

八戸都市計画地区計画の変更(八戸市決定)

八戸都市計画八戸ハイテクパーク地区計画を次のように変更する。

名称	八戸ハイテクパーク地区計画	
位置	八戸市北インター工業団地一丁目、北インター工業団地六丁目の各一部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	約 25.4ha	
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、八戸市の中心部より北西 7km の内陸部に位置し、国道 45 号及び八戸自動車道八戸北インターチェンジに隣接した交通の利便な地区である。 基礎素材型産業に特化していた当市の産業構造を、内陸型工業用地の造成により、高度技術開発施設、先端技術産業施設を誘導集積し、多層化するものである。 そこで、工業施設の集積地区として適正かつ合理的な土地利用を図り、緑豊かな周辺環境と調和した、優れた環境を形成し保持することを目標とする。
	土地利用の方針	技術開発・生産活動施設の操業環境の維持・保全及び危険性や、環境を悪化させるおそれのある工場を排除し周辺環境への影響に配慮した秩序ある土地利用を誘導し、良好な環境を持った工業施設集積地区の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区において地区施設は、工業施設集積地区と一体として整備されており、公園・緑道は就労者及び外来者の快適空間として、区画道路は幹線道路と各街区とのネットワークとして、それぞれ地区施設の機能を損なわないように維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づいて、良好な工業生産環境を創出し保持するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の意匠の制限、かき又は柵の構造の制限を定める。また、敷地内には極力植栽を行い地区の緑化に努めるものとする。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路 幅員12m 総延長950m 緑道 幅員6m 総延長200m 公園 1ヶ所 面積0.60ha
	建築物に関する事項	建築物の用途の制限 当地区においては、次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が工業の利便又は公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めたものは除く。 (1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (3)物品販売業を営む店舗又は飲食店 (4)図書館、博物館その他これらに類するもの (5)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (6)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 (7)ホテル又は旅館 (8)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (9)劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (10)学校(幼保連携型認定こども園を除く。) (11)病院 (12)騒音、振動等により環境の悪化をもたらすおそれのある工場
	建築物の壁面の位置の制限	敷地境界線から建築物の外壁までの距離の最低限度は、次のとおりとする。 イ. 敷地面積が 9 千㎡以上の場合、道路(幅員 12m 未満の道路及び緑道を除く。)境界線から 10m、その他の境界線から 5m。 ロ. 敷地面積が 9 千㎡未満の場合、道路(幅員 12m 未満の道路及び緑道を除く。)境界線から 4m、その他の境界線から 2m。
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物等の形態及び意匠については、周囲の自然環境、景観と調和するよう計画するものとする。
	かき又はさくの構造の制限	門、門扉及び塀等(以下塀等)の施設を設置する場合は、次のとおりとする。 イ. 塀等は、生け垣及び鉄柵等の見通しの得られる材料とし、構造及び色彩については周囲の景観との調和を考慮する。 ロ. 塀等は、敷地面積が 9 千㎡以上の場合、道路(幅員 12m 未満の道路及び緑道を除く。)境界線から 5m、敷地面積が 9 千㎡未満の場合、道路(幅員 12m 未満の道路及び緑道を除く。)境界線から 2m 以上後退させ、道路からの景観を考慮する。 ハ. 塀等の高さは、1.8m を超えないものとする。

「区域図は計画図表示のとおり」

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

八戸ハイテクパーク地区計画 約 25.4ha のうち 約 25.4ha の変更

○変更理由

八戸ハイテクパーク地区は、工業施設の集積地区として適正かつ合理的な土地利用を図り、緑豊かな周辺環境と調和した、優れた環境を形成し保持することを目標に平成 7 年 4 月 26 日に地区計画が決定されている。

地区計画決定から 20 年以上が経過し、企業の雇用確保環境の変化に加え、幼保連携型認定こども園を全用途地域で建築可能とする建築基準法の一部改正があり、区域内の地権者等の雇用環境にも寄与することから地区整備計画の一部を変更するものである。

