

第110回八戸市都市計画審議会

平成30年2月14日

議案第1号

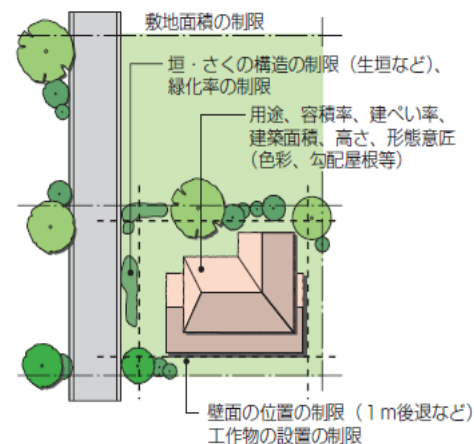
八戸都市計画地区計画の変更（八戸市決定） （八戸駅西地区計画）

地区計画とは (都市計画法第12条の4第1項第1号)

- 地区単位で良好な都市環境及び住環境の形成、保全を図るため、地区の特性に応じて道路、公園などの配置や、土地利用や建築物等に関するルールをきめ細かく定めることができる制度です。

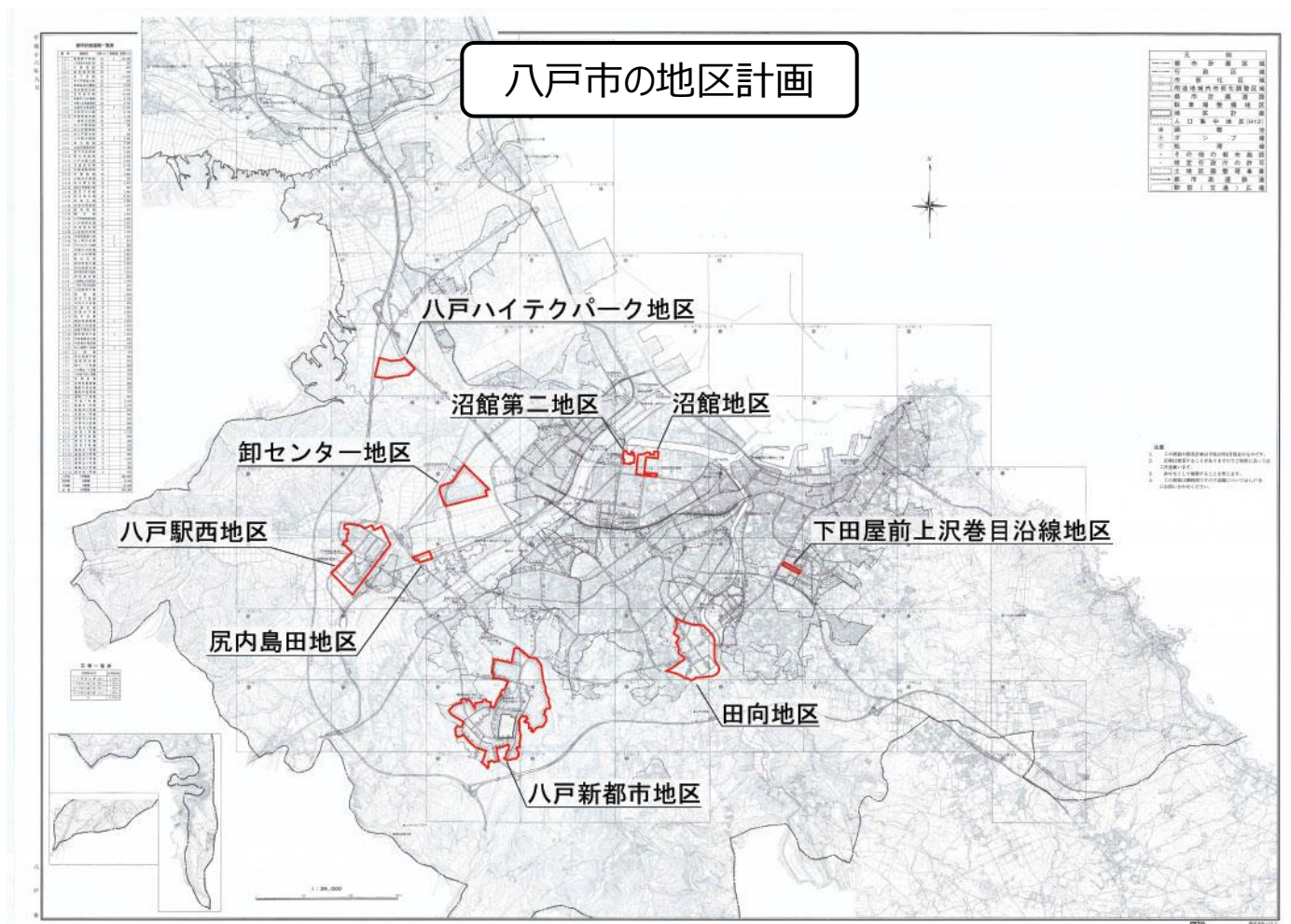
建築物や敷地に関する主な制限項目

- ア. 建築物等の用途の制限
- イ. 建築物等の容積率、建ぺい率の最高・最低限度
- ウ. 建築物等の敷地面積又は建築面積の最低限度
- エ. 壁面の位置の制限
- オ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- カ. 建築物等の高さの最高・最低限度
- キ. 建築物等の形態又は意匠の制限
- ク. 建築物の緑化率の最低限度
- ケ. 垣又は柵の構造の制限



地区計画とは

八戸市では、現在 9 地区において地区計画が定められています。



地区計画の構成

地区計画は次の3つから成り立っています。

◎地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

◎区域の整備、開発及び保全に関する方針

目標を実現するため土地利用、地区施設、建築物等の整備方針を定めます。

◎地区整備計画

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるもので、方針に従って道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

