

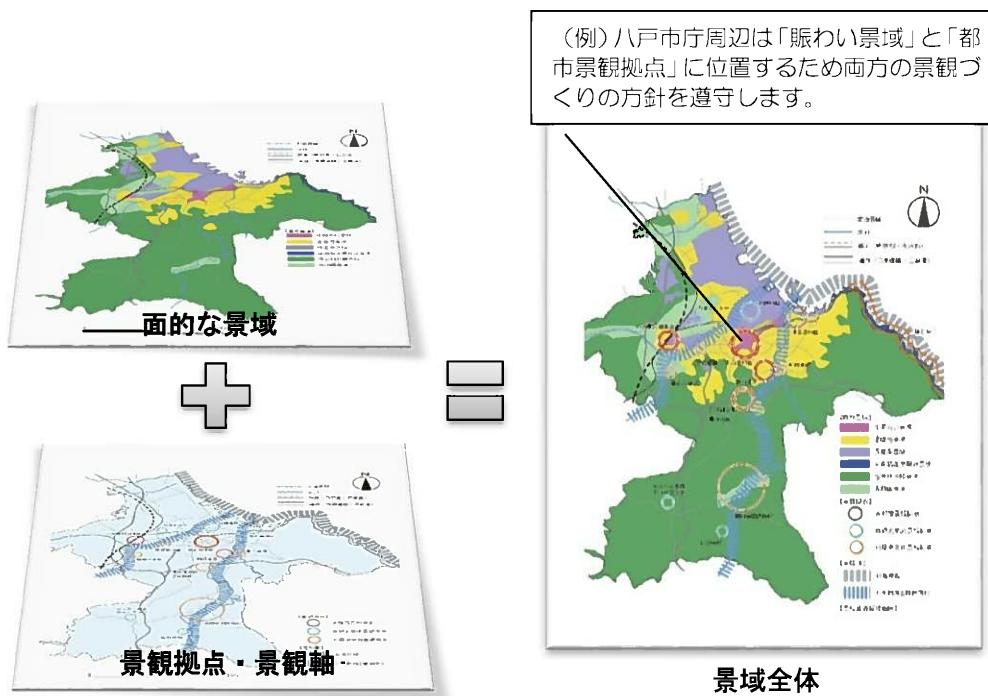
第4章 景域・地区別の景観づくりの方針

1. 景域の設定

景観づくりの基本姿勢を具体的に展開するために、本市の都市空間の特徴を踏まえ、「市域全体の景観づくりの方針を示すための面的な景域」と、「本市を特徴付ける拠点や空間構造上の骨格を捉えた景観づくりの方針を示すための景観拠点・景観軸となる景域」を以下のように設定します。

(1) 景域設定の考え方

- ① 市域全体の景観づくりの方針を示すために、本市の地形や土地利用などを踏まえて類似する区域のまとまりから面的な景域を設定します。
- ② 本市の景観を形成していく上で、その景観を特徴付ける一定の機能が集積する地域（拠点）や空間構造上骨格となる連続性を有する空間（軸）の整備、保全を推進することが重要であることから、景観拠点・景観軸と位置付け景域として設定します。



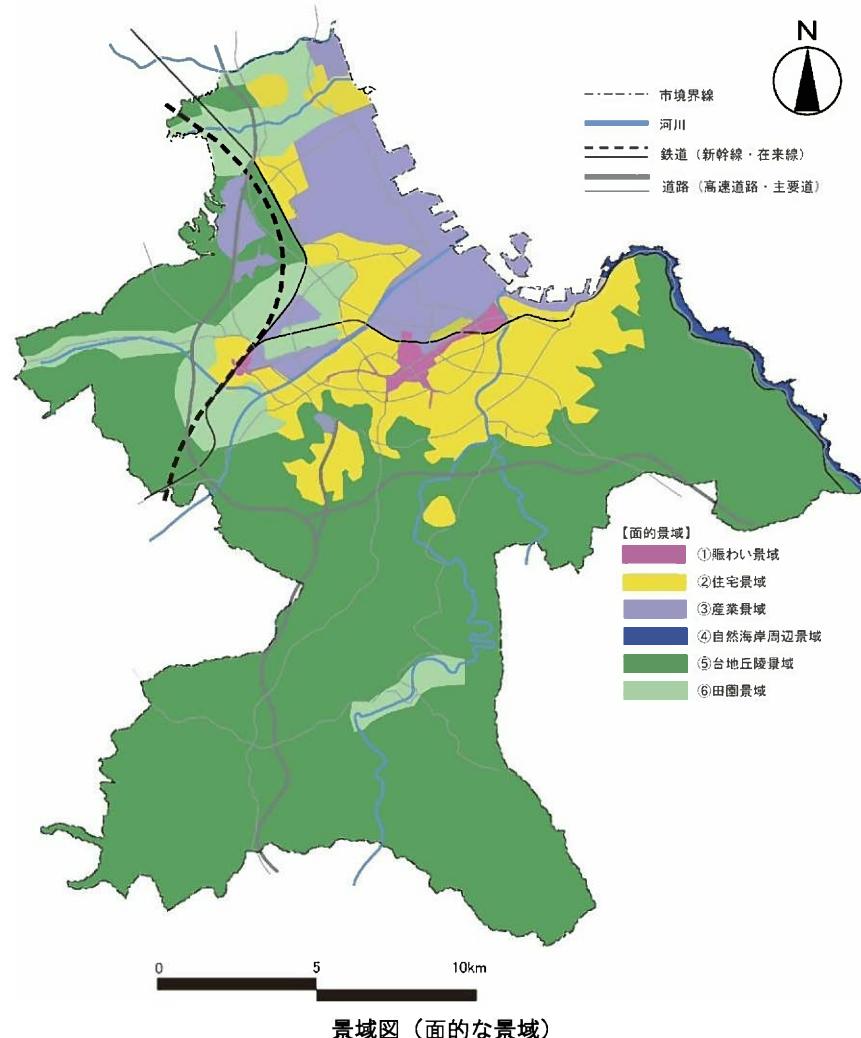
(2) 景域の設定

景域設定の考え方に基づき、次のとおり景域を設定します。

【市域全域を面的に捉えた景域の設定】

本市の地形の特徴やまとまり、都市計画マスタープランにおける地域別構想の土地利用ゾーンを基本とし、自然的特性、都市的特性を踏まえて、市域全域を面的に捉えた景域を以下の6つに設定します。

