

階上町立地適正化計画

令和 5 年 3 月

階 上 町

目次

第1章	現状分析	1
1-1	人口密度等の整理	1
1-1-1	人口・世帯数	1
1-1-2	年齢別人口	2
1-1-3	地区別人口密度	3
1-1-4	交通	8
1-1-5	都市機能施設等の整理	12
1-1-6	法規制状況の整理	22
1-1-7	経済、財政、地価等の整理	26
1-2	上位・関連計画の把握	31
1-2-1	県の計画	31
1-2-2	町の計画	32
1-3	人口の将来見通し	38
1-3-1	将来人口の見通し	38
1-3-2	地域別の将来人口	40
1-4	まちづくりの課題の整理	44
第2章	まちづくりの基本的な方針	45
2-1	都市の将来像	45
2-2	まちづくりの方針の設定	46
2-3	目指すべき都市の骨格構造	48
第3章	居住誘導区域	51
3-1	居住誘導区域の候補となる地区の検討	51
3-1-1	メッシュデータの重みづけによる区域検討の考え方	51
3-1-2	重みづけによる点数化結果	52
3-1-3	メッシュデータの点数化結果を踏まえた居住誘導区域の設定	67
第4章	都市機能誘導区域の検討	71
4-1	都市機能誘導区域の基本的な考え方	71
4-2	都市機能誘導区域の設定の流れ	72
4-3	都市機能誘導区域が考えられる区域の抽出	74
4-3-1	都市の拠点ゾーンに位置づけられる区域	74
4-3-2	都市機能の集積がみられる区域	76
4-4	都市機能誘導区域の設定	77
4-4-1	都市機能誘導区域として抽出されたメッシュ	77
4-4-2	都市機能誘導区域の設定	78
第5章	誘導施設の検討	79
5-1	誘導すべき機能（誘導施設）整備方針の検討	79
第6章	誘導施策の検討	81

6-1	居住誘導区域における講ずべき施策.....	81
6-2	都市機能誘導区域への施設に立地を誘導するために町が講ずべき施策.....	82
6-2-1	介護・福祉機能.....	82
6-2-2	子育て機能.....	82
6-2-3	商業機能.....	82
6-2-4	医療機能.....	82
6-2-5	教育・文化機能.....	82
第7章	防災指針の検討.....	83
7-1	防災指針の検討の流れ.....	83
7-1-1	検討のフロー.....	83
7-2	現状分析.....	84
7-2-1	都市情報の収集、整理.....	84
7-2-2	ハザード情報の収集、整理.....	86
7-3	災害リスク分析と防災、減災まちづくりに向けた課題の抽出.....	90
7-3-1	災害リスク分析.....	90
7-3-2	防災上の課題の整理.....	93
7-4	まちづくりの将来像、取組方針の検討.....	94
7-4-1	防災まちづくりの将来像.....	94
7-4-2	取組方針.....	94
7-5	具体的な取組、スケジュール、目標値の検討.....	95
7-5-1	防災に関する具体的な取組とスケジュール.....	95
7-5-2	目標値の設定.....	96
第8章	届出制度及び評価方法等の検討.....	97
8-1	届出制度.....	97
8-1-1	法に基づく届出制度.....	97
8-1-2	届出制度の流れ.....	99
8-2	定量的な目標値等の検討.....	100
8-3	施策の達成状況に関する評価方法の検討.....	101

第1章 現状分析

1-1 人口密度等の整理

1-1-1 人口・世帯数

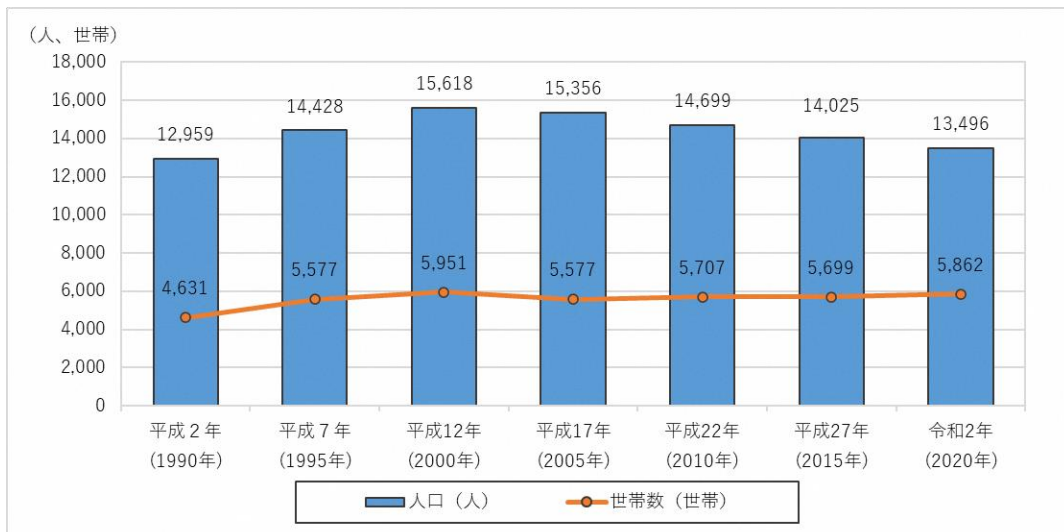
- 総人口は平成12年（2000年）をピークに減少傾向
- 世帯数も平成12年（2000年）をピークに減少傾向
- 世帯当たり人員は減少傾向であり、核家族化が進行

- 令和2年（2020年）における本町の総人口は13,496人であり、ピーク時の平成12年（2000年）時点の15,618人から約13%の減少（-2,122人）となっています。
- 令和2年（2020年）における本町の世帯数は5,862世帯であり、平成2年（1990年）以降、増加傾向となっていました。平成12年（2000年）の5,951世帯をピークに減少し、令和2（2020年）に再度増加しています。
- 世帯当たり人員は平成2年（1990年）の2.80人/世帯から減少し、平成12年（2000年）に増加に転じるものの、平成22年（2010年）に再度減少に転じ、令和2年（2020年）は2.30人/世帯まで減少しています。

図表 人口と世帯数の推移

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
人口（人）	12,959	14,428	15,618	15,356	14,699	14,025	13,496
総世帯数 (世帯)	4,631	5,577	5,951	5,577	5,707	5,699	5,862
世帯当たり人員 (人/世帯)	2.80	2.59	2.62	2.75	2.58	2.46	2.30

資料：国勢調査



1-1-2 年齢別人口

- 年少人口、生産年齢人口が減少傾向、老年人口は増加傾向にあり、少子高齢化が進行
- 高齢化率は一貫して増加傾向

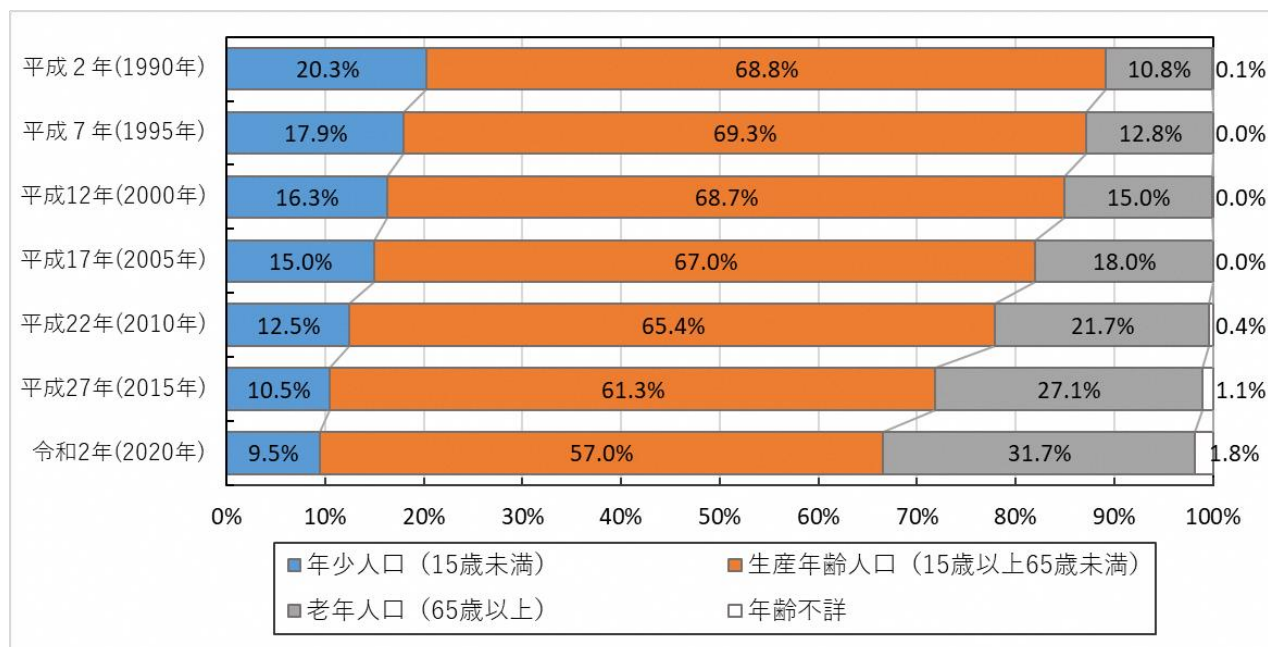
○令和2年(2020年)の年少人口は1,276人(9.5%)、生産年齢人口は7,697人(57.0%)、老年人口は4,281人(31.7%)です。

○年少人口は平成2年(1990年)以降減少が続き、生産年齢人口は平成12年(2000年)をピークに減少が続く一方、老年人口は3倍以上に増加しており、高齢化率も一貫して増加しています。

図表 年齢3階層別人口の推移

	年少人口		生産年齢人口		老年人口		年齢不詳(人)		総人口(人)
	15歳未満(人)	構成比(%)	15歳以上65歳未満(人)	構成比(%)	65歳以上(人)	構成比(%)	(人)	構成比(%)	
平成2年(1990年)	2,629	20.3%	8,921	68.8%	1,399	10.8%	10	0.1%	12,959
平成7年(1995年)	2,587	17.9%	9,993	69.3%	1,848	12.8%	0	0.0%	14,428
平成12年(2000年)	2,543	16.3%	10,722	68.7%	2,347	15.0%	6	0.0%	15,618
平成17年(2005年)	2,300	15.0%	10,292	67.0%	2,764	18.0%	0	0.0%	15,356
平成22年(2010年)	1,835	12.5%	9,613	65.4%	3,189	21.7%	62	0.4%	14,699
平成27年(2015年)	1,471	10.5%	8,599	61.3%	3,802	27.1%	153	1.1%	14,025
令和2年(2020年)	1,276	9.5%	7,697	57.0%	4,281	31.7%	242	1.8%	13,496
青森県令和2年(2020年)	129,112	10.4%	676,167	54.6%	412,943	33.4%	19,762	1.6%	1,237,984

資料：国勢調査



1-1-3 地区別人口密度

(1) 地区別人口密度

■用途地域内に人口が集中

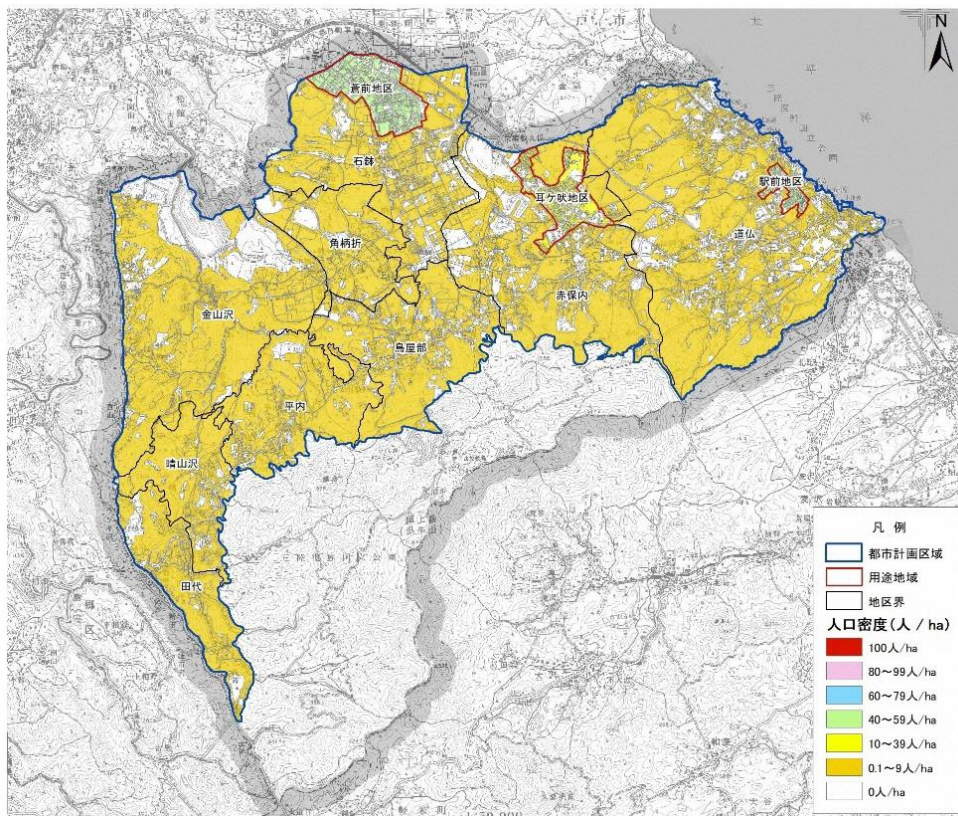
○用途地域のうち、八戸市に隣り合っている蒼前地区※の人口密度は 33.6 人/ha、階上駅の周辺となる駅前地区※は 31.6 人/ha、耳ヶ吠地区※は 25.9 人/ha となっています。

○用途地域外の人口密度は、石鉢地区の 3.6 人/ha が最も高く、そのほかの地区はこれより低い人口密度となっています。

※印の地区名は P31 の市街地ゾーンの地区名を示す

図表 地区別人口密度

地区名	地区面積 (ha)	地区人口 (人)	可住地面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	世帯数 (世帯)	地区名	地区面積 (ha)	地区人口 (人)	可住地面積 (ha)	人口密度 (人/ha)	世帯数 (世帯)
1. 蒼前地区※	170.0	3,922	116.6	33.6	2,011	4. 石鉢地区	696.4	1,893	532.7	3.6	733
2. 耳ヶ吠地区※	132.0	1,883	72.7	25.9	719	5. 角柄折地区	364.1	263	295.6	0.9	84
3. 駅前地区※	33.0	663	21.0	31.6	262	6. 金山沢地区	1,188.8	434	843.4	0.5	145
用途地域計	335.0	6,468	210.3	30.8	2,992	7. 田代地区	330.9	197	280.8	0.7	72
						8. 晴山沢地区	319.1	152	281.6	0.5	51
						9. 平内地区	457.0	167	402.4	0.4	64
						10. 鳥屋部地区	571.9	341	478.5	0.7	128
						11. 赤保内地区	933.2	1,373	681.8	2.0	459
						12. 道仏地区	1,586.6	2,737	1,196.4	2.3	972
						用途地域外 計	6,448.0	7,557	4,993.3	1.5	2,708



資料：平成 29 年（2017 年）度都市計画基礎調査

(2) 人口密度 (100mメッシュ)

- 用途地域の人口密度を 100mメッシュで見ると、人口が集中している蒼前地区※では、人口密度 50 人以上/ha の箇所もみられます。
- 用途地域外においては、蒼前地区※の南側など、30~40 人/ha の箇所が集積している比較的人口密度が高い地区がみられます。
- 年齢別人口を見ると、生産年齢人口、老年人口も蒼前地区※に集中している状況がうかがえます。

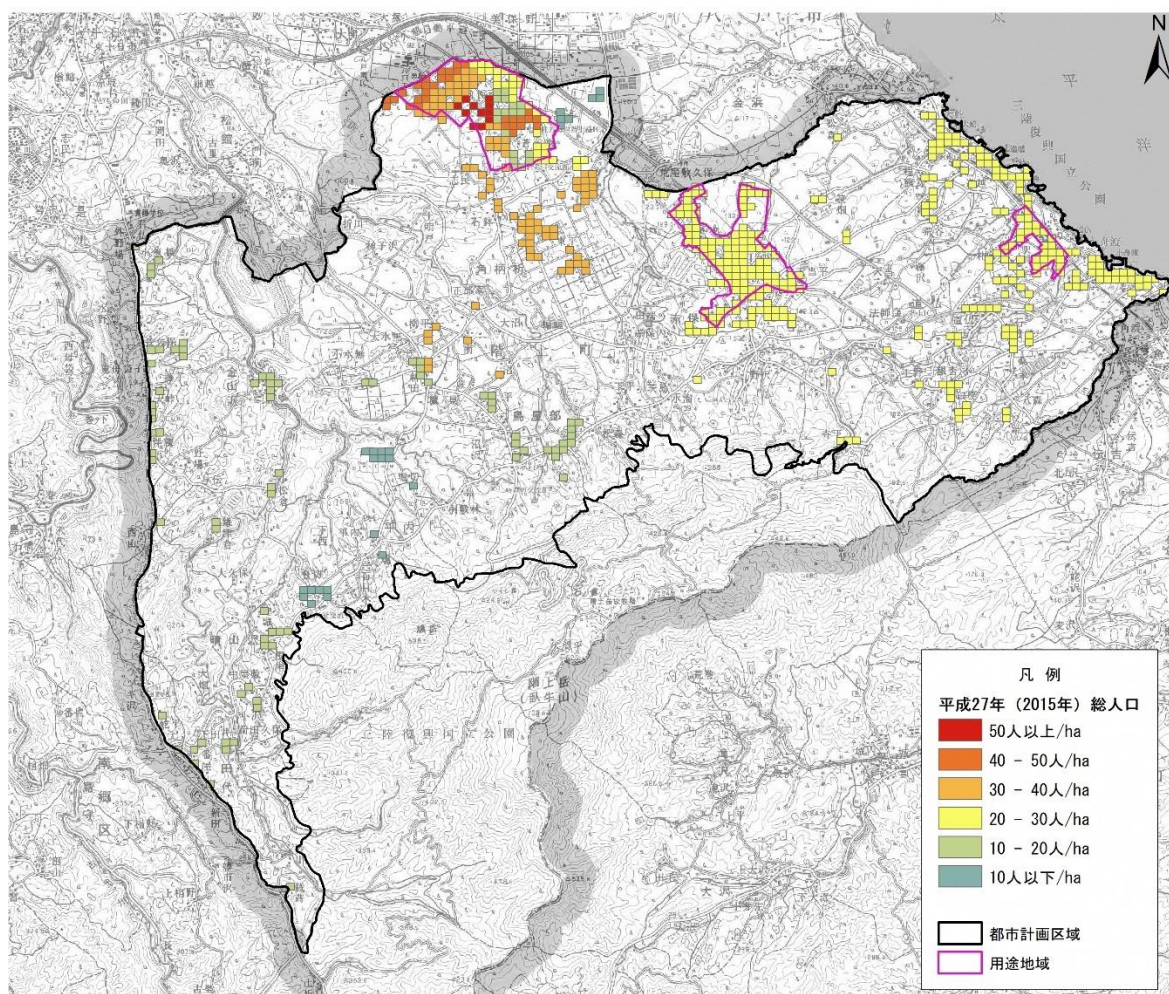


図 人口密度 (総人口、平成 27 年 (2015 年))

資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」より作成

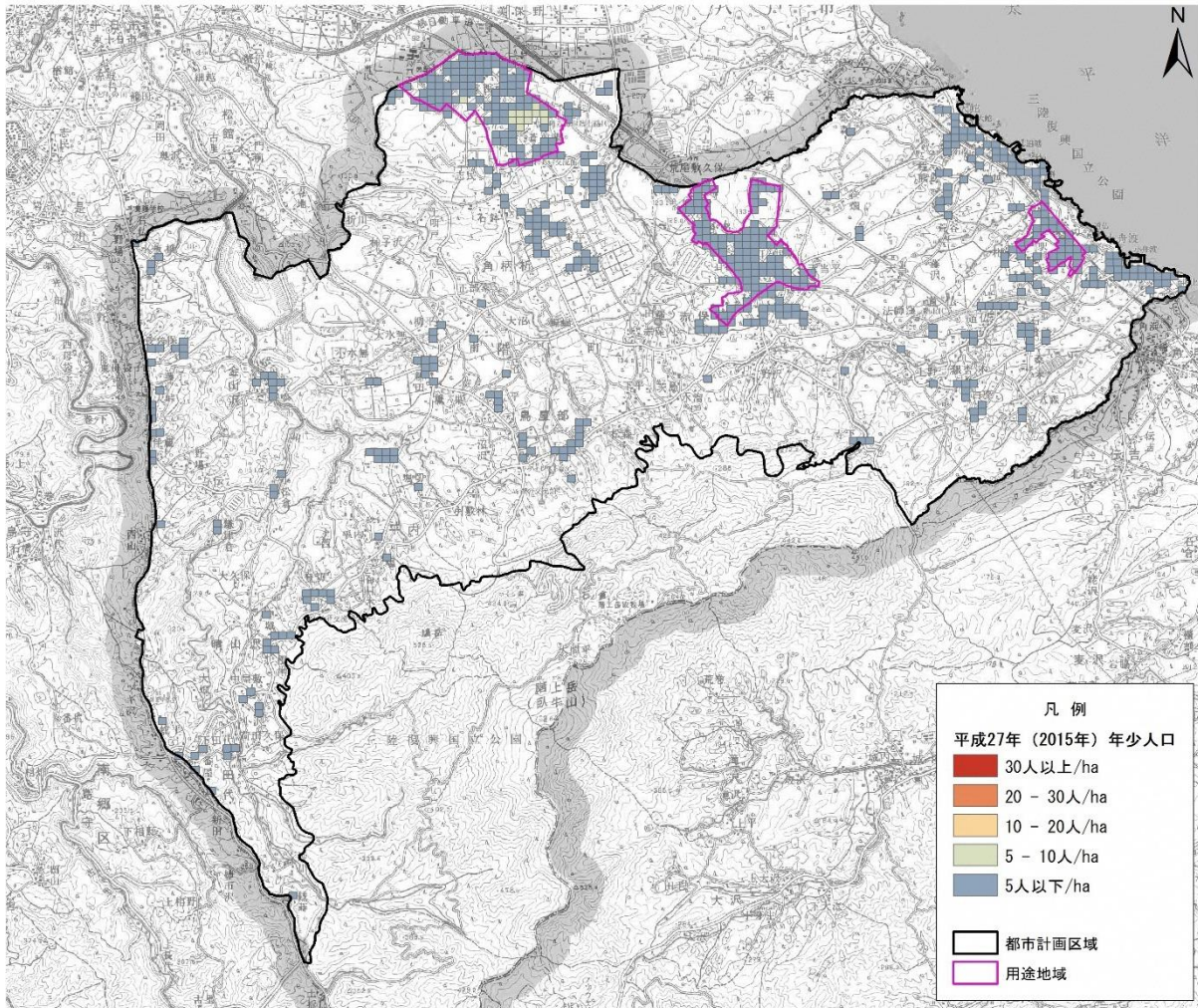


図 人口密度 (年少人口、平成 27 年 (2015 年))

資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」より作成

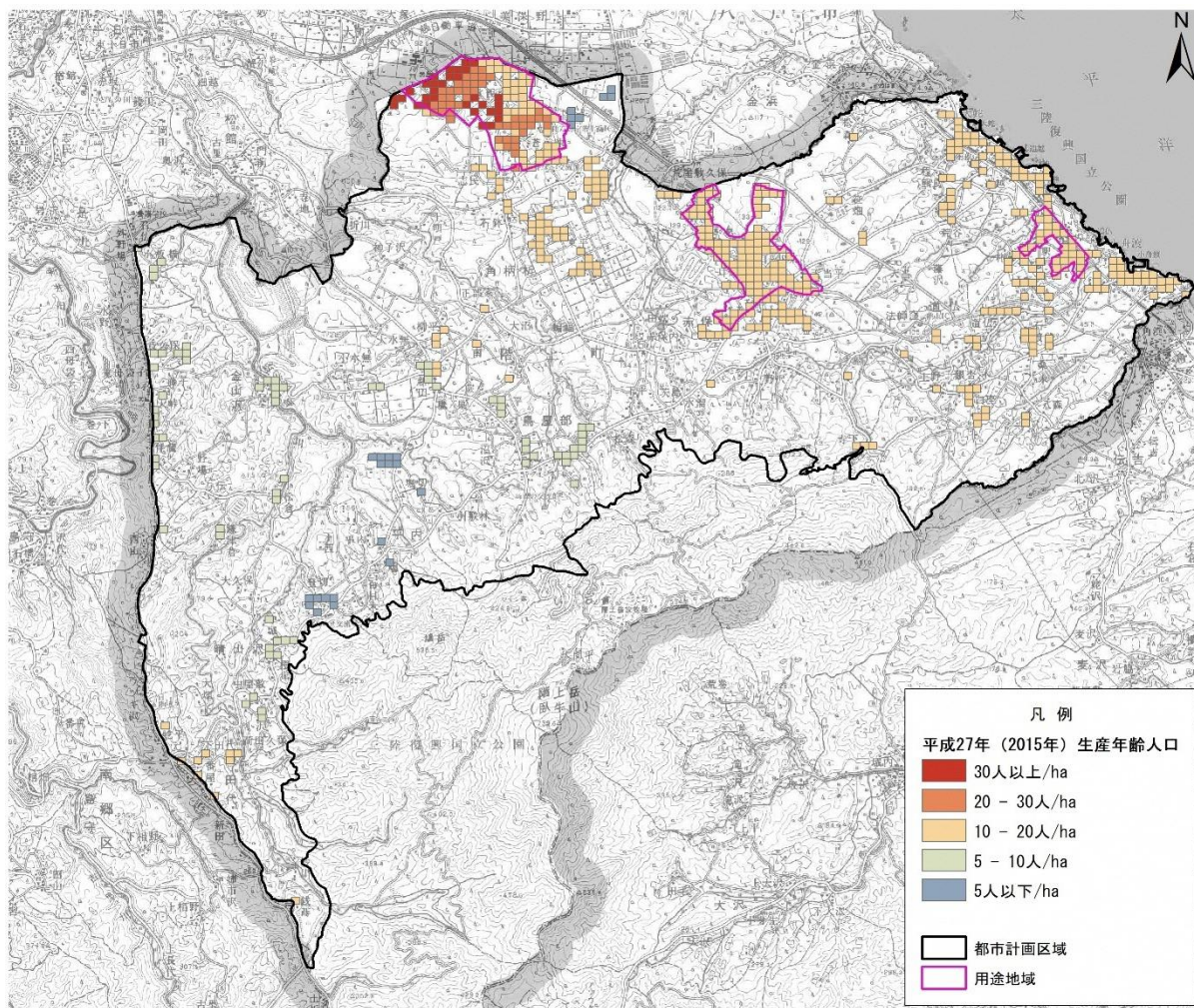


図 人口密度（生産年齢人口、平成 27 年（2015 年））

資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」より作成

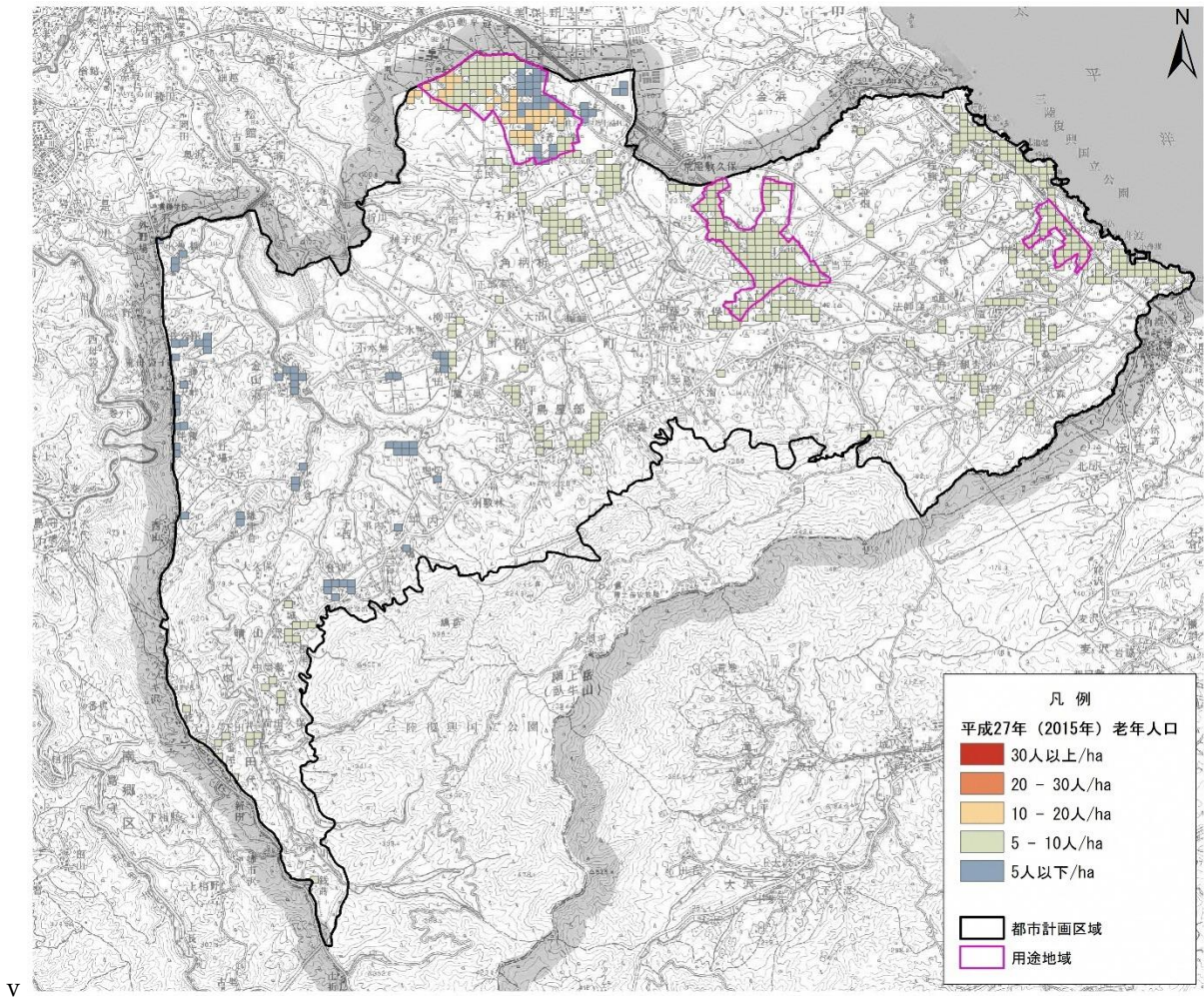


図 人口密度（老年人口、平成 27 年（2015 年））

資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」より作成

1-1-4 交通

(1) 公共交通

- 本町には JR 八戸線の階上駅と大蛇駅
- 町内をネットワークするコミュニティバスが4路線、民間の路線バスが5路線

- 本町には、JR 八戸線の階上駅と大蛇駅があり、いずれも無人駅となっています。
- 本町には、町内をネットワークするコミュニティバスが4路線あり、運行本数が2本/日～6本/日となっています。
- 民間路線バスは5路線あり、運行本数が多い路線は階上庁舎線 20本/日、ついで階上中学校線が17本/日となっています。
- 徒歩圏を考慮した人口カバー率は、鉄道が14.8%、バス交通が86.0%となっています。

※人口カバー率：鉄道は駅から800m、バス交通はバス停から300mを誘致圏域とし、その圏域に含まれる人口を総人口で除したものの。

表 バス路線

区分	事業者名	系統	路線名	乗降客総数 (日平均) (人)	運行頻度 (平日) (本/日)
コミュニティバス	階上町		金山沢線	20	6
コミュニティバス	階上町		田代線	23	6
コミュニティバス	階上町		蒼前線	9	4
コミュニティバス	階上町	巡回バス	東部線	56	5
路線バス(民間)	岩手県北自動車(株)	巡回バス	階上循環線	124	8
路線バス(民間)	岩手県北自動車(株)		階上中学校線	175	17
路線バス(民間)	岩手県北自動車(株)		階上庁舎線(館花下経由・石鉢経由)	264	20
路線バス(民間)	岩手県北自動車(株)		階上中学校～蒼前線	86	2
路線バス(民間)	岩手県北自動車(株)		大野線	6	6

資料：平成29年(2017年)度都市計画基礎調査

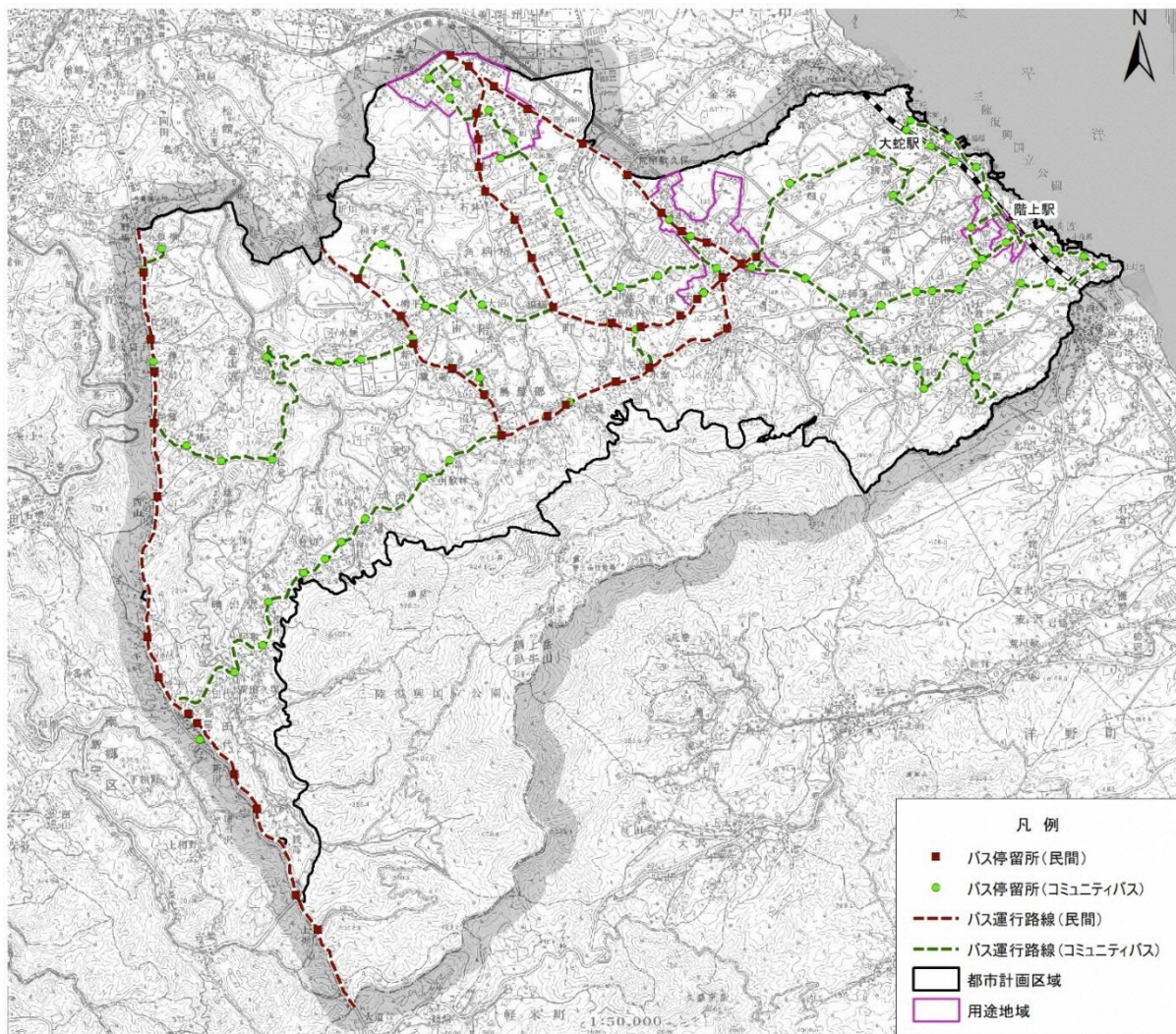


図 バス路線網図

資料：岩手県北自動車株式会社資料、町資料より作成

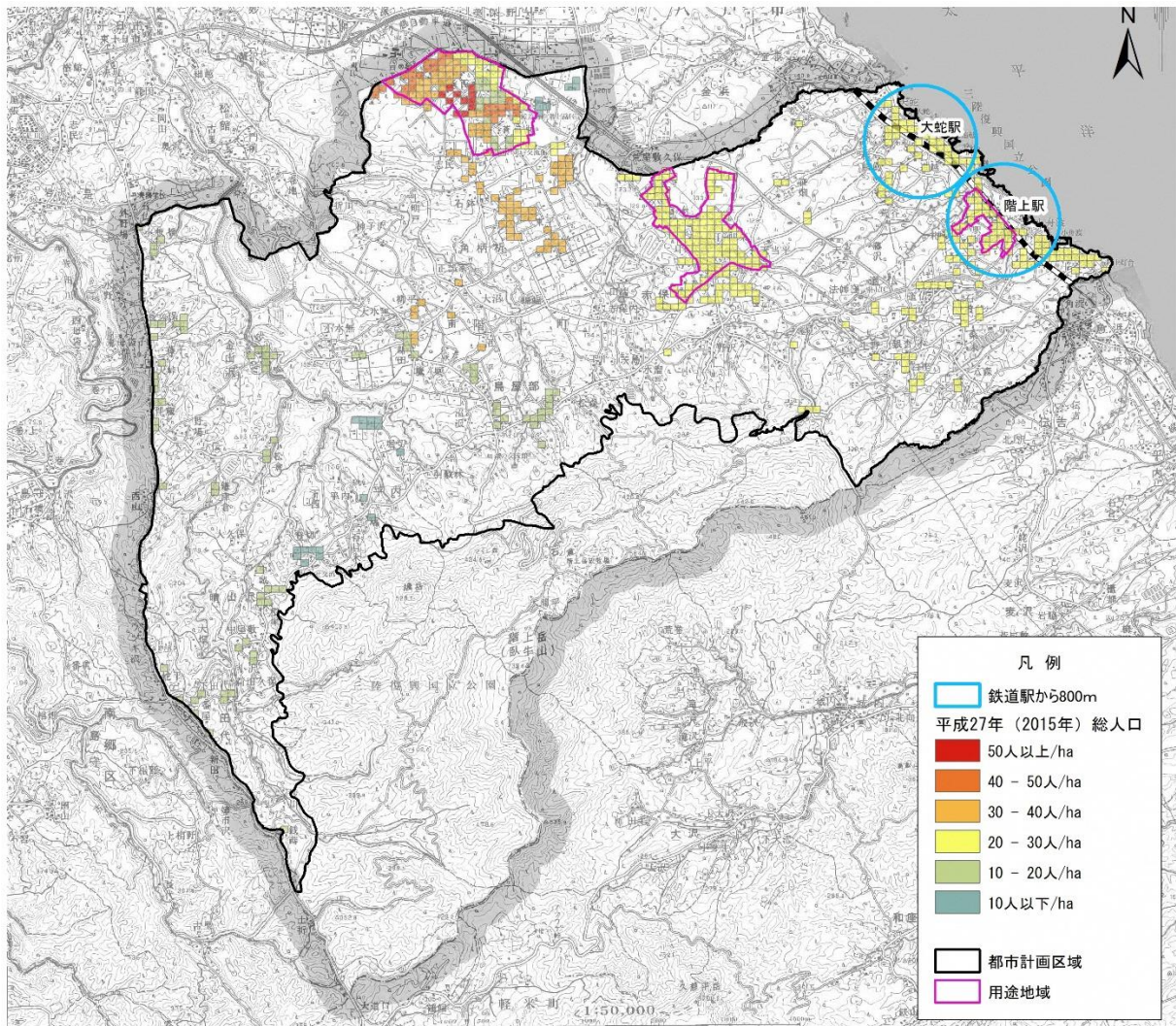


図 鉄道駅から 800m圏域の状況

資料：東日本旅客鉄道株式会社資料、町資料より作成

人口カバー率：14.8%
 (平成 27 年 (2015 年) 総人口：14,025 人 カバー人口：2,080 人)

