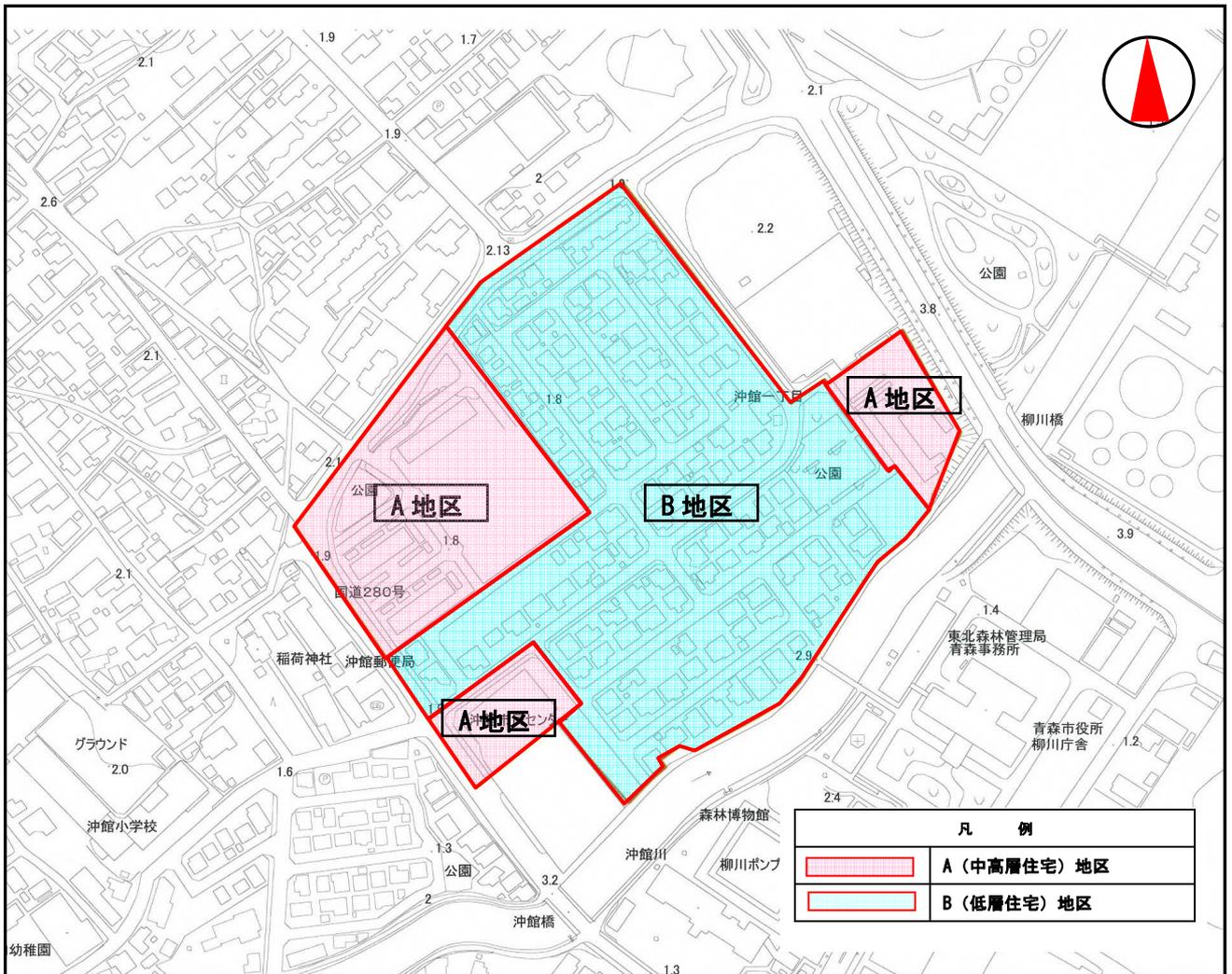


7 沖館地区

名 称	沖館地区計画	
位 置	青森市沖館一丁目、三丁目、四丁目、沖館字小浜の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 8.0ha	
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 1.5km 西北にある営林局貯木場の跡地であり、現在大蔵省の職員宿舎の建設や青森県住宅供給公社の戸建分譲住宅、また、市営住宅等の建設などが予定されている地区である。</p> <p>そこで、本地区では、相互の住環境の保護を図るため、明確に地区区分することで、良好な居住環境の形成と保全を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区のうち、大蔵省の職員宿舎と市営住宅等の建設などが予定されている地区をA地区（中高層住宅地区）とし、周辺環境に配慮しつつ良好な環境の中高層住宅地としての土地利用を促進する。</p> <p>また、青森県住宅供給公社の戸建分譲住宅予定地区をB地区（低層住宅地区）とし、健全で合理的な土地利用を図り、緑豊かな落ち着いたある良好な住宅地としての土地利用を誘導することとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>中高層住宅と低層住宅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の形成を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置、高さの最高限度、最低敷地面積、建築物の形態又は意匠の制限等について、必要な基準を定める。</p>

