

むつ都市計画の変更

むつ市都市整備部都市計画課

2021.4 原案

1. 今回の都市計画変更の概要
2. 用途地域の変更
3. 都市計画公園の変更
4. 都市計画道路の変更
5. 今後のスケジュール

1. 今回の都市計画変更の概要

2. 用途地域の変更

3. 都市計画公園の変更

4. 都市計画道路の変更

5. 今後のスケジュール

○用途地域の変更

金谷地区において、むつ市都市計画マスタープランや立地適正化計画に基づくまちづくりの推進及びエリアの魅力を高めるため、用途地域を変更する。

○都市計画公園の変更

むつ総合病院新病棟の建替等に伴う金谷公園の区域変更と、宇田児童公園の機能見直しに伴う区域変更を行う。

○都市計画道路の変更

平成23年度の見直しから10年が経過したことから、整備済み路線や長期未着手路線等の見直しを行う。

1. 今回の都市計画変更の概要

2. 用途地域の変更

3. 都市計画公園の変更

4. 都市計画道路の変更

5. 今後のスケジュール

○変更の概要

・金谷地区は、むつ市都市計画マスタープランにおいて、金谷公園の機能強化によりコンパクトシティにおける拠点形成を図ることや、むつ総合病院の機能を維持するとともに、高度医療機能の集積を図ることとした都市施設整備の方針が定められている。また、むつ市立地適正化計画では、都市機能誘導区域に位置付けられている。

・当地区では、大学キャンパス、認定こども園及びむつ総合病院新病棟の整備が予定されており、既存の金谷公園、下北文化会館、小学校及びキッズパーク等と合わせ、当市における賑わいや交流の拠点としての新しいまちづくりを進めることとしている。

・このことから、むつ市都市計画マスタープランや立地適正化計画に基づくまちづくりの推進及びエリアの魅力を高めるため、用途地域を変更するものである。



第一種低層住居専用地域
建ぺい率/容積率 50/80

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



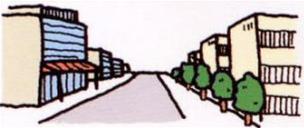
第二種低層住居専用地域

主に低層住居のための地域。
小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。



第一種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率 60/200

中高層住居のための地域。
病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。



第二種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率 60/200

主に中高層住居のための地域。
病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。



第一種住居地域
建ぺい率/容積率 60/200

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



第二種住居地域
建ぺい率/容積率 60/200

中高層住居のための地域。
病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。



準住居地域
建ぺい率/容積率 60/200

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



田園住居地域

農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域。
住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。



近隣商業地域
建ぺい率/容積率 80/200

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



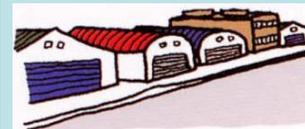
商業地域
建ぺい率/容積率 80/400

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



準工業地域
建ぺい率/容積率 60/200

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のほかは、ほとんど建てられます。



工業地域
建ぺい率/容積率 60/200

どんな工場でも建てられる地域。
住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



工業専用地域
建ぺい率/容積率 60/200

工場のための地域。
どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

- ・用途地域は13種類
- ・田園住居地域は平成30年度の都市計画法改正により、新たに創設された用途地域
- ・むつ市では第二種低層住居専用地域と田園住居地域を除く11種類の用途地域が指定されている。

用途地域と建築物の用途制限

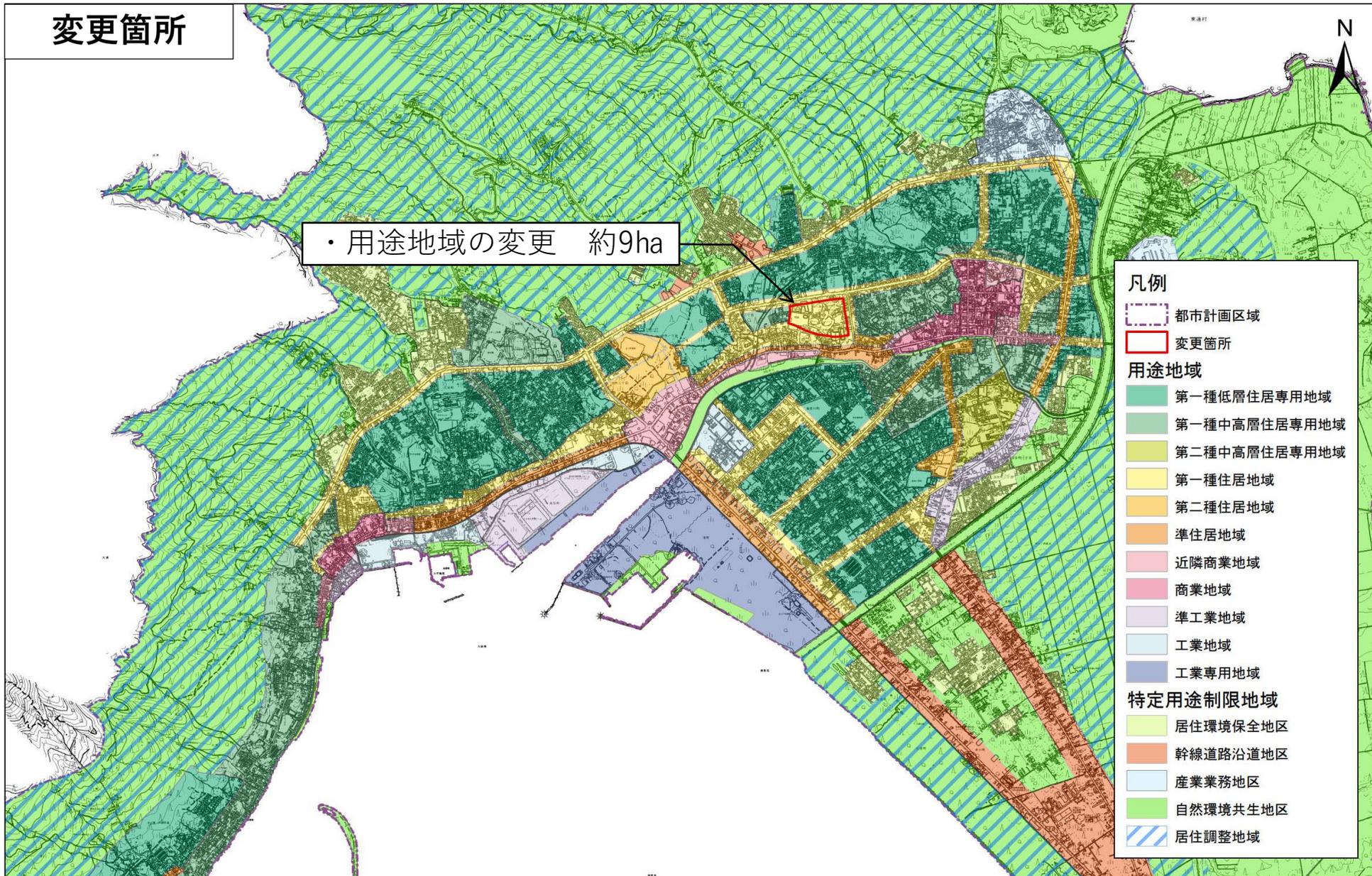
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられるもの ×：建てられないもの ①、②、③、▲：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	③	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業務用品店舗、物品販売店舗、飲食店、擔保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②2階以下 ③物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	③	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの	×	×	②	○	○	○	○	○	○	○	③	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	③	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	③	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊技場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	10,000㎡以下に限る
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	10,000㎡以下に限る
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	10,000㎡以下に限る ▲客席200㎡未満
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	×	▲個室付浴場等を除く

