

# おいらせ都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針

(おいらせ都市計画区域マスタープラン)

令和3年9月

青 森 県

## 目 次

1. 都市計画の目標	1
(1) 基本的事項	1
① 都市計画区域の範囲及び規模	1
② 基準年次及び目標年次	1
(2) 都市づくりの基本理念	1
(3) 地域ごとの市街地像	2
① 市街地ゾーン	2
② 田園ゾーン	2
③ 環境保全ゾーン	3
④ その他拠点等	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	5
(1) 区域区分の決定の有無	5
3. 主要な都市計画の決定の方針	6
(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
① 主要用途の配置の方針	6
② 土地利用の方針	6
(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	8
① 交通施設の都市計画の決定の方針	8
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	9
③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針	10
(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	10
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	10
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	10
① 基本方針	10
② 主要な緑地の配置の方針	10

# おいらせ都市計画整備、開発及び保全の方針の決定

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように決定する。

## 1. 都市計画の目標

### (1) 基本的事項

#### ① 都市計画区域の範囲及び規模

本区域の範囲は、おいらせ町の全部とし、その規模は次のとおりである。

区 分	市 町 村	範 囲	規 模
おいらせ都市計画区域	おいらせ町	行政区域の全部	約 7,196ha

#### ② 基準年次及び目標年次

おおむね 20 年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の基本方針を示す。

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

目標年次
令和 2 2 年

### (2) 都市づくりの基本理念

本区域は、青森県東南部に位置している。地形はおおむね平坦でなだらかな台地に囲まれた平野が太平洋に向かって広がっている。

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、人口増加を続けてきた。

これらの人口増加は主にこれまで都市計画区域外であった地域で目立っており、逆に用途地域内では人口が減少していることから、適切な規制誘導を行うことが大きな課題となっている。

そこで、本区域では、豊かな自然や優良農地の保全と活用、生活・住環境の向上、広域交通を活用した産業と交流機能の強化を図りながら都市づくりを進めるものとし「将来にわたって人々に選ばれる都市・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・持続的に発展可能な都市」を基本理念とし、次のような都市づくりを目指す。

●賑わいと活力があり、安心して快適に暮らすことができる都市づくり

- ・旧市街地や下田北部地域の新興市街地をネットワークで結ぶとともに、中心市街地周辺を利便性と快適性を備えた居住環境を有するコンパクトな都市づくりを進める。
- ・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た災害リスクを低減するため、安全・安心に暮らせる都市の形成を図る。
- ・高齢化等に対応したバリアフリーや環境に対する配慮から、公共交通の充実や、鉄道と連携したまちづくりを進める。

●豊かな自然環境と調和する都市づくり

- ・豊かな自然や優良農地を大切に保全していくとともに、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、景観に配慮した都市づくりを進める。

●広域交通を活用して産業、交流機能を強化する都市づくり

- ・コンパクトな市街地を中心に、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により、一体的かつ効率的な都市圏の形成を目指す。
- ・道路整備や公共交通ネットワーク強化により、誰もが快適に暮らせる都市づくりを進める。
- ・本区域のもつ財産を活かしたまちづくりを進めることで、愛着と誇りをもてる都市を目指す。
- ・町民及び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・運営が活発に行われるまちづくりを進める。

### (3) 地域ごとの市街地像

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等を踏まえ、計画的に市街化を図るべき地区（市街地ゾーン）、既存集落を中心に自然環境等との共生を図るべき地区（田園ゾーン）、そして、優良農地や自然環境の保全を図るべき地区（環境保全ゾーン）を適正に区分し、バランスの取れた土地利用を図っていく。

#### ① 市街地ゾーン

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区については、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、既成市街地においては、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、将来の社会情勢に対応できる市街地として整備を進める。

