

第 129 回八戸市都市計画審議会 会 議 錄

日 時 : 令和 7 年 10 月 7 日 (火)
14 時 00 分から 15 時 00 分まで

場 所 : SG GROUP ホールはちのへ (八戸市公民館)
1 階 講義室

第 129 回八戸市都市計画審議会 会 議 錄

出席委員（12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)
金 善 旭 (八戸工業高等専門学校准教授)
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

大 和 山 真 一 (青森県三八農林水産事務所長)
羽 田 英 明 (青森県三八県土整備事務所長)

第4号委員

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)
菊 地 倫 子 (八戸市社会福祉協議会)
尾 崎 紀 子 (公募委員)
松 井 正 文 (公募委員)

事務局出席者

畠 山 智 (都市整備部長)
田 邊 肇 (都市整備部次長 兼 都市政策課長)
上 館 章 (都市政策課 参事 都市計画グループリーダー事務取扱)
田 鎖 隆 (都市政策課 参事 区画整理グループリーダー事務取扱)
石 橋 正 道 (都市政策課 技査)
石 橋 賢 弥 (都市政策課 技師)
松 長 春 樹 (都市政策課 技師)
田 村 春 佳 (都市政策課 主事)

第 129 回 八戸市都市計画審議会

令和 7 年 10 月 7 日 (火) 14 時 00 分から 15 時 00 分まで
SG GROUP ホールはちのへ (八戸市公民館)
1 階講義室

○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。
本日傍聴される方へお知らせします。
当審議会におきましては、傍聴人の会議での発言はできません。
また、写真撮影、録音等の行為、その他会議の進行に支障をきたすような言動、
行動は慎んでくださるようお願いいたします。
なお、報道機関の方の写真撮影につきましては、冒頭の 5 分間のみの撮影でお
願いいたします。
これらの事を守らなかった場合、退場していただく事がございますので、進行
にご協力のほどよろしくお願いいたします。
ただいまより、第 129 回八戸市都市計画審議会を開会いたします。
それでは畠山都市整備部長より会長へ、諮問をお願いいたします。

○事務局

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。

八戸都市計画用途地域の変更 (八戸市決定)
八戸都市計画準防火地域の変更 (八戸市決定)
八戸都市計画道路の変更 (八戸市決定)
八戸都市計画土地区画整理事業の変更 (八戸市決定)
八戸都市計画地区計画の決定 (八戸市決定)

以上でございます。どうぞよろしくお願いします。

○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、新井委員、寺下委員、加藤委員の3名が欠席となっております。

委員15名中12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。

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（第1号～第5号）、説明資料」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、都市計画道路3・4・9完成イメージ」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4号委員、八戸市社会福祉協議会の菊地様でございます。

○委員

菊地と申します。よろしくお願いします。

○司会

ありがとうございました。どうぞよろしくお願いいたします。

それではあらためまして、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、大和山委員、尾崎委員にお願いいたします

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号から第5号について、説明をお願いします。

○事務局

本日はよろしくお願ひいたします。着座にてご説明いたします。

それでは、はじめに今回の変更案につきまして、こちら「八戸都市計画変更案の説明資料」にてご説明いたします。

ページめくって頂きまして、1ページをご覧ください。

なお、各ページ番号を右下に表示しております。それでは説明に参りまして、説明内容ですが、1番目にこれまでの経緯、2番目に都市計画変更の概要について、3番目に都市計画変更の各内容について、4番目に都市計画変更のスケジュールについて、順にご説明いたしますのでよろしくお願ひいたします。なお、画面にも同じものを表示しております。

次のページ、2ページをご覧ください。

1番目のこれまでの経緯でございますが、売市地区における土地区画整理事業は、昭和47年度に約136haの区域で都市計画決定しました。その後、昭和51年度には売市第一地区、昭和57年度には売市第二地区の事業に着手し、既に完了しております。しかし、売市第三地区は現在に至るまで事業化できていませんでした。

次のページ、3ページをご覧ください。

そこで、売市第三地区の都市計画道路や生活道路の早期事業着手を目指し、令和2年度以降、区画整理事業で面的に整備するのではなく、都市計画道路や生活道路を個別に整備する方針とし、合意形成を図って参りました。

