

むつ市立地適正化計画

むつ市都市計画マスタープラン特別版

～コンパクト・プラス・ネットワーク～



青森県むつ市

令和6年(2024年)11月

表紙写真：「光のアゲハチョウ」

【目次】

第1章 計画概要	1
1. 背景	1
2. 計画の目的	2
3. 計画の位置付け	2
4. 計画の対象区域	3
5. 計画の期間	3
第2章 立地の適正化に関する基本的な方針	4
1. 住宅および都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針	4
2. 目指すべき都市像	5
3. 目標値	6
4. 参考指標	7
第3章 むつ市都市機能誘導区域	8
1. 都市機能誘導区域の設定	8
2. 誘導施設の設定	10
3. 届出制度	12
第4章 むつ市居住誘導区域	13
1. 居住誘導区域の設定	13
2. 届出制度	16
第5章 むつ市地域生活拠点	17
1. 地域生活拠点の設定	17
2. 誘導施設相当施設の設定	18
第6章 防災指針「住宅または誘導施設の立地および立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針」	20
1. 居住誘導区域における災害リスクおよび課題の整理	20
2. 防災指針	29
第7章 実現化に向けて(講ずべき施策に関する事項、その他必要な事項)	32
1. 取組方針および取組内容	32
2. 居住誘導、誘導施設の立地誘導をするため市が講ずべき施策に関する事項	32
第8章 住宅地開発の抑制(住宅および誘導施設の立地の適正化を図るために必要な事項)	35
1. 市街地拡大の抑制	35
2. 居住調整地域の設定に関する方針	37
第9章 広域的な立地適正化の方針	38
1. 下北半島都市圏広域的な立地適正化の方針	38
2. 誘導区域および地域生活拠点の設定	38
3. 誘導施設、誘導施設相当施設および基幹的誘導施設の設定	38
巻末資料	39

第1章 計画概要

1. 背景

全国的な人口減少・少子高齢化の進行に伴い、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費や更新費の増大など、より一層厳しい状況になることが推測されていることから、人口減少・少子高齢化社会に対応しながら、明るい未来を目指したまちづくりを進めることが重要となっています。

このような中、平成26年(2014年)8月の都市再生特別措置法(以下「法」という。)の改正により、市町村は立地適正化計画を策定することが可能となり、全国的にコンパクト・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組が具体化してきているところです。

令和5年(2023年)7月には第三次国土形成計画(全国計画)、国土利用計画(全国計画)－第六次－が閣議決定され、「新時代に地域力をつなぐ国土」を目指し、分野別施策の基本的方向が示されています。

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され、本市では平成28年(2016年)3月に策定しています。

さらに、おつ市都市計画マスタープラン(以下「都市計画マスタープラン」という。)では、コンパクトな都市づくりを目指し、用途地域外における無秩序な市街地の広がりを抑制する方針を定め、用途地域外における良好な住環境を維持・保全するため、平成28年(2016年)4月1日に特定用途制限地域を都市計画決定し、平成30年(2018年)4月1日には、住宅地のスプロール化を抑制するための居住調整地域を都市計画決定したところです。

このような中、近年全国的に頻発・激甚化している自然災害に対応できる防災・減災の観点を踏まえたまちづくりを進める必要性が高まってきていることから、令和2年(2020年)9月に法が改正され、立地適正化計画に防災指針を定めることや、居住誘導区域から災害危険区域などを原則除外することとされるなど、頻発・激甚化する自然災害に対応したまちづくりを進めるための具体的な取組が示されたところです。

2. 計画の目的

人口減少・高齢化社会の中でも、公共交通、インフラ整備、公共施設の配置および土地利用などの適正化を図りながら、安定した都市運営のもと、自然災害に対応できる安全・安心で暮らしやすいまちづくりを推進するとともに、誇りを持ち愛と希望が輝き未来に向かうまちへと進化させることが重要となっています。

このことから、長期的な視点で将来を見据えたまちづくりの土台を構築する必要があるため、「むつ市立地適正化計画（以下「本計画」という。）」を策定し、都市計画マスタープランで定める都市構造の実現に向けた取組を推進します。

3. 計画の位置付け

本計画は、法第81条第1項に基づき、本市の最上位計画である「むつ市総合経営計画」および青森県が定める「青森県都市計画区域マスタープラン」に即して定めます。

なお、本計画は、法第82条に基づき、都市計画マスタープランの一部としてみなされます。

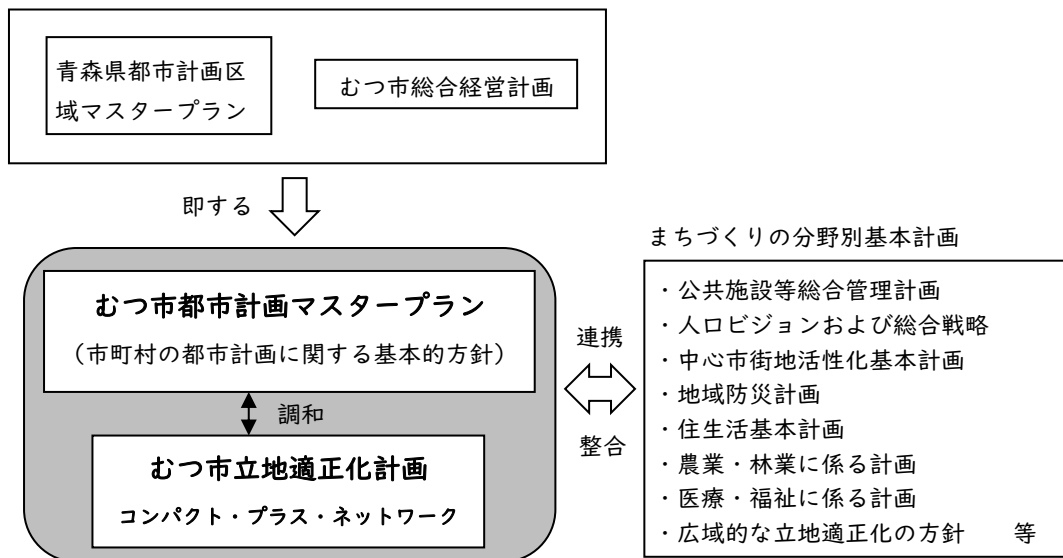
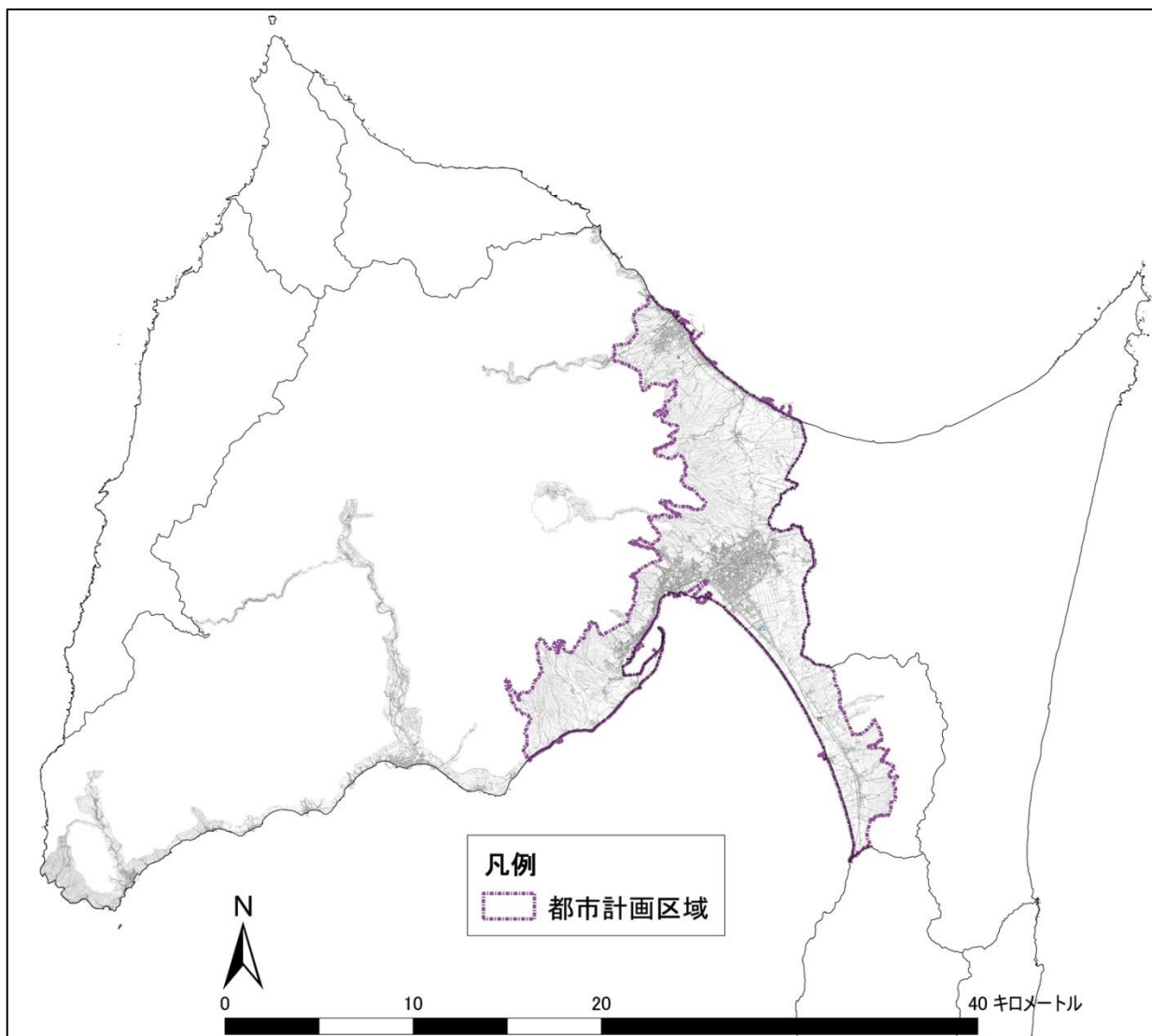


図 本計画の体系図

4. 計画の対象区域

法第81条第1項に基づき、本計画の対象区域は“むつ都市計画区域”とします。

図 むつ都市計画区域



5. 計画の期間

本計画の計画期間は、都市計画運用指針において、おおむね20年後の都市の姿を展望することとされていることから、計画開始を平成29年度（2017年度）とし、おおむね20年後の令和17年度（2035年度）までとします。

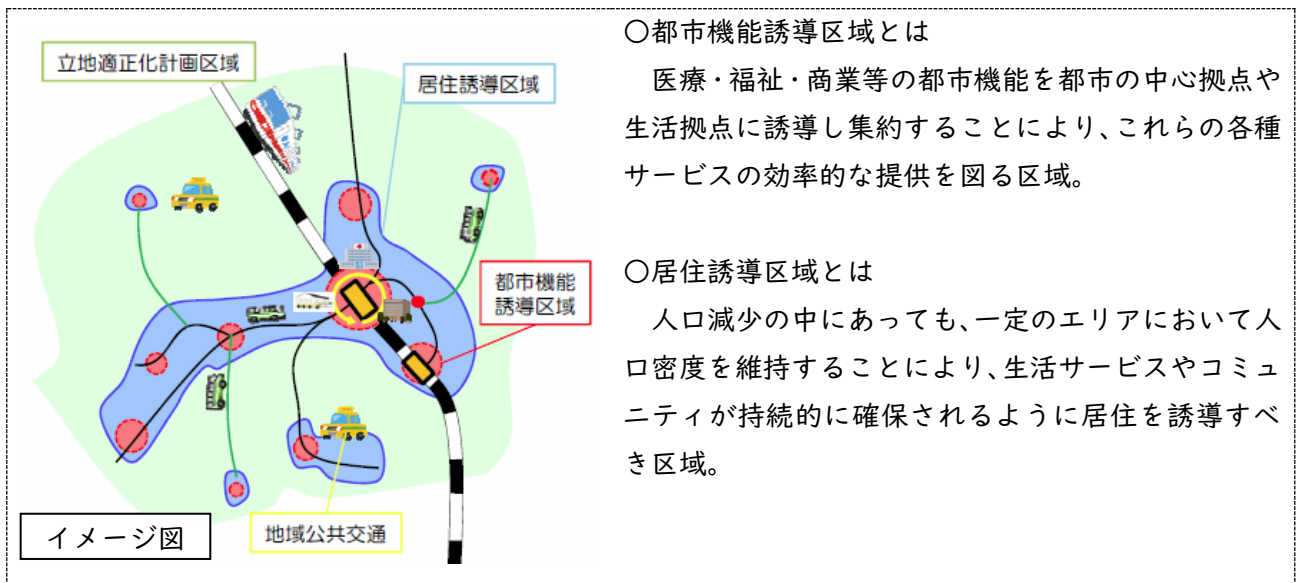
なお、本計画は時間軸をもったアクションプランのため、都市計画基礎調査のデータや社会情勢の変化を踏まえ、おおむね5年ごとに見直しを行うこととします。

第2章 立地の適正化に関する基本的な方針

1. 住宅および都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

市内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」の実現とともに、人口密度の維持、都市経営コストの適正化および既存施設の有効活用を図り、今ある“まち”の持続的発展による市民の生活利便性の維持・向上を目指します。

本計画では、「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、医療・福祉・商業等の都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）の維持・誘導を図る「都市機能誘導区域」と、居住を一定のエリアに誘導する「居住誘導区域」を設定するとともに、市街地拡大の抑制の方針を定めます。



2. 目指すべき都市像

上位計画の課題、将来像などを踏まえ、本計画が目指す都市像を設定します。

むつ市都市計画マスタープラン

【課題】

- ・人口減少・超高齢社会をふまえたコンパクトなまちづくりが求められています。
- ・市街地外への無秩序な住宅地の広がりを抑制していく必要があります。
- ・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ります。
- ・市民の日常生活を支え、地域間を結ぶバス交通の維持・充実を図る必要があります。

【都市づくりの目標】

1. 誰もが安心して暮らせる住みよいコンパクトな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. 下北圏域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。



立地適正化計画【目指すべき都市像】

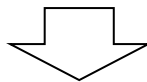
安心して暮らしやすいまち

- 生活利便性が確保された機能的でコンパクトなまち
- 土砂災害・水災害・津波災害が発生しても人命が守られるまち
- 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
- 居心地が良く住みたくなるまち

光のアゲハチョウが輝き続けるまち

- 都市機能の集積、人口密度の維持および都市計画制度の活用により
光のアゲハチョウの形を保全

立地適正化計画
の都市像により
未来のまちの土
台づくりを行う



魅力あるまち

3. 目標値

今ある“まち”の持続的発展による市民の生活利便性の維持・向上を目指すことから、平成22年(2010年)国勢調査における用途地域内の人口密度(22.1人/ha)を基準とし、令和17年(2035年)国勢調査において、居住誘導区域内の人口密度を22.1人/haとすることを目標値とします。

