

八戸都市計画地区計画の変更(八戸市決定)

八戸都市計画八戸駅西地区計画を次のように変更する。

| | |
|------------|---|
| 名称 | 八戸駅西地区計画 |
| 位置 | 八戸市大字尻内町字根市内矢沢、字三条目、字法盡、字内田、字メドツ河原の全部 大字尻内町字矢沢、字鼠田、字中崎、字明戸、字人形場、字内矢沢、 字鴨ヶ池、字上谷地、字高田、字中道、字中根市、字下根市、 字張田、字直田、字館田、字新井田新田の各一部 大字櫛引 字鮫ノロ、字高田の各一部 大字長苗代字上碇田、字天狗柳の各一部 |
| 面積 | 約 96.7 ha |
| 地区計画の目標 | 本地区は、市中心街地から西方約5kmに位置し、地区の北側に国道454号、地区の中央に一級河川浅水川が東西に流れ、八戸市の玄関口である東北新幹線八戸駅の西側に隣接した区域である。 現在、「人が集まり、歩くことが楽しいと感じるまちづくり」をテーマとして、土地区画整理事業による基盤整備が進められ、広域的なゲートとしてふさわしい土地の有効利用が求められている。 また、地区内には小学校、中学校、児童館、幼稚園、保育園、更に地区に隣接して高等学校が立地する文教地区となっており、健全で良好な環境づくりが必要である。 このため、本地区計画により交通結節点機能を活かした観光・商業・業務の活気あふれる場の創出を図るとともに、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、広域的な交流拠点としての機能を充実させるとともに、水と緑に恵まれた環境の整備・保全を図り、健全で活力のある市街地の形成を図る。 ①駅西センター地区 交通結節点としての立地を活かした観光・商業・業務・サービス機能を導入するとともに、人が集まり歩くことが楽しいと感じる空間を創出するため、シンボルロードからの車両乗り入れをせず連続性のある歩行者空間の確保を図る地区 ②駅前広場地区 各種交通機関との結節点として、安全かつ円滑な交通の確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増進を図る地区。 ③にぎわい交流地区 交通結節点としての立地を活かした駅西地区の中心にふさわしい「集う」「楽しむ」などの交流・スポーツ等の複合機能を備えた魅力ある空間の形成を図る地区。 ④沿道地区 周辺の居住環境と調和し、大規模な店舗や事務所などの立地にも配慮した良好な環境の形成を図る地区 ⑤うるおい誘導地区 周辺との調和に配慮し、豊かな緑とゆとりを実感できる快適な居住環境の形成を図る地区 |
| 建築物等の整備の方針 | 八戸駅の広域ゲート機能を活かした都市拠点として、観光・商業・業務・サービス等の機能集積を促進し、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、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、緑豊かなゆとりある環境の形成を図る。 また、都市計画道路3・1・1号駅西中央通り線沿線では、シンボルロードとして良好な歩行者空間を確保するとともに、周辺との調和に配慮した賑わいと活気のある環境の形成を図る。 なお、駅前広場については、八戸駅前広場整備基本計画(平成27年3月)に基づき、安全かつ円滑な交通の確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増進を図る。 |

| | | |
|----------------------|---------------------|---|
| 地区整備計画 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 名称 駅西センター地区 面積 約6.5ha |
| | 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>①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>②自動車教習所</p> <p>③倉庫業を営む倉庫</p> <p>④畜舎(床面積の合計が15m²を超えるもの)</p> <p>⑤工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの)</p> <p>⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの)</p> <p>⑦都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線、3・4・27号松森高田線又は3・4・28号上谷地内田線に接する敷地内の建築物で当該道路に面する部分を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項又は第9項に規定する営業の用に供するもの</p> <p>⑧都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に接する敷地内の建築物で1階部分のうち当該道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は建築物に附属しない自動車車庫の用に供するもの</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。 |
| | 建築物の敷地面積の最小限度 | <p>建築物の敷地面積の最小限度は165m²とする。</p> <p>ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分を建築物の一の敷地として使用する場合は、この限りではない。</p> |
| | 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道路境界線までの距離は、以下のとおりとする。</p> <p>①都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に面する側にあっては0.5m以内とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</p> <p>イ. 地階を除く階数が2以上の建築物について平屋建ての部分を除く1階部分</p> <p>ロ. 建築物に附属する自動車車庫</p> <p>ハ. 床面積の合計が50m²以内の平屋建ての附属建築物</p> <p>②その他の道路に面する側にあっては1m以上とする。</p> |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 建築物等の壁面の位置の制限における①によってできた区域については、工作物を設置してはならない。 |
| | 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、街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>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、刺激の強い配色は避ける。</p> <p>ロ. 屋上については、壁面やペントハウスと位置を揃えるなど、建物と一体的に見えるよう工夫するものとする。</p> <p>ハ. 地盤面からの高さは24mを超えてはならない。</p> |
| | 建築物の緑化率の最低限度 | - |
| | 垣又は柵の構造の制限 | <p>①垣又は柵については、にぎわいとうるおいのある環境形成に配慮して、透視可能なものとする。生垣や植え込み等を基本として、フェンス等の設置は必要最小限に努めることとする。(法令等により設置を義務づけられている物を除く)。</p> <p>②都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に面する側において、建築物等の壁面の位置の制限における①によってできた区域については、門、塀、垣又は柵などを設置してはならない(法令等により設置が義務づけられているものを除く)。</p> |

