八戸都市計画地区計画の変更(八戸市決定)

八戸都市計画八戸駅西地区計画を次のように変更する。

名称		区計画を次のように変更する。 八戸駅西地区計画
位置	t	八戸市大字尻内町字根市内矢沢、字三条目、字法霊、字内田、字メドツ河原の全部 大字尻内町字矢沢、字鼠田、字中崎、字明戸、字人形場、字内矢沢、 字鴨ケ池、字上谷地、字高田、字中道、字中根市、字下根市、 字張田、字直田、字館田、字新井田新田の各一部 大字櫛引 字鮫ノロ、字高田の各一部 大字長苗代字上碇田、字天狗柳の各一部
面積	idime	約 96. 7 ha
	地区計画の目標	本地区は、中心市街地から西方約5kmに位置し、地区の北側に国道454号、地区の中央に一級河川浅水川が東西に流れ、八戸市の玄関口である東北新幹線八戸駅の西側に隣接した区域である。 現在、「人が集まり、歩くことが楽しいと感じるまちづくり」をテーマとして、土地区画整理事業による基盤整備が進められ、広域的なゲートとしてふさわしい土地の有効利用が求められている。また、地区内には小学校、中学校、児童館、幼稚園、保育園、更に地区に隣接して高等学校が立地する文教地区となっており、健全で良好な環境づくりが必要である。このため、本地区計画により交通結節点機能を活かした観光・商業・業務の活気あふれる場の創出を図るとともに、魅力あるまちづくりの実現に向けて建築物等の適切な配置及び立地誘導を図り、ゆとりとうるおいのある環境形成に資することを目標とする。
区域の整備開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区は、広域的な交流拠点としての機能を充実させるとともに、水と緑に恵まれた環境の整備・保全を図り、健全で活力のある市街地の形成を図る。 ①駅西センター地区 交通結節点としての立地を活かした観光・商業・業務・サービス機能を導入するとともに、人が集まり歩くことが楽しいと感じる空間を創出するため、シンボルロードからの車両乗り入れをせず連続性のある歩行者空間の確保を図る地区 ②駅前広場地区 各種交通機関との結節点として、安全かつ円滑な交通の確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増進を図る地区 ③にぎわい交流地区 交通結節点としての立地を活かした駅西地区の中心にふさわしい「集う」「楽しむ」などの交流・スポーツ等の複合機能を備えた魅力ある空間の形成を図る地区 ④沿道地区 周辺の居住環境と調和し、大規模な店舗や事務所などの立地にも配慮した良好な環境の形成を図る地区 ⑤うるおい誘導地区 周辺との調和に配慮し、豊かな緑とゆとりを実感できる快適な居住環境の形成を図る地区
	建築物等の整備の方針	八戸駅の広域ゲート機能を活かした都市拠点として、観光・商業・業務・サービス等の機能集積を促進し、安全性や快適性及び街並みの景観に配慮した都市環境の形成を進めるため、調和のとれた街並みと開放的なスカイラインを確保して、緑豊かなゆとりある環境の形成を図る。また、都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線沿線では、シンボルロードとして良好な歩行者空間を確保するとともに、周辺との調和に配慮した賑わいと活気のある環境の形成を図る。なお、駅前広場については、八戸駅前広場整備基本計画(平成27年3月)に基づき、安全かつ円滑な交通の確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増進を図る。

