

# 階上都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針

(階上都市計画区域マスタープラン)

平成22年8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 目標年次	1
(2) 都市づくりの基本理念	2
(3) 地域ごとの市街地像	3
① 市街地ゾーン	3
② 田園ゾーン	3
③ 樹林地ゾーン	3
④ その他拠点等	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	5
(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	5
① 主要用途の配置の方針	5
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	7
① 交通施設の都市計画の決定の方針	7
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	8
(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	9
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	9
(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	9
① 基本方針	9
② 主要な緑地の配置の方針	10



## 階上都市計画整備、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

階上都市計画区域(以下「本区域」という)の範囲は、階上町の一部とし、その規模は次のとおりである。

区 分	市町村	範 囲	規 模
階上都市計画区域	階上町	行政区域の一部	約 6,783 ha

##### ② 目標年次

おおむね20年後の都市の姿を展望した上で都市計画の基本方針を示す。

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

目 標 年 次
平成42年

## (2) 都市づくりの基本理念

本区域は、青森県の東南端に位置し、標高740mの階上岳の北面に開けた山麓地帯を除いてほぼ平坦な地形で、東側の海岸部に向かって下降している。階上岳周辺および海岸部は種差海岸階上岳県立自然公園に指定されており、豊かな自然を提供しているとともに、このような自然環境を生かした農業、水産業が盛んである。

一方、三八圏域の中心都市である八戸市に都市計画区域を隣接しており、八戸市の市街地にも非常に近接しているほか、八戸工業大学及び八戸大学にも近接していることから、八戸市のベッドタウンとして転入人口が増加し、都市計画区域の北部を中心に農地転用や宅地開発が行われてきた。

本区域は、中心都市である八戸市の隣接都市として、八戸市と連携を図りながら『ゆめ みらい 心ときめく ふるさとづくり』を基本理念とし、次のような都市づくりをめざす。

- 都市の核づくりと地域交流による一体性のある住みよいまちづくり
  - ・ 地域社会の交流を促す豊かな定住環境を創出するために、商業、行政サービス拠点による都市機能の集積や、コミュニティ、文化、スポーツ、レクリエーション施設の充実による地域交流を進める。
  - ・ コンパクトで快適な住環境の形成をめざした都市基盤整備を推進するために、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備、計画的な市街地形成を進める。
  
- 自然と調和したまちづくり
  - ・ 階上岳や階上海岸などの豊かな自然や美しい自然景観、歴史的・文化的遺産を後世に継承するとともに、森林や生産農地、漁場などの自然環境の保全と活用を進める。
  
- 豊かな自然のなかでの産業振興による個性あふれるまちづくり
  - ・ 地域の特性をいかした産業振興を行うために、農林水産業を支える優良な農地や漁業環境を保全するとともに、産業の技術高度化や地域資源をいかした階上ブランドの確立などを進める。

### (3) 地域ごとの市街地像

本区域は、3つに分かれて形成された市街地ゾーンと、それを取り巻く田園ゾーン、及び樹林地ゾーンによって構成される。

今後とも現在の市街地を基本として効率的な市街地の維持・形成を図るとともに、周辺の田園・樹林地ゾーンの保全を図っていく。

#### ① 市街地ゾーン

本区域内で、現在3つに分かれている市街地形態はそのまま維持することを原則とし、都市基盤施設の整備やそれぞれの市街地での立地特性をいかした土地利用を展開するとともに、相互の連携を図る。

誘導型市街地ゾーンである蒼前地区については、八戸市と隣接する地理的特性と国道45号沿道であることから、八戸市のベッドタウンとしての計画的な整備を進めるとともに、商工業系の建物用途の混在を排除するために、商業系・サービス型工業系用途を国道45号沿道に誘導する。また、農業地域へのスプロール的な住宅の拡がりを抑制し、本町の都市づくりのテーマにあった良好な住宅地の形成のために規制・誘導を図る。

計画型市街地ゾーンである耳ヶ吠地区については、商業拠点、コミュニティ拠点、公共公益施設拠点として計画的市街地の形成を図る。大規模開発地区では低層低密度戸建住宅地として、自然と調和したゆとりある住宅地の形成を目指す。また、潤いのあるまちづくりを行うために、樹林地の保全や、緑道・コミュニティ拠点としての公園の整備を図る。

修復型市街地ゾーンである駅前地区については、JR八戸線階上駅を中心とする沿道型の住宅地で、都市基盤施設の整備が遅れていることから、道路等の都市基盤施設の整備や市街地の再編を図るとともに、今後の開発にあたっては、良好な住宅地の形成が図られるように規制・誘導を行う。

