

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）総括図

都市計画道路一覧表

路線番号	道路名称	延長(m)	幅員(m)	面積(ha)
1-1-1	八戸市道1号線	40	4	160
1-1-2	八戸市道2号線	30	4	120
1-1-3	八戸市道3号線	20	4	80
1-1-4	八戸市道4号線	10	4	40
1-1-5	八戸市道5号線	5	4	20
1-1-6	八戸市道6号線	5	4	20
1-1-7	八戸市道7号線	5	4	20
1-1-8	八戸市道8号線	5	4	20
1-1-9	八戸市道9号線	5	4	20
1-1-10	八戸市道10号線	5	4	20
1-1-11	八戸市道11号線	5	4	20
1-1-12	八戸市道12号線	5	4	20
1-1-13	八戸市道13号線	5	4	20
1-1-14	八戸市道14号線	5	4	20
1-1-15	八戸市道15号線	5	4	20
1-1-16	八戸市道16号線	5	4	20
1-1-17	八戸市道17号線	5	4	20
1-1-18	八戸市道18号線	5	4	20
1-1-19	八戸市道19号線	5	4	20
1-1-20	八戸市道20号線	5	4	20
1-1-21	八戸市道21号線	5	4	20
1-1-22	八戸市道22号線	5	4	20
1-1-23	八戸市道23号線	5	4	20
1-1-24	八戸市道24号線	5	4	20
1-1-25	八戸市道25号線	5	4	20
1-1-26	八戸市道26号線	5	4	20
1-1-27	八戸市道27号線	5	4	20
1-1-28	八戸市道28号線	5	4	20
1-1-29	八戸市道29号線	5	4	20
1-1-30	八戸市道30号線	5	4	20
1-1-31	八戸市道31号線	5	4	20
1-1-32	八戸市道32号線	5	4	20
1-1-33	八戸市道33号線	5	4	20
1-1-34	八戸市道34号線	5	4	20
1-1-35	八戸市道35号線	5	4	20
1-1-36	八戸市道36号線	5	4	20
1-1-37	八戸市道37号線	5	4	20
1-1-38	八戸市道38号線	5	4	20
1-1-39	八戸市道39号線	5	4	20
1-1-40	八戸市道40号線	5	4	20
1-1-41	八戸市道41号線	5	4	20
1-1-42	八戸市道42号線	5	4	20
1-1-43	八戸市道43号線	5	4	20
1-1-44	八戸市道44号線	5	4	20
1-1-45	八戸市道45号線	5	4	20
1-1-46	八戸市道46号線	5	4	20
1-1-47	八戸市道47号線	5	4	20
1-1-48	八戸市道48号線	5	4	20
1-1-49	八戸市道49号線	5	4	20
1-1-50	八戸市道50号線	5	4	20
1-1-51	八戸市道51号線	5	4	20
1-1-52	八戸市道52号線	5	4	20
1-1-53	八戸市道53号線	5	4	20
1-1-54	八戸市道54号線	5	4	20
1-1-55	八戸市道55号線	5	4	20
1-1-56	八戸市道56号線	5	4	20
1-1-57	八戸市道57号線	5	4	20
1-1-58	八戸市道58号線	5	4	20
1-1-59	八戸市道59号線	5	4	20
1-1-60	八戸市道60号線	5	4	20
1-1-61	八戸市道61号線	5	4	20
1-1-62	八戸市道62号線	5	4	20
1-1-63	八戸市道63号線	5	4	20
1-1-64	八戸市道64号線	5	4	20
1-1-65	八戸市道65号線	5	4	20
1-1-66	八戸市道66号線	5	4	20
1-1-67	八戸市道67号線	5	4	20
1-1-68	八戸市道68号線	5	4	20
1-1-69	八戸市道69号線	5	4	20
1-1-70	八戸市道70号線	5	4	20
1-1-71	八戸市道71号線	5	4	20
1-1-72	八戸市道72号線	5	4	20
1-1-73	八戸市道73号線	5	4	20
1-1-74	八戸市道74号線	5	4	20
1-1-75	八戸市道75号線	5	4	20
1-1-76	八戸市道76号線	5	4	20
1-1-77	八戸市道77号線	5	4	20
1-1-78	八戸市道78号線	5	4	20
1-1-79	八戸市道79号線	5	4	20
1-1-80	八戸市道80号線	5	4	20
1-1-81	八戸市道81号線	5	4	20
1-1-82	八戸市道82号線	5	4	20
1-1-83	八戸市道83号線	5	4	20
1-1-84	八戸市道84号線	5	4	20
1-1-85	八戸市道85号線	5	4	20
1-1-86	八戸市道86号線	5	4	20
1-1-87	八戸市道87号線	5	4	20
1-1-88	八戸市道88号線	5	4	20
1-1-89	八戸市道89号線	5	4	20
1-1-90	八戸市道90号線	5	4	20
1-1-91	八戸市道91号線	5	4	20
1-1-92	八戸市道92号線	5	4	20
1-1-93	八戸市道93号線	5	4	20
1-1-94	八戸市道94号線	5	4	20
1-1-95	八戸市道95号線	5	4	20
1-1-96	八戸市道96号線	5	4	20
1-1-97	八戸市道97号線	5	4	20
1-1-98	八戸市道98号線	5	4	20
1-1-99	八戸市道99号線	5	4	20
1-1-100	八戸市道100号線	5	4	20