地区計画の効果

建築物等に対する詳細なルールがないと、建築物は用途地域で許容される範囲内で自由に建築できるため、

①地区にふさわしくない建物が建築される

②敷地の細分化による建て詰まりで日照不足や防災上の不安

といった問題が生じる可能性があります。



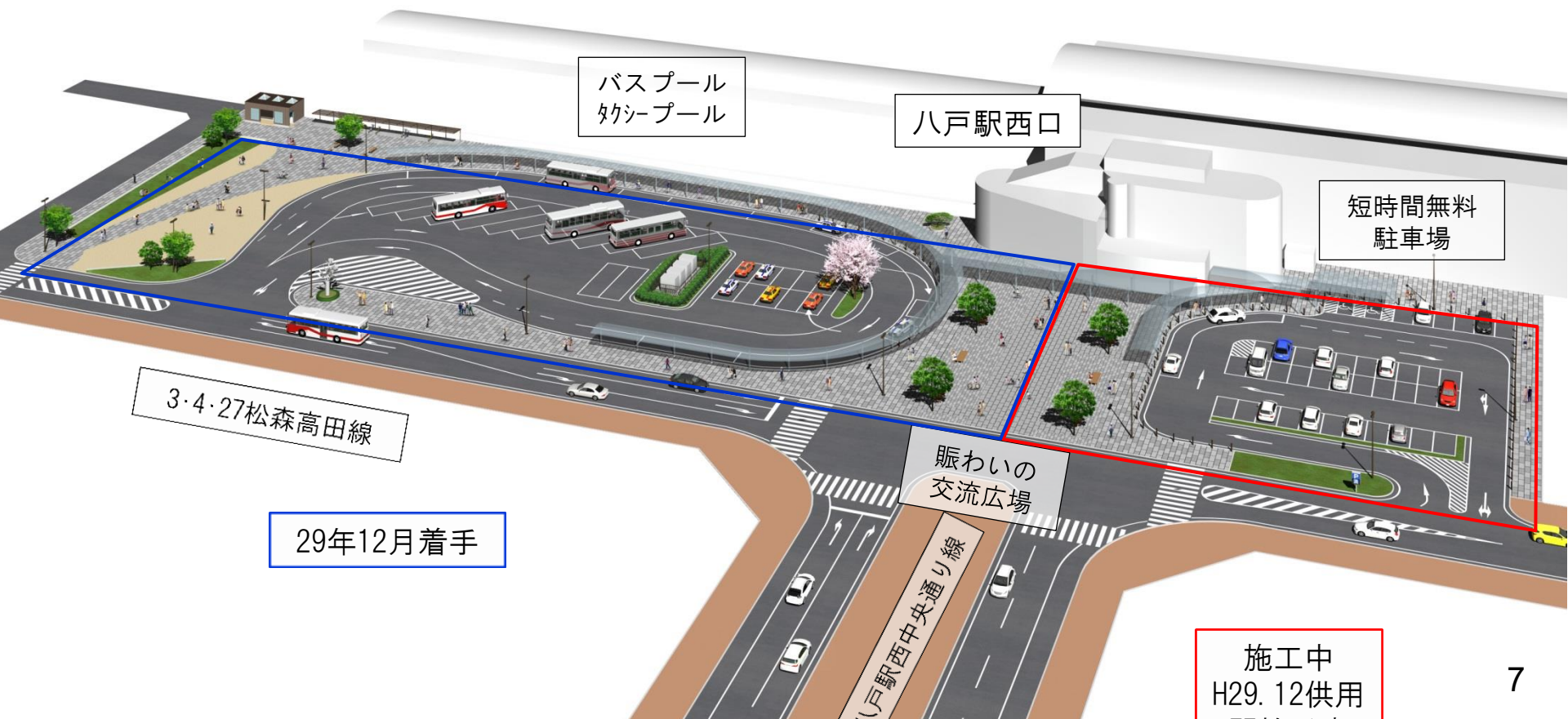
- I. 地区の住環境の保全を図ることができる。
- II. 地区にふさわしいまちづくりの積極的な誘導を図ることができる。
- III. 良好な景観形成を図ることができる。
- IV. 建築物や敷地に関するルールのうち、一定範囲のものは建築条例を定めて計画内容の確実な実現を図ることができる

地区計画変更の経緯

- **都市計画道路 3・1・1 号八戸駅西中央通り線
(通称：シンボルロード)**
 - 平成30年10月供用開始予定
 - 3・1・1沿いの敷地にて建築行為が可能になる。
- **駅西センター地区：商業地域**
 - 建築基準法第48条で定める用途規制も少なく、比較的様々な用途の建築物の建築が可能である。

