

第120回 八戸市都市計画審議会

議案資料

- | | |
|-------|----------------------------------|
| 議案第1号 | 八戸都市計画 都市計画区域の変更（青森県決定） |
| 議案第2号 | 八戸都市計画 区域の整備、開発及び保全の方針の変更（青森県決定） |
| 議案第3号 | 八戸都市計画 区域区分の変更（青森県決定） |
| 議案第4号 | 八戸都市計画 臨港地区の変更（青森県決定） |
| 議案第5号 | 八戸都市計画 用途地域の変更（八戸市決定） |

八戸都市計画区域の変更(青森県決定)
 八戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更(青森県決定)
 八戸都市計画区域区分の変更(青森県決定)
 八戸都市計画臨港地区の変更(青森県決定)
 八戸都市計画用途地域の変更(八戸市決定)

1. 概要

八戸都市計画区域について、おいらせ町行政区域の一部を除外し、八戸都市計画区域を縮小するものである。

また、都市計画基礎調査結果による定期見直しに併せ、主要な工業地である八戸港(八太郎2号埠頭地区)について、隣接地と一体的な土地利用を図るため、今回の変更を行うものである。

具体的には、埋め立てが完了した八太郎2号埠頭地区について、港湾の管理運営を円滑に行うため、港湾区域と一体として機能すべき区域である『臨港地区』の指定を行う。

また、市街化を抑制する市街化調整区域となっている八太郎2号埠頭地区等について、隣接地と一体的な開発の促進を図るため、市街化調整区域から『市街化区域』への変更を行うとともに、用途地域として専ら工業の利便・増進を図る地区である『工業専用地域』を指定する。

2. 変更区域等の概要

○都市計画区域

都市計画区域名	変更前面積	変更後面積	増減	変更内容
八戸都市計画区域	約 24,719ha	約 21,427ha	-3,292ha	おいらせ町の都市計画区域を除外

○区域区分(市街化区域)

都市計画区域名	変更前面積	変更後面積	増減	変更内容
八戸都市計画区域	約 6,143ha	約 5,839ha	-304ha	おいらせ町の市街化区域を除外(-307ha) 八太郎2号埠頭地区ほかを追加(+ 3ha)

○臨港地区

都市計画区域名	変更前面積	変更後面積	増減	変更内容
八戸都市計画区域	約 707ha	約 709ha	+2ha	八太郎2号埠頭地区を追加指定

○用途地域(工業専用地域)

都市計画区域名	変更前面積	変更後面積	増減	変更内容
八戸都市計画区域	約 997ha	約 973ha	-24ha	おいらせ町の工業専用地域を除外(-27ha) 八太郎2号埠頭地区ほかを追加指定(+ 3ha)

八戸都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針

(八戸都市計画区域マスタープラン)

(案)

令和3年 月

青 森 県

目 次

1. 都市計画の目標	1
(1) 基本的事項	1
① 都市計画区域の範囲及び規模	1
② 基準年次及び目標年次	1
(2) 都市づくりの基本理念	2
(3) 地域ごとの市街地像	3
① 市街地ゾーン	3
② 田園ゾーン	3
③ その他拠点等	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	5
(1) 区域区分の決定の有無	5
(2) 区域区分の方針	6
① おおむねの人口	6
② 産業の規模	6
③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	6
3. 主要な都市計画の決定の方針	7
(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	7
① 主要用途の配置の方針	7
② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	9
③ 市街地における住宅建設の方針	10
④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する区域の土地利用の方針	10
⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針	11
(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	12
① 交通施設の都市計画の決定の方針	12
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	14
③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針	15
(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	16
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	17
② 市街地整備の目標	17
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	17
① 基本方針	17
② 主要な緑地の配置の方針	17

八戸都市計画整備、開発及び保全の方針の決定

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように決定する。

1. 都市計画の目標

(1) 基本的事項

① 都市計画区域の範囲及び規模

八戸都市計画区域(以下「本区域」という)の範囲は、八戸市の一部を対象とする都市計画区域であり、その規模は次のとおりである。

区 分	市 町 村	範 囲	規 模
八戸都市計画区域	八戸市	行政区域の一部	約 21,427ha

② 目標年次

おおむね 20 年後の都市の姿を展望した上で、都市計画の基本方針を示す。

なお、都市施設、市街地開発事業については、優先的におおむね 10 年以内に整備するものを整備の目標として示す。

目標年次
令和 2 2 年

(2) 都市づくりの基本理念

本区域は、青森県南東部に位置している。地形はおおむね平坦でなだらかな台地に囲まれた平野が太平洋に向かって広がっている。

八戸市は人口規模で県下第二の都市であり、八戸広域生活・経済圏全体の商業・業務、文化、行政、広域アクセスの拠点となっている。

本区域は、昭和 26 年の八戸港の重要港湾指定や昭和 39 年の新産業都市の指定に伴う急速な工業集積が進むとともに、水産業の発展や都市化の進展に伴い人口が大幅に増加したが、近年は減少傾向となっている。

