

# 第4章

## 計画の実現に向けて

本章では、本計画の実現に向けた取り組みの方法、すすめ方や進行管理について示します。

### 1 基本的な考え方

### 2 実現への取り組み

### 3 進行管理

# 基本的な考え方

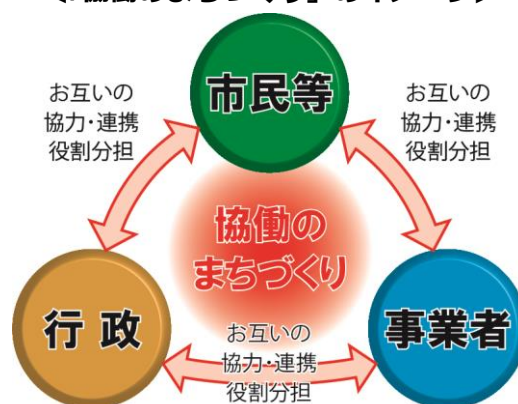
## 1 基本的な考え方

「八戸市都市計画マスタープラン」は、将来の八戸市のあるべき姿や、まちづくりの方針を示したものであり、今後はこれらの方針に沿って、実現を図っていく必要があります。

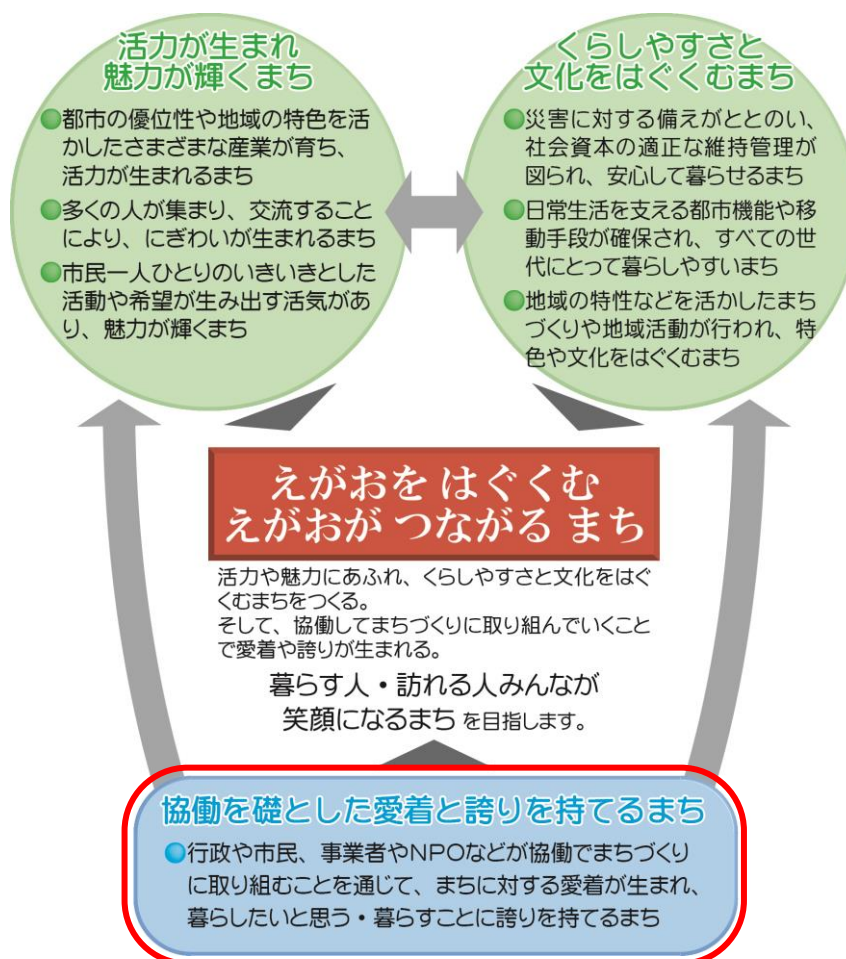
「八戸市都市計画マスタープラン」では、都市計画の基本理念の一つとして『多様な担い手による都市づくりの推進』と掲げ、また、将来都市像の中では『協働を礎とした愛着と誇りを持てるまち』の実現を目指すこととしています。

社会情勢の変化や将来展望などを踏まえると、行政が主体となった取り組みで実現できることには限りがあります。「八戸市都市計画マスタープラン」の実現に向けては、行政はもちろんのこと、市民や事業者、NPOなどの様々な主体が、互いを認め合いながら対等な立場で協力・連携するとともに、互いに役割分担しながらあらゆる場面において協働して取り組む「協働のまちづくり」をすすめていくものとします。