今年度中に八戸駅西地区計画を条例化

八戸駅西口駅前広場完成イメージパース



バスプール
タクシープール

八戸駅西口

短時間無料
駐車場

3・4・27松森高田線

29年12月着手

賑わいの
交流広場

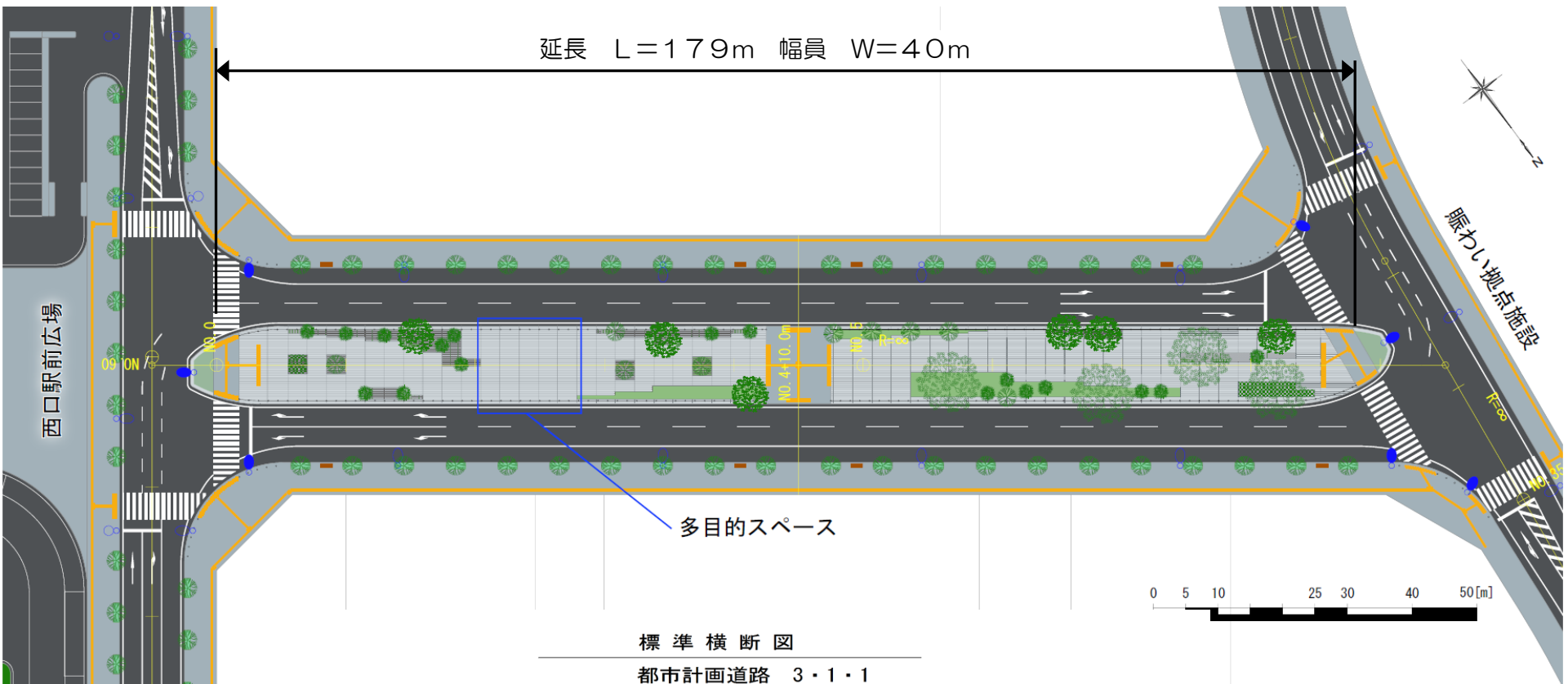
八戸駅西中央通り線

施工中
H29.12供用

都市計画道路3・1・1八戸駅西中央通り線平面図

提供：駅西区画整理事業所

