

八戸市の都市計画

令和8年4月1日現在



目次

第1章 都市計画の理念

都市計画の目的.....	1
八戸市の都市計画の考え方	2
「第7次八戸市総合計画」の概要	2
「八戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の概要.....	3
八戸市都市計画マスタープランの概要.....	4

第2章 八戸市の概況

八戸市の概況	9
--------------	---

第3章 都市計画の決定

都市計画区域	11
準都市計画区域.....	11
都市計画の種類.....	12
都市計画決定等の手続	13

第4章 土地利用

区域区分（市街化区域・市街化調整区域）	16
地域地区	17
①用途地域	18
②特別用途地区	21
③高度地区	21
④高度利用地区	22
⑤防火地域・準防火地域	22
⑥臨港地区	24

第5章 都市施設

都市施設	25
① 交通施設	25
(1)道路(都市計画道路)	25
(2)交通広場(駅前広場)	27
(3)都市高速鉄道	27
(4)駐車場.....	29
②公園・緑地等	30
③下水道	35
(1)公共下水道	36
(2)流域下水道	36
(3)都市下水路	36
④その他の都市施設	37
(1)汚物処理場	38
(2)ごみ焼却場	38
(3)その他の供給施設または処理施設.....	38
(4)市場	39
(5)火葬場.....	39
(6)都市計画審議会に付議したその他の都市施設.....	40

第6章 市街地開発事業

市街地開発事業	41
① 土地区画整理事業	41
② 市街地再開発事業	43

第7章 地域別・地区別のまちづくり

地区計画等	44
都市計画の提案	48
市民による地域のまちづくり	49
景観に配慮したまちづくり	50
① 景観法の概要	50
② 八戸市景観計画について	52
③ 八戸市屋外広告物条例	54

第8章 都市計画の運用

都市計画事業	55
① 都市計画事業認可の手続	55
② 都市計画制限	56
開発許可制度	57
建築基準法の規定	59
① 建築確認制度	59
② 都市計画区域等における建築に関する制限	59
③ 壁面線の指定	61
④ 建築協定	62

第1章 都市計画の理念

都市計画の目的

都市は多くの人が集まり、働き、学び、生活する場所です。しかし、多くの機能や人口が集中すると様々な問題が生じます。このような問題を未然に防止したり、解決することにより、安全で、快適で、かつ使いやすい都市を形成するために作られた一連の手法が都市計画です。

限られた土地を多くの人利用するためには、土地の使い方や建物の建て方にマナーが必要です。狭い敷地に高層ビルを建てると、その周辺には十分に太陽の当たらない場所が生まれます。住宅地の中に危険物を扱うような工場が立地することも適当とはいえません。このような状況を防止し、良好な環境を持つ都市を創り上げていくためには、自分の土地であっても都市全体を考えて利用する必要があります。

また、都市で生活し、生産活動を行うためには、道路や公園、下水道などのまちの機能を維持するための公共施設が必要です。それらの都市施設を整備したり、新しい市街地を開発するときに、その部分だけを考えると、全体的には不便で無駄の多い都市が形成されるおそれがあります。利便性の良い都市を効率よく実現するためには、人口やまちの将来像、周囲の都市との関係などを考えて、あらかじめ、都市施設の整備や市街地の開発について計画を立て、それに従って整備していく必要があります。

このように都市づくりにおいては、都市全体の土地利用と、それを支える都市基盤の整備についての計画を立て、それに沿ってまちづくりを進めるための共通のルールを定め、お互いにそれを守ることが必要となります。この計画が「都市計画」なのです。

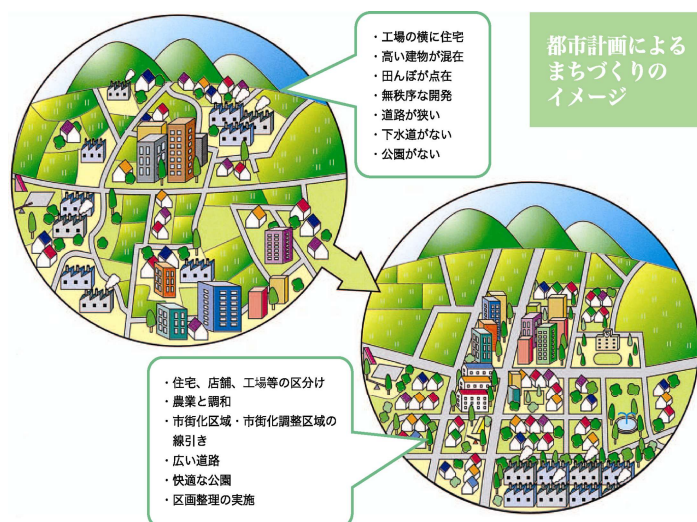
広い意味での都市計画には、この「都市計画」以外にも「都市計画制限」や「都市計画事業」があります。

都市計画制限とは都市計画の目的を達成するために定められる必要な制限で、都市計画で定めた土地利用計画を実現するための制限や、都市計画事業の執行のために必要な制限があります。

都市計画事業とは都市計画の目的を達成するための事業で、道路や公園、下水道など都市施設の整備事業や土地区画整理事業・市街地再開発事業などの市街地開発事業を都市計画に基づき認可又は承認を受けて行うものをいいます。

静かな住宅地やにぎわいのある中心市街地の形成、街の骨格をなす道路、人々にやすらぎや安全をもたらす公園や緑地、公衆衛生や河川などの水質の改善に欠かせない下水道といった公共施設の整備、密集市街地等の再整備や新都市の建設など、これまでの都市づくりに都市計画が果たしてきた役割は大きく、今後もその役割は変わることはないと思われます。

これまでの都市計画は、高度経済成長期の様々な都市問題に対処するため、国を始めとする行政が主体となって進められてきました。地方分権が推進され、地域の特性を活かした個性豊かなまちづくりが可能となった今、住民や事業者、行政が協力して共通意識(将来都市像)を持ったまちづくりが求められています。



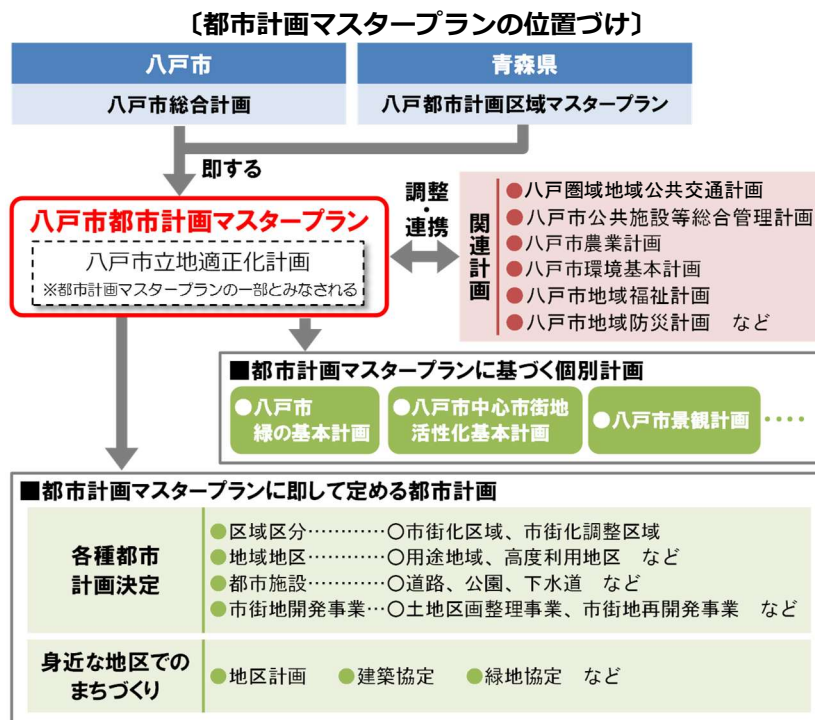
八戸市の都市計画の考え方

「八戸都市計画区域」は南郷地域を除く八戸市全域で構成され、これを一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するため、青森県が「八戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を定めています。これが、通称「八戸都市計画区域マスタープラン」、あるいは短くして「区域マスタープラン」と呼ばれる計画で、この方針に基づいて主に都市計画区域を単位とした広域的な都市計画を定めています。

また、住民に身近な地域的視点からの都市計画については、都市計画区域を構成する市町村が市町村毎に「市町村の都市計画に関する基本的方針」（通称「都市計画マスタープラン」）を定めることとされています。八戸市では「八戸市都市計画マスタープラン」（八戸市の HP 参照）を平成 16 年 3 月に策定（平成 30 年 3 月改定）しており、これが八戸市が目指す将来像の実現に向けたまちづくりの基本方針です。さらに「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」である「八戸市立地適正化計画」（八戸市の HP 参照）を平成 30 年 3 月に策定しています。

八戸市都市計画マスタープランは、「八戸市総合計画」と「八戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して定められており、八戸市が定める各種都市計画は、このマスタープランに即している必要があります。

八戸市立地適正化計画は、八戸市都市計画マスタープランの一部とみなされます。



「第7次八戸市総合計画」の概要

総合計画は、時代の流れを捉えた上で、実現を目指す将来の都市像を掲げ、その実現に向けて、誰が、どのように取り組んでいくのかということを実施として総合的かつ体系的にまとめた市の最上位計画です。

八戸市では、これまで、6次にわたり総合計画を策定し、総合的・計画的な市政運営を図ってきました。

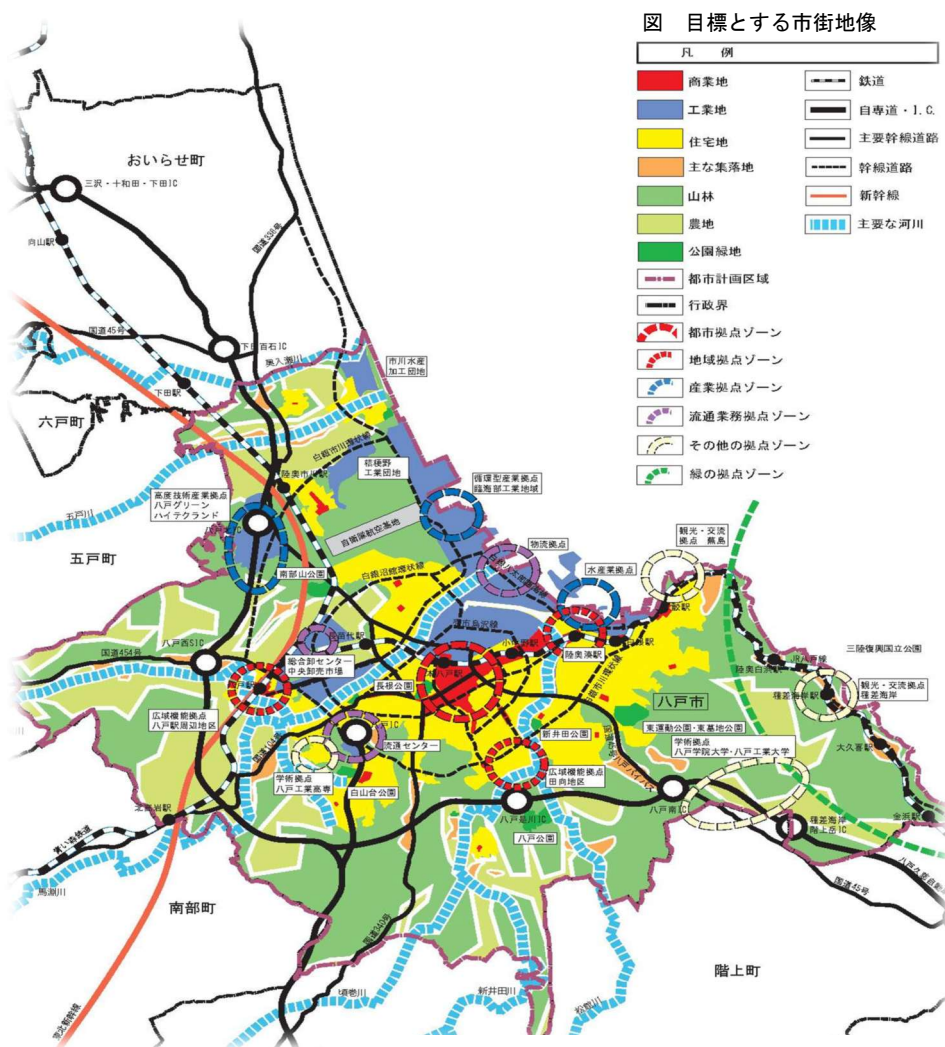
昨今、当市を取り巻く環境は、人口減少や少子高齢化の進行に加え、グリーン化やデジタル化の進展などによって急激に変化しています。

そのような中でも、豊かで活力ある持続可能な地域社会を実現していくためには、長期的な視点でのまちづくりのビジョンを掲げ、その実現のための実効性のある施策を講じ、総合的かつ計画的な市政運営を着実に進めていく必要があります。そのため、地域が一体となって推進する6つの政策とまちづくり推進のための3つの行動指針を定め、市とまちづくりに参画する多様な主体が相互に連携・協力しながら6つの政策を推進するとともに、その推進にあたっては指針に示された行動を実践することにより、将来都市像の着実かつ速やかな実現を図ります。

「八戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の概要

八戸広域生活・経済圏の中心都市として位置付けられる八戸市を中心に、各都市が相互に連携を図りながら、コンパクトで魅力ある都市づくりを進めていくものとして、都市づくりの目標を次のように定めています。

- 都市の活力やにぎわいの原動力となる産業や交流の活性化を目指す都市づくり
- 社会状況の変化に対応したくらしやすさを追求する都市づくり
- 都市のうるおいやゆとり、文化をはぐくむ都市づくり



出典：「八戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（青森県）

八戸市都市計画マスタープランの概要

●将来都市像

「都市計画の基本理念」にもとづく取り組みをすすめていくことで、以下のような「将来都市像」の実現を目指します。

〔都市計画の基本理念〕

都市の活力や
魅力の維持・向上

安全・安心で
くらしやすい
居住環境の充実

都市の効率性や
持続性の向上

多様な担い手による
都市づくりの推進

〔都市計画マスタープランが目指す将来都市像〕

活力が生まれ 魅力が輝くまち

- 都市の優位性や地域の特色を活かしたさまざまな産業が育ち、活力が生まれるまち
- 多くの人が集まり、交流することにより、にぎわいが生まれるまち
- 市民一人ひとりのいきいきとした活動や希望が生み出す活気があり、魅力が輝くまち

くらしやすさと 文化をはぐくむまち

- 災害に対する備えがととのい、社会資本の適正な維持管理が図られ、安心して暮らせるまち
- 日常生活を支える都市機能や移動手段が確保され、すべての世代にとって暮らしやすいまち
- 地域の特性などを活かしたまちづくりや地域活動が行われ、特色や文化をはぐくむまち

えがおをはぐくむ えがおがつながるまち

活力や魅力にあふれ、くらしやすさと文化をはぐくむまちをつくる。
そして、協働してまちづくりに取り組んでいくことで愛着や誇りが生まれる。

暮らす人・訪れる人みんなが
笑顔になるまちを目指します。

協働を礎とした愛着と誇りを持てるまち

- 行政や市民、事業者やNPOなどが協働でまちづくりに取り組むことを通じて、まちに対する愛着が生まれ、暮らしたいと思う・暮らすことに誇りを持てるまち

●将来都市構造

都市活力の維持・向上を図りながら、
みんなが住みやすい・住み続けられるまちを実現する、

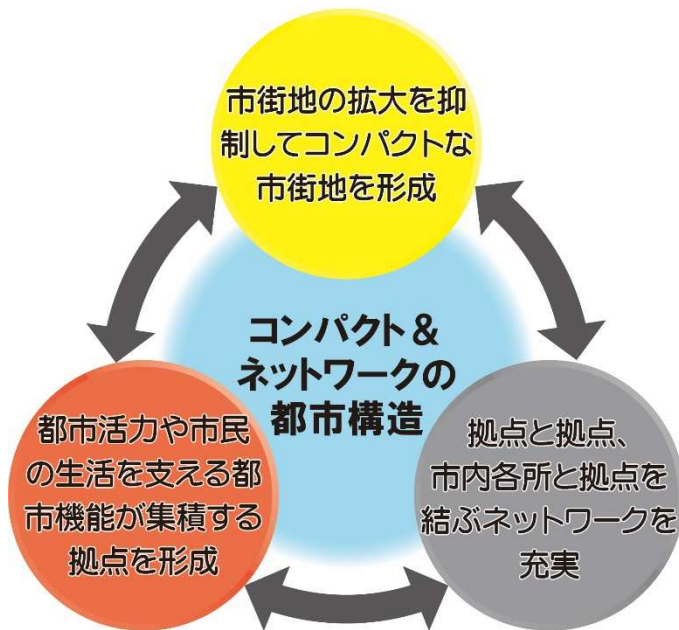
コンパクト&ネットワークの都市構造

を構築します。

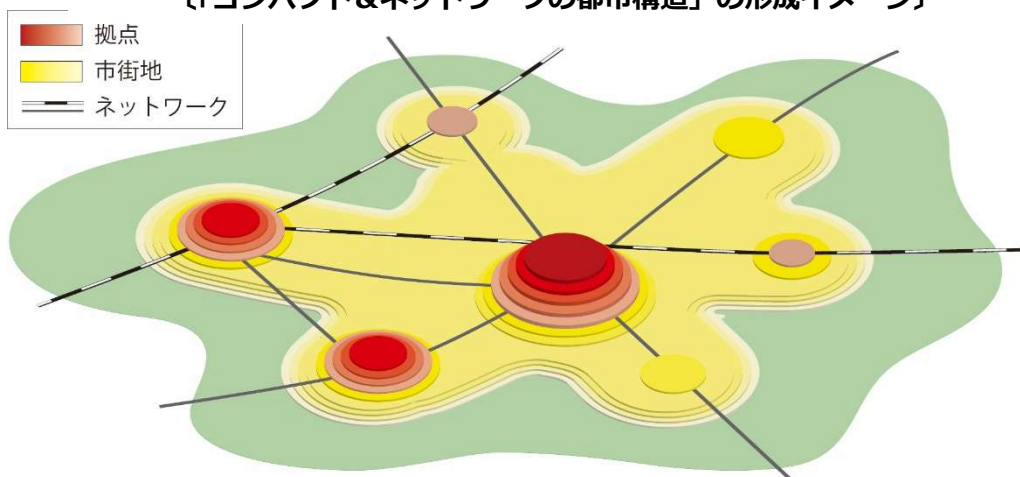
『コンパクト&ネットワークの都市構造』とは、市街地の拡大を抑制してコンパクトな「市街地」を形成するとともに、都市活力や市民生活を支える「拠点」の形成、市内各所と拠点を結ぶ公共交通などの「ネットワーク」の充実を推進するものです。

これにより、人口が減少中でも都市活力の維持・向上を図りながら、みんなが住みやすい・住み続けられるまちの実現につなげていきます。

〔「コンパクト&ネットワークの都市構造」の概要〕



〔「コンパクト&ネットワークの都市構造」の形成イメージ〕



●実現への取り組み

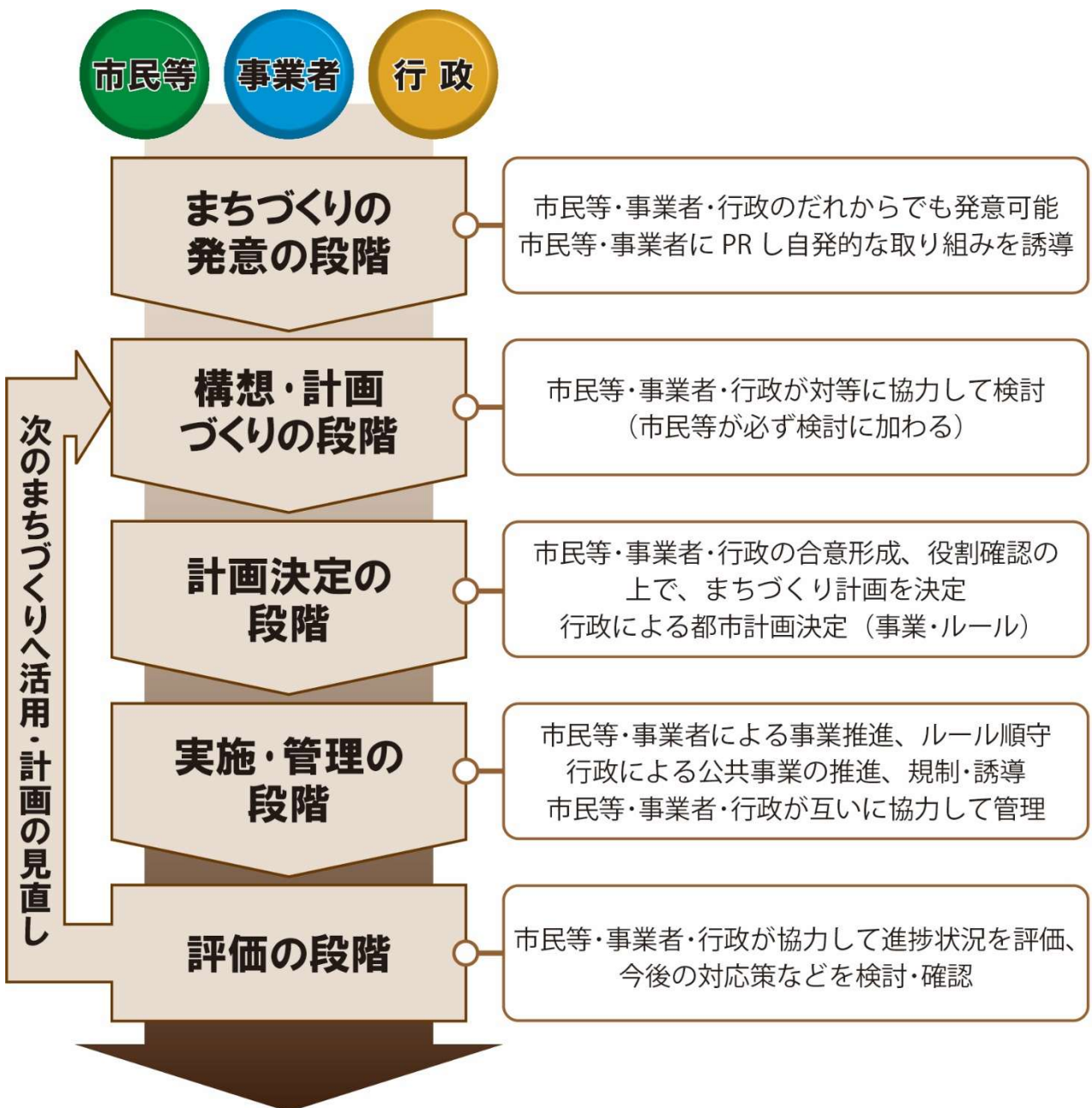
まちづくりのあらゆる段階での協働

まちづくりは、まちづくりをしようと思いつく発意の段階から、構想・計画づくりの段階、計画決定の段階、計画にもとづいてまちづくりをすすめる実施・管理の段階、進捗状況について評価し必要に応じて見直す評価の段階などを経てすすめられます。

八戸市では、これらのあらゆる段階において、市民等や事業者、行政が互いに対等な立場で協力・役割分担し責任を持つ「協働によるまちづくり」をすすめていきます。

それぞれの段階ごとに、市民等、事業者、行政の「協働によるまちづくり」を以下のように段階的かつ計画的にすすめていくことを基本とします。

〔「協働によるまちづくり」の進め方のイメージ〕

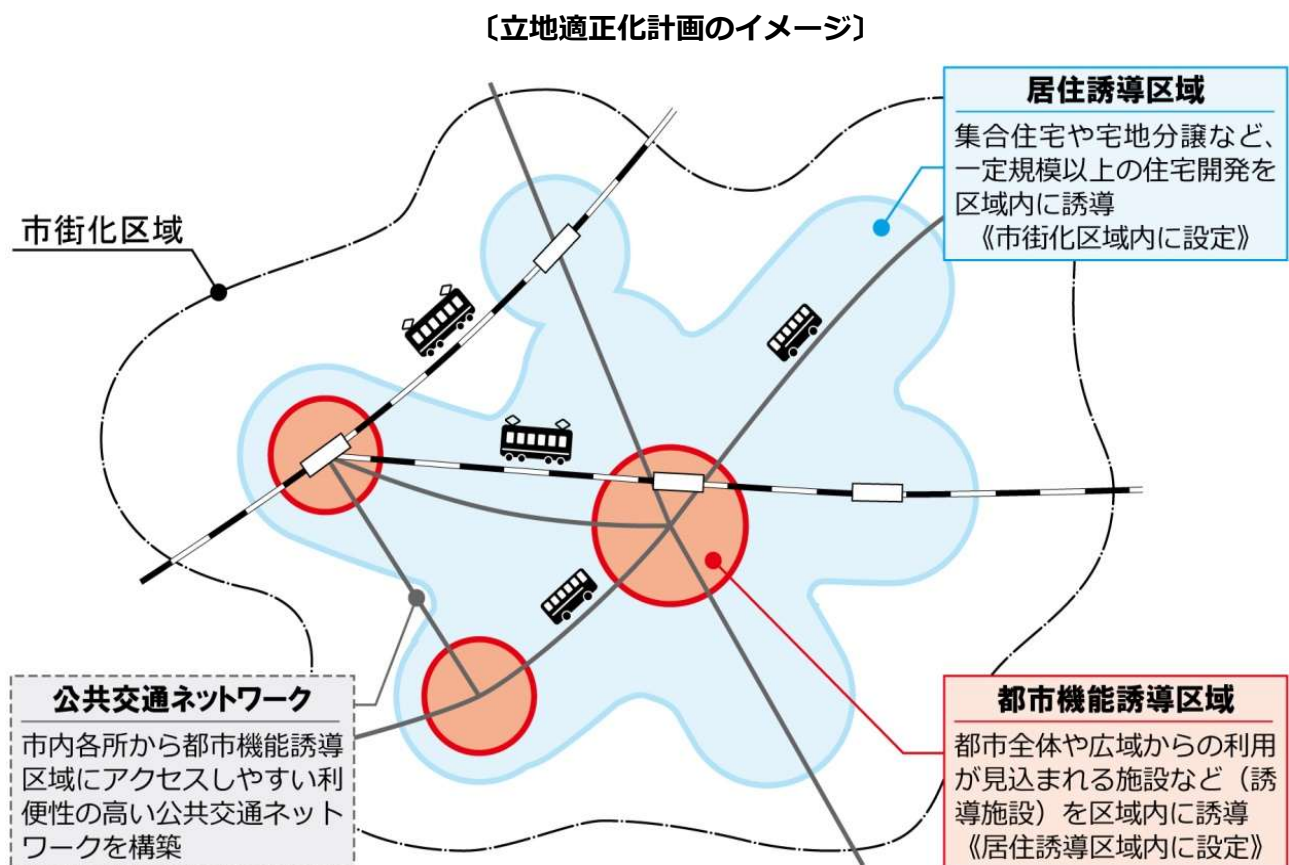


規制・誘導制度や都市施設整備事業の決定・変更

- (1) 「八戸市都市計画マスタープラン」で定めた基本方針にもとづき、地域地区等の規制・誘導制度を活用します。
- (2) 道路や公園等の都市施設整備事業など、さまざまな制度・事業の活用・実施を図るため、必要な都市計画の決定を行います。
- (3) 既に都市計画決定されたものについては、経済・社会情勢の変化や土地利用・建築物の立地状況の変化等に応じて、将来都市像との整合性などを適切に判断したうえで、市民等や事業者との協働により、地域住民の意見を十分に踏まえながら、必要に応じて変更を行います。

