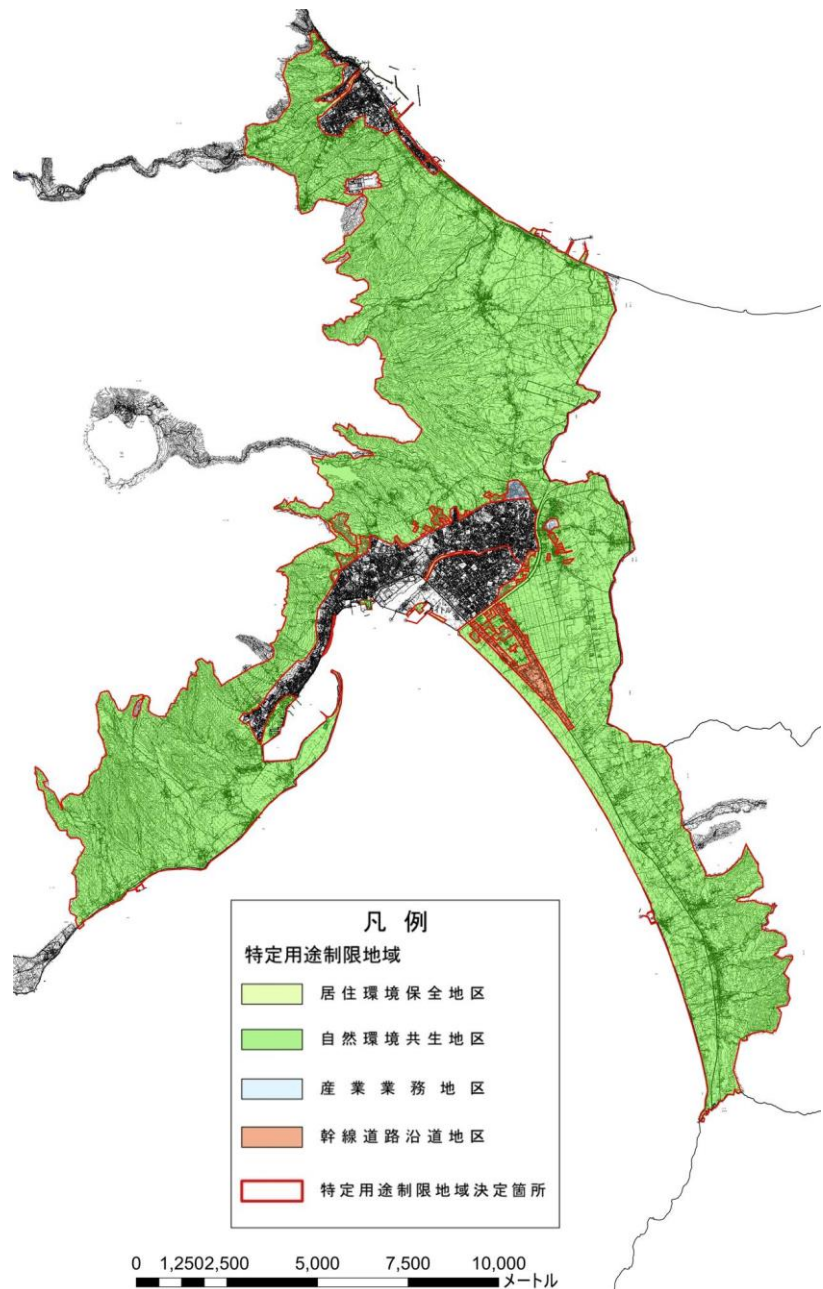


都市計画検討会  
(用途地域の変更、居住調整地域の指定等)

平成29年6月6日

# コンパクトなまちづくり 都市計画決定状況



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
- パチンコ店の立地を抑制し住環境を保全

### 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

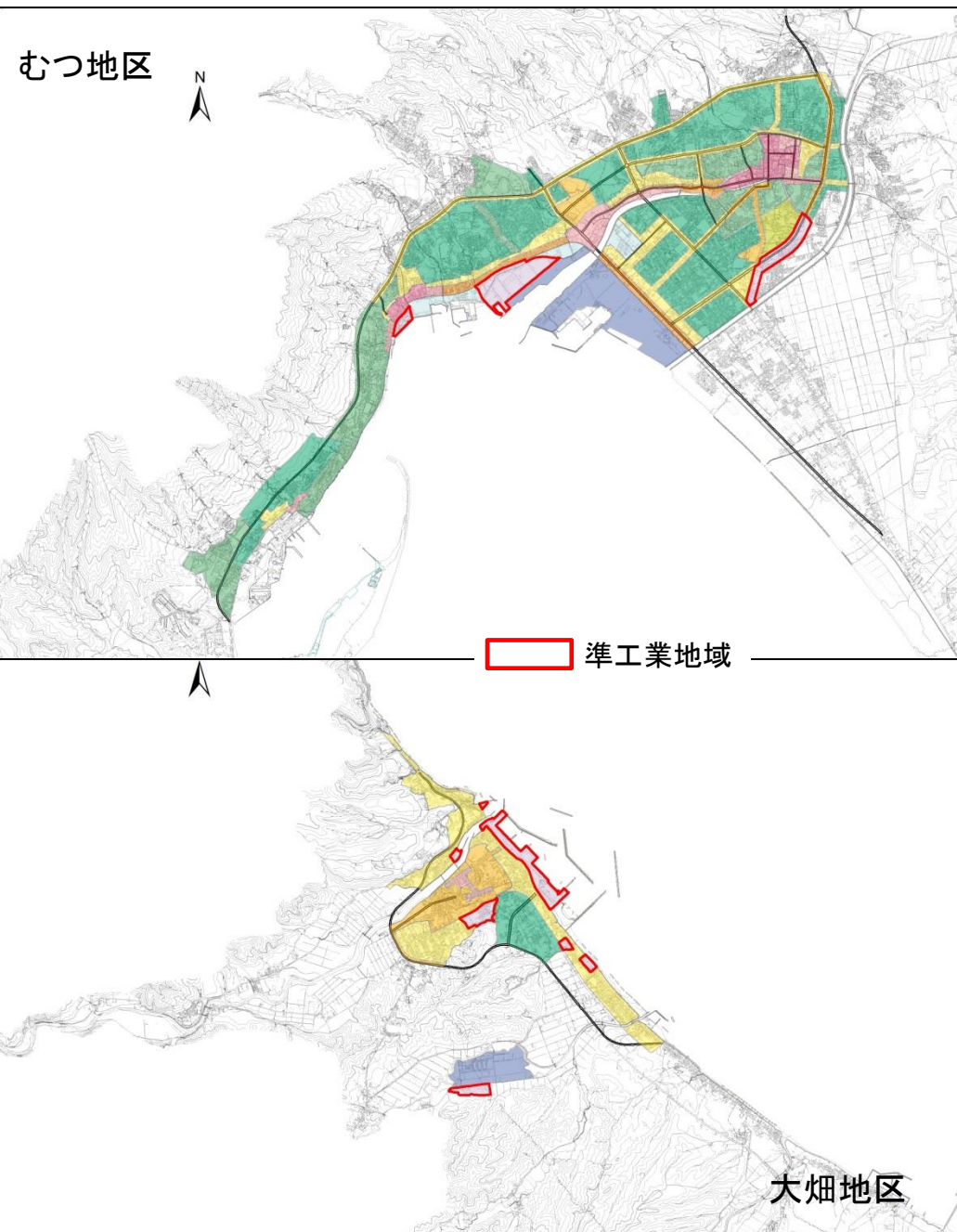
床面積が500㎡を超える店舗・飲食店等、ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バッティング練習場等、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所等、キャバレー等