併せて、位置、区域の整備・開発及び保全の方針についても、時点修正を行うものである。

八戸都市計画地区計画の変更（八戸市決定）

新旧対照表

八戸都市計画八戸ハイテクパーク地区計画を次のように変更する。

	新	旧
名称	八戸ハイテクパーク地区計画	八戸ハイテクパーク地区計画
位置	八戸市 <u>北インター工業団地一丁目、 北インター工業団地六丁目の各一部</u>	八戸市 <u>大字市川町字田ノ沢頭地内</u>
区域	計画図表示のとおり	計画図表示のとおり
面積	約25.4ha	約25.4ha
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、八戸市の中心部より北西7kmの内陸部に位置し、国道45号及び <u>八戸自動車道</u> 八戸北インターチェンジに隣接した交通の利便な地区である。 <u>基礎素材型産業</u> に特化していた当市の産業構造を、内陸型工業用地の <u>造成により</u> 、高度技術開発施設、先端技術産業施設を誘導集積し、多層化するものである。 そこで、工業施設の集積地区として適正かつ合理的な土地利用を図り、緑豊かな周辺環境と調和した、優れた環境を形成し保持することを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、八戸市の中心部より北西7kmの内陸部に位置し、国道45号及び <u>東北縦貫自動車道東京・天間林線</u> 八戸北インターチェンジに隣接した交通の利便な地区である。 <u>資源型産業</u> に特化していた当市の産業構造を、内陸型工業用地を <u>造成し</u> 、高度技術開発施設、先端技術産業施設を誘導集積し多層化するものである。 そこで、工業施設の集積地区として適正かつ合理的な土地利用を図り、緑豊かな周辺環境と調和した、優れた環境を形成し保持することを目標とする。
	地区施設の整備の方針	本地区において地区施設は、工業施設集積地区と一体として整備されており、公園・緑道は就労者及び外来者の快適空間として、区画道路は幹線道路と各街区とのネットワークとして、それぞれ地区施設の機能を損なわないように維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	本地区において地区施設は、工業施設集積地区と一体として整備されており、公園・緑道は就労者及び外来者の快適空間として、区画道路は幹線道路と各街区とのネットワークとして、それぞれ地区施設の機能を損なわないように維持・保全を図る。
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づいて、良好な工業生産環境を創出し保持するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の意匠の制限、かき又は柵の構造の制限を定める。また、敷地内には極力植栽を行い地区の緑化に努めるものとする。	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づいて、良好な工業生産環境を創出し保持するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の意匠の制限、かき又は柵の構造の制限を定める。また、敷地内には極力植栽を行い地区の緑化に努めるものとする。

八戸ハイテクパーク地区計画 新旧対照表

		新	旧
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路 幅員12m 総延長950m 緑道 幅員6m 総延長200m 公園 1カ所 面積0.60ha	区画道路 幅員12m 総延長950m 緑道 幅員6m 総延長200m 公園 1カ所 面積0.60ha
	建築物に関する事項	当地区においては、次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が工業の利便又は公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めたものは除く。 (1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2) 老人ホーム、 <u>福祉ホーム</u> その他これらに類するもの (3) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (4) 図書館、博物館その他これらに類するもの (5) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (6) 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 (7) ホテル又は旅館 (8) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (9) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (10) <u>学校（幼保連携型認定こども園を除く。）</u> (11) 病院 (12) 騒音、振動等により環境の悪化をもたらすおそれのある工場	当地区においては、次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が工業の利便又は公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めたものは除く。 (1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2) 老人ホーム、 <u>身体障害者福祉ホーム</u> その他これらに類するもの (3) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (4) 図書館、博物館、 <u>その他これらに類するもの</u> (5) ボーリング場、スケート場、 <u>又は</u> 水泳場その他これらに類する運動施設 (6) 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 (7) ホテル又は旅館 (8) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (9) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (10) <u>学校</u> (11) 病院 (12) 騒音、振動等により環境の悪化をもたらすおそれのある工場
	建築物の壁面の位置の制限	敷地境界線から建築物の外壁までの距離の最低限度は、次のとおりとする。 イ. 敷地面積が9千㎡以上の場合、道路（幅員12m未満の道路及び緑道を除く。）境界線から10m、その他の境界線から5m。 ロ. 敷地面積が9千㎡未満の場合、道路（幅員12m未満の道路及び緑道を除く。）境界線から4m、その他の境界線から2m。	敷地境界線から建築物の外壁までの距離の最低限度は、次のとおりとする。 イ. 敷地面積が9千㎡以上の場合、道路（幅員12m未満の道路及び緑道を除く。）境界線から10m、その他の境界線から5m。 ロ. 敷地面積が9千㎡未満の場合、道路（幅員12m未満の道路及び緑道を除く。）境界線から4m、その他の境界線から2m。
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物等の形態及び意匠については、周囲の自然環境、景観と調和するよう計画するものとする。	建築物等の形態及び意匠については、周囲の自然環境、景観と調和するよう計画するものとする。
	かき又はさくの構造の制限	門、門扉及び塀等（以下塀等）の施設を設置する場合は、次のとおりとする。 イ. 塀等は、生け垣及び鉄柵等の見通しの得られる材料とし、構造及び色彩については、周囲の景観との調和を考慮する。 ロ. 塀等は、敷地面積が9千㎡以上の場合、道路（幅員12m未満の道路及び緑道を除く。）境界線から5m、敷地面積が9千㎡未満の場合、道路（幅員12m未満の道路及び緑道を除く。）境界線から2m以上後退させ、道路からの景観を考慮する。 ハ. 塀等の高さは、1.8mを超えないものとする。	門、門扉及び塀等（以下塀等）の施設を設置する場合は、次のとおりとする。 イ. 塀等は、生け垣及び鉄柵等の見通しの得られる材料とし、構造及び色彩については、周囲の景観との調和を考慮する。 ロ. 塀等は、敷地面積が9千㎡以上の場合、道路（幅員12m未満の道路及び緑道を除く。）境界線から5m、敷地面積が9千㎡未満の場合、道路（幅員12m未満の道路及び緑道を除く。）境界線から2m以上後退させ、道路からの景観を考慮する。 ハ. 塀等の高さは、1.8mを超えないものとする。