立地適正化計画制度の活用

- (1) 立地適正化計画は、公共交通ネットワーク（バス・鉄道など）の状況も考えながら、商業・医療などの「都市機能」を誘導する区域（都市機能誘導区域）や、「居住」を誘導していく区域（居住誘導区域）を定め、人口減少・高齢化が進む中でも暮らしやすい・暮らし続けられるまちづくりを目指す計画で、都市計画マスタープランの一部となるものです。
- (2) 八戸市では、平成29年度に「八戸市立地適正化計画」を策定していることから、「コンパクト&ネットワークの都市構造」の実現に向けて、計画にもとづいた取り組みを推進していきます。



●八戸市立地適正化計画について

計画区域

計画区域は、八戸都市計画区域全域となります。

区域設定の考え方

(1) 居住誘導区域

市内幹線軸^(※)及び鉄道駅からの距離に着目し、公共交通の利便性の高いエリアに設定。

※「市内幹線軸」は、八戸圏域地域公共交通計画（旧：八戸市地域公共交通網形成計画）の中で、将来的にも現実と同程度のサービス水準を維持していく路線として位置づけられた市内12路線の主要なバス路線をいいます。

(2) 都市機能誘導区域

居住誘導区域の中で、既にある程度の都市機能が集積しており、また、自家用車を利用できない人も含め、市内各所や近隣市町村からもアクセスしやすい、「中心街地区」、「田向地区」、「八戸駅周辺地区」の3か所を設定しています。

表 都市機能誘導区域の設定と誘導施設

地区	地区の概要	誘導施設		
		大規模 商業施設	大規模 病院等	その他 集客施設
中心街 地区	○すでに行政や金融、商業、オフィス等の様々な都市機能が集積され、また近年、「八戸ポータルミュージアム」などの公共施設のほか、大規模な民間開発も進められている ○放射状に形成されたバス路線網の中心となっており、市内各所からの公共交通利便性が高い	●	●	●
田向地区	○市民病院、八戸市総合保健センターが立地 ○中心街地区とは高頻度のバス路線で接続 ○環状道路により自動車でも市内各所や近隣市町村などからアクセスしやすい	—	●	—
八戸駅 周辺地区	○新幹線、在来線が乗り入れるターミナル駅が立地 ○中心街地区とは高頻度に運行するバス路線で接続 ○駅西側では土地区画整理事業が進捗 ○北方面や西方面に広がる八戸圏域や、さらに広域から八戸市への「玄関口」となるエリア	—	—	●

届出制度

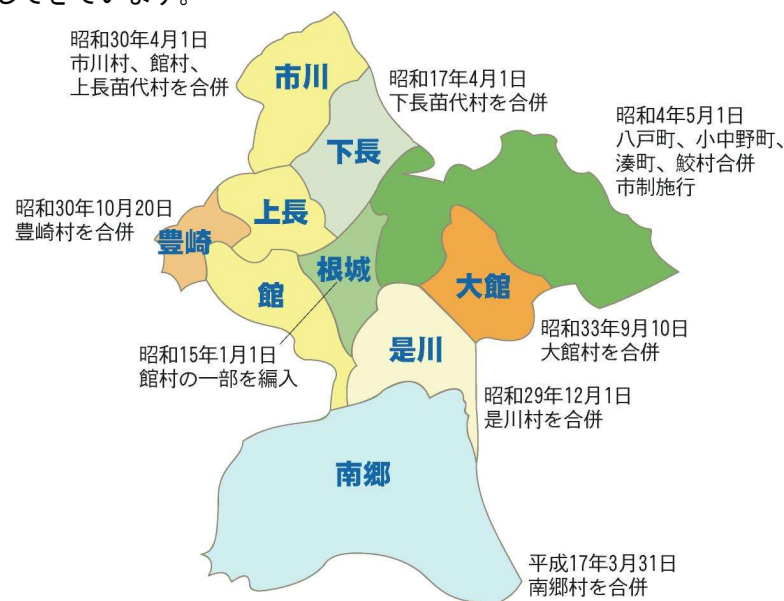
居住誘導区域外において、一定規模以上の集合住宅等の建築や、宅地分譲などの開発行為を実施する場合、又は、都市機能誘導区域外において、誘導施設を建築する場合は、届出が必要になります。

第2章 八戸市の概況

八戸市の概況

●市域及び人口

昭和4年(1929年)5月に3町1村が合併したのを機に市制を施行し、面積58.49km²、人口51,529人の八戸市が誕生しました。その後7村を合併し、昭和39年(1964年)の新産業都市の指定による急速な工業の集積とともに、水産業の発展、都市化の進行とあいまって、昭和41年(1966年)には人口が20万人に達しました。平成17年3月には南郷村と合併して、現在は面積305.56km²、人口約21万9千人の北奥羽地域の中心都市として、その役割を果たしてきています。



市域及び面積の変遷

単位：平方キロメートル

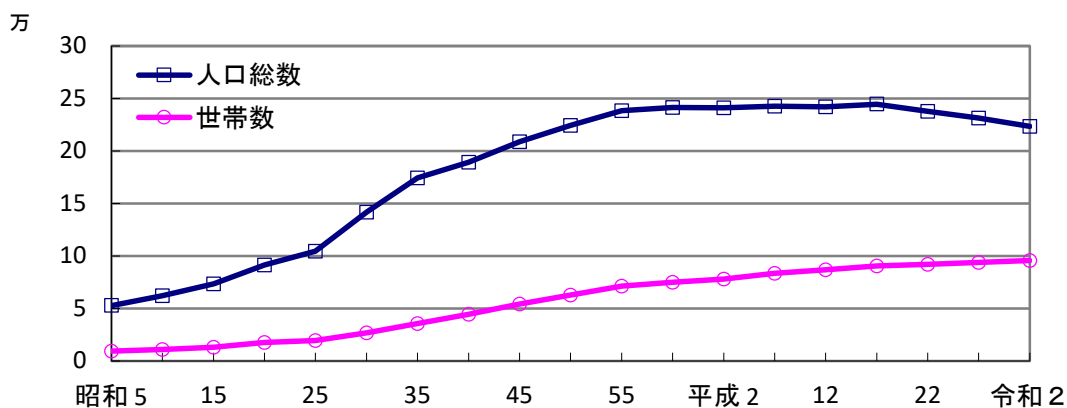
年月日	編入地域	編入面積	総面積
昭 4. 5. 1	市制施行(八戸町、小中野町、湊町、鮫村が合併)	—	58.49
15. 1. 1	館村の一部を編入	15.34	73.83
17. 4. 1	下長苗代村を合併	24.65	98.48
29. 12. 1	是川村を合併	23.41	121.89
30. 4. 1	館村を合併	23.51	145.40
30. 4. 1	上長苗代村を合併	16.50	161.90
30. 4. 1	市川村を合併	24.03	185.93
30. 10. 20	豊崎村を合併	14.41	200.34
33. 6. 1	五戸町との境界変更(旧豊崎村豊間内地区が五戸町に編入)	△ 7.05	193.29
33. 9. 10	大館村を合併	19.52	212.81
平 17. 3. 31	南郷村を合併	91.13	305.17
20. 10. 1	境界修正(南郷区)	0.02	305.19
21. 10. 2	埋立地を編入(ポートアイランド他)	0.21	305.40
26. 10. 1	面積計測方法の変更	0.14	305.54
29. 3. 14	埋立等	0.02	305.56
現 在	(令和8年1月1日現在の面積、国土地理院公表値)		305.56

出典：「八戸市統計書」

国勢調査による人口・世帯数の推移

年次	人口総数	増加率	世帯数	増加率	世帯当たり人口	増加率
昭和 5	52,907		9,379		5.64	
10	62,211	17.59	10,852	15.71	5.73	1.60
15	73,494	18.14	12,950	19.33	5.68	△ 0.87
22	91,371	24.32	17,692	36.62	5.16	△ 9.15
25	104,335	14.19	19,333	9.28	5.40	4.65
30	141,771	35.88	26,754	38.39	5.30	△ 1.85
35	174,348	22.98	35,619	33.14	4.89	△ 7.74
40	189,387	8.63	44,346	24.50	4.27	△ 12.68
45	208,801	10.25	54,021	21.82	3.87	△ 9.37
50	224,366	7.45	62,736	16.13	3.58	△ 7.49
55	238,179	6.16	71,216	13.52	3.34	△ 6.70
60	241,430	1.36	74,160	4.13	3.26	△ 2.40
平成 2	241,057	△ 0.15	78,026	5.21	3.09	△ 5.21
7	242,654	0.66	83,518	7.04	2.91	△ 5.83
12	241,920	△ 0.30	86,695	3.80	2.79	△ 4.12
17	244,700	1.15	90,308	4.17	2.71	△ 2.87
22	237,615	△ 2.90	91,917	1.78	2.59	△ 4.43
27	231,257	△ 2.68	93,750	1.99	2.47	△ 4.63
令和 2	223,415	△ 3.39	95,671	2.05	2.34	△ 5.26

出典：「八戸市統計書」



●人口集中地区

人口集中地区とは、国勢調査で設定する統計上の地域単位で、市区町村における「都市的地域」を表すものです。設定の基準は、「人口密度が 40 人/ha 以上の国勢調査の調査区が集合し、合計人口が 5,000 人以上となる地域」となっています。英訳の (Densely Inhabited District) の頭文字を取って「DID」とも呼ばれています。

	八戸市全域	人口集中地区
面積	30,556 ha	5,023 ha
人口	223,415 人	157,255 人
人口密度	7.31 人/ha	31.31 人/ha

出典：国勢調査、令和 2 年 10 月 1 日現在

第3章 都市計画の決定

都市計画区域

都市計画区域とは、都市計画の基本理念を達成するために都市計画法（以下「法」という）その他の法令の規制を受けべき区域をいい、市町村の行政区域にとらわれることなく、人口、就業者数などの一定の要件を満たす市町村の中心市街地を含み、かつ、自然的・社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・推移を考慮して、実質的に一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域を都道府県が指定します。（法5）

本市の都市計画区域は、昭和6年12月1日に旧都市計画法の適用になり、昭和8年に交通、産業、経済、地勢等を考慮して、八戸市の他に大館村の一部、館村の一部を含めて指定したのが最初です（昭和8年10月30日、内務省告示第364号）。

その後、隣接村との合併等で随時拡大し、現行都市計画法が昭和44年6月に施行されたのに伴い、昭和46年に八戸市に百石町（現おいらせ町）及び下田町（現おいらせ町）の一部を含む「八戸都市計画区域」を指定（昭和46年2月25日、青森県公告）しました。

令和に入り①土地利用の見通しや地形等の自然的条件②社会的・経済的なつながり③まちづくりに係る計画④県内の類似する広域都市計画の事例と比較するなど、一体の都市としての枠組み継続性等を総合的に判断した結果、おいらせ町単独においても、自立した都市計画区域として成立できるとの見解から、おいらせ町が全域で、おいらせ町単独の都市計画区域を設定することになったため、八戸都市計画区域マスタープランの見直しに併せて、八戸都市計画区域からおいらせ町の区域を分離し、八戸市単独の都市計画区域となり（令和3年9月1日、青森県公告）、現在に至っています。

都市計画区域名	市町村名	範囲	面積	区域内人口	備考
八戸	八戸市	行政区域の一部	21,427 ha	218,718 人	南郷地域を除く

出典：区域内人口_国勢調査、令和2年10月1日現在

出典：面積_令和3年9月1日、青森県公告

準都市計画区域

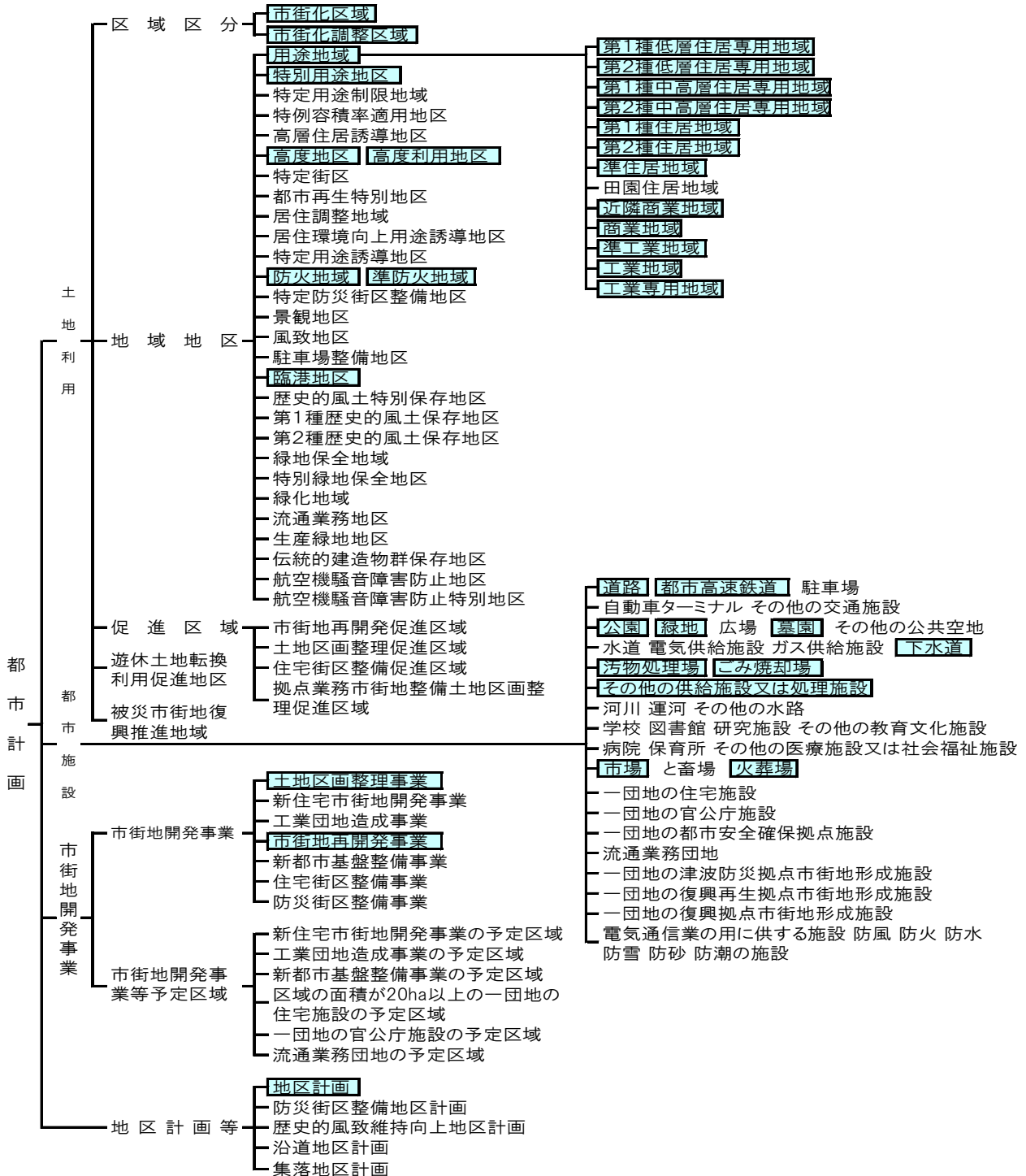
準都市計画区域とは、一体の都市として積極的な整備、開発を行う必要はないが、即地的な土地利用規制が必要な区域を定める制度で、平成12年5月の都市計画法改正により新たに設けられた制度です。

準都市計画区域は、都市計画区域外の区域で、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域について都道府県が指定することができます。（法5の2）

準都市計画区域については、用途地域や特定用途制限地域などの土地利用規制について都市計画に定めることができますが、道路や公園、下水道などの都市施設を定めることはできません。（法8②、法11）

都市計画の種類

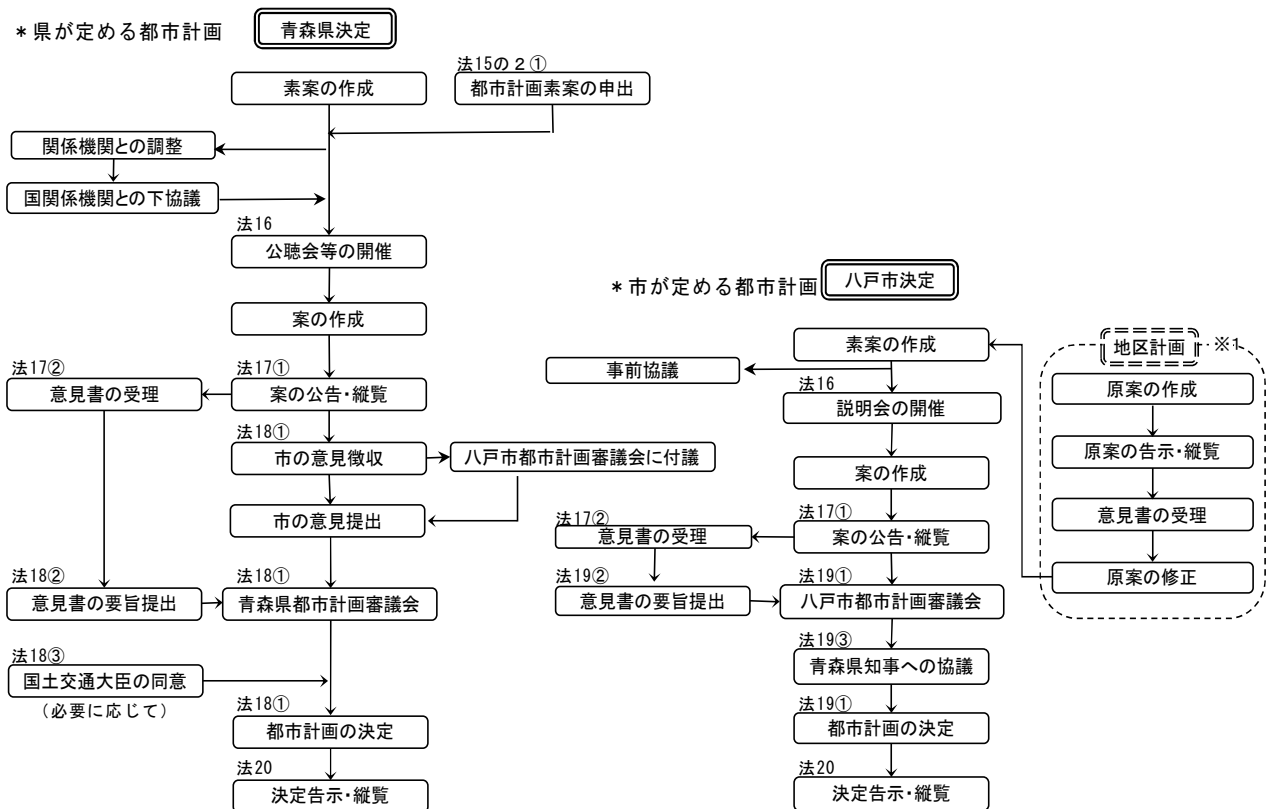
都市計画は、まちづくりの根幹となる土地利用に関する計画、都市施設の整備に関する計画、市街地開発事業に関する計画の3本の柱で構成され、さらに地区計画等の地区レベルの詳細な計画を加え、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを一体的総合的に定めます。



注) 八戸市において決定されているものを示しています。(令和8年4月1日現在)
 これらの内容は都市計画区域に定めることが可能なものを示しています。
 準都市計画区域には、用途地域、特定用途制限地域、風致地区等の建築物の用途制限や景観の維持に係るものに限り定めることができません。

都市計画決定等の手続

都市計画は市町村の行政区域を越えた、広域的見地から定められるものを都道府県が、その他のものを市町村が決定します。決定に際しては、公聴会等や縦覧などにより広く住民の意見を聞いた上で、都市計画審議会の議を経ることになっています。



※ 1 地区計画について決定・変更する場合には、「八戸市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づき、原案を関係権利者に示して意見を聴いた上で素案を作成しなければなりません。

都市計画の種類と決定権者(青森県及び八戸市の場合)

都市計画の種類(内容)	市決定		県決定	
	知事協議		大臣同意 不要	大臣同意 必要
1. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針				○
2. 区域区分				○
3. 都市再開発方針等			○	
4. 地域地区				
(1) 用途地域	○			
(2) 特別用途地区	○			
(3) 特定用途制限地域	○			
(4) 特例容積率適用地区	○			
(5) 高層住居誘導地区	○			
(6) 高度地区	○			
(7) 高度利用地区	○			
(8) 特定街区	○			
(9) 都市再生特別地区、居住調整地域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区				○
(10) 防火地域、準防火地域	○			
(11) 特定防災街区整備地区	○			
(12) 景観地区	○			
(13) 風致地区			○	
面積10ha以上かつ、二以上の市町村の区域にわたるもの				
その他	○			
(14) 駐車場整備地区、緑化地域、生産緑地地区、伝統的建造物群保存地区	○			
(15) 臨港地区				○
国際戦略港湾及び国際拠点港湾				
重要港湾(八戸港)			○	
その他	○			
(16) 特別緑地保全地区			○	
面積10ha以上かつ、二以上の市町村の区域にわたるもの				
その他	○			
(17) 近郊緑地特別保全地区				○
(18) 緑地保全地域			○	
二以上の市町村の区域にわたるもの				
その他	○			
(19) 流通業務地区、航空機騒音障害防止地区、航空機騒音障害防止特別地区			○	
5. 促進区域				
(1) 市街地再開発促進区域	○			
(2) 土地区画整理促進区域	○			
(3) 住宅街区整備促進区域	○			
(4) 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○			
6. 遊休土地転換利用促進地区	○			
7. 被災市街地復興推進地域	○			
8. 都市施設				
(1) 道路				
①一般国道				○
指定区間				
指定区間外	△			○
②都道府県道	△		○	
③その他の道路(市町村道、その他)	○			
④自動車専用道路				○
高速自動車国道				
その他			○	
(2) 都市高速鉄道				○
(3) 一団地の官公庁施設				○
(4) 駐車場	○			
(5) 自動車ターミナル	○			
(6) その他の公共空地	○			
(7) 地域冷暖房施設	○			
(8) 空港				
①成田国際空港等				○
②新千歳空港等、地方管理空港			○	
③その他	○			
(9) 公園、緑地				
①国が設置する面積10ha以上のもの	△			○
②都道府県が設置する面積10ha以上のもの	△		○	
③その他	○			

都市計画の種類(内容)		市決定		県決定	
		知事協議		大臣同意 不要	大臣同意 必要
(10) 広場、墓園					
①国又は、都道府県が設置する面積10ha以上の墓園				○	
②国又は、都道府県が設置する面積10ha以上の広場		△		○	
③その他		○			
(11) 水道					
①水道用水供給事業				○	
②その他		○			
(12) 電気供給施設、ガス供給施設		○			
(13) 下水道					
①公共下水道	排水区域が二以上の市町村の区域			○	
	その他	○			
②流域下水道				○	
③その他		○			
(14) 汚物処理場、ごみ焼却場					
①産業廃棄物処理施設				○	
②その他		○			
(15) 河川					
①一級河川		△			○
②二級河川		△		○	
③準用河川		○			
(16) 運河、流通業務団地				○	
(17) 学校(大学、高等専門学校、その他)		○			
(18) 図書館、研究施設、その他の教育文化施設(博物館、美術館等)		○			
(19) 病院、保育所、その他の医療施設又は社会福祉施設		○			
(20) 市場、と畜場、火葬場		○			
(21) 一団地の住宅施設		○			
(22) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設		○			
(23) 電気通信事業の用に供する施設		○			
(24) 防風・防火・防水・防雪及び防砂施設		○			
(25) 防潮施設		○			
9. 市街地開発事業					
(1) 土地区画整理事業	面積50haを超えかつ、国の機関又は都道府県が施行するもの	△		○	
	その他	○			
(2) 新住宅市街地開発事業				○	
(3) 工業団地造成事業				○	
(4) 新都市基盤整備事業				○	
(5) 市街地再開発事業 防災街区整備事業	面積3haを超えかつ、国の機関又は都道府県が施行するもの	△		○	
	その他	○			
(6) 住宅街区整備事業	面積20haを超えかつ、国の機関又は都道府県が施行するもの	△		○	
	その他	○			
10. 市街地開発事業等予定区域					
(1) 一団地の官公庁施設予定区域					○
(2) 新住宅市街地開発事業予定区域、工業団地造成事業予定区域、新都市基盤整備事業予定区域、流通業務団地予定区域				○	
(3) 面積20ha以上の一団地の住宅施設予定区域		○			
11. 地区計画等 (知事の協議事項は、地区計画等の位置及び区域、地区施設等の配置及び規模等に限定)					
(1) 地区計画		○			
(2) 沿道地区計画		○			
(3) 防災街区整備地区計画		○			
(4) 歴史的風致維持向上地区計画		○			
(5) 集落地区計画		○			

△：市が作成する都市再生整備計画に県知事の協議を経て当該都市計画の決定等を記載した場合に限る。

第4章 土地利用

区域区分（市街化区域・市街化調整区域）

都市計画区域において、都市の健全で秩序ある発展を図り、市街地の無秩序な拡大（スプロール：虫が葉を食い荒らしていくような状態）を防止することを目的として、「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分することを、一般に「線引き」といいます。（法7）

市街化区域は、①既に市街地を形成している区域（40人/ha、3,000人以上等【省令】）で、②おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（集团的優良農地、溢水・湛水・津波・高潮等のおそれのある土地等は含めない【政令】）です。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域で、原則として開発行為や建築行為はできないことになっています。