また、市街化区域で人口が減少していることから、都市計画の主旨に沿って人口を適切に誘導することが大きな課題となっている。

土地利用としては、空洞化が進行しつつある中心市街地の活性化を図るとともに、八戸駅周辺や臨海部などの物流や物販、レジャー等の機能集積地区など核となる地区を区域の発展に活用することにより、本区域全体で適切な役割分担を実現していくことが課題となっている。

八戸広域生活・経済圏の中心都市として位置づけられる八戸市を中心に、各都市が相互に連携を図りながら、コンパクトで魅力ある都市づくりを進めていくものとし、本区域の都市づくりの目標を次のように定める。

●都市の活力やにぎわいの原動力となる産業や交流の活性化を目指す都市づくり

- ・ 市内外から公共交通でもアクセスしやすい場所に、多くの人が集い・交流することで、にぎわい・活気を創出する拠点を形成する。
- ・ 市内各所に立地する様々な既存産業や新たな産業の活性化、観光交流の促進などを支える都市の活力を創出する多様な拠点を形成する。
- ・ 市内外や広域、さらには全国・世界へとつながる、人や物の円滑な移動を支え、活発な産業活動や交流を促進する交通ネットワークを構築する。

●社会状況の変化に対応したくらしやすさを追求する都市づくり

- ・ 既存の都市機能を最大限に活用するとともに、公共交通ネットワークとも連携しながら、市民の様々な外出行動に応じて都市機能をさらに集積し、効率的な都市サービスを提供する拠点を形成する。
- ・ 自然環境との調和などにも配慮しながら、地域の特性を活かした快適で魅力ある暮らしのゾーンを形成する。
- ・ 様々な都市機能が集積する拠点へのアクセスや、拠点間・拠点内の移動のための手段となり市民の日常生活を支える、鉄道・路線バスなどを中心とした交通ネットワークを構築する。

●都市のうるおいやゆとり、文化をはぐくむ都市づくり

- ・ 市内各所に見られる特徴的な水とみどりのそれぞれの特性を活かしながら、市内外から人々が集い、交流する拠点を形成する。
- ・ 特徴的な水とみどりの空間をつなぎ、市内をめぐるネットワークを構築する。

- ・ 地域ごとの特性や求められるはたらきを踏まえた、水とみどりの保全や創出・活用を図るゾーンを構築する。

(3) 地域ごとの市街地像

現在の市街地を基本として、コンパクトな市街地の維持・形成を図る。中心市街地での機能集積を図るとともに、交通結節点等拠点地区と適切な機能分担を図り、かつ広域交通ネットワークで連携し、全体として一体の区域形成を目指す。

また、市街化調整区域に分布する農地、集落地、山林などについては、今後とも重要な生産環境や自然環境として保全を図ることを基本として、集落地環境の整備を進めるとともに、都市計画上必要がある場合には市街化区域への編入を検討する。

地域ごとの市街地像は次のとおりである。

① 市街地ゾーン

八戸市は八戸広域生活・経済圏の中心都市として発展してきた都市であり、中心市街地は広域商業、サービス拠点に位置づけられ、商業・業務、文化、交流等の高次都市機能の集積が進んでおり、さらに新たな都市拠点として、東北新幹線八戸駅周辺の拠点形成などが進められている。

東北新幹線、東北縦貫自動車道、航路などによって県内はもとより国内、世界とネットワークしており、北東北の拠点都市として発展を続けている。

今後も八戸広域生活・経済圏の中心都市としての機能を果たすために、「活力が生まれ魅力が輝くまち」、「くらしやすさと文化をはぐくむまち」、「協働を礎とした愛着と誇りを持てるまち」を目標とし、「えがおをはぐくむ えがおがつながるまち」を将来像として都市づくりを進める。

そのために、中心市街地では、都市全体や圏域全体の便利で快適な生活を支える都市サービスのための多様な高次都市機能の集積を図っていくとともに、八戸駅周辺地区と田向地区の広域機能拠点、臨海部の循環型産業拠点、水産業拠点、八戸自動車道・八戸北インターチェンジ付近に八戸グリーンハイテクランドを中心として高度技術産業拠点、大学・工業高等専門学校周辺地区の学術拠点等を配置する。

