



八戸都市計画変更案の説明資料

八戸市 都市整備部 都市政策課

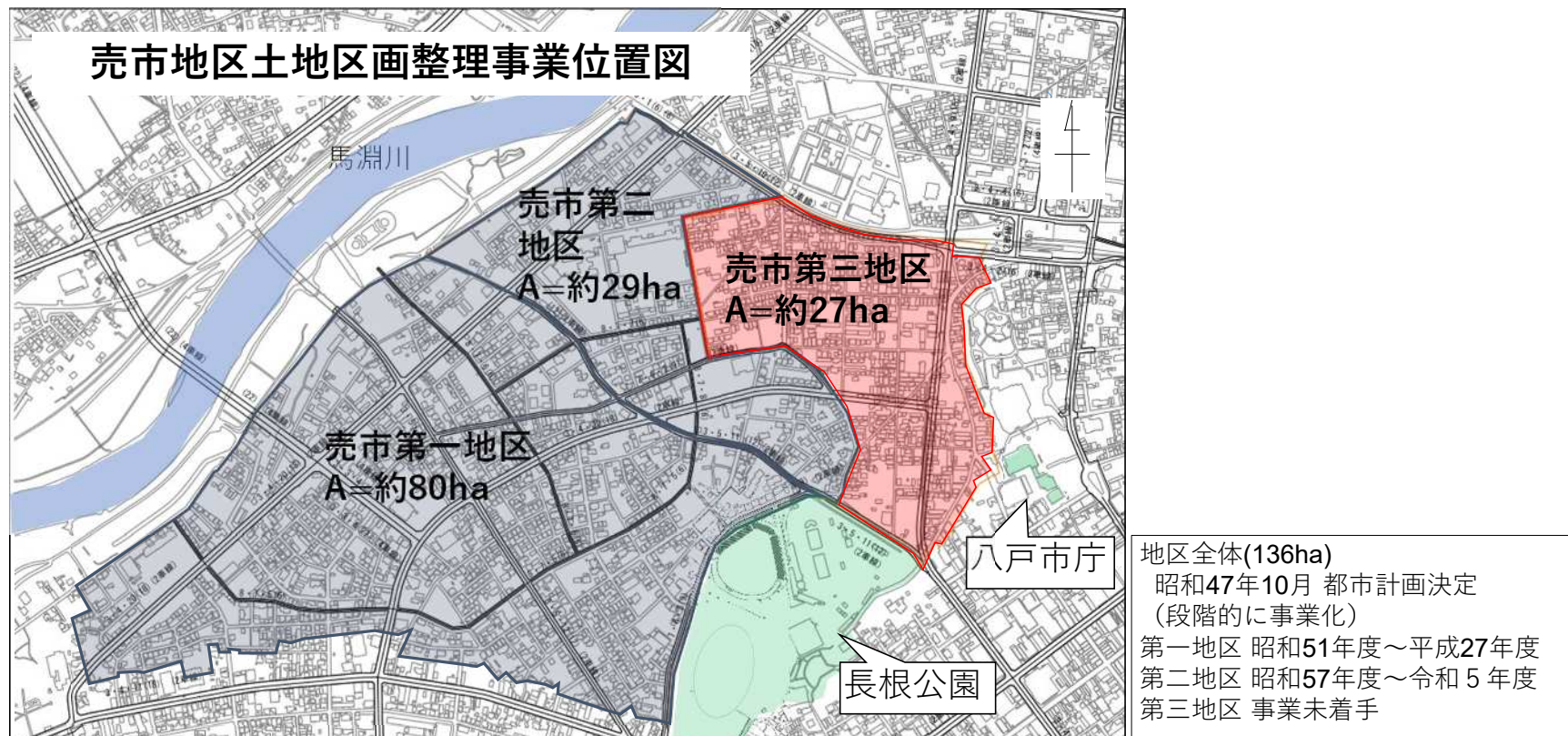
説明内容

1. これまでの経緯	… 2
2. 都市計画変更の概要について	… 4
3. 都市計画変更の各内容について	
(1) 用地地域 (2) 準防火地域	… 6
(3) 都市計画道路	… 13
(4) 土地区画整理事業	… 18
(5) 地区計画	… 22
4. 都市計画変更のスケジュールについて	… 26

