

むつ都市計画 用途地域の変更 原案説明会

中央地区用途地域変更

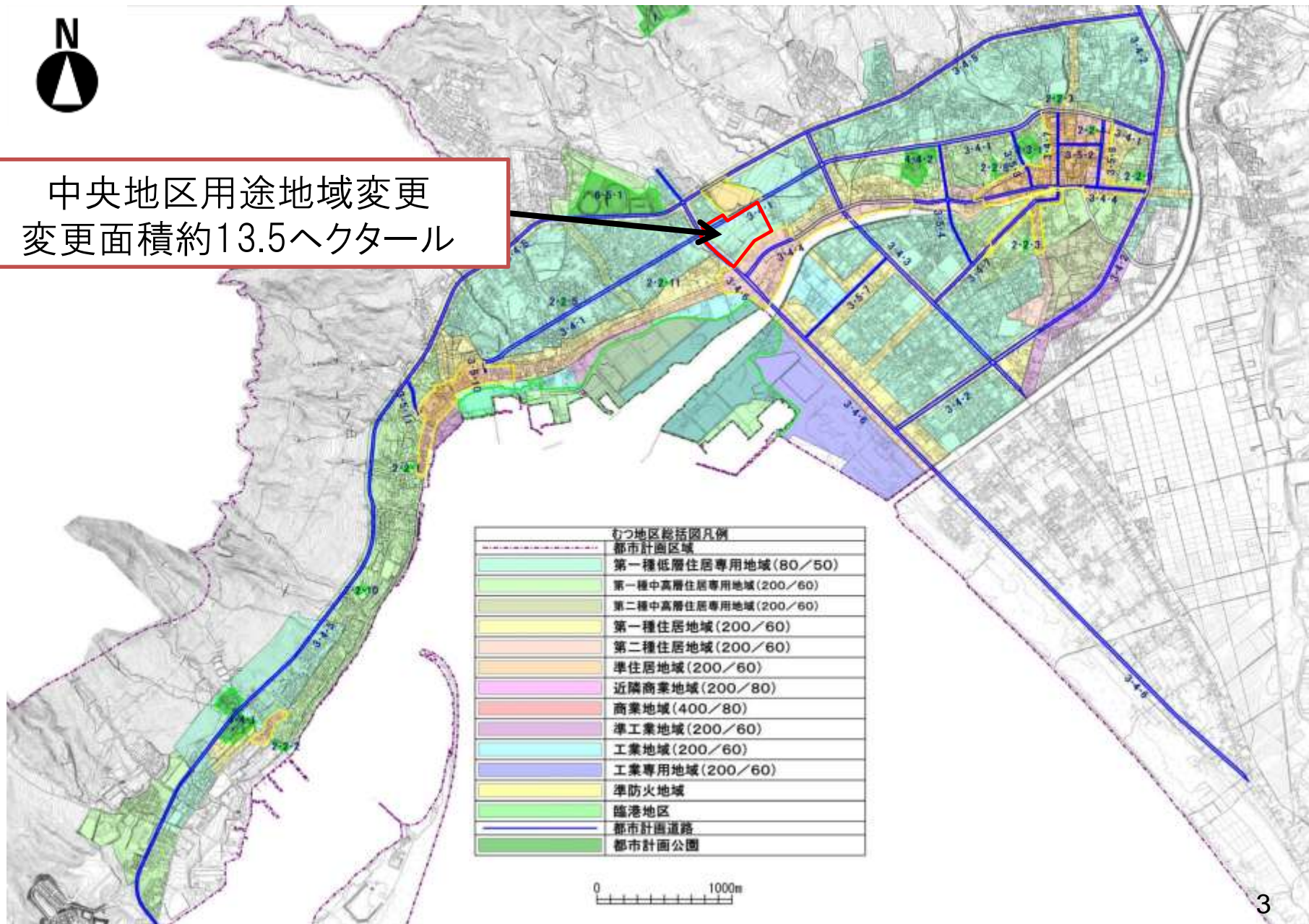
日時 平成24年4月26日(木) 18:30～
場所 むつ市役所本庁舎 大会議室1