② 田園ゾーン

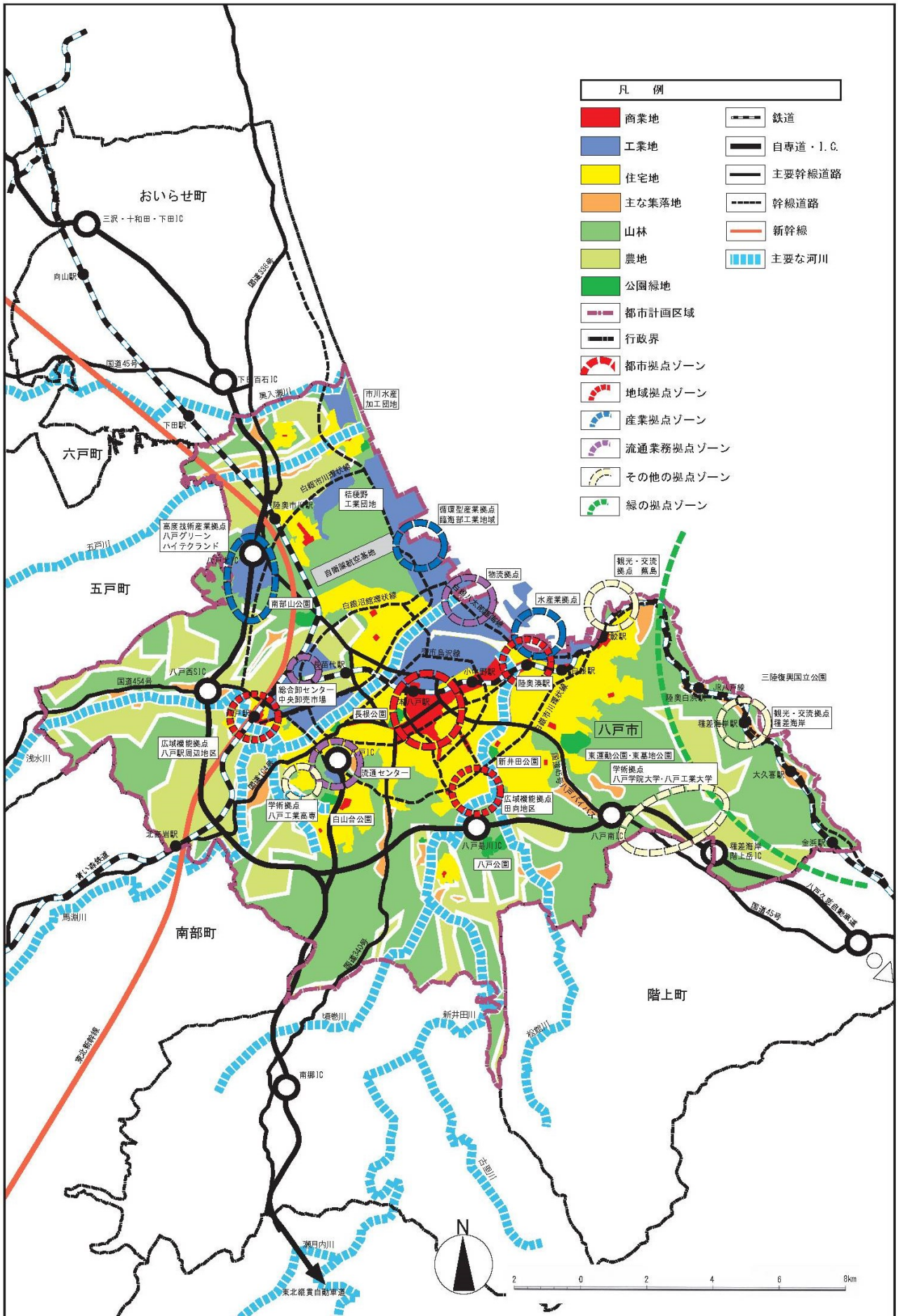
市街地ゾーンを囲むように広がる農地、農村集落については、良好な生産環境や田園景観等の保全を図るとともに、集落地においては生活環境の整備を進めていく。また、変化に富んだ海岸線や樹林地については、市民の憩い、自然的なレクリエーションの場などとして活用し保全を図っていく。

③ その他拠点等

都市としての魅力や利便性を高めていくため、次のような拠点などを配置し、その機能の充実・強化を進めていく。

- ・ 種差海岸や蕪島及びその周辺を観光・交流拠点として位置づけ、市内外の人々が訪れ、交流し、憩いの場となる拠点を形成する。

図 目標とする市街地像



2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定める。

なお、区域区分を定める根拠は以下のとおりである。

本区域は、昭和46年に区域区分を定め、人口や産業の拡大に伴う市街化圧力を適切に誘導し、計画的な土地利用を進めてきたところである。

本区域においては、今後、人口は減少する見通しであるが、商業販売額及び製造品出荷額は増加する見通しであり、人口規模で県下第二の都市であると共に、八戸広域生活・経済圏の中心であることから市街化圧力は高く、本区域における都市計画の目標を実現していくため、引き続き区域区分を定め、市街化圧力を適切に誘導し、計画的な市街地整備を図りながら、コンパクトで良好な市街地環境を形成する必要がある。

また、市街地周辺の農地や農村集落、変化に富んだ海岸線や樹林地などの自然環境は、貴重な緑の資源であることから、区域区分により積極的に保全する必要がある。

以上のことから、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分		年次	平成 2 7 年	令和 1 2 年
都市計画区域内人口			225.9 千人	197.8 千人
市街化区域内人口			192.7 千人	180.9 千人
	配分する人口		- 千人	179.7 千人
	保留する人口		- 千人	1.2 千人

