

八戸市都市計画マスタープランの見直し及び八戸市立地適正化計画の策定について

第4回 八戸市都市計画マスタープラン等策定委員会

1. 今年度の検討の進め方等	1
1-1 今年度の検討の進め方について	1
1-2 策定委員会における検討内容について	1
2. 都市計画マスタープランについて	2
2-1 都市づくりの課題（再整理）	2
2-2 都市計画マスタープラン見直しの視点と考え方（再整理）	3
3. 立地適正化計画について	4
3-1 まちづくりの課題・方針等（案）	4
3-2 都市機能の誘導に対する考え方（案）	6
3-3 都市機能誘導区域設定の考え方（案）	7
3-4 居住誘導区域設定の考え方（案）	9
4. 地域別懇談会の進め方（案）について	13

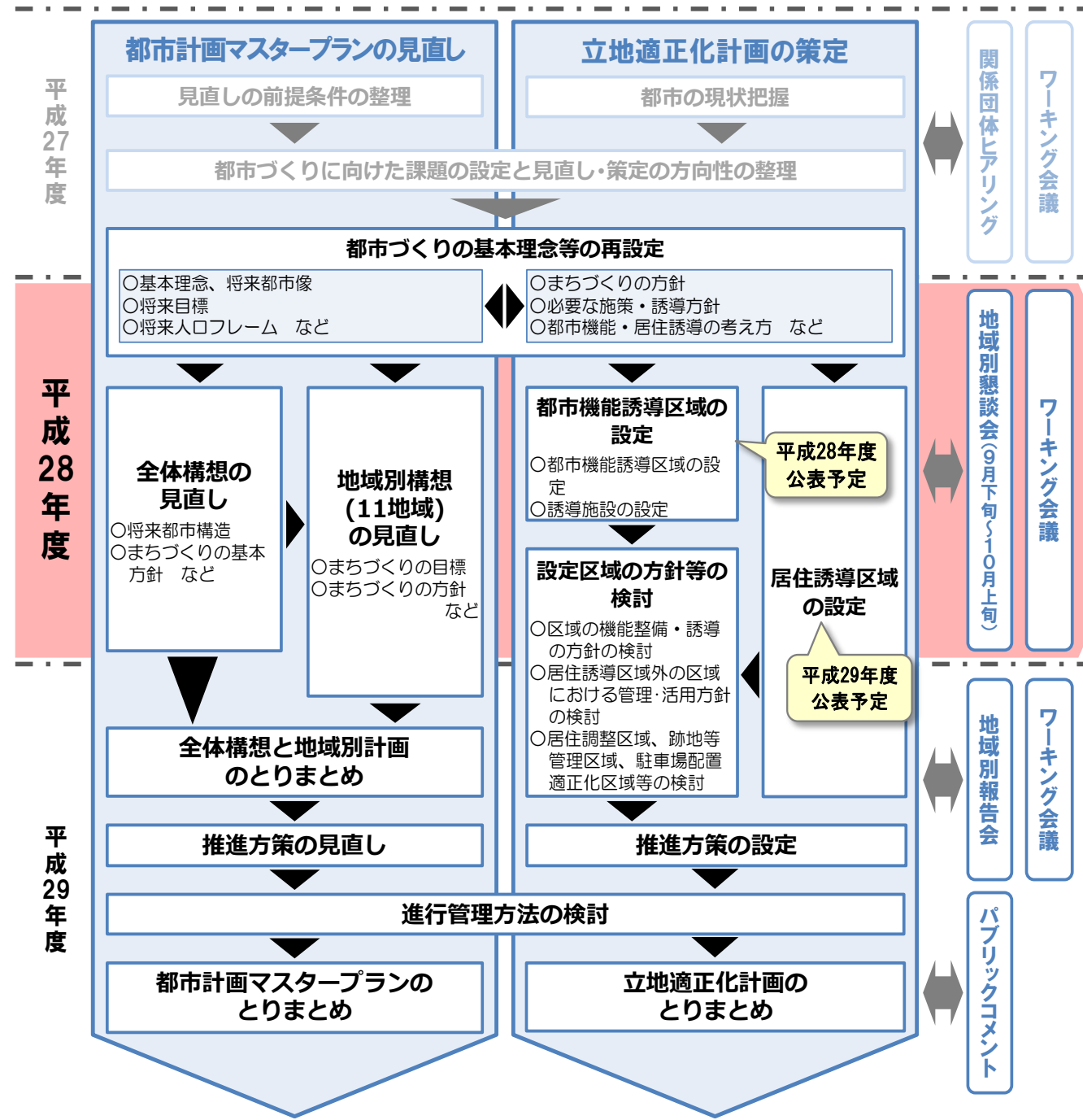
八戸市 都市整備部 都市政策課

平成 28 年 6 月 28 日

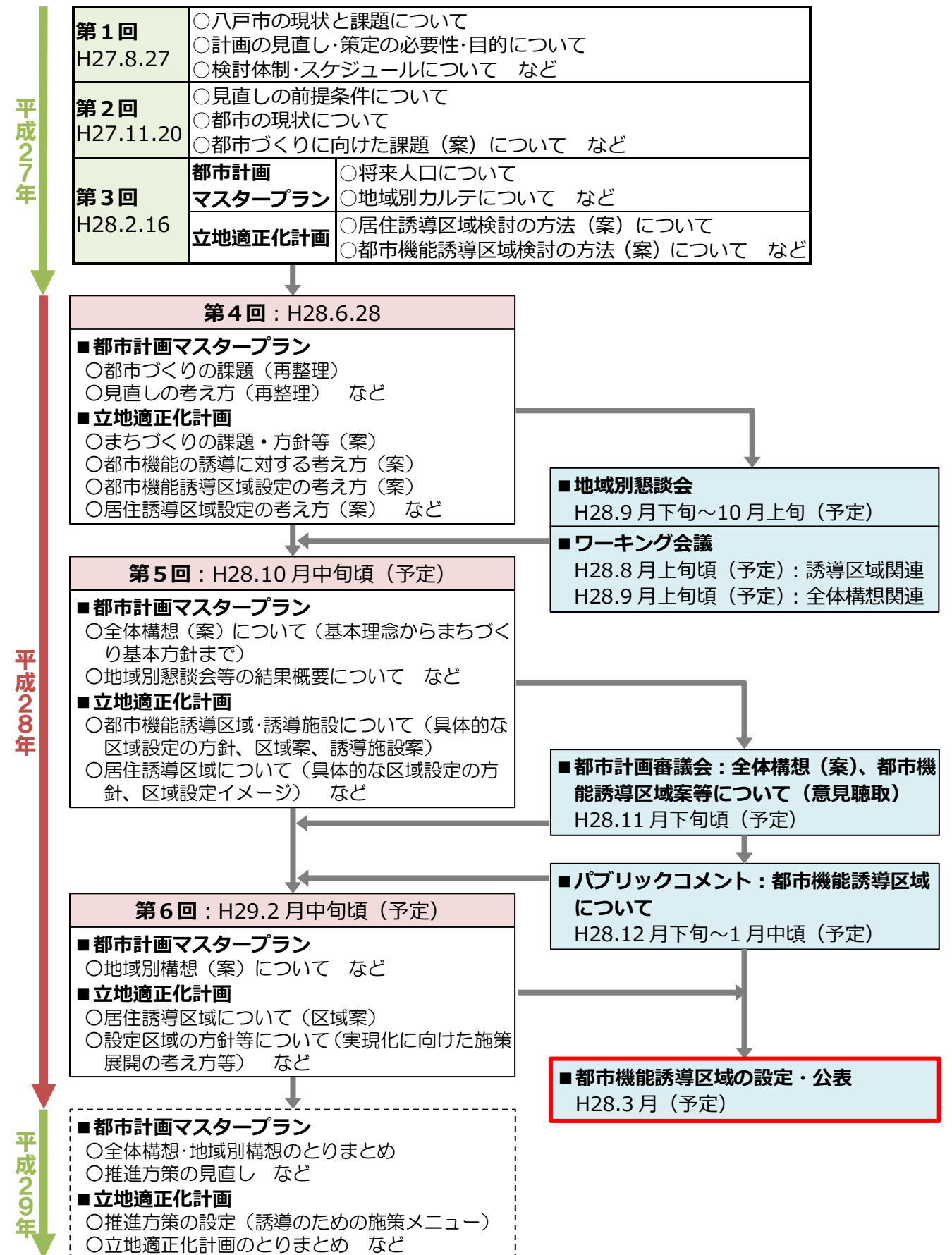
1. 今年度の検討の進め方等

1-1 今年度の検討の進め方について

- ▶ 平成28年度は、「都市計画マスタープラン」の全体構想の見直し実施、また、地域別懇談会を開催してご意見をうかがいながら地域別構想の見直しを進める予定です。
- ▶ 「立地適正化計画」については、都市機能誘導区域の設定・公表を行うとともに、設定区域の方針等の検討や、居住誘導区域の設定に向けた検討を進める予定です。



1-2 策定委員会における検討内容について



2. 都市計画マスタープランについて

2-1 都市づくりの課題(再整理)

