

むつ市都市計画マスタープラン  
立地適正化計画 **原案**

青森県むつ市

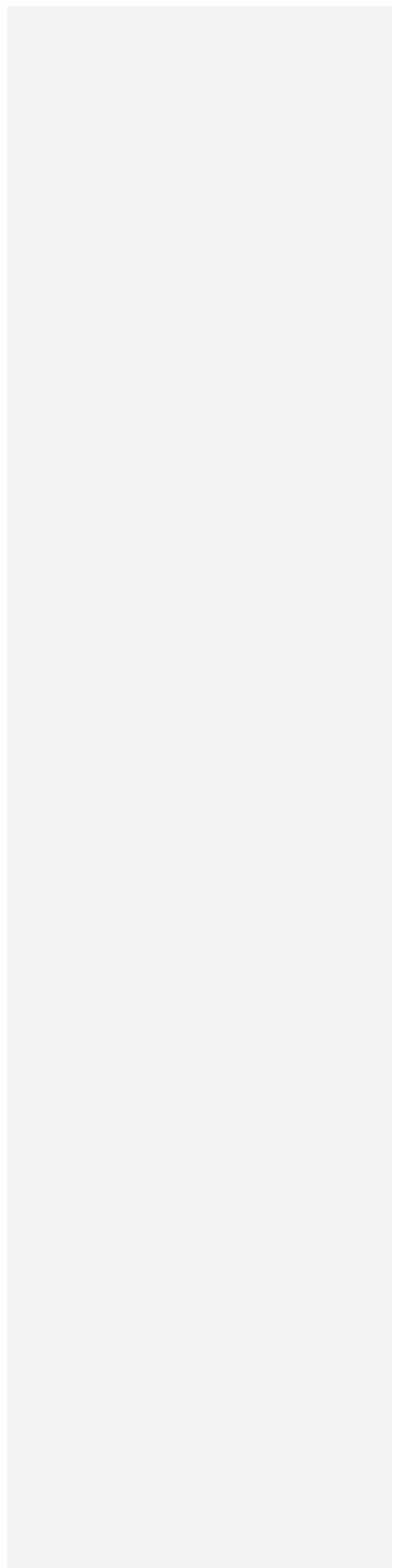
平成 29 年 ~~3~~月~~2~~月(予定)



## 【目次】

第1章 背景・目的	1
1. 背景・目的	1
2. 対象範囲	2
第2章 現況分析	3
1. 人口・世帯の動向	3
2. 人口密度の動向	13
3. 公共交通網と交通不便地域	20
4. 都市機能施設等の状況	23
5. 法規制の状況	28
第3章 将来人口の見通し	29
1. 総人口の見通し	29
2. 地区別人口の見通し	30
第4章 立地の適正化に関する基本的な方針	36
1. むつ市立地適正化計画の基本的な方針	36
2. 目標値の設定	37
3. 目指すべき都市像の検討	39
第5章 都市機能誘導区域の設定方針、都市機能増進施設の想定及び講ずべき施策の検討	40
1. 都市機能誘導区域の設定方針	40
2. 都市機能増進施設の想定	41
3. 都市機能誘導区域設定にあたって講ずべき事項の検討	42
第6章 居住誘導区域の設定方針及び講ずべき施策の検討	43
1. 居住誘導区域の設定方針	43
2. 居住誘導区域設定にあたって講ずべき事項の検討	44
第7章 その他取り組むべき事項の検討	46
1. 市街地拡大の抑制	46
2. 公的不動産（PRE）の有効活用	48
3. バス路線のあり方	48
第8章 都市機能誘導区域の設定	49
1. 区域設定の考え方	49
2. 都市機能誘導区域案の検討	50
3. 誘導施設	69
第9章 居住誘導区域の設定	73
1. 区域設定の考え方	73
2. 居住誘導区域の検討	74
第10章 住宅地開発抑制の検討	86
1. 白地地域の考え方	86
2. 住宅地開発抑制エリアの検討	89

3. 地域設定に配慮すべき事項.....	96
第11章 実現化方策の検討.....	97
1. 実現化に向けた取組み方針.....	97
2. PDCAサイクルによる進行管理・計画の見直し.....	97



## 第1章 背景・目的

### 1. 背景・目的

全国的な人口減少・少子高齢化の進行に伴い、地域の活力低下や自治体の財政の縮小などが問題となっている中で、本市においても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、公共施設の老朽化による維持管理更新費の増大など、より一層厳しい状況になることが推測されており、人口減少・少子高齢化社会に対応したまちづくりを進めることが急務となっている。

このような状況を受け、都市再生特別措置法の改正（平成26年8月施行）により、市町村は立地適正化計画を策定することができるようになり、合わせて都市計画運用指針の第8版が発表され、全国的にコンパクトシティ・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してきている。

平成27年8月14日には国土形成計画（全国計画）、国土利用計画（全国計画）—第五次—が閣議決定され、国土構造として「コンパクト+ネットワーク」を構築することや、コンパクトシティの形成を図るための基本的な施策が示されている。

また、各地方自治体では公共施設等の最適な配置の実現に向け、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行う公共施設等総合管理計画を策定することとしている。

本市においては都市計画マスタープランにおいてコンパクトな都市づくりとした方針を定めており、用途地域外への都市開発を抑制する方針を検討している。

また、本市の用途地域縁辺部や幹線道路沿道に市街化の動向を考慮し、白地地域における良好な住環境を維持・保全するための特定用途制限地域について検討しているを平成28年4月1日都市計画決定したところである。

本市においても人口減少社会の中で今ある“まち”が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安心して暮らしやすいまちへと都市づくりを進めて行く必要がある。

よって、これらの制度や本市の都市計画の取り組みを踏まえて、本市の現況に合致した立地適正化計画を策定することとする。

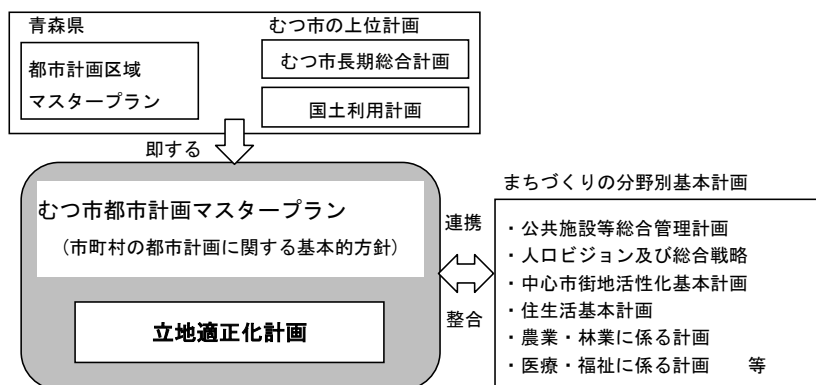


図 本計画の体系図

## 2. 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。

## 第2章 現況分析

### 1. 人口・世帯の動向

#### (1) 人口・世帯数

○本市の国勢調査における人口は減少傾向にあり、平成2年で7万人を割り込み、平成22年では61,066人となっている。

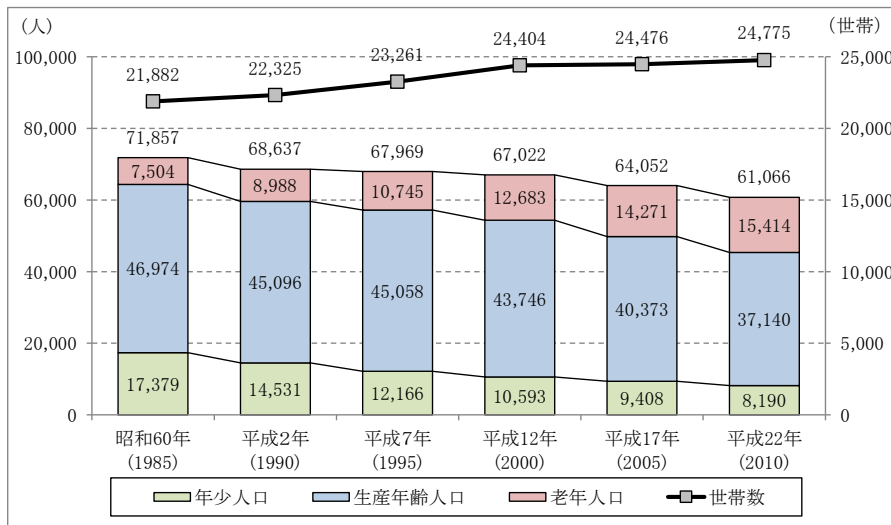
○年齢別人口では年少人口、生産年齢人口が減少、老年人口が増加し、高齢化率は平成22年で25.2%と少子高齢化の進展がみられる。

○一方、世帯数は増加傾向にあるものの、1世帯当たり人員は平成22年で2.46人/世帯と減少しており、核家族化が進んでいる。

図表 人口・世帯数の動向

	昭和60年		平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年	
人口(人)	71,857	100.0%	68,637	100.0%	67,969	100.0%	67,022	100.0%	64,052	100.0%	61,066	100.0%
年少人口	17,379	24.2%	14,531	21.2%	12,166	17.9%	10,593	15.8%	9,408	14.7%	8,190	13.4%
生産年齢人口	46,974	65.4%	45,096	65.7%	45,058	66.3%	43,746	65.3%	40,373	63.0%	37,140	60.8%
老年人口	7,504	10.4%	8,988	13.1%	10,745	15.8%	12,683	18.9%	14,271	22.3%	15,414	25.2%
不詳	—	—	22	0.0%	—	—	—	—	—	—	322	0.5%
世帯数(世帯)	21,882		22,325		23,261		24,404		24,476		24,775	
1世帯当たり人員(人/世帯)	3.28		3.07		2.92		2.75		2.62		2.46	

資料: 国勢調査



## (2) 地区別人口

○地区別人口（国勢調査による基本単位区人口）をみると、下図のようになる。

○用途地域内の基本単位区には 1,000 人を超える地区も見られる。

図 国勢調査基本単位区人口（平成 12 年）

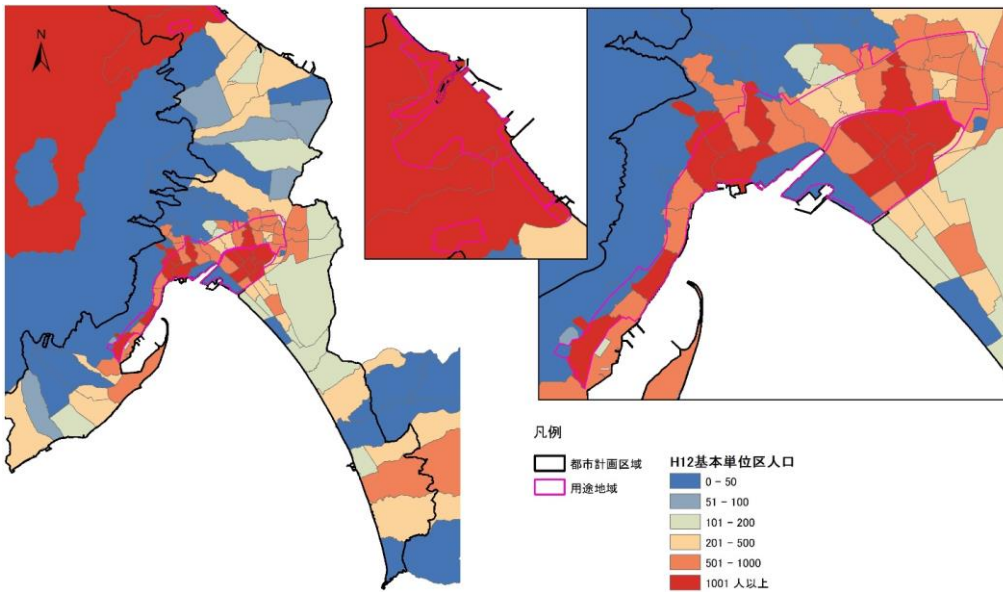


図 国勢調査基本単位区人口（平成 17 年）

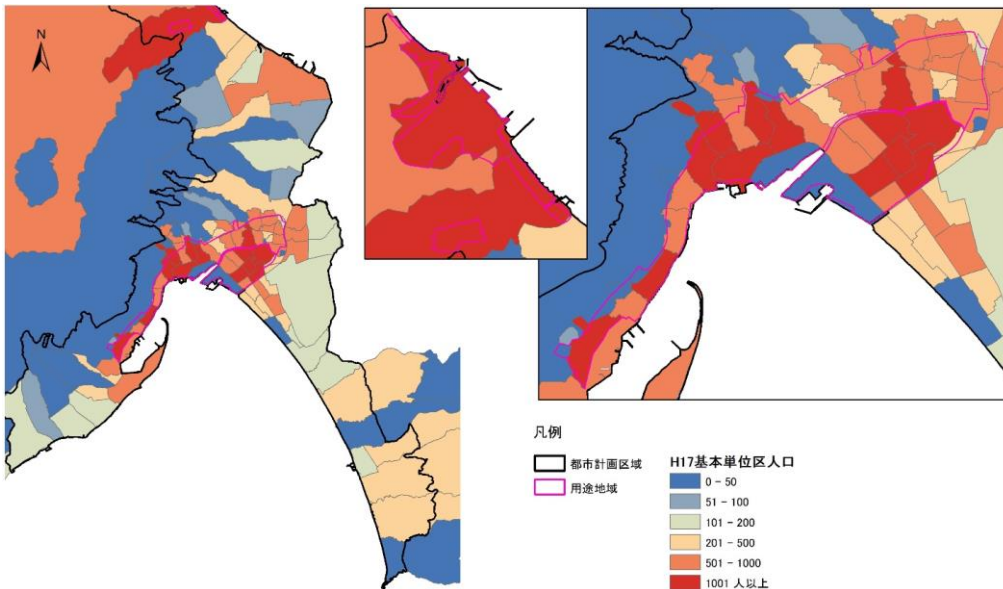




図 国勢調査基本単位区の人口（平成 22 年）

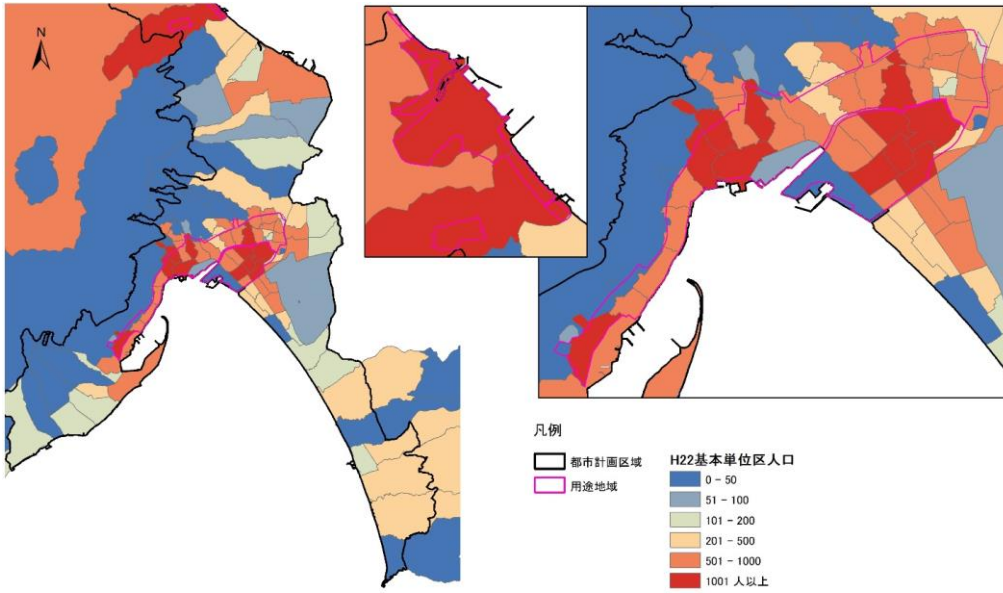


図 国勢調査基本単位区の人口増減（平成 12 年~17 年）

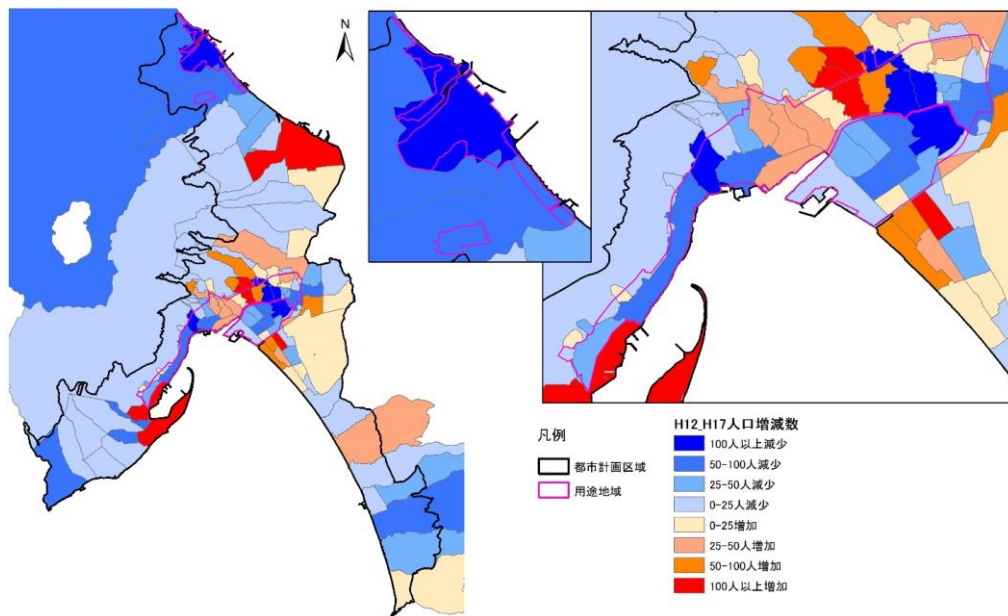


図 国勢調査基本単位区の人口増減（平成 17 年~22 年）

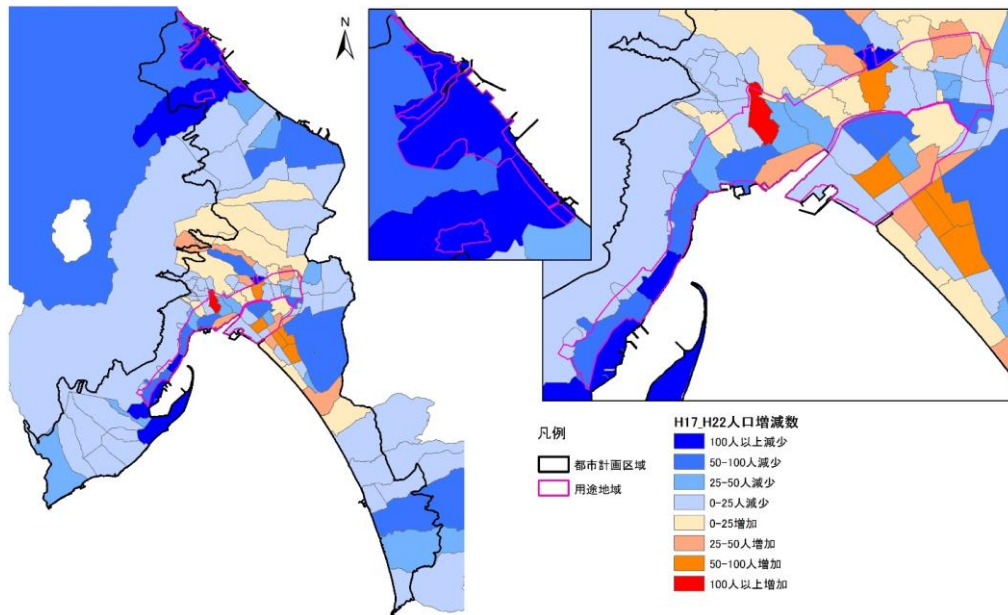
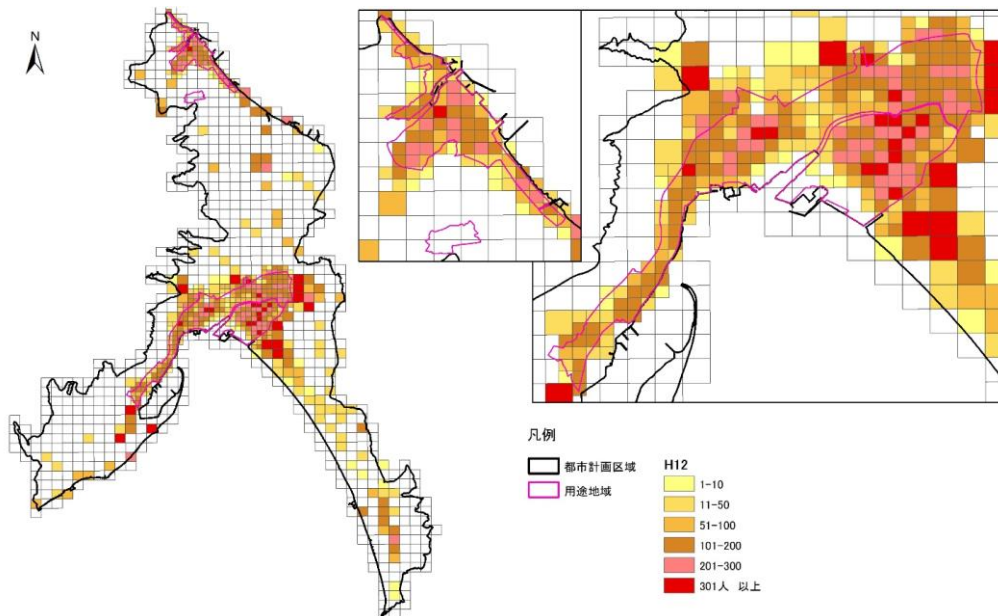


図 国勢調査人口メッシュ (平成 12 年)



※メッシュ図については、都市計画区域内は 500mメッシュ、用途域内は 250mメッシュで作成している。

図 国勢調査人口メッシュ (平成 17 年)

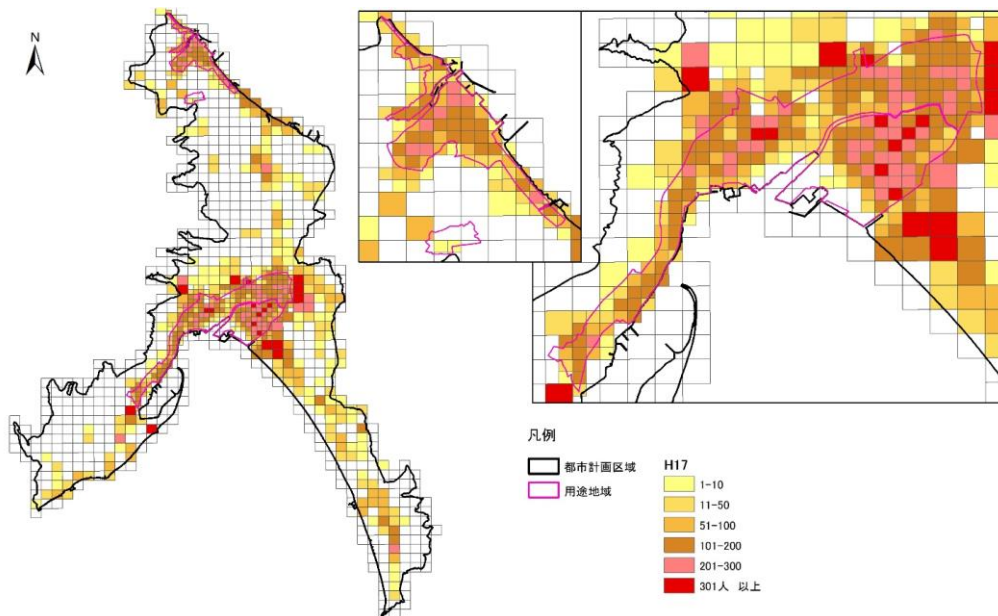
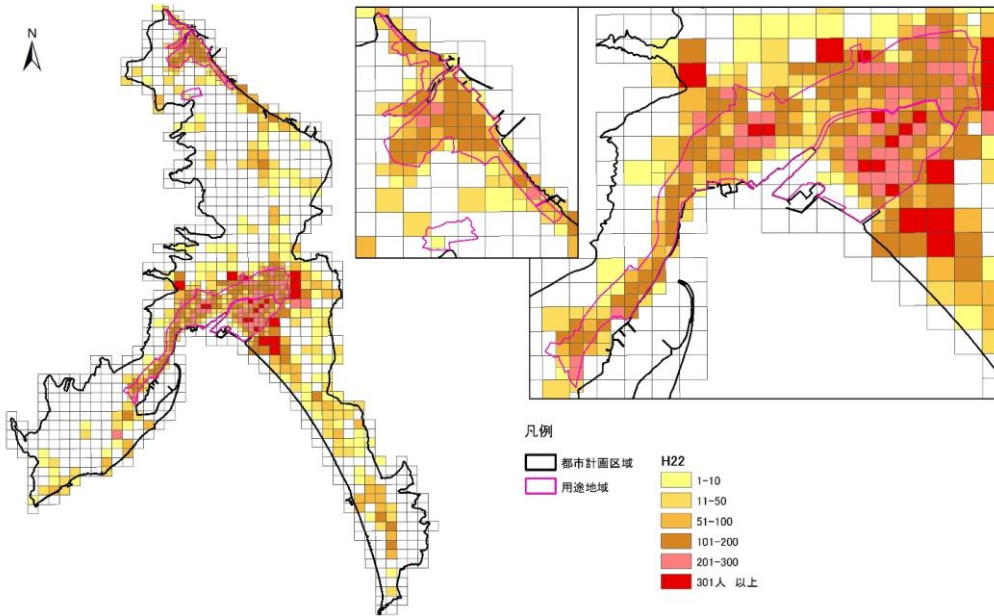


図 国勢調査人口メッシュ (平成 22 年)



【参考】人口メッシュ数の推移

上記の図「国勢調査人口メッシュ」に示したメッシュの数を凡例区分別にカウントした。

用途地域内では大きな動きは見られないが、「11～50人」規模のメッシュが増加し、「51人～100人」規模のメッシュが減少している。

用途地域外では「1～10人」「11～50人」「51～100人」規模のメッシュが増加する一方で、「101～200人」規模のメッシュが減少している。

(単位：メッシュ数)

	用途地域内			用途地域外		
	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
1～10 人	33	35	35	15	74	85
11～50 人	58	65	69	45	62	58
51～100 人	71	69	66	22	36	41
101～200 人	130	134	130	24	19	17
201～300 人	53	53	51	6	8	3
301 人以上	15	9	10	13	10	9

図 国勢調査人口メッシュ増減（平成12年～17年）

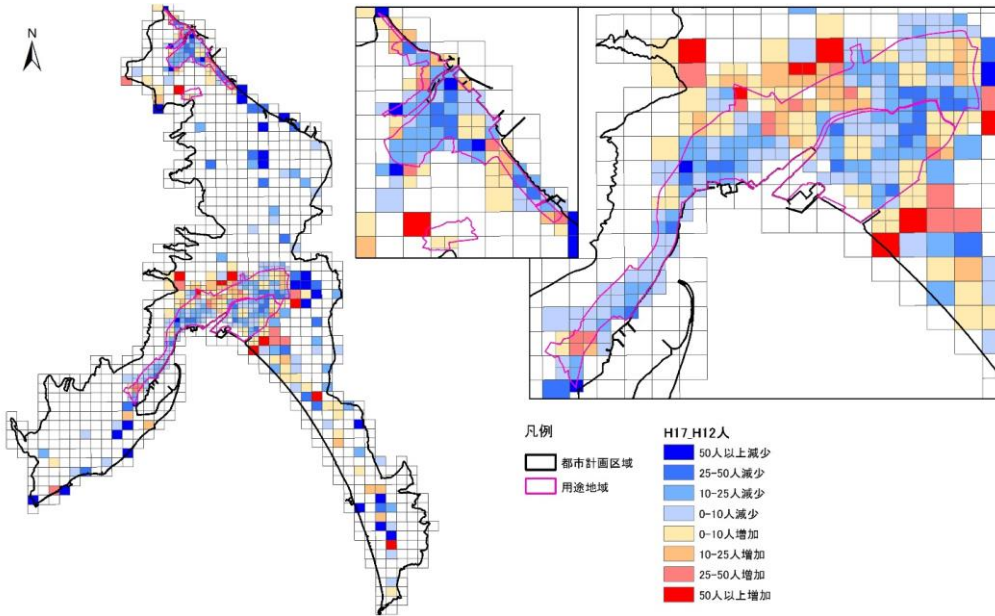
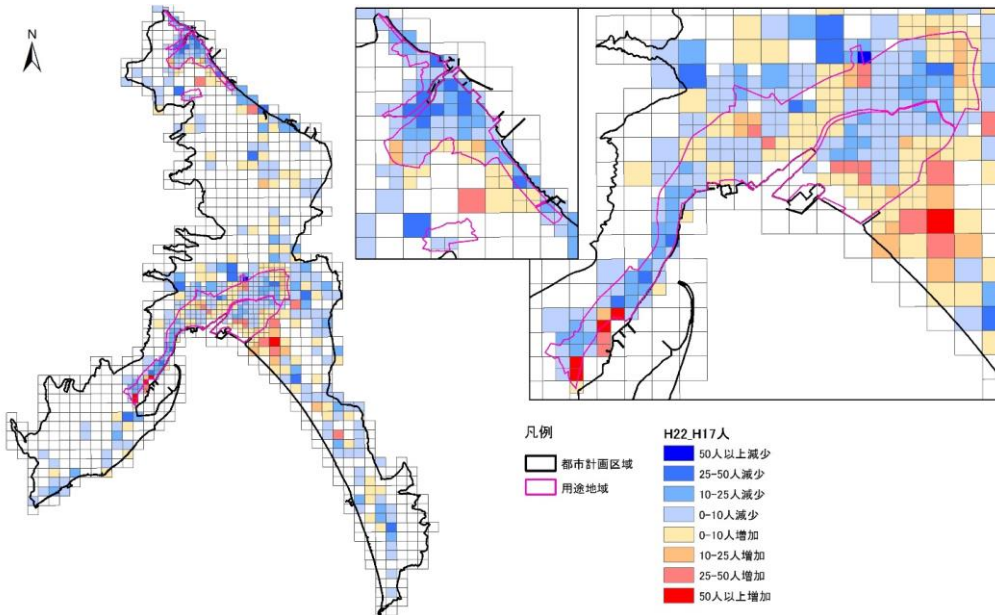


図 国勢調査人口メッシュ増減（平成17年～22年）



【参考】人口増減のメッシュ数の推移

- 上記の図「国勢調査人口メッシュ増減」に示したメッシュの数を凡例区別にカウントした。
- 用途地域内では「0～10人減少」の微減するメッシュが大きな割合を占め、増加しており、また、「10～25人減少」「10～25人増加」「50人以上増加」のメッシュは減少している。
- 用途地域外では「0～10人減少」「0～10人増加」の微増あるいは微減するメッシュが増加している。
- 用途地域内においても、平成12年以降、人口の減少傾向が続いているメッシュが見られる。

表 人口メッシュの凡例別メッシュ数

(単位：メッシュ数)

	用途地域内		用途地域外	
	平成12年～ 平成17年	平成17年～ 平成22年	平成12年～ 平成17年	平成17年～ 平成22年
50人以上減少	7	1	21	2
25～50人減少	27	16	16	9
10～25人減少	87	63	18	30
0～10人減少	108	153	21	76
0～10人増加	89	101	17	52
10～25人増加	36	18	10	7
25～50人増加	14	10	6	6
50人以上増加	3	4	7	1

図 平成12年以降、人口の減少傾向、もしくは増加傾向が続いているメッシュ

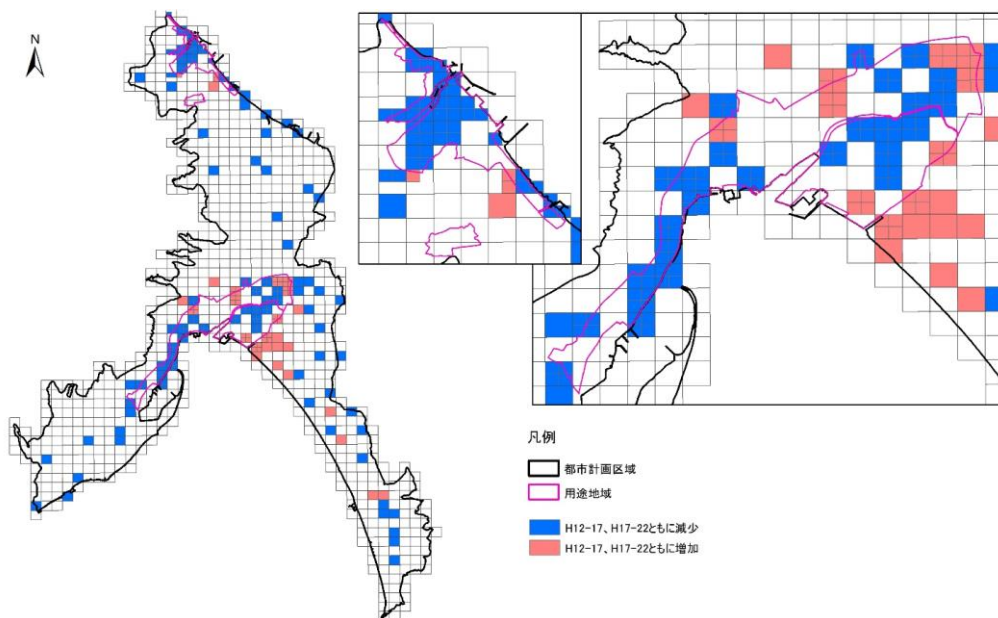
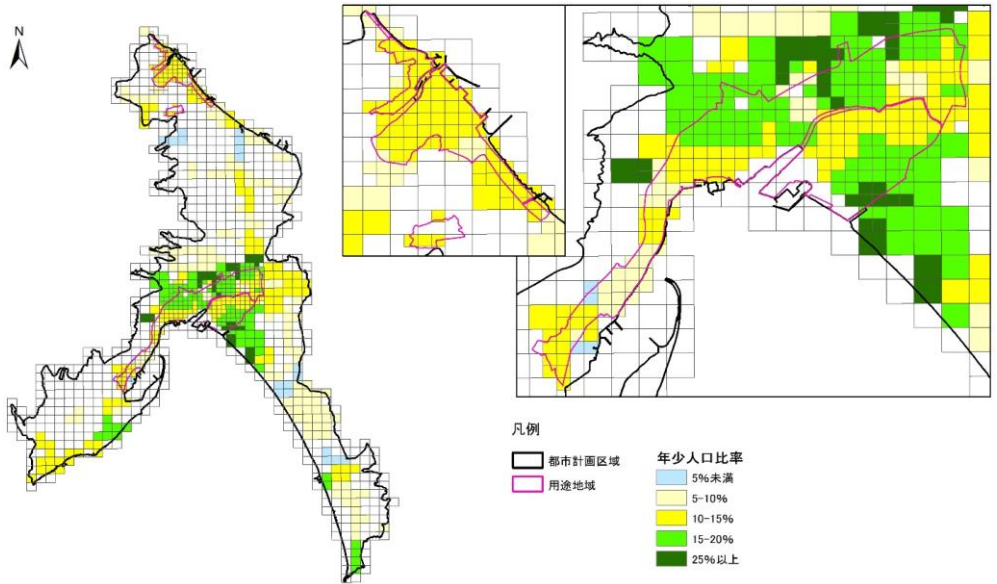


図 年齢別人口メッシュ 年少人口比率（平成 22 年）



※国勢調査基本単位区の年齢別人口をメッシュに配分して作成している。

図 年齢別人口メッシュ 生産年齢人口比率（平成 22 年）

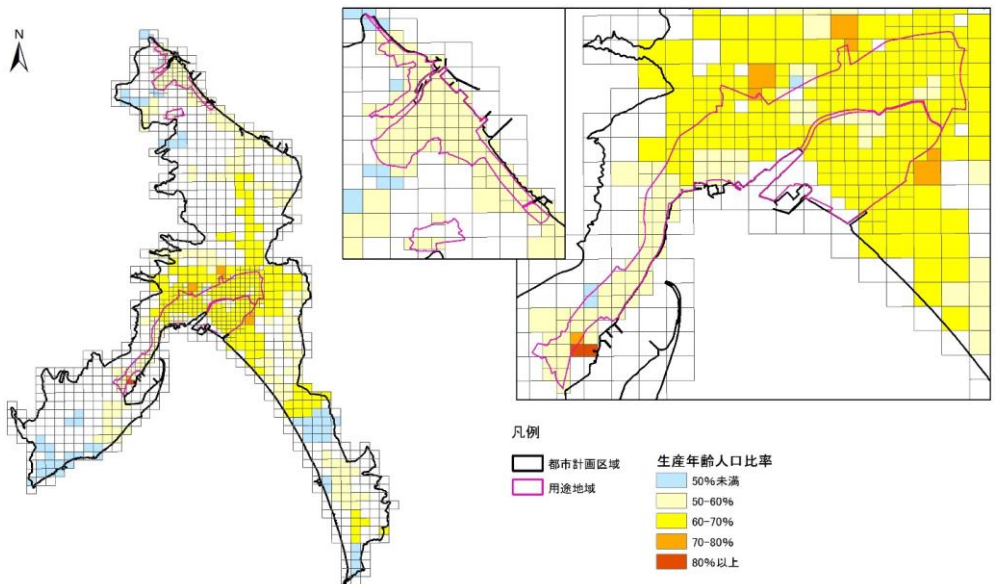
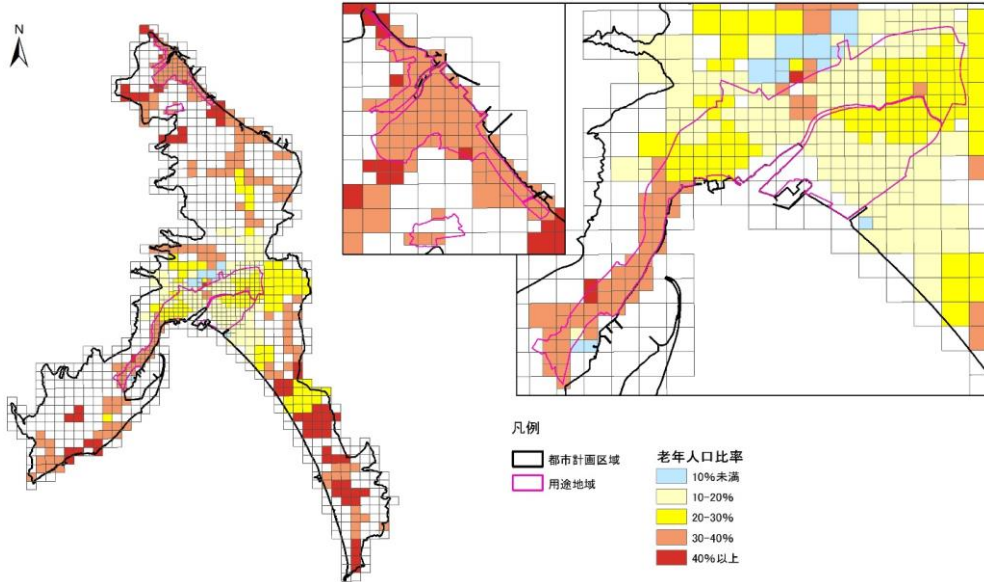