② 産業の規模

本区域の将来における産業規模を次のとおり想定する。

区分		年次	平成 2 7 年	令和 1 2 年
生産規模	製造品出荷額等		5,127.0 億円	6,774.0 億円
	商業販売額		2,649.0 億円	3,378.6 億円
就業構造	第一次産業		3.6 千人 (3.4%)	2.3 千人 (2.3%)
	第二次産業		24.3 千人 (23.0%)	23.8 千人 (24.3%)
	第三次産業		77.7 千人 (73.6%)	71.8 千人 (73.4%)

※平成 27 年の小売販売額は、平成 26 年－平成 28 年の補間推計値

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和 1 2 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次の通り想定する。

区分		年次	平成 2 7 年	令和 1 2 年
市街化区域面積			6,143ha (5,836ha)	5,839ha

(注)市街化区域面積は、令和 12 年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

※平成 27 年市街区域面積のうち、実数は八戸市とおいらせ町の合計、括弧書きは八戸市のみの面積である。また、令和 12 年の面積は八戸市のみの面積である。

3. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a 業務地

八戸市は青森県における八戸広域生活・経済圏の行政、経済の拠点として発展してきた都市であり、国や県の出先機関、各種大企業支店や地方金融機関本支店等が集積している。今後とも、広域交通ネットワークの拡充による広域的な交流の増大や貿易や物流の増大に伴う業務機能の拡充などに対応するために八戸広域生活・経済圏の中心である中心市街地地区での官公庁や金融保険業などを中心とする業務機能やIT・テレマーケティング産業などに代表される新たな産業なども含めた業務機能の集積を図る。

また、八戸駅周辺地区には、広域的なゲート・交流拠点にふさわしい業務機能の集積を図る。

b 商業地

八戸市は八戸広域生活・経済圏の古くからの商業の中心であり、一次商圏は八戸広域生活・経済圏のほぼ全域に達するほか、岩手県の北部にまで及んでいる。

しかし、中心市街地地区の商業については衰退傾向にあり、中心市街地の活性化を図っていくために、各種市街地開発事業等を活用した商業機能の更新や隣接する公園緑地、文化施設などと連携した商業地の核づくり、魅力ある商業軸の形成、駐車場の集約化等による機能拡充、高度利用の促進による都心居住の誘導を図る。中心市街地と機能を連携補完し合う沼館地区では、前面の第一工業港を水辺空間として活用しながら、商業機能の維持を図る。

また、広域機能拠点としての八戸駅周辺地区と田向地区、海や港と連携をとった陸奥湊周辺地区などで、それぞれ特色のある商業機能の集積を図り、湊地区においては地区の商業核を配置し、その機能の充実を図る。

また、一般商業地として、中心商業地の周辺や鉄道駅の周辺並びに各住区の中心地区に、日常の購買需要をまかなう地区中心的商業地区を配置する。

c 工業地

素材型工業を中心とした臨海部の工業用地等については、今後の北東北の国際貿易、物流拠点としての位置づけをふまえ、既存工業の技術の高度化、エネルギー、資源リサイクル分野及びその関連事業の積極的な集積を図るとともに、さらなる流通施設等の整備を図る。

同じく臨海部の水産加工団地については、冷凍、冷蔵、加工等の水産加工機能の充実に努める。

交通利便性が高い八戸自動車道・八戸北インターチェンジ付近の高度技術産業拠点に位置づけられる八戸グリーンハイテクランド等については、都市基盤整備を推進するとともに、高度技術産業の誘致促進、大学や公設試験研究機関を含めた産・学・官の連携強化や経済のソフト化・サービス化に対応する産業支援サービスの集積を促進する。

d 流通業務地

東北縦貫自動車道八戸線八戸インターチェンジや八戸北インターチェンジなどを介して区域や広域とのアクセスのよい長苗代地区の中央卸売市場や総合卸センター、北白山台のトラック輸送を中心とした流通センターについてはその機能を維持するとともに、事業の共同化や協業化、情報システムの導入を推進する。

臨海部については、既往施策による物流機能の拡充を図るとともに、北米に最も近い「ファーストポート」としての優位性を生かし、貿易支援機能の充実や国際経済交流を促進し、貿易の振興を図る。

e 住宅地

八戸市は、八戸広域生活・経済圏の中心都市として市街地整備が進められ、昭和 50 年代までは急激な人口の増加が続き、土地区画整理事業などにより住宅市街地の整備が進められてきたが、行き止まり道路が多く計画的に整備されてこなかった防災上問題のある市街地も残っており、対応が必要となっている。

平成 12 年頃を境に人口は減少傾向に転じ、中心市街地では空洞化が続いており、また、高齢化も進行している。

中心市街地での人口定着や適正な位置での開発誘導・人口定着を進めることにより、効率の良いバランスのとれた住宅市街地形成を図っていくとともに、面的な整備を推進し、防災上の問題の解消や快適で良好な住環境をもった住宅市街地の形成を図っていく必要がある。

中心部については、高度利用を進め定住人口の確保を図るとともに、すでに土地区画整理事業が完了した地区や、事業中の八戸駅西地区等については良好な住宅地と位置づける。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 業務地

