

# 第 123 回八戸市都市計画審議会

## 会 議 録

日 時 : 令和 5 年 3 月 23 日 (木)  
午後 2 時 00 分から午後 2 時 40 分まで

場 所 : 八戸市庁 別館 8 階 研修室

# 第 123 回八戸市都市計画審議会 会 議 録

出席委員（13名）

## 第1号委員

武 山 泰 (八戸工業大学教授)  
高 須 則 行 (八戸学院大学教授)  
金 善 旭 (八戸工業高等専門学校准教授)  
岩 藤 壽 通 (元八戸市建設部長)

## 第2号委員

松 橋 知 (八戸市議会副議長)

## 第3号委員

豊 澤 順 造 (青森県三八地域県民局 地域農林水産部長)  
村 舘 一 明 (青森県三八地域県民局 地域整備部長)

## 第4号委員

田 畑 芳 幸 (八戸青年会議所)  
大 瀧 信 司 (八戸市連合町内会連絡協議会)  
阿 部 弘 子 (八戸市社会福祉協議会)  
木 村 照 男 (八戸農業協同組合)  
鈴 木 俊 喜 (公募委員)

松 井 正 文 (公募委員)

事務局出席者

佐々木 勝 弘 (都市整備部長)

豊 川 雅 也 (都市整備部次長兼都市政策課長)

上 舘 章 (都市政策課参事 都市計画グループリーダー)

関 口 孝 寿 (都市政策課主幹)

大 塚 勇 介 (都市政策課技査)

石 橋 賢 弥 (都市政策課技師)

中 村 美佳子 (都市政策課技師)

## 第 123 回 八戸市都市計画審議会

令和 5 年 3 月 23 日（木） 14:00～14:40

八戸市庁 別館 8 階 研修室

### ○司会

本日は、お忙しい中、ご出席下さいまして誠にありがとうございます。  
ただいまより、第 123 回八戸市都市計画審議会を開会いたします。

本日は、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、会場の換気を行っております。  
ご理解とご協力をお願いいたします。

本日傍聴される方へお知らせします。

当審議会におきましては、傍聴人の会議での発言はできません。

また、写真撮影、録音等の行為、その他会議の進行に支障をきたすような言動、行動は慎んでくださるようお願いいたします。

これらの事を守らなかった場合、退場していただく事がございますので、進行にご協力のほどよろしくお願ひします。

それでは、佐々木都市整備部長より会長へ諮問をお願いします。

### ○佐々木都市整備部長

八戸市都市計画審議会会長 武山 泰 様

八戸市長 熊谷 雄一

八戸都市計画の変更について、諮問。

都市計画法第 77 条の 2 第 1 項の規定に基づき、次のとおり諮問します。

八戸都市計画 地区計画の変更について（八戸市決定）

よろしくお願ひいたします。

### ○司会

それでは、改めまして事務局よりご報告申し上げます。

本日は審議委員で、阿部勝博委員、武輪俊彦委員の 2 名が欠席となっております。  
委員 15 名中 13 名が出席しておりますので、規定により、会議が成立することをご報告申し上げます。

それでは、審議に入る前に資料の確認をさせていただきます。

資料は、事前に送付いたしました「議案資料、参考資料」、そして本日お配りして

おります「次第、席図、委員名簿、議案第1号参考資料（当日配布）、八戸市立地適正化計画について」の資料となっております。

お手元に資料のない方はお知らせください。

それでは、会長より、審議の進行をお願いします。

#### ○会長

はい。本日は、お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。

今日は暖かいですが、まだ冷えることもありますので、体調に留意しながら過ごしていきたいと思っているところでした。

また、コロナもだいぶ落ち着いてきておりますが、マスクはまだ着用しての開催となっております。

さて、先ほど、市長から議案について諮問をいただきましたので、慎重に審議し、答申したいと思っております。

よろしく願いいたします。

はじめに、会議録確認者の選任を行いたいと思っております。

私から指名させていただいてよろしいでしょうか。

#### ○委員

異議なし。

#### ○会長

ご異議ないようでございますので、豊澤委員、鈴木委員をお願いいたします。

お二方、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、審議に入りたいと思っております。

議案について、事務局の説明をお願いします。

#### ○事務局

それでは、議案第1号についてご説明いたします。配布資料をもとに説明いたします。スクリーンにも映しますので、見やすい方をご覧ください。

議案第1号は八戸駅西地区計画の変更についてです。

まずはここで、本日配布いたしました、右上に議案第1号参考資料（当日配布）と記載しております、「八戸都市計画事業 八戸駅西土地地区画整理事業」の図面をご覧ください。

