第 128 回八戸市都市計画審議会 会 議 録

日 時 : 令和 7 年 2 月 3 日 (月)
午後 2 時 00 分から午後 3 時 00 分まで

場 所 : 八戸市庁 本館地下 会議室 B

第 128 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

小 藤 一 樹 （八戸工業大学教授）

高 須 則 行 （八戸学院大学教授）

岩 藤 壽 通 （元八戸市建設部長）

第 2 号委員

山 名 文 世 （八戸市議会副議長）

第 3 号委員

新 井 昌 規 （国土交通省東北地方整備局
青森河川国道事務所 八戸国道出張所長）

羽 田 英 明 （青森県三八地域県民局 地域農林水産部長）

第 4 号委員

寺 下 一 之 （八戸商工会議所）

田 中 貴 大 （八戸青年会議所）

荒 川 繁 信 （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）

加 藤 浩 幸 （八戸農業協同組合）

尾 崎 紀 子 （公募委員）

松 井 正 文 （公募委員）

事務局出席者

石上勝典	(都市整備部長)
石橋敏行	(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)
田名部智孝	(都市政策課 副参事)
大塚勇介	(都市政策課 技査)
松長春樹	(都市政策課 技師)
田村春佳	(都市政策課 主事)
高橋弘行	(産業労政課 参事 兼 新産業団地開発室長)
佐々木孝之	(産業労政課 技師)

第 128 回 八戸市都市計画審議会

令和 7 年 2 月 3 日 (月) 14:00～15:00

八戸市庁 本館地下 会議室 B

○司会

本日はお忙しい中、ご出席くださいまして誠にありがとうございます。
ただいまより、第 128 回八戸市都市計画審議会を開会いたします。
それでは石上都市整備部長より会長へ、諮問をお願いいたします。

○都市整備部長

それでは諮問を代読させていただきます。

八戸市都市計画審議会 会長 小藤 一樹 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 臨港地区の変更について (青森県決定)

八戸都市計画 地区計画の変更について (八戸市決定)

以上でございます。どうぞよろしく申し上げます。

○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、金委員、大和山委員の 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、八戸市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定により、会議が成立することをご報告申し上げます。

なお、本日は議案第 2 号の関係課であります、産業労政課の職員も出席しております。

次に、資料の確認をさせていただきます。

まず、事前に送付しております「議案資料、参考資料、説明資料①及び②」となります。

このうち議案第 1 号に関する資料が、議案資料の議案第 1 号、参考資料の資料 1 から 5、説明資料①となっており、議案第 2 号に関する資料が、議案資料の議案第 2 号、参考資料の資料 6 から 10、説明資料②となります。

そして、本日お配りしております「次第、席図、出席者名簿」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。

続きまして、委員名簿をご覧ください。委員の変更がございましたので、ここで新しく委員になられた方のご紹介をさせていただきます。その場でご起立をお願いします。

第2号委員、八戸市議会 副議長の山名様でございます。

○委員

山名です。よろしくをお願いします。

○司会

ありがとうございました。

第4号議員、八戸青年会議所 副理事長の田中様でございます。

○委員

よろしくをお願いします。

○司会

ありがとうございました。どうぞよろしくお願ひいたします。

それではあらためまして、小藤会長に議事の進行をお願いいたします。

○会長

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。

はじめに、会議録確認者の選任を行いたいと思います。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

ご異議ないようですので、それでは、岩藤委員、荒川委員をお願いいたします。お二方、どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、議案第1号について、説明をお願いします。

○事務局

都市政策課技師の松長と申します。

本日はよろしくお願いたします。着座にてご説明いたします。

最初に、お手元の議案資料を開いていただきまして、赤いインデックスの議案第1号をご覧ください。

八戸都市計画臨港地区の変更（青森県決定）についてご説明いたします。

変更の内容といたしましては、八戸臨港地区の区域に一部を追加しようとするもので、理由といたしましては、公有水面の埋立て工事完了に伴い生じた土地について、港湾の管理運営を円滑に行うため、隣接する地区と一体的に臨港地区の指定を行うものであります。

本案件につきましては、都市計画法第18条第1項の規定に基づき、県が変更する都市計画について、八戸市の意見を求められているものでございます。

それでは、ここから説明資料の①でご説明いたします。画面にも同じものを映しておりますので、見やすい方をご覧ください。

2 ページ目をご覧ください。

始めに、臨港地区と港湾計画について、ご説明いたします。

臨港地区とは、都市計画法において定められており、港湾を管理運営するために都市計画で指定する地区で、港湾施設のほか、工場など港湾を管理運営する上で必要な施設が立地される地域でございます。

