

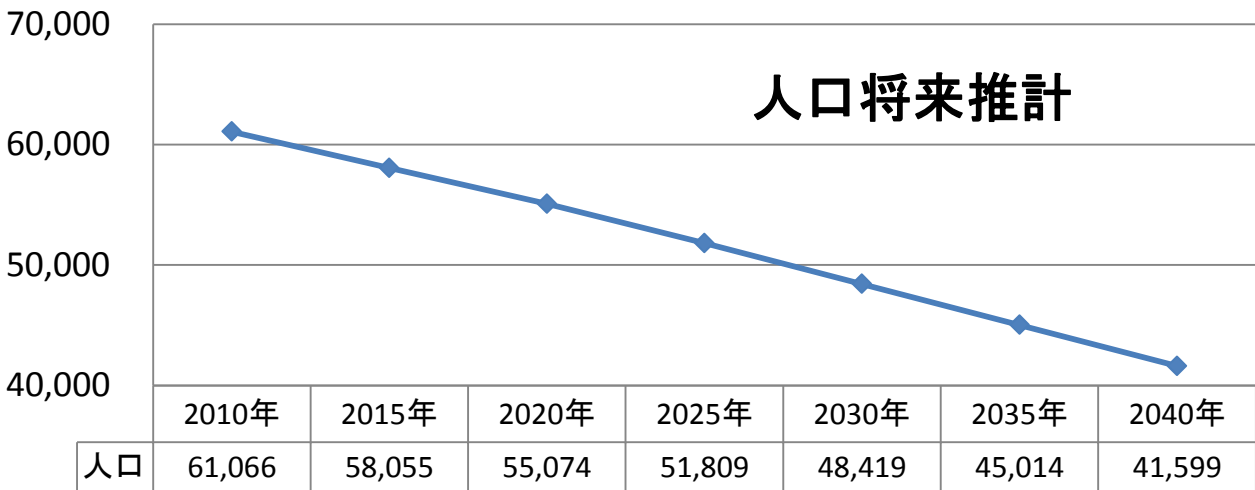
むつ都市計画特定用途制限地域の決定(案)について  
建築基準法に基づく条例(案)について

平成28年1月21日

第46回むつ市都市計画審議会

1. 人口問題
2. むつ都市計画区域の現況
3. 都市の将来像
4. 特定用途制限地域(案)について
5. 都市計画決定における手続き
6. 市条例案と条例施行日

## 人口将来推計



2010年(H22) 61,066人

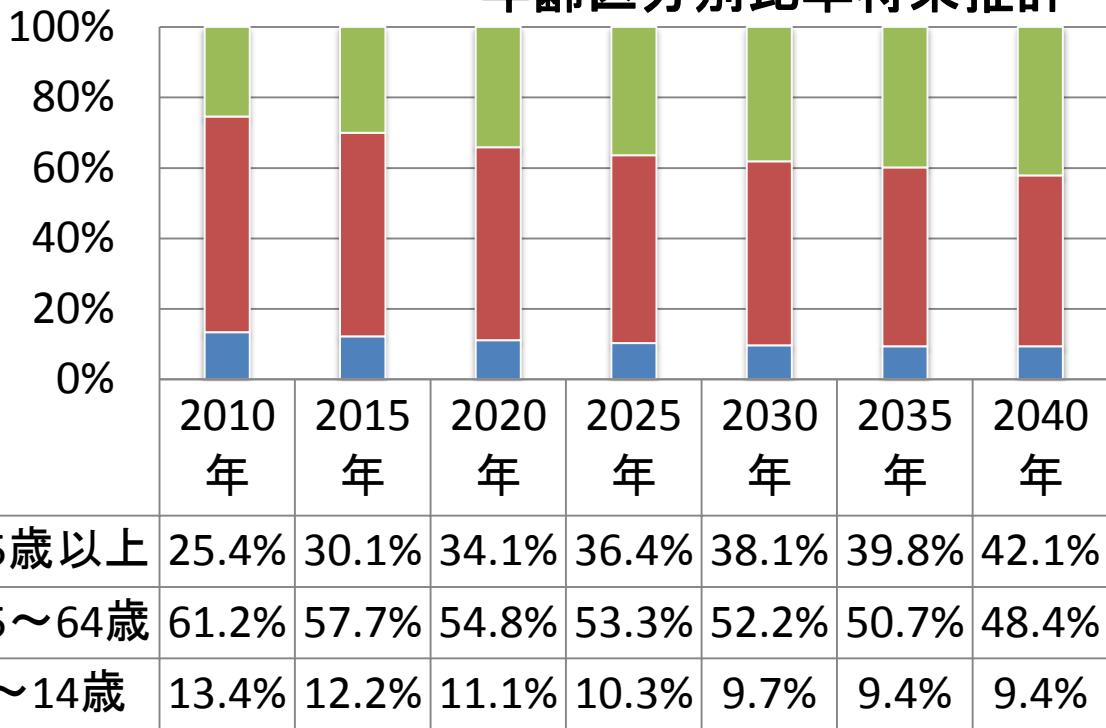


2040年(H52) 41,599人

**31.9%の減少率**

国立社会保障・人口問題研究所 資料

## 年齢区分別比率将来推計



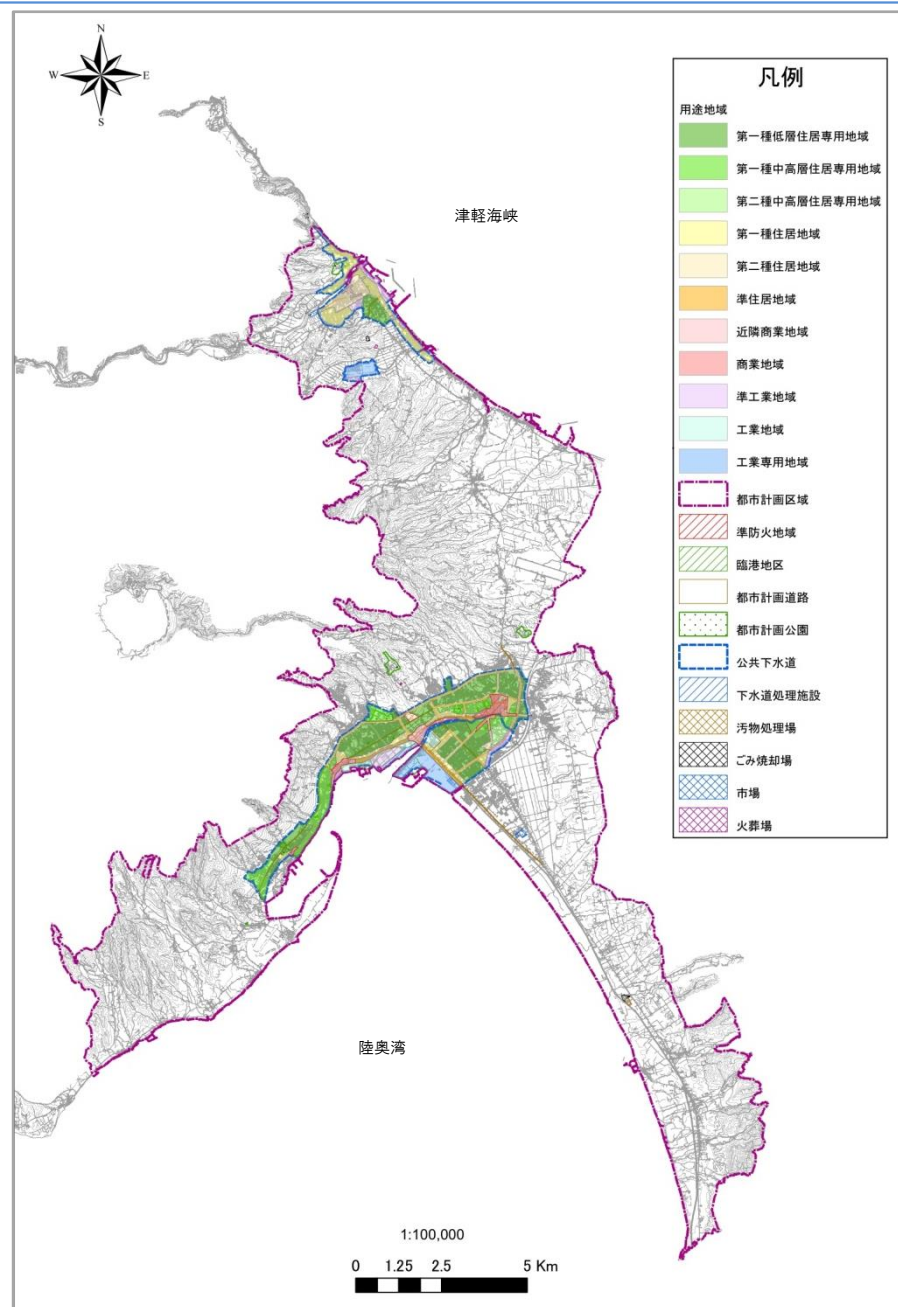
2010年(H22) 25.4%



高齢化率

2040年(H52) 42.1%

**65歳以上人口が  
4割以上**



- むつ都市計画区域は市街化調整区域が定められていないため、開発行為、建築行為が、ほぼどこでも可能です。**(ただし、土砂災害防止法、森林法、農地法等で規制あり)**

- 用途地域(11種類)や、準防火地域、都市施設、臨港地区が定められています。

- 用途地域が指定されない区域は、白地地域と呼ばれています。

- 白地地域では、床面積の合計が1万㎡を超える店舗等の大規模集客施設だけが制限されており、その他の建物用途等については制限がありません。

- 白地地域での開発行為完了地区は、許可時の予定建物用途以外は許可が必要です。

- 白地地域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等上位計画に示されています。



## むつ市都市計画マスタープラン

白地地域について、地域の特性にふさわしい土地利用の規制誘導や環境保護を図るため、特定用途制限地域による無秩序な市街地化の抑制を必要に応じて検討していく。

## コンパクトシティ構想

- 人口減少社会であっても、すばらしいまちを目指していく。
- 適正な都市運営コストのもと、今ある“まち”を大事にしていく。
- 今以上の市街地の拡大は抑制していく。
- まち・ひと・しごと創生総合戦略（誇れるふるさと ころろ安らぐ 希望のまち）
- 積極的な都市計画の活用