こちらは、令和4年5月撮影の航空写真に街路を重ねたものです。

今回、変更の対象となる区域は、八戸駅西口広場とフラットアリーナを結ぶ、都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線、通称シンボルロードの沿線となります。

続いて、八戸駅西地区について説明します。参考資料、青のインデックスの資料1をご覧ください。

八戸駅西地区は、平成9年12月5日に都市計画事業認可を得て土地区画整理事業が進められており、事業の進捗に合わせ、平成18年3月15日には土地利用計画に即した用途地域への変更、続く平成18年7月21日には広域交流拠点の形成と住環境の保全を目的に「八戸駅西地区計画」を決定しております。

その後、平成30年4月1日には建築基準法改正に伴う条項整理と、建築物等の壁面の位置の制限等を見直すための地区計画の変更を行い、平成30年8月24日には、多目的アリーナ（フラットアリーナ）の整備に伴う用途地域の変更、また、にぎわい交流地区及び駅前広場地区を設定するための地区計画の変更を行っております。

このたび、地権者より、都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線（シンボルロード）沿線について、建築物等の壁面の位置の制限を緩和し、建物前面スペースを活用したイベント空間や憩いの場の設置を可能とするため、都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画の提案がありました。

提案内容については、平成31年3月に策定した八戸駅西地区まちづくり計画を基に沿線地権者と市で議論を重ねてきたところであり、シンボルロードと一体となったにぎわい創出や滞在性の向上が本計画におけるエリアビジョンに合致し、当地区のまちづくり推進に寄与することから、駅西センター地区における地区整備計画の一部を変更するものです。

続いて、変更内容についてご説明します。

資料1の裏面をご覧ください。

変更する項目は、駅西センター地区の地区整備計画のうち、建築物等の壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、垣又は柵の構造の制限、の3項目となっております。

建築物等の壁面の位置の制限について、現行では都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線（シンボルロード）沿線については「0.5m以内」となっているところを「制限なし」に変更します。なお、区画道路側については、現行と同じく道路境界線から1m以上となっております。

壁面後退区域における工作物の設置の制限については、建築物等の壁面の位置の制限の変更に伴い、制限対象がなくなるため項目を削除するものです。

垣又は柵の構造の制限についても、建築物等の壁面の位置の制限の変更に伴い、都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線沿線における制限を削除するものです。

これまでの経緯と今後の予定ですが、本日ご説明しました変更案について、令和4年11月22日から12月5日まで条例に基づく縦覧を行い、12月12日まで意見書の受付を行いました。縦覧者はおらず、意見書の提出もありませんでした。

その後、令和4年12月15日に県への事前協議を行っており、変更内容については

異存ない旨の回答を得ております。

令和5年1月10日には全市民を対象とした説明会を開催し、出席者は1名でした。

説明会では、駅西センター地区への出店状況や保留地についての質問がありましたが、地区計画の変更案に対する質問・意見はありませんでした。

また、令和5年1月11日から1月24日までの2週間、縦覧を行いました。縦覧者はおらず、意見書の提出もありませんでした。

そして、本日の都市計画審議会でご審議いただき、3月下旬の決定告示を考えております。

資料2は総括図、資料3は計画図、資料4は新旧対照表、資料5は現行の八戸駅西地区計画のパンフレット、そして、赤のインデックス、議案第1号の資料は変更案となっており、変更箇所は赤枠や赤字で示しております。

