

十和田市

立地適正化計画

平成 30 (2018) 年 1 月



十和田市

目次

0. 計画の目的と位置づけ	2
0-1 計画の目的	2
0-2 計画の位置づけ	4
0-3 計画の前提	5
1. 十和田市の都市を取り巻く状況	6
1-1 都市の現状	6
1-2 都市機能の立地状況	16
2. 市民・事業者等の意向把握	18
2-1 市民アンケート調査結果の概要	18
2-2 事業者等アンケート調査結果の概要	22
3. 十和田市のまちづくりの課題	24
3-1 十和田市のまちづくりの課題	24
3-2 今後の十和田市を見据えたまちづくりの課題への対応	25
4. まちづくりの目標等	26
4-1 まちづくりの目標	26
4-2 目指すべき都市構造	28
5. まちづくりの方針等	30
5-1 まちづくりの方針	30
5-2 都市機能の考え方	30
5-3 都市機能・居住の誘導等の基本的な考え方	32
6. 居住誘導区域について	35
6-1 居住誘導区域の設定	35
6-2 居住誘導区域の範囲	36
7. 都市機能誘導区域について	38
7-1 「都市機能誘導区域」に誘導する施設	38
7-2 都市機能誘導区域の設定	40
7-3 都市機能誘導区域の範囲	42
8. 都市機能および居住を誘導するための施策	44
8-1 都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方	44
8-2 都市機能を誘導するための施策	45
8-3 居住を誘導するための施策	48
9. 届出制度について	50
10. 計画の評価方法等	53
10-1 評価指標の設定	53
10-2 計画の評価方法	55
資料編	56
1. 「誘導施設」の定義（詳細）	56
2. 届出様式	58

0. 計画の目的と位置づけ

0-1 計画の目的

(1) 背景

近年、全国的に人口の減少や高齢化が深刻化していますが十和田市も例外ではなく、平成 27 年度時点で約 63,400 人の総人口が概ね 20 年後までに約 1 万 6 千人減少し、また、市民の 4 割以上が 65 歳以上の高齢者になると予想されています。

十和田市の人口は戦後から平成 12 年頃まで一貫して増加してきており、これにともない市街地も急速に拡大してきたため、このまま人口減少が進んだ場合には市街地の人口密度が低下していく可能性があります。

スーパーマーケットや病院などの市民の生活を支える様々なサービスの多くは、施設周辺にある程度人口が集積していることにより成り立っています。このため、市街地の密度が低下していくと、このようなサービスを維持していくことができなくなることが懸念されます。

さらには、人口密度の低下にともない、道路や上下水道などのいわゆる都市基盤（インフラ）を適切に維持していくことが難しくなり、路線バスなどの公共交通の利用者が減少して移動手段を確保することができなくなるなど、様々な弊害が生じてくる可能性があります。

また、高齢化の進展などを背景に自家用車を利用できない・利用しにくい市民が増加していく可能性があります。自家用車を利用しないとアクセスしにくい郊外部や市街地外縁部に色々な施設などが分散した場合、中心市街地の衰退にも拍車がかかり、自家用車を利用しにくい市民の生活がより一層不便になっていくことも考えられます。

十和田市ではこれまでも「集約型のまちづくり」を目指した取り組みを進めてきましたが、高齢者も含めた市民にとって住みやすい・住み続けられるまちをつくっていくため、これまで以上に積極的に取り組みを進めていく必要があります。

(2) 目的

以上のような背景を受けて、本計画は都市機能^{※1}や居住の適正な立地を促進することで、集約型の「コンパクトなまちづくり」の構築を進め、人口減少が進む中でも望ましい人口密度や生活を支える様々なサービスが維持された、住みやすい・住み続けられるまちづくりを推進していくことを目的とするものです。

※1【都市機能】立地適正化計画では、商業・医療・福祉・教育・文化など、生活を支える様々なサービスを提供する機能・施設などを総称して「都市機能」としている。

〔立地適正化計画制度の概要〕

➤ 法改正の背景

全国的に人口減少・少子高齢化が進む中で、高齢者も安心できる快適な生活環境を実現することや、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能にすることが大きな課題となっています。

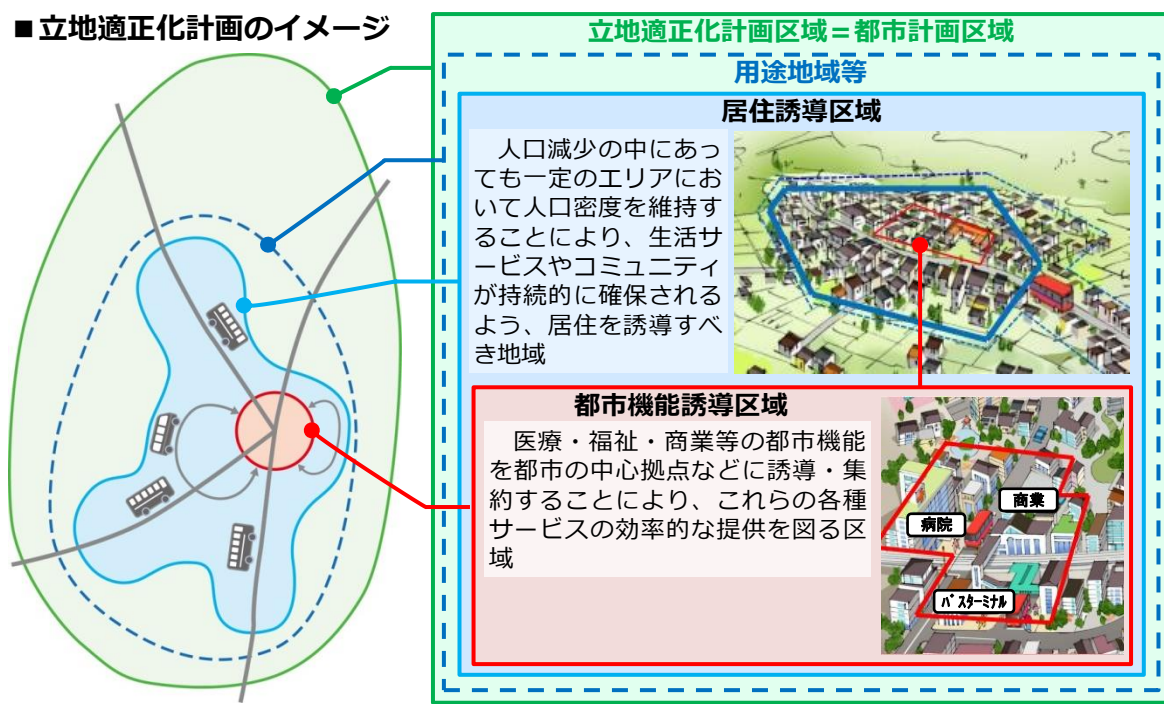
このような背景から、平成26年（2014年）に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいくため、市町村が立地適正化計画を策定することが可能になりました。

➤ 立地適正化計画に記載する事項

立地適正化計画では、計画の区域を記載するほか、概ね以下の事項について記載することとなっています。（都市再生特別措置法第81条第2項）

- 1) 住宅及び都市機能増進施設^{※2}の立地の適正化に関する基本的な方針
- 2) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「**居住誘導区域**」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 3) 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「**都市機能誘導区域**」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「**誘導施設**」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
- 4) 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
イ 誘導施設の整備に関する事業
ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
- 5) 都市機能誘導区域への誘導施設や、居住の立地を適正化するための施策またはその事業等の推進に関連して必要な事項
- 6) その他、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

■ 立地適正化計画のイメージ



※2【都市機能増進施設】医療機関、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

0-2 計画の位置づけ

(1) 根拠法

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条の規定による「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めるものです。

(2) 計画の位置づけ

立地適正化計画は、市町村の総合計画、都道府県の都市計画区域マスタープラン^{※3}に即するとともに、市町村の都市計画マスタープラン^{※4}との調和が保たれたものでなければなりませんとされています。（都市再生特別措置法第 81 条第 9 項）

また、法定事項が記載された立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされることとなります。（都市再生特別措置法第 82 条）

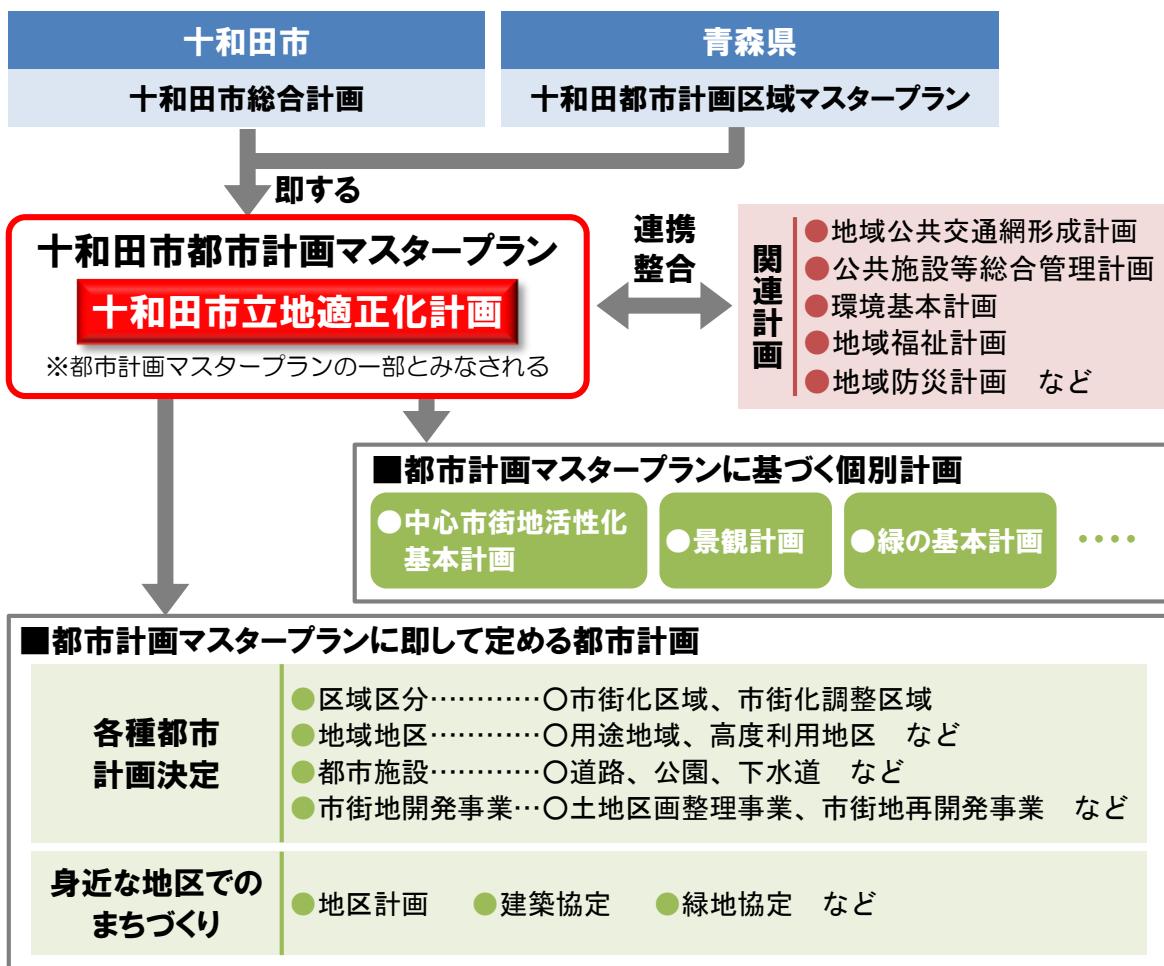


図 立地適正化計画の位置づけ

※3【都市計画区域マスタープラン】都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

※4【市町村の都市計画マスタープラン】市町村が目指す将来像や、その実現に向けたまちづくりの基本方針や取り組みなどを示す「都市計画」全体の指針となるもの。

0-3 計画の前提

(1) 計画対象区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、原則として都市計画区域^{※5} 全域とすることが基本となります。（都市再生特別措置法第81条）

このため、本市においても十和田都市計画区域の全域：17,344ha を立地適正化計画の計画対象区域とします。

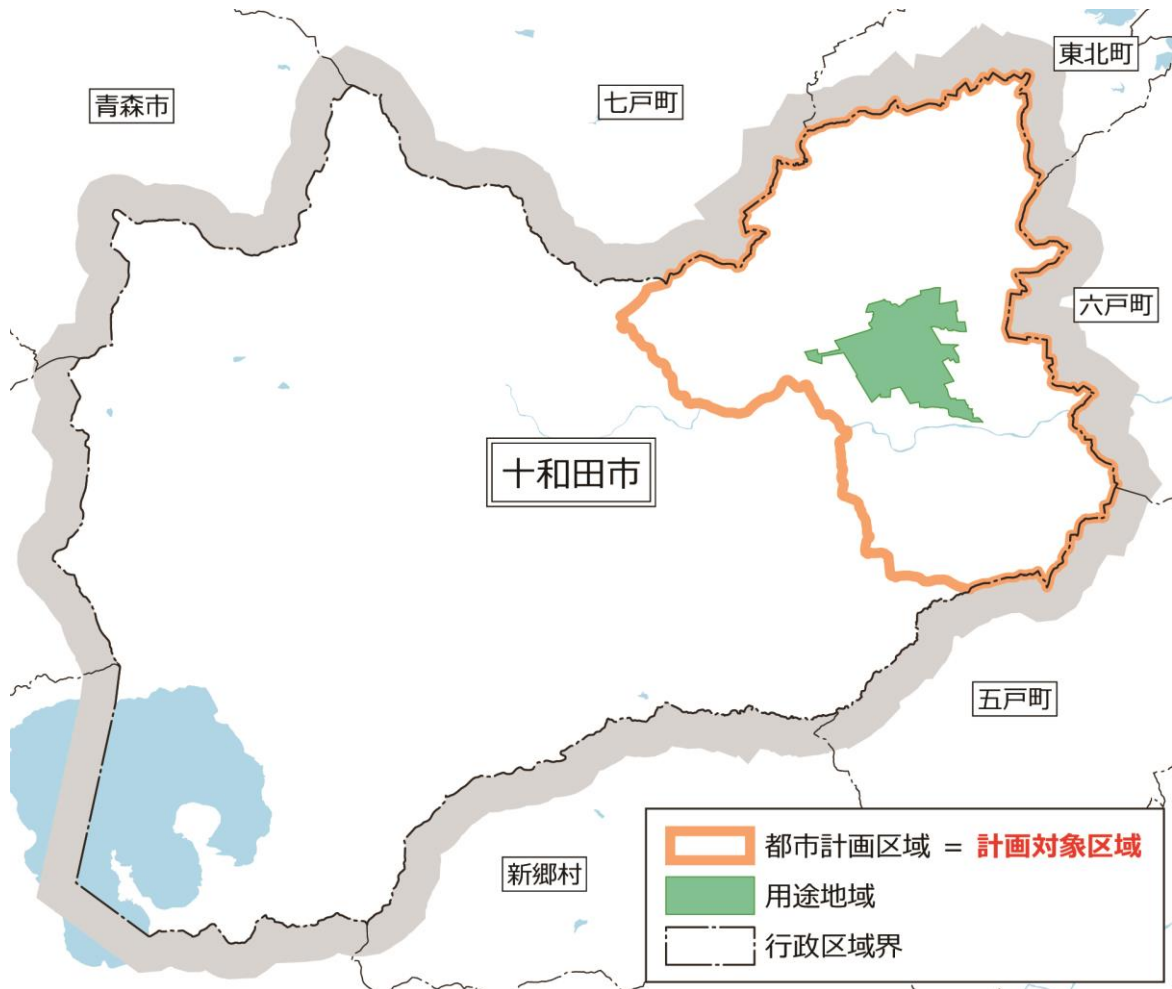


図 十和田市立地適正化計画の対象区域

(2) 目標年次

立地適正化計画は、長期的な視野に立って都市構造の再構築などを推進していくものとなるため、概ね20年後の平成50年（2038年）を目標年次とします。

なお、計画期間内においても、概ね5年ごとに施策の実施状況などを評価し、必要に応じて見直しを行うこととします。

※5【都市計画区域】市街地から郊外の農地に至るまで、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として、都道府県が指定する区域。本市では72,567haの行政区域のうち、17,344haが指定されている。

1. 十和田市の都市を取り巻く状況

1-1 都市の現状

(1) 人口の推移と分布状況

①人口の推移

十和田市の総人口は平成 12 年を境に減少に転換しており、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、平成 52 年までに平成 27 年と比較して約 25%減少する予測となっています。

また、十和田市では人口減少に加え、高齢化（65 歳以上人口）の進展も顕著であり、平成 52 年には高齢化率が約 42%まで上昇することが予測されています。

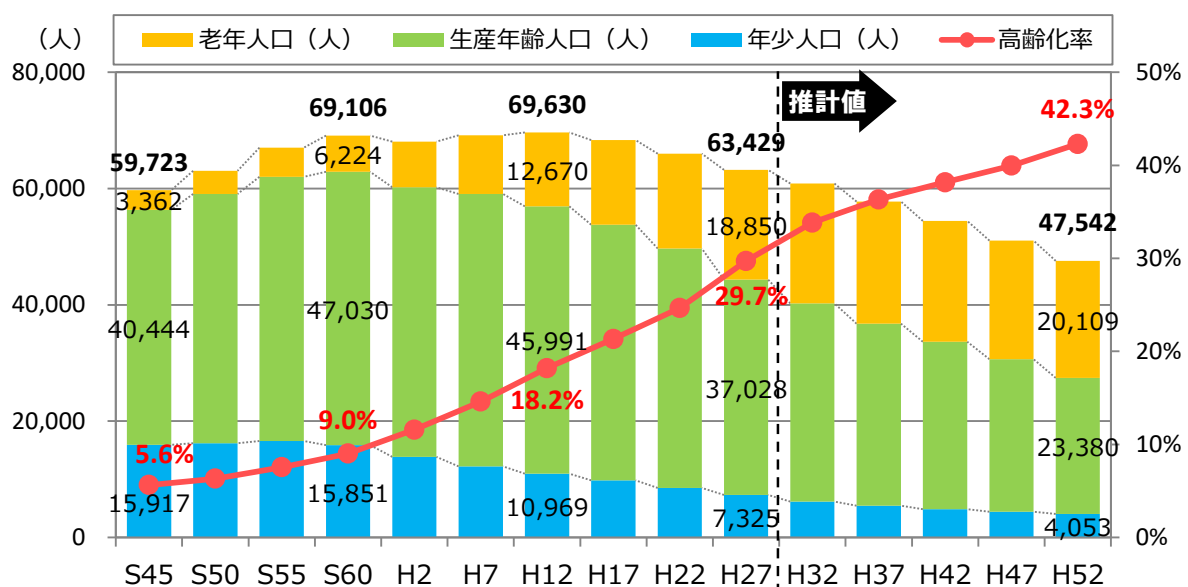


図 十和田市の総人口及び高齢化率の推移（昭和 45 年～平成 52 年）

資料：（S45～H27）国勢調査
（H32～H52）国立社会保障・人口問題研究所

②人口の分布

十和田市の現状（平成 22 年）の人口分布状況をみると、人口は市街地部を中心に集積がみられる一方で、市街地部の周辺部（特に用途地域外の北側）での人口集積もみられます。

また、平成 52 年と平成 22 年を比較した人口の増減状況をみると、将来的には市街地部での人口減少が顕著となることが予測されます。

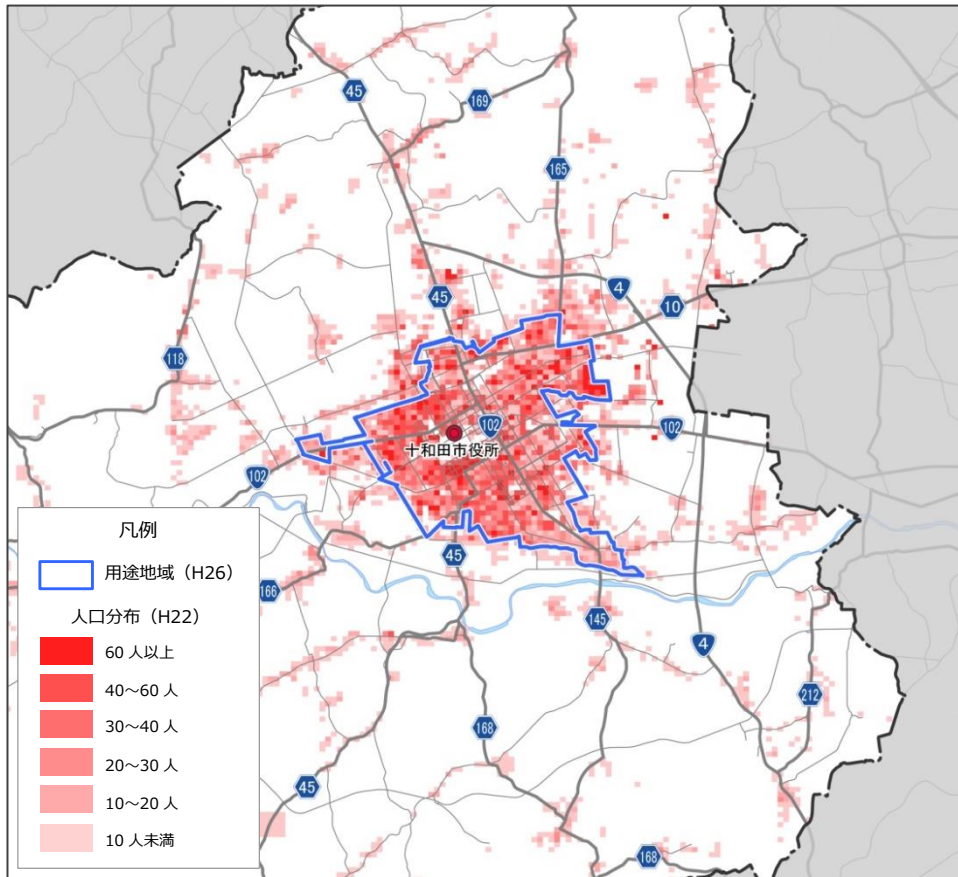


図 現状の人口分布状況 (平成 22年 100mメッシュ)

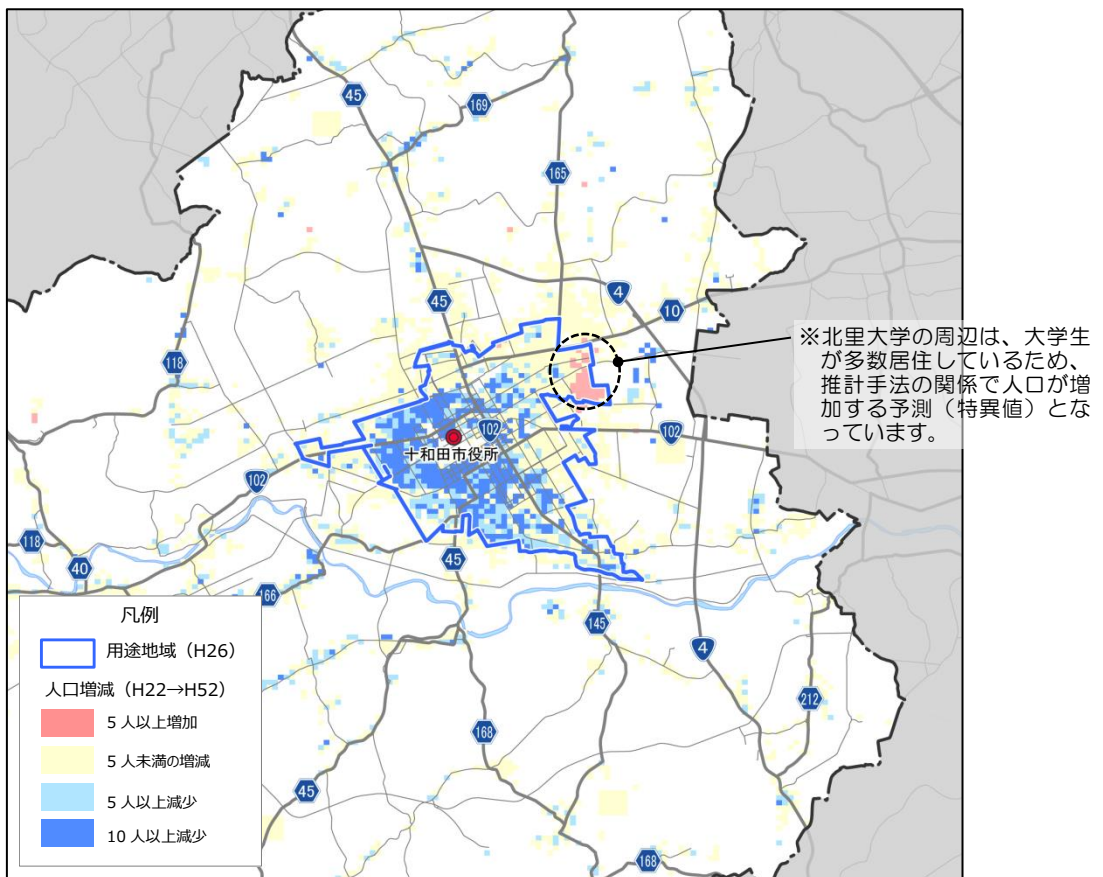


図 将来的な人口増減状況 (平成 22年→平成 52年 100mメッシュ)