図 年齢別人口メッシュ 老年人口比率（平成 22 年）





## 2. 人口密度の動向

○平成 12 年、17 年、22 年の国勢調査基本単位区人口と平成 25 年都市計画基礎調査における土地利用面積の可住地面積を用いて、人口密度を算出した。

図 国勢調査基本単位区の人口密度（平成 12 年）

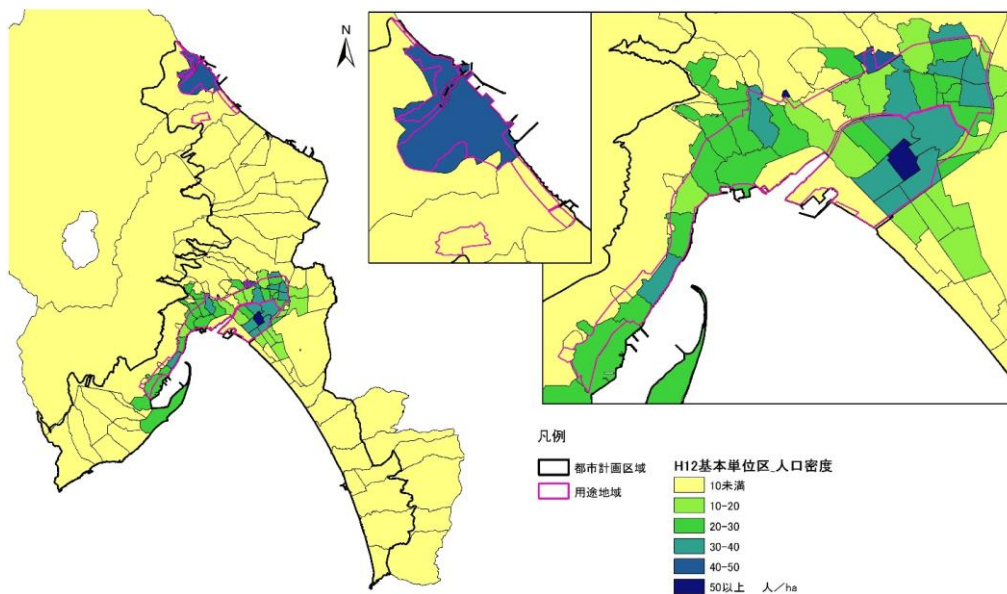


図 国勢調査基本単位区の人口密度（平成 17 年）

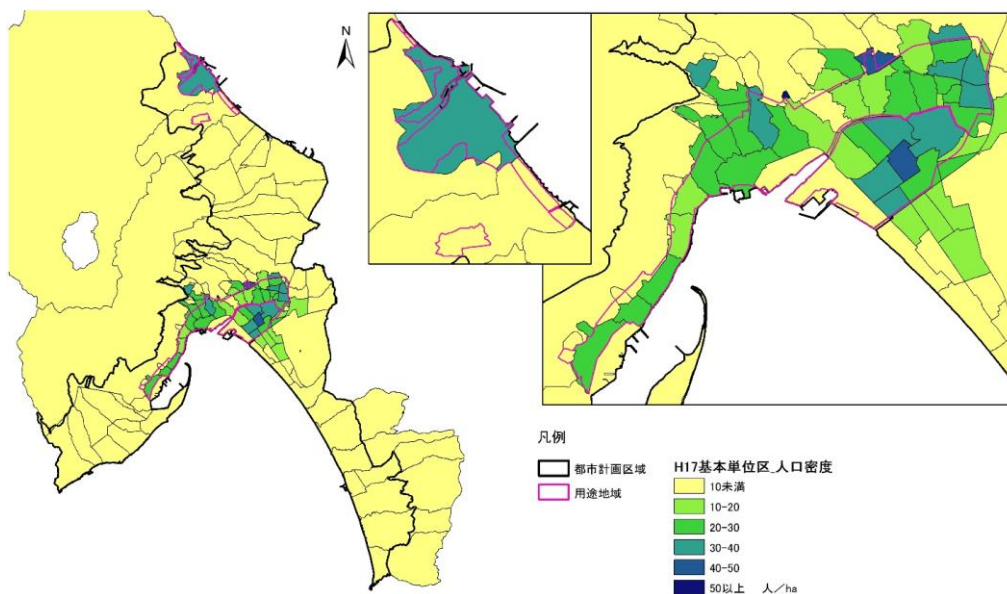


図 国勢調査基本単位区の人口密度（平成 22 年）

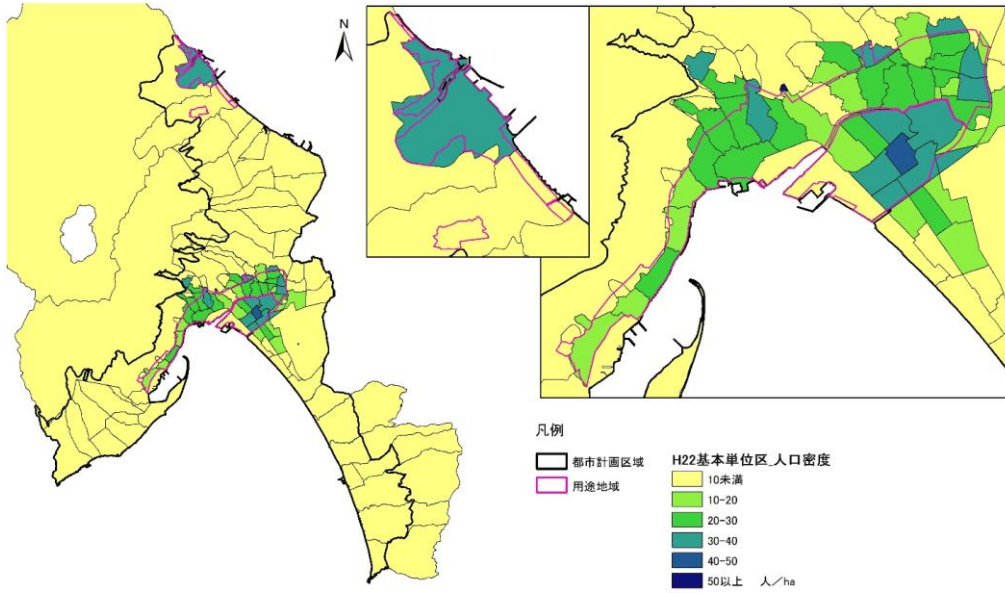


図 国勢調査基本単位区の人口密度 増減（平成 12 年~17 年）

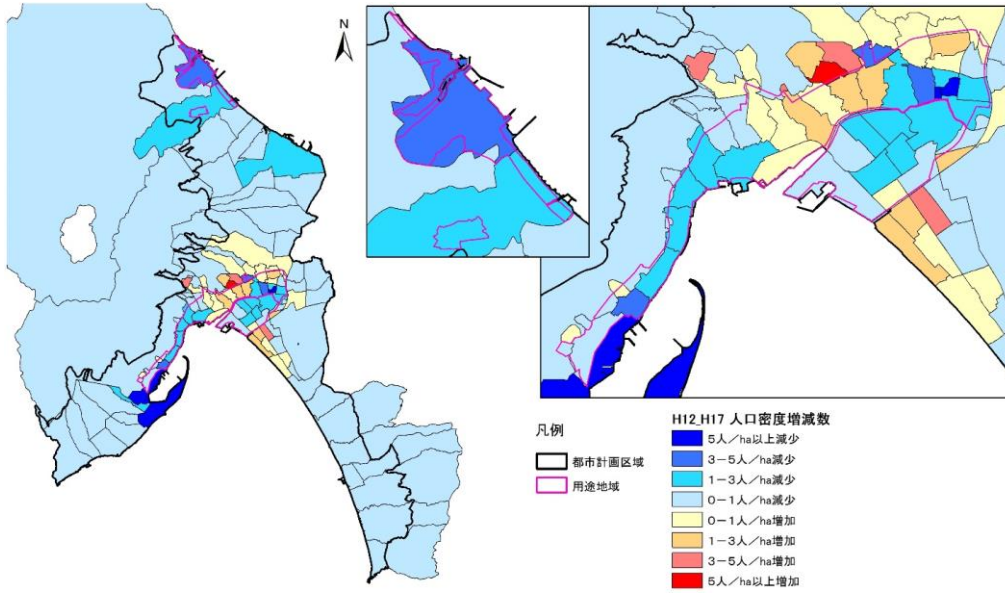


図 国勢調査基本単位区の人口密度 増減（平成 17 年~22 年）

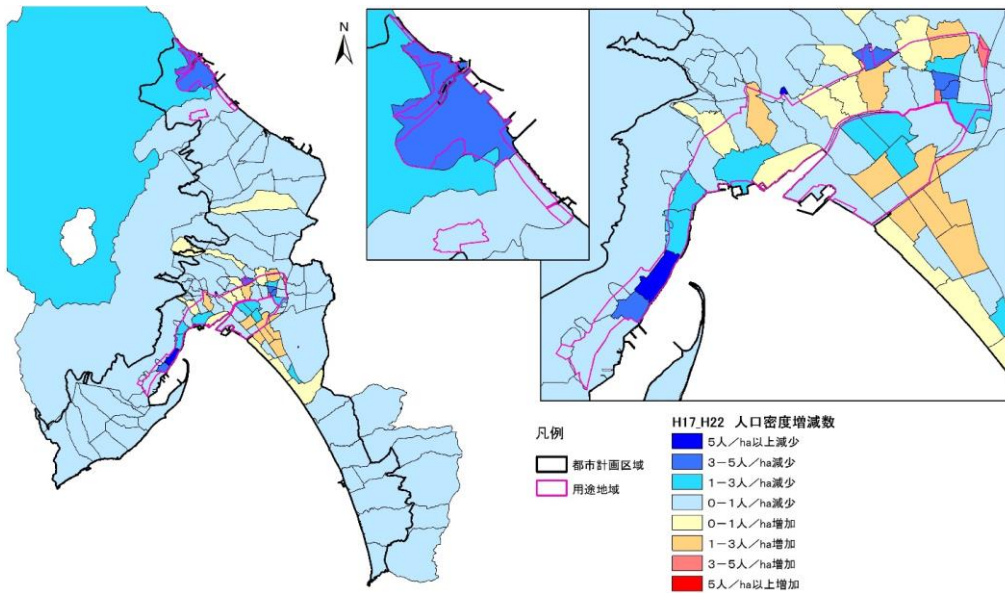


図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ（平成 12 年）

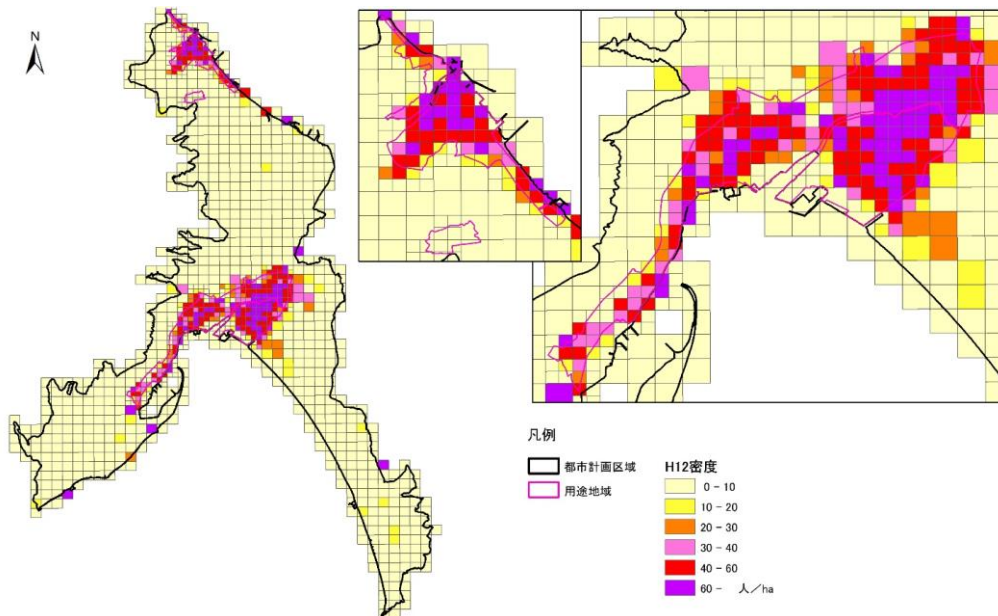


図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ（平成 17 年）

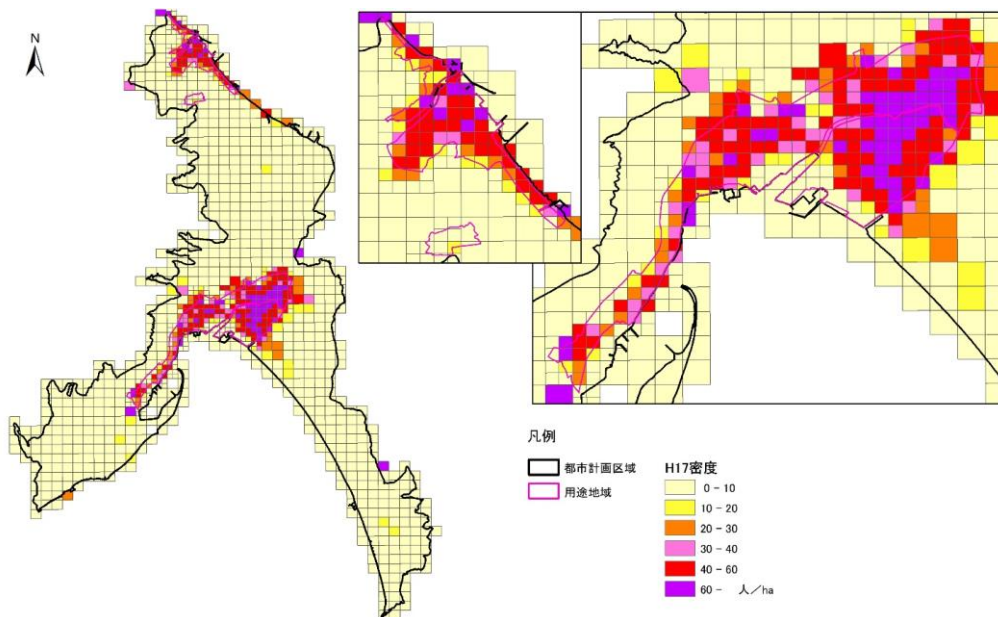
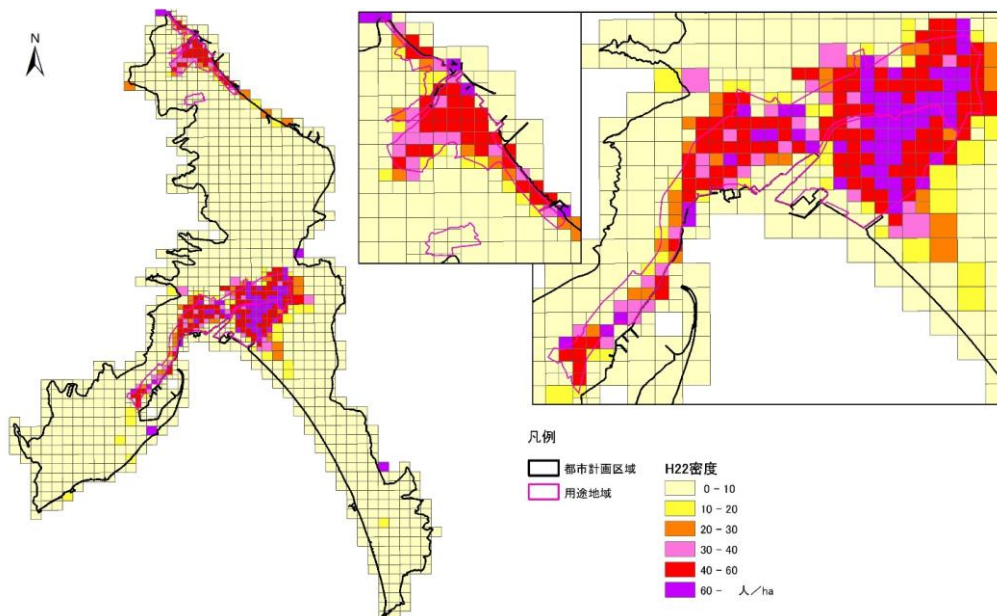


図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ (平成 22 年)



【参考】人口密度のメッシュ数の推移

上記の図「国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ」に示したメッシュの数を凡例区分別にカウントした。

用途地域内では大きな動きは見られないが、「10～20 人/ha」「40～60 人/ha」規模のメッシュが微増している。

用途地域外では「10 人/ha 以下」規模のメッシュが増加している。

表 凡例別メッシュ数

(単位：メッシュ数)

	用途地域内			用途地域外		
	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
10 人/ha 以下	47	45	47	87	175	181
10～20 人/ha	38	38	40	19	16	17
20～30 人/ha	28	38	31	6	9	7
30～40 人/ha	49	42	45	5	2	4
40～60 人/ha	120	141	142	2	3	1
60 人/ha 以上	85	65	65	6	4	3

図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ 増減（平成 12 年~17 年）

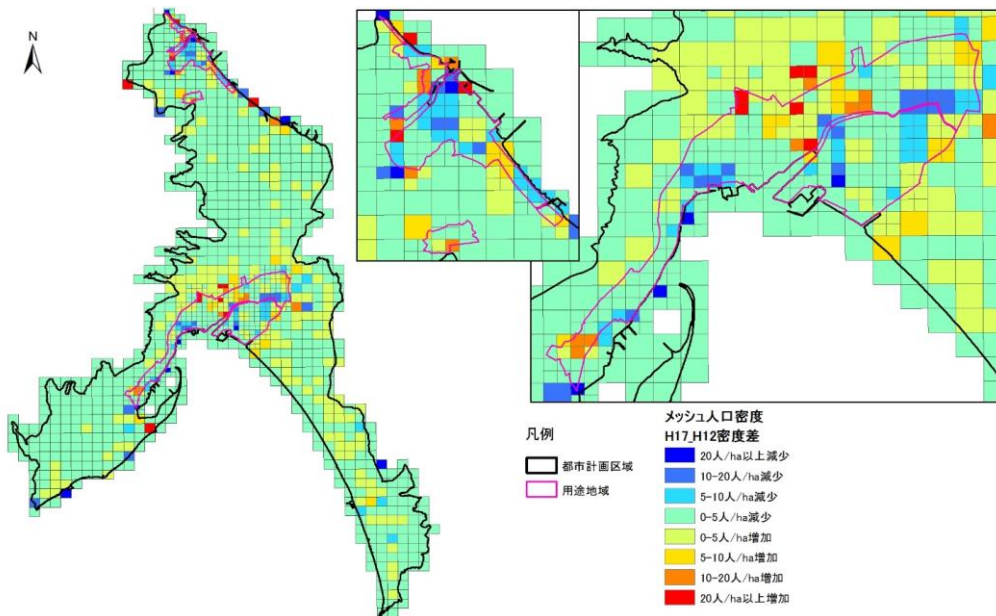
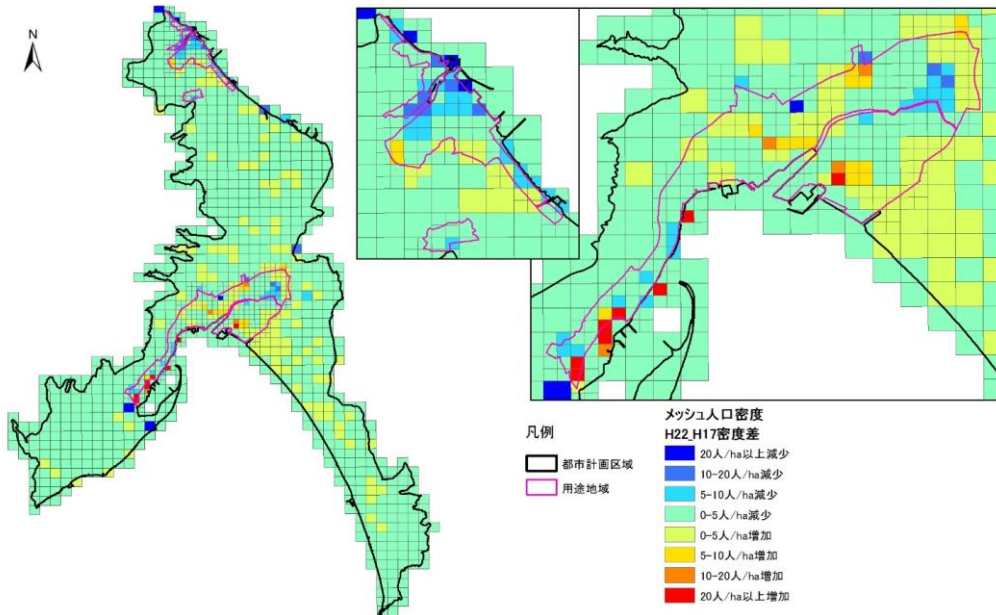


図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ 増減（平成 17 年~22 年）



【参考】人口密度増減のメッシュ数の推移

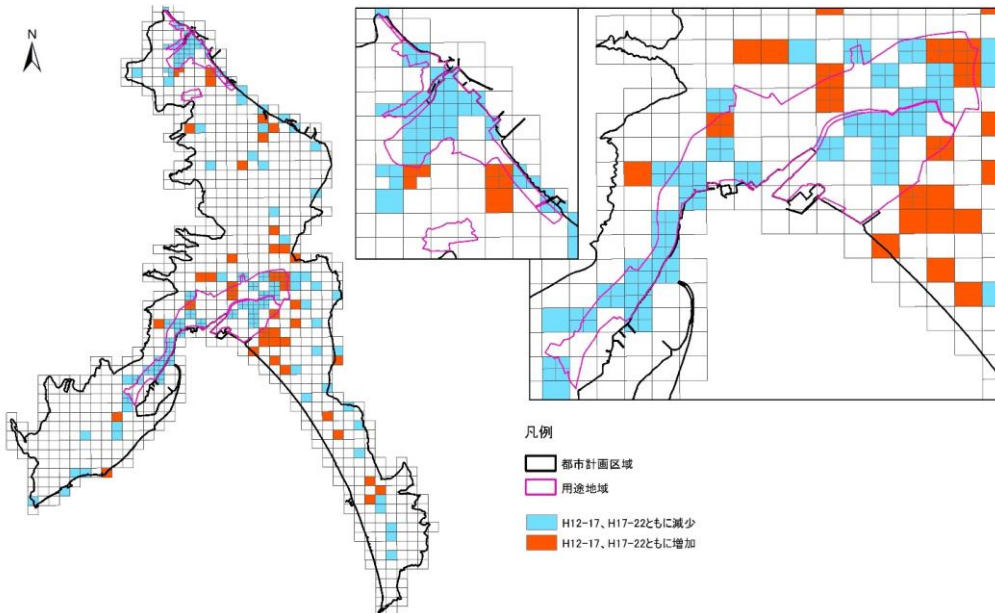
- 上記の図「国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ 増減」に示したメッシュの数を凡例区別にカウントした。
- 用途地域内では「0～5人/ha 減少」の微減するメッシュが大きな割合を占めている。また、「0～5/ha 人増加」「5～10人/ha 増加」「20人/ha 以上増加」のメッシュは増加している。
- 用途地域外では「0～5人/ha 減少」のメッシュが増加し、その他のメッシュは全て減少している。
- 用途地域内においても、平成12年以降、人口密度の減少傾向が続いているメッシュが見られる。

表 人口密度メッシュの凡例別メッシュ数

(単位：メッシュ数)

	用途地域内		用途地域外	
	平成12年～ 平成17年	平成17年～ 平成22年	平成12年～ 平成17年	平成17年～ 平成22年
20人/ha以上減少	6	2	3	2
10～20人/ha減少	17	4	6	2
5～10人/ha減少	36	28	7	2
0～5人/ha減少	184	185	67	124
0～5人/ha増加	96	112	119	83
5～10/ha増加	18	20	8	0
10～20人/ha増加	8	6	2	0
20人/ha以上増加	6	9	2	0

図 平成12年以降、人口密度の減少傾向、もしくは増加傾向が続いているメッシュ



### 3. 公共交通網と交通不便地域

○本市の公共交通網は、鉄道はJR大湊線、路線バスは下北交通、JRバスが運行されている。

○鉄道駅から1km圏域内を公共交通便利地域、バス停から300m圏域内を公共交通不便地域、圏域外を公共交通空白地域としてみると、用途地域の中央や西側に公共交通空白地域がみられる。

※鉄道駅から1km圏域：駅まで徒歩12、3分で行ける距離を想定

バス停から300m圏域：バス停まで徒歩5分で行ける距離を想定

図 公共交通網と公共交通不便地域（H22人口メッシュ）

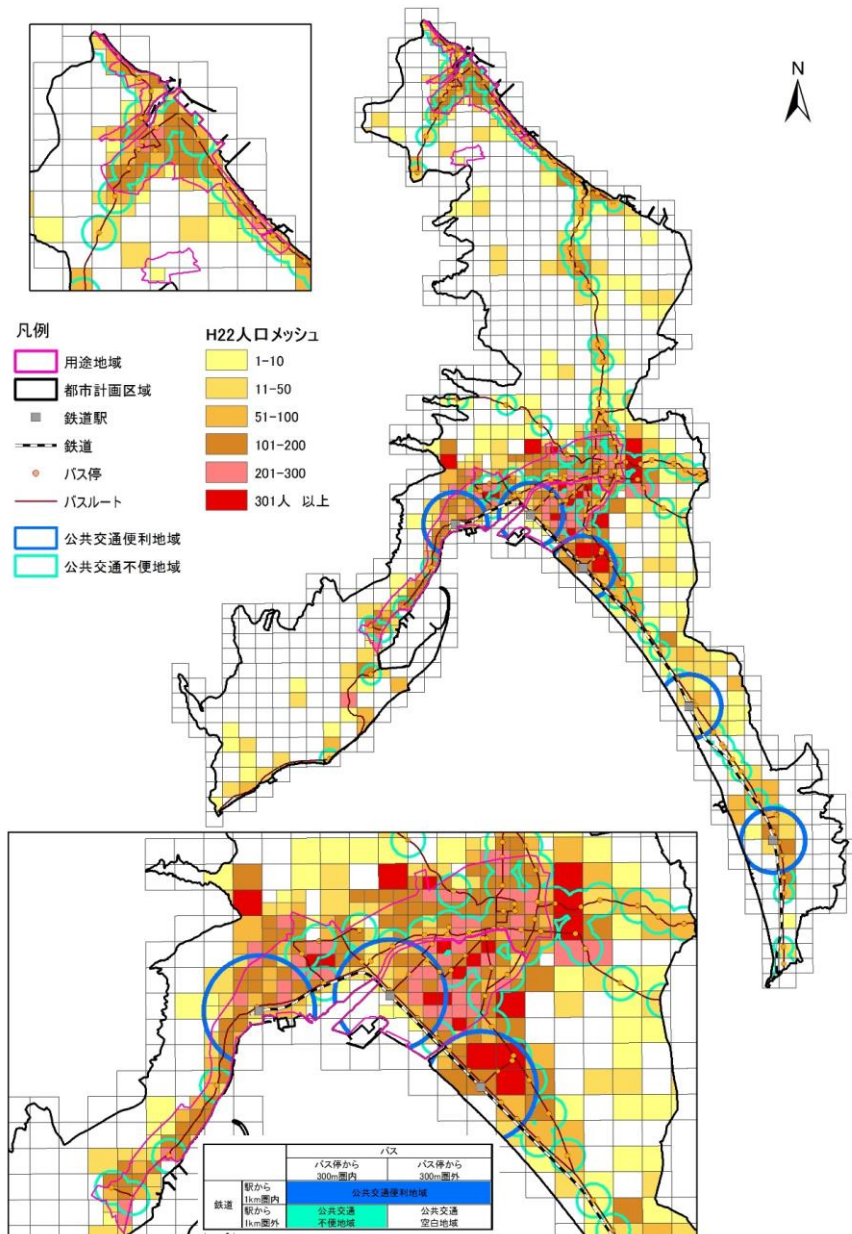
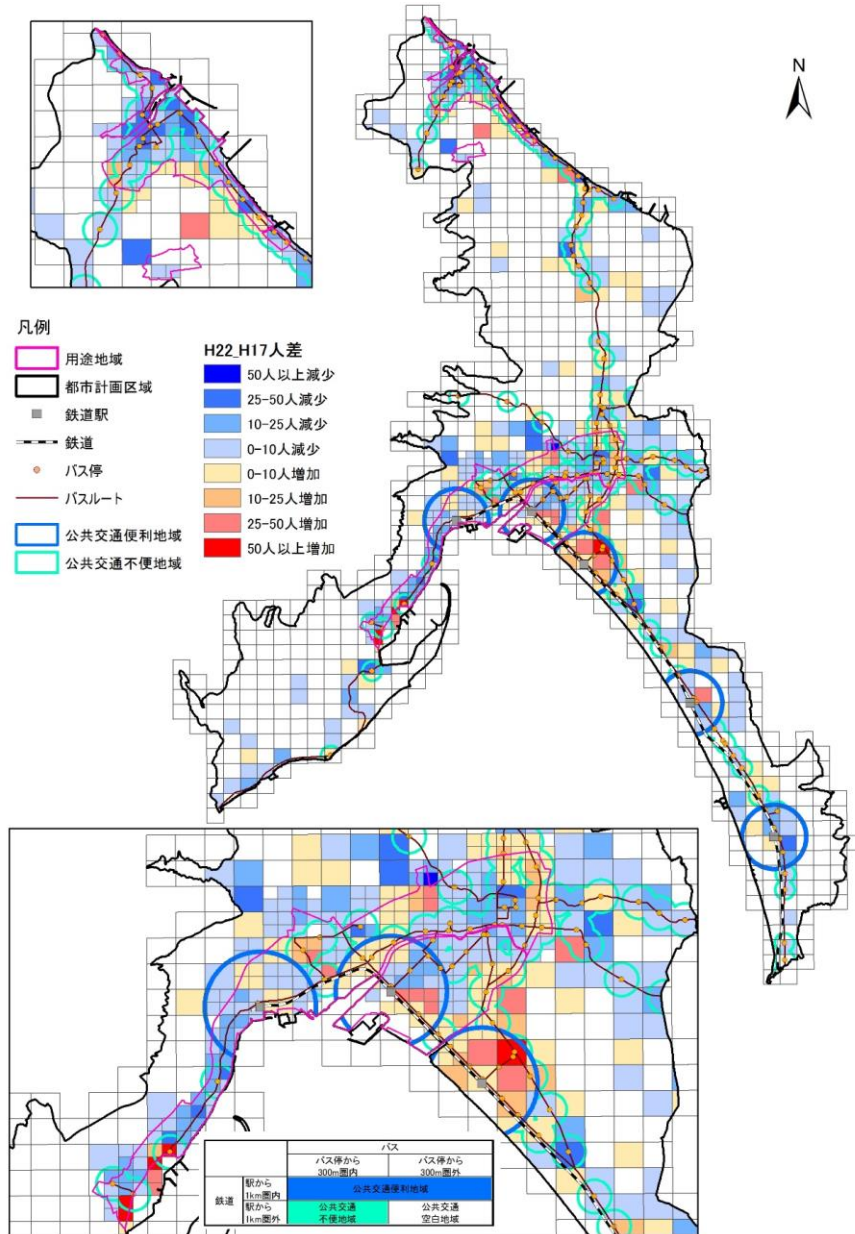




図 公共交通網と公共交通不便地域 (H17~H22人口メッシュ増減)



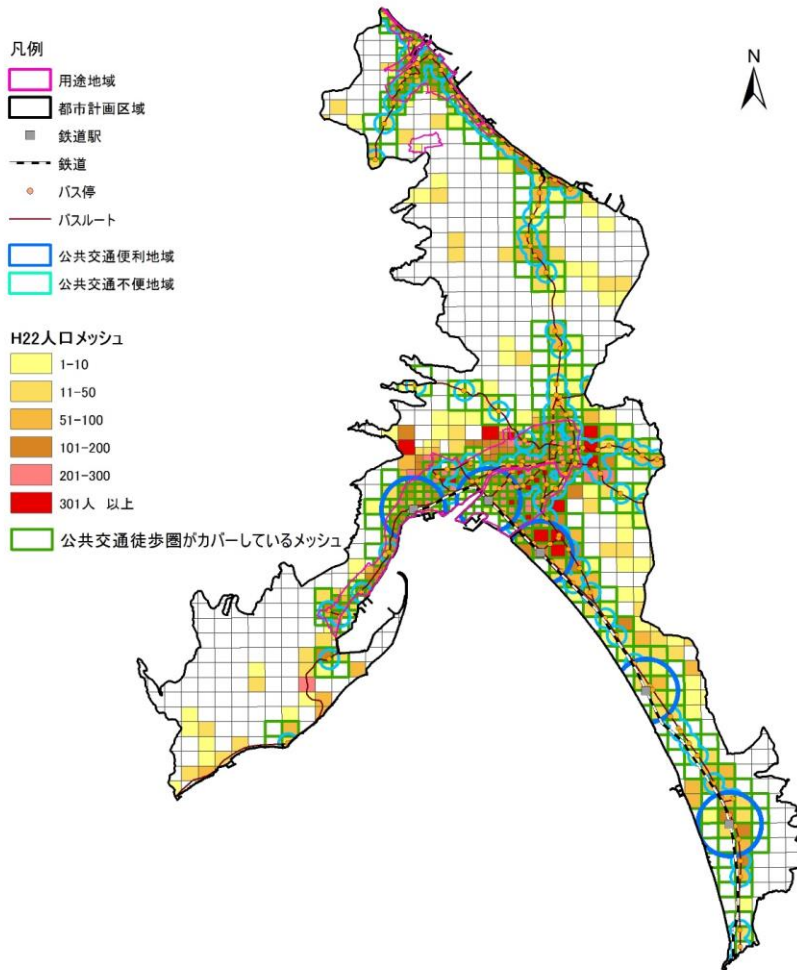
【参考】公共交通徒歩圏のカバー率

○鉄道駅から1 km 圏内、バス停から300m圏内にかかるメッシュを公共交通徒歩圏として抽出し、そのメッシュ人口をカウントすると45,786人となった。この人口の総人口に対する割合は75.0%となる。

○用途地域内のメッシュのほとんどが公共交通徒歩圏に含まれており、むつ地区の用途地域北部で一部、圏域から外れているメッシュが見られる。

図表 公共交通徒歩圏のカバー率

平成22年総人口	61,066人
公共交通徒歩圏人口	45,786人
公共交通徒歩圏人口カバー率	75.0%



#### 4. 都市機能施設等の状況

○本市の生活サービス施設（庁舎、医療施設、福祉施設、商業施設等）の立地状況を見ると、用途地域内の国道 338 号及び 338 号バイパス沿道を中心に立地している。

