

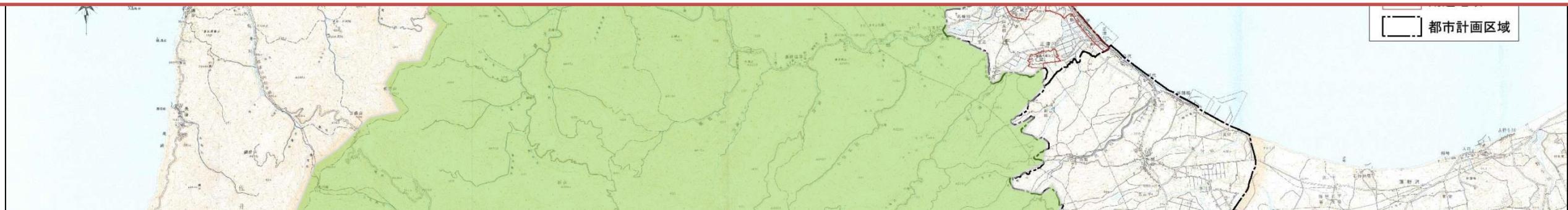
むつ準都市計画区域について

平成28年1月21日

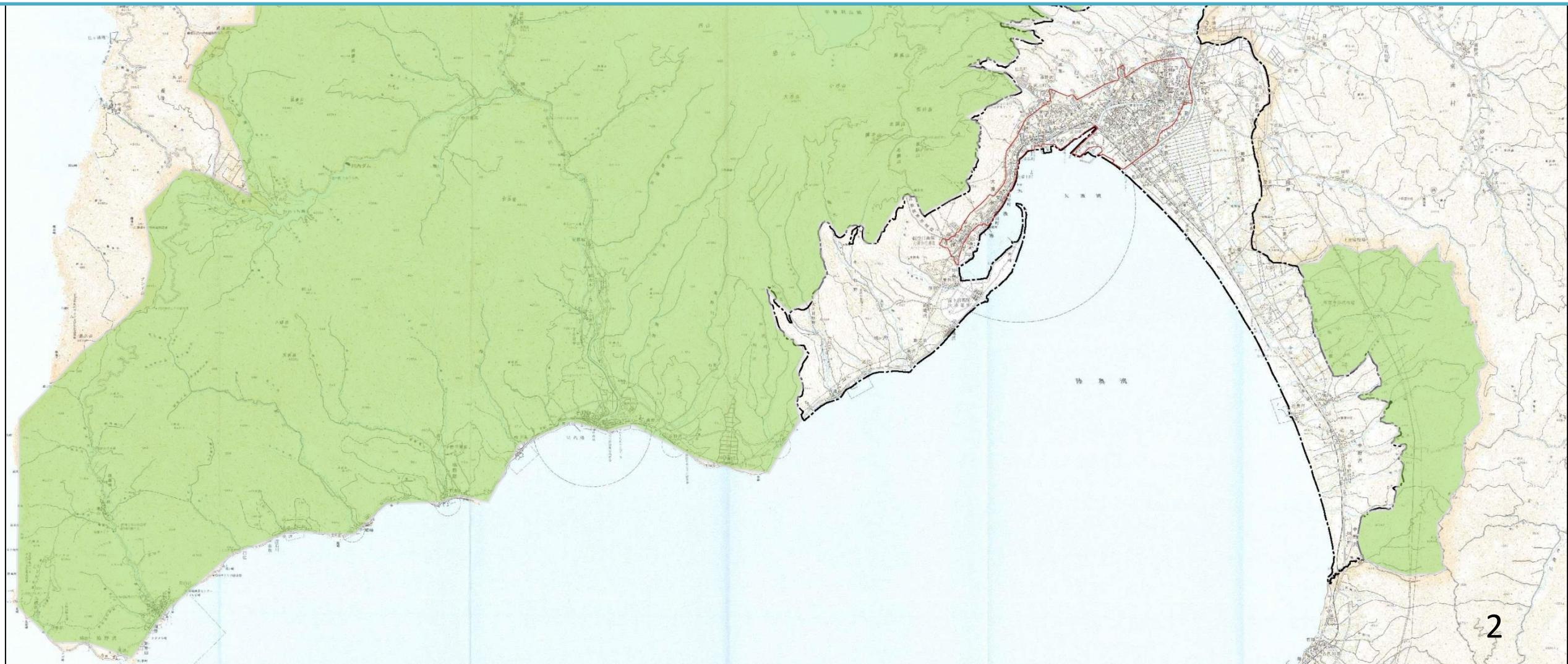
第46回むつ市都市計画審議会

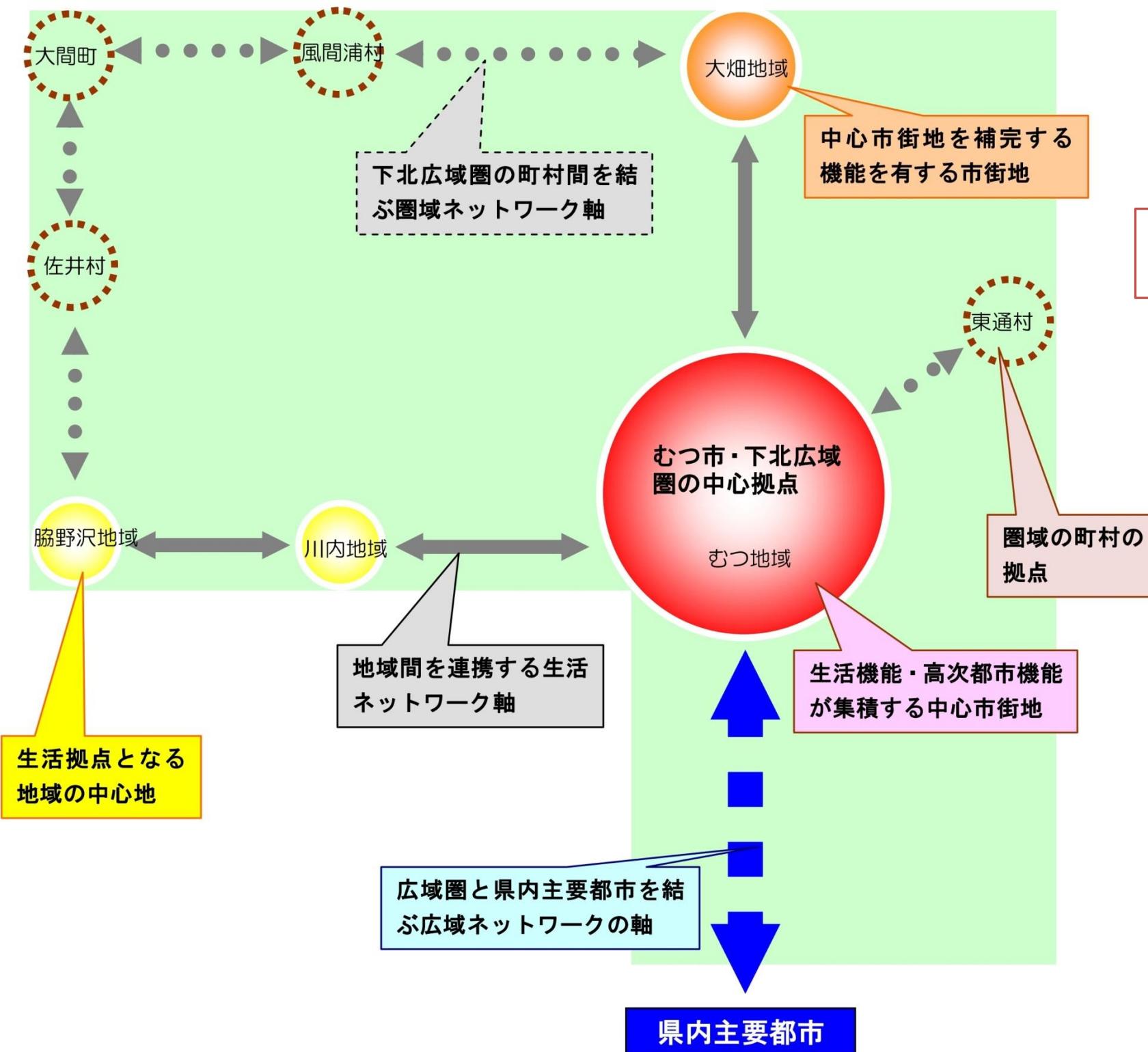
- むつ市行政区域(面積863.8km²)は、むつ都市計画区域(面積158.25km²)と都市計画区域でない区域で構成されています。

- 都市計画区域外では、床面積100m²以上の集会場、病院等の特殊建築物や木造等を含む大規模建築物は従前から建築確認が必要です。
- 10,000m²未満の開発行為は許可が不要です。



- 都市計画区域外での都市づくりの考え方は、むつ市都市計画マスタープランに示されています。





都市づくりの目標

むつ地域の中心市街地、大畑地域の市街地、川内地域や脇野沢地域の中心地など、それぞれの市街地、中心地の規模や地域特性に見合った生活利便性の高い機能的な「コンパクトな都市づくり」を進め、高齢者にも優しく、環境負荷の低減（低炭素社会づくり）にも配慮した市街地、集落地の形成を目指します。

土地利用の方針

自然共生集落エリアは、自然環境を保全し、それらと共生するゆとりある生活環境の維持を図ります。

実現化方策の検討

土地利用の規制誘導

都市計画区域外に位置する旧町村の川内地域、脇野沢地域の中心地周辺については、居住者の安全を確保するために、準都市計画区域の指定について、県との調整・検討を必要に応じて図っていきます。



目標

- 人口密度を維持し、利便性施設が存続
- 適正な都市運営コストによる財政運営の適正化
- 今以上の市街地の拡大は抑制
- 都市拠点を安全安心なまちにする

- まち・ひと・しごと創生総合戦略(誇れるふるさと ころろ安らぐ 希望のまち)
【コンパクトシティ・プラス・ネットワーク】
- 積極的な都市計画の運用



人口減少下でも暮らしやすいまちを目指す