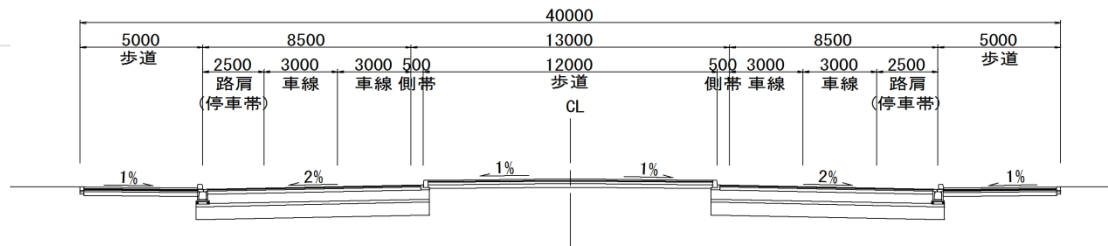
延長 L=179m 幅員 W=40m



多目的スペース

標準横断面図

都市計画道路 3・1・1



3・1・1八戸駅西中央通り線イメージパース（八戸駅から）

提供：駅西区画整理事業所



3・1・1八戸駅西中央通り線イメージパース（北側から）

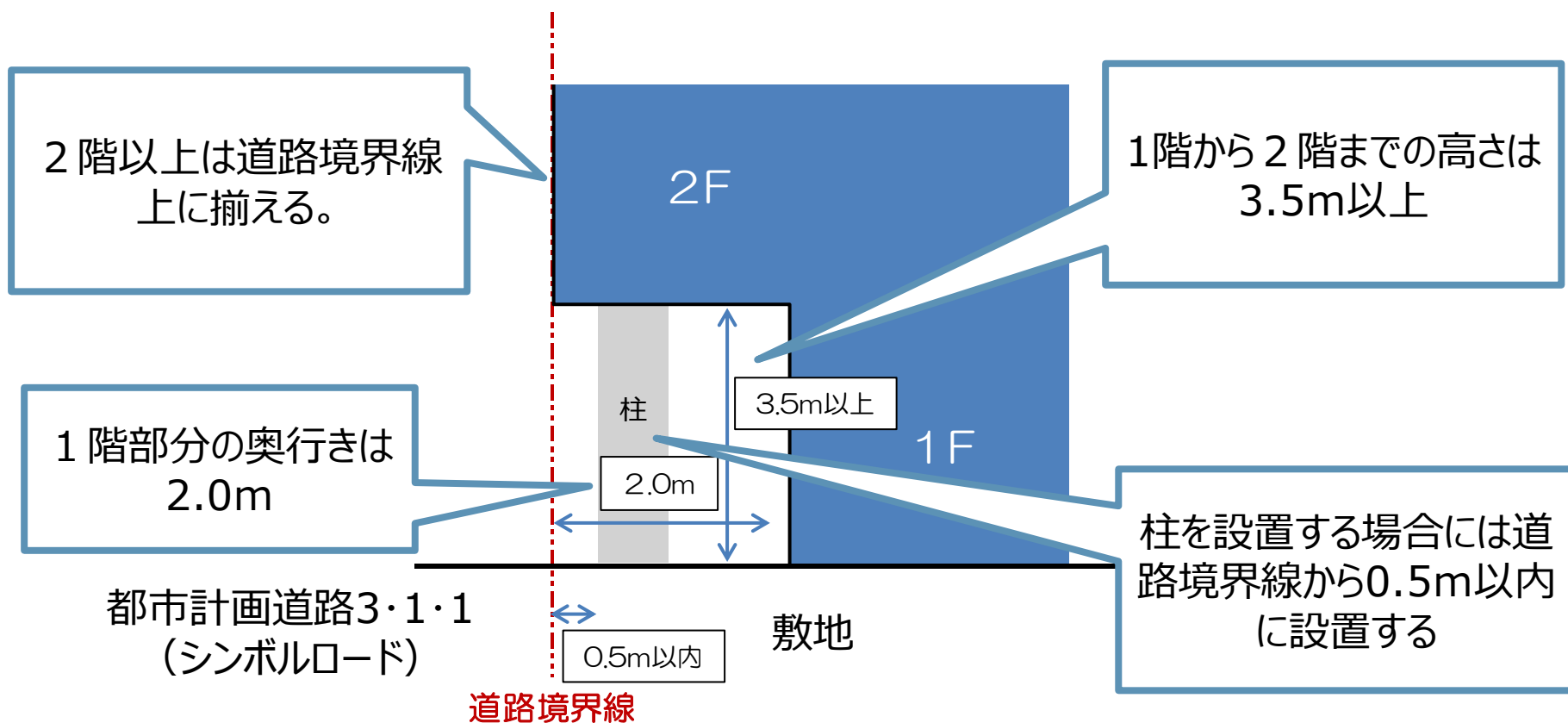
提供：駅西区画整理事業所



①壁面の位置の制限について (駅西センター地区)