図 都市機能の立地状況（人口メッシュ）

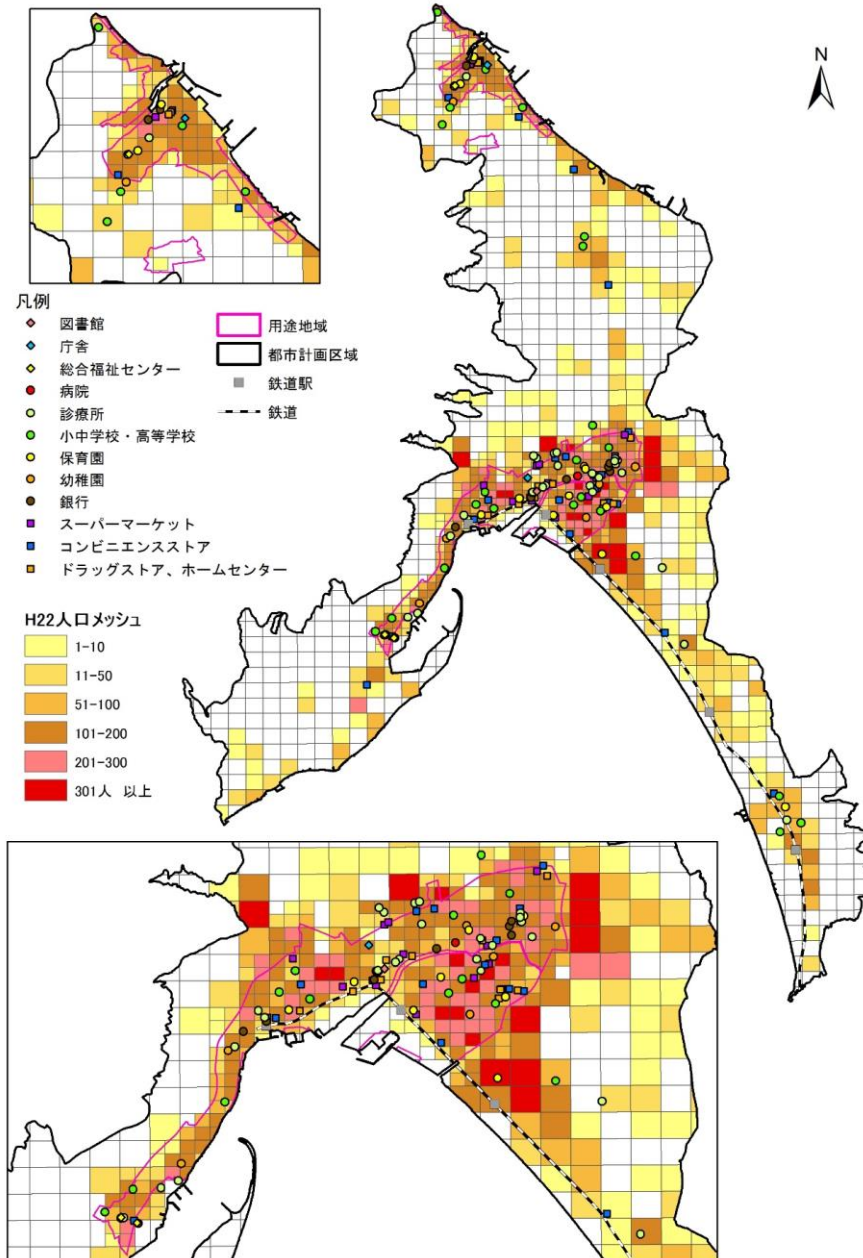
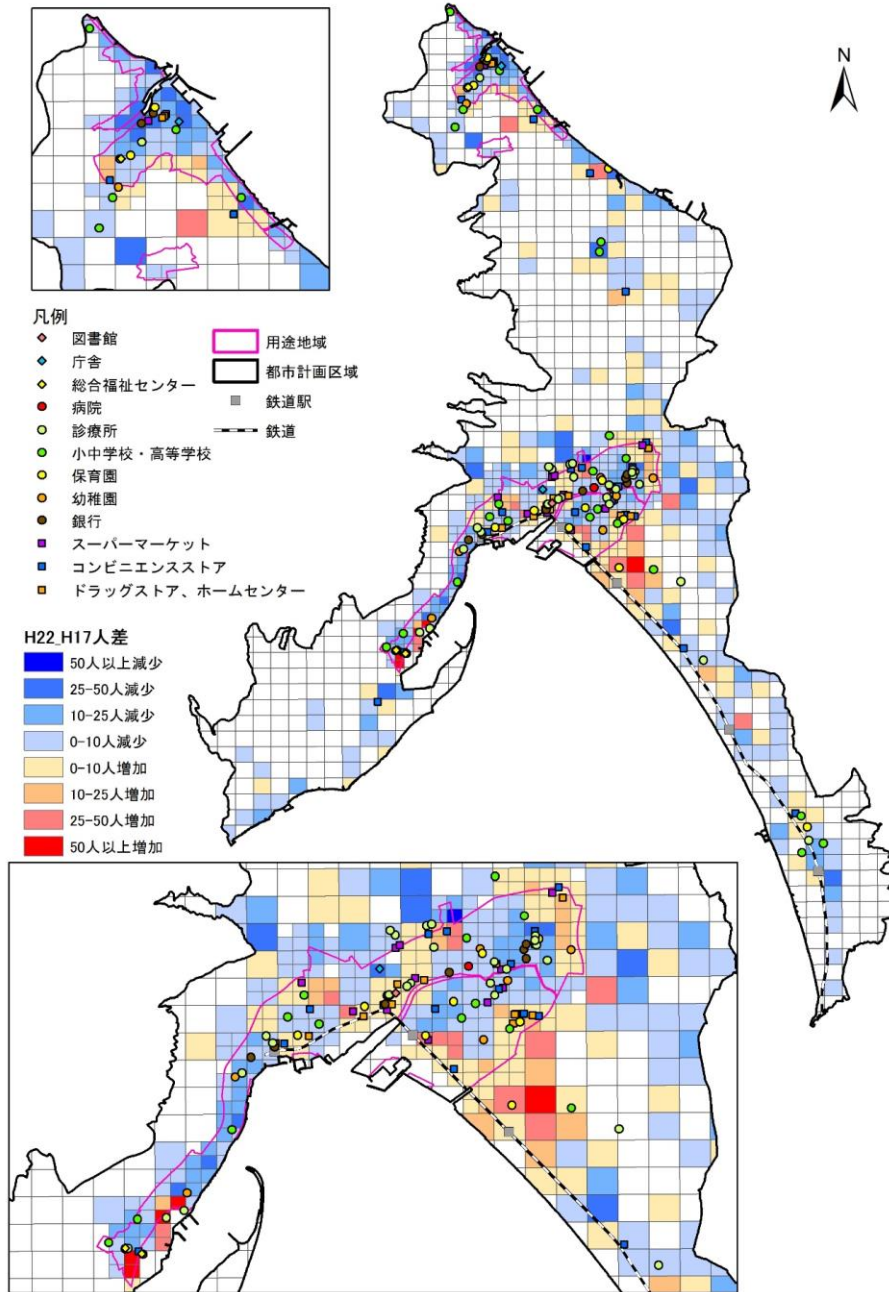


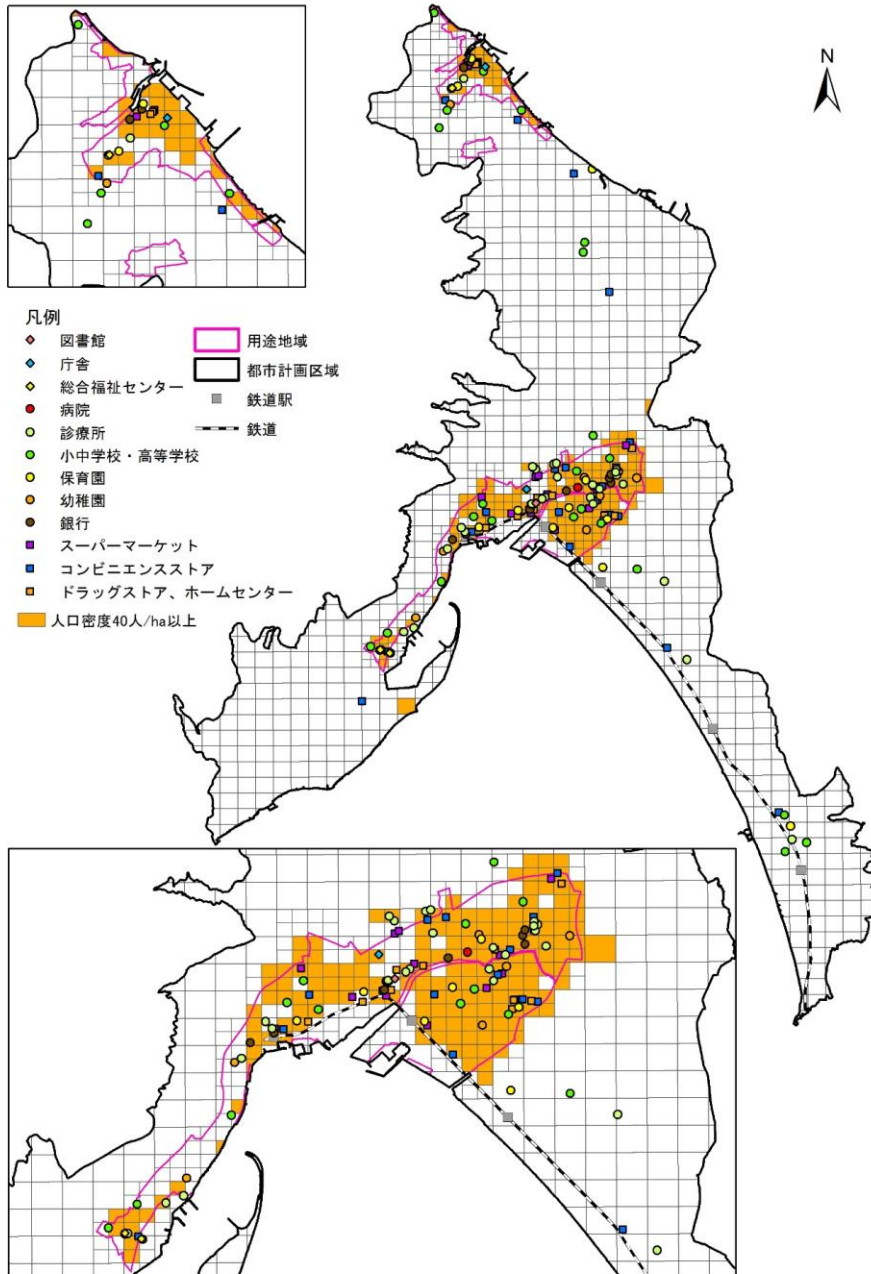
図 都市機能の立地状況（人口メッシュ増減）



【参考】人口密度メッシュと都市機能施設の立地

○人口密度 40 人/ha 以上のメッシュと、都市機能施設を重ねあわせると、人口密度 40 人/ha 以外のメッシュにはほとんど施設の立地が見られない。

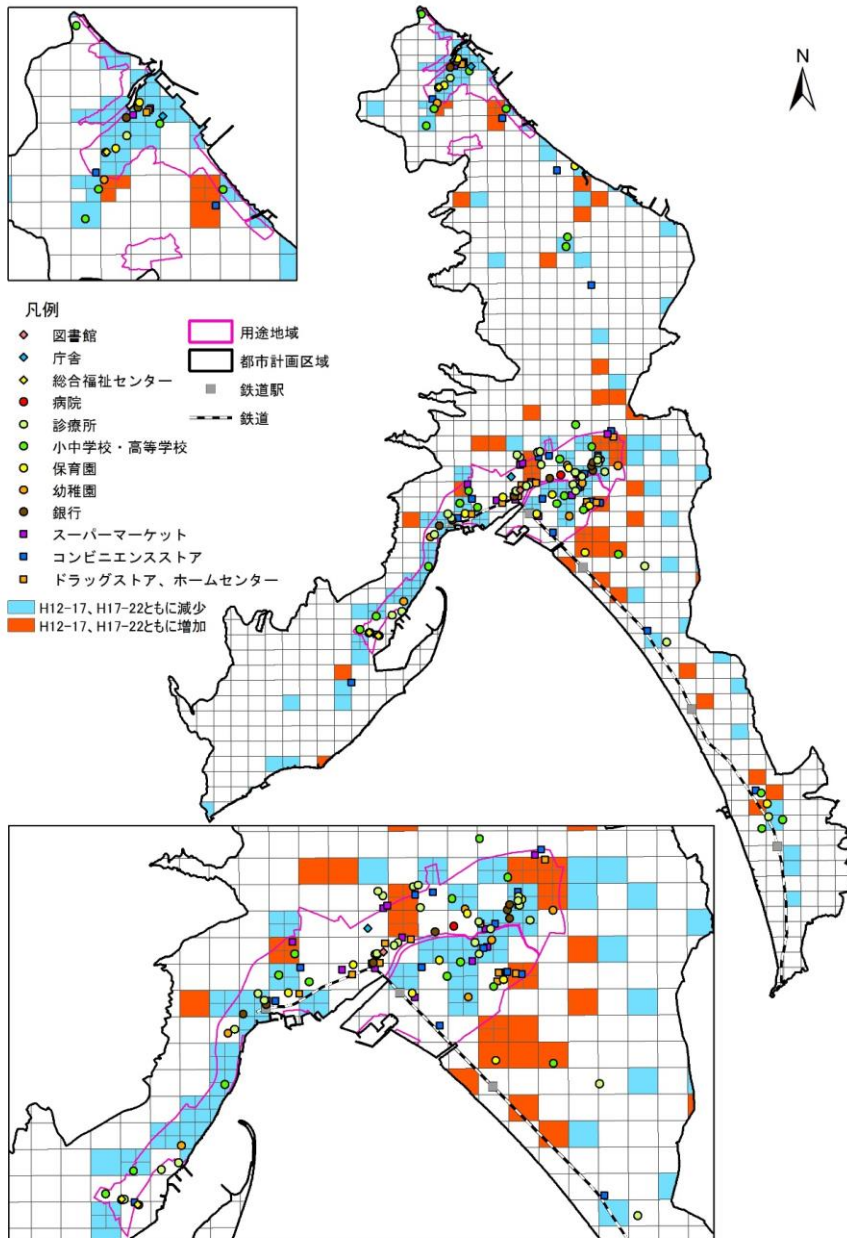
図 人口密度 40 人/ha メッシュ（平成 22 年）と都市機能の立地状況



【参考】人口の減少傾向、増加傾向が続くメッシュと都市機能施設の立地

○人口の減少傾向、増加傾向が続くメッシュと、都市機能施設を重ねあわせると、人口減少が続くメッシュにも都市機能施設の立地が見られる。

図 平成 12 年以降、増加傾向、減少傾向が続くメッシュと都市機能の立地状況



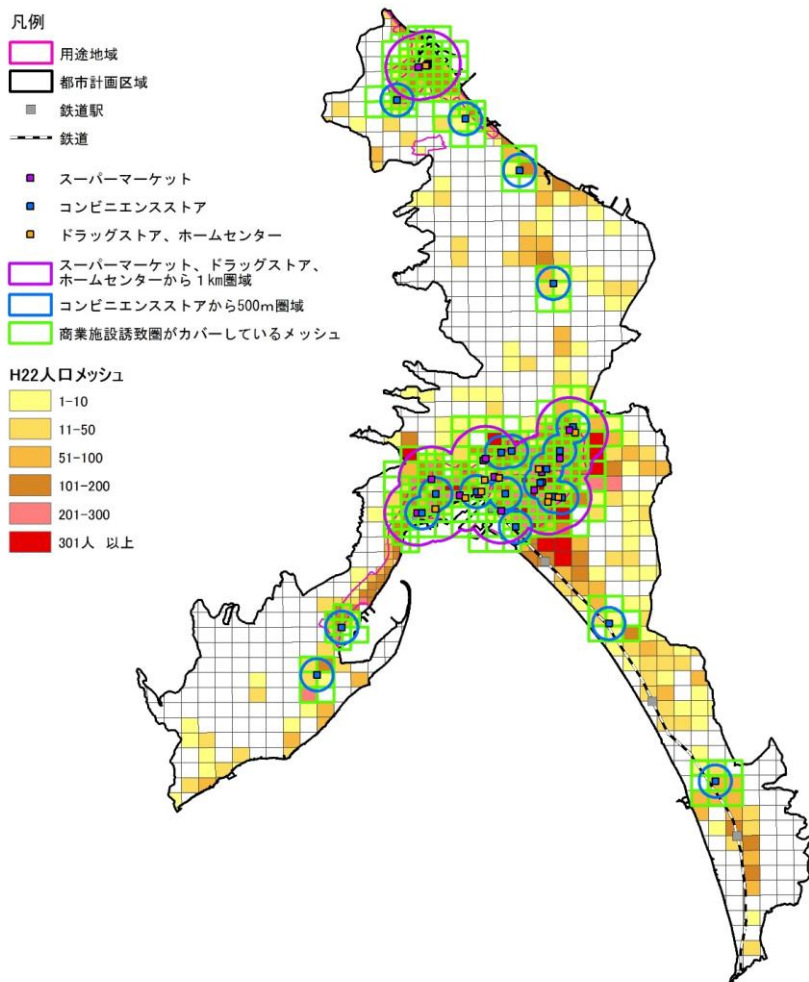
【参考】商業施設誘致圏のカバー率

○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は1 km 圏域、コンビニエンスストアからは徒歩利用を考慮して 500m圏域を商業施設の誘致圏とし、この圏域にかかるメッシュ人口をカウントすると 44,017 人となった。この人口の総人口に対する割合は 72.1%となった。

○用途地域内のメッシュのほとんどが商業施設誘致圏に含まれている。

図表 商業施設誘致圏のカバー率

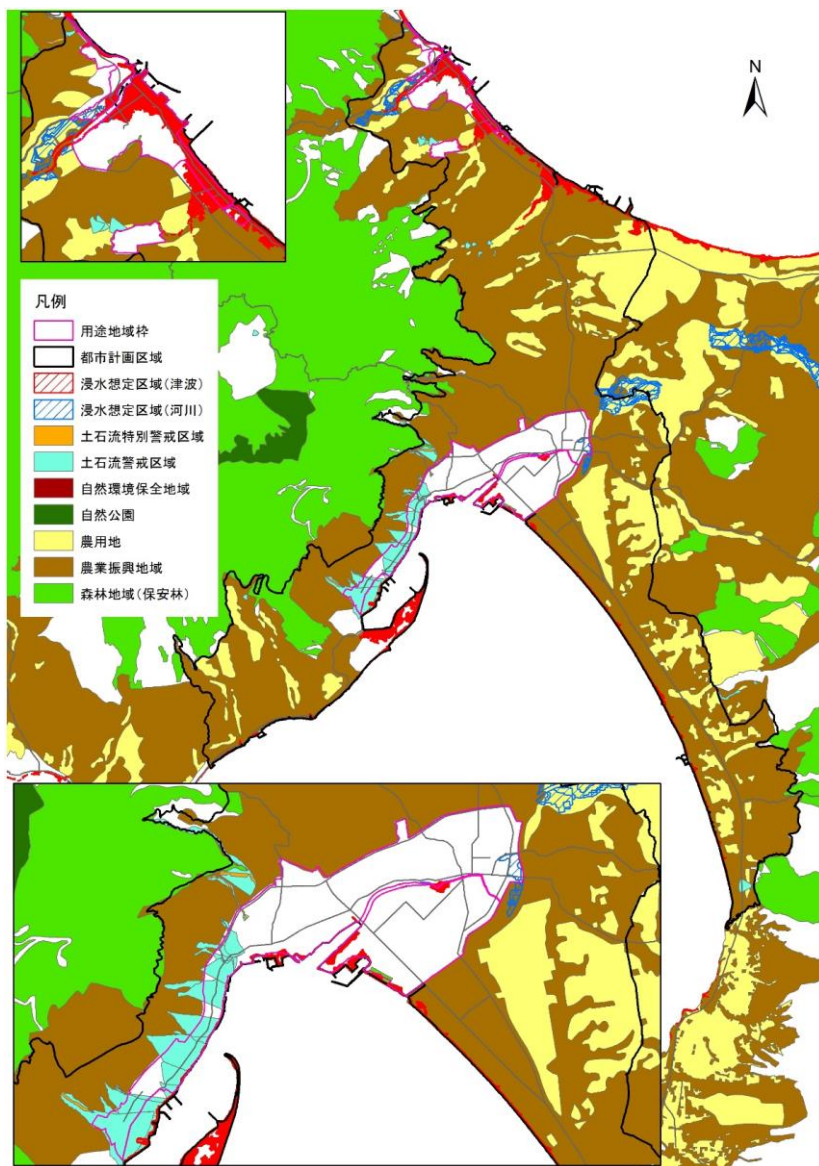
平成 22 年総人口	61,066 人
商業施設誘致圏人口	44,017 人
商業施設徒歩圏人口カバー率	72.1%



## 5. 法規制の状況

- 都市計画区域内の白地地域の大部分に農業振興地域が指定されている。
- 用途地域内には一部に浸水想定区域が指定されており、大湊地区には土石流警戒区域が指定されている。

図 法規制の状況



資料：「H21 むつ市洪水ハザードマップ地図」、「H21 土砂災害防止法に基づく基礎調査」、  
「H25 むつ市津波ハザードマップ」より作成

本計画では液状化現象については考慮されていないため注意が必要である。

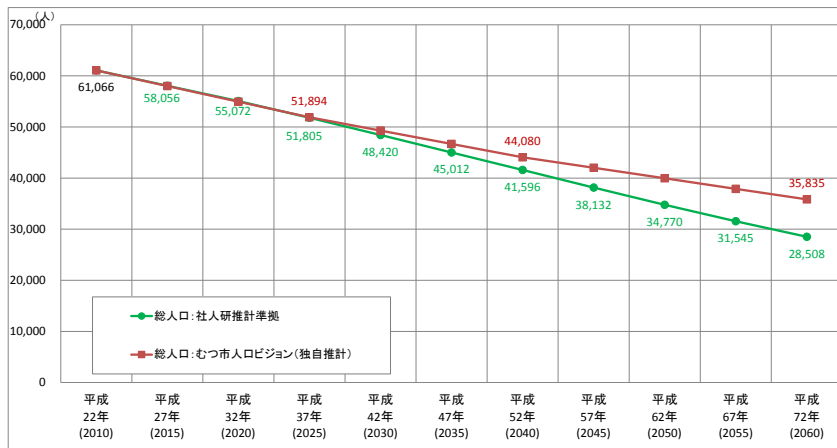


### 第3章 将来人口の見通し

#### 1. 総人口の見通し

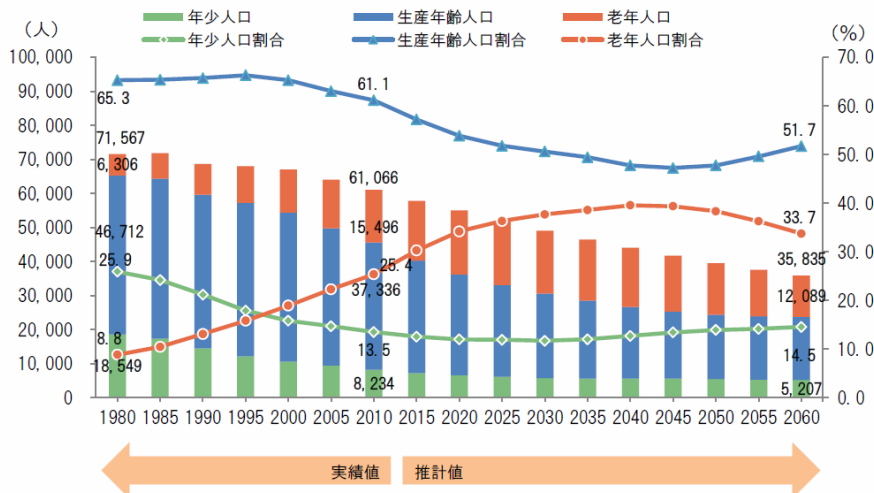
- 国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による『日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）』では、本市の人口は平成52年（2040年）には41,596人、平成72年（2060年）には28,508人まで減少すると予測されている。
- 一方、「まち・ひと・しごと創生 むつ市人口ビジョン」では、平成52年（2040年）44,080人、平成72年（2060年）35,835人を将来目指すべき人口規模としており、65歳以上の老年人口比率は平成72年で33.7%になると見込んでいる。
- 本計画の対象とする将来人口は、人口減少社会に対応した都市計画のあり方を考慮し、社人研による推計値とし、各施策による人口増になる場合等により計画変更はあり得るものである。

図 総人口の見通し



資料：国立社会保障・人口問題研究所、むつ市人口ビジョン

図 年齢別3区分別人口の見通し



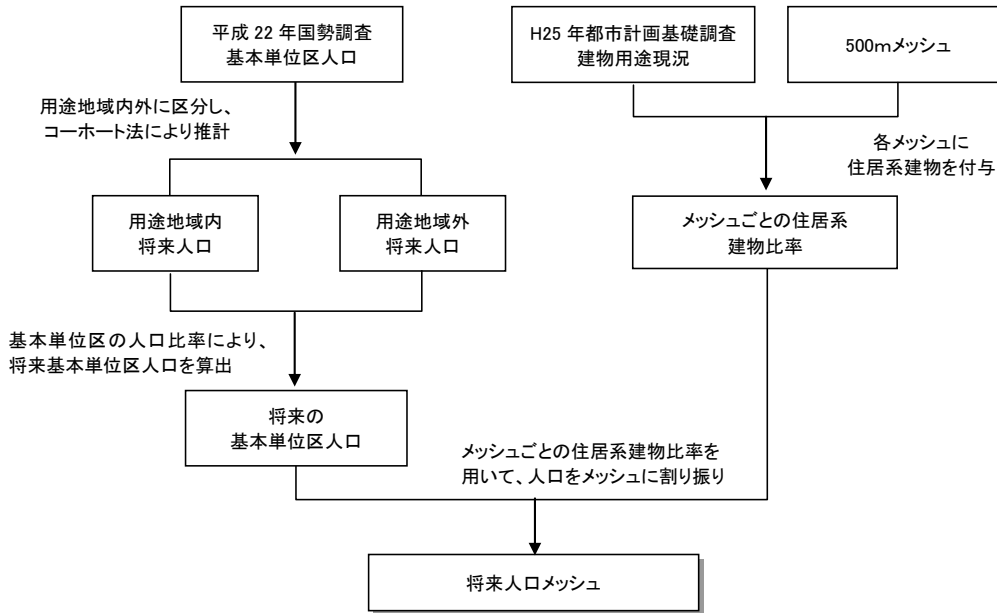
資料：むつ市人口ビジョン

## 2. 地区別人口の見通し

### (1) 地区別人口の推計方法

地区別（基本単位区）の将来人口は以下の手順により推計を行った。

図 地区別人口の推計方法



### (2) 地区別人口の推計結果

国勢調査基本単位区人口を用途地域内と用途地域外（白地地域）に区分し、コーホート法による推計を行った結果、以下のとおりとなった。

また、この人口を基本単位区、メッシュに割り振った結果、次ページ以降の図のとおりとなった。

表 コーホート法による用途地域内外人口の推計結果

	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	平成32年 (2020)	平成37年 (2025)	平成42年 (2030)	平成47年 (2035)	平成52年 (2040)
用途地域内人口（人）	35,774	34,093	32,409	30,572	28,653	26,695	24,711
用途地域外人口（人）	18,448	17,591	16,763	15,858	14,920	13,975	13,011

図 地区別現況人口（基本単位区 平成 22 年）

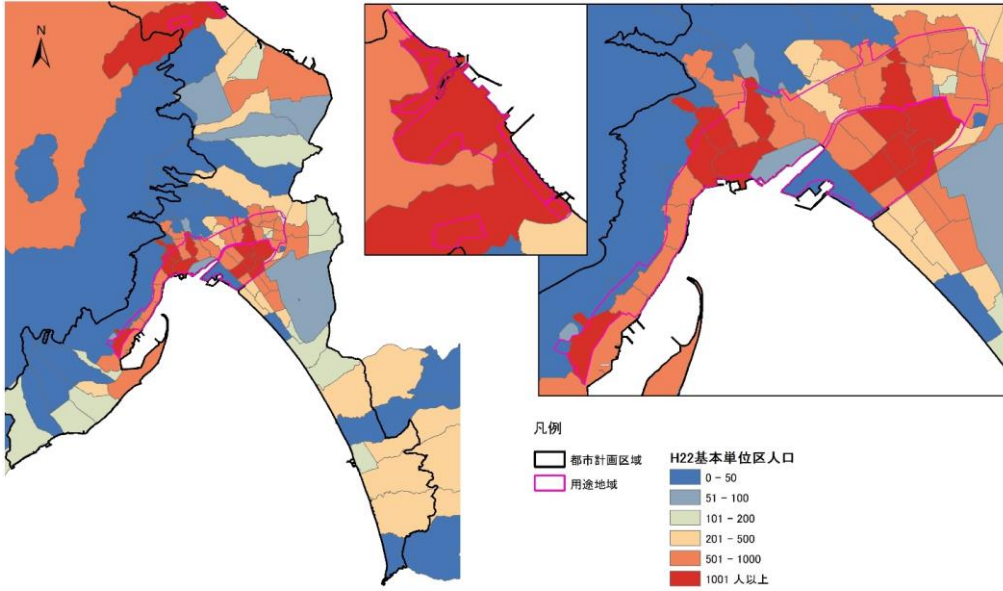


図 地区別将来人口（基本単位区 平成 52 年）

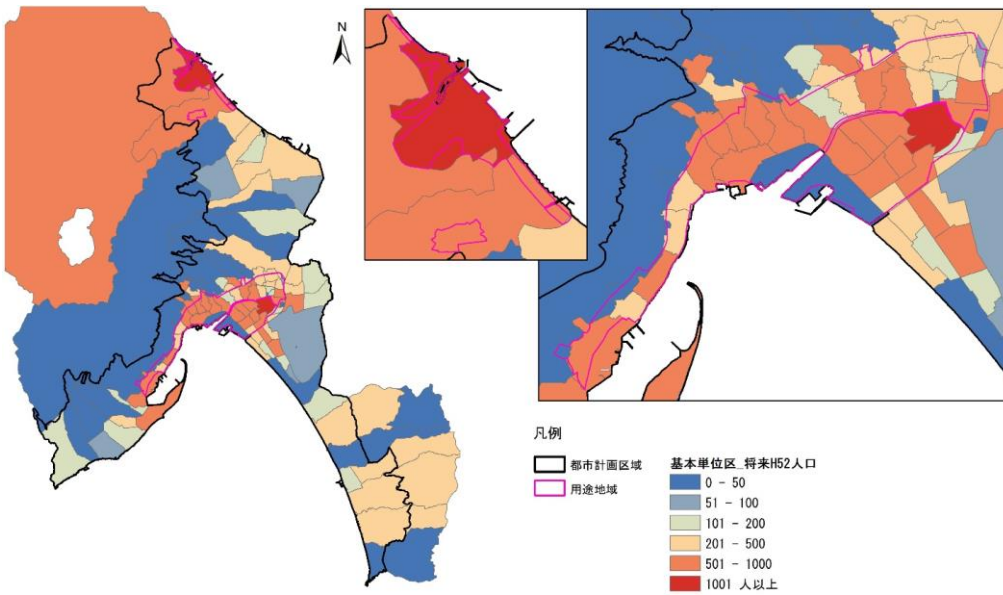


図 地区別現況人口メッシュ (平成 22 年)

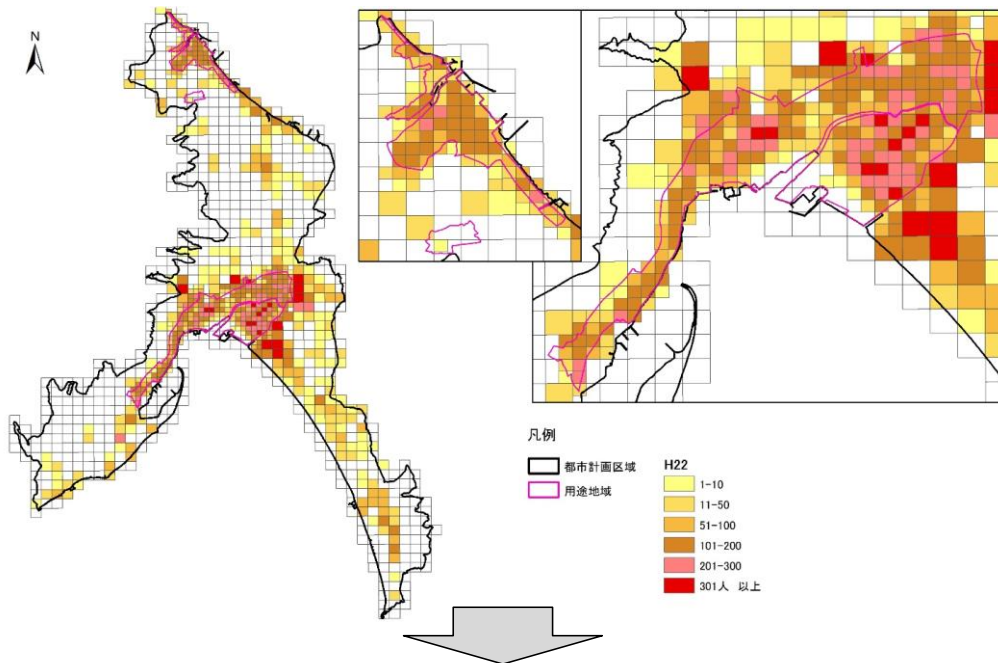


図 地区別将来人口メッシュ (平成 52 年)

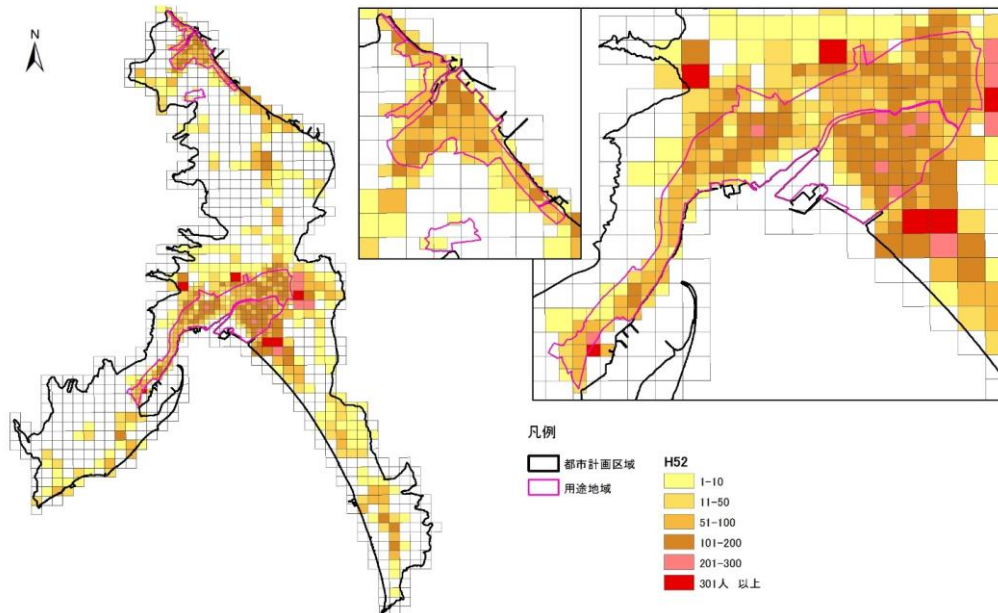
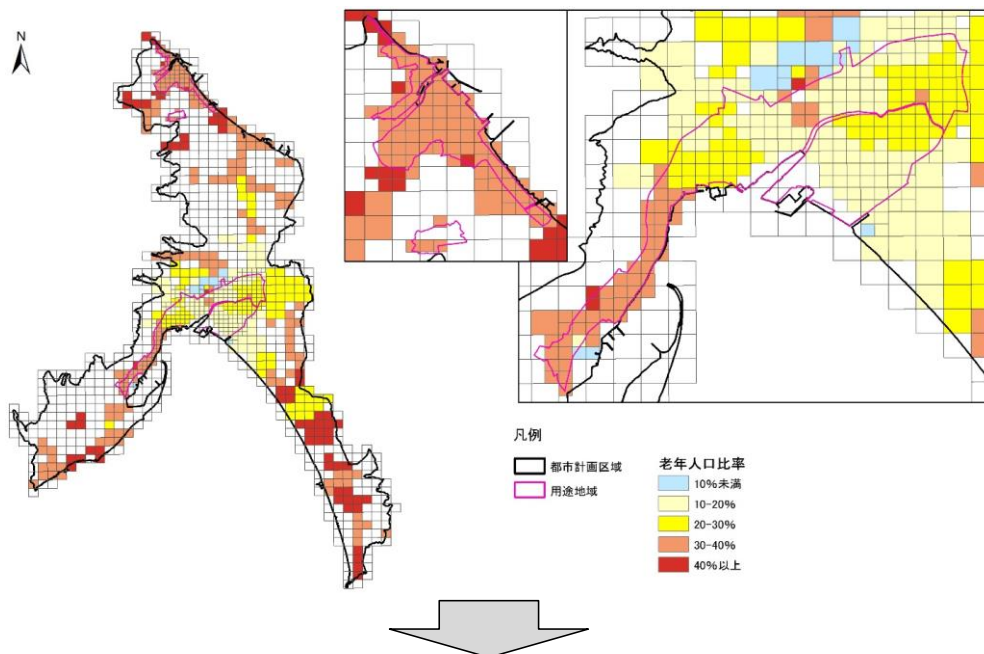
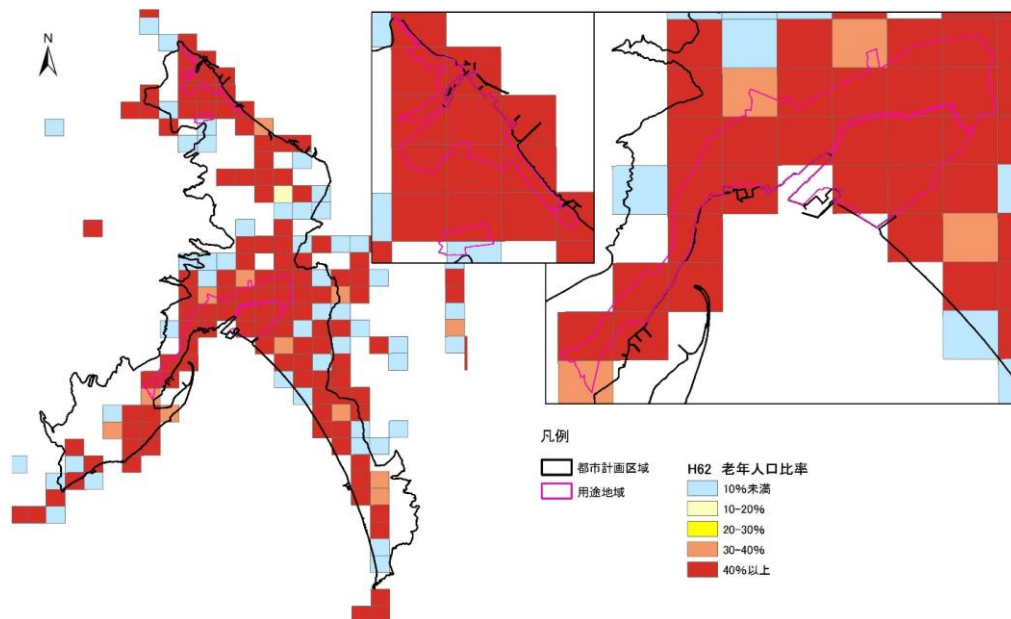


