

田名部まちなか地区 地区計画（素案）

1. 地区計画の方針

名称	田名部まちなか地区地区計画	
位置	むつ市本町及び田名部町、横迎町 1 丁目、柳町 1 丁目の一部	
区域	計画図表示の通り	
面積	約 28ha	
地区計画の目標	<p>当地区は、藩政時代に南部藩（盛岡藩）の代官所がおかれ、当時より下北地方の中心地として発展してきた歴史ある地区であったが、大畑線の廃線、大型店舗の撤退等により、活力が失われてきている。</p> <p>このため、日常生活に密着した商業・業務施設や利便性の高い都市型居住機能の誘導を図り、子どもから高齢者まで、誰もが安心して集い交流できる、魅力ある市街地形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>当地区は、それぞれの地区の特性を生かした魅力ある複合都市空間を形成するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>① （仮称）本町通り沿道地区は、歴史ある商業・業務集積地として、歴史的な建築物の保全を図り、地区の玄関口につながる魅力ある複合市街地の形成を図る。</p> <p>② 駅前通り沿道地区は、歴史ある商業集積地であり、多くの公共公益施設が立地していることから、地区内外の住民の交流を推進するための複合市街地の形成を図る。</p> <p>③ 商業地区は、飲食業を中心とする商業集積地であり、周辺の居住環境に配慮した商業を主体とする市街地の形成を図る。</p> <p>④ 複合住宅地区は、（仮称）本町通り沿道地区や駅前通り沿道地区に隣接していることから、日常生活関連の商業機能やその立地条件を活かした都市型居住機能を誘導し、商業地と住宅地の複合市街地の形成を図る。</p>
	公共施設等の整備の方針	<p>地区内外の車・歩行者動線を考慮した道路や緑地を適切に配置していくため公共施設等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>① 道路については、地区内外を結ぶ動線として維持保全するとともに、高齢者や子どもなど誰もが安心して安全に通行できる歩行者ネットワークを整備する。また、夜間でも安全に通行できるよう歩行者専用道路等についても街灯を設置する。</p> <p>② 公園・緑地等については、地区内外の市民がゆとりある活動ができるよう配置・整備する。また、緊急時の一時避難場所として、防災性の向上に寄与するよう配慮する。</p>