₩ Z±	地区の 名称	駅西センター地区	駅前広場地区	にぎわい交流地区	沿道地区	うるおい誘導地区
型 類	区分 面積	約6. 5ha	約1. 3ha	約2. 2ha	約33. 2ha	約53. 5ha
地区整備計画地区整備計画	区分 面積 建築物等の用途 の制限	約6.5ha 次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ②自動車教習所 ③倉庫業を営む倉庫 ④畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑤工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑦都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線、3・4・27号松森高田線又は3・4・28号上谷地内田線に接する敷地内の建築物で当該道路に面する部分を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に供するもの ⑧都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に接する敷地	約1.3ha 次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ②マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、 勝馬投票券発売所、場外車券売場 その他これらに類するもの ③自動車教習所 ④倉庫業を営む倉庫 ⑤畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑥工場(建築基準法別表第二(と)項第 2号及び第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑦危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑧風俗営業等の規制及び業務の適正	約2. 2ha 次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ②老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 その他これらに類するもの ④ホテル又は旅館 ⑤学校 ⑥病院 ⑦自動車教習所 ⑧倉庫業を営む倉庫 ⑨畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑩工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、(ぬ)項第3号,並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑪危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑫危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑫風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に供するもの	約33.2ha 次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ②畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ③風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に供するもの都市計画道路3・4・27号松森高田線又は3・4・28号上谷地内田線に4m以上接しない敷地にあ	約53.5ha 次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①店舗、飲食店その他これらに類するもの(床面積の合計が500㎡を超えるもの) ②ホテル又は旅館 ③運動施設(建築基準法別表二(に)項第3号に掲げるもの) ④建築物に附属する自動車車庫(3階以上の部分にあるもの又は床面積の合計が3,000㎡を超えるもの) ⑤畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの(3階以上の部分にあるも
	建築物等の高さ	内の建築物で1階部分のうち当該道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は建築物に附属しない自動車車庫の用に供するもの 建築物等の高さの最高限度は24m以下とする。	化等に関する法律第2条第1項、第 6項又は第9項に規定する営業の用 に供するもの	③店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が10,000 ㎡を超えるもの 建築物等の高さの最高限度は24m以下とする。	っては、うるおい誘導地区における用途の制限についても適用する。 ①建築物等の高さの最高限度は18	の又は床面積の合計が1,500 ㎡を超えるもの)
	建築物等の高さの最高限度	建築物寺の高さの取局限度は24m以下とする。	_	建築物寺の高さの取局限度は24m以下とする。	②建築物の各部分の高さは、当該 離に10mを加えた高さを超えない	部分から敷地境界線までの水平距 ものとする。
	建築物の敷地面積の最小限度	建築物の敷地面積の最小限度は165㎡とする。 ただし、仮換地として指定された土地について、その全部を 建築物の一の敷地として使用する場合又は従前の宅地の部 分を建築物の敷地として使用することができる所有権、賃貸借 その他の権利を有する者が仮換地として指定された土地の部 分を建築物の一の敷地として使用する場合は、この限りでは ない。	_		一の敷地として使用する場合又は として使用することができる所有権、	t165㎡とする。 土地について、その全部を建築物の 従前の宅地の部分を建築物の敷地 賃貸借その他の権利を有する者が 分を建築物の一の敷地として使用す
	建築物等の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1m以上とする。 ただし、都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に面する側にあってはこの限りではない。	_	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は河川区域の境界線までの距離は3m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる は1m以上とする。	柱の面から敷地境界線までの距離
	建築物等の形態又は意匠の制限	①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 イ. 街並みとの調和に配慮し、刺激の強い配色は避ける。ロ. 屋上については、壁面やペントハウスと位置を揃えるなど、建物と一体的に見えるよう工夫するものとする。ハ. 地盤面からの高さは24mを超えてはならない。	_	①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避け、エリアの核となる施設としてにぎわいと交流に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 イ. 街並みとの調和に配慮し、刺激の強い配色は避ける。 ロ. 屋上については、壁面やペントハウスと位置を揃えるなど、建物と一体的に見えるよう工夫するものとする。 ハ. 地盤面からの高さは24mを超えてはならない。	を避けて落ち着きのある色調としする。 ②室外設備等は、公共空間から目境と調和するよう修景措置に配慮 ③広告物について、以下のとおりと イ. 原色の多用を避けて落ち着る配慮したものとする。 ロ. ネオン、回転灯、LEDなどに。のは設置してはならない。(注意喚起や、イベント等によて、輝度や点滅あるいは明い、独立のものは地盤面からの高さを超えてはならない。ニ. 原則として自己の用に供する。	、街並みとの調和に配慮したものと立たない場所に設置、又は周辺環はすること。する。 きのある色調とし、街並みとの調和による点滅あるいは明滅をくりかえすも車両の出入り等に伴う安全のためのより時期を限定して設置されるもの滅速度を抑えたものを除く)高さ10m、その他のものは建築物のるものとする。
	建築物の緑化率 の最低限度 垣又は柵の構造	垣又は柵については、にぎわいとうるおいのある環境形成	_	- 垣又は柵については、にぎわいとうるおいのある環境形成に配慮して、透	建築物の緑化率の最低限度は 3%とする。 垣又は柵の設置については、必	建築物の緑化率の最低限度は 5%とする。 要最小限度に努め、緑とうるおいの
	の制限	恒文は補については、にきわいとうるおいのある泉境形成 に配慮して、透視可能なものとする。生垣や植え込み等を基本として、フェンス等の設置は必要最小限に努めることとする。 (法令等により設置を義務づけられているものを除く。)		選えば補については、にきずがとうるおいののの環境が成に配慮して、透 視可能なものとする。生垣や植え込み等を基本として、フェンス等の設置は 必要最小限に努めることとする。(法令等により設置を義務づけられているも のを除く。)		フェンス等透視可能なものとする。

- 備考 1. 次に掲げる建築物及びその敷地については、地区整備計画の全部又は一部を適用しない。
 - (1) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地
 - (2) 市長が区域内における土地利用の状況等を考慮し、適正な都市機能と健全な都市環境を確保する上で支障がないと認めて許可した建築物及びその敷地
 - 2. 当該地区計画施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地における増築又は改築で、市長がやむを得ないと認めるものについて、地区整備計画の全部又は一部を適用しない。

