

# 沼館第二地区計画

決定：平成19年3月2日　八戸市告示第37号

改正：平成30年4月1日　八戸市告示第140号

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・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、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>
	土地利用に関する基本方針	<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「みなど・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>
	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>
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5月24日法律第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>

【地区整備計画の内容について裏面にも記載されています】

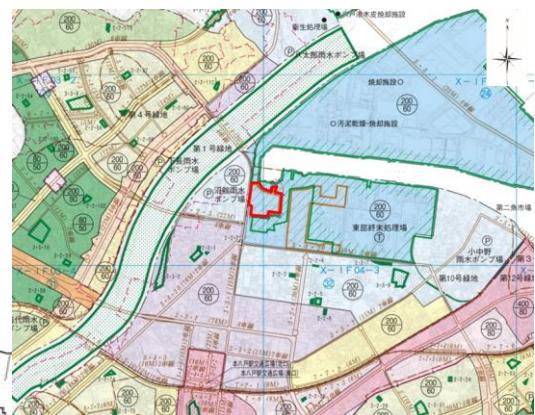
【地区整備計画の内容について表面にも記載されています】

地区整備計画	建築物等に関する事項	<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る。</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。 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）。

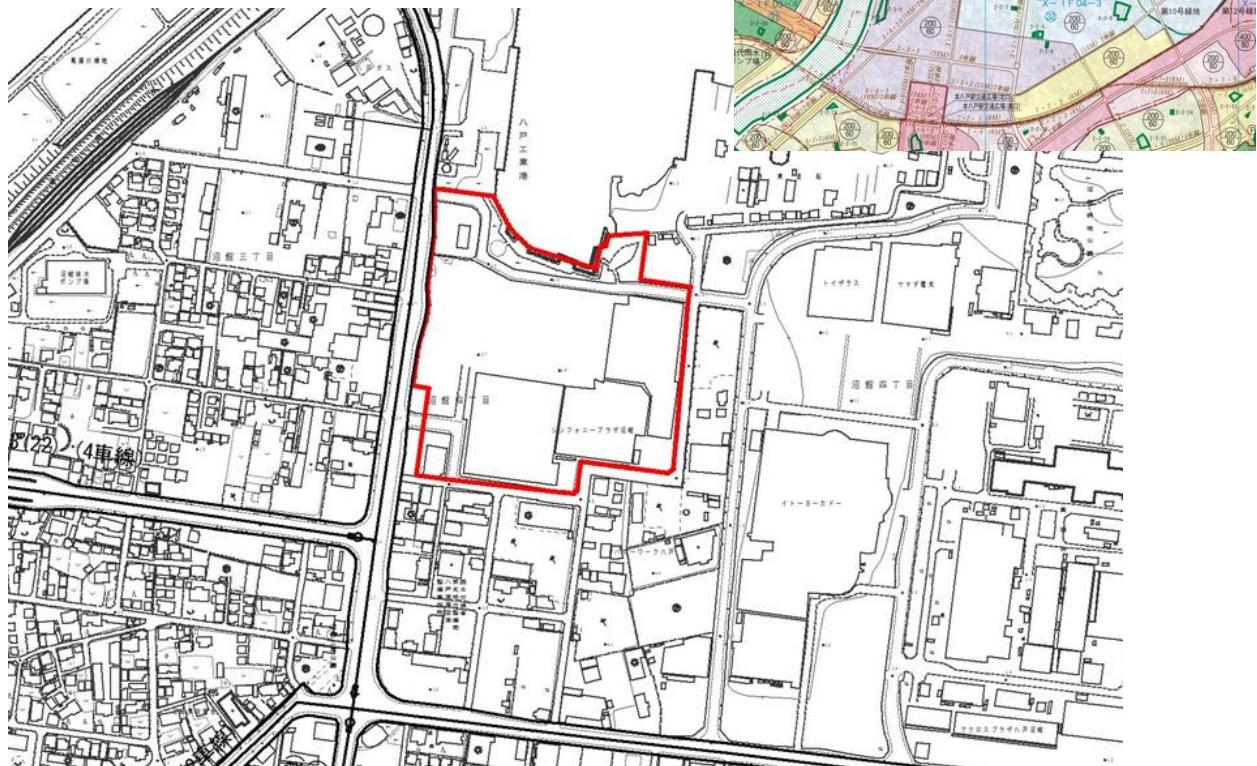
備考 次に掲げる建築物及びその敷地については、地区整備計画の全部又は一部を適用しない。

- (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

案内図



区域図



注：図は平成24年調整図のため、現在の状況と異なる部分があります。