

# 青森都市計画図

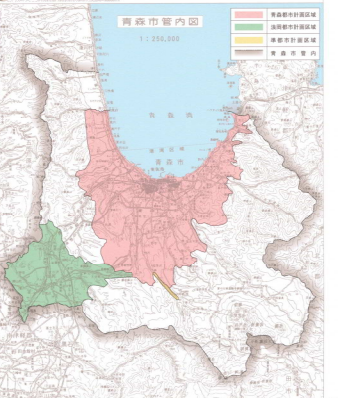
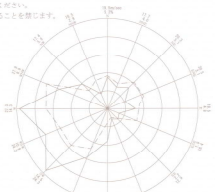
1 : 25,000

令和五年六月編製

## 青森都市計画区域総括図 (高度利用地区の変更)

### 注意

- この図面の境界線は示す最も現存のもので、詳細は変更することがありますので利用にあたってはご確認ください。
- この図面は概観図ですので詳細については各土地利用図の計画図をお問い合わせください。
- 変更可能な地区は、この図面では概観図として表示されません。



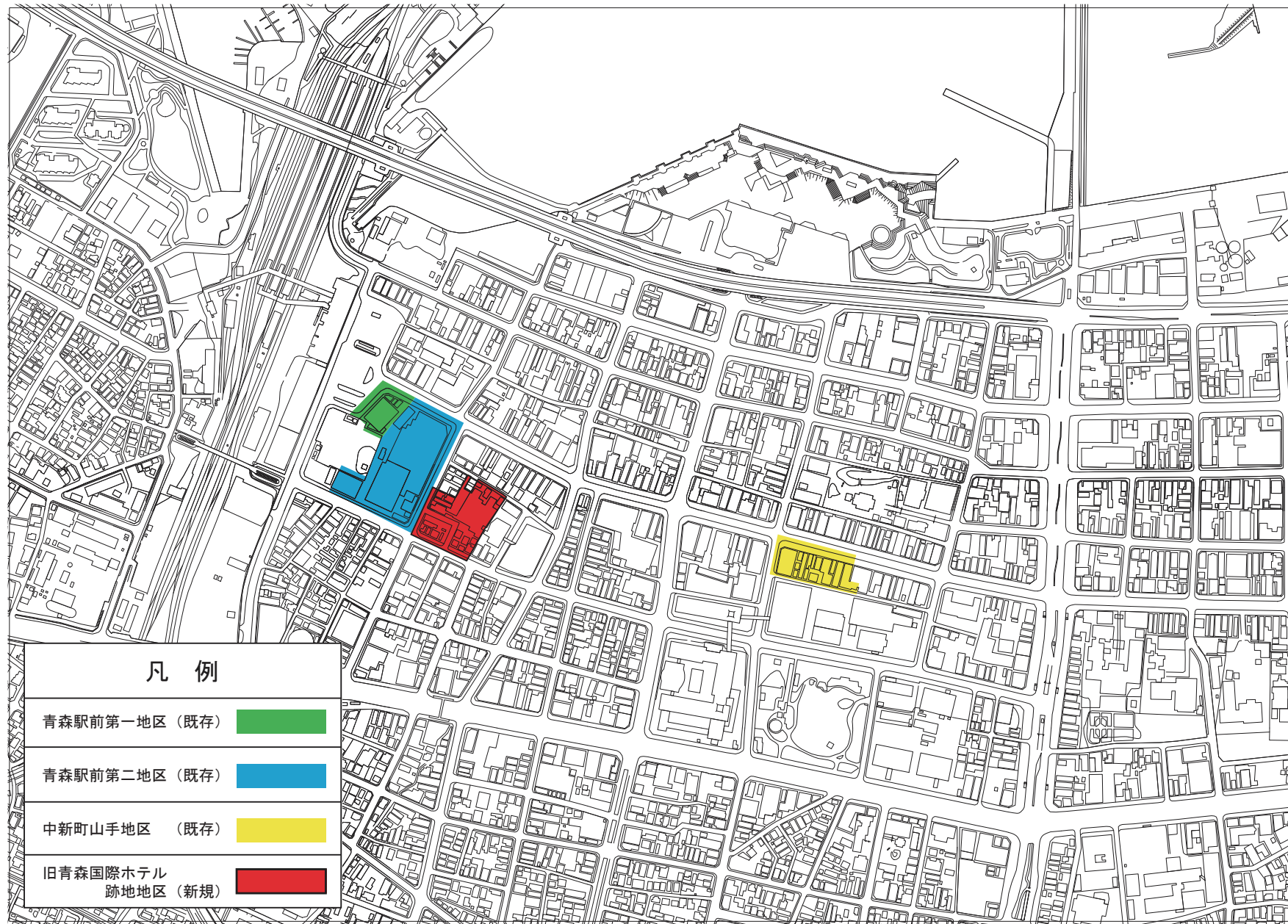
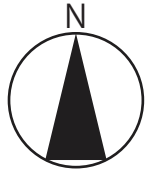
凡 例	
(○)	境界線(100m)
(○)	境界線(200m)
(○)	境界線(300m)
(○)	境界線(400m)
(○)	境界線(500m)
(○)	境界線(600m)
(○)	境界線(700m)
(○)	境界線(800m)
(○)	境界線(900m)
(○)	境界線(1000m)
(○)	境界線(1100m)
(○)	境界線(1200m)
(○)	境界線(1300m)
(○)	境界線(1400m)
(○)	境界線(1500m)
(○)	境界線(1600m)
(○)	境界線(1700m)
(○)	境界線(1800m)
(○)	境界線(1900m)
(○)	境界線(2000m)
(○)	境界線(2100m)
(○)	境界線(2200m)
(○)	境界線(2300m)
(○)	境界線(2400m)
(○)	境界線(2500m)
(○)	境界線(2600m)
(○)	境界線(2700m)
(○)	境界線(2800m)
(○)	境界線(2900m)
(○)	境界線(3000m)
(○)	境界線(3100m)
(○)	境界線(3200m)
(○)	境界線(3300m)
(○)	境界線(3400m)
(○)	境界線(3500m)
(○)	境界線(3600m)
(○)	境界線(3700m)
(○)	境界線(3800m)
(○)	境界線(3900m)
(○)	境界線(4000m)
(○)	境界線(4100m)
(○)	境界線(4200m)
(○)	境界線(4300m)
(○)	境界線(4400m)
(○)	境界線(4500m)
(○)	境界線(4600m)
(○)	境界線(4700m)
(○)	境界線(4800m)
(○)	境界線(4900m)
(○)	境界線(5000m)
(○)	境界線(5100m)
(○)	境界線(5200m)
(○)	境界線(5300m)