#### ② 田園ゾーン

田園ゾーンにおける農地や集落地は、良好な生産環境や田園環境の保全を図るとともに、集落地の生活環境整備等を進めていく。

### ③ 環境保全ゾーン

良好な農地や林地等については、景観や環境問題にも配慮し、積極的な保全を図る。

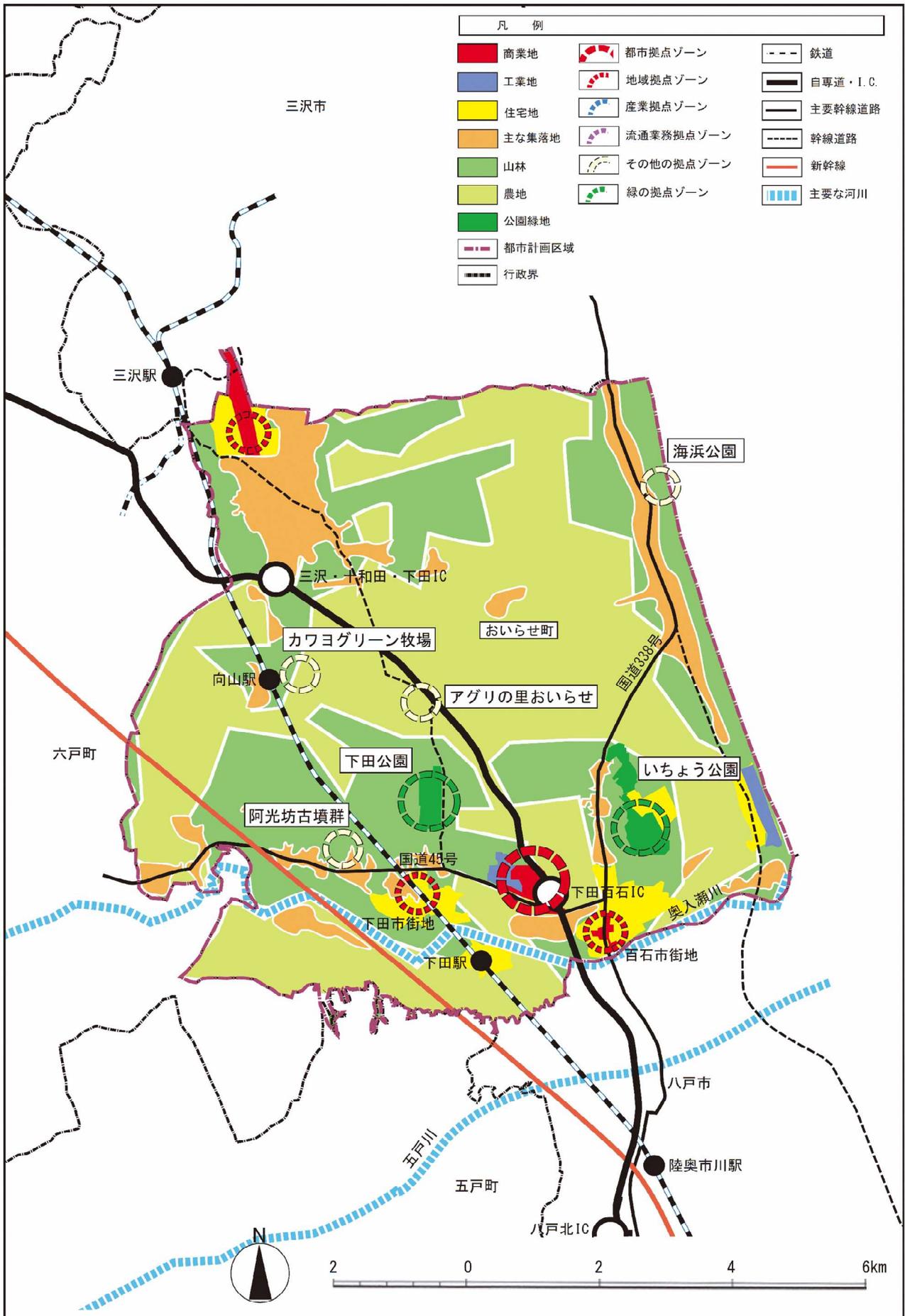
太平洋沿岸を南北に伸びる保安林や、奥入瀬川河川敷の緑地帯については、良好な自然環境や景観の保全を図りつつ、公園や観光・レクリエーション要素としてもその活用を図る。

### ④ その他拠点等

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

- ・ 下田百石IC周辺の大型商業施設や隣接する市街地を「都市拠点ゾーン」に位置づける。
- ・ 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と旧市街地において「地域拠点ゾーン」に位置付ける。
- ・ なお、下田百石IC周辺や幹線道路沿道、下田北部地域の市街地周辺など、交通利便性が高く、開発需要も見込まれるエリアにおいては、適正な土地利用を誘導しつつ、居住環境や自然環境の維持・保全に配慮した規制を導入する。
- ・ 清流奥入瀬川、白鳥の飛来する下田公園、優れた自然環境を有するいちよう公園を「緑の拠点ゾーン」と位置付ける。
- ・ 町の歴史文化施設である阿光坊古墳群、観光・農業・地域・福祉の連携による観光交流施設である「アグリのおいらせ」、広大な敷地で動物とのふれ合いや自然体験が楽しめる「カワヨグリーン牧場」などを「観光交流拠点」に位置付ける。

図 目標とする市街地像



・図は将来像を示したものであり、都市施設等の整備状況を示したものではない。

## 2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### (1) 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定めない。