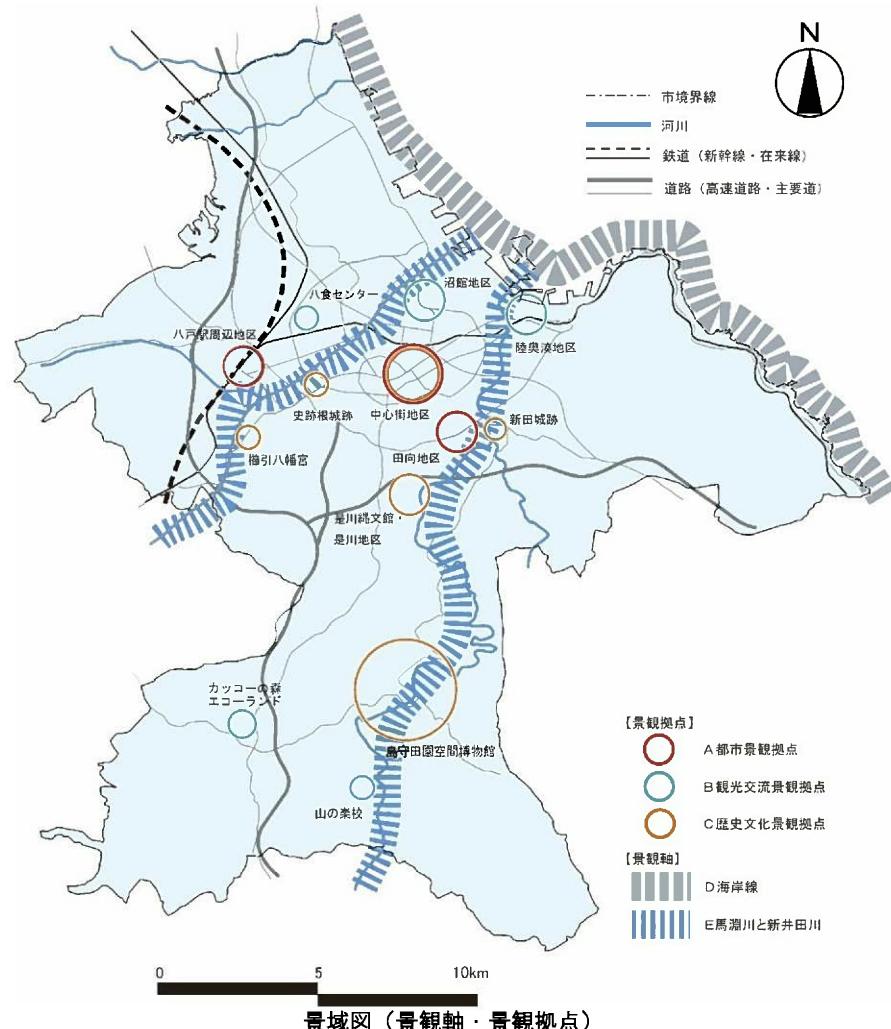
都市的景域	自然的景域
①賑わい景域（商業系の土地利用が中心）	④自然海岸周辺景域（種差海岸周辺）
②住宅景域（住宅系の土地利用が中心）	⑤台地丘陵景域（山林や畠地などの台地丘陵が中心）
③産業景域（産業系の土地利用が中心）	⑥田園景域（水田等の田園が中心）



【景観拠点・景観軸となる景域の設定】

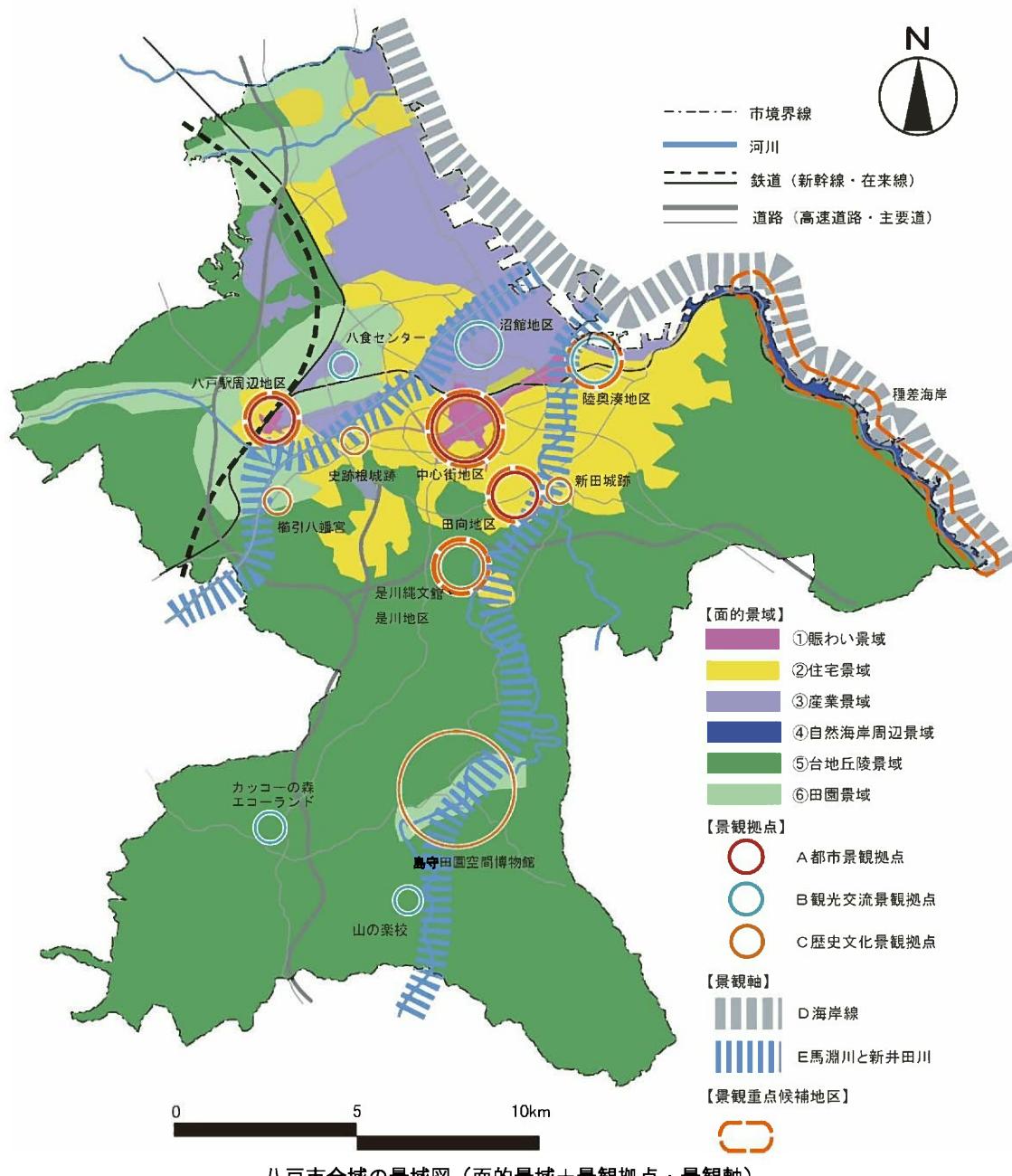
本市の景観を特徴付ける一定の機能が集積する地域（拠点）や空間構造上骨格となる連続性を有する空間（軸）を景観拠点・景観軸として設定します。