高密度利用を図るべき地区としては、特に業務機能の拠点となる中心市街地地区を位置づけ、中密度利用を図るべき地区としては、その他の商業地域等で業務集積を図るべき中心市街地周辺地区、八戸駅周辺地区を位置づける。

必要な業務機能確保を図るため、高密度利用を図るべき地区においては、利用される容積率が600%程度、中密度利用を図るべき地区においては、利用される容積率が400%程度を予定するものとする。

b 商業地

高密度利用を図るべき地区としては、特に商業機能の拠点となる中心市街地地区を位置づけ、中密度利用を図るべき地区としては、中心市街地周辺地区及び沼館地区、八戸駅周辺地区、陸奥湊駅周辺地区を位置づける。

必要な商業機能確保を図るため、高密度利用を図るべき地区においては、利用される容積率が600%程度、中密度利用を図るべき地区においては、利用される容積率が400%程度を予定するものとする。

高密度利用を図るべき地区である中心市街地地区については、自動車の円滑な交通流動を確保するため未整備な都市計画道路の整備の推進を図るとともに、快適で安全な魅力ある歩行者空間の整備を図る。

c 工業地

工業地については、基本的にすべての地区を低密度の利用を図るべき地区とする。

d 流通業務地

流通業務地については、基本的にすべての地区を低密度の利用を図るべき地区とする。

e 住宅地

住宅地については基本的に低密度の利用を図ることとするが、高密度利用を図るべき地区として、中心市街地地区において業務機能・商業機能の高密度利用を図るべき地区を位置づけ、中密度利用を図るべき地区としては、業務機能・商業機能の中密度利用を図るべき地区を位置づける。

高・中密度利用を図るべき地区においては、住宅施設が商業業務地区の一体的な環境を阻害しないように、住宅施設の配置に配慮する。

③ 市街地における住宅建設の方針

a 基本方針

既成市街地のなかで、十分な基盤整備が行われないうちまま市街化が進行している地区については、生活環境や防災環境の改善を図るために、都市基盤の整備に合わせて住宅の不燃化や共同化を推進する。うち、湊地域などを中心とする地区においては、ゆとりある歩行空間やオープンスペースを確保しながら、古くから残る街の面影を保全・活用していく。

八戸ニュータウンやその他土地区画整理事業などにより良好な住環境が整備された地区などについては、地区計画や建築協定などを導入し、環境の維持・保全に努める。

一方、中心市街地においては、商業機能や業務機能などだけでなく、積極的に中高層住宅の供給を促進することにより定住人口の確保を図るとともに、ゆとりある歩行空間やオープンスペースの確保に努める。

公営住宅等の建替えにあたっては、「青森県住生活基本計画」に基づき推進するものとし、高齢者や障がい者等に配慮したバリアフリー仕様の住宅供給を図る。

b 住宅建設の整備方向

低所得者、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するとともに、面的整備事業や民間開発の誘導による住環境の改善、宅地の供給や住宅地の整備を推進する。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する区域の土地利用の方針

a 土地の高度利用に関する方針

中心市街地においては、業務機能や商業機能の高度利用を図るとともに、空洞化を防止するための住宅機能の導入を図るべき地区であることから、市街地再開発事業等の導入を促進し、さらなる土地の高度利用と都市機能の充実を図る。

また、広域のゲート・交流拠点として新たな拠点となる八戸駅周辺地区や、区域の北東部の中心となる陸奥湊駅周辺地区については、拠点として今後とも商業業務機能の集積、拡大が必要と考えられるため、土地の高度利用を推進する。

b 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

八戸駅周辺地区については、商業業務機能等広域ゲート・交流拠点の機能の集積を図るために、駅西地区において土地区画整理事業を推進し土地利用の転換を図る。

中心市街地地区については、本区域を含む広域の拠点として活性化を図るため、不適切な用途の混在を防止する。さらに、工業系土地利用については工業系の用途への純化を促進するとともに、工業系の用途の中で用途の転換や複合化が進行しつつある地区については、相互の機能の混在が生じないように用途の区分に配慮する。

c 居住環境の改善又は維持に関する方針

無秩序に開発され居住環境上問題のある地区については、地区計画制度等の導入を図り、積極的に改善に努めるとともに、計画的に整備された地区や良好な居住環境をもつ地区についても、地区計画により環境の維持を図っていく。

d 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地内の軸を形成し、市街地内に貴重なオープンスペースを提供している馬淵川や新井田川などの河川や、区域の歴史を物語る八戸城跡、根城跡、寺社境内地などの歴史的環境は、市街地における貴重な緑地や風致であり、積極的に保全していく。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

a 優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域では、馬淵川、新井田川、浅水川の各河川の上流地区に現在良好な水田地帯、畑作地帯が形成されており、各種の農業投資が行われている。また、北東北一をほこる飼料コンビナートを背景に畜産も比重を増してきており、さらに野菜や花きなどの施設園芸も展開されている。近年、農家戸数、農地面積ともに減少傾向にあり、後継者も不足しているが、農業は本区域において依然として基幹的な産業のひとつであることから、地域の特性を生かした農業が展開されるよう優良農地を保全していく。

b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

市川地区海岸部、是川地区、櫛引地区の保安林や市街地西部の国道 454 号北側に多く指定されている急傾斜地崩壊危険区域などを中心とする市街地周辺に位置する林地は、水源涵養を主体に、土砂流出防備、急傾斜地の災害防止等のため、これらの区域の保全を図る。

