

弘前市都市計画審議会 議案資料

【議案第 1 号】

弘前広域都市計画用途地域及び特別用途地区（大規模
集客施設制限地区）の変更について（弘前市決定）

平成 3 0 年 1 0 月 3 1 日

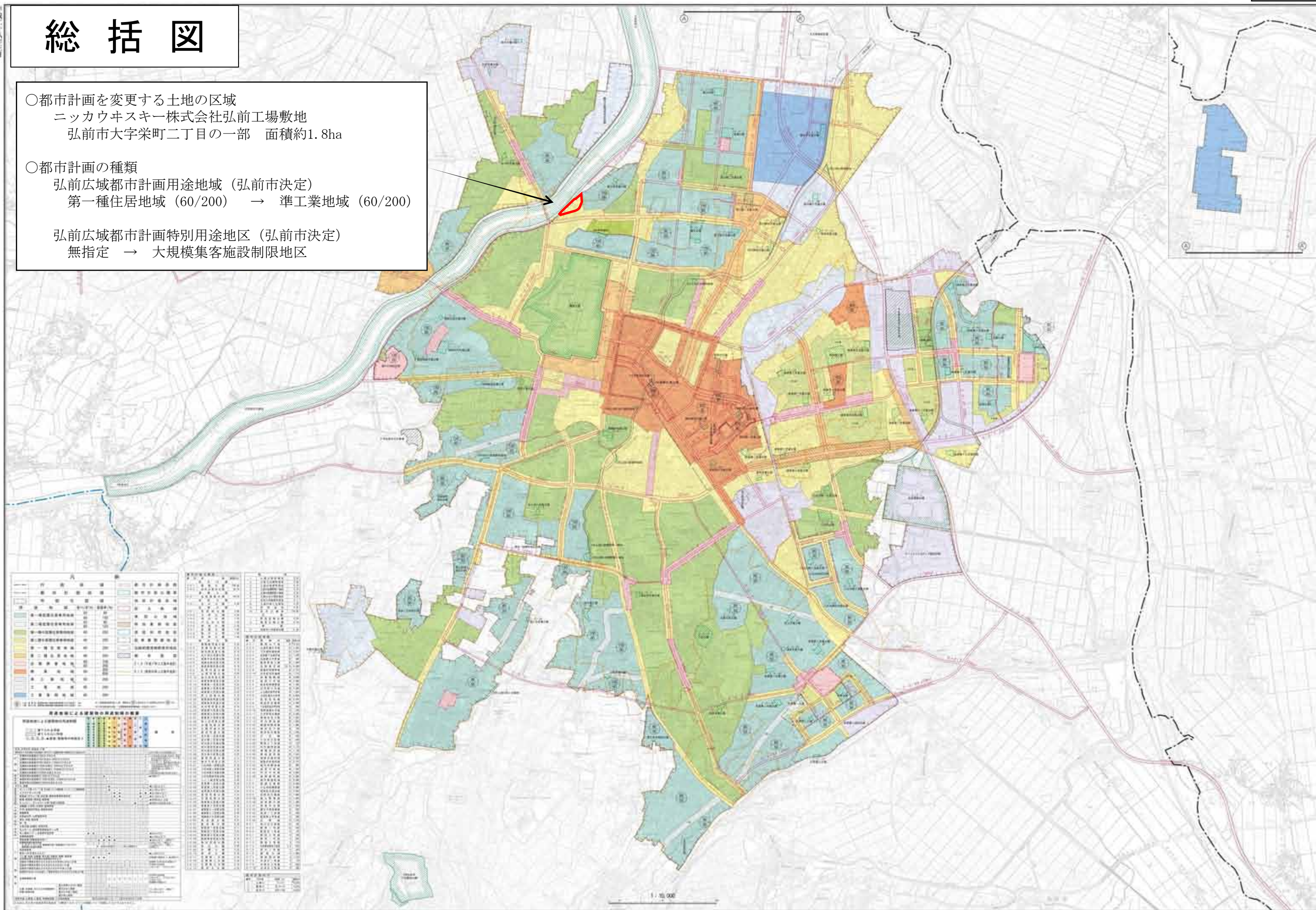
弘前市都市計画審議会

総括図

○都市計画を変更する土地の区域
ニッカウキスキー株式会社弘前工場敷地
弘前市大字栄町二丁目の一部 面積約1.8ha

○都市計画の種類
弘前広域都市計画用途地域（弘前市決定）
第一種住居地域（60/200） → 準工業地域（60/200）

弘前広域都市計画特別用途地区（弘前市決定）
無指定 → 大規模集客施設制限地区



用途地域及び大規模集客施設制限地区の概要

1. 用途地域の概要

用途地域とは、都市計画区域内において必要に応じて定める地域地区の一つです。土地利用に関する計画により、地域の役割や性格を明確にした上で建物の使用目的や規模を制限し、集積すべき建築物の立地を誘導するために指定しており、住居系、商業系、工業系の建築物を建てる事が可能な地区を色分けしております。

