

第5回

八戸市都市計画マスタープラン等策定委員会

会 議 録

月 日 平成28年11月18日（金）

時 間 午後1時30分から午後3時30分まで

場 所 八戸市公民館 2階会議室

第5回

八戸市都市計画マスタープラン等策定委員会

会 議 録

出席委員（10名）

第1号委員

武 山 泰 （八戸工業大学 教授）
樺 克 裕 （八戸学院大学 教授）
河 村 信 治 （八戸工業高等専門学校 教授）

第2号委員

川 村 宏 行 （青森県 県土整備部 都市計画課 課長）
（代理）柴田 司 （青森県 県土整備部 都市計画課 グループマネージャー）

第3号委員

石 橋 伸 之 （八戸市連合父母と教師の会 副会長）
鶴 直 人 （八戸 IT・テレマーケティング未来創造協議会 幹事長）
狛 守 弥千代 （あおばの郷 代表）
田 頭 初 美 （八戸市私立幼稚園協会 会長）
石 亀 純 悦 （八戸市交通部 次長兼運輸管理課長）
（代理）上 館 大 （八戸市交通部 運輸管理課 営業グループリーダー）
古 戸 睦 子 （青森県建築士会 三八支部 副支部長）
慶 長 洋 子 （はちのへ男女共同参画推進ネットワーク 副代表）

第4号委員

橋本敏子 (公募)

事務局出席者

大南博義 (都市整備部次長兼都市政策課長)

石橋敏行 (都市政策課副参事 都市計画グループリーダー)

石橋正一 (都市政策課副参事 交通政策グループリーダー)

小泉昭一 (都市政策課副参事)

石橋哲博 (都市政策課主幹)

八木澤尚子 (都市政策課主幹)

木村祐輔 (都市政策課技師)

鈴木一真 (都市政策課技師)

第5回八戸市都市計画マスタープラン等策定委員会

平成28年11月18日（金）午後1:30～午後3:30
八戸市公民館 2階会議室

○事務局（木村）

それではお時間となりましたので、ただいまより第5回八戸市都市計画マスタープラン等策定委員会を開会いたします。

鶴委員におかれましては、ちょっと遅れているということで、まもなく到着されると思われま

す。まずはじめに、都市整備部次長兼都市政策課長の大南より挨拶を申し上げます。

○事務局（大南次長）

都市政策課長の

大南でございます。会議に当たりまして、ご挨拶申し上げます。本日は、お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日の案件でございますが、報告案件が2件、そして議事案件といたしまして立地適正化計画の都市機能誘導区域についてということでございます。

都市機能誘導区域につきましては、本日の策定委員会でご検討いただきまして、来週予定されております都市計画審議会、そしてその後、パブリックコメントを踏まえまして、来年の3月に公表をする予定となっております。

委員の皆様におかれましては、本日の会議での忌憚のないご意見、ご提案をいただきまして活発な会議とさせていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（木村）

本日は、福島大学の吉田委員、青森河川国道事務所八戸国道出張所の檜山委員、青森運輸支局の木村委員、三八五流通株式会社の泉山委員、八戸市医師会の於本委員、八戸市社会福祉協議会の馬場委員、青森県防災士会の立花委員が欠席となっております。

また、公募の石橋委員におかれましては、一身上の都合によりまして、10月27日付けで辞任されましたので、この場でご報告いたします。

本日の会議は、委員19名中半数以上が出席しておりますので、八戸市都市計画マスタープラン等策定委員会規則第5条第2項の規定により会議が成立することをご報告いたします。

続きまして、本日の資料の確認をいたします。
資料はお手元にお配りしております、次第、席図、出席者名簿と事前に送付しておりました、第5回策定委員会の資料1から3と、当日配布資料ということでA、B、C、Dとさせていただきます。

お手元に資料等不足ございませんでしょうか。

それでは会長に進行をお願いいたします。

○会長（武山委員）

それでは私の方で進行を務めさせていただきます。

まず始めに策定委員会の会議録署名者の選任を行いたいと思いますが、私の方から指名させていただいてよろしいでしょうか。

『異議なし。』

ご異議無いようでございますので、それでは、慶長委員と橋本委員にお願いいたします。お二方どうぞよろしくお願いいたします。

それでは本日、議事次第に従って進めていきたいと思いますが、形が見えてきて、まだ修正する部分もあるかと思っておりますけれども、最初はあるイメージがはっきりしなかったですけれども、こんな形でまとまっていくんだということで、また忌憚のないご意見をいただければと思います。

それでは案件ということで、まずは報告案件として事務局の方から説明をお願いいたします。

○事務局（木村）

では、報告案件といたしまして事前にお配りしております、資料1、A3判のものになります。

資料2、A4の両面のものになります。

この資料1、資料2について説明させていただきます。

最初に資料1、A3版のものになります。

これは検討している、今後のスケジュールということでございますが、右側のところをご覧いただきたいと思っております。

今年6月に第4回策定委員会を開催させていただきました。

その後、青い枠になりますが、市民まちづくり懇談会ということで、市内19の会場で、地域の公民館ですね、そこでまちづくり懇談会を開催して、様々な意見をいただきました。

この意見の概要については資料2の方で、どういう意見が出たかというのを説明させていただきます。

続きましてワーキング会議ということで、皆様にお配りしておりました南郷のまちづくりを考えるワーキング会議ということで、現在まで2回開催しております。

そして、本日第5回目の策定委員会ということで、立地適正化計画の都市機能誘導区域素案についてなどを、今回ご意見、ご提案いただければと思います。

今後のスケジュールでございますが、来週に八戸市都市計画審議会というものを行いますが、そこにこの立地適正化計画の都市機能誘導区域素案というものについて、意見をお伺いするという事になっております。

その後、パブリックコメント、12月20日から1ヶ月、30日を予定しております。

時期については若干前後するかもしれませんが、予定でございます。

委員会の方なんですけれども、今回立地適正化計画の内容メインでございまして、1月中旬頃に第6回ということで、今度は都市計画マスタープランの全体構想というのをメインにして開催する予定でございます。

第7回目ということで、またここで都市計画マスタープラン、立地適正化計画、パブリ

ックコメントも終了しておりますので、ここで素案についての意見等報告させていただきたいと思っております。

最後に来年の3月に、都市機能誘導区域という部分については公表していくというようなスケジュールになっております。

前回、第4回目からの流れと今後のスケジュールについては以上です。

続いて、資料2、A4判の両面になります。

これについて説明させていただきます。

○事務局（株ケー・シー・エス）

（株ケー・シー・エスの佐藤と申します。

事業者等ヒアリング調査、それから市民まちづくり懇談会の概要について、私の方から簡単にご説明させていただきます。

まずは表面、事業者等ヒアリング調査結果概要ということですが、調査の概要としましては、八戸市内でスーパーマーケットを運営する商業事業者3社、それから八戸市医師会の先生方にお集まりいただいて、商業施設とか医療施設の利用者の特性、あるいは施設が立地するための条件等についての聞き取り調査を実施したということでございます。

それで結果概要としまして、まずスーパーマーケットについては、やはりスーパーマーケットといっても規模がいろいろありますので、比較的規模が大きい店舗なんかでは自動車での来店が多いといったようなこと、一方で規模が小さい店舗については、ある程度狭い範囲からの来店が大部分となっているということで、徒歩とか自転車での往来というのが見られるといったような特性があるということでした。

こういったこともあって、立地条件としては、周辺の競合店の立地状況なんかにもよりますが、基本的にやはり周辺のエリアに人口が集積しているということが、非常に重要だといったようなご意見をいただいております。

それから、その他のところで記載してありますが、いろんな機能が集積するということのメリットとしては、スーパーマーケットサイドとしてはそれほど大きくないけども、新しいスーパーマーケットが出店すると周りに病院なんか立地するようなケースが結構あるようですので、特に医療施設側の方がメリットが大きいのではないかというご意見をいただいております。