景観拠点	景観軸
A 都市景観拠点 （快適で利便性の高い都市生活を支える高次都市機能が集積する景域）	D 海岸線 （自然海岸、漁港、港湾空間など海と接する景域）
B 観光交流景観拠点 （魅力ある地域資源を活かしながら観光交流を促進する景域）	E 馬淵川・新井田川 （2つの河川により形成される上流部の台地丘陵から下流部の市街地を結ぶ水の景観の連続性や開けた眺望を有する景域）
C 歴史文化景観拠点 （歴史を伝え、文化をはぐくむ景域）	



景域図（景観軸・景観拠点）

【八戸市全体の景域】



(3) 景域別の景観づくりの方針

景域別の現状や課題について整理した上で、景観づくりの方針を示します。

1) 全体を面的に捉えた景域

① 脳わい景域

【景域の概要】

脳わい景域は、中心市街地や八戸駅周辺などの商業系の土地利用が中心で、市内外から人々が集まり、脳わいを生み出す景域です。

【現状・課題】

- 多くの人々が訪れる事から、歩行空間やサインシステムなどのホスピタリティにあふれる景観づくりが求められます。
- オフィスや商業機能などの集積や、スポーツ交流施設の立地などを活かした脳わいのある景観づくりが求められます。
- 景観に対する市民の満足度は低く、改善が必要です。
- 空き店舗や空き地などは景観を阻害することから対策が必要です。

【景観づくりの方針】

- 楽しみながら安心して歩ける空間が連続する景観づくりを進め、建物や広告物のデザインの工夫、道路や店舗前の植栽、夜景の演出など、多くの人が集まる脳わいに資する景観づくりを進めます。
- 本八戸駅通りは、沿道のまちづくりや八戸城角御殿表門、おがみ神社などの景観を活かしながら、鉄道を利用して訪れる人々を迎えるゲートとしての景観づくりを進めます。
- 小路等の個性的な通りは、飲食店街等が有する活力と界隈性のある景観づくりを進め、各通りの個性を活かしながら、沿道風景に統一感や連続性を生み出す街並みの景観づくりを進めます。
- 三八城公園等の公園や、市街地のみどりを保全するとともに緑化を推進し、憩いと交流の場としてうるおいのある景観づくりを進めます。



脳わい景域
(中心市街地)



脳わい景域
(八戸駅西口広場)

② 住宅景域

【景域の概要】

住宅景域は、低層戸建住宅地や団地等の集合住宅など、住居系の土地利用が中心で、市民が「住まう」空間として市民生活の営まれている景域です。

【現状・課題】

- 土地区画整理事業等で都市基盤が整備された住宅地の景観に対する満足度は高く、閑静な住宅地の景観の保全が求められます。
- 住宅地内の沿道や公共空間の整備、空き家・空き地の管理が十分ではないため、対策が必要です。
- 住宅地内にも良好な視点場が点在しており、これらの保全が必要です。
- 身近な生活空間における景観づくりは、市民や事業者が主体となって取り組むことが求められることから、景観づくりに関する積極的な広報や人材育成、表彰や認定制度、景観学習の場の設置など、多様な主体に対する多様なアプローチが必要です。
- 市街地などの緑化については高いニーズがあることから、緑化の推進が必要です。

【景観づくりの方針】

- 土地区画整理事業等により計画的に開発された住宅地は、地区計画等により建物や作物の意匠形態を誘導することで、落ち着いた景観づくりを図ります。また、その他の住宅地においては、安全で快適な生活基盤整備を進めながら、良好な住宅地景観を形成します。
- 高台にある住宅地内からの良好な眺望点や視点場を保全します。
- 住宅地内にある幹線道路等の公共空間は、街路樹による緑化や安全に通行できる見通しの良い空間の形成を図ります。
- 市民や事業者と協働し、除草や清掃、植栽などの環境美化活動に取り組むことによるおいのある住環境の保全を図ります。
- 管理不全な空き家は良好な景観を阻害する要因ともなることから、所有者へ修理等を働きかける等、住居や土地の適正な管理保全を促します。
- 住宅地内の寺社や遺跡などは、身近で愛着のある景観として保全を図るとともに、寺社林のみどり豊かな景観と調和するよう住宅地内の緑化に努める等、歴史文化資源の魅力を生かした街並みの形成を図ります。



住宅景域
(八戸ニュータウン)



住宅景域
(長根公園周辺)

③ 産業景域

【景域の概要】

産業景域は、馬淵川と新井田川の河口部を含む種差海岸以北の海岸部、及び内陸の物流基地・工業地帯などの産業系の土地利用が中心で、水産業、工業（製造業）、物流施設などが集積している景域です。

【現状・課題】

- 臨海部の港湾や漁港は、本市の特徴的な景観を有していることから、これらを活かした景観づくりが求められます。
- 産業地域の景観としての市民の印象が乏しいことから、景観価値を高める取組が必要です。
- 工場等の施設が集積する景域となることから、周辺の自然景観や市街地との調和や海を意識した景観に配慮することが求められます。

【景観づくりの方針】

- 本市の特徴的な景観である漁港周辺は、夜景や朝市を含めた活気ある漁港や市場の景観、及び歴史的な店舗や倉庫などを活かしながら、個性的な港町としての雰囲気を醸し出す景観づくりを進めます。
- 臨海部の港湾空間は、緑地やスポット的な広場、散策路などを確保してうるおいのある景観づくりを進めるとともに、近年、工場群の独自な景観が脚光を浴びていることから、ライトアップ等の景観価値を高める取組を事業者が可能な範囲で推進し、魅力的な景観づくりを図ります。
- 沼館地区においては、商業施設の集積の利点を活かし、新しい海沿いの賑わい景観づくりを進め、海への開放感のある広場やうるおいのある緑地の整備による景観づくりを進めます。
- ポートアイランドは、ハ戸シーガルブリッジの景観を活かしながら、海からの眺めも意識した海に浮かぶシンボル的な開放感のある景観づくりを進め、広場や緑地の確保、施設のデザインの工夫など、港湾空間のモデルとなる景観を目指します。
- 内陸部の産業空間は、敷地内の緑化や建物の色彩などの工夫を促進し、周辺の自然的景観との調和を図ります。



産業景域
(臨海工業地域の夜景)



産業景域
(ポートアイランド)

④ 自然海岸周辺景域

【景域の概要】

自然海岸周辺景域は、蕪島以南の種差海岸にあたる自然景観を保全すべき海岸周辺の景域です。

【現状・課題】

- 自然海岸は景観に対する満足度が高く、市民から親しまれていることから、その活用が期待される一方、良好な自然景観の保全が必要です。
- 自然海岸にほど近い丘陵部では、風力発電施設や太陽光発電施設などの自然エネルギー施設の整備が行われており、何らかの基準を設けなければ自然海岸からの景観を阻害するおそれがあります。

