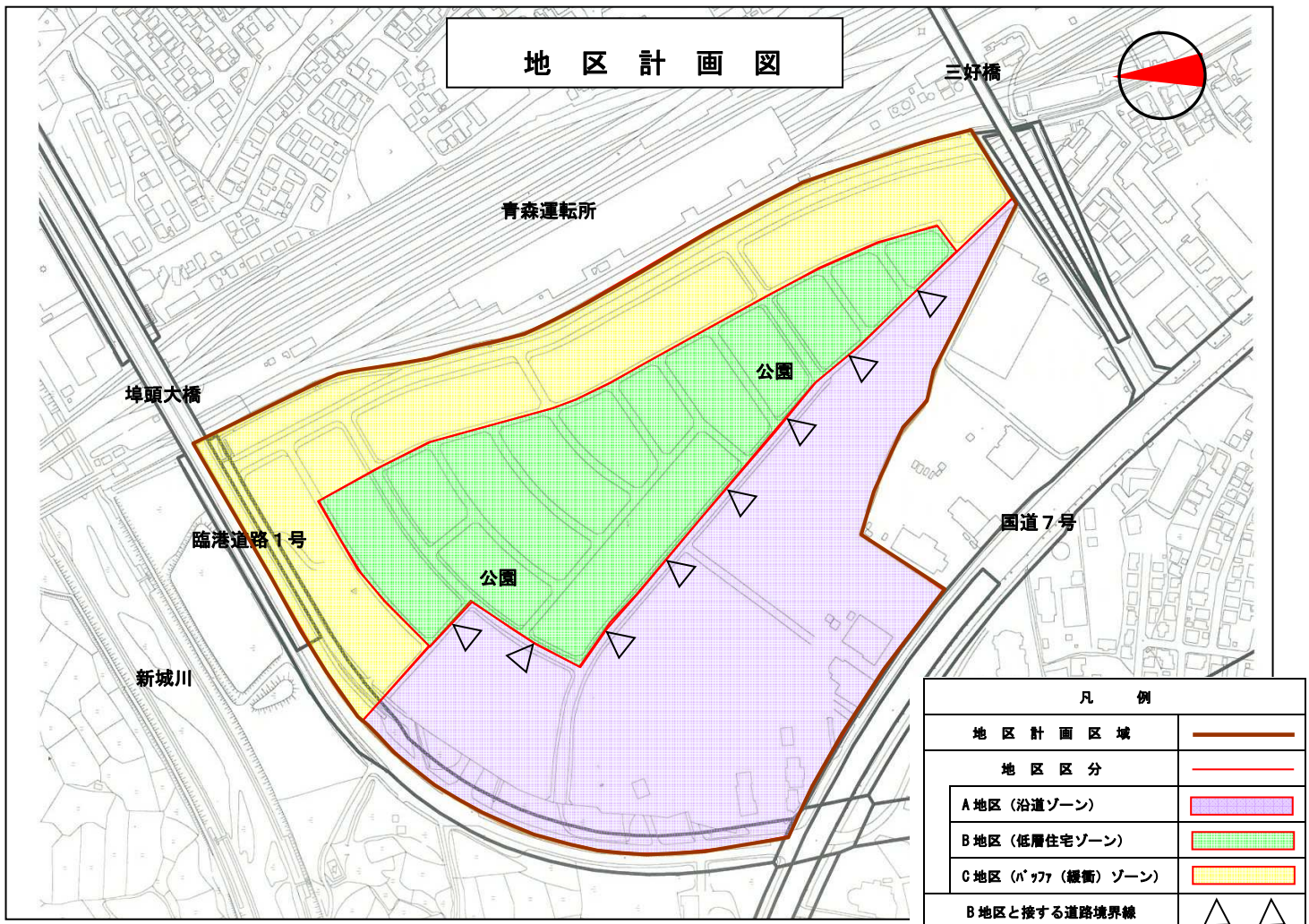


1 0 三好地区

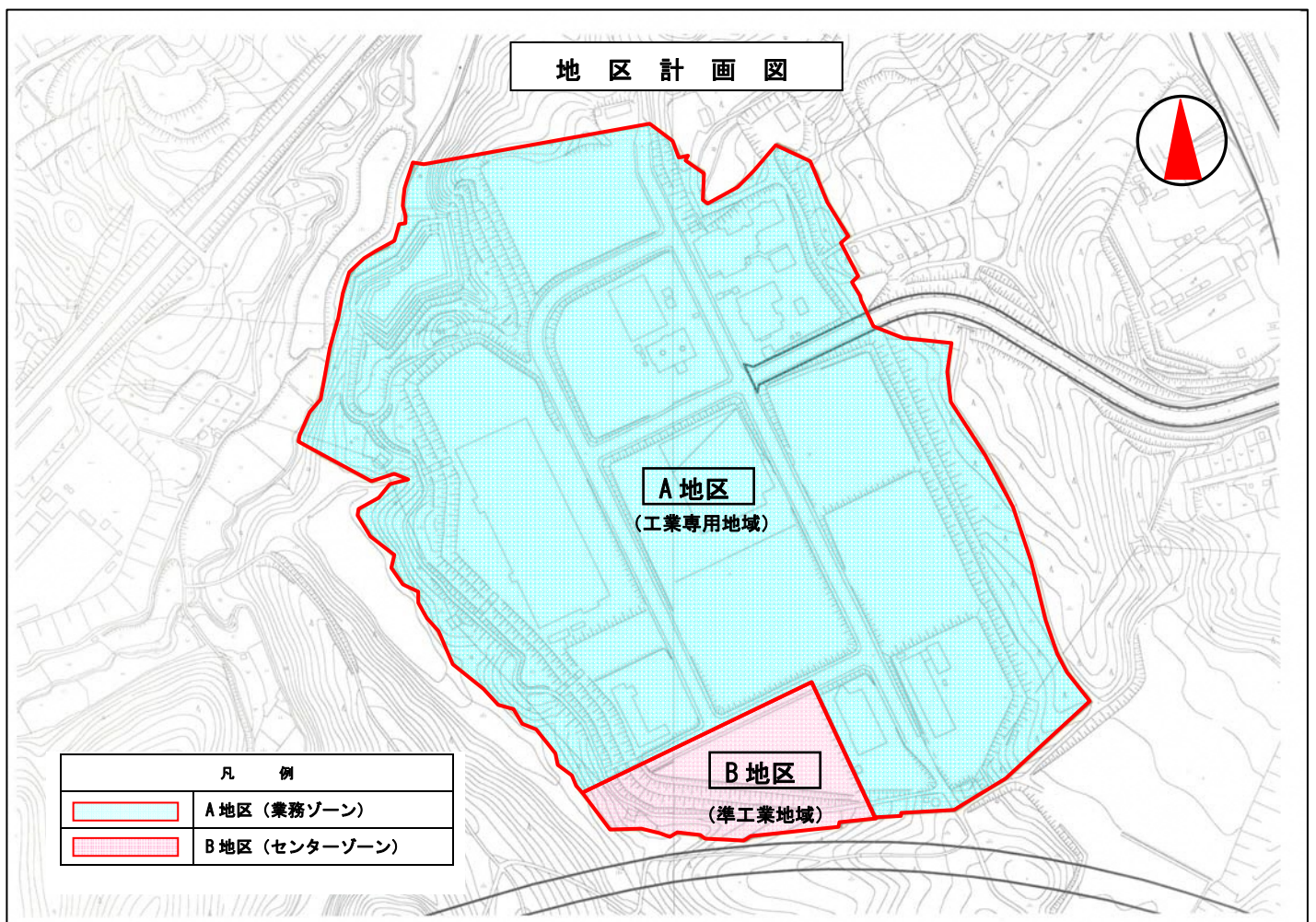
| | |
|-----------------|--|
| 名 称 | 三好地区計画 |
| 位 置 | 青森市三好一丁目の全部及び三好二丁目、大字石江字三好の一部 |
| 区 域 | 計画図表示のとおり |
| 面 積 | 約 21.1 h a |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | <p>地区計画の目 標</p> <p>本地区は、本市の中心部から約 2.5km 西部に位置し、一般国道 7 号や都市計画道路 3・2・2 号内環状線（臨港道路 1 号）及び鉄道（JR 津軽線）に囲まれ、沿道サービス施設や住宅地などの都市的土地利用への転換が期待される地区である。</p> <p>そこで、本地区では、組合施行土地地区画整理事業により創出される良好な宅地について、現代社会における多様な都市需要に対応できるよう、計画的かつきめ細かな土地利用の誘導に努め、周辺土地利用と調和した、緑豊かな市街地形成を街づくりの目標とする。</p> |
