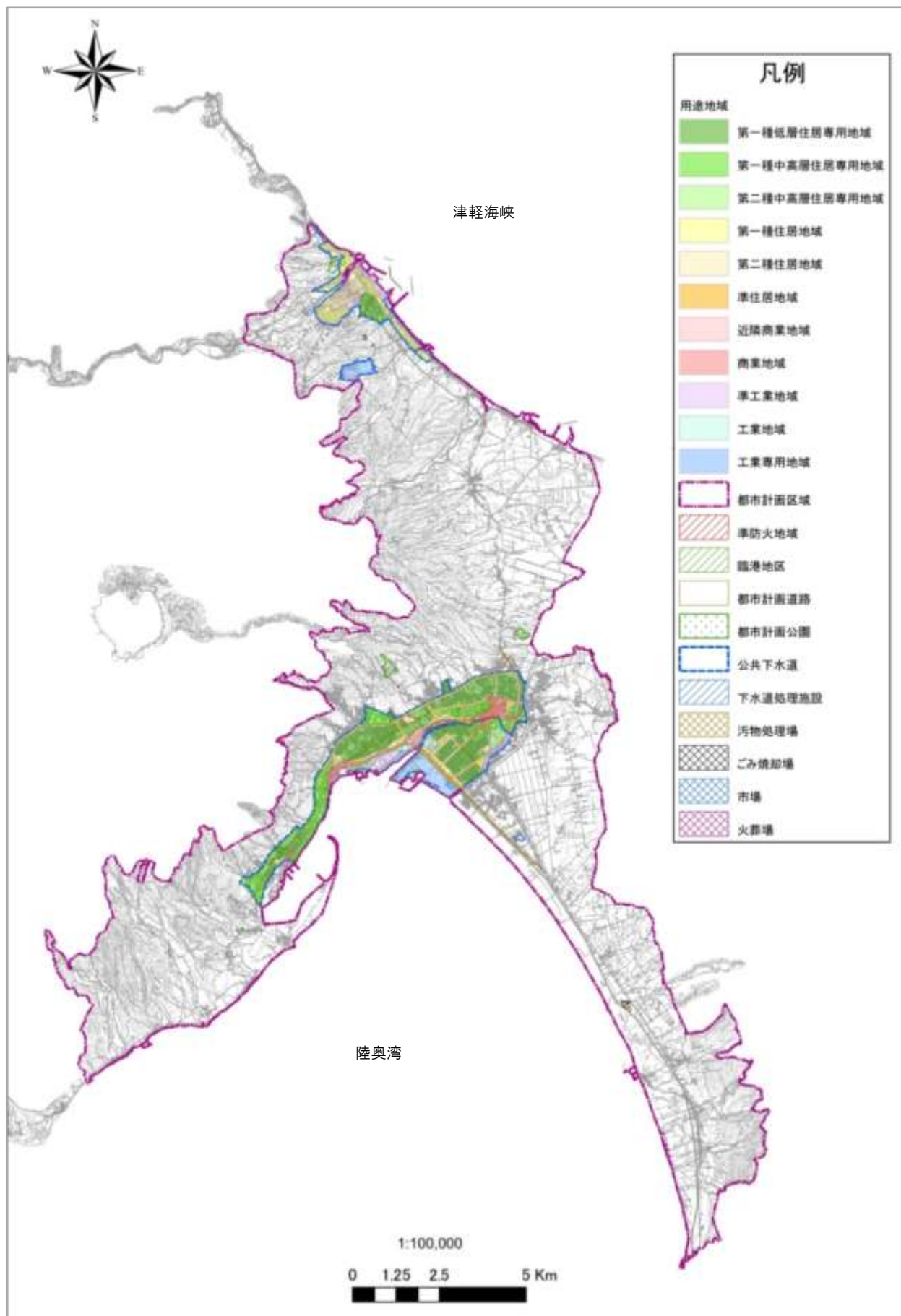


特定用途制限地域について

平成26年10月29日
むつ市都市計画審議会



- むつ都市計画区域は市街化区域及び市街化調整区域が定められていない都市計画区域いわゆる非線引き都市計画区域となっています。

- 建物用途等の混在による環境悪化を防ぐ等、まちづくりのための用途地域(11種類)や、準防火地域、都市施設、臨港地区が定められています。

- 用途地域が指定されない区域は、白地地域と呼ばれています。

- 白地地域では、床面積の合計が1万㎡を超える店舗等の大規模集客施設だけが制限されており、その他の建物用途等については制限がありません。

- 白地地域でのまちづくりの考え方は、むつ市都市計画マスタープラン等上位計画に示されています。

上位計画等

むつ都市計画区域マスタープラン

土地利用の方針
優良な農地との健全な調和に関する方針

市街地周辺に広がる農地は、食料の安定的な供給を図るための基礎的な土地資源であるとともに、身近に広がる緑の空間でもある等多面的な機能を果たしており、今後とも計画的な確保を図る。

