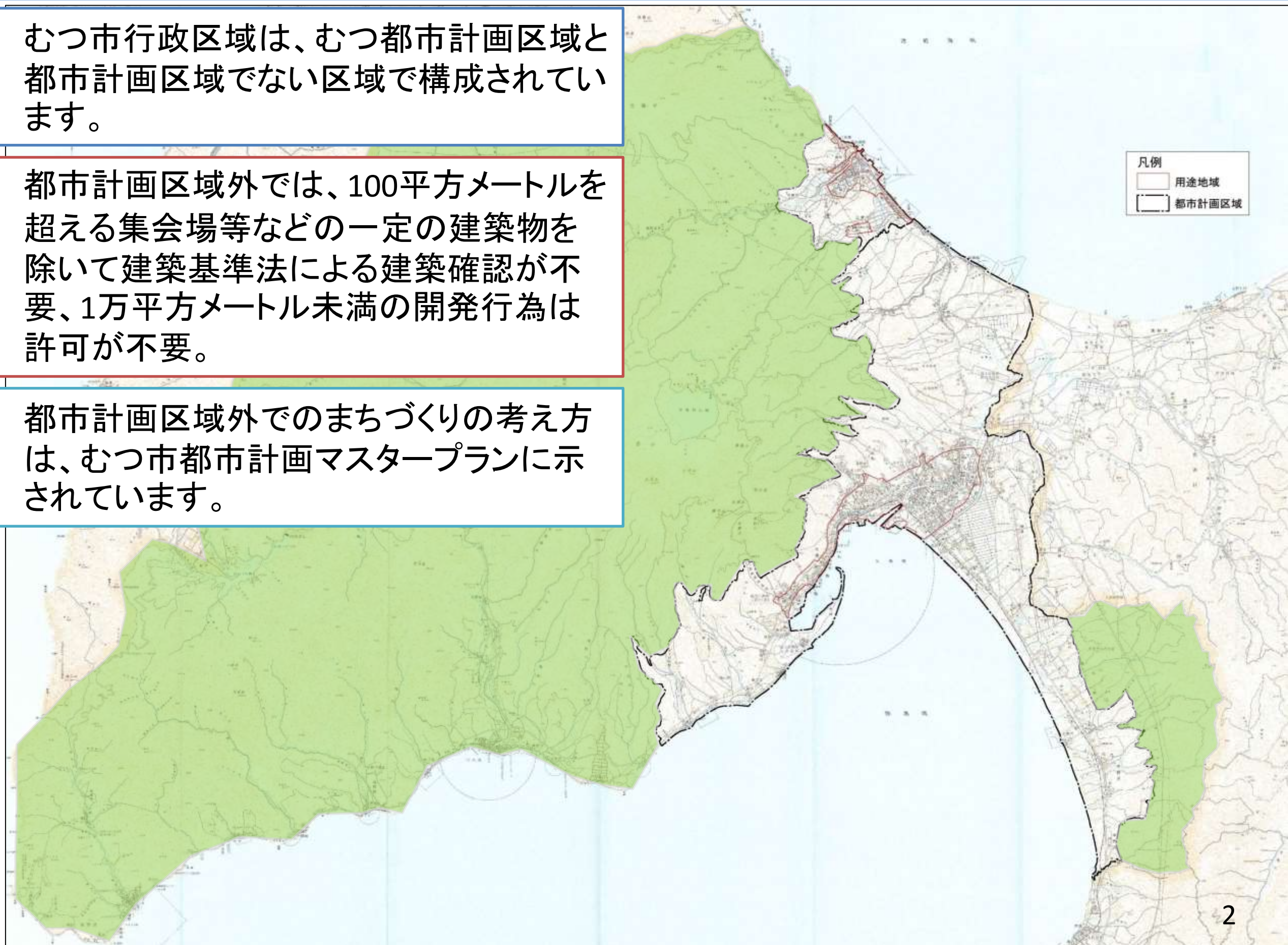


準都市計画区域について

平成26年10月29日
むつ市都市計画審議会

都市計画区域外について

- むつ市行政区域は、むつ都市計画区域と都市計画区域でない区域で構成されています。
- 都市計画区域外では、100平方メートルを超える集会場等などの一定の建築物を除いて建築基準法による建築確認が不要、1万平方メートル未満の開発行為は許可が不要。
- 都市計画区域外でのまちづくりの考え方は、むつ市都市計画マスタープランに示されています。



