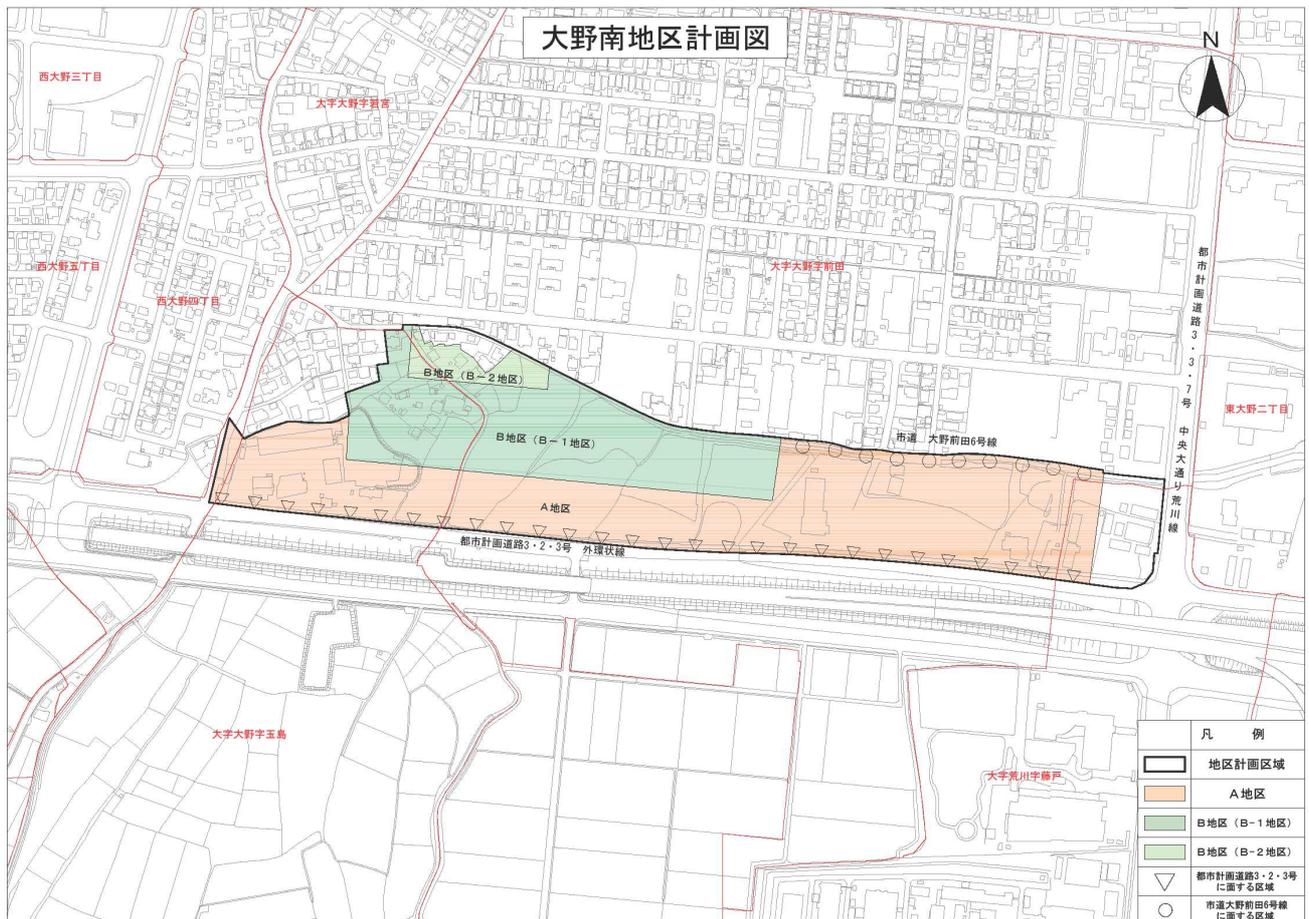


青森都市計画地区計画の変更（青森市決定）

都市計画大野南地区計画を次のように変更する。

名 称	大野南地区計画	
位 置	青森市大字大野字前田、字玉島、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	地区計画の目標	<p>本地区は、本市の中心部から約 3km 南部に位置し、都市計画道路 3・2・3 号外環状線及び都市計画道路 3・3・7 号中央大通り荒川線に隣接し、沿道サービス施設の立地や住宅地として、土地利用の促進が期待されている地区である。</p> <p>そこで、本地区では、計画的な土地利用の誘導を図ることにより、隣接する既存の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、地区計画の目標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>都市計画道路 3・2・3 号外環状線沿道は、沿道利用施設の立地を誘導するとともに、背後地の居住環境に配慮した遮音上効果のある合理的な土地利用を誘導する地区として「沿道利用促進地区」とする。</p> <p>また、「沿道利用促進地区」の背後地にあつて、既存の住居専用地域と一体となって良好な居住環境を形成する地区を「低層住宅地区」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を形成するため、風俗営業施設等の立地を規制する。</p> <p>また、ゆとりある良好な都市環境を誘導するため、「沿道利用促進地区」・「低層住宅地区」とともに、建築物等の用途の制限、建築物の壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度、及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>



地区区分	名称	A（沿道利用促進）地区	B（低層住宅）地区	
	面積	約 5.8ha	B—1地区	B—2地区
			約 3.0ha	約 0.4ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	<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、寄宿舍又は下宿（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 m²を超える畜舎</p> <p>⑧ 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 m²を超える建築物</p> <p>※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。</p>		
	建築物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 2m 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 4m 以上とする。</p> <p>② A 地区北端の市道大野前田 6 号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 2m を超える門若しくは塀は、A 地区北端の市道大野前田 6 号線の道路境界線までの距離を 2.5m 以上とする。