〔都市づくりの課題〕

〔検討に際して留意すべき事項等〕

〔現状・懸案事項等〕	〔人口〕	○総人口の減少とさらなる高齢化の進展、生産年齢人口・年少人口の減少 ⇒働き手の減少、消費市場の縮小による産業の低迷 ⇒通勤・通学者の減少による公共交通利用者の減少 ○通勤・通学での流入者数の減少 ⇒広域の中心都市としての活力の維持・向上が課題
	〔産業〕	○各産業の生産額等の低迷、担い手の減少 ⇒都市の活力低下が懸念 ○循環型産業（LNG等）やIT・テレマーケティング産業の立地などの新たな動き ⇒新たな産業誘致の可能性 ○観光入込客数の増加 ⇒観光振興によるさらなる交流人口の拡大・にぎわい創出の可能性
	〔土地利用〕	○市街化区域、特にDID地区内の人口の減少・人口密度の低下 ⇒都市基盤（インフラ）や生活を支える機能の維持が困難になることが懸念 ○中心市街地等での顕著な地価下落 ⇒人口減少や都市機能の低下による地価のさらなる下落が懸念 ○農地・山林の減少と都市的土地利用の進展 ⇒市街地が低密度に拡散していくことが懸念 ⇒農業生産や良好な自然環境への影響が懸念
	〔交通〕	○新幹線・港湾（商港・工業港・漁港）・高速道路の結節点となっている交通利便性 ⇒産業立地を推進する上での強い優位点となる可能性 ○公共交通の高い人口カバー率、近年の路線バス利用者の増加 ⇒人口減少にともなう利用者の伸び悩み・減少が懸念

〔社会動向の変化・将来展望等〕

- 人口減少・高齢化のさらなる進展
⇒人口減少に対応した都市づくりを進めていくことが必要
⇒高齢者も含めた様々な世代が暮らし続けられる居住環境が必要
- 東日本大震災の発生
⇒安全・安心な都市づくりの重要性が再認識
⇒地域コミュニティの重要性が再認識
- 南郷村との合併
⇒一体的な都市づくりの必要性和相乗効果などへの期待
- 中核市への移行・連携中枢都市の形成
⇒広域の中心都市としての機能の維持・強化が必要
- 多様化・高度化する市民ニーズへの対応の必要性

■都市の魅力や活力の向上

八戸市の人口は平成7年頃をピークに減少傾向に転じています。さらに高齢化が急速に進んでおり、超高齢社会が到来しています。また、各産業も生産額の低迷や担い手不足など様々な課題を抱えています。

今後、八戸市の活力を高め、広域の中での中心都市としての役割を担っていくためには、本市の特徴や優位点などを効果的に活用しながら都市の魅力や活力を高めていくことで、市民の多くがこのまちで暮らし続けたい、多くの人がこのまちを訪れたいと感じる都市づくりを進め、人口減少の抑制や交流人口の拡大、各産業の活性化、多様な地域循環経済の構築などを推進していくことが求められます。

- 都市の魅力向上
- 産業等地域活力の維持
- 中心市街地の再生
- 広域の中での中心都市としての役割発揮
- 南郷地域も含めた一体的な都市づくり

■安全・安心で暮らしやすい居住環境の形成

東日本大震災の発生を契機に、災害に強い都市づくりの重要性が再認識されています。また、暮らしやすさを高めることで人口減少の抑制などにつなげることや、高齢化などの進展を背景にマイカーが利用できない人にとっても生活しやすい都市をつくっていくことも重要になってきています。

八戸市では、これまでも様々な都市基盤整備や都市機能の充実などを進めてきましたが、安全・安心で、高齢者や子育て世代などのすべての世代にとって暮らしやすい、「ユニバーサルデザイン」の視点にも配慮した居住環境の形成を、これまで以上に推進していくことが求められます。

- 災害に強い都市づくり
- 暮らしやすく魅力ある生活環境の形成
- 持続可能な公共交通網の形成

■効率的で持続性の高い都市構造の再構築

人口の減少などともない市街地の人口密度が低下してきていることに加え、都市基盤等（インフラ）の老朽化も進みつつあります。こうした傾向は今後も続くものと考えられ、市民の生活や都市の経済活動等を支える様々な機能を維持していくことが困難になってくる可能性があります。

このため、市街地の人口密度を維持するとともに、公共交通・福祉などの関連分野とも連携しながら効率的に都市サービスを提供できる、持続性の高い都市構造を構築していく必要があります。

- 都市構造の再構築
 - ・適切な人口密度を持った市街地の維持
 - ・公共交通・福祉分野などとも連携した魅力的で利便性の高い拠点の形成

■多様な担い手の協働による都市づくりの推進

地方分権の流れや都市間競争の激化、まちづくりに対する市民意識の高まりなどを背景に、地域特性を活かした施策を展開し、行政と市民が一緒になって取り組んでいく、新しい形の行政運営が求められます。

加えて、社会状況の大きな変化にともなって市民のライフスタイルや都市に求められるニーズが多様化・高度化していることなどから、行政や市民個人はもちろんのこと、事業者やNPOなども含めた多様な担い手が協働しながら、みんなで都市づくりを進めていく必要があります。

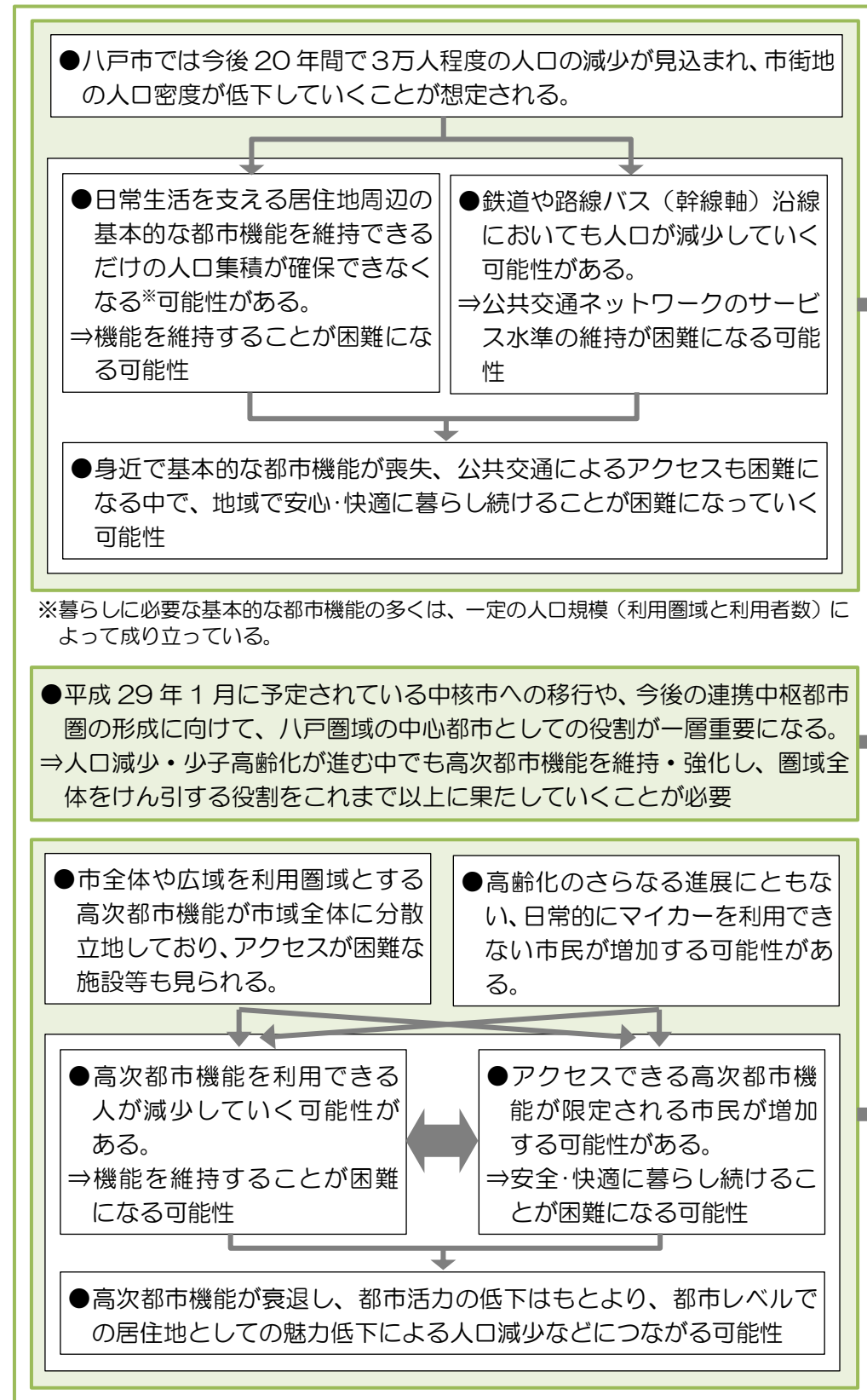
2-2 都市計画マスタープラン見直しの視点と考え方(再整理)