【景観づくりの方針】

- 三陸復興国立公園や三陸ジオパークの一部である種差海岸は、砂浜や岩礁、緑地などが自然のままに残る海岸線であることから、この自然海岸としての景観を一体的に保全し、将来的にも貴重な自然が残る景観づくりを進めるとともに、自然景観に配慮した遊歩道や案内板などの整備や、市民等との協働による環境美化活動を実施し、海を感じ海に親しみの持てる空間形成と環境の整備を図ります。
- 太陽光発電施設その他の工作物などは適切な規制・誘導により、自然海岸と調和した空間形成を図ります。
- 種差海岸沿いの主要地方道八戸階上線は、自然海岸や周辺の緑地景観との調和を図り、街灯やガードレールなどの道路付属物の形態や色彩の工夫、自然の中を移動する際の眺めの妨げとなるような突出した沿道の建物や屋外広告物の規制を進めます。
- JR八戸線沿いは、車窓から見える海やみどりを移動しながら楽しめるような景観づくりを図るものとし、沿線の四季を通じたみどり豊かな景観づくりを進めます。



自然海岸周辺景域
(蕪島前広場と蕪島海浜公園)



自然海岸周辺景域
(鮫角灯台)

⑤ 台地丘陵景域

【景域の概要】

台地丘陵景域は、市域縁辺部及び市域南部における馬淵川、新井田川の河岸段丘部を中心とする景域です。

【現状・課題】

- 台地丘陵部は市域の大部分を占め、みどり豊かな自然的景観を有することから、良好な自然景観を守る必要があります。
- 耕作放棄地等の荒廃した土地利用は景観を阻害することから、対策が必要です。

【景観づくりの方針】

- 台地丘陵景観は、既存緑地の保全やまちからの眺めに配慮した景観づくりを図り、台地部の斜面緑地や里山の保全、伐採地の緑化、多面的機能を有する優良な畠地等の保全を進めながら、台地丘陵部の自然的景観を保全します。
- 台地丘陵部の緑地に囲まれる集落や施設は、里山を抱くみどり豊かな景観づくりを図り、集落内の寺社や緑地と調和した生垣等の整備など、周辺からの眺めを意識した自然景観に調和する景観づくりを進めます。
- 耕作放棄される農地は、景観の視点からも良好な景観を阻害する要因となることから、農地中間管理機構を活用した農地の集約等により、その保全を図ります。



台地丘陵景域
(青葉湖周辺の台地丘陵部)



台地丘陵景域
(是川地域の里山風景)

⑥ 田園景域

【景域の概要】

田園景域は、馬淵川流域、新井田川流域、南郷地区の水田や集落など、河川流域の平野部や盆地部に広がる水田と集落部からなる景域です。

【現状・課題】

- 田園部は市民の身近なみどりとしてうるおいを与えていたため、良好な田園景観を守る必要があります。
- 耕作放棄地等の荒廃した土地利用は景観を阻害することから、対策が必要です。

【景観づくりの方針】

- 田園景観は、多面的機能を有する水田を一体的に保全するとともに、河川や用排水路沿いの緑地の保全を図り、良好な田園景観を損なわぬよう景観づくりを図ります。
- 田園部に点在する集落や施設は、植栽や緑化などにより、豊かな田園風景と一体となったゆとりとうるおいのある景観づくりを図り、集落内の寺社や緑地と調和した生垣等の整備等、周辺からの眺めを意識した自然景観に調和する景観づくりを進めます。
- 耕作放棄される農地は、景観の視点からも良好な景観を阻害する要因となることから、農地中間管理機構を活用した農地の集約等により、その保全を図ります。



田園景域
(豊崎地域)



田園景域
(島守地域)

2) 景観拠点・景観軸となる景域

A 都市景観拠点

【景域の概要】

都市景観拠点は、快適で利便性の高い都市生活を支える高次都市機能が集積する景域で、都市計画マスタープランにおける中心拠点と広域機能拠点となっています。

【現状・課題】

- ハ戸市立地適正化計画の都市機能誘導区域に位置する都市景観拠点は、連携中枢都市圏の中核都市、また北東北の中核都市としてふさわしい都市景観づくりが求められます。
- 中心市街地やハ戸駅周辺の景観については市民の満足度が低くその改善が必要です。
- 田向地区は健康・医療拠点と住宅地との調和のとれた景観整備が必要です。

【景観づくりの方針】

- 中心市街地は、主要な道路の電線地中化による景観整備や、高次都市機能の集積にあわせたゆとり空間のある市街地の整備、商業者や住民の協力による沿道や小路の修景の促進等、中心拠点としてふさわしい街並みの形成を図ります。
- また中心市街地は、歴史資源や文化スポーツ施設を活用することで多くの来訪を促すとともに、案内表示やユニバーサルデザインを踏まえたまちづくり等、来訪者に対するホスピタリティを高め、歴史文化や都市的アクティビティを実感できる景観づくりを図ります。
- ハ戸駅周辺は、駅前広場や公共交通施設をシンボル的にデザインするとともに、駅前につながる道路の沿道では調和のとれた魅力的な街並み形成を促進し、ハ戸の玄関口としてふさわしい都市景観の誘導を図ります。
- またハ戸駅周辺は、地域のまちづくりと連携し、スポーツ交流施設や公園などの公共空間が一体となったうるおいと賑わいのある景観づくりを図ります。
- 田向地区は、高度医療拠点としての整備にあわせて、地区計画等により建築物や工作物を落ち着きのあるデザインに誘導する等、良好な住環境との調和のとれたゆとりとうるおいのある景観づくりを図ります。



中心市街地
(はちのへホコテンの様子)



田向地区
(ハ戸市立市民病院周辺)

B 観光交流景観拠点

【景域の概要】

本市の自然・歴史・文化など、魅力ある地域資源を活かしながら観光交流を促進する景域です。

陸奥湊周辺や、八食センター周辺、沼館地区などの商業施設を中心とする拠点、カッコーの森エコーランドなどの観光集客拠点施設のある拠点がこの景域となります。

【現状・課題】

- 本市は多種多様な観光資源を有し、多くの観光客が訪れる事から、これらの観光拠点の賑わいづくりが求められます。
- 魅力ある自然や歴史文化などの地域資源は、観光資源の活用と合わせてその保全や継承が必要です。

【景観づくりの方針】

- 陸奥湊周辺は、庶民的な雰囲気を保全しながら、港町の風情を感じさせるような昔ながらの街並みを形成するとともに、館鼻岸壁朝市や陸奥湊駅前において地域の生活や交流の拠点形成により賑わいのある景観づくりを進めます。
- 沼館地区は、水辺、みどり、商業・エンターテイメントの賑わいなどが調和した景観づくりを図るとともに、植栽や緑化を推進します。
- 県内有数の観光施設である八食センターを活用した商業の賑わいを演出する景観づくりを図ります。
- カッコーの森エコーランドは、南郷サマージャズフェスティバルをはじめとして多くの人を集客する文化スポーツ活動等が活発に行われる拠点として、みどりと賑わいが調和した景観づくりを図ります。
- 三社大祭やえんぶりなど伝統的な祭りは、八戸ならではの景観を形成する地域資源と捉え、その保全とともに資源の価値や魅力を高める景観づくりを図ります。
- 山の楽校は、周辺の自然景観と調和した季節ごとに自然を感じられる景観づくりを図るとともに、地域住民との協働によるひまわり・そばの花の植栽活動に取り組むなど、その環境の保全を図ります。