むつ市都市計画マスタープランにおいて地域の中心地、地域生活商業エリアが位置づけられている点や分庁舎立地の市街地状況をから、コンパクトシティ構想における都市拠点として、川内地区及び脇野沢地区の上図赤丸箇所を対象区域とします。

避難・消防活動の確保、市街地環境の保全を進める上で、建築行為について、法による定めが無い状況です。

そのため、狭あい道路、建物の密集、消防活動への支障などの発生を防ぐ手だてがありません。

- 隣家への延焼の危険性
- 自宅・隣家との日照への支障
- 道路の日照
- 消防・緊急車両の通行に支障
- 延焼遮断帯としての機能不足



イメージ写真です

- 準都市計画区域の指定権者は青森県です。(市で案を作成し県に申し出ます)
- 都市計画法第5条の2に規定される都市計画区域外における一定の区域です。
- 都市計画区域とは異なり、土地利用の整序、又は環境の保全を目的に指定する区域です。
- 建築基準法による建築確認申請の手続きが必要となります。
 - すべての新築の建築物。
 - 増築・改築・移転の床面積の合計が10㎡を超えるとき。
 - 既存不適格建築物も条件により増改築の際、基準への適合が必要となります。
- 建築基準法第3章(第8節を除く)の集団規程が適用されます。
 - 接道義務、建ぺい・容積率等についての適合が必要となります。
- 3,000㎡以上の開発行為は技術基準に基づく許可が必要となります。
 - 宅地造成についての安全性、周辺環境との調整、消防上の安全等の確認。
- 準都市計画区域の中には、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域及び伝統的建造物群保存地区といった、土地利用の整序や環境保全を図る都市計画を定めることができます。

既存不適格建築物について

- 区域の指定がされる日(基準時)以前からある建物や敷地について、基準時に基準に適合していない場合、その建築物は既存不適格建築物となります。

(※従前からの基準に適合せず建てられた時は違反建築物となります)