下段に参りまして、令和2年度以降の地区内の地権者等に対する説明の主な経緯といたしまして、令和2年度に個別整備を含めた代替整備について説明及びアンケート調査を実施、令和5年度から都市計画道路の測量設計調査を実施、令和6年1月～2月に都市計画道路及び下水道整備について説明を実施、令和6年7月に生活道路整備について説明及びアンケート調査を実施、令和7年1

月に地区整備計画図案及び都市計画変更について説明会を実施して参りました。

次のページ、4ページをご覧ください。

2番目の都市計画変更の概要につきましては、今年度必要な見直しを行うこととし、(1)から(5)の5項目について都市計画を変更いたします。これにより、売市第三土地区画整理事業区域から三八城公園下地区（地区計画区域）へ移行しようとするものです。

次のページ、5ページをご覧ください。

先ほどの5項目の変更を地図でお示したものがこちらになります。

(1)の用途地域の変更につきましては、ピンクのハッチでお示ししております約2.8haの区域を第一種住居地域から商業地域に変更。

(2)の準防火地域の変更につきましては、(1)の変更に併せて新たに商業地域となる地域を準防火地域に指定するものです。

(3)の都市計画道路の変更につきましては、左側図面で表示しております。①の3・4・9城下中居林線の線形を変更し、これに伴い、②の3・4・20売市鳥沢線の交差点位置を見直し。③の3・5・10小待観音下線は未整備区間を廃止。④の3・5・11長根線は①の3・4・9城下中居林線の変更に伴い、交差点位置を変更いたします。

(4)の土地区画整理事業の変更につきましては、オレンジで囲まれたエリアの約27haについて土地区画整理事業を廃止。

(5)地区計画の決定につきましては、売市第三地区と同じエリアで三八城公園下地区計画を策定しようとするものです。

次のページ、6ページをご覧ください。

3番目の都市計画変更の各内容につきましてご説明いたします。

(1)の用途地域の変更と(2)の準防火地域の変更は併せてご説明いたします。まず、用途地域とは、決められた区域の中で建てられる建物の種類や規模を規制・誘導する制度です。三八城公園下地区では商業地域、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域の3つの用途地域が定められております。

次のページ、7ページに参りまして。

「準防火地域とは」についてですが、建物の構造や材質を規制することにより市街地における火災の延焼を防ぐ地域です。八戸市では商業系の用途地域について準防火地域に指定しております。

次のページ、8ページをご覧ください。

こちらは都市計画変更図書の総括図で、変更対象となる概ねの位置を示しております。内側の赤枠の部分、約2.8haが変更区域です。

次のページ、9ページをご覧ください。

こちらは計画図で、詳細を示すものとなります。赤枠の部分約2.8haについて、商業地域に変更し、併せて準防火地域を指定するものです。

次のページ、10ページをご覧ください。

こちらは変更理由、用地地域の変更となります。理由は記載のとおりとなります。ポイントといたしましては、都市計画道路3・4・9城下中居林線の沿道地域において、土地利用の明確化を図りつつ、高度な利用を促進しようとするものです。

次のページ、11ページをご覧ください。

こちらの変更理由、準防火地域の変更につきましては、新たに商業地域となる区域について、都市防災上の見地から準防火地域を指定し、建築物の防火性能の向上を図るものです。

次のページ、12ページをご覧ください。

こちらは新旧対照表、用途地域の変更と準防火地域の変更となります。表の中、上段の赤書きが変更前で、下段の黒書きが変更後です。市全体の面積を表示しており、第一種住居地域が2haの減、商業地域が2haの増となります。

次のページ、13ページをご覧ください。

続きまして、(3)の都市計画道路の変更についてですが、まず、都市計画道路とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画法にもとづいて決定された道路です。都市に必要な道路の建設を円滑に行うため、事前にルートを示

すとともに、道路予定地内において、比較的容易に移転、除去できるもの以外の建築制限を行っております。

次のページ、14 ページをご覧ください。

こちらは総括図、都市計画道路の変更となります。変更及び廃止となる区間の概ねの位置を示しております。

次のページ、15 ページをご覧ください。

こちらは計画図、都市計画道路の変更となります。今回追加する区域を赤、計画から除外する区域をグレーで表示しております。また、変更しない区域は赤いハッシュで表示し、道路の区域を見やすく表示しております。

