

# 理 由 書

## 1 計画地の概要

本地区は、昭和 44 年に魚津駅前地区土地区画整理事業による基盤整備が完了した区域のうち、西は J R 北陸本線、南及び東は（都）魚津臨港線、北は（都）北鬼江吉島線に囲まれる市の中心市街地であり、市の玄関口である J R 魚津駅の東に広がる面積約 26.0ヘクタールの区域である。

このうち地区整備計画を定める面積約 3.9ヘクタールの区域は、J R 魚津駅と（都）片貝早月線を接続する（都）魚津駅中央線沿線の一部として魚津駅前広場に隣接し、当区域の北には魚津市役所、南には大規模商業施設や県東部を代表する飲食店街が位置し、商業・業務施設の集積された区域である。

## 2 地区計画の必要性

本地区は、魚津市都市マスタープラン「土地利用の方針」において「商業・業務集積地区」に位置づけられ、さらに「駅前周辺地区土地利用図」で土地利用の方針が示された地区である。

近年、地区内に立地する大型商業施設の施設拡充も視野に入れた経営方針の転換及び高容積型の住居・宿泊施設並びに沿道型の商業施設の立地が相次ぐなど、地区の土地利用に大きな変化が見られ、将来的にもこの傾向が継続するものと予測されることから、市の玄関口として、また中心市街地として相応しい土地利用と施設の立地誘導が必要である。

このため、魚津市都市マスタープランに示された将来像の実現を目指し、地域特性を活かした機能配置による市の顔に相応しい拠点の形成を目標とした地区計画により、賑わいのある商業・業務地の創出に努めるものである。

## 3 地区整備計画の必要性

B地区は、J R 魚津駅から（都）片貝早月線を結ぶ本市のシンボルロードである（都）魚津駅中央線沿線に位置していることから、魚津市の顔として相応しい魅力的な商業・業務空間の形成を図る必要がある。

このため、魚津市都市マスタープランに示された土地利用方針に適合しない建築物の立地と華美な屋外広告物の設置を、地区整備計画により規制し、適正な土地利用の誘導と良好な都市景観の保全に努めるものである。

## 魚津都市計画地区計画の決定（魚津市決定）

都市計画魚津駅東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	魚津駅東地区地区計画
位 置	魚津市駅前新町、上村木一丁目、北鬼江字大沢、北鬼江字中川原、北鬼江一丁目、吉島字下坪、吉島一丁目、釈迦堂一丁目、新金屋二丁目の各一部
面 積	約 26.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、西はJR北陸本線、南及び東は（都）魚津臨港線、北は（都）北鬼江吉島線に囲まれた区域に位置し、市の玄関口となるJR魚津駅の東に広がる中心市街地の一部である。</p> <p>本地区は、魚津市都市マスタープラン「全体構想 土地利用の方針」において、商業・業務集積地区に位置づけられ、さらに「地域別構想 駅前周辺地区土地利用図」において、将来の土地利用が示されており、中心市街地に相応しい土地利用と施設整備の誘導が必要な地区である。</p> <p>このため、同マスタープランに示された将来像の実現を目指し、地域特性を活かし、市の顔に相応しい拠点の形成を目標とした地区計画により、賑わいのある商業・業務地の創出に努めるものである。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">土地利用の方針</p>	<p>魚津市都市マスタープランに示された土地利用の方針に基づくことを原則とする。</p> <p>A 地区は、本地区を東西に横断する（都）魚津駅中央線から北側の区域であり、中央に業務施設、周囲には都市公園等をそれぞれ配置し、回遊性のある商業地形成を目標に、適度に高度利用された商業・業務施設の立地を促進し、賑わいのある魚津駅東地区として周囲と一体感のあるまちづくりに努める。</p> <p>B 地区は、シンボルロードとして電線類の地中化や歩道等の景観整備が完了している（都）魚津駅中央線沿線の区域であり、主に業務施設を中心とした建築物の立地を促進し、駅前に広がる魚津市の顔として高度利用された良好な都市景観創出と、商業・業務施設の集積による賑わいの創出を図る。</p> <p>C 地区は、（都）魚津駅中央線と（都）カーバイド上村木線に囲まれる区域であり、中心市街地の中核をなすエリアとして高度利用された飲食施設の立地を促進し、娯楽性の高い地域特性を伸ばすことにより、地元住民のみならず来訪客にとってもより魅力的な市街地の創出を図る。</p> <p>D 地区は、（都）カーバイド上村木線から南側の区域であり、中心市街地の中核をなすエリアとして高度利用された商業施設の立地を促進し、利便性の高い地域特性を伸ばすことにより、地元住民のみならず来訪客にとってもより魅力的な市街地の創出を図る。</p>
		<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等の整備の方針</p>

