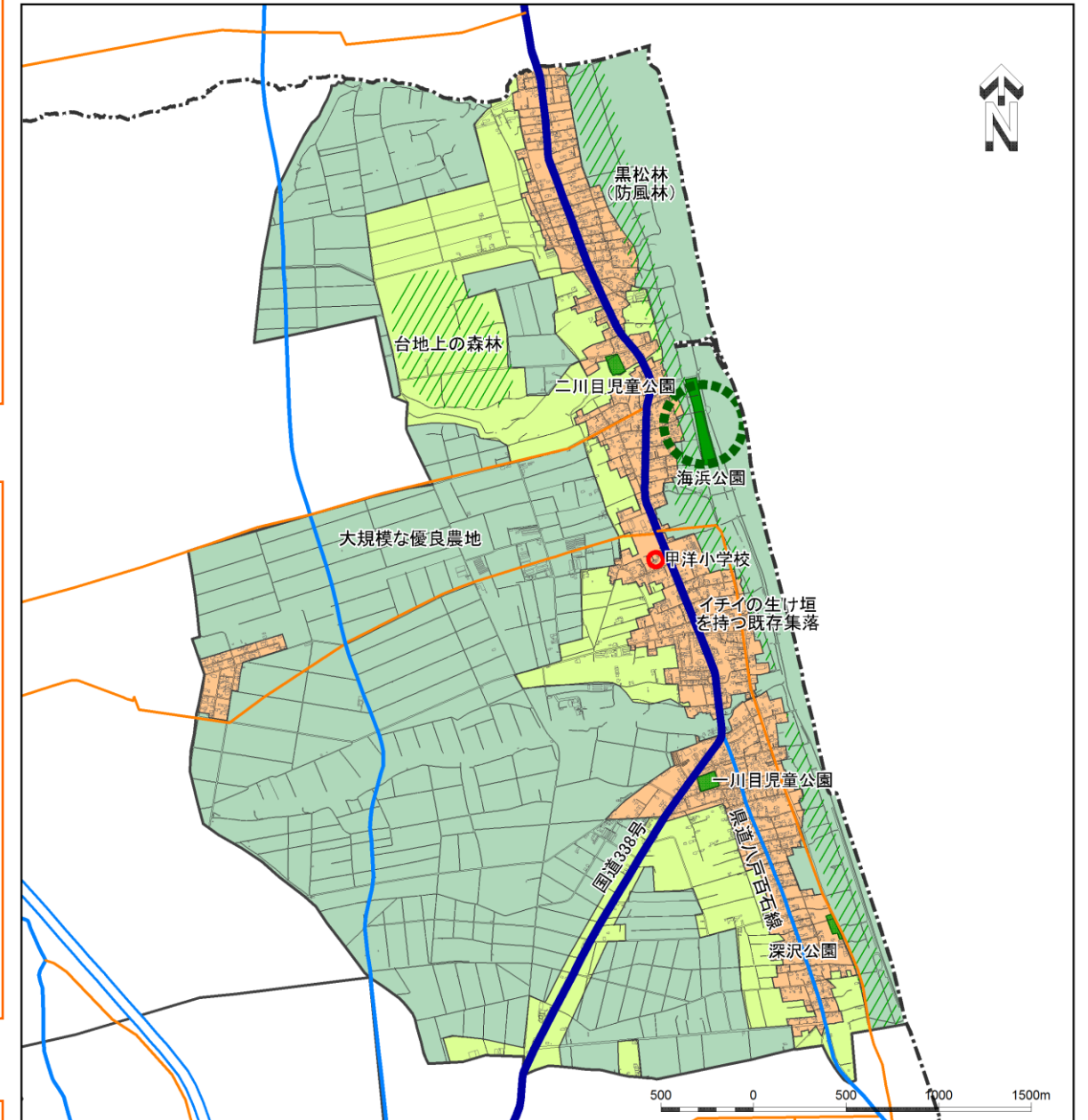
③ 地域の防災体制の強化

- ・災害時における高齢者の支援体制や連絡体制の強化
- ・子どもたちへの防災教育の充実

④ 高齢者や子どもたちの安全・安心

- ・既存施設有効活用による児童施設や高齢者施設の整備

■整備方針図（甲洋小学校区）



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)
鉄道(新幹線)
鉄道(民営)