### 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



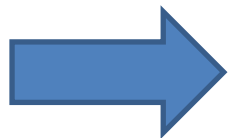
## 目指す都市像

### ◆ 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. 都市機能誘導区域への誘導
3. 誘導区域外での住宅地拡大の抑制



### 第一種低層 住居専用地域

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、150m<sup>2</sup>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

中高層住宅のための地域。  
病院、大学、500m<sup>2</sup>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

主に中高層住宅のための地域。  
病院、大学などのほか、1,500m<sup>2</sup>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

住居の環境を守るための地域。  
3,000m<sup>2</sup>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

主に住居の環境を守るための地域。  
10,000m<sup>2</sup>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

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  
150m<sup>2</sup>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

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、10,000m<sup>2</sup>以上の店舗、小規模の工場などが建てられます。



### 商業地域

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



### 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。  
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

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

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、1,500㎡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	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×

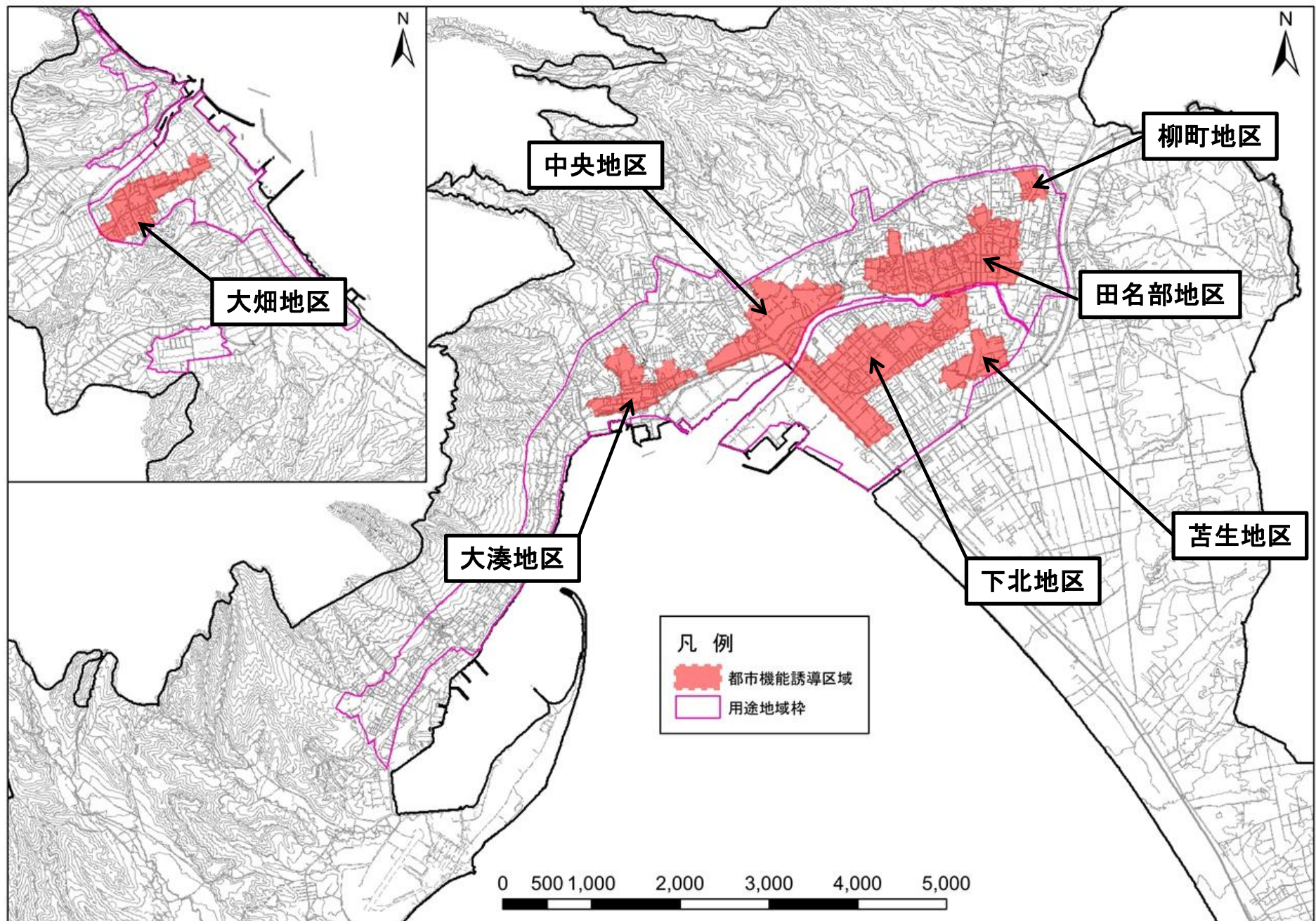
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられるもの ×：建てられないもの ①、②、③、▲：面積、階数等の制限あり	備考										
	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられるもの ×：建てられないもの ①、②、③、▲：面積、階数等の制限あり											
大規模	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬券券販売所、車券売場、勝船投票権発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が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（15m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。