(○)	境界線(5400m)
(○)	境界線(5500m)
(○)	境界線(5600m)
(○)	境界線(5700m)
(○)	境界線(5800m)
(○)	境界線(5900m)
(○)	境界線(6000m)
(○)	境界線(6100m)
(○)	境界線(6200m)
(○)	境界線(6300m)
(○)	境界線(6400m)
(○)	境界線(6500m)
(○)	境界線(6600m)
(○)	境界線(6700m)
(○)	境界線(6800m)
(○)	境界線(6900m)
(○)	境界線(7000m)
(○)	境界線(7100m)
(○)	境界線(7200m)
(○)	境界線(7300m)
(○)	境界線(7400m)
(○)	境界線(7500m)
(○)	境界線(7600m)
(○)	境界線(7700m)
(○)	境界線(7800m)
(○)	境界線(7900m)
(○)	境界線(8000m)
(○)	境界線(8100m)
(○)	境界線(8200m)
(○)	境界線(8300m)
(○)	境界線(8400m)
(○)	境界線(8500m)
(○)	境界線(8600m)
(○)	境界線(8700m)
(○)	境界線(8800m)
(○)	境界線(8900m)
(○)	境界線(9000m)
(○)	境界線(9100m)
(○)	境界線(9200m)
(○)	境界線(9300m)
(○)	境界線(9400m)
(○)	境界線(9500m)
(○)	境界線(9600m)
(○)	境界線(9700m)
(○)	境界線(9800m)
(○)	境界線(9900m)
(○)	境界線(10000m)
(○)	境界線(10100m)
(○)	境界線(10200m)
(○)	境界線(10300m)
(○)	境界線(10400m)
(○)	境界線(10500m)
(○)	境界線(10600m)
(○)	境界線(10700m)
(○)	境界線(10800m)
(○)	境界線(10900m)
(○)	境界線(11000m)
(○)	境界線(11100m)
(○)	境界線(11200m)
(○)	境界線(11300m)
(○)	境界線(11400m)
(○)	境界線(11500m)
(○)	境界線(11600m)
(○)	境界線(11700m)
(○)	境界線(11800m)
(○)	境界線(11900m)
(○)	境界線(12000m)
(○)	境界線(12100m)
(○)	境界線(12200m)
(○)	境界線(12300m)
(○)	境界線(12400m)
(○)	境界線(12500m)
(○)	境界線(12600m)
(○)	境界線(12700m)
(○)	境界線(12800m)