</p> <p>③ 上記①、②以外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 2m を超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を 1m 以上とする。</p>	<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 2m を超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を 1m 以上とする。</p>	<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 2m を超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を 1m 以上とする。</p>
	敷地面積の最低限度	500 m ²	165 m ²	
	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、周辺的美観や住環境に配慮したものとす。</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又は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 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建築物の壁面の位置の制限に関する規定を適用しない。</p> <p>5 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>
-----	--

「区域等は計画図表示のとおり」

理 由 適正かつ合理的な土地利用を図るため、本案のとおり地区計画を変更するものである。（詳細は、別紙変更理由のとおり。）

青森都市計画地区計画の変更理由

○大野南地区計画の変更

大野南地区は、土地所有者等（以下、「地権者」という。）が土地区画整理組合を設立して地区内の整備を一体的に行う組合施行による土地区画整理事業を行うこととして、平成6年に一部の地権者が発起人となり、青森市大野南地区土地区画整理組合設立準備委員会を組織し、その後、名称を青森市大野南土地区画整理組合設立準備会（以下、「準備会」という。）に変更する等し、土地区画整理組合の設立に向けてこれまで活動してきた経緯がある。

本市では、こうした地権者による組合施行の土地区画整理事業の機運を踏まえ、大野南地区の都市基盤整備を計画的に進め、良好な市街地形成が図られるよう、平成8年に大野南土地区画整理事業の都市計画決定に併せ、大野南地区計画を都市計画決定した。

しかしながら、地元の準備会結成から約30年が経過した現在においても、土地区画整理組合設立の認可には至っていない。

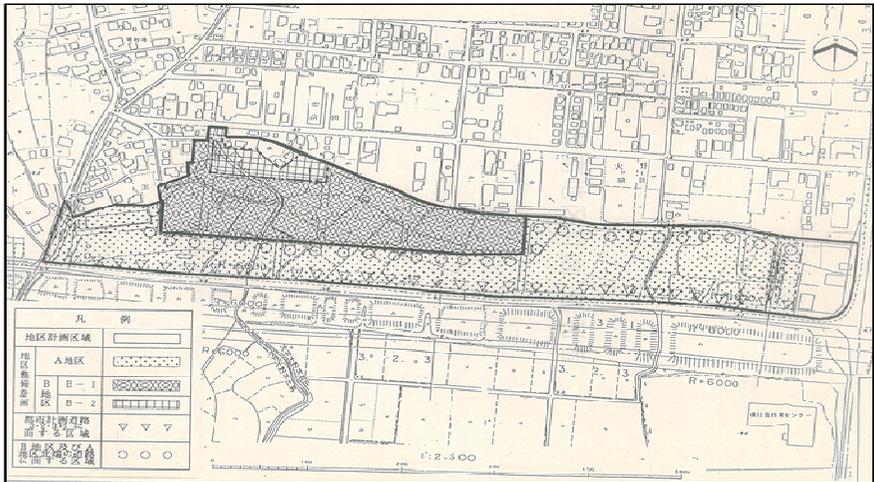
こうした状況の中、令和5年3月には、発起人の関係者を含む一部の地権者から土地区画整理事業の変更（廃止）を求める要望書が本市に提出されたこと等を踏まえ、本市では、令和5年11月から12月にかけて、全ての地権者に対して本事業に関する意向確認の調査を行ったところ、事業廃止の意向が大半を占め、土地区画整理組合の設立に必要な要件を満たしていないことが確認されたこと等から、令和6年4月に地権者を対象とした「大野南地区のまちづくりの方向性に関する説明会」を開催し、本市としては、土地区画整理事業以外の手法による土地利用の促進を検討する旨の方針を示したところである。