【目標値：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(2010年)：22.1人/ha	→ 令和17年(2035年)：22.1人/ha

【参考】平成22年(2010年)の人口密度

・用途地域内人口密度：22.1人/ha

=用途地域内人口(35,774人) / 用途地域面積(1,616ha)

(内訳)

【むつ地区】用途地域内人口密度：22.8人/ha

=用途地域内人口(29,167人) / 用途地域面積(1,280ha)

【大畑地区】用途地域内人口密度：19.7人/ha

=用途地域内人口(6,607人) / 用途地域面積(336ha)

・都市計画区域内人口密度：3.4人/ha

=都市計画区域内人口(54,222人) / 都市計画区域面積(15,821ha)

資料：平成25年(2013年)むつ市都市計画基礎調査

4. 参考指標

参考指標として、居住誘導区域における土地評価額の比較を行うことで、市街地化の状況把握や、施策検討の参考とします。

【参考指標：居住誘導区域における土地評価額】

$$(\text{居住誘導区域の土地評価額} \div \text{前回の土地評価額}) > 1.0$$

【参考】居住誘導区域における土地評価額の比較

①むつ地区（課税地全体）

年度	地積	評価額	㎡当たり評価額
平成28(2016)	約2,478.8ha	約547億6,712万円	約2,209円
令和元(2019)	約2,362.8ha	約538億8,641万円	約2,281円
㎡当たり評価額の比較 約2,281円 ÷ 約2,209円 = <u>1.03</u> > 1.0			

②むつ地区（宅地）

年度	地積	評価額	㎡当たり評価額
平成28(2016)	約567.2ha	約514億1,408万円	約9,065円
令和元(2019)	約572.1ha	約506億2,869万円	約8,850円
㎡当たり評価額の比較 約8,850円 ÷ 約9,065円 = <u>0.98</u> < 1.0			

③大畑地区（課税地全体）

年度	地積	評価額	㎡当たり評価額
平成28(2016)	約290.3ha	約41億円	約1,412円
令和元(2019)	約287.2ha	約37億円	約1,288円
㎡当たり評価額の比較 約1,288円 ÷ 約1,412円 = <u>0.91</u> < 1.0			

④大畑地区（宅地）

年度	地積	評価額	㎡当たり評価額
平成28(2016)	約99.3ha	約40億1,923万円	約4,047円
令和元(2019)	約99.4ha	約35億4,472万円	約3,566円
㎡当たり評価額の比較 約3,566円 ÷ 約4,047円 = <u>0.88</u> < 1.0			

【備考】

- 課税地全体は学校用地、公衆用道路、公園、原野、山林、田畑、宅地等
- 居住誘導区域内の住居表示対象外の地区は区域外として算定
- 居住誘導区域の内外にまたがる住居表示地区は区域内として算定

むつ地区居住誘導区域 土地評価額対象地区

本町、田名部町、柳町一丁目、柳町二丁目、柳町三丁目、新町、横迎町一丁目、横迎町二丁目、上川町、小川町一丁目、小川町二丁目、栗山町、苦生町一丁目、金谷一丁目、金谷二丁目、中央一丁目、中央二丁目、海老川町、昭和町、緑町、下北町、仲町、若松町、金曲一丁目、山田町、真砂町、文京町、旭町、並川町、大平町、大湊新町

大畑地区居住誘導区域 土地評価額対象地区

松ノ木、松ノ木ノ内観音堂、松ノ木ノ内土場、松ノ木ノ内道下、松ノ木道、兔沢、観音堂、南町、本町、大畑村、庚申堂、筒万坂、東町、本門寺前、中島、伊勢堂、上野、戦敷、水木沢

第3章 むつ市都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域の設定

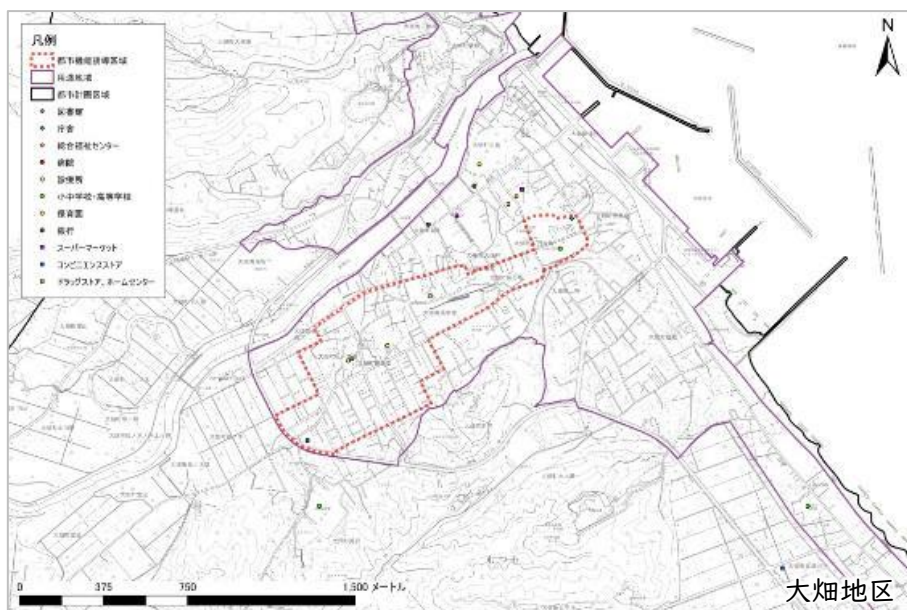
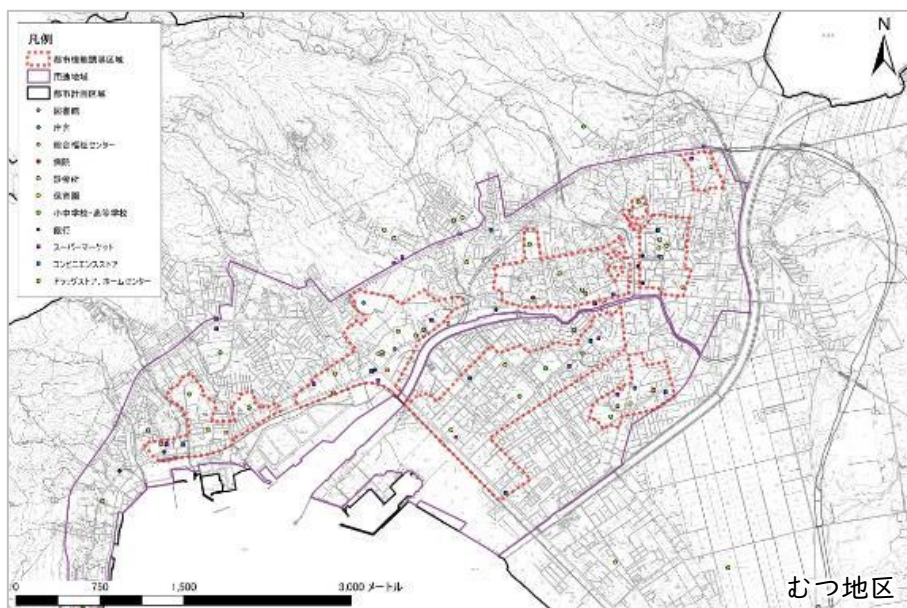
(1) 基本的な考え方

法第81条第2項第3号に基づき、誘導施設の立地を誘導すべき区域として「都市機能誘導区域」を設定します。

都市機能誘導区域は、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・集約することにより、これらの各種サービスの持続的かつ効率的な提供が図られるように定めます。都市全体を見渡し、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等、都市の拠点となるべき区域を設定します。

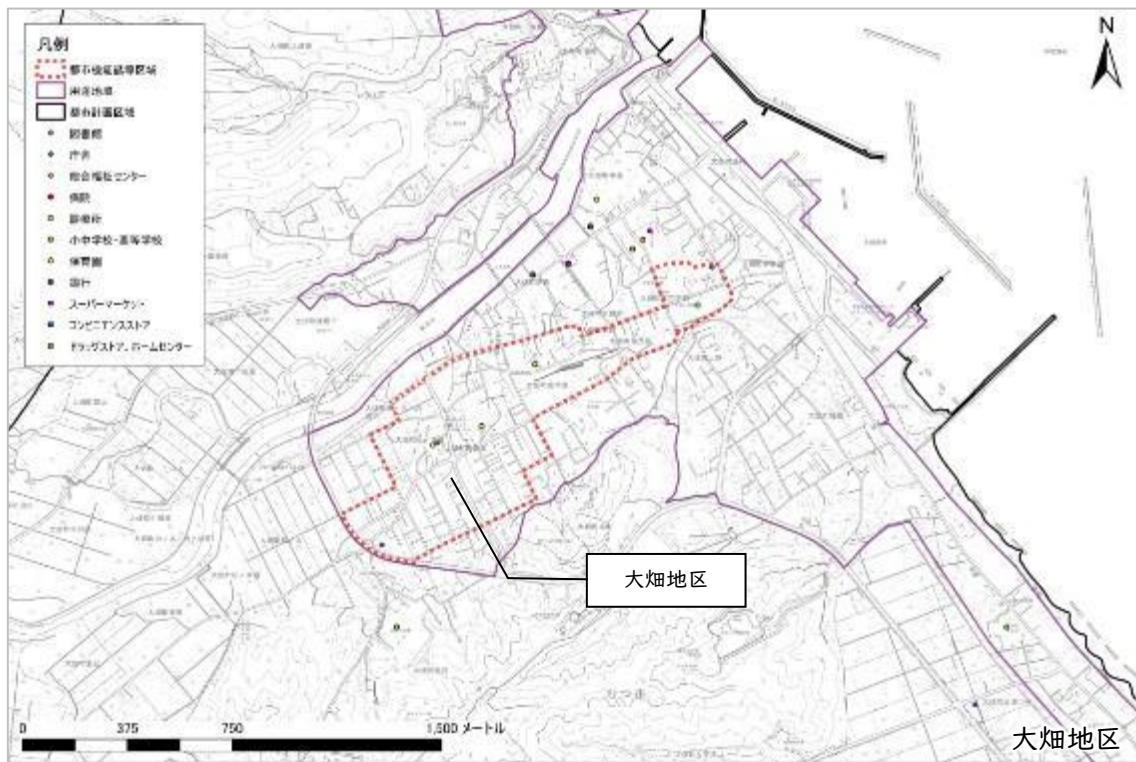
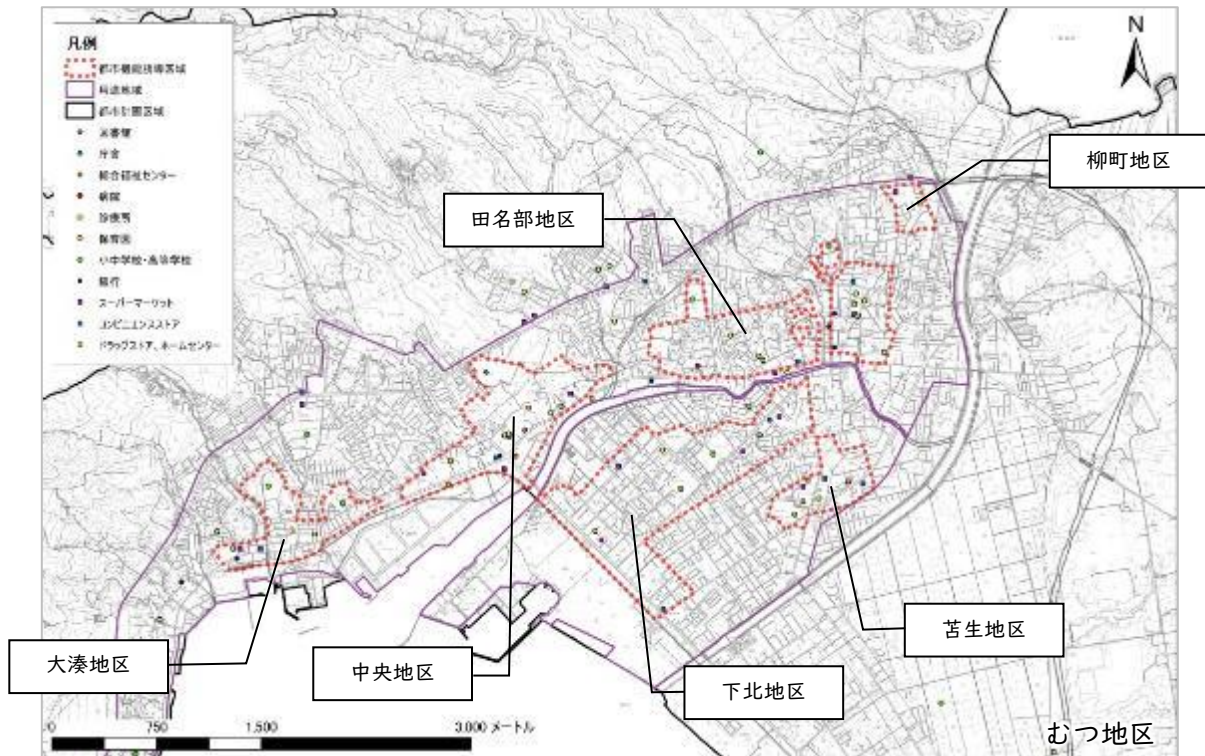
図 むつ市都市機能誘導区域概要図

(面積=384.1ha：むつ地区 334.5ha、大畑地区 49.6ha)



※詳細については、巻末資料を参照のこと。

図 都市機能誘導区域 地区名



※詳細については、巻末資料を参照のこと。

2. 誘導施設の設定

(1) 基本的な考え方

法第81条第2項第3号に基づき、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき「誘導施設」を設定します。

誘導施設は、都市機能誘導区域の役割、交通利便性、地域の特性等を勘案し、新たに立地誘導することで生活利便性を向上させるもののほか、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐ施設を設定します。

(2) 誘導施設

各都市機能誘導区域における誘導施設は、下表のとおりとします。

なお、特に、高齢化の進行のほか、一人暮らしや認知症の高齢者におけるニーズに対応するため、社会福祉系施設の誘導を図ります。

表 誘導施設

都市機能 誘導区域 地区名	誘導施設
田名部	病院 ^{※1} 、小売店 ^{※2} 、保育所、認定こども園、小学校、大学、社会福祉系施設
中央	本庁舎、小売店 ^{※2} 、保育所、認定こども園、小学校、図書館
下北	小売店 ^{※2} 、保育所、認定こども園、中学校、短期大学
苫生	小売店 ^{※2} 、保育所、認定こども園、小学校
柳町	小売店 ^{※2}
大湊	小売店 ^{※2} 、保育所、認定こども園、小学校、中学校
大畑	分庁舎、小売店 ^{※2} 、保育所、認定こども園、小学校、社会福祉系施設