次のページ、16 ページをご覧ください。

こちらが変更理由、都市計画道路の変更となります。理由は記載のとおりとなります。内容は先ほど概要でご説明したとおりです。ポイントといたしましては、①の 3・4・9 城下中居林線につきましては、区域を流れる一級河川土橋川を避けるように線形を変更。②の 3・4・20 売市鳥沢線は①の変更に伴い交差点位置を最適な位置に変更。③の 3・5・10 小待観音下線は未整備区間を廃止。④の 3・5・11 長根線は本線であります①の 3・4・9 城下中居林線の線形変更に伴い交差点位置を変更するものです。

次のページ、17 ページをご覧ください。

こちらが新旧対照表、都市計画道路の変更となります。表の中、上段の赤書きが変更前で、下段の黒書きが変更後となります。

次のページ、18 ページをご覧ください。

続きまして、(4)の土地区画整理事業の変更についてご説明いたします。こちらが総括図、土地区画整理事業の変更となります。黄色で囲まれている区域が変更前、黄色の内側にある赤枠が変更後の区域です。右下に計画図を表示しており、黄色の塗りつぶし約 27ha が廃止となる区域です。

次のページ、19 ページをご覧ください。

売市第三地区の土地区画整理事業を廃止に伴う建築の許可の取り扱いについてですが、建築物の新築や建替え等を行う際に、これまで売市第三地区全域で都市計画法第 53 条第 1 項の許可が必要でしたが、変更後は都市計画道路の予定区域内でのみとなります。

次のページ、20 ページをご覧ください。

こちらが変更理由、土地区画整理事業の変更となります。理由は記載のとおりとなります。ポイントといたしましては、事業推進が困難となった当地区につきまして、個別に事業を進める方針とし、合意形成を図りながら、より現実的かつ迅速な都市施設の整備を進めるため廃止するものです。

次のページ、21 ページをご覧ください。

こちらが新旧対照表、土地区画整理の変更ですが、内容につきましては、現在の指針に基づいて整理したものとなり、表の中、上段の赤書きが当初で、下段の黒書きが変更となります。

次のページ、22 ページをご覧ください。

続きまして、(5)の地区計画の決定についてですが、まず、地区計画とは、地区単位で良好な都市環境・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建築物等に関するルールをきめ細かく定めることができる制度です。三八城公園下地区では、建築物に関する制限は設けず、新たな土地利用と道路などの地区施設整備の方針を定めるものです。

次の地区計画の届出についてですが、建築物の新築や建て替え等を行う際に地区計画の届出が必要となります。届出が必要な行為として、①土地の区画形質の変更、②建築物の建築・工作物の建設などとなります。これらについて、工事着手の 30 日前までに都市政策課に届出が必要となります。

次のページ、23 ページをご覧ください。

こちらが総括図、地区計画の決定となります。変更対象となる概ねの位置を示しております。内側の赤枠の部分、約 26.7ha が地区計画の策定される区域です。右下に計画図を表示しております。

次のページ、24ページをご覧ください。

こちらが計画書となります。名称は三八城公園下地区計画、位置は八戸市 売市地区を始めとした地区であり、面積は約 26.7ha です。そのほかの内容は記載のとおりとなります。

次のページ、25ページをご覧ください。

こちらが決定理由となります。理由は記載のとおりとなります。ポイントといたしましては、都市計画道路の整備に加え、幅員 4m 未満の狭い道路拡幅を含む生活道路の整備を進めることで、緊急時の安全性および日常生活の快適性の確保、人にやさしいまちづくりの推進、また、周辺の街並みと調和した良好な住宅地の形成・保全を図るとともに、都市計画道路の沿道においては、周辺住環境に配慮しながら商業施設の立地や沿道空間の整備を誘導し、ウォーカブルで魅力と活力のある環境の形成を目指すものです。

次のページ、26ページをご覧ください。

最後に4番目の都市計画変更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てきたところですが、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。

表の中ほど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、審議の結果をもとに知事へ協議いたしまして、市民への周知期間を設けたうえで令和8年3月中旬の決定告示を予定しております。