〔「協働のまちづくり」のイメージ〕



〔都市計画マスタープランが目指す将来都市像（再掲）〕



### 【協働のまちづくり】の役割分担

①市民等	<p>市民等は、それぞれ一人ひとりがまちづくりの主体として、自分たちの住むまちを見直し、「八戸市都市計画マスタープラン」に示された将来の八戸市のあるべき姿や、まちづくりの方針にもとづいて、自らできることを考え、自発的にすすめていくことが重要です。また、まちづくりに関心を持ち、まちづくりの理解を深め、まちづくりに積極的に参加することが求められます。</p> <p>※市民等には町内会・自治会やNPO、学校等を含みます。</p>
②事業者	<p>事業者は、市民等と同様に八戸市の一員であり、自らの事業活動や経済活動を通じて、まちづくりに大きな影響を持っており、まちづくりの活性化に貢献することが期待されています。</p> <p>地域の特性やまちづくりのルール等に対する理解を深め、市民等、行政との連携・協力のもと、まちづくりの主体として積極的に活動を行っていく役割が求められます。</p>
③行政	<p>行政は、「八戸市都市計画マスタープラン」にもとづき、具体的なまちづくり事業の主体としての役割に加え、市民等、事業者との協働のもと、総合的かつ効率的なまちづくりを着実に実施していく役割を担っています。</p> <p>このため、まちづくりに関する情報提供や市民等のまちづくり参画の機会の提供などのほか、市民等が主体となった自主的なまちづくり活動に関する支援等を推進します。</p>

## 2 戦略的な取り組みの推進

人口減少や高齢化の急速な進行など、八戸市を取り巻く社会経済情勢は大きく変化してきており、市の財政や民間の投資などにも大きな影響が生じてきています。

厳しい財政状況の中で都市計画マスタープランを効率的に実現するためには、八戸市のまちづくりをすすめる上で特に重要な事項を重点的に推進する視点が欠かせません。そのような重点施策に集中的に投資する戦略的な取り組みを推進します。

また、都市計画マスタープランを定期的に確認・評価するなどの進行管理を行うとともに、それにもとづき、マスタープランを見直し、効率的で着実な推進を図ります。

## 3 既存の集積等の活用

社会経済情勢の変化により、八戸市においても人口の減少や社会の成熟化に対応した新たな価値観のもとで、これまでの集積や既存ストックを活かし、再生を図る取り組みが求められており、都市構造においては「コンパクト」が重要になります。

このため、持続可能なまちの姿である「コンパクト&ネットワークの都市構造」を目指して、これまで培ってきた都市基盤、都市機能、都市活力などの集積や、長い時間をかけてはぐくんできた自然的資源、歴史資源などを最大限に活用してまちづくりを推進します。