【視 点】	【現計画策定時（平成 15 年度）からの主な課題の変化】	【都市計画マスタープラン見直しの考え方（案）】
<p>■ 震災からの復興と都市の防災性強化の視点</p>	<p>○平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災による甚大な被害からの復興が進展、復旧期・再生期を経て平成 28 年度からは北東北における八戸市の拠点性の向上と災害に強いまちづくりの実現に向けて創造的に復興に取り組む「創造期」に移行</p> <p>○震災を契機に災害に強い都市づくりの重要性が強く再認識され、防災と都市計画が連携しハード・ソフト両面から安全・安心な都市づくりを推進していくことに対する社会的要請の増大</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 震災前を上回る水準を目指した創造的な都市づくりを念頭に置いた取り組みを推進していくことを考える。 ➤ 都市づくりの最重要ポイントの一つとして災害に強い安全・安心な都市づくりを位置づけ、ハード・ソフト両面からの取り組みを推進していくことを考える
<p>■ 人口減少・高齢化が進む中で必要となる都市づくりの視点</p>	<p>○人口減少・少子高齢化が進んでいく中でも、暮らしやすい・暮らし続けられる持続可能な都市づくりを念頭に、「コンパクト&ネットワークの都市構造」を構築することの重要性・必要性が増大</p> <p>○都市計画制度が変更（平成 26 年度に立地適正化計画制度が創設）されたことを踏まえ、新たな手法を有効に活用した都市づくりを進めていくことが必要</p> <p>○超高齢社会に対応し、医療・福祉・健康などに配慮した都市づくりが必要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 立地適正化計画制度も活用しつつ、「コンパクト&ネットワークの都市構造」の構築に向けた取り組みをこれまで以上に積極的に推進していくことを考える。 ➤ 能動的な機能誘導が可能になる立地適正化計画制度の活用を念頭に、拠点の役割などを再整理し、位置づけを明確にすることを考える。（後述：p.7） ➤ 医療・福祉・健康など、超高齢社会を支える都市機能を強化していくことを考える。
<p>■ さらなる魅力の向上に向けた新たな取り組みの視点</p>	<p>○平成 29 年 1 月の中核市への移行や、その後の連携中枢都市圏の形成などに向けて、都市の魅力のさらなる向上・都市機能の高度化を図ることなどにより、広域の中心都市としての役割をこれまで以上に果たしていくことが重要</p> <p>○近年、八戸市では文化・スポーツ・観光などに関する積極的な取り組みを推進</p> <p>○「中心市街地活性化基本計画」などにもとづき多様な機能が集積する「八戸の顔」にふさわしい個性あふれるまちづくりを推進</p> <p>○東北新幹線全線開業・北海道新幹線新函館北斗駅の開業等にもとない八戸駅の「広域の玄関口」としての位置づけが向上、駅周辺では都市基盤整備が進捗</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 中核市にふさわしい高次都市機能の集積・高度化を図り、八戸の「顔」となる魅力と個性あふれる中心市街地の形成を推進するとともに、圏域全体をけん引する都市づくりを考える。 ➤ 文化・スポーツ・観光などといった新たな取り組みの推進を支援する都市づくりを考える。 ➤ 八戸駅周辺の位置づけを再整理し、「広域の玄関口」としての拠点形成を推進していくことを考える。
<p>■ 地域公共交通との連携の視点</p>	<p>○平成 21 年 3 月の総合連携計画策定以降、公営・民営事業者の連携に基づき、路線バスにおける高頻度サービスを行ってきたが、人口減少・少子高齢化などを背景に、持続可能な地域公共交通網の構築が喫緊の課題</p> <p>○持続可能な地域公共交通網を形成するためには、まちづくり施策や観光振興策との連携により、新たな交流や需要を作り出すことが必要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地域公共交通網を都市構造の主要な構成要素として明確に位置づけ、密接な連携を図るとともに、地域公共交通が効果的に利用される都市づくりを考える。
<p>■ 南郷地域との一体的な都市づくりの視点</p>	<p>○平成 16 年度の南郷村との合併を受け、南郷地域も含めた一体的な都市づくりを考えていくことが必要</p> <p>○南郷地域の豊かな自然や田園環境、農業（そば・観光農業等）、ジャズなどといった八戸市に新たに加わった魅力を積極的に活用していくことが重要</p> <p>※南郷地域は都市計画区域外となっている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 合併後 10 年間で生まれてきた新たな取り組みの状況なども踏まえて、旧八戸市と南郷地域のさらなる連携強化・一体化を図るとともに、適切に役割分担していくことなどにより相乗効果を生み出し、都市全体の多様な魅力の向上や、良好な環境の維持・形成を図っていくことを考える。
<p>■ 地域コミュニティの強化の視点</p>	<p>○震災を一つの契機として、地域コミュニティの役割がさらに見直されるとともに、その重要性が再認識</p> <p>○少子高齢化の進展をはじめとする社会状況の変化を背景に、地域コミュニティの役割が多様化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 行政と市民だけではなく、事業所や NPO なども含めた多様な主体の連携・協働などを通じて、地域コミュニティの繋がりや機能の向上を図り、地域自らが主体となった多様な取り組みを促進していくことを考える。

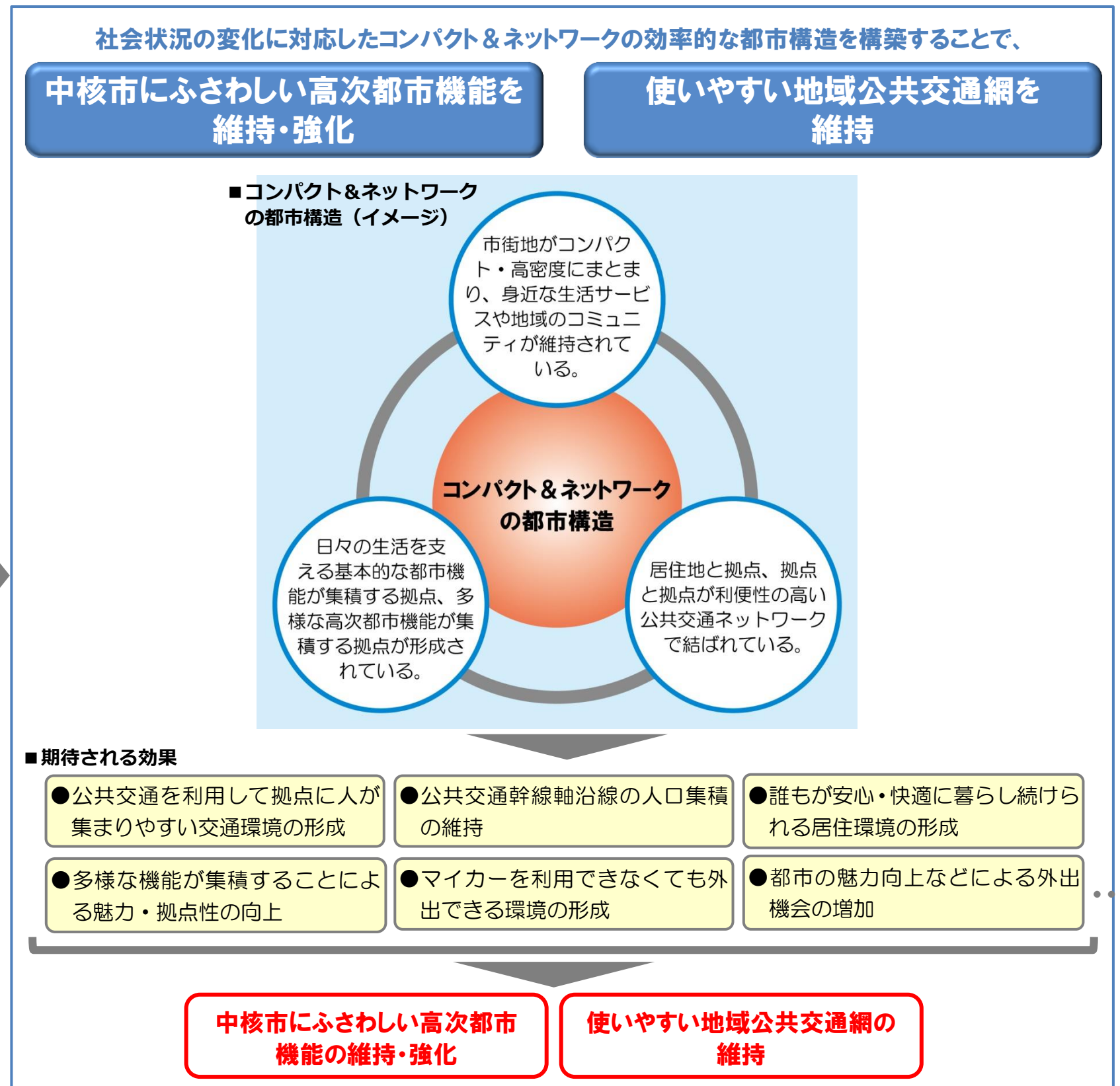
3. 立地適正化計画について

3-1 まちづくりの課題・方針等(案)

