

# 1 油川地区

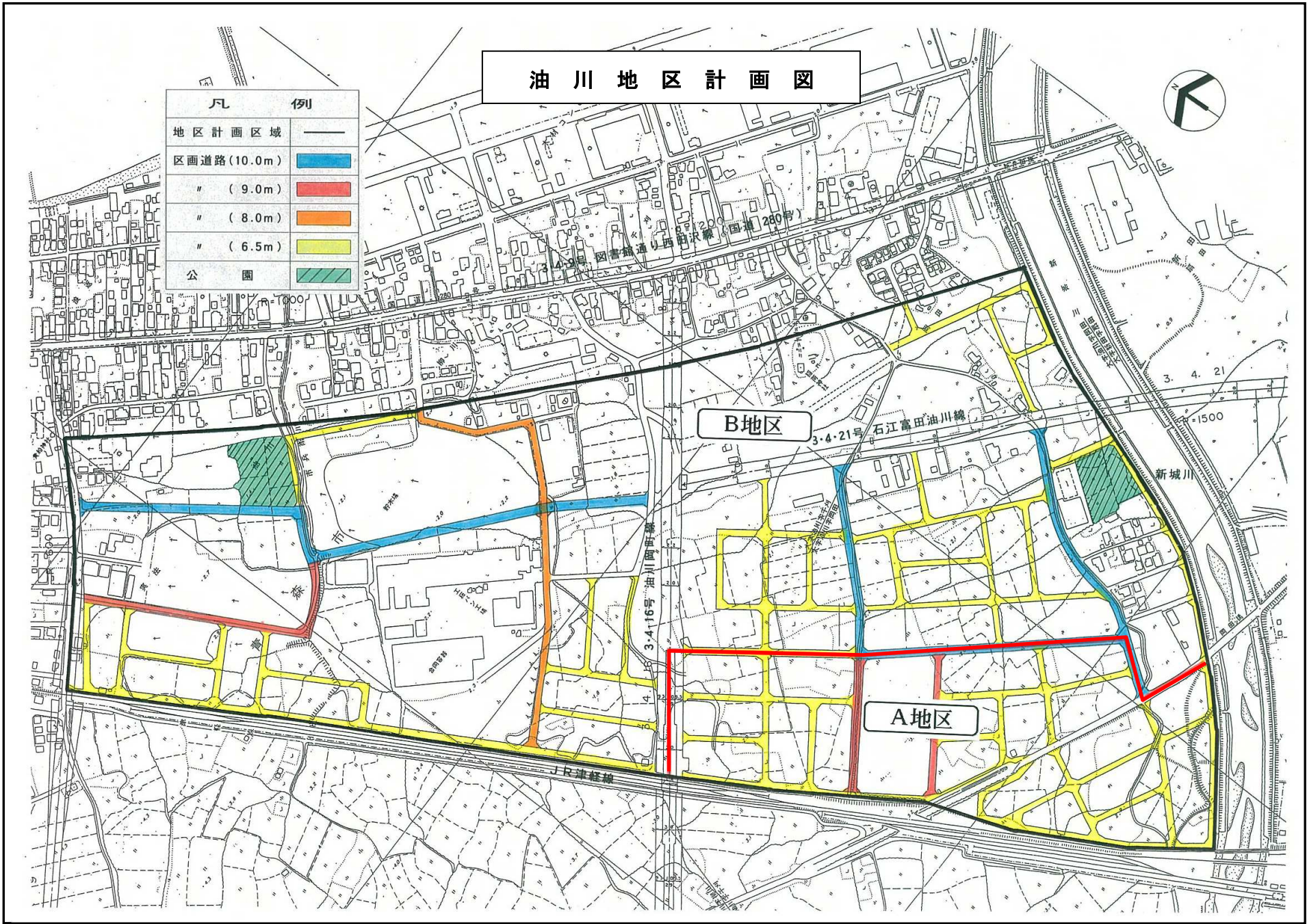
名 称		油川地区計画
位 置		青森市大字油川字岡田、字千刈、字柳川、字浪返 及び字実法の各一部
面 積		約55.0ha
区画の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、本市の中心部より約3.5km北西に位置しており、国道280号、JR津軽線及び新城川に囲まれている。</p> <p>将来不良な市街地が形成されるおそれがあるため、不良な街区の形成を防止し、秩序ある市街地を誘導することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な環境を整備しつつ、市中心部への就業者の住宅地として、また、既存の工場等との職住近接型の住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>特に、A地区については、危険性や、環境を悪化させるおそれのある一部の工場を抑制し、住環境に配慮する。</p>
	地区計画の整備方針	<p>都市計画道路3・4・16号、3・4・21号を基軸に区画道路を一体的に配慮する。</p> <p>配置に当たっては適正な街区形成に努めるとともに既存道路の活用に留意する。</p> <p>また、公園を2ヶ所配置する。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		(1) 道路 区画道路 幅員 10m 延長 約1,530m " 9m " 約 630m " 8m " 約 480m " 6.5m " 約6,940m <hr/> 計 約9,580m (2) 公園 2カ所 約 0.37ha 約 0.45ha <hr/> 計 約 0.82ha
	建築する等事に項	地区の区分	区分の名称 A 地区 B 地区 区分の面積 約10.8ha 約44.2ha
		地区の区分	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第二(ぬ)の項に掲げる建築物 ② マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの ③ 待合、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
備考		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの ② 待合、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	

