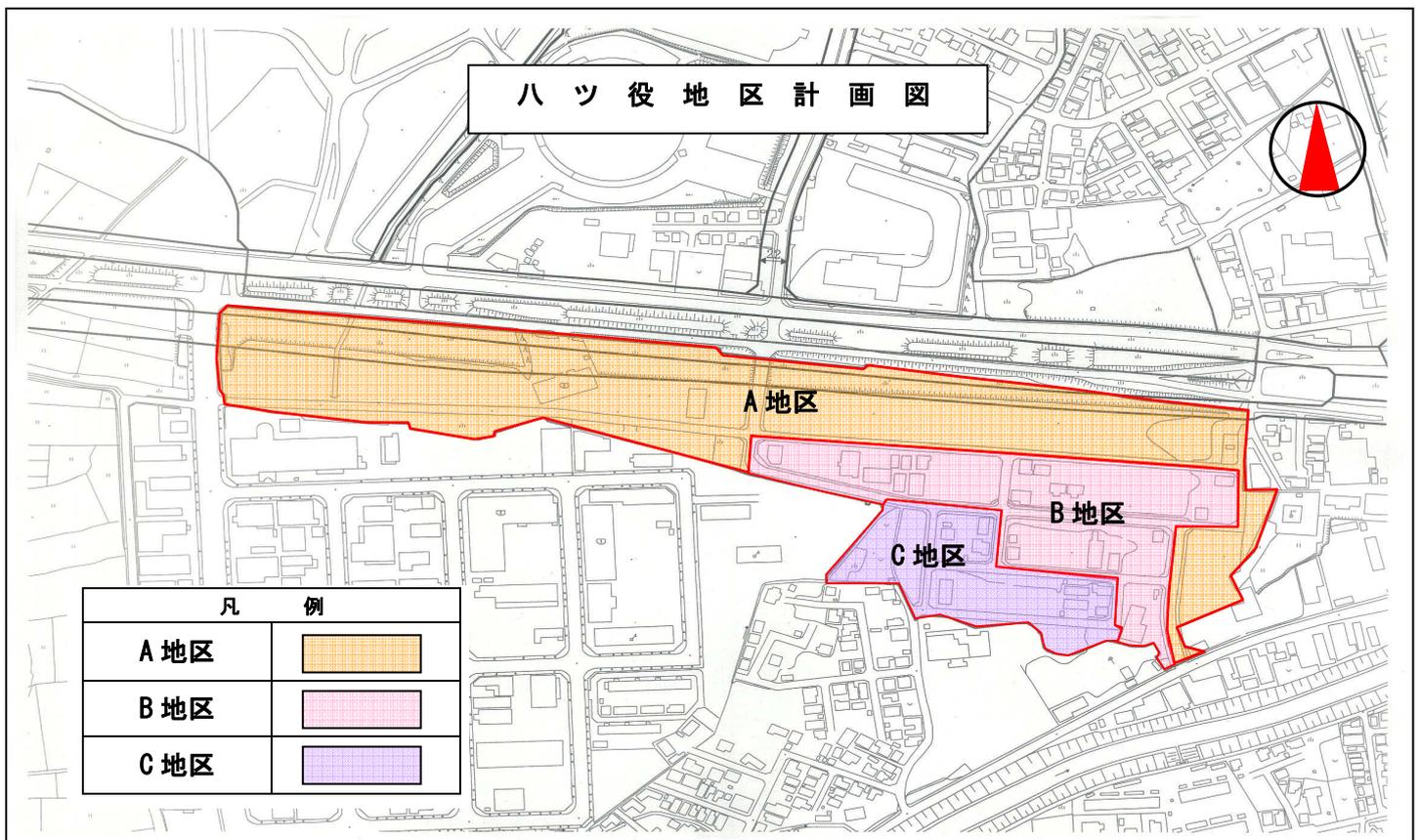


4 ハツ役地区

名称	八ッ役地区計画	
位置	青森市第二問屋町一丁目の全部及び第二問屋町二丁目、第二問屋町三丁目、大字八ッ役字矢作、大字浜田字豊田の各一部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	約 12.1 h a	
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、本市の中心部から約 4 km 南部に位置し、組合施行土地区画整理事業が進められている。そこで、本地区では、土地区画整理事業により創出される良好な宅地について、周辺土地利用と整合のとれた秩序ある市街地を誘導することを街づくりの目標とする。
	土地利用の方針	隣接する業務市街地や既成住宅地と調和のとれた、健全な市街地を誘導するため、ゾーニングを進め、用途の混在を防ぐ。 隣接する業務市街地との整合を図り、また、現況及び将来的な交通環境と調和のとれた業務地としての土地利用を増進させる地区を「業務ゾーン」とする。 業務系・住居系の各土地利用の協調を図り、各々の効用を保持させるとともに、「業務ゾーン」と「住居専用ゾーン」の緩衝带的役割を担う地区を、「業務・住居協調ゾーン」とする。 また、隣接する既成住宅地と整合を図り、職住近接型の住宅地としての良好な住居の環境を保護する地区を、「住居専用ゾーン」とする。
	建築物等の整備の方針	地区全体として、健全な市街地を誘導するため、風俗営業施設等の建築物の立地を制限する。また、業務系施設と住居系施設を適正に誘導して用途の混在を防ぎ、両者の環境を保護するため、建築物等の用途の制限を行う。 ①「業務ゾーン」は、国道 7 号沿道としての交通環境との調和に努めるとともに、隣接する業務市街地と整合のとれた優れた業務地としての土地利用を増進させるため、住居系の建築物を制限する。 ②「業務・住居協調ゾーン」は、業務系・住居系土地利用の強調を図り、業務・住居系の市街地環境の調和に努めるため、業務の利便を増進する上で支障のある、危険性や環境を悪化させるおそれのやや多い工場等の建築を制限する。 ③「住居専用ゾーン」は、住居系施設を積極的に誘導し、職住近接型の住宅地として良好な住居の環境を保護するため、第二種中高層住居専用地域と同様の建築物等の用途の制限を行う。 また、本市の自然環境を考慮し、冬期積雪時であっても快適な環境を確保するため、壁面の位置・敷地面積の最低限度を定め、ゆとりとうるおいのある空間の創出に努める。併せて、都市計画道路区域から壁面の位置を制限することにより、将来の道路空間を確保する。



地区区分	名称	A地区（業務ゾーン）	B地区（業務・住居協調ゾーン）	C地区（住居専用ゾーン）
	面積	約7.5ha	約2.9ha	約1.7ha
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 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 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>④ 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋</p> <p>⑤ 住宅（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>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 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>④ 建築基準法別表第二（ぬ）項に掲げる建築物</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>建築基準法別表第二（に）項に掲げる建築物</p>
	建築物等の壁面の位置の制限	<p>① 都市計画道路の区域（計画図表示のとおり）に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、都市計画道路の区域までの距離を1メートル以上とする。</p> <p>② 上記①以外の建築物の外壁面は、道路境界線までの距離を1メートル以上とする。</p>	<p>① C地区（住居専用ゾーン）に面する建築物の外壁面は、C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。</p> <p>② 上記①以外の建築物の外壁面は、道路境界線までの距離を1メートル以上とする。</p>	<p>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。</p>
	敷地最低面積の	400㎡	200㎡	165㎡
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 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」

