

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。

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 限 度	その他 及び 備 考
第一種低層住居 専用地域	約 1,517 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	26 %
小 計	約 42 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	1 %
	約 1,559 ha						27 %
第二種低層住居 専用地域	約 70 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	1 %
第一種中高層住 居専用地域	約 290 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5 %
第二種中高層住 居専用地域	約 748 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13 %
第一種住居地域	約 811 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 142 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2 %
商業地域	約 198 ha	40/10以下	—	—	—	—	3 %
小 計	約 31 ha	60/10以下	—	—	—	—	1 %
	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

区域区分の変更に伴い、隣接する港湾施設と一体となった合理的な土地利用を図るため、本案のとおり用途地域を変更するものである。

八戸都市計画用途地域の変更（八戸市決定）

新旧対照表

上段：変更前

下段：変更後

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 限 度	その他 及び 備 考
第一種低層住居 専用地域	約 1,517 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	26 %
	約 42 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	1 %
	約 1,559 ha						27 %
第二種低層住居 専用地域	約 70 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	1 %
第一種中高層住 居専用地域	約 290 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5 %
第二種中高層住 居専用地域	約 748 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13 %
第一種住居地域	約 811 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 142 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 %
	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 %

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	大字河原木字海岸の一部	

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

八太郎 2 号埠頭の一部及び八太郎地区 約 3.0ha

内訳

1. 八太郎 4 号埠頭地区	約 0.5ha	工業専用地域 (容積率 200%・建蔽率 60%)
2. 八太郎 2 号埠頭地区	約 1.9ha	工業専用地域 (容積率 200%・建蔽率 60%)
3. 八太郎地区	約 0.6ha	工業専用地域 (容積率 200%・建蔽率 60%)
4. 八太郎 3 号埠頭地区	約 0.04ha	工業専用地域 (容積率 200%・建蔽率 60%)

計 約 3.0ha

○変更理由

今回変更する 4 地区は、区域区分の見直しにより、市街化調整区域から市街化区域に変更が予定されているところであり、現在の用途地域は無指定となっている。

八太郎 2 号埠頭地区では、平成 29 年に埋め立てが完了し、現在、多目的国際物流ターミナルとして、外内貿コンテナ貨物の荷さばき施設として使用されている。また、その他 3 地区については、すでに港湾施設として供用されており、それぞれ隣接する港湾施設と一体となった合理的な土地利用を図るため、同一の用途である工業専用地域とするものである。

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
説明会	令和 2 年 9 月 16 日	
計画案の縦覧	令和 2 年 9 月 23 日 (2 週間) 令和 2 年 10 月 7 日	
県への事前協議	令和 3 年 2 月 3 日	
八戸市都市計画審議会	令和 3 年 4 月 28 日	
知事への協議	令和 3 年 5 月 20 日	
決定告示	令和 3 年 9 月 1 日	八戸市告示第 298 号