用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられるもの ×：建てられないもの ①、②、③、▲：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
大規模	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬券券売所、車券売場、勝船投票券売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	準工業地域について、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）により制限
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
公共施設・病院・学校等	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
自動車教習所		×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下

用途地域と建築物の用途制限

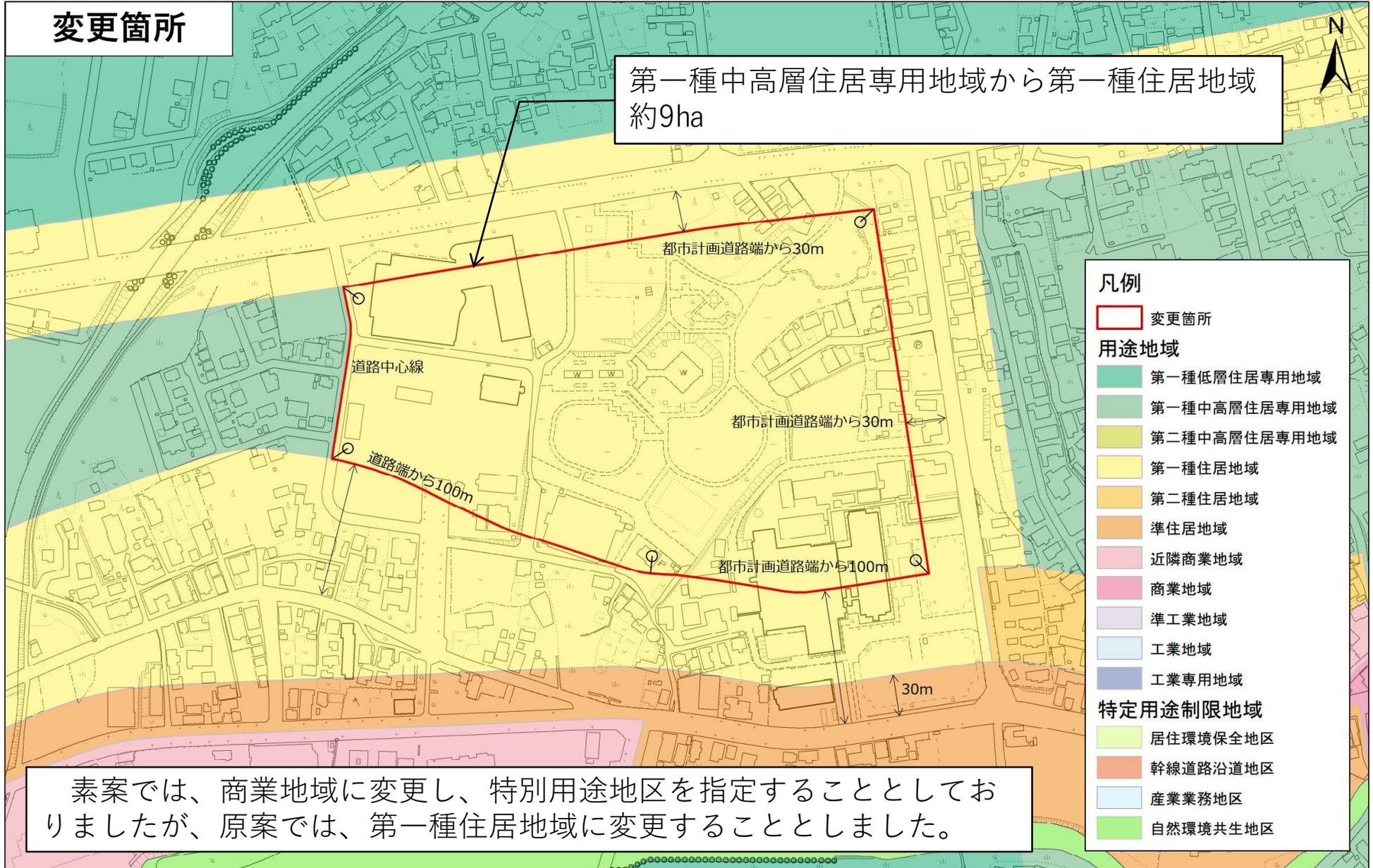
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられるもの ×：建てられないもの ①、②、③、▲：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域		
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○		
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の面積が50㎡以下	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがややある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○		
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要										建築基準法第51条参照		