※1：床面積20,000㎡以上のものに限りします。

※2：物品販売業を営む店舗（スーパー、ホームセンター、ドラッグストアなど）で、店舗部分の床面積の合計が500㎡以上のものに限りします。（床面積の考え方は、大規模小売店舗立地法の解説によりません。）

(3) 誘導施設の維持・誘導による効果

誘導施設の維持または誘導による効果として、次のようなことが考えられます。

①田名部地区

今ある病院、小売店、保育所、認定こども園および小学校の維持・誘導により、周辺住民の生活利便性の維持・向上とともに、居住を誘導するインセンティブとなる効果が考えられます。また、大学の維持・誘導により、多世代による新たな交流やにぎわいが創出され、地区の魅力や価値が向上する効果が考えられます。

さらに、本地区の高齢化率は他の地区と比較して高くなっている一方、介護施設等の社会福祉系施設が不足していることから、社会福祉系施設を誘導することにより、高齢者が安心して暮らすことができるとともに、高齢者の居住を誘導するインセンティブとなる効果が考えられます。

②下北地区

今ある小売店、保育所、認定こども園および中学校の維持・誘導により、周辺住民の生活利便性の維持・向上とともに、居住を誘導するインセンティブとなる効果が考えられます。また、短期大学の維持により、多世代による新たな交流やにぎわいが創出され、地区の魅力や価値が向上する効果が考えられます。

③中央地区、苫生地区、柳町地区、大湊地区および大畑地区

今ある誘導施設の維持・誘導により、周辺住民の生活利便性の維持・向上とともに、居住を誘導するインセンティブとなる効果が考えられます。

3. 届出制度

(1) 建築等の届出

都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為または建築等行為を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となります。(法第108条第1項)

また、届出に係る事項を変更しようとする場合は、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となります。(法第108条第2項)

なお、都市機能誘導区域の内外にまたがる行為も届出の対象となります。

届出が必要な行為

- 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

(2) 休廃止の届出

都市機能誘導区域内において、地区ごとに定められている誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合には、休止し、または廃止しようとする日の30日前までに市への届出が必要となります。(法第108条の2第1項)

(3) 無届や虚偽の届出をした場合

上記の届出のうち、法第108条第1項または第2項の規定に違反して、届出をしないで、または虚偽の届出をして、誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為または建築等行為(変更を含む。)を行った場合には、30万円以下の罰金となります。(法第130条第3号)

第4章 むつ市居住誘導区域

1. 居住誘導区域の設定

(1) 基本的な考え方

法第81条第2項第2号に基づき、都市の居住者の居住を誘導すべき区域として「居住誘導区域」を設定します。

居住誘導区域は、人口減少の中におい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居住を誘導すべき区域として、都市全体における人口や土地利用、交通、災害リスクの現状等を勘案しつつ、良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるように定めます。

(2) 居住誘導区域から除外する区域

上記の基本的な考え方に合致する区域のうち災害リスクの高い区域について、法令および都市計画運用指針に基づき、居住誘導区域からの除外方針を以下のとおりとします。

区 域	方 針	考 え 方
急傾斜地崩壊危険区域	除 外	・災害の発生により甚大な被害を受ける危険性が高いため除外
土砂災害特別警戒区域	除 外	・災害の発生により甚大な被害を受ける危険性が高いため除外
土砂災害警戒区域	除 外	・災害の発生により甚大な被害を受ける危険性が高いため除外
津波災害警戒区域	除外しない	・「むつ市津波避難計画」において、避難目標地点や避難経路を指定するなど、主体的で円滑な避難体制の構築が図られているため除外しない
洪水浸水想定区域（想定最大規模：1000年確率）	一部除外	・河川の氾濫等による家屋の流失・倒壊のおそれがある「家屋倒壊等氾濫想定区域」は除外 ・2階以上の建築物での垂直避難が困難となる浸水深3m以上の区域は除外（ただし、避難条件等を考慮して除外を検討）

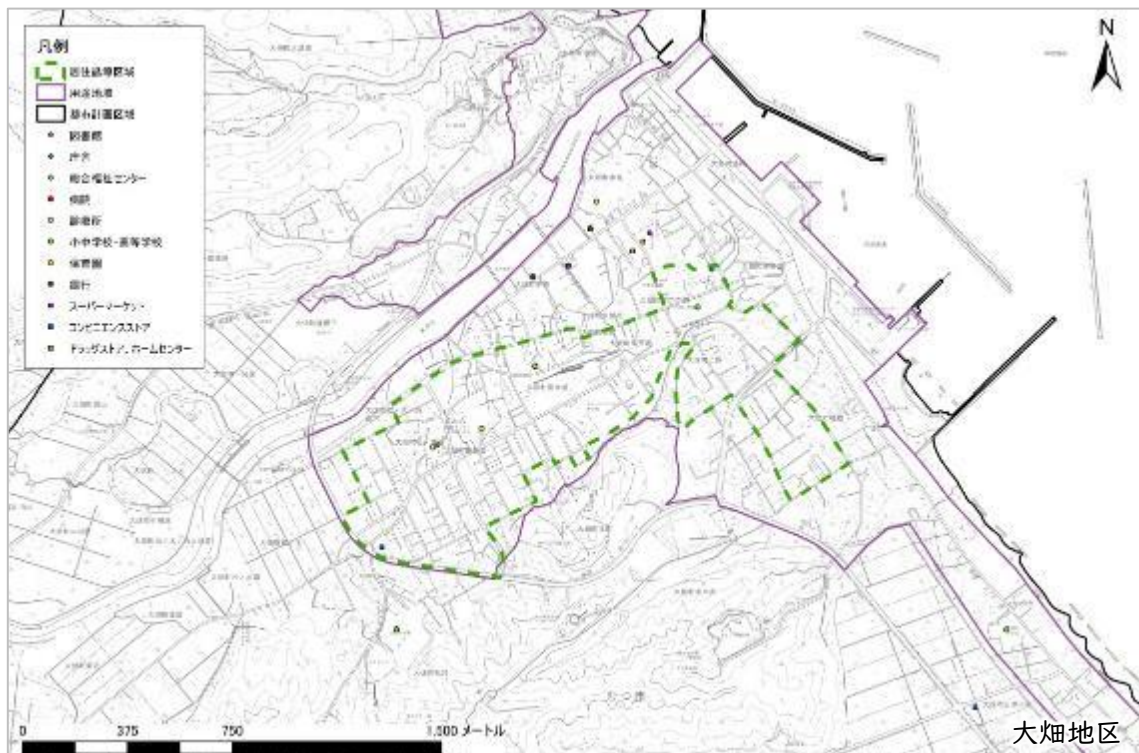
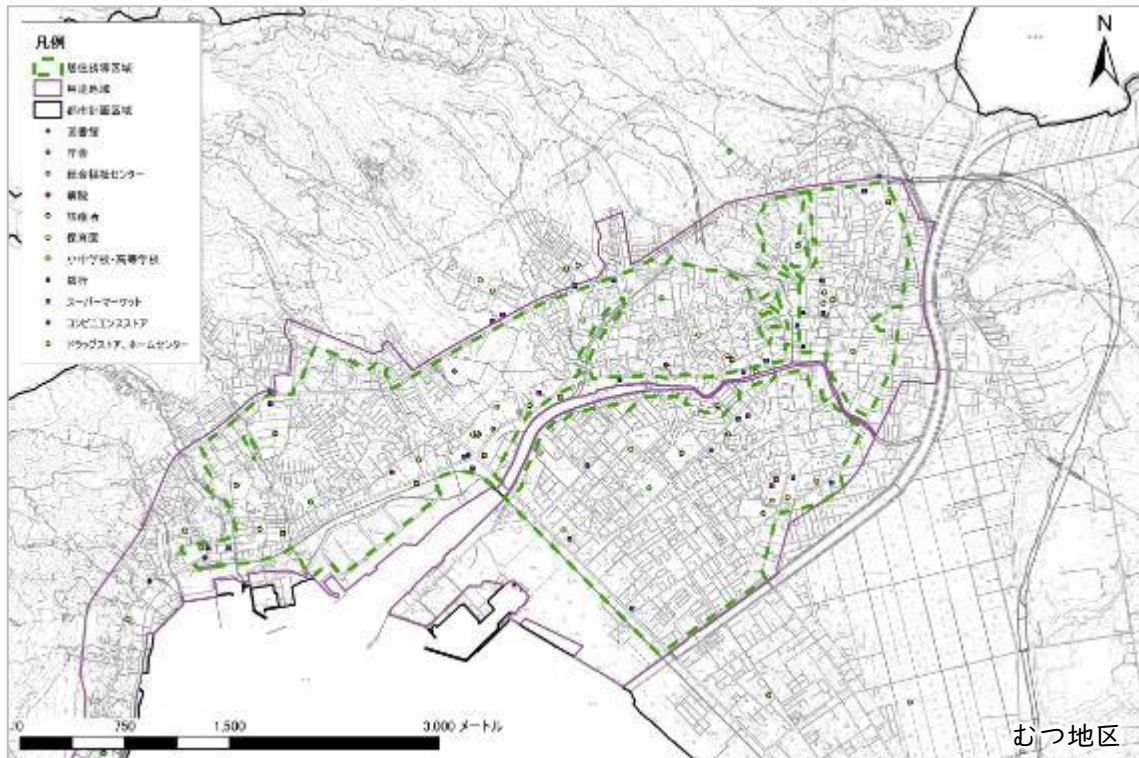
平成29年（2017年）2月の本計画の策定時において、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、津波浸水想定区域および洪水浸水想定区域（計画規模：50年確率）を考慮して、居住誘導区域を設定しました。なお、急傾斜地崩壊危険区域については、知事の許可により適切な行為が可能との考えから居住誘導区域に含めていました。

その後、令和3年（2021年）6月の変更時において、全国的に頻発・激甚化する自然災害を踏まえ、急傾斜地崩壊危険区域および家屋倒壊等氾濫想定区域を居住誘導区域から除外しました。

その後、津波浸水想定区域、津波災害警戒区域および洪水浸水想定区域（想定最大規模）が公表されましたが、当該区域を居住誘導区域から全て除外することは現実的ではないため、警戒避難体制の整備など、防災・減災まちづくりの推進により、住民の安全を確保することとします。

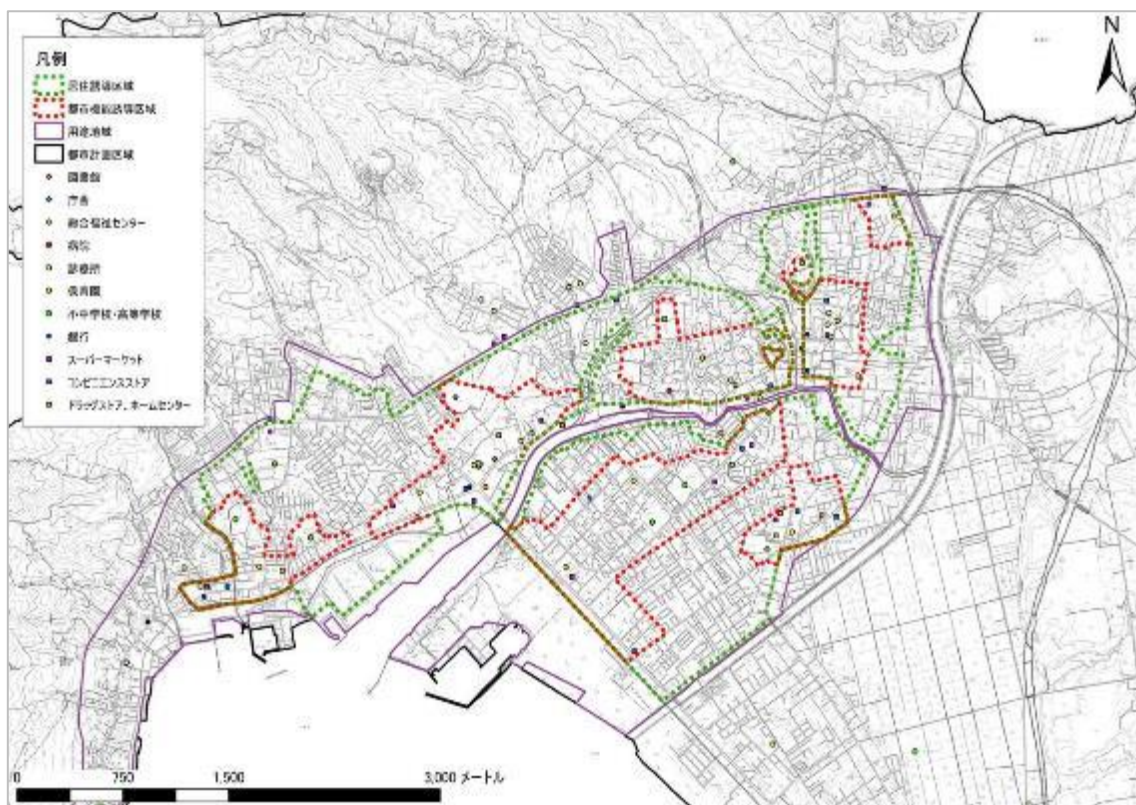
図 むつ市居住誘導区域概要図

(面積=856.5ha：むつ地区 773.1ha、大畑地区 83.4ha)

