

## 2. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

本市の市街地は、国道・主要地方道が交差し、多くの広域幹線路線バスが乗り入れるなど、県南内陸部の交通の要衝であり、上十三地域をはじめとする広域の行政・商業・情報機能が集積し、市民のみならず広域住民の生活の中心として発展してきた。

市街地全体は直径 2km 程度の比較的コンパクトな範囲に収まっており、その中でも、旧国道 4 号沿いの稻生町を中心とした商店街・歓楽街等が集積する商店街地区、戦後整備された官庁街通りを中心とした国・県・市等の官公庁、文化・芸術施設、体育施設が並ぶ官庁街地区に本市の商業・文化・都市機能が集積している。

よって、稻生町を中心とした市街地を本計画における中心市街地とする。

### [2] 区域

#### (1) 区域設定の考え方

第2期基本計画は、計画区域についても第1期基本計画の考え方を踏襲し、三本木原開拓により形成された稻生町の歴史ある商店街地区、及び、公共公益施設が多数集積する官庁街地区を包含する形での区域設定を考える。

ただし、効率的に活性化を図っていくためには、よりコンパクトな区域設定が望ましく、また、『十和田市立地適正化計画』と連携しながら効果的な取組を進めていくことが不可欠である。

このため、立地適正化計画において“市民みんなで使う都市機能”の誘導・集積を図ることとしている「都市レベルの都市機能誘導区域」の範囲を基本に、第1期基本計画よりもコンパクトな区域設定を行う。

#### 〔立地適正化計画における「都市レベルの都市機能誘導区域」設定の考え方〕

##### 【十和田市の中心部】

- 古くから計画的な市街地形成が図られ、伝統や文化を受け継いできた「十和田の顔」
- 市の経済等の中心的な役割を担ってきた場所
- これまで「中心市街地活性化基本計画」などに基づいてアーケードのある商店街を中心に様々な施策（投資）を積み上げてきた場所

まずはこの範囲を基本  
に区域の設定を検討

- ・「官庁街」には多くの行政施設や文化施設などが集積、人が「集まる」「滞在する」大きな要素となるため、**一体的なエリア**として取り扱う

- ・「中心拠点」は都市全体の市民の生活を支える役割を担う場所であり、公共交通によるアクセスや回遊も考慮して、幅 300m 程度の**コンパクトな範囲**で設定

市の中心部である商業集積地や官庁街を一体のエリアとして取り扱い、主要な都市軸から幅 300m 程度の範囲を目安にコンパクトな『中心拠点』を形成

## (2) 第1期基本計画からの変更点とその理由

### ①第1期基本計画区域から除外するエリア

立地適正化計画との連携の観点から、第1期基本計画区域のうち、「都市レベルの都市機能誘導区域」外となるエリアについては計画区域から除外する。

### ②第1期基本計画区域に追加するエリア

立地適正化計画との連携の観点から、「都市レベルの都市機能誘導区域」のうち、第1期基本計画区域外となっているエリアについては計画区域に追加する（下図：追加工業アリヤ①）。

また、公的ストックの有効活用の観点から、「都市レベルの都市機能誘導区域」に隣接し、有効活用が期待される市民東プール跡地が含まれる街区を計画区域に追加する（下図：追加工業アリヤ②）。なお、当該街区は立地適正化計画の「居住誘導区域」に含まれている。