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

# 油川地区計画図

凡	例
地区計画区域	—
区画道路(10.0m)	
" (9.0m)	
" (8.0m)	
" (6.5m)	
公園	



B地区

A地区

JR津経線

新城川

3・4・21号 石江富田油川線

3・4・16号 油川町

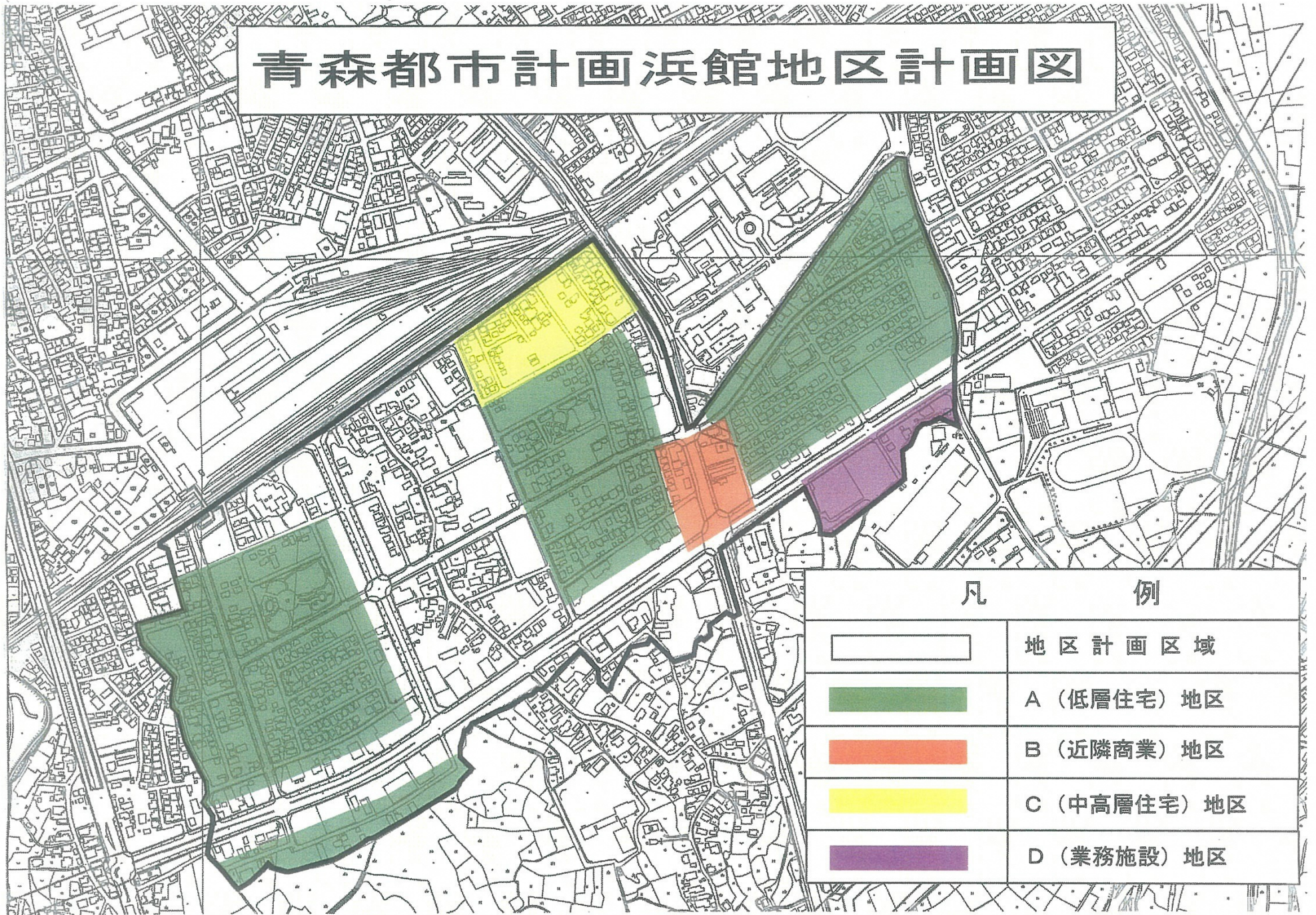
## 2 浜館地区

名 称		浜 館 地 区 計 画			
区域の整備・開発 及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、本市の中心部より約4km南東に位置しており、組合施行の土地区画整理事業が進められている。 土地区画整理事業により創出される良好な居住環境を保全及び増進するとともに、周辺の土地利用との整合を図り、秩序ある市街地を誘導することを目標とする。			
	土地利用の方針	調和のある街づくりを行うため、当地区の中心にある都市計画道路3・3・3号沿いに近隣商業地区を配置し、JR沿線及び幹線街路沿線は中高層の住宅、店舗等が立地する地区とするほかは、閑静な街並みを形成するため、低層住宅地区とする。ただし、都市計画道路3・2・2号及び3・3・3号より南東の部分については、後背地が工業系の土地利用がされており、騒音等の問題があることから一般住宅の立地を制限することとする。 なお、幹線道路に流雪溝を設置し、道路上には原則として電柱を設置せず、住宅壁面のセットバック及び一定の敷地規模（200㎡以上）の確保に努める等、克雪型の良好な住環境の創設に努める。			
地区整備計画	区分の名称	A 地 区（低層住宅地区）	B 地 区（近隣商業地区）	C 地 区（中高層住宅地区）	D 地 区（業務施設地区）
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第4項第3号から第5号までに規定する営業に係る施設		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 住宅 (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁面から道路境界線までの距離は1メートル以上とする。		建築物の外壁面からA地区と接する道路（計画図表示のとおり）境界線までの距離は2.5メートル以上とする。	
備 考		一宅地の面積が狭小で市長がやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。			






届出図書一覧

- 1 届出書……………1部
- 2 図 面……………2部
  - ① 位 置 図 （1/100～1/500） 注意：外壁面から最も近い道路境界線までの距離を記入すること。
  - ② 立 面 図 （1/50～1/100） 注意：2面以上
  - ③ 各階平面図 （1/50～1/100）
- 3 参考資料……………1部  
土地区画整理法第76条第1項の許可通知書の写し（換地処分前の場合）