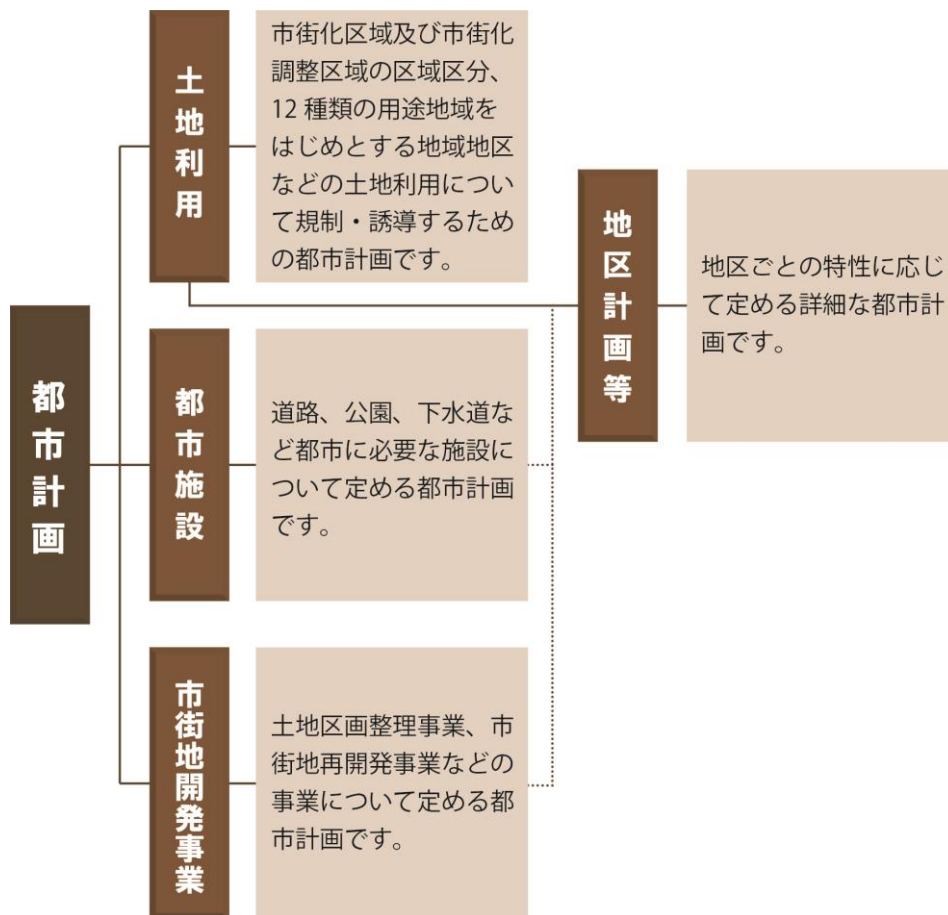
# 1 基本的な考え方

## 4 都市計画の内容

計画の実現化・推進にあたっては、都市計画における制度を適切かつ効率的に運用していく必要があります。

ここでは、都市計画の内容について整理するとともに、現在八戸市で推進されている都市計画について示します。

### 〔都市計画として定めることができるもの（一般的な都市計画の体系）〕



〔主要な都市計画の内容と現在の八戸市で定められているもの〕

【土地利用】		【都市施設】		
区域区分	市街化区域、市街化調整区域	交通施設	道路	
地域地区	用途地域 <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1種低層住居専用地域</li> <li>・第2種低層住居専用地域</li> <li>・第1種中高層住居専用地域</li> <li>・第2種中高層住居専用地域</li> <li>・第1種住居地域</li> <li>・第2種住居地域</li> <li>・準住居地域</li> <li>・近隣商業地域</li> <li>・商業地域</li> <li>・準工業地域</li> <li>・工業地域</li> <li>・工業専用地域</li> </ul>	公共空地	交通広場	
			都市高速鉄道	
			駐車場	
			自動車ターミナル	
			空港	
			港湾、軌道等	
		供給処理施設	特別用途地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>・特別工業地区</li> <li>・娯楽レクリエーション地区</li> <li>・特別業務地区</li> <li>・大規模集客施設制限地区</li> <li>・住環境保全型工業地区</li> </ul>	公園
				緑地、広場、墓園、運動場等
				水道、電気供給施設等
				下水道、都市下水道
		水路	特定用途制限地域	汚物処理場
				ごみ処理場
		教育文化施設	特例容積率適用地区	その他の処理場（産廃処理場など）
	ごみ焼却場			
	河川			
	医療施設	高度地区	運河等	
		高度利用地区	学校	
		特定街区	図書館	
		都市再生特別地区	研究施設	
	防火地域	防火地域	その他の教育文化施設	
		準防火地域	病院	
		特定防災街区整備地区	保育所	
		景観地区	その他の医療施設等	
		風致地区	市場、と畜場又は火葬場	
		駐車場整備地区	市場	
		臨港地区	と畜場	
緑地保全地域		火葬場		
特別緑地保全地区		一団地の住宅施設		
緑化地域		一団地の官公庁施設		
流通業務地区		流通業務団地		
生産緑地地区		その他政令で定める施設		
促進区域		市街地再開発促進区域		
【地区計画等】		【市街地開発事業】		
地区計画		土地区画整理事業		
防災街区整備地区計画		市街地再開発事業		
沿道地区計画		防災街区整備事業		
集落地区計画		新住宅市街地開発事業		