都市計画公団一覧表

路線番号	道路名称	延長(m)	幅員(m)	面積(ha)
1-1-101	八戸市道101号線	5	4	20
1-1-102	八戸市道102号線	5	4	20
1-1-103	八戸市道103号線	5	4	20
1-1-104	八戸市道104号線	5	4	20
1-1-105	八戸市道105号線	5	4	20
1-1-106	八戸市道106号線	5	4	20
1-1-107	八戸市道107号線	5	4	20
1-1-108	八戸市道108号線	5	4	20
1-1-109	八戸市道109号線	5	4	20
1-1-110	八戸市道110号線	5	4	20
1-1-111	八戸市道111号線	5	4	20
1-1-112	八戸市道112号線	5	4	20
1-1-113	八戸市道113号線	5	4	20
1-1-114	八戸市道114号線	5	4	20
1-1-115	八戸市道115号線	5	4	20
1-1-116	八戸市道116号線	5	4	20
1-1-117	八戸市道117号線	5	4	20
1-1-118	八戸市道118号線	5	4	20
1-1-119	八戸市道119号線	5	4	20
1-1-120	八戸市道120号線	5	4	20
1-1-121	八戸市道121号線	5	4	20
1-1-122	八戸市道122号線	5	4	20
1-1-123	八戸市道123号線	5	4	20
1-1-124	八戸市道124号線	5	4	20
1-1-125	八戸市道125号線	5	4	20
1-1-126	八戸市道126号線	5	4	20
1-1-127	八戸市道127号線	5	4	20
1-1-128	八戸市道128号線	5	4	20
1-1-129	八戸市道129号線	5	4	20
1-1-130	八戸市道130号線	5	4	20
1-1-131	八戸市道131号線	5	4	20
1-1-132	八戸市道132号線	5	4	20
1-1-133	八戸市道133号線	5	4	20
1-1-134	八戸市道134号線	5	4	20
1-1-135	八戸市道135号線	5	4	20
1-1-136	八戸市道136号線	5	4	20
1-1-137	八戸市道137号線	5	4	20
1-1-138	八戸市道138号線	5	4	20
1-1-139	八戸市道139号線	5	4	20
1-1-140	八戸市道140号線	5	4	20
1-1-141	八戸市道141号線	5	4	20
1-1-142	八戸市道142号線	5	4	20
1-1-143	八戸市道143号線	5	4	20
1-1-144	八戸市道144号線	5	4	20
1-1-145	八戸市道145号線	5	4	20
1-1-146	八戸市道146号線	5	4	20
1-1-147	八戸市道147号線	5	4	20
1-1-148	八戸市道148号線	5	4	20
1-1-149	八戸市道149号線	5	4	20
1-1-150	八戸市道150号線	5	4	20

凡例

- 都市計画区域
- 行政区域
- 市街化区域
- 用途地域内市街化調整区域
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 無指定
- 都市計画道路
- 公園・緑地・墓園
- 防火地域
- 準防火地域
- 臨港利用地区
- 高度利用地区
- 高度地区
- 特別用途地区
- 地区計画
- 人口集中地区(H27)
- 調整池
- ボンプ場
- 処理工場
- その他の都市施設
- 土地区画整理事業
- 都市高速鉄道
- 駅前(交通)広場