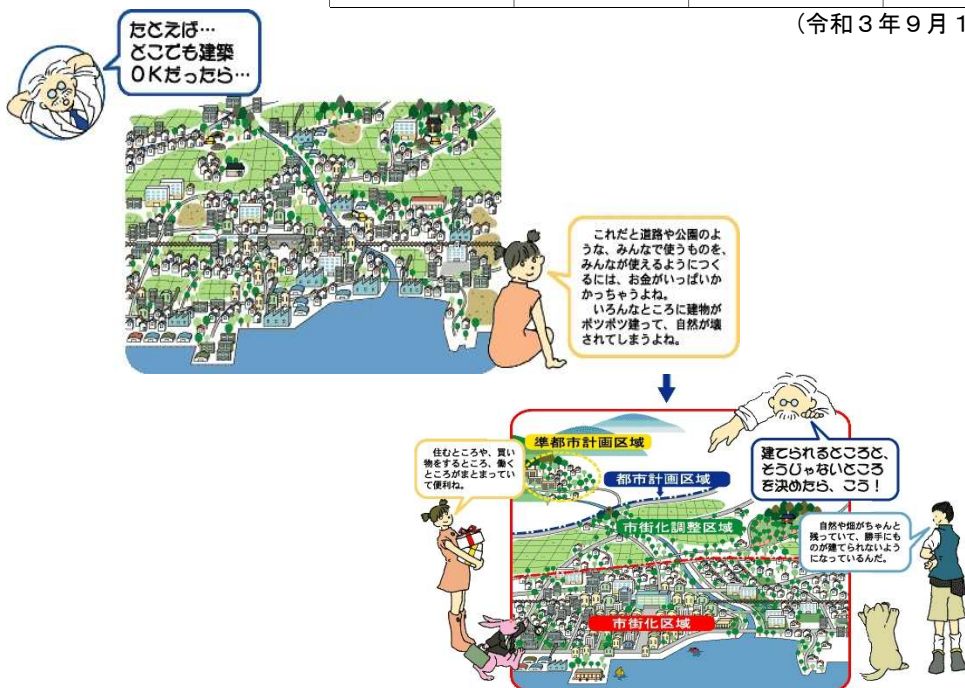
項目	市街化区域	市街化調整区域
設定する土地の区域	①既に市街地を形成している区域 ②おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域	市街化を抑制するべき区域
地域地区	用途地域、その他の地域地区を定める。	原則として定めない。
都市施設	少なくとも道路、公園、下水道を定める。	市街化を促進するものは原則として定めない。
市街地開発事業		原則として定めない。
開発行為	都市計画の内容に適合し技術的基準を満足するものは許可される。	原則として定めない。
農地転用	届出	許可

本市においては、昭和46年に線引きが実施され（昭和46年3月20日、青森県告示第217号）、その後の定期見直し等を経て、現在に至っています。

市街化区域及び市街化調整区域の面積

都市計画区域名	市町村名	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域
八戸	八戸市	21,427ha	5,839ha	15,588ha

（令和3年9月1日、青森県告示第576号）



地域地区

地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の状況・動向を勘案して、住環境の保護や、商・工業の利便の増進、災害、公害の予防等、良好な都市環境を確保するため、土地の利用方法を規制・誘導することで都市のあるべき土地利用を実現するために定める都市計画です。(法8①)

地域地区制度の概要

地域地区	内 容
用途地域	地域地区の中でも基本となるもので地域の性格を明確にした上で、住居系、商業系、工業系の各用途による建築物の規制及び誘導を行い、居住環境の保護や商業等の都市機能の維持、増進を図り、都市のあるべき土地利用を実現するために定められます。
特別用途地区	用途地域を補完しながら地区の特性を活かし、土地利用の増進、環境の保護等を図るものです。制限の緩和及び規制の内容は建築基準法に基づき地方公共団体の条例で定めます。
特 定 用 途 地 域	用途地域が定められていない土地の区域(市街化調整区域を除く)内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定めるものです。建築物の用途の制限は、建築基準法に基づき地方公共団体の条例に定めることができます。
特 例 容 積 率 適 用 地 区	用途地域内(第一種・第二種低層住居専用地域及び工業専用地域を除く)において、適正な配置・規模の公共施設を備え、かつ用途地域で指定された容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進し、土地の有効利用を図るために定められます。
高 層 住 居 誘 導 地 区	都心部などで住宅と他用途との複合立地を前提とした複合市街地系の用途地域において高層住宅の建設を誘導することにより、住宅と非住宅の適正な用途配分を回復し、都心における居住機能の確保、職住近接の都市構造の実現、良好な都市環境の形成を目的として定められます。
高 度 地 区	市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。
高度利用地区	市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定めます。市街地再開発事業や住宅街区整備事業の施行区域には、この地区の指定が必要となります。
特 定 街 区	市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区であり、地区内には容積率、建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限が都市計画で特別に定められ、用途地域内での容積率、建ぺい率、高さ、斜線制限等の一般的な規制は全て適用されなくなります。
都 市 再 生 特 別 地 区	都市再生の拠点としての都市再生緊急整備地域において、都市開発事業等を迅速に実現するため、用途地域等による用途規制、容積率制限、斜線制限、日影規制等を適用除外とした上で、建築確認のみで土地の合理的かつ健全な高度利用を図る特別の用途、容積、高さ、配列等の建築物の建築を誘導する地域です。
居 住 調 整 地 区	立地適正化計画を定めた市町村において、住宅地化を抑制すべき区域として、居住誘導区域以外の区域で定めるものです。(なお、市街化調整区域に定められません)
防 火 地 域 ・ 準 防 火 地 域	市街地における火災の危険を防除するために定めるもので、建築物の構造等の規制により都市の不燃化を図り、建築基準法により必要な建築制限がなされます。
特 定 防 災 街 区 整 備 地 区	市街地における防火地域・準防火地域のうち、防災上危険な密集市街地において、災害発生時における延焼防止及び避難上の機能の改善により、密集市街地全体の安全性向上と合理的かつ健全な土地利用の実現を図る地区です。
景 観 地 区	市街地における良好な景観の形成・保全を図るため、建築物の形態意匠の制限や高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限等について定めるものです。
風 致 地 区	都市の風致を維持するために定める地区で、制限の内容は政令で定める基準の範囲内で都道府県、市町村の条例で定めることとされており、都市環境を維持し、都市内の自然を保護するために、建築物等の建築、土地の形質の変更、木竹の伐採等の行為を都道府県知事、市町村長の許可により、制限することとしています。
駐 車 場 整 備 地 区	駐車場法に基づき、商業地域又は近隣商業地域若しくはその周辺の地域において、自動車交通が著しい地区で道路としての機能を保ち円滑な交通の流れを確保する必要がある区域について定めます。地区内では駐車場法に基づいた条例により一定の規模以上の建築物の新築及び増築に対して駐車場の設置を義務付けています。(附置義務条例)
臨 港 地 区	港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工場等、港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供せられる地域として、港湾法に基づき、必要な土地利用規制が課せられる地域です。
歴 史 的 風 土 特 別 保 存 地 区	国土交通大臣が古都保存法に基づき、歴史的風土保存区域を指定して、歴史的風土保存計画を定める地域について、府県が歴史的風土特別保存地区として都市計画に定める地域です。対象は古都保存法に明記されている京都市、奈良市、鎌倉市と、政令で定められている天理市、橿原市、桜井市、斑鳩町、明日香村、逗子市及び大津市です。
第 1 種 ・ 第 2 種 歴 史 的 風 土 保 存 地 区	飛鳥地方の遺跡等の歴史的資産を保存するという目的を達成するため、明日香村全域を対象として、歴史的風土を保全するために、「明日香村における歴史的風土の保存及び生活環境の整備等に関する特別措置法」に基づき、奈良県が都市計画として定める地域地区です。
緑 地 保 全 地 域	都市近郊の緑地の保全を図るため、一定の土地利用との調和を図りつつ、適正な保全を図る地域として定めます。緑地保全地域が定められたときは、県が緑地保全計画を策定し、緑地保全地域内における行為の規制の基準を定めなければなりません。
特 別 緑 地 保 全 地 区	都市計画区域内の重要な緑地について、建築物の新築、木竹の伐採等の行為を許可制にするとともに、損失補償や土地の買入れ等により、その良好な自然的環境を現状凍結的に保全するために定めます。
緑 化 地 域	用途地域が定められた土地の区域のうち、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域について、緑化施設の面積の敷地面積に対する割合(緑化率)の最低限度を定めることができます。
流 通 業 務 地 区	流通業務市街地の整備に関する法律に基づき、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために定める地区で、流通機能の機能上必要な施設以外の施設の建設は禁止されます。
生 産 緑 地 地 区	生産緑地法に基づき、市街化区域内において、農林漁業と調和した都市環境の保全などの生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、各種公共施設のための多目的保留地としての機能も持つ優れた農地等を都市計画上、地域地区として位置付けて計画的に保全するものです。
伝 統 的 建 造 物 群 保 存 地 区	文化財保護法に基づき、古都や城下町等の伝統ある街並み及びこれと一体となってその価値を形成している環境を保全するために定める地区です。
航 空 機 騒 音 障 害 防 止 地 区 ・ 同 特 別 地 区	特定の空港周辺について、航空機の騒音により生ずる障害を防止し、併せて適正かつ合理的な土地利用を図ることを目的として「特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法」による航空機騒音対策基本方針に基づいて、都市計画の地域地区として定められるものです。対象は政令で特定空港に定められている新東京国際空港(現：成田国際空港)のみです。

①用途地域

用途地域は、良好な都市環境の形成や、住居、商業、工業など、用途の適正な配分、都市の再生の拠点整備、良好な景観の形成等の目的に応じた土地利用を実現することを目的として、建築物の用途、容積、形態などを規制・誘導する制度です。

都市計画が定める地域地区のうち最も基礎的なものであり、都市全体の土地利用の基本的枠組みを設定するものとして、市街化区域内の土地は、原則として用途地域を定めなければなりません。

用途地域は、昭和 45 年の建築基準法改正により、従来の 4 用途地域・2 専用地区制度から 8 用途地域制度に定められ、平成 4 年の法改正により 12 種類に定められた後、平成 29 年 5 月 12 日公布された都市緑化法等の一部改正により、用途地域に田園住居地域が創設され、平成 30 年 4 月 1 日より 13 種類に改められました。

本市においては、平成 8 年に従来の用途地域を見直し、12 種類の用途地域に指定替えを行いました。(平成 8 年 5 月 13 日、青森県告示第 220 号)なお、令和 8 年 4 月 1 日現在、田園住居地域の指定はありません。

用途地域の指定状況

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 最高限度	その他 及び 備考
第一種低層住居専用地域	約 1,517 ha	80 %	50 %	—	—	10m	26 %
小 計	約 42 ha	150 %	60 %	—	—	10m	1 %
	約 1,559 ha						27 %
第二種低層住居専用地域	約 70 ha	80 %	50 %	—	—	10m	1 %
第一種中高層住居専用地域	約 290 ha	200 %	60 %	—	—	—	5 %
第二種中高層住居専用地域	約 748 ha	200 %	60 %	—	—	—	13 %
第一種住居地域	約 807 ha	200 %	60 %	—	—	—	14 %
第二種住居地域	約 199 ha	200 %	60 %	—	—	—	3 %
準住居地域	約 69 ha	200 %	60 %	—	—	—	1 %
近隣商業地域	約 144 ha	200 %	80 %	—	—	—	2 %
商業地域	約 200 ha	400 %	(80) %	—	—	—	3 %
小 計	約 31 ha	600 %	(80) %	—	—	—	1 %
	約 231 ha						4 %
準工業地域	約 429 ha	200 %	60 %	—	—	—	7 %
工業地域	約 375 ha	200 %	60 %	—	—	—	6 %
工業専用地域	約 973 ha	200 %	60 %	—	—	—	17 %
合 計	約 5,894 ha						100 %

(令和8年3月19日、八戸市告示第72号)

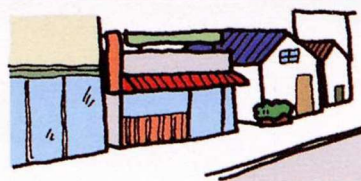
■13種類の用途地域のイメージ

第一種低層住居専用地域



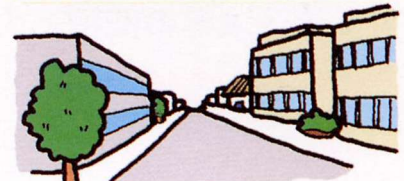
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかかえた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



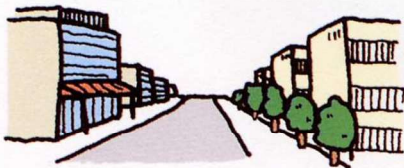
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

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、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便利施設が建てられます。

第一種住居地域



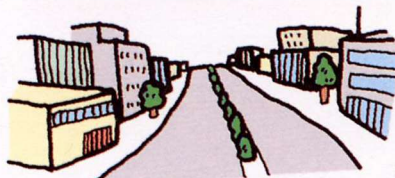
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

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。

準工業地域



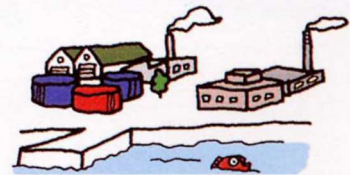
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典：「土地利用計画制度」国土交通省 都市局 都市計画課

用途地域における建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限	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	準住居地域	田園住居地域	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	備考
用途地域内の建築物の用途制限												
○：建てられる用途												
×：原則として建てられない用途												
①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり												
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗等	×	①	②	③	○	○	①	○	○	○	④	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ③：2階以下。④：物品販売店舗、飲食店を除く。■：農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下。
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	■	○	○	○	④	
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	×	○	○	○	④	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	④	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	
事務所等	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	▲：2階以下
事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	×	×	▲：3,000㎡以下
遊戯施設	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	×	×	▲：3,000㎡以下
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バット練習場等	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	▲	▲：10,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	▲	▲：10,000㎡以下
麻雀屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	▲	▲：10,000㎡以下に限る▲：客席200㎡未満
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	▲：10,000㎡以下に限る▲：客席200㎡未満
キャバレー、料理店、ダンスホール、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲：個室付浴場等を除く
大規模	×	×	×	×	×	×	○	○	※	×	×	※八戸市では特別用途地区の指定により大規模集客施設制限地区となっているため、大規模集客施設の建築不可
大規模建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの												
公共施設・学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	×	
図書館、老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
図書館、老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
巡回派出所、一定規模以下の郵便局、神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲600㎡以下
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	①300㎡以下 2階以下
単独車庫(付属車庫を除く)	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	①300㎡以下 2階以下
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	①	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
①②③については、建築物の延べ面積の1/2かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり											
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下②：3,000㎡以下。■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	■	○	○	○	○	
畜舎(15㎡を越えるもの)	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の面積が50㎡以下	×	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	■	②	②	○	○	原動機・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	作業場の床面積①：50㎡以下、②：150㎡以下。■：農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	②	×	③	③	○	○	原動機の制限あり。作業場の床面積①50㎡以下、②150㎡以下、③300㎡以下
量が多すぎる施設	×	×	×	①	②	○	×	○	○	○	○	①1,500㎡以下、2階以下②3,000㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要											建築基準法第51条参照

注) 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。
 注) 建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域がある。
 ※ 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域を除く。
 ※ 八戸市においては、令和8年3月現在、田園居住地域の指定はありません。

②特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完しながら地区の特性を活かし、土地利用の増進、環境の保護等を図るために定めるものです。

特別用途地区内の具体的な建築制限の緩和及び規制の内容は、建築基準法に基づき地方公共団体の条例で定めます。

本市では、都市機能の拠点性を一層高めることを目的とし、大規模な集客施設の立地を制限する特別用途地区を準工業地域において指定しています。

特別用途地区の指定状況

種類	面積
大規模集客施設制限地区	約 429 ha

(平成19年11月30日、八戸市告示第275号)

特別用途地区内の建築制限

特別用途地区	建築してはならない建築物
大規模集客施設制限地区	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの

(八戸市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例の一部抜粋)

③高度地区

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

なお、準都市計画区域内においては、建築物の高さの最高限度のみを定めることができます。

本市では、八戸赤十字病院の周辺地域において、建築密度が過大とならないように10mの高さ制限を行い、周辺の低層住宅地と調和のとれた街並み形成を図る目的で指定しています。

高度地区の指定状況

面積	建築物の高さの最高限度
約 4.5ha	10m

(平成4年8月12日、八戸市告示第138号)

高度地区の指定位置図



… 高度地区



④高度利用地区

高度利用地区は、土地が細分化され公共施設整備が不十分な地区等において、建築物の敷地等の統合の促進、小規模建築物の建築の抑制、敷地内の有効な空地の確保により土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、建築面積の最低限度等を定めるとともに、建蔽率の低減の程度等に応じて容積率制限の緩和等を行う地区です。高度地区が建築物の物理的な高さのみに着目した制度であるのに対して、高度利用地区は、土地利用の程度や密度(利用度の高さ)に着目した制度です。

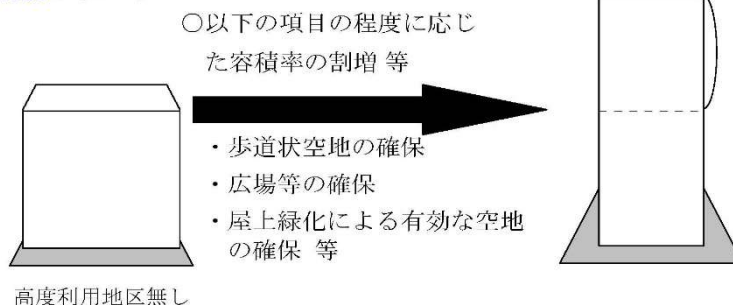
市街地再開発事業の施行区域は高度利用地区でなければならないため、本市においては十三日町・十六日町地区の再開発事業の施行区域について指定しています。

高度利用地区の指定状況

面積	容積率		建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	壁面の位置の 限度	備考
	最高限度	最低限度				
約 0.8ha	600%	200%	80%	200 m ²	道路境界から 3.5m以上後退	

(昭和 52 年 2 月 14 日、八戸市告示第 7 号)

◇制度のイメージ



⑤防火地域・準防火地域

防火地域・準防火地域は、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危険を防除するために定める地域のことです。街路や広場などの空き地系の都市施設や用途地域などの他の地域地区と一体的な計画を図り、防火性能の高い建築物等の建築を促進することにより、火災の延焼拡大を抑制し、経済的・効果的な不燃都市の建設を目指すものです。

防火地域内で耐火建築物を建築する場合、商業地域・近隣商業地域では建蔽率の適用を受けなくなり、建蔽率 100%の建築物も可能になります。(建築基準法第 53 条⑤)

なお、防火地域・準防火地域他に、屋根を不燃材でふくことを求めるいわゆる建築基準法第 22 条区域があり、本市では南郷地域を除く全市域が指定されています。(平成 17 年 4 月 8 日、八戸市告示第 152 号)

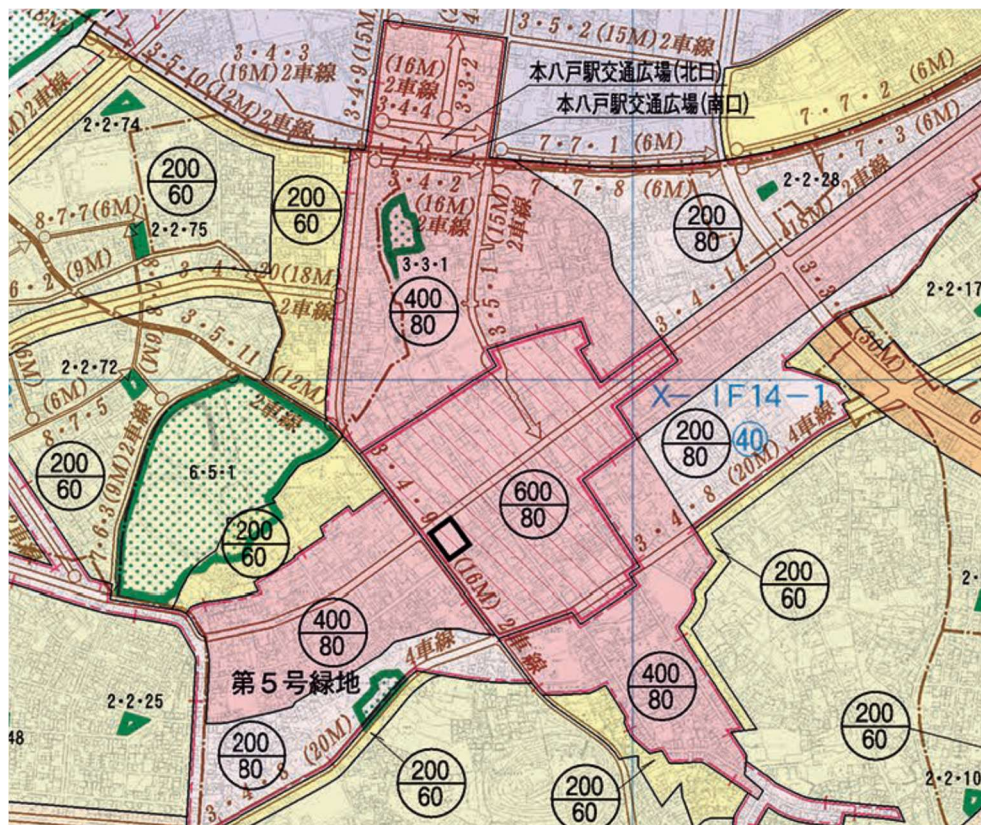
防火地域は、主として商業地などで建築物の密集した火災危険率の高い市街地に指定するもので、本市の場合、三日町・十三日町周辺の中心市街地及び八戸駅西地区の約 42ha について指定しています。また準防火地域は、防火地域に準ずる地域として、防火地域指定地域以外の商業地域・近隣商業地域及び八戸駅西側の準工業地域の約 341ha について指定しています。

防火地域・準防火地域の指定状況

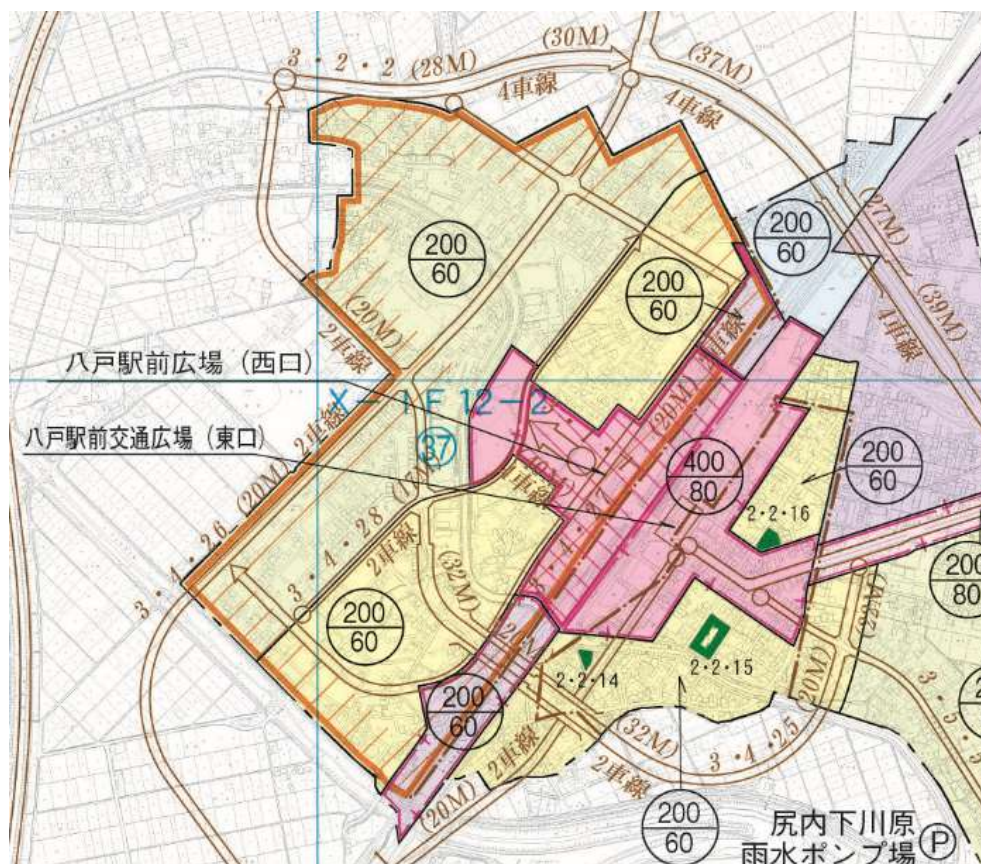
防火地域		準防火地域	
面積	約 42ha	面積	約 341ha

(令和 8 年 3 月 19 日、八戸市告示第 73 号)

高度利用地区、防火地域の指定位置図（中心市街地）



防火地域の指定位置図（八戸駅西地区）



- 
 高度利用地区
- 
 防火地域
- 
 準防火地域

⑥臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するため定める地区です。その対象地域については、港湾施設のほか、海事関係官公署、臨海工場等、港湾を管理運営する上で必要な施設が立地する地域及び将来これらの施設のために供せられる地域です。臨港地区においては、港湾法に基づき、工場等の新設・増設などについて港湾管理者への届出が義務付けられます。

こうした地域の性格を反映して、臨港地区においては、都市の一般市街地における土地利用規制と港湾機能の維持増進のための土地利用規制が重層的に適用される場合があり、港湾機能と都市機能の調和の観点から、両者の規制が十分調整される必要があります。