#### ② 田園ゾーン

用途地域の周辺は田園ゾーンと位置づけ、既存の集落地の環境保全・改善を進めるほか、農地や河川等は保全することを基本とする。

#### ③ 樹林地ゾーン

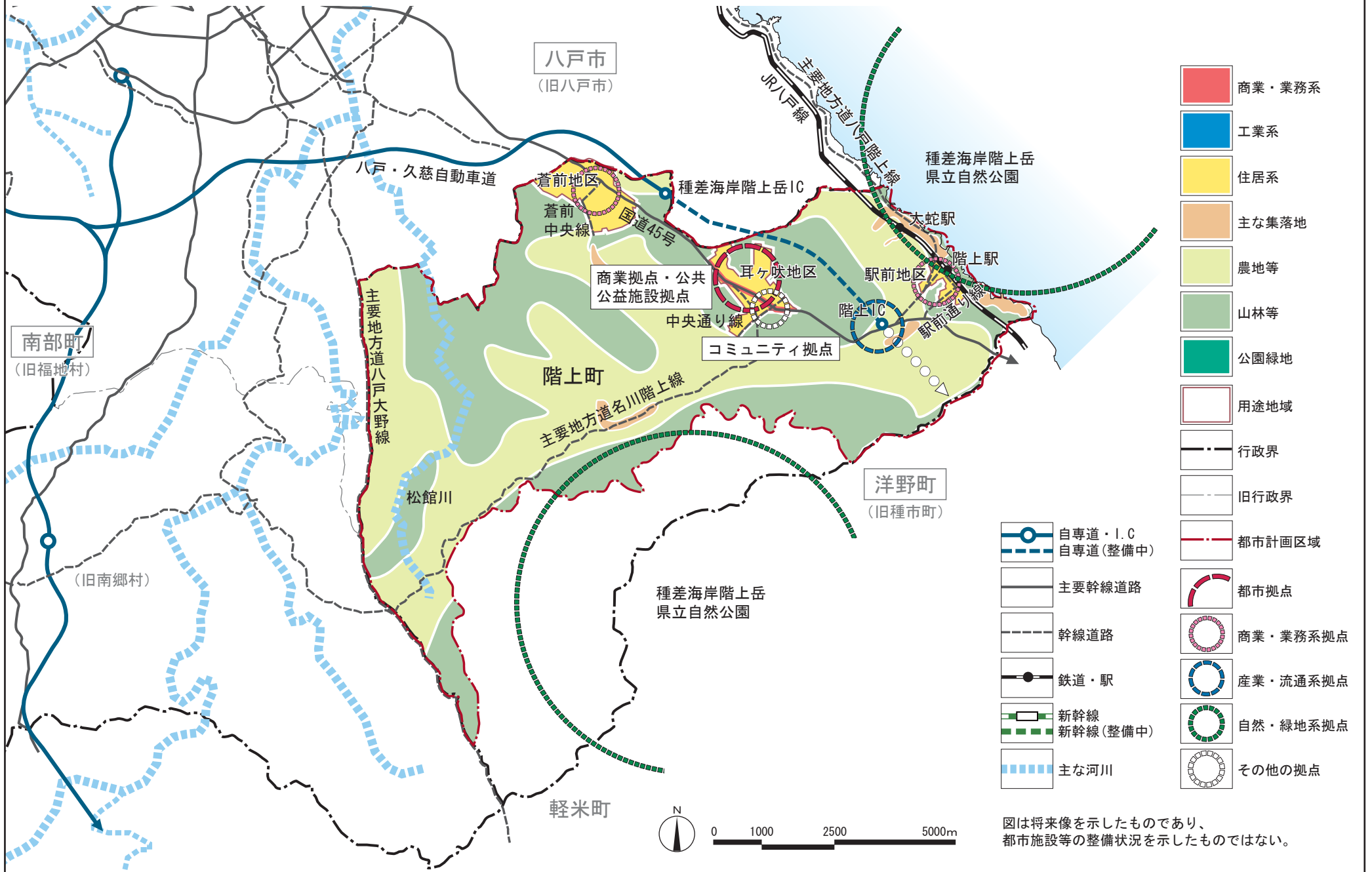
階上岳から連なる樹林地や、市街地をとりまく樹林地については、市街地の拡大を抑制するとともに、自然景観を提供する要素であるため、保全を基本としつつ、住民のレクリエーションの場として活用を図っていく。

#### 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、次の拠点を配置し、その機能の充実強化を進めていく。

整備が予定されている八戸・久慈自動車道階上インターチェンジ周辺では、物流機能の利便性をいかして工業団地の整備等基盤の整備を図るとともに進出企業の誘致に努め、工業機能の集積を図る。

図 目標とする市街地像（階上都市計画区域）



## 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、区域区分を定めなかった根拠は以下のとおりである。

本区域は現在区域区分を定めていない。

近年の人口は、やや減少に転じ工業出荷額も横ばいの傾向にあり、今後もこの傾向が続くものと考えられる。また、八戸市からの転入人口はみられるが、転入者の大部分は用途地域内に吸収されており、今後、無秩序に市街化が進行する恐れは少ないと考えられる。