医師会の方の聞き取りの結果の概要ですが、高齢者であっても自動車での来院が目立つような状況はございますけれども、高齢者の中には数百m歩くことも困難な患者さんもいらっしゃるということで、家のすぐ近くにバス停がある場合には、近所に診療所があっても路線バスで通院するようなケース、特に通院先のバス停の直近にあるような場合は、こういうところが通院先として選択されるようなケースもあるといったようなこと。

それから整形外科等の専門的な診療所は、八戸の圏域内に数が少ないということもあって、かなり広域からの来院が見られるような状況ではありますけれども、こうした専門的な診療科の患者さんについても6～7割くらいは、周辺の居住者といったようなことで、立地条件としては診療科とか周辺の競合施設の立地状況等にもよるので一概にはいえないけれども、半径1km圏域に1万人くらいの人口集積があつて、1日あたり100人くらいの来院がないとなかなか施設が立地することは難しいといったようなことで、スーパーマーケット、医療施設いずれも周辺地域にある程度人口集積があるということが、施設立地

の条件になるというといったようなことがわかりました。

下の方に小さく注釈が書いてありますけども、半径1kmに1万人程度ということですので、概ね人口密度としては1ha当たり30人くらいということですので、人口密度が30人を下回るととなってくるとなかなかこういった施設が立地、あるいは維持していくことが難しくなってくるような状況となっていくといったところが考えられます。

それから裏面をご覧ください。

市民まちづくり懇談会の実施概要ということで、先ほどもご説明ありましたが、9月の下旬から10月の中旬にかけて地域別で18回、市全体で2回、計20回の市民まちづくり懇談会を開催して、延べ201人の方にご参加をいただきました。

立地適正化計画の概要等をご説明するとともに、普段の外出行動とか、まちづくりの方向性などについて意見交換を行っております。

主な意見としまして、まずは日常の外出行動などについてということで、こちらは主として立地適正化計画の検討材料ということで活用させていただきたいところですけども、生鮮食料品などの普段の買い物はいろんな交通手段の違いはあっても、やはり自宅の近くのスーパーに行かれることが多いと。

一方で、洋服などを買う場合にはラピア、ピアドゥなどの大規模商業施設に行くようなことが多いといったようなお話が多かったということです。

中心市街地に関しては、駐車場の問題もあってあまり行かない、あるいは自動車ではなくバスで行くことが多いといったようなご意見もありましたけれども、運転できない人の中には、普段の買い物も含めて公共交通の利便性が高い中心街に行かれる方というのもしらっしゃるということで、高齢者の場合は、高齢者バス特別乗車証ということで、年間4,000円くらいでバスが乗り放題になるということもあって、かなり公共交通が重視されているような状況になってございます。

まちづくりの方向性などについてということで、こちらは都市計画マスタープランの地域別構想の検討材料というようなことで想定して意見交換をさせていただきましたけれども、少子高齢化が進んでいくことを考えると、高齢者だけではなくて若者が住み続けられるまちという視点も重視する必要があるとか、あるいは今ある施設を地域の中でもっと有効に活用していく、地域自らがより主体的にまちづくりに関わっていくことも重要であるとか、それから、地域の特徴、資源等を活かして産業振興などにつなげていく必要があるのではないかとといったような様々なご意見をいただいておりますので、このあたりをうまく都市計画マスタープランの地域別構想の中に反映させていきたいと考えております。

それから立地適正化計画、都市機能誘導区域、居住誘導区域等についても、ご説明をしていろいろご意見をいただいたところでもありますけれども、都市機能誘導区域については後ほどご説明もありますけれども、対象がなんでも誘導するというわけではなくて、ある程度絞り込んで誘導していくということ、それから居住誘導区域に関しても対象になるのは集合住宅とか、宅地分譲のような開発であって、個人の住宅なんかは対象にはならないといったようなこととか、都市機能それから居住とも規制ではなくてあくまでも緩やかに誘導するものだったようなところも含めて、ご説明をして概ね理解は得られたかなというところですが、災害からの安全性に配慮して区域設定をしてもらいたいとか、それから誘導策についてのご要望なんかもいただいておりますけれども、全体の方向性としての大きな意義はなくて、ご理解を得られたというところで考えてございます。

以上、簡単ですけれども、事業者等ヒアリング調査等の結果概要でございます。

○会長（武山委員）

はい、ありがとうございました。次第でいうと3-（1）、（2）の報告案件ということで今報告いただきました。資料でいうと1と2。それで、事前に意見メモということで準備いただいた方もおられると思いますが、それでいうと1番と2番のところに該当する箇所ということになります。今の報告案件の説明について意見メモを参考にご意見、コメント、質問等があればいただきたいと思います。どなたかございますでしょうか。

私から資料2の1ページ目、下のところですね。半径1キロメートル圏域1万人程度の集積ということで、人口密度31.8人ということ。これに該当するところはいっぱいあるかと思うのですけれども、それが集積して1万人規模程度となると、八戸だどどの辺りが該当するのですか。もし今分かれば。

○事務局（ケー・シー・エス）

現状で八戸市の市街化区域内の人口密度は平均で35人/ha程度ですので、密度が高いところと低いところとの濃淡はありますけれども、ある程度連たんした市街地になっているようなところが現状では該当するのかなと思っております。

○会長（武山委員）

はい、ほかに。よろしいですか。またあとでお伺いしますけれども、特にないということであれば、続けて次第の4です。議事案件に進んでいきたいと思っております。それでは議事案件について事務局から説明をお願いいたします。いくつかに分けて順番に説明をお願いいたします。

○事務局（石橋 GL）

八戸市立地適正化計画の都市機能誘導区域の素案についての説明を始めたいと思っております。

まず、お手元の資料の1ページ目をお開きください、1ページ目が目次となっております。

1番から7番、それから資料編という形で構成されておりますが、1番目の八戸市立地適正化計画とはといったところから、3のまちづくりの方針等といったところは、昨年度まで第3回の策定委員会までに皆さんにご審議、お示しした内容のおさらいといった内容となっております。

本日は表題にもありましたとおり、都市機能誘導区域についてのお話をメインにいきいたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、2ページ目をお開きください。

3ページ目にわたりますけれども、こちらは立地適正化計画の策定に当たっての目的となっております。

最初に背景の説明からになります。

人口減少による市街地の人口密度の低下により、生活を支える様々なサービス機能や、インフラ、公共交通サービスなどの維持ができなくなってしまうことが想定される。

また、高齢化の進展などを背景に、自家用車を利用しにくい市民が増加していく可能性

もある。

それから、アクセスしにくい郊外部への大規模商業施設などの流出が続いた場合、中心街の衰退にも拍車がかかってしまい、結果として自家用車を利用しにくい市民の皆さんがより不便になっていってしまうということも考えられます。

本計画は、都市機能や居住の適正な立地を促進することで、「コンパクト&ネットワークの都市構造」の構築を進め、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「誰もが住みやすい・住み続けられるまちづくり」、それから「中核市に相応しい活力・魅力があるまちづくり」を推進していくことを目的とするものでございます。

4 ページをお開きください。

こちらは立地適正化計画制度の概要でございます。

右下の方にはイメージ図が載せてございます。

市街化区域の内側に、公共交通ネットワークを軸としてその周辺に居住誘導区域を設定しまして、さらに、その内側に都市機能誘導区域と誘導施設を設定していくイメージとなっております。

立地適正化計画の中に盛り込む事項といたしましては、6 つほどありまして、1 番、住宅及び都市機能の立地の適正化に関する基本的な方針。居住誘導区域及び居住を誘導するための施策。それから都市機能誘導区域、誘導施設そして、誘導施設の立地を誘導するための施策など6 項目の概要が明記しなければならないとなっております。

5 ページに参ります。

こちらは立地適正化計画の位置づけでございます。

最初に、根拠法でございますが、この計画は都市再生特別措置法第 81 条の規定による住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画として定めるものとなっております。

