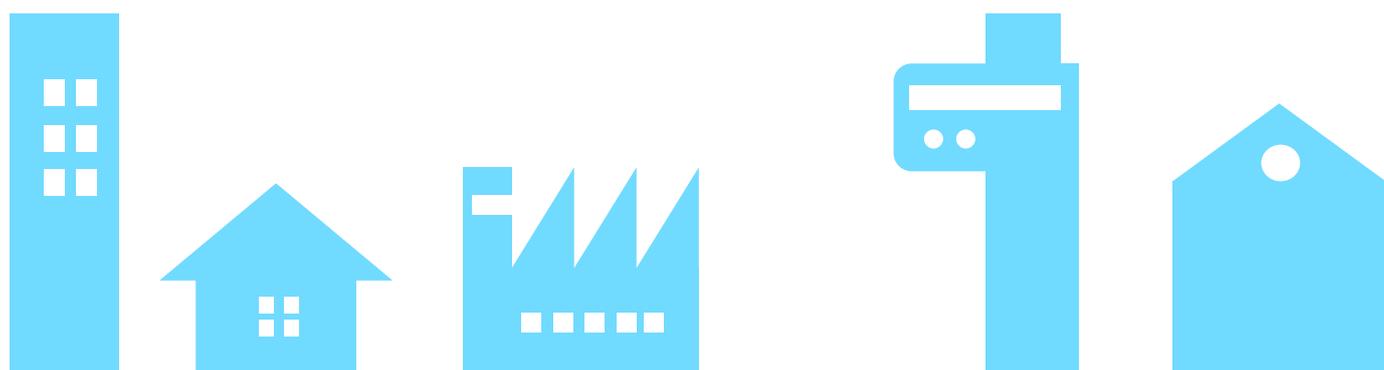




土地の使い方のルールが変わります

- 平成 29 年 1 月 1 日施行 -



平成 28 年 9 月
舞鶴市 建設部 都市計画課

1. 都市計画見直し基本方針の概要

27年7月に、
基本方針を
作りました！

現在の舞鶴市の用途地域[※]は、昭和34年に定められ、これまで大きな見直しがされず、今日に至っています。そこで、『舞鶴市都市計画見直し基本方針』に基づき、これからの社会情勢に対応した、次世代に持続可能な都市づくりのために、都市計画の再構築を図ろうとしています。

まちづくりの目標

“交流人口300万人・経済人口10万人のまちをめざして”

舞鶴市の目標
です！

心豊かに暮らせるまちづくり

安心のまちづくり

活力のまちづくり

舞鶴市都市計画見直し基本方針

1) 都市計画見直しに係る基本的な考え方

- 都市機能集約型の都市構造（コンパクトシティ）への転換を図ります。
- 現状追認の視点でなく、積極的かつ効果的に持続可能な都市構造への変化を誘発する都市計画制度の運用を図ります。

2) 用途地域の見直しの基本的な考え方（4つの視点）（見直しの対象地域）

①ライフスタイルを誘導する見直し

中心市街地では高密度、郊外部では低密度とし、交通の利便性、世代年齢、世帯構成や行動特性などに合った住まい方を誘導する。

- ・郊外部でのゆとりある住環境を誘導する地域
- ・中心部付近、幹線道路沿道で利便性の高い住環境を誘導する地域

②中心市街地の再構築を誘導する見直し

薄く広がった商業地を再編し、都市機能の立地、更新を誘導する。その周辺には、居住者を維持する。

- ・都市機能が集積した利便性の高い都市拠点を形成する地域
- ・シティマネジメント計画の実現に向けた商店街の再編を図る地域
- ・利便性の高い都市型居住の形成を図る地域

③土地利用の動向に伴う見直し

現用途地域の目標とする以外の建築物が立地する動向にある場合には、新たな用途に対応する。

- ・現在の用途地域と実際の土地利用や建築活動が乖離している地域
- ・工場跡地等での住宅団地形成など、一団の土地利用転換が行われた地域

④土地利用条件の変化に伴う見直し

道路整備や土地区画整理事業、都市計画道路の廃止等の政策により土地利用条件に変化がある場合は、新たな用途に対応する。

- ・都市計画道路が廃止され目指すべき将来像が変更している地域
- ・道路等の整備などによる土地利用条件の変化に合わせた用途地域の見直しが必要な地域
- ・都市計画事業等の進捗に合わせ用途地域の見直しが必要な地域

用途地域等見直しへ

舞鶴市都市計画
マスタープラン[※]
(H24年3月)

舞鶴市都市計画基礎調査[※]
(H26年度)
舞鶴市都市計画見直し基本方針検討会
(H26.10~H27.7)

舞鶴市都市計画見直し基本方針策定
(H27年7月)
(H27.6.2~6.30パブリック・コメント実施)

※用途地域：機能的な都市活動と良好な住環境の保護を目的に、住居、商業、工業などを都市の諸機能に配分するための土地利用上の区分を行うもので用途や形態、密度などの規制を通して、目的に合った建築物を誘導するために定めるものです(詳細はp.19、p.20参照)。

※舞鶴市都市計画マスタープラン：これからの舞鶴のまちづくりの指針として、目指すべきまちの将来像と、その実現に向けた取り組みの方向性を全市の視点から整理したものです。

※都市計画基礎調査：都市計画法第6条第1項に基づいて、おおむね5年ごとに都市計画区域内に関する基礎調査を行い、国土交通省令で定めるところの人口規模、土地利用、建物等に関する現況及び将来の見通しについて調査を行うものです。

見直しの4つの視点

今回の見直しでは、舞鶴市都市計画見直し基本方針に基づいて、次のように用途地域を見直しました。

①ライフスタイルを誘導する見直し

郊外住宅地は良好な住環境を形成できる用途地域とします。

3~6
ページ

②中心市街地の再構築を誘導する見直し

都市拠点と都市型居住を図る用途地域とします。

7・8
ページ

③土地利用の動向に伴う見直し

現在の土地利用にあった、用途地域とします。

9・10
ページ

④土地利用条件の変化に伴う見直し

目指すべき将来像に応じた用途地域とします。

11・12
ページ

用途地域(概略)※

- 専用住居地域
- 住居系地域
- 商業系地域
- 工業系地域

変更前の用途地域(概略)図です。

新たな都市計画制度検討会

(H27年7月~H28年3月)

《意見募集》

- パブリック・コメント
- 説明会

用途地域見直し(原案)

完成

(H28年3月)

都市計画法の手続き

(H28年5月~8月)
(H28.8.5 都市計画審議会)

周知期間

都市計画決定告示※

(H29年1月1日)