…現在の八戸市で都市計画決定されているもの。（平成29年度末時点）

# 実現への取り組み

基本的な考え方にもとづいて、次のような取り組みを推進することで、「八戸市都市計画マスタープラン」の実現を図ります。

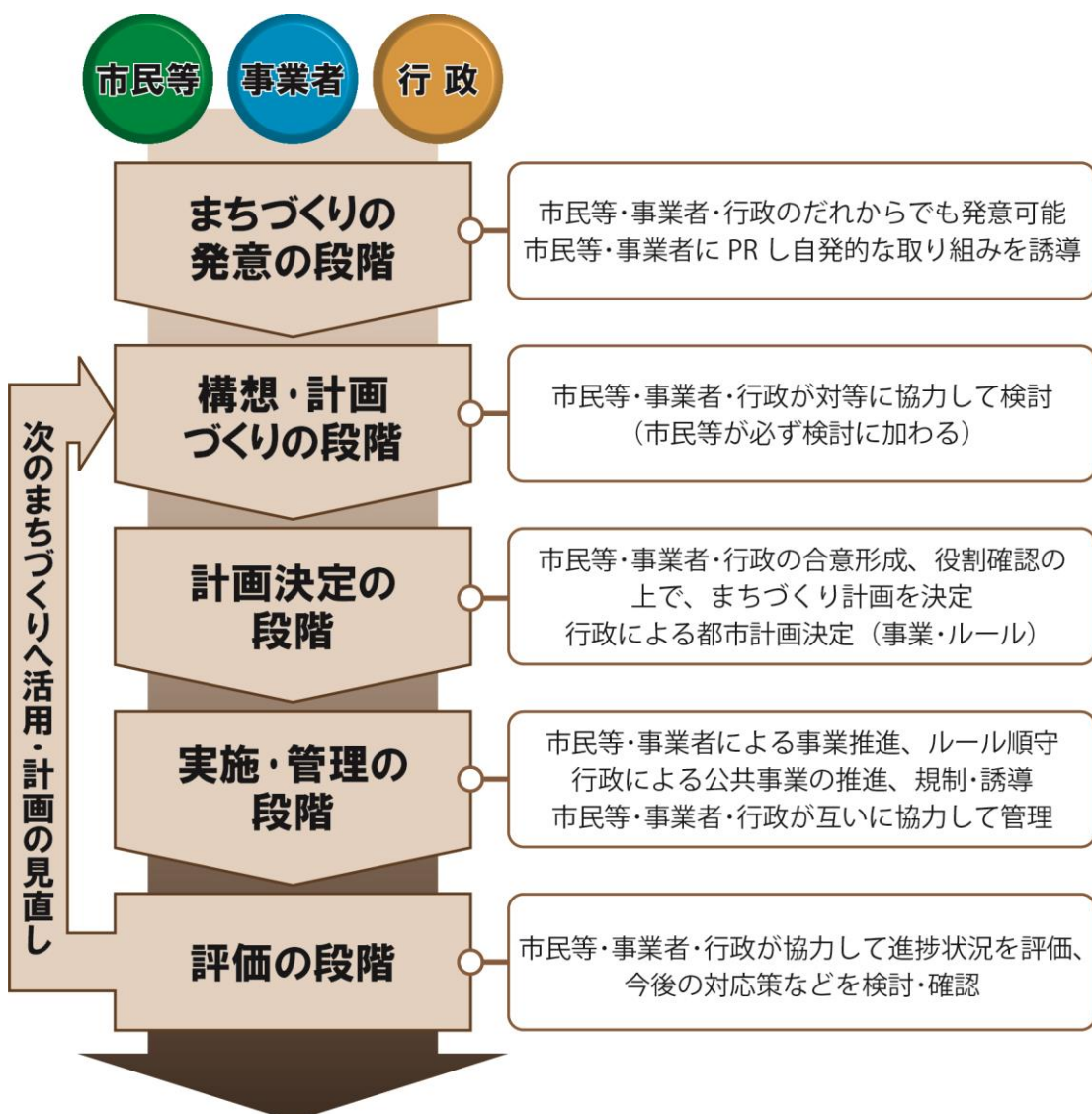
## 1 まちづくりのあらゆる段階での協働

まちづくりは、まちづくりをしようと思いつく発意の段階から、構想・計画づくりの段階、計画決定の段階、計画にもとづいてまちづくりをすすめる実施・管理の段階、進捗状況について評価し必要に応じて見直す評価の段階などを経てすすめられます。

八戸市では、これらのあらゆる段階において、市民等や事業者、行政が互いに対等な立場で協力・役割分担し責任を持つ「協働によるまちづくり」をすすめていきます。

それぞれの段階ごとに、市民等、事業者、行政の「協働によるまちづくり」を以下のように段階的かつ計画的にすすめていくことを基本とします。

〔「協働によるまちづくり」の進め方のイメージ〕



### ①まちづくりの発意の段階

- まちづくりの発意は、行政からだけでなく、市民等や事業者からも積極的に行います。
- 行政が中心となって、市民等や事業者に対してまちづくりの重要性などをPRし、自発的自主的な取り組みを誘導します。また、身近な地区でのまちづくりを奨励し、住民のまちづくり活動を積極的に支援します。
- 市民等や事業者は、日頃から「わがまち」を知り、まちづくりに対する関心を高めるようなイベント、学習に取り組みます。



### ②構想・計画づくりの段階

- 行政が発意した場合は、構想・計画づくりの初期の段階から市民等や事業者が加わり一緒に検討をすすめます。
- 市民等や事業者が発意した場合は、行政は構想・計画づくりを積極的に支援します。
- 都市計画提案制度を活用し、市民等や事業者が中心となってまとめたまちづくりの検討の成果を、都市計画の提案として都市計画決定（変更）につなげられるよう支援します。

