

弘 前 駅 前 ・ 上 土 手 町 地 区 計 画

当初決定 平成 3年12月10日 弘前市告示第235号
 変更 平成 8年 3月13日 弘前市告示第 43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			弘前駅前・上土手町地区計画
位 置			弘前市大字駅前町、大字駅前一・三丁目、大字大町一～三丁目、大字土手町、大字松森町、大字表町の各一部
面 積			約21.9ha
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、弘前駅前地区土地区画整理事業施行区域内及び隣接する上土手町地区に位置し土地区画整理事業や街路事業により、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備が行われ、今後土地の高度利用が見込まれる商業業務地区である。 よって、地区計画を導入することにより、健全な都市環境の保全、安全で快適な歩行者空間の創出、及び良好な都市景観の形成に配慮した建築物等の整備誘導を図り、弘前市の表玄関にふさわしい個性豊かな魅力あふれる商業業務地区を形成することを目標とする。	
	土地利用の方針	本地区は、弘前市の表玄関にふさわしい賑わいと活気にあふれた魅力的な地区とするために、健全な都市環境の保全に配慮しつつ、商業・業務機能の一層の強化・向上を図ると共に土地の高度利用、敷地・施設等の共同化を推進するものとする。	
	建築物等の整備の方針	安全で快適な歩行者空間と良好な都市景観を創出し、より魅力的な商業業務地の形成を図るため、建築物等の建築に際しては、壁面の位置や意匠等を統一したものとする。	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	(1)次に掲げる建築物を建築してはならない。 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号、第2号、第3号及び同条第6項第1号、第3号から第6号に規定する営業を行う施設。 (2)建築物の1階のうち、大町通り、駅前広場、都市計画道路3・3・6号(以下「3・3・6号」という。)、都市計画道路8・5・2号(以下「8・5・2号」という。)、都市計画道路8・6・1号(以下「8・6・1号」という。)及び上土手町通りに面する部分を以下に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。 ①住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの。 ②建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(ヘ)項第2号に掲げる原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの。 ③建築基準法別表第二(ヘ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫。 ④自動車車庫(自己の用に供するものを除く。)

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁面の位置は以下のとおりとする。 (1) 大町通り、駅前広場、及び 3・3・6 号及び 8・5・2 号に面する外壁面 建築物の 1 階の外壁面は、それぞれの前面道路境界線（道路境界線の隅切り部分は除く。以下同じ。）からの距離の最低限度を 2m とする。ただし、1 階の外壁の前面に柱を設置する場合は、外壁面と柱との内側の距離の最低限度を 2m とする。 建築物の 2 階以上の外壁面の一部又は全部は、それぞれの前面道路境界線からの垂線上に揃えるものとする。ただし、2 階部分の外壁面に軒、庇等を設置し、その先端を前面道路境界線からの垂線上に揃えた場合はこの限りではない。 上記の規定により前面道路境界線から後退した部分の地盤面と天井部分との高さの最低限度は 3.5m とする。 (2) 上土手町通りに面する外壁面 建築物の 1 階の外壁面は、前面道路境界線からの距離の最低限度を 2.5m とする。また、前面道路境界線から 50cm までの部分に柱を設置しなければならない。 建築物の 2 階以上の外壁面の一部又は全部は、それぞれの前面道路境界線からの垂線上に揃えるものとする。ただし、2 階部分の外壁面に軒、庇等を設置し、その先端を前面道路境界線からの垂線上に揃えた場合はこの限りではない。 上記の規定により前面道路境界線から後退した部分の地盤面と天井部分との高さの最低限度は 3m とする。
		かき又はさく	(1) 大町通り、駅前広場、3・3・6 号及び 8・5・2 号のそれぞれの道路境界線から 2m 以内の部分に門、塀、かき及びさく等を設置してはならない。 (2) 上土手町通りの道路境界線から 2.5m 以内の部分に、門、塀、かき及びさく等を設置してはならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 大町通り、駅前広場、3・3・6 号、8・5・2 号、8・6・1 号及び上土手町通りに面する敷地に建築する建築物の外壁もしくはこれに代わる柱及び屋根の色彩は、原色の使用を避け、街並みとの調和に充分配慮した落ち着いた色調とする。 (2) 大町通り、駅前広場、3・3・6 号、8・5・2 号、8・6・1 号及び上土手町通りに面する敷地内に設置する屋外広告物・看板等は、そのデザイン、色彩等について、街並みの統一感や良好な商業業務環境を損なわないものとする。 (3) 大町通り、駅前広場、3・3・6 号、8・5・2 号、8・6・1 号及び上土手町通りに面する敷地に建築する建築物のシャッターについては、グリルシャッター等の透過可能なもの等、閉店後も街の賑わいを喪失させないようなものとする。 (4) 壁面後退した部分の歩行者通路の整備は歩道と一体とし、段差等を設けないものとする。
備考		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。	