※ 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。



変更箇所

第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域
約9ha



凡例

変更箇所

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

特定用途制限地域

- 居住環境保全地区
- 幹線道路沿道地区
- 産業業務地区
- 自然環境共生地区

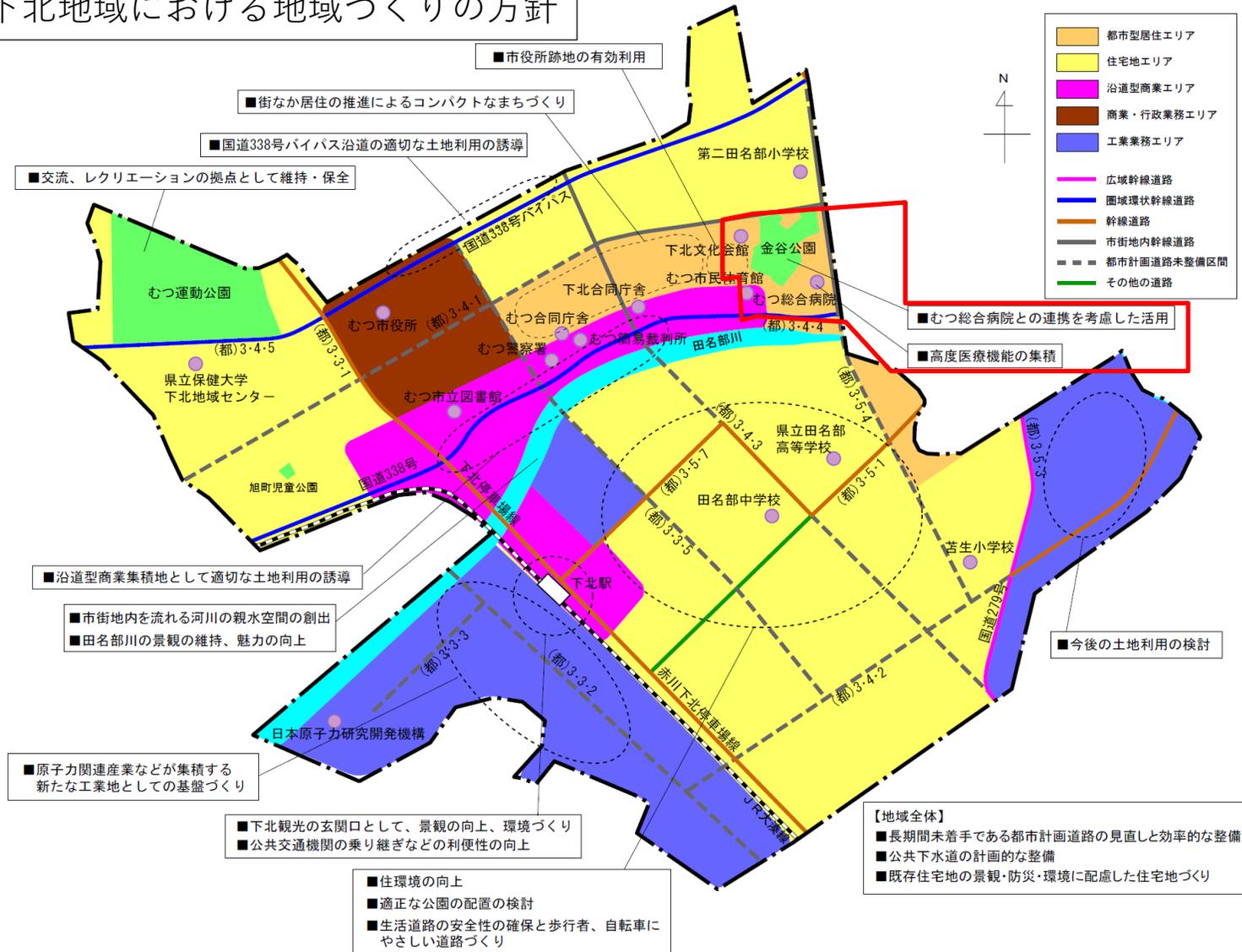
素案では、商業地域に変更し、特別用途地区を指定することとしておりましたが、原案では、第一種住居地域に変更することとしました。

1. 今回の都市計画変更の概要
2. 用途地域の変更
- 3. 都市計画公園の変更**
4. 都市計画道路の変更
5. 今後のスケジュール

むつ市都市計画マスタープラン

第5章 地域別構想

むつ中央下北地域における地域づくりの方針



むつ市みどりの基本計画

第7章 都市公園の整備及び管理の方針

1. 公園の特性に応じた魅力の向上の方針

2. 官民連携による公園づくりの方針

- ①Park-PFIの活用
- ②都市再生整備計画による官民連携まちづくり～都市公園占用の特例～

3. 子育て支援などの方針

- ①保育所等の占用
- ②子育て公園の充実
金谷公園では、キッズパークとも隣接し、日ごろから子どもの利用、子育て世代の方々などに利用される公園であるため、その機能の維持と向上を図ります。
その他公園についても、持続可能性を踏まえながら、必要に応じて整備コンセプトを確立し、付加価値を高めて子育て支援機能の向上を進めます。

4. 公園のストック再編に向けた方針

- 公共施設等総合管理計画からも、従前のまま都市公園を配置し維持管理し続けることは厳しい状況にあります。
- みどりの将来像の達成に向けては、立地適正化計画によるコンパクトシティのもと、持続可能な公園づくりが必要です。そのため、地域のニーズを踏まえながら都市公園の効率的、効果的な施設の整備・都市公園の統合、再編、廃止、機能の向上などストック再編の促進を図り、魅力の向上やリニューアルを進めながら、住みよい持続可能なみどりのまちづくりを進めて行く方針とします。

5. 公園施設の適切なメンテナンスに関する方針

むつ総合病院新病棟建設基本構想・基本計画

第1章 基本構想

1. 新病棟建設に向けてのテーマとコンセプト（大きな柱）

大きな柱1 医療環境の変化を見据えた機能の向上

大きな柱2 大災害（自然災害、原子力災害、新興感染症等）対応拠点としての整備

大きな柱3 高度先進医療、がん医療の推進

大きな柱4 高齢者医療、予防医療、患者・家族支援の推進

大きな柱5 患者・職員満足度の高い環境の整備

大きな柱6 金谷公園との一体的な機能の整備

(1) 安全安心を支えるエリアの拠点

災害ハザードエリアが含まれない金谷公園は、その面積も大きく、災害時には重要な避難施設となることから、大災害対応拠点となるむつ総合病院は、むつ市とともに、金谷公園との一体的な機能整備を図ることにより、安全安心を支えるエリア拠点として、都市の拠点性を高め、コンパクトシティの推進を図る。

(2) 多世代交流の拠点

低層階は日中開放し、隣接する金谷公園と一体化した多目的ホールとし、コンビニ、カフェ等の便利施設や、赤ちゃんを連れのお母さんやお父さん、公園を散歩の方が休憩できるスペースを設けるなど、多世代交流の拠点（コミュニケーション・インフラ）となる施設を整備する。