土地利用の方針

自然共生集落エリアは、自然環境を保全し、それらと共生するゆとりある生活環境の維持を図ります。

実現化方策の検討
土地利用の
規制誘導

都市計画区域外に位置する旧町村の川内地域、脇野沢地域の中心地周辺については、居住者の安全を確保するために、準都市計画区域の指定について、県との調整・検討を必要に応じて図っていきます。



- 国道338号沿道の無秩序な宅地化を抑制と適切な土地利用の規制・誘導
- 自然共生集落エリアの自然環境と共生するゆとりある住環境の維持
- 地域住民の日常生活を支える食料品や日用品等が充実した商業地の形成
- だれもが安心安全に買い物ができる歩道空間の確保
- 生活道路の安全性の確保と歩行者、自転車にやさしい道路づくり
- バスの運行ルート、コミュニティバスの検討
- 下水道の計画的な整備
- 汚水処理についての整備計画、実施計画の検討
- 海岸沿いの景観の維持、魅力の向上
- 平地部からの山並みを望む眺望景観の確保
- 豊かな海の幸、山の幸を活かした「食」による観光の振興

避難・消防活動の確保、市街地環境の保全を進める上で、建築行為について、法による定めが無い状況です。そのため、狭あい道路、建物の密集、消防活動への支障などの発生を防ぐ手だてがありません。

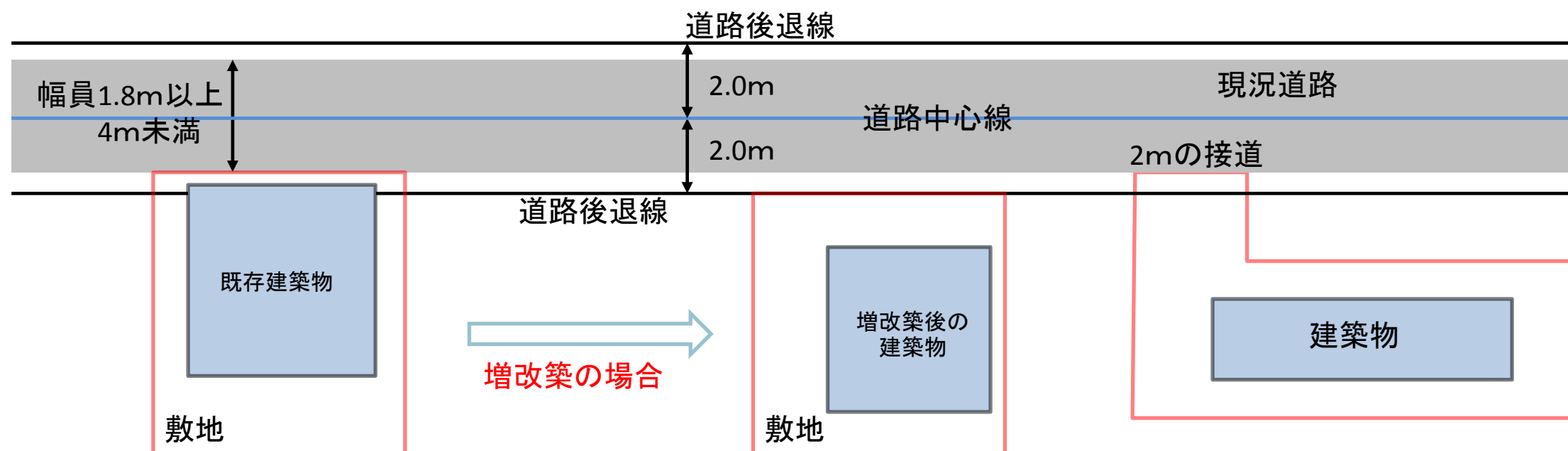
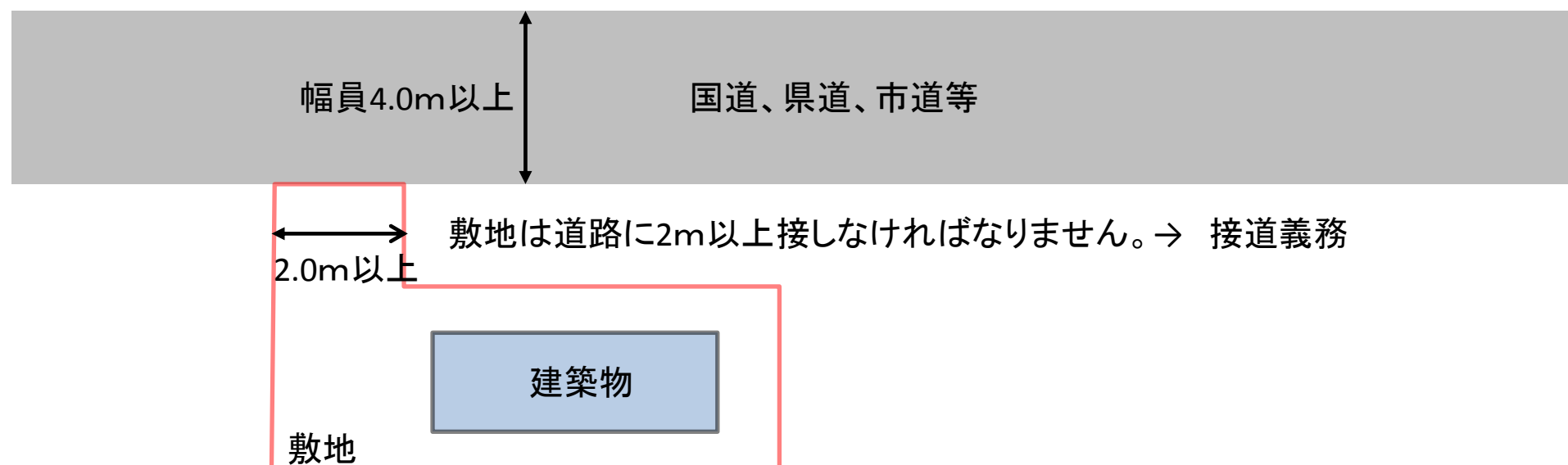