陸奥湊周辺
(八戸酒造周辺)



カッコーの森エコーランド
(南郷サマージャズフェスティバル)

C 歴史文化景観拠点

【景域の概要】

本市の歴史を伝え、文化をはぐくみ次世代に引き継いでいくために周辺景観を保全していくべき景域です。

歴史的に価値の高い是川石器時代遺跡等、本市の都市計画マスターplanにおいて歴史と文化の拠点として位置付けられている拠点を基本として設定します。

【現状・課題】

- 市街地や集落地内にある文化財や文化芸能などは、次世代へ引き継げるよう、保全に加えてその価値を高める工夫が必要です。
- 歴史資源に対する満足度は高く、ユネスコ無形文化遺産に登録された三社大祭や世界文化遺産の登録を目指す是川石器時代遺跡などは全国的・世界的に評価が高まっていることから、より一層の満足度向上が期待されます。

【景観づくりの方針】

- 是川石器時代遺跡周辺は、歴史的景観の保全に加え、体験・学習ができるよう整備充実を推進し、縄文文化を世界に発信する拠点としてふさわしい景観づくりを図ります。
- 史跡根城跡、新田城跡、櫛引八幡宮は、本市の歴史文化を伝える景観資源として、周辺の緑地景観と一体的に保全を図ります。
- 南郷歴史民俗資料館や朝もやの館がある島守地区は、南郷ならではの田園・自然景観を有しており、地域一帯を島守田園空間博物館としてその保全を図るとともに、鷹ノ巣展望台や不習岳展望台などの眺望点の維持を図ります。



史跡根城跡
(復元された主殿)



島守田園空間博物館
(鷹ノ巣展望台からの眺め)

D 海岸線

【景域の概要】

自然豊かな海岸、活力のある漁港、産業基盤となる港湾空間などの、海と接するハ戸らしさを有する景域です。

【現状・課題】

- 自然海岸、漁港、港湾と、それぞれの特徴を持つ景観が連続してみられる特性があることから、それらの特性を保全・活用するとともに、海岸線や海の眺めを意識した景観づくりが必要です。
- 海に臨んだ景観は市民から親しまれていることから、眺望点を活かした景観づくりが必要です。
- 自然海岸にほど近い丘陵部では、風力発電施設や太陽光発電施設などの自然エネルギー施設の整備が行われており、何らかの基準を設けなければ自然海岸からの景観を阻害するおそれがあります。

【景観づくりの方針】

- 海の景観の魅力を活かすため、自然海岸の緑地や市川地区の防風林などの保全や港湾漁港空間の緑化を推進するなど、みどりの連続性のある景観づくりを図ります。
- 海岸線には、葦毛崎展望台やグレットタワーなどの眺望点が存在し、夜景も含めて重要な景観資源としての役割を担っていることから、主要な眺望点及び周辺の緑地などの景観を保全し、海の眺望点を活かした景観づくりを進めます。
- 多様な海岸線における海の存在を活かした景観づくりを図るために、自然海岸の遊歩道や広場、漁港や港湾空間の緑地や広場などの親水空間を確保しながら、海を身近に感じられる開放的な景観づくりを進めます。
- 風力発電施設や大規模な建物、太陽光発電設備その他の工作物などは適切な規制・誘導により、海と調和した空間を形成することで、海を背景とした眺望景観及び海から望む良好な市街地等の眺望景観の確保を図ります。



海岸線
(種差海岸)



海岸線
(館鼻公園から臨む港湾空間)

E 馬淵川・新井田川

【景域の概要】

市域を東西に三分している馬淵川と新井田川により形成される、海とまちと台地丘陵を結ぶ水の景観の連続性や開けた眺望を有する景域です。

【現状・課題】

- 河川を軸にしたみどりの空間や歩行空間が形成されている川沿いの景観は、市民の満足度が高いことから、うるおいの場として自然景観の保全が必要です。

【景観づくりの方針】

- 馬淵川は、上流部の自然豊かな河川景観を保全し、下流部の河川敷の緑地や運動広場などの維持とともに、馬淵川のもつ広大な見通しやオープンスペースが連続する景観づくりを進めます。また、橋梁のデザインの工夫や河川沿いの施設のボリューム感に配慮するなど、河川敷からの眺めを意識した川沿いの美しさのある景観づくりを図ります。
- 新井田川は、桜並木や手づくりの花壇などの身近なみどりを創出するとともに、上流部の自然景観を保全します。また、河口部の港町としての雰囲気を活かした街並みづくり、桜並木の景観に配慮した河川沿いの住宅地の緑化や街並みの調和、新田城跡周辺の緑地景観の保全、工場等の色彩の工夫、景観に配慮した橋梁デザインの工夫等により、近景が美しく歩いて楽しむことができる景観づくりを進めます。
- 青葉湖は、自然・文化・人との交流を楽しむ滞在型の余暇活動等のグリーンツーリズムを進める等、自然景観の保全と併せて憩いの場としての活用を図ります。



馬淵川



新井田川

2. 景観重点地区

(1) 景観重点地区の考え方

多くの人々が集い交流する都市拠点や、保全すべき貴重な資源が景観づくりの上で重要な地域で、市民・事業者・行政が協働して市内一律の基準とは別に、特に重点的に景観づくりを進める必要のある地区を、景観重点地区として位置付けます。

(2) 景観重点地区指定までの流れ

① 景観拠点・景観軸の設定

本市の景観を特徴付ける一定の集積（拠点）や空間構造上骨格となる連續性を有する空間（軸）を景観拠点（A 都市景観拠点、B 観光交流景観拠点、C 歴史文化景観拠点）・景観軸（D 海岸線、E 馬淵川・新井田川）とします。



② 景観重点候補地区の設定

景観拠点、景観軸のうち(1)景観づくりの上で特に必要性が高いと認められるエリア、(2)自然景観を保全する必要性が高いエリアを景観重点候補地区として設定します。



③ 景観重点地区の指定

景観重点候補地区は、概ね5年程度で景観重点地区の指定を目指します。

- (1) 景観重点候補地区の景観特性から景観づくりの方針を整理
- (2) 景観づくりの方針の実現（具体化）にむけて、対象区域、良好な景観形成のための行為の制限、景観重要建造物及び景観重要樹木の指定方針、その他景観法において定めることができる事項及び地域独自の施策について検討・整理
- (3) 権利関係者に対して景観づくりの方針及び施策の合意形成を図り、概ねの調整を完了。事業を協働で実施する場合は、関係団体との調整の実施
- (4) (2)の内容に合わせて景観計画を改定し景観重点地区として指定。必要に応じ景観条例を改正。

