

# 三戸都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針

(三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	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	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	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	10
① 基本方針	10
② 主要な緑地の配置の方針	10



# 三戸都市計画整備、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

三戸都市計画区域(以下「本区域」という)の範囲は、三戸町の一部と南部町の一部とし、その規模は次のとおりである。

区 分	市町村	範 囲	規 模
三戸都市計画区域	三戸町	行政区域の一部	約 1,779 ha
	南部町	行政区域の一部	約 189 ha
合 計	2町		約 1,968 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、三八圏域の中で唯一独立して存在しており、三戸町、南部町、田子町を含む一体的な日常生活圏の中心都市となっている。

三戸町の県道三戸南部線沿線と南部町の青い森鉄道三戸駅周辺に商業・業務施設が集積し、中心市街地が形成されており、中心市街地のまわりには住宅系の市街地が形成されている。また、中心市街地の周辺は、果樹、水田などの農地や樹林地が広がり、国県道の沿道を中心に集落地が点在している。

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、広域的な交通アクセス向上のための幹線道路整備を行うとともに、道路、下水道などの都市基盤整備により居住環境整備や中心市街地整備を行い『人がつどい、もてなしの心豊かな、住みよいまち』を基本理念として、次のような都市づくりをめざす。

### ● 人と自然が共存できる快適な都市環境の形成

- ・ 豊かな自然環境を損なうことのないよう環境に配慮したコンパクトな都市形成を図るとともに、教育や医療機能等の維持・充実、中心市街地の活性化や都市基盤整備を促進し安全で快適な都市環境の形成を進める。

### ● 豊かな自然と歴史をいかした個性のある都市づくり

- ・ 豊かな自然環境や地域固有の景観の保全を図るとともに、南部藩縁の貴重な歴史・文化遺産を後世に継承しつつ、これらをいかした総合的な都市づくりに取り組むことにより、個性的で、特徴ある文化の発信元となる都市づくりを進める。

### ● 明るく活力のある産業都市の育成

- ・ 優良な農地や森林資源の保全を図りつつ、農林業の育成支援や流通機能の充実、優良企業の誘致や地場産業の育成、中心市街地の整備による商業環境の改善などにより、産業の高度化、多様化を図るとともに、自然環境や歴史をいかしたグリーン・ツーリズムなどの観光・レクリエーション機能の充実により、活力ある産業都市の育成を進める。

### (3) 地域ごとの市街地像

本地域は、馬淵川、熊原川や、国道4号並びに県道に沿って形成された市街地ゾーンと、それを取りま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、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

県道三戸南部線を軸として、三戸町の熊原川の南北に位置する区域、南部町の青い森鉄道三戸駅周辺を市街地と位置づける。

市街地ゾーンは、三戸駅北側と三戸町の中心部に位置する商業業務地、その周辺を取り囲む住宅地、及び三戸駅周辺や国道4号の隣接部に位置する工業地によって構成する。

今後は、三戸町の中心市街地周辺地区を広域的な拠点として位置づけ、商業、業務、文化、交流等の高次都市機能の整備を図る。

また、南部町の青い森鉄道三戸駅周辺は鉄道交通の拠点として、三戸町を補完する都市機能の形成を図る。

#### ② 田園ゾーン

市街地の周辺や、東側一帯に広がる果樹園を中心とした農地については、無秩序な市街化を抑制するゾーンとして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

市街地や田園ゾーンを両側からはさみこむように位置する樹林地については、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。