注意

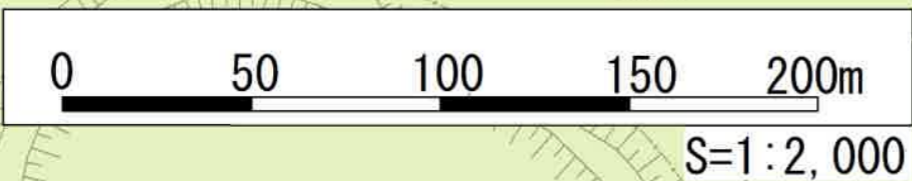
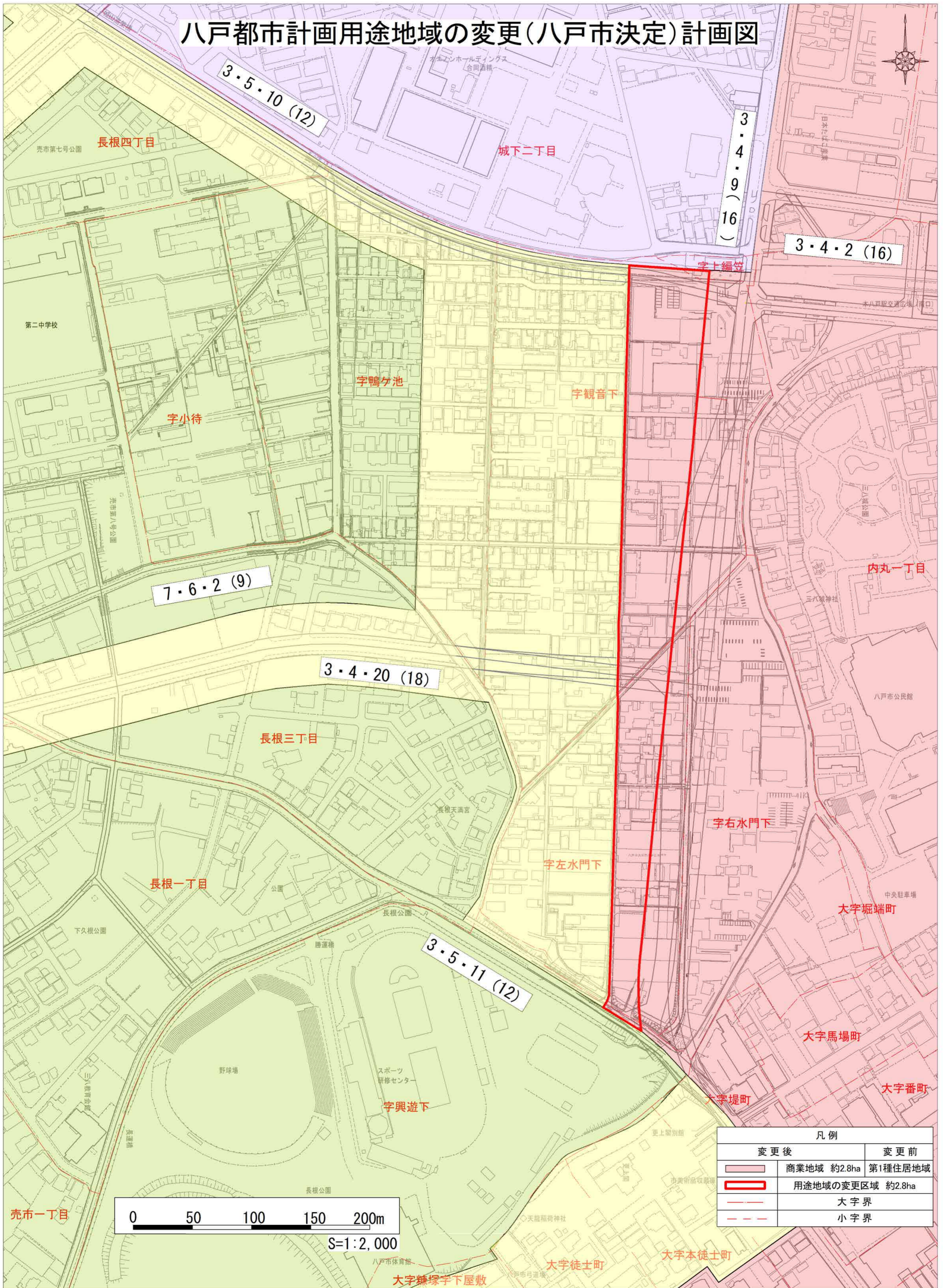
- この図面の都市計画は令和四年三月現在のものです。
- 計画は変更することがありますので御利用に当たっては御注意願います。
- 詳細なくして掲載することを禁じます。
- この図面は概略図ですので詳細については八戸市にお問い合わせください。

問合せ先：都市政策課
 電話 0178-43-9430 (直通)
 FAX 0178-41-2302

八戸都市計画用途地域の変更（八戸市決定）
 三八城公園下地区計画区域の一部 約2.8ha



八戸都市計画用途地域の変更(八戸市決定)計画図



凡例	
変更後	変更前
	商業地域 約2.8ha 第1種住居地域
	用途地域の変更区域 約2.8ha
	大字界
	小字界

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 小 計	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 %
	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	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 小 計	約 200 ha	40/10以下	—	—	—	—	3 %
	約 31 ha	60/10以下	—	—	—	—	1 %
	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観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 %
	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	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	約 200 ha	40/10以下	—	—	—	—	3 %
	約 31 ha	60/10以下	—	—	—	—	1 %
	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 %

