

むつ市都市計画担当からのお知らせ

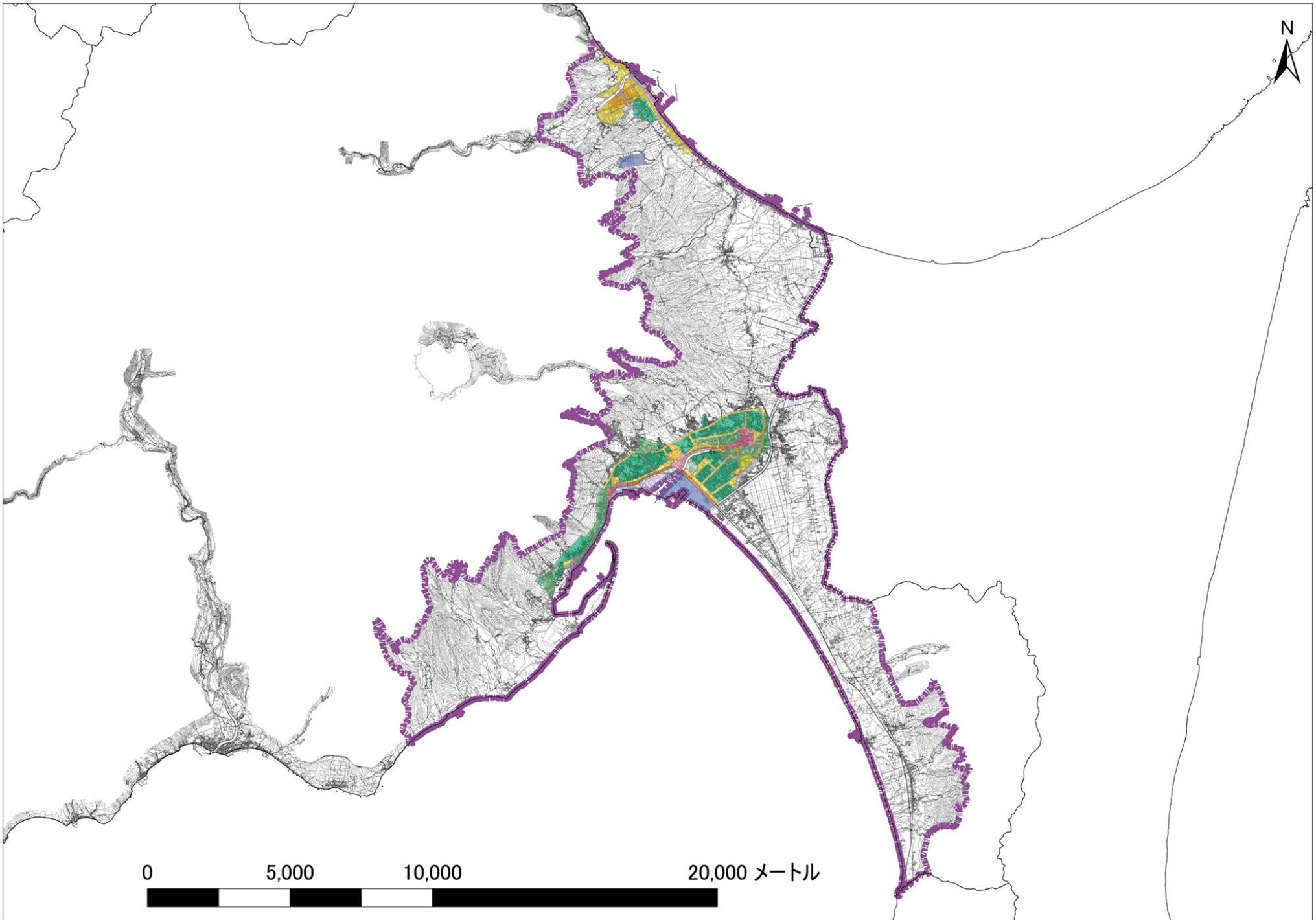
平成29年5月20日

第3回 むつ・下北 私たちのまちづくりフォーラム

アゲハの夜景と都市計画

～これからのまち(都市)づくり～

むつ市の都市計画に関する基本的な事



0 5,000 10,000 20,000 メートル



第一種低層 住居専用地域

低層住宅のための地域。
小規模なお店や事務所兼用住宅や、小中学校などが建てられます。



第二種低層 住居専用地域

主に低層住宅のための地域。
小中学校などのほか、150m²までの一定の店舗などが建てられます。



第一種中高層 住居専用地域

中高層住宅のための地域。
病院、大学、500m²までの一定の店舗などが建てられます。



第二種中高層 住居専用地域

主に中高層住宅のための地域。
病院、大学などのほか、1,500m²までの一定の店舗、事務所などが建てられます。



第一種住居地域

住居の環境を守るための地域。
3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。



第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域。
10,000m²未満の店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられます。



準住居地域

道路の沿道を活かして、業務の利便増進およびそれと調和した居住環境の保護するための地域
150m²以内の自動車修理工場などが建てられます。



近隣商業地域

まわりの住民が日用品の買物などをするための地域
住宅、10,000m²以上の店舗、小規模の工場などが建てられます。



商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。
住宅、小規模の工場などが建てられます。



準工業地域

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。
危険性や環境悪化が大きい工場以外のほとんどが建てられます。



工業地域

どんな工場でも建てられる地域。
住宅や店舗は建てられますが、学校、病院、ホテルなどが建てられません。



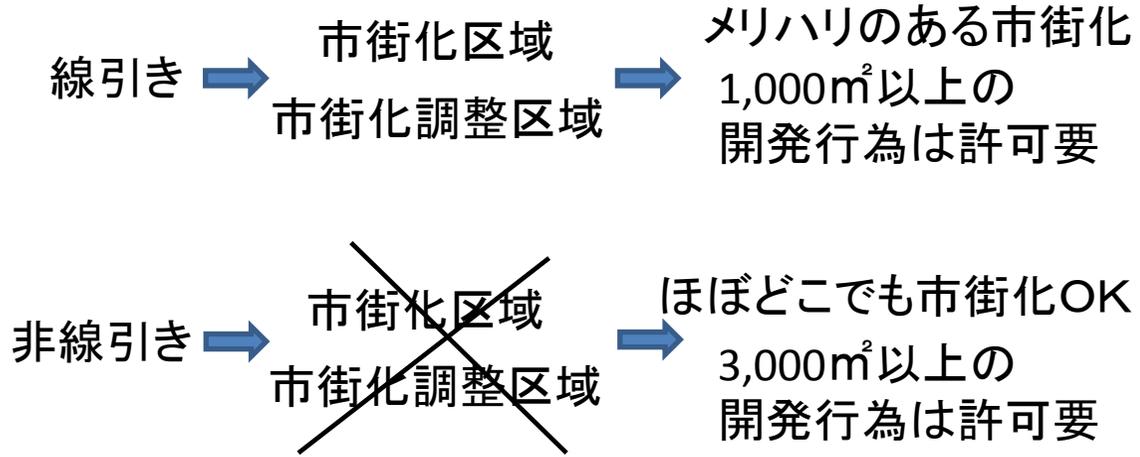
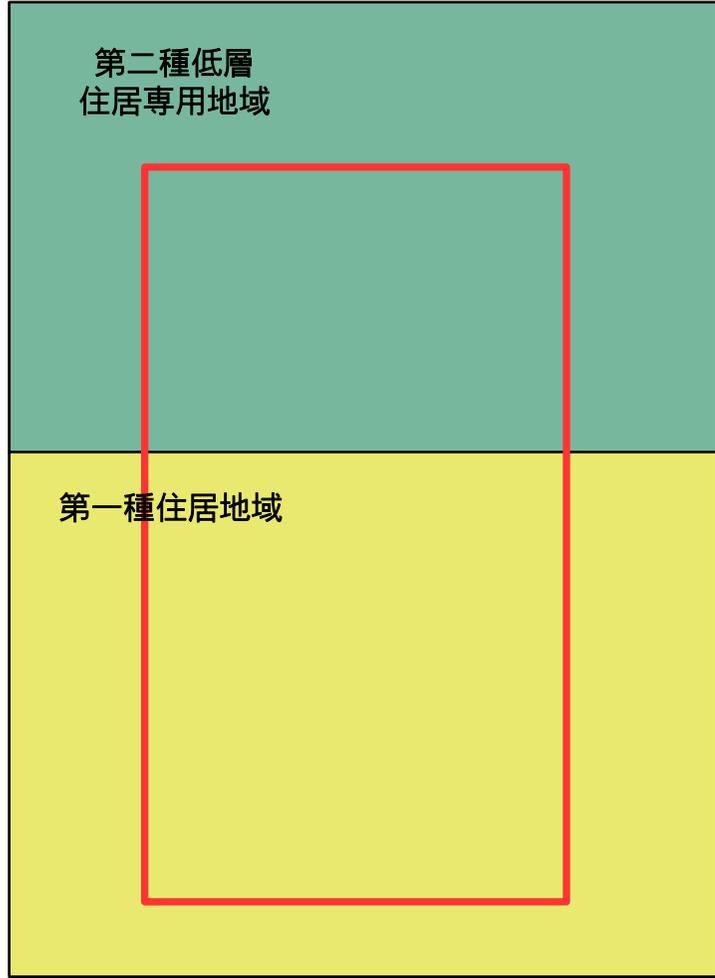
工業専用地域

