

売市第三だより 最終号

令和8年3月発行

八戸市
都市整備部 都市政策課
電話 0178-43-9128

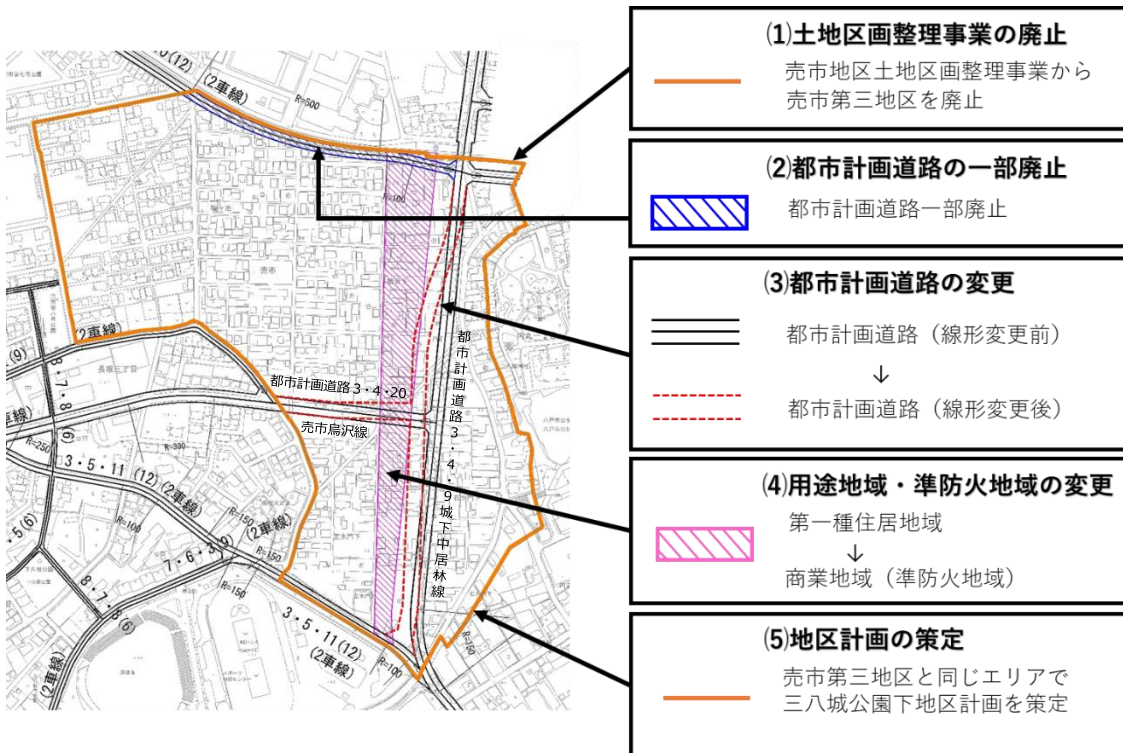
三八城公園下都市計画・
防災道路整備促進地区
まちづくり協議会協賛

売市第三地区土地区画整理事業を廃止しました

市は、土地区画整理事業が長期未着手であった売市第三地区について、令和2年度から関係者への合意形成を図りながら代替事業の実施に向けた事務を進めた結果として、令和8年3月19日に土地区画整理事業の廃止についての都市計画を告示し、同時に三八城公園下地区として地区計画を都市計画決定、都市計画道路3・4・9城下中居林線及び3・4・20売市烏沢線の設計（線形）について変更し、土地区画整理事業の代替事業として整備を進めていくこととしました。

都市計画変更について

令和8年3月19日に下記(1)～(5)の都市計画について決定(変更・廃止)の告示をいたしました。



三八城公園下地区総合整備事業について

土地区画整理事業の代替整備事業である三八城公園下地区総合整備事業は、主に次の二つの事業で構成します。

- ①都市計画道路整備事業（上記(3)に基づきます）
- ②生活道路整備事業（上記(5)に基づきます）

生活道路整備事業等の説明会を実施しました

市は、売市第三地区土地区画整理事業の代替事業のひとつとなる「三八城公園下地区生活道路整備事業」について地権者など関係者へ対して、用地の扱いや移転補償の考え方などを含む事業の進め方について説明会を実施しました。