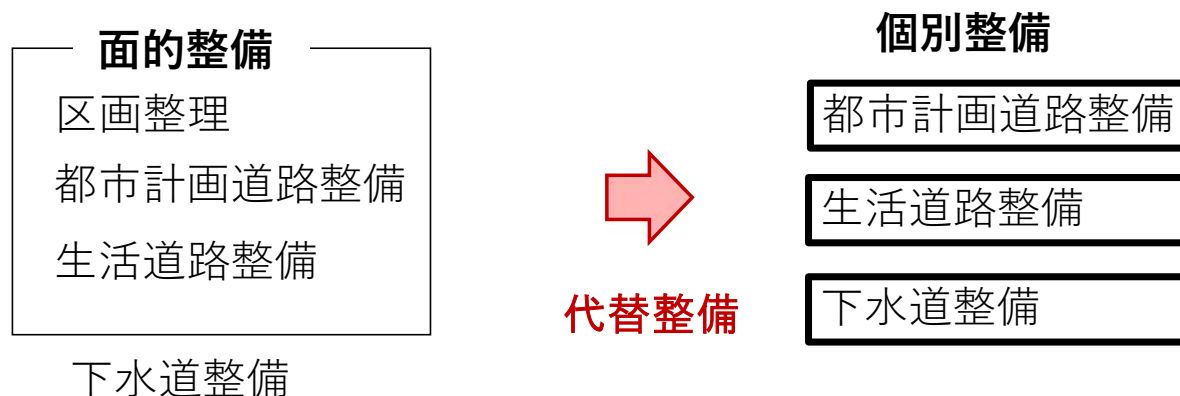
1. これまでの経緯

売市地区における土地区画整理事業は、昭和47年度に約136haの区域で都市計画決定しました。

その後、昭和51年度には売市第一地区、昭和57年度には売市第二地区の事業に着手しましたが、売市第三地区は現在に至るまで事業化できていませんでした。



そこで、売市第三地区の都市計画道路や生活道路の早期事業着手を目指し、令和2年度以降、区画整理事業で面的に整備するのではなく、都市計画道路や生活道路を個別に整備する方針とし、合意形成を図ってきました。



令和2年度以降の地区内の地権者等に対する説明の主な経緯

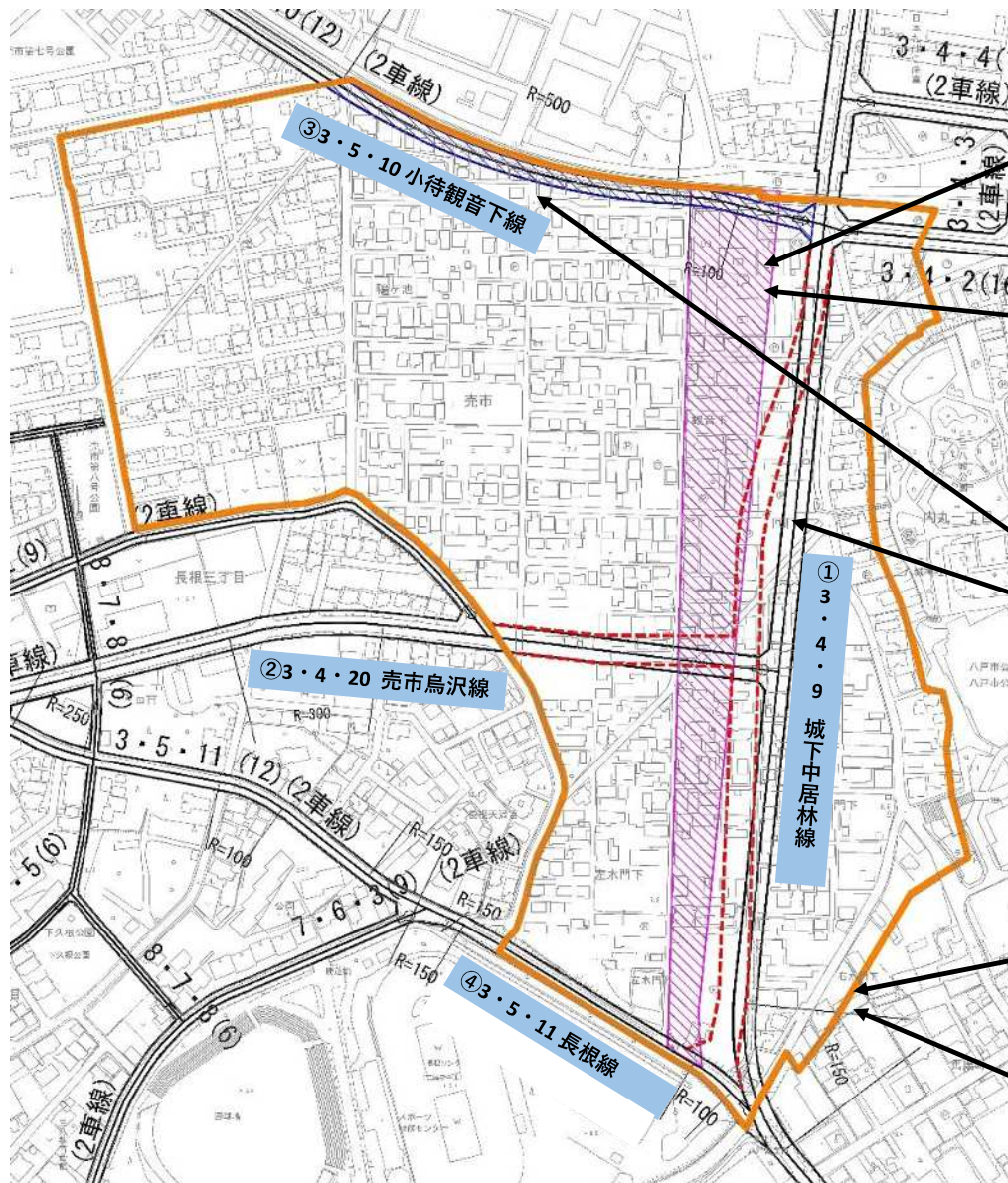
令和 2年度	個別整備を含めた代替整備について説明及びアンケート調査を実施
令和 5年度～	都市計画道路3・4・9城下中居林線測量設計調査を実施
令和6年1月～2月	都市計画道路の線形変更及び下水道整備について説明
令和 6年 7月	売市第三地区の生活道路整備について説明及びアンケート調査を実施
令和 7年 1月	売市第三地区における地区整備計画図（案）及び都市計画変更について説明会を実施