工場のための地域。
住宅や店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域 敷地過半

線引き 非線引き

建築基準法第91条

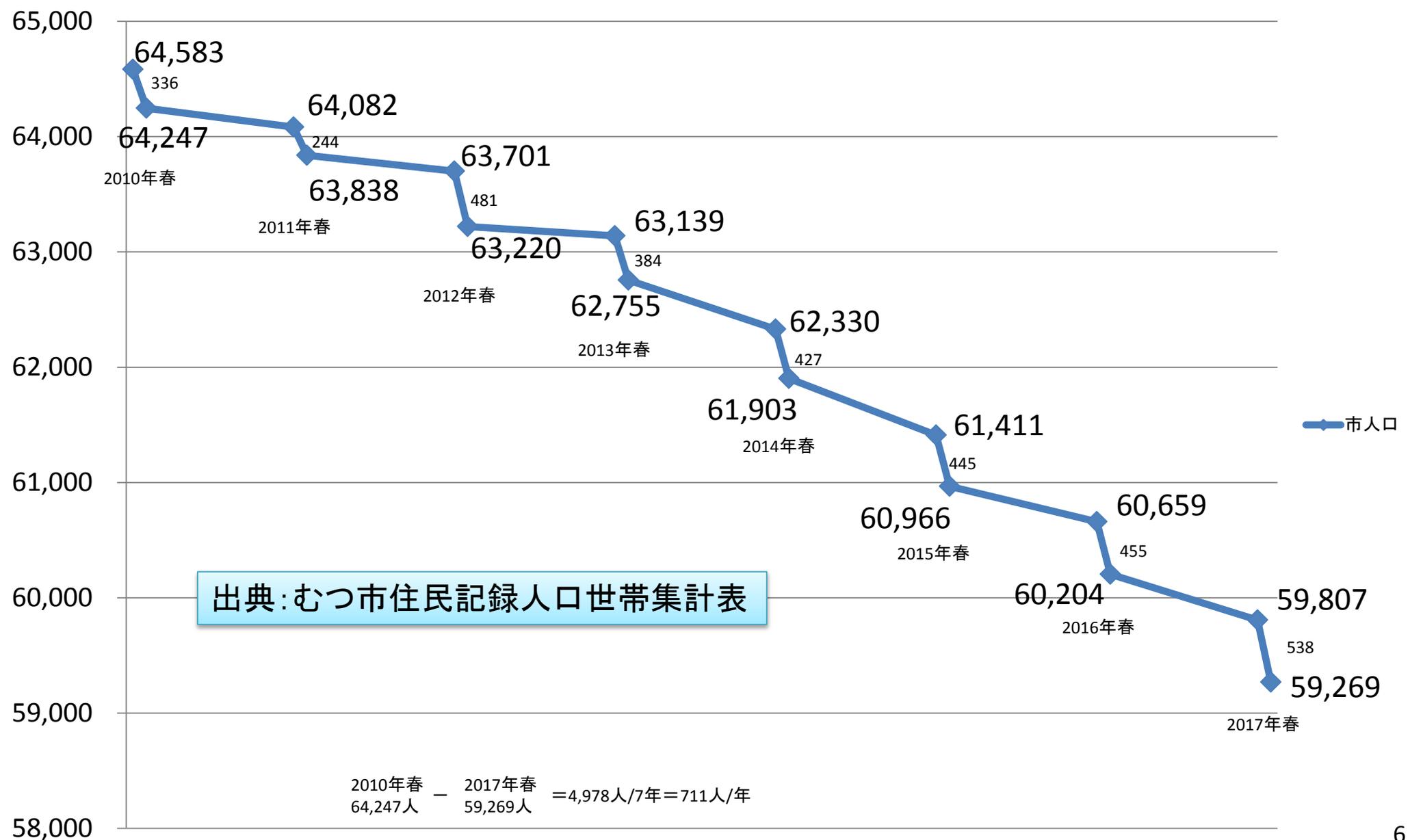


むつ都市計画区域は非線引き都市

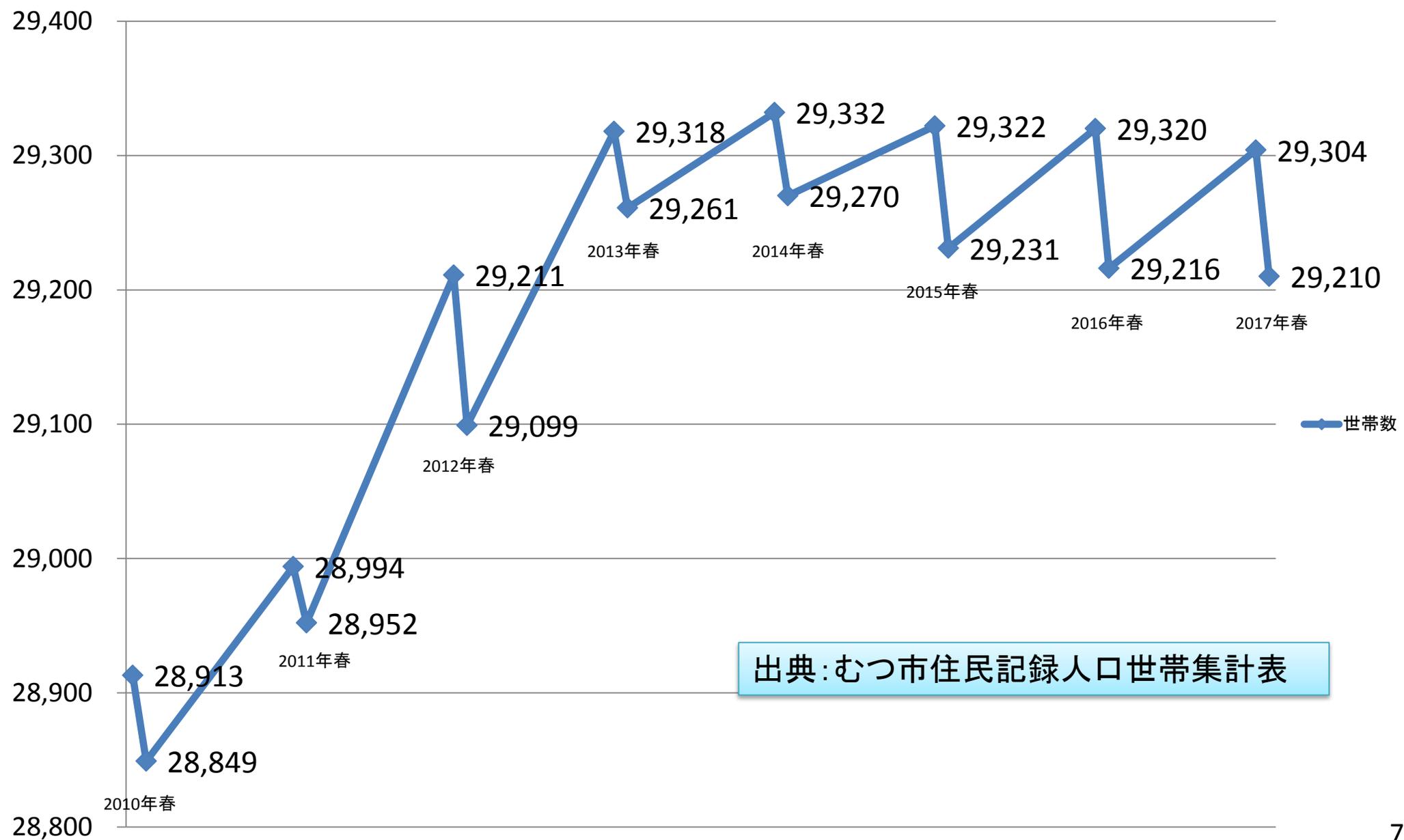
むつ地区の用途地域 住居専用系用途 約50%

むつ市の人口動向について

市人口

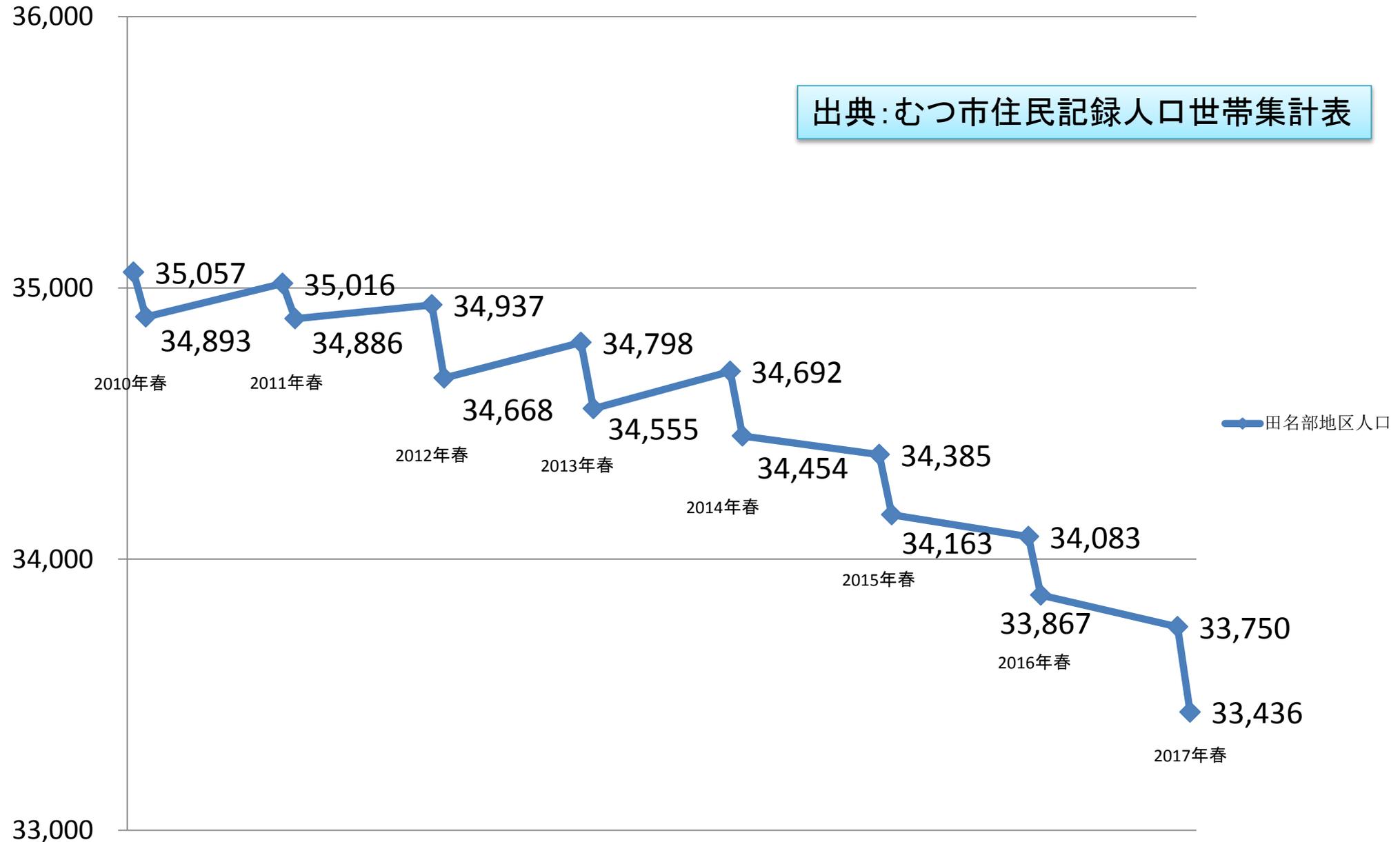


総世帯数

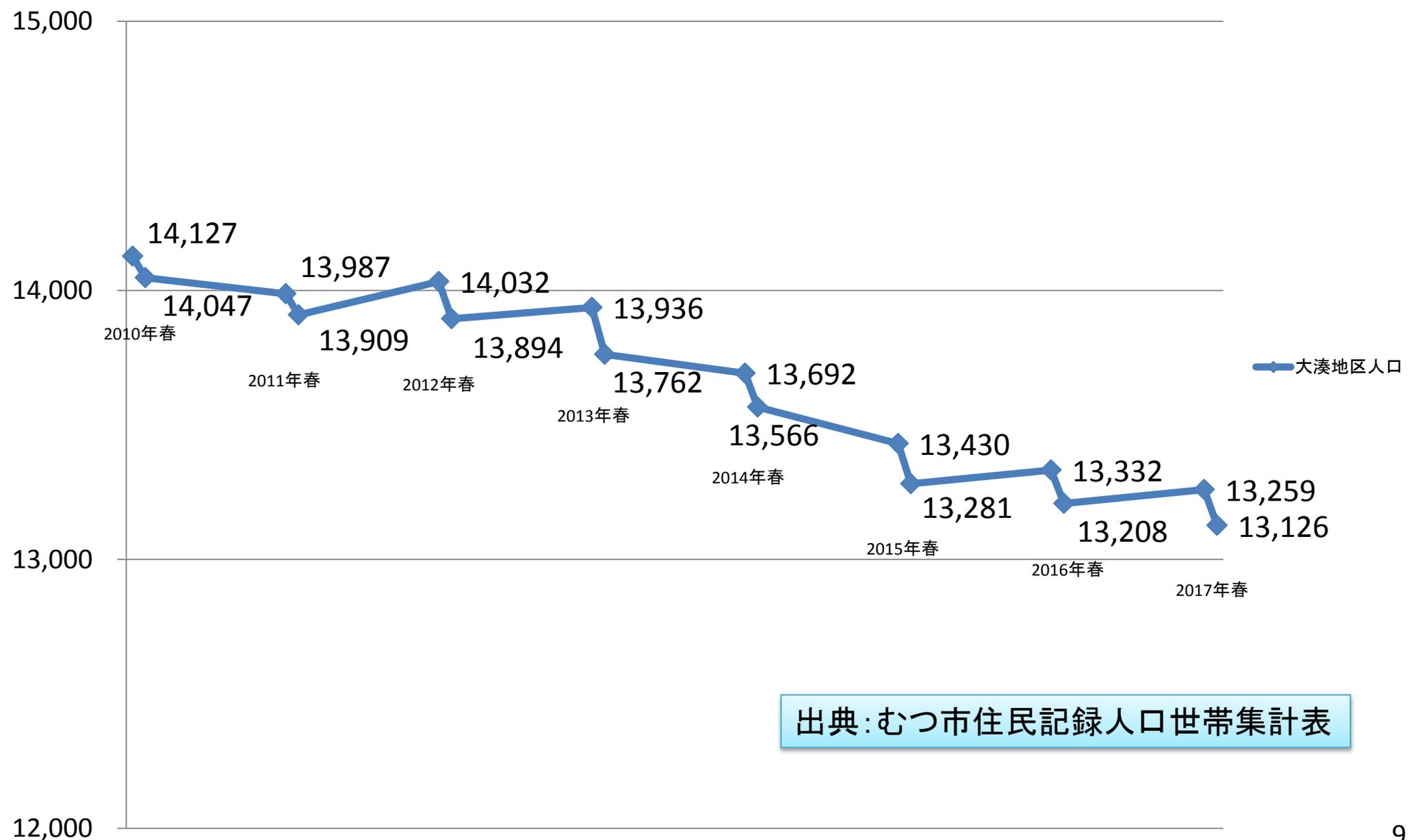


田名部地区人口

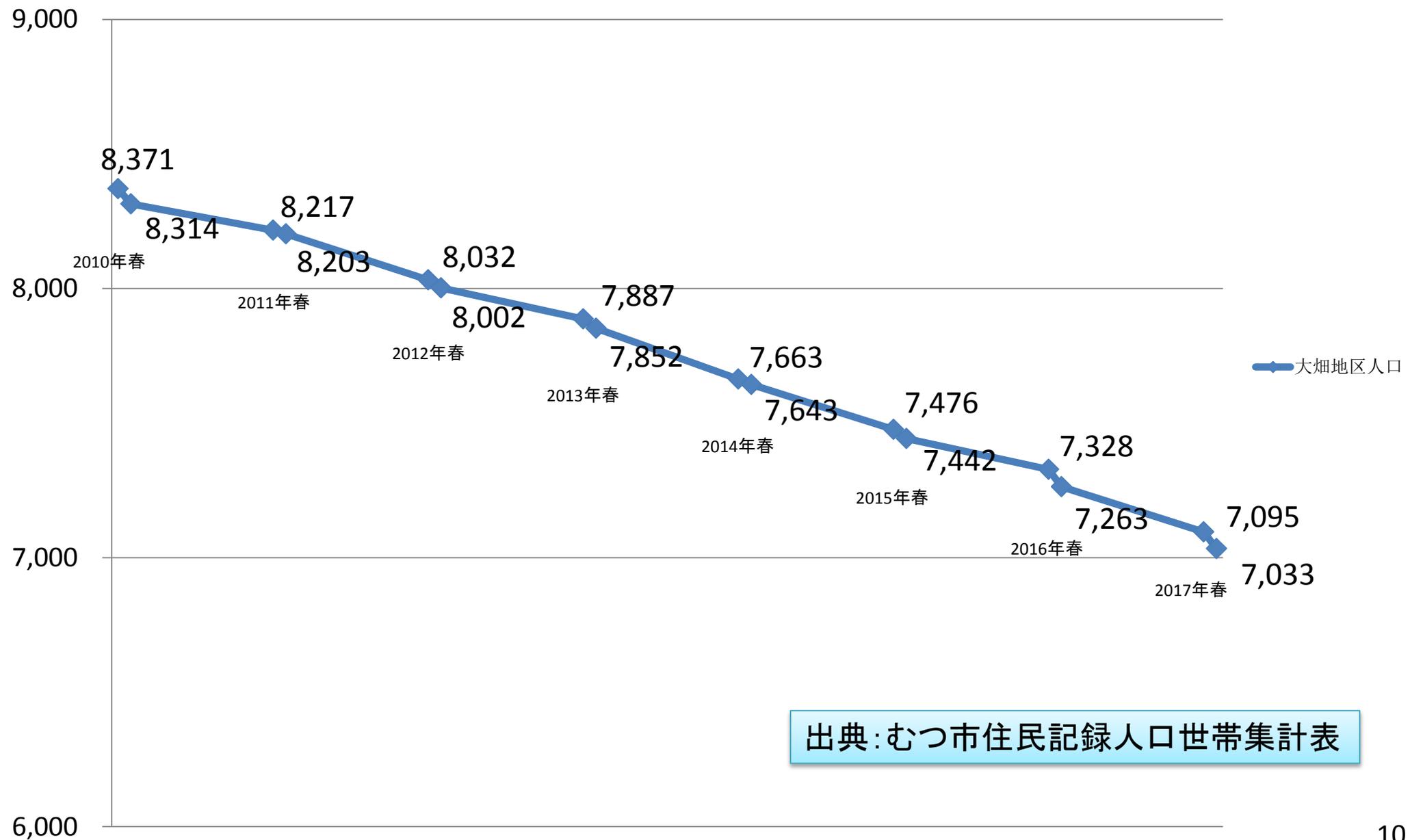
出典：むつ市住民記録人口世帯集計表



大湊地区人口

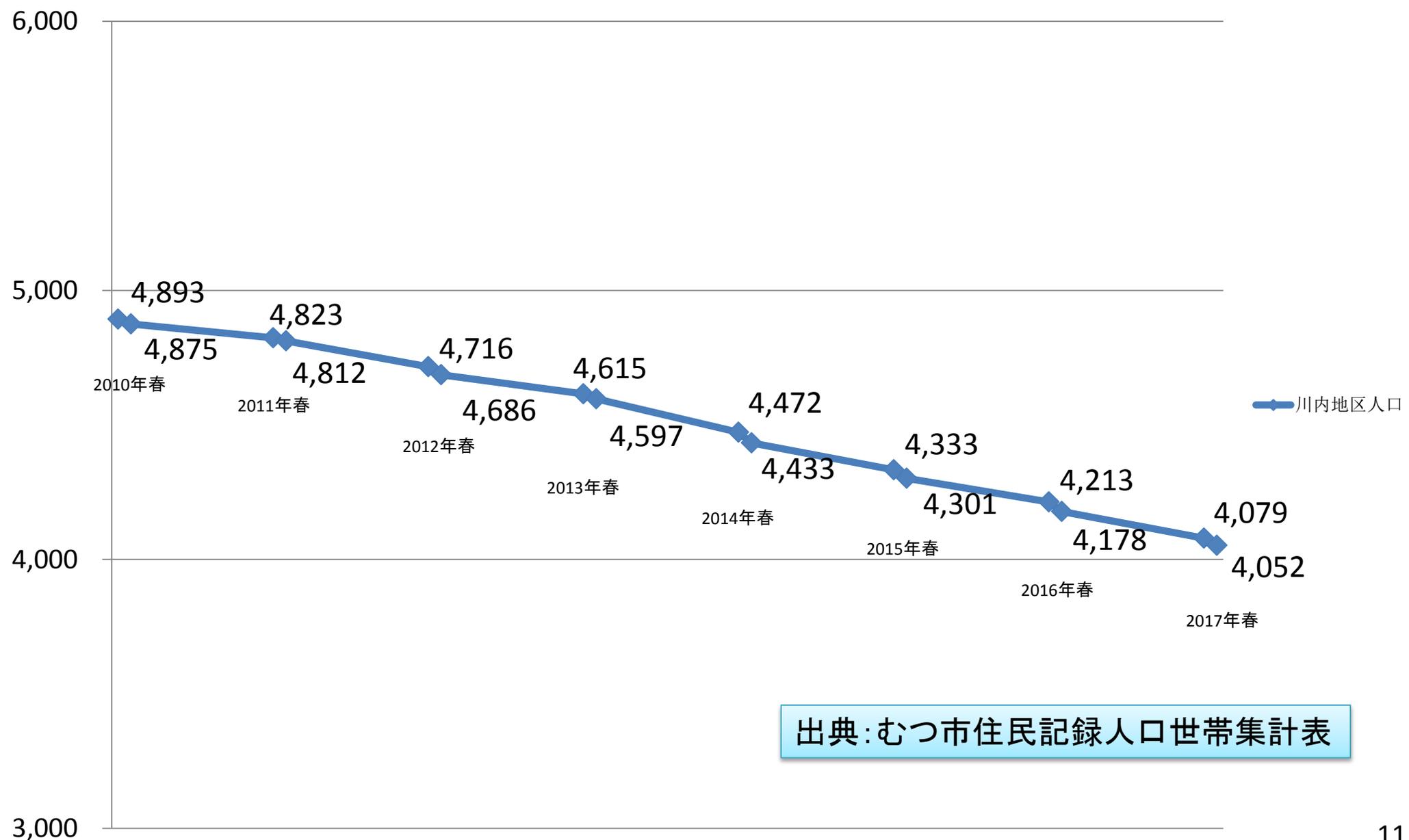


大畑地区人口



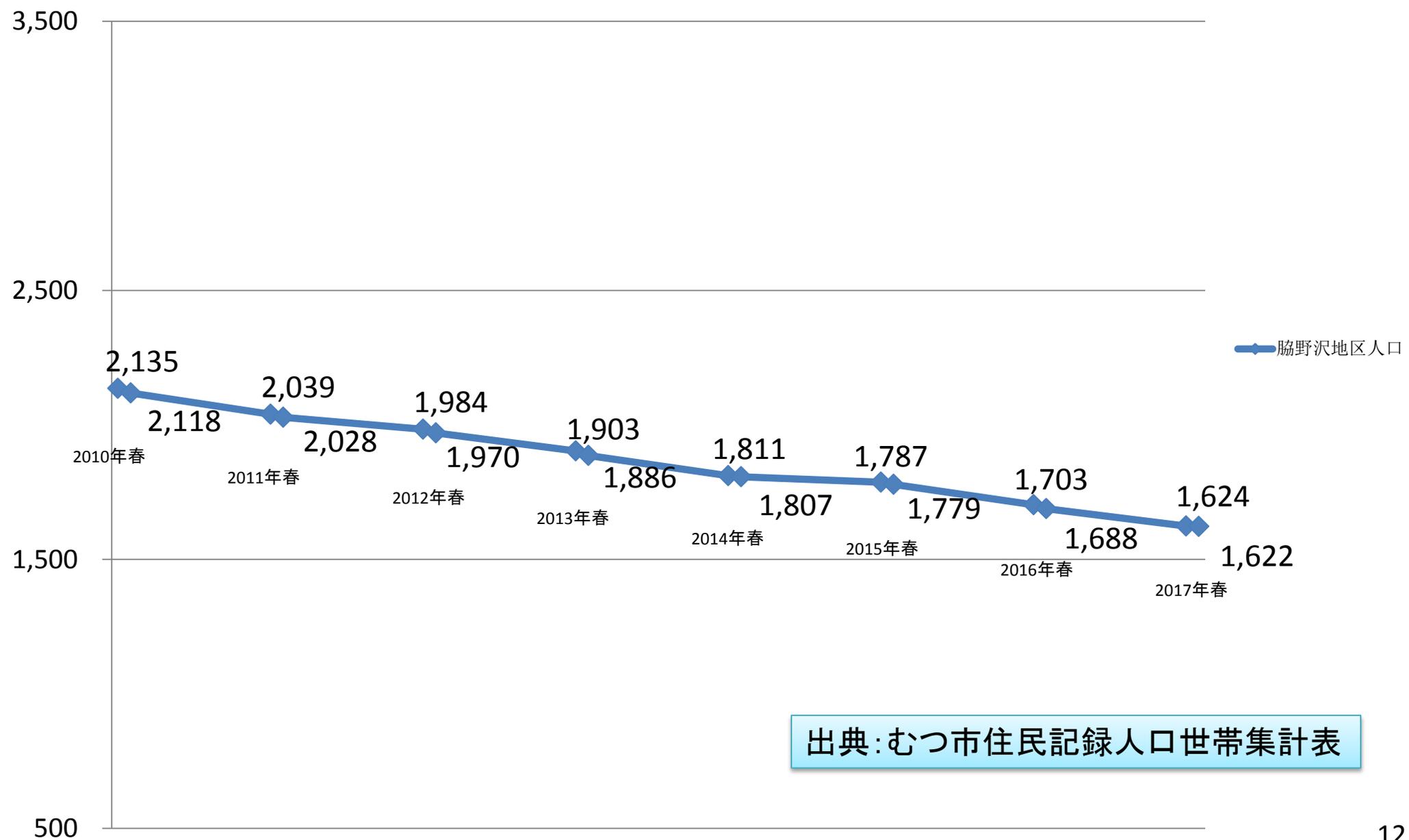
出典:むつ市住民記録人口世帯集計表

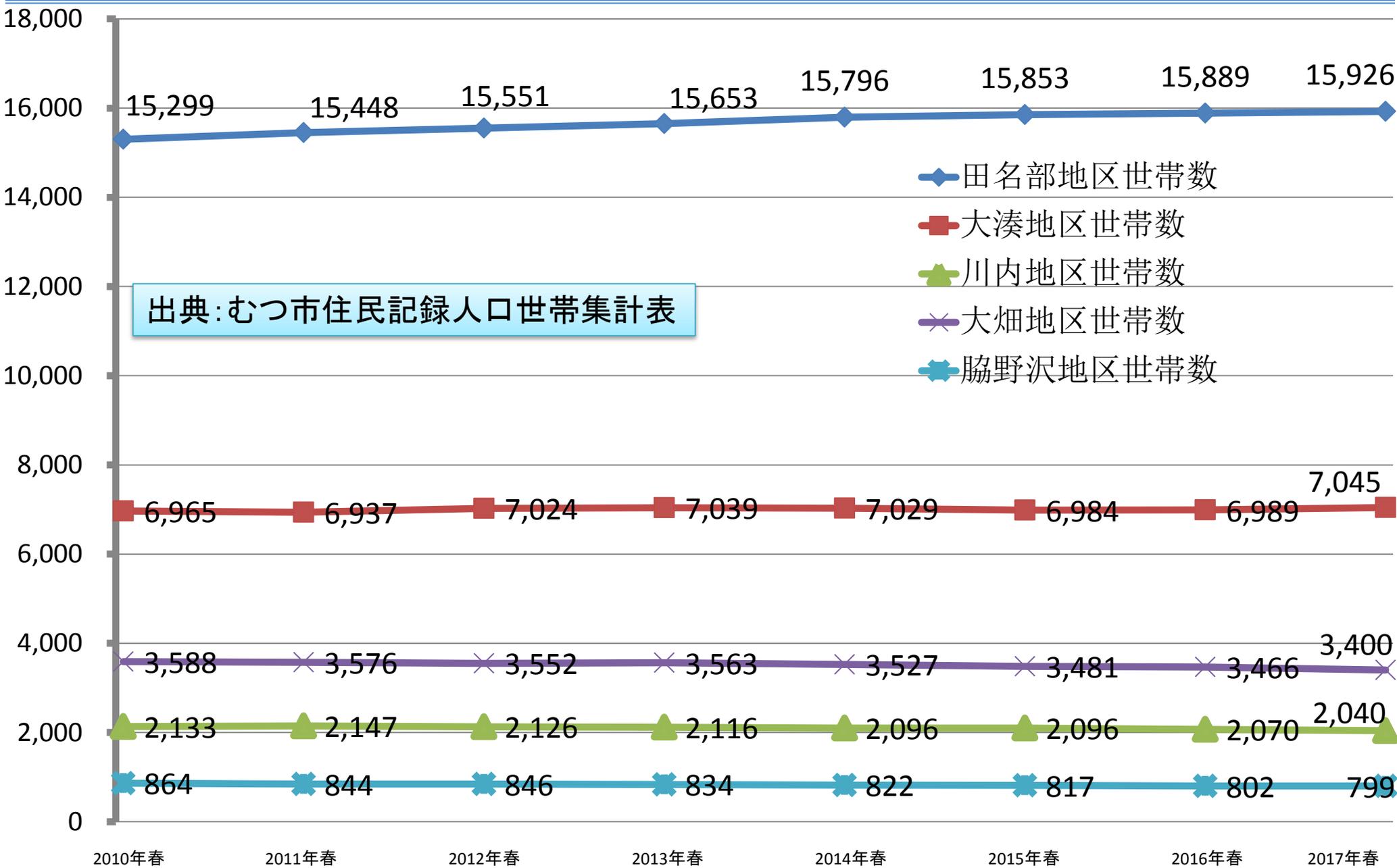
川内地区人口



