

立地適正化計画改定素案（現計画からの変更箇所及び変更内容）

章	変更箇所	都市計画審議会委員、庁内からの意見等	変更内容
第 3 章 まちづくり の方針等	3-3 公共交通ネットワークの考え方（P15）	—	・「八戸圏域地域公共交通計画（令和 5 年 3 月）」において、市内幹線軸の一部（八太郎幹線軸）が変更されていることから、本計画の図面を更新。
第 4 章 都市機能誘 導区域	4-3 都市機能誘導区域の範囲（P19～21）	—	・中心街地区にて土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が変更されたことと、田向地区にて新井田川の家屋倒壊等氾濫想定区域が公表されたことに伴い、都市機能誘導区域の面積を中心街地区は「175ha」から「173ha」に、田向地区は「27ha」から「25ha」にそれぞれ変更。
第 5 章 居住誘導区 域	5-1 居住誘導区域の設定（P24～27）	<ul style="list-style-type: none"> ・現計画の洪水浸水想定除外要件について、「浸水深 6m 以上」を誘導区域から除外することとされているが「6m」の根拠は何か【都計審委員より】 ・除外要件として「浸水深 6m 以上の洪水浸水想定区域」を設定しているが、ハザードマップの閾値としている「3m」や「5m」の方が容易に比較できると思う【庁内より】 	<ul style="list-style-type: none"> ・現計画策定時は 2 階天井付近まで浸水した場合を想定して「浸水深 6m 以上」と設定していたが、国が公開している「立地適正化計画作成の手引き」でも「2 階床下部分に相当する浸水深 3m を越えているかが一つの目安となる」としていることや、ハザードマップとの比較のしやすさの観点から「浸水深 3m 以上」で除外要件を検討。 <p>検討の結果、除外要件を「浸水深 3m 以上かつ 1 時間以内に避難所・緊急避難場所・浸水想定区域外への避難が不可な区域」に変更。（この変更に伴い除外する居住誘導区域はない。）</p>
		—	<ul style="list-style-type: none"> ・現計画策定時にはまだ公表されていなかった馬淵川（県管理区間）、新井田川、浅水川の家屋倒壊等氾濫想定区域について、居住誘導区域の一部が家屋倒壊等氾濫想定区域内となるため除外。
	5-2 居住誘導区域の範囲（P28～29）	—	<ul style="list-style-type: none"> ・市内幹線軸の変更による居住誘導区域の一部追加、家屋倒壊等氾濫想定区域による居住誘導区域の一部除外を反映した結果、面積は「約 2,583ha」から「約 2,623ha」に変更。 また人口については国勢調査より「114,405 人」から「110,163 人」となり、人口密度については「約 44.3 人/ha」から「約 42.0 人/ha」に変更。

立地適正化計画改定素案（現計画からの変更箇所及び変更内容）

章	変更箇所	都市計画審議会委員、庁内からの意見等	変更内容
第 6 章	6-2 都市機能を誘導するための施策（P31）	—	・八戸市体育館の整備、八戸駅前広場の改修整備を追加。また、空き店舗・空き床解消事業補助金、あんしん空き家流通促進事業補助金を追加。
	6-3 居住を誘導するための施策（P32）	・誘導施策が空き家対策のみでは不十分ではないか 【都計審委員より】 ・誘導施策について、フラット 35 地域連携型の活用を考えて みたらどうか【都計審委員より】	・あんしん空き家流通事業補助金を追加。また、今後の検討事項として区域内での住宅の建設・購入に対する金融上の特例措置（フラット 35 地域連携型）を追加。
第 7 章 防災指針	7-1 防災指針とは（P33）	—	・都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画へ新たに記載した項目。 ・「7-1 防災指針とは」では、防災指針の説明を記載。
	7-2 災害リスクと取り組み方針（P33～39）	—	・都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画へ新たに記載した項目。 ・市内で発生するおそれのある水害・土砂災害等について分析。その結果、市内では特に洪水や津波等による災害リスクが想定されたため、そのリスクと防災・減災に向けた取組方針を整理。
	7-3 取り組みとスケジュール（P40）	—	・都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画へ新たに記載した項目。 ・7-2 の方針を踏まえ、ハード・ソフトの両面からの防災・減災対策について、取り組み、スケジュールを設定。取り組み期間の目安は、短期（5年）、中期（10年）、長期（20年）程度。