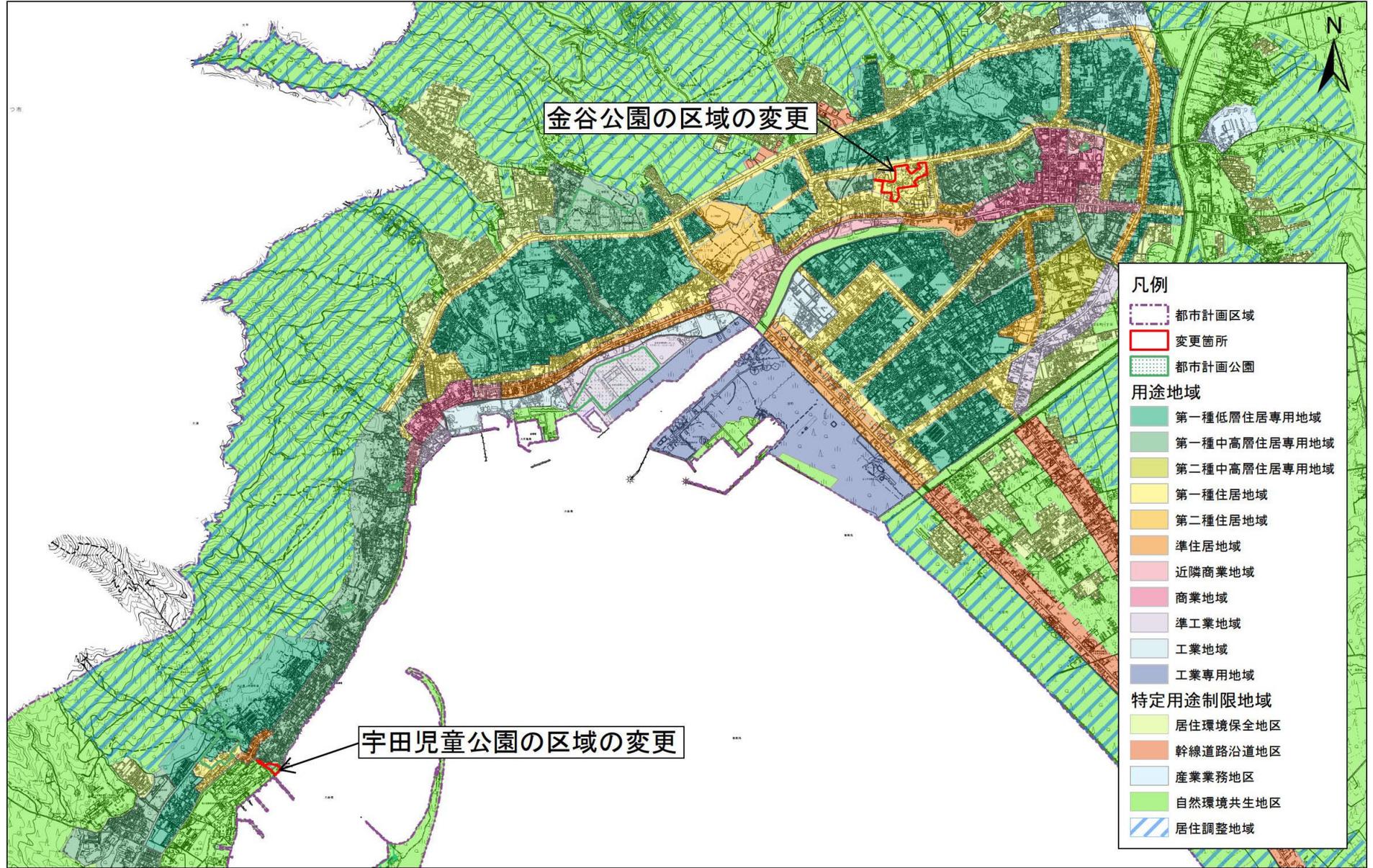
むつ総合病院新病棟建設基本構想・基本計画

第2章 基本計画

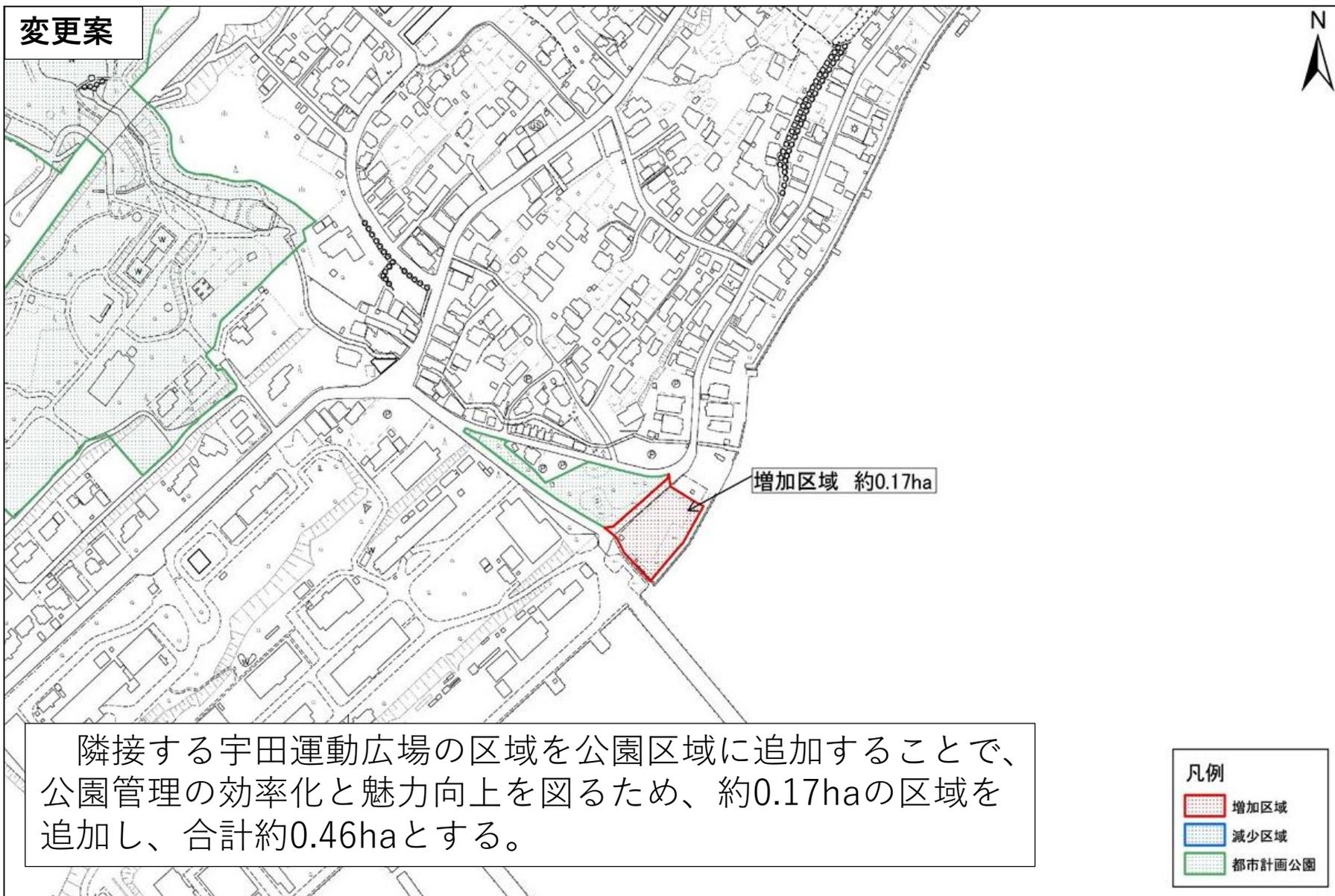
1. 全体計画 (1) 建設予定地



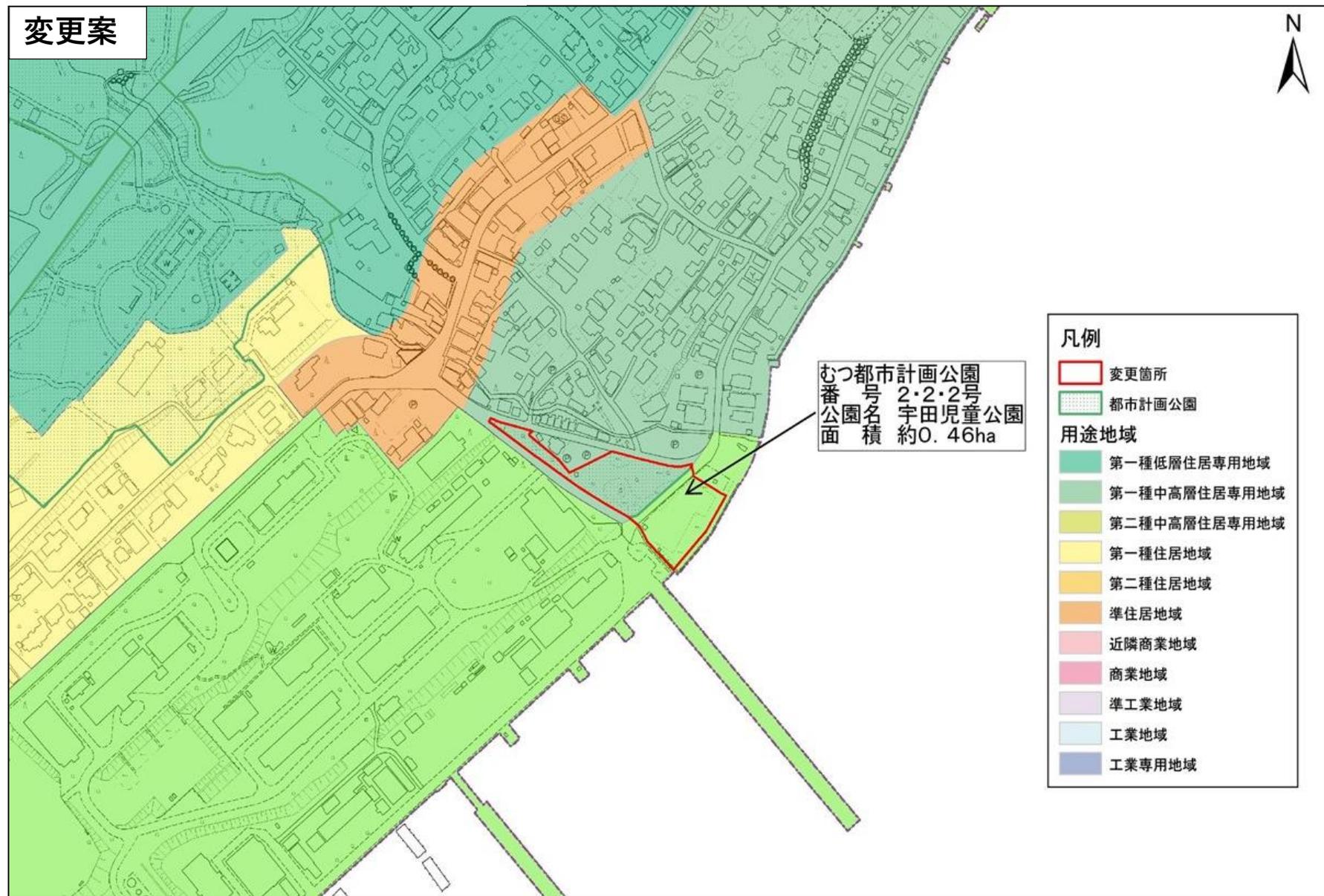
全体計画



宇田児童公園