| | | |
|----------------------|---------------------|---|
| 地区整備計画 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 名称 駅前広場地区 |
| | 面積 | 約1.3ha |
| | 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> <ul style="list-style-type: none"> ①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ②マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ③自動車教習所 ④倉庫業を営む倉庫 ⑤畜舎(床面積の合計が15m²を超えるもの) ⑥工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑦危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑧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項又は第9項に規定する営業の用に供するもの |
| | 建築物等の高さの制限 | - |
| | 建築物の敷地面積の最小限度 | - |
| | 建築物等の壁面の位置の制限 | - |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | - |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | - |
| | 建築物の緑化率の最低限度 | - |
| | 垣又は柵の構造の制限 | - |

| | | |
|----------------------|---------------------|--|
| 地区整備計画 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 名称 にぎわい交流地区 |
| | | 面積 約2. 2ha |
| | 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> <ul style="list-style-type: none"> ①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ②老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ④ホテル又は旅館 ⑤学校 ⑥病院 ⑦自動車教習所 ⑧倉庫業を営む倉庫 ⑨畜舎(床面積の合計が15m²を超えるもの) ⑩工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、(ぬ)項第3号並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑪危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑫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項又は第9項に規定する営業の用に供するもの ⑬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部分の床面積の合計が10,000 m²を超えるもの |
| | 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。 |
| | 建築物の敷地面積の最小限度 | - |
| | 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道路又は河川区域の境界線までの距離は3m以上とする。 |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | - |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> 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、エリアの核となる施設としてにぎわいと交流に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> イ. 街並みとの調和に配慮し、刺激の強い配色は避ける。 ロ. 屋上については、壁面やペントハウスと位置を揃えるなど、建物と一体的に見えるよう工夫するものとする。 ハ. 地盤面からの高さは24mを超えてはならない。 |
| | 建築物の緑化率の最低限度 | - |
| | 垣又は柵の構造の制限 | 垣又は柵については、にぎわいとうるおいのある環境形成に配慮して、透視可能なものとする。生垣や植え込み等を基本として、フェンス等の設置は必要最小限に努めることとする。(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 面積 | 沿道地区 約33.2ha |
| | 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>①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券販売所その他これらに類するもの</p> <p>②畜舎(床面積の合計が15m²を超えるもの)</p> <p>③風俗営業法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項に規定する営業の用に供するもの</p> <p>都市計画道路3・4・27号松森高田線あるいは3・4・28号上谷地内田線に4m以上接しない敷地にあっては、うるおい誘導地区における用途の制限についても適用する。</p> |
| | 建築物等の高さの制限 | | <p>①建築物等の最高限度は18m以下とする。</p> <p>②建築物等の各部分の高さは、当該部分から敷地境界線までの水平距離に10メートルを加えた高さを超えないものとする。</p> |
| | 建築物の敷地面積の最小限度 | | <p>建築物の敷地面積の最小限度は165m²とする。</p> <p>ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分を建築物の一の敷地として使用する場合は、この限りではない。</p> |
| | 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。 |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | | - |
| | 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、街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>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. 原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>ロ. 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。</p> <p>(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>ハ. 独立のものは地盤面からの高さ10m、その他のものは建築物の高さを超えてはならない。</p> <p>ニ. 原則として自己の用に供するものとする。</p> |
| | 建築物の緑化率の最低限度 | | 建築物の緑化率の最低限度は3%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、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 うるおい誘導地区 面積 約53.5ha |
| | 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店舗、飲食店その他これらに類するもの(床面積の合計が500m²を超えるもの)</p> <p>②ホテル又は旅館</p> <p>③運動施設(建築基準法別表第二(ニ)項第3号に掲げるもの)</p> <p>④建築物に附属する自動車車庫(3階以上の部分にあるもの又は床面積の合計が3,000m²を超えるもの)</p> <p>⑤畜舎(床面積の合計が15m²を超えるもの)</p> <p>⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>(3階以上の部分にあるもの又は床面積の合計が1,500m²を超えるもの)</p> |
| | 建築物等の高さの制限 | <p>①建築物等の高さの最高限度は18m以下とする。</p> <p>②建築物等の各部分の高さは、当該部分から敷地境界線までの水平距離に10メートルを加えた高さを超えないものとする。</p> |
| | 建築物の敷地面積の最小限度 | <p>建築物の敷地面積の最小限度は165m²とする。</p> <p>ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分を建築物の一の敷地として使用する場合は、この限りではない。</p> |
| | 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。 |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | - |
| | 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、街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>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. 原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>ロ. 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。</p> <p>(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>ハ. 独立のものは地盤面からの高さ10m、その他のものは建築物の高さを超えてはならない。</p> <p>ニ. 原則として自己の用に供するものとする。</p> |
| | 建築物の緑化率の最低限度 | 建築物の緑化率の最低限度は5%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、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)。 |
| | 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> <p>2. 当該地区計画施行の際、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、市長がやむを得ないと認めるものについて、地区整備計画の全部又は一部を適用しない。</p> |

