

## 第2章. 中心市街地の位置及び区域

### [1] 位置

#### 位置設定の考え方

- ・本市の市街地は、国道、主要地方道が交差し、私鉄十和田観光電鉄線が走るなど、県南内陸部の交通の要衝として、上北地域をはじめ広域の行政・金融・商業・情報機能が集積し、市民のみならず広域住民の消費生活の中心として発展してきた。
- ・市街地は直径約4Kmの円の範囲にほぼ収まり、市の人口の5割以上が住んでいる。中でも国道102号沿いの稲生町を中心とした商店街、歓楽街、開拓の歴史を残す史跡等が集積する地区、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、体育施設が並ぶ地区、本市の交通の要衝である十和田市駅周辺地区に、本市の商業、文化、都市機能が集積している。よって、稲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。

図 2-1 位置



## [2] 区域

### 区域設定の考え方

#### (1) 区域及び面積

- ・ 中心市街地の区域は、以下の観点を考慮し設定する。区域面積は、約 129ha である。

#### ●中心市街地形成の歴史的経緯の観点、歴史資源、文化資源の観点

旧奥州街道（旧国道 4 号）をメインストリートとする稲生町および産馬通り周辺を中心とした部分は、幕末の三本木原開拓により形成された歴史ある地区であり、太素塚、新渡戸記念館、三本木稲荷神社といった史跡等や「十和田市秋まつり」「太素祭」といったイベントの会場にもなっており、区域として考慮する。また、官庁街通り地区を中心として現代美術館、市民文化センター等文化施設が存在しており、こうした配置を区域に考慮する。

#### ●公共公益施設、交通拠点、道路交通網の観点

官庁街通りを中心として、国・県・市の官公庁、市民図書館、中央公民館等の社会教育施設、市立中央病院等の医療社会福祉施設、商工会議所、東北電力等公益施設が集積しており、公益の場として機能している。これら施設の配置を考慮する。