変 更 理 由 書

八戸都市計画地区計画の変更について

○地区計画を変更する地区、面積

八戸駅西地区計画 約 96.7ha のうち 約 6.5ha の変更

○変更理由

八戸駅西地区は、平成9年12月5日に都市計画事業認可を得て土地区画整理事業が進められており、都市計画においては事業の進捗に合わせ、平成18年3月15日には土地利用計画に即した用途地域への変更、続く平成18年7月21日には広域交流拠点の形成と住環境の保全を目的に「八戸駅西地区計画」を決定している。

その後、平成30年4月1日には建築基準法改正に伴う条項整理と、建築物等の壁面の位置の制限等を見直すため地区計画の変更を行い、平成30年8月24日には、多目的アリーナ(フラットアリーナ)の整備に伴う用途地域の変更、また、にぎわい交流地区及び駅前広場地区を設定するための地区計画の変更を行っている。

このたび、地権者より、都市計画道路 3・1・1 号八戸駅西中央通り線(シンボルロード)沿線について、建築物等の壁面の位置の制限を緩和し、建物前面スペースを活用したイベント空間や憩いの場の設置を可能とするため、都市計画法第 21 条の2の規定に基づく都市計画の提案があった。

提案内容については、平成31年3月に策定した八戸駅西地区まちづくり計画を基に沿線地権者と市で議論を重ねてきたところであり、シンボルロードと一体となったにぎわい創出や滞在性の向上が本計画におけるエリアビジョンに合致し、当地区のまちづくり推進に寄与することから、駅西センター地区における地区整備計画の一部を変更するものである。

八戸都市計画地区計画の変更(八戸市決定)

新旧対照表

八戸都市計画八戸駅西地区計画を次のように変更する。

		新	旧
名称		八戸駅西地区計画	八戸駅西地区計画
位置		八戸市大字尻内町字根市内矢沢、字三条目、字法霊、字内田、字メドツ河原の全部 大字尻内町字矢沢、字鼠田、字中崎、 字明戸、字人形場、字内矢沢、 字明戸、字人形場、字内矢沢、 字鴨ケ池、字上谷地、字高田、 字中道、字中根市、字下根市、 字張田、字直田、字館田、 字新井田新田の各一部 大字櫛引 字鮫ノロ、字高田の各一部 大字長苗代字上碇田、字天狗柳の各一部	八戸市大字尻内町字根市内矢沢、字三条目、字法霊、字内田、字がツ河原の全部 の全部 大字尻内町字矢沢、字鼠田、字中崎、字明戸、字人形場、字内矢沢、字鴫ケ池、字上谷地、字高田、字中道、字中根市、字下根市、字張田、字直田、字部田、字新井田新田の各一部 大字櫛引 字鮫ノロ、字高田の各一部 大字長苗代字上碇田、字天狗柳の各一部
面積		約 96.7ha	約 96.7ha
面 区域の整備 開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、中心市街地から西方約5kmに位置し、地区の北側に国道454号、地区の中央に一級河川浅水川が東西に流れ、八戸市の玄関口である東北新幹線八戸駅の西側に隣接した区域である。現在、「人が集まり、歩くことが楽しいと感じるまちづくり」をテーマとして、土地区画整理事業による基盤整備が進められ、広域的なゲートとしてふさわしい土地の有効利用が求められている。また、地区内には小学校、中学校、児童館、幼稚園、保育園、更に地区に隣接して高等学校が立地する文教地区となっており、健全で良好な環境づくりが必要である。このため、本地区計画により交通結節点機能を活かした観光・商業・業務の活気あふれる場の創出を図るとともに、魅力あるまちづくりの実現に向けて建築物等の適切な配置及び立地誘導を図り、ゆとりとうるおいのある環境形成に資することを目標とする。	本地区は、中心市街地から西方約5kmに位置し、地区の北側に国道454号、地区の中央に一級河川浅水川が東西に流れ、八戸市の玄関口である東北新幹線八戸駅の西側に隣接した区域である。現在、「人が集まり、歩くことが楽しいと感じるまちづくり」をテーマとして、土地区画整理事業による基盤整備が進められ、広域的なゲートとしてふさわしい土地の有効利用が求められている。また、地区内には小学校、中学校、児童館、幼稚園、保育園、更に地区に隣接して高等学校が立地する文教地区となっており、健全で良好な環境づくりが必要である。このため、本地区計画により交通結節点機能を活かした観光・商業・業務の活気あふれる場の創出を図るとともに、魅力あるまちづくりの実現に向けて建築物等の適切な配置及び立地誘導を図り、ゆとりとうるおいのある環境形成に資することを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、広域的な交流拠点としての機能を充実させるとともに、水と緑に恵まれた環境の整備・保全を図り、健全で活力のある市街地の形成を図る。 ①駅西センター地区 交通結節点としての立地を活かした観光・商業・業務・サービス機能を導入するとともに、人が集まり歩くことが楽しいと感じる空間を創出するため、シンボルロードからの車両乗り入れをせず連続性のある歩行者空間の確保を図る地区	本地区は、広域的な交流拠点としての機能を充実させるとともに、水と緑に恵まれた環境の整備・保全を図り、健全で活力のある市街地の形成を図る。 ①駅西センター地区 交通結節点としての立地を活かした観光・商業・業務・サービス機能を導入するとともに、人が集まり歩くことが楽しいと感じる空間を創出するため、シンボルロードからの車両乗り入れをせず連続性のある歩行者空間の確保を図る地区

