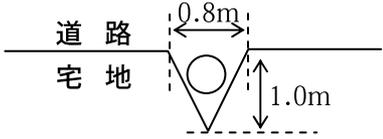


城東第五地区計画

当初決定 平成11年 5月26日 弘前市告示第123号
 改正 平成12年 7月19日 弘前市告示第296号
 変更 平成29年12月25日 弘前市告示第589号

名称	城東第五地区計画	
位置	弘前市大字福田三丁目、大字高田四丁目、大字田園三丁目、大字田園四丁目の各一部及び大字早稲田の全部	
面積	約63.4ha	
区域の整備・開発および保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、昭和40年代から整備を続けてきたJR弘前駅東側の城東地区東端に位置し、城東第四土地区画整理事業により整備された振興市街地に隣接している。</p> <p>また、地区周辺には国道7号及び国道102号といった基幹道路が位置しているため、これらの市街地整備の連続性や広域交通上の利便性といった環境を活かし、組合施行「城東第五土地区画整理事業」によって職住近接の計画的な市街地整備を推進することとしている。</p> <p>このような地区整備の方針を踏まえ、快適で活力のある市街地の創出及び保全を図るため、地区計画を導入することにより、日照や緑化等の空間の確保及び建築物等の適切な誘導に配慮した良好で魅力ある街並みを実現することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>効率的な土地利用と良好な市街地環境の形成を図るため、本地区を5地区に区分し、それぞれ次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1)近隣商業地区 都市計画道路3・4・30号と都市計画道路3・4・32号とに囲まれた、地区中心部に位置する街区を、「近隣商業地区」と位置付け、地区内居住者の利便向上のため、利便施設、商業施設の集積を図る。</p> <p>(2)流通業務地区 国道102号沿道部を「流通業務地区」と位置付け、広域幹線道路としての国道102号の機能を活かし、流通業務、沿道サービス機能の向上を図る。</p> <p>(3)一般住宅地区 地区内の幹線道路沿道を「一般住宅地区」と位置づけ、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。</p> <p>(4)中層住宅地区 流通業務地区に接する部分を「中層住宅地区」と位置付け、共同住宅等の中層住宅を主とした地区とする。</p> <p>(5)低層住宅地区 城東第四地区や既存集落の低層住宅地に接する部分、幹線道路の後背地となる部分を「低層住宅地区」と位置付け、緑豊かな低層住宅を主とした閑静な住宅地を形成する。</p>
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区施設の整備方針	<p>地区施設の整備方針を下記のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地区内の住環境保全のため、ごみ集積所を適正に配置し整備する。 2. 道路幅員を有効に活用するため、幅員9m以下の道路における電柱の設置箇所は右図のとおりとする。 
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標と土地利用の方針を実現するため、建築物の整備の方針を、土地利用の方針の地区区分別に定める。なお、地区全体の方針として、風俗系施設の一部を制限する。</p> <p>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。</p> <p>(1)近隣商業地区 地区の中心としての機能を高め、利便施設を誘導するため、店舗併用共同住宅以外の住宅、パン屋等の小規模なもの以外の工場、風俗営業に関する施設の一部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する。</p> <p>(2)流通業務地区 流通業務施設、自動車修理工場等を含む沿道型サービス施設の強化と、用途混在による環境の悪化を未然に防止するため、住宅を建築できないようにするほか、風俗営業に関する施設の一部を建築できないように用途を制限する。</p> <p>(3)一般住宅地区 地区内の幹線道路沿道の有効利用を図りながら、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て、風俗営業施設に転用されるおそれのあるホテル、旅館等の建築を規制し、住宅と事務所、店舗等の調和のとれた街並みを形成する。</p> <p>(4)中層住宅地区 職住近接型の住宅地として、中層の共同住宅を中心とした住宅の供給を図る。</p> <p>(5)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、高さの制限を定める。</p>

