

# むつ都市計画 用途地域の変更 素案説明会

## 中央地区用途地域変更

日時 平成24年3月22日(木) 18:30～  
場所 むつ市役所本庁舎 大会議室1

# 用途地域変更の位置

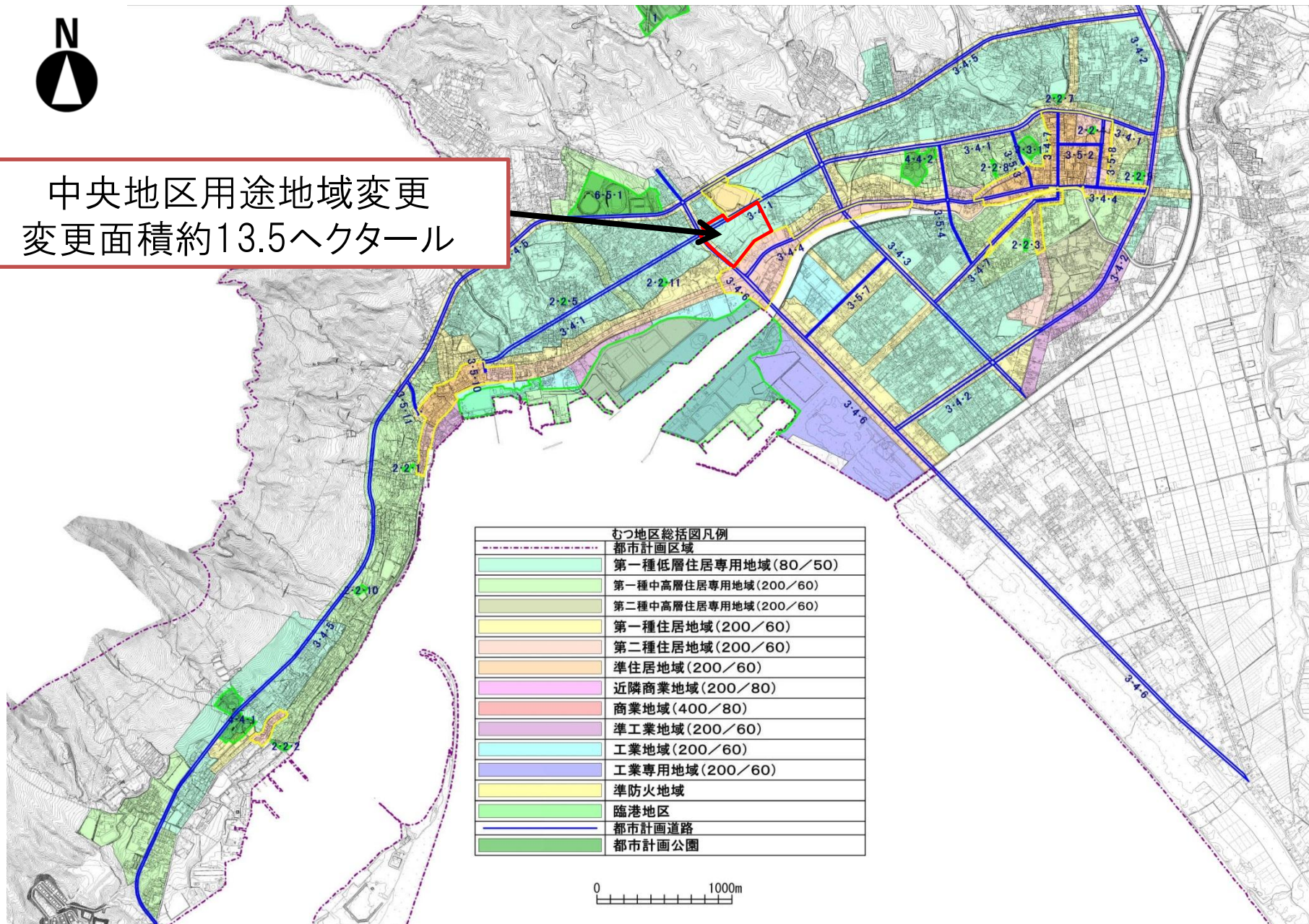
むつ市都市建築課



中央地区用途地域変更  
変更面積約13.5ヘクタール

むつ地区総括図凡例	
	都市計画区域
	第一種低層住居専用地域(80/50)
	第一種中高層住居専用地域(200/60)
	第二種中高層住居専用地域(200/60)
	第一種住居地域(200/60)
	第二種住居地域(200/60)
	準住居地域(200/60)
	近隣商業地域(200/80)
	商業地域(400/80)
	準工業地域(200/60)
	工業地域(200/60)
	工業専用地域(200/60)
	準防火地域
	臨港地区
	都市計画道路
	都市計画公園