※都市計画決定告示：都市計画法の手続き後の決定年月日であり、都市計画の告示のあった日から、都市計画が効力を生ずることとされているものです。

Q：コンパクトシティってなに？

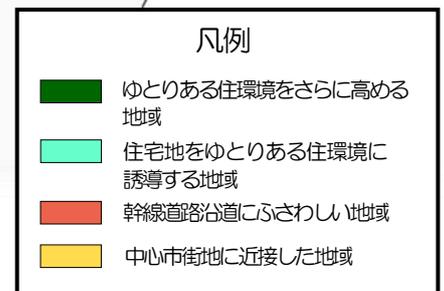
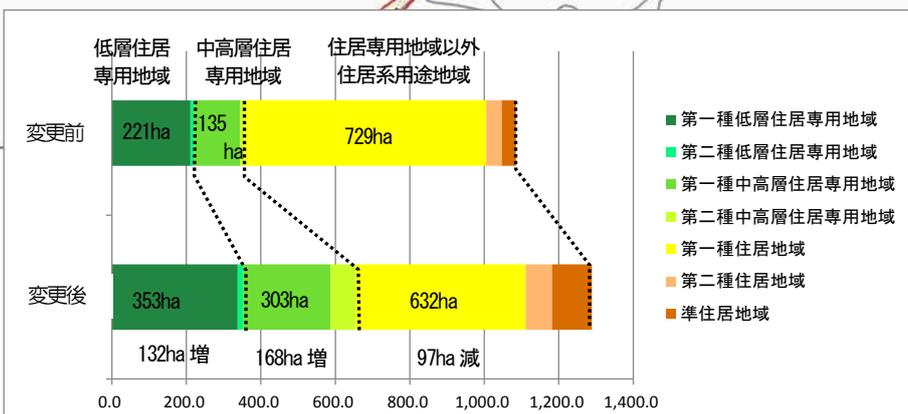
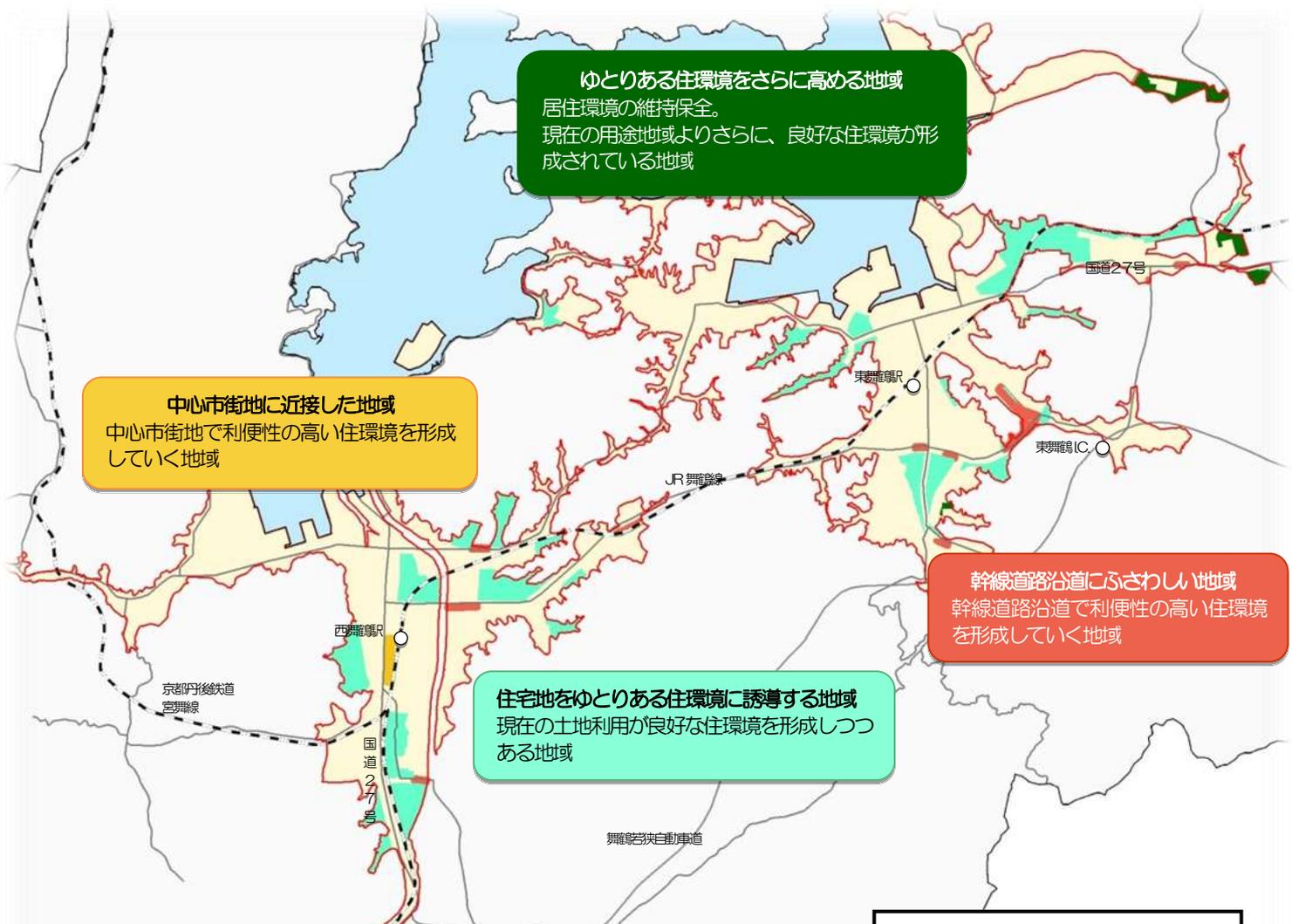
A：サービス施設の誘導と交通ネットワークの整備により、利便性の高い中心市街地の形成を目指すもので、人口減少、少子高齢化などの社会情勢の変化に対応できるまちづくりの事です。

2. ①ライフスタイルを誘導する見直し

郊外住宅地などの戸建て住宅や、中高層住宅が形成されている地域において、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域等へ用途地域を見直しました。

どうして？ ⇒ 住環境の保全・向上

既に住宅を中心とした市街地が形成されている地区では、良好な住環境が保全されるよう、また、一定の混在が見られる場所では、より良好な住環境が形成されるよう、それぞれの地区に適した住居系の用途地域へ見直しました。



どう変わるの？

・中心部では、高密度で利便性の高い

・郊外部では、低密度でゆとりのある

住居専用地域以外の住居系用途地域には、良好な住環境を形成している地域が多くみられます。こうした環境の維持、より一層の向上のために、今後は、ゆとりある住環境を目標としたまちづくりを目指すために、用途地域を次のように見直しました。

面積は、低層住居専用地域が132ha^{*}、中高層住居専用地域が168haの増加になります。

^{*}1ha（ヘクタール）は10,000㎡です。

〇ゆとりある住環境をさらに高める地域

第一・二種低層住居専用地域に見直す場所（3ページの地図で濃緑色 ■■■ に表示している場所）

変更前

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。第二種低層住居専用地域に建てられるもののほか、病院や大学、床面積が500㎡以下のお店が建てられます。

お店の場合



（床面積500㎡まで）

変更後

第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅や小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校、診療所などが建てられます。

お店の場合



お店



住宅を兼ねたお店

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。第一種低層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が150㎡以下のお店などが建てられます。

お店の場合



（コンビニ程度可能）

変更前

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。第一種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積1,500㎡以下のお店や事務所などの利便施設が建てられます。

お店の場合



（床面積1,500㎡まで）

事務所の場合



（2階）

（3階以上）

変更後

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。第一種低層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が150㎡以下のお店などが建てられます。

お店の場合



（コンビニ程度可能）



Q：第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域にかわると、どうなるのですか？

A：どちらも住居専用ですが、さらに住環境を高めていく地域となります。

なお、第一種低層住居専用地域は、単独のお店を建てることはできません。また、建物の高さは10mまでです。



Q：第一種低層住居専用地域にかわる場所で現在、お店を経営しているけど、どうなるのですか？

A：第一種低層住居専用地域にかわっても、そのままお店を続けていくことはできます。また、一定の条件はありますが、建築行為もできます。これは、すべての用途地域の見直しについても同じです。



○住宅地をゆとりある住環境に誘導する地域

第一・二種低層住居専用地域、第一・二種中高層住居専用地域に見直す場所
(3ページの地図で緑色  に表示している場所)

変更前

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。第二種中高層専用地域に建てられるもののほか、床面積3,000㎡以下のお店、事務所、ホテルなどが建てられます。

お店・事務所の場合



(床面積 3,000 ㎡まで)

変更後

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅や小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校、診療所などが建てられます。</p> <p>お店の場合</p>  <p>お店</p>  <p>住宅を兼ねたお店</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。第一種低層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が150㎡以下のお店などが建てられます。</p> <p>お店の場合</p>  <p>(コンビニ程度可能)</p>
<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。第二種低層住居専用地域に建てられるもののほか、病院や大学、床面積が500㎡以下のお店が建てられます。</p> <p>お店の場合</p>  <p>(床面積 500 ㎡まで)</p>	<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。第一中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積1,500㎡以下のお店や事務所などの利用施設が建てられます。</p> <p>お店・事務所の場合</p>  <p>(床面積 1,500 ㎡まで)</p>

変更前

<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積10,000㎡以下のお店、カラオケボックスなどが建てられます。</p> <p>お店の場合</p>  <p>(床面積 10,000 ㎡まで)</p> <p>工場の場合</p>  <p>(床面積 50 ㎡まで)</p>	<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道地域にふさわしい施設と住居との調和を図るための地域です。第二種住居地域に建てられるもののほか、客席の床面積が200㎡未満の劇場などが建てられます。</p> <p>お店の場合</p>  <p>(床面積 10,000 ㎡まで)</p> <p>工場の場合</p>  <p>(床面積 50 ㎡まで)</p>
---	--

変更後

第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅や小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校、診療所などが建てられます。

お店の場合



お店



住宅を兼ねたお店



Q：大きなお店が建たなくなるけど、不便にならないの？

A：良好な住環境が形成されつつある場所ですので、今後、大きなお店の立地を抑制します。今あるお店などは、そのまま変わることなく続けていくことができます。



○幹線道路沿道にふさわしい地域

第一・二種住居地域、準住居地域に見直す場所（3ページの地図で橙色 ■ に表示している場所）

変更前		変更後		
第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域		
住居の環境を守るための地域です。第二種中高層専用地域に建てられるもののほか、床面積3,000㎡以下のお店、事務所、ホテルなどが建てられます。	主に住居の環境を守るための地域です。第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積10,000㎡以下のお店、カラオケボックスなどが建てられます。	道路の沿道地域にふさわしい施設と住居との調和を図るための地域です。第二種住居地域に建てられるもののほか、客席の床面積が200㎡未満の劇場などが建てられます。		
お店・事務所の場合 (床面積 3,000 ㎡まで)	お店の場合 (床面積 10,000 ㎡まで)	工場の場合 (床面積 50 ㎡まで)	お店の場合 (床面積 10,000 ㎡まで)	工場の場合 (床面積 50 ㎡まで)
変更前		変更後		
第一種低層住居専用地域	第二種住居地域	第一種住居地域		
低層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅や小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校、診療所などが建てられます。	主に住居の環境を守るための地域です。第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積10,000㎡以下のお店、カラオケボックスなどが建てられます。	住居の環境を守るための地域です。第二種中高層専用地域に建てられるもののほか、床面積3,000㎡以下のお店、事務所、ホテルなどが建てられます。		
お店の場合 お店	住宅を兼ねたお店 住宅を兼ねたお店	お店の場合 (床面積 10,000 ㎡まで)	工場の場合 (床面積 50 ㎡まで)	お店・事務所の場合 (床面積 3,000 ㎡まで)