イメージ写真です

- 隣家への延焼の危険性
- 自宅・隣家との日照への支障
- 道路の日照
- 消防・緊急車両の通行に支障
- 延焼遮断帯としての機能不足

都市計画区域と同じく、建築行為について集団規程（周辺との関係）が適用されます。（単体規程：建築敷地の衛生及び安全や建築物の構造等に関する規定：建築物の安全性確保）

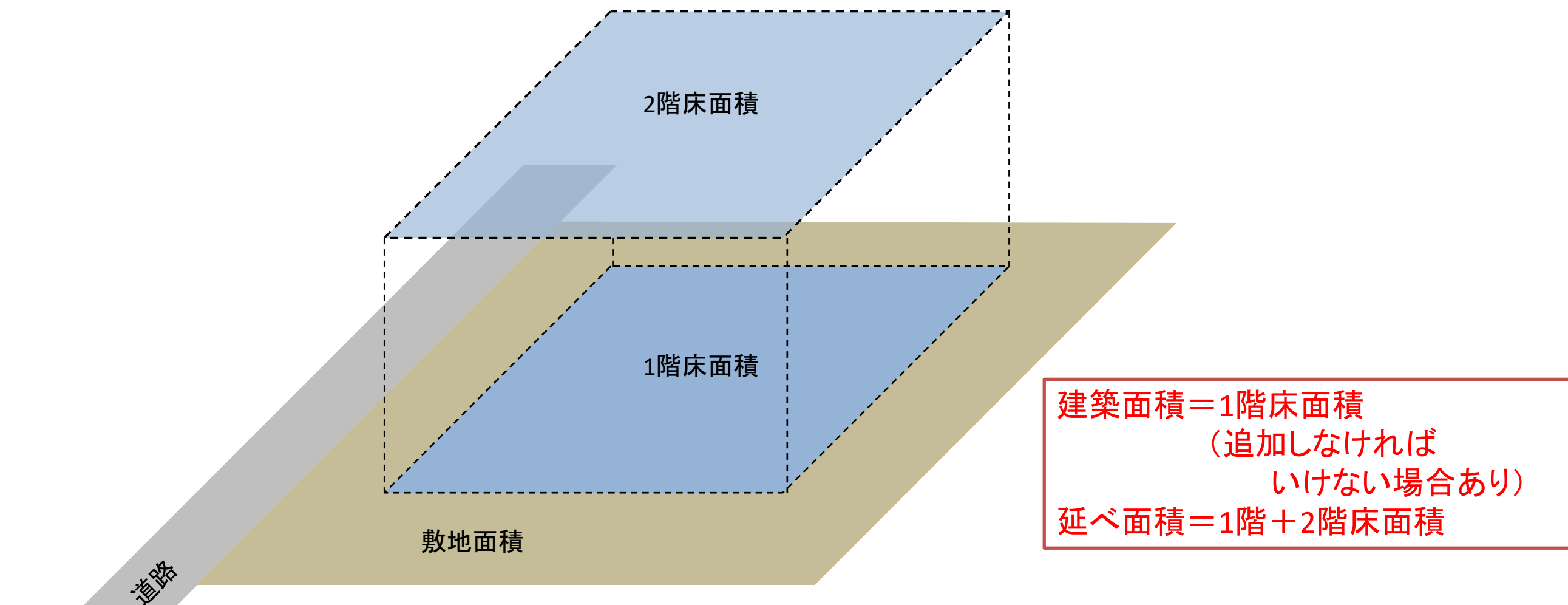
前面道路との関係



建ぺい率と容積率

建ぺい率・・・敷地面積に占める「建築面積」の割合の上限値