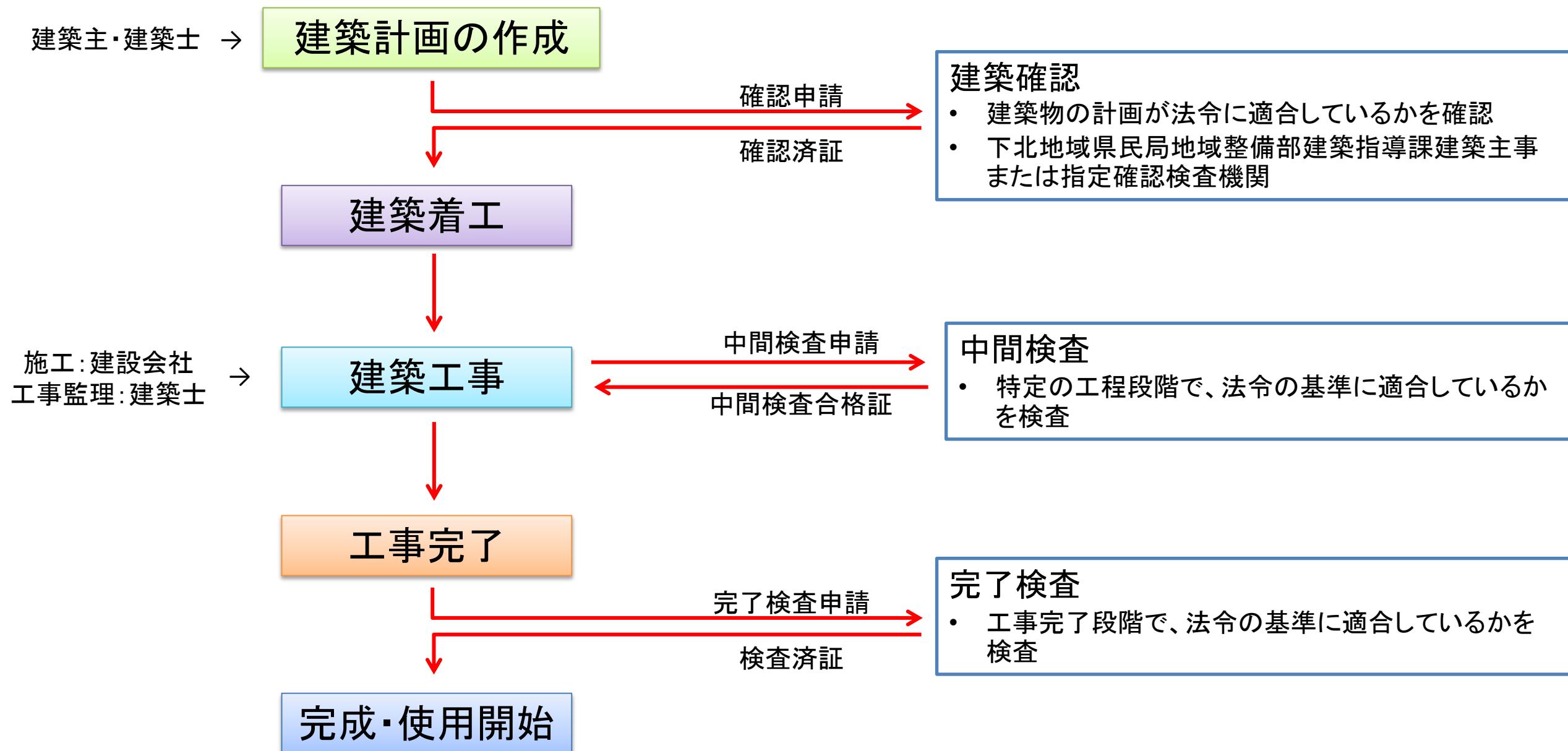
- 接道義務に適合しない時、増改築や建替えが出来ない場合があります。

- 増改築を行う際の可能な範囲(下記の範囲を超えると既存不適格建築物は基準への適合が必要です)
 - 1,000㎡以上の木造等の建築物で、50㎡までの増改築であれば、防火壁の設置はいりません。
 - 不特定多数の人が集まるような一定の特殊建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物にしなければなりませんが、50㎡までの増改築であれば必要がありません。(ただし、劇場の客席・病室・教室等は除く)
 - 石綿等の使用はできません。ただし、基準時の延べ面積の2分の1までの増改築の場合で、既存の石綿等が飛び散らないと認められる場合は、既存の石綿等を除去しないまま増改築ができます。
 - 長屋や共同住宅の各戸の間に設けられる遮音性能が求められる界壁(かいへき)について、基準時の延べ面積の1.5倍までの増築又は基準時の延べ面積の2分の1までの改築の場合は設けないことができます。
 - 自動車車庫や自家発電設備等の増築のみ指定予定の容積率200%を超えることができます。(ただし、車庫の部分が全体の5分の1以下。また、車庫等以外の面積が基準時を超えない時。)