0 1000m



都市計画として定める地域地区（都市計画法第8条）  
の最も基礎的なものです。

良好な住環境の形成、住居・商業・工業等の適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的としています。

下記12種類ある用途地域のうち、②の第二種低層住居専用地域を除いた11種類の用途地域をむつ都市計画区域に定めています。

- |               |         |
|---------------|---------|
| ①第一種低層住居専用地域  | ⑦準住居地域  |
| ②第二種低層住居専用地域  | ⑧近隣商業地域 |
| ③第一種中高層住居専用地域 | ⑨商業地域   |
| ④第二種中高層住居専用地域 | ⑩準工業地域  |
| ⑤第一種住居地域      | ⑪工業地域   |
| ⑥第二種住居地域      | ⑫工業専用地域 |

# 用途地域について

### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、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です。小中学校などのほか、150m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。

### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。

### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m<sup>2</sup>までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000m<sup>2</sup>までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

### 第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

### 準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

### 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### 工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

- 12種類の用途地域には、左記のような色が割り当てられています。
- 都市計画図上で、土地に対する左記の各種用途地域の色が指定され、建築基準法により建物の用途などの建築制限が適用されます。

# 用途地域による建築制限について

平成23年5月

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

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

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

住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	大規模	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
兼用住宅で、非住宅部分の床面積m以下かつ建築物の延べ面積の1未満のもの		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
店舗等の床面積が150㎡		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
店舗等の床面積が150㎡を500㎡以下のもの		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
店舗等の床面積が500㎡を1500㎡以下のもの		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
店舗等の床面積が1,500㎡を3,000㎡以下のもの		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
店舗等の床面積が3,000㎡を10,000㎡以下のもの		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
事務所等の床面積が150㎡		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
事務所等の床面積が150㎡を500㎡以下		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
事務所等の床面積が500㎡を1,500㎡以下		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
事務所等の床面積が1,500㎡を3,000㎡以下	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	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	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	
ホテル、旅館	公共施設・病院・学校等	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
ボート場、スケート場、ゴルフ練習場、パッチコレー練習場等	病院	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
カラオケボックス等	公衆浴場、診療所、保育所等	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
麻雀屋、パチンコ屋、射的券・車券発売所等	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	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
劇場、映画館、演芸場、音楽ホール等	老人福祉センター、児童厚生施設等	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
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	自動車教習所	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