図 地区別老年人口比率メッシュ (平成 22 年)



【参考】図 地区別将来老年人口比率メッシュ (平成 62 年、1km メッシュ)



※資料：国土数値情報 将来推計人口メッシュ (国政局推計)

図 地区別現況人口密度メッシュ (平成 22 年)

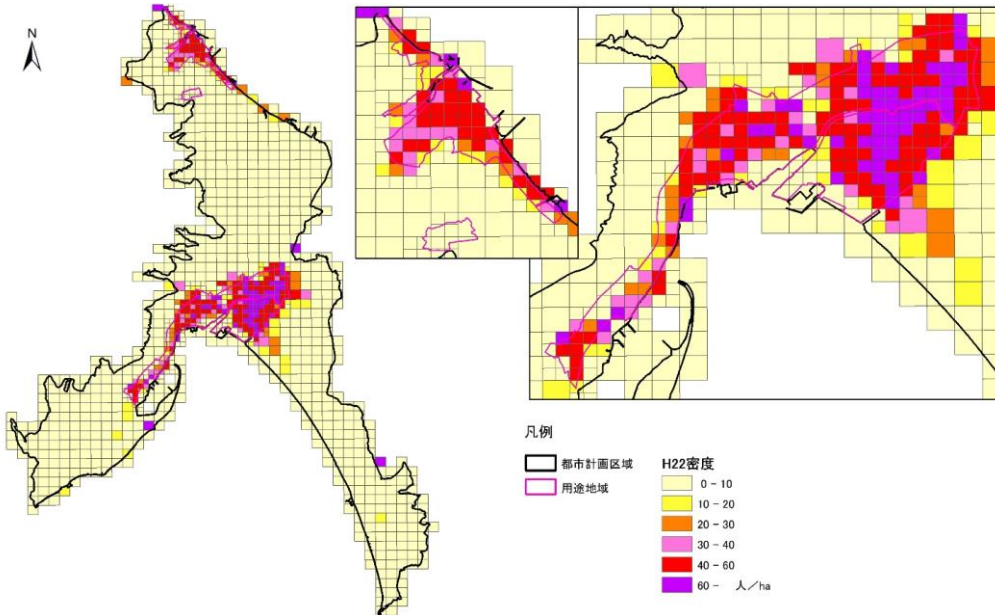
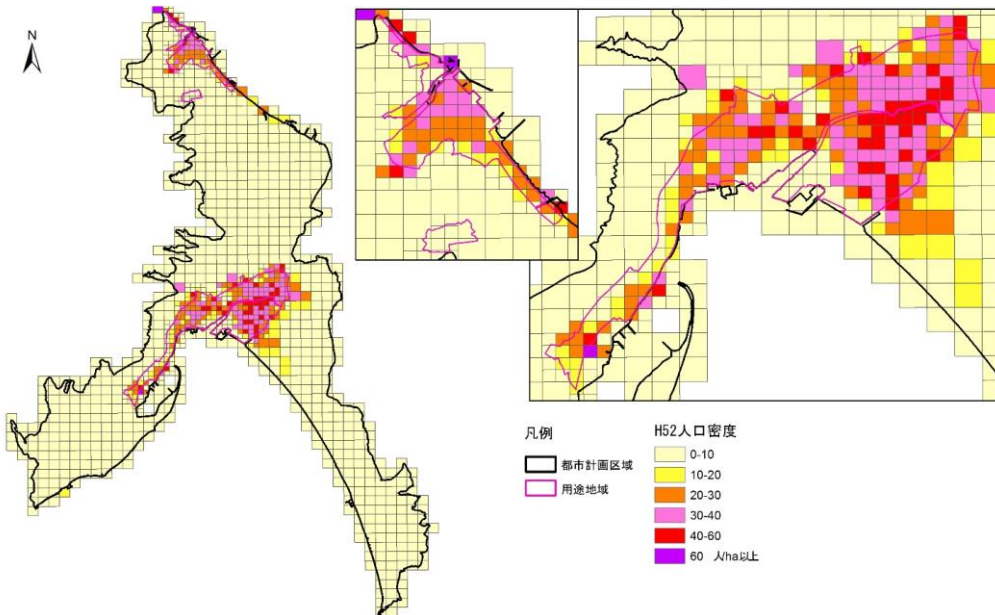


図 地区別将来人口密度メッシュ (平成 52 年)



(3) 世帯数の将来推計

①推計方法

世帯数は、人口と世帯あたり人員の関係から、次の手順により算出する。

《将来世帯あたり人員》

将来の世帯あたり人員は、国勢調査を基本データとした回帰分析による推計値を採用する。

《将来世帯数》

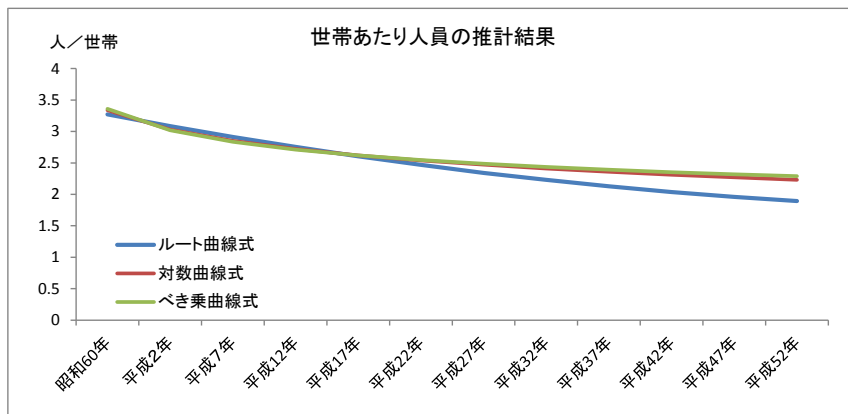
将来の世帯数は、将来総人口を将来世帯あたり人員で除して算出する。

$$\boxed{\text{【将来世帯数】} = \text{【将来総人口】} \div \text{【将来世帯あたり人員】}}$$

②推計結果

将来における本市の世帯あたり人員は昭和 60 年～平成 22 年までの国勢調査結果を基に、各種回帰式により推計を行った。

推計式は決定係数の高いルート曲線式（決定係数 0.9985）、対数曲線式（決定係数 0.9617）、べき乗曲線式（決定係数 0.9437）による推計結果の平均値を採用した。



推計した世帯あたり人員を用いて将来世帯数を算出すると以下のとおりとなり、世帯数は平成 22 年まで増加傾向であるが、平成 27 年以降に減少するものと想定される。

表 世帯数の推計結果

	現状値	推計値					
	平成 22年 (2010)	平成 27年 (2015)	平成 32年 (2020)	平成 37年 (2025)	平成 42年 (2030)	平成 47年 (2035)	平成 52年 (2040)
総人口：社人研推計準拠（人）	61,066	58,056	55,072	51,805	48,420	45,012	41,596
世帯数（世帯）	24,775	23,891	23,336	22,622	21,713	20,648	19,438
世帯あたり人員（人/世帯）	2.46	2.43	2.36	2.29	2.23	2.18	2.14

## 第4章 立地の適正化に関する基本的な方針

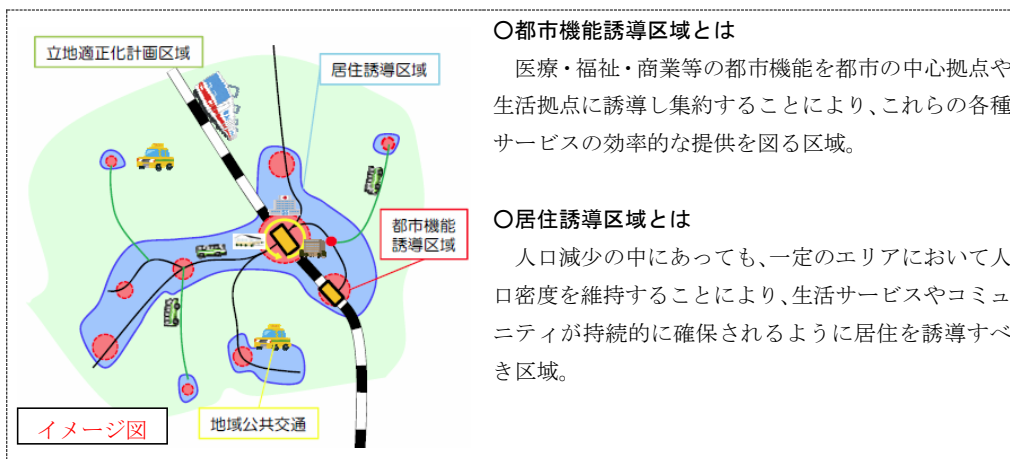
### 1. むつ市立地適正化計画の基本的な方針

本市においても前章の将来推計から人口減少や高齢化の進行が危惧される状態であり、このような中においても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らせる暮らしやすいまちとしていくために、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要となっている。

このことから、今ある“まち”を持続しながら、市民の生活利便性を向上させるため、本市では市内の複数のまちを、人口密度を維持する拠点として位置づけ、その複数の拠点を交通ネットワークで結ぶ「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」を目指す。

また、コンパクトシティにより、都市経営コストの適正化、人口密度の維持、既存施設の活用を図り、今あるまちの生活利便性の持続を目指す。

「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」を実現するため、本市では居住を一定のエリアに誘導する「居住誘導区域」と、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」について、また、市街地拡大の抑制の方針について、立地適正化計画により設定していくものである。





## 2. 目標値の設定

本市では、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。

目標値は現状の用途地域内の人口密度（43.9人/ha）と、都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準である1ha当たり40人を考慮し、以下のように設定する。

### 【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）

（居住誘導区域内の目標人口密度）

平成22年：43.9人/ha

→

平成47年：40人/ha

【参考】本市の平成22年の可住地面積による人口密度

#### ・用途地域内人口密度：43.9人/ha

＝用途地域内人口（35,774人）／用途地域内可住地面積（815.1ha）

（内訳）

#### 【むつ地区】用途地域内人口密度：45.5人/ha

＝用途地域内人口（29,167人）／用途地域内可住地面積（640.6ha）

#### 【大畑地区】用途地域内人口密度：37.9人/ha

＝用途地域内人口（6,607人）／用途地域内可住地面積（174.5ha）

#### ・都市計画区域内人口密度：4.8人/ha

＝都市計画区域内人口（54,222人）／都市計画区域内可住地面積（11,374.8ha）

資料：平成25年むつ市都市計画基礎調査

【参考】居住誘導区域（案）の可住地面積による人口密度の試算結果

#### ・居住誘導区域内人口密度：51.3人/ha

＝居住誘導区域内人口（28,680人）／居住誘導区域内可住地面積（559.4ha）

（内訳）

#### 【むつ地区】居住誘導区域内人口密度：53.3人/ha

＝居住誘導区域内人口（24,419人）／居住誘導区域内可住地面積（457.9ha）

#### 【大畑地区】居住誘導区域内人口密度：42.0人/ha

＝居住誘導区域内人口（4,261人）／居住誘導区域内可住地面積（101.5ha）

※人口は平成22年国勢調査の基本単位区人口をベースに算出。基本単位区が居住誘導区域を跨る場合は、基本単位区内の住居系建物比率を用いて人口を按分した。

【参考】用途地域内の人口密度の見通し

用途地域内の人口密度の見通しについて、以下の条件で算出した。

- ・人口は前述のコホート法による用途地域内人口を採用
- ・可住地面積は将来も変動しないと仮定

その結果、平成 52 年では約 30 人/ha まで減少すると想定される。

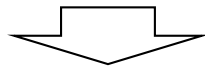
表 人口密度の算出結果

	現状値	推計値					
	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	平成32年 (2020)	平成37年 (2025)	平成42年 (2030)	平成47年 (2035)	平成52年 (2040)
用途地域内人口 (人)	35,774	34,093	32,409	30,572	28,653	26,695	24,711
用途地域内可住地面積 (ha)	815.1	可住地面積は将来も変動しないと仮定					
人口密度 (人/ha)	43.9	41.8	39.8	37.5	35.2	32.8	30.3

### 3. 目指すべき都市像の検討

上位計画の課題、将来像を踏まえ、本市が目指す都市像を設定する。

①むつ市長期総合計画	②むつ市都市計画マスタープラン
<b>【課題】</b> ・財政の再建 ・医療機能の再編 ・交通ネットワークの改善 ・消防・防災体制の整備 ・情報ネットワークの整備 ・産業の活性化及び雇用の創出 ・電源立地に係る振興策 ・少子高齢化対策 ・地域の総合力の向上 ・地域の人づくり	<b>【課題】</b> ・人口減少・超高齢社会の到来をふまえたコンパクトなまちづくりが求められている ・市街地外への無秩序な住宅地の広がりを抑制 ・田名部の中心商業地の賑わい再生、魅力ある商業地づくりを進める必要がある ・市民の日常生活を支え、地域間を結ぶバス交通の維持の充実を図る
<b>【将来像（基本理念）】</b> 人と自然が輝く やすらぎと活力の大地 陸奥の国	<b>【都市づくりの基本テーマ（将来像）】</b> 生活・産業・エネルギー・自然が共に生きる大地 下北広域圏をけん引する 陸奥の国づくり
<b>【基本方針】</b> 1. 地域の個性を活かした特色あるまちづくり 2. 市民参加による一体的な新しいまちづくり 3. 人が生き生きし安心して暮らせるまちづくり	<b>【都市づくりの目標】</b> 1. 誰もが安心して暮らせる住みよい都市づくりを目指します 2. 本市の産業が進む道を支援する産業基盤づくりを目指します 3. 豊かな自然を子孫に残す、自然環境の保全・維持を目指します 4. 下北広域圏の中心拠点となるネットワーク型都市構造の形成を目指します



【目指すべき都市像】
<b>安心して暮らしやすいまち</b> ○生活利便性の高いが確保された機能的なコンパクトなまち都市づくり ○土砂災害・津波災害に襲われないまち ○都市の維持管理がしっかりとされるまち ○無秩序な都市的土地利用の拡大の抑制 ○都市拠点と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

## 第5章 都市機能誘導区域の設定方針、都市機能増進施設の想定及び講ずべき施策の検討

### 1. 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。
- 現在、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。
- このような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、土石流警戒区域などの危険区域が指定されている地区には、**居住都市機能誘導区域**を設定しない。

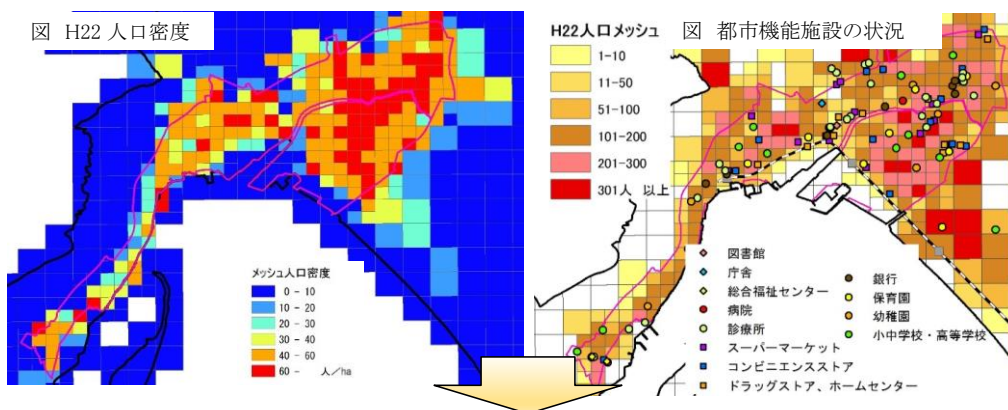
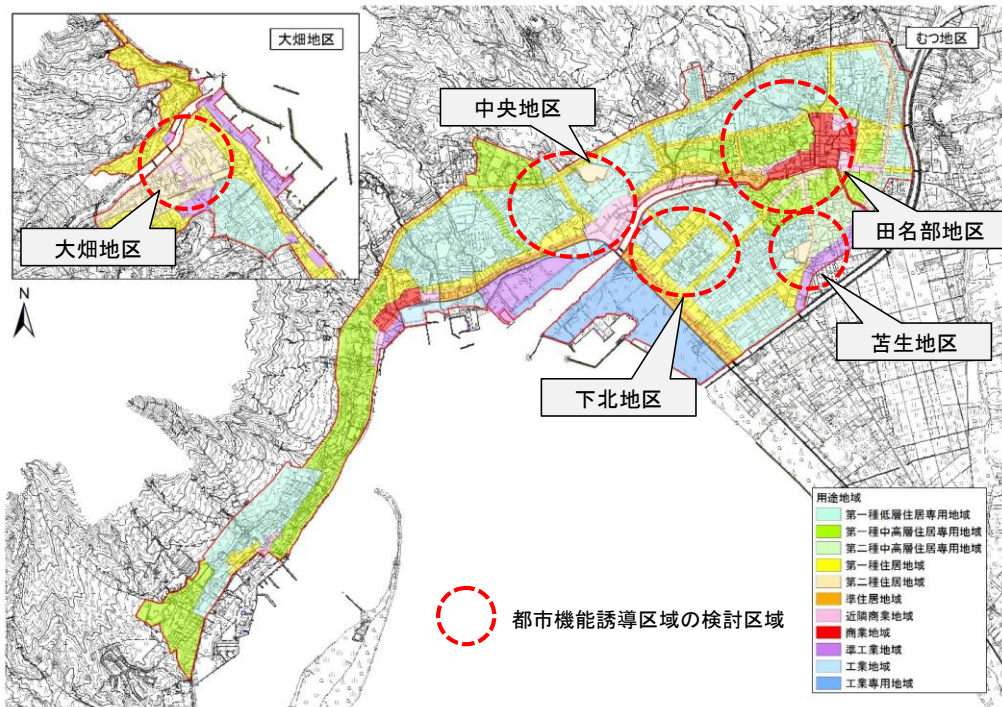


図 都市機能誘導区域の検討区域



## 2. 都市機能増進施設の想定

- 本市の公共施設、商業施設や医療施設などの都市機能施設は、むつ地区では用途地域内の東側の田名部町周辺を中心に集積しており、また、中央地区には診療所が集積するクリニックモールや、金融機関の支店などが立地している。そのほか、むつ地区の苦生町周辺、市役所周辺、下北駅周辺と、大畑地区では用途地域内中心部に施設の集積がみられる。
- このような現行の都市機能施設の立地状況や、各地域の人口特性に対応した機能を勘案した上で、誘導施設を設定する。

表 現状の都市機能増進施設と都市機能

地区名	都市機能増進施設	都市機能						
		行政	福祉	子育て	商業	医療	金融	文化教育
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			○	○			○
苦生	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	○	○	○	○	○	○	○

### 3. 都市機能誘導区域設定にあたって講ずべき事項の検討

#### 【現状及び今後の見通し】

- 人口減少による都市機能の低下
- 厳しい財政状況下による、市民サービスの低下



#### 【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】

##### まちづくり手法の活用

- 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。

##### 手続きの支援

- 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（誘導施設）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る。

- 開発行為
  - 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為。
- 開発行為以外
  - 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合。
  - 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合。
  - 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合。

## 第6章 居住誘導区域の設定方針及び講ずべき施策の検討

### 1. 居住誘導区域の設定方針

- 原則として、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。
- 本市の用途地域内には浸水想定区域、土石流警戒区域が指定されており、基本的にはこれらの災害区域に居住誘導区域は設定しない。

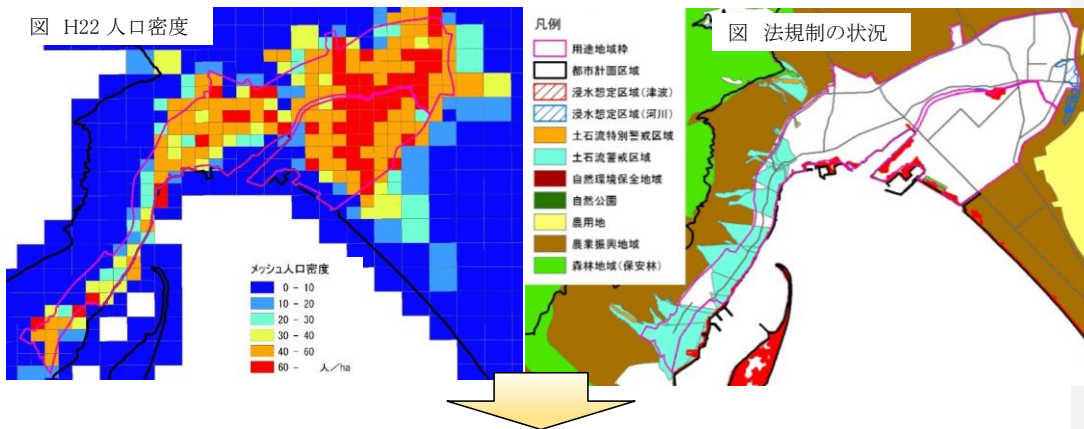
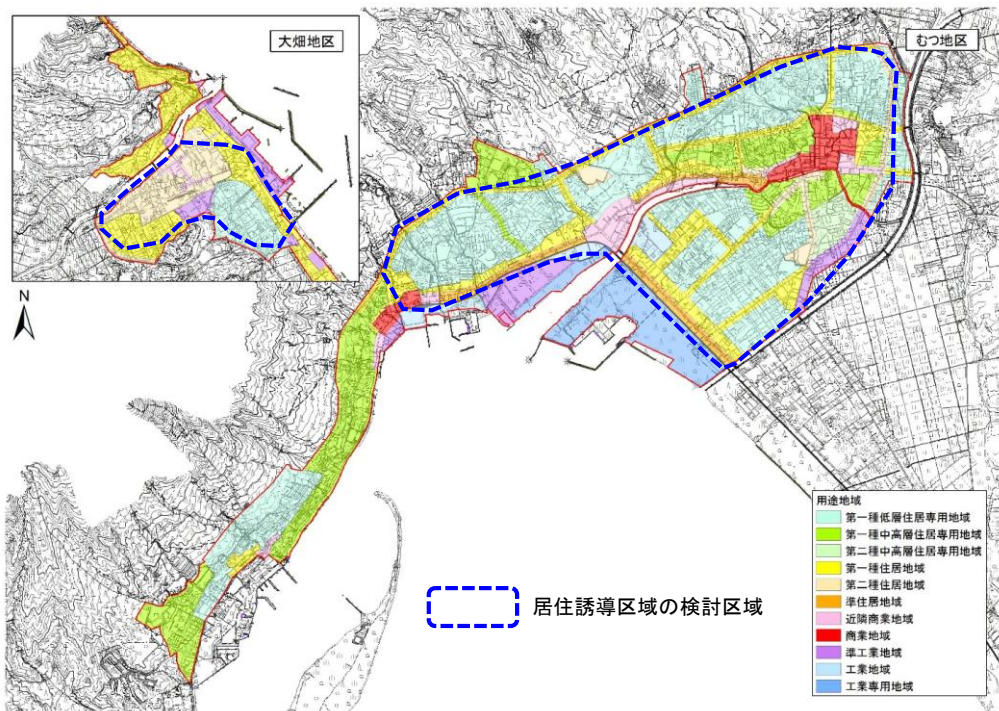
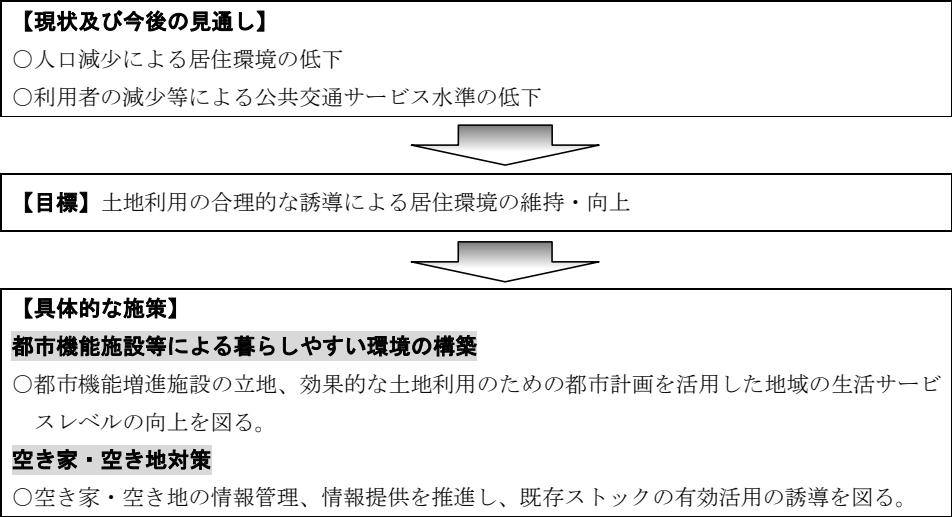





図 居住誘導区域の検討区域



## 2. 居住誘導区域設定にあたって講ずべき事項の検討



居住誘導区域外での住宅に関する開発行為・建築行為等については、着手の30日前までに市に届出が必要となる。

届出が必要な開発行為	届出が必要な建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>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</p> <p>①の例示 3戸の開発行為</p>  <p>②の例示 1,500㎡ 1戸の開発行為</p> 	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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</p> <p>①の例示 3戸の建築行為</p> 
<p><b>着手</b> (杭打ち、地盤改良、山留め、根切工事) の30日前までに市に届出が必要です。</p>	

コメント [A1]: 図を更新しました。



○開発行為	○建築等行為
<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1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</p> <p>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)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 </p>	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 </p> <p>1戸の建築行為 </p>

コメント [A2]: 差し替え前の図。

## 第7章 その他取り組むべき事項の検討

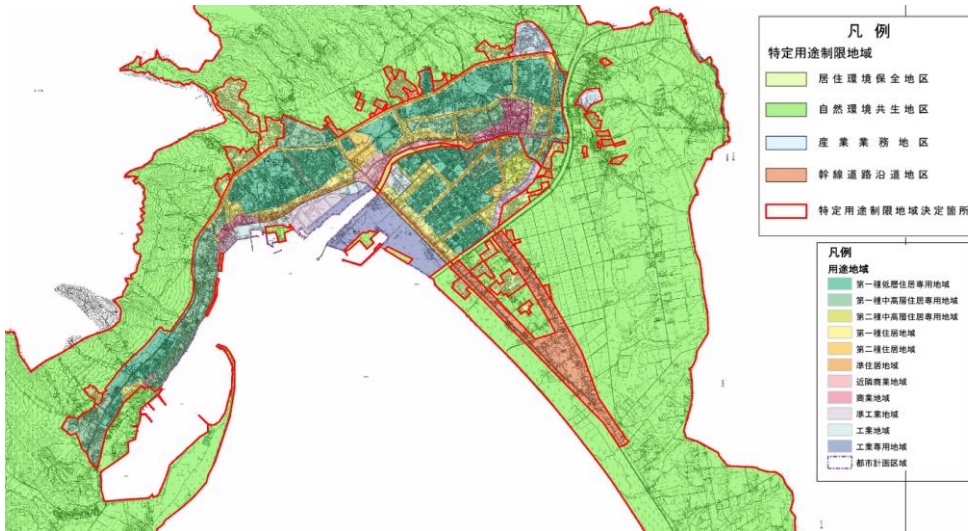
### 1. 市街地拡大の抑制

- ・非線引き都市計画区域であるむつ都市計画区域では、都市機能誘導区域及び居住誘導区域への効果的な誘導とするため、また、新たなインフラ整備の抑制としていくためには、誘導区域外での建築・開発行為について、コントロールする必要がある。
- ・居住調整地域<sup>※</sup>は居住を誘導しないこととする区域において住宅地化を抑制するために定める都市計画となる地域地区であるが、本市のような非線引き都市計画区域の場合、居住誘導区域外の区域に定めることができる。
- ・本市では新たな市街地の拡大を抑制する方針のもとに、白地地域内における良好な環境の形成又は保持のため、合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき建築物等の概要を定める特定用途制限地域の指定を予定している。

### 居住調整地域の指定の検討

- 居住誘導地域から外れた区域については、特定用途制限地域（自然環境共生地区）の指定状況を勘案しながら、居住調整地域の指定を検討する。
- 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**変更における住宅地開発**について検討する。

図 特定用途制限地域 総括図 (区域の一部を表示) ~~(案)~~



※居住調整地域とは・・・

定められた地域内では、下図の開発・建築行為について許可が必要となる。

さらに、農林漁業を営む者が行う行為、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ない。

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



コメント [A3]: 図を修正しました。  
寄宿舎や優良良人ホームを届出の対象と考  
えていません。

○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



コメント [A4]: 修正前の図です。

## 2. 公的不動産（PRE）の有効活用

・財政状況が厳しい中で公共施設の維持更新コストを踏まえると、本市が現在の公的不動産をそのまま保有し続けることは難しく、その見直しが求められており、また、コンパクトシティを推進するためには公的不動産を有効に活用することが重要となっている。

### （1）将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置

○公的不動産の活用にあたっては、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、民間施設が集積する中心拠点や生活拠点では公共施設を維持・更新するといった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。

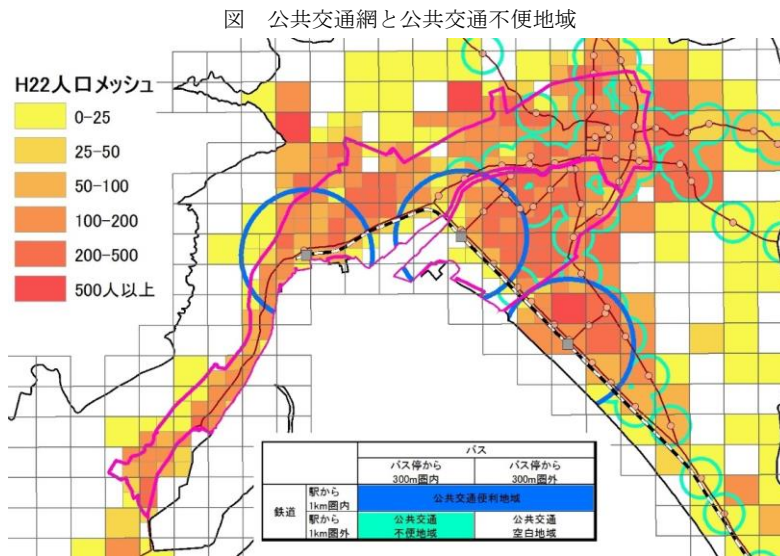
### （2）公的不動産を活用した不足する民間機能の誘導

○既存ストックの活用や集客力の向上等の観点から、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。

## 3. バス路線のあり方

### （1）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。

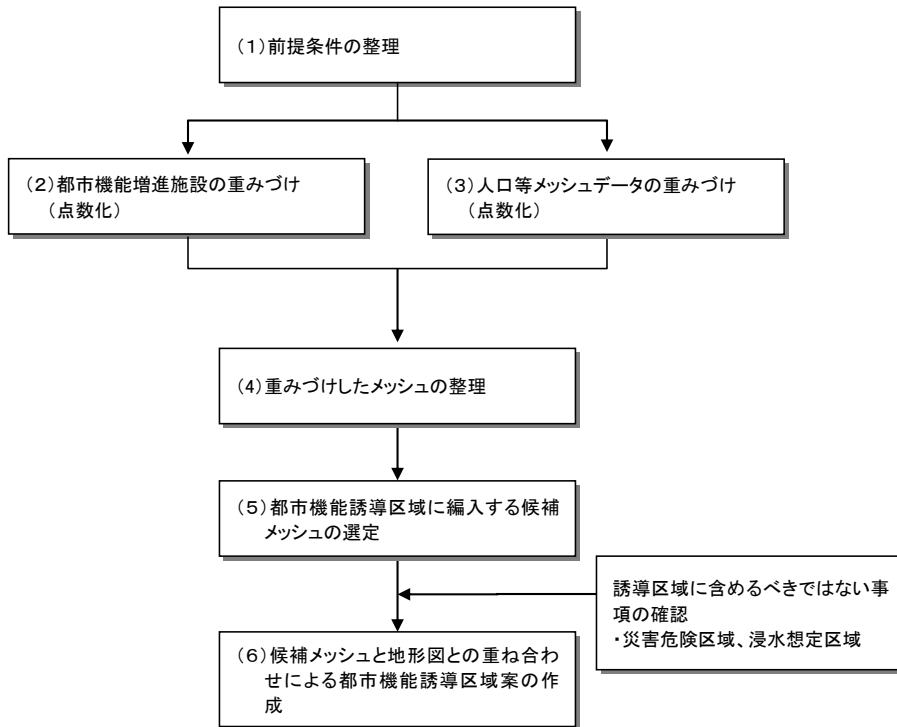


## 第8章 都市機能誘導区域の設定

### 1. 区域設定の考え方

都市機能誘導区域の具体的な区域案については、これまでに整理した人口や人口密度などのメッシュデータ、生活サービス施設や交通施設の立地状況や誘致圏を考慮して検討する。

コメント [A5]: 都市再生特別措置法に基づく区域となるため案を削除します。



## 2. 都市機能誘導区域案の検討

### (1) 前提条件の整理

都市機能誘導区域の設定の前提条件は第5章、第6章から以下のとおりとする。

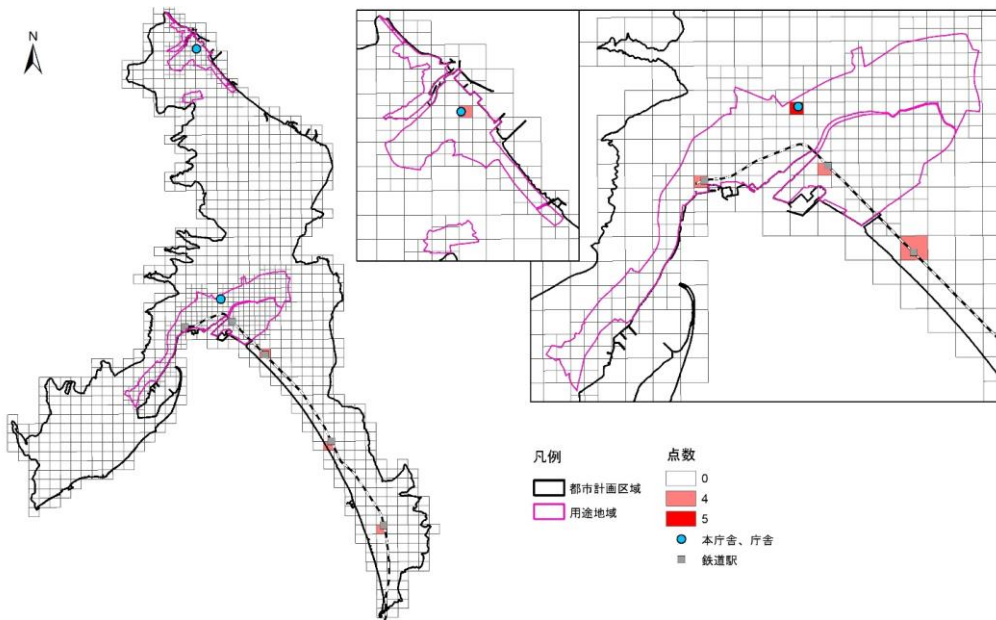
- ・ 現行の用途地域内に設定する。
- ・ 都市機能誘導区域の設定方針を踏まえ、用途地域内の中央地区、下北地区、田名部地区、苫生地区、大畑地区を中心に設定する。

### (2) 都市機能増進施設の重みづけ

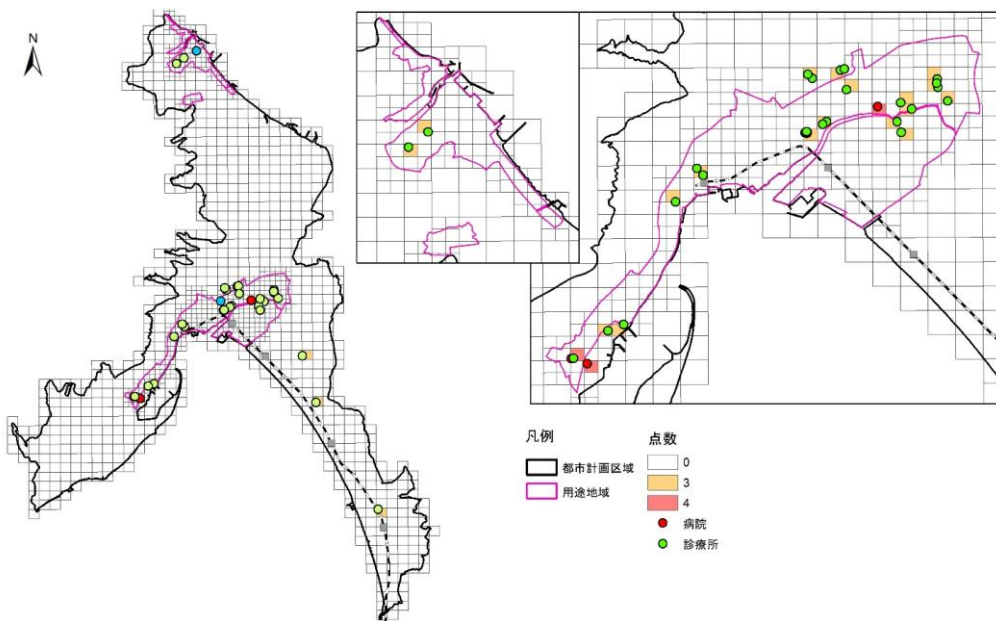
都市機能誘導区域の設定方針において、都市機能増進施設とした本庁舎、支所、病院、診療所、小学校、中学校、保育所、図書館、総合福祉センター、小売店、銀行は市民生活の中心となる都市機能であることから、これら施設が立地するメッシュに重みづけする。

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 公共交通の要衝となる鉄道駅に高い点数を付与する。</li> </ul>
②病院、診療所	病院：4点 診療所：3点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
③小学校、中学校、幼稚園、保育所	3点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
④図書館、総合福祉センター	2点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
⑤小売店、銀行	2点	

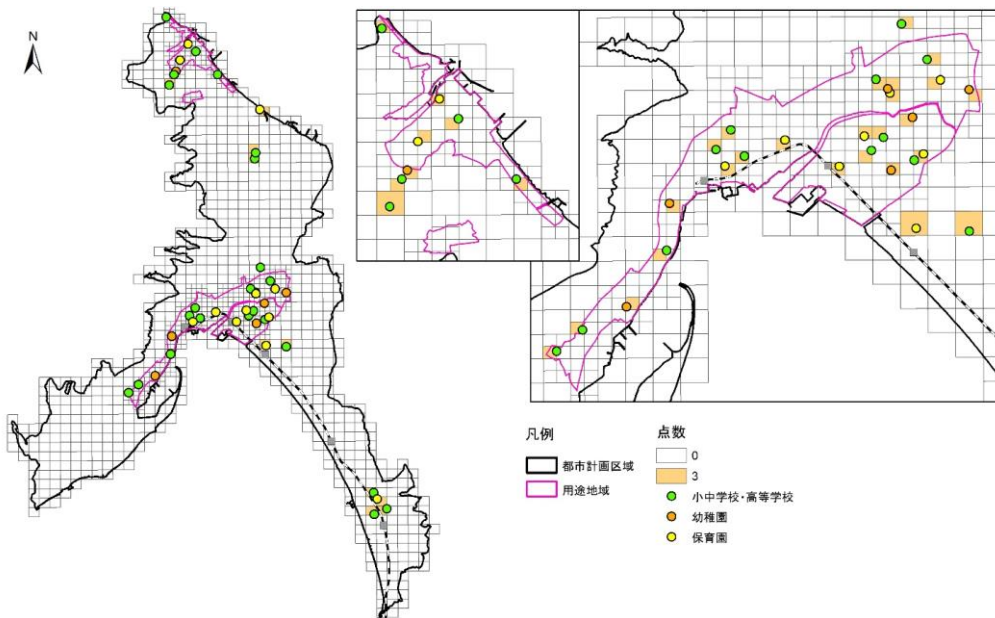
①本庁舎、支所、鉄道駅



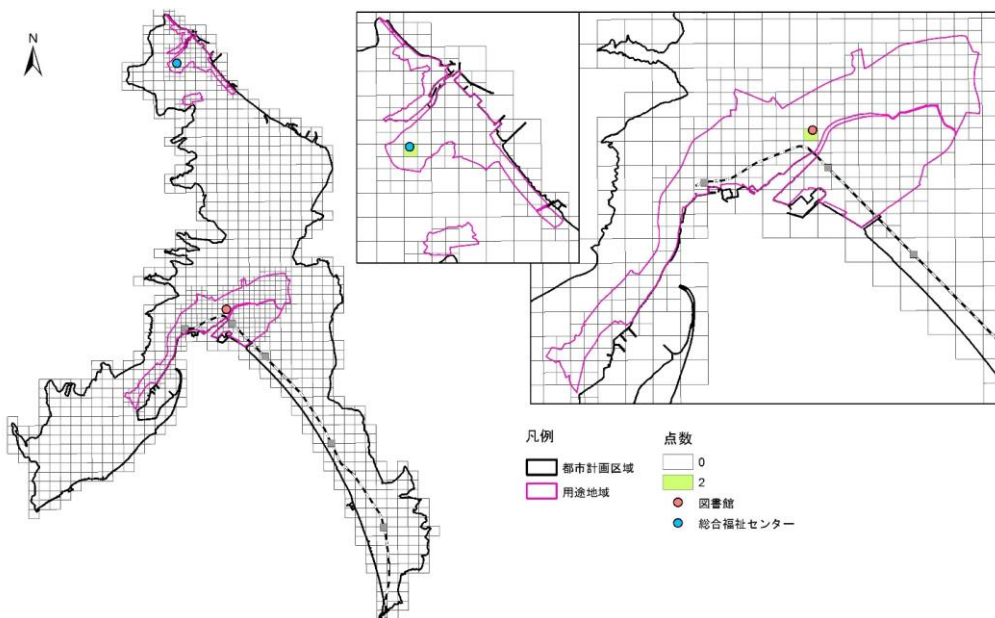
②病院、診療所



③小学校、中学校、幼稚園、保育所

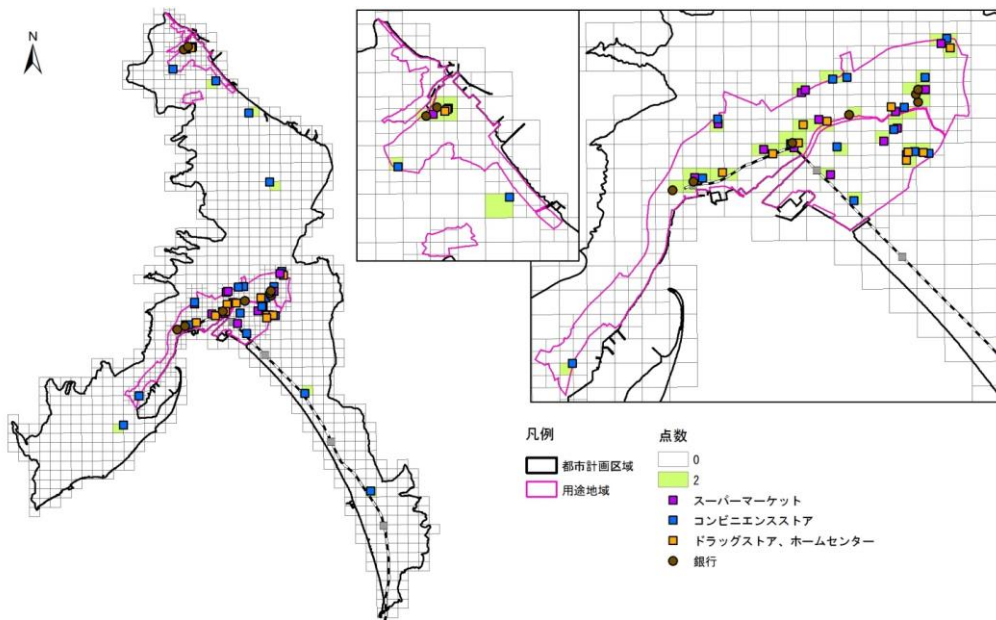


④図書館、総合福祉センター

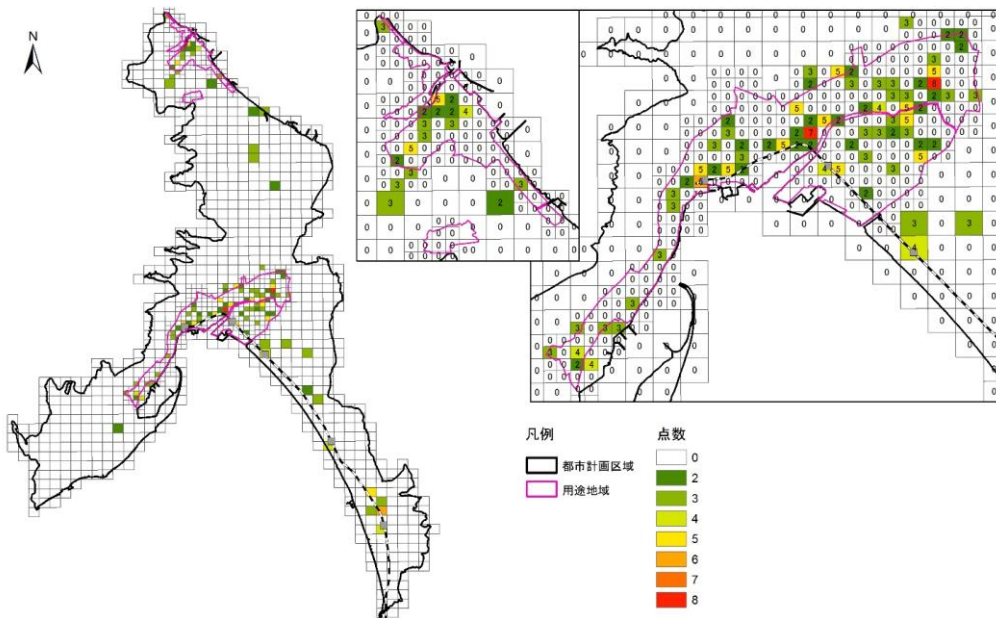




⑤小売店、銀行



⑥合計点数





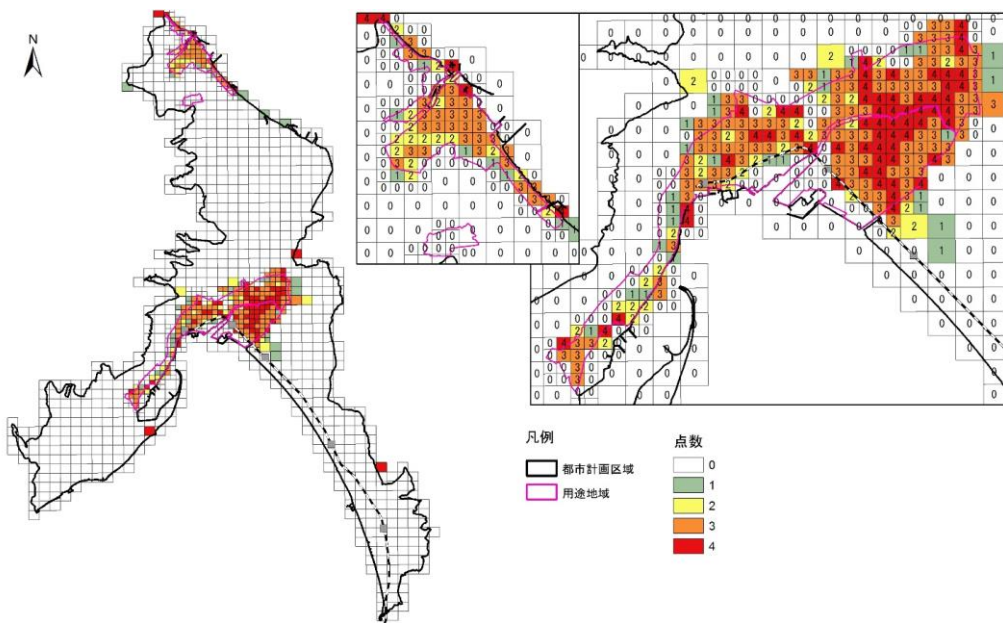
### (3) 人口等メッシュデータの重みづけ

都市機能誘導区域の設定に用いるデータは以下のとおりとし、それぞれの重みづけ（点数化）は以下のとおり設定する。

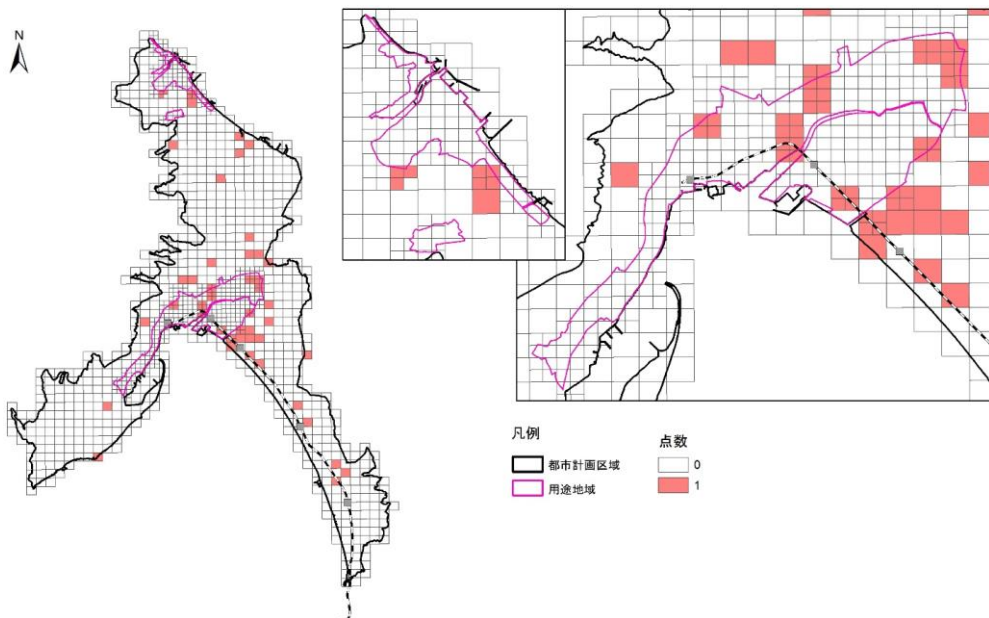
なお、将来人口密度については減少すると見込まれており、用途地域内においても増加するメッシュはほとんどみられない。将来の人口密度の動向に関わらず、現行の生活サービス施設は維持する方向とし、ここでは将来人口密度は採用しない。

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"> <li>・ 20～30 人/ha 以上：1 点</li> <li>・ 30～40 人/ha 以上：2 点</li> <li>・ 40～60 人/ha 以上：3 点</li> <li>・ 60 人/ha 以上：4 点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
②人口密度増減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
③商業施設誘致圏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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 1 km 圏域：1 点</li> <li>・ コンビニエンスストアから 500m 圏域：1 点</li> <li>・ 上記 2 つの圏域を兼ねる地域：2 点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
④小中学校・幼稚園・保育所誘致圏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小中学校から 500m 圏域：1 点</li> <li>・ 幼稚園・保育所から 500m 圏域：1 点</li> <li>・ 上記 2 つの圏域を兼ねる地域：2 点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 教育・保育機能の利便性の高い地域に点数を付与する。</li> </ul>
⑤可住地面積割合 （田、畑、森林を除く）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 20～40%：1 点</li> <li>・ 40～60%：2 点</li> <li>・ 60%以上：3 点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>

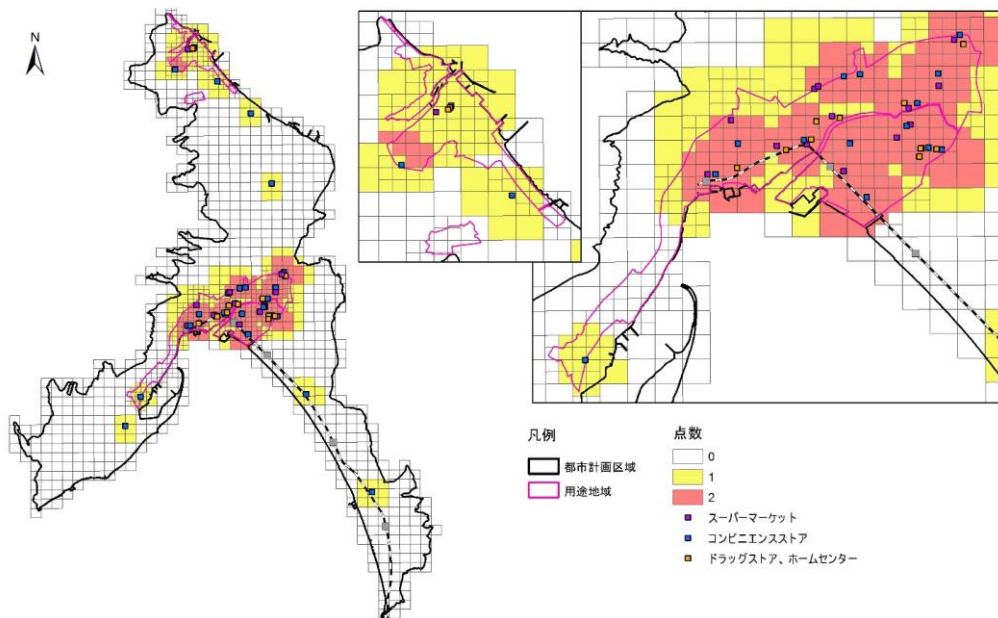
①人口密度



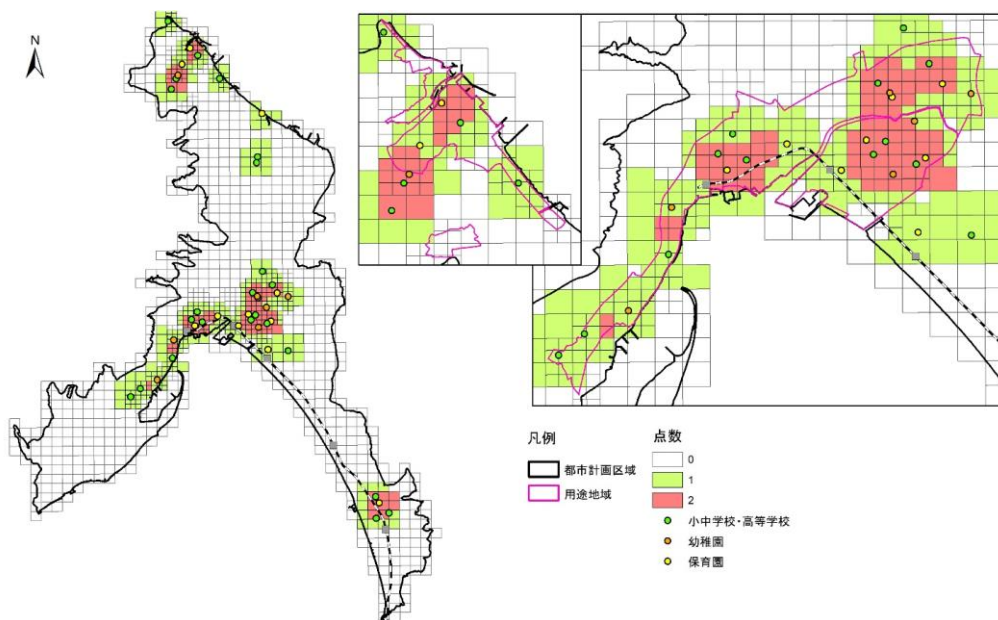
②人口密度増減



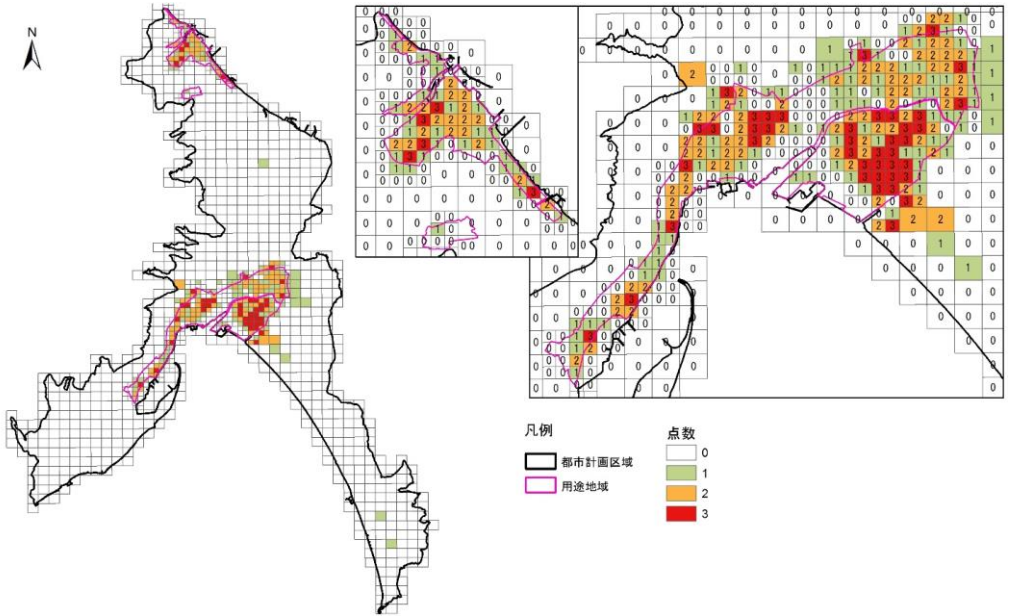
### ③商業施設誘致圏



### ④小中学校・保育所誘致圏

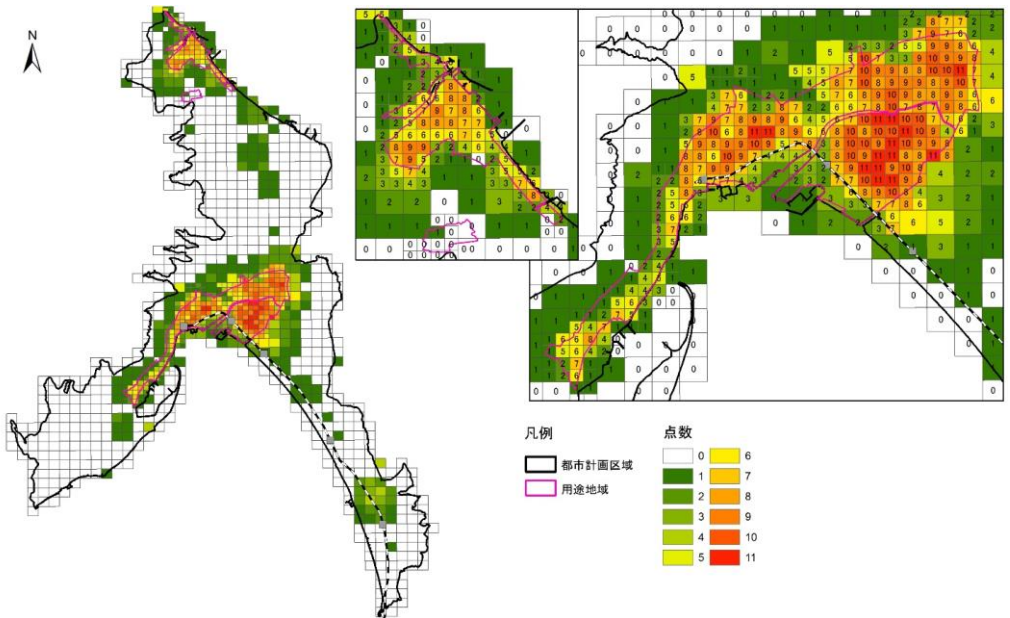


⑤土地利用：可住地割合



⑥合計点数

・①から⑤の点数を合計し、各メッシュの合計点数を算出した。



(4) 重みづけしたメッシュの整理

「(2) 都市機能増進施設の重みづけ」「(3) 人口等メッシュデータの重みづけ」における合計点数を統合し、メッシュの重みづけの結果を整理する。

図 都市機能増進施設の重みづけの結果

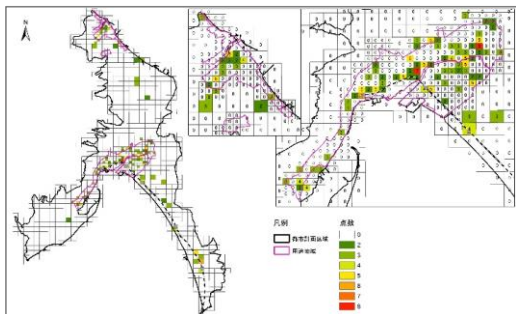


図 人口等メッシュデータの重みづけの結果

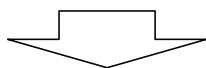
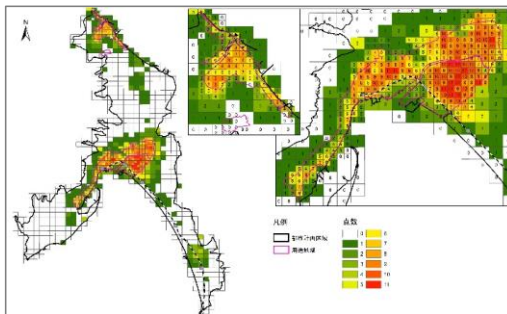
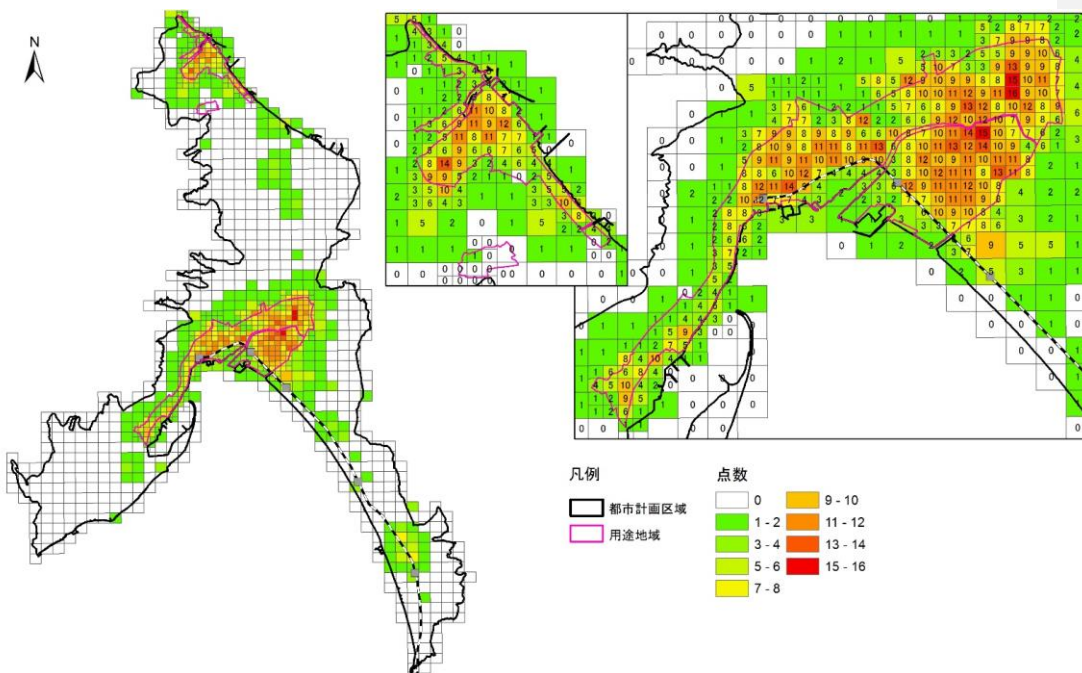


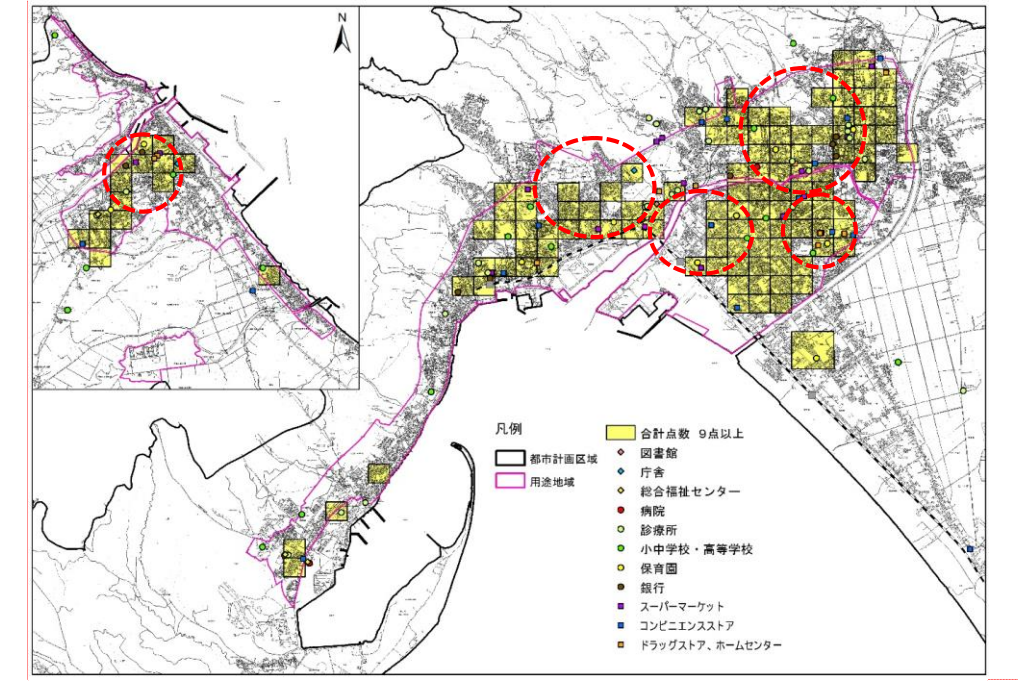
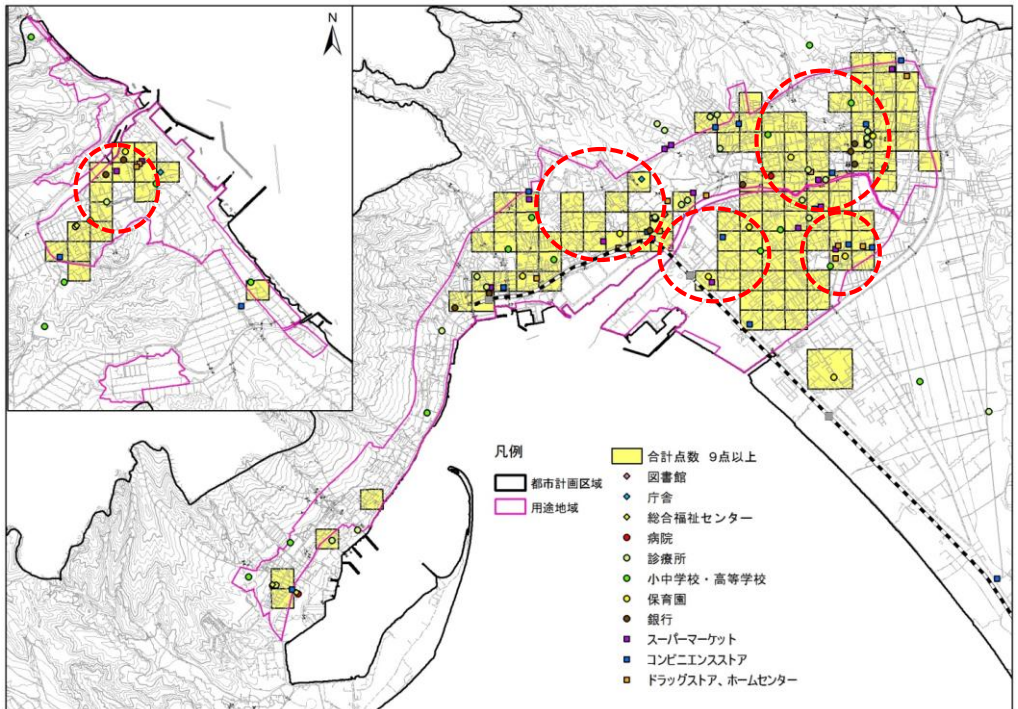
図 メッシュの重みづけの結果