○中心市街地に近接した地域

第二種住居地域に見直す場所（3ページの地図で黄色 ■ に表示している場所）

変更前	変更後	
第一種住居地域	第二種住居地域	
住居の環境を守るための地域です。第二種中高層専用地域に建てられるもののほか、床面積3,000㎡以下のお店、事務所、ホテルなどが建てられます。	主に住居の環境を守るための地域です。第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積10,000㎡以下のお店、カラオケボックスなどが建てられます。	
お店・事務所の場合 (床面積 3,000 ㎡まで)	お店の場合 (床面積 10,000 ㎡まで)	工場の場合 (床面積 50 ㎡まで)

2. ②中心市街地の再構築を誘導する見直し

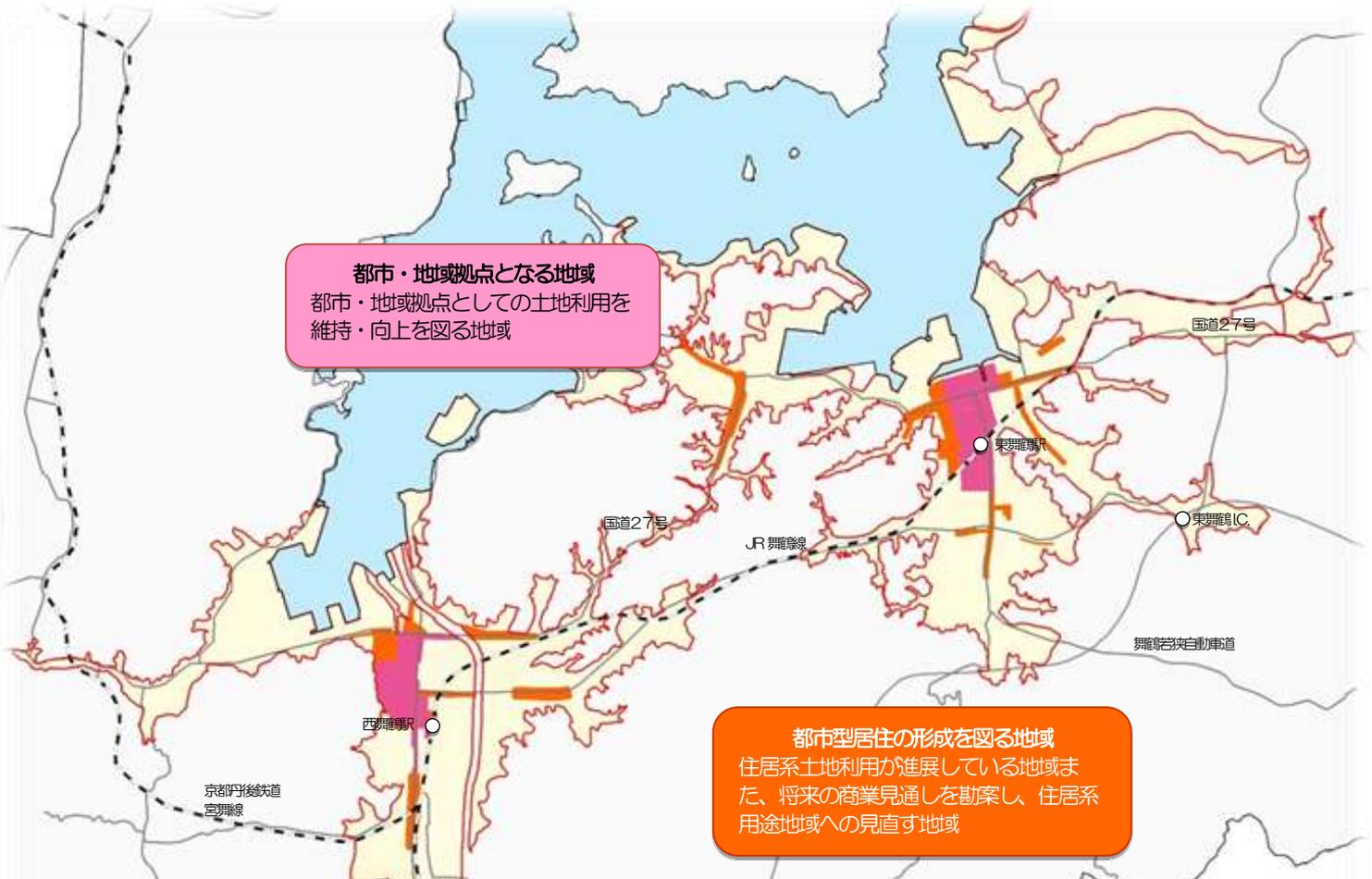
東地区、西地区とも現在、薄く広がった商業地を集約し、利便性の高い都市型居住の形成を図る地域へ用途地域を見直しました。

どうして？ ⇒ 中心市街地の活力の向上

住宅や店舗の郊外立地により、中心市街地が空洞化

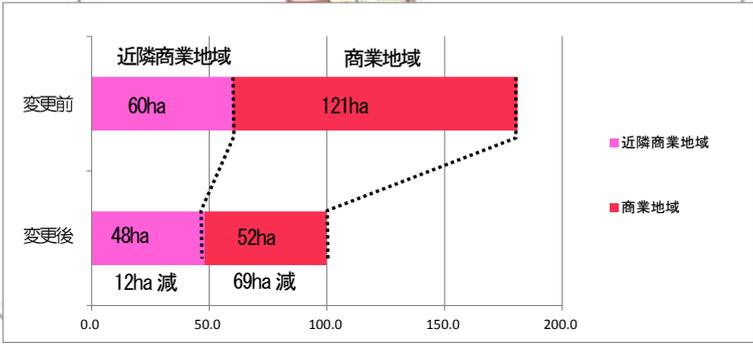
・コンパクトシティへの転換
・交通ネットワーク整備

人口減少・少子高齢化の進展に対応した、暮らしやすいまちづくりを進めるため、交通拠点でもある公共施設や日常生活を支える店舗等が集約する中心市街地を再生し、都市の構造的な変化を誘発する用途地域へ見直しました。



都市・地域拠点となる地域
都市・地域拠点としての土地利用を維持・向上を図る地域

都市型居住の形成を図る地域
住居系土地利用が進展している地域または、将来の商業見直しを勘案し、住居系用途地域への見直す地域



凡例

- 都市・地域拠点となる地域
※見直しを行わない商業系用途地域も含まれます。
- 都市型居住の形成を図る地域

Q: 商業系用途地域が半分になってしまうけど、不便にならないの？

A: 商業系用途地域を集約することで、サービス施設が誘導され、利便性の高い中心市街地になります。

どう変わるの？

・利便性の高いまちなか居住の誘導

・中心市街地のサービス機能の向上

現在の商業系用途地域を、商業を集約する地域と都市型居住を図る地域に分類し、商業系用途地域を東舞鶴駅、西舞鶴駅周辺に集約を図り、その周辺を住居系用途地域に、見直し方針に沿って用途地域を次のように見直しました。

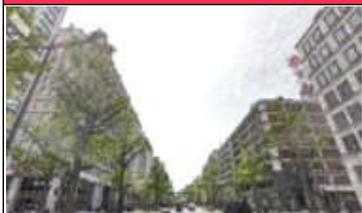
面積は、商業系用途地域から住居系用途地域への見直しにより、近隣商業地域が12ha※、商業地域が69haの減少となります。※1ha（ヘクタール）は10,000㎡です。

○都市・地域拠点となる地域

近隣商業地域に見直す場所（7ページの地図で濃桃色  に表示している場所）

変更前

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。

お店・事務所の場合



(床面積 10,000㎡を超える)