なお、区域区分を定めないとした根拠は以下のとおりである。

本区域は、八戸市及びおいらせ町の一部を対象とする広域都市計画区域として区域区分を定めていたが、おいらせ町の全部を都市計画区域に指定すると併せて単独の都市計画区域とし再編されることとなった。

近年の人口はほぼ横ばいで推移しているが、今後急激に人口が拡大する可能性は低いものと考えられる。産業については、近年の製造品出荷額等は概ね横ばい傾向であり、今後も急激に産業が拡大する可能性は低いと考えられる。

市街地周辺の農地や山林等の自然環境については、概ね農業振興地域の整備に関する法律（農振法）、森林法により土地利用規制がされており、市街化圧力を適正に制御している状況にある。また、農振法や森林法の規制がない農地や里山についても、特定用途地域制限地域を指定・運用し市街化調整区域と同等の規制内容を継続することで、市街化圧力を適正に制御することとなっている。

このことから、計画的な市街地整備や環境保全が図れるものと考え、本区域には区域区分を定めないものとする。

### 3. 主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### ① 主要用途の配置の方針

###### a 商業地

旧市街地や下田北部地域の新興市街地に、日常の購買需要をまかなう商業地を配置する。

また、下田百石 IC 周辺の大規模商業施設については、広域的な集客力を生かした商業拠点とする。

###### b 工業地

既存の百石工業団地をはじめ、町内の工業系用途地域を工業地として位置づけ、企業誘致も含めて産業集積の促進を図る。

###### c 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、用途地域を指定し、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。

下田北部地域で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土地利用の規制・誘導を図る。

##### ② 土地利用の方針

###### a 土地の高度利用に関する方針

旧市街地に形成されている商業地は町の中心地として、下田百石 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して、土地の高度利用を推進する。

###### b 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

工業系土地利用については工業系の用途への純化を促進するとともに、工業系の用途の中で用途の転換や複合化が進行しつつある地区については、相互の機能の混在が生じないように用途の区分に配慮する。

###### c 居住環境の改善又は維持に関する方針

無秩序に開発され居住環境上問題のある地区については、用途地域の指定などにより積極的に改善に努めるとともに、計画的に整備された地区や良好な居住環境を持つ地区についても、用途地域の指定などにより環境の維持を図っていく。

#### **d 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針**

市街地内に憩いや安らぎ空間を提供している河川や、根岸の大いちょう、氣比神社、阿光坊古墳群などの地域の歴史を物語る歴史的環境は、市街地における貴重な緑地や風致であり、無秩序な開発を抑制する特定用途制限地域の指定などにより積極的に保全していく。

既存市街地内に下田公園、いちょう公園等が整備されているが、引き続き町民の身近な緑地として市街地内の都市公園の更新を進める。

#### **e 優良な農地との健全な調和に関する方針**

農振農用地及び保安林については、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の向上、緑豊かな田園景観の形成を図る観点から、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を防止し、農地又は森林としての土地利用形態を継続する。

農振農用地及び保安林を除く農地や里山についても、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、特定用途制限地域を指定し保全を図る。

#### **f 災害防止の観点から必要な市街地の抑制に関する方針**

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、町民の生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。

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のある地区、急傾斜地域で崩壊の危険性の高い地区、小規模山地で崩壊の危険性の高い地区は、ハザードマップなど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。

#### **g 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針**

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、東日本大震災による津波被害を受けたものの住民による植林再生が進められており、町の景観の骨格にもなっていることから、特定用途制限地域を指定し保全を図る。

台地上の緑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。

#### **h 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針**

良好な生活環境が維持されている既存集落は、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の立地、生活道路の改善など、生活利便性の向上を図る。

非線引き都市計画区域白地地域では、周辺環境との調和の観点から、特定用途制限地域や地区計画等による土地利用のコントロールの強化を図る。

## (2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### ① 交通施設の都市計画の決定の方針

#### a 基本方針

##### ア) 交通体系の整備の方針

本区域の交通体系は、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や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。

広域間の連携強化に向けて、国道・県道の整備を図るとともに、町内拠点間の連絡・連携強化に向けて、横断軸・縦断軸を担う幹線道路の整備を図る。

集客施設や教育施設、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地区を解消するため、狭隘道路の整備・改良に努める。

町民及び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町民及び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。

##### イ) 整備水準の目標

都市計画道路の整備により、市街地間の交通円滑化を図ることを目標とする。

#### b 主要な施設の配置の方針

##### ア) 道路

下田百石 IC 周辺地区で発生する集中交通を受け、南部市街地の軸を形成する幹線道路として木内々川口線を位置づけるほか、本区域の骨格を形成する主要な都市計画道路として、次の道路を配置する。

