

八戸都市計画地区計画の変更（八戸市決定）

八戸都市計画田向地区計画を次のように変更する。

名 称	田向地区計画	
位 置	八戸市大字田向字田向、字荒屋敷、字間ノ田、字毘沙門、字毘沙門平、字松ヶ崎の全部 大字田向字野堰、字橋下、字向河原、字土岡河原、字毘沙門前、字館越下、字十二役、 字冷水、字デントウ平の各一部	
面 積	約 88.5 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、八戸市中心市街地から東方2.5kmに位置し、地区内には八戸市の環状線を形成する都市計画道路3・3・8号白銀市川環状線が通っているほか、八戸市立市民病院が開設されているため、広域の医療・福祉の拠点として、良好な環境づくりが期待されている。</p> <p>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>
	土地利用の方針	<p>本地区は、高度医療拠点地区として高齢・福祉社会に備える施設を誘導するとともに、ゆとりある住宅地の形成を図る。</p> <p>沿道地区（1） 都市計画道路3・3・8号の沿道として、また、医療拠点地区としての利便性に配慮した良好な環境の形成を図る地区</p> <p>沿道地区（2） 周辺の一般住宅地区の居住環境と調和し、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地区</p> <p>沿道地区（3） 都市計画道路3・3・8号の沿道として、また、田向地区及びその周辺地区の生活サービス拠点として適正規模の集客施設の立地に配慮した良好な環境の形成を図る地区</p> <p>公共公益施設地区 広域医療・福祉等の拠点としてふさわしい公共公益施設の立地を誘導する地区</p> <p>一般住宅地区 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地区</p>
	建築物等の整備の方針	<p>高度な医療・福祉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同時に、各地区の特性に応じ、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>なお、共同住宅等にあっては、住戸数に見合う駐車場を設置する。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道地区(1)	沿道地区(2)
			面積	約6.3ha	約12.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>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</p> <p>カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>自動車教習所</p> <p>火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理に供するもの(ガソリンスタンドを除く)</p> <p>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項に規定する営業の用に供する建築物</p>		<p>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。</p> <p>火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理に供するもの(ガソリンスタンドを除く)</p> <p>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項に規定する営業の用に供する建築物</p>	
	建築物の敷地面積の最小限度	165㎡かつ住戸数に55㎡を乗じた面積以上			
	建築物等の壁面の位置の制限	<p>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、次に掲げる数値以上とする。</p> <p>3・3・8 白銀市川環状線に面する側において3m</p> <p>3・4・5 小中野大館線及び3・4・29市民病院通り線に面する側において2m</p> <p>その他の敷地境界線において1m</p>		<p>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、次に掲げる数値以上とする。</p> <p>3・4・5 小中野大館線及び3・4・29市民病院通り線及び3・4・30松ヶ崎冷水線及び主要地方道八戸大野線に面する側において2m</p> <p>その他の敷地境界線において1m</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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ものとする。</p> <p>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。</p>			
垣又は柵の構造の制限	<p>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。設置する場合には、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(法令等により設置を義務づけられている物を除く)。</p> <p>ただし、道路面からの高さが1m以下のものにあつては、この限りではない。</p>				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道地区(3)	公共公益施設地区
			面積	約3.0ha	約21.0ha
		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。 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 カラオケボックスその他これに類するもの 自動車教習所 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理に供するもの(ガソリンスタンドを除く) 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項に規定する営業の用に供する建築物 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建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が、建築物の敷地面積の42/100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。 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿(同一敷地内の公共公益施設に従事する者のために設置する場合を除く) 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項に規定する営業の用に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最小限度	165㎡かつ住戸数に55㎡を乗じた面積以上	-	
		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、次に掲げる数値以上とする。 3・3・8白銀市川環状線に面する側において3m 3・4・29市民病院通り線に面する側において2m その他の敷地境界線において1m	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、次に掲げる数値以上とする。 3・3・8白銀市川環状線に面する側において3m 3・4・5小中野大館線及び3・4・29市民病院通り線及び3・4・30松ヶ崎冷水線に面する側において2m その他の敷地境界線において1m	
		建築物等の形態又は意匠の制限	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し、原則として自己の用に供するものとする。	
	垣又は柵の構造の制限	垣又は柵の設置については、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。設置する場合には、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(法令等により設置を義務づけられている物を除く)。 ただし、道路面からの高さが1m以下のものにあつては、この限りではない。	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。設置する場合には、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(法令等により設置を義務づけられている物を除く)。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	一般住宅地区	/
			面積	約46.2ha	
		建築物等の用途の制限	既存の用途制限のみ		
		建築物の敷地面積の最小限度	165㎡かつ住戸数に55㎡を乗じた面積以上		
		建築物等の壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>自動車車庫で1m以内の部分に壁その他これに類するものが無いこと。</p>		
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>住宅の用に供する建築物の屋根形状は勾配屋根とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		
	垣又は柵の構造の制限	<p>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。</p> <p>ただし、道路面からの高さが1m以下のものにあつては、この限りではない。</p>			
備考	<p>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。</p> <p>(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と及びその敷地</p> <p>(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</p> <p>2. 当該地区計画の施行又は適用の際、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、一定基準内のものについて地区整備計画の規定は適用しない。</p>				