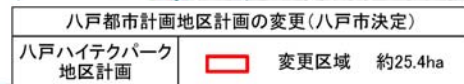
都市計画の策定の経緯の概要

八戸都市計画八戸ハイテクパーク地区計画の変更

事 項	時 期	備 考
地区住民説明会	令和元年 12 月 26 日	
条例に基づく縦覧	令和元年 12 月 27 日から (2 週間) 令和 2 年 1 月 16 日まで	年末年始を除く
条例に基づく意見書受付	令和元年 12 月 27 日から (3 週間) 令和 2 年 1 月 23 日まで	年末年始を除く
県への事前協議	令和 2 年 1 月 24 日	
説明会	令和 2 年 4 月 8 日	
計画案の縦覧	令和 2 年 4 月 9 日から (2 週間) 令和 2 年 4 月 22 日まで	
八戸市都市計画審議会	令和 2 年 4 月 27 日	
知事への協議	令和 2 年 4 月 28 日	
決定告示	令和 2 年 5 月 12 日	八戸市告示第 188 号

八戸都市計画地区計画の変更(八戸市決定) 総括図

農村片價目表一覽表				
片名	類別	場數	片長	備註
1-2-1	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-2	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-3	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-4	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-5	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-6	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-7	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-8	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-9	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-10	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-11	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-12	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-13	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-14	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-15	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-16	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-17	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-18	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-19	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-20	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-21	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-22	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-23	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-24	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-25	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-26	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-27	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-28	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-29	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-30	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-31	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-32	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-33	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-34	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-35	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-36	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-37	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-38	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-39	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-40	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-41	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-42	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-43	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-44	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-45	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-46	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-47	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-48	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-49	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-50	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-51	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-52	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-53	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-54	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-55	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-56	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-57	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-58	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-59	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-60	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-61	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-62	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-63	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-64	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-65	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-66	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-67	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-68	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-69	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-70	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-71	大陸新片	22	4	1911.70
1-2-72	大陸新片	22	4	19



位置	面積
八戸駅前広場（西口）	約3,300㎡
八戸駅前交通広場（東口）	6,300㎡
東八戸駅交通広場（東口）	300㎡
東八戸駅交通広場（西口）	2,600㎡
計	12,500㎡

[illegible][illegible]

凡 例		
都市計画区域	行政区域	市街化調整区域
用途地域	建ぺ率	容積率
第一種低層住居専用地域	5/10	8/10
第二種低層住居専用地域	6/10	15/10
第三種低層住居専用地域	5/10	8/10
第一種中層住居専用地域	6/10	20/10
第二種中層住居専用地域	6/10	20/10
第一種住居地域	6/10	20/10
第二種住居地域	6/10	20/10
準住居地域	6/10	20/10
近隣商業地域	8/10	20/10
商業地域	8/10	40/10
準工業地域	8/10	60/10
工業地域	6/10	20/10
工業専用地域	6/10	20/10
無指定	6/10	20/10
都市計画道路		
公園・緑地・墓園		
防火地域		
準防火地域		
臨港地区		
高度利用地区		
高度利用地区		
特別用途地区		
地区計画		
人口集中地区(H27)		
調 整 区 画		
① 処 理 場		
・ 其 他 の 都 市 施 設		
○ 特 定 行 政 区 画 整 理 事 業 土 地 区 画		
● 都 市 高 速 鉄 道		
■ 駅 前 交 通 広 場		

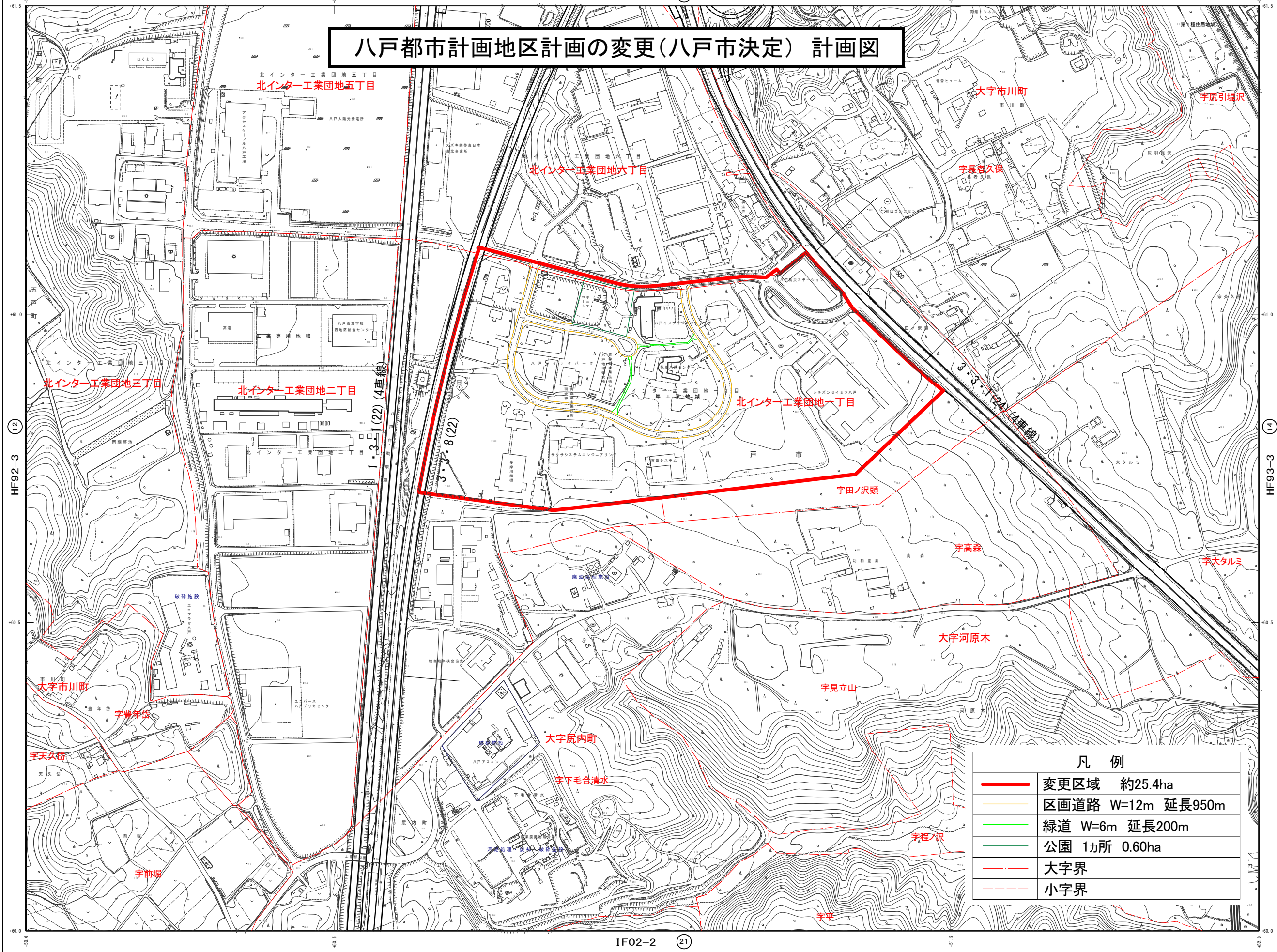
注意

1. この図面の都市計画は平成31年3月現在のものです。
2. 計画は変更することがありますので御利用に当たっては御注意願います。
3. 許可なくして複製することを禁じます。
4. この図面は総務省国での詳細については八戸市にお問い合わせください。

問合せ先： 都市政策課

電話 0178-43-9420（直通）
FAX 0178-41-2302

八戸都市計画地区計画の変更(八戸市決定) 計画図



凡 例	
—	変更区域 約25.4ha
—	区画道路 W=12m 延長950m
—	緑道 W=6m 延長200m
—	公園 1ヵ所 0.60ha
---	大字界
---	小字界