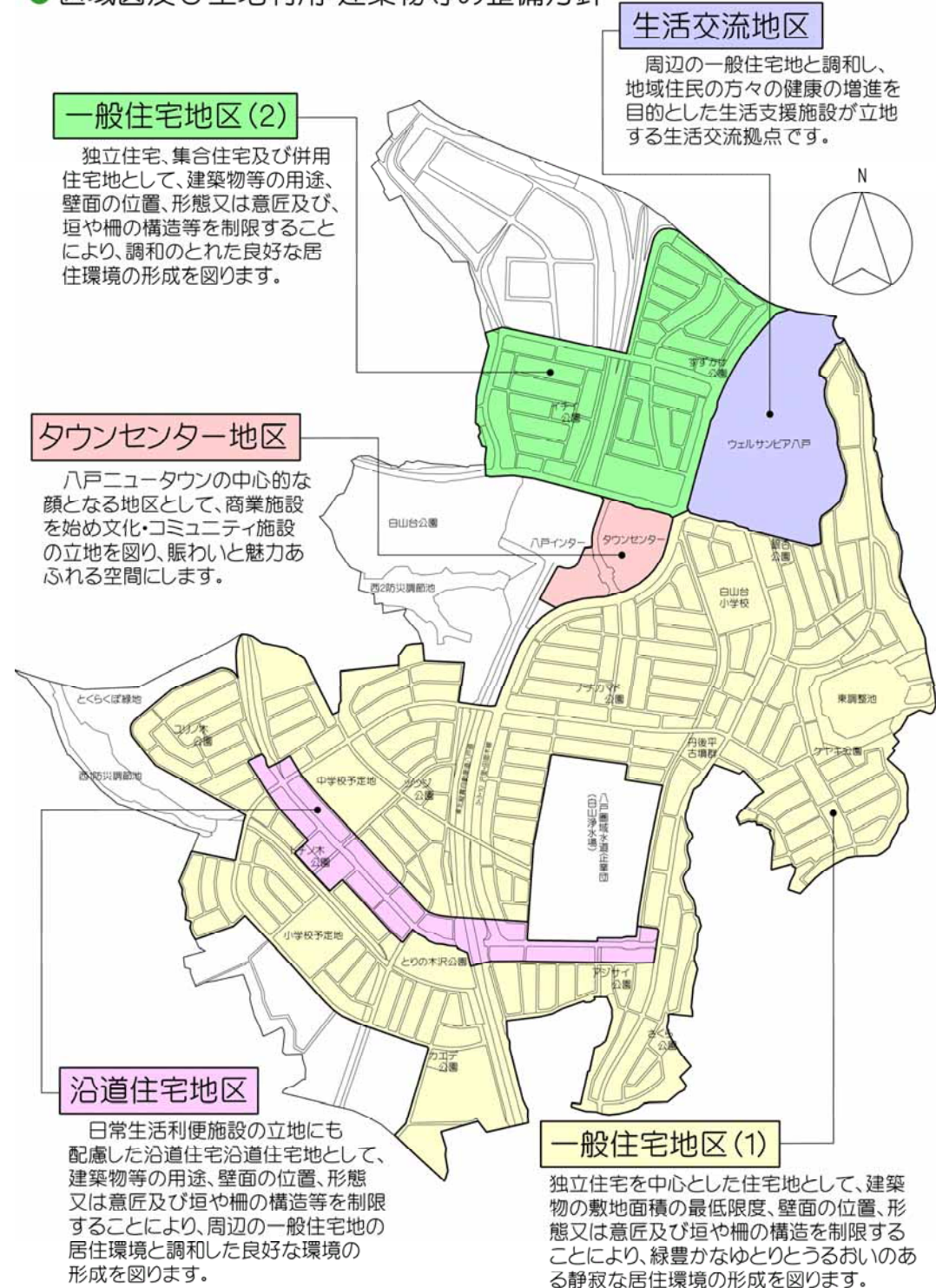


# 八戸新都市地区計画

決定：平成11年5月10日 八戸市告示第110号  
 最終：平成13年6月29日 八戸市告示第191号

## ● 区域図及び土地利用・建築物等の整備方針



名称	八戸新都市地区計画
位置	八戸市大字沢里字湯浅屋新田の全部 大字沢里字上沢内及び字古宮の各一部 大字根城字牛ヶ窪、字大久保、字白山平、字丹後平、丹後谷地及び字笹子の各一部 大字田面木字毛勝窪の全部 大字田面木字前平、字長者森、字田面木平、字南ノ沢、字窪窪、字鳥木沢及び字十字字平の各一部 大字坂牛字上沢、字徳良窪、字笹ノ沢頭及び字下鳥ノ木沢の各一部 参考：平成14年10月26日に実施された住居表示により、次のとおり土地の表示が変わっています。 八戸市東白山台一丁目、東白山台二丁目、東白山台三丁目、東白山台四丁目、西白山台一丁目、西白山台三丁目、西白山台四丁目、南白山台二丁目、南白山台三丁目、北白山台三丁目の全部 西白山台二丁目、西白山台五丁目、西白山台六丁目、南白山台一丁目、北白山台一丁目、北白山台四丁目、北白山台五丁目の各一部
面積	約237.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p><b>地区計画の目標</b>                  本地区は、八戸市中心部から南西3kmのゆるやかな丘陵地にあり、東北縦貫自動車道八戸線の八戸ICに隣接し交通利便性にも恵まれたところである。                  現在、「グリーンヒルズ八戸ニュータウン」をコンセプトに、土地区画整理事業により都市整備が進められているところであり、良好な環境づくりが期待されている。                  このため、本地区計画により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> <p><b>土地利用の方針</b>                  本地区は、良好な居住環境を有する住宅地、新都市のにぎわいの拠点となるタウンセンター地区並びにコミュニティ形成や周辺の環境と調和した教育・文化施設及び公園・緑地等を適正かつ合理的に配置し、複合機能都市の形成を図る。                  タウンセンター地区                  八戸ニュータウンの中心となる顔となる地区として、商業を始め文化・コミュニティ機能を導入し、にぎわいと魅力ある環境の形成を図る。                  一般住宅地区(1)                  独立住宅を中心とした緑豊かなゆとりとうるおいのある閑静な居住環境の形成を図る。                  