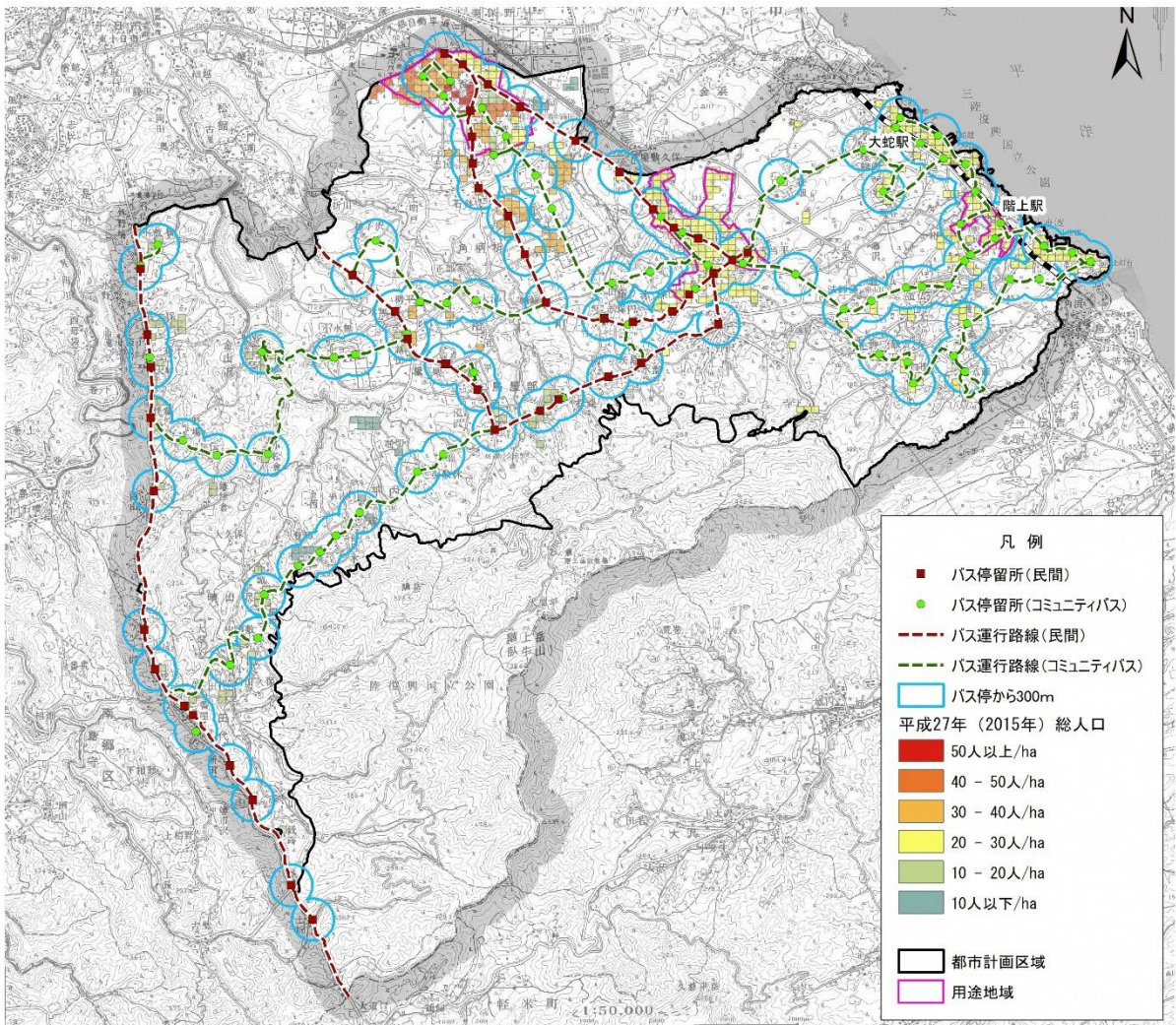


図 バス停から300m圏域の状況

資料：岩手県北自動車株式会社資料、町資料より作成

人口カバー率：86.0%
 (平成27年(2015年)総人口：14,025人 カバー人口：12,057人)

1-1-5 都市機能施設等の整理

コンパクトシティの形成を目指すに当たっては、人口減少社会においても町民生活、都市活動等の持続性が確保される都市構造を目指していくことが重要になります。

本町の都市構造の現状を把握するため、日常生活の利便性に貢献する以下の都市機能施設について、立地状況を整理します。また、それぞれの施設の人口カバー率についても把握します。

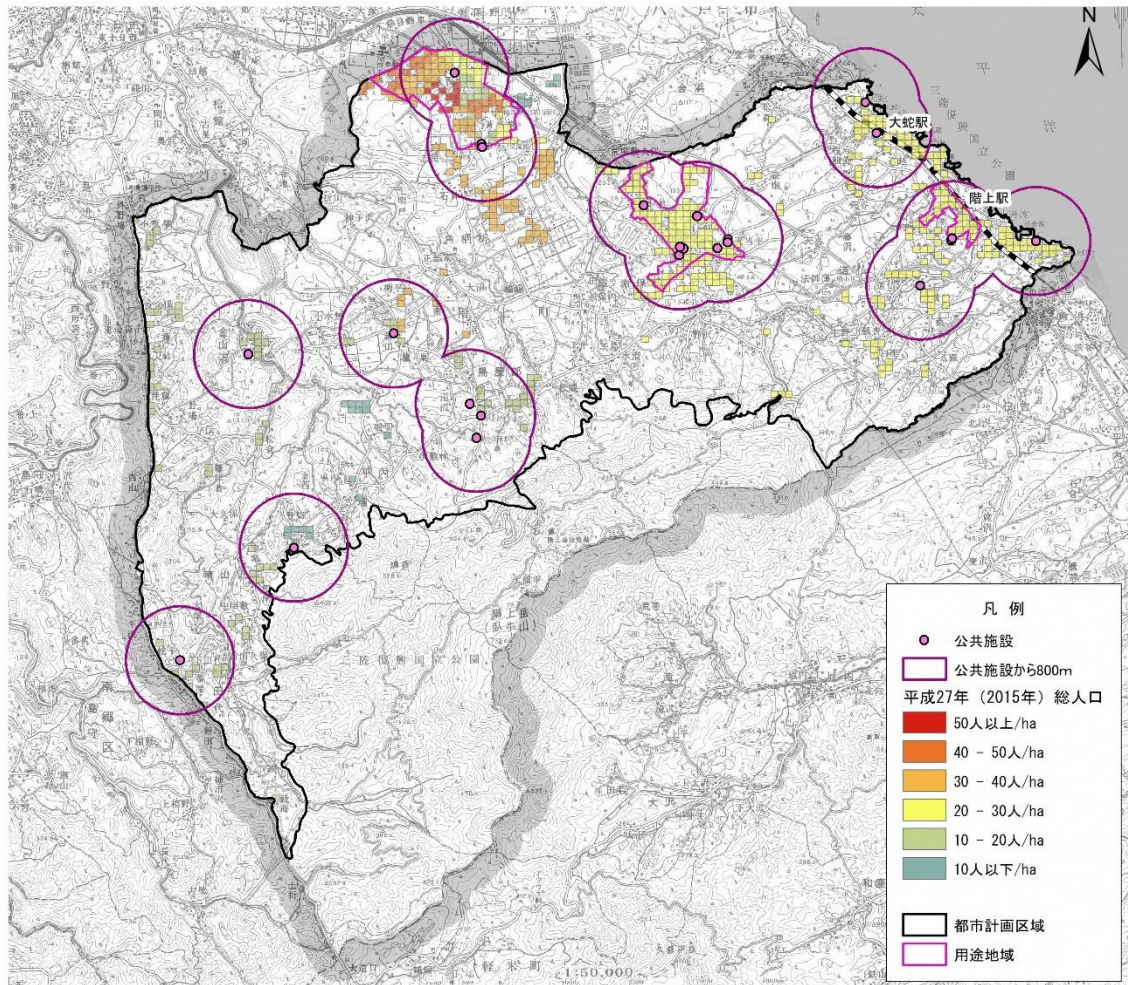
※人口カバー率：施設からの距離 800mを誘致圏域とし、その圏域に含まれる人口を総人口で除したものを。

表 対象とした都市機能施設

分類	都市機能施設	出典
1. 公共施設	行政系施設	町ホームページ
	産業系施設	
	文化系施設	
	社会教育系施設	
	スポーツ・レクリエーション系施設	
2. 福祉施設	福祉センター	町ホームページ 青森県ホームページ
	介護施設（通所・居宅支援）	
	障がい者施設	
3. 子育て支援施設	保育園	町ホームページ
	幼保連携型認定こども園	
	放課後児童クラブ	
	障がい児支援施設	
4. 教育施設	学校（小学校、中学校）	町ホームページ
5. 商業施設	スーパーマーケット	iタウンページ
	コンビニエンスストア	
	ドラッグストア	
6. 医療施設	診療所	iタウンページ
	歯科診療所	
7. 金融施設	銀行	iタウンページ
	郵便局	

(1) 公共施設

図表 公共施設の分布



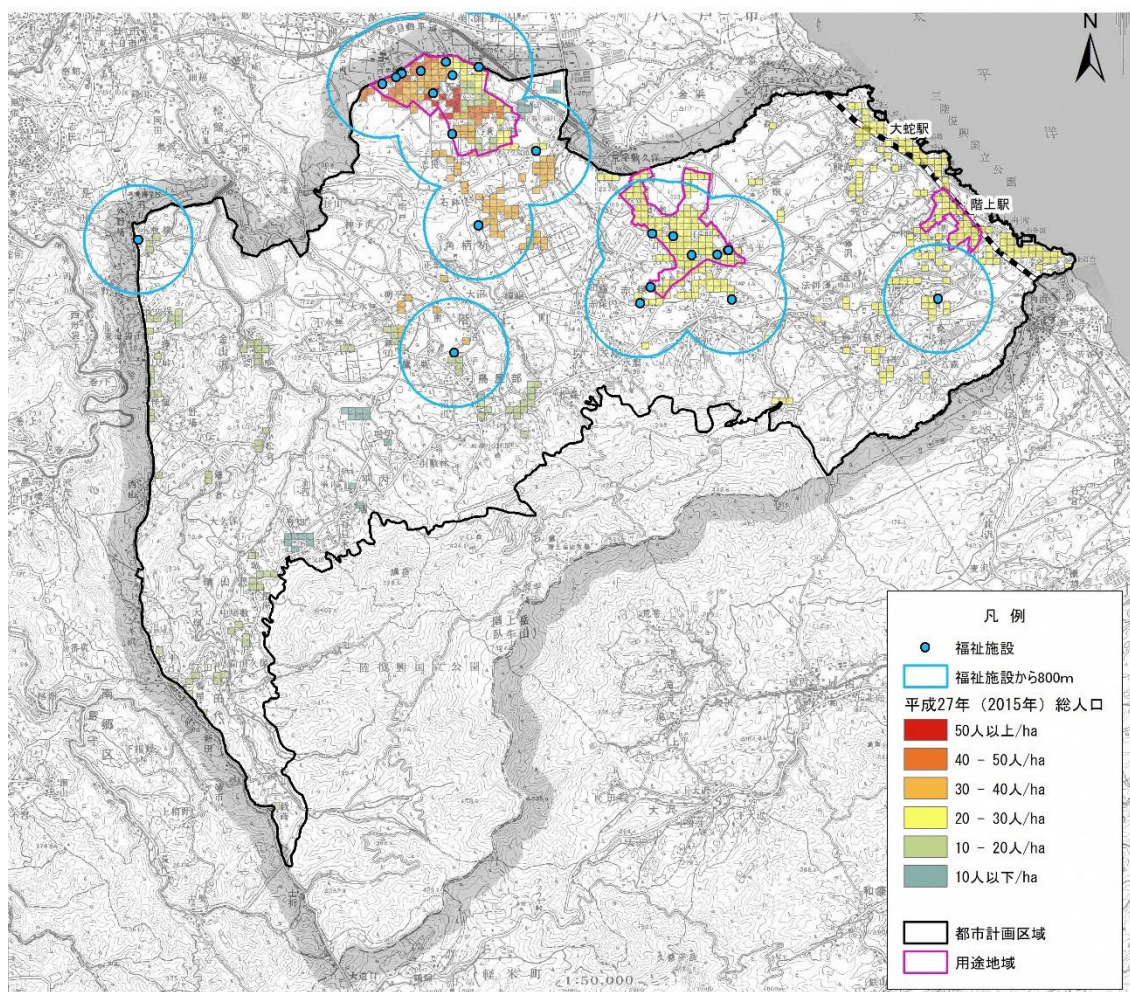
人口カバー率：80.8%
 (平成 27 年 (2015 年) 総人口：14,025 人 カバー人口：11,331 人)

分類	都市機能施設	施設名
公共施設	官公	階上町役場
公共施設	消防施設	八戸東消防署階上分署
公共施設	産業系施設	ふるさとにぎわい広場
公共施設	産業系施設	わっせ交流センター
公共施設	産業系施設	農村活性化センター
公共施設	産業系施設	はしかみハマの駅あるでい〜ば
公共施設	文化系施設	ハートフルプラザ・はしかみ
公共施設	文化系施設	石鉢ふれあい交流館
公共施設	文化系施設	道仏交流センター
公共施設	文化系施設	森の交流館
公共施設	文化系施設	金山沢水郷館

分類	都市機能施設	施設名
公共施設	文化系施設	蒼前集会所
公共施設	文化系施設	新田集会所
公共施設	文化系施設	田代集会所
公共施設	文化系施設	赤保内集会所
公共施設	文化系施設	耳ヶ吠東集会所
公共施設	文化系施設	大蛇三地区集会所
公共施設	文化系施設	道仏集会所
公共施設	文化系施設	小舟渡集会所
公共施設	文化系施設	道仏公民館
公共施設	社会教育系施設	民俗資料収集館
公共施設	スポーツ・レクリエーション系施設	町民体育館
公共施設	スポーツ・レクリエーション系施設	中央体育館
公共施設	スポーツ・レクリエーション系施設	町民プール

(2) 福祉施設

図表 福祉施設の分布



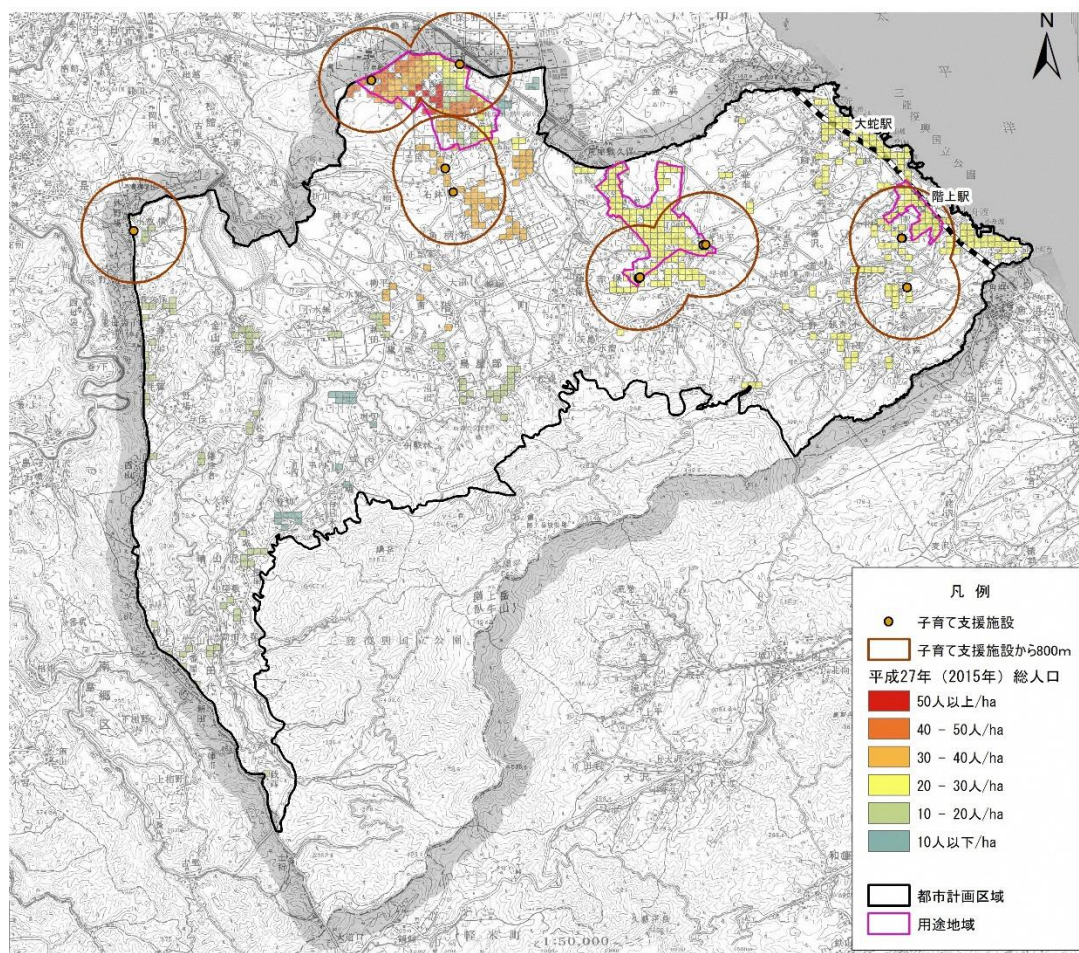
人口カバー率：68.2%
 (平成27年(2015年)総人口：14,025人 カバー人口：9,561人)

分類	都市機能施設	施設名
介護福祉施設	官公	地域包括支援センター(役場・介護福祉課内)
介護福祉施設	老人福祉センター	ハートフルプラザ・はしかみ
介護福祉施設	介護老人福祉施設	特別養護老人ホーム 見心園
介護福祉施設	居宅サービス	階上町社協ヘルパーステーション
介護福祉施設	居宅サービス	デイサービスセンターありがとう
介護福祉施設	居宅サービス	デイサービスセンター 臥牛苑
介護福祉施設	居宅サービス	デイサービスセンター かっこうの森
介護福祉施設	居宅サービス	いちょうの郷ヘルパーステーション
介護福祉施設	居宅サービス	ヘルパーステーションフォーリーフはしかみ
介護福祉施設	居宅サービス	ヘルパーステーションかずさ
介護福祉施設	居宅サービス	居宅介護支援事業所つなぐ

分類	都市機能施設	施設名
介護福祉施設	居宅サービス	ヘルパーステーションサイン
介護福祉施設	居宅サービス	ヘルパーステーション蘭
介護福祉施設	地域密着型サービス	サテライト型小規模多機能ホームあすなろの里
介護福祉施設	地域密着型サービス	小規模多機能ホームあかぼないの里
障がい福祉施設	障がい者福祉施設	すまいる工房
障がい福祉施設	障がい者福祉施設	階上町社会福祉協議会
障がい福祉施設	障がい者福祉施設	夢（リベルタ・アユート・アプリーニ A・バンビーニ B・ネオナート・ポンテ）
障がい福祉施設	障がい者福祉施設	心の里うぐいす
障がい福祉施設	障がい者福祉施設	シリウス
障がい福祉施設	障がい者福祉施設	アルバ
障がい福祉施設	障がい者福祉施設	ホープフルあすてーる・ホープフルのぎく園
障がい福祉施設	障がい者福祉施設	ライフベースはしかみ
障がい福祉施設	障がい者福祉施設	サポートステーションマナびと
障がい福祉施設	障がい者福祉施設	放課後等デイサービス事業所すまいるキッズ

(3) 子育て支援施設

図表 子育て支援施設の分布

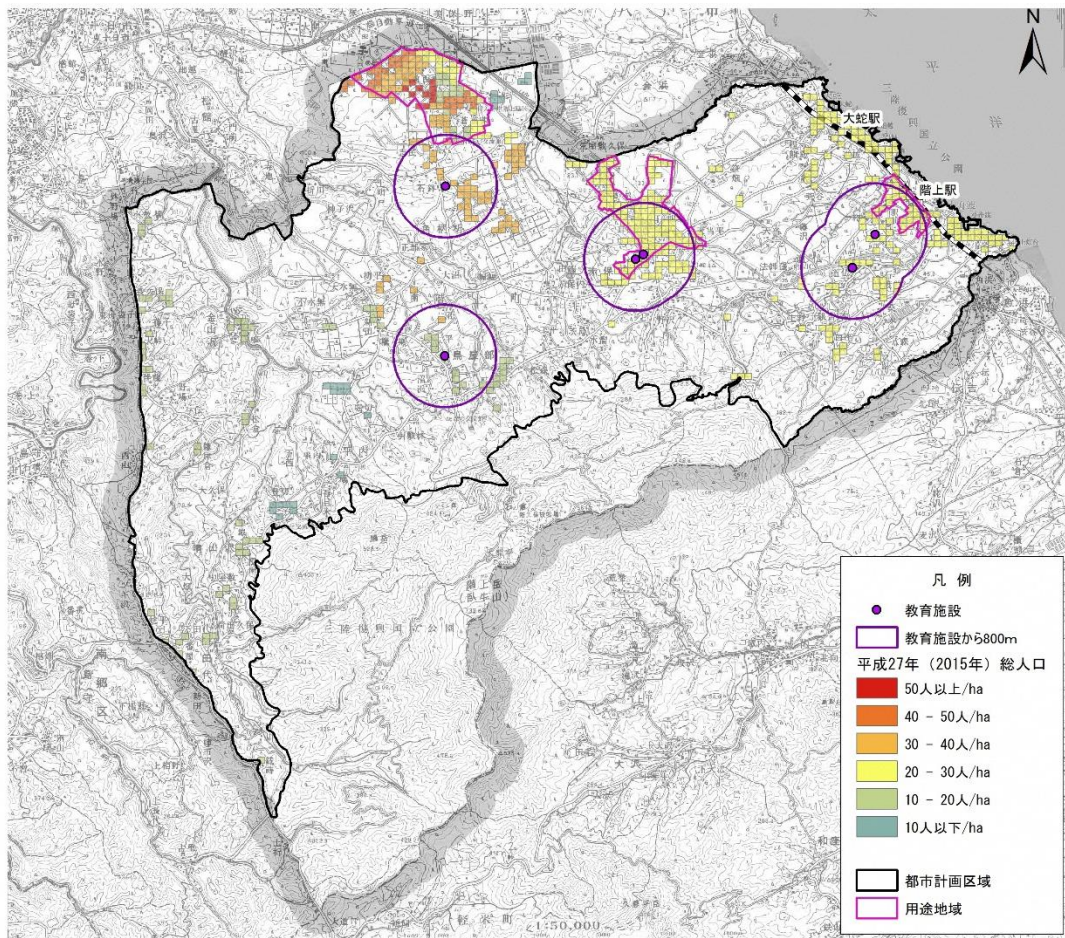


人口カバー率：61.4%
 (平成 27 年 (2015 年) 総人口：14,025 人 カバー人口：8,611 人)

分類	都市機能施設	施設名
子育て支援施設	保育園	道仏保育園
子育て支援施設	放課後児童クラブ	道仏保育園クラブ (道仏保育園内)
子育て支援施設	こども園	幼保連携型認定こども園はまゆりこども園
子育て支援施設	放課後児童クラブ	なかよしクラブ (はまゆりこども園内)
子育て支援施設	こども園	幼保連携型認定こども園石鉢保育園
子育て支援施設	放課後児童クラブ	あすなろクラブ (石鉢保育園内)
子育て支援施設	こども園	幼保連携型認定こども園階上保育園
子育て支援施設	放課後児童クラブ	階上保育園クラブ (階上保育園内)
障がい児福祉施設	障がい児支援施設	サポートステーションマナビと
障がい児福祉施設	障がい児支援施設	すまいるキッズ
障がい児福祉施設	障がい児支援施設	ホープフルのぎく園
障がい児福祉施設	障がい児支援施設	夢 (バンビーニ・ネオナート・アブリーレ)

(4) 教育施設

図表 教育施設の分布

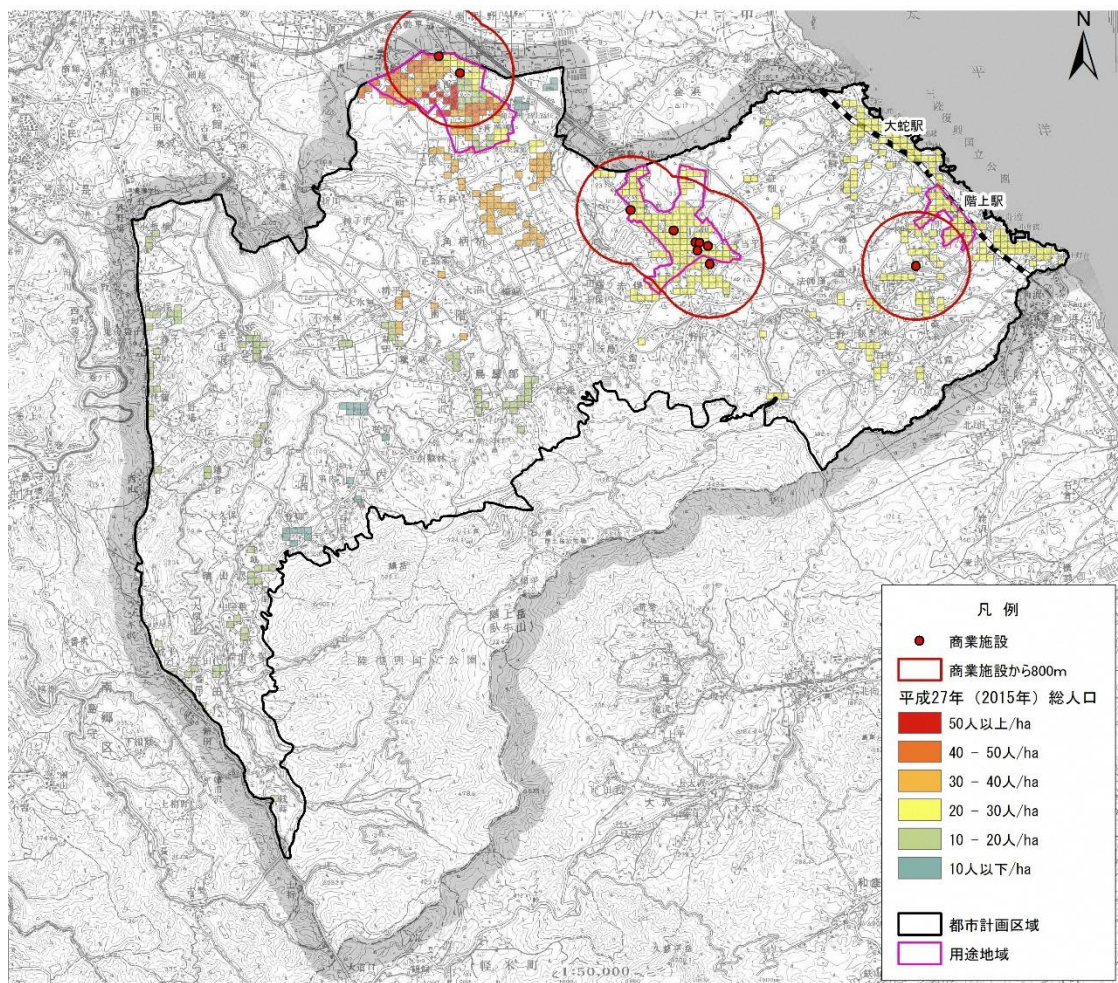


人口カバー率：42.6%
 (平成 27 年 (2015 年) 総人口：14,025 人 カバー人口：5,981 人)

分類	都市機能施設	施設名
教育施設	小学校	赤保内小学校
教育施設	小学校	石鉢小学校
教育施設	小学校	階上小学校
教育施設	小学校	道仏小学校
教育施設	中学校	階上中学校
教育施設	中学校	道仏中学校

(5) 商業施設

図表 商業施設の分布

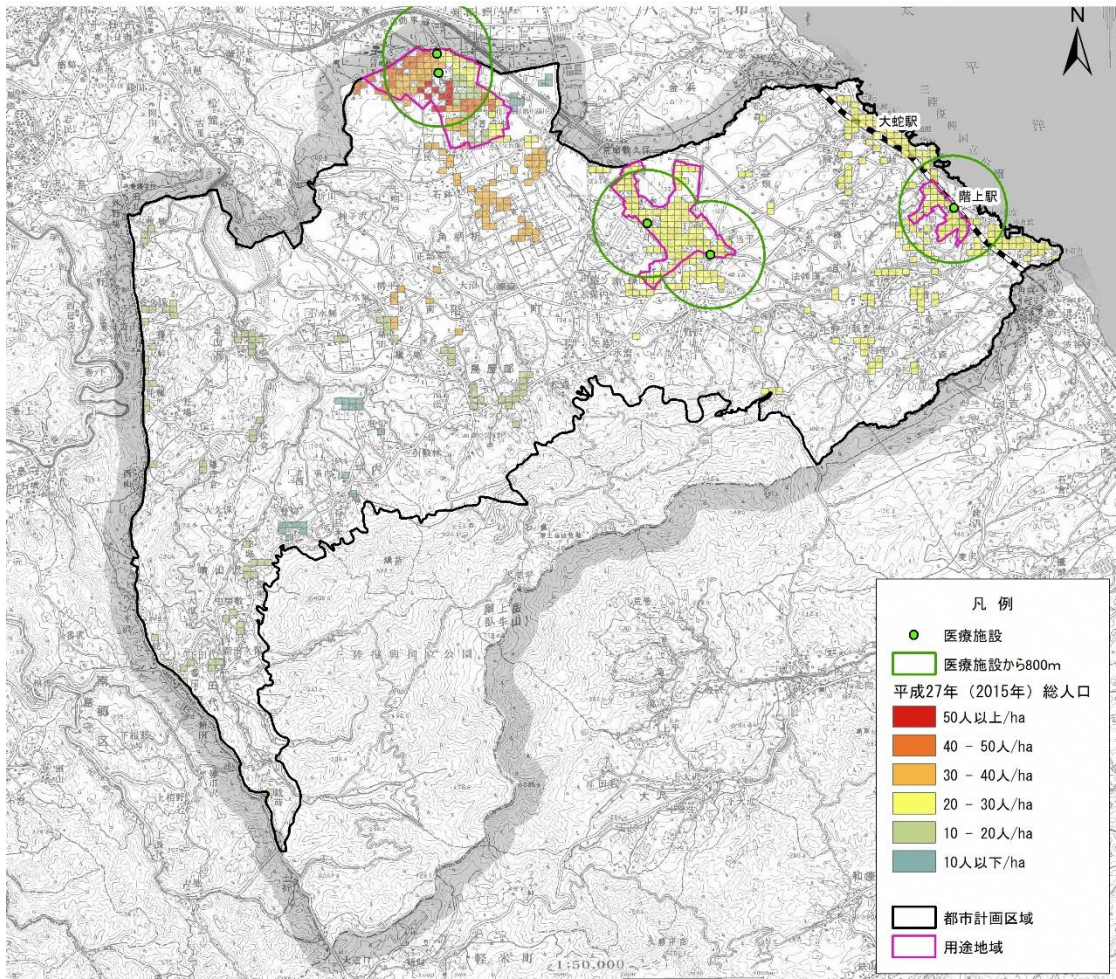


人口カバー率：50.8%
 (平成27年(2015年)総人口：14,025人 カバー人口：7,121人)

分類	都市機能施設	施設名
商業施設	コンビニエンスストア	ファミリーマート階上赤保内店
商業施設	コンビニエンスストア	ローソン階上道仏店
商業施設	コンビニエンスストア	ミニストップ階上店
商業施設	コンビニエンスストア	ファミリーマート階上蒼前店
商業施設	コンビニエンスストア	セブンイレブン階上蒼前西七丁目店
商業施設	スーパーマーケット	ユニバース階上店
商業施設	ドラッグストア	ハッピー・ドラッグ青森階上店
商業施設	ドラッグストア	薬王堂青森階上店
商業施設	ホームセンター	コメリハード&グリーン青森階上店
商業施設	ホームセンター	ホームセンターかんぶん階上店

(6) 医療施設

図表 医療施設の分布

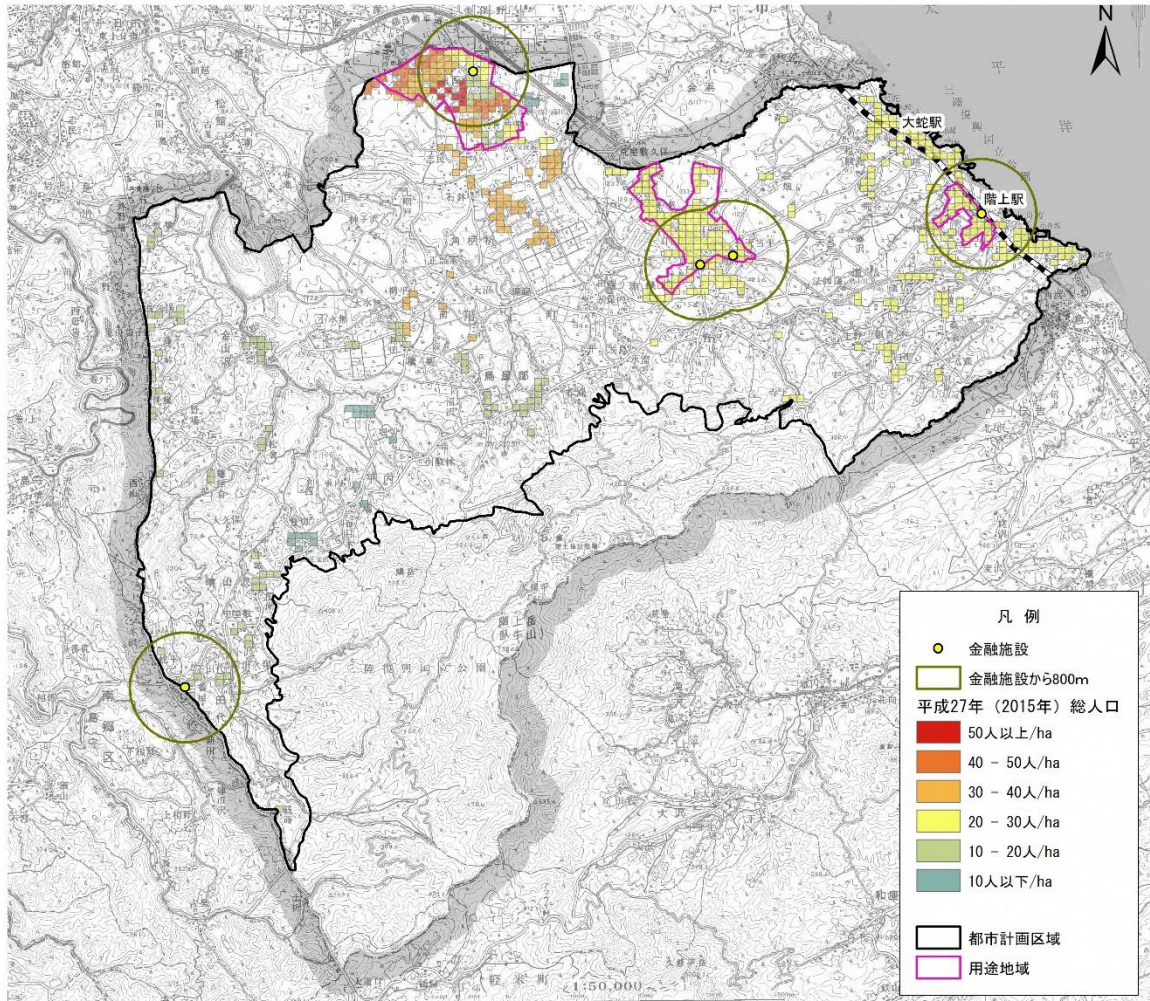


人口カバー率：52.4%
 (平成 27 年 (2015 年) 総人口：14,025 人 カバー人口：7,354 人)

分類	都市機能施設	施設名
医療施設	診療所	小松内科医院
医療施設	診療所	みうらクリニック
医療施設	歯科診療所	あこう歯科医院階上歯科診療所
医療施設	歯科診療所	柏崎歯科医院階上診療所
医療施設	歯科診療所	蒼前歯科医院

(7) 金融機関

図表 金融機関の分布



人口カバー率：48.0%
 (平成27年(2015年)総人口：14,025人 カバー人口：6,725人)

分類	都市機能施設	施設名
金融機関	銀行	青森銀行階上支店
金融機関	銀行	JA八戸階上支店
金融機関	郵便局	階上駅前郵便局
金融機関	郵便局	陸奥田代郵便局
金融機関	郵便局	階上郵便局

1-1-6 法規制状況の整理

(1) 法規制

① 農業地域

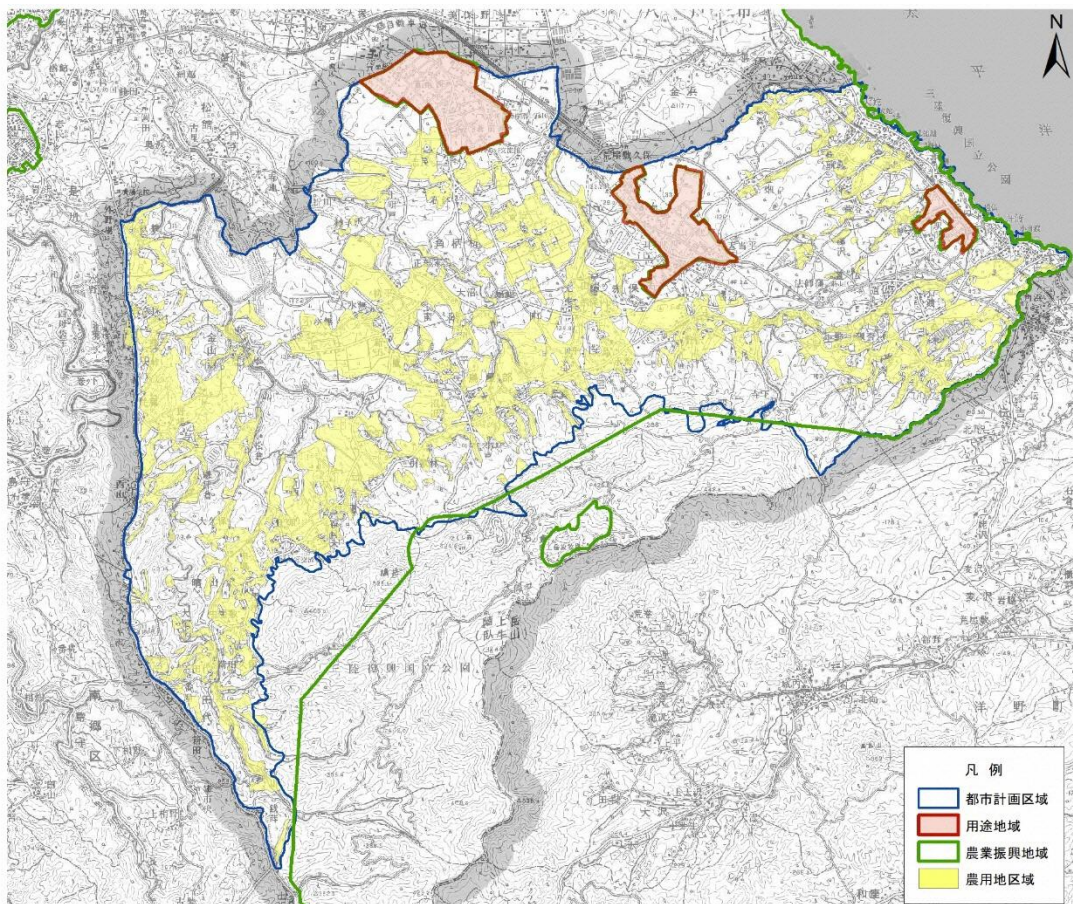
■用途地域を除く都市計画区域のほぼ全域が農業振興地域に指定

○都市計画区域は、用途地域を除き、ほぼ全域が農業振興地域となっています。また、その約3割程度（26.7%）が農用地区域に指定されています。

図表 農業地域

地域・地区	名称	決定主体	指定年月日	面積 (ha)
都市計画区域	階上都市計画区域	県	平成6年(1994年) 5月2日	6,783.0
農業振興地域	階上農業振興地域	町	昭和46年(1971年) 2月9日	6,279.1
	農用地区域			1,673.7

