

1. 土地利用の方針

土地利用は、良好な市街地形成のため、地域の特性や周辺環境に配慮しながら、適切に配置する必要があります。市街地エリアでの住居系、商業系、産業系の土地利用の方針を定め、だれもが住みやすく、賑わいのあるまちづくりをめざします。

(1) 住居系土地利用

人と自然が共生する快適な住環境の形成をめざし、住居系土地利用の方針を以下のように設定します。

- ・水と緑に囲まれた豊かな自然環境を活かし、地域の景観と調和した魅力ある住環境の形成を図ります。
- ・無秩序な開発を抑制し、緑地の保全や市街地内に残っている未利用地の有効活用を推進し、コンパクトなまちづくりの形成を図ります。
- ・道路、公園、上下水道等の生活関連施設の整備を計画的に進めながら、快適な住環境の形成を図ります。

上記の方針に基づき、住居系土地利用のゾーン区分を行い、各ゾーンの土地利用方針を以下のように設定します。

① 低中密度住宅ゾーン

商業系ゾーン^(※1)を取囲むように広がる住宅地一帯、相坂地域^(※2)の一部を低中密度住宅ゾーンとし、戸建住宅や集合住宅を中心に、一定規模の店舗の立地を許容し、住環境に配慮した地区の形成を図ります。

また、中心市街地においては、店舗の共同化や再開発等の土地利用の更新、高度利用に併せて居住機能と一体的な複合施設を誘導し、まちなか居住の推進を図ります。

② 低密度住宅ゾーン

低中密度住宅ゾーンを取囲むように広がる住宅地一帯を低密度住宅ゾーンとし、戸建住宅を中心とした良好な住環境の保全、形成を図ります。

また、市街地内外縁部に見られるまとまった農地は、良好な景観資源として保全し、自然環境豊かな住環境を図ります。

(※1) P-34 第3章 (2)商業系土地利用参照

(※2) P-56 第4章 1.地域区分参照

(2) 商業系土地利用

都市拠点の再生と魅力の創出をめざし、商業系土地利用の方針を以下のように設定します。

- ・ 中心市街地における商業施設の集積を促進し、活力と賑わいの再生を図り、魅力ある中心市街地の形成を図ります。
- ・ 身近な商店街、地域の生活拠点として、利用しやすい近隣商業施設の集積を図ります。

上記の方針に基づき、商業系土地利用のゾーン区分を行い、各ゾーンの土地利用方針を以下のように設定します。

① 中心商業ゾーン

稲生地域^(※1)の(主)十和田三戸線(旧国道4号)沿道及び十和田市駅周辺を中心商業ゾーンとし、空き店舗の解消を図るとともに、個店の魅力向上への取組等、消費者ニーズを反映し、商業基盤の充実及び広域集客力のある商業核の形成を図ります。

(主)十和田三戸線(旧国道4号)と(都)官庁街通り線交差点周辺を中心商業核、十和田市駅周辺を駅前商業核とし、2つの核を中心に賑わいと回遊性のある中心市街地の商業空間の形成を図ります。

② 近隣商業ゾーン

中心商業ゾーンの外郭にある幹線道路沿道を近隣商業ゾーンとし、主に日常生活のための商業地として、日用品店舗等の立地を誘導し、地域住民の生活を支援する商業空間の形成を図ります。

(※1) P-56 第4章 1. 地域区分参照

(3) 産業系土地利用

産業の振興と都市の再生をめざし、産業系土地利用の方針を以下のように設定します。

- ・周辺住環境との調和に配慮した、環境負荷の少ない工業施設を誘導します。
- ・道路基盤等と連携し、関連工業施設の利便性向上と、既存工業施設の保全、機能高度化をめざします。
- ・新幹線開業による新たな業務交流や駅前商業核とともに、本市の玄関口の形成を図ります。

上記の方針に基づき、産業系土地利用のゾーン区分を行い、各ゾーンの土地利用方針を以下のように設定します。

① 多機能産業・業務ゾーン

元町地域^(※1) 東部、東小稲地域^{※1} 南部の一部から相坂地域^(※1) 北部を多機能産業・業務ゾーンとし、周辺の住環境に配慮しながら、業務施設や軽工業の立地を誘導し、関連施設の利便性向上を図ります。