# 用途地域の変更・居住調整地域の 指定検討エリアについて

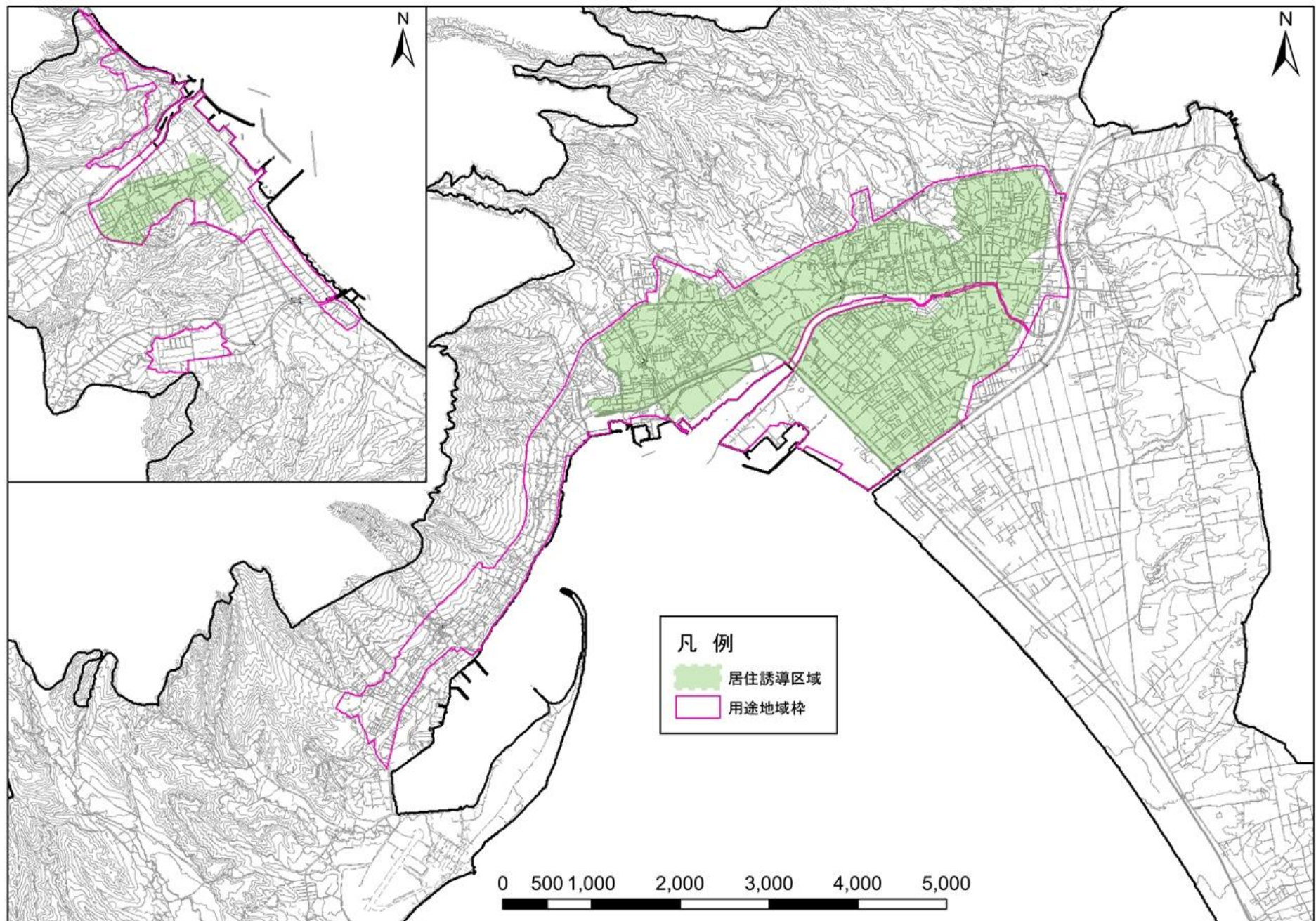


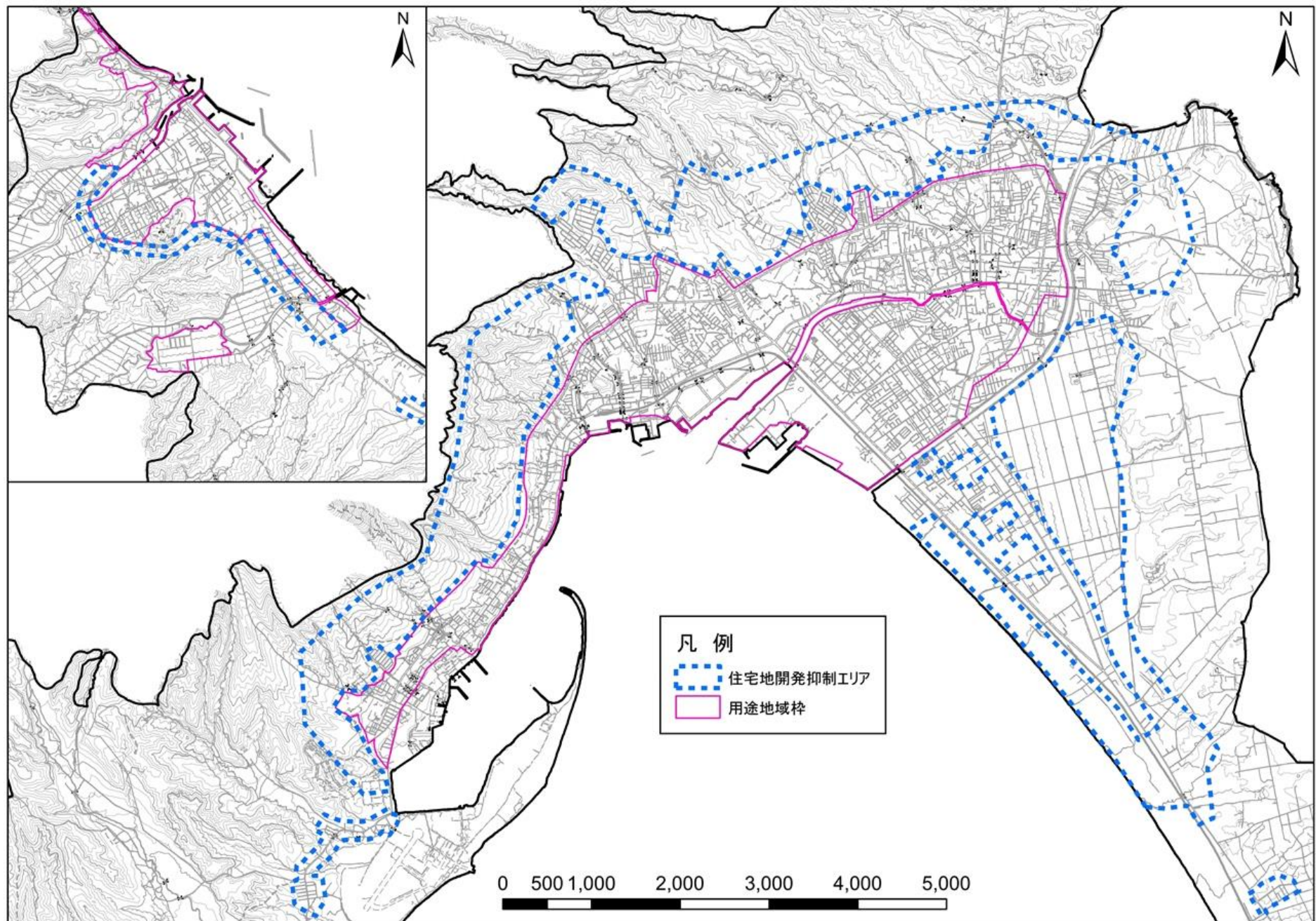
## 誘導施設

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
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
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
下北地区	小売店、保育所、認定こども園、中学校
苫生地区	小売店、保育所、認定こども園、小学校
柳町地区	小売店
大湊地区	小売店、保育所、認定こども園、小学校、中学校
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。





# 用途地域等見直し 基本方針

- 多極型コンパクトシティとするため
  - 7つの都市機能誘導区域における用途地域の見直し(緩和)
  - 居住誘導区域での用途地域の見直し(緩和)
- 住宅地開発の抑制・ひかりのアゲハの形状保全
  - 住宅地開発抑制エリア(一部)について居住調整地域の指定

## ※土地利用フレーム(むつ市都市計画マスタープラン)

- 住居系・工業系・商業系市街地(面積)は現状維持とされている。
- 整合を図りながら見直す



居住調整地域における特定開発行為・特定建築等行為は  
開発行為の許可が必要となります。

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



農林漁業を営まれる方が行う行為、または地区計画が定められている場合以外、上図の開発行為、建築行為は許可されません。

# 都市機能誘導区域ごとの検討案

## 都市政策課検討中

誘導区域内の用途地域  
→ 学校立地箇所の低層を変更

## 誘導施設

- 500㎡以上の小売店
- 保育所、認定こども園、小中学校

誘導区域内の用途地域  
→ 現状維持。低層系については、用途緩和

誘導区域外の商業系用途地域  
→ 風営法関連施設を考慮しつつ見直し

凡例

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
特定用途制限地域	
	居住環境保全地区
	幹線道路沿道地区
	産業業務地区
	自然環境共生地区
	居住誘導区域
	都市機能誘導区域