議案第1号の説明は以上となります。

#### ○会長

ご説明ありがとうございました。

委員の方から何か質問、意見等あればお願いします。

#### ○委員

今回の変更に伴い、沿線の方々からどのくらい同意を得られているのかを伺いたいと思います。

それから、地区計画を変更するということですが、この地域に建設が予定されているものがあれば、わかる範囲でお知らせくださればと思います。

#### ○事務局

今回の地区計画変更に係る、シンボルロード沿線につきましては、11区画の土地がございます。保留地の1区画を除く10区画の土地について所有者全員の同意のもと、提案書が提出されたものでございます。従って、全員が同意しているということになります。

沿線の予定ですが、報道等で公表されていますがトランポリンパークが予定されているということで、そういったところが中心でまちづくりの議論がなされたものでございます。

#### ○委員

ありがとうございます。全員の同意が得られたということで、喜ばしいことだと思います。何の事業においても、全員が同意して事業が推進されることは非常に良いことだと思います。

それから、トランポリンということですが、規模とかはまだわからない状況

かと思いますが、わかったらまたお知らせいただけるとありがたいです。

○会長

その他、何かありますでしょうか。

○委員

現行では、建物を建てる際は、数十センチは空間がなければならなかったですね。

○事務局

現行は、シンボルロード側はできるだけ寄せて、0.5m以内に寄せてください、そして、区画道路側は1m以上離してくださいというルールになっていました。

○委員

制限なしということは、シンボルロード側いっぱい建てられるということですか。

○事務局

シンボルロードに寄せても良いし、離しても大丈夫ということになります。

○委員

そこは建物を建てる人の自由ということで、制限を緩和しようという主旨で良いでしょうか。

○事務局

そのとおりです。

○委員

現行の0.5m以内に寄せることとした目的を教えてくださいとありがたいと思ったんですけども。

○事務局

地区計画については、平成18年に決定していますが、それまでに区画整理を進める中で、シンボルロード沿線については、壁面が揃った街並みが良いのではないかとということで、そのように定められたものですが、平成31年3月には八戸駅西地区まちづくり計画を定め、この計画に基づいて進めていこうということでまちづくり準備会議の中で話し合いが行われてきました。その中では、必ずしもくっつけるだけではなく、建物前面を憩いの空間やイベント空間に使える方が良いのではないかとということで、話し合いをして、沿線の皆さんはそれが良いということで、今回提案されたものがあります。



○委員

わかりました。ありがとうございます。

○会長

他に何かありますでしょうか

よろしいでしょうか。

それでは、議案第1号につきまして、当審議会といたしましては「原案に対し意見なし。」ということで答申してよろしいでしょうか。

○委員

はい。

○会長

それでは、そのようにさせていただきます。

以上で本日の議案審議は終了となりますが、その他として、立地適正化計画について、報告があるようですので、事務局の説明をお願いします。

○事務局

それでは、お手元の説明資料又はスクリーンをご覧ください。

八戸市立地適正化計画についての情報提供でございます。

まず2ページ目をお開きください。

八戸市立地適正化計画について、大きく4点でございます。

1点目は、八戸市立地適正化計画の概要について

2点目は、計画の評価について

3点目は、計画の見直しについて

4点目は、今後の予定についてでございます。

3ページ目をお開きください。

まず初めに、立地適正化計画とは、都市機能や居住の適正な立地を促進し、「コンパクト&ネットワークの都市構造」の形成と、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まちづくりを推進するための計画でございます。

当市では、平成30年3月に策定しており、併せて改定を行いました、八戸市都市計画マスタープランの一部に位置付けられております。

当計画は、令和20年を目標年次としており、都市計画区域全域を対象としております。

4 ページ目をお開きください。

次に居住誘導区域についてご説明いたします。

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域です。

左下の図において、緑線で囲んでおります箇所が、当市の居住誘導区域で、約 2,583ha 設定しております。

水色の線で示しておりますのは、「八戸市地域公共交通網形成計画」において、「市内幹線軸」として位置づけられた、市内の主要な 12 のバス路線で、将来的にも現状と同程度のサービス水準を確保していくこととしており、この「市内幹線軸」及び鉄道駅からの距離に着目し、公共交通の利便性の高いエリアを設定しております。

