

大久保地区計画

当初決定 平成11年11月 5日 弘前市告示第208号
 変更 平成13年 8月13日 弘前市告示第203号
 改正 平成29年12月25日 弘前市告示第590号

名 称		大久保地区計画	
位 置		弘前市大字大久保字西田、大字堅田字神田の各一部	
面 積		約12.2ha	
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	大久保地区は、弘前市の中心市街地から北へ約3kmの位置にあり、国道7号線と旧国道に挟まれ、部分的に既存の市街地に接している。 現在当地区において民間による宅地開発が行われているため、地区計画の策定により、建築物等の規制誘導を図り、良好な居住環境の形成と保全を目標とする。	
	土地利用の方針	良好な住宅市街地形成を図るため、下記のように土地利用の方針を定める。 ・低層住宅地区は、緑豊かな低層戸建住宅を主とした閑静な住宅地としての形成を図る。 ・住宅調和地区は、周辺の住環境と調和を図りながら地区住民の生活利便施設等の誘導を図る。 ・地区内に街区公園、調整池、ごみ集積所を適正に配置するほか、集会所用地を設ける。 ・道路幅員を有効に活用するため、電柱の設置箇所は下図のとおりとする。 道 路 0.6m □ 0.6m 宅 地 0.6m	
	地区施設の整備の方針	地区施設の整備方針を下記のように定める。 道路………地区の居住者の利便のため、幹線道路及び区画道路を適正に配置し交通ネットワークを形成する。 公園・緑地…日常的な憩いの場、児童の健全な遊び場として街区公園を整備する。 そ の 他…地区内の住環境保全のため、ごみ集積所及び調整池を適正に配置し公共空地 整備する。	
	建築物等の整備の方針	北国にふさわしい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、用途の制限を定める。	
地区整備	地区配置及び施設の規模	道 路	幹線道路（幅員16.0m 延長486m、幅員15m 延長 48m） 区画道路（幅員10.5m 延長423m、幅員 6m 延長2,652m、幅員 3.0m 延長 17m）
		公園・緑地	街区公園（4ヶ所 面積3,867㎡）
		その他公共空地	調 整 池（2ヶ所 面積6,790㎡）
備 計 画	建築物等に関する事項	地 区 の 名 称	
		低層住宅地区 住宅調和地区	
		地 区 の 面 積	約10.8ha 約1.4ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物（これに付随する建築物を含む）以外の建築物を建築してはならない。 (1)住宅 (2)建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3第2号～第4号に掲げる兼用住宅 (3)2戸の共同住宅及び2戸の長屋 (4)老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (5)診療所 (6)巡査派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物 (7)地区集会所 次に掲げる建築物（これに付随する建築物を含む）以外の建築物を建築してはならない。 (1)低層住宅地区に建築することができる建築物 (2)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (3)病院 (4)建築基準法施行令第130条の5の2第1号～第3号に掲げる店舗、飲食店等でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く） (5)建築基準法施行令第130条の5の4に掲げる公益上必要な建築物	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	地区の名称	
			低層住宅地区	住宅調和地区
		容積率の最高限度		
			8/10	20/10
		建ぺい率の最高限度	5/10 ただし、弘前市建築基準法施行細則（平成18年弘前市規則第223号）第16条において指定する敷地については6/10とする。	6/10 ただし、弘前市建築基準法施行細則（平成18年弘前市規則第223号）第16条において指定する敷地については7/10とする。
		建築物の敷地面積の最低限度		
			230㎡	
		壁面の制限 の位置	敷地境界線（道路の隅切り部分、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が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。	
		建築物等の高さ	建築物の高さは、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。 建築物の各部分の高さは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第56条の第一種低層住居専用地域に適用される規定に準じ、同条に係る別表第3中の延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の8とする。	建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条の第一種中高層住居専用地域に適用される規定に準じ、同上に係る別表第3中の延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の20とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	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。 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。 3. 表示することができる広告、看板等は、自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若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、営業所若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。 (1) 一辺の寸法が1.2m以下のもの。 (2) 表示面積の合計が1.0㎡以下のもの。 (3) 白・茶・緑・青を基調とした色彩を用いたもの。 (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。 4. 建築物から独立した広告塔、広告板及びその他これらに類するものは築造又は設置してはならない。	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。 2. 表示することができる広告、看板等は、自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若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、営業所若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。 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 (1) 表示面の高さが4m以下のもの (2) 表示面の上端が地盤面から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） (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 (5) 建築物1棟に1のもの