また、市街地周辺の農地については、生産の場であるとともに水害を予防する防災的な機能を持っていることから、今後とも適切な保全を図る。

c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

名勝や三陸復興国立公園に指定されている種差海岸一帯の自然環境の維持保全に努めるほか、丘陵地の森林や市街地周辺部の樹林地の保全に努める。

d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

計画的な市街地整備の見通しがある地区については、良好な住宅地整備の見通しが明らかになった時点において、農林漁業及び良好な自然環境の維持等と必要な調整を行いつつ、市街化区域への編入を検討する。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア) 交通体系の整備の方針

本都市計画区域では、自動車専用道路である東北縦貫自動車道八戸線と八戸・久慈自動車道が市街地の南・西を取り囲むようにネットワークを形成している。

市街地内においては、国道 45 号をはじめ 104 号、340 号、454 号等の放射状の道路ネットワークを形成し、市内外から各拠点への連携を図るとともに、中心市街地への交通の集中を緩和する放射環状道路網の充実に向け、外環状線や内環状線などの主要な幹線道路の整備や維持管理などを促進する。

鉄道は、東北新幹線、JR 八戸線、青い森鉄道線が区域内を通過しており、住民の足となっているが、特に JR 八戸線についてはダイヤの充実やスピードアップが求められている。本区域では、都市活力の維持・向上や市民生活の暮らしやすさの向上に向けて、広域高速交通網とも連携しながら市内外から市内の各拠点へのアクセス性を高め、市内外はもとより全国、世界の人々との交流促進や物流の円滑化につながる交通ネットワークを図るため、次のような方針に基づく体系的な交通網の整備を進めていく。

- ・ 産業や交流の活性化を図るとともに、都心内への通過交通の流入を防止するために、本区域と広域圏の連携を拡充する広域交通ネットワークのさらなる充実を図る。
- ・ 放射方向の幹線道路ネットワークに対して、不足していると考えられる環状方向のネットワークを拡充することにより、中心都市と周辺都市、また周辺都市間の連携が円滑に行えるようにする。
- ・ 既存幹線道路ネットワークで混雑度の高い路線については、橋梁や狭幅員部分などのボトルネックの解消や未整備な代替路線の整備促進を図る。
- ・ 区域内に分布する商業業務拠点、交通結節拠点、工業流通拠点、観光拠点、学術拠点などの拠点を円滑に結ぶ幹線道路ネットワークを形成する。
- ・ 道路交通が集中する都心部等では、集積する都市機能の円滑な機能発揮を実現するため道路網の検討を進めつつ、バス等の代替公共交通機関の拡充を検討する。
- ・ 幹線道路においては、周辺環境と調和した道路の美装化などにより、公共空間の景観整備を促進する。また、災害時において重要となる幹線道路については、無電柱化することにより、防災性の向上を図る。
- ・ 定時性が高く、通勤・通学や高齢者等の交通手段として重要な鉄道やバス等の公共交通の利便性を高めていく。

イ) 整備水準の目標

おおむね 20 年後には、都市計画道路の整備により、市街地内の交通円滑化を図ることを目標とする。

b 主要な施設の配置の方針

ア) 道路

現在不足している環状方向の幹線道路ネットワークとして、白銀市川環状線、白銀沼館環状線、白銀八太郎臨港線、売市烏沢線等を位置づけ、放射方向については妙下田線、尻内百石線、城下中居林線等を位置づけ、主に市街化区域部分で整備が完了していない区間での整備を図る。

本地域の骨格を形成する主要な都市計画道路として、次の道路を配置する。

3.3.1 妙下田線、3.3.5 尻内百石線、3.3.7 白銀八太郎臨港線、3.3.8 白銀市川環状線、3.4.8 白銀沼館環状線、3.4.9 城下中居林線、1.3.1 美保野下田線

イ) その他

【鉄道】

鉄道としては東北新幹線八戸駅を中心とした広域ゲート・交流核の整備を促進するため、交通結節点として駅前広場の整備を行う。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備することを予定する施設は、次のとおりとする。

ア) 道路(幅員 20m以上の幹線道路)

路線名	整備の概要
3.3.8 白銀市川環状線	田面木～尻内町 L=1,340m、W=22.5～25.0m
	尻内町～市川町 L=4,380m、W=24.0m

② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア) 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域の下水道は、馬淵川流域下水道事業、流域関連公共下水道事業による整備、及び八戸市の公共下水道による整備が進められている。

下水道の整備にあたっては、今後とも市街化の状況や土地区画整理事業等との整合性を図りつつ、効率的な下水道事業を進めていくものとし、併せて下水道整備予定区域外においては、合併処理浄化槽の整備を進める。