- 大規模の修繕又は大規模の模様替えをすることができます。

➢ ただし石綿等は使えません。

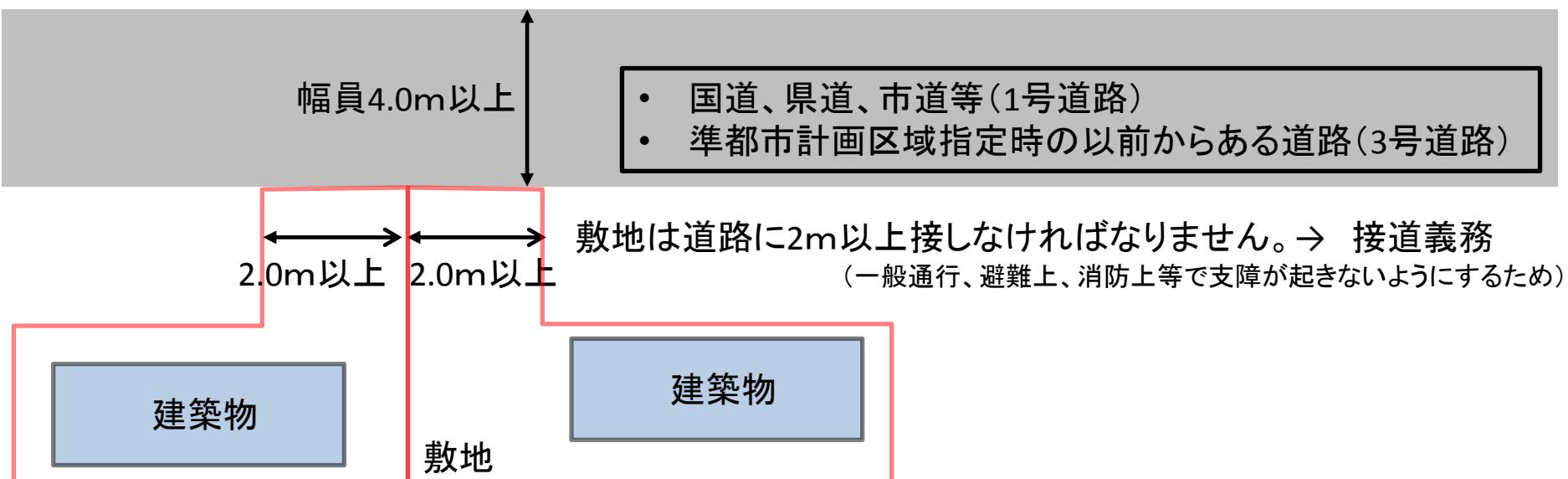
建築基準法による建築工事と手続きの流れについて



都市計画区域と同じく、建築行為について集団規程（周辺との関係）が適用されます。

（単体規程：建築敷地の衛生及び安全や建築物の構造等に関する規定：建築物の安全性確保）

