

# 五戸都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針

(五戸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	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	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	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



# 五戸都市計画整備、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

五戸都市計画区域(以下「本区域」という)の範囲は、五戸町の一部とし、その規模は次のとおりである。

区 分	市町村	範 囲	規 模
五戸都市計画区域	五戸町	行政区域の一部	約 8,220 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

本区域は三戸郡北部の中央に位置し、倉石地区や新郷村から、日常的な買物客や就業者を集めており、一体的な日常生活圏の拠点となっている。

市街地は五戸川を挟んで2ヶ所に分かれており、五戸川の南側、県道橋向五戸線沿いを中心として商業・業務施設が集積し中心市街地を形成している。五戸川の北側と中心市街地の周辺には住宅系の市街地が形成されているほか、市街地の南部に地蔵平工業団地がある。市街地の周辺は、五戸川及び浅水川が並行して貫流しており、平坦部は水利を得て水田が開け、緩やかな丘陵地帯は畑や果樹園・畜産に利用されている。

本区域は、三八圏域の中心都市である八戸市の機能を補完する拠点都市として、居住環境や中心市街地の整備、幹線道路沿道や市街地縁辺部における無秩序な市街化への対応を行うとともに、周辺都市との交流連携機能の強化を図り、『みんなで創る、活気あるまち「ごのへ」』を基本理念として、次のような都市づくりをめざす。

### ●安心して快適に暮らせる住環境の形成

- ・ 道路・交通ネットワークの整備や上下水道、公園などの都市基盤整備を図るとともに、安心して住み続けることができるよう、日常生活の利便性が高いコンパクトで心地よさと潤いのある住環境形成を進める。

### ●自然環境や歴史・文化資源の保全と活用

- ・ 区域の特徴である起伏に富んだ豊かな自然環境や景観を保全するとともに、歴史・文化資源の保全や継承を通して、個性的な地域社会の形成を進める。

### ●多様な交流の推進と活力ある産業の育成

- ・ 農業の基盤となる農地を保全し、環境に配慮した生産基盤の整備や循環型社会への対応、魅力ある商業地形成などにより活力ある産業の育成を図るとともに、多様な交流の場づくりにより活気のある都市づくりを進める。

### (3) 地域ごとの市街地像

本区域は、五戸川沿いに形成された市街地ゾーンと、それをとりまく田園ゾーン、及び南北それぞれに広がった丘陵部の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、市街地周辺の田園・樹林地ゾーンの保全を図っていく。

#### ① 市街地ゾーン

市街地ゾーンは、県道橋向五戸線沿道地区を中心とする商業、文化、交流拠点、その周辺をとりまく住宅地及び既存の工業団地と、既存工場等の集約と新規工業機能の集積を図る五戸川北側の地区の工業拠点によって構成される。今後は、無秩序な市街化を抑制しつつ、都市機能の整備を図り、コンパクトな市街地の形成を目指して計画的な都市整備を図る。

#### ② 田園ゾーン

五戸川や浅水川に沿って連なる集落地や五戸川を中心に広がっている農地については、良好な生産環境や田園景観等の保全を図るとともに、集落地の環境整備などを進めていく。

#### ③ 樹林地ゾーン























田園ゾーンの南北に形成されている丘陵地の樹林地については、市街地の無秩序な拡大の抑制や自然環境を維持するゾーンとして、また重要な景観要素等として保全を基本としつつ、住民のレクリエーションの場などに活用を図っていく。