大野南土地区画整理事業については、現在においても事業実施に必要な権利者の同意を得ることが困難な状況にあり、また、今後もこの状況が変わる見込みがなく、本事業の実現は極めて困難であることから、大野南土地区画整理事業の都市計画の廃止に伴い、良好な都市環境の形成が図られるよう、大野南地区計画に定めている建築物の壁面の位置の制限や敷地面積の最低限度などについて、所要の変更を行うものである。

新旧対照表

旧【変更前】

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	<p>地区計画の目標</p> <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>
	<p>土地利用の方針</p> <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』の背後地にあって、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>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <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、冬期積雪時にあってもあずま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>



新【変更後】

赤字アンダーライン：変更（追加）箇所

名称	大野南地区計画
位置	青森市大字大野字前田、 <u>字玉島</u> 、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	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、本市の中心部から約3km南部に位置し、<u>都市計画道路3・2・3号外環状線及び都市計画道路3・3・7号中央大通り荒川線に隣接し</u>、沿道サービス施設の立地や住宅地として、<u>土地利用の促進が期待されている</u>地区である。</p> <p>そこで、本地区では、<u>計画的な土地利用の誘導を図ることにより、隣接する既存の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。</u></p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区全体として、<u>地区計画の目標</u>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><u>都市計画道路3・2・3号外環状線沿道は、沿道利用施設の立地を誘導するとともに、背後地の居住環境に配慮した遮音上効果のある合理的な土地利用を誘導する地区として「沿道利用促進地区」とする。</u></p> <p>また、「沿道利用促進地区」の背後地にあって、既存の住居専用地域と<u>一体となって</u>良好な居住環境を形成する地区を「<u>低層住宅地区</u>」とする。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区全体として、健全で合理的な市街地を形成するため、<u>風俗営業施設等の立地を規制する。</u></p> <p>また、<u>ゆとりある良好な都市環境を誘導するため、「沿道利用促進地区」・「低層住宅地区」とともに、建築物等の用途の制限、建築物の壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度、及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</u></p>



新旧対照表

旧【変更前】

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
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	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、ばちんこ屋、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 カラオケボックスその他これらに類するもの ③ ホテル又は旅館 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。） 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。） ⑥ 自動車教習所 ⑦ 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎		
	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若しくはこれに代わる柱の面又は高さ 2m 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 4m 以上とする。 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 2m 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 2.5m 以上とする。 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 2m を超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を 1m 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 2m を超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を 1m 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 2m を超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を 1m 以上とする。
	敷地面積の最低限度	500 m ²	200 m ²	
	建築物等の形態	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。		

新【変更後】

赤字アンダーライン：変更（追加）箇所

地区区分	名称	A（沿道利用促進）地区	B（低層住宅）地区	
			B-1地区	B-2地区
		面積	約 5.8ha	約 3.0ha
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	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、ばちんこ屋、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 カラオケボックスその他これらに類するもの ③ ホテル又は旅館 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。） 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。） ⑥ 自動車教習所 ⑦ 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 ⑧ 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 m²を超える建築物 ※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。		
	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若しくはこれに代わる柱の面又は高さ 2m 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 4m 以上とする。 ② A 地区北端の市道大野前田 6 号線 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 2m を超える門若しくは塀は、 A 地区北端の市道大野前田 6 号線 の道路境界線までの距離を 2.5m 以上とする。 ③ 上記①、② 以外の道路に面する 建築物の外壁面若しくはこれに代わる柱の面又は高さ 2m を超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を 1m 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 2m を超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を 1m 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 2m を超える門若しくは塀は、道路境界線までの距離を 1m 以上とする。
	敷地面積の最低限度	500 m ²	165 m²	
	建築物等の形態	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、周辺の美観や住環境に配慮したものとす。		

新旧対照表

旧【変更前】

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」

新【変更後】

赤字アンダーライン：変更（追加）箇所

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又は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><u>4 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建築物の壁面の位置の制限に関する規定を適用しない。</u></p> <p><u>5 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。</u></p>
-----	--