# 都市の将来像

## むつ都市計画区域マスタープラン

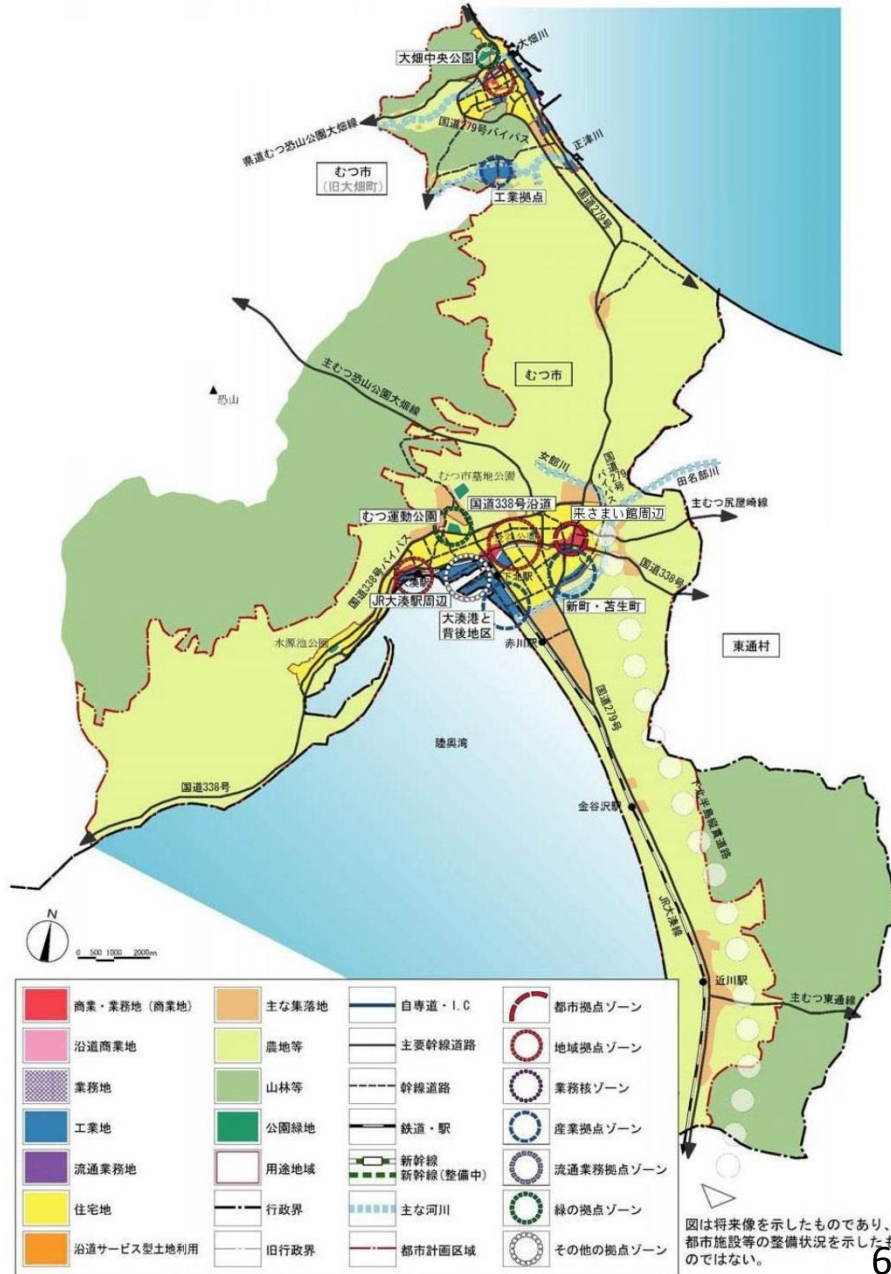
土地利用の方針  
計画的な都市的土地  
利用の実現に関する  
方針

人口減少時代の到来などを踏まえ、  
無秩序な市街地の拡大を抑制する都  
市計画制度の活用を図る。

地域ごとの市街地像  
市街地ゾーン

今後、予定されている下北半島縦貫  
道路の整備に伴い、市街地及び市街  
地周辺の開発ポテンシャルが高まるこ  
とが予想されるが、無秩序な開発や市  
街地の外延化を抑制し、コンパクトで  
効率的な市街地の形成を図る。

■図 目標とする市街地像（むつ都市計画区域）



図は将来像を示したものであり、  
都市施設等の整備状況を示したも  
のではない。

むつ市都市計画マスタープラン

むつ地域  
土地利用の方針

- 農地保全エリアは無秩序な宅地化を抑制し、農地や自然環境を保全する土地利用の規制、誘導の強化を図ります。
- 森林保全エリアは地域の財産である豊かな森林を維持、保全を図ります。
- 集落地は自然環境と共生するゆとりある生活環境の維持を図ります。
- 国道338号バイパス沿いの用途地域外の地区は、無秩序な市街地の広がりを抑制し、周辺の環境に配慮した土地利用の規制誘導を図ります。

むつ市都市計画マスタープラン

3) 地域環境形成の方針

- 陸奥湾の海岸沿いの景観維持、魅力の向上を図ります。
- 農地保全エリアの田園地帯などは田園・里山の景観・環境の維持再生に努めます。

4) 地域づくりの方針

地域づくりの方針について以下の図にまとめました。

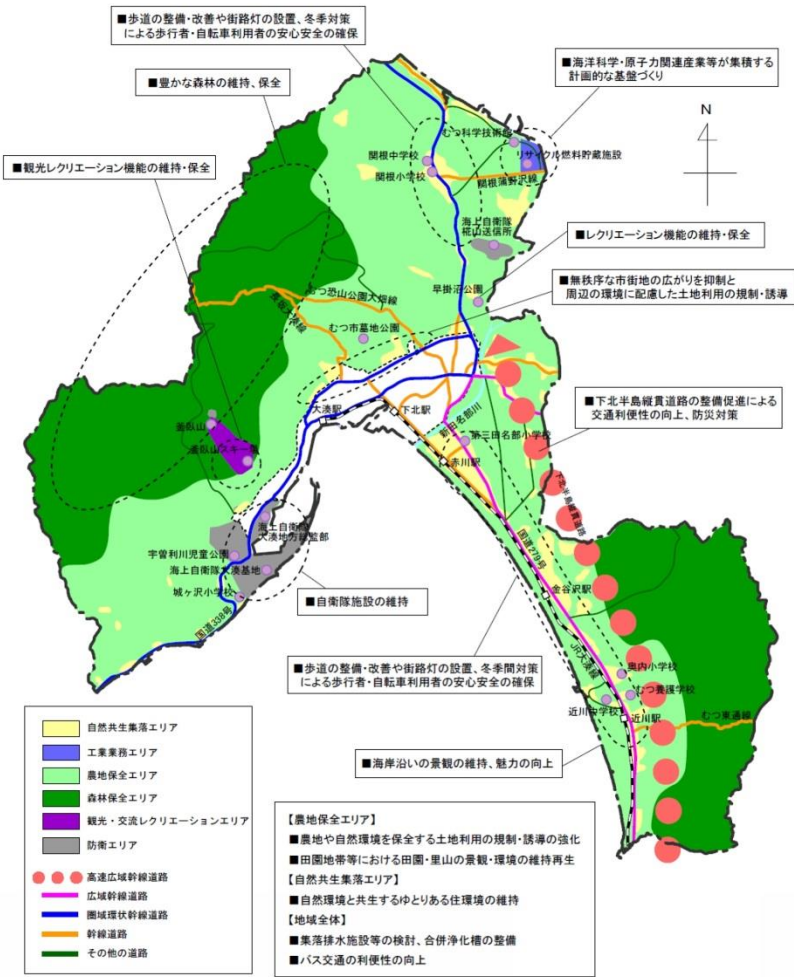


図 地域づくり方針図



## むつ市都市計画マスタープラン

- 市街地南部の住宅地や国道279号沿道は無秩序な宅地化を抑制し、適切な土地利用の規制、誘導を図ります。

## むつ市長期総合計画

- 新まちづくり計画との相互補完や適切な運用を図り、土地利用の現況等を考慮しながら、市全域について地域の特性、機能、資源を活かした調和のある一体的な圏域を形成していくための効果的、効率的な土地利用の推進を図ります。

地域づくりの方針について以下の図にまとめました。



図 地域づくり方針図

# 特定用途制限地域とは

- 都市計画法第8条に規定される地域地区の一つです。

用途地域も地域地区の一つです。

- 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない地域（白地地域）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域です。（都市計画法第9条第14項）

- この都市計画で制限する建築物等の用途の概要が定められた上で、建築基準法に基づく市の制限条例（建築基準法第49条の2）を制定することにより、建築物等の立地制限がされます。