変更後

近隣商業地域



住宅地周辺で日用品の買物などをするための地域です。住宅のほか、床面積が10,000㎡を超えるお店、カラオケボックスなどが建てられます。

近隣商業地域も、商業地域と同じく10,000㎡を超える大型店舗の建築が可能です。商業地域との違いは、風俗などの店舗の建築ができない

○都市型居住の形成を図る地域

第一種中高層住居専用地域、第一・二種住居地域、準住居地域に見直す場所（7ページの地図で橙色  に表示している場所）

変更前

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。

近隣商業地域



住宅地周辺で日用品の買物などをするための地域です。住宅のほか、床面積が10,000㎡を超えるお店、カラオケボックスなどが建てられます。

お店・事務所の場合



(床面積 10,000㎡を超える)

変更後

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。第二種低層住居専用地域に建てられるもののほか、病院や大学、床面積が500㎡以下のお店が建てられます。

お店の場合



(床面積 500㎡まで)

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積10,000㎡以下のお店、カラオケボックスなどが建てられます。

お店の場合 工場の場合




(床面積 10,000㎡まで) (床面積 50㎡まで)

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。第二種中高層専用地域に建てられるもののほか、床面積3,000㎡以下のお店、事務所、ホテルなどが建てられます。

お店・事務所の場合



(床面積 3,000㎡まで)

準住居地域



道路の沿道地域にふさわしい施設と住居との調和を図るための地域です。第二種住居地域に建てられるもののほか、客席の床面積が200㎡未満の劇場などが建てられます。

お店の場合 工場の場合



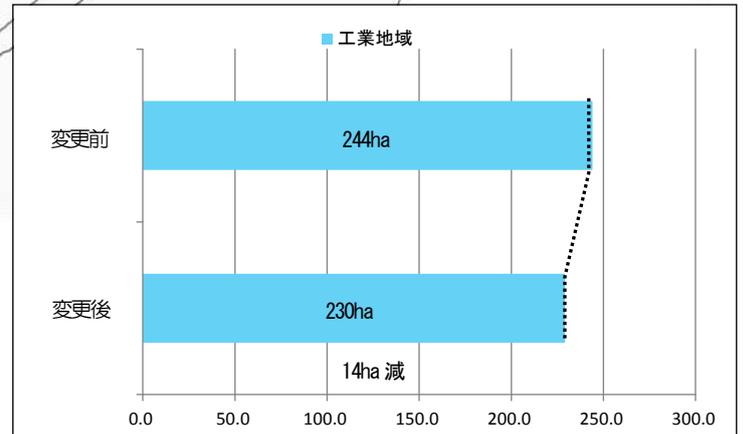
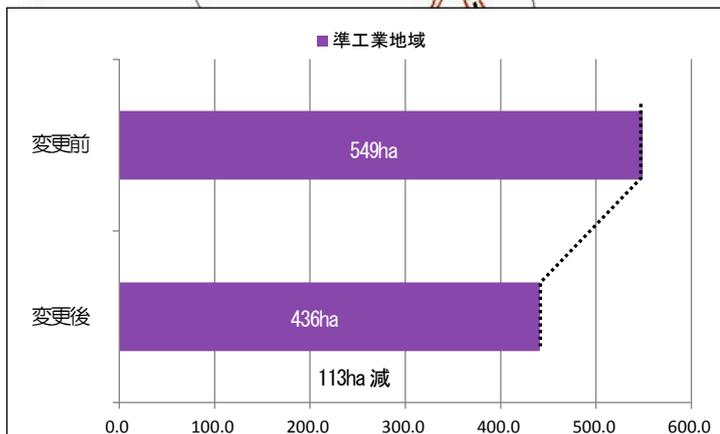
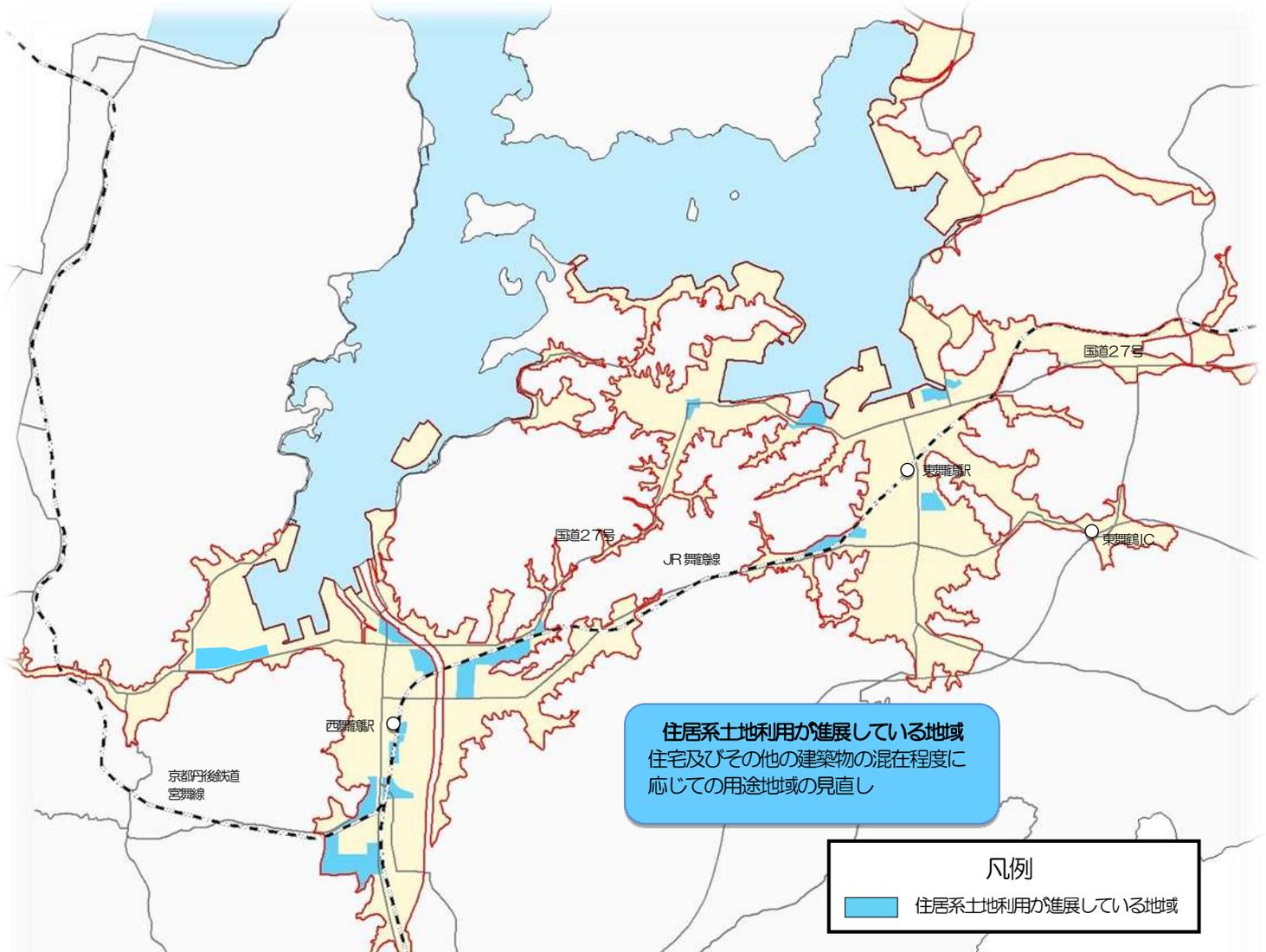

(床面積 10,000㎡まで) (床面積 50㎡まで)

2. ③土地利用の動向に伴う見直し

土地利用の動向により、現在の用途地域と乖離（かいり）した状況を解消するため工業系用途地域から住居系用途地域へ見直しました。

どうして？ ⇒ 工場跡地などの土地利用転換に対応

現用途地域の目標とする以外の建築物が立地する動向にある場合には、新たな土地利用に対応した用途地域へ見直しました。



どう変わるの？

・工場と住宅の混在を避け、住環境を守る

現在、準工業地域、工業地域に指定されている地区では、工場などがなくなり、跡地には住宅地が形成されているところが多いため、今後、工場と住宅の混在を避けるため、見直し方針に沿って用途地域を次のように見直しました。

面積は、準工業地域が113ha*、工業地域が14ha減少となります。

※1ha（ヘクタール）は10,000㎡です。

○住居系土地利用が進展している地域

第一種低層住居専用地域、第一・二種中高層住居専用地域、第一・二種住居地域、準住居地域、準工業地域に見直す場所（9ページの地図で水色 ■■■ に表示している場所）

変更前

準工業地域



主に軽工業やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きくない工場や住宅お店などが建てられます。

工場の場合



（自動車修理工場）
（危険性や環境を悪化させるおそれの大きい工場）

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅や床面積が10,000㎡以下のお店は建てられません。学校、病院、ホテルなどは建てられません。

