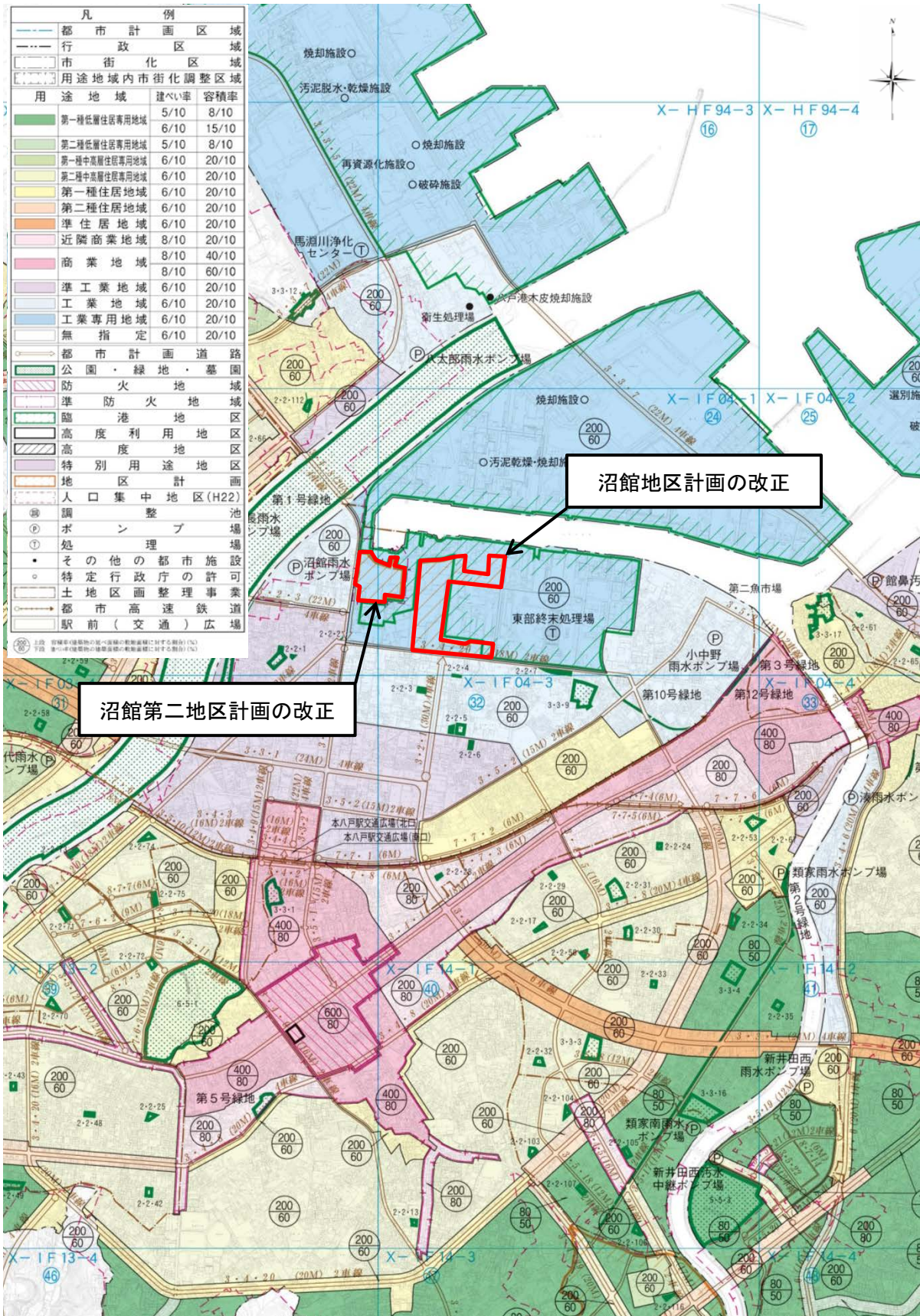