説明資料については以上です。

次に、本日配布しております、こちら「都市計画道路3・4・9城下中居林線の完成イメージ」をご覧ください。

道路のイメージといたしましては、写真の本八戸駅通りが近いものとなります。全幅 16m の路肩と歩道が広く、歩行者や自転車など通行しやすい道路となる予定であります。

こちらの資料については以上です。

それでは、ここからこちらの議案資料につきまして、ご説明いたします。第1号から5号の5件となっております。

まず、赤いインデックスの議案第1号をご覧ください。

こちらが八戸都市計画用途地域の変更（八戸市決定）総括図で、変更対象となる概ねの位置を示しております。赤枠の部分、約2.8haが変更区域です。

次のページに参りまして、八戸都市計画用途地域の変更（八戸市決定）計画図で、こちらは変更に係る区域の詳細を示すものとなります。赤枠の部分、約2.8haについて第一種住居地域から商業地域に変更するものです。

次のページに参りまして、計画書となります。八戸市全域の変更後の用途地域の内訳を示しております。

次のページに参りまして、変更理由書となります。理由は先ほどご説明いたしましたとおり、都市計画道路3・4・9城下中居林線の沿道地域において、区域の明確化を図りつつ、高度な土地利用をしようとするものです。

次のページに参りまして、新旧対照表となります。表の中、上段の赤書きが変更前、下段の黒書きが変更後となります。

次のページに参りまして、用途地域指定・変更調書となります。箇所名は三八城公園下地区、面積は2.8ha、第一種住居地域から商業地域へ変更。また、ほかの4件の変更案と関連し、同時期に決定・変更するものです。

次のページに参りまして、字名一覧表となります。用途地域・準防火地域の変更に係る字名を表示しております。

次のページに参りまして、都市計画の策定の経緯の概要となります。以下の案件も同様の手続きとなります。

次に、赤いインデックスの議案第2号をご覧ください。

こちら八戸都市計画準防火地域の変更（八戸市決定）総括図で、変更対象となる概ねの位置を示しております。赤枠の部分、約2.8haが変更区域です。

次のページに参りまして、こちらが計画図で変更に係る区域の詳細を示すものとなります。赤枠の部分、約2.8haについて、新たに商業地域となる部分を準防火地域に指定するものです。

次のページに参りまして、計画書となります。八戸市全域の変更後の準防火地域を示しております。

次のページに参りまして、変更理由書となります。理由は新たに商業地域となる区域について、都市防災上の見地から準防火地域を指定し、建築物の防火性能の向上を図るものです。

次のページに参りまして、新旧対照表となります。面積が 339ha から 341ha、2 ha の増となります。表の中、上段の赤書きが変更前、下段の黒書きが変更後となります。

次のページに参りまして、箇所名は三八城公園下地区、面積は 2.8ha、無指定から準防火地域へ変更。また、ほかの 4 件の変更案と関連し、同時期に決定・変更するものです。

次のページに参りまして、字名一覧表となります。用途地域・準防火地域の変更に係る字名を表示しております。

次のページに参りまして、都市計画の策定の経緯の概要となります。内容は先ほどと同様でございます。

次に、赤いインデックスの議案第 3 号をご覧ください。

こちら八戸都市計画道路の変更の総括図であります。変更及び廃止となる区間の概ねの位置を示しております。

次のページに参りまして、八戸都市計画道路の変更の計画図となります。変更となる区域を赤、廃止となる区域をグレーで示しております。

次のページに参りまして、計画書となります。変更後の各路線を示しております。

次のページに参りまして、変更理由となります。理由は先ほどご説明いたしましたとおり、3・4・9 城下中居林線につきましては、区域を流れる一級河川土橋川を避けるように線形を変更。3・4・20 売市鳥沢線は3・4・9 城下中居林線の変更に伴い交差点位置を最適な位置に変更。3・5・10 小待観音下線は住宅が立ち並ぶ未整備区間について廃止。3・5・11 長根線は本線であります3・4・9 城下中居林線の線形変更に伴い、交差点位置を変更するものです。