5 浜田地区

名称	浜田地区計画	
位置	青森市浜田一丁目、二丁目、三丁目、東大野一丁目、二丁目の全部及び 青葉一丁目、二丁目、三丁目、大字浜田字豊田、大字ハツ役字矢作の各一部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	約 116.6ha	
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、青森市における新たな都市軸の一端を担い、「いつか住んでみたい、いつまでも住んでいたいうれしいまち」づくりを進める上で、来る 21 世紀に向けて、真に豊かさを実感できる地域社会づくりへの貢献を基本理念とする。</p> <p>そこで、本地区では、各都市機能の“調和”と“交流”をテーマに、各々の都市機能を集積、適正かつ合理的に配置し、明確に区分することでその機能増進を図るとともに、高齢化社会に対応した、ゆとりとうるおいに満ちた健全な都市環境と八甲田山麓の自然の豊かさを受容できる緑豊かな雪に強い街づくりを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区では、都市における主要幹線道路である一般国道 7 号（都市計画道路 3・2・3 号外環状線）や、一般県道荒川青森停車場線（都市計画道路 3・3・7 号中央大通り荒川線）の整備が進められ、また東北縦貫自動車道八戸線（都市計画道路 1・3・1 号諏訪沢三内線）（仮称）青森中央インターチェンジに近接する交通拠点性と、スケート場・屋内グラウンド等公共レクリエーション施設や小学校、高等学校等教育施設が立地する良好な居住性を有することから、これらを明確に都市機能区分・適正配置を誘導することにより、健全で合理的な土地利用を増進し、緑化の推進など豊かで美しいまちなみの形成を図る。</p> <p>土地区画整理事業等により、良好で高質な宅地を創出する地区を、都市計画道路で明確に機能区分するとともに、次の 7 つのゾーンを定め、土地利用の混在を防止し、各都市機能の適性配置を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 都市計画道路 3・3・12 号浜田大野線から北側に位置し、学校教育施設等の立地環境に配慮しつつ、ゆとりある良好な住宅地を形成する地区を「一般住宅ゾーン」とする。 ② また、民間協定などの導入により、緑豊かでゆとりある街並みを誘導し、落ち着いたきのある高質な住宅地を誘導する地区を「専用住宅ゾーン」とする。 ③ 都市計画道路 3・3・11 号浦町浜田線及び 3・3・12 号浜田大野線沿道沿いは、後背に形成される良好な住宅地を保護する地区として「住宅調和ゾーン」とする。 ④ 更に、周辺住環境に十分配慮しつつ、住民の利便のための近隣商業地としてにぎわい空間を形成する地区を「地区近隣センターゾーン」とする。 ⑤ 都市計画道路 3・3・12 号浜田大野線から南側から位置し、周辺の公共レクリエーション施設や「地区近隣センターゾーン」等との連携を図りつつ、地域コミュニティの核となる複合機能施設を誘導する地区を「地区交流センターゾーン」とする。 ⑥ 交通拠点性に対応し、業務施設等を誘導する地区を「流通・業務ゾーン」とする。 ⑦ 更に既存住宅地等の居住環境と「地区近隣センターゾーン」とのバッファゾーンとしての役割を担うとともに、世代間等の交流の場としての居住形態を提供する地区を「集合住宅ゾーン」とする。 <p>一般県道荒川青森停車場線（都市計画道路 3・3・7 号中央大通り荒川線）沿道は、厚生施設や後背の学校教育施設、居住環境に配慮・調和するとともに、健全で快適な沿道利用を積極的に促進することによって、遮音上効果のある土地利用を図り、交通環境の調和に努める地区として、「荒川通り沿道利用促進ゾーン」とする。</p> <p>一般国道 7 号（都市計画道路 3・2・3 号外環状線）沿道は、将来的な交通環境に配慮し、業務・商業系施設を積極的に誘導することによって遮音上効果のある土地利用を図るとともに、北の玄関口としてふさわしい健全で合理的な土地利用を増進させる地区として、「業務 A ゾーン」「業務 B ゾーン」とする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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ぎ、両者の環境を保護するとともに健全で快適な市街地を誘導するため、次のとおり建築物等の制限を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 「一般住宅ゾーン」は、一体的にゆとりある良好な住宅地を形成するために必要な制限を定める。 ② 「専用住宅ゾーン」は、戸建て専用住宅を積極的に誘導し、落ち着いたきのある優れた居住環境を創出するために必要な制限を定める。 ③ 「住宅調和ゾーン」は、小規模な店舗を誘導するとともに、後背の住宅地と一体的な街並みを形成するために必要な制限を定める。 ④ 「近隣センターゾーン」は、近隣商業地として相応しい土地利用の誘導を図るとともに、住居系に囲まれたスポット的な配置であることから、周辺の居住環境に与える影響を十分配慮するために必要な制限を定める。 ⑤ 「地区交流センターゾーン」は、周辺の土地利用との整合に配慮しつつ、複合都市機能施設を誘導するため、住居系や工業系建築物の立地の規制を行う等、必要な制限を定める。 ⑥ 「流通・業務ゾーン」は、周辺の学校施設等に配慮しつつ、適正な業務施設等を誘導するため、必要な制限を定める。 ⑦ 「集合住宅ゾーン」は、中高層の集合住宅を誘導するために必要な制限を定める。 ⑧ 「荒川通り沿道利用促進ゾーン」は、交通環境と居住環境との調和を図り、健全で快適な沿道利用を促進するため、沿道利用のポテンシャルが高い地区について住居系建築物の立地の規制等、必要な制限を定める。 ⑨ 「業務 A ゾーン」は、国道 7 号沿道としての交通環境との調和に努めるとともに、（仮称）青森中央 IC の出入口に近接するという立地特性から、優れた業務地としての合理的な土地利用を増進するため、住居系建築物の立地の規制等、必要な制限を定める。 ⑩ 「業務 B ゾーン」は、将来的な交通環境に努めるとともに後背地の居住環境に配慮しつつ、沿道業務施設を誘導するため、沿道利用のポテンシャルの高い地区について住居系建築物の立地の規制等、必要な制限を定める。 <p>以上のほか、地区全体として、健全な市街地を誘導するため、風俗営業施設等の建築物の立地を規制する（「地区交流センターゾーン」「流通・業務ゾーン」については必要な制限を定める）とともに、本市の自然環境を考慮し、冬期積雪時にあっても快適な環境を確保するため、壁面の位置を定めるなど、ゆとりとうるおいのある空間の創出に努める。</p> <p>併せて、都市計画道路区域からの壁面の位置を制限することにより、将来の道路空間を確保する。</p>