計画の位置づけでございますが、図にありますように八戸市総合計画や八戸都市計画区域マスタープランに即するものでございまして、現在見直しを進めております八戸市都市計画マスタープランと調和を保ちながら、一体となって運用していくものでございます。

また、右側にあります八戸市地域公共交通網形成計画などの各計画と連携・整合を図って参ります。さらに都市計画マスタープランに基づいて、下に明記しております、緑の基本計画ですとか中心市街地活性化基本計画などの個別計画が位置づけられ、各種の都市計画決定事項やまちづくりが進められていくということになります。

6 ページをお開きください。

こちらは立地適正化計画の前提といたしまして、対象区域と目標年次をあげております。対象区域は、都市全体を見渡す観点から、原則として、都市計画区域全域とすることが基本となっているため、八戸都市計画区域の全域、詳しくは、旧八戸市の区域を計画対象といたします。

目標年次につきましては、現在見直しを進めております八戸市都市計画マスタープランと同様に、概ね 20 年後の平成 50 年（2038 年）と書いております。計画区域内におきましても、概ね 5 年ごとに施策の実施状況などを評価しまして、必要に応じて見直しを行っていくということにしております。

7 ページに参ります。

こちらからはまちづくりの課題に入ります。

ここでは八戸市の人口推移と将来予測を載せてございます。

八戸市の人口は戦後一貫して増加して参りましたが、平成12年頃を境に人口は減少傾向に転じております。

また、人口は今後も減少することが予測されておりました、20年後には概ね3万人程度減少すると考えられております。

なお、この人口予測は、八戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略において、出生率の向上や平均寿命の延伸、人口流出の歯止めといった人口減少克服に向けた取り組みを進めることを念頭に、将来人口を予測したものになっております。

8ページをお開きください。こちらは市街地の面積と人口密度の推移でございます。ここでは八戸市の人口推移と将来予測を載せておりました、八戸市の市街地は人口の増加にあわせて急速に拡大してまいりましたが、このままの形で人口減少が進んだ場合、市街地内の人口密度が大きく低下していく可能性があります。

例えば、スーパーマーケットなどの生活を支える身近で基本的な都市機能というのは、ある程度の人口集積によって成り立っている部分があるため、人口密度の低下によってこれらの機能を維持することが困難になる可能性があります。

また、公共交通におきましても、利用者の減少により公共交通のサービスを維持していくことができなくなるという可能性もあります。

このようなことから、安心・快適に暮らし続けることが困難になっていくことが懸念されます。

9ページに参ります。こちらは平成22年と将来予測として平成50年での人口密度を比較した図となっております。

上の図の平成22年ではピンク色と赤色の40人/ha以上のエリアが市街地全体に広がっているのが分かります。

下の図の将来予測の平成50年では、薄いピンク色とオレンジ色の20人/ha以上のエリアがかなり増えておりました、逆に40人/ha以上のエリアが減っているというのが分かります。

この上下の図でメッシュが平成50年の将来予測の方がちょっと荒くなっておりますが、後ほどこれを100mメッシュに置き換えて、今資料が間に合わなかったんですけれども、メッシュの図の方を訂正して平成22年の100mのメッシュに替える作業をしておりますので、今回はこの500mメッシュの方を載せさせていただきました。

10ページをお開きください。

こちらは、現在の商業施設と医療機関の分布状況になります。

現状では、市街地内に広く立地しておりますが、先ほどからご説明しておりますとおり、人口密度の低下によりまして、これらの商業、医療機関などが撤退しますと、機能の維持が困難となる可能性があります。

また、大規模な商業施設が郊外部などへ分散立地が進んだ場合、自家用車を利用しないと生活しにくい状況といったものにさらに拍車がかかる可能性も出て参ります。

また、中核市移行によりまして、圏域の中心都市としての役割がより大きなものとなると考えられまして、これまで以上に魅力や活力を高めることが求められていると考えております。

11ページに参ります。

こちらはコンパクト&ネットワークの都市構造の必要性について、概念図としてまとめております。

コンパクト&ネットワークと申しますのは、市街地をできるだけコンパクトにして人口密度を高めていくことで生活を支えるサービスや地域のコミュニティを維持していく。

それから大規模商業施設や大きな病院などについては市の中心部などの拠点といったところにできるだけ集めていく。

それから市内の各所あるいは拠点と拠点などを結ぶ交通の利便性の高い交通ネットワークを構築していく。

これらの3つをうまく連携させていくことでみんなが住みやすい、住み続けられるまちづくり、あるいは中核市に相応しい魅力あるまちづくりを進めていくものでございます。

本市の人口は、今後も減少していくことが予想されることからコンパクト&ネットワークの都市構造の形成をまちづくりの最重要課題のひとつとして進めていくことが重要になっております。

12 ページをお開きください。

こちらは、まちづくりの方針となりますが、図にありますとおり、適切な人口密度を持った市街地の維持、それから、高次都市機能が集積する拠点の形成、それから利便性・持続性の高い地域公共交通ネットワークの構築を一体的に進めていくことで、コンパクト&ネットワークの都市構造の実現を図っていくといったところが方針となります。

下段の都市機能についての考え方に移る前に、緑色で示しております公共交通ネットワークの考え方といったところにつきまして、13 ページ、隣のページに載せてございますので、先にそちらの方の説明をしたいと思います。

公共交通ネットワークの考え方についてでございますが、こちらは、八戸市地域公共交通網形成計画の中で市内 12 のバス路線を将来的にも高品質のサービスで維持する市内幹線軸として位置付け、鉄道やタクシー等との連携によりまして、相互の利便性向上を推進することとしておりまして、立地適正化計画においてはこの幹線軸を基本に検討していくこととなります。

この説明の中で高品質のサービスという文言がございましたが、こちらは 13 ページ下の注釈の方にありますとおり、高頻度・等間隔運行の導入に加えまして、交通拠点での情報・案内基盤の充実を図ることなどによって、市民や利用者に信頼される路線バスサービスといったものを表しております。

12 ページの方に戻りまして、都市機能についての考え方を説明いたします。都市機能につきましては2つの考え方を示しておりまして、1つは施設周辺の居住者の利用が中心となる施設につきましては、周辺の人口密度を維持していくことで施設が維持できると考えられ、こちらの方は市街地全体に分散して立地することが妥当と考えられます。

もう1つは、市全域やさらに広域からの利用が見込まれる高次都市機能に該当するような施設につきましては、自家用車を利用できない方も含めて、市内各所や近隣市町村などからも利用しやすい場所に立地していることが望ましいと考えられ、当計画ではこちらを対象として検討を進め、都市機能誘導区域を設定して誘導していく方針といたしました。

一旦、ここで説明を終わりたいと思います。

○会長（武山委員）

はい、ありがとうございました。13 ページのところまでです。意見メモでいうと3 - 1)、2)の部分が該当するかと思いますけれども、その箇所に関連してご質問、コメント等があればお聞きしたいと思います。

○樺委員

これは多分これからの話だと思えるのですけれども、今ご説明のありました13ページの公共交通ネットワークの考え方という地図です。この地図に今日これから議論する都市機能誘導区域を入れていただきたい。これはこれからつくりますということなので、是非。要はこういうネットワークに沿って、さらにその都市機能にこれからどういうものを配置して、どのようにしてこのまちの魅力を高めていくかということをも多分これから議論していくと思いますので、今日は最終決定ではないのであれなのですが、是非これを入れて今度は議論を進めていきたいと思えます。以上です。

○会長（武山委員）

そのほかございますでしょうか。はい、鶴委員。

○鶴委員：

13ページの公共交通ネットワークなのですけれども、現状との違いはどういうところにあって、将来的にこういう形に変えていくことによってどれくらい利便性が変わるのかということがよくわからないのですけれども、その辺を見えるようにするという事は可能なのでしょうか。