計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

人口減少時代の到来などを踏まえ、無秩序な市街地の拡大を抑制する都市計画制度の活用を図る。

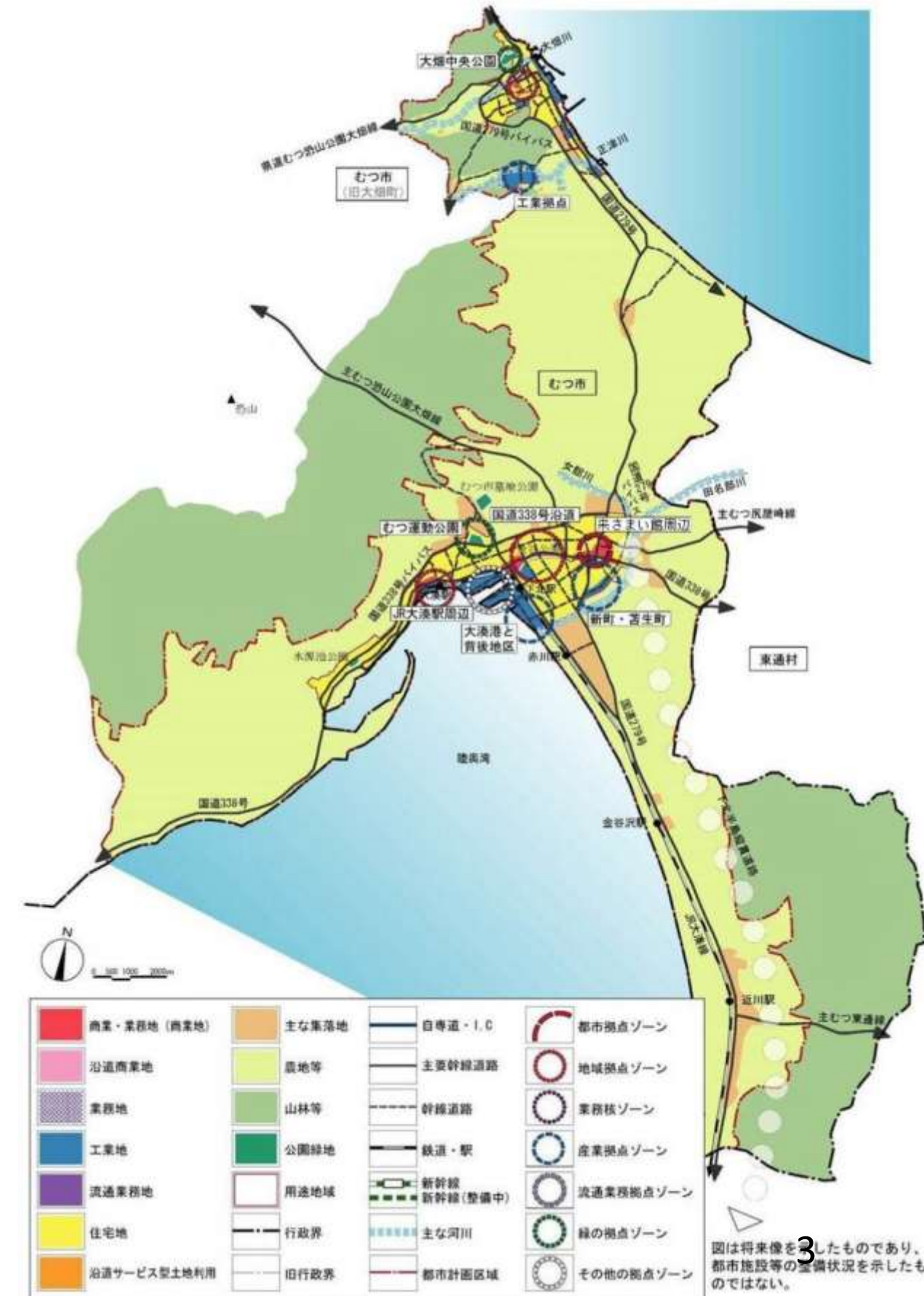
地域ごとの市街地像
市街地ゾーン

今後、予定されている下北半島縦貫道路の整備に伴い、市街地及び市街地周辺の開発ポテンシャルが高まる事が予想されるが、無秩序な開発や市街地の外延化を抑制し、コンパクトで効率的な市街地の形成を図る。

市街地ゾーンを取り巻く田園ゾーン

市街地の周辺に広がる農地・集落については、農作物の生産や防災等の多機能を果たす空間として保全するとともに、生産性や生活環境の質の向上を図るための環境整備を進める。

■図 目標とする市街地像（むつ都市計画区域）



むつ市都市計画マスタープラン

むつ地域 土地利用の方針

- 農地保全エリアは無秩序な宅地化を抑制し、農地や自然環境を保全する土地利用の規制、誘導の強化を図ります。
- 森林保全エリアは地域の財産である豊かな森林を維持、保全を図ります。
- 集落地は自然環境と共生するゆとりある生活環境の維持を図ります。
- 国道338号バイパス沿いの用途地域外の地区は、無秩序な市街地の広がりを抑制し、周辺的环境に配慮した土地利用の規制・誘導を図ります。
- 地域北部の工業業務エリアは原子力関連産業などが集積する計画的な基盤づくりを進めます。

むつ市都市計画マスタープラン

3) 地域環境形成の方針

- 陸奥湾の海岸沿いの景観維持、魅力の向上を図ります。
- 農地保全エリアの田園地帯などは田園・里山の景観・環境の維持再生に努めます。

4) 地域づくりの方針

地域づくりの方針について以下の図にまとめました。



図 地域づくり方針図



5) 地域づくりの方針

地域づくりの方針について以下の図にまとめました。



図 地域づくり方針図

上位計画等

むつ市都市計画マスタープラン

大畑地域
土地利用の方針

- 市街地南部の住宅地や国道279号沿道は無秩序な宅地化を抑制し、適切な土地利用の規制、誘導を図ります。

むつ市長期総合計画

地域の個性を活かした特色あるまちづくり
計画的な土地利用の推進

- 新市まちづくり計画との相互補完や適切な運用を図り、土地利用の現況等を考慮しながら、市全域について地域の特性、機能、資源を活かした調和のある一体的な圏域を形成していくための効果的、効率的な土地利用の推進を図ります。



1. 社会情勢の変化によるまちづくりの課題

全国的な人口減少・少子高齢化の進展、著しい財政的制約、地球環境問題への対応など、都市を取り巻く社会経済情勢が変化しています。

そのため、拡散型の都市構造から集約型都市構造への転換、低炭素まちづくりの実現が求められています。

また、市街地周辺の農村集落等では農業後継者不足等による耕作放棄地の発生と集落の衰退などの課題もうかがえます。

2. 白地地域におけるまちづくりの方向性

①土地利用誘導の基本的な考え方

上位計画における位置づけやまちづくりの課題を踏まえると、土地利用の適正な規制誘導により環境を保全し、市街地の拡大抑制、コンパクトな都市を形成していくことが必要です。

②具体的な方針

市街地の拡大を助長する大規模な商業施設や業務施設立地の抑制や住環境へ影響を及ぼす施設を抑制し、農村環境や自然的土地利用の維持を目指します。

また、今後整備される下北半島縦貫道路のインターチェンジ接続箇所周辺においては、交通利便の向上により、市街地化とした土地利用転換が予想されるため、不適切な土地利用転換に対する予防策を実施します。

③具体的な方策(都市計画手法の活用)

「特定用途制限地域」を導入し、現状の無秩序な市街地化が可能な白地地域において、適切な土地利用コントロールを進めます。

特定用途制限地域について

- この都市計画の決定権者は市です。
- 都市計画法第8条に規定される用途地域と同じ都市計画の一つです。
- 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない地域（白地地域）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域です。（都市計画法第9条第14項）
- この都市計画で制限する建築物等の用途の概要が定められた上で、建築基準法に基づく市の制限条例（建築基準法第49条の2）を制定することにより建築物等の立地制限がされます。

むつ市都市計画マスタープランでは・・・

都市計画決定へ向けた基本的な考え方として、白地地域について、地域の特性にふさわしい土地利用の規制誘導や環境保護を図るため、特定用途制限地域による無秩序な市街地化の抑制を必要に応じて検討していくとされています。

地域の特性に合わせた制限

1. まちづくりの方針
2. 周辺環境に配慮した土地利用の規制・誘導
3. 市街地の拡大の抑制

白地地域での現行土地利用は、一団の住宅地を形成している地区、幹線道路沿道での商業施設立地など市街化が進行している地区、農地や山林が維持されている地区など様々である。



白地地域においては、自然・生活環境を保全し、日常生活に必要な小規模な店舗、事務所を許容する「自然環境共生地区」として第一種中高層住居専用地域並みを基本ベースとします。
基本ベースを前提に、既存市街地の状況、今後の土地利用転換を考慮し、建物用途の制限内容や規模について、地区ごとに修正を掛けます。

建築物の用途制限		指定対象区域全域 (自然環境共生ゾーン)	
建築物	店舗等	床面積が 150 ㎡以下	○
		床面積が 150 ㎡を超え、500 ㎡以下	○
		床面積が 500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下	×
		床面積が 1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下	×
		床面積が 3,000 ㎡を超え、10,000 ㎡以下	×
		床面積が 10,000 ㎡を超える	×
	事務所	床面積が 150 ㎡以下	○
		床面積が 150 ㎡を超え、500 ㎡以下	○
		床面積が 500 ㎡を超え、1,500 ㎡以下	×
		床面積が 1,500 ㎡を超え、3,000 ㎡以下	×
		床面積が 3,000 ㎡を超え、10,000 ㎡以下	×
		床面積が 10,000 ㎡を超える	×
	ホテル・旅館		×
	風俗施設・遊技施設	ボーリング場、スケート場等	×
		マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等	×
		劇場、映画館、演芸場又は観覧場	×
	倉庫等		○
	工場等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の面積が 50 ㎡以下	○
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		×	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	