資料：平成29年(2017年)度都市計画基礎調査



②災害警戒区域

■急傾斜地崩壊、土石流の災害警戒区域が指定

○都市計画区域の一部に、急傾斜地崩壊、土石流の災害警戒区域が指定されています。

○用途地域外の一部に土砂災害特別警戒区域が指定されています。

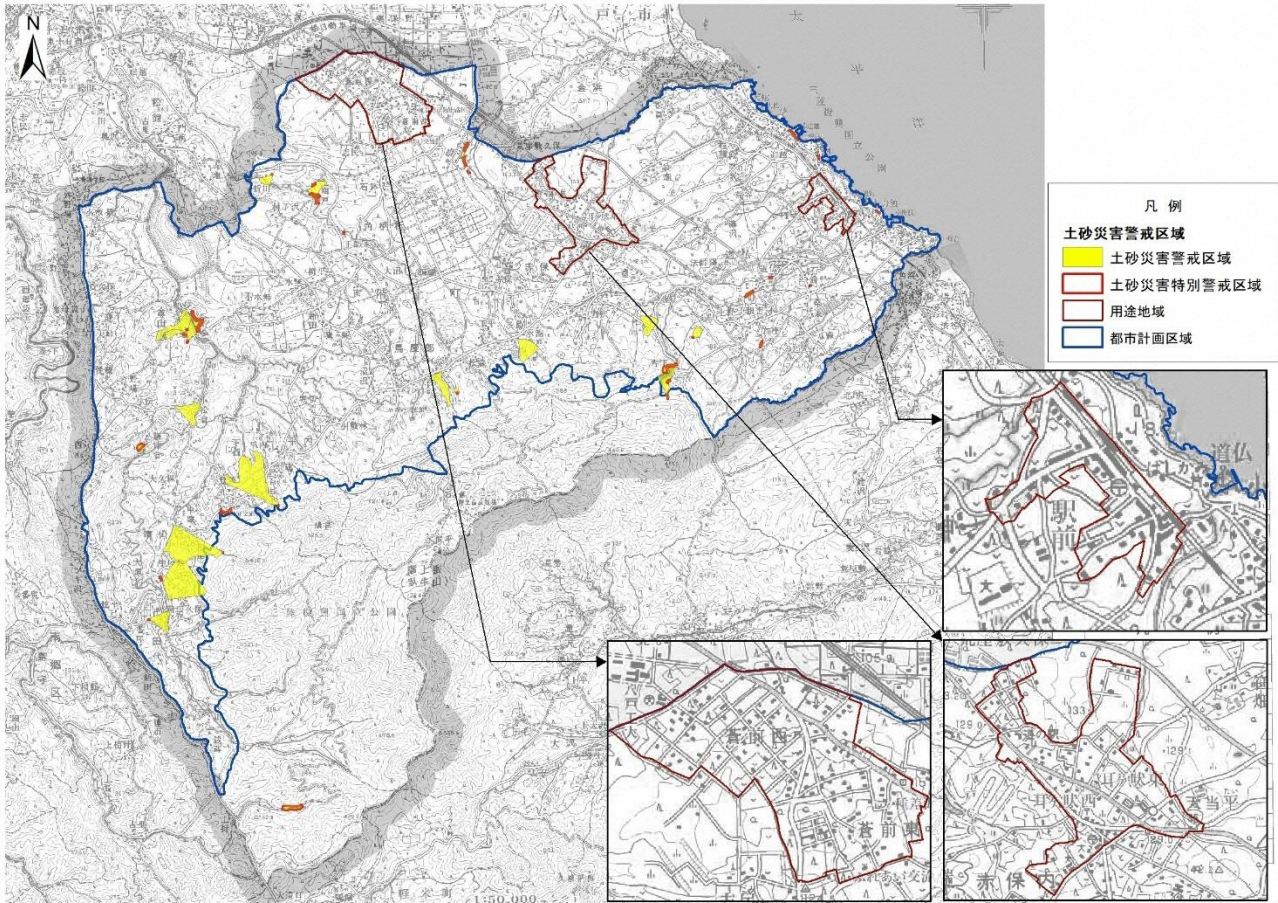


図 土砂災害警戒区域

資料：平成30年（2018年）度町土砂災害ハザードマップより作成

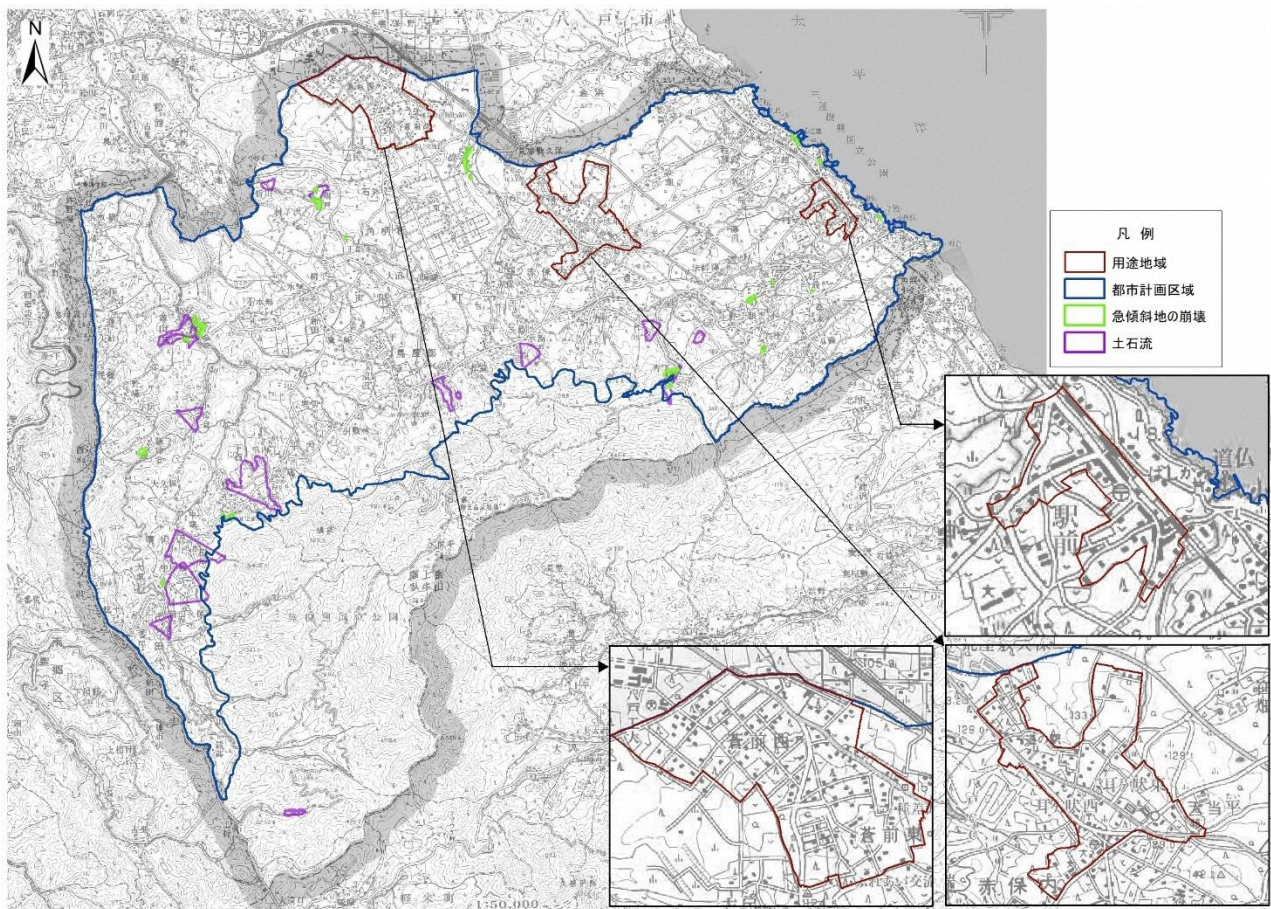


図 災害危険区域（種類別）

資料：平成 30 年（2018 年）度町土砂災害ハザードマップより作成

③津波浸水想定区域

■駅前地区※の用途地域が津波浸水想定区域に該当

○階上駅周辺の駅前地区※の用途地域が、津波浸水想定区域に該当し、浸水の高さが最も高いところで3.0m～5.0mの浸水が想定されています。

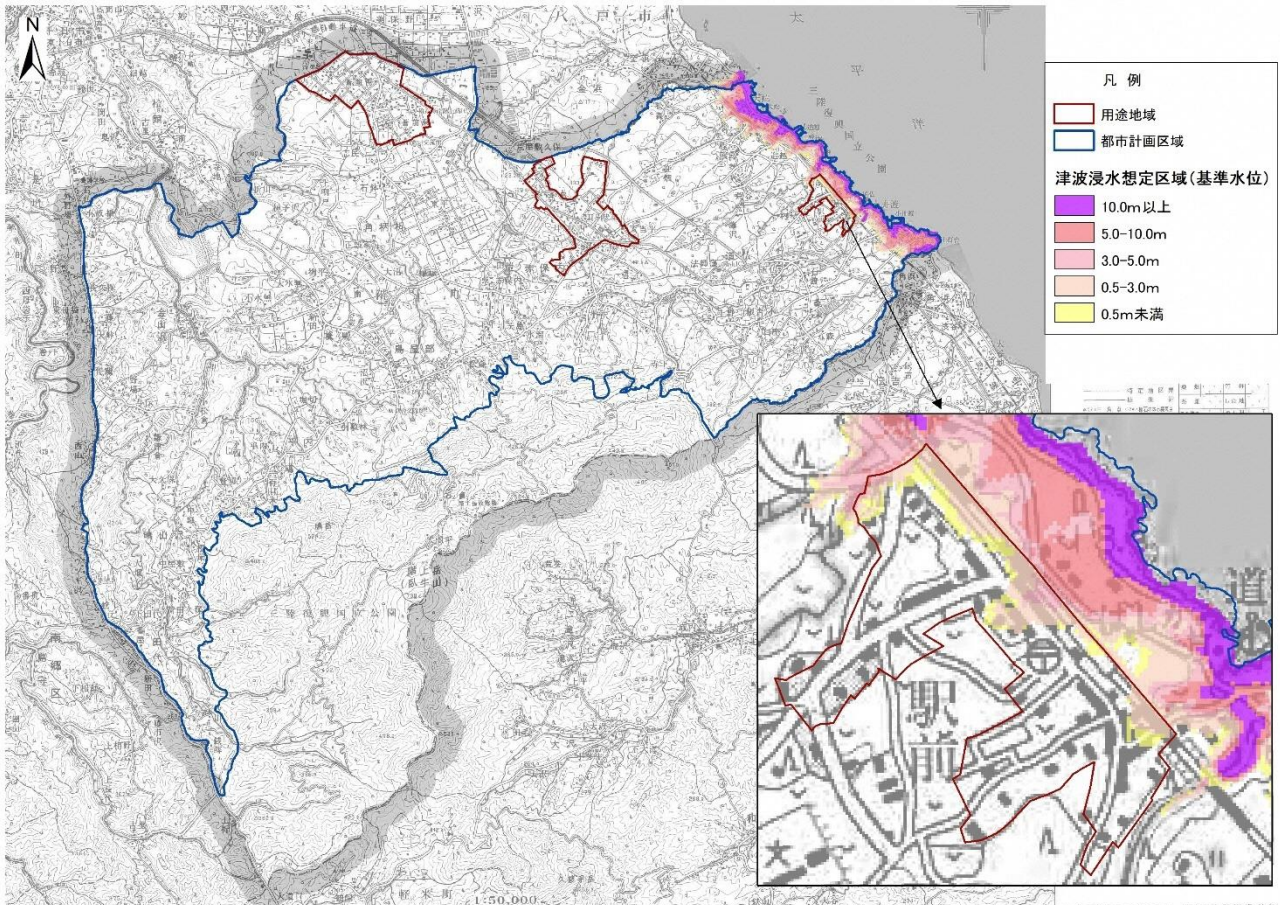


図 津波浸水想定区域

資料：令和2年（2020年）度青森県津波浸水想定図より作成

1-1-7 経済、財政、地価等の整理

(1) 産業状況

①商業

■長期的に見ると、商店数、従業者数、年間商品販売額ともに減少傾向

- 平成 28 年（2016 年）の商店数は 70 店舗で、平成 14 年（2002 年）から 39 店舗（35.8%）減少しています。
- 平成 28 年（2016 年）の従業者数は 454 人で、平成 14 年（2002 年）から 95 人（17.3%）減少しています。
- 平成 28 年（2016 年）の年間商品販売額は 7,997 百万円で、平成 14 年（2002 年）から 1,714 百万円（17.7%）減少しています。
- 平成 14 年（2002 年）から平成 28 年（2016 年）の推移をみると、商店数、従業者数、年間商品販売額とも平成 26 年（2014 年）まで減少傾向であったものが、平成 28 年（2016 年）にはいずれも増加しています。

図表 商店数、従業者数、年間商品販売額の推移

	商店数 (店)	従業者数 (人)	年間商品販売額 (百万円)
平成14年 (2002年)	109	549	9,711
平成16年 (2004年)	103	584	10,278
平成19年 (2007年)	98	565	12,714
平成24年 (2012年)	78	512	8,722
平成26年 (2014年)	61	357	7,441
平成28年 (2016年)	70	454	7,997

資料：商業統計調査、経済センサス-活動調査



②工業

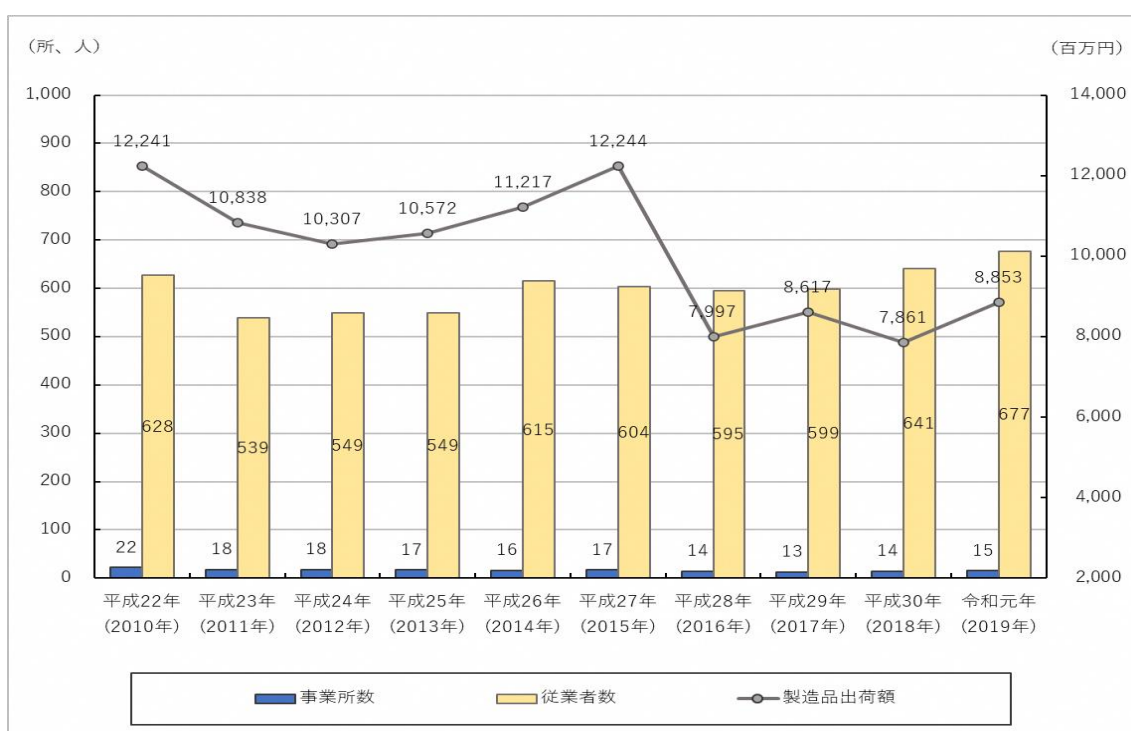
■従業員数は横ばい、事業所数、製造品出荷額は減少傾向

- 令和元年（2019年）の事業所数は15事業所で、平成22年（2010年）から7事業所（31.8%）減少しています。
- 令和元年（2019年）の従業員数は677人で、平成22年（2010年）から49人（7.8%）増加しています。
- 令和元年（2019年）の製造品出荷額は8,853百万円で、平成22年（2010年）から3,388百万円（27.7%）減少しています。製造品出荷額は平成27年（2015年）から、平成28年（2016年）に大きく減少しています。

図表 事業所数、従業員数、製造品出荷額の推移

	事業所数 (所)	従業員数 (人)	製造品出荷額 (百万円)
平成22年 (2010年)	22	628	12,241
平成23年 (2011年)	18	539	10,838
平成24年 (2012年)	18	549	10,307
平成25年 (2013年)	17	549	10,572
平成26年 (2014年)	16	615	11,217
平成27年 (2015年)	17	604	12,244
平成28年 (2016年)	14	595	7,997
平成29年 (2017年)	13	599	8,617
平成30年 (2018年)	14	641	7,861
令和元年 (2019年)	15	677	8,853

資料：工業統計調査



(2) 財政

■高齢福祉や子育て支援に係る歳出の民生費が増加傾向

○本町の財政状況（一般会計）は、令和3年（2021年）度の歳入は約6,642百万円、歳出は約6,351百万円となっています。

○令和3年（2021年）度では、歳入歳出ともに増加しています。

○歳出では、高齢福祉や子育て支援などの事業を行う民生費が増加傾向にあります。

表 歳入決算額（一般会計）の推移

（単位：千円）

区分		平成29年 (2017年)度	平成30年 (2018年)度	令和元年 (2019年)度	令和2年 (2020年)度	令和3年 (2021年)度
自主財源	町税	1,138,487	1,149,994	1,169,231	1,170,670	1,134,619
	分担金及び負担金	10,446	10,725	8,260	5,511	4,758
	使用料及び手数料	28,487	27,989	26,630	22,036	22,246
	財産収入	2,832	6,565	12,046	6,048	5,473
	寄付金	3,150	2,805	5,390	8,862	17,558
	繰入金	316,862	277,242	336,847	53,808	17,209
	繰越金	152,218	93,486	104,010	166,459	90,653
	諸収入	149,979	158,656	175,817	135,301	123,800
	小計	1,802,461	1,727,462	1,838,231	1,568,695	1,416,316
依存財源	地方譲与税	82,798	83,848	88,170	93,377	92,227
	利子割交付金	2,435	2,079	1,059	1,025	806
	配当割交付金	2,618	1,962	2,483	2,167	3,712
	株式等譲渡所得割交付金	2,343	1,573	1,370	2,544	3,477
	法人事業税交付金	—	—	—	4,849	9,664
	地方消費税交付金	215,551	231,484	218,226	273,126	298,234
	ゴルフ場利用税交付金	11,509	11,497	11,698	10,750	12,121
	自動車取得税交付金	22,175	20,557	12,690	2	0
	環境性能割交付金	—	0	2,677	6,056	6,179
	地方特例交付金	5,314	6,151	18,135	12,646	17,865
	地方交付税	2,301,583	2,299,110	2,260,539	2,320,694	2,593,838
	交通安全対策特別交付金	1,438	1,259	1,117	1,209	1,335
	国庫支出金	671,873	645,978	695,835	2,622,260	1,359,321
	県支出金	631,404	424,111	488,424	565,773	467,059
	町債	443,300	254,600	260,900	482,800	360,700
	小計	4,394,341	3,984,209	4,063,323	6,399,278	5,226,538
合計	6,196,802	5,711,671	5,901,554	7,967,973	6,642,854	

資料：町決算書

表 歳出決算額（一般会計）の推移

(単位：千円)

区分	平成29年 (2017年)度	平成30年 (2018年)度	令和元年 (2019年)度	令和2年 (2020年)度	令和3年 (2021年)度
議会費	85,926	85,170	84,129	82,930	86,178
総務費	1,037,868	982,412	1,022,509	2,524,255	1,002,871
民生費	1,557,795	1,578,600	1,658,381	1,846,356	2,037,740
衛生費	323,278	335,788	330,025	320,315	478,936
労働費	0	0	0	0	0
農林水産業費	578,100	297,286	324,374	340,853	269,272
商工費	47,272	35,262	36,602	194,843	51,329
土木費	652,761	610,701	603,952	622,365	689,752
消防費	57,255	33,705	25,034	37,148	113,950
教育費	572,264	546,367	542,904	729,660	508,359
災害復旧費	77,504	28	22,318	67,155	1,505
公債費	792,628	761,679	784,203	760,985	741,268
諸支出金	100,665	100,643	100,664	200,455	370,285
予備費	0	0	0	0	0
合計	5,883,316	5,367,641	5,535,095	7,727,320	6,351,445

資料：町決算書

(3) 地価

■市街地の地価は減少傾向

○本町の地価は、住宅地の平均値として令和4年（2022年）では8,900円/㎡となっており、平成24年（2012年）の11,800円/㎡から減少傾向が続いています。

表 地価の状況

(円/㎡)

基準地	平成24年 (2012年)	平成25年 (2013年)	平成26年 (2014年)	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)	平成29年 (2017年)	平成30年 (2018年)	令和元年 (2019年)	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)	令和4年 (2022年)
用途地域内（住宅）	13,300	12,400	11,900	11,900	11,400	11,000	10,700	10,500	10,400	10,300	10,200
用途地域内（住宅）	10,300	9,500	9,000	9,000	8,600	8,300	8,100	7,900	7,800	7,700	7,600
平均	11,800	10,950	10,450	10,450	10,000	9,650	9,400	9,200	9,100	9,000	8,900

資料：地価公示

※地価の場所

上段：階上町蒼前西二丁目9番1260（蒼前地区※）

下段：階上町大字道仏字榊山7番9（駅前地区※）

平均：上記2地点の平均

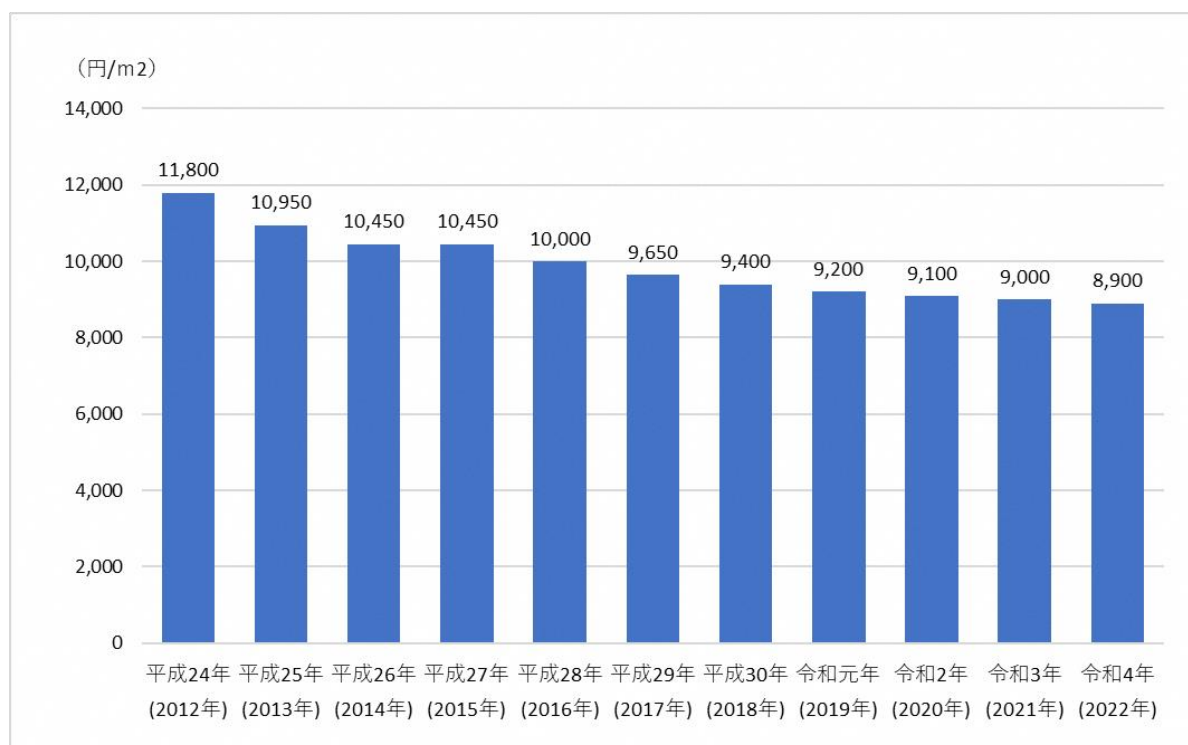
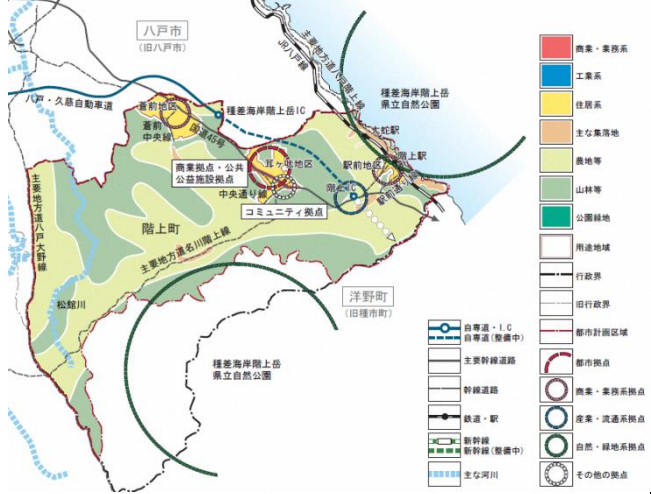


図 地価の平均値の推移

1-2 上位・関連計画の把握

1-2-1 県の計画

(1) 階上都市計画区域マスタープラン

計画名	階上都市計画区域マスタープラン
策定年次	平成 22 年（2010 年）8 月
基本理念	<p>○都市の核づくりと地域交流による一体性のある住みよいまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域社会の交流を促す豊かな定住環境を創出するために、商業、行政サービス拠点による都市機能の集積や、コミュニティ、文化、スポーツ、レクリエーション施設の充実による地域交流を進める。 <p>○自然と調和したまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・階上岳や階上海岸などの豊かな自然や美しい自然景観、歴史的・文化的遺産を後世に継承するとともに、森林や生産農地、漁場などの自然環境の保全と活用を進める。 <p>○豊かな自然のなかでの産業振興による個性あふれるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の特性をいかした産業振興を行うために、農林水産業を支える優良な農地や漁業環境を保全するとともに、産業の技術高度化や地域資源をいかした階上ブランドの確立などを進める。
地域ごとの市街地像	<p>市街地ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3 つに分かれている市街地形態はそのまま維持することを原則。 ・誘導型市街地ゾーンである蒼前地区については、八戸市のベッドタウンとしての計画的な整備を進めるとともに、商業系・サービス型工業系用途を国道 45 号沿道に誘導する。また、農業地域へのスプロール的な住宅の拡がりを抑制し、良好な住宅地の形成のために規制・誘導を図る。 ・計画型市街地ゾーンである耳ヶ吠地区については、商業拠点、コミュニティ拠点、公共施設拠点として計画的市街地の形成を図る。大規模開発地区では低層低密度戸建住宅地として、自然と調和したゆとりある住宅地の形成を目指す。 ・修復型市街地ゾーンである駅前地区については、JR 八戸線階上駅を中心とする沿道型の住宅地で、道路等の都市基盤施設の整備や市街地の再編を図るとともに、今後の開発に当たっては、良好な住宅地の形成が図られるように規制・誘導を行う。 

1-2-2 町の計画

(1) 第5次階上町総合振興計画

計画名	第5次階上町総合振興計画
策定年次	令和2年(2020年)3月
基本構想の理念	ゆめ みらい 心ときめく ふるさとづくり
将来像	心豊かで安心安全な暮らしと活力あふれる地域をみんなでつく はしかみ New era plan
【基本構想】 土地利用の 基本方向	<p>① 農用地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農産物需給に対応する農業生産力の確保を基本に、より生産性の高い農業を目指して、優良農地の保全、確保と利用集積の促進を図る。 ・観光資源、交流の場としての農園地を視野に置いた農業の6次産業化の検討を進め、付加価値の高い農用地の活用を図る。 <p>② 住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良質な住宅や良好な居住環境の形成を図るよう努める。 ・既成市街地やその周辺の集落においては低未利用地の有効利用、防災性の向上やゆとりのある快適な居住環境の拡充に努める。 <p>③ 工業用地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境との調和や公害の防止、就業機会の確保、町民所得の向上などに考慮しながら、誘致・移転を含めた工場の立地動向に対して必要な用地の確保を図る。 <p>④ 商業用地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地の高度利用を図り、さらに用地の需要に対応した必要な用地確保に努める。 ・日常的な生活利便に応える商業業務機能を高めながら、周辺の土地利用との調整を図るとともに地域の景観との調和に配慮する。
【基本計画】 施策の展開	<p>○複合的な施策の推進と町土の選択的な利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然と調和した防災・減災の促進など、複合的な効果をもたらす施策を積極的に進め、町土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高め、人口減少下においても、町土の適切な管理を図る。 <p>○都市機能の段階的、計画的な整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街並みや景観の保全・整備・誘導を進めるとともに、都市計画マスタープランの見直し及び立地適正化計画等を策定し、生活産業活動を支える道路、下水道等の都市整備を段階的・計画的に図る。 <p>○公共交通(バス)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民営バスは、通勤・通学等バス利用客の利便性を高めるため、バス事業者に効率的・効果的な運行を要望するとともに、生活路線バス運行の維持・確保を支援する。 ・コミュニティバスは、鉄道や路線バスとの接続を考慮するとともに、効率的・効果的かつ町民が利用しやすい運行に努める。 ・公共交通の利用を促進するため、利用者のニーズを的確に把握し、新たな公共交通施策について検討する。

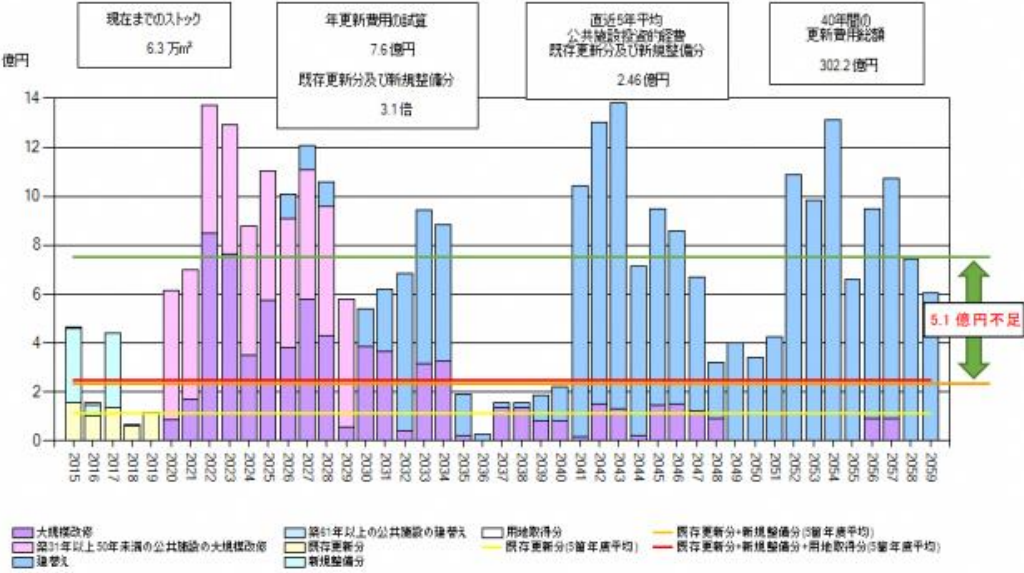
(2) 第2期階上町まち・ひと・しごと創生総合戦略

計画名	第2期階上町まち・ひと・しごと創生総合戦略																																						
策定年次	令和2年(2020年)3月																																						
基本理念	生涯しあわせに暮らせる“階上ライフスタイル”の実現																																						
基本目標ごとの具体的な施策	<table border="1"> <thead> <tr> <th>基本目標</th> <th>施策の基本的方向</th> <th>施策</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(基本目標1) 地域資源を生かした活力ある産業・しごとづくり</td> <td>①地域資源を生かした既存産業と、新たな「しごと」によるライフスタイルの実現 ②「ひと」と「しごと」のマッチングによる働き続けられるライフスタイルの実現</td> <td>施策1:観光施設の活用による消費の拡大 施策2:起業支援</td> </tr> <tr> <td>(基本目標2) ひととのつながりを築き新しいひとの流れをつくる</td> <td>③山・里・海のフィールドを生かしたライフスタイルの実現 ④「山・里・海」の「ひと・もの・こと」を生かしたライフスタイルの実現 ⑤移住・定住を促進するライフスタイルの実現</td> <td>施策3:農林水産業の担い手の確保 施策4:観光客へのおもてなし環境の整備 施策5:地域資源の再認識と掘り起こし 施策6:移住・定住の促進 施策7:安心して産み育てられる環境の整備</td> </tr> <tr> <td>(基本目標3) 結婚・出産・子育て支援と健康づくり</td> <td>⑥安心して子どもを産み育てられるライフスタイルの実現</td> <td>施策8:教育環境の充実 施策9:自然の中で学ぶプログラムの推進 施策10:公共交通の充実 施策11:健康づくりの推進 施策12:医療・福祉サービス等の推進</td> </tr> <tr> <td>(基本目標4) 住み続けたい魅力的なまちをかたちづくる</td> <td>⑦公共交通の強化によるライフスタイルの実現 ⑧安心して住み続けられるライフスタイルの実現</td> <td>施策13:安全・安心なまちづくりの推進 施策14:広域連携の推進</td> </tr> </tbody> </table>	基本目標	施策の基本的方向	施策	(基本目標1) 地域資源を生かした活力ある産業・しごとづくり	①地域資源を生かした既存産業と、新たな「しごと」によるライフスタイルの実現 ②「ひと」と「しごと」のマッチングによる働き続けられるライフスタイルの実現	施策1:観光施設の活用による消費の拡大 施策2:起業支援	(基本目標2) ひととのつながりを築き新しいひとの流れをつくる	③山・里・海のフィールドを生かしたライフスタイルの実現 ④「山・里・海」の「ひと・もの・こと」を生かしたライフスタイルの実現 ⑤移住・定住を促進するライフスタイルの実現	施策3:農林水産業の担い手の確保 施策4:観光客へのおもてなし環境の整備 施策5:地域資源の再認識と掘り起こし 施策6:移住・定住の促進 施策7:安心して産み育てられる環境の整備	(基本目標3) 結婚・出産・子育て支援と健康づくり	⑥安心して子どもを産み育てられるライフスタイルの実現	施策8:教育環境の充実 施策9:自然の中で学ぶプログラムの推進 施策10:公共交通の充実 施策11:健康づくりの推進 施策12:医療・福祉サービス等の推進	(基本目標4) 住み続けたい魅力的なまちをかたちづくる	⑦公共交通の強化によるライフスタイルの実現 ⑧安心して住み続けられるライフスタイルの実現	施策13:安全・安心なまちづくりの推進 施策14:広域連携の推進																							
基本目標	施策の基本的方向	施策																																					
(基本目標1) 地域資源を生かした活力ある産業・しごとづくり	①地域資源を生かした既存産業と、新たな「しごと」によるライフスタイルの実現 ②「ひと」と「しごと」のマッチングによる働き続けられるライフスタイルの実現	施策1:観光施設の活用による消費の拡大 施策2:起業支援																																					
(基本目標2) ひととのつながりを築き新しいひとの流れをつくる	③山・里・海のフィールドを生かしたライフスタイルの実現 ④「山・里・海」の「ひと・もの・こと」を生かしたライフスタイルの実現 ⑤移住・定住を促進するライフスタイルの実現	施策3:農林水産業の担い手の確保 施策4:観光客へのおもてなし環境の整備 施策5:地域資源の再認識と掘り起こし 施策6:移住・定住の促進 施策7:安心して産み育てられる環境の整備																																					
(基本目標3) 結婚・出産・子育て支援と健康づくり	⑥安心して子どもを産み育てられるライフスタイルの実現	施策8:教育環境の充実 施策9:自然の中で学ぶプログラムの推進 施策10:公共交通の充実 施策11:健康づくりの推進 施策12:医療・福祉サービス等の推進																																					
(基本目標4) 住み続けたい魅力的なまちをかたちづくる	⑦公共交通の強化によるライフスタイルの実現 ⑧安心して住み続けられるライフスタイルの実現	施策13:安全・安心なまちづくりの推進 施策14:広域連携の推進																																					
階上町人口ビジョン	<p>人口の将来展望：9,360人（令和42年(2060年)）</p> <table border="1"> <caption>人口の将来展望データ</caption> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>国立社会保障・人口問題研究所推計値 (人)</th> <th>階上町まち・ひと・しごと創生総合戦略 (人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2015年 (H27)</td><td>14,068</td><td>14,068</td></tr> <tr><td>2020年 (R2)</td><td>14,025</td><td>13,506</td></tr> <tr><td>2025年 (R7)</td><td>13,319</td><td>12,935</td></tr> <tr><td>2030年 (R12)</td><td>12,502</td><td>12,388</td></tr> <tr><td>2035年 (R17)</td><td>11,715</td><td>11,878</td></tr> <tr><td>2040年 (R22)</td><td>10,906</td><td>11,379</td></tr> <tr><td>2045年 (R27)</td><td>9,987</td><td>10,824</td></tr> <tr><td>2050年 (R32)</td><td>8,970</td><td>10,285</td></tr> <tr><td>2055年 (R37)</td><td>7,970</td><td>9,787</td></tr> <tr><td>2060年 (R42)</td><td>6,074</td><td>9,360</td></tr> <tr><td>2065年 (R47)</td><td>5,250</td><td>8,979</td></tr> </tbody> </table> <p>3,286人増加</p>			年次	国立社会保障・人口問題研究所推計値 (人)	階上町まち・ひと・しごと創生総合戦略 (人)	2015年 (H27)	14,068	14,068	2020年 (R2)	14,025	13,506	2025年 (R7)	13,319	12,935	2030年 (R12)	12,502	12,388	2035年 (R17)	11,715	11,878	2040年 (R22)	10,906	11,379	2045年 (R27)	9,987	10,824	2050年 (R32)	8,970	10,285	2055年 (R37)	7,970	9,787	2060年 (R42)	6,074	9,360	2065年 (R47)	5,250	8,979
年次	国立社会保障・人口問題研究所推計値 (人)	階上町まち・ひと・しごと創生総合戦略 (人)																																					
2015年 (H27)	14,068	14,068																																					
2020年 (R2)	14,025	13,506																																					
2025年 (R7)	13,319	12,935																																					
2030年 (R12)	12,502	12,388																																					
2035年 (R17)	11,715	11,878																																					
2040年 (R22)	10,906	11,379																																					
2045年 (R27)	9,987	10,824																																					
2050年 (R32)	8,970	10,285																																					
2055年 (R37)	7,970	9,787																																					
2060年 (R42)	6,074	9,360																																					
2065年 (R47)	5,250	8,979																																					

(3) 第5次階上町国土利用計画

計画名	第5次階上町国土利用計画
策定年次	令和3年(2021年)2月
町土の利用に関する基本構想	<p>■町土利用の基本方針</p> <p>ア 適切な町土管理を実現する町土利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・持続可能なまちづくりを図るため立地適正化計画を策定し、行政、医療、介護、福祉、商業等の都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約化し、郊外部への都市的土地利用の拡大を抑制。 <p>イ 自然環境と美しい景観等を保全・再生・活用する町土利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・持続可能で魅力ある町土づくりや地域づくりを進めるため、社会資本整備や土地利用において、自然環境の有する多様な機能を活用したグリーンインフラなどの取組を推進。 <p>ウ 安全・安心を実現する町土利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害時に重要な役割が期待される公共施設等について災害リスクの低い地域への立地を促すことにより、より安全な地域への居住を誘導する取組を進めることも重要。 <p>■地域類型別の町土利用の基本方向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市については、人口減少下においても必要な都市機能を確保し、安全で暮らしやすい都市の形成を目指す。 ・都市機能等を生活拠点等に集約するよう誘導することが重要。その際、低・未利用地や空き家等の有効利用などにより土地利用の効率化を図る。
町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要	<p>■地域別の概要と令和12年(2030年)における町土利用</p> <p>ア 西部地域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三陸復興国立公園の指定を受けている階上岳をはじめとした自然の保全を図りながら、優良農地の保全、確保と利用集積の促進を図る。 <p>イ 中央地域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少の影響等により都市の人口密度の低下、低・未利用地や空き家等の増加が懸念されるため、町土の適切な利用と管理に取り組む。 ・三陸沿岸道路が整備され、新たな人や物の流れが生まれ、工業用地等としての土地利用の増加が見込まれるため、計画的な町土利用を図る。 <p>ウ 東部地域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三陸復興国立公園の指定を受けている階上海岸の保全を図りながら、漁港整備や栽培漁業の場づくり、漁業体験機会の提供などの観光水産業を推進。 <div data-bbox="938 1512 1396 1899" style="text-align: right;"> <p>地域区分概略図</p> </div>