○事務局（木村）

見せ方とかではなく。

○鶴委員

今も公共交通ネットワークが現状あって、それが利便性としてどうかというところがわからないのですけれども、将来的に変えていくことによって、より高品質になって、利便性が上がることによって利用率が上がっていくはずだということを見込んでいらっしゃると思うのですけれども、これに変わることによって利用率が本当に上がるのかということがわからないということがあります。

○会長（武山委員）

これは事務局の方からお願いします。より高品質になるところと、若干切り捨てではないのですけれども、多少そういう部分あるかと思えますけれども。

○事務局（小泉）

都市政策課の小泉と申します。この公共交通ネットワークですけれども、見た感じは今現在と同じなのですが、公共交通網形成計画というものは基本的に路線網を維持するという考え方になっていまして、太い線があるのですけれども、そこを幹線軸と定めておりまして、ここは20年間は廃線などしないで、現状のまま維持しましょうという考え方になっております。細い線ですね。今もバスが運行しているのですけれども、その運行路線に関しては今現在も実は運行路線廃止の話が出たりはしています。今の公共交通は運転手不足とか、利用客離れなどいろいろあって、いくらかの運行路線の廃止はやむを得ないという考え方で、太い幹線軸に関しては20年間このまま維持しましょうということにしており

ます。どの程度利用客が増えるかどうかですけれども、利用客が増えるというよりは、幹線軸の沿線に関しては今の利用率を維持できればと考えております。ただ人口自体が減少していくので、今度は利用率です。利用者率を維持できればいいのかと考えております。

公共交通網形成計画については、新年度に再編実施計画というものを予定しております。今度はこの太い路線のいずれかになるのですけれども、そこを再整備するような形の計画をつくる予定になっております。どのような感じになるかまだで、今からの話なのですけれども、その中で低床バスとかノンステップバスなど、高齢者の方々も乗りやすいとか、ICカードの利用とか、そういうものも合わせて考えていきたいと考えております。以上です。

○会長（武山委員）

実際のところはダイヤを組まないとはっきりしたことがわからない。基本方針の部分は固めた部分がありますので、あとは、こちらを受けて若干見直すということもできると思います。それについてはこちらに載せることも可能かと。そんなに文量が多くはないので、幹線の考え方とか事務局で検討いただければと思います。

はい、すいません。橋本委員。

○橋本委員

すいません。利用者離れとか運転手不足など、少し暗い事例を挙げられてしゅんとはなりませんけれども、私もだいぶバスを利用します。そして1本で行けるところはほとんど楽なのですが、どうしても乗り換えをして行かなければいけない交通弱者の立場とすると、例えばこの大きな病院、日赤、労災、市民病院。これを循環するような路線は考えられないものかと思っております。時間的にちょうど通院する、患者に合わせた時間帯でもいいのですけれども、1日いっぱいたくさん路線を通さなくても、利用する側の立場の時間帯に何本かあればいい。回していただければ。全部が中心市街地に一旦入って、そこから乗り換えて行きます。それはそれで利用者として利用はしているのですが、できればよく海外の観光地にあるように、拠点、スポットを回るような循環バスがあれば、見舞客としても通院する側としても助かるのです。予算が一番大きなネックでしょうから、要望だけ出してもしょうがないと思うのですが、中心地に向かって、そこからまた乗り換えて行くということは非常に時間にかかり、不便な面があります。これからますます高齢者の交通弱者が増えるとなれば、そういう大きな拠点を結ぶ循環です。一方向ではなく、もし考えていただけたら大変助かります。

○会長（武山委員）

欠席の檜山委員からも他市町村から使いにくいところもあるのではないかということで、12ページの下の部分です。ここの記述について意見が出されておりました。事務局からもコメント・意見があればお願いいたします。

○上舘委員

市営バスからご回答させていただきたいと思います。おっしゃっていることは大変よくわかるのですが、病院3つを結んだとしても、1つの病院に行く方を個人で考えると、その病院に行くということは、例えば市民病院に行きたい方、日赤に行きたい方というこ

とがありますので、循環で結ぶということも一応考えたことがあるのですが、なかなかそれも利用者の方の利用に結び付かないと思っております。

バス事業者といたしましては、乗り換えがなければお客様は大変楽なのですが、例えば市民病院に多賀台方面から、あるいは鮫方面から何本かはあるのですが、それを順次いろんなところから1本で行くということは大変難しい。効率的にもあまりよくないということで考えております。現在、中心街に1度出ていただいて、それから市民病院へ行くというルートで通院していただいている方もたくさんいると思います。できたら1回の乗り継ぎにつきましてはご容赦いただけないかということで考えておりますので、よろしくお願いいたします。

○会長（武山委員）

立地適正化計画そのものには書き込む内容ではないと思っておりますので、要望としていただいたということです。はい。

○事務局（小泉）

たびたびすみません。公共交通網形成計画の最初に紹介したのですが、今路線バスの話題ばかりになってしまったのですけれども、公共交通、タクシーなどの利用も考えております。先ほどの新年度に策定を考えている再編実施計画の中で、タクシーを使った乗り合いタクシーなど、幹線道路でジャンボタクシーなどを使って運行するというのも検討課題になっております。今交通部から出たのですけれども、路線バスはなかなか新しい路線を増やすのは難しい状態なので、タクシー会社などと相談してみることも考えております。あとは病院だけではなくて、是川縄文館に国宝がある、櫛引の八幡の神社にも国宝があるのだけれども、一気に見るができないという苦情などが観光課や都市政策課にも入っています。やはりバスなどで回るのはつらいので、先ほど言ったようにタクシー利用ということを検討したいと考えております。ただタクシー会社の理解が得られないと難しいので約束はできないのですけれども、検討したいと思っております。

○会長（武山委員）

そのほか。欠席の檜山委員から2点目ということで、10ページの図の中で大規模商業施設ということと、事務局であげている誘導する1万㎡以上というものに該当するものは分けて表示した方がいいということが書かれていました。

今後その1万㎡というところに該当するものの可能性があるのかどうかというところ。数としてはきりがいいのでしょうけれども、ただアセスメントだと4分の3を超えるという辺りが、あとは7,500㎡だとか。スクリーニングにかけるようなところがあってもいいのかと、これは私の方からのコメントということで出させていただきます。

そのほかよろしいですか。それでは先に進めさせていただきたいと思っております。続けて14ページのところ。

○事務局（石橋 GL）

では、14ページの方から説明進めさせていただきます。

14ページ、15ページの方まで亘りますが、こちらでは、都市機能誘導区域に誘導する施設ですとか、区域の設定についての考え方になります。

最初に、誘導施設の考え方になりますが、自家用車を利用しなくても住みやすい・住み続けられるまちを目指すとともに、中核市への移行を受けて圏域の中心都市としての魅力・活力の向上を図っていくことなどを念頭に検討していくとしたものでございます。

具体的には下の表にございますように、店舗面積 10,000 ㎡以上の大規模商業施設ですとか、一般病床数 200 床以上の病院、あるいは医療・保健・福祉などの複合的な機能を有する、床面積 3,000 ㎡以上の施設、そして大規模病院等、またその他集客施設としまして興行場法に定義される興行場、またはこれに類する施設で客席面積が 200 ㎡以上の施設、あるいは図書館・博物館・美術館などの文化施設などの 3 つを設定しております。

次に、都市機能誘導区域の設定についてご説明いたします。

区域の設定につきましては、すでに様々な施設等が立地・集積しておりまして、また、公共交通の利便性も高い中心街への誘導を基本として考えております。

ただし、誘導する施設・機能によっては、その特性に応じた条件なども考慮する必要があります。

15 ページ上段の表になりますが、それぞれの誘導施設について区域設定の考え方としてまとめております。

大規模商業施設につきましては、高齢者も含めた市民の利便性などから中心街への誘導を考えて参ります。

大規模病院等につきましては、救急搬送や近隣市町村からのアクセスなども考慮しまして、環状道路などの環境が整っている田向地区への誘導を考えて参ります。

その他の誘導施設につきましては、広域からの集客が見込め、かつ、短時間に多くの人が入退場する施設等につきましては、広域的な公共交通の利便性を配慮して配置することを考えていくことが必要であるということで、中心街に加えまして新幹線・在来線が乗り入れるターミナル駅でございます、八戸駅周辺地区への誘導を考えて参ります。