また、港湾管理者が港湾法に基づく分区条例等により建築物等の規制を行う場合は、用途地域、特別用途地区等の用途規制は適用除外となります。

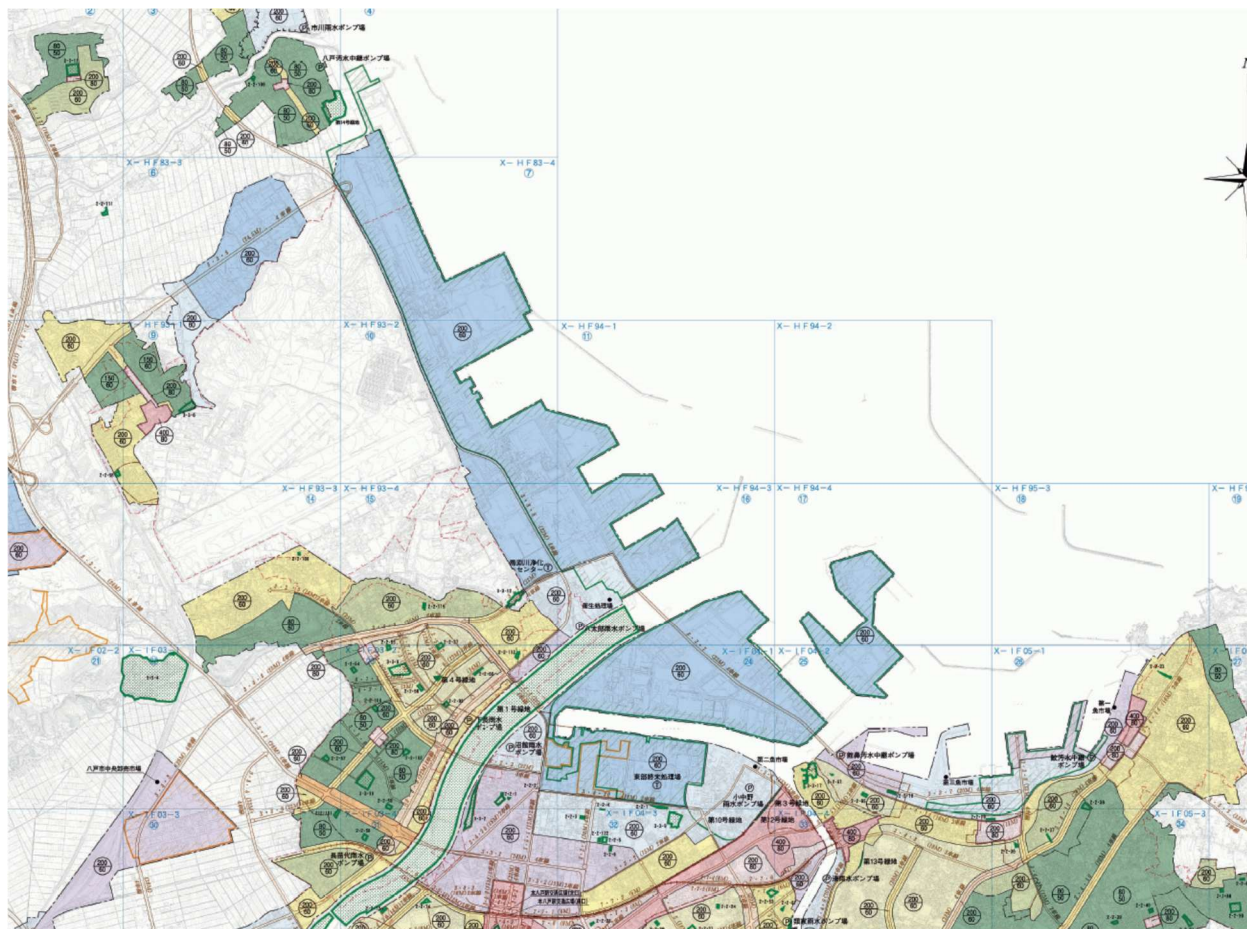
本市においては、臨海部の約 709ha について指定されており、分区条例は制定されていません。

臨港地区の指定状況

八戸臨港地区	
面積	約 709ha

(令和 7 年 3 月 7 日、青森県告示第 131 号)

臨港地区の指定位置図



臨港地区

第5章 都市施設

都市施設

都市施設とは、交通施設（道路・都市高速鉄道・駐車場等）、公共空地（公園・緑地等）、供給処理施設（水道・下水道等）などの都市における生活や都市機能を維持していくために必要な施設であり、街づくりの骨格となるものです。

このような施設のうち、必要なものを都市計画で定めています。また、都市計画決定された都市施設の区域内においては、建築行為が制限されます。



出典：「みんなで進めるまちづくりの話」
（財団法人都市計画協会）

① 交通施設

(1) 道路(都市計画道路)

都市における道路は、都市交通施設（交通路・沿道利用）としての機能のほか、良好な街区を形成する空間機能、居住環境を維持する空間（通風、採光、オープンスペース等）としての機能、都市防災空間（避難路、避難所、延焼防止）としての機能、供給処理施設（電気、電話、上下水道、ガス等）のための収容空間としての機能等、さまざまな機能をもっています。

本市では、令和8年4月1日現在、都市計画道路は88路線、約244kmが都市計画決定されています。

都市計画道路の種類と機能

道路の種類		道路の機能等
自動車専用道路		都市間高速道路、都市高速道路、一般自動車道等の専ら自動車の交通の用に供する道路で、広域交通を大量でかつ高速に処理する。
幹線街路	主要幹線街路	都市の拠点間を連絡し、自動車専用道路と連携し都市に出入りする交通や都市内の重要な地域間相互の交通の用に供する道路で、特に高い走行機能と交通処理機能を有する。
	都市幹線街路	都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を集約して処理する道路で、居住環境地区等の都市の骨格を形成する。
	補助幹線街路	主要幹線道路又は都市幹線街路で囲まれた区域内において幹線街路を補完し、区域内に発生集中する交通を効率的に集散させるための補助的な幹線街路である。
区画街路		街区内の交通を集散させるとともに、宅地への出入交通を処理する。また街区や宅地の外郭を形成する、日常生活に密着した道路である。
特殊街路		自動車交通以外の特殊な交通の用に供する次の道路である。 ア. 専ら歩行者、自転車又は自転車及び歩行者のそれぞれの交通の用に供する道路 イ. 専ら都市モノレール等の交通の用に供する道路 ウ. 主として路面電車の交通の用に供する道路

都市計画道路 決定状況(1/2)

名 称		計画(変更)決定 年 月 日	告 示 番 号	代表 幅員	車線数	延 長	備 考
番 号	路 線 名						
1・3・1	美保野下田線	R 3. 9. 1	青森県 577 号	22 m	4	29,340 m	
3・1・1	八戸駅西中央通り線	H24. 1. 10	青森県 12 号	40 m	4	180 m	
3・2・1	工業港線	H24. 1. 10	青森県 12 号	30 m	4	600 m	
3・2・2	張田直田線	H24. 1. 10	青森県 12 号	30 m	4	790 m	
3・2・3	沼館河原木線	H24. 1. 10	青森県 12 号	30 m	4	3,220 m	
3・3・1	妙下田線	R 3. 9. 1	青森県 577 号	24 m	4	20,300 m	
3・3・2	本八戸駅通り線	H24. 1. 10	青森県 12 号	22 m	4	220 m	
3・3・3	湊東墓地公園線	H24. 1. 10	青森県 12 号	22 m	4	2,890 m	
3・3・4	売市長苗代線	H24. 1. 10	青森県 12 号	22 m	4	2,630 m	
3・3・5	尻内百石線	R 3. 9. 1	青森県 577 号	22 m	4	13,610 m	広場
3・3・6	長苗代八太郎線	H24. 1. 10	青森県 12 号	22 m	4	2,770 m	
3・3・7	白銀八太郎臨港線	H24. 1. 10	青森県 12 号	22 m	4	6,290 m	
3・3・8	白銀市川環状線	H27. 2. 27	青森県 113 号	22 m	4	21,030 m	
3・3・10	沢里田面木線	H11. 5. 26	青森県 384 号	25 m	4	3,150 m	
3・4・1	一番町沢田線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	20 m	2	1,690 m	
3・4・2	本八戸駅南線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	16 m	2	290 m	広場
3・4・3	本八戸駅西線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	16 m	2	70 m	
3・4・4	本八戸駅北線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	16 m	2	280 m	広場
3・4・5	小中野大館線	H11. 5. 26	青森県 384 号	16 m	2	3,940 m	
3・4・6	湊大館線	H24. 1. 10	青森県 12 号	20 m	4	3,300 m	
3・4・8	白銀沼館環状線	H24. 1. 10	青森県 12 号	20 m	4	16,340 m	
3・4・9	城下中居林線	R8. 3. 19	八戸市 74 号	16 m	2	4,020 m	
3・4・10	新井田鮫線	H24. 1. 10	青森県 12 号	20 m	4	3,410 m	
3・4・11	八戸大通り線	H24. 1. 10	青森県 12 号	18 m	2	6,630 m	
3・4・12	市川苗振谷地線	R 3. 9. 1	青森県 577 号	16 m	2	2,590 m	
3・4・13	白銀湊臨港線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	16 m	2	1,550 m	
3・4・14	白銀鮫線	H24. 1. 10	青森県 12 号	20 m	4	2,600 m	
3・4・15	白銀大久保線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	16 m	2	740 m	
3・4・20	売市烏沢線	R8. 3. 19	八戸市 74 号	18 m	2	18,320 m	
3・4・21	田面木線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	16 m	2	3,360 m	
3・4・22	田面木根城線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	16 m	2	1,220 m	
3・4・23	長者森線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	18 m	2	970 m	
3・4・25	八戸駅東西連絡線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	20 m	2	2,590 m	
3・4・26	八戸駅南北線	H24. 1. 10	青森県 12 号	20 m	2	5,670 m	
3・4・27	松森高田線	H13. 12. 14	青森県 684 号	20 m	2	2,360 m	広場
3・4・28	上谷地内田線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	17 m	2	1,150 m	
3・4・29	市民病院通り線	H11. 5. 26	青森県 384 号	20 m	2	1,610 m	
3・4・30	松ヶ崎冷水線	H11. 5. 26	八戸市 127 号	20 m	2	510 m	
3・4・31	タウンセンター中央線	H12. 11. 22	八戸市 237 号	17 m	2	280 m	
3・5・1	沼館三日町線	H24. 1. 10	青森県 12 号	15 m	2	1,850 m	
3・5・2	城下小中野線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	15 m	2	3,620 m	
3・5・3	鮫線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	15 m	2	1,480 m	
3・5・5	尻内田面木線	H24. 1. 10	青森県 12 号	15 m	2	1,570 m	
3・5・6	前河原河原木後線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	15 m	2	1,030 m	
3・5・7	洲先長沼線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	12 m	2	850 m	
3・5・8	下田屋前上沢巻目線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	12 m	2	1,190 m	
3・5・9	二本杉下新井田道線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	12 m	2	690 m	
3・5・10	小待観音下線	R8. 3. 19	八戸市 74 号	12 m	2	230 m	
3・5・11	長根線	R8. 3. 19	八戸市 74 号	12 m	2	980 m	
3・5・12	売市下長線	H24. 1. 10	青森県 12 号	12 m	2	1,100 m	
3・5・14	丹後平線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	12 m	2	1,890 m	
3・5・15	田面木平線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	12 m	2	2,050 m	
3・5・16	鳥木沢線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	12 m	2	520 m	
3・5・17	諏訪荒屋敷線	H11. 5. 26	八戸市 127 号	12 m	2	2,450 m	
3・5・18	類家下谷地線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	12 m	2	1,630 m	
3・5・19	後庵下重地下線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	12 m	2	1,400 m	
3・5・20	横町重地下線	H11. 5. 26	八戸市 127 号	12 m	2	1,410 m	
3・5・21	中田表重地下線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	12 m	2	560 m	
3・5・22	中田表久保田線	H23. 11. 21	八戸市 306 号	12 m	2	430 m	
3・5・23	松ヶ崎間ノ田線	H11. 5. 26	青森県 384 号	13 m	2	2,330 m	

(令和 8 年 4 月 1 日現在)

都市計画道路 決定状況(2/2)

番号	名称	計画(変更)決定	告示番号	代表幅員	車線数	延長	備考
		年月日					
7・6・1	小待線	S47. 1. 29	八戸市 2号	8m		90m	
7・6・2	売市長根平線	H23. 11. 21	八戸市 306号	9m	2	890m	
7・6・3	長根売市線	H23. 11. 21	八戸市 306号	9m	2	670m	
7・7・1	城下一丁目線	S53. 11. 1	八戸市 125号	6m		540m	
7・7・2	小中野北一丁目線	S47. 1. 29	八戸市 2号	6m		700m	
7・7・3	下谷地下四ツ谷線	S47. 1. 29	八戸市 2号	6m		720m	
7・7・4	正部田線	S47. 1. 29	八戸市 2号	6m		370m	
7・7・5	正部田墓館線	S52. 8. 30	八戸市 57号	6m		460m	
7・7・6	墓館中道北線	S47. 1. 29	八戸市 2号	6m		700m	
7・7・7	墓館中道南線	S52. 8. 30	八戸市 57号	6m		710m	
7・7・8	柏崎一丁目線	H23. 11. 21	八戸市 306号	6m		550m	
8・6・1	石堂1号線	S50. 8. 12	八戸市 46号	10m		2,100m	
8・6・2	新都市1号線	H 6. 6. 27	八戸市 155号	10m		2,570m	
8・6・3	新都市2号線	H 6. 6. 27	八戸市 155号	10m		630m	
8・7・1	河原木1号線	S52. 8. 30	八戸市 57号	5m		560m	
8・7・2	河原木2号線	S52. 8. 30	八戸市 57号	5m		560m	
8・7・3	河原木3号線	S50. 8. 12	八戸市 46号	5m		890m	
8・7・4	河原木4号線	S50. 8. 12	八戸市 46号	5m		890m	
8・7・5	売市1号線	S52. 1. 13	八戸市 4号	6m		1,130m	
8・7・6	売市2号線	S52. 1. 13	八戸市 4号	6m		650m	
8・7・7	売市3号線	S58. 7. 25	八戸市 87号	6m		420m	
8・7・8	売市4号線	S58. 7. 25	八戸市 87号	6m		410m	
8・7・9	湊高台1号線	S53. 1. 14	八戸市 8号	6m		550m	
8・7・10	湊高台2号線	S53. 1. 14	八戸市 8号	6m		860m	
8・7・11	湊高台3号線	S53. 1. 14	八戸市 8号	6m		1,030m	
8・7・12	湊高台4号線	S53. 1. 14	八戸市 8号	6m		320m	
8・7・13	湊高台5号線	S53. 1. 14	八戸市 8号	6m		490m	
8・7・14	新井田1号線	H 3. 9. 18	八戸市 143号	6m		870m	

(令和8年4月1日現在)

(2)交通広場(駅前広場)

交通広場は、道路と鉄道、港湾、空港などに接続して設けられるもので、^{ふくそう}輻輳する歩行者とバス、タクシーなどの交通を適切に処理するための広場です。

都市計画では、道路の一部として計画決定され、鉄道の駅に接続するものを駅前広場といいます。

本市では、令和5年4月1日現在4か所が都市計画決定されています。

駅前広場の決定状況

名称	面積	決定告示	属する都市計画道路
八戸駅前交通広場(東口)	6,500㎡	昭和47年10月3日青森県告示第728号	3・3・5 尻内市川線 (現尻内百石線)
本八戸駅前交通広場(南口)	950㎡	昭和47年10月3日青森県告示第728号	3・4・2 本八戸駅南線
本八戸駅前交通広場(北口)	2,650㎡	昭和47年10月3日青森県告示第728号	3・4・4 本八戸駅北線
八戸駅前広場(西口)	6,300㎡	平成13年12月14日青森県告示第684号	3・4・27 松森高田線

(令和5年4月1日現在)

(3)都市高速鉄道

JR、地下鉄、民間鉄道等の鉄道は、都市における通勤、通学、その他の日常生活に必要な交通を処理し、道路とともに都市を形成する根幹的な交通施設であり、公共交通機関として重要な役割を果たしています。都市高速鉄道として連続立体交差事業、都市モノレール等が都市計画決定されます。

市街地における道路と鉄道の平面交差は、踏切事故や踏切遮断による交通渋滞を引き起こしているばかりでなく、鉄道により市街地が分断されていることは、地域の一体的な発展の障害となっています。このような状況を解消するためには、数多くの踏切を同時に除去して鉄道を連続的に立体化する連続立体交差事業が非常に効果的です。

八戸市内を東西に走る国鉄(当時)八戸線は、交通渋滞や踏切事故等を引き起こし、都市内交通の大きな障害となっていました。また、鉄道による南北の市街地の分断は、土地利用の一体化を著しく阻害し、合理的な都市機能の整備にも支障を来たしていました。

このような中、昭和37年に湊街道踏切が「踏切道改良促進法」による指定を受けたことをきっかけとして、1か所の踏切の単独立体だけでなく、八戸線自体を高架化することが土地利用上有効な手段であるという議論が徐々に醸成され、昭和47年1月、ついに八戸都市計画都市高速鉄道として都市計画決定するに至りました。同年8月に都市計画事業の認可を受け事業に着手し、昭和52年4月に工事が完工し、馬淵川と新井田川の間約4.0kmの踏切16か所が解消されました。

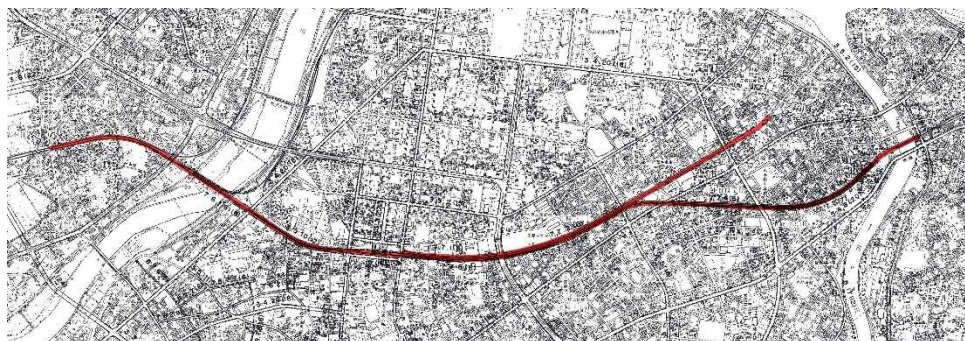
都市高速鉄道

線路部分	名称	位置		区域	構造	摘要	
		起点	終点	主たる経過地			延長
線路部分	日本国有鉄道 八戸線 (現JR八戸線)	八戸市大字長苗代 字悪虫 (現長苗代二丁目)	八戸市大字湊町 字柳町	八戸市内丸 八戸市大字小中野町 (現小中野)	約 5,170 m	嵩上式	連続立体交差化 桁下高4.7m
	ただし	八戸市大字長苗代 字悪虫 (現長苗代二丁目)	八戸市大字売市 字小待 (現長根四丁目)		約 1,040 m	地表式	
	〃	八戸市大字小中野町 字諏訪河原 (現小中野七丁目)	八戸市大字湊町 字柳町		約 130 m	地表式	
	日本国有鉄道 八戸線湊支線	八戸市内丸 (現内丸一丁目)	八戸市大字小中野町 字折本 (現小中野五丁目)		約 2,300 m	嵩上式	
主要な施設	名称		位置	区域 (延長又は面積)			
	都市高速鉄道			施設名			
	日本国有鉄道八戸線 (現JR八戸線)		本八戸駅	八戸市内丸 (現内丸一丁目)	(9,950㎡) 約790m		
		小中野駅	八戸市大字小中野町 字正部田 (現小中野四丁目)	約220m			

(昭和47年1月29日、青森県告示第85号)

高架事業の概要

1. 事業主体 : 青森県
2. 工事施工 : 青森県、日本国有鉄道
3. 事業費 : 全体事業費 約79億円
4. 施行期間 : 昭和47～54年度(高架本体は52年度完工)
5. 高架区間 : 八戸線 延長約4.0km(馬淵川右岸～新井田川左岸)
湊支線 延長約2.3km(本八戸駅～湊駅)
6. 交差道路 : 18路線(都市計画道路8路線、その他の道路10路線)



(4) 駐車場

駐車場は自動車と他の交通機関との結節点として、また、交通目的地の近くにおけるターミナルとしての役割を持ち、都市交通の円滑化、都市機能の低下抑制を図るため、都市交通体系の一環として計画設置するもので、次のように分類されます。

(ア) 都市計画駐車場

都市計画駐車場とは、その対象とする駐車需要が広く一般公共の用に供するべき基幹的なもので、かつ、その位置に永続的に確保すべきものである場合に、都市計画に定められる路外駐車場です。

自動車駐車場

商業・業務施設が集積している都市の中心部や鉄道駅周辺で、その施設に発生集中する車の路上駐車を排除することや、その周辺の交通混雑の解消を目的として設置します。

本市では、昭和50年代当初の中心市街地への流入交通量の増大や路上駐車等から引き起こされる交通渋滞に対し、駐車場不足を補うための政策として、駐車場整備地区（平成25年廃止）の指定と合わせて、1号駐車場（八戸市中央駐車場）が都市計画駐車場として昭和51年1月12日に決定されましたが、駐車場整備地区内の駐車施設は、「八戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」の施行や民間駐車場の立地により十分確保され、また周辺道路の整備が進んだため、決定当時のような交通渋滞は解消されていることから、平成25年に駐車場整備地区を廃止したこと、また、八戸市中央駐車場は主として来庁者用駐車場として利用されていることを受け、都市計画駐車場としての役割を終えたものと判断し、令和元年6月21日に廃止（八戸市告示第266号）しました。

自転車駐車場

主に駅などの交通結節点における、通勤・通学者の自転車利用の増加による放置自転車の急激な増大に対応するため、設置されます。

(イ) 届出駐車場

届出駐車場とは、都市計画区域内において、自動車の駐車の用に供する部分が500㎡以上で、駐車料金を徴収する路外駐車場のことをいい、その位置・規模・構造・設備その他必要な事項について、知事（八戸市は市長）に届け出なければなりません。（駐車場法第12条）

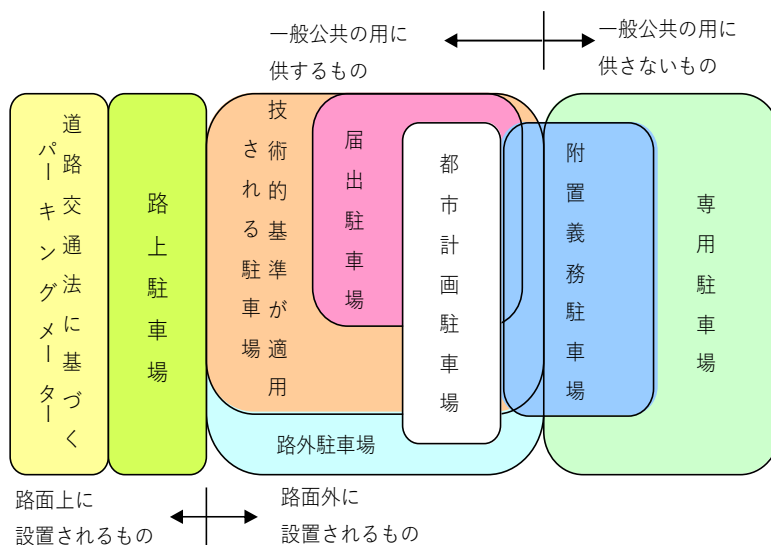
また、「バリアフリー新法」においては、上記駐車場（建築物及び建築物に付属する駐車場を除く）を「特定路外駐車場」と位置付け、設置の際には車いす使用者が円滑に利用することができる駐車施設を一以上設けなければならないとされており、都市計画区域外でも知事（八戸市は市長）に届け出なければなりません。

(ウ) 附置義務駐車場

附置義務駐車場とは、地方公共団体が駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域において、一定規模の建築物を新築するものに対して、条例で施設の設置を義務付けることができるものです。

本市では、昭和44年に駐車場の整備促進を目的に制定された「八戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」を平成8年に全面改正して運用してきましたが、平成25年3月7日付、八戸市告示第40号の駐車場整備地区の廃止に伴い、平成25年10月1日に条例の適用を受ける地区等を変更し、また、荷さばきのための駐車施設を除く駐車施設の附置義務を廃止して運用しています。

(参考) 駐車場法に基づく分類



(参考) 附置義務駐車場にかかる概要

都市に建設される大規模な建築物には、その建築物に目的を持った自動車のための駐車施設を、建築物の敷地内に整備することが、駐車場法第20条により規定されており、その対象となる建築物の規模・台数などは、地方公共団体が条例により定めることができます。

八戸市は、昭和44年に条例を制定し、平成8年4月1日に全面改正、平成25年の改正、令和7年の改正を経て運用しています。

条例内容は、用途地域が商業地域又は近隣商業地域、もしくは駐車場整備地区内で、床面積が1,000㎡を超える特定用途の建築物及び2,000㎡を超える非特定用途の建築物を建築する際に、計算式により算出した台数以上の駐車施設を確保し、届出なければならないものとなっていました。また、床面積が2,000㎡を超える場合、荷さばきのための駐車施設が必要とされていましたが、条例の施行や民間駐車場の立地により駐車場は十分確保されたこと、社会経済情勢が大きく変化したことから条例の適用を受ける地区等を変更し、荷さばきのための駐車施設を除く駐車施設の附置義務を平成25年に廃止しました。また、駐車場施行令の一部が改正され、特定用途に「共同住宅」を令和7年に追加し、現在に至ります。

(参考) 改正後の条例の概要

条例適用地域	都市計画法上の商業地域及び近隣商業地域
条例適用建築物	特定用途に供する部分の床面積が2,000㎡を超える建築物 (共同住宅の場合は床面積2,000㎡を超え、かつ戸数が50戸以上)
駐車施設の附置	建築物の用途と床面積に応じて算定した台数以上の荷さばき車両用の駐車施設を、建築物の敷地内に設けなければならない。

(令和8年4月1日現在)

②公園・緑地等

公園・緑地は、健康で文化的な都市環境を形成する上で不可欠な都市空間として、活力ある長寿・福祉社会の形成、都市のうるおい創出に資するとともに、自然との触れ合い、コミュニティの形成、広域レクリエーション活動等多様なニーズに対応する生活に密着した施設です。

さらに、災害時には避難地・避難路・火災の延焼防止・ボランティア等の救援活動拠点、復旧・復興の拠点等の機能を発揮するなど、安全でゆとりある生活に不可欠な施設でもあります。

公園の種類

公園	営造物公園	国の営造物公園	国民公園(皇居外苑、新宿御苑、京都御苑)	国土交通省設置法等
		地方公共団体の営造物公園	都市公園(国営公園)	都市公園法
	地域制公園	国立公園、国定公園、県立自然公園	その他の公園	自然公園法

都市計画が取り扱う公園、緑地(都市公園法第2条に規定する公園・緑地等)