容積率・・・敷地面積に占める「延べ面積」の割合の上限値



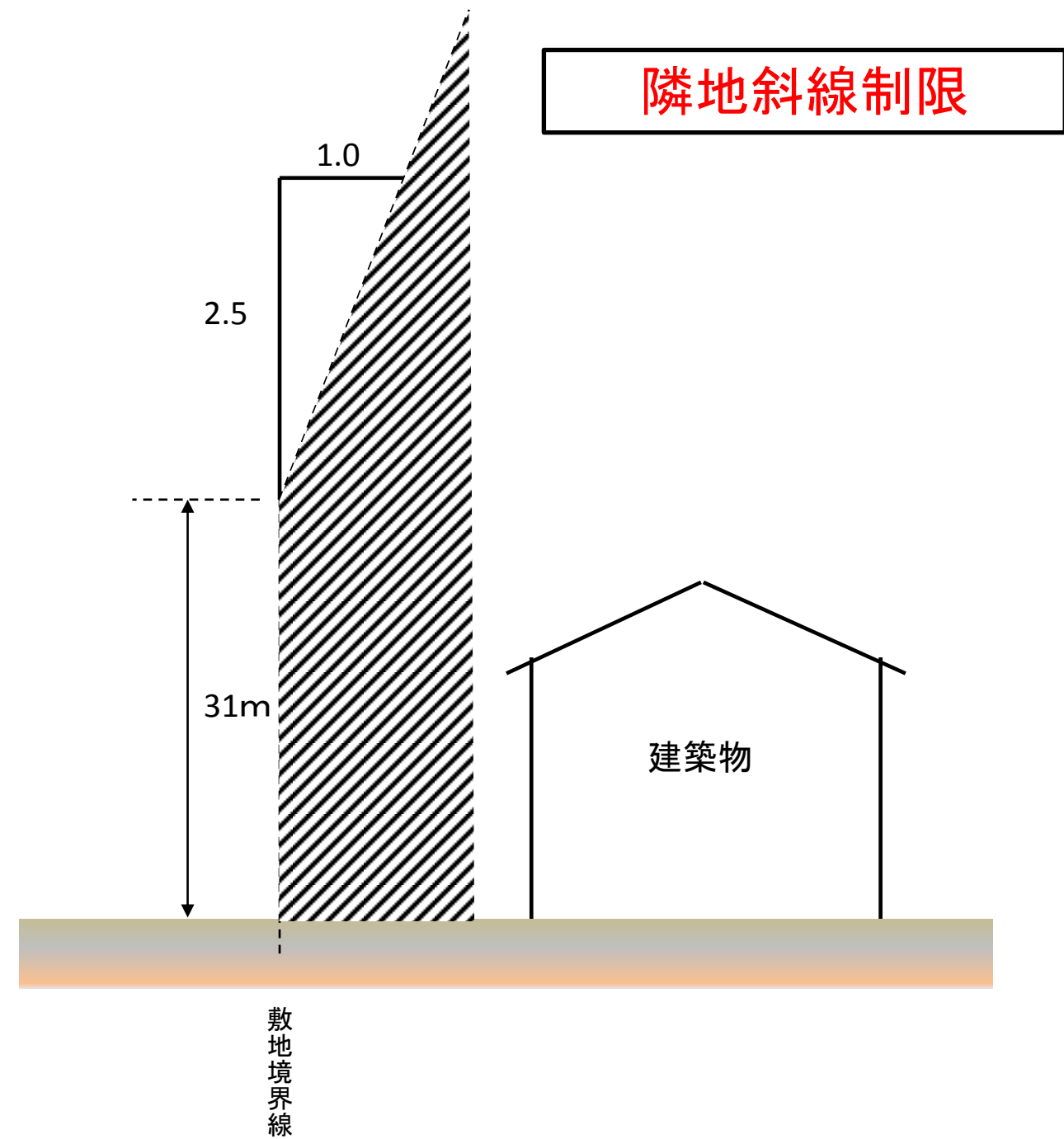
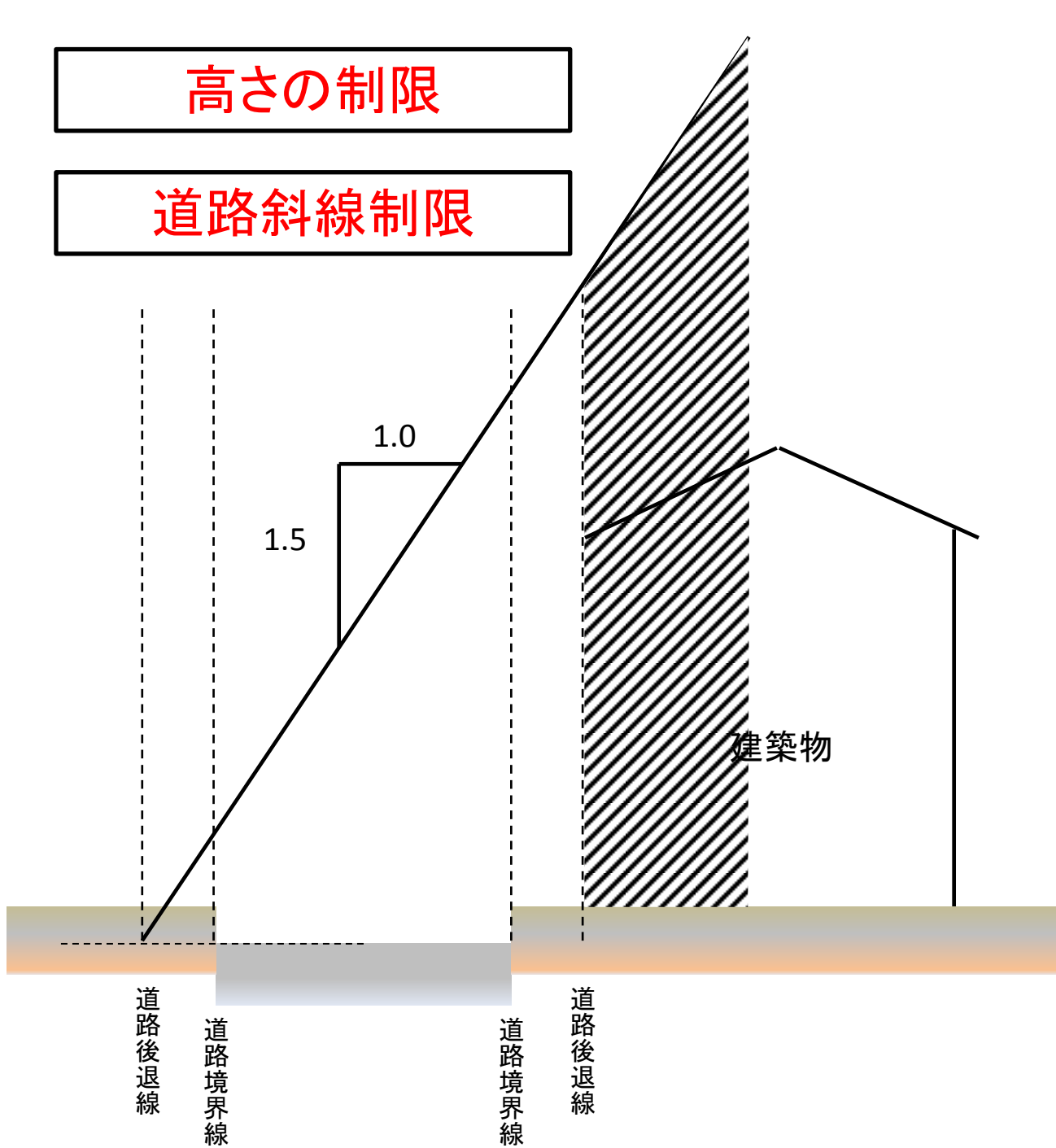
例 容積率200%、建ぺい率70%、敷地面積300m²