【変更前】

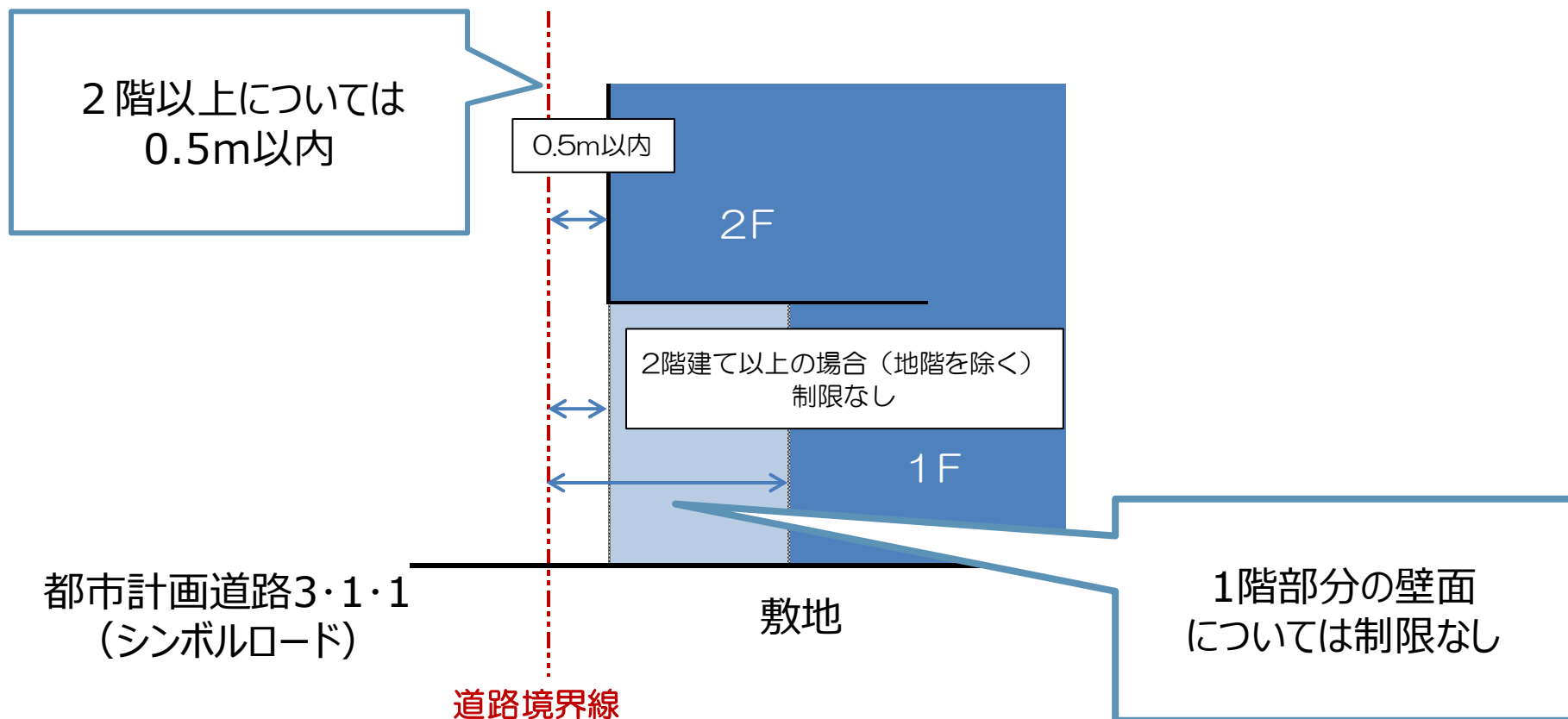
歩行空間の確保&壁面の位置を揃えるための制限



①壁面の位置の制限について (駅西センター地区)