### ③計画決定の段階

- 市民等や事業者、行政が十分な議論を重ね合意形成を図った上で、実現手法を含めて計画を定めます。
- 実現手法として、現行の規制・誘導手法（皆で守り合うまちづくりのルール等）や事業手法などの多様なまちづくり手法の的確な活用を位置づけるとともに、市独自の新たな手法を創設し活用を図ります。
- 行政は、都市施設、市街地開発事業、地区計画や風致地区などの都市計画に定める事項の決定の手続きをすすめます。

### ④実施・管理の段階

- 市民等や事業者は、定めたルールを守るとともに、計画に沿って自ら主体的にまちづくりをすすめます。
- 行政は、市民等や事業者のまちづくりを支援し、あるいは規制・誘導するとともに、都市計画にもとづいて公共事業をすすめます。

### ⑤評価の段階

- 構想・計画づくりの段階における検討組織が中心となって、まちづくりを管理、点検し、定期的に進捗状況を評価します。
- 評価にもとづき必要に応じてまちづくり計画の見直しを行います。

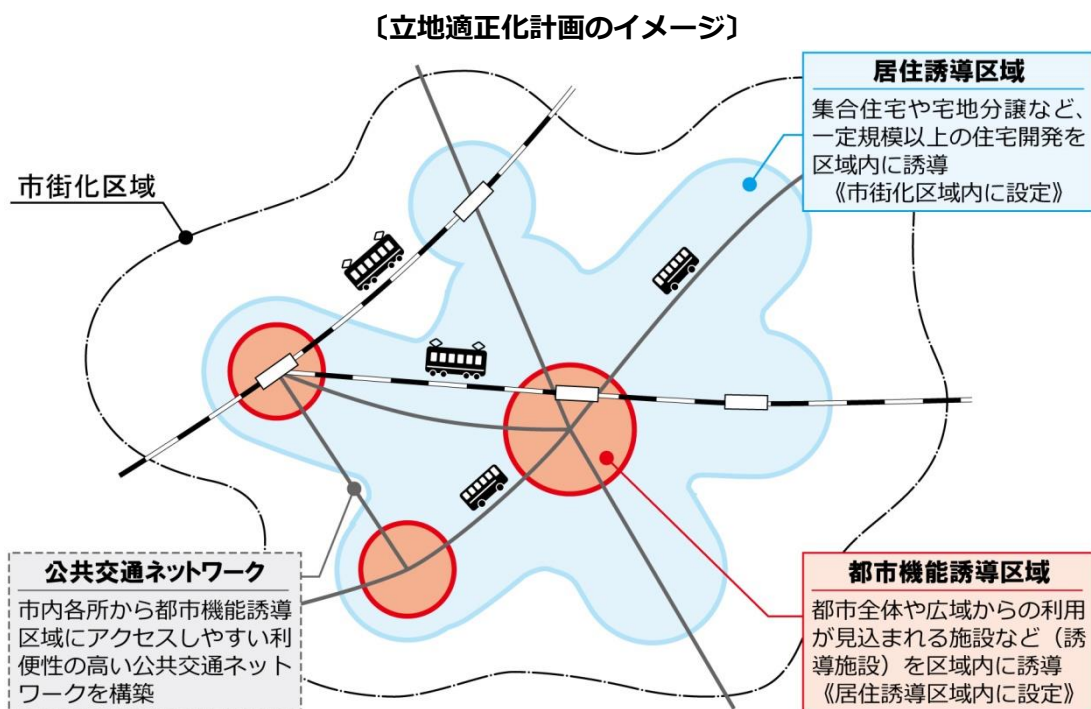
## 2 実現への取り組み

### 2 規制・誘導制度や都市施設整備事業の決定・変更

- 「八戸市都市計画マスタープラン」で定めた基本方針にもとづき、地域地区等の規制・誘導制度を活用します。
- また、道路や公園等の都市施設整備事業など、さまざまな制度・事業の活用・実施を図るため、必要な都市計画の決定を行います。
- なお、既に都市計画決定されたものについては、経済・社会情勢の変化や土地利用・建築物の立地状況の変化等に応じて、将来都市像との整合性などを適切に判断したうえで、市民等や事業者との協働により、地域住民の意見を十分に踏まえながら、必要に応じて変更を行います。

### 3 立地適正化計画制度の活用

- 立地適正化計画は、公共交通ネットワーク（バス・鉄道など）の状況も考えながら、商業・医療などの「都市機能」を誘導する区域（都市機能誘導区域）や、「居住」を誘導していく区域（居住誘導区域）を定め、人口減少・高齢化が進む中でも暮らしやすい・暮らし続けられるまちづくりを目指す計画で、都市計画マスタープランの一部となるものです。
- 八戸市では、平成 29 年度に「八戸市立地適正化計画」を策定していることから、「コンパクト&ネットワークの都市構造」の実現に向けて、計画にもとづいた取り組みを推進していきます。