敷地等と道路との関係



道路の定義

建築基準法第42条

第1項第1号（1号道路）

- ・ 道路法道路（幅員4m以上）

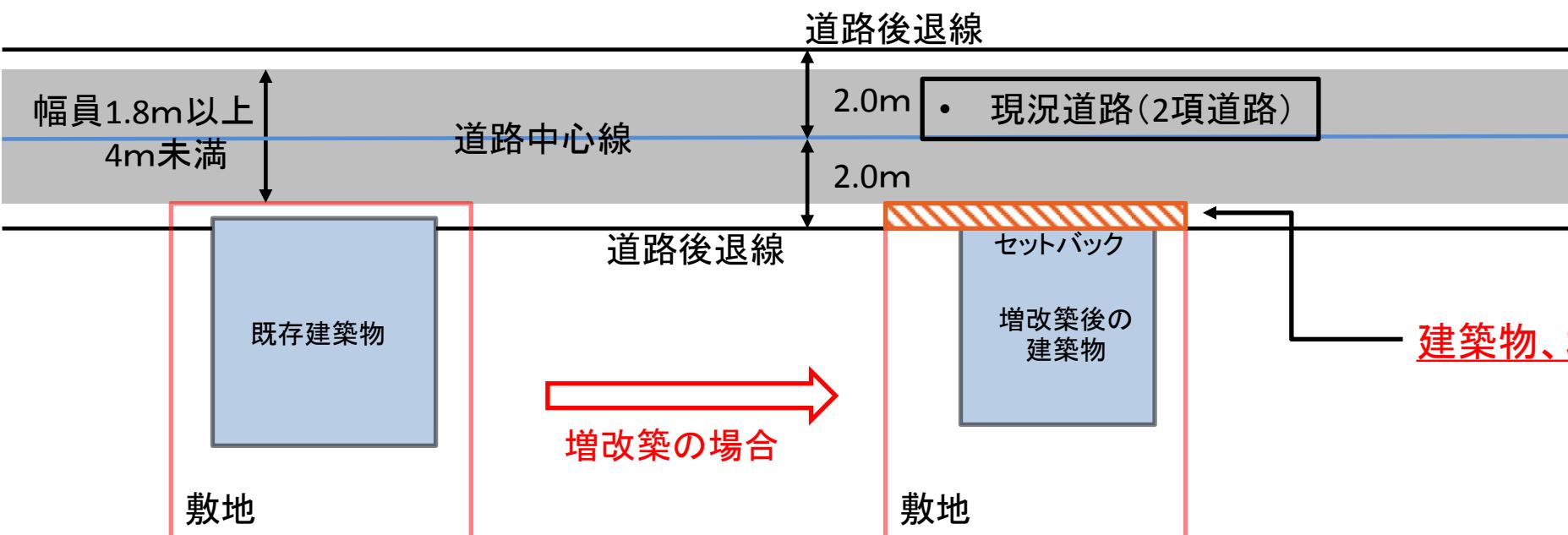
第1項第3号（3号道路）

- ・ 既存道路（幅員4m以上）

第2項（2項道路：県が指定）

- ・ 1.8m以上4m未満の現況道路