港湾計画とは、港湾法において定められており、一定の水域と陸域からなる港湾空間において、計画的に開発・整備し、また、適正かつ効率的に管理・運営・保全するために、港湾管理者である県が定める基本的な計画でございます。

臨港地区は港湾計画に定める区域と整合させなければならないこととなっております。

3 ページ目の総括図をご覧ください。

こちらは、臨港地区変更案の総括図になります。

赤色でお示ししております八戸市豊洲の一部が、今回追加になる箇所です。面積が小規模であるため、変更前変更後ともに面積は約709haとなっております。

4 ページ目の計画図をご覧ください。

こちらは、臨港地区変更案の計画図になります。

変更箇所はポートアイランドに繋がるシーガルブリッジのたもと部分で、赤い線で囲まれているところが、今回追加になる範囲で、追加する面積は約 0.3ha でございます。

「八戸港港湾計画図」と書かれております 5 ページ目をご覧ください。

こちらは、八戸港 港湾計画図に今回追加になる範囲を示したものとなります。

6 ページ目をご覧ください。

表題では現地イメージとなっておりますが、写真は埋め立てが完了した状況になります。

都市計画の変更理由につきましては、先ほど説明いたしましたとおり、公有水面の埋立て工事完了に伴い生じた土地について、隣接する地区と一体的に臨港地区の指定を行おうとするものです。

7 ページ目をご覧ください。

こちらは、県のスケジュールを示したものになります。

これまで、説明会、原案の縦覧など行ったところでは、特に意見等はなく、公聴会は開催されませんでした。

現在は案の縦覧を行っており、2月17日に青森県都市計画審議会での審議がされる予定でございます。

それでは、ここから現在縦覧している資料の説明をさせていただきます。

内容につきましては、先ほどご説明した内容と同様でございますので、簡単にご説明いたします。

議案第1号に関する縦覧につきましては、冒頭でご説明いたしました議案資料の第1号と、お手元の青いインデックスの参考資料の資料1から5までが縦覧資料となります。

最初に参考資料の資料1をお開きください。こちらが総括図となります。

続きまして、資料2が計画図となります。位置及び面積は先ほどご説明した通りでございます。

続きまして、資料3が新旧対照表となります。追加範囲が小規模な面積であ

ることから、変更前、変更後共に約709haとなります。

続きまして、資料4が変更調書となります。追加した約0.3haの指定理由につきまして、記載されたものでございます。

最後に、資料5が都市計画の策定の経緯の概要となります。本日の審議の結果につきまして、市の意見として県へ回答し、2月17日に開催予定の青森県都市計画審議会で審議されまして、3月中旬ごろに決定告示となる予定となっております。

議案第1号の説明は以上となります。

○会長

ただいまの説明に対し、ご意見やご質問等ありましたら、挙手をお願いいたします。

○委員

ご説明ありがとうございました。

一点確認ですが、この意見は都市計画法に基づいて、県の決定に対して市が意見を述べるプロセスの一環だと理解してよろしいでしょうか。

○事務局

その通りでございます。

県が決定する都市計画に対しての市の意見となります。

○委員

わかりました。ありがとうございます。

○会長

他にはいかがでしょうか。

では私の方から一つ確認ですが、もう既にこのブリッジのところの道路は使用されていると思いますが、今回の決定には問題がないのでしょうか。

○事務局

今回、臨港地区に編入する区域につきましては、令和5年度に公有水面埋立工事がすべて完了し、昨年7月に「新たに生じた土地の確認及び字界への編入に関する告示」がなされたことを受けまして、変更の手続きが進められているものでございます。

県都市計画課の説明では特に問題ないということで伺っております。

○会長

ありがとうございます。

他には皆様いかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、本日市長から諮問のありました議案第1号について、当審議会といたしましては、「原案のとおり異議なし。」ということで、答申してよろしいでしょうか。

○委員

異議なし。

○会長

ありがとうございます。

続きまして、議案第2号について、事務局より説明をお願いします。

○事務局

それでは、赤いインデックスの議案第2号をお開きください。

八戸都市計画 地区計画の変更（八戸市決定）についてご説明いたします。

変更の内容といたしまして、八戸北インター第2工業団地地区計画の、表の上から2段目の「位置」の欄に「字毛合清水」を追加し、中ほどの段にあります「地区施設の配置及び規模」につきまして、各地区施設の規模がそれぞれ変更となります。