(○)	境界線(12900m)
(○)	境界線(13000m)
(○)	境界線(13100m)
(○)	境界線(13200m)
(○)	境界線(13300m)
(○)	境界線(13400m)
(○)	境界線(13500m)
(○)	境界線(13600m)
(○)	境界線(13700m)
(○)	境界線(13800m)
(○)	境界線(13900m)
(○)	境界線(14000m)
(○)	境界線(14100m)
(○)	境界線(14200m)
(○)	境界線(14300m)
(○)	境界線(14400m)
(○)	境界線(14500m)
(○)	境界線(14600m)
(○)	境界線(14700m)
(○)	境界線(14800m)
(○)	境界線(14900m)
(○)	境界線(15000m)
(○)	境界線(15100m)
(○)	境界線(15200m)
(○)	境界線(15300m)
(○)	境界線(15400m)
(○)	境界線(15500m)
(○)	境界線(15600m)
(○)	境界線(15700m)
(○)	境界線(15800m)
(○)	境界線(15900m)
(○)	境界線(16000m)
(○)	境界線(16100m)
(○)	境界線(16200m)
(○)	境界線(16300m)
(○)	境界線(16400m)
(○)	境界線(16500m)
(○)	境界線(16600m)
(○)	境界線(16700m)
(○)	境界線(16800m)
(○)	境界線(16900m)
(○)	境界線(17000m)
(○)	境界線(17100m)
(○)	境界線(17200m)
(○)	境界線(17300m)
(○)	境界線(17400m)
(○)	境界線(17500m)
(○)	境界線(17600m)
(○)	境界線(17700m)
(○)	境界線(17800m)
(○)	境界線(17900m)
(○)	境界線(18000m)
(○)	境界線(18100m)
(○)	境界線(18200m)
(○)	境界線(18300m)
(○)	境界線(18400m)
(○)	境界線(18500m)
(○)	境界線(18600m)
(○)	境界線(18700m)
(○)	境界線(18800m)
(○)	境界線(18900m)
(○)	境界線(19000m)
(○)	境界線(19100m)
(○)	境界線(19200m)
(○)	境界線(19300m)
(○)	境界線(19400m)
(○)	境界線(19500m)
(○)	境界線(19600m)
(○)	境界線(19700m)
(○)	境界線(19800m)
(○)	境界線(19900m)
(○)	境界線(20000m)

