

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 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 高 限	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%
	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

理由書は別紙のとおり

理 由 書

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、用途地域の変更に伴っ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。

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。