「区域図は計画図表示のとおり」

理由

八戸駅西地区に、広域交流拠点を備えた多目的アリーナの整備計画が明らかになったことから、土地利用計画に適合した用途地域への変更に合わせ、新たに「にぎわい交流地区」を新設するものである。

また、駅前広場について、八戸駅西口駅前広場整備事業の進捗に合わせ、新たに「駅前広場地区」を新設するものである。

八戸都市計画地区計画の変更(八戸市決定)(案)

新旧対照表

八戸都市計画八戸駅西地区計画を次のように変更する。

| | 新 | 旧 |
|-----------------|---|--|
| 名称 | 八戸駅西地区計画 | 八戸駅西地区計画 |
| 位置 | 八戸市大字尻内町字根市内矢沢、字三条目、 字法靈、字内田、字メドツ河原 の全部 大字尻内町字矢沢、字鼠田、字中崎、 字明戸、字人形場、字内矢沢、 字鴨ヶ池、字上谷地、字高田、 字中道、字中根市、字下根市、 字張田、字直田、字館田、 字新井田新田の各一部 大字櫛引 字鮫ノロ、字高田の各一部 大字長苗代字上碇田、字天狗柳の各一部 | 八戸市大字尻内町字根市内矢沢、字三条目、 字法靈、字内田、字メドツ河原 の全部 大字尻内町字矢沢、字鼠田、字中崎、 字明戸、字人形場、字内矢沢、 字鴨ヶ池、字上谷地、字高田、 字中道、字中根市、字下根市、 字張田、字直田、字館田、 字新井田新田の各一部 大字櫛引 字鮫ノロ、字高田の各一部 大字長苗代字上碇田、字天狗柳の各一部 |
| 面積 | 約 96.7ha | 約 96.7ha |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | <p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、中心市街地から西方約5kmに位置し、地区的北側に国道454号、地区の中央に一級河川浅水川が東西に流れ、八戸市の玄関口である東北新幹線八戸駅の西側に隣接した区域である。</p> <p>現在、「人が集まり、歩くことが楽しいと感じるまちづくり」をテーマとして、土地区画整理事業による基盤整備が進められ、広域的なゲートとしてふさわしい土地の有効利用が求められている。</p> <p>また、地区内には小学校、中学校、児童館、幼稚園、保育園、更に地区に隣接して高等学校が立地する文教地区となっており、健全で良好な環境づくりが必要である。</p> <p>このため、本地区計画により交通結節点機能を活かした観光・商業・業務の活気あふれる場の創出を図るとともに、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> | <p>本地区は、中心市街地から西方約5kmに位置し、地区的北側に国道454号、地区の中央に一級河川浅水川が東西に流れ、八戸市の玄関口である東北新幹線八戸駅の西側に隣接した区域である。</p> <p>現在、「人が集まり、歩くことが楽しいと感じるまちづくり」をテーマとして、土地区画整理事業による基盤整備が進められ、広域的なゲートとしてふさわしい土地の有効利用が求められている。</p> <p>また、地区内には小学校、中学校、児童館、幼稚園、保育園、更に地区に隣接して高等学校が立地する文教地区となっており、健全で良好な環境づくりが必要である。</p> <p>このため、本地区計画により交通結節点機能を活かした観光・商業・業務の活気あふれる場の創出を図るとともに、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、広域的な交流拠点としての機能を充実させるとともに、水と緑に恵まれた環境の整備・保全を図り、健全で活力のある市街地の形成を図る。</p> <p>①駅西センター地区</p> <p>交通結節点としての立地を活かした観光・商業・業務・サービス機能を導入するとともに、人が集まり歩くことが楽しいと感じる空間を創出するため、シンボルロードからの車両乗り入れをせず連続性のある歩行者空間の確保を図る地区</p> | <p>本地区は、広域的な交流拠点としての機能を充実させるとともに、水と緑に恵まれた環境の整備・保全を図り、健全で活力のある市街地の形成を図る。</p> <p>①駅西センター地区</p> <p>交通結節点としての立地を活かした観光・商業・業務・サービス機能を導入するとともに、人が集まり歩くことが楽しいと感じる空間を創出するため、シンボルロードからの車両乗り入れをせず連続性のある歩行者空間の確保を図る地区</p> |

