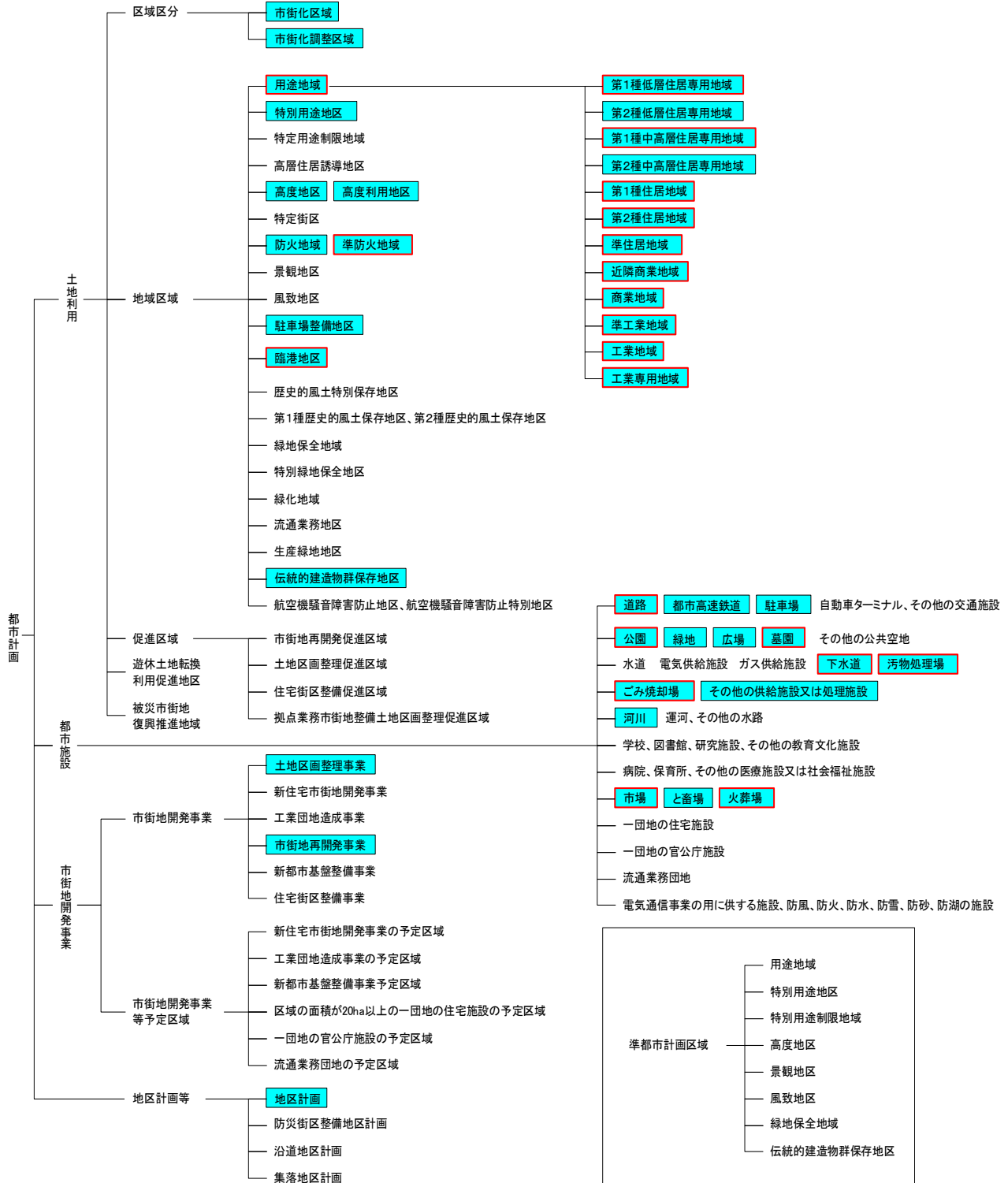


資-4 都市計画について

資-4-1 むつ市に定められている都市計画の種類

都市計画はまちづくりの根幹となる、土地利用に関する計画、都市施設の整備に関する計画、市街地開発事業に関する計画の3本の柱で構成され、さらに地区計画等の地区レベルの詳細な計画を加え、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを一体的総合的に定めます。



 青森県において決定されているものを示しています。(平成 20 年3月)
 むつ市において定められているものを示しています。
 (注)これらの内容は都市計画区域に定めることが可能なものを示しています。
 準都市計画区域には、用途地域、特定用途制限地域、誘致地区等の建築物の用途制限や景観の維持に係るものに限り定めることができます。