#### ④ その他拠点等

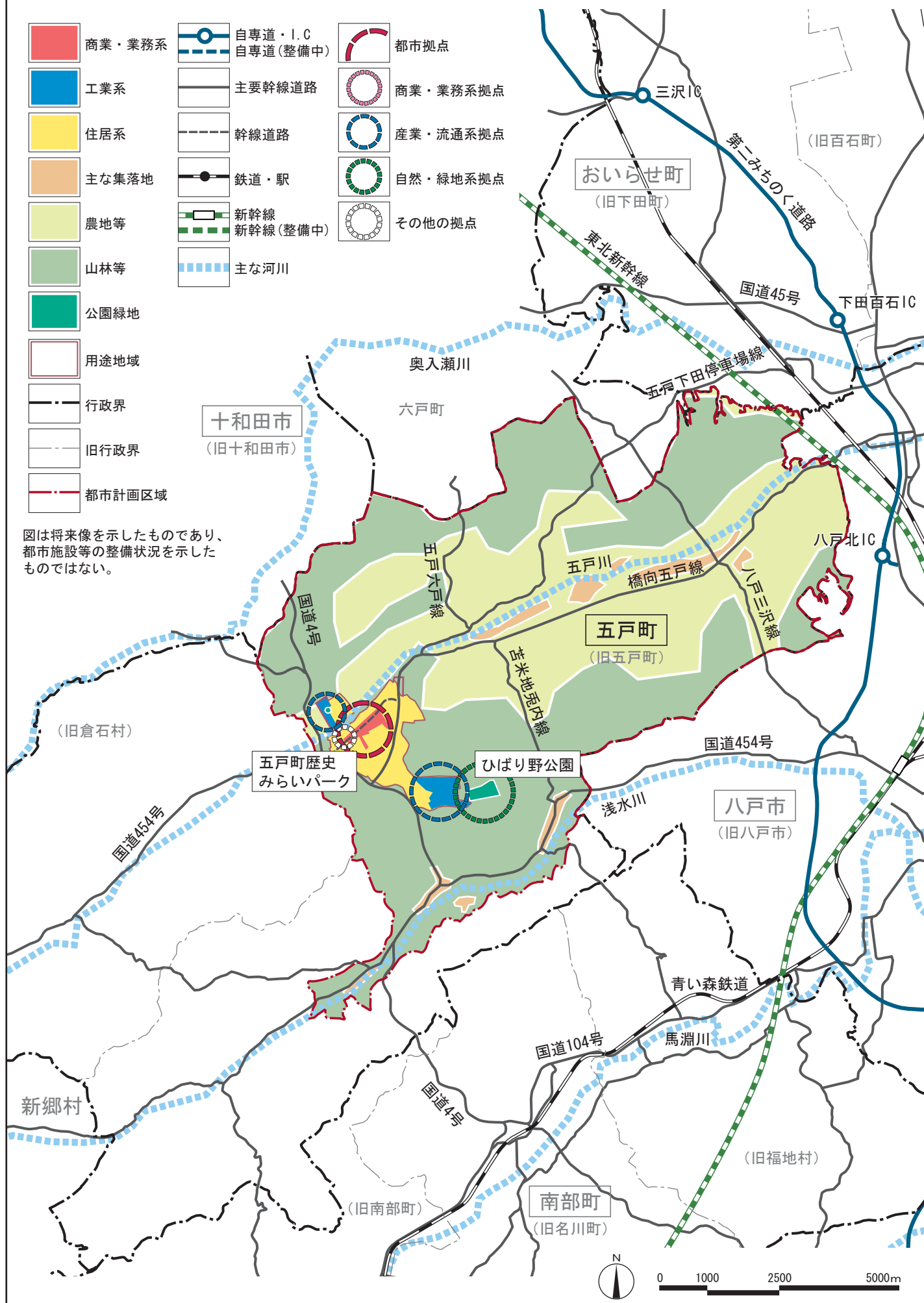
都市としての魅力や利便性を高めていくため、次のような拠点などを配置し、その機能の充実・強化を進めていく。

- ・ 市街地南部に位置するひばり野公園については、運動公園として、周辺の五戸ドームやスポーツ交流センターなどと一体的な整備を行い、本区域内にとどまらない広域のスポーツ、レクリエーション、イベントの場として機能の充実を図る。
- ・ 商業地の北側に隣接する五戸町歴史みらいパークは、図書館と代官所の復元施設から構成されており、周辺に分布している種々の文化遺産を含めて、本区域の歴史拠点として、また、生涯学習の場として位置づける。