| | | |
|------------|--|---|
| | <p>②駅前広場地区</p> <p>各種交通機関との結節点として、安全かつ円滑な交通の確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増進を図る地区。</p> <p>③にぎわい交流地区</p> <p>交通結節点としての立地を活かした駅西地区の中にふさわしい「集う」「楽しむ」などの交流・スポーツ等の複合機能を備えた魅力ある空間の形成を図る地区。</p> <p>④沿道地区</p> <p>周辺の居住環境と調和し、大規模な店舗や事務所などの立地にも配慮した良好な環境の形成を図る地区</p> <p>⑤うるおい誘導地区</p> <p>周辺との調和に配慮し、豊かな緑とゆとりを実感できる快適な居住環境の形成を図る地区</p> | <p>②沿道地区</p> <p>周辺の居住環境と調和し、大規模な店舗や事務所などの立地にも配慮した良好な環境の形成を図る地区</p> <p>③うるおい誘導地区</p> <p>周辺との調和に配慮し、豊かな緑とゆとりを実感できる快適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>八戸駅の広域ゲート機能を活かした都市拠点として、観光・商業・業務・サービス等の機能集積を促進し、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、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、緑豊かなゆとりある環境の形成を図る。</p> <p>また、都市計画道路3・1・1号駅西中央通り線沿線では、シンボルロードとして良好な歩行者空間を確保するとともに、周辺との調和に配慮した賑わいと活気のある環境の形成を図る。</p> <p>なお、駅前広場については、八戸駅前広場整備基本計画(平成27年3月)に基づき、安全かつ円滑な交通の確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増進を図る。</p> | <p>八戸駅の広域ゲート機能を活かした都市拠点として、観光・商業・業務・サービス等の機能集積を促進し、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、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、緑豊かなゆとりある環境の形成を図る。</p> <p>また、都市計画道路3・1・1号駅西中央通り線沿線では、シンボルロードとして良好な歩行者空間を確保するとともに、周辺との調和に配慮した賑わいと活気のある環境の形成を図る。</p> |

八戸駅西地区計画 新旧対照表

| | | | 新 | 旧 |
|----------------------|---------------|--|--|----------|
| 地区整備計画 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 名称 | 駅西センター地区 | 駅西センター地区 |
| | 面積 | 約6.5ha | 約7.8ha | |
| | 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> <ul style="list-style-type: none"> ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ②自動車教習所 ③倉庫業を営む倉庫 ④畜舎(床面積の合計が15m²を超えるもの) ⑤工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑦都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線、3・4・27号松森高田線又は3・4・28号上谷地内田線に接する敷地内の建築物で当該道路に面する部分を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項又は第9項に規定する営業の用に供するもの ⑧都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に接する敷地内の建築物で1階部分のうち当該道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は建築物に附属しない自動車車庫の用に供するもの | <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> <ul style="list-style-type: none"> ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ②自動車教習所 ③倉庫業を営む倉庫 ④畜舎(床面積の合計が15m²を超えるもの) ⑤工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑦都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線、3・4・27号松森高田線又は3・4・28号上谷地内田線に接する敷地内の建築物で当該道路に面する部分を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項又は第9項に規定する営業の用に供するもの ⑧都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に接する敷地内の建築物で1階部分のうち当該道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は建築物に附属しない自動車車庫の用に供するもの | |
| | 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。 | |
| | 建築物の敷地面積の最小限度 | <p>建築物の敷地面積の最小限度は165m²とする。</p> <p>ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分を建築物の一の敷地として使用する場合は、この限りではない。</p> | <p>建築物の敷地面積の最小限度は165m²とする。</p> <p>ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分を建築物の一の敷地として使用する場合は、この限りではない。</p> | |
| | 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道路境界線までの距離は、以下のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に面する側にあっては0.5m以内とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 <ul style="list-style-type: none"> イ. 地階を除く階数が2以上の建築物について平屋建ての部分を除く1階部分 ロ. 建築物に附属する自動車車庫 ハ. 床面積の合計が50m²以内の平屋建ての附属建築物 ②その他の道路に面する側にあっては1m以上とする。 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、以下のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に面する側にあっては0.5m以内とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 <ul style="list-style-type: none"> イ. 地階を除く階数が2以上の建築物について平屋建ての部分を除く1階部分 ロ. 建築物に附属する自動車車庫 ハ. 床面積の合計が50m²以内の平屋建ての附属建築物 ②その他の道路に面する側にあっては1m以上とする。 | |

| | | | |
|--|---------------------|---|---|
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | 建築物等の壁面の位置の制限における①によってできた区域については、工作物を設置してはならない。 | 建築物等の壁面の位置の制限における①によってできた区域については、工作物を設置してはならない。 |
| | 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、街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>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、刺激の強い配色は避ける。</p> <p>ロ. 屋上については、壁面やペントハウスと位置を揃えるなど、建物と一体的に見えるよう工夫するものとする。</p> <p>ハ. 地盤面からの高さは24mを超えてはならない。</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、街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>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、刺激の強い配色は避ける。</p> <p>ロ. 屋上については、壁面やペントハウスと位置を揃えるなど、建物と一体的に見えるよう工夫するものとする。</p> <p>ハ. 地盤面からの高さは24mを超えてはならない。</p> |
| | 建築物の緑化率の最低限度 | - | - |
| | 垣又は柵の構造の制限 | <p>①垣又は柵については、にぎわいとうるおいのある環境形成に配慮して、透視可能なものとする。生垣や植え込み等を基本として、フェンス等の設置は必要最小限に努めることとする。(法令等により設置を義務づけられている物を除く)。</p> <p>②都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に面する側において、建築物等の壁面の位置の制限における①によってできた区域については、門、塀、垣又は柵などを設置してはならない(法令等により設置が義務づけられているものを除く)。</p> | <p>①垣又は柵については、にぎわいとうるおいのある環境形成に配慮して、透視可能なものとする。生垣や植え込み等を基本として、フェンス等の設置は必要最小限に努めることとする。(法令等により設置を義務づけられている物を除く)。</p> <p>②都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に面する側において、建築物等の壁面の位置の制限における①によってできた区域については、門、塀、垣又は柵などを設置してはならない(法令等により設置が義務づけられているものを除く)。</p> |