2. 都市計画変更の概要について

今年度、必要な見直しを行うこととし、下記の5項目について都市計画を変更いたします。

- (1) 用途地域の変更 … 約2.8ha（第1種住居地域→商業地域）
- (2) 準防火地域の変更 … 約2.8ha追加（新たな商業地域を指定）
- (3) 都市計画道路の変更
 - ① 3・4・9城下中居林線 … 線形変更（延長約40m増）
 - ② 3・4・20売市烏沢線 … 線形、交差点位置変更（延長約30m減）
 - ③ 3・5・10小待観音下線 … 一部廃止（延長約370m減）
 - ④ 3・5・11長根線 … 交差点位置変更（延長約50m減）
- (4) 土地区画整理事業の変更 … 一部廃止（約27ha）
【売市地区第三地区の土地区画整理事業を廃止】
- (5) 地区計画の決定 … 約26.7ha
【三八城公園下地区に地区計画を策定】

売市第三地区⇒三八城公園下地区【地区計画区域】へ移行します




(1)用途地域の変更 (約2.8ha)

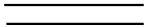
 第一種住居地域
 ↓
 商業地域


(2)準防火地域の変更 (約2.8ha)

 指定なし
 ↓
 準防火地域


(3)都市計画道路の変更 (4路線)

 都市計画道路一部廃止


 都市計画道路 (線形変更前)

 都市計画道路 (線形変更後)

(4)土地区画整理事業の変更 (約27ha)

 売市地区土地区画整理事業から
 売市第三地区を廃止

(5)地区計画の決定 (約26.7ha)

 売市第三地区と同じエリアで
 三八城公園下地区計画を策定

3. 都市計画変更の各内容について

(1) 用途地域の変更 (2) 準防火地域の変更

○用途地域とは

用途地域とは、決められた区域の中で建てられる建物の種類や規模を規制・誘導する制度です。

三八城公園下地区では商業地域、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域の3つの用途地域が定められています。

※用途地域のイメージ図

商業地域



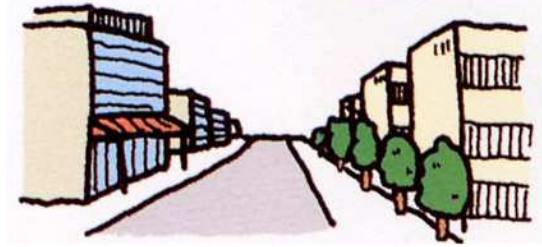
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