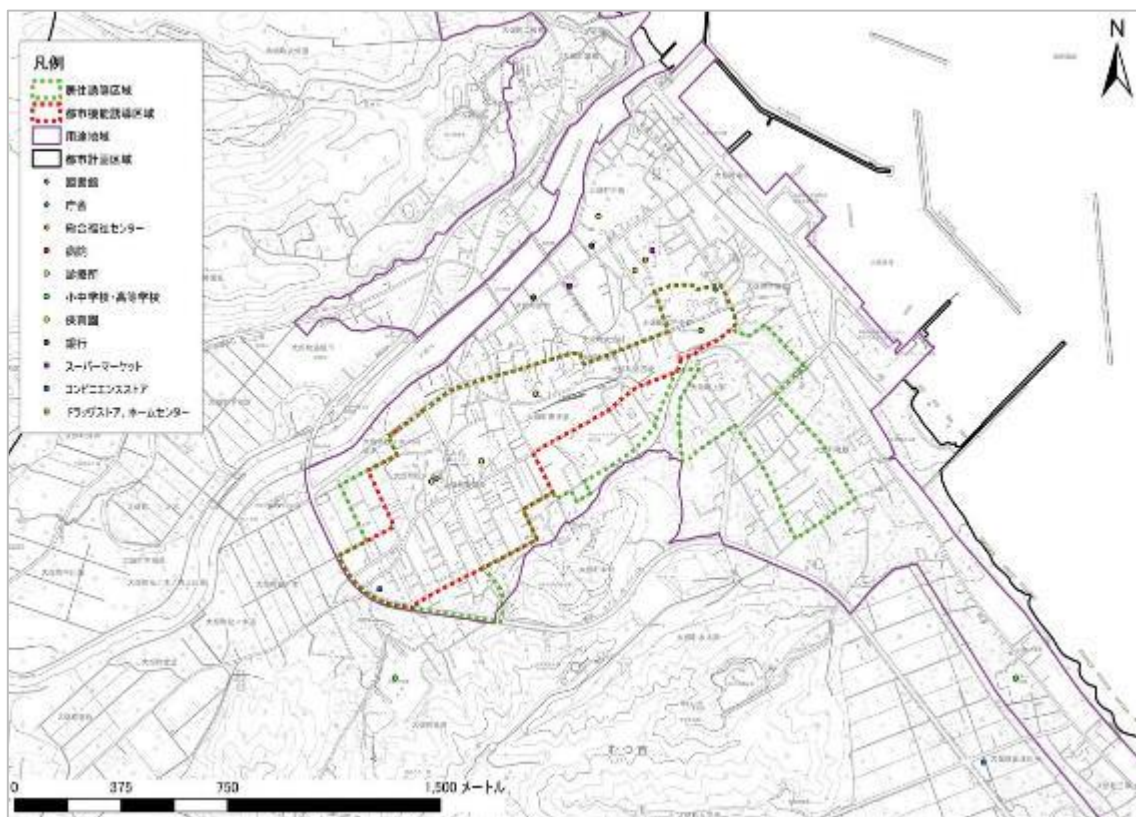


※詳細については、巻末資料を参照のこと。

参考図 むつ地区：都市機能誘導区域と居住誘導区域



参考図 大畑地区：都市機能誘導区域と居住誘導区域



※詳細については、巻末資料を参照のこと。




2. 届出制度

(1) 建築等の届出

居住誘導区域外において、住宅に関する開発行為または建築等行為のうち下図に該当する行為を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となります。(法第88条第1項)

また、届出に係る事項を変更しようとする場合は、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となります。(法第88条第2項)

なお、居住誘導区域の内外にまたがる行為も届出の対象となります。

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 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> 	
<p>着手(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>	

(2) 無届や虚偽の届出をした場合

法第88条第1項または第2項の規定に違反して、上記の届出をしないで、または虚偽の届出をして、居住誘導区域外での住宅に関する開発行為または建築等行為(変更を含む。)を行った場合には、30万円以下の罰金となります。(法第130条第2号)

(3) 災害レッドゾーンでの開発行為等に対する措置

災害レッドゾーン※を含む区域において、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為は原則禁止とされています。(都市計画法第33条第1項)

また、災害レッドゾーンでの開発行為等に対して、法第88条第3項の規定に基づく市の勧告に対し、その勧告を受けた者がこれに従わなかったときは、法第88条第5項の規定に基づき、その旨を公表することができます。

※災害レッドゾーンとは、建築基準法第39条第1項の“災害危険区域”、地すべり等防止法第3条第1項の“地すべり防止区域”、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の“土砂災害特別警戒区域”および急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の“急傾斜地崩壊危険区域”を指します。

第5章 むつ市地域生活拠点

1. 地域生活拠点の設定

(1) 基本的な考え方

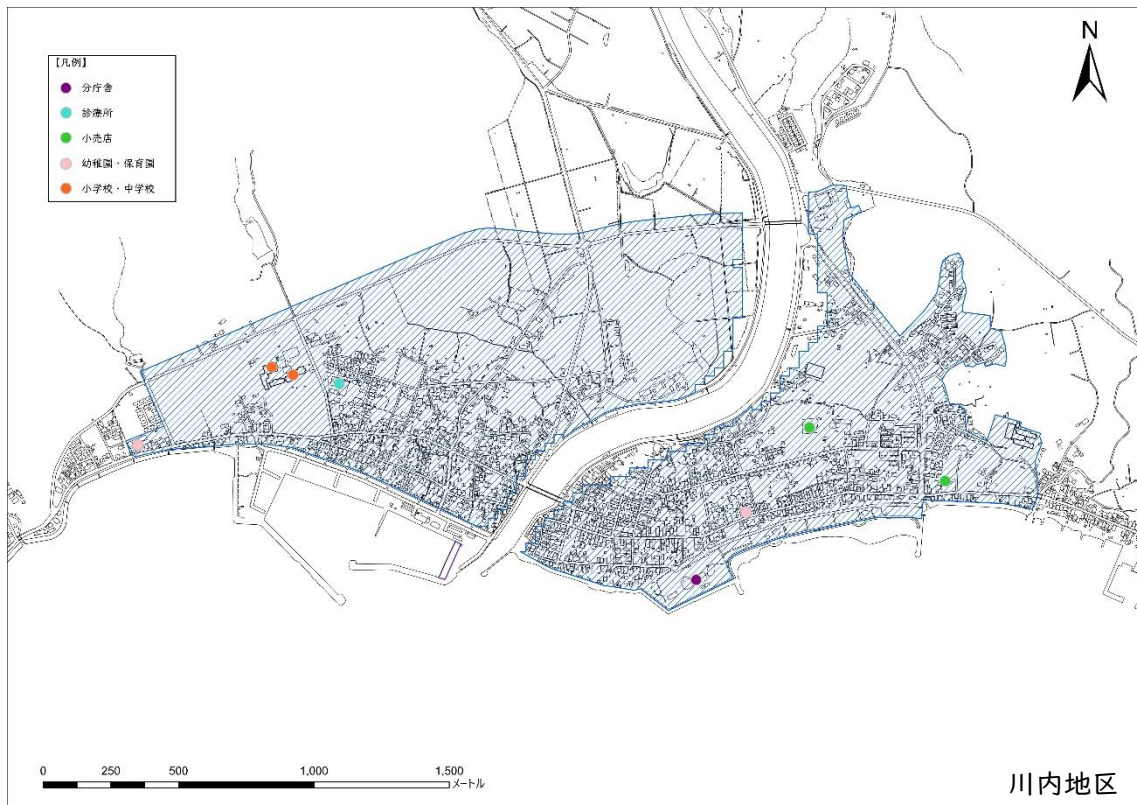
本市は、平成17年(2005年)3月に、旧むつ市、旧川内町、旧大畑町、旧脇野沢村が合併し、現在のむつ市となっています。このうち、むつ地区および大畑地区は都市計画区域を有し、各々で都市機能・居住誘導区域を定めていますが、川内地区および脇野沢地区は都市計画区域外となっています。

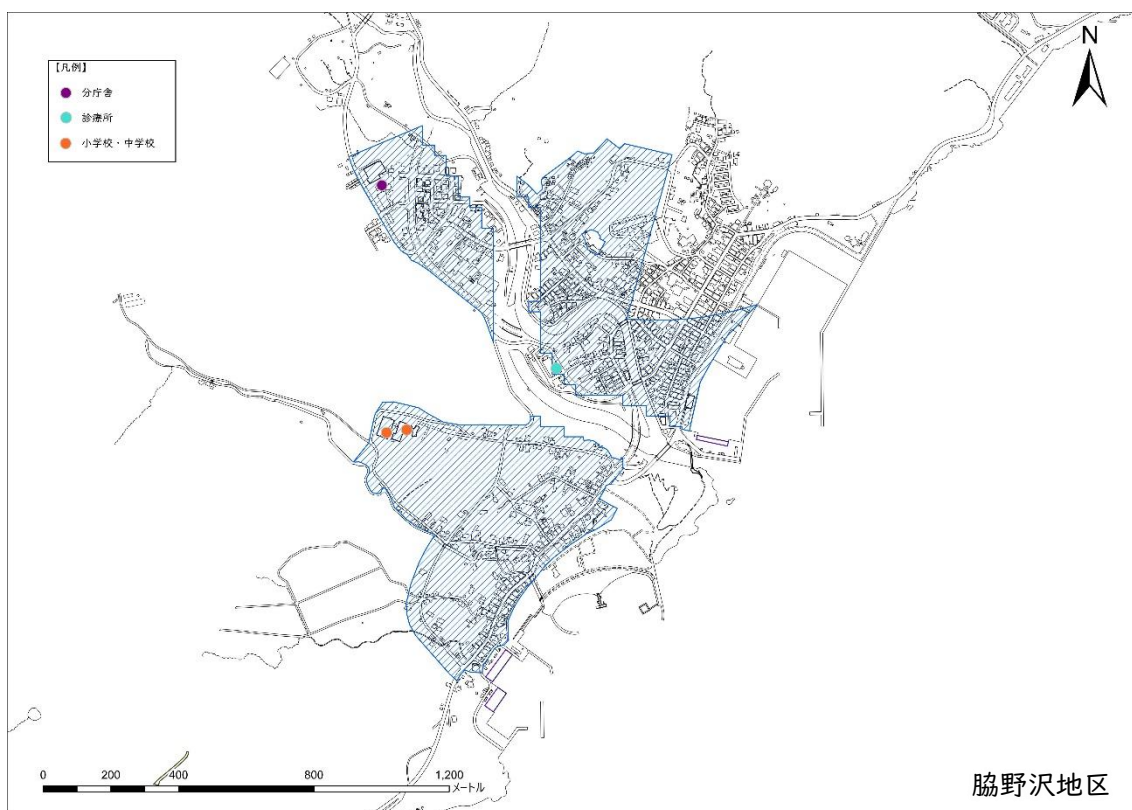
このことから、川内地区および脇野沢地区においては、任意の事項として「地域生活拠点」を設定し、都市機能を各地区の生活拠点に誘導・集約することにより、これらの各種サービスの持続的かつ効率的な提供を図ります。

地域生活拠点は、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等、都市の拠点となるべき区域として設定します。なお、居住誘導区域と同様の除外方針で、災害リスクの高い地域は地域生活拠点から除外することとします。

図 むつ市地域生活拠点概要図

(面積=187.0ha：川内地区 144.3ha、脇野沢地区 42.7ha)





2. 誘導施設相当施設の設定

(1) 基本的な考え方

任意の事項として、地域生活拠点ごとにその立地を誘導すべき「誘導施設相当施設」を設定し、その機能の維持・誘導を図ります。

誘導施設相当施設は、地域生活拠点の役割や地域の特性等を勘案し、新たに立地誘導することで生活利便性を向上させるもののほか、既に地域生活拠点に立地しており、今後にも必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐ施設を設定します。

(2) 誘導施設相当施設

各地域生活拠点における誘導施設相当施設は、下表のとおりとします。

表 誘導施設相当施設

地域生活拠点地区名	誘導施設相当施設
川内	分庁舎、診療所、小売店※ ¹ 、幼稚園、保育園、小学校、中学校
脇野沢	分庁舎、診療所、小学校、中学校

※1：物品販売業を営む店舗（スーパー、ホームセンター、ドラッグストアなど）で、店舗部分の床面積の合計が500㎡以上のものに限ります。（床面積の考え方は、大規模小売店舗立地法の解説によります。）

第6章 防災指針「住宅または誘導施設の立地および立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針」

1. 居住誘導区域における災害リスクおよび課題の整理

(1) 災害リスク

居住誘導区域で想定される災害リスクについては、以下のとおりです。

表 居住誘導区域における災害ハザード

分類	災害ハザード情報	出典
津波	津波災害警戒区域	青森県津波災害警戒区域図 令和5年(2023年)3月
	津波浸水想定区域	「津波」むつ市防災マップ 令和4年(2022年)1月
	避難困難地域	むつ市津波避難計画 令和6年(2024年)3月
洪水	洪水浸水想定区域 (想定最大規模:1000年確率)	「洪水」むつ市防災マップ 令和2年(2020年)6月
	洪水浸水想定区域 (計画規模:50年確率)	「洪水」むつ市防災マップ 令和2年(2020年)6月
ため池	ため池浸水想定区域	むつ市ため池ハザードマップ
地震	地表震度分布図	青森県地震・津波被害想定調査 令和4年(2022年)3月
液状化	液状化危険度分布図	青森県地震・津波被害想定調査 令和4年(2022年)3月

