

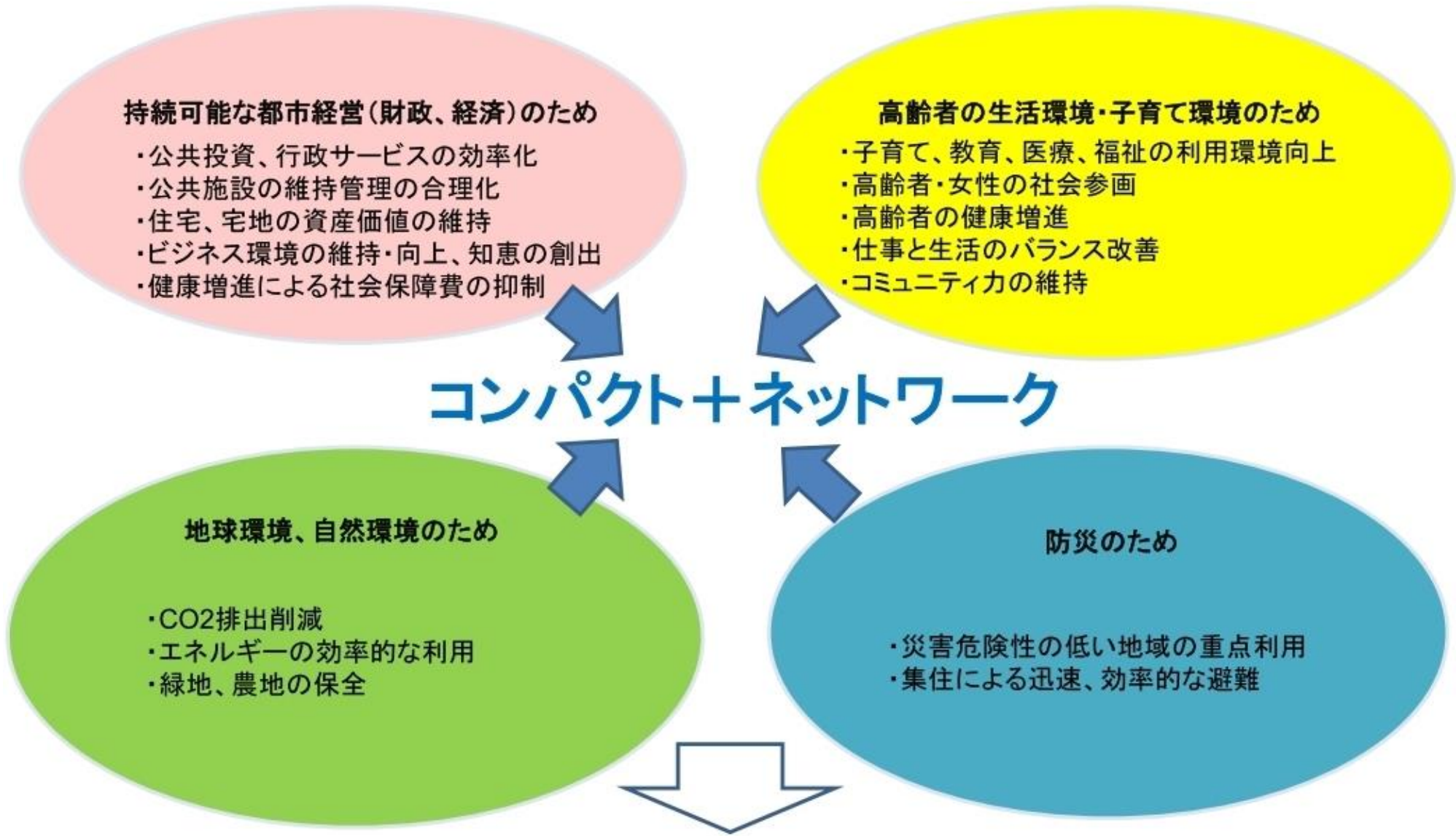
平成29年度 むつ都市計画の見直し 原案について

(用途地域の変更、準防火地域の変更、
特別用途地区の変更、居住調整地域の決定)

平成29年11月2日

1. 都市づくりの方向性 コンパクトなまちづくりについて
2. 今回の見直しの方針について
3. 用途地域の変更箇所について
4. 居住調整地域の指定について
5. 今後のスケジュールについて

1. 都市づくりの方向性 コンパクトなまちづくりについて
2. 今回の見直しの方針について
3. 用途地域の変更箇所について
4. 居住調整地域の指定について
5. 今後のスケジュールについて



限られた資源の集中的・効率的な利用で
持続可能な都市・社会を実現

第1部 序論

第3章 主要課題

2 安心して住みよいまち・地域の創出

都市経営コストの適正化及びコスト増大につながる市街地拡大の抑制並びに森林保全のために計画的な土地利用を進め、経済活力の向上が図られる都市構造を官民連携のもと実現していくコンパクトシティ構想によるまちづくりをベースに進めることが必要。

第2部 基本構想

第3章 市の将来像及び実現に向けた基本方針

第2節 基本方針

2 暮らしの向上

子どもから高齢者まで誰もが心身ともに健やかに、また、自然環境の保全や都市環境が整備され、快適に安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

第2部 基本構想

第4章 施策の大綱

2 暮らしの向上

(4) コンパクト・プラス・ネットワーク

②計画的な土地の管理及び利用の促進

多様な地域資源の有効活用とコンパクトなまちづくりのため、それぞれの地域の市全体の中での位置付けや地域の独自性に配慮しつつ、市街地の拡大を抑制するなど、計画的な土地利用を推進します。