八戸駅西地区計画 新旧対照表

| | | | 新 | 旧 |
|----------------------|---------------------|----|---|---|
| 地区整備計画 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 名称 | 駅前広場地区 | - |
| | | 面積 | 約1.3ha | - |
| | 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 ①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ②マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ③自動車教習所 ④倉庫業を営む倉庫 ⑤畜舎(床面積の合計が15m ² を超えるもの) ⑥工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑦危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑧風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項又は第9項に規定する営業の用に供するもの | - |
| | 建築物等の高さの制限 | | - | - |
| | 建築物の敷地面積の最小限度 | | - | - |
| | 建築物等の壁面の位置の制限 | | - | - |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | | - | - |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | | - | - |
| | 建築物の緑化率の最低限度 | | - | - |
| | 垣又は柵の構造の制限 | | - | - |

八戸駅西地区計画 新旧対照表

| | | | 新 | 旧 |
|----------------------|---------------------|--|----------|---|
| 地区整備計画 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 名称 | にぎわい交流地区 | - |
| | | 面積 | 約2.2ha | - |
| | 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。 ①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ②老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ④ホテル又は旅館 ⑤学校 ⑥病院 ⑦自動車教習所 ⑧倉庫業を営む倉庫 ⑨畜舎(床面積の合計が15m ² を超えるもの) ⑩工場(建築基準法別表第二(と)項第2号、第3号、(ぬ)項第3号、(る)項第1号に掲げるもの) ⑪危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑫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項又は第9項に規定する営業の用に供するもの ⑬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部分の床面積の合計が10,000m ² を超えるもの | - | |
| | 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。 | | |
| | 建築物の敷地面積の最小限度 | - | | |
| | 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道路又は河川区域の境界線までの距離は3m以上とする。 | | |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | - | | |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 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、エリアの核となる施設としてにぎわいと交流に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 イ. 街並みとの調和に配慮し、刺激の強い配色は避ける。 ロ. 屋上については、壁面やペントハウスと位置を揃えるなど、建物と一体的に見えるよう工夫するもの | - | |

| | | | |
|--|------------------|--|---|
| | | とする。 ハ、地盤面からの高さは24mを超えてはならない。 | |
| | 建築物の緑化率 の最低限度 | - | - |
| | 垣又は柵の構造 の制限 | 垣又は柵については、にぎわいのある環境 形成に配慮して、透視可能なものとする。生垣や植え込 み等を基本として、フェンス等の設置は必要最小限に 努めることとする。(法令等により設置を義務づけられて いる物を除く)。 | - |

| | | | | 新 | 旧 |
|----------------------|---------------------|----|--|--|---|
| 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 | 沿道地区 | |
| | | 面積 | 約33.2ha | 約33.2ha | |
| | 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>①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券販売所その他これらに類するもの</p> <p>②畜舎(床面積の合計が15m²を超えるもの)</p> <p>③風俗営業法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項に規定する営業の用に供するもの</p> <p>都市計画道路3・4・27号松森高田線あるいは3・4・28号上谷地内田線に4m以上接しない敷地にあっては、うるおい誘導地区における用途の制限についても適用する。</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>①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券販売所その他これらに類するもの</p> <p>②畜舎(床面積の合計が15m²を超えるもの)</p> <p>③風俗営業法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項に規定する営業の用に供するもの</p> <p>都市計画道路3・4・27号松森高田線あるいは3・4・28号上谷地内田線に4m以上接しない敷地にあっては、うるおい誘導地区における用途の制限についても適用する。</p> | |
| | 建築物等の高さの制限 | | <p>①建築物等の高さの最高限度は18m以下とする。</p> <p>②建築物等の各部分の高さは、当該部分から敷地境界線までの水平距離に10メートルを加えた高さを超えないものとする。</p> | <p>①建築物等の高さの最高限度は18m以下とする。</p> <p>②建築物等の各部分の高さは、当該部分から敷地境界線までの水平距離に10メートルを加えた高さを超えないものとする。</p> | |
| | 建築物の敷地面積の最小限度 | | <p>建築物の敷地面積の最小限度は165m²とする。</p> <p>ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分を建築物の一の敷地として使用する場合は、この限りではない。</p> | <p>建築物の敷地面積の最小限度は165m²とする。</p> <p>ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分を建築物の一の敷地として使用する場合は、この限りではない。</p> | |
| | 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。 | 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。 | |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | | - | - | |
| | 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、街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>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. 原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>ロ. 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。</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、街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>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. 原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。</p> <p>ロ. 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。</p> | |

