

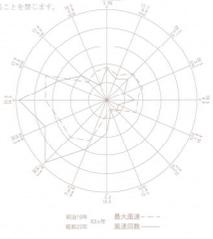
青森都市計画図

1 : 25,000

令和五年六月調整

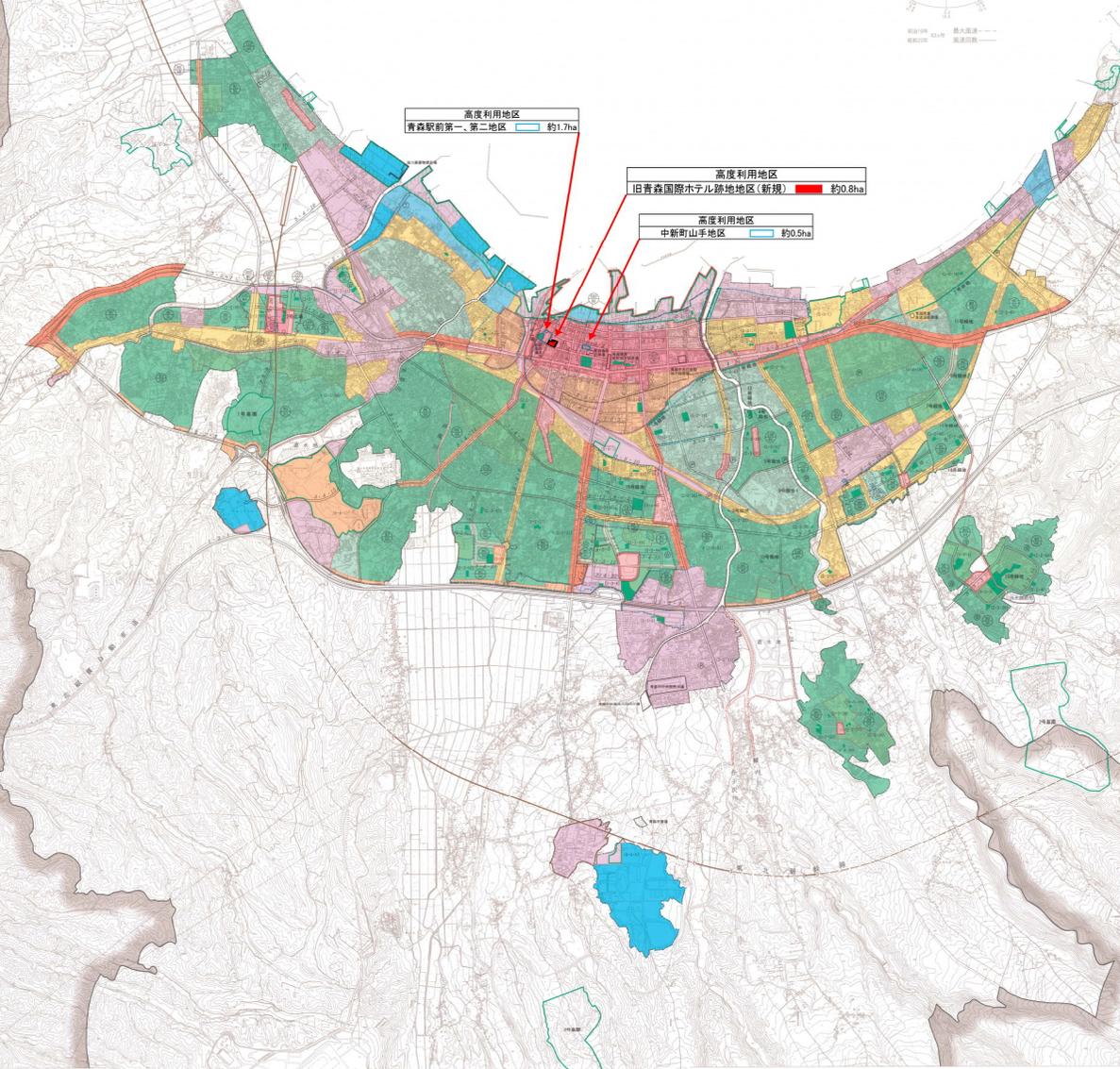
青森都市計画区域総括図 (高度利用地区の変更)

- 注意
- この図面の境界線は令和五年現在のものです。計画は変更することがありますがご利用にはご注意ください。
 - この図面は概略図です。詳細については各自治体の計画図を参照してください。
 - この図面は概略図です。詳細については各自治体の計画図を参照してください。
 - 詳細図として掲載することはありません。