第一種住居地域



住宅環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種中高層住居専用地域

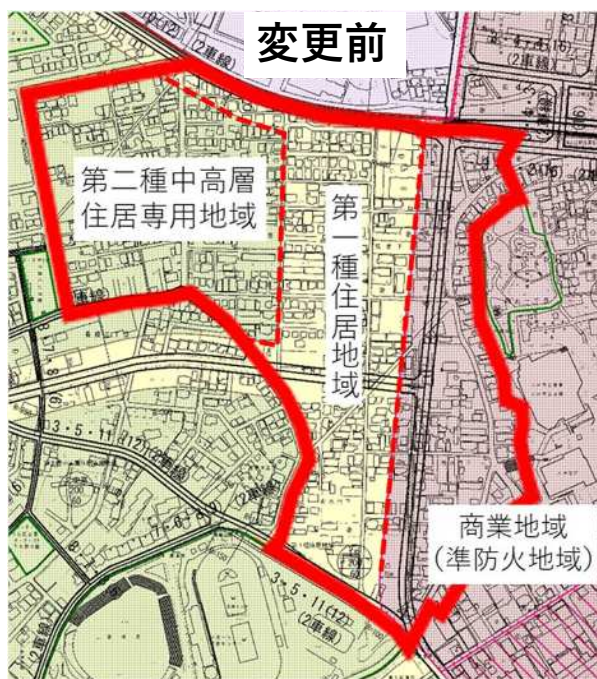


主に中高層住宅のための地域です。病院、学校、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