資料 : H22) 国勢調査、H52) 国立社会保障・人口問題研究所推計を基にした推計値

③市中心部（人口集中地区：DID^{※6}）の人口動向

市中心部（人口集中地区：DID）の面積は、これまで拡大傾向にあり、平成 27 年は昭和 45 年の約 3 倍の面積となっています。

一方、人口動向をみると、十和田市全体の傾向と同様に平成 12 年を境に減少に転換し、将来的にも減少が予測されています。

その結果、DID 内の人口密度は低下しており、平成 52 年には 30 人/ha を下回ることが予測されます。

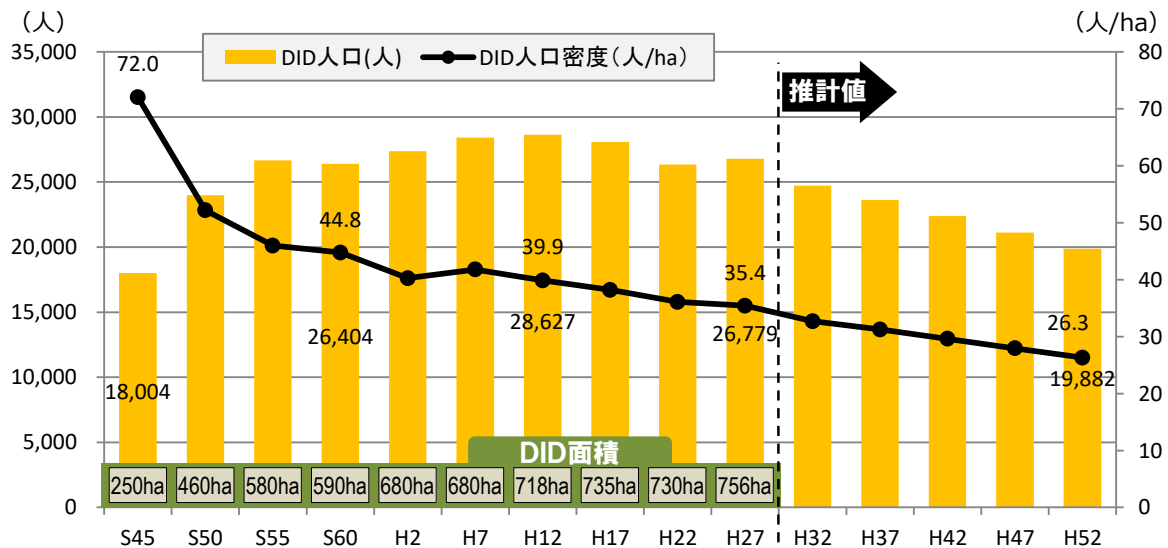


図 十和田市 DID の面積及び人口密度の推移（昭和 45 年～平成 52 年）

※H32 以降の DID 面積は H27 値を使用し人口密度を算定

資料：(S45～H27) 国勢調査

(H32～H52) 国立社会保障・人口問題研究所推計を基にした推計値

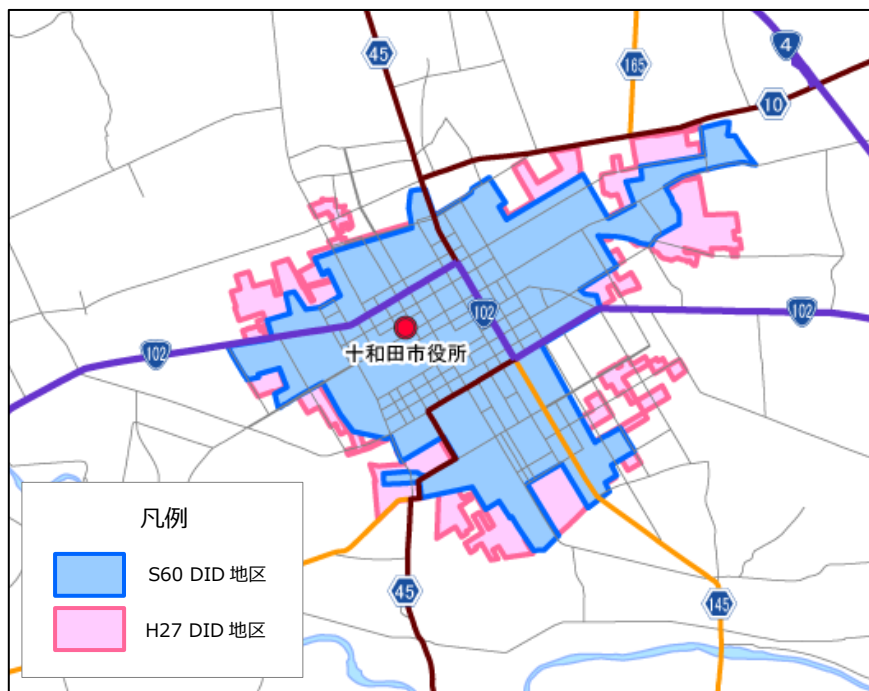


図 DID（人口集中地区）の変遷（昭和 60 年→平成 27 年）

資料：国土数値情報 人口集中地区データ

※6【人口集中地区（DID）】人口密度約 4,000 人/㎢以上の国勢調査基本単位区がいくつか隣接し、合わせて人口 5,000 人以上を有する地域をいう。

(2) 土地利用の状況

①市街地部の状況

十和田市の昭和 51 年と平成 26 年の土地利用状況をみると、昭和 51 年時点では市街地部は建物用地を取り囲む形で農用地が存在するものの、平成 26 年時点では、市内中心部の農用地が減少し建物用地が増加しています。

なお、現状においても市街地内部やその周辺にはまとまった農地、遊休地（工場用地等）が存在します。

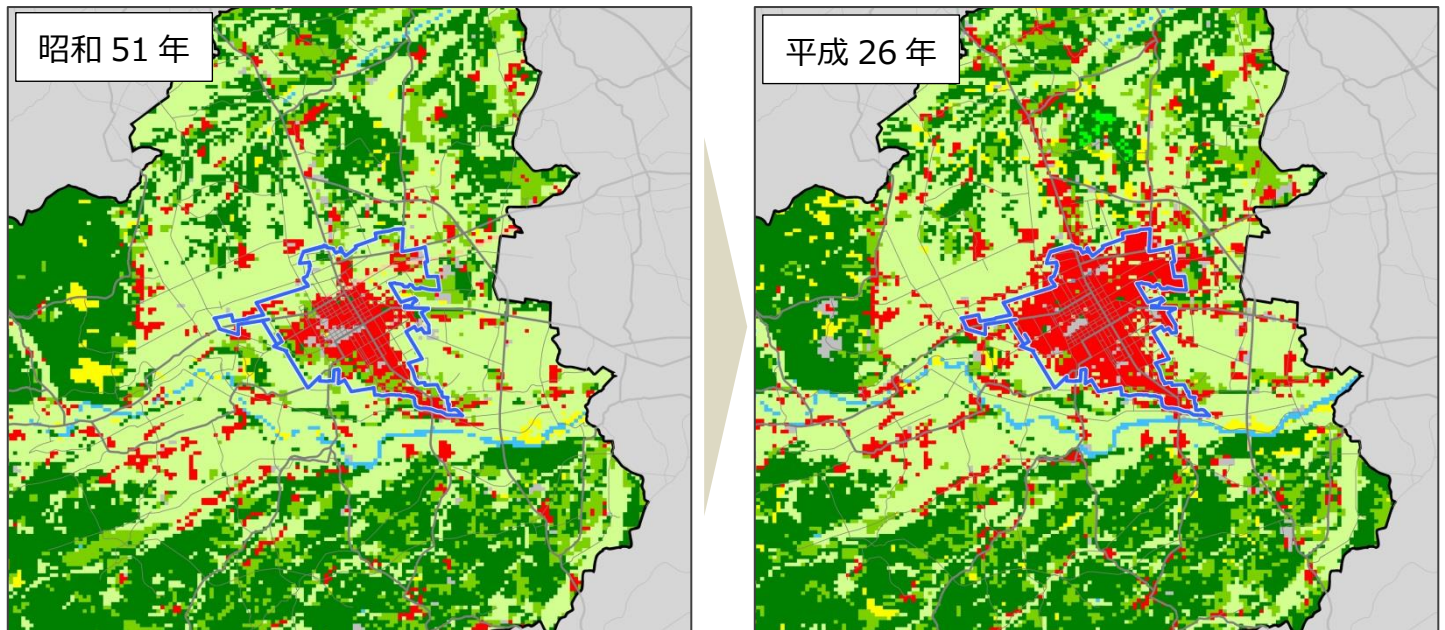


図 十和田市内の土地利用状況の変遷

資料：国土数値情報 土地利用細分メッシュデータ

凡例

	用途地域 (H26)		建物用地
	田		道路・鉄道
	その他の農用地		その他の用地
	森林		河川地及び湖沼・海浜・海水域
	荒地		ゴルフ場

表 十和田市内の遊休地・空き施設

No.	種類	区分	現況地目	所在地
1	建物	工場	宅地	十和田市大字大沢田字北野500
2	土地	工場	雑種地	十和田市元町東五丁目59-10
3	土地	工場	宅地	十和田市大字伝法寺字大窪2-39
4	土地	工場	雑種地	十和田市大字藤島字角倉内沢21,22-1,22-2,137
5	土地	工場	山林	十和田市大字洞内字樋口78-119,78-744,78-1134
6	土地	工場	宅地	十和田市大字三本木字千歳森208-2
7	土地	工場	田	十和田市大字三本木字一本木沢397-1
8	土地	工場	宅地	十和田市大字相坂字小林84-14
9	土地	工場	宅地	十和田市大字相坂字白上4-226
10	土地	工場	原野	十和田市東二十四番町17-70外
11	土地	工場	畑	十和田市大字洞内字向82-1
12	建物	店舗跡地	宅地	十和田市稲生町24-32
13	土地	工場	原野	十和田市大字切田字折紙3-11
14	土地	工場	宅地	十和田市大字深持字梨ノ木平179-9
15	土地	工場	畑	十和田市大字三本木字一本木沢226-2外
16	土地	工場	雑種地	十和田市大字三本木字227-5外

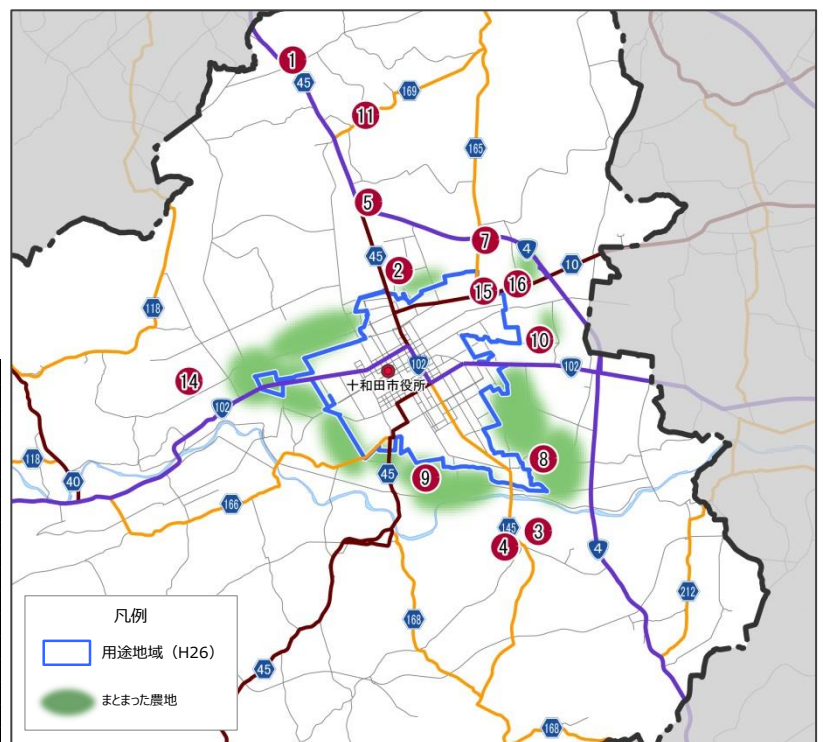


図 農地集積地及び遊休地（工場用地等）

資料：国土数値情報 土地利用細分メッシュデータ
十和田市 HP

②中心市街地における低未利用地

十和田市の中心市街地においては、低未利用地である空き地や駐車場が増加傾向となっています。

さらには、大型店の迅速な立地等を促すことを目的とした大規模小売店舗立地法の特例区域に指定されている大規模小売店の跡地（亀屋ショッピングセンター十和田店等）も存在しています。

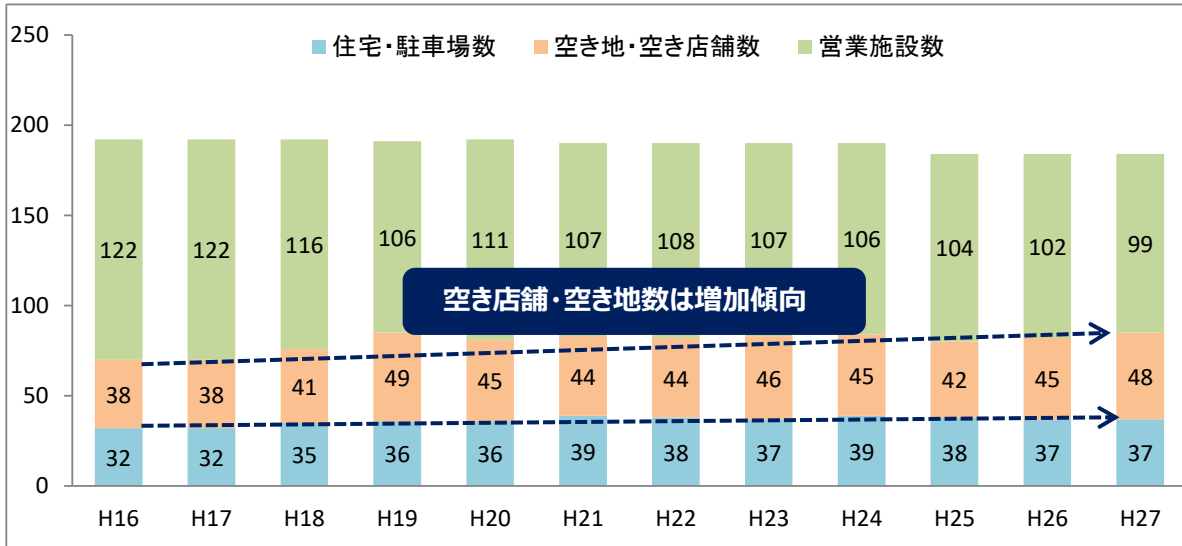
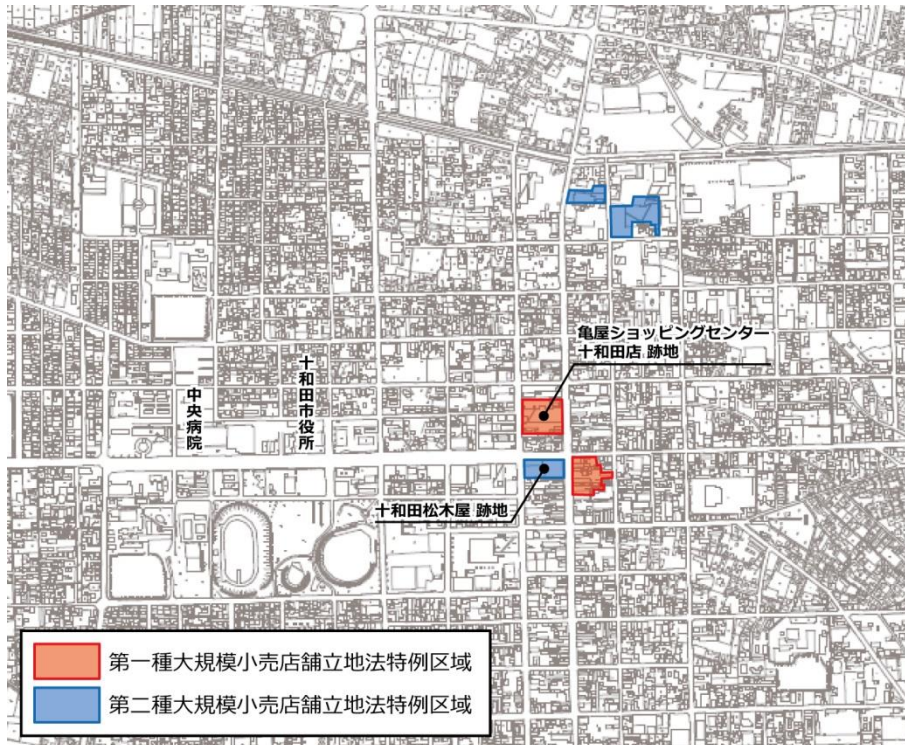


図 中心市街地における空き店舗・空き地数等の推移

資料：十和田市中心商店街区空き地・空き店舗調査報告書

参考：市中心部の低未利用地活用に向けた「大規模小売店舗立地法の特例区域」



大規模小売店舗立地法の特例区域とは

中心市街地の活性化のため、「大規模小売店舗立地法に基づく届出」の省略や「届出から八ヶ月の実施制限」を適用除外できる区域で、大型店の迅速な立地を促すもの。

図 大規模小売店舗立地法の特例区域

資料：十和田市

(3) 都市交通の状況

① 十和田市の道路整備状況

道路ネットワークは、南北方向に国道 4 号、東西方向に国道 102 号等の一般県道以上の幹線道路が整備されています。

その他には、幹線道路を補完する市道等も整備され、市中心部では比較的密に格子状に整備されていますが、一部には幅員 5.5m 未満の道路が大部分を占める地区も見られます。

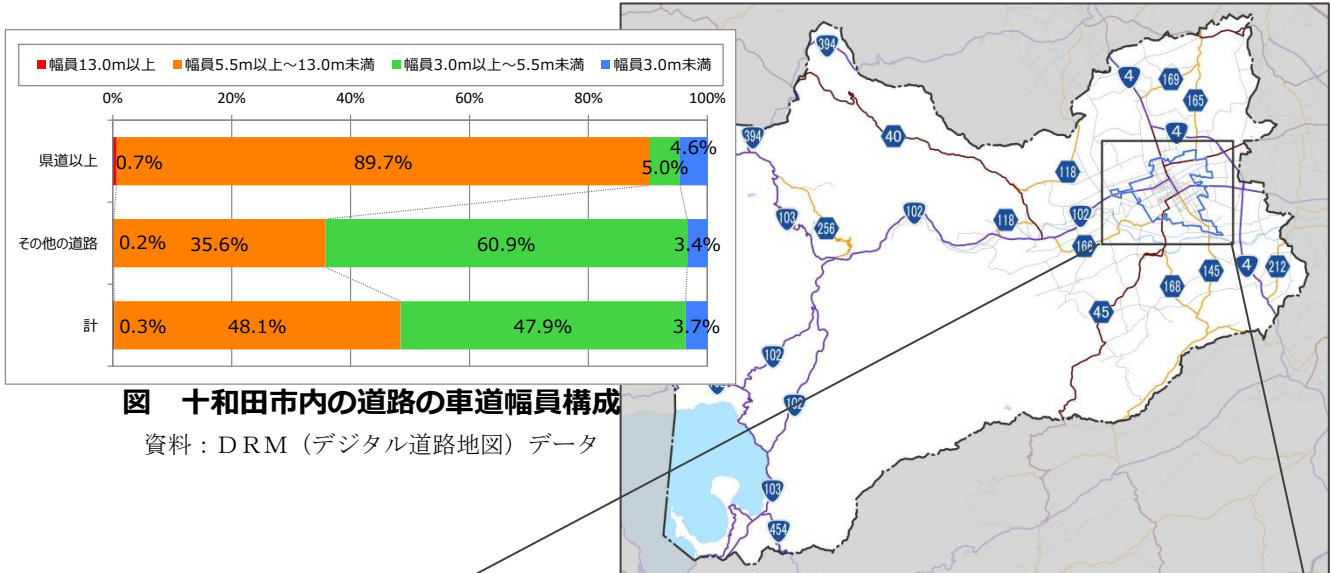


図 十和田市内の道路の車道幅員構成

資料：DRM（デジタル道路地図）データ

図 十和田市内の道路網

資料：DRM（デジタル道路地図）データ

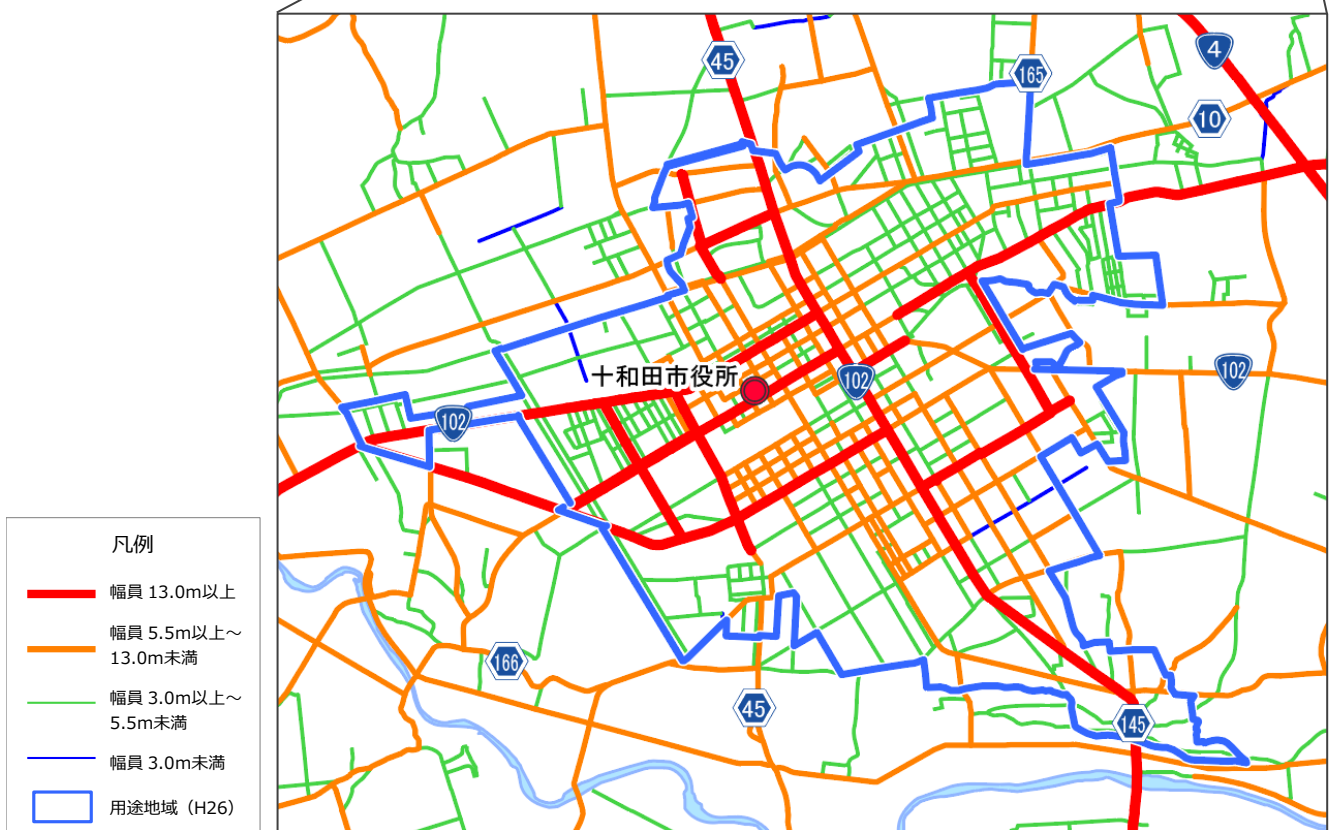


図 十和田市市街地部道路の車道幅員ランク

資料：DRM（デジタル道路地図）データ

②公共交通の状況

十和田市の公共交通は、平成24年の十和田観光電鉄線の廃止にともない、路線バスが中心となっています。

路線バスの運行状況を見ると、運行頻度が高い市中心部の南北方向を中心に、放射状の路線が構築されていますが、市街地中心部付近でもバス停300m圏域から外れ、公共交通が利用しにくいエリアが存在しています。

なお、路線バスの利用者数は減少傾向を示しており、市が継続的に年間3,000万円前後の補助金を支出して運行を維持している状況です。また、人口が少ないエリアで運行されているデマンド交通等では、乗客1人当たり約2,000円以上の補助額が必要となっています。

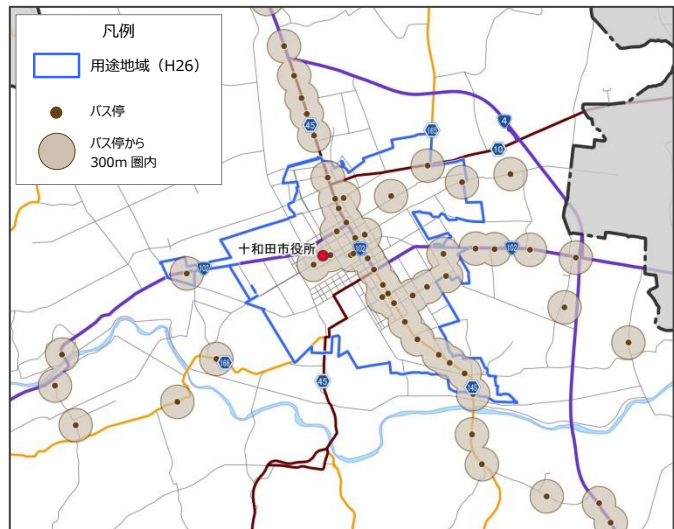


図 バス停300m圏域

資料：国土数値情報 バス停留所データ

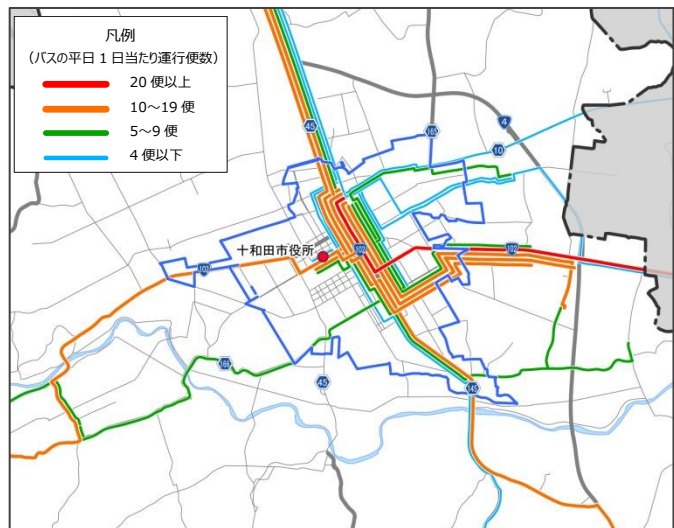


図 中心市街地のバス路線及び運行本数

資料：十和田観光電鉄

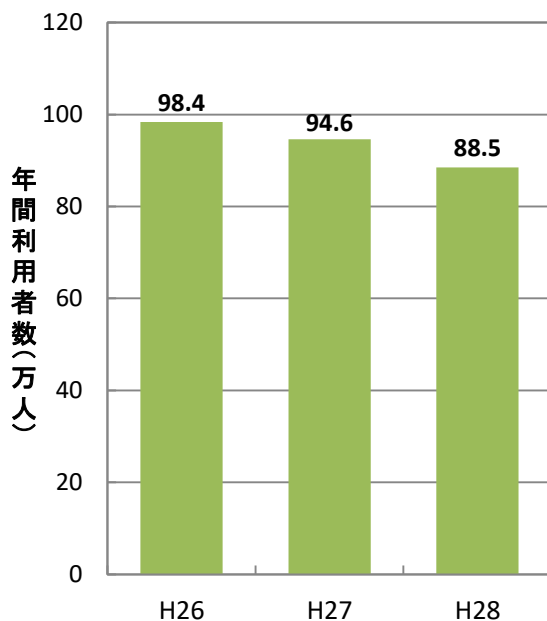


図 十和田市における公共交通利用者数の推移

資料：十和田市

参考：人口が少ないエリアで運行されている公共交通の財政負担状況

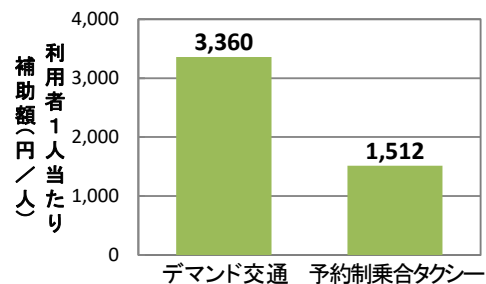


図 デマンド交通等の乗客1人当たりの財政負担額 (H28)