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 (内科含む病院)

地域別構想（下田小学校区）

1. 現況と課題

① 地域の概況

- ・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
- ・現在も、古くからの「ムラ」の雰囲気を残す既存集落が形成
- ・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田園地帯
- ・近年では、耕作放棄地の増加により、美しい農村風景が変化
- ・国道45号沿道や下田小学校周辺等に一団の既存集落が形成
- ・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

② 地域住民の意向

- ・一人暮らしの高齢者、生活が不便になる高齢者が増加
- ・小学校の統合・廃校の可能性
- ・農地や山林の有効活用（住宅開発）ができない
- ・優良農地を保全・活用することが必要
- ・町民バスが不便
- ・奥入瀬川や田園の景観が魅力
- ・阿光坊古墳群、鶏舞、獅子舞等の文化財は地域の宝
- ・既存の橋の改善、堤防の嵩上げの検討が必要
- ・狭い道路や砂利道では歩行者が危険
- ・子どもや高齢者が集まることができる場所が必要
- ・地域で子どもたちを見守る活動が行われている
- ・きめ細かい介護サービス、子どもの見守り活動が活発
- ・新しい住民との交流や他地域との交流が少ない
- ・地域活動組織が高齢化している

2. 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

- ・産業誘導地域における計画的な商業施設、工業施設、流通施設等の集積誘導

② 既存集落における生活利便性の向上

- ・日常生活に必要な施設の立地を一定程度許容する土地利用を検討
- ・基盤整備と一体となった計画的な市街地形成の誘導

③ 優良農地の保全

- ・農業生産基盤整備による生産性の高い優良農地の整備・保全
- ・特産品づくりやブランド化による農業の付加価値化による農業者の担い手確保

3. 都市施設整備方針

① 道路

- ・国道45号の整備要望
- ・県道・町道の整備、及び新規ルートに関する広域的かつ地域的な視点からの検討
- ・奥入瀬川に架かる3橋のあり方の検討

② 公園

- ・既存公園施設の更新、地域住民との協働による適切な維持管理
- ・地域の要望等を踏まえた身近な住区基幹公園の整備