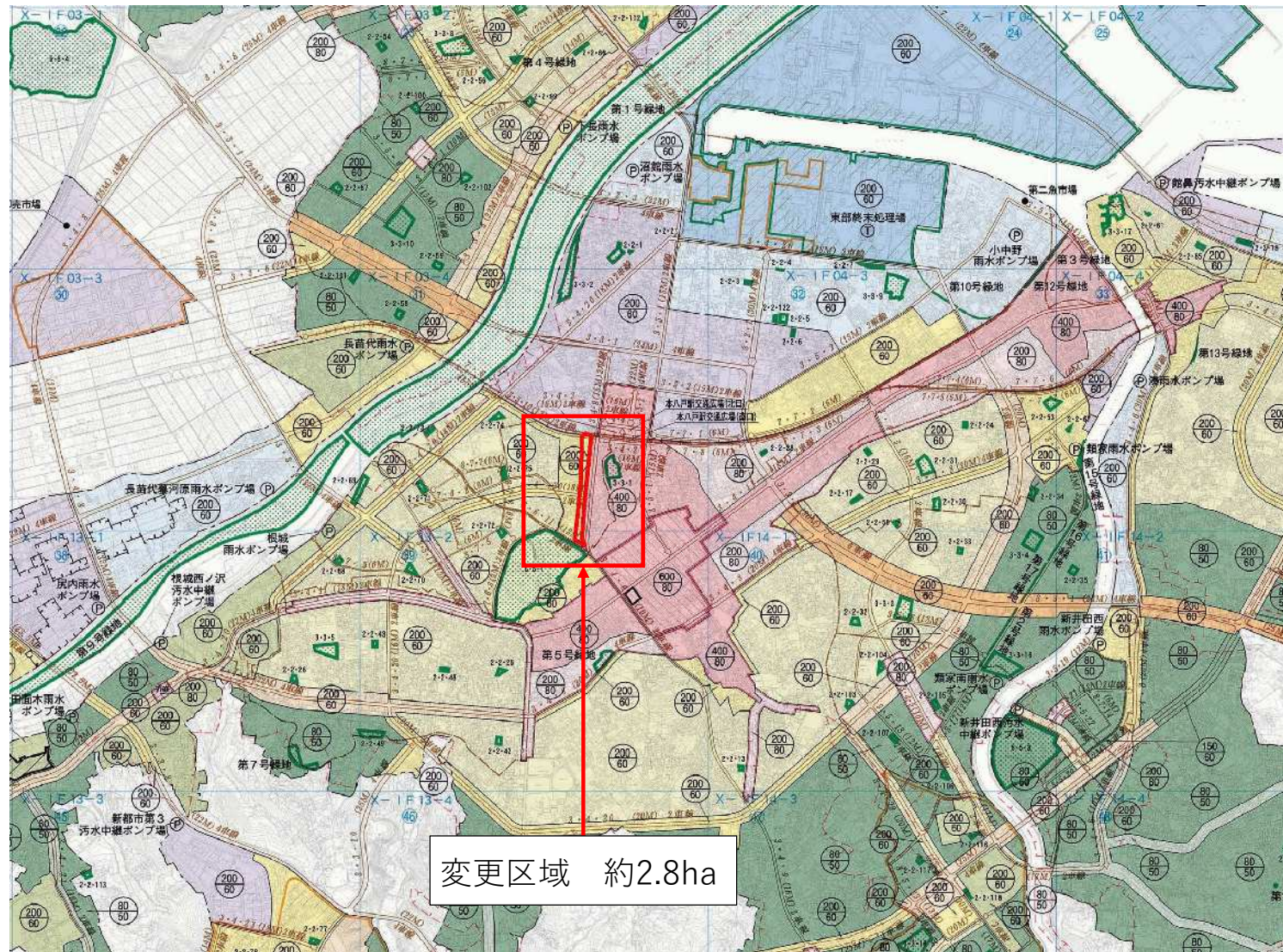
○準防火地域とは

準防火地域とは、建築物の構造や材質を規制することにより市街地における火災の延焼を防ぐ地域です。

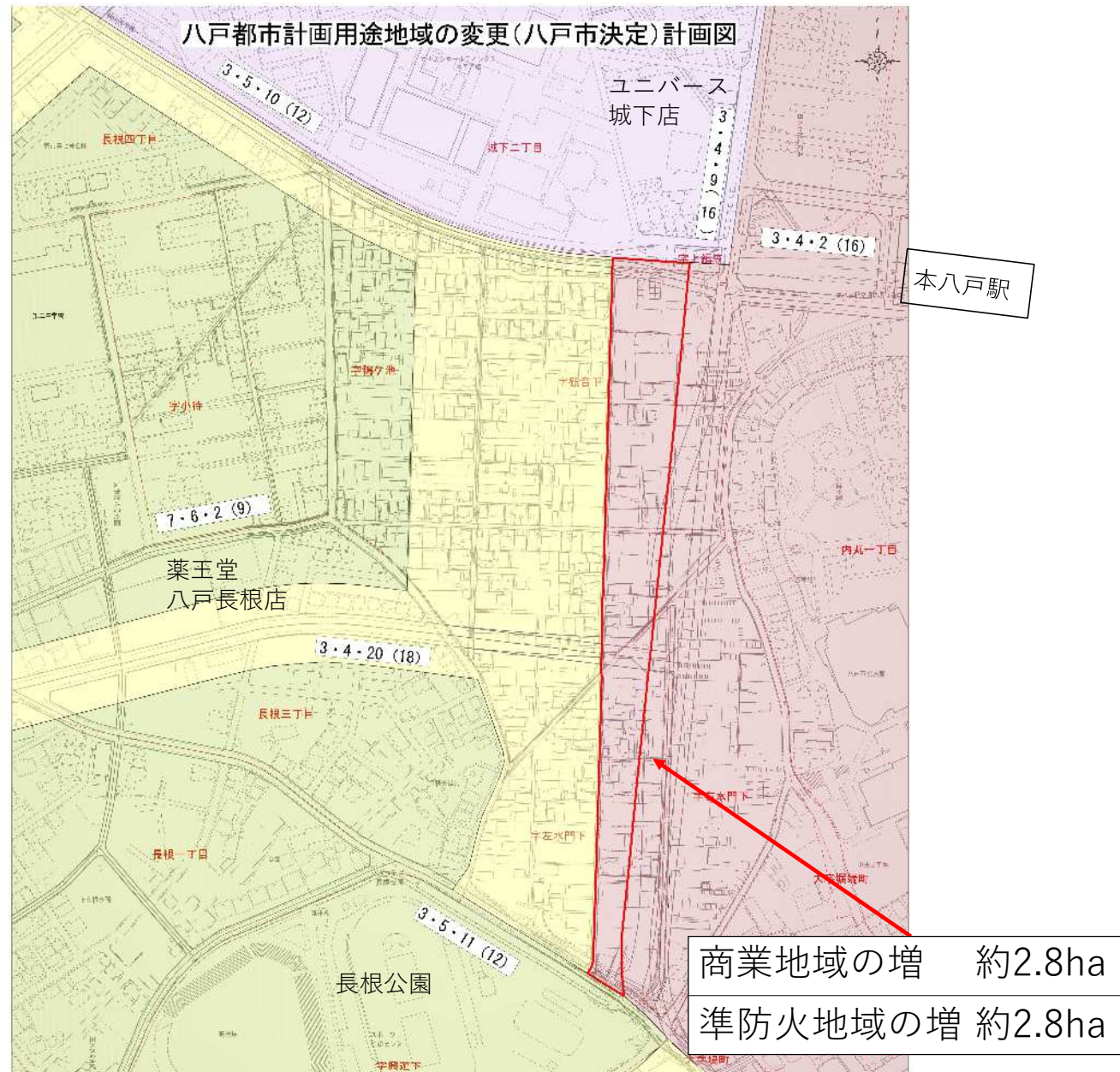
八戸市では商業系の用途地域について準防火地域（中心街の一部は防火地域）に指定しております。