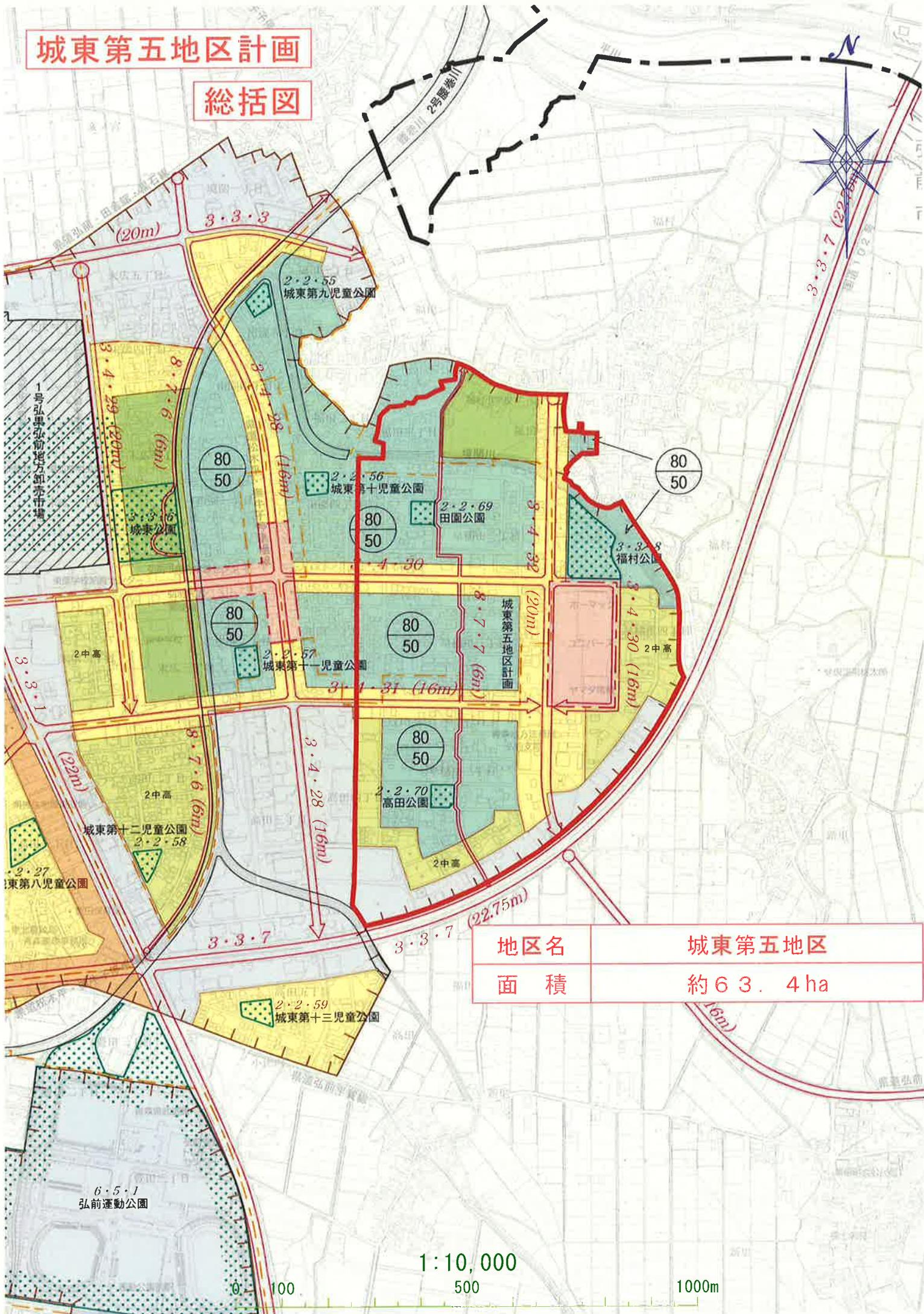
		地区の区分					
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の名称	近隣商業地区	流通業務地区	一般住宅地区	中層住宅地区	低層住宅地区
		地区の面積	約4.0ha	約5.9ha	約12.7ha	約11.8ha	約29.0ha
		建築物の用途の制限	以下の建築物を建築してはならない。 1. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表二（い）項第1号から第3号に掲げる建築物（共同住宅で店舗を兼ねるものを除く。） 2. 工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の6に定める工場を除く。） 3. 建築基準法別表第二（に）項第4号に掲げるホテル又は旅館 4. 建築基準法別表第二（に）項第6号に掲げる畜舎 5. 建築基準法別表第二（へ）項第5号に掲げる倉庫 6. 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項第2号、第3号及び第6項第6号に掲げる営業を行う建築物	以下の建築物を建築してはならない。 1. 建築基準法別表二（い）項第1号から第3号に掲げる建築物 2. 建築基準法別表第二（に）項第4号に掲げるホテル又は旅館 3. 建築基準法別表第二（に）項第6号に掲げる畜舎 4. 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項第1号から第3号及び第6項第6号に掲げる営業を行う建築物	以下の建築物を建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二（に）項第4号に掲げるホテル又は旅館 2. 建築基準法別表第二（に）項第6号に掲げる畜舎	—	—
		建築物の敷地面積の最低限度	—	—	—	—	230㎡
		壁面の位置の制限	敷地と道路との境界線（道路の隅切部分、ごみ集積所、電柱の設置部分との境界部分は除く。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、1.5mとする。ただし、車庫・物置その他これらに類する高さ3m以下（軒の高さ2.3m以下）の附属建築物については1mとする。				敷地境界線（道路境界線の隅切部分、ごみ集積所、電柱の設置部分との境界部分は除く。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3m以下（軒の高さ2.3m以下）の附属建築物については1mとする。 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・物置その他これらに類する高さ3m以下（軒の高さ2.3m以下）の附属建築物については除く。

