

弘前広域都市計画地区計画の決定（弘前市決定）

樹木・桔梗野地区計画

当初決定 平成27年8月7日 弘前市告示第411号

名 称		樹木・桔梗野地区計画
位 置		弘前市大字樹木五丁目及び桔梗野四丁目の各一部
面 積		約 4.2ha
地区計画の 目標		当該地区は、弘前市中心部より南西 2km に位置し、都市計画道路 3・4・4 号に近く、都市計画道路 3・5・3 号小比内桔梗野線沿道に位置している。 近隣並びに地区計画内の良好な住居環境を保持しながら、住民の日常消費生活の利便性の向上を図るため、幅員 12m の都市計画道路沿道の立地を生かし、周辺の環境・景観と調和した良好な開発を誘導し、まとまりのある市街地の形成と保全、並びに地下水を利用した雪処理により環境負荷を低減させた次世代型の街づくりを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	良好な住宅の形成及び日常生活に必要な店舗等の誘導を図るため、本地区を 3 地区に区分し次のように土地利用の方針を定める。 (1)生活利便地区 生活利便地区は、都市計画道路 3・5・3 号の沿道に位置していることから、地区内及び周辺住民の利便のための商業施設の立地を図る。 (2)一般住宅地区 一般住宅地区は、都市計画道路 3・5・3 号沿道に位置していることから、住宅の他店舗等の立地により、沿道部分の有効利用を図る。また、後背地となる低層住宅地の環境を保全するため、緩衝帯としての機能を持たせる。 (3)低層住宅地区 低層住宅地区は、低層戸建住宅を主とした、閑静な住宅地を形成する。
	地区施設の整備の方針	(1)生活利便地区では、地区周辺に緑地を整備し、緩衝帯及び積雪時の堆雪場としての機能を持たせる。 (2)低層住宅地区では、日常的な憩いの場としての街区公園を整備する。又、地区内住環境保全のため、ごみ集積場を適正に配置する。そのほか、地区内道路には、道路融雪施設や宅地内の雪処理施設を同時に整備して、良好な居住環境の形成を目指す。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標と土地利用の方針を実現するため、建築物等の整備の方針を、土地利用の方針の地区の区分別に定める。なお、地区全体の方針として、風俗系施設を制限する。 また、日照、落雪、堆雪、通風、緑化等の空間の確保を考慮し、建築物の壁面の位置の制限を定める。 (1) 生活利便地区 地区内及び地区周辺住民の利便性向上のため、日常生活に必要な物品を販売する店舗等に建築物を制限し、パン屋等の小規模なもの以外の工場、遊戯施設・風俗営業に関する施設を建築できないよう、用途を制限する。また、景観面へも配慮し、高さの最高限度、色彩その他の意匠の制限を設ける。 (2) 一般住宅地区 後背地の低層住宅地区の環境を保全するための緩衝地帯とし、住宅と事務所、店舗等の調和を図る。 (3) 低層住宅地区 閑静でゆとりある低層住宅地とするため、日照、落雪、堆雪、緑化等の空間の確保を考慮し、建築物の壁面の位置の制限、高さ制限を定める。