②駅前広場地区

各種交通機関との結節点として、安全かつ円滑な 交通の確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増 進を図る地区

③にぎわい交流地区

交通結節点としての立地を活かした駅西地区の中心にふさわしい「集う」「楽しむ」などの交流・スポーツ等の複合機能を備えた魅力ある空間の形成を図る地区

④沿道地区

周辺の居住環境と調和し、大規模な店舗や事務所などの立地にも配慮した良好な環境の形成を図る地区

⑤うるおい誘導地区

周辺との調和に配慮し、豊かな緑とゆとりを実感できる快適な居住環境の形成を図る地区

建築物等の整備の 方針

八戸駅の広域ゲート機能を活かした都市拠点として、 観光・商業・業務・サービス等の機能集積を促進し、安全 性や快適性及び街並みの景観に配慮した都市環境の 形成を進めるため、調和のとれた街並みと開放的なスカ イラインを確保して、緑豊かなゆとりある環境の形成を図 る。

また、都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線沿線では、シンボルロードとして良好な歩行者空間を確保するとともに、周辺との調和に配慮した賑わいと活気のある環境の形成を図る。

なお、駅前広場については、八戸駅前広場整備基本 計画(平成27年3月)に基づき、安全かつ円滑な交通の 確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増進を図る。

②駅前広場地区

各種交通機関との結節点として、安全かつ円滑な 交通の確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増 進を図る地区

③にぎわい交流地区

交通結節点としての立地を活かした駅西地区の中心にふさわしい「集う」「楽しむ」などの交流・スポーツ等の複合機能を備えた魅力ある空間の形成を図る地区

④沿道地区

周辺の居住環境と調和し、大規模な店舗や事務所などの立地にも配慮した良好な環境の形成を図る地区

⑤うるおい誘導地区

周辺との調和に配慮し、豊かな緑とゆとりを実感できる快適な居住環境の形成を図る地区

八戸駅の広域ゲート機能を活かした都市拠点として、 観光・商業・業務・サービス等の機能集積を促進し、安全 性や快適性及び街並みの景観に配慮した都市環境の 形成を進めるため、調和のとれた街並みと開放的なスカ イラインを確保して、緑豊かなゆとりある環境の形成を図 る。

また、都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線沿線では、シンボルロードとして良好な歩行者空間を確保するとともに、周辺との調和に配慮した賑わいと活気のある環境の形成を図る。

なお、駅前広場については、八戸駅前広場整備基本 計画(平成27年3月)に基づき、安全かつ円滑な交通の 確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増進を図る。

	_			新	П
	建築	地区の	名称	駅西センター地区	駅西センター地区
整	物	区分	面積	約6.5ha	約6. 5ha
備計画	築物等に関する事項	区分 面積 建築物等の用途 の制限		次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ②自動車教習所 ③倉庫業を営む倉庫 ④畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑤工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑦都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線、3・4・27号松森高田線又は3・4・28号上谷地内田線に接する敷地内の建築物で当該道路に面する部分を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に供するもの ⑧都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に接す	次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ②自動車教習所 ③倉庫業を営む倉庫 ④畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑤工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑦都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線、3・4・27号松森高田線又は3・4・28号上谷地内田線に接する敷地内の建築物で当該道路に面する部分を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に供するもの ⑧都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に接す
		建築物等	等 の 高さ	る敷地内の建築物で1階部分のうち当該道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は建築物に附属しない自動車車庫の用に供するもの建築物等の高さの最高限度は24m以下とする。	る敷地内の建築物で1階部分のうち当該道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は建築物に附属しない自動車車庫の用に供するもの建築物等の高さの最高限度は24m以下とする。
		の制限			
		建築物積の最々	の敷地面 、限度	建築物の敷地面積の最小限度は165㎡とする。 ただし、仮換地として指定された土地について、その 全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前 の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができ る所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地と して指定された土地の部分を建築物の一の敷地として 使用する場合は、この限りではない。	建築物の敷地面積の最小限度は165㎡とする。 ただし、仮換地として指定された土地について、その 全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前 の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができ る所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地と して指定された土地の部分を建築物の一の敷地として 使用する場合は、この限りではない。
		建築物質の位置の	等の壁面)制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。 ただし、都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に面する側にあってはこの限りではない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、以下のとおりとする。 ①都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に面する側にあっては0.5m以内とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 イ.地階を除く階数が2以上の建築物について平屋建ての部分を除く1階部分 ロ.建築物に附属する自動車車庫 ハ.床面積の合計が50㎡以内の平屋建ての附属建築物 ②その他の道路に面する側にあっては1m以上とする。