「区域は計画図表示のとおり」

理由

田向地区及びその周辺地区の生活サービス拠点として適正規模の集客施設の誘導を図るため、本案のとおり地区計画を変更するものである。

八戸都市計画地区計画の変更（八戸市決定）

新旧対照表

赤書き：変更前

黒書き：変更後

八戸都市計画田向地区計画を次のように変更する。

名 称	〃 田向地区計画
位 置	〃 八戸市大字田向字田向、字荒屋敷、字間ノ田、字毘沙門、字毘沙門平、字松ヶ崎の全部 大字田向字野堰、字橋下、字向河原、字土岡河原、字毘沙門前、字館越下、字十二役、 字冷水、字デントウ平の各一部
面 積	〃 約 88.5 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標 〃 本地区は、八戸市中心市街地から東方2.5kmに位置し、地区内には八戸市の環状線を形成する都市計画道路3・3・8号白銀市川環状線が通っているほか、八戸市立市民病院が開設されているため、広域の医療・福祉の拠点として、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。
	土地利用の方針 〃 本地区は、高度医療拠点地区として高齢・福祉社会に備える施設を誘導するとともに、ゆとりある住宅地の形成を図る。 〃 沿道地区（1） 都市計画道路3・3・8号の沿道として、また、医療拠点地区としての利便性に配慮した良好な環境の形成を図る地区 〃 沿道地区（2） 周辺の一般住宅地区の居住環境と調和し、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地区 - 沿道地区（3） 都市計画道路3・3・8号の沿道として、また、田向地区及びその周辺地区の生活サービス拠点として適正規模の集客施設の立地に配慮した良好な環境の形成を図る地区 〃 公共公益施設地区 広域医療・福祉等の拠点としてふさわしい公共公益施設の立地を誘導する地区 〃 一般住宅地区 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地区
	建築物等の整備の方針 〃 高度な医療・福祉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同時に、各地区の特性に応じ、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。 なお、共同住宅等にあっては、住戸数に見合う駐車場を設置する。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 " 沿道地区(1)	" 沿道地区(2)
		面積	約9.3ha 約6.3ha	" 約12.0ha
	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。 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 カラオケボックスその他これに類するもの 自動車教習所 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理に供するもの(ガソリンスタンドを除く) 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項に規定する営業の用に供する建築物	" 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。 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理に供するもの(ガソリンスタンドを除く) 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項に規定する営業の用に供する建築物	
	建築物の敷地面積の最小限度	" 165㎡かつ住戸数に55㎡を乗じた面積以上		
	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、次に掲げる数値以上とする。 3・3・8 白銀市川環状線に面する側において3m 3・4・5 小中野大館線及び3・4・29市民病院通り線に面する側において2m その他の敷地境界線において1m	" 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、次に掲げる数値以上とする。 3・4・5 小中野大館線及び3・4・29市民病院通り線及び3・4・30松ヶ崎冷水線及び主要地方道八戸大野線に面する側において2m その他の敷地境界線において1m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	" 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。		
	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。設置する場合には、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(法令等により設置を義務づけられている物を除く)。 ただし、道路面からの高さが1m以下のものにあつては、この限りではない。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 - 沿道地区(3)	// 公共公益施設地区
		面積	- 約3.0ha	// 約21.0ha
	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。 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 カラオケボックスその他これに類するもの 自動車教習所 火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理に供するもの(ガソリンスタンドを除く) 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項に規定する営業の用に供する建築物 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建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が、建築物の敷地面積の42/100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。 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿(同一敷地内の公共公益施設に従事する者のために設置する場合を除く) 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項に規定する営業の用に供する建築物	
	建築物の敷地面積の最小限度	- 165㎡かつ住戸数に55㎡を乗じた面積以上	// -	
	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、次に掲げる数値以上とする。 3・3・8白銀市川環状線に面する側において3m 3・4・29市民病院通り線に面する側において2m その他の敷地境界線において1m	// 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、次に掲げる数値以上とする。 3・3・8白銀市川環状線に面する側において3m 3・4・5小中野大館線及び3・4・29市民病院通り線及び3・4・30松ヶ崎冷水線に面する側において2m その他の敷地境界線において1m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	- 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、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、街並みの統一感を著しく損なわない形態及び意匠とし、原則として自己の用に供するものとする。	
	垣又は柵の構造の制限	- 垣又は柵の設置については、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。設置する場合には、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(法令等により設置を義務づけられている物を除く)。 ただし、道路面からの高さが1m以下のものにあつては、この限りではない。	// 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。設置する場合には、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(法令等により設置を義務づけられている物を除く)。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称 " 一般住宅地区	
			面積 " 約46.2ha	
		建築物等の用途の制限	" 既存の用途制限のみ	
		建築物の敷地面積の最小限度	" 165㎡かつ住戸数に55㎡を乗じた面積以上	
		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。 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1m以内の部分に壁その他これに類するものが無いこと。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	" 住宅の用に供する建築物の屋根形状は勾配屋根とする。 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、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。	
	垣又は柵の構造の制限	" 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。 ただし、道路面からの高さが1m以下のものにあつては、この限りではない。		
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と及びその敷地 (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又は適用の際、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、一定基準内のものについて地区整備計画の規定は適用しない。			