## 特定用途制限地域の指定の方針

## 大方針

- 新たな市街地の拡大を抑制

## 居住環境保全地区

- 開発行為の許可内容を引き継ぎ、住環境を保全

## 自然環境共生地区

- 自然環境を保全し、市街地の拡大を行わない

## 産業業務地区

- 建物用途が混在している状況を勘案しながら、大規模店舗の立地を抑制

## 幹線道路沿道地区

- 幹線道路沿道としての土地利用を許容しつつ、大規模店舗の立地を抑制



## 特定用途制限地域による制限内容

## 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

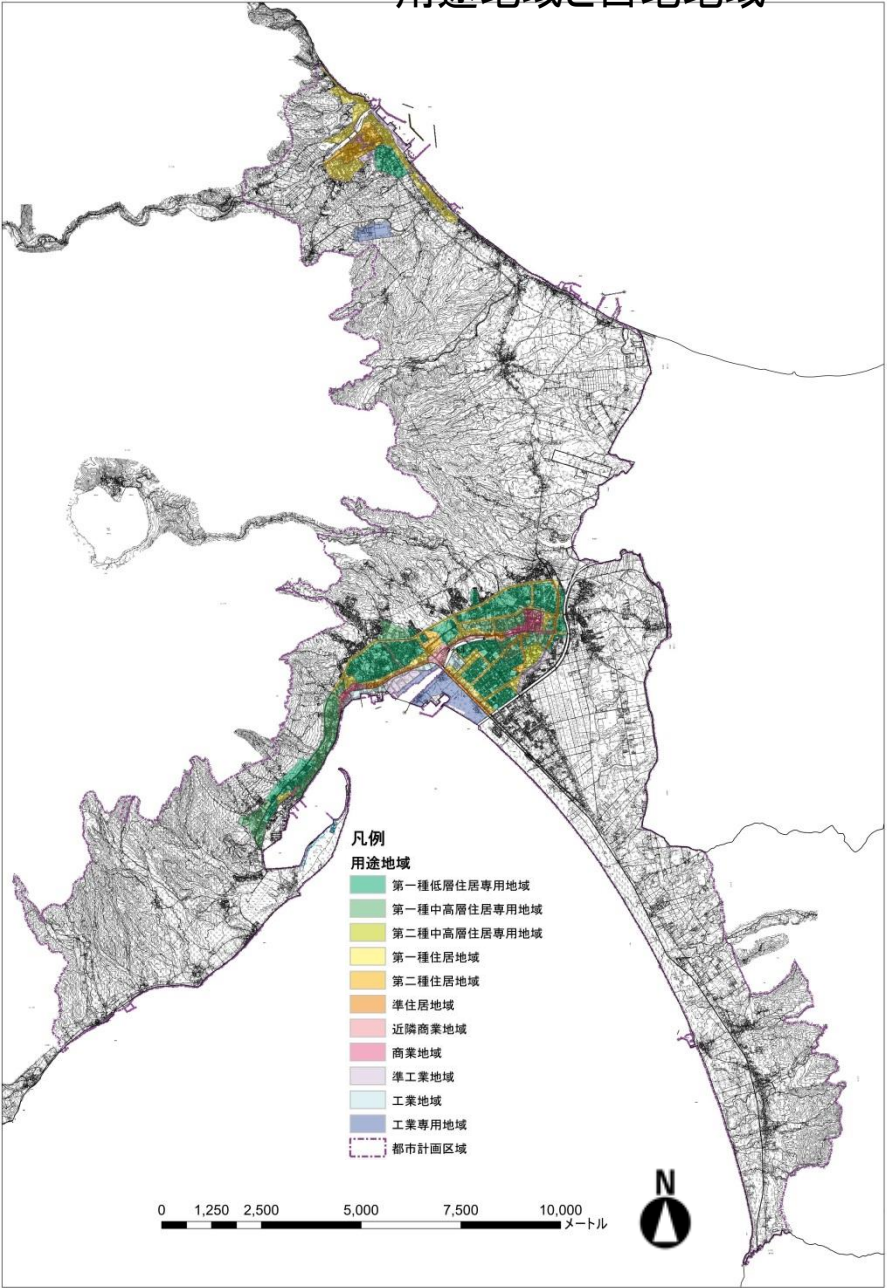
## 産業業務地区

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

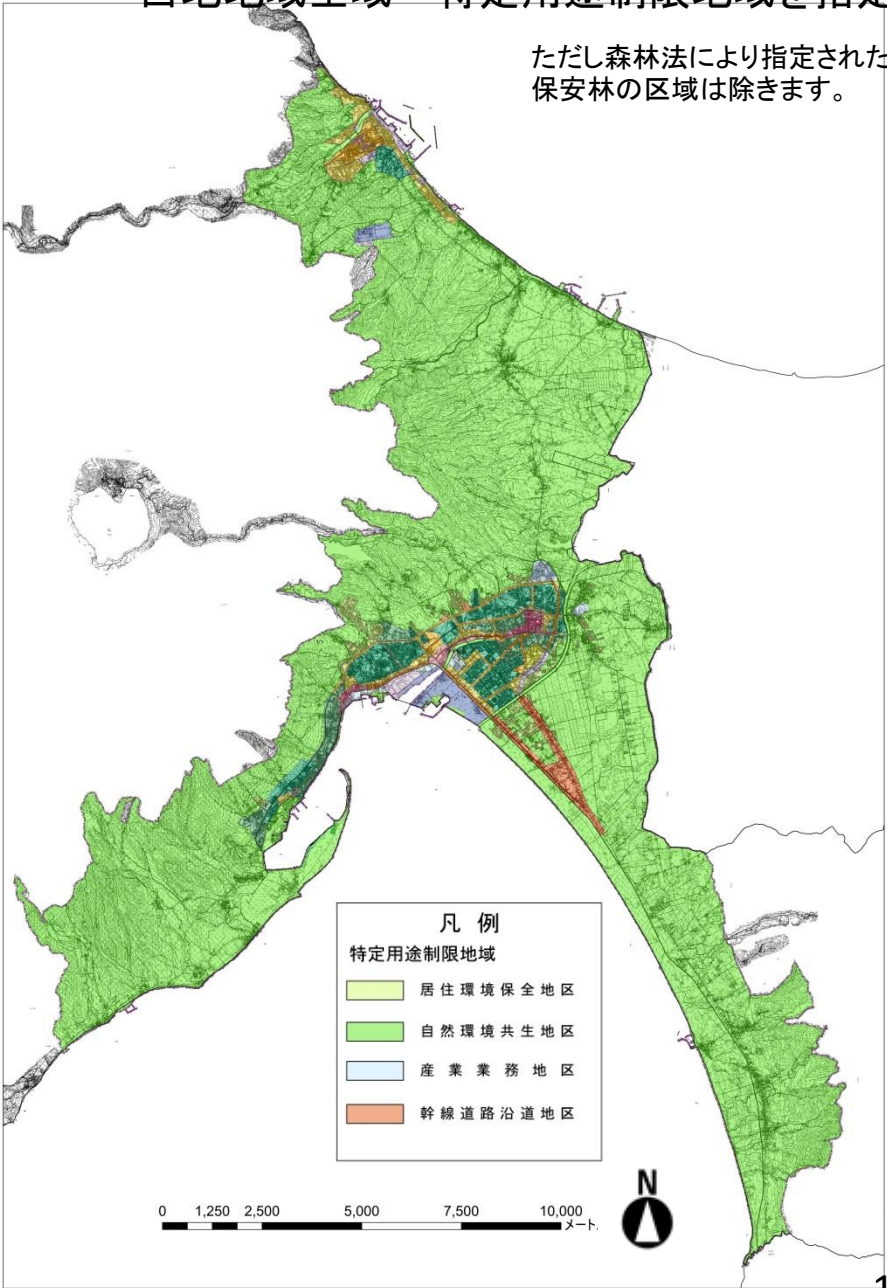
床面積が3,000㎡を超える店舗・飲食店等、ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バッティング練習場等、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所等、キャバレー等

