

第106回 八戸市都市計画審議会 参考資料

【議案第1号】

資料－1 八戸都市計画用途地域の変更について … P1～2

資料－2 用途地域パンフレット … P3～4

資料－3 計画図 … P5

資料－4 新旧対照表、字名一覧表 … P6～7

八戸都市計画用途地域の変更について

1. 用途地域とは

良好な都市環境の形成や、住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積、形態などを規制・誘導する制度で、12種類に分類されます。(詳細は資料-2参照)

2. 都市計画変更内容について

□変更箇所

八戸市大字田向字松ヶ崎の一部、冷水の一部、毘沙門平の一部
(田向土地区画整理事業区域 51 ブロック)

□用途地域の変更(八戸市決定)

	用途地域	建ぺい率/容積率	面積
変更前	第1種中高層住居専用地域	60%/200%	約 3.9ha(道路の一部含む)
変更後	第1種住居地域	60%/200%	約 3.9ha(道路の一部含む)

※なお、これに伴う地区計画(区分:公共公益施設地区)の都市計画の変更なし。

3. 変更理由

平成 29 年1月の中核市移行に伴い設置した保健所をはじめ、現在は市内に点在する関連機能を集約した総合的な医療・健康対策の拠点として「(仮称)八戸市総合保健センター」の整備計画が明らかになったことから、現在の用途地域(第1種中高層住居専用地域)から、当該地区の土地利用計画に適合した用途地域(第1種住居地域)に変更するものである。

4. (仮称) 八戸市総合保健センター整備事業について

- 整備箇所 八戸市大字田向字松ヶ崎の一部、冷水の一部、毘沙門平の一部
- 敷地面積 約 3.3ha
- 建物構成 総合保健センター(市整備分)【保健所、診療所等】、
医師会臨床検査センター、休日夜間薬局、総合健診センター

5. 変更に係る主な要因

「事務所」の用途に供する位置(階数)と面積要件によるもの

→市が整備する施設におけるスペース(室)構成において、

- ① 主に事務所用途となるスペース(室)が **3階以上** に位置すること、
- ② 事務所用途に供するスペース(室)面積合計が **1,500 m²~3,000 m²** となること

上記理由により、現在の用途地域(1中高)の要件では建築不可となるため変更が必要。

現在
↓
変更後

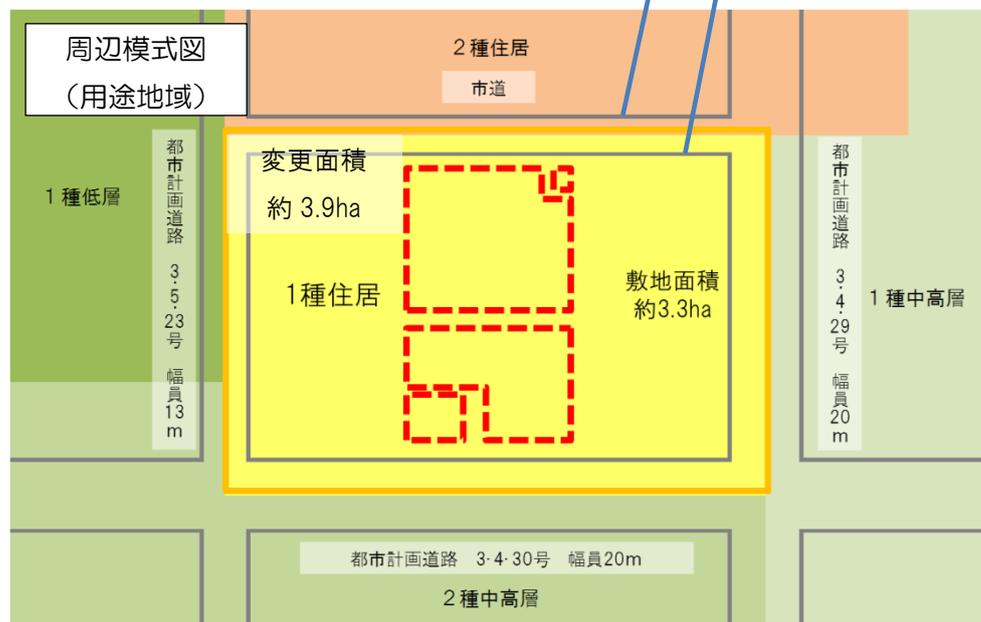
用途地域	事務所用途にかかる制限内容	判定
1中高	建築不可	×
2中高	3階以上または 1,500 m ² を超えるものは建築不可	×
1 住	3,000 m ² を超えるものは建築不可	○