変更理由書

八戸都市計画地区計画の変更について

地区計画を変更する地区、面積

田向地区計画 88.5 haのうち3.0 haの変更

変更理由

田向地区計画は、平成16年10月22日に田向土地区画整理事業区域において決定され、平成22年9月17日には同事業の土地利用計画を含む事業計画の変更と併せて、用途地域及び地区計画の変更をしている。

当該変更区域(沿道地区(3))は、同事業計画において地区住民の利便性と街の魅力向上のための商業施設等の誘導を目的とした街区に位置づけられているものの、今後、商業施設等が過度に集積した場合、広域的に都市構造やインフラに影響を及ぼすおそれがあるほか、中心市街地への影響として都市機能の低下や分散が懸念されることから、適正規模の集客施設の誘導を図るため、当該街区全体での集客施設規模を床面積の合計で10,000㎡以下に制限する内容へ変更するものである。

字名一覧表

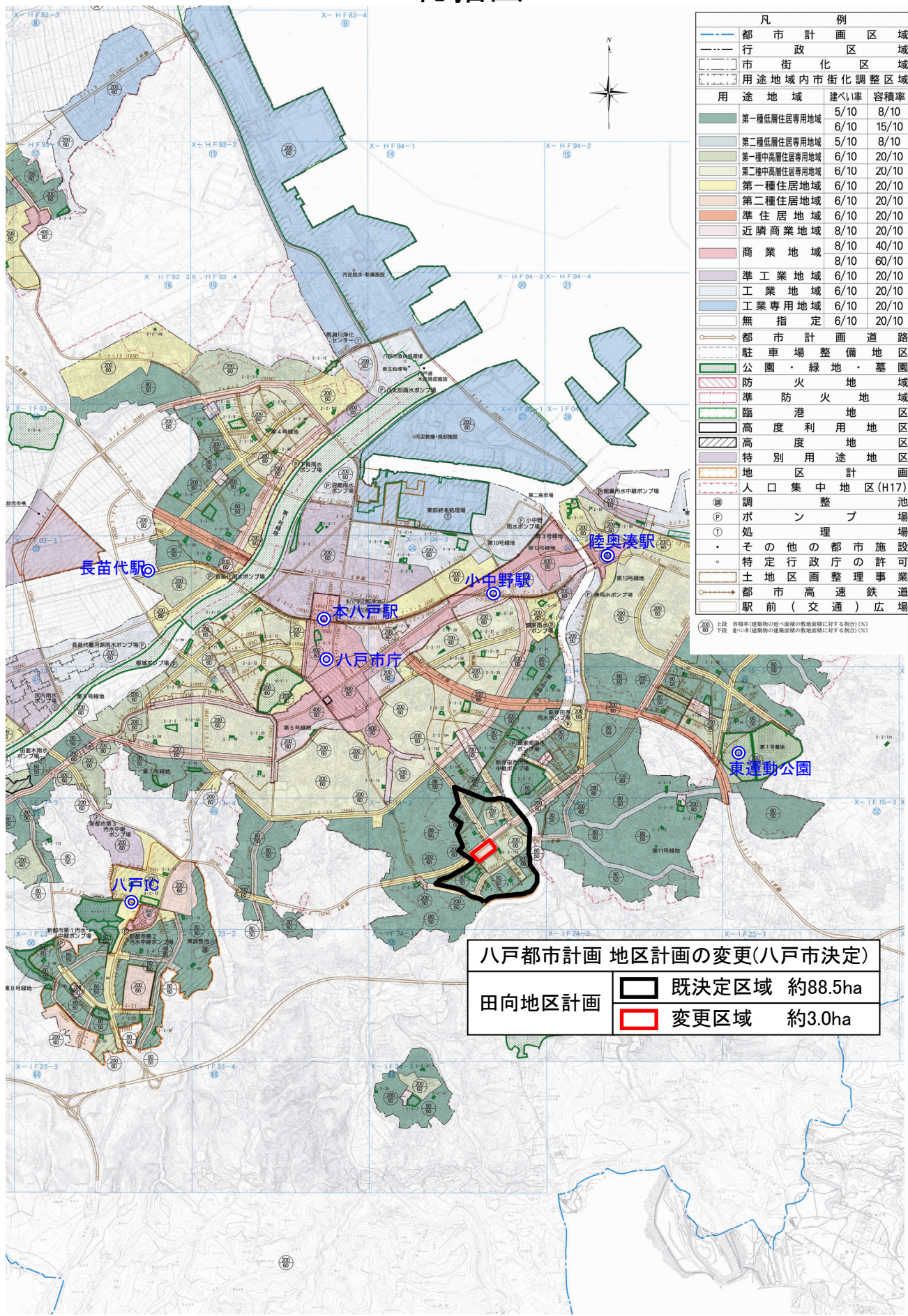
変更する都市計画の種類	追加される土地の区域	変更される土地の区域
地区計画 (田向地区計画)		大字田向字毘沙門、字毘沙門平、字松ヶ崎、 字冷水の各一部

都市計画の策定の経緯の概要

八戸都市計画地区計画の変更

事 項	時 期	備 考
県への事前協議	平成24年 3月 7日	
説明会	平成24年 5月 8日	
計画案の縦覧	平成24年 5月 9日から (2週間) 平成24年 5月22日まで	
八戸市都市計画審議会	平成24年 5月31日	
知事への協議	平成24年 6月 5日	