出典:むつ市住民記録人口世帯集計表

脇野沢地区人口

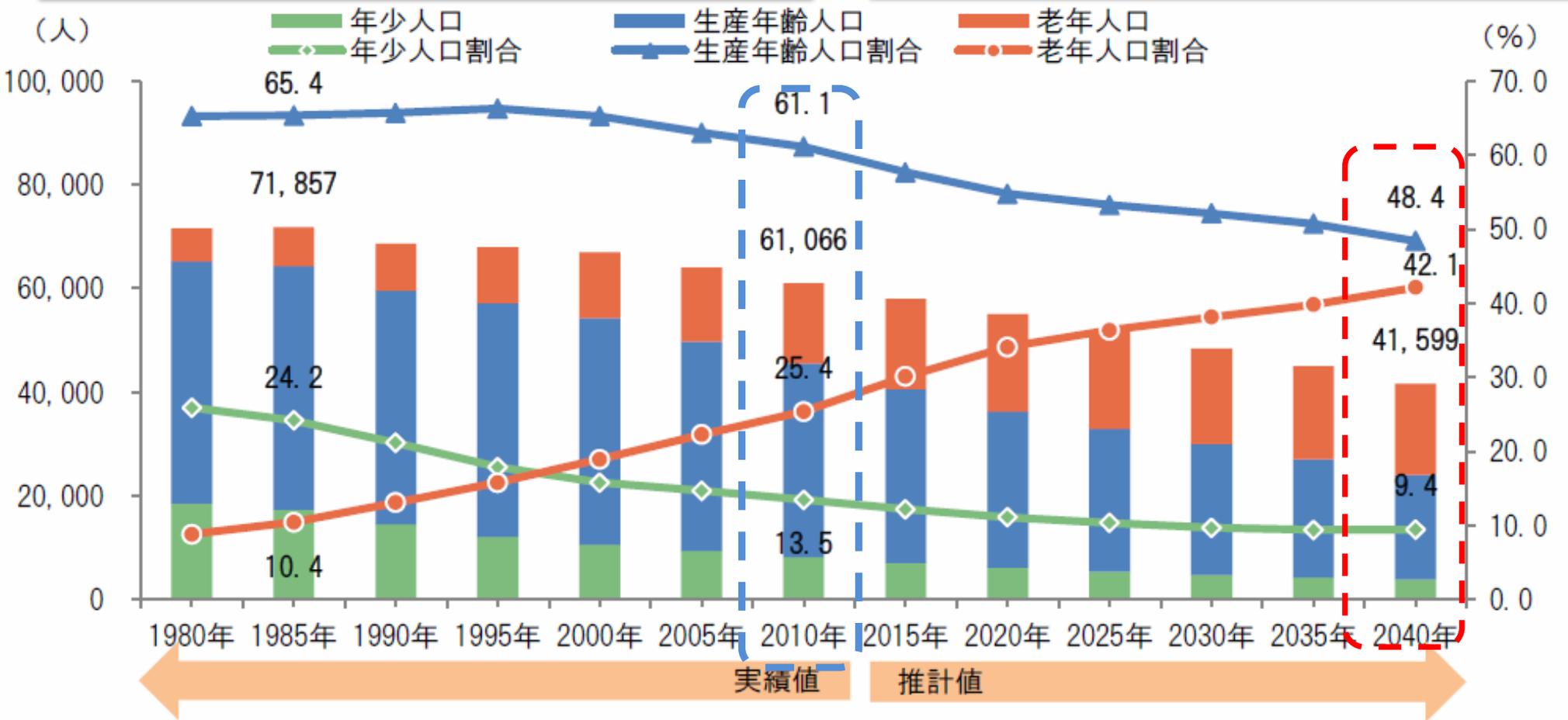




むつ市の人口見通しについて

●平成22年 (2010年)
 総人口61,066人 高齢化率25.4%

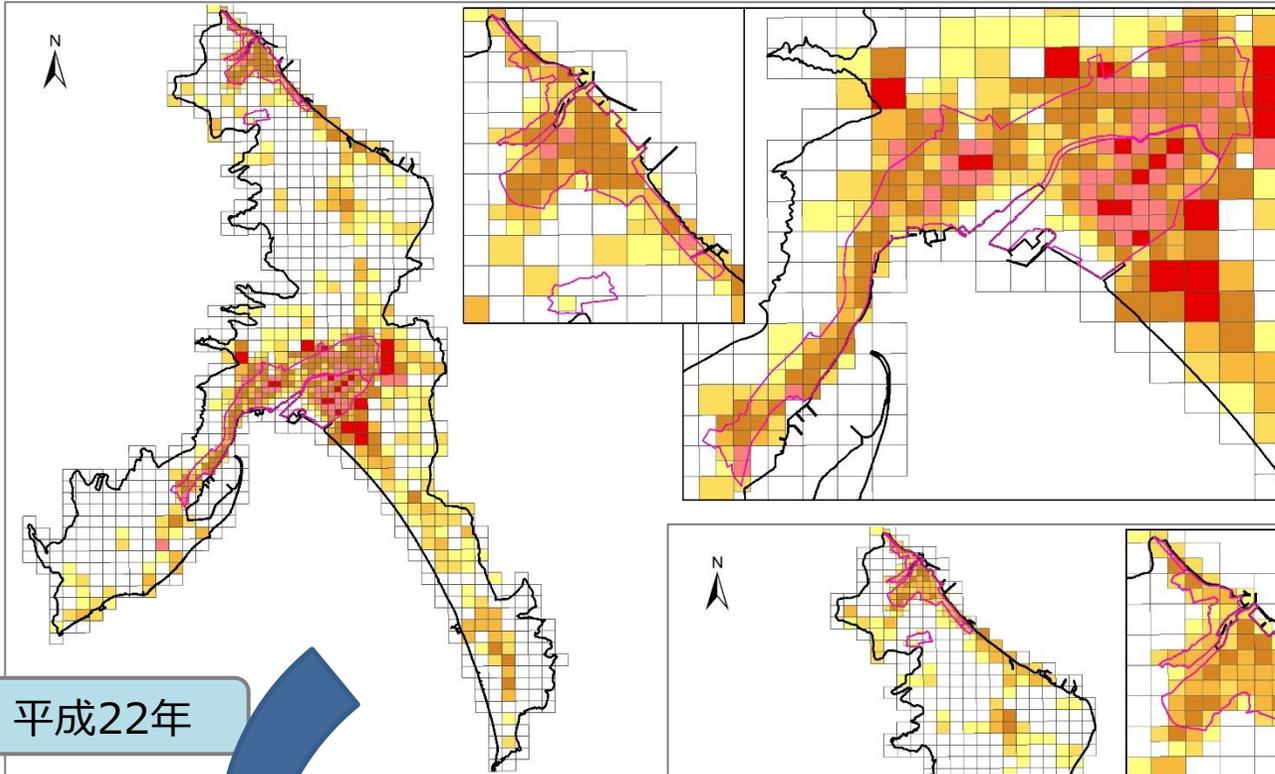
●平成52年 (2040年)
 総人口41,599人 高齢化率42.1%



【出典】

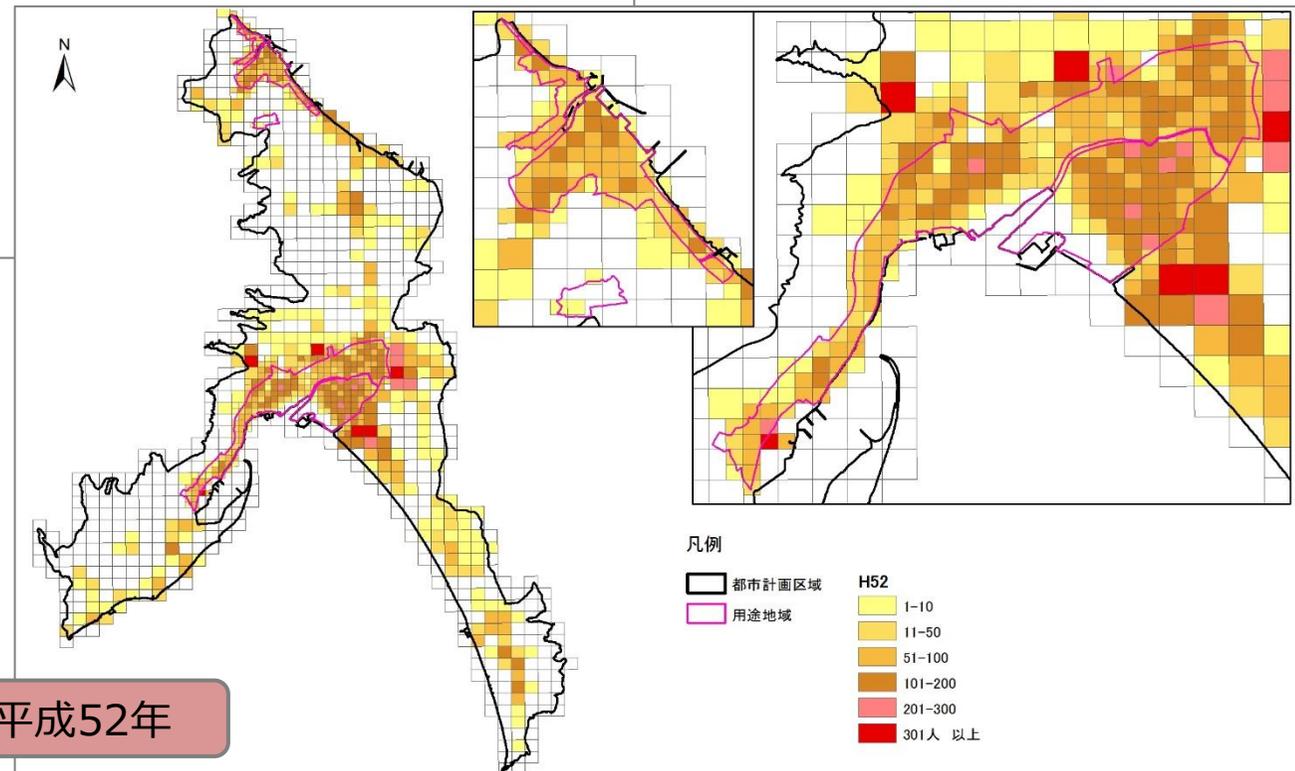
1980年～2010年 総務省「国勢調査」

2015年～2040年 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」



平成22年

- 放置すると、ある程度の人口密度によって立地している利便性施設等が撤退する恐れが生じる。
- 今の利便性に富んだ暮らしやすいまちとならない恐れがある。



平成52年

凡例

都市計画区域	H52
用途地域	1-10
	11-50
	51-100
	101-200
	201-300
	301人以上

むつ市立地適正化計画

都市再生特別措置法第81条

住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画