字名一覧表

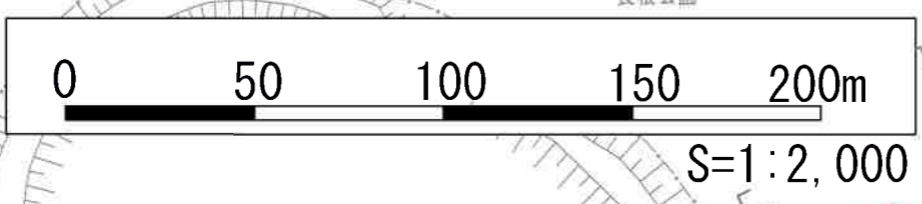
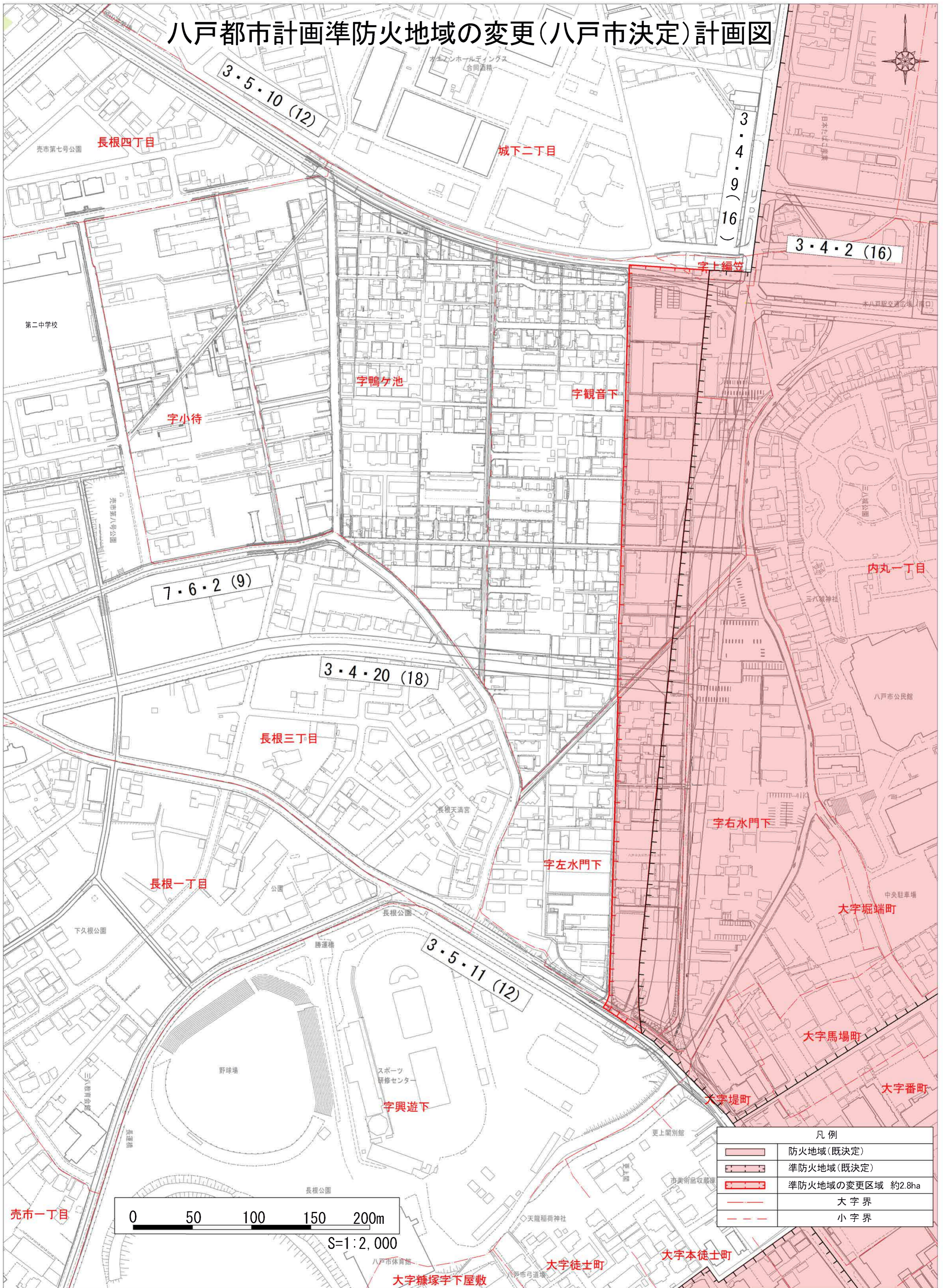
変更する都市計画の種類	追加される土地の区域	変更される土地の区域
用途地域		大字売市字観音下、字左水門下、字興遊下、字上編笠の一部
準防火地域	大字売市字観音下、字左水門下、字興遊下、字上編笠の一部	

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）

八戸都市計画準防火地域の変更(八戸市決定)計画図



凡例	
	防火地域(既決定)
	準防火地域(既決定)
	準防火地域の変更区域 約2.8ha
	大字界
	小字界

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 3 4 1 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 3 3 9 3 4 1 ha	