また、駅周辺では新幹線開業による新たな交流や、駅前商業核とともに本市の玄関口の形成を図ります。

② 自動車関連施設ゾーン

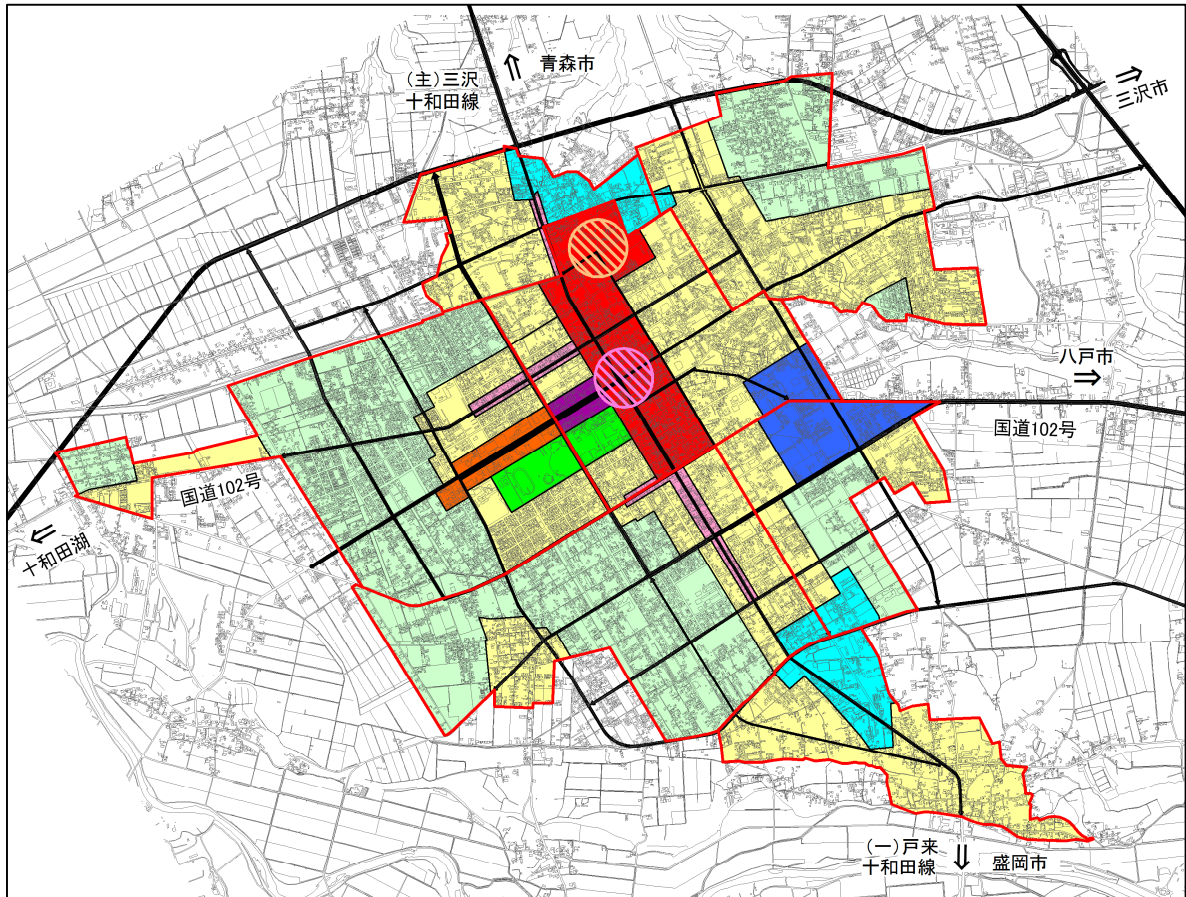
国道 102 号の三本木霊園付近を自動車関連施設ゾーンとし、自動車販売店や修理工場等のサービス工業の集積を図ります。













③ 大規模集客施設の制限

上記 2 つのゾーンの中で、準工業地域に指定されている区域は、1 万㎡を超える大規模集客施設の立地を抑制し、中心商業ゾーンへ誘導し中心市街地の活性化をめざします。

(※1) P-56 第 4 章 1. 地域区分参照

図 3-2 市街地エリアのゾーン別土地利用方針



凡 例			
	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