## 用途地域と白地地域

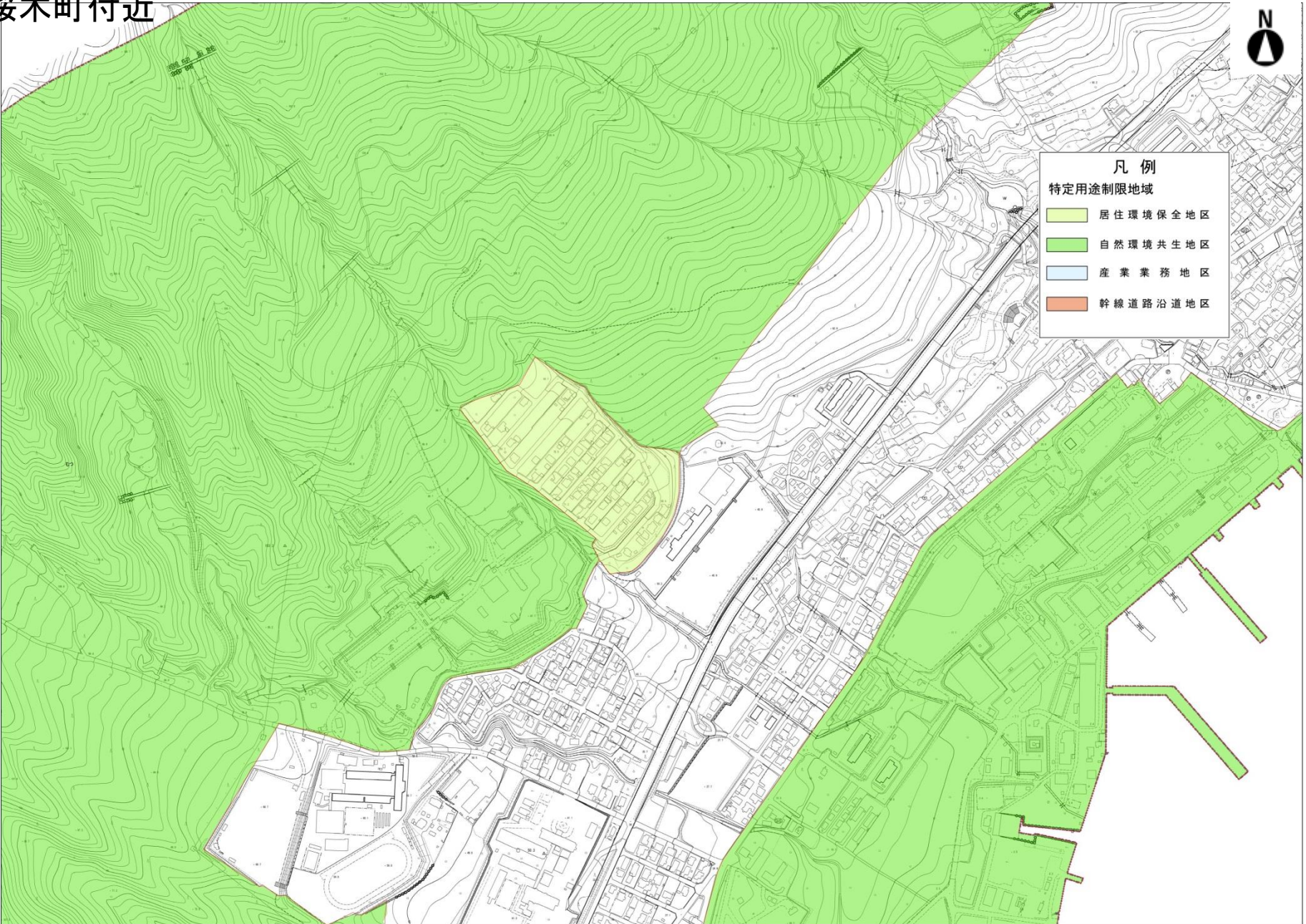


## 白地地域全域へ特定用途制限地域を指定

ただし森林法により指定された保安林の区域は除きます。







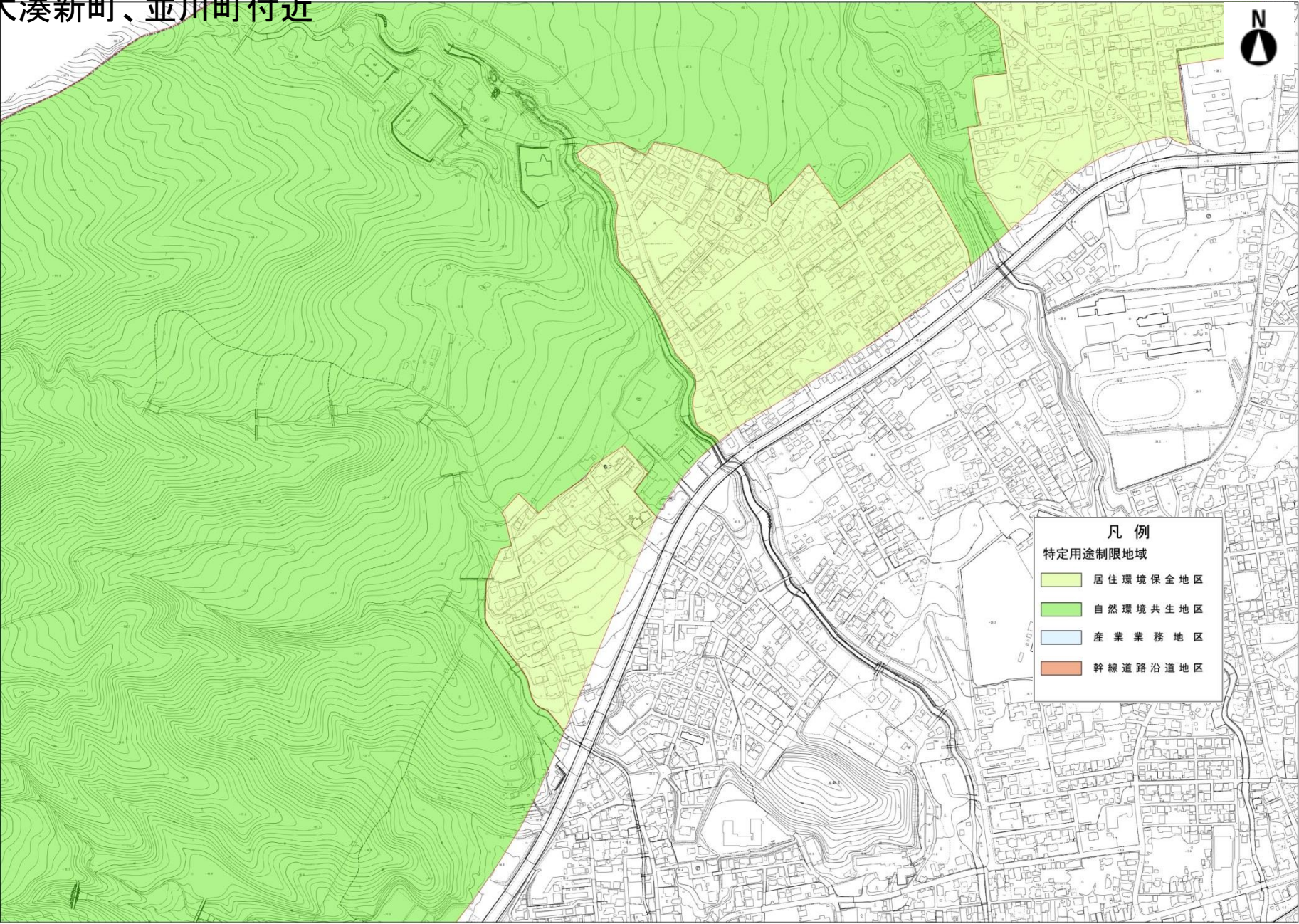
凡 例

特定用途制限地域

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

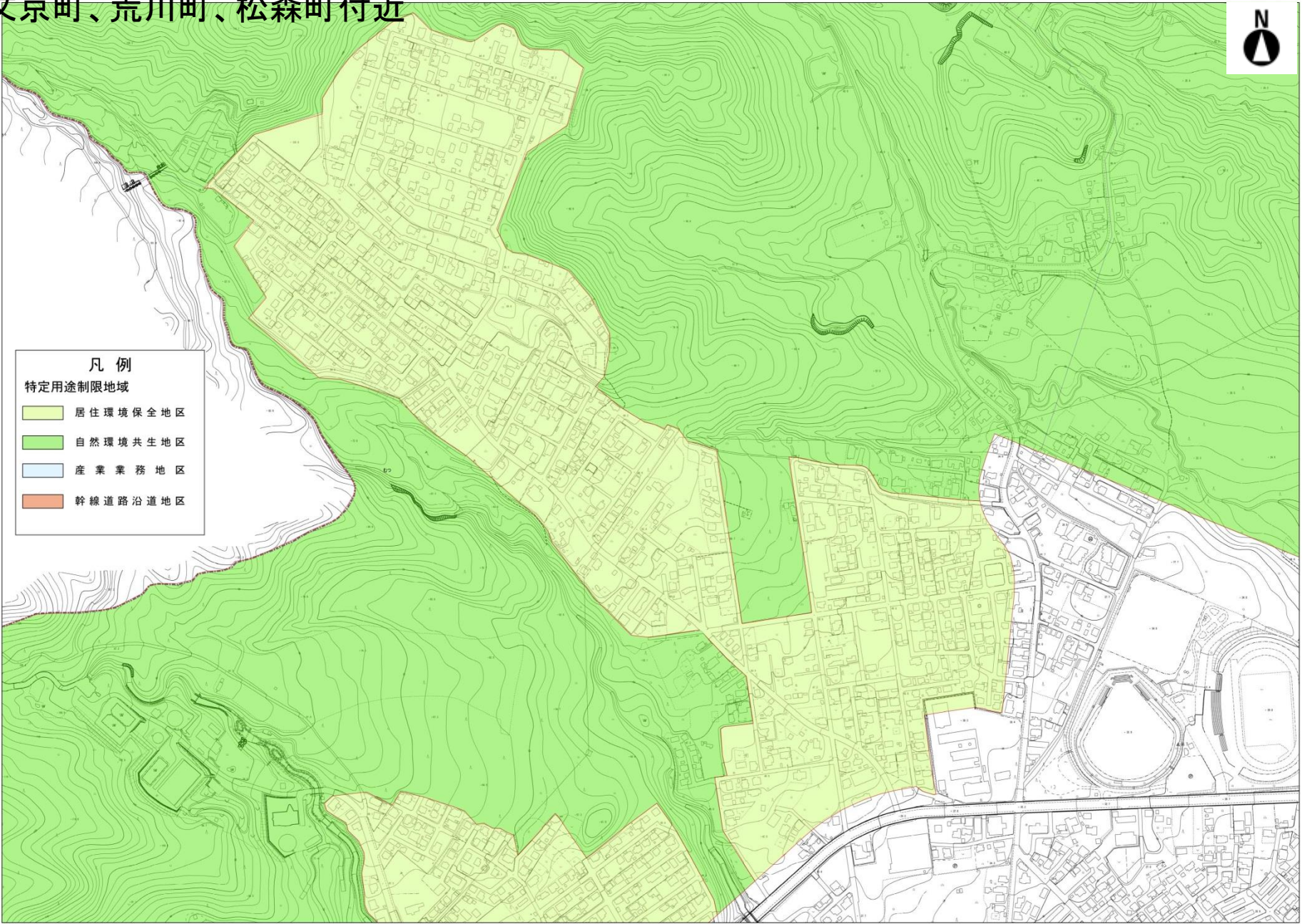


大湊新町、並川町付近





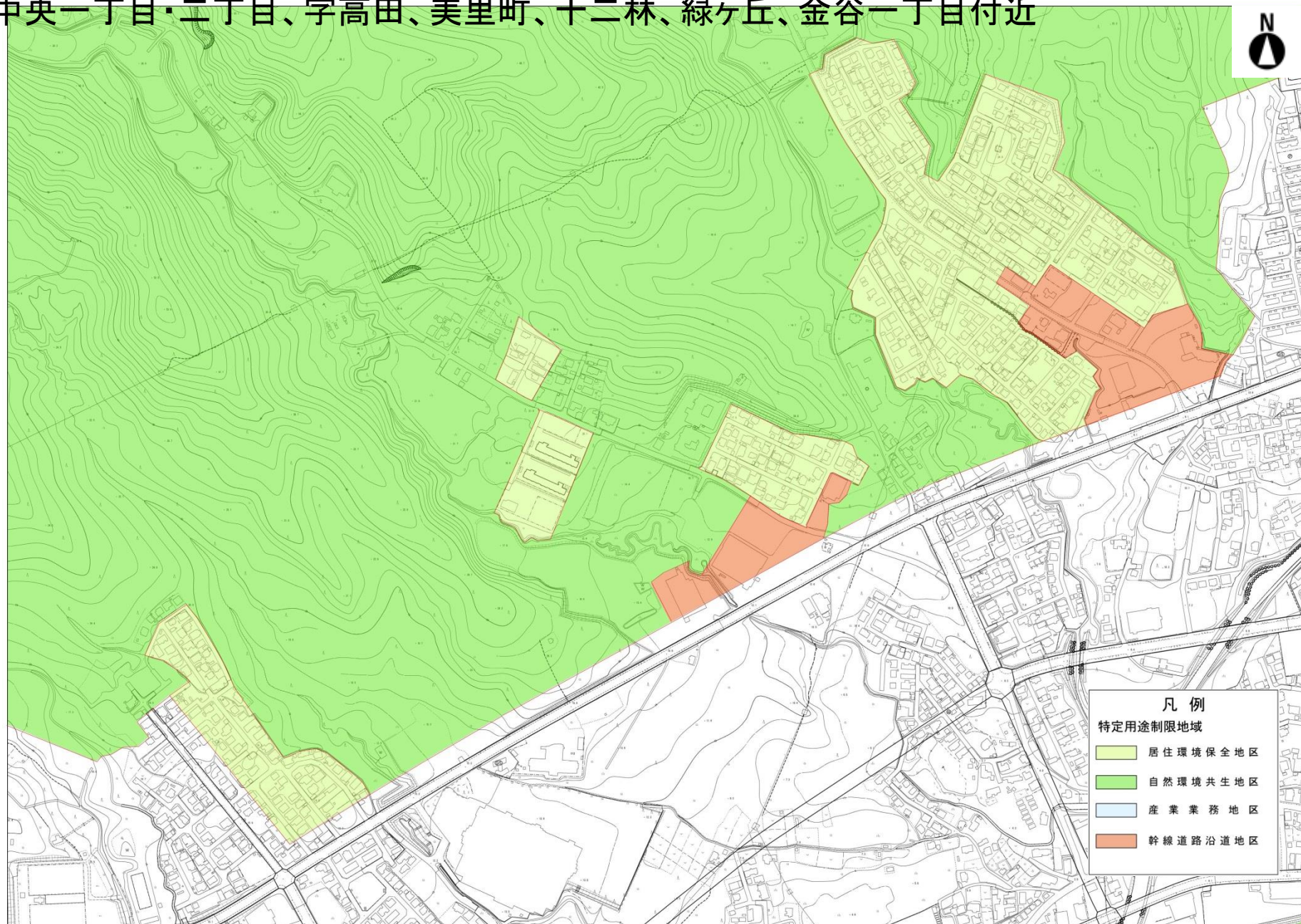
文京町、荒川町、松森町付近





## 計画図 案

中央一丁目・二丁目、字高田、美里町、十二林、緑ヶ丘、金谷一丁目付近





## 計画図 案

松山町、栗山町付近

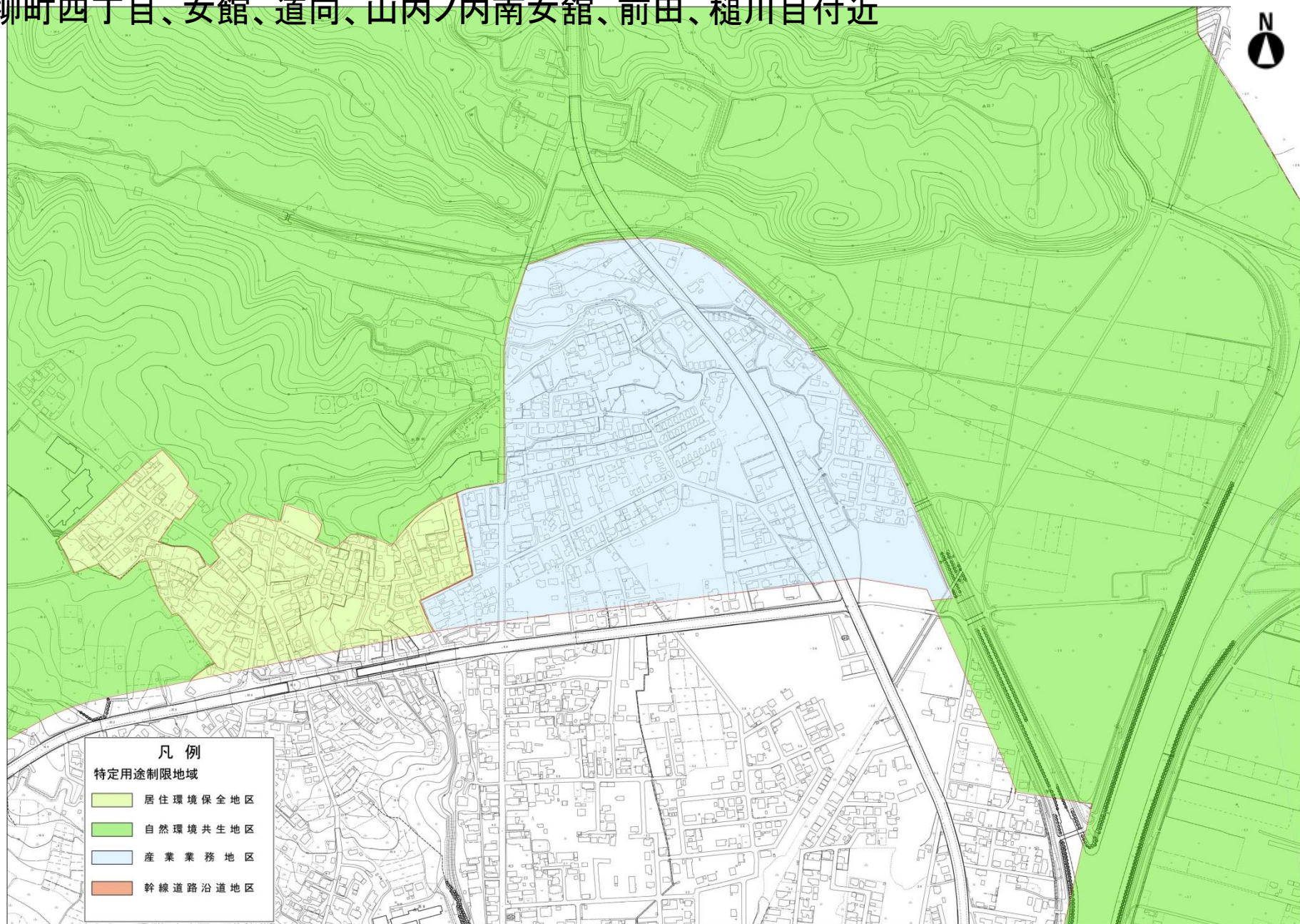


- 凡 例  
特定用途制限地域
- 居住環境保全地区
  - 自然環境共生地区
  - 産業業務地区
  - 幹線道路沿道地区



## 計画図 案

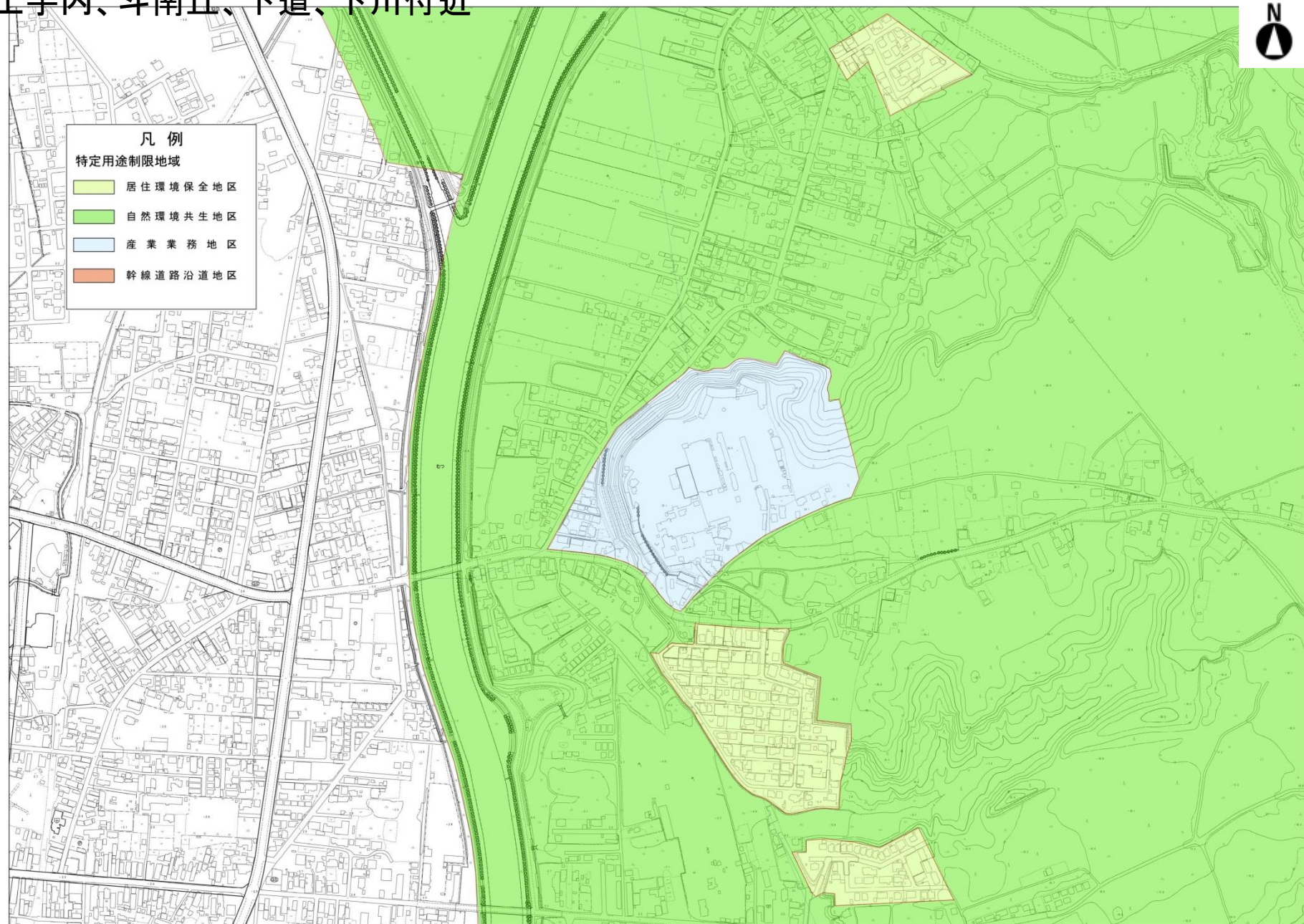
柳町四丁目、女館、道向、山内ノ内南女館、前田、槌川目付近





## 計画図 案

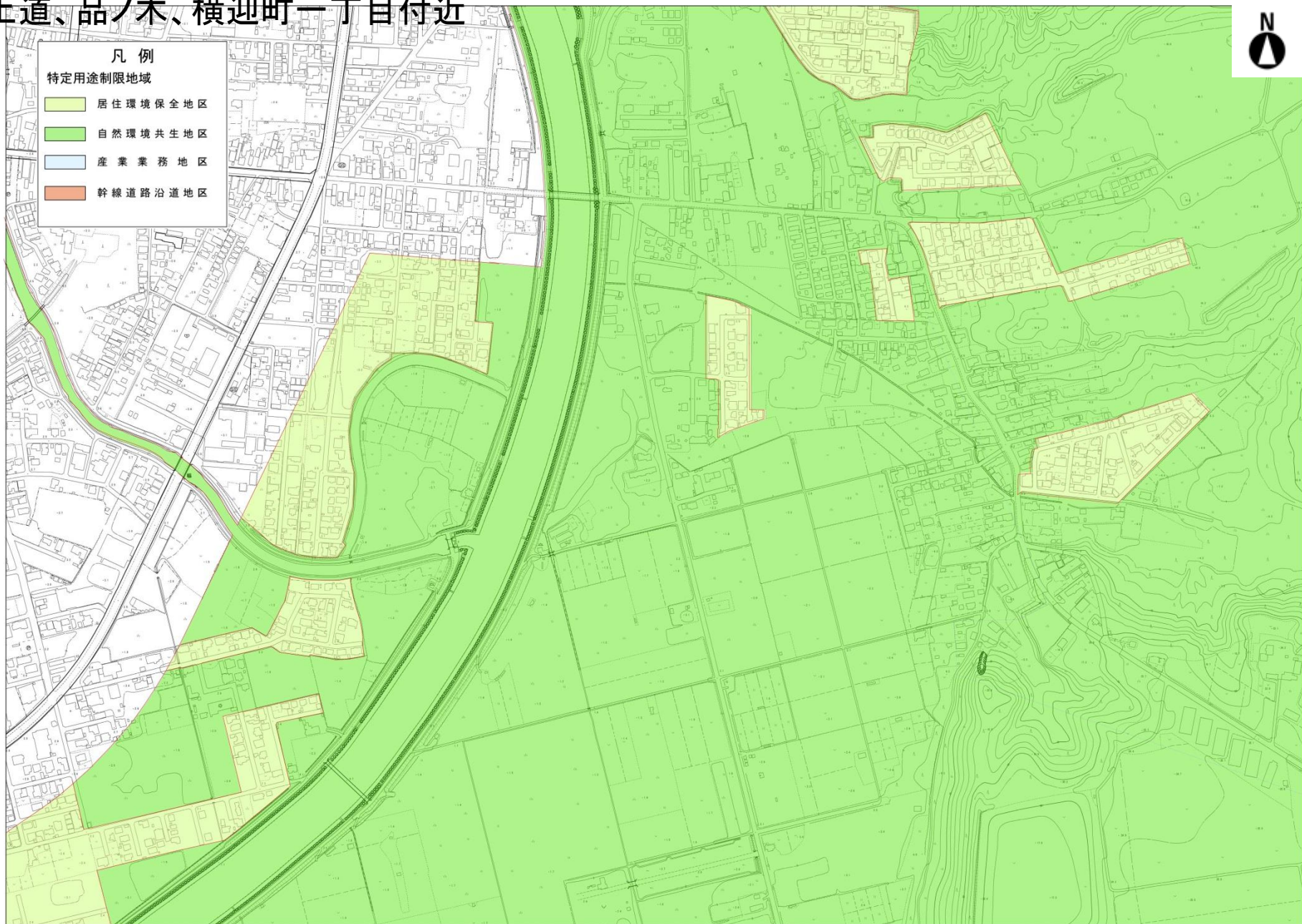
土手内、斗南丘、下道、下川付近





## 計画図 案

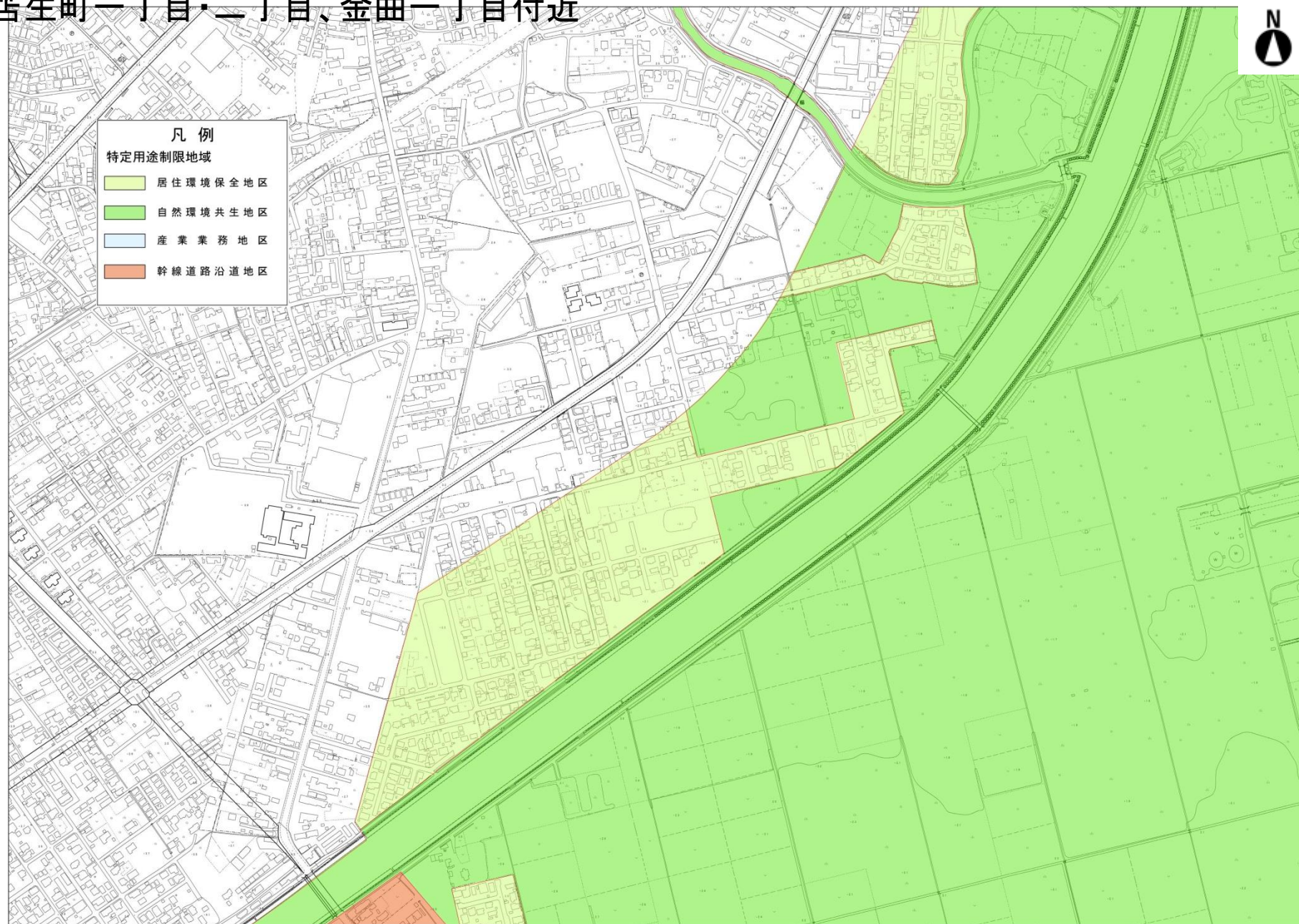
