

## 第 129 回 八戸市都市計画審議会

### 議 案 資 料

- |         |                          |
|---------|--------------------------|
| 議案第 1 号 | 八戸都市計画用途地域の変更（八戸市決定）     |
| 議案第 2 号 | 八戸都市計画準防火地域の変更（八戸市決定）    |
| 議案第 3 号 | 八戸都市計画道路の変更（八戸市決定）       |
| 議案第 4 号 | 八戸都市計画土地区画整理事業の変更（八戸市決定） |
| 議案第 5 号 | 八戸都市計画地区計画の決定（八戸市決定）     |



## 八戸都市計画用途地域の変更(八戸市決定)計画図

壳市第七号公圆

長根四丁目

## 城下二丁目

3 - 4 - 9  
16

3 • 4 • 2 (16)

## 第二中学校

待小字

字鴨ヶ池

字觀音下

7 • 6 • 2 (9)

3 · 4 · 20 (18)

長根三丁目

長根一丁目

字左水門下

字右水門下

大字堀端町

大字馬場町

大字番町

變更後

1.8ha 第1種住居地域

### 域の変更区域

## 大字界

## 壳市一丁目

0 50 100 150 200m

S=1:2,000

市体育馆

大字徒士町

大字本徒士町

## 八戸都市計画用途地域の変更（八戸市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	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 %
小計	約 42 ha	15／10以下	6／10以下	—	—	10m	1 %
第二種低層住居専用地域	約 1,559 ha						27 %
第一種中高層住居専用地域	約 70 ha	8／10以下	5／10以下	—	—	10m	1 %
第二種中高層住居専用地域	約 290 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	5 %
第一種住居地域	約 748 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	13 %
第二種住居地域	約 807 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	14 %
準住居地域	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 144 ha	20／10以下	8／10以下	—	—	—	2 %
商業地域	約 200 ha	40／10以下	—	—	—	—	3 %
小計	約 31 ha	60／10以下	—	—	—	—	1 %
合計	約 231 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 973 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	17 %
合計	約 5,894 ha						100 %

### 理由

別紙変更理由書のとおり。

# 変更理由書

## 八戸都市計画用途地域の変更について

### ○変更する地区、面積及び用途

#### 三八城公園下地区計画区域の一部

変更前：第一種住居地域（容積率 200%・建蔽率 60%） 約 2.8ha

変更後：商業地域 （容積率 200%・建蔽率 60%） 約 2.8ha

### ○変更理由

売市地区土地区画整理事業施行区域の一部であった売市第三地区においては、街路（都市計画道路3・4・9城下中居林線）の整備を前提として、内丸一丁目から大字売市字觀音下および字左水門下地区にかけて、街路西側沿道から25メートルまでの範囲を商業地域に指定し、その他を第一種住居地域および第二種中高層住居専用地域に指定することで、良好な市街地の形成を目指してきました。

このたび、当地区における土地区画整理事業を廃止し、地区計画に基づく新たなまちづくり方針を作成することにあわせ、街路の線形を見直した結果、曲線部分が多くなった。このため、曲線に沿って用途地域の境界を設定すると曲線状に宅地を分断するなど、土地利用の区分が不明瞭になって宅地の利用計画を立てる際に地権者に混乱を生じさせることが懸念される。また、当該都市計画道路沿線には、比較的大規模な宅地が複数存在し、商業地域や都市機能誘導区域として高度な土地利用が期待できる状況である。

これらを踏まえ、都市計画道路の沿道について土地利用の明確化を図る観点から、西側の道路までの一街区を新たに商業地域に編入することとし、街路沿道における高度利用の促進を目的として都市計画の変更を行うものである。

## 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	建築物の建蔽率	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 %
	小計 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	809	—	—	—	—	—	—
	約 807 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 144 ha	20／10以下	8／10以下	—	—	—	2 %
商業地域	198	—	—	—	—	—	—
	約 200 ha	40／10以下	—	—	—	—	3 %
	約 31 ha	60／10以下	—	—	—	—	1 %
小計	229	—	—	—	—	—	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 973 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	17 %
合計	約 5,894 ha	—	—	—	—	—	100 %

