

青森都市計画地区計画の変更（青森市決定） 総括図

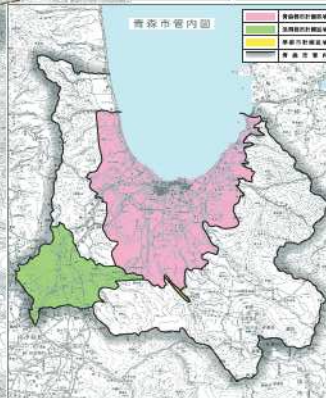
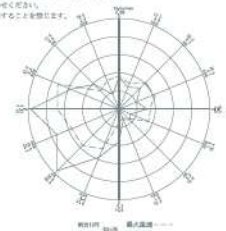
令和六年五月現在



凡 例	説明
①	第1種住居地域
②	第2種住居地域
③	第3種住居地域
④	第4種住居地域
⑤	第5種住居地域
⑥	第6種住居地域
⑦	第7種住居地域
⑧	第8種住居地域
⑨	第9種住居地域
⑩	第10種住居地域
⑪	第11種住居地域
⑫	第12種住居地域
⑬	第13種住居地域
⑭	第14種住居地域
⑮	第15種住居地域
⑯	第16種住居地域
⑰	第17種住居地域
⑱	第18種住居地域
⑲	第19種住居地域
⑳	第20種住居地域
㉑	第21種住居地域
㉒	第22種住居地域
㉓	第23種住居地域
㉔	第24種住居地域
㉕	第25種住居地域
㉖	第26種住居地域
㉗	第27種住居地域
㉘	第28種住居地域
㉙	第29種住居地域
㉚	第30種住居地域
㉛	第31種住居地域
㉜	第32種住居地域
㉝	第33種住居地域
㉞	第34種住居地域
㉟	第35種住居地域
㊱	第36種住居地域
㊲	第37種住居地域
㊳	第38種住居地域
㊴	第39種住居地域
㊵	第40種住居地域
㊶	第41種住居地域
㊷	第42種住居地域
㊸	第43種住居地域
㊹	第44種住居地域
㊺	第45種住居地域
㊻	第46種住居地域
㊼	第47種住居地域
㊽	第48種住居地域
㊾	第49種住居地域
㊿	第50種住居地域