壁面後退区域に おける工作物の	-	建築物等の壁面の位置の制限における①によってで きた区域については、工作物を設置してはならない。
設置の制限		COLD WITH THE PROPERTY VIOLENCE OF THE PROPERTY OF THE PROPERT
建築物等の形態	①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩	①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩
又は意匠の制限	は、原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街	は、原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街
	並みとの調和に配慮したものとする。	並みとの調和に配慮したものとする。
	②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設	②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設
	置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮す	置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮す
	ること。	ること。
	③広告物について、以下のとおりとする。	③広告物について、以下のとおりとする。
	イ. 街並みとの調和に配慮し、刺激の強い配色は避	イ. 街並みとの調和に配慮し、刺激の強い配色は避
	ける。	ける。
	ロ. 屋上については、壁面やペントハウスと位置を揃	ロ. 屋上については、壁面やペントハウスと位置を揃
	えるなど、建物と一体的に見えるよう工夫するも	えるなど、建物と一体的に見えるよう工夫するも
	のとする。	のとする。
	ハ. 地盤面からの高さは24mを超えてはならない。	ハ. 地盤面からの高さは24mを超えてはならない。
建築物の緑化率	_	-
の最低限度		
垣又は柵の構造	垣又は柵については、にぎわいとうるおいのある環境	①垣又は柵については、にぎわいとうるおいのある環境
の制限	形成に配慮して、透視可能なものとする。生垣や植え	形成に配慮して、透視可能なものとする。生垣や植え
	込み等を基本として、フェンス等の設置は必要最小限	込み等を基本として、フェンス等の設置は必要最小
	に努めることとする。(法令等により設置を義務づけら	限に努めることとする。(法令等により設置を義務づけ
	れているものを除く。)	られているものを除く。)
		②都市計画道路3・1・1号八戸駅西中央通り線に面す
		る側において、建築物等の壁面の位置の制限におけ
		<u>る①によってできた区域については、門、塀、垣又は</u>
		柵などを設置してはならない。(法令等により設置が
		<u>義務づけられているものを除く。)</u>

八戸駅西地区計画 新旧対照表

				新	IB
地区	建築	地区の	名称	駅前広場地区	駅前広場地区
整備	物等	区分	面積	約1. 3ha	約1. 3ha
計	に	建築物等	等の用途	次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築し	次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築し
画	関す	の制限		てはならない。	てはならない。
	事			①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿
	項			②マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発	②マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発
				売所、場外車券売場その他これらに類するもの	売所、場外車券売場その他これらに類するもの
				③自動車教習所	③自動車教習所
				④倉庫業を営む倉庫	④倉庫業を営む倉庫
				⑤畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの)	⑤畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの)
				⑥工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、	⑥工場(建築基準法別表第二(と)項第2号及び第3号、
				(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの)	(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの)
				⑦危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別	⑦危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別
				表第二(と)項第4号に掲げるもの)	表第二(と)項第4号に掲げるもの)
				⑧風営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律	⑧風営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律
				第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用	第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に
				に供するもの	供するもの
		建築物質	等の高さ	-	-
		の制限			
		建築物の	の敷地面	-	-
		積の最小	、限度		
		建築物等	等の壁面	-	-
		の位置の	制限		
		壁面後達	退区域に	-	-
		おけるコ	に作物の		
		設置の制	小限		
		建築物等	等の形態	-	-
		又は意匠	この制限 しんしょうしん		
			の緑化率	-	-
		の最低限			
		垣又は村	刪の構造	-	-
		の制限			
		又は意匠 建築物の の最低限 垣又は	Eの制限 の緑化率 現度	-	-

				新	旧
	建築	地区の	名称	にぎわい交流地区	にぎわい交流地区
整	物	区分	面積	約2. 2ha	約2. 2ha
区整備計画	2等に関する事項	区分 面積 建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ②老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ④ホテル又は旅館 ⑤学校 ⑥病院 ⑦自動車教習所 ⑧倉庫業を営む倉庫 ⑨畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑩工場(建築基準法別表第二(と)項第2号、第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑪危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑫風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に供するもの ③店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 ㎡を	次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ②老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ④ホテル又は旅館 ⑤学校 ⑥病院 ⑦自動車教習所 ⑧倉庫業を営む倉庫 ⑨畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑩工場(建築基準法別表第二(と)項第2号、第3号、(ぬ)項第3号、並びに(る)項第1号に掲げるもの) ⑪危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第二(と)項第4号に掲げるもの) ⑫風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に供するもの ⑬店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 ㎡を
		建築物等	等の高さ	超えるもの 建築物等の高さの最高限度は24m以下とする。	超えるもの 建築物等の高さの最高限度は24m以下とする。
	,	の制限 建築物の 積の最小		_	-
		建築物等の位置の		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は 河川区域の境界線までの距離は3m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は 河川区域の境界線までの距離は3m以上とする。
		壁面後はおけるコンでである。 おけるコンでである。 設置の制	に作物の	-	-
		建築物等又は意匠		①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避け、エリアの核となる施設としてにぎわいと交流に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 イ. 街並みとの調和に配慮し、刺激の強い配色は避ける。 ロ. 屋上については、壁面やペントハウスと位置を揃	①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避け、エリアの核となる施設としてにぎわいと交流に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 イ・街並みとの調和に配慮し、刺激の強い配色は避ける。 ロ・屋上については、壁面やペントハウスと位置を揃
				えるなど、建物と一体的に見えるよう工夫するもの	えるなど、建物と一体的に見えるよう工夫するもの