立地適正化計画改定素案（現計画からの変更箇所及び変更内容）

章	変更箇所	都市計画審議会委員、庁内からの意見等	変更内容											
第 8 章 計画の評価 方法等	8-1 評価指標の設定（P42～45） 指標 1 居住誘導区域の人口割合	<ul style="list-style-type: none"> ・人口割合を指標とするのであれば、「現状維持」は目標値として低いのではないかと。最低でも 50%（現状を少し上回る）あるいは 55%（大きく上回る）とすべき。【都計審委員より】 ・2015 年から 2020 年では、居住誘導区域内の人口割合が減少（49.4% → 48.7%）しており、今後もそのように推移するのであれば、人口割合を指標とするのは危険ではないかと。【都計審委員より】 	<ul style="list-style-type: none"> ・指標 1 は、「居住誘導区域内の人口密度」から「居住誘導区域内人口の割合」に変更。 ・目標値は、2025 年から 2040 年にかけて、居住誘導区域内人口の割合の推計値が微増しており、2040 年には 49.4%となっていることからそれを上回る 50%と設定した。 											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">基準値 (基準年)</th> <th>現況値</th> <th colspan="2">目標値</th> </tr> <tr> <th>(現況年)</th> <th>R10 (2028)</th> <th>R20 (2038)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>49.3% (R02)</td> <td>49.3% (R02)</td> <td>50.0%</td> <td>50.0%</td> </tr> </tbody> </table>			基準値 (基準年)	現況値	目標値		(現況年)	R10 (2028)	R20 (2038)	49.3% (R02)	49.3% (R02)	50.0%	50.0%
	基準値 (基準年)				現況値	目標値								
(現況年)		R10 (2028)	R20 (2038)											
49.3% (R02)	49.3% (R02)	50.0%	50.0%											
指標 2 街なかの歩行者通行量	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">基準値 (基準年)</th> <th>現況値</th> <th colspan="2">目標値</th> </tr> <tr> <th>(現況年)</th> <th>R10 (2028)</th> <th>R20 (2038)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.6 万人 (R05)</td> <td>3.6 万人 (R05)</td> <td>3.6 万人</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	基準値 (基準年)	現況値	目標値		(現況年)	R10 (2028)	R20 (2038)	3.6 万人 (R05)	3.6 万人 (R05)	3.6 万人	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・指標 2 は、「第 4 期中心市街地活性化基本計画」と共通の指標。基本計画の更新により、指標が変更となったもの。第 3 期計画では、定量的に賑わいを測定する手法として、平日 1 日と休日 1 日の年 2 回、8 地点の目視調査による「歩行者通行量」を指標としていたが、第 4 期からは、三日町・十三日町に設置した 4 台の AI カメラで補足した「地点通過者数」としている。 ・目標値は、令和 10 年の推計値 3.4 万人に「事業による増加数」を加算し 3.6 万人とした。
基準値 (基準年)	現況値		目標値											
	(現況年)	R10 (2028)	R20 (2038)											
3.6 万人 (R05)	3.6 万人 (R05)	3.6 万人	—											
	指標 3 地域公共交通の利用者数	<ul style="list-style-type: none"> ・特別乗車証の利用者数も含めた方がよいのではないかと。総合計画や地域公共交通計画では特別乗車証も含めている。【庁内より】 	<ul style="list-style-type: none"> ・指標 3 は、これまで特別乗車証を除いた数値としていたが、より実態に近い数値とするため、特別乗車証を含む数値へと変更。 ・目標値は、令和 3 年度の住民基本台帳人口あたりの市内路線バス年間利用回数を維持することとし、34.4 回とした。 											
第 9 章 届出制度に ついて	9-1 届出の対象となる行為（P47）	—	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生特別措置法の改正により届出の対象となる行為に「都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域にかかる誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合の届出（都市再生特別措置法第 108 条の 2）」を追加。 											