「地区計画の区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

弘前駅前・上土手町地区計画

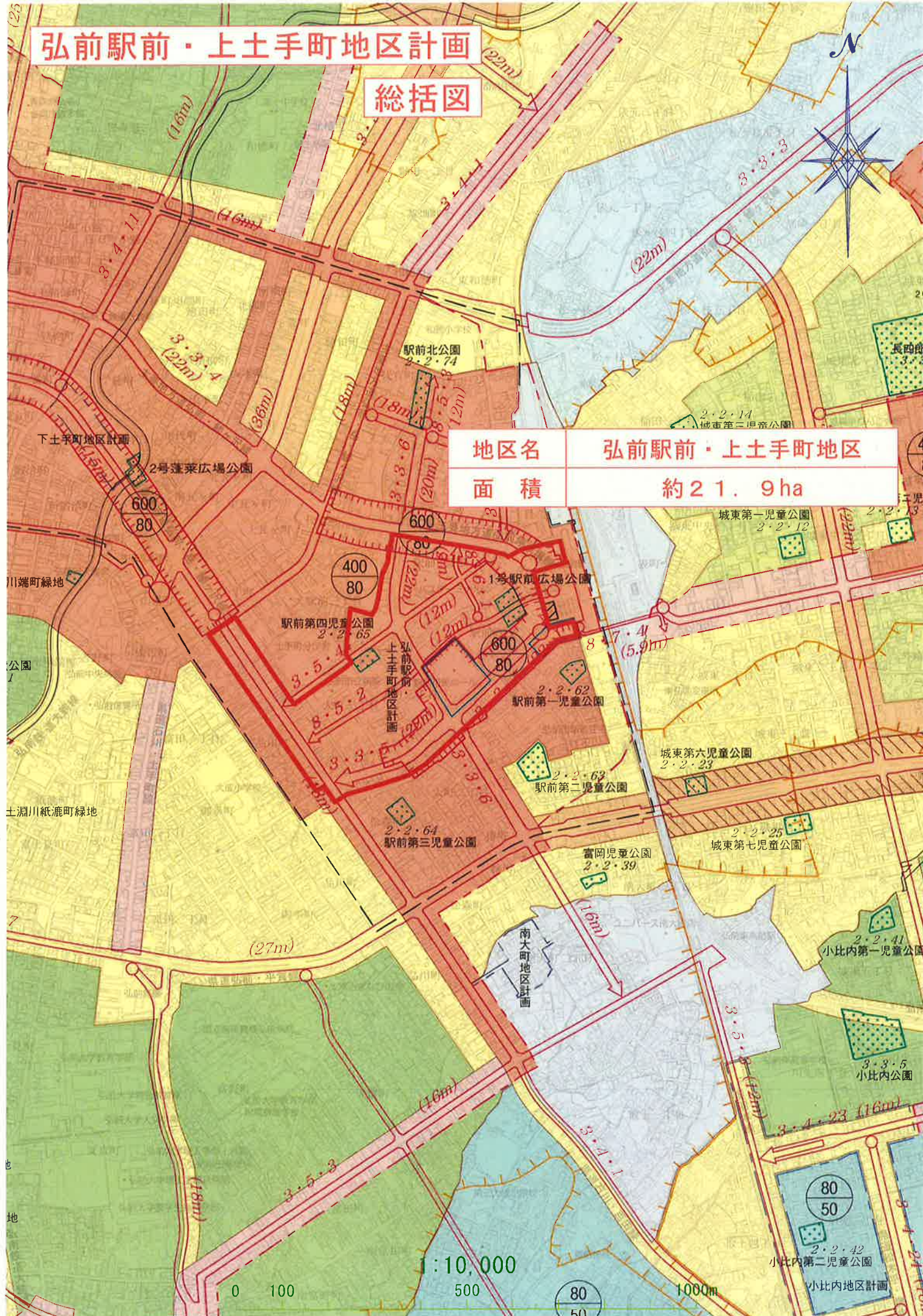
総括図

地区名

弘前駅前・上土手町地区

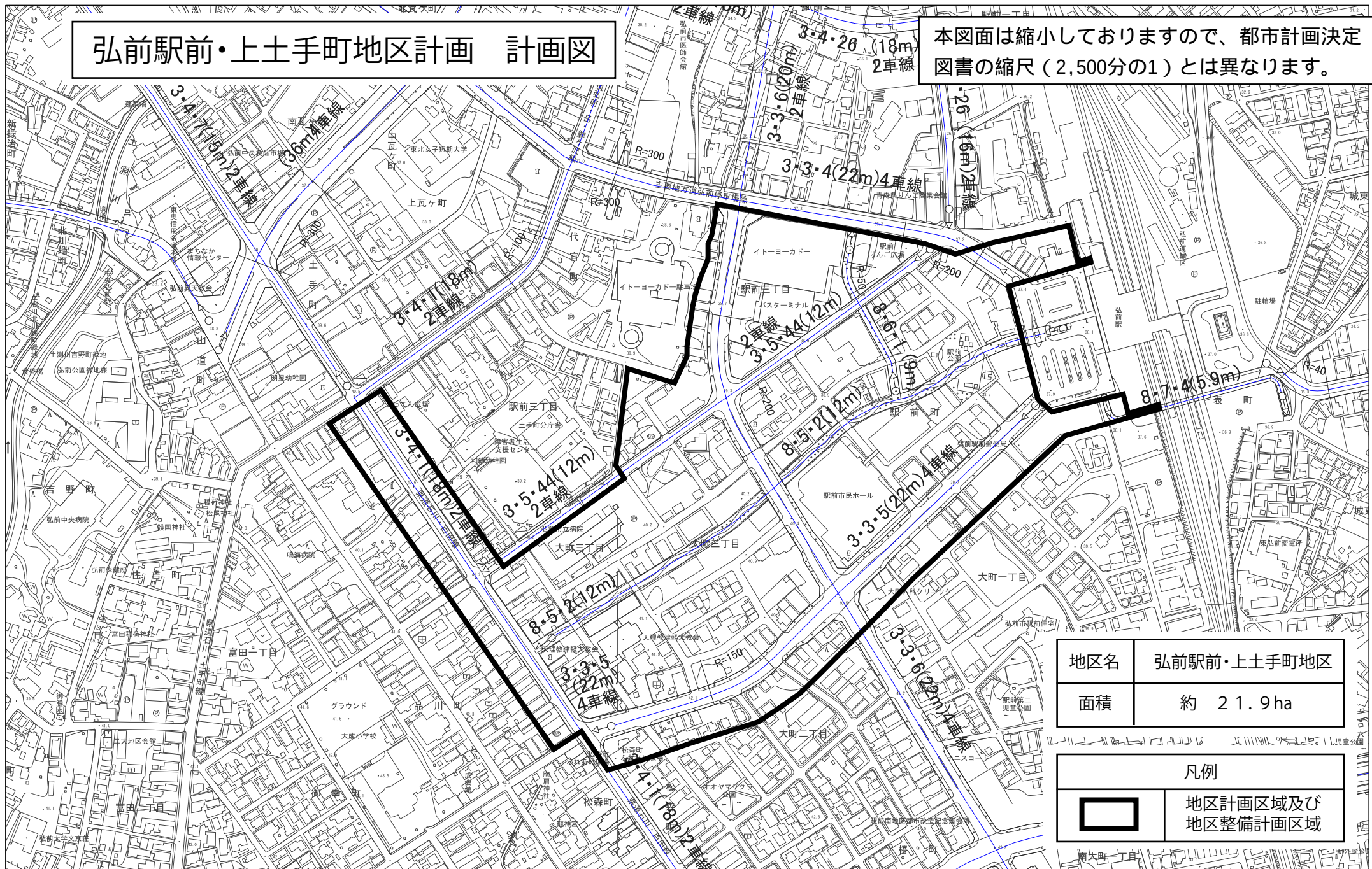
面積

約21.9ha



弘前駅前・上土手町地区計画 計画図

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。



地区名	弘前駅前・上土手町地区
面積	約 21.9ha

凡例	
	地区計画区域及び 地区整備計画区域

0 100

700m

用途の制限

(1)

①地区内の商業環境を一定レベルに保つための内容で、来街者の利便性確保のため、飲食系の「居酒屋」「スナック」等は立地可能です。

②地区全域にかかる制限です。

③風営法の開設

- ・第2条第1項第1号 キャバレー、待合等
- ・ 〃 第2号 低照度飲食店
 (一定以下の照度のバー等)
- ・ 〃 第3号 区画席飲食店
 (一定以下の広さの客席を備えるバー等)

いずれも、公安委員会の許可
が必要なもの(通常のスナック等は制限外です。)