素案から原案への
変更箇所はありません。

用途地域変更の位置



中央地区用途地域変更
変更面積約13.5ヘクタール



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 |

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、150m²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、500m²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、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便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。3,000m²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。

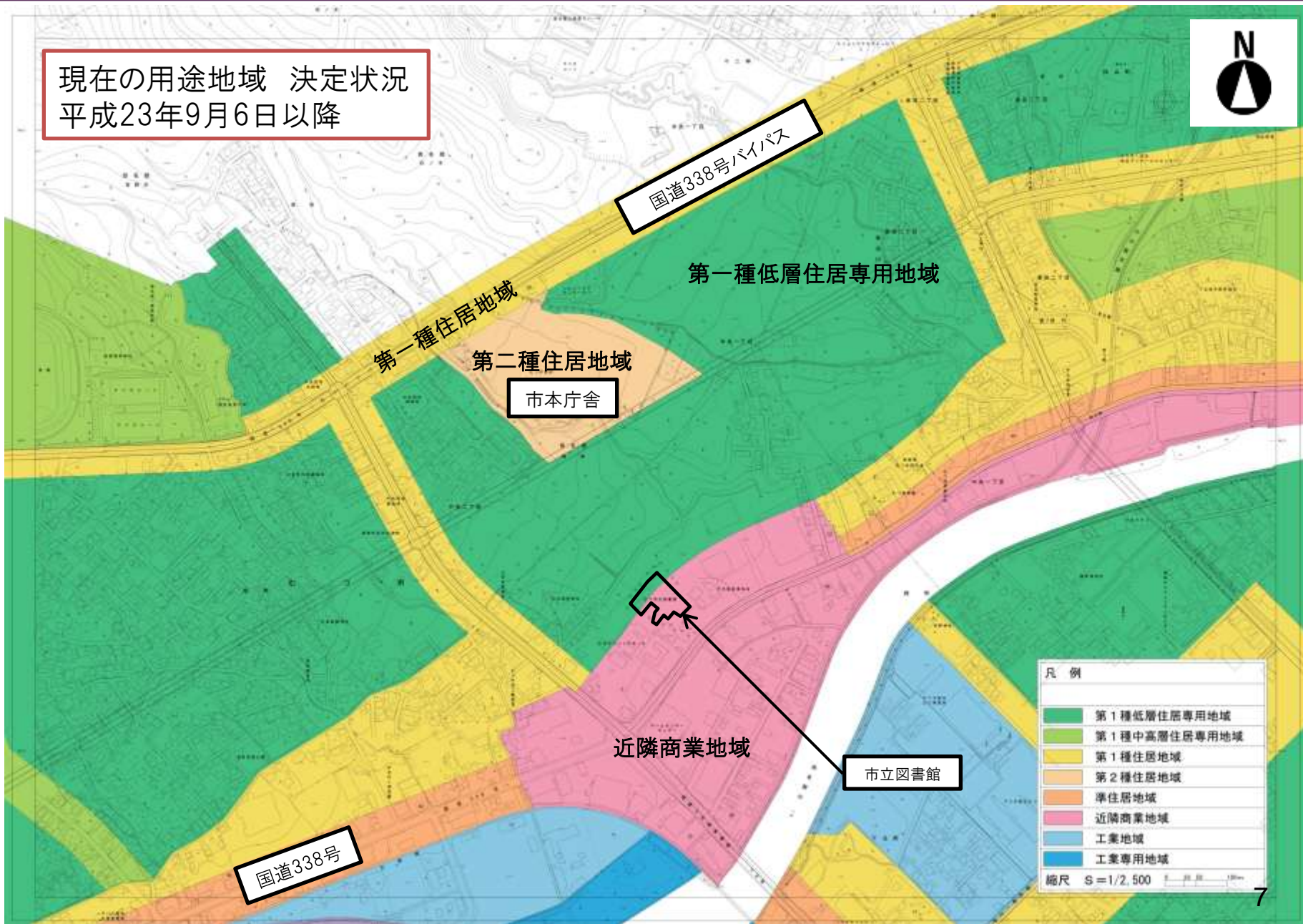
用途地域による建築制限について

平成23年1		用途地域										用途地域内の建築物の用途制限												
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		第一種低層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	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	第一種低層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	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、南寮舎、下り兼用住宅で、非住宅部分の床面積が1500㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの	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）	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○
店舗等の床面積が150㎡													建築物付属自動車庫 （注③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	○	○	○	○	○	○
店舗等の床面積が150㎡(500㎡以下のもの)													倉庫兼倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
店舗等の床面積が500㎡(1500㎡以下のもの)													畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の床面積が1,500㎡以上、3,000㎡以下のもの													工場 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋食店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の面積が50㎡以下	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等の床面積が3,000㎡以上、10,000㎡以下のもの	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、競馬乗券販売所、車券売場、競艇投票券売場等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												危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○
事務所等の床面積が150㎡													危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○
事務所等の床面積が150㎡以上、500㎡以下	公共施設・病院・学校等 幼稚園、小学校、中学校、高等学校												危険性が大きいおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
事務所等の床面積が500㎡以上、1,500㎡以下													自動車修理工場	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○
事務所等の床面積が1,500㎡以上、3,000㎡以下													火災、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの													量が非常に少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
ホテル、旅館													量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
ボウリング場、スケート rink、ゴルフ練習場、バレー練習場等													量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
カラオケボックス等													量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○
麻雀館、パチンコ館、射撃場・車券売場等													都市計画区域内においては都市計画決定が必要 ※ 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。											
劇場、映画館、演芸場、観覧場													老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等													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