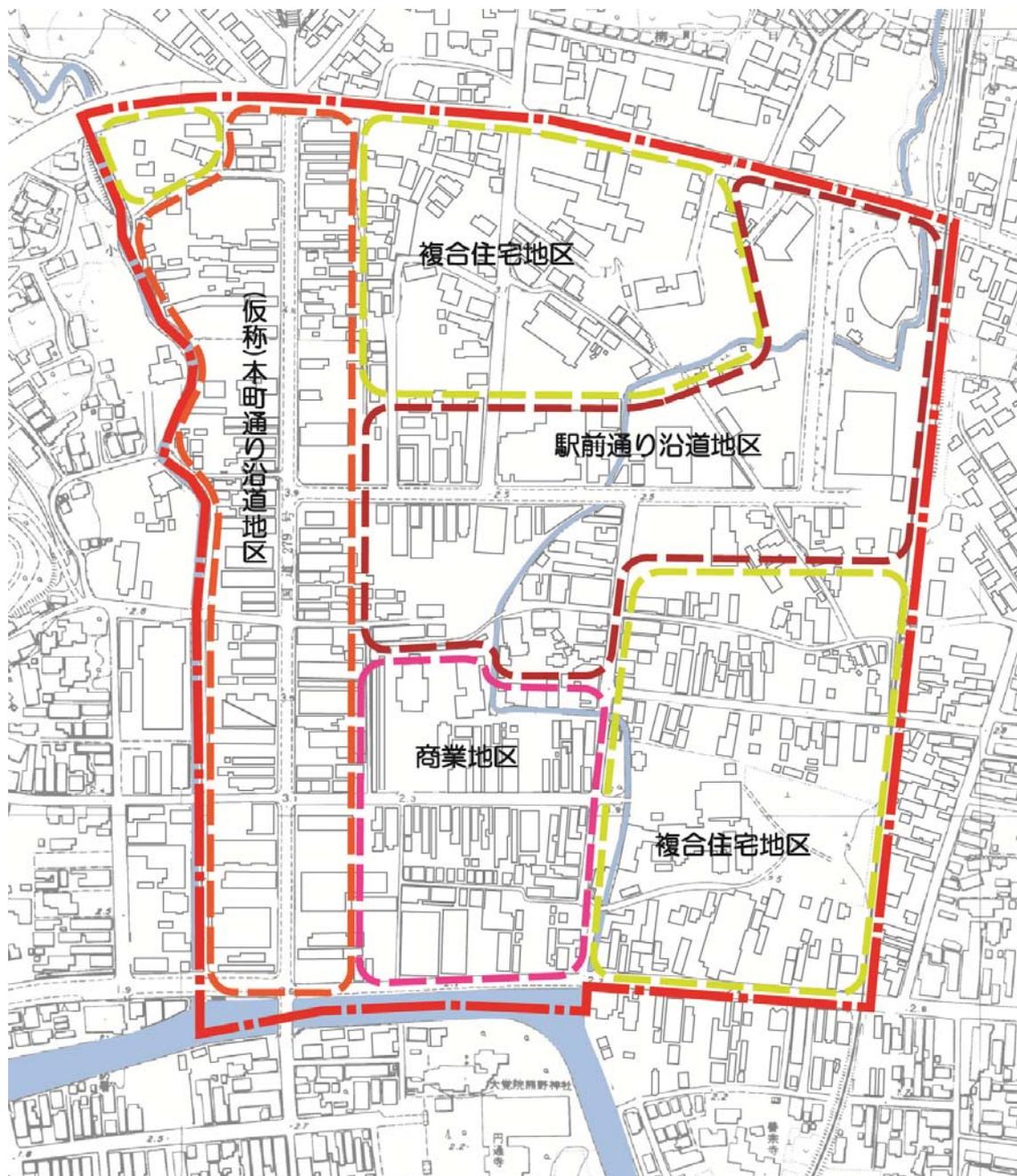
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>田名部まちなか地区では、良好で調和のとれた中心市街地を構成する地区として、地域の環境を保全するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>複合住宅地区では、快適な住環境を保全し、宅地の細分化による過小宅地の発生を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度、容積率の最高限度を定める。</p> <p>（仮称）本町通り沿道地区では、安全で快適な歩行空間を確保するため、建築物の壁面の位置を制限する。</p> <p>（仮称）本町通り沿道地区、駅前通り沿道地区、複合住宅地区の一部では、魅力ある街並み・景観形成を推進するため、工作物設置の制限、建築物等の形態又は色彩、その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、土地の利用に関する事項を定める。</p>
--------------------	------------	--