(2) 災害ハザードエリアの状況

居住誘導区域または地域生活拠点と災害ハザードエリアの関係性は以下の各図のとおりです。

図 おつ地区：居住誘導区域と土砂災害ハザードエリア

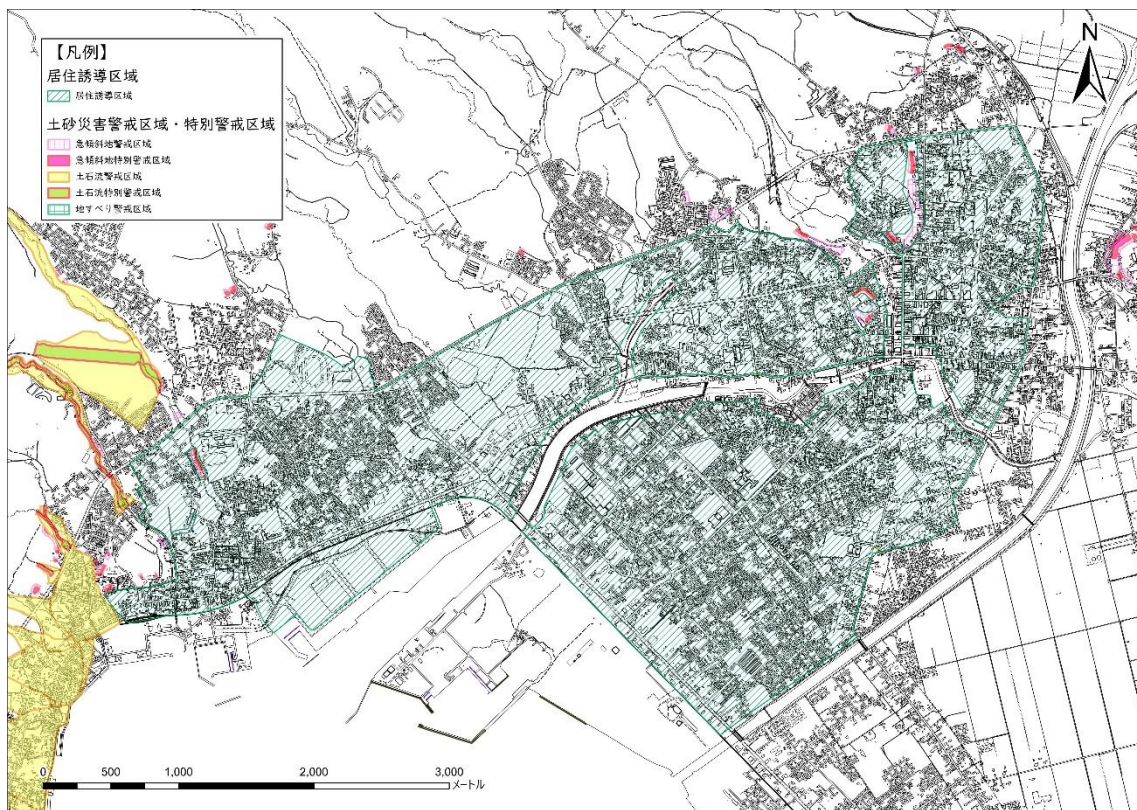


図 大畑地区：居住誘導区域と土砂災害ハザードエリア

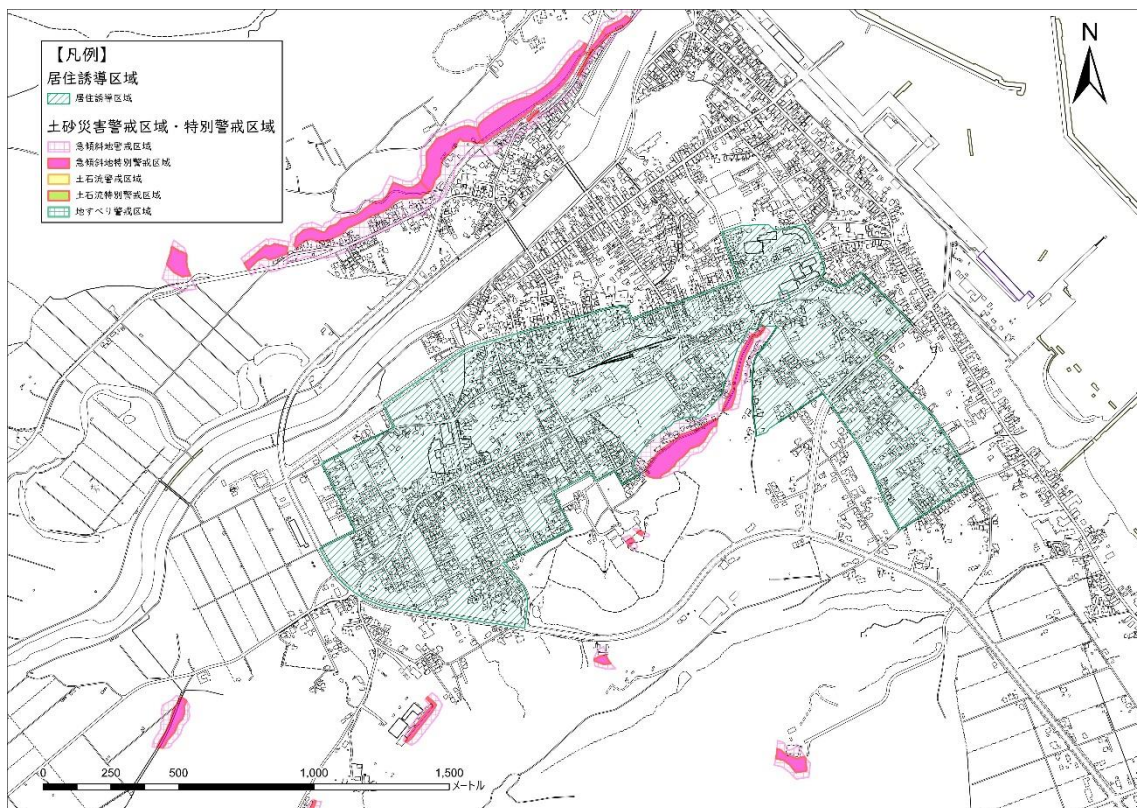


図 むつ地区：居住誘導区域と津波浸水想定区域

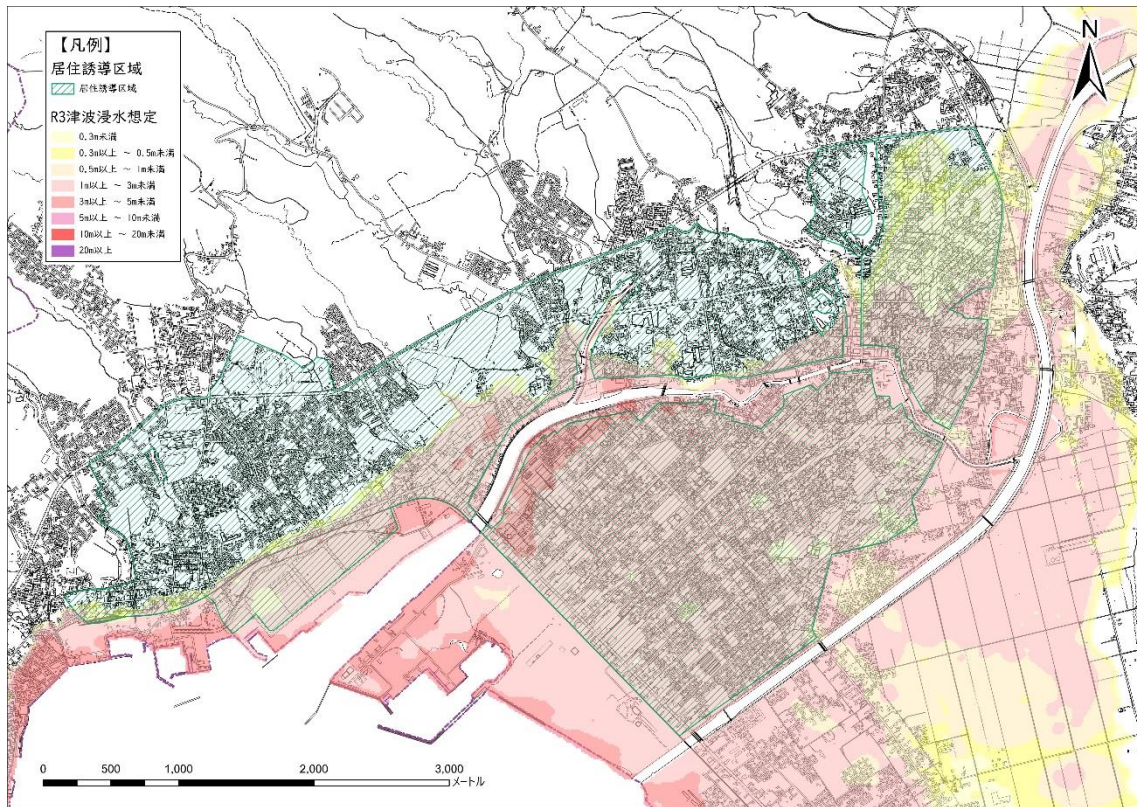


図 大畑地区：居住誘導区域と津波浸水想定区域

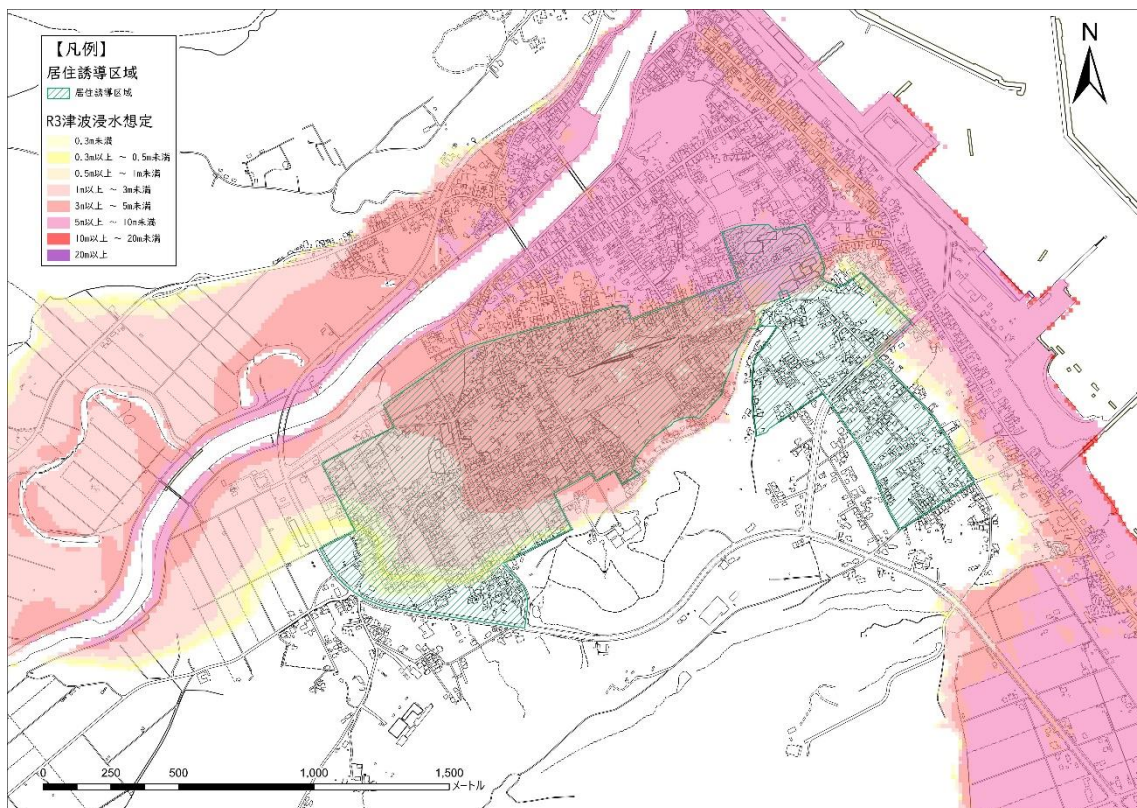


図 むつ地区：居住誘導区域と家屋倒壊等氾濫想定区域

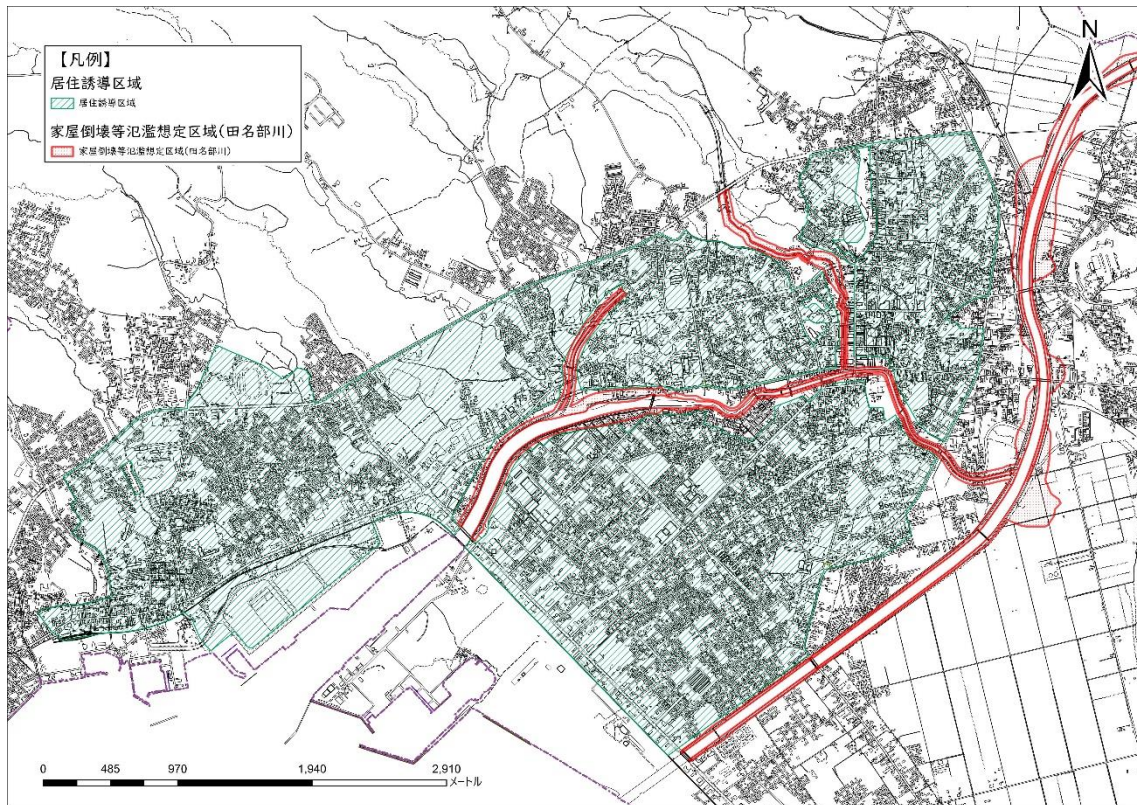