③ 下水道

- ・公共下水道施設の維持・更新、事業区域外での合併処理浄化槽の設置推進
- ・市街地形成状況等を踏まえた下水道事業計画区域の見直し検討

④ その他の施設

- ・高齢者や子どもたちが集まれる場所の整備（既存施設活用）
- ・農業振興のための施設整備について検討

4. 個性と魅力の保全・創出

① 落ち着いた田園の景観づくり

- ・田園景観の保全と町民及び町外の人へのPR
- ・緑化協定や地区計画等を活用した良好な住宅景観の維持・保全

② 歴史資産を活かした景観づくり

- ・阿光坊古墳群を史跡公園として保全
- ・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

③ 台地に広がる斜面林と森林の景観保全

- ・集落地北側の斜面林の維持・保全
- ・水源涵養や環境保全機能にも留意した台地上の森林の景観保全

④ 奥入瀬川の水辺景観の保全

- ・奥入瀬川における多様な生物の生息環境の保全と水辺景観の保全

5. 安全・安心の確保

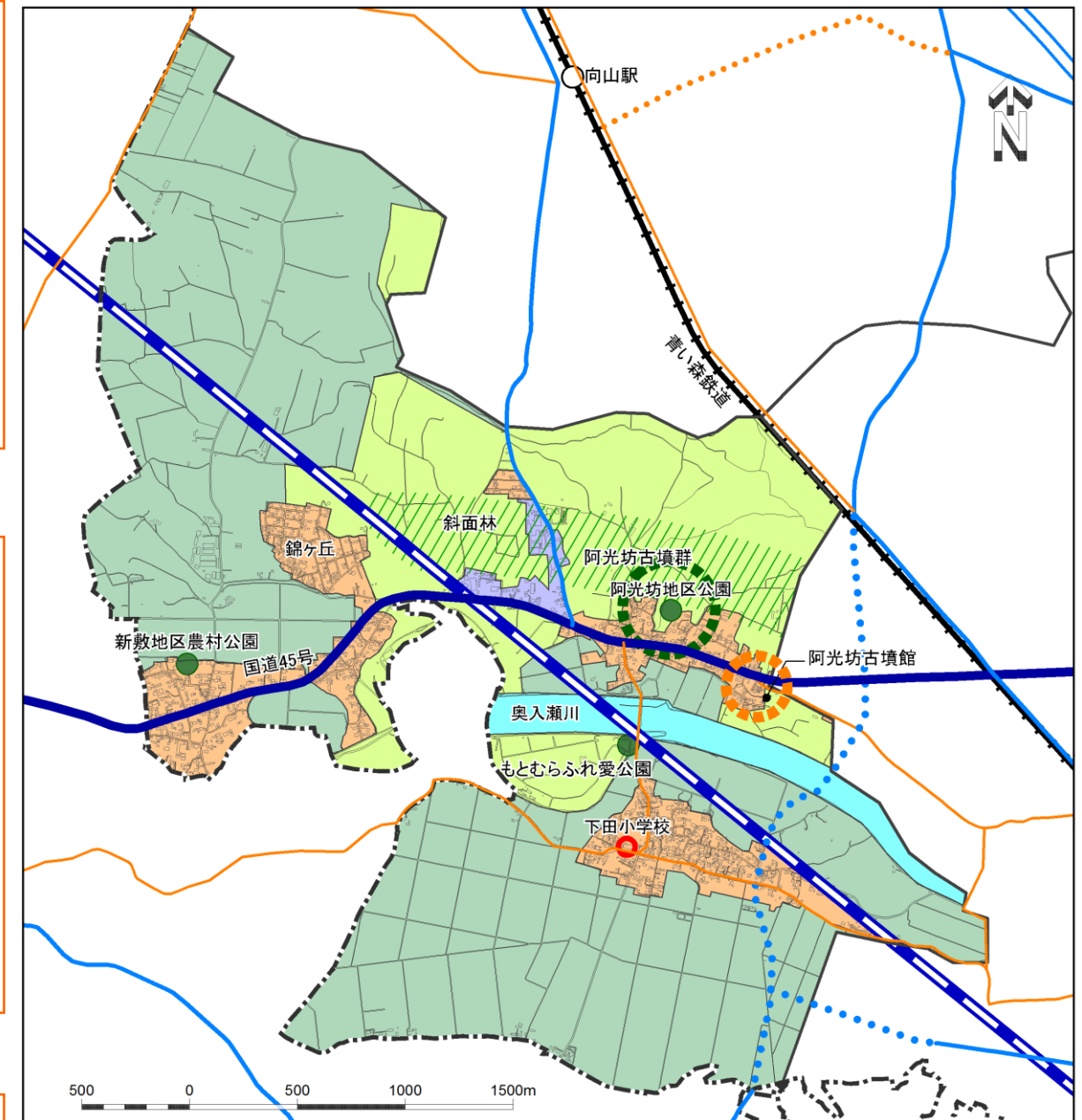
① 地域の防災体制の強化

- ・災害時における高齢者の支援体制や連絡体制の強化
- ・子どもたちへの防災教育の充実

② 高齢者や子どもたちの安全・安心

- ・安全で快適な通学路の整備
- ・既存施設有効活用による児童施設や高齢者施設の整備

■整備方針図（下田小学校区）



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)
鉄道(新幹線)
鉄道(民営)

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 (内科含む病院)

地域別構想（木内々小学校区）

1. 現況と課題

① 地域の概況

- ・古くから水稻を中心とする農業が展開されてきた地域
- ・間木堤は白鳥の飛来地として有名
- ・下田駅や下田百石 IC が町の玄関となり、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
- ・下田百石 IC 隣接地の大型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
- ・町内のみならず周辺市町村をも対象とする広域的な商圏・サービス圏を形成
- ・企業の撤退により地区内の工業用地や幹線道路沿道にも未利用地が発生