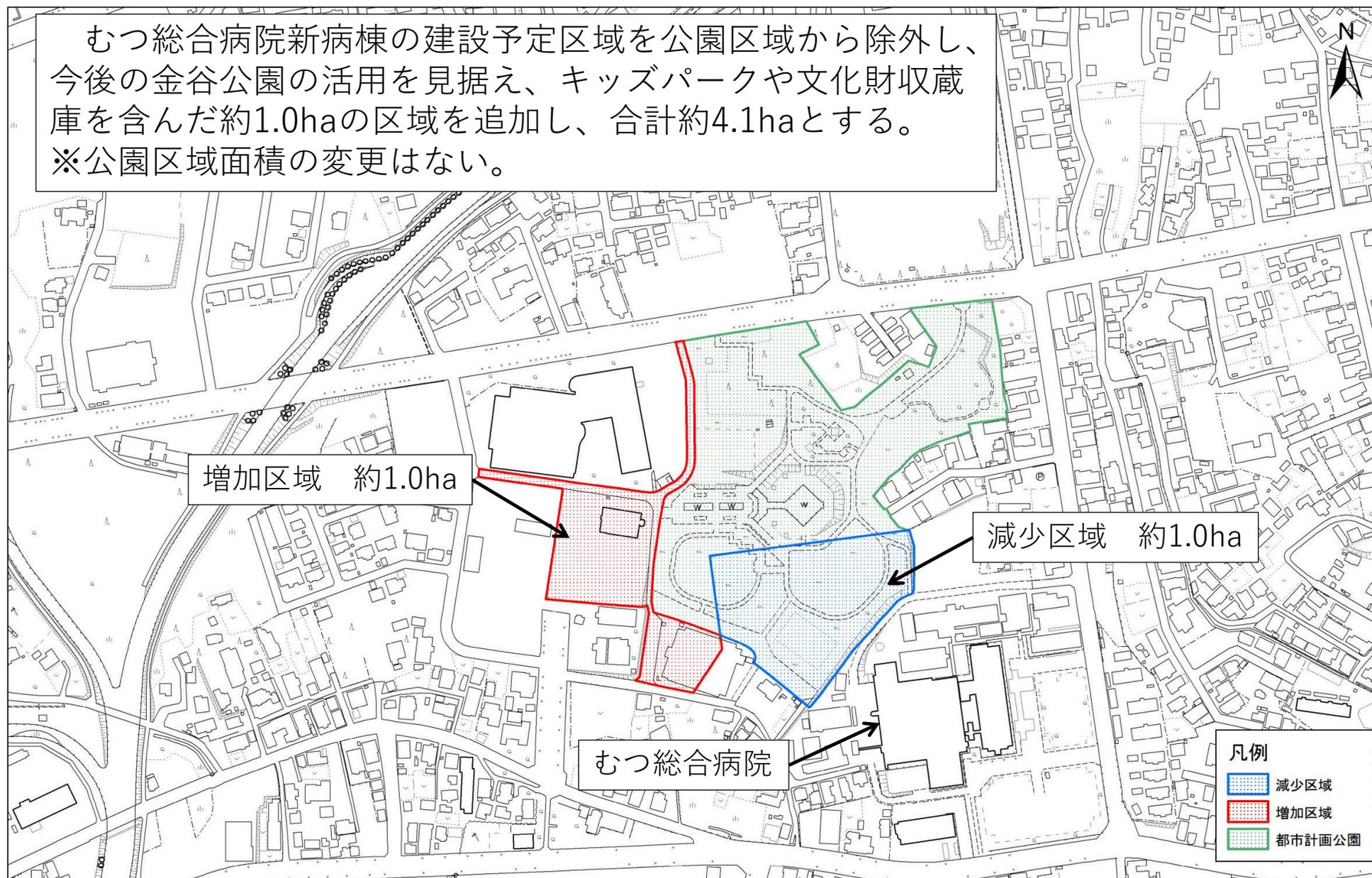


宇田児童公園



金谷公園

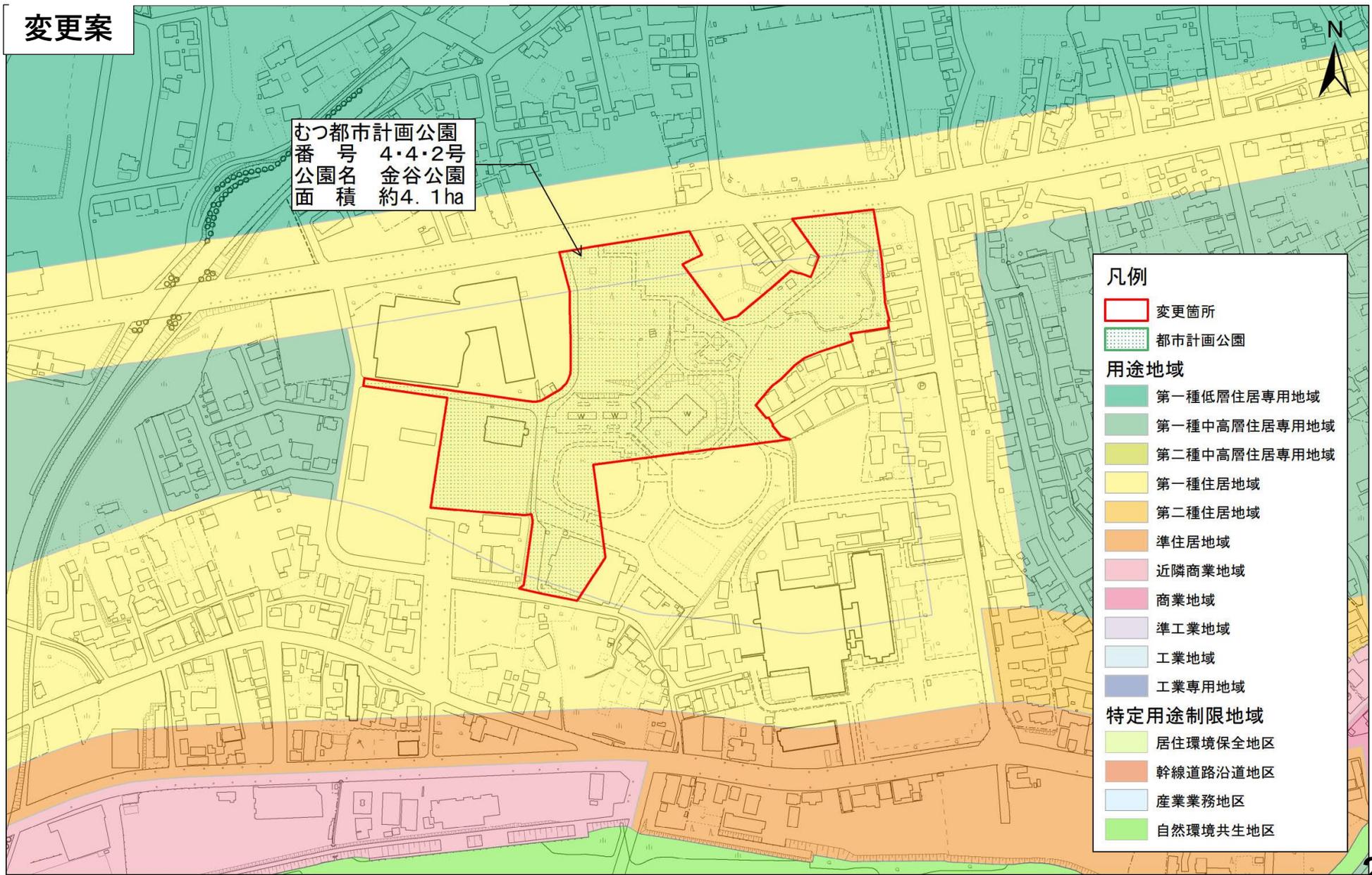
むつ総合病院新病棟の建設予定区域を公園区域から除外し、今後の金谷公園の活用を見据え、キッズパークや文化財収蔵庫を含んだ約1.0haの区域を追加し、合計約4.1haとする。
※公園区域面積の変更はない。



金谷公園

変更案

むつ都市計画公園
番号 4・4・2号
公園名 金谷公園
面積 約4.1ha



- 凡例**
- 変更箇所
 - 都市計画公園
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
- 特定用途制限地域**
- 居住環境保全地区
 - 幹線道路沿道地区
 - 産業業務地区
 - 自然環境共生地区