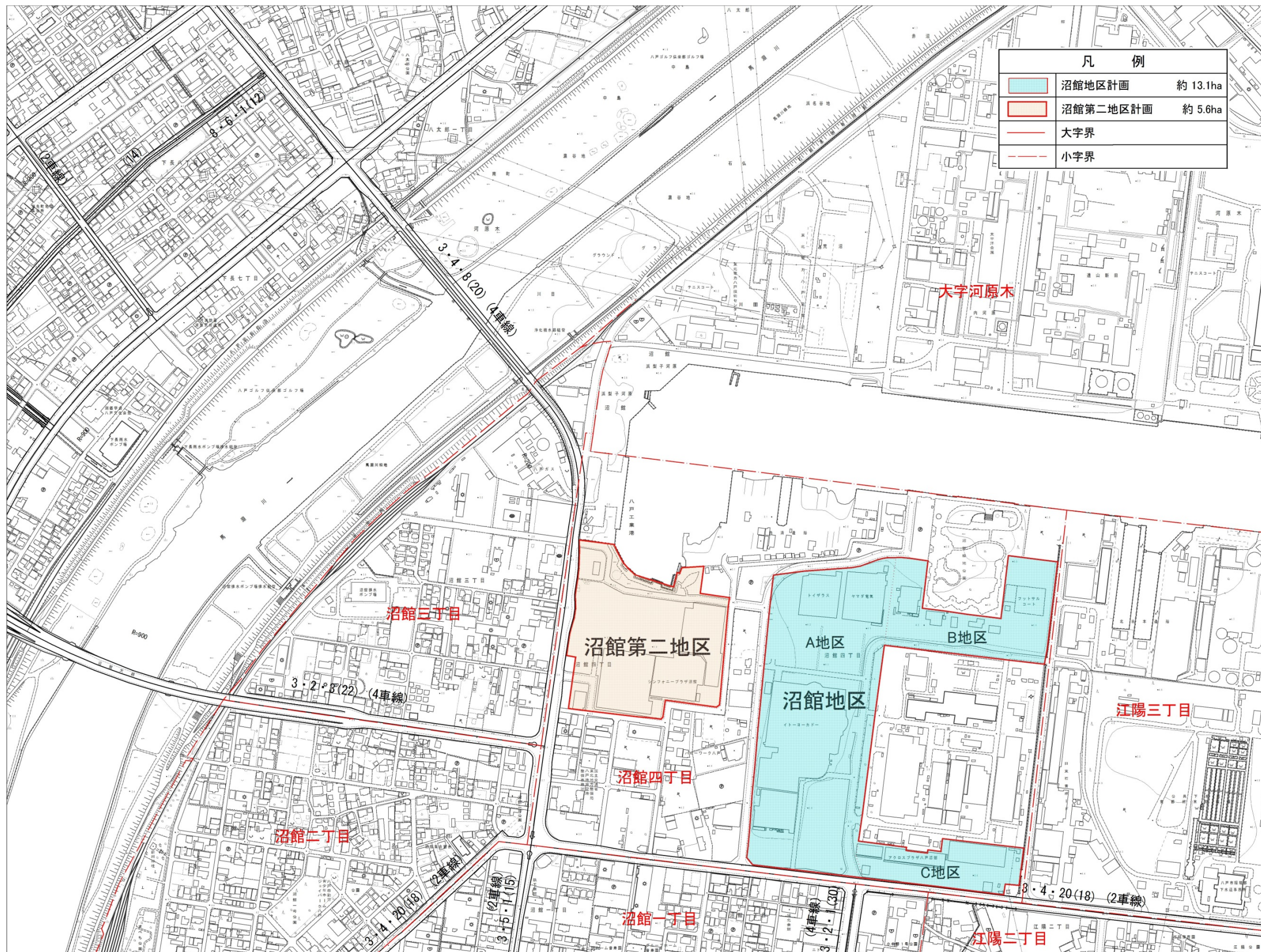