## 用途地域指定・変更調書

## 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		大字壳市字観音下、字左水門下、字興遊下、字上編笠の一部
準防火地域	大字壳市字観音下、字左水門下、字興遊下、字上編笠の一部	

## 都市計画の策定の経緯の概要

### 八戸都市計画用途地域の変更

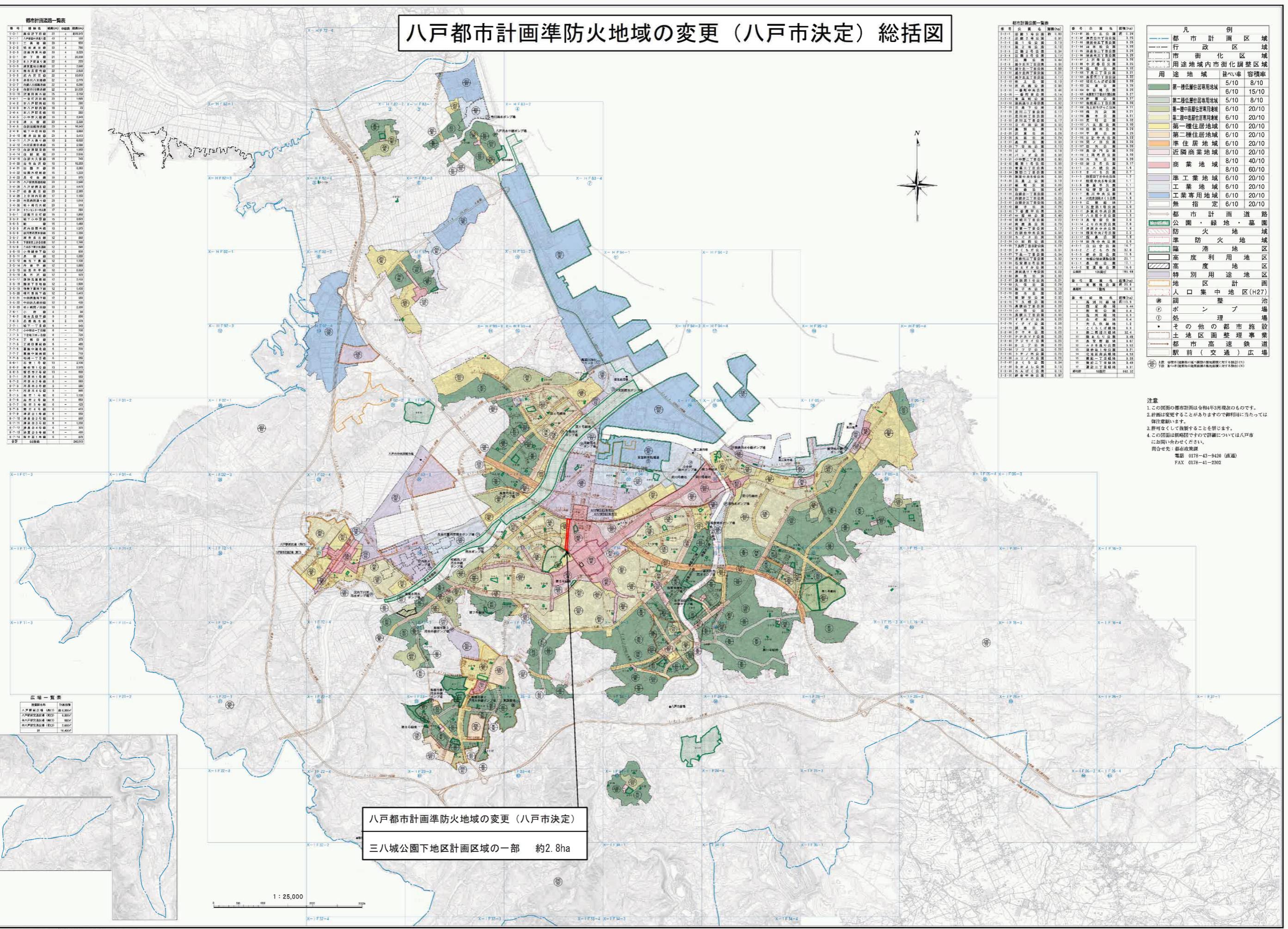
事　項	時　期	備　考
県への事前協議	令和 7 年 5 月 12 日	
説明会	令和 7 年 7 月 8 日	
計画案の縦覧	令和 7 年 7 月 9 日から (2 週間) 令和 7 年 7 月 22 まで	
八戸市都市計画審議会	令和 7 年 10 月 7 日	
知事への協議	令和 7 年 10 月下旬	(予定)
決定告示	令和 8 年 3 月中旬	(予定)

八戸都市計画準防火地域の変更（八戸市決定）総括図

**注意**

1. この図面の都市計画は令和4年3月現在のものです。
2. 本図面は変更することがありますので御利用に当たっては御注意願います。
3. 許可なくして後掲することを禁じます。
4. この図面は施設規格での詳細については八戸市にお問い合わせください。

問合せ先：都市政策課  
電話 0178-43-9420（直通）  
FAX 0178-41-2302



# 八戸都市計画準防火地域の変更(八戸市決定)計画図

壳市第七号公圖

長根四丁目

カミコンホールディングス  
合同酒精

## 城下二丁目

49)

3 • 4 • 2 (16)

第二中学校

待小字

字鴨ヶ池

字觀音下

壳市第八号公團

7 · 6 · 2 (9)

$$3 \cdot 4 \cdot 20 \quad (18)$$

長根三丁目

長根一丁目

下久根公圃

壳市一丁目

A horizontal scale bar with numerical markings at 0, 50, 100, 150, and 200 meters. The bar is black with white numerical labels. The segments between the markings are of equal length, representing 50 meters each.