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

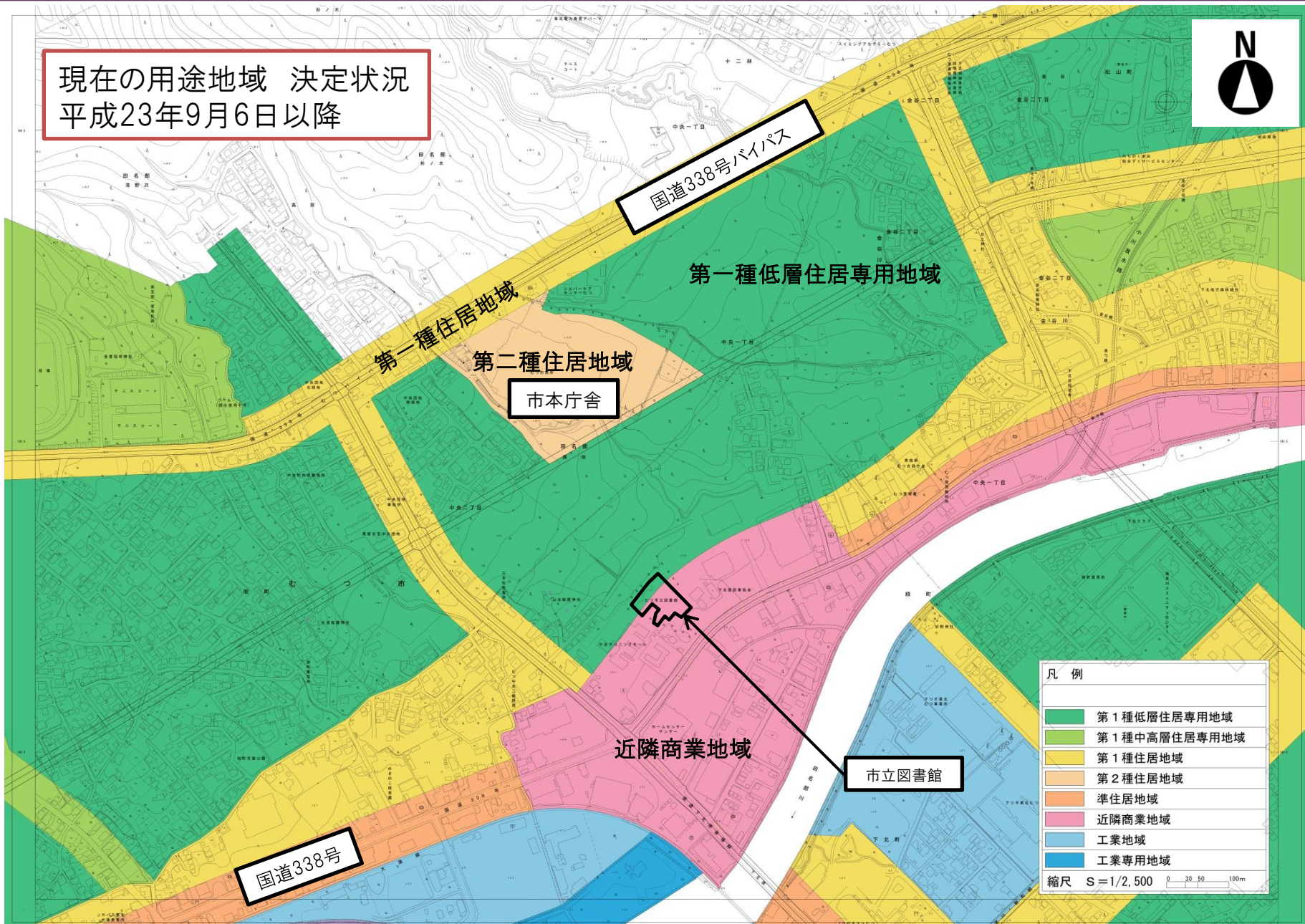
単独車庫（付属車庫を除く）	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	工業専用地域
建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	工業専用地域
倉庫業倉庫	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	工業専用地域
畜舎（15mを超えるもの）	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	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	工業専用地域
工場 ・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	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	工業専用地域
	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	工業専用地域
危険性や環境を悪化させるおそれがややある工場	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	工業専用地域
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	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	工業専用地域
自動車修理工場	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	工業専用地域
	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	工業専用地域
	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	工業専用地域
	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	工業専用地域
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	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	工業専用地域
	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	工業専用地域
	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	工業専用地域
	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	工業専用地域
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	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	工業専用地域
※ 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。	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	工業専用地域

- 用途地域と建築物の用途制限の関係を表しています。
- 建築物用途、規模、階数などが、用途地域の指定により制限されます。
- 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。

# 中央地区 用途地域現況

むつ市都市建築課

現在の用途地域 決定状況  
平成23年9月6日以降



国道338号バイパス

第一種住居地域

第二種住居地域  
市本庁舎

第一種低層住居専用地域

近隣商業地域

市立図書館

国道338号

凡例	
	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	工業地域
	工業専用地域
縮尺 S=1/2,500 0 30 60 100m	