次のページに参りまして、新旧対照表となります。表の中、上段の赤書きが変更前、下段の黒書きが変更後となります。

次のページに参りまして、都市計画の策定の経緯の概要となります。内容は先ほどと同様でございます。

次に、赤いインデックスの議案第 4 号をご覧ください。

こちら八戸都市計画土地区画整理事業の変更の総括図で、変更対象となる概ねの位置を示しております。変更前の区域を黄色、変更後の区域を赤で示しております。

ます。

次のページに参りまして、こちらが土地区画整理事業の計画図となります。廃止となる区域を黄色で示しております。

次のページに参りまして、こちらが土地区画整理事業の計画書となります。売市地区は売市第三地区を除く 109ha に変更となります。

次のページに参りまして、変更理由となります。理由は先ほどご説明いたしましたとおり、ポイントといたしましては、事業推進が困難となった当地区につきまして、個別に事業を進める方針とし、合意形成を図りながら、より現実的かつ迅速な都市施設の整備を進めるため廃止するものです。

次のページに参りまして、新旧対照表となります。上段の赤書きが当初、下段の黒書きが変更となります。

次のページに参りまして、都市計画の策定の経緯の概要となりますが、内容は先ほどと同様でございます。

次に、赤いインデックスの議案第 5 号をご覧ください。

こちら八戸都市計画地区計画の決定の総括図で、変更箇所の概ねの位置を示しております。決定となる区域を赤で示しております。

次のページに参りまして、計画図となります。地区計画の地区施設の詳細について示しております。

次のページに参りまして、計画書となります。内容は記載のとおりです。

次のページに参りまして、決定理由となります。理由は先ほどご説明いたしましたとおり、ポイントといたしましては、都市計画道路の整備に加え、生活道路の整備を進めることにより、緊急時の安全性、日常生活の快適性、また、周辺の街並みと調和した良好な住宅地の形成・保全を図るとともに、商業施設の立地や沿道空間の整備を誘導し、ウォーカブルで魅力と活力のある環境の形成を目指すものです。

次のページに参りまして、都市計画の策定の経緯の概要となりますが、内容は先ほどと同様でございます。

こちらからの説明は以上です。

○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。

○事務局

柔らかい説明で理解を深めていただきたいということで、補足説明させていただきます。

この売市第三地区でございますが、都市計画決定したのが昭和47年度ということで、それ以来53年経っておりますが、売市第一地区、第二地区は公園が整備され、道路も一定程度以上の広さで整備されて、その道路に全て宅地が接道するように整備されておりますが、売市第三地区については未整備ということで、目の前の道路が細いままであったり、接道していないところがあつたり、道路が行き止まりになっているところもございます。

都市計画決定後、53年も整備されずに来たわけですけれども、地元の方から、「いつまで経っても待っていられないで、下水道をまず整備してほしい」という要望がございました。

また、この都市計画道路という幹線道路が南北と東西にありますけども、この整備をまず早く進めてほしいという要望がございました。区画整理でなくともいいというお話を受けまして、市といたしましては、この区画整理事業を廃止すれば、すぐに事業に着手できるのではないかということになり、そのような方向に進むことになりました。

区画整理事業が進まない理由でございますが、狭い道路を広げようとするため、その分土地が必要になります。また、今まで無かった公園を整備しようということになると、公共用地の土地が必要になります。

区画整理事業というのは、皆さんから今ある土地の大体3割ぐらいをいただいて、道路を広げたり公園を整備したりします。

新しい道路ができますと、今建っている建物の上に道路ができますので、ほとんど全ての宅地を移転していかなければなりません。移転補償が1件あたり何千万とかかるため、事業費も期間もかかるうえ、この第三地区は、狭小宅地がほとんどですので、3割も取られると、住めないぐらい狭い土地になってしまいます。

そういうことから、長い間できなかったという事情がございますが、これをやめることによって、今の住んでいる宅地のまま広げたいところはその道路の単位で、合意形成して広げるかそのままかということで、地元の要望に応じて、狭い道路を広げる個別対応をしていくということに舵を切ったわけでございます。

よって今回の都市計画変更は、この区画整理をまず廃止をするということになります。

また、都市計画道路については、東北電力から本八戸駅の前のガソリンスタンドのあたりまで、前の決定のままですと、土橋川と重なってしまうこと、東北電力の交差点と次の交差点の間が非常に狭いことから、線形を西側の方にずらすということにしました。