表 中心市街地区域面積

第1期基本計画	第2期基本計画
約 129ha	約 118ha

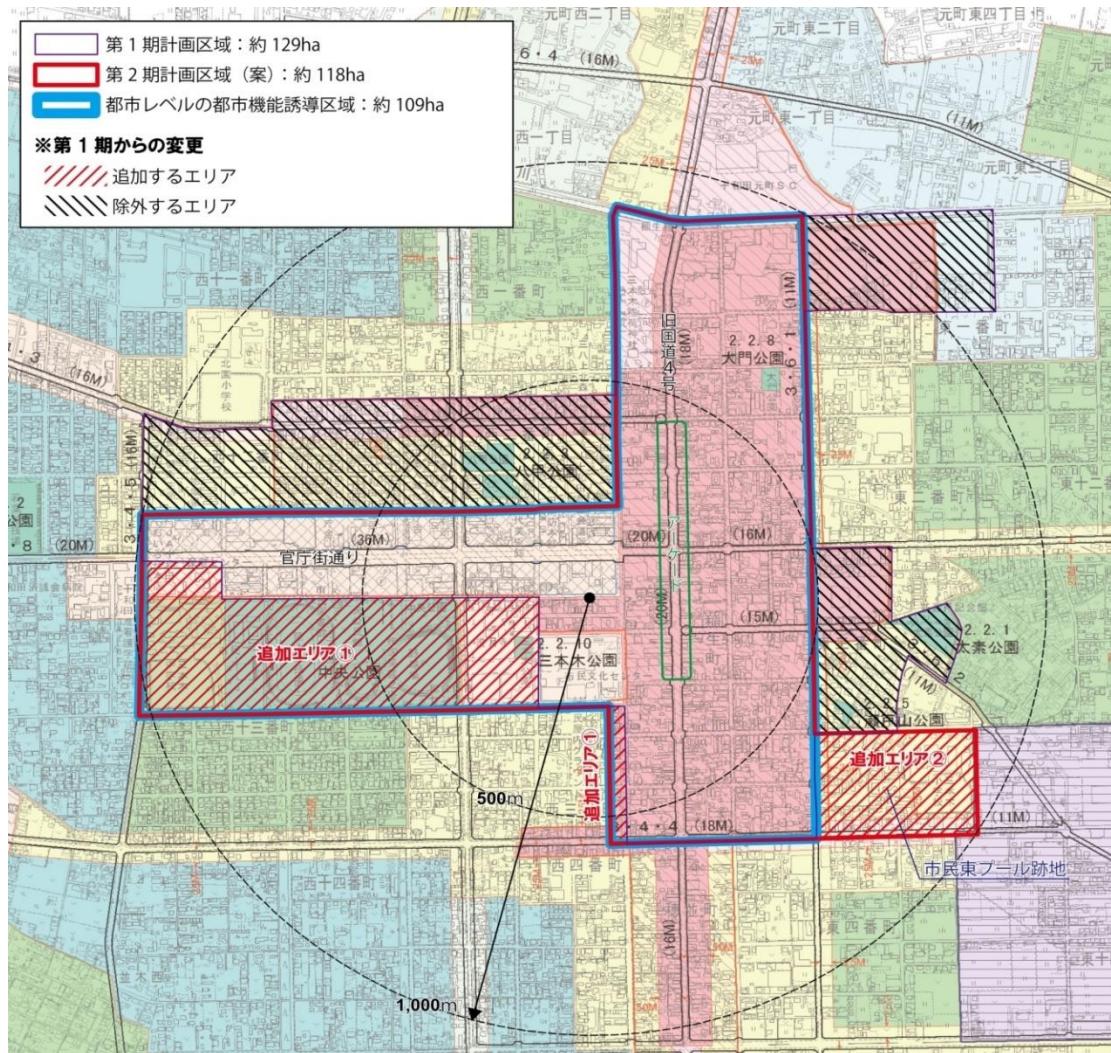


図 中心市街地の区域

### [3] 中心市街地適合要件に適合していることの説明

要 件	説 明																																																																						
<p><b>第1号要件</b> 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>①商業・業務の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商店街地区には4つの商店街振興組合が組織されており、小売業事業所数は83店舗（市全体の約15.3%）、年間販売額は約42億円（市全体の約6.1%）となっている。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>図 事業所数（小売業）：再掲</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年</th> <th>十和田市</th> <th>中心商店街</th> <th>シェア (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H6</td><td>900</td><td>180</td><td>18.7%</td></tr> <tr><td>H9</td><td>850</td><td>160</td><td>17.5%</td></tr> <tr><td>H14</td><td>800</td><td>140</td><td>14.7%</td></tr> <tr><td>H16</td><td>750</td><td>130</td><td>13.7%</td></tr> <tr><td>H19</td><td>700</td><td>130</td><td>14.6%</td></tr> <tr><td>H26</td><td>600</td><td>110</td><td>15.3%</td></tr> </tbody> </table> </div> <div style="text-align: center;"> <p>図 年間販売額（小売業）：再掲</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年</th> <th>十和田市</th> <th>中心商店街</th> <th>シェア (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H6</td><td>1,000</td><td>150</td><td>17.5%</td></tr> <tr><td>H9</td><td>950</td><td>140</td><td>15.3%</td></tr> <tr><td>H14</td><td>850</td><td>100</td><td>8.8%</td></tr> <tr><td>H16</td><td>800</td><td>80</td><td>7.4%</td></tr> <tr><td>H19</td><td>750</td><td>60</td><td>6.4%</td></tr> <tr><td>H26</td><td>650</td><td>50</td><td>6.1%</td></tr> </tbody> </table> </div> </div> <p>資料：各年商業統計</p> <p>②公共公益施設の集積</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>官庁街地区には、市役所、病院等、国・県・市の行政関連施設や金融機関等が集中的に立地しており、上十三地域の中核都市としての機能を果たしている。</li> </ul> <div style="text-align: center;"> <p>図 中心市街地周辺の公共公益施設：再掲</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>施設種別</th> <th>例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>官公庁施設</td><td>(1 ~ 11)</td></tr> <tr><td>学校</td><td>(12 ~ 14)</td></tr> <tr><td>社会教育施設</td><td>(15 ~ 26)</td></tr> <tr><td>医療福祉施設</td><td>(27 ~ 29)</td></tr> <tr><td>公園</td><td>(30 ~ 35)</td></tr> <tr><td>その他公益施設</td><td>(36 ~ 