15 ページ下の表でございますが、都市機能誘導区域およびそれぞれの誘導施設につきまして、それぞれの地区の概要とともにまとめております。

ここで、一旦ですね、資料の方から説明が離れるんですけども、前回の第 4 回策定委員会では、この都市機能誘導区域につきまして、沼館地区を含めまして 4 箇所の設定ということで説明をしておりましたが、前回の策定委員会の中でも委員の皆様から沼館地区については慎重に検討すべきというふうな意見をいただいております。

後日、私ども事務局の方で沼館地区について再検討しまして、用途地域、土地の利用上そもそも沼館地区というのが工業専用地域になっておりまして、商業系、あるいは住居系の用途にはなっていないこと、あるいは現在ある商業施設が将来にわたってずっとあり続けるのかどうか、といったところはやはり事業者の判断に委ねられるといったところで、もろもろの理由によりまして、沼館地区は今回の都市機能誘導区域には含まないことといたしました。

この件につきまして、第 4 回目の策定委員会の後で検討したものでございまして、さらには市民まちづくり懇談会の前に、この方針を決めなければならないといったことで時間がなくてですね、委員の皆様方には急遽メールですとか、あるいは電話連絡等でこの件につきましてご連絡、あるいはご了承いただいた格好になってしまいました。

バタバタしまして、こういったことのないように、慎重に進めてまいりたいと考えておりますので、今後ともよろしくお願ひしたいと思います。

では、説明の方に戻らせていただきます。

16 ページの方をお開きください。

17 ページの方までまたがっておりますが、先ほど申しあげましたように、都市機能誘導区域の範囲を載せてございます。

中心街地区・田向地区・八戸駅周辺地区の3地区について載せてございます。

それぞれの誘導区域についての詳細図を、この資料の後ろの方になるんですけども、資料編の24ページと25ページの方に載せておりますので、本日、お渡ししております、当日配布資料のA・B・C、こちらとあわせてご説明いたします。ちょっとページが飛びますが24ページをお開きください。

24ページに書いてございますのが中心街地区でございまして、面積が約176haとなっております。

区域設定は社会資本総合整備計画、都市機能を再構築する八戸市中心拠点地区整備計画といったものがございまして、それらの計画の区域を基本に今回の都市機能誘導区域を設定しております。

図に載せておりますものと、当日配布資料のAを比べていただくとお分かりかと思えます。

当日配布資料のAの区域設定のエリアと、資料編の方で載せております資料の範囲が若干違うんですけども、都市機能誘導区域は北東部、八戸線と国道45号の囲まれた部分になります。区域界を明確にするためにこちらの区域を含んで、いったん区域設定させていただきます。

25ページに参ります。こちらの方はまず、上の方が田向地区でございまして、面積は約26haとなっております。

こちらの方が当日配布資料のBをご覧くださいとわかると思えます。裏面の方に絵がございまして、地区計画と書いてある裏の方にあります。こちらのエリア設定と連動しておりますので、そちらで説明したいと思えます。

田向地区計画におけます公共公益施設地区、北の方に現在は千葉幼稚園や向陵高校ございまして、そちらの方は除きまして沿道地区(1)、説明資料の中で沿道地区(2)となっておりますが、(1)の間違いでございました。

この場を借りて訂正させていただきます。

沿道地区(1)、それから沿道地区(3)、現在の市民病院を含めまして保健センター等の予定地ですとか、現在消防署が建っている紫色のエリアを一体として設定しております。エリア設定の根拠は、こちらの方から地区計画のエリアの方でとっているということの説明でございます。

続きまして下段の方になりますが、八戸駅周辺地区で、面積は約30haとなっております。

こちらは八戸駅周辺の、東側の方とか西口の方の現在の用途の商業地域の範囲を基本に都市機能誘導区域を設定しております。

ただし、八戸駅西口の方で、現在区画整理事業をやっておりますが、西側の方につきましては、集ゾーンとして位置づけられております区画、およびそれに隣接する公園予定地までを区域に含んでおります。

こちらで集ゾーンとか近隣公園という言葉が唐突に出てきておりますが、こちらの根拠としましては、こちらの区画整理のパンフレットになっております。

こちらの後ろから開いていただきますと、後ろから2枚目のページをご覧ください

と思いますが、八戸駅西地区のゾーニングといったところがございます。駅周辺のピンク色のところはそのまま商業地域が入っている場所になります。

集ゾーンと申し上げますのが、幅の広いところの道路のつかかりの集ゾーンというのがございます。その隣、浅水川をはさみまして、扇形の薄緑色の部分とその反対側に長方形の公園がございますが、こちらの集ゾーンといったところで、近くから遠くからたくさんの人を集めることを狙った、核となる、こちらでは文化と書いておりましたが、そういった人を多く集めることのできる、何か施設を今後検討していったらどうかといったところで、集ゾーンといったものが位置づけられております。

こちらの方のエリアの都市機能誘導区域を設定するための根拠として、集ゾーンといった言葉が唐突に出ておりましたので、これらはどこから出てきたのかというところこの資料を基にして、説明させていただきました。

18 ページにお戻りください。

こちらは都市機能を誘導するための施策の考え方になります。

表では、誘導施策の考え方をまとめてございます。

全部で4つありまして、1つ目は、国の支援策なども活用しながら誘導施設に該当する公共施設を整備、あるいは更新していく、集約化といったものも含まれておりますが、こういった都市機能の集積や高度化を図るというもの。

2つ目におきましては、誘導施設には該当しませんが、誘導区域の機能ですとか、魅力・利便性の向上につながる公共施設についての整備、あるいは更新をしていくことで、多様な都市機能の立地・集積を促していくというもの。

3つ目に、民間事業者が行う誘導施設に該当する整備に対しまして、直接的な支援策等を実施することで、都市機能の立地・集積を図るというもの。

4つ目には、都市機能が区域内に立地しやすい状況を作り出す、都市環境を形成・維持することで、誘導施設をはじめとする多様な都市機能が立地・集積しやすい状況を整えていくというものの4つの考え方をまとめております。

その隣の19ページの方に都市機能を誘導するための施策といったものをまとめております。

表の①の誘導施設の整備等ではすでに新美術館ですとか、屋内スケート場あるいは総合保健センターの整備等、具体的に事業化されている施策等が主に明記してございます。

②のその他の都市機能の整備等では、国・県など広域行政機関などへの働きかけなどが主だったところでございます。

③番目、直接的な誘導施策でございますが、今後検討していかなければならないものがほとんどでございますが、税制上の特例措置ですとか、民間都市開発推進機構による金融上の支援策など国が直接実施するものと、先ほど申し上げました、今後、検討していくものとしては、民間事業者等による誘導施設の整備に対する支援ですとか、市が保有する不動産の有効活用といったところが挙げられております。

また、④番目で、直接的な誘導施策といたしましては、都市基盤の整備、インフラ等の維持・充実、あるいは利便性の高い公共交通ネットワークの維持、あるいは充実させていく等の施策をまとめております。説明は、以上です。

○会長（武山委員）

はい、ありがとうございます。資料3でいうと14ページから19ページ、24、25が含

まれましたけれども、意見メモでいうと3番の3)と4)に該当するかと思います。この部分についてご意見、コメント等があればお受けしたいと思います。はい。

○権委員

まず、1つは先ほど説明がありました駅の西口の再開発です。それで15ページの都市機能誘導区域の設定のところ、八戸駅周辺にはその他集客施設を誘致するという話でございます。私は行革の委員で、この西口のところを見てまいりました。再開発終わった後に、西口のところに商業施設を誘致したいというお話をされていまして。ただ民間の土地なのでというお話をされていたのです。そのときにこの大規模商業施設を誘致するという設定にしなくて大丈夫なのかということが、まず1つ気になったところでございます。