これらの結果を踏まえ、市は生活道路整備要綱を定め、令和8年度にはホームページ上などで各種のお知らせとあわせて公表し、生活道路整備事業に着手することとしています。

令和8年1月に、地区を3つのエリアに分けて説明会を実施しました。

■実施日：令和8年1月26、27、29日

(以下は、3日間の合計となります。)

■対象者：941名

■参加者：115名

■参加率：12.2%

※説明会資料は、
対象者全員へ
郵送しています。



令和8年1月29日（最終日）の様子

質疑応答の主な内容

● 事業の進め方(市と地元の役割)について

事業は「市が一方的に進める」ものでも「地元だけで合意形成を整える」ものでもなく、市と地権者が一体となって進めます。路線ごとの状況に応じ、合意形成が整った区間から進める考えであり、一人の反対で全区間が停止するとは限らないことなどを説明しました。

● 境界確認・法務局地図作成事業について

法務局の地図作成事業は地区全域が対象となります。法務局からの案内により、確認(境界立会い等)が必要となるので、その際には協力をお願いします。

● 私道の扱い(寄付・買収・公道化)、行き止まりの解消について

私道の整備については所有者の意向が第一となります。共有の場合で、所有者が多数・不明の場合には意向確認が困難となるケースもあり、このような場合には市も可能な範囲で所有者の特定や意向確認について協力します。寄付または買収により道路敷が市の所有となれば公道化し、以後の整備(下水道を含む)を進めやすくなります。一方で、行き止まりの解消については、既に住宅が建築されている箇所などでは難しい場合も考えられるため、私道の公道化に向けた調査や話し合いの結果を踏まえながら検討して参ります。

● 下水道整備について

下水道は整備予定(令和5年度に説明し現在も市のホームページで公表)から大きな変更はなく、計画的に進めています。

● 補償の考え方(算定・上限・個別相談)について

補償は公共事業の基準に基づき調査・算定するので、業者施工の見積や自己施工かで補償額が変わるものではありません。家屋等に係る場合など、上限額の範囲内では対応が難しいケースも想定されるため、具体の事情に応じて個別相談を行いながら進めます。

● 整備のスケジュール感(路線と地区全体)について

路線単位では、合意形成や用地寄附等が済めば概ね2年程度で整備完了を見込める一方で、三八城公園下地区全体としては10年単位の期間を要すると考えられます。

都市計画道路整備事業について

都市計画道路整備事業については、現時点で事業着手の具体的な日程の目途はたっておりませんが、下記のような検討を進め、令和9年度以降、早期の事業着手を目指します。

都市計画道路については、地区内を南北に貫く都市計画道路3・4・9城下中居林線（幅員16m）と、地区内の東西方向の道路ネットワークを接続する都市計画道路3・4・20売市烏沢線（幅員20m）が、主な整備路線となります。

都市計画道路には、両側に歩道を整備し、車道は通過交通を担うとともに、本八戸駅から長根公園へ向かう歩行者を含めて安心して通行できる道路として整備します。



橙線が都市計画道路の整備箇所となり、道路に係る用地は買収の対象となります。

また、事業の実施時に、当該用地にある建築物・工作物・樹木等の支障物件は、移転補償の対象となります。

水色の着色箇所は、都市計画道路の沿線の土地（残地）となり、土地の有効利用が期待される箇所となりますが、不整形な土地となる場合があります。

そこで、都市計画道路の事業化までの間に市は所有者様から沿線の土地利用についての意向を伺い、高度利用できる可能性がないか検討します。

事業の進め方のイメージは概ね以下のとおりです。

- ①事業化の準備（事業の進め方整理、残地利用の意向調査、国庫補助制度の確認、事業認可手続き等）
- ②事業着手（地質調査、交通状況調査、埋設物の確認、関係機関協議、実施設計、支障物件調査）
- ③用地・補償の説明と契約・移転（説明会の実施→個別交渉→契約→登記（支障物件がある場合は契約に基づき移転））
- ④工事の発注・施工（工事実施、交通規制など）
・完成・供用開始