それに伴いまして、この道路を隔てて東側が商業地域ですが、道路が少し西側に行くということで、商業地域も西側に移動するということになります。

それから、区画整理事業を廃止するにしても、やはり一定のルールに基づいて地区を整備していった方がよいということで、地区計画というものを代わりに作ることで、地区を横断する道路、地区内幹線道路はこれであるとか、そこは市の買収によって少し広げていこうとか、他は寄附によって広げようとか、そういったルール作りのために地区計画を決定したということでございます。

平易な言葉で説明した方が理解が進むかなと思ったため、補足させていただきました。

以上でございます。

○会長

それでは皆様から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

第3号議案の中で、参考として聞かせてくださればありがたいのですが、街路が4路線あり、この中で第一、第二地区においては完成していると思いますが、特に、3・4・20 売市鳥沢線の18,320m、この進捗状況についてわかる範囲でお聞かせいただければ幸いです。

○事務局

3・4・20ですが、まず起点から約200mが未整備というところです。

そして売市第一地区、第二地区、根城地区については、ニュータウンに上がっていく途中まではできていますが、その先はしばらく未整備区間です。吹上の交差点のところから、南類家、類家地区から工業地帯のところは完了しています。

また売市の方に戻りまして、根城の博物館のあたりまではできており、その先は櫛引のほうに向かっていきます。根城のあたりはまだ完全に拡幅していませんが、馬場頭交差点から田面木交差点付近までは改良済みです。

その先、櫛引に向かっては未整備となります。

○委員

この街路事業が、時間が経ってもなかなか整備されないというのが現実ですけども、今の進捗はどれくらいですか。半分ぐらいでしょうか。

○事務局

半分を超えるくらいかと思います。

○委員

わかりました。ありがとうございます。

議案第5号のところで、八戸市の地区計画の決定とありますが、この地区計画の決定はこの地域に限定しながら整備をするとと思うんですけども、道路関係で公道、私道の完成というのはいつ頃の目途を立ていらっしゃいますか。

○事務局

土地区画整理事業の代替事業ということで、現在、国などとも協議しており、令和8年度から着手をしたいと考えておりますが、竣工の目途はまだ立っておりません。

また、私どもの方から、この考え方について少しご説明したいと思います。

この図面では色はついておりませんが、まず都市計画道路3・4・20と、この縦の3・4・9という大きい幹線がございます。

それ以外のところの生活道路をどのように整備していくかということで、色がついているお手元の資料の通りでございますけれども、黄色い道路が公道敷、市の道路や、昔の水路など公の土地になります。

水色の道路が私道ということで、今のところ個人の所有になっている私道です。

その道路の両側にある緑の路線、私ども狭隘道路と呼んでいますが、幅員が4mに満たない道路です。

現在ある道路をそのままこの整備する道路に位置づけて、4mに満たない道路は4mにしていきますという考え方をしっかりと示して、段階的に私道は極力市の方に寄附していただいて、所有権を市のものにしたうえで整備していきたいという考え方の地区計画でございます。

○委員

幅員を最低4m確保するということですが、資料には4m～6mとあります。6mになるような土地、狭隘道路がたくさんあるわけですよね。

そういう道路幅員は考えづらいということですか。あくまでも4mでしょうか。

○事務局

建築基準法上の道路として、最低限4m確保していきたいことで4mからということになっておりますが、6mはいわゆる開発で既に6mで作って分譲されているようなところとか、そういうたずな道路を全部取り込んで設定しているので、4m～6mということです。

今4mない道路は最低4mにして、上回るところは6mでと、そういう考え方でございます。

○委員

現状の狭隘道路の中で、狭い幅員でどれぐらいですか。

○事務局

全て測ったわけではありませんが、家が建っているので、狭いところだと、大体2.7m程度の狭い道路もあるのかなと思います。

例えば土橋川のすぐ横の通り抜けるところなどは狭いところがございますが、家を建てているところでは2.7mの道路があると思うので、それは4mを目指していくという考え方でございます。

○委員

4mに広げるというとあと1.3mですから、その土地の確保については、寄附とか、買収とかっていう取得の方法がいろいろあると思うんですけども、例えばどんな方法でしょうか。私道に関しては全て寄附なんですか。

