

素案説明会

むつ市都市計画マスタープラン 立地適正化計画 素案について

青森県むつ市

平成28年2月19日

■ 計画策定の背景・目的

本市の現状・課題

- 人口減少に伴う大幅な歳入の減少
- 高齢化社会による社会福祉費の増大
- 公共施設の維持管理更新費の増大
- 特定用途制限地域の検討

国・全国の動向

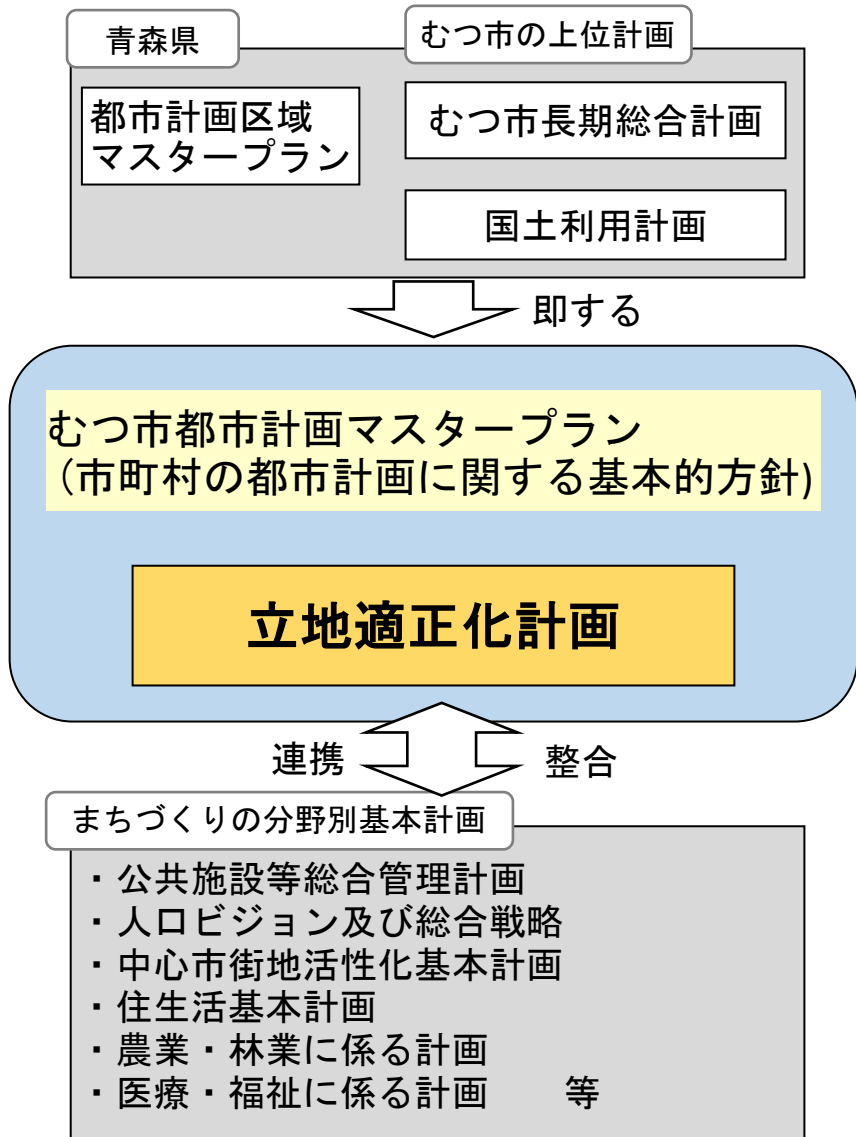
- 急速な人口減少と高齢化
- 法の改正等により、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」によるコンパクトなまちづくりを実現する取り組みが具体化
- 公共施設等の管理を行う「公共施設等総合管理計画」の策定

人口減少社会の中で今ある“まち”が安心して暮らしやすいまちであるために、公共交通、インフラ、公共施設、そして市民も含めた土地利用に対して、少ない財源の中でも都市経営が可能となるようにまちづくりを進めて行く必要がある。

安心して暮らしやすいまちとするため
立地適正化計画を策定

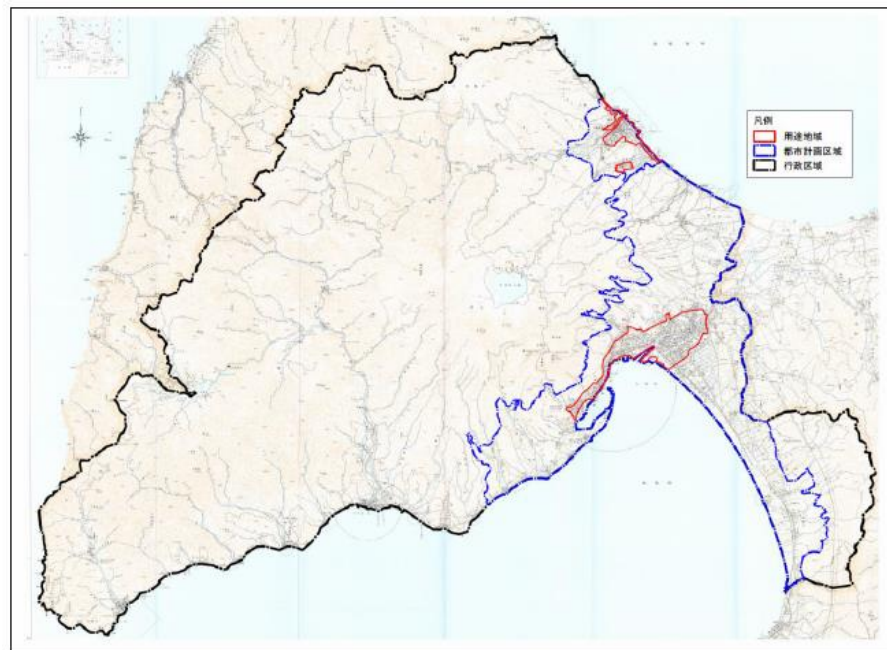
■ 計画の体系・対象範囲

計画の体系



計画の対象範囲

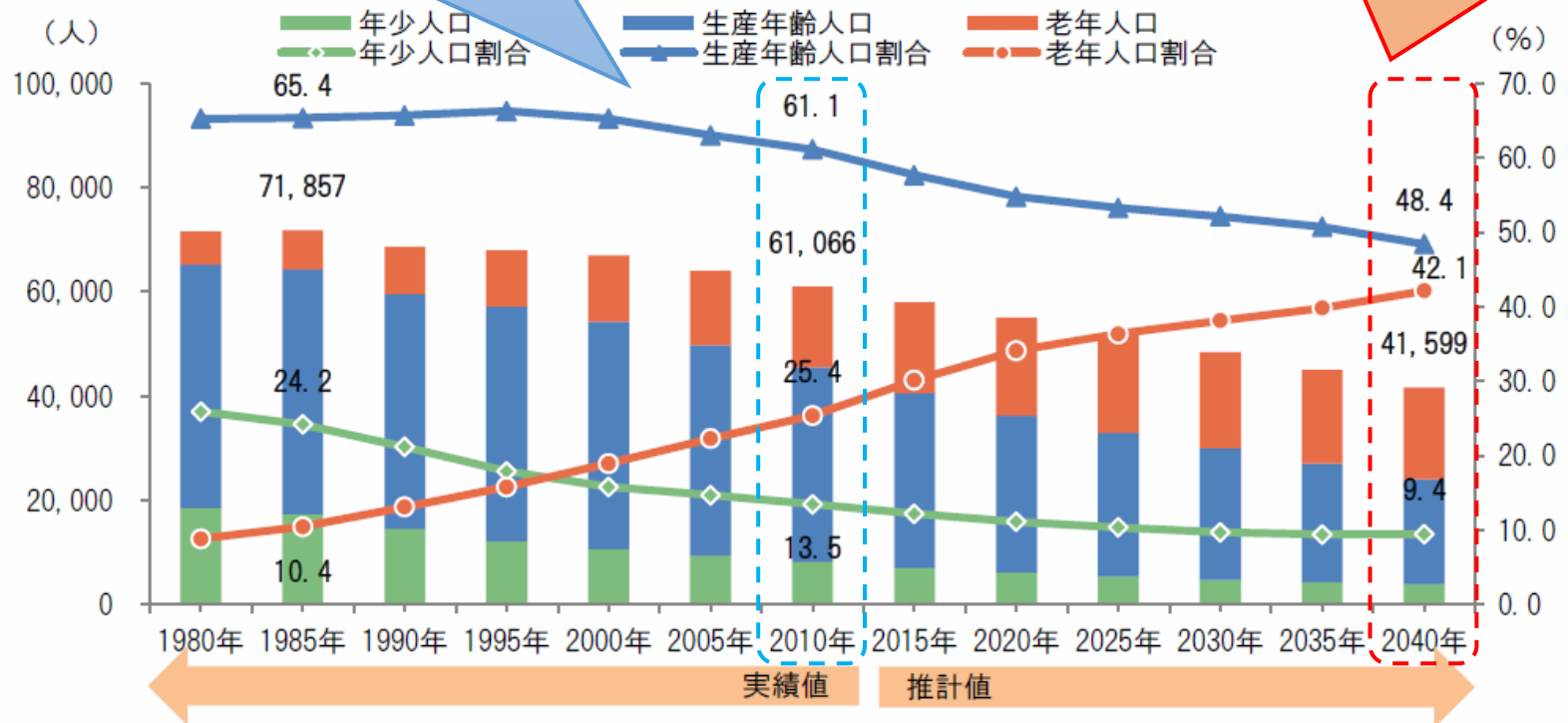
本計画の対象範囲は
むつ都市計画区域全域とする。



■むつ市の人口と将来の見通し

●平成22年：総人口61,066人
高齢化率25.4%

●平成52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」

■むつ市の将来人口の見通し

地区別人口の見通し

平成22年

平成52年

凡例

都市計画区域
用途地域

H52

1-10
11-50
51-100
101-200
201-300
301人 以上

■ 立地の適正化に関する基本的な方針

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

居住を一定のエリア
に誘導する
「居住誘導区域」

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」

市街地拡大の抑制
の方針（住宅地の
ありかた）

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

立地の適正化に関する基本的な方針

都市機能誘導区域・居住誘導区域とは

立地適正化計画区域

居住誘導区域

都市機能
誘導区域

居住誘導区域：

人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域。

都市機能誘導区域：

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。

イメージ図

地域公共交通

■ 立地の適正化に関する基本的な方針

目標値の設定

今あるまちを維持しながら市民の生活利便性の向上を目指すことから、将来も現状と同程度の人口密度を維持することを目標とする。

【目標値：可住地面積による人口密度】

(現行の用途地域内人口密度)

(居住誘導区域内の人口密度)

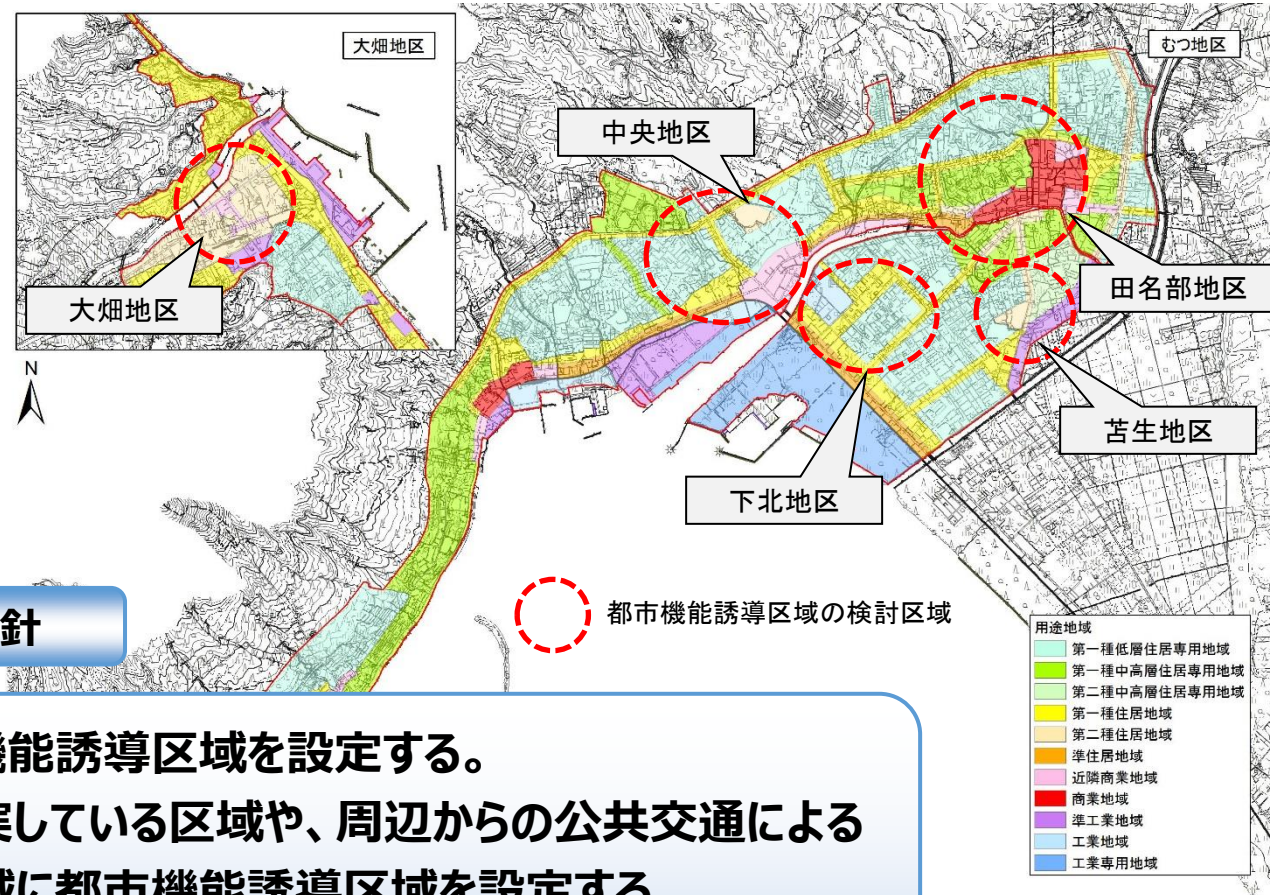
平成22年：43.9人/ha → 平成47年：40人/ha

目指すべき都市像

安心して暮らしやすいまち

- 生活利便性の高い機能的なコンパクトで安心な都市づくり
- 災害に襲われないまち
- 無秩序な都市的土地利用の拡大の抑制
- 広域圏が一体となったネットワーク型の都市構造の形成

都市機能誘導区域の設定方針



都市機能誘導区域の設定方針

- 居住誘導区域内に都市機能誘導区域を設定する。
- 都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域に都市機能誘導区域を設定する。
- 現行の都市機能施設の立地状況や、各地域の人口特性、法規制の指定状況等を勘案した上で、誘導区域を設定する。
- 原則として、土石流危険区域などの危険区域が指定されている地区には、居住誘導区域を設定しない。(大湊地区など)

■ 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能増進施設

地区名	対象施設（維持していく施設）	都市機能						
		行政	福祉	子育て	商業	医療	金融	教育文化
田名部	病院、診療所、小売店、銀行、小学校、保育所			○	○	○	○	○
中央	本庁舎、診療所、小売店、銀行、保育所、小学校、図書館	○		○	○	○	○	○
下北	小売店、保育所、中学校			○	○			○
苫生	保育所、小学校、小売店			○	○			○
大畑	分庁舎、診療所、小売店、銀行、保育所、小学校、総合福祉センター	○	○	○	○	○	○	○