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

3・5・10号小待観音下線

3・4・9号城下中居林線線

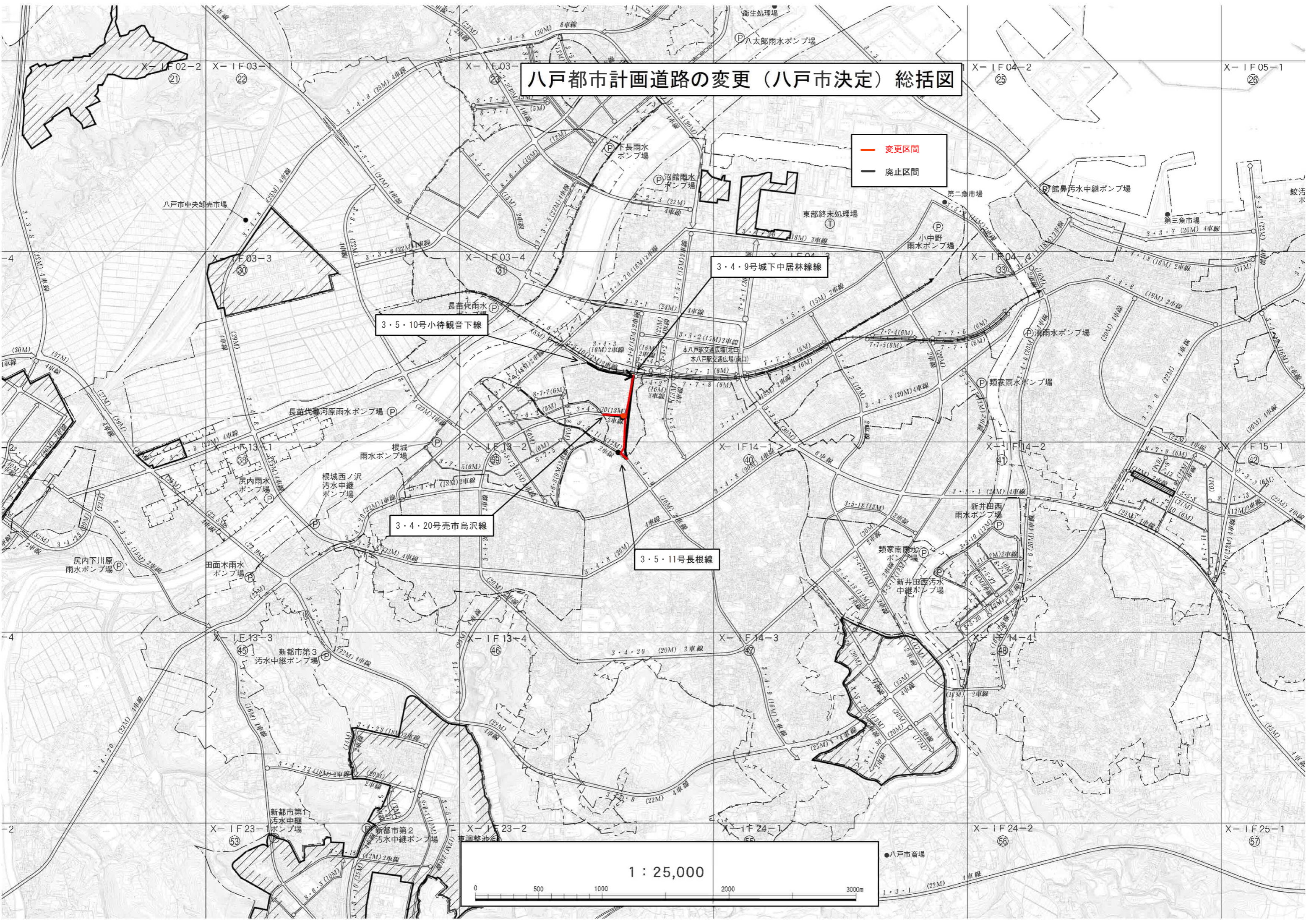
3・4・20号売市烏沢線

3・5・11号長根線

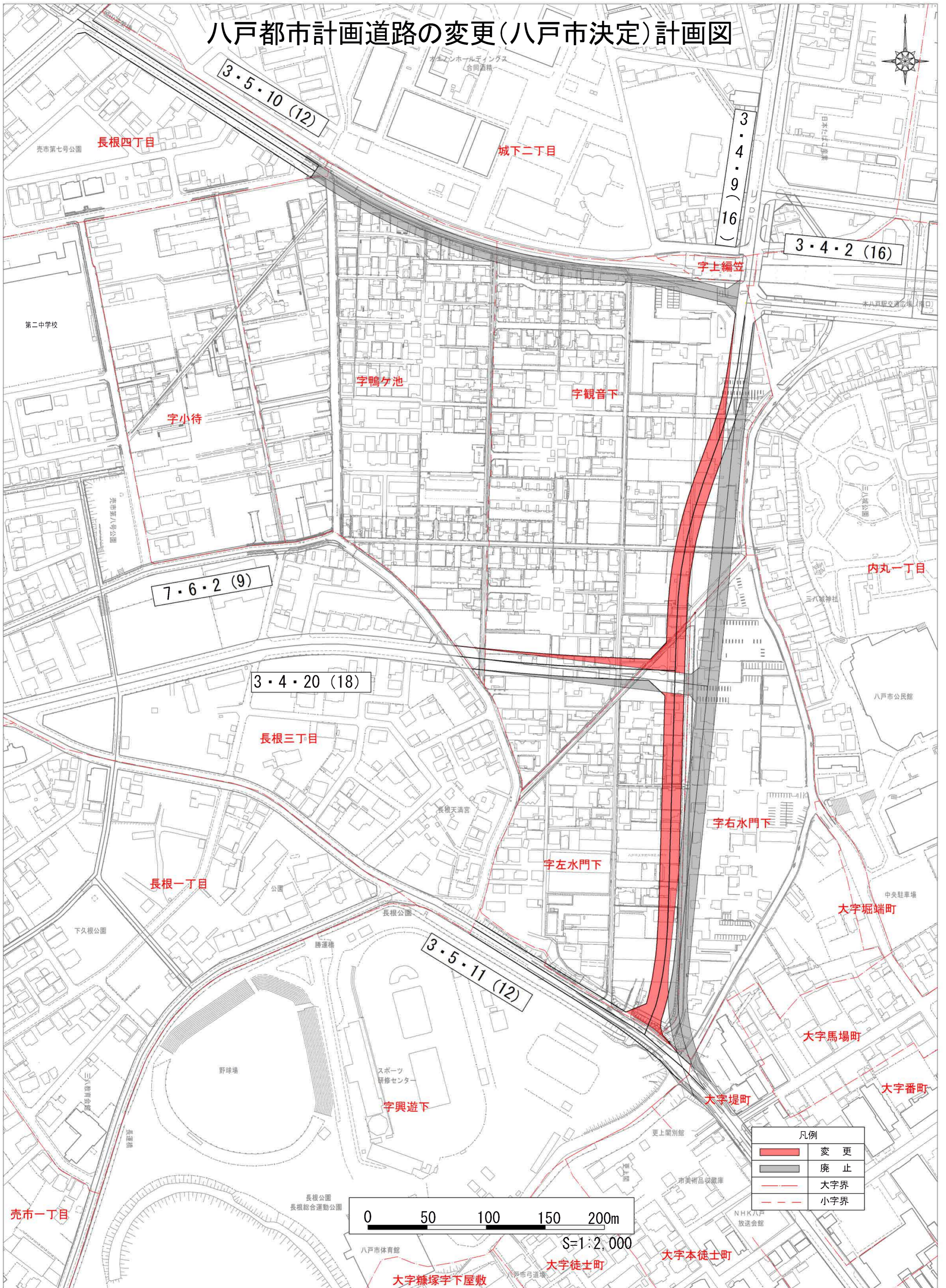
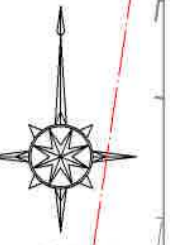
1 : 25,000