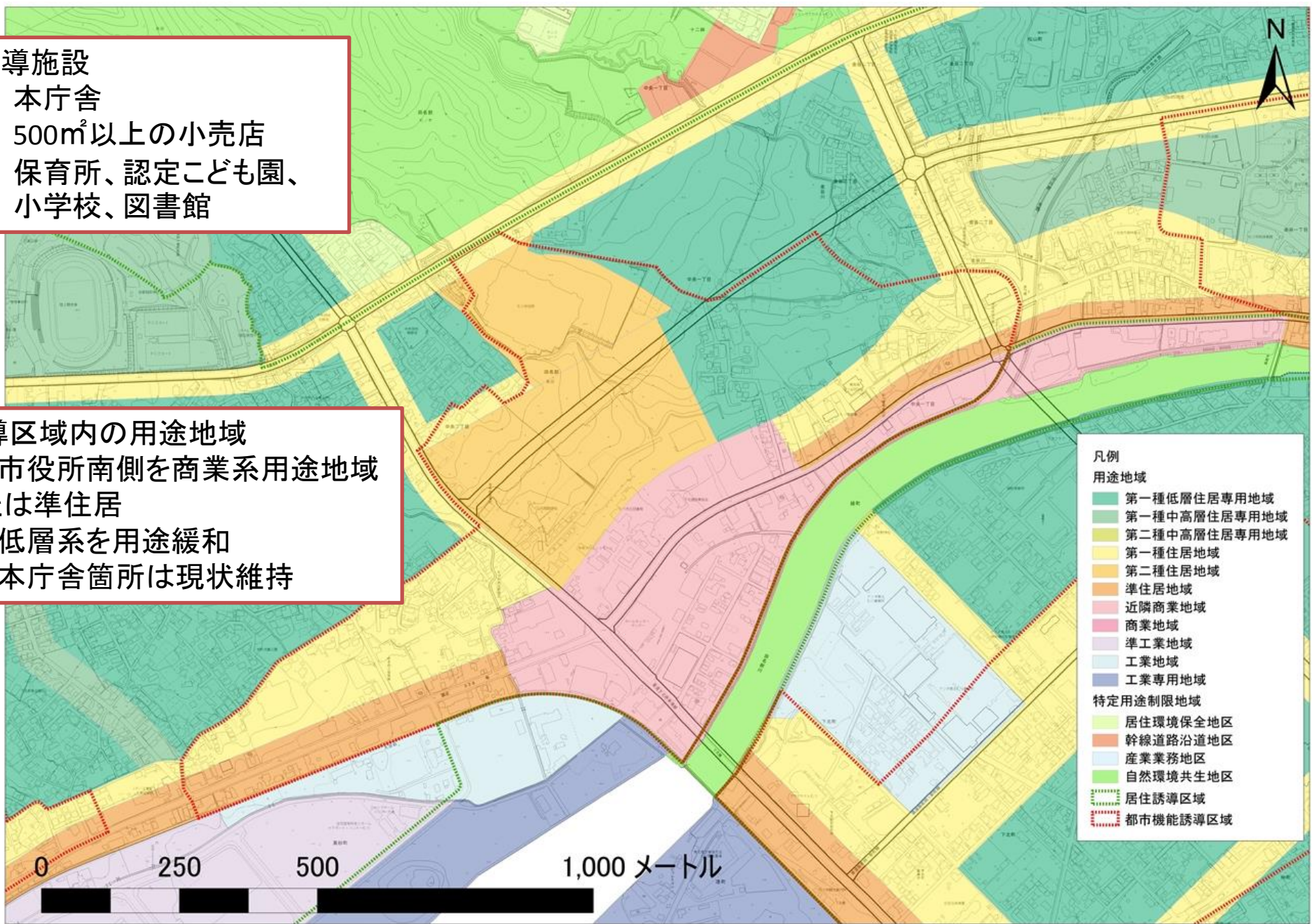


## 誘導施設

- 本庁舎
- 500㎡以上の小売店
- 保育所、認定こども園、小学校、図書館

## 誘導区域内の用途地域

- 市役所南側を商業系用途地域または準住居
- 低層系を用途緩和
- 本庁舎箇所は現状維持

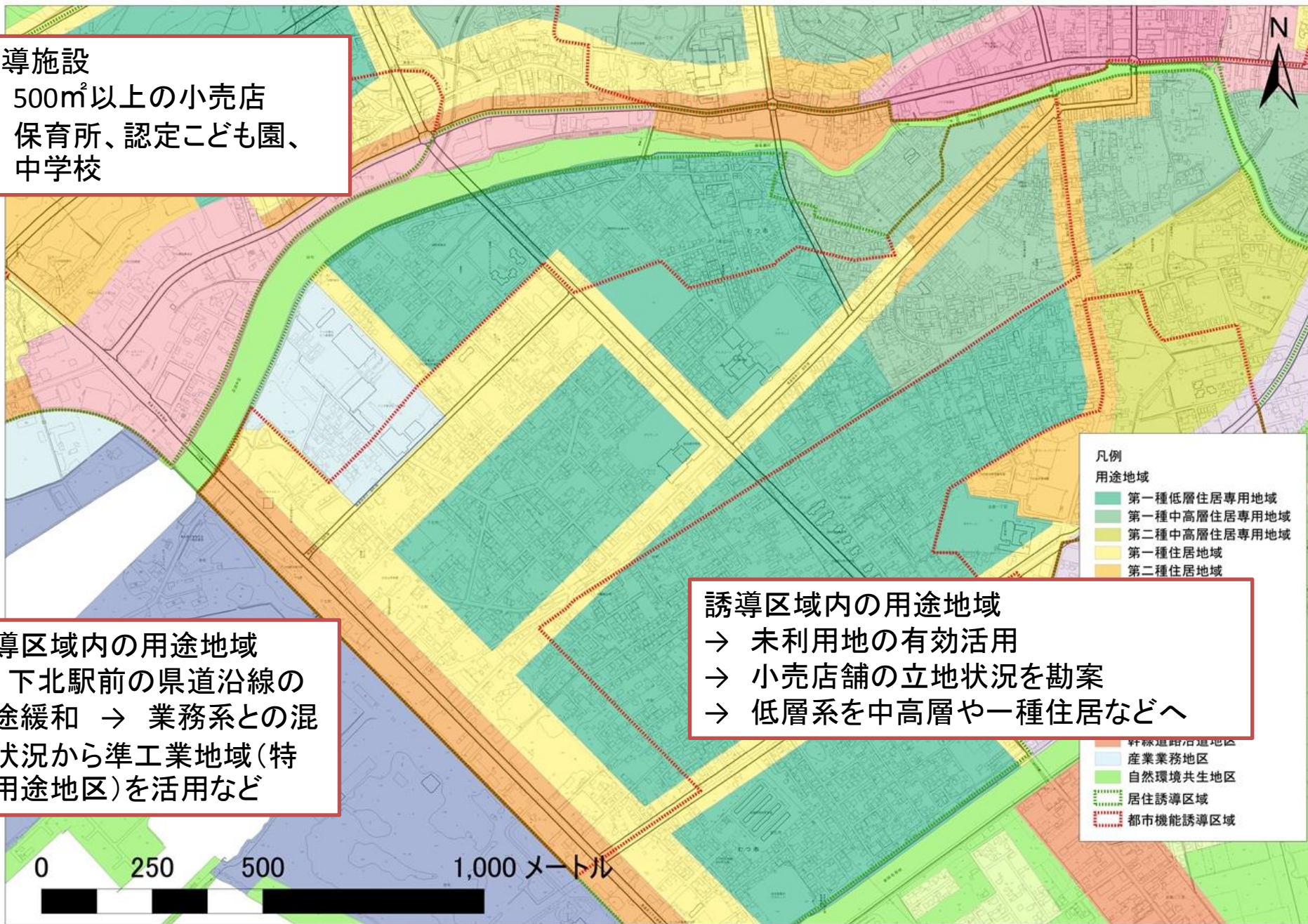


凡例

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
特定用途制限地域	
	居住環境保全地区
	幹線道路沿道地区
	産業業務地区
	自然環境共生地区
	居住誘導区域
	都市機能誘導区域