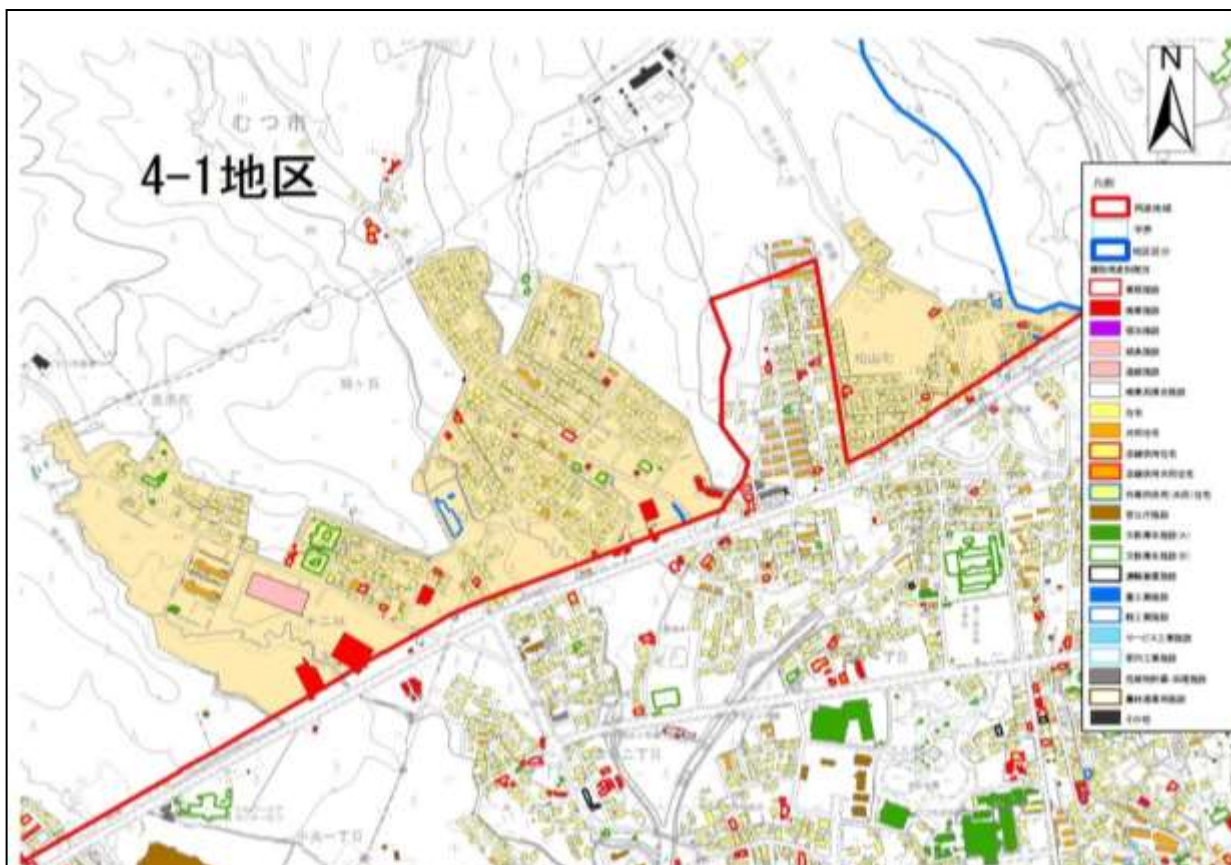
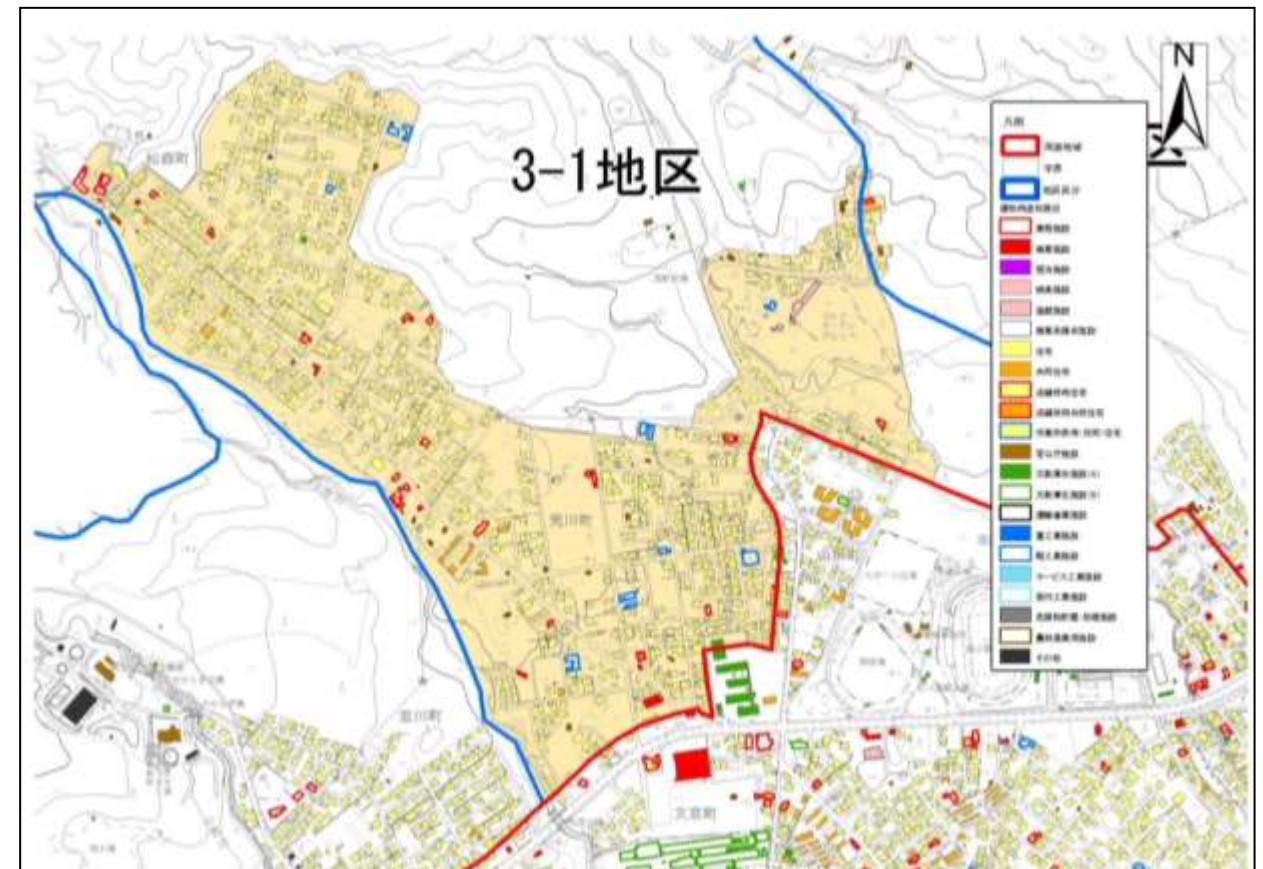
地区内でのゾーン分解