交通拠点である「十和田市駅」、「中央バス停」の存在、都市計画道路の配置を区域に考慮する。

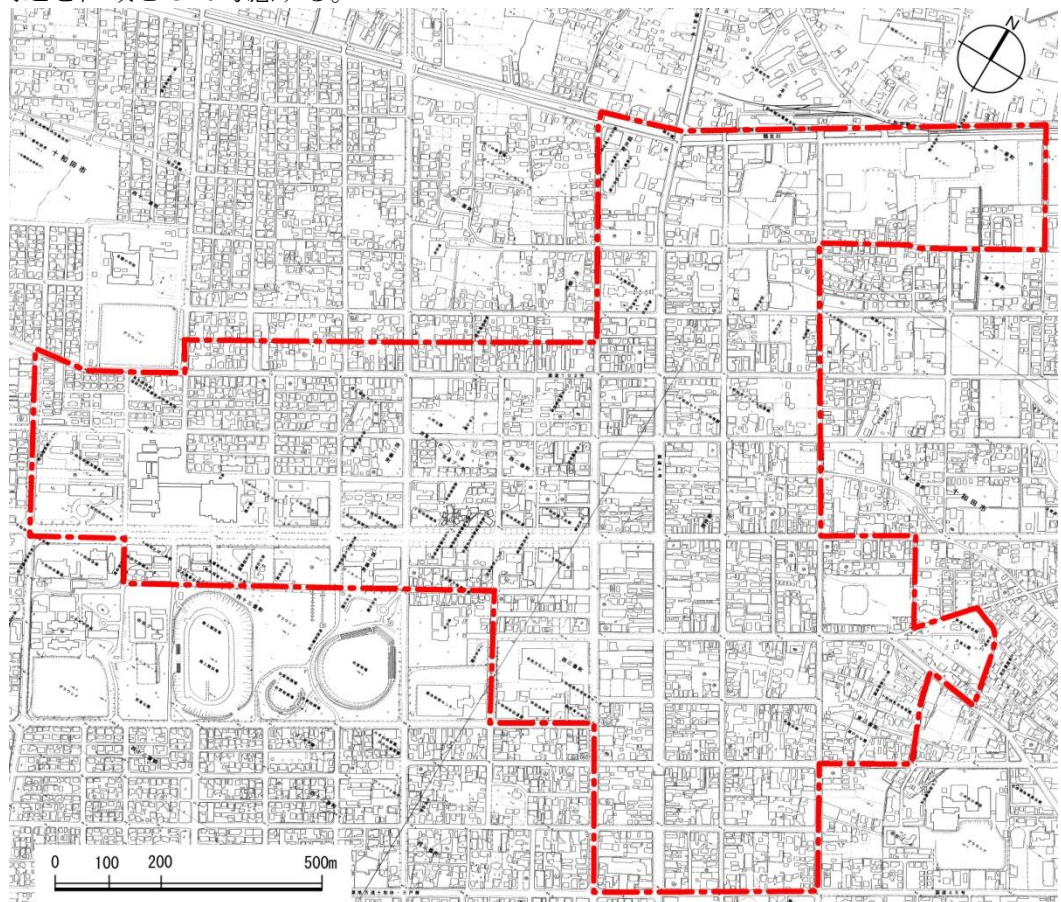
#### ●商業機能の観点

商業施設としては、稲生町を中心とした中心商店街、産馬通り周辺の飲食店街、駅前周辺の商業地区等を区域に考慮する。

#### ●まちなか居住の観点

中心商店街及び官庁街通りに隣接する住宅地部分、特に人口減少が顕著な稲生町、西二番町、西十二番町周辺を区域として考慮する。

図 2-2  
区域

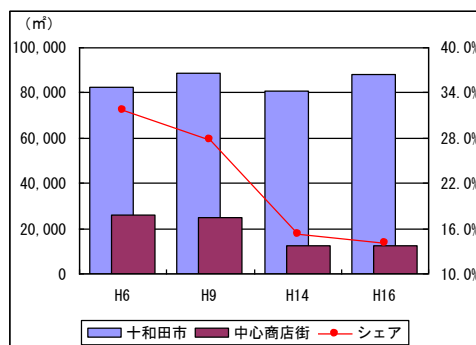


[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																																																																	
<p>第1号要件</p> <p>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>・中心市街地には、4つの商店街振興組合が組織されており、小売店舗数は112店舗（市全体の約15.0%）、年間販売額で6,198百万円（市全体の7.8%）となっている。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="453 443 928 815"> <p>図 2-3 小売店舗数の推移（再掲）</p> <table border="1"> <caption>図 2-3 小売店舗数の推移</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>十和田市 (店舗)</th> <th>中心商店街 (店舗)</th> <th>シェア (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H6</td> <td>850</td> <td>180</td> <td>20.5%</td> </tr> <tr> <td>H9</td> <td>800</td> <td>156</td> <td>19.3%</td> </tr> <tr> <td>H14</td> <td>780</td> <td>125</td> <td>15.9%</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>750</td> <td>112</td> <td>15.0%</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div data-bbox="959 443 1450 815"> <p>図 2-4 小売業年間販売額の推移（再掲）</p> <table border="1"> <caption>図 2-4 小売業年間販売額の推移</caption> <thead> <tr> <th>年</th> <th>十和田市 (百万円)</th> <th>中心商店街 (百万円)</th> <th>シェア (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H6</td> <td>80,000</td> <td>15,331</td> <td>18.6%</td> </tr> <tr> <td>H9</td> <td>85,000</td> <td>13,982</td> <td>16.1%</td> </tr> <tr> <td>H14</td> <td>80,000</td> <td>7,462</td> <td>9.1%</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>78,000</td> <td>6,198</td> <td>7.8%</td> </tr> </tbody> </table> </div> </div> <p style="text-align: right;">資料：各年商業統計</p> <p>表 2-1 中心商店街の小売業の店舗数及び年間販売額の推移</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>小売店舗数</th> <th>シェア</th> <th>年間販売額</th> <th>シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H6</td> <td>180</td> <td>20.5%</td> <td>15,331</td> <td>18.6%</td> </tr> <tr> <td>H9</td> <td>156</td> <td>19.3%</td> <td>13,982</td> <td>16.1%</td> </tr> <tr> <td>H14</td> <td>125</td> <td>15.9%</td> <td>7,462</td> <td>9.1%</td> </tr> <tr> <td>H16</td> <td>112</td> <td>15.0%</td> <td>6,198</td> <td>7.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">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>・中心市街地の官庁街通り周辺には、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> <p>(3) 商圈・通勤圏</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地は、当市で最も商業・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>	年	十和田市 (店舗)	中心商店街 (店舗)	シェア (%)	H6	850	180	20.5%	H9	800	156	19.3%	H14	780	125	15.9%	H16	750	112	15.0%	年	十和田市 (百万円)	中心商店街 (百万円)	シェア (%)	H6	80,000	15,331	18.6%	H9	85,000	13,982	16.1%	H14	80,000	7,462	9.1%	H16	78,000	6,198	7.8%		小売店舗数	シェア	年間販売額	シェア	H6	180	20.5%	15,331	18.6%	H9	156	19.3%	13,982	16.1%	H14	125	15.9%	7,462	9.1%	H16	112	15.0%	6,198	7.8%
年	十和田市 (店舗)	中心商店街 (店舗)	シェア (%)																																																															
H6	850	180	20.5%																																																															
H9	800	156	19.3%																																																															
H14	780	125	15.9%																																																															
H16	750	112	15.0%																																																															
年	十和田市 (百万円)	中心商店街 (百万円)	シェア (%)																																																															
H6	80,000	15,331	18.6%																																																															
H9	85,000	13,982	16.1%																																																															
H14	80,000	7,462	9.1%																																																															
H16	78,000	6,198	7.8%																																																															
	小売店舗数	シェア	年間販売額	シェア																																																														
H6	180	20.5%	15,331	18.6%																																																														
H9	156	19.3%	13,982	16.1%																																																														
H14	125	15.9%	7,462	9.1%																																																														
H16	112	15.0%	6,198	7.8%																																																														
<p>第2号要件</p> <p>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>	<p>(1) 商業・業務の状況</p> <p>① 商業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地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>・中心市街地における売場面積も当該地域における大型店の閉店、郊外店の出店の影響により減少し、シェアも減少している。</li> </ul>																																																																	