※「都市計画法第4条第6項に規定する公園、緑地(都市計画に定められたもの)で、都市公園法第2条の規定にも適合する施設(都市公園として開設するもの)」が対象です。

都市公園等の種類と配置

種類	種別	内容	
基幹公園	住区基幹公園	街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、街区内に居住する者が容易に利用できるように配置し、その敷地面積は0.25haを標準として定める。
		近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、近隣に居住する者が容易に利用できるように配置し、その敷地面積は2haを標準として定める。
		地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、徒歩圏内に居住する者が容易に利用することができるように配置し、その敷地面積は4haを標準として定める。都市計画区域外の一定の町村における特定地区公園(カントリーパーク)は、面積4ha以上を標準とする。
	都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1か所当たり面積10~50haを標準として配置する。
		運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1か所当たり面積15~75haを標準として配置する。
大規模公園	広域公園	主として一の市町村の区域を越える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圏等広域的なブロック単位ごとに1か所当たり面積50ha以上を標準として配置する。	
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模1,000haを標準として配置する。	
	国営公園	一の都道府県の区域を越えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあっては、1か所当たり面積おおむね300ha以上を標準として配置する。国家的な記念事業等として設置するものにあっては、その設置目的にふさわしい内容を有するように整備する。	
	特殊公園	風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園等特殊な公園でその目的に則し配置する。	
	緩衝緑地	大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等を分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。	
	都市緑地	主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市景観の向上を図るために設けられている緑地であり、1か所当たり面積0.1ha以上を標準として配置する。ただし既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあってはその規模を0.05ha以上とする(都市計画決定を行わずに借地により整備し都市公園として配置するものを含む)。	
	緑道	災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として、近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員10~20mを標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結びよう配置する。	
	都市林	主として動植物の生息地又は生育地である樹林地等の保護を目的とする公園であり、都市の良好な自然的環境を形成することを目的として配置する。	
	広場公園	主として市街地の中心部における休息又は観賞の用に供することを目的とする公園で、都市の景観の向上、周辺施設利用者のための休息等の利用に供することを目的として配置する。	

都市公園の整備状況

公園の種類	都市計画			未決定公園 開設面積	都市公園 開設面積
	計画面積	開設面積	(整備率)		
街区公園	32.58 ha	31.04 ha	(95.2)	4.80 ha	35.84 ha
近隣公園	29.70 ha	27.12 ha	(91.3)	2.80 ha	29.92 ha
地区公園	16.70 ha	5.10 ha	(30.5)	—	5.10 ha
総合公園	71.60 ha	63.00 ha	(87.9)	—	63.00 ha
運動公園	35.10 ha	35.10 ha	(100.0)	—	35.10 ha
墓園	25.80 ha	25.80 ha	(100.0)	—	25.80 ha
緑地	162.32 ha	45.22 ha	(27.8)	8.16 ha	53.38 ha
計	373.80 ha	232.38 ha	(62.1)	15.76 ha	248.14 ha

(令和8年4月1日現在)

都市計画公園の決定状況(街区公園)								(1/2)	
公園名称		位置	都市計画決定					開設* 状況	
公園番	公園名		面積	年月日	告示				
2.2.1	沼館1号公園	沼館二丁目103-6	0.83	S47.6.8	八戸市	52号	○		
2.2.2	沼館2号公園	沼館二丁目103-7	0.01	S47.6.8	八戸市	52号	○		
2.2.3	淀1号公園	沼館一丁目103-1	0.19	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.4	淀2号公園	沼館一丁目103-2	0.10	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.5	江陽2号公園	江陽二丁目103-1	0.34	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.6	江陽3号公園	江陽二丁目103-2	0.17	H16.10.22	八戸市	228号	○		
2.2.7	江陽公園	江陽二丁目103-3	0.44	S47.6.8	八戸市	52号	○		
2.2.9	旭ヶ丘三丁目公園	旭ヶ丘三丁目1-25	0.30	S47.6.8	八戸市	52号	○		
2.2.10	旭ヶ丘一丁目公園	旭ヶ丘一丁目1-5	0.88	S50.4.1	八戸市	13号	○		
2.2.11	旭ヶ丘四丁目公園	旭ヶ丘四丁目1-12	0.21	S47.6.8	八戸市	52号	○		
2.2.12	旭ヶ丘五丁目公園	旭ヶ丘五丁目1-102	0.17	S47.6.8	八戸市	52号	○		
2.2.13	吹上公園	吹上三丁目24-12	0.19	S47.6.8	八戸市	52号	○		
2.2.14	尻内西公園	一番町三丁目103	0.09	S47.6.8	八戸市	52号	○		
2.2.15	一番町中央公園	一番町二丁目103-2	0.46	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.16	一番町東公園	一番町二丁目103-1	0.14	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.17	青葉町公園	柏崎六丁目4	0.25	H16.10.22	八戸市	228号	○		
2.2.18	浜通り2号公園	新湊一丁目16	0.32	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.19	三島下公園	白銀一丁目103	0.38	S49.6.18	八戸市	35号	○		
2.2.20	是川二丁目公園	是川二丁目103	0.17	S51.7.30	八戸市	39号	○		
2.2.21	是川四丁目公園	是川四丁目103	0.21	S51.7.30	八戸市	39号	○		
2.2.22	是川五丁目公園	是川五丁目103-1	0.17	S51.7.30	八戸市	39号	○		
2.2.23	日の出公園	鮫町字下松苗場5-5	0.33	S45.8.20	八戸市	28号	○		
2.2.24	藁館公園	小中野三丁目4-50	0.16	H16.10.22	八戸市	228号	○		
2.2.25	沢里公園	根城一丁目103	0.28	S46.3.31	八戸市	13号	○		
2.2.26	長坂公園	根城八丁目103	0.24	S46.3.31	八戸市	13号	○		
2.2.27	高州公園	高州二丁目143-1	0.39	S47.5.11	八戸市	42号	○		
2.2.28	下谷地公園	柏崎四丁目103	0.13	S47.5.11	八戸市	42号	○		
2.2.29	ばら公園	柏崎六丁目18	0.18	H16.10.22	八戸市	228号	○		
2.2.30	パンダ公園	青葉二丁目6	0.39	H16.10.22	八戸市	228号	○		
2.2.31	小中野二丁目公園	小中野二丁目7	0.93	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.32	類家1号公園	類家三丁目12	0.30	H16.10.22	八戸市	228号	○		
2.2.33	青葉三丁目公園	青葉三丁目27	0.20	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.34	諏訪二丁目公園	諏訪二丁目10-50	0.36	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.35	類家中央6号公園	諏訪二丁目20	0.30	S47.5.11	八戸市	42号	○		
2.2.36	三島上公園	白銀三丁目103	0.15	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.37	新町公園	白銀四丁目103	0.20	S47.5.11	八戸市	42号	○		
2.2.38	砂森公園	白銀五丁目103	0.47	S47.5.11	八戸市	42号	○		
2.2.39	白銀台一丁目公園	白銀台一丁目7-1	0.22	S47.5.11	八戸市	42号	○		
2.2.40	白銀台二丁目公園	白銀台二丁目9-6	0.23	S47.5.11	八戸市	42号	○		
2.2.41	白銀台三丁目公園	白銀台三丁目11-1	0.35	S47.5.11	八戸市	42号	○		
2.2.42	藤子公園	根城二丁目103	0.26	S47.5.11	八戸市	42号	○		
2.2.43	下番屋平公園	根城六丁目103-1	0.24	S47.5.11	八戸市	42号	○		
2.2.47	中居林公園	中居林字綿/端13-5	0.48	S51.7.30	八戸市	39号	○		
2.2.48	根城三丁目公園	根城三丁目103	0.22	S51.7.30	八戸市	39号	○		
2.2.49	南鹿島公園	根城七丁目103-1	0.79	H16.10.22	八戸市	228号	△		
2.2.50	青葉一丁目公園	青葉一丁目16-1	0.17	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.51	白銀台中央公園	白銀台六丁目103	0.55	H16.10.22	八戸市	228号	○		
2.2.53	ちぐさ公園	小中野六丁目15-50	0.58	H16.10.22	八戸市	228号	○		
2.2.54	小田前公園	下長三丁目11-1	0.29	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.55	下長四丁目日計公園	下長四丁目15	0.25	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.56	かくちだ公園	下長四丁目3-1	0.31	H16.10.22	八戸市	228号	○		
2.2.57	下長一丁目公園	下長一丁目13-1	0.34	H11.1.12	八戸市	2号	○		
2.2.58	長苗代三丁目公園	長苗代三丁目12	0.32	H11.1.12	八戸市	2号	○		
2.2.59	石堂第6号公園	石堂二丁目7	0.32	S54.1.27	八戸市	8号	○		
2.2.61	はますか公園	新湊一丁目8-11	0.17	H16.10.22	八戸市	228号	○		
2.2.65	湊浜通り1号公園	新湊二丁目6-1	0.22	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.66	洲先公園	下長八丁目9-1	0.30	H31.3.6	八戸市	59号	○		
2.2.67	諏訪第1号公園	諏訪一丁目12-1	0.21	H16.10.22	八戸市	228号	○		
2.2.68	久保公園	根城九丁目8-6	0.26	H11.7.27	八戸市	161号	○		
2.2.69	梨子木公園	売市四丁目22-6	0.79	H11.7.27	八戸市	161号	○		

* 開設状況について ○:開設 △:一部開設 -:未開設

(令和8年4月1日現在)

都市計画公園の決定状況(街区公園)				(2/2)			
公園番号	公園名称	位置	都市計画決定				開設* 状況
			面積	年月日	告示		
2・2・70	売市公園	売市二丁目9-1	0.35	H11. 7. 27	八戸市	161号	○
2・2・71	熊野堂公園	売市四丁目14	0.32	H11. 7. 27	八戸市	161号	○
2・2・72	下久根公園	長根一丁目7-3	0.28	H11. 7. 27	八戸市	161号	○
2・2・73	長根四丁目公園	長根四丁目16-1	0.25	H31. 3. 6	八戸市	59号	○
2・2・74	小待公園	長根四丁目4-1	0.31	H31. 3. 6	八戸市	59号	○
2・2・75	長根三丁目公園	長根三丁目13-1	0.30	H31. 3. 6	八戸市	59号	○
2・2・77	すずかけ公園	北白山台一丁目4	0.25	S61. 6. 9	八戸市	88号	○
2・2・78	イチイ公園	北白山台四丁目9	0.25	S61. 6. 9	八戸市	88号	○
2・2・79	銀杏公園	東白山台二丁目21	0.25	S61. 6. 9	八戸市	88号	○
2・2・80	ケヤキ公園	東白山台四丁目6	0.25	S61. 6. 9	八戸市	88号	○
2・2・81	ナナカマド公園	東白山台三丁目18	0.25	S61. 6. 9	八戸市	88号	○
2・2・82	アジサイ公園	南白山台三丁目10	0.25	S61. 6. 9	八戸市	88号	○
2・2・83	カエデ公園	西白山台五丁目12	0.25	S61. 6. 9	八戸市	88号	—
2・2・84	ツツジ公園	西白山台三丁目10	0.25	S61. 6. 9	八戸市	88号	○
2・2・85	トチノ木公園	西白山台四丁目5	0.25	S61. 6. 9	八戸市	88号	○
2・2・86	ユリノ木公園	西白山台二丁目10	0.25	S61. 6. 9	八戸市	88号	○
2・2・87	さくら公園	南白山台三丁目5	0.34	S61. 6. 9	八戸市	88号	—
2・2・88	なかよし公園	岬台三丁目1-1	0.13	S61. 6. 9	八戸市	88号	○
2・2・89	わんぱく公園	岬台二丁目4-3	0.16	S61. 6. 9	八戸市	88号	○
2・2・90	岬台中央公園	岬台二丁目21-1	0.97	H16.10.22	八戸市	228号	○
2・2・91	松ヶ丘公園	松ヶ丘103	0.29	S61.11.28	八戸市	119号	○
2・2・92	湊高台六丁目公園	湊高台六丁目9-1	0.25	H16.10.22	八戸市	228号	○
2・2・93	湊高台五丁目公園	湊高台五丁目23-1	0.25	H16.10.22	八戸市	228号	○
2・2・94	四本松公園	湊高台一丁目9-9	0.25	S62. 7. 2	八戸市	103号	○
2・2・95	湊高台二丁目公園	湊高台二丁目9	0.25	H31. 3. 6	八戸市	59号	—
2・2・96	湊高台三丁目公園	湊高台三丁目11	0.25	H16.10.22	八戸市	228号	○
2・2・97	上沢巻目公園	湊高台七丁目4	0.25	S62. 7. 2	八戸市	103号	○
2・2・98	中沢巻目公園	湊高台七丁目21	0.25	S62. 7. 2	八戸市	103号	○
2・2・99	追切公園	下長六丁目8-1	0.32	H31. 3. 6	八戸市	59号	○
2・2・100	下長二丁目公園	下長二丁目14	0.31	H11. 1. 12	八戸市	2号	○
2・2・101	長苗代二丁目公園	長苗代二丁目	0.32	H11. 1. 12	八戸市	2号	○
2・2・102	城北たんぼぼ公園	石堂一丁目18	0.39	H31. 3. 6	八戸市	59号	○
2・2・103	石渡公園	南類家一丁目	0.25	S62.11.12	八戸市	135号	○
2・2・104	中谷地公園	南類家一丁目5	0.25	S62.11.12	八戸市	135号	○
2・2・105	南類家三丁目古川頭公園	南類家三丁目4	0.27	H31. 3. 6	八戸市	59号	○
2・2・106	野堰公園	南類家五丁目5	0.27	S62.11.12	八戸市	135号	—
2・2・107	南類家二丁目公園	南類家二丁目15	0.26	H16.10.22	八戸市	228号	○
2・2・108	海上前ちびっこ公園	河原木字長円坊堀23-10	0.11	S62.11.12	八戸市	135号	○
2・2・109	橋向公園	市川町字市川93-6他	0.21	H 1. 3. 8	八戸市	32号	○
2・2・110	轟木公園	市川町字轟木1-16他	0.21	H 2. 3. 12	八戸市	33号	○
2・2・111	尻引公園	市川町字くご谷地53	0.32	H 3. 9. 18	八戸市	144号	○
2・2・112	八太郎公園	八太郎二丁目	0.30	H 4. 3. 9	八戸市	47号	○
2・2・113	田面木公園	田面木字外久保地内	0.29	H 7. 3. 17	八戸市	47号	○
2・2・114	平庭公園	大久保字大山2-6	0.25	H 9. 4. 9	八戸市	99号	○
2・2・115	日計中央公園	日計四丁目14-1他	0.23	H31. 3. 6	八戸市	59号	○
2・2・116	間ノ田公園	田向二丁目8-1	0.20	H17. 7. 14	八戸市	215号	○
2・2・117	田向公園	田向二丁目17-1	0.20	H17. 7. 14	八戸市	215号	○
2・2・118	毘沙門公園	田向三丁目1-3	0.20	H22. 9. 17	八戸市	270号	○
2・2・119	土岡河原公園	田向五丁目8-1	0.20	H17. 7. 14	八戸市	215号	○
2・2・120	冷水公園	田向五丁目27-1	0.20	H17. 7. 14	八戸市	215号	○
2・2・122	淀3号公園	沼館一丁目103-3	0.17	H31. 3. 6	八戸市	59号	○
街区公園計			111か所	32.58			

* 開設状況について ○:開設 △:一部開設 —:未開設

(令和8年4月1日現在)

都市計画公園の決定状況(近隣公園)

公園名称		位置	都市計画決定			開設* 状況
公園番号	公園名		面積	年月日	告示	
3・3・1	三八城公園	内丸一丁目14-49他	1.6	S47. 6. 29	青森県 499号	○
3・3・2	まべち公園	沼館二丁目地内他	2.7	S47. 1. 29	青森県 86号	△
3・3・3	類家四丁目中央公園	類家四丁目4	1.2	H16. 10. 22	八戸市 228号	○
3・3・4	類家中央5号公園	諏訪二丁目17	1.1	S47. 6. 29	青森県 499号	○
3・3・5	番屋平公園	根城六丁目103-2	1.1	S47. 6. 29	青森県 499号	○
3・3・6	桔梗野公園	市川町字桔梗野33-3	1.1	S50. 12. 9	青森県 944号	○
3・3・7	是川中央公園	是川一丁目103	1.6	S51. 11. 9	青森県 836号	○
3・3・8	河原木団地さくら公園	下長四丁目9	1.9	H16. 10. 22	八戸市 228号	○
3・3・9	江陽緑地	江陽五丁目19-28他	1.7	S56. 4. 21	青森県 352号	○
3・3・10	石堂第1号公園	石堂二丁目18-1	2.0	S58. 3. 31	青森県 239号	○
3・3・11	多賀台中央公園	多賀台二丁目13	1.3	S58. 12. 15	青森県 911号	○
3・3・12	八太郎ヶ丘公園	河原木字八太郎山地内	1.3	S60. 11. 25	青森県 855号	△
3・3・13	長者森公園	北白山台三丁目3	2.0	S61. 6. 10	青森県 439号	○
3・3・14	とりの木沢公園	西白山台五丁目2	2.0	S61. 6. 10	青森県 439号	—
3・3・15	湊高台中央公園	湊高台四丁目3-1	1.0	H16. 10. 22	八戸市 228号	○
3・3・16	類家中央7号公園	類家五丁目他	2.2	H 3. 11. 19	青森県 838号	—
3・3・17	館鼻公園	湊町字館鼻78-16他	1.9	H25. 3. 7	八戸市 41号	△
3・3・18	田向中央公園	田向四丁目4	2.0	H17. 7. 14	八戸市 215号	○
近隣公園計		18か所	29.7			

* 開設状況について ○:開設 △:一部開設 —:未開設 (令和8年4月1日現在)

都市計画公園の決定状況(地区公園)

公園名称		位置	都市計画決定			開設* 状況
公園番号	公園名		面積	年月日	告示	
4・5・1	白山台公園	北白山台六丁目3-3	16.7	S61. 6. 10	青森県 439号	△
地区公園計		1か所	16.7			

* 開設状況について ○:開設 △:一部開設 —:未開設 (令和8年4月1日現在)

都市計画公園の決定状況(総合公園)

公園名称		位置	都市計画決定			開設* 状況
公園番号	公園名		面積	年月日	告示	
5・5・2	こどもの国	十日市字天摩地内他	37.0	H8. 11. 15	青森県 735号	△
5・5・3	新井田公園	新井田西四丁目1-1他	11.5	H3. 11. 29	青森県 838号	○
5・5・4	南部山健康運動公園	河原木字蝦夷館地内他	23.1	H17. 3. 18	青森県 194号	△
総合公園計		3か所	71.6			

* 開設状況について ○:開設 △:一部開設 —:未開設 (令和8年4月1日現在)

都市計画公園の決定状況(運動公園)

公園名称		位置	都市計画決定			開設* 状況
公園番号	公園名		面積	年月日	告示	
6・5・1	長根公園	売市字奥遊下3	17.1	H17. 3. 18	青森県 194号	○
6・5・2	東運動公園	湊高台八丁目180-1他	18.0	S54. 8. 21	青森県 691号	○
運動公園計		2か所	35.1			

* 開設状況について ○:開設 △:一部開設 —:未開設 (令和8年4月1日現在)

都市計画公園の決定状況(墓地公園)

公園名称		位置	都市計画決定			開設* 状況
公園番号	公園名		面積	年月日	告示	
1	東墓地公園	湊高台八丁目170-2他	25.8	S48. 3. 6	青森県 152号	△
墓地公園計		1か所	25.8			

* 開設状況について ○:開設 △:一部開設 —:未開設 (令和8年4月1日現在)

都市計画公園の決定状況(緑地)

公園名称		位置	都市計画決定			開設* 状況
公園番号	公園名		面積	年月日	告示	
1	馬淵川緑地	河原木字濃谷地地内他	113.90	S47. 6. 29	青森県 502号	△
2	類家緑地	類家五丁目31他	0.44	H31. 3. 6	八戸市 60号	○
3	新堀公園	小中野八丁目422-6他	0.40	H16. 10. 22	八戸市 229号	○
4	高州緑地	高州一丁目103-2他	0.30	S58. 3. 14	八戸市 20号	○
5	長者緑地	糠塚字下道2-1他	0.40	S58. 3. 14	八戸市 20号	○
7	大久保緑地	根城七丁目103-2	1.20	S58. 12. 15	青森県 910号	—
8	とくらくぼ緑地	西白山台二丁目14-2他	6.30	H 6. 7. 22	青森県 525号	○
9	第二馬淵川緑地	長苗代字内舟渡地内	32.40	S60. 7. 6	青森県 540号	△
10	陽あたり公園	江陽五丁目34-2他	0.48	H16. 10. 22	八戸市 229号	○
11	長宝野緑地	新井田字長宝野12-90	0.07	H 2. 3. 12	八戸市 34号	○
12	みさき通り公園	小中野五丁目地内他	0.53	H16. 10. 22	八戸市 229号	○
13	湊赤坂1号公園	湊町字赤坂29-2	0.21	H31. 3. 6	八戸市 60号	○
14	北地区海浜緑地	市川町字浜地内	4.50	H 5. 5. 17	青森県 365号	△
15	諏訪一丁目緑地	諏訪一丁目16-1他	0.39	H31. 3. 6	八戸市 60号	○
16	諏訪二丁目緑地	諏訪二丁目13-6他	0.49	H31. 3. 6	八戸市 60号	○
17	諏訪三丁目緑地	諏訪三丁目22他	0.31	H31. 3. 6	八戸市 60号	○
緑地計		16か所	162.32			

* 開設状況について ○:開設 △:一部開設 —:未開設

(令和8年4月1日現在)

③下水道

下水道には、家庭や事業所、店舗等から出される汚水を浄化してから排出することにより、河川や湖、海の水質を保全し、快適で衛生的な暮らしを守る役割があります。また、雨水をすみやかに排除することで、浸水被害を防ぐ役割もあります。

一般に下水道と呼ばれるものには、次のような種類があります。

■下水道の種類



公共下水道(狭義)

公共下水道とは、主として市街地の下水を排除し、又は処理するために地方公共団体が管理する下水道で、終末処理場を有するもの又は流域下水道に接続するものであり、かつ、汚水を排除する施設の相当部分が暗渠構造であるものをいいます。

このうち、狭義の公共下水道とは、主として市街化区域内の下水を排除、処理するために整備される公共下水道であり、市町村が単独で終末処理場を有するものを「単独公共下水道」、流域下水道に接続するものを「流域関連公共下水道」といいます。

特定環境保全公共下水道

特定環境保全公共下水道(特環)とは、市街化区域以外に設置される公共下水道であり、自然公園内の水域の水質を保全するために施行される「自然保護下水道」や、生活環境の改善を図る必要がある区域において施行される「農山漁村下水道」などがあります。

特定公共下水道

主として、特定の工場や事業所の事業活動に利用される公共下水道であり、事業活動によって生じる公害の防止を目的としています。

流域下水道

市町村が、それぞれ単独で下水を処理するよりも、隣接する市町村の下水を広域的に処理したほうが効率的な場合、2以上の市町村の区域の下水を排除するために、県が幹線管きよやポンプ場、終末処理場の設置及び管理を行う下水道です。

都市下水路

主として市街地における雨水を排除して浸水を防除するために、市町村が設置及び管理を行う下水道です。公共下水道との違いは、排水施設の構造が主として開渠であること、雨水の排除のみを目的としているため、処理場がないことです。

(1) 公共下水道

八戸市の公共下水道は、昭和 28 年に基本計画を策定後、現在約 5,113ha を排水区域として都市計画決定しており、令和 7 年 3 月末現在、そのうち約 4,973ha について事業計画を策定し整備を進めています。

汚水処理施設の整備状況は、馬淵川の東側を東部処理区（単独公共下水道）、西側を馬淵川処理区（流域関連公共下水道）として、順次処理区域を広げながら整備を進めているところであり、約 3,834ha（令和 7 年 3 月末）の区域でトイレの水洗化が可能になっています。また、大雨時の雨水排除対策として、令和 7 年 3 月末現在、小中野、類家、沼館、類家南、下長、尻内の 6 箇所の雨水ポンプ場が稼働中です。

八戸市公共下水道の都市計画決定状況

排水区域	名称	東部処理区 (単独公共下水道)	馬淵川処理区 (流域関連公共下水道)
	面積		約3,602 ha
ポンプ場	汚水	7 箇所	—
	雨水	8 箇所	7 箇所
	併設	—	—
処理施設		東部終末処理場 処理水量 75,100 m ³ /日(※) (標準活性汚泥法)	— (馬淵川処理区の汚水は、馬淵川 流域下水道に接続)
貯留施設		東調整池 調節容量 90,900 m ³ (※)	—

(令和 3 年11月30日、八戸市告示第371号)
表中(※)の水量は全体計画より抜粋

(2) 流域下水道

馬淵川流域下水道は、青森県が昭和 56 年に八戸市の馬淵川以西、百石町、下田町、六戸町の 1 市 3 町の汚水を処理するために約 1,677ha を都市計画決定して事業に着手したものであり、平成 3 年 4 月から汚水処理を行っています。その後、平成 6 年度に五戸町が加わり、現在は八戸市、おいらせ町（百石町と下田町が合併）、六戸町、五戸町の 1 市 3 町を対象に事業が進められています。

馬淵川流域下水道の都市計画決定状況

排水区域	名称	馬淵川流域下水道
	面積	
処理施設		馬淵川浄化センター 処理水量 26,283m ³ /日(※) (標準活性汚泥法)

(令和 3 年 9 月 1 日、青森県告示第578号、581号)
表中(※)の水量は全体計画より抜粋

(3) 都市下水路

本市の都市下水路は、昭和 42 年に桜木町の浸水対策として白山都市下水路の整備に着手したのをはじめとして、松山、白銀、河原木、中居林、根城、田面木といった 7 つの都市下水路が整備されています。現在これらの都市下水路のうち、白山都市下水路は、準用河川の指定を経て、一級河川土橋川に、また、田面木都市下水路を除く 5 つの都市下水路は、その下流の一部が公共下水道の雨水幹線に位置付けられています。

都市下水路の都市計画決定状況

都市下水路				備考 (平成3年9月18日、八戸市告示第145号)
名称	当初決定		最終変更	
白山都市下水路	S39. 11. 14	建設省	3185号	廃止 (現在一級河川土橋川)
	S62. 7. 7	八戸市	106号	
松山都市下水路	S44. 3. 29	建設省	780号	新井田川右岸第6・1幹線 へ一部切替え
	S61. 3. 17	八戸市	23号	
白銀都市下水路	S48. 10. 2	八戸市	53号	八戸港第4・1、4・6幹線 へ一部切替え
	S57. 11. 17	八戸市	123号	
河原木都市下水路	S48. 2. 21	八戸市	1号	馬淵川左岸第2・1、2・3幹線 へ一部切替え
中居林都市下水路	S53. 3. 3	八戸市	18号	新井田川左岸第5・1幹線 へ一部切替え
根城都市下水路	S58. 12. 12	八戸市	127号	馬淵川右岸第6幹線 へ一部切替え
田面木都市下水路	S63. 10. 22	八戸市	127号	—