人口減少時代に対応したコンパクトな都市づくりを進めるために
新たに設けられた計画



むつ市都市計画マスタープランの一部となります



具体的な区域を示しつつ、都市の将来像を実現するための計画

平成29年2月20日策定公表

立地適正化計画の基本的な方針

人口減少や高齢化が危惧される中で、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者をはじめ全ての市民が**安心して暮しやすいまち**としていく。

「複数の拠点と交通ネットワークによるコンパクトシティ」
により安心して暮らしやすいまちを目指す

立地適正化計画により具体化

医療・福祉・商業等の都市機能を集積させる
「都市機能誘導区域」

居住を一定のエリアに誘導する
「居住誘導区域」

市街地拡大の抑制の方針（住宅地の開発抑制）

安心とは・・・

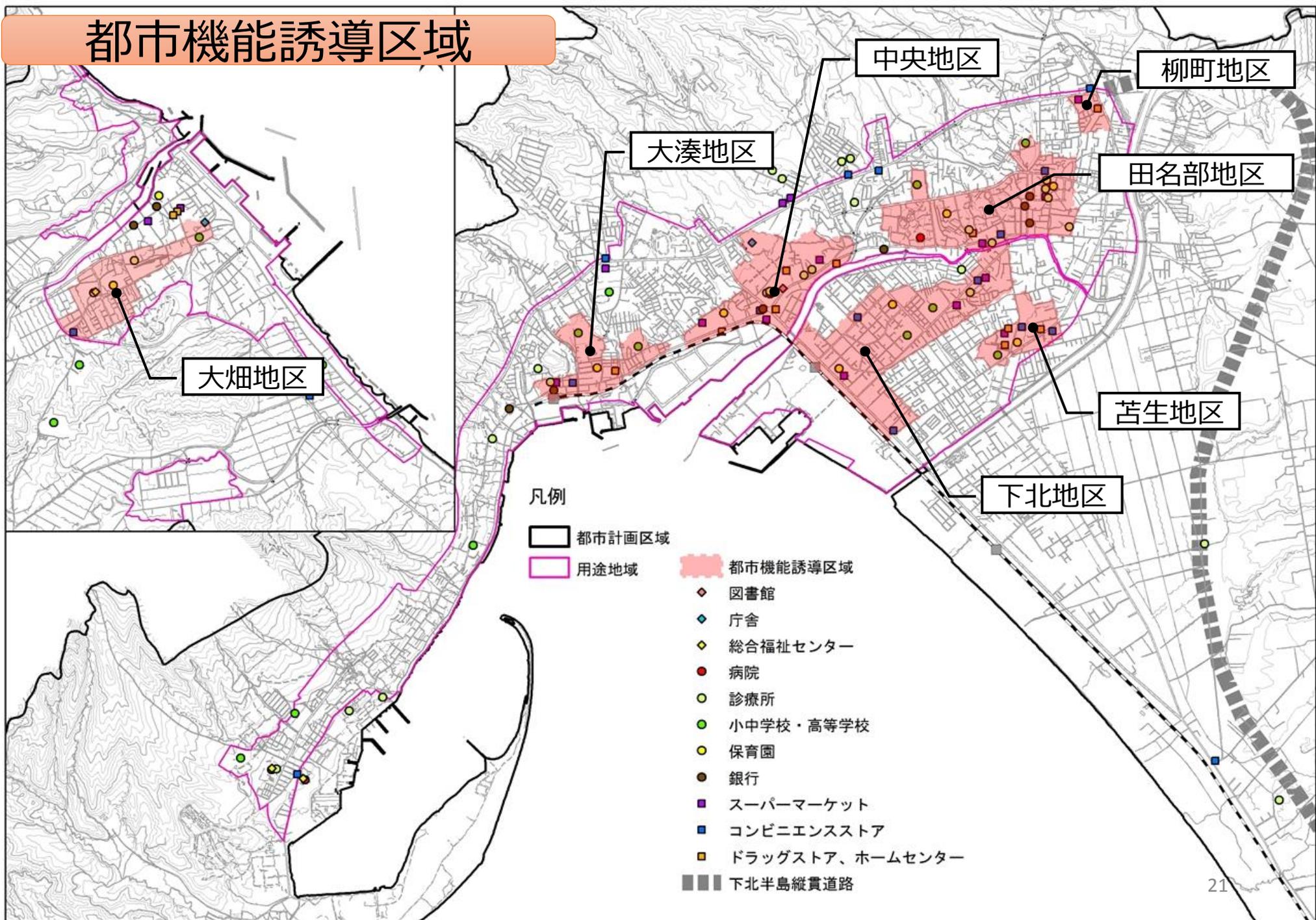
- ・ 土砂災害・津波災害に襲われない
- ・ 都市の維持管理がしっかりとされる

暮らしやすいとは・・・

- ・ 病院・商業施設等が立地していくことにより生活利便性が確保されていく

むつ市立地適正化計画
都市機能誘導区域 七つの拠点

都市機能誘導区域



誘導施設

都市再生特別措置法第81条第2項

都市機能誘導区域 地区名	都市機能増進施設
	維持・誘導
田名部地区	病院、小売店、保育所、認定こども園、小学校、社会福祉系施設
中央地区	本庁舎、小売店、保育所、認定こども園、小学校、図書館
下北地区	小売店、保育所、認定こども園、中学校
苫生地区	小売店、保育所、認定こども園、小学校
柳町地区	小売店
大湊地区	小売店、保育所、認定こども園、小学校、中学校
大畑地区	分庁舎、小売店、保育所、認定こども園、小学校、社会福祉系施設

むつ市立地適正化計画
居住誘導区域

居住誘導区域

目標人口密度43.9人/ha

大畑地区87.5ha

むつ地区817.7ha

凡例

- 都市計画区域
- 用途地域
- 居住誘導区域
- ◆ 図書館

	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年
むつ地区	47116	45205	43269	41058	38701	36270	33767
川内地区	4507	4122	3764	3412	3073	2761	2481
大畑地区	7623	7086	6561	6018	5480	4953	4452
脇野沢地区	1820	1644	1480	1321	1169	1029	902