図 2-5 売場面積の推移（再掲）



資料：各年商業統計

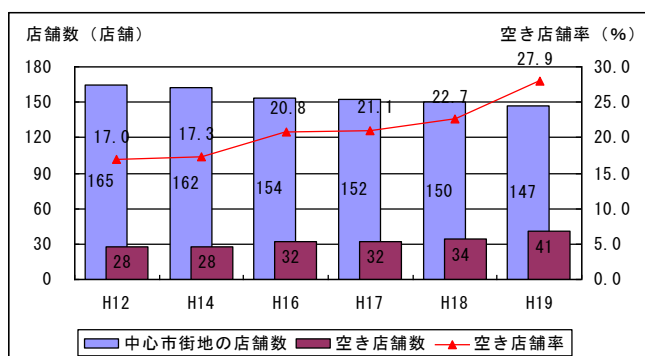
表 2-2 売場面積の推移（再掲）

	売場面積	シェア
H6	26,124	31.7%
H9	24,720	27.8%
H14	12,338	15.3%
H16	12,404	14.1%

(2) 空き店舗・空き地の状況

・当市の中心商店街では店舗数が減少傾向にあり、空き店舗数は増加傾向にある。平成 19 年には空き店舗率が 25%を超え、4 店舗に 1 店舗以上が空き店舗という状況にある。