また、その下の欄の「建築物の用途の制限」につきまして、(12)の中の「場外車券場」を「場外車券売場」に文言を修正するものとなります。

それでは、ここから青いインデックスの説明資料②でご説明いたします。

説明につきましては、1番目に「八戸北インター第2工業団地開発について」開発の概要と全体スケジュールについてご説明いたします。

2番目に「八戸都市計画 八戸北インター第2工業団地 地区計画の変更について」地区計画の説明、変更理由、変更案とスケジュールについて順に説明してまいります。

2ページ目をご覧ください。

(1)の開発の概要について、ご説明いたします。

当市では、臨海部を中心に多くの産業団地が整備され、近年では、八戸北インター工業団地及び八戸ハイテクパークならびに、内陸工業団地からなります八戸グリーンハイテクランドが整備されております。

現在、分譲を行っている八戸北インター工業団地の分譲地が残り 1 区画となっていることから、企業の立地需要に対応するため、八戸北インター第 2 工業団地の整備を進めているものです。

位置は、八戸グリーンハイテクランドの南側、また、南部山健康運動公園の西側で、図面で赤く表示された場所となります。

3 ページ目をご覧ください。

団地内の土地利用計画について、ご説明いたします。

開発区域の面積は 48.9ha、区域内の水色で着色している箇所が分譲地で、26 区画となっております。

開発の基本となる幹線道路につきましては、区域の西側に位置する、都市計画道路 3・3・8 白銀市川環状線と、北側に位置する、市道河原木豊崎線へのアクセス性を、また区画道路につきましても、それぞれ幹線道路へのアクセス性を考慮して配置しております。

そのほかにも公園等必要な施設を配置しております。

工区割でございますが、早期の分譲を目指して工区割を設定しており、赤枠で囲まれている西側を第 1 工区とし、今年度、既に分譲受付を開始しております。

黄色の枠で囲まれている東側を第 2 工区とし、令和 7 年度以降も順次整備を進めていく予定となっております。

次に、団地開発についての全体スケジュールをご説明いたします。

これまで、平成 29 年度から基本計画策定、基本設計を段階的に進め、令和元年度には実施設計、用地買収。令和 2 年度から工事に着手しており、今年度、令和 6 年度から第 1 工区に分譲受付を開始しております。

令和 7 年度以降につきましても第 2 工区の完成に向け、整備を進めていくこととしております。

団地開発の概要及びスケジュールの説明は以上となります。

5 ページ目に参りまして、ここから「2. 八戸都市計画 八戸北インター第 2 工業団地 地区計画の変更について」をご説明いたします。

最初に、地区計画についての内容についてご説明いたします。

地区計画とは、都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に定められているもので、地区または街区の単位で、良好な都市環境及び住環境の形成、保全を図るため、地区の特性に応じて土地利用や開発、建築物等のルールをきめ細かく定めることが出来る制度のことをいいます。

主な制限項目については、ご覧のとおり建築物において多岐にわたる項目を

定めることが可能となっておりますが、八戸北インター第2工業団地 地区計画では、このうち、アの建築物等の用途と、エの壁面の位置の2項目について定めております。

6 ページ目に参りまして、(2)変更理由についてご説明いたします。

八戸北インター第2工業団地地区は、市内陸部の市街化調整区域において、工業団地開発を進めるとともに、建築物等の規制誘導や周辺環境と調和した良好な環境を形成することを目的に、令和元年11月25日に地区計画を決定しております。

令和2年度に工事着手し整備を進めているところでありますが、工事の進捗に伴い、隣接地において県が整備中の都市計画道路3・3・8白銀市川環状線との区域に変更が生じたこと、また、地区内道路等の見直しが必要となったことから、地区計画を変更するものであります。

7 ページ目をご覧ください。こちらは地区計画変更案の総括図になります。

赤い線で囲まれたところが、八戸北インター第2工業団地地区で、面積は約48.9haでございます。

8 ページ目に参りまして、地区計画変更案の計画図になります。

地区計画区域、地区整備計画における 地区施設の配置及び規模を示しており、赤い枠で示す箇所が今回の主な変更箇所となります。

9 ページ目に参りまして、こちらは、主な変更箇所を拡大した図になります。

変更箇所につきましては、1点目が「都市計画道路3・3・8白銀市川環状線との区域変更」、2点目が「地区内道路の線形変更」となります。なお、区域は増加いたしました。が、微小な面積であるため、地区計画の面積に変更はございません。