第3部 基本計画

基本方針 2 暮らしの向上

施策項目 (3)環境

施策内容 ②自然環境の保全

主要計画

- 森林の育成・・・森林の持つ国土保全、水源涵養、保健文化機能など、公益的な機能の充実に図る。

基本方針 2 暮らしの向上

施策項目 (4)コンパクト・プラス・ネットワーク

施策内容 ①暮らしやすいまちの構築

主要計画

- 都市政策の展開・・・都市計画を積極的に活用したまちづくりを推進。
- 立地適正化計画の推進・・・コンパクトなまちの構築と市街地拡大の抑制を図ります。

都市づくりの目標

生活：
誰もが安心して暮らせる住みよいコンパクトな都市づくりを目指します

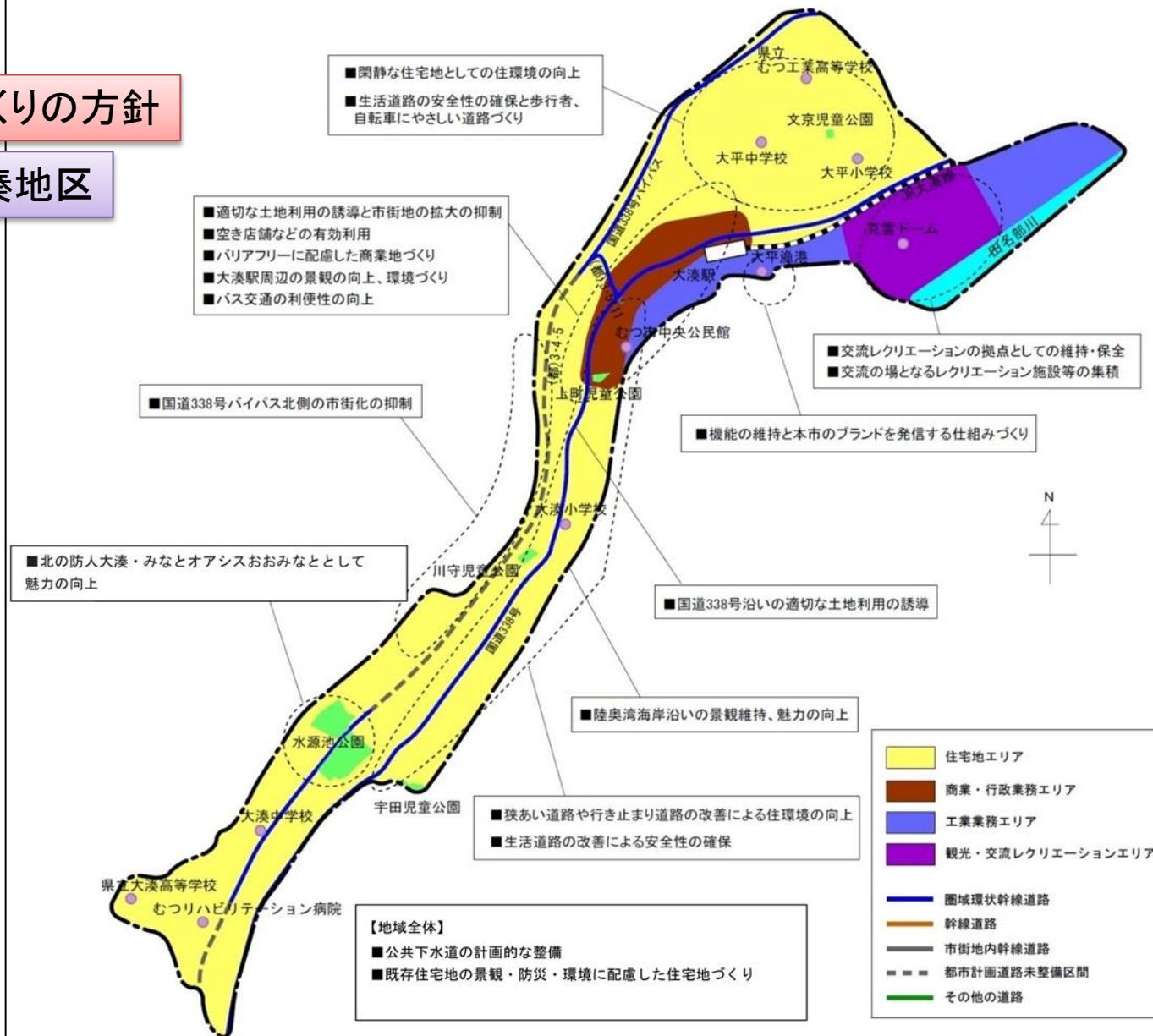
自然：
豊かな自然を子孫に残す、自然環境の保全・維持を目指します

地域づくりの方針

大湊地区

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。

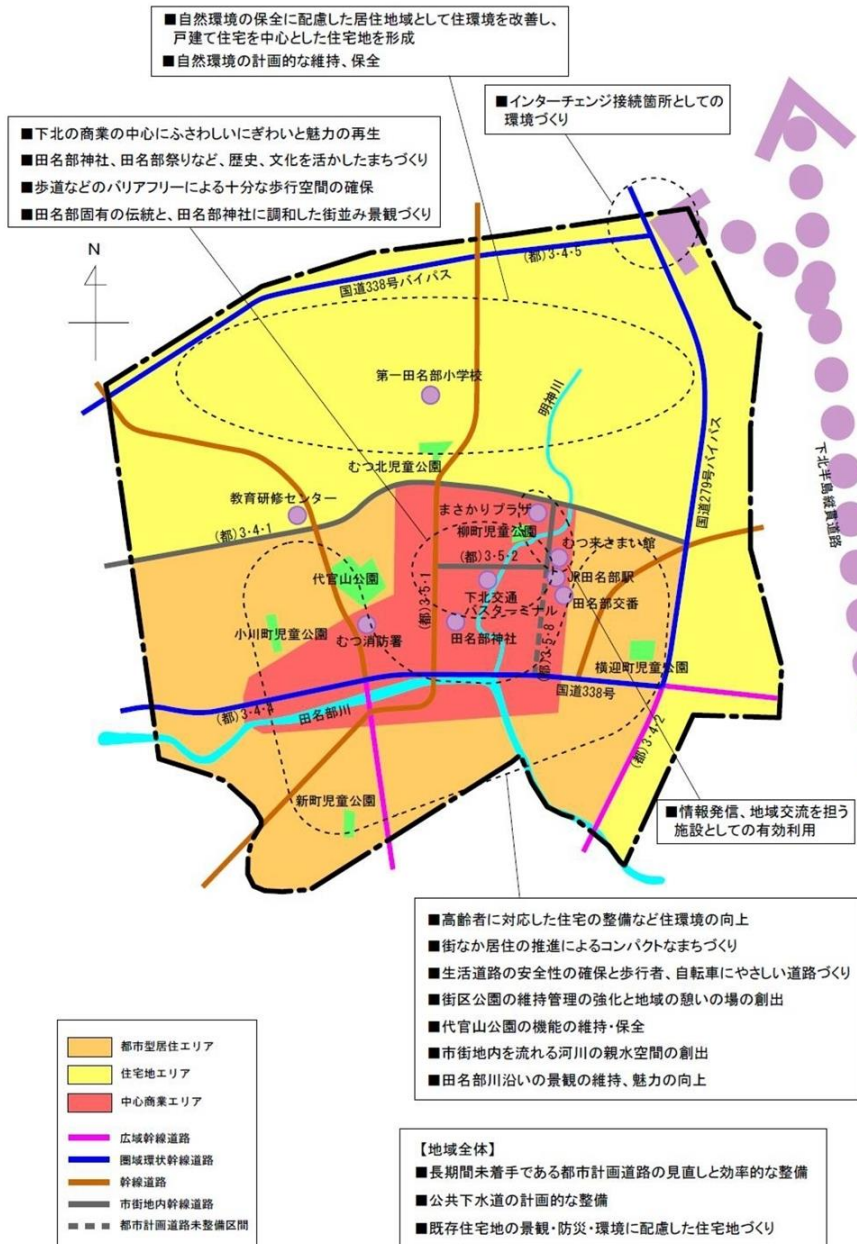


地域づくりの方針

むつ田名部地域

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。

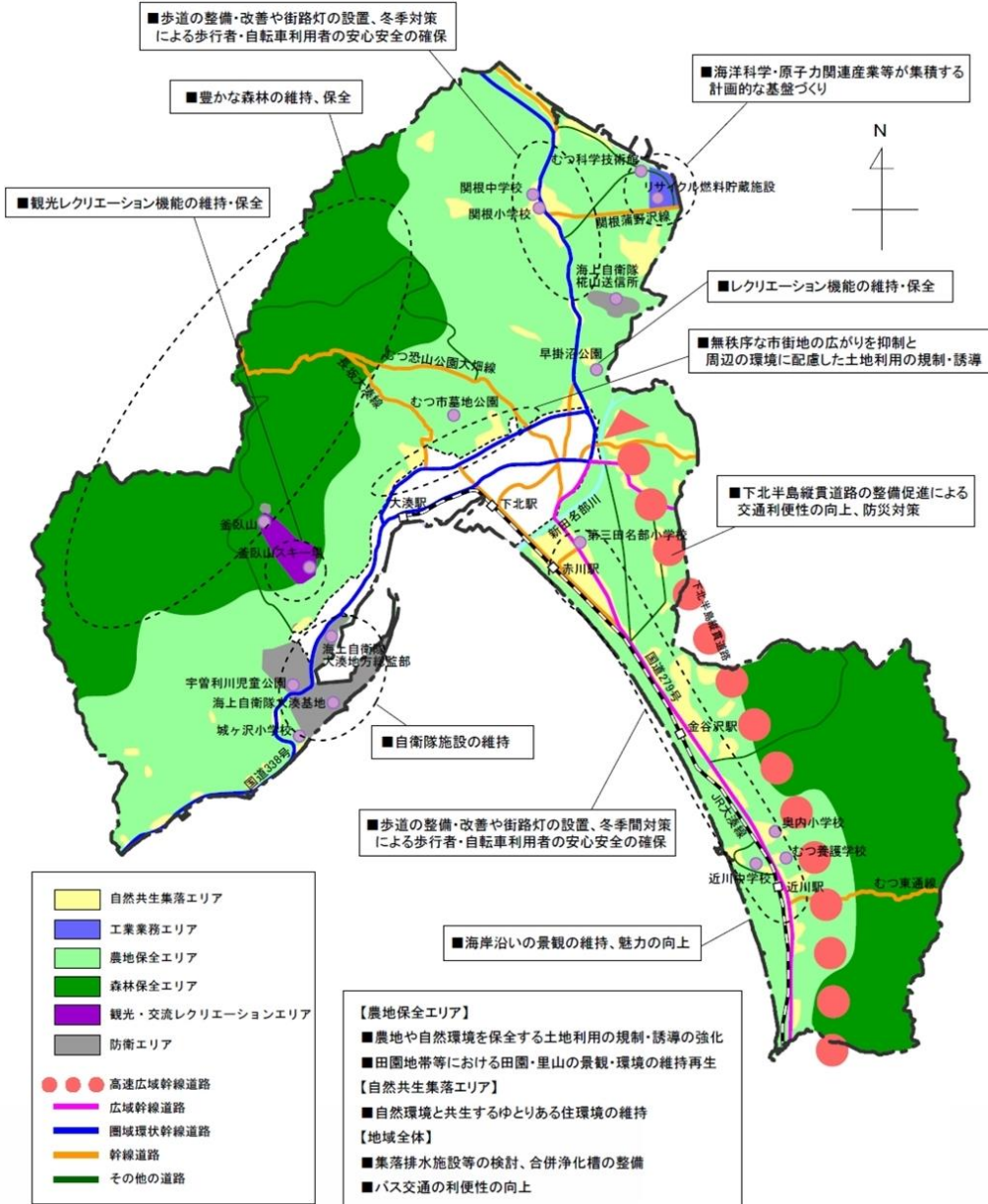


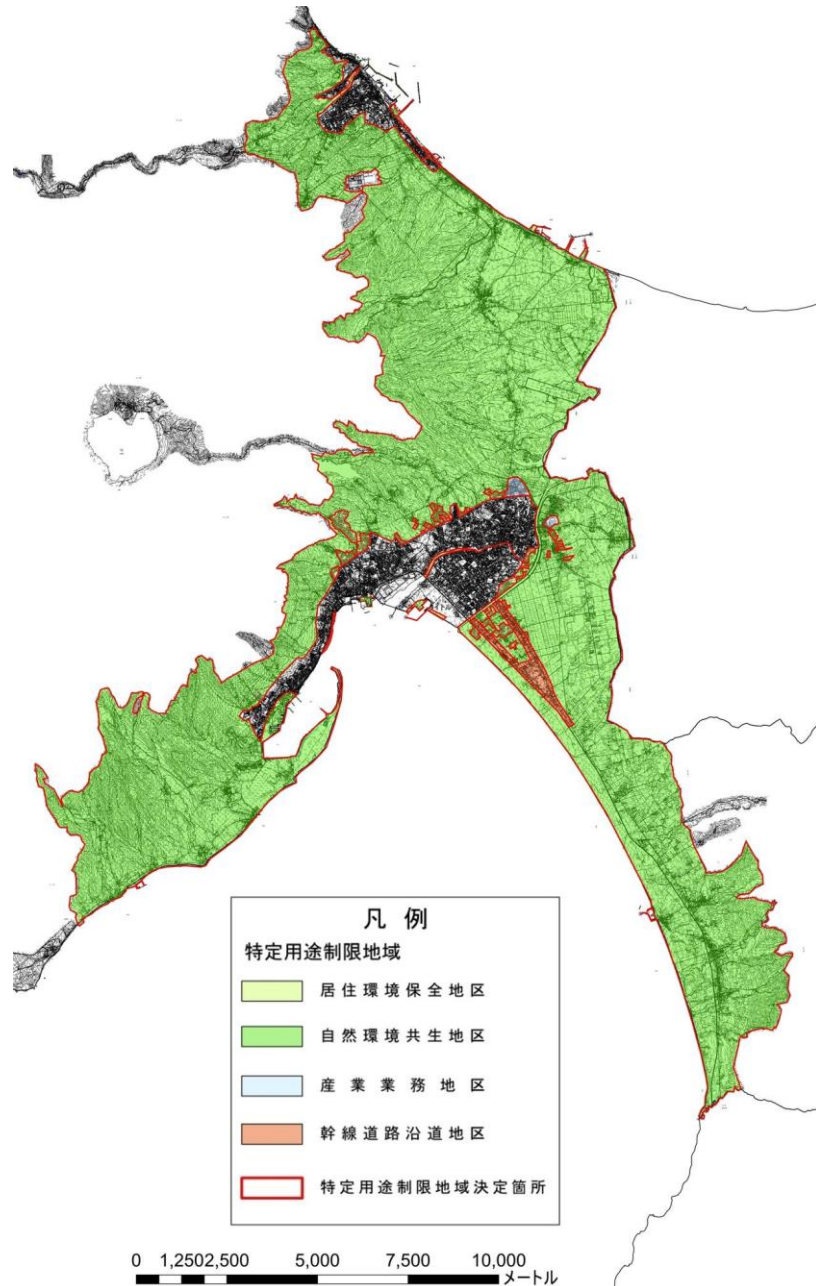
地域づくりの方針

むつ地域

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。





特定用途制限地域 むつ都市計画区域全域 (平成28年4月1日都市計画決定)

- 用途地域外での市街地の拡大を抑制する方針のもと、特定用途制限地域を指定
 - 大規模店舗の立地制限により、市街地拡大を抑制
 - 住宅地として開発された区域を保全
 - 自然環境を保全

居住環境保全地区

床面積が150㎡を超える店舗・飲食店、床面積が150㎡を超える事務所、ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バッティング練習場等、カラオケボックス等、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所等、キャバレー等、床面積が15㎡を超える畜舎、倉庫業倉庫、工場