## 2. 地区整備計画

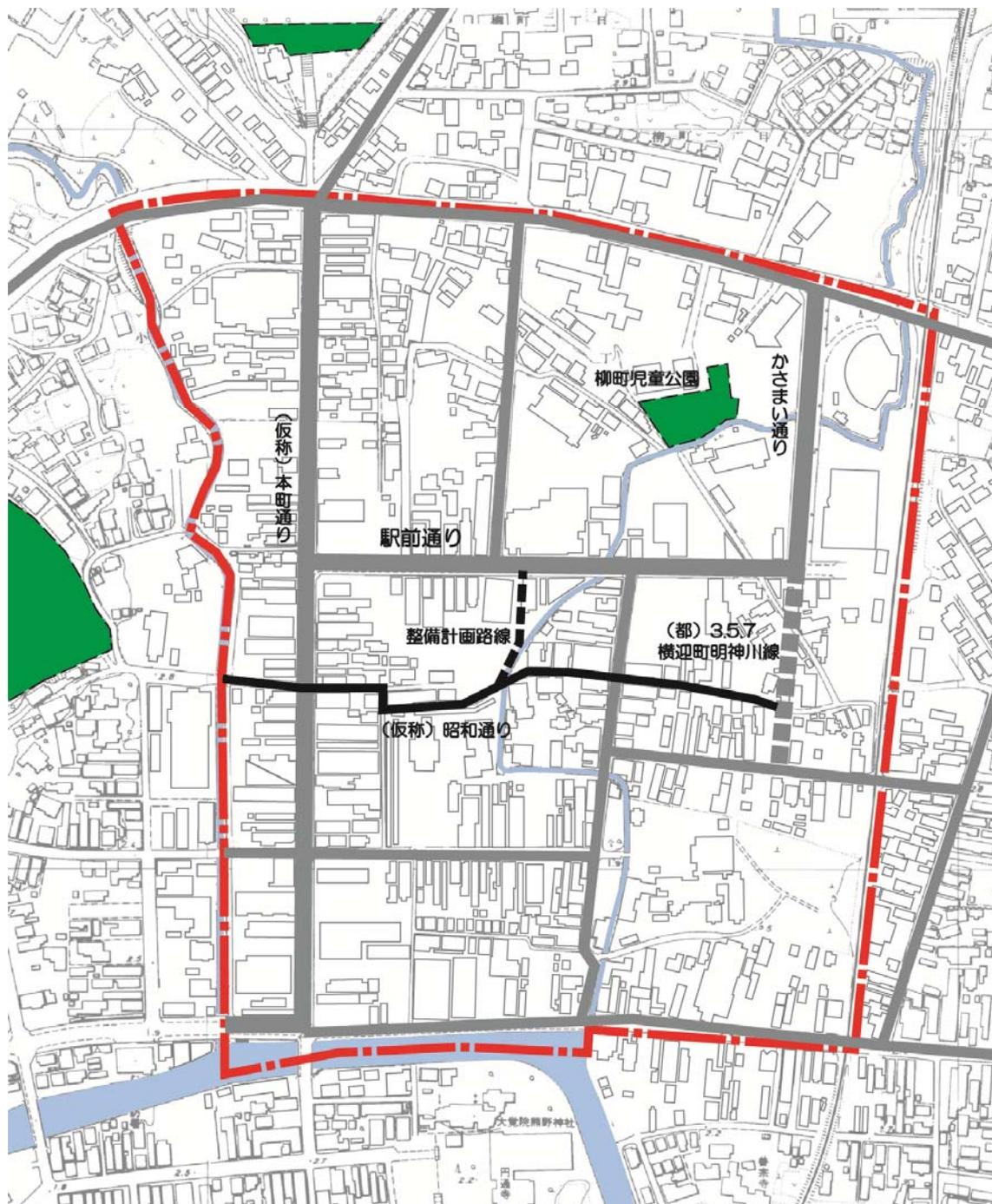
地区施設の配置及び規模	歩行者専用道路（幅員 2.5～4m 延長 520m）				
	歩行者専用道路（幅員 3m 延長 70m）				
建築物等に関する事項	地区区分	（仮称）本町通り	駅前通り	商業	複合住宅
	用途の制限	風営法関連	風営法関連、工場・倉庫		風営法関連
	<p>・通常は、用途地域等で建築物の用途の制限を行いますが、地区計画では、用途地域で制限できない用途も制限することが可能です。</p> <p>○ここで風営法関連とは、麻雀・パチンコ店を想定しています。（参考資料 1-①）</p> <p>○ここで工場・倉庫とは、畜舎、危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場、危険物の処理貯蔵施設を想定しています。（参考資料 1-②）</p>				
	容積率の最高限度				200%
	<p>・周辺と調和のとれたゆとりある土地の有効利用を図るため、建築物の容積率の最高限度を定めることが可能で、周辺と調和のとれた市街地形成が可能となります。</p> <p>・ただし、定める際は、地区の実情に合わせて、建築物の容積率の最高限度又は最低限度を設定する必要があります。</p> <p>○複合住宅地区では、都市的居住環境を保全することが必要であることから、容積率の最高限度を 200%としました。</p>				
	敷地面積の最低限度				100㎡
	<p>・宅地の細分化による過小宅地の発生を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めることが可能です。</p> <p>・定める際は、地区の実情に合わせて、建築物の敷地面積の最低限度を設定する必要</p>				