S=1:2,000

八戸市体育馆

大字徒士町

大字本徒士町

大字番町  
面積 約2.8ha

## 凡 例

## 地域(既決定)

## 防火地域(既決定)

## 地域の変更

大字界

## 八戸都市計画準防火地域の変更（八戸市決定）

都市計画準防火地域を次のように変更する。

種類	面積	備考
準防火地域	約 341 ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

### 理由

用途地域の変更に伴い、新たに商業地域となる区域について、都市防災上の見地から準防火地域を指定するものである。

# 変更理由書

## 八戸都市計画準防火地域の変更について

### ○準防火地域を変更する地区、面積

三八城公園下地区計画区域の一部 約 2.8 ha

### ○変更理由

用途地域の変更に伴い、新たに商業地域となる区域について、都市防災上の見地から準防火地域を指定し、市街地の火災に対処し得るよう建築物の防火性能の向上を図るものとする。

## 八戸都市計画準防火地域の変更（八戸市決定）

新旧対照表

赤書き：変更前  
黒書き：変更後

種類	面積	備考
準防火地域	約 339 ha	

## 準防火地域指定・変更調書

## 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		大字壳市字観音下、字左水門下、字興遊下、字上編笠の一部
準防火地域	大字壳市字観音下、字左水門下、字興遊下、字上編笠の一部	

## 都市計画の策定の経緯の概要

### 八戸都市計画準防火地域の変更

事　項	時　期	備　考
県への事前協議	令和 7 年 5 月 12 日	
説明会	令和 7 年 7 月 8 日	
計画案の縦覧	令和 7 年 7 月 9 日から (2 週間) 令和 7 年 7 月 22 日まで	
八戸市都市計画審議会	令和 7 年 10 月 7 日	
知事への協議	令和 7 年 10 月下旬	(予定)
決定告示	令和 8 年 3 月中旬	(予定)

## 八戸都市計画道路の変更（八戸市決定）総括図

● 変更区間  
— 廃止区間

1: 25,000

0 500 1000 2000 3000m

3・5・10号小待観音下線

3・4・20号壳市烏沢線  
3・5・11号長根線

3・4・9号城下中居林線

八戸市畜場

X-1F05-1  
26

X-1F04-2  
25

X-1F25-1  
57

X-1F24-2  
56

X-1F23-2  
55

X-1F23-1  
53

X-1F22-2  
52

X-1F22-1  
51

X-1F21-2  
50

X-1F21-1  
49

X-1F20-2  
48

X-1F20-1  
47

X-1F19-2  
46

X-1F19-1  
45

X-1F18-2  
44

X-1F18-1  
43

X-1F17-2  
42

X-1F17-1  
41

X-1F16-2  
40

X-1F16-1  
39

X-1F15-2  
38

X-1F15-1  
37

X-1F14-2  
36

X-1F14-1  
35

X-1F13-2  
34

X-1F13-1  
33

X-1F12-2  
32

X-1F12-1  
31

X-1F11-2  
30

X-1F11-1  
29

X-1F10-2  
28

X-1F10-1  
27

X-1F09-2  
26

X-1F09-1  
25

X-1F08-2  
24

X-1F08-1  
23

X-1F07-2  
22

X-1F07-1  
21

X-1F06-2  
20

X-1F06-1  
19

X-1F05-2  
18

X-1F05-1  
17

X-1F04-2  
16

X-1F04-1  
15

X-1F03-2  
14

X-1F03-1  
13

X-1F02-2  
12

X-1F02-1  
11

X-1F01-2  
10

X-1F01-1  
9

X-1F00-2  
8

X-1F00-1  
7

X-1F00-0  
6

X-1F00-0  
5

X-1F00-0  
4

X-1F00-0  
3

X-1F00-0  
2

X-1F00-0  
1

X-1F00-0  
0

# 八戸都市計画道路の変更(八戸市決定)計画図

壳市第七号公圖

長根四丁目

## 城下二丁目

## 第二中学校

待小字

字體ノ池

字觀音丁

壳市第八号公園

1 · 6 · 2 (9)

3 • 4 • 20 (18)