図 大畑地区：居住誘導区域と家屋倒壊等氾濫想定区域

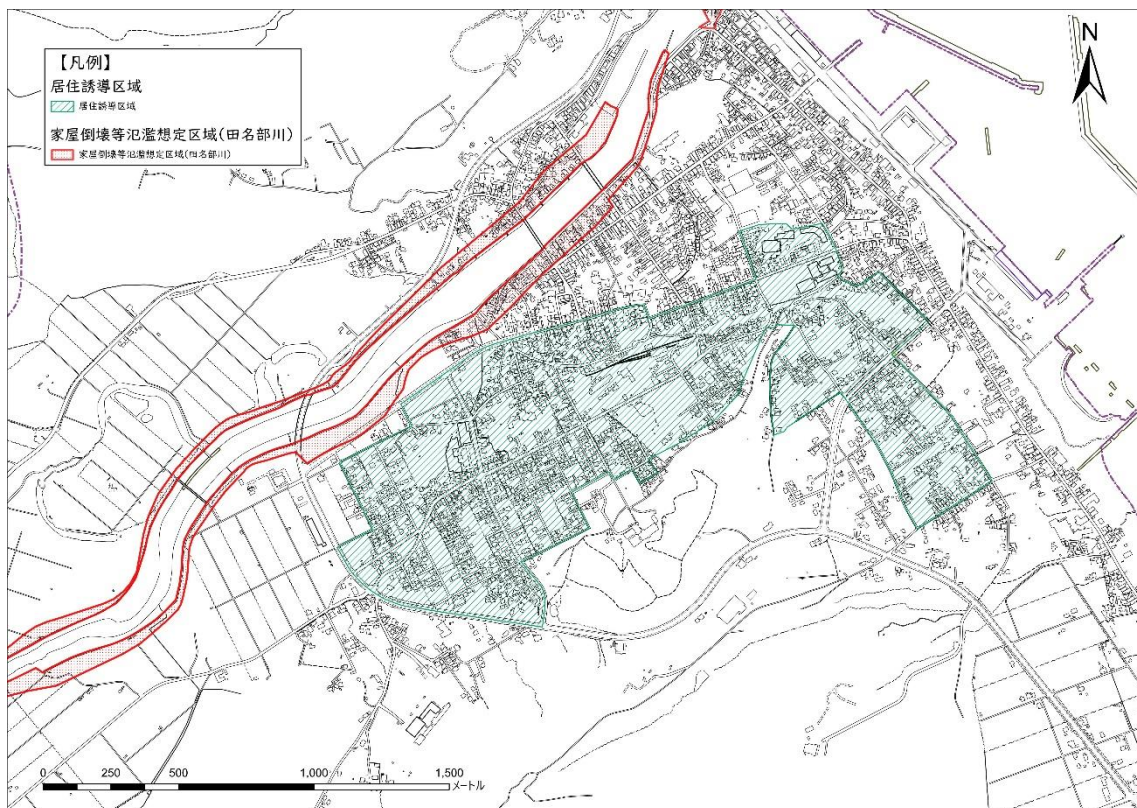


図 おつ地区：居住誘導区域と洪水浸水想定区域（想定最大規模：1000年確率）

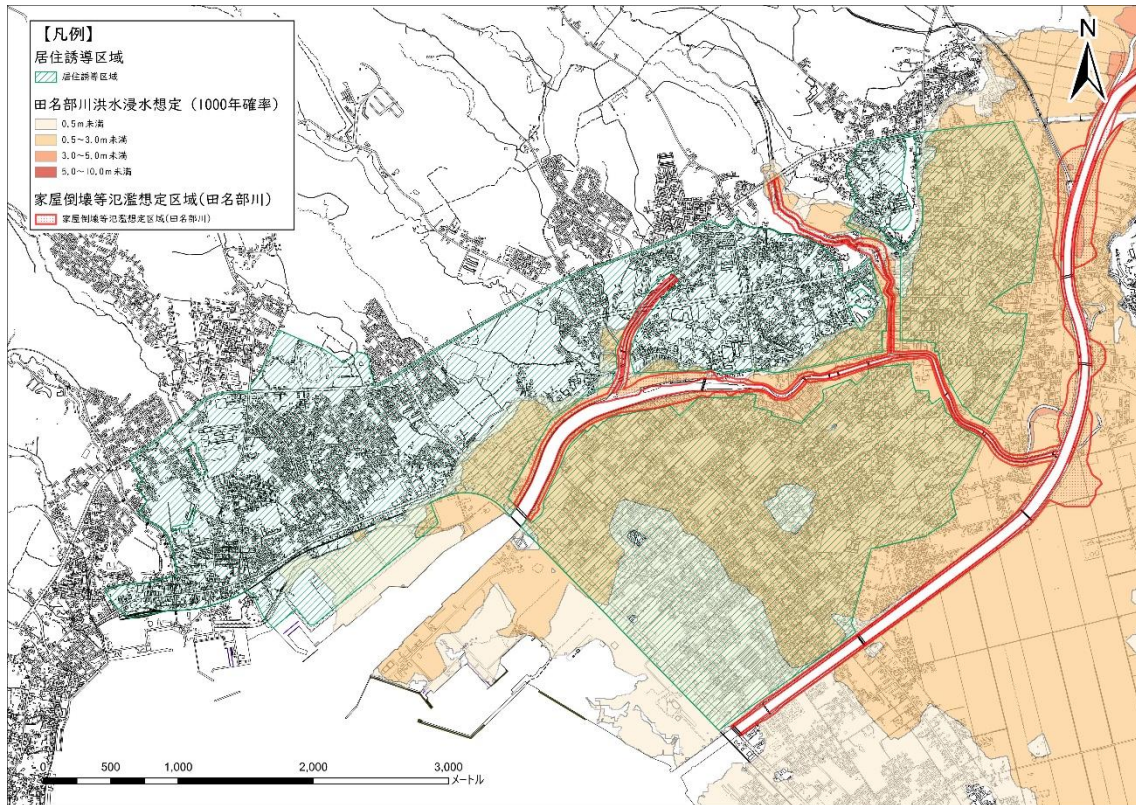


図 大畑地区：居住誘導区域と洪水浸水想定区域（想定最大規模：1000年確率）

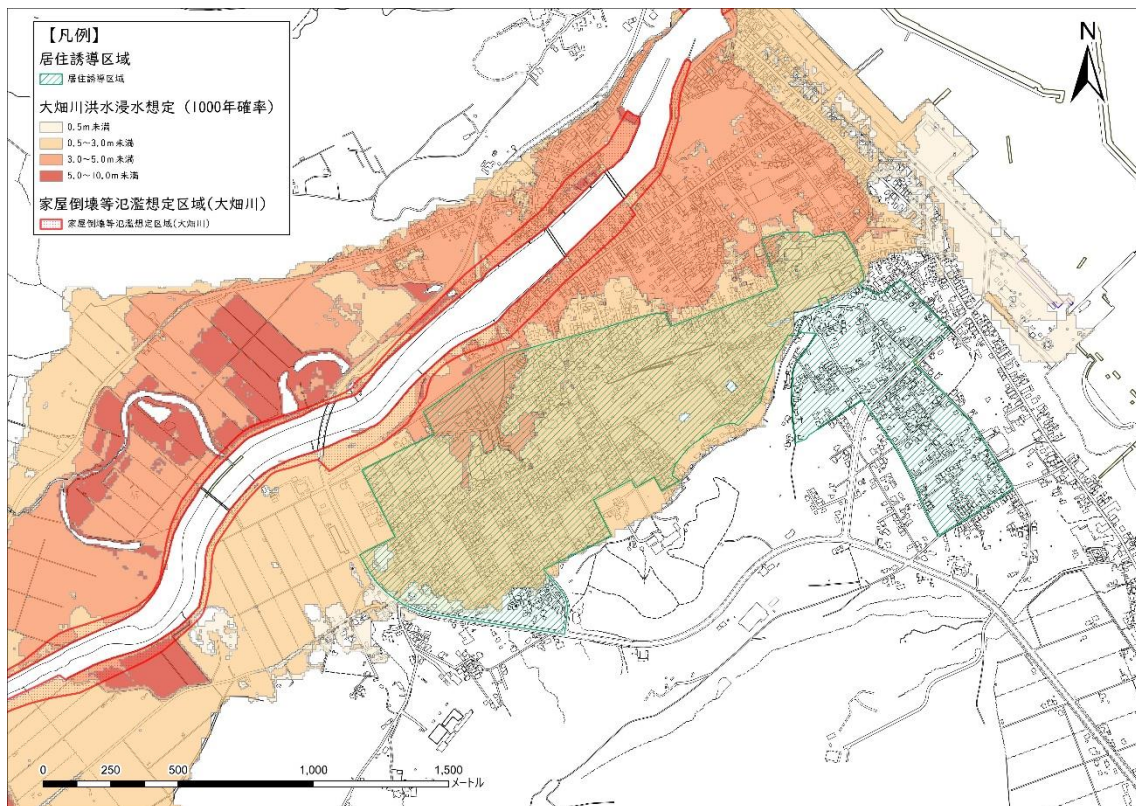


図 むつ地区：居住誘導区域と洪水浸水想定区域（計画規模：50年確率）

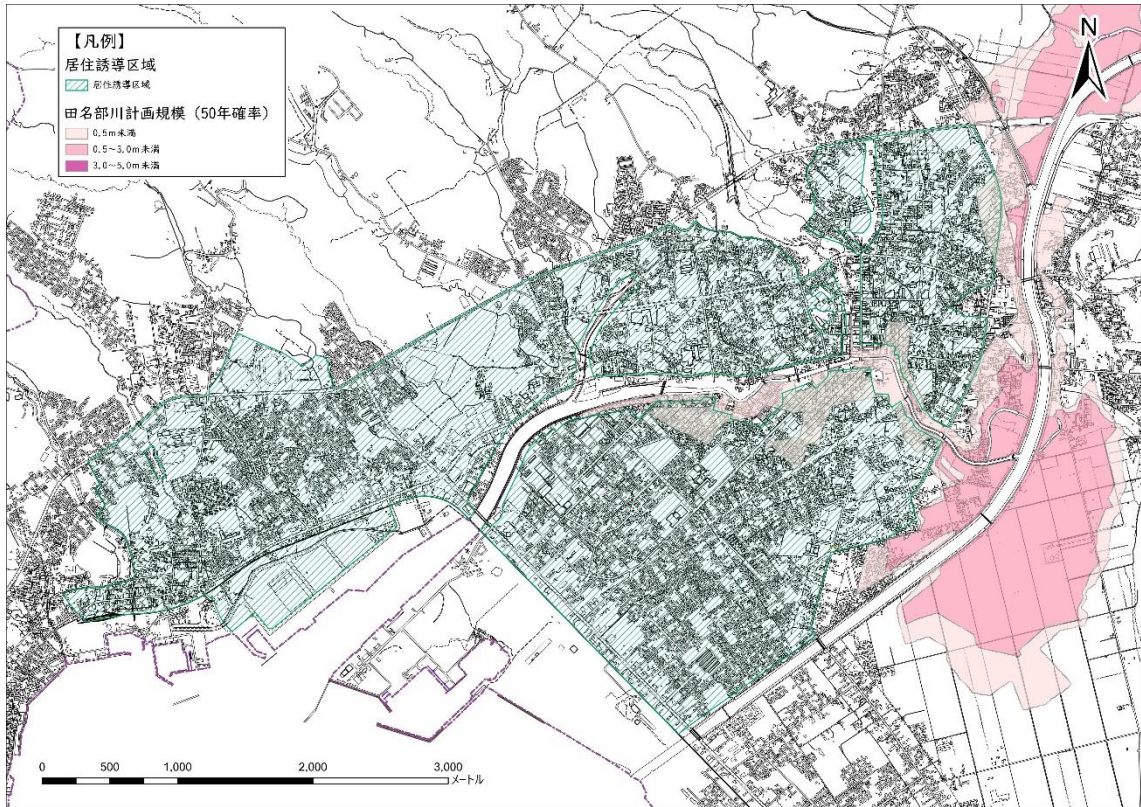


図 大畑地区：居住誘導区域と洪水浸水想定区域（計画規模：50年確率）

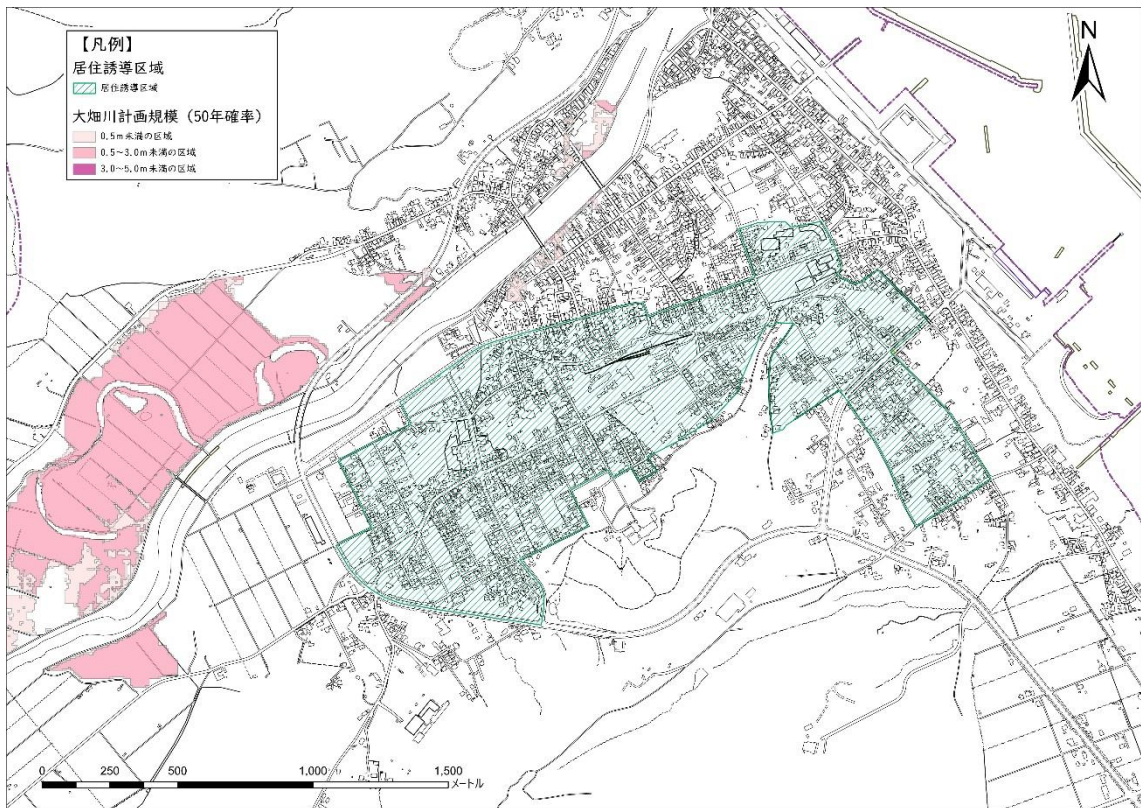