(4) 階上町公共施設等総合管理計画

計画名	階上町公共施設等総合管理計画
策定年次	令和4年(2022年)3月改訂
公共施設の将来の更新費用の推計	<p>現在の公共施設等の将来の更新費用を試算したところ、今後40年間の更新費用は302.2億円、年平均では7.6億円と予測されます。直近5年間の投資的経費(既存更新及び新規整備に要した経費)の年平均2.46億円と比較すると約3.1倍となり、毎年5.1億円の財源が不足することとなります。</p>  <p>現在までのストック 6.3万円</p> <p>年更新費用0試算 7.6億円 既存更新分及び新規整備分 3.1倍</p> <p>直近5年平均 公共施設投資的経費 既存更新分及び新規整備分 2.46億円</p> <p>40年間の更新費用総額 302.2億円</p> <p>5.1億円不足</p> <p> ■ 大規模改修 ■ 築31年以上50年未満の公共施設の大規模改修 ■ 建築費 ■ 築31年以上の公共施設の建築費 ■ 既存更新分 ■ 新規整備分 ■ 用地取得分 ■ 既存更新分(5年平均) ■ 既存更新分+新規整備分(5年平均) ■ 既存更新分+新規整備分+用地取得分(5年平均) </p>
公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針	<p>1.総保有量の適正化</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設等の新設は原則として行わないものとする。 利用需要や社会情勢の変化を捉えつつ、施設の劣化状況や利用状況、費用面などを考慮した施設評価により優先度を定め、優先度の低い施設は廃止、集約化、複合化、用途変更などを積極的に進めることで、総保有量の縮減と適正化を図る。 用途が廃止された後も利用見込みがない施設は、売却、民間への譲渡、解体等による処分を検討・実施し、財源の確保と経費の削減に努める。 インフラ資産は、安全性・重要性を確認しながら保有量の適正化を図る。 <p>2.長寿命化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> 予防保全型の維持管理を行うため、施設カルテの作成により施設情報をデータベース化し、改修履歴等を蓄積していくことで、計画的な維持管理、修繕、更新を行う。 定期的な施設点検による劣化状態の把握に努め、施設ごとの特性を考慮した計画的な維持管理を行う。 <p>3.民間活力の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> 指定管理者制度など、民間企業等の持つノウハウを積極的に導入し、施設管理費用の軽減とサービス水準の向上を図る。 更新整備等については、PPP/PFI手法等の導入可能性を検討するなど、積極的に民間活力を取り入れ、コスト低減に努める。

(5) 階上町空き家等対策計画

計画名	階上町空き家等対策計画
策定年次	平成31年(2019年)3月
空き家対策の課題	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家の発生予防 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の所有者等は、60歳以上の高齢者が約70%、相続や所有者等の施設への入所により空き家となったケースが約34%。事前の注意喚起や啓発等の取組が必要 ・所有者等が病院や施設に入院・入所するケースや、人口の減少等に伴う空き家の増加が懸念。 ○空き家の適切な管理 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の管理不全化を防ぐとともに、管理不全となってしまった空き家については、空家法に基づく措置も念頭に入れながら状態の改善に向けた働きかけが必要 ・空き家を適切に管理せずに放置しておくことで起こりうる問題やリスク等、空き家への関心を高めるための情報提供や啓発を充実させる取組が必要。 ○空き家の利活用 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に利活用への意欲があっても、建物等の状態が劣るために活用が進まない空き家も存在。このような空き家についても、所有者等による自主的な改修等を促し、積極的な利活用促進が必要。
空き家に対する施策	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家の発生予防 <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の実態把握 ・空き家に関する情報提供を受けた場合の対応 ・相続を契機とする空き家の発生予防 ・相続登記の促進 ・建物の長寿命化の促進 ○空き家の適切な管理 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等の意識の啓発 ・相談体制の整備 ・地域との連携による管理促進 ・庁内関係部署、団体等との連携による技術的支援 ・所有者等に対する助成制度の検討 ・特定空き家等に対する措置の実施体制の構築 ○空き家の利活用の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に対する啓発、相談体制の整備 ・空き家の活用機会の増進 ・様々な用途への利活用の推進 ○特定空き家等に対する措置 <ul style="list-style-type: none"> ・立入調査等、助言又は指導、勧告 ・措置命令(条例第9条) ・代執行(条例第10条) ・緊急措置(条例第11条)

(6) 町のその他の計画

そのほか、町の福祉、男女共同、生涯学習、防災等に関連する計画は以下のとおりです。

計画名	策定年次
階上町健康増進計画 健康はしかみ21 (第2次)	平成30年(2018年)3月
第8期階上町高齢者福祉計画・介護保険事業計画 ハート&ハートプラン はしかみ	令和3年(2021年)3月
階上町第2期子ども・子育て支援事業計画	令和2年(2020年)3月
階上町障がい者活躍推進計画	令和2年(2020年)3月
第2次階上町男女共同参画推進プラン	令和4年(2022年)3月
第3次階上町生涯学習のまちづくり推進計画	令和3年(2021年)3月
階上町地域防災計画	平成30年(2018年)12月修正
階上町農業振興地域整備計画	令和4年(2022年)3月 (見直し中)
第2期階上町地域福祉計画	平成30年(2018年)3月 (見直し中)
いのち支える階上町自殺対策計画	令和2年(2020年)3月
はしかみ障がい者プラン	令和4年(2022年)1月

1-3 人口の将来見通し

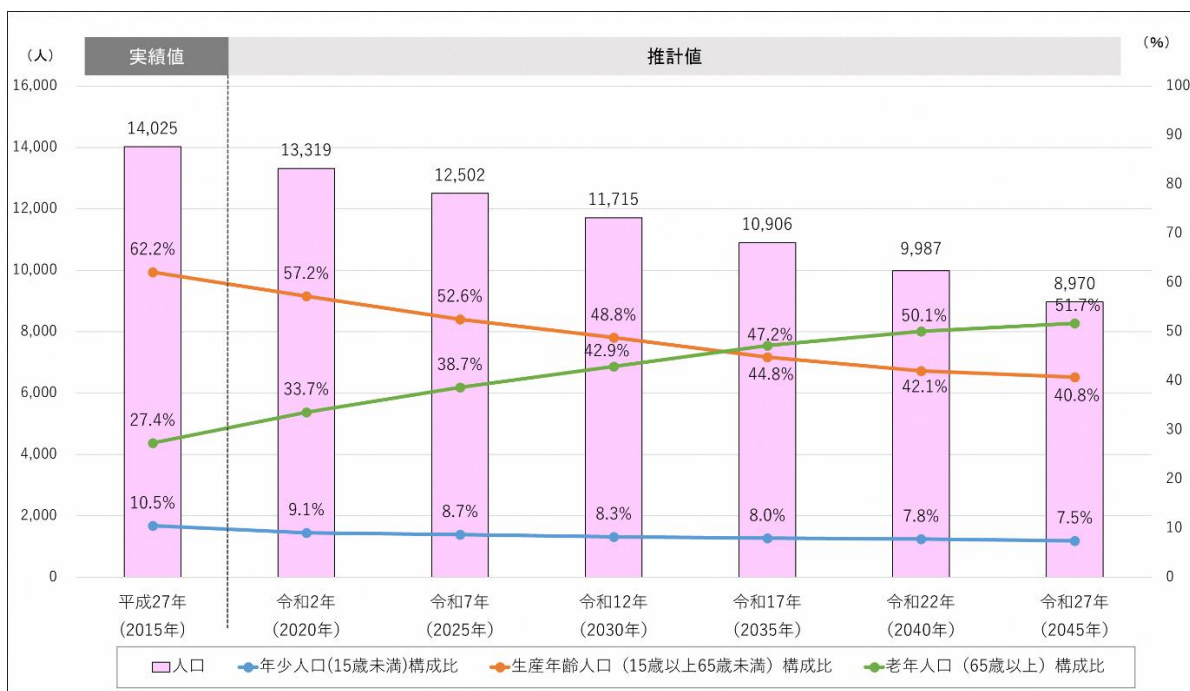
1-3-1 将来人口の見通し

(1) 国立社会保障・人口問題研究所による推計値

国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口（平成30年（2018年）推計）」では、本町の人口は令和22年（2040年）に、約10,000人まで減少すると推計されています。

図表 総人口と年齢3区分別人口の将来見通し

	年少人口		生産年齢人口		老年人口		総人口 (人)
	人数(人)	構成比	人数(人)	構成比	人数(人)	構成比	
平成27年(2015年)	1,472	10.5%	8,717	62.2%	3,836	27.4%	14,025
令和2年(2020年)	1,215	9.1%	7,622	57.2%	4,482	33.7%	13,319
令和7年(2025年)	1,093	8.7%	6,573	52.6%	4,836	38.7%	12,502
令和12年(2030年)	970	8.3%	5,716	48.8%	5,029	42.9%	11,715
令和17年(2035年)	868	8.0%	4,891	44.8%	5,147	47.2%	10,906
令和22年(2040年)	779	7.8%	4,203	42.1%	5,005	50.1%	9,987
令和27年(2045年)	669	7.5%	3,660	40.8%	4,641	51.7%	8,970



資料：日本の地域別将来推計人口（平成30年（2018年）推計）

※平成27年（2015年）人口は、国勢調査の参考表として公表されている「年齢・国籍不詳をあん分した人口」を用いている。

※年齢別の構成比は小数点以下を四捨五入しているため、合計値が100%とならない箇所がある。

(2) 「階上町人口ビジョン」による人口の将来展望

「階上町人口ビジョン（令和元年（2019年）度改訂）」において、令和42年（2060年）に9,360人を目指すとして設定しており、その過程となる令和22年（2040年）では11,379人を目指すとしています。

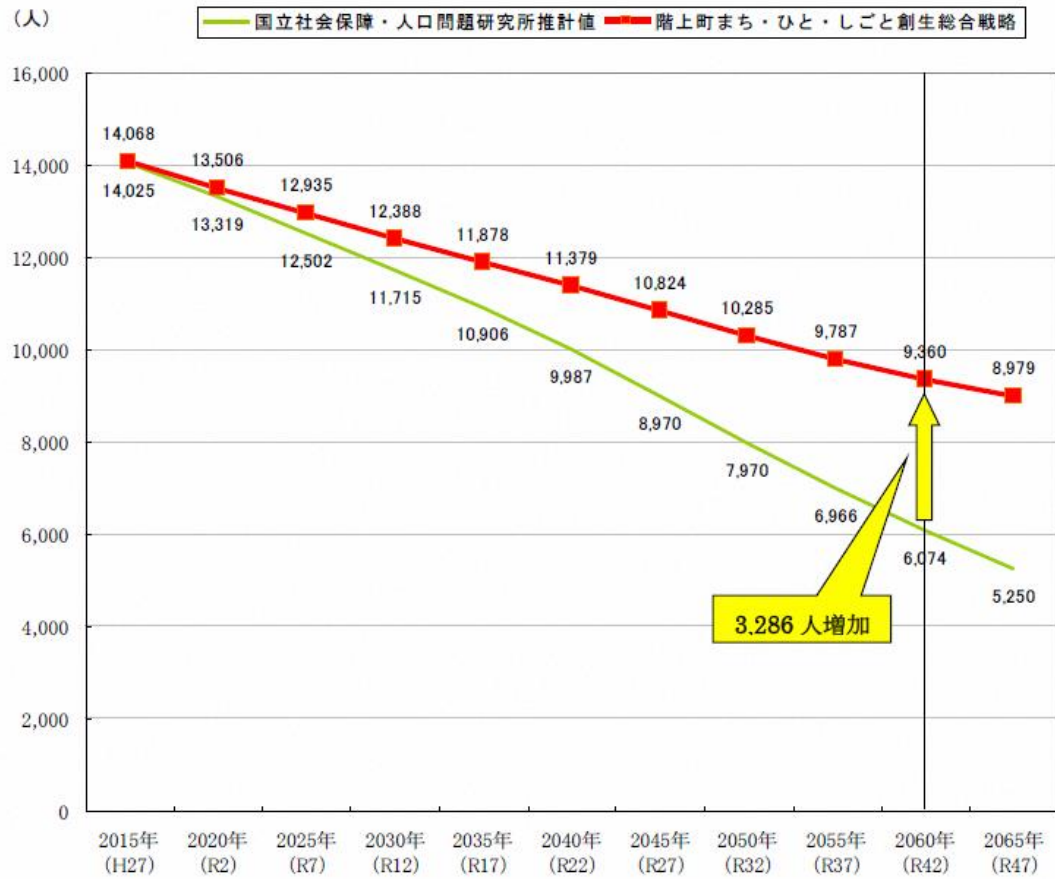


図 「階上町人口ビジョン」における人口の将来展望

資料：町人口ビジョン（令和元年（2019年）度改訂）

1-3-2 地域別の将来人口

国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年（2018 年）推計）」推計結果を基に、地域の人口動向を視覚的に展開します。

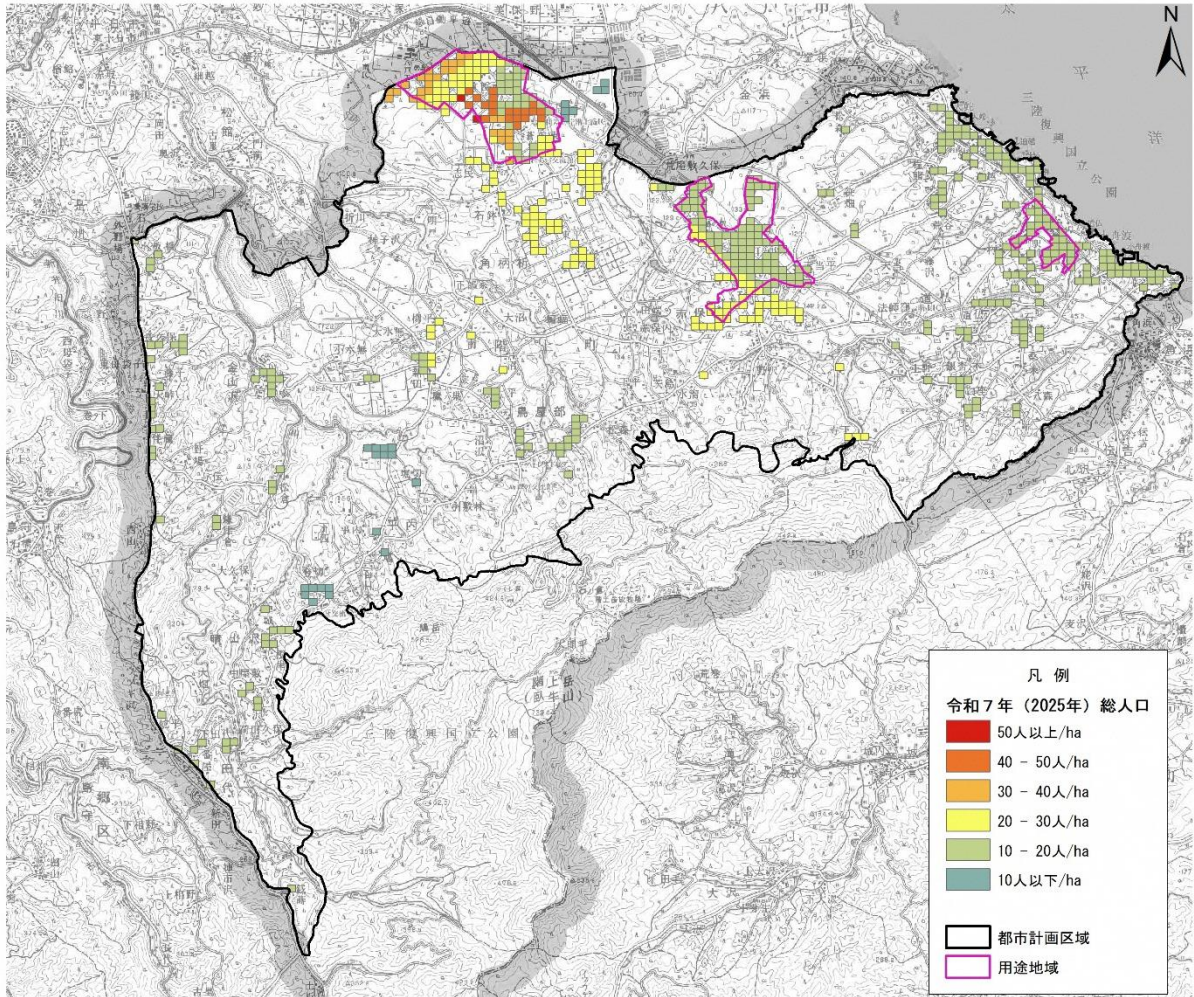


図 地区別将来人口（令和 7 年（2025 年））

資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」より作成

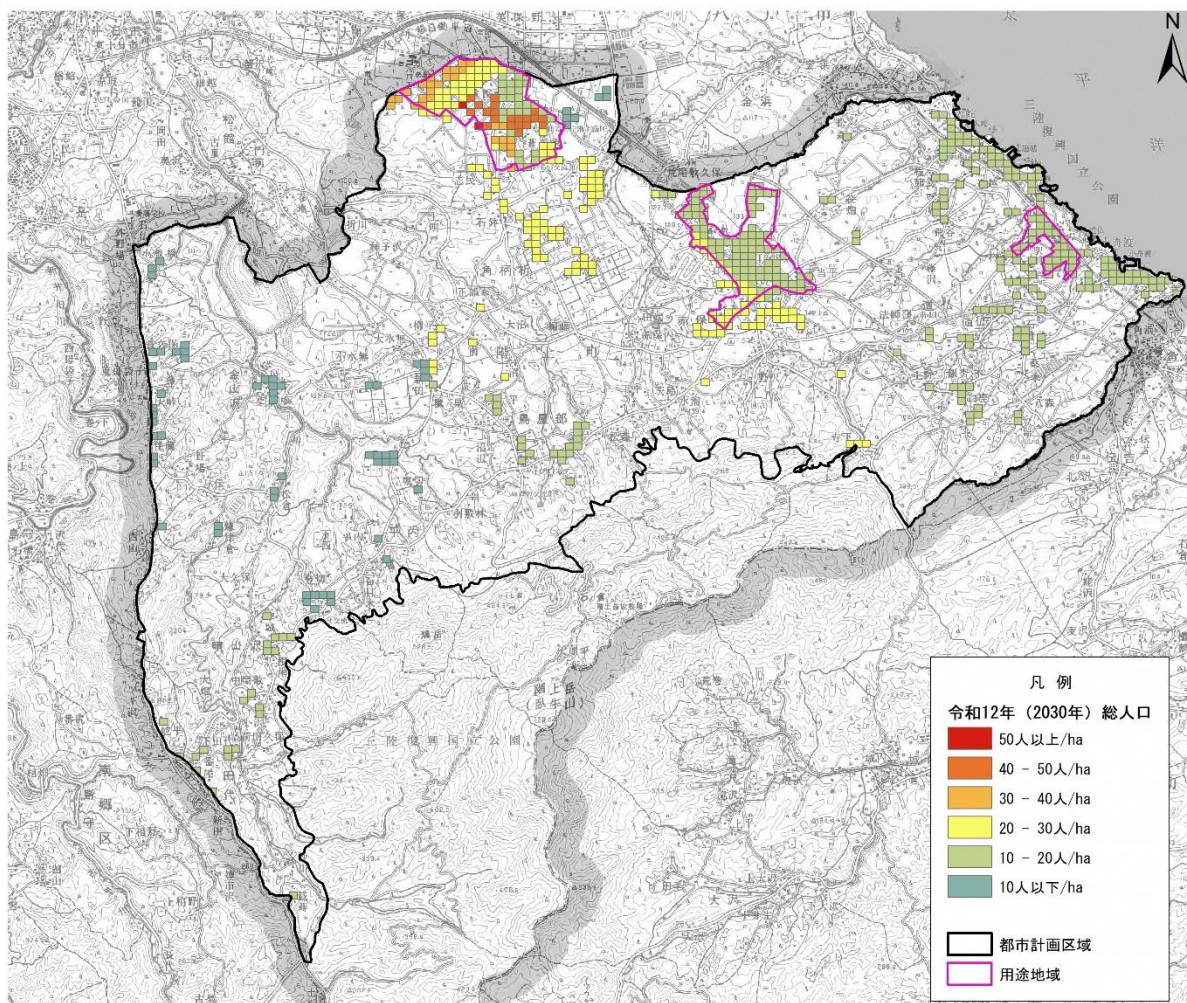


図 地区別将来人口(令和12年(2030年))

資料: 国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」より作成

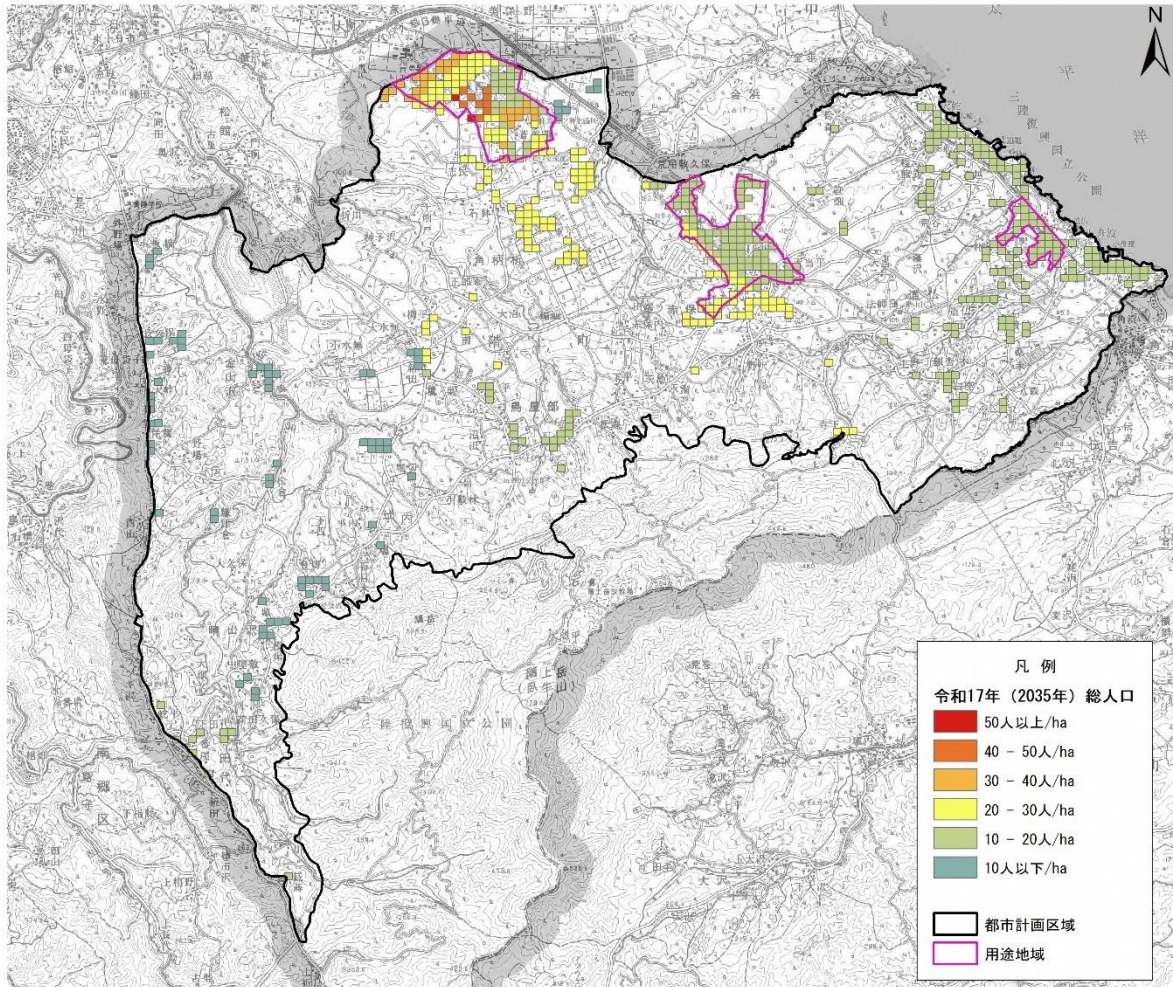


図 地区別将来人口（令和17年（2035年））

資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」より作成

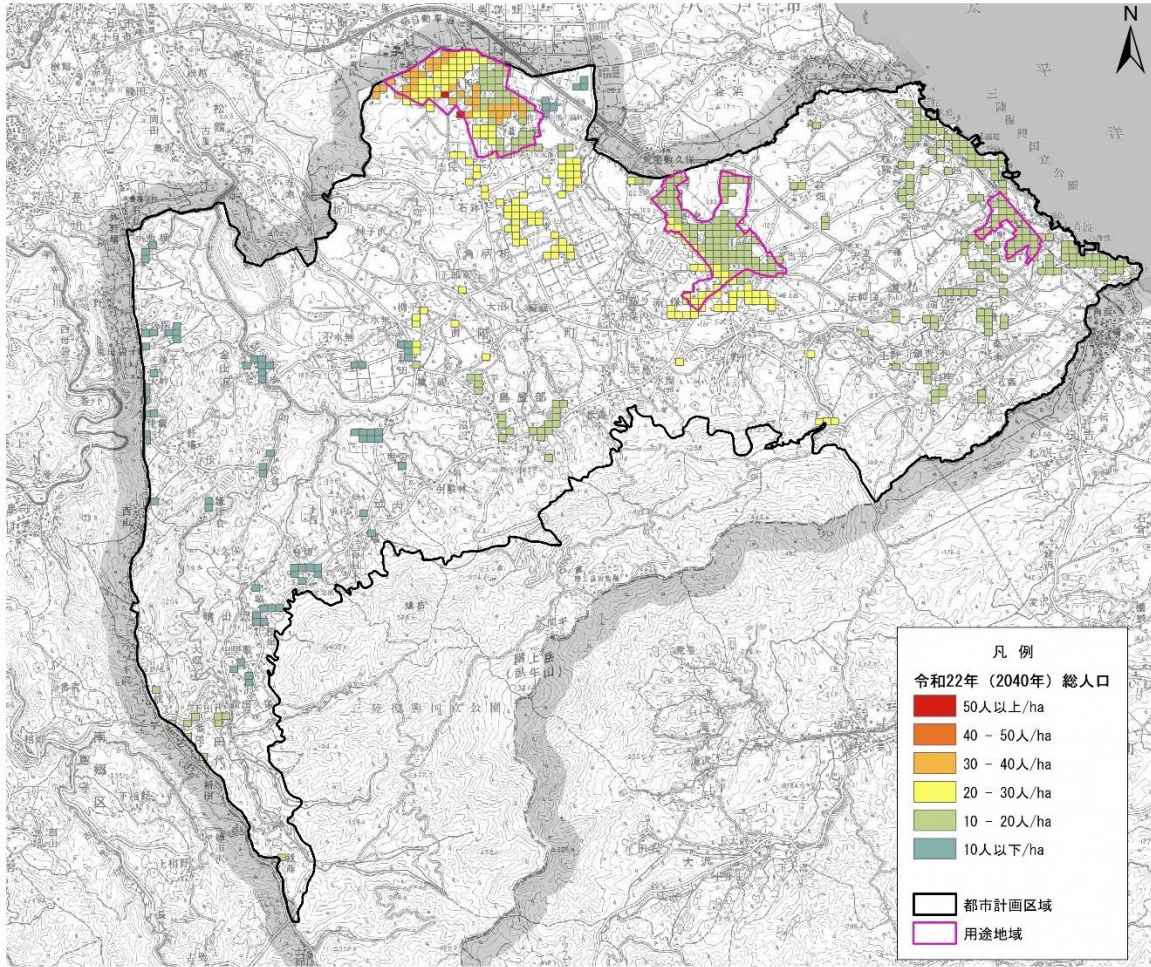


図 地区別将来人口（令和 22 年（2040 年））

資料：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」より作成

1-4 まちづくりの課題の整理

これまでの現況分析、上位関連計画の把握等を踏まえ、本町における立地適正化計画策定において解決すべき課題を次のとおり整理します。

主な課題		立地適正化計画において解決すべき課題の抽出
社会動向	<ul style="list-style-type: none"> ■人口減少、少子高齢化の現状を見据えたまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・市街地における人口密度の確保 ・高齢者や子育て世代の暮らしを支援するまちづくり ・集落地の生活環境・地域コミュニティの維持 ■高齢者が暮らしやすいまちづくり <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の生活を支援するまちづくり 	<p>【課題①】 市街地の空洞化の抑制と少子高齢化の進行への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市街地の人口密度の低下の抑制 ○市街地の均衡ある土地利用の誘導 ○空き家、空き地等への対応 ○さらなる少子高齢化の進行へ対応する、町民の暮らしやすさの向上 ○既成市街地の災害リスクの軽減 <p>【課題②】 中心地・生活拠点の都市機能の維持と公共交通サービスの強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ○町の中心地に立地する都市機能の維持と集約化 ○高齢者の移動手段となる公共交通サービスの確保、利用促進、公共交通空白地域の解消 ○中心地と周辺集落を機能的に結ぶネットワークの確保 ○地域拠点を支える仕組みづくり
まちづくり・土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ■都市機能・生活利便施設が集積する中心地づくり <ul style="list-style-type: none"> ・住環境の整った居住地を確保 ・都市機能施設・サービスの低下を抑制 ・居住や生活利便性に寄与する施設の適正誘導 ・中心地のにぎわい・活力の創出 ■地域拠点の生活環境の維持・向上 <ul style="list-style-type: none"> ・集落の生活環境の維持 ・集落の暮らしを総合的に支える仕組みづくり 	
公共交通	<ul style="list-style-type: none"> ■公共交通網の維持、ネットワークの再構築 <ul style="list-style-type: none"> ・ニーズ変化に対応した公共交通手段の確保 ・バス路線の見直し等の検討 ・効率的にネットワークする公共交通網の形成 	
防災	<ul style="list-style-type: none"> ■災害リスクに対応する市街地づくり <ul style="list-style-type: none"> ・災害危険の想定される区域の居住のあり方の検討 ・安全性の高い市街地への適正な居住誘導と都市機能の配置 	
財政	<ul style="list-style-type: none"> ■公共サービスの維持と経費縮減 <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等の維持・管理及び更新のあり方や行政サービスの見直し ・民間活力による行財政の軽減の検討 	

第2章 まちづくりの基本的な方針

2-1 都市の将来像

立地適正化計画におけるまちづくりの将来像は、階上町都市計画マスタープランに定める都市づくりの将来像「やまとうみの美しい自然にはぐくまれた"光のくに"創造構想」を継承するものとします。

【本計画の将来像】

やまとうみの美しい自然にはぐくまれた“光のくに”創造構想

【まちづくりの目標】

目標① 都市づくりの目標：都市の核づくりと地域交流による一体性のあるまち

- ・自動車利便性の高い、身近な買い物に便利な商店街のあるまち
- ・教育・文化・福祉・医療・行政サービスの充実を図り、町民の多様なニーズに対応できるゆとりのあるまち
- ・地域交流を支える道路網が整備されたまち
- ・人と人とのふれあいにみちたうらおいのあるまち

目標② 都市づくりの目標：豊かな自然のなかでの産業振興による個性あふれるまち

- ・生産性の高い優良農地の保全によるみのり豊かなまち
- ・森林資源の活用と保全による緑豊かなまち
- ・つくり育てる漁業の継承による豊かな漁場のある町
- ・農畜水産物を中心に地域の特性を生かした商品開発を進めるまち
- ・工業基盤の整備により優良企業の誘致に適したまち
- ・恵まれた自然環境を守り育てていく観光のまち

目標③ 都市づくりの目標：自然と調和し、快適な環境を有する住みよいまち

- ・身近な公園や雑木林、水辺の保全により豊かな自然を実感できるまち
- ・高速交通時代に対応した交通ネットワークの備わったまち
- ・下水道の整備による環境負荷の少ないまち
- ・低廉で良質なゆとりのある住宅や宅地が供給されるまち
- ・市街地街路網の整備による安全で快適なまち

※「光のくに」とは

青森県の最東南端に位置するわたしたちの階上町

すなわち、青森県で一番に朝日が昇る場所が階上町です。

階上の海を朱色に染めながら昇る太陽は、躍動へのエネルギーを全身に蓄え、大きく、ゆっくりと光を増し、その光は、今日から明日への生きる勇気を与えてくれます。

どこよりも早く躍動色に染まる階上町を、明日の“未来”がまぶしく輝く「光のくに」としたものです。

2-2 まちづくりの方針の設定

現状及び将来見通しに基づく課題への対応や、上位計画における基本目標の実現などの観点から、本立地適正化計画におけるまちづくりの基本方針（計画のターゲット）を以下に設定します。

基本方針1 だれにとっても暮らしやすい居住環境づくり

- ・すべての町民が日常生活において、健康づくりや生きがいづくりなど、充実した生活を過ごすことができ、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを続けられる環境づくりを目指します。
- ・商業施設等が集積する町役場周辺について、日常の買い物や同世代の交流のみならず世代間交流ができ、さらに町民の活動の場となるよう、本町の中心地の再生を目指します。
- ・良質なゆとりある住宅地については、安心安全な暮らしができるよう、自然災害に強い防災まちづくりを目指します。
- ・高齢者や子育て世代のまちなかへの居住を促進することにより、町民の負担や作業経費の軽減などを図ります。

想定される施策・誘導方針（案）

- ・生活基盤の整ったまちなかへ高齢者世帯などを居住誘導
- ・学生や子育て世代の移住・定住促進
- ・補助制度などで定住促進
- ・災害に強い居住地の形成
- ・自転車の活用促進で健康の向上

基本方針2 利便性の高い公共交通ネットワークづくり

- ・本町の公共交通ネットワークは、町役場周辺を交通結節点として各地域が連絡し、すべての町民が利用しやすい公共交通ネットワークの形成を図ります。
- ・路線バス、コミュニティバスの運行を維持するとともに、鉄道との乗り継ぎの利便性向上や効率的な運行確保などにより、町民の生活の移動手段としての確立を図ります。
- ・公共交通の利用を促進するため、利用者のニーズを的確に把握し、新たな公共交通施策について検討します。

想定される施策・誘導方針（案）

- ・商業施設をはじめとする各種の生活サービス施設が集約された商店街の再生
- ・町民・利用者のニーズを踏まえた持続可能な公共交通ネットワークの構築
- ・持続可能な移動サービスの導入
- ・自転車シェアリングの導入

2-3 目指すべき都市の骨格構造

立地適正化計画が目指す将来の都市の骨格構造は、階上町都市計画マスタープランにおける将来都市構造（「土地利用」「都市軸」「都市拠点」「地域拠点」などの配置、機能の位置づけ）を踏まえ、次のとおり定めます。

表 将来都市構造の要素（拠点・ゾーン・軸）

目標とする都市像	対応する拠点・ゾーン・軸
自動車利用による利便性が高く、身近な買い物に便利な商業集積地のあるまち	商業拠点
教育・文化・福祉・医療・行政サービスの充実を図り、町民の多様なニーズに対応できるゆとりのあるまち	公共公益拠点 町民の憩いの拠点 森のレクリエーション拠点 海辺のレクリエーション拠点
地域交流を支える道路網が整備されたまち	地域交流軸
人と人とのふれあいにみちたうるおいのあるまち	コミュニティ拠点 地域交流拠点
生産性の高い優良農地の保全によるみどり豊かなまち	農業ゾーン 農林業ゾーン
森林資源の活用と保全による緑豊かなまち	林業ゾーン
つくり育てる漁業の継承による豊かな漁場のあるまち	水産業ゾーン
農畜水産物を中心に地域の特性を生かした商品開発を進めるまち	地場産業拠点
工業基盤の整備による優良企業の誘致に適したまち	工業拠点 種差海岸階上岳 IC 周辺ゾーン 階上 IC 周辺ゾーン
恵まれた自然環境を守り育てていく観光のまち	観光拠点 環境保全ゾーン
身近な公園や雑木林、水辺の保全により豊かな自然を実感できるまち	水と緑のネットワーク(サイクリングロード)
高速交通時代に対応した交通ネットワークが整備されたまち	都市軸 広域交流軸
下水道の整備による環境負荷の少ないまち	都市型居住ゾーン
低廉で良質なゆとりのある住宅や宅地が供給されるまち	(誘導：蒼前地区*) (計画：耳ヶ吠地区*) (修復：駅前地区*)
高速交通時代に対応した交通ネットワークが整備されたまち	八戸連携軸 岩手県北部交流軸

表 将来都市構造の要素（軸）

	都市機能の連携のあり方	形成すべき軸
機能連携	地場産業及び観光を主体とする広域交流の軸	広域交流軸
	都市機能の補完・分担など八戸広域の機能連携を図る軸	八戸連携軸
	洋野町や久慈市との機能の補完・分担など岩手県北部の機能連携を図る軸	岩手県北部交流軸
	<p>階上町の都市機能は国道45号沿道に集中する構造となっており、この軸上に様々な都市機能間の連携及び交流空間を形成する必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貨物自動車・自家用車の交通空間 ・自転車・歩行者交通空間 ・都市景観の形成空間 ・生態・環境の保全空間 	<p>都市軸</p> <p>地域交流軸</p>