5 ページ目をお開きください。

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点等に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域で図の赤丸の中に斜線で示した部分となり、区域面積は、全体で約 232ha です。

既に、ある程度の都市機能が集積しており、また、自家用車を利用できない人も含めて、市内各所やさらに広域などからも公共交通機関によりアクセスがしやすい、中心街地区、田向地区、八戸駅周辺地区の 3 箇所を設定しております。

都市機能誘導区域に誘導する施設につきましては、市全域や広域からの利用が見込まれる施設として、「大規模商業施設」や「大規模病院等」、「その他集客施設」を地区毎に設定しており、それぞれの機能や特性に応じて、適切に誘導していくことで、拠点の形成を図ることとしております。

6 ページ目をお開きください。

次に、「2. 計画の評価」についてご説明いたします。

都市再生特別措置法において、「おおむね 5 年ごとに、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する施策の実施状況についての調査、分析及び評価を行うよう努める」と定められており、当計画についても、策定から 5 年が経過することから、評価に向けて集計を進めているところでございます。

当計画では、(2) で示しておりますとおり、4 つの評価指標を設けており、これらの数値を基に評価を行うこととしております。

7 ページ目をお開きください。

評価に係る 4 つの指標について、速報値をご報告いたします。

まず、1 つ目に「居住誘導区域内の人口密度」につきましては、今年度実施いたしました、「八戸市都市計画基礎調査」の結果を基に算出しており、平成 27 年の 1 ha あたり 44.3 人に対し、令和 2 年は、1 ha あたり 42.1 人と減少しております。

2つ目に、「街なかの歩行者通行量」につきましては、都市機能誘導区域のうち、中心街地区の主要な8地点における、平日・休日 各1日の歩行者通行量の合計を基に算出しており、平成29年の5万8千人に対し、令和4年は3万9千人と減少しております。

8ページ目をお開きください。

3つ目の、地域公共交通の利用者数につきましては、住民基本台帳人口あたりの市内路線バス年間利用者回数を基に算出しておりますが、こちらは現在集計中となっております。次回の審議会でご報告いたします。

4つ目の、主要駅の乗降客数につきましては、JR八戸駅の新幹線及び在来線、青い森鉄道八戸駅、JR本八戸駅の年間総乗降客数を基に算出しており、平成27年の249万7千人に対し、令和2年は159万8千人と減少しております。

これらの状況から、指標①の人口密度につきましては、人口減少による影響、指標②の「街なか歩行者通行量」及び指標④の「主要駅の乗降客数」につきましては、コロナの影響が大きいと考えております。

9ページ目をお開きください。

次に「3. 立地適正化計画の見直しについて」ご説明いたします。

見直しのポイントとしましては、①評価指標及び施策等の検討、②防災指針の作成、③居住誘導区域の見直し検討の3つでございます。

これらのポイントについて、順にご説明いたします。

10ページ目をお開きください。

ポイント1つ目、評価指標及び施策等の検討について説明いたします。

まず、(1)の評価指標につきましては、先ほど、「計画の評価について」でご説明いたしましたが、当計画に適した新たな指標についても検討して参ります。

次に(2)各種施策につきましては、大きく分けて5つございます。

施策1. 誘導施設の整備等につきましては、都市機能誘導区域において、本計画策定後に、誘導施設として整備されたものを示しております。

右側の写真をご覧ください。

左上が、「フラットアリーナ」で、八戸駅周辺地区において、令和2年にオープンいたしました。

その下、「新美術館」は、中心街地区において、昨年11月にオープンいたしました。

右側、「総合保健センター」及び「総合健診センター」は、田向地区において、それぞれ令和2年、令和4年にオープンしております。

これらの誘導施設が、呼び水となり、様々な都市機能の立地・集積につながっていくことが期待されます。

施策2～5につきましては、現時点で検討段階となっておりますが、評価指標の結

果を基に、公表後5年間の都市計画や社会情勢等の変化を捉え、効果的な施策の検討を行って参ります。

11 ページ目をお開きください。

ポイント2つ目は、防災指針の作成でございます。

こちらは、近年、頻発・激甚化する自然災害に対応した安全なまちづくりを推進するため、令和2年6月に都市再生特別措置法が改正され、防災・減災対策を定める「防災指針」の作成が義務化されたことから、当計画に防災指針を盛り込むものでございます。