あともう1つ、これは全般に関わる話なのですけれども、19ページにありますこの都市機能誘導区域にさまざまな施設を整備していくというお話です。八戸市に限りませんけれども、いま国から公共施設等総合管理計画というものをつくるようにということで、これはどういう話かといいますと、公共施設の維持更新であるとか、統廃合などを検証してくださいというものです。こういうものを整備するにあたって、当然だと思っておりますが、整合がとれた形で計画的、効率的に整備をしていただきたいと思います。以上です。

○会長（武山委員）

はい、ありがとうございます。他にありませんか。はい、どうぞ。

○上館委員

都市機能の誘導区域が3箇所決められたわけですが、これら3箇所間の移動時間というものは考慮されているのでしょうか。というのは、中心街区域から八戸駅まで30分くらいかかるわけですが、間に馬淵川があるものですから、朝や夕方は根城大橋や尻内橋、こういったところが大渋滞しております。バスなどでも所要時間というものがあるのですが、こちらが大変長くなっている。また馬淵川にかかる古い橋の架け替えもあるかという話を伺っておりますので、そうすると余計にその渋滞というものが増えるという可能性が考えられます。できましたら、④の間接的な誘導施策の実施の中にインフラの整備というものがありますけれども、各ポイント間で移動時間の短縮というような意味からも、例えば橋の増設であったり、道路の拡幅はできないかもしれませんが、そういったことに関するものが出てきてもいいのではないかと感じます。以上です。

○会長（武山委員）

はい。河村委員。

○河村委員

15ページの施設機能の特性を踏まえた設定の考え方辺りに関わってくることです。沼館がとりあえず確保されて、中心街に重点を置くということの意味が市全体としてはあまり理解されていないところがあるかと思います。例えば住民感覚で言えば、うちの学校に近い白山台のニュータウンはまだなんか成長過程にありますし、田向とのアクセスもよくなっていて、なんで、ああいうところに持ってこないのかという話が、パブリックコメントなどで広く意見を集めると、必ず出ると思うのです。やはり何を志向したいのかという

ことはマスタープランでもっと強調される話かとは思いますが、やはり中心街の意味というものをもう少し強くこの中でうたっておく必要があるのではないですか。それは単純に機能のみならず、文化的価値のようなものを踏まえて、単に既得権のところにおいてしまっているという話ではなくて、こういう話はすぐ周辺切り捨てて、なぜ既存の中心街だけ優遇するのかという話になりがちなので、その辺はもう少し強くコンセプトとしているところ、これでいくのであれば必要があるのではないかと思います。

○会長（武山委員）

はい、ありがとうございます。欠席の委員からも同じようなことですね。将来像だったり、これを行うことによるイメージ、中心街がどう変わるのかというところの意見が出されてきました。

そのほかございますか。よろしいですか。またあとで振り返っていただいてもよろしいかと思いますので、それでは先に進めます。次の説明をお願いします。

○事務局（石橋 GL）

20 ページからの説明になります。21 ページの方までわたりますけども、こちらでは届出制度についての説明になります。

これまで説明してまいりました、都市機能誘導区域の外側で開発行為や建築行為といったものを行う場合、この行為の 30 日前までに市長へ届出が必要となるといったものになります。

開発または建築の行為の区域、あるいは敷地の全部または一部が都市機能誘導区域の外側にある場合、届出の対象となるといったものがかかれています。

届出が必要となる施設は 14 ページに明記しておりました表の内容と同じ内容となりますが、備考欄の方に不要の場合の区域といったものを示しております。

21 ページの方には届出書、および添付資料の書類の主だったものが明記してございます。

開発行為の場合、建築行為の場合、届出内容を変更する場合の 3 つの届出書に添付しなければならない書類となります。

これらの様式につきましては、後ろの資料編の 26 ページから 28 ページまで実際この様式であるといった内容が明記してございます。本日、お配りしております、当日配布資料 D になります、20 ページの方に届出が必要となる施設といったところが明記しておりましたが、実際に運用していく上で、さらに細かく具体的に内容を整理していかなければならないといったところで、それぞれ大規模商業施設ですとか、大規模病院等、その他集客施設等といったところでさらに細かく、例えば窓口に来られたときにはこういった内容ですよという説明をする、こういったところを細かく定義を設定したことになります。

21 ページの下の方には、書類の提出から勧告・あっせん等までの制度の流れといったものを図で表してございます。

届出内容等が当該区域、都市機能誘導区域外へ影響が生じる可能性がある場合においては、必要があるときは市が勧告することがあります。

また、この場合において、あっせん等を行うことがあります。

最後になりますが、この届出制度には届出を怠った場合、あるいは虚偽の届出を行った場合には、30 万円以下の罰金に処する罰則が設けられています。こういった内容にな

っております。

22 ページをお開きください。

23 ページの方に亘りますが、こちらは居住誘導の基本的な考え方の（案）となります。

これも昨年度、策定委員会の中でお示ししてきた（案）に大体沿ったものの設定となっております。

まず、誘導の対象となるものになりますが、上の方に書いております、①番として、3戸以上の集合住宅や宅地分譲などの住宅開発、それから1戸あるいは2戸であっても区域・敷地の規模が1,000㎡以上の住宅開発などが対象となっております。

居住誘導区域設定の考え方ですが、先ほど13ページの方で説明いたしました、公共交通ネットワークの考え方としまして、市内12のバス路線を市内幹線軸として位置づけておりますので、居住誘導区域はこの幹線軸を基本に検討して参ります。

また、都市機能誘導区域につきましても、自家用車を利用できない方も含め、市内各所・近隣市町村からの交通の利便性を考慮しまして、居住誘導区域および幹線軸と整合を図っていくといったものになっております。

居住誘導区域の具体的な設定につきましては、市内幹線軸のバス停、および鉄道の駅からの距離に着目して設定しております。

23ページの下の方になりますが、市内幹線軸、路線バスの方になりますが、バス停から半径300m。鉄道駅は八戸駅を除いた鉄道駅になりますが、半径500m。八戸駅につきましては半径1km、といったところで設定しております。

八戸駅につきましては、新幹線駅ということもございますので、徒歩圏ということもあるんですけども、それ以外に公共交通ですとか、タクシー、あるいは個人で送られてくる、自家用車でくるなどいろいろなことが考えられますので、八戸駅につきましては1kmということで設定させていただいております。下の方に書いておりますが、工場が集まっているエリアなどは除外いたします。それから、今後、災害の危険性なども考慮しながら具体的にまた区域設定を詳細に検討していきます。

説明は以上でございます。

○会長（武山委員）

はい、ありがとうございます。最後の部分ということで、届出制度から居住誘導の考え方のところまでということで、20ページ以降について今説明をいただきましたけれども、意見メモでいうと3番の4)のところになっています。5)までその他を含めた全体を通して、あるいは前の方でもよろしいので、ご意見、コメント等があればお受けしたいと思っております。

○橋本委員

私は、八戸駅西側の開発を見させていただいて、これからのことですからただ区画、道路の幅。ここからここまでの直線で、ここからここまでの道路が完成する予定ということを見させていただきました。交流人口の増加とか、定住人口の増加ということを目的に図っているとすれば、やはり千葉県流山市の例も1つではないかと思って最近気になって見しております。母になるなら流山市というキャッチコピーを出して、市内21箇所保育所に市が送迎するのです。保育ステーションというものを駅につくって、そして保護者は朝8時までに子どもをそこへ連れて行く。そうするとそこでそれぞれの保育所、幼稚園に送迎