# 青森都市計画浜館地区計画図



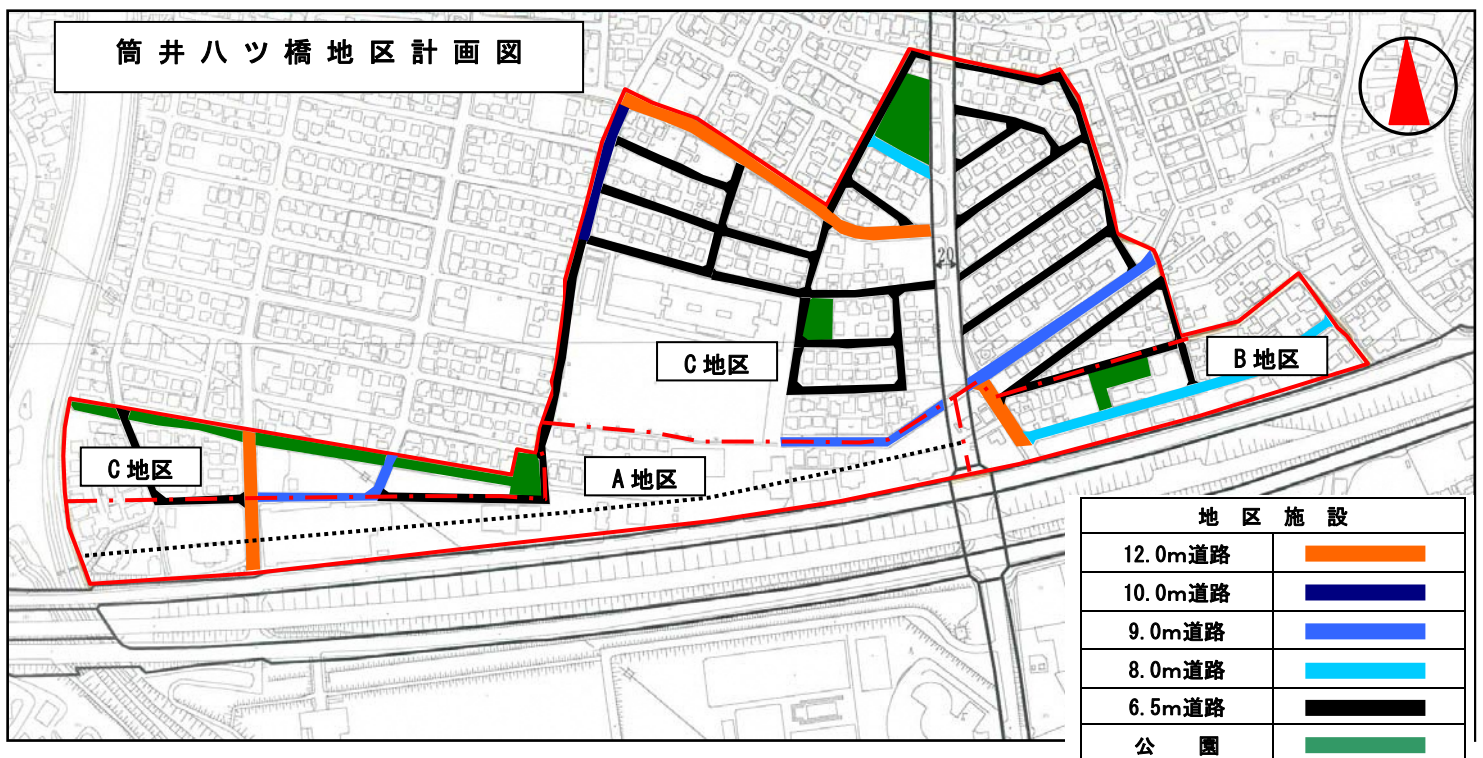
## 凡 例

	地区計画区域
	A (低層住宅) 地区
	B (近隣商業) 地区
	C (中高層住宅) 地区
	D (業務施設) 地区

### 3 筒井八ツ橋地区



名 称	筒井八ツ橋地区計画	
位 置	青森市大字筒井字八ツ橋、幸畑字唐崎及び妙見一丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約20.4ha	
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、本市の中心部から約5km南部に位置し、既に周辺では一部民間開発による住宅地整備が行われており、また、国道7号バイパス（青森環状道路）の供用に伴い、沿道サービス施設の立地及び住宅地としての需要が非常に高い地区である。</p> <p>そこで、本地区では、現在の良好な住環境を保全するとともに、現況及び将来的な交通環境と調和した合理的な土地利用の増進を図ることを、街づくりの目標とする。</p>
	土地利用の 方 針	<p>地区全体として、隣接する住居専用地域と調和のとれた健全な市街地を誘導するため、地区施設（道路・公園）を配置し、周辺市街地と一体的な整備を図る。</p> <p>併せて、地区内でのゾーニングを進め、各地区別の方針に基づく土地利用を誘導し、用途の混在を防ぐ。</p> <p>国道7号沿いは『沿道利用促進ゾーン』とし、沿道利用のポテンシャルの高い地区は、専用住宅の立地を規制し、また、後背地の住居専用地域に配慮した商業・業務的な施設を積極的に誘導するとともに、その後背地にあつては住居専用地域と調和のとれた土地利用を図る。</p> <p>国道7号沿いではあるが、住居・商業系土地利用が図られている地区は、後背地の住居専用系土地利用との協調を図る地区とし、『沿道・住居協調ゾーン』とする。</p> <p>また、住宅地としての良好な住環境を保全する地区を、『住環境保全ゾーン』とする。</p>
	地区施設の 整備方針	<p>既存の周辺道路等との整合のとれた区画道路を一体的に配置する。</p> <p>配置にあたっては、適正な街区形成に努めるとともに骨格的な区画道路を配置しつつ、既存通学路の歩行者の安全確保に留意する。</p> <p>また、公園を4箇所配置する。</p>
	建築物等の 整備方針	<p>地区全体として、良好な住環境を保護するため、風俗営業施設等の建築物の立地を制限する。</p> <p>また、本市の自然環境を考慮し、冬期積雪時にあつても快適な住環境の確保を図るため、住宅地にあつては、一定の敷地規模（200㎡以上）の確保に努める外、壁面の位置を定め、ゆとりとるおいのある空間の創出を推進する。</p> <p>併せて、沿道での住居系用途の建築物の制限に加え、建築物の壁面の位置を制限するなど、遮音上の効果のある土地利用を図り、沿道交通環境との調和に努めるとともに、緑化の促進など幹線道路の沿道にふさわしい景観の創出に努める。</p>



地区 施設 の 配置 及び 規模	(1) 道路 区画道路 幅員 12.0m " 約 460m (2) 公園 4箇所 面積 約 0.37ha					
	" 10.0m " 約 115m			約 0.22ha		