資料：十和田市

◆デマンド交通

旧十和田湖町内で8コース(冬期のみ2コース)が運行されています。運賃はタクシーの上限の約1/2です。

◆予約制乗合タクシー

市内の犬下内、深持、切田地区で1日2往復(平日)が運行されています。料金は500円又は300円です。

(4) 経済活動の状況

十和田市における小売業の動向をみると、小売事業総数、従業者数、年間販売額ともに減少傾向となっています。

市中心部では、旧下田町でのジャスコSC開業以降、『十和田松木屋』等の閉店が続きましたが、近年では十和田南 SC 等の新たなショッピングセンターも開発されています。

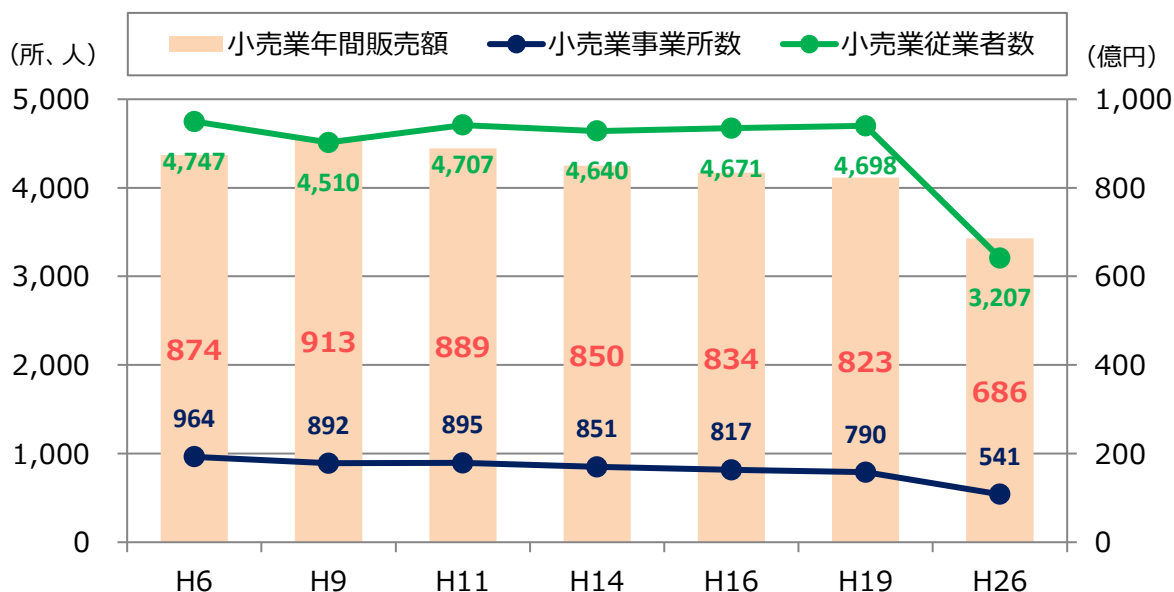


図 小売業の年間販売額、事業所数、従業者数の推移

※産業分類の改定（2007年11月）及び調査設計の大幅な変更に伴い、平成26年調査は平成19年調査以前の数値とは接続しない。

資料：商業統計調査

【十和田市中心市街地の推移】

- 1948年 三本木商工会議所設立
- 1964～1971年 中心商店街である国道4号沿いの一丁目～六丁目をアーケード化
- 1972年 亀屋みなみチェーン、電功堂、キノシタ十和田店の中央部への出店
- 1973年 松木屋十和田店(百貨店)の中央部への出店
- 1982年 十和田市商業近代化地域計画策定
- 1990年 下田町へのジャスコを核としたSCの計画
- 1994～1996年 アーケード付け替え工事、カラー舗装、電線の地中化工事
- 1995年 下田町ジャスコSCオープン
- 1999年 十和田松木屋閉店
- 2000年 ジョイフルシティ十和田亀屋閉店～タートルプラザ十和田亀屋オープン
- 2001年 タートルプラザ十和田亀屋閉店
- 2002年 十和田南SC(サンデー、マックスバリュ、ユニクロ、ガスト)オープン
- 2005年 イオンスーパーセンター十和田店開店
- 2006年 十鉄本社跡地に十和田元町SC(デンコード、ホームック、コナカ等)、東五番町にアクロスプラザ十和田南(ダイソー、西松屋、長吉屋等)オープン
- 2007年 とうてつ駅ビル店閉店
- 2012年 十和田観光電鉄鉄道廃線

資料：十和田市中心市街地活性化基本計画

(5) 地価・財政等の状況

十和田市中心部の地価変動（平成 12 年と平成 22 年にて比較）をみると、市中心部における地価下落が顕著な状況であり、それにもとない十和田市の固定資産税収入は減少傾向となっています。

また、公共建築物や都市基盤等の整備・維持費用を見ると、現状において十和田市が保有する全ての施設をそのまま維持した場合でも、今後は年間平均約 80 億円近くの整備費用が必要となります。

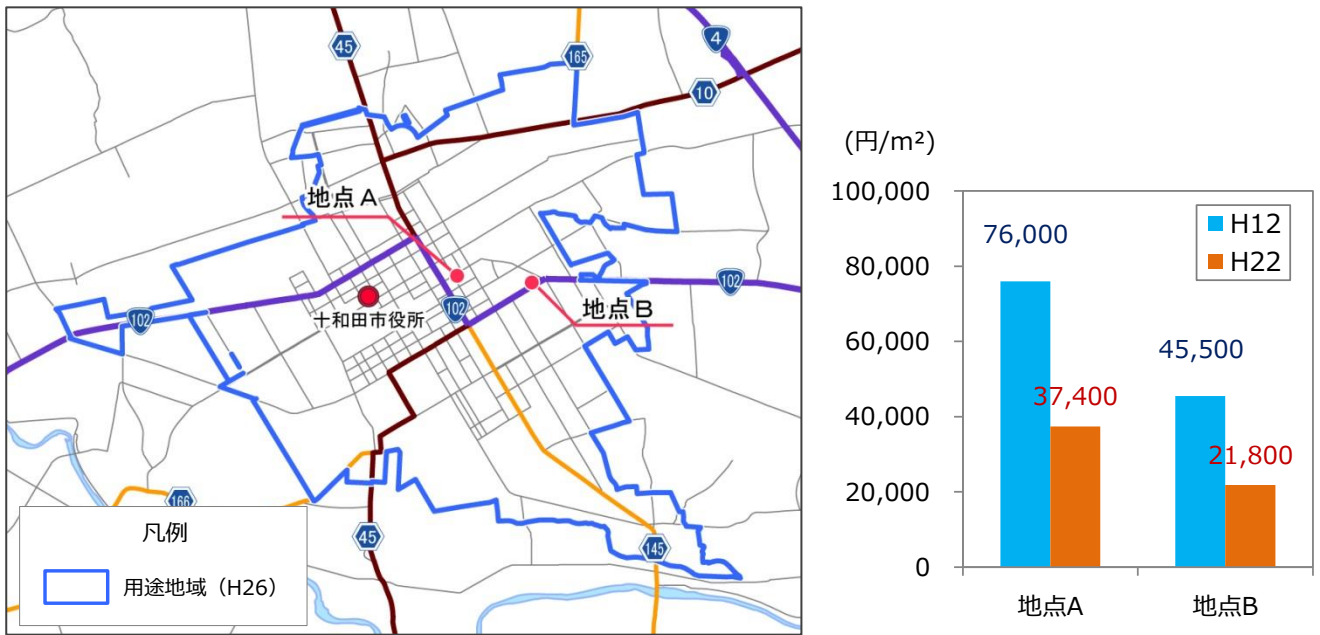


図 十和田市中心部の地価の推移

資料：青森県地価調査

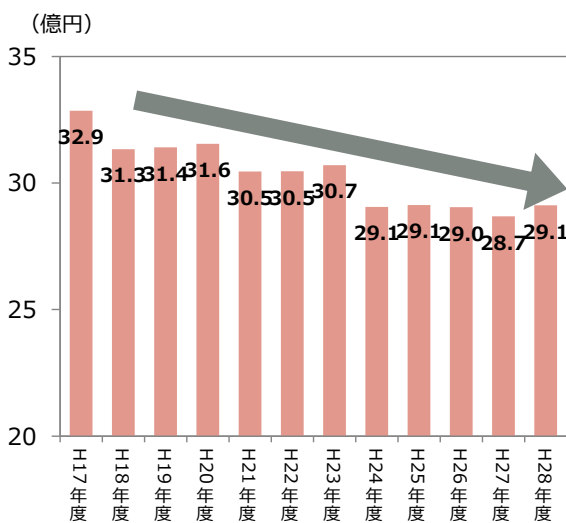


図 十和田市における固定資産税税額の推移

資料：十和田市

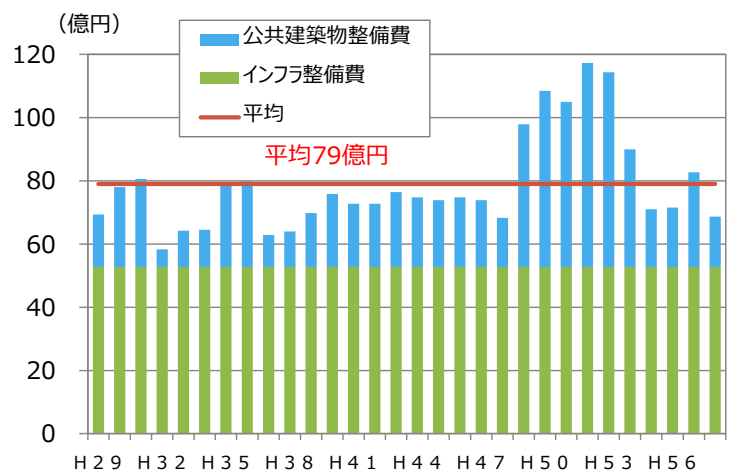


図 十和田市における今後30年間の公共建築物・インフラの整備費用 (推計値)

資料：十和田市

(6) 災害の危険性

十和田市においては、これまで多くの自然災害が発生しており、特に近年においては豪雨、台風等による被害発生が目立ちます。

また、市街地部の南部は、奥入瀬川流域の浸水想定区域に隣接しています。

表 十和田市における災害発生状況

発生年月日	種類	被害総額 (千円)	発生年月日	種類	被害総額 (千円)	発生年月日	種類	被害総額 (千円)	発生年月日	種類	被害総額 (千円)
H12.7.8	台風第3号	0	H18.3.20	強風	0	H24.4.3	暴風雨	2,121	H27.8.1	法面崩壊	
H13.9.11	台風第15号	103,000	H18.4.13	落雪	0	H24.3.1	暴風雪	0	H27.9.10	台風18号	
H14.7.11	台風第6号	74,321	H18.5.5	強風	0	H24.3.10	暴風雪	0	H27.10.1	暴風	
H14.10.2	台風第21号	1,718	H18.10.6	大雨	153,600	H25.4.6	暴風	0	H27.10.8	台風23号	
H15.8.8	台風第10号	43,450	H18.12.27	大雨	0	H25.4.28	強風	0	H28.1.18	暴風雪	
H16.2.23	暴風	6,855	H19.1.6	大雪	16	H25.9.16	台風第18号	73,600	H28.2.14	暴風	
H16.8.19	台風第15号	20,793	H19.1.27	大雪	1,993	H25.10.16	台風第26号	0	H28.2.29	暴風雪	
H16.8.30	台風第16号	150	H19.9.17	台風第9号	20,190	H25.11.7	暴風	0	H28.4.15	暴風	
H16.9.8	台風第18号	33,304	H19.11.11	大雨・洪水	68,800	H26.2.15	大雪	209,380	H28.4.17	暴風	
H16.9.30	台風第21号	95,800	H20.7.24	岩手沿岸北部地震	5,367	H26.3.20	大雪	100	H28.7.30	大雨・洪水	
H17.2.18	豪雪	6,674	H21.2.13	暴風	927	H26.8.11	台風第11号	0	H28.7.31	大雨・洪水	
H17.4.7	落雷	0	H23.3.11	東日本大震災	34,406	H26.8.22	大雨	78	H28.8.17	台風7号	16,000
H17.7.5	大雨	71,000	H23.9.21	台風第15号	401,783	H27.3.10	暴風	1,876	H28.8.22	台風9号	527,000
H17.9.14	大雨	52,970	H24.3.7	暴風・積雪	890	H27.3.28	風	0	H28.8.26	豪雨	12,000
H18.2~3	豪雪	5,366	H24.3.12	大雪	25,529	H27.6.26	大雨		H28.8.30	台風10号	36,142
H18.2.27	強風	7,903	H24.3.30	大雪	0	H27.7.10	地震		H28.9.8	温帯低気圧	

資料：十和田市

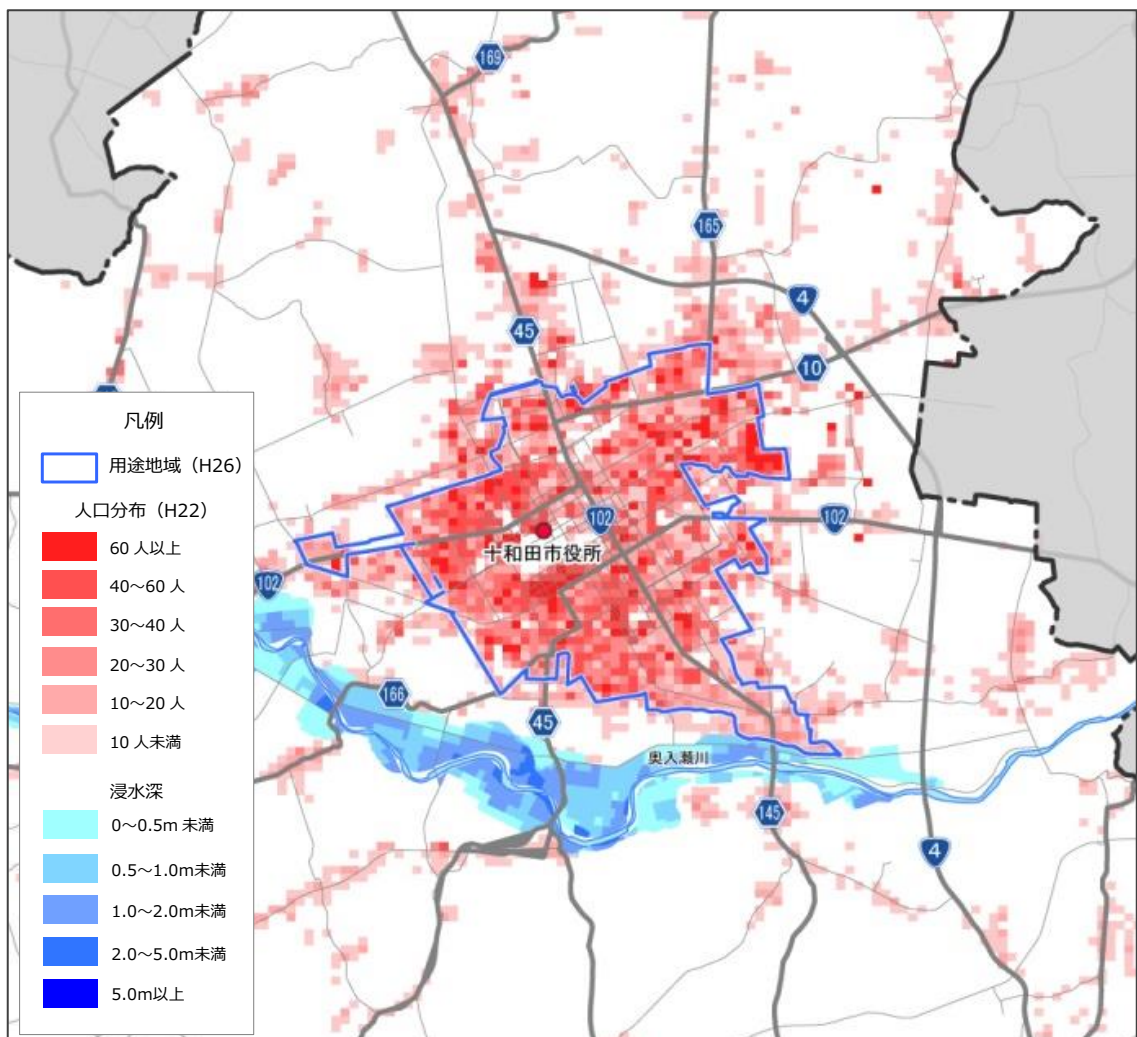


図 十和田市内浸水想定区域と人口分布 (平成 22 年)

資料：国土数値情報 浸水想定区域データ、国勢調査

1-2 都市機能の立地状況

(1) 商業施設・医療施設の立地状況

市街地における商業施設、医療施設の立地状況をみると、両施設ともに多くの施設が面的に立地し、市街地部全域をカバー（半径 800m の範囲を徒歩圏と仮定）しており、現状では「生活を支える基本的な都市機能」は概ね充足した状況になっています。

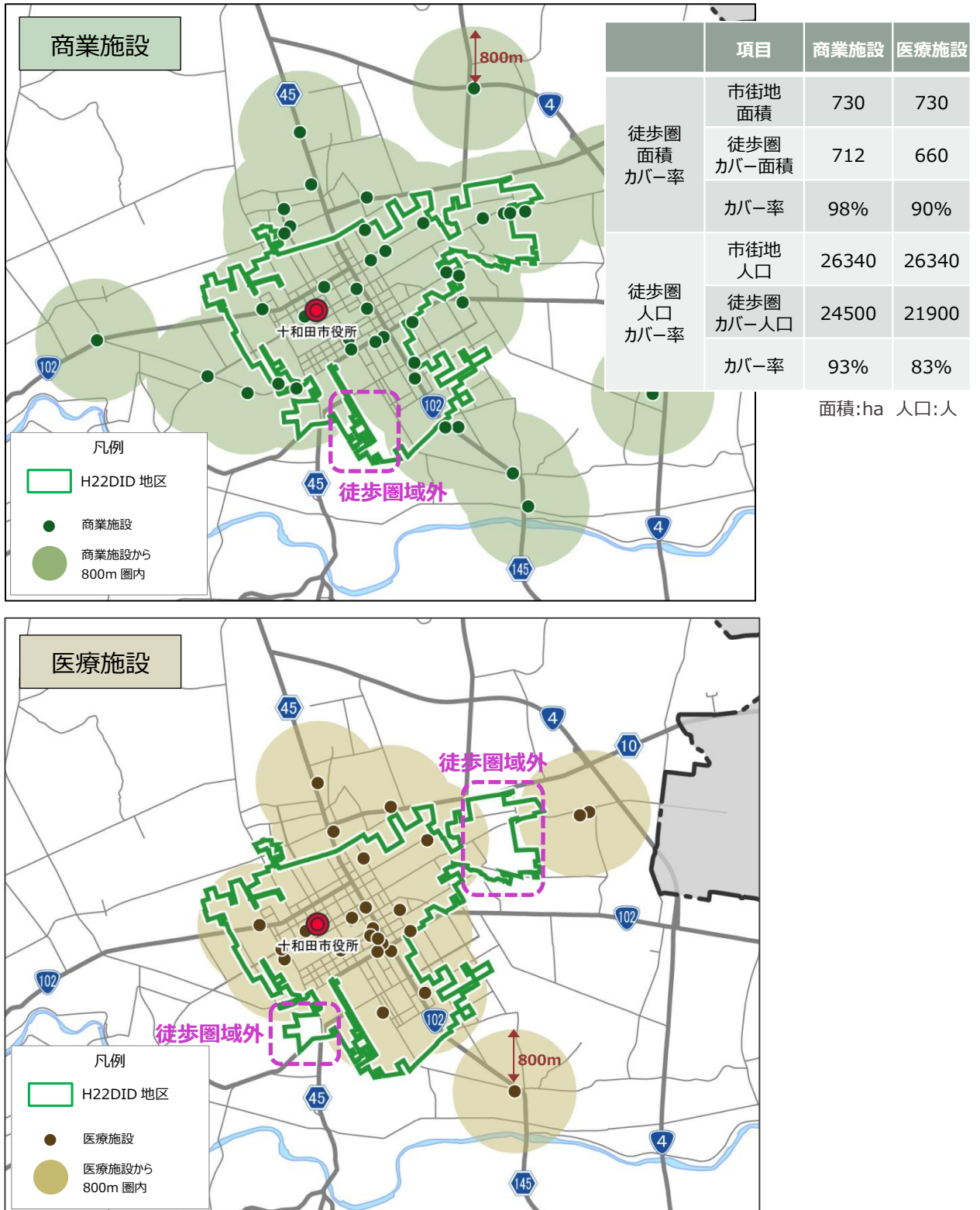


図 市街地における施設分布と各施設からの徒歩圏域（800m）

(2) 商業施設の立地動向

大型小売店（店舗面積 1000㎡以上）の開店時期を整理すると、市中心部には以前から規模が比較的小さい店舗が存在、近年は比較的規模の大きい小売店が市街地の外縁や郊外などに立地する傾向が見られます。

表 十和田市内の大型小売店一覧

No	店舗名	開店時期	店舗面積
1	イオンスーパーセンター十和田店	平成17年9月	25,333㎡
2	十和田元町ショッピングセンター	平成18年3月	10,771㎡
3	コメリパワー十和田店	平成27年3月	8,475㎡
4	十和田南ショッピングセンター	平成14年7月	7,368㎡
5	スーパーシアサヒ十和田店	平成15年8月	4,126㎡
6	ユニバース十和田東ショッピングセンター	平成28年11月	6,210㎡
7	ザンワード十和田店	昭和60年7月	3,032㎡
8	アクロスプラザ十和田南	平成16年11月	2,400㎡
9	ケーズデンキ十和田店	平成16年12月	2,318㎡
10	十和田ファッションモール	平成14年3月	2,037㎡
11	スーパーカケモ西金崎店	平成9年4月	1,929㎡
12	ユニバースパワーズU十和田店	平成元年6月	1,730㎡
13	ヤマダ電機テックランド十和田店	平成24年11月	1,674㎡
14	ヤマヨ十和田店	平成9年11月	1,660㎡
15	TSUTAYA十和田店	平成14年11月	1,435㎡
16	田清商店第二店舗	昭和52年8月	1,403㎡
17	田清第一店舗	昭和43年1月	1,385㎡
18	薬王堂十和田元町店	平成15年12月	1,283㎡
19	ナナオ家具十和田店	昭和49年11月	1,243㎡
20	ユニバース十和田西店	平成29年7月	2,047㎡

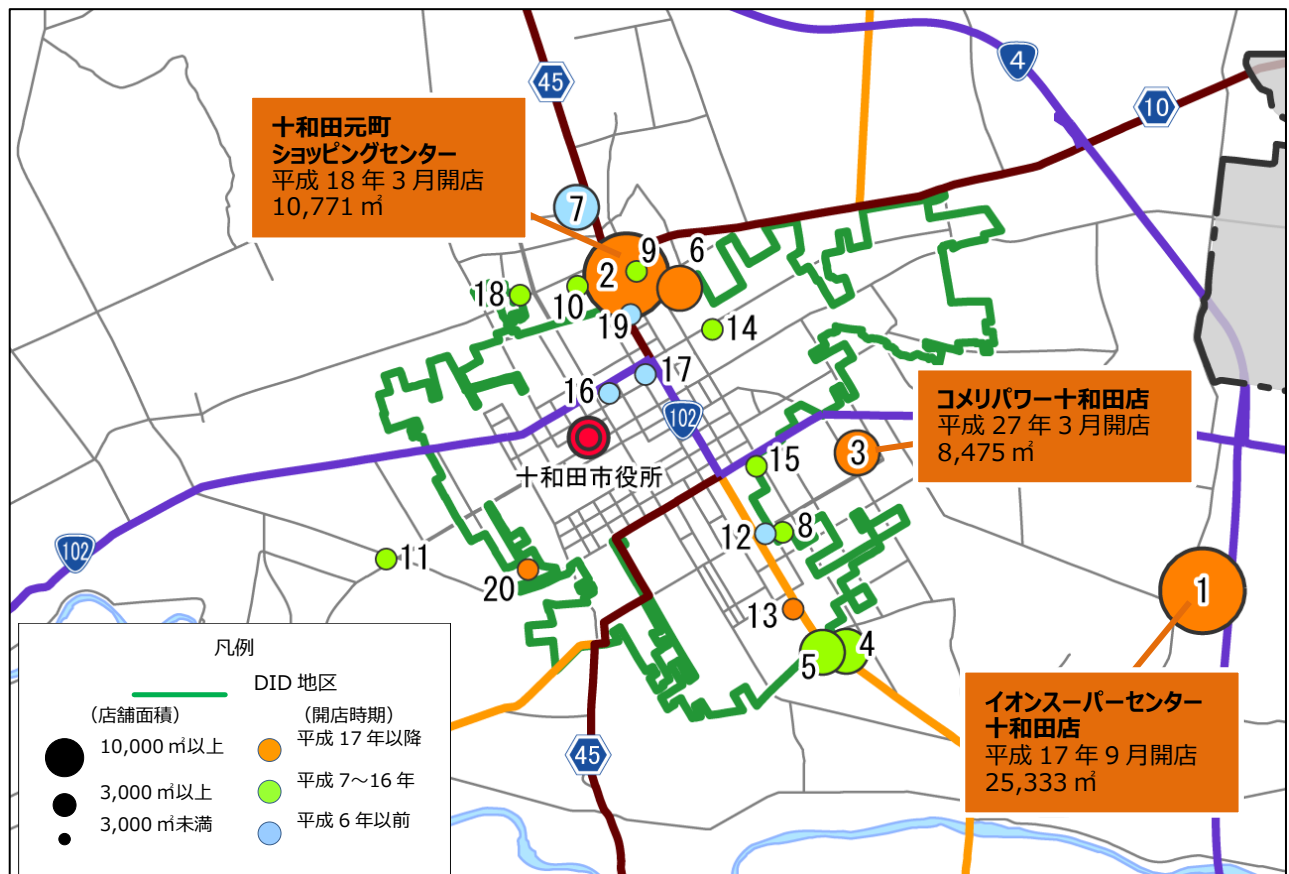


図 市街地における商業施設の立地動向

資料：全国大型小売店総覧 2016（東洋経済新報社）等

2. 市民・事業者等の意向把握

2-1 市民アンケート調査結果の概要

十和田市民を対象に行いましたアンケート調査結果の概要について、十和田市で進む高齢化を踏まえ、高齢者（65歳以上）、非高齢者の意向を把握しつつ整理しました。

(1) 日常の外出状況

① 外出先の主な目的地

日常における日々の買い物（晩ご飯等）の目的地は、身近なスーパーが約9割を占め、一方、日々の買い物以外（洋服や靴等）は、「イオンモール下田・イオンショッピングセンター十和田店」など比較的規模の大きい小売店が多くなっています。