青森都市計画地区計画の変更
大野南地区計画 約 10.1 ha

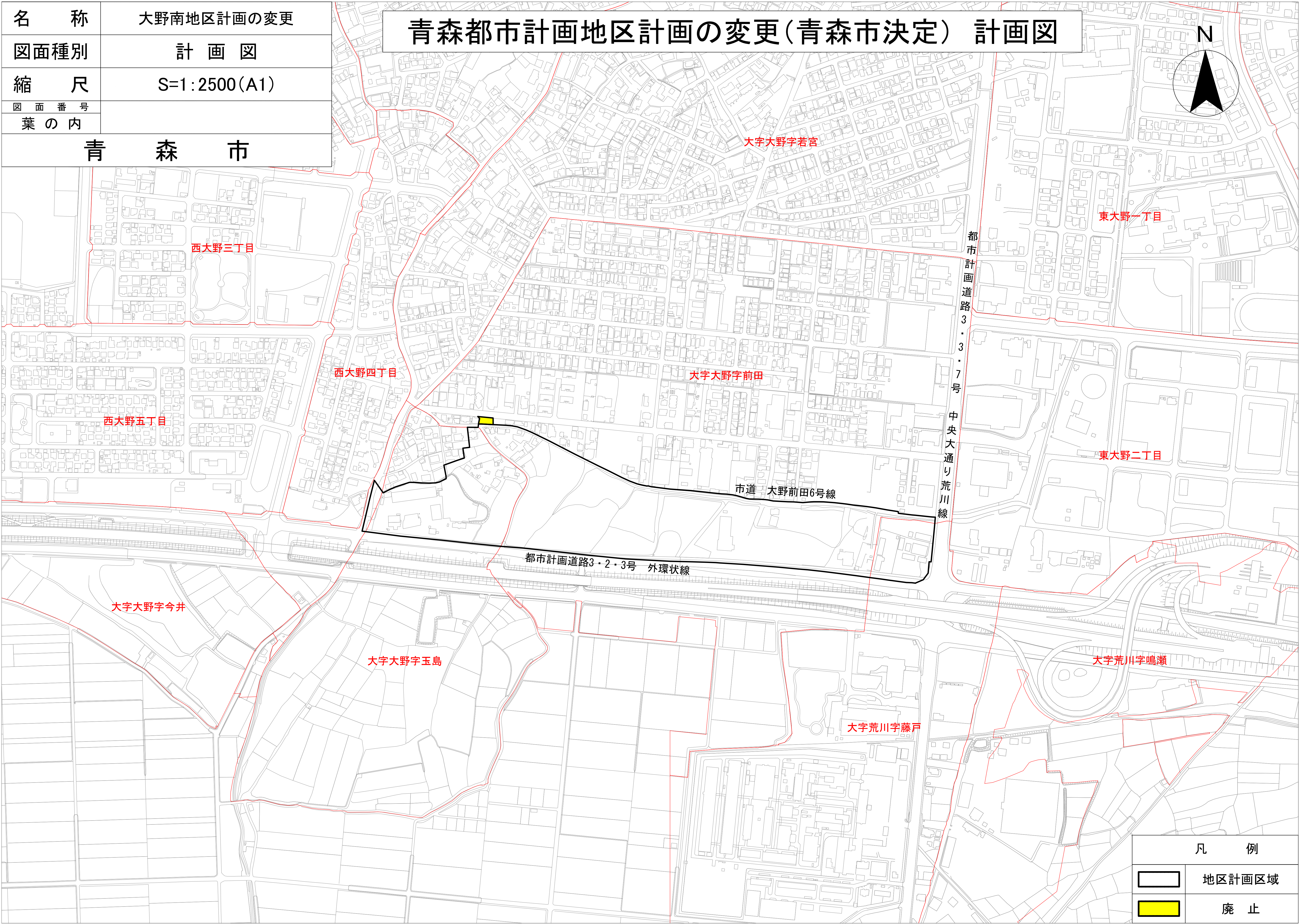
- 注 意
- この図面の範囲は概ね4号と5号の範囲内です。
 - 詳細は変更することがありますので利用にあたってはご確認ください。
 - この図面は概略図です。詳細については変更または他の図面を参照してください。
 - 資料として掲載することはありません。



項目	数値
①	10.1
②	10.1
③	10.1
④	10.1
⑤	10.1
⑥	10.1
⑦	10.1
⑧	10.1
⑨	10.1
⑩	10.1
⑪	10.1
⑫	10.1
⑬	10.1
⑭	10.1
⑮	10.1
⑯	10.1
⑰	10.1
⑱	10.1
⑲	10.1
⑳	10.1
㉑	10.1
㉒	10.1
㉓	10.1
㉔	10.1
㉕	10.1
㉖	10.1
㉗	10.1
㉘	10.1
㉙	10.1
㉚	10.1
㉛	10.1
㉜	10.1
㉝	10.1
㉞	10.1
㉟	10.1
㊱	10.1
㊲	10.1
㊳	10.1
㊴	10.1
㊵	10.1
㊶	10.1
㊷	10.1
㊸	10.1
㊹	10.1
㊺	10.1
㊻	10.1
㊼	10.1
㊽	10.1
㊾	10.1
㊿	10.1