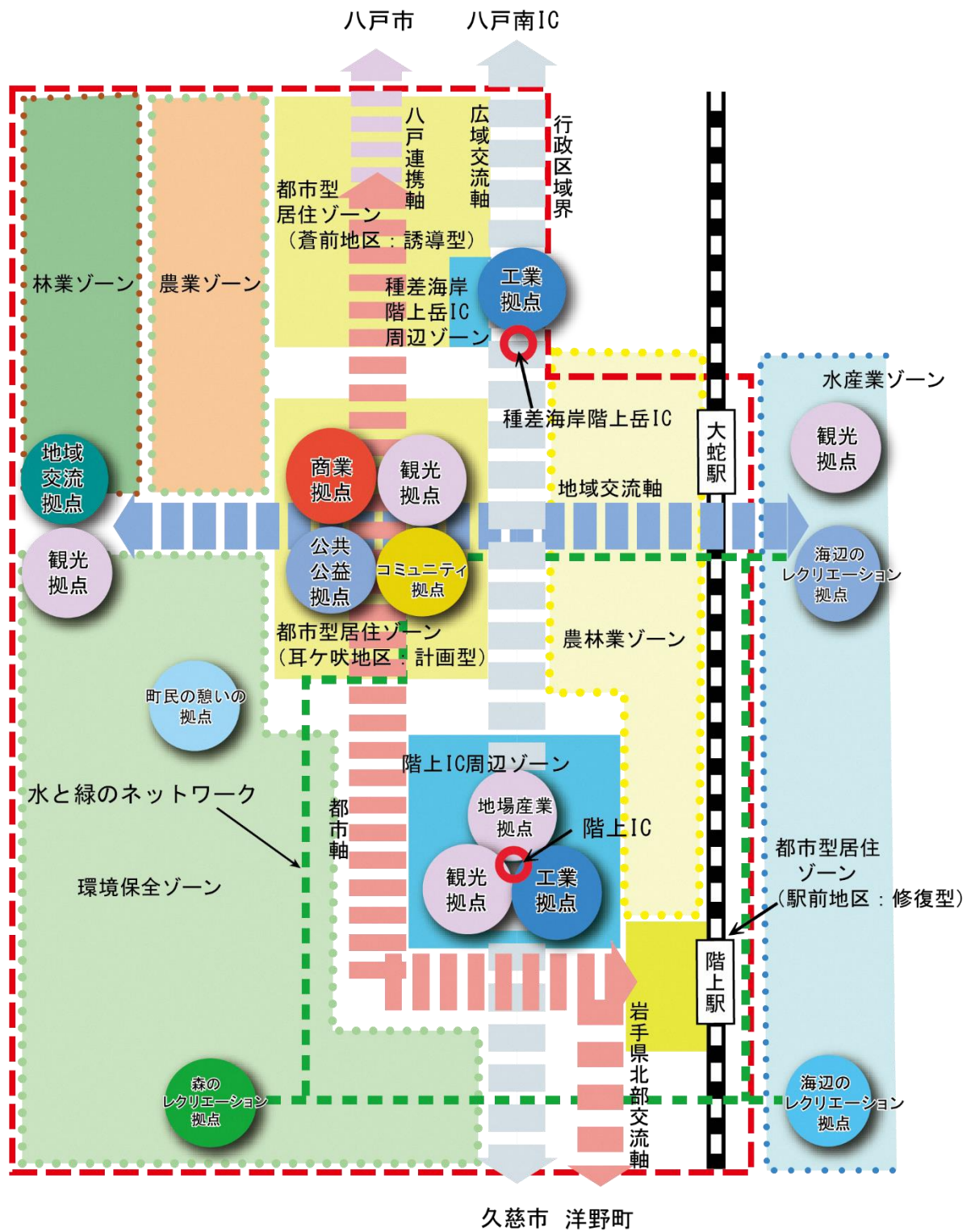


図 将来都市構造

第3章 居住誘導区域

3-1 居住誘導区域の候補となる地区の検討

3-1-1 メッシュデータの重みづけによる区域検討の考え方

居住誘導区域の候補検討に用いる項目、重みづけ（点数化）は以下のとおり設定します。

居住誘導区域は、現在、人口が集積している地域を基本としつつ、住民の日常生活に関連する公共交通や都市機能施設の利用のしやすさ等を踏まえながら検討します。

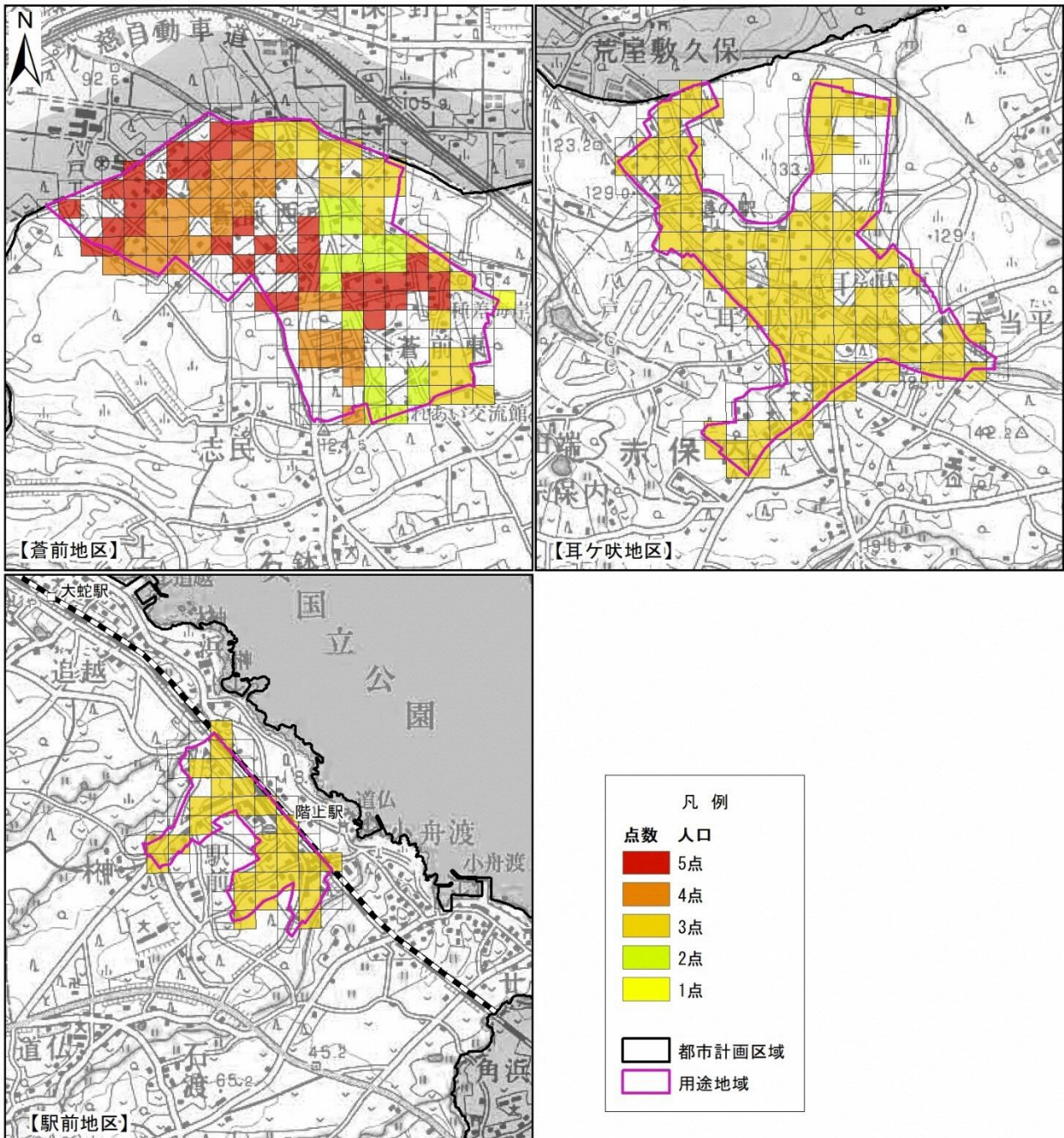
表 居住誘導区域の候補検討に用いる項目

項目		重みづけ（点数化）	考え方
人口	①人口密度 100mメッシュ (平成27年(2015年))	<ul style="list-style-type: none"> ・10人/ha未満：1点 ・10～20人/ha未満：2点 ・20～30人/ha未満：3点 ・30～40人/ha未満：4点 ・40人/ha以上：5点 	<ul style="list-style-type: none"> ・人口密度維持の視点から、現行の人口密度の高い順に点数を付与する。
公共交通	②公共交通便利地域 (鉄道・バス)	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅から800m圏域：1点 ・バス停から300m圏域：1点 	<ul style="list-style-type: none"> ・コンパクトシティ・プラス・ネットワークの視点から、公共交通の利便性が高い地域に点数を付与する。
都市機能増進施設	③公共施設(行政施設、公民館、スポーツ施設)	<ul style="list-style-type: none"> ・施設から800m圏域：1点 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の利便性の高い地域に点数を付与する。
	④福祉施設 (介護福祉施設、障がい者福祉施設)	<ul style="list-style-type: none"> ・施設から800m圏域：1点 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の利便性の高い地域に点数を付与する。
	⑤子育て支援施設 (保育園、学童保育所、障がい児支援施設)	<ul style="list-style-type: none"> ・施設から800m圏域：1点 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の利便性の高い地域に点数を付与する。
	⑥教育施設 (小学校、中学校)	<ul style="list-style-type: none"> ・施設から800m圏域：1点 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の利便性の高い地域に点数を付与する。
	⑦商業施設 (ドラッグストア、コンビニ、スーパーマーケット)	<ul style="list-style-type: none"> ・施設から800m圏域：1点 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の利便性の高い地域に点数を付与する。
	⑧医療施設 (病院、診療所)	<ul style="list-style-type: none"> ・施設から800m圏域：1点 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の利便性の高い地域に点数を付与する。
	⑨金融施設 (郵便局、銀行)	<ul style="list-style-type: none"> ・施設から800m圏域：1点 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の利便性の高い地域に点数を付与する。

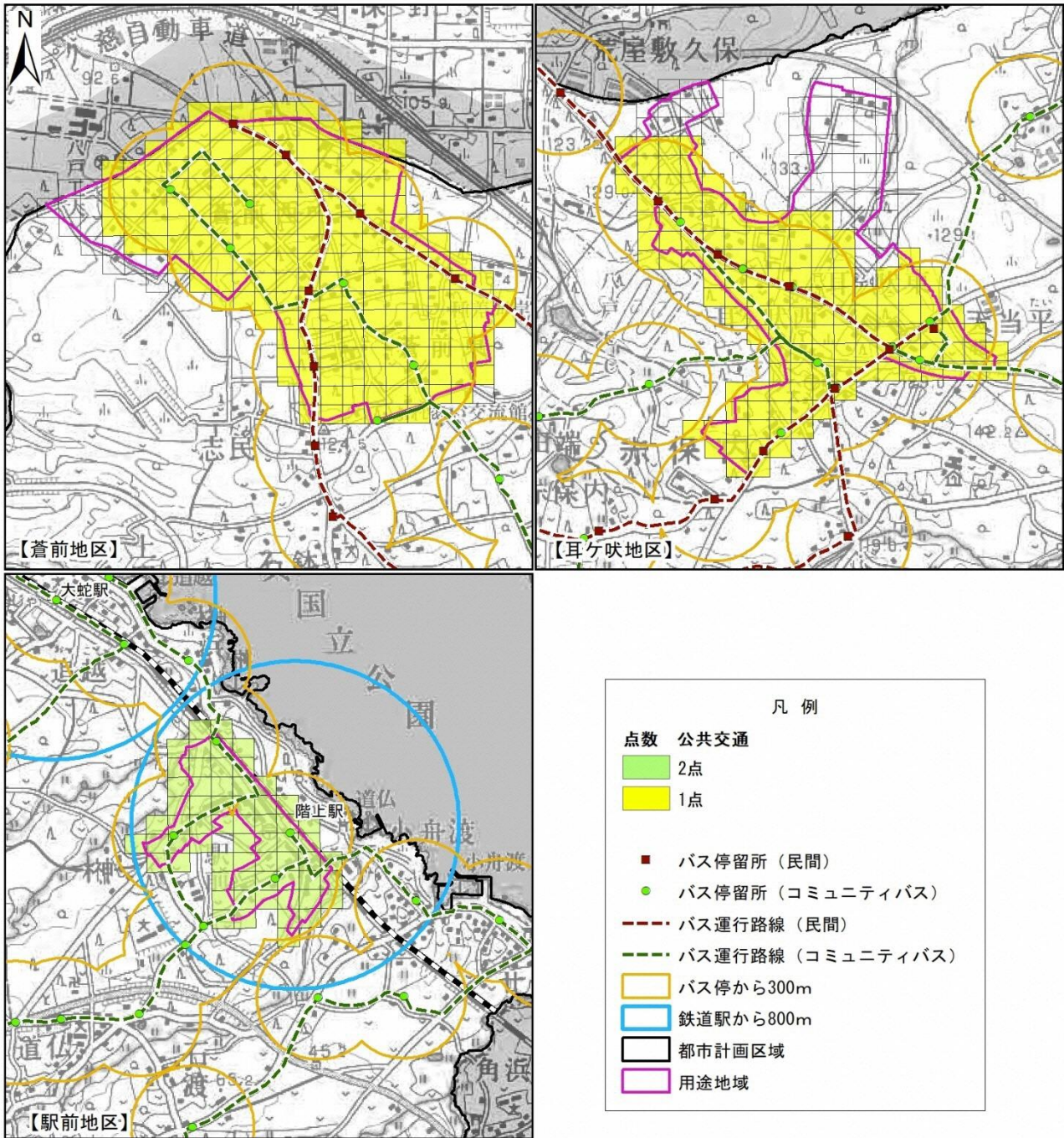
3-1-2 重みづけによる点数化結果

メッシュデータの重みづけ（点数化）の結果は以下のとおりです。

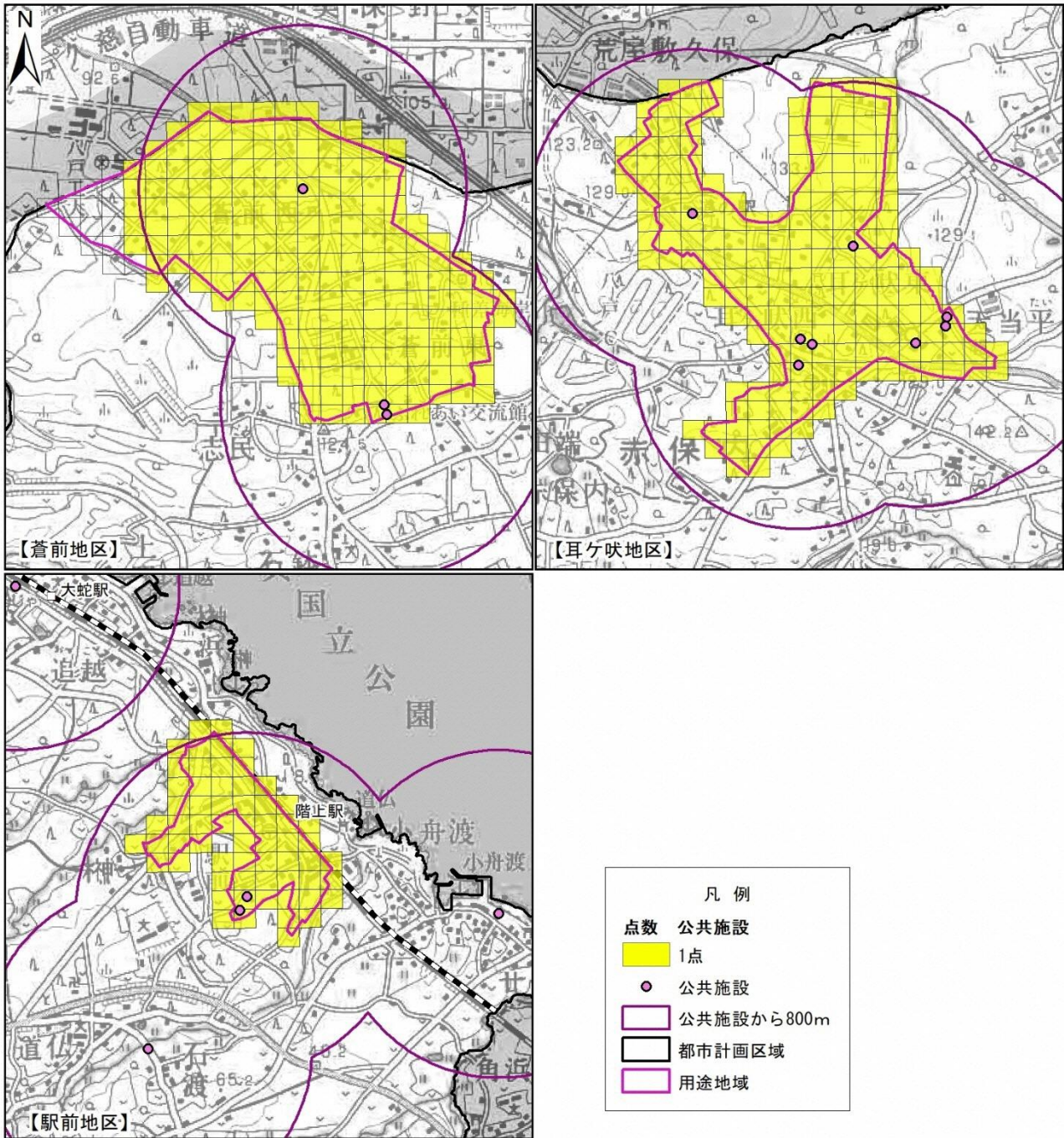
(1) 人口密度



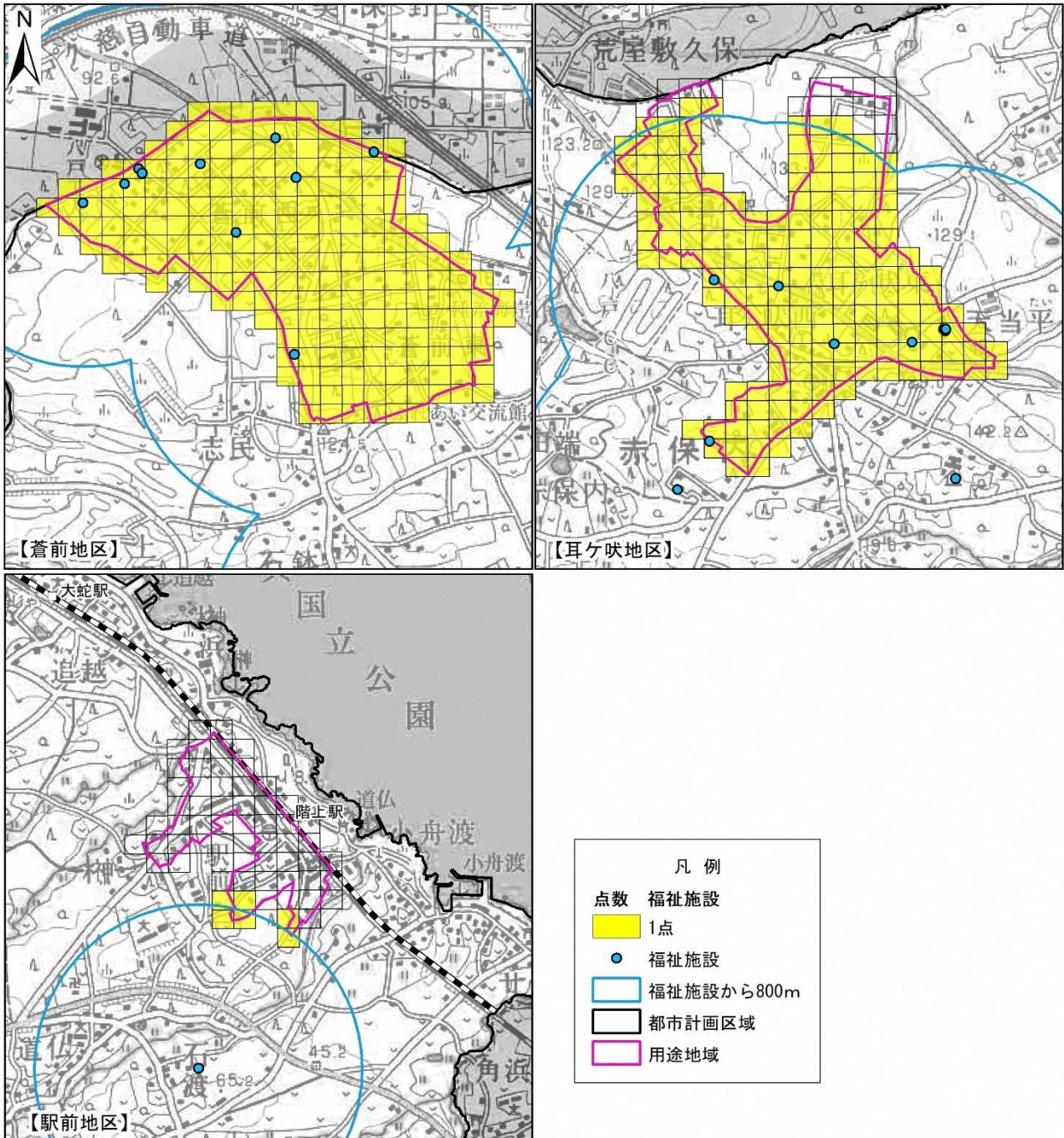
(2) 公共交通便利地域（鉄道駅から800m、バス停から300m）



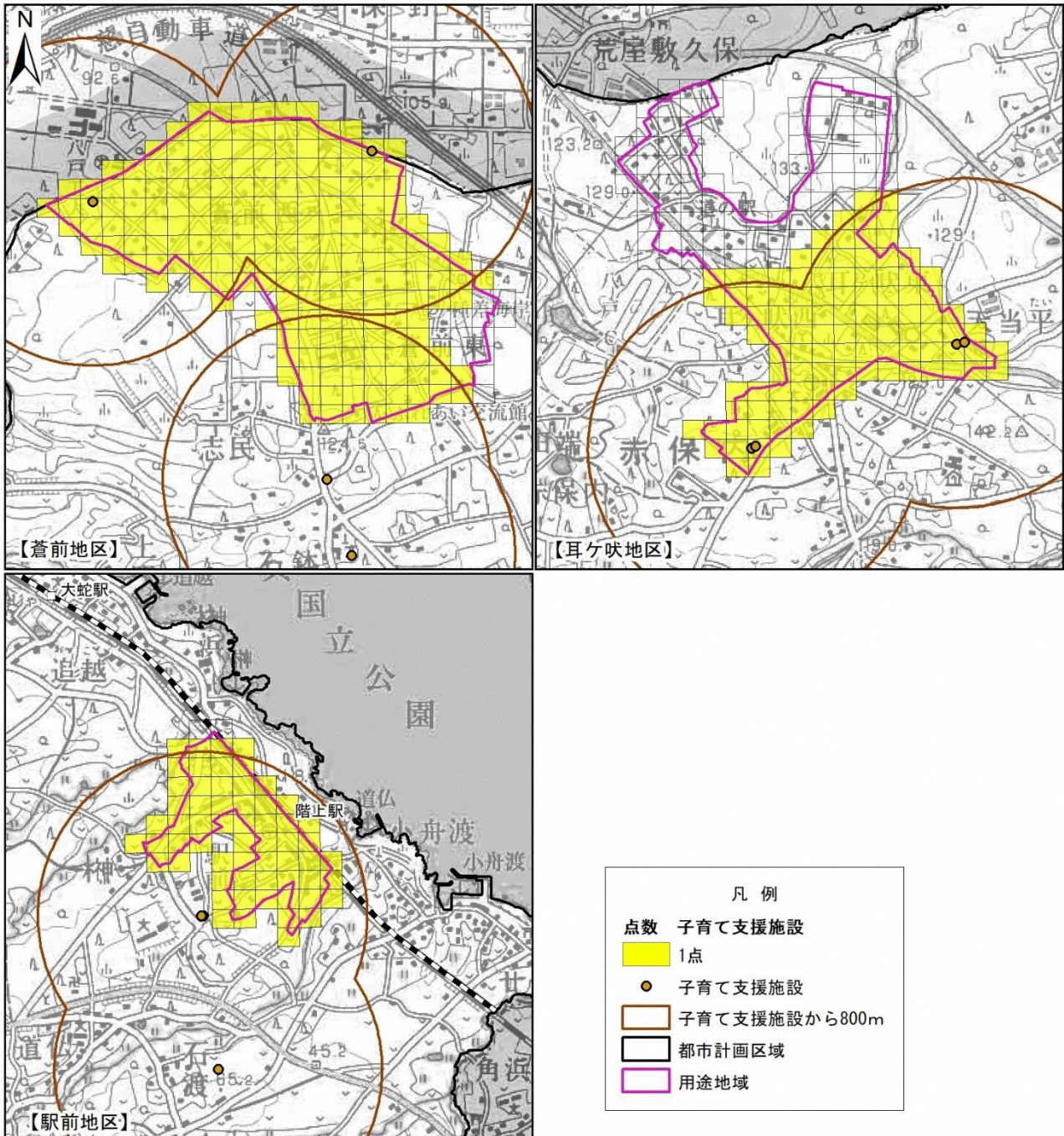
(3) 公共施設



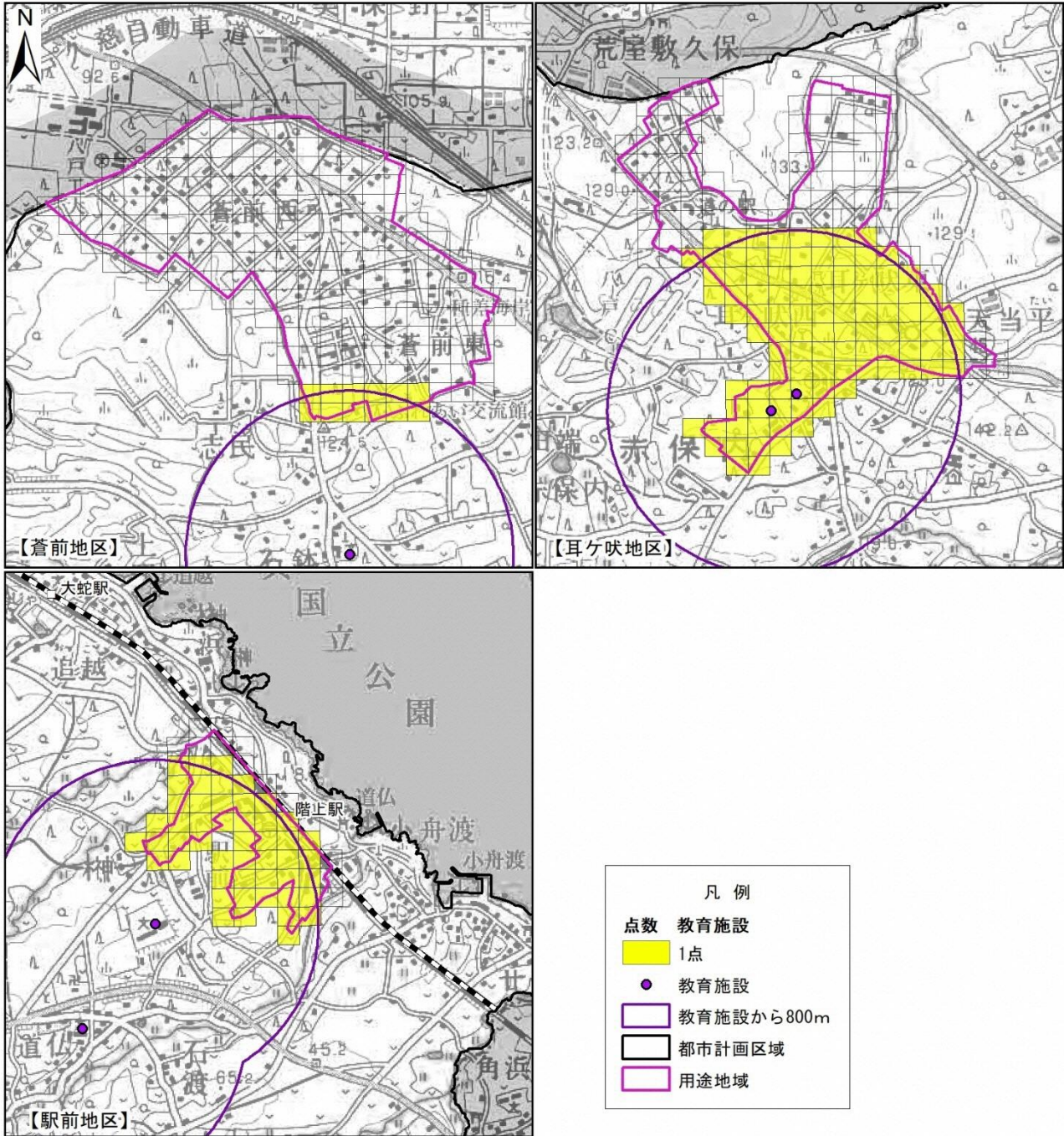
(4) 福祉施設 (介護福祉施設)



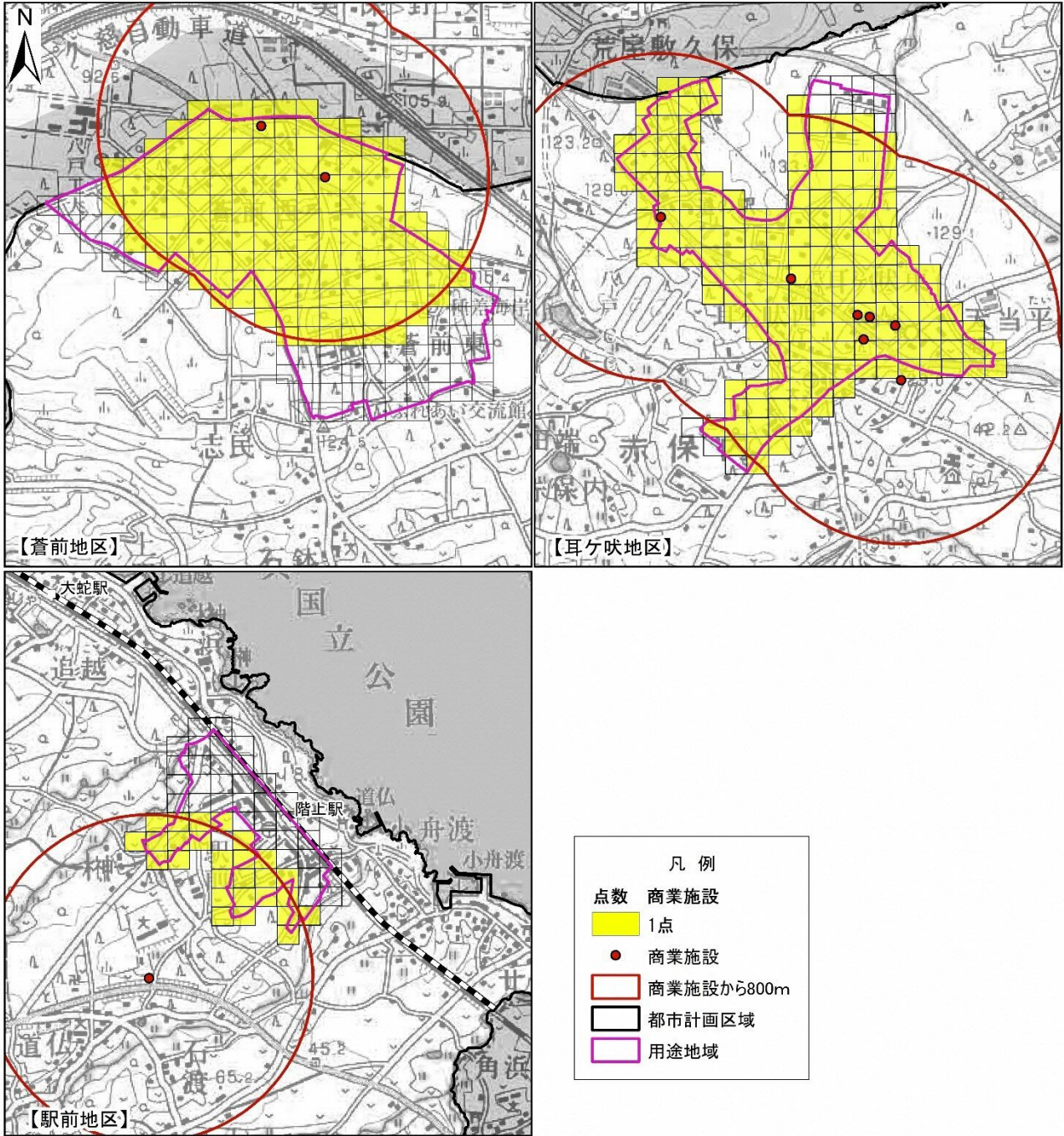
(5) 子育て支援施設（保育園、学童保育所、障がい児支援施設）



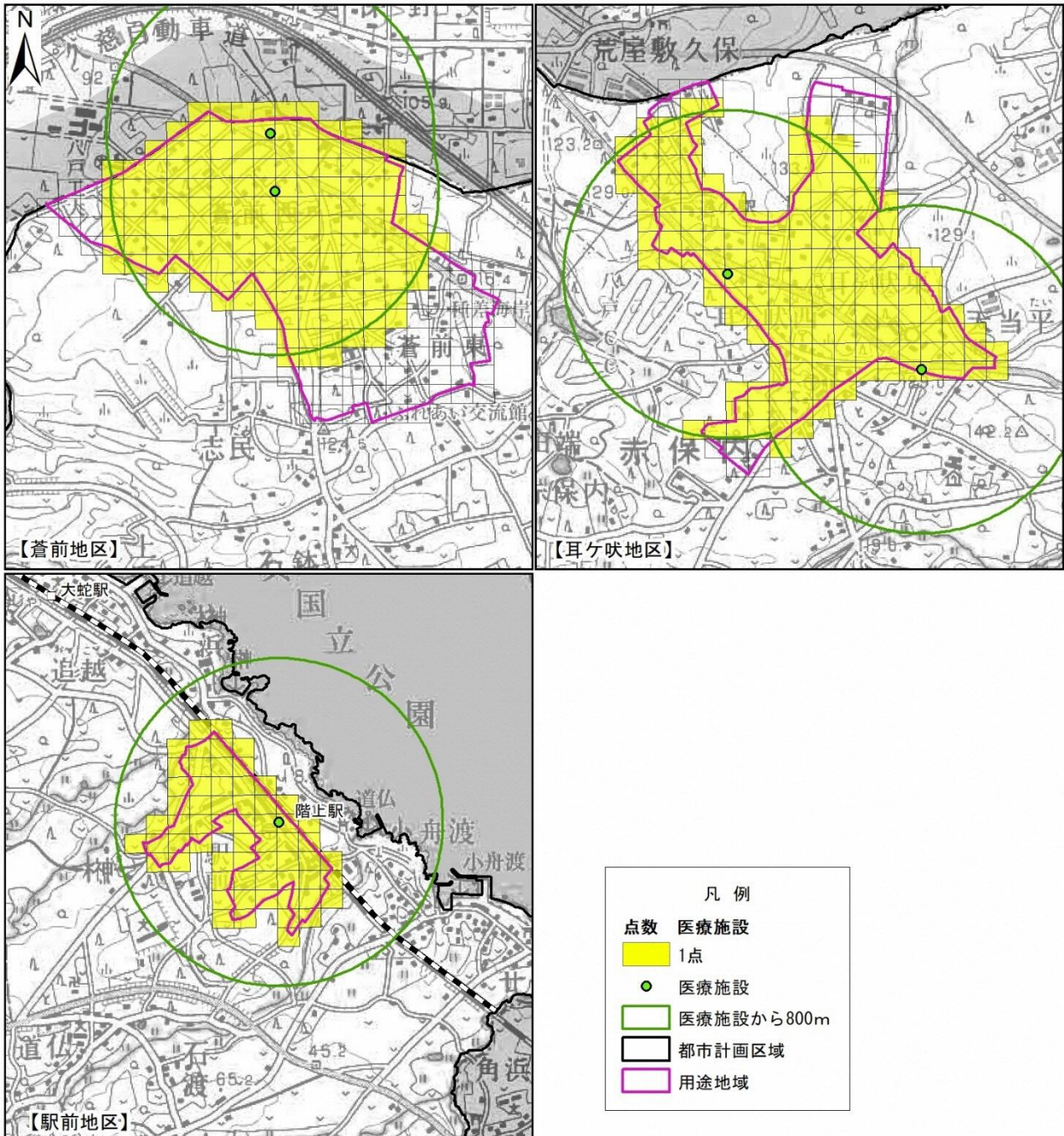
(6) 教育施設 (小学校、中学校)



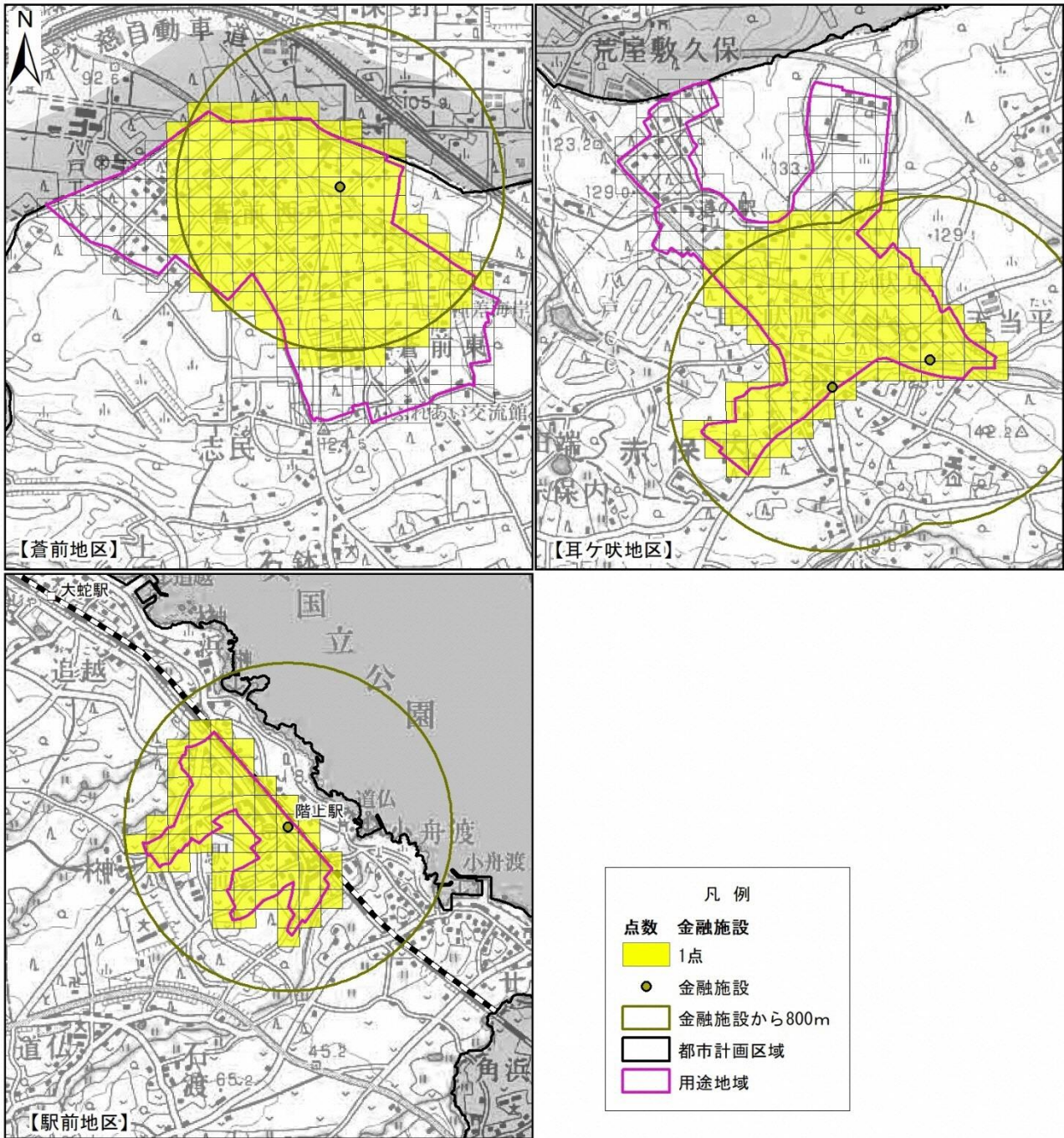
(7) 商業施設（ドラッグストア、コンビニ、スーパーマーケット）



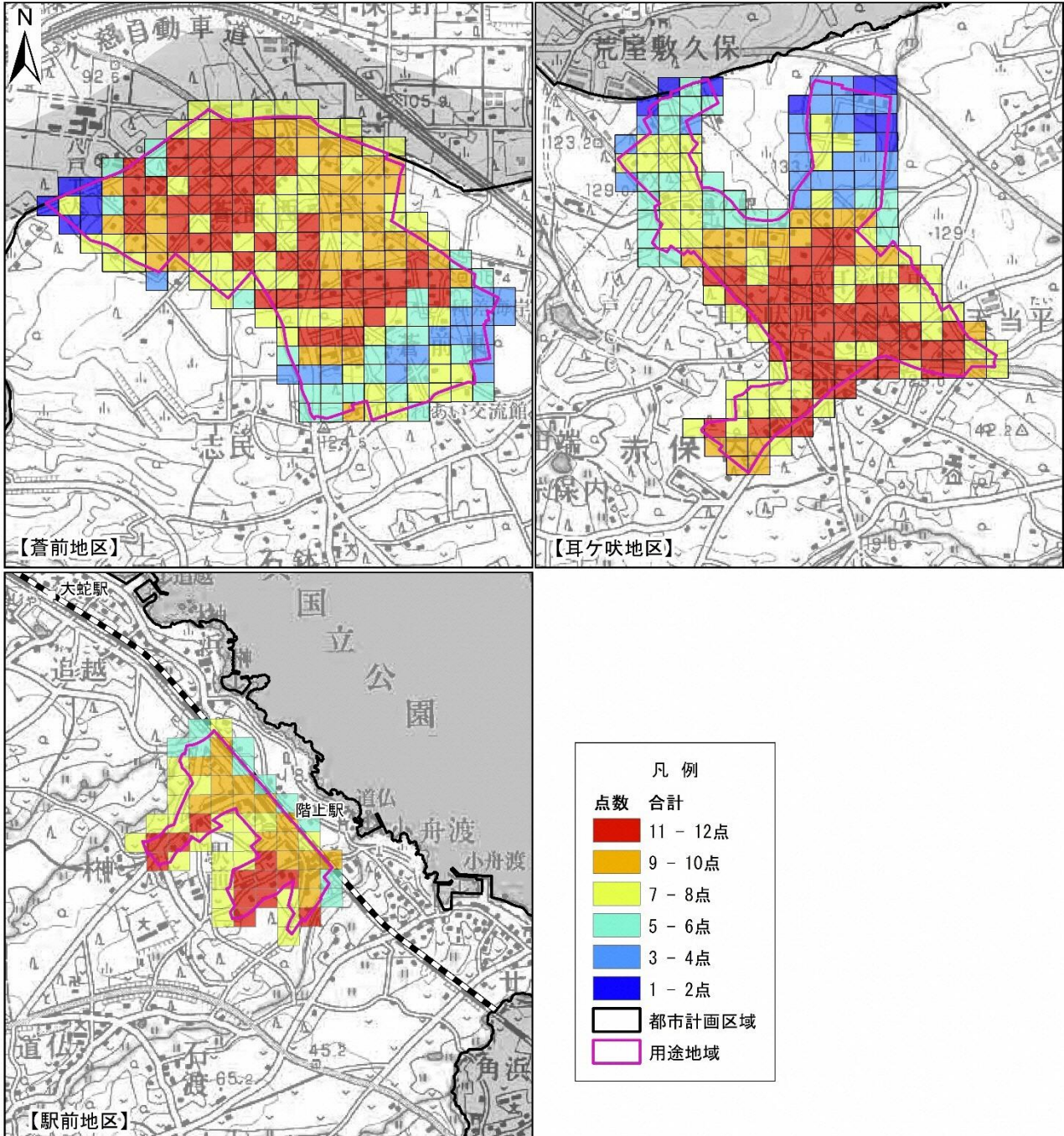
(8) 医療施設 (病院、診療所)