		地 区 の 区 分				
		近 隣 商 業 地 区	流 通 業 務 地 区	一 般 住 宅 地 区	中 層 住 宅 地 区	低 層 住 宅 地 区
地 区 整 備 計 画	地区の名称					
	建築物等の高さの最高限度					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。
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色の使用を避け、周辺の環境に配慮したものとする。</p> <p>2. 表示することができる広告、看板等は、自己の氏名、名称、店名もしくは商標又は自己の事業も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、営業所もしくは作業場に表示する広告、看板等で次に掲げる種類ごとに定めるものとする。</p> <p>1). 建築物の屋上に設置するもので、以下の全てに該当するもの</p> <p>(1)表示面の高さが4m以下のもの</p> <p>(2)表示面上端が地盤面から40m以下であり、かつ建築物の高さから4m以下のもの (ただし塔屋等を利用する場合は建築物の高さから8m以下のもの)</p> <p>(3)主たる表示面が横長であり、支柱等の見えないもの (4)屋上から水平方向にはみ出さないもの</p> <p>(5)建築物1棟に1のもの</p> <p>2). 塔屋を除く建築物等の外壁面に表示するもので、以下の全てに該当するもの</p> <p>(1)表示面積の合計が20㎡以下のもの (2)表示する壁面の10分の1以下のもの</p> <p>(3)表示面が表示する壁面に納まるもの (4)表示面が窓面などの開口部を塞がないもの</p> <p>3). 建築物等の外壁面に支柱等を介して設置するもので、以下の全てに該当するもの</p> <p>(1)表示面積の合計が20㎡以下のもの (2)表示面上端が建築物の高さを超えないもの</p> <p>(3)外壁面から広告物の外側の端までの距離が1.5m以下のもの (4)建築物1棟に1縦列のもの</p> <p>4). 建築物から独立して築造、設置するもので、以下の全てに該当するもの</p> <p>(1)表示面積の合計が20㎡以下のもの (2)表示面上端までの高さが14m以下のもの</p> <p>(3)1の敷地に1のもの</p>				<p>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。</p> <p>2. 建築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。</p> <p>3. 表示することができる広告、看板等は、自己の氏名、名称、店名もしくは商標又は自己の事業も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、営業所も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とする。</p> <p>(1)一辺の寸法が1.2m以下のもの。</p> <p>(2)表示面積が1.0㎡以下のもの。</p> <p>(3)白・茶・緑・青を基調とした色彩を用いたもの。</p> <p>(4)刺激的な装飾などを用いない、美観・風致を損なわないもの。</p>
かき又はさくの制限	<p>道路に面する部分については生け垣も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。</p>				<p>かき又はさくの構造は生け垣とし、高さは1.5m程度とする。ただし、次の各項にあってはこの限りではない。</p> <p>(1)高さ50cm以下の部分。</p> <p>(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、採光に支障のない、透視可能な構造で防雪のため最小限必要と認められるもの。</p> <p>(3)門。</p>	
備 考	<p>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、敷地の過半の属する地区の規定を適用する。</p> <p>2. 低層住宅地区内における建築物の敷地面積の最低限度については、この地区計画が都市計画決定される以前に土地区画整理事業による仮換地によって生じた画地で、敷地面積の最低限度未滿の画地を、その全てを一の敷地として使用する建築物にかぎり適用しない。</p> <p>また、上記に該当する画地については、建築物の壁面の位置の制限のうち、道路に接する部分以外の敷地境界線からの距離の制限は適用しない。</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られたものについては、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>					