(5) 都市機能誘導区域に編入する候補メッシュの選定

メッシュの重みづけの結果と、設定方針の検討区域を重ねると以下のとおりとなる。

① 合計点数 9 点以上のメッシュ

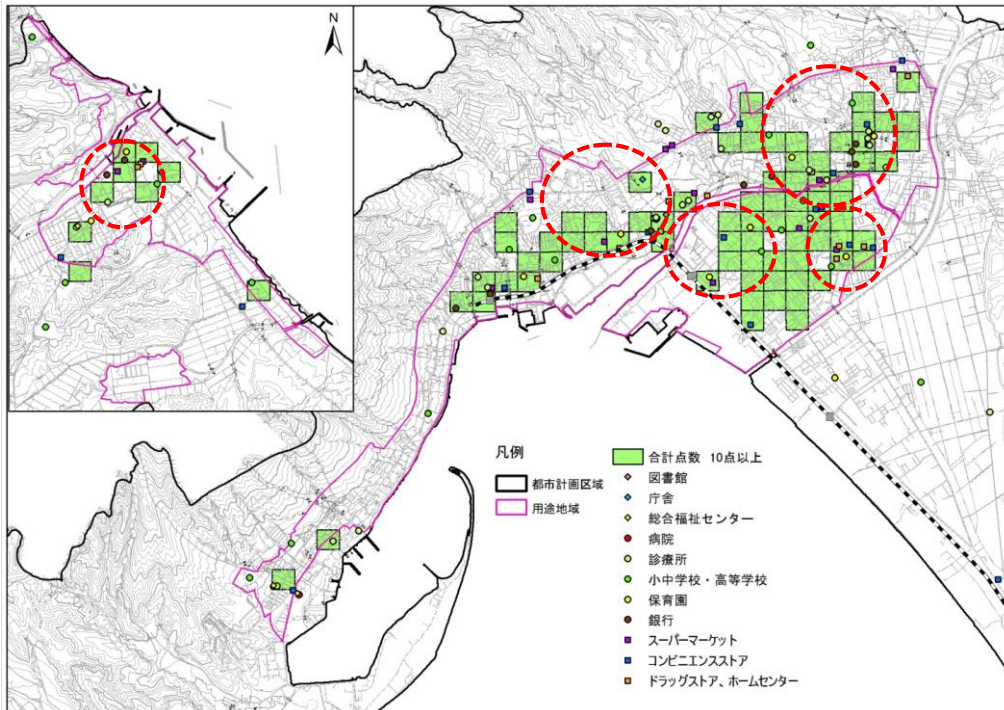


コメント [A6]: 図を修正しました。

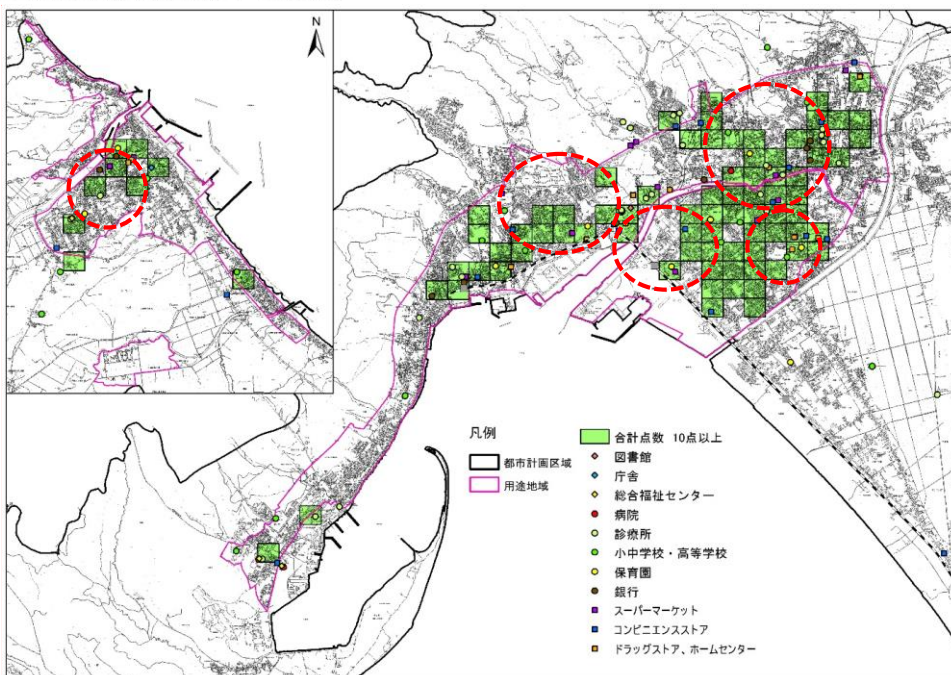
コメント [A7]: 修正めの図です。



②合計点数 10 点以上のメッシュ

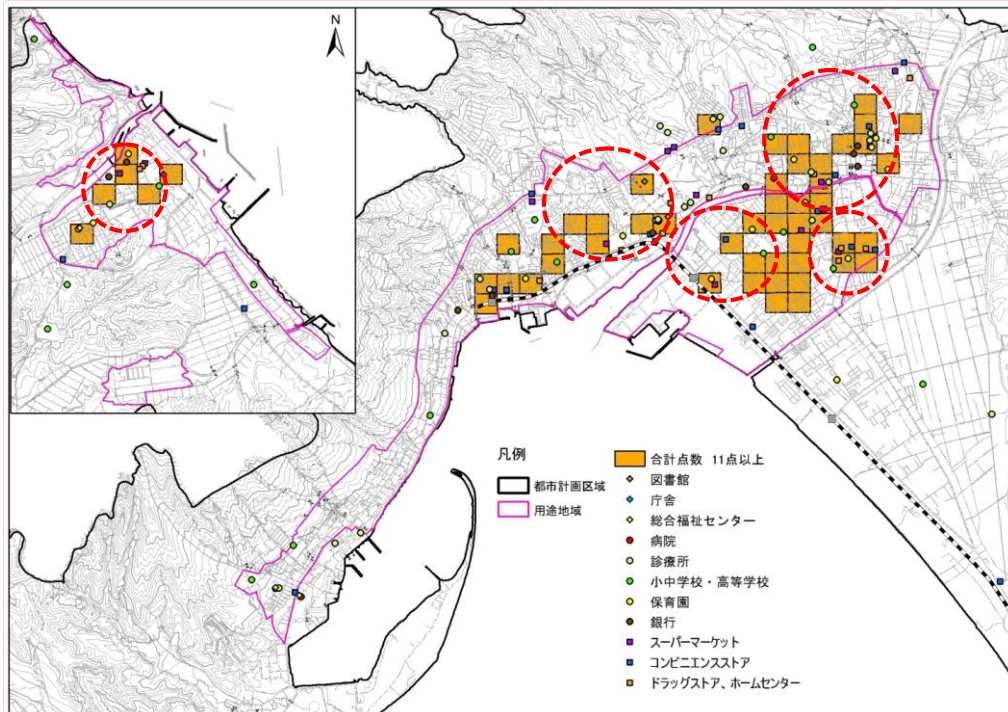


コメント [A8]: 図を修正しました。

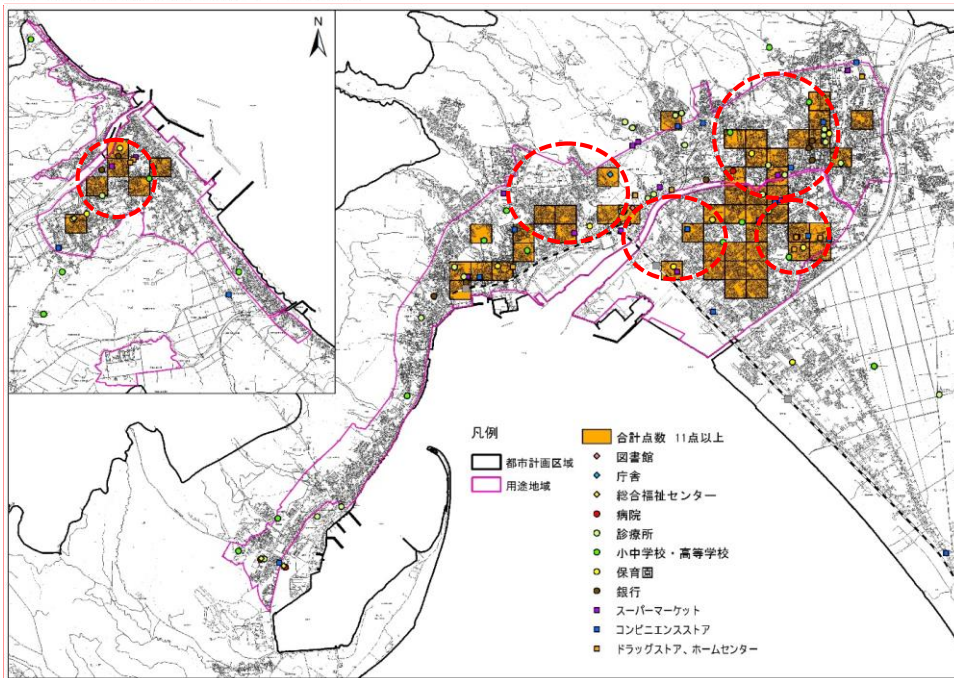


コメント [A9]: 修正前の図です。

③合計点数 11 点以上のメッシュ

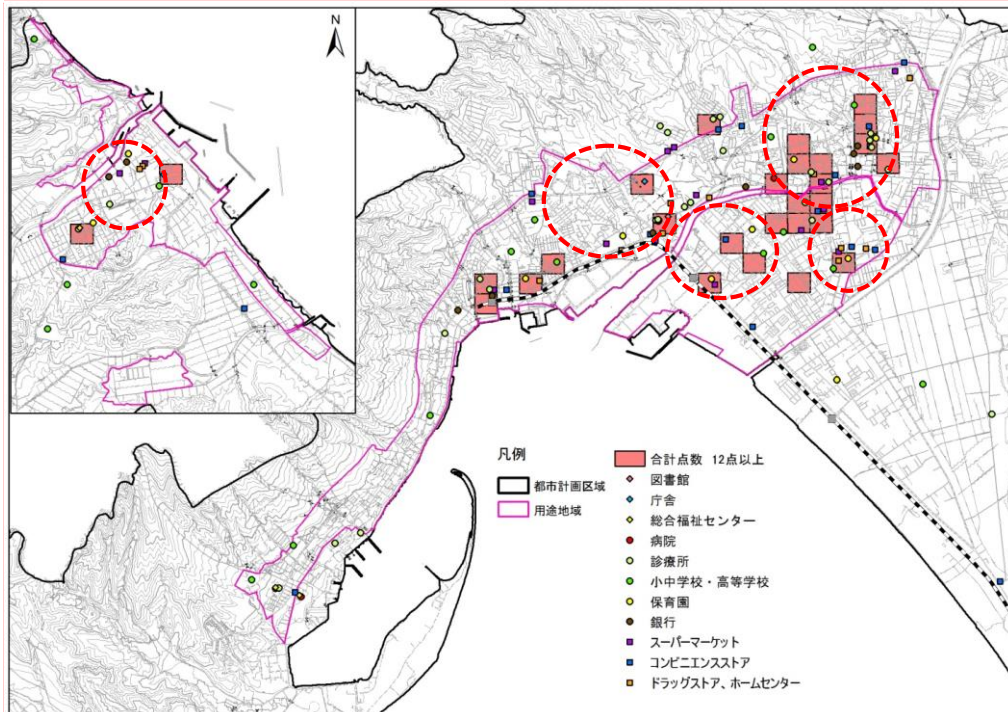


コメント [A10]: 図を修正しました。

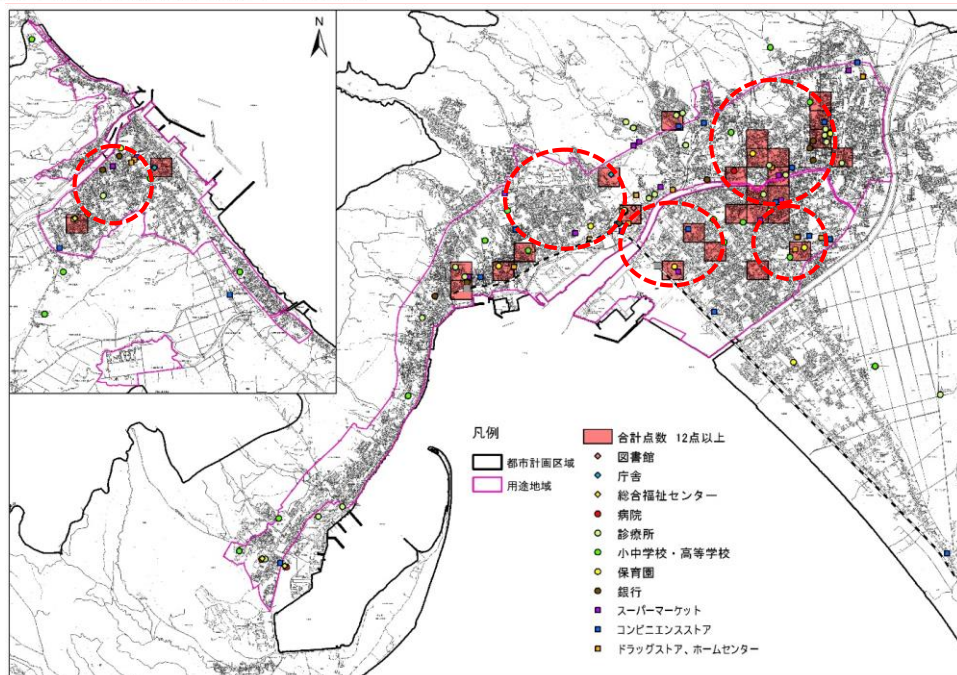


コメント [A11]: 修正前の図です。

④合計点数 12 点以上のメッシュ



コメント [A12]: 図を修正しました。



コメント [A13]: 修正前の図です。



①から④の重ね図をみると、④はメッシュの合計点数は高いが、中央地区、苦生地区の検討区域には該当するメッシュがわずかしかみられない。メッシュの点数が高くかつ設定方針の検討区域概ねを満たしているものをみると、②の合計点数 10 点以上のメッシュが該当すると考えられる。

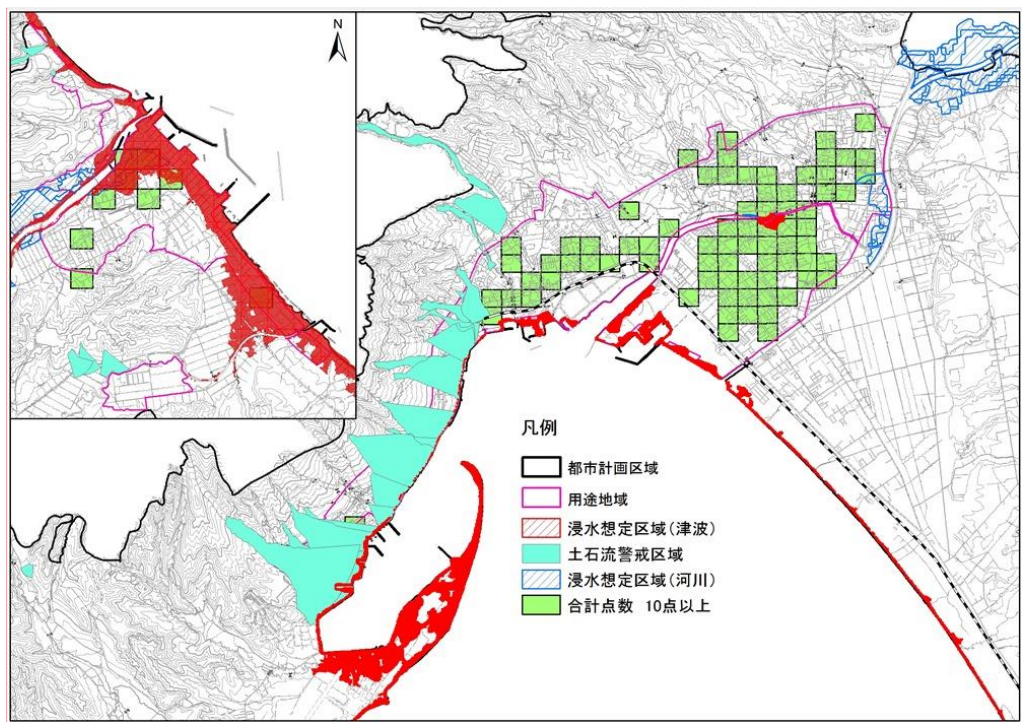
よって、以降では②で抽出した合計点数 10 点以上のメッシュを用いて区域案の設定を行う。

#### (6) 候補メッシュと地形図との重ね合わせによる都市機能誘導区域案の作成

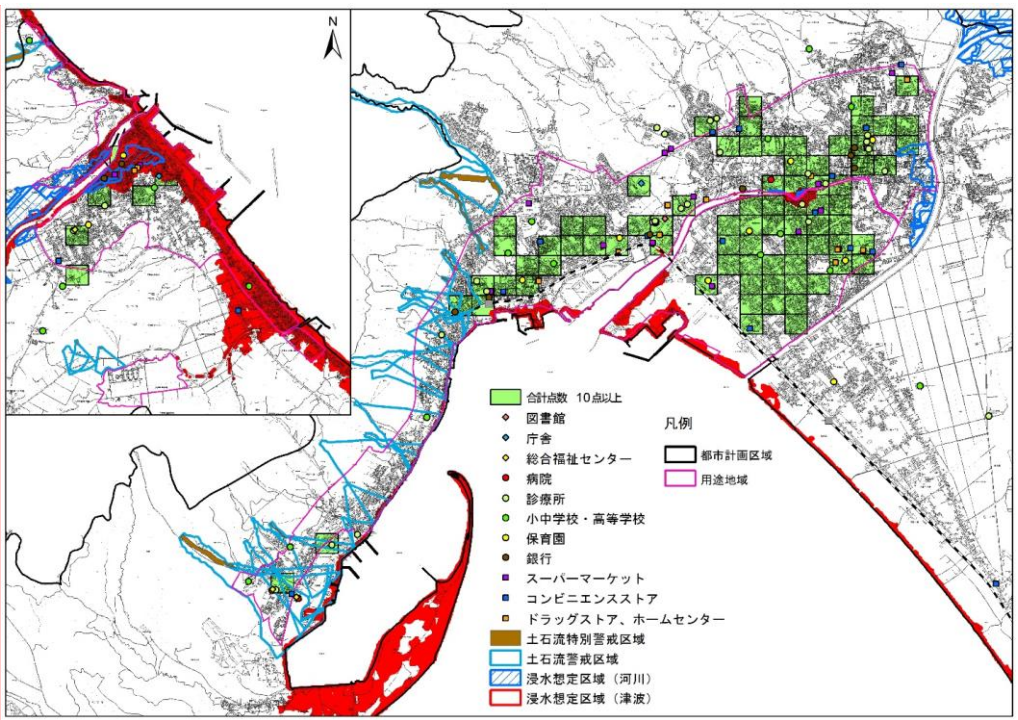
都市機能誘導区域は医療・福祉・商業といった生活サービス施設が集約される区域であることから、災害等の危険が想定される地区は、第 5 章、第 6 章から区域に極力含めるべきではないと考えられる基本的に指定しない。

ここでは、重みづけによって抽出したメッシュと災害危険区域等を地形図に重ね、地形地物に沿った都市機能誘導区域案を設定する。

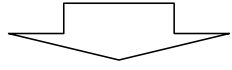
図 抽出したメッシュと災害危険区域、浸水想定区域



コメント [A14]: 図を修正しました。



コメント [A15]: 修正前の図です。



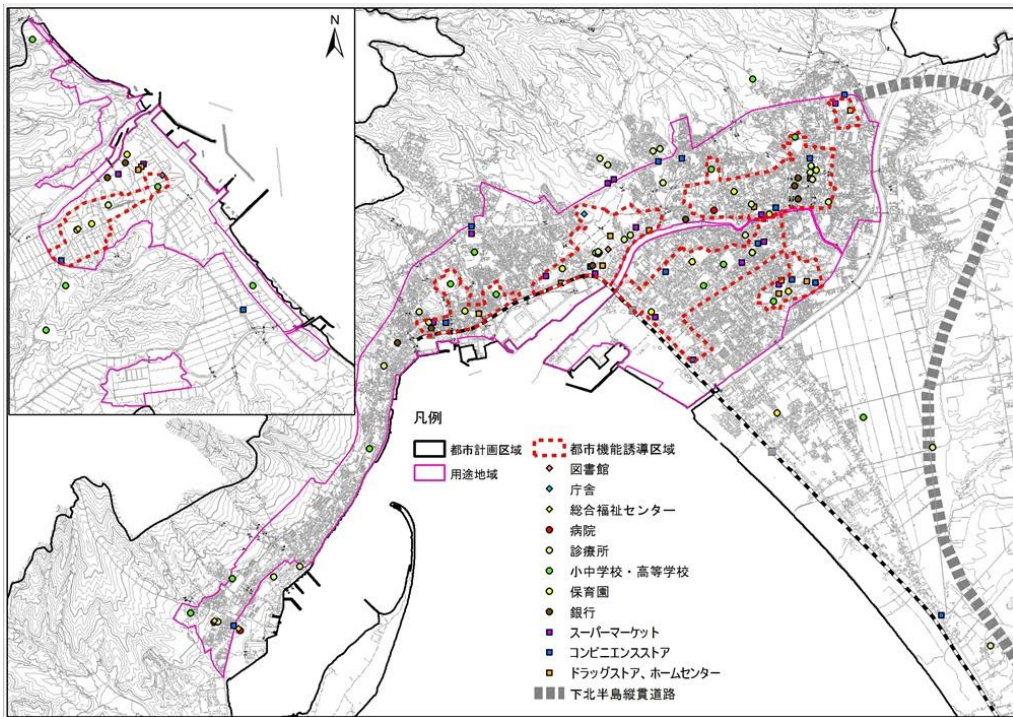
都市機能誘導区域案の作成にあたり、現行の都市機能増進施設の立地と災害危険区域を考慮した。  
 大畑地区については沿岸に浸水想定区域の指定があることから、区域の災害リスクを優先し、浸水想定区域内に立地している都市機能増進施設は都市機能誘導区域に含めていない。

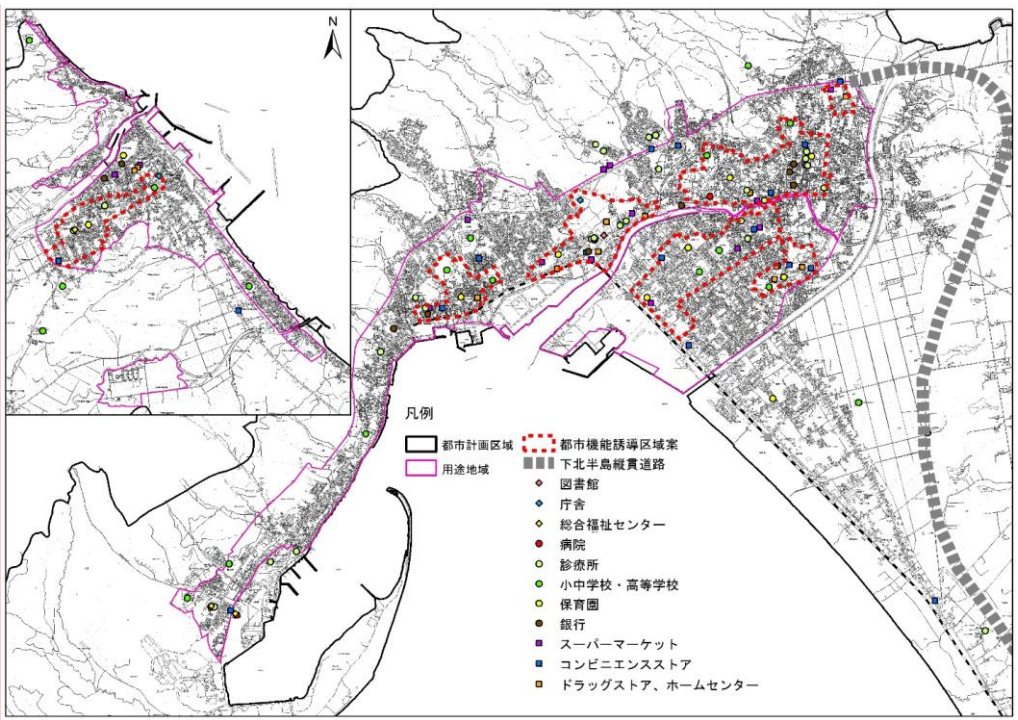
また、都市機能増進施設の立地とメッシュの状況を考慮し、都市機能誘導区域の設定方針で掲げた地区に加えて、大湊地区、柳町地区を都市機能誘導区域の対象として追加した。

コメント [A16]: 大湊・柳町地区が都市機能誘導区域の対象となったことを改めて明示しました。

コメント [A17]: 都市機能誘導区域を変更しました。

図 都市機能誘導区域案





コメント [A18]: 変更前の図です。



### 3. 誘導施設の設定

#### (1) 基本的な考え方

- 現在、都市機能誘導区域内に立地している誘導施設は「誘導施設（維持）」として位置づけ、その機能の維持を図る。
- 現在、都市機能誘導区域内に立地していない誘導施設で、必要と考えられる施設は「誘導施設（誘導）」として位置づけ、その機能の充実を図る。

#### (2) 誘導施設の設定

- 誘導施設を下の表のとおりとする。
- 商業機能となる小売店については、物品販売業を営む店舗（コンビニエンスストア、スーパー、ホームセンター、ドラッグストア）とし、店舗の床面積※の合計が 500 ㎡以上のものを対象とする。  
なお、区域の内外において 500 ㎡未満の小売店については、届け出を不要とする。
- 高齢化の進展、ひとり暮らしの高齢者や認知症高齢者の増加などの課題に対応するため、これらのニーズに対応する社会福祉系施設の誘導を図る。
- 病院については床面積 30,000 ㎡以上のものとし、30,000 ㎡未満のものは届け出を不要とする。

**コメント [A19]:** 新たな都市機能誘導区域とともに誘導施設について設定します。これにより、誘導区域の各地区外で誘導施設を立地する際は、市への届け出が必要となります。

**コメント [A20]:** 都市機能誘導区域外において 500 ㎡以上の小売店を立地する場合、市に届け出をすることになります。500 ㎡未満の小売店は居住誘導区域などに立地していくこともあり得ると考えました。

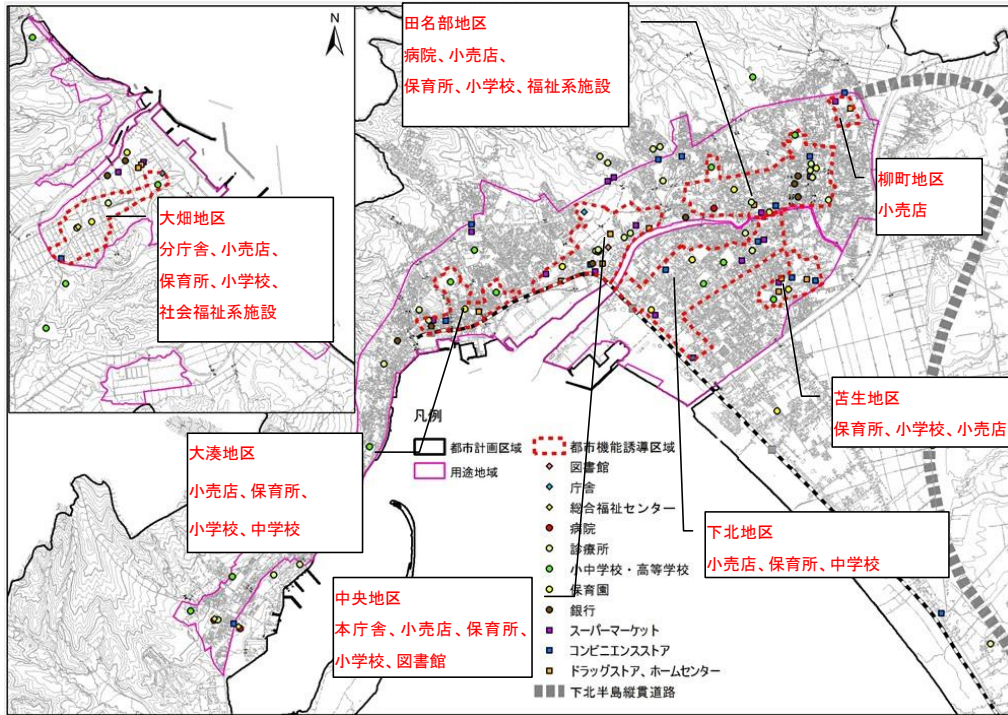
**コメント [A21]:** むつ総合病院の立地の維持について重点化し、その他の病院、診療所の立地について届け出は不要と考えました。

**コメント [A22]:** 今後の区域外での立地が居住誘導区域での人口密度維持に特に影響を与えないと考え削除しました。

表 誘導施設

都市機能 誘導区域 地区名	誘導施設	
	(維持)	(誘導)
田名部	病院、小売店、 <del>銀行</del> 、保育所、小学校	社会福祉系施設
中央	本庁舎、小売店、 <del>銀行</del> 、保育所、小学校、図書館	
下北	小売店、保育所、中学校	
苔生	小売店、保育所、小学校	
柳町	小売店	
大湊	小売店、 <del>銀行</del> 、保育所、小学校、中学校	
大畑	分庁舎、小売店、 <del>銀行</del> 、保育所、小学校、 社会福祉系施設	

図 都市機能誘導区域地区名と誘導施設



※店舗の床面積について

店舗の床面積の考え方については、経済産業省の大規模小売店舗立地法の解説のとおりとする。

下表に解説の一部を抜粋する。

店舗面積に含まれる部分

部分名	定義	備考
売場	直接物品販売の用に供する部分をいい、店舗面積に含む。 ショーケース等直接物品販売の用に供する施設に隣接し、顧客が商品の購入又は商品の選定等のために使用する部分（壁等により売場と明確に区切られていない売場間の通路を含む）は、売場とみなす。	
ショーウインド	ショーウインドは、店舗面積に含む。ただし、階段の壁に設けられたはめ込み式のショーウインドは、店舗面積に含まない。	
ショールーム等	ショールーム、モデルルーム等の商品の展示又は実演の用に供する施設をいい、店舗面積に含む。	
サービス施設	手荷物一時預り所、買物品発送等承り所、買物相談所、店内案内所その他顧客に対するサービス施設をいい、店舗面積に含む。	

物品の加工修理場のうち顧客から引受（引渡しを含む。）の用に直接供する部分	カメラ、時計、眼鏡、靴、その他の物品の加工又は修理の顧客からの引受（加工又は修理のための物品の引渡しを含む。）の用に直接供する部分をいい、店舗面積に含む。当該部分が加工又は修理を行う場所と間仕切り等で区分されていないものであるときは、その全部を店舗面積に含む。	
--------------------------------------	--	--

店舗面積に含まない部分

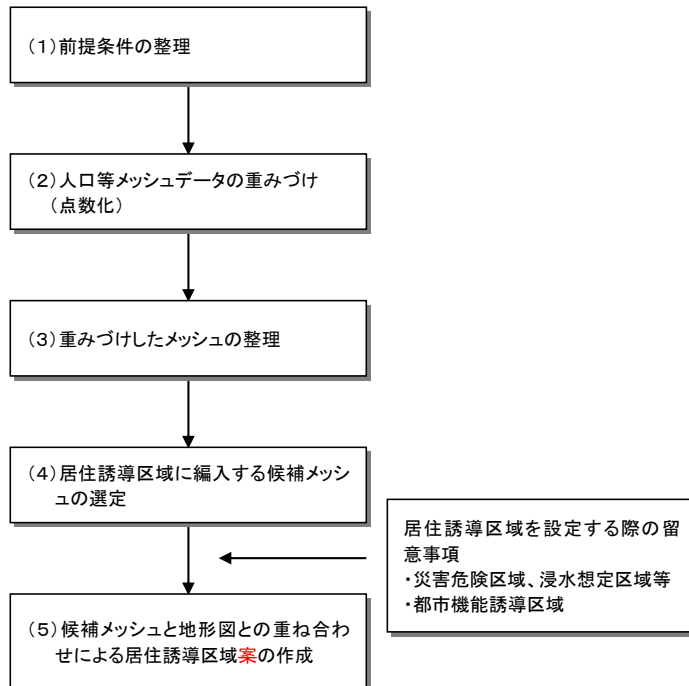
部分名	定義	備考
階段	上り階段及び下り階段とも最初の段鼻（踏み面の先端）の線で区分し、踊り場及び階段と階段にはさまれた吹抜きの部分を含むものをいい、店舗面積に含まない。また、階段の周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該シャッター等と最初の段鼻、壁、柱等によって囲まれる部分は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提に階段部分とみなし、店舗面積に含まない。	
エスカレーター	エスカレーター装置（附属部分を含む）部分をいい、店舗面積に含まない。また、エスカレーターの周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該シャッター等によって囲まれる部分及び吹抜きの部分は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提にエスカレーター部分とみなし、店舗部分に含まない。	
エレベーター	エレベーターの乗降口の扉の線で区分し、店舗面積に含まない。また、エレベーターの周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提にエレベーター部分とみなし、店舗面積に含まない。	
売場間通路及び連絡通路	壁等により売場と明確に区分された売場として利用し得ない通路、建物と建物を結ぶため道路等の上空に設けられた渡り廊下、地下道その他の連絡通路をいい、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提に、店舗面積に含まない。また、上記の通路の周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該シャッター等によって囲まれる部分は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提に通路とみなし、店舗面積に含まない。	
文化催場	展覧会等の文化催しのための用に供し、又は供させる場所であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	
休憩室	客室休憩室又は喫煙室その他これに類する施設であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	
公衆電話室	公衆電話室であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	
便所	便所の出入口の線（専用の通路がある場合は、その出入口の線）	

	で他と区分し、店舗面積に含まない。	
外商事務室等	外商ないし常得意先に対する業務のみを行う場所であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	
事務室・荷扱い所	事務室、荷扱い所、倉庫、機械室、従業員施設等顧客の来集を目的としない施設であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	
食堂等	食堂、喫茶室等をいい、店舗面積に含まない。	
塔屋	エレベーター室、階段室、物見塔、広告塔等屋上に突き出した部分をいい、店舗面積に含まない。ただし、物品販売を行う部分は、売場として取り扱うものとする。	
屋上	塔屋を除いた屋上部分をいい店舗面積に含まないただし、物品販売を行う部分は、売場として取り扱うものとする。	
はね出し下・軒下等	建物のはね出し下、ひさし、軒下等の部分をいい店舗面積に含まない。ただし、はね出し下等において、展示販売、ワゴン等による各種商品の販売又は自動販売機を設置して飲食料品等の販売を行っている部分は、売場として取り扱うものとする。	

## 第9章 居住誘導区域の設定

### 1. 区域設定の考え方

居住誘導区域の具体的な区域案については、これまでに整理した人口や人口密度などのメッシュデータ、生活サービス施設や交通施設の立地状況や誘致圏を考慮して検討する。



## 2. 居住誘導区域の検討

### (1) 前提条件の整理

居住誘導区域の設定の前提条件は第6章から以下のとおりとする。

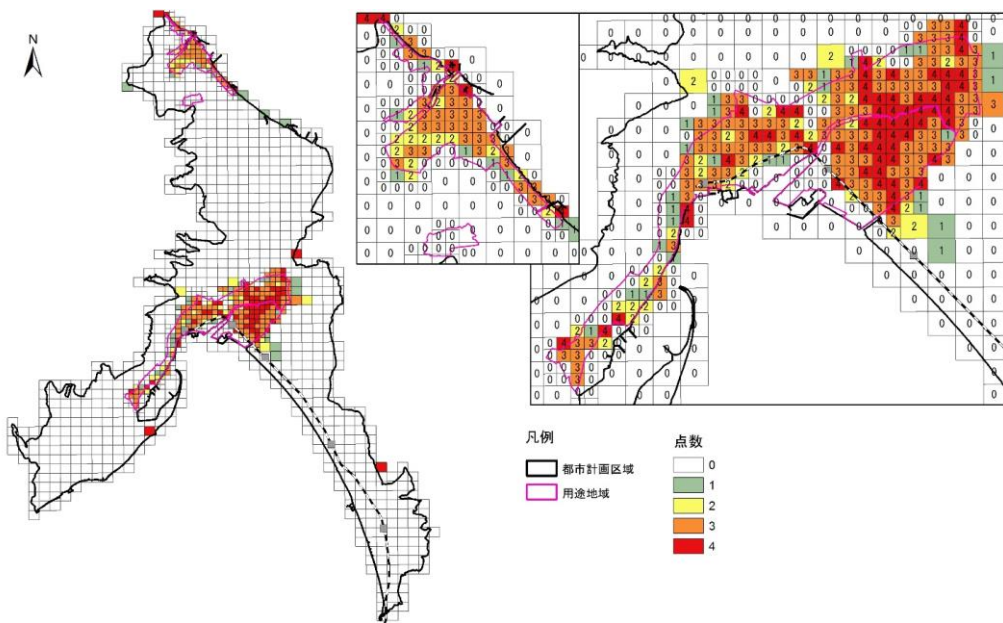
- ・居住誘導区域の設定方針を踏まえ、現行のむつ地区、大畑地区の用途地域内に設定する。
- ・居住誘導区域には都市機能誘導区域を含む。

### (2) 人口等メッシュデータの重みづけ

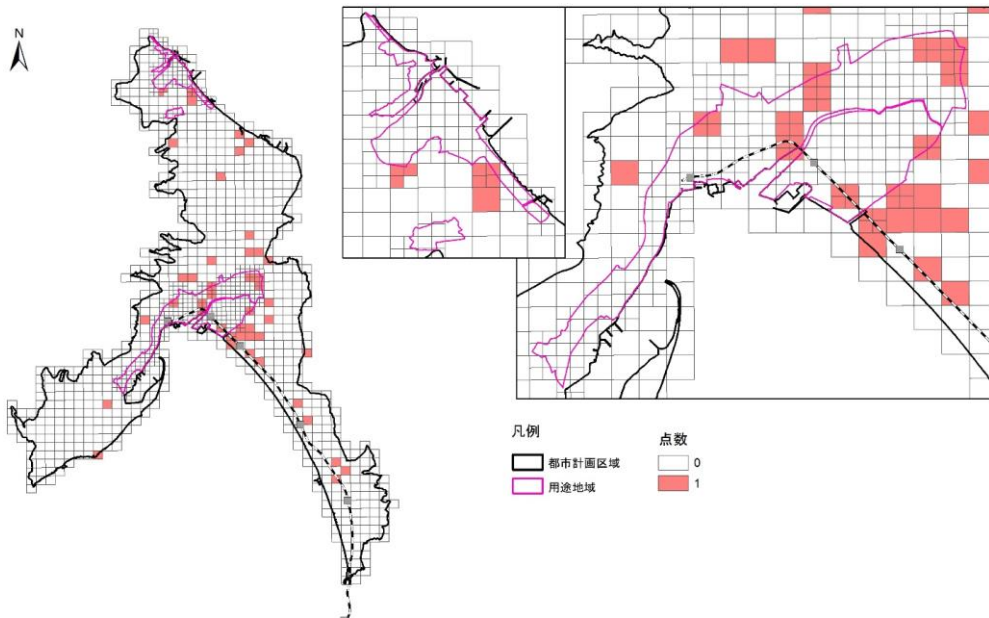
居住誘導区域の設定に用いるデータは以下のとおりとし、それぞれの重みづけ（点数化）は以下のとおり設定する。