総括図 (縮尺なし)



計画図 (縮尺なし)



八戸都市計画地区計画の改正(八戸市決定)(案)

八戸都市計画沼館地区計画を次のように改正する。

名称	沼館地区計画	
位置	八戸市沼館四丁目の一部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	約 13.1ha	
再開発等促進区	区域	計画図表示のとおり (地区計画の区域全体に再開発等促進区を定めるものとする)
	面積	約 13.1ha
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、地区再編・活性化をめざす「みなと再開発拠点」の一部として新規機能の導入整備を行い、これまでの工業系・物流系機能による市街地空間との連続的・一体性の欠如から、商業・文化・観光の結合複合化による質の高い新しい都市空間への更新を図る。</p> <p>「みなと・海」という八戸のイメージあふれる、個性豊かで魅力的な都市環境を形成するとともに、親水性の高い公園・遊歩道の整備、緑化の推進等により、うるおいとにぎわいのある、複合市街地を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>商業・文化・観光等の複合的機能を兼ね備えた、新しい都心臨海型の都市空間を形成していくため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1) 土地の高度有効利用を推進するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。</p> <p>2) 「みなと・海」という個性的なイメージをかもすため、水際線があるという地域資質を有効に活用し、高質で快適な親水空間の創出を図る。</p> <p>3) 商業と観光の結合による新しい感覚のアミューズメントエリアを、この再開発地区のテーマとして形成してゆく。</p>
	公共施設の整備の方針	<p>周辺街区への影響を考慮しながら、地区内交通の円滑化のための道路及び緑地空間の整備を図る。</p> <p>1) 3・4・20道路から親水空間まで、地区中央部へ幹線道路を整備し、又一体となった歩行者空間・緑化空間を確保する。</p> <p>2) 開発区域へ流入する自動車交通を円滑に処理するため、有効な空間を整備し、都市計画道路と一体的な利用を図る。</p> <p>3) 地区内にうるおいを持たせる緑地を適正に配置する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>建築物は、景観を考慮し、快適なオープンスペースを確保する。又、建築物間の連絡を連続した歩行者空間によりアミューズメントエリアとして形成していく。</p> <p>A地区は、商業業務地区とし、大規模商業核店舗を配置し、駐車施設は地区全体の交通状況を勘案した規模を整備する。</p> <p>B地区は、親水空間を臨む交流拠点地区とし、健康、レジャー、宿泊、文化施設等を配置するとともに、親水緑地及びB地区利用者への便益施設として物販、飲食施設等を配置し、市民が集い、憩い、にぎわいのある複合空間とする。</p> <p>C地区は、沿道サービス地区とし、地区内幹線道路と都市計画道路3・4・20に接し、又当地区の正面に位置し、日常利用可能な用途の施設を配置する。</p>	

主要な公共施設の配置及び規模		地区幹線道路 幅員15～12m、延長640m				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A 地区	B 地区	C 地区
		面積		約 8.4ha	約 3.1ha	約 1.6ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)別表第 2(る)に掲げるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)法別表第 2(る)に掲げるもの (2)床面積が 1,500 m ² を超える店舗、事務所等 (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 (4)キャバレー、ダンスホール等 (5)工場、作業場等(店舗等の内に供される 150 m ² 以下のものを除く。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)法別表第 2(る)に掲げるもの (2)事務所 (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 (4)キャバレー、ダンスホール等 (5)工場、作業場等(店舗等の内に供される 1,500 m ² 以下のものを除く。)	
		建築物等の壁面の位置の制限	計画図に表示する部分の境界線から建築物の外壁、もしくはこれにかわる柱の面、又は門、もしくはへいまでの距離の最低限度は2.0mとする。	計画図に表示する部分の境界線から建築物の外壁、もしくはこれにかわる柱の面、又は門、もしくはへいまでの距離の最低限度は2.0mとする。		
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の外壁、もしくはこれにかわる柱の色彩は、原色を避け、周辺の水と緑に調和した色調とする。	建築物等の外壁、もしくはこれにかわる柱の色彩は、原色を避け、周辺の水と緑に調和した色調とする。		
垣又は柵の構造の制限	かき又はさくは、透視可能なフェンス及び植栽等で解放性のあるものとする。ブロック又はこれに類するものは設置してはならない。	かき又はさくは、透視可能なフェンス及び植栽等で解放性のあるものとする。ブロック又はこれに類するものは設置してはならない。				