上道、品ノ木、横迎町一丁目付近





## 計画図 案

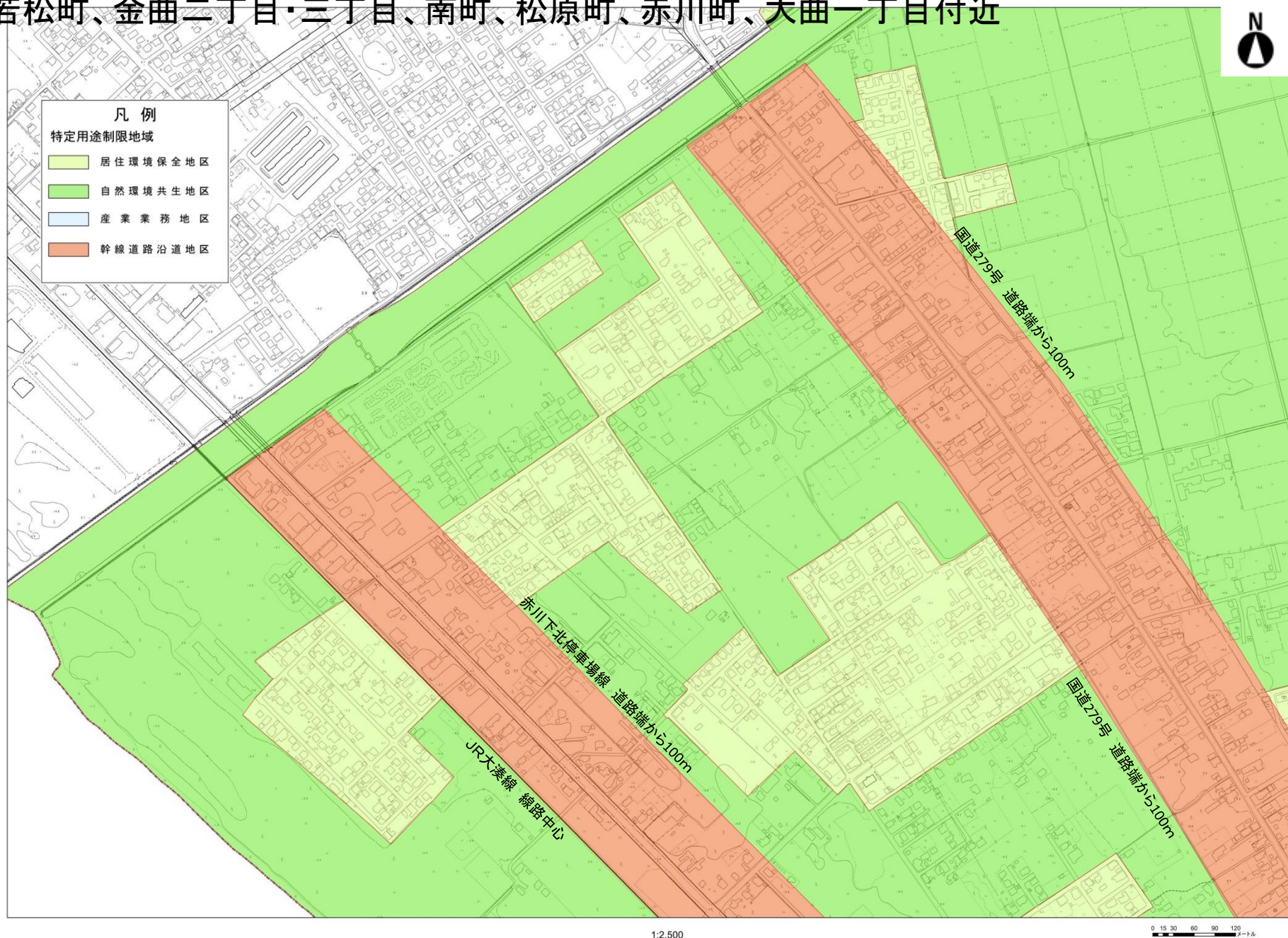
苫生町一丁目・二丁目、金曲一丁目付近





## 計画図 案

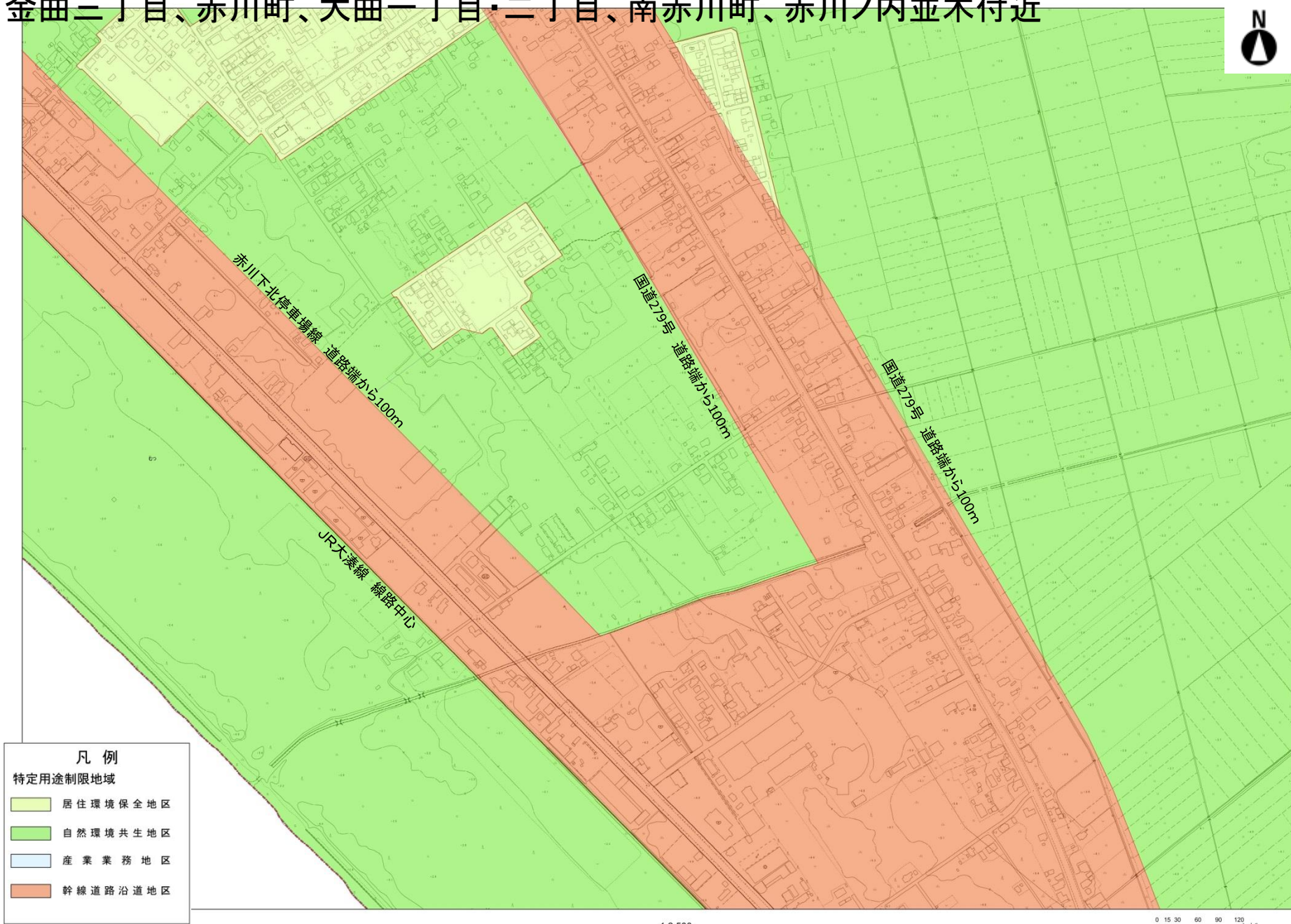
若松町、金曲二丁目・三丁目、南町、松原町、赤川町、大曲一丁目付近





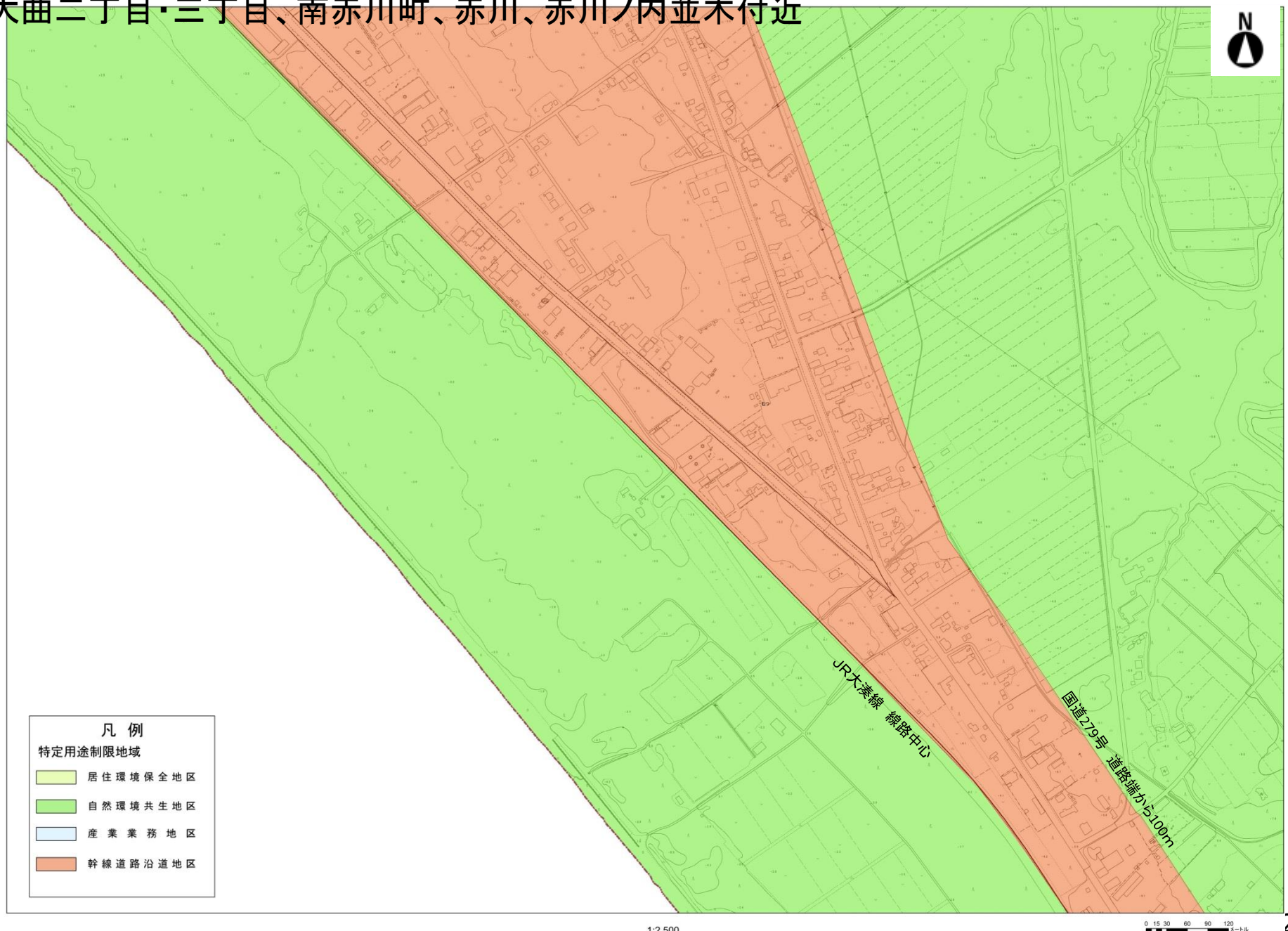
## 計画図 案

金曲三丁目、赤川町、大曲一丁目・二丁目、南赤川町、赤川ノ内並木付近



## 計画図 案

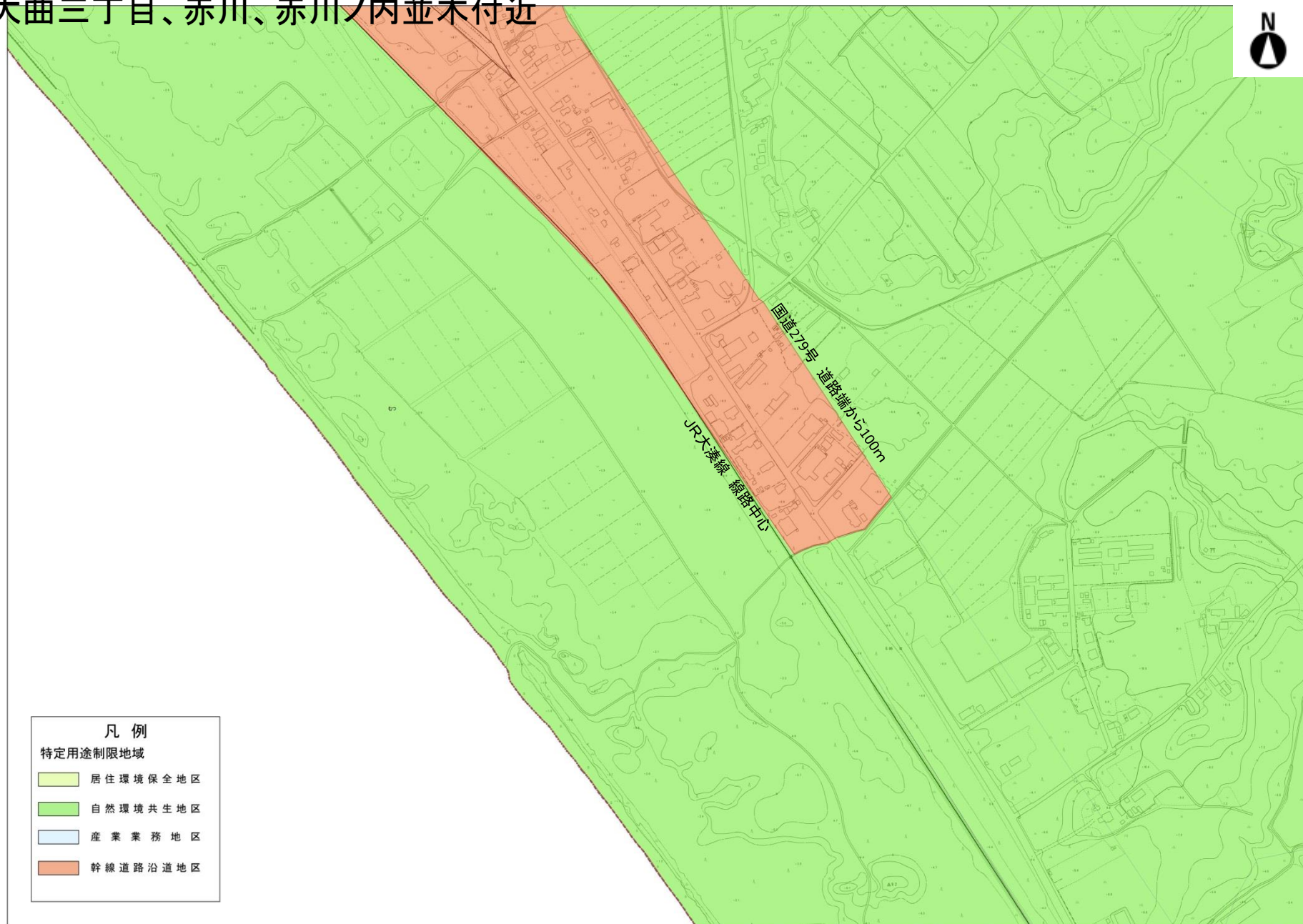
大曲二丁目・三丁目、南赤川町、赤川、赤川ノ内並木付近





## 計画図 案

大曲三丁目、赤川、赤川ノ内並木付近



# 都市計画決定手続きの過程





## 市条例案と条例施行日について

- 都市計画である特定用途制限地域を決定しただけでは、建物の立地制限にはなりません。
- 同時に、建築基準法第49条の2による市の条例を制定し施行する必要があります。
- 施行日は、平成28年4月1日を予定しています。**

## 都市計画で定めること

- 制限する建築物、工作物の用途の概要、区域

建築基準法施行令第130条の2の基準に基づいて、条例で定めること。

- 都市計画に即し、合理的な制限が明らかなるものであること
- 適用除外に関すること
- 地方公共団体の長が、環境上問題なく、公益上やむを得ない場合に特例許可することに関すること

## 建築基準法第49条の2に基づく条例

- 建築基準法では、特定用途制限地域での制限内容を定めていない。