都市機能誘導区域設定にあたって講ずべき事項

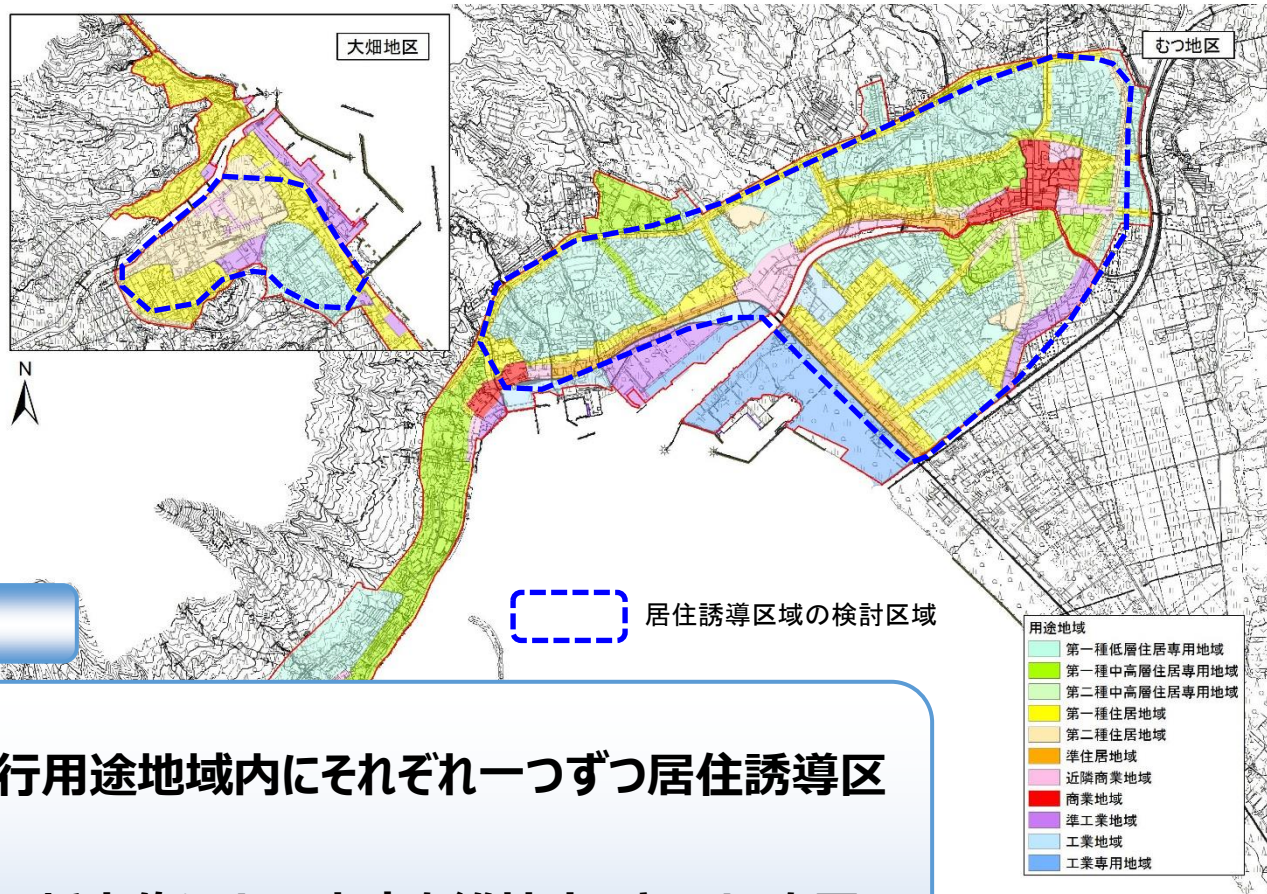
【目標】土地利用の合理的な誘導による市民の生活利便性の維持・向上

【具体的な施策】

- 都市計画提案制度、用途地域の見直し、特別用途地区、地区計画や都市再生法などのまちづくり手法を活用し、施設の誘導を図る。
- 施設誘導に関する都市計画上の手続き（法定図書の作成や計画立案等）を支援する。

※都市機能誘導区域外での都市機能増進施設に関する開発行為・建築行為等については、着手の30日前までに市に届け出が必要となります。

■ 居住誘導区域の設定方針



居住誘導区域の設定方針

- むつ地区、大畑地区の現行用途地域内にそれぞれ一つずつ居住誘導区域を設定する。
- 人口密度の動向を考慮し、将来的に人口密度を維持すべきエリアを居住誘導区域に設定する。
- 浸水想定区域、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険区域などの災害区域が指定されている区域には居住誘導区域は設定しない。

■ 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域設定にあたって講ずべき事項

【目標】

土地利用の合理的な誘導による居住環境の維持・向上

【具体的な施策】

～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。

※ 居住誘導区域外での住宅に関する1,000㎡以上若しくは3戸以上の開発行為・建築行為等については、着手の30日前までに市に届け出が必要となります。

■ その他取り組むべき事項の検討

市街地拡大の抑制

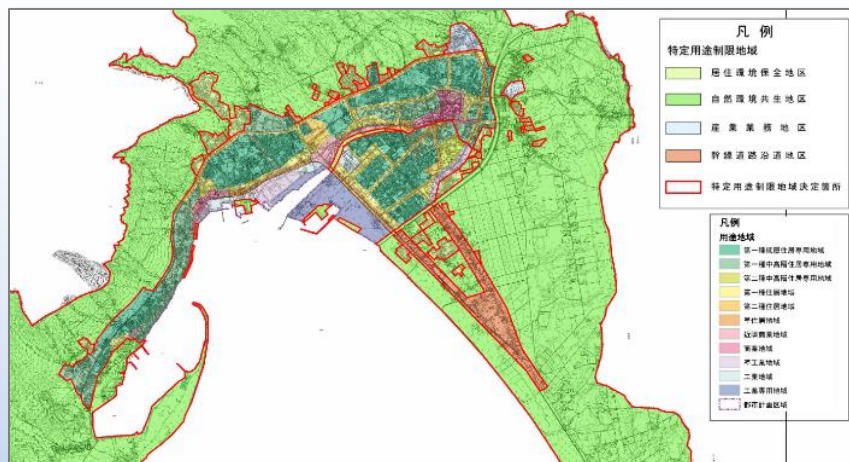
～居住調整地域の指定の検討～

・居住誘導地域以外の区域は、特定用途制限地域の指定状況を勘案しながら、居住調整地域の指定（住宅地開発抑制エリア）を検討する。

・地区計画は地区計画区域内のための都市計画であるが、周辺における除雪状況を勘案した、堆雪場としての緑地の確保とする地区計画の設定と連動する場合、居住調整地域の変更について検討する。

居住調整地域とは・・・

- ・定められた地域内では、一定の開発・建築行為について許可が必要となります。
- ・農林漁業者が行う行為、または地区計画が定められている場合以外は原則開発行為の許可がされません。



■ その他取り組むべき事項の検討

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～

- 公的不動産の活用は、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～

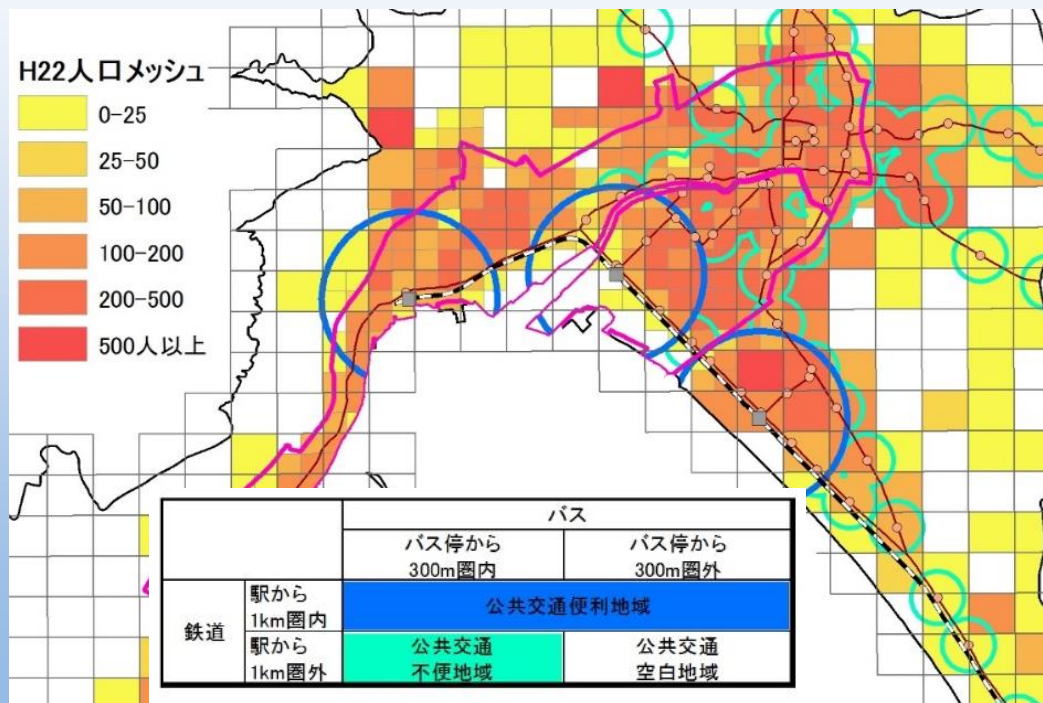
不要となった市営住宅、学校跡地等の公有地の活用や公共施設との合築による民間機能の整備を検討する。

■ その他取り組むべき事項の検討

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。



ここからが、新たに提示する案となります。

- 具体的な都市機能誘導区域の範囲
- 具体的な居住誘導区域の範囲
- 住宅地開発抑制の検討

都市機能誘導区域の具体的な設定

都市機能誘導区域の設定の考え方

- 人口や人口密度などのメッシュデータ、生活サービス施設の立地状況や誘致圏を考慮。（メッシュデータの重みづけ）

前提条件（基本方針）の整理

・現行の用途地域内に設定する。

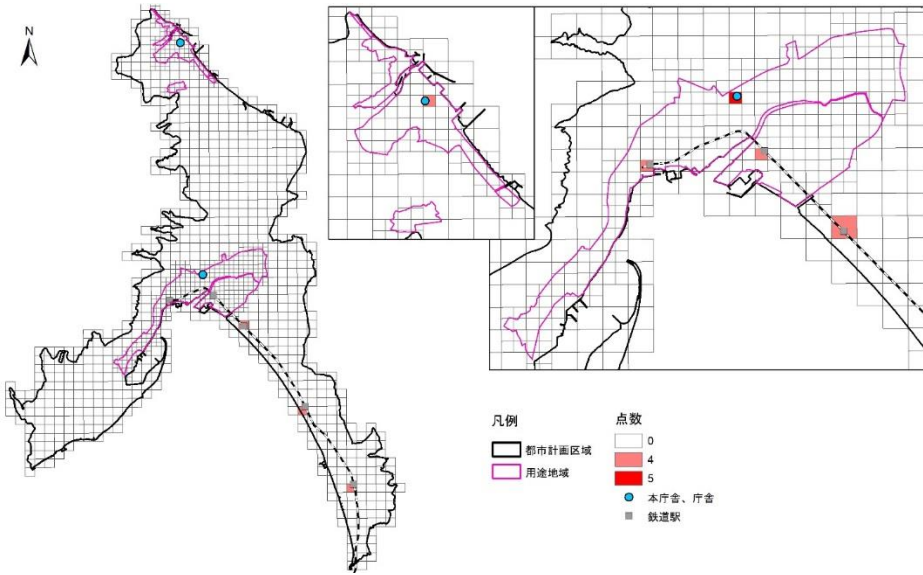
・都市機能誘導区域の設定方針を踏まえ、用途地域内の中央地区、下北地区、田名部地区、苫生地区、大畑地区を中心に設定する。

都市機能増進施設の重みづけ

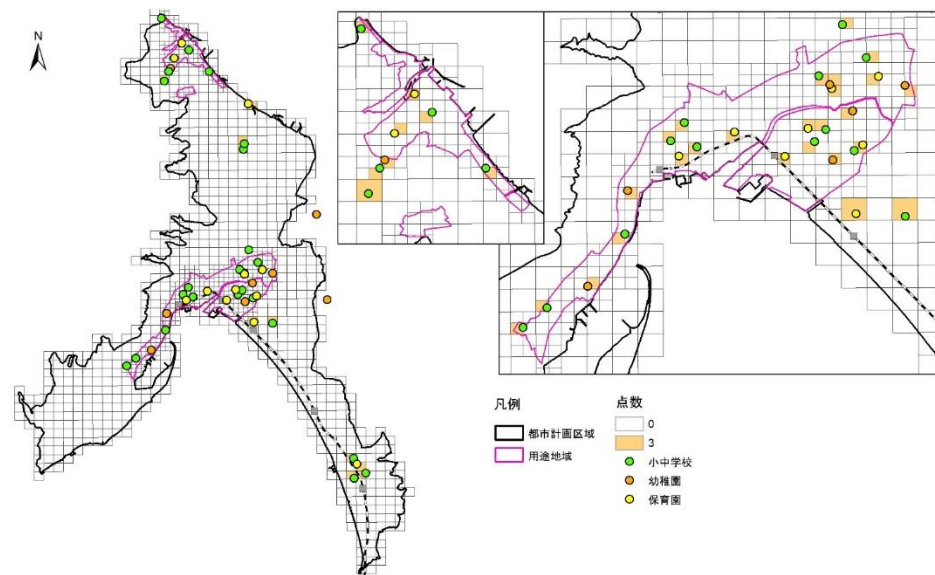
・本庁舎、病院、学校、総合福祉センター、小売店などの施設の立地状況を重視し、メッシュに重みづけする。

都市機能増進施設	重みづけ（点数化）	考え方
①本庁舎、支所、鉄道駅	本庁舎：5点 支所：4点 鉄道駅：4点	・庁舎は行政機能が集約されており、行政サービスの総合的な提供拠点としての機能を持つことから、高い点数を付与する。 ・公共交通の要衝となる鉄道駅に高い点数を付与する。
②病院、診療所	病院：4点 診療所：3点	・総合病院であり地域災害拠点病院でもある「むつ総合病院」を含む病院に高い点数を付与する。
③小学校、中学校、幼稚園、保育所	3点	・子どもに豊かな育ちと学びを享受する教育・保育施設に点数を付与する。
④図書館、総合福祉センター	2点	・集客力があり、まちの賑わいを生み出す文化機能、商業機能等を有する施設に点数を付与する。
⑤小売店、銀行	2点	