② 地域住民の意向

- ・市街化調整区域では土地の有効活用が図られていない
- ・身近に商業施設や飲食店、公共施設や金融施設があり便利
- ・下田駅周辺には店舗も少なく活気がない
- ・少子高齢化により地域コミュニティの維持・運営が不安
- ・国道 45 号の渋滞対策、交通事故対策が必要
- ・奥入瀬川、下田公園周辺、地域の田園風景が魅力
- ・自然環境の管理やごみ回収のルールが不十分
- ・砂利道や狭隘道路、行き止まり道路が危険
- ・歩道がない道路では子どもや高齢者が危険
- ・魅力的な公園が多いが、公園施設の改善が必要
- ・災害危険性が少ないのが魅力
- ・町内会活動がしっかり行われているが加入しない住民が増加

2. 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 周辺における広域商業拠点の形成
- ・新たな行政サービス拠点の形成
- ・都市活力創出拠点の形成と併せて定住促進を図るための住宅地の形成誘導

② 既存産業集積地の維持と新たな産業集積地の形成

- ・既存工業地における操業環境の維持・振興
- ・交通利便性の高さを活かした産業集積地の形成と、計画的な商業施設、工業施設、流通施設等の集積誘導

③ 便利で快適な市街地の形成

- ・都市基盤施設の整備・充実を通じた用途地域内低未利用地の活用
- ・市街化調整区域における柔軟な土地利用の検討

④ 優良農地保全と都市的開発との調和

- ・将来にわたって守るべき優良農地の保全
- ・営農継続見込みのない農地の有効活用検討

3. 都市施設整備方針

① 道路

- ・国道 45 号の整備要望
- ・分散する各市街地の骨格を担う幹線道路の整備・充実
- ・未整備都市計画道路の必要性を考慮した見直し検討
- ・緊急車両の進入が困難な狭隘道路の整備・改良、建て替え時のセットバック等による幅員確保
- ・多くの人が利用する空間における歩道整備、拠点間を連絡する歩行者ネットワークの整備

② 公園

- ・水と緑のプロムナード整備（八戸北丘陵下田公園～明神川水系）
- ・既存公園施設の更新、地域住民との協働による適切な維持管理
- ・新たな宅地開発に伴う計画的な公園設置の推進

③ 下水道

- ・公共下水道施設の維持・更新、事業区域外での合併処理浄化槽の設置推進
- ・市街地形成状況等を踏まえた下水道事業計画区域の見直し検討

4. 個性と魅力の保全・創出

① 都市活力創出拠点における景観まちづくり

- ・下田百石 IC 周辺における都市景観の形成
- ・地区計画等を活用した良好な都市景観の形成

② 町の玄関にふさわしい景観まちづくり

- ・駅舎・駅前広場の適切な管理等による活気のある駅前空間づくり
- ・町役場周辺における緑化運動などによる緑の維持・保全

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の自然環境の保全、間木堤や白鳥の家等と一体的な魅力向上

④ 台地に広がる斜面林と森林の景観保全

- ・市街地北側の斜面林の維持・保全
- ・水源涵養や環境保全機能にも留意した台地上の森林の景観保全

⑤ 奥入瀬川と明神川の水辺景観の保全

- ・奥入瀬川の水辺空間と奥入瀬川沿いの豊かな自然環境の保全
- ・明神川の多様な生物の生息環境の保全と親水空間の整備

5. 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を活かした迅速に復旧・復興できるまちづくりの推進（町の主要施設や産業施設の集積誘導）