		とする。	とする。
		ハ. 地盤面からの高さは24mを超えてはならない。	ハ. 地盤面からの高さは24mを超えてはならない。
	建築物の緑化率	-	_
	の最低限度		
	垣又は柵の構造	垣又は柵については、にぎわいとうるおいのある環境	垣又は柵については、にぎわいとうるおいのある環境
	の制限	形成に配慮して、透視可能なものとする。生垣や植え込	形成に配慮して、透視可能なものとする。生垣や植え込
		み等を基本として、フェンス等の設置は必要最小限に	み等を基本として、フェンス等の設置は必要最小限に
		努めることとする。(法令等により設置を義務づけられて	努めることとする。(法令等により設置を義務づけられて
		いるものを除く。)	いるものを除く。)

				新	IB	
地区	建築	地区の区分	名称	沿道地区	沿道地区	
区整備計画	※物等に関する事項	区分	面積	約33. 2ha	約33. 2ha	
		建築物等の制限	等の用途	次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ②畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ③風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に供するもの	次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの②畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ③風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項、第6項又は第9項に規定する営業の用に供するもの	
				都市計画道路3・4・27号松森高田線あるいは3・4・2 8号上谷地内田線に4m以上接しない敷地にあっては、 うるおい誘導地区における用途の制限についても適用 する。	都市計画道路3・4・27号松森高田線あるいは3・4・2 8号上谷地内田線に4m以上接しない敷地にあっては、 うるおい誘導地区における用途の制限についても適用 する。	
		建築物等の高さ の制限 建築物の敷地面 積の最小限度		の制限 ②建築物等の各部分	①建築物等の高さの最高限度は18m以下とする。 ②建築物等の各部分の高さは、当該部分から敷地境界 線までの水平距離に10mを加えた高さを超えないも のとする。	①建築物等の高さの最高限度は18m以下とする。 ②建築物等の各部分の高さは、当該部分から敷地境界 線までの水平距離に10mを加えた高さを超えないも のとする。
				建築物の敷地面積の最小限度は165㎡とする。 ただし、仮換地として指定された土地について、その 全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前 の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができ る所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地と して指定された土地の部分を建築物の一の敷地として 使用する場合は、この限りではない。	建築物の敷地面積の最小限度は165㎡とする。 ただし、仮換地として指定された土地について、その 全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前 の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができ る所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地と して指定された土地の部分を建築物の一の敷地として 使用する場合は、この限りではない。	
		建築物質の位置の	等の壁面 制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界 線までの距離は1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界 線までの距離は1m以上とする。	
		壁面後i おけるコ 設置の制		-	-	
		建築物等又は意匠		①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 イ. 原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ロ. ネオン、回転灯、LED などによる点滅あるいは明滅をくりかえすものは設置してはならない。	①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 イ. 原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ロ. ネオン、回転灯、LED などによる点滅あるいは明滅をくりかえすものは設置してはならない。	

		(車両の出入り等に伴う安全のための注意喚起や、イベント等により時期を限定して設置されるもので、輝度や点滅あるいは明滅速度を抑えたものを除く。) ハ. 独立のものは地盤面からの高さ10m、その他のものは建築物の高さを超えてはならない。 ニ. 原則として自己の用に供するものとする。	(車両の出入り等に伴う安全のための注意喚起や、イベント等により時期を限定して設置されるもので、輝度や点滅あるいは明滅速度を抑えたものを除く。) ハ. 独立のものは地盤面からの高さ10m、その他のものは建築物の高さを超えてはならない。 ニ. 原則として自己の用に供するものとする。
	建築物の緑化率の最低限度	建築物の緑化率の最低限度は3%とする。	建築物の緑化率の最低限度は3%とする。
	垣又は柵の構造 の制限	垣又は柵の設置については、必要最小限度に努め、 緑とうるおいのある環境形成に配慮して生垣又はフェンス等透視可能なものとする。(法令等により設置を義務 づけられているものを除く。)	垣又は柵の設置については、必要最小限度に努め、 緑とうるおいのある環境形成に配慮して生垣又はフェンス等透視可能なものとする。(法令等により設置を義務 づけられているものを除く。)