- 改めて、市の条例で具体的に定める必要があります。

※用途地域での制限内容は建築基準法で定められている。

## 市条例案概要 建築してはならない建築物

## 居住環境保全地区

1. 店舗、飲食店及び事務所その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する床面積の合計が150平方メートルを超えるもの
2. 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その他これらに類するもの
3. カラオケボックスその他これに類するもの
4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場・勝馬投票券発売所その他これらに類するもの
5. キャバレー、特定遊興飲食店営業に供する施設その他これらに類するもの
6. 床面積が15平方メートルを超える畜舎
7. 倉庫業を営む倉庫
8. 工場

## 自然環境共生地区

1. 店舗・飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する床面積の合計が500平方メートルを超えるもの
2. 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その他これらに類するもの
4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所その他これらに類するもの
5. キャバレー、特定遊興飲食店営業に供する施設その他これらに類するもの

## 産業業務地区

1. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの
2. 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その他これらに類するもの
4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所その他これらに類するもの
5. キャバレー、特定遊興飲食店営業に供する施設その他これらに類するもの

## 幹線道路沿道地区

1. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの
2. 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その他これらに類するもの
4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場・勝馬投票券発売所その他これらに類するもの
5. キャバレー、特定遊興飲食店営業に供する施設その他これらに類するもの



- 次の場合、制限を受けません。

既存不適格建築物の大規模(過半以上)修繕や大規模な模様替え

- 次の場合の範囲内では制限を受けません。

- ① 基準時(条例施行日)における敷地内での増築・改築が建ぺい・容積率を満たす。
- ② 増築後の床面積の合計が、基準時点の1.2倍を超えない。
- ③ 増築後の適合しない用途の床面積の合計が、基準時点の1.2倍を超えない。
- ④ 原動機の出力量、機械の台数、容器等の容量が、基準時点の1.2倍を超えない。
- ⑤ 用途変更を伴わないもの。
