

下田屋前上沢巻目線沿線地区計画

決定 平成 18 年 12 月 7 日 八戸市告示第 264 号

名称	下田屋前上沢巻目線沿線地区計画		
位置	八戸市湊高台一丁目、湊高台五丁目の各一部		
面積	約 2.3 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、八戸市の中心部より東へ約4km、市内の放射環状道路網を形成する国道45号と都市計画道路3・3・8号白銀市川環状線の交差部から北東側約400mに位置し、交通利便性が高い地区である。</p> <p>本計画では、本地区と隣接する医療施設の利用者や周辺住民に必要な沿道サービスが可能となる用途地域の変更に併せて、居住環境の変化を緩和しつつ、ゆとりとうるおいのある環境形成を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	周辺住宅地域と調和した土地利用を誘導し、居住環境の維持・保全を図る。	
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標・土地利用の方針に基づき、周辺の居住環境の維持・保全及びゆとりとうるおいのある環境形成を図るため、建築物等の敷地の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態・意匠の制限、垣又は柵の構造の制限について定める。	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物及びこれらに類するものは、建築してはならない。 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、営業時間が午後10時から午前5時におよぶもの。 単独自動車車庫	
	建築物の敷地の最低限度	建築物の敷地面積の最小限度は165㎡とする。 ただし、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でこの制限に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの制限に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には適用しない。	
	建築物等の高さの制限	建築物等の高さの最高限度は15m以下とする。 ただし、建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えた高さを超えないものとする。	
	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	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物については、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが1.5mの水平面に敷地境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲においては4時間以上、敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲においては2.5時間以上、日影となる部分を生じさせる形状にしてはならない。 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。 屋外広告物は、自己の用に供するものとし、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。	
	垣又は柵の構造の制限	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 当該地区計画の施行の際、現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