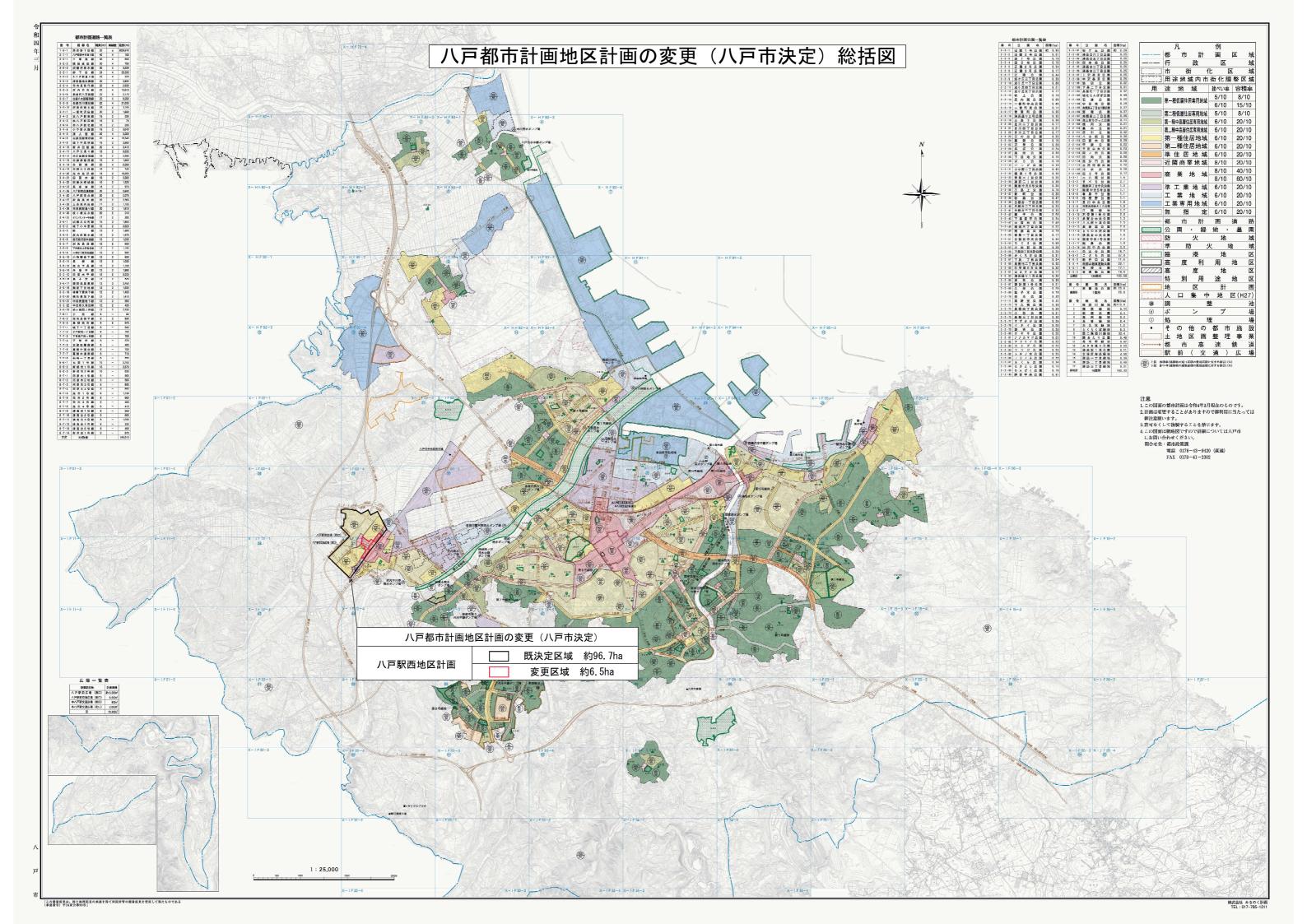
	Ul. 7th.			新	IΒ
地区整備計画	建	地区の	名称	うるおい誘導地区	うるおい誘導地区
	築物	区分	面積	約53. 5ha	約53. 5ha
	等に関する事項	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物及びこれらに類するものは、建築してはならない。 ①店舗、飲食店その他これらに類するもの (床面積の合計が500㎡を超えるもの) ②ホテル又は旅館 ③運動施設(建築基準法別表第二(に)項第3号に掲げるもの) ④建築物に附属する自動車車庫 (3階以上の部分にあるもの又は床面積の合計が3,000㎡を超えるもの) ⑤畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの (3階以上の部分にあるもの又は床面積の合計が1,500㎡を超えるもの)	次に掲げる建築物及びこれらに類するものは、建築してはならない。 ①店舗、飲食店その他これらに類するもの (床面積の合計が500㎡を超えるもの) ②ホテル又は旅館 ③運動施設(建築基準法別表第二(に)項第3号に掲げるもの) ④建築物に附属する自動車車庫 (3階以上の部分にあるもの又は床面積の合計が3,000㎡を超えるもの) ⑤畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) ⑥危険物の貯蔵又は処理に供するもの (3階以上の部分にあるもの又は床面積の合計が1,500㎡を超えるもの)
		建築物等の高さの制限		①建築物等の高さの最高限度は18m以下とする。 ②建築物等の各部分の高さは、当該部分から敷地境界 線までの水平距離に10mを加えた高さを超えないも のとする。	①建築物等の高さの最高限度は18m以下とする。 ②建築物等の各部分の高さは、当該部分から敷地境界 線までの水平距離に10mを加えた高さを超えないも のとする。
		建築物の積の最小	D敷地面 N限度	建築物の敷地面積の最小限度は165㎡とする。 ただし、仮換地として指定された土地について、その 全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前 の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができ る所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地と して指定された土地の部分を建築物の一の敷地として 使用する場合は、この限りではない。	建築物の敷地面積の最小限度は165㎡とする。 ただし、仮換地として指定された土地について、その 全部を建築物の一の敷地として使用する場合又は従前 の宅地の部分を建築物の敷地として使用することができ る所有権、賃貸借その他の権利を有する者が仮換地と して指定された土地の部分を建築物の一の敷地として 使用する場合は、この限りではない。
		建築物質の位置の		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界 線までの距離は1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界 線までの距離は1m以上とする。
		壁面後退区域に おける工作物の 設置の制限		-	-
		建築物等又は意匠	等の形態 Eの制限	①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 イ. 原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ロ. ネオン、回転灯、LED などによる点滅あるいは明	①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ②室外設備等は、公共空間から目立たない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置に配慮すること。 ③広告物について、以下のとおりとする。 イ. 原色の多用を避けて落ち着きのある色調とし、街並みとの調和に配慮したものとする。 ロ. ネオン、回転灯、LED などによる点滅あるいは明