区 画 表	
区画番号	面積
1	0.1
2	0.2
3	0.3
4	0.4
5	0.5
6	0.6
7	0.7
8	0.8
9	0.9
10	1.0
11	1.1
12	1.2
13	1.3
14	1.4
15	1.5
16	1.6
17	1.7
18	1.8
19	1.9
20	2.0
21	2.1
22	2.2
23	2.3
24	2.4
25	2.5
26	2.6
27	2.7
28	2.8
29	2.9
30	3.0
31	3.1
32	3.2
33	3.3
34	3.4
35	3.5
36	3.6
37	3.7
38	3.8
39	3.9
40	4.0
41	4.1
42	4.2
43	4.3
44	4.4
45	4.5
46	4.6
47	4.7
48	4.8
49	4.9
50	5.0

部 份 表	
部分番号	面積
1	100
2	200
3	300
4	400
5	500
6	600
7	700
8	800
9	900
10	1000
11	1100
12	1200
13	1300
14	1400
15	1500
16	1600
17	1700
18	1800
19	1900
20	2000
21	2100
22	2200
23	2300
24	2400
25	2500
26	2600
27	2700
28	2800
29	2900
30	3000
31	3100
32	3200
33	3300
34	3400
35	3500
36	3600
37	3700
38	3800
39	3900
40	4000
41	4100
42	4200
43	4300
44	4400
45	4500
46	4600
47	4700
48	4800
49	4900
50	5000

青  
森  
市

# 青森都市計画(高度利用地区)の変更 計画図



1:2,500 (A1)

青森都市計画高度利用地区の変更（青森市決定）

青森都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考	
高度利用地区	青森駅前第一地区	約 0.3ha	70/10	30/10	7/10	200㎡	建築物の1階部分の壁面の位置は、都市計画道路（3・4・9）の境界から2mとする
	青森駅前第二地区	約 1.4ha	60/10		8/10		
	中新町山手地区	約 0.5ha	60/10	20/10	8/10	200㎡	
	旧青森国際ホテル跡地地区	約 0.8ha	60/10	20/10	8/10	200㎡	

注) ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては、1/10、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は第 5 項第 1 号に該当する建築物にあっては、2/10 を加えた数値とする。

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

（理由）

旧国際ホテル跡地地区は、JR青森駅から東に約350m、青森駅前第二地区第一種市街地再開発事業（アウガ）と新町一丁目地区優良建築物等整備事業（THREE）の間に位置している。また、当該地区は、青森市都市計画マスタープランにおいて、公共交通の利便性が高く、かつ、医療・商業等の都市機能が集積した区域である都市機能誘導区域「青森駅周辺地区」に位置している。

しかし、当該地区は、土地が細分化されていることに加え、令和2年に閉館した青森国際ホテルをはじめ、旧耐震基準により建築された建物や老朽化した建物が存在しており、老朽化した建物等の共同化・集約化が課題となっている。

このことから、閉店したホテルと中小小売店舗や飲食店舗、空地を共同化・集約化することで土地の高度化を図り、商業・業務施設と集合住宅による複合施設と駐車場を一体に整備し、賑わいのある空間を形成するとともに、青森駅前の活性化を目指すことを目的として、高度利用地区の都市計画を変更しようとするものである。

新旧対象表

上段：赤書き 変更前  
下段：黒書き 変更後

青森都市計画高度利用地区の変更（青森市決定）

青森都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
〃 青森駅前第一地区	〃 約 0.3ha	〃 70/10	〃 30/10	〃 7/10	〃 200 m <sup>2</sup>	〃 建築物の1階部分の壁面の位置は、都市計画道路（3・4・9）の境界から2mとする
〃 青森駅前第二地区	〃 約 1.4ha	〃 60/10		〃 8/10		
〃 中新町山手地区	〃 約 0.5ha	〃 60/10	〃 20/10	〃 8/10	〃 200 m <sup>2</sup>	
— 旧青森国際ホテル跡地地区	— 約 0.8ha	— 60/10	— 20/10	— 8/10	— 200 m <sup>2</sup>	

注) ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあつては、1/10、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は第 5 項第 1 号に該当する建築物にあつては、2/10 を加えた数値とする。

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」