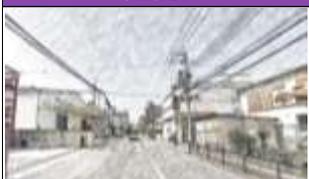
工場の場合



（ほとんどの工場が立地可能）

変更後

準工業地域



主に軽工業やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きくない工場や住宅お店などが建てられます。

工場の場合



（自動車修理工場）
（危険性や環境を悪化させるおそれの大きい工場）

変更後

第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅や小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校、診療所などが建てられます。

お店の場合



（お店）



（住宅を兼ねたお店）

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。第二種低層住居専用地域に建てられるもののほか、病院や大学、床面積が500㎡以下のお店が建てられます。

お店の場合



（床面積500㎡まで）

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。第一・二種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積1,500㎡以下のお店や事務所などの利便施設が建てられます。

お店・事務所の場合



（床面積1,500㎡まで）

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積10,000㎡以下のお店、カラオケボックスなどが建てられます。

お店の場合



（床面積10,000㎡まで）

工場の場合



（床面積50㎡まで）

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。第二種中高層専用地域に建てられるもののほか、床面積3,000㎡以下のお店、事務所、ホテルなどが建てられます。

お店の場合



（床面積3,000㎡まで）

準住居地域



道路の沿道地域にふさわしい施設と住居との調和を図るための地域です。第二種住居地域に建てられるもののほか、客席の床面積が200㎡未満の劇場などが建てられます。

お店の場合



（床面積10,000㎡まで）

工場の場合



（床面積50㎡まで）



Q：第一種住居地域にかわる場所で現在、自動車修理工場を経営してるけど、どうなるのですか？

A：第一種住居地域に変わっても、そのまま工場は続けていくことはできます。また、一定の条件はありますが、建築行為もできます。

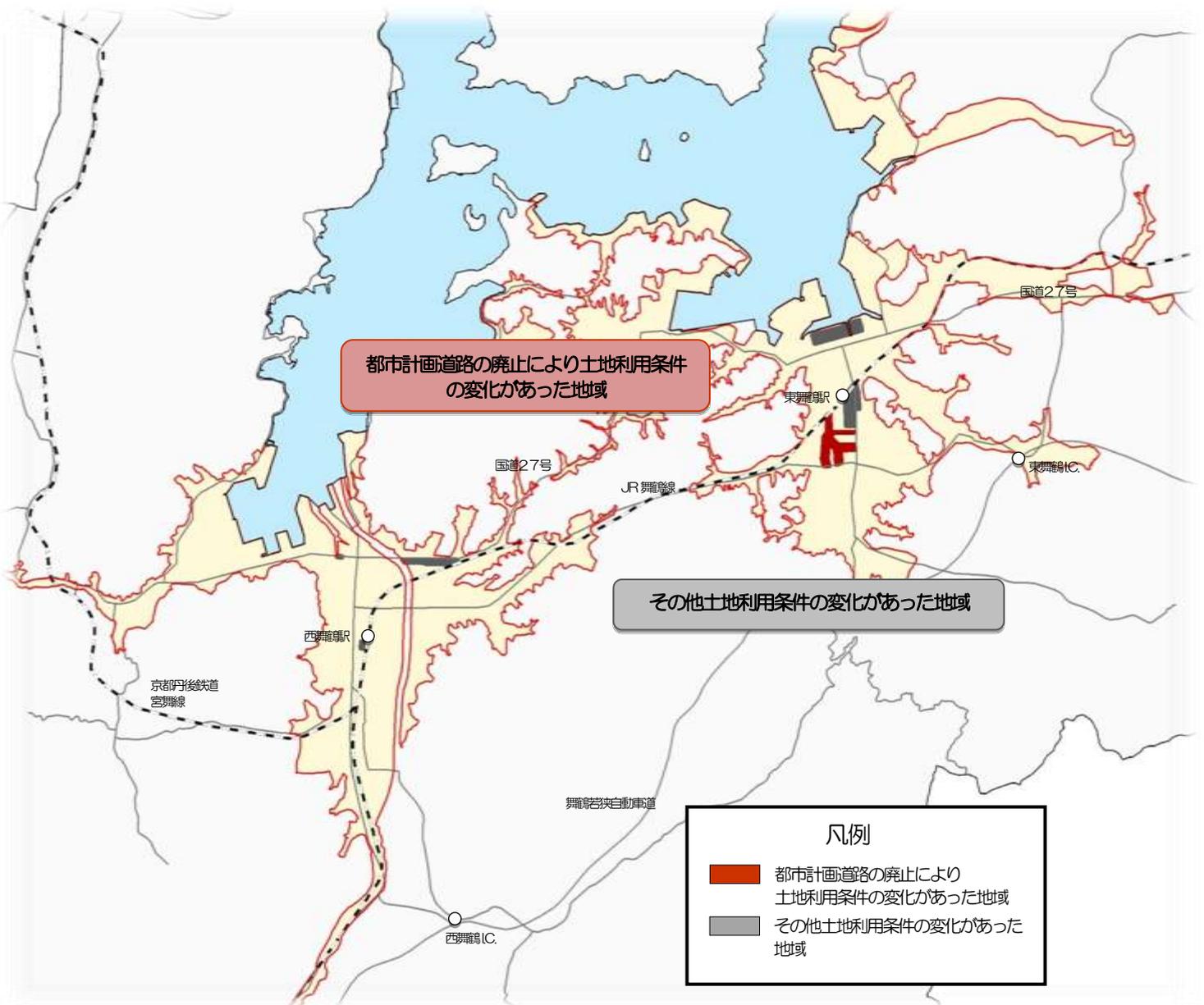


2. ④土地利用条件の変化に伴う見直し

土地区画整理事業の進捗、都市計画道路の廃止など、新たな将来像に対応した用途地域へ見直しました。

どうして？ ⇒ 土地区画整理の進捗、都市計画道路の廃止等

道路整備、土地区画整理事業の進捗、または都市計画道路等の廃止により、土地利用条件に変化がある場合は、新たな将来像に対応した用途地域へ見直しました。



どう変わるの？

見直し方針に沿って用途地域を以下のように見直しました。

○都市計画道路の廃止により土地利用条件に変化があった地域

第一種住居地域に見直す場所（11ページの地図で朱色 ■■■ に表示している場所）

変更前

近隣商業地域



住宅地周辺で日用品の買物などをするための地域です。住宅のほか、床面積が10,000㎡を超えるお店、カラオケボックスなどが建てられます。

お店・事務所の場合



(床面積 10,000 ㎡を超える)



変更後

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。第二種中高層専用地域に建てられるもののほか、床面積3,000㎡以下のお店、事務所、ホテルなどが建てられます。

お店・事務所の場合



(床面積 3,000 ㎡まで)

○その他土地利用条件の変化があった地域

近隣商業地域、商業地域に見直す場所（11ページの地図で灰色 ■■■ に表示している場所）

変更前

準工業地域



主に軽工業やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きくない工場や住宅お店などが建てられます。

工場の場合



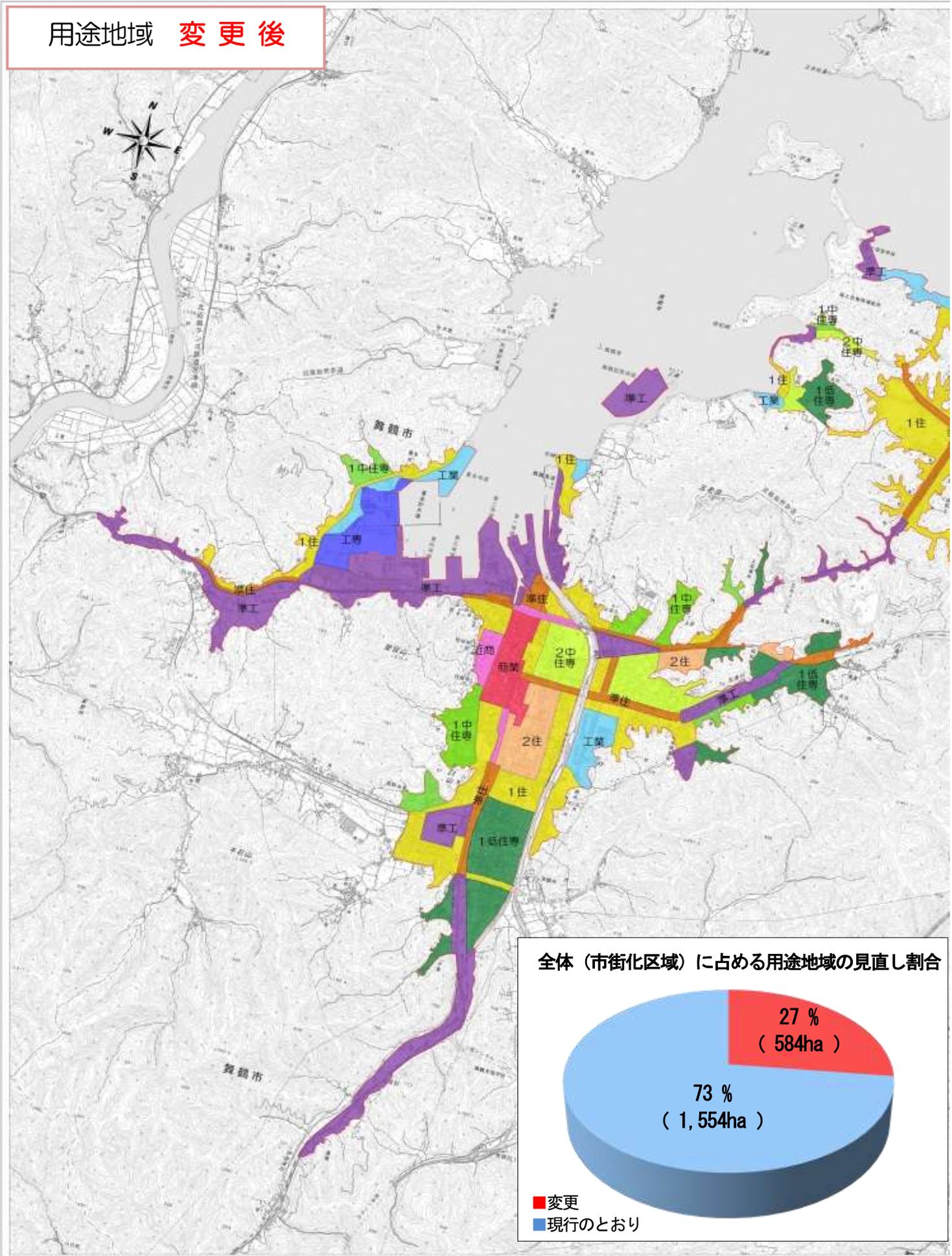
(自動車修理工場)
(危険性や環境を悪化させるおそれの大きい工場)