「区域等¹は計画図表示のとおり」

青森都市計画地区計画の変更（青森市決定） 総括図



- 注 意
1. この図面の更新情報は令和4年1月現在のものです。
詳細は変更することがありますので実際に当たっては
ご確認ください。
 2. この図面は青森市都市計画課のホームページにて
公表いたします。
 3. この図面は青森市都市計画課のホームページにて
公表いたします。
 4. 詳細についてはお問い合わせください。



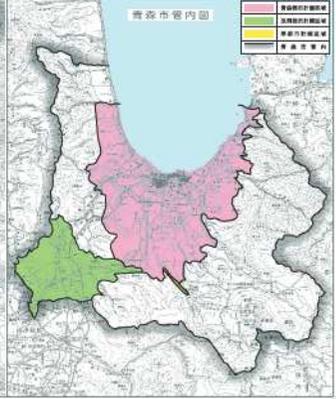
凡 例

道路	1 幹線道路
	2 支線道路
	3 歩道
	4 自転車道
	5 緑道
	6 公園
	7 公園広場
	8 公園緑地
	9 公園緑地（公園）
	10 公園緑地（公園広場）
	11 公園緑地（公園緑地）
	12 公園緑地（公園緑地）
	13 公園緑地（公園緑地）
	14 公園緑地（公園緑地）
	15 公園緑地（公園緑地）
	16 公園緑地（公園緑地）
	17 公園緑地（公園緑地）
	18 公園緑地（公園緑地）
	19 公園緑地（公園緑地）
	20 公園緑地（公園緑地）
	21 公園緑地（公園緑地）
	22 公園緑地（公園緑地）
	23 公園緑地（公園緑地）
	24 公園緑地（公園緑地）
	25 公園緑地（公園緑地）
	26 公園緑地（公園緑地）
	27 公園緑地（公園緑地）
	28 公園緑地（公園緑地）
	29 公園緑地（公園緑地）
	30 公園緑地（公園緑地）
	31 公園緑地（公園緑地）
	32 公園緑地（公園緑地）
	33 公園緑地（公園緑地）
	34 公園緑地（公園緑地）
	35 公園緑地（公園緑地）
	36 公園緑地（公園緑地）
	37 公園緑地（公園緑地）
	38 公園緑地（公園緑地）
	39 公園緑地（公園緑地）
	40 公園緑地（公園緑地）
	41 公園緑地（公園緑地）
	42 公園緑地（公園緑地）
	43 公園緑地（公園緑地）
	44 公園緑地（公園緑地）
	45 公園緑地（公園緑地）
	46 公園緑地（公園緑地）
	47 公園緑地（公園緑地）
	48 公園緑地（公園緑地）
	49 公園緑地（公園緑地）
	50 公園緑地（公園緑地）
	51 公園緑地（公園緑地）
	52 公園緑地（公園緑地）
	53 公園緑地（公園緑地）
	54 公園緑地（公園緑地）
	55 公園緑地（公園緑地）
	56 公園緑地（公園緑地）
	57 公園緑地（公園緑地）
	58 公園緑地（公園緑地）
	59 公園緑地（公園緑地）
	60 公園緑地（公園緑地）
	61 公園緑地（公園緑地）
	62 公園緑地（公園緑地）
	63 公園緑地（公園緑地）
	64 公園緑地（公園緑地）
	65 公園緑地（公園緑地）
	66 公園緑地（公園緑地）
	67 公園緑地（公園緑地）
	68 公園緑地（公園緑地）
	69 公園緑地（公園緑地）
	70 公園緑地（公園緑地）
	71 公園緑地（公園緑地）
	72 公園緑地（公園緑地）
	73 公園緑地（公園緑地）
	74 公園緑地（公園緑地）
	75 公園緑地（公園緑地）
	76 公園緑地（公園緑地）
	77 公園緑地（公園緑地）
	78 公園緑地（公園緑地）
	79 公園緑地（公園緑地）
	80 公園緑地（公園緑地）
	81 公園緑地（公園緑地）
	82 公園緑地（公園緑地）
	83 公園緑地（公園緑地）
	84 公園緑地（公園緑地）
	85 公園緑地（公園緑地）
	86 公園緑地（公園緑地）
	87 公園緑地（公園緑地）
	88 公園緑地（公園緑地）
	89 公園緑地（公園緑地）
	90 公園緑地（公園緑地）
	91 公園緑地（公園緑地）
	92 公園緑地（公園緑地）
	93 公園緑地（公園緑地）
	94 公園緑地（公園緑地）
	95 公園緑地（公園緑地）
	96 公園緑地（公園緑地）
	97 公園緑地（公園緑地）
	98 公園緑地（公園緑地）
	99 公園緑地（公園緑地）
	100 公園緑地（公園緑地）