をする。この間少し見たときは、1日だけする場合は200円、1箇所2千円なのです。そしてつくばエクスプレスが開通して、秋葉原から大体20分から25分の位置だということもあって、それを契機にやったようです。非常に若い世代、30代、40代が定住するようになって人口が10パーセント増えた。そして団塊の世代の人口よりも、その若い世代が多くなって、非常に人口増加の構成上いいまちとして今脚光を浴びているようです。そして2020年の東京オリンピックを踏まえて、さらに商業施設と宿泊施設の大規模な開発を行うということで、盛んに今やっているようです。そういうソフトの面の何か。建物はもちろんつくって、その維持管理をしていくということは大事ですし、商業施設はどのような規模でどの程度が入るのか今のところわかりませんが、そういう働く若い世代が住みやすいまちの1つの考え方として、そういうソフトの面を充実するのに八戸駅西側が使えないのかと思いました。役所の方の子ども家庭部保育課といただきましたか、そこでいろいろ資料を出しているようです。少しインターネットで見ただけの話なのですが、1つの例としてやはり若い世代の定住人口を増やすために、これから開発するところが使えたらいいと思っております。

○会長（武山委員）

はい、ありがとうございます。その他、はい。

○樺委員

居住誘導区域については、まだこれからということだと思っておりますけれども、これはその法律のところとかなかなか難しいと思っておりますが、23ページのところにイメージとしては居住おすすりめ区域と書かれております。ただおすすりめするだけでどれだけ実効性があるのかということなのです。これはまだこれからだと思いますので、そこで議論していただくと思っておりますが、やや懸念をするところです。

これはおそらくこのあとまた議論されると思うのですが、居住誘導区域を考えるとときには特に市内中心部の空き家の対策とか、そういう今ある施設をどうやって次の世代につなげていくかということなのです。単に開発するだけではなくてまさに再開発。従前我々がイメージするところの再開発ではなく、住んでいる人がいなくなって、そのあとをどうするのかという意味での再開発です。そういうことも是非考えていただきたいと思っております。

○会長（武山委員）

その居住おすすりめについて表現としてはわかりやすく、一般的にはいいのではないかと、欠席の委員からありました。あとは少し戻ってしましますが、駅西地区の集ゾーンについて出遅れ感とか、他の地域から比べると、やや唐突な感もあるのですが、連携中枢とか考えると、八戸と階上は駅から見ると東側ですが、その他の町村は駅の西・北側の方角ですので、その辺りの若干の言葉的にはでてきてもいいのかなど。コメントとしては言っておきたいと思っております。そのほか全体を通じてもよろしいので。

あとはこの誘導というところを実現していくためには飴と鞭というか、適正化ということが必要かと思っておりますけれども、届出というものがどの程度効いてくるのかというのが、疑問というか。例えばこれが、アセスだと仙台に行くと99mの高さのビルがいっぱいあって、100mを超えるビルは環境アセスにかかるので、それはわずかな件数しかなくて、

99mとか、若干切るぐらいのがたくさんあるということになるのですけれども、例えばこれも届出だけならそんなに意味がないのかなど。あるいは規制なり。当然それは、届け出られたときに指導するのか。というところが少し気になります。あとは逆に居住だと、住んでいる人がいるので、規制であったり立地ということはやりにくいのかなと思いますし、あるいは逆に誘導の方だけ、それほど優遇するわけにはいかないところがあるかもしれない。先ほどの橋本委員の意見にもあったように、将来像を考えた上で、ある部分の優遇施策みたいなものはやはり、その地域に限って、限定的に、現時点ではなくてもいいのかもしれない。そのほか、全体を通じてでもよろしいですけども。はい。

○鶴委員

これはマスタープランに入れるような話なのかどうかわからないのですが、先ほどのお話では、空き家の話が出ていたと思うのです。誘導するにしても、誘導される前に現状使っている土地などを空き家になっていたら、例えばそれを外すのを優遇みたいなことを盛り込むとか、そういうことはできないのですか。要はスペースが空かない限り、誘導する場所がないので、そっちを優遇する制度があるといいのではないかと。

○橋本委員

確かに空き家が増えましたよね。各町内とも住んでいない空き家はかなり増えていると思います。うちの町内でもここ10年の間にかなり増えました。誰も住んでいなくて、段々にボロボロになるのです。外から見ていて障子が破れているとか、庇のところバタバタしているとか、トタン屋根がめくれてくるなどはわかるのです。地域の住民がその都度危険だと、あそこの屋根は風が吹くとバタバタして飛ぶというと、消防に電話をして応急処置、ブルーシートをかけて縛ってもらったり、打ち付けたりはしているのですが、おそらく住所でいけば吹上なのですが、長者学区になります。本当に中心街のエリアの中と言われるくらい、まちに歩いて15分か20分で中心街に届きます。買い物でも、役所に行く、金融機関に行く、非常に楽な場所なのですが、町内でそういう空き家が6軒、7軒というように増えてきています。おそらくよその地区でも空き家対策というものは早急にしなければいけないものなのでしょうけれども、ただ税制上国の縛りがあって、ただ建物を撤去する方が高いということで、持ち主が一切手をかけないのです。それからこの辺はどちらの都市でも抱える問題で、何かいい方策をどうぞ考えていただきたいと思います。是川団地などは当初つくったよりは減ってきてますでしょ。あそこに市営住宅をつくれればいいということではないのですが、こういう誘導区域として本腰を入れて、また再興していただけたらいいのかと思いました。

○会長（武山委員）

はい、どうぞ。

○慶長委員

中心街に施設などを集約するというお話しでした。よく市民から駐車場がないということとをすごく言われる。でも中心街の人たちは駐車場があると言っていますけれども、数的にはそんなに違わないという話にはなっています。やはり車も置ける、そういうスペースも整備していかないと、多分中心街に集まりにくいのかということもある。その辺で何か

施策なり、優遇措置などを考えていただければ集まりやすいのかと思います。以上です。

○会長（武山委員）

そのほかありませんか。はい。

○河村委員

今の慶長委員のご意見もその通りです。本当に公共交通にシフトさせる、モーダルシフトを本気で考えるのであれば、やはりもっと強くそれをうたって、理解を求めることが必要だ。その辺はやはりまだ弱い。この規模だと難しいと思うのですが、こういうマスタープラン的なところで必要なのかと思います。

それから空き家の話に関しては、八戸市は空き家バンクがあまり機能していない。ほかの自治体の事例などと比べると、その辺の情報がまだ弱いような気がします。

これはお聞きしたいのですが、借上げ公営住宅のような方法を八戸市は検討されるつもりがあるのかなのか。それは純粋に質問として、可能性として。実際に条件としてはそれなりに難しいような気がするのですが、その辺をもしご存知であれば教えてください。

○橋本委員

空き家バンクとはどういう制度ですか。

○河村委員

公的に空き家を登録してもらって、情報としてこんな空き家があって利用できますということ。いろんな自治体で基本的にはある。あれはどこがやっているのですか。少なくとも全国で、一応自治体ごとにいろんなところで整備が進んでいる。これが機能しているところと、機能していないところがある。登録件数が何件未満。50件以上登録があって、しかも結構回っているところはうまくいっています。一方で登録件数がほとんどなくて、動いていないところが割と両極化している。それで見ると確か八戸市はうまく機能していない。やはり自治体の諸条件によって、その流動性が高いところがある。成功しているところは佐久市とか、条件のいいところなのです。それが機能しているところと、空き家のリノベーションでの活用になっている。

○会長（武山委員）

弘前市などはやっていますね。

○事務局（大南次長）

市ではそういう制度があるということは認識しているのですが、まだ具体的にどこが主体となってその制度を活用していくかということが動いていないのは確かでございます。また公営住宅借上げについても、今のところは具体的な話は出ておりません。

○河村委員

ありがとうございます。

○会長（武山委員）

そのほか、はい。

○慶長委員

本当に感想なのですけれども、ヒアリング最後に立地適正化計画について特に異論がなかったと書かれていますけど、自分が本当に中心街に引っ越せと言われたときのことを考えたら、これは真剣な問題だと思うのです。全部が大事なのではないですけれども、全く異論がないということではなくて、もっと真剣に考えたら、やはりもっと何か出てくるのではないかという気がしたので、やはりもっと真剣に市民が考える必要があるテーマだと思うので、ちゃんと伝わってないんじゃないかなという、私の感想ですけれども、そのように思いました。以上です。