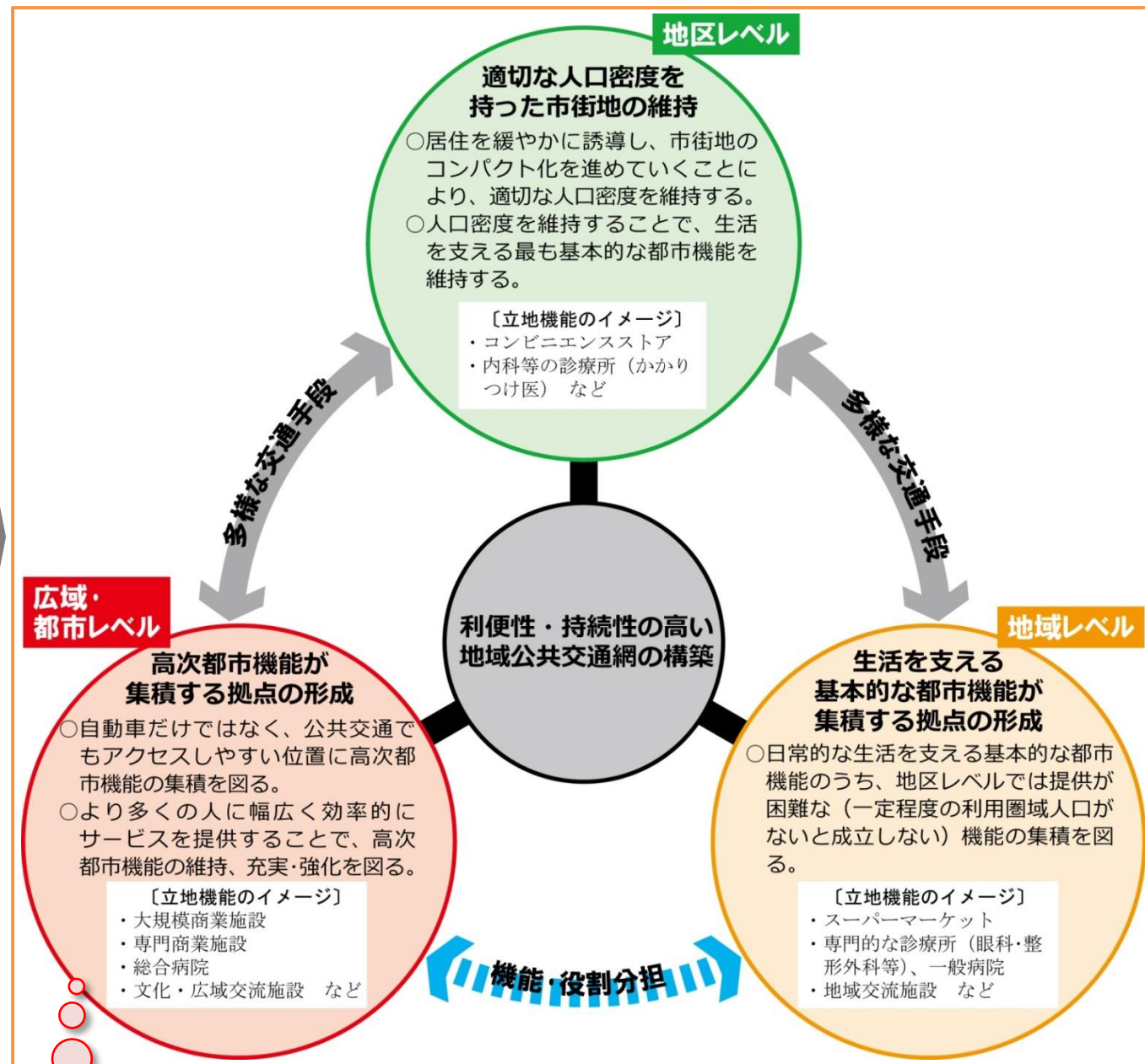
1)立地適正化計画で解決すべき課題(案)



2)まちづくりの方針(案)



3)課題解決のための必要な施策・誘導方針(案)



『高次都市機能』とは？

様々な都市機能のうち、都市全体やさらに広い地域からの利用が見込まれる、質の高いサービスを提供する都市機能であり、大規模な商業施設や高機能の医療施設、美術館をはじめとする文化・交流施設などを想定しています。