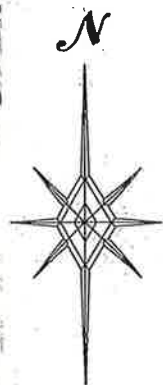
- 2) 棟屋を除く建築物等の外壁面に表示するもので、以下の全てに該当するもの
 - (1) 表示面積の合計が20㎡以下のもの
 - (2) 表示する壁面の10分の1以下のもの
 - (3) 表示面が表示する壁面に納まるもの
 - (4) 表示面が窓面などの開口部を塞がないもの
- 3) 建築物等の外壁面に支柱等を介して設置するもので、以下の全てに該当するもの
 - (1) 表示面積の合計が20㎡以下のもの
 - (2) 表示面の上端が建築物の高さを超えないもの
 - (3) 外壁面から広告物の外側の端までの距離が1.5m以下のもの
 - (4) 建築物1棟に1縦列のもの
- 4) 建築物から独立して築造、設置するもので、以下の全てに該当するもの
 - (1) 表示面積の合計が20㎡以下のもの
 - (2) 表示面の上端までの高さが14m以下のもの
 - (3) 1の敷地に1のもの

地区 整備 計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	
			低層住宅地区	住宅調和地区
		かき又はさくの構造の制限	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。 (1)高さ50cm以下の部分。 (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。 (3)門。	道路に面する部分については生け垣若しくは透視可能な構造のものとする。ただし、高さ50cm以下の部分及び門は除く。
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。		

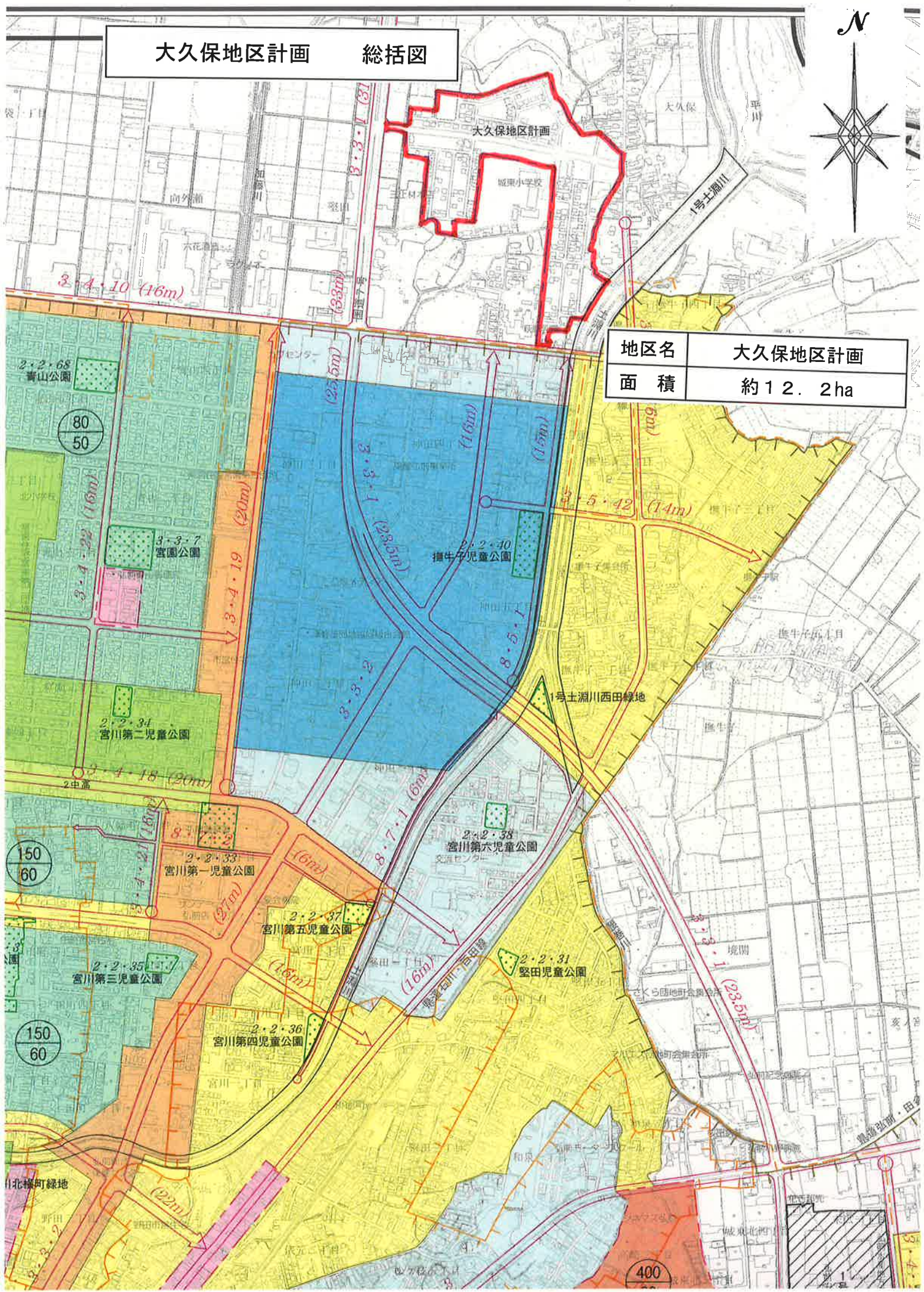
「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