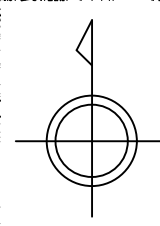
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路		低層住宅地区内幅員 6m、延長約 385m。道路融雪施設及び宅地内用融雪溝を設置。 幅員 9.25m、延長約 190m。		
		公園、緑地、広場その他の公共空地		生活利便地区：緑地(面積約 800 m ²) 低層住宅地区：街区公園(1箇所 約 343 m ²)		
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	生活利便地区	一般住宅地区	低層住宅地区
			地区の面積	約 2.5ha	約 0.1ha	約 1.6ha
		建築物等の用途の制限		建築することができる建築物は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号をいう。以下同じ。）別表第 2（へ）項に掲げる建築物以外のものであって、かつ風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項各号に規定する風俗営業を行う施設又は同条第 6 項第 6 号に規定する店舗型性風俗特殊営業を行う施設以外のもののうち次に掲げるものとする。 (1) 物品販売業を営む店舗のうち、近隣の住宅地の住民に対する日用品、衣料品又は家庭電気製品等の供給を行うことを主とする小売業を営む店舗 (2) 店舗に附属する工場 (3) サービス業を営む店舗のうち、理髪店、美容院、クリーニング取次店、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 飲食店 (5) (1) から (4) に掲げる建築物に附属する自動車車庫	以下のいずれかに該当する建築物を建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第 2（ほ）項に掲げる建物 (2) 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 1 項各号に規定する風俗営業を行う施設又は同条第 6 項第 6 号に規定する店舗型性風俗特殊営業を行う施設 (3) ホテル、旅館 (4) 自動車教習所 (5) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 (6) 15 m²を超える畜舎	建築することができる建築物は、建築基準法別表第 2（い）項に掲げる建物のうち下記の建築物とする。 (1) 住宅 (2) 建築基準法施行令（昭和 25 年 11 月 16 日号外政令第 338 号）第 130 条の 3 第 2 号から第 4 号までに掲げる兼用住宅 (3) 共同住宅 (4) (1)、(2) 又は (3) の建築物に附属するもの。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の 最高限度	—	—	15/10
		建築物の建ぺい率の 最高限度	6/10 ただし、弘前市建築基準法 施行細則第 16 条において指 定する敷地については7/1 0とする。	6/10 ただし、弘前市建築基準 法施行細則第 16 条において 指定する敷地については7 /10とする。	6/10 ただし、弘前市建築基準 法施行細則第 16 条において 指定する敷地については7 /10とする。
		建築物の敷地面積の 最低限度	—	—	165 m ² 以上
		壁面の位置の制限	地区計画区域の境界及び市 道桔梗野 3 丁目 2 号線の境界 から 5m とする。	敷地境界線から建築物の 外壁面又はこれに代わる柱 の面までの距離の最低限度 は、1.5m とすること。(道路 の隅切り部分又はごみ集積 場の設置部分との境界部分 は除くことができる。) ただし、車庫、物置、そ の他これらに類する高さが 3m 以下の附属建築物につい ては 1m とすること。	敷地境界線（道路境界線 の隅切り部分又はごみ集積 所の設置部分は除く。以下 同じ）から建築物の外壁面 又はこれに代わる柱の面ま での距離の最低限度は下記 のとおりとする。 1. 道路に接する部分の 敷地境界線からは 1.5m とする。ただし、車庫、 物置、その他これらに 類する高さが 3m 以下の 附属建築物については 1m とすること。 2. 道路に接する部分以 外の敷地境界線からは 0.8m とする。ただし、 車庫・物置その他に類 する高さが 3m 以下の 附属建築物については 除く。
		建築物等の高さの最 高限度	建築物の高さは、地盤面か ら 10m 以下とする。 建築物の各部分の高さは建 築基準法第 56 条の第二種住 居地域に適用される基準に準 じる。なお、同条に係る別表 第 3 中の容積率は 20/10 とす る。	建築物の高さは、地盤面 から 10m 以下とする。 建築物の各部分の高さは 建築基準法第 56 条の第一種 住居地域に適用される基準 に準じる。なお、同条に係 る別表第 3 中の容積率は 20/10 とする。	建築物の高さは、地盤面 から 9m 以下とし、かつ軒の 高さは地盤面から 7m 以下と する。 建築物の各部分の高さは 建築基準法第 56 条の第一種 低層住居専用地域に適用さ れる基準に準じる。なお同 条に係る別表第 3 中の容積 率は 15/10 とする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の色は周辺の景観に配慮した落ち着いたものとし、次の全てに該当するものとする。 (1) 屋根又はこれに代わる屋上の色は、茶、深緑又は灰色を基調としたもの (2) 外壁又はこれに代わる柱の色は、グレー、ベージュ、アイボリー系のマンセル値の明度4から8.5の範囲、彩度5以下を基調としたもの 2. 表示することができる屋外広告物は、自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の住所又は事業所、営業所若しくは作業場に表示するもので、周辺の景観に配慮した落ち着いたものとし、次のいずれかに該当するものとする。 (1) 建築物等の外壁面に表示するもので、次の全てに該当するもの ① 表示面積の合計が30㎡以下であり、かつ、表示する壁面の4分の1以下のもの ② 表示面が表示する壁面に納まるもの ③ 表示面の背景の色は、外壁面等の色のバランスを考慮し、マンセル値の彩度9以下のもの ④ 蛍光塗料、発光塗料、反射材、ネオンサイン(ネオン管を直接取り付けるもの)又は電光掲示板等を用いないもの (2) 建築物から独立して表示するもので、次の全てに該当するもの ① 表示面積の合計が20㎡以下のもの ② 表示面の上端までの高さが12m以下のもの ③ 一つの敷地に一のもの。ただし、一辺の寸法が1.2m以下であり、かつ、一つの面の表示面積が1.0㎡以下のもので、管理又は保安上必要なものを除く。 ④ 表示面の背景の色が、マンセル値の彩度9以下のもの ⑤ 蛍光塗料、発光塗料、反射材、ネオンサイン(ネオン管を直接取り付けるもの)又は電光掲示板等を用いないもの。ただし、管理又は保安上必要なものを除く。 3. 投光器等(投光器、サーチライト、スポットライト、レーザーその他これらに類するもの)は地区外を照射する目的で使用してはならない。	1. 屋根の色彩は茶、深緑、無彩色を基調とした落ち着いた色調とする。 2. 建物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色の使用を避け落ち着いた色調とする。 3. 表示することができる広告、看板等は自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の住所又は事業所、営業所若しくは作業場に表示する広告、看板等で次の各項の全てに該当するもの。 (1) 一辺の寸法が1.2m以下のもの。 (2) 表示面積の合計が1.0㎡以下のもの。 (3) 白・茶・緑・青を基調とした色彩を用いたもの。 (4) 刺激的な装飾を用いない、美観・風致を損なわないもの。 4. 屋根の形態 (1) 屋根の形状は、無落雪屋根又はそれと同等の処置をした形態とする。但し、敷地面積が230㎡以上の場合はこの限りでない。
--------	------------	----------------	---	--

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又は柵の構造の制限	緑地に面する部分に門、塀、垣および柵等を設置してはならない。ただし、管理又は保安上必要な物は除く。	道路に面する部分については生垣若しくは透視可能な構造のものとする。ただし、高さ 50cm 以下の部分、門は除く。	垣又は柵の構造は生垣若しくは透視可能な構造のものとし、高さ 1.5m 程度とする。ただし、次に掲げるものにあつてはこの限りではない。 (1) 高さ 50cm 以下の部分。 (2) 道路境界線から 5m 以上離れた部分で高さが 1.2m 以下のもの、又は通風、採光に支障の無い、透視可能な構造で防雪のための最小限必要と認められるもの。 (3) 門。
備考			1. 建築物の敷地が地区の区分の 2 以上の地区にわたる場合においては、建築物等の用途の制限においては敷地の過半の属する地区の規定を適用し、その他の事項においてはその建築物等の部分が属する地区の規定を適用する。 2. 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みとめたものについては、地区の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。		

樹木・桔梗野地区計画総括図



地区名	樹木・桔梗野地区
面積	約 4.2 ha

1 : 10,000

0 100 500 1,000m