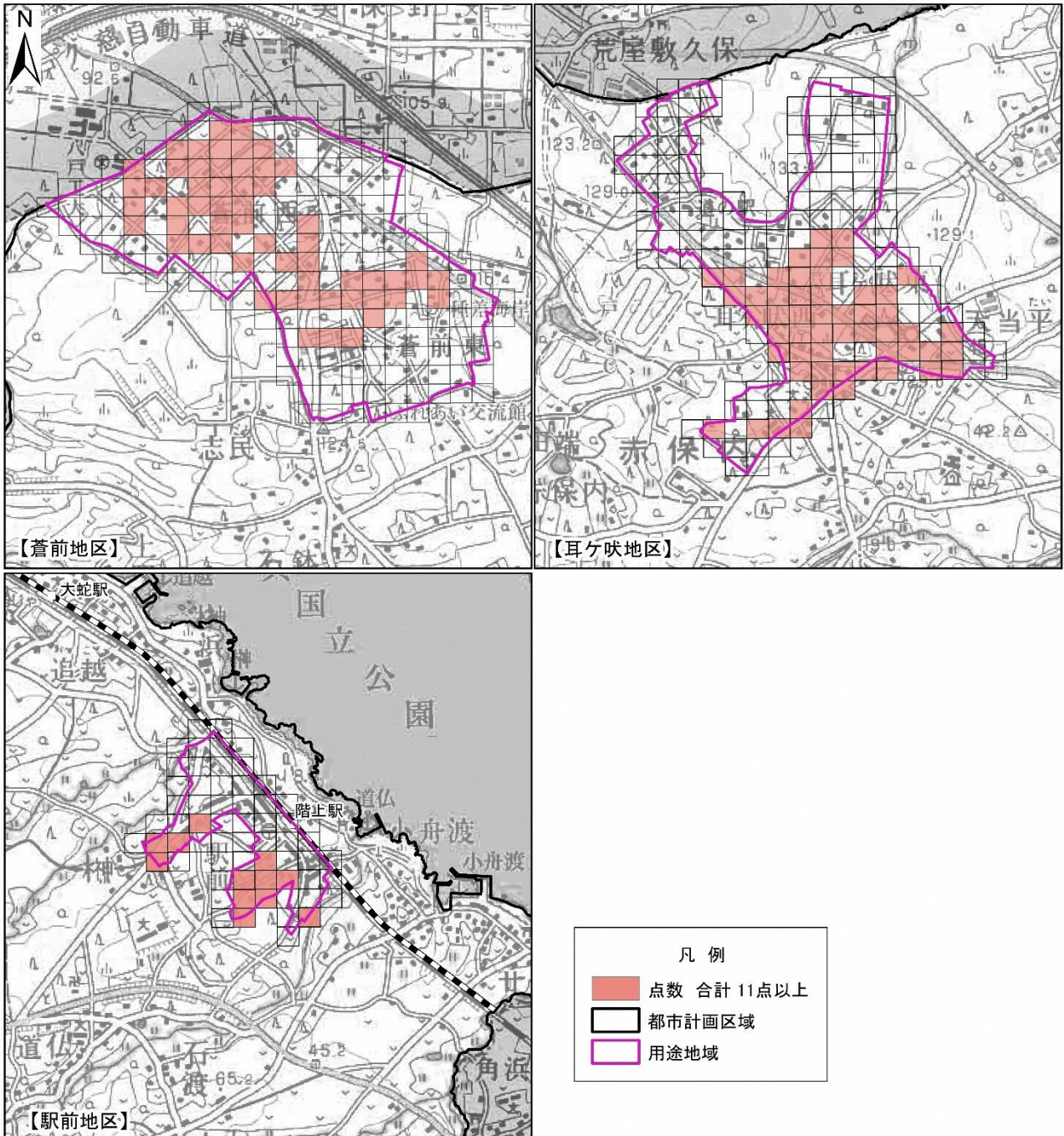
(9) 金融施設（郵便局、銀行）



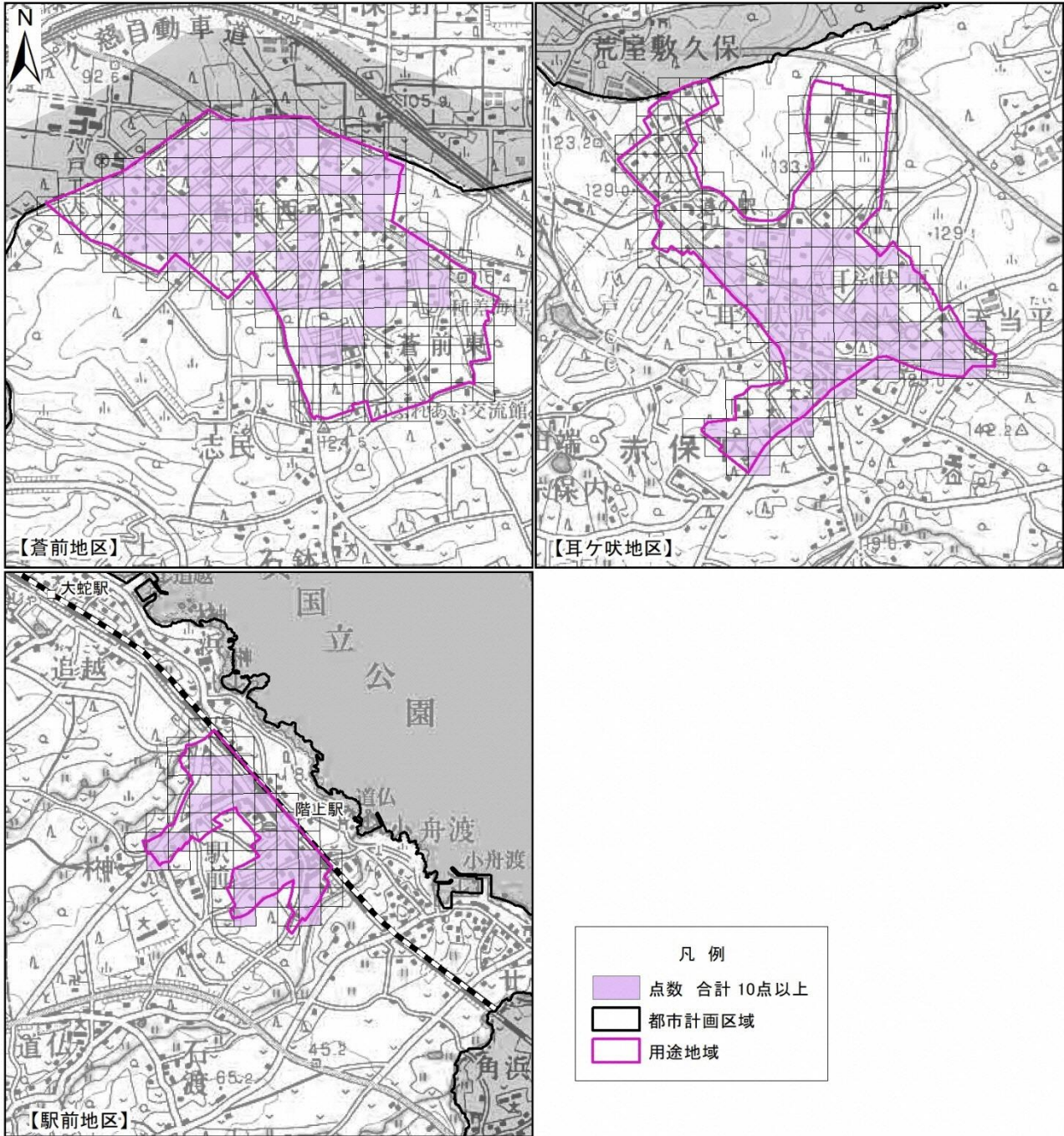
(10) 総合評価 (①～⑨の合計点数)



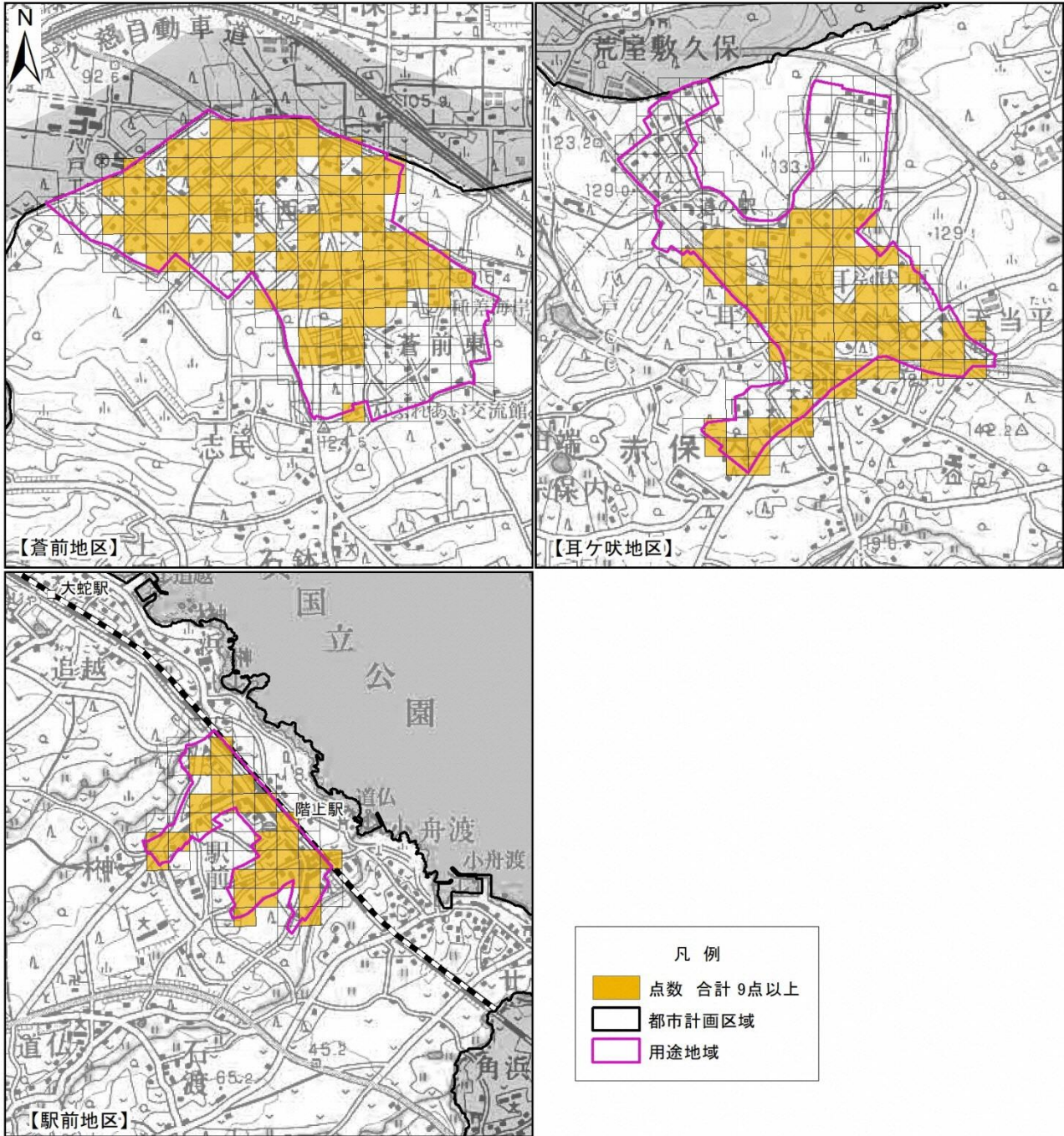
(11) 総合評価 (合計点数 11 点以上)



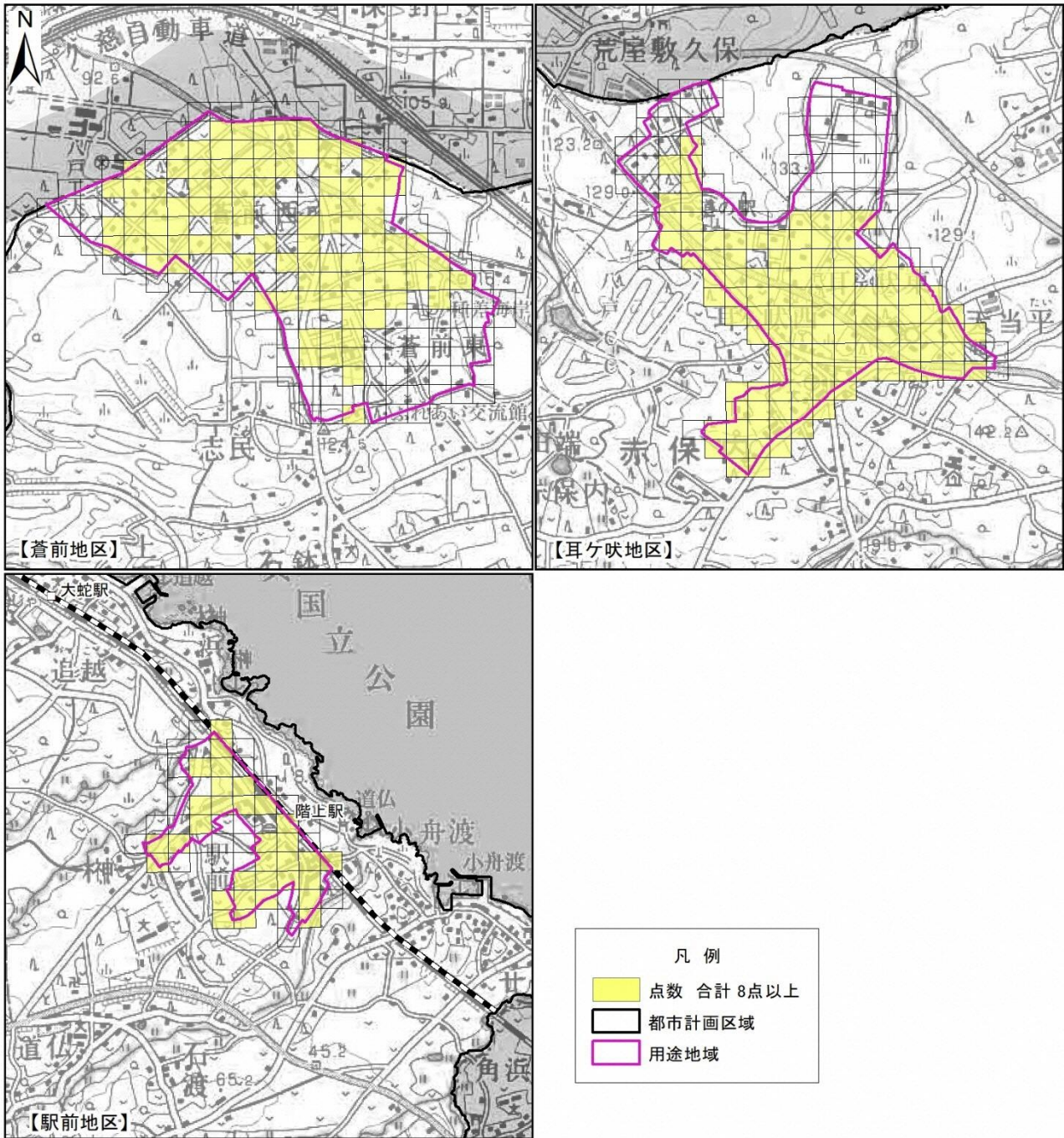
(12) 総合評価 (合計点数 10 点以上)



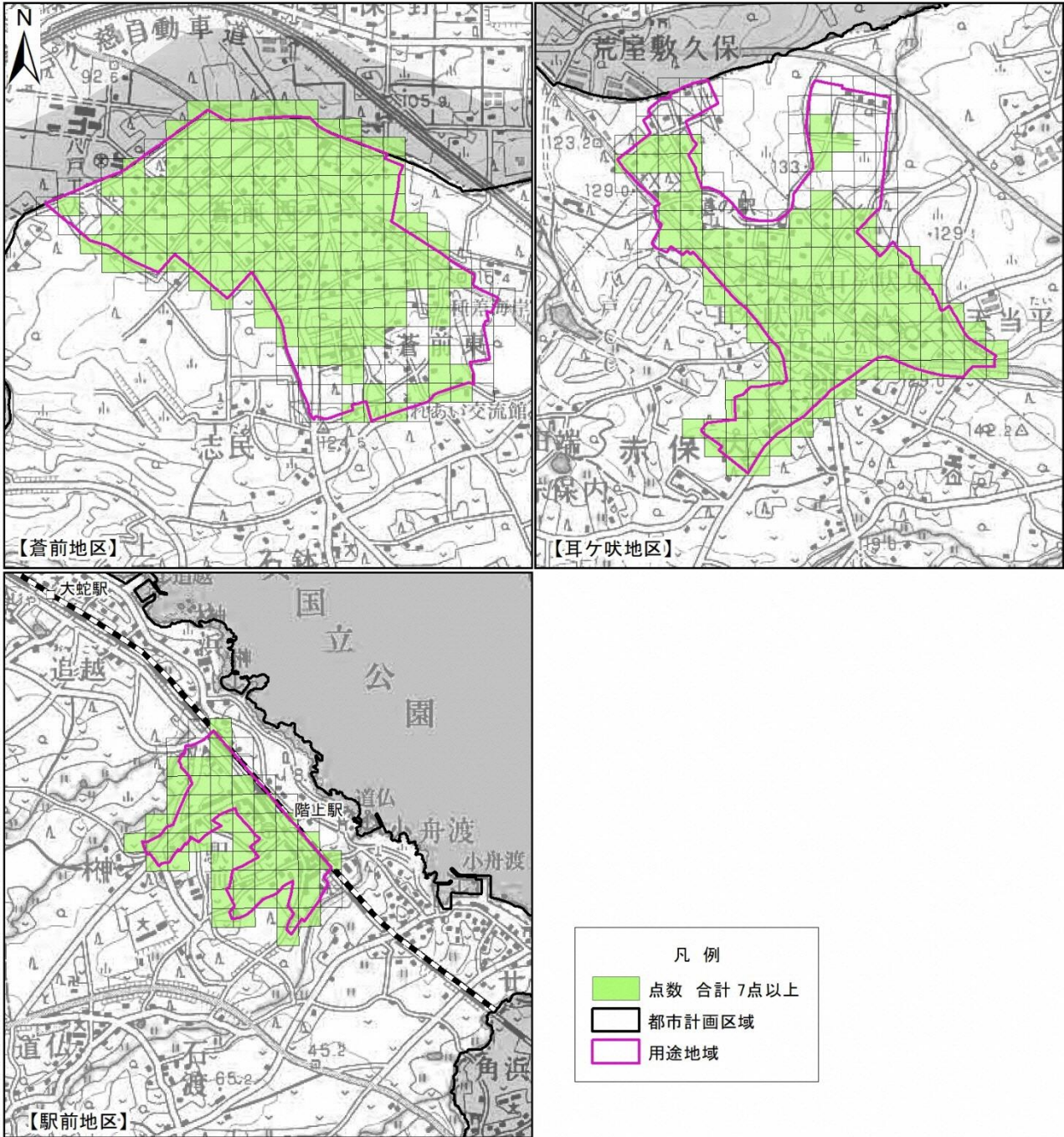
(13) 総合評価 (合計点数 9 点以上)



(14) 総合評価 (合計点数 8 点以上)



(15) 総合評価 (合計点数7点以上)

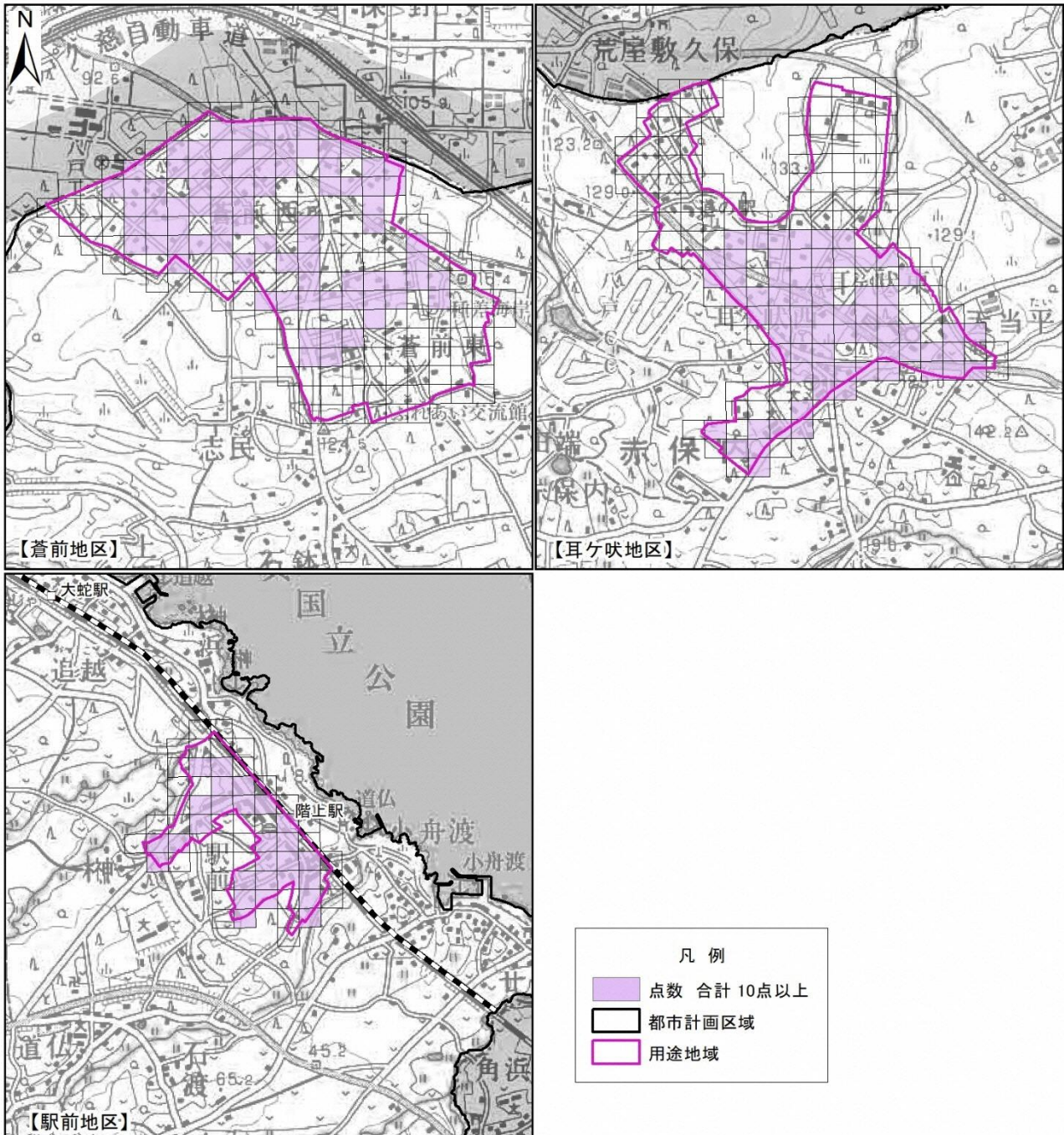


3-1-3 メッシュデータの点数化結果を踏まえた居住誘導区域の設定

メッシュデータの重みづけ（点数化）の結果を踏まえ、居住誘導区域を設定します。

ここでは、総合評価の点数が10点以上となったメッシュをもとに、地形地物等に沿って居住誘導区域を設定します。

図 総合評価（合計点数10点以上）（再掲）



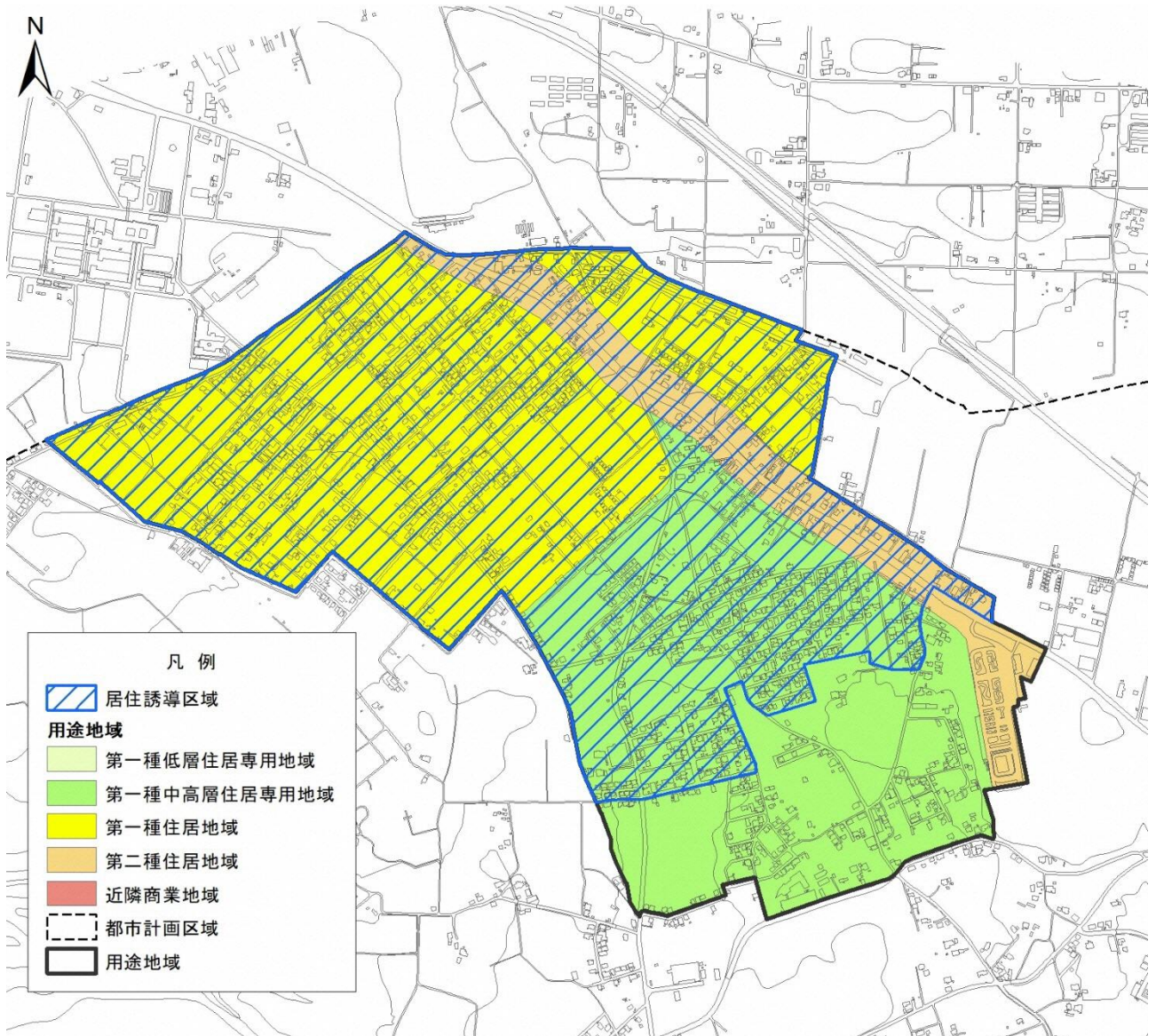


図 居住誘導区域（蒼前地区※）

居住誘導区域（蒼前地区※）	平成 27 年 (2015 年)	令和 22 年 (2040 年)
人口	3,759 人	2,765 人

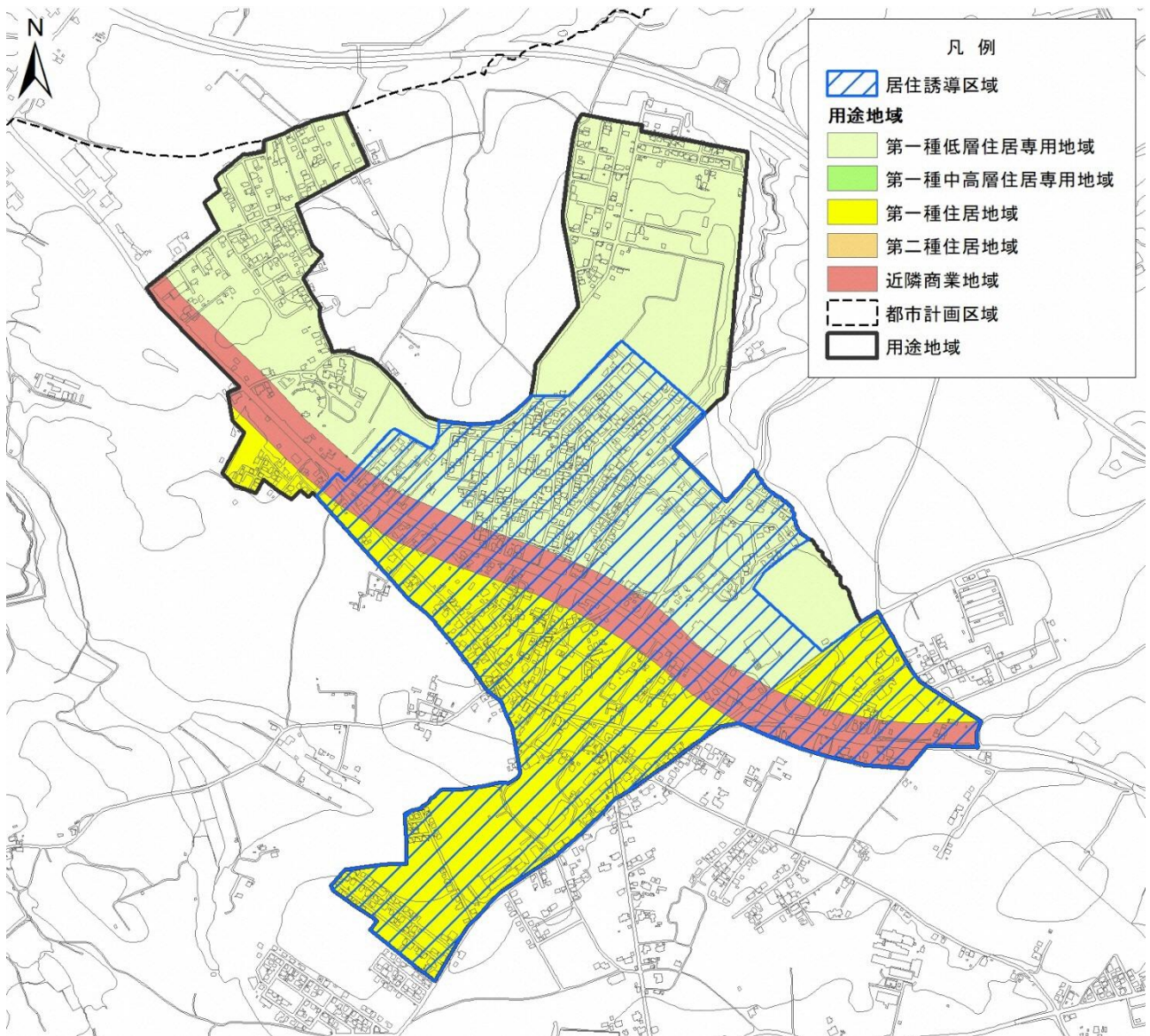


図 居住誘導区域（耳ヶ吠地区*）

居住誘導区域（耳ヶ吠地区*）	平成 27 年 (2015 年)	令和 22 年 (2040 年)
人口	1,831 人	1,292 人

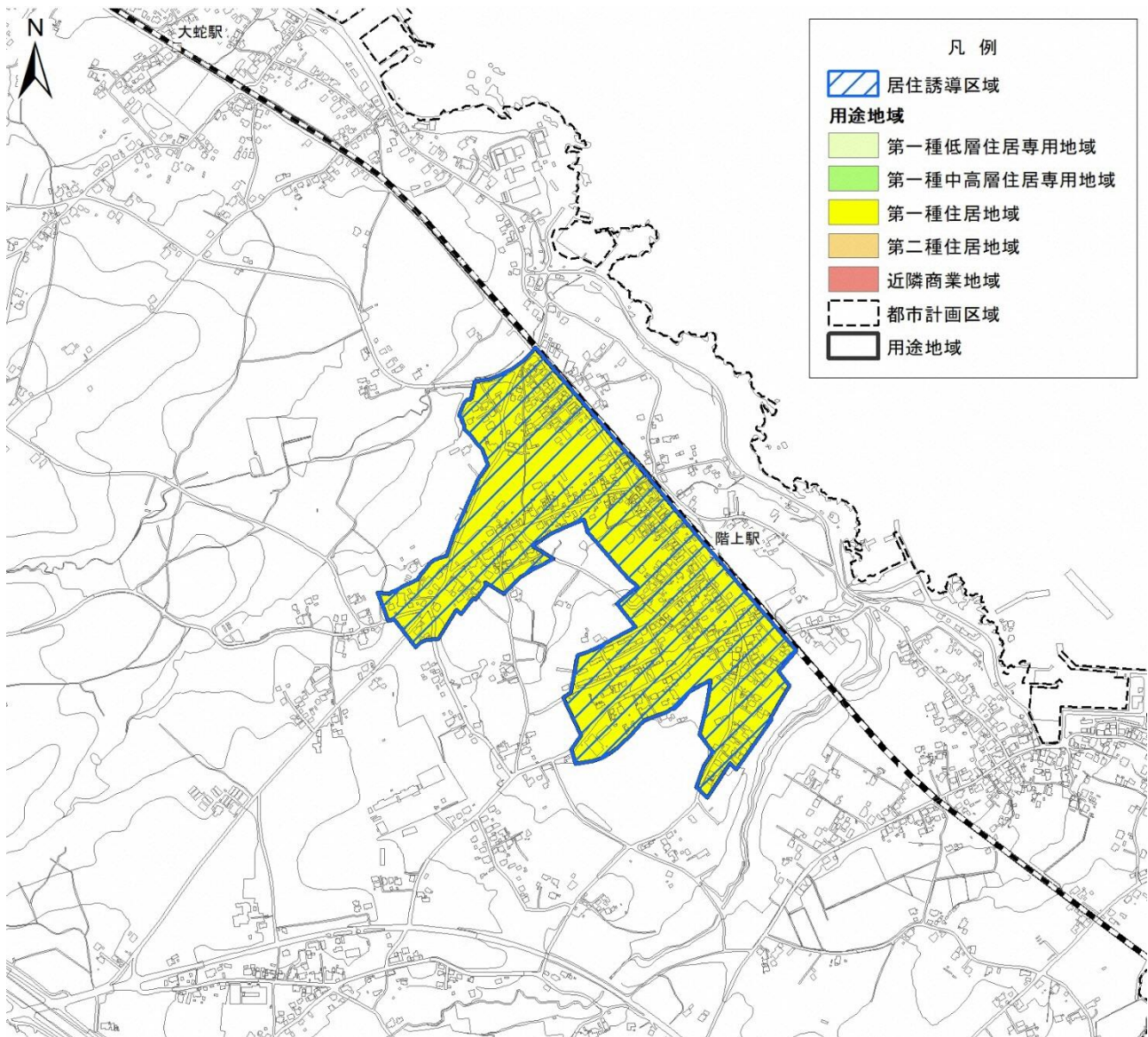


図 居住誘導区域（駅前地区※）

居住誘導区域（駅前地区※）	平成 27 年 (2015 年)	令和 22 年 (2040 年)
人口	636 人	451 人

居住誘導区域全域	平成 27 年 (2015 年)	令和 22 年 (2040 年)
人口	6,226 人	4,508 人

第4章 都市機能誘導区域の検討

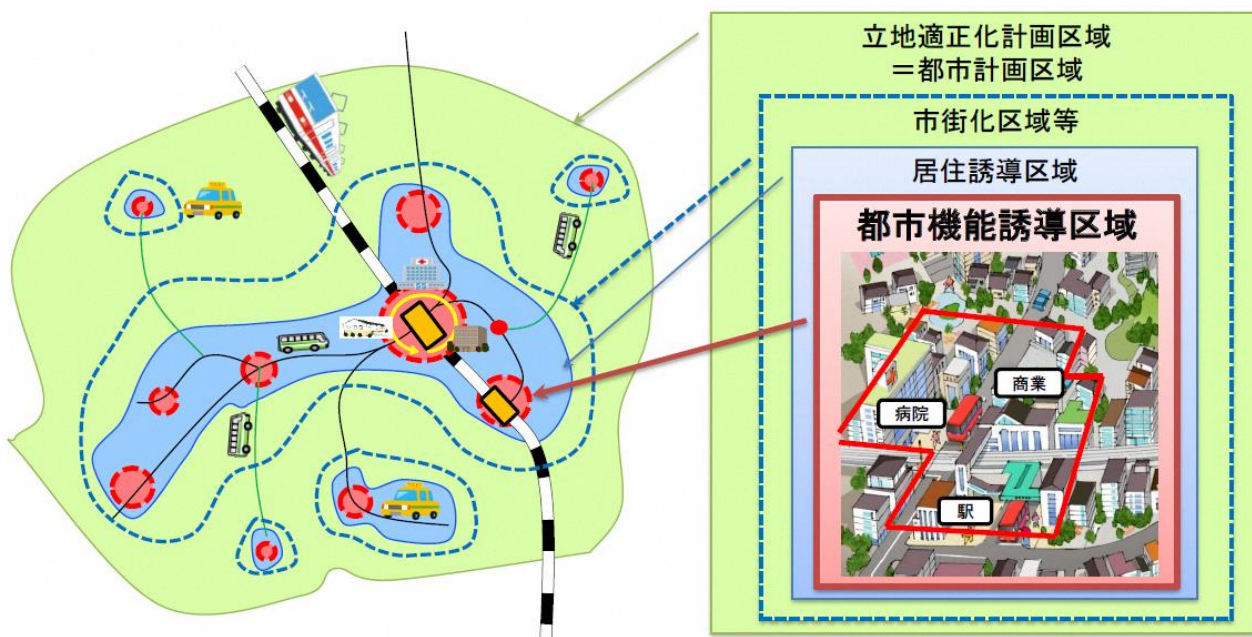
4-1 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業などの生活サービス施設の立地を図り、町全体が持続するために必要な拠点を形成するために設定する区域です。

都市機能誘導区域の位置は、商業・業務施設などの都市機能が充実しているエリアが想定されます。また、公共交通による周辺地域からのアクセスしやすい区域で、徒歩や自転車でも容易に移動できる範囲に定めることが想定されています。

【都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方】

- ・ 居住誘導区域内に設定
- ・ 都市の拠点となるべき区域
- ・ 商業業務等が集積する地域で、これらの都市機能が一定程度充足している区域
- ・ 周辺地域からの公共交通アクセスの利便性が高い区域



出典：国土交通省

4-2 都市機能誘導区域の設定の流れ

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に定められるものであり、公共施設、生活サービス施設などの都市機能を都市の拠点に誘導し、集約させることにより、各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるものです。

都市機能誘導区域の設定に当たり、区域設定の要件や留意点等は、次のとおり考えられます。

《区域設定等の考え方》

- 都市の拠点となるべき区域
 - ・業務、商業などが集積する地域
 - ・都市機能が一定程度充実している区域
 - ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域 など
- 徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲
- 医療・福祉・商業等の都市機能とあわせて、居住を誘導することが望ましい区域

上記の考え方を踏まえ、本町における都市機能誘導区域は、立地適正化計画で目指す将来の都市の骨格構造で位置づけた「都市の拠点ゾーン」（耳ヶ吠地区[※]）に設定することとします。

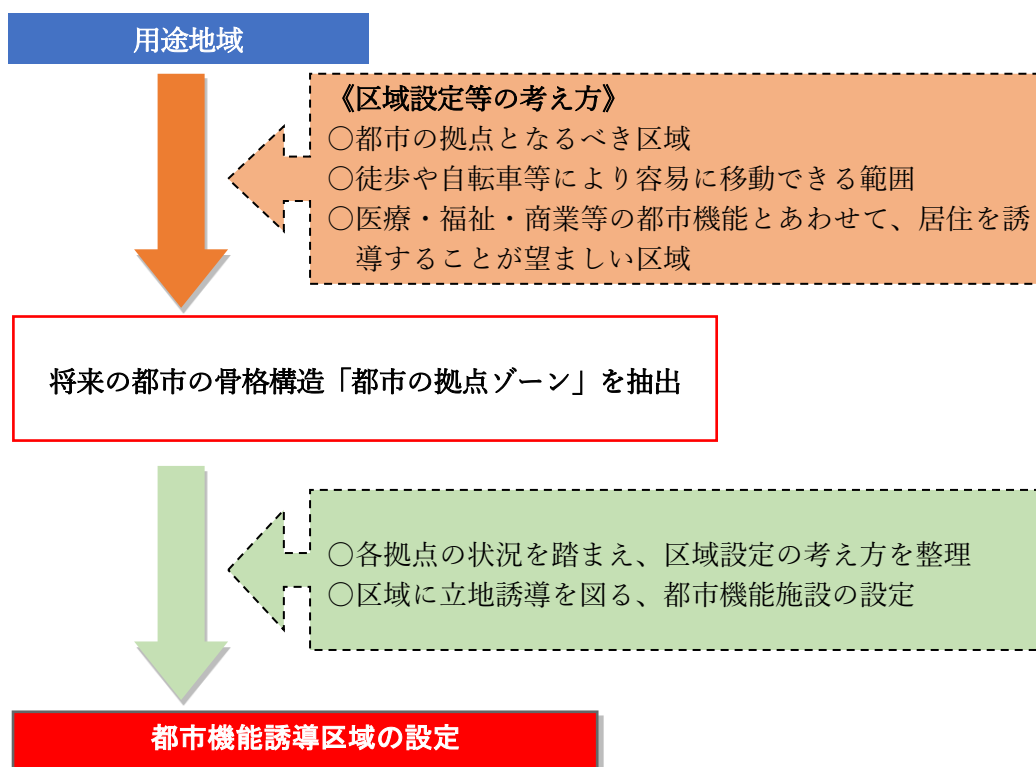


図 都市機能誘導区域の設定の流れ

都市機能誘導区域の設定の考え方を踏まえ、以下のフローに従い、都市機能誘導区域を設定します。

- 用途地域から、「①都市機能の誘導が考えられる区域」をメッシュ単位で抽出します。
- 「①都市機能の誘導が考えられる区域」の各検討より抽出されたメッシュを重ね合わせることで、都市機能誘導区域の候補となるメッシュを明確にします。
- 隣接するメッシュについて、土地・建物利用や街区形状、地形地物、用途地域界等の連続性を加味することによって、詳細な区域設定を検討します。