## 誘導施設

- 500㎡以上の小売店
- 保育所、認定こども園、中学校



### 凡例

#### 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

## 誘導区域内の用途地域

→ 下北駅前 の 県道沿線 の 用途緩和 → 業務系との混在状況から準工業地域(特別用途地区)を活用など

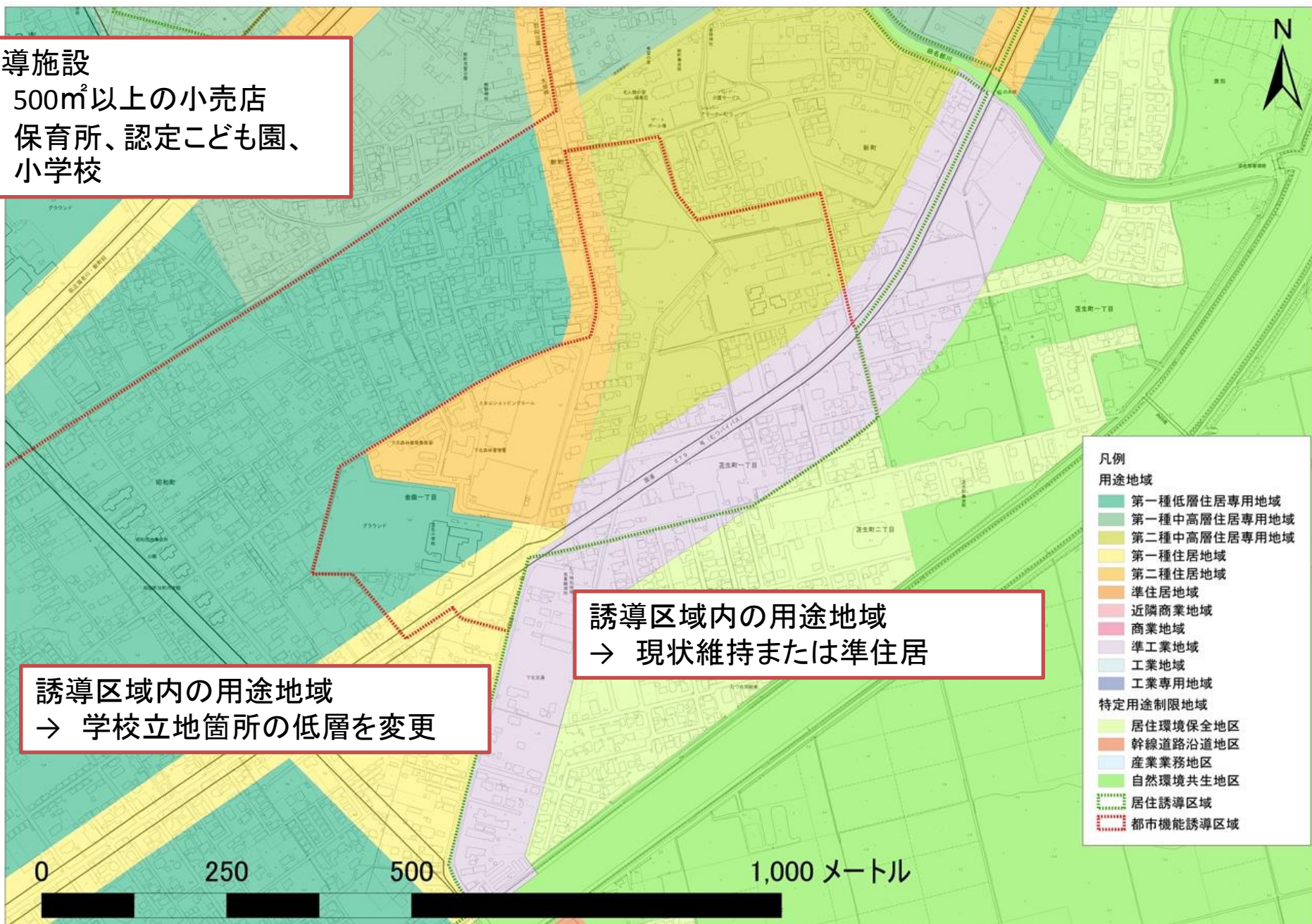
## 誘導区域内の用途地域

- 未利用地の有効活用
- 小売店舗の立地状況を勘案
- 低層系を中高層や一種住居などへ

- 幹線道路沿道地区
- 産業業務地区
- 自然環境共生地区
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

## 誘導施設

- 500㎡以上の小売店
- 保育所、認定こども園、小学校



誘導区域内の用途地域  
→ 学校立地箇所の低層を変更

誘導区域内の用途地域  
→ 現状維持または準住居

凡例

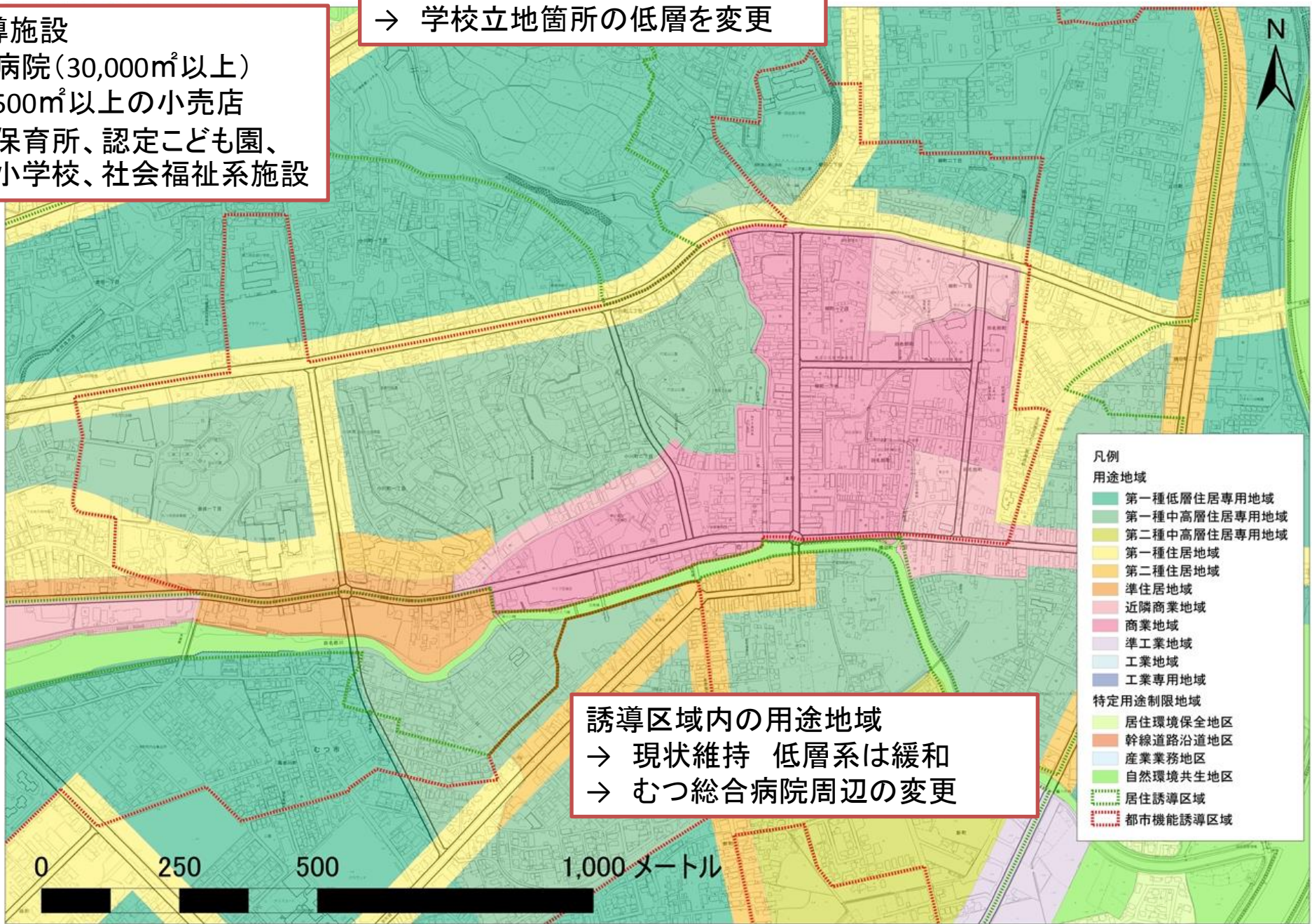
用途地域	
<span style="color: #4CAF50;">■</span>	第一種低層住居専用地域
<span style="color: #8BC34A;">■</span>	第一種中高層住居専用地域
<span style="color: #FFC107;">■</span>	第二種中高層住居専用地域
<span style="color: #FF9800;">■</span>	第一種住居地域
<span style="color: #FF5722;">■</span>	第二種住居地域
<span style="color: #FF8A65;">■</span>	準住居地域
<span style="color: #FF7043;">■</span>	近隣商業地域
<span style="color: #FF5722;">■</span>	商業地域
<span style="color: #9E9E9E;">■</span>	準工業地域
<span style="color: #757575;">■</span>	工業地域
<span style="color: #546E7A;">■</span>	工業専用地域
特定用途制限地域	
<span style="color: #C8E6C9;">■</span>	居住環境保全地区
<span style="color: #FFCCBC;">■</span>	幹線道路沿道地区
<span style="color: #BBDEFB;">■</span>	産業業務地区
<span style="color: #E8F5E9;">■</span>	自然環境共生地区
<span style="color: #FFCCBC;">⋯</span>	居住誘導区域
<span style="color: #FF5722;">⋯</span>	都市機能誘導区域