青森都市計画地区計画の変更
大野南地区計画 約 10.1 ha

面積表

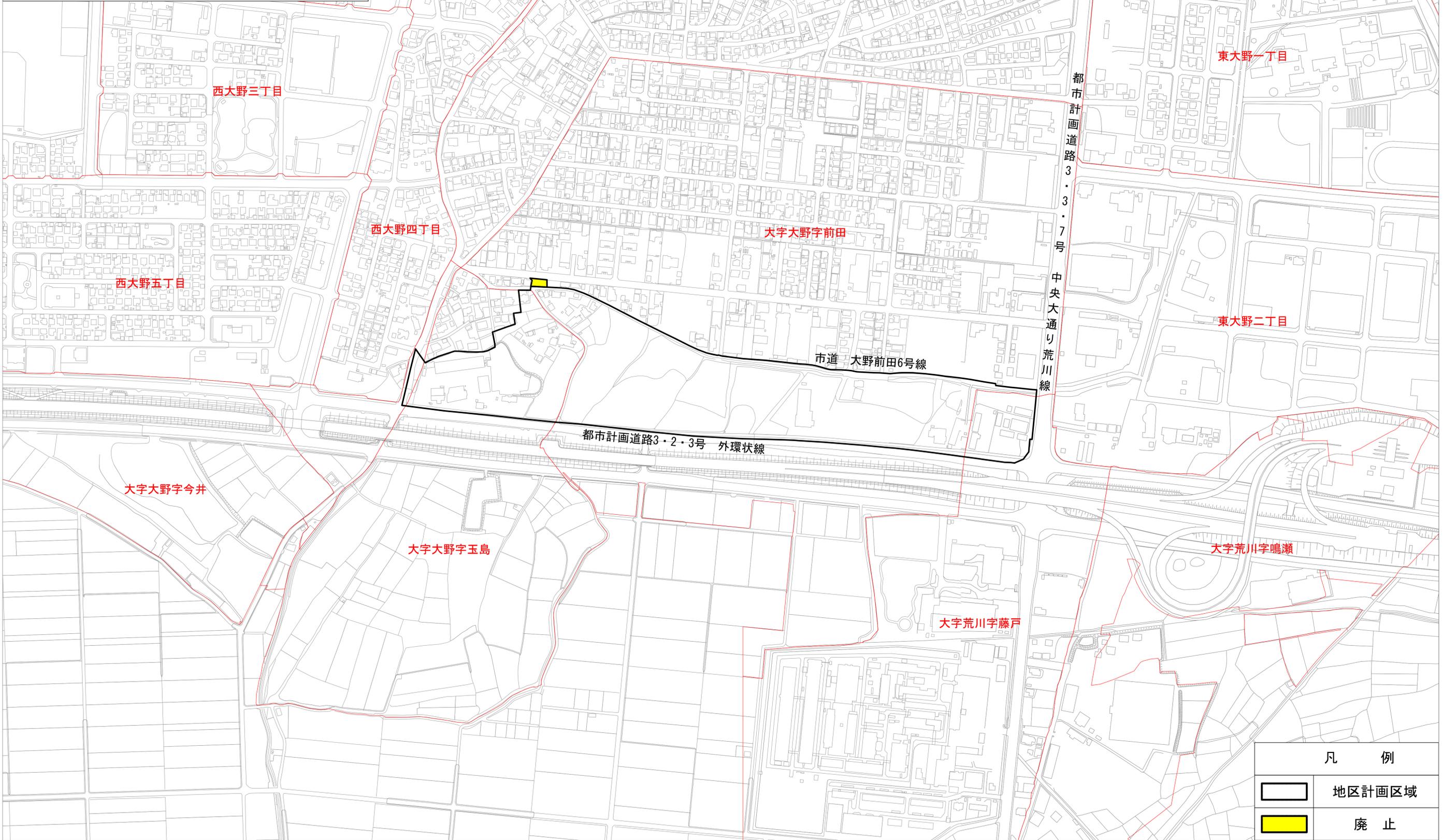
区分	面積 (ha)	割合 (%)
1	10.1	10.1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