## 4 市街地開発事業の活用

- 市街地整備事業は、計画的な市街地形成を図るため、道路、公園等の公共施設の整備と合わせて、土地の利用増進、建築物の整備を一体的に進める事業で、土地区画整理事業や市街地再開発事業などがあります。
- 八戸市では、広い範囲で土地区画整理事業による都市基盤整備が進められ、これまでに21地区が完了しています。（平成29年度末時点、詳細はp.14参照）
- 今後も、拠点周辺の良い都市基盤の整備や、既成市街地などの改善を図る場合などにおいて、地域住民の意向を踏まえながら、土地区画整理事業の活用を検討します。

## 5 地域・地区の特性に応じた自主的なまちづくりルールの活用

- 地区計画のように法にもとづく制度のほかにも、住民が自分たちのまちづくりのためにつくる「建築協定」「緑地協定」「まちづくり協定」など、自主的なまちづくりのルールを定めることができます。
- 八戸市では、これらのルールづくりの促進に向けて、「八戸市市民による地域のまちづくりの推進に関する条例（平成20年4月施行）」の周知やその他必要な情報の提供やアドバイス等の支援を積極的に行っています。

## 6 開発許可制度等の適切な運用

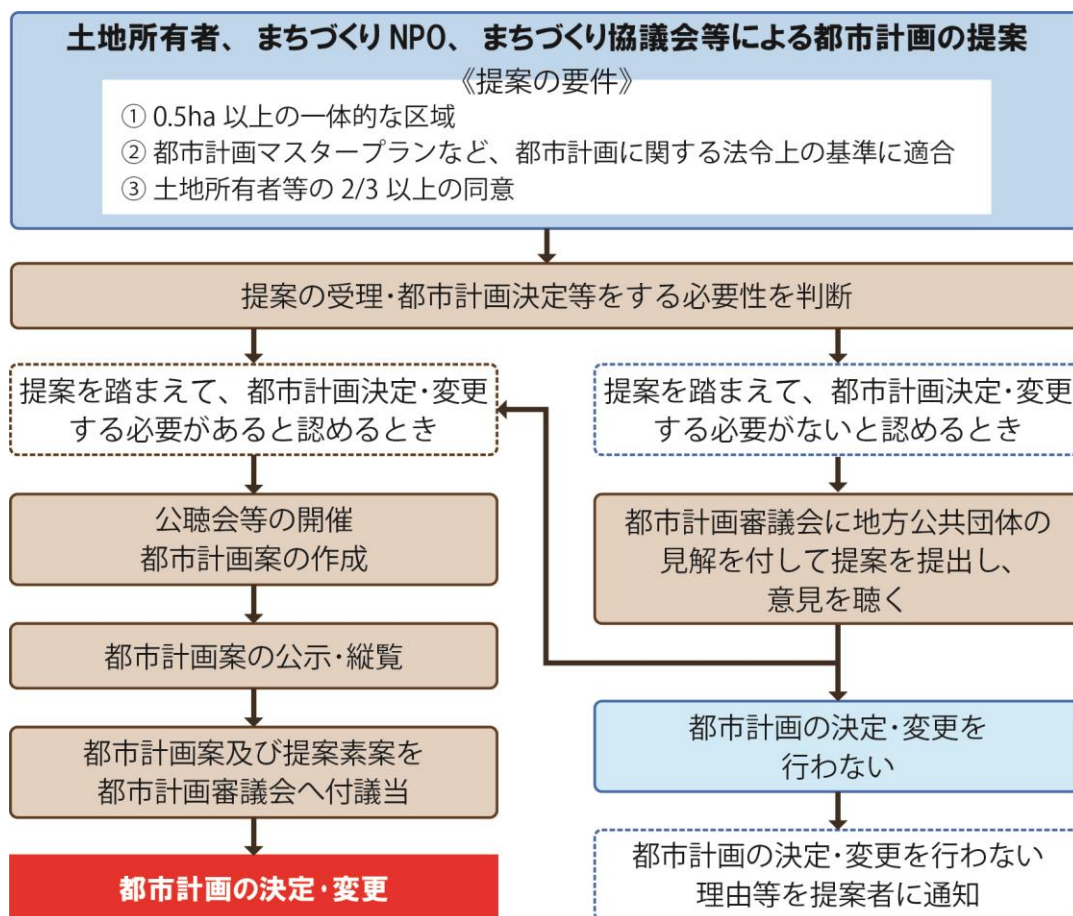
- 開発許可制度は、無秩序な市街化の防止を図るとともに、開発行為の適正な水準を確保するために設けられている制度であり、開発面積や予定建築物の用途などに応じて、道路・公園・排水施設などについての一定の技術基準が定められています。
- 市街化区域における1,000㎡以上の開発行為や、市街化調整区域における開発行為・建築行為に対して、適切な指導を行っています。