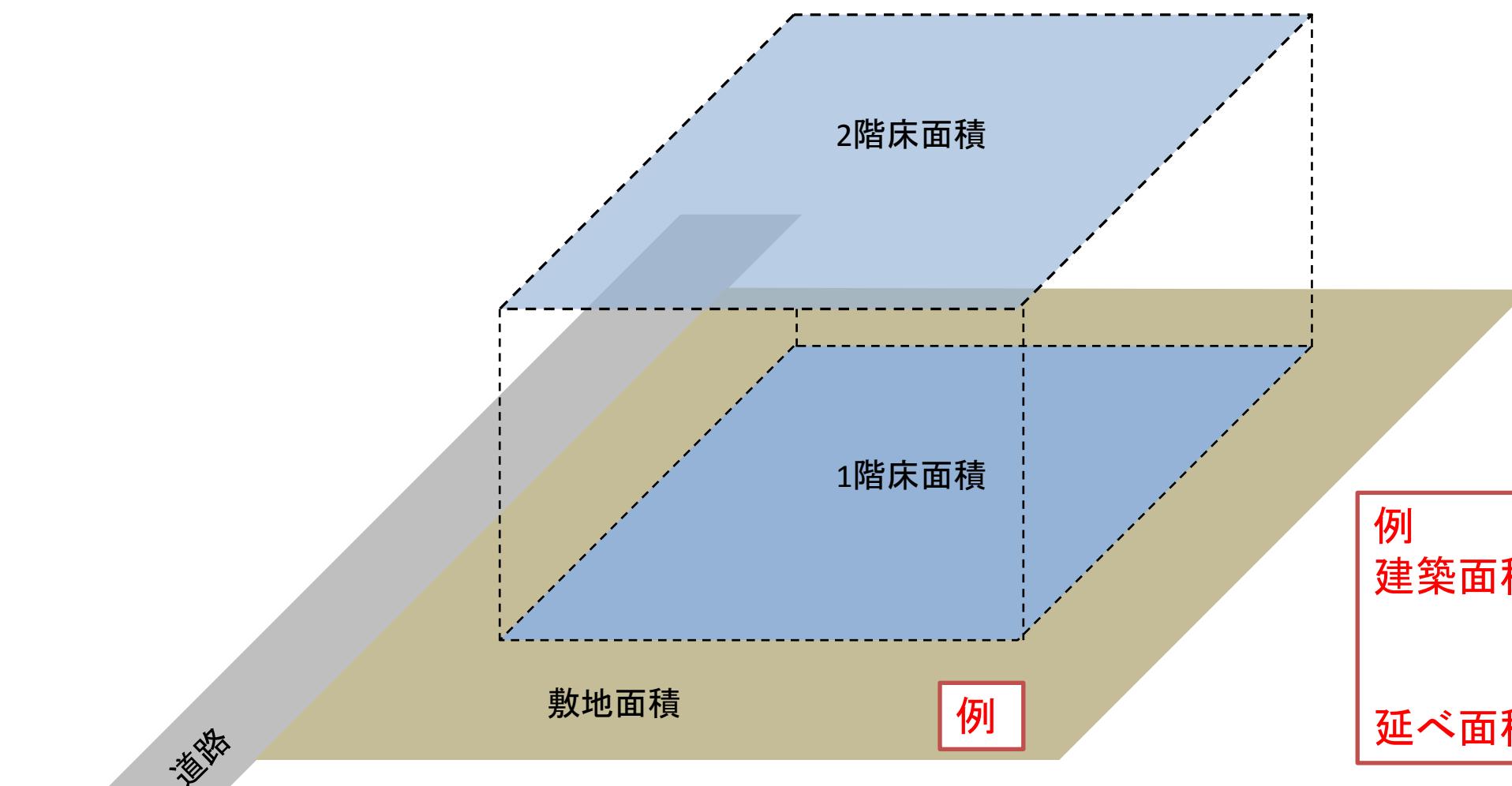
（壁面のセットバックが必要）



建ぺい率と容積率

建ぺい率・・・敷地面積に占める「建築面積」の割合の上限值

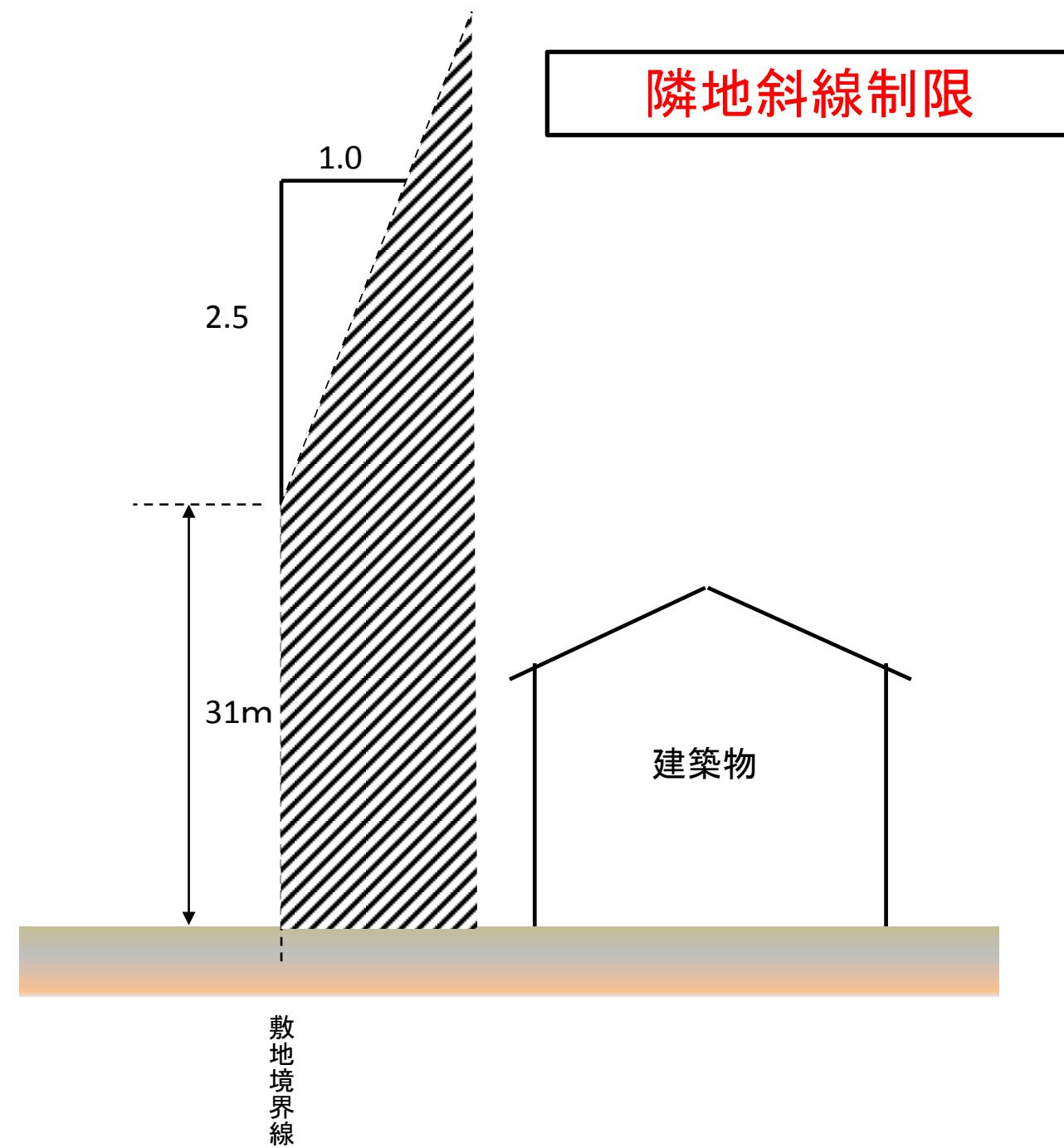
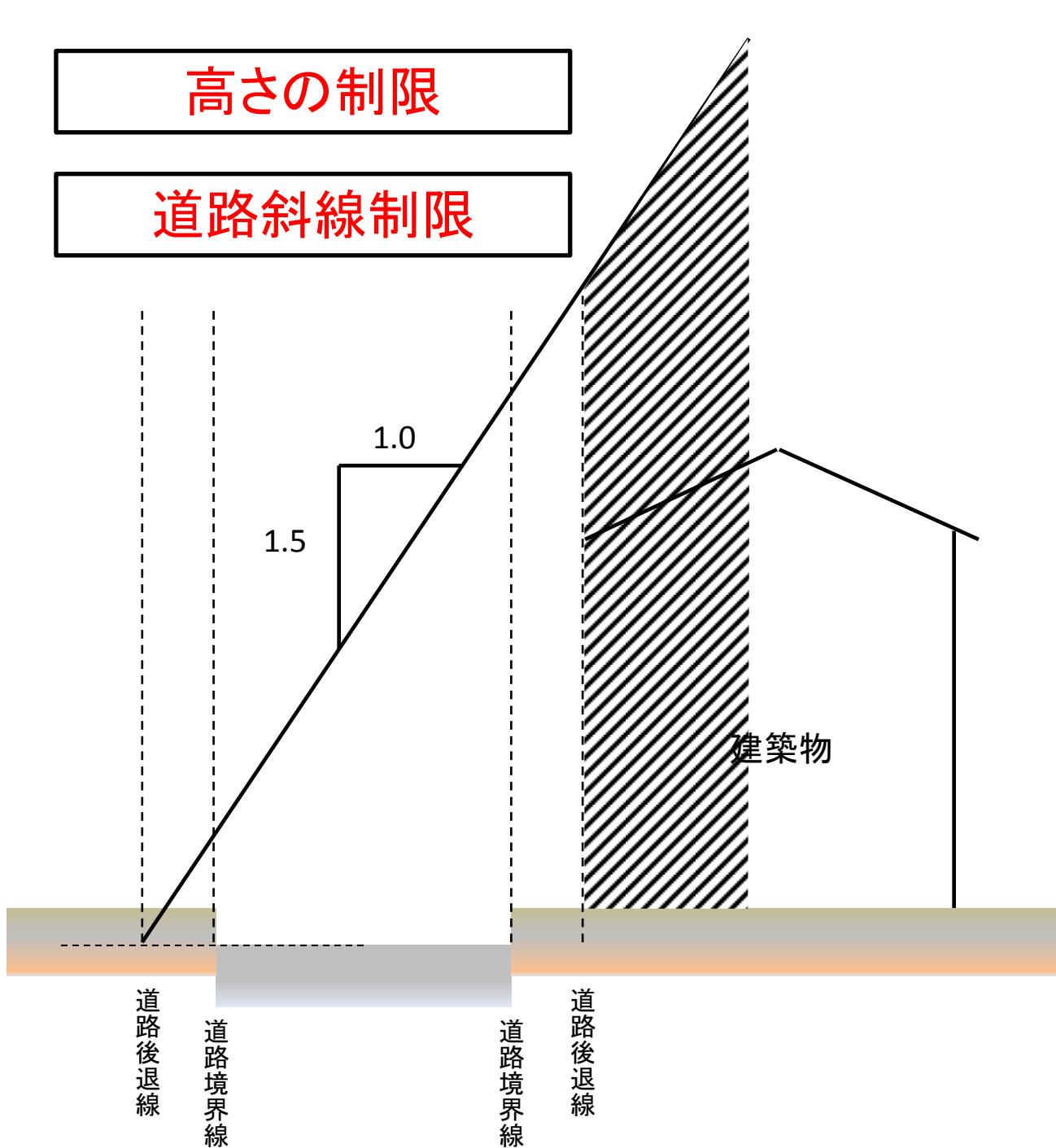
容積率・・・敷地面積に占める「延べ面積」の割合の上限值