白地地域を市街化が進行している地区内をゾーン分けし、その状況に合わせた制限内容等を検討します。



2-1、3-1、4-1地区

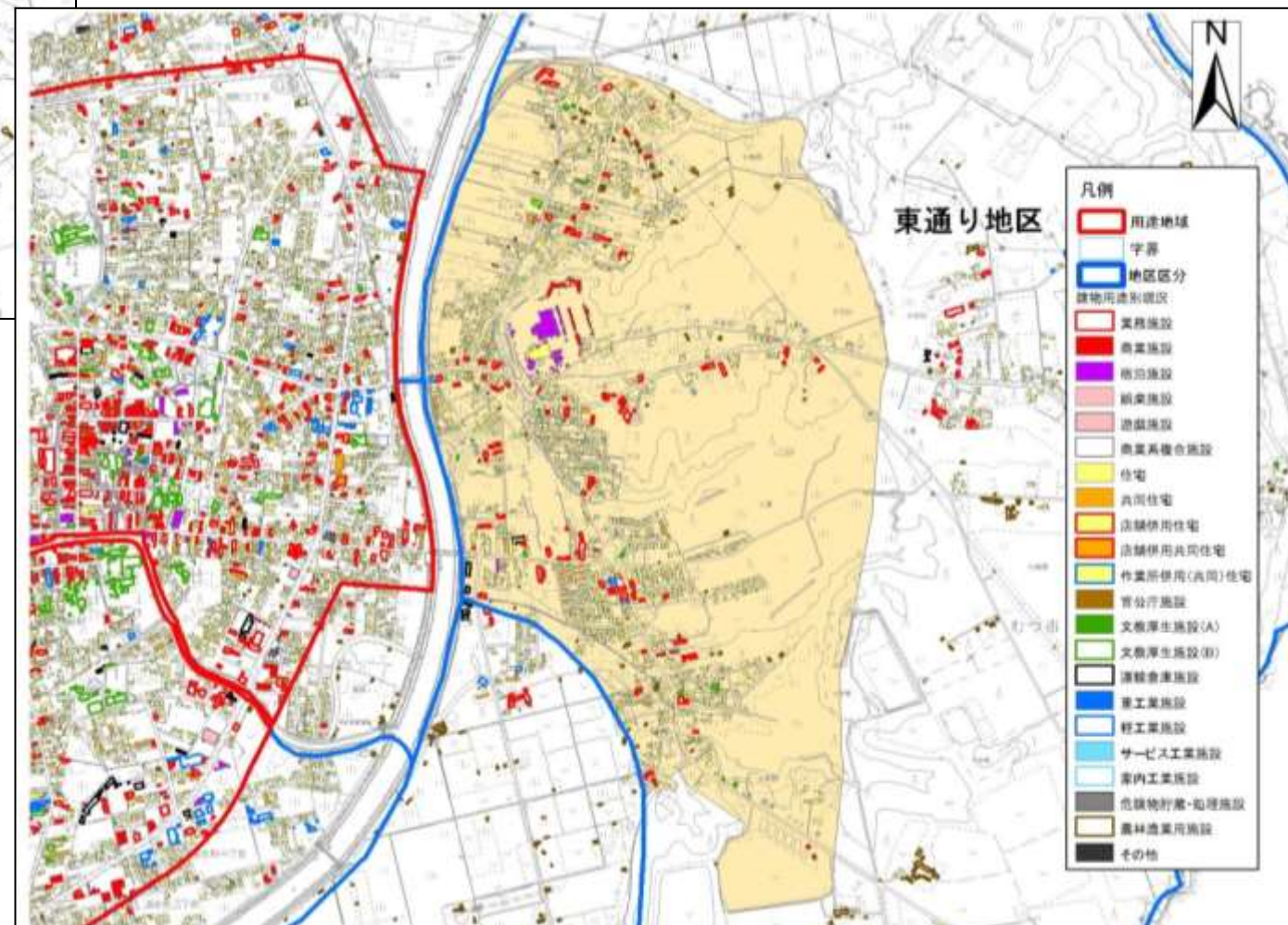
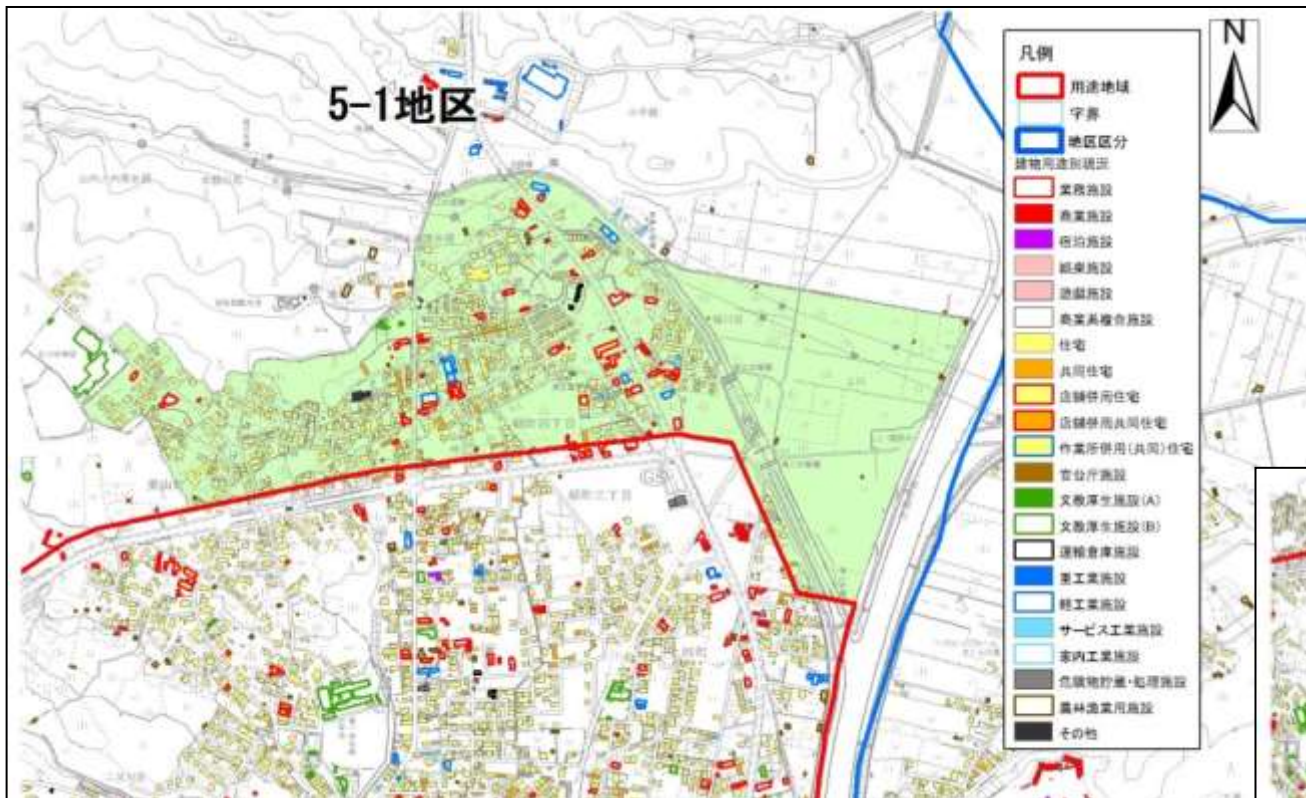
居住環境保全地区