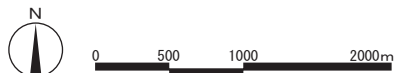
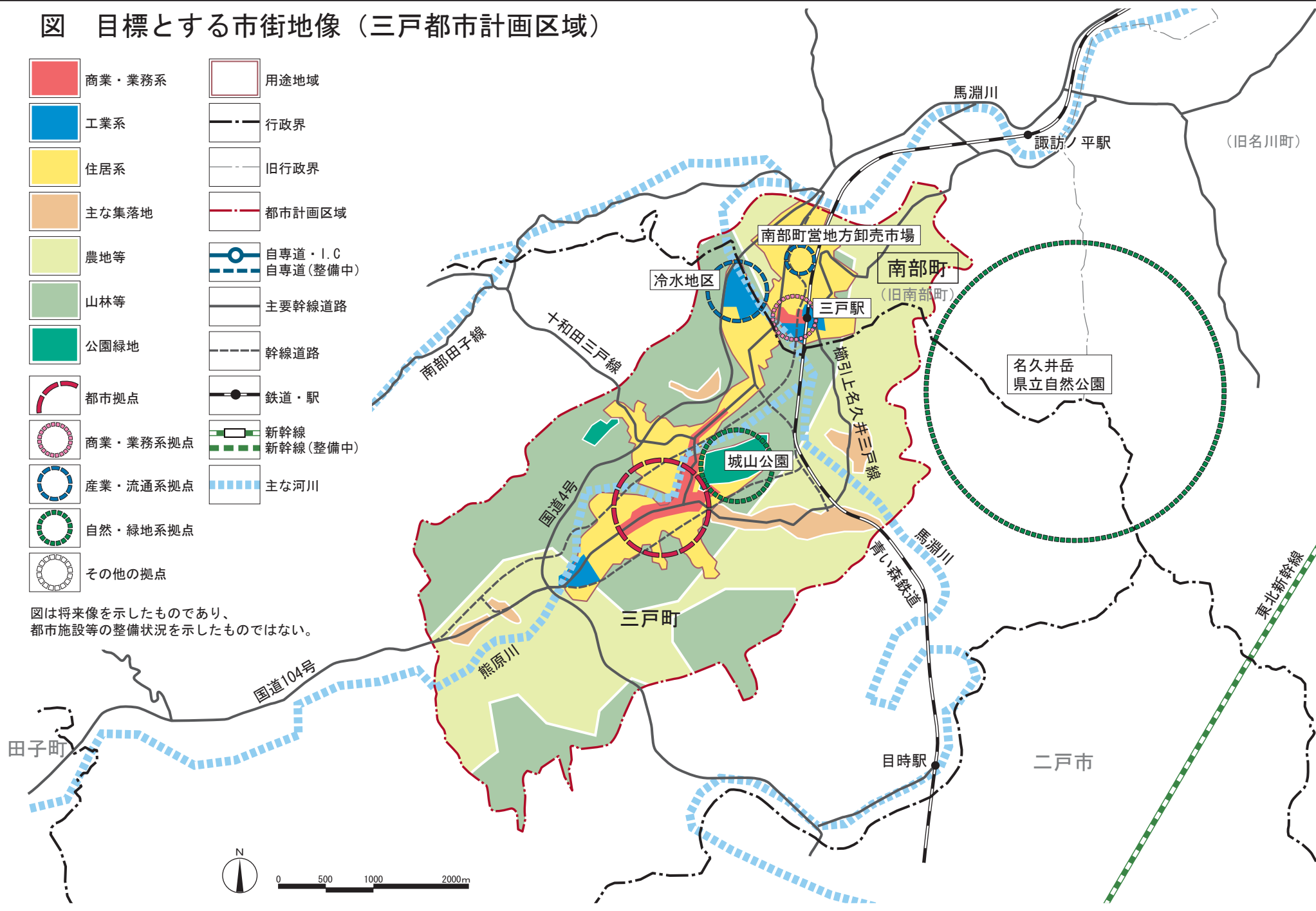
- ・ 南部町営地方卸売市場周辺は三戸地域の流通業務活動の拠点として位置づけ、市場機能の充実と周辺交通環境整備を行う。
- ・ 名久井岳一帯は自然環境の保護・保全とともに、人と自然が触れ合える観光・レクリエーションの拠点として適正な活用を図る。

城山公園一帯は住民が身近に利用できる拠点として、またその歴史性をいかした観光資源として、機能の充実や環境整備を図る。

図 目標とする市街地像（三戸都市計画区域）

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

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、区域区分を定めるとし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、工業出荷額も微増であるなど、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・業務地

三戸地域の経済の中心である三戸町役場周辺の県道沿いは、サービス業種を中心とした民間業務施設の集積や既存施設の充実等により業務機能の向上を図るとともに、各種商店街整備計画の見直しを図り、かつての「市」の活性を目指した商業機能の更新や歩道の整備、駐車場の確保のほか、魅力あるまちなみの形成に向けた基盤整備を図る。

また、南部町の青い森鉄道三戸駅前地区については、交通機能の結節点としての立地を活用し、新たな商業機能の集積や再整備などにより、近代的な商業地形成と土地の有効利用を図る。

##### b 工業・流通業務地

冷水地区を中心とする工業地に位置づけられている地区においては、住工混在の解消や既存企業の再編成を図るほか、研究開発型企业などの優良企業の誘致を図ることにより、周辺の自然環境や住環境と調和した地場産業の育成や新たな優良企業の誘致などを進め、工業集積の維持・拡大を図る。また、既存の南部町営地方卸売市場周辺について、周辺環境に調和した流通業務機能集積の維持・拡大、利便性の向上を図る。