ポイント3つ目は、居住誘導区域の見直し検討でございます。

地域公共交通計画の改定に伴い、見直しとなった市内幹線軸（バス路線）との整合性を図るため、また、当計画策定後に公表されたハザード情報を反映するために居住誘導区域の見直しを検討します。

以上大きく3つのポイントを踏まえた上で、来年度、令和5年度に八戸市立地適正化計画の改定を行うこととしております。

12 ページ目をお開きください。

最後に今後の予定についてお知らせします。

まず、今年度は、八戸市立地適正化計画改定業務委託の入札・契約を行い、改定作業に着手いたします。

次に都市計画審議会におきましては、7月に計画見直しの内容についての説明を実施し、11月に素案を提示いたしまして、委員の皆様からご意見を頂戴したいと考えております。

これらを踏まえて1月にパブリックコメントを実施し、その結果を基に2月の審議会で改定案について同意をいただきまして、令和6年3月の公表を予定しております。

事務局からの説明は以上です。

○会長

はい。ありがとうございました。

それでは、ご意見ご質問等ありましたら、挙手をお願いします。

よろしいでしょうか。

では、私から2点。11ページの下に災害ハザードエリアを考慮と書いてありますがけれども、これは、浸水区域は居住誘導区域から外すということでしょうか。そこまではまだ決まっていないでしょうか。

○事務局

平成30年3月に策定した立地適正化計画では、馬淵川の浸水想定区域しか反映されておらず、その他河川の浸水想定区域は、計画策定後に公表されたため、どのレベ

ルまで居住誘導区域に入れるかというところから検討していきたいと考えております。

○会長

わかりました。

それからもう1点、評価指標のところ、色んな数値がありますが、コロナの影響や、人口減少社会ということで、非常に不利なことになっているかと思えます。居住誘導区域の人口密度とありますが、居住誘導区域内と居住誘導区域外に分けて、人口がどれくらい減っているかを示してもらえればよいのかなと思えます。せめて居住誘導区域外よりは人口の減り方が少なくなっていると良いなというのもありますので、次回、値を示してもらえればと思えます。

○事務局

はい。

○会長

その他、何かありますでしょうか。

○委員

居住誘導区域内の人口密度とありますが、都市機能誘導区域の人口密度もわかりますか。

○事務局

現在、集計中となっております。

○委員

そうですか。居住誘導区域と都市機能誘導区域の人口密度はどのくらい違うのかと思ひまして。

居住誘導区域の人口密度は令和20年になると、都市機能誘導区域よりも高くなっているような国の人口推移表を見て気になったものですから。

とりあえず、都市機能誘導区域の人口密度もわかれば良いかなと。

○事務局

次回の審議会で数値を報告します。

○会長

その他、ありますでしょうか。

○委員

そもそも教えてもらいたいんですけども、居住誘導区域外から居住誘導区域内に人を移すということなのでしょうか。

○事務局

移すということもなんですが、移すことは中々難しいので、転入される方をできれば居住誘導区域内にということで考えております。

○会長

その他、何かありますでしょうか。

○委員

これに関係ないかもしれませんが、中心街に商店がなくなってしまうと、中心街に行っても買えないということになるんですけど、それでも、バスの本数は減らさないでいくということなんですよ。

○会長

はい。

○委員

わかりました。

○会長

他に、何かありますでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、進行を事務局にお返しします。

○司会

会長、ありがとうございました。

それではこれもちまして、第123回八戸市都市計画審議会を終了させていただきます。本日はありがとうございました。