6. 都市計画変更手続きに係る日程

内容	時期	備考
県への事前協議	平成 28 年 12 月 5 日	
説明会	平成 29 年 1 月 18 日	
計画案の縦覧	平成 29 年 1 月 19 日～平成 29 年 2 月 1 日	2 週間
八戸市都市計画審議会	平成 29 年 2 月下旬	
知事への協議	平成 29 年 2 月下旬	
決定告示	平成 29 年 3 月上旬	

※参考(総合保健センター整備事業にかかるこれまでの経緯及び今後の予定)

- 平成 27(2015)年 基本構想策定
- 平成 28(2016)年 基本設計、地盤調査、実施設計
- 平成 29(2017)年 実施設計、用地買収、工事着手
- 平成 30(2018)年 工事施工
- 平成 31(2019)年 工事施工・市施設完成
- 平成 32(2020)年 2020.4～供用開始(予定)



12種類の用途地域のイメージ図

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。

そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。

用途地域が指定されている地域においては、建築物の用途の制限とあわせて、建築物の建て方のルールが定められています。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっています。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域内等の建築物の主な用途制限

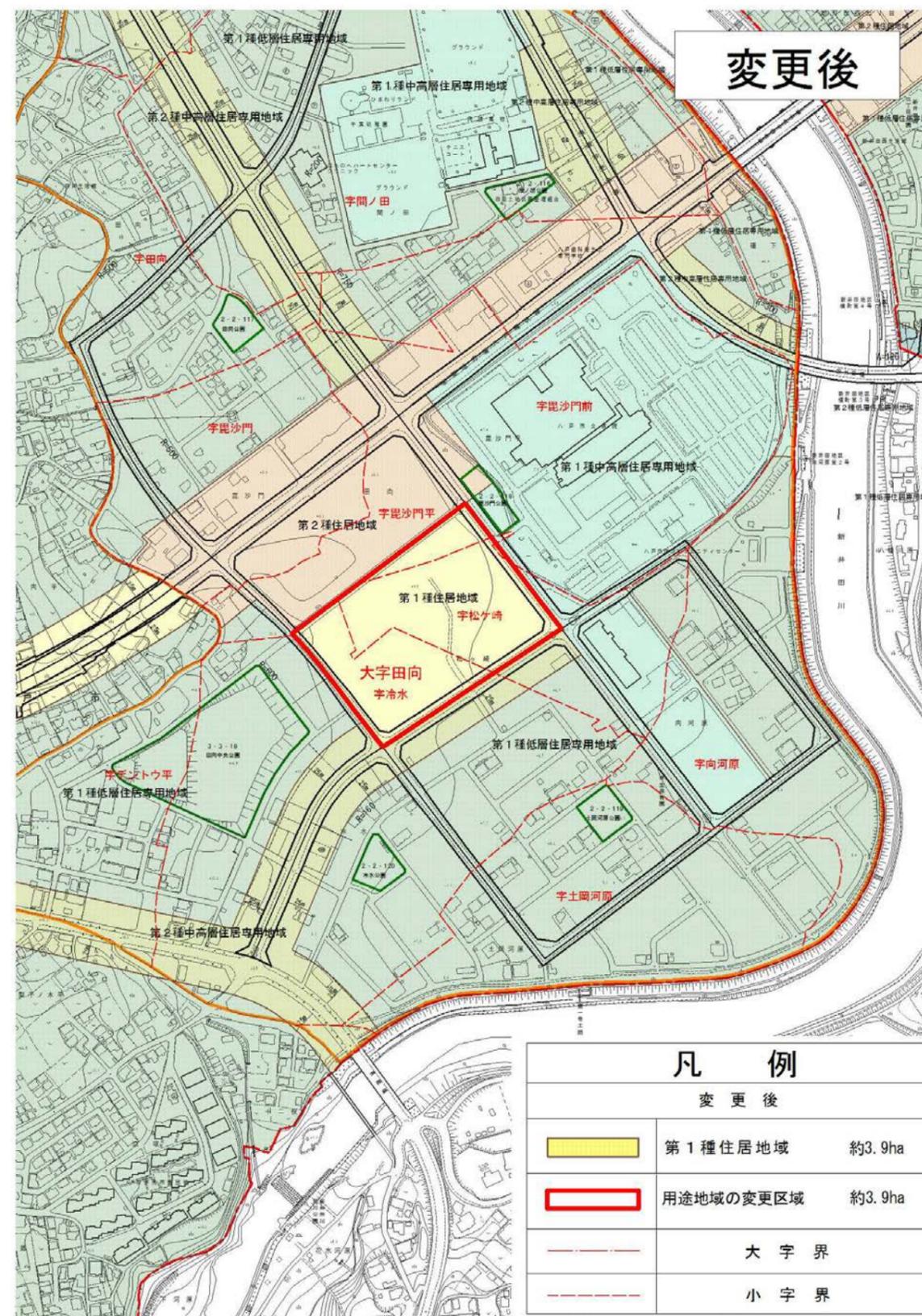
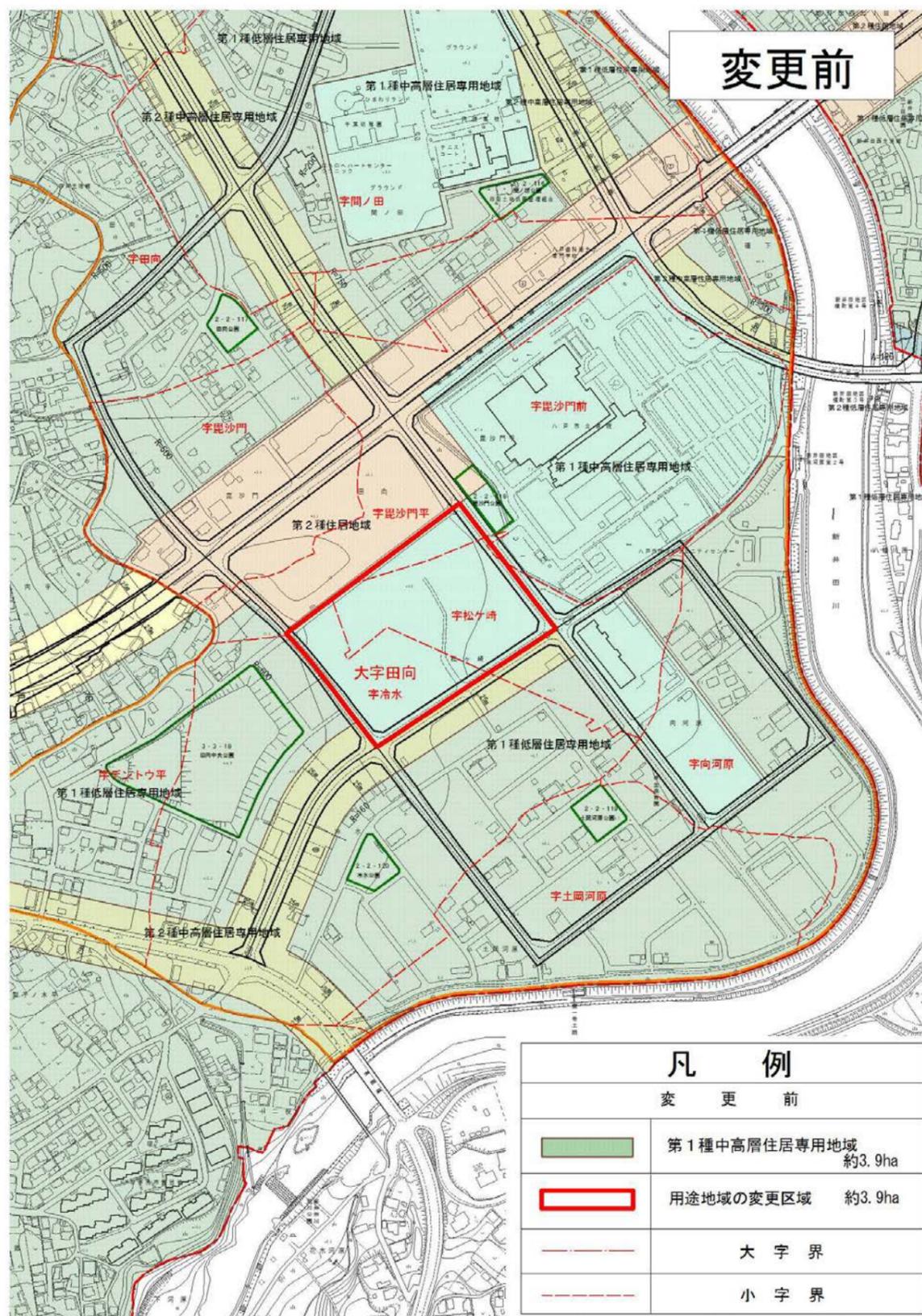
各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