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

第一種低層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

市本庁舎

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 1:2,500

むつ都市計画区域マスタープラン

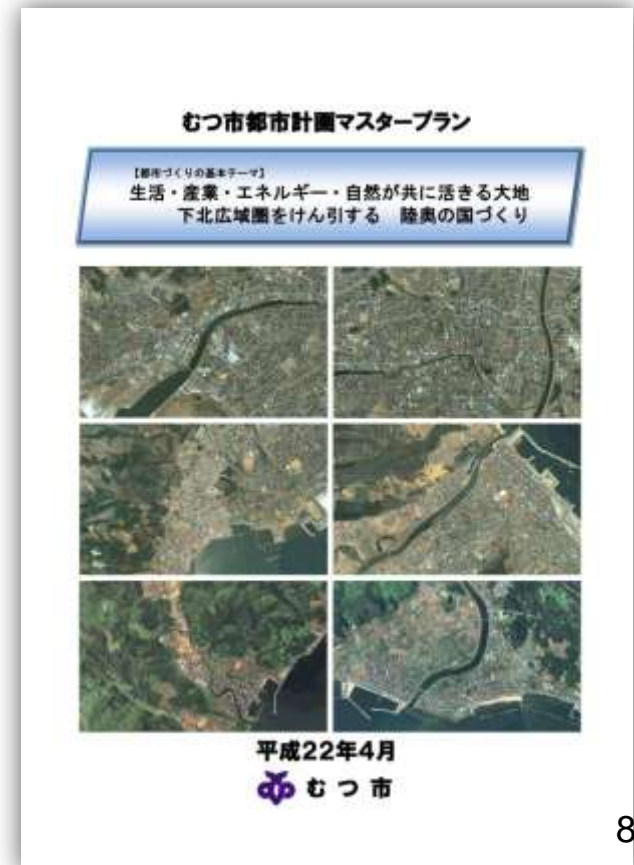
都市計画として青森県が定める

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