決定告示	平成24年 6月13日	八戸市告示第208号

総括図



凡 例		
	都市計画区域	
	行政区区域	
	市街化区域	
	用途地域内市街化調整区域	
用途地域	建ぺい率	容積率
	第一種低層住居専用地域	5/10 8/10
	第二種低層住居専用地域	6/10 15/10
	第一種中高層住居専用地域	5/10 8/10
	第二種中高層住居専用地域	6/10 20/10
	第一種住居地域	6/10 20/10
	第二種住居地域	6/10 20/10
	準住居地域	6/10 20/10
	近隣商業地域	8/10 20/10
	商業地域	8/10 40/10
	準工業地域	8/10 60/10
	工業地域	6/10 20/10
	工業専用地域	6/10 20/10
	無指定	6/10 20/10
	都市計画道路	
	駐車場整備地区	
	公園・緑地・墓園	
	防火地域	
	準防火地域	
	臨港地区	
	高度利用地区	
	高度地区	
	特別用途地区	
	地区区計画	
	人口集中地区(H17)	
	調整池	
	ポンプ場	
	処理場	
	その他の都市施設	
	特定行政庁の許可	
	土地区画整理事業	
	都市高速鉄道	
	駅前(交通)広場	
	上段 容積率(建築物の高さ・面積の敷地面積に対する割合)(%)	
	下段 量(4年(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)(%)	

八戸都市計画 地区計画の変更(八戸市決定)

田向地区計画		既定区域	約88.5ha
		変更区域	約3.0ha