地区計画図



地区区分	名称	A地区（中高層住宅地区）	B地区（低層住宅地区）
		面積	約2.1ha
地区整備計画に関する事項	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 住宅又は長屋</p> <p>② 事務所、店舗</p> <p>③ 建築基準法別表第二（に）項第二号に掲げる工場（政令で定めるものを除く。）</p> <p>④ ホテル又は旅館</p> <p>⑤ 自動車教習所</p> <p>⑥ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</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 共同住宅（3住戸以上）、寄宿舍又は下宿</p> <p>② 事務所（兼用住宅で延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ事務所部分が50㎡以内のものを除く。）</p> <p>③ 建築基準法別表第二（に）項第二号に掲げる工場（政令で定めるものを除く。）</p> <p>④ ホテル又は旅館</p> <p>⑤ 自動車教習所</p> <p>⑥ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p>
	建築物の壁面の位置の制限	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メートルを超える門若しくは塀は、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若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2メートルを超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を1メートル以上とする。
	建築物の高さの最高限度		10M
	敷地面積の最低限度		165㎡
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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、周辺と調和する落ち着いた色調とする。</p> <p>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、周辺の美観、及び後背地の良好な住環境に配慮したものとすのほか、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) 建築物の高さの最高限度の制限を越えるもの。</p>	
備考	<p>1 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、敷地の過半が属する地区又は区域に関する規定を適用する。</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の壁面の位置の制限又は建築物の高さ最高限度及び建築物等の形態又は意匠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>3 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」