「区域、地区の区分、主要な公共施設の配置は計画図表示のとおり」

改正理由

都市緑地法の一部を改正する法律の施行に伴い、引用法令である建築基準法の別表第 2 において条項にずれが生じることから、建築行為等にあたって誤解が生じないよう地区整備計画を一部改正するものである。

また、八戸市地区計画等の区域内における建築物等の制限に関する条例の改正に伴い、再開発促進区を定める地区計画における表記を統一するものである。

八戸都市計画地区計画の改正(八戸市決定)(案)

新旧対照表

八戸都市計画沼館地区計画を次のように改正する。

		新	旧
名称		沼館地区計画	沼館地区再開発等促進区を定める地区計画
位置		八戸市沼館四丁目の一部	八戸市沼館四丁目地内
再開発等促進区	区域	計画図表示のとおり (地区計画の区域全体に再開発等促進区を定めるものとする)	-
	面積	約 13.1ha	-
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、地区再編・活性化をめざす「みなと再開発拠点」の一部として新規機能の導入整備を行い、これまでの工業系・物流系機能による市街地空間との連続的一体性の欠如から、商業・文化・観光の結合複合化による質の高い新しい都市空間への更新を図る。</p> <p>「みなと・海」という八戸のイメージあふれる、個性豊かで魅力的な都市環境を形成するとともに、親水性の高い公園・遊歩道の整備、緑化の推進等により、うるおいとにぎわいのある、複合市街地を形成することを目標とする。</p>	<p>本地区は、地区再編・活性化をめざす「みなと再開発拠点」の一部として新規機能の導入整備を行い、これまでの工業系・物流系機能による市街地空間との連続的一体性の欠如から、商業・文化・観光の結合複合化による質の高い新しい都市空間への更新を図る。</p> <p>「みなと・海」という八戸のイメージあふれる、個性豊かで魅力的な都市環境を形成するとともに、親水性の高い公園・遊歩道の整備、緑化の推進等により、うるおいとにぎわいのある、複合市街地を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>商業・文化・観光等の複合的機能を兼ね備えた、新しい都心臨海型の都市空間を形成していくため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1) 土地の高度有効利用を推進するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。</p> <p>2) 「みなと・海」という個性的なイメージをかもすため、水際線があるという地域資質を有効 に活用し、高質で快適な親水空間の創出を図る。</p> <p>3) 商業と観光の結合による新しい感覚のアミューズメントエリアを、この再開発地区のテーマ として形成してゆく。</p>	<p>商業・文化・観光等の複合的機能を兼ね備えた、新しい都心臨海型の都市空間を形成していくため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1) 土地の高度有効利用を推進するとともに、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。</p> <p>2) 「みなと・海」という個性的なイメージをかもすため、水際線があるという地域資質を有効 に活用し、高質で快適な親水空間の創出を図る。</p> <p>3) 商業と観光の結合による新しい感覚のアミューズメントエリアを、この再開発地区のテーマ として形成してゆく。</p>
	公共施設の整備の方針	<p>周辺街区への影響を考慮しながら、地区内交通の円滑化のための道路及び緑地空間の整備を図る。</p> <p>1) 3・4・20道路から親水空間まで、地区中央部へ幹線道路を整備し、又一体となった歩行者空間・緑化空間を確保する。</p> <p>2) 開発区域へ流入する自動車交通を円滑に処理するため、有効な空間を整備し、都市計画道路 と一体的な利用を図る。</p> <p>3) 地区内にうるおいを持たせる緑地を適正に配置する。</p>	<p>周辺街区への影響を考慮しながら、地区内交通の円滑化のための道路及び緑地空間の整備を図る。</p> <p>1) 3・4・20道路から親水空間まで、地区中央部へ幹線道路を整備し、又一体となった歩行者空間・緑化空間を確保する。</p> <p>2) 開発区域へ流入する自動車交通を円滑に処理するため、有効な空間を整備し、都市計画道路 と一体的な利用を図る。</p> <p>3) 地区内にうるおいを持たせる緑地を適正に配置する。</p>

