

青森都市計画地区計画の変更（青森市決定）

都市計画石江地区計画を次のように変更する。

名 称	石 江 地 区 計 画	
位 置	青森市大字石江字高間、大字新城字平岡、字福田、大字新田字忍の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 47.3 ha	
区域の整備・開発又は保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、本市のみならず津軽地域をも見据えた広域交通・交流拠点としての機能並びに本市西部地域における生活交流拠点としての機能が求められている地区である。</p> <p>そこで本地区では、中心市街地との役割分担を基本視点としながら、それぞれの都市機能を適正かつ合理的に配置することで、その機能増進を図るとともに、青森らしさを象徴する景観誘導等により、ゆとりと潤いに満ちた緑豊かな雪に強い市街地を形成することを目標とする</p>
	土地利用の方針	<p>地区全体として、青森らしい景観を創出するため、緑豊かな美しいまちなみの形成を図る。</p> <p>東北新幹線新青森駅周辺においては、広域交通拠点として必要なターミナル機能を確保し、また新幹線ルート沿線については、鉄道騒音に配慮した土地利用を図るとともに、地区全体として都市機能の適正配置により用途の混在を防ぎ、周辺に良好で高質な住宅地を創出する。</p> <p>「専用住宅ゾーン」は、戸建て住宅を中心とした良好な居住環境の形成を図る地区とする。</p> <p>「中高層住宅ゾーン」は、中高層の集合住宅及び一定規模の店舗等を誘導するとともに、後背地の居住環境に配慮した街並みの形成を図る地区とする。</p> <p>「緩衝ゾーン」は、3・2・4石江西田沢線沿道及び奥羽本線沿線の将来の交通環境を考慮し、沿道業務施設、中高層住居等を誘導し、騒音等に配慮した土地利用を図る地区とする。</p> <p>「広域交流ゾーン」は、都市機能施設としての利用を図るため、公益施設等を誘導する地区とする。</p> <p>「地区公益ゾーン」は、周辺の住環境を考慮し、公益利便施設等の土地利用を誘導するとともに、後背地の住環境に配慮した街並みの形成を図る地区とする。</p> <p>「ターミナルゾーン」は、広域交通拠点としての必要な機能を確保し、宿泊施設及び駅前駐車場等による土地利用を図る地区とする。</p> <p>「沿道業務ゾーン」は、国道7号（3・2・1号国道線）沿道という優れた業務地としての沿道利用を促進するとともに、後背地の住環境に配慮した土地利用を図る地区とする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針から定める土地利用を図るため、業務系施設と住居系施設を適正に配置、誘導して用途の混在を防ぐとともに、良好な都市環境を誘導するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠制限、かき又はさくの構造など必要な制限を定めるものとする。</p> <p>以上の他、地区全体として健全な市街地を形成するため、風俗営業施設等の建築物の立地を規制するとともに、ゆとりと潤いのある空間の創出に努める。</p>

地区区分	名称	A地区（専用住宅ゾーン）	B地区（中高層住宅ゾーン）	C地区（緩衝ゾーン）
		面積	約 15.9ha	約 3.1ha
地区整備計画	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。 ホテル又は旅館 自動車教習所 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
	敷地面積の最低限度			
	建築物等に関する事項	<p>道路（歩行者専用道路を含む。）に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>道路に沿う水路に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、水路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>上記及びの規定は、都市計画道路3・1・1号新青森駅前大通り線は除く。</p>		
	壁面の位置の制限			
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域において、道路に面する広告物の部分又はこれに代わる柱の面は道路境界線までの距離を1m以上とする。		
	建築物等の高さの最高限度		<p>20m</p> <p>（ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類するもので、建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さ5mまでは当該建築物の高さに算入しない。）</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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した落ち着いた色調とする。</p> <p>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、周辺的美観や住環境に配慮したものとすほか、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越えるもの</p>		
かき又はさくの構造	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1m以上後退したものを除く。）の高さは、1.2m以下とする。			