なお、「通院」は、かかりつけは身近な内科等、かかりつけ以外では総合病院や眼科等の特定診療科の病院等が多い状況です。

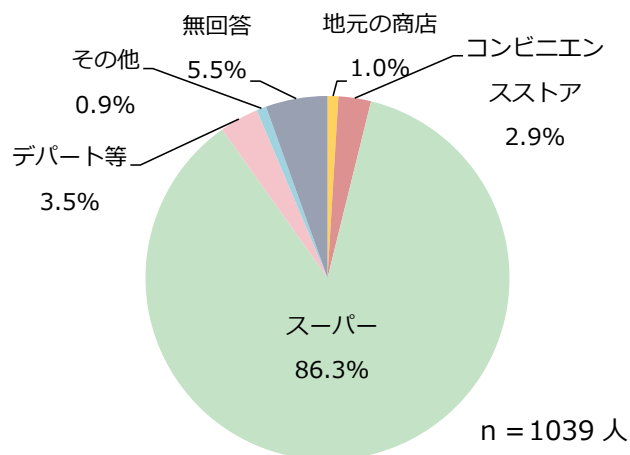


図 「日々の買い物」の買い物先

表 日常生活における主な目的地

順位	日々の買い物（晩ご飯等）		日々の買い物以外（洋服・靴等）		かかりつけの通院		かかりつけ以外の通院	
	施設名	回答数	施設名	回答数	施設名	回答数	施設名	回答数
1	ユニバース十和田東店	208	イオン下田店	402	十和田市立中央病院	93	十和田市立中央病院	81
2	パワーSU	157	イオンスーパーセンター十和田店	250	村木内科胃腸科医院	47	十和田東クリニック	22
3	ヤマヨ十和田店	100	ファッションセンターしまむら十和田店	79	えとクリニック	39	岡本整形外科クリニック	16
4	イオンスーパーセンター十和田店	77	サンデー	58	篠田医院	32	しんクリニック産婦人科・皮ふ科	15
5	スーパーカケモ西金崎店	59	ホームマック十和田店	35	十和田第一病院	32	とわだ耳鼻いんこう科医院	15
6	スーパーカケモ切田通り店	42	八戸ショッピングセンターラピア	29	阿部クリニック	31	十和田眼科クリニック	14
7	スーパーカケモ三小通り店	37	ユニクロ十和田店	21	かわむらクリニック	26	十和田第一病院	14
8	スーパードラッグアサヒ十和田店	31	ユニバース十和田東店	16	鈴木内科医院	24	十和田東病院	14
9	マックスバリュ北園店	16	くら野百貨店八戸店	14	森下内科医院	24	大山皮膚科クリニック	12
10	マックスバリュ十和田南店	12	イオン七戸十和田駅前店	9	岡本整形外科クリニック	19	さとの整形外科クリニック	12

② 外出時の移動手段

日常的な外出における利用交通手段をみると、高齢者の「自家用車」利用率が非高齢者を大きく下回っていることが目立ちます。

一方、高齢者は「自転車」、「徒歩」の利用割合が高く、居住地周辺での移動が多いことがうかがえます。

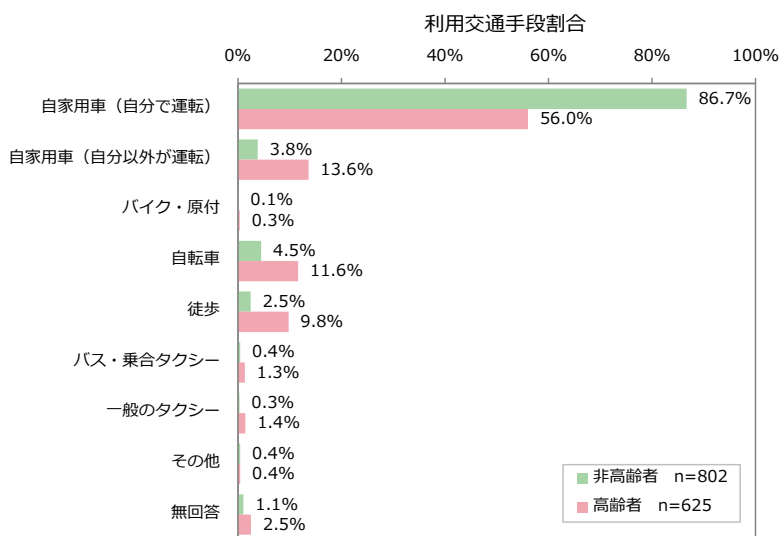


図 普段の買い物・通院における利用交通手段

(2) 居住地に関する意識

①“住む場所”を考える際の重視点

“住む場所”を考える際には、「日々の買い物ができる店が近くにある」、「病院や診療所などが近くにある」、「災害の危険性が低い」等を重視する傾向がみられます。

一方、高齢者に着目すると、「病院や診療所などが近くにある」や「まわりにたくさん人が住んでいる」を、非高齢者に比べ重視する傾向があります。

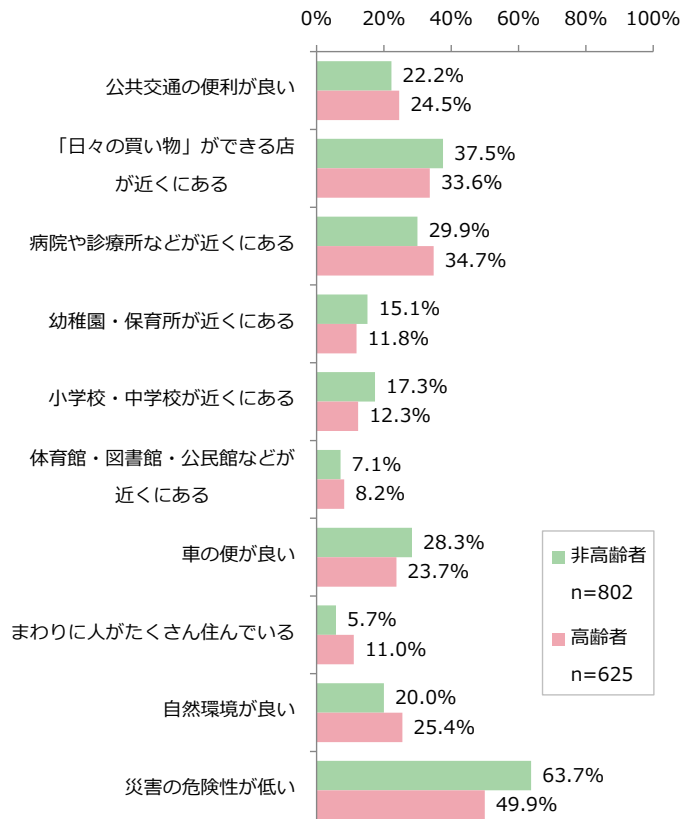


図 居住地を選定する際に重視する条件（「非常に重要」の回答割合）

②住みたい場所

自由に選べるという条件での“住みたい場所”は、回答者の半数以上が「生活が便利なまちの中心部」、「まちの中心部の周辺部」といった市街地を望んでいます。

現在、郊外部に居住する高齢者の半数近くが、まちの中心部・その周辺を“住みたい場所”としています。

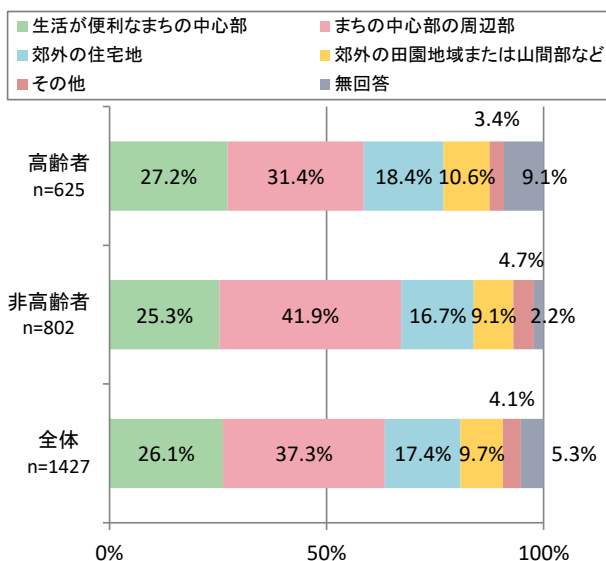


図 自由に選べる条件で選ぶ“住みたい場所”

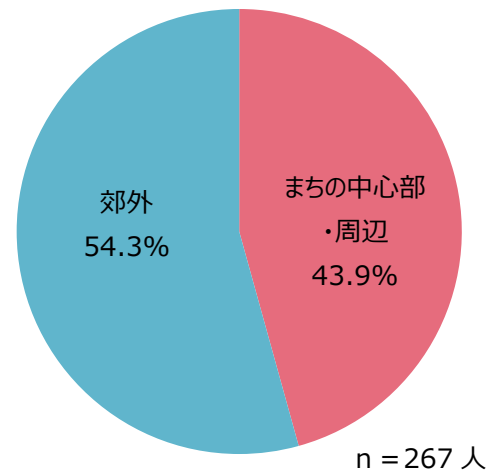


図 現在郊外部に居住する高齢者が希望する“住みたい場所”の割合

(3) 十和田市の今後のまちづくりに対する意識

① コンパクトなまちづくりの必要性

今後の十和田市における“コンパクトなまちづくり”の必要性については、「必要である」、「どちらかと言えば必要である」を合わせると回答者の7割以上となり、コンパクトなまちづくりへのニーズは高い状況です。

特に、高齢者の「必要である」への回答は、非高齢者を7ポイント上回り、非高齢者に比べより高いニーズがあることがうかがえます。

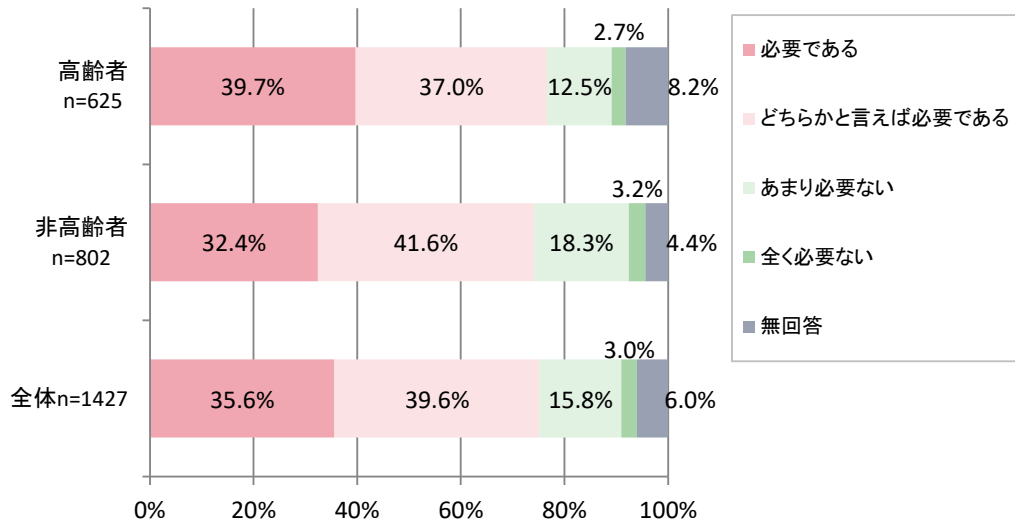


図 コンパクトなまちづくりの必要性

参考：「コンパクトなまちづくり」のイメージなどについて

アンケート調査では、人口の減少により市街地の人口密度低下が進んだ場合の問題点や、「コンパクトなまちづくり」のイメージなどをお示しした上で、ご意見をお聞きしています。

市街地の人口密度が低下し、さまざまな問題が！

- ある程度人口が集積することで成り立っている、生活を支えるさまざまなサービス（スーパーマーケット・病院等）を維持できなくなる
- 道路や上下水道などの都市基盤を適切に維持していくことが難しくなる
- 公共交通の利用者が減少し、マイカーを利用できない・利用しにくい方の移動手段を確保できなくなる など

そうならないためには・・・

「コンパクトなまちづくり」の概要（イメージ）

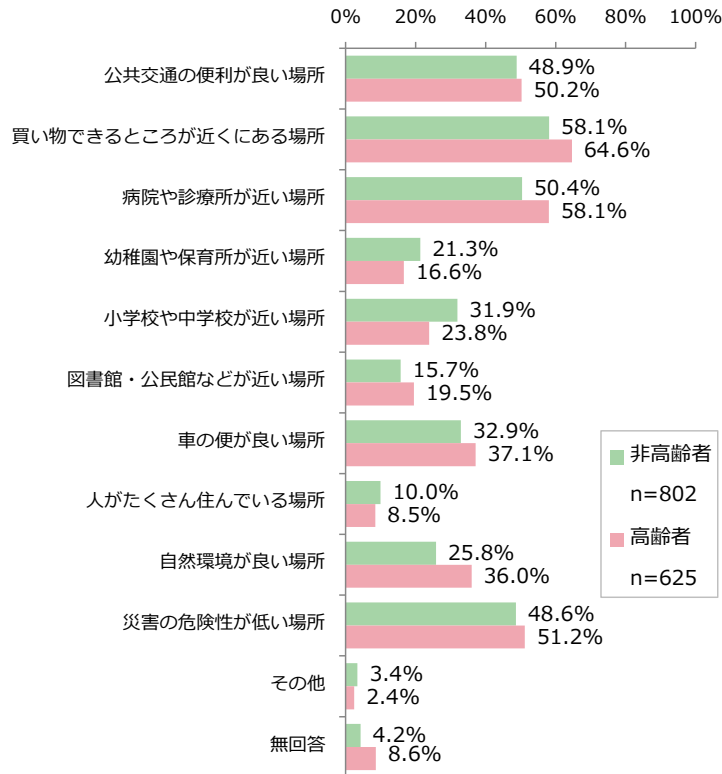
- | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 「一定の人口の集積を図っていく区域」を設定 | 市街地の中心部などに、「さまざまな施設の集積を図っていく区域」を設定 | 市街地の中心部までの公共交通や、市街地内の公共交通の利便性を維持・向上 |
| ✓人口密度の低下を防ぐことで、生活を支えるさまざまなサービスが維持される！ | ✓みんなが集まりやすい場所で、さまざまなものが揃う、色々な用事が足せる！ | ✓マイカーを利用できない・利用しにくい方でも外出しやすい！ |

みんなが住みやすい・住み続けられるまちに！

② コンパクトなまちづくりに必要な条件

コンパクトなまちづくりに向けた「一定の人口集積を図っていく区域」については、「公共交通が便利、買い物先や病院が近い、災害の危険性が低い」、一方、「様々な施設の集積を図っていく区域」は、「公共交通で行きやすい・車の便が良い・既にいろいろな施設が立地・市の中心部」を望む声が多くみられます。

【一定の人口集積を図っていく区域】



【様々な施設の集積を図っていく区域】

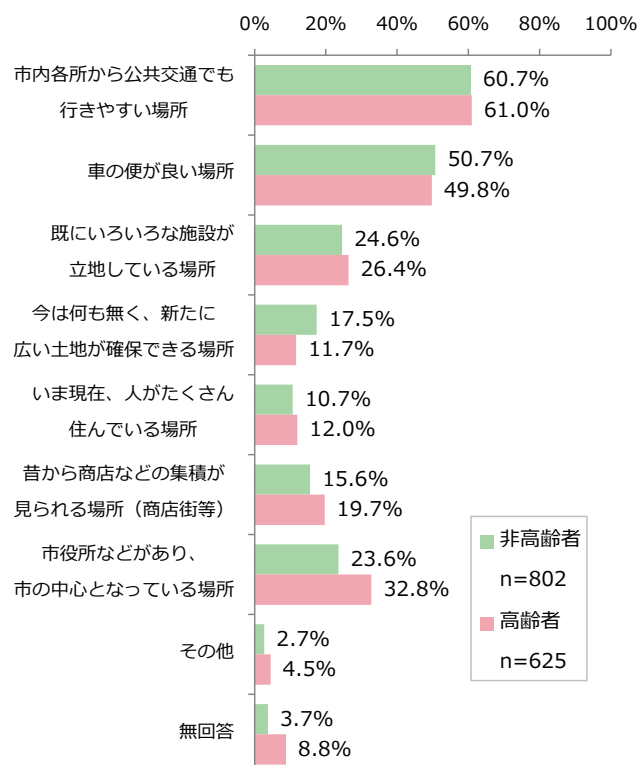


図 コンパクトなまちづくりに必要な条件

2-2 事業者等アンケート調査結果の概要

十和田市内の商業施設（大規模小売店、スーパーマーケット、コンビニエンスストア）、医療施設（病院・一般診療所）、福祉施設（デイサービス・デイケア等）を対象に実施したアンケート調査結果の概要を整理しました。

(1) 立地条件

施設別の立地条件をみると、商業施設は人口集積を非常に重要視している傾向が目立ちます。一方、福祉施設の立地には人口集積は大きく関連しないことがうかがえます。

人口集積以外では、全事業者とも自動車や公共交通によるアクセス性を重視しています。商業施設は、「周辺に競合施設が少ない、他の公共施設等の施設が立地」が他施設より重要視される傾向が見られ、周辺環境が重要となっていることがうかがえます。

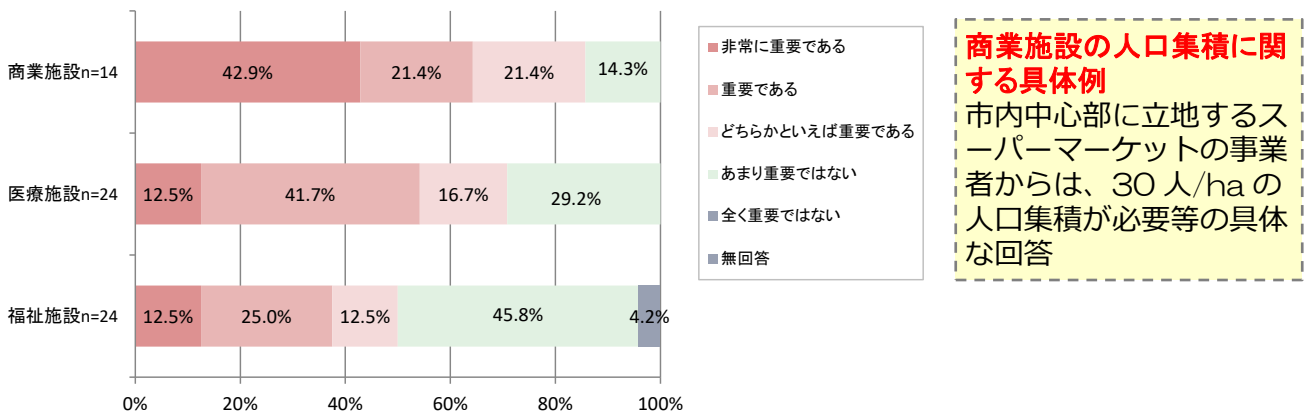


図 立地条件における人口集積の重要度

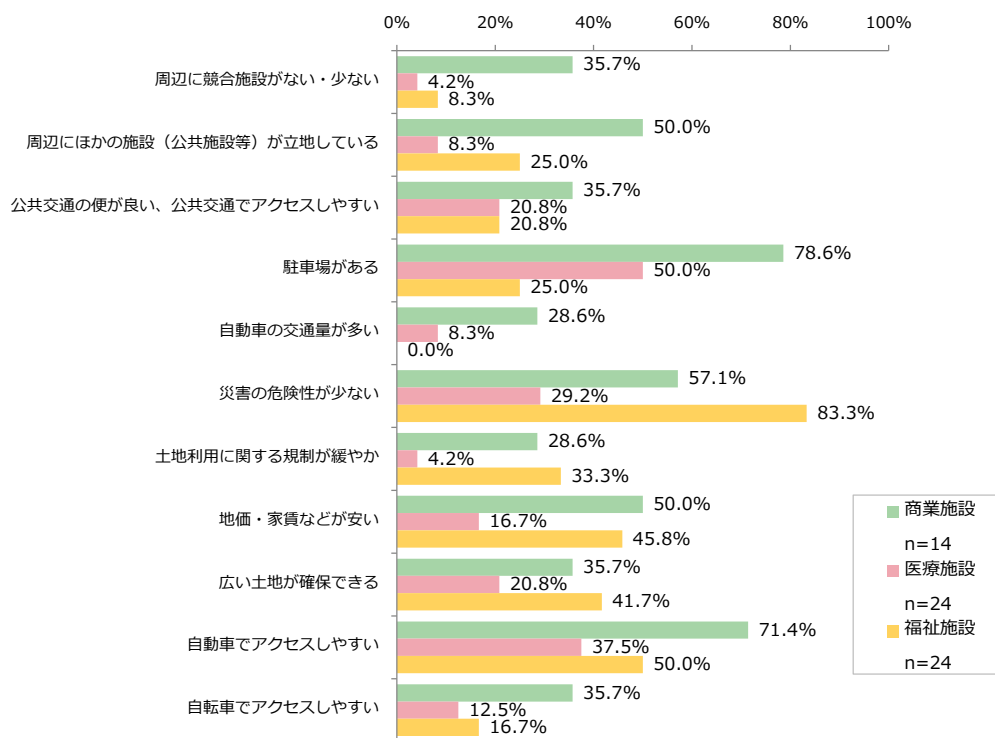


図 人口集積以外で重視する立地条件（「非常に重要」の回答割合）

(2) 十和田市の今後のまちづくりに対する意識

今後の十和田市における“コンパクトなまちづくり”の必要性については、「必要である」、「どちらかといえば必要」を合わせると各施設ともに約 7 割となり、コンパクトなまちづくりへのニーズは高い状況です。

また、コンパクトなまちづくりに向けた「一定の人口集積を図っていく区域」、「様々な施設の集積を図っていく区域」を設けることは、各施設にとって運営上重要であることもうかがえます。

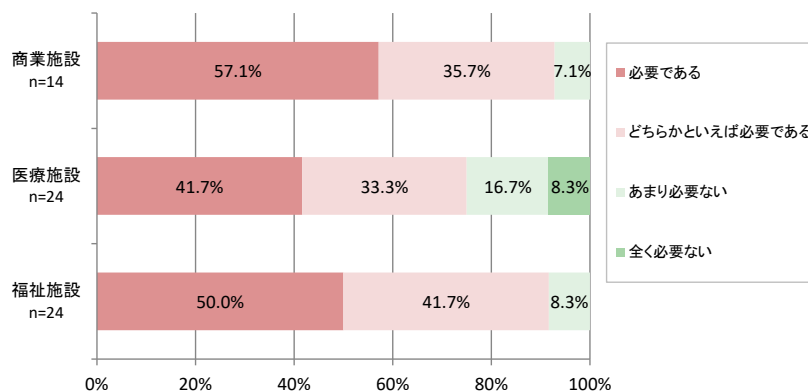
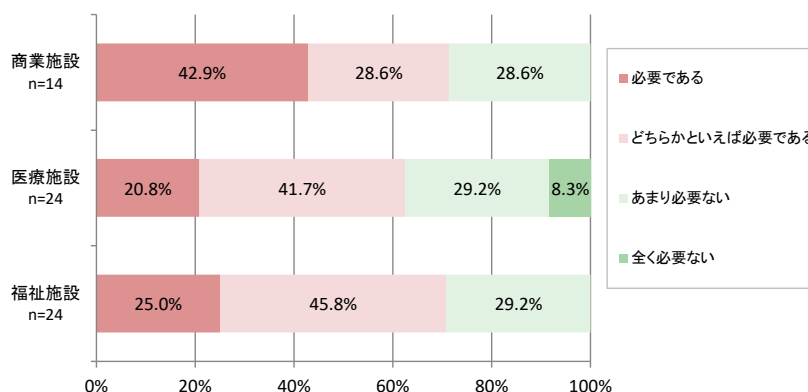


図 コンパクトなまちづくりの必要性

【一定の人口集積を図っていく区域】



【様々な施設の集積を図っていく区域】

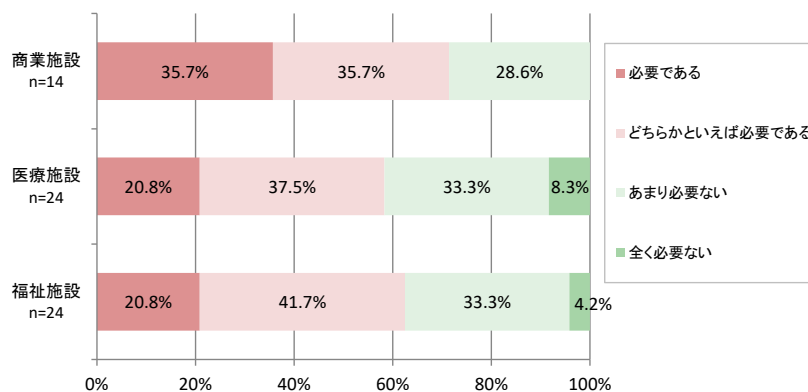


図 施設運営の上でコンパクト化に向けた人口・施設集積の必要性

3. 十和田市のまちづくりの課題

3-1 十和田市のまちづくりの課題

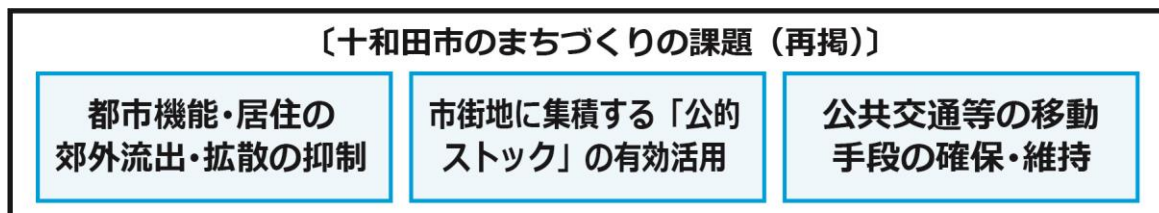
十和田市のまちづくりの課題としては、「都市機能・居住の郊外流出・拡散の抑制」、「市街地に集積する「公的ストック」の有効活用」、「公共交通等の移動手段の確保・維持」などが挙げられます。