## 7 都市計画提案制度の活用

- 都市計画提案制度は、都市計画区域において、土地所有者やNPOなどが、都市計画の決定または変更を提案できる制度です。協働によるまちづくりを推進する一つの有効な手段として、市民等への周知を図るとともに、制度適用の際の庁内の受け入れ体制・支援体制の構築を進めます。

## 2 実現への取り組み

### 〔都市計画提案制度によるまちづくりの流れ〕



### 8 地区を単位とするまちづくりの推進

- 生活に最も身近な「地区」は、市民自身がその良い点や課題を日頃から感じることができ愛着を持つことができる「わがまち」であり、地区の環境に対する市民の関心は高くなってきています。しかし、思っているだけでは優れた点を守ること問題も改善することもできませんし、行政に要望するだけでも不十分です。
- 地区の環境を守りあるいは改善するためには、その地区の住民や事業者が、自ら主体的に行動すること、すなわち地区で協力し合い責任を持ってまちづくりに取り組むことが必要です。八戸市では、地区住民などが主体となった、身近な地区を単位とする自発的なまちづくりを推進します。
- まちづくりの内容としては、地区の土地利用、居住環境、街並みなどの整備・保全の計画づくりと実践や、身近な公園や広場、緑地、公共スペースなどの計画づくりと自主的な維持管理などが想定されます。

## 9 協働のまちづくりの機運の醸成

### ①市民等・事業者・行政のまちづくり意識の醸成

- 都市計画マスタープランをよく知り、「わがまち」への愛着を深め、まちづくりの重要性を理解できるように PR するとともに、研修会、シンポジウムなどを積極的に開催します。
- 次代を担う子供たちに対するまちづくり学習の推進や楽しいまちづくりイベントなどの実施により、まちづくり意識をはぐくみます。

### ②まちづくり活動に対する支援

- 市は、市民等や事業者によるまちづくり活動に対する助言や指導、支援の体制を充実するとともに、市民等や事業者との協働の総括的な窓口体制、庁内連携体制を強化します。
- まちづくりに取り組もうとする市民やグループに対して、まちづくりの勉強会を開催したり、助言のための専門家を派遣します。
- まちづくり活動に携わる市民やまちづくりに関心のある市民などの相互の交流の場を設けて、情報交換や連携を促進します。
- 既存のまちづくりの市民団体、NPO などの人材の活用を図りながら、市民等が主体となったまちづくり活動を牽引することができるようなまちづくりリーダーを育てます。

### ③まちづくりに関わる情報の公開

- まちづくりに関わる市の構想・計画や事業などの施策について、情報を公開します。
- 市内外のまちづくり活動などに関する情報を収集、整理し、市民等や事業者、行政で共有します。

## 10 民間活力の導入

- 財源負担の軽減化や事業の効率化のため、民間のノウハウや資金等を有効に活用するなど、まちづくりに積極的な民間活力の導入を図ります。

## 2 実現への取り組み

### 11 重点的・段階的な取り組みの推進

「八戸市都市計画マスタープラン」にもとづいて、『活力が生まれ魅力が輝くまち』、『くらしやすさと文化をはぐくむまち』、『協働を礎とした愛着と誇りを持てるまち』の実現や、『コンパクト&ネットワークの都市構造』の構築を推進する上で特に重要になる以下のような施策について重点的・段階的に取り組みを進めます。

#### ①社会状況の変化等に適応した土地利用の実現

- 人口減少が進む中でも、適切な密度を持った市街地を維持することで、生活を支える身近な都市機能を確保していく必要があります。
- このため、立地適正化計画制度なども有効に活用しながら、人口や都市機能が集積したコンパクトな市街地形成に向けた取り組みを推進します。
- また、様々な産業集積や新たな産業立地の動きなどもにらみながら、都市の活力を支える産業集積の形成に向けた土地利用の実現を推進していきます。

#### ②圏域の中心都市としての役割を担う拠点の充実

- 平成 29 年 1 月の中核市への移行や八戸圏域連携中枢都市圏の形成にともない、八戸市の圏域の中心都市としての役割は増大しており、今後も圏域の活力の維持・向上を図る役割や、生活を支える役割を果たしていく必要があります。
- このため、立地適正化計画制度なども有効に活用しながら、市全域はもとより、圏域全体の生活を支え、都市活力の生み出す中心拠点（中心街地区）・広域機能拠点（八戸駅周辺地区、田向地区）への様々な都市機能の集積を推進していきます。

