

弘前広域都市計画地区計画 向外瀬地区計画

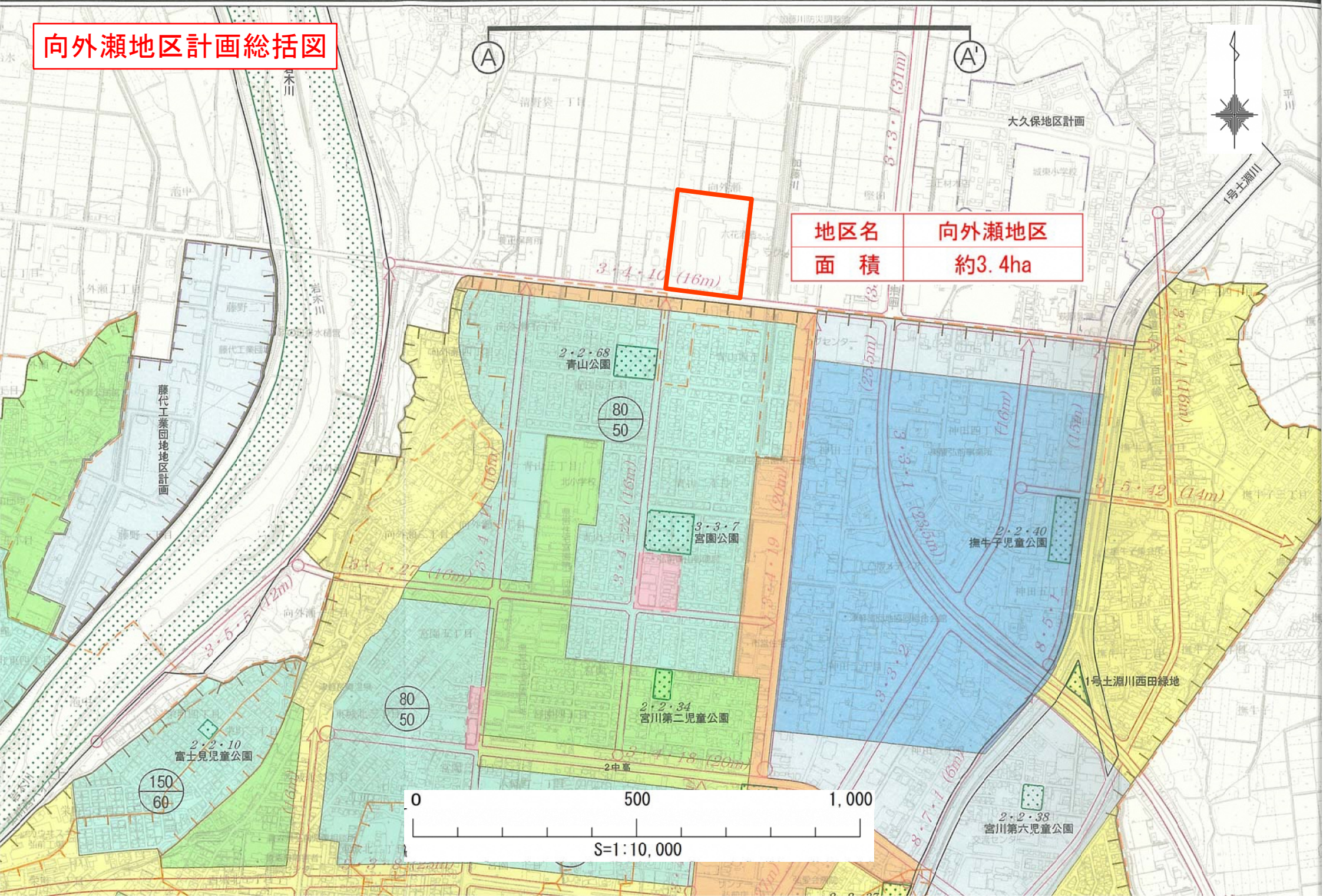
当初決定 令和4年10月14日

名 称		向外瀬地区計画
位 置		弘前市大字向外瀬字豊田 217 番 1 外 3 筆
面 積		約 3.4ha
地区計画の 目 標		本地区は、弘前市中心部から北側に約 3km、国道 7 号から西側に約 1km、岩木川流域から東側に約 1km の市街化区域外縁部の市街化調整区域で、都市計画道路 3・4・10 号清野袋撫牛子線（市道神田石渡線）沿道に位置している。現在本地区に立地している酒造工場を含む沿道地帯は、南側の市街地と北側の良好な農地の緩衝地帯として機能しており、周辺には農業従事者が多く居住する既存集落が点在している。 現在、本地区に立地している酒造工場の移転計画があることから跡地の低利用が懸念され、従来の緩衝地帯としての機能が失われ、北側農地の荒廃に繋がる恐れがある。 これらの現状を踏まえ、本地区においては、従来の都市的土地利用の維持を図ることで、市街地と農地の調和を図る緩衝地帯としての機能を保つことに加え、地域の営農を支援する機能や農業従事者及び周辺の既存集落の住民にとって良好な環境を確保することで市街化拡大の抑制を図り、さらには岩木川流域から近い立地であることから、災害時における地域住民に対する一時的な防災拠点の役割を担う機能を持たせることで、公益性の高い街区の形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	市街地と農地の緩衝地帯機能として、営農を支援する機能及び農業従事者や周辺の既存集落の住民にとって良好な環境を確保する機能、一時的な防災拠点としての機能をもった土地利用を図る。 (1) 営農支援施設地区 営農支援施設地区は、本地区南側市街地と北側農地との間に緩衝地帯の機能をもたせた土地利用として、営農を支援し、周辺に住居系の市街地拡大を促進することのない商業施設等の立地を図る。 (2) 農業便利・地域防災地区 農業便利・地域防災地区は、農業従事者や既存集落の利便性等を維持する店舗の立地と災害時における地域住民の一時的な防災拠点としての役割を担う機能の設置により、地区を訪れる農業従事者や住民に対して公益性の高い街区の形成を図る。
	地区施設の整備方針	地区施設の整備の方針を次のように定める。 地区内道路……地区を訪れる住民にとって利便性や安全性が高く、周辺既存道路の交通渋滞悪化を防ぐ（歩道含む）ことを目的として地区内の道路や歩道を適正に配置する。 緑地・空地……地区周辺との景観保全や歩行者の安全確保等のため、低木等や空地といった緩衝帯を配置する。
	建築物等の整備方針	建築物等の整備の方針を次のように定める。 地区周辺の農業従事者等の良好な環境を確保するため、農業資材の販売を主たる目的とする店舗や地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗等に建築物を制限し、遊戯施設・風俗営業に関する施設を建築できないよう、用途を制限する。 また、景観面への配慮として、建築物等の高さの最高限度、色彩その他の意匠の制限を設ける。