小規模な店舗(コンビニエンスストア程度)や事務所を許容する。

5-1.東通り地区

産業業務地区



インターチェンジの広域交通利便を活かした流通業務機能を持たせ、機能向上に資する中規模な店舗、事務所や倉庫、小規模工場等を立地可能とする。

8-2地区

居住環境保全地区、産業交流地区、幹線道路沿道地区

居住環境保全地区

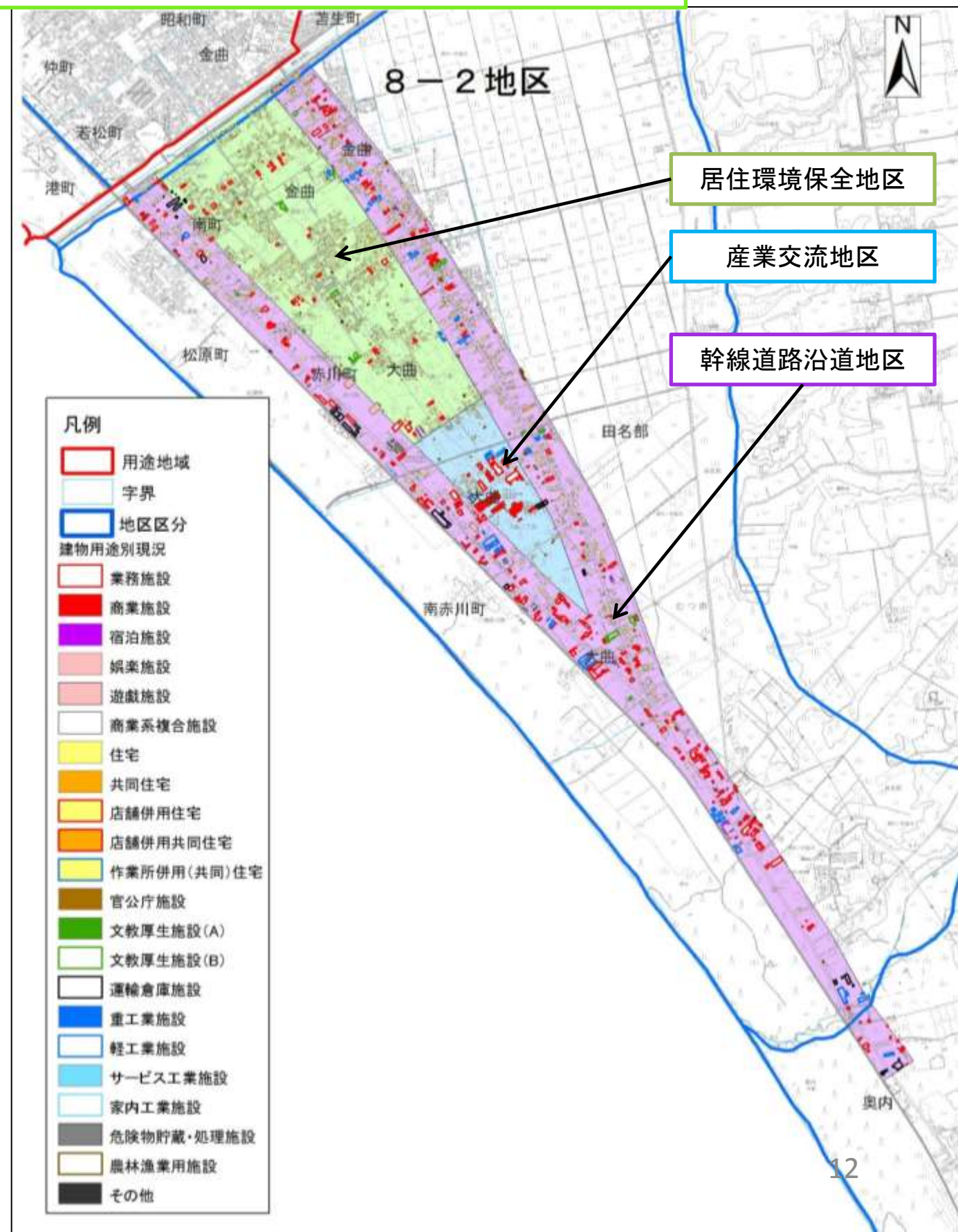
小規模な店舗(コンビニエンスストア程度)や事務所を許容する。

産業交流地区

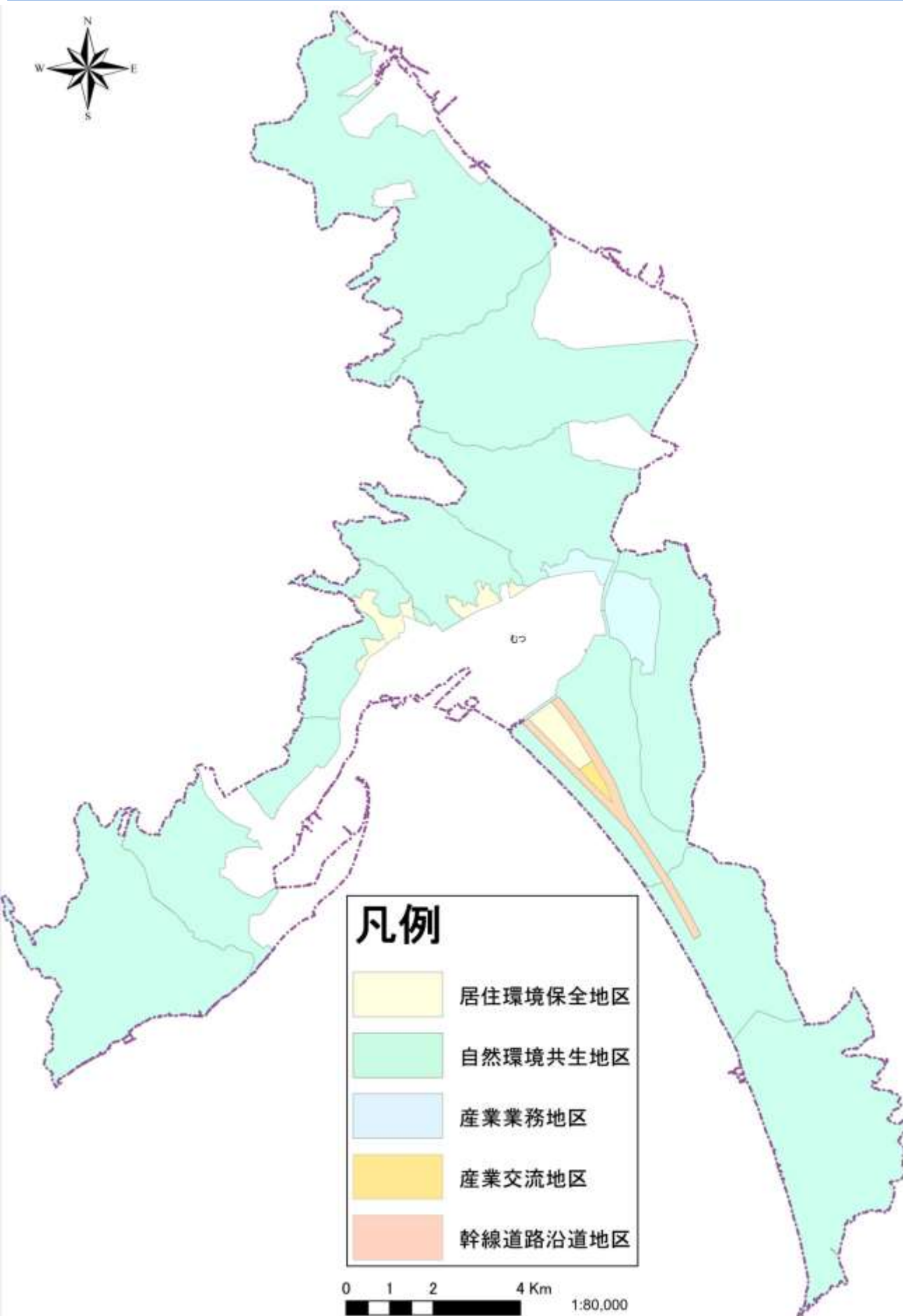
第二種中高層住居専用地域を基本としながら現卸売市場の規模を考慮し、店舗、事務所等は床面積3,000㎡までの規模を許容する。