自然環境共生地区

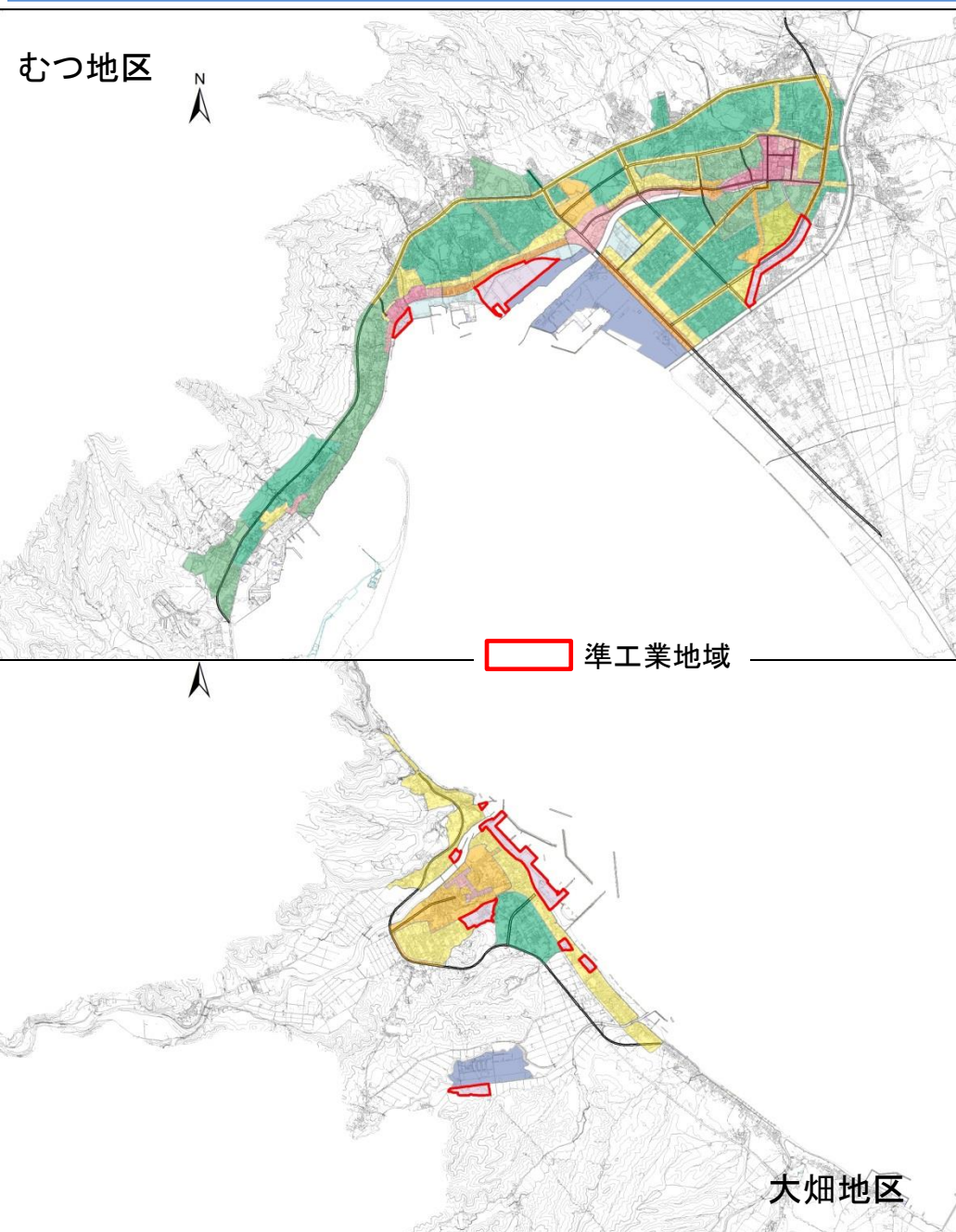
床面積が500㎡を超える店舗・飲食店等、ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バッティング練習場等、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所等、キャバレー等

産業業務地区

床面積が1,500㎡を超える店舗・飲食店等、ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バッティング練習場等、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所等、キャバレー等

幹線道路沿道地区

床面積が3,000㎡を超える店舗・飲食店等、ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バッティング練習場等、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所等、キャバレー等



- 準工業地域は、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するための用途地域となります

- むつ都市計画区域では、住宅や軽工業施設などが混在している地域に指定しています

- 危険性が大きい、環境を大きく悪化させる工場や危険物の貯蔵量が多い工場は建てられません

- 大規模な商業施設が立地可能など商業地域とほぼ同じような機能をもつ用途地域です



- 大規模集客施設を立地制限し、商業地域・近隣商業地域と区分

平成29年4月1日都市計画決定

コンパクト・プラス・ネットワークとした都市構造



むつ市立地適正化計画（平成29年2月20日策定） 都市計画マスタープラン特別版



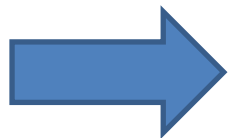
目指す都市像

◆ 安心して暮らしやすいまち

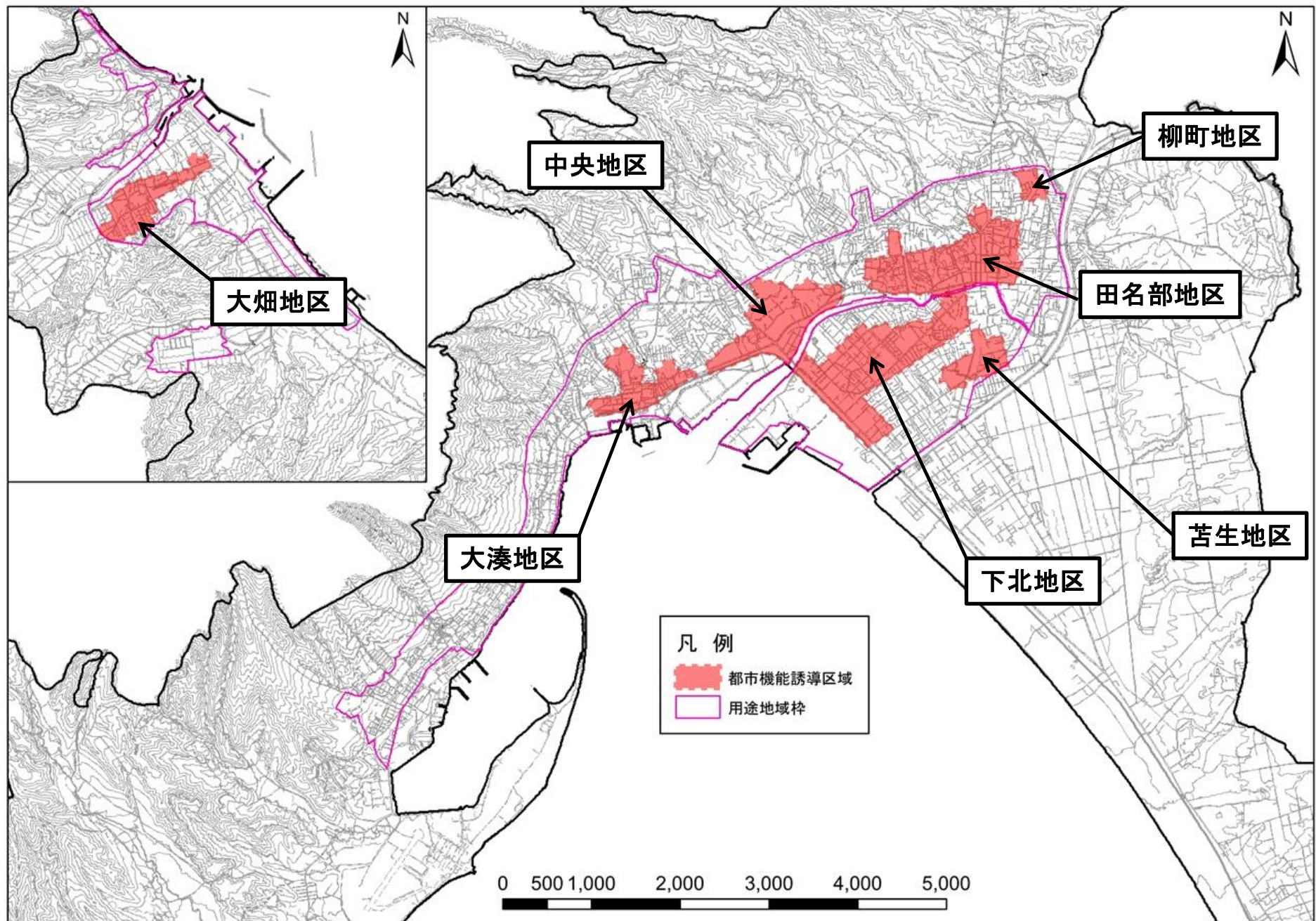
- ・ 生活利便性が確保された機能的なコンパクトなまち
- ・ 土砂災害・津波災害に襲われないまち
- ・ 都市の維持管理がしっかりとされるまち
- ・ 無秩序な都市的土地利用の拡大の抑制
- ・ 都市拠点と広域圏が一体となったネットワーク型の都市構造の形成