41)</td></tr> </tbody> </table> </div>	年	十和田市	中心商店街	シェア (%)	H6	900	180	18.7%	H9	850	160	17.5%	H14	800	140	14.7%	H16	750	130	13.7%	H19	700	130	14.6%	H26	600	110	15.3%	年	十和田市	中心商店街	シェア (%)	H6	1,000	150	17.5%	H9	950	140	15.3%	H14	850	100	8.8%	H16	800	80	7.4%	H19	750	60	6.4%	H26	650	50	6.1%	施設種別	例	官公庁施設	(1 ~ 11)	学校	(12 ~ 14)	社会教育施設	(15 ~ 26)	医療福祉施設	(27 ~ 29)	公園	(30 ~ 35)	その他公益施設	(36 ~ 41)
年	十和田市	中心商店街	シェア (%)																																																																				
H6	900	180	18.7%																																																																				
H9	850	160	17.5%																																																																				
H14	800	140	14.7%																																																																				
H16	750	130	13.7%																																																																				
H19	700	130	14.6%																																																																				
H26	600	110	15.3%																																																																				
年	十和田市	中心商店街	シェア (%)																																																																				
H6	1,000	150	17.5%																																																																				
H9	950	140	15.3%																																																																				
H14	850	100	8.8%																																																																				
H16	800	80	7.4%																																																																				
H19	750	60	6.4%																																																																				
H26	650	50	6.1%																																																																				
施設種別	例																																																																						
官公庁施設	(1 ~ 11)																																																																						
学校	(12 ~ 14)																																																																						
社会教育施設	(15 ~ 26)																																																																						
医療福祉施設	(27 ~ 29)																																																																						
公園	(30 ~ 35)																																																																						
その他公益施設	(36 ~ 41)																																																																						