○総括図



○計画図



○変更理由（用途地域の変更）

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。

○変更理由（準防火地域の変更）

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。

○新旧対照表（用途地域の変更）※変更部分のみ表示

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
第一種住居地域	809	〃	〃	〃	〃	〃	〃
	約 807 ha	20／10以下	6／10以下	—	—	—	14 %
商業地域	198	〃	〃	〃	〃	〃	〃
	約 200 ha	40／10以下	—	—	—	—	3 %
	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃
小 計	約 31 ha	60／10以下	—	—	—	—	1 %
	229						〃
小 計	約 231 ha						4 %

○新旧対照表（準防火地域の変更）

種 類	面 積	備 考
準 防 火 地 域	3 3 9	
	約 3 4 1 ha	

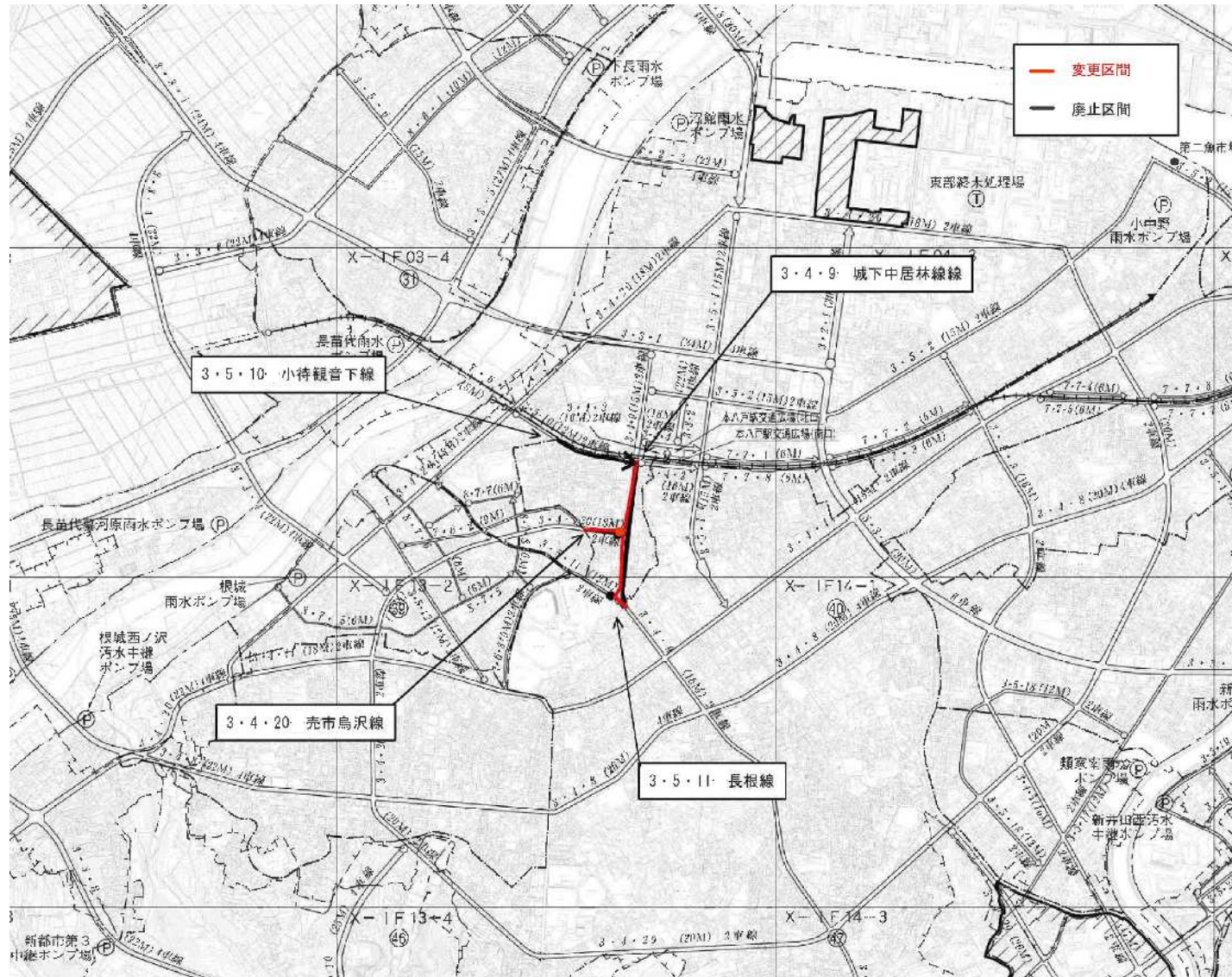
(3) 都市計画道路の変更

○都市計画道路とは

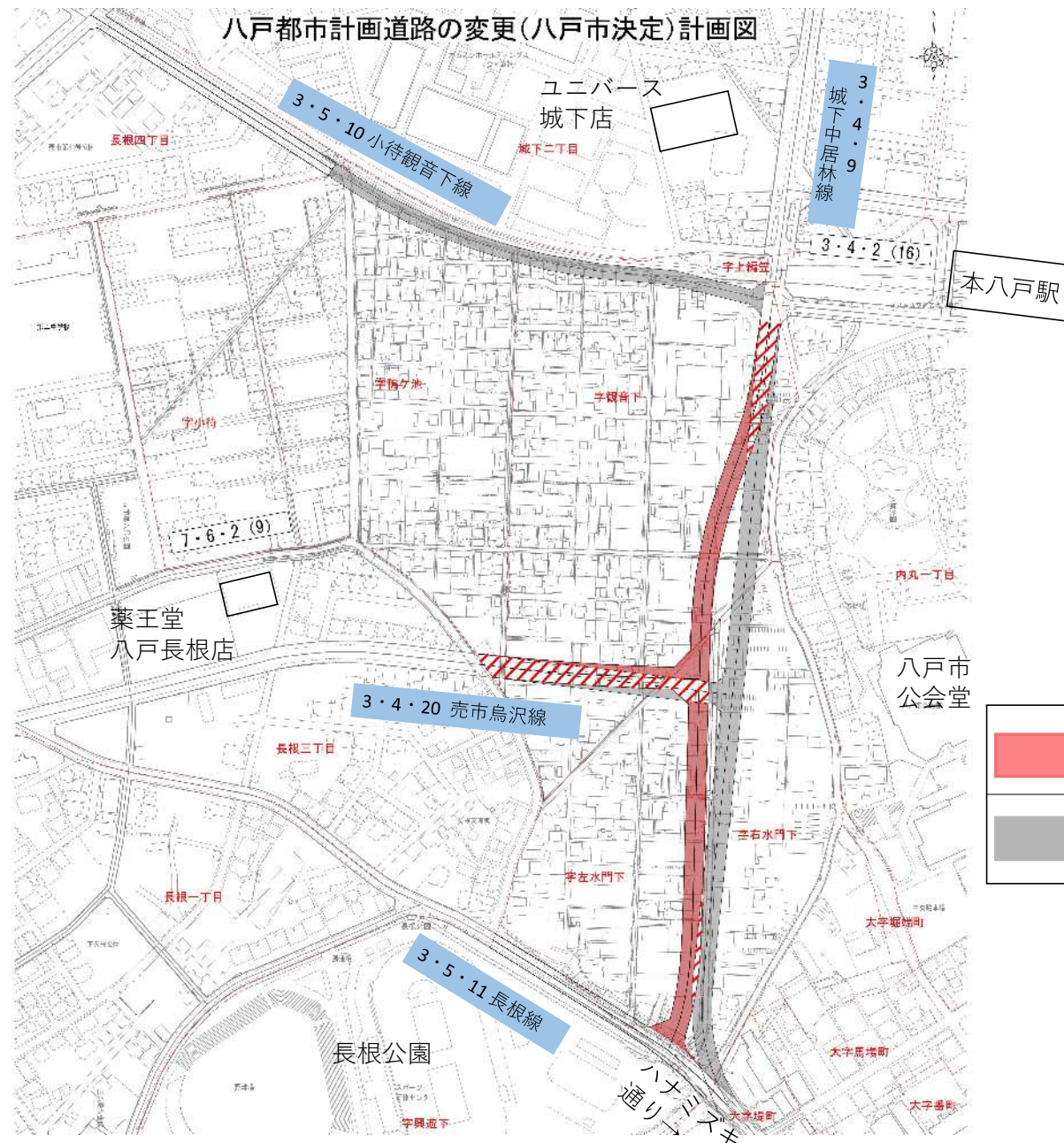
都市計画道路とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画法にもとづいて決定された道路です。

都市に必要な道路の建設を円滑に行うため、事前にルートを示すとともに、道路予定地内において、比較的容易に移転、除去できるもの以外の建築制限を行います。

○総括図（都市計画道路の変更）



○計画図（都市計画道路の変更）



	変更 (今回追加箇所)
	廃止 (計画から除外)

○変更理由（都市計画道路の変更）

① 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。

② 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 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。