### 長根三丁目

### 長根一丁目

下久根公園

野球場

長根公園  
長根綜合運動公園

S=1:2,

大字本徒士町

### 壳市一丁目

## 十字螺丝钉字下层敷

弓道場

大字本徒士町

凡例	
	変更
	廃止
	大字界
	小字界

S=1:2,000

## 八戸都市計画道路の変更(八戸市決定)

都市計画道路中3・4・9城下中居林線ほか3路線を次のように変更する。

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番号	路線名	起 点	終 点	主 な 経過地		延 長	構造 形式	車線 の数	幅員	
幹 線 街 路	3・4・9	城下中居林線	八戸市城下三丁目	八戸市大字中居林 字綿ノ端	八戸市大字壳 市字観音下	約 4,020 m	地表式	2車線	16m	JR八戸線と立体交差 1箇所 幹線街路と平面交差 9箇所	
	3・4・20	壳市烏沢線	八戸市大字壳市字 左水門下	八戸市大字上野字 上野	-	約 18,320 m	地表式	2車線	18m	JR八戸線と立体交差 1箇所 幹線街路と平面交差 24箇所	
	3・5・10	小待観音下線	八戸市長根四丁目	八戸市長根四丁目	-	約 230 m	地表式	2車線	12m		
	3・5・11	長根線	八戸市大字壳市字 左水門下	八戸市長根三丁目	-	約 980 m	地表式	2車線	12m	幹線街路と平面交差 5箇所	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

### 理 由

本都市計画区域における土地利用を勘案し、街路網を検討した結果、本案のように計画し、都市機能の維持及び増進を図るものである。

## 変更理由書

### 八戸都市計画道路の変更（八戸市決定）について

#### ○ 3・4・9 城下中居林線

八戸市中心部から南北方向に、国道45号と国道340号、また、主要地方道八戸環状線を結ぶ幹線街路で、城下三丁目を起点とし、中居林字綿ノ端を終点とする、延長約3,980mを都市計画決定している。

今回、起点から約500mの地点から約1,180mの区間について、一級河川馬淵川水系土橋川を避けるように線形を変更することから、延長を約4,020mに変更するものである。

#### ○ 3・4・20 売市烏沢線

八戸市中心部から市内を循環し、館地区に至る幹線街路で、売市字右水門下を起点とし、上野字上野を終点とする、延長約18,350mを都市計画決定している。

今回、3・4・9城下中居林線の線形変更に伴い交差点位置を変更することから、起点を売市字左水門下とし、延長を約18,320mに変更するものである。

#### ○ 3・5・10 小待観音下線

売市地区北側の八戸線沿線に位置する幹線街路で、延長約600mを都市計画決定している。

今回、未整備区間約370mについて、今後、交通需要の増加が見込めないことから廃止し、延長を約230mに変更するものである。

#### ○ 3・5・11 長根線

売市字右水門下を起点とし、長根三丁目を終点とする幹線街路で、延長約1,030mを都市計画決定している。

今回、3・4・9城下中居林線の線形変更に伴い交差点位置を変更することから、起点を売市字左水門下とし、延長を約980mに変更するものである。

# 新旧対照表

赤書き：変更前  
黒書き：変更後

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番号	路線名	起 点	終 点	主 な 経過地		延 長	構造 形式	車線 の数	幅員	
幹 線 街 路	〃	〃	〃	〃	〃	約 3,980 m	〃	〃	〃	〃	JR八戸線と立体交差 1箇所 幹線街路と平面交差 9箇所
	3・4・9	城下中居林線	八戸市城下三丁目	八戸市大字中居林 字綿ノ端	八戸市大字壳 市字観音下	約 4,020 m	地表式	2車線	16m	〃	
	〃	〃	八戸市大字壳市字 右水門下	八戸市大字壳市字 左水門下	八戸市大字上野字 上野	〃	約 18,350 m	〃	〃	〃	JR八戸線と立体交差 1箇所 幹線街路と平面交差 24箇所
	3・4・20	壳市鳥沢線	八戸市大字壳市字 左水門下	八戸市大字上野字 上野	—	約 18,320 m	地表式	2車線	18m	〃	
3・5・10	〃	〃	〃	八戸市大字壳市字 観音下	〃	約 600 m	〃	〃	〃	〃	JR八戸線と立体交差 1箇所 幹線街路と平面交差 24箇所
	3・5・11	小待観音下線	八戸市長根四丁目	八戸市長根四丁目	—	約 230 m	地表式	2車線	12m	〃	
3・5・11	〃	〃	八戸市大字壳市字 右水門下	八戸市大字壳市字 左水門下	八戸市長根三丁目	〃	約 1,030 m	〃	〃	〃	幹線街路と平面交差 5箇所
	長根線	—	—	—	—	約 980 m	地表式	2車線	12m	—	