### むつ都市計画区域マスタープラン

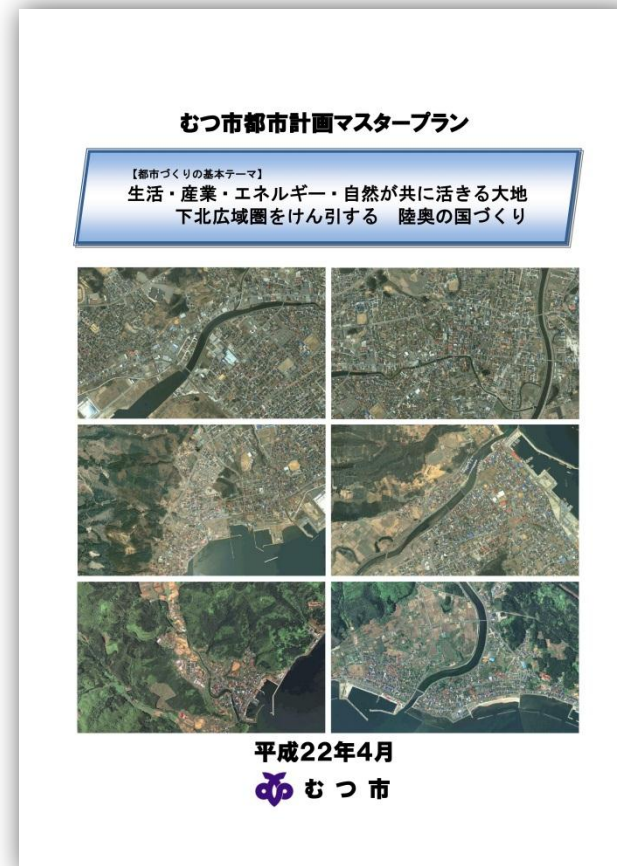
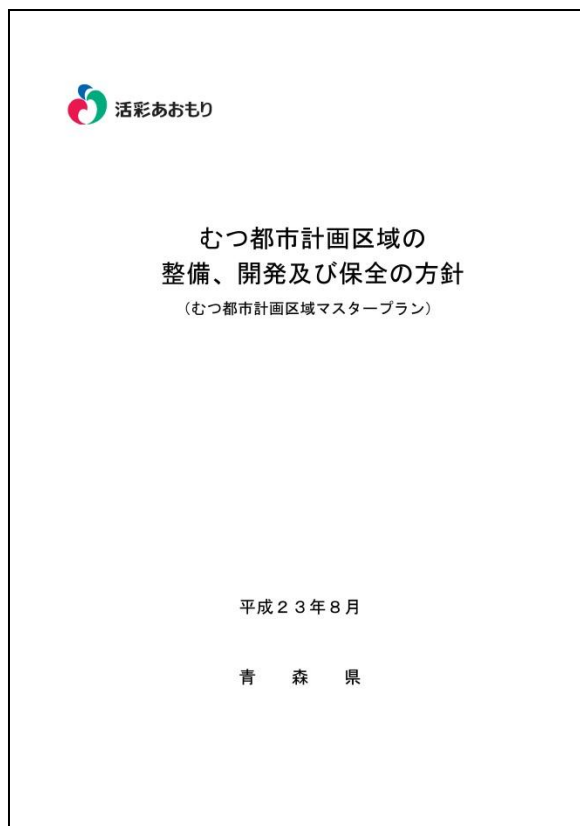
都市計画として青森県が定める