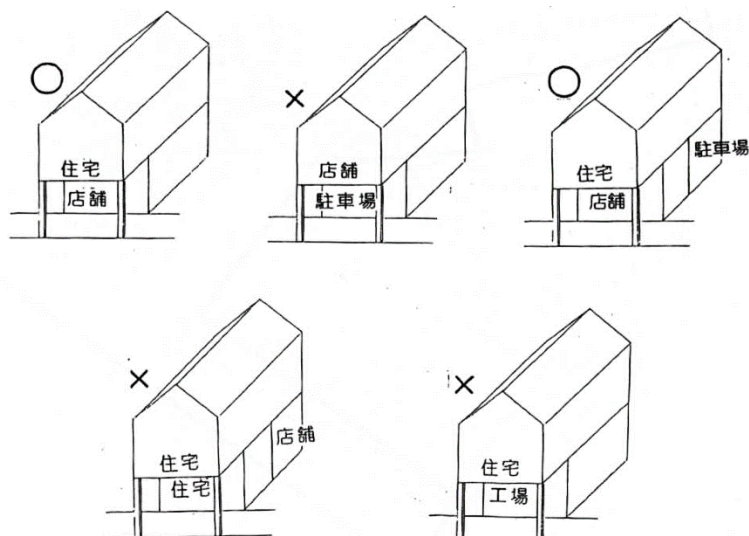
- ・第2条第6講第1号 ソープランド
- ・ 〃 第3号 ストリップ
- ・ 〃 第4号 ラブホテル
- ・ 〃 第5号 アダルトショップ
- ・ 〃 第6号 その他

(2)

①いずれも、地区内の主要な道路沿道に面する1階の用途制限です。

②地区内主要道路沿道1階の商業業務系施設の連担を促し、魅力ある空間形成をサポートするための内容です。

③制限内容を図で示すと、以下のとおりです。

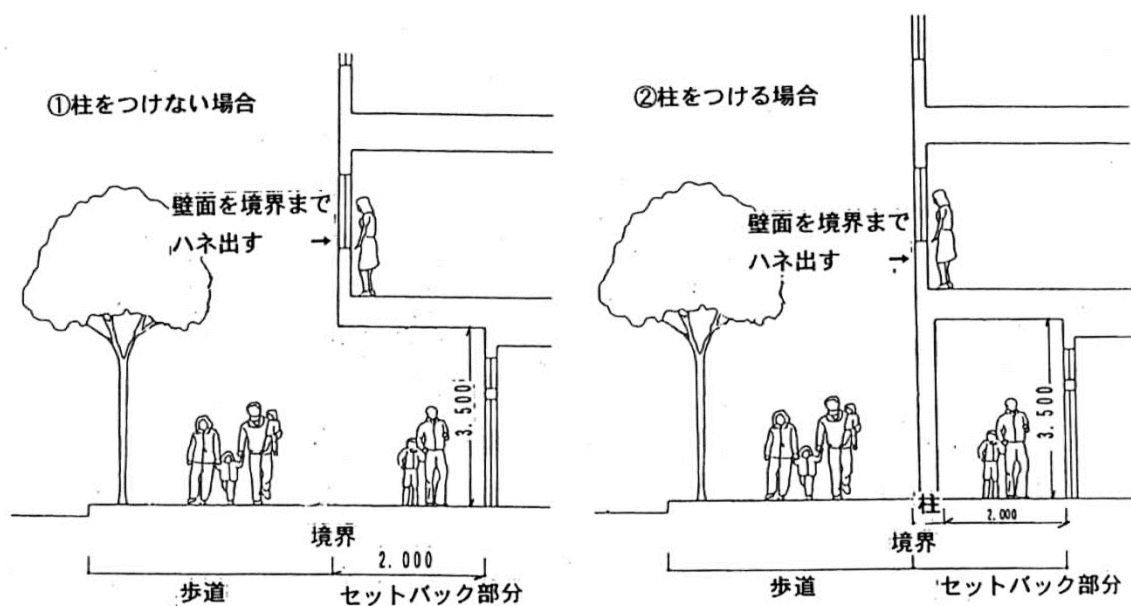


壁面の位置の制限

いずれも、地区内の主要な道路沿道の歩行者空間の連続性・快適性を確保し、魅力ある空間形成をサポートするための内容です。

(1) 大町通り、駅前、3・3・6号及び8・5・2号に面する壁面

制限内容を図で示すと以下のとおりです。



(2) 上土手町通りに面する壁面

制限内容を図で示すと以下のとおりです。