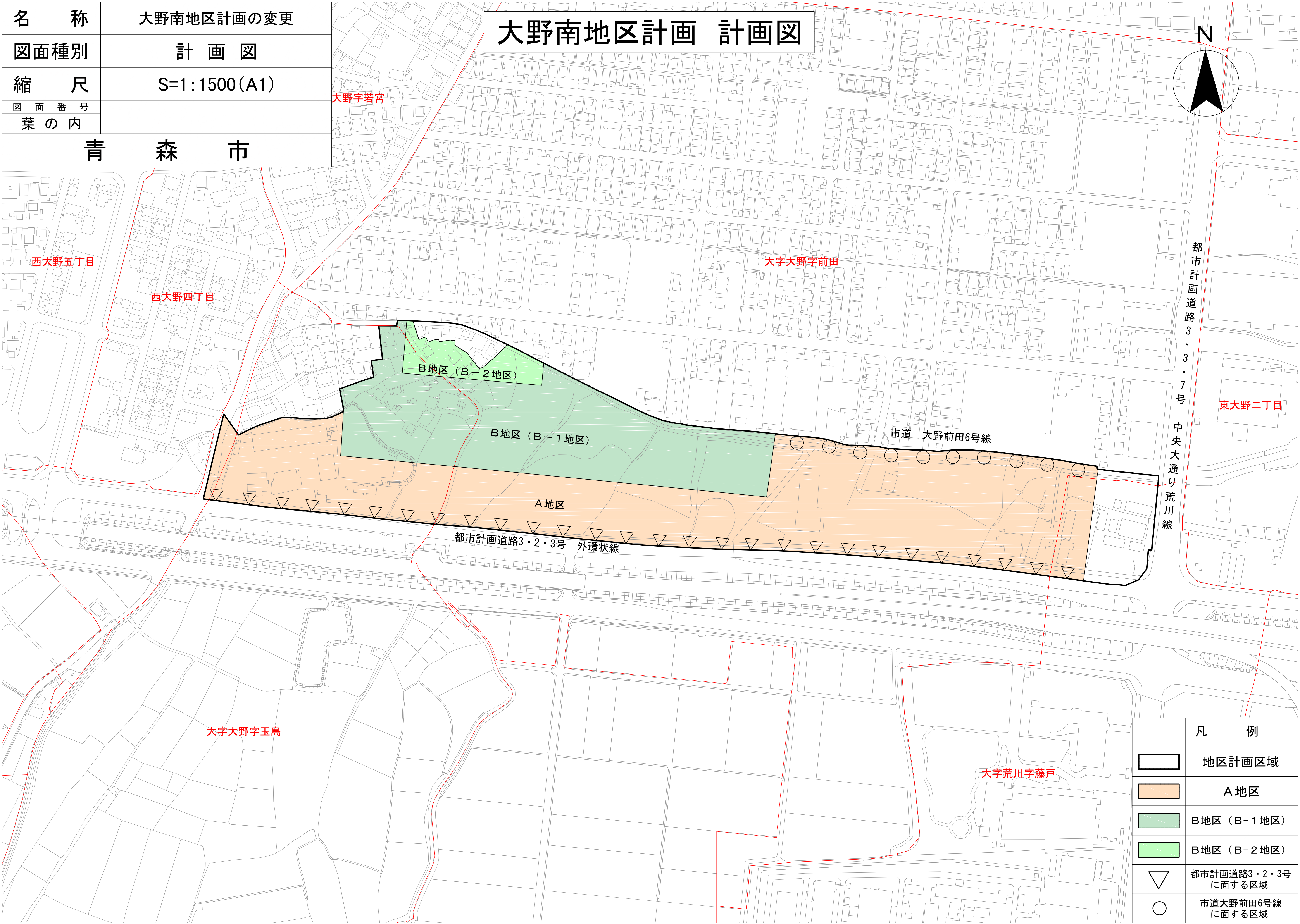
名 称	大野南地区計画の変更
図面種別	計 画 図
縮 尺	S=1:2500(A1)
図 面 番 号	葉 の 内
葉 の 内	
青 森 市	