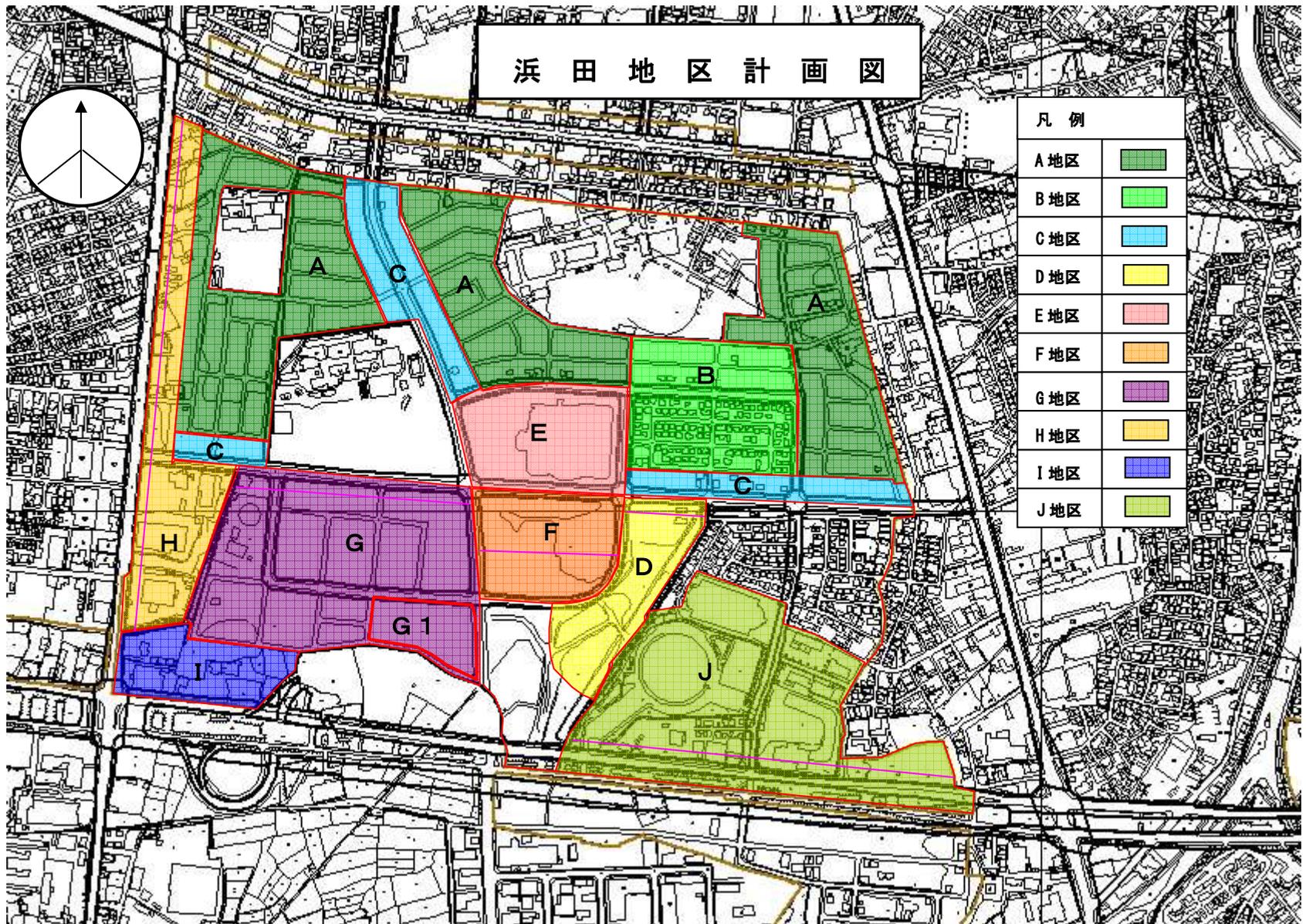
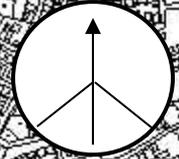
地区区分	地区名称	A地区 (一般住宅ゾーン)	B地区 (専用住宅ゾーン)	C地区 (住宅調和ゾーン)	D地区 (集合住宅ゾーン)	
	地区面積	約21.6ha	約6.5ha	約6.5ha	約4.4ha	
建築物等に関する事項 地区整備計画	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 共同住宅（3住戸以上）、寄宿舎又は下宿 ② 長屋（3住戸以上）		1 次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ① 建築基準法別表第二（は）項第一号から第四号までに掲げる建築物及び第七号に掲げる建築物。 ② 前号の建築物に附属するもの。（政令で定めるものを除く。） 2 都市計画道路3・3・12号の道路境界線から25m以内の区域（計画図表示のとおり。）内においては、上記1にかかわらず、次の各号に掲げる建築物を建築することができる。 ① 建築基準法別表第二（ろ）項第二号に掲げる建築物。 ② 前号の建築物に附属するもの。（政令で定めるものを除く。）	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する最高限度				なし	
	建築物の敷地面積の最低限度			200㎡	200㎡	
	壁面の位置の制限	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1メートル以上とする。	① 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1メートル以上とする。 ② 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線までの距離を1メートル以上とする。	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1メートル以上とする。	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2メートル以上とする。（建築基準法別表第二（い）項第一号及び第二号並びにこれらに付属する建築物については、1メートル以上とする。）	
	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	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。 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。 a) 屋上及び屋根に設置するもの b) 建築物の最高の高さを超えるもの				
	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。	門、塀、かき又はさく（生垣及び敷地境界線から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。	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。	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2メートル以上後退したものと及び建築基準法別表第二（い）項第一号及び第二号並びにこれらに付属する建築物については、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。	