市の方で例えば持ち出しみたいにして、用地買収するだとかっていうことはないんでしょうか。

○事務局

壱市第三地区に限らず、八戸市内で私道ですとか、狭隘道路を通してしていくというようなものはございますので、そういうものを参考にしながら、市役所の中で制度について検討中です。

全てが買収とか全てが寄附ということではなくて、その間で現状の制度を捉えながら、この第三地区にふさわしいような制度設計をしているところでございます。

○委員

寄附していただければ、市の財政的にも助かりながら整備が進むと思いますが、この辺りは土地も高いでしょうから、地主の方はなかなか「うん」と言ってくれないのが現状かなと思ったりもしております。

この事業について決定した代替工事については、各担当課に割り振られるんですか。道路は道路維持課とか。

○事務局

そちらに関しても、ただいま市役所の中で協議中でございますが、例えば下水道のようにはっきりと下水道の部局でやるというような事業もございますし、道路に関しては、都市計画道路と、例えばこの狭い道路の位置づけなどは違うので、その辺りをどこまでやるかというのを協議中でございます。

○委員

第三地区が廃止になって地区計画を立てて整備することになり、また個々に各課で予算要求するとなると、今まで迷惑かけていた第三地区の人に対して、前に進んでいくのは、なかなか遅くなるのかなと懸念してますけども、その辺りはこれから予算要求等の対応しながら、早急に整備していただければなと。

この計画は、例えば上位計画の総合計画に乗っかることがあるんですか。

○事務局

区画整理の代替事業でございますので、まず当面は都市政策課の区画整理担当の方で事業化に向けての窓口として動いていきたいというふうに考えております。

区画整理を廃止して三八城公園下地区という新しい名称で地区計画を定めることになりますので、そちらについては、各上位計画の改定の時にどういった位置づけになるかを計画の趣旨に沿って、位置づけられるものは位置づけていただくような形で変動していく考え方でございます。

○委員

はい。ありがとうございました。

この地区はやはり第三地区として残されてきた地区ですので、1日も早く整備していただければなということで、質問させていただきました。

○事務局

補足させていただきます。

下水道事業につきましては、令和5年度から、下水道事務所の方で既に事業に入って進んでおりました。

道路につきましては、やはり先ほど説明した通り寄附の話ですとか、例えば重要な路線は市が買収する方法とかいろいろあるんですけども、それについても財源が必要でございまして、今市の財政状況が悪いということで、できるだけ国の補助金を使えるように、県を通じて国の動きと相談しているという状況でございます。予算を確保すれば徐々に進んでいくのかなと思います。

要望が強い箇所地域でまとまって、私ども寄附できますよという協力体制ができたところから整備するなどいろいろありますので、道路の方はだんだんと進めていくというイメージでございます。

よろしくお願いします。

○委員

やはりこの私道の延長が2,300mと非常に長いですし、個人の利害関係も絡んでくるということになれば、なかなか前に進むのが厳しいと思いますが、よろしくお願いいたします。

○会長

他にご意見ご質問ございませんでしょうか。

○委員

土地区画整理事業についてはどうしても減歩が伴うということで、一つの例を挙げれば、ご承知と思いますけども、根城地区の土地区画整理事業は既にもう何十年も前に終わっていますが、その中の一部の人が「区画整理の減歩について話を聞いたことがない」ということで、未だに市に足を運ぶ、あるいは我々に相談に来るというようなことがあるものですから、一般的な説明では大方の方が納得しましたということで事業を進めてしまうと、また同じような方が出てくるというふうに思います。

一件一件、減歩になる方にしっかりと説明をするのが大事だと思います。

なぜその人が漏れたのかはよくわかりませんけども、いくら説明してもわからず、私の方からも区画整理事業の減歩とはこういうものなんですよと説明して、わかっていただいたつもりでも、まだ市の方に来るというようなことが繰り返されているということですので、くれぐれもその辺の説明をしてあげていただきたいなと要望いたします。

○会長

はい。他にございますか。

○委員

売市第三地区の土地計画整理事業を廃止して、三八城公園下地区計画を策定するという手続きになると思いますが、この廃止の決定と、地区計画を策定する決定というのはどこでやるのか、その辺りを教えていただきたいです。