青森都市計画地区計画の変更（青森市決定） 計画図



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	

大野南地区計画 計画図

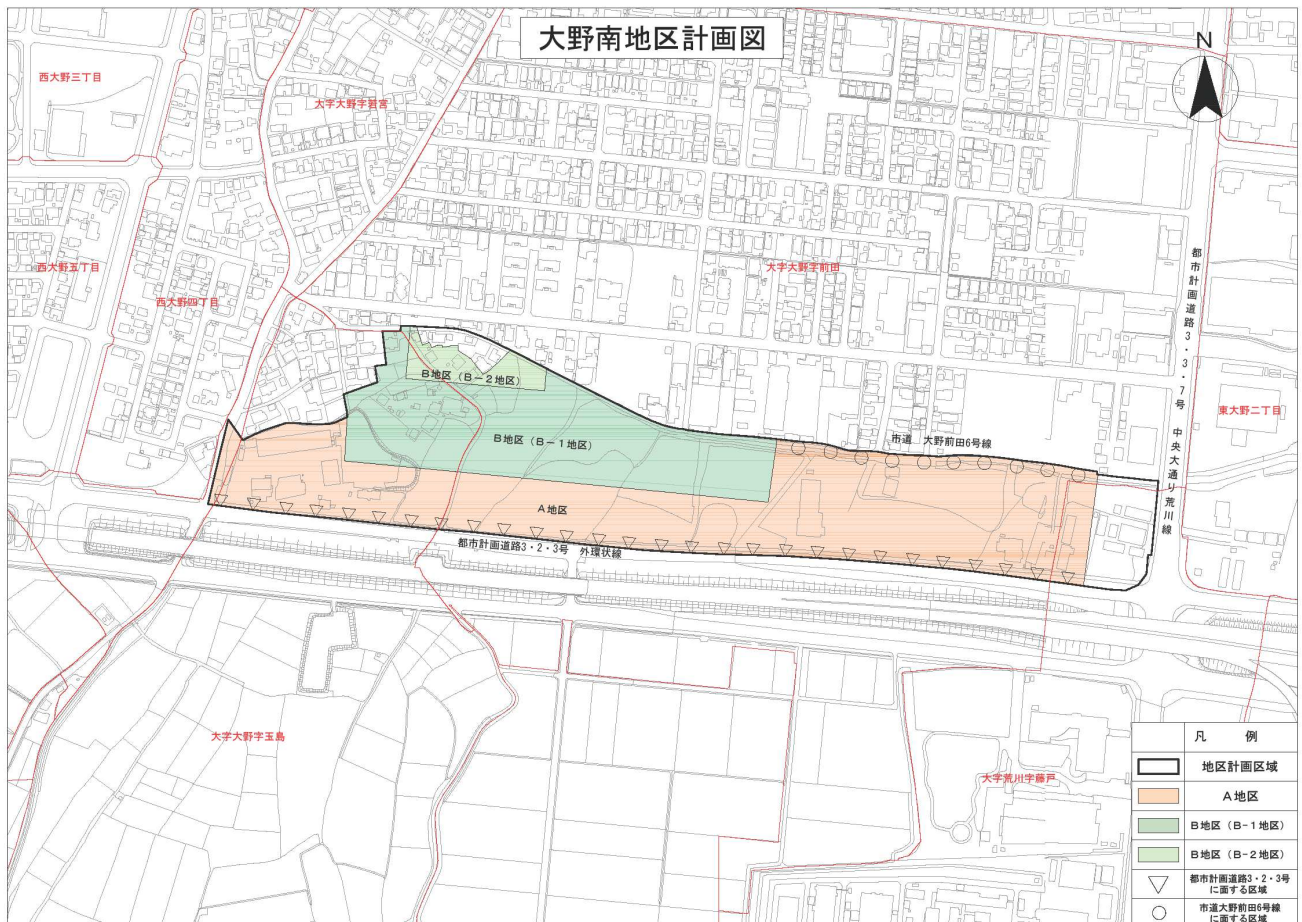


凡 例	
	地区計画区域
	A地区
	B地区 (B-1地区)
	B地区 (B-2地区)
	都市計画道路3・2・3号に面する区域
	市道大野前田6号線に面する区域

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	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。 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。
	土地利用の方針	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。 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。 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。
	建築物等の整備の方針	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。 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。



地区整備計画	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
	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、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 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。） ⑥ 自動車教習所 ⑦ 床面積の合計が 15 m²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 m ²	
		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る。		

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。 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。 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。 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。 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。
-----	--

「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。