0 500 1000 2000 3000m

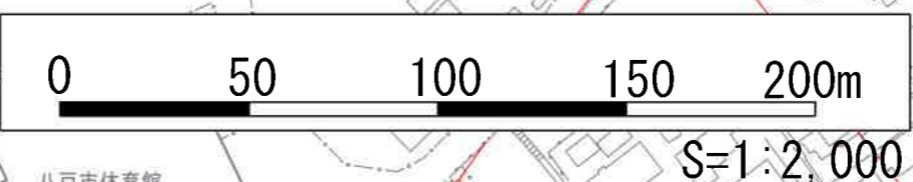
●八戸市市場



八戸都市計画道路の変更(八戸市決定)計画図



凡例	
	変更
	廃止
	大字界
	小字界



売市一丁目

大字糠塚字下屋敷

大字徒士町

大字本徒士町

大字馬場町

大字堀端町

大字堤町

大字番町

字右水門下

字左水門下

字興遊下

長根一丁目

長根三丁目

内丸一丁目

字上編笠

城下二丁目

長根四丁目

第二中学校

字小待

字鴨ヶ池

字観音下

7・6・2 (9)

3・4・20 (18)

3・4・2 (16)

3・5・10 (12)

3
・
4
・
9
(
16
)

3・5・11 (12)

長根公園
長根総合運動公園

八戸市体育館

八戸市弓道場

更上閣別館

市美術品収蔵庫

NHK八戸
放送会館

八戸市公民館

中央駐車場

三八神社

三八墓公園

八戸駅交通広場(南口)

カミンホールディングス
合同酒類

売市第七号公園

売市第八号公園

下久根公園

三八教育会館

表町橋

公園

長根天満宮

勝連橋

長根公園

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

橋

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	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
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	八戸市大字売 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	売市烏沢線	八戸市大字売市字 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	八戸市大字売市字 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

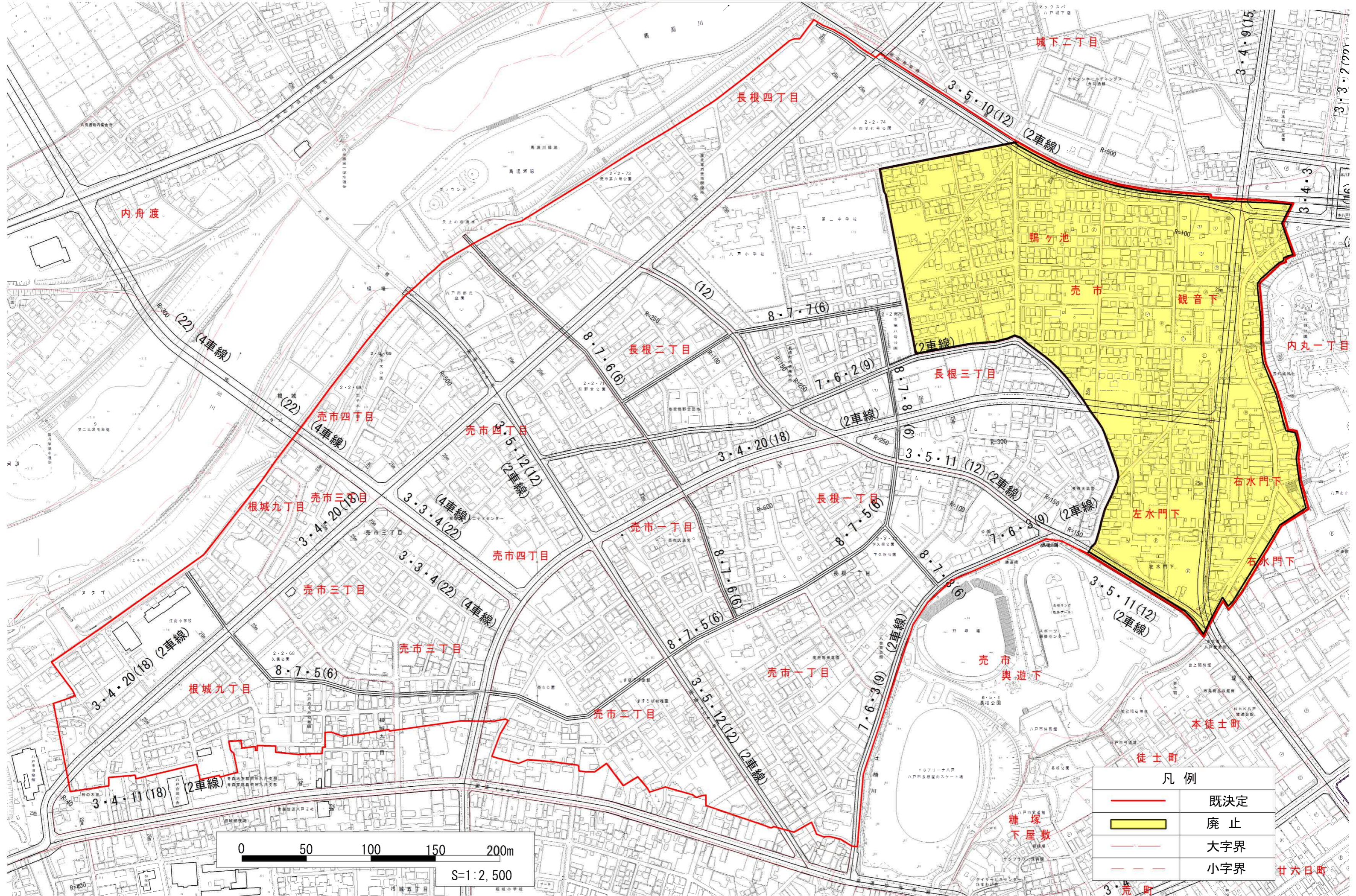
種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地		延長	構造形式	車線の数	幅員	
幹線 街路	3・4・9	城下中居林線	八戸市城下三丁目	八戸市大字中居林字綿ノ端	八戸市大字売市字観音下	約 3,980 m	地表式	2車線	16m	JR八戸線と立体交差1箇所 幹線街路と平面交差9箇所	
	3・4・20	売市鳥沢線	八戸市大字売市字左水門下	八戸市大字上野字上野	-	約 18,320 m	地表式	2車線	18m	JR八戸線と立体交差1箇所 幹線街路と平面交差24箇所	
	3・5・10	小待観音下線	八戸市長根四丁目	八戸市長根四丁目	-	約 230 m	地表式	2車線	12m		
	3・5・11	長根線	八戸市大字売市字左水門下	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	