### c 住宅地

既存の住宅地である三戸町の商業・業務地周辺部については、今後とも住居系市街地として誘導し、優良宅地の整備やゆとりある住環境形成を図るとともに、高齢者に配慮した町営住宅の整備や、特に若者の定住を促進するための多様なニーズに対応した住環境の形成を推進する。

南部町の既存住宅系市街地は、今後とも住宅地として誘導し、基盤整備の促進により居住環境の改善、向上を図るとともに、大向地区及び国道4号沿いの沖田面地区において、先行的な基盤整備を行いながら、質の高い居住環境を形成する。

## ② 土地利用の方針

### a 土地の高度利用に関する方針

三戸町の中心市街地については、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、市街地開発事業や商店街の近代化事業等の適切な対応策を講じることにより、土地の高度利用を図る。また、南部町の青い森鉄道三戸駅から一般県道三戸南部線までは南部町の玄関口、中心商業地として商店街の近代化や再開発等の整備を促進し、計画的に土地の高度利用を図る。

### b 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

本区域内に位置する工業系用途地域内では、工場と住宅の混在がある程度許容されているが、今後は、地場産業を中心とした工業の活性化及び居住環境の悪化の防止のため、既存宅地の住環境に配慮しつつ、より効率的な生産環境の整備を進めるものとする。

### c 居住環境の改善又は維持に関する方針

既成市街地を中心に、地区特性に応じた住民参加の整備手法の導入を検討するとともに、地区の状況に合わせた規制・誘導策等を検討していく。

### d 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

三戸町の城山公園一帯は、歴史的、観光的資源であるとともに三戸町のシンボルとなる緑地であり、今後とも維持・保全に努める。また、町民の日常的な憩いの空間として活用するための整備を図る。

### e 優良な農地との健全な調和に関する方針

馬淵川、熊原川流域の水田地帯及び、市街地周辺部の果樹畑を中心とした農地は、生産性の高い優良農地であり、今後ともこれを保全する。また、南部町では市街地内に果樹畑が多数点在しているため、都市的土地利用と農業生産環境が調和した、個性ある市街地環境の形成を図るものとする。

**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**

市街地内に存在する斜面緑地については、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。

**g 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針**

名久井岳の裾野一帯は、良好な自然環境を有する森林地帯であり、今後とも保護・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**

市街地の周辺に点在する集落地については、市街地部と連絡する道路網の整備や、集落地周辺での県道の安全対策、農業集落排水事業等の他事業との連携を図りながら、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、104号を主軸として、これを補完する一般県道櫛引上名久井三戸線により八戸市及び田子町方面を結ぶ南北方向の道路軸が構成されている。

広域圏の中心都市である八戸市への交通を適切に処理し、かつ通過交通と区域内交通の円滑化のため、はしご型の道路網体系を構築するとともに道路の段階構成を明確にする。

住民の日常生活に必要な移動手段を確保するため、青い森鉄道や周辺市町村を結ぶ路線バスなどの公共交通の維持・充実を図る。

##### 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

本区域と八戸市方面を結ぶ広域的な幹線道路として3・5・1蕨久保右門前下線を配置する。また、3・5・1蕨久保右門前下線（国道4号）を補完し、本区域内市街地の主要な骨格となる幹線道路として、3・4・1船場平下平線を配置する。これら2路線の整備により、広域的な通過交通と市街地内交通双方の円滑な処理を図るものとする。

また、3・4・1船場平下平線とともに市街地の骨格を形成する路線として4路線の幹線道路（3・4・2駅前村中線、3・4・3明土松原線、3・5・2留ヶ崎豊川線、3・5・3古間木平線）を配置し、市街地内交通の円滑な処理と三戸町と南部町との連絡性の強化を図る。

##### イ) その他

#### 【鉄道】

南部町の青い森鉄道に架設されている跨線橋について、老朽化に対応した架設替を促進する。

### 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) 下水道及び河川の整備の方針

### 【下水道】

三戸町では三戸公共下水道全体計画に基づき公共下水道による整備を進める。また、下水道事業が計画されていない地域においては、合併処理浄化槽の導入を図る。

南部町では、南部町公共下水道計画に基づき、公共下水道事業による整備を進めていく。また下水道が計画されていない地域においては、合併処理浄化槽の導入を図る。

## イ) 整備水準の目標

### 【下水道】

汚水の整備については、市街地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

本区域の公共下水道の汚水に係る整備については、三戸公共下水道全体計画、南部町公共下水道計画に基づき市街地全体を対象とし、生活環境の向上を図るために整備を行うものとする。