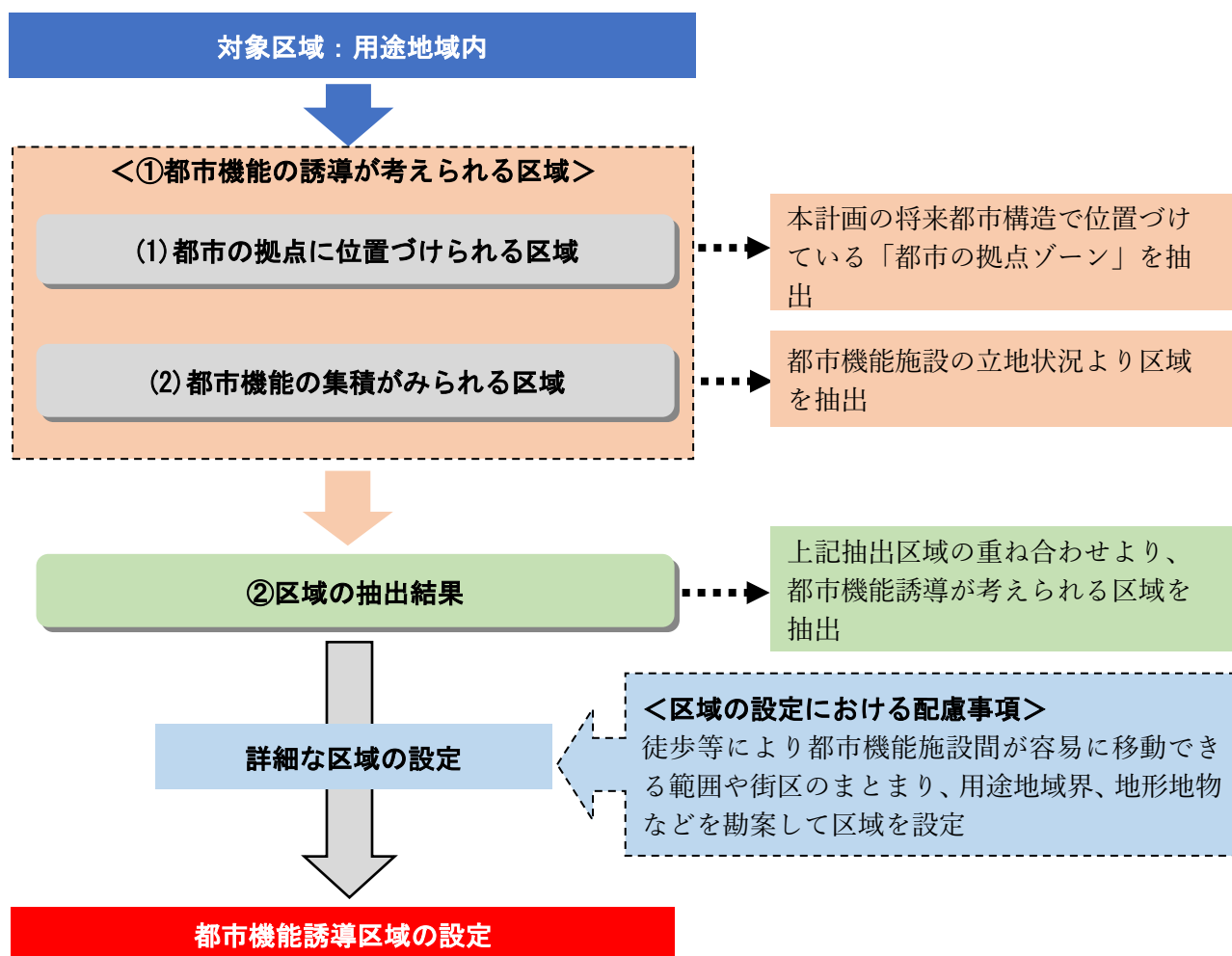


図 都市機能誘導区域の設定の検討フロー

4-3 都市機能誘導区域が考えられる区域の抽出

4-3-1 都市の拠点ゾーンに位置づけられる区域

本計画で目指す将来の骨格構造に位置づけた「都市の拠点ゾーン（耳ヶ吠地区*）」を「都市の拠点に位置づけられる区域」として抽出します。

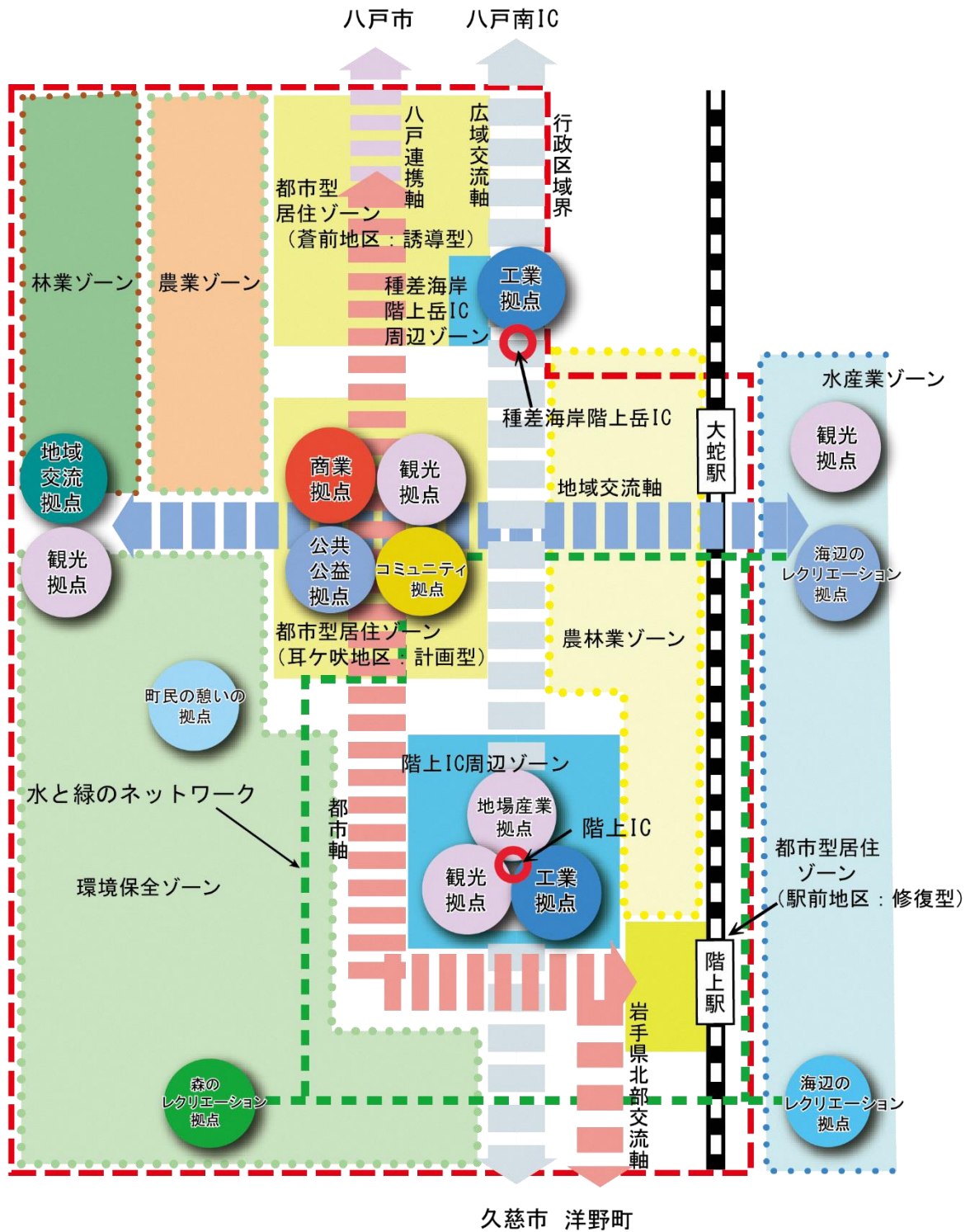


図 将来都市構造（再掲）

町の将来都市構造を踏まえて、都市の拠点ゾーンとして位置づけられた耳ヶ吠地区*に該当するメッシュを抽出します。

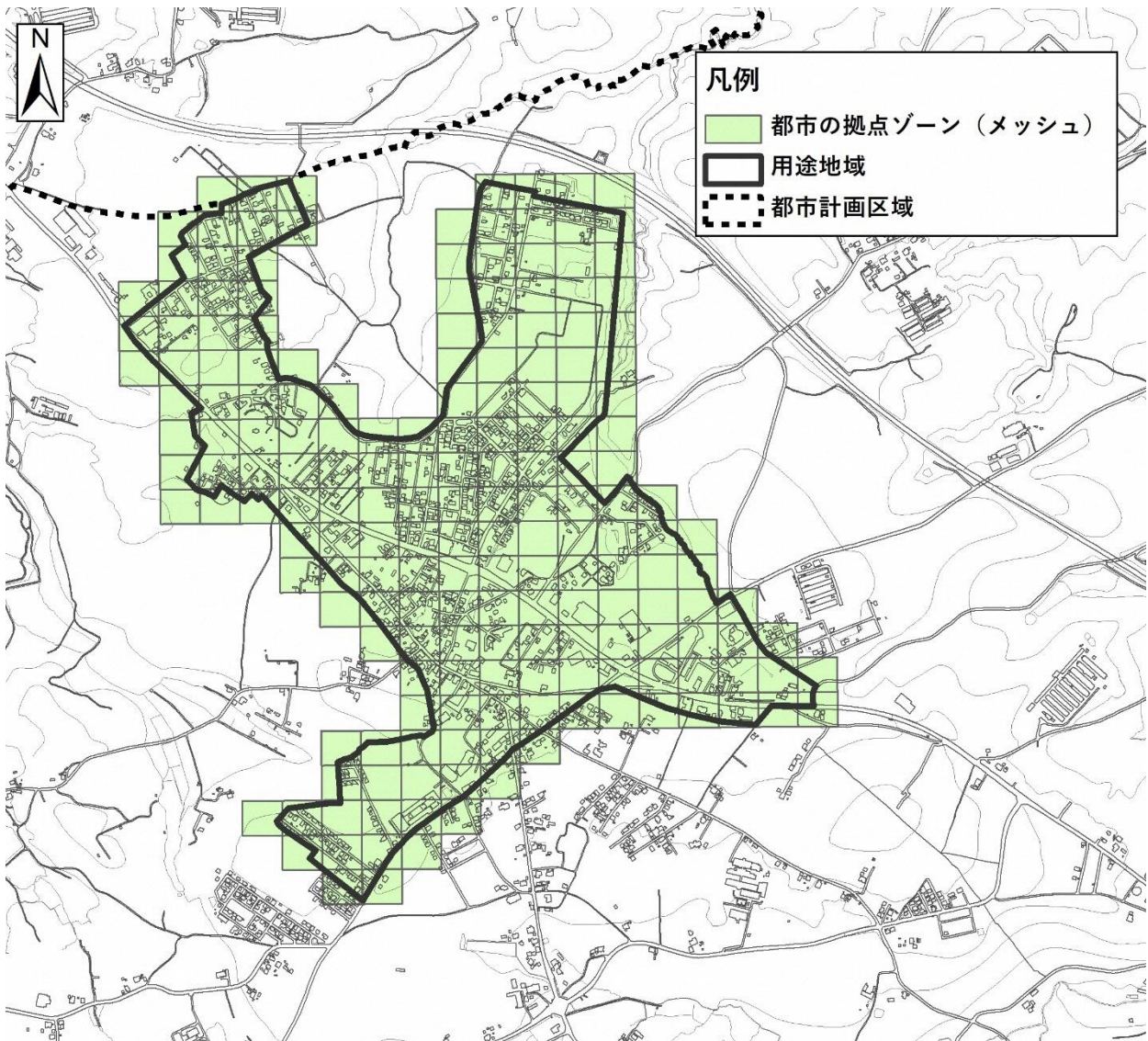


図 都市の拠点ゾーンに位置づけられたメッシュ (耳ヶ吠地区*)

4-3-2 都市機能の集積がみられる区域

用途地域内において都市機能が集積している区域を抽出します。

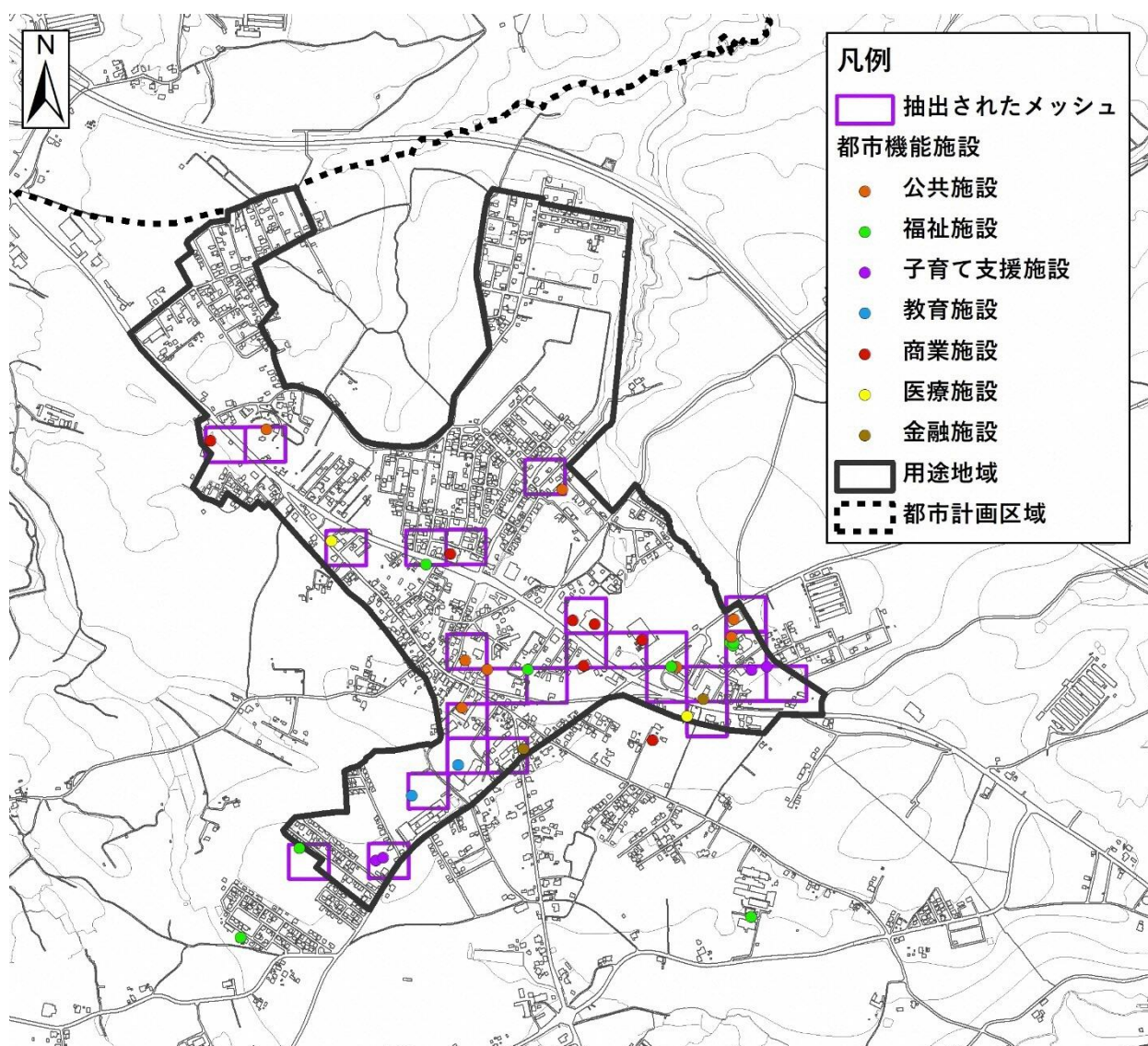


図 都市機能施設の立地状況（耳ヶ吠地区※）

4-4 都市機能誘導区域の設定

4-4-1 都市機能誘導区域として抽出されたメッシュ

前節の結果を踏まえて、都市機能誘導区域として、以下のメッシュが抽出されました。

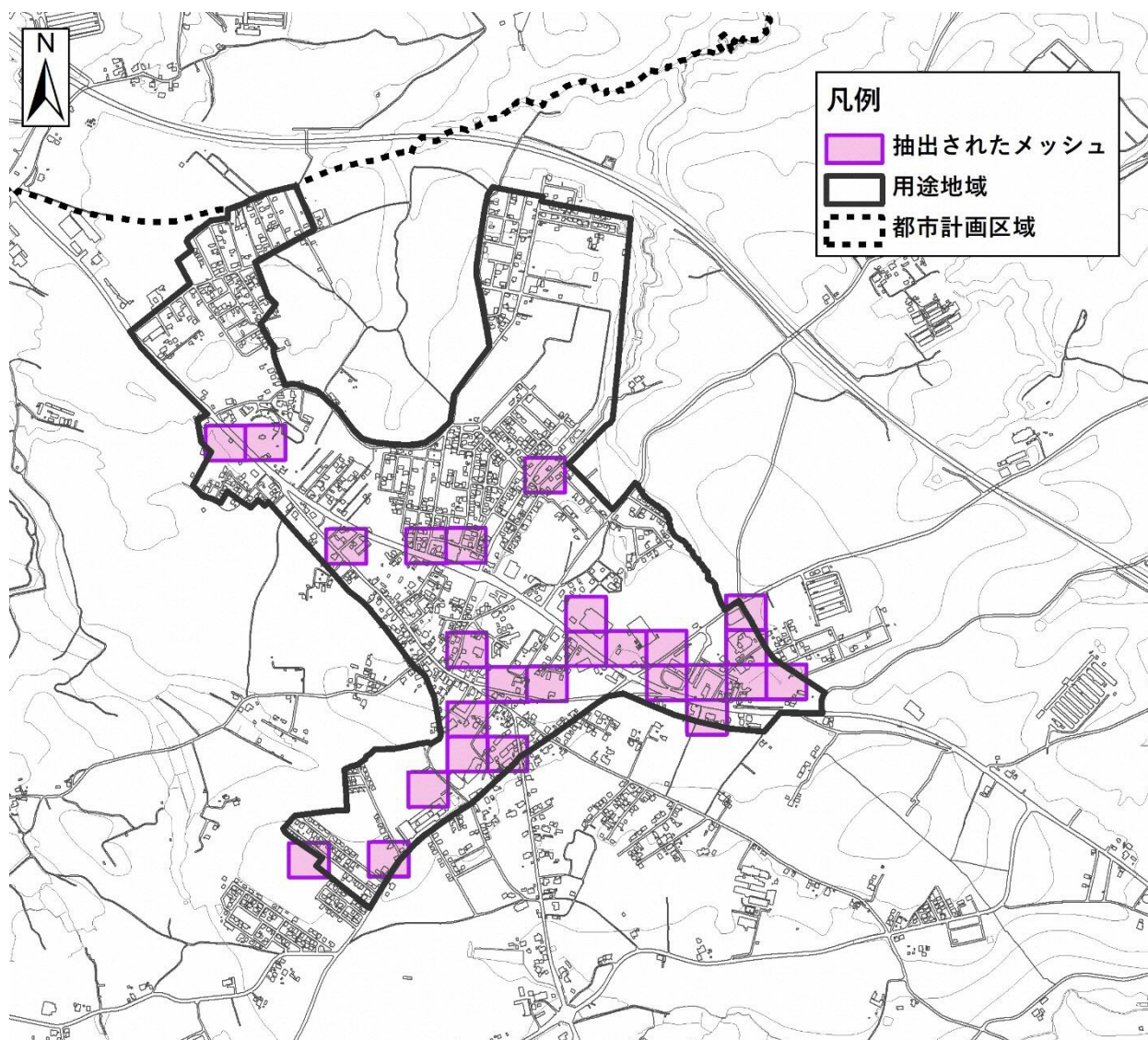


図 都市機能誘導区域として抽出されたメッシュ（耳ヶ吠地区※）

4-4-2 都市機能誘導区域の設定

抽出されたメッシュをもとに、用途地域界、地形地物を考慮して、都市機能誘導区域を設定します。

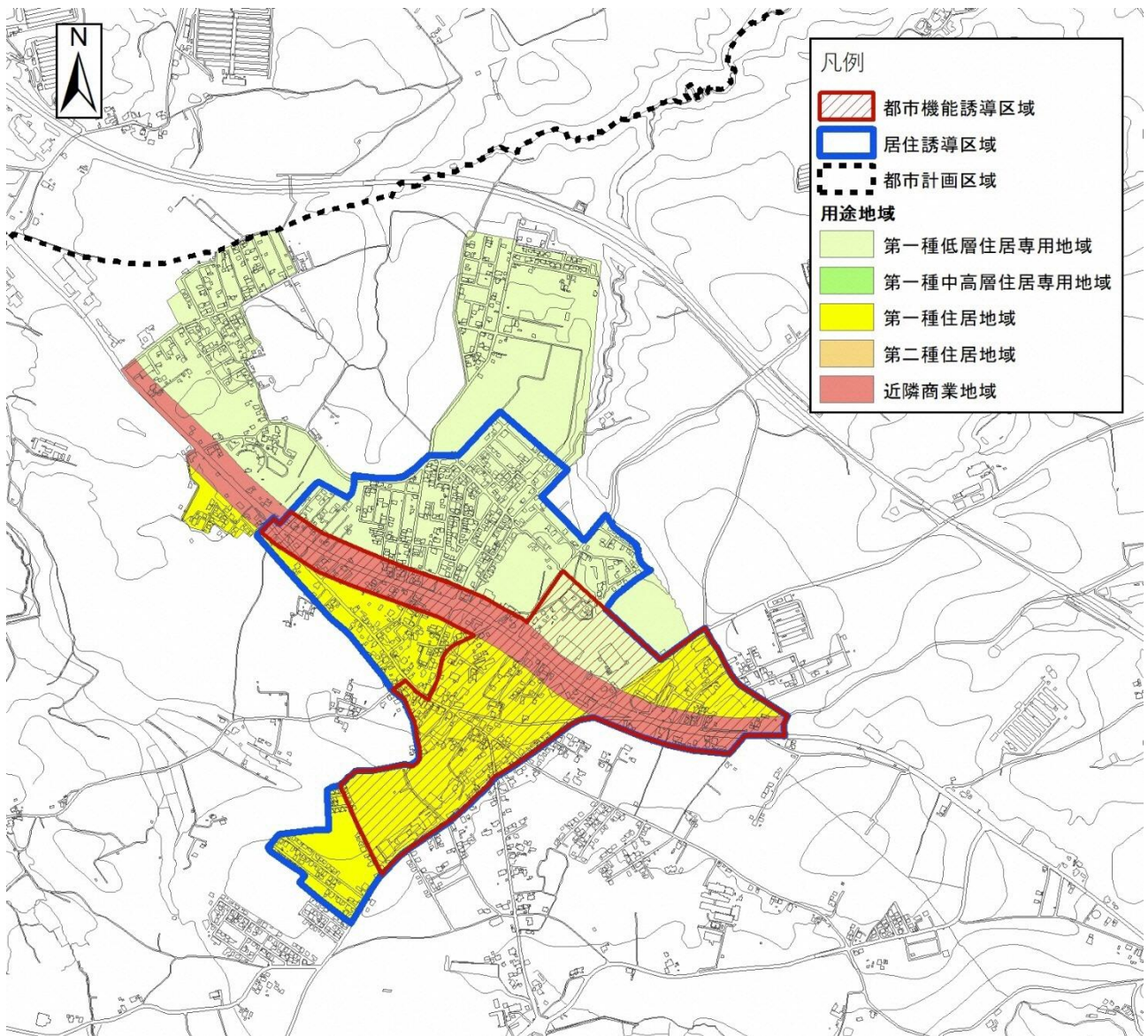


図 都市機能誘導区域（耳ヶ吠地区※）

第5章 誘導施設の検討

5-1 誘導すべき機能（誘導施設）整備方針の検討

誘導施設とは、生活利便性の向上を図るために維持・誘導を目指していく施設のことであり、都市機能誘導区域ごとに定めるものです。一般的には、行政、介護・福祉、子育て支援、商業、医療、金融、教育・文化といった機能を有する施設が考えられます。

<誘導施設の考え方>

都市機能誘導区域へ立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下、誘導施設）は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設という観点から、

- ・病院・診療所の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
 - ・行政サービスの窓口機能を有する町役場等の行政施設
- などを定めることが考えられる。

出典：令和4年(2022年)4月 第12版都市計画運用指針（国土交通省）

また、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）」において、拠点類型ごとに想定される機能イメージを次のとおり示しており、これらを参照し、本町における誘導すべき都市機能を独自に設定します。

表 拠点類型ごとに想定される機能イメージ

機能分類	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	■ 中核的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護・福祉機能	■ 町全域の町民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	■ 町全域の町民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 町民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 学校施設、文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

出典：「令和4年(2022年)4月改訂 立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」を参考に作成

本町における誘導すべき機能（誘導施設）整備方針を次のとおりに設定します。

表 誘導施設の整備方針

機能分類	整備（誘導）の方針	誘導施設
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ◆町役場庁舎は、現在の機能を恒久的に維持していく。 ◆町民の利便性を考慮して、窓口業務の一部を他の集客施設と複合して設置することは可能である。 	(本計画における誘導施設に設定しない)
介護・福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ◆高齢者や障がい者等の生きがい、豊かな生活に寄与する施設として立地を誘導する。 ◆公共交通利用によるアクセス性や各種送迎の効率性などを考慮した立地とする。 ◆医療や子育て施設などの関連する他機能との連携に配慮した立地とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ○地域包括支援センター ○ふれあいサロン ○デイサービス施設
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ◆子育て世代を支援する機能を有する施設として立地を誘導する。 ◆公共交通利用によるアクセス性や各種送迎の効率性などを考慮した立地とする。 ◆認定こども園などの同種機能との連携に配慮した立地とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ○児童館 ○子育て支援施設 ○保育施設 ○一時預かり託児施設
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ◆町民の生活利便性や来訪者へのサービス、本町内への雇用創出などに寄与する機能として立地を誘導する。 ◆町民の生活の中心となる生活拠点において、拠点の機能特性に見合った業種業態の施設を誘導する。 	○床面積1,000㎡を越える小売店舗
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ◆町民の健康維持等に必要な施設の維持に努めていく。 	(本計画における誘導施設に設定しない)
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ◆町民の生活に必要なサービス機能であるが、地方銀行、農協などの金融機関が市街地内に立地し、市街地内をほぼカバーしていることから、現存する施設の維持に努めていく。 	(本計画における誘導施設に設定しない)
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ◆学生や来訪者等を対象とした歴史的・文化的な機能を有する施設の立地を誘導する。 ◆町民の地域交流、スポーツ等の都市活動を支える施設を誘導する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○観光・情報案内施設 ○交流センター・集会施設 ○スポーツ施設 ○図書館・博物館相当施設

第6章 誘導施策の検討

6-1 居住誘導区域における講ずべき施策

居住誘導施策は、居住誘導区域への居住や住宅の立地が促進されるよう、身近な拠点への都市機能の維持・確保や交通利便性の向上などの誘導施策を行うものです。

誘導施設への利便性・アクセス性を確保しつつ、居住誘導及び町全域からのアクセスが可能となる各種施策・事業を計画的かつ段階的に展開していきます。

表 想定される施策

	事業名
国の支援を受けて町が実施する施策（国の支援施策）	<ul style="list-style-type: none">・優良建築物等整備事業・住宅市街地総合整備事業・スマートウェルネス住宅等推進事業・空き家再生等推進事業 等
町が独自に講じる施策※	<ul style="list-style-type: none">・いきいきあったか階上移住計画支援事業・移住支援事業・はしかみ移住定住新築応援プロジェクト事業・奨学生ふるさと定住促進補助金交付事業・空き家等対策推進事業 等

※「第2期階上町まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年（2020年）3月）」における基本目標“ひととのつながりを築き新しいひとの流れをつくる、移住・定住促進するライフスタイルの実現”の具体的施策

6-2 都市機能誘導区域への施設の立地を誘導するために町が講ずべき施策

都市機能誘導区域への施設の立地誘導は、誘導すべき機能（誘導施設）の整備方針を踏まえて、誘導すべき機能ごとに、国の支援施策を効果的に使いながら、町が講ずべき施策・事業を展開していきます。

6-2-1 介護・福祉機能

【支援施策・事業】

- 都市機能立地支援事業
- 都市再生整備計画事業
- スマートウェルネス住宅等推進事業
- バリアフリー環境整備促進事業
- 都市構造再編集中支援事業

6-2-2 子育て機能

【支援施策・事業】

- 都市機能立地支援事業
- 都市再生整備計画事業
- 都市構造再編集中支援事業

6-2-3 商業機能

【支援施策・事業】

- 新規商業者支援奨励金交付事業
- 地域資源を活用した観光振興事業
- 個性ある店づくりの促進

6-2-4 医療機能

【支援施策・事業】

- 都市機能立地支援事業
- 都市再生整備計画事業
- 医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
- 都市構造再編集中支援事業

6-2-5 教育・文化機能

【支援施策・事業】

- 都市機能立地支援事業
- 公共施設等の適正管理に係る地方債措置（公共施設等の集約化・複合化、老朽化対策等）
- 都市構造再編集中支援事業

第7章 防災指針の検討

7-1 防災指針の検討の流れ

7-1-1 検討のフロー

防災指針の検討については、次のフローに基づき進めていきます。

本検討の対象範囲は、本町の都市計画区域とします。

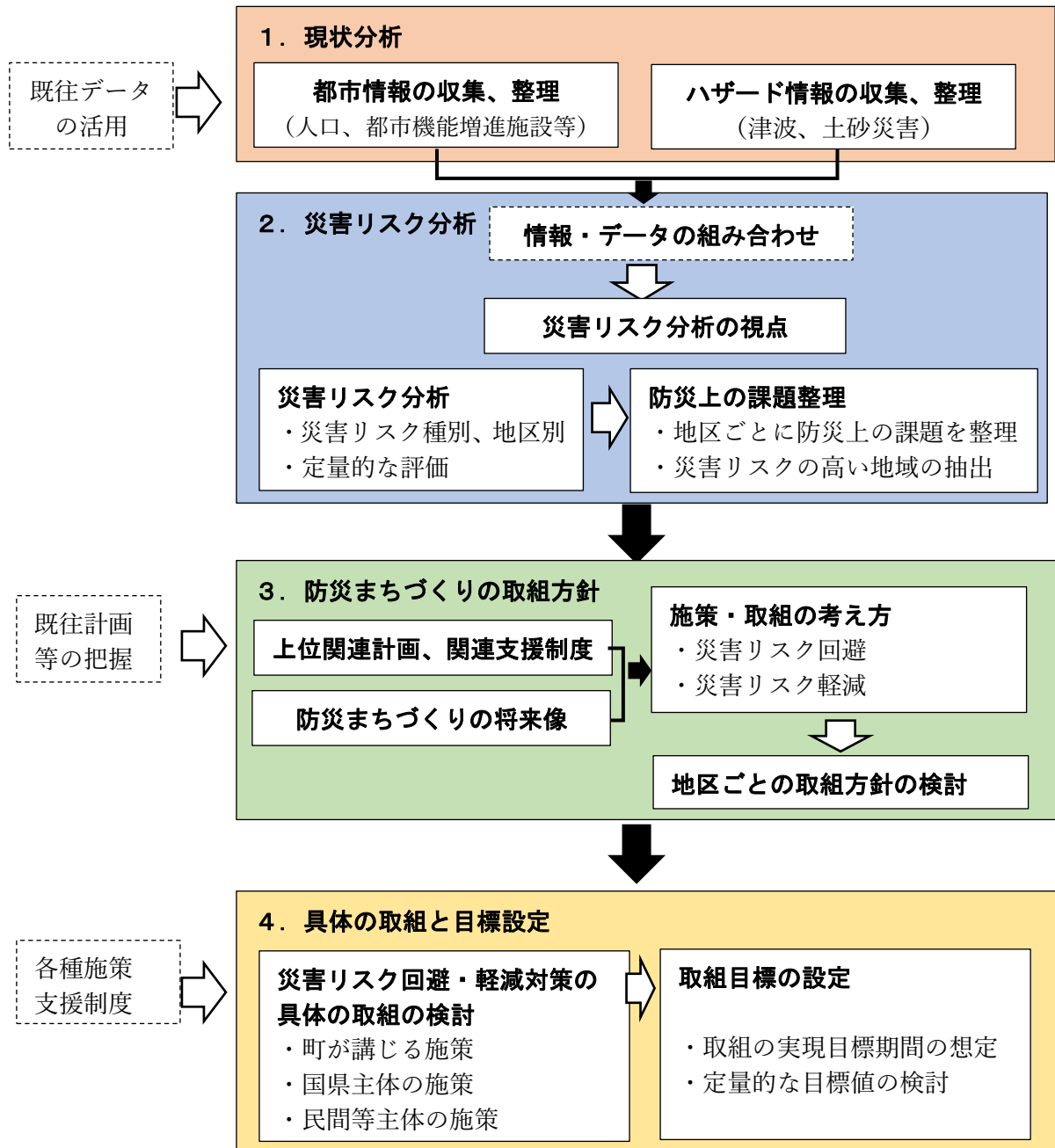


図 防災指針の検討の流れ

7-2 現状分析

7-2-1 都市情報の収集、整理

(1) 防災機能

町の指定緊急避難場所及び指定避難所は以下のとおりです。

表 指定緊急避難場所及び指定避難所

NO	所在地	施設・場所名	一時収容人数
1	字石鉢	石鉢小学校	480
2	字大鶴音	階上小学校	320
3	字耳ケ吠	赤保内小学校	540
4	字外窪	道仏小学校	450
5	字柳沢	階上中学校	650
6	字蓬窪	道仏中学校	890
7	蒼前西三丁目	蒼前集会所	90
8	蒼前東七丁目	石鉢ふれあい交流館	230
9	字新田	新田集会所	50
10	字狐平	中央体育館	420
11	字耳ケ吠	耳ケ吠東集会所	60
12	字耳ケ吠	赤保内集会所	80
13	字天当平	町民体育館	510
14	字天当平	ハートフルプラザ・はしかみ	300
15	字横沢	道仏公民館	130
16	字横沢	道仏交流センター	200
17	字行人	森の交流館	80
18	字上道	わっせ交流センター	379
19	字大蛇	大蛇三地区集会所	99
20	字大畑	金山沢水郷館	250
21	字天当平	階上町役場	100
22	字蛇平	田代集会所	50
23	字大蛇	津波緊急避難場所（大蛇1）	—
24	字大蛇	津波緊急避難場所（大蛇2）	—
25	字浜久保	津波緊急避難場所（アスナ公園）	—
26	字浜久保	津波緊急避難場所（二ノ窪）	—
27	字榊平	津波緊急避難場所（榊平）	—
28	字横沢	津波緊急避難場所（榊山）	—
29	字横沢	津波緊急避難場所（道仏公民館）	—
30	字鹿倉	津波緊急避難場所（第1分団屯所）	—
31	字沢前戸	津波緊急避難場所（沢前戸）	—

出典：町資料より作成

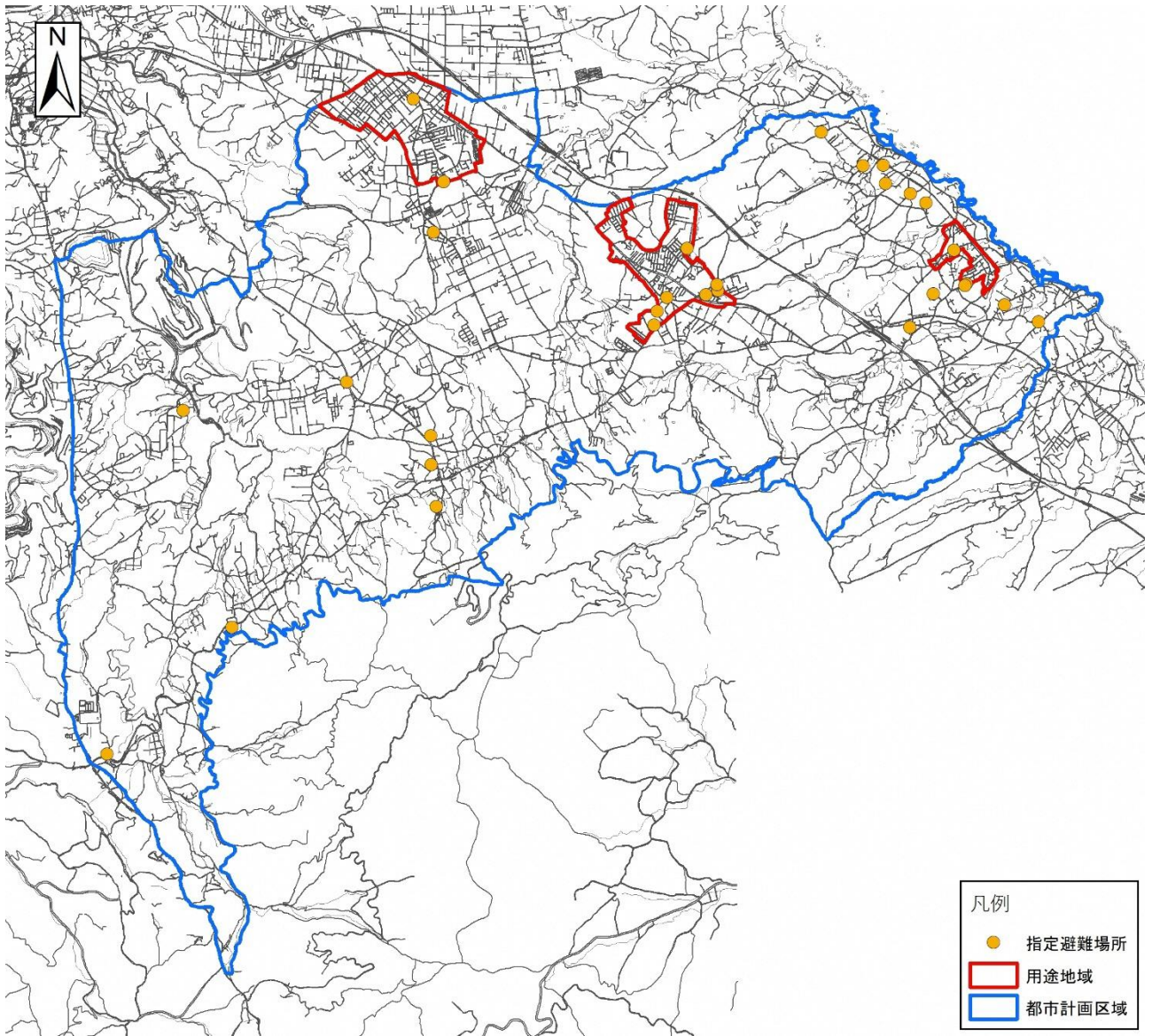


図 指定緊急避難場所及び指定避難所の分布

7-2-2 ハザード情報の収集、整理

災害ハザード情報は以下のとおりです。

なお、収集する資料の範囲は、本町の都市計画区域を対象とします。

表 収集した災害ハザード情報

種別	ハザード情報	備考
津波	・津波浸水想定区域	・令和2年(2020年)度に青森県が実施した津波シミュレーション結果により、浸水が想定される浸水区域
土砂災害	・土砂災害警戒区域	・がけ崩れ等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域
	・土砂災害特別警戒区域	・がけ崩れ等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域

(1) 津波浸水想定区域

令和2年(2020年)度に青森県が実施した津波シミュレーション結果により、津波による想定最大規模の浸水深さは10.0m以上と想定されていますが、用途地域(駅前地区※)では最大の浸水深さは3.0m~5.0mと想定されています。