- ドラッグストア、ホームセンター
- 下北半島縦貫道路

国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」(バージョン1.0)を用い計算結果を加工して作成

居住誘導区域設について講ずべき事項

- ・ **都市機能施設等による暮らしやすい環境の構築**

都市機能増進施設の立地、効果的な土地利用のための都市計画を活用した地域の生活サービスレベルの向上を図る。

- ・ **空き家・空き地対策**

空き家・空き地の情報管理、情報提供を推進し、既存ストックの有効活用の誘導を図る。

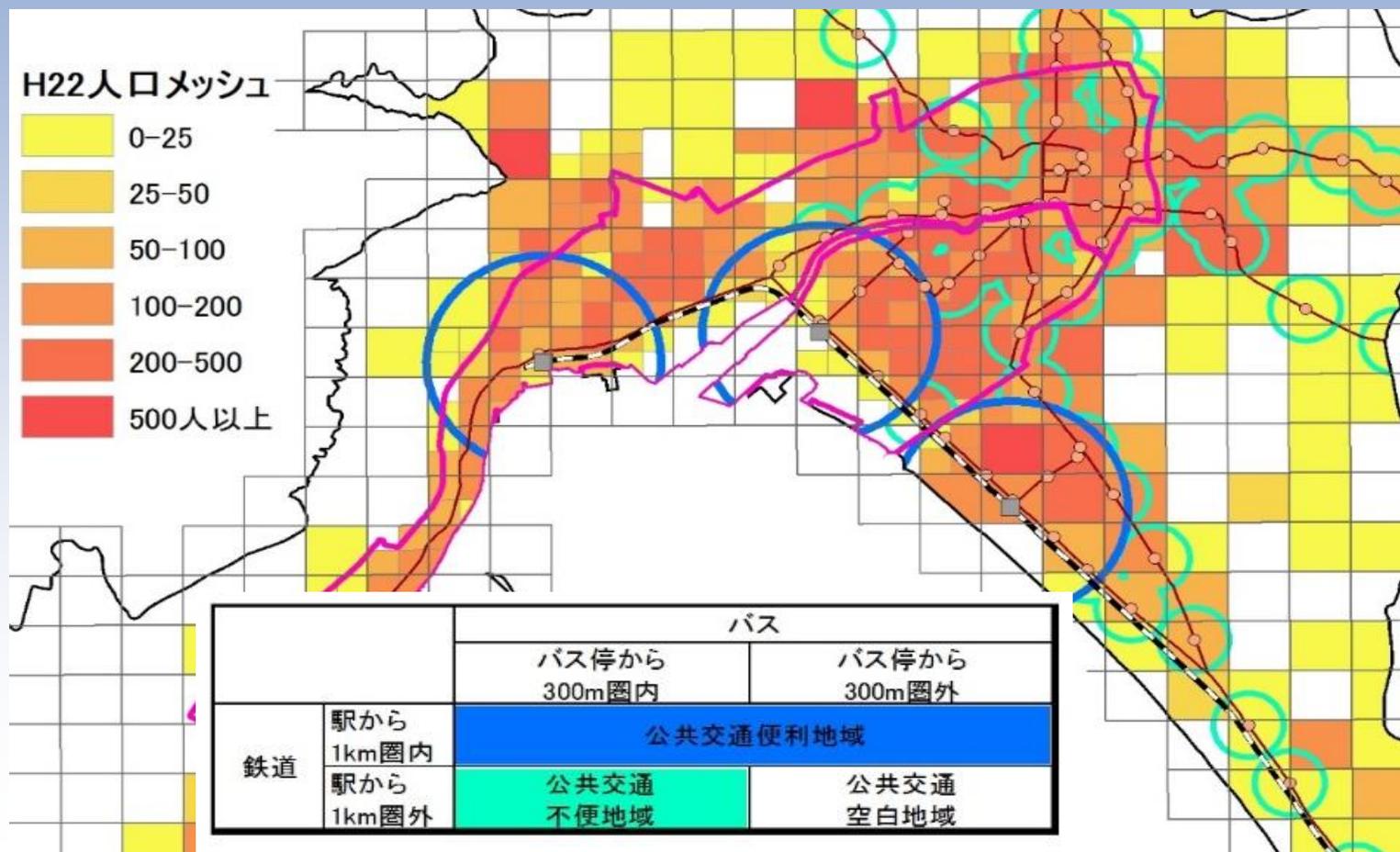
公的不動産（PRE）の有効活用

- **将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置**
- コンパクトシティと整合性をとりながら、民間サービスの活用も含めた公共施設の統廃合、中心拠点や生活拠点の公共施設の維持・更新など、公共施設の再編を検討する。
- 公共施設の配置、インフラ整備等については、公共施設等総合管理計画を見据えながら、都市機能誘導区域、居住誘導区域との連動について検討する。
- **公的不動産を活用した不足する民間機能の誘導**
- 不要となった市営住宅、学校跡地等の公有地の活用
- 公共施設との合築による民間機能の整備を検討する。

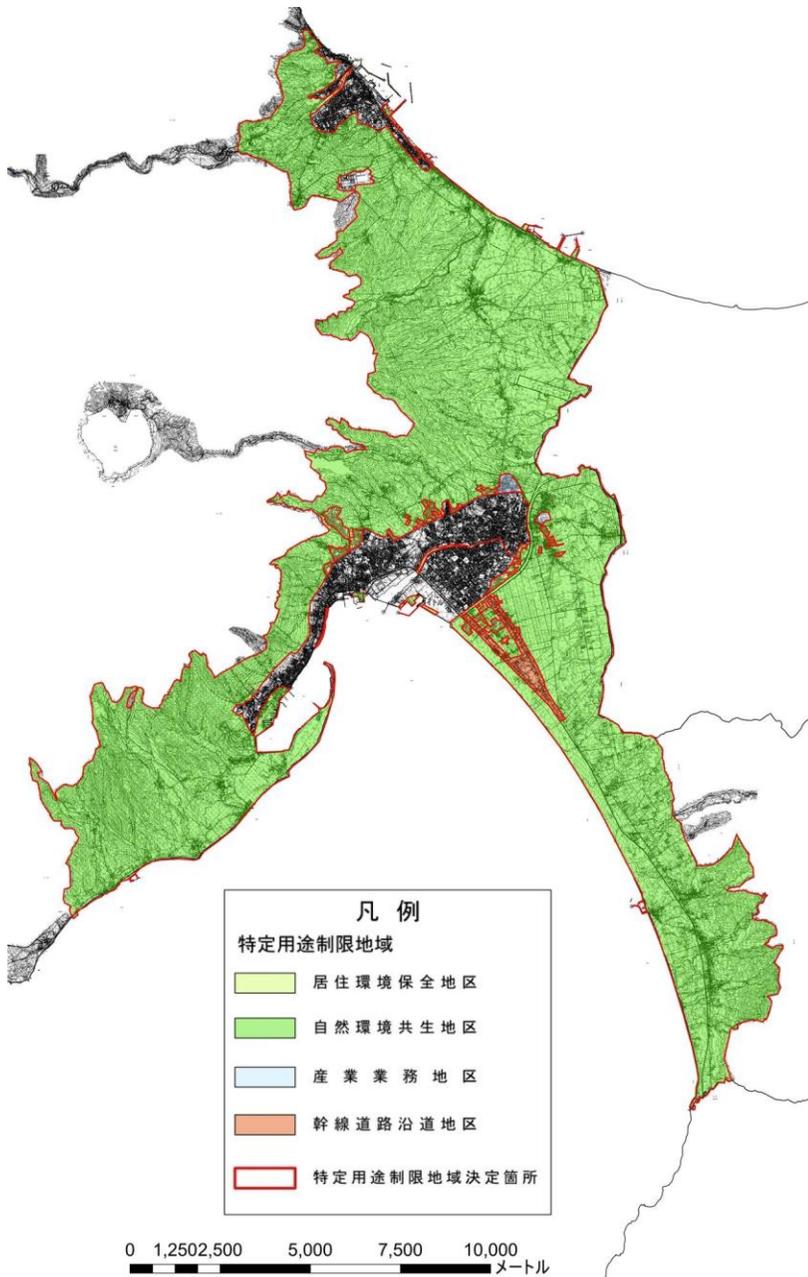
バス路線のあり方

・ **バス交通の再編**

・ 都市機能誘導区域、居住誘導区域、その他都市の拠点を結び、コンパクト・プラス・ネットワークを実現化する公共交通網形成計画の作成について検討する。



市街地拡大の抑制



- 用途地域外では、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、その他の建物については制限がない状況。

特定用途制限地域 平成28年4月1日から

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(店舗150㎡まで)

自然環境共生地区

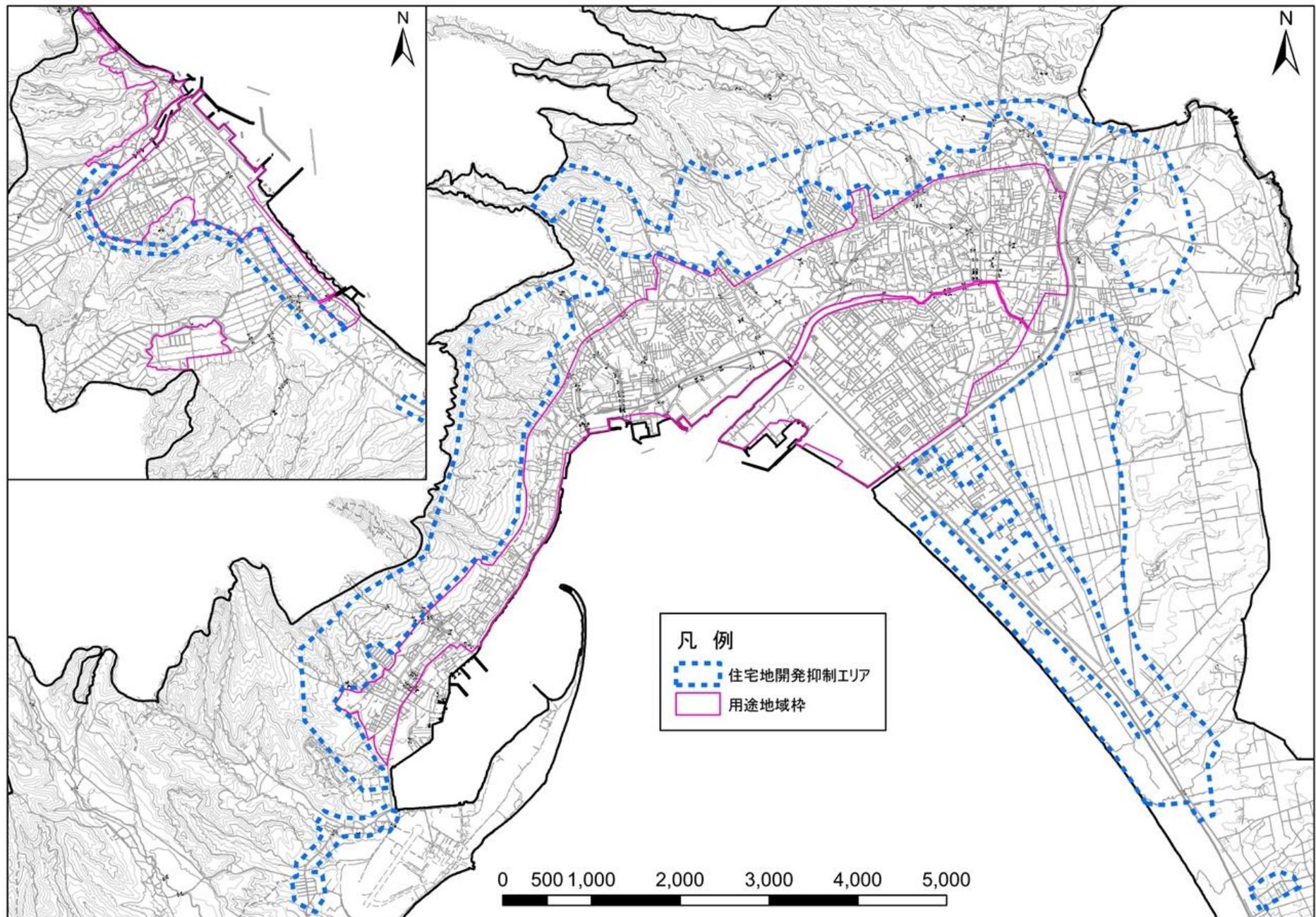
- 自然環境を保全し、市街地の拡大を行わない(店舗500㎡まで)

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(1500㎡まで)

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(3000㎡まで)