図 川内地区：地域生活拠点と土砂災害ハザードエリア

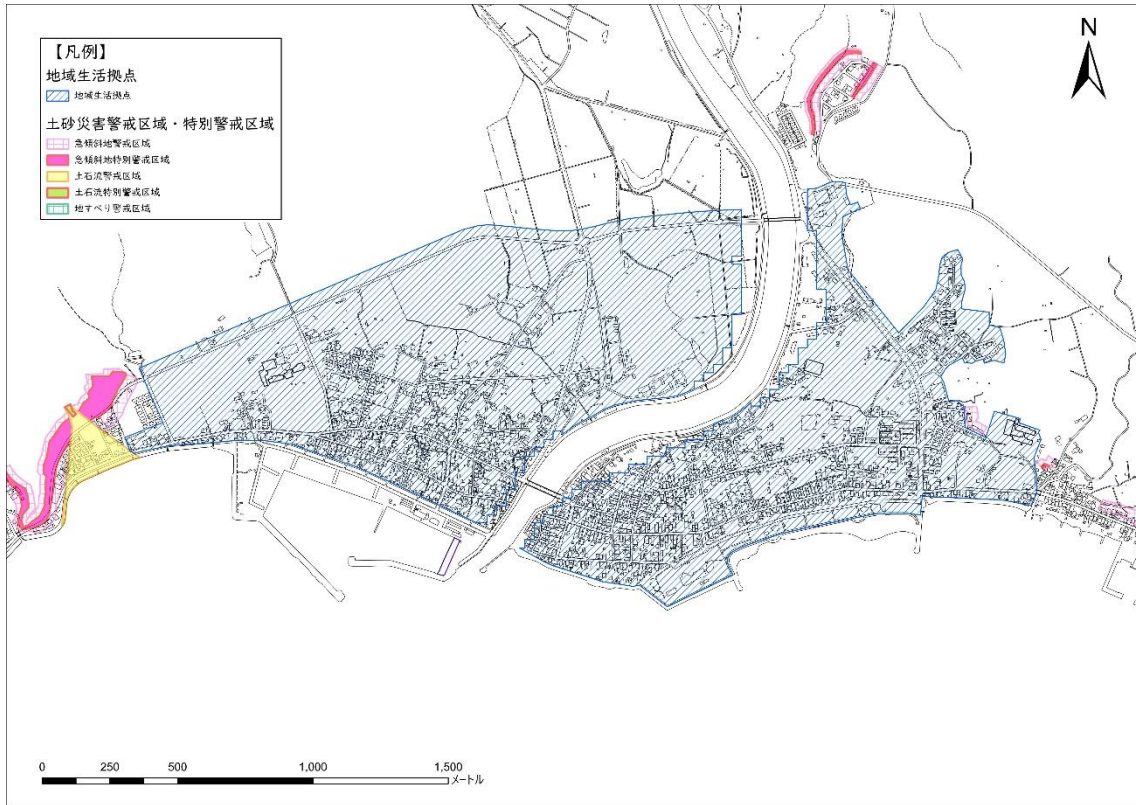


図 脇野沢地区：地域生活拠点と土砂災害ハザードエリア

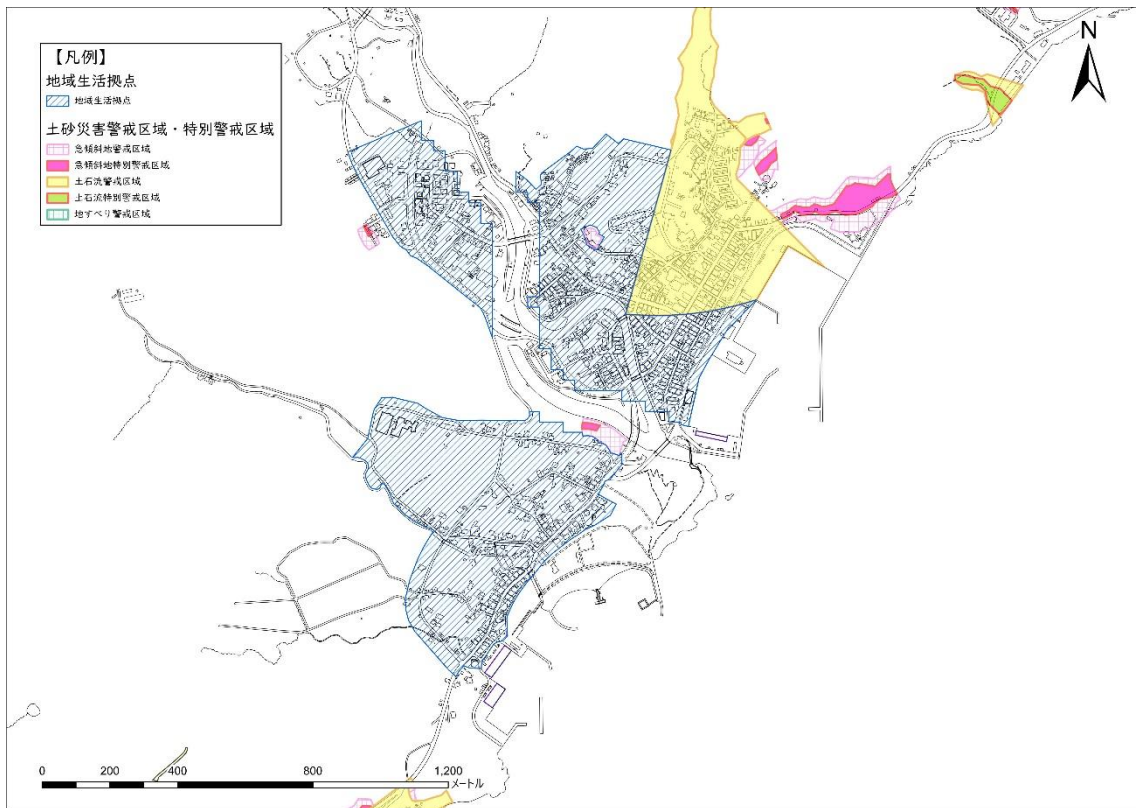


図 川内地区：地域生活拠点と津波浸水想定区域

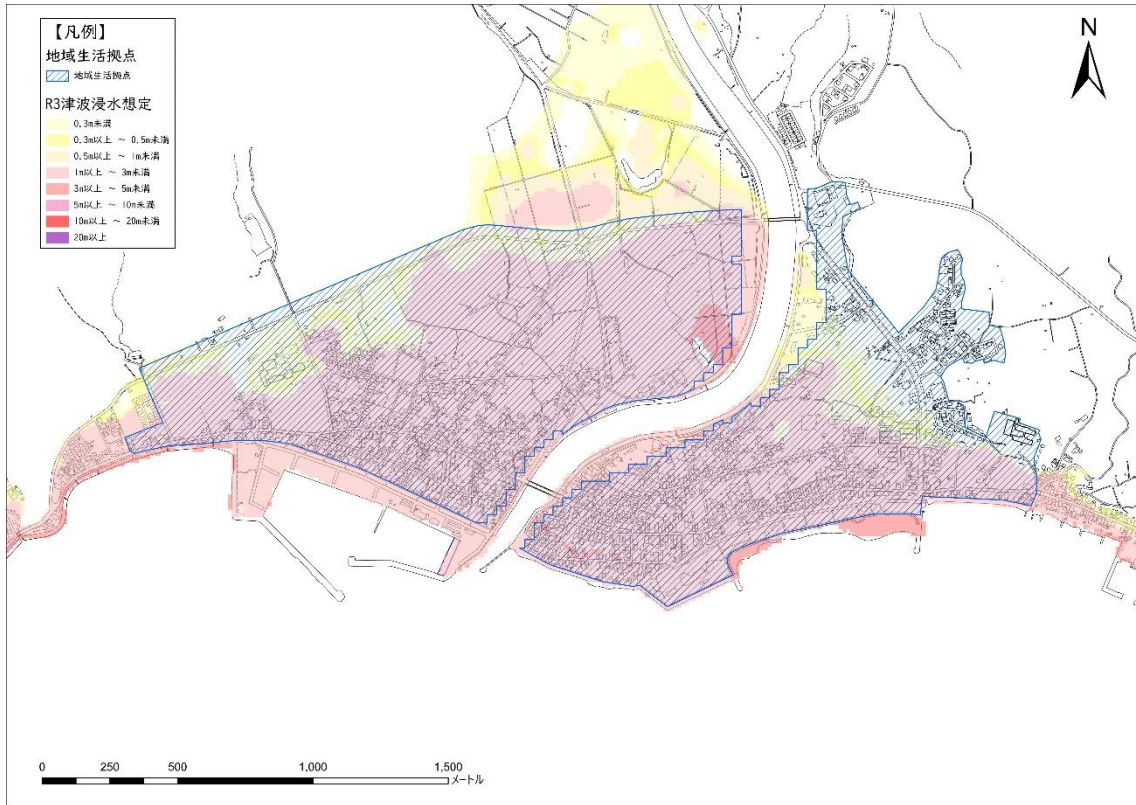


図 脇野沢地区：地域生活拠点と津波浸水想定区域

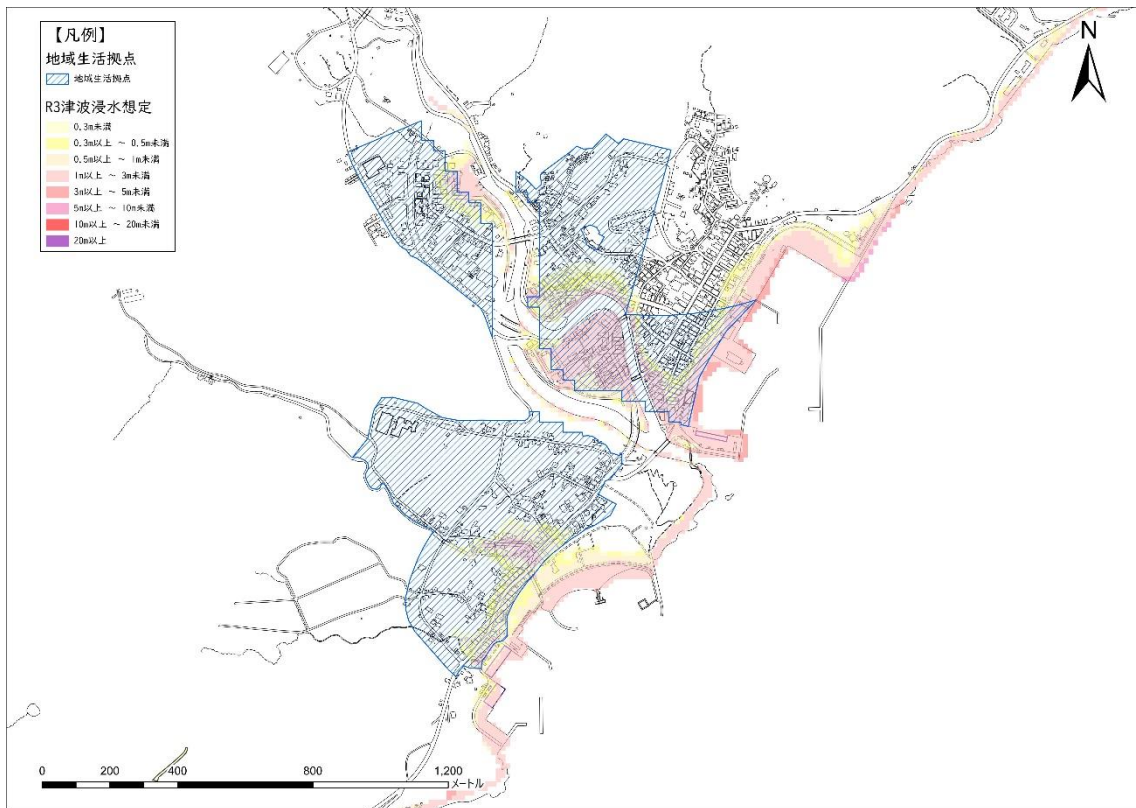


図 川内地区：地域生活拠点と家屋倒壊等氾濫想定区域

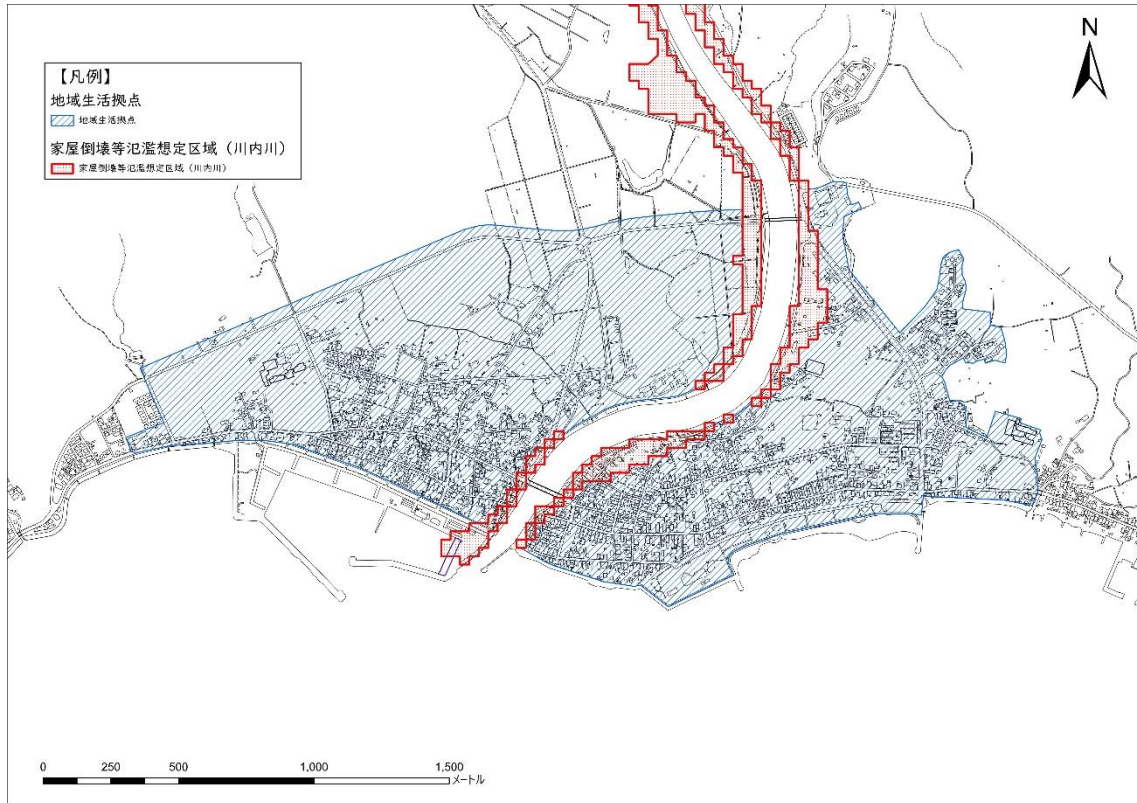
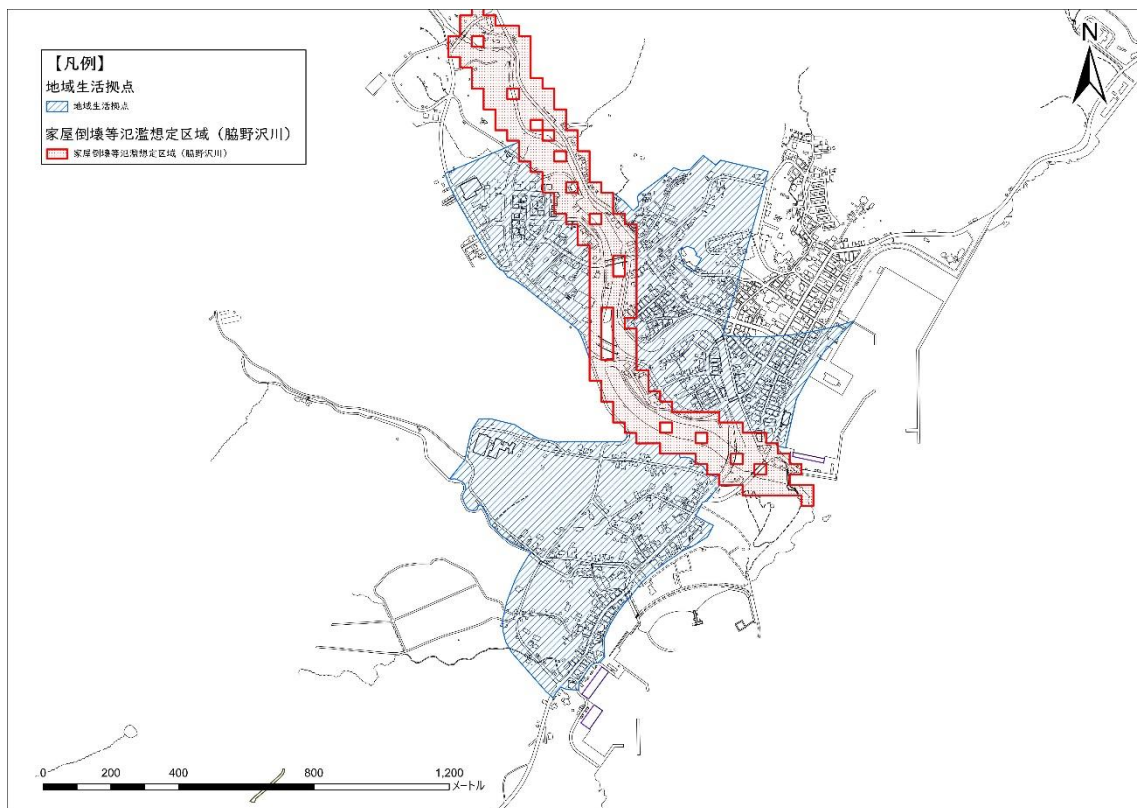


