

都市計画見直しの概要

都市計画見直しの概要を公表いたします。

施行日予定日は令和3年9月1日になります。

ご不明な点などありましたら、担当窓口までお問い合わせください。

おいらせ町地域整備課（分庁舎）

〒039-2289 青森県上北郡おいらせ町上明堂 60-6 電話 0178-56-4702（直通） FAX0178-56-4264

URL <http://www.town.oirase.aomori.jp>

1. 都市計画見直しの必要性

1. 土地利用の課題

- (1) 都市計画区域内・外の異なる土地利用制度が存在
 - (1町2制度による土地利用規制格差と住民の不公平感)
- (2) 将来の人口減少・少子高齢化に備えたまちづくりへの対応が必要
- (3) 厳しい財政運営に対応するための土地利用制度が必要

2. 目指す土地利用（将来のまちづくりを見据えた土地利用）

- (1) 1町1制度による土地利用制度の確立
- (2) 地域の実情に応じたきめ細やかな土地利用区分の設定
- (3) 土地利用制度の決定主体を青森県からおいらせ町へ

“目指す土地利用を実現するためには都市計画見直しが必要”

昭和46年に現在の都市計画が指定されて以降、見直し機会が得られず

今回の見直しを逃せば今後20年は見直し機会がない見通し

2. 都市計画区域及び区域区分

(青森県決定)

決定事項	現 在	見直し
都市計画区域の範囲	八戸都市計画区域に町の一部が含まれ指定	八戸都市計画区域から分離し、新たに町全域を「おいらせ都市計画区域」として指定
区域区分（線引き） ※都市計画区域内	有	無

上記を基に、現在の土地利用の諸課題に対応しつつ、

一体的かつ将来を見据えた持続可能なまちづくりのため、町独自の新たな制度を導入

“特定用途制限地域の指定（用途地域以外の区域）”

見直し後は、おいらせ町が決定主体として土地利用を定めることが可能

都市計画見直しにより

『3つのまちづくりのルール』が適用

1. ルール① 『用途地域・特定用途制限地域の指定』

良好な住環境や営農環境の維持・向上を図るため、全町を地域の特性に応じて12地域の用途地域（7地域）・特定用途制限地域（5地域）に区分指定し建物用途を規定

2. ルール② 『建築基準法による集団規定の適用』

日照、通風、採光など良好な居住環境の確保、延焼防止など防災上の向上、火災などの円滑な消火活動や救命活動など防災性の確保を図るため、建築基準法による集団規定を適用

3. ルール③ 『開発許可対象面積の統一化』

全町開発許可対象面積を統一化し、良好かつ安全な宅地水準を確保しつつ、生活基盤施設のコストを縮減

4. ルール① 用途地域・特定用途制限地域

1. 用途地域・特定用途制限地域の概要（おいらせ町を12地域に区分）

名称	用途地域	特定用途制限地域
規定	建築基準法	町条例
基本的な考え方	積極的に望ましい市街地の形成を誘導	良好な環境の形成等を行うため地域を設定し、その地域ごとにそぐわない建築用途を制限
地域種類	①第1種低層住居専用地域（新） ②第1種住居地域（継続・新） ③第2種住居地域（継続・新） ④近隣商業地域（継続） ⑤準工業地域（継続） ⑥工業地域（継続） ⑦工業専用地域（継続）	①産業誘導地域（新） ②住宅誘導地域（新） ③田園環境居住地域（新） ④環境共生地域（新） ⑤重点環境保全地域（新） ※「継続」は現在の区域を継続 ※「新」は、新たに区域を指定

商業施設等や
 良好な住環境
 を誘導
 営農環境や自
 然環境を保全

*農振法、農地法、森林法（保安林）、文化財保護法等の区域と重複する場合は、その法律の制限が優先

2. 用途地域

(指定方針) 既に市街地が形成されており、現在の建物状況や都市計画法の許認可等を受けた地域を指定

(1) 現用途地域の地区

用途地域名	地区名	面積	備考
第1種住居地域ほか5地域	現用途地域の地区	約307ha	現在の用途地域を継続 面積の変更なし

(2) 新たに用途地域に指定する地区

用途地域名	地区名	面積	備考
第1種低層住居専用地域	洋光台全部	約23ha	新たな用途地域の面積 約111ha
第1種住居地域	緑ヶ丘・若葉の一部	約53ha	
第2種住居地域	住吉全部、緑ヶ丘・若葉の一部	約35ha	