【高次都市機能のイメージ】



大規模商業施設

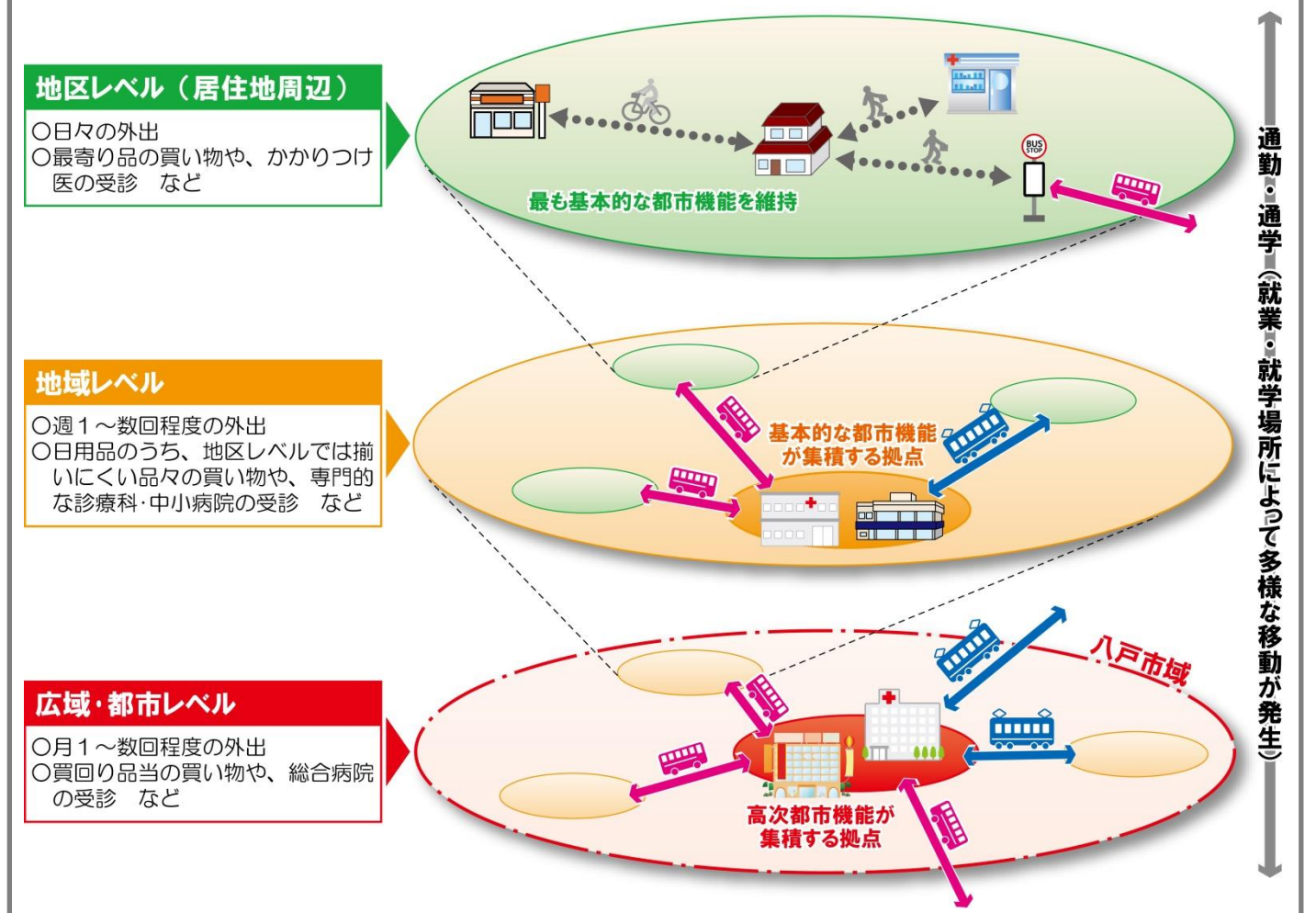


高機能医療施設

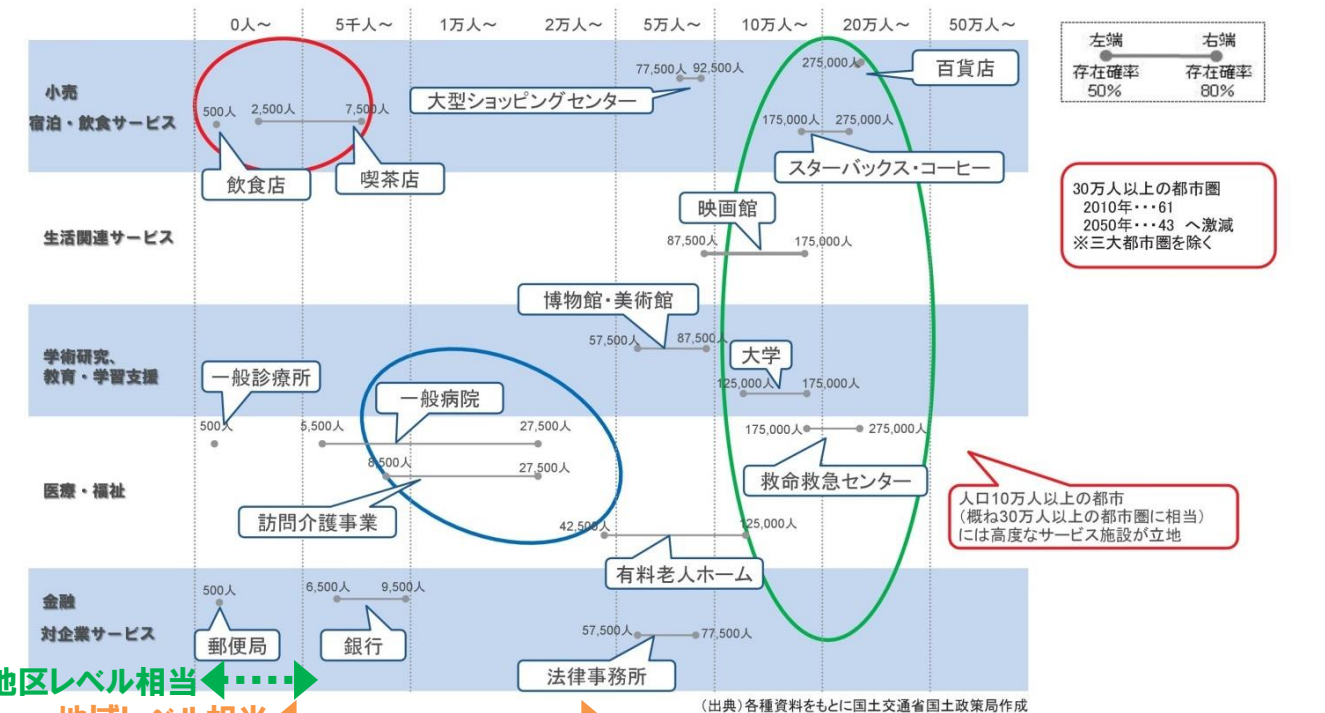


文化施設（美術館等）

■コンパクト&ネットワークの都市構造における日常生活（外出）のイメージ

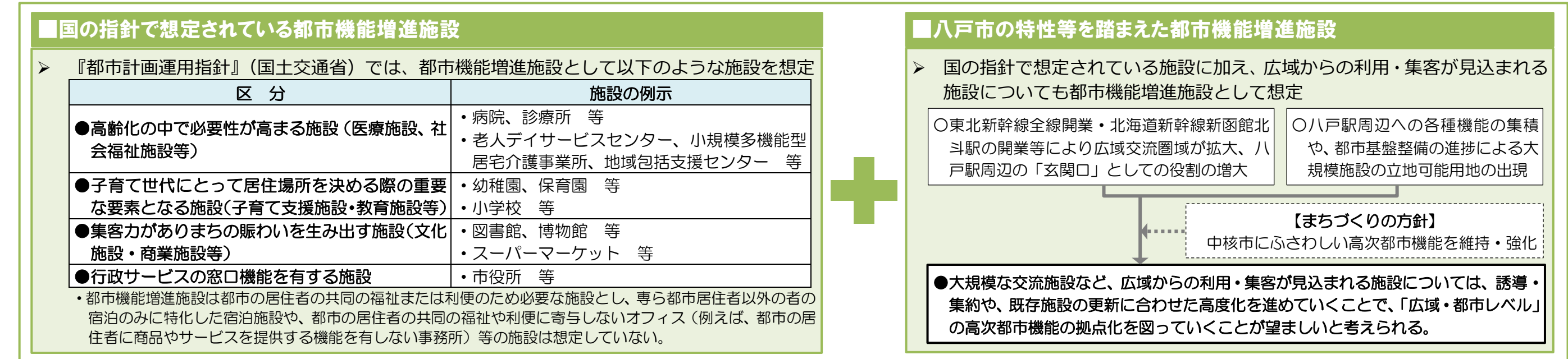


■参考：サービス施設の立地する確率が50%及び80%となる自治体の人口規模（三大都市圏を除く）

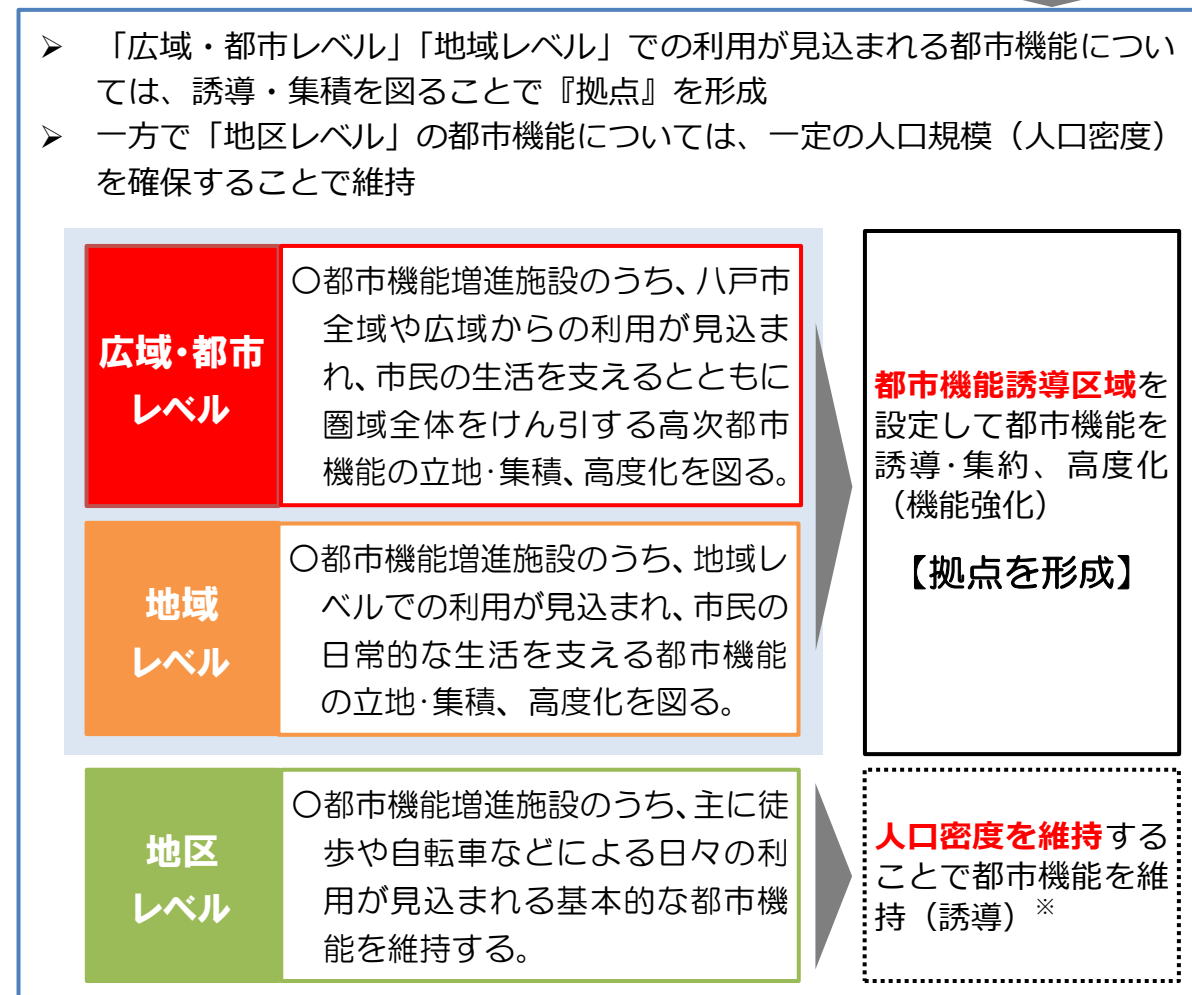


3-2 都市機能の誘導に対する考え方(案)