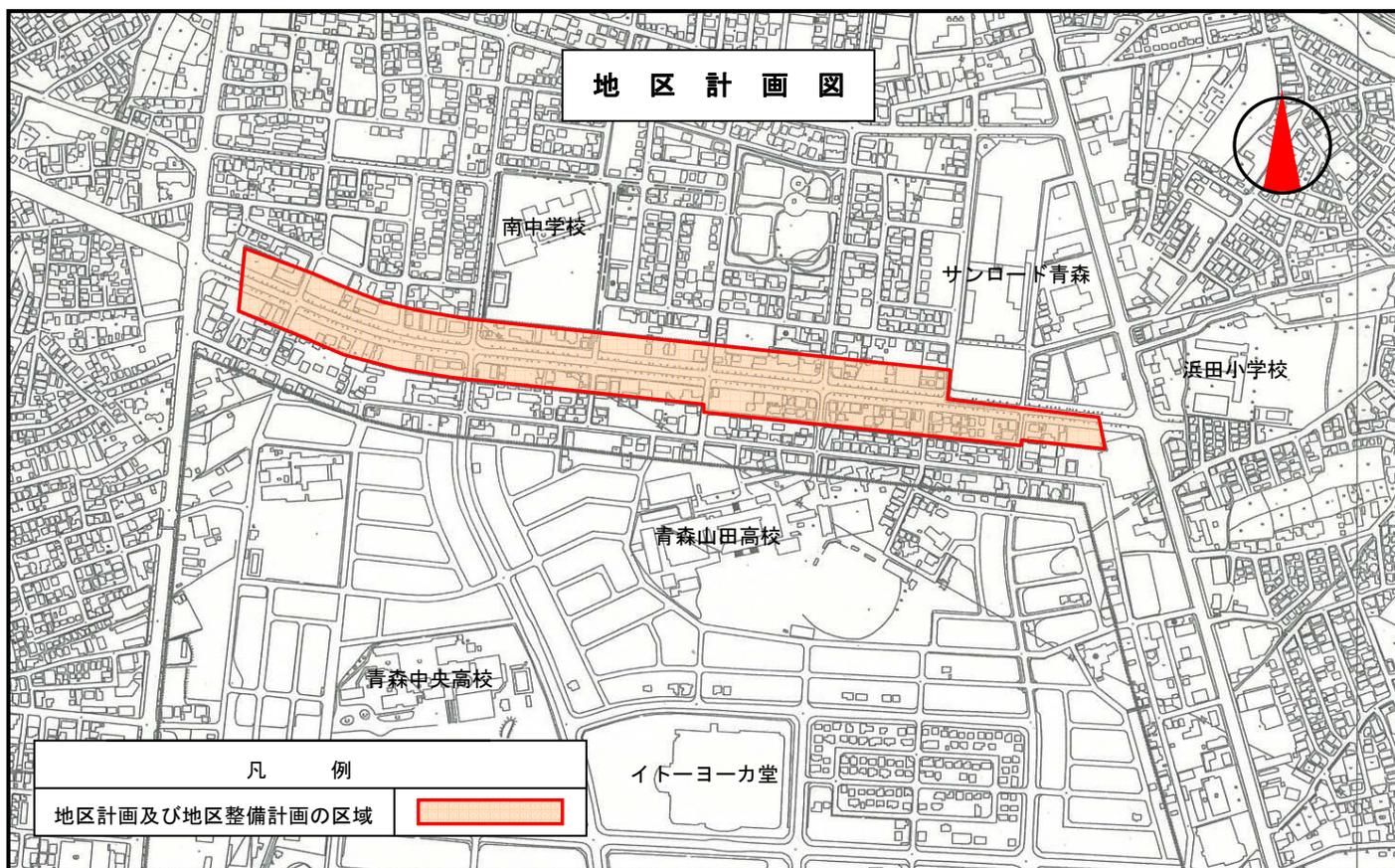
8 青森駅前地区

名 称		青森駅前地区計画	
位 置		青森市柳川一丁目の一部	
区 域		計画図表示のとおり	
面 積		約 4.0 ha	
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、JR青森駅とともに市内繁華街である中心商店街に面し、都市計画道路3・5・5号（山の手通り線）をはさみ、青森駅前公園等と近接する位置にあり、青森市の玄関口を形成する地区である。</p> <p>そこで、本地区では青森市の玄関口にふさわしい高次の文化施設と商業業務施設の誘導を図り、土地の高度利用を進め、都市機能のいっそうの充実とともに、都市防災に配慮した、にぎわいと活気のある街づくりを目標とする。</p>	
	土地利用の方 針	<p>県都の表玄関にふさわしい街づくりの一翼を担うため、駅前という地域特性を生かした土地利用実現に向け、土地の高度利用を図り、敷地の細分化を防止し、健全な都市機能の集積を推進するものとする。</p> <p>また、青森駅周辺の更なる賑わい創出、利便性の向上を図るため、都市計画道路8・7・2号青森駅自由通路の終点側の一部区間について、道路上空を建築物等の敷地として利用する。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>① 都心機能の強化を図るため、商業、業務機能の高度化を促進するとともに、文化的施設を誘導する。</p> <p>② 地域の防災機能を向上させるため、建築物の不燃化を図る。</p> <p>③ 歩道と一体となった、ゆとりある空間の確保のため、建築物の壁面線の後退を行う。</p> <p>④ 都市計画道路8・7・2号青森駅自由通路の終点側の一部区間について、重複利用区域、建築物等の建築又は建設の限界を定め、当該都市計画道路の区域の上空において建築物等の整備を一体的に行う。</p>	
地区整備計画	建築物等に関する事項	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 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条第一項第1号、第5号、第6号及び第四項第1号から第5号に掲げるもの</p> <p>② 住宅又は長屋</p> <p>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。）</p> <p>④ 建築基準法別表第二（に）項第二号に掲げる工場（政令で定めるものを除く。）</p> <p>⑤ 倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑥ 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>
		建築物の壁面の位置の制限	<p>① 都市計画道路3・5・5号（山の手通り線）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メートルを超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を1メートル以上とする。</p> <p>ただし、地盤面からの高さが3メートルを超える部分については壁面の制限はおよばないものとする。</p>
		敷地面積の最低限度	1,000㎡
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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つつ、にぎわいと明るさのある色調とする。</p> <p>② 壁面後退した部分については、前面道路の歩道と調和のとれた整備をするものとする。</p>

地区整備計画	立体道路に関する事項	<p>都市計画道路の名称 青森都市計画道路 8・7・2号 青森駅自由通路</p> <p>都市計画道路の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域 (重複利用区域)</p>	<p>断面位置図</p> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ○ 地区計画の区域界 □ 都市計画道路区域 ■ 重複利用区域 <p>※ 本図面は駅ビルの形状等を確定するものではありません。</p>
	<p>建築物等の建築又は建設の限界</p>	<p>自由通路 (A-A') 縦断面図</p> <p>自由通路 (B-B') 横断面図</p>	
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。 		

9 奥野地区

名 称	奥野地区計画	
位 置	青森市緑一丁目、二丁目、三丁目、青葉一丁目、二丁目、三丁目の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 8.9ha	
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 2.5 km南部にある都市計画道路 3・2・2 号（内環状線）の沿道地域であり、市施行の奥野第一土地区画整理事業が施行された地区内に位置している。</p> <p>区画整理事業で、道路、公園等の公共施設及び宅地について計画的な整備がされている地域内であることから、周辺地域との整合を図り、秩序ある沿道市街地の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>都市計画道路 3・2・2 号（内環状線）が整備されたことより、沿道系の土地利用が進行しているが、後背地は良好な住環境にあることから、本地区は、健全で合理的な土地利用を図り、あわせて緑化を推進し、周辺の住環境を損なわないよう、沿道の土地利用を計画的に誘導することとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の整備にあたっては、周辺環境への影響を十分配慮しつつ、良好な街並形成を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置、高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限について必要な基準を定める。</p>



地区整備計画	建築物等の制限	<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 建築基準法別表第二号(に)項第二号に掲げる工場（政令で定めるものを除く。）</p> <p>② 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>③ 自動車教習所</p> <p>④ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p>
	建築物の壁面の制限	<p>都市計画道路3・2・2号内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メートルを超える門若しくは塀は、都市計画道路3・2・2号内環状線道路境界線までの距離を1メートル以上とする。</p>
	建築物の最高限度の高さ	13M
	建築物等の形態	<p>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、周辺と調和する落ち着いた色調とする。</p> <p>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、及び後背地の良好な住環境に配慮したものとするほか、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) 建築物の高さの最高限度の制限を超えるもの。</p>
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。</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。</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の壁面の位置の制限又は建築物の高さの最高限度及び建築物等の形態又は意匠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」