○素案からの変更点

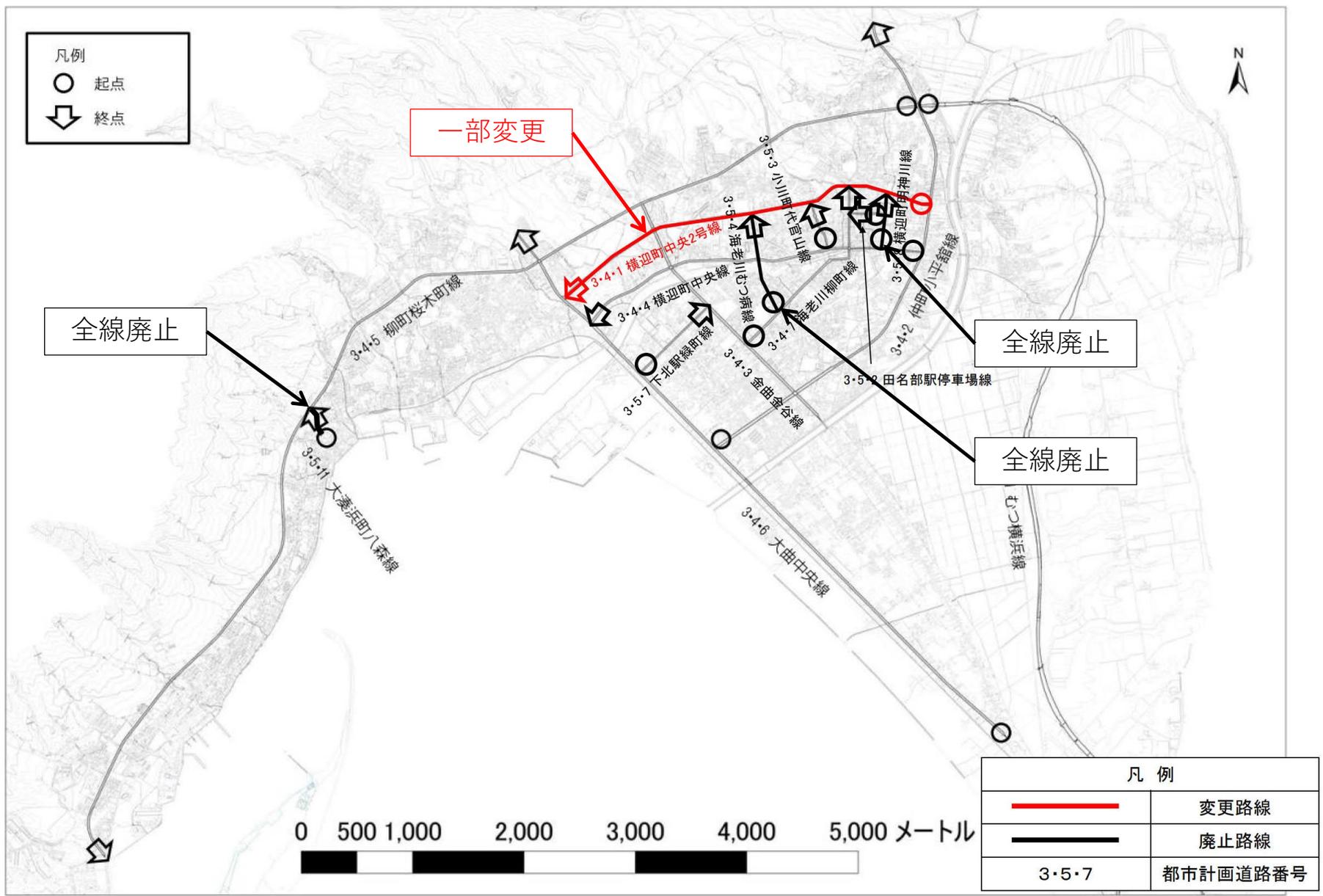
・金谷公園については、素案では増加区域・減少区域ともに約0.8haとしていましたが、新病棟建設計画との調整により、原案では増加区域・減少区域ともに変更し、面積をともに約1.0haとしました。

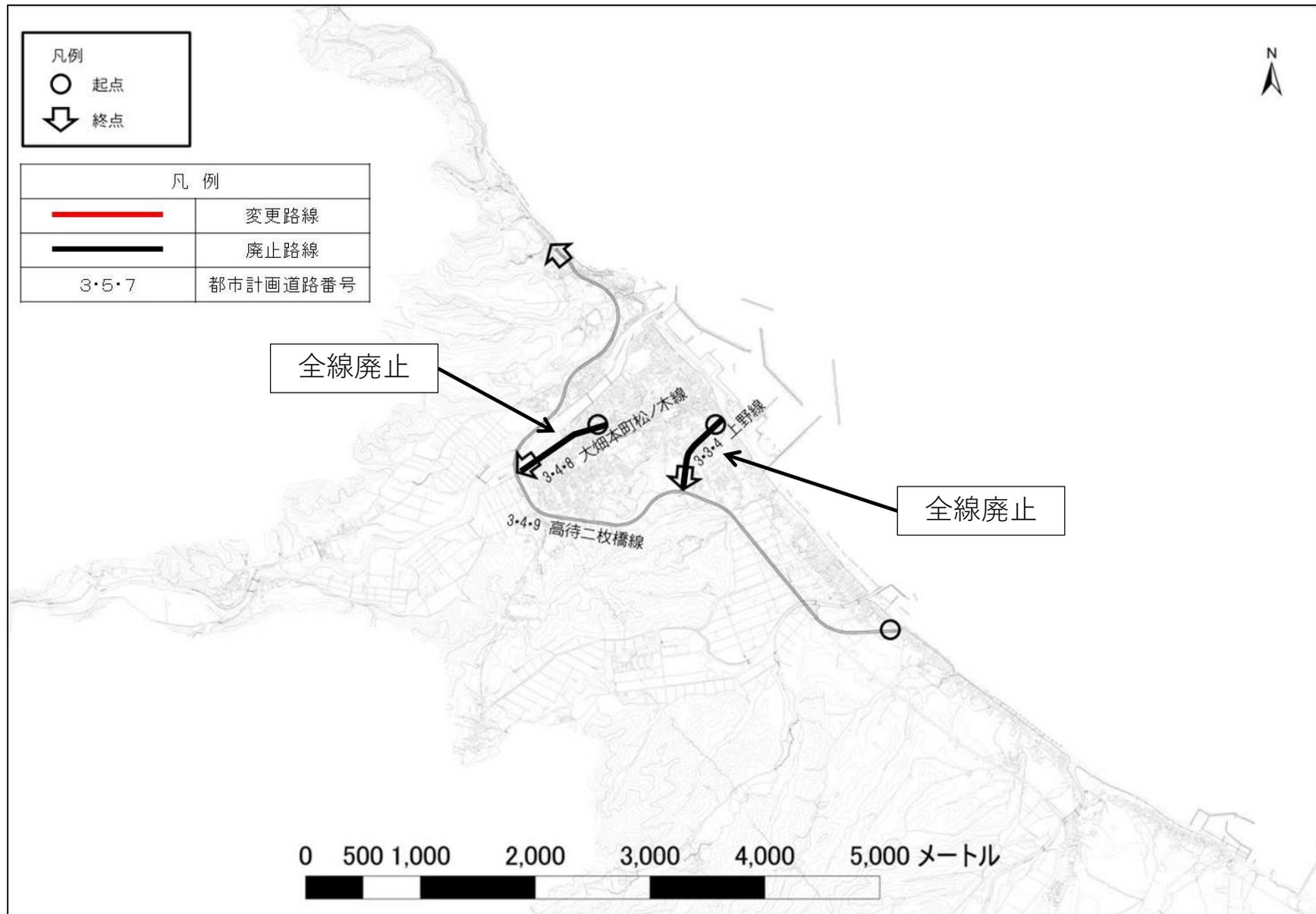
・小川町児童公園については、素案では廃止することとしていましたが、公園の利用形態等を考慮し、今後の公園のあり方について再考することとしたため、原案では廃止しないこととしました。