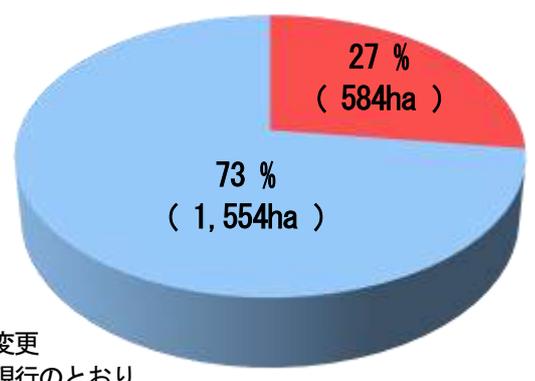
変更後

商業地域	近隣商業地域
 <p>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。</p> <p>お店・事務所の場合</p>  <p style="text-align: right;">(床面積 10,000 ㎡を超える)</p>	 <p>住宅地周辺で日用品の買物などをするための地域です。住宅のほか、床面積が10,000㎡を超えるお店、カラオケボックスなどが建てられます。</p> <p>お店・事務所の場合</p>  <p style="text-align: right;">(床面積 10,000 ㎡を超える)</p>

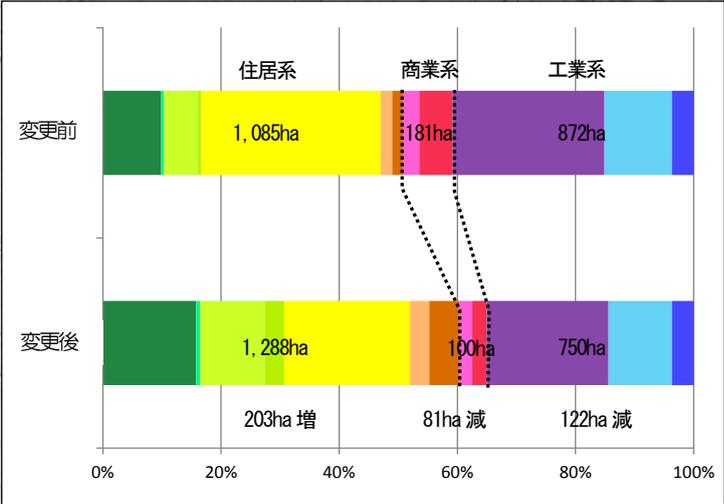
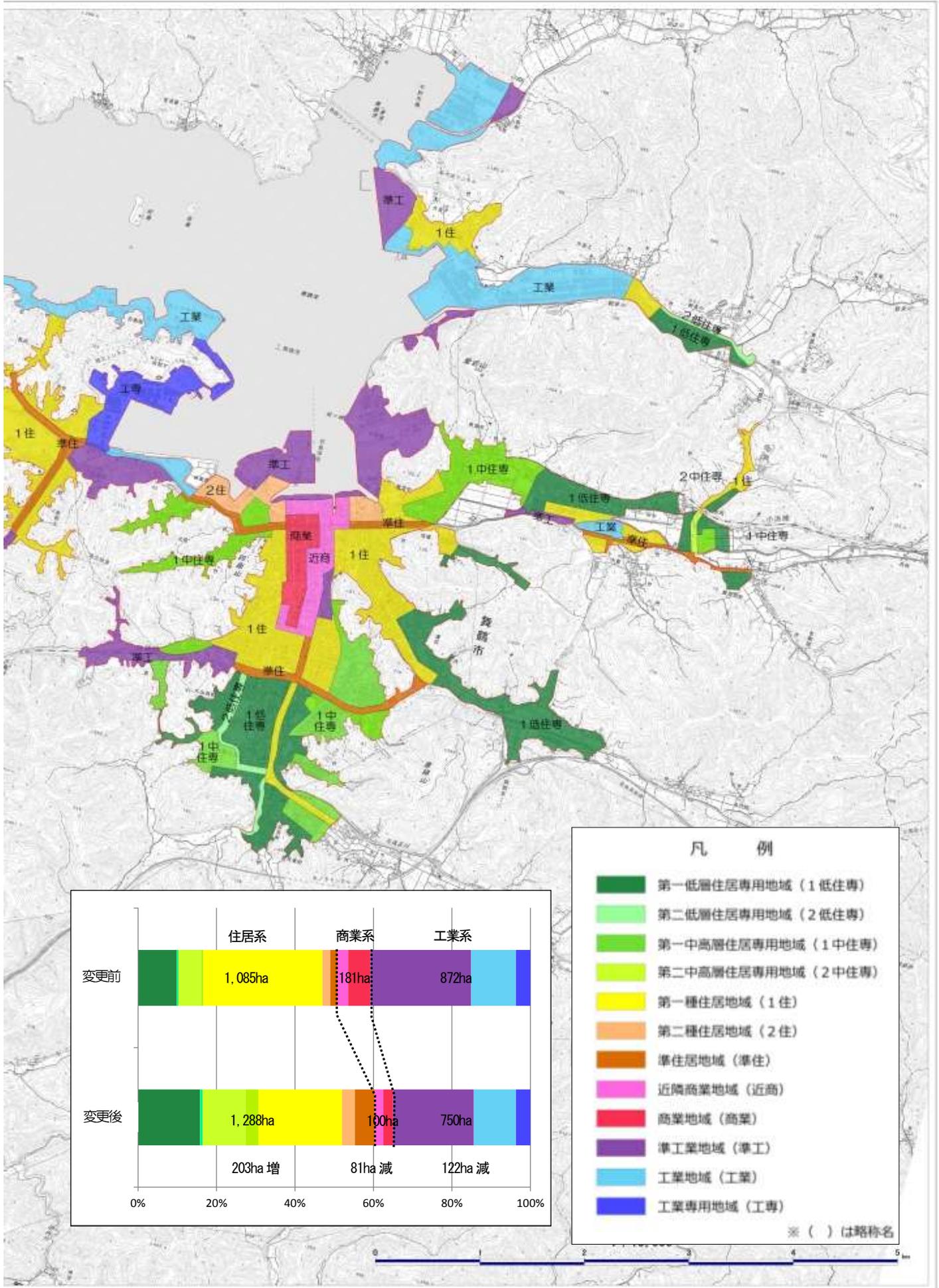
用途地域 変更後