大久保地区計画

総括図



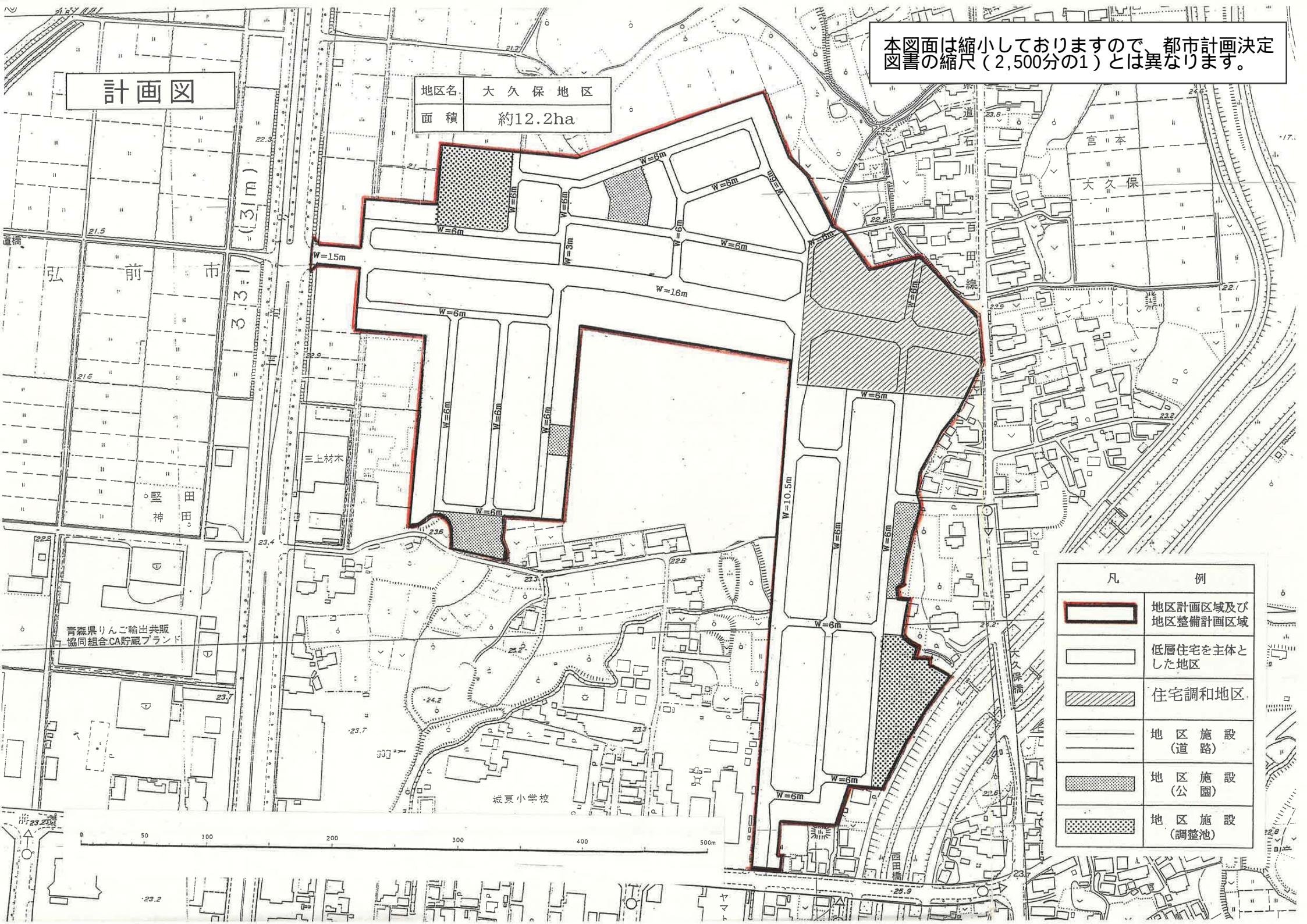
地区名	大久保地区計画
面積	約12.2ha



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。

計画図

地区名	大久保地区
面積	約12.2ha



凡	例
	地区計画区域及び地区整備計画区域
	低層住宅を主体とした地区
	住宅調和地区
	地区施設(道路)
	地区施設(公園)
	地区施設(調整池)