都市計画法第6条の2に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

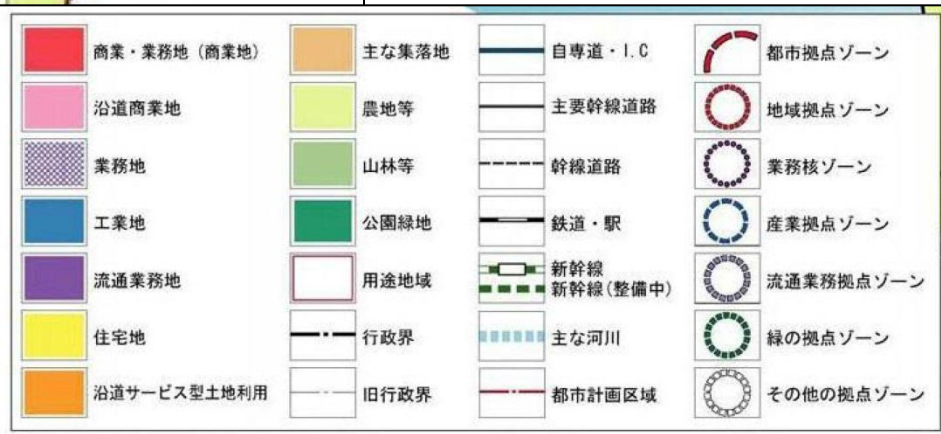
### むつ市都市計画マスタープラン

むつ市が定める