全体（市街化区域）に占める用途地域の見直し割合

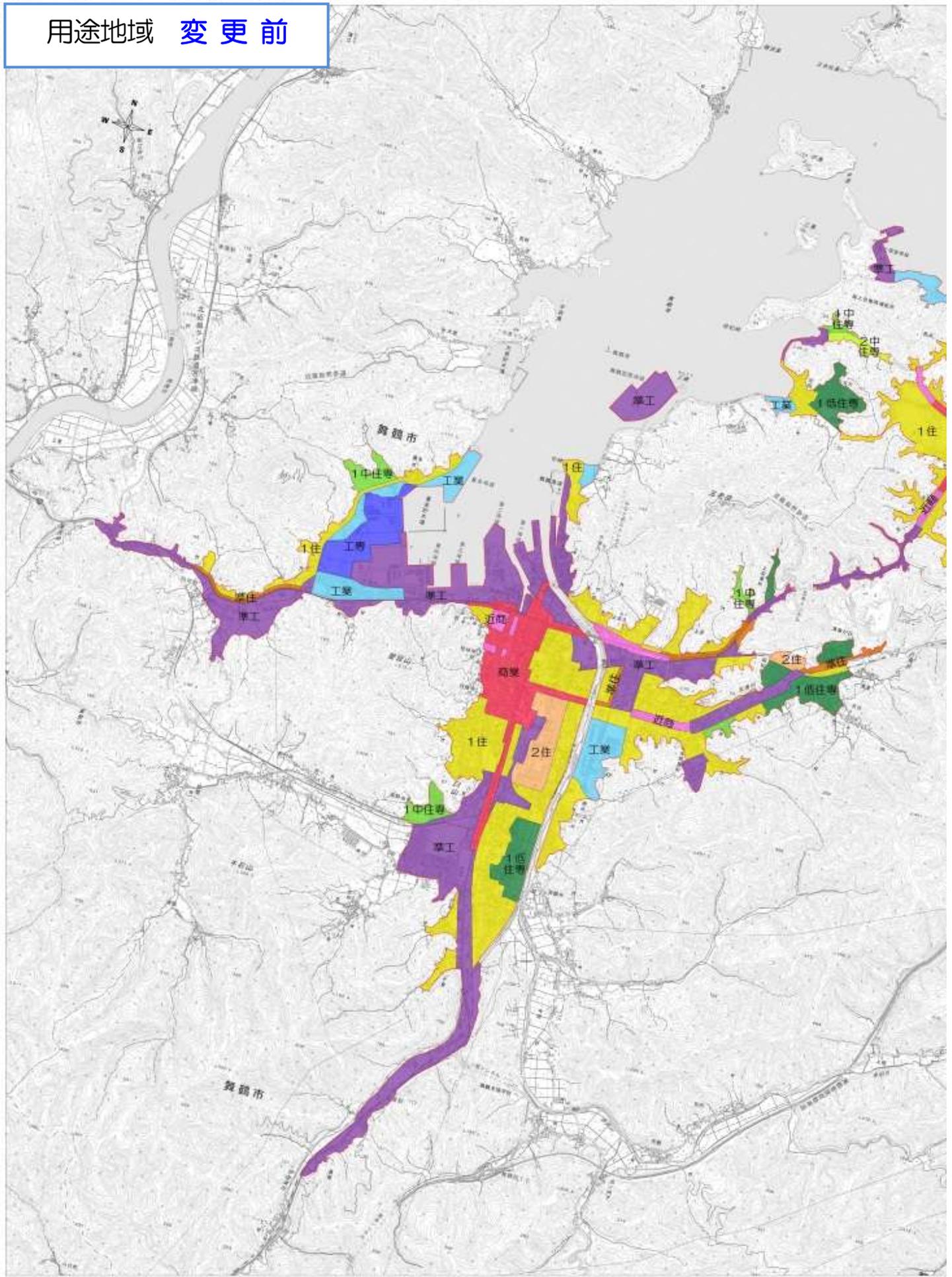


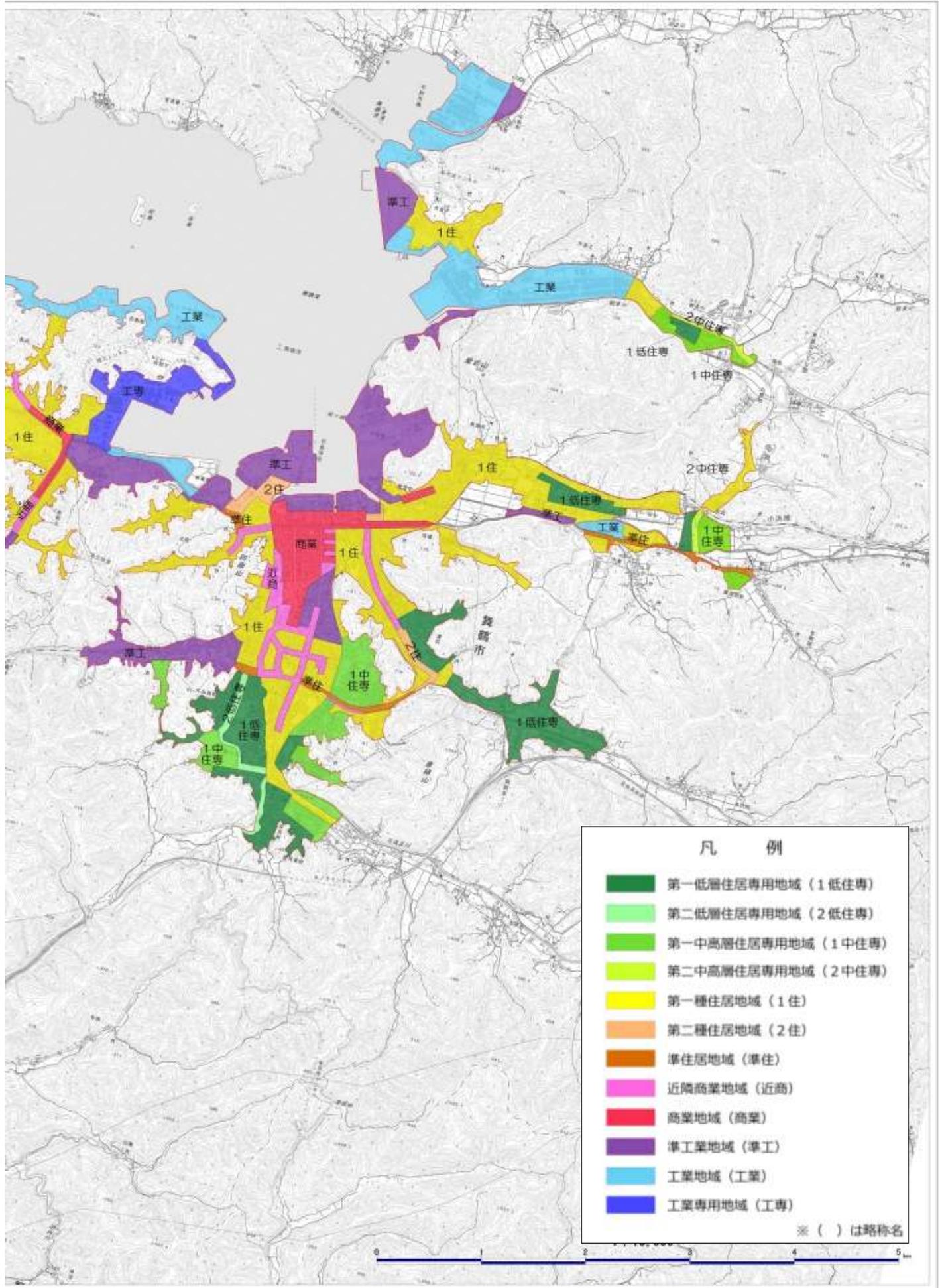
■ 変更
■ 現行のとおり



- ### 凡 例
- 第一低層住居専用地域 (1低住専)
 - 第二低層住居専用地域 (2低住専)
 - 第一中高層住居専用地域 (1中住専)
 - 第二中高層住居専用地域 (2中住専)
 - 第一種住居地域 (1住)
 - 第二種住居地域 (2住)
 - 準住居地域 (準住)
 - 近隣商業地域 (近商)
 - 商業地域 (商業)
 - 準工業地域 (準工)
 - 工業地域 (工業)
 - 工業専用地域 (工専)
- ※ () は略称名