建てられるもの
 建てられないもの

例示	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない地域(市街化調整区域を除く)
住宅、小規模の兼用住宅	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
幼稚園、小・中・高等学校	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
神社、寺院、教会、診療所	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
病院、大学	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2階以下かつ床面積150㎡以内の店舗、飲食店(を除く)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2階以下かつ床面積500㎡以内の店舗、飲食店(を除く)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
上記以外の物販販売業を営む店舗、飲食店(を除く)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
上記以外の事務所等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
ホテル、旅館	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
カラオケボックス(を除く)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
劇場、映画館(を除く)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
劇場、映画館、店舗、飲食店、遊技場等で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
キャバレー、ナイトクラブ等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2階以下かつ床面積300㎡以下の独立車庫	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
倉庫業の倉庫、上記以外の独立車庫	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
自動車修理工場	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
危険性・環境悪化のおそれやや大きい工場	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
危険性・環境悪化が大きい工場	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

注) 印については、3階以上又は1,500㎡を超えるものは建てられない。
 印については、3,000㎡を超えるものは建てられない。
 印については、客席部分が200㎡以上のものは建てられない。
 印については、物販販売店舗、飲食店が建てられない。

印については、作業場の床面積の合計が50㎡を超えるものは建てられない。
 印については、作業場の床面積の合計が150㎡を超えるものは建てられない。
 印については、作業場の床面積の合計が300㎡を超えるものは建てられない。
 印については、特別用途地区(大規模集客施設制限地区)により建てられない。



八戸都市計画用途地域の変更（八戸市決定）

新旧対照表

上段：変更前

下段：変更後

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの 限 度	その他 及び 備 考
第一種低層住居 専用地域	約 1,517 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	26 %
	約 42 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	1 %
	約 1,559 ha						27 %
第二種低層住居 専用地域	約 70 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	1 %
第一種中高層住 居専用地域	約 290 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5 %
第二種中高層住 居専用地域	約 748 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13 %
第一種住居地域	約 813 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	14 %
第二種住居地域	約 199 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3 %
準住居地域	約 69 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1 %
近隣商業地域	約 142 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2 %
商業地域	約 196 ha	40/10以下	—	—	—	—	3 %
	約 31 ha	60/10以下	—	—	—	—	1 %
	約 227 ha						4 %
準工業地域	約 429 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7 %
工業地域	約 375 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6 %
工業専用地域	約 970 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	17 %
合 計	約 5,891 ha						100 %

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
用途地域		大字田向字毘沙門平、字松ヶ崎、字冷水の各一部