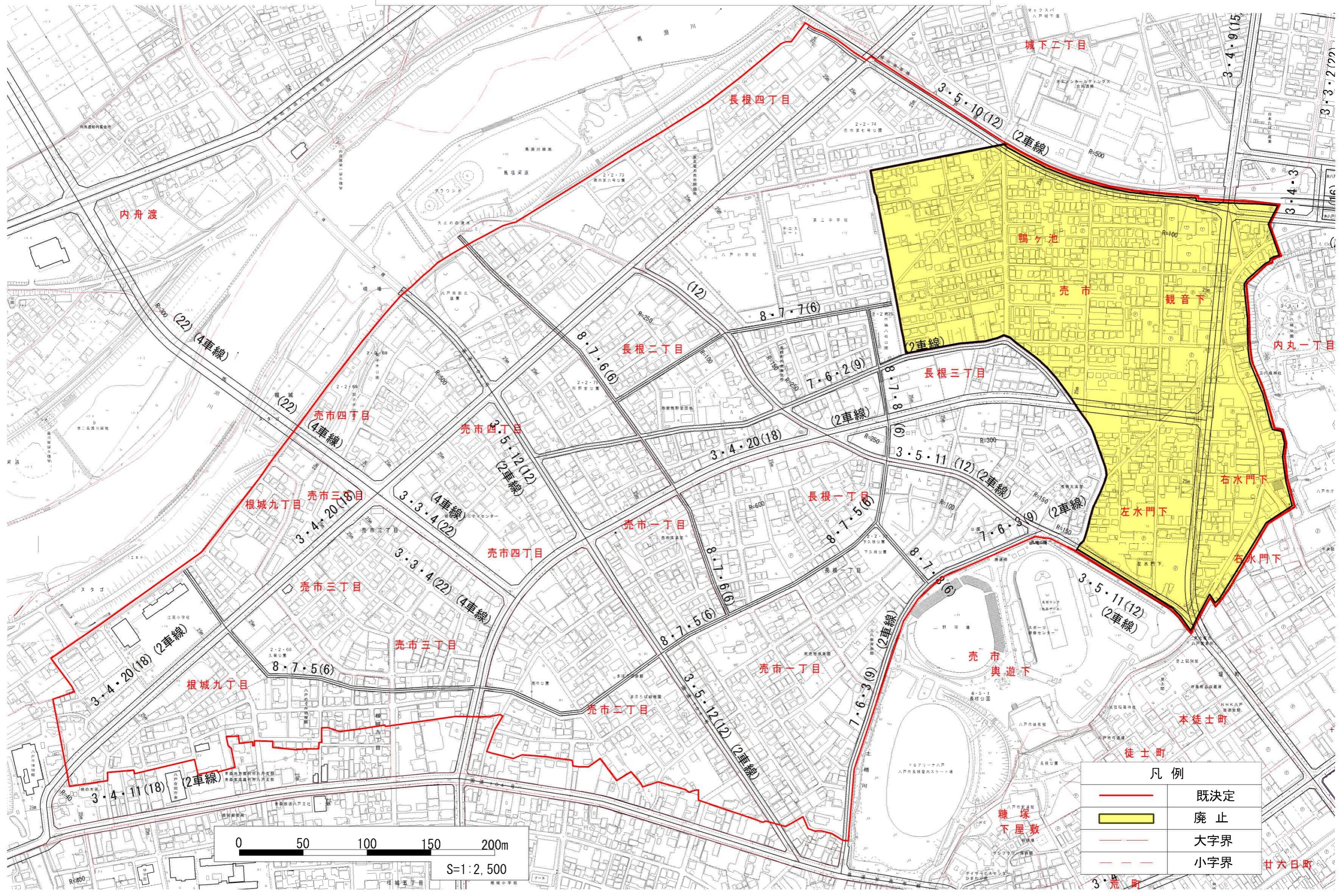
## 都市計画の策定の経緯の概要

### 八戸都市計画道路の変更

事　項	時　期	備　考
県への事前協議	令和 7 年 5 月 12 日	
説明会	令和 7 年 7 月 8 日	
計画案の縦覧	令和 7 年 7 月 9 日から (2 週間) 令和 7 年 7 月 22 日まで	
八戸市都市計画審議会	令和 7 年 10 月 7 日	
知事への協議	令和 7 年 10 月下旬	(予定)
決定告示	令和 8 年 3 月中旬	(予定)



## 八戸都市計画土地区画整理事業の変更（八戸市決定）計画図



## 八戸都市計画土地区画整理事業の変更（八戸市決定）

都市計画壳市地区土地区画整理事業を次のように変更する。

名 称		壳市地区土地区画整理事業		
面 積		約 109ha		
公共施設 の配置	道 路	種別	名称	備考
		幹線道路	3・3・4 壳市長苗代線	これらについては、別に 都市計画において定める とおりとする。
			3・4・20 壳市烏沢線	
		区画道路	3・5・10 小待観音下線	
			7・6・1 小待線	
公 園		これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。		
その他の 公共施設				
宅地の整備		住宅地域は適正規模を確保するため、できる限り地形・地物・樹 木等現況を生かし、盛土の少ない設計をして整備する。		