なお、田面木都市下水路及び5つの都市下水路の雨水幹線の上流部については、下水道法第27条第1項の規定により、都市下水路として位置付けられています。

(参考)下水道法による都市下水路の指定

名称	集水面積	起 終 点			備考
			起 点	終 点	
松山都市下水路	539 ha	幹線水路	大字新井田 字松山中野場	大字大久保 字行人塚	2,954 m
白銀都市下水路	790 ha	幹線水路	大字大久保 字沢目	大字大久保 字浜長根	496 m
		2号枝線	大字湊町 字新井田道	大字湊町 字新井田道	290 m
河原木都市下水路	464 ha	幹線水路	日計一丁目	大字河原木 字高館根前	1,746 m
		2号枝線	日計五丁目	日計一丁目	393 m
中居林都市下水路	115 ha		大字田向 字間ノ田	大字中居林 字平	1,371 m
田面木都市下水路	85 ha		大字田面木 字舟場道下	大字田面木 字前平	1,516 m

(平成26年12月3日、八戸市公告第289号)

④その他の都市施設

かつては都市部及びその周辺部において、自分のところで井戸を持ち、ふん尿を処理し、作物を生産するなど自給自足的生活をしていました。ところが、都市が発達するとそのような自給自足的生活は不可能となり、共同して水道、下水、学校、病院、墓地などを備えるようになりました。

住まいに便所、風呂、台所、居間、寝室、客間があるように、独立した都市にはごみ焼却場、ごみ処分場、下水処理場、火葬場などの都市施設がきちんと確保されなければなりません。商店街と住宅と公園や運動場だけというわけにはいきません。これらをどこにどのように配置するかが「都市計画」の主題なのです。

市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の都市施設は、都市に居住する人々が快適な都市生活を営むために欠くことができない大切な施設ですが、周辺に与える影響も大きいことから、都市計画区域内で新築又は改築する場合は、その敷地の位置について都市計画決定したものか、又は建築基準法第5条ただし書きの規定に基づき、都市計画審議会の議を経て、特定行政庁（八戸市：建築基準法上の建築主事を置く特定行政庁）がその位置・規模が都市計画上支障がないと認めて許可したものでなければならないことになっています。

また、河川・運河その他の水路、学校・図書館・研究施設その他の教育文化施設、病院・保健所その他の医療施設又は社会福祉施設、さらには水道・電気・ガス・地域冷暖房施設などの供給施設についても、必要なものは都市計画で定めることができます。

その他に、都市の住宅需要に応えるための一団地の住宅施設や、流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るための流通業務団地、さらには防風・防砂・防雪の施設についても都市計画で定めることができます。

八戸市では、8つの都市施設について都市計画決定し、25の都市施設について都市計画審議会に付議し、建築の許可をしています。

(1) 汚物処理場

汚物処理場は、公共下水道で処理されない、くみ取りし尿、及びし尿浄化槽汚泥を処理する施設です。

本市では、衛生処理場（現在：八戸地域広域市町村圏事務組合八戸環境クリーンセンター）を決定し、八戸市の他、階上町、南部町（平成18年1月1日南部町、名川町、福地村が合併、合併前の福地村の区域）のし尿処理を広域的に行っています。

汚物処理場

番号	名称 汚物処理場名	位置	面積	備考
1	八戸地区環境整備組合 衛生処理場	八太郎六丁目9番44号	約 2.4ha	処理能力350kl/日 (現行処理能力310kl/日)

(昭和62年7月1日、八戸市告示第101号)

(2) ごみ焼却場

ごみ焼却場は、快適な住みよい生活環境を確保するため、ごみを安全かつ衛生的に処理するごみ処理事業の基幹的な施設です。

本市では、八戸第三ごみ焼却場（櫛引清掃工場）を決定し、現在は櫛引清掃工場において八戸市の他、階上町、南部町（平成18年1月1日南部町、名川町、福地村が合併、合併前の福地村の区域）で排出されるごみの焼却事業を行っています。なお、「八戸市ごみ焼却場（鮫町）」は、令和元年6月21日（八戸市告示第267号）に廃止しています。

ごみ焼却場

番号	名称 ごみ焼却場名	位置	面積	備考
2	八戸第三ごみ焼却場	大字櫛引 字取揚石、字上ミ沢	約 7.8 ha	処理能力 450 t / 日

(昭和52年12月20日、八戸市告示第84号)

(3) その他の供給施設または処理施設

本市ではこのほかに、広域圏で発生する不燃ごみ・資源ごみの分別・選別回収を行うための施設として「八戸地域広域市町村圏事務組合リサイクルプラザ」を都市計画決定しています。なお、「八戸港木皮焼却施設」は、令和元年6月21日（八戸市告示第268号）に廃止しています。

その他の処理施設

番号	名称 処理施設名	位置	面積	備考
1	八戸地域広域 市町村圏事務組合 リサイクルプラザ	大字櫛引字山田山	約 2.4 ha	処理能力 171 t / 日

(平成10年3月9日、八戸市告示第35号)

(4)市場

市場は、本市に水揚げされる水産物を始め、青果物などの生鮮食料品の供給と価格の安定化に欠かすことのできない都市施設です。

本市では、青果物と花きを取り扱う「八戸中央卸売市場」の他、水産物を取り扱う魚市場として「八戸第一卸売市場」、「地方卸売市場八戸第二魚市場」、「地方卸売市場八戸第三魚市場」を決定しています。

市場

名 称		位 置	面 積	備 考
番号	市 場 名			
1	八戸第一卸売市場	大字鮫町字日ノ出町	約 2.0 ha	

(昭和40年7月17日、建設省告示第1892号)

市場

名 称		位 置	面 積	備 考
番号	市 場 名			
2	地方卸売市場 八戸第二魚市場	八戸市江陽四丁目	約 2.0 ha	

(平成29年7月19日、八戸市告示第292号)

市場

名 称		位 置	面 積	備 考
番号	市 場 名			
3	地方卸売市場 八戸第三魚市場	大字白銀町字三島下、 大字湊町字大沢、 築港街一丁目	約 10.0 ha	

(平成20年12月1日、八戸市告示第302号)

市場

名 称		位 置	面 積	備 考
番号	市 場 名			
4	八戸中央卸売市場	大字河原木 字神才、字前谷地	約 11.1 ha	

(昭和48年12月27日、八戸市告示第70号)

(5)火葬場

火葬場は市民生活に必要不可欠な施設であり、本市では「八戸市斎場」を決定しております。

火葬場の建設については周辺環境との調和が求められるため、敷地の緑化等に配慮して整備しています。

火葬場

名 称		位 置	面 積	備 考
番号	火 葬 場 名			
1	八戸市営火葬場	大字十日市字姥岩	約 1.2 ha	火葬炉7基

(昭和56年11月10日、八戸市告示第129号)

(6) 都市計画審議会に付議したその他の都市施設

建築基準法第51条ただし書きの規定に基づき、都市計画審議会の議を経て、その位置・規模が都市計画上支障がないと判断されて建築が許可されたものとして、次のような施設があります。

建築基準法第51条に基づく特定行政庁の許可施設

許可年度	申請者	所在地	用途
昭和38年度	八戸市長 岩岡徳兵衛	大字河原木字浜名谷地76ほか	と畜場
昭和47年度	東北油設(株)	大字尻内町字下毛合清水5	産業廃棄物処理施設
平成2年度	(株)古庄	大字榎引字永森26-3	産業廃棄物処理施設
平成9年度	(合)便利社	大字尻内町字下毛合清水1-29 ほか	汚泥・糞尿処理施設
平成9年度	(株)庄司興業所	大字榎引字長平6-78	廃プラスチック等産業廃棄物中間処理施設
平成13年度	環境技術(株)	大字尻内町字下毛合清水1-29 ほか、 字杉子沢7-2 ほか	産業廃棄物処理施設 (焼却炉)
平成13年度	八戸精錬(株)八戸精錬所	大字河原木字浜名谷地76-145、 字海岸4-16 ほか	産業廃棄物処理施設 (焼却炉)
平成13年度	(株)コンクリート リサイクルセンター	大字松館字小野平5-2、17、18各一部	破碎施設
平成14年度	東北東京鐵鋼(株)	大字河原木字浜名谷地76-4、 字海岸4-11 ほか	産業廃棄物処理施設 (焼却施設)
平成14年度	三菱製紙(株)八戸工場	大字河原木字青森谷地1-5 ほか、 字海岸3-1 ほか	産業廃棄物処理施設 (焼却施設)
平成14年度	大平洋金属(株)	豊洲1-5、 大字河原木字海岸15-2ほか	産業廃棄物処理施設 (焼却施設)
平成15年度	前田道路(株)	北インター工業団地三丁目129-1 の一部 ほか	がれき類破碎施設
平成15年度	東北東京鐵鋼(株)	大字河原木字浜名谷地76-4、 字海岸4-11 ほか	ASR再資源化施設(破碎・選別、 産業廃棄物処理施設)
平成16年度	(株)NIPPON コーポレーション	大字尻内町字下毛合清水1-3	がれき類破碎施設
平成17年度	三井金属鉱業(株)	大字河原木字浜名谷地76-145、 字海岸4-16の各一部	一般・産業廃棄物処理施設 (脱水施設、乾燥施設)
平成17年度	大平洋金属(株)	大字河原木字館1 ほか	一般・産業廃棄物処理施設 (乾燥施設、焼却施設)
平成18年度	奥羽クリーン テクノロジー(株)	豊洲3-6の一部	一般・産業廃棄物処理施設 (焼却施設)
平成21年度	環境技術(株)	大字尻内町字下毛合清水1-4 ほか 字杉子沢7-2 ほか	産業廃棄物処理施設 (破碎施設)
平成25年度	第一清掃(株)	大字長苗代字内舟渡42-7 ほか	一般廃棄物処理施設 (圧縮施設)
平成27年度	八戸セメント(株)	豊洲3-6	産業廃棄物処理施設 (破碎施設)
平成28年度	東京鐵鋼(株)	大字河原木字海岸4-11 ほか 字浜名谷地76-4	産業廃棄物処理施設 (焼却施設)
平成28年度	八戸セメント(株)	豊洲3-6	一般廃棄物処理施設 (選別施設)
令和2年度	奥羽クリーン テクノロジー(株)	豊洲2-43、2-37、2-44	産業廃棄物処理施設 (破碎施設)
令和2年度	八戸セメント(株)	豊洲3-6	一般廃棄物処理施設 (破碎施設)
令和2年度	東京鐵鋼(株)	大字河原木字海岸4-11 ほか	一般・産業廃棄物処理施設 (ごみ処理、破碎処理施設)
令和5年度	奥羽クリーン テクノロジー(株)	豊洲1-2 ほか	一般廃棄物処理施設 (破碎・選別施設)
令和6年度	(有)東司清掃管理	大字坂牛字永平11-46	一般・産業廃棄物処理施設 (圧縮・梱包施設)

(令和8年4月1日現在)

第6章 市街地開発事業

市街地開発事業

市街地開発事業は既成市街地や今後市街地を囲む区域において、都市機能・防災・日常生活等の観点から計画的に面的な広がりを持った区域で総合的なまちづくりを進める事業です。

市街地開発事業では健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を営める良好な市街地の形成を目標に道路・公園等の公共施設の整備や住宅の造成、建築物の改善を行います。

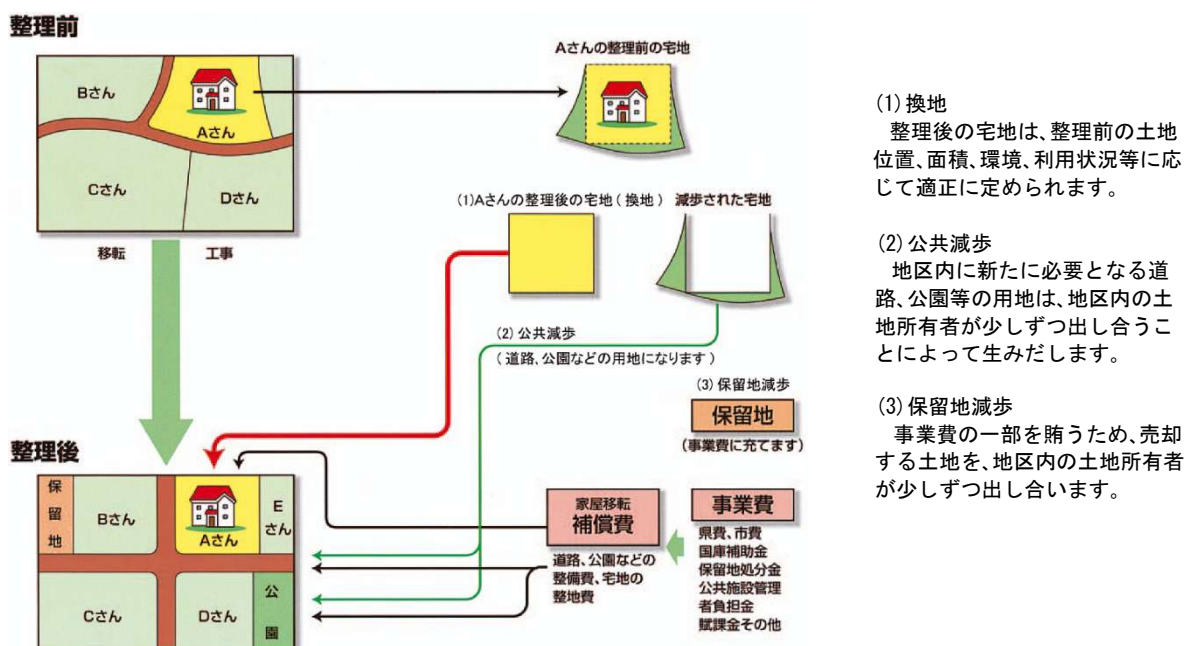
①土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路・公園等の都市基盤施設の整備・改善と宅地の利用増進を一体的に進めることにより、健全な市街地の形成を図る事業であり、明治時代から総合的な面的整備手法として日本の都市整備に大きな実績を上げてきたといわれています。事業費は一般的に、国庫補助金等の公的な支出と、保留地処分金等の権利者自らの負担で構成されます。

本市では、大正14年に小中野新丁付近で発生した火災の災害復興を目的として、昭和10年に耕地整理法に基づいて組合が施行した小中野第一地区を始まりとして、鮫駅前地区（組合施行）と工業地帯地区（県施行）で同法による事業が行われました。

土地区画整理法が制定された昭和29年以降においては、昭和32年の大火で被害を被った尻内駅（現八戸駅）前地区の復興を目的として組合で行った事業を始め、公共団体での施行も含めて、様々な施行者により事業が行われてきました。

なお、現在までに換地処分済みの地区は23地区（約1,889.56ha）で、工事施工中の1地区（約96.75ha）も合わせた面積は約1,986.31haであり、市街化区域面積の約34%に当たります。



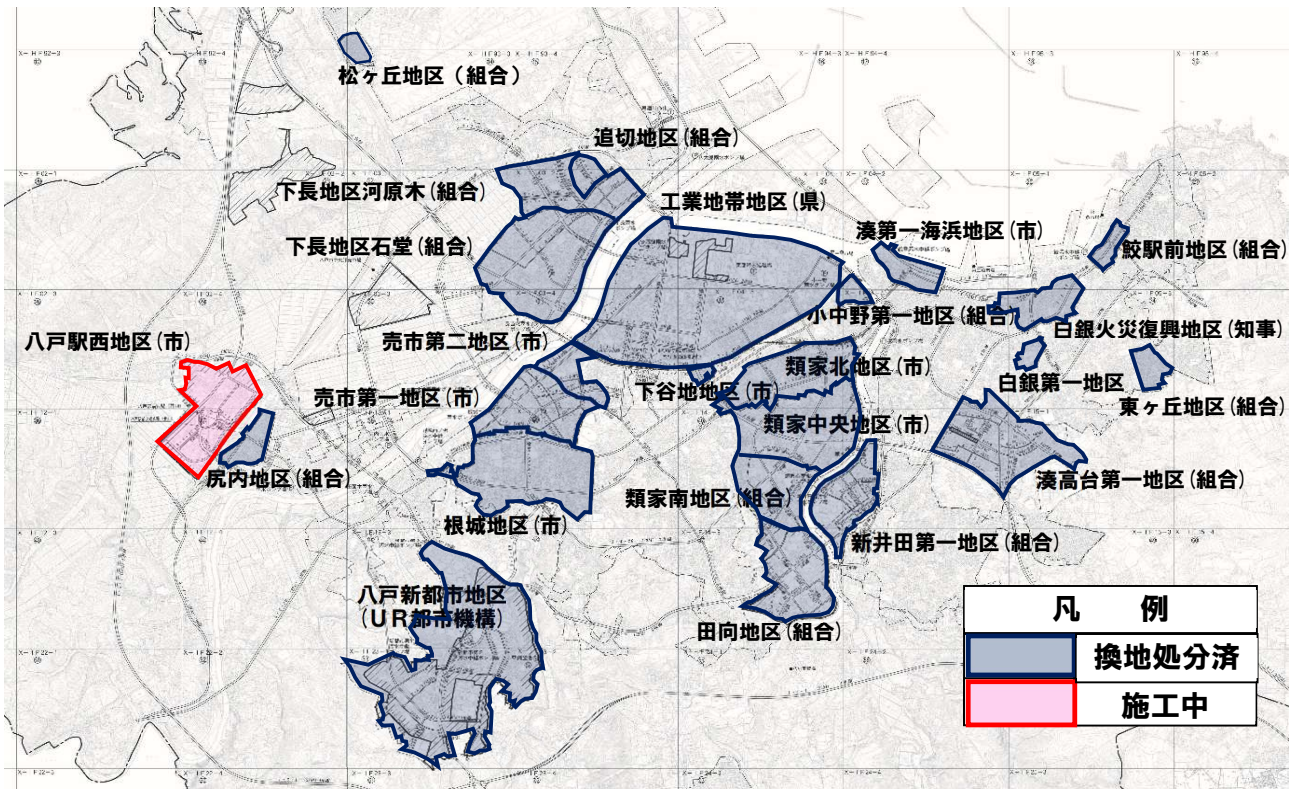
八戸市の都市計画

八戸市 土地区画整理事業 一覧表

地区名	施行者	目的	施行面積 (ha)	事業計画決定日	減歩率		施行期間 (年度)	総事業費 (千円)	換地処分公告日	
					公共 (%)	合算 (%)				
換地処分	小中野第一	組合	災害復興	8.90	S10.9.4	—	—	S10 ~ S33	3,815	S33.8.27
	鮫駅前	組合	市街地整備	10.50	S13.3.22	—	—	S13 ~ S19	22	S19.11.14
	工業地帯	県	工業地帯造成	391.95	S15.5.2	19.09	24.73	S15 ~ S37	156,450	S37.5.5
	尻内	組合	公共施設整備	22.95	S33.3.3	21.29	23.29	S32 ~ S44	105,285	S44.5.17
	湊第一海浜	市	市街地整備	25.91	S34.12.28	22.39	36.46	S34 ~ S61	2,232,377	S57.10.26
	白銀第一	市	宅地造成	8.05	S36.10.16	14.52	14.52	S36 ~ S38	5,047	S39.3.19
	松ヶ丘	組合	宅地造成	9.86	S36.7.27	14.91	31.66	S36 ~ S38	16,480	S39.3.31
	白銀火災復興	知事	災害復興	37.72	S36.7.19	19.74	20.82	S36 ~ S49	479,932	S49.8.31
	根城	市	公共施設整備	137.99	S38.6.29	19.12	24.61	S38 ~ S60	2,309,148	S54.1.9
	追切	組合	宅地造成	12.44	S41.6.6	22.20	27.20	S41 ~ S44	27,360	S44.10.30
	類家北	市	宅地造成	83.08	S43.6.6	19.10	23.40	S43 ~ S60	3,744,000	S57.1.16
	類家中央	市	宅地造成	126.16	S43.12.3	21.65	26.48	S43 ~ S61	2,905,000	S58.10.6
	東ヶ丘	組合	宅地造成	17.37	S44.7.3	21.44	37.00	S44 ~ S48	181,584	S49.1.29
	下谷地	市	宅地造成	4.45	S45.12.15	33.20	33.20	S45 ~ S52	60,500	S49.5.28
	下長地区河原木	組合	宅地造成	81.37	S49.1.16	20.20	29.00	S48 ~ S58	3,556,000	S58.11.19
	下長地区石堂	組合	宅地造成	148.22	S49.2.21	19.10	28.70	S48 ~ S62	7,035,000	S61.9.27
	湊高台第一	組合	宅地造成	110.07	S53.6.1	22.93	29.43	S53 ~ H3	6,310,000	H1.9.29
	類家南	組合	宅地造成	65.37	S61.1.9	17.08	27.00	S60 ~ H9	6,066,545	H9.3.17
	売市第一	市	市街地整備	79.89	S52.3.14	21.00	21.19	S51 ~ H27	13,274,000	H14.6.28
	八戸新都市	公団※	新市街地整備	331.88	S59.10.1	27.19	42.12	S59 ~ H24	49,610,000	H14.10.25
	新井田第一	組合	宅地造成	58.02	H3.12.11	20.39	34.02	H3 ~ H17	7,295,006	H16.1.30
	売市第二	市	市街地整備	28.86	S58.3.15	18.66	18.82	S57 ~ R5	6,655,400	H30.2.9
	田向	組合	宅地造成	88.55	H12.1.5	16.26	37.03	H11 ~ R1	11,428,132	H30.2.9
小計		23か所	1,889.56					123,457,083		
施工中	八戸駅西	市	公共施設整備	96.75	H9.12.5	22.40	31.20	H9 ~ R15	28,000,000	
	小計		1か所	96.75				28,000,000		
合計			24か所	1,986.31				151,457,083		

※旧：地域振興整備公団、現：都市再生機構

(令和8年4月1日現在)



②市街地再開発事業

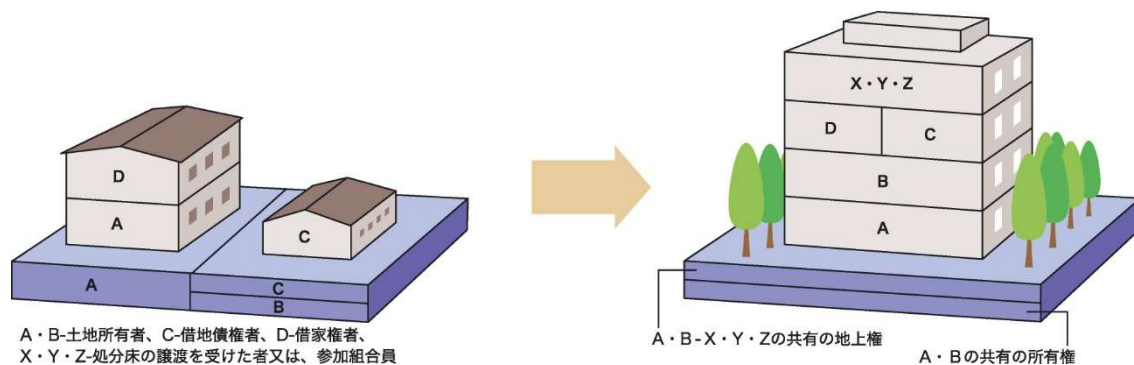
市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、都市の中心商店街や駅前を始めとする中心市街地内の木造家屋が密集して防災上危険な区域や、駅前広場等の公共施設の整備が遅れている地区を再整備することによって、活力あふれる豊かなまちづくりを推進する事業であり、土地区画整理事業が減歩・換地という平面的整備手法であるのに対し、市街地再開発事業は関係権利者の従前の土地、建物等に関する権利を再開発ビルの床に関する権利に変換する立体的整備手法です。

市街地再開発事業には権利変換方式^(※1)による第一種市街地再開発事業と管理処分方式^(※2)による第二種市街地再開発事業があります。

本市では、十三日町・十六日町地区において県内初の市街地再開発事業が決定され、昭和53年10月に着工、昭和55年4月に完成しています。

※1 権利変換方式……施工前の権利と等しい価格の再開発ビルの床を権利者に与えることを基本としています。

※2 管理処分方式……公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦建物、土地を施行者が買収し、買収された者が希望すれば、その代償に代えて再開発ビルの床の権利を得ることができます。



市街地再開発事業

名 称	十三日町・十六日町地区第一種市街地再開発事業	
面 積	約 0.8 ha	
建築物の整備	建築面積 約 4,000㎡ 延床面積 約36,500㎡ 主要用途 商業施設	建蔽率 80% 容積率 600%
建築敷地の整備	建築敷地面積 約5,550㎡ 空 地 約23% 広 場 約300㎡	

(昭和52年2月22日、青森県告示113号)

第7章 地域別・地区別のまちづくり

地区計画等

●地区計画とは

まちづくりは、主に都市レベルのマクロ的な視点から行う用途地域や都市施設といった都市計画と、それを受けて建築基準法により敷地単位の建築規制によって行われておりますが、そのルールは全国共通の基準であり、一律的、画一的で地域の実情にそぐわない場合もあります。

また、都市単位の都市計画と敷地単位の建築基準法では、その連携がうまくいかない場合があり、「街区」や「地区」レベルのきめ細かい市街地形成のコントロールが必要とされています。

これらの問題点の解決と、「量的なまちづくり」から「質的なまちづくり」への転換を受けて、昭和55年に、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要なことを市町村が定める「地区計画制度」が創設されました。

地区計画では、道路、公園、広場などの配置、建物の用途制限、高さの制限、壁面線の後退のルール等地区の特性に応じてきめ細かく定めることができます。

「地域の住民が主役となった身近なまちづくりの手段」ということで、これからの都市計画の中で最も活用が期待されている制度の一つです。

本市においては、沼館地区(再開発等促進区)、八戸ハイテクパーク地区、八戸新都市地区、卸センター地区、田向地区、八戸駅西地区、尻内島田地区、下田屋前上沢巻目線沿線地区、沼館第二地区(再開発等促進区)、八戸北インター第2工業団地地区、三八城公園下地区において策定されています。

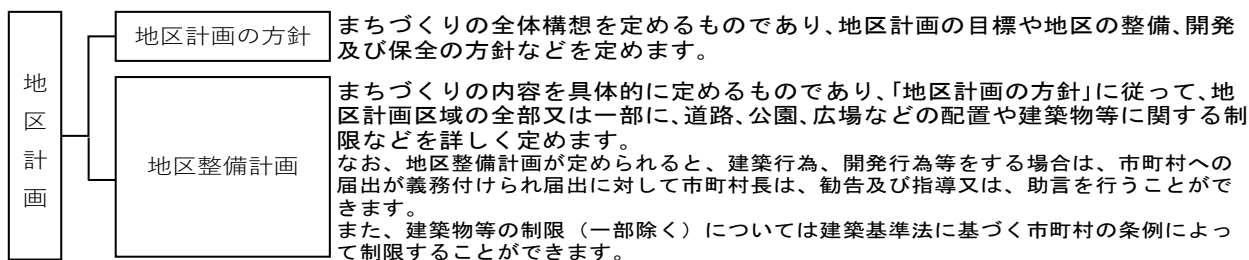
また、地区整備計画で定められた建築物等に関する事項のうち特に重要なものについては、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づき、市町村で「建築条例」を定めることができます。