**誘導施設**

- 病院(30,000㎡以上)
- 500㎡以上の小売店
- 保育所、認定こども園、小学校、社会福祉系施設

**誘導区域内の用途地域**  
→ 学校立地箇所の低層を変更

**誘導区域内の用途地域**  
→ 現状維持 低層系は緩和  
→ むつ総合病院周辺の変更



**凡例**

**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

**特定用途制限地域**

- 居住環境保全地区
- 幹線道路沿道地区
- 産業業務地区
- 自然環境共生地区

**誘導区域**

- 居住誘導区域 (green dotted line)
- 都市機能誘導区域 (red dotted line)

## 誘導施設

- 500㎡以上の小売店

## 誘導区域内の用途地域

→ 第二種住居、第一種住居へ

### 凡例

#### 用途地域

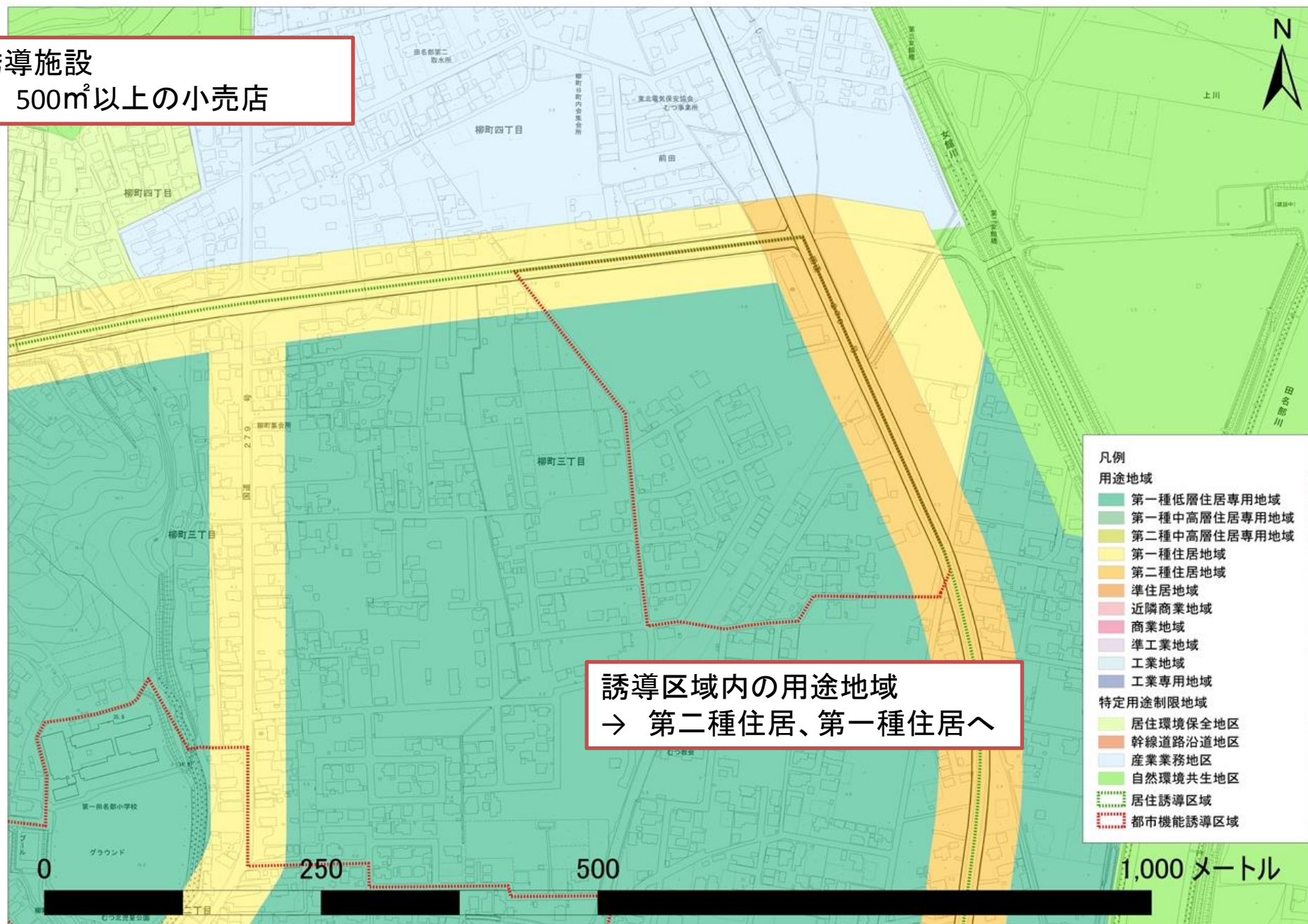
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