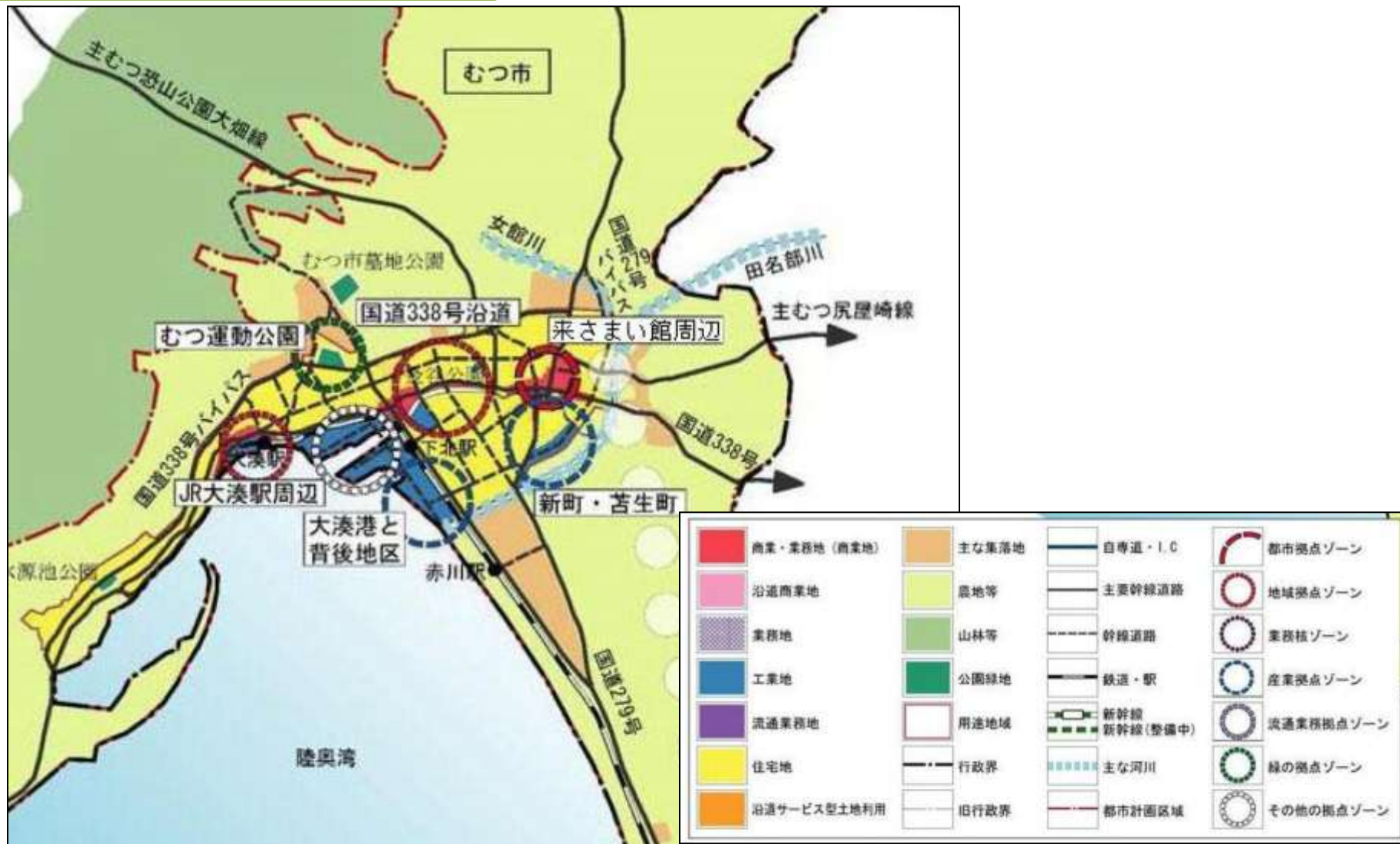
むつ市都市計画マスタープラン

むつ市が定める

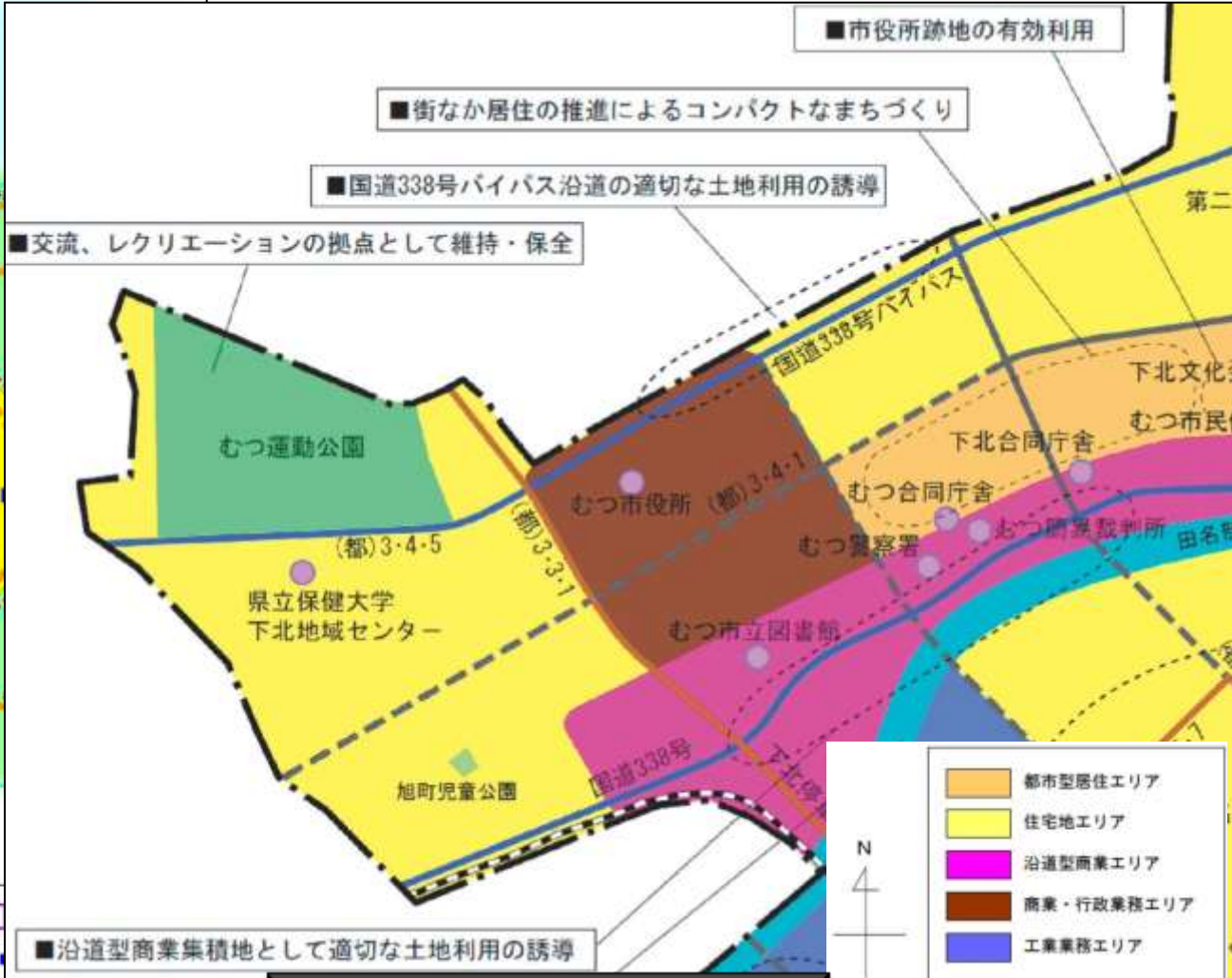
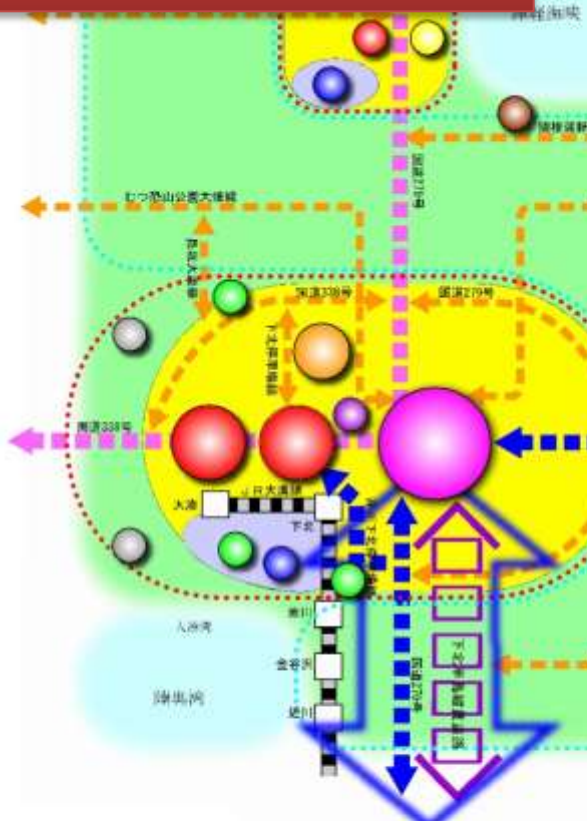
都市計画法第18条の2に基づく市町村の都市計画に関する基本的方針