建築条例で定められた内容は、建築基準法に基づく建築確認や計画通知の審査事項となり、制限に違反した場合には、是正命令等が適用になることから、確実に地区計画の実現を図ることが可能となります。

本市においては、沼館地区、八戸ハイテクパーク地区、八戸新都市地区、卸センター地区、田向地区、八戸駅西地区、下田屋前上沢巻目線沿線地区、沼館第二地区、八戸北インター第2工業団地地区について「八戸市地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例」を定めています。

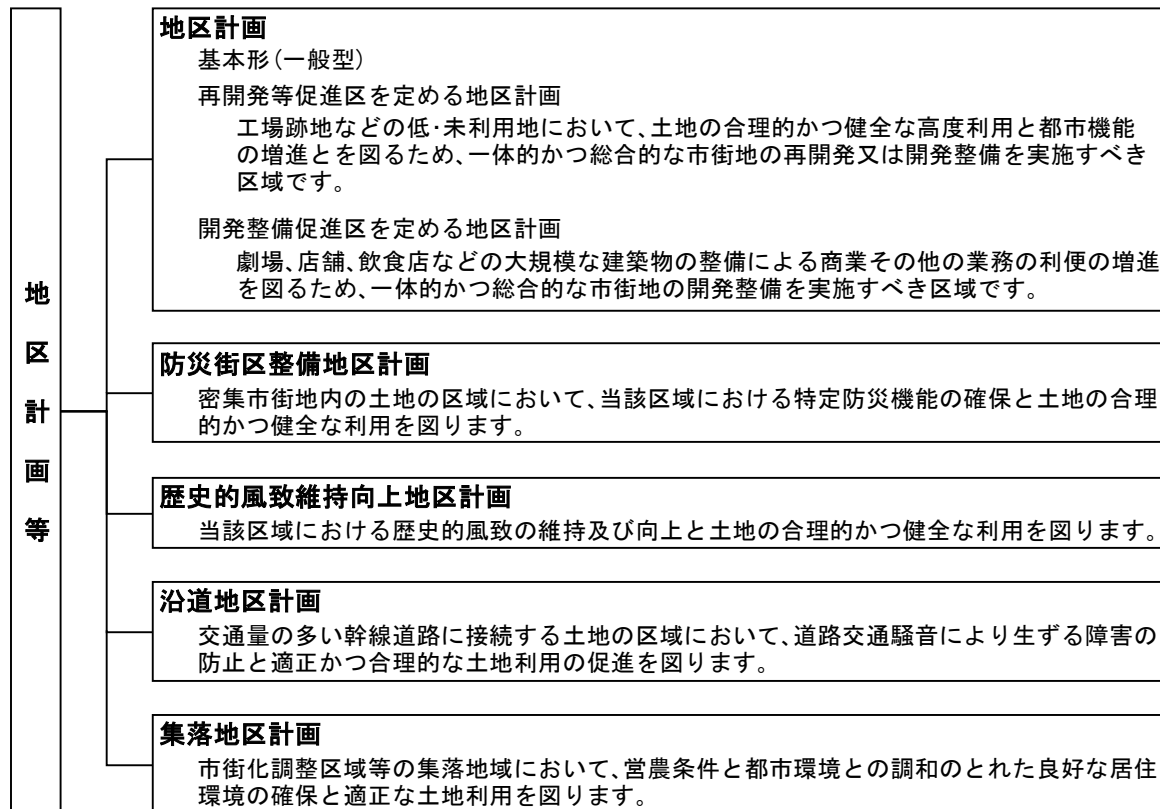
●地区計画の構成

地区計画は、地区をどのようなまちに育てるかの方向性を決める「地区計画の方針」と、具体的な地区計画の内容を定める「地区整備計画」の2つから成り立っています。



●地区計画等の種類

地区計画制度は、創設された当初は、地区計画の基本形（一般型）だけでしたが、良好な住環境の確保、都市機能の更新、住宅供給の促進といった課題にも対応するため、度重なる制度の拡充が行われ、現在は地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画、沿道地区計画、集落地区計画の5種類となっています。



●地区整備計画で定める内容

(1) 地区施設の配置及び整備

主として地区内の居住者が利用する道路、公園、緑地、広場等の公共施設を地区施設として定めて確保します。

(2) 建築物やその敷地などの制限に関すること

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 容積率の最高限度又は最低限度
- ・ 建蔽率の最高限度
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 建築面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 建築物の高さの最高限度又は最低限度
- ・ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ・ 垣又は柵の構造の制限

(3) 土地の利用に関すること

良好な居住環境を確保するため、現に存する樹林地、草地、水辺地、湿地帯、街道の並木等で、それを保全すべき区域を定めます。

●地区計画の運用

地区計画は、次の地区で定めることが可能です。

(1) 用途地域が定められている土地の区域

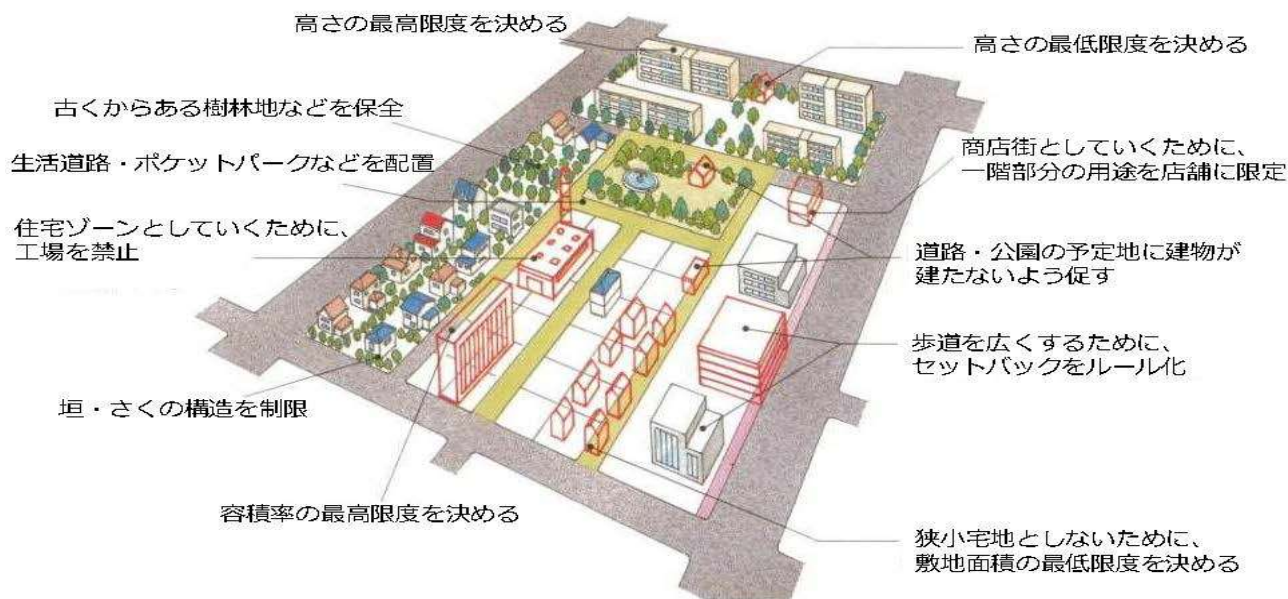
(2) 用途地域が定められていない土地の区域のうち、次のいずれかに該当するもの

- ・住宅市街地の開発その他の建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
- ・建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれのあるもの
- ・健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

なお、地区計画は住民一人一人の生活に、より密接につながっている計画ですから、計画の内容を決めるときは、地区住民等関係者の意見を聞かなければなりません。

この意見を求める方法は、市町村の条例で定めることとされています。(八戸市地区計画等の案の作成手続に関する条例)

●地区計画のイメージ



出典：「土地利用計画制度」国土交通省 都市局 都市計画課

●地区計画の検討の流れ

①まちづくりのスタート

「戸建て住宅地に高層マンションが建てられそうだ」「商店街の道を整備するので、併せて建物も綺麗にしたい」など、まちづくりのきっかけは様々です。

まちづくりの芽が芽生えたら行政に相談してみてください。そこからまちづくりがスタートします。

②地区の調査、課題の検討

まず、皆さんの住んでいるまちを調べてみましょう。例えば、みんなでまちを歩いて感想を話し合ったり、行政の人に地区の建物や道路の状況などを話してもらうことも考えられます。

これらを基に、地区のまちづくりの課題を検討します。

③地区計画の素案の作成

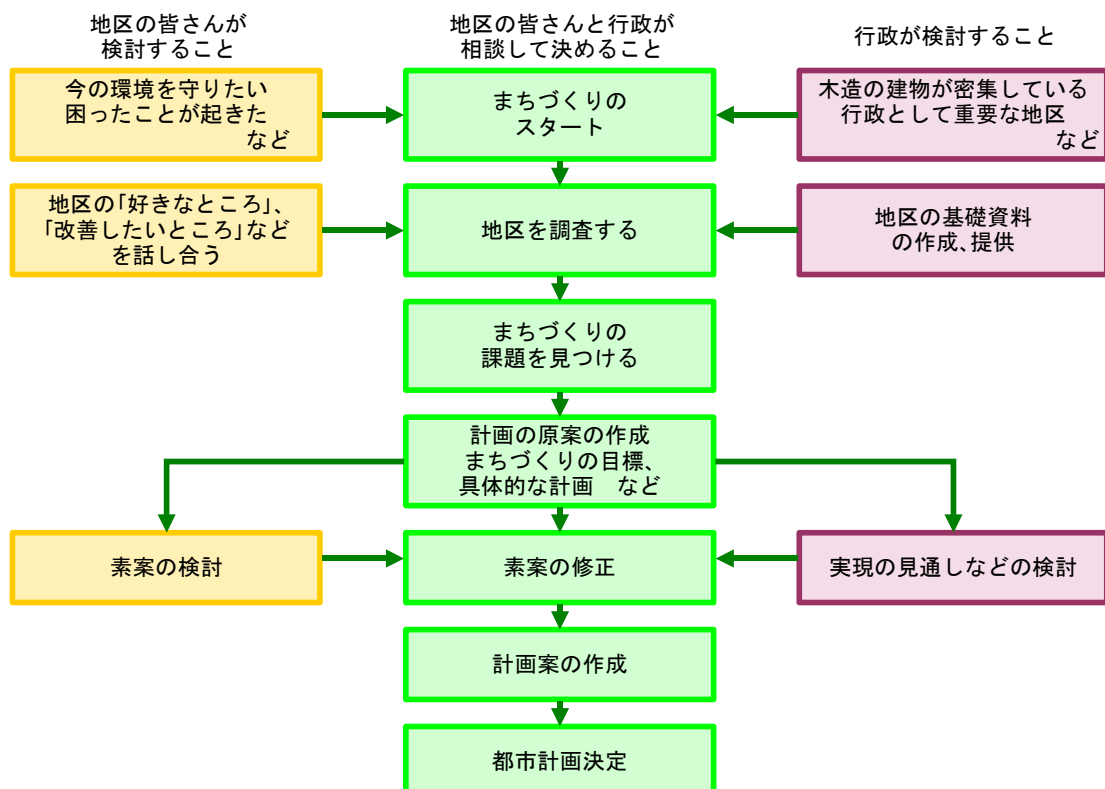
次に、まちづくりの課題を解決するとともに、将来のまちをどのようにしたいかを話し合い、「まちづくりの目標」を作ります。また、目標を実現するための具体的なルールを検討し、地区の素案を作ります。

④素案の検討と修正

素案をいろいろな角度から検討し、必要に併せて素案を修正します。

⑤地区計画案の作成と都市計画決定

作成された地区計画案は、都市計画審議会の議を経て、市町村が地区計画を都市計画として決定します。



都市計画の提案

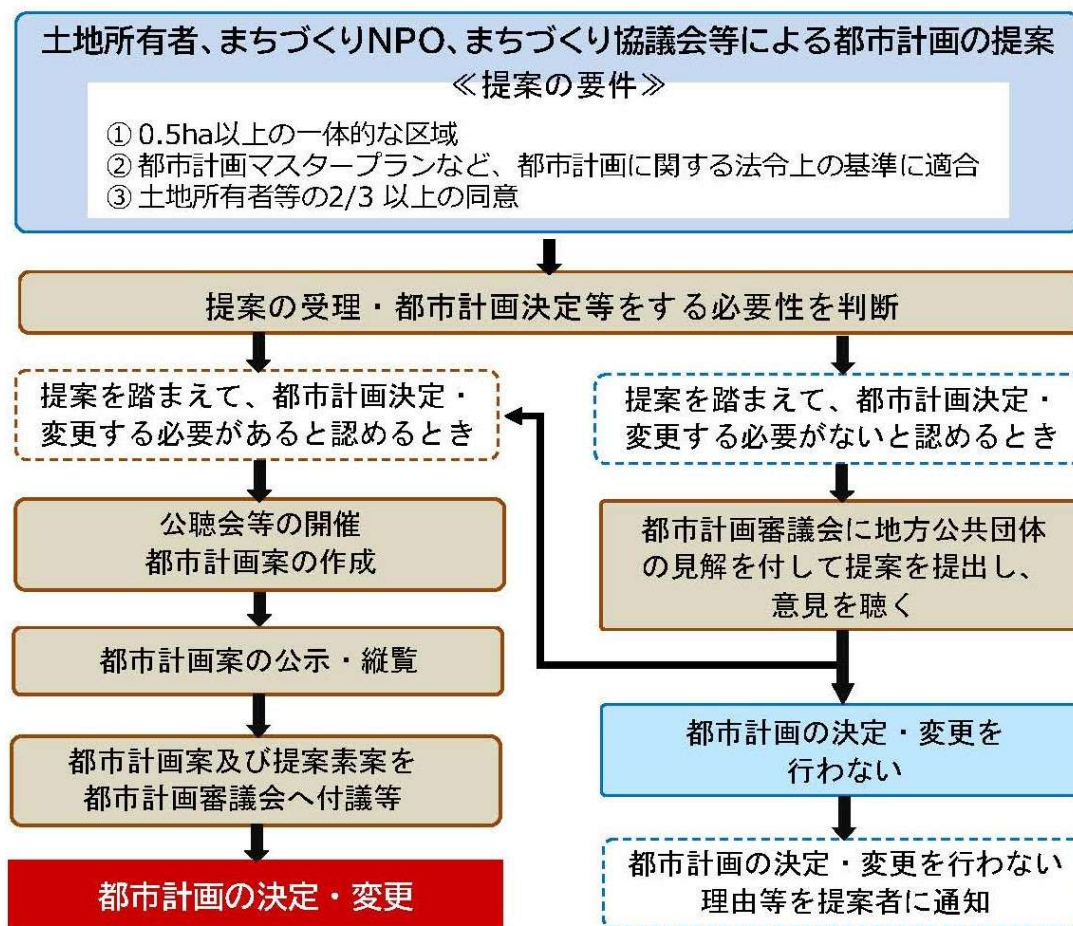
地域住民によるまちづくりの取組や都市再生に資する民間都市開発事業者の創意工夫を都市計画に積極的に反映させていくため、民間等が都市計画の提案をすることができます。(法 21 の 2)

提案できるのは、当該土地の所有者や特定非営利活動法人 (NPO)、地方公共団体の条例で定める団体等であり、都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備、開発及び保全すべき土地としてふさわしい区域について、県又は市町村に対し、提案の素案を添え都市計画の決定又は変更を提案するものです。

提案を受けた地方公共団体は、提案を基に都市計画の決定をすべきかどうか判断し、必要と認める場合は、都市計画の決定手続を行います。

提案する内容、提案の方法等について、お気軽に都市政策課へお問い合わせください。

〔都市計画提案制度によるまちづくりの流れ〕



市民による地域のまちづくり

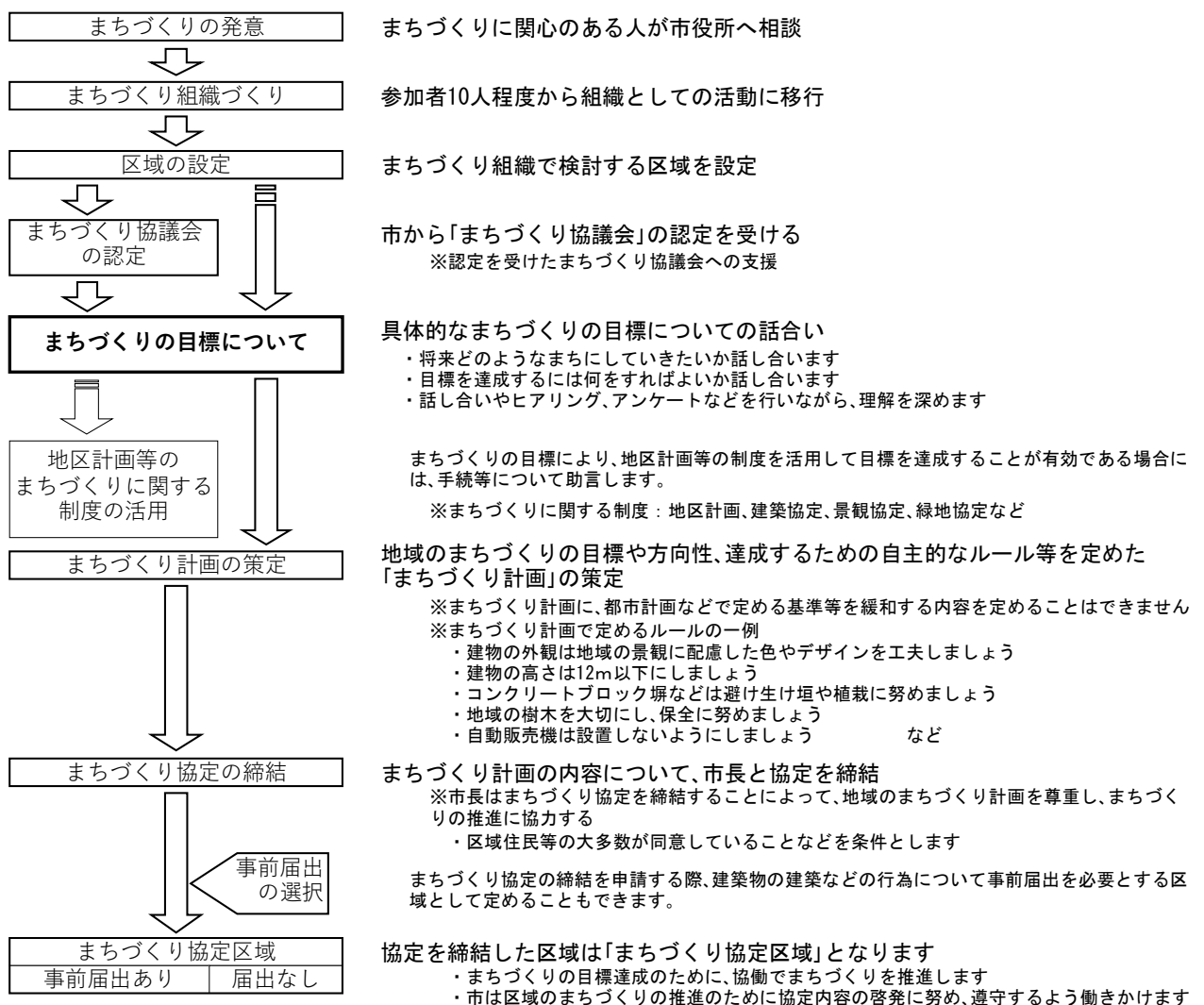
●八戸市市民による地域のまちづくりの推進に関する条例

この条例は、住民が中心となって、自分たちの住む地域の目標とする将来像を描き、実現に向け課題を解決していくための手続を定めた条例です。地域で日頃感じていることを相談し、まちづくりを考える組織をつくり、理想とするまちづくりに向けた話し合いが始まります。

条例では、まちづくりの基本理念を「地域のまちづくりは、市民自らが主体となり、市及び開発者との相互の理解と協力の下に推進されなければならない。」と定めています。

住み良いまちづくりのためには、各地域に住んだり働いたりしている人々自らが自分達のまちの将来像を共有し、地区の実情に合ったまちづくりを進めることが重要です。そこで「市民」、「行政(市)」、「開発者」がそれぞれの責任と役割を認識し合い、相互の信頼と理解によって協働し、「市民主体」のまちづくりを推進していきます。

●まちづくり活動支援の流れ



景観に配慮したまちづくり

①景観法の概要

景観法は、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進するため、景観計画その他の施策を総合的に講ずることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力ある地域社会の実現を図ることにより、国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的として、我が国初の景観に関する総合的な法律として施行されています。

良好な景観の形成には、行政だけではなく、市民・事業者と協働して進めていく必要があるため、地方公共団体、事業者、住民の責務を規定しています。また、この法律の大きな特徴は、これまでの景観に関する自主的な条例に見られる既にある良好な景観の保全のみならず、新たに良好な景観を形成、創出することを基本理念としていることです。

その景観形成の手法として「景観行政団体」は、景観計画の策定、景観計画区域・景観地区等における良好な景観の形成のための規定、景観整備機構による支援等を行うことができると規定しています。

八戸市では景観法の施行を受け、景観行政団体となり、法に基づいた景観計画の策定並びに景観条例を制定しています。

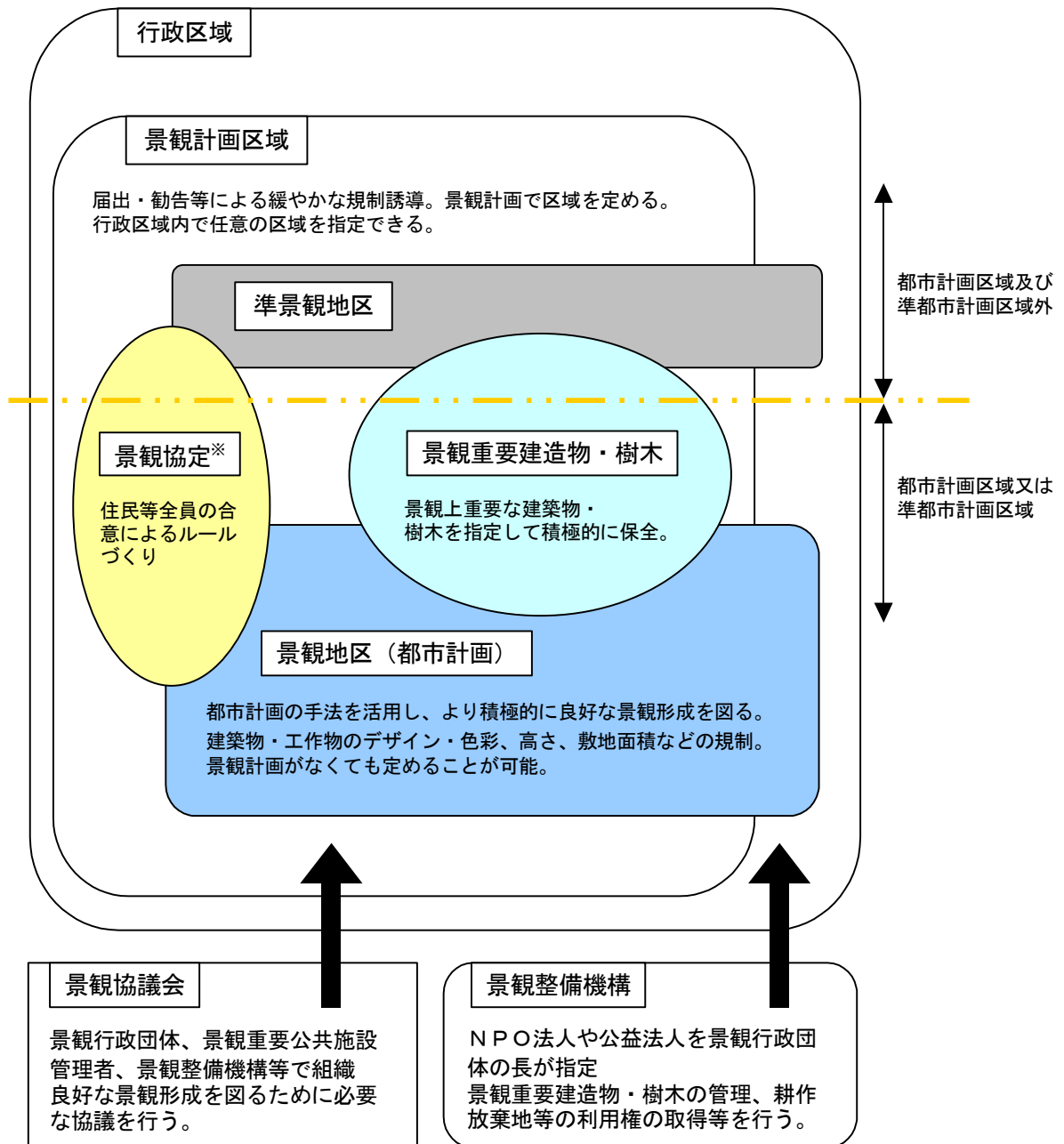
●景観行政団体とは

一つの行政区域における景観行政に責任を持つ地方公共団体を定める仕組みで、都道府県と市町村が重複して景観行政を行うことを避けるために、そのいずれかが景観行政団体として一元的に景観行政を担うことになっています。

●景観計画とは

景観行政団体が、良好な景観の形成を図るため、「区域」「良好な景観の形成に関する基本的な方針」「行為の制限に関する事項」等を定める計画で、景観づくりの基本となるものです。

●景観法のイメージ



※景観協定は、地区内の土地所有者等全員の合意により、住民自ら景観形成を図るもの。

②八戸市景観計画について

●対象区域及び景観づくりの基本姿勢

八戸市全域を景観計画区域とし、以下のとおり基本姿勢を定めています。

海から拓けた街八戸のシンボルである 海との関わりを活かした景観づくり

本市の臨海部は、自然豊かな海岸線と産業を象徴する歴史ある漁港、港湾空間を有し、自然、漁港、港湾が海沿いを中心に連続し、独自の景観を構成していることから、この変化のあるシンボリックな海岸線や海のうらおいを積極的に活かした景観づくりを進めます。

活力あふれる北東北の中核都市にふさわしい景観づくり

北東北の中核的な都市として、活力と風格が感じられる景観を目指し、多くの人々が集う場において、歴史的・観光的資源や都市機能などを活かしながら、ホスピタリティと賑わいが共存する景観づくりを進めます。