地区区分	地区名称	E地区 (地区近隣センターゾーン)	F地区 (地区交流センターゾーン)	G地区 (流通・業務ゾーン)
	地区面積	約4.9ha	約4.5ha	約18.9ha
建築物等に関する事項 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以外は建築してはならない。 ① 店舗、事務所 ② 前号に附属するもの	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 ② カラオケボックス、その他これに類するもの。 ③ 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。) ④ 自動車教習所 ⑤ 床面積の合計が15㎡をこえる畜舎 ⑥ 倉庫業を営む倉庫 ⑦ 大規模小売店舗立地法第二条に定める店舗面積(※注)の合計が、1000㎡をこえる建築物(ただし、次項で示す地域を除く。) 2 都市計画道路3.3.12号の道路境界線から100m以内の区域(計画図表示のとおり。)内においては、上記1のうち第一号から第六号まで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。 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 大規模小売店舗立地法第二条に定める店舗面積(※注)の合計が、3000㎡をこえる建築物。 ※注「大規模小売店舗立地法の解説」経済産業省商務情報政策局流通産業課による	1 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(G1地区を除く。) ③ 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 ④ ホテル又は旅館 ⑤ 住宅(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) ⑥ 自動車教習所 ⑦ 床面積の合計が15㎡をこえる畜舎 2 都市計画道路3・3・12号の道路境界線から25m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項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)項第二号に掲げる工場(ただし、当該作業場のうち、専ら車路等の用途に供する部分については、この限りではない。) ② 建築基準法別表第二(と)項第三号に掲げる事業を営む工場に供する建築物の部分。
	建築物の建築面積の敷地面積に対する最高限度	7/10		
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	1,000㎡	200㎡
	壁面の位置の制限	① 都市計画道路3.3.11号浦町浜田線及び都市計画道路3.3.12号浜田大野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5メートル以上とする。 ② 都市計画道路3.4.22号奥野南板橋線及び都市計画道路3.4.23号浜田豊田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10メートル以上とする。	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5メートル以上とする。	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2メートル以上とする。
	建築物等の高さの最高限度	① 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該各部分から道路の反対側の境界線までの水平距離に0.5を乗じて得たもの以下とする。 ② 上記①によるほか建築物の高さは20メートル以下とする。(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5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。)		建築物の高さは、都市計画道路3.3.12号の道路境界線から奥行き25メートルまでは、20メートル以下とする。(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5メートルまでは当該建築物の高さに算入しない。)
	建築物等の形態又は意匠の制限	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。 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、周辺との調和に配慮したものとする。		
	かき又はさくの構造	① 道路に面する門、塀、かき又はさく(生垣は除く。)の高さは、1.2メートル以下とする。 ② 上記①により設置する門、塀、かき又はさくは、都市計画道路3.3.11号浦町浜田線及び都市計画道路3.3.12号浜田大野線の道路境界線までの距離を5メートル以上とし、都市計画道路3・4・22号奥野南板橋線及び都市計画道路3・4・23号浜田豊田線の道路境界線までの距離を10メートル以上とする。 ③ 上記②により後退した空地は、緑化する構造とする。	① 道路に面する門、塀、かき又はさく(生垣は除く。)の高さは、1.2メートル以下とする。 ② 上記①により設置する門、塀、かき又はさくは、道路境界線までの距離を5メートル以上とする。 ③ 上記②により後退した空地は、緑化する構造とする。	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2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。