建築物等の整備の方針		<p>建築物は、景観を考慮し、快適なオープンスペースを確保する。又、建築物間の連絡を連続した歩行者空間によりアミューズメントエリアとして形成していく。</p> <p>A地区は、商業業務地区とし、大規模商業核店舗を配置し、駐車施設は地区全体の交通状況を勘案した規模を整備する。</p> <p>B地区は、親水空間を臨む交流拠点地区とし、健康、レジャー、宿泊、文化施設等を配置するとともに、親水緑地及びB地区利用者への便益施設として物販、飲食施設等を配置し、市民が集い、憩い、にぎわいのある複合空間とする。</p> <p>C地区は、沿道サービス地区とし、地区内幹線道路と都市計画道路3・4・20に接し、又当地区の正面に位置し、日常利用可能な用途の施設を配置する。</p>			<p>建築物は、景観を考慮し、快適なオープンスペースを確保する。又、建築物間の連絡を連続した歩行者空間によりアミューズメントエリアとして形成していく。</p> <p>A地区は、商業業務地区とし、大規模商業核店舗を配置し、駐車施設は地区全体の交通状況を勘案した規模を整備する。</p> <p>B地区は、親水空間を臨む交流拠点地区とし、健康、レジャー、宿泊、文化施設等を配置するとともに、親水緑地及びB地区利用者への便益施設として物販、飲食施設等を配置し、市民が集い、憩い、にぎわいのある複合空間とする。</p> <p>C地区は、沿道サービス地区とし、地区内幹線道路と都市計画道路3・4・20に接し、又当地区の正面に位置し、日常利用可能な用途の施設を配置する。</p>				
主要な公共施設の配置及び規模		地区幹線道路 幅員15～12m、延長640m			地区幹線道路 幅員15～12m、延長640m				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	A地区	B地区	C地区
		面積		約 8.4ha	約 3.1ha	約 1.6ha	約 8.4ha	約 3.1ha	約 1.6ha
	建築物等の用途の制限			次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(る)に掲げるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)法別表第2(る)に掲げるもの (2)床面積が1,500㎡を超える店舗、事務所等 (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 (4)キャバレー、ダンスホール等 (5)工場、作業場等(店舗等の内に供される150㎡以下のものを除く。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)法別表第2(る)に掲げるもの (2)事務所 (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 (4)キャバレー、ダンスホール等 (5)工場、作業場等(店舗等の内に供される1,500㎡以下のものを除く。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(ぬ)に掲げるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)法別表第2(ぬ)に掲げるもの (2)床面積が1,500㎡を超える店舗、事務所等 (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 (4)キャバレー、ダンスホール等 (5)工場、作業場等(店舗等の内に供される150㎡以下のものを除く。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)法別表第2(ぬ)に掲げるもの (2)事務所 (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 (4)キャバレー、ダンスホール等 (5)工場、作業場等(店舗等の内に供される1,500㎡以下のものを除く。)

	建築物等の壁面の位置の制限	計画図に表示する部分の境界線から建築物の外壁、もしくはこれにかわる柱の面、又は門、もしくはへいまでの距離の最低限度は2.0mとする。	計画図に表示する部分の境界線から建築物の外壁、もしくはこれにかわる柱の面、又は門、もしくはへいまでの距離の最低限度は2.0mとする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の外壁、もしくはこれにかわる柱の色彩は、原色を避け、周辺の水と緑に調和した色調とする。	建築物等の外壁、もしくはこれにかわる柱の色彩は、原色を避け、周辺の水と緑に調和した色調とする。
	垣又は柵の構造の制限	かき又はさくは、透視可能なフェンス及び植栽等で解放性のあるものとする。ブロック又はこれに類するものは設置してはならない。	かき又はさくは、透視可能なフェンス及び植栽等で解放性のあるものとする。ブロック又はこれに類するものは設置してはならない。

八戸都市計画地区計画の改正(八戸市決定)(案)