<p>〔都市を取り巻く状況〕</p> <p>人口 ◇市街地が拡大する一方で、市の中心部では今後も人口が減少し、人口密度が低下 ◇高齢化の進展にともない、特に市街地内では高齢者が大幅に増加する可能性</p> <p>土地利用 ◇市中心部では駐車場、空き地等の低未利用地が増加、さらにはデパート等跡地も未活用 ◇市街地周辺の農地等の宅地への転用が進む一方で、市街地内や外縁などにもまとまった農地や遊休地（工場用地等）が存在</p> <p>都市交通 ◇市街地内では比較的密度の高い格子状の道路ネットワークが構築、ただし一部地区では幅員 5.5m 未満の道路が大部分 ◇市中心部では比較的高頻度に路線バスが運行しているものの、利用者は年々減少、また、市街内にも公共交通が利用しにくいエリアが広範囲に存在</p> <p>地価・財政 ◇地価下落等により固定資産税収入が減少する一方、現在の公共施設等を維持・管理するだけでも毎年膨大なコストが発生</p> <p>都市機能 ◇商業・医療施設などの基本的な都市機能は市街地内に面的に多数分布し、現状では概ね充足しているが、近年、市街地外縁や郊外に流出・拡散する傾向 ◇計画的な市街地形成が図られてきた結果として、官庁街を中心に良好な“公的ストック”^{※7}が集積</p>	<p>〔まちづくりの課題〕</p> <p>都市機能・居住の郊外流出・拡散の抑制</p> <p>近年、市街地外縁や郊外などに人口や商業施設が流出・拡散する兆候が見られます。市街地の中や外縁にはまとまった農地や遊休地などが存在しており、新たな宅地造成や施設の立地などによる都市機能や居住のさらなる流出・拡散が懸念されます。</p> <p>また、市街地の人口減少・人口密度の低下が進んだ場合、都市機能の維持が困難となることが懸念されます。</p> <p>現状のままだと...</p> <p>様々な都市機能が郊外に流出し、身近なスーパーや診療所なども維持できなくなることで、自家用車なしでは生活が成り立たない状況に拍車がかかり、安全・快適に暮らしていくことができなくなるかもしれません。また、市街地が拡大することで新たな都市基盤（インフラ）の整備・維持なども必要となるため、財政負担が増加する可能性もあります。</p>
<p>〔市民・事業者等の意向〕</p> <p>市民 ◇日常の移動手段は自家用車を中心であるものの、高齢者では自家用車の利用割合が非高齢者を大きく下回る ◇日々の買い物での外出先は身近なスーパー・コンビニ、日頃の通院も身近な診療所などが中心 ◇居住条件として、日々の買い物ができる店や診療所等が近くにあること、公共交通の便利が良いことなどに高いニーズ</p> <p>事業者 ◇病院・診療所等の医療施設、コンビニ・スーパー等の商業施設は、立地条件として周辺へのある程度の人口集積を重要視</p> <p>市民 事業者 ◇市民・事業者等とともに、今後のコンパクトなまちづくりに対しては高いニーズ</p>	<p>市街地に集積する「公的ストック」の有効活用</p> <p>公共施設等が市街地の中心部に集積する一方で、都市機能や居住の拡散が進むことで、着実に積み上げてきた「公的ストック」が有効に機能しなくなることが懸念されます。</p> <p>現状のままだと...</p> <p>市街地の中心部で公的なサービスは受けられるものの、商業や医療などのサービスを受けるためには郊外に行かなければならなくなり、生活の利便性が低下する可能性があります。</p> <p>公共交通等の移動手段の確保・維持</p> <p>公共交通の利用者が減少、財政負担も増加傾向となっていますが、公共交通ではアクセスしにくい郊外等への施設立地や居住の分散が進んだ場合、公共交通利用者のさらなる減少を招き、高齢者をはじめとする自家用車を利用できない人の移動手段を確保・維持していくことが困難になることが懸念されます。</p> <p>現状のままだと...</p> <p>移動需要が薄く広く分散してしまうことで、効率的に移動手段を提供することが難しくなり、利便性の低下や財政負担の大幅な増加につながる可能性があります。</p>

※7【公的ストック】主に自治体等が所有または利用する土地及び建物

3-2 今後の十和田市を見据えたまちづくりの課題への対応

今後の十和田市の人口動向等を踏まえると、将来的には市民の4割以上を占める高齢者に配慮した取り組みを進めていくことが、十和田市が抱えるまちづくりの課題解消につながることを期待されます。



〔今後の十和田市（人口動向）〕

- ◆十和田市の人口は平成12年ごろから減少傾向に転じており、人口減少の抑制に向けた多様な施策を実施した場合でも、将来的にも減少していく予測となっています。
- ◆さらには、高齢化も急速に進展し、将来的には65歳以上の高齢者が市民の4割以上を占める見込みです。
- ◆特に現在は一定程度の人口集積を維持している市街地では、今後の人口減少が大きく、また、高齢者も大幅に増加していく可能性があります。

〔高齢者の特性・意向など〕

- ◆市民の日常の移動手段は自家用車が中心となっていますが、高齢者に限ってみると自家用車の利用割合はそれほど高くありません。
- ◆居住地の条件として、特に高齢者は公共交通の利便性が高いこと、日々の買い物ができる店や診療所が近くにあること、たくさん人が住んでいることなどを重視する傾向が見られます。
- ◆現在は郊外部に居住している高齢者でも、半数近くが住みたい場所として「生活が便利なまちの中心部」や「まちの中心部の周辺部」をあげています。

将来的に市民の4割以上を占める高齢者の特性や意向などに配慮した取り組みを進めていくことで、まちづくりの課題に対応

高齢者の日常の移動特性としては、非高齢者に比べて自家用車の利用率が低く、公共交通などの生活を支える移動手段を維持していくことが重要になります。さらに、高齢者が重視する居住条件を考えると、市街地における都市機能の維持や郊外化抑制などへの対応も必要です。このような状況を踏まえると、高齢者に配慮したまちづくりを進めることが、十和田市が抱えるまちづくりの課題解消にもつながることが期待されます。

4. まちづくりの目標等

4-1 まちづくりの目標

十和田市では、今後 20 年間で高齢化が急速に進展し、市民の4割以上が 65 歳以上の高齢者になると予測されていますが、市民アンケート調査結果でも見た通り、高齢者では自家用車を利用しない・利用できない方の割合が高いなど、日常生活を送る上で様々な制約があるものと考えられます。

今後も市街地の拡散が続き、自家用車を利用しないと生活しにくい状況などに拍車がかかれば、特に高齢者の生活に大きな影響を与える可能性があることから、高齢者の生活に十分に配慮したまちづくりを進めていく必要があります。

これは必ずしも現在の高齢者、あるいは、20 年後の高齢者だけの話ではありません。人は誰もが歳をとり、いつかはみんな高齢者になります。このため、高齢者のためのまちづくりを進めていくことは、市民みんなのためのまちづくりを進めていくことでもあります。

さらには、若年世代などに比べて生活上の制約が多い高齢者が安心して暮らせるまちづくりは、子育て世代や小中高校生なども含めた市民みんなが安心して暮らせるまちづくりであるはずです。

このため本計画では、『高齢者も安心して暮らし続けられるまち』をまちづくりの目標として取り組みを進めていくこととします。

〔まちづくりの目標〕

高齢者も安心して暮らし続けられるまち

20 年後には市民の 4 割以上となる高齢者に配慮したまちづくり

○20 年後には市民の 4 割以上を占める高齢者の生活上の制約などに配慮したまちづくりが必要です。

高齢者のためのまちづくりは、市民みんなのためのまちづくり

○人は誰もが歳をとるため、高齢者のためのまちづくりは市民みんなのためのまちづくりでもあります。

高齢者が安心して暮らせるまちづくりは、みんなにとって安心なまちづくり

○生活上の制約が多い高齢者が安心して暮らせるまちは、みんなにとって安心なまちであるはずです。

図 まちづくりの目標

「高齢者も安心して暮らし続けられるまち」づくりに向けては、様々な分野が連携しハード・ソフト両面から多様な取り組みを進めていくことが必要になりますが、都市の構造の見直しや、日常生活における移動（外出）のための手段の確保なども重要になってきます。



図 「高齢者も暮らし続けられるまち」のイメージ

4-2 目指すべき都市構造

まちづくりの目標である『高齢者も安心して暮らし続けられるまち』を実現していくためには、都市の“構造”も高齢者にとって暮らしやすいものになっている必要があります。また、高齢者にとって暮らしやすい都市構造はみんなにとって暮らしやすい都市構造、言い換えれば『「ユニバーサルデザイン」※8の都市構造』であるはずです。

具体的には、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（地域の生活を支える都市機能）や地域コミュニティが維持される都市構造を目指すことで、高齢者はもちろんのこと、市民みんなにとって暮らしやすいまちづくりを進めます。

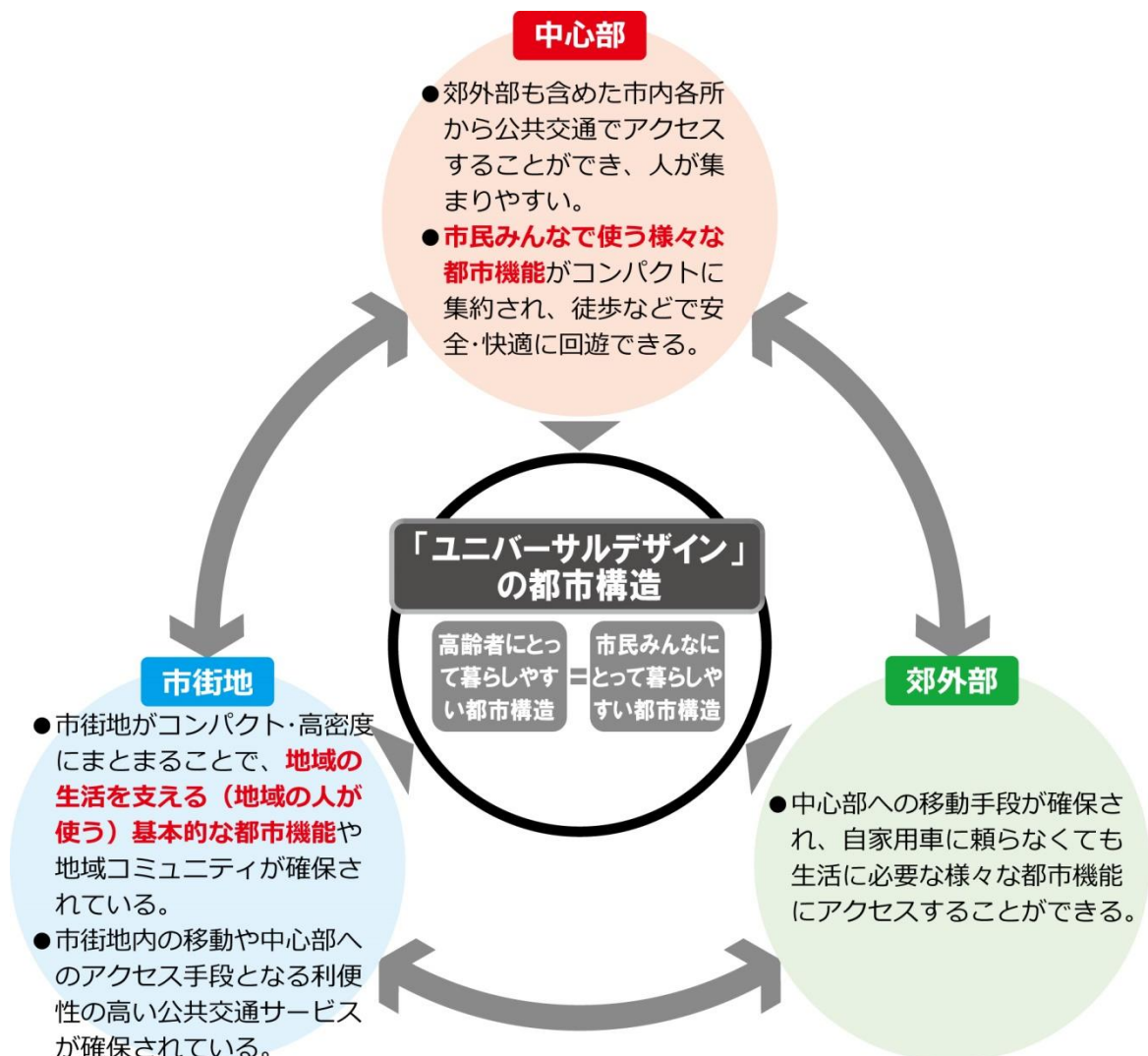


図 目指すべき都市構造の概念

※8【ユニバーサルデザイン】高齢者や障害者のみならず、性別や年齢などを問わず、全ての人にとって使いやすい形状などを示す概念

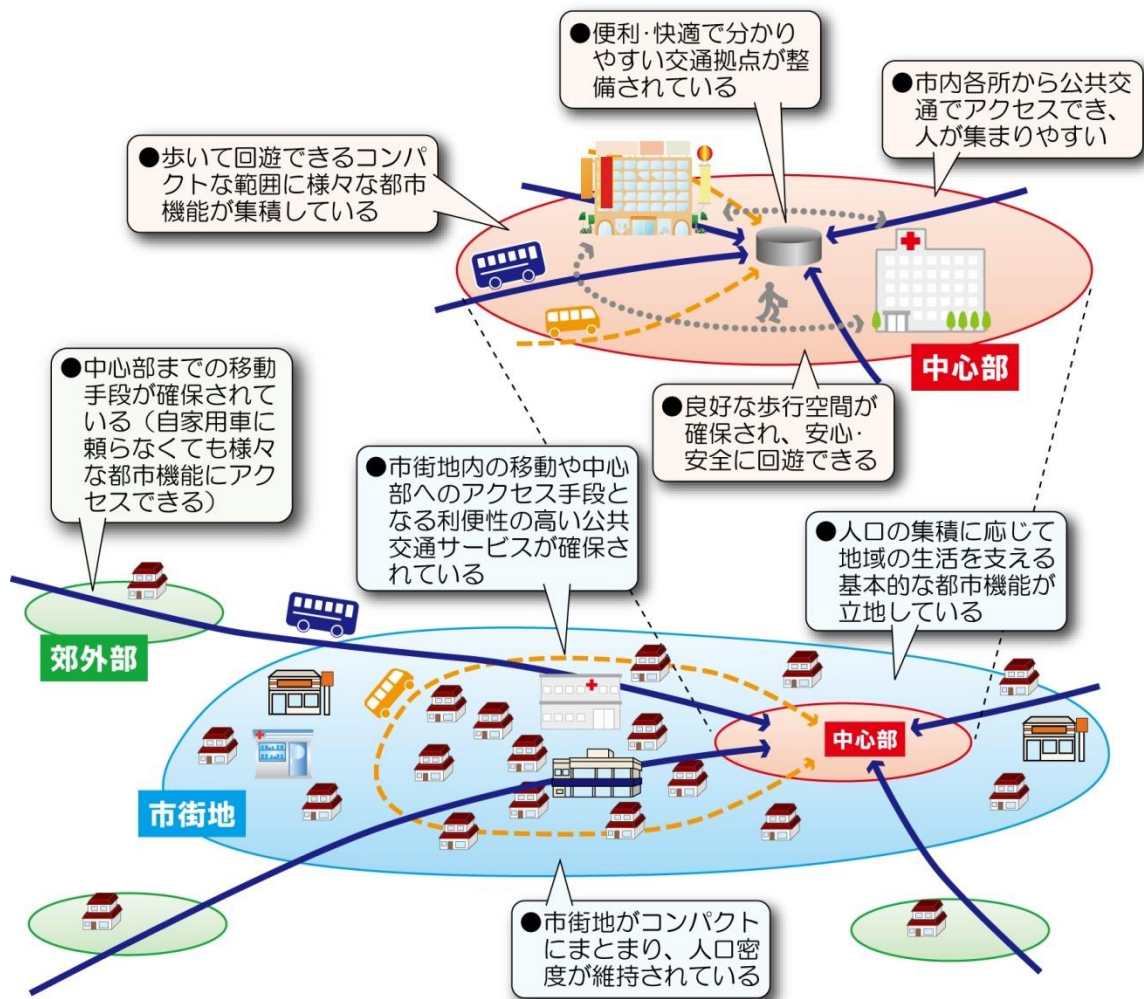


図 「ユニバーサルデザイン」の都市構造のイメージ

5. まちづくりの方針等

5-1 まちづくりの方針

「都市機能」や「居住」がコンパクトに“集まる”、公共交通体系の再構築により「都市機能」と「居住」が持続性の高い公共交通ネットワークで“つながる”などの取り組みを一体的に進めていくことで「ユニバーサルデザイン」の都市構造の実現を図ります。

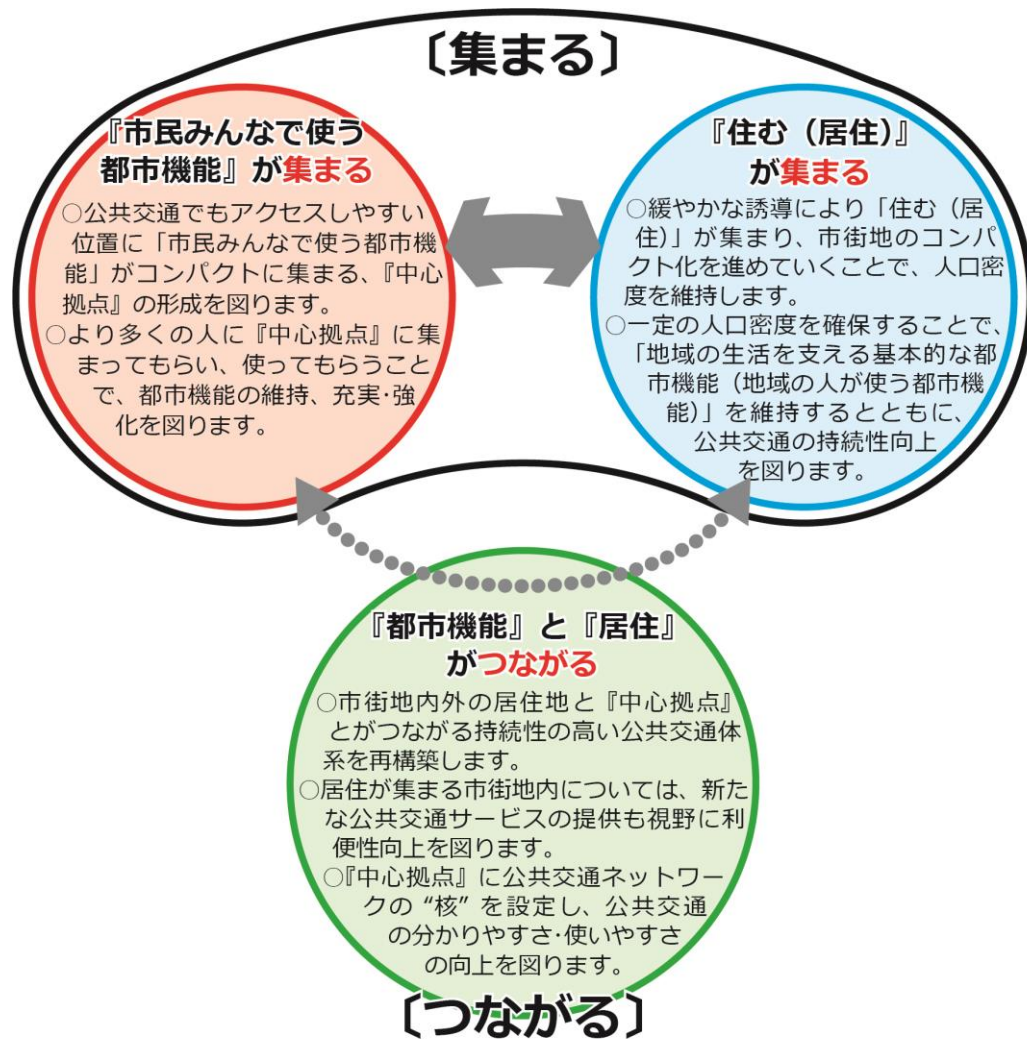


図 まちづくりの方針

5-2 都市機能の考え方

都市機能のうち、例えば大規模な商業施設や病院、文化施設などについては、施設の周辺だけではなく、市全域やさらに広域からの利用が見込まれる、「市民みんなで使う都市機能」であると考えられます。

このため、こうした都市機能については、公共交通でも市内各所や近隣市町村からも利用しやすい場所への誘導・集積を図り、『中心拠点』を形成していくことが望めます。

一方で、日常的な外出先となるスーパーマーケットや、“かかりつけ医”となるような診療所・中小規模の病院、小中学校等の教育施設、福祉施設などについては、施設周辺の居住者の利用が中心となる「地域の人を使う都市機能」、「地域の生活を支える基本的な都市機能」であり、周辺に人口が一定程度集積していれば維持していくことが可能であると考えられます。このため、人口の集積状況に応じて市街地内にある程度分散して立地していることが妥当であると考えられます。

ただし、非線引き都市計画区域^{※9}である十和田市の場合、用途地域^{※10}が指定されていない市街地外のエリアにもこのような都市機能が立地する可能性があり、現時点でも実際に立地が見られるなど、都市機能や居住の立地適正化を図る上で支障となる懸念があることから、「地域の生活を支える基本的な都市機能」についても一定規模以上のものなどについては何らかの形でコントロールしていく必要があります。

以上のことから、「市民みんなで使う都市機能」については『中心拠点』への誘導を図る一方で、「地域の生活を支える基本的な都市機能」についても一定規模以上のものなどについては市街地内に区域を設定して誘導を行うこととします。

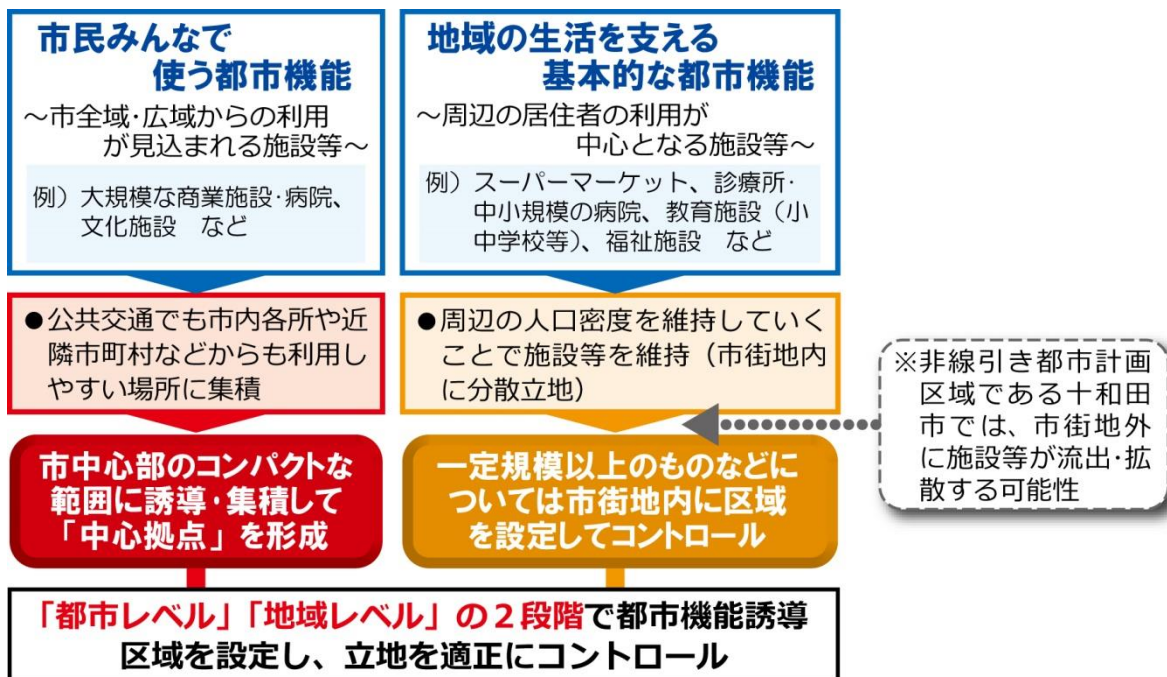


図 都市機能についての考え方

※9【非線引き都市計画区域】区域内が市街化区域と市街化調整区域に区域区分（線引き）されていない都市計画区域。用途地域の指定がないエリア（白地地域）は用途地域が指定されたエリアに比べると一般的に土地利用や開発・建築行為に対する規制が顕著に緩いため、無秩序な開発が行われやすい。

※10【用途地域】良好な都市環境の形成や、住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積、形態などを規制・誘導する手法

5-3 都市機能・居住の誘導等の基本的な考え方

(1) 都市機能誘導の基本的な考え方

都市機能の考え方を踏まえ、「市民みんなで使う都市機能」を誘導する『都市レベル』と、「地域の生活を支える基本的な都市機能（地域の人々が利用する都市機能）」のうち一定規模以上のものなどを誘導する『地域レベル』の2段階で都市機能誘導区域を設定することとします。

「都市レベル」の都市機能誘導区域については、今後の公共交通体系の再構築もにらみながら、公共交通などの「交通結節点^{※11}」となりうる箇所周辺を『中心拠点』として位置づけ、コンパクトな範囲に多様で高度な都市機能の集積を図ることとします。

一方で「地域レベル」については、特定の範囲への集積ではなく、市街地外への流出・拡散を抑制することが主眼となるため、「地域の生活を支える基本的な都市機能」の中でも比較的利用圏域が広く自家用車などでも利用される施設など、流出・拡散が懸念されるものを対象として、「用途地域」による制限なども考慮しながら居住誘導区域（後述）の中で幅広く設定することを考えます。