また、市街地内の雨水排除については、放流河川の整備や公共下水道の整備と整合を図りつつ、緊急性の高い地区から重点的に整備を進めていく。

【河川】

河川については、各河川沿いや市街地内に床上・床下浸水のおそれがある区域が分布していることから都市防災の観点で雨水排水を目的とした公共下水道の整備と合わせて河川改修を推進することが求められており、一級河川の馬淵川水系の主要河川について重点的に改修を促進する必要がある。

さらに、近年の河川を取り巻く状況の変化に伴い、河川のもつ多様な自然環境や水辺空間を活かし、潤いのある生活環境の舞台として、また、地域の風土と文化を形成する重要な要素として個性を活かした川づくりを進めていく。

イ) 整備水準の目標

【下水道】

汚水及び雨水に係る整備については、市街地の全域を対象に計画的に進める。

【河川】

河川については、事業実施中の河川について早期概成を目指し、整備促進を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア) 下水道

本区域の汚水に係る整備については、馬淵川流域下水道事業、流域関連公共下水道事業、八戸市公共下水道事業に基づき、市街地全体を対象に行うものとし、雨水に係る整備についても、生活環境の向上を図るために整備を進めていく。

イ) 河川

事業を実施している河川の整備の促進を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね 10 年以内に整備することを予定する施設は、次のとおりとする。

種 別	施 設 名 等
流域下水道	馬淵川流域下水道
流域関連公共下水道	馬淵川流域関連公共下水道（八戸市、おいらせ町、六戸町、五戸町）
公共下水道事業	八戸市公共下水道

③ その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア) 上水道の整備の方針

上水道の未供給地域への計画的な配水を行うとともに、災害時の安定供給を目指し、バックアップ体制を強化する整備を進める。

イ) し尿処理場

年々減少傾向にある収集し尿と、増加傾向にある浄化槽汚泥に対応したし尿処理の充実を図る。

ウ) ごみ焼却場

老朽化しつつあるごみ焼却施設の延命化を図り、安定したゴミの中間処理を行う。

エ) ごみ処理場

ごみの分別収集から資源物の再利用に至るごみ収集・処理システムを維持する。

オ) 最終処分場

ごみの適正処理のため、既存の最終処分場の長期利用を図るとともに、将来の処分場用地を確保する。

カ) 卸売市場

必要に応じて既存施設の活用を図る。

b 主要な施設の配置の方針

種 別	配 置 の 方 針
上水道	白山浄水場などの基幹施設をはじめ既存施設の耐震化や老朽施設の更新を適切に行い、さらにバックアップ体制の強化を図りながら、安全で強靱な水道を持続するシステムを構築し水の安定供給を図る。
し尿処理場	公共下水道の整備が遅れている現状から、広域処理によるし尿処理場施設の整備を重点とし、既存施設の改修、拡充を図る。
ごみ焼却場	施設の適切な維持管理により、周辺環境に対する公害・災害等の防止に万全を期す。
ごみ処理場	廃棄物の再生利用・再資源化は、排出者の意識の転換・排出の抑制にも効果があり、地球環境の保全にもつながることから、リサイクルプラザ等の中間処理施設の整備を図る。
最終処分場	現有最終処分場の延命化と適正管理を進めるとともに新処分場の確保を図る。
卸売市場	既存の第 1、第 2、第 3 魚市場及び中央卸売市場について、必要に応じて改修、拡充を図る。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

八戸市は城下町、港町として、そして近年においては工業都市として発展してきた都市で、現在では北奥羽地域の中心都市として位置づけられている。

さらに、平成 29 年 1 月の中核市への移行、八戸圏域連携中枢都市圏の形成にともない、圏域の中心都市として果たすべき役割が増大しており、都市間競争やグローバル化に対応していくことも求められており、商業業務機能の近代化、高次都市機能の集積・強化等を計画的に実施し、都市機能の一層の充実を図る必要がある。

一方、既存の市街地の居住環境をみると、中心市街地地区では城下町としての面影が今なお残っており、近代的都市機能の集積地としては、土地利用の合理的再編、高度化が必要なため、歴史的な環境の保全に努めながら都市機能の集積、強化を図る必要がある。

また、既成市街地内で面整備の行われていない地域については、各種事業を総合的に実施し、居住環境の改善を早急に図る必要がある。

したがって、このような課題に対応していくためには、中心市街地の環境改善を図っていくとともに、人口や都市機能を都市計画上適切な位置に受け入れていくために、市街地での面的整備の推進や、計画的な新市街地の開発整備を進めていくことが必要である。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内実施することを予定する市街地開発事業は、次のとおりとする。

市街地開発事業の種別	地区名	面積
土地区画整理事業	八戸駅西地区	96.7ha
	売市第三地区	27.0ha

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 基本方針

a 基本方針

本都市計画区域は長い海岸線を有し、八戸市東南部の種差海岸は名勝や三陸復興国立公園に指定され、広域的なレクリエーションの場ともなっているため、保全を図っていく。

また、地域の自然環境の骨格となっている馬淵川、新井田川等の河川は、隣接する臨海工業地帯と住宅地にとって特に環境保全・防災上の観点から有効であり、その整備・保全を図る。