要件	説明				
	<p>③商圈・通勤圏</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地は最も商業・業務及び都市機能が集積する地域であり、経済的・社会的に中心的な役割を担っている。</li> </ul>				
<b>表 十和田市の商圈内市町村の推移：再掲</b>					
平成12年	十和田湖町、十和田市	六戸町、七戸町	上北町、東北町、天間林村、倉石村、新郷村	五戸町、野辺地町	1市7町3村(11市町村)
平成15年	十和田湖町、十和田市	七戸町	天間林村、倉石村、六戸町、新郷村、上北町、東北町	五戸町	1市6町3村(10市町村)
平成18年	十和田市	七戸町	新郷村、六戸町、東北町、五戸町	六ヶ所村、野辺地町	1市5町2村(8市町村)
平成23年	十和田市	六戸町、七戸町、五戸町	東北町、野辺地町、新郷村		1市5町1村(7市町村)

### 第1号要件

当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること

図 十和田市の商圈：平成 23 年：再掲

年	商圈人口 (万人)	吸收率人口 (万人)	吸收率人口対行政人口比
H12	16.8	6.7	1.06
H15	14.7	5.2	0.82
H18	17.0	6.2	0.91
H23	15.1	6.0	0.91

図 十和田市の商圈人口・吸収率人口等：再掲

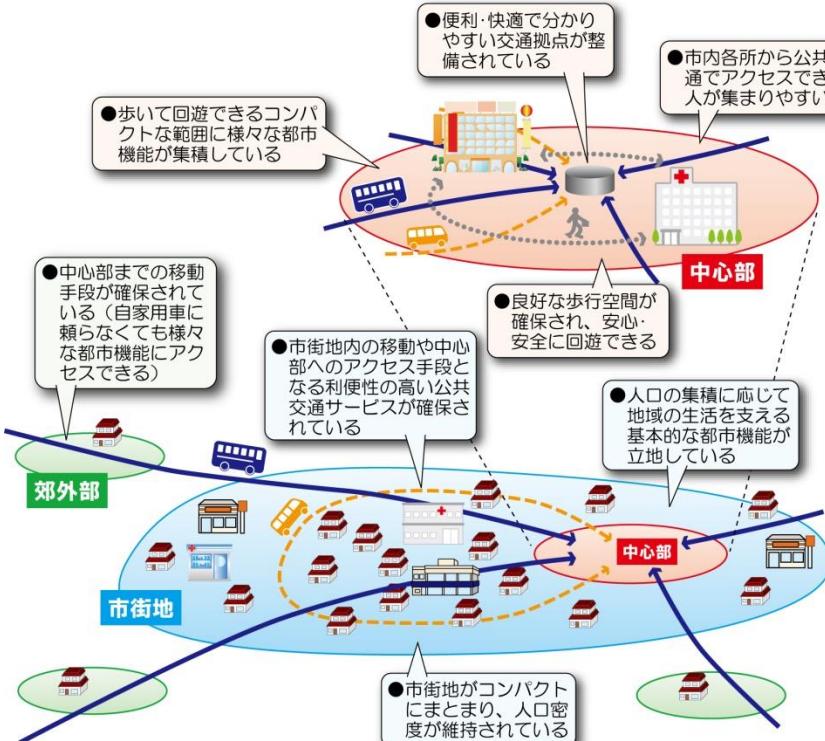
資料：各年消費購買動向による商圈調査報告書

54

要件	説明																																																																																																																				
<b>第2号要件</b> 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	<p>①商業の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心商店街の商業は衰退傾向にあり、小売店舗数は減少し、市全体に対するシェアも減少傾向にある。</li> <li>中心商店街における売場面積も郊外店の出店等の影響により減少し、シェアも減少している。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>図 事業所数（小売業）：再掲</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年</th> <th>十和田市</th> <th>中心商店街</th> <th>シェア (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H6</td><td>~</td><td>~</td><td>18.7%</td></tr> <tr><td>H9</td><td>~</td><td>~</td><td>17.5%</td></tr> <tr><td>H14</td><td>~</td><td>~</td><td>14.7%</td></tr> <tr><td>H16</td><td>~</td><td>~</td><td>13.7%</td></tr> <tr><td>H19</td><td>~</td><td>~</td><td>14.6%</td></tr> <tr><td>H26</td><td>~</td><td>~</td><td>15.3%</td></tr> </tbody> </table> </div> <div style="text-align: center;"> <p>図 売場面積（小売業）：再掲</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年</th> <th>十和田市</th> <th>中心商店街</th> <th>シェア (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H6</td><td>~</td><td>~</td><td>28.8%</td></tr> <tr><td>H9</td><td>~</td><td>~</td><td>25.3%</td></tr> <tr><td>H14</td><td>~</td><td>~</td><td>13.8%</td></tr> <tr><td>H16</td><td>~</td><td>~</td><td>13.1%</td></tr> <tr><td>H19</td><td>~</td><td>~</td><td>8.6%</td></tr> <tr><td>H26</td><td>~</td><td>~</td><td>7.2%</td></tr> </tbody> </table> </div> </div> <p>資料：各年商業統計</p> <p>②空き店舗・空き地の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商店街地区の空き地・空き店舗は増加傾向にある。</li> <li>平成 29 年の空き地・空き店舗数が 52 か所となっており、商店街の空き地・空き店舗率は 28.4% と、4 店舗に 1 店舗以上が空き地・空き店舗という状況にある。</li> </ul> <div style="text-align: center;"> <p>図 中心市街地の空き地・空き店舗の推移：再掲</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年</th> <th>空き地数</th> <th>空き店舗数</th> <th>率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H16</td><td>6</td><td>32</td><td>19.8%</td></tr> <tr><td>H17</td><td>6</td><td>32</td><td>21.4%</td></tr> <tr><td>H18</td><td>7</td><td>34</td><td>25.7%</td></tr> <tr><td>H19</td><td>8</td><td>41</td><td>23.4%</td></tr> <tr><td>H20</td><td>9</td><td>36</td><td>23.2%</td></tr> <tr><td>H21</td><td>9</td><td>35</td><td>23.2%</td></tr> <tr><td>H22</td><td>9</td><td>35</td><td>24.2%</td></tr> <tr><td>H23</td><td>9</td><td>37</td><td>23.7%</td></tr> <tr><td>H24</td><td>9</td><td>36</td><td>23.7%</td></tr> <tr><td>H25</td><td>8</td><td>34</td><td>22.8%</td></tr> <tr><td>H26</td><td>10</td><td>35</td><td>24.5%</td></tr> <tr><td>H27</td><td>10</td><td>38</td><td>26.1%</td></tr> <tr><td>H28</td><td>10</td><td>43</td><td>28.8%</td></tr> <tr><td>H29</td><td>11</td><td>41</td><td>28.4%</td></tr> </tbody> </table> </div> <p>資料：十和田市中心商店街区 空き地・空き店舗調査</p>	年	十和田市	中心商店街	シェア (%)	H6	~	~	18.7%	H9	~	~	17.5%	H14	~	~	14.7%	H16	~	~	13.7%	H19	~	~	14.6%	H26	~	~	15.3%	年	十和田市	中心商店街	シェア (%)	H6	~	~	28.8%	H9	~	~	25.3%	H14	~	~	13.8%	H16	~	~	13.1%	H19	~	~	8.6%	H26	~	~	7.2%	年	空き地数	空き店舗数	率 (%)	H16	6	32	19.8%	H17	6	32	21.4%	H18	7	34	25.7%	H19	8	41	23.4%	H20	9	36	23.2%	H21	9	35	23.2%	H22	9	35	24.2%	H23	9	37	23.7%	H24	9	36	23.7%	H25	8	34	22.8%	H26	10	35	24.5%	H27	10	38	26.1%	H28	10	43	28.8%	H29	11	41	28.4%