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

城東第五地区計画

総括図



地区名	城東第五地区
面積	約63.4ha

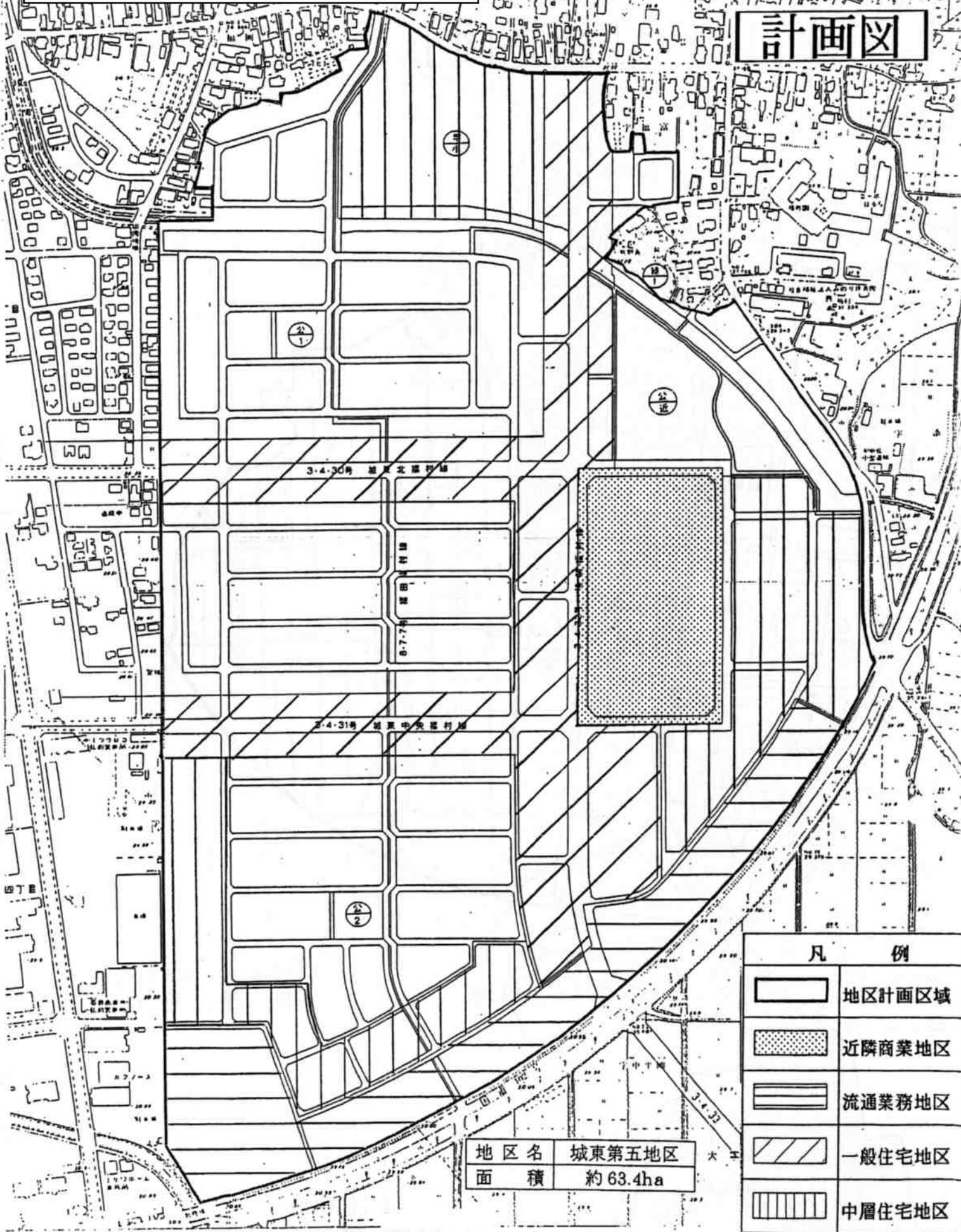
1:10,000

0 100 500 1000m

本図面は縮小しておりますので、都市計画決定図書の縮尺(2,500分の1)とは異なります。

城東第五地区計画

計画図



地区名	城東第五地区
面積	約63.4ha

凡 例	
	地区計画区域
	近隣商業地区
	流通業務地区
	一般住宅地区
	中層住宅地区
	低層住宅地区

0 50 100 200 300