地区区分	名称	D地区（広域交流ゾーン）	E地区（地区公益ゾーン）
		面積	約 2.2ha
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>住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿（ただし、1階部分について、住戸を設けず、住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎及び下宿以外の用途（居住者専用の自動車車庫及び危険物の貯蔵又は処理に供するものを除く）を兼ねる共同住宅を除く。）</p> <p>麻雀屋、パチンコ屋、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>自動車教習場</p> <p>倉庫業を営む倉庫</p> <p>床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>建築基準法別表第二（に）項第二号に掲げる工場（ただし政令で定めるものを除く。）</p> <p>店舗の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</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>住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>麻雀屋、パチンコ屋、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>自動車教習所</p> <p>倉庫業を営む倉庫</p> <p>床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>建築基準法別表第二（に）項第二号に掲げる工場（ただし政令で定めるものを除く。）</p> <p>店舗の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p>
	敷地面積の最低限度	<p>500㎡</p> <p>（土地区画整理法第103条第1項の規定による換地処分又は同法98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではない。）</p>	
	建築物等に關する事項	<p>都市計画道路3・1・1号新青森駅前大通り線及び都市計画道路3・3・13号岡部平岡線を除く道路で第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域に接する道路（歩行者専用道路を含む。）に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を5m以上とする。</p> <p>上記の規定により後退した空地は緑化に努めるものとする。</p> <p>上記の規定以外の道路（ただし、都市計画道路3・1・1号新青森駅前大通り線は除く。）及び都市計画道路3・3・13号岡部平岡線に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を1m以上とする。</p>	<p>都市計画道路3・4・26号石江高間線及び第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域に接する道路（歩行者専用道路を含む。）に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を5m以上とする。</p> <p>上記の規定より後退した空地は緑化に努めるものとする。</p> <p>上記の規定以外の道路に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を1m以上とする。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限が定められている区域において、道路に面する広告物の部分又はこれに代わる柱の面は道路境界線までの距離を1m以上とする。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路（都市計画道路3・3・13号岡部平岡線を除く道路で第1種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第1種住居地域に接する道路（歩行者専用道路を含む。）及び都市計画道路3・4・26号石江高間線に限る）の反対側の境界線（前面道路の境界線から後退した建築物については、当該建築物の後退距離（注）に相当する距離だけ外側の線とする。）までの水平距離に1を乗じて得たもの以下とする。（ただし、階段室、昇降機塔その他これらに類するもので、建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さ5mまでは当該建築物の高さに算入しない。）</p> <p>注「建築基準法」第56条第2項の「後退距離」をいう。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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した落ち着いた色調とする。</p> <p>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、周辺的美観や住環境に配慮したものとすほか、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越えるもの</p>	
	かき又はさくの構造	<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1m以上後退したものを除く。）の高さは、1.2m以下とする。</p>	