図 2-6 空き地・空き店舗率の推移（再掲）

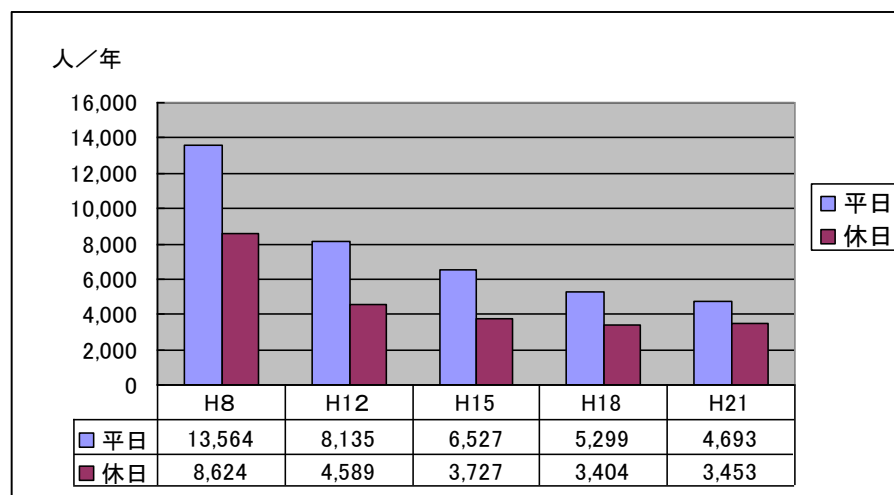


資料：市調べ

(3) 歩行者・自転車通行量の状況

・当市の中心市街地の歩行者・自転車通行量は、平日、休日ともに大幅な減少傾向にあり、平成 21 年度には、休日は平成 8 年度の 40.0%、平日も 34.6%となっている。

図 2-7 中心商店街における歩行者・自転車通行量の推移（再掲）

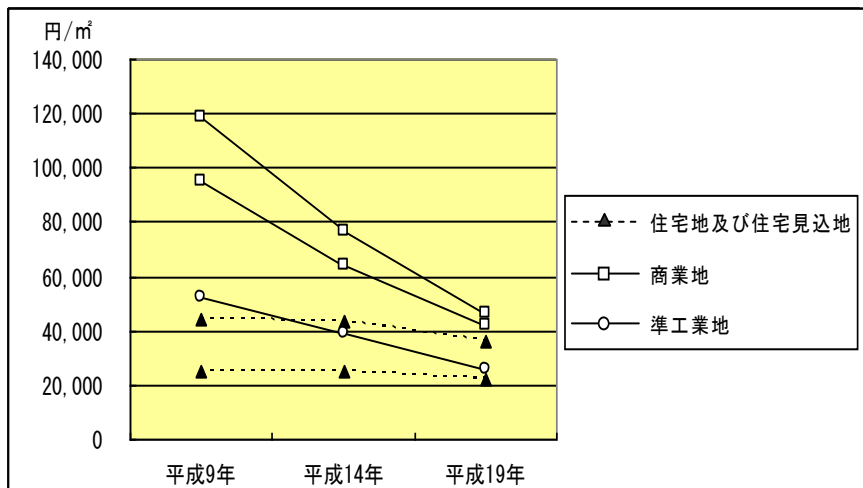


資料：各年十和田市中心商店街区歩行者通行量調査（商工会議所調べ）

(4) 地価の状況

- ・当市では、市域全体で地価は下落傾向にあるが、特に中心市街地における商業地の下落率が高くなっており、中心部の活力の低下が認められる。

図 2-8 当市における地価の推移（再掲）



資料：各年都道府県地価調査

第3号要件

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

当該地区を中心市街地地区として設定し活性化を図ることは、第1次十和田市総合計画をはじめとする次に掲げる各計画と整合するものである。

(1) 第1次十和田市総合計画との整合性

- ・第1次十和田市総合計画では、将来の都市像を「感動・創造都市一人が輝き 自然が輝き まちの個性が輝く理想郷」としている。
- ・将来像の実現にむけ向けた、地域の個性を活かした5つのゾーンに区分されているが、当該地区は市街地地域に位置しており、青森、八戸両都市圏の中間に位置する広域拠点都市づくりを目指すこととしている。
- ・なかでも中心市街地は、業務機能や居住機能の集積等を図ることにより、集客力と競争力を持つ魅力あるまちづくりを進めるとしている。

(2) 十和田市都市計画マスタープランとの整合性

- ・十和田市都市計画マスタープランでは、目標とする都市像を「一エコシティ 十和田一水と緑が輝く快適田園都市を目指して」としており、当該地区は、中心市街地ゾーンとして2つの都市型拠点が位置づけられている。中心市街地ゾーンでは、都市サービスの最大集積地である商業地域部分の活性化を最重要課題として、既存商店街及び十和田市駅周辺を「商業拠点」として機能の高度化を図るとともに、本市のシンボルである官庁街通りから太素公園周辺にいたる軸を「観光拠点」として再評価し、既存機能の拡充を図るとしている。