用途地域 変更前





3. 防火・準防火地域の見直し

用途地域の見直しに伴い、防火地域・準防火地域を見直しました。

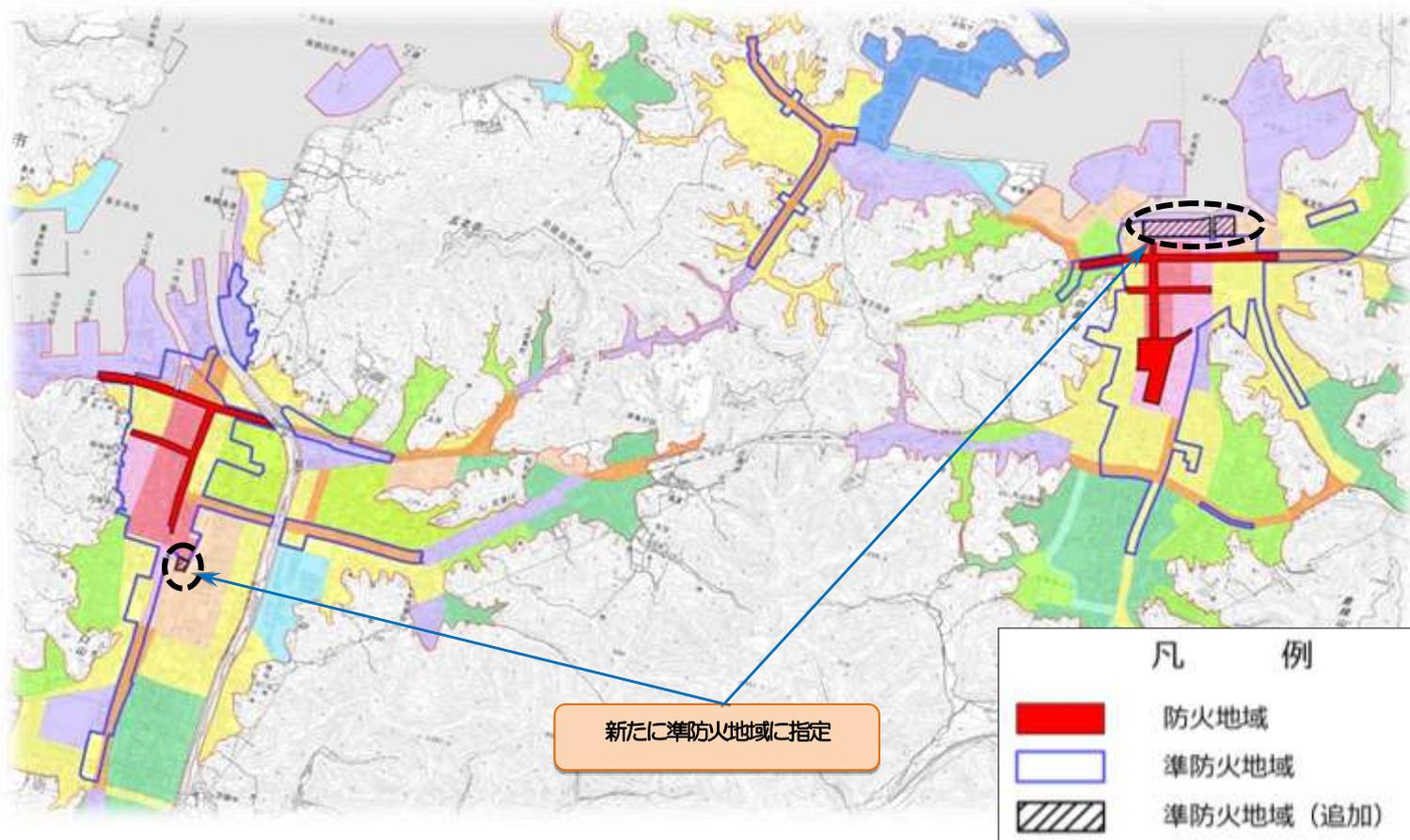
変更前

- 防火地域・・・中心市街地や主要駅前、主要幹線道路沿道など、大規模な商業施設や多くの建物が密集している地域などに指定されています。
- 準防火地域・・・防火地域の外側で、住宅などの建物が密集している地域に指定されています。
(舞鶴市では主に建ぺい率80%の地域に指定)

変更後

- 防火地域・・・現状を維持します。
- 準防火地域・・・○用途地域の見直し後、建ぺい率が80%から60%になる地域がありますが、見直し後すぐに街並みは変わらないことから、当面は準防火地域を維持します。
○新たに建ぺい率が80%になる地域を、準防火地域に指定します。

防火地域・準防火地域(変更後)



Q: 防火・準防火地域に家を建てる場合、どうなるのですか？

A: 建築基準法により、屋根や壁などを耐火構造又は準耐火構造とした建築物にしなくてはなりません。



4. 用途地域等の見直しのスケジュール

平成24年3月

舞鶴市都市計画マスタープラン策定

市民の皆さんのご意見をお聴きしたところ

平成26年度

都市計画基礎調査

…… 都市計画法第6条に基づく、概ね5年ごとに行う調査

平成27年7月

舞鶴市都市計画見直し基本方針策定

舞鶴市都市計画見直し基本方針検討会

(平成26年10月～平成27年7月)

…… パブリック・コメント実施

(平成27年6月2日～平成26年6月30)

平成27年7月～平成28年3月 新たな都市計画制度検討会

平成27年11月25日～12月25日

パブリック・コメント

…… 11月25日から12月25日まで意見募集しました。
10名の方から、17件の意見を頂きました。

平成28年2月

説明会

…… 用途地域等の見直しを、地域の方々に説明しました。
(東、西、中地区で合計5回)
出席者は62名で13件の意見を頂きました。

平成28年3月

用途地域(原案)完成

平成28年5月30日

公聴会【中止】

…… 平成28年5月9日から5月23日まで公述を募集しましたが、申出がありませんでしたので、公聴会は中止となりました。

平成28年7月1日～7月15日

案の縦覧・意見書の提出

…… 都市計画法第17条により、都市計画の案を2週間縦覧を行いました。
意見はありませんでした。

平成28年8月5日

都市計画審議会(付議)

…… 都市計画法第19条により、都市計画審議会に諮問し可決されました。

…… 周知期間

平成29年1月1日

用途地域の変更・告示

参考資料（用途地或内の建築物の用途制限一覧）

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり。		第一種低層住居専用地域	第二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	工業専用地域	工業用地	備考
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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲ 客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲ 個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独倉庫（附属倉庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車倉庫 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	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡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、自転車店等で作業場の床面積が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が非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きい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 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡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	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡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												

（注）本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

参考資料 (用途地域イメージ一覧)

<p>第一種低層住居専用地域</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>
		
<p>低層住宅の良好な環境を守るための地域です。住宅や小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校、診療所などが建てられます。</p>	<p>主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。第一種低層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積が150㎡以下のお店などが建てられます。</p>	<p>中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。第二種低層住居専用地域に建てられるもののほか、病院や大学、床面積が500㎡以下のお店が建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>	<p>第一種住居地域</p>	<p>第二種住居地域</p>
		
<p>主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。第一中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積1,500㎡以下のお店や事務所などの利便施設が建てられます。</p>	<p>住居の環境を守るための地域です。第二種中高層住居専用地域に建てられるもののほか、床面積3,000㎡以下のお店、事務所、ホテルなどが建てられます。</p>	<p>主に住居の環境を守るための地域です。第一種住居地域に建てられるもののほか、床面積10,000㎡以下のお店、カラオケボックスなどが建てられます。</p>
<p>準住居地域</p>	<p>近隣商業地域</p>	<p>商業地域</p>
		
<p>道路の沿道地域にふさわしい施設と住居との調和を図るための地域です。第二種住居地域に建てられるもののほか、客席の床面積が200㎡未満の劇場などが建てられます。</p>	<p>住宅地周辺で日用品の買物などをするための地域です。住宅のほか、床面積が10,000㎡を超えるお店、カラオケボックスなどが建てられます。</p>	<p>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。</p>
<p>準工業地域</p>	<p>工業地域</p>	<p>工業専用地域</p>
		
<p>主に軽工業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や住宅お店などが建てられます。</p>	<p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅や床面積が10,000㎡以下の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。</p>	<p>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。</p>

用途地域等の変更に伴う建築確認申請の取り扱いは、以下のとおりになります。



平成28年	告示 H29.1.1	平成29年
平成28年中に工事を着工し、その後計画変更を行わず工事が完了する場合		
● 確認済証交付	● 工事着工	● 建物完成!
<p>変更後の用途地域等の建築基準に適合していない場合でも、問題なく建築物を維持していただけます。</p>		
平成28年中に工事を着工しているが、告示後に計画変更を行う場合		
● 確認済証交付	● 工事着工	○ 計画変更
		● 建物完成!
<p>変更後の用途地域等の建築基準に適合している計画でなければ、計画変更を行うことはできません。 また、平成28年中に計画変更を行う場合は、変更前の用途地域等の建築基準に適合していれば、工事完了後は問題なく建築物を維持していただけます。</p>		
平成28年中に確認済証は交付されているが、工事の着工は告示後に行う場合		
● 確認済証交付	● 工事着工	○ 計画変更
		● 建物完成!
<p>変更後の用途地域等の建築基準に適合している計画でなければ工事は着工できません。 適合していない計画の場合は、計画変更が必要となります。</p>		
確認申請事務が平成28年から平成29年にまたがる場合		
	● 確認済証交付	● 工事着工
		● 建物完成!
<p>変更後の用途地域等の建築基準に適合した計画でなければ、確認済証の交付はできません。 基準に適合している確認申請を行うように指導が行われます。</p>		

【お問い合わせ】

舞鶴市 建設部 都市計画課

電話：0773-66-1048 E-mail：tokei@city.maizuru.lg.jp