

第 123 回 八戸市都市計画審議会

議 案 資 料

議案第 1 号 八戸都市計画 地区計画の変更（八戸市決定）

八戸都市計画地区計画の変更(八戸市決定)(案)

八戸都市計画八戸駅西地区計画を次のように変更する。

名称	八戸駅西地区計画	
位置	八戸市大字尻内町字根市内矢沢、字三条目、字法霊、字内田、字メドツ河原の全部 大字尻内町字矢沢、字鼠田、字中崎、字明戸、字人形場、字内矢沢、 字鴨ヶ池、字上谷地、字高田、字中道、字中根市、字下根市、 字張田、字直田、字館田、字新井田新田の各一部 大字櫛引 字鮫ノ口、字高田の各一部 大字長苗代字上碓田、字天狗柳の各一部	
面積	約 96.7 ha	
区域の整備開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、中心市街地から西方約5kmに位置し、地区の北側に国道454号、地区の中央に一級河川浅水川が東西に流れ、八戸市の玄関口である東北新幹線八戸駅の西側に隣接した区域である。</p> <p>現在、「人が集まり、歩くことが楽しいと感じるまちづくり」をテーマとして、土地区画整理事業による基盤整備が進められ、広域的なゲートとしてふさわしい土地の有効利用が求められている。</p> <p>また、地区内には小学校、中学校、児童館、幼稚園、保育園、更に地区に隣接して高等学校が立地する文教地区となっており、健全で良好な環境づくりが必要である。</p> <p>このため、本地区計画により交通結節点機能を活かした観光・商業・業務の活気あふれる場の創出を図るとともに、魅力あるまちづくりの実現に向けて建築物等の適切な配置及び立地誘導を図り、ゆとりとうるおいのある環境形成に資することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、広域的な交流拠点としての機能を充実させるとともに、水と緑に恵まれた環境の整備・保全を図り、健全で活力のある市街地の形成を図る。</p> <p>①駅西センター地区 交通結節点としての立地を活かした観光・商業・業務・サービス機能を導入するとともに、人が集まり歩くことが楽しいと感じる空間を創出するため、シンボルロードからの車両乗り入れをせず連続性のある歩行者空間の確保を図る地区</p> <p>②駅前広場地区 各種交通機関との結節点として、安全かつ円滑な交通の確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増進を図る地区</p> <p>③にぎわい交流地区 交通結節点としての立地を活かした駅西地区の中心にふさわしい「集う」「楽しむ」などの交流・スポーツ等の複合機能を備えた魅力ある空間の形成を図る地区</p> <p>④沿道地区 周辺の居住環境と調和し、大規模な店舗や事務所などの立地にも配慮した良好な環境の形成を図る地区</p> <p>⑤うるおい誘導地区 周辺との調和に配慮し、豊かな緑とゆとりを実感できる快適な居住環境の形成を図る地区</p>
	建築物等の整備の方針	<p>八戸駅の広域ゲート機能を活かした都市拠点として、観光・商業・業務・サービス等の機能集積を促進し、安全性や快適性及び街並みの景観に配慮した都市環境の形成を進めるため、調和のとれた街並みと開放的なスカイラインを確保して、緑豊かなゆとりある環境の形成を図る。</p> <p>また、都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線沿線では、シンボルロードとして良好な歩行者空間を確保するとともに、周辺との調和に配慮した賑わいと活気のある環境の形成を図る。</p> <p>なお、駅前広場については、八戸駅前広場整備基本計画(平成27年3月)に基づき、安全かつ円滑な交通の確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増進を図る。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	駅西センター地区	駅前広場地区	にぎわい交流地区	沿道地区	うるおい誘導地区
		面積		約6.5ha	約1.3ha	約2.2ha	約33.2ha	約53.5ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ②自動車教習所 ③倉庫業を営む倉庫 ④畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑤工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑦都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線、3・4・27号松森高田線又は3・4・28号上谷地内田線に接する敷地内の建築物で当該道路に面する部分を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に供するもの ⑧都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に接する敷地内の建築物で1階部分のうち当該道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は建築物に附属しない自動車車庫の用に供するもの	次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ②マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ③自動車教習所 ④倉庫業を営む倉庫 ⑤畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑥工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑦危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑧風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に供するもの	次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ②老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ④ホテル又は旅館 ⑤学校 ⑥病院 ⑦自動車教習所 ⑧倉庫業を営む倉庫 ⑨畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑩工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑪危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑫風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に供するもの ⑬店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ②畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ③風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に供するもの 都市計画道路3・4・27号松森高田線又は3・4・28号上谷地内田線に4m以上接しない敷地においては、うるおい誘導地区における用途の制限についても適用する。	