(3) 景観重点候補地区の設定

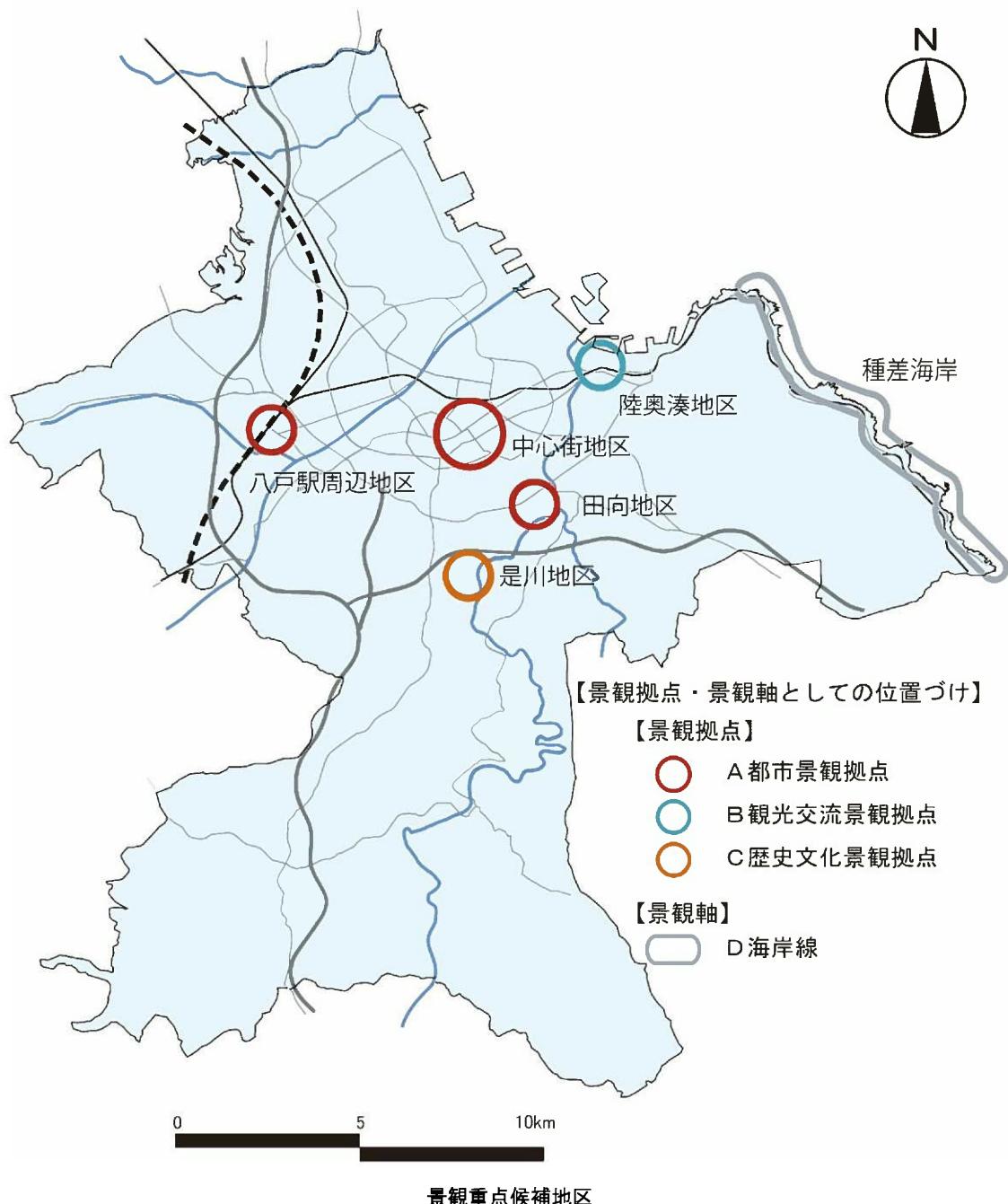
景観重点候補地区として次の6地区を設定します。

景観重点候補地区は、社会ニーズ等を踏まえながら追加の検討を行います。

なお、是川地区については、本計画において景観重点地区として指定します。

また、八戸駅周辺地区・田向地区は重点的に景観づくりを進める必要がある地区であることから景観重点候補地区として設定しますが、両地区は地区計画において「建築物等の形態又は意匠の制限」など景観づくりに影響のある開発行為等についての方針を定めてい区域があることから、景観重点地区の指定にあたっては、これらの地区計画との整合性を図りながら指定の必要性も踏まえて検討します。

景観 重点 候補 地区	景観軸 ・ 景観 拠点	抽出要件		設定目的
		景観づくり の上で特に 必要性が高い と認めら れるエリア	自然景観を 保全する必 要性が高い エリア	
中心街 地区	都市 景観 拠点	○		多様な都市機能が集積し、便利で快適な生活を支える都市サービスを効率的に提供するとともに、市内外から人々が集まり賑わう本市の中心拠点にふさわしい街並みの形成を目指す。
八戸駅 周辺 地区	都市 景観 拠点	○		新幹線・在来線の乗り入れるターミナル駅があるほか、スポーツ施設や観光などの市内外からの集客・交流が見込まれる都市機能が集積するなど、広域機能拠点として中心拠点を補完し、本市や広域の玄関口として魅力的な景観づくりを目指す。
田向 地区	都市 景観 拠点	○		公共交通の利便性が高いことに加え、環状道路により自動車でも市内各所や広域からアクセスしやすい環境が整い、市民病院が立地するなど、医療・保健・福祉機能などの集積が図られる広域機能拠点としてふさわしい景観づくりを目指す。
陸奥湊 地区	観光 交流 景観 拠点	○		周辺には漁港や新井田川の景観、市営魚菜市場や館鼻岸壁での朝市、景観重要建造物に指定された酒蔵などの優れた観光資源があり、八戸らしさを象徴する港町らしい活気ある街並みの形成を目指す。
種差 海岸	海岸線		○	本市を代表する貴重な自然景観を有する海岸線として、自然景観の保全を目指す。
是川 地区	歴史 文化 景観 拠点		○	歴史的・文化的に価値の高い是川石器時代遺跡周辺の景観の保全とともに、縄文文化を感じさせる景観づくりを目指す。



(参考)