◆ ひかりのアゲハが輝き続けるまち

- ・ 都市機能の集積と人口密度の維持及びアゲハの形の保全により、輝きを保つ



1. 居住誘導区域への誘導
2. 都市機能誘導区域での生活利便性施設の維持・誘導
3. 誘導区域外での住宅地拡大の抑制（住宅地開発抑制エリア）

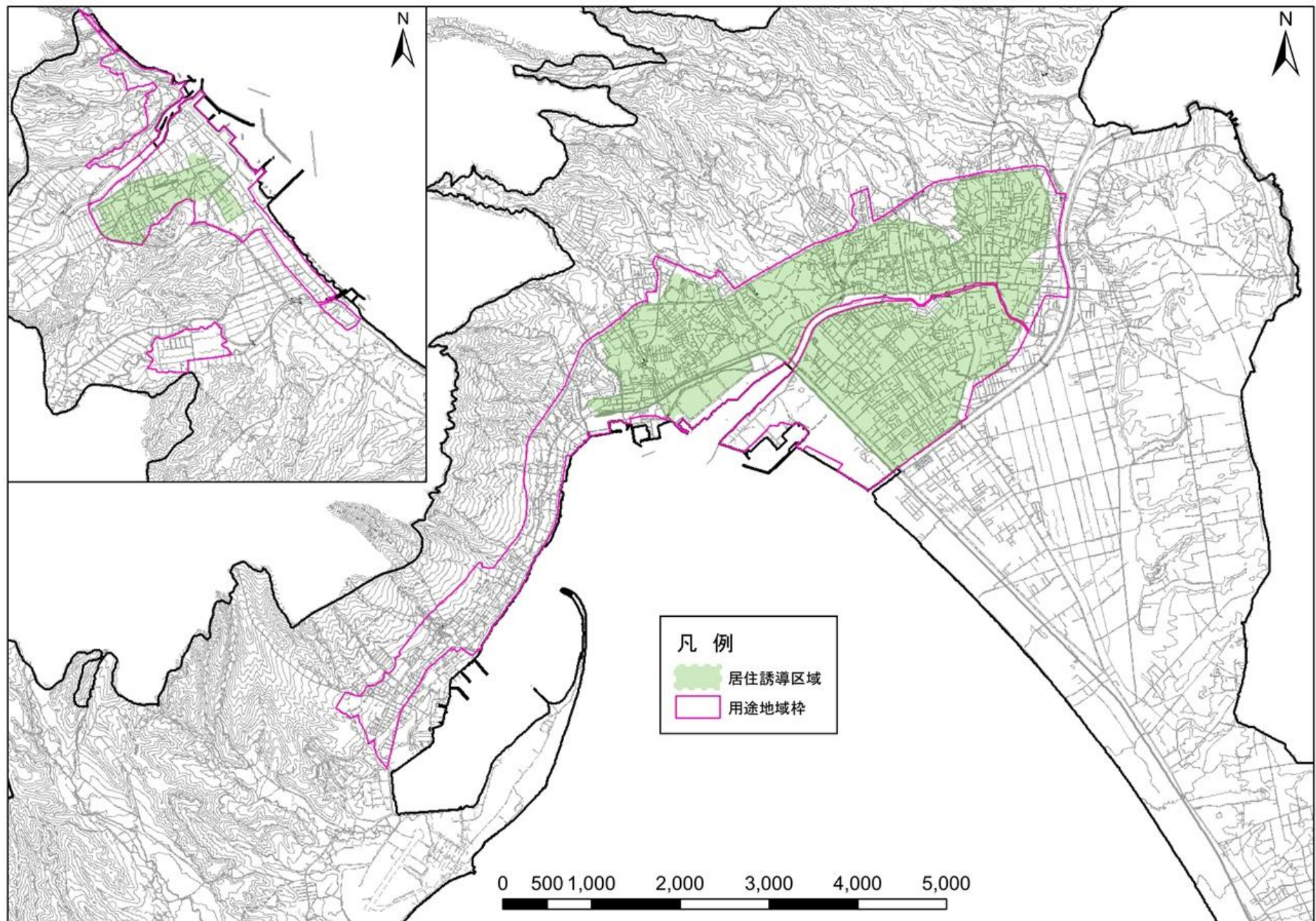


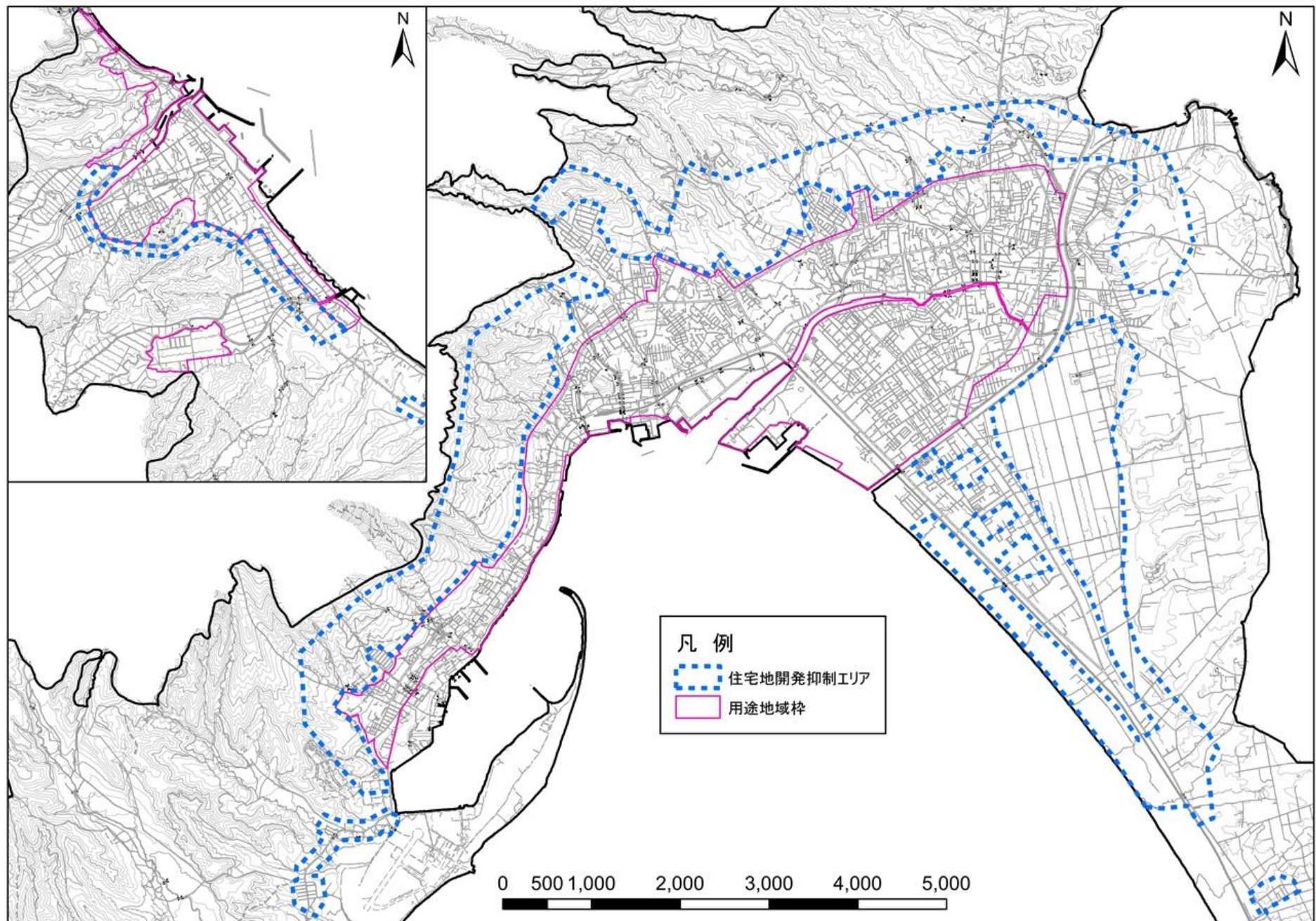
誘導施設

都市再生特別措置法第81条第2項

都市機能誘導区域 地区名	誘導施設
	維持・誘導
①田名部地区	病院、小売店、保育所、認定こども園、小学校、社会福祉系施設
②中央地区	本庁舎、小売店、保育所、認定こども園、小学校、図書館
③下北地区	小売店、保育所、認定こども園、中学校
④苫生地区	小売店、保育所、認定こども園、小学校
⑤柳町地区	小売店
⑥大湊地区	小売店、保育所、認定こども園、小学校、中学校
⑦大畑地区	分庁舎、小売店、保育所、認定こども園、小学校、社会福祉系施設

- 田名部地区の病院とは、床面積30,000㎡以上のもので、むつ総合病院の維持を位置づけたものである。
- 小売店は物品販売業を営む店舗（スーパー、ホームセンター、ドラッグストアなど）のことで、床面積の合計が500㎡以上のものである。床面積の考え方は、大規模小売店舗立地法の解説による。





1. 都市づくりの方向性 コンパクトなまちづくりについて
- 2. 今回の見直しの方針について**
3. 用途地域の変更箇所について
4. 居住調整地域の指定について
5. 今後のスケジュールについて

コンパクト・プラス・ネットワークとしたまちづくりを推進するため次の3点について都市計画の見直しを行います。

- 立地適正化計画の策定を受け、都市機能誘導区域に関する箇所について、ご意見ご要望を参考に用途地域を変更し、立地適正化計画の推進を図る
- 平成22年度用途地域の変更以来7年が経過。ご意見ご要望を参考に用途地域を変更し、土地利用の適正化を進める
- 立地適正化計画における住宅地開発のあり方（住宅地開発抑制エリア）を踏まえ、居住調整地域を指定しコンパクトなまちづくりを進める

1. 都市づくりの方向性 コンパクトなまちづくりについて
2. 今回の見直しの方針について
- 3. 用途地域の変更箇所について**
4. 居住調整地域の指定について
5. 今後のスケジュールについて



第一種低層 住居専用地域

建ぺい率/容積率
50/80

低層住宅のための地域。
小規模なお店や事務所兼用住宅や、小中学校などが建てられます。



第二種低層 住居専用地域

主に低層住宅のための地域。
小中学校などのほか、150m²までの一定の店舗などが建てられます。



第一種中高層 住居専用地域

建ぺい率/容積率
60/200

中高層住宅のための地域。
病院、大学、500m²までの一定の店舗などが建てられます。



第二種中高層 住居専用地域

建ぺい率/容積率
60/200

主に中高層住宅のための地域。
病院、大学などのほか、1,500m²までの一定の店舗、事務所などが建てられます。



第一種住居地域

建ぺい率/容積率
60/200

住居の環境を守るための地域。
3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。



第二種住居地域

建ぺい率/容積率
60/200

主に住居の環境を守るための地域。
10,000m²未満の店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられます。



準住居地域

建ぺい率/容積率
60/200

道路の沿道を活かして、業務の利便増進およびそれと調和した居住環境の保護するための地域
150m²以内の自動車修理工場などが建てられます。



近隣商業地域

建ぺい率/容積率
80/200

まわりの住民が日用品の買物などをするための地域
住宅、10,000m²以上の店舗、小規模の工場などが建てられます。



商業地域

建ぺい率/容積率
80/400

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。
住宅、小規模の工場などが建てられます。



準工業地域

建ぺい率/容積率
60/200

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。
危険性や環境悪化が大きい工場以外のほとんどが建てられます。



工業地域

建ぺい率/容積率
60/200

どんな工場でも建てられる地域。
住宅や店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどが建てられません。