	" 9.0m " 約 420m			約 0.10ha		
" 8.0m " 約 375m			約 0.09ha			
" 6.5m " 約 2,990m			計 約 0.78ha			
計 約 4,360m						
地区 整備 計画	地区 区分	名称	A地区 (沿道利用促進ゾーン)	B地区 (沿道・住居強調ゾーン)	C地区 (住環境保全ゾーン)	
		面積	約 4.4ha	約 2.2ha	約 13.8ha	
	建築物 等 に 関 する 事 項	建築物等の用途の制限	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 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 ② ホテル又は旅館 2 都市計画道路 3・2・3 号外環状線道路境界線から 25メートル以内の区域(計画図表示のとおり。)内においては、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 上記1に掲げる建築物 ② 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。) ③ 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。)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 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 ② ホテル又は旅館		
		建築物の壁面の位置の制限	① 都市計画道路 3・2・3 号外環状線に面する建築物の外壁面は、都市計画道路 3・2・3 号外環状線道路境界線までの距離を 4メートル以上とする。 ② 上記①以外の道路に面する建築物の外壁面は道路境界線までの距離を 1メートル以上とする。 ③ 筒井南小学校に面する建築物の外壁面は、当該小学校敷地境界線までの距離を 1メートル以上とする。	建築物の外壁面は、道路境界線までの距離を 1メートル以上とする。	建築物の外壁面は、道路境界線までの距離を 1メートル以上とする。	
	敷地面積の最低限度			165㎡ ただし、当該地区計画の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合を除く。		
備 考	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現に存する建築物又は建築物の部分については、上記の規定を適用しない。 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地区又は区域の内外にわたる場合においては、その建築物又は敷地の全部について、敷地の過半の属する地区又は区域に関する規定を適用する。 3 建築物の敷地が地区整備計画の規定による建築物の壁面の位置の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。 4 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。					