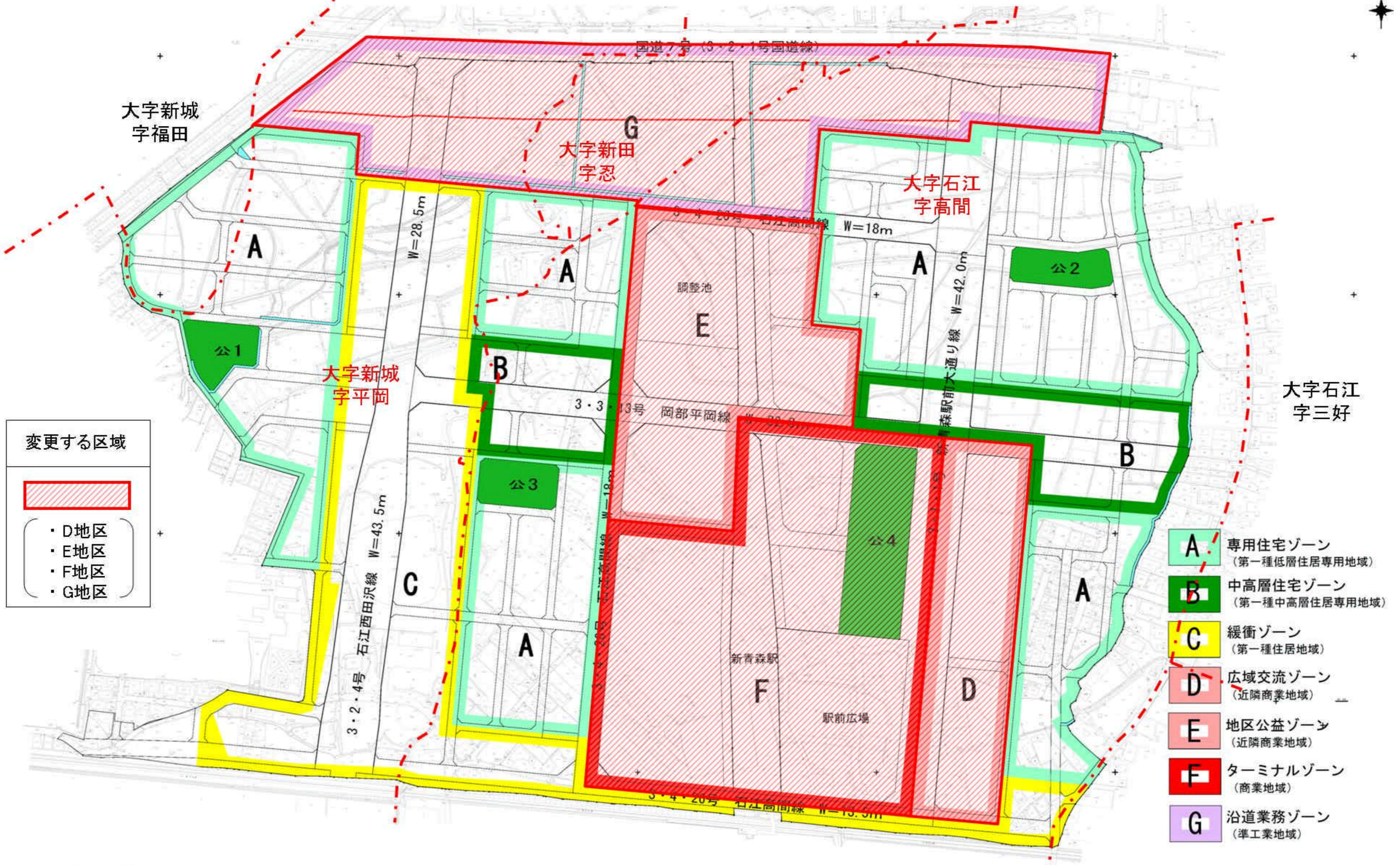
地区区分	名称	F地区(ターミナルゾーン)	G地区(沿道業務ゾーン)
		面積	約 7.6ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿(ただし、1階部分について、住戸を設けず、住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍及び下宿以外の用途(居住者専用の自動車車庫及び危険物の貯蔵又は処理に供するものを除く)を兼ねる共同住宅を除く。)</p> <p>麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>自動車教習所</p> <p>倉庫業を営む倉庫</p> <p>ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>建築基準法別表第二(に)項第二号に掲げる工場(ただし政令で定めるものを除く。)</p> <p>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>個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p> <p>店舗の用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p>	<p>1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>ホテル又は旅館</p> <p>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>麻雀屋、パチンコ屋、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>自動車教習所</p> <p>床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p> <p>2 都市計画道路3・2・1号国道線の道路境界線から50m以内の区域においては、上記1に掲げる建築物のほか次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿(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>
	敷地面積の最低限度	500㎡	(土地区画整理法第103条第1項の規定による換地処分又は同法98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではない。)
	建築物等に関する事項	<p>壁面の位置の制限</p> <p>都市計画道路3・4・26号石江高間線に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を5m以上とする。</p> <p>上記の規定より後退した空地は緑化に努めるものとする。</p> <p>上記の規定以外の道路(歩行者専用道路を含む。)に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を1m以上とする。</p>	<p>都市計画道路3・2・1号国道線、都市計画道路3・1・1号新青森駅前大通り線、都市計画道路3・2・4号石江西田沢線以外の道路(歩行者専用道路を含む。)に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を5m以上とし、道路に沿う水路に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、水路境界線までの距離を3m以上とする。</p> <p>都市計画道路3・2・4号石江西田沢線に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>上記の規定にかかわらず、建築物の高さが10m以下の住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿(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。)については、道路(歩行者専用道路を含む。)に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線及び道路に沿う水路までの距離を1m以上とする。</p> <p>上記の規定により後退した空地は緑化に努めるものとする。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域において、道路に面する広告物の部分又はこれに代わる柱の面は道路境界線までの距離を1m以上とする。	
	建築物等の高さの最高限度		
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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した落ち着いた色調とする。</p> <p>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、周辺的美観や住環境に配慮したものとすべし、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越えるもの</p>	<p>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した落ち着いた色調とする。</p> <p>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、周辺的美観や住環境に配慮したものとすべし。</p>
	かき又はさくの構造	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1m以上後退したものを除く。)の高さは、1.2m以下とする。	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1m以上後退したものを除く。)の高さは、1.2m以下とする。
		上記の規定は都市計画道路3・2・1号国道線は除く。	

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おいて、建築物の壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の形態又は意匠の制限、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る塀等については、地区整備計画の規定によるかき又はさくの構造の制限に関する規定は適用しない。</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」

理由：社会経済状況の変化を踏まえ、周辺土地利用と調和した合理的な土地利用の増進を図るため、本案のとおり地区計画を変更するものである。

青森都市計画 石江地区計画の変更 計画図



変更する区域

- D地区
- E地区
- F地区
- G地区

- A** 専用住宅ゾーン
(第一種低層住居専用地域)
- B** 中高層住宅ゾーン
(第一種中高層住居専用地域)
- C** 緩衝ゾーン
(第一種住居地域)
- D** 広域交流ゾーン
(近隣商業地域)
- E** 地区公益ゾーン
(近隣商業地域)
- F** ターミナルゾーン
(商業地域)
- G** 沿道業務ゾーン
(準工業地域)

S=1:2,500(A2)