# 図 目標とする市街地像（五戸都市計画区域）

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  商業・業務系 |  自専道・I.C<br>自専道(整備中) |  都市拠点     |
|  工業系    |  主要幹線道路              |  商業・業務系拠点 |
|  住居系    |  幹線道路                |  産業・流通系拠点 |
|  主な集落地  |  鉄道・駅                |  自然・緑地系拠点 |
|  農地等    |  新幹線<br>新幹線(整備中)     |  その他の拠点   |
|  山林等    |  主な河川                |  |
|  公園緑地   |   |  |
|  用途地域   |   |  |
|  行政界    |   |  |
|  旧行政界   |   |  |
|  都市計画区域 |   |  |

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ありません。





## 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

本区域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、やや減少傾向にあり、工業出荷額も微増にとどまるなど、今後も急激に人口及び産業が拡大する可能性は低いものと考えられる。また、周辺都市などからの強い市街化の圧力もないことから、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

本区域の商業活動の活性化を図りつつ、適正な都市構造の維持整備を図るために、中心市街地において、駐車場や公園の整備等を検討するとともに、個性的なまちなみ形成の誘導や商店のユニバーサルデザイン化の促進などにより、安全で快適な商業地環境の形成を図る。

###### b 工業地

市街地南北の2箇所を工業地として位置づけ、交通網の整備等利便性の高い工業環境づくりを促進するとともに、既存の工業団地の環境整備及び新規の工業団地の基盤整備を進め、工業集積の維持・拡大を図る。

また、立地企業に自然環境への負荷の軽減や周辺景観との調和を指導し、自然環境や住環境と共生した工業地形成を図る。

###### c 住宅地

中心市街地については、住環境の改善や地域特性に応じた居住環境の整備を進め、定住人口の確保を図る。

また、中心市街地の周辺地域においては、様々なライフスタイルに対応した質の高い住宅、宅地の整備を推進するとともに、未利用地の多い地区については、自然環境の保全に配慮した住宅地開発の誘導を図る。

##### ② 土地利用の方針

###### a 土地の高度利用に関する方針

中心市街地は県道橋向五戸線沿いを中心に発展してきており、中心市街地内でのオープンスペースの確保や景観形成、また周辺住宅地との環境の調和に配慮しつつ、土地の高度利用を図る。

###### b 居住環境の改善又は維持に関する方針

中心市街地を通過する県道橋向五戸線については、市街地の骨格となると同時に通過交通に対処する機能も担っており、沿道建築物の機能更新に合わせて、建築物の防音対策や交通安全対策等を促進し、沿道の居住環境の改善を図る。

**c 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針**

奥州街道沿道には、江渡家や代官所跡などに代表される歴史的街並みが随所に残っており、今後とも維持・整備に努めるとともに、背景となる緑地を保全する。

**d 優良な農地との健全な調和に関する方針**

五戸川流域及び市街地周辺に広がる広大かつ優良な農地は、無秩序な市街地の拡大を防止するとともに、良好な生産環境の維持を図るため、今後とも都市的土地利用を抑制し、農業生産環境の保全を図る。

**e 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針**

市街地内に存在する斜面緑地については、斜面の崩落を防ぐ機能も持っており、崩壊危険箇所等を中心に災害防止の観点から積極的な保全を図る。

**f 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針**

市街地の周辺に広がる農地及び丘陵地の樹林地は、市街地に近接する身近な自然環境地帯として、今後ともその維持・保全を図る。

**g 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針**

国道454号及びその他県道沿いに立地する既存集落地は、市街地と集落地間を結ぶ道路網の整備や、集落地周辺での国県道の安全対策等の実施により、集落地内の居住環境の改善・向上を図る。