工業専用地域

建ぺい率/容積率
60/200

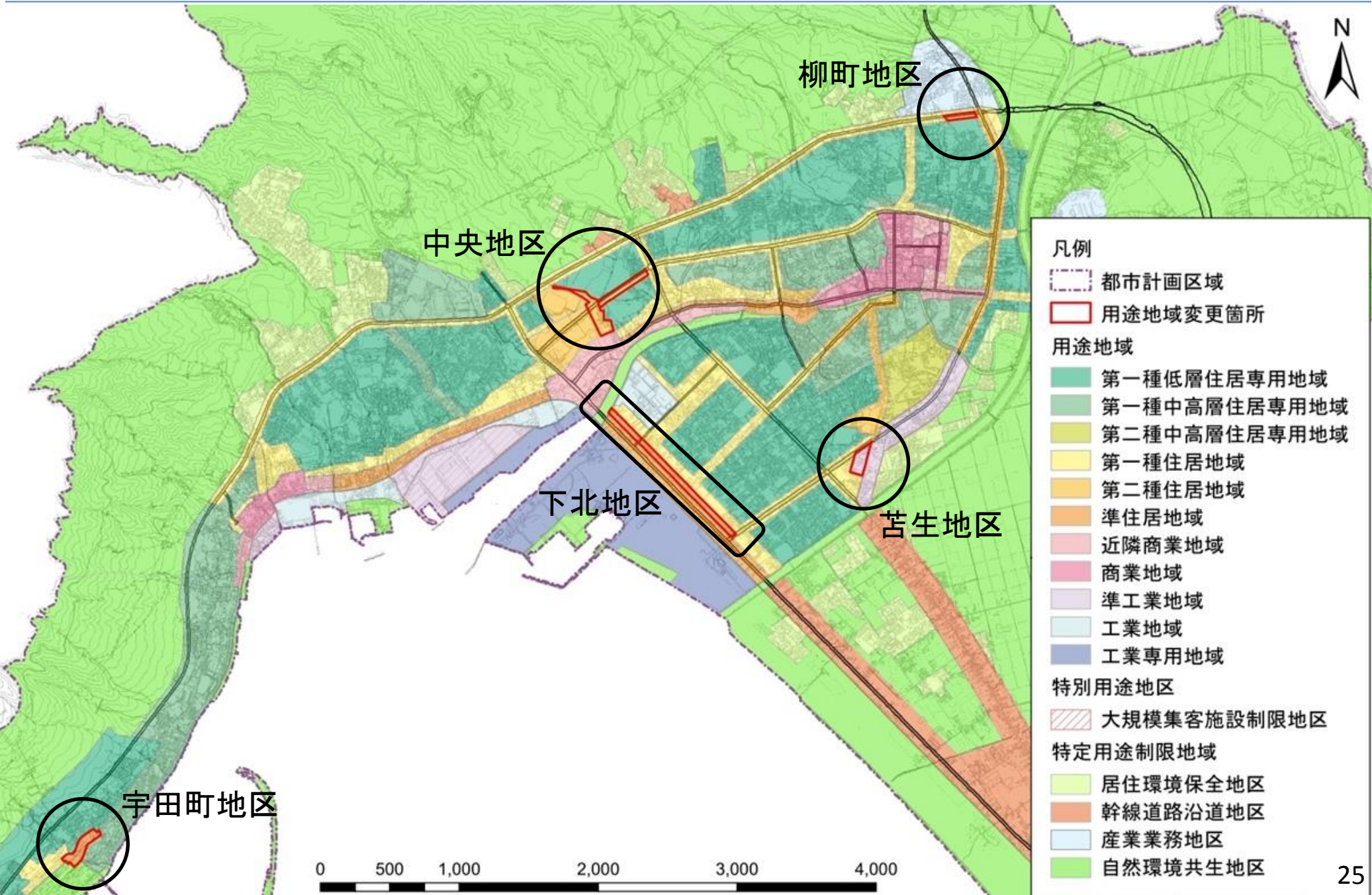
工場のための地域。
住宅や店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられるもの ×：建てられないもの ①、②、③、▲：面積、階数等の制限あり	備考										
	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下	×	①	②	○	○	○	○	○	○	③
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	①	②	○	○	○	○	○	○	③
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの	×	×	②	○	○	○	○	○	○	③
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	③
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	③
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	ホテル、旅館	×	×	×	▲	○	○	○	○	×	×
遊技場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×
	カラオケボックス等	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられるもの ×：建てられないもの ①、②、③、▲：面積、階数等の制限あり	備考										
	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられるもの ×：建てられないもの ①、②、③、▲：面積、階数等の制限あり											
大規模	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬券券売所、車券売場、勝船投票権発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
公共施設・病院・学校等	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
遊技場・風俗施設	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	自動車教習所	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○

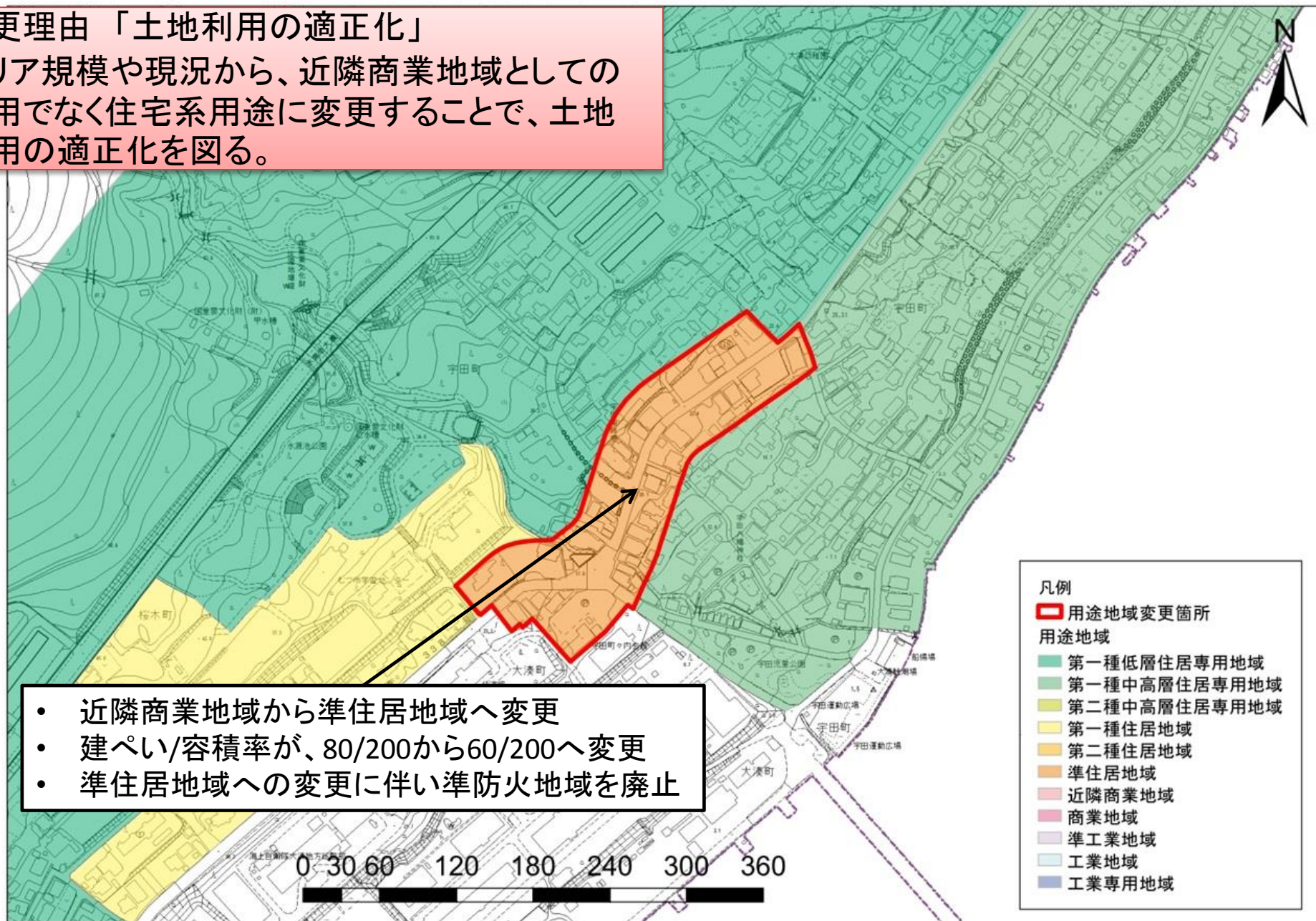
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられるもの ×：建てられないもの ①、②、③、▲：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域		
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等、作業場の面積が50㎡以下	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがややある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要											建築基準法第51条参照		