「施行区域は計画図表示のとおり」

### 理 由

別紙理由書のとおり

# 変更理由書

## 八戸都市計画売市地区土地区画整理事業の変更について

売市地区土地区画整理事業は、中心市街地に隣接した良好な住宅市街地の形成を根城地区と一体的に進めることを目的として、昭和47年に都市計画決定されたものである。

都市計画決定後、計画区域約136ヘクタールのうち、売市第一地区（約80ヘクタール）および第二地区（約29ヘクタール）については、既に事業を実施し完了している。しかしながら、残る売市第三地区（約27ヘクタール）においては、事業に未着手のまま今日に至っている。

売市第三地区では、都市計画道路の未整備のみならず、個別の宅地開発時に面的な道路計画が伴わなかつたことによる狭隘道路の発生、さらに無秩序な開発の進行によって住宅の密集化が進み、これらが相互に関連しながら都市基盤の整備を阻害する要因となってきた。このような状況下において、生活環境の改善を図るため、十分な幅員を持つ道路や排水施設等の都市施設の整備推進が喫緊の課題となっている。

これまで、土地区画整理事業の実施に向けて地権者をはじめとする関係者と協議を重ねてきたが、既に宅地が高度に細分化され住宅が密集しているため、家屋移転の合意形成が難しく、また移転後の宅地規模が過少となるなどの課題が明確となった。このため、面的整備を行う土地区画整理事業による事業推進は困難であるとの判断に至った。

以上の経緯を踏まえ、今後は都市計画道路および生活道路等の都市施設について、それの整備課題や地権者との調整を個別に考慮しながら事業を進める方針とし、より現実的かつ迅速な都市施設の整備を図るため、当該地区における土地区画整理事業を廃止するものである。

## 八戸都市計画土地区画整理事業の変更（八戸市決定）

新旧対照表

上段：当初

下段：変更

名 称		“ 壳市地区土地区画整理事業		
面 積		約 136ha 約 109ha		
公共施設 の配置	道 路	種別	名称	
		幹線道路	“ 3・3・4 壳市長苗代線	
			3・3・3 内丸烏沢線 3・4・20 壳市烏沢線	
	区画道路	7・6・2 小待鴨ヶ池線 3・5・10 小待観音下線		
		“	7・6・1 小待線	
	備考			
	<p>八戸都市計画道路 3・3・3 号内丸烏沢線は、当市環状線の一部で、地区東部に幅員 18~22m で 2 列に配され、3・3・4 号壳市長苗代線は、幅員 22m で当地区中央から国道 45 バイパス（3・3・1 号花生天狗岱線幅員 18~38m）を結び、3・4・9 号城下中居林線は、幅員 16m で地区東部で工業地帯と連絡し、都市高速鉄道事業の側道として 7・6・1 号小待線幅員 6~8m、7・6・2 号小待鴨ヶ池線 6~8m あり、また本八戸駅の南側に 3・4・2 号本八戸駅南線幅員 16m があるのでこれを幹線とし、幅員 12m の道路を補助幹線道路として配し、区画道路は原則として幅員 6m 以上で通過交通を導入しないように計画する。</p> <p>これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。</p>			
	公 園	<p>八戸都市計画公園 6・5・1 号長根公園面積 17.13 ヘクタールが地区西側に、都市計画緑地第 1 号馬淵川緑地 4.5 ヘクタール（地区北側馬淵川河川敷地内）が地区に隣接し、更に文化財趾跡根城城跡が西側に接しているので、特に近隣公園は設けず児童公園規模を適宜配置し、児童遊具等を設け整備する。</p> <p>これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。</p>		

	その他公共施設	八戸都市計画下水道白山下水路が完成している他、観音下排水路幅員 1.5m が 46 年度において改修されているので、これを主要幹線水路とする。 学校については、当区域内に中学校が 1 校あるので小学校用地を確保したい。
宅地の整備		都市計画道路 3・4・9 号以東の商業施設は娯楽施設が多いので、現況に順応するよう整備し、住宅地域は適正規模を確保するため、街区の短辺については充分考慮設計し、できる限り地形・地物・樹木等現況を生かし、盛土の少ない設計をして整備する。 住宅地域は適正規模を確保するため、できる限り地形・地物・樹木等現況を生かし、盛土の少ない設計をして整備する。

「施行区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

この区域は、都市発展に伴い自然的に不規則に拡大された市街地で、街区乱雑狭小幅員で、不健康な機能性のない市街地となつてるので、根城土地区画整理事業に引き続き施行し、都市高速鉄道事業の側道用地確保及び本八戸駅西地域の整備改善と官地の利用増進をはかるため、土地区画整理事業を施工すべき区域を決定し、実施しようとするものである。

