## 八戸都市計画用途地域の変更 (八戸市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

					外壁の	建築物の	建築物の	その他
   種 類	面	積	建築物の	建築物の	後退距離	敷地面積の	高さの	及び
		,,,	容積率	建蔽率	の限度	最低限度	限度	備考
第一種低層住居	約 1,517 ha		8/10以下	5/10以下	_	_	10m	26 %
専用地域	約	42 ha	15/10以下	6/10以下	_	_	10m	1 %
小 計	約	1,559 ha						27 %
第二種低層住居	約	70 ha	8/10以下	5/10以下	_	_	10m	1 %
専用地域								
第一種中高層住	約	290 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	5 %
居専用地域								
第二種中高層住	約	748 ha	20/10以下	6/10以下	_			13 %
居専用地域								
第一種住居地域	約	809 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	14 %
第二種住居地域	約	199 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	3 %
準住居地域	約	69 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	1 %
近隣商業地域	約	144 ha	20/10以下	8/10以下	_	_	_	2 %
商業地域	約	198 ha	40/10以下	_	_	_	_	3 %
	約	31 ha	60/10以下	_	_	_	_	1 %
小 計	約	229 ha						4 %
準工業地域	約	429 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	7 %
工業地域	約	375 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	6 %
工業専用地域	約	973 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	17 %
合 計	約	5, 894 ha						100 %

## 理 由

別紙変更理由書のとおり。

新旧対照表 上段:変更前

下段:変更後

r								2:変更後
			7.井谷 4.4~	<b>油袋肿</b> の	外壁の	建築物の	建築物の	その他
種 類	正	ī 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	後退距離	敷地面積の	高さの	及び
				100 1	の限度	最低限度	限度	備考
		II	JJ	IJ	II	"	II	IJ
第一種低層住居	約	1,517 ha	8/10以下	5/10以下	_	_	10 m	26 %
専用地域		II	IJ	IJ	II	IJ	IJ	II.
	約	42 ha	15/10以下	6/10以下	_	_	10m	1 %
		II.						JJ
小 計	約	1,559 ha						27 %
第二種低層住居		"	II.	IJ	"	II.	"	IJ
専用地域	約	70 ha	8/10以下	5/10以下	_	_	10 m	1 %
第一種中高層住		"	II.	IJ	"	II.	"	IJ
居専用地域	約	290 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	5 %
第二種中高層住		IJ	IJ	IJ	"	II.	JJ	"
居専用地域	約	748 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	13 %
第一種住居地域		811	II.	IJ	"	"	"	n
	約	809 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	14 %
第二種住居地域		IJ	IJ	IJ	"	II.	JJ	"
	約	199 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	3 %
準住居地域		"	II.	IJ	"	II.	"	n
	約	69 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	1 %
近隣商業地域		142	JJ	JJ	"	"	"	"
	約	144 ha	20/10以下	8/10以下	_	_	_	2 %
		IJ	II.	IJ	II.	II.	JJ	IJ
商業地域	約	198 ha	40/10以下	_	_	_	_	3 %
		II	II	IJ	II	IJ	IJ	IJ
	約	31 ha	60/10以下	_	_	_	_	1 %
		"						II
小 計	約	229 ha						4 %
準工業地域		II	IJ	IJ	II	JJ	II	IJ
	約	429 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	7 %
工業地域		II	II	IJ	II	IJ	IJ	IJ
	約	375 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	6 %
工業専用地域		II	II.	II	11	IJ	JJ	II
	約	973 ha	20/10以下	6/10以下	_	_	_	17 %
		"						II
合 計	約	5,894 ha						100 %

## 変更理由書

### 八戸都市計画用途地域の変更について

#### ○用途地域を変更する地区、面積及び用途

柏崎地区(旧柏崎小学校跡地)

変更前:第一種住居地域 (容積率 200%・建蔽率 60%) 約 2.0ha 変更後:近隣商業地域 (容積率 200%・建蔽率 80%) 約 2.0ha

#### ○変更理由

当該地(市所管)は第一種住居地域に指定され、これまで柏崎小学校用地として利用されてきたが、平成23年8月の柏崎小学校の移転以降、市中心部に近いまとまった土地の利活用方策について、八戸都市計画区域マスタープラン、八戸市都市計画マスタープラン等、上位計画を踏まえながら、市が検討を進めてきた。

このような中、地元連合町内会からは、住民憩いの場と八戸三社大祭の地元山車組の制作場所確保に関する要望書が提出され、関係団体を交え協議を重ねた結果、市中心部で行われてきた八戸三社大祭の振興と保存伝承のための永続的な山車制作場所の確保と、憩いの場の創出を目的に、市が山車小屋を備えた広場を整備する方針がまとまった。

この方針を基に基本計画案を作成し、地元連合町内の住民を対象として令和3年3月に意見交換会を開催したところ、計画に対する反対意見はなかった。しかし、現行の第一種住居地域では常設の山車小屋が整備できないため、令和3年5月に地元連合町内会等から、意見交換会の結果を踏まえ、山車小屋の整備が可能となる近隣商業地域への変更を求める要望書が提出されたところである。

市としても、祭りを通じた交流の場の形成により、周辺の商業地と一体となった土地利用の促進につながり、まちの賑わいが加速されるものと判断し、当該地に隣接する商業系用途地域である近隣商業地域に変更するものである。

なお、当該地は今後も市が保有し、山車小屋等については公の施設として市が条例を定め将来 にわたって管理していくこととしており、大型商業施設の立地が見込まれるものではない。

## 用途地域指定·変更調書

箇所名	整理	面積	現計	十画	変更	案	その他の	土地建物利用現況	変更理由	関連する措置の概要
	番号	(ha)	用途地域	容積/建蔽	用途地域	容積/建蔽	規制状況			と実施時期(予定)
柏崎地区	1	2.0	第一種	200/60	近隣商業地域	200/80		旧柏崎小学校跡地で	山車小屋の立地を可能	準防火地域(同時決定)
			住居地域					あり、現状は更地で	とする用途地域に変更	
								ある。	するものである。	

## 字名一覧表

変更する都市計画の種類	追加される土地の区域	変更される土地の区域
用途地域		柏崎二丁目の一部
準防火地域	柏崎二丁目の一部	

# 都市計画の策定の経緯の概要

## 八戸都市計画用途地域の変更 (八戸市決定)

事項	時 期	備考
県への事前協議	令和3年 7月14日	
説明会	令和3年10月14日	
計画案の縦覧	令和3年 10月15日(2週間) 令和3年 10月28日	
八戸市都市計画審議会	令和3年11月11日	
知事への協議	令和3年11月17日	
決定告示	令和3年11月30日	八戸市告示第 369 号