歴史を引き継ぎ、文化をはぐくむ景観づくり

先人達が築いた歴史を保存し次の世代へと継承していくとともに、新たな時代における本市らしい文化の形成を目指し、地域ではぐくんできた歴史文化資源を、地域固有の魅力として積極的に活かしながら、文化に根差した景観づくりを進めます。

豊かな自然を守り、水とみどりとうらおいのある景観づくり

本市は海と丘陵の自然に抱かれた都市であることから、山林や田園などの自然景観をまもり、市域を貫く馬淵川や新井田川における水辺の景観や、周辺に広がるなだらかな台地や坂道、河岸段丘などからの優れた眺望を活かした景観づくりを進めます。

地域に根ざしたゆとりのある住環境づくりと 協働による景観づくり

住宅地や集落地は、生活環境を整え、ゆとりとうらおいのある街並みづくりを進めるとともに、身の回りの緑化や、市民との協働等による除草・清掃などの環境美化活動の推進、居住地周辺の緑地との調和を図るなど、身近な景観をはぐくむ景観づくりを進めます。

●景観計画区域における良好な景観の形成に関する基本方針

景観づくりの基本姿勢を具体的に展開するために、本市の都市空間の特徴を踏まえ、「市域全体の景観づくりの方針を示すための面的な景域」と、「本市を特徴付ける拠点や空間構造上の骨格を捉えた景観づくりの方針を示すための景観拠点・景観軸となる景域」を以下のように設定しています。

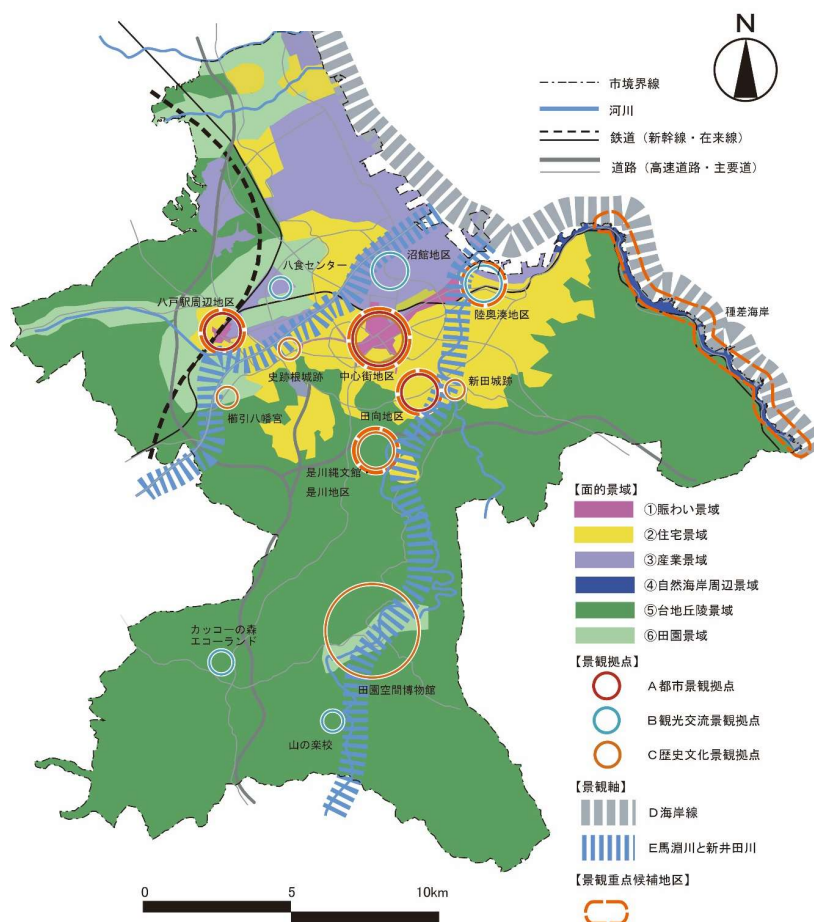
【市域全域を面的に捉えた景域の設定】

都市的景域	自然的景域
①賑わい景域（商業系の土地利用が中心）	④自然海岸周辺景域（種差海岸周辺）
②住宅景域（住宅系の土地利用が中心）	⑤台地丘陵景域（山林や畑地などの台地丘陵が中心）
③産業景域（産業系の土地利用が中心）	⑥田園景域（水田等の田園が中心）

【景観拠点・景観軸となる景域の設定】

景観拠点	景観軸
A 都市景観拠点 （快適で利便性の高い都市生活を支える高次都市機能が集積する景域）	D 海岸線 （自然海岸、漁港、港湾空間など海と接する景域）
B 観光交流景観拠点 （魅力ある地域資源を活かしながら観光交流を促進する景域）	
C 歴史文化景観拠点 （歴史を伝え、文化をはぐくむ景域）	
	E 馬淵川・新井田川 （2つの河川により形成される上流部の台地丘陵から下流部の市街地を結ぶ水の景観の連続性や開けた眺望を有する景域）

■ 図 景域図



●良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

景観計画区域（本市全域）において、周辺景観に大きな影響を及ぼすおそれのある大規模な建設等の行為に対して、届出対象行為の範囲を指定し、景観づくりの基準を定め、市への届出を義務付けることにより、緩やかな規制・誘導を図り、全体として調和のとれた景観づくりを進めます。

●景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針

地域の良好な景観の形成に重要な役割を果たしている建造物及び樹木を、所有者及び八戸市景観審議会の意見を聴いた上で、景観法に基づき指定し、地域の良好な景観づくりの核として、適切な維持・管理を図ることとしています。平成22年6月に、八戸酒造株式会社（北蔵、西蔵、文庫蔵、煉瓦蔵、主屋、煉瓦塀）を景観重要建造物に指定しております。景観重要樹木の指定はありません。

●屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項

看板や広告塔などの屋外広告物に関する制限を景観計画に定め、八戸市屋外広告物条例で景観計画への適合を義務付けることで、屋外広告物の形態又は色彩その他の意匠について規制し、良好な景観の形成と風致の維持を図ります。

●景観づくりに関する考え方

景観づくりを実現するためには、景観を構成する多種多様な要素について幅広く対応しなければならず、行政だけではなく、市民や事業者と連携して取り組むことが必要です。

景観法では、良好な景観は、地域の活性化に資するよう、地方公共団体、事業者及び住民により、その形成にむけて一体的な取組がなされなければならないとして、国・地方公共団体の責務に加えて、事業者と住民が果たすべき役割について定めています。

③八戸市屋外広告物条例

屋外広告物は、街の賑わいを演出し、様々な情報が提供される媒体ですが、無秩序に表示・設置されると、良好な景観が損なわれるおそれがあることから、屋外広告物法に基づき八戸市屋外広告物条例を制定し、表示・設置に関する規制基準を定めることで良好な景観の形成及び風致の維持、並びに公衆に対する危害の防止を図っています。

●屋外広告物とは

屋外広告物とは、常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるもので、看板・立看板・貼り紙及び貼り札並びに広告塔・広告板・建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するものをいいます。

第8章 都市計画の運用

都市計画事業

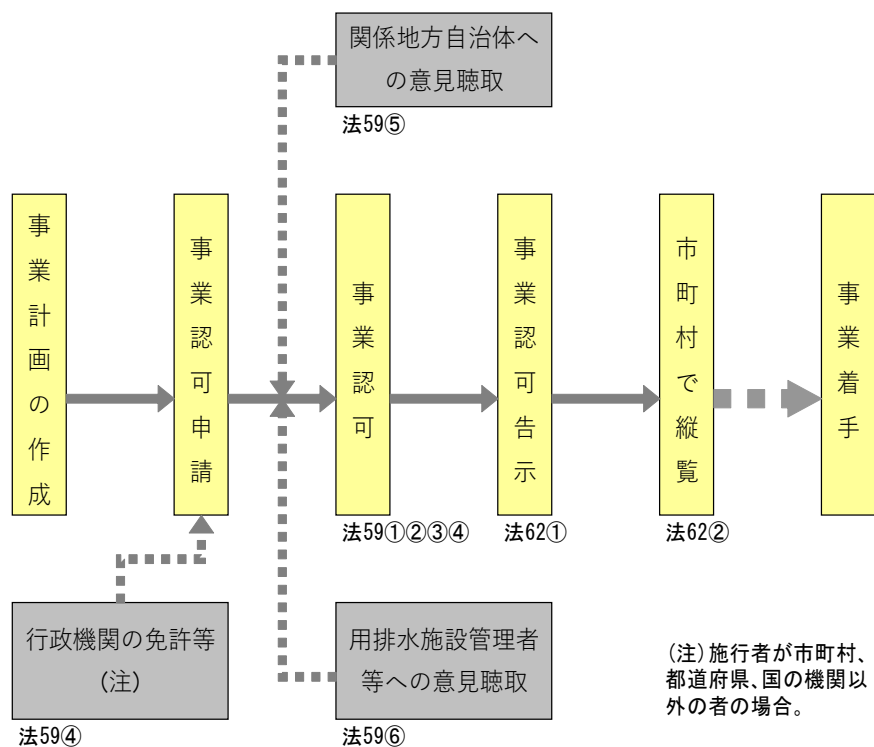
①都市計画事業認可の手続

都市計画事業とは、都市計画で定められた道路、公園などの都市施設の整備や市街地の合理的で健全な土地利用を図るため行われる市街地開発事業をいいます。都市計画事業の施行者は、市町村、県、国の機関、その他の者に区別されます。施行者は、原則として都市計画事業の認可を受けて、必要な土地の取得を行い、施設等の整備を行います。

また、都市計画事業には土地収用法が適用されるので、必要な土地等の取得ができない場合には、強制的に取得することができます。

なお、都市計画事業は、それぞれの事業が個別の法律により施行者や事業の手続等を定めています。

都市計画事業認可の手続の流れ



②都市計画制限

都市計画が定められると、事業の障害となるような行為を排除し、将来実施される都市計画事業が確実かつ円滑に進められるよう制限が与えられます。

なお、都市計画施設等の区域内における建築の規制(法 53)は、都市計画事業の認可の告示後は、都市計画事業制限(法 65)に変わります。

●建築の許可(法第 53 条)

都市計画施設の区域や市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築を行おうとするときは知事(八戸市は市長)の許可を受けなければなりません。この許可を建築の許可と呼びます。

これは、都市計画決定された施設等が将来円滑に事業が施行できることを目的としています。

この場合、この建築物が都市計画に適合しているか、又は階数が2以下で地階がなく主要構造部分が木造、鉄骨造り等容易に移転除却できるものなど、法第 54 条の許可の基準に該当するときは許可されます。

なお、八戸市の場合は構造などに制限がありますが、この規制が平成 18 年 12 月 1 日から緩和され、地上 3 階建てまで、また地下車庫が建築できるようになりました。

●許可の基準の特例等(法第 55 条)

都市計画施設の区域内の土地でその指定したものの区域又は市街地開発事業の施行区域については、法第 54 条の許可要件に該当する場合でも、建築の許可をしないことができる規定です。

これは都市計画事業が近い将来行われる場合や、新市街地等を重点的、計画的に造成していくため用地の先行取得を必要とする場合等においては、法第 54 条の許可要件に該当する場合でも、建築を許可しないことにより事業の迅速な施行を確保し、また短期間のうちに建築物を移転、除却すること等による損失を防ぐことを目的としています。

なお、この規定により建築が許可されないときには、土地の所有者は土地の買取りを求めることができません。(法 56)

●建築等の制限(法第 65 条)

都市計画事業の認可の告示後は、事業地内においては、事業実施の障害となる土地の区画形質の変更や建築物の建築、5 トンを超える物件の設置等を行おうとする場合には知事(八戸市は市長)の許可を受けなければなりません。これを都市計画事業制限といい、事業の円滑な施行を確保するため、法第 53 条より厳しい内容となっています。

開発許可制度

開発許可制度は、区域区分の目的を担保し、一定の良質な宅地水準を確保するために、都市計画区域内における一定規模以上の開発行為等について、知事（八戸市は市長）の許可制としたものです。なお、線引きのない都市計画区域（非線引き都市計画区域）、準都市計画区域、都市計画を定めていない区域においても、一定規模以上の開発行為等については許可が必要になります。

開発行為とは、建築物の建築をするため、土地に新たな切土・盛土等を行ったり、土地の区画を変更するために道路・水路等の整備や廃止をするなどの行為や、造成工事が伴わなくても宅地以外の土地（農地等）を宅地とすること（土地の区画形質の変更）をいいます。

なお、本市においては、開発指導要綱が定められているため、1,000㎡を超える開発行為等を行おうとするときは、関係法令に基づく手続の前に事前協議が必要となります。（関係法令により、許可不要となるものを含まず）

開発許可の基準

	市街化区域	市街化調整区域	非線引き都市計画区域 準都市計画区域	その他の区域
開発許可が必要となる規模	開発行為の面積が 1,000㎡以上のもの	全ての開発行為	開発行為の面積が 3,000㎡以上のもの	開発行為の面積が 10,000㎡以上のもの
技術基準（法第33条）	要	要	要	要
立地基準（法第34条）	不要	要	不要	不要

	内 容
技術基準（法第33条）	<ul style="list-style-type: none"> (1) 用途地域等への適合 (2) 道路・公園等 (3) 排水施設 (4) 給水施設 (5) 地区計画等 (6) 公共・公益施設 (7) 防災・安全施設 (8) 災害危険区域等の除外 (9) 樹木の保存・表土の保全 (10) 緩衝帯 (11) 輸送施設 (12) 申請者の資力・信用 (13) 工事施工者の能力 (14) 関係権利者の同意
立地基準（法第34条）	<ul style="list-style-type: none"> (1) 政令で定める公益上必要な建築物、日常生活のために必要な物品の販売、加工、修理を営む店舗等 (2) 鉱物資源、観光資源等の有効な利用上必要な建築物等 (3) 温度、湿度、空気等特別の条件を必要とする、政令で定める事業の用に供する建築物等 (4) 農林漁業用施設、農林水産物の処理、貯蔵、加工に必要な建築物等 (5) 農林業等活性化基盤施設である建築物 (6) 中小企業の事業共同化、集積の活性化のための建築物等 (7) 既存の工場と密接な関連を有する建築物等 (8) 政令で定める危険物の貯蔵、処理に供する建築物等 (8-2) 市街化調整区域内の災害危険区域等からの移転を目的とする開発行為 (9) 市街化区域内への建設等が困難な、政令で定める建築物等 (10) 地区計画区域等の開発行為 (11) 都道府県条例（八戸市は八戸市条例）で指定する区域内の開発行為 (12) 都道府県条例（八戸市は八戸市条例）で区域・目的・建築物用途が定められた開発行為 (13) 既存権限のための建築物等 (14) 周辺の市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域において行うことが困難または著しく不適当な開発行為で、開発審査会の議を経たもの

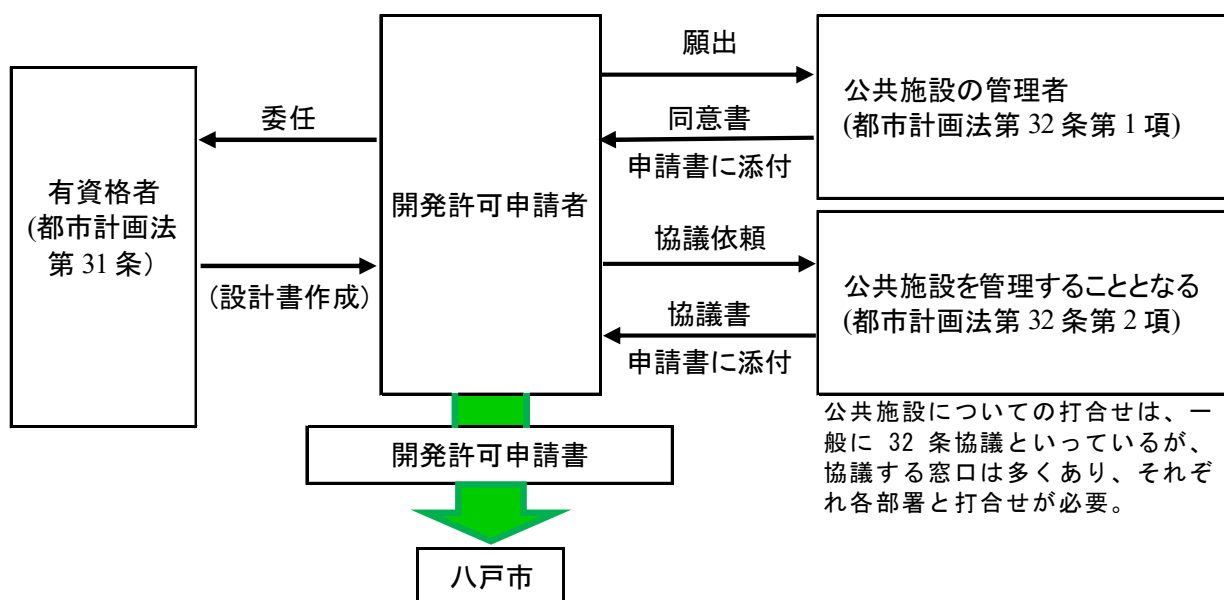
●災害ハザードエリア等における開発抑制

(開発許可の見直し令和 4 年 4 月 1 日施行)

区域	対 応
災害危険区域等 (災害レッドゾーン)	市街化区域 市街化調整区域 非線引き都市計画区域 開発許可を原則禁止 ※自己居住用の住宅を除く
浸水ハザードエリア等	市街化調整区域 開発許可の厳格化 ※安全上及び避難上の対策を許可の条件とする

- ・ 浸水ハザードエリア等: 水防法の浸水想定区域等のうち、災害時に人命に危険を及ぼす可能性の高いエリア

●開発許可の手続き



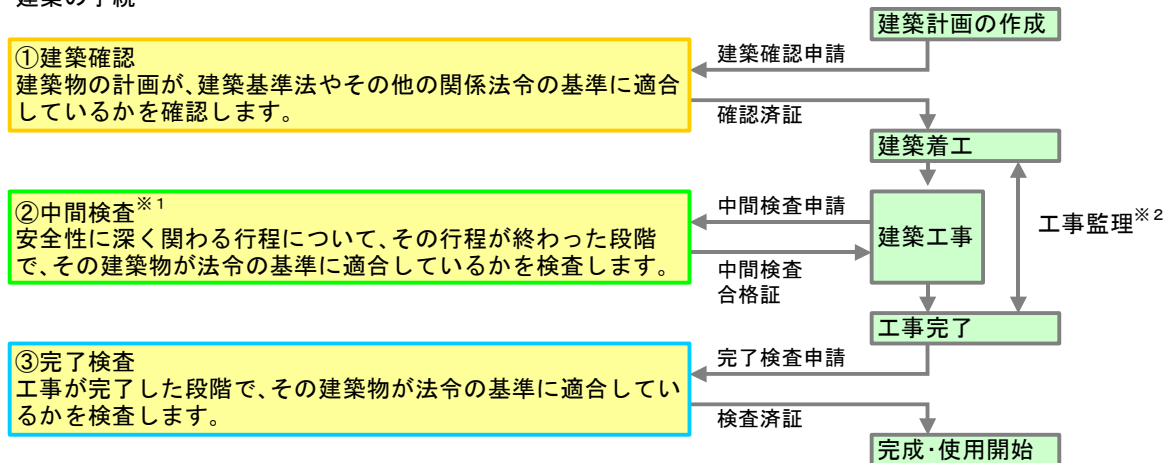
「開発許可制度」に関する問合せ先：建築指導課

建築基準法の規定

①建築確認制度

建築物の安全や衛生及び市街地の安全、環境を確保するために、建築物を建てる際には、これらの計画建物及び完成後の建物が建築基準法などの法令に適合しているかどうか、行政の建築主事又は民間の指定確認検査機関による「確認申請書」の審査や建築物などの検査を受けなければならないことになっています。

建築の手続



※1 中間検査は、階数が3以上の共同住宅(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造)、都道府県や市町村が指定した建築物の指定された工程について行います。対象となる建物や検査の時期については、お問い合わせください。

※2 「工事監理」とは、建築主の立場に立って工事を設計図書と照合し、工事が設計図書のとおり実施されているかどうかを確認することです。建築工事を行う際には、工事監理者を選定しなければなりません。

「建築確認制度」に関する問合せ先：建築指導課

②都市計画区域等における建築に関する制限

都市計画で定めた内容に沿って、市街地における建築行為を土地利用のあり方(用途、密度、形態等)の基準に合わせるようにする建築制限を建築基準法で定めています。

建築基準法の規定内容区分と適用される地域は、おおむね次のようになっています。

適用地域	建築基準法の規定内容区分
日本全国	制度規定(1章及び4章～7章) 行政手続(建築確認、指定機関など) 雑則(仮設建築物、用途変更など) 罰則規定(違反者に対する罰則)
	単体規定(2章及び3章の2) 構造耐力に関する基準 防火及び避難に関する基準 衛生及び安全に関する基準(シックハウス対策など)
	集団規定(3章) 敷地と道路の関係 建築物の用途制限 形態制限(容積率、建蔽率、高さ、日影規制など) 防火、準防火地域の建築物の構造制限
都市計画区域内及び準都市計画区域内	

単体規定：個々の建築物に着目して、その構造等に制限を加え、建築物を地震、火災等から守り、人々の生命、健康及び財産を守る規定

集団規定：建築物が集団で存している都市の機能確保や市街地環境の確保を図る規定

用途地域の形態制限(八戸市)

		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	田園住居地域	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	都市計画指定域でない用途地域
容積率(%)		80 150 ※1	80 ※1	200 ※1						200 ※1	600 400 ※1	200 ※1		200 ※2	
建蔽率(%)		50 60 ※1	50 ※1	60 ※1						80 ※1	80	60 ※1		60 ※2	
外壁の後退距離(m)		規定無し ※1		—											
敷地面積の最低限度(㎡)		規定無し ※1									規定無し ※1				
絶対高さの制限(m)		10 ※1		—						—					
斜線制限	道路斜線	適用距離(m)		20						20	25 20	20		20	
	隣地斜線	適用高さ(m)		1.25			1.25 ※2			1.5		1.25 ※2			
		勾配		—			20			31		20			
	北側斜線	適用高さ(m)		5			日影規制条 例が適用			—			1.25 ※2		
勾配		1.25			—			—			—				
日影規制	対象建築物		軒高7m超 又は3階以上		高さ10m超						高さ 10m 超		高さ 10m 超	高さ 10m 超	
	測定面(m)		1.5		4 ※3						4 ※3	—	4 ※3	—	4
	規制時間 ※3	敷地境界線より 5~10mの範囲		4		5						5	5	4	
10m超の範囲		2.5		3						3	3	2.5			

八戸市には、田園住居地域の指定はありません。

※1 都市計画で定めた数値 ※2 特定行政庁が定めた数値 ※3 八戸市中高層建築物日影規制条例で定めた数値

(注)1 建物の形態に関する規制値は、他の規定により更に規制、又は緩和される場合があります。
 (注)2 この表は令和5年4月1日現在の八戸市における規制値を表したものです。

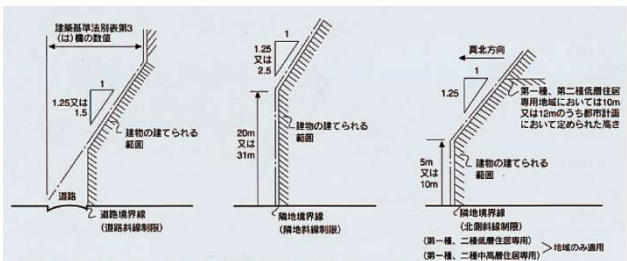
●建物の形態に関する制限

用途地域内では、建物の用途(使用目的)を制限するとともに、その形態(家の建て方)に対しても制限を設けます。主なものとしては、建蔽率、容積率があり、他に高さ制限、壁面後退距離などがあります。

●高さの制限

(参考図)

建築物の高さの制限については、絶対高さの制限(第一種、第二種低層住居専用地域)、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限及び日影規制などがあります。



(参考例) 建蔽率・容積率の制限(下図参照)
 ・建蔽率50%のとき
 建築面積は $100\text{ m}^2 \times 50\% = 50\text{ m}^2$ まで
 ・容積率100%のとき
 延床面積は $100\text{ m}^2 \times 100\% = 100\text{ m}^2$ まで

「都市計画区域等における建築に関する制限」に関する問合せ先：建築指導課

④建築協定

都市計画法や建築基準法では建築物の制限(集団規定)を定めています。これらは、建築物の最低限の基準を定めたものなので、この基準を守っても、まちづくりや住環境に関する問題が起こる可能性があります。

建築協定制度は、土地の所有者等の全員の合意によって建築基準法等の「最低の基準」に更に一定の制限を加え、お互いに守り合っていくことを「約束」し、その「約束」を特定行政庁(八戸市は市長)が認可するものです。

この「約束」は、個人の権利を制限しますが、その代わりに地域の環境保全、魅力ある個性的なまちづくりの実現に役立ちます。

建築協定は、地域の土地所有者等が基準を作り、お互いに守っていくことを約束したものであることから、協定の運営は土地所有者等の皆さんが行っていくことになります。

そのためには、協定参加者の代表によって建築協定運営委員会(任意組織)を設け、建築協定の運営に当たっていくことになります。

また、建築協定の中で、協定運営委員会などが違反者に対して、工事停止や是正措置を請求することができることを定め、「約束」が履行されない場合には、裁判所に提起することができます。

本市においては、次の2地区で建築協定が締結されています。

名 称	八戸水産加工団地建築協定
有 効 期 限	10年間(更新規定あり)
協 定 の 区 域	八戸市大字市川町字下場49-12他
区 域 の 面 積	357,953.42㎡
協定締結者数	26名
申請の代表者	八戸水産加工団地協同組合 代表理事

(平成29年3月23日、八戸市公告第107号)

名 称	八戸ニュータウン(第1地区)建築協定
有 効 期 限	10年間(更新規定により現在も有効)
協 定 の 区 域	八戸市大字田面木字南ノ沢1-1他 (現:八戸市東白山台三丁目の一部)
区 域 の 面 積	51,000㎡
街区・区画数	8街区・156区画
協定締結者数	140名
申請の代表者	地域振興整備公団 八戸都市開発事務所長

(平成5年3月15日、八戸市公告第20号)

「建築協定」に関する問合せ先：建築指導課



八戸市の都市計画

令和8年4月1日現在

発行 八戸市

編集 八戸市 都市整備部 都市政策課
八戸市内丸一丁目1番1号
電話 0178-43-9420