次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①店舗、飲食店その他これらに類するもの(床面積の合計が500㎡を超えるもの) ②ホテル又は旅館 ③運動施設(建築基準法別表二(に)項第3号に掲げるもの) ④建築物に附属する自動車車庫(3階以上の部分にあるもの又は床面積の合計が3,000㎡を超えるもの) ⑤畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの(3階以上の部分にあるもの又は床面積の合計が1,500㎡を超えるもの)	
	建築物等の高さの最高限度		建築物等の高さの最高限度は24m以下とする。	—	—	建築物等の高さの最高限度は24m以下とする。	①建築物等の高さの最高限度は18m以下とする。 ②建築物の各部分の高さは、当該部分から敷地境界線までの水平距離に10mを加えた高さを超えないものとする。	—
	建築物の敷地面積の最小限度		建築物の敷地面積の最小限度は165㎡とする。 ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場又は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分を建築物の一の敷地として使用する場合は、この限りではない。	—	—	—	建築物の敷地面積の最小限度は165㎡とする。 ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場又は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分を建築物の一の敷地として使用する場合は、この限りではない。	—
	建築物等の壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。 ただし、都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に面する側にあつてはこの限りではない。	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は河川区域の境界線までの距離は3m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。	—
	建築物等の形態又は意匠の制限		①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避けて落ち着いた色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 イ. 街並みとの調和に配慮し、刺激の強い配色は避ける。 ロ. 屋上については、壁面やペントハウスと位置を揃えるなど、建物と一体的に見えるよう工夫するものとする。 ハ. 地盤面からの高さは24mを超えてはならない。	—	—	①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避け、エリアの核となる施設としてにぎわいと交流に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 イ. 街並みとの調和に配慮し、刺激の強い配色は避ける。 ロ. 屋上については、壁面やペントハウスと位置を揃えるなど、建物と一体的に見えるよう工夫するものとする。 ハ. 地盤面からの高さは24mを超えてはならない。	①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避けて落ち着いた色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 イ. 原色の多用を避けて落ち着いた色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ロ. ネオン、回転灯、LEDなどによる点滅あるいは明滅をくりかえすものは設置してはならない。(車両の出入り等に伴う安全のための注意喚起や、イベント等により時期を限定して設置されるもので、輝度や点滅あるいは明滅速度を抑えたものを除く) ハ. 独立のものは地盤面からの高さ10m、その他のものは建築物の高さを超えてはならない。 ニ. 原則として自己の用に供するものとする。	
	建築物の緑化率の最低限度		—	—	—	—	建築物の緑化率の最低限度は3%とする。	建築物の緑化率の最低限度は5%とする。
	垣又は柵の構造の制限		垣又は柵については、にぎわいとうるおいのある環境形成に配慮して、透視可能なものとする。生垣や植え込み等を基本として、フェンス等の設置は必要最小限に努めることとする。(法令等により設置を義務づけられているものを除く。)	—	—	垣又は柵については、にぎわいとうるおいのある環境形成に配慮して、透視可能なものとする。生垣や植え込み等を基本として、フェンス等の設置は必要最小限に努めることとする。(法令等により設置を義務づけられているものを除く。)	垣又は柵の設置については、必要最小限度に努め、緑とうるおいのある環境形成に配慮して生垣又はフェンス等透視可能なものとする。(法令等により設置が義務づけられているものを除く。)	

備考 1. 次に掲げる建築物及びその敷地については、地区整備計画の全部又は一部を適用しない。
(1) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地
(2) 市長が区域内における土地利用の状況等を考慮し、適正な都市機能と健全な都市環境を確保する上で支障がないと認めて許可した建築物及びその敷地
2. 当該地区計画施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地における増築又は改築で、市長がやむを得ないと認めるものについて、地区整備計画の全部又は一部を適用しない。