※ 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。



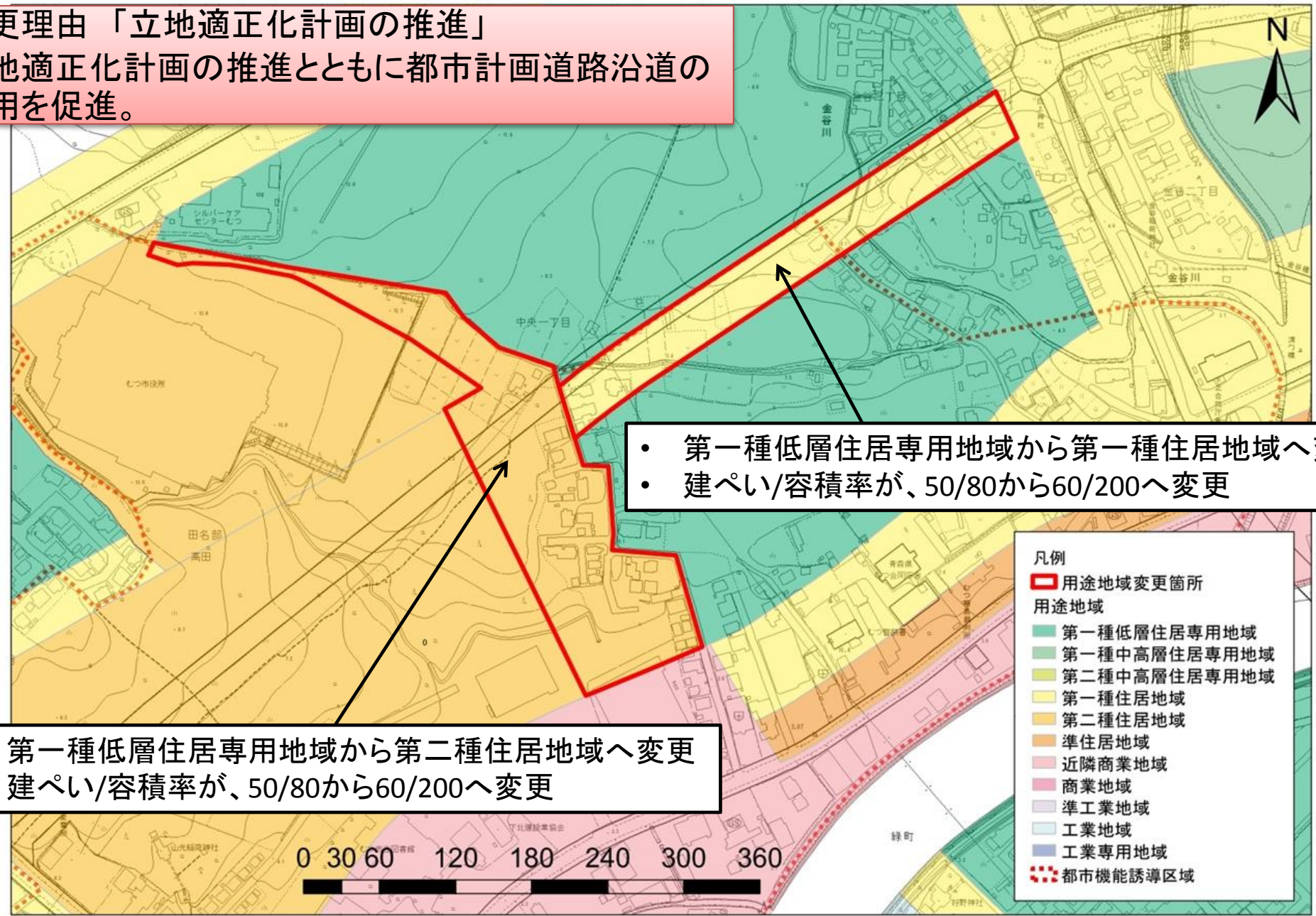
変更理由「土地利用の適正化」

エリア規模や現況から、近隣商業地域としての活用でなく住宅系用途に変更することで、土地利用の適正化を図る。



- 近隣商業地域から準住居地域へ変更
- 建ぺい/容積率が、80/200から60/200へ変更
- 準住居地域への変更に伴い準防火地域を廃止

変更理由「立地適正化計画の推進」
立地適正化計画の推進とともに都市計画道路沿道の活用を促進。



- 第一種低層住居専用地域から第一種住居地域へ変更
- 建ぺい/容積率が、50/80から60/200へ変更

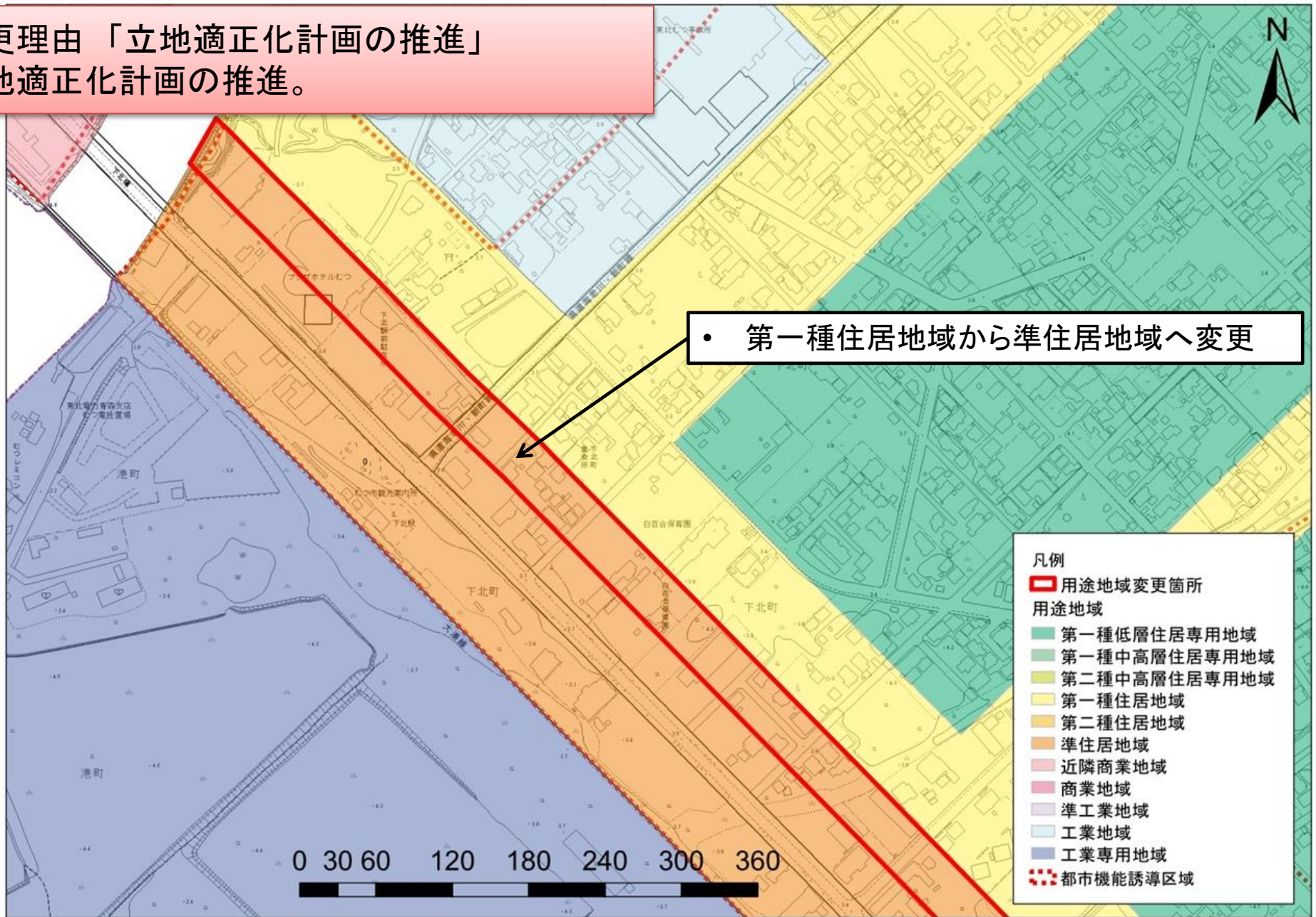
- 第一種低層住居専用地域から第二種住居地域へ変更
- 建ぺい/容積率が、50/80から60/200へ変更