都市計画法第18条の2に基づく市町村の都市計画に関する基本的方針

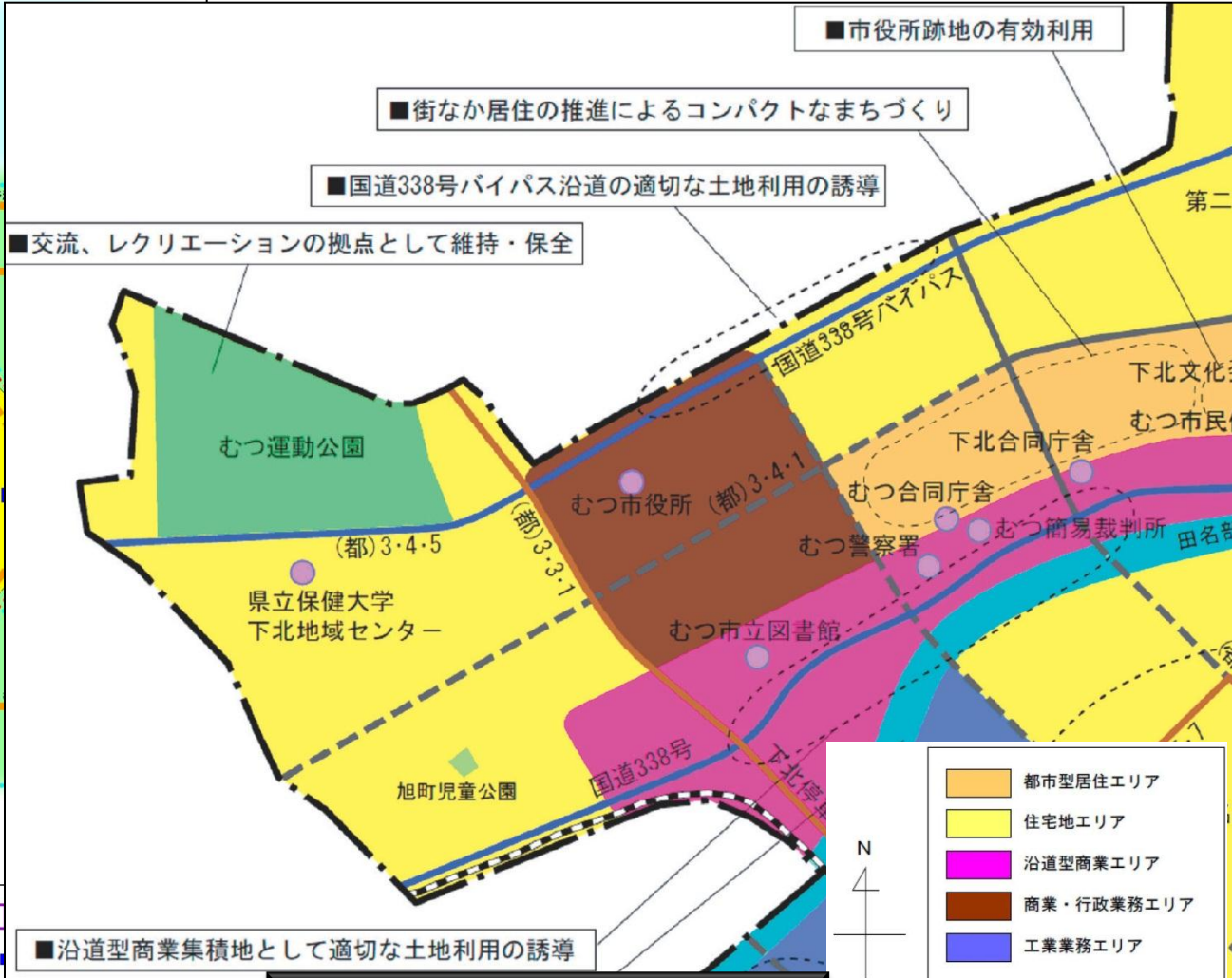
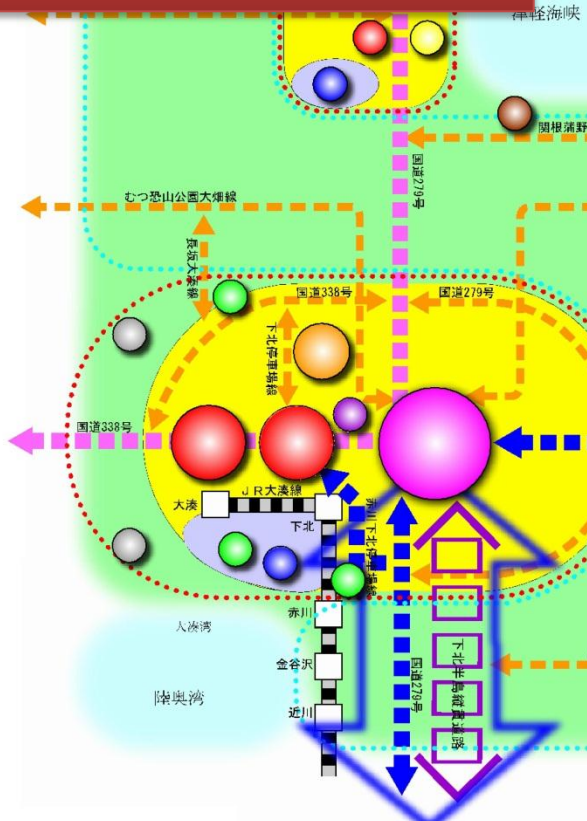