地区区分	地区名称	H地区 (荒川通り沿道利用促進ゾーン)	I地区 (業務Aゾーン)	J地区 (業務Bゾーン)
	地区面積	約6.7ha	約3.0ha	約15.3ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>1 次の各項に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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。</p> <p>② ホテル又は旅館</p> <p>2 都市計画道路 3.3.7号中央大通り荒川線の都市計画道路の区域から25m以内の区域(計画図表示のとおり。)内においては、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>① 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>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。)</p>	<p>次の各項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 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>④ ホテル又は旅館</p> <p>⑤ 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋</p> <p>⑥ 住宅(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>1 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、場外車検売場その他これらに類するもの。</p> <p>③ 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>④ ホテル又は旅館</p> <p>2 都市計画道路 3.2.3号外環状線の都市計画道路の区域から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、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>① 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋</p> <p>② 住宅(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>
	建築物の建築面積の敷地面積に対する最高限度			
	建築物の敷地面積の最低限度			
	壁面の位置の制限	<p>① 都市計画道路 3.3.7号中央大通り荒川線に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、都市計画道路 3.3.7号中央大通り荒川線の都市計画道路の区域までの距離を1メートル以上とする。</p> <p>② 上記①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1メートル以上とする。</p>	<p>① 都市計画道路 3.2.3号外環状線又は都市計画道路 3.3.7号中央大通り荒川線に面する建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、都市計画道路 3.3.7号中央大通り荒川線又は都市計画道路 3.2.3号外環状線の各都市計画道路の区域までの距離を1メートル以上とする。</p> <p>② 上記①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1メートル以上とする。</p>	<p>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又はこれに代わる柱の面は、都市計画道路 3.2.3号外環状線の都市計画道路の区域までの距離を1メートル以上とする。</p> <p>② 上記①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1メートル以上とする。</p>
	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			
	かき又はさくの構造			