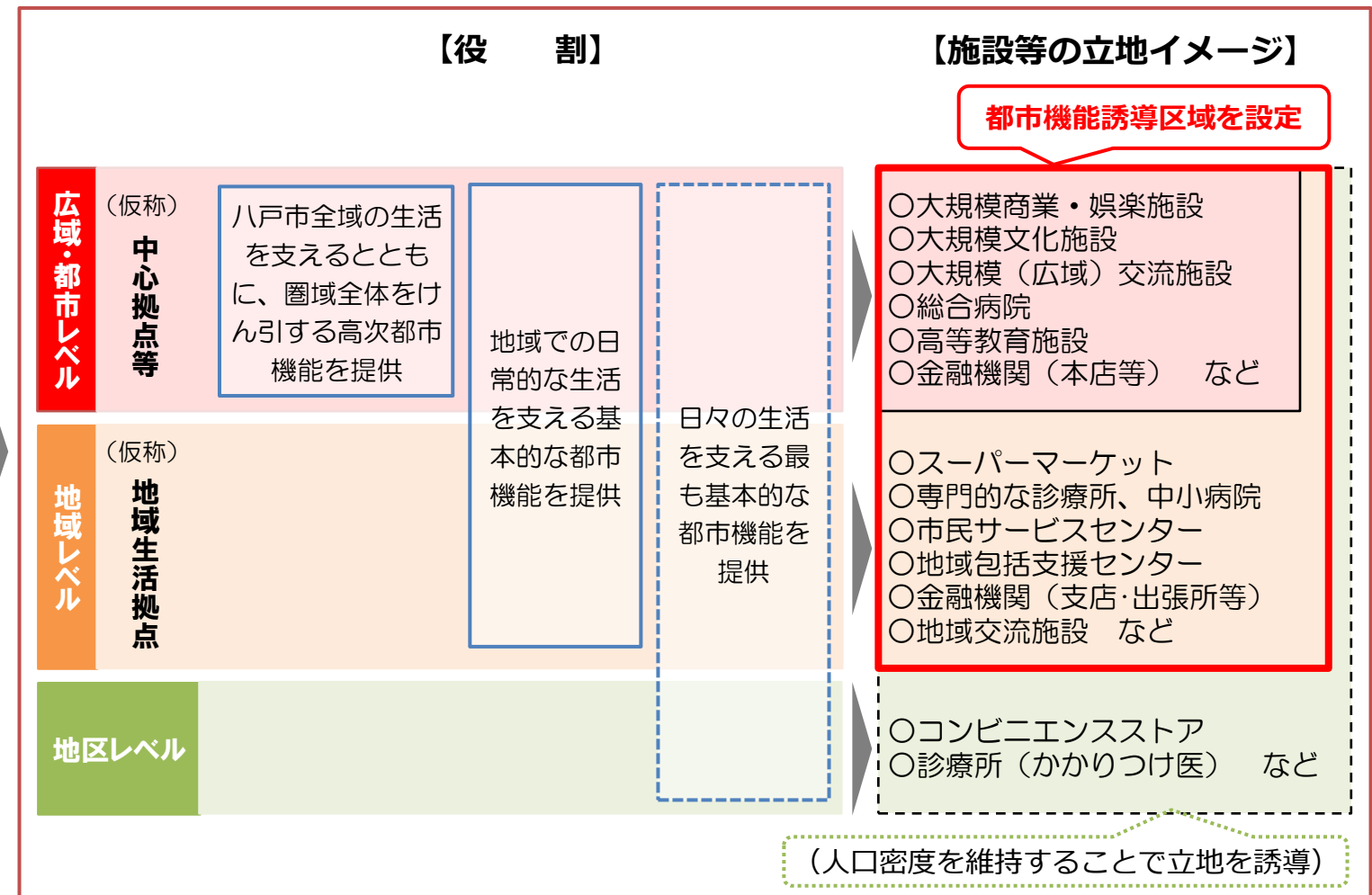
1) 想定される『都市機能増進施設』※



2) 都市機能の誘導に対する考え方(案)



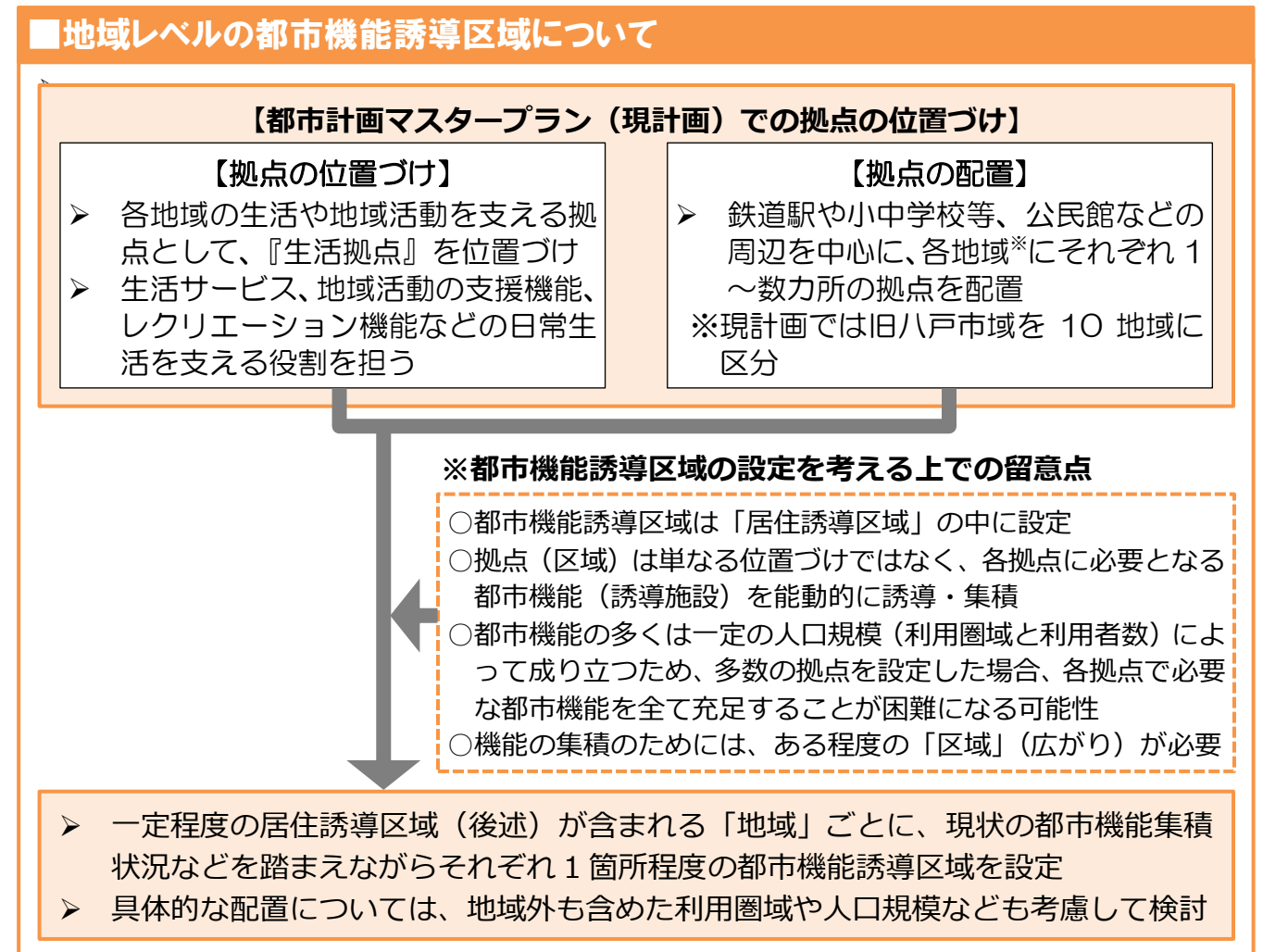
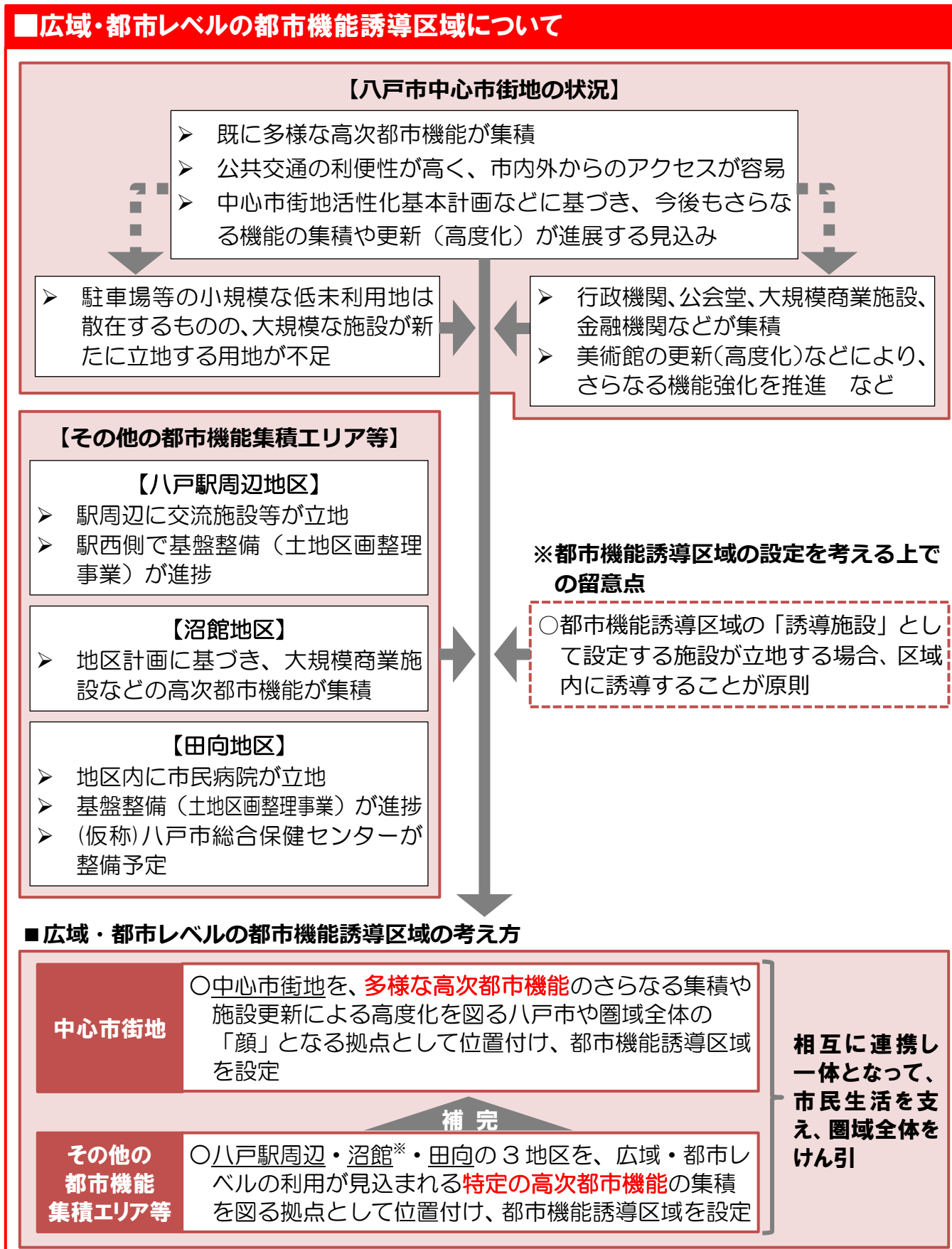
3) 拠点の役割と施設等の立地イメージ(案)