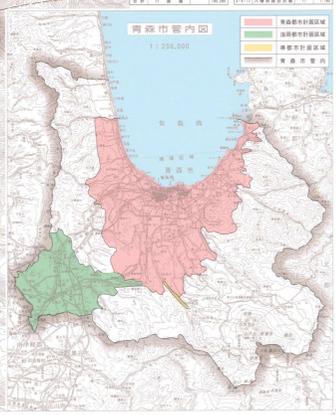
凡例

道路幅員	幅員	1	4.5m以上
		2	3.0m以上
		3	2.2m以上
		4	1.8m以上
		5	1.5m以上
		6	1.2m以上
		7	1.0m以上
		8	0.8m以上
		9	0.6m以上
		10	0.5m以上
		11	0.4m以上
		12	0.3m以上
		13	0.2m以上
		14	0.1m以上
		15	0.0m以上
		16	0.0m以上
		17	0.0m以上
		18	0.0m以上
		19	0.0m以上
		20	0.0m以上
		21	0.0m以上
		22	0.0m以上
		23	0.0m以上
		24	0.0m以上
		25	0.0m以上
		26	0.0m以上
		27	0.0m以上
		28	0.0m以上
		29	0.0m以上
		30	0.0m以上
		31	0.0m以上
		32	0.0m以上
		33	0.0m以上
		34	0.0m以上
		35	0.0m以上
		36	0.0m以上
		37	0.0m以上
		38	0.0m以上
		39	0.0m以上
		40	0.0m以上
		41	0.0m以上
		42	0.0m以上
		43	0.0m以上
		44	0.0m以上
		45	0.0m以上
		46	0.0m以上
		47	0.0m以上
		48	0.0m以上
		49	0.0m以上
		50	0.0m以上
		51	0.0m以上
		52	0.0m以上
		53	0.0m以上
		54	0.0m以上
		55	0.0m以上
		56	0.0m以上
		57	0.0m以上
		58	0.0m以上
		59	0.0m以上
		60	0.0m以上
		61	0.0m以上
		62	0.0m以上
		63	0.0m以上
		64	0.0m以上
		65	0.0m以上
		66	0.0m以上
		67	0.0m以上
		68	0.0m以上
		69	0.0m以上
		70	0.0m以上
		71	0.0m以上
		72	0.0m以上
		73	0.0m以上
		74	0.0m以上
		75	0.0m以上
		76	0.0m以上
		77	0.0m以上
		78	0.0m以上
		79	0.0m以上
		80	0.0m以上
		81	0.0m以上
		82	0.0m以上
		83	0.0m以上
		84	0.0m以上
		85	0.0m以上
		86	0.0m以上
		87	0.0m以上
		88	0.0m以上
		89	0.0m以上
		90	0.0m以上
		91	0.0m以上
		92	0.0m以上
		93	0.0m以上
		94	0.0m以上
		95	0.0m以上
		96	0.0m以上
		97	0.0m以上
		98	0.0m以上
		99	0.0m以上
		100	0.0m以上