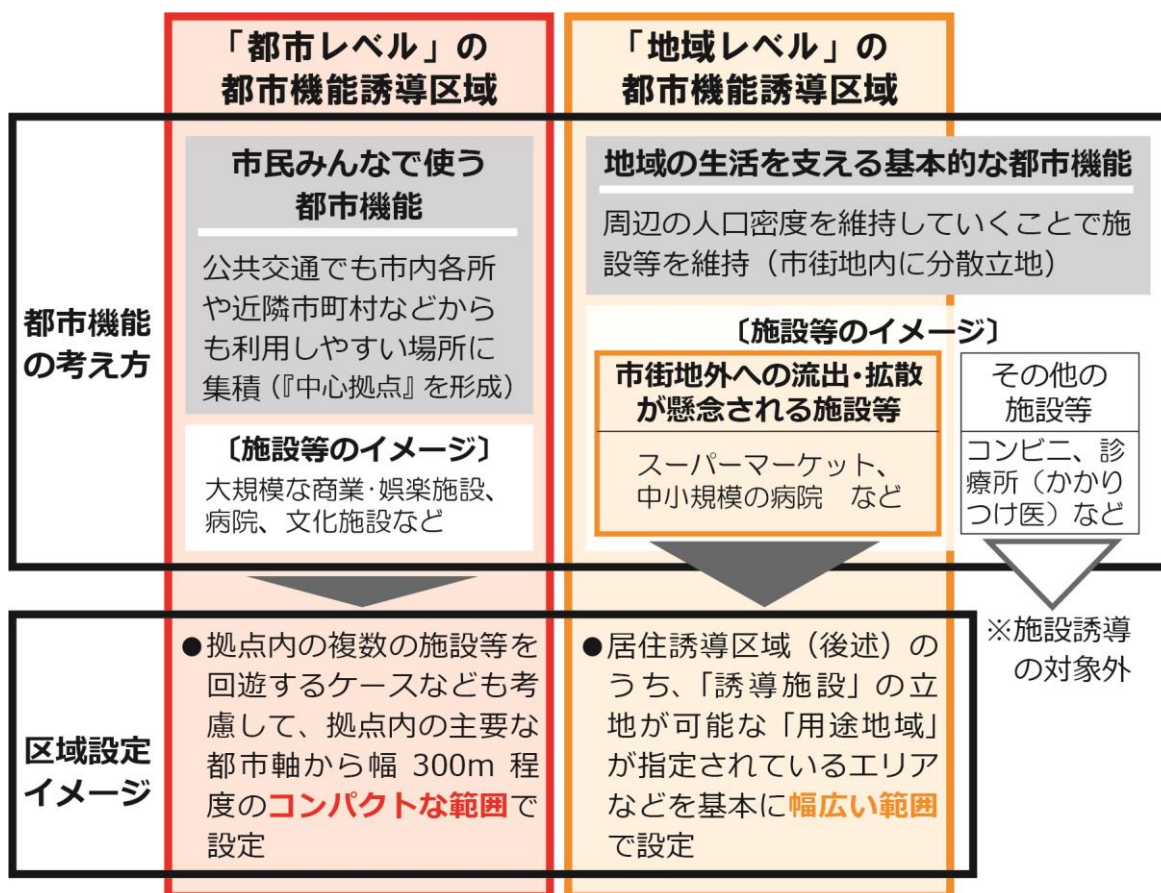


図 都市機能誘導区域の基本的な考え方

※11 【交通結節点】人や物の輸送において、複数の同種あるいは異種の交通手段の接続が行われる場所

(2) 居住誘導の基本的な考え方

居住誘導区域は、集合住宅や宅地分譲などといった“一定規模以上の住宅開発”をできるだけ誘導していく区域です。（個人の戸建て住宅などは誘導の対象外です。）

【誘導の対象となる住宅開発】

- ① 3戸以上の集合住宅や宅地分譲などの住宅開発
- ② 1・2戸でも区域・敷地の規模が1,000㎡以上の住宅開発 など

十和田市の従来からの市街地はコンパクトにまとまっており、「公的ストック」も充実しています。また、道路などの都市基盤も比較的整い、官庁街をはじめとして様々な都市機能が揃う中心市街地にも近接しています。

現状では「生活を支える基本的な都市機能」も現状では概ね充足していますが、高齢化や建物の老朽化が進んできており、顕著な人口減少や空き地・空き家の増加が進んでいく可能性があります。

一方で、新たな住宅地などは用途地域の外縁部やその外側にしみ出す形で拡大しています。用途地域が指定されている区域の中でもまとまった農地や工場用地（工場跡地も含む）等の低未利用地が残るエリアがあることなども考えると、人口が減少していく中でこのまま市街地の拡大が進んだ場合、従来からの市街地の中で発生する空き地・空き家などを有効に活用することは困難になり、人口密度の低下や「生活を支える都市機能」の喪失などが懸念されます。また、充実した「公的ストック」が十分に活用できなくなる可能性もあります。

このため、市街地の外側や市街地内の低未利用地に向かう住宅需要をできるだけ従来からの市街地へと誘導し、市街地の「新陳代謝」を図ることで、コンパクトな市街地の維持、人口集積の維持・向上を図っていくことを考えます。

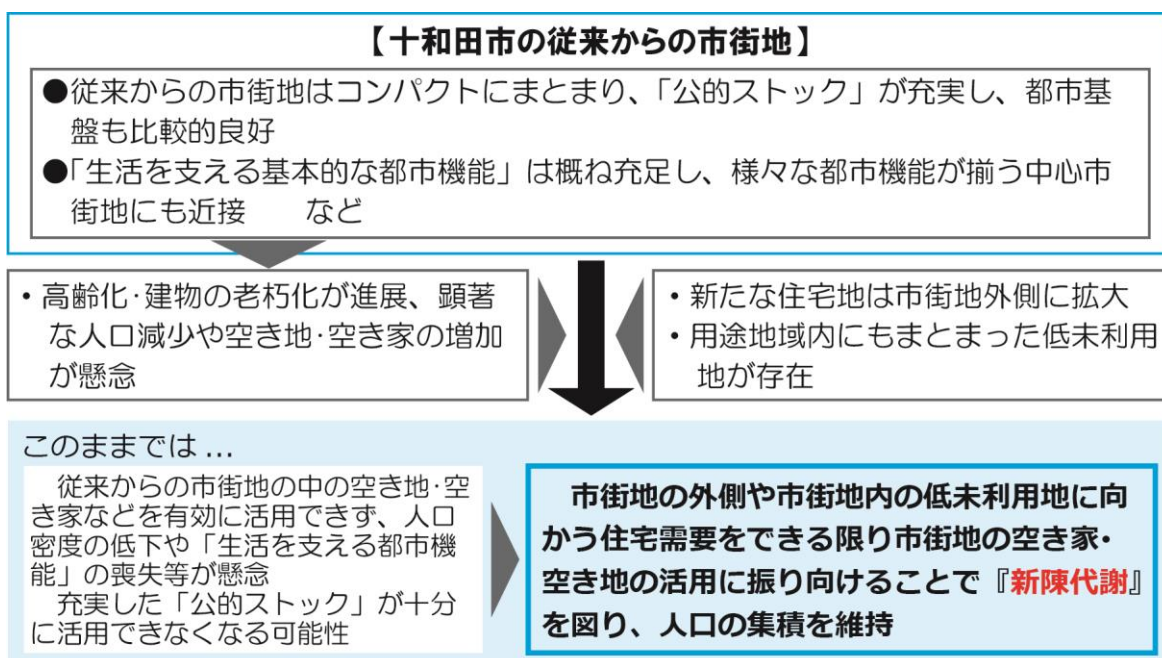


図 居住誘導の基本的な考え方

(3) 公共交通ネットワークの基本的な考え方

高齢者の視点を考えると、自家用車を利用しなくても移動できる環境を整えていくことが不可欠であり、公共交通の果たす役割が非常に重要になります。

しかし、現状の十和田市の公共交通ネットワークは必ずしも十分とは言えず、居住誘導区域の設定が想定される市街地内においても、最寄りのバス停まで距離があるため公共交通の利用が困難なエリアも見られます。

また、平成 24 年の「十和田観光電鉄」の廃線にともない、それまで本市の公共交通ネットワークの“核”になっていた十和田市駅も廃止となり、市街地内の人の流れにも変化が見られます。

こうした状況に加えて、目指すべき都市構造の実現に向けては『中心拠点』に人が集まりやすい公共交通ネットワークを形成すること、市街地内の公共交通利便性の向上を図ることで居住を誘導していくことなども考える必要があるため、既存の路線バスネットワークの再編や居住誘導区域内での新たな公共交通サービスの提供なども視野に、公共交通体系を再構築していくことを考えます。

さらには、多様で高度な都市機能の集積を図る『中心拠点』においては、新たな公共交通ネットワークの“核”として、路線バス相互や他の交通機関との円滑な乗り継ぎ環境や快適な待合環境などを提供するとともに、「中心拠点」、さらには、本市全体の“玄関口”にもなりうる『交通拠点』の形成を考えます。

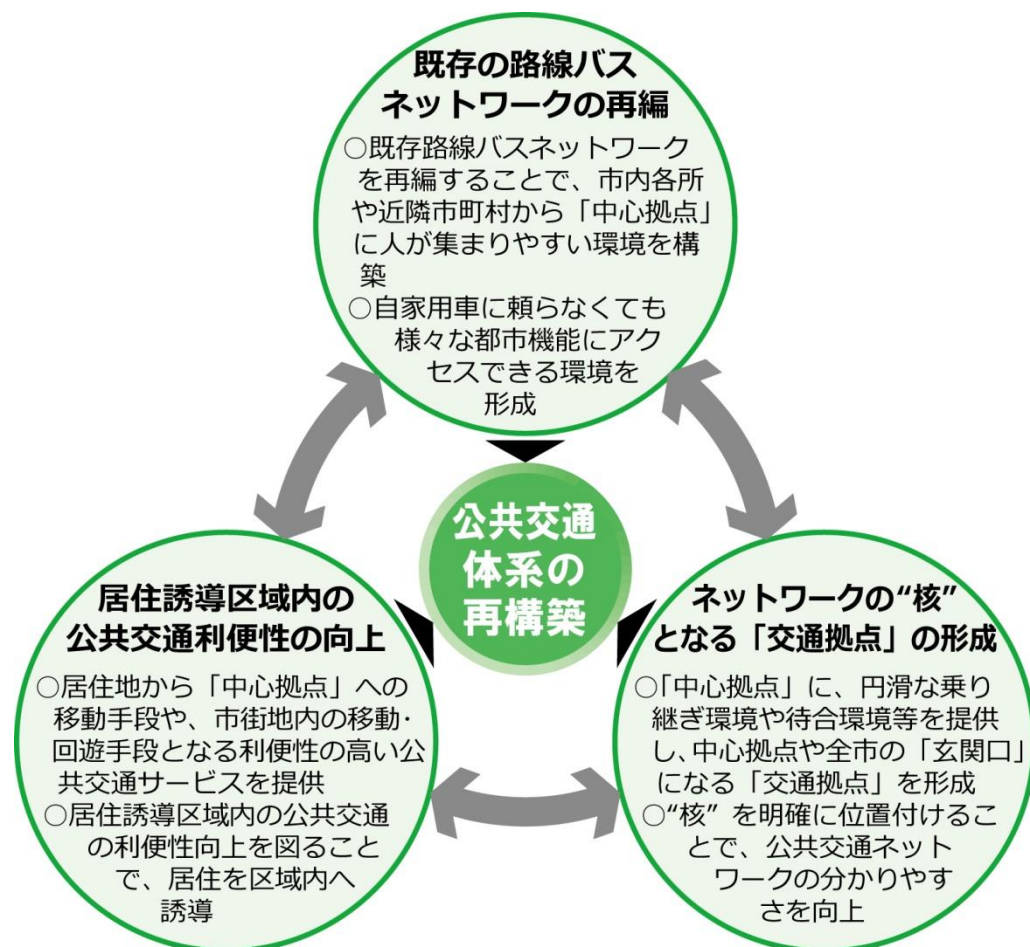


図 公共交通ネットワークの基本的な考え方

6. 居住誘導区域について

6-1 居住誘導区域の設定

十和田市の人口は昭和 60 年頃まで増加してきたものの、その後しばらくは横ばい傾向で推移し、平成 12 年以降は減少に転じています。

市街地周辺の近年（平成 17 年～平成 27 年）の地区別人口の変化を見ると、市街地の外縁部等で人口が増加する一方で、市街地中心部付近で顕著な減少が見られ、こういったエリアで空き家等が増加してきているものと推察されます。

なお、人口減少が顕著なエリアは、昭和 60 年の DID とほぼ重複しています。

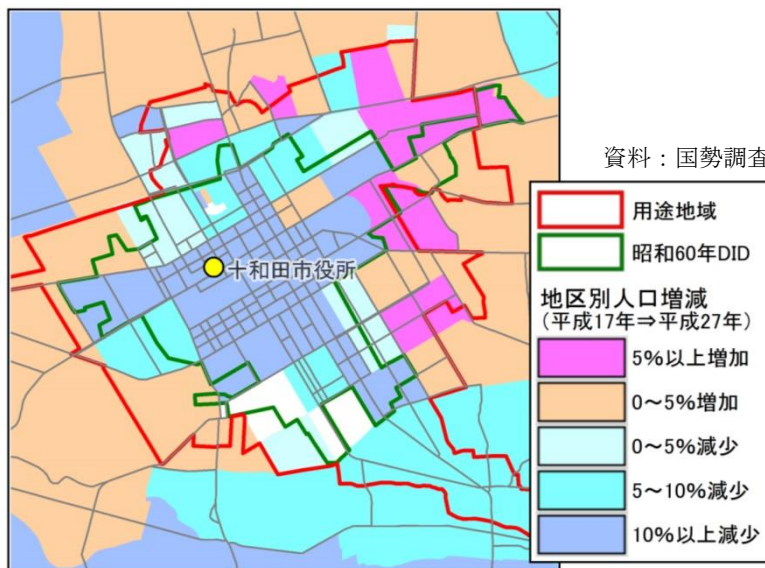


図 市街地周辺の地区別人口増減

DID の面積を見ると、昭和 60 年以降も拡大が続き、これにともない DID 内の人口密度も 40 人/ha を下回る水準にまで低下していることから、十和田市では概ね昭和 60 年頃までに一定の市街地形成が図られ、その後は市街地の外側に向かって密度低下を引き起こしながら拡大してきたものと考えられます。

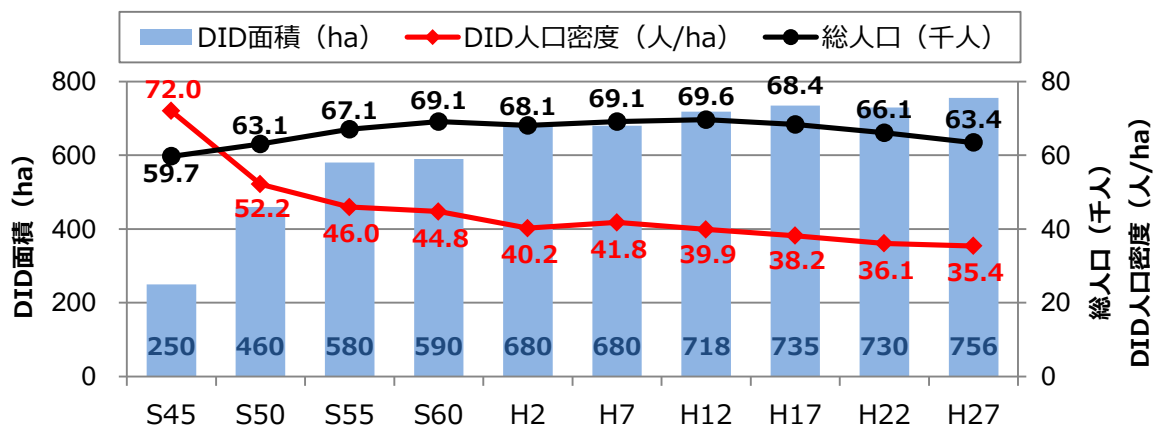


図 人口推移と DID (人口集中地区) の変化

資料：国勢調査

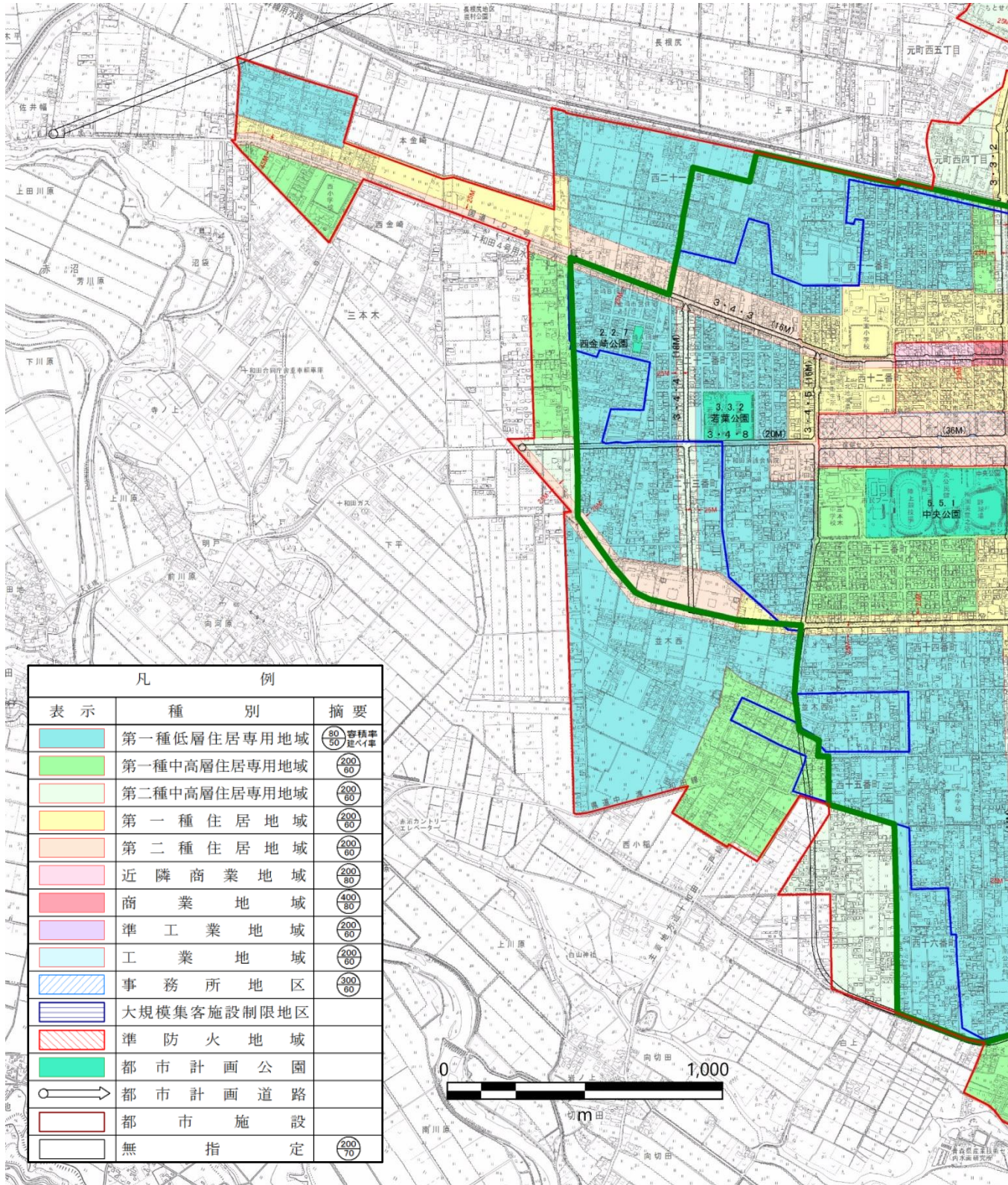
以上のことから、公的ストックが充実した従来からの市街地で、人口減少の進展に伴い空き家等が増加しつつあるエリアを『新陳代謝』促進の必要性が高い区域として捉え、「居住誘導区域」を設定することを考えます。

6-2 居住誘導区域の範囲

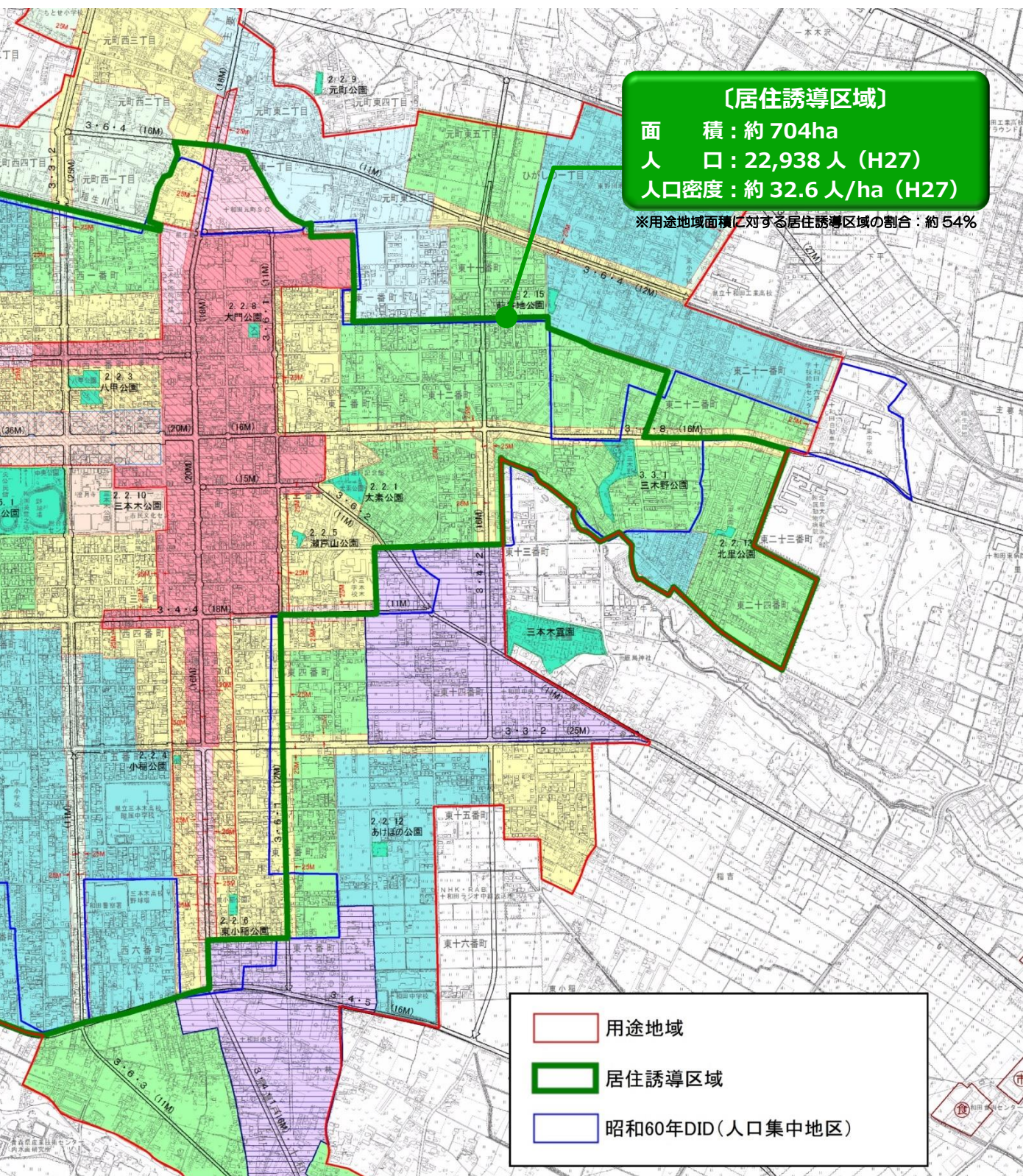
以上に示した考え方に基づき、道路（未整備都市計画道路含む）・鉄道・河川などの地形・地物、または、用途地域界で区分することを基本として居住誘導区域の範囲を設定します。

なお、居住環境を阻害する施設が立地する可能性がある工業系用途地域（工業地域・

■「居住誘導区域」の範囲



準工業地域)については居住を積極的に誘導していくことは考えにくいこと、また、現状でも農地等のまとまった低未利用地が混在するエリアについては人口密度の維持などの観点から開発をコントロールすることが望ましいことから、こうしたエリアについては居住誘導区域には含まないものとします。



7. 都市機能誘導区域について

7-1 「都市機能誘導区域」に誘導する施設

(1) 誘導施設設定の考え方

都市機能誘導の基本的な考え方を踏まえ、「都市レベル」「地域レベル」それぞれについて、以下の考え方に基づいて「誘導施設」を設定します。

表 誘導施設設定の考え方

都市レベル	<ul style="list-style-type: none">○市民の生活を支える都市機能のうち、市全体やさらに広域からの利用が見込まれる都市機能を誘導施設とします。○特に十和田市の場合、「官庁街」やその周辺に様々な行政機能や文化機能が集積していることが大きな特徴・優位点であることから、今後もこうした機能集積の維持・拡充を図っていきます。○このため、施設更新にともなう郊外流出の抑制なども念頭に、行政関連施設なども含めて幅広く誘導施設に設定することを考えます。
地域レベル	<ul style="list-style-type: none">○地域レベルの都市機能誘導区域は、白地地域への都市機能の流出・拡散を抑制することが主眼であることから、自家用車での利用が大部分を占める施設や、市全域とはいわないまでも利用圏域がある程度広い施設など、流出・拡散の可能性が懸念される施設を中心に誘導施設を設定することを考えます。○なお、農業が基幹産業の一つとなっている十和田市の状況を踏まえると、田園地域の農業集落については将来的にも何らかの形で維持・存続を図っていくことを考える必要があります。このため、こうした集落を維持していくために重要となる施設（保育所等）については、引き続き集落内に立地することが望ましいと考えられるため、誘導の対象外とすることを基本とします。

(2) 誘導施設の設定

「都市レベル」「地域レベル」それぞれの都市機能誘導区域の誘導施設を以下の通り設定します。ただし、都市機能誘導区域内であっても、指定されている用途地域によっては建築が制限される場合があります。

なお、誘導施設の具体的な定義については資料編に掲載しています。（p.56～57 参照）

表 誘導の対象とする施設（誘導施設）：都市レベル

誘導施設	定義（概要）
①医療施設	○一般病床数が100床以上の病院
②商業施設	○店舗等の床面積が3,000㎡以上の施設
③福祉施設	○地域保健法に定義される「市町村保健センター」
④文化施設等	○以下のいずれかに該当する施設 <ul style="list-style-type: none"> ・図書館・博物館・美術館またはこれに類する施設（ただし、元々存在する観光・歴史資源等の展示や保存・活用などを主目的として、その周辺に立地する施設は除く） ・公民館のうち対象区域を市全域とする施設 ・興行場法に定義される興行場またはこれに類するもので、200㎡以上の客席を有する施設 ・市全域を対象とし、多種多様な学習機会の場の提供や市民の生涯学習の促進及び振興を目的とする施設
⑤行政施設等	○以下のいずれかに該当する施設 <ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎 ・国・県の機関のうち、市全域を対象区域として市民の生活に係る諸手続きや相談等の窓口を有する施設 ・日本郵便株式会社の事業所のうち、窓口（郵便・銀行・保険）業務と集配業務のいずれの業務も行う施設 ・その他、農業協同組合やガス・電力・通信などの事業を営む企業など、公益的な性格が強い団体が設置する施設で、市全域を対象区域として市民の生活に係る諸手続きや相談等の窓口を有する施設
⑥交通拠点施設	○自動車ターミナル法に基づく「バスターミナル」またはこれに類する自動車ターミナルに付随する建築物
⑦その他	○上記①～⑥の用に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以上の施設

表 誘導の対象とする施設（誘導施設）：地域レベル

誘導施設	定義（概要）
①医療施設	○一般病床数20床以上、100床未満の病院
②商業施設	○店舗等の床面積が500㎡以上、3,000㎡未満の施設
③福祉施設	○以下のいずれかに該当する施設 <ul style="list-style-type: none"> ・介護保険法に定義される「地域包括支援センター」 ・介護や支援が必要な高齢者を対象として、通所系サービス事業を実施する施設

7-2 都市機能誘導区域の設定

(1) 「都市レベル」の都市機能誘導区域の設定

十和田市の中心部は、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」であり、市の経済等の中心的な役割を担ってきた場所です。また、これまでも「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でもあります。