地区 整備 計画	建築物等に関する事項	地区の 区分	地区の名称	B 地区
			地区の面積	約 3 . 9 h a
		建築物等の用途の制限	<p>1 . 建築基準法別表第二 (リ) 項に掲げるもののほか、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 ) キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、その他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業、その他これらに類するもの</p> <p>2 ) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの</p>	
	形態または意匠の制限	<p>1 . 都市計画道路魚津駅中央線に面する部分にネオンサイン、イルミネーション及びこれらに類する華美なものは設置してはならない。</p> <p>ただし、市長が意匠の観点からやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

理由

魚津市の顔として相応しい魅力的な商業・業務空間の形成を図るため決定するものである。

建築基準法別表第二（り）項に掲げる商業地域内に建築してはならない建築物は次のとおりとする。

- 一 （ぬ）項第一号及び第二号に掲げるもの
- 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が百五十平方メートルをこえるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が三百平方メートルをこえない自動車修理工場を除く。）
- 三 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場
  - （一） 玩具煙火の製造
  - （二） アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量三十リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。）
  - （三） 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
  - （四） セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工
  - （五） 絵具又は水性塗料の製造
  - （六） 出力の合計が〇・七五キロワットをこえる原動機を使用する塗料の吹付
  - （七） 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
  - （八） 骨炭その他動物質炭の製造
    - （八の二） せつけんの製造
    - （八の三） 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造
    - （八の四） 手すき紙の製造
  - （九） 羽又は毛の洗淨、染色又は漂白
  - （十） ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗淨又は漂白
  - （十一） 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの
  - （十二） 骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は三台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの
  - （十三） 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
    - （十三の二） レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が二・五キロワットをこえる原動機を使用するもの
  - （十四） 墨、懐炉灰又はれん炭の製造

- (十五) 活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の溶融で容量の合計が五十リットルをこえないるつぼ又はかまを使用するもの(印刷所における活字の鑄造を除く。)
- (十六) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
- (十七) ガラスの製造又は砂吹
- (十七の二) 金属の溶射又は砂吹
- (十七の三) 鉄板の波付加工
- (十七の四) ドラムかんの洗浄又は再生
- (十八) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
- (十九) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワット以下の原動機を使用するもの
- (二十) (一)から(十九)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業

#### 四 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

建築基準法別表第二(ぬ)項に掲げる準工業地域内に建築してはならない建築物は次のとおりとする。

一 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。)を営む工場

- (一) 火薬類取締法(昭和二十五年法律第四百四十九号)の火薬類(玩具煙火を除く。)の製造
- (二) 消防法(昭和二十三年法律第八十六号)第二条第七項に規定する危険物の製造(政令で定めるものを除く。)
- (三) マッチの製造
- (四) ニトロセルロース製品の製造
- (五) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
- (六) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造(漆又は水性塗料の製造を除く。)
- (七) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
- (八) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造
- (九) 木材を原料とする活性炭の製造(水蒸気法によるものを除く。)
- (十) 石炭ガス類又はコークスの製造
- (十一) 可燃性ガスの製造(政令で定めるものを除く。)
- (十二) 圧縮ガス又は液化ガスの製造(製氷又は冷凍を目的とするものを除く。)

- (十三) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
  - (十四) たんぱく質の加水分解による製品の製造
  - (十五) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品製造を除く。）
  - (十六) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造
  - (十七) 肥料の製造
  - (十八) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造
  - (十九) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
  - (二十) アスファルトの精製
  - (二十一) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造
  - (二十二) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイトの製造
  - (二十三) 金属の溶融又は精練（容量の合計が五十リットルをこえないつぼ若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）
  - (二十四) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎
  - (二十五) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）びよう打作業又は孔埋作業を伴うもの
  - (二十六) 鉄釘類又は鋼球の製造
  - (二十七) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットをこえる原動機を使用するもの
  - (二十八) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造
  - (二十九) 動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造
  - (三十) 石綿を含有する製品の製造又は粉碎
  - (三十一) (一)から(三十)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業
- 二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
- 三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの