

都市計画制度の概要と八戸の都市計画

- 01 都市計画制度の概要
- 02 八戸市の都市計画関連行政計画
- 03 八戸市都市計画審議会の概要と都市計画決定の実例

都市計画制度の概要

01

都市計画法の概要

旧：都市計画法（大正8年）

「交通、衛生、保安、防空、経済等に関し永久に公共の安寧を維持し又は福利を増進するための重要施設の計画」とされており、**施設整備が主体の制度**



現：都市計画法（昭和43年）

高度経済成長に伴う**市街地拡大への対応**、**土地利用コントロールと施設整備を一体的に進める**

新法（現行法）を制定

時代背景

高度成長を背景とする都市への人口流入に伴う都市内の環境悪化、都市周辺地域における土地利用の混乱

政策目的

都市の無秩序な拡大を防止し、秩序ある発展を図ること

制度概要

- ・ 区域区分（線引き）制度の創設
- ・ 開発許可制度の創設
- ・ 全ての都市計画施設の区域において建築制限

都市計画法の対象となる区域

都市計画区域とは？

01

中心の市街地※を核とし、一体の都市として
総合的に整備、開発又は保全すべき区域

02

新たに開発、保全する必要がある区域

※市又は以下の要件に該当する町村の中心の市街地

- ・人口1万人以上で第2次及び第3次産業従事者が5割以上
- ・おおむね10年以内にこれに該当
- ・中心市街地の人口が3千人以上 など

都市計画区域を指定すると・・・

都市計画の決定、都市施設の整備、市街地開発事業の施行等が可能に

都市計画制度の構造

都市計画区域

区域マスタープラン（県）※整備、開発及び保全の方針

区域区分（市街化区域 or 市街化調整区域）

市町村マスタープラン※都市計画に関する基本的な方針

土地利用規制 （地域地区）

- 用途地域
- 風致地区
- 特別緑地保全地区……

都市計画施設

- 道路
- 都市公園
- 下水道
- ……

市街地開発事業

- 土地区画整理事業
- 市街地再開発事業
- ……

地区計画

土地利用計画制度の構成イメージ

区域区分

都市計画区域内

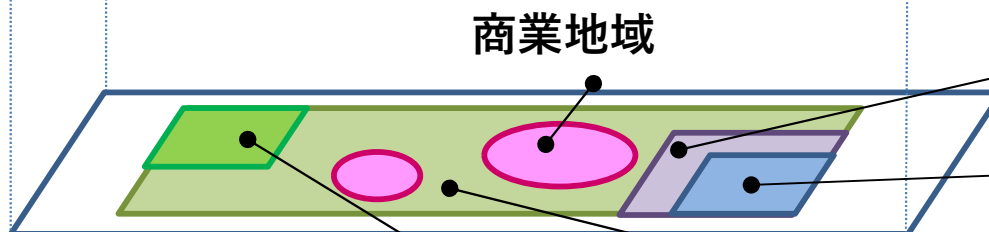


市街化区域

市街化調整区域

地域地区

【例：用途地域】



商業地域

準工業地域

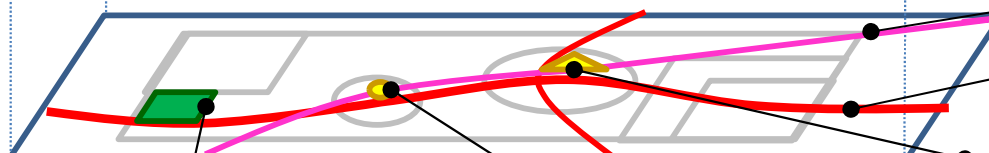
工業地域

第一種低層住居専用地域

第一種住居地域

都市施設

市街地開発事業



鉄道

道路

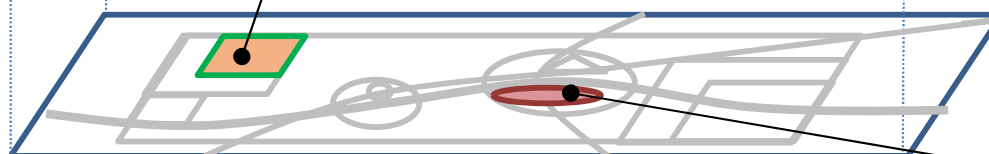
土地区画整理事業

公園

地区計画

市街地再開発事業

地区計画

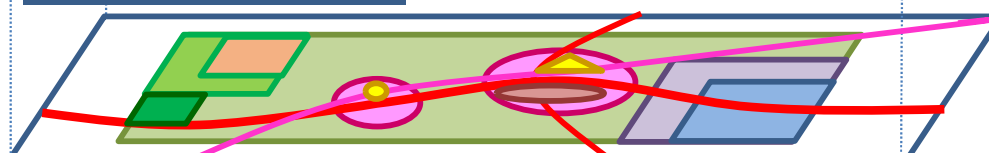


地区計画

都市全体の

計画の見取り図

都市計画区域内



区域区分

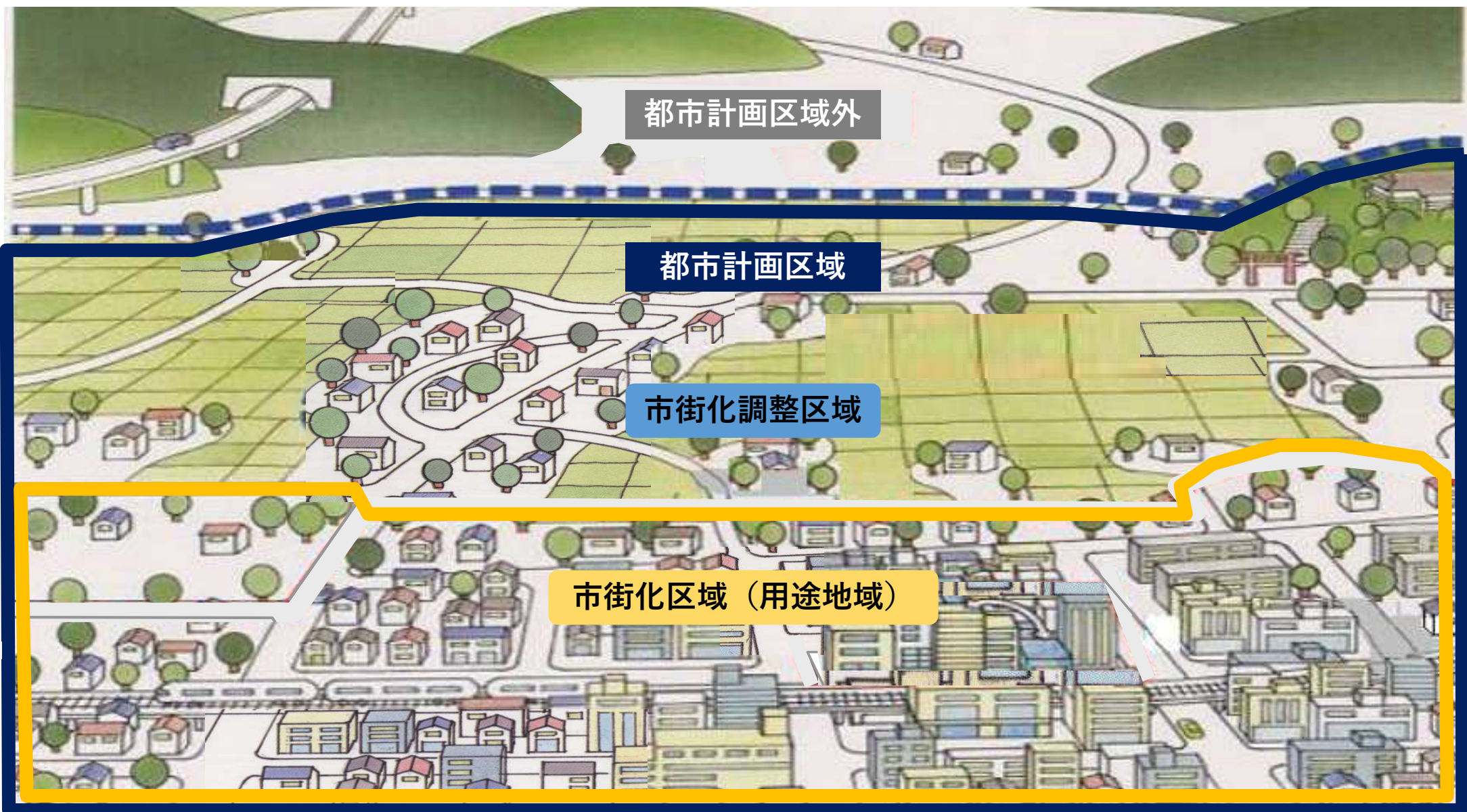
無秩序な市街化を防止するため都市計画区域を次の2つの区域に区分

市街化区域

計画的な市街化を図る区域

市街化調整区域

開発が原則禁止



八戸市の都市計画区域と区域区分

● 都市計画区域

当初決定：昭和46年2月25日

最終変更：令和3年9月1日

（おいらせ町分離に伴う変更）

● 区域区分

当初決定：昭和46年3月20日

最終変更：令和3年9月1日

		面積	割合
都市計画区域		21,427ha	70.1%
都市域計画	市街化区域	5,839ha	19.1%
	市街化調整区域	15,588ha	51.0%
都市計画区域外		9,129ha	29.9%



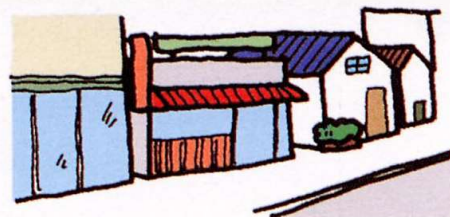
用途地域の構成（市街化区域は以下のいずれかに指定される）

第一種低層住居専用地域



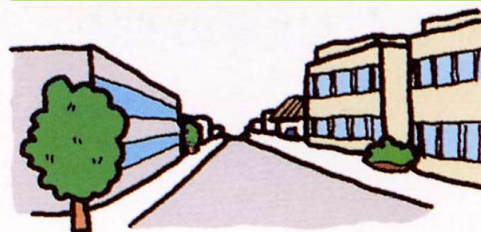
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



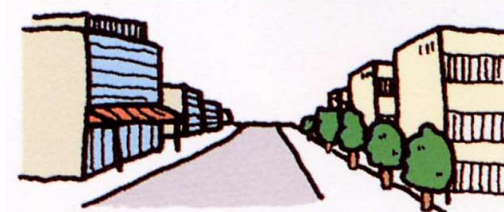
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

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利便施設が建てられます。

第一種住居地域



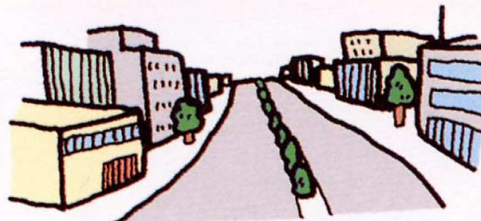
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

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



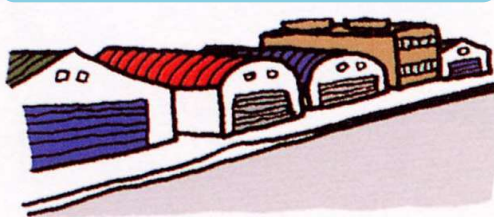
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

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すが、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。

都市計画施設

都市施設とは？

道路をはじめとする市民の利便性の向上、
良好な都市環境を確保するうえで必要な施設で都市の骨格を形成するもの

都市計画施設

都市施設のうち特に必要があるものとして都市計画で位置などを定められた施設

都市計画道路

公園・緑地・墓園

下水道施設

- 処理場
- ポンプ場

駅前広場

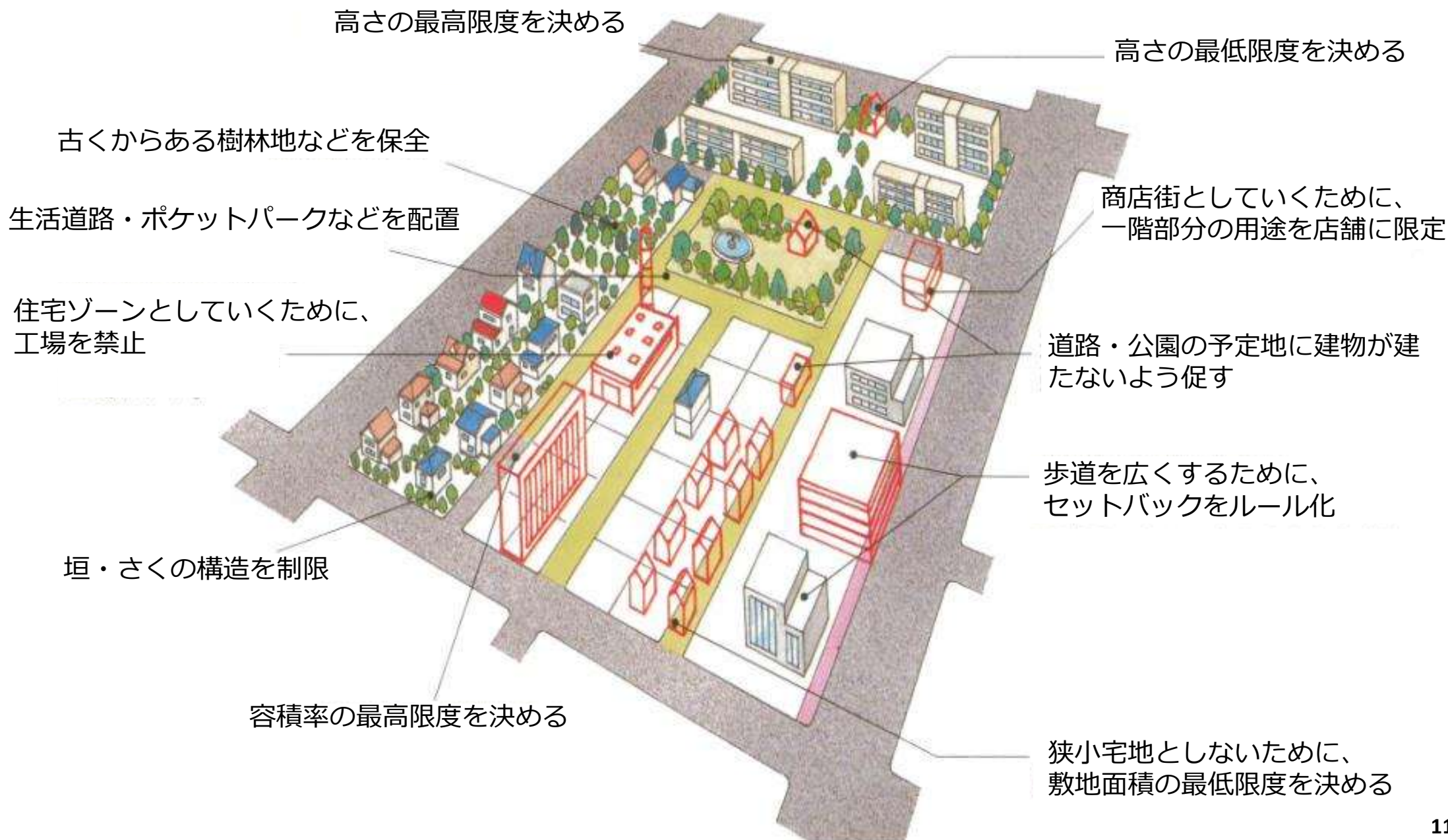
都市高速鉄道

その他の都市施設

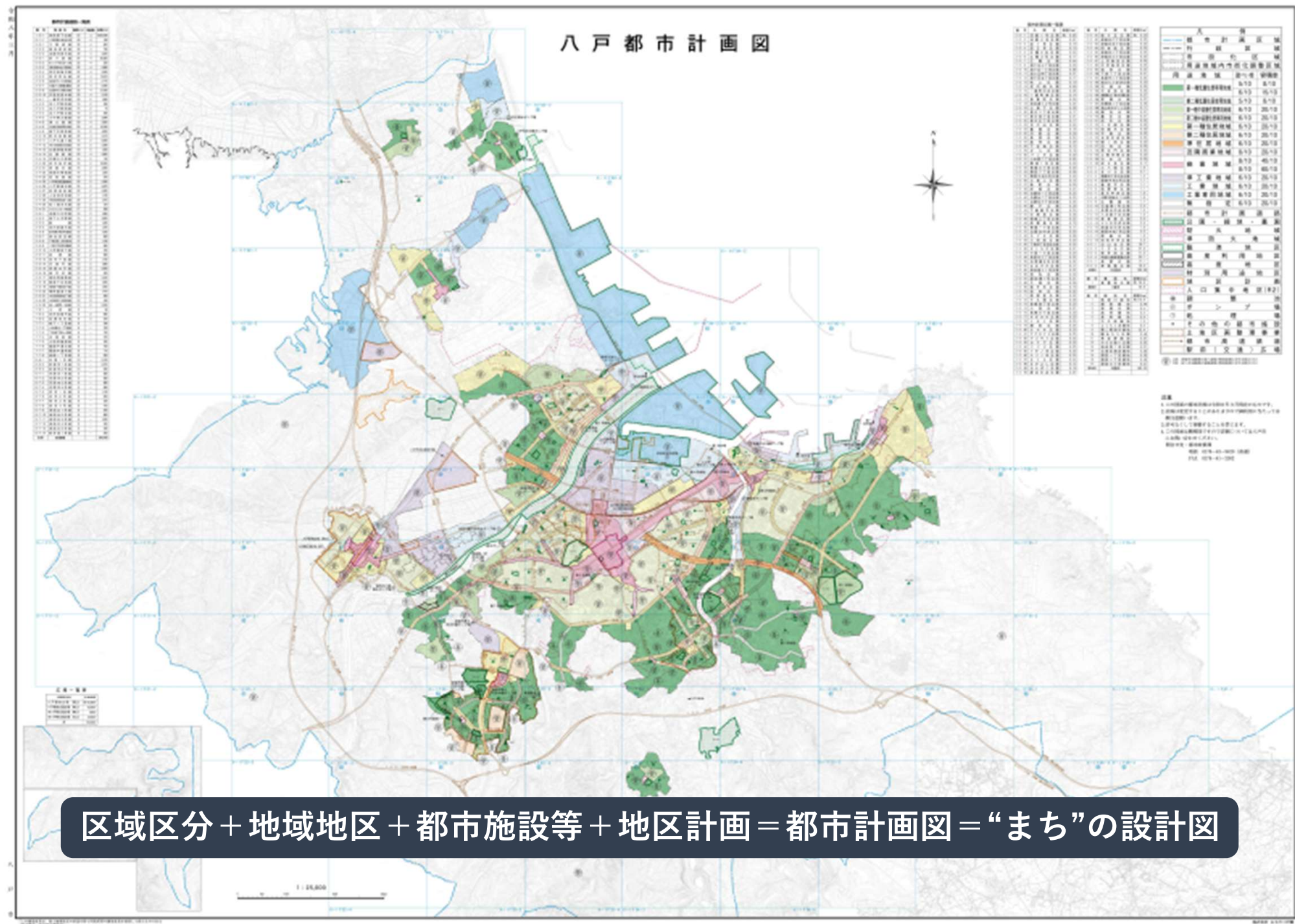
- 市場
- 斎場
- ごみ処理施設

地区計画のイメージ

地区毎の詳細なルールを設定することで独自性のあるまちづくりを実現可能



八戸都市計画図



八戸市の都市計画関連行政計画

02

八戸市都市計画マスタープラン

目指す将来像やその実現に向けた基本方針などを示す「都市計画」の指針

●対象地域：八戸市全域

●目標年次：令和20年

●策定：平成30年3月

平成16年3月に策定した「都市計画マスタープラン」について、人口減少・少子高齢社会といった社会情勢に加え、旧南郷村との合併、東日本大震災の発生、平成29年1月の中核市への移行など、当市を取り巻く状況が大きく変化したため平成30年に改訂

計画の役割

- ✓ 八戸市が目指すべき将来都市像を示し、都市計画に対する市民等の理解を深める。
- ✓ 都市づくりの基本的な整備方針を示し、都市計画の一体性や、他の計画・施策との整合性・総合性を確保する。
- ✓ 個別の都市計画や関連する施策などに対する合意形成の円滑化を図る。

《将来都市像》

えがおをはぐくむ
えがおが つながる 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。

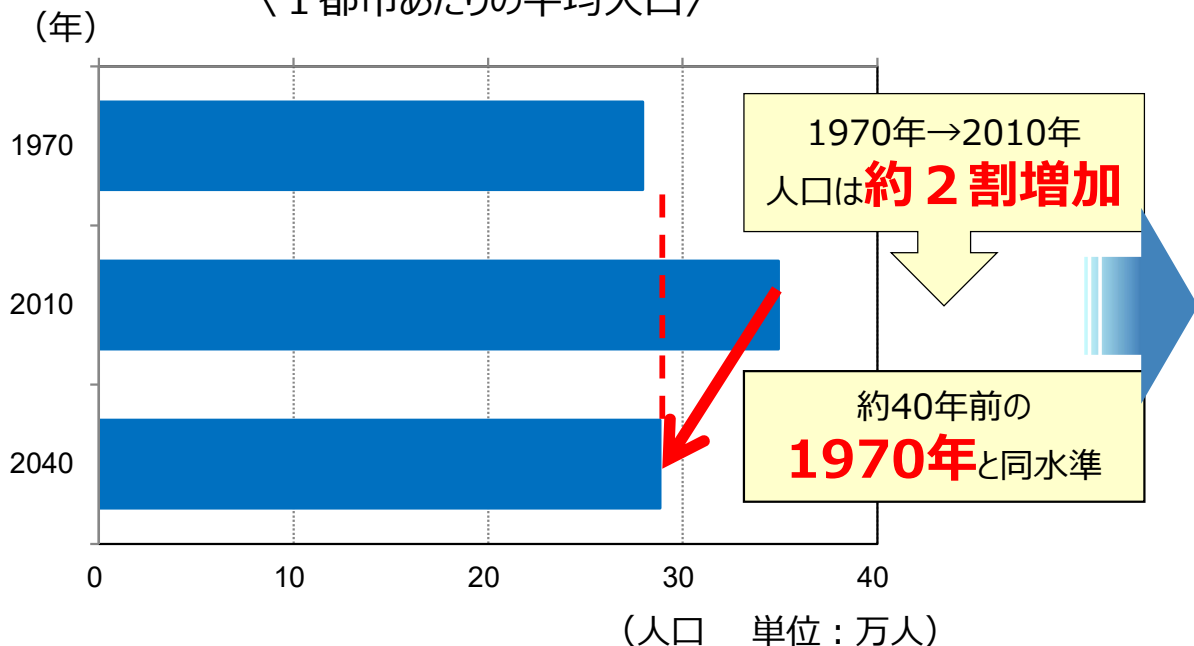
地方都市の現状と課題

多くの地方都市では・・・

- 01 急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- 02 住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- 03 拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況

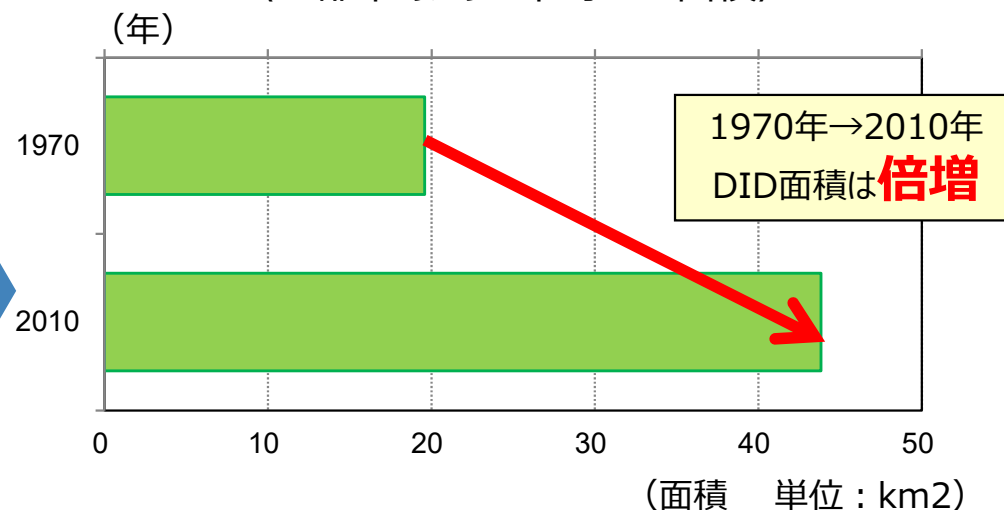
県庁所在地の人口の推移
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

〈1都市あたりの平均人口〉



県庁所在地のDID面積の推移
(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

〈1都市あたりの平均DID面積〉



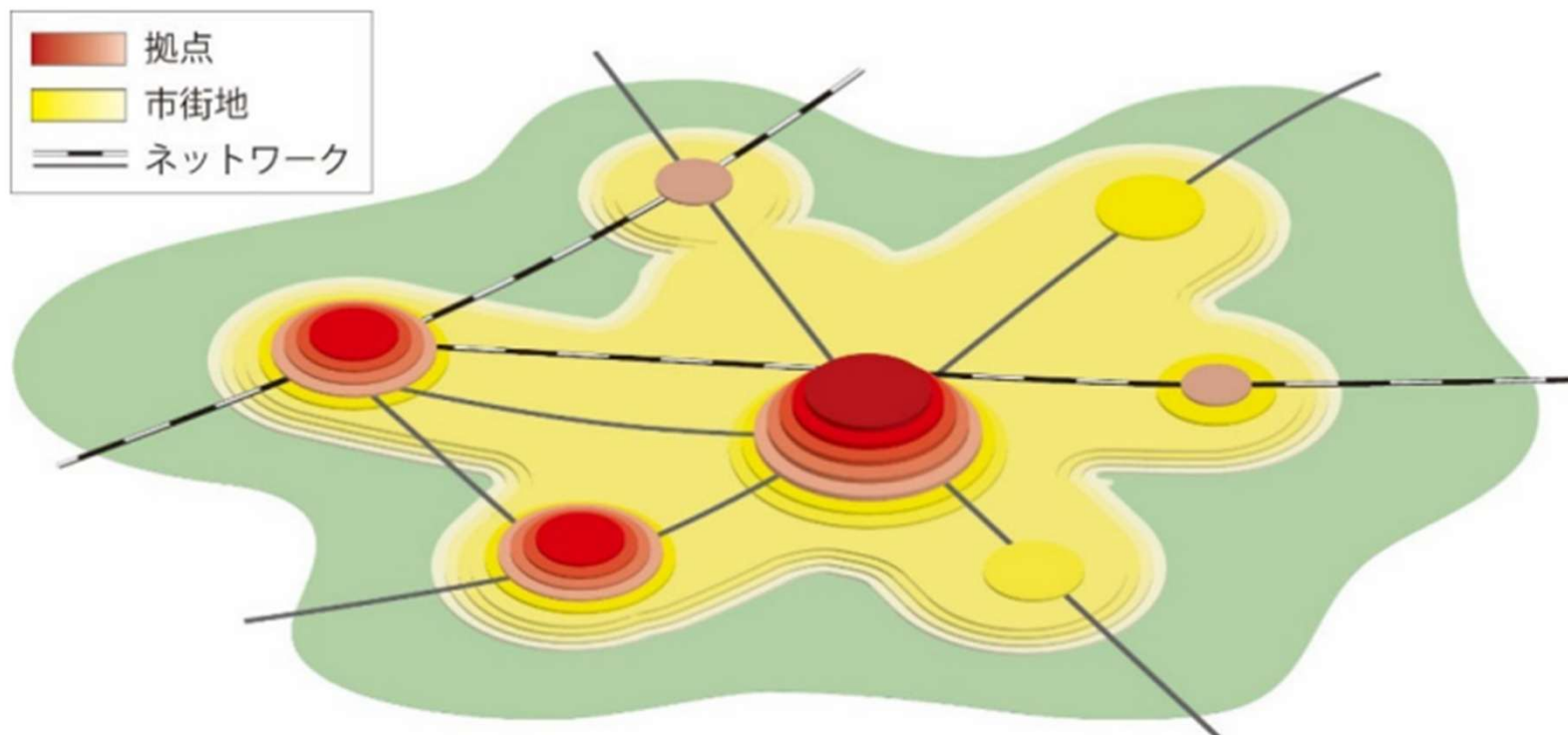
出典：国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり

居住や都市機能の集積と公共交通ネットワークの再構築を通じて

- 01 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、生活利便性の維持・向上
- 02 サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化
- 03 行政サービスの効率化等による行政コストの削減
- 04 災害リスクを踏まえた居住等の誘導や防災対策の実施による居住地の安全性強化

■「コンパクト&ネットワークの都市構造」の形成イメージ



コンパクト

生活サービス機能と
居住を集約・誘導し、
人口を集積

+

ネットワーク

まちづくりと連携した
公共交通ネットワーク
の再構築

八戸市におけるコンパクト・プラス・ネットワークの取組

八戸市立地適正化計画2018-2038（H30.3策定/R6.3改訂）

- ✓ 中心街地区、田向地区、八戸駅周辺地区を拠点に位置付け都市機能誘を誘導
- ✓ 公共交通計画との整合を図り、拠点等を公共交通ネットワークで接続
- ✓ 公共交通ネットワーク沿線を基本に居住を誘導