※戸建て住宅程度の敷地規模で立地可能な小規模な施設（コンビニや内科等の一般診療所など）を個別的に誘導することは現実的ではないと考えられる。

3-3 都市機能誘導区域設定の考え方(案)

1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方(案)



2) 区域区分と誘導施設の考え方(案)

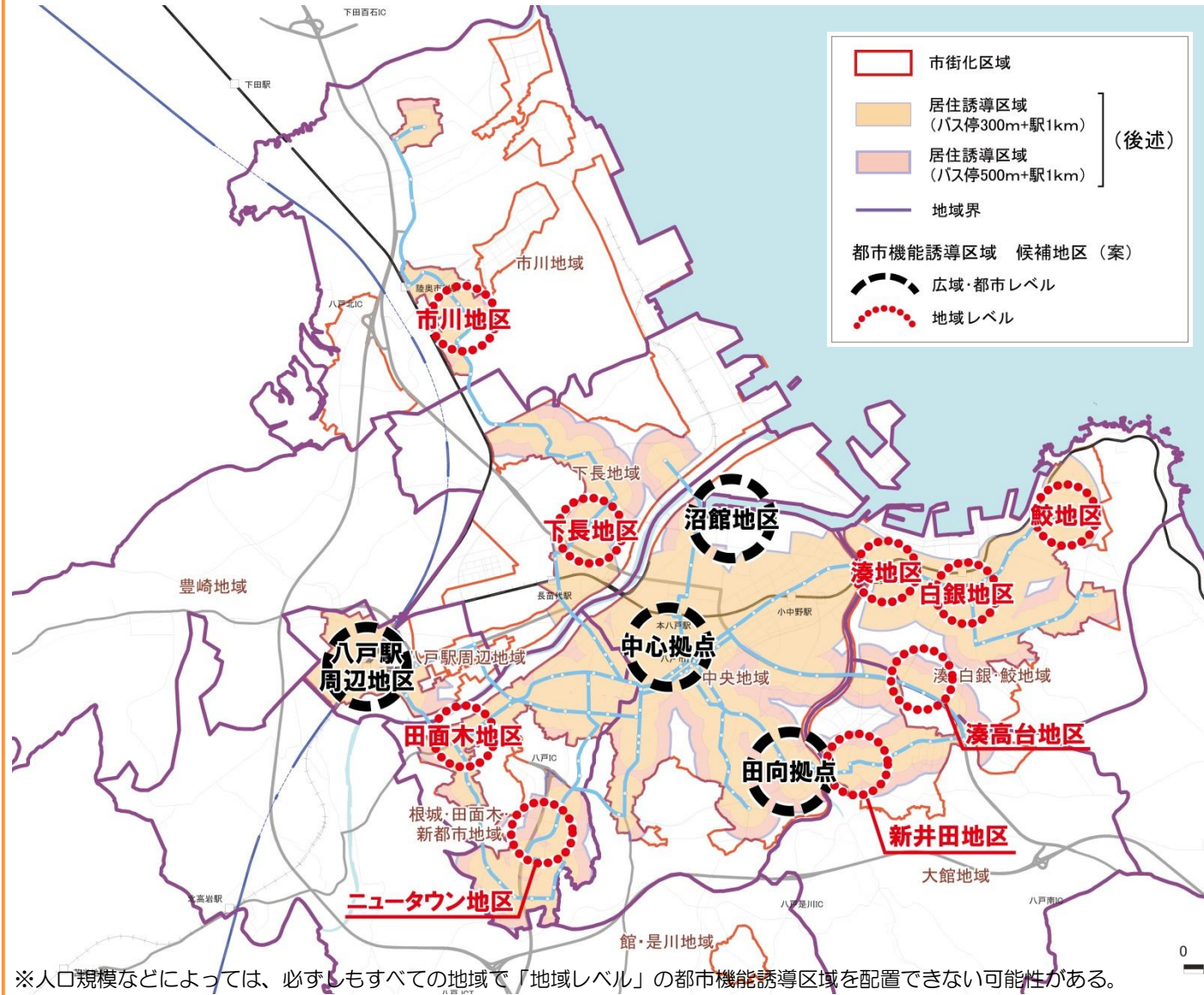
区分	区域設定イメージ	誘導施設の考え方	
広域・都市レベル	(仮称)中心拠点	○中心市街地活性化基本計画区域を基本として設定 ○八戸市や圏域全体の中心となる拠点として、多様かつ高度な誘導施設 ※地域拠点の誘導施設含む	
	(仮称)広域機能拠点	八戸駅周辺地区	○土地区画整理事業区域を含む八戸駅周辺を基本として設定 ○広域的な交流などに特化した拠点として、誘導施設を限定 ※地域拠点の誘導施設含む
		沼館地区	○地区計画区域を基本として設定 ○広域的な集客などに特化した拠点として、誘導施設を限定 ※地域拠点の誘導施設含む
		田向地区	○地区計画区域内の公共施設地区・沿道地区を基本として設定 ○医療・保健などに特化した拠点として、誘導施設を限定 ※地域拠点の誘導施設含む
地域レベル	(仮称)地域生活拠点	○一定程度の居住誘導区域を有する「地域」ごとに設定 ○地域レベルでの利用が見込まれる多様な誘導施設	

※沼館地区は、法令により住宅の建築が制限される工業専用地域となっていることから、都市機能誘導区域の設定に際しては例外的な取り扱いが必要(後述)

3)「地域レベル」の都市機能誘導区域について(案)

■都市機能誘導区域(地域レベル) 候補地区(案)

- 「広域・都市レベル」の都市機能誘導区域の設定が想定される中央地域・八戸駅周辺地域以外の5地域それぞれについて、「地域レベル」の都市機能誘導区域を設定する場合、人口集積や土地利用などを踏まえると以下のような箇所に配置する可能性が考えられる。



■候補地区(案)における「地域レベル」の都市機能充足状況:商業・医療

- 各候補地区では、現状で「地域レベル」の都市機能は概ね充足した状況

【都市機能充足状況】

地域	候補地区(案) 地区名は仮称	都市機能充足状況		公共交通	備考
		商業機能	医療機能		
市川	市川地区	△*	○圭仁会病院	○	※ユニバース(店舗面積 1,000㎡未満)が立地
下長	下長地区	○ジョイスほか	○八戸城北病院	○	
根城・ 田面木・新 都市	ニュータウン 地区	○ユニバースほ か	△聖マリアハート クリニック	○	
	田面木地区	△*	○八戸赤十字病院	○	※よこまちストア(店舗面積 1,000㎡未満)が立地
湊・白銀・ 鮫	湊地区	○ビックハウス	△船越内科・外科 医院	○	・湊・白銀・鮫地区の連携により地 域レベルの都市機能を確保す ることを想定
	白銀地区	△* ¹	○青森労災病院	○	※1:ユニバース(店舗面積 1,000㎡未満)が立地
	鮫地区	△* ²	△嶋田医院	○	※2:スーパーみなとや(店舗面 積 1,000㎡未満)が立地
	湊高台地区	△*	○八戸平和病院	○	※ユニバース(店舗面積 1,000㎡未満)が立地
大館	新井田地区	○よこまちスト アほか	×*	○	※隣接エリアに市民病院が立地

※ここでは、「地域レベル」の都市機能として、商業機能は店舗面積 1,000㎡以上の大規模小売店舗、医療機能は「病院」を想定

※公共交通については、鉄道もしくは路線バス市内幹線軸沿線に位置する場合を「○」とした

- 『立地適正化計画』は概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて見直しを行うことが望ましい。(都市計画運用指針より)

