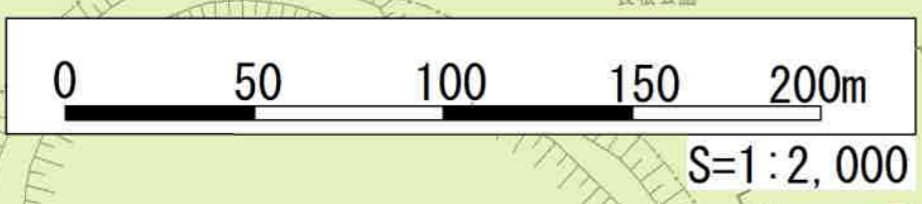
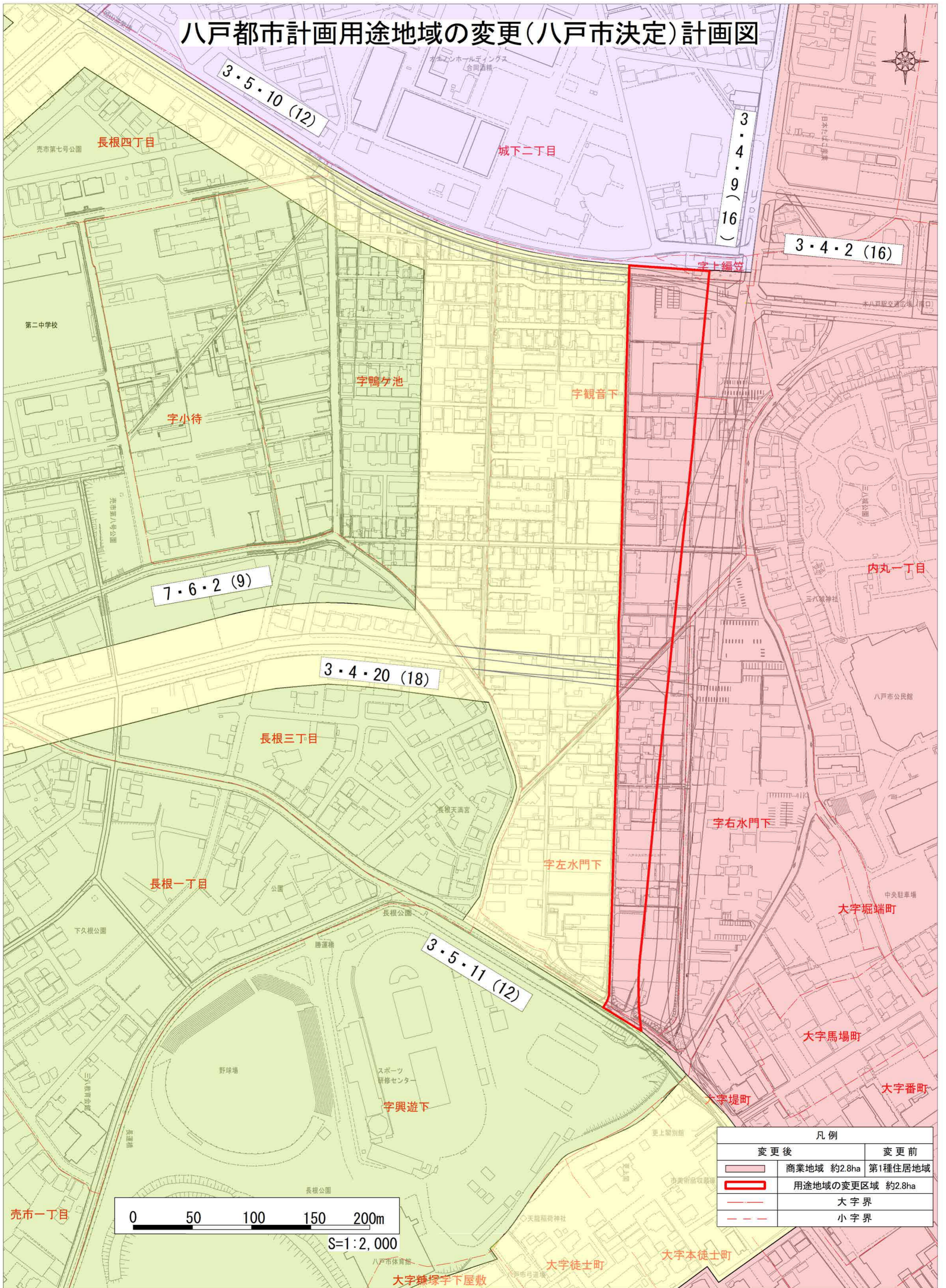




# 八戸都市計画用途地域の変更(八戸市決定)計画図



凡例	
変更後	変更前
<span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	商業地域 約2.8ha 第1種住居地域
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	用途地域の変更区域 約2.8ha
<span style="border-bottom: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px;"></span>	大字界
<span style="border-bottom: 1px dashed red; display: inline-block; width: 20px;"></span>	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 400%・建蔽率 80%） 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、本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8日	
決定告示	令和8年3月19日	八戸市告示第72号