地区整備計画	配置及び規模 地区施設の	地区内道路 緑地・空地		地区内道路（面積 約 2,000 m ² ） 緑地・空地（面積 約 1,000 m ² ） 配置は計画図のとおり。	
	建築物等に関する事項	地区の 区分	地区の 名称	営農支援施設地区	農業利便・地域防災地区
			区域の 面積	2.4 ha	0.7 ha
		建築物等の用途の制限		建築することができる建築物（これに附属する建築物を含む。その用途に供する部分の床面積の合計が1万m ² を超えるものを除く。）は、建築基準法（昭和25年法律第201号をいう。以下同じ。）別表第2（る）項に掲げる建築物以外のものであって、かつ風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に規定する風俗営業を行う施設又は同条第6項第6号に規定する店舗型性風俗特殊営業を行う施設以外のもののうち次に掲げるものとする。	
				建築できる建築物は、次のいずれかに該当するものとする。 （1）物品販売業を営む店舗のうち、次のすべてを満たすもの。 ①農業資材等営農に関する物品（園芸農業、建築資材その他これらに類するもの）の売場面積が同一店舗の売場面積全体の50%以上を有する小売業 ②生鮮食品を扱う場合は、日用品を含めた売場面積が1,000 m ² 未満 （2）物品販売業を営む店舗のうち、床面積の合計が20 m ² 以内の灯油販売所 （3）店舗に附属する工場のうち、床面積の合計が20 m ² 以内のもの （4）サービス業を営む店舗のうち、クリーニング取次店、金融機関の支店（ATMを含む）	建築できる建築物は、次のいずれかに該当するものとする。 （1）地域で生産された農産物を取り扱う店舗のうち、次のいずれかに該当するもの。 ①農産物直売所 ②農家レストラン ③その他市長が必要と認めたもの （2）農業者の利便に資する小売業を営む店舗のうち、次のいずれかに該当するもの。 ①農耕用品小売業 ②その他市長が必要と認めたもの （3）店舗に附属する工場のうち、床面積の合計が20 m ² 以内のもの （4）サービス業を営む店舗のうち、クリーニング取次店、金融機関の支店（ATMを含む）、洗車場
				6/10 ただし、弘前市建築基準法施行細則第16条において指定する敷地については7/10とする。	
				（1）地区計画区域の境界から5m以上とする。ただし、東側道路部分は2m以上とする。 （2）管理又は保安上必要なもの及び車両誘導標識（駐車場の出入口、進行方向（矢印等）を示すもの）は道路・歩道から1m以上とする。	
		建築物等の高さの 最高限度		建築物の高さは、地盤面から10m以下とする。	
		建築物等の形態又は 意匠の制限		1. 建築物の色は、周辺の景観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、次のいずれかに該当するものとする。	

			(1) 建築物等の外壁面に表示するもので、次の全てに該当するもの ① 表示面積の合計が 30 m²以下であり、かつ、表示する壁面の 4 分の 1 以下のもの ② 表示面が表示する壁面に納まるもの ③ 表示面が窓面などの開口部を塞がないもの (2) 建築物から独立して表示するもので、次の全てに該当するもの ① 表示面積の合計が 20 m²以下のもの ② 表示面の上端までの高さが 12m以下のもの ③ 一つの敷地に一のもの。ただし、一辺の寸法が 1.2m以下であり、かつ、一つの面の表示面積が 1.0 m²以下のもので、管理又は保安上必要なもの及び車両誘導標識（駐車場の出入口、進行方向（矢印等）を示すもので、それらが一つの面の過半であるもの）を除く。 ④ 蛍光塗料、発光塗料、反射材、ネオンサイン（ネオン管を直接取り付けもの）又は電光掲示板等を用いないもの。ただし、管理又は保安上必要なものを除く。 (3) 投光器等（投光器、サーチライト、スポットライト、レーザーその他これらに類するもの）は地区外を照射する目的で使用してはならない。
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、生け垣もしくはメッシュフェンス等の透視可能な構造のものとす。ただし、管理又は保安上必要なものは除く。
	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みとめたものについては、地区の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。

向外瀬地区計画総括図



地区名	向外瀬地区
面積	約3.4ha