○事務局

まず、本日の審議会におきまして、区画整理の廃止と、地区計画の決定をご審議いただき、異議なしということになりますと、その旨を答申いただきます。その上で県にも報告、協議いたしまして、問題なければ、決定告示となります。告示の日から有効ということで、3月中旬を予定しています。

その間に、地域の方や窓口に来られた方への周知期間を設けた上で決定告示したいため、少し日程に余裕を持って、進めさせていただいております。

○会長

他に質問やご意見ありましたらお願ひいたします。

○事務局

はい。今回の都市計画審議会にかけるということで、決定手続きにつきましては最終版でございますが、これまで先ほど山名委員からもご要望があった通り、今まで地域の方には、丁寧に説明してきてございます。

その辺りの説明を補足してよろしいでしょうか。

○会長

はい。では説明をお願いいたします。

○事務局

お手元の説明資料の3ページをご覧いただければと思います。

下段の方に経緯をまとめておりますが、売市第三地区の中の地権者数が約900数十名ということで1,000人近くおります。

共有の持ち分ですか、未相続の方の相続関係人等含めてになるので、実際に住んでいる方よりは多いかもしれません、約1,000名の方に対して、令和2年度の説明、6年1月から2月の説明、6年7月、7年1月の説明会を順次行っています。

資料を全地権者に郵送しながら、アンケートも取りながら進めてきております。

ただ、アンケートの回収率は高いときで50%、何回も繰り返しているうちに少し下がってきており、説明会の出席率も2割とか1割5分ということで、必ずしも全員が来ているということではありませんが、来られない方などもお電話をいただいたりして、資料は何回も全員にきちんと確認いただいております。

その中で反対ということではなく、「賛成」「おおむね賛成」と一般的な聞き方をしており、大体どの設問も8割方賛成をいただいております。残り2割の方はやはり条件次第とか、個別の事情でうちは今少し難しい時期で、何とも言えないという、個別の事情で賛成しかねるというようなご意見はいただいておりましたが、基本的に事業自体に反対というようなことはありません。

1人2人、中には区画整理じゃないと駄目ではないかという方もいますけれども、基本的に節目節目で全地権者さんに説明しながらご了解を得て進めてきているところでございました。

また、地権者さんに対して1,000人ぐらいの方に送ってきたという説明会の資料だけの話をしましたけれども、一方で、地権者以外の方、例えばハウスメーカーの方など様々な方がいらっしゃいますので、年に1～2回、「売市第三だより」ということで、決まったことの要点をまとめたペーパーを随時発行しています。

現在も市のホームページを検索していただくと、令和2年あたりからの売市第三だよりをご覧いただける状況にしております。

○事務局

追加ですが、委員の要望の関連で、区画整理を廃止するというところについて、区画整理上でこここの宅地が減らされることは、基本的にはないことになります。

この二本の幹線道路につきましては、個別の事業として、その中で用地買収なりの個別交渉の方向で動くことになるものと思っております。個別に了承を得ないと買収が進んでいきませんので、ご心配されるところはないのかなと。理解されないまま、勝手に道路を付けるというようなことはないと思っております。

狭隘道路の拡幅につきましても、全員の合意がないと、市の方ではそこに入つて行かないという判断になりますので、丁寧に説明していきながら、拡幅が進むよう取り組んでいきたいと思っております。

○委員

私道は、例えば2,300mの路線がありますが、個別に了解したら早く整備が進むということですか。

○事務局

路線ごとに考えておりましたので、全部というのは2,300mではなく、この路線ごとに個別に同意が得られたところについては、整備していこうと考えておりました。

○会長

はい。他に、質問やご意見等いかがでしょうか。

今回参考資料でいただいたこちらの完成予想イメージなどを見ると、このような道路が本八戸駅から長根運動公園まで出来上がると、まちづくりの上で大変意義がある計画になると思って聞いておりましたが、実現への道のりはまだまだこれから大変な時期があるかなと思います。早期に実現を期待したいと思います。

それでは、本日市長から諮問のありました議案第1号から第5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。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。傍聴人、報道機関の方はご退席ください。

次に、5. その他として事務局より説明があるようですので、お願ひいたします。

「5. その他」は非公開

○会長

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

委員の皆様、本日は長時間にわたるご審議大変お疲れ様でした。

それでは、これをもちまして、第 129 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。