例
建築面積＝1階床面積
（追加しなければ
いけない場合あり）
延べ面積＝1階＋2階床面積

例 容積率200%、建ぺい率70%、敷地面積300m²
建築面積の上限 300m² × 70% = 210m²
延べ面積の上限 300m² × 200% = 600m²
→ 敷地全部を利用した建築や、階数を無制限にするといったことが不可能となります。

むつ準都市計画区域内では、容積率200%、建ぺい率70%の指定を予定しています。（用途地域無指定地域と同じ）

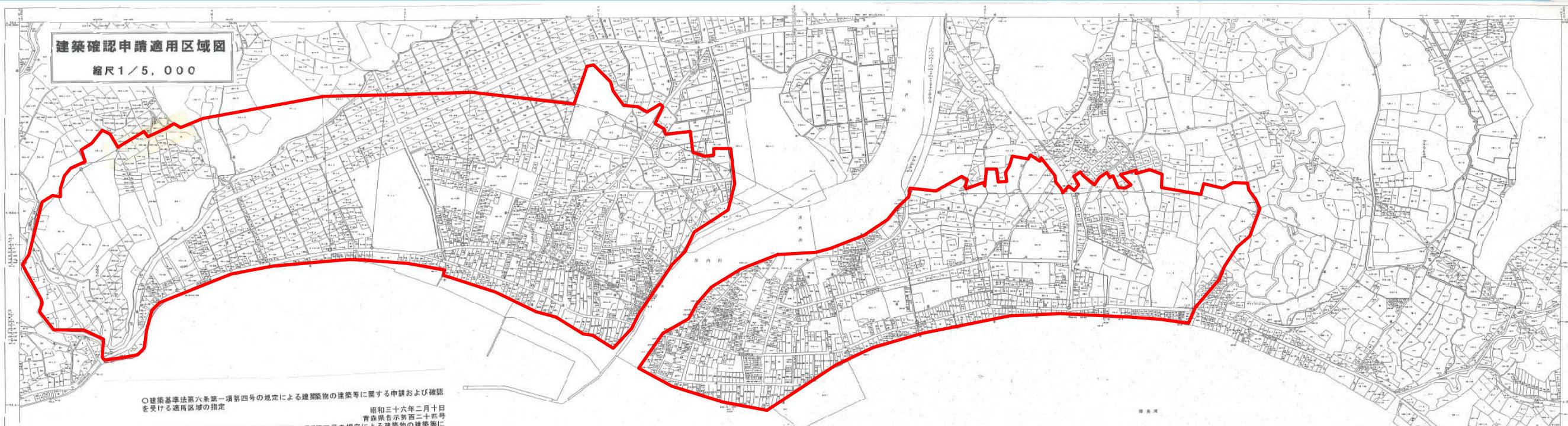


前面道路の反対側の道路境界線(道路後退線)から一定の勾配で示された斜線の内側が、建築物の高さの上限となります。

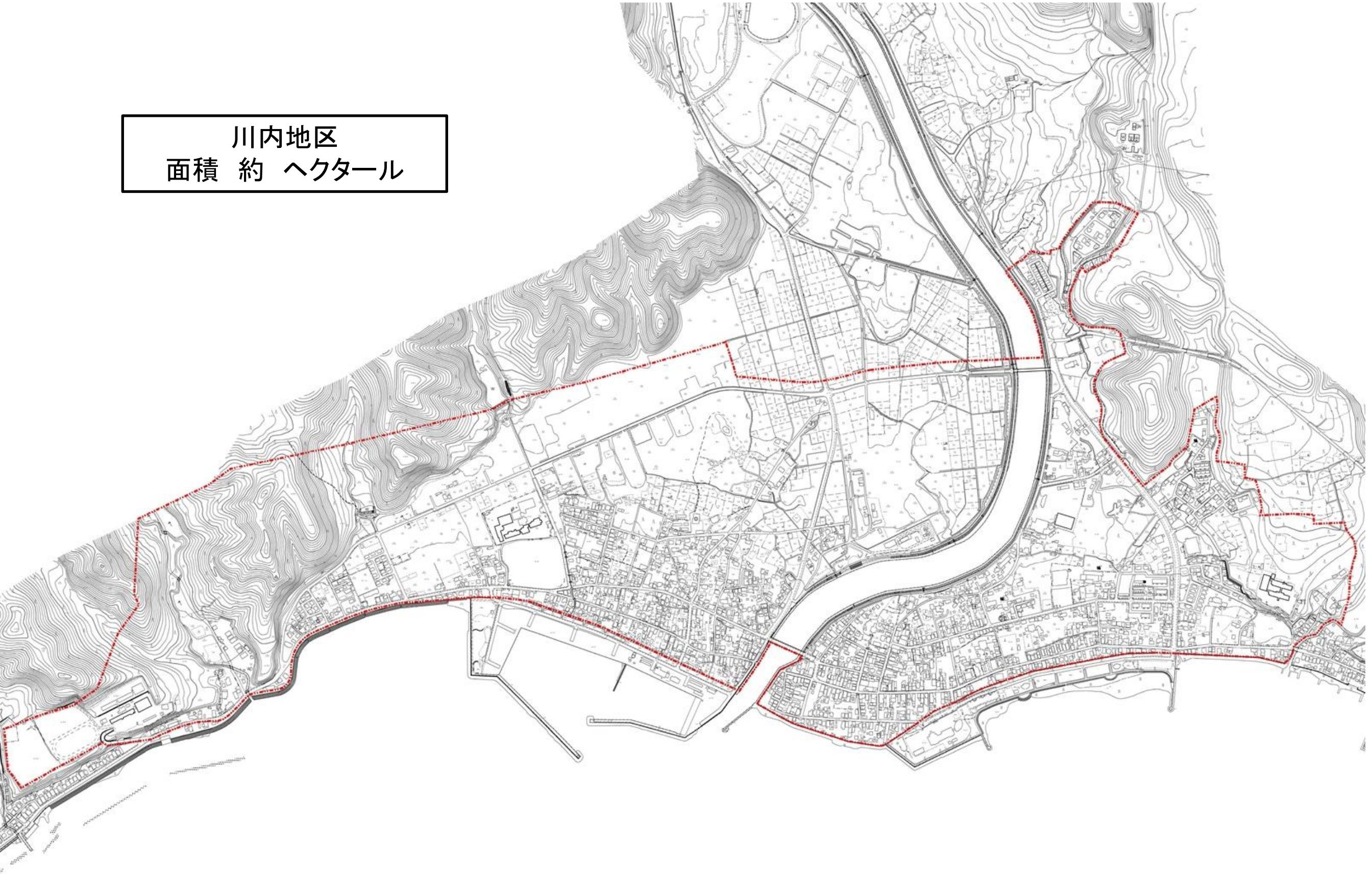
隣地境界線上の一定の高さを基準とし、そこから一定の勾配で示された斜線の内側が、建築物の高さの上限となります。

むつ準都市計画区域では上図の斜線制限の指定を予定しています。(用途地域無指定地域と同じ)

建築基準法第6条第1項第4号による確認申請が必要な区域(昭和36年2月10日県告示)