別紙理由書のとおり

## 都市計画の策定の経緯の概要

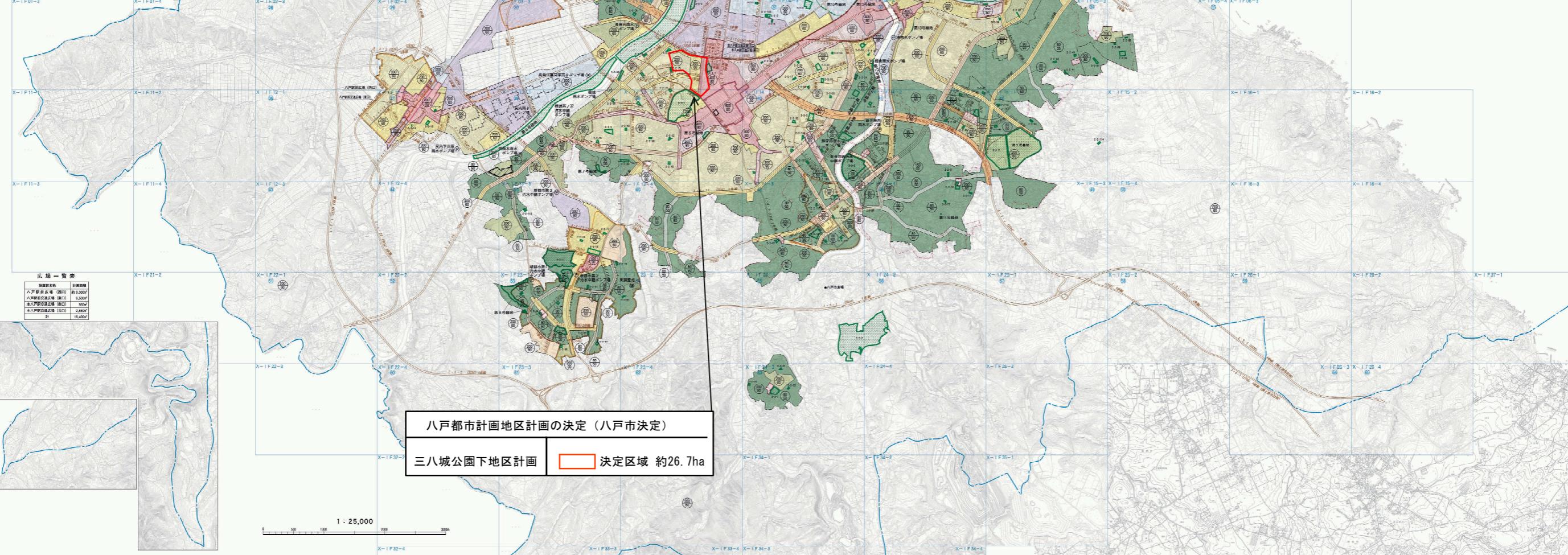
### 八戸都市計画土地区画整理事業の変更

事　項	時　期	備　考
県への事前協議	令和 7 年 5 月 12 日	
説明会	令和 7 年 7 月 8 日	
計画案の縦覧	令和 7 年 7 月 9 日から (2 週間) 令和 7 年 7 月 22 日まで	
八戸市都市計画審議会	令和 7 年 10 月 7 日	
知事への協議	令和 7 年 10 月下旬	(予定)
決定告示	令和 8 年 3 月中旬	(予定)

## 八戸都市計画地区計画の決定（八戸市決定）総括図

例	
都 市 計 画 区 域	
一 行 政 区 域	
市 街 化 区 域	
用 途 地 域 内 し 市 街 化 調 整 区	
用 途 地 域	建 い 率 容 積 率
第一種居住専用地域	5/10 8/10
	6/10 15/10
第二種居住専用地域	5/10 8/10
第一種中高層住居専用地域	6/10 20/10
第二種中高層住居専用地域	6/10 20/10
第一種低層住居専用地域	6/10 20/10
第二種低層住居専用地域	6/10 20/10
准 住 居 地 域	6/10 20/10
近 閑 商 業 地 域	8/10 20/10
商 業 地 域	8/10 40/10
	8/10 60/10
準 工 業 地 域	6/10 20/10
工 業 地 域	6/10 20/10
工 業 専 用 地 域	6/10 20/10
無 指 定	6/10 20/10
都 市 計 画 道 路	
公 園 ・ 緑 地 ・ 墓 地	
防 火 地 域	
防 火 地 域	
臨 港 地 区	
高 度 利 用 地 区	
高 度 地 区	
特 別 用 涂 地 区	
地 区 計 画	
人 口 集 中 地 区 (H27)	
調 整	池
② 术 ン ブ	場
② 处 理	設
・ そ の 他 の 都 市 施 設 業	
土 地 区 画 整 理 事 业	
都 市 高 速 鉄 道	
駅 前 ( 交 通 ) 広 場	

注  
1. この図面の都市計画は令和4年3月現在のものです。  
2. 計画は変更することがありますので御利用に当たっては  
御注意願います。  
3. 許可なくして複製することを禁じます。  
4. この図面は概要図ですので詳細については八戸市  
にお問い合わせください。  
問合せ先：都市政策課  
電話 0178-43-9120（直通）  
FAX 0178-41-2302