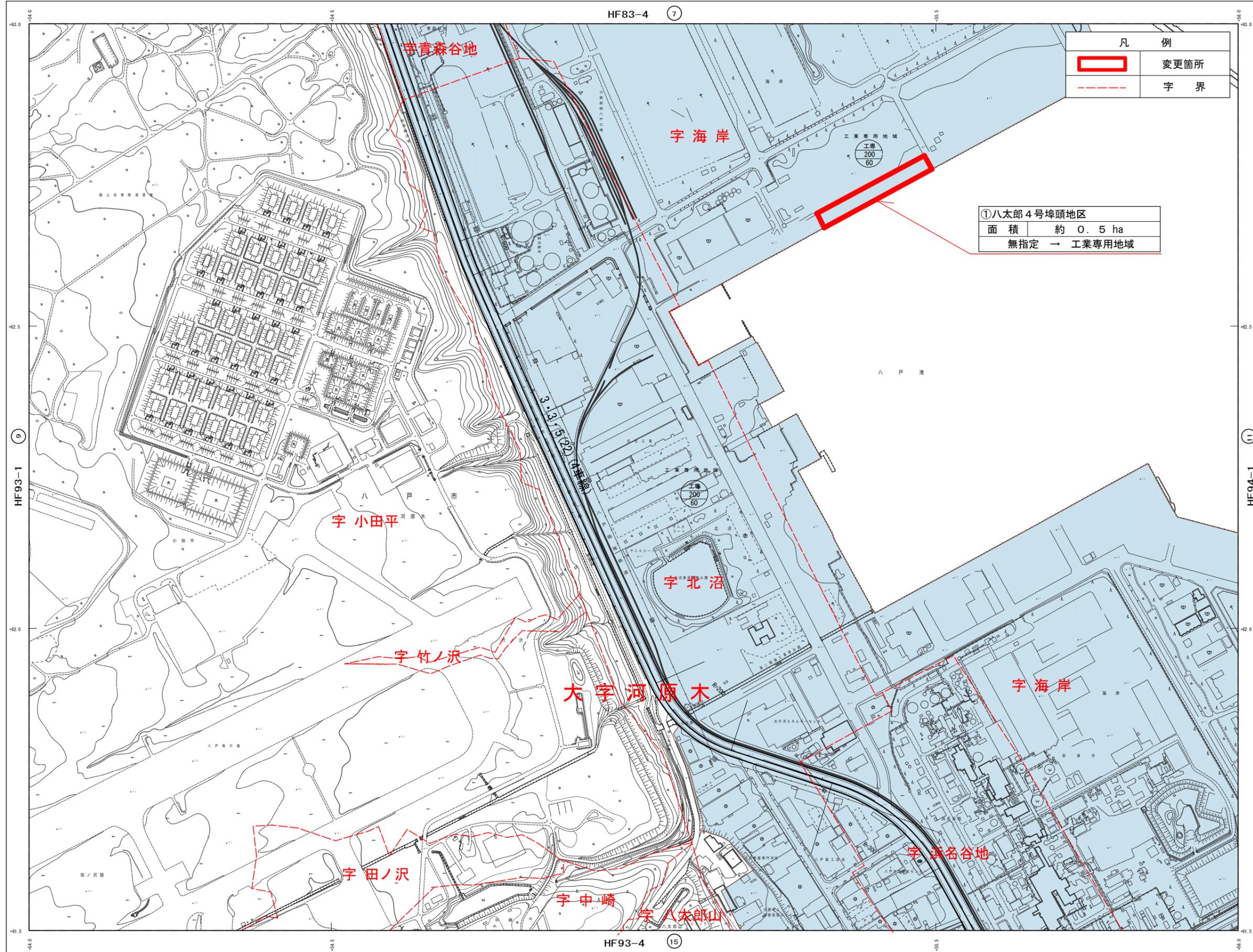
1:2,500 国土基本図
X-HF93-2



八戸都市計画図

図 歴	
平成 23 年 5 月	撮影空中写真
平成 23 年 9 月	現地調査
平成 24 年 9 月	都市計画図作成
平成 26 年 3 月	都市計画図更新

凡 例	
市街化区域	臨海地区
特別用途地区	都市計画道路 (2線・3線)
高度地区	ポンプ場
高度利用地区	土地改良整理事業区域
防火地域	地区計画
準防火地域	