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



凡例	
	既決定
	廃止
	大字界
	小字界

0 50 100 150 200m
S=1:2,500

八戸都市計画土地区画整理事業の変更（八戸市決定）

都市計画売市地区土地区画整理事業を次のように変更する。

名 称	売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 売市長苗代線	
			3・4・20 売市烏沢線	
		区画道路	3・5・10 小待観音下線	
			7・6・1 小待線	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。
	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ったことによる狭あい道路の発生、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、それぞ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	“ 売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 売市長苗代線
			3・3・3 内丸烏沢線 3・4・20 売市烏沢線
		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 style="color: red;">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 号売市長苗代線は、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 style="color: red;">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 style="color: red;">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、更に文化財跡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 style="color: red;">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	<p>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。</p> <p>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。</p>
宅地の整備		<p>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。</p> <p>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。</p>

「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いるので、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

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists various urban planning zones and their specifications.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists additional urban planning zones.

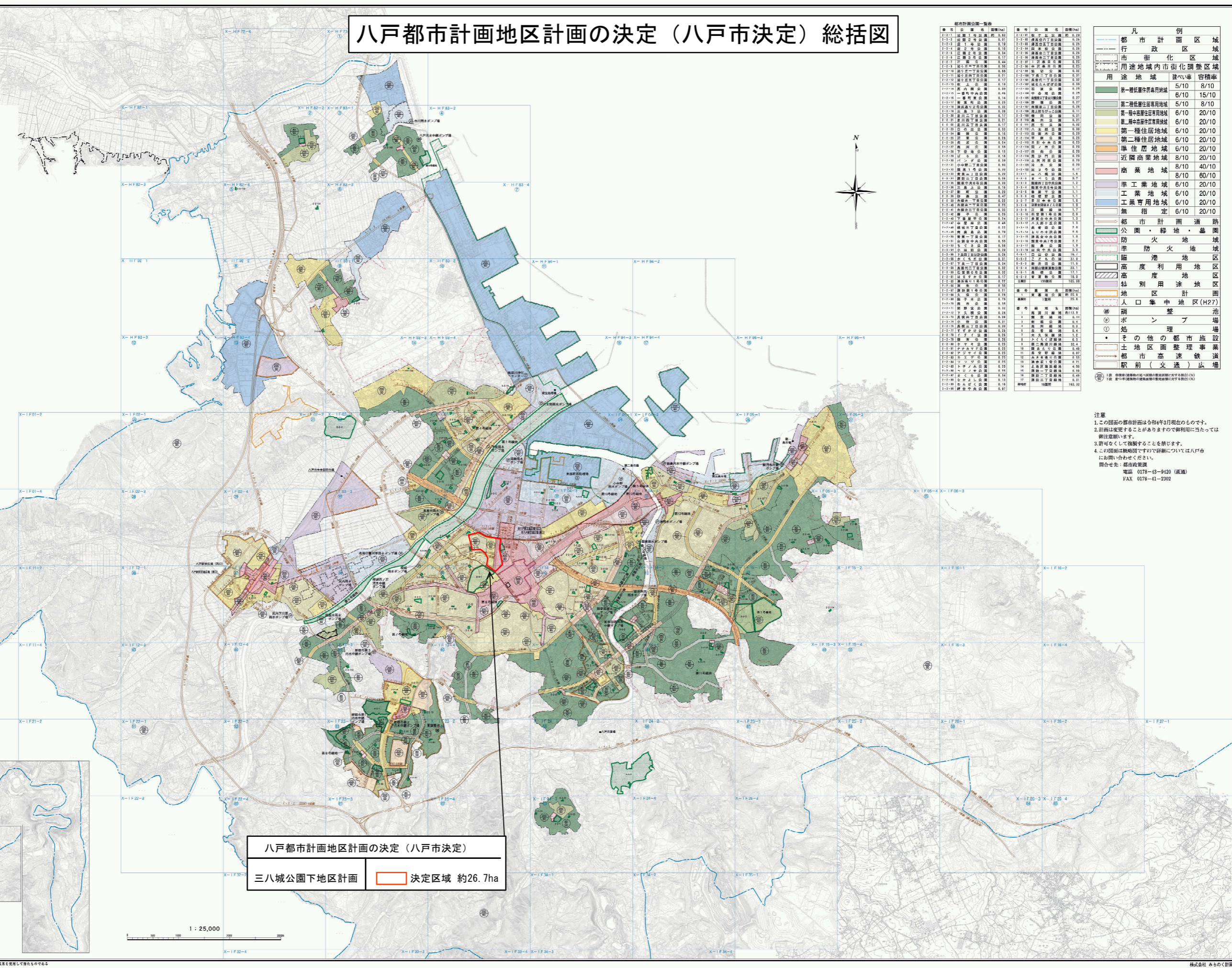


Table with 4 columns: 種別 (Category), 面積 (Area), 幅員 (Width), 距離 (Distance). Lists various urban planning zones and their specifications.