見直し後の用途地域合計面積：約418ha（町行政面積の約6%）

*各地域の建築規制概要は別紙「用途地域・特定用途制限地域の建築制限概要」のとおり

3. 特定用途制限地域

(指定方針) 現在の建物状況や地域の特性に応じて指定

特定用途制限地域名	設定方針	地区名	面積
①産業誘導地域	幹線道路沿道や IC 周辺、既に工場等が立地している地域	国道45号・県道八戸野辺地線・県道三沢十和田線・沿線の区域、2IC 周辺の区域 など	約194ha
②住宅誘導地域	北部地区で既に市街地が形成されている 又は見込まれる幹線道路に囲まれた地域	北部地区(用途地域を除く緑ヶ丘全部、若葉・青葉・木ノ下・鶉久保の一部)	約149ha
③田園環境居住地域	既存集落で概ね50戸以上の建築物が連坦している地域(都計法34条11号)	二川目、一川目、阿光坊、豊原、向山、洗平、錦ヶ丘、本村 など	約711ha
④環境共生地域	森林区域等で自然環境等を保全する地域	①、②、③、⑤以外の区域	約2,566ha
⑤重点環境保全地域	農用地又は保安林等 ※現在農地転用が原則認められない地域	農用地及び保安林の区域	約3,155ha

見直し後の特定用途制限地域合計面積：約6,778ha(町行政面積の約94%)

*各地域の建築規制概要は別紙「用途地域・特定用途制限地域の建築制限概要」のとおり

5. ルール② 建築基準法による集団規定の適用

●建築基準法による集団規定とは、建物の新築等を行う場合の容積率・建蔽率、日影規制・斜線制限、接道要件（道路後退）に関する規定

●おいらせ町全域が適用

●現都市計画区域では既に集団規定が適用、現都市計画区域外では今回から新たに適用

（1）容積率・建蔽率、日影規制・斜線制限

① 目的

- ・日照、通風、採光など良好な居住環境の確保、延焼防止など防災上の向上

② 内容

- ・容積率・建蔽率は、敷地面積に対する建築面積や延床面積の割合が規定されること。
- ・日影規制・斜線制限は、建物の高さの制限が規定されること。

（2）接道要件（道路後退）

① 目的

- ・火災などの円滑な消火活動や救命活動など防災性の確保

② 内容

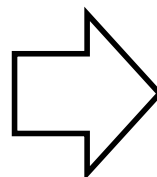
- ・建築物の敷地は建築基準法上の道路（幅員4 m以上）に2 m以上接しなければならない。
- ・接する道路が幅員4 m未満の場合は、道路中心線から2 m以内の部分が道路とみなされ、建物や塀等が建築できない。
- ・道路の反対側が河川やがけ等の場合には、反対側の道路境界から4 m以内の部分が道路とみなされる。

6. ルール③ 開発許可対象面積の統一化

- 開発とは、建物の建築等を目的とした一定規模以上の宅地造成等の行為
- おいらせ町全域が適用
- 開発許可対象面積は、全町統一し、法の上限である3,000㎡以上とする。
- ただし、3,000㎡以下では十数戸程度の宅地分譲が行われる可能性があり、こうした小規模開発も良好な宅地水準を確保するため、1,000㎡から3,000㎡までは小規模開発に関する指導要綱を定め、町と協議を行うこととする。

現在のルール（区域ごとに対象面積が異なる）

市街化区域：1,000㎡以上	許可申請
市街化調整区域：全て	
都市計画区域外：10,000㎡以上	



都市計画見直し後のルール（全町統一）

町全域：3,000㎡以上	許可申請
町全域：1,000㎡から3,000㎡まで	協議

7. その他

(1) 都市施設

都市計画道路や都市計画公園等の都市計画は、八戸都市計画施設から、おいらせ都市計画施設に変更となります。
なお、変更に伴い、都市計画道路3・4・18百石小学校通り線を廃止します。

(2) 見直し後の各種手続き

- ① 建築確認申請→全町建築確認申請
- ② 開発許可申請→全町3,000㎡以上許可申請（1,000㎡以上3,000㎡未満は町と協議）
- ③ 農地転用許可申請→全町許可申請
- ④ 国土利用法による届出→全町5,000㎡以上届出
- ⑤ 公有地の拡大の推進に関する法律による届出→全町10,000㎡以上届出

*本資料は令和3年7月27日現在の内容を掲載しております。