#### 特定用途制限地域

- 居住環境保全地区
- 幹線道路沿道地区
- 産業業務地区
- 自然環境共生地区

#### 居住誘導区域

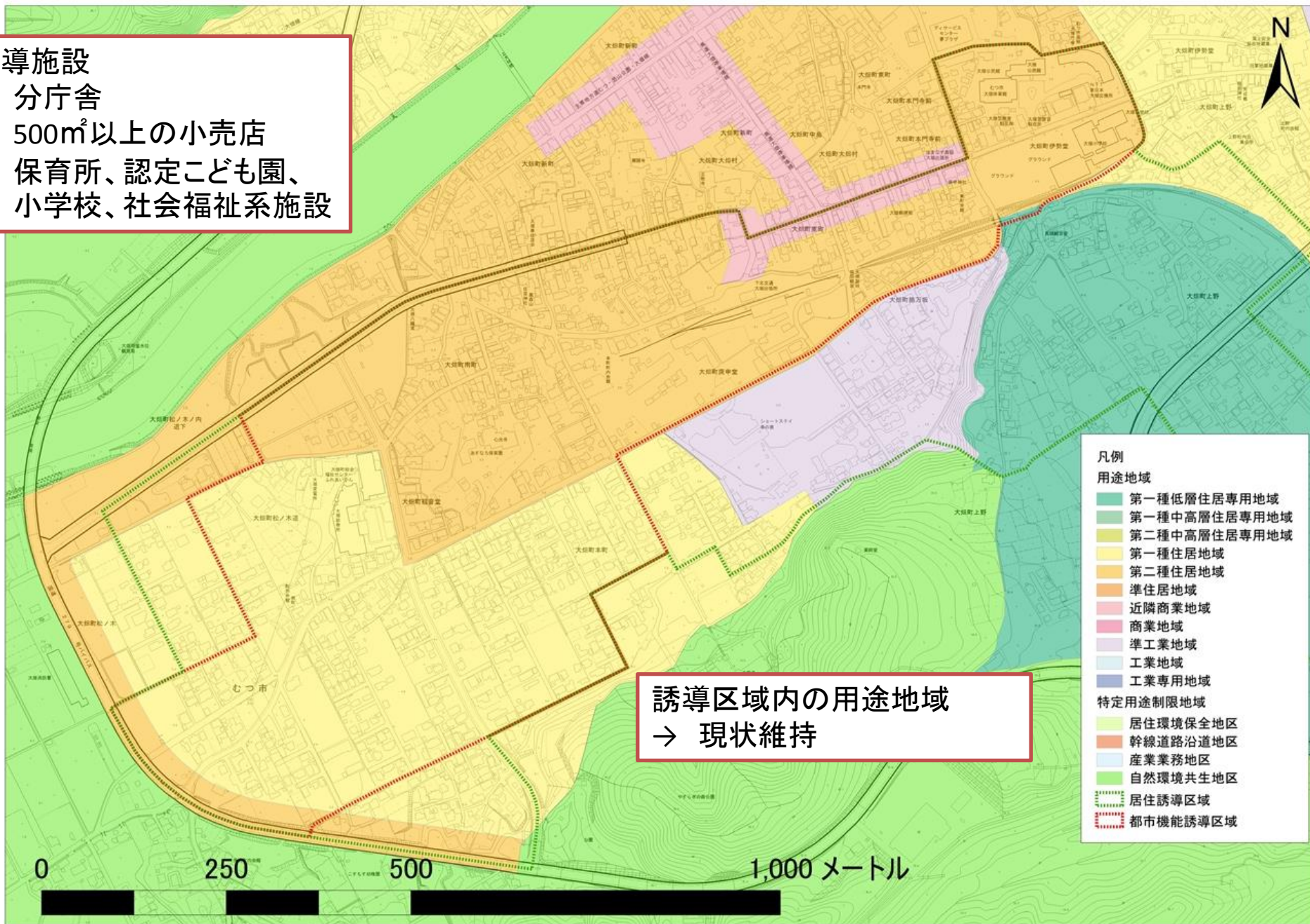
- 都市機能誘導区域





## 誘導施設

- 分庁舎
- 500㎡以上の小売店
- 保育所、認定こども園、小学校、社会福祉系施設



誘導区域内の用途地域  
→ 現状維持

凡例


用途地域	
<span style="color: #4CAF50;">■</span>	第一種低層住居専用地域
<span style="color: #8BC34A;">■</span>	第一種中高層住居専用地域
<span style="color: #FFEB3B;">■</span>	第二種中高層住居専用地域
<span style="color: #FFCC80;">■</span>	第一種住居地域
<span style="color: #FFB74D;">■</span>	第二種住居地域
<span style="color: #FF9800;">■</span>	準住居地域
<span style="color: #FF8A65;">■</span>	近隣商業地域
<span style="color: #FF5722;">■</span>	商業地域
<span style="color: #E91E63;">■</span>	準工業地域
<span style="color: #9C27B0;">■</span>	工業地域
<span style="color: #3F51B5;">■</span>	工業専用地域
特定用途制限地域	
<span style="color: #C8E6C9;">■</span>	居住環境保全地区
<span style="color: #FFCCBC;">■</span>	幹線道路沿道地区
<span style="color: #BBDEFB;">■</span>	産業業務地区
<span style="color: #C8E6C9;">■</span>	自然環境共生地区
<span style="color: #FFCCBC;">- - -</span>	居住誘導区域
<span style="color: #FF8A65;">- - -</span>	都市機能誘導区域

# 居住調整地域の検討案



既存道沿道での宅地化は許容  
→ 道路端から20mを超え、その先の  
まとまった区域  
→ 20mを超え100mまで・・・など

エリアの境界  
→ 地形地物(谷、水路、河川、道路)  
→ 下北半島縦貫道路中心  
→ 都市計画区域や用途地域等境界

 : 居住調整地域



# ご意見・ご要望

- その他

- ご意見・ご要望を踏まえ用途地域等見直しを検討

- 支障案件の解消

- 用途地域の変更に合わせ、立地適正化計画誘導区域の修正もあり得る

## 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……………10月26日
6. 原案縦覧・公述人募集……………10月27日から11月9日まで
7. 都市計画公聴会……………11月15日
8. 17条縦覧……………11月28日から12月11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3月

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。