備考	<ol style="list-style-type: none">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等又は建築物等の部分については、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（建築物の部分に関する制限を除く。）又は建築物の敷地面積の最低限度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、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又は建築物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。4 建築物が地区整備計画の規定による建築物等の用途の制限（建築物の部分に関する制限に限る。）を受ける地区又は地域の内外にわたる場合においては、その建築物の全部について建築物の部分に関する制限を適用する。ただし、その建築物が地区又は区域の外において建築物の壁等で区画されている場合においては、その壁等の外の部分に関しては、この限りではない。5 当該地区計画施行の際、上記規定に適合しないこととなる現に存する建築物に係る改築等については、その建築物の敷地が狭小で従前と同じ機能を確保できない等の理由により、市長がやむを得ないと特に認めた場合は、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。6 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の制限に関する規定を適用しない。7 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。
----	---

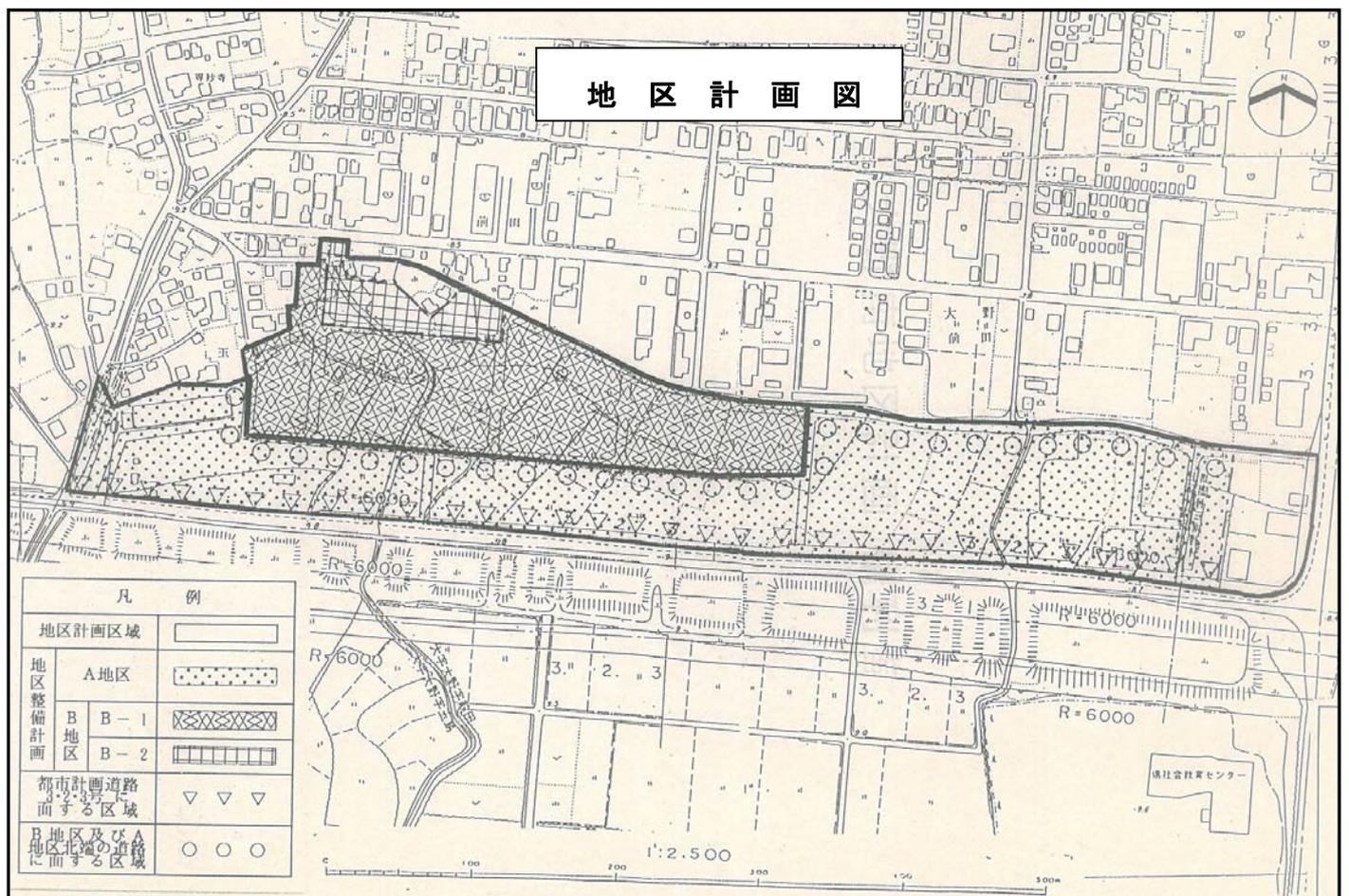
浜田地区計画図



凡例	
A地区	
B地区	
C地区	
D地区	
E地区	
F地区	
G地区	
H地区	
I地区	
J地区	

6 大野南地区

名称	大野南地区計画	
位置	青森市大字大野字前田・玉島、大字荒川字藤戸の各一部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	約 10.1ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の標目	<p>本地区は、本市の中心部から約3km南部に位置し、一般国道7号（青森環状道路）や一般県道荒川青森停車場線の整備に伴い、沿道サービス施設の立地や住宅地としての需要など都市的土地利用への転換の要望の非常に高い地区である。</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ることによる、周辺土地利用と整合のとれた合理的な市街地形成を、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、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>隣接する既存の住居専用地域との調和を図りつつ、一般国道7号（青森環状道路）及び一般県道荒川青森停車場線沿いにおける現況及び将来における交通環境に配慮し、沿道利用施設の立地を積極的に誘導することによって、遮音上効果のある合理的な土地利用を誘導する街区を『沿道利用ゾーン』とする。