さらに、寺社と一体となった緑地をできるだけ保全し、かつ、都市公園・緑地等の整備を積極的に図るなど、環境保全やレクリエーション、防災、景観構成の観点から、都市環境と緑地環境のバランスのとれたまちづくりを目指す。

② 主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

市街地環境保全のために、馬淵川、新井田川などの系統的な河川空間を緑の骨格として位置づけ、緑地化を図りつつ保全する。

市街地内のまとまった緑地として、長根公園、三八城公園、東墓地公園、東運動公園などの緑の保全を図る。

長者山及び周辺の寺社境内地、根城跡、櫛引八幡宮、是川遺跡等は、歴史的風土を構成する緑地としてその保全を図る。

優れた自然環境保全のため、三陸復興国立公園、五戸川河口の海岸景観を構成する松林、樹林地の保全を図る。

平野に突出する台地の端部は、くさび上の斜面緑地として景観上も重要であることから保全を図る。

b レクリエーション系統

地区公園、近隣公園、街区公園などの住区基幹公園は、基本的に適正な誘致距離で配置することとし、中心市街地等で用地の確保が困難な地域においても、市街地整備事業などにより、街区公園の整備に努める。

運動公園、総合公園などの都市基幹公園は、本区域内に利用圏域に配慮して配置する。

これらの公園・緑地を有機的に連絡し、効果的なレクリエーション利用を図るため、河川緑地、海岸緑地、緑道等を配置する。

広域的なレクリエーション需要に対しては、種差海岸から八戸港に至る海に面した緑地の保全を図る。

c 防災系統

火災に対する延焼緩和機能をもつ緑地として、馬淵川や新井田川の河川等を積極的に取り入れるとともに、市街地に公園や緑地を配置し、整備・保全を図る。

災害発生時の中心市街地における一次避難場所として住区基幹公園の整備・保全を図るとともに、地域防災計画で定められている学校校庭等の施設付属空地も併せて利用する。また、広域避難場所としての運動公園、総合公園、墓地公園の整備、保全を図る。

災害・公害の緩衝帯として、急傾斜地の斜面緑地やおいらせ町境から八戸港に至る海岸部の保安林、及び高い治水機能を有する市街地周辺の農地の保全を図る。また、工業地や高速交通体系に対する緩衝緑地の整備・保全を図る。

d 景観構成系統

三陸復興国立公園、河川、平野に突出する丘陵地の周辺は、都市の景観の骨格を形成する緑地として保全を図る。

櫛引八幡宮、根城跡、長者山及び周辺の寺社境内地、是川遺跡等は歴史的風土を構成する緑地として保全を図る。

八戸公園、南部山公園等の公園については、景観に配慮した整備を図る。

八戸都市計画区域区分の変更（青森県決定）

市街化区域及び市街化調整区域の区分を次のように変更する。

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「総括図表示のとおり」

2. 人口フレームを次のように変更する

区分	年次	平成27年	令和12年
都市計画区域内人口		225.9 千人	197.8 千人
市街化区域内人口		192.7 千人	180.9 千人
配分する人口		-	179.7 千人
保留する人口		-	1.2 千人
（特定保留）		-	-
（一般保留）		-	1.2 千人

変更理由

公有水面の埋め立てを完了した八太郎2号埠頭地区等について、隣接地と一体的な開発の促進を図るため、本案のとおり市街化区域及び市街化調整区域の変更を行い、計画的かつ合理的な土地利用の促進を図ろうとするものである。

八戸都市計画臨港地区の変更（青森県決定）

都市計画臨港地区を次のように変更する。

名 称	面 積	備 考
八戸臨港地区	約709ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

公有水面埋立工事が完了した八太郎2号埠頭地区について、港湾の管理運営を円滑に行うために隣接する地区と一体的な臨港地区に指定するものである。

八戸都市計画用途地域の変更（八戸市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの 限 度	その他 及び 備 考
第一種低層住居 専用地域	約 1,517 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	26 %
	約 42 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	1 %
小 計	約 1,559 ha						27 %
第二種低層住居 専用地域	約 70 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	1 %
第一種中高層住 居専用地域	約 290 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5 %
第二種中高層住 居専用地域	約 748 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13 %
第一種住居地域	約 811 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14 %
第二種住居地域	約 199 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3 %
準住居地域	約 69 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1 %
近隣商業地域	約 142 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2 %
商業地域	約 198 ha	40/10以下	—	—	—	—	3 %
	約 31 ha	60/10以下	—	—	—	—	1 %
小 計	約 229 ha						4 %
準工業地域	約 429 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7 %
工業地域	約 375 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6 %
工業専用地域	約 973 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	17 %
合 計	約 5,894 ha						100 %

理 由

区域区分の変更に伴い、隣接する港湾施設と一体となった合理的な土地利用を図るため、本案のとおり用途地域を変更するものである。