### (三八城公園下地区計画)

# 八戸都市計画地区計画の決定(八戸市決定)計画図

壳市第七号公園

長根四丁目

## 城下二丁目

第二中学校

待小字

字鵠ヶ洲

字觀音一

壳市第八号公園

7 · 6 · 2 (9)

3 · 4 · 20 (18)

## 長根三丁目

長根一丁目

下久根公園

野球場

易

## 長根公園

壳市一丁目

十字綫按字下尾動

三 敗 小戸市弓道場

大字往々町

## 大字本徒士町

		地区計画区域 約26.7ha
道路 (地区施設)		公道 延長約3,700m
		私道 延長約2,300m
		道路拡幅
		歩行者専用道路 延長約250m
		大字界
		小字界

## 八戸都市計画地区計画の決定（八戸市決定）（案）

八戸都市計画三八城公園下地区計画を次のように決定する。

名称		三八城公園下地区計画
位置		八戸市大字壳市字小待、字鴨ヶ池、字観音下、字左水門下の全部 大字壳市字右水門下、字輿遊下、字上編笠、 内丸一丁目、大字馬場町、大字堤町、大字堀端町の各一部
面積		約 26.7ha
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、八戸市中心市街地に隣接（一部が含まれる）し、JR 本八戸駅、八戸市庁、長根公園に近接した利便性の高い地区となっている。</p> <p>また、都市計画道路 3・4・9 城下中居林線と 3・4・20 壳市烏沢線が計画されており、今後さらなる利便性の向上も見込まれる。</p> <p>しかし、地区内の生活道路に関しては、幅員4m未満の狭あい道路が残存し、接道不良の宅地も散見される状態となっている。</p> <p>そこで、都市計画道路整備の他に、幅員4m未満の道路の拡幅を含めた生活道路の整備を進め、地区全体として緊急時の安全性と日常生活の快適性を確保するとともに、人にやさしいまちづくりの推進及び周辺の街なみ環境と調和した良好な住宅地を形成し、また、それらを保全することを目標とする。</p>
	土地利用に関する方針	都市計画道路3・4・9城下中居林線、都市計画道路3・4・20壳市烏沢線の沿道について、周辺の住環境と調和しつつ、商業施設の立地や沿道も含めたウォーカブル空間の創出にも配慮した良好な環境の形成を図る。
	地区施設の整備方針	<p>災害時の安全性と日常生活の快適性の確保を図るため、生活道路の整備方針を以下のとおり定める。</p> <p>幅員4m未満道路については、地区整備計画に基づき拡幅整備を行う。</p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>道路 … 公道：約3,700m（道路拡幅約930m）幅員4m～9m 私道：約2,300m（道路拡幅約1,540m）幅員4m～6m 歩行者専用道路：約250m 幅員2m～3m</p>

「区域は計画図表示のとおり」

### 理由

別紙理由書のとおり。

# 理由書

## 八戸都市計画地区計画の決定について

### ○決定する都市計画

三八城公園下地区計画 約 26.7ha

### ○決定理由

本地区は、これまで「売市第三地区」として土地区画整理事業の実施を検討してきたが、地区内においては既に個別の開発が進展しており、面的整備としての事業実施が困難となったため、土地区画整理事業を廃止し、都市計画道路及び生活道路等の地区施設を個別に整備する方針とした。

そこで、新たな土地利用及び地区施設整備の方針について、「三八城公園下地区」として地区計画を策定するものである。

その内容は、都市計画道路の整備に加え、幅員4メートル未満の狭い道路拡幅を含む生活道路の整備を進めることにより、緊急時の安全性および日常生活の快適性の確保、人にやさしいまちづくりの推進を図るもの、また、周辺の街並みと調和した良好な住宅地の形成・保全を図るとともに、都市計画道路の沿道においては、周辺住環境に配慮しながら商業施設の立地や沿道空間の整備を誘導し、ウォーカブルで魅力と活力のある環境の形成を目指すものである。

## 都市計画の策定の経緯の概要

### 八戸都市計画三八公園下地区計画の決定

事　項	時　期	備　考
条例に基づく縦覧	令和 7 年 4 月 1 日から (2 週間) 令和 7 年 4 月 15 日まで	
条例に基づく意見書受付	令和 7 年 4 月 1 日から (3 週間) 令和 7 年 4 月 22 日まで	
県への事前協議	令和 7 年 5 月 12 日	
説明会	令和 7 年 7 月 8 日	
計画案の縦覧	令和 7 年 7 月 9 日から (2 週間) 令和 7 年 7 月 22 日まで	
八戸市都市計画審議会	令和 7 年 10 月 7 日	
知事への協議	令和 7 年 10 月下旬	(予定)
決定告示	令和 8 年 3 月中旬	(予定)