#### ③拠点を核とする公共交通ネットワークなどの維持・充実

- 高齢化が今後さらに進展していくなかでは、自家用車に過度に依存しなくても暮らしやすいまちづくりを進めていく必要があります。このため、様々な機能の集積を図る拠点相互や、市内各所と拠点を結ぶ公共交通ネットワークなどの維持・充実に推進していきます。
- また、公共交通のさらなる利用促進を図っていくことで、拠点に人が集まりやすい状況が形成され、拠点の充実につながっていくことも期待されます。

#### ④生活基盤の充実

- 市内には生活道路や下水道などの生活基盤の未整備な市街地が残されており、整備に対するニーズも高いことから、その整備・充実に推進します。
- 実現にあたっては、市街地開発事業の実施やまちづくりルールの締結などに向けた、地区住民などによる地区を単位とするまちづくりへの主体的な取り組みが重要となります。そのため、地区のまちづくり活動に対する支援を積極的に行い、整備促進を図ります。

# 進行管理

## 都市計画 マスタープランの 管理・評価

概ね5年ごとに実施される都市計画基礎調査にあわせて、都市計画マスタープランの進行状況を管理・評価することによって、将来像の実現を推進します。

### ●管理・評価

「八戸市都市計画マスタープラン」は20年後の平成50（2038）年を目標としますが、概ね5年を1サイクルとして、都市計画基礎調査・各種統計データ等にもとづいて状況変化を分析・評価し、改善を図る「PDCA サイクル」を繰り返すことにより、将来像の実現を推進していきます。

あわせて、都市計画や各種都市整備事業の進捗状況、参加・協働によるまちづくりの進行状況についても的確に把握し、さらなる取り組みにつなげていくことを検討します。

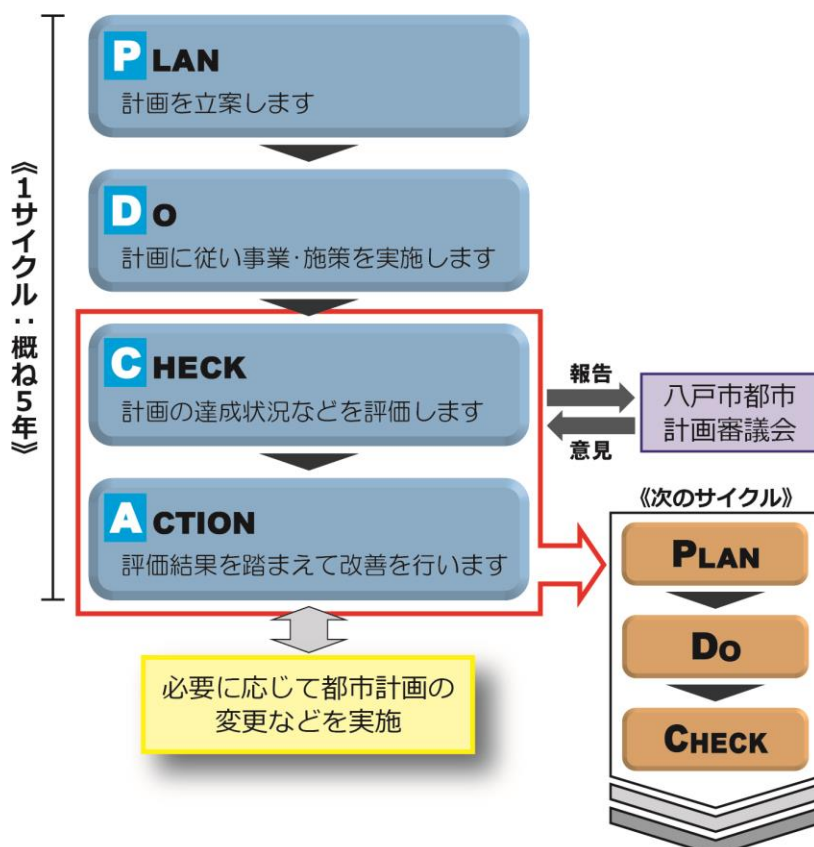
また、評価の結果を踏まえて、必要に応じて用途地域等の都市計画の変更や、都市計画マスタープランの見直し等を行うなど、柔軟かつ効果的な運用を進めます。

### ●管理体制

評価結果については、都市計画に関する専門性・中立性を有する「八戸市都市計画審議会」に報告し、いただいたご意見を踏まえながら取り組みの改善・充実などを検討します。

### ●計画の見直し

策定後概ね10年後の見直しを基本として、上記に示した評価の結果や、社会経済情勢の変化などに対応して機動的に都市計画マスタープランの見直しを行います。



〔「PDCA サイクル」にもとづく評価・改善イメージ〕