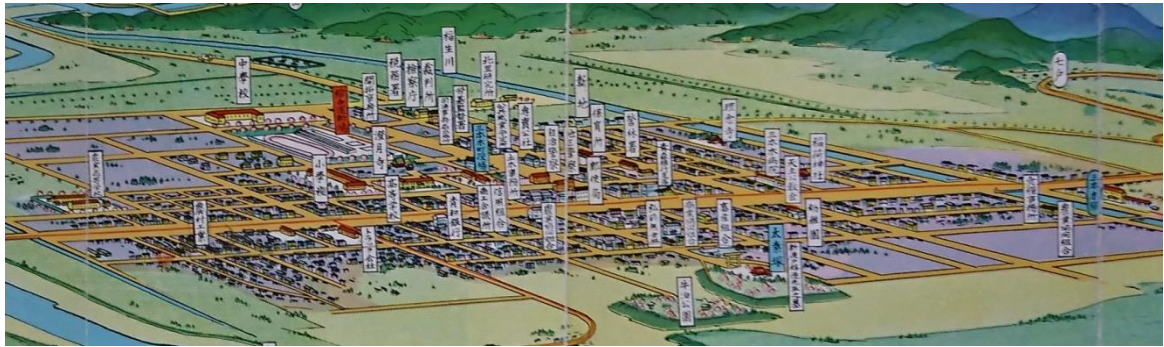


図 昭和初期頃の中心市街地（三本木町観光鳥瞰図）

加えて、「官庁街」には多くの行政施設や文化施設などが集積、十和田市の大きな特徴・優位点となっており、隣接する中央公園等も含めて、人が「集まる」「滞在する」大きな要素となっていることから、こうした集積を維持しつつ、一体的なエリアとして取り扱っていくことで、都市機能を誘導しさらなる集積を図っていくことを考えます。

なお、「都市レベル」の都市機能誘導区域（中心拠点）は都市全体の高齢者も含めた市民全体の生活を支える役割を担う場所であることから、公共交通によるアクセスも考慮して、中心市街地の主要な都市軸を構成する官庁街通りおよび井戸頭・相坂線（アーケード街）から幅 300m 程度の範囲を目安にコンパクトに範囲で設定することを考えます。

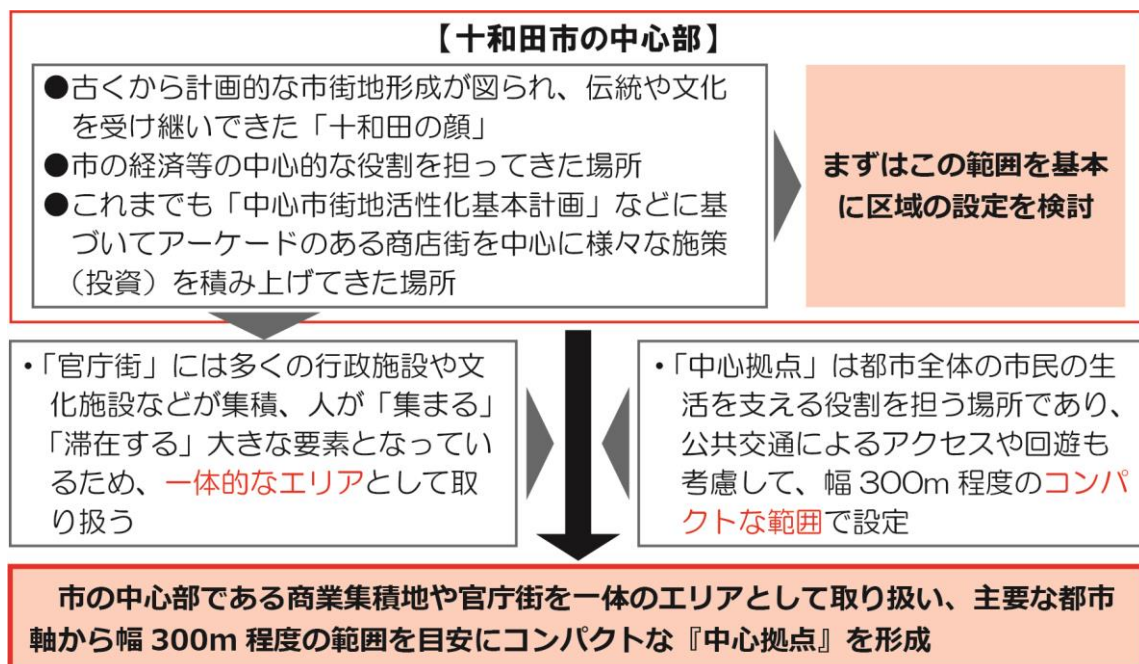


図 「都市レベル」の都市機能誘導区域の設定

(2) 「地域レベル」の都市機能誘導区域の設定

「地域レベル」の都市機能誘導区域については、あくまでも「居住誘導区域」の人口集積の維持と組み合わせることにより、「地域の生活を支える基本的な都市機能」を確保していくことを主眼としたもので、居住誘導区域を補完するものになります。

このため、前述した「地域レベル」の都市機能誘導区域の「誘導施設」が現行の用途地域でも立地可能な範囲で幅広く設定することを考えます。

また、市街地内に集積する「公的ストック」の有効活用の観点から、「地域レベルの都市機能誘導区域」外においても、「十和田市公共施設等総合管理計画」に記載されている施設、および、市が所有する土地等の活用については、「地域レベルの都市機能誘導区域」と同様に取り扱うこととします。

- 「地域レベル」の都市機能誘導区域については、「誘導施設」が現行の用途地域でも立地可能な範囲で幅広く設定します。
- 具体的には、居住誘導区域のうち、第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域が指定されているエリアを基本として区域を設定します。
- ただし、区域境界となる幹線道路等の沿道において、片側かつ道路から幅 25m 以下の「線」状の区域となる箇所については、効果的に都市機能の集積を図っていくことが困難であると考えられるため除外します。

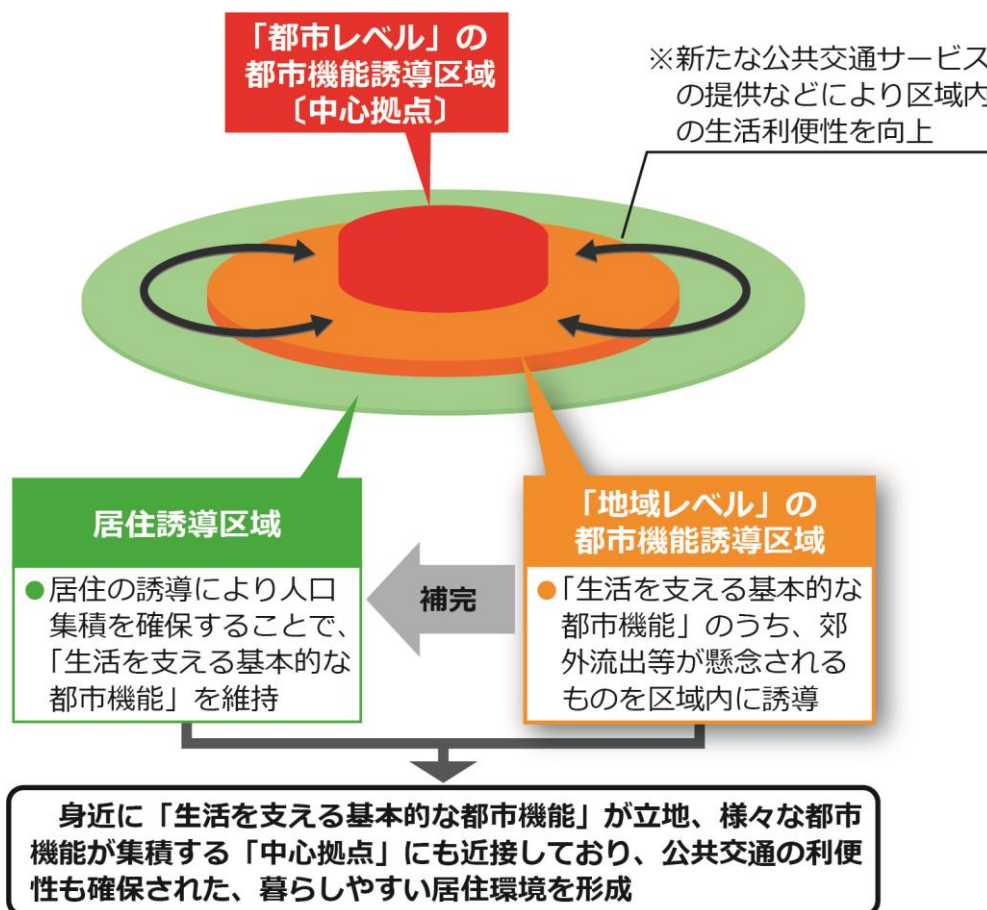


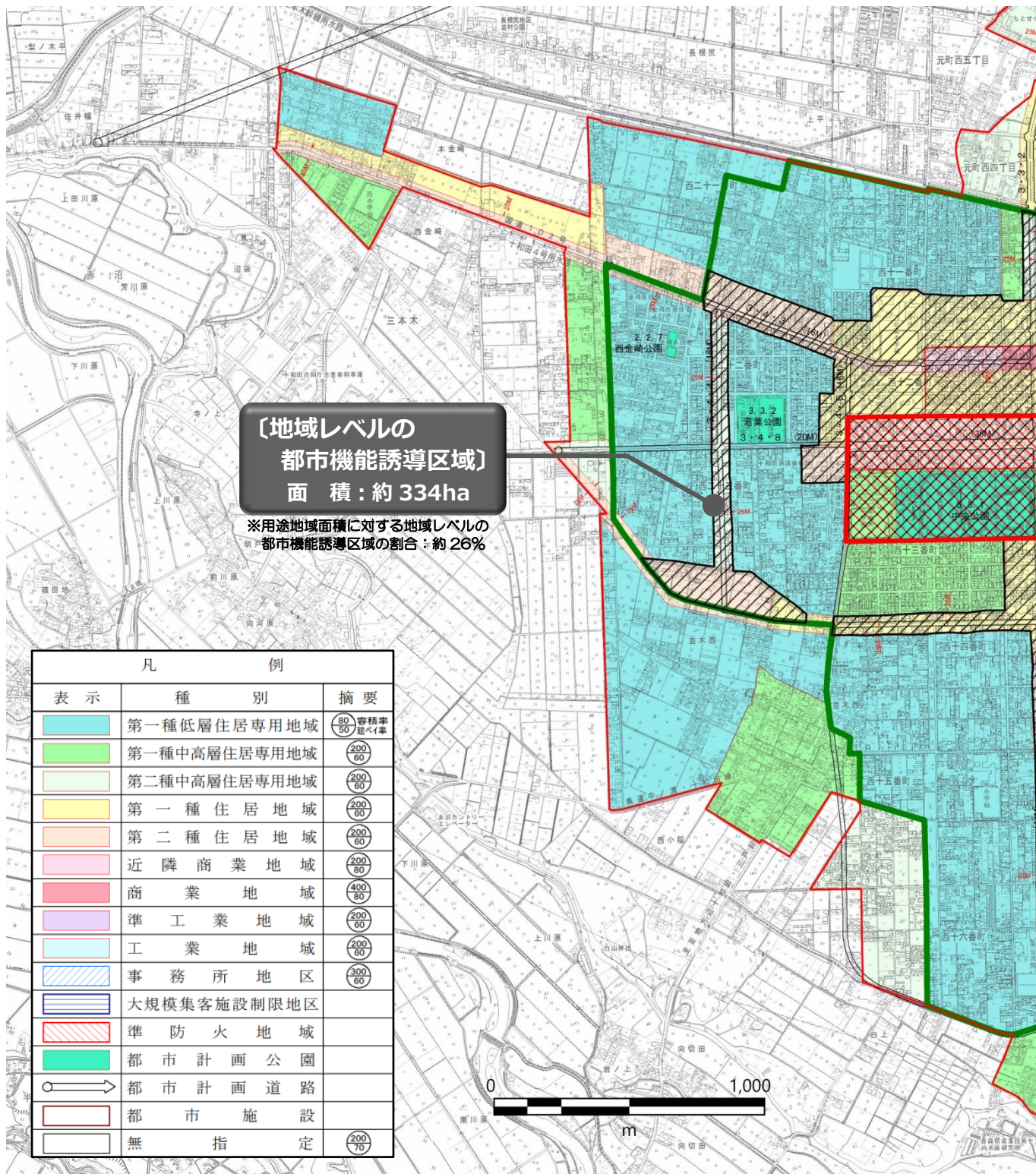
図 「地域レベル」の都市機能誘導区域の設定

7-3 都市機能誘導区域の範囲

以上に示した考え方に基づき、道路（未整備都市計画道路含む）・鉄道・河川などの地形・地物、または、用途地域界で区分することを基本として都市機能誘導区域の範囲を設定します。

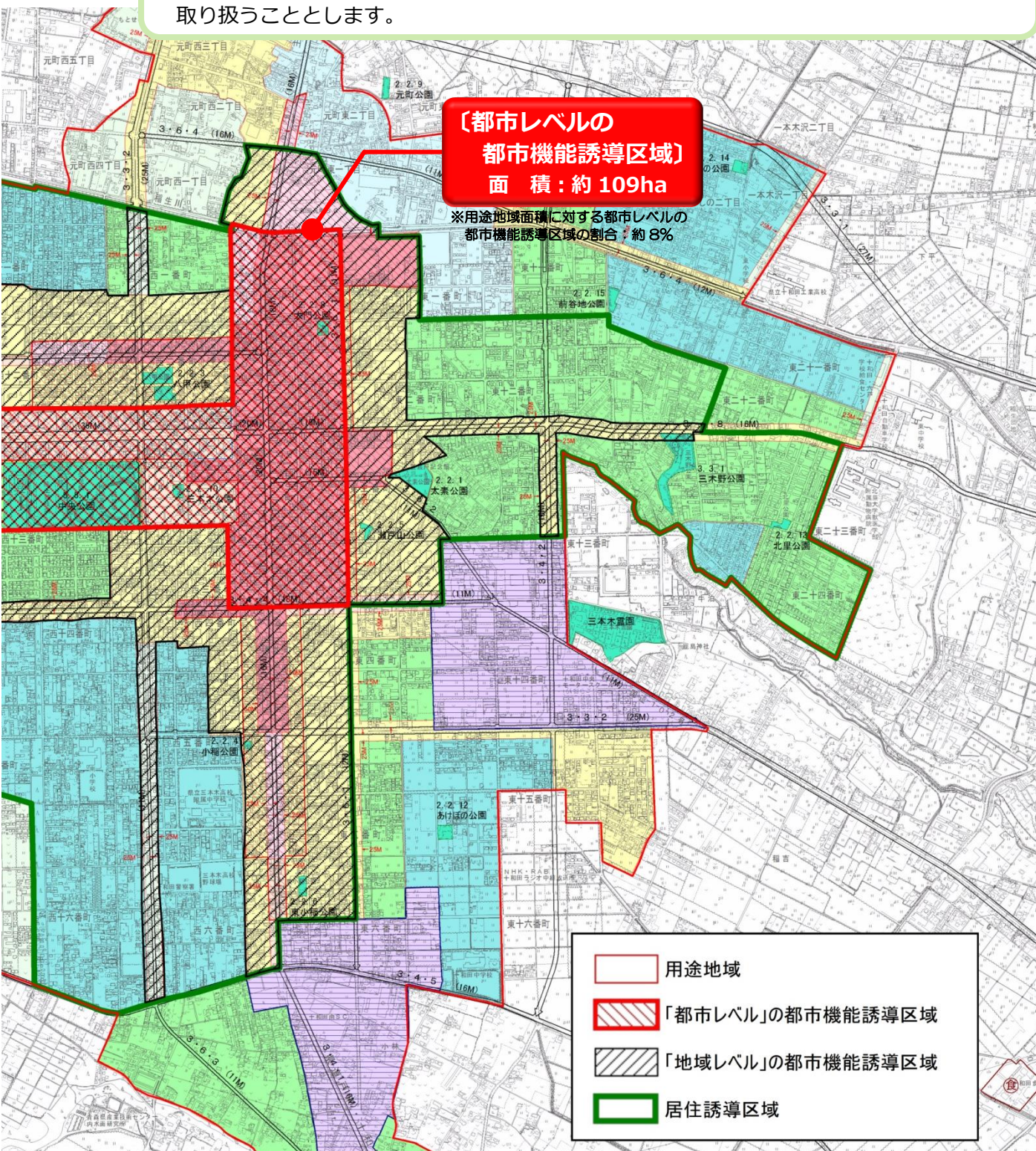
なお、道路を境界とする場合は、区域外側の道路端までを範囲に含めることとします。

■ 「都市機能誘導区域」の範囲



都市機能誘導区域外の「公的ストック」の有効活用について

- ★十和田市の市街地内には教育施設や公民館、その他公共施設などの「公的ストック」が多数集積しており、これが本市の大きな“強み”の一つになっています。
- ★今後の少子化の進展により統廃合や空き教室の発生などが想定される教育施設はもちろんのこと、その他の公共施設等や市が所有する低未利用地などについても、中長期的には機能の複合化などによる有効活用を図り、“強み”を活かしていくことが重要になります。
- ★このため、市街地内の「公的ストック」については、区域にこだわらず有効な利活用を推進していくこととし、「十和田市公共施設等総合管理計画」に記載されている施設、および、市が所有する土地等の活用については、「地域レベルの都市機能誘導区域」と同様に取り扱うこととします。



8. 都市機能および居住を誘導するための施策

8-1 都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方

都市機能や居住を誘導するための施策としては、誘導の対象となる都市機能（誘導施設）や住宅等の立地に対して直接的な支援等を行う施策のほか、良好な都市環境・居住環境を形成・維持することで都市機能や住宅等が立地しやすい状況を整えるなどの間接的な施策なども考えられます。

また、都市機能については、誘導の対象となる施設等に限らず、様々な都市機能が区域内に立地・集積することで拠点性や魅力が高まり、さらなる機能集積につながっていくことも期待されます。

このため、以下に示すような多様な誘導施策を包括的に推進していくことで、区域内への都市機能や住宅等の誘導を図ります。

表 都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方

都市機能誘導区域	「誘導施設」の整備等	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 国の支援策なども活用しながら、「誘導施設」に該当する公共施設等を都市機能誘導区域内に整備・更新・集約化していくことで、都市機能の集積や高度化を図ります。 ✓ こうした施設が”呼び水”となり、「誘導施設」を含めた様々な都市機能の立地・集積につながっていくことも期待されます。
	その他の都市機能の整備等	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 「誘導施設」には該当しないものの、都市機能誘導区域の機能や魅力・利便性の向上につながる公共施設等については都市機能誘導区域内に整備・更新していくことで多様な都市機能の立地・集積を促進します。
	直接的な誘導施策	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 国の支援策なども活用しながら、民間事業者等が行う「誘導施設」に該当する施設の整備に対して、直接的な支援策等を実施することで、都市機能の立地・集積を図ります。
	間接的な誘導施策	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 「誘導施設」を含めた各種都市機能が区域内に立地しやすい都市環境を形成・維持することで、多様な都市機能が集積しやすい状況を整えます。
居住誘導区域	住宅の整備等	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 公営住宅を居住誘導区域内に整備・更新・集約化していくこと、あるいは、居住誘導区域内の空き家等をみなし公営住宅などとして活用していくことなどにより、区域内への人口の集積、人口密度の維持・向上を図ります。
	直接的な誘導施策	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 民間事業者等が行う一定規模以上の住宅開発などに対して、直接的な支援策等を実施することで、居住の集約・人口密度の維持・向上を図ります。 ✓ また、立地適正化計画制度では誘導の対象にはならない個人の転入者・転居者などに対しても、情報提供や働きかけを行うことで、居住誘導区域内の居住を促進します。
	間接的な誘導施策	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 一定規模以上の住宅開発等はもちろんのこと、個人住宅なども含めた住宅全般が区域内に立地しやすい居住環境を形成・維持することで、居住が集積しやすい状況を整えます。

8-2 都市機能を誘導するための施策

区域内への都市機能の誘導に向けて、以下の施策を実施・検討します。

なお、誘導施策については今後も継続的に検討を行い、見直しや拡充を図っていきます。

(1) 「誘導施設」の整備等

◆市庁舎の整備

- ・誘導施設のうち、「行政施設等」に該当する「市庁舎」について、都市機能誘導区域（都市レベル）での整備（現状の敷地内での建て替え）を行います。

◆文化施設等の整備（検討）

- ・十和田市の歴史・文化資源などに関連した文化施設等の都市機能誘導区域（都市レベル）への整備を検討します。

◆地域包括支援センターの移転・設置

- ・現在、旧十和田湖町（都市計画区域外）に立地している地域包括支援センターの機能強化を図るため、都市機能誘導区域（地域レベル）内の3カ所（主要小学校3学区内）への移転・設置を行います。

◆交通拠点施設の整備（検討）

- ・地域公共交通の拠点となる「交通拠点施設」の都市機能誘導区域（都市レベル）への整備に向けて、公設民営や行政施設等との合築、床の一部取得による行政施設等の設置等の可能性も視野に、整備主体や整備手法などを検討します。

◆国・県・その他公的団体などへの働きかけ

- ・国・県等の行政機関やその他公的団体が整備（更新）する誘導施設については、都市機能誘導区域（都市レベル）への立地に向けた強力な働きかけ・申し入れを実施します。

(2) その他の都市機能の整備等

◆その他公共施設等の整備（検討）

- ・市が主体となって整備（更新）する各種施設等については、施設の利用圏域なども考慮しつつ、「公共施設等総合管理計画」などとも連携しながら、都市レベルあるいは地域レベルの都市機能誘導区域への立地を計画的に推進していくことを検討します。

◆国・県・その他公的団体などへの働きかけ

- ・国・県等の行政機関やその他公的団体が整備（更新）する施設についても、施設の利用圏域なども考慮しつつ、できる限り都市レベルあるいは地域レベルの都市機能誘導区域に立地するよう強力的に働きかけ・申し入れを実施します。

(3) 直接的な誘導施策の実施

◆誘導施設に対する税制上の特例措置

- ・ 誘導施設の整備に関連する事業用資産の買換や取得・譲渡などに際して、税制上の特例措置が受けられます。（国が直接実施）
- ・ 区域内に誘導施設を整備した場合、固定資産税・都市計画税の一定期間の減免など、市独自の特例措置を検討します。

◆民間都市開発推進機構による金融上の支援措置〔国が直接実施〕

- ・ 民間都市事業等に対して、民間都市開発推進機構による出資や費用の一部負担などの金融上の支援措置が受けられます。（国が直接実施）

◆民間事業者等による誘導施設の整備に対する支援（検討）

- ・ 民間事業者等が区域内に誘導施設を整備する際、国の支援制度なども活用しながら、事業費を一部負担する、整備後の床の一部を取得するなどの支援を検討します。

◆市が保有する不動産の有効活用（検討）

- ・ 区域内に市が保有する不動産の有効活用を念頭に、民間事業者等による誘導施設の整備に対する市の遊休不動産の譲渡や賃料減免の支援策を検討します。

◆区域内の土地の取得や貸借を斡旋・仲介する仕組みの構築（検討）

- ・ 区域内に誘導施設を整備する際に、土地や床の取得や貸借を斡旋・仲介する仕組みの構築を検討します。

◆容積率や用途規制の緩和（検討）

- ・ 指定された用途地域や容積率では「誘導施設」の立地が困難であると考えられる場合、「特定用途誘導地区」を指定することなどにより、用途規制や容積率の緩和を検討します。

◆地権者の合意形成などに対する支援（検討）

- ・ 誘導施設の整備に際して市街地の再開発・共同建て替え等が想定される場合、専門家の派遣や必要な調査等の実施など、地権者の合意形成を図るための支援策を検討します。

(4) 間接的な誘導施策の実施

○都市機能の立地場所としての区域の魅力を高める施策

◆区域に人が集まりやすい環境づくり（検討）

- ・市内各所や市街地（居住誘導区域）内から都市機能誘導区域へのアクセス利便性の向上に向けて、公共交通体系の再構築（路線再編・交通拠点整備・料金施策等）や、道路ネットワークの充実、駐車場の運用の工夫、自転車走行環境の改善等を図ることで、広域や市内各所から人が集まりやすい環境を形成していくことを検討します。

◆区域内に人が滞在・回遊しやすい環境づくり（検討）

- ・快適な歩行者空間の整備や、公園・広場・休憩スペースの整備、区域内の移動に利用できる公共交通サービスの提供などを行うことで、区域内で人が滞在しやすい、区域内を回遊しやすい環境を形成していくことを検討します。

○潜在的な都市機能立地二ーズを掘り起こす施策

◆面的整備等の実施による都市機能立地余地の創出（検討）

- ・面的な市街地整備などを推進することで、新たな都市機能が立地可能な「余地」を創出していくことを検討します。

◆区域内の不動産の流動化に向けた施策の実施（検討）

- ・空き地や空き床の抱え込みを解消し、区域内の不動産の流動化を図るための施策を検討します。

◆空き地・空き床などに関する情報提供等の実施（検討）

- ・区域内の空き地・空き床などの情報の収集・一元化、情報の提供を行うとともに、土地・建物等の譲渡や貸借の促進・調整（マネジメント）を行う仕組みの構築を検討します。

○都市機能の集積に向けた機運を高める施策

◆立地適正化計画に関する情報発信・啓発活動の実施

- ・立地適正化計画により実現を目指す都市の姿や期待される効果、都市機能誘導のための施策などを積極的に PR していくことで、都市機能の集積に向けた「機運」の醸成を図ります。

8-3 居住を誘導するための施策

区域内への住宅等の誘導に向けて、以下の施策を実施・検討します。

なお、誘導施策については今後も継続的に検討を行い、見直しや拡充を図っていきます。

(1) 住宅の整備等

◆区域内への市営住宅の整備（検討）

- ・「公共施設等総合管理計画」とも連携しながら、区域内の市営住宅の更新や、市内各所に分散立地する市営住宅の区域内への集約整備などを検討します。

◆民間住宅等のみなし公営住宅としての活用（検討）

- ・民間事業者等が区域内に整備する集合住宅等や、区域内の空き家等をみなし公営住宅として活用することで、人口の集積を図っていくことを検討します。
- ・なお、民間事業者等が整備する集合住宅等のみなし公営住宅としての活用は、区域内への集合住宅等の整備促進にもつながることが期待され、後述する「直接的な誘導施策」としての効果も期待されます。

(2) 直接的な誘導施策

◆集合住宅等に対する税制上の特例措置（検討）

- ・区域内に集合住宅等を整備した場合、固定資産税・都市計画税の一定期間の減免など、市独自の特例措置を検討します。
- ・これは、民間事業者等にとっての直接的なインセンティブではないものの、住宅取得者の経済的な負担軽減が住宅需要を喚起し、事業性の向上につながることも期待されます。