まちづくり協議会の活動について

「三八城公園下都市計画・防災道路整備促進地区まちづくり協議会」について、以下のとおりお知らせします。

まちづくり協議会の活動状況

平成29年度に発足したまちづくり協議会は、令和7年度は右記の体制で、市との意見交換会や先進地視察など各種事業が進められています。

市では、引き続き、まちづくり協議会と連携しながら道路整備を進める予定です。

会 長	高橋	清法
副 会 長	佐藤	佐喜男
副 会 長	山田	浩通
副 会 長	源波	フサ
副 会 長	是川	京子
会計事務		
事務局長	東山	克彦
監 事	中里	富士枝
監 事	加藤	順一



令和7年6月24日に実施した意見交換会の様子



まちづくり協議会 初代会長 服部 正俊 様より

『都市計画事業・売市第三だより』の発行終了に向けて

まず、歩いて楽しい氷都八戸にあって、当地域の足跡をしたためておきます。

当市中心市街地に隣接する、手つかずの開発ポテンシャルの高い売市第三地区にありながら、未だに進捗の足音が聞こえてこない事に鑑み、従前の区画整備事業方針を都市計画道路整備方針に切り替え、地区変更し、県と連携し国に働き掛け、国からの補助金の決定にも道筋が開かれたものであります。

平成2年度、売市第三地区土地区画整理事業推進協議会を設立し、待ちに待った各種関連事業の準備が用意され始め、推進する砦が出来た。

平成14年売市第一地区換地処分が実行され、同28年売市第一地区事業完了により、翌年29年三八城公園下都市計画防災道路整備促進地区まちづくり協議会を設立し、八戸の冬季スポーツのメッカ・アイスアリーナ周辺の公園化にも拍車がかかり、同じく当売市第三地区においても待ちに待った時期到来に即応し、地域区画整備の必要地区、潜在一隅の都市計画まち作り3地区、地域を貫通する一級河川土橋川の美化もしくはトンネル化、更には地区の重要課題であります、高速道路アクセス主要道路網の確立であります、3・4・20号線、域内道路接続は、3・5・11はスポーツ観覧関係そして3・4・9号線は近年、沿線に大型ストアの進展が著しく、日増しにその頻度は激化の一途を辿っている。

地域は動き始めました、地域が質問がある、説明が欲しいとするならば、相互理解の場を行政に御願ひするし互いに理解醸成は欠かせない。

最後に成りますが、当公共事業予算確保についても、地域一丸の活動は欠かせない。

売市第三だより(都市政策課主導・制作)の最終号に寄せて、一言。

道ありてこそ、そこに街の顔が生まれる 住み続けられるまち作りの為に、貴方は子や孫に何を残しますか

たよりの発行について

売市第三地区に係る土地区画整理事業の廃止に伴い、現行の広報紙「売市第三だより」は今回の発行をもって終了します。令和8年度以降は、代替整備事業の名称に合わせ、「三八城公園下だより」として発行を継続する予定です。

配布方法については、これまで「売市第三だより」は全地権者の皆様へ郵送していましたが、「三八城公園下だより」では、町内会を通じた回覧により周知を図ることを予定しています。なお、両たよりともに、市ホームページでの掲載・公表は継続します。

今後は、「三八城公園下だより」「三八城公園下地区」として、よろしく御願ひ申し上げます。

八戸市 都市整備部 都市政策課

〒031-8686 青森県八戸市内丸一丁目1番1号 0178-43-9128 (直通)