居住調整地域における特定開発行為・特定建築等行為は
開発行為の許可が必要となります。

特定開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

①の例示
3戸の開発行為



②の例示
1,500㎡
1戸の開発行為



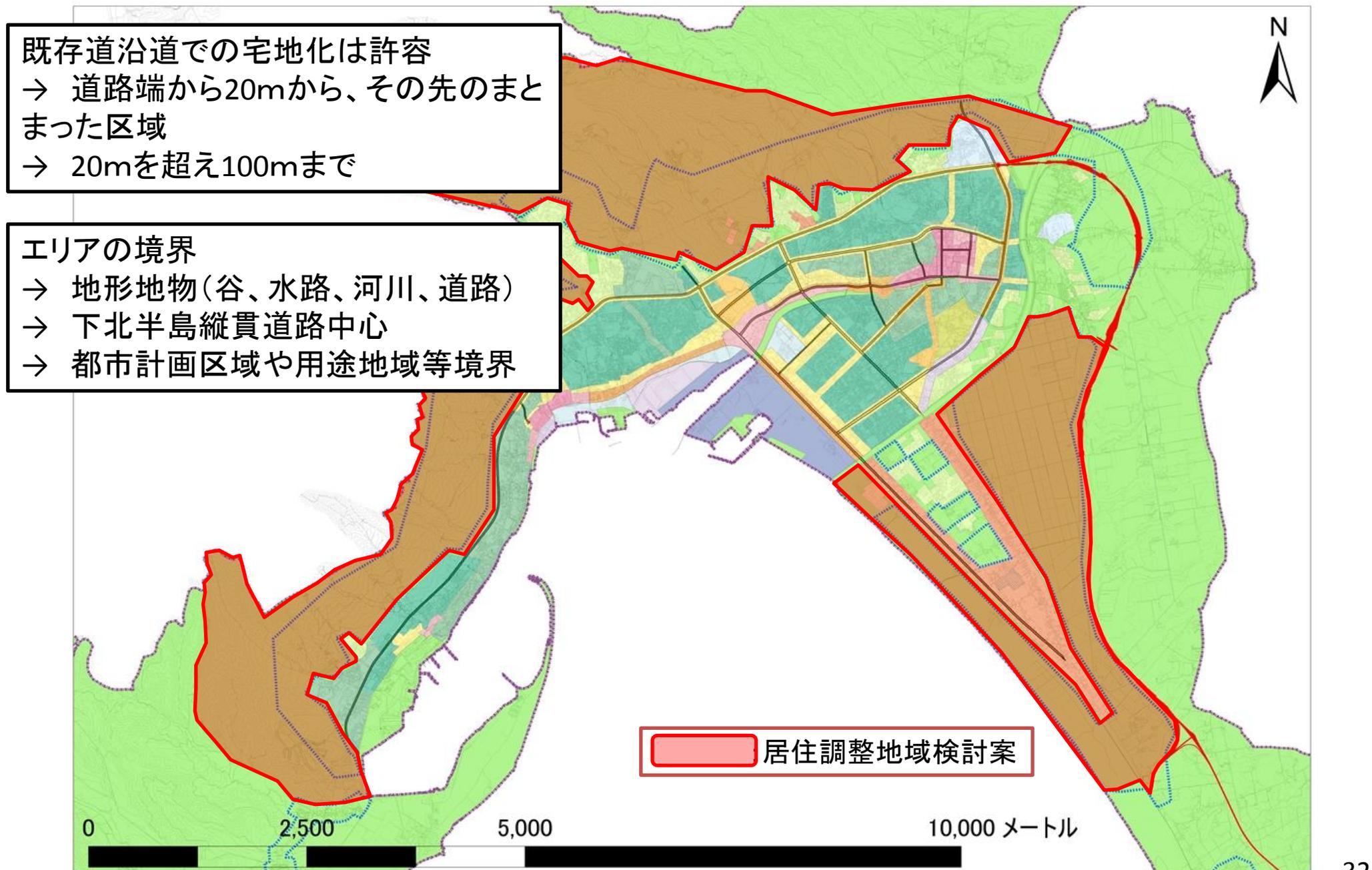
特定建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して①とする場合

①の例示
3戸の建築行為



農林漁業を営まれる方が行う行為、または地区計画が定められている場合以外、上図の開発行為、建築行為は許可されません。



- 多極型コンパクトシティとするため

- 7つの都市機能誘導区域における用途地域の見直し(緩和)
- 居住誘導区域での用途地域の見直し(緩和)

- 住宅地開発の抑制・ひかりのアゲハの形状保全

- 住宅地開発抑制エリア(一部)について居住調整地域の指定

- その他

- ご意見・ご要望を踏まえ用途地域等見直しを検討
- 支障案件の解消
- 用途地域の変更に合わせ、立地適正化計画誘導区域の修正もあり得る

1. 検討会……………平成29年6月7日
2. ご意見・ご要望の受付……………6月8日から7月7日まで
3. 素案説明会……………9月13日
4. 素案へのご意見・ご要望受付……………9月14日から27日まで
5. 原案説明会……………10月26日
6. 原案縦覧・公述人募集……………10月27日から11月9日まで
7. 都市計画公聴会……………11月15日
8. 17条縦覧……………11月28日から12月11日まで
9. 都市計画審議会……………平成30年1月17日
10. 都市計画決定 ……平成30年3月