川内地区
面積 約 ヘクタール

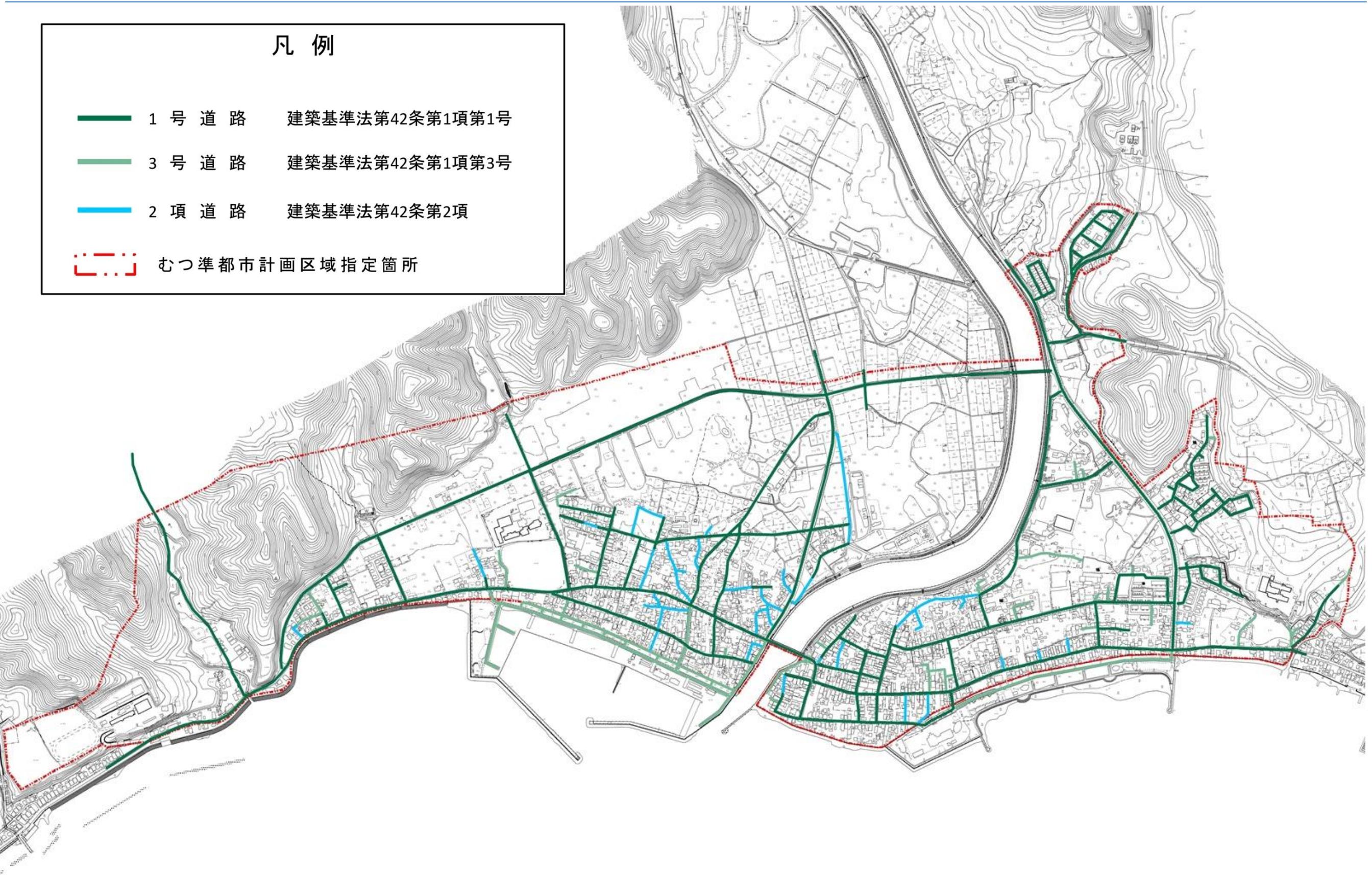


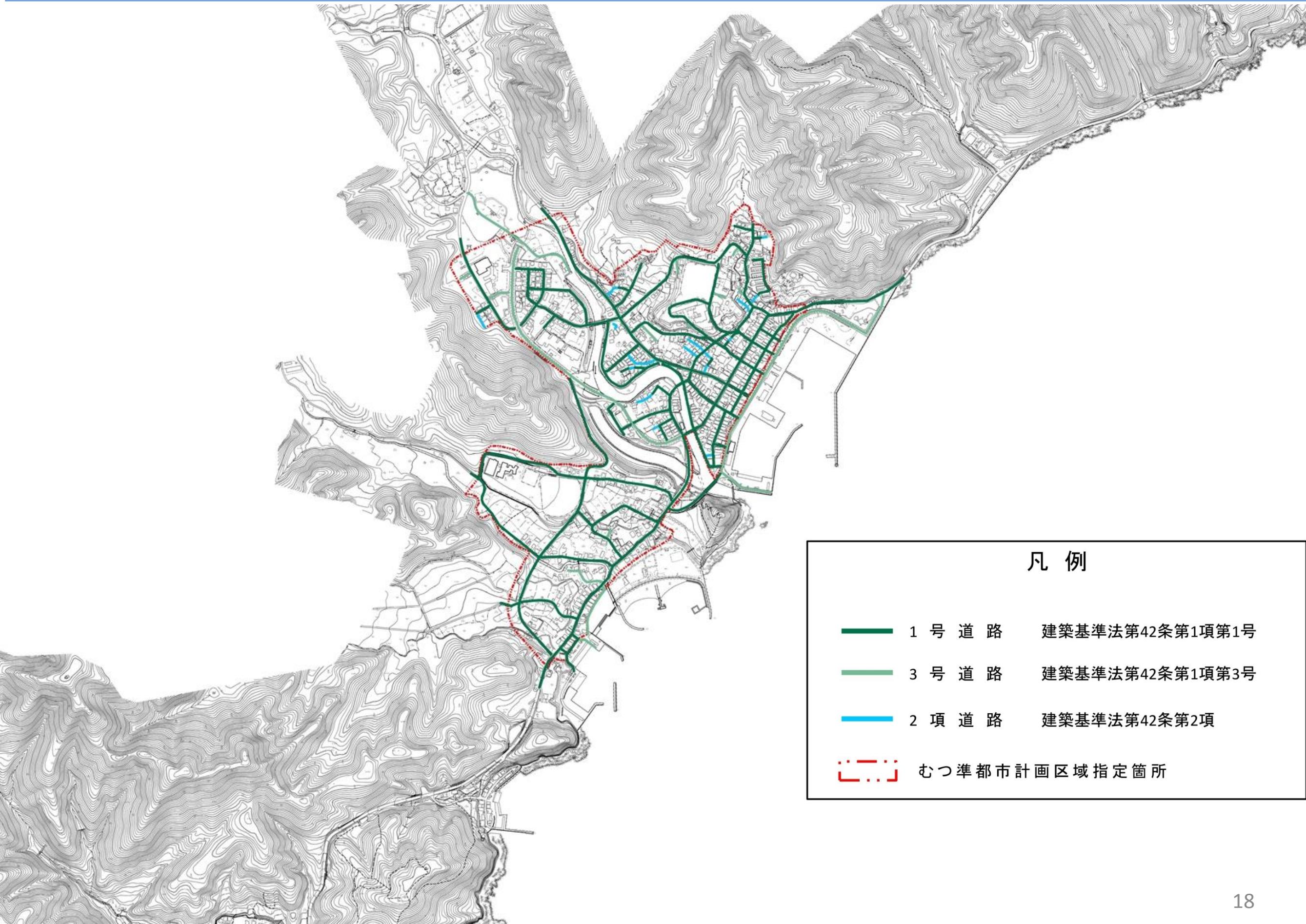


脇野沢地区
面積 約 ヘクター

凡 例

	1 号 道 路	建築基準法第42条第1項第1号
	3 号 道 路	建築基準法第42条第1項第3号
	2 項 道 路	建築基準法第42条第2項
	むつ準都市計画区域指定箇所	





凡例

- | | | |
|---|---------------|-----------------|
|  | 1号道路 | 建築基準法第42条第1項第1号 |
|  | 3号道路 | 建築基準法第42条第1項第3号 |
|  | 2項道路 | 建築基準法第42条第2項 |
|  | むつ準都市計画区域指定箇所 | |

指定に向けたスケジュール 予定

1	素案を青森県に事前相談	H28.1
2	市 素案説明会 川内地区・脇野沢地区	H28.2
3	市 素案への意見募集	
4	市 県への申し出案作成	
5	市 県へ案を申出	H28.4
6	県 関係部局と調整	
7	県 原案作成	
8	県 市と原案説明会	H28.7
9	県 案作成	
10	県 市へ意見聴取	H28.8
11	市 パブリックコメント	H28.9
12	市 むつ市都市計画審議会 意見聴取	H28.10
13	市 県へ意見回答	H28.11
14	県 青森県都市計画審議会	
15	県 告示 建ぺい・容積率関係告示改正 2項道路台帳整備	