## (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

本区域の道路網は、国道4号バイパスを主軸として、県道橋向五戸線、八戸三沢線、五戸六戸線、苫米地兎内線などにより構成されている。

本区域の交通を適切に処理するため、国県道を主軸とした格子状の道路網体系を構築するとともに、周辺市町村や高速交通体系へのアクセス性の高い広域幹線道路整備の促進を図る。また、住民の日常生活に必要な路線バスやコミュニティバスなど、公共交通の維持・充実に努める。

##### 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

本区域と周辺市町村との広域的交通機能を担う路線として2本のT字型の幹線道路（3・3・1扇田上新井田線、3・4・4二本柳古館線）を配置する。また、市街地の骨格を形成する幹線道路として6路線（3・4・1下モ沢向正場沢線、3・4・5工業団地北線、3・5・1古堂後天満線、3・5・3川原町線、3・5・4中ノ沢鍛冶屋窪上ミ線、3・5・6地蔵平中央線）を配置する。

### 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】

本区域の公共下水道は、馬淵川流域関連公共下水道整備計画に基づき馬淵川流域関連公共下水道事業により整備を進めているが、今後とも生活環境の改善と公共用水域の水質の保全を図るため、市街化の動向や道路等の都市基盤整備と整合を図りながら効率的な施設整備を行う。

集落地については、農業集落排水事業等の他事業と連携を図りながら整備を進める。

また、下水道が計画されていない地域においては、合併処理浄化槽の整備を進める。

イ) 整備水準の目標

【下水道】

公共下水道の汚水に係る整備については、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

本区域の汚水に係る整備については、馬淵川流域関連公共下水道計画に基づき用途地域全体を対象とし、生活環境の向上を図るため整備を行うものとする。

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
流域関連公共下水道	馬淵川流域関連五戸町公共下水道

### (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

中心市街地では駐車場整備や商業機能の更新などによる商業地環境の整備や魅力的な都市機能の集積を図るために、部分的な再開発や適切な規制・誘導策等による市街地の活性化を図るものとする。また、周辺市街地では道路、公園などの都市基盤の整備と用途地域内での市街化の誘導のため、都市基盤の整った住宅地の計画的供給を促進する。

### (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 自然的環境の整備又は保全の方針

本区域内には、五戸川と浅水川が並行して東西に流れており、恵まれた水辺景観が形成されている。また、これらの川の間での平坦部は市街地や集落地として利用され、市街地や集落地を縁取るように丘陵部の樹林地が広がっている。このように、本区域では市街地に近接して豊かな自然環境が維持されていることが特徴であり、これらの自然的環境とのネットワークの形成を図りながら、住民の身近な憩いの場として、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

本区域の緑地の骨格となる五戸川、浅水川流域の緑地及び水田地帯を保全するとともに、市街地や集落地を取り囲む丘陵部の樹林地の維持・保全を図る。

##### b レクリエーション系統

ひばり野公園は、今後とも、隣接のひばり野スポーツ交流センター、五戸ドームと合わせて住民レクリエーションの核と位置づける。

また、児童や高齢者などが日常的に利用できる身近なレクリエーション施設として、街区公園や近隣公園の整備を図る。

##### c 防災系統

地震、火災等の最終避難地としてひばり野公園を位置づけるとともに、避難路となる街路の整備や街路緑化を図る。

また、土砂くずれなどの自然災害を防止するため、特に市街地内での急傾斜地や斜面林などの保全を図る。

#### d 景観構成系統

本区域の景観のシンボルである、五戸川、浅水川及び流域の水田地帯からなる水辺景観の保全を図る。

また、本区域の中央部や浅水川流域の丘陵地帯は、市街地や集落地を縁取る自然景観として、一帯の斜面景観の保全を図る。

#### e その他（歴史文化系統等）

国指定重要文化財の江渡家住宅、旧圓子家住宅、五戸代官所跡地などに代表される歴史的な建造物や奥州街道（古街道）は、本区域内に残る南部藩時代からの歴史的資源として今後とも保全・活用を図る。

また、周辺環境への影響等について検討し、計画的な墓地公園の整備を図る。