面積表

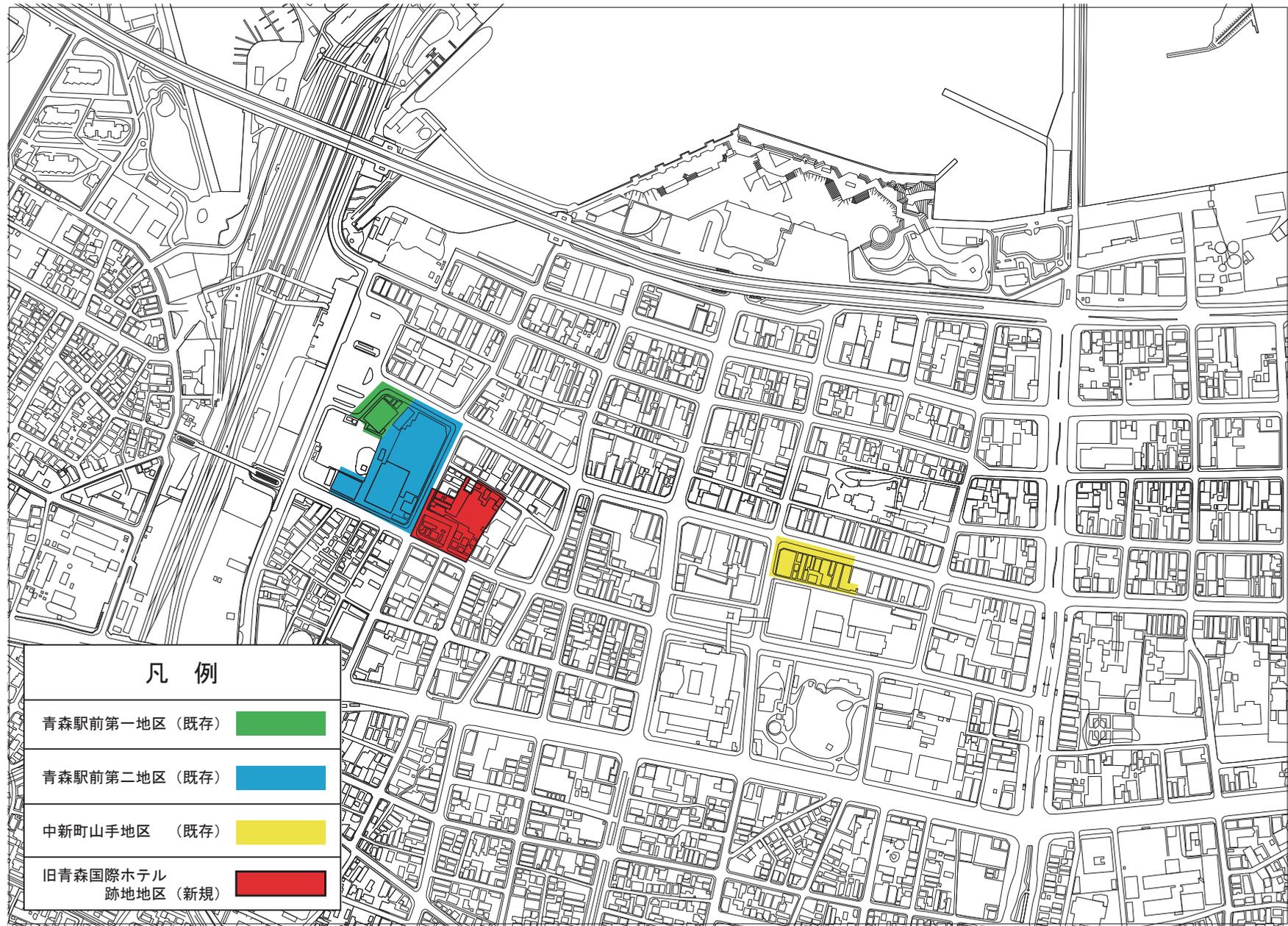
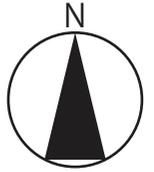
区分	種別	面積 (ha)
高度利用地区	青森駅前第一、第二地区	約1.7
	旧青森国際ホテル跡地区(新規)	約0.8
	中新町山手地区	約0.5
	第一種住居地域	1,234.5
	第二種住居地域	987.6
	第三種住居地域	765.4
	第一種中密度住居地域	543.2
	第二種中密度住居地域	321.0
	第一種商業地域	109.8
	第二種商業地域	87.6
その他	第一種工業地域	65.4
	第二種工業地域	43.2
	第一種農用地	210.9
	第二種農用地	187.6
	公園	98.7
	緑地	76.5
	河川	54.3
	道路	32.1
	水域	10.9
	未利用地	8.7



1 : 25,000

東北測量株式会社製

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	
高度利用地区	青森駅前第一地区	約 0.3ha	70/10	7/10	200 m ²	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 ²
	旧青森国際ホテル跡地地区	約 0.8ha	60/10	20/10	8/10		200 m ²

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」

字名一覧表

市町村名	青森都市計画高度利用地区	指定される区域	面積 (ha)	解除される区域	面積 (ha)	備 考
青森市	旧青森国際ホテル跡地地区	新町一丁目の一部	約 0.8			
	計		約 0.8			増減 +約 0.8ha

高度利用地区（青森駅前第一地区、第二地区）

決定（変更）年月日	告示番号	決定（変更）内容
昭和 62 年 8 月 8 日	青森市告示第 36 号	当初決定
平成 15 年 2 月 20 日	青森市告示第 19 号	第一種市街地再開発事業の 第一工区について、計画変更 容積率 （変更前）600% （変更後）700% 建ぺい率 （変更前）80% （変更後）70%

高度利用地区（中新町山手地区）

決定（変更）年月日	告示番号	決定（変更）内容
令和元年 5 月 8 日	青森市告示第 4 号	当初決定 容積率 600% 建ぺい率 80%

都市計画の策定の経緯の概要

青森都市計画高度利用地区の変更（青森市決定）

事 項	時 期	備 考
県 事 前 協 議	令和5年 10月20日から	
計 画 素 案 の 説 明 会	令和5年 11月22日	
計 画 素 案 の 閲 覧	令和5年 11月27日から 令和5年 12月11日まで	2週間
計 画 素 案 の 公 聴 会	令和5年 12月25日	
計 画 案 の 縦 覧	令和6年 1月11日から 令和6年 1月25日まで	2週間
青森市都市計画審議会	令和6年 2月 7日	
知 事 協 議	令和6年 2月14日	
決 定 告 示	令和6年 3月26日	