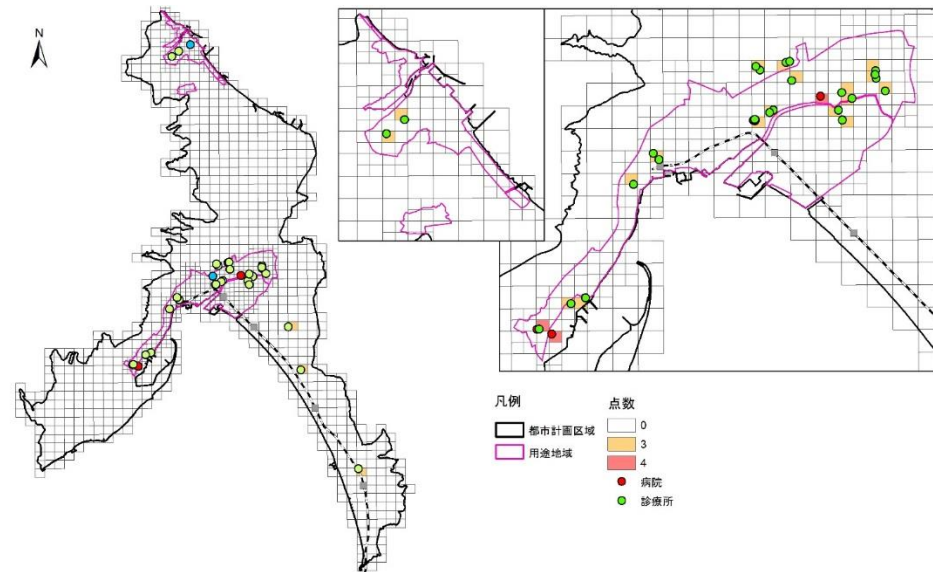
本庁舎、支所、鉄道駅の立地状況



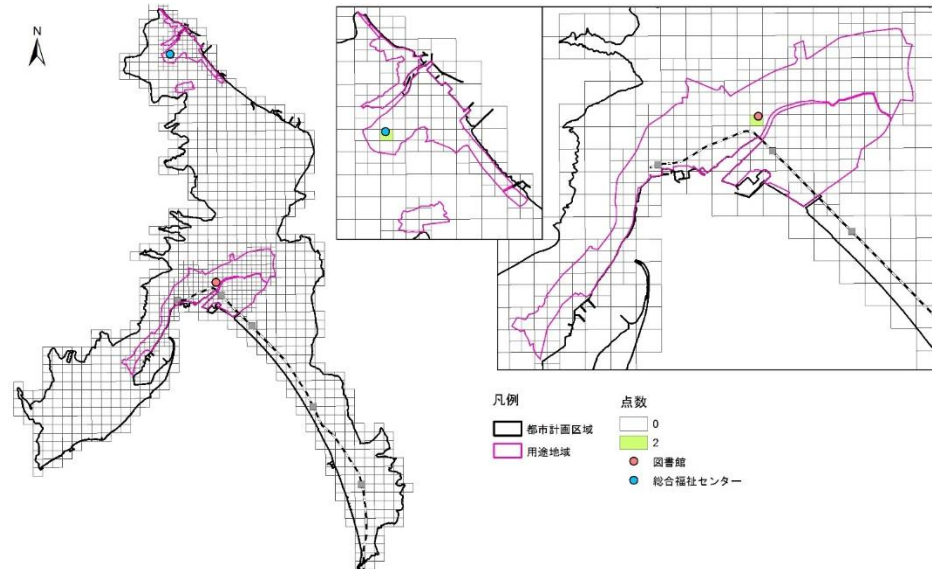
小学校、中学校、幼稚園、保育所の立地状況



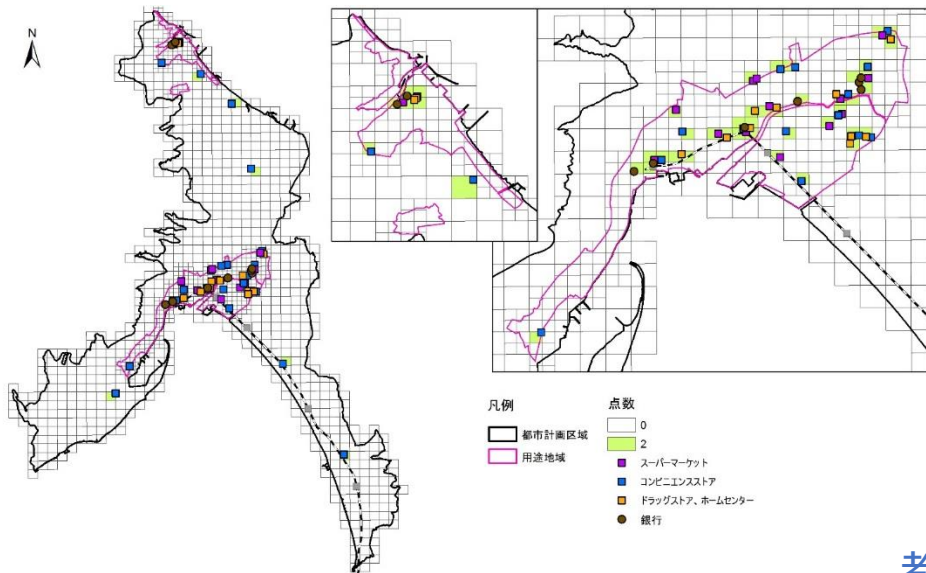
病院、診療所の立地状況



図書館、総合福祉センターの立地状況

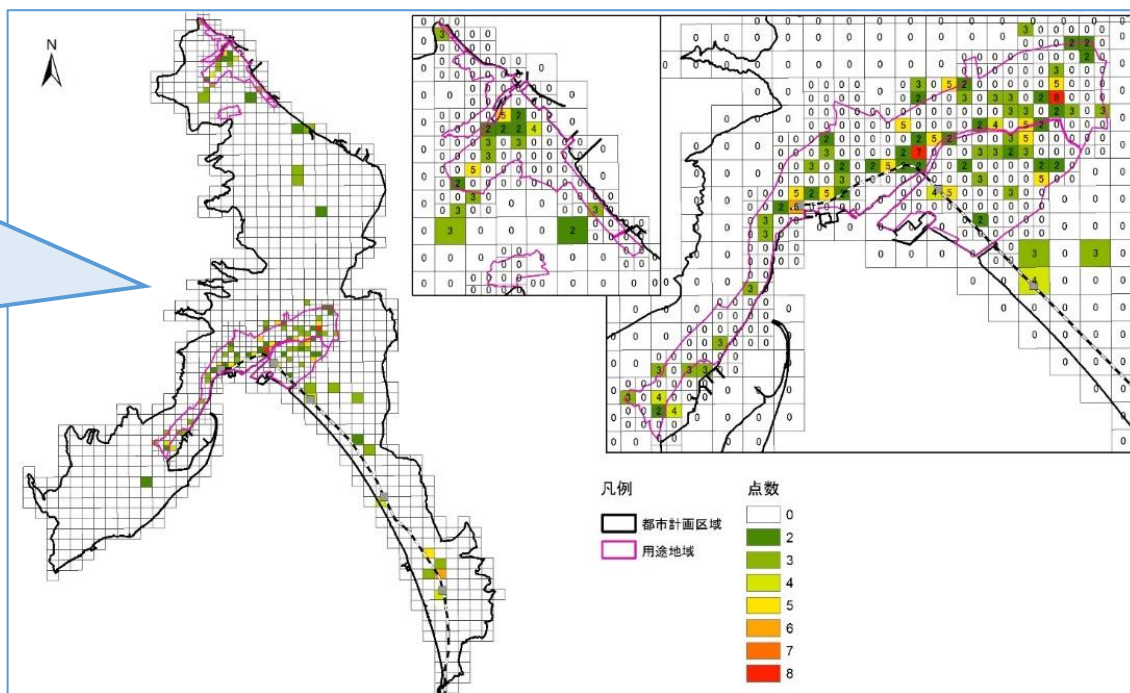


小売店、銀行の立地状況



都市機能増進施設の重みづけの結果

都市機能増進施設の重みづけの結果、施設が多く立地する用途地域内のメッシュを中心に重みづけされた。

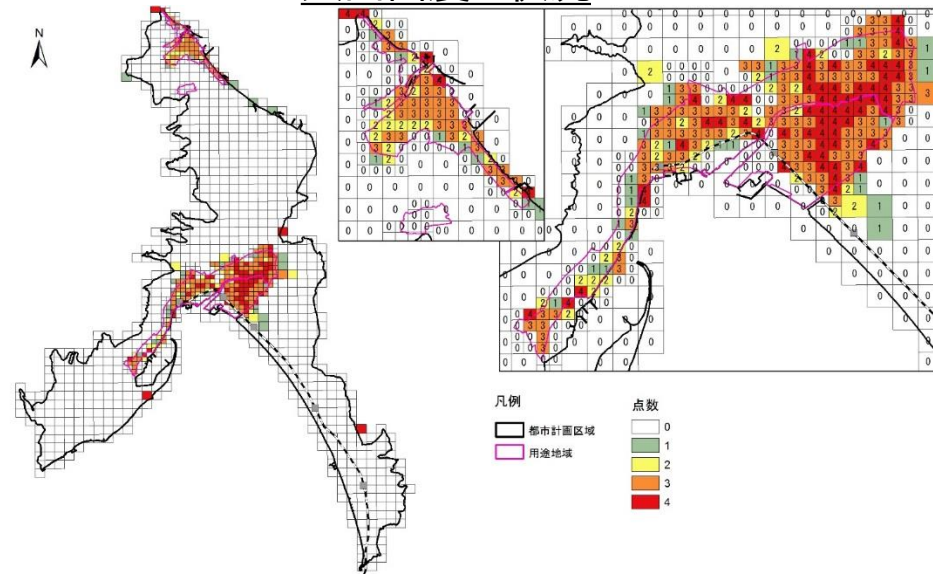


人口等メッシュの重みづけ

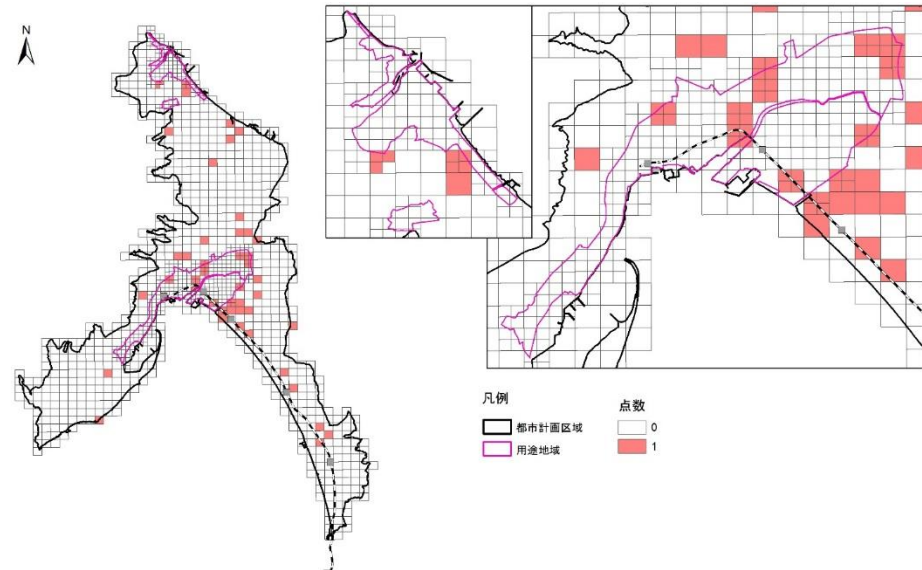
人口密度、商業施設や学校の誘致圏、可住地面積割合などを重視し、メッシュに重みづけする。

メッシュデータ	重みづけ (点数化)	考え方
①人口密度 (平成 22 年)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 20~30 人/ha 以上 : 1 点 ・ 30~40 人/ha 以上 : 2 点 ・ 40~60 人/ha 以上 : 3 点 ・ 60 人/ha 以上 : 4 点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口密度維持の視点から、現行の人口密度の高い順に点数を付与する。
②人口密度増減	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 12 年~平成 17 年、平成 17 年~平成 22 年ともに人口密度が増加している : 1 点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口密度維持の視点から、人口密度が増加傾向を示している地域に点数を付与する。
③商業施設誘致圏	<ul style="list-style-type: none"> ・ スーパーマーケット、ドラッグストア、ホームセンターから 1km 圏域 : 1 点 ・ コンビニエンスストアから 500m 圏域 : 1 点 ・ 上記 2 つの圏域を兼ねる地域 : 2 点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民の日常生活を支える商業機能の利便性が高い地域に点数を付与する。
④小中学校・幼稚園・保育所誘致圏	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小中学校から 500m 圏域 : 1 点 ・ 幼稚園・保育所から 500m 圏域 : 1 点 ・ 上記 2 つの圏域を兼ねる地域 : 2 点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 教育・保育機能の利便性の高い地域に点数を付与する。
⑤可住地面積割合 (田、畑、森林を除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 20~40% : 1 点 ・ 40~60% : 2 点 ・ 60%以上 : 3 点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設誘導に係る未利用地等の有効活用の視点から、可住地面積割合の高い地域に点数を付与する。

