

# 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30年10月31日

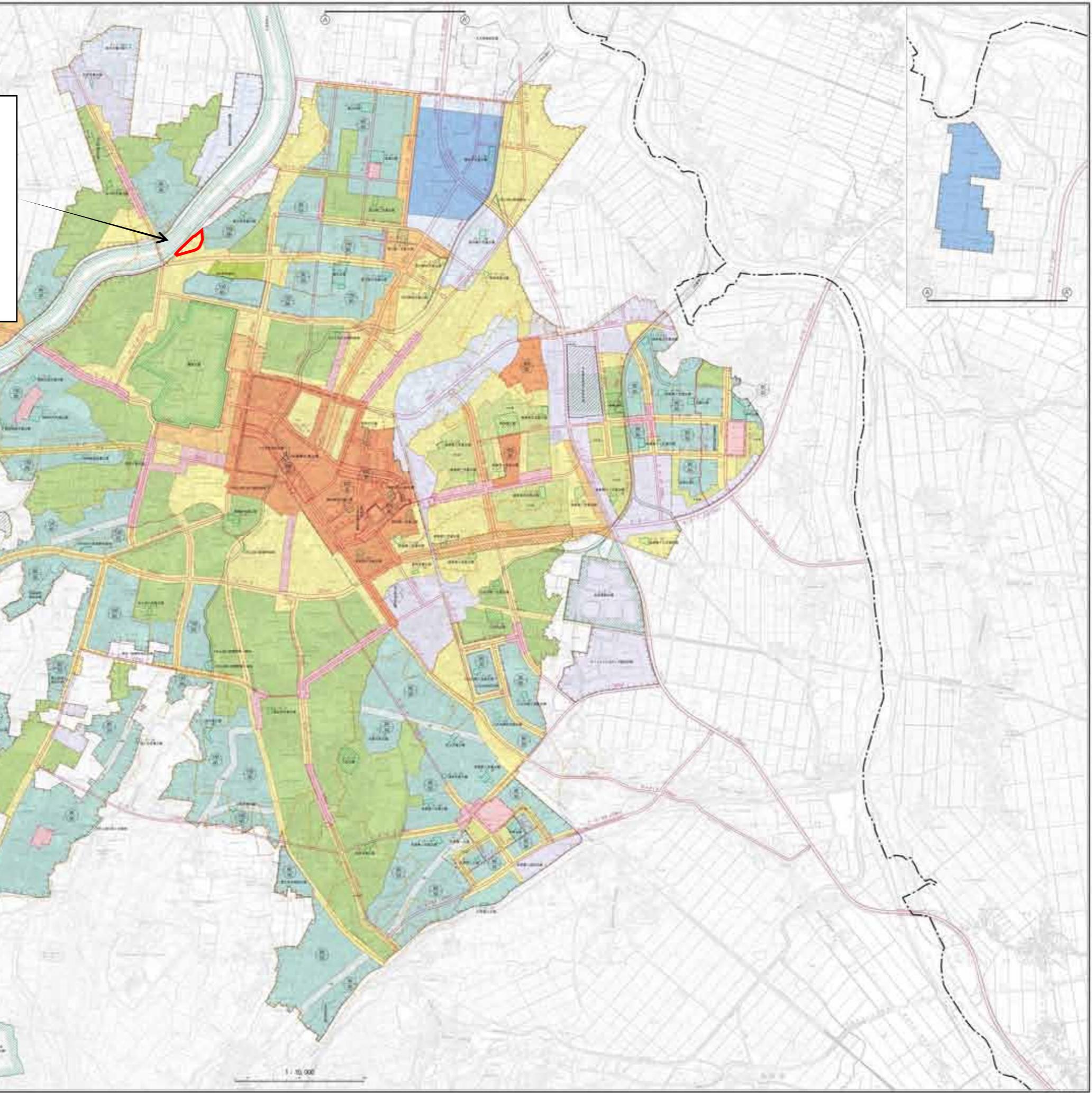
弘前市都市計画審議会

# 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こと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

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。）であつて床面積の合計が 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	建築物の度	その他備考
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%	
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%
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)

(新旧对照表)

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	下段 変更後	
							その他の備考	
第一種低層住居専用地域	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	16%
	約463ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	〃	
	〃	〃	〃	〃	—	10m	〃	8%
	約236ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	〃	24%
小計	〃 約699ha							
第二種低層住居専用地域	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	
	約22ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	〃	1%
	〃	〃	〃	〃	—	10m	〃	1%
	約12ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	〃	2%
小計	〃 約34ha							
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	〃	〃	〃	〃	〃	〃	
	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%
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	〃	〃	〃	〃	〃	〃	
	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%

## 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。

資料 3

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 変更前  
下段 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＞

ニッカウヰ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

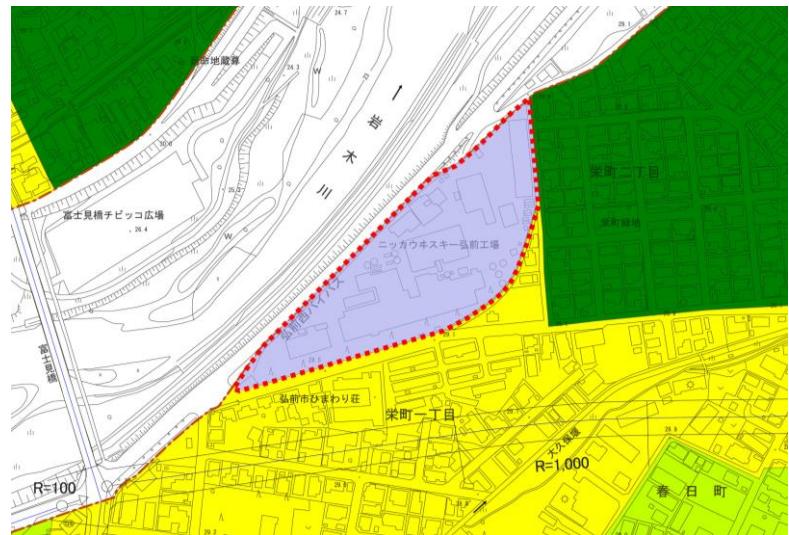
## 変更前



○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