10 ページ目に参りまして、地区計画変更案の新旧対照表となります。当初から変更となる箇所を抜粋し、赤字で表記しております。

まず、「位置」についてですが、「字毛合清水」が追加となります。次に「地区施設の配置及び規模」についてですが、工事に伴い、各地区施設の規模が変更となっており、区画道路の延長を「約3,810m」に、管理用道路の延長を「約370m」に、緑地の面積を「約5ha」にそれぞれ改めるものでございます。

続きまして建築物の用途の制限についてですが、(12)について、「場外車券場」

を「場外車券売場」に、文言を修正するものでございます。

最後に、都市計画変更のスケジュールについてご説明いたします。

これまで変更案の説明会と縦覧を行ったところですが、説明会の出席者、縦覧者はおりませんでした。また、意見書の提出もありませんでした。

表の赤枠でお示ししている部分が、本日の八戸市都市計画審議会でございます。本日の審議の結果をもとに知事へ協議いたしまして、令和7年3月中旬の決定告示を予定しております。

それでは、ここから縦覧資料の説明をさせていただきます。

議案第2号の縦覧につきましては、議案資料の議案第2号と参考資料の資料6から10が縦覧資料となります。

参考資料の資料6をお開きください。こちらが総括図となります。赤い線で囲まれたところが、団地地区で、面積は約48.9haです。

続きまして、資料7が計画図となります。地区計画区域、地区整備計画における地区施設の配置及び規模を示しております。

続きまして、資料8が新旧対照表となります。裏面にわたりますが、当初から変更となる箇所を抜粋し、赤字で表記しております。

続きまして、資料9が変更理由書となります。先ほど説明いたしましたとおり、工事の進捗に伴い、隣接地において県が整備中の都市計画道路3・3・8白銀市川環状線との区域に変更が生じたこと、また、地区内道路等の見直しが必要となったことから、地区計画を変更するものであります。

最後に、資料10が都市計画の策定の経緯の概要となります。本日の審議の結果をもとに知事へ協議いたしまして、令和7年3月中旬の決定告示を予定しております。

議案第2号の説明は以上でございます。

○会長

説明ありがとうございます。ただいまの説明に対し、ご意見ご質問等ありましたら、挙手をお願いいたします。

○委員

説明資料の②の3ページにありますように、第1工区の部分について分譲の受付が開始されたということですが、これまでの申し込み状況を教えていただきたく思います。また、この区割りされている用地取得に関して、相手方の要望

に応じて、面積が増減する可能性も考えられるのでしょうか。

この2点をお聞きしたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○産業労政課

まず分譲の状況でございますが、令和6年6月3日から9月2日までを募集期間として実施しました第一次募集では、3社から、計5区画の申し込みがありました。審査のうえ、3社を優先交渉者に決定しております。

また、10月下旬から、第二次募集を開始しております。残りの15区画につきまして随時申込を受付しており、購入を検討して関心を持っている企業様から問い合わせをいただいているという状況でございます。

それともう一つの質問でございますけれども、第1工区と第2工区のどちらになりますでしょうか。

○委員

第1工区の場合でございます。第1工区が20区画ありますよね。この中に区割りしている面積があると思えますが、それぞれの工場から、例えば一番右の土地が欲しいだとか、右の土地でも2区画欲しいだとか、そういった要望があったときには、それに答えられていくのでしょうか。

○産業労政課

現在も5区画の方は申し込みをいただいておりますので、それ以外の部分につきまして、例えば2区画欲しいというのであれば、要望に応えられるようにしていきたいという考えでございます。