目標とする市街地像



将来都市構造



地域づくり方針図

- 凡例**
- 都市的な土地利用を促進する区域 (Area to promote urban land use)
 - 市街地ゾーン (Urban area zone)
 - 臨海・業務ゾーン (Coastal/business zone)
 - 自然環境を維持・保全する区域 (Area to maintain and protect natural environment)
 - 森林ゾーン (Forest zone)
 - 自然環境と共生する区域 (Area to coexist with natural environment)
 - 自然共生ゾーン (Natural coexistence zone)
 - 地域の生活ゾーン (Local life zone)
 - 行政拠点 (Administrative point)
 - 地域拠点 (Local point)
 - 商業・福祉拠点 (Commercial/welfare point)
 - 中心商業拠点 (Central commercial point)
 - 商業・交流拠点 (Commercial/exchange point)
 - 工業拠点 (Industrial point)
 - 観光拠点 (Tourism point)
 - レクリエーション拠点 (Recreation point)
 - 原子力・海洋科学拠点 (Nuclear/ocean science point)
 - 防衛拠点 (Defense point)
 - 広域道路線 (Wide-area road line)
 - 圏域道路線 (Regional road line)
 - 地域道路線 (Local road line)

中央地区用途地域変更 原案



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

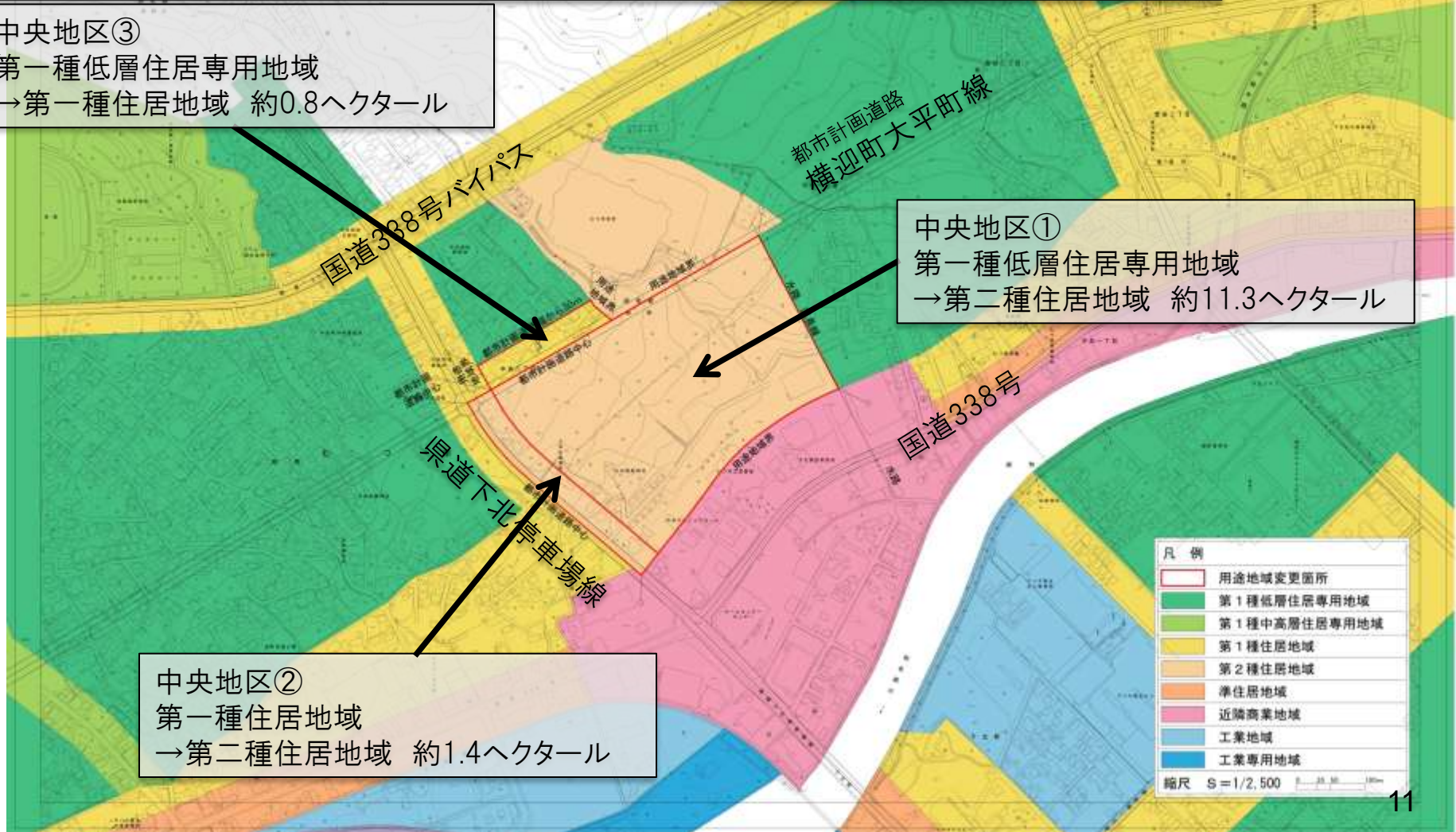
第一種低層住居専用地域
→第一種住居地域 約0.8ヘクタール

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

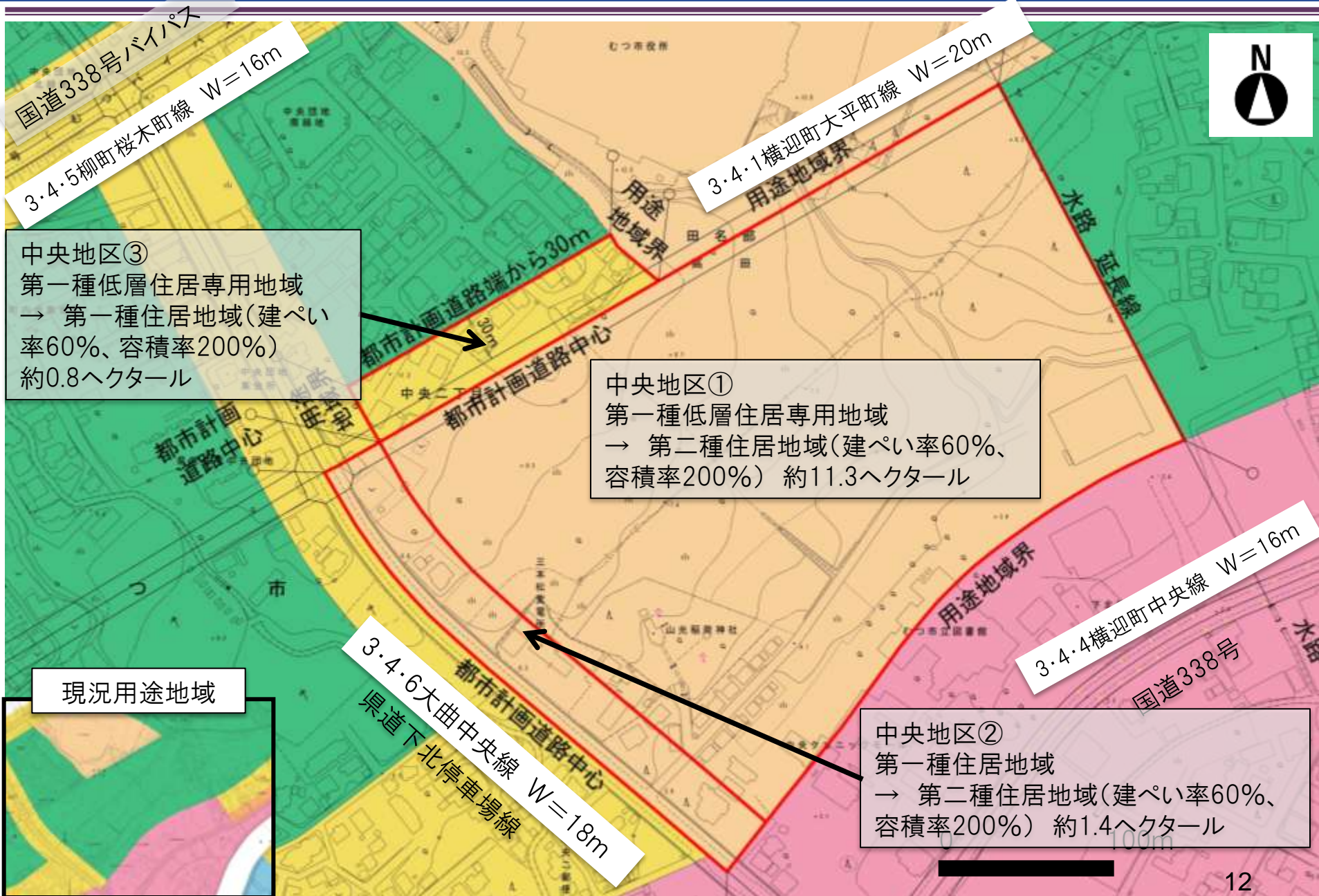
第一種住居地域
→第二種住居地域 約1.4ヘクタール



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

原案 変更箇所拡大図



変更手続き 今後の予定

1. 素案説明会(終了)

H24.3月22日



2. 素案への意見書受付(終了)

3月23日～4月5日

原案作成



3. 本日の原案説明会

4月26日



4. 原案縦覧・公述人募集

4月27日～5月20日



5. 都市計画公聴会

5月25日

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月下旬～7月中旬

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月下旬

案作成のための公聴会を開催します。
原案に対して、意見を申出したい方は、様式の公述人申出書を提出してください。

- 公述人申出書様式の入手方法
 - 原案説明会での配布、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
- 公述人申出書の提出方法
 - 郵送、持参でお願いします。

公述人申出書 受付期間: **4月27日～5月20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

公聴会開催日 **5月25日 金曜日 18:30～**

市役所本庁舎大会議室1

ただし、公述の申し出が無い場合、開催しません。

- むつ都市計画区域に住所を有している人が、公述人になることができます。
- 多数の申し出がある場合、公述人に選ばれない時もあります。
- 公聴会での発言は、当該案件の範囲を超えてはいけません。
- 公述時間を過ぎた時、発言は打ち切られることがあります。（発言時間は10分とします。）
- 公聴会議長は、公述人に質問する場合があります。
- 公述人は、議長に質問できません。
- 公聴会では、討論及び表決することができません。