## (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

本区域では三戸町、南部町ともに主に県道沿いを中心として町屋型の木造建物が密集した市街地が形成されている。また、市街地内には幅員の狭い細街路が多く、生活道路の不足が目立つなど、市街地の安全性、防災性の向上が課題である。

さらに、市街地内に果樹畑などの農地が点在しており、生産環境と調和の取れた土地の都市的有効利用も課題となる。

三戸町の中心市街地は、旧来からの商店街が形成されているが、他市での大規模小売店舗による商業集積の進展などにより、商業機能の衰退が進んでいる。また、商店街では駐車場や歩道等の整備が十分でなく、安全性、利便性の面からも魅力ある商業環境形成が課題となる。

これらのことから、中心市街地では再開発や部分的な修復等により、商業地としての都市基盤の整備と魅力的な商業空間形成の誘導を図る。

また、区画道路の形成が不十分なまま宅地化が進行している地区では、居住環境の悪化に加え、都市防災上からも面的な整備の必要性があり、生活道路の整備や建物の不燃化を促進し、市街地環境の改善を図る。

#### (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

本区域は周囲を山岳地帯に囲まれた盆地上に位置しており、地域の東側にある名久井岳一帯は県立自然公園に指定されている。また、市街地の外縁部には、所々に周辺の山麓から斜面緑地が延びている。さらに、三戸町には市街地に隣接して三戸城址の緑地があり、城山公園として親しまれている。このように、本区域は周辺の自然環境に恵まれた地域であり、これらの自然的環境とのネットワークを形成するとともに、身近なうるおいや憩いの空間の創出を目指して市街地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

本区域の周囲を取り囲む山岳地帯と、地域内を南北に流れる馬淵川及び熊原川沿いの緑地は今後とも都市の自然環境の骨格をなす緑地として保全を図る。

###### b レクリエーション系統

本区域内の野外レクリエーションの基幹となる公園として、南部町の小向、沖田面地区にまたがる丘陵地に総合運動公園を新たに配置する。

また、住民の日常的な憩いの空間の創出や安全な遊び場の提供を目的として、住区基幹公園の配置を図る。住区基幹公園の整備に関しては、公園種別による誘致距離及び地形、地物等による分断要素などを考慮した配置計画を検討するとともに、地域の状況に応じた個性豊かな施設計画を検討し、地域住民に親しまれる公園整備を図る。

名久井岳の中腹、南部町長谷地区にあるふるさとの森公園、ぼたん園は、今後とも野外レクリエーション及び住民の憩いの場として位置づけ、名久井岳一帯の緑を活用したレクリエーション機能の充実を図る。さらに、南部町の馬淵川河川敷を活用して特色ある親水公園の整備を図り、水辺のレクリエーションゾーンとして配置する。

その他、三戸墓地公園を整備する。

###### c 防災系統

地震、火災等の最終避難地として密集市街地に近接し、防災機能をも果たしうるような緑地として、三戸町の城山公園、松原公園を位置づけるとともに、南部町に新たに近隣公園（2ヶ所）を計画する。その他、街路緑化の推進や、公共施設、水路、河川等を利用した避難地を緑化し、防災機能を持つ緑地として整備を図る。

また、南部町の工業系市街地の外周部と国道4号沿線に緩衝緑地を配置し、隣接する住居系・商業系市街地の環境悪化を防止する。

#### d 景観構成系統

本区域の郷土景観のシンボルとなっている名久井岳を望む眺望景観や、その山麓部の斜面景観の保全を図る。また、三戸町の城山公園は市街地に隣接し、旧来から地域住民に親しまれてきた緑地であり、三戸町のランドマークとして、一帯の城山景観を保全する。

市街地内に潤いのある景観を提供するものとして、南部町の経ヶ森から中居構地区に一般県道三戸南部線と平行した緑道を配置する。

学校、道路などの公共施設の緑化を推進するとともに、民有地についても住民や事業者の協力を得ながら緑化を促進していく。

#### e その他（歴史文化系統等）

本区域内には、南部藩ゆかりの文化財、史跡等の歴史的資源が豊富であり、これらの保全や周辺の緑地との一体的整備などにより、地域を特徴づける資源として有効活用を図る。また、歴史的資源とその他緑地等の総合的なネットワークにより、本区域内住民の利用だけでなく、観光資源としての有効利用を図る。