年	十和田市	中心商店街	シェア (%)																																																																																																																		
H6	~	~	18.7%																																																																																																																		
H9	~	~	17.5%																																																																																																																		
H14	~	~	14.7%																																																																																																																		
H16	~	~	13.7%																																																																																																																		
H19	~	~	14.6%																																																																																																																		
H26	~	~	15.3%																																																																																																																		
年	十和田市	中心商店街	シェア (%)																																																																																																																		
H6	~	~	28.8%																																																																																																																		
H9	~	~	25.3%																																																																																																																		
H14	~	~	13.8%																																																																																																																		
H16	~	~	13.1%																																																																																																																		
H19	~	~	8.6%																																																																																																																		
H26	~	~	7.2%																																																																																																																		
年	空き地数	空き店舗数	率 (%)																																																																																																																		
H16	6	32	19.8%																																																																																																																		
H17	6	32	21.4%																																																																																																																		
H18	7	34	25.7%																																																																																																																		
H19	8	41	23.4%																																																																																																																		
H20	9	36	23.2%																																																																																																																		
H21	9	35	23.2%																																																																																																																		
H22	9	35	24.2%																																																																																																																		
H23	9	37	23.7%																																																																																																																		
H24	9	36	23.7%																																																																																																																		
H25	8	34	22.8%																																																																																																																		
H26	10	35	24.5%																																																																																																																		
H27	10	38	26.1%																																																																																																																		
H28	10	43	28.8%																																																																																																																		
H29	11	41	28.4%																																																																																																																		