名称	大野南地区計画の変更
図面種別	計画図
縮尺	S=1:2500(A1)
図面番号	葉の内
葉の内	

青 森 市

青森都市計画地区計画の変更(青森市決定) 計画図



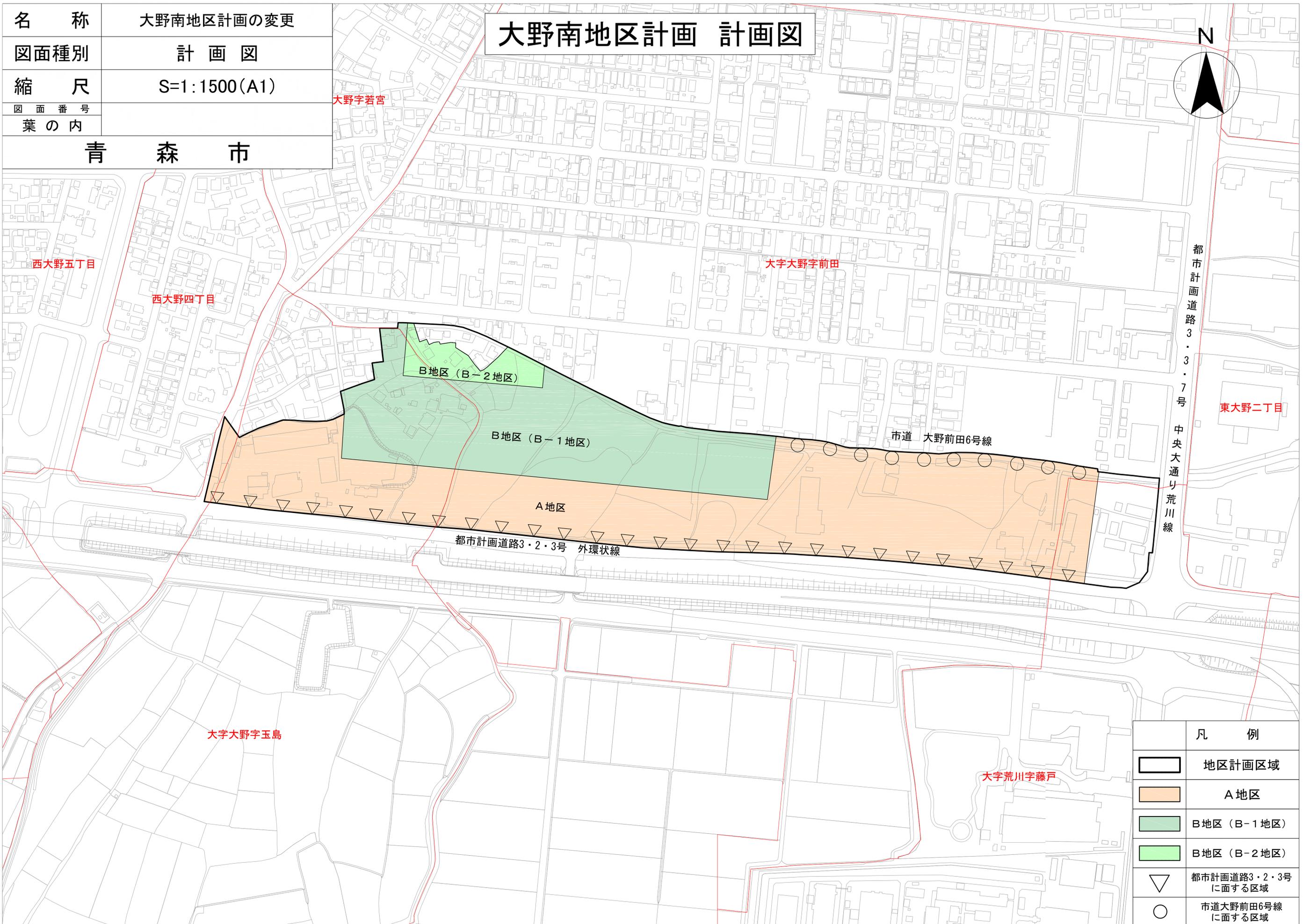
凡 例	
	地区計画区域
	廃 止

大野南地区計画 計画図

名称	大野南地区計画の変更
図面種別	計画図
縮尺	S=1:1500(A1)
図面番号	葉の内
葉の内	



青 森 市



凡 例	
	地区計画区域
	A 地区
	B 地区 (B-1 地区)
	B 地区 (B-2 地区)
	都市計画道路3・2・3号 に面する区域
	市道大野前田6号線 に面する区域