○用途地域による建築物の用途制限一覧

用途地域による建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域 (弘前市指定なし)	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
<div>○ 建てられる用途</div> <div>■ 建てられない用途</div> ①、②、③、④、▲面積、階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、取扱代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	③2階以下。
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの			▲		○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等					▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等					▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						▲	○	○	○	○	○	○	▲客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等								○	▲				▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ① ② ③ については、建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	作業場の床面積
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場										○	○	○	
	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量								○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設								○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設										○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等														都市計画区域内においては都市計画決定が必要

注) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

2. 大規模集客施設制限地区の概要

大規模集客施設制限地区とは、人口減少・少子高齢化が進展する中で、都市機能がコンパクトに集積した都市構造の構築が求められており、大規模集客施設が郊外へ立地し、無秩序な拡散がなされないように制限するものです。

○制限の対象となる地域

市内の準工業地域すべて

○大規模集客施設制限地区内の建築制限

上記地域内において、「劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、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（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）であって床面積の合計が 10,000 平方メートルを超えるもの」の立地を制限しています。

弘前広域都市計画用途地域の変更(弘前市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 の 備 考
第一種低層住居専用地域	約463ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	16%
	約236ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	8%
	約699ha						24%
小 計							
第二種低層住居専用地域	約22ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	1%
	約12ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	1%
	約34ha						2%
小 計							
第一種中高層住居専用地域	約596ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21%
第二種中高層住居専用地域	約100ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4%
第 一 種 住 居 地 域	約575ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	20%
第 二 種 住 居 地 域	約129ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5%
近 隣 商 業 地 域	約7ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	1%
	約77ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2%
	約84ha						3%
小 計							
商 業 地 域	約134ha	40/10以下	—	—	—	—	4%
	約19ha	60/10以下	—	—	—	—	1%
	約153ha						5%
小 計							
準 工 業 地 域	約230ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8%
工 業 地 域	約141ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5%
工 業 専 用 地 域	約89ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3%
合 計	約2,830ha						100%

位置及び区域は計画図表示のとおり

弘前広域都市計画用途地域の変更(弘前市決定)

(新旧対照表)

上段
下段
変更前
変更後

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	外 壁 の 後 退 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	そ の 他 の 考 慮
第一種低層住居専用地域	約463ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	16%
	約236ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	8%
小 計	約699ha						24%
第二種低層住居専用地域	約22ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	1%
	約12ha	15/10以下	6/10以下	—	—	10m	1%
小 計	約34ha						2%
第一種中高層住居専用地域	約596ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21%
第二種中高層住居専用地域	約100ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4%
第一種住居地域	約577ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	20%
第二種住居地域	約129ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5%
近 隣 商 業 地 域	約7ha	10/10以下	6/10以下	—	—	—	1%
	約77ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2%
小 計	約84ha						3%
商 業 地 域	約134ha	40/10以下	—	—	—	—	4%
	約19ha	60/10以下	—	—	—	—	1%
小 計	約153ha						5%
準 工 業 地 域	約228ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8%
工 業 地 域	約141ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5%
工 業 専 用 地 域	約89ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3%
合 計	約2,830ha						100%

弘前広域都市計画特別用途地区の変更（弘前市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
大規模集客施設制限地区	約230ha	

位置及び区域は計画図表示のとおり

理由

本市では、多様な用途を許容する準工業地域全域について、都市構造に影響を与える大規模な集客施設の立地を制限することで、市全体として都市機能がコンパクトに集約された都市構造の実現を図るため、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を定めていることから、栄町二丁目の一部の用途変更に伴い、本案のとおり特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の変更を行うものである。

弘前広域都市計画特別用途地区の変更(弘前市決定)

(新旧対照表)

上段
下段

変更前
変更後

種 類	面 積	備 考
大規模集客施設制限地区	約228ha 約230ha	

都市計画変更の概要

＜変更する区域＞

弘前市大字栄町二丁目の一部

＜面積＞

約 1.8 h a

＜変更内容＞

用途地域 : 第一種住居地域 → 準工業地域

特別用途地区 : 無指定 → 大規模集客施設制限地区

＜理由＞

ニッカウキスキー株式会社弘前工場は、市が土地を用意して誘致した企業であり、昭和 40 年に建設され、当市の主要産業であるりんごを使用したシードルを製造して地域に貢献してきております。