要件	説明																						
	<p>③歩行者・自転車通行量の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地の歩行者・自転車通行量は、第1期基本計画期間中は増加傾向を示していたものの、その後は年によるばらつきが大きく、長期的には減少傾向が続いている。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期間</th> <th>歩行者・自転車通行量(人/日)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>H21</td><td>6,392</td></tr> <tr><td>H22</td><td>5,078</td></tr> <tr><td>H23</td><td>5,203</td></tr> <tr><td>H24</td><td>5,780</td></tr> <tr><td>H25</td><td>5,522</td></tr> <tr><td>H26</td><td>6,184</td></tr> <tr><td>H27</td><td>6,359</td></tr> <tr><td>H28</td><td>4,322</td></tr> <tr><td>H29</td><td>5,344</td></tr> <tr><td>H30</td><td>4,651</td></tr> </tbody> </table> <p><b>図 中心市街地の歩行者・自転車通行量：再掲</b> 資料：十和田市中心商店街区歩行者通行量調査</p>	期間	歩行者・自転車通行量(人/日)	H21	6,392	H22	5,078	H23	5,203	H24	5,780	H25	5,522	H26	6,184	H27	6,359	H28	4,322	H29	5,344	H30	4,651
期間	歩行者・自転車通行量(人/日)																						
H21	6,392																						
H22	5,078																						
H23	5,203																						
H24	5,780																						
H25	5,522																						
H26	6,184																						
H27	6,359																						
H28	4,322																						
H29	5,344																						
H30	4,651																						
第2号要件  当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること	<p>④地価の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本市では市域全体で地価が下落傾向にあるが、特に中心市街地における商業地の下落割合が高くなっている、中心部の活力低下が認められる。</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地点</th> <th>H22 (円/m²)</th> <th>H30 (円/m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>地点A</td><td>35,100</td><td>26,800</td></tr> <tr><td>地点B</td><td>20,100</td><td>15,600</td></tr> </tbody> </table> <p><b>図 十和田市中心部の地価の推移：再掲</b> 資料：青森県地価調査</p>	地点	H22 (円/m²)	H30 (円/m²)	地点A	35,100	26,800	地点B	20,100	15,600													
地点	H22 (円/m²)	H30 (円/m²)																					
地点A	35,100	26,800																					
地点B	20,100	15,600																					