八戸駅周辺地区

《誘導施設》

- ③興行場（映画館、公会堂など）
- ④文化施設（図書館/博物館/美術館）
- ⑤交流施設（展示場/集会場など）

中心街地区

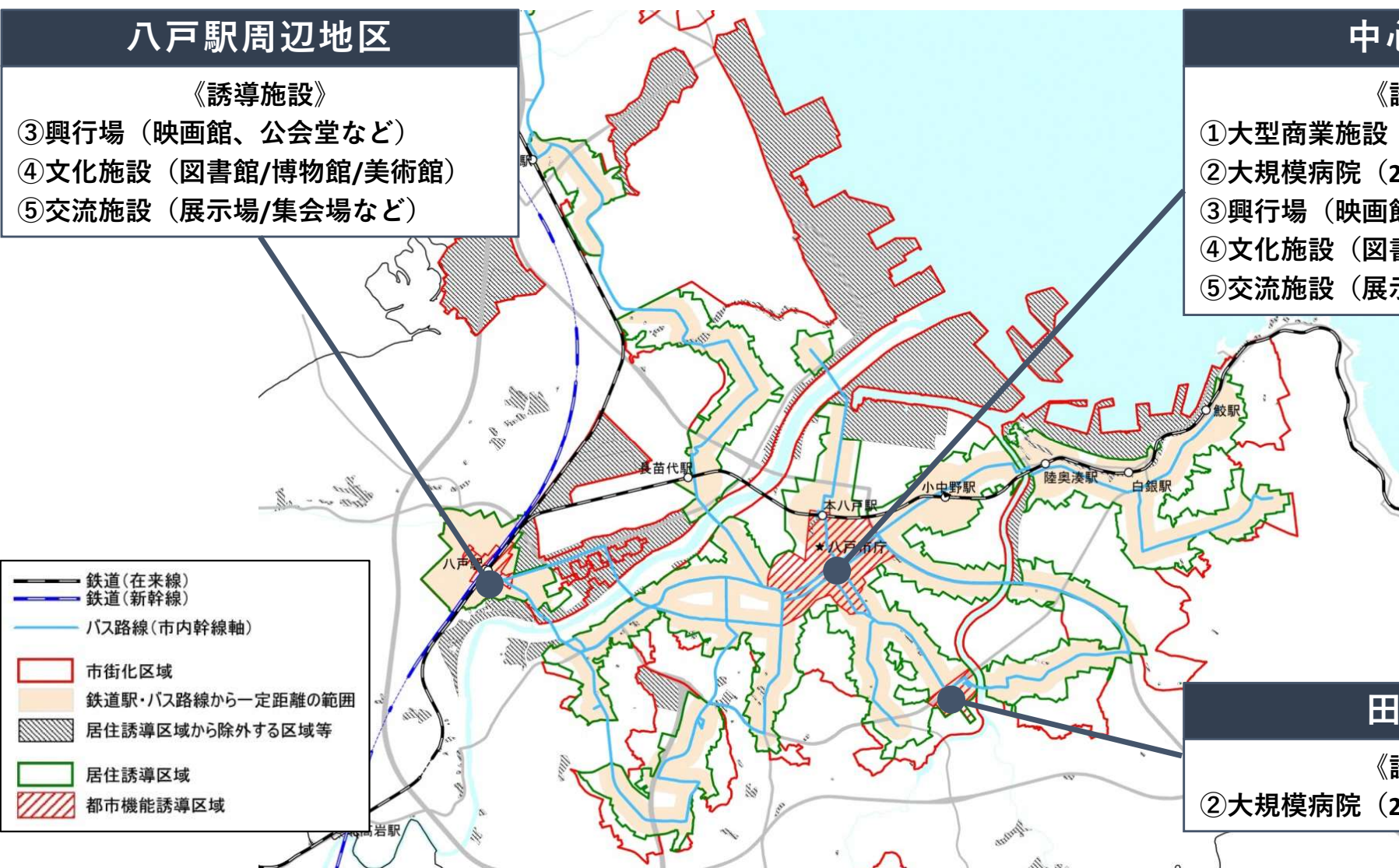
《誘導施設》

- ①大型商業施設（床面積10,000㎡以上）
- ②大規模病院（200床以上の病院等）
- ③興行場（映画館、公会堂など）
- ④文化施設（図書館/博物館/美術館）
- ⑤交流施設（展示場/集会場など）

田向地区

《誘導施設》

- ②大規模病院（200床以上の病院等）



八戸市都市計画審議会の概要と都市計画決定の実例

03

八戸都市計画審議会

1.職務

都市計画法第77条の2第1項の規定により設置される機関で、

01 都市計画決定・変更に関する調査審議

02 都市計画マスタープランや立地適正化計画等の行政計画の変更等に関する調査審議

【都市計画の種類】

土地利用（市街化区域、市街化調整区域、用途地域など）、都市施設（道路、公園、下水道など）、市街地開発事業（土地区画整理事業など）、地区計画等

2.審議会委員構成（委員数15名）

学識経験者

市の住民

市議会議員

国・県の職員

3.審議会の位置づけ

都市計画法の条文で次のとおり規定

“都市計画を決定・変更する際、都市計画審議会の議を経て決定・変更するもの”



都市計画審議会では案が否決されると、一般的には都市計画を決定・変更できない

《都市計画道路》 沼館三日町線

幹線道路のほとんどが都市計画に位置付けられており長期的視点で都市の骨格を形成



《高度利用地区》 旧イトーヨーカドー八戸店（十三日町）

容積率の下限等を指定することで再開発に併せて土地の高度利用を図った事例



《地区計画》 八戸北インター第2工業団地地区

市街化調整区域のため、本来は開発行為が制限されるが・・・

市都市計画マスタープランのまちづくりの方針において、高速交通体系を活かした新たな産業拠点の形成をすすめる地域に位置づけられているため、地区計画を策定し工業団地を整備



《その他の都市計画施設》 廃棄物処理施設

周辺環境への影響が大きい施設は基本的に都市計画で位置を決定

八戸リサイクルプラザ