幹線道路沿道地区

第一種住居地域並みを基本とする。



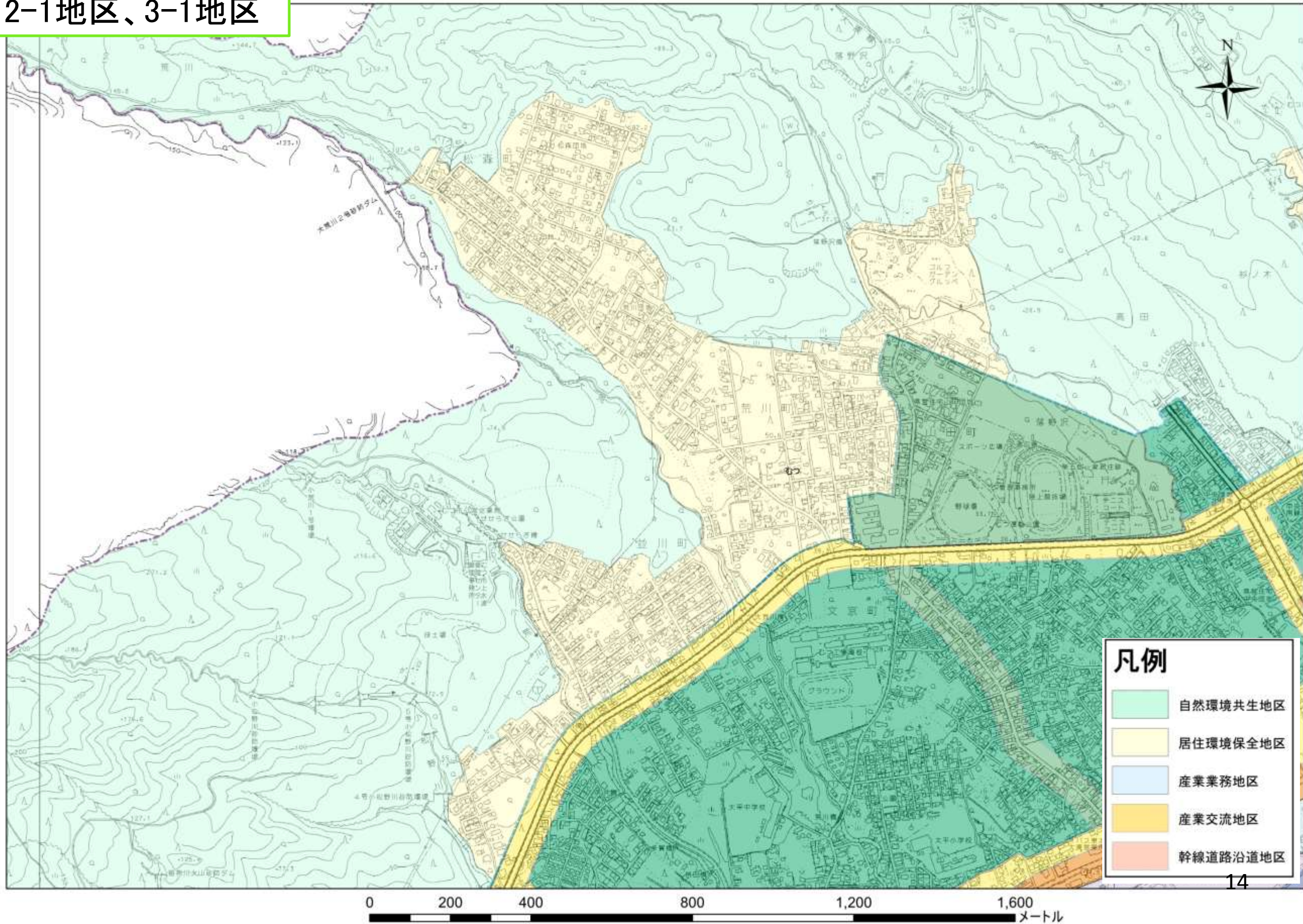
特定用途制限地域 素案



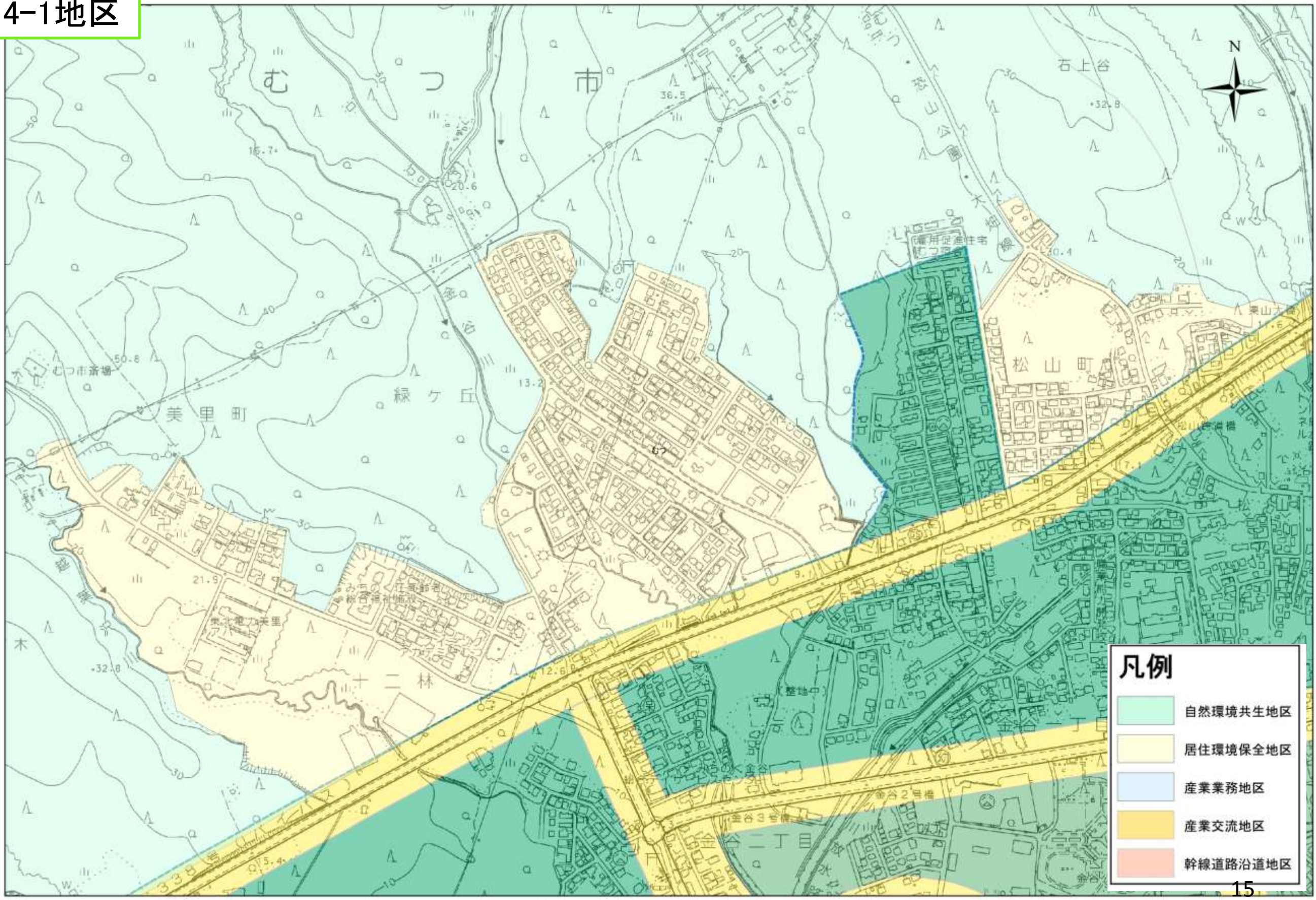
特定用途制限地域ゾーン名		居住環境 保全ゾーン	自然環境 共生ゾーン	産業業務 ゾーン	産業交流 ゾーン	幹線道路 沿道ゾーン
該当地区		2-1地区 3-1地区 4-1地区 8-2地区 (ゾーン1)	その他の区 域	5-1地区 東通り地区	8-2地区 (ゾーン2)	8-2地区 (ゾーン3)
建築物	店舗等	床面積が 150 m ² 以下	○	○	○	○
		床面積が 150 m ² を超え、500 m ² 以下	×	○	○	○
		床面積が 500 m ² を超え、1,500 m ² 以下	×	×	○	○
		床面積が 1,500 m ² を超え、3,000 m ² 以下	×	×	×	○
		床面積が 3,000 m ² を超え、10,000 m ² 以下	×	×	×	×
		床面積が 10,000 m ² を超える	×	×	×	×
	事務所	床面積が 150 m ² 以下	○	○	○	○
		床面積が 150 m ² を超え、500 m ² 以下	×	○	○	○
		床面積が 500 m ² を超え、1,500 m ² 以下	×	×	○	○
		床面積が 1,500 m ² を超え、3,000 m ² 以下	×	×	×	○
		床面積が 3,000 m ² を超え、10,000 m ² 以下	×	×	×	×
		床面積が 10,000 m ² を超える	×	×	×	×
	ホテル・旅館	×	×	○	×	○
	風俗施設・ 遊技施設	ボーリング場、スケート場等	×	×	×	×
		マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等	×	×	×	×
		劇場、映画館、演芸場又は観覧場	×	×	×	×
	倉庫業倉庫	×	×	○	×	○
	畜舎(15 m ² を超えるもの)	×	○	×	×	×
工場等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、 建具屋、自転車店等で、作業場の面積が50 m ² 以下	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	