○委員

その土地については、例えば2社、3社から申し込みがあった場合には、抽選か何かで決めるのでしょうか。

○産業労政課

現在は先着順で受付をしております。

○委員

では今の20区画については、5区画については決定し、残りの15区画についてはこれからの申し込み順に決めていくということですね。

例えば将来的な見通しについては、企業がどれだけ早く用地取得に応じてくれるかによると思えますが、今後何年ぐらいを目途に、といった見通しはあるの

でしょうか。

○産業労政課

企業様の購入希望によりますので、今現在は見通しを定めておりません。

○委員

企業については、近場でも遠方にあっても、日本全国どこの企業からの申し込みでもよいということですよ。

○産業労政課

その通りです。

○委員

わかりました。ありがとうございます。

○会長

他に皆様、質問やご意見等ございますか。

○委員

確認ですが、資料の9ページ目に、県の都市計画道路3・3・8の赤い矢印がありますよね。そこが広がることになるのでしょうか。

○事務局

道路から開発の造成団地の方に入ることになります。

○委員

区画が広がるということですね。わかりました。

それと関連して、下の矢印で示されている地区内道路の線形変更はまた別ですよ。それぞれの事情で変更するという事によろしいでしょうか。

○事務局

その通りです。

○委員

わかりました。ありがとうございます。

○会長

他に皆様いかがでしょうか。

では私の方から一つ確認ですが、資料の8ページの一番下のところで、緑地の面積が6haから5haへ減ることになっていますが、緑地面積に関してはなんらかの縛り規定があるとか、そういうわけではないと理解してよろしいですか。

○産業労政課

都市計画法の開発許可基準では、開発面積に対して公園緑地等が合計3%以上必要とされておりますが、2ヶ所ある公園緑地が3.2haあり、6.5%となりますので、必要な面積が確保されており、問題ないと考えております。

○会長

はい、ありがとうございます。それともう一点ですが、同じくこの資料8の裏面で、(12)が「場外車券場」から「場外車券売場」と変わりますが、これは同じ対象物を指しているかと理解してよろしいですか。それとも別のものでしょうか。

○産業労政課

対象物に変わりはありません。

○会長

ありがとうございます。他に皆様いかがでしょうか。

では私の方からもう一つ質問ですが、白銀市川環状線の開通は分譲の時期に間に合うのでしょうか。

○産業労政課

県の工事は天久岱第2期工区となっております。県の発表が令和6年2月にございまして、令和9年度の完成を目指しているとのこと。

現在北インター第2工業団地の第1工区側を、令和8年度の初め頃に引き渡しすると考えておりましたので、一部暫定供用という形で県と協議中でございます。

○会長

はい、ありがとうございます。

○委員

白銀市川環状線が21kmありますが、この延長についてはもうこのあたりが終

われれば大体めどがつく感じでしょうか。

○産業労政課

私が聞いているところによりますと、天久岱第2期は令和9年度開通予定ということで、現在は県の合同庁舎の東側のところと、市川の45号線と交差する部分が残っている形になります。今お話があった市川の工区と、尻内の工区につきましては、2032年度までに開通を目指すといった県の発表でございます。

○委員

合同庁舎にかかる橋梁も含めてですね。

○委員

青森県三八地域県民局地域整備部長です。

環状線は日赤のところの馬淵川にかかるところと、天久岱工区と、市川2期という国道45号線の下をくぐるところの3つの区間が事業中です。全線の開通は、昨年2月に知事から目標年度の発表があり、今公表しているところでは、2032年度となっております。

ただ、天久岱のところにつきましては、先ほど申し上げたように一番早く完成する予定になっています。

○会長

ありがとうございます。ほか皆様ご意見やご質問ありますでしょうか。

特にこの事案第2号の内容に関しては異論がないようですが、そのように捉えてよろしいでしょうか。

それでは、本日市長から諮問のありました議案第2号について、当審議会といたしましては、「原案のとおり異議なし。」ということで、答申してよろしいでしょうか。

○委員

異議なし。

○会長

では、そのようにさせていただきます。

以上で本日の審議は終了となりますので、産業労政課の担当者のご退席ください。

最後に事務局から、その他として、次回開催予定について説明があるようで

すので、説明をお願いします。

○事務局

それでは、次回の開催予定について説明いたします。

次回、第 129 回につきましては、10 月頃の開催を予定しております。

案件につきましては、画面上に表示しております、売市地区の土地区画整理事業に関する都市計画の変更となります。詳細が決まり次第ご案内させていただきますので、その際には、よろしく願いいたします。

以上で説明を終わります。

○会長

ただいまの説明に対し、ご質問等はございますか。よろしいでしょうか。

本日の次第はすべて終了となりますので、進行を事務局にお返しします。

○司会

それでは、これもちまして、第 128 回八戸市都市計画審議会を終了いたします。

本日はありがとうございました。