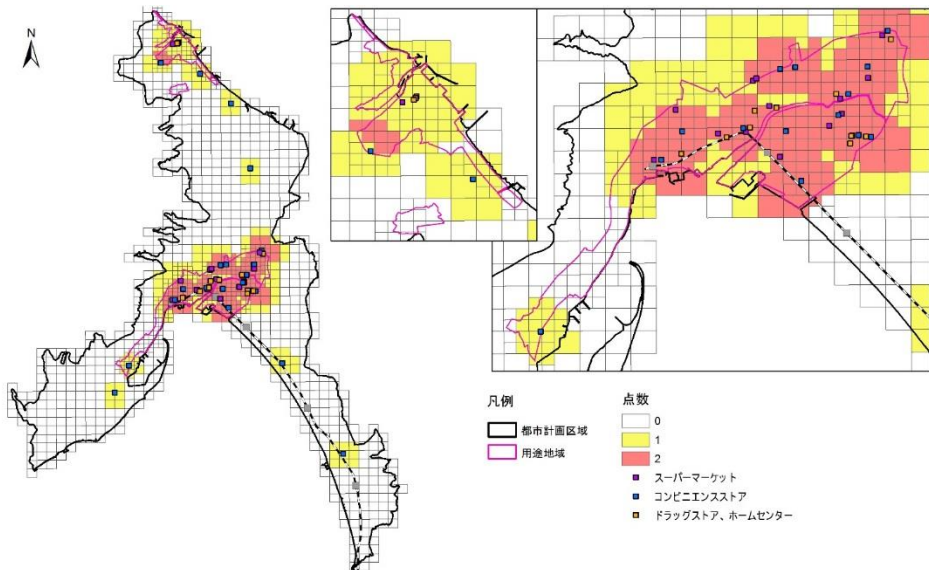
人口密度の状況



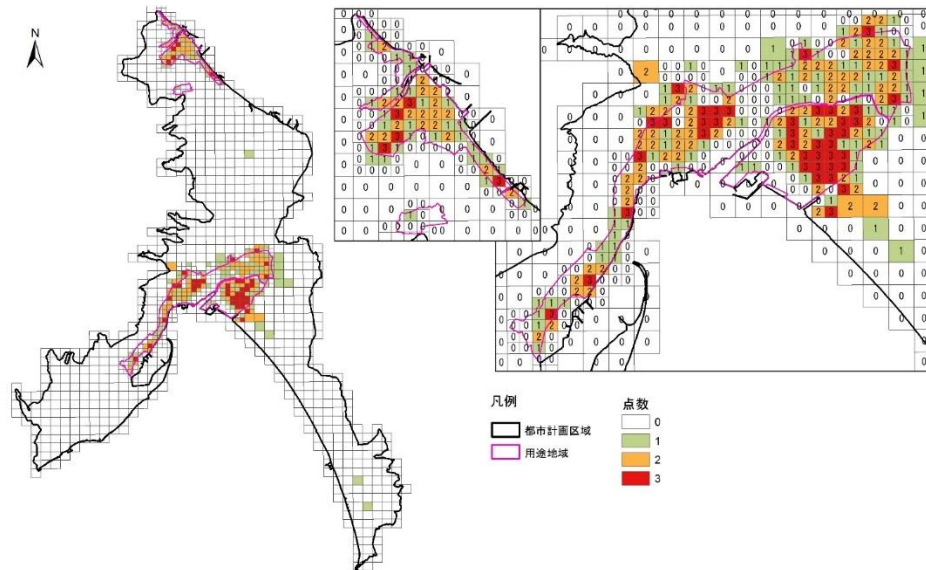
人口密度増減の状況



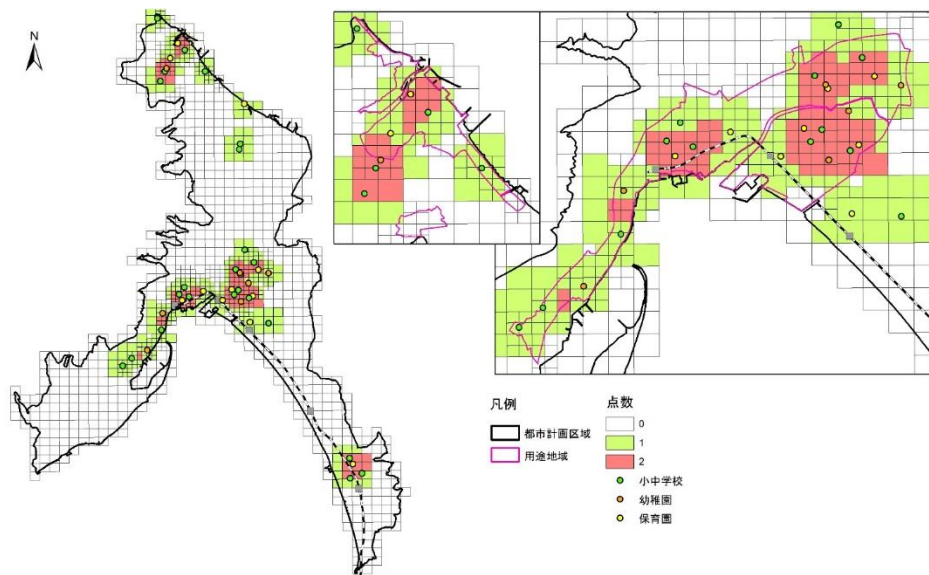
商業施設誘致圏の状況



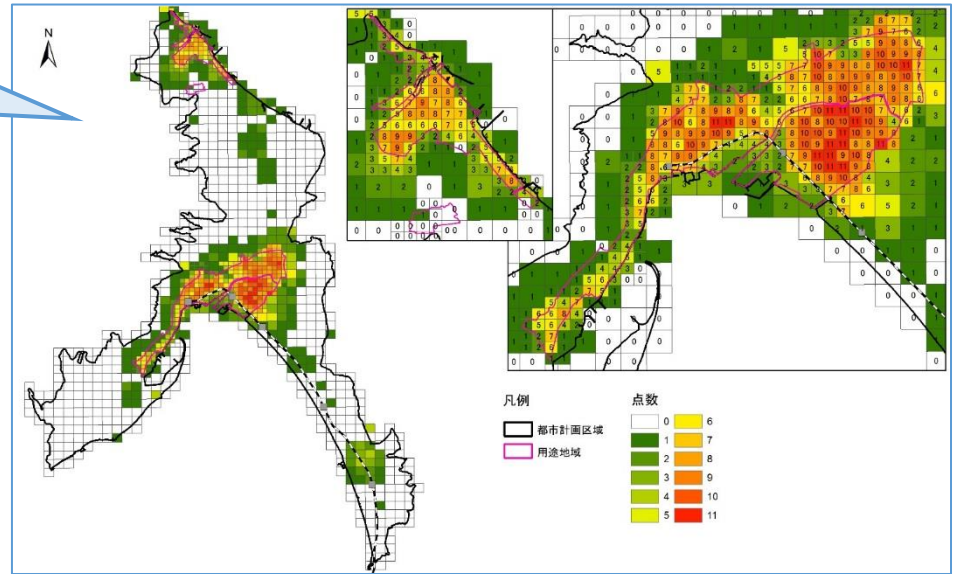
可住地割合の状況



小中学校・保育所誘致圏の状況



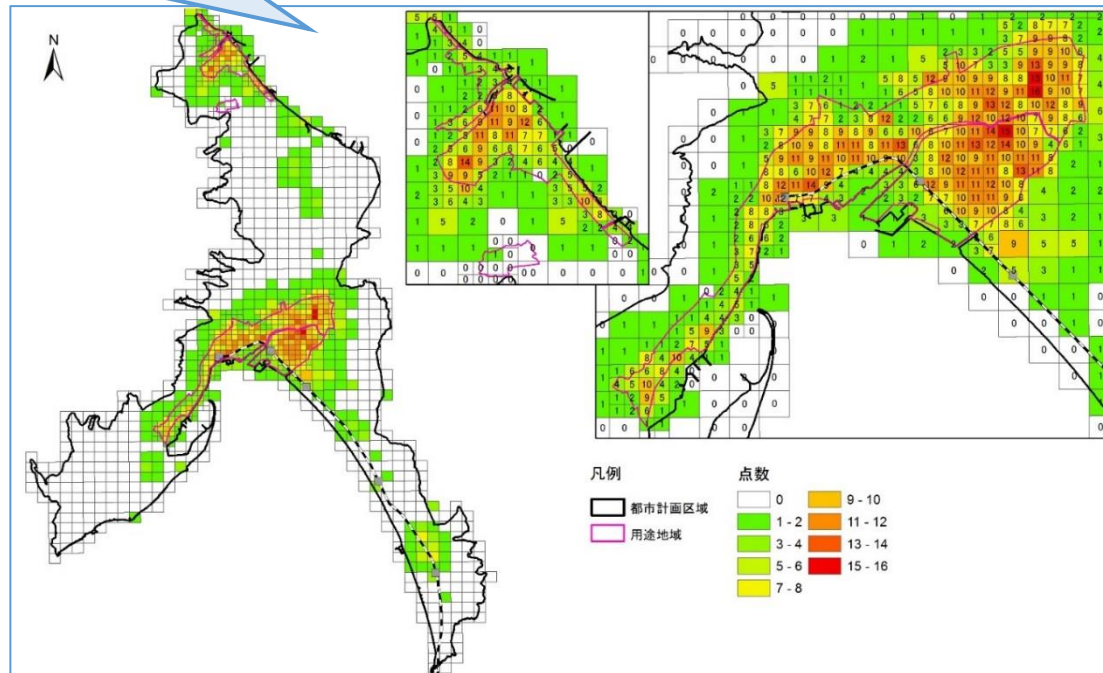
人口等メッシュの重みづけの結果



人口等メッシュの重みづけの結果、人口が多い用途地域内のメッシュを中心に重みづけがみられる。

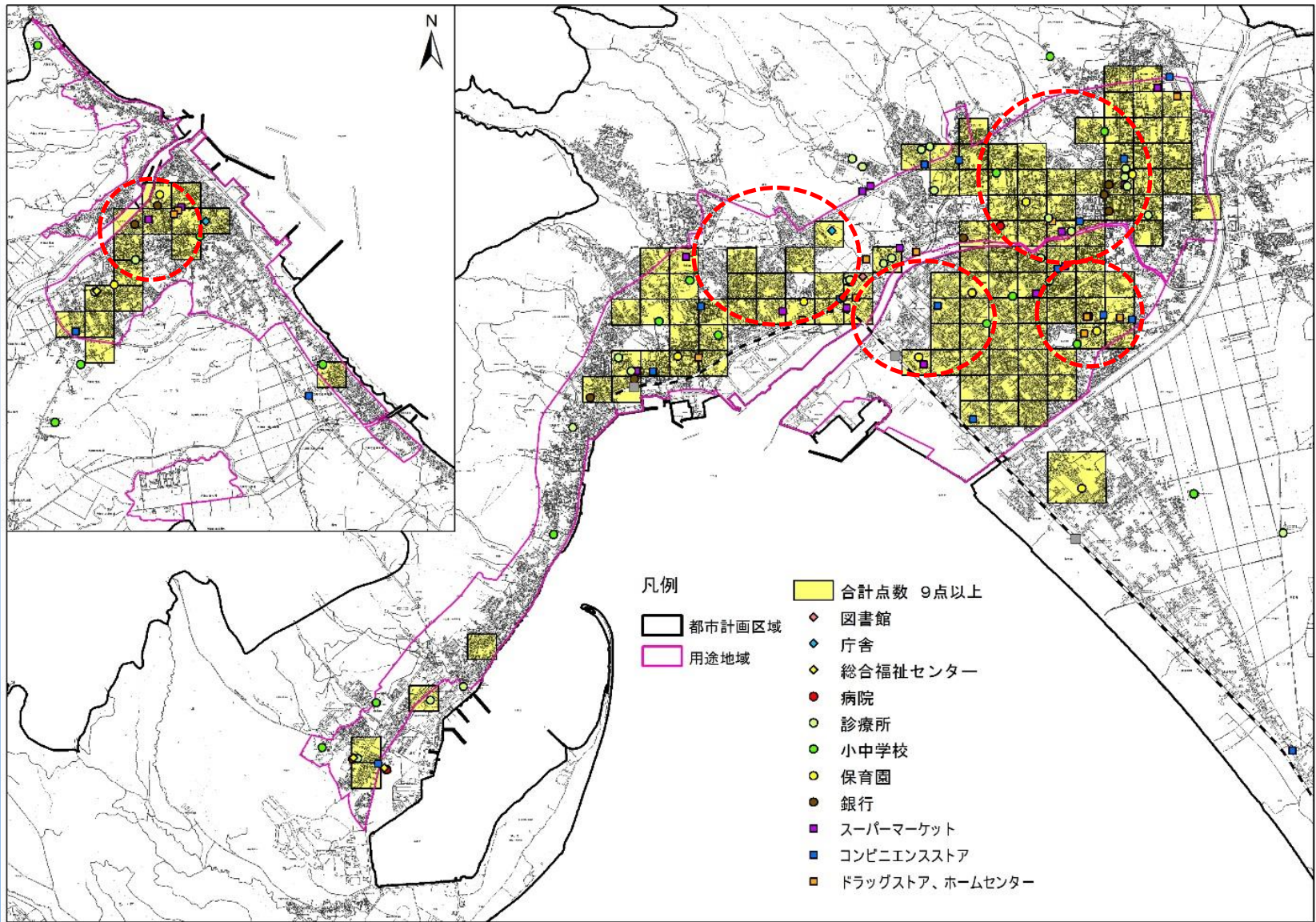
都市機能増進施設の重みづけと人口等メッシュの重みづけを合計すると、以下のようなメッシュが浮かび上がる。