要件	説明												
<b>第3号要件</b> 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること	<p>①第2次十和田市総合計画との整合性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「第2次十和田市総合計画」では、将来都市像を「～わたしたちが創る～希望と活力あふれる 十和田」としている。</li> <li>計画では、「活力とにぎわいを創出する既存市街地の機能向上」が土地利用の方針の一つに掲げられており、中心市街地においては、都市拠点として観光客を含めたより多くの人々が訪れ、回遊し、長時間滞在することで、本市全体の地域経済の発展と地域社会の活力の維持・増進にも結び付くよう、既存市街地における土地の高度利用や有効活用を促進し、都市機能の集積を図ることとしている。</li> </ul> <p>②十和田市都市計画マスターplanとの整合性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「十和田市都市計画マスターplan」では、将来都市像を「感動・創造都市～人が輝き 自然が輝き まちの個性が輝く理想郷～」としており、当該地区は“中心市街地”として2つの都市型拠点が位置づけられている。</li> <li>中心市街地では、観光情報や産業の振興等、交流機能を持つ施設や、商業、住宅、広場空間を有した施設等、多様な賑わいのある空間形成を図るとともに、空き店舗の有効活用により商店街の連続性を図り、周辺道路の整備と併せ、利便性や回遊性の創出を図ることとしている。</li> </ul>  <p>凡　例</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>低中密度住宅ゾーン</td> <td>中心商業ゾーン</td> </tr> <tr> <td>低密度住宅ゾーン</td> <td>近隣商業ゾーン</td> </tr> <tr> <td>官庁ゾーン</td> <td>多機能産業・業務ゾーン</td> </tr> <tr> <td>観光拠点</td> <td>自動車関連施設ゾーン</td> </tr> <tr> <td>スポーツ・レクリエーション拠点</td> <td>中心商業核</td> </tr> <tr> <td>都市計画道路</td> <td>駅前商業核</td> </tr> </tbody> </table>	低中密度住宅ゾーン	中心商業ゾーン	低密度住宅ゾーン	近隣商業ゾーン	官庁ゾーン	多機能産業・業務ゾーン	観光拠点	自動車関連施設ゾーン	スポーツ・レクリエーション拠点	中心商業核	都市計画道路	駅前商業核
低中密度住宅ゾーン	中心商業ゾーン												
低密度住宅ゾーン	近隣商業ゾーン												
官庁ゾーン	多機能産業・業務ゾーン												
観光拠点	自動車関連施設ゾーン												
スポーツ・レクリエーション拠点	中心商業核												
都市計画道路	駅前商業核												
	<p>図 市街地エリアのゾーン別土地利用方針</p> <p>資料：十和田市都市計画マスターplan</p>												

要件	説明
<p><b>第3号要件</b> 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること</p>	<p>③十和田市立地適正化計画との整合性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「十和田市立地適正化計画」では、「高齢者も安心して暮らし続けられるまち」を目標として、市民みんなで使う様々な都市機能が中心部に集約され、郊外部も含めた市内各所から公共交通などでアクセスでき、また、市街地がコンパクト・高密度にまとまり身近な生活サービスや地域コミュニティが維持される『「ユニバーサルデザイン」の都市構造』を目指すこととしている。</li> </ul>  <p>図 「ユニバーサルデザイン」の都市構造のイメージ 資料：十和田市立地適正化計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>このため、「市民みんなで使う都市機能」を市中心部のコンパクトな範囲に誘導・集約して「中心拠点」を形成することを目指し、中心市街地に「都市レベルの都市機能誘導区域」を設定している。</li> </ul>
	<p>④十和田市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略との整合性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「十和田市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」では、地域における安定した雇用を創出する、地域への新しいひとの流れをつくる、若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる、時代に合った地域をつくり安心な暮らしを守るとともに地域と地域を連携する、の4つの基本目標を掲げている。</li> <li>このうち、地域における安定した雇用を創出する、の中では、中心市街地と十和田市現代美術館の連携強化を図ることで、観光客の満足度を高める態勢の整備を推進していくこととしている。</li> </ul>