八戸都市計画沼館第二地区計画を次のように改正する。

名称		沼館第二地区計画	
位置		八戸市沼館四丁目の一部	
区域		計画図表示のとおり	
面積		約 5.6ha	
再開発等促進区	区域	計画図表示のとおり (地区計画の区域全体に再開発等促進区を定めるものとする)	
	面積	約 5.6ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>地区は、八戸市の中央地域に位置し、既存の中心市街地に不足していた、海や港が感じられるゆとりのある空間として、広域商業機能やレクリエーション機能の整備を図る地区と位置づけられている。</p> <p>本計画では、前面の第一工業港を水辺空間として活用しながら、商業・エンターテインメント機能の充実を図るとともに、中心市街地と連携し補完しあう拠点の形成と、緑豊かでうるおいのある都市環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>近接している地区とともに、商業・文化・観光等の複合的機能を兼ね備えた新しい都心臨海型の都市空間を形成していくため、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <p>①時間消費・エンターテインメント機能の導入を含めた新しい地域交流の場となる空間の創出を図る。</p> <p>②だれもが訪れやすく快適に移動できる、安全で快適な空間の創出を図る。</p> <p>③「みなと・海」という個性的なイメージを醸し出すことのできる水際線という地域資源を有効に活用し、安全で快適な親水空間の創出を図る。また、近接する親水公園と連続性を持たせる空間の創出を図る。</p>	
	都市基盤施設等の整備の方針	<p>土地利用転換にあたり良好な街区の形成を図るため、以下のよう定める。</p> <p>①開発区域に流入する自動車交通を円滑に処理するため、周辺道路への影響が最小限となるよう有効な空間の整備を図る。</p> <p>②水際線は、防災・安全を考慮しながら親水空間の整備を図る。</p> <p>③地区内にうるおいを持たせるため緑地を適正に配置する。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>中心市街地と連携し補完しあう拠点として、時間消費・エンターテインメント機能の導入促進を図る。</p> <p>また、安全性や快適性及び街並みの景観に配慮した都市環境の形成を進めるため、周辺環境と調和のとれた街並みと開放的なスカイラインを確保して、緑豊かでゆとりある環境の形成を図る。</p>	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>①建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ぬ)に掲げるもの</p> <p>②住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>③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、第6項、第9項に規定する風俗営業の用に供する建築物</p> <p>④倉庫業倉庫</p>
		建築物等の高さの制限	建築物等の高さの最高限度は24m以下とする。
		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の敷地境界までの距離は、以下のとおりとする。</p> <p>①都市計画道路3・4・8号白銀沼館環状線に面する側については20m以上。</p> <p>②その他の道路に面する境界線については2m以上。</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>①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、周辺の街並みや海、緑との調和に配慮したものとす。</p> <p>②屋外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。</p>

		<p>③広告物について、以下のとおりとする。</p> <p>イ. 街並みとの調和に配慮し、刺激の強い配色はさける。</p> <p>ロ. 屋上については、壁面やペントハウスの位置を揃えるなど建物と一体的に見えるよう工夫するものとする。</p> <p>また、高さは建築物の高さの4分の1を超えてはならない。</p> <p>ハ. ネオン、回転灯、LED などによる点滅あるいは明滅をくりかえすものは設置してはならない。(車両の出入り等に伴う安全のための注意喚起や、イベント等により時期を限定して設置されるもので、輝度や点滅あるいは明滅速度を抑えたものを除く)</p>
	建築物の緑化率の最低限度	<p>建築物の敷地の緑化率の最低限度は10%とする。</p> <p>ただし、地区計画区域内の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地を勘案して特に必要ないと認められる場合は、この限りではない。</p>
	垣又は柵の構造の制限	<p>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)。</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>

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

改正理由

都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴い、引用法令である建築基準法の別表第2において条項にずれが生じることから、建築行為等にあたって誤解が生じないよう地区整備計画を一部改正するものである。

八戸都市計画地区計画の改正(八戸市決定)(案)