メッシュの重みづけの結果



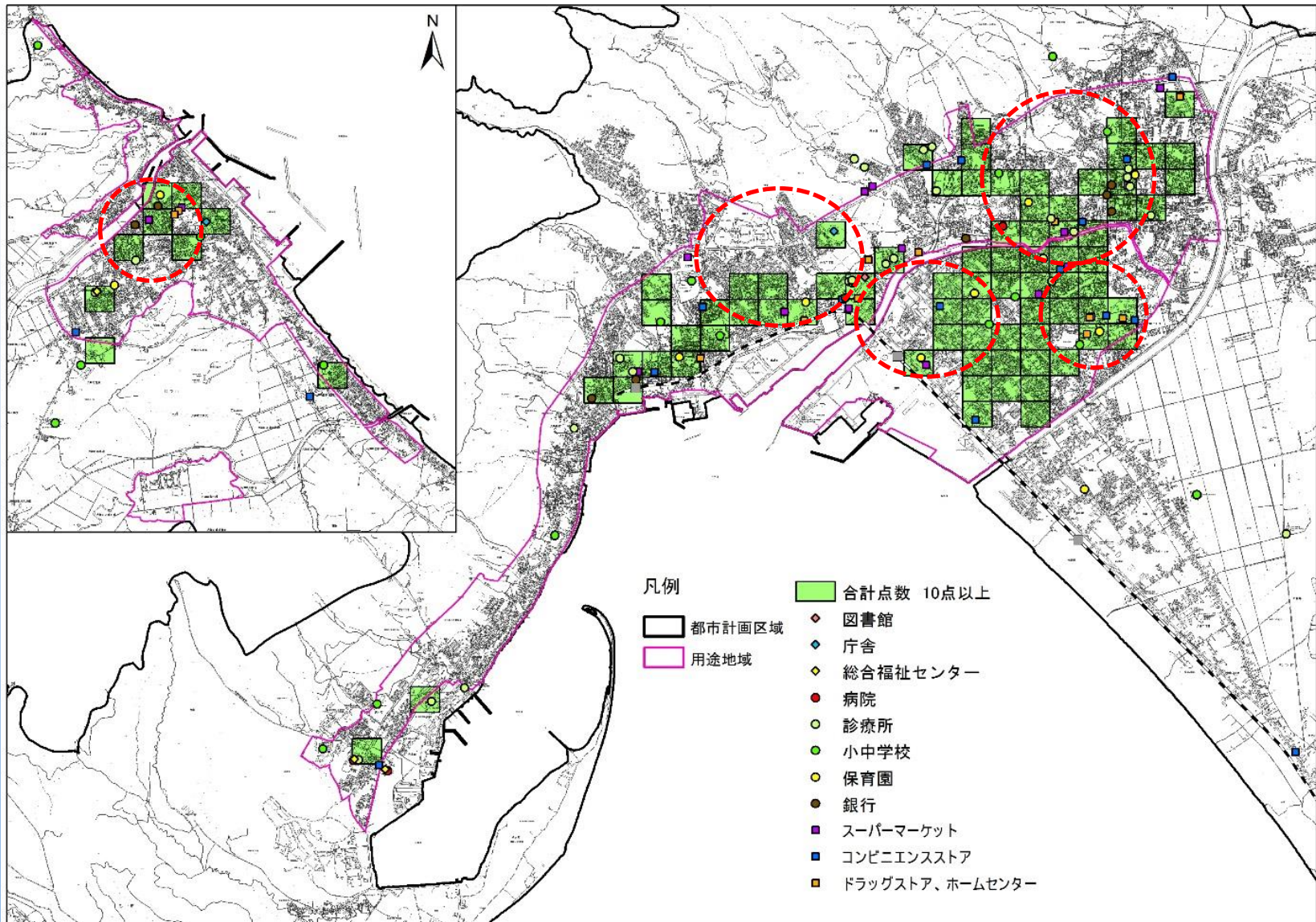
都市機能誘導区域 点数

点数が9点のエリア



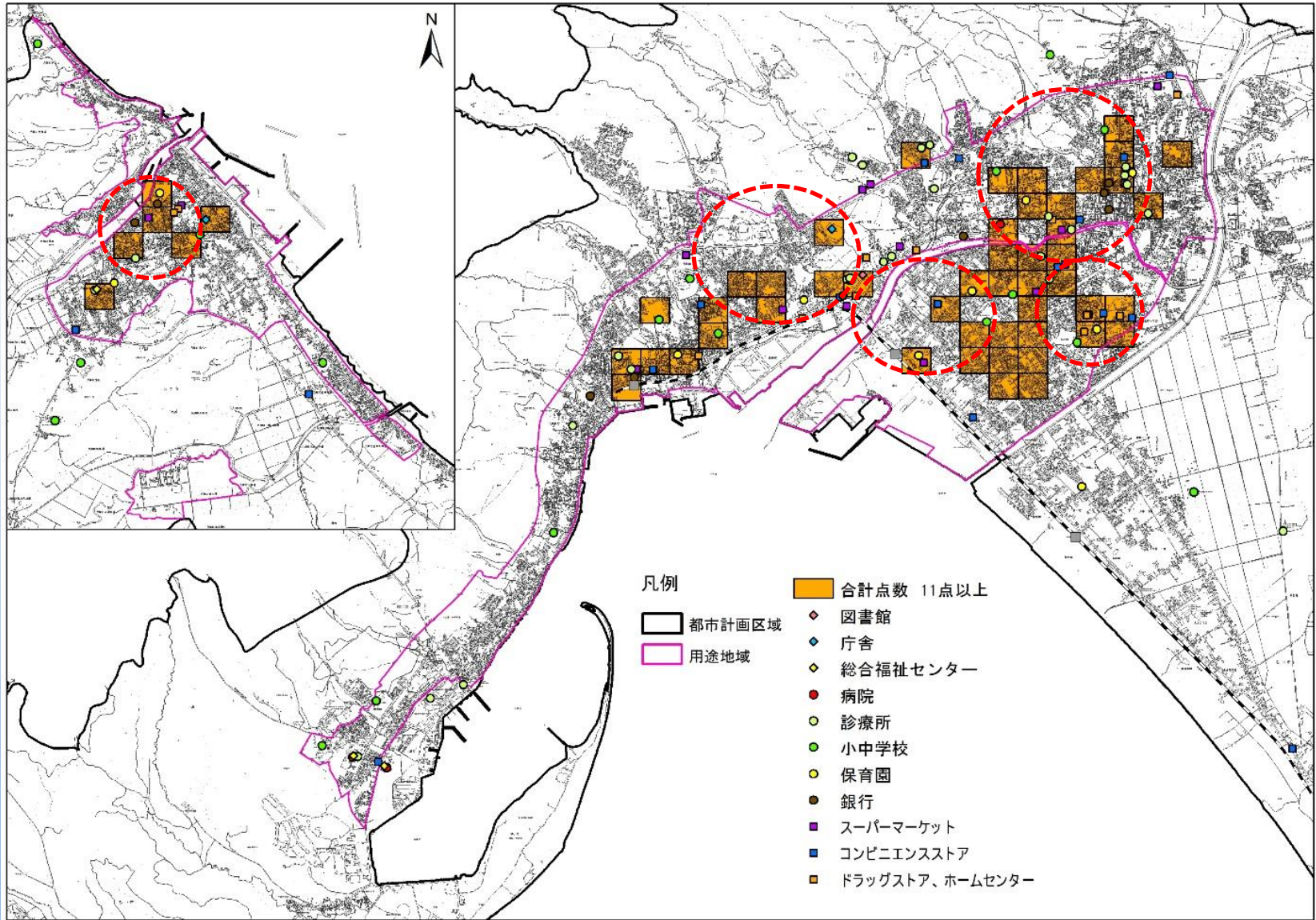
都市機能誘導区域 点数

点数が10点のエリア



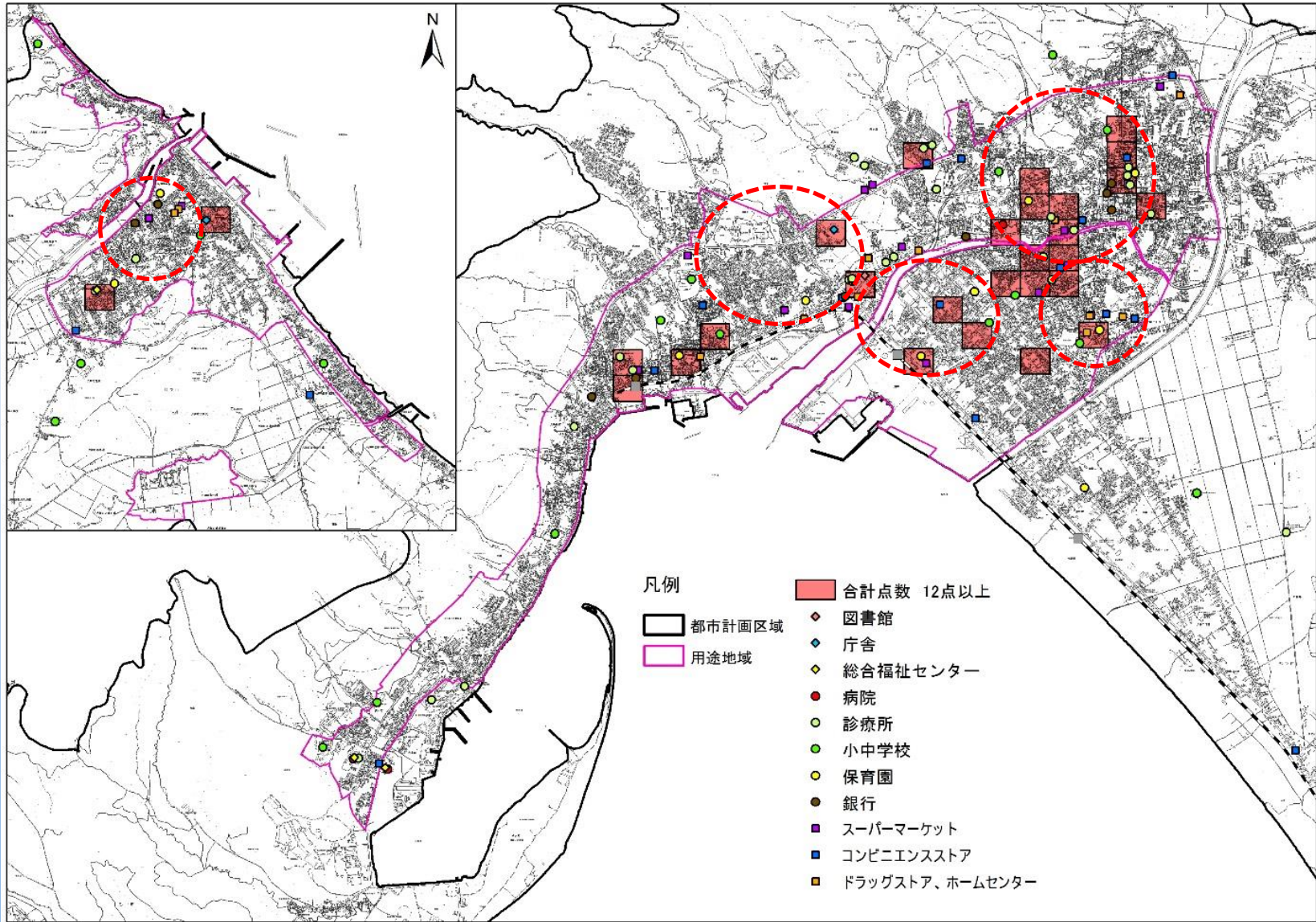
都市機能誘導区域 点数

点数が11点のエリア

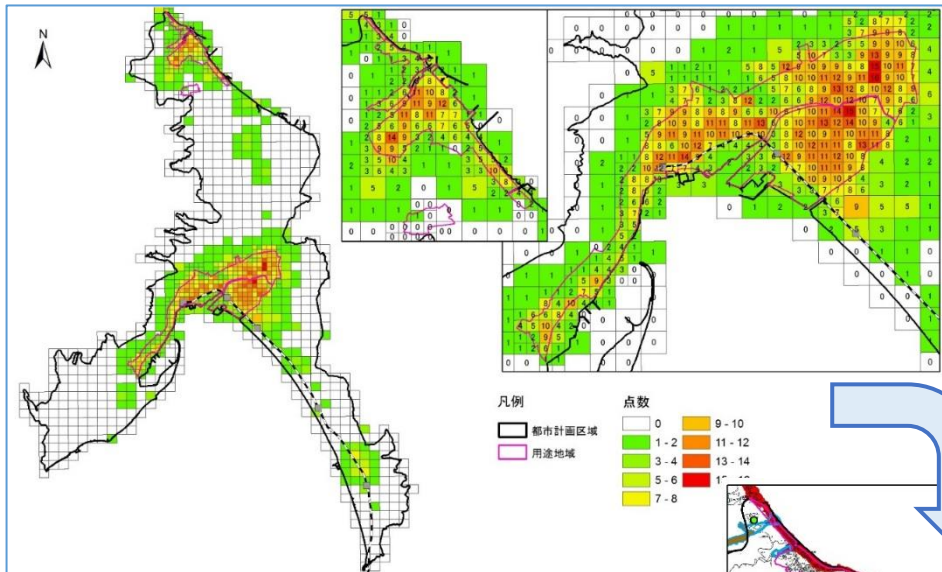


都市機能誘導区域 点数

点数が12点のエリア

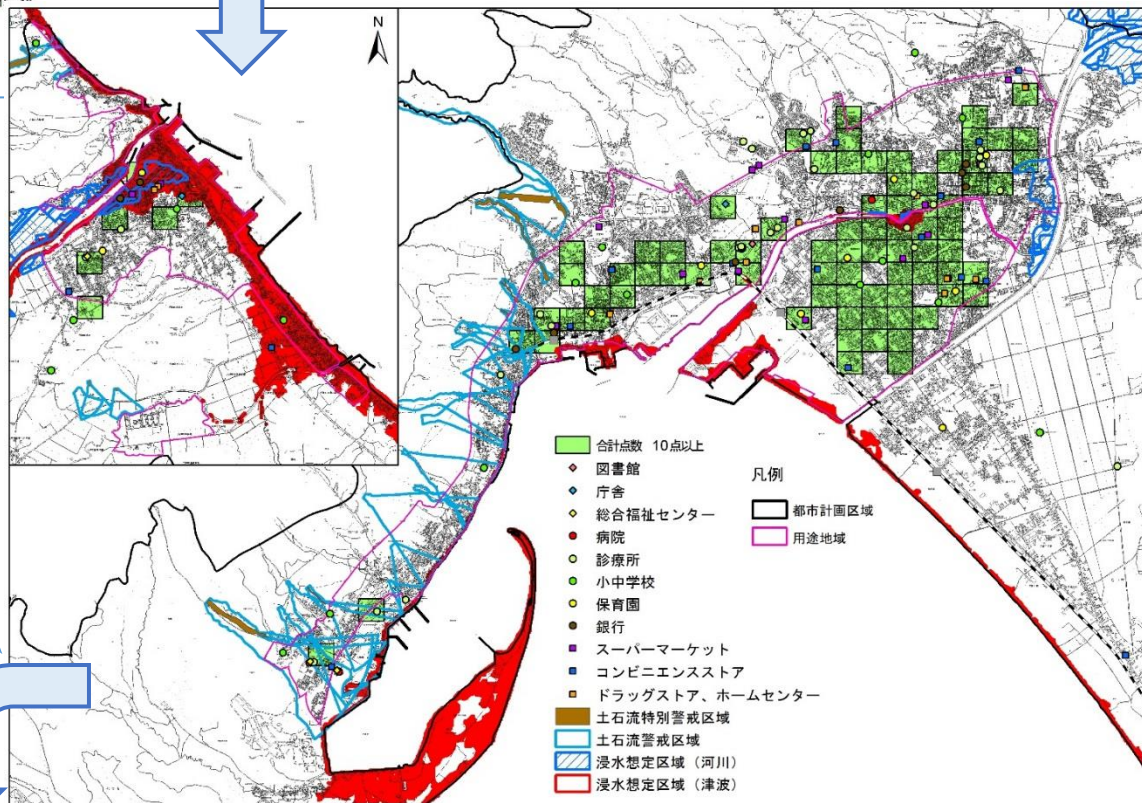


メッシュの重みづけの結果

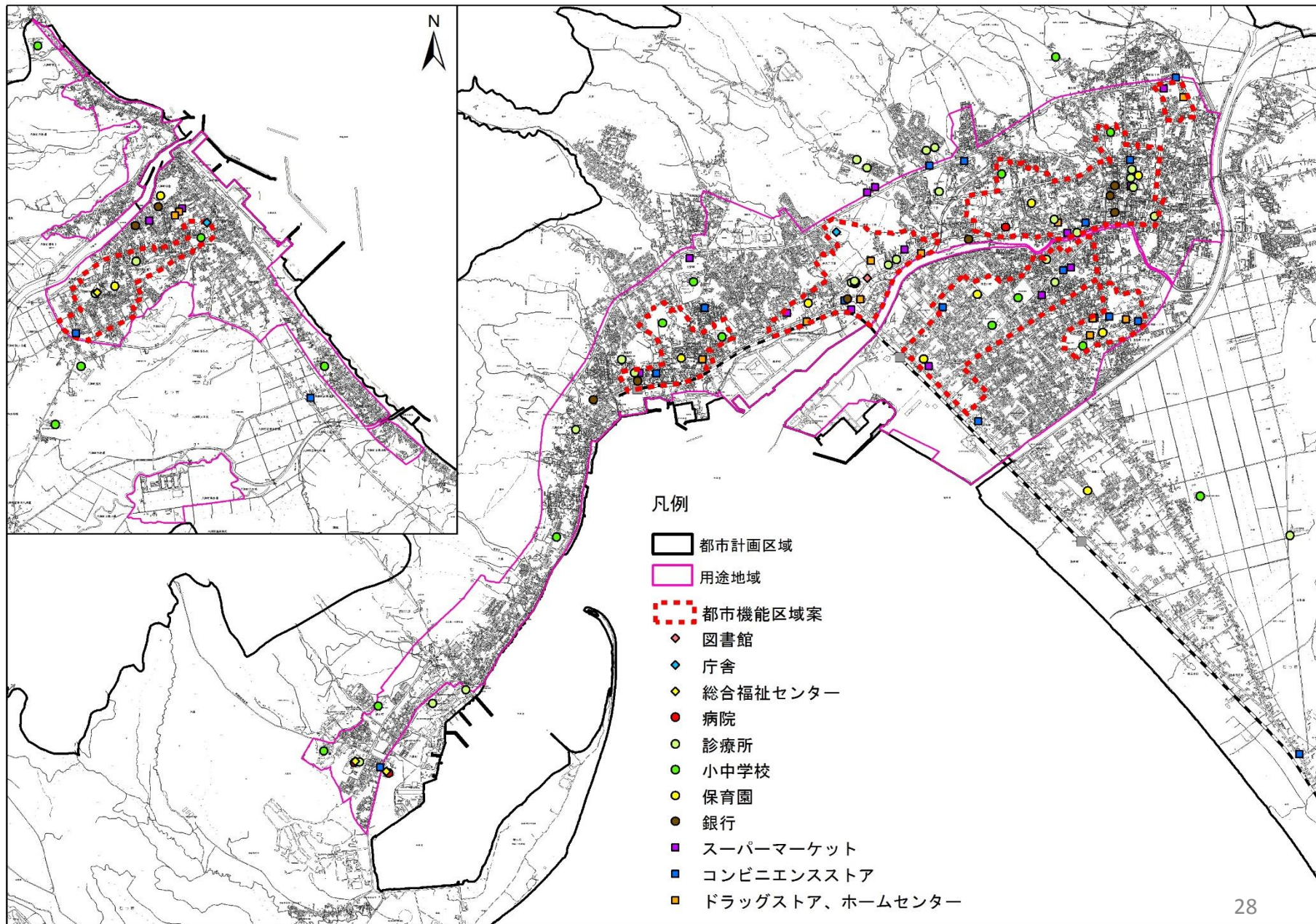


- 基本方針のエリアとおおむね重なる10点のエリアを選定する。
- 都市機能誘導区域は生活サービス施設が集約される区域であることから、災害等の危険が想定される地区は対象から除外する。

基本方針、10点のエリアと施設立地の現状を踏まえて、道路・水路等の地形地物境界をもとに、都市機能誘導区域案を作成する。



都市機能誘導区域 案



■ 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定の考え方

- 人口や人口密度などのメッシュデータ、交通施設の誘致圏などを考慮して検討する。(メッシュデータの重みづけ)

前提条件 (基本方針) の整理

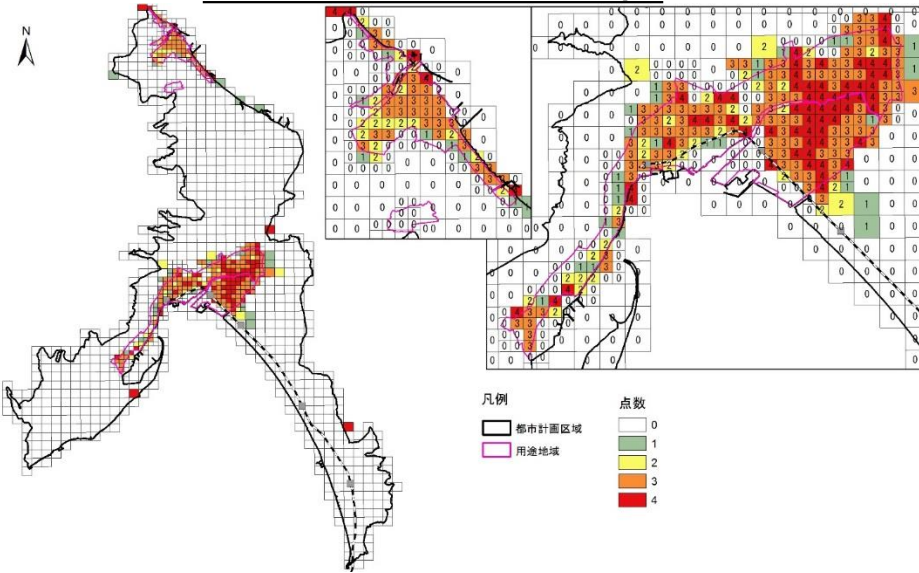
- ・ 現行の用途地域内に設定する。
- ・ 居住誘導区域に都市機能誘導区域を含む。

人口等メッシュの重みづけ

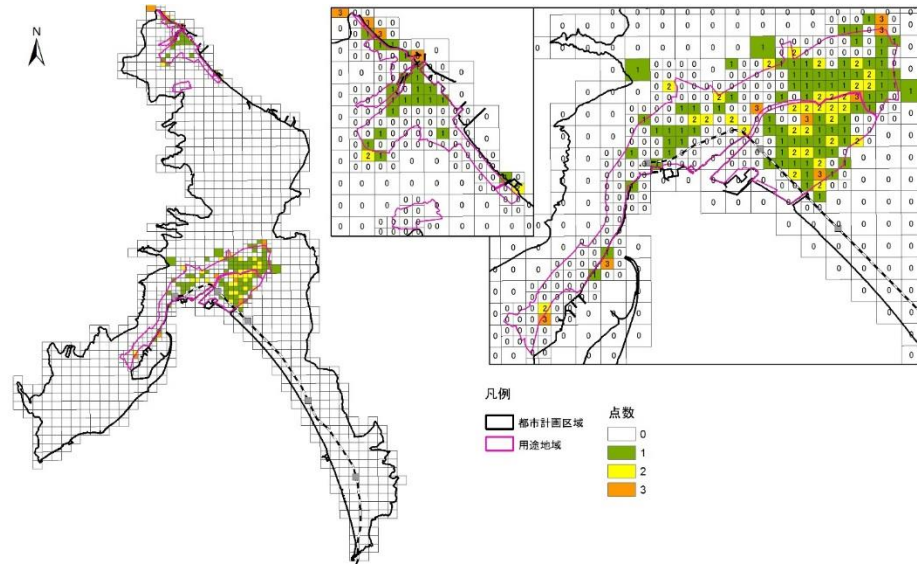
- ・ 人口密度、将来人口密度、公共交通便利・不便地域などを重視し、メッシュに重みづけする。

メッシュデータ	重みづけ (点数化)	考え方
①人口密度 (再掲)	○平成 22 年人口密度 ・ 20~30 人/ha 以上 : 1 点 ・ 30~40 人/ha 以上 : 2 点 ・ 40~60 人/ha 以上 : 3 点 ・ 60 人/ha 以上 : 4 点	・ 人口密度維持の視点から、現行の人口密度の高い順に点数を付与する。
②人口密度増減 (再掲)	○平成 17 年~平成 22 年人口密度増減 ・ 10~20 人/ha 増加 : 1 点 ・ 20 人/ha 増加 : 2 点	・ 人口密度維持の視点から、人口密度が増加傾向を示している地域に点数を付与する。
③将来人口密度	○平成 52 年人口密度 ・ 30~40 人/ha 以上 : 1 点 ・ 40~50 人/ha 以上 : 2 点 ・ 50 人/ha 以上 : 3 点	・ 人口密度維持の視点から、将来人口密度が比較的高い地域に点数を付与する。
④土地利用: 可住地割合 (再掲) (田、畑、森林を除く)	○可住地面積比率 ・ 20~40% : 1 点 ・ 40~60% : 2 点 ・ 60%以上 : 3 点	
⑤公共交通便利・不便地域 (鉄道、バス)	・ 公共交通不便地域 (バス停から 300m) : 1 点 ・ 公共交通便利地域 (駅から 1km) : 2 点 ・ 上記 2 つの圏域を兼ねる地域 : 3 点	・ コンパクトシティ・プラス・ネットワークの視点から、公共交通の利便性が高い地域に点数を付与する。

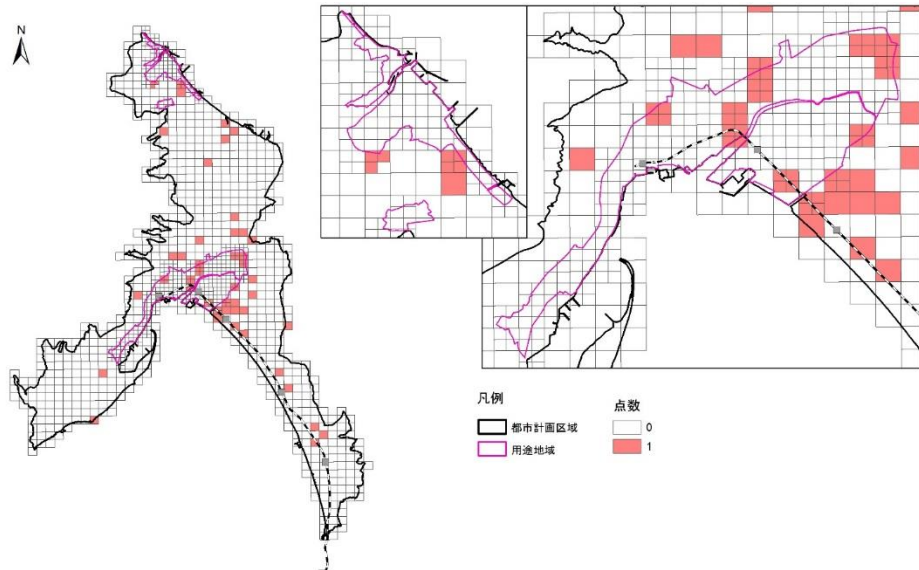
人口密度の状況 (再掲)



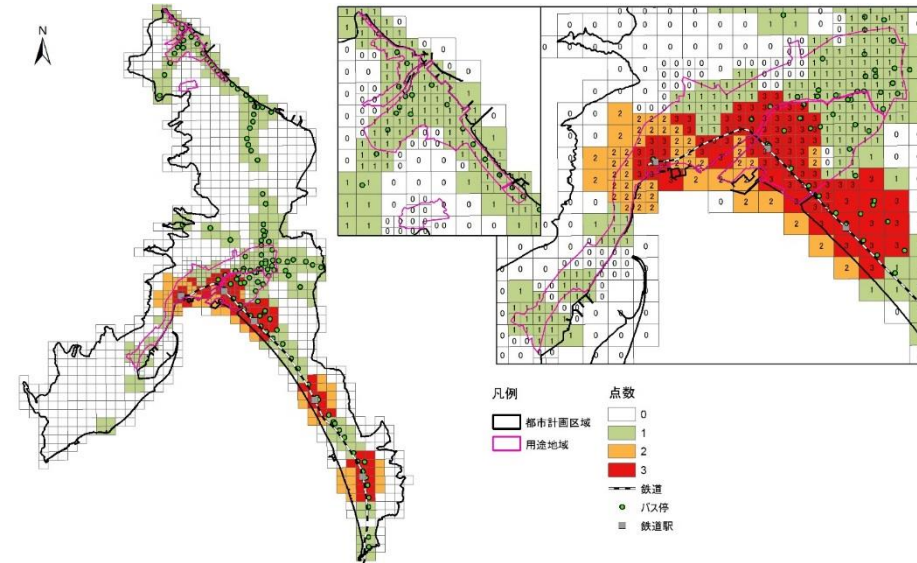
将来人口密度の状況



人口密度増減の状況 (再掲)