| | <p>土地利用の方 針</p> <p>地区全体として、地区の街づくりの方針にふさわしい都市環境を創出するため、地区内のゾーニングを進め、用途の混在を防ぐ。</p> <p>一般国道 7 号沿い周辺で、住工の混在を防止しつつ、沿道利用を主体とした商業・業務施設の立地を積極的に誘導する街区を、『沿道ゾーン』とする。</p> <p>『沿道ゾーン』の後背地にあつて、西部地域における新たな居住空間を形成する街区を、『低層住宅ゾーン』とする。</p> <p>JR 青森客車乗車場や都市計画道路 3・2・2 号内環状線沿いで、周辺環境が『低層住宅ゾーン』に与える影響の緩衝帯的な役割を担う街区を、『バッファ（緩衝）ゾーン』とする。</p> |
| | <p>建築物等の整備の方針</p> <p>① 『沿道ゾーン』では、住宅等の用途の制限、敷地規模の制限により住工混在を防止しつつ、一体的かつ健全な沿道利用を主体とした商業・業務施設の誘導を図る。</p> <p>また、壁面の位置など建築物の形態について一定の制限を設け、後背地の『低層住宅ゾーン』に配慮しつつ、幹線道路の沿道にふさわしい都市空間の創出に努める。</p> <p>② 『低層住宅ゾーン』では、本市の自然環境を考慮し、冬期積雪時にあつても“あずましい”住環境を創出するため、一定の敷地規模の確保に努める外、壁面の位置を定め、真に豊かで潤いのある住環境の形成に努める。</p> <p>③ 『バッファ（緩衝）ゾーン』では、周辺からの影響を緩衝するため、環境施設帯を備えた道路を配置し緑化を推進するほか、中高層建築物の立地を促進し、周辺住環境との調和に努める。</p> |