新旧対照表

八戸都市計画沼館第二地区計画を次のように改正する。

		新	旧
名称		沼館第二地区計画	沼館第二地区計画
位置		八戸市沼館四丁目の一部	八戸市沼館四丁目の一部
区域		計画図表示のとおり	計画図表示のとおり
面積		約 5.6ha	約 5.6ha
再開発等促進区	区域	計画図表示のとおり (地区計画の区域全体に再開発等促進区を定めるものとする)	計画図表示のとおり (地区計画の区域全体に再開発等促進区を定めるものとする)
	面積	約 5.6ha	約 5.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>地区は、八戸市の中央地域に位置し、既存の中心市街地に不足していた、海や港が感じられるゆとりのある空間として、広域商業機能やレクリエーション機能の整備を図る地区と位置づけられている。</p> <p>本計画では、前面の第一工業港を水辺空間として活用しながら、商業・エンターテイメント機能の充実を図るとともに、中心市街地と連携し補完しあう拠点の形成と、緑豊かでうるおいのある都市環境の形成を図ることを目標とする。</p>	<p>地区は、八戸市の中央地域に位置し、既存の中心市街地に不足していた、海や港が感じられるゆとりのある空間として、広域商業機能やレクリエーション機能の整備を図る地区と位置づけられている。</p> <p>本計画では、前面の第一工業港を水辺空間として活用しながら、商業・エンターテイメント機能の充実を図るとともに、中心市街地と連携し補完しあう拠点の形成と、緑豊かでうるおいのある都市環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>近接している地区とともに、商業・文化・観光等の複合的機能を兼ね備えた新しい都心臨海型の都市空間を形成していくため、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <p>①時間消費・エンターテイメント機能の導入を含めた新しい地域交流の場となる空間の創出を図る。</p> <p>②だれもが訪れやすく快適に移動できる、安全で快適な空間の創出を図る。</p> <p>③「みなと・海」という個性的なイメージを醸し出すことのできる水際線という地域資源を有効に活用し、安全で快適な親水空間の創出を図る。また、近接する親水公園と連続性を持たせる空間の創出を図る。</p>	<p>近接している地区とともに、商業・文化・観光等の複合的機能を兼ね備えた新しい都心臨海型の都市空間を形成していくため、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <p>①時間消費・エンターテイメント機能の導入を含めた新しい地域交流の場となる空間の創出を図る。</p> <p>②だれもが訪れやすく快適に移動できる、安全で快適な空間の創出を図る。</p> <p>③「みなと・海」という個性的なイメージを醸し出すことのできる水際線という地域資源を有効に活用し、安全で快適な親水空間の創出を図る。また、近接する親水公園と連続性を持たせる空間の創出を図る。</p>
	都市基盤施設等の整備の方針	<p>土地利用転換にあたり良好な街区の形成を図るため、以下のように定める。</p> <p>①開発区域に流入する自動車交通を円滑に処理するため、周辺道路への影響が最小限となるよう有効な空間の整備を図る。</p> <p>②水際線は、防災・安全を考慮しながら親水空間の整備を図る。</p> <p>③地区内にうるおいを持たせるため緑地を適正に配置する。</p>	<p>土地利用転換にあたり良好な街区の形成を図るため、以下のように定める。</p> <p>①開発区域に流入する自動車交通を円滑に処理するため、周辺道路への影響が最小限となるよう有効な空間の整備を図る。</p> <p>②水際線は、防災・安全を考慮しながら親水空間の整備を図る。</p> <p>③地区内にうるおいを持たせるため緑地を適正に配置する。</p>