一般住宅地区(2)                  独立住宅、集合住宅及び併用住宅等、調和のとれた良好な居住環境の形成を図る。                  沿道住宅地区                  独立住宅、集合住宅及び併用住宅並びに周辺の一般住宅地区の居住環境と調和した日常生活利便施設の立地にも配慮した良好な環境の形成を図る。                  生活交流地区                  周辺の一般住宅地と調和し、健康の増進を主とした生活支援施設の計画的立地を図り、生活交流拠点として良好な環境の形成を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>複合的な都市機能を備えた新市街地にふさわしい都市環境の形成を図るため、土地利用の方針をふまえるとともに、各地区の特性に応じ、建築物等の整備に関して次のような方針を定める。</p> <p><b>タウンセンター地区</b>                  タウンセンターにふさわしい環境形成に向けて、建築物の用途の制限を定めるとともに、地区内の景観形成に配慮し、建築物等の壁面の位置、建築物等の形態又は意匠及び垣又は柵の構造の制限を行う。</p> <p><b>一般住宅地区(1)</b>                  閑静な住宅地にふさわしい居住環境を形成するため、安全性や快適性及び街並み景観の形成に配慮し、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の壁面の位置、建築物等の形態又は意匠及び垣又は柵の構造の制限を行う。</p> <p><b>一般住宅地区(2)</b>                  良好な居住環境を形成するため、安全性や快適性及び街並み景観の形成に配慮し、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の壁面の位置、建築物等の形態又は意匠及び垣又は柵の構造の制限を行う。</p> <p><b>沿道住宅地区</b>                  日常生活利便施設の立地にも配慮し、良好な居住環境を形成するため、安全性や快適性及び街並み景観の形成に配慮し、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の壁面の位置、建築物等の形態又は意匠及び垣又は柵の構造の制限を行う。</p> <p><b>生活交流地区</b>                  周辺の一般住宅地区の居住環境と調和し、安全性や快適性及び街並み景観の形成に配慮し、建築物等の用途の制限、建築物等の壁面の位置、建築物等の形態又は意匠及び垣又は柵の構造の制限を行う。</p>