| 地区区分 | 名称 | A地区（沿道ゾーン） | B地区（低層住宅ゾーン） | C地区（パツファ（緩衝）ゾーン） |
|--------|---|--|--|--|
| | 面積 | 約 9.2ha | 約 6.6ha | 約 5.3ha |
| 地区整備計画 | 建築物等の用途の制限 | <p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>① 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</p> <p>② 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの</p> <p>③ ホテル又は旅館</p> <p>④ 住宅又は長屋（ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。）</p> <p>⑤ 共同住宅、寄宿舎又は下宿（ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。）</p> <p>⑥ 自動車教習所</p> <p>⑦ 床面積の合計が 15 m² を超える畜舎</p> | | <p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>① ホテル又は旅館</p> <p>② 建築基準法別表第二（に）項第二号に掲げる工場（政令で定めるものを除く。）</p> <p>③ 自動車教習所</p> <p>④ 床面積の合計が 15 m² を超える畜舎</p> |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 500 m ² | | 200 m ² |
| | 壁面の位置の制限 | <p>① B地区（低層住宅ゾーン）に面する建築物の外壁面若しくはこれに代わる柱の面は、B地区と接する道路境界線までの距離を 2.5 メートル以上とする。（計画図表示のとおり）</p> <p>② 上記①以外の建築物の外壁面若しくはこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を 1 メートル以上とする。</p> | 建築物の外壁面若しくはこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を 1 メートル以上とする。 | |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 建築物の外壁、若しくは外部に面する柱の色彩は、周辺環境に配慮し、原色の使用を避けるなど周辺と調和する色調とする。 | <p>① 建築物の外壁、若しくは外部に面する柱の色彩は、周辺環境に配慮し、周辺と調和する色調とする。</p> <p>② 敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む。）は、自己の用に供するものに限定するとともに刺激的な装飾を用いることなく、周辺の美観や住環境に配慮したものとすのほか、下記のいずれかに該当するものを設置してはならない。</p> <p>a) 屋上及び屋根に設置するもの</p> <p>b) 建築物の最高の高さを超えるもの</p> | |
| | かき又はさくの構造 | <p>① B地区（低層住宅ゾーン）に面する門、塀、かき又はさく（生垣を除く。）は道路境界線までの距離を 2.5 メートル以上とする。</p> <p>② 上記①により後退した空地は、緑化する構造とする。</p> <p>③ 上記①以外の道路に面する門、塀、かき又はさく（生垣及び道路境界線から 1 メートル以上後退したものを除く。）の高さは 1.2 メートル以下とする。</p> | 道路に面する門、塀、かき又はさく（生垣及び道路境界線から 1 メートル以上後退したものを除く。）の高さは 1.2 メートル以下とする。 | |
| 備考 | <p>1 当該地区計画の施行の際、上記規定に適合しないこととなる建築物又建築物の部分については上記の規定は適用しない。</p> <p>2 建築物の敷地が地区整備計画の規定による建築物等の用途の制限又は敷地面積の最低限度に関する制限を受ける区域又は地区の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半が属する区域又は地区の規定を適用する。</p> <p>3 建築物の敷地が地区整備計画の規定による建築物等の壁面の位置の制限又は建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造に関する制限を受ける地区又は区域の内外にわたる場合においては、これらの規定による制限を受ける地区又は区域内に存するその建築物の部分又はその敷地の部分についてこれらの規定を適用する。</p> <p>4 法令等により防火上設置が義務付けられている塀等については、地区整備計画によるかき又はさくの構造に関する規定を適用しない。</p> <p>5 市長が、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたものについては、地区整備計画又は一部の適用を除外することができる。</p> | | | |