さらに、本区域の市街地の外周に広がる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）、森林法などによる土地利用規制がされており、市街化圧力を適切に制御している状況にある。

このことから、計画的な市街地整備や環境保全が図られるものと考えられ、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

本区域は圏域の中心都市である八戸市の一次商圈に含まれていることから、耳ヶ吠地区の道の駅から町役場にいたる国道45号沿道に、日常的な最寄商業等を中心とした近隣商業地を配置する。また、この地区には、商業施設のほか行政サービスを行う町役場をはじめ各種公共公益施設等のさらなる集約を図り、商業・観光・コミュニティ拠点として整備する。

##### b 工業地

今後整備が行われる八戸・久慈自動車道階上インターチェンジの広域アクセス利便性を生かして、インターチェンジ周辺に本区域の主要産業である農業、畜産、水産業の1.5次化をめざすとともに、企業立地の集積と新規企業の立地促進を図る。

### c 住宅地

現在人口は減少しているものの、世帯数が増加している本区域は、今後も同様の傾向が続くものと予測されるため、現在用途地域が指定されている3つの地区の特性を勘案して、適切な住宅需要の受け皿となる住宅地の整備を行う。

蒼前地区については、八戸市に最も近接し、人口集積が高い地区であるため、用途地域内への住宅機能の誘導、商業・サービス系の機能との混在を防止するための国道45号沿道以外への住宅機能の誘導を行う地区とする。

耳ヶ吠地区については、本区域の拠点機能が集積した地区で利便性が高く、蒼前地区と同様の対応を行うとともに、用途地域内の未利用地に対して計画的な開発の導入による住宅市街地整備を行う地区とする。

駅前地区はJR八戸線階上駅を中心とした古くからの地区であるが鉄道の利用利便性は低く、都市基盤施設の整備が遅れているために人口は減少傾向にある地区であることから、市街地の修復を行い、良好な住宅の供給を図る地区とする。

## ② 土地利用の方針

### a 土地の高度利用に関する方針

本区域においては、自然景観、自然環境をいかした美しくゆとりのある土地利用を目指していることから、基本的には用途地域全体にわたってゆとりのある土地利用の実現を目指す、無秩序な市街地の拡大を防止し、自然環境と都市的土地利用の調和を目指すために、市街地の骨格を形成する国道45号沿道等については、土地の高度利用を許容する地区に位置づける。

### b 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

蒼前地区や駅前地区では住宅地での工業施設、商業施設の混在がみられるため、用途地域に加えて地区計画などにより適切な土地利用への規制誘導を図っていく。

### c 居住環境の改善又は維持に関する方針

駅前地区は漁業を中心に発展してきた古くからの市街地であり、今後、道路、公園等の整備を促進し、居住環境の改善を図る。

### d 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

本区域の市街地は、3つの地区に分かれており、それぞれ1~2程度の近隣住区を形成する規模でまとまっており、周辺を樹林地で囲まれている。このような自然環境と都市的土地利用が緊密に係り合える形態は非常に貴重であり、今後とも維持していく。

#### e 優良な農地との健全な調和に関する方針

都市計画区域全体に分布している農用地区域については、本区域の主要産業である農業の生産基盤であるとともに、市街地の都市環境や防災環境等を保全する機能をもっているため、今後とも保全を図る。

#### f 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

金山沢の松館川沿いには急傾斜地崩壊危険区域があり、今後とも市街化を抑制する。

#### g 自然的環境形成の観点から必要な保全に関する方針

都市計画区域南側及び海岸部に指定されている県立自然公園のエリアは本区域の良好な自然環境や自然景観を維持する上でも、観光や水産業の資源としても重要であるため、今後とも保全を図る。また、蒼前地区、耳ヶ吠地区周辺に位置する保安林は、町土保全、市街地景観の維持の点で重要であり、保全を図る。

#### h 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

八戸・久慈自動車道階上インターチェンジ周辺区域については、今後計画が具体化し、都市基盤の整備が明確になった段階で、用途地域の指定や特定用途制限地域の指定を検討する。

その他、本区域の都市的土地利用を図る区域としては、現在の用途地域を原則とし、良好な開発の誘導、良好な市街地環境の実現に向けた規制・誘導手法の採用等により、計画的な市街地の形成を図る。

### (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

本区域の交通を適切に処理するため、主要な交通流動の方向である八戸方面と久慈方面を連絡する広域交通ネットワーク（八戸・久慈自動車道）と、市街地の軸を形成する主要幹線道路（国道45号）及び分散した市街地内の交通を処理する幹線道路（主要地方道八戸階上線、主要地方道名川階上線）を軸として配置する。また、観光の軸となる鉄道の利用の拡大や階上駅の交通結節点としての機能の充実を図るとともに、主要な公共交通として路線バスやコミュニティバスなどの維持・活用を図る。