しかし、土地の用途地域については、昭和 46 年の線引き時に住居地域、平成 8 年の用途地域の種類の見直し時には第一種住居地域に設定されており、半世紀以上にわたり既存不適格建築物のまま実質的に工業地域相当の土地として利用されております。

このような中で、弘前工場の建物は経年劣化したものが多く、耐震診断を実施した結果、複数の建物において基準を満たしていないことが判明したことから、順次耐震化を進めていきたいと考えていますが、現在の用途地域では対応が難しく、また、企業が持続発展していくために、今後、品質向上のための施設更新等が必要になる可能性もあることから、これらに対応していくために工業系用途地域への変更が必要になっております。

建物の耐震化は、従業員の安全対策として必要不可欠であるとともに、周辺住宅地の安全性も併せて向上させるものです。

また、弘前市都市計画マスタープランの「都市全体の暮らしを楽しむための方針」として、「産業や流通の振興に寄与するまちづくり」を掲げており、市の方針とも合致しております。

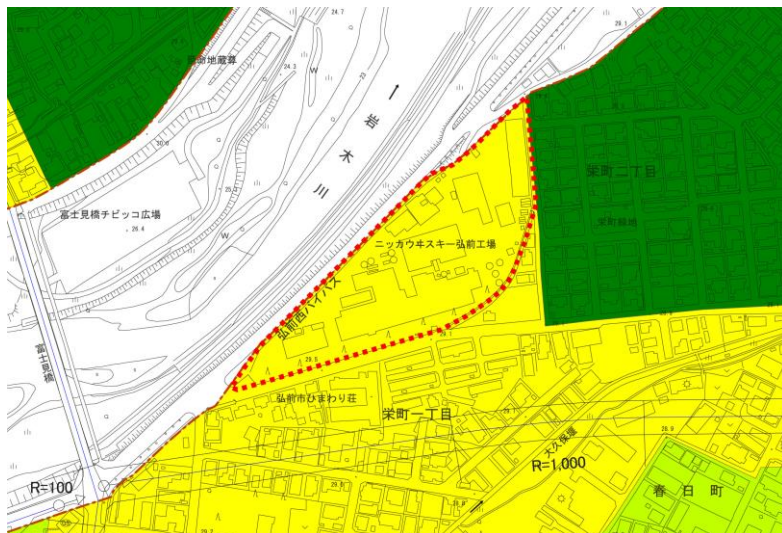
加えて、周辺住宅地は当該工場と同時期に造成され安定した土地利用がなされており、周辺環境に配慮した経営をしてきております。

以上の理由により、用途地域を第一種住居地域から準工業地域に変更しようとするものです。

また、当市の準工業地域においては、大規模集客施設の立地を制限しているため、用途地域の変更に併せて大規模集客施設制限地区に変更しようとするものです。

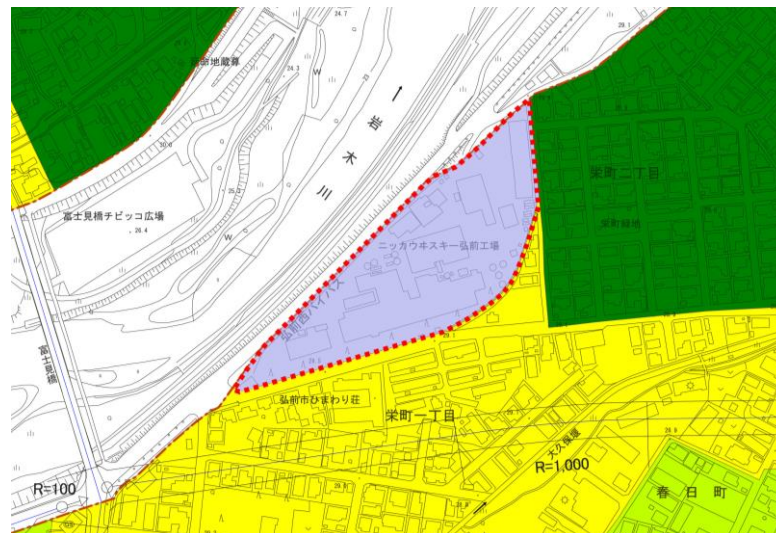
新旧対照表

変更前







- 弘前市大字栄町二丁目の一部
 ○面積：約1.8ha
 用途地域：第一種住居地域
 特別用途地区：無指定

変更後



- 弘前市大字栄町二丁目の一部
 ○面積：約1.8ha
 用途地域：準工業地域
 特別用途地区：大規模集約施設制限地区

凡例

	第一種低層住居専用地域		第一種住居地域
	第一種中層住居専用地域		準工業地域