海洋科学、原子力産業、自衛隊施設地区は除外しました。

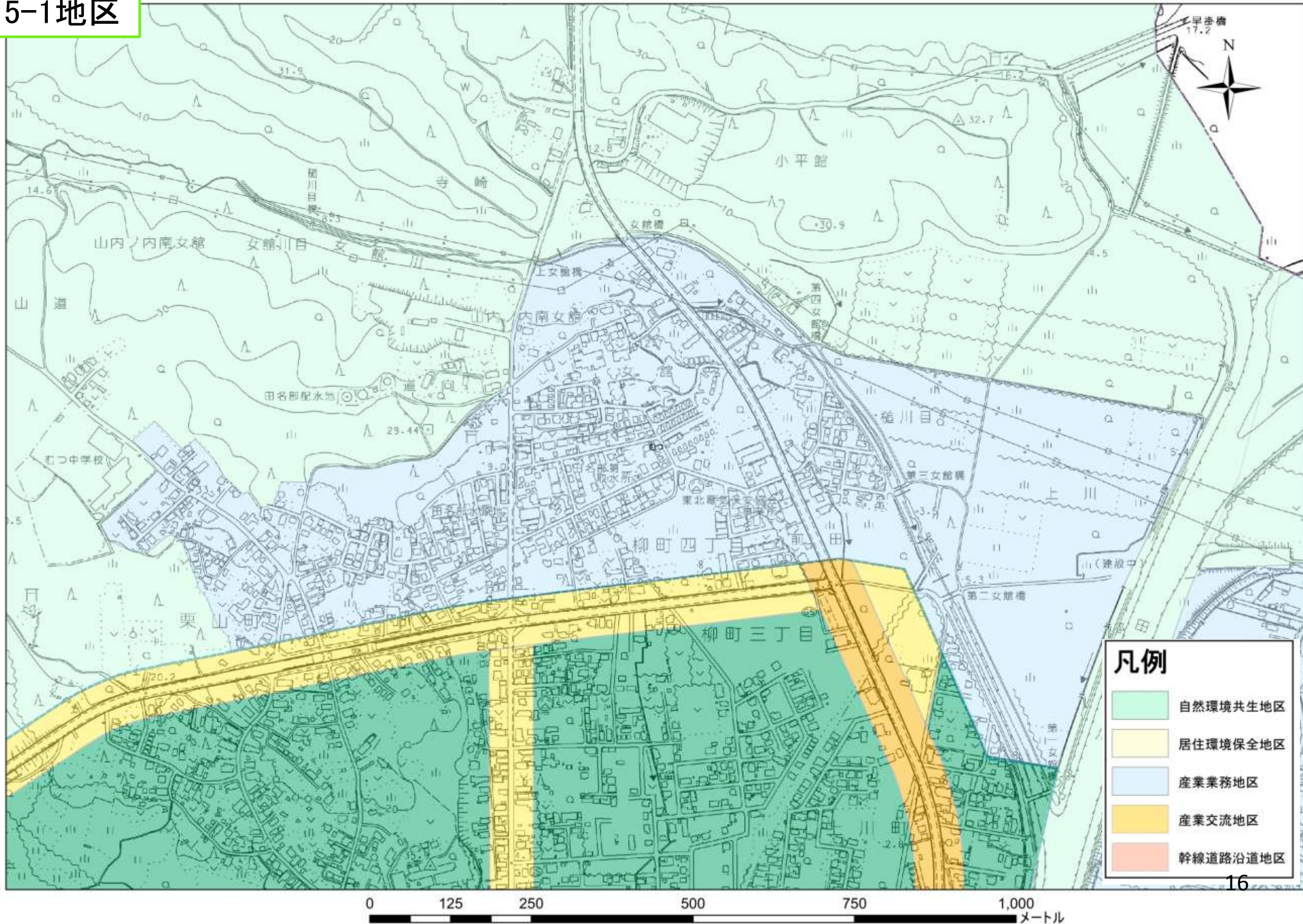
2-1地区、3-1地区



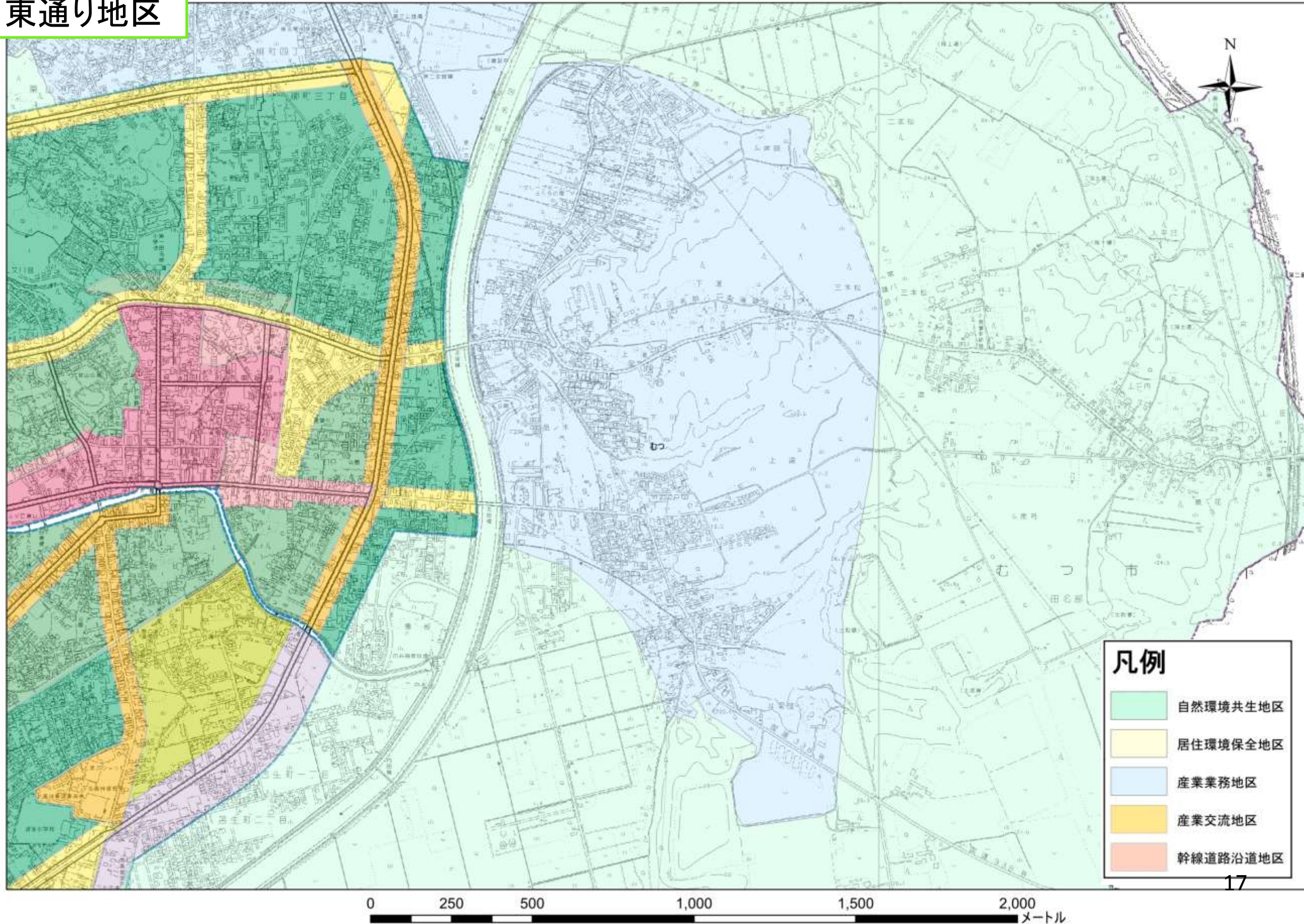
4-1地区