	建築物等の整備の方針	<p>中心市街地と連携し補完しあう拠点として、時間消費・エンターテイメント機能の導入促進を図る。</p> <p>また、安全性や快適性及び街並みの景観に配慮した都市環境の形成を進めるため、周辺環境と調和のとれた街並みと開放的なスカイラインを確保して、緑豊かでゆとりある環境の形成を図る。</p>	<p>中心市街地と連携し補完しあう拠点として、時間消費・エンターテイメント機能の導入促進を図る。</p> <p>また、安全性や快適性及び街並みの景観に配慮した都市環境の形成を進めるため、周辺環境と調和のとれた街並みと開放的なスカイラインを確保して、緑豊かでゆとりある環境の形成を図る。</p>
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>①建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ぬ)に掲げるもの</p> <p>②住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>③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、第6項、第9項に規定する風俗営業の用に供する建築物</p> <p>④倉庫業倉庫</p>	<p>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。</p> <p>①建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(り)に掲げるもの</p> <p>②住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>③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、第6項、第9項に規定する風俗営業の用に供する建築物</p> <p>④倉庫業倉庫</p>
	建築物等の高さの制限	建築物等の高さの最高限度は24m以下とする。	建築物等の高さの最高限度は24m以下とする。
	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の敷地境界までの距離は、以下のとおりとする。</p> <p>①都市計画道路3・4・8号白銀沼館環状線に面する側については20m以上。</p> <p>②その他の道路に面する境界線については2m以上。</p>	<p>建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面からの敷地境界までの距離は、以下のとおりとする。</p> <p>①都市計画道路3・4・8号白銀沼館環状線に面する側については20m以上。</p> <p>②その他の道路に面する境界線については2m以上。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>①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きのある色調とし、周辺の街並みや海、緑との調和に配慮したものとす。</p> <p>②屋外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。</p> <p>③広告物について、以下のとおりとする。</p> <p>イ. 街並みとの調和に配慮し、刺激の強い配色はさける。</p> <p>ロ. 屋上については、壁面やペントハウスの位置を揃えるなど建物と一体的に見えるよう工夫するものとする。</p> <p>また、高さは建築物の高さの4分の1を超えてはならない。</p> <p>ハ. ネオン、回転灯、LED などによる点滅あるいは明滅をくりかえすものは設置してはならない。(車両の出入り等に伴う安全のための注意喚起や、イベント等により時期を限定して設置されるもので、輝度や点滅あるいは明滅速度を抑えたものを除く)</p>	<p>①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きのある色調とし、周辺の街並みや海、緑との調和に配慮したものとす。</p> <p>②屋外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。</p> <p>③広告物について、以下のとおりとする。</p> <p>イ. 街並みとの調和に配慮し、刺激の強い配色はさける。</p> <p>ロ. 屋上については、壁面やペントハウスの位置を揃えるなど建物と一体的に見えるよう工夫するものとする。</p> <p>また、高さは建築物の高さの4分の1を超えてはならない。</p> <p>ハ. ネオン、回転灯、LED などによる点滅あるいは明滅をくりかえすものは設置してはならない。(車両の出入り等に伴う安全のための注意喚起や、イベント等により時期を限定して設置されるもので、輝度や点滅あるいは明滅速度を抑えたものを除く)</p>
	建築物の緑化率の最低限度	建築物の敷地の緑化率の最低限度は10%とする。	建築物の敷地の緑化率の最低限度は10%とする。

		ただし、地区計画区域内の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地を勘案して特に必要ないと認められる場合は、この限りではない。	ただし、地区計画区域内の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地を勘案して特に必要ないと認められる場合は、この限りではない。
	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)。	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		<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>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>

字名一覧表

改正する都市計画の種類	追加される土地の区域	改正される土地の区域
地区計画 (沼館地区計画)	—	八戸市沼館四丁目の一部
地区計画 (沼館第二地区計画)	—	八戸市沼館四丁目の一部

理 由 書

八戸都市計画地区計画の改正について

○地区計画を改正する地区、面積

沼館地区計画	約 13.1ha
沼館第二地区計画	約 5.6ha

○改正理由

都市緑地法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))の施行に伴い、地区整備計画にて引用している建築基準法においても一部改正される。これにより、条項にずれが生じることから、建築行為等にあたって誤解が生じないよう地区整備計画を一部改正するものである。

また、沼館地区計画においては、「八戸市地区計画等の区域内における建築物等の制限に関する条例」の改正に伴い、再開発促進区を定める地区計画における記述を統一するものである。

都市計画の改正の経緯の概要

八戸都市計画地区計画の改正(沼館地区計画、沼館第二地区計画)

事 項	時 期	備 考
八戸市都市計画審議会 決定告示	平成 30 年 2 月 14 日 平成 30 年 4 月 1 日	(予 定)