④ 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（都市計画道路の変更）

赤書き：変更前

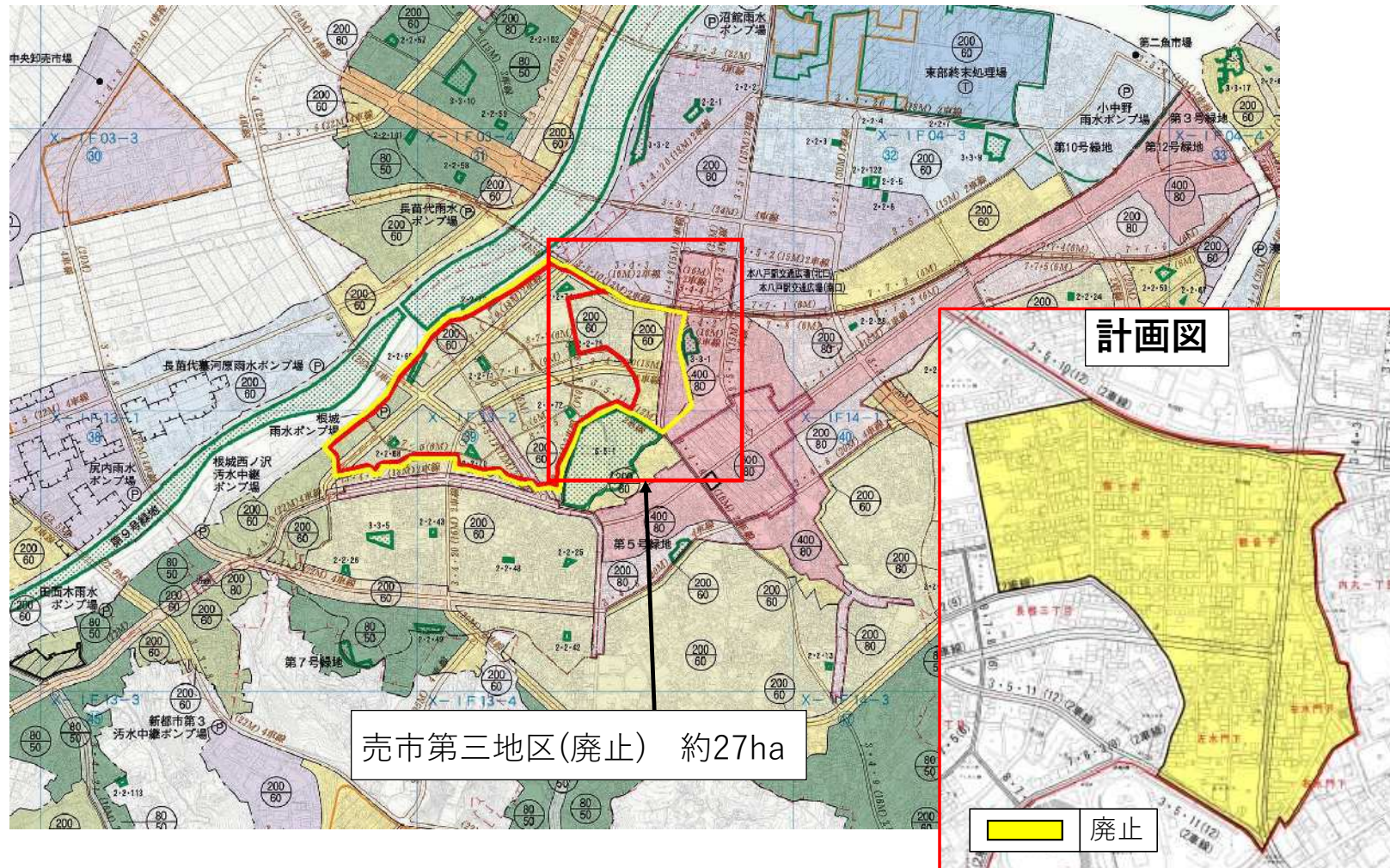
黒書き：変更後

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	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
幹 線 街 路	〃	〃	〃	〃	〃	約 3,980 m	〃	〃	〃	〃	
	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	
	〃	〃	八戸市大字売市字 右水門下	〃	〃	約 18,350 m	〃	〃	〃	〃	
	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	
〃	〃	〃	〃	八戸市大字売市字 観音下	〃	約 600 m	〃	〃	〃	〃	
	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	〃	
〃	〃	〃	八戸市大字売市字 右水門下	〃	〃	約 1,030 m	〃	〃	〃	〃	
	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	

(4) 土地区画整理事業の変更

売市第三地区（約27ha）の土地区画整理事業を廃止いたします。

○総括図（土地区画整理事業の変更）



<廃止に伴う建築の許可の取扱いについて>

建築物の新築や建替え等を行う際に、これまでは売市第三地区全域で都市計画法第53条第1項の許可が必要でしたが、変更後は都市計画道路の予定区域内でのみ必要となります。

変更前



変更後



：都市計画法第53条第1項の許可が必要な区域

○変更理由（土地区画整理事業の変更）

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。

○新旧対照表（土地区画整理事業の変更）

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	
		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6～8 m、7・6・2 号小待鴨ヶ池線6～8 m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6 m以上で通過交通を導入しないように計画する。 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	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。 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 号以东の商業施設は娯楽施設が多いので、現況に順応するように整備し、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しているので、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