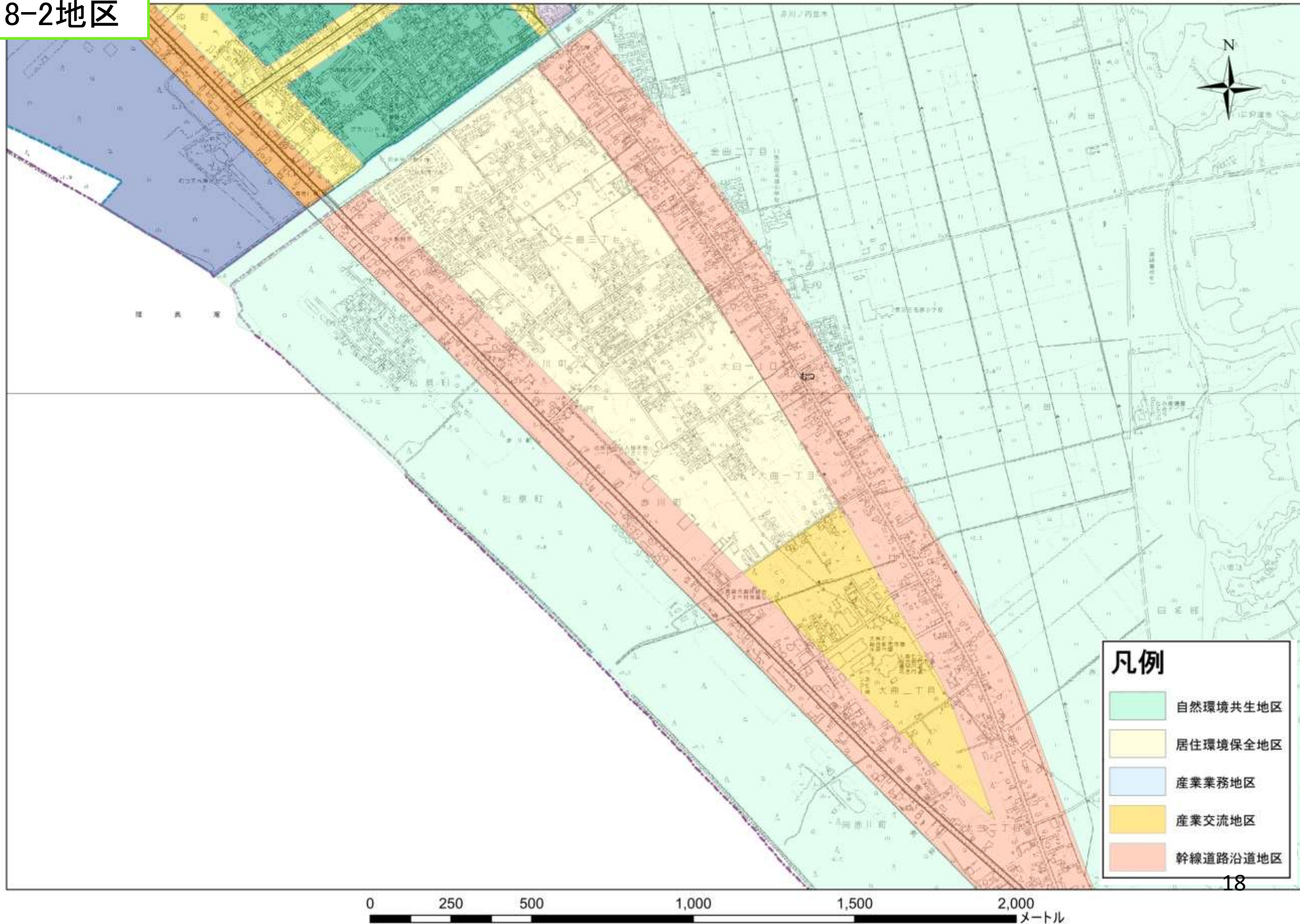
5-1地区



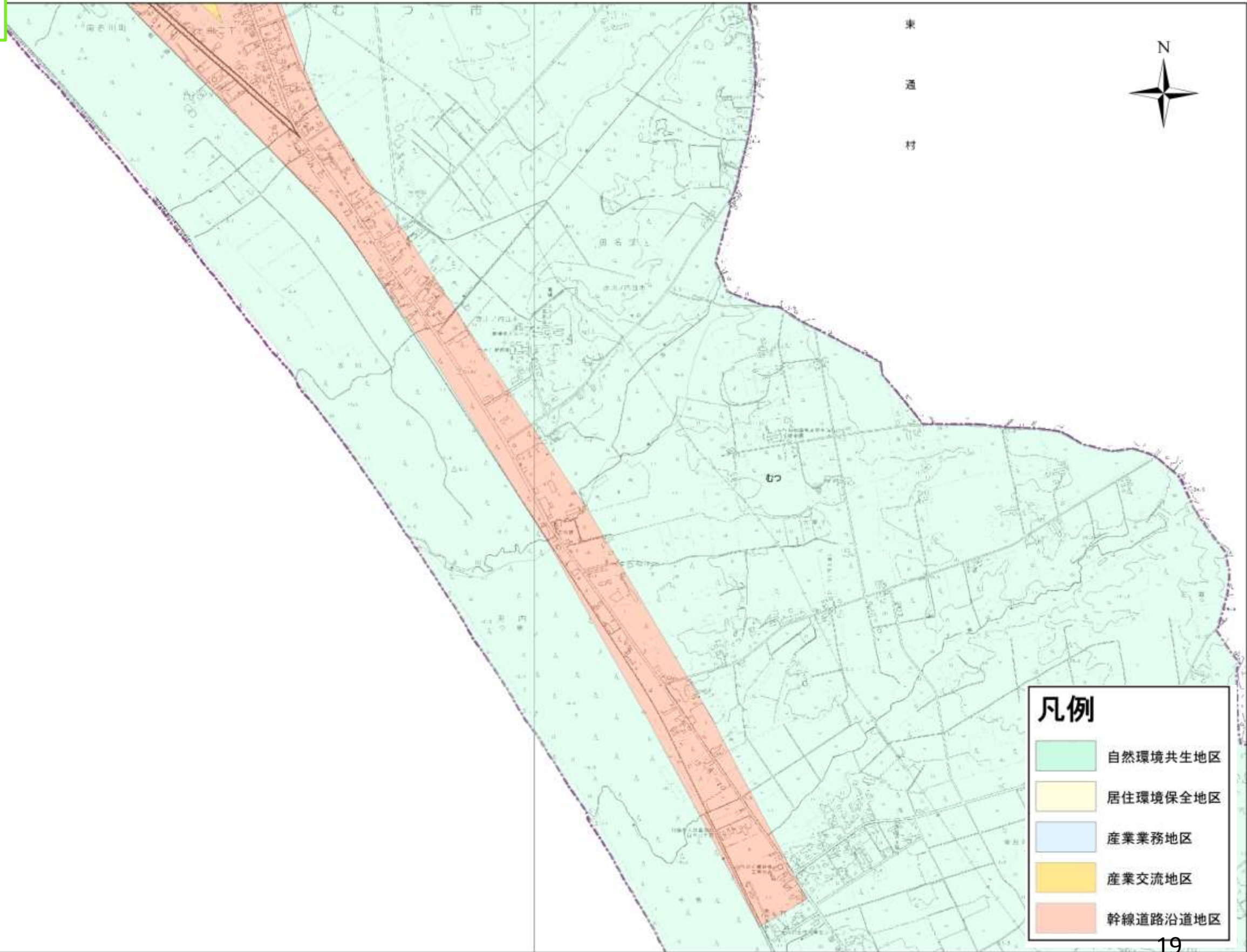
東通り地区



8-2地区



8-2地区



0 300 600 1,200 1,800 2,400
メートル