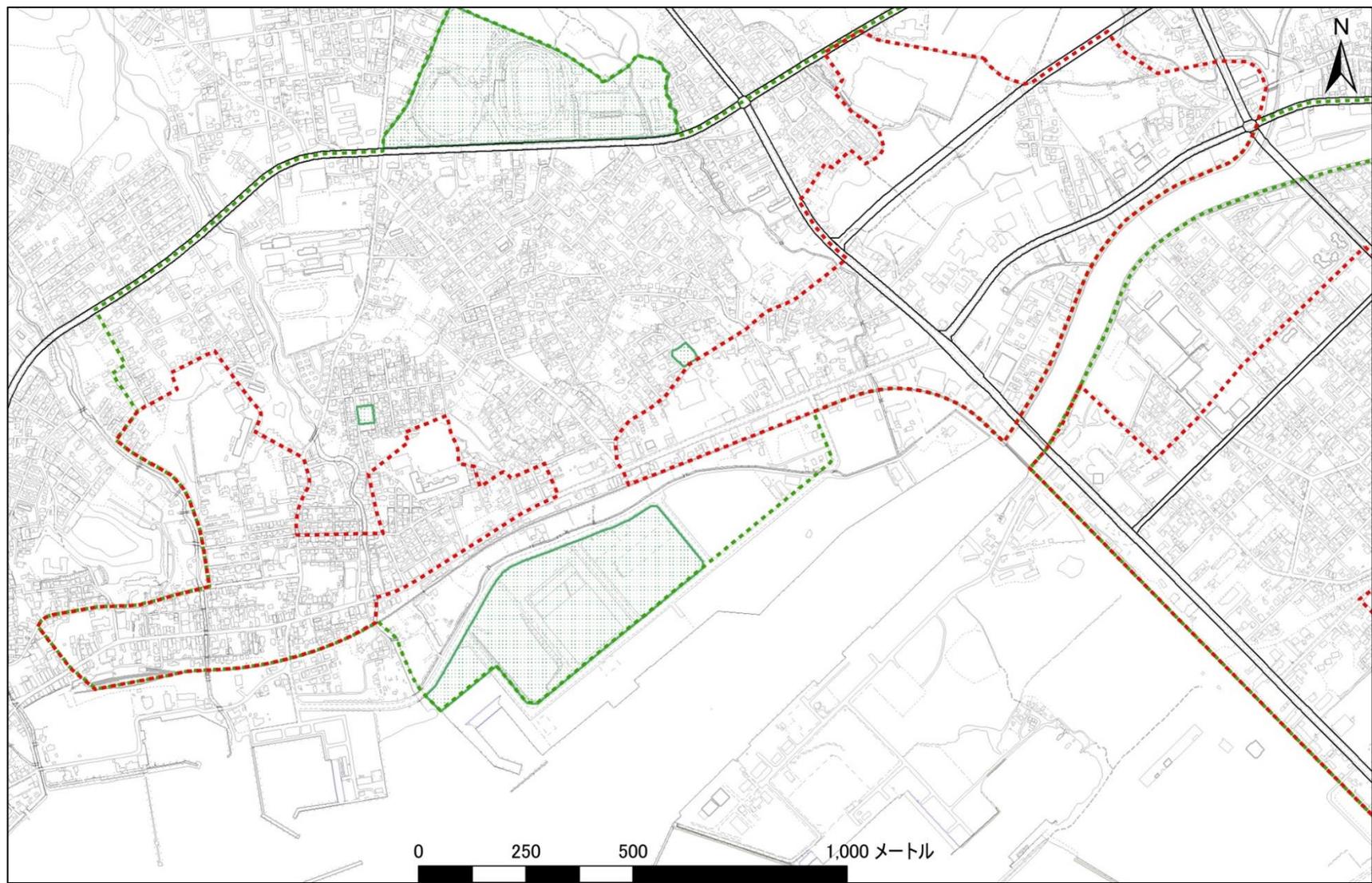
コンパクトシティに向けた 市街地の再生

制限ばかりの都市計画

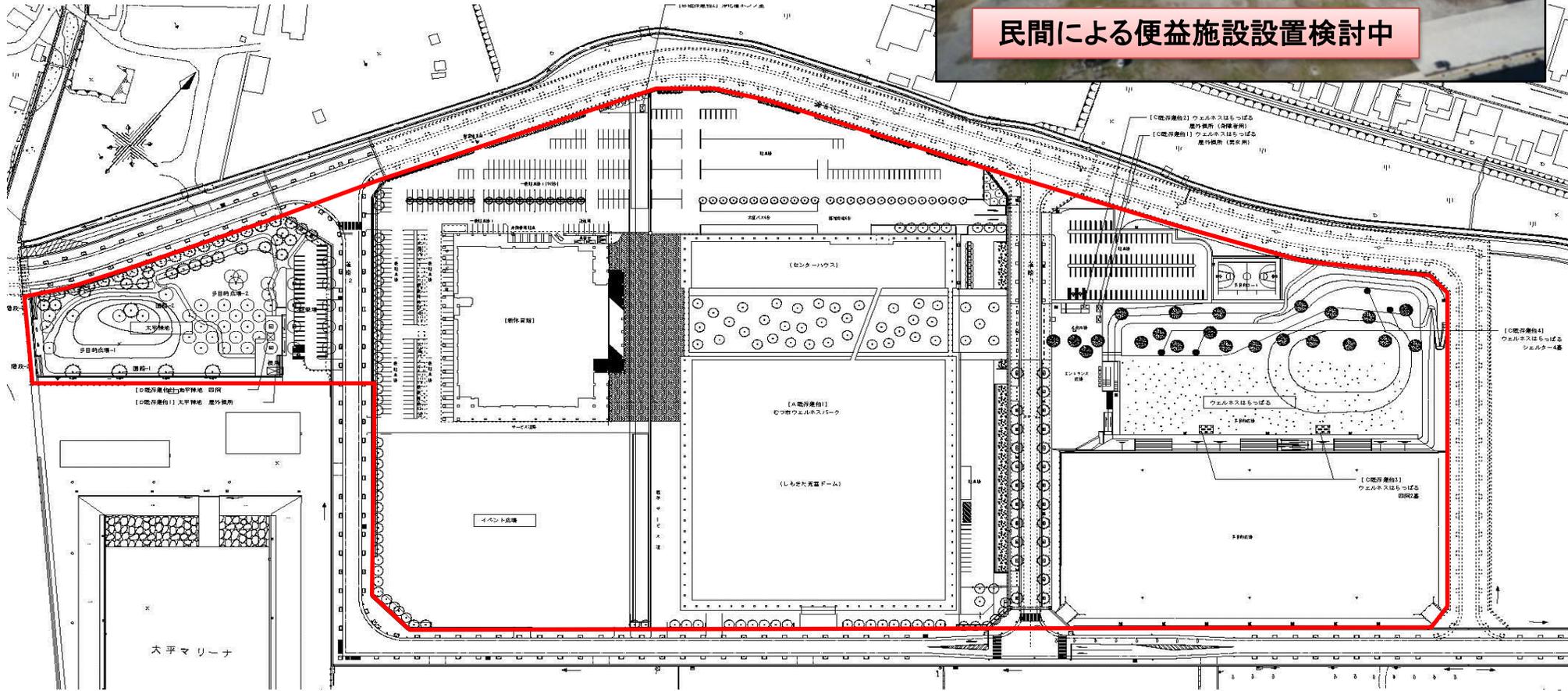


住環境・魅力の向上を図る都市計画

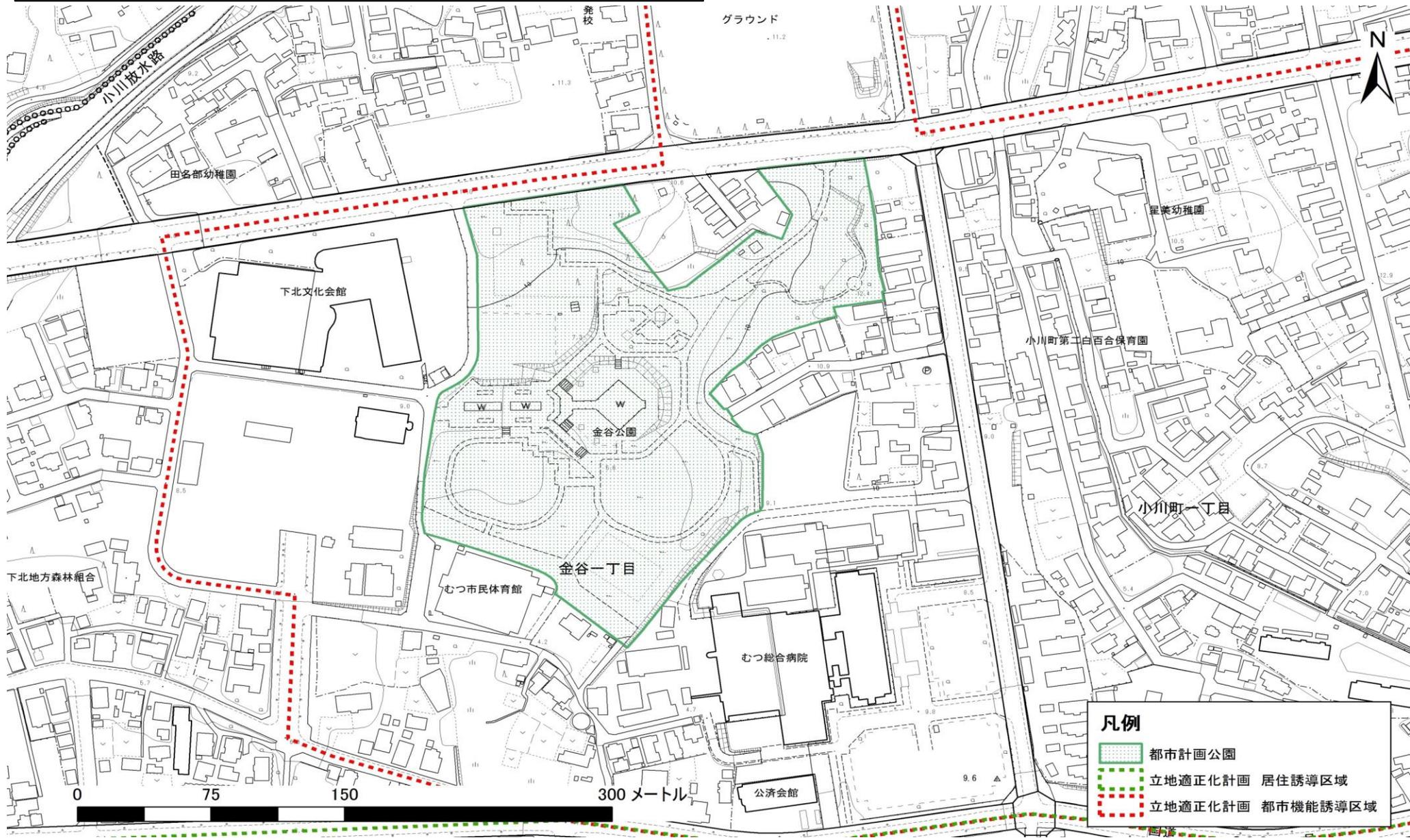
都市計画 → 都市公園等の都市施設



都市公園については、都市機能誘導区域に隣接する箇所について、公園施設等の機能向上により区域の優位性を高めることとして立地適正化計画に取組方針が示されている。



P-PFI 金谷公園 地区公園 4.1ヘクタール



- 凡例**
- 都市計画公園
 - 立地適正化計画 居住誘導区域
 - 立地適正化計画 都市機能誘導区域

P-PFI(金谷公園 地区公園 4.1ヘクタール)

第二田名部小学校

至 田名部中心市街地

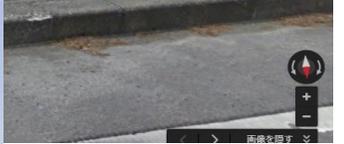
至 市役所

下北文化会館

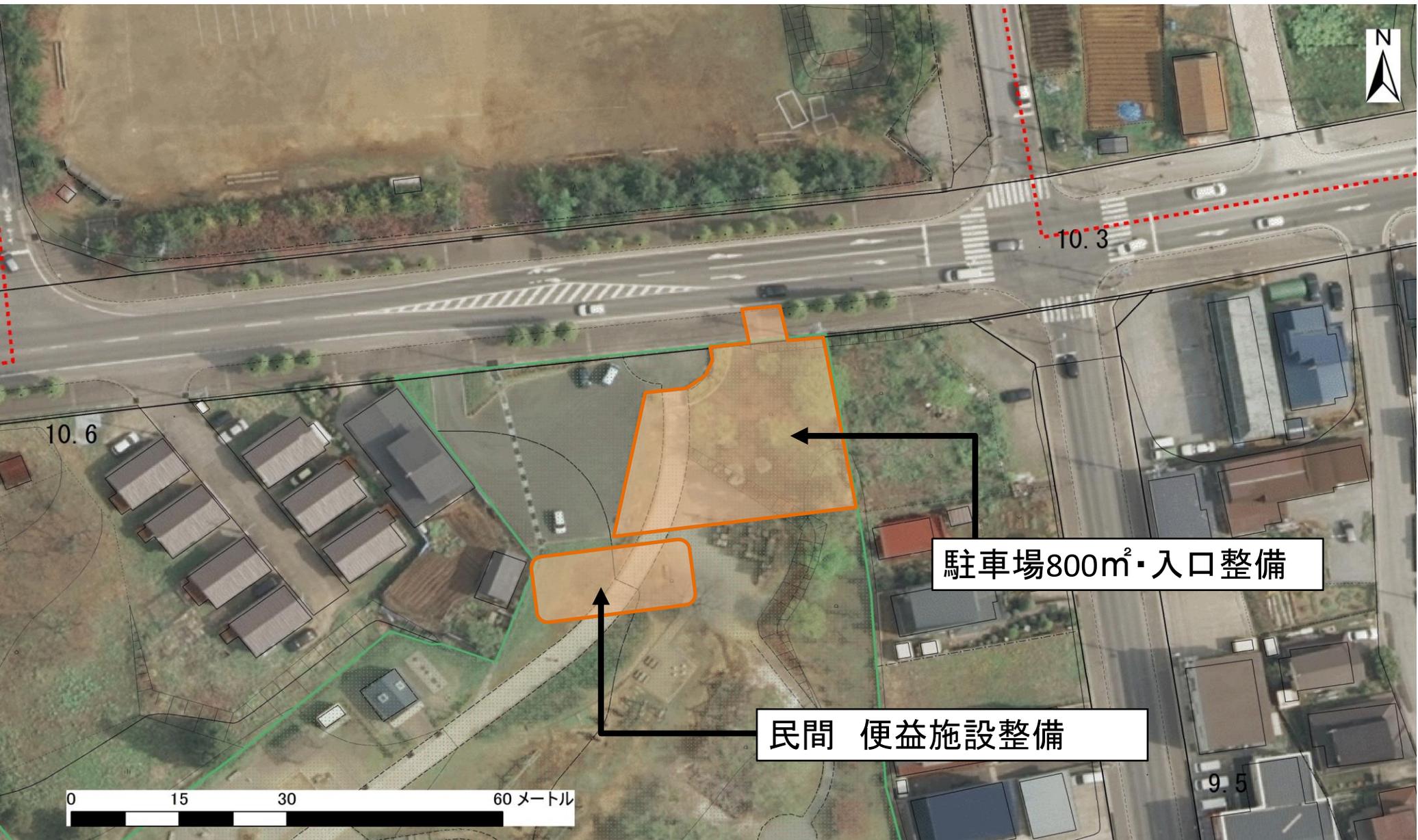
むつ総合病院



金谷公園



P-PFI 構想

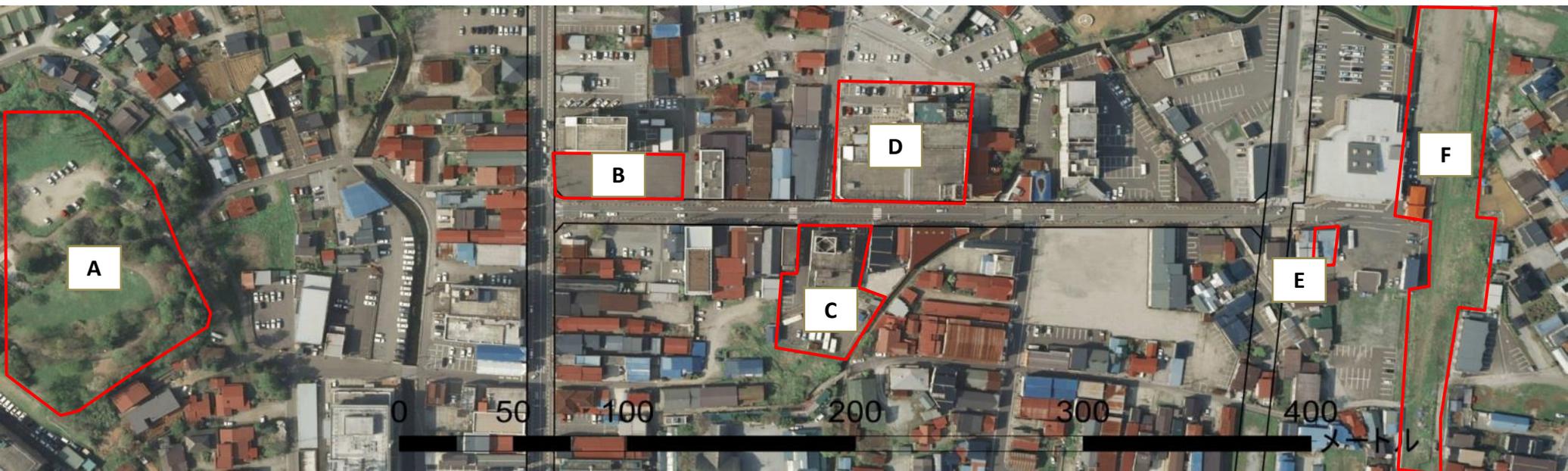


駐車場800m²・入口整備

民間 便益施設整備

0 15 30 60メートル

田名部まちなか地区都市再生



- A: 都市公園改修 (市事業)
- B: 空き地活用 (他会社事業)
- C: 下北交通 バスターミナル敷地の利活用
- D: 商業施設建替え計画 ダウンサイジング
- E: 空き店舗改修「椿」
- F: まちなか公営住宅 (市事業)

田名部地区中心市街地の整備 都市再生整備計画



アゲハの夜景と都市計画