1 1 三内(西部工業団地)地区

| | | |
|-----------------|----------------|--|
| 名 称 | 三内（西部工業団地）地区計画 | |
| 位 置 | 青森市大字三内字丸山の一部 | |
| 区 域 | 計画図表示のとおり | |
| 面 積 | 約 27.9ha | |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目 標 | <p>本地区は市中心部から西へ約 4.5km の距離にあり、東北縦貫自動車道弘前線青森インターチェンジに近接し、アクセス性に優れた工業団地として整備を進めてきている。</p> <p>本地区の周囲には、三内丸山遺跡や（仮称）青森県総合芸術パークの整備が進められるなど、都市的需要が高い地区であるとともに、頭脳立地法に基づく幅広い業種の集積が見込まれることから、本地区では 21 世紀を展望した複合型産業拠点づくりを目標とする。</p> |
| | 土地利用の方 針 | <p>機能性と複合的な土地利用に配慮しつつ、ゆとり空間の誘導等により、快適で良好な産業環境の形成を図る。</p> <p>① 工業・業務施設等の立地を図る地区を「業務ゾーン（A地区）」とする。</p> <p>② 地区内の福利厚生・交流機能を担う施設等の立地を図る地区を「センターゾーン（B地区）」とする。</p> |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>快適で良好な産業環境を形成するため、次のとおり建築物等の制限を行う。</p> <p>①「業務ゾーン（A地区）」では、ゆとりある産業空間を形成するために必要な制限を定める。</p> <p>②「センターゾーン（B地区）」では、地区内の福利厚生機能等の形成を促進するために必要な制限を定める。</p> |