		T	
		滅をくりかえすものは設置してはならない。	滅をくりかえすものは設置してはならない。
		(車両の出入り等に伴う安全のための注意喚起	(車両の出入り等に伴う安全のための注意喚起
		や、イベント等により時期を限定して設置されるも	や、イベント等により時期を限定して設置される
		ので、輝度や点滅あるいは明滅速度を抑えたも	もので、輝度や点滅あるいは明滅速度を抑えた
		のを除く。)	ものを除く。)
		ハ. 独立のものは地盤面からの高さ10m、その他の	ハ. 独立のものは地盤面からの高さ10m、その他の
		ものは建築物の高さを超えてはならない。	ものは建築物の高さを超えてはならない。
		ニ. 原則として自己の用に供するものとする。	ニ. 原則として自己の用に供するものとする。
	建築物の緑化率	建築物の緑化率の最低限度は5%とする。	建築物の緑化率の最低限度は5%とする。
	の最低限度		
	垣又は柵の構造	垣又は柵の設置については、必要最小限度に努め、	垣又は柵の設置については、必要最小限度に努め、
	の制限	緑とうるおいのある環境形成に配慮して生垣又はフェン	緑とうるおいのある環境形成に配慮して生垣又はフェン
		ス等透視可能なものとする。(法令等により設置を義務	ス等透視可能なものとする。(法令等により設置を義務
		づけられているものを除く。)	づけられているものを除く。)
備考	j	1. 次に掲げる建築物及びその敷地については、地区	1. 次に掲げる建築物及びその敷地については、地区
		整備計画の全部又は一部を適用しない。	整備計画の全部又は一部を適用しない。
		(1) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造	(1) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造
		上やむを得ないと認めて許可したもの及びその	上やむを得ないと認めて許可したもの及びその
		敷地	敷地
		(2) 市長が区域内における土地利用の状況等を考	(2) 市長が区域内における土地利用の状況等を考
		慮し、適正な都市機能と健全な都市環境を確保	慮し、適正な都市機能と健全な都市環境を確保
		する上で支障がないと認めて許可した建築物	する上で支障がないと認めて許可した建築物
		及びその敷地	及びその敷地
		2. 当該地区計画施行の際、現に建築物の敷地として使	2. 当該地区計画施行の際、現に建築物の敷地として使
		用されている土地における増築又は改築で、市長が	用されている土地における増築又は改築で、市長が
		やむを得ないと認めるものについて、地区整備計画	やむを得ないと認めるものについて、地区整備計画
		の全部又は一部を適用しない。	の全部又は一部を適用しない。
1		1	I

都市計画の策定の経緯の概要

八戸都市計画八戸駅西地区計画の変更

事項	時 期	備考
条例に基づく縦覧	令和4年11月22日から(2週間) 令和4年12月5日まで	
条例に基づく意見書受付	令和4年11月22日から(3週間) 令和4年12月12日まで	
県への事前協議	令和 4 年 12 月 15 日	
説明会	令和5年1月10日	
計画案の縦覧	令和5年1月11日から (2週間) 令和5年1月24日まで	
八戸市都市計画審議会	令和5年3月23日	
決定告示	令和5年3月27日	八戸市告示第 79 号



八戸都市計画地区計画の変更(八戸市決定)計画図