【[抜粋]八戸駅西地区計画(平成18年7月決定)】

【区域図】

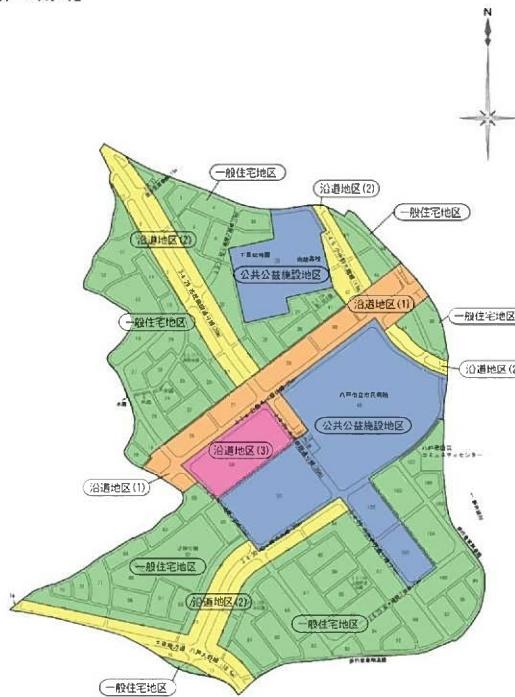


【建築物等に関する事項】

	駅前広場地区	駅西センター地区	にぎわい交流地区	沿道地区	うるおい交換地区
高さの最高限度	一 —	2.4m以下とする。	2.4m以下とする	①18m以下とする。 ②建築物の各部分の高さは、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。	
壁面の位置の制限	一 —	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都市計画道路第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、次の各号のいきわい交換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. 建築物に隣接する自動車庫 ハ. 床面積の合計が5.0m以内の平屋建ての附属建築物 ②その他の建物に面する側にあっては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	一 —	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。	—	—	—
形態又は意匠の制限	一 —	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、公共空間から自立しない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置を講ずる。 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、刺激の強い色彩は避ける。 ロ. 屋上については、壁面やペントハウスと位置を兼ねるなど、建物と一緒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2.4m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、公共空間から自立しない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置を講ずること。 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、刺激の強い色彩は避ける。 ロ. ネオン、回転灯、LEDなどによる点滅あるいは明滅をりかえしもの(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駐止装置や、イベント等により開閉を規定して設置されるもので、輝度や点滅あるいは明滅変化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。 二、原則として自己の用に供するものとする。	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、公共空間から自立しない場所に設置、又は周辺環境と調和するよう修景措置を講ずること。 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りかえしもの(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駐止装置や、イベント等により開閉を規定して設置されるもので、輝度や点滅あるいは明滅変化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。 二、原則として自己の用に供するものとする。	
垣又は柵の構造の制限	一 —	①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、透視可能なものとする。生垣や植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物を除く)。 ②都市計画道路第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る①によってできた区域については、門、塀、垣又は柵などを設置してはならない。(法令等により設置が義務づけられているものを除く)。	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、透視可能なものとする。生垣や植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物を除く)。	垣又は柵については、必要最小限に努め、縦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。(法令等により設置が義務づけられているものを除く)。	垣又は柵については、必要最小限に努め、縦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。(法令等により設置が義務づけられているものを除く)。

【[抜粋]田向地区計画（平成16年10月決定）】

【区域図】



【建築物等に関する事項】

一般住宅地区	
壁面の位置の制限	<p>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。 ただし、上記に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①外壁又はこれらにかかる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 ②物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m以内であること。 ③自動車車庫で1m以内の部分に壁その他これに類するものが無いこと。
形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ①住宅の用に供する建築物の屋根形状は勾配屋根とする。 ②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。 ③屋外広告物は、街並みの統一感を著しく損なわない形態及び意匠とする。
垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する部分における垣又は柵の設置については、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。 ただし、道路面からの高さが1m以下のものにあっては、この限りではない。</p>

沿道地区(1)・沿道地区(2)・沿道地区(3)・公共公益施設地区	
壁面の位置の制限	<p>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、次に掲げる数値以上とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①3・3・8白銀市川環状線に面する側において3m ②3・4・5小中野大館線及び3・4・29市民病院通り線及び3・4・30松ヶ崎冷水線及び主要地方道八戸大野線に面する側において2m ③その他の敷地境界線において1m
形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> 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屋外広告物は、街並みの統一感を著しく損なわない形態及び意匠とする。 公共公益施設地区については、原則として自己の用に供するものとする。
垣又は柵の構造の制限	<p>垣又は柵の設置については、にぎわいとゆとりある環境形成に配慮して、必要最小限に努めるものとする。 設置する場合は、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物を除く)。</p> <p>ただし、沿道地区(1)・沿道地区(2)・沿道地区(3)について、道路面からの高さが1m以下のものにあっては、この限りではない。</p>

第5章 良好的な景観づくりのための行為の制限

景観計画区域（本市全域）において、周辺景観に大きな影響を及ぼすおそれのある大規模な建設等の行為に対して、届出対象行為の範囲を指定し、景観づくりの基準を定め、市への届出を義務付けることにより、緩やかな規制・誘導を図り、全体として調和のとれた景観づくりを進めます。

また、「景観重点地区」については、届出対象行為の範囲と景観づくりの基準を別に定め、地区的特性に応じたきめ細やかな景観づくりを進めます。

1. 届出対象行為

景観法第16条第1項に規定する景観計画区域内（本市全域）における届出対象行為は、下表のとおりです。

なお、景観重点地区に指定した区域については、別章に定める地区ごとの景観計画において届出対象行為を定めます。

行為の種類	届出が必要となる規模
建築物の新築、増築、改築又は移転	高さが10m又は建築面積が1000m ² を超えるもの
建築物の外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更	高さが10m又は建築面積が1000m ² を超えるもので、外観（屋根を除く外壁に相当する部分）の面積合計の1/2に相当する面積を超えるもの
さく、塀、擁壁その他これらに類する工作物	高さが5mを超えるもの
鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類する工作物	高さが13mを超えるもの
風車、風力発電施設その他これらに類する工作物	
煙突、排気塔その他これらに類する工作物	高さが20mを超えるもの
電気供給のための電線路又は有線電気通信のための線路（支持物を含む。）	
物見塔、電波塔その他これらに類する工作物	高さ（建築物と一体となって設置される場合は、地盤面から当該工作物の上端までの高さ）が13mを超えるもの
彫像、記念碑その他これらに類する工作物	高さが13m又は建築面積が1000m ² を超えるもの
観覧車、コースター、ウォーターシュートその他これらに類する遊戯施設	
自動車車庫の用に供する立体的施設	
アスファルトプラント、コンクリートプラントその他これらに類する製造施設	
石油、ガス又は穀物、飼料その他これらに類するものの貯蔵又は処理の用に供する施設	
汚物処理施設、ごみ焼却施設その他これらに類する処理施設	長さが20mを超えるもの
橋りょうその他これに類する工作物	

行為の種類	届出が必要となる規模
工作物の外観を変更することとなる修繕、模様替又は色彩の変更	「工作物の新設、増築、改築又は移転」の規模に関する要件に該当する工作物で、外観に係る面積の合計の1/2に相当する面積を超える工作物
都市計画法第4条第12項に規定する開発行為	土地の面積が3,000m ² 又は法面の高さが5mを超えるもの
土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更	土地の面積が3,000m ² 又は法面の高さが5mを超えるもの
木竹の伐採	面積が1,000m ² を超えるもの
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	高さが5m又は建築面積が1,000m ² を超えるもの
水面の埋立て又は干拓	水面の面積が3,000m ² 又は法面の高さが5mを超えるもの