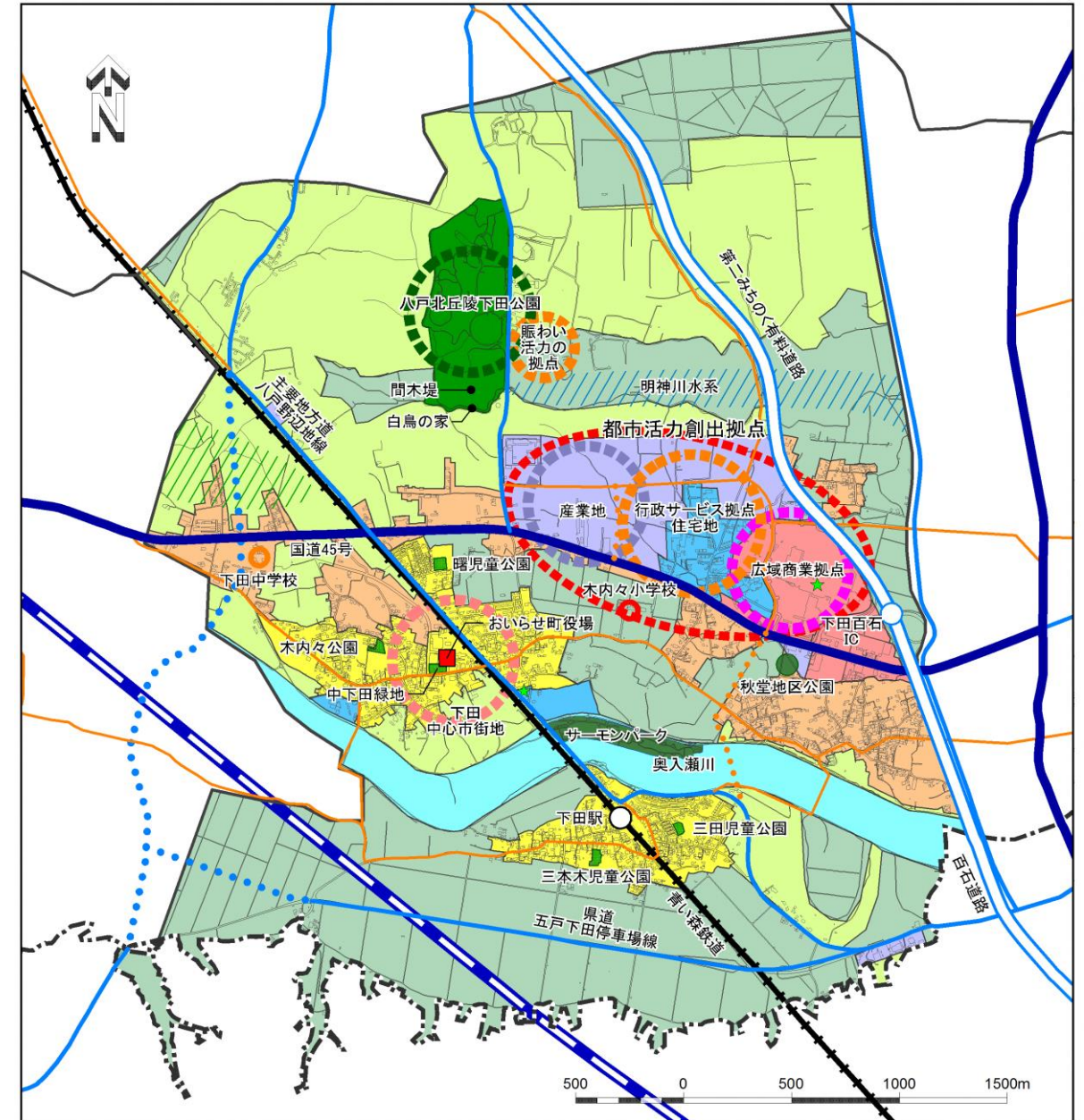
② 地域の防災体制の強化

- ・自主防災活動組織の強化
- ・新たに移転してきた住民等への防災情報提供

③ 高齢者や子どもたちの安全・安心

- ・多くの人が利用する空間における歩道整備、拠点間を連絡する歩行者ネットワークの整備
- ・既存施設有効活用による児童施設や高齢者施設の整備

■整備方針図（木内々小学校区）



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）
鉄道（新幹線）
鉄道（民営）

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（内科含む病院）

地域別構想（木ノ下小学校区）

1. 現況と課題

① 地域の概況

- ・畑作や牧場など農業が盛んに行われてきた北部丘陵地
- ・三沢市に隣接する地区において急激に人口が増加し、幹線道路沿道には郊外型店舗が立地
- ・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
- ・外人ハウスも多く立地し、世帯数増加傾向は続くことが予想
- ・都市計画区域外は都市基盤施設の整備が遅れており、適正な土地利用規制・誘導と適切な都市基盤施設の整備が課題
- ・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でも、周辺の営農環境との調和、無秩序な開発の抑制が課題