- ⑥ 体育館等を除く不特定多数が集まる特殊建築物の用途相互間の用途変更について、修繕・模様替えが大規模でない場合。
- ⑦ 用途変更後の適合しない床面積の合計が、基準時点の1.2倍を超えない。
- ⑧ 用途変更後の原動機等が、基準時の1.2倍を超えない。

- 建築物の敷地が2つ以上の地区・地域にまたがる場合の制限

1. 特定用途制限地域における各地区の二つ以上に敷地がまたがる場合は、敷地の過半が属する地区の制限を受けます。
2. 用途地域が過半を占める場合は、用途地域による制限を受けます。

当該区域の良好な環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合は、制限が適用されません。

許可するにあたって...

1. 利害関係者による公開の意見聴取
2. むつ市都市計画審議会の意見聴取
3. 意見聴取の結果、許可されない場合もあります。
4. 許可の際、合理的な土地利用並びに良好な環境の形成及び保持のために必要な限度において条件が付される場合があります。

許可後の増築・改築・移転は...

1. 許可の際の敷地内に限られます。
2. 制限を受ける用途の床面積は、許可時の面積を超えることはできません。
3. 原動機の実出力、機械の台数、容器の容量等は、許可時の数値を超えることはできません。

これ以外は許可再申請が必要です。



- 特例許可申請手数料

- 18万円

- 罰則規定

- 罰金:50万円

- 対象

- 建築主。用途変更の際は、所有者・管理者・占有者。
    - 法人代表者。法人若しくは人の代理人。使用人その他の従業者が法人の業務に関し、違反行為をした時はその行為者及び法人又は人。