2. 景観づくりの基準

建築物や工作物の建設等における形態意匠の制限、開発行為や屋外における物件の堆積、他の行為における良好な景観の形成のための制限（景観づくりの基準）は、次のとおりとします。

なお、景観重点地区に指定した区域については、別章に定める地区ごとの景観計画において景観づくりの基準を定めます。

共通事項
<ul style="list-style-type: none"> ・景域別の景観づくりの方針や地域の景観特性を考慮し、周辺の良好な景観との調和に配慮すること。 ・行為地の選定に当たっては、自然や歴史的・文化的遺産などの地域の良好な景観資源を保全するとともに、主要な視点場からの眺望を妨げないよう配慮すること。 ・既存の樹木等がある場合は保存又は移植に努め、樹木等がない場合は緑化に配慮すること。また、特に道路等の公共空間に接する部分にあっては、その緑化に努めること。 ・投光器その他の照明による演出をする場合は、使用する光の色や照明機器から漏れる光の方向、量などに十分留意し、周辺の良好な景観との調和を乱さないようにすること。 ・都市計画決定における景観地区・地区計画、景観法に基づく景観協定、市長の認定を受けた景観推進協定などの区域にあっては、それらに定める基準に従うものとする。

建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕 若しくは模様替又は色彩の変更	
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 市街地にあっては、周辺の建築物等との連続性を考慮し、街並みと調和した高さ、位置、形態及び意匠とするよう配慮すること。 海岸線景観軸、自然海岸周辺景域にあっては、海及び海岸線から眺望できる丘陵の稜線、あるいは丘陵から眺望できる海岸線、水平線を背景とすることを意識した形態・意匠に配慮すること。 馬淵川・新井田川の景観軸にあっては、対岸から眺望したときの背景となることを意識した形態・意匠に配慮すること。 賑わい景域にあっては、道路等の公共空間に接する部分について、歩行者等に対する圧迫感を緩和するような位置、規模、形態及び意匠とともに、敷地内にゆとりある空間を創出するよう配慮すること。 住宅景域にあっては、周辺に威圧感、圧迫感を与えないよう、屋根、壁面、出入口などの形態・意匠に配慮すること。 室外設備等は、道路等の公共空間から目立たない場所に設置するよう、又は周辺景観に調和する修景措置を講ずるよう配慮すること。
色 彩	<ul style="list-style-type: none"> 色の選定については、景域別の景観づくりの方針や地域の景観特性を考慮し、良好な景観の連続性や継続性、向上などに資するよう十分な配慮をすること。 周辺の良好な景観との色調（トーン）に配慮すること。 自然素材の持つ色を有効に活用するよう努めること。 自然海岸周辺景域、台地丘陵景域、田園景域など、みどりの豊富な景域においては、それらみどりを阻害しないよう、また、みどりが映えるよう配慮すること。 彩度は、使用する色相により、周辺景観との連続性、調和などに十分配慮し違和感のないようにするとともに、基調色については8以下とすること。なお、準基調色にあっては、10以下とすることが望ましい。 色相P～RP（紫～赤紫系）の範囲については、基調色、準基調色とも、彩度6以下とすること。
素 材	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の良好な景観と調和する素材を用いるとともに、その質感（テクスチャー）を活かすよう配慮すること。 可能な限り、耐久性に優れ維持管理が容易な素材や、年数とともに周囲の景観に溶け込むような素材を採用するよう配慮すること。
垣又は柵 など	<ul style="list-style-type: none"> 周辺景観との調和に配慮し、必要最小限のものとすること。設置する場合は、法令で義務づけられている場合を除き、生垣又は透視可能な物の使用に努めること。

**工作物（屋外広告物を除く）の新設、増築、改築若しくは移転、
外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更**

形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・道路等の公共空間から目立たない場所に設置するよう、又は周辺景観に調和する修景措置を講ずるよう配慮すること。また、やむを得ず道路等の公共空間に接するときは、威圧感、圧迫感を軽減するよう配慮すること。 ・建築物に付帯する工作物は、建築物と意匠を揃えるなど、違和感のないものとするよう努めること。
色 彩	<ul style="list-style-type: none"> ・色の選定については、景域別の景観づくりの方針や地域の景観特性を考慮し、良好な景観の連續性や継続性、向上などに資するよう十分な配慮をすること。 ・自然海岸周辺景域、台地丘陵景域、田園景域など、みどりの豊富な景域においては、それらのみどりを阻害しないよう、また、みどりが映えるよう配慮すること。 ・自然素材の持つ色を有効に活用するよう努めること。 ・敷地内にある他の建築物等との統一感や、敷地周辺の良好な景観との色調（トーン）に配慮すること。 ・基調色となる部分はできるだけ彩度を抑えるとともに、使用する色相により周辺景観との連続性、調和などに配慮し、違和感のないようにすること。

都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

方 法	<ul style="list-style-type: none"> ・現況の地形を可能な限り活かし、長大な法面や擁壁が生じないよう配慮すること。やむを得ない場合は、法面は郷土種を用いて緑化し、擁壁は周辺の良好な景観と調和した形態及び素材とするよう配慮すること。
その他の開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に樹木がある場合は、保存又は移植するよう配慮すること。

屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

位置及び規 模	<ul style="list-style-type: none"> ・道路等の公共空間及び視点場となる海、海岸線、丘陵、河川などから見えにくい位置及び規模とすること。やむを得ない場合は、敷地の周囲を郷土種を用いた緑化や塀の設置などにより遮へいし、周辺の良好な景観との調和に配慮すること。
方 法	<ul style="list-style-type: none"> ・高さを可能な限り抑えるとともに、整然とした堆積を行うよう配慮すること。

土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更

方 法	<ul style="list-style-type: none">採取又は掘採は整然と行い、必要に応じて郷土種を用いた緑化や塀の設置などにより周辺の良好な景観との調和に配慮すること。土地の形質の変更は現況の地形を可能な限り活かし、長大な法面や擁壁が生じないよう配慮すること。やむを得ない場合は、法面は郷土種を用いて緑化し、擁壁は周辺の良好な景観と調和した形態及び素材とするよう配慮すること。
その他	<ul style="list-style-type: none">跡地は、速やかに、郷土種を用いて周辺の植生と調和した緑化を行うよう配慮すること。敷地内に樹姿又は樹勢が優れた樹木がある場合は、保存又は移植するよう配慮すること。

木竹の伐採

方 法	<ul style="list-style-type: none">伐採は必要最小限とし、周辺景観との調和を乱すことのないよう配慮すること。伐採後は、台地丘陵景域等、みどりの豊富なところにあっては、可能な限り周辺の樹種・植生と調和する緑化を行うなど、連続性を保つよう配慮すること。
-----	---

水面の埋立て又は干拓

方 法	<ul style="list-style-type: none">埋立て又は干拓により生じる護岸、擁壁などは、周辺景観と調和するよう形態、素材などに配慮すること。
-----	--