### 目標とする市街地像





### 将来都市構造



#### 凡例

- |                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| 都市的な土地利用を促進する区域 | 行政拠点       | 広域運拠軸 (海上) |
| 市街地ゾーン          | 地域拠点       | 圏域運拠軸      |
| 臨港・業務ゾーン        | 医療・福祉拠点    | 地域運拠軸      |
| 自然環境を維持・保全する区域  | 中心商業拠点     |            |
| 森林ゾーン           | 商業・交流拠点    |            |
| 自然環境と共生する区域     | 工業拠点       |            |
| 自然共生ゾーン         | 観光拠点       |            |
| 地域の生活ゾーン        | レクリエーション拠点 |            |
|                 | 原子力・海洋科学拠点 |            |
|                 | 防衛拠点       |            |

- |  |             |
|--|-------------|
|  | 都市型居住エリア    |
|  | 住宅地エリア      |
|  | 沿道型商業エリア    |
|  | 商業・行政業務エリア  |
|  | 工業業務エリア     |
|  | 広域幹線道路      |
|  | 圏域環状幹線道路    |
|  | 幹線道路        |
|  | 市街地内幹線道路    |
|  | 都市計画道路未整備区間 |
|  | その他の道路      |

### 地域づくり方針図

# 中央地区用途地域変更素案

むつ市都市建築課

## 変更理由

- むつ市都市計画マスタープランでの商業・行政業務エリアとしての将来像を勘案し、周辺の用途地域を考慮した用途地域へと変更し、土地の効果的な活用を図るものである。