◆民間事業者等による集合住宅等の整備に対する支援（検討）

- ・民間事業者等が区域内に集合住宅等を整備する際、事業費を一部負担するなどの支援を検討します。

◆市が保有する不動産の有効活用（検討）

- ・区域内に市が保有する不動産の有効活用を念頭に、民間事業者等による集合住宅等の整備に対する市の遊休不動産の譲渡など支援策を検討します。

◆区域内の土地の取得や貸借を斡旋・仲介する仕組みの構築（検討）

- ・区域内に集合住宅等を整備する際に、土地や床の取得や貸借を斡旋・仲介する仕組みの構築を検討する。

◆地権者の合意形成などに対する支援（検討）

- ・集合住宅等の整備に際して市街地の再開発・共同建て替え等が想定される場合、専門家の派遣や必要な調査等の実施など、地権者の合意形成を図るための支援策を検討します。

(3) 間接的な誘導施策

○居住地としての区域の魅力を高める施策

◆良好な居住環境づくり（検討）

- ・公園や道路、安全・快適な歩行者空間などをはじめとする都市基盤の適正な管理や改善を図ることで、良好な居住環境の維持・形成を図っていくことを検討します。

◆公共交通の利便性向上（検討）

- ・区域内から都市機能誘導区域や交通拠点へアクセスしやすい公共交通ネットワークの構築など、公共交通の利便性向上を図っていくことを検討します。

○潜在的な住宅需要を掘り起こす施策

◆面的整備等の実施による住宅等立地余地の創出（検討）

- ・面的な市街地整備などを推進することで、新たな住宅等が立地可能な「余地」を創出していくことを検討します。
- ・また、狭小宅地などについては、共同建て替え等の実施に向けた地権者の合意形成を図るための支援策などを検討します。

◆区域内の不動産の流動化に向けた施策の実施（検討）

- ・固定資産税等の減免などといった税制上の工夫なども念頭に、空き地や空き家の抱え込みを解消し、区域内の不動産の流動化を図るための施策を検討します。

◆空き地・空き家などに関する情報提供等の実施（検討）

- ・「空き家バンク」の取り組みなどとも連携しながら、区域内の空き地・空き家などの情報を収集・一元化、情報提供を実施するとともに、土地・建物等の譲渡や貸借の促進・調整（マネジメント）を行う仕組みの構築を検討します。

9. 届出制度について

都市機能誘導区域や居住誘導区域が設定・公表された場合、都市再生特別措置法第 88 条および第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外または居住誘導区域外で以下の行為を行う際には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて市長に届け出ることが必要となります。

(1) 届出の対象となる行為

届出の対象となる行為は以下の通りです。

ただし、都市機能誘導区域外であっても、「十和田市公共施設等総合管理計画」に記載されている施設、および、市が所有する土地等の「公的ストック」を有効活用して、「地域レベルの都市機能誘導区域」の誘導施設を設置する場合には、届出の対象外となります。

なお、都市機能誘導区域の「誘導施設」については、p.39 をご参照ください。

<p>都市機能 誘導区域外</p>	<p>下記の開発・建築行為を行おうとする区域・敷地の全部または一部が都市機能誘導区域外にある場合は、届出の対象となります。</p> <p>■ 開発行為^{※12}</p> <p>○誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為</p> <p>■ 建築行為</p> <p>①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</p> <p>②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合</p>
<p>居住誘導 区域外</p>	<p>下記の開発・建築行為を行おうとする区域・敷地の全部または一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象となります。</p> <p>■ 開発行為</p> <p>①3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為</p> <p>②1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの</p> <p>■ 建築行為</p> <p>①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合</p>

※12 【開発行為】ここでは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

(2) 届出書および添付書類

届出の際には、それぞれ以下の様式による届出書及び添付書類を提出する必要があります。

なお、各種届出様式については資料編に掲載しています。(p.58～63 参照)

表 届出書・添付書類：居住誘導区域関連

区 分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式第 10	<ul style="list-style-type: none"> ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺 1,000 分の 1 以上) ・設計図(縮尺 100 分の 1 以上) ・その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等(縮尺 1,000 分の 1 程度)】
建築行為の場合	様式第 11	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面 (縮尺 100 分の 1 以上) ・住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺 50 分の 1 以上) ・その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等(縮尺 1,000 分の 1 程度)】
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	様式第 12	<ul style="list-style-type: none"> ・上記と同じ

表 届出書・添付書類：都市機能誘導区域関連

区 分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式第 18	<ul style="list-style-type: none"> ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺 1,000 分の 1 以上) ・設計図(縮尺 100 分の 1 以上) ・その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等(縮尺 1,000 分の 1 程度)】
建築行為の場合	様式第 19	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内における建築物の位置を表示する図面 (縮尺 100 分の 1 以上) ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺 50 分の 1 以上) ・その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等(縮尺 1,000 分の 1 程度)】
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	様式第 20	<ul style="list-style-type: none"> ・上記と同じ

(3) 勧告など

届出内容等が当該区域外への影響が生じる可能性がある場合において、必要があるときは市が届出者に対して開発規模の縮小や誘導区域内への立地等について勧告することがあります。

また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあっせん等を行うことがあります。

(4) 届出を怠った場合など

届出を怠った場合や、虚偽の届出を行った場合には、30万円以下の罰金に処する罰則が設けられています。（都市再生特別措置法第130条第2項及び第3項）

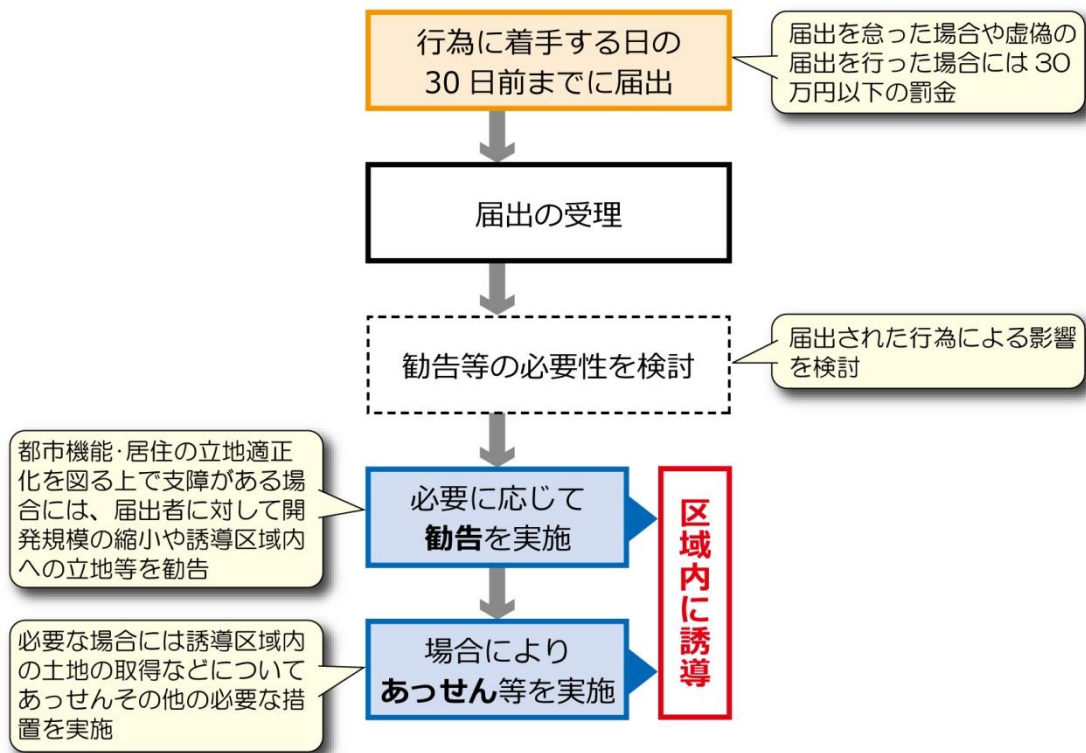


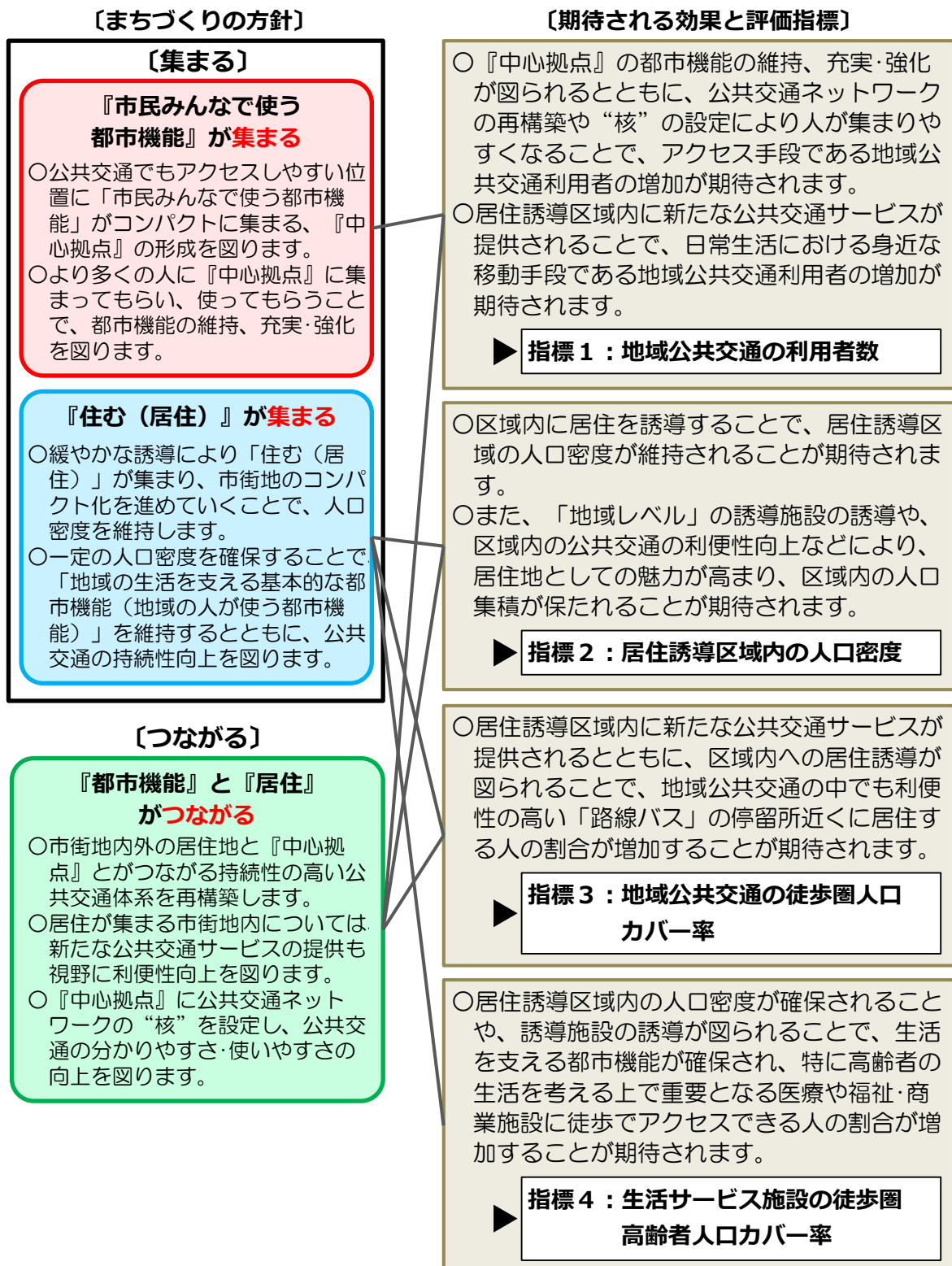
図 届出制度の流れ

10. 計画の評価方法等

10-1 評価指標の設定

(1) 評価指標の設定

まちづくりの方針に基づいた取り組みを進めていくことにより“期待される効果”を踏まえ、計画を評価するための指標を以下の通り設定します。



(2) 評価指標の目標値等

計画の達成状況を評価するための数値指標の定義および現況値・目標値は以下のとおりです。

表 評価指標の定義と現況値・目標値

No.	評価指標	指標の定義	現況値 (基準値)	目標値	
				H40	H50
1	地域公共交通の利用者数	○十和田市内を運行する地域公共交通 ^{※1} の年間総利用者数	86万人/年	104万人/年	95万人/年
2	居住誘導区域内の人口密度	○居住誘導区域内の人口密度	32.6人/ha	32.6人/ha	32.6人/ha
3	地域公共交通の徒歩圏人口カバー率	○十和田市の人口のうち、市内を運行する地域公共交通の路線バス停留所 ^{※2} から半径300m圏域に居住する人口の割合	51%	69%	73%
4	生活サービス施設の徒歩圏高齢者人口カバー率	○十和田市の高齢者人口のうち、医療施設 ^{※3} ・福祉施設 ^{※4} ・商業施設 ^{※5} の全てから半径300m圏域に含まれるエリアに居住する高齢者人口の割合	19%	21%	31%

※1【地域公共交通】十和田市内を運行する路線バス、予約式乗合タクシー、過疎地有償運送（観光・ビジネス客の利用が主である七戸十和田奥入瀬シャトルバスや三沢空港⇄十和田市街地乗合タクシー、JRバス東北・おいらせ号などは除く）

※2【地域公共交通のバス停・停留所】上記で示した地域公共交通のうち、「路線バス」の停留所

※3【医療施設】病院・診療所

※4【福祉施設】誘導施設として設定する福祉施設のち通所系サービス事業所

※5【商業施設】食料品を販売するスーパーマーケット、コンビニエンスストア等

参考：居住誘導区域への誘導人口

居住誘導区域内の人口は平成52年までに約17,600人程度まで減少する予測となっていることから、人口密度を維持するためには、居住誘導区域外の将来人口の約18%にあたる5,300人程度を区域内に誘導していくことが必要です。

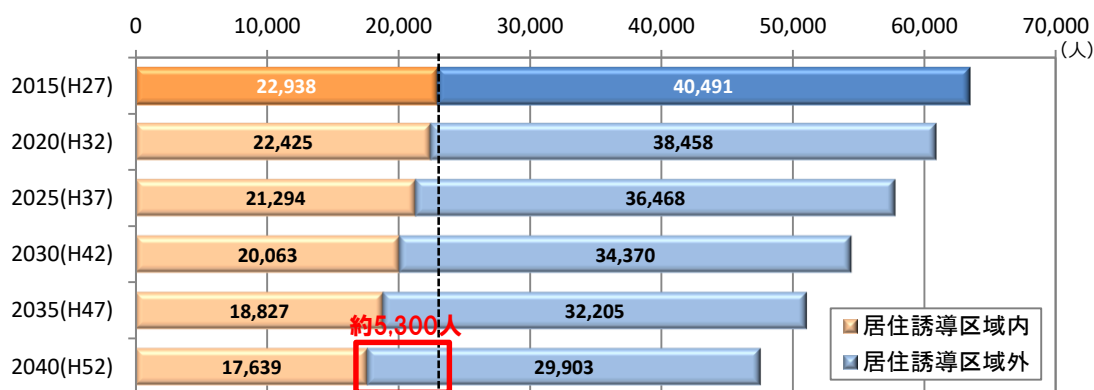


図 居住誘導区域内の誘導人口

資料：H27) 国勢調査、H32～52) 国立社会保障・人口問題研究所推計を基にした推計値

10-2 計画の評価方法

本計画は概ね 20 年後の平成 50 年（2038 年）を目標年次としますが、概ね 5 年を 1 サイクルとし、計画に基づく事業・施策の実施状況の確認や目標の達成状況の分析・評価を行った上で改善を図る「PDCA サイクル」を繰り返すことにより、計画の目標を着実に実現していきます。

また、必要に応じて用途地域等の都市計画の変更や、都市計画マスタープランの見直しなどを実施するなど、柔軟かつ効果的な運用を行います。

なお、評価結果については、都市計画に関し専門性・中立性を有する「十和田市都市計画審議会」に報告し、いただいたご意見を踏まえながら施策の充実・強化などの改善策を検討します。

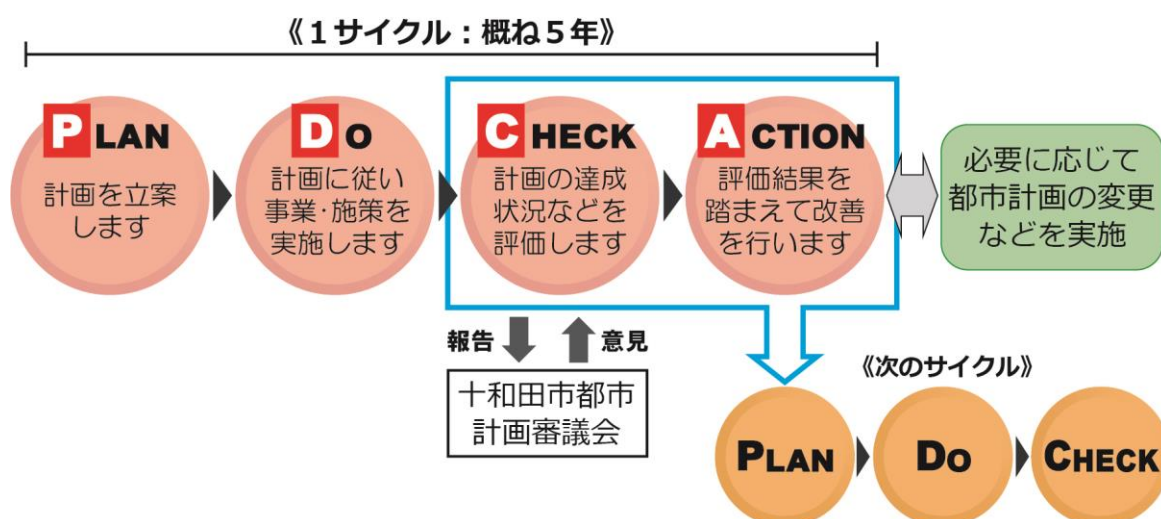


図 「PDCA サイクル」に基づく評価・改善

1. 「誘導施設」の定義（詳細）

（1）「都市レベル」の都市機能誘導区域の誘導施設

①医療施設

○一般病床^{※1}数が100床以上の病院

※1【一般病床】病院又は診療所の病床のうち、精神病床・感染症病床・結核病床・療養病床に該当する病床以外のものをいう。（医療法第7条第2項第5号）

②商業施設

○店舗等の床面積^{※2}が3,000㎡以上の施設

※2【店舗等の床面積】物販店舗、サービス店舗（銀行のATM、クリーニング店を含む。）および飲食店など、店舗等の用途に供される部分のほか、通路、バックヤード、荷さばき施設、廃棄物等保管施設、集客施設運営のための事務室、トイレ、厨房などを含む。ただし駐車場は含まない。

③福祉施設

○地域保健法に定義される「市町村保健センター」^{※3}

※3【市町村保健センター】住民に対し、健康相談、保健指導及び健康診査その他地域保健に関し必要な事業を行うことを目的とする施設（地域保健法第18条第2項）

④文化施設等

○以下のいずれかに該当する施設

- ・図書館^{※4}・博物館・美術館^{※5} またはこれらに類する施設（ただし、元々存在する観光・歴史資源等の展示や保存・活用などを主目的として、その周辺に立地する施設は除く）
- ・公民館^{※6}のうち対象区域を市全域とする施設
- ・興行場法に定義される興行場^{※7} またはこれに類するもので、200㎡以上の客席を有する施設
- ・市全域を対象とし、多種多様な学習機会の場の提供や市民の生涯学習の促進及び振興を目的とする施設

※4【図書館】図書、記録その他必要な資料を収集し、整理し、保存して、一般公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資することを目的とする施設で、地方公共団体、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が設置するもの（学校に附属する図書館又は図書室を除く。）（図書館法第2条）

※5【博物館・美術館】博物館法上の「登録博物館」（法第2条第1項）、「博物館相当施設（法第29条）」、および、博物館法上の登録・指定は受けていないものの博物館と同種の事業を行う「博物館類似施設」に該当する施設

※6【公民館】社会教育法第22条に定義される「公民館」

※7【興行場法に定義される興行場】映画、演劇、音楽、スポーツ、演芸又は観せ物を、公衆に見せ、又は聞かせる施設（法第1条第1項）

⑤行政施設等

○以下のいずれかに該当する施設

- ・市庁舎^{※8}
- ・国・県の機関のうち、市全域を対象区域として市民の生活に係る諸手続きや相談等の窓口を有する施設
- ・日本郵便株式会社の事業所のうち、窓口（郵便・銀行・保険）業務と集配業務のいずれの業務も行う施設
- ・その他、農業協同組合やガス・電力・通信などの事業を営む企業など、公益的な性格が強い団体が設置する施設で、市全域を対象区域として市民の生活に係る諸手続きや相談等の窓口を有する施設

※8【市庁舎】地方自治法第4条第1項の規定に基づき条例により定められた事務所

⑥交通拠点施設

○自動車ターミナル法に基づく「バスターミナル^{※9}」またはこれに類する自動車ターミナル^{※10}に付随する建築物

※9【バスターミナル】一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する自動車ターミナル（自動車ターミナル法第2条第1項）

※10【これに類する自動車ターミナル】一般乗合旅客自動車運送事業に加えて、その他の旅客自動車運送事業や自家用有償旅客運送などの用にも供する自動車ターミナル

⑦その他

○上記の①～⑥の用に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以上の施設

(2) 「地域レベル」の都市機能誘導区域の誘導施設

①医療施設

○一般病床^{※11}数20床以上、100床未満の病院

※11【一般病床】病院又は診療所の病床のうち、精神病床・感染症病床・結核病床・療養病床に該当する病床以外のものをいう。（医療法第7条第2項5号）

②商業施設

○店舗等の床面積^{※12}が500㎡以上、3,000㎡未満の施設

※12【店舗等の床面積】物販店舗、サービス店舗（銀行のATM、クリーニング店を含む。）および飲食店など、店舗等の用途に供される部分のほか、通路、バックヤード、荷さばき施設、廃棄物等保管施設、集客施設運営のための事務室、トイレ、厨房などを含む。ただし駐車場は含まない。

③福祉施設

○以下のいずれかに該当する施設

- ・介護保険法に定義される「地域包括支援センター」^{※13}
- ・介護や支援が必要な高齢者を対象として、通所系サービス事業^{※14}を実施する施設

※13【地域包括支援センター】第一号介護予防支援事業（居宅要支援被保険者に係るものを除く。）及び包括的支援事業その他厚生労働省令で定める事業を実施し、地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、その保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的とする施設（介護保険法115条の46第1項）

※14【通所系サービス】老人福祉法第5条の2第3項に定義される「老人デイサービス事業」、同法第5条の2第5項に定義される「小規模多機能型居宅介護事業」、介護保険法第8条第8項に定義される「通所リハビリテーション（デイケア）」

2. 届出様式

(1) 居住誘導区域関連

①様式第 10：開発行為届出書

様式第 10 (法施行規則第 35 条第 1 項第 1 号関係)

開発行為届出書【居住誘導区域外】

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

十和田市長 殿

届出者 住所

氏名

印

電話番号(携帯)

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	m ²
	3 住宅等の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあつてはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 添付書類 1)当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(縮尺 1/1,000 以上のもの)
2)設計図(縮尺 1/100 以上のもの)
3)その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等(縮尺 1/1,000 程度)】

②様式第 11：建築行為届出書

様式第 11（法施行規則第 35 条第 1 項第 2 号関係）

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書【居住誘導区域外】

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、

}	住宅等の新築	} について、下記により届け出ます。
	建築物を改築して住宅等とする行為	
	建築物の用途を変更して住宅等とする行為	

年 月 日

十和田市長 殿

届出者 住所

氏名

印

電話番号(携帯)

1 住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更しようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	所在、地番	
	地目	
	面積	㎡
2 新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途		
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途		
4 その他必要な事項		

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあつてはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 添付書類 1)敷地内における住宅等の位置を表示する図面(縮尺 1/100 以上のもの)
2)住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図(それぞれ縮尺 1/50 以上のもの)
3)その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等(縮尺 1/1,000 程度)】

③様式第 12：行為の変更届出書

様式第12（法施行規則第38条第1項関係）

行為の変更届出書
【居住誘導区域外】

年 月 日

十和田市長 殿

届出者 住 所

氏 名 印

電話番号

都市再生特別措置法第88条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、
下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注1. 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名
を記載すること。

2. 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合にお
いては、押印を省略することができる。

3. 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

4. 添付書類 開発行為または建築等行為の届出に必要な書類

(2) 都市機能誘導区域関連

①様式第 18：開発行為届出書

様式第 18 (法施行規則第 52 条第 1 項第 1 号関係)

開発行為届出書

【都市レベル・地域レベル都市機能誘導区域外】

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

十和田市長 殿

届出者 住所

氏名

印

電話番号(携帯)

開発行為の概要	1	開発区域に含まれる地域の名称	
	2	開発区域の面積	m ²
	3	建築物の用途	
	4	工事の着手予定年月日	年 月 日
	5	工事の完了予定年月日	年 月 日
	6	その他必要な事項	

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

- 3 添付書類 1) 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上のもの）
2) 設計図（縮尺 1/100 以上のもの）
3) その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等（縮尺 1/1,000 程度）】

②様式第 19：建築行為届出書

様式第 19（法施行規則第 52 条第 1 項第 2 号関係）

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書【都市レベル・地域レベル都市機能誘導区域外】

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、

{

 誘導施設を有する建築物の新築

 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為

 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為
 }

について、下記により届け出ます。

年 月 日

十和田市長 殿

届出者 住所

氏名

印

電話番号(携帯)

1 建築物を新築しようとする土地 又は改築若しくは用途の変更を しようとする建築物の存する土地の 所在、地番、地目及び面積	所在、地番	
	地目	
	面積	m ²
2 新築しようとする建築物又は改 築若しくは用途の変更後の建築物 の用途		
3 改築又は用途の変更をしよう とする場合は既存の建築物の用途		
4 その他必要な事項		

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 添付書類 1)敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上のもの）
2)建築物の二面以上の立面図及び各階平面図（それぞれ縮尺 1/50 以上のもの）
3)その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等（縮尺 1/1,000 程度）】

③様式第 20：行為の変更届出書

様式第 20（法施行規則第 55 条第 1 項関係）

行為の変更届出書
【都市レベル・地域レベル都市機能誘導区域外】

年 月 日

十和田市長 殿

届出者 住 所

氏 名 印

電話番号

都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、
下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名
を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合にお
いては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

4 添付書類 開発行為または建築等行為の届出に必要な書類。

十和田市 立地適正化計画

平成 30 年（2018 年）1 月

発行：十和田市建設部都市整備建築課

〒034-8615 青森県十和田市西十二番町 6 番 1 号

電 話：0176 (51) 6735 (直通) FAX：0176 (21) 3533

E-mail：toshiken@city.towada.lg.jp



十和田市 立地適正化計画