○会長（武山委員）

はい。

○橋本委員

よく聞いてもわからないのでしょうか。具体的に。

○会長（武山委員）

イメージができない。

○橋本委員

何回かやっていると何となく全体像がわかるのですけれども、1回、2回役所の方の説明を聞いて、聞いた聴衆が具体的にイメージをできるか。俯瞰図のようにこうということも、おそらくそこまでできていなかったのではないですか。

○古戸委員

自分のことではないと思う人が多いと思う。

○事務局（石橋 GL）

少しよろしいですか。

○会長（武山委員）

はい。

○事務局（石橋 GL）

まちづくり懇談会を市内 19 箇所、全部で 20 回やりました。まず都市機能誘導区域については、どちらかというと具体的に言うと箱ものというか、スーパーなど地域に根差したものではなくて、公益的なものを考えて八戸ならではの大きなものをこういうところに整備しましょうという話なので、そっちについてはなるほどと大体収まったような話です。

今話題の居住誘導区域の説明だったのですけれども、まさに 22 ページと 23 ページの資料そのままで説明してまいりました。対象になるのが、まず個人の個々の家の方ではない

ですよと。どちらかというとはやはりこの人口密度に着目しておりますので、このバスの幹線軸において3戸以上、つまりアパートとかそういったものを開発、あるいは分譲するときにはそういったエリアに入ってきていただく。どちらかというとは不動産関係の方々には、そういったことをまずご理解して、人口密度の充実、維持といったところにつきましても、そういった方々を対象に集まってきていただく制度ですよと。確かに個人の人たちは対象外なのかという、そうではないのですが、あくまで20年後、30年後にこういったところに集まってもらうといいという説明でございました。早急に、計画が30年にできるので、一気にこっちに住めなくなるとか、そういったものではないですと、その辺のところは少し丁寧に説明してきておりました。そういったところを聞いてなるほどという、あくまで説明した我々の感想でございます。理解している云々ということは確かにそれぞれあったのかもしれませんが、まずはこの資料の中で対象となるものはこういうことで、すといったところを、我々の方では丁寧に説明してまいりました。早急にこれができるから、数年後にはもう住めなくなるといってはいけません。まずそういったところはやはり皆さんの住んでいるところに直結する問題ですので、その辺はある程度丁寧にゆっくりと説明してきてはおります。そういったところで異論というか、大きな反対というものはありません。

先ほど少しタクシーの話が出ましたが、逆にそのエリア設定はしょうがないだろうと。ただそれ以外のところに住んでいる人たちは、300mの範囲にまで行けるかと。そうするとやはり2次交通などで、その範囲に行くまでタクシーを利用しなければならないのかなど、少しそういったところも。また現状では公共交通というとはバスというところまで言及していないのですけれども、やはりこれからはもう少しゆい所に手が届くではないのですが、そういったタクシーの利用も大事なのかというか、そういうものに頼らざるを得ないのかといった生活している方々からの意見というものはいただいております。

○会長（武山委員）

先週から高齢者の交通事故がたくさん起こっていて、NHKでも取り上げていた。まちの高齢者にインタビューしていたら、東京周辺ですけれども、うちは田舎なので車がないとという人がいたり。あとは70歳過ぎだけれども、私はまだまだ大丈夫という自信なのか、過信なのかわかりませんが、その辺りで急速に高齢化が進んでくる。1つは公共交通で動けるようにする。そこはまだPR不足だ。もう少し利便性を上げられればいいのですけれども、やはり利用が増えるかということもあるので、鶏と卵とどちらが先かというような話になる。

あとは五戸町などでも始めていますけれども、免許返納とか、その辺りでも何か合わせ技ではないのですけれども、高齢者が車を手放しても生活できるというところを目指していかないと、また悲惨な事故が起こってしまうのかという懸念があると思います。

そのほか、特に意見ございましたら。

○橋本委員

この居住誘導区域内というところですよ。税制上ではないですけれども、資産価値そのものは幾らか変わってきますか。例えば居住区域で、そちらはそうではない。そして思うように公共交通も通っていませんという、過疎地ではないですけれども、外れた場合の管理から利活用を住民にきちんと説明しなければいけませんよね。そこが難しいような気がし

ます。

○会長（武山委員）

一応ちゃんと出てくればわかると思いますけれども、確かに地価に反映されると。計画する側の考え方ですね。

○事務局（石橋 GL）

すぐそれが地価に反映してくるかという、非常に考えにくいです。居住誘導区域とか、市街化区域の中にこういったエリアを今のところ丸で、団子のような形で書いている状況なのです。先ほどから申し上げているとおり、20年後、30年後にこの辺に集まってくるといいというエリアになっておりますので、市街化区域というものはあくまで生きております。

市街化区域というものは、当然建物を建ててもいいですよ、住み続けていただいてもいいですよと、きちんと都市計画決定されている場所になっております。その中でさらに20年後は人が少なくなっていくので、高齢者も増えてくるし、住み続けるために公共的なもので皆さんの生活の利便性というものを考えたところで、こういったエリアにももう少し絞り込んでいったら、何とか皆さんwinwinの生活していけるのかとやっているところがこの居住誘導区域。それこそ時間軸を持ってゆったりと20年後、30年後にこの辺に集まっていたらいいというエリア設定になっています。

それこそ先ほど言ったように、計画ができたからすぐここはだめになるのだとか、すぐあっちへ行きなさいという強制的なものでは全くございません。それが地価とか価値といったものにすぐ返ってくるかという、今のところは何とも言えないところでございます。実際はもう道路ができて、あるいは区画整理をやっている場所であっても非常にシビアに、バス沿線の周りにしかエリアが貼り付いていないという状況を考えますと、同じ区画整理をやって、同じ道路がきちんとできている中でも、やはりそういったところに絞らざるを得ないというものの考え方に立ちますと、計画ができてエリア設定してすぐそれが価値になって返ってくるかという、少しまだ今のところは私どもも読み切れないというか、わからない部分が非常に多いというところはございます。

○会長（武山委員）

はい、そのほか全体を通じて、よろしいですかね。

全体をまとめさせていただくと、説明のための図としてはそれぞれ分かれていて、集約したような将来像のイメージというところがあつた方がわかりやすいということがあつたかと思えます。

あとは、それぞれ皆さん意見メモということで出していただいて、その中にあつたと思えますけれども、それぞれ事務局で検討いただければと思います。

今後のスケジュールとしてはパブリックコメントということ。皆さんからなかなか集まらないときもありますので、こういう影響が出てくるとか、あるいはこういうパブリックコメントをやっているという話を広めていただければと思います。

修正は私と事務局に任せいただければと思います。修正した部分については私の方で確認させていただきたいと思えます。そういうことでよろしくお願ひしたいと思えます。

それでは本日の案件については以上となります。進行を事務局にお返しします。

○事務局（木村）

委員の皆様、今日もたくさんご意見、ご提案いただきましてありがとうございました。今後の流れでございますが、本日の意見を修正、反映いたしまして、武山会長の確認をいただいた後に12月下旬から1箇月間のパブリックコメント、策定委員会の方も1月中旬、2月中旬を予定しておりますので、このような流れで公表までやっていきたいと思っております。

最後に委員の皆様にお願いがございます。

意見メモ、本日ご発言いただいた意見以外に何かご意見ございましたら事務局の方にご提出いただきたいと思います。

今回、エリアを決めた後に、計画をどう動かしていくかというのが事務局の方でも整理していきたいと思っております。

次回は1月中旬を予定しておりますので、また日程等決まりましたらご連絡いたします。

それではこれもちまして、第5回八戸市都市計画マスタープラン等策定委員会を終了させていただきます。

本日はどうもありがとうございました。