| | | | |
|--|--------------|--|--|
| | | <p>(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>ハ. 独立のものは地盤面からの高さ10m、その他のものは建築物の高さを超えてはならない。</p> <p>ニ. 原則として自己の用に供するものとする。</p> | <p>(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>ハ. 独立のものは地盤面からの高さ10m、その他のものは建築物の高さを超えてはならない。</p> <p>ニ. 原則として自己の用に供するものとする。</p> |
| | 建築物の緑化率の最低限度 | 建築物の緑化率の最低限度は3%とする。 | 建築物の緑化率の最低限度は3%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、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)。 | 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)。 |

| | | | 新 | 旧 |
|----------------------|---------------------|---|---|----------|
| 地区整備計画 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 名称 | うるおい誘導地区 | うるおい誘導地区 |
| | 面積 | 約53.5ha | 約55.7ha | |
| | 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> <ul style="list-style-type: none"> ①店舗、飲食店その他これらに類するもの (床面積の合計が500m²を超えるもの) ②ホテル又は旅館 ③運動施設(建築基準法別表第二(に)項第3号に掲げるもの) ④建築物に附属する自動車車庫 (3階以上の部分にあるもの又は床面積の合計が3,000m²を超えるもの) ⑤畜舎(床面積の合計が15m²を超えるもの) ⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの (3階以上の部分にあるもの又は床面積の合計が1,500m²を超えるもの) | <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> <ul style="list-style-type: none"> ①店舗、飲食店その他これらに類するもの (床面積の合計が500m²を超えるもの) ②ホテル又は旅館 ③運動施設(建築基準法別表第二(に)項第3号に掲げるもの) ④建築物に附属する自動車車庫 (3階以上の部分にあるもの又は床面積の合計が3,000m²を超えるもの) ⑤畜舎(床面積の合計が15m²を超えるもの) ⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの (3階以上の部分にあるもの又は床面積の合計が1,500m²を超えるもの) | |
| | 建築物等の高さの制限 | <ul style="list-style-type: none"> ①建築物等の高さの最高限度は18m以下とする。 ②建築物等の各部分の高さは、当該部分から敷地境界線までの水平距離に10メートルを加えた高さを超えないものとする。 | <ul style="list-style-type: none"> ①建築物等の高さの最高限度は18m以下とする。 ②建築物等の各部分の高さは、当該部分から敷地境界線までの水平距離に10メートルを加えた高さを超えないものとする。 | |
| | 建築物の敷地面積の最小限度 | <p>建築物の敷地面積の最小限度は165m²とする。</p> <p>ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分を建築物の一の敷地として使用する場合は、この限りではない。</p> | <p>建築物の敷地面積の最小限度は165m²とする。</p> <p>ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部分を建築物の一の敷地として使用する場合は、この限りではない。</p> | |
| | 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。 | 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。 | |
| | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | - | - | |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> 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、街並みとの調和に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> イ. 原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ロ. ネオン、回転灯、LEDなどによる点滅あるいは明 | <ul style="list-style-type: none"> 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、街並みとの調和に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> イ. 原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ロ. ネオン、回転灯、LEDなどによる点滅あるいは明 | |

| | | | |
|----|--------------|--|--|
| | | <p>滅をぐりかえすものは設置してはならない。</p> <p>(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>ハ. 独立のものは地盤面からの高さ10m、その他のものは建築物の高さを超えてはならない。</p> <p>ニ. 原則として自己の用に供するものとする。</p> | <p>滅をぐりかえすものは設置してはならない。</p> <p>(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>ハ. 独立のものは地盤面からの高さ10m、その他のものは建築物の高さを超えてはならない。</p> <p>ニ. 原則として自己の用に供するものとする。</p> |
| | 建築物の緑化率の最低限度 | 建築物の緑化率の最低限度は5%とする。 | 建築物の緑化率の最低限度は5%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、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)。 | 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)。 |
| 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> <p>2. 当該地区計画施行の際、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、市長がやむを得ないと認めるものについて、地区整備計画の全部又は一部を適用しない。</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. 当該地区計画施行の際、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、市長がやむを得ないと認めるものについて、地区整備計画の全部又は一部を適用しない。</p> |

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

八戸駅西地区計画 96.7haのうち 3.5haの変更

○変更理由

八戸駅西地区は、平成9年12月5日に認可を得て土地区画整理事業が進められており、事業の進捗に合わせ、平成18年3月15日に事業計画の土地利用計画に整合した用途地域へ変更を行い、平成18年7月21日に八戸駅西地区計画を決定するなど、八戸市都市計画マスターplanに基づき、広域機能拠点の形成をめざした土地利用計画を進めている。

このたび、八戸駅西地区の中心部に広域交流機能を備えた多目的アリーナの整備の計画が明らかになったことから、当該街区の用途地域の変更に合わせ、新たに「にぎわい交流地区」を新設するものである。