また、新たに都市計画区域に編入する範囲においても、都市全体の道路ネットワーク形成の観点から、必要に応じて新たな都市計画道路の配置を検討する。

3.3.1 妙下田線

3.3.5 尻内百石線

3.3.9 木内々川口線

3.4.12 市川苗振谷地線

## ② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### a 基本方針

#### ア) 下水道及び河川の整備の方針

##### 【下水道】

下水道区域では、馬淵川流域下水道事業、流域関連公共下水道事業による整備が進められている。

下水道の整備にあたっては、今後とも市街化の状況との整合性を図りつつ、効率的な下水道事業を進めていくものとし、併せて農業集落排水施設の計画的な更新を進める。

下水道事業が計画されていない地区においては、合併処理浄化槽の整備を進める。

市街地の雨水排水処理については、放流河川や公共下水道の整備と整合を図りながら整備を進める。

##### 【河川】

河川については、各河川沿いや市街地内に床上・床下浸水のおそれがある地区が分布していることから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とともに、河川の流下能力を向上させるための改修事業を促進する。

さらに、近年の河川を取り巻く状況の変化に伴い、河川のもつ多様な自然環境や水辺空間を活かし、潤いのある生活環境の舞台として、また、地域の風土と文化を形成する重要な要素として個性を活かし保全に努める。

#### イ) 整備水準の目標

##### 【下水道】

汚水及び雨水に係る整備は、市街地の全域を対象に計画的に進める。

##### 【河川】

事業実施中の河川について、早期既成を目指し、整備促進を図る。

### b 主要な施設の配置の方針

#### ア) 下水道

下水道区域内の汚水に係る整備については、馬淵川流域下水道事業、流域関連公共下水道事業に基づき行うものとし、雨水に係る整備については、生活環境の向上を図るために整備を進めていく。

また、下水道区域外については、農業集落排水事業と合併浄化槽事業との連携を図りながら更新・整備を進める。

#### イ) 河川

事業を実施している明神川の整備促進を図る。

### c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定する施設は、次のとおりとする。

種 別	施 設 名 等
流域下水道	馬淵川流域下水道
流域関連公共下水道	馬淵川流域関連公共下水道
河川	明神川

### ③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

#### a 基本方針

本区域は、今後、より一層の高齢社会への移行や産業構造の変化に伴う生活行動の多様化が予想される。これらに対して、健康で文化的な都市生活や都市活動を確保していく必要があり、施設需要を踏まえつつ、その他の都市施設の整備を進めていく。

### (3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ① 主要な市街地開発事業の決定の方針

既存市街地で生活道路のうち、緊急車両の進入が困難な狭隘道路や既存宅地への未接続道路などがある地域では、安全で快適な住環境の形成を図るため、狭隘道路の改善や除雪対策等を進めるほか、市街地開発事業や地区計画制度等を活用し、都市基盤の整備を計画的に進める。

### (4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

#### ① 基本方針

##### a 基本方針

百石海岸の松林は保安林に指定され、防風・防潮の機能も果たしているため、これらの保全・再生を図っていく。

地域の自然環境の骨格となっている奥入瀬川、斜面林については、本区域の豊かな自然環境の骨格を形成する資源として、景観形成要素にも配慮して積極的な保全を図る。

さらに、寺社や文化財の緑地をできるだけ保全し、かつ、都市公園・緑地等の整備を図るなど、環境保全や憩いや安らぎ空間、防災、景観形成の観点から、都市環境と緑地環境のバランスのとれたまちづくりを目指す。

## ② 主要な緑地の配置の方針

### a 環境保全系統

市街地環境保全のために、奥入瀬川などの系統的な河川空間を緑の骨格として位置づけ保全する。市街地内のまとまった緑地として下田公園、いちょう公園などの緑の保全を図る。

優れた自然環境保全のため、百石海岸の海岸景観を構成する松林を含む樹林地の保全・再生を図る。

### b レクリエーション系統

地区公園、近隣公園、街区公園などの住区基幹公園は、町全体のバランスを考慮し配置する。

これらの公園・緑地を有機的に連絡し、効果的なレクリエーション利用を図るため、河川緑地、海岸緑地、遊歩道等の整備に努める。

### c 防災系統

災害発生時の中心市街地における一次避難場所として住区基幹公園の保全を図るとともに、地域防災計画で定められている学校校庭等の施設付属空地も併せて利用する。また、広域避難場所としての都市基幹公園の保全を図る。

### d 景観形成系統

百石海岸の松林、奥入瀬川は、都市の景観の骨格を形成する緑地として保全・再生を図る。

根岸の大いちょう、氣比神社、阿光坊古墳群等は歴史的風土を形成する緑地として保全を図る。

下田公園といちょう公園については、景観に配慮した保全を図る。