図 脇野沢地区：地域生活拠点と家屋倒壊等氾濫想定区域



(3) 防災・減災まちづくりに向けた課題

①居住誘導区域の広範囲において、津波浸水想定区域となっており、「むつ市津波避難計画」において避難困難地域に指定されている箇所もあります。特に、大畑地区においては、短時間で5mを超える津波の到達が想定されています。

②居住誘導区域の広範囲において、洪水浸水想定区域(想定最大規模)となっており、想定しうる最大規模の降雨時には洪水による浸水被害の発生が想定されています。なお、大畑地区の一部においては、3m以上の浸水が想定され、自宅での垂直避難が困難となる可能性があります。

③田名部川南側の区域について、洪水浸水想定区域(想定最大規模)から区域外への水平避難において、田名部川および新田名部川を越える必要があるため、当該区域における安全の確保を検討する必要があります。また、比較的大規模な一次避難場所である金谷公園へのアクセスが困難な状況となっています。

④柳町三丁目や山田町などにおいて、雨水出水(内水)対策を進める必要があります。

2. 防災指針

前述の課題を踏まえ、市内に甚大な被害をもたらすことが想定される津波対策をベースとして、「むつ市津波防災地域づくり推進計画(以下「津波防災計画」という。)」と整合した防災指針を定めることで、計画的かつ着実に防災・減災対策に取り組み、安全・安心で暮らしやすいまちの実現を図ります。

【防災指針の基本方針】

『逃げる』を優先し、『住民が安全・安心に暮らせる持続可能なむつ市』を目指して、ハードおよびソフト施策を適切に組み合わせ、防災・減災および国土強靱化を推進するための施策を推進します。

津波防災計画等において、『「なんとしても人命を守る」ために「逃げる」ことを最優先する』ことを基本方針の一つとしています。このことを踏まえ、本計画においても居住誘導区域内で発災した場合に備え、「逃げる」ために必要なまちづくりを推進します。

(1) 居住誘導区域内における具体的な取組方針

①安全・安心な避難路および避難場所の整備

「逃げる」にあたり、避難場所や高台への水平避難のための安全な避難路の確保が重要であるため、防災緑地の整備や道路の無電柱化、歩行空間の確保等に取り組むこととします。また、指定緊急避難場所となっている都市公園や広場などについては、安心して避難ができるための整備を推進します。

②建物の浸水防止対策

津波防災計画に準拠した安全の確保に努めるほか、浸水想定区域内で整備する施設については、浸水深を考慮したピロティ化を検討するなど、建物の浸水防止対策を検討します。

③避難困難地域等における安全・安心の確保

3D都市モデルを活用して、公共施設や民間施設を津波避難ビルとして指定することや、津波避難タ

ワーや人工的な高台（盛土）の整備を検討します。

④倒壊のおそれがある空き家の対策

倒壊のおそれがある空き家は、災害発生時において避難路等の支障となる可能性があることから、解体などの対策を講じるよう、所有者等に働きかけていくこととします。

⑤金谷地区における防災機能の向上

むつ下北地域の地域災害拠点病院であるむつ総合病院では、自然災害、原子力災害、新興感染症等にも対応できる新病棟の建設計画を進めており、大規模災害発生時においても地域災害拠点病院としての機能を維持するため、施設・設備の耐震能力強化や、機械室・電気室の高層階への設置のほか、ライフラインや物流が途絶えた場合でも、病院機能を最低3日程度維持できるよう備蓄品の充実や非常時供給体制の確保を図ります。

また、むつ総合病院に隣接する金谷公園は、指定緊急避難場所に指定されているほか、むつ市国土強靱化地域計画において防災公園に位置づけられていることから、むつ総合病院との連携を図り、防災機能の強化を推進します。

⑥市民の防災意識の向上

むつ市防災マップや防災関連計画等の周知に努めるほか、自主防災組織をはじめとした地域ごとの避難訓練の実施を促進し、市民の防災に対する意識の向上を図ります。

（２）居住誘導区域外における具体的な取組方針

①災害レッドゾーンにおける開発等への勧告・公表の基準

居住誘導区域外では、災害レッドゾーンが指定されている地域があります。

令和2年（2020年）9月に施行された改正都市計画法において、原則として、自己の業務の用に供する施設についても、開発区域に災害レッドゾーンを含まないこととされたことから、居住誘導区域外の災害レッドゾーンにおいて本計画に基づく届出がされた場合、規模に関わらず勧告を行い、必要に応じて、居住誘導区域内の低未利用土地等の利用を促していくことを検討します。

なお、勧告に従わない場合は、勧告の日から7日以内にホームページ等で事業者名を公表することとします。

②災害ハザードエリアからの移転促進

災害ハザードエリアからの住宅および誘導施設の移転促進を図ります。

なお、住宅の移転には、「むつ市空き家等利活用推進事業費補助金」の活用を促し、災害ハザードエリアから居住誘導区域内への移転を促進していくこととします。

(3) 取組のスケジュールおよび目標値

現時点で事業化が決定している取組項目とスケジュールは次のとおりとし、目標値は定量的なものとして、終了予定年度末で整備率 100%とします。なお、取組項目については、状況に応じて随時、修正を行うこととします。

取組項目	対象地区	令和 6 年度 (2024 年度)	令和 7 年度 (2025 年度)	令和 8 年度 (2026 年度)	令和 9 年度 (2027 年度)	令和 10 年度 (2028 年度)
金谷公園整備	金谷					→
歩行空間整備	昭和町			→		
歩行空間整備	田名部	→				
むつ総合病院新病棟整備	田名部					→
空き家等利活用推進事業費補助金	居住誘導区域					→

(4) 災害に対応するための施設の立地方針

災害発生時において、避難所や災害対応拠点となる施設を新たに整備する場合については、その機能を確実に発揮させるため、災害の種類に応じた対策を行う場合を除き、災害レッドゾーンおよび災害イエローゾーンでの整備は行わないこととします。

第7章 実現化に向けて(講ずべき施策に関する事項、その他必要な事項)

1. 取組方針および取組内容

本計画の実現化に向けた取組方針および取組内容は次のとおりとします。

取組方針	<ul style="list-style-type: none">○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、都市機能・居住誘導区域を踏まえた配置の最適化を図ります。○都市公園については、都市機能誘導区域および隣接する地域において、公園施設の機能向上等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ます。○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・安心まちづくりを推進するため、積極的な都市計画の施策展開等によるまちづくりに取り組みます。○居心地が良く住みたくなるまちなかづくりに取り組みます。
取組内容	<ul style="list-style-type: none">・都市計画制度の柔軟な活用・公共施設の再編および公的不動産の有効活用・空き家・空き地対策の推進・公共交通との連携・都市計画施設（都市インフラ）の計画的な改修・都市再生整備計画関連事業等の活用

2. 居住誘導、誘導施設の立地誘導をするため市が講ずべき施策に関する事項

(1) 都市計画制度の柔軟な活用

都市機能誘導区域の補完や居住誘導区域の適正化のため、用途地域の見直しや特別用途地区の指定のほか、都市計画上の手続き（法定図書の作成や計画立案等）を支援し、地区計画や都市計画提案制度等の柔軟な活用を図ります。

(2) 公共施設の再編および公的不動産（PRE：Public Real Estate）の有効活用

公共施設等総合管理計画に基づき、都市機能・居住誘導区域を踏まえ、集約、統廃合、更新等による公共施設の再編を推進します。再編を進めるにあたっては、PPP（Public Private Partnership：公民連携）による取組を検討するなど、民間と連携した持続的な公共サービスの提供を図ります。

また、本市の財政状況を踏まえ、既存の公的不動産を保有し続けることは困難であることから、公的不動産の有効活用を推進します。

(3) 空き家・空き地対策の推進

① 「立地誘導促進施設協定制度」の活用

「立地誘導促進施設協定（以下「コモンズ協定」という。）」は、都市機能・居住誘導区域において、空き家等の低未利用土地等の活用や、地域コミュニティの自発的な取組を促進するために、地域住民など一団の土地の地権者等の全員同意により、居住者その他の者の良好な生活環境の確保に必要な交流広場、コミュニティ施設、防犯灯などの施設の整備または管理に関するルールを定める制度です。（法第109条の4）

コモンズ協定では、安定的な地域運営を図るために、市が協定を認可することにより、協定を締結した土地所有者等に承継効が付与されます。

なお、コモンズ協定に基づき整備・管理する公共施設（道路・通路、公園、緑地、広場等）の用に供する土地および償却資産について、都市再生推進法人が管理する場合には課税標準（固定資産税・都市計画税）が2/3に軽減されます（5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間）。

②低未利用土地の利用促進

人口減少の進行とともに、居住誘導区域内において、空き家等が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進むことが想定されます。

このことから、以下の「低未利用土地の利用および管理に関する指針（以下「低未利用土地利用等指針」という。）」に基づき、低未利用土地の有効利用や適正な管理を促進します。

【低未利用土地利用等指針】

● 利用指針

空き家等の低未利用土地については、「むつ市空き家・空き地バンク（以下「空き家・空き地バンク」という。）」の周知に努めるほか、空き家・空き地バンクに登録された空き家等の所有者と利活用希望者とのマッチングを支援するなど、空き家・空き地バンクを活用した空き家等の利活用を推進します。

また、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定することができる「低未利用土地権利設定等促進計画」を必要に応じて策定します。

● 管理指針

居住誘導区域内における空き家等の所有者等は、空き家等が管理不全な状態（「むつ市空家等対策計画」に定められている「むつ市特定空家等判断基準」に該当するもの）にならないよう、以下の指針に基づき、適切な管理に努めていただくこととします。

なお、低未利用土地周辺において、住宅や誘導施設の立地または立地の誘導を図る上で著しい支障が生じると認められる場合、市から所有者等に対して、勧告を行う場合があります。（法第109条の14第3項）

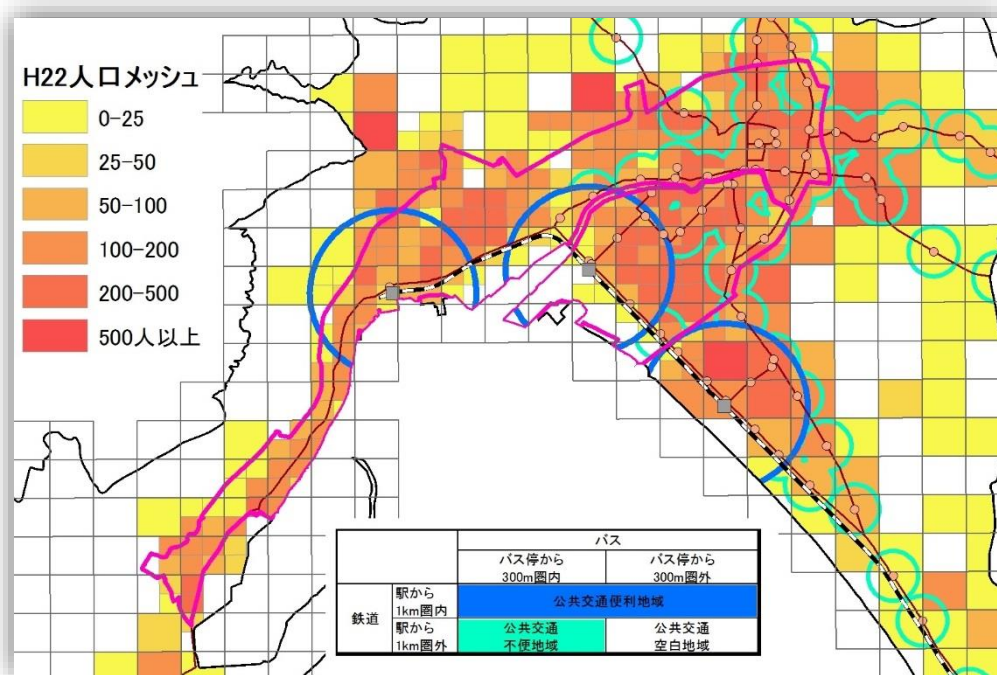
- 壁に亀裂が入っていたり、屋根の一部が剥がれている場合は、修繕・解体・撤去など保安上適切な対策を講じることとします。
- 廃棄物の投棄や衛生動物の大量発生等は、悪臭・異臭の原因となるおそれがあるため、敷地内の草木が繁茂しないよう定期的に除草、伐採を行うなど、日常的に衛生状態を保つこととします。
- 定期的な除草や清掃のほか、破損箇所の修理や落書きの除去等により、周辺景観との調和や生活環境の保全に努めることとします。

（４）公共交通との連携

都市機能・居住誘導区域およびその他拠点を結ぶ公共交通となるバス路線については、「地域公共交通計画」の見直し等による路線の再編に取り組むことで、地域住民の利便性向上や事業者の効率的な運営を図り、コンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりを推進します。

また、市外につながる公共交通となる鉄道については、「JR大湊線活性化協議会」における検討・実施内容を踏まえ、JR大湊線の利用促進を図ります。

図 公共交通網と公共交通不便地域



(5) 都市計画施設（都市インフラ）の計画的な改修

本市の都市計画道路、都市公園、下水道その他の都市施設は、老朽化が進行していることから、居住誘導区域内における生活の安全性や利便性の維持・向上を図るため、計画的な改修や更新を促進します。

(6) 都市再生整備計画関連事業等の活用

国土交通省の都市再生整備計画関連事業を積極的かつ効果的に活用し、官民連携によるまちづくり事業に取り組むことにより、居心地が良く住みたくなるまちづくりを推進します。

(7) 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かつ効果的なまちづくりを推進するため、国・県等の関係機関との連携や、庁内関係各課との横断的な連携・調整を図るとともに、PDCAサイクルによる進行管理を行います。

② 計画の再評価による見直し

本計画の見直しにあたっては、都市計画基礎調査のデータを活用し、本計画の目標値や参考指標を評価し、都市政策を検討していくこととします。

また、都市機能・居住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、災害ハザードエリアの設定を考慮することとします。

第8章 住宅地開発の抑制（住宅および誘導施設の立地の適正化を図るために必要な事項）

1. 市街地拡大の抑制

特定用途制限地域の人口が増加している箇所や集落の状況、道路などの地形地物を考慮し、住宅地開発抑制エリアを指定します。

住宅地開発抑制エリアは、新たな宅地開発やインフラ整備を抑制するエリアとして定めるもので、既存の道路を活用した一戸建てや二世帯住宅の立地などを抑制するものではありません。

図 特定用途制限地域の人口が増加している箇所（平成17年（2005年）～平成22年（2010年））