資-4-2 地域地区について

地域地区	内 容
用途地域	地域地区の中でも基本となるもので地域の性格を明確にしたうえで、住居系、商業系、工業系の各用途の規制及び誘導を行い、生活環境の保護や商工業等の都市機能の維持・増進を図り、都市のあるべき土地利用を実現するために定められています。
特別用途地区	用途地域を補完しながら地域の特性を活かし、土地利用の増進・環境の保護等を図るものです。制限の緩和及び規制の内容は建築基準法に基づき市の条例で定める必要があります。
特定用途制限地域	用途地域が定められていない土地の区域（白地地域）内において、その良好な環境の形成または保持のため当該区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定建築物等の用途の概要を定めるものです。建築物の用途の制限は、建築基準法に基づき市の条例で定める必要があります。
高度地区	市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため建築物の高さの最高限度または最低限度を定めるものです。
高度利用地区	市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度および最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度ならびに壁面の位置の制限を定めます。市街地再開発事業や住宅街区整備事業の施行区域には、この地区の指定が必要となります。
特定街区	市街地の整備改善を図るため街区の整備または造成が行われる地区であり、地区内には容積率、建築物の高さの最高限度および壁面の位置の制限が都市計画で特別に定められ、用途地域内での容積率、建ぺい率、高さ、斜線制限等一般的な規制はすべて適用されなくなります。
防火・準防火地域	市街地における火災の危険を防除するために定めるもので建築物の構造等の規制により都市の不燃化を図るもので、建築基準法により必要な建築制限がなされます。
景観地区	都市の特性に応じ建築物の配置・構造・意匠等が市街地における道路、公園等の公共施設等と調和と均斉のとれた地区として定めるものです。
駐車場整備地区	駐車場法に基づき、商業地域または近隣商業地域もしくはその周辺の地域において、自動車交通が著しい地区で道路としての機能を保ち円滑な交通の流れを確保する必要がある区域について定めます。地区内では駐車場法に基づいた市の条例により一定の規模以上の建築物の新築および増築に対して駐車場の設置を義務付けることができます。（附置義務条例）
緑地保全地域	都市近郊の緑地の保全を図るため、一定の土地利用との調和を図りつつ、適正な保全を図る地域として定めます。緑地保全地域が定められた時は、県が緑地保全計画を策定し、緑地保全地域内における行為の規制の基準を定めなければなりません。
特別緑地保全地区	都市計画区域内の重要な緑地について、建築物に新築、木竹の伐採等の行為を許可制にするとともに、損失補償や土地の買入れ等により、その良好な自然環境を現状凍結的に保全するために定めます。
緑化地区	用途地域がされている区域のうち、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域について、緑化施設の面積の敷地面積に対する割合（緑化率）の最低限度を定めることができます。



流通業務地区	流通業務市街地の整備に関する法律に基づき、流通機能の向上および道路交通の円滑化を図るために定める地区で、流通機能上必要な施設以外の施設の建設は禁止されます。
生産緑地地区	生産緑地法に基づき、市街化区域内において、農林漁業と調和した都市環境保全などの生活環境確保に相当の効用があり、かつ、各種公共公益施設のための多目的保留地としての機能ももつ優れた農地等を都市計画上、地域地区として位置付けて計画的に保全するものです。
伝統的建造物群保存地区	文化財保護法に基づき、古都や城下町等の伝統ある街並みおよびこれと一体となってその価値を形成している環境を保全するために定める地区です。

資-4-3 地区計画について

むつ市では、都市計画法に基づく地区計画案の作成のために、区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者への案の提示方法及び意見の提出方法についての条例『むつ市地区計画等の案の作成手続に関する条例』を平成19年12月27日に施行済みですが、住民や利害関係人からの地区計画等に関する都市計画の決定もしくは変更または、地区計画等の案の内容を申し出る方法を定めることについてをこの条例に追加することができます。(地区計画の申出制度)

資-4-4 開発行為許可に関する条例について

開発行為許可制度創設当時においては、旺盛な宅地需要などに後押しされた都市の周辺部における散発的開発によるスプロールを念頭においていた制度でしたが、現在の都市においては、モータリゼーション等を背景に、広域的な都市機能が無秩序に薄く拡散することにより、これらの集積を前提として整備されてきた都市交通をはじめ公共投資、環境、エネルギーなど各方面への悪影響をもたらす懸念が生じています。本格的な人口減少・超高齢社会においては、このような都市構造上の問題に対応する必要があり、開発許可制度の運用に当たっても、これをふまえて適切に行うことが必要となります。

許可の際における技術的基準の強化又は緩和、許可を要しない開発行為の規模についての条例の制定をすることにより、地域の実情等をよく勘案した運用を行うことが望ましいとされています。

資-4-5 まちづくり条例、景観条例について

「まちづくり条例」とは、主に土地利用の規制及び開発規制、良好な地域環境の形成、景観形成、住民参加等、まちづくりに関する規定を定める条例を指すことが多くなっています。

形態としては、まちづくりの理念及び目標を明示し、それを実現するための措置が盛り込まれているもの、まちづくりの理念を定めるだけの提言的なもの、逆に、理念や目的を欠いた単一の措置のみを定めるものがあります。

目的による類型化では、土地利用調整系、環境系、景観系、地区まちづくり系などがあります。



表 青森県内の主なまちづくり条例、景観条例

市町村	名 称	目 的
青森市	青森市景観条例 (平成17年4月)	この条例は、青森市の良好な景観形成に関し必要な事項及び景観法の規定に基づく良好な景観の形成のための行為の制限に関して必要な事項を定めることにより、青森らしい魅力ある景観形成を推進し、もって愛着と誇りのもてる都市づくりに資することを目的とする。
八戸市	協働のまちづくり基本条例 (平成17年4月)	市民が主体となったまちづくりを推進するため、その基本理念を明らかにするとともに、協働のまちづくりについての基本原則その他の必要な事項を定め、もって魅力ある個性豊かな地域社会の実現を図ることを目的とする。
五戸町	まちづくり基本条例 (平成16年6月)	私たち町民は、今後、町を取り巻くさまざまな環境の変化があっても、町が各自治会を基礎として、これまで受け継いできた伝統、築いてきた文化、はぐくんできた活力を、将来にわたって一体的に持続・発展させていくことを目指します。 そのためには、町が英知と力を結集して協働を基本としたまちづくりを展開していくことが必要です。この条例は、まちづくりの基本理念を明らかにするとともに、町が協働を基本としたまちづくりを展開するための基本的な原則を定め、活力あるまちづくりを進めるために制定します。
中泊町	もったいない町民運動による循環型まちづくり条例 (平成18年12月)	この条例は、もったいない町民運動による循環型まちづくりに関する基本的事項を定め、町、町民及び事業者が協働してまちづくりに取り組み、自然豊かで活力ある中泊町を形成し、次の世代へ引き継ぐことを目的とします。