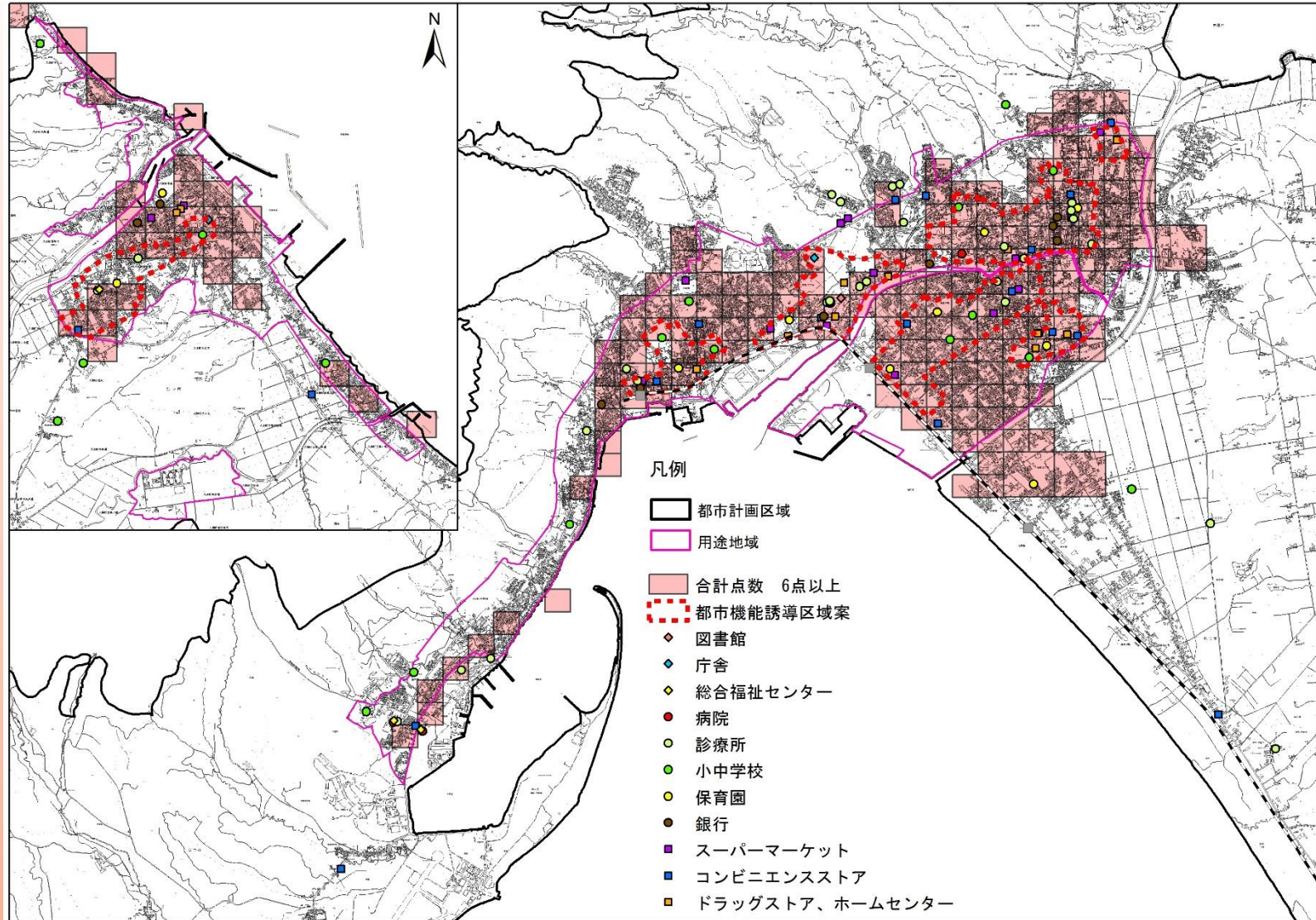


公共交通便利・不便地域の状況



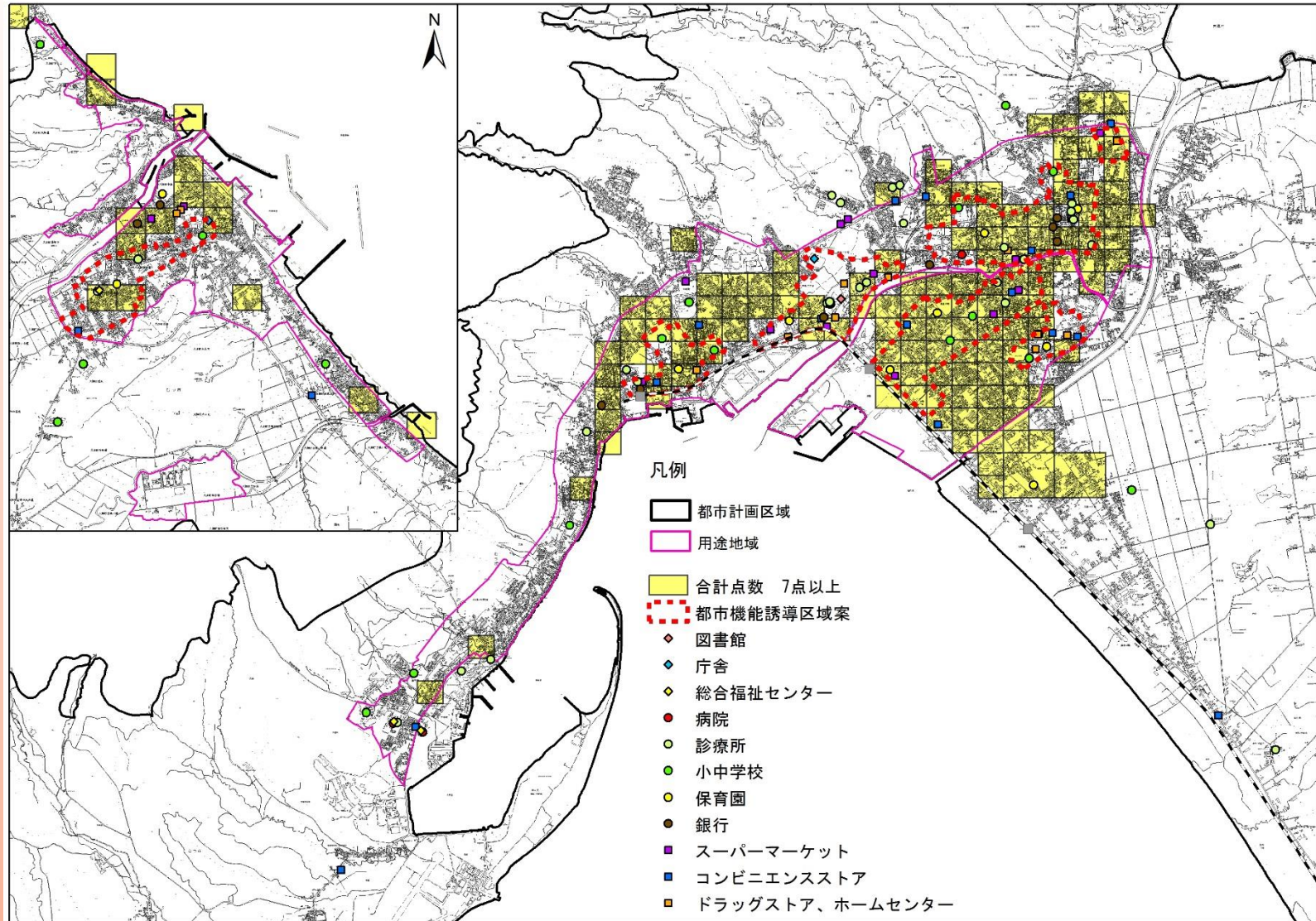
■ 居住誘導区域 点数

点数が6点のエリア



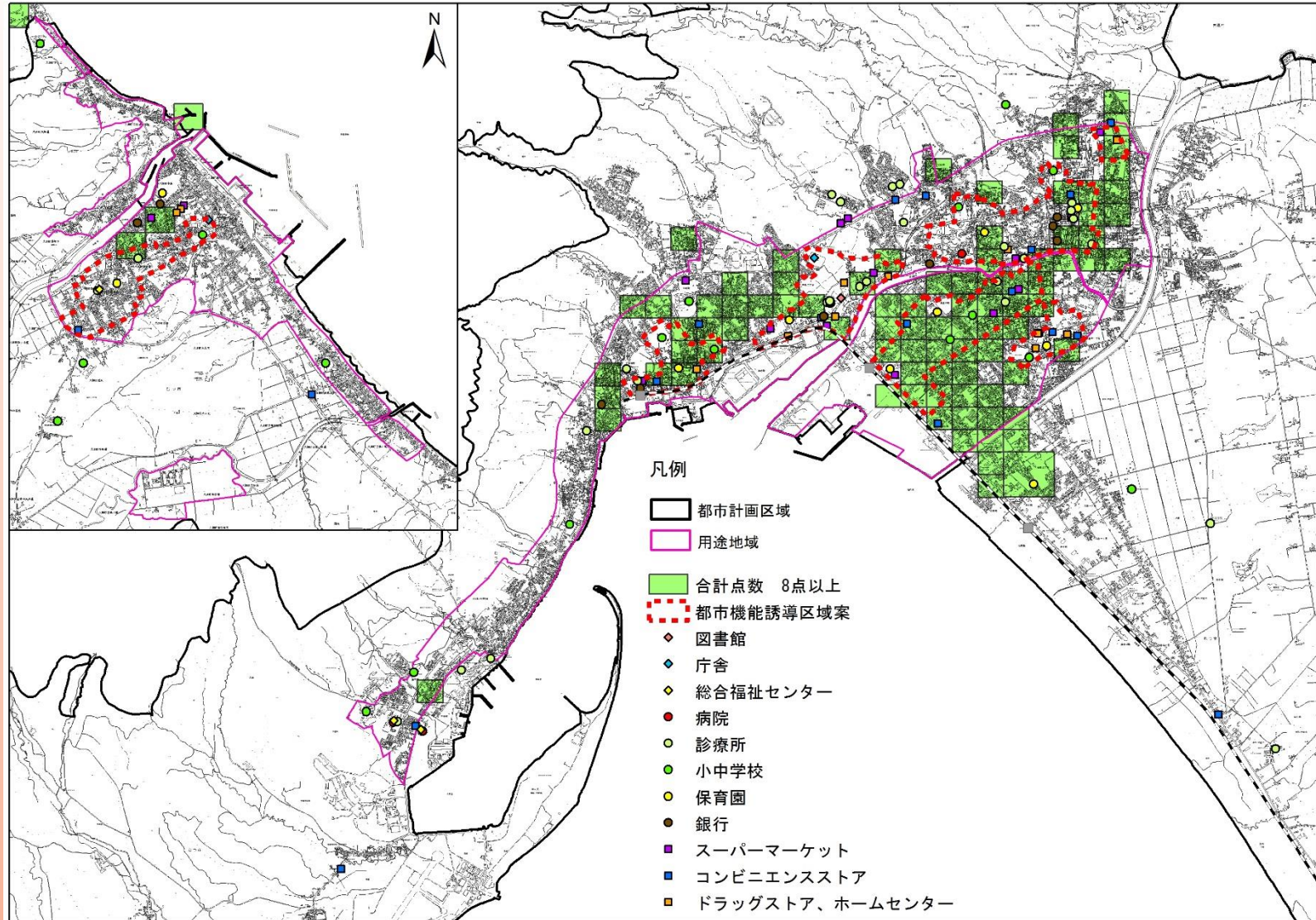
■ 居住誘導区域 点数

点数が7点のエリア



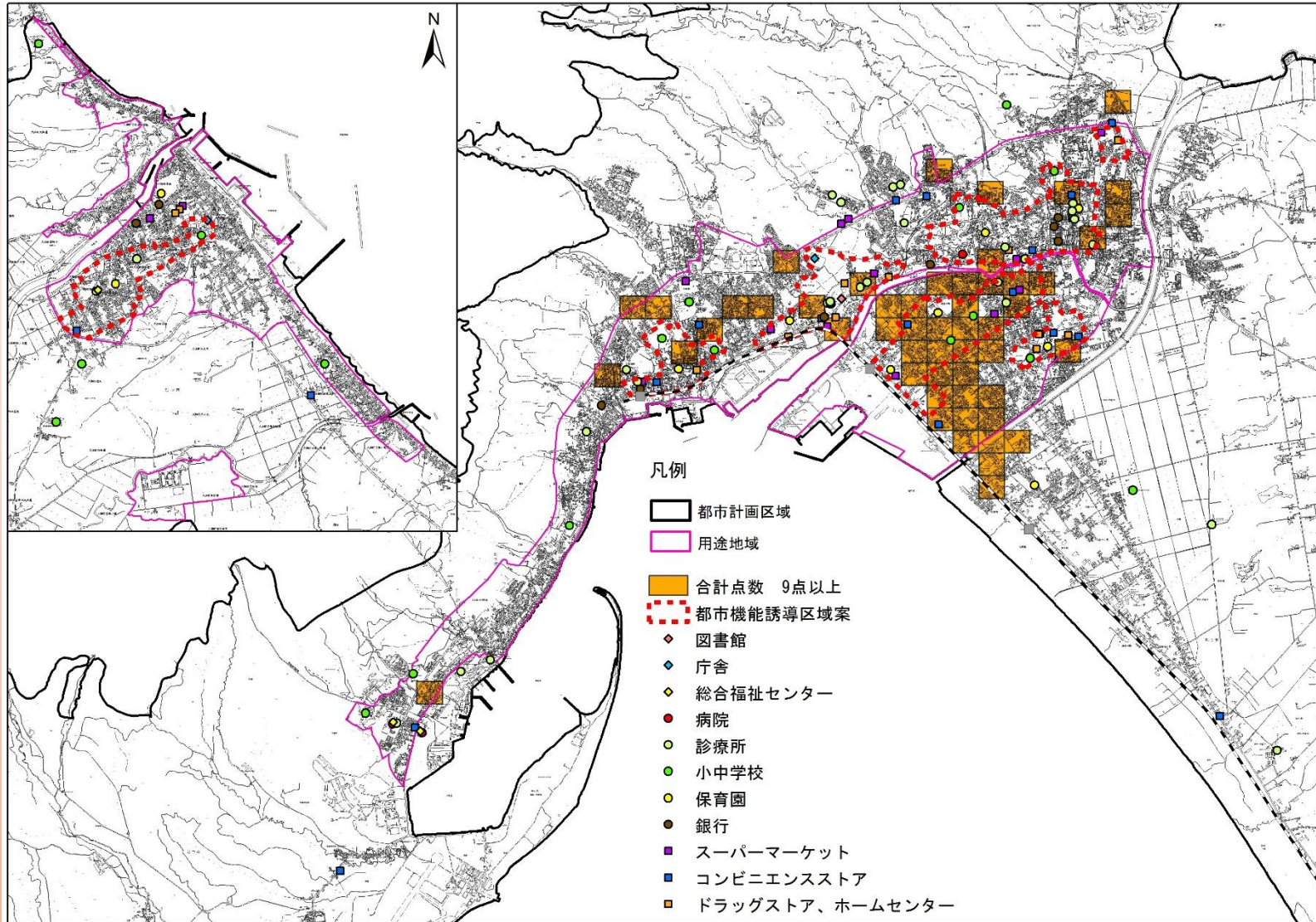
■ 居住誘導区域 点数

点数が8点のエリア

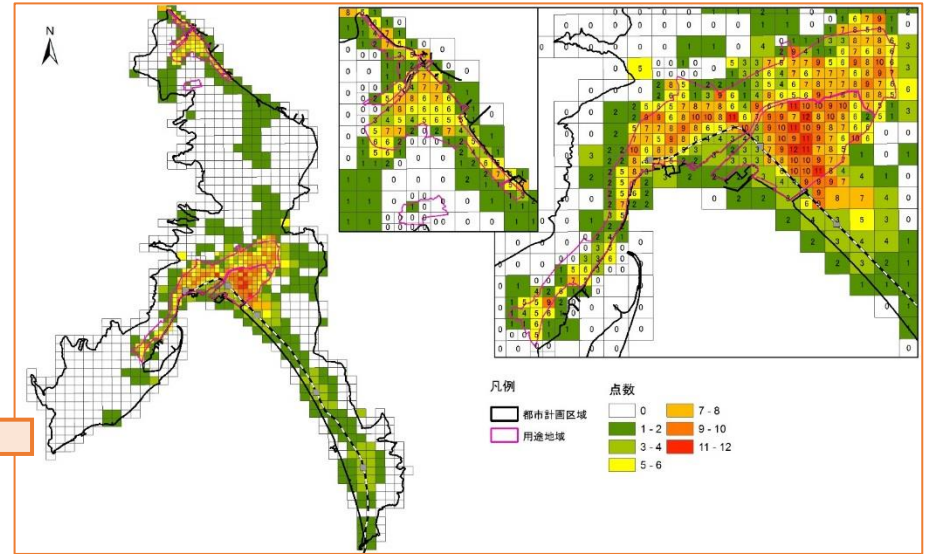


■ 居住誘導区域 点数

点数が9点のエリア

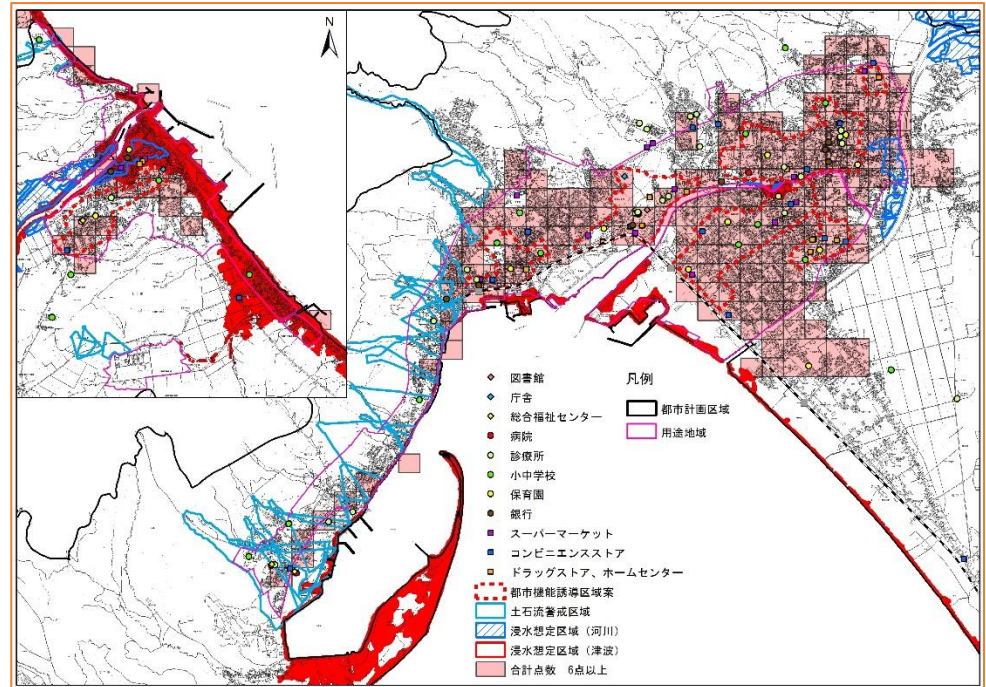


メッシュの重みづけの結果

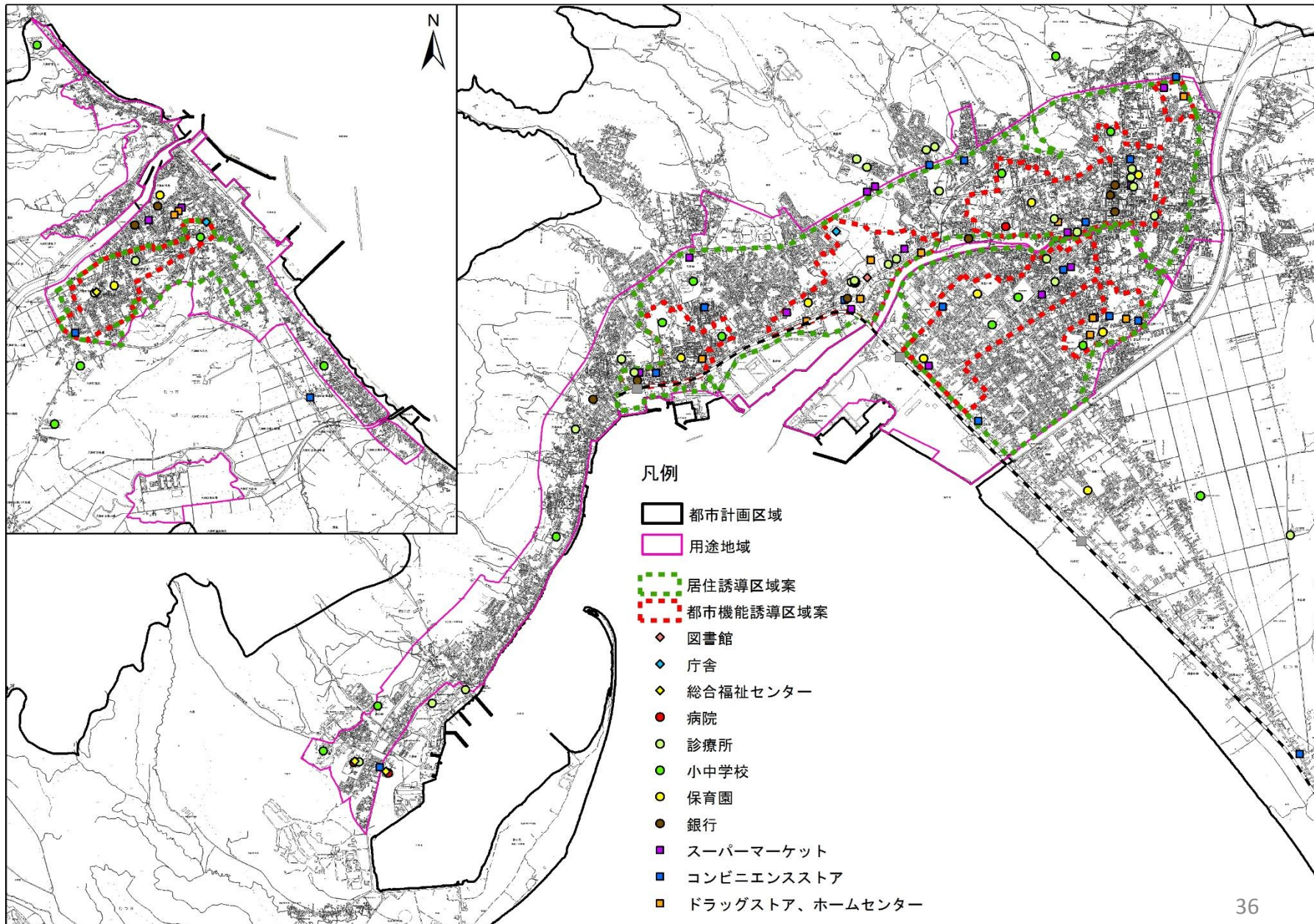


- 都市機能誘導区域をおおむね囲む6点のエリアを選定する。
- 居住誘導区域は生活サービスやコミュニティが持続的に確保される区域であることから、災害等の危険が想定される地区は対象から除外する。