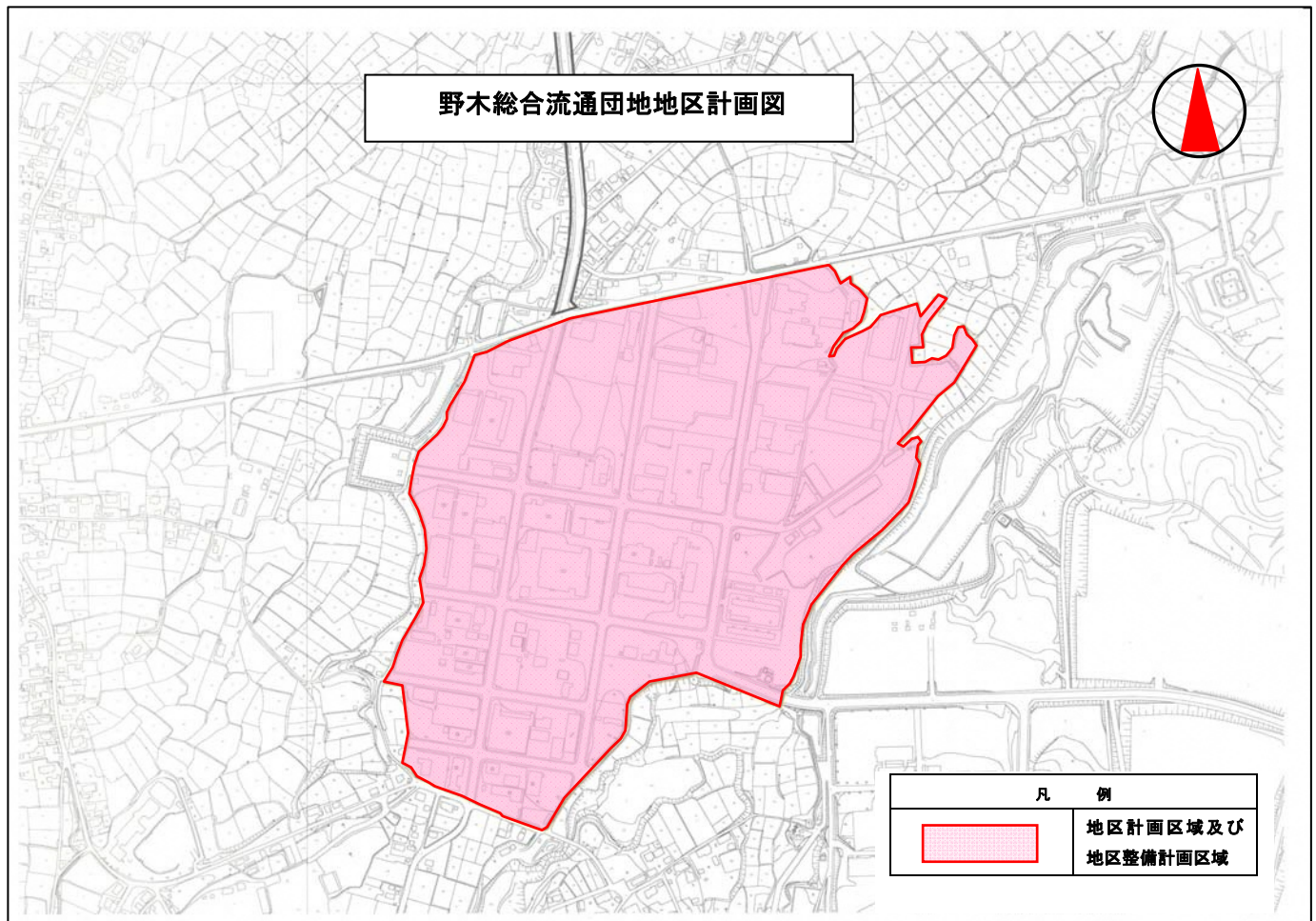


| 地区区分 | 名称 | A地区（業務ゾーン） | B地区（センターゾーン） |
|----------------------|---|---|---|
| | | 面積 | 約26.0ha |
| 地区整備計画 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 個室付き公衆浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの ② マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ③ カラオケボックスその他これらに類するもの ④ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑤ ホテル又は旅館 ⑥ 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋 ⑦ 住宅 ⑧ 自動車教習所 ⑨ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 1,000㎡ | |
| | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁面若しくはこれに代わる柱に面は、道路境界線及び隣地境界線までの距離を3メートル以上とする。 | |
| | 建築等の形態又は意匠の制限 | ① 建築物の外壁面若しくは外部に面する柱は、周辺景観に配慮し、周辺と調和した色調とする。 ② 広告物又は看板は、周辺環境に配慮し、周辺と調和したものとする。 | |
| | かき又はさくの構造 | かき又はさく（生垣は除く）は、フェンス等の透視可能なものとし、高さは2メートル以下とする。 基礎を構築する場合には、基礎の高さが宅地地盤面から1.2メートル以下とする。 | |
| 備考 | <p>1 当該地区計画の施行の際、上記規定に適合しないこととなる建築物又は建築物の部分については上記の規定は適用しない。</p> <p>2 建築物の敷地が地区整備計画の規定による建築物等の用途の制限又は敷地面積の最低限度に関する制限を受ける区域又は地区の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半が属する区域又は地区の規定を適用する。</p> <p>3 建築物の敷地が地区整備計画の規定による建築物等の壁面の位置の制限又は建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造に関する制限を受ける地区又は区域の内外にわたる場合においては、これらの規定による制限を受ける地区又は区域内に存するその建築物の部分又はその敷地の部分についてこれらの規定を適用する。</p> <p>4 法令等により防火上設置が義務付けられている塀等については、地区整備計画によるかき又はさくの構造に関する規定を適用しない。</p> <p>5 市長が、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたものについては、地区整備計画の全部又は一部の適用を除外することができる。</p> | | |