② 地域住民の意向

- ・商業施設や生活関連施設は多いが働く場が少ない
- ・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
- ・地区内の鉄道駅が十分に活用されていない
- ・交通利便性が高く、町民バスにより隣接市へのアクセスも容易
- ・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
- ・豊富な水資源、野生動物が生息する豊かな自然環境が魅力
- ・下水道施設のあり方の検討が必要
- ・私道部分は未舗装の砂利道が多く、維持管理への要望も多い
- ・徒歩や自転車で移動できる空間整備が必要
- ・病院の誘致や病院までのアクセス向上が必要
- ・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
- ・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加
- ・地域の特性に応じた交流の場が重要
- ・自然災害が少ないのが魅力だが、地域の防災情報の提供が必要

2. 土地利用方針

① 持続可能で健全な開発の誘導

- ・用途地域等の指定による良好な居住環境の保全及び形成
- ・町全体の観点から都市的土地利用の計画的な規制・誘導
- ・開発が進みつつある地区における基盤整備と一体となった健全な宅地開発の促進
- ・生活利便性向上のための地域生活拠点の形成

② 交通利便性を活かした新たな産業集積地の形成

- ・幹線道路沿道における新たな商業施設、サービス施設の立地誘導
- ・幹線道路沿道やIC周辺における新たな企業誘致の受け皿となる産業集積地の形成誘導

③ 優良農地保全と都市的開発との調和

- ・将来にわたって守るべき優良農地の保全
- ・営農継続の見込みのない農地の有効利用を検討
- ・無秩序な宅地開発を抑制しつつ、既存集落の居住環境の改善や生活利便性の向上

3. 都市施設整備方針

① 道路

- ・県道・町道の整備・充実、幹線道路における歩道整備
- ・緊急搬送道路の整備による三沢市立三沢病院までの搬送時間の短縮
- ・緊急車両の進入が困難な狭隘道路、未接道道路、未舗装の私道の整備・改良の推進

② 公園

- ・既存公園施設の更新、地域住民との協働による適切な維持管理
- ・地区集会場等と一体的な公園設置の検討

③ 下水道

- ・汚水処理施設の機能強化や合併処理浄化槽の設置等の検討
- ・下流河川の流下能力に応じた調整池の設置推進、適正な維持管理

④ その他の施設

- ・既存公共施設の計画的な更新
- ・各種施設の複合化や統廃合の検討

4. 個性と魅力の保全・創出

① 新たな魅力を育む景観まちづくり

- ・市街化進行地区における独特な街並み景観の形成
- ・緑化運動による緑の維持・保全、良好な住宅景観の保全・形成
- ・豊富な水資源を活かした水辺環境を活かしたまちづくり

② 落ち着いた田園の景観づくり

- ・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

③ 広大な畑地の景観保全

- ・大規模な畑地、台地を縁取る森林、遠景となる八甲田山が一体となった広大な田園景観の保全
- ・カワヨグリーン牧場、アグリのリおいらせ、農産物直売所等を活用したスローライフ体験型観光の発展、地域おこしを担う人材の交流・育成