基本方針、6点のエリアと都市機能誘導区域案を踏まえて、道路・水路等の地形地物境界をもとに、居住誘導区域案を作成する。



居住誘導区域 案



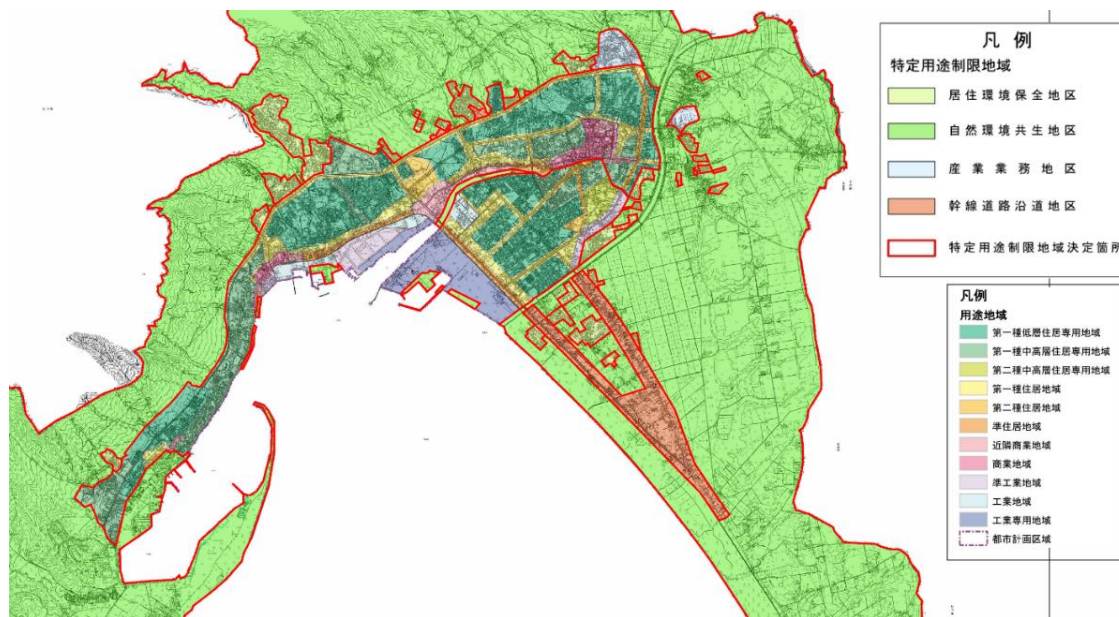
■ 住宅地開発抑制エリア

住宅地開発抑制の考え方

- 特定用途制限地域（自然環境共生地域）を対象に、白地地域の人口動向をもとに検討する。

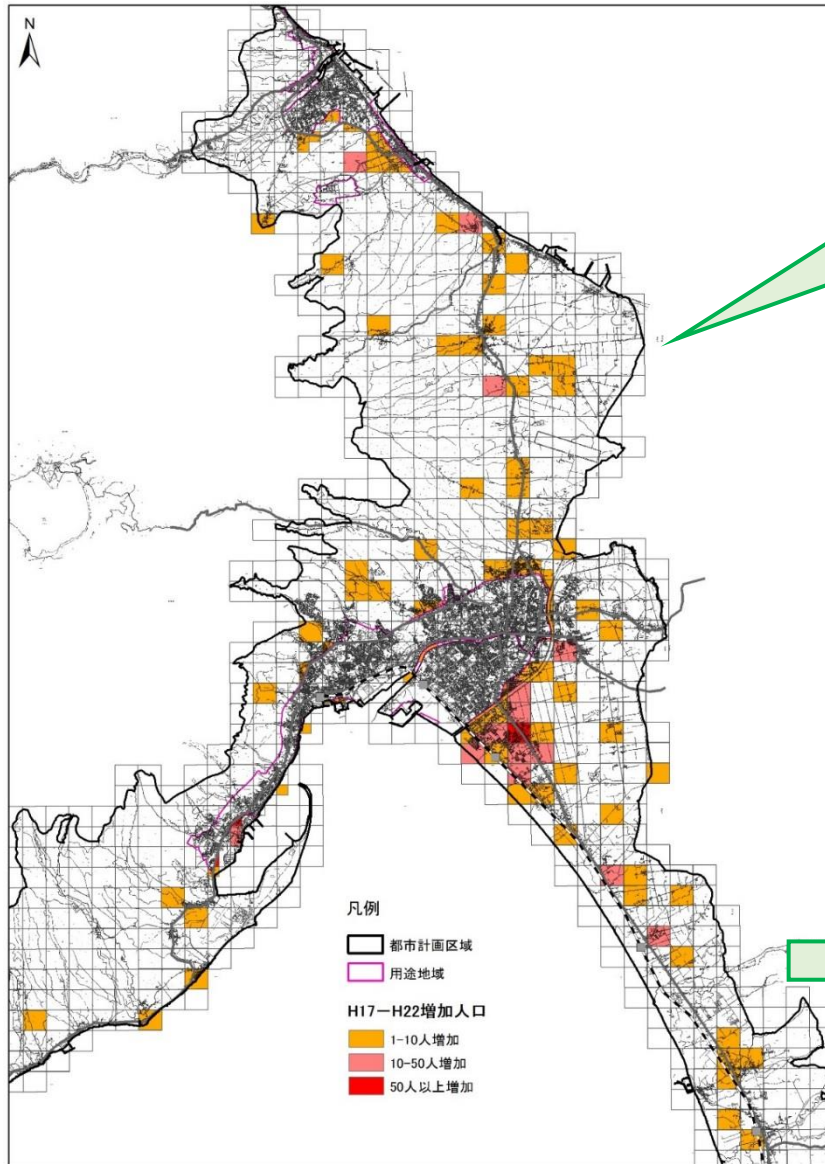
白地地域の考え方

- ・本市の白地地域では新たな市街地の拡大を抑制する方針のもと、特定用途制限地域の指定を予定している。
- ・地区特性を踏まえ、商業施設等を制限すべき建築物としている。



住宅地開発抑制エリアの検討

白地地域の人口が増加しているメッシュ (平成17年～平成22年)



・白地地域の人口動向を人口メッシュで見ると、平成17年から平成22年の人口増加では用途地域縁辺部や幹線道路沿道などで増加している。

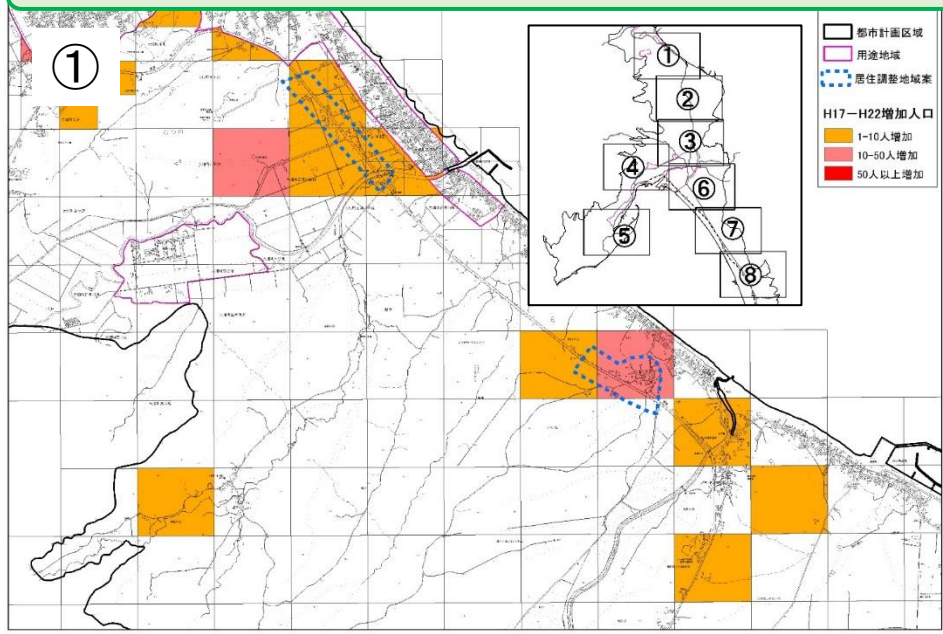
・白地地域の人口が増加しているメッシュ、現状の集落の状況や道路などの地形地物を考慮し、住宅地開発抑制エリアを検討する。