【変更後】

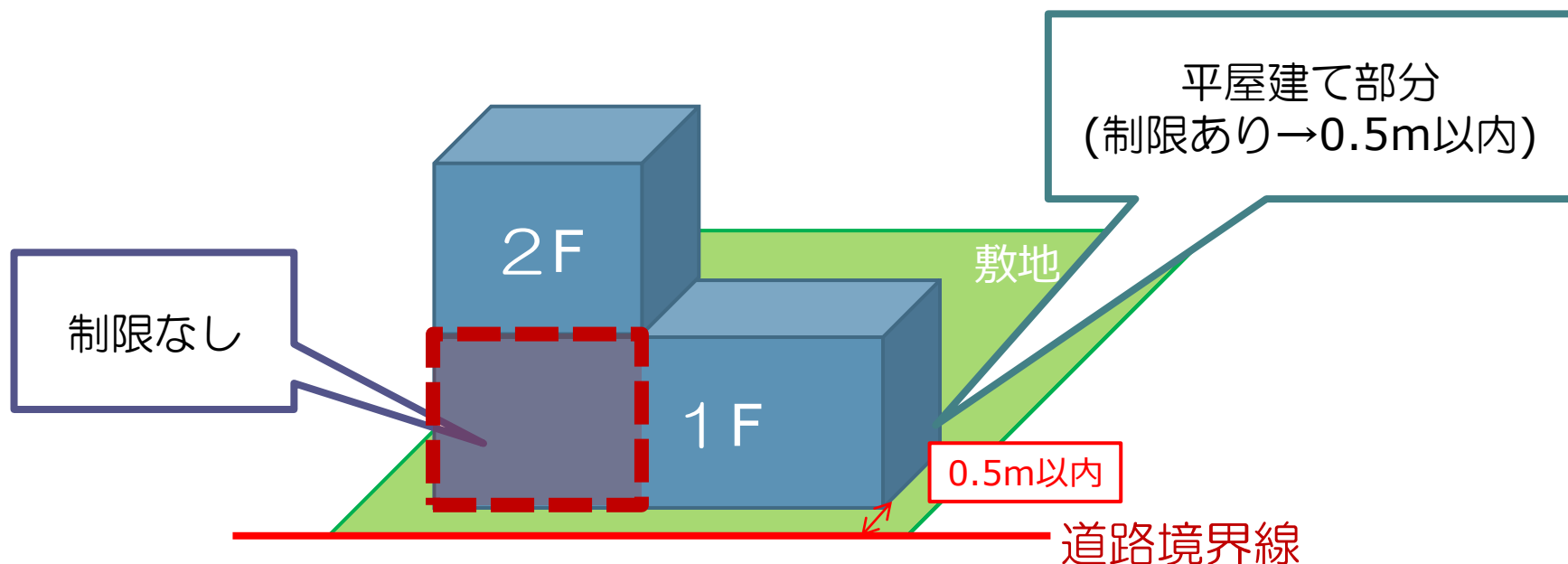
壁面の位置を揃えるための制限



①壁面の位置の制限について (駅西センター地区)

【「0.5m以内」を適用しない事項】

イ. 地階を除く階数が2以上の建築物について平屋建て部分を除く1階部分



都市計画道路3・1・1 (シンボルロード)

①壁面の位置の制限について（駅西センター地区）

【「0.5m以内」を適用しない事項】

ロ. 建築物に附属する自動車車庫

- ・独立自動車車庫については「用途の制限」により**建築不可**
- ・都市計画道路 3・1・1 側からは乗り入れ**禁止**

→都市計画道路 3・1・1 側に建築不可であることから「0.5m以内」の規定から除外する。

ハ. 床面積の合計が50㎡以内の平屋建ての附属建築物

「建築物等の形態又は意匠の制限」

②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周囲環境と調和するよう修景措置に配慮すること

→50㎡以下の附属建築物（物置、駐輪場、管理室など）についても、同様の考え方とするため、「0.5m以内」の規定から除外する。

②建築条例と整合を図るための修正

(八戸駅西地区計画 区域全域)