④ 氣比(けひ)神社の社叢林の景観保全

- ・氣比神社の社叢林の積極的な保全（風致地区や緑地保全地区の指定の検討）

5. 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
- ・新たに移転してきた住民等への防災情報提供

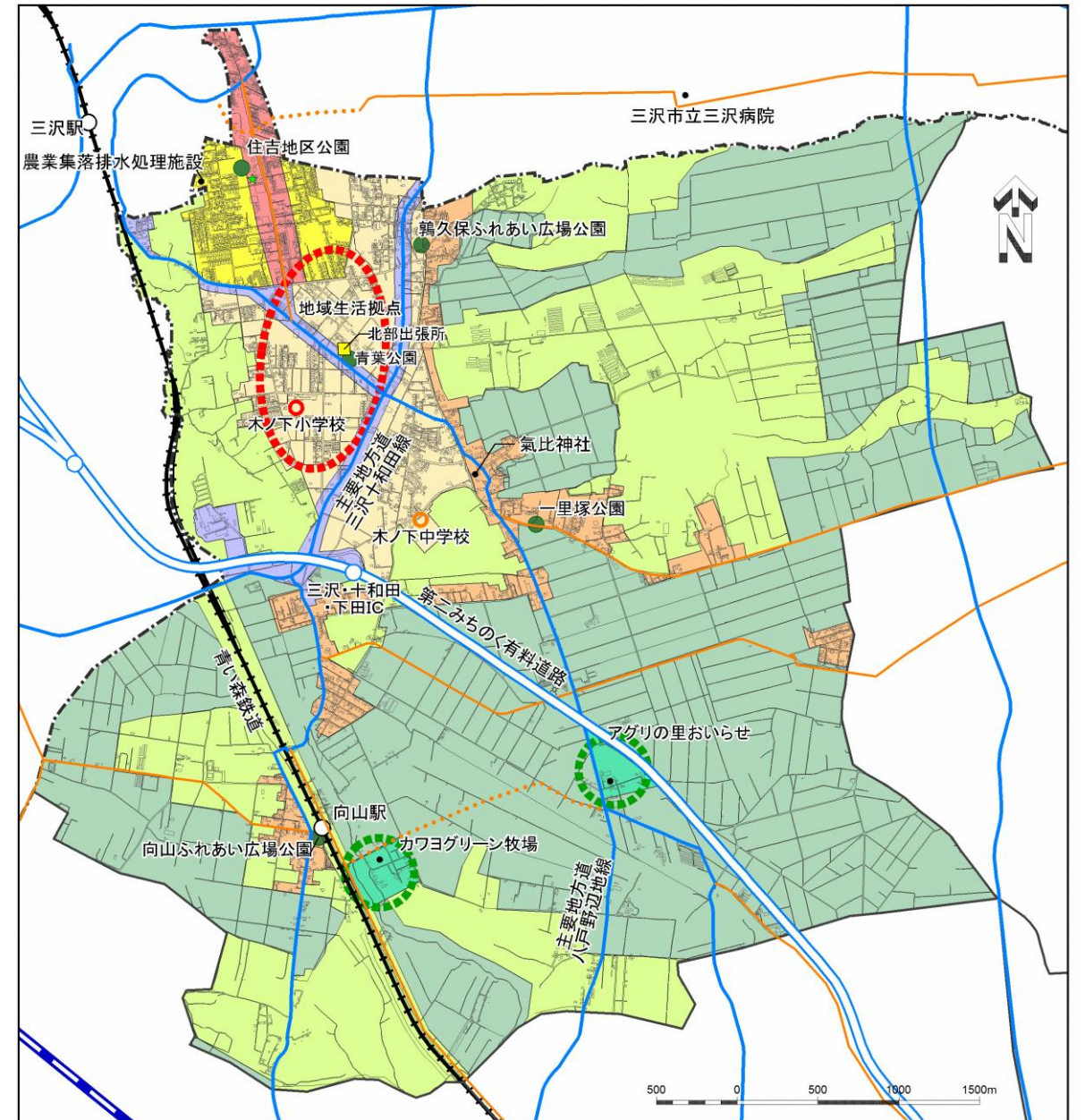
② 病院へのアクセス性向上

- ・地域内の病院・診療所の立地誘導
- ・地域外の病院への公共交通ネットワークの充実

③ 高齢者や子どもたちの安全・安心

- ・多くの人が利用する空間における歩道整備、拠点間を連絡する歩行者ネットワークの整備
- ・既存施設有効活用による児童施設や高齢者施設の整備

■整備方針図（木ノ下小学校区）



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
環境保全エリア	田園居住地域
	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)
鉄道(新幹線)
鉄道(民営)

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 (内科含む病院)