また、八戸駅西口駅前広場整備事業の進捗に伴い、駅前広場と前面道路の一部を平成27年3月に策定した「八戸駅前広場整備基本計画」に整合した土地利用方針へ変更することから、新たに「駅前広場地区」を新設するものである。

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 |
|-------------|---------------------------|--|
| 用途地域 | | 大字尻内町字根市内矢沢、字三条目、字内矢沢の各一部 |
| 準防火地域 | 大字尻内町字根市内矢沢、字三条目、字内矢沢の各一部 | |
| 地区計画 | | 大字尻内町字根市内矢沢、字三条目、 字内矢沢、字館田、字鴨ヶ池の各一部 |
| | | |

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 30 年 5 月 8 日 | |
| 説明会 | 平成 30 年 7 月 11 日 | |
| 計画案の縦覧 | 平成 30 年 7 月 12 日 から (2 週間) 平成 30 年 7 月 25 日 まで | |
| 八戸市都市計画審議会 | 平成 30 年 8 月 8 日 | |
| 知事への協議 | 平成 30 年 8 月 9 日 | |
| 決定告示 | 平成 30 年 8 月 24 日 | 八戸市告示第 354 号 |

都市計画道路一覧表

| 番号 | 路線名 | 幅員(m) | 距離(m) |
|---------|----------|-------|-----------|
| 3-1-1 | 東仙台下田線 | 22 | 4 350,780 |
| 3-1-2 | 八戸市道 | 4 | 1,030 |
| 3-1-3 | 二 江浦線 | 30 | 4 600 |
| 3-2-2 | 塙田真田線 | 30 | 4 350 |
| 3-2-3 | 沿岸開拓幹線 | 30 | 4 350 |
| 3-2-4 | 八戸市道 | 22 | 21,000 |
| 3-2-5 | 本八戸駅西線 | 22 | 4 220 |
| 3-2-6 | 浦東新地公園線 | 22 | 4 2,890 |
| 3-2-7 | 八戸市道 | 22 | 4 1,550 |
| 3-2-8 | 内石石線 | 22 | 4 14,840 |
| 3-2-9 | 奥内六郎部線 | 22 | 4 2,770 |
| 3-3-7 | 白留太郎瀬港線 | 22 | 4 2,920 |
| 3-3-8 | 八戸市道 | 22 | 4 2,150 |
| 3-3-9 | 内内内口線 | 24 | 4 6,130 |
| 3-3-10 | 沢里山森木線 | 25 | 4 3,150 |
| 3-4-2 | 八戸市道 | 20 | 2 1,660 |
| 3-4-3 | 本八戸駅西線 | 16 | 2 70 |
| 3-4-4 | 本八戸駅北線 | 16 | 2 280 |
| 3-4-5 | 八戸市道 | 20 | 4 2,640 |
| 3-4-6 | 津大線 | 20 | 4 3,300 |
| 3-4-7 | 白留太郎瀬港線 | 20 | 4 16,340 |
| 3-4-8 | 八戸市道 | 20 | 4 2,770 |
| 3-4-9 | 白留太郎瀬港線 | 22 | 4 2,920 |
| 3-4-10 | 八戸市道 | 20 | 4 1,410 |
| 3-4-11 | 八戸市道 | 18 | 2 6,630 |
| 3-4-12 | 西川瀬面地線 | 16 | 2 3,520 |
| 3-4-13 | 八戸市道 | 20 | 4 1,550 |
| 3-4-14 | 白留太郎瀬港線 | 20 | 4 2,600 |
| 3-4-15 | 白留太郎久保線 | 16 | 2 740 |
| 3-4-16 | 百石石線 | 16 | 2 540 |
| 3-4-17 | 八戸市道 | 20 | 4 5,500 |
| 3-4-18 | 市内石井線 | 18 | 2 16,350 |
| 3-4-19 | 市内石井線 | 16 | 2 3,360 |
| 3-4-20 | 白留太郎瀬港線 | 16 | 2 3,570 |
| 3-4-21 | 八戸市道 | 20 | 2 2,970 |
| 3-4-22 | 八戸市道 | 20 | 2 2,590 |
| 3-4-23 | 八戸市道 | 20 | 2 2,520 |
| 3-4-24 | 八戸市道 | 17 | 2 1,150 |
| 3-4-25 | 市役所院内田線 | 20 | 2 1,610 |
| 3-4-26 | 市役所院内田線 | 20 | 2 510 |
| 3-4-27 | 絆ヶ丘沿長野線 | 20 | 2 200 |
| 3-5-1 | 沿筋日町線 | 15 | 2 1,850 |
| 3-5-2 | 城下下野原線 | 15 | 2 3,620 |
| 3-5-3 | 八戸市道 | 15 | 2 1,400 |
| 3-5-4 | 内内内水田線 | 15 | 2 1,570 |
| 3-5-5 | 前河原中野後線 | 15 | 2 1,030 |
| 3-5-6 | 前先良井田線 | 12 | 2 850 |
| 3-5-7 | 八戸市道 | 12 | 2 1,030 |
| 3-5-8 | 二野下丁目線 | 12 | 2 600 |
| 3-5-9 | 小野下丁目線 | 12 | 2 600 |
| 3-5-10 | 横町下田線 | 12 | 2 1,030 |
| 3-5-11 | 中田中重里下田線 | 12 | 2 560 |
| 3-5-12 | 中田中重里下田線 | 12 | 2 430 |
| 3-5-13 | 松原中重里下田線 | 12 | 2 2,330 |
| 7-6-1 | 小寺線 | 8 | 2 90 |
| 7-6-2 | 亮市井平和線 | 9 | 2 890 |
| 7-6-3 | 八戸市道 | 4 | 1,670 |
| 7-7-1 | 地下下丁目線 | 6 | 2 540 |
| 7-7-2 | 小中野下丁目線 | 6 | 2 700 |
| 7-7-3 | 下谷原下丁目線 | 6 | 2 720 |
| 7-7-4 | 中野下丁目線 | 6 | 2 730 |
| 7-7-5 | 正部中重里線 | 6 | 2 460 |
| 7-7-6 | 重里中重里北線 | 6 | 2 700 |
| 7-7-7 | 相模下丁目線 | 6 | 2 550 |
| 8-6-1 | 石堂1号線 | 10 | 2 1,000 |
| 8-6-2 | 新都1号線 | 10 | 2 250 |
| 8-7-1 | 八戸市道 | 5 | 2 650 |
| 8-7-2 | 河原木1号線 | 5 | 2 660 |
| 8-7-3 | 河原木2号線 | 5 | 2 660 |
| 8-7-4 | 河原木3号線 | 5 | 2 660 |
| 8-7-5 | 河原木4号線 | 6 | 2 320 |
| 8-7-6 | 河原木5号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-7 | 河原木6号線 | 6 | 2 1,130 |
| 8-7-8 | 河原木7号線 | 6 | 2 650 |
| 8-7-9 | 河原木8号線 | 6 | 2 430 |
| 8-7-10 | 河原木9号線 | 6 | 2 410 |
| 8-7-11 | 河原木10号線 | 6 | 2 550 |
| 8-7-12 | 河原木11号線 | 6 | 2 860 |
| 8-7-13 | 河原木12号線 | 6 | 2 530 |
| 8-7-14 | 河原木13号線 | 6 | 2 320 |
| 8-7-15 | 河原木14号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-16 | 河原木15号線 | 6 | 2 1,030 |
| 8-7-17 | 河原木16号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-18 | 河原木17号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-19 | 河原木18号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-20 | 河原木19号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-21 | 河原木20号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-22 | 河原木21号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-23 | 河原木22号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-24 | 河原木23号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-25 | 河原木24号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-26 | 河原木25号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-27 | 河原木26号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-28 | 河原木27号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-29 | 河原木28号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-30 | 河原木29号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-31 | 河原木30号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-32 | 河原木31号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-33 | 河原木32号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-34 | 河原木33号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-35 | 河原木34号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-36 | 河原木35号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-37 | 河原木36号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-38 | 河原木37号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-39 | 河原木38号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-40 | 河原木39号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-41 | 河原木40号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-42 | 河原木41号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-43 | 河原木42号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-44 | 河原木43号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-45 | 河原木44号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-46 | 河原木45号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-47 | 河原木46号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-48 | 河原木47号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-49 | 河原木48号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-50 | 河原木49号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-51 | 河原木50号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-52 | 河原木51号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-53 | 河原木52号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-54 | 河原木53号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-55 | 河原木54号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-56 | 河原木55号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-57 | 河原木56号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-58 | 河原木57号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-59 | 河原木58号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-60 | 河原木59号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-61 | 河原木60号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-62 | 河原木61号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-63 | 河原木62号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-64 | 河原木63号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-65 | 河原木64号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-66 | 河原木65号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-67 | 河原木66号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-68 | 河原木67号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-69 | 河原木68号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-70 | 河原木69号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-71 | 河原木70号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-72 | 河原木71号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-73 | 河原木72号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-74 | 河原木73号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-75 | 河原木74号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-76 | 河原木75号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-77 | 河原木76号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-78 | 河原木77号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-79 | 河原木78号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-80 | 河原木79号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-81 | 河原木80号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-82 | 河原木81号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-83 | 河原木82号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-84 | 河原木83号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-85 | 河原木84号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-86 | 河原木85号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-87 | 河原木86号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-88 | 河原木87号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-89 | 河原木88号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-90 | 河原木89号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-91 | 河原木90号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-92 | 河原木91号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-93 | 河原木92号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-94 | 河原木93号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-95 | 河原木94号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-96 | 河原木95号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-97 | 河原木96号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-98 | 河原木97号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-99 | 河原木98号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-100 | 河原木99号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-101 | 河原木100号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-102 | 河原木101号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-103 | 河原木102号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-104 | 河原木103号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-105 | 河原木104号線 | 6 | 2 490 |
| 8-7-106 | 河原木105号線 | 6 | 2 49 |