</p> <p>また、『沿道利用ゾーン』の背後地にあつて、既存の住居専用地域と一体的に良好な居住環境を形成する街区を『低層住宅ゾーン』とする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区全体として、健全で合理的な市街地整備を進めるため、風俗関連施設等の立地を制限する。</p> <p>① 『沿道利用ゾーン』については、基盤整備事業により創出される一体的な商業・業務用地を利活用するため、敷地面積の最低限度を定めるとともに、住宅の建築を制限することによる機能的な土地利用の増進に努め、合わせて、建築物の壁面を位置など建築物の形態について一定の制限を設けるなど、後背地の『低層住宅ゾーン』と一体的な緑豊かな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』については、本市の自然環境を考慮し、冬期積雪時にあつてもあまじい住環境を創出するため、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、真に豊かで潤いのある空間の形成に努める。</p>



地区区分	名称	A（沿道利用促進）地区	B（低層住宅保全）地区	
			B-1地区	B-2地区
	面積	約 5.8ha	約 3.0ha	約 0.4ha
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 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>② カラオケボックス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 ㎡を超える畜舎</p>		
	建築物等の壁面の位置の制限	<p>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若しくはこれに代わる柱の面又は高さ 2 m を超える門若しくは塀は、都市計画道路 3・2・3 号外環状線の区域までの距離を 4 m 以上とする。（計画図表示のとおり）</p> <p>② B 地区（低層住宅ゾーン）及び A 地区北端の道路に面する建築物の外壁面若しくはこれに代わる柱の面又は高さ 2 m を超える門若しくは塀は、B 地区と接する道路境界線及び A 地区北端の道路境界線までの距離を 2.5 m 以上とする。（計画図表示のとおり）</p> <p>③ ①、②以外の建築物の外壁面若しくはこれに代わる柱の面又は高さ 2 m を超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を 1 m 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又は高さ 2 m を超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を 1 m 以上とする。	建築物の外壁面若しくはこれに代わる柱の面又は高さ 2 m を超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を 1 m 以上とする。
	敷地面積の最低限度	500 ㎡	200 ㎡	
	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した落ち着いた色調とする。		
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 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>			

「区域は計画図表示のとおり」