建築物等に関する事項	<p>があります。</p> <p>○複合住宅地区では、都市的居住環境を保全することが必要で現況戸建て住宅が立地しているため、敷地面積の最低規模を 100 m<sup>2</sup>としました。</p>			
	壁面の位置の制限	前面道路境界から 1m		
	<p>・歩行空間の確保や道路幅員の確保を目的として、道路の中心から壁面までの距離を制限することが可能です。</p> <p>○歩道は、(仮称)本町通り、駅前通りとも整備済みですが、(仮称)本町通りの歩道は 1.5 mです。そこで、通り沿いの建物の壁面の位置の制限を行い、歩行空間として 2.5m確保することを目指しています。</p>			
	工作物設置の制限	自動販売機等の交通の妨げとなる工作物の禁止		
	<p>・壁面の位置の制限をした場合、見かけ上、道路となっている部分(私有地)に対して、工作物を設置することを制限できます。</p> <p>○壁面の位置の制限をした 1.0mを、歩行空間として利用するため、工作物を設置することを制限します。</p>			
	形態・意匠の制限	<p>極端に彩度の高い色彩を使用せず、地区の美観・風致を良好に維持できる落ち着いた色調にする。</p> <p>(現況建物の維持保存は、まちづくり条例等が必要)</p>		
	<p>・良好な統一感のある街並み・景観形成を目指して、建物の色・高さなど形態・意匠を制限することが可能となります。</p> <p>○地区計画で定めると、法的な拘束力を持ち、建築確認申請時(建替え若しくは改築時)に地区計画に適合しない建物は建てられなくなります。そこで、通りごとの建築ガイドライン(任意のルール)を設けるとの案が分科会で提案されました。</p>			
	垣又は柵の構造の制限	通りに面した敷地では、垣又は柵を設けない		
<p>・良好な統一感のある街並み・景観形成を目指して、垣又は柵の構造や高さなどを制限することが可能となります。</p> <p>○地区計画で定めると、法的な拘束力を持ち、建築確認申請時(建替え若しくは改築時)に地区計画に適合しない建物は建てられなくなります。そこで、通りごとの建築ガイドライン(任意のルール)を設けるとの案が分科会で提案されました。</p>				

地区区分図



地区施設（道路・公園等の配置）



参考資料 1

① 風営法（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律）関連

○風営法の対象となる営業

2条1項	営業方法	面積等の要件	面積等の要件	照度
接待飲食等営業	1号	キャバレー（客に接待をし、飲食とダンスをさせる）	66㎡以上で、客にダンスをさせる部分が客室面積の5分の1以上。	5
	2号	バー、パブ、料理店など（客に接待をし遊興と飲食をさせるが、ダンスはさせない）	客室面積が16.5㎡（和風の場合、9.5平米）以上、但し客室数が1室のみの場合は除く。	
	3号	ナイトクラブ（客に接待はしないが、飲食とダンスはさせる）	66㎡以上で、客にダンスをさせる部分が客室面積の5分の1以上。	
	4号	ダンスホール等（客にダンスをさせるが、飲食も接待もさせない）	66㎡以上で、客にダンスをさせる部分が客室面積の5分の1以上。	10
	5号	低照度飲食店（明るさ10ルクス以下の店舗で客に飲食をさせる）	一客室の面積が5㎡以上。ダンス用の設備がないこと。	5
	6号	区画席飲食店（広さ5㎡以下でしかも見通しの悪い客席で客に飲食をさせる）	ダンス用の設備がないこと。専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する設備をおかないこと。但し、「その他の制限」にかかわらず、客室内の見通しを妨げる設備はあってもよい。	10
遊技場営業	7号	麻雀、パチンコ店	パチンコ店の場合は、パチンコ以外の遊技機を置かないこと、及び、営業所内の客の見やすい場所に賞品提供設備を設けること。	10
	8号	ゲームセンター	紙幣を挿入できる遊戯設備、又は、客に現金有価証券を提供できる装置のついた遊戯設備を置かないこと。	10

青森県条例で営業禁止となっているもの

[ 店舗型性風俗特殊営業 ] → ラブホテル等

[ 無店舗型性風俗特殊営業 ]

[ 映像送信型性風俗特殊営業 ]

[ 店舗型電話異性紹介営業 ]

[ 無店舗型電話異性紹介営業 ]

② 工場・倉庫

建築物	備考	具体的な建物イメージ
単独自動車倉庫		
建築物付属自動車倉庫		
倉庫業を営む倉庫		
畜舎（15㎡をこえるもの）		
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床面積が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	作業所の面積が 50㎡以下	クリーニング店、コピー印刷店、 歯科技工所等
危険性や環境を悪化させるおそれ が少ない工場	作業所の面積が 50㎡以下	金属の溶接加工場 魚肉練製品の製造工場 等
自動車修理工場	作業場の床面積 が300㎡以下	
危険物の処 理貯蔵施設	量の非常に少ない 量の少ない	火薬（マッチの原材料）、発火性金属、 アルコール、石油類の貯蔵施設

## 参考資料 2

### 地区施設（道路）の概要