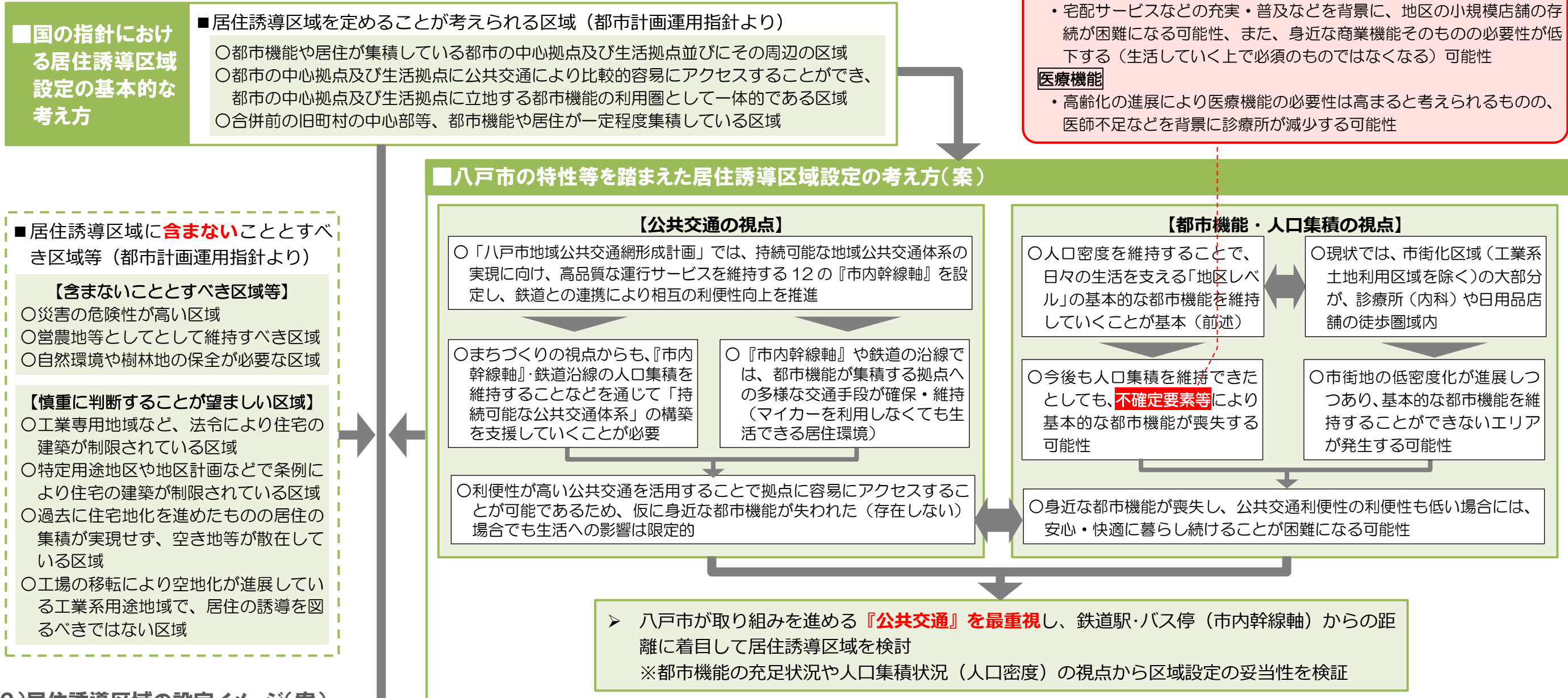
- 商業・医療機能は概ね充足していることから、現状では区域を設定して「地域レベル」の都市機能を誘導する必要性は高くない。
※仮に「地域レベル」の都市機能誘導区域を設定した場合、八戸市内への新たな施設立地が敬遠される可能性がある。

■「地区レベル」の都市機能誘導区域の設定について(案)

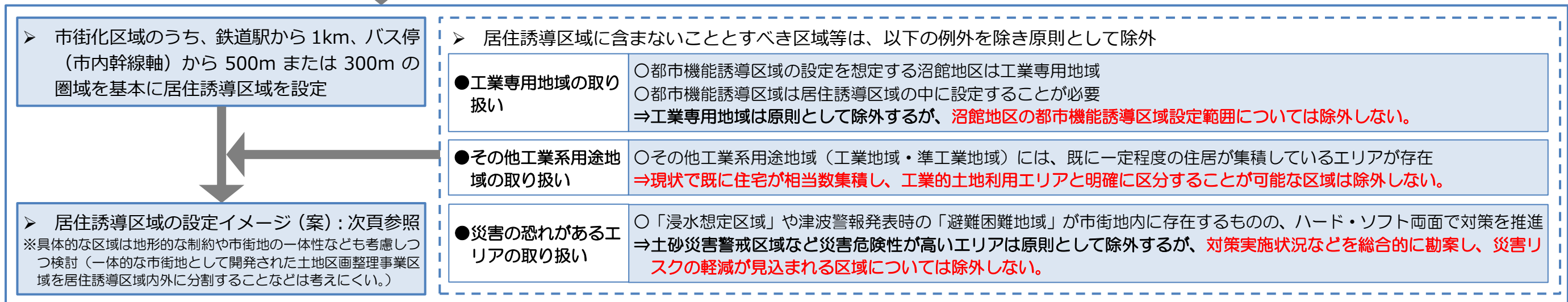
- 現時点では「広域・都市レベル」の都市機能誘導区域(計4地区)のみを設定、「地域レベル」については今後の状況変化を継続的に確認しながら取り扱いを検討
※都市計画マスタープランでは、居住誘導区域外も含めて「地域レベル」の拠点の配置を検討

3-4 居住誘導区域設定の考え方(案)

1) 居住誘導区域設定の基本的な考え方(案)



2) 居住誘導区域の設定イメージ(案)



※ 居住誘導区域外となるエリアについては、立地適正化計画に基づく積極的な居住誘導は行わないものの、引き続き既存集落の維持や地域コミュニティの活性化等の推進を検討

4. 地域別懇談会の進め方(案)について

■地域別懇談会の目的等

都市計画 マスタープラン	○各地域のまちづくりの課題についての確認 ○今後の地域づくりの方向性についての意見交換 など
立地適正化 計画	○区域設定の考え方等と、地域のライフスタイルとの乖離状況などの確認 ○広域・都市、地域レベルの都市機能への外出先や外出手段当の確認 ○居住誘導区域内外に分割することなどが考えにくい一体的な市街地の確認 など

【留意事項等】

- 開催時間は 18:30~20:00 を想定（最長でも 2 時間）
- 懇談会の対象者は一般の市民の皆さん

- できるだけ手短に、かつ、分かりやすく説明する必要がある。（制度等を詳細に説明するのではなく、地域の普段の生活などとの関わりがイメージしやすい説明が必要）

■地域別懇談会の進め方(案)

地域別懇談会の趣旨 説明	○都市計画マスタープラン、地域別構想の概要を説明 ○立地適正化計画の概要を説明（特に、コンパクト&ネットワークの必要性、立地適正化計画を策定することで「変わること」「変わらないこと」については十分な説明が必要） ○地域別懇談会の開催趣旨（特にどのような点について意見をもらいたいかなど）を説明
地域の課題と地域づくりの方向性について	○地域の課題（案：特に現計画策定以後の変化に着目）を提示して意見交換 ○現計画における地域が目指すべき方向を提示、その後の地域の状況変化などを説明した上で、見直しを考える上での留意点などを示して意見交換
都市機能誘導区域・居住誘導区域の考え方について	○都市機能誘導区域（全市レベル）の配置の考え方を説明、普段の外出行動などを聞き取りながら意見交換 ○居住誘導区域の設定の考え方・区域設定イメージを提示した上で意見交換（主として、居住誘導区域を拡大すべきエリアの有無などを確認）

【地域別懇談会の開催スケジュール】

- 市全域を 18 に区分して各地域で懇談会を開催、市全体（全市民）を対象とする 2 回を加え、計 20 回の開催を予定

	開催日	時間	地域	会場
1	9月20日(火)	18:30~	市川地域	市川公民館
2	9月20日(火)	18:30~	下長地域	下長公民館
3	9月21日(水)	18:30~	豊崎地域	瑞豊館
4	9月21日(水)	18:30~	八戸駅周辺地域	上長公民館
5	9月23日(金)	18:30~	中央地域(小中野)	小中野公民館
6	9月23日(金)	18:30~	中央地域(吹上)	吹上公民館
7	9月26日(月)	18:30~	中央地域(市庁)	市庁
8	9月26日(月)	18:30~	根城・田面木・新都市地域(根城)	根城公民館
9	9月27日(火)	18:30~	根城・田面木・新都市地域(田面木)	田面木公民館
10	9月27日(火)	18:30~	館・是川地域(是川)	是川公民館
11	9月28日(水)	18:30~	根城・田面木・新都市地域(白山台)	白山台公民館
12	9月29日(木)	18:30~	大館地域	大館公民館
13	9月29日(木)	18:30~	湊・白銀・鮫地域(白銀)	白銀公民館
14	9月30日(金)	18:30~	湊・白銀・鮫地域(湊)	湊公民館
15	10月3日(月)	18:30~	南浜地域	南浜公民館
16	10月4日(火)	18:30~	南郷地域	南郷公民館
17	10月5日(水)	18:30~	館・是川地域(館)	館公民館
18	10月6日(木)	18:30~	湊・白銀・鮫地域(鮫)	鮫公民館
19	10月8日(土)	14:00~	全体	はっち
20	10月8日(土)	18:30~	全体	はっち

■地域別懇談会資料(案):A3×4 ページ程度を想定

①地域別懇談会の趣旨等について：全地域共通（A3×1 ページ）

- ・都市計画マスタープラン、地域別構想について
- ・立地適正化計画について（策定の趣旨、都市機能誘導区域・居住誘導区域の概要、計画に基づく取り組みの方向性など）
- ・地域別懇談会で特に意見をいただきたい内容について など

②地域の課題と地域づくりの方向性について：地域別（A3×1 ページ）

- ・地域の課題の概要について（近年の変化含む）
 - ・現計画における目指すべき方向について（構想図含む）
 - ・見直しを考える上での留意点について など
- ※昨年度検討した『地域別カルテ』をもとに作成

③都市機能誘導区域の考え方について：全地域共通（A3×1 ページ）

- ・都市機能誘導区域の考え方について
- ・都市機能誘導区域の設定イメージについて
- ・誘導施設の考え方について など

④居住誘導区域の考え方について：地域別（A3×1 ページ）

- ・居住誘導区域の設定イメージについて
 - ・除外する区域とその理由について など
- ※居住誘導区域を設定しない地域は除く