建築面積の上限 $300\text{m}^2 \times 70\% = 210\text{m}^2$

延べ面積の上限 $300\text{m}^2 \times 200\% = 600\text{m}^2$

→ 敷地全部を利用した建築や、階数を無制限にするといったことが不可能となります。

青森県内では、都市計画区域内での白地地域では、容積率200%、建ぺい率70%になっています。



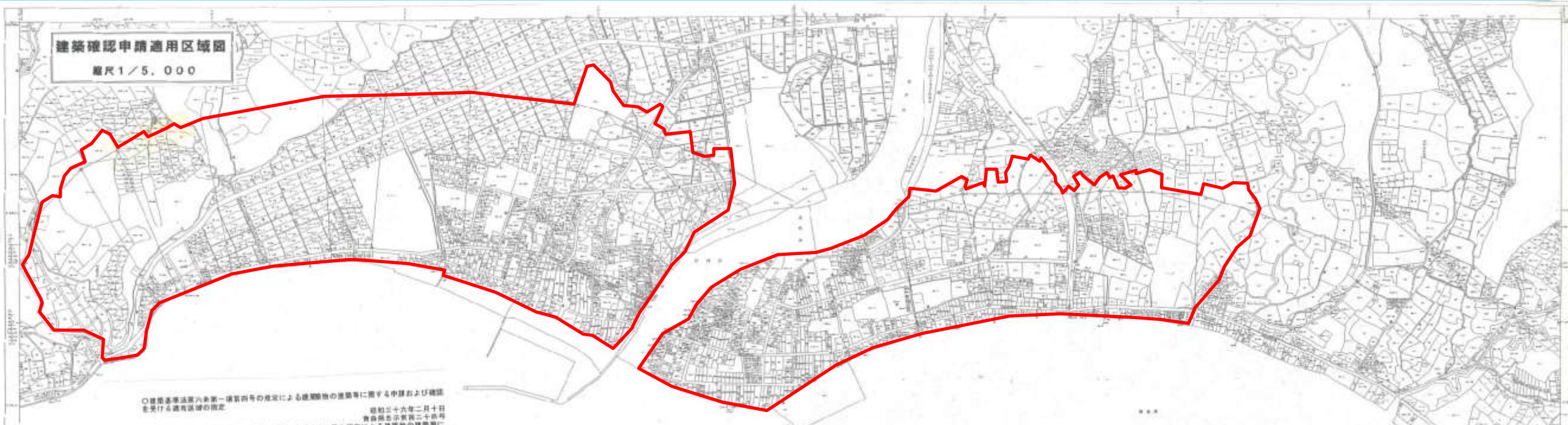
前面道路の反対側の道路境界線(道路後退線)から一定の勾配で示された斜線の内側が、建築物の高さの上限となります。

隣地境界線上の一定の高さを基準とし、そこから一定の勾配で示された斜線の内側が、建築物の高さの上限となります。

上図の例は青森県における都市計画区域内の白地地域での例となります。

- 準都市計画区域の指定権者は青森県です。
- 都市計画法第5条の2に規定される都市計画区域外における一定の区域です。
- 都市計画区域とは異なり、土地利用の整序、又は環境の保全を目的に指定する区域です。
- 建築基準法による確認申請が必要となります。
建築基準法第6条第1項(1、2、3号)
※都市計画区域外でも床面積100㎡以上の集会場、病院等の特殊建築物や木造等を含む大規模建築物は従前から確認申請が必要です。
- 建築基準法第3章(第8節を除く)の集団規程が適用されます。
→ 接道義務、建ぺい・容積率等についての適合が必要となります。
- 3,000㎡以上の開発行為は技術基準に基づく許可が必要となります。
→ 宅地造成についての安全性、周辺環境との調整、消防上の安全等の確認。
※都市計画区域外では、10,000㎡以上の大規模な開発行為については許可が必要。
- 準都市計画区域の中には、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域及び伝統的建造物群保存地区といった、土地利用の整序や環境保全を図る都市計画を定めることが出来ます。

建築基準法第6条第1項第4号による確認申請が必要な区域(昭和36年2月10日県告示)





むつ市都市計画マスタープランにおいて地域の中心地、地域生活商業エリアが位置づけられている点や現状の市街地状況を考慮し、コンパクトな都市づくりを進めるにあたって、ゆとりある生活環境の保全のために、川内地区及び脇野沢地区の上記赤丸箇所を対象区域として検討しています。

- 用途地域指定なし
- 建ぺい70%
- 容積率200%
白地地域と同等
- 地形地物による区域指定