凡例

	用途地域変更箇所
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域
	都市機能誘導区域

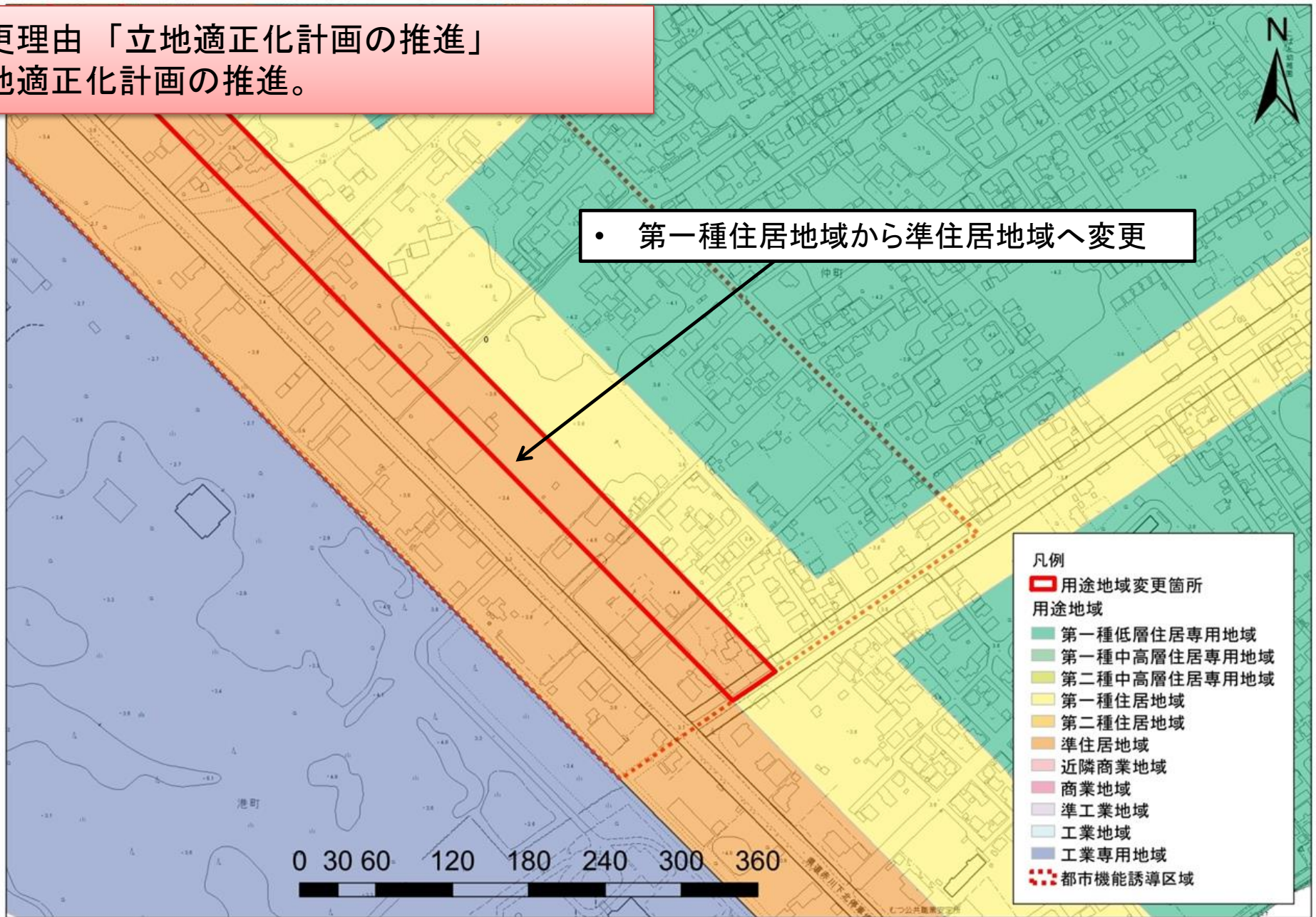
変更理由「立地適正化計画の推進」
立地適正化計画の推進。

• 第一種住居地域から準住居地域へ変更

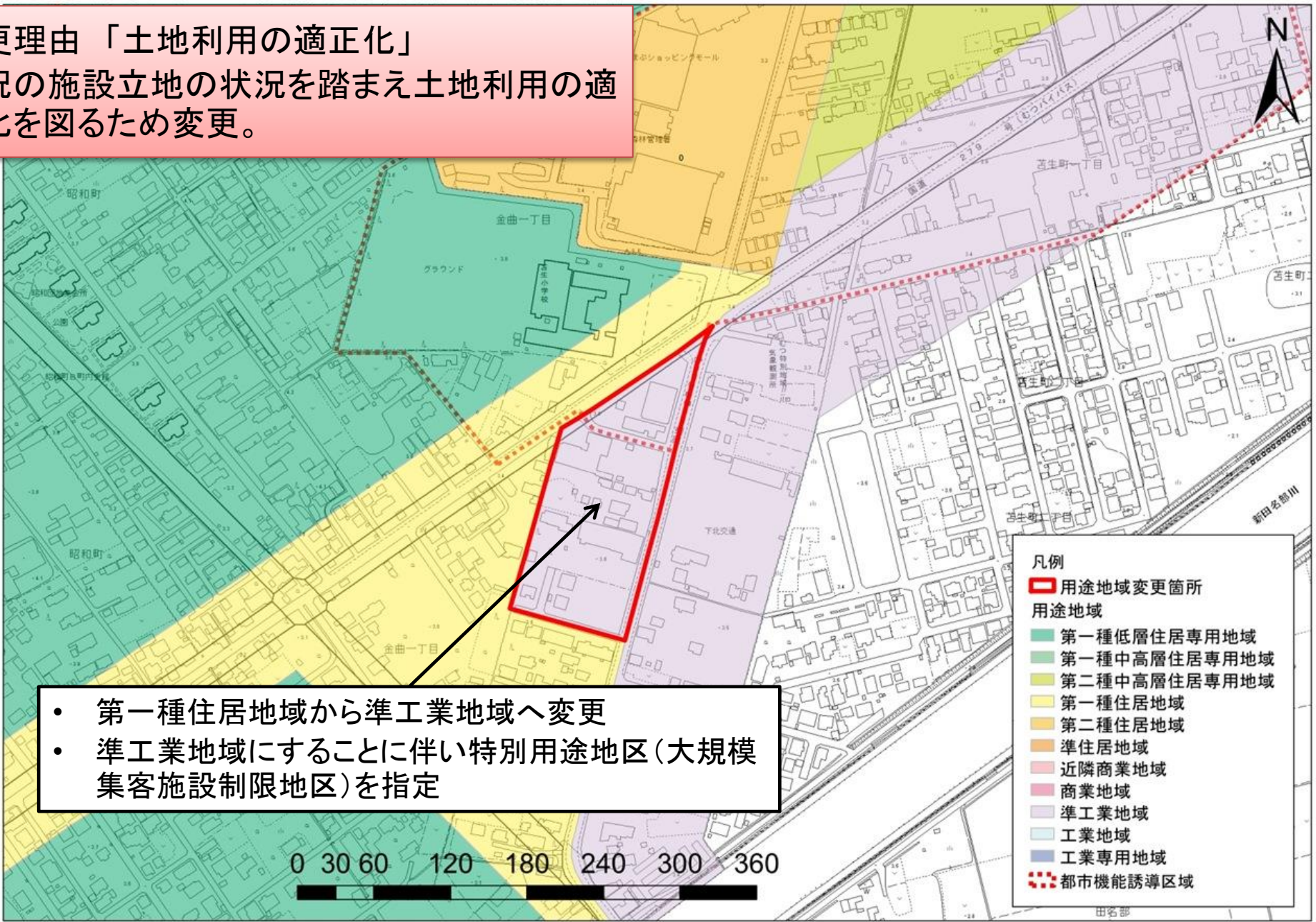


変更理由「立地適正化計画の推進」
立地適正化計画の推進。

• 第一種住居地域から準住居地域へ変更



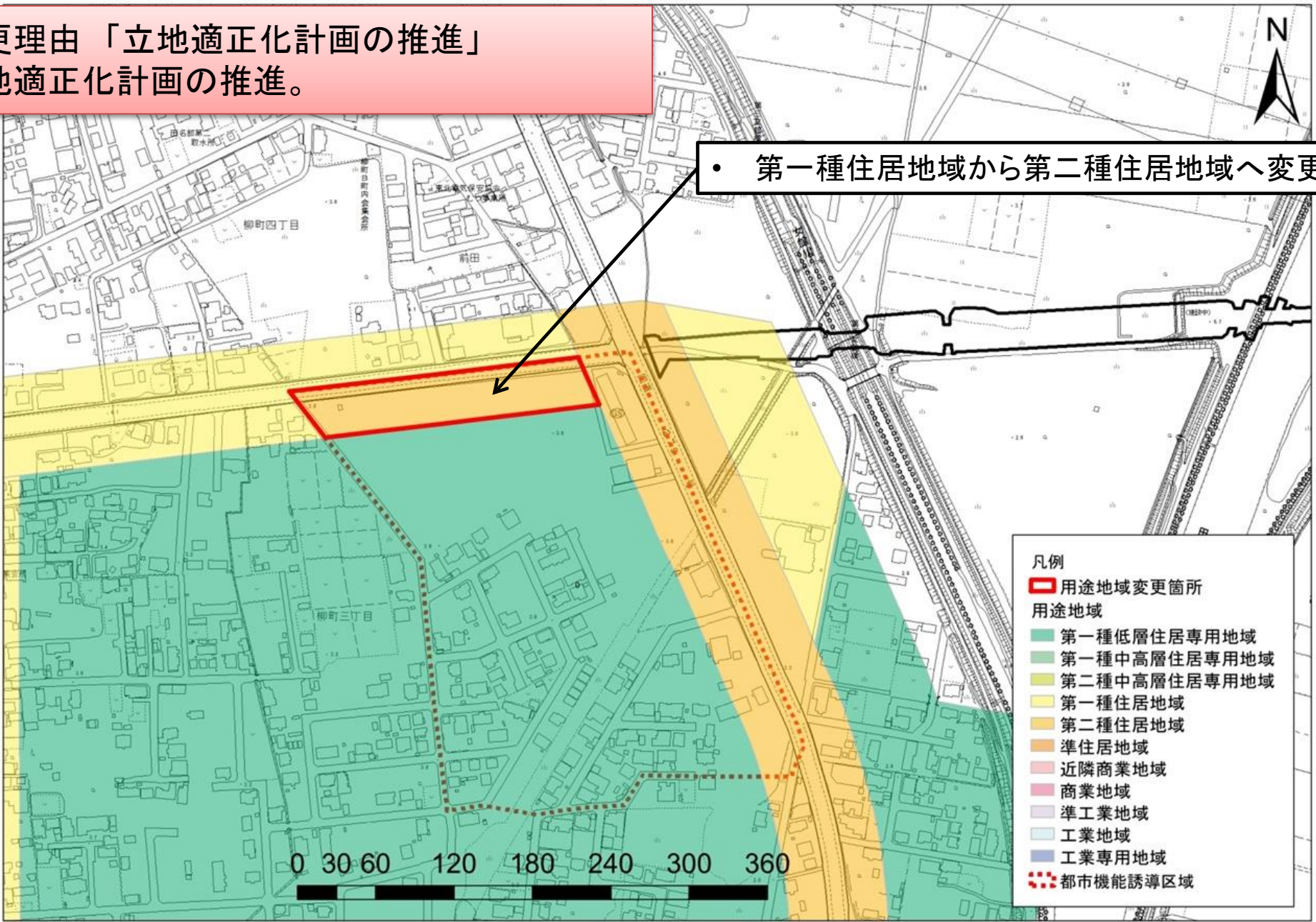
変更理由「土地利用の適正化」
現況の施設立地の状況を踏まえ土地利用の適正化を図るため変更。



- 第一種住居地域から準工業地域へ変更
- 準工業地域にすることに伴い特別用途地区(大規模集客施設制限地区)を指定

変更理由「立地適正化計画の推進」
立地適正化計画の推進。

• 第一種住居地域から第二種住居地域へ変更



1. 都市づくりの方向性 コンパクトなまちづくりについて
2. 今回の見直しの方針について
3. 用途地域の変更箇所について
- 4. 居住調整地域の指定について**
5. 今後のスケジュールについて

住宅地の開発、住宅の建築について制限を行う都市計画です。

居住調整地域（都市再生特別措置法）における特定開発行為・特定建築等行為が出来なくなります。ただし、次の行為等は除きます。

- 農林漁業を営まれる方が、その業務に供する行為
- 地区計画が定められた場合

特定開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

①の例示
3戸の開発行為



②の例示
1,500㎡
1戸の開発行為



特定建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して①とする場合

①の例示
3戸の建築行為



持続可能な都市経営のため、防災のため、地球環境のため、そして地域資産のため

持続可能な都市経営のため

住宅地の無秩序な拡散を抑制し、新たな除雪エリアやインフラ整備等の都市経営コストの増大を防ぎ、持続可能なまちづくりを進める。

防災のため

宅地利用の際の安全性、流域に与える雨水排水災害の発生を防ぐため、住宅地化を抑制する。

地球環境のため

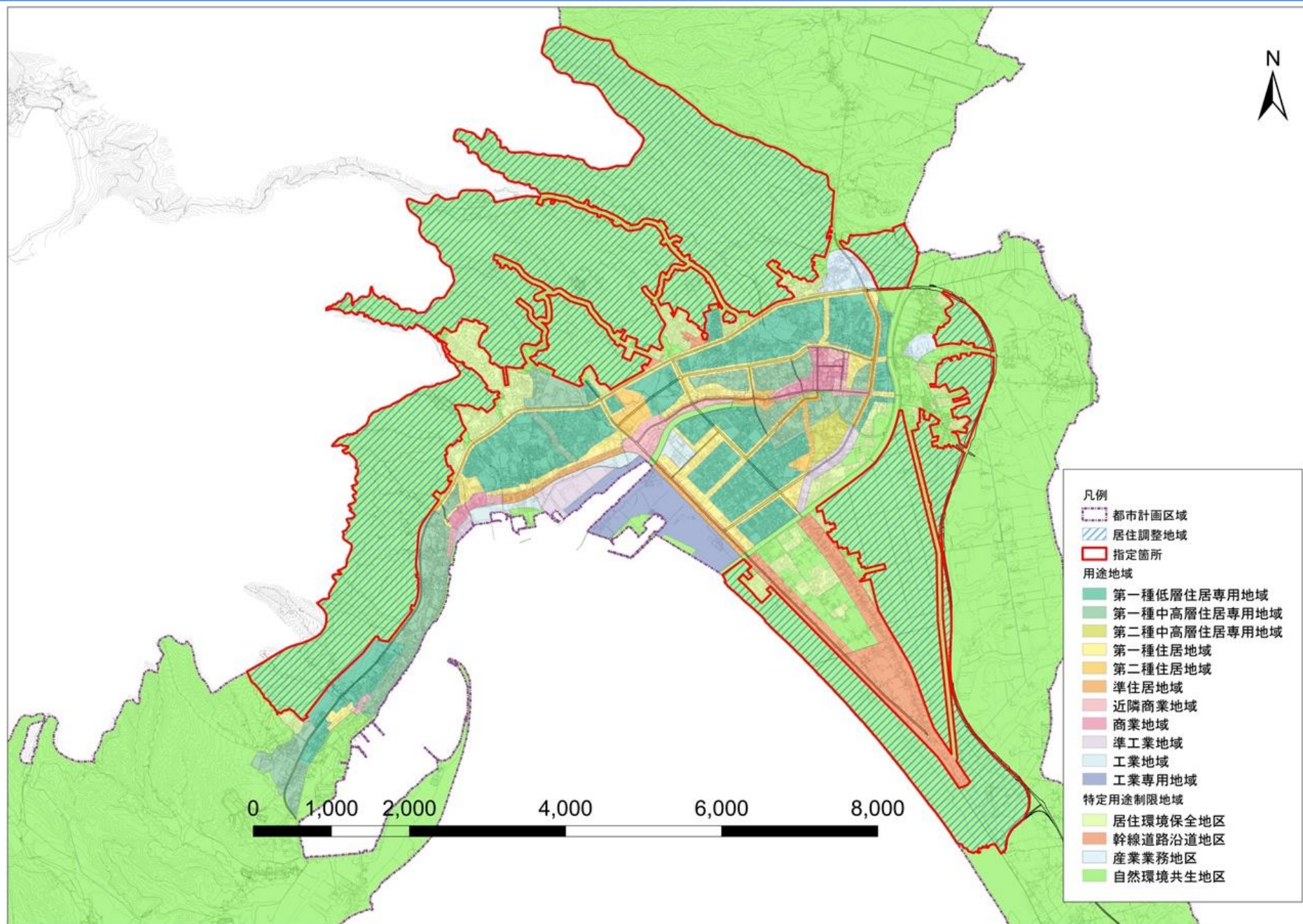
むつ市行政区域の85%が森林地域。その内、むつ都市計画区域内のほとんどが民有林。この森林地域における宅地化を抑制し保全に努め、CO₂吸収源のみどりを確保する。