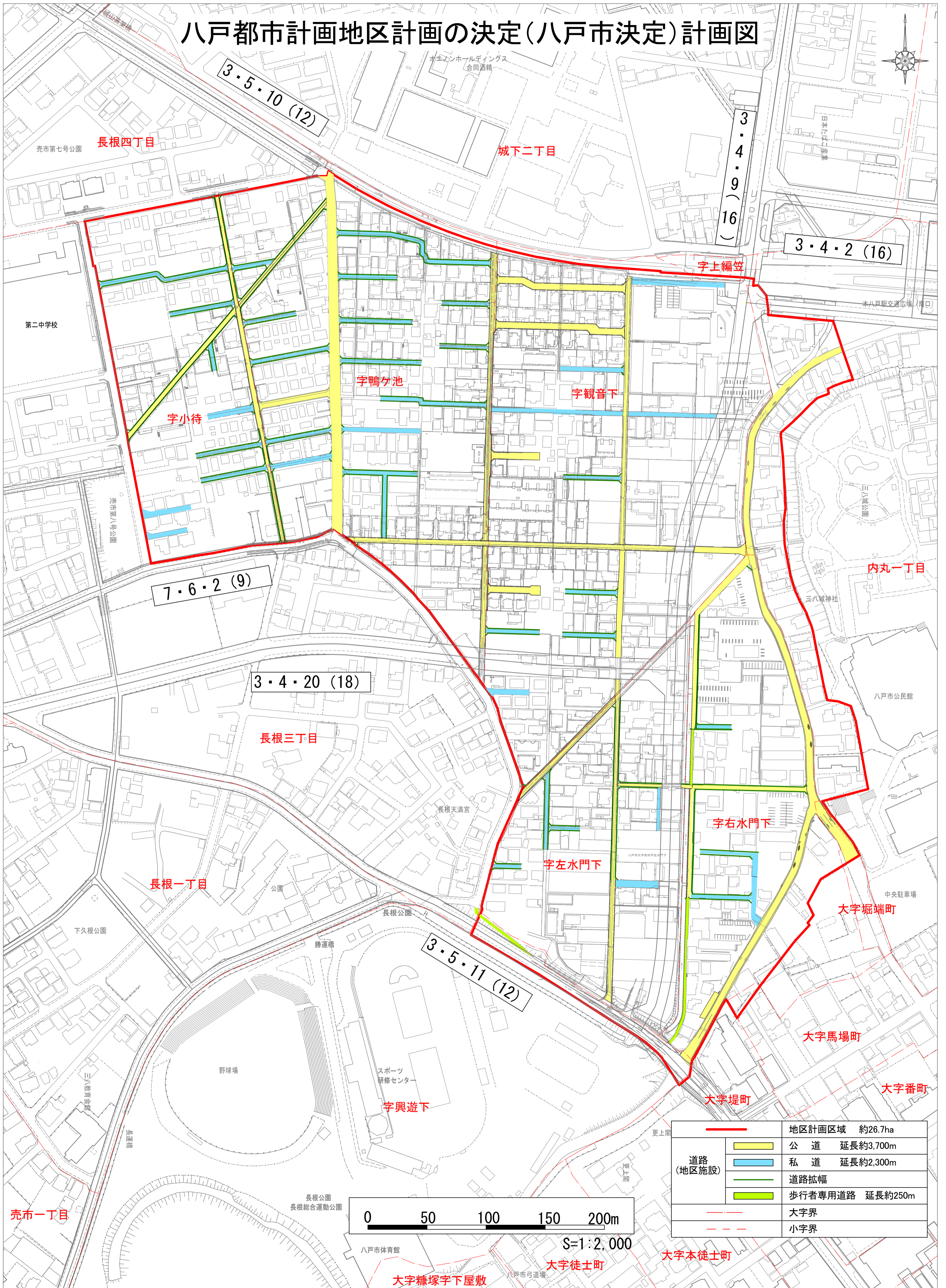
- List of symbols and abbreviations for various urban planning zones, including '都市計画区域' (Urban Planning Area), '行政区域' (Administrative Area), '市街化区域' (Urbanization Area), etc.

Notes regarding the map's validity, date of revision, and contact information for the city of Hiogo.

八戸都市計画地区計画の決定（八戸市決定）
三八城公園下地区計画
決定区域 約26.7ha

1:25,000

八戸都市計画地区計画の決定(八戸市決定)計画図



3・5・10 (12)

3
4
9
(16)

3・4・2 (16)

7・6・2 (9)

3・4・20 (18)

3・5・11 (12)

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	

0 50 100 150 200m

S=1:2,000

地区計画区域 約26.7ha

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		八戸市大字売市字小待、字鴨ヶ池、字観音下、字左水門下の全部 大字売市字右水門下、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売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	<p>都市計画道路3・4・9城下中居林線、都市計画道路3・4・20売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クアブル空間の創出にも配慮した良好な環境の形成を図る。</p>
	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メートル未満の狭あ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、ウォーク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)