「区域は計画図表示のとおり」

1 2 野木総合流通団地地区

| | | |
|-----------------|------------------------|--|
| 名 称 | 野木総合流通団地地区計画 | |
| 位 置 | 青森市大字野木字野尻、大字金浜字伊吹の各一部 | |
| 区 域 | 計画図表示のとおり | |
| 面 積 | 約 37.6ha | |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | <p>本地区は、市中心部から南へ約8kmの距離にあり、本市における総合的な流通拠点として整備が行われており、隣接して工業団地開発が行われているなど、一体的な工業地の形成が進められている地区である。</p> <p>地区内には、自動車整備や自動車販売、物流関連施設や、関連する厚生施設など様々な業種が高度に集積していることから、現在の健全でゆとりある産業環境を維持・保全し、21世紀を展望した物流拠点づくりを目標とする。</p> |
| | 土地利用の方針 | <p>物流拠点として適正な流通業務施設等の立地誘導を図るとともに、ゆとりある産業空間の誘導により、健全で合理的な土地利用を図る。</p> |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>現在形成されている良好な産業環境を維持・保全するため、住居系施設や風俗系施設等の立地を規制する等、用途の混在を防ぎ、集団化を維持していくため、必要な制限を定める。</p> |



| | | | |
|--------|------------|----------------|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | <p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>① 個室付き公衆浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p> <p>② 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</p> <p>③ カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>④ 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</p> <p>⑤ ホテル又は旅館</p> <p>⑥ 共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋（ただし、団地内の勤労者の居住のため国等公的機関が設置するものを除く。）</p> <p>⑦ 住宅</p> |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 500 m ² |
| | | 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁面若しくはこれに代わる柱に面は、道路境界線及び隣地境界線までの距離を2メートル以上とする。 |
| | | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <p>① 建築物の外壁面若しくは外部に面する柱は、周辺景観に配慮し、周辺と調和した色調とする。</p> <p>② 広告物又は看板は、周辺環境に配慮し、周辺と調和したものとする。</p> |
| | | かき又はさくの構造 | <p>かき又はさく（生垣は除く）は、フェンス等の透視可能なものとし、高さは2メートル以下とする。</p> <p>基礎を構築する場合には、基礎の高さが宅地地盤面から1.2メートル以下とする。</p> |
| 備考 | | | <p>1 当該地区計画の施行の際、上記規定に適合しないこととなる建築物又は建築物の部分については上記の規定は適用しない。</p> <p>2 建築物の敷地が地区整備計画の規定による建築物等の用途の制限又は敷地面積の最低限度に関する制限を受ける区域又は地区の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半が属する区域又は地区の規定を適用する。</p> <p>3 建築物の敷地が地区整備計画の規定による建築物等の壁面の位置の制限又は建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造に関する制限を受ける地区又は区域の内外にわたる場合においては、これらの規定による制限を受ける地区又は区域内に存するその建築物の部分又はその敷地の部分についてこれらの規定を適用する。</p> <p>4 法令等により防火上設置が義務付けられている塀等については、地区整備計画によるかき又はさくの構造に関する規定を適用しない。</p> <p>5 市長が、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたものについては、地区整備計画の全部又は一部の適用を除外することができる。</p> |

「区域は計画図表示のとおり」