八戸新都市地区計画 地区整備計画の概要及び届け出の手引き

地区の区分	区分の名称	タウンセンター地区	一般住宅地区(1)	一般住宅地区(2)	沿道住宅地区	生活交流地区
細区分	区分の面積	約5.7ha	約186.5ha	約20.5ha	約7.4ha	約17.6ha
建築物に関する事項	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階部分を住宅(兼用住宅を含む)、共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの 倉庫業を営む倉庫、専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫又は荷さばき場 畜舎 工場(店舗等の内に併用される作業場を除く) 火薬・石油・ガス等の危険物の貯蔵・処理施設 自動車教習所 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4項に規定する営業に供する建築物	既存の用途地域の制限のみ	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。 畜舎 工場(店舗等の内に併用される作業場を除く) 火薬・石油・ガス等の危険物の貯蔵・処理施設 自動車教習所	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。 倉庫業を営む倉庫、専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫又は荷さばき場 畜舎 工場(店舗等の内に併用される作業場を除く) 火薬・石油・ガス等の危険物の貯蔵・処理施設 自動車教習所	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。 パチンコ屋、馬券・車券発売所等 畜舎 工場(店舗等の内に併用される作業場を除く) 火薬・石油・ガス等の危険物の貯蔵・処理施設
敷地面積の最低制限	制限なし	制限なし	165㎡			制限なし
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、次に掲げる数値以上とする。 3・3・10沢里田面木線に面する側において3m その他車道機能を有する道路に面する側において1m	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、次に掲げる数値以上とする。 3・3・10沢里田面木線に面する側において3m その他車道機能を有する道路に面する側において1m	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、道路に面する側にあつては1m以上、隣地に面する側にあつては0.9m以上とする。 ただし、上記に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。 外壁又はこれらにかかわる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 自動車庫で軒の高さが2.3m以下であること。	<p>道路 1メートル以上の後退</p> <p>隣地境界 0.9メートル以上の後退</p>	<p>1メートル以上の後退</p> <p>0.9メートル以上の後退</p> <p>A+B+C+D+E+Fの長さが3メートル以下であること。</p> <p>0.9m以上の後退が必要です。</p> <p>物置などは、軒高2.3メートル以下で、かつ斜線部分の床面積の合計が5平方メートル以内であること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地境界線からの離れは、外壁から境界線までの最短距離を配置図(1/200以上)に記入して下さい。</li> <li>ウッドデッキ、テラス、ベランダ、柱の無いポーチについて、手すり等の立ち上がり部分が1m以上のものは、外壁の一部として取り扱います。</li> <li>出窓については、外壁からの敷地境界線までの距離算定の対象とはしません。なお、出窓とは次の各号に該当するものをいいます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>窓ガラスの面積が、出窓の正面から見た面積の2分の1以上であること。</li> <li>出窓の下端の高さが、床面の高さから30cm以上であること。</li> <li>出窓の突き出しが、壁面から50cm以内であること。</li> </ul> </li> <li>歩行者専用道路等車両の出入りが制限された道路に接する敷地境界線は、道路と同様に扱います。</li> <li>増築の場合の届出の場合も、増築部分の境界線からの離れを記入して下さい。</li> <li>敷地境界線から柱の中心線までの距離と、外壁までの距離との差が箇所によって異なる場合、違いがわかる仕上表等を提出して下さい。</li> </ul>
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、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。 屋外広告物は、街並みの統一感を著しく損なわない形態及び意匠とする。	建築物の屋根、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。 屋外広告物は、街並みの統一感を著しく損なわない形態及び意匠とする。	屋外広告物は、美しい景観の形成に配慮した形態及び意匠とし、屋根又は屋上に設置してはならない。	屋外広告物は、美しい景観の形成に配慮した形態及び意匠とする。	屋外広告物は、美しい景観の形成に配慮した形態及び意匠とする。	屋外広告物は、美しい景観の形成に配慮した形態及び意匠とする。
垣又は柵の構造の制限	垣又は柵の設置については、にぎわいとゆとりある環境形成に配慮して、必要最小限に努めるものとする。	垣又は柵の設置については、にぎわいとゆとりある環境形成に配慮して、必要最小限に努めるものとする。	道路に面する部分における垣又は柵の設置については、緑とらう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。	道路に面する部分における垣又は柵の設置については、緑とらう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。	道路に面する部分における垣又は柵の設置については、緑とらう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。	道路に面する部分における垣又は柵の設置については、緑とらう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。
	<p>植込等による敷地境界の修景</p>	<p>透視可能なフェンス等や植込の併用</p>	<p>生垣</p> <p>透視可能なフェンス等や植込の併用</p> <p>圧迫感のあるブロック塀などは街全体を閉鎖的なイメージにします</p>	<p>生垣</p> <p>透視可能なフェンス等や植込の併用</p> <p>圧迫感のあるブロック塀などは街全体を閉鎖的なイメージにします</p>	<p>生垣</p> <p>透視可能なフェンス等や植込の併用</p> <p>圧迫感のあるブロック塀などは街全体を閉鎖的なイメージにします</p>	<p>生垣</p> <p>透視可能なフェンス等や植込の併用</p> <p>圧迫感のあるブロック塀などは街全体を閉鎖的なイメージにします</p>