(5) 地区計画の決定

○地区計画とは

地区単位で良好な都市環境・住環境の形成・保全を図るため、地区の特性に応じて、土地利用や建築物等に関するルールをきめ細かく定めることができる制度です。

<三八城公園下地区では>

建築物に関する制限は設けず、新たな土地利用と地区施設（道路）整備の方針を定めるものです。

○地区計画の届出について

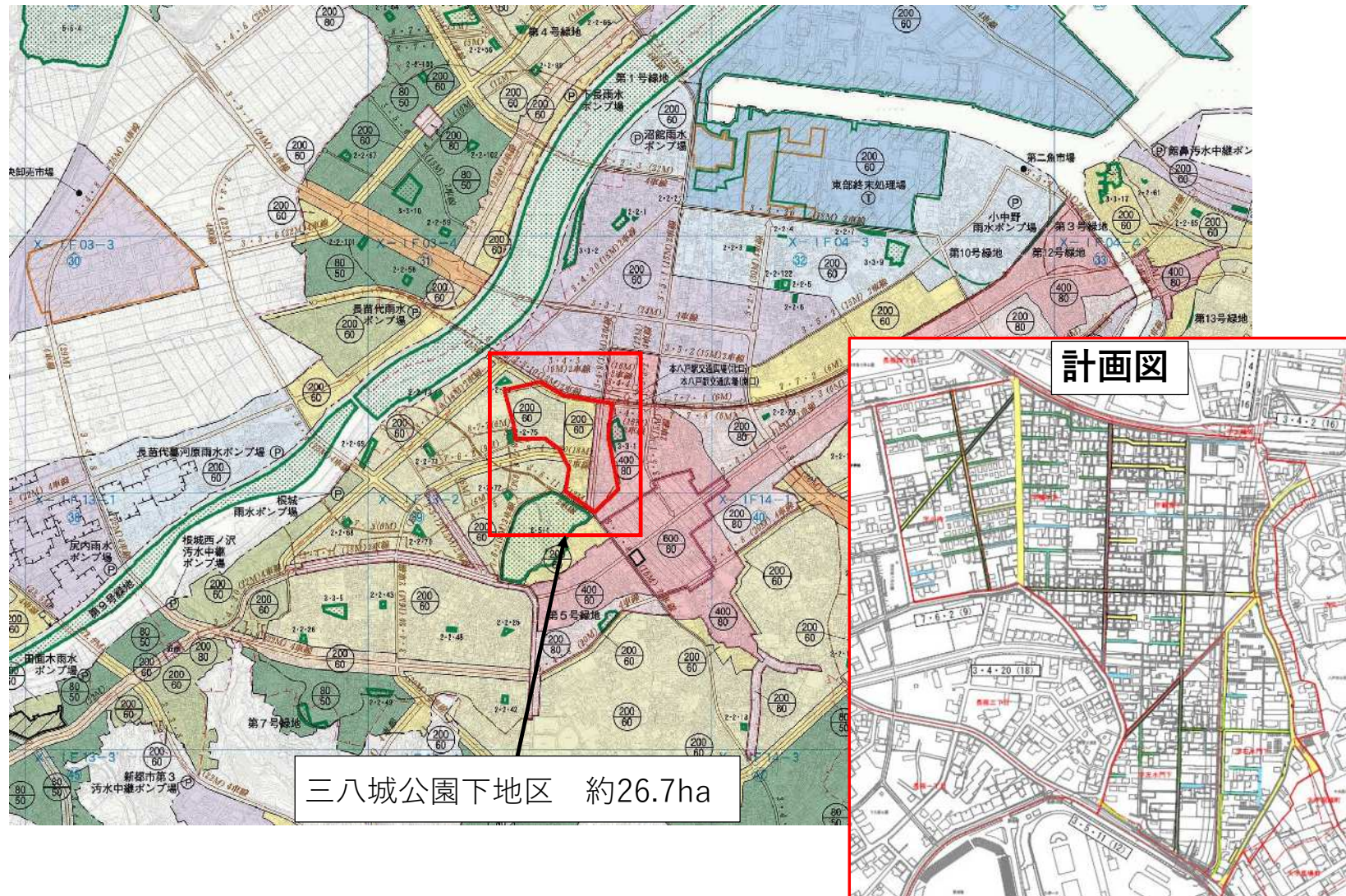
建築物の新築や建替え等を行う際に地区計画の届出が必要となります。

<届出が必要な行為>

- ①土地の区画形質の変更
- ②建築物の建築、工作物の建設
- ③建築物の用途変更
- ④建築物、工作物の形態、意匠の変更

工事着手の30日前までに都市政策課に届け出てください。

○総括図（地区計画の決定）



○計画書

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		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、字興遊下、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	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。
	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 940m）幅員 4m～9m</p> <p>私道：約 2,300m（道路拡幅約 1,560m）幅員 4m～6m</p> <p>歩行者専用道路：約 250m 幅員 2m～6m</p>

○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。

4. 都市計画変更のスケジュールについて

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 (意見書受付)	令和 7 年 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月22日まで	閉庁日除く
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月中旬	
決定告示	令和 8 年 3 月中旬	

○お問い合わせ

都市計画変更案の縦覧、意見書の提出など

八戸市 都市政策課 都市計画グループ

電 話：0178-43-9420（直通）

メール：toshisei@city.hachinohe.lg.jp

市ホームページでもご覧いただけます。



【八戸市HP「都市計画の決定（変更）」】