## イ) 整備水準の目標

都市計画道路等の整備により、市街地内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

八戸、久慈方面を結ぶ広域交通ネットワークとして八戸・久慈自動車道の整備を進める。

主要幹線道路としては、本区域の軸を構成し、三つの市街地をネットワークする3・4・1大蛇長根蒼前線を位置づける。

また、各市街地の骨格を形成する幹線道路として、蒼前地区については3・5・6蒼前中央線、耳ヶ吠地区については3・4・2中央通り線、駅前地区については3・5・1駅前通り線を位置づける。

## イ) その他

### 【鉄道】

J R階上駅については、地域の拠点として施設の整備及び利用促進を進めるために、関係機関と連携していく。

## 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) 下水道の整備の方針

### 【下水道】

本区域では平成11年度より大蛇地区漁業集落排水処理を開始し、公共下水道については蒼前地区の一部で平成21年度に供用を開始しており、今後も人口が集中する地域内の整備を推進するとともに、生活排水処理基本計画による合併処理浄化槽の整備を推進する。

## イ) 整備水準の目標

### 【下水道】

公共下水道の汚水に係る整備は、市街地の全域を対象に計画的に進める。

## b 主要な施設の配置の方針

### ア) 下水道

階上町公共下水道全体計画に基づき蒼前地区や耳ヶ吠地区を対象として、生活環境の向上を図るために整備を進めていく。

また、集落地についても、農業集落排水事業等の他事業と連携を図りながら下水道整備を計画的かつ効率的に行う。

### c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備することを予定する施設は、次のとおりとする。

種 別	施 設 名 等
公共下水道	階上町公共下水道

## (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

本区域は南側の階上岳や東側の階上海岸などの自然環境に囲まれた良好な住環境が存在しているとともに、八戸市に位置する大学を中心とする産学連携・学術拠点に近接し、また三八圏域の中心都市である八戸市のベットタウンとして宅地開発も進んでいる。これらの開発は用途地域内を中心に行われているが、用途地域外でも開発が見られるため、自然環境の保全を図り、効率的な市街地環境を創出するために、適切な位置への開発の誘導が必要になっている。

したがって、用途地域内において良好な市街地環境を生み出す市街地開発事業や規制・誘導手法を導入し、都市基盤の整備を図るとともに、民間開発を用途地域内に誘導していく。

## (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 自然的環境の整備又は保全の方針

本区域には南側に階上岳を中心とする保安林及び県立自然公園があり、東側を県立自然公園にも指定されている階上海岸に面している。また、本区域の市街地の周辺にも保安林が多く分布しており、自然保護の観点から保全されているとともに、レクリエーション、ハイキング、森林浴の場として活用されている。

自然の豊かさを実感できる生活環境の形成を図るためには、緑や水と身近にふれあうことのできる心身の健康づくりの場を確保するとともに、公園、河川、道路等の公共施設の緑等が有機的な連携を図ることが必要であるため、これらの自然的環境を積極的に保護するとともに、市街地部における公園緑地の整備を図る。

## ② 主要な緑地の配置の方針

### a 環境保全系統

灯台のある海岸景勝地の小舟渡地区などを含む階上海岸や、南側から本区域に一部重なり、巡礼の札所として古くからの歴史をもつ寺下観音などを含む階上岳の県立自然公園の区域を緑地保全系統の骨格をなす緑地として位置づける。

また、市街地に近接して市街地の環境を保全している保安林を保全するとともに、市街地内の公園などを貴重な環境保全系統の緑地として整備する。

### b レクリエーション系統

階上海岸の自然植生による天然の芝生広場がある小舟渡地区から遠浅な岩礁が続く大蛇地区までを「海の散歩コース」として整備を図るとともに、階上岳マウンテンビューを満喫する入り口に位置する鳥屋部農村公園及び市街地での日常的なレクリエーションの拠点となる住区基幹公園の整備・充実を図る。

### c 防災系統

地震、火災等災害時の避難場所や防火帯としてオープンスペースの確保を図るため、近隣公園や地区公園等の公園緑地の適正配置を行う。

また、市街地に広がる農地は、降雨時には高い治水機能を有するものであり、今後とも積極的に保全を図る。

### d 景観構成系統

階上海岸一帯は景勝地であり、本区域の誇るべき資源として保全する。また、市街地に近接して市街地に近景として緑地景観を提供している保安林や、中景として重要な階上岳の山麓部分の保全を図る。

市街地内においては、都市景観の創出を図るために、街路樹の配置等道路緑化を図るとともに、公共施設緑化、工場緑化を推進する。