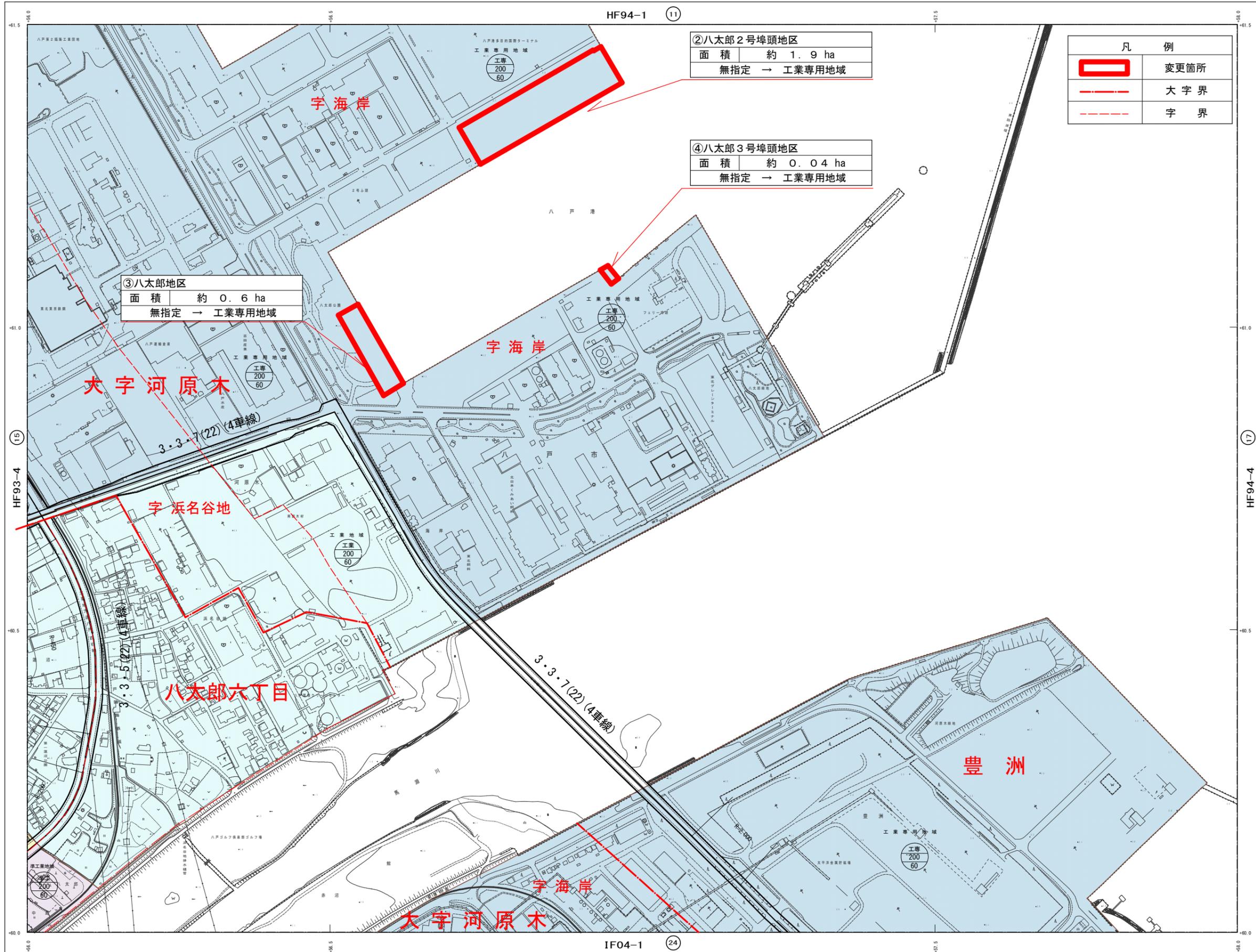
凡 例	
	変更箇所
	字 界

①八太郎4号埠頭地区
面積 約 0.5 ha
無指定 → 工業専用地域

「この測量成果は、国土地理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである。」 (承認番号) 平24 東公 第90号

八戸都市計画図

図 歴	凡 例
平成 23 年 5 月 撮影空中写真	市街化区域
平成 23 年 9 月 現地調査	特別用途地区
平成 24 年 9 月 都市計画図作成	高度地区
令和 2 年 3 月 都市計画図更新	高度利用地区
	防火地域
	準防火地域
	臨海地区
	都市計画(道路・橋・溝)
	ゾーン種
	土地区画整理事業区域
	地区計画



②八太郎2号埠頭地区
面積 約 1.9 ha
無指定 → 工業専用地域

④八太郎3号埠頭地区
面積 約 0.04 ha
無指定 → 工業専用地域

③八太郎地区
面積 約 0.6 ha
無指定 → 工業専用地域

凡 例	
	変更箇所
	大字界
	字 界