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。

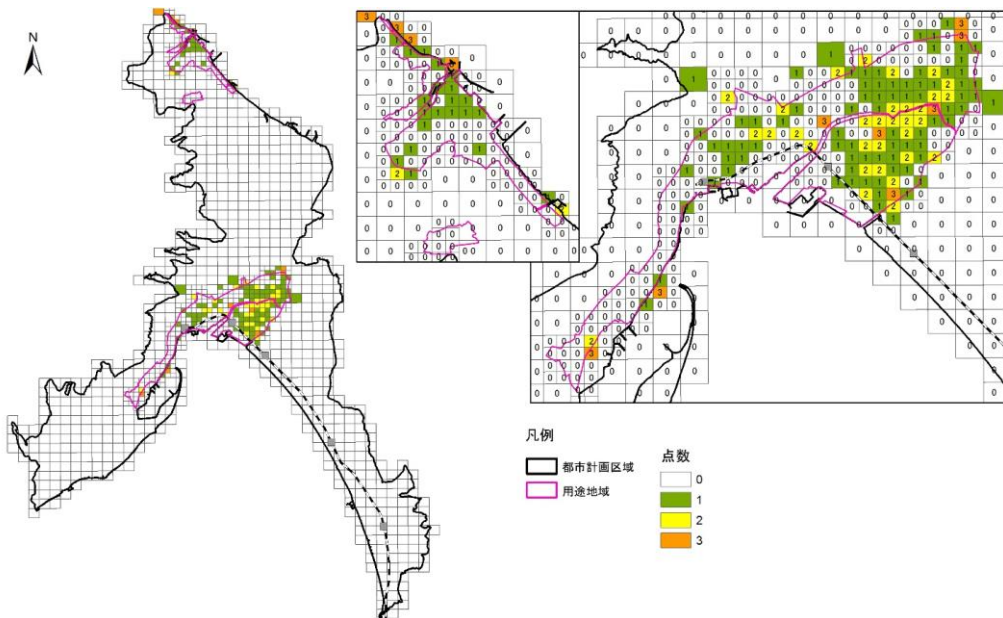
①人口密度（再掲）



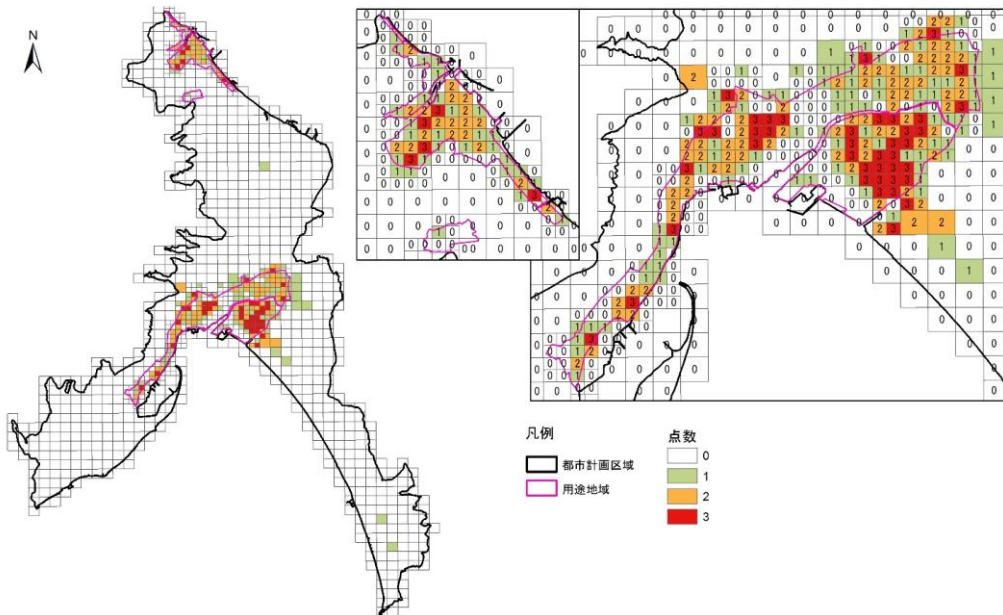
②人口密度増減（再掲）



③将来人口密度

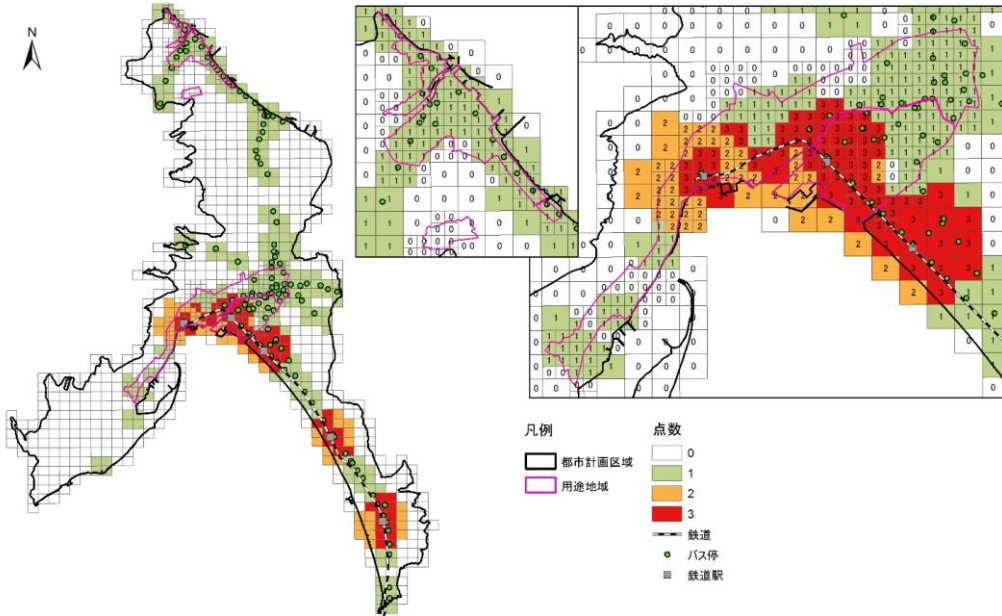


④土地利用：可住地割合（再掲）



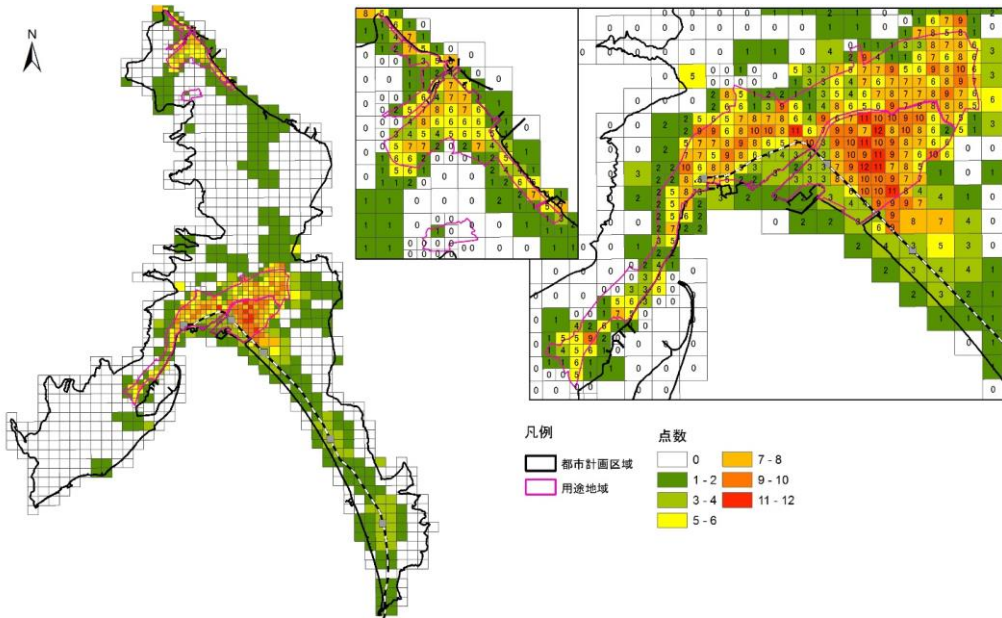


⑤ 公共交通便利・不便地域



⑥ 合計点数

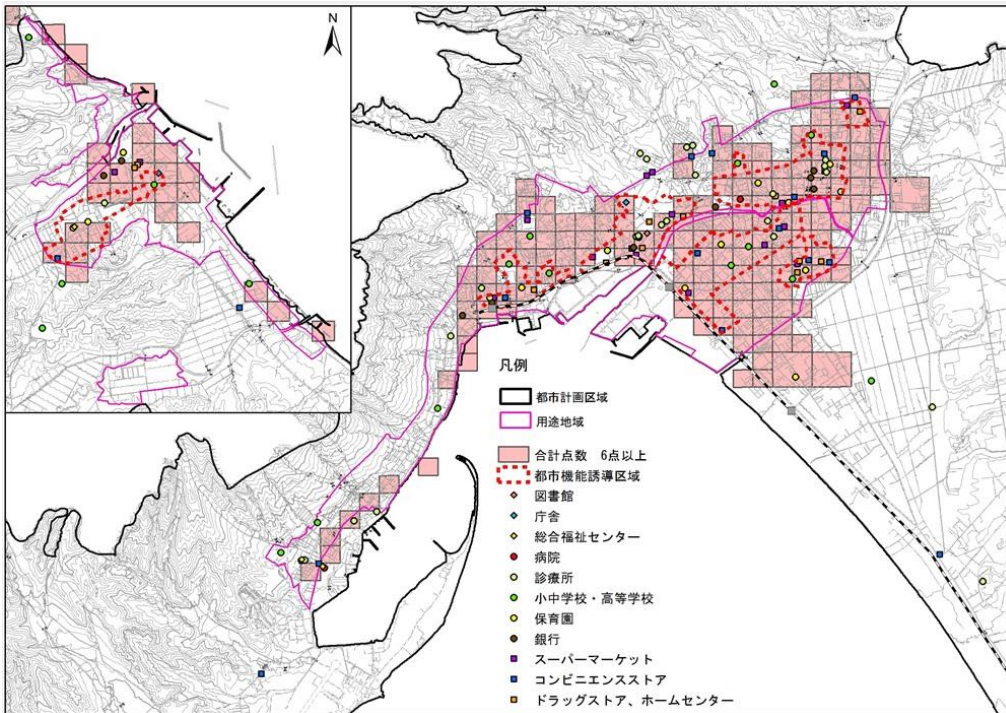
・①から⑤の点数を合計し、各メッシュの総合計を算出した。



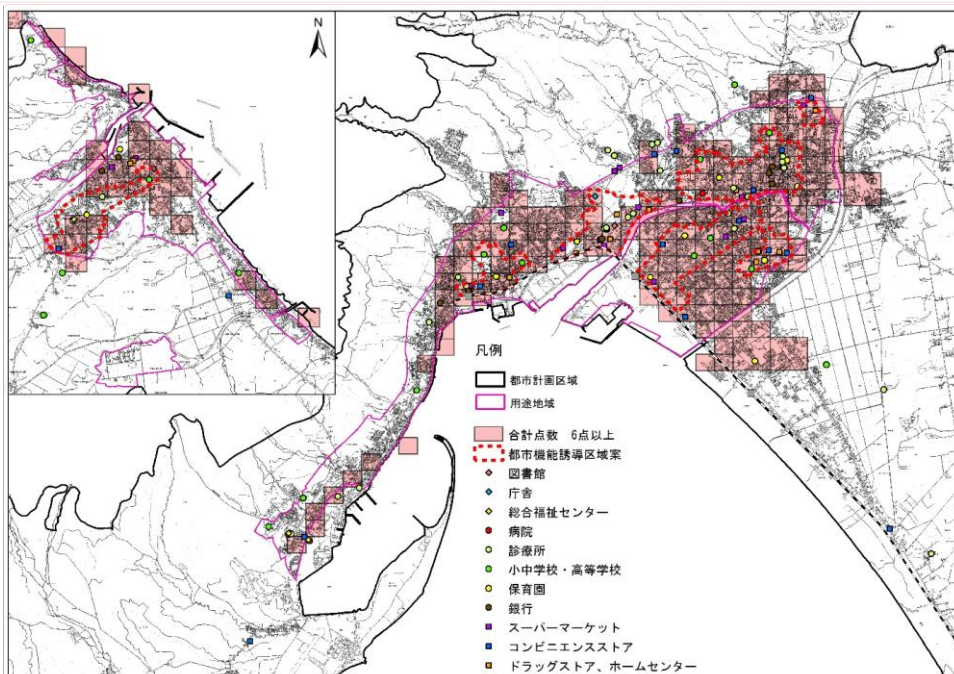
(3) 居住誘導区域に編入する候補メッシュの選定

メッシュの重みづけの結果と、都市機能区域案を重ねると以下のとおりとなる。

① 合計点数 6 点以上のメッシュ

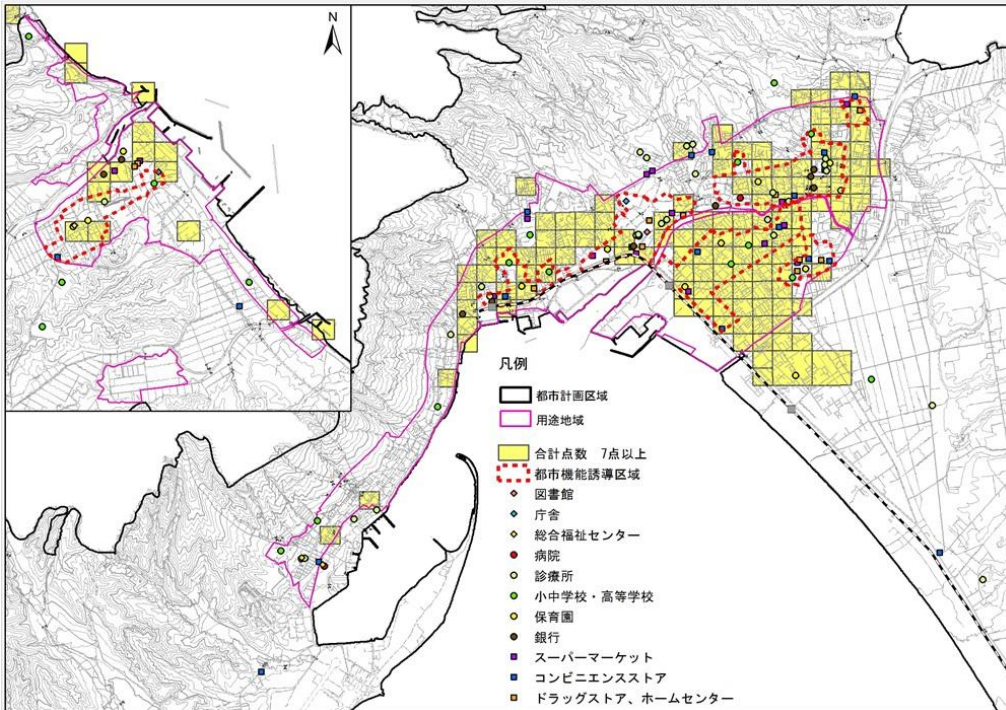


コメント [A23]: 都市機能誘導区域を修正しました。

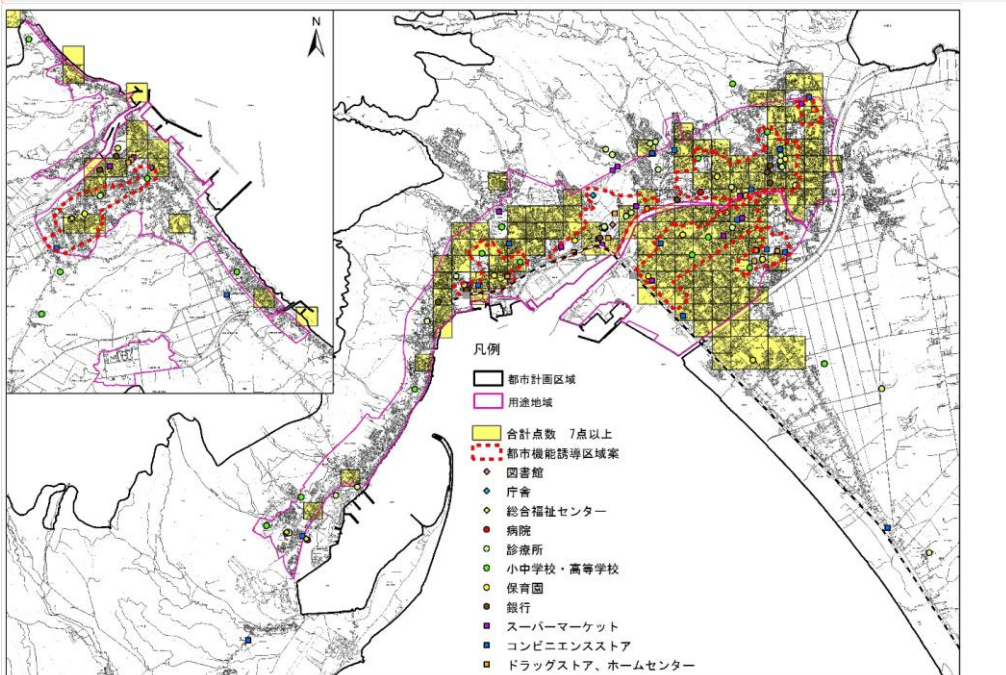


コメント [A24]: 修正前の図です。

②合計点数 7点以上のメッシュ

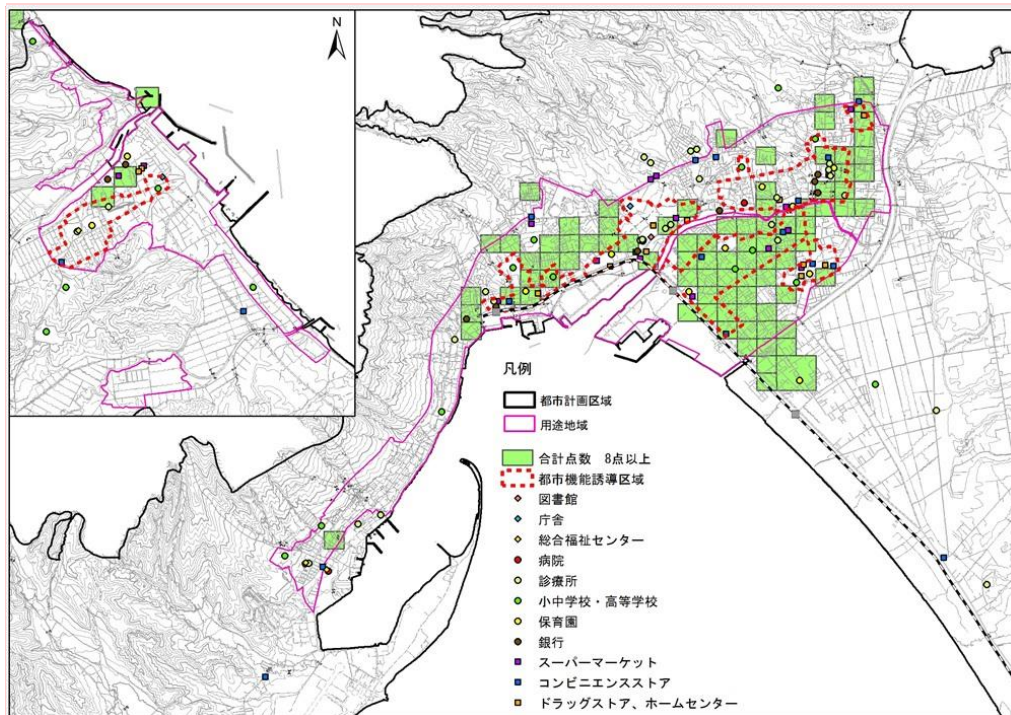


コメント [A25]: 図を修正しました。

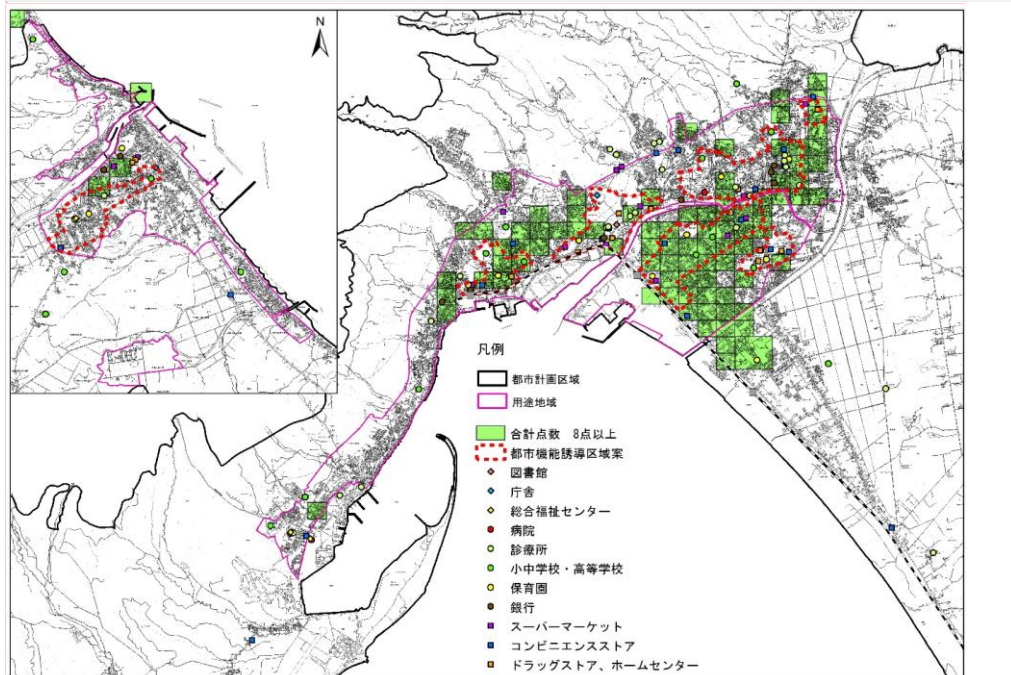


コメント [A26]: 修正前の図です。

③合計点数 8点以上のメッシュ

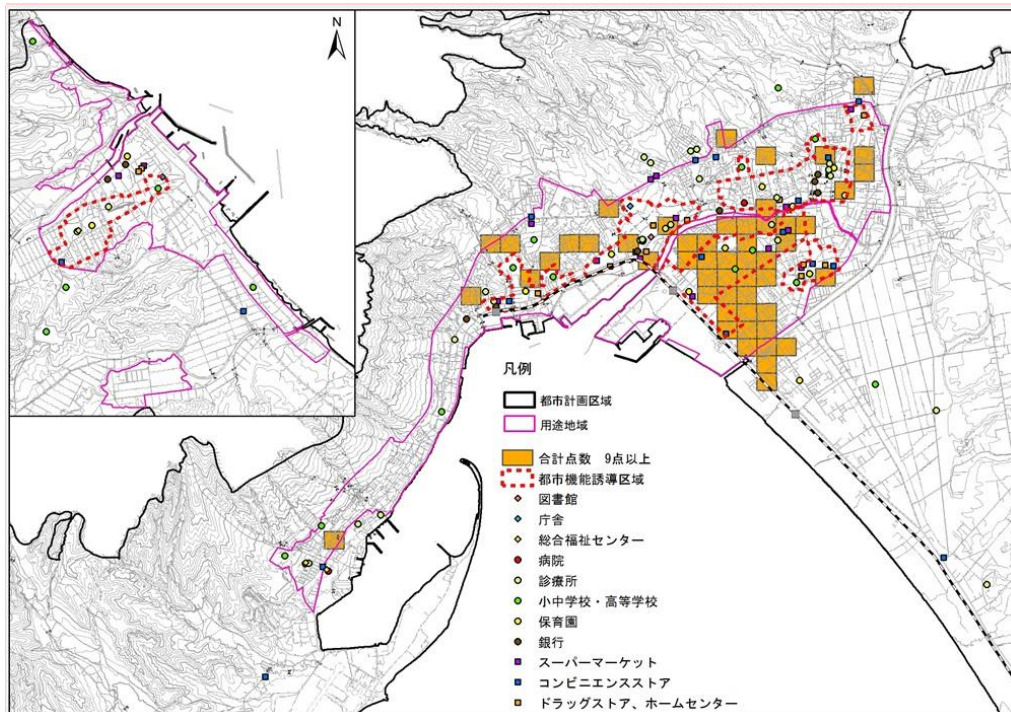


コメント [A27]: 図を修正しました。

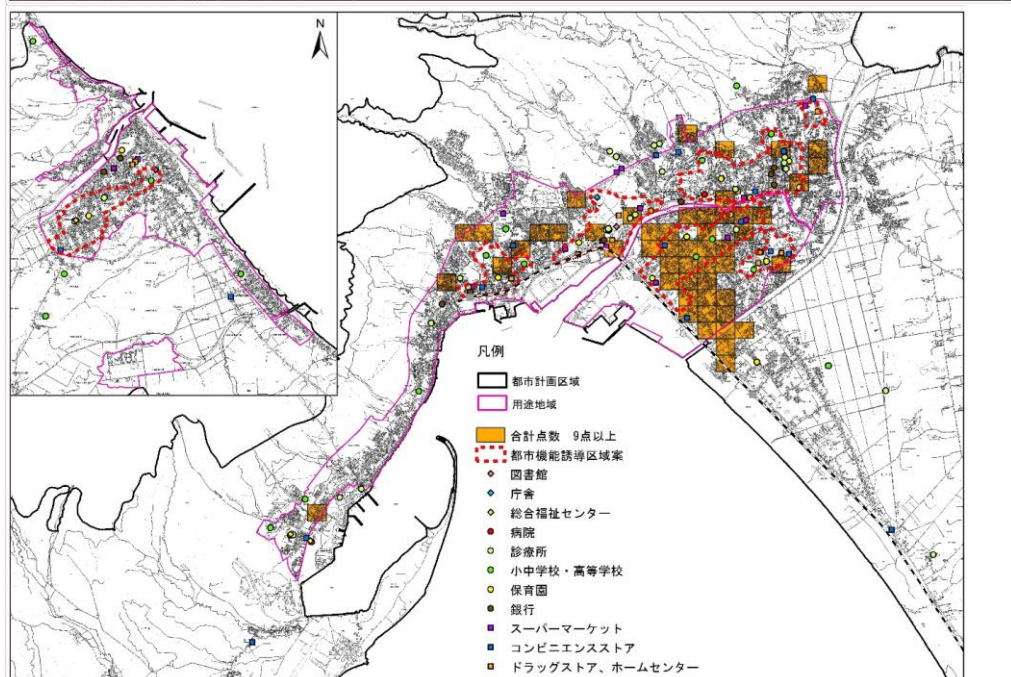


コメント [A28]: 修正前の図です。

④合計点数 9 点以上のメッシュ



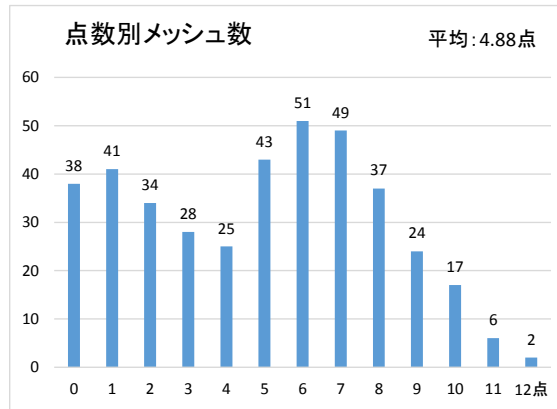
コメント [A29]: 図を修正しました。



コメント [A30]: 修正前の図です。

用途地域にかかる点数別メッシュをみると、最低0点から最高12点の配点がされ、その中間値となる6点、7点のメッシュが多く、平均点は4.88点であった。

以上の結果を考慮し、以降では①で抽出した合計点数6点以上のメッシュを用いて区域案の設定を行う。

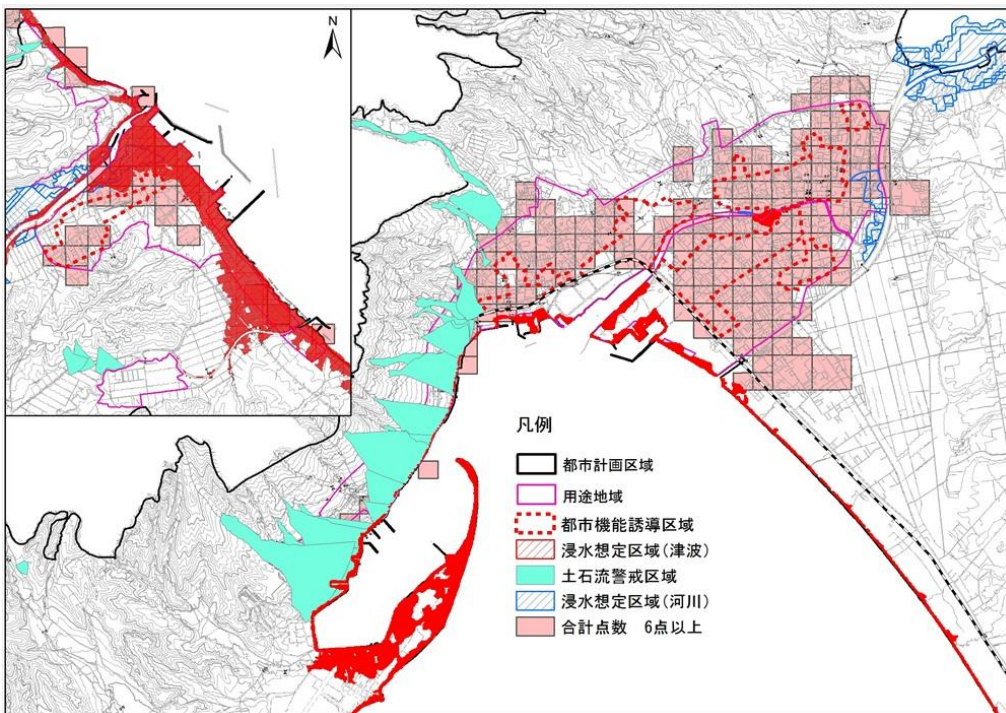


#### (4) 候補メッシュと地形図との重ね合わせによる居住誘導区域案の設定

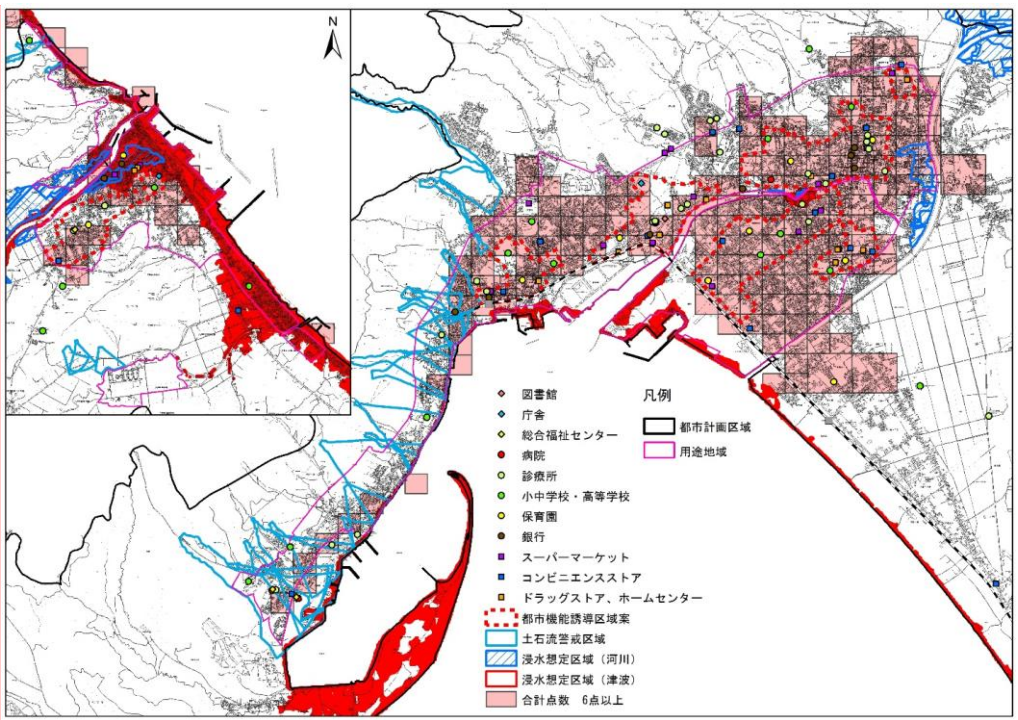
居住誘導区域は生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域であることから、災害等の危険が想定される地区は、第6章から区域に極力含めるべきではない基本的に指定しないとされている。

ここでは、重みづけによって抽出したメッシュと災害危険区域等を地形図に重ね、地形地物に沿った居住誘導区域案を設定する。

図 抽出したメッシュと災害危険区域、浸水想定区域

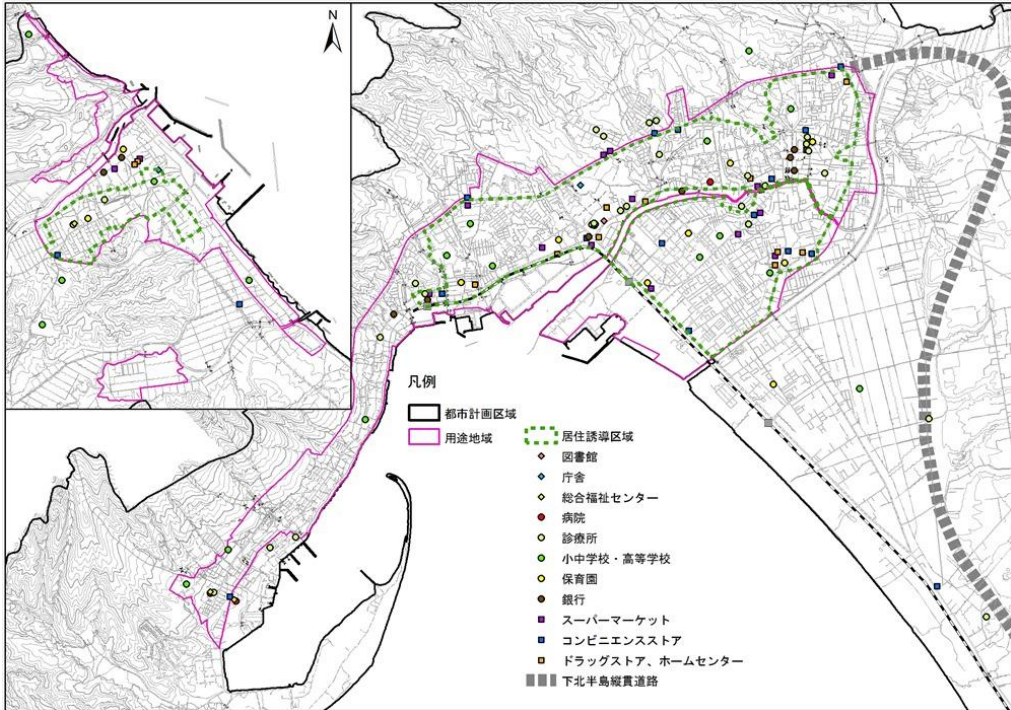


コメント [A31]: 都市機能誘導区域が変更されています。



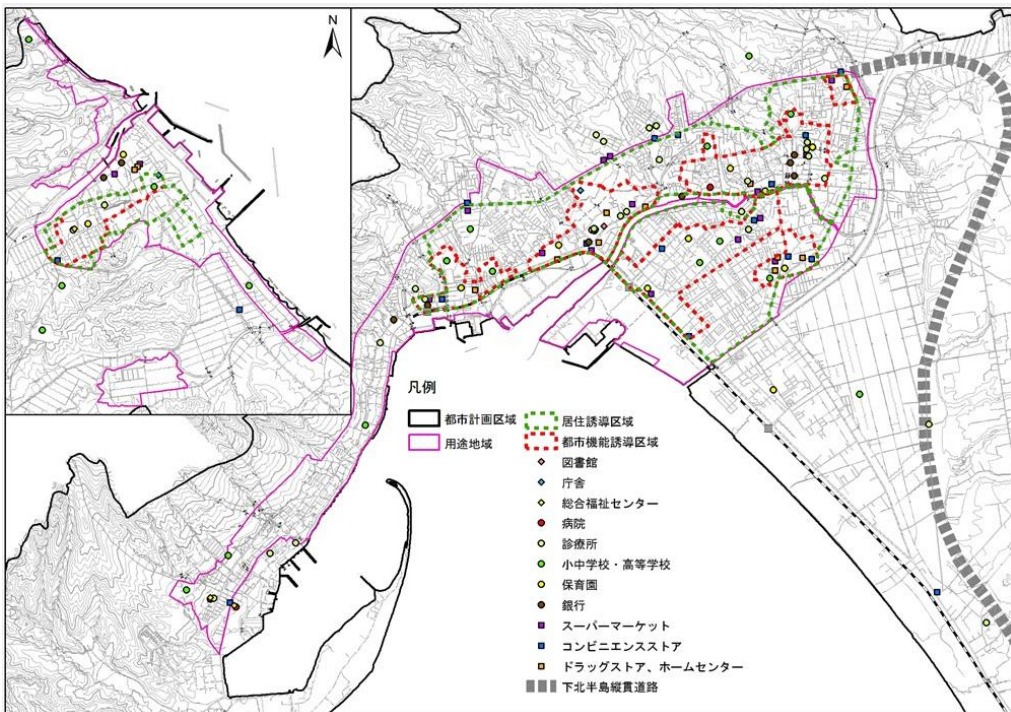
コメント [A32]: 変更前の図です。

図 居住誘導区域案



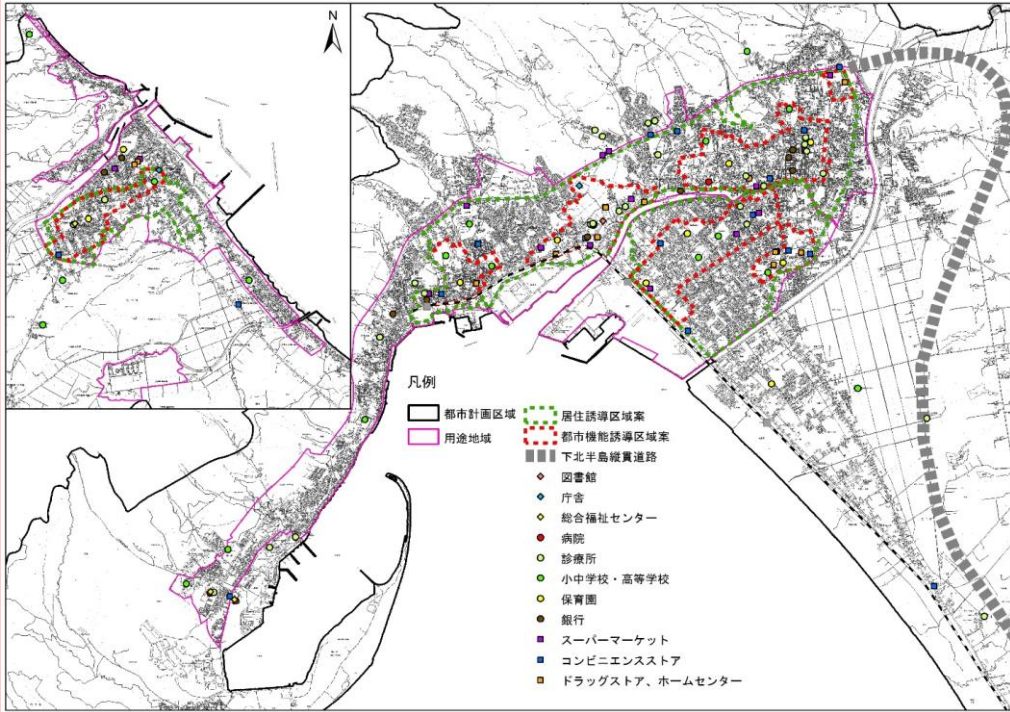
コメント [A33]: 居住誘導区域だけを表示した図とし、区域修正を行っています。

図 居住誘導区域と都市機能誘導区域



コメント [A34]: 両区域が変更となっています。





コメント [A35]: 変更前の図。

## 第10章 住宅地開発の抑制の検討

### 1. 白地地域市街地拡大の抑制の考え方

「第7章 その他取り組むべき事項の検討」において示したとおり、本市の白地地域用途地域無指定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を指定している。

特定用途制限地域の建築物の制限内容は下表のとおりであり、居住環境保全地区、産業業務地区、幹線道路沿道地区は現状の地区特性を踏まえた内容となっている。自然環境共生地区については、用途地域無指定白地地域の大部分を占める自然環境の保全を考慮している。