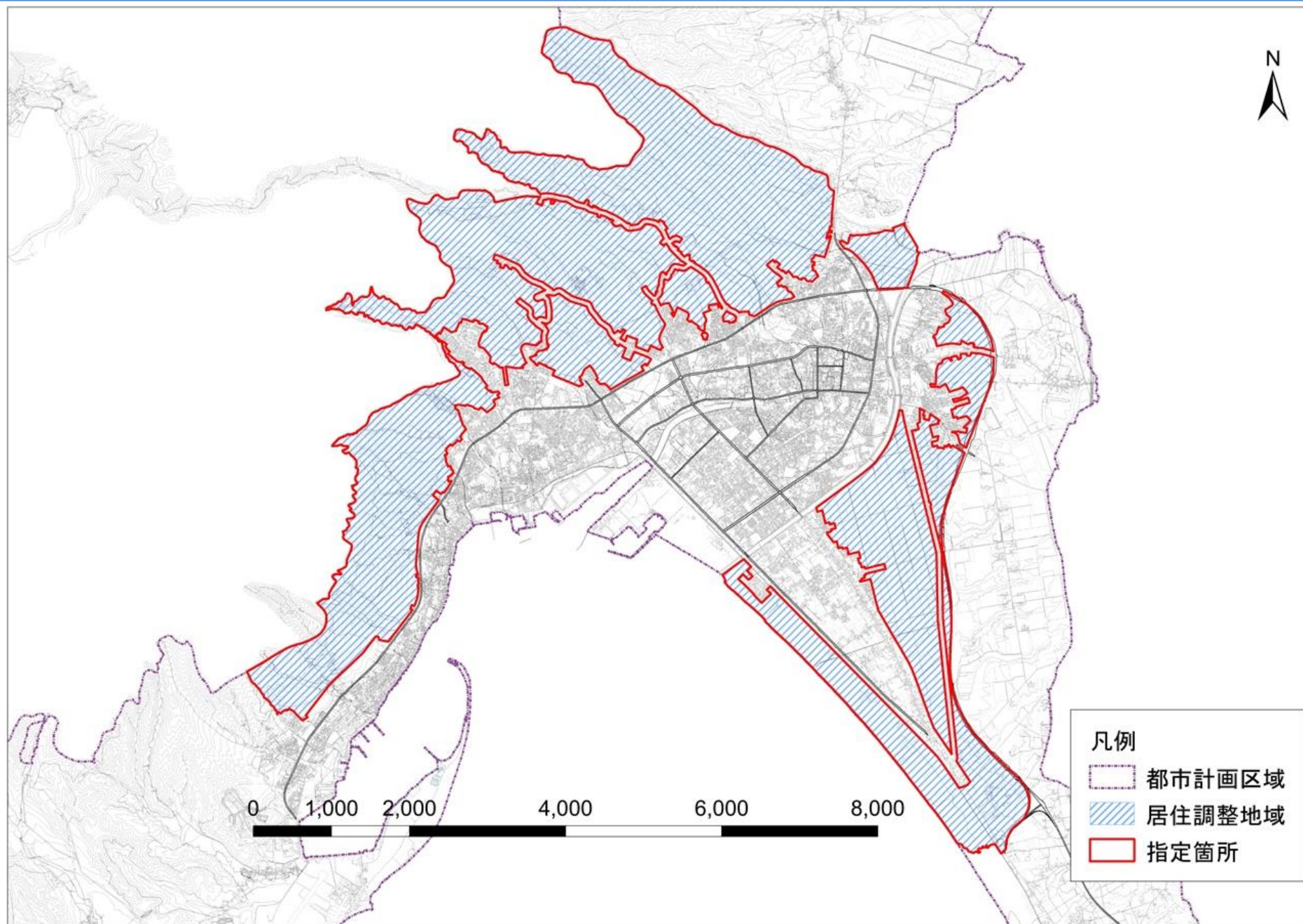
地域資産のため

都市機能誘導区域、居住誘導区域の光を輝かせ、居住誘導区域により漆黒を保全することで、ひかりのアゲハ「アゲハ蝶の夜景」を、地域資産として未来に向けて保全する。

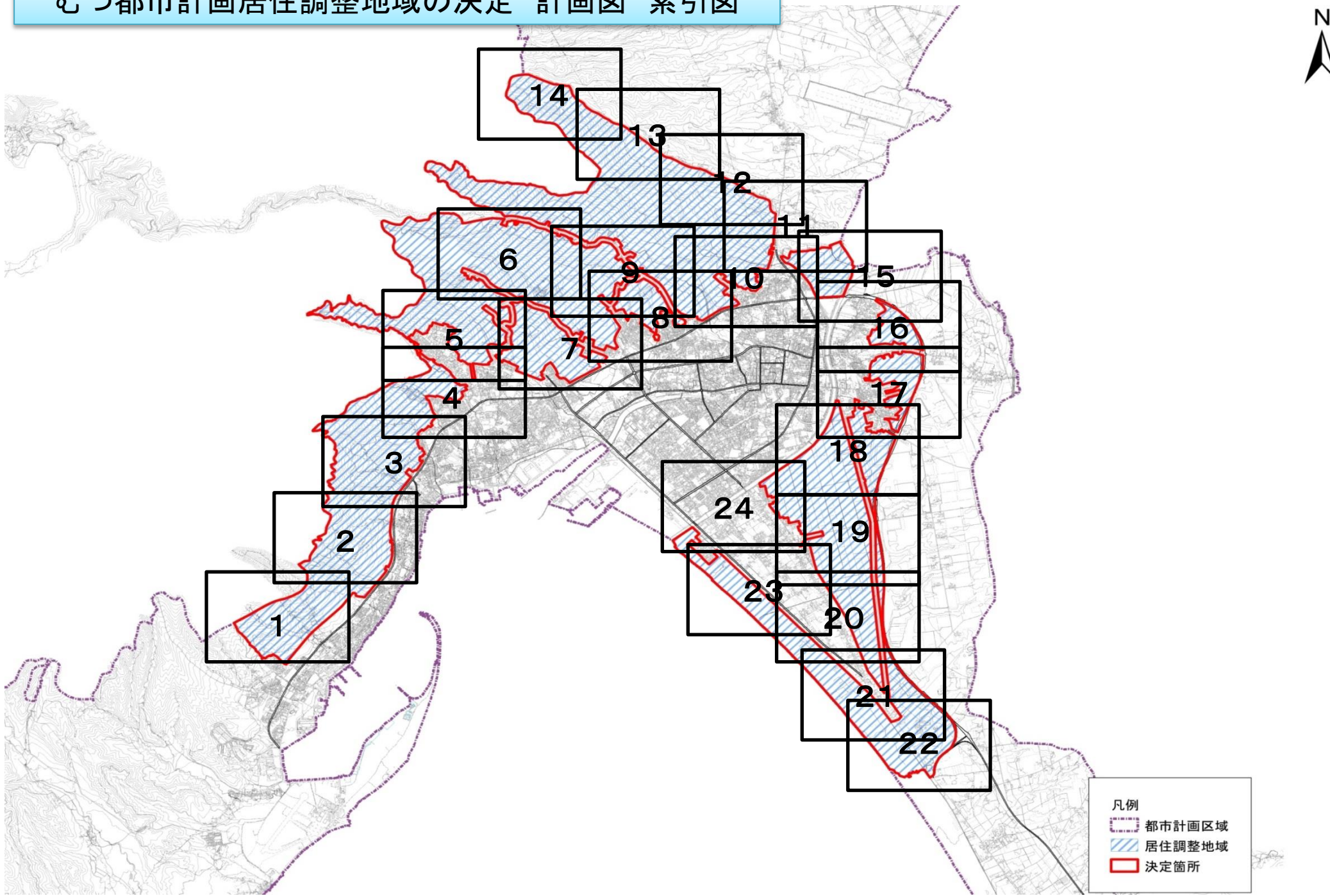
基本的考え方

1. むつ市立地適正化計画「住宅地開発抑制エリア」を踏まえる
2. 特定用途制限地域「自然環境共生地区」内に設定
3. 流下域での雨水災害発生を防止するなど安全安心を踏まえる
4. 森林地域を保全する
5. アゲハ蝶の夜景を保全する
6. 既存道を活用した宅地化は許容する考えから、国県市道の沿道を利用しつつ、30m背後より奥地での新たな宅地化を制限
7. 30mより奥地において、建築物の立地状況を踏まえ、地形地物や、特定用途制限地域界を境界に設定





むつ都市計画居住調整地域の決定 計画図 索引図



スケジュール

1. 検討会……………平成29年6月6日
2. ご意見・ご要望の受付……………6月7日から7月10日まで
3. 素案説明会……………9月13日
4. 素案へのご意見・ご要望受付……………9月14日から27日まで
5. 原案説明会……………11月2日
6. 原案縦覧・公述人募集……………11月3日から11月16日まで
7. 都市計画公聴会……………11月21日
8. 17条縦覧……………12月12日から12月25日まで
9. 都市計画審議会……………平成30年1月17日
10. 都市計画決定……………平成30年4月1日

スケジュールは変更となる場合がありますので、市ホームページをご覧になるか、または都市政策課までお問い合わせください。