### 中央地区③

第一種低層住居専用地域

→第一種住居地域 約0.8ヘクタール

### 中央地区①

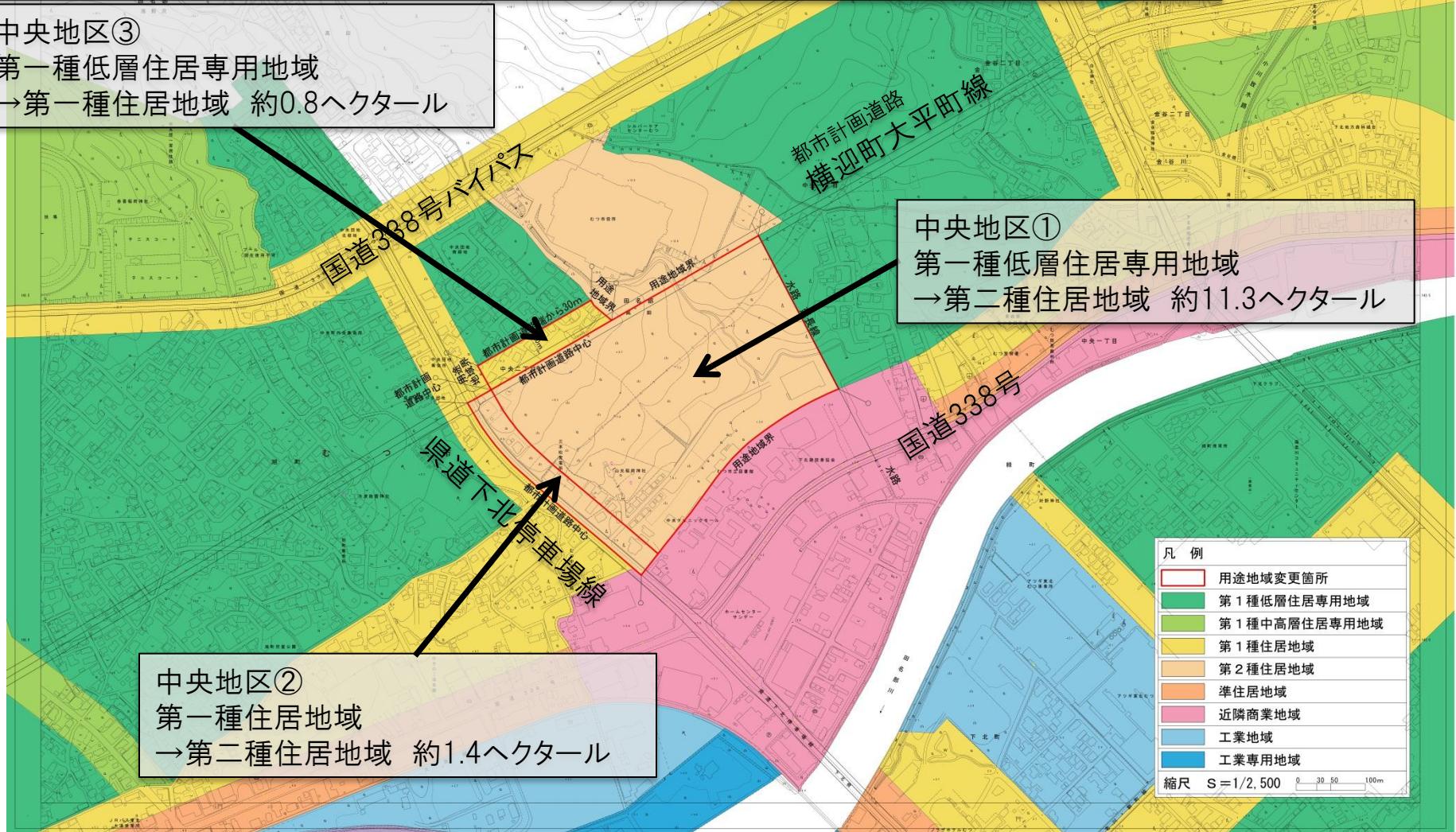
第一種低層住居専用地域

→第二種住居地域 約11.3ヘクタール

### 中央地区②

第一種住居地域

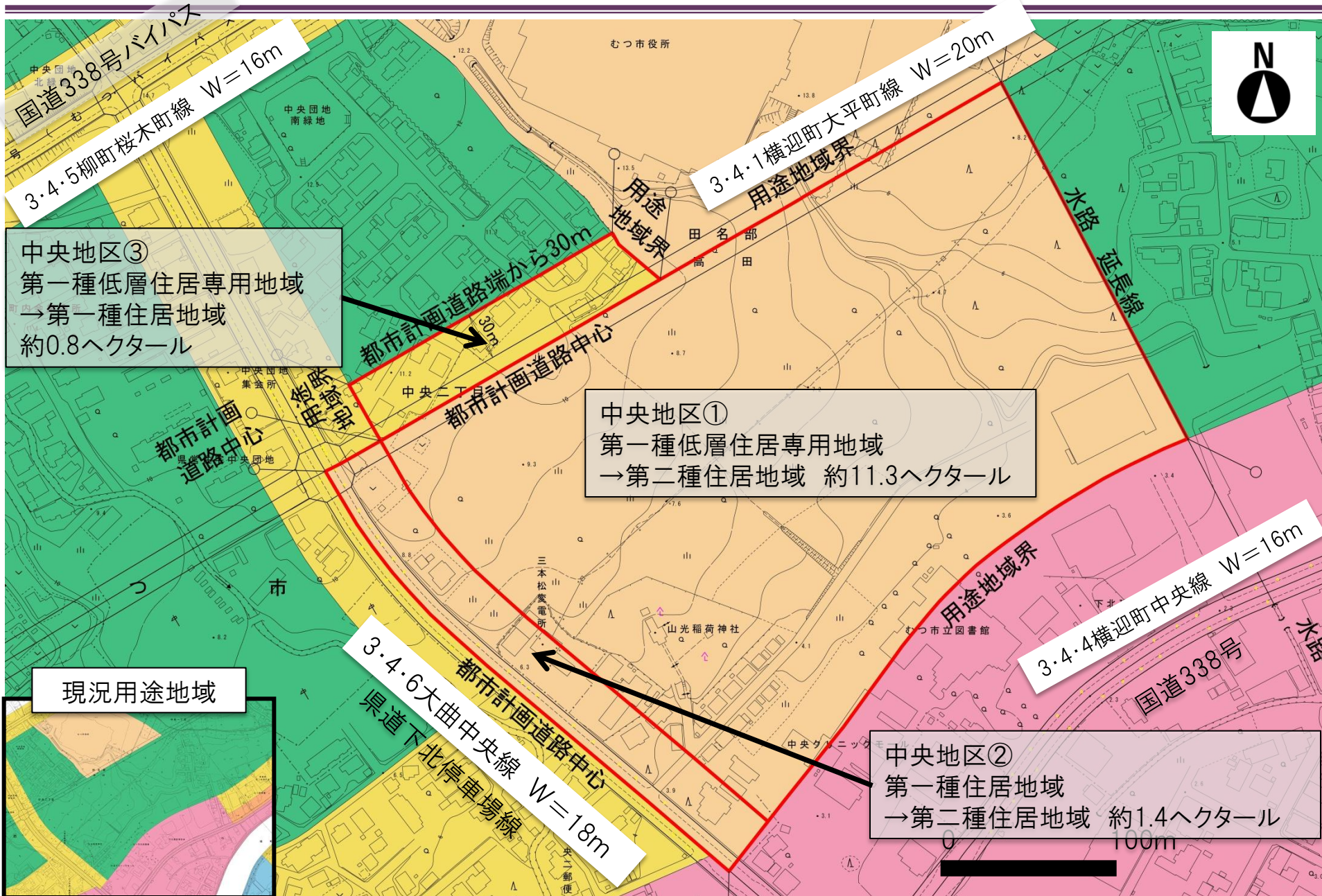
→第二種住居地域 約1.4ヘクタール



凡例	
	用途地域変更箇所
	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	工業地域
	工業専用地域
縮尺 S=1/2,500 0 30 50 100m	

# 素案 変更箇所拡大図

むつ市都市建築課



# 変更手続き 今後の予定

むつ市都市建築課

1. 本日の素案説明会

H24.3月22日



2. 素案への意見書受付(2週間)

3月23日～4月5日

原案作成



3. 原案説明会

4月下旬



4. 原案縦覧・公述人募集

4月下旬～5月中旬



5. 都市計画公聴会

5月下旬

案作成



6. 都市計画法第17条に基づく2週間の案の縦覧

6月中旬～下旬

17条縦覧:意見書受付



7. 第40回むつ市都市計画審議会 案審議

7月中旬

意見書について、特に市では様式を定めていません。

参考様式を作成していますので、よろしければご活用ください。

- 参考様式の入手方法
  - 素案説明会での配布、市ホームページからのダウンロード、市本庁舎都市建築課都市計画グループ カウンター

記入必要事項

- 住所、氏名、電話番号
- 職業・お勤め先(任意)

明日からの意見受付は、Eメール、FAX、郵送、直接提出のみとします。  
電話や口頭での意見は受付しませんのでご了承ください。

意見書受付期間：**3月23日～4月5日**

意見書提出先

- 〒035-8686 むつ市中央一丁目8番1号  
むつ市建設部都市建築課都市計画グループ 用途地域変更係
- FAX:0175-22-9718
- Eメール: mt-toshiken03@city.mutsu.lg.jp