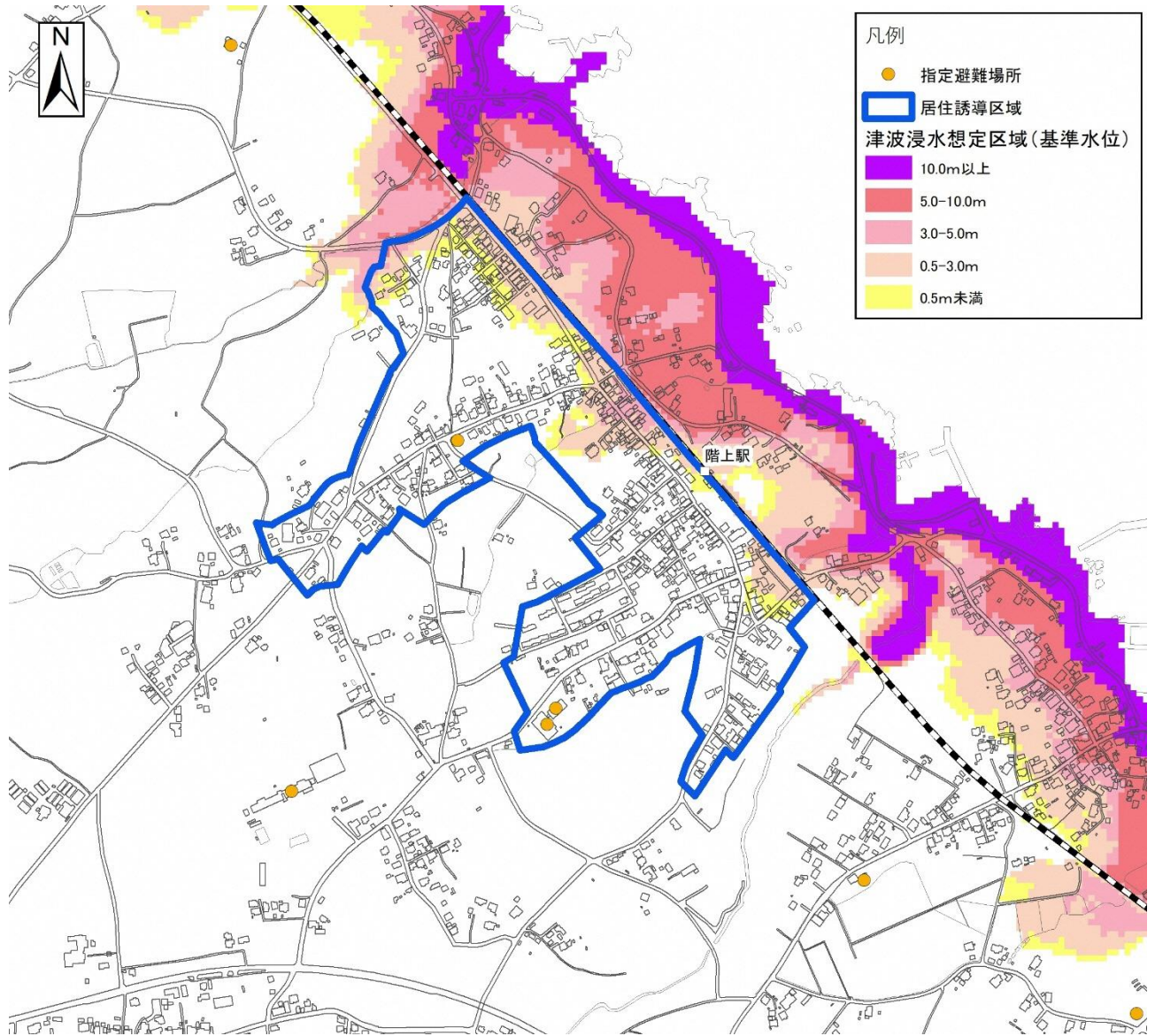


図 津波浸水想定区域

(2) 土砂災害警戒区域

都市計画区域の一部に、急傾斜地崩壊、土石流などの土砂災害警戒区域が指定されていますが、用途地域には指定されていません。

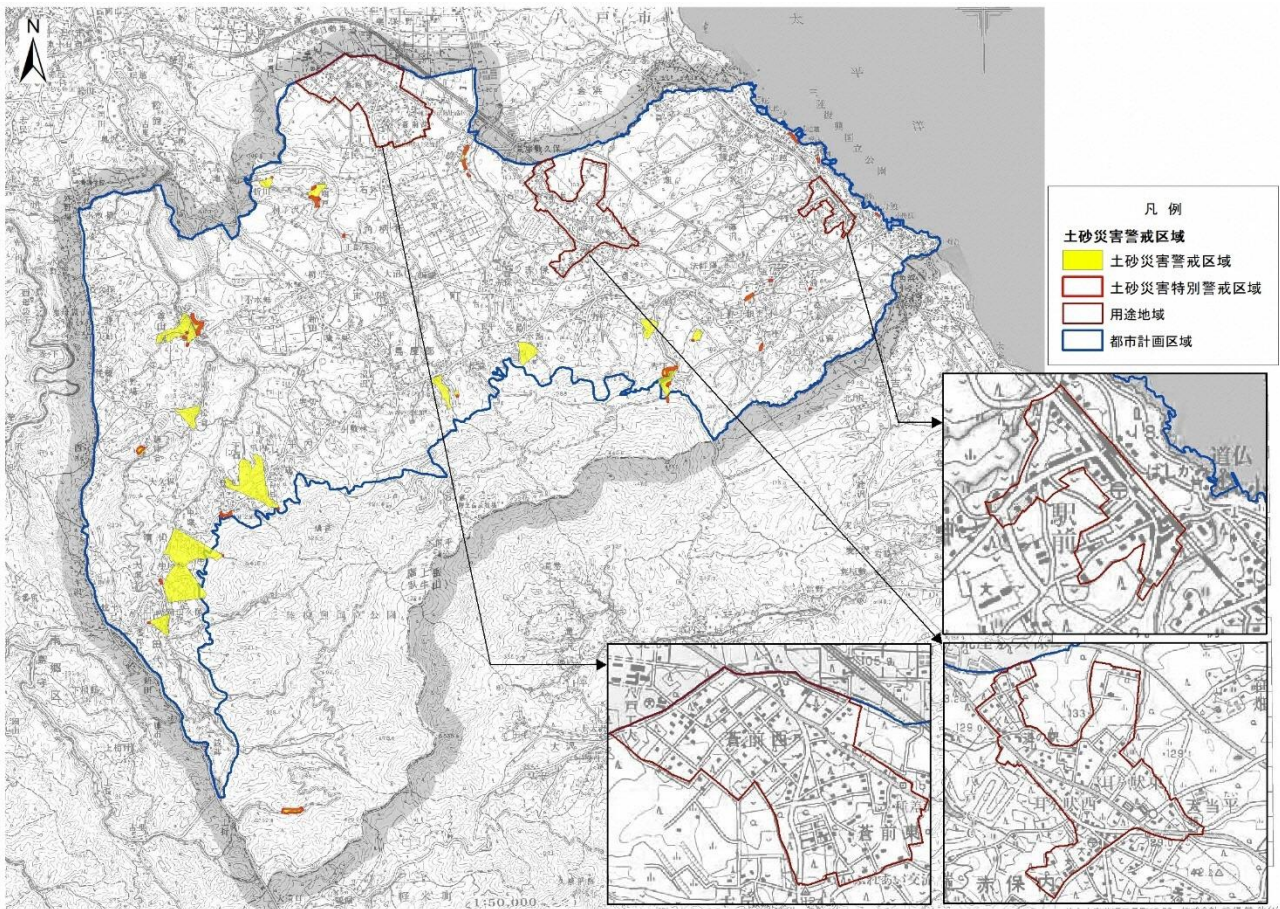


図 土砂災害警戒区域（再掲）

資料：平成 30 年（2018 年）度町土砂災害ハザードマップより作成

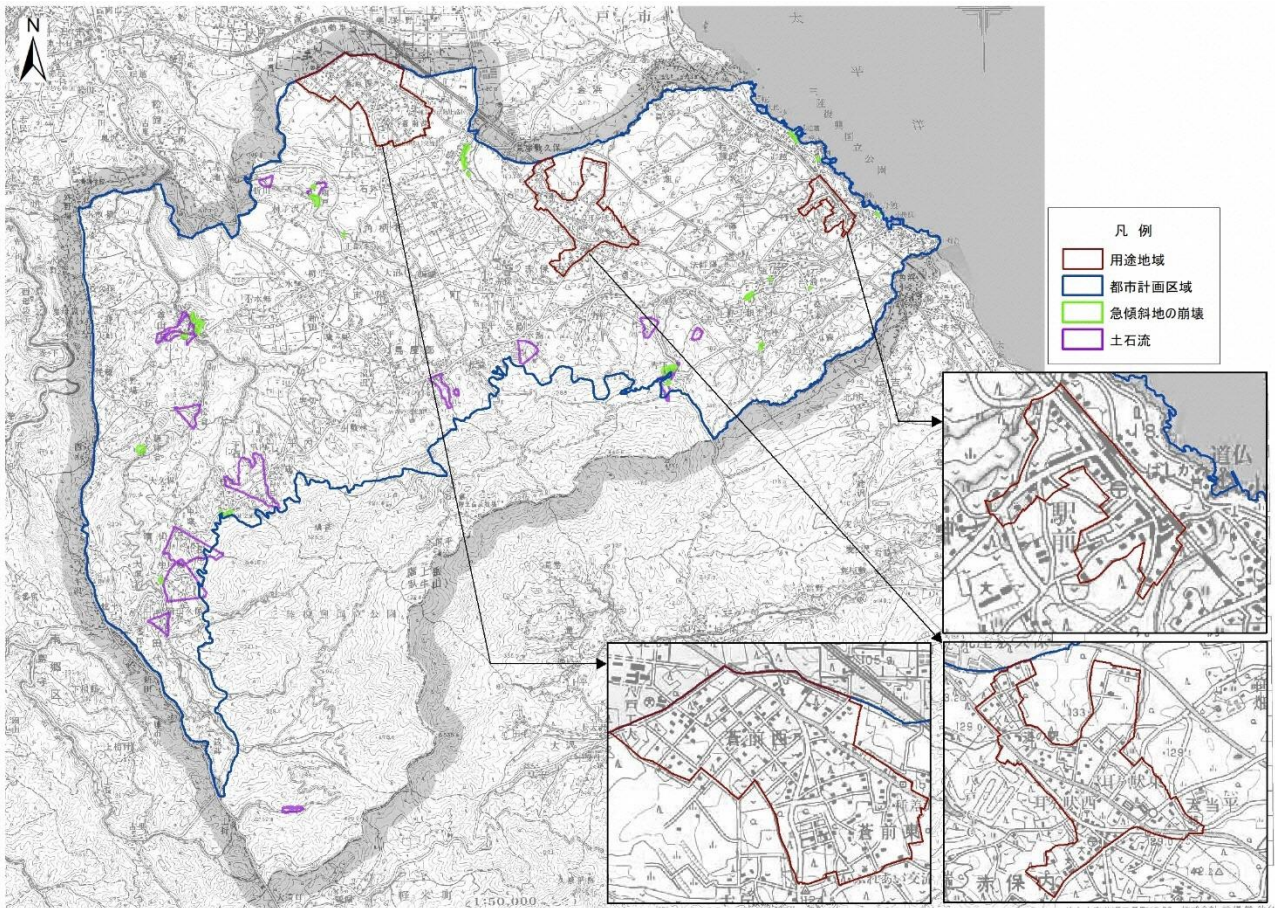


図 災害危険区域（種類別）（再掲）

資料：平成 30 年（2018 年）度町土砂災害ハザードマップより作成

7-3 災害リスク分析と防災、減災まちづくりに向けた課題の抽出

7-3-1 災害リスク分析

(1) 災害リスク分析の視点

ここでは、災害ハザード情報に人口や建物の分布状況等を重ね合わせ、様々なパターンのリスク分析を行います。

表 重ねる情報

	ハザード情報	重ねる情報	分析の視点
①	津波浸水想定区域	人口密度 (平成 27 年 (2015 年) 国勢調査)	浸水のおそれのある居住地の分析
②	津波浸水想定区域	都市機能増進施設	浸水のおそれのある施設の分析

①津波浸水想定区域 × 人口密度

津波による浸水想定区域と平成 27 年（2015 年）の人口メッシュを以下に示します。

JR 八戸線沿いの浸水深さ「0.5m未満」、「0.5m以上～3.0m」、「3.0m～5.0m」のエリアと、人口メッシュ 20-30 人/ha のエリアが重なっている状況がみられます。

浸水状況によっては、JR 八戸線沿線の人口密度の高いエリアの浸水被害が懸念されています。

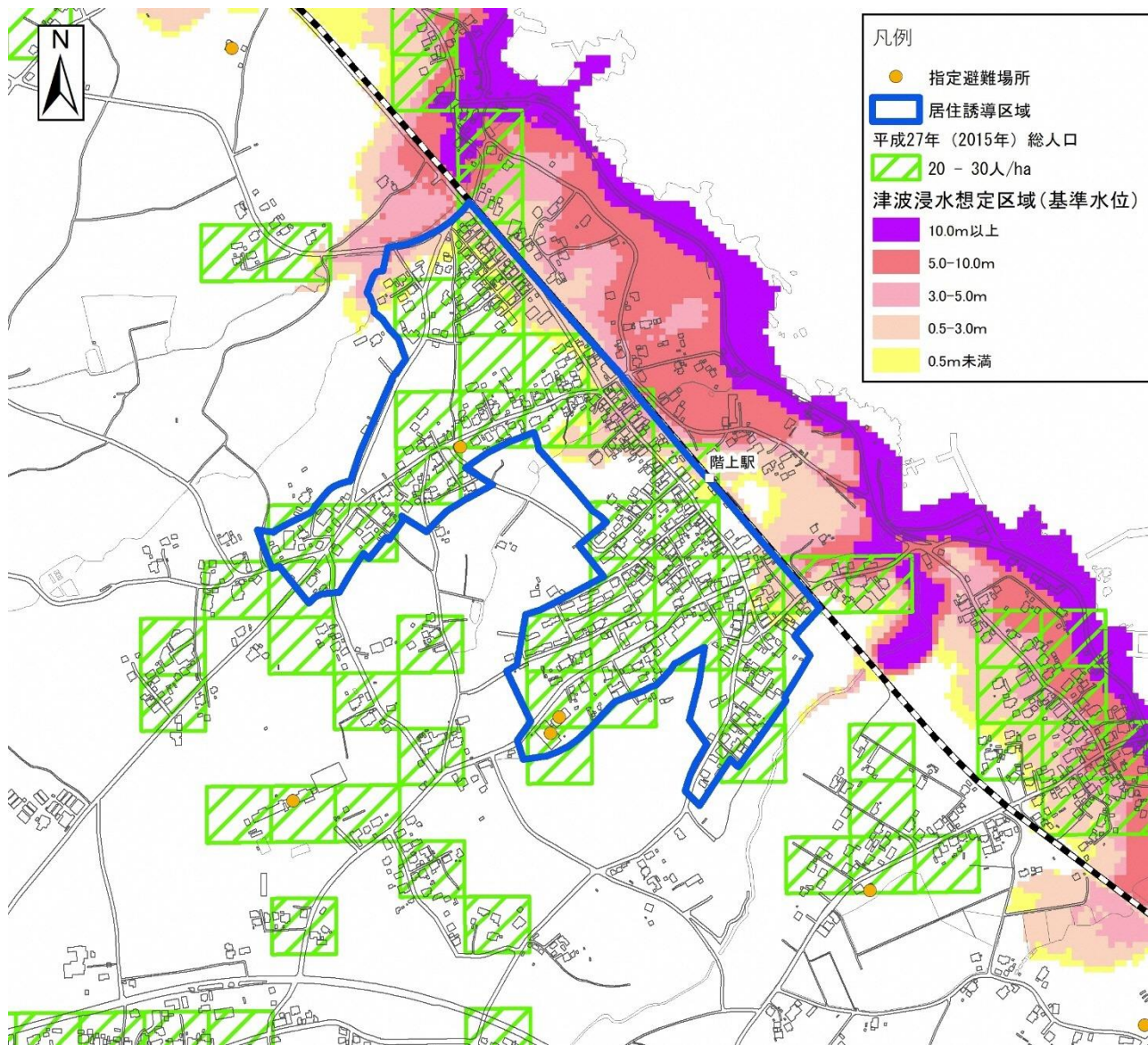


図 津波による浸水想定区域と人口メッシュ

②津波浸水想定区域 × 都市機能増進施設

津波による浸水想定区域と都市機能増進施設の分布状況を以下に示します。

階上駅前に立地している医療と金融施設が津波浸水想定区域までは僅かな距離となっていますが、津波浸水想定区域に立地している都市機能施設はありません。

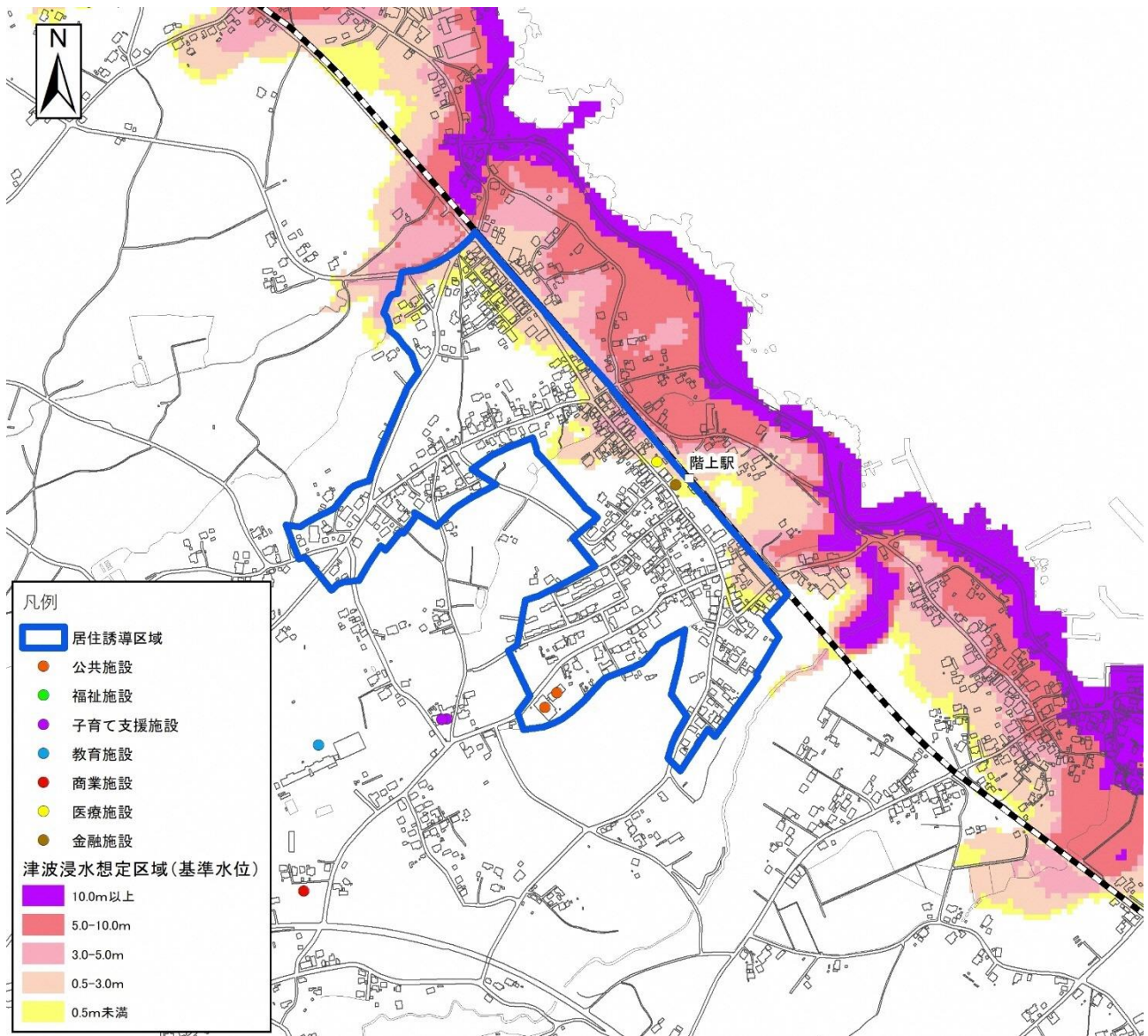


図 津波による浸水想定区域と都市機能増進施設

7-3-2 防災上の課題の整理

災害ハザード情報や災害リスクの分析により、防災上の課題を次のとおり整理します。

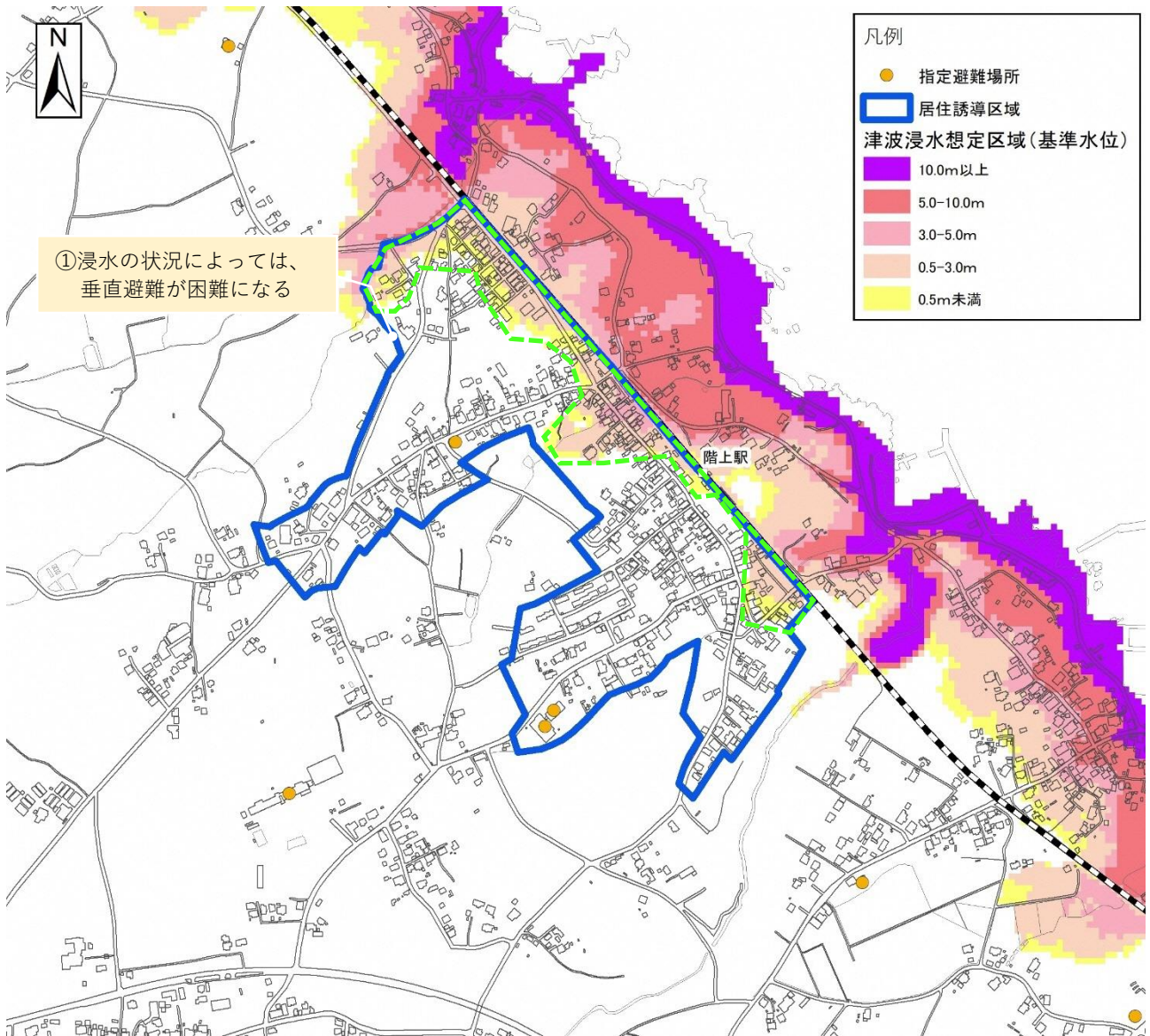


図 防災上の課題

7-4 まちづくりの将来像、取組方針の検討

7-4-1 防災まちづくりの将来像

課題の整理で示しているとおり、駅前地区※において津波による浸水が想定されています。そのため、本計画における防災まちづくりでは、各種の対策による災害リスクの低減を図ることにより、地域住民と安全・安心な社会を構築することを目指します。

7-4-2 取組方針

防災まちづくりの将来像の実現に向け、地域の取組方針を以下のとおりとし、災害リスクの低減に努めます。

表 取組方針

地区	災害	課題	リスクの低減/回避	方針
駅前地区※	津波	<ul style="list-style-type: none"> 平屋建ては垂直避難が困難 住民生活に支障が出るおそれ 家屋倒壊等のおそれ 避難行動にリスク 	低減	<ul style="list-style-type: none"> 浸水深を考慮した階層の建築を促すとともに、災害時における水が引くまでの間、最低限の生活レベルが保証される対策を講じる。 災害情報の周知 水害ハザードエリアの人的被害を防ぐため、住民の避難行動を促す防災対策に取り組む。

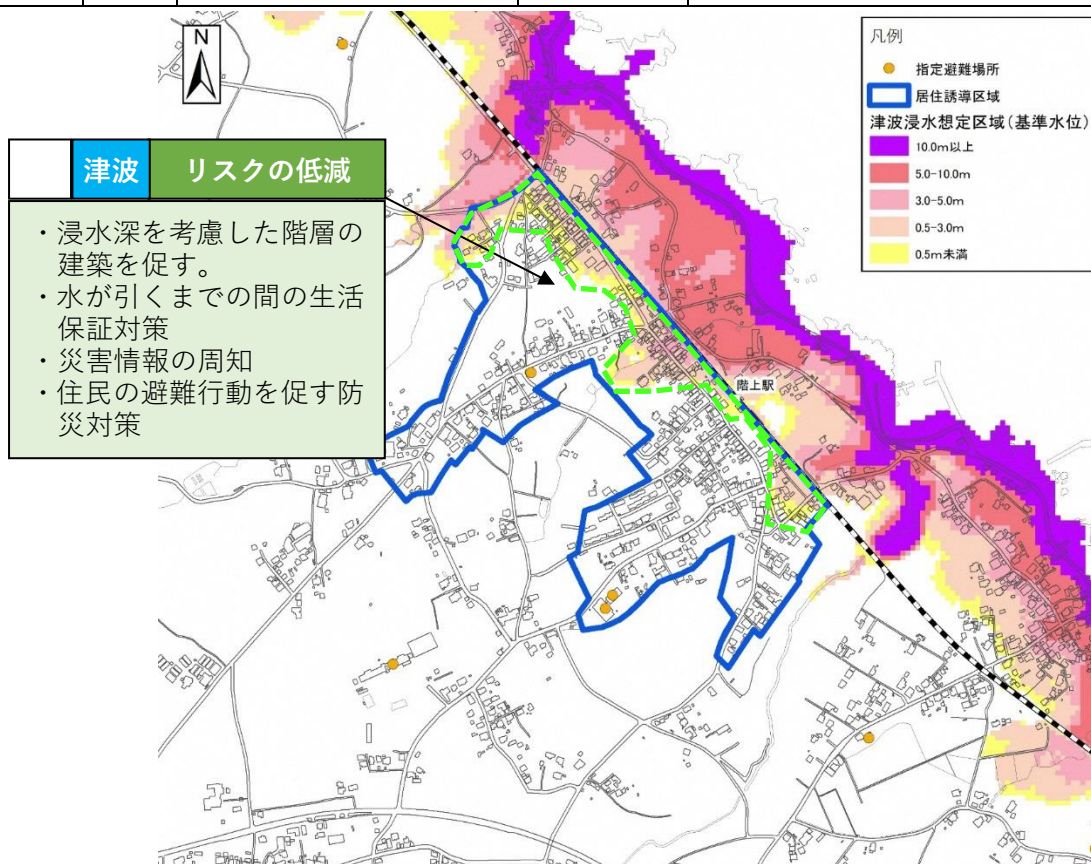


図 取組方針

7-5 具体的な取組、スケジュール、目標値の検討

7-5-1 防災に関する具体的な取組とスケジュール

取組方針に基づく具体的な取組とスケジュールを、以下のように設定します。

表 具体的な取組とスケジュール

地区	方針	具体的な取組	実施・再実施時期		
			短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
駅前 地区 ※	・浸水深を考慮した階層の建築を促すとともに、災害時における水が引くまでの間、最低限の生活レベルが保証される対策を講じる	・津波に対する安全な建築物の情報提供	→		
		・備蓄、防災訓練等の災害対応方策の周知	→		
	・災害時の危険情報の早期発信	→			
	・災害情報の周知	・住民による地域防災マップの作成	→		
	・水害ハザードエリアの人的被害を防ぐため、住民の避難行動を促す防災対策に取り組む	・浸水時に利用可能な避難路のネットワークの設定	→		
		・ハザードマップの周知による災害危険性の認識向上	→		

7-5-2 目標値の設定

本計画における防災指針の目標値は、以下のように設定します。

表 防災指針の目標値

指標	定義	基準値	目標値
避難訓練の実施	町が実施する避難訓練の回数	1回実施 (令和4年 (2022年))	年1回以上
ハザードマップの更新	津波浸水想定区域が見直された場合、ハザードマップを更新	更新済み (令和4年 (2022年))	見直しされた都度
自主防災組織率	世帯数に対する組織されている地域の世帯数の割合	100%	100%維持

第8章 届出制度及び評価方法等の検討

8-1 届出制度

都市再生特別措置法第88条及び第108条に基づく届出制度により、居住誘導区域外における住宅開発等の動きや、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握します。町は届出に対して支障がある場合には必要な勧告や助言をすることがあります。

都市計画区域外（立地適正化区域外）では、届出の必要はありません。

8-1-1 法に基づく届出制度

(1) 居住誘導区域外での開発行為や建築等行為

以下の行為を行おうとする場合、行為に着手する30日前までに町長への届出が必要です。

【届出の対象とする行為】	
開発行為*	建築等行為
<ul style="list-style-type: none">・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為・1戸又は2戸以上の住宅の建築目的の開発行為で、その開発行為面積が1,000㎡以上のもの	<ul style="list-style-type: none">・3戸以上の住宅を新築しようとする場合・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合
(例1) 届出必要 3戸以上の開発行為	(例1) 届出必要 3戸以上の建築行為
(例2) 届出必要 1,300㎡ 1戸の開発行為	(例2) 届出不要 1戸の建築行為

※開発行為とは、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なう土地の区画形質の変更をいう。

(都市計画法第4条第12項)

(2) 都市機能誘導区域外での開発行為や建築等行為

以下の行為を行おうとする場合、行為に着手する 30 日前までに町長への届出が必要です。

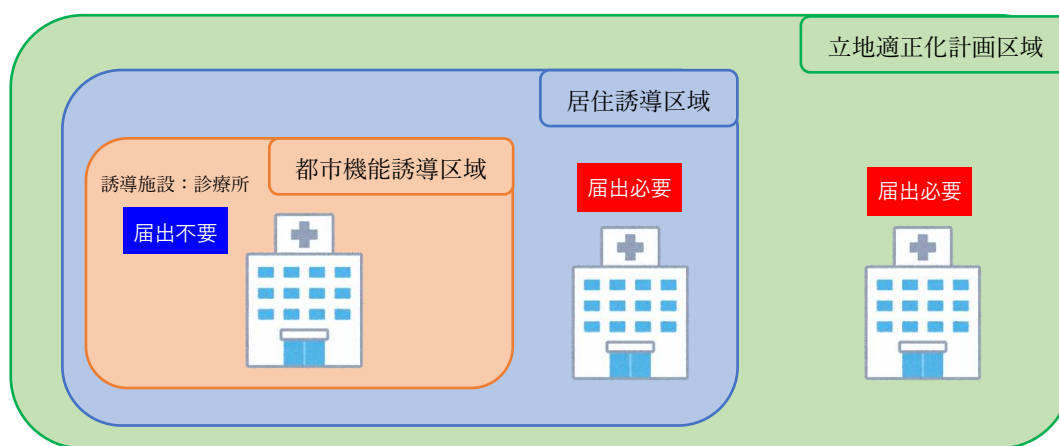
【届出の対象とする行為】

開発行為[※]

- ・本計画における誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

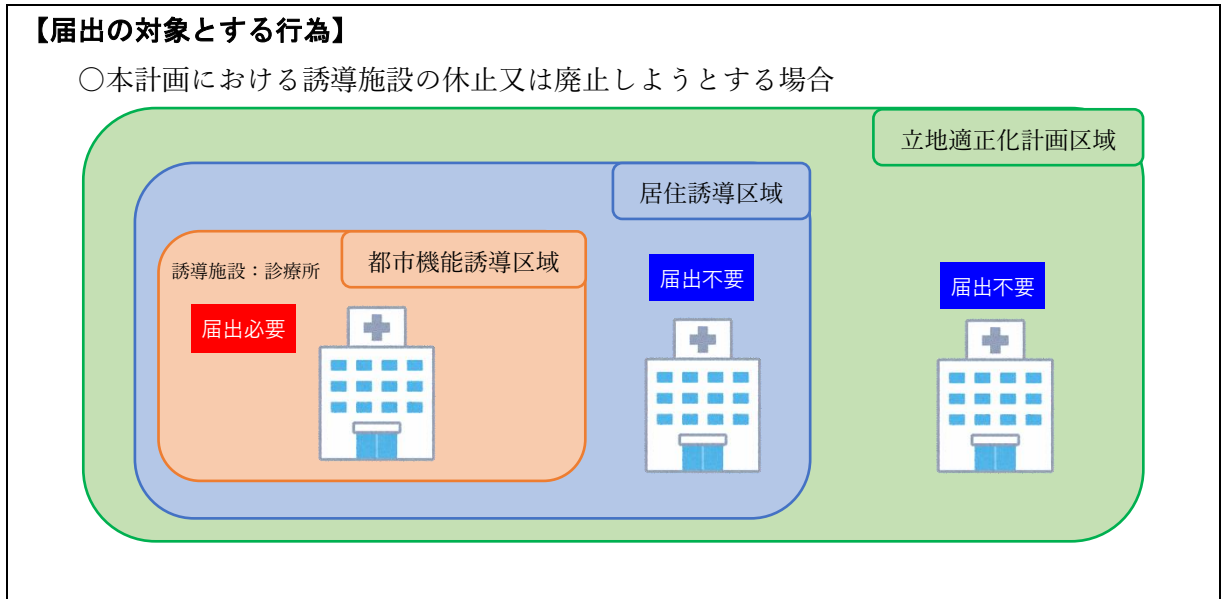
建築等行為

- ・本計画における誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、本計画における誘導施設を有する建築物とする場合
- ・建築物の用途を変更し、本計画における誘導施設を有する建築物とする場合



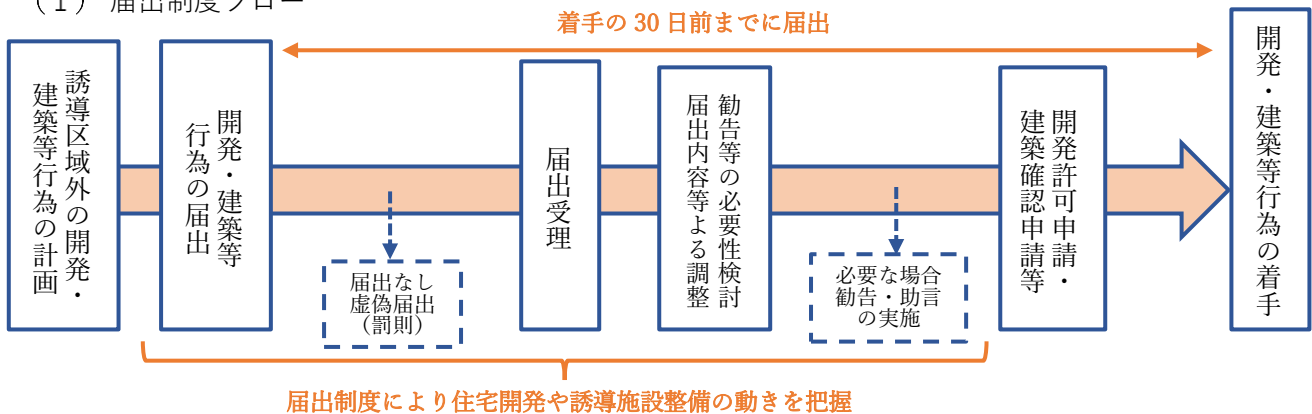
(3) 都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止

本計画における誘導施設を休廃止しようとする日の 30 日前までに町長への届出が必要です。



8-1-2 届出制度の流れ

(1) 届出制度フロー



(2) 届出への対応

届出内容等が、各誘導区域内における住宅や誘導施設の立地の誘導に何らかの支障が生じると判断した場合には、町長は届出者に対し、開発行為等の規模縮小の調整や、各誘導区域内への立地等に向けた調整を行うほか、都市再生特別措置法に基づき必要な勧告や助言をすることがあります。

また、都市再生特別措置法第 88 条や本計画の第 7 章防災指針の検討に基づき、急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域といった災害レットゾーンを含む届出がされた場合、災害レットゾーン以外の土地に変更するよう勧告し、勧告に従わない場合は、事務所名等を公開する場合があります。

(3) 届出を怠った場合



届出を怠った場合または虚偽の届出を行った場合は、都市再生特別措置法第 130 条に基づく罰則が設けられています。なお、都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止届については、休廃止の動きを事前に把握することを目的としており、違反した場合の罰則等はありません。

8-2 定量的な目標値等の検討

本計画の進捗と達成状況を評価・管理するため、計画の目標値を以下のように設定します。

指標については、都市機能や居住環境の維持・向上を図る観点から、居住誘導区域内の人口、町が運営しているコミュニティバスの一日乗降客の平均値を設定します。

表 計画の目標値

目標指標	基準値		目標値 (令和22年(2040年))
①居住誘導区域内の人口	●人口 約6,230人 (平成27年(2015年)) 約4,500人 (令和22年(2040年)推計)		(現状以上又は維持) ●人口 4,500人以上
<p><都市づくりの効果> まちなか居住が進み、多様な世代の町民が定住することにより人口密度が保たれ、まちの中心拠点が維持されます。</p>			
②町が運営しているコミュニティバスの一日乗降客の平均値	●一日乗降客の平均値 約27.0人 (平成27年(2015年))		(現状以上又は維持) ●一日乗降客の平均値 27.0人以上
<p><都市づくりの効果> 日常生活において交通手段を持たない高齢者などが、買い物や通院などの用事のために、他人に頼ることなく移動することができるようになり、歩いて暮らせる豊かな生活環境の確保が期待されます。</p>			

8-3 施策の達成状況に関する評価方法の検討

立地適正化計画は、まちづくりに関する上位関連計画等との見直しとの整合を図りつつ、おおむね5年ごとに本計画に定められた施策・事業の実施状況及び目標値の達成状況を検証するとともに、検証結果に基づき、必要に応じて本計画の見直しを行っていくものとします。また、必要に応じて都市計画審議会や策定協議会等の外部委員会による評価・検証も行うこととします。

具体的には、PDCAサイクルの考え方にに基づき、適切な進行管理を行いつつ、目標値の達成を目指していくものです。

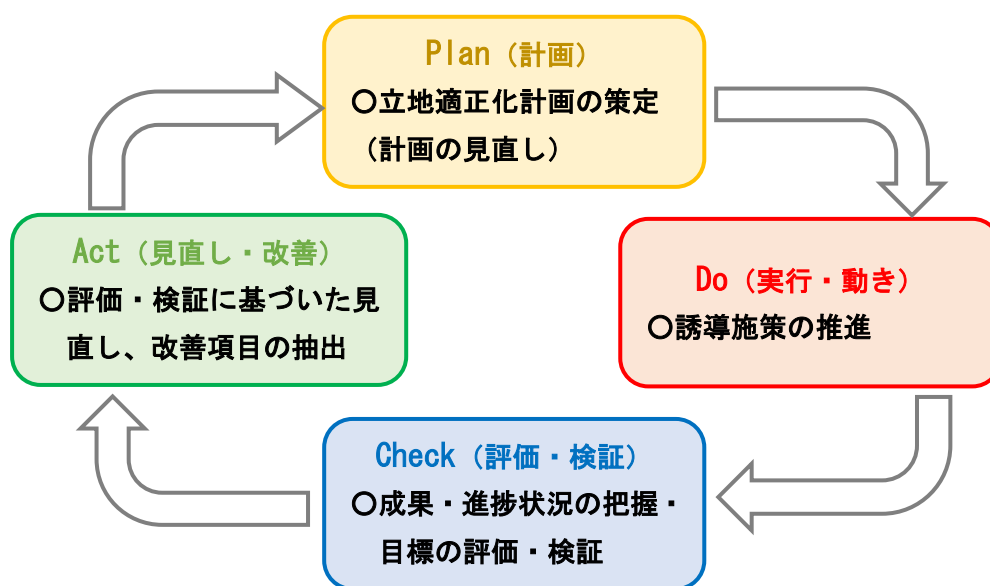


図 PDCA サイクルによる進行管理のイメージ