- 建築基準法第68条の2の規定に基づき条例化する。
- 地区整備計画に定められている事項について条例で定めることができる。
- 条例で定められた事項については、建築確認の際、審査を行う。
 - ・条例化された事項 → 建築主事（八戸市建築指導課）
指定確認検査機関（民間）
 - ・それ以外の事項 → 都市政策課

→運用上支障が生じないよう、建築条例と地区整備計画の記述を可能な限り統一する。

※制限の追加や制限の内容の変更をするものではありません

③引用法令の一部改正に伴う修正

(駅西センター地区)

○都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年6月15日施行（改正法附則第1条第2号に掲げる規定は平成30年4月1日施行））の施行により、都市計画法及び建築基準法についても一部改正される。

○改正の主な内容

現在12種類ある用途地域について、農地と調和した低層住宅に係る良好な住環境の保護を目的とし、新たに「田園住居地域」を創設

補足：田園住居地域とは

【田園住居地域】

「農業の利用の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住環境を保護するために定める地域」

【田園住居地域創設の意義】

都市の構成要素として『農地』を都市計画に位置づける

①市街化区域内農地における建築等の規制の導入

生産緑地※以外の農地は宅地化が進行

→**農地の開発規制**（許可制。一定の小規模開発は可能。）

②農業用施設の建築を可能とする用途制限の緩和

・農地が比較的多い低層住居地域

農業用施設の建築には個別の許可が必要

→**農業用施設の立地を限定的に許容**

現時点で、当市において新たに田園住居地域の指定を行う予定はありません。

※生産緑地・・・都市における良好な生活環境の保全や都市災害の防止、あるいは将来の公共施設整備に対する土地の確保を目的として、市街化区域内の農地を対象に指定される地区（当市では指定なし） 18

③引用法令の一部改正に伴う修正

(駅西センター地区)

建築基準法別表第二 ……用途地域等内の建築物の制限

現在（施行前）	平成30年4月1日以降（施行後）
(い) 第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	(い) 第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
(ろ) 第2種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	(ろ) 第2種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
(は) 第1種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	(は) 第1種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物
(に) 第2種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物	(に) 第2種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物
(ほ) 第1種住居地域内に建築してはならない建築物	(ほ) 第1種住居地域内に建築してはならない建築物
(へ) 第2種住居地域内に建築してはならない建築物	(へ) 第2種住居地域内に建築してはならない建築物
(と) 準住居地域内に建築してはならない建築物	(と) 準住居地域内に建築してはならない建築物
(ち) 近隣商業地域内に建築してはならない建築物	(ち) 田園住居地域内に建築することができる建築物
(り) 商業地域内に建築してはならない建築物	(り) 近隣商業地域内に建築してはならない建築物
(ぬ) 準工業地域内に建築してはならない建築物	(ぬ) 商業地域内に建築してはならない建築物
(る) 工業地域内に建築してはならない建築物	(る) 準工業地域内に建築してはならない建築物
(を) 工業専用地域内に建築してはならない建築物	(を) 工業地域内に建築してはならない建築物
(わ) 用途地域の指定のない区域内に建築してはならない建築物	(わ) 工業専用地域内に建築してはならない建築物
	(か) 用途地域の指定のない区域内に建築してはならない建築物

→建築行為にあたって誤解が生じないように修正する。

※制限の追加や制限の内容の変更をするものではありません

経緯の概要

事 項	時 期	備 考
説明会（地区住民対象）	平成29年 9月15日	出席者 7名
条例に基づく縦覧	平成29年 9月19日から(2週間) 平成29年10月 2日まで	縦覧者なし
条例に基づく意見書受付	平成29年 9月19日から(3週間) 平成29年10月10日まで	意見書の提出なし
県への事前協議	平成29年 11月15日	
説明会（市民対象）	平成30年 1月18日	出席者 2名
計画案の縦覧	平成30年 1月19日 から (2週間) 平成30年 2月 1日 まで	縦覧者 2名 意見書の提出なし
八戸市都市計画審議会	平成30年 2月14日	
決定告示	平成30年 4月 1日	(予 定)