1. 今回の都市計画変更の概要
2. 用途地域の変更
3. 都市計画公園の変更
- 4. 都市計画道路の変更**
5. 今後のスケジュール

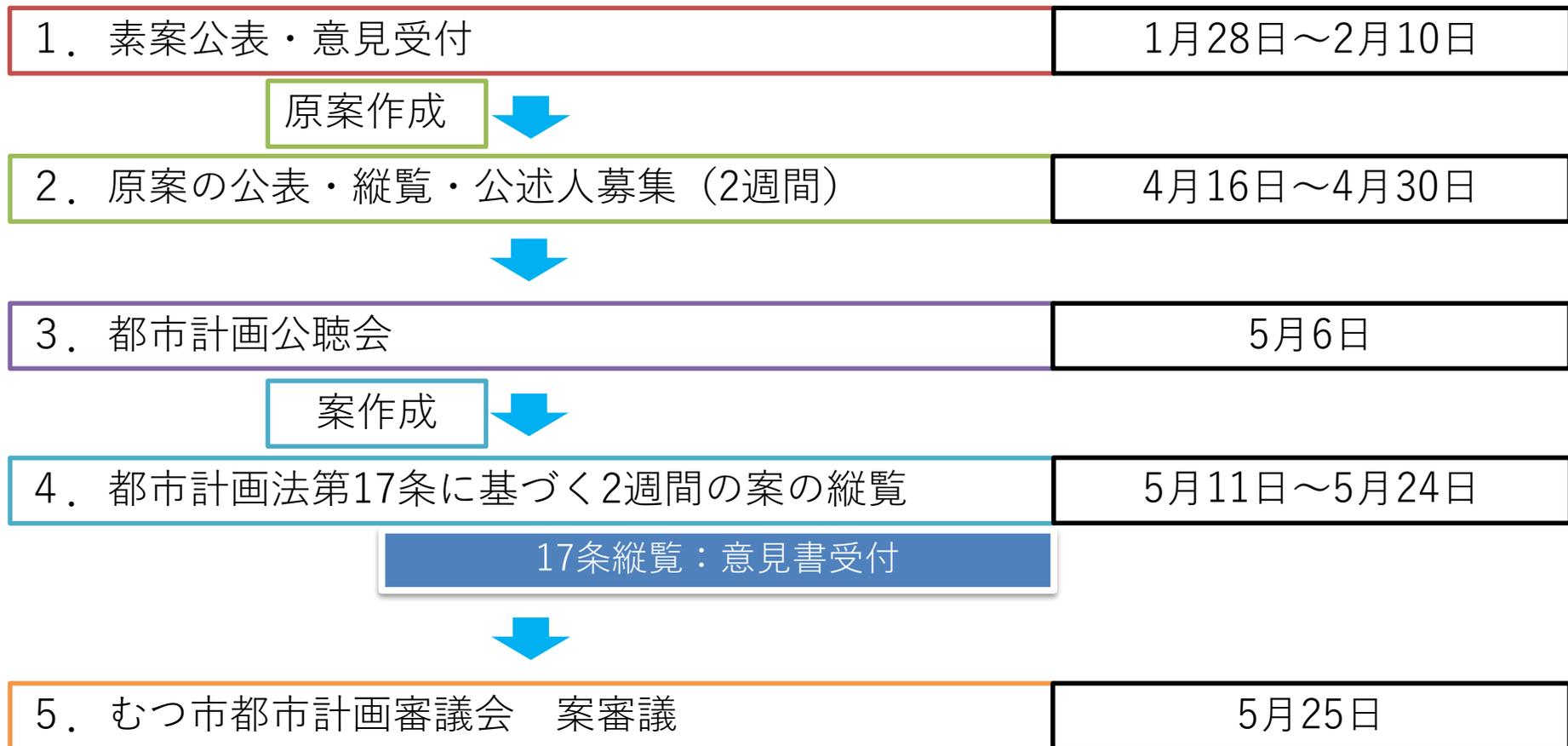
○変更の概要

- ・平成23年度の都市計画道路の見直し以来、10年が経過したものの、未着手又は未完成の路線が未だに残っている。
- ・事業中の路線のみ計画を残すこととし、その他の路線については、既存道路が代替路線として機能し、今後の大幅な交通需要が見込めないことから廃止するものである。
- ・都市計画道路を廃止することで都市計画法第53条建築の許可事務が不要となる。
- ・横迎町中央2号線については、3・5・4号海老川むつ病線及び3・5・8号横迎町明神川線の2路線の廃止に加え、今後県において3・4・3号金曲金谷線の廃止を見込んでいることから、幹線道路と平面交差の箇所数を5箇所から2箇所へ変更するものである。
- ・今後は、必要に応じて、改めて都市計画決定を行うこととする。





1. 今回の都市計画変更の概要
2. 用途地域の変更
3. 都市計画公園の変更
4. 都市計画道路の変更
- 5. 今後のスケジュール**



スケジュールは変更する場合があります。市ホームページにてご確認ください。