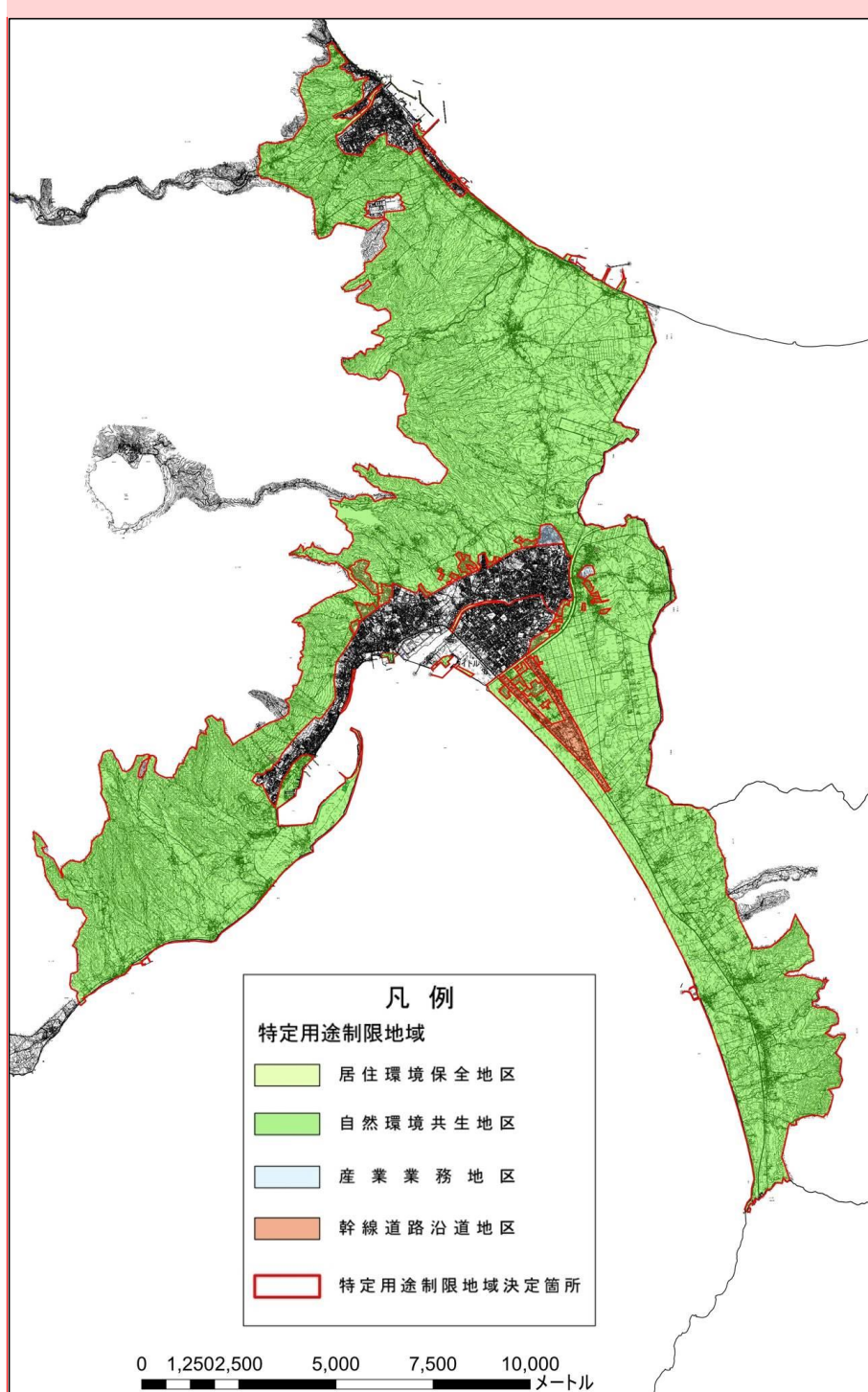
将来的に居住誘導区域など市街地の中心部への住宅地化を誘導するため、ここでは白地地域の特定用途制限地域での自然環境共生地区地域を中心に居住調整地域の指定対象となり得る住宅地の開発抑制について検討する。

**コメント [A36]:** むつ都市計画区域では、特定用途制限地域の指定（平成28年4月1日付都市計画決定告示）により、白地地域は無くなりました。

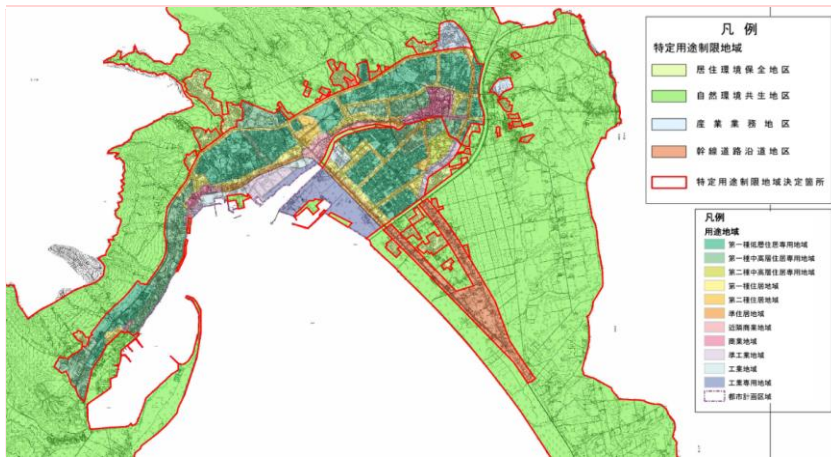
表 特定用途制限地域の制限すべき建築物等

種類	制限すべき特定の建築物等の用途の概要
居住環境保全地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積が150㎡を超える店舗、飲食店等</li> <li>・床面積が150㎡を超える事務所</li> <li>・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等</li> <li>・カラオケボックス等</li> <li>・マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等</li> <li>・キャバレー等</li> <li>・床面積が15㎡を超える畜舎</li> <li>・倉庫業倉庫</li> <li>・工場</li> </ul>
自然環境共生地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積が500㎡を超える店舗、飲食店等</li> <li>・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等</li> <li>・マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等</li> <li>・キャバレー等</li> </ul>
産業業務地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積が1,500㎡を超える店舗、飲食店等</li> <li>・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等</li> <li>・マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等</li> <li>・キャバレー等</li> </ul>
幹線道路沿道地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積が3,000㎡を超える店舗、飲食店等</li> <li>・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等</li> <li>・マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等</li> <li>・キャバレー等</li> </ul>

図 特定用途制限地域 総括図(案)



コメント [A37]: 立地適正化計画区域と同じとする都市計画区域全域の図としました。



コメント [A38]: 差し替え前の図です。

## 2. 住宅地開発抑制エリアの検討

### (1) 白地地域特定用途制限地域の人口動向

白地地域特定用途制限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。

住宅地開発抑制エリアの検討にあたっては、白地地域特定用途制限地域の市街化に影響がある人口動向をもとに検討する。

図 国勢調査人口メッシュ（平成22年）（再掲）

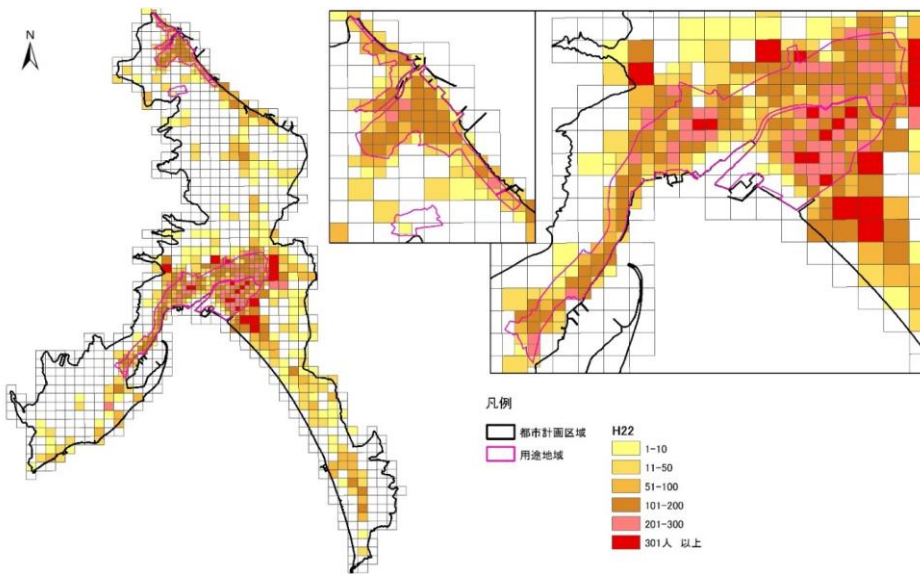
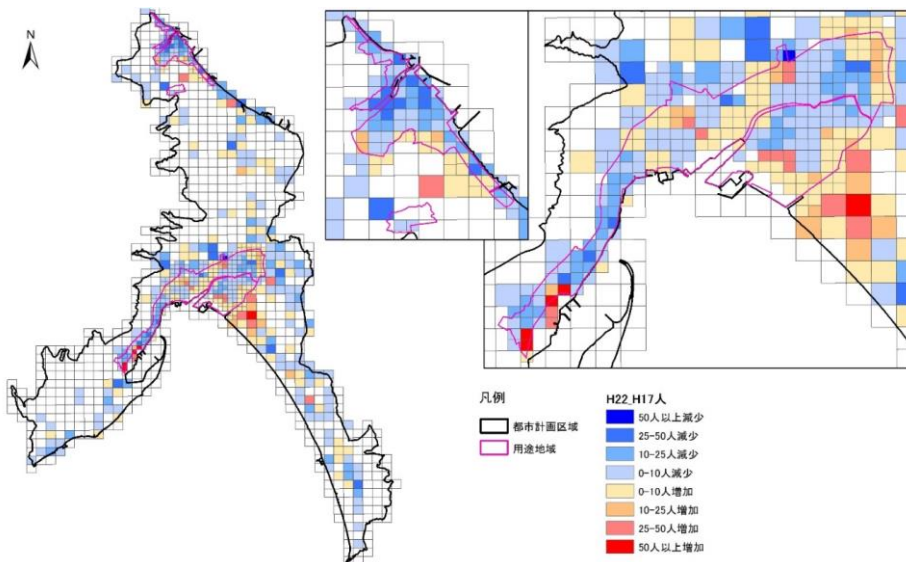


図 国勢調査人口メッシュ増減（平成17年~22年）（再掲）



## (2) 検討結果

白地地域特定用途制限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案を検討する。

住宅地開発抑制エリアは、おおむねの区域を指すものであり、幹線道路沿道に居住調整地域エリアを設定する場合際には、道路端から20mを超え概ね100mまで、又は道路端から20mを超えて現況の土地利用を考慮しまとまりのある区域を目途に設定する。

コメント [A39]: 既存道路が接道道路となる開発行為は許容します。  
住宅地開発抑制エリアはおおむねの位置を示し、居住調整地域の指定の目安となります。

図 白地地域特定用途制限地域の人口が増加しているメッシュ（平成17年～平成22年）

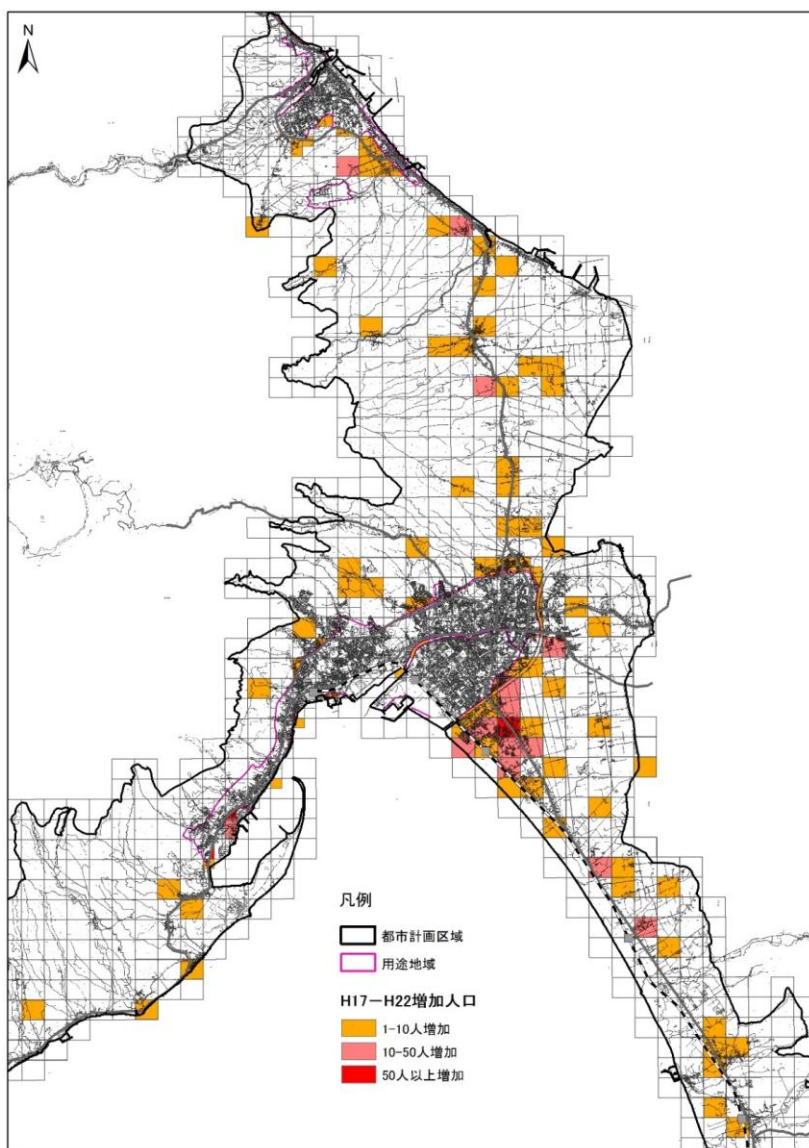


図 住宅地開発抑制エリア案 ①地区

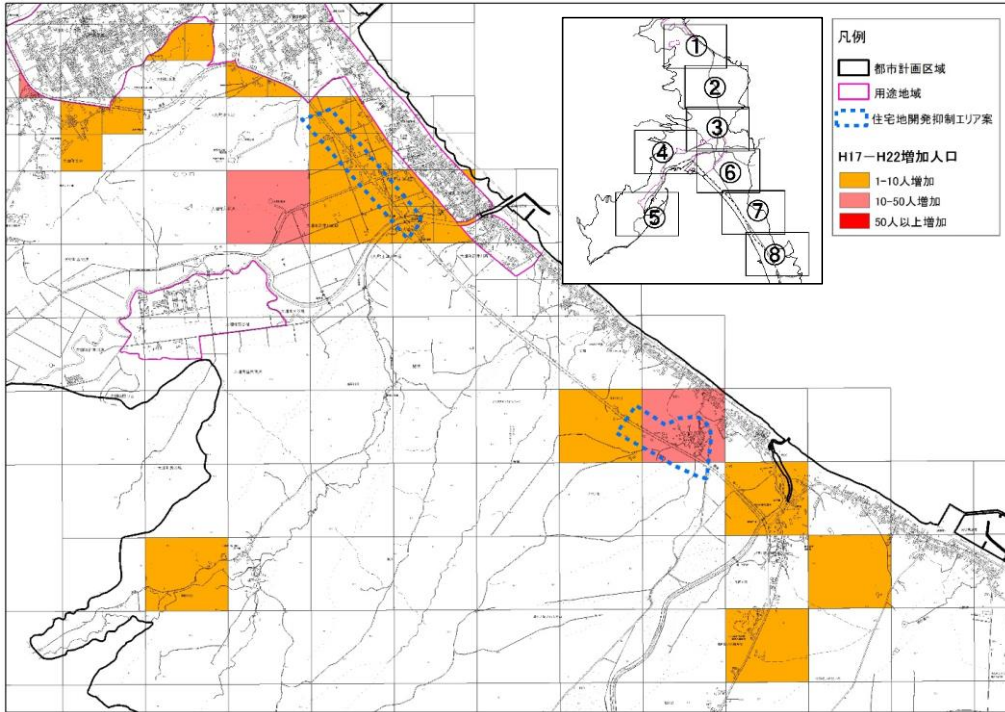


図 住宅地開発抑制エリア案 ②地区

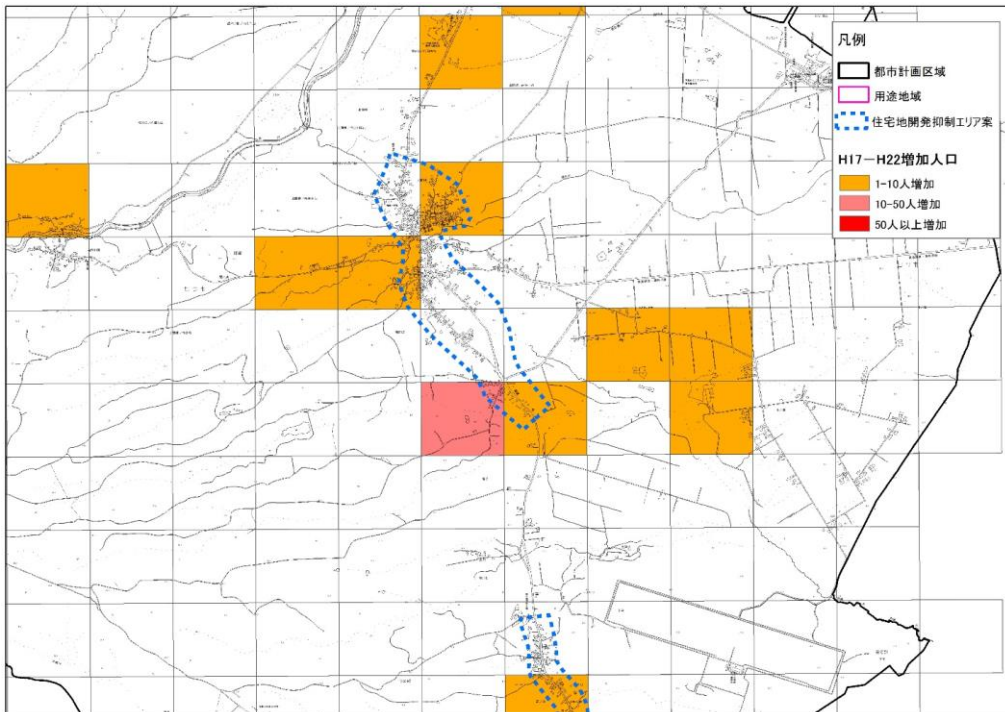


図 住宅地開発抑制エリア案 ③地区

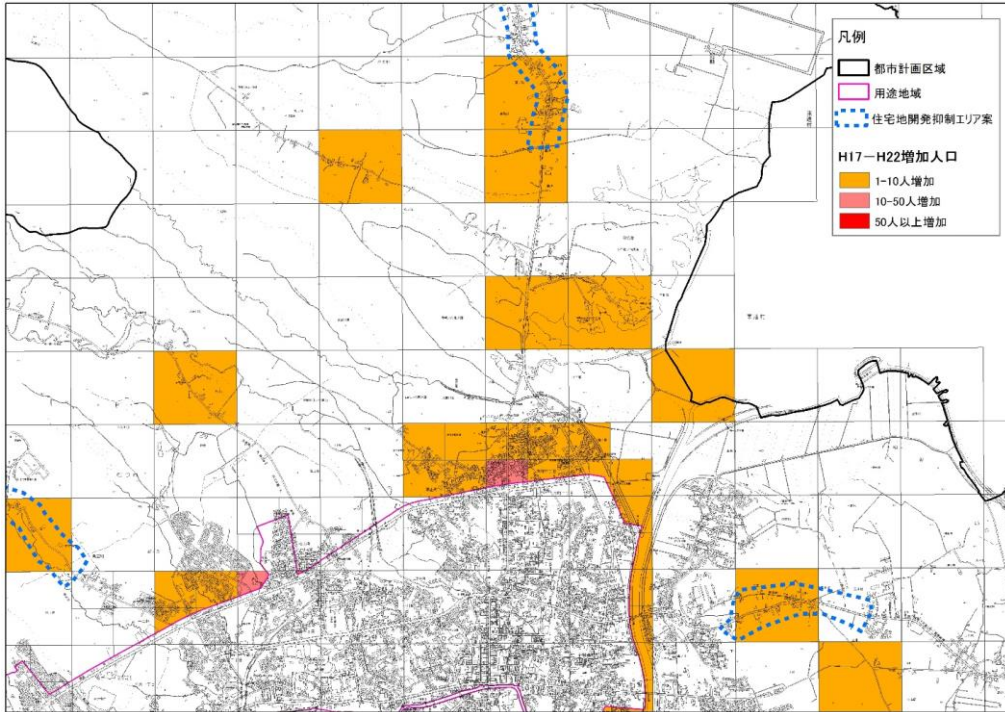


図 住宅地開発抑制エリア案 ④地区

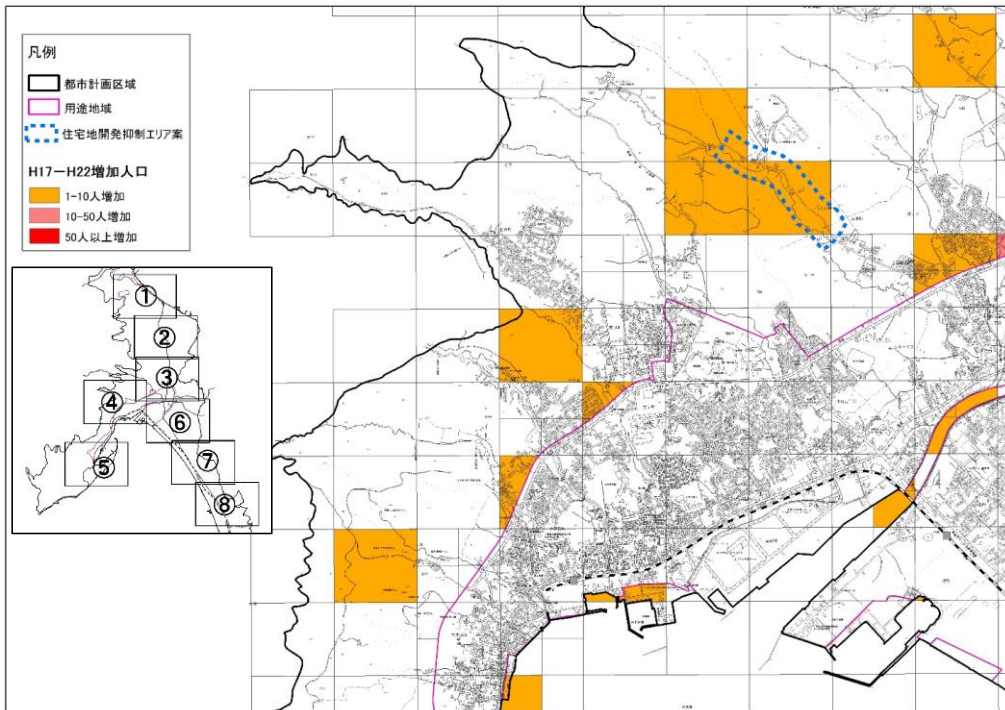




図 住宅地開発抑制エリア案 ⑤地区

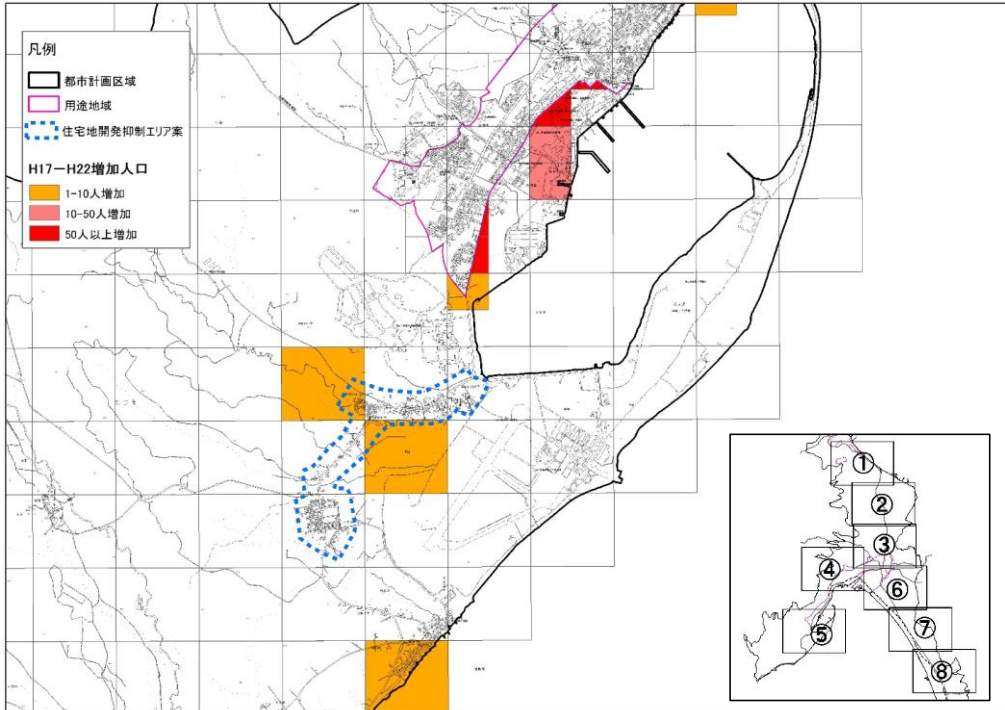


図 住宅地開発抑制エリア案 ⑥地区

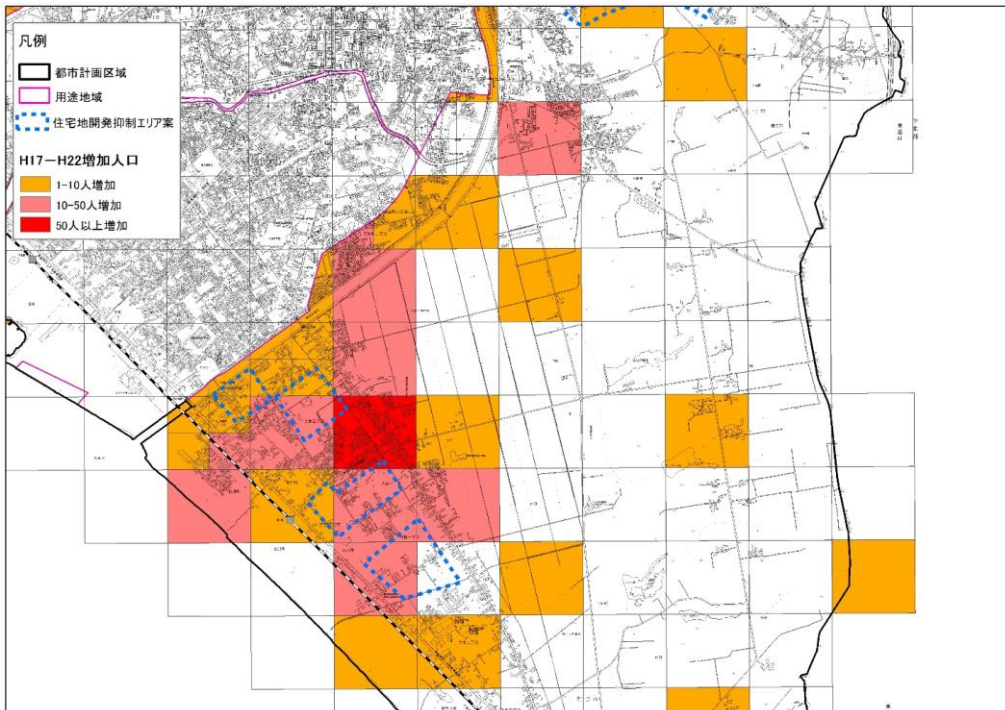


図 住宅地開発抑制エリア案 ⑦地区

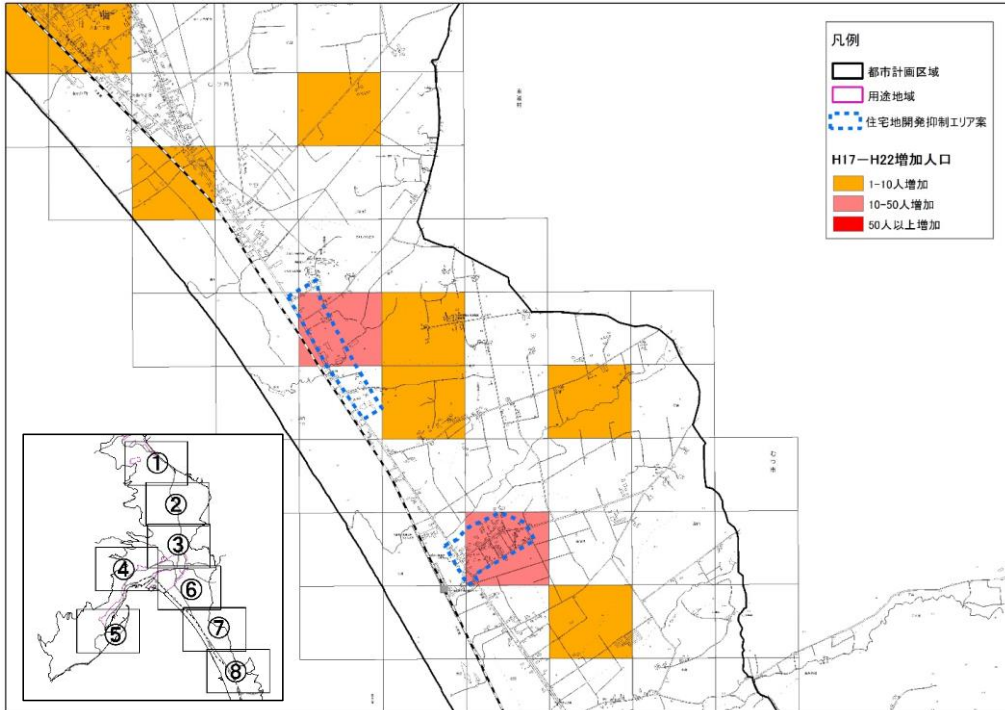


図 住宅地開発抑制エリア案 ⑧地区

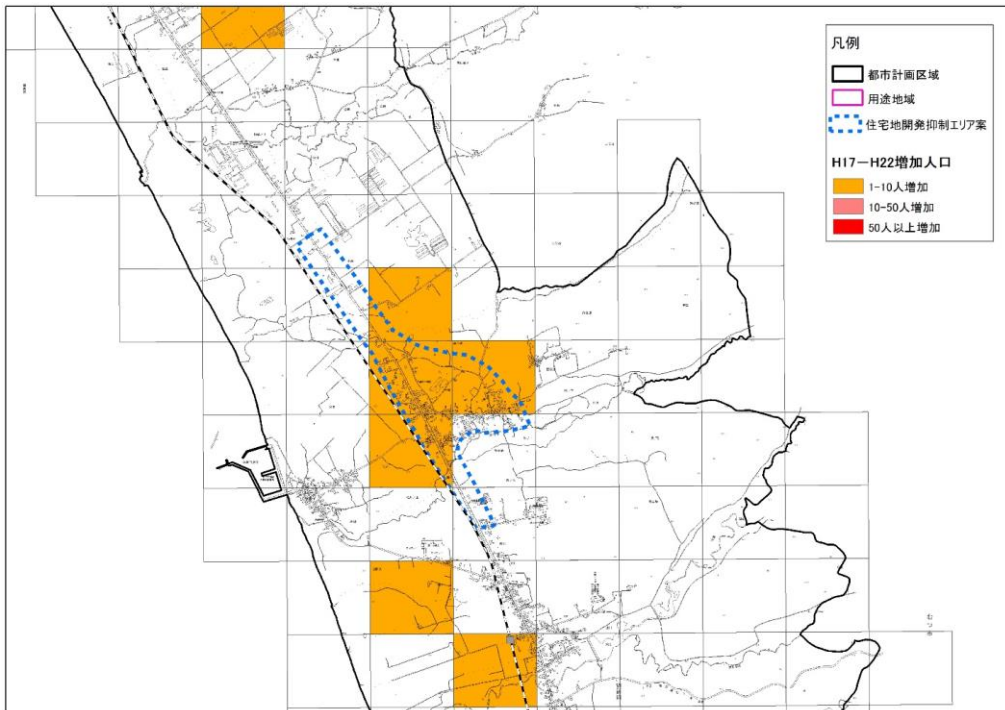
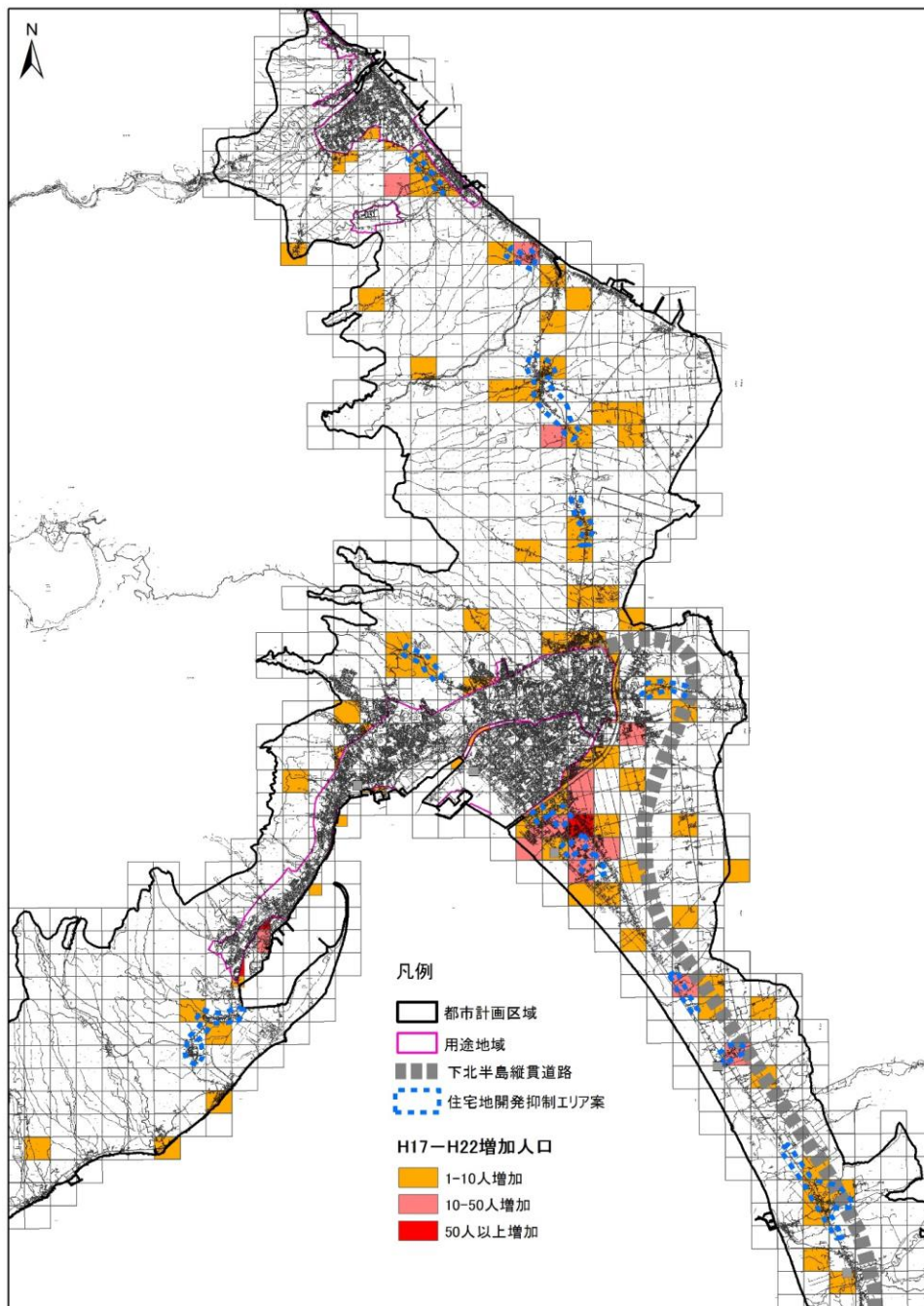


図 住宅地開発抑制エリア案 全体



### 3. 地域設定に配慮すべき事項

住宅地開発抑制エリアへ指定し得る居住調整地域においては、開発許可制度が適用され、**特定開発行為や特定建築等行為（下図）** ~~3戸以上の住宅、寄宿舎や有料老人ホームなどの建築目的の開発行為等~~が規制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。

本市において、冬場の堆雪場は非常に重要な施設であり、堆雪場が不足している地域などの除雪費の圧迫が懸念されている。

居住調整地域内の住宅地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。

#### 特定開発行為・特定建築等行為のイメージ図（再掲）

特定開発行為	特定建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>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</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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</p>
<p>①の例示 3戸の開発行為</p> 	<p>①の例示 3戸の建築行為</p> 
<p>②の例示 1,500㎡ 1戸の開発行為</p> 	

## 第11章 実現化方策の検討

### 1. 実現化に向けた取組み方針

立地適正化計画の実現化に向けた取組み方針と取組み内容は以下のとおりとする。

取組み方針	<p>○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<del>人口減少社会に対応したまちづくりの視点を踏まえて、都市機能・居住誘導区域を踏まえつつ</del>最適な配置の実現を図る。</p> <p>○都市公園については、都市機能誘導区域及び隣接する箇所において、公園施設等の機能の維持向上により区域の優位性を高め、区域外については、維持管理費の低減に努める。</p> <p>○都市計画道路は、都市機能誘導区域や旧町村とネットワークを構築するものとする。</p> <p>○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等、積極的な都市計画等の施策展開によるまちづくりに取り組む。</p>
取組み内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導区域内の土地活用の円滑化のための用途地域の見直し</li> <li>・都市公園の配置・公園施設・役割について定める緑の基本計画の策定</li> <li>・地区計画の検討を促すための申し出制度条例の制定</li> <li>・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、ミニ開発も開発行為の許可とするための面積引下げや基準強化のための開発条例の制定</li> <li>・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</li> </ul>

### 2. PDCAサイクルによる進行管理・計画の見直し

#### (1) 進行管理

本計画に基づき効率的、効果的にまちづくりを進めるため、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、PDCAサイクルによる事業の進行管理を行う。

#### (2) 計画の再評価による見直し

立地適正化計画は、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。

見直しにあたっては、5年に一度実施される都市計画基礎調査の人口、土地利用等のデータを活用し、本計画の人口密度の目標値を評価する。~~評価の結果により、誘導区域等の見直しを図るものとする。~~

~~誘導区域の見直しについては、誘導施設、住宅の立地状況、居住人口の動向を考慮し修正していくこととする。~~

**コメント [A40]:** メッシュ図は初期の区域設定のためのものとし、見直し時にメッシュ図の修正・作図は行いません。

**むつ市都市計画マスタープラン**

**立地適正化計画**

**平成 29 年 2 月 策定**

**平成 29 年 4 月 1 日公表**

むつ市 建設部 都市政策課