・幹線道路沿道にエリアを設定する際には、道路から概ね100mを目途に設定する。

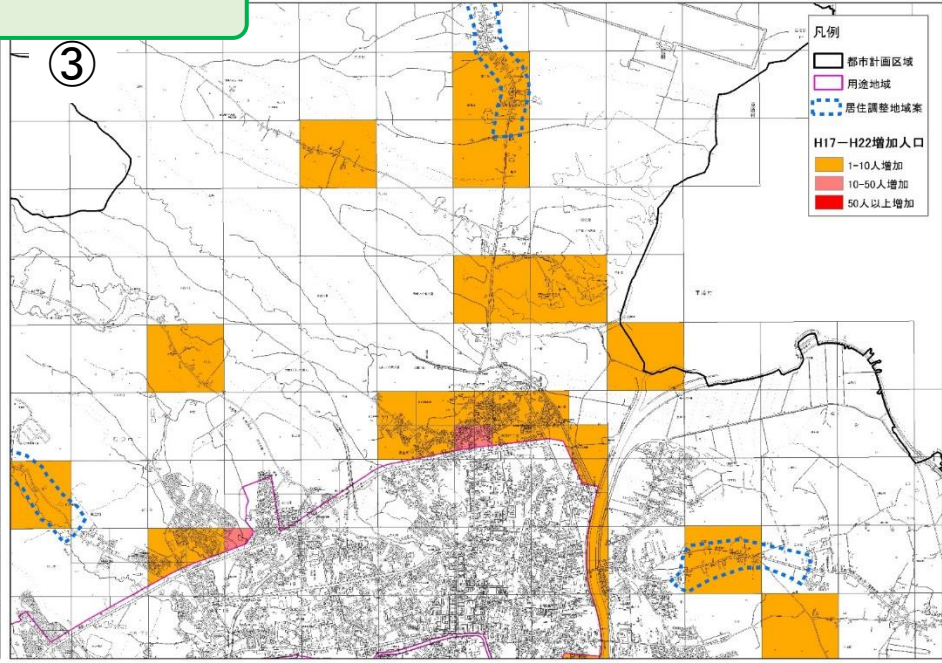
住宅地開発抑制エリア 案

内抑制エリア

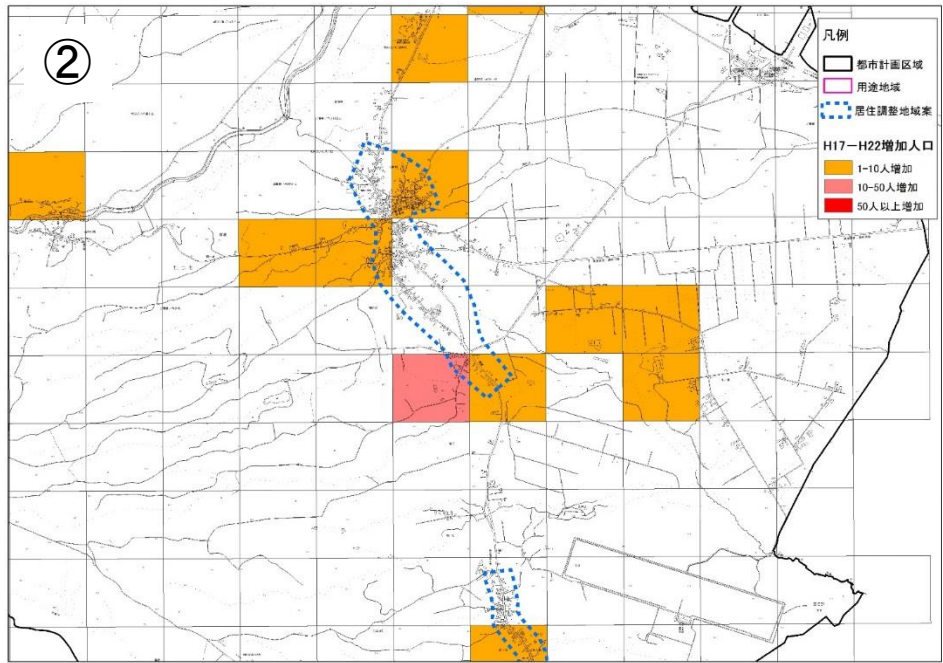
①



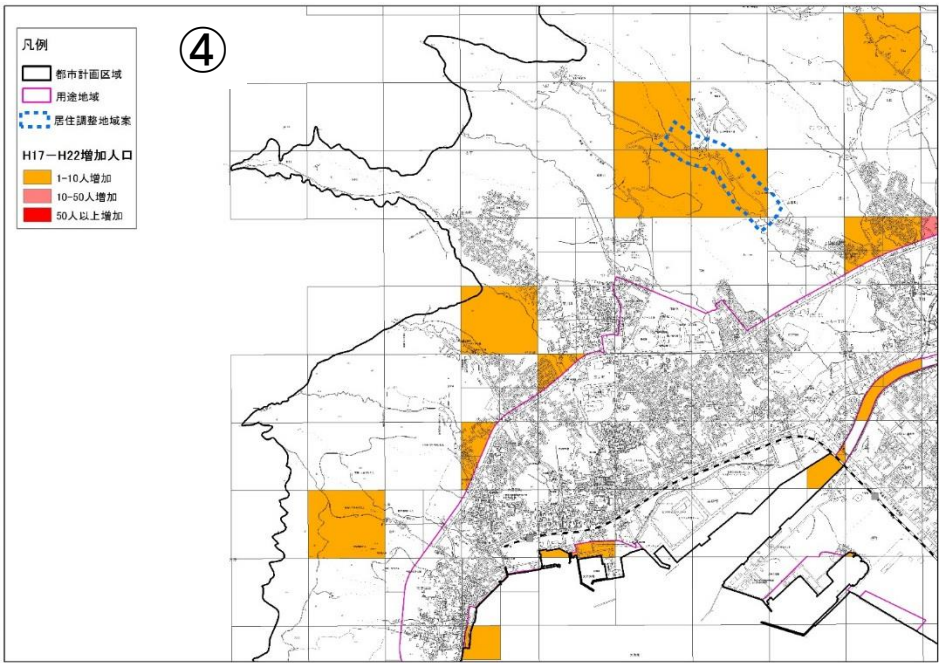
③



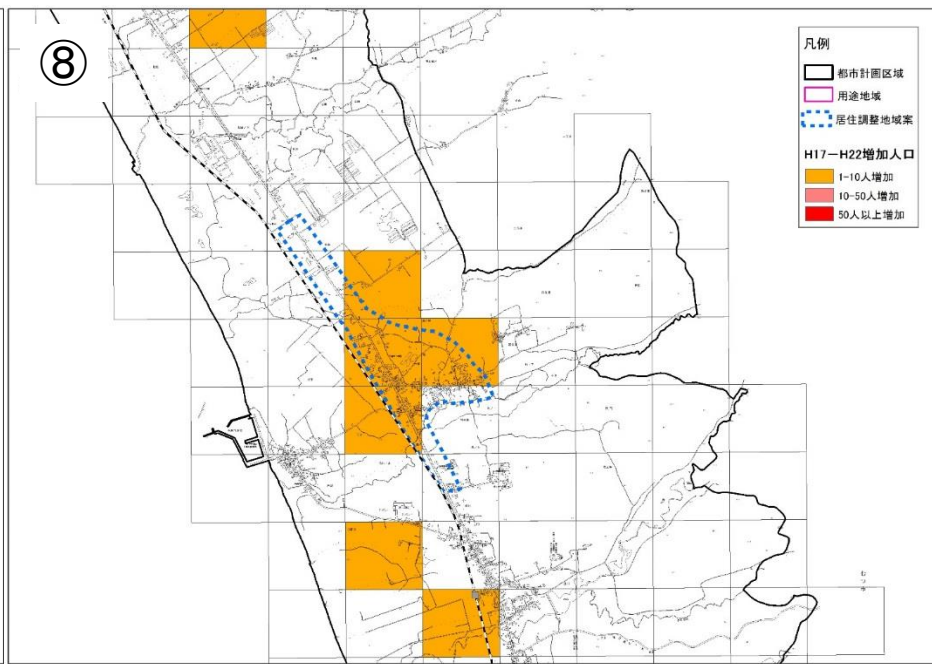
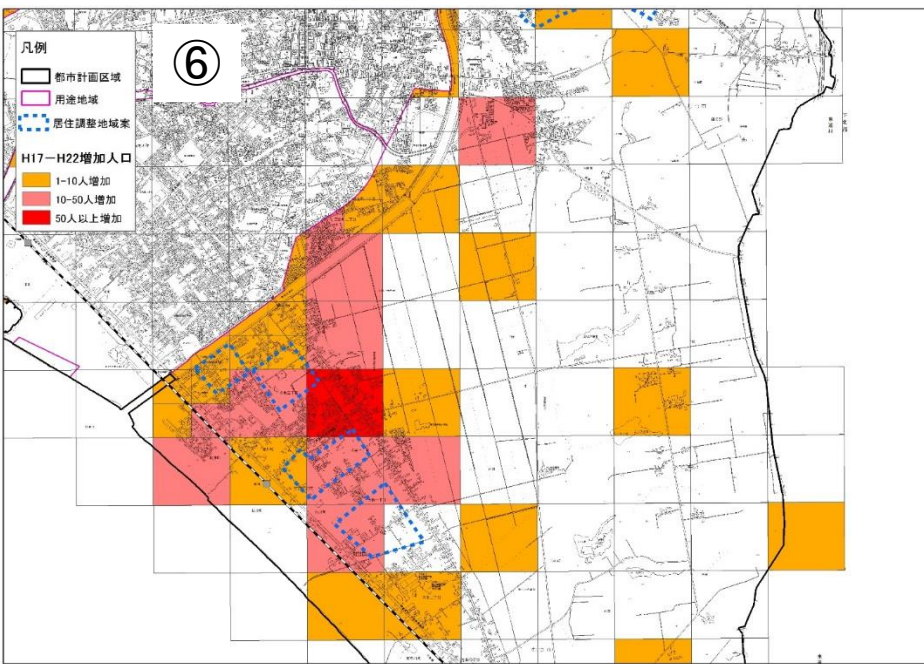
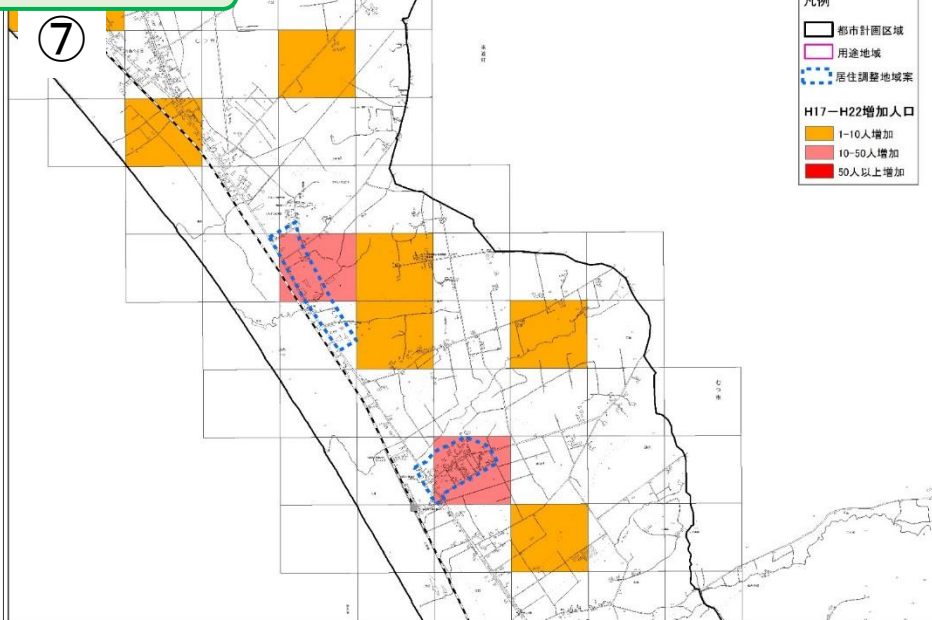
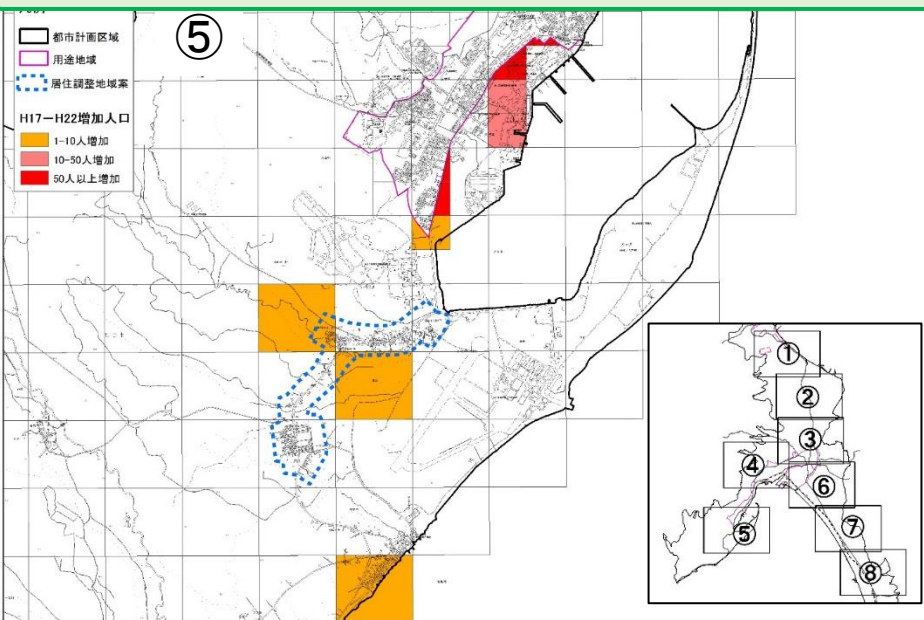
②

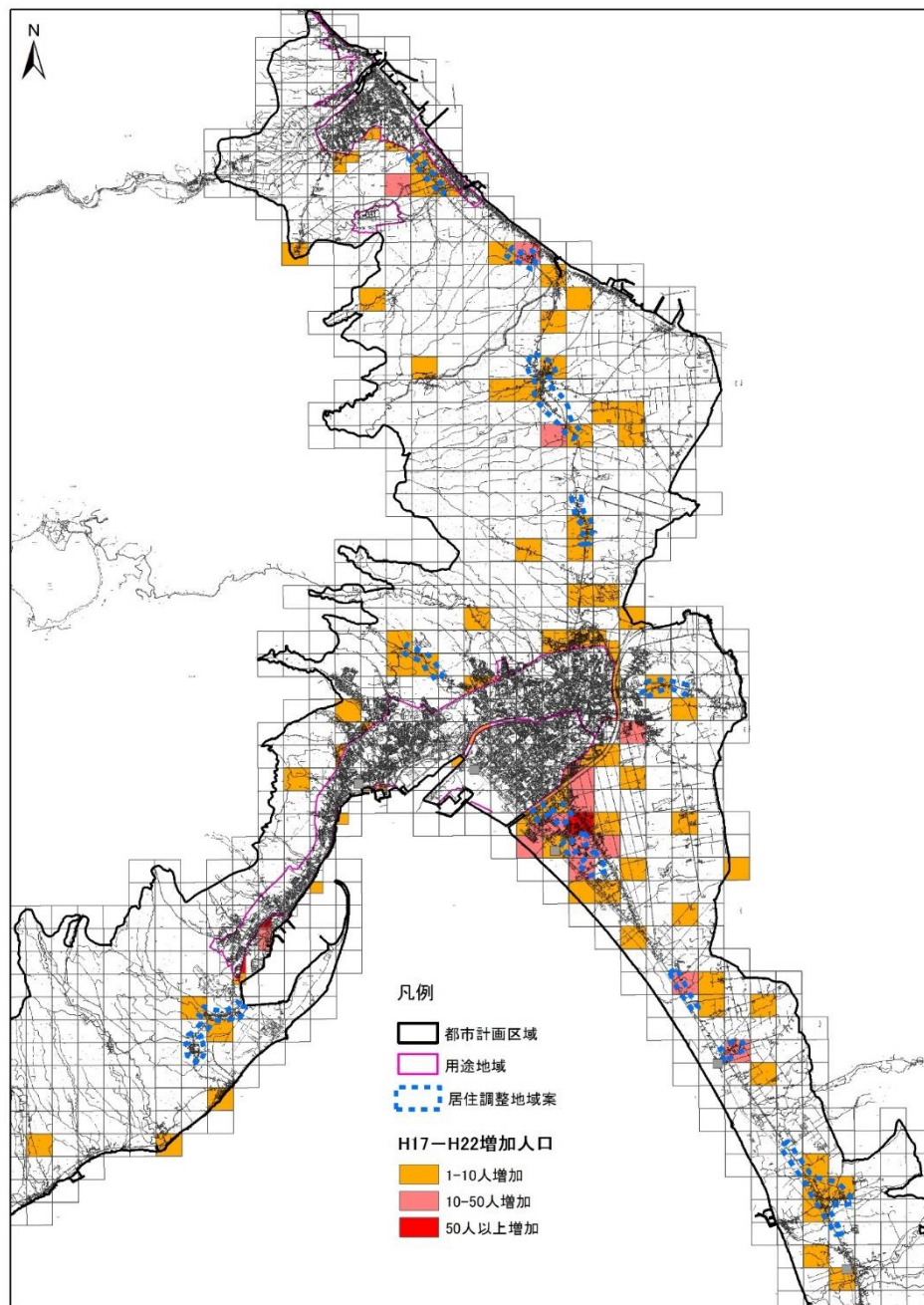


④



住宅地開発抑制エリア 案 内抑制エリア





地域設定に配慮すべき事項

- 住宅地開発抑制エリアにおいては、3戸以上の住宅などの建築目的の開発行為等の制限がされることとなるが、地区計画制度等の活用による規制の緩和についても検討が必要である。
- 住宅地開発抑制エリアの開発行為の緩和措置として、地区計画等により、積雪時の堆雪場としての機能を持たせた広場などの空間を確保することを条件とすることも考えられる。

■ 住宅地開発抑制エリアでの行為の制限

居住調整地域における開発行為・建築行為の許可

住宅地開発抑制エリアでは立地適正化計画公表後、都市計画となる居住調整地域の指定を検討します。

○ 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1000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)

①の例示
3戸の開発行為



②の例示
1,300㎡
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 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)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。

■ 居住調整地域での住宅地開発の進め方

堆雪場と地区計画

地区計画の活用による土地利用の推進

- 冬季の堆雪場は非常に重要
- 堆雪場が不足している地域などの除排雪費の低減が課題
- 排雪費が占める割合は、除排雪コストの約半分
- 堆雪場が確保できれば、低減が望める
- 通常の開発行為における緑地設置面積は開発面積の3%



- **地区計画**により地区とその周辺状況の除排雪状況に対応できる堆雪場とする緑地を確保することで、居住調整地域における開発行為・建築行為を許容

※地区計画とは

- 地区の特性に応じた住環境の形成を図るための都市計画の一つ
- 地区単位の身近なところで考えるまちづくりのため、地区住民が主役となって考える地区独自のまちづくりルール

■ 実現化方策の検討

実現化に向けた取組み方針

取組み方針

- 公共施設等については、公共施設等総合管理計画による公共施設マネジメントを行い、立地適正化計画による人口減少社会に対応したまちづくりの視点を踏まえて、最適な配置の実現を図る。
- 市街地拡大の抑制、人口密度の維持、雇用確保、民間活力の促進、安全安心まちづくりのための用途地域の変更、施策展開等によるまちづくりに取り組む。

取組み内容

- 土地活用の円滑化のための用途地域の見直し
- 地区計画の検討を促すための申し出制度条例の制定
- 堆雪場の確保、消防水利施設の整備が伴った安全な市街地とするため、面積引下げや基準強化のための開発行為条例の制定
- 民間活力を組込むための面積要件を引き下げる都市計画提案制度の変更

P D C Aサイクルによる進行管理・計画の見直し

- 国・県等との連携、庁内関係各課との横断的な連携・調整を図るとともに、P D C Aサイクルによる事業の進行管理を行う。
- 本計画は、計画と現状を比較し修正するとした時間軸をもったアクションプランのため、5年に一度の間隔で見直すこととする。

■ 立地適正化計画の策定に伴うこと

むつ市都市計画マスタープランの変更

- 時点修正
- 立地適正化計画との整合

まち・ひと・しごと創生総合戦略

- 用途地域等の見直し
- 居住調整地域の指定
- 様々な都市計画、関連条例の制定を積極的に展開

■ 今後のスケジュールについて

1. 基本方針への意見募集(都市計画審議会)	<u>3名からご意見</u>	平成27年10月27日
↓		
2. 基本方針市民説明会	<u>説明会参加者2名</u>	11月5日
↓		
3. 基本方針への意見募集	<u>意見提出無し</u>	11月6日～20日
↓		
4. 第46回むつ市都市計画審議会 意見聴取		平成28年1月21日
↓		
5. 素案市民説明会		平成28年2月19日
↓		
6. 原案市民説明会	<u>ここからむつ市都市計画マスタープラン変更案を提示</u>	平成28年6月ごろ
↓		
7. 原案 公聴会		平成28年8月ごろ
↓		
8. 案 パブリックコメント		平成28年10月ごろ
↓		
9. むつ市都市計画審議会 諮問		平成29年1月ごろ
↓		
10. 立地適正化計画の公表	<u>区域外での行為についての届出制度開始</u>	平成29年4月1日予定

■ 素案へのご意見をお聞かせください

参考様式を作成していますので、よろしければご活用ください。

- 参考様式の入手方法
 - 素案説明会での配布、市ホームページからのダウンロード、市本庁舎都市政策課 カウンター

記入必要事項

- 住所、氏名、電話番号
- 職業、(お勤め先・任意)

意見提出方法は、郵送、Eメール、直接提出とします。
電話や口頭での意見は受付しませんのでご了承ください。

意見書受付期間：**平成28年3月4日(金)17:15まで**

意見書提出先

- 〒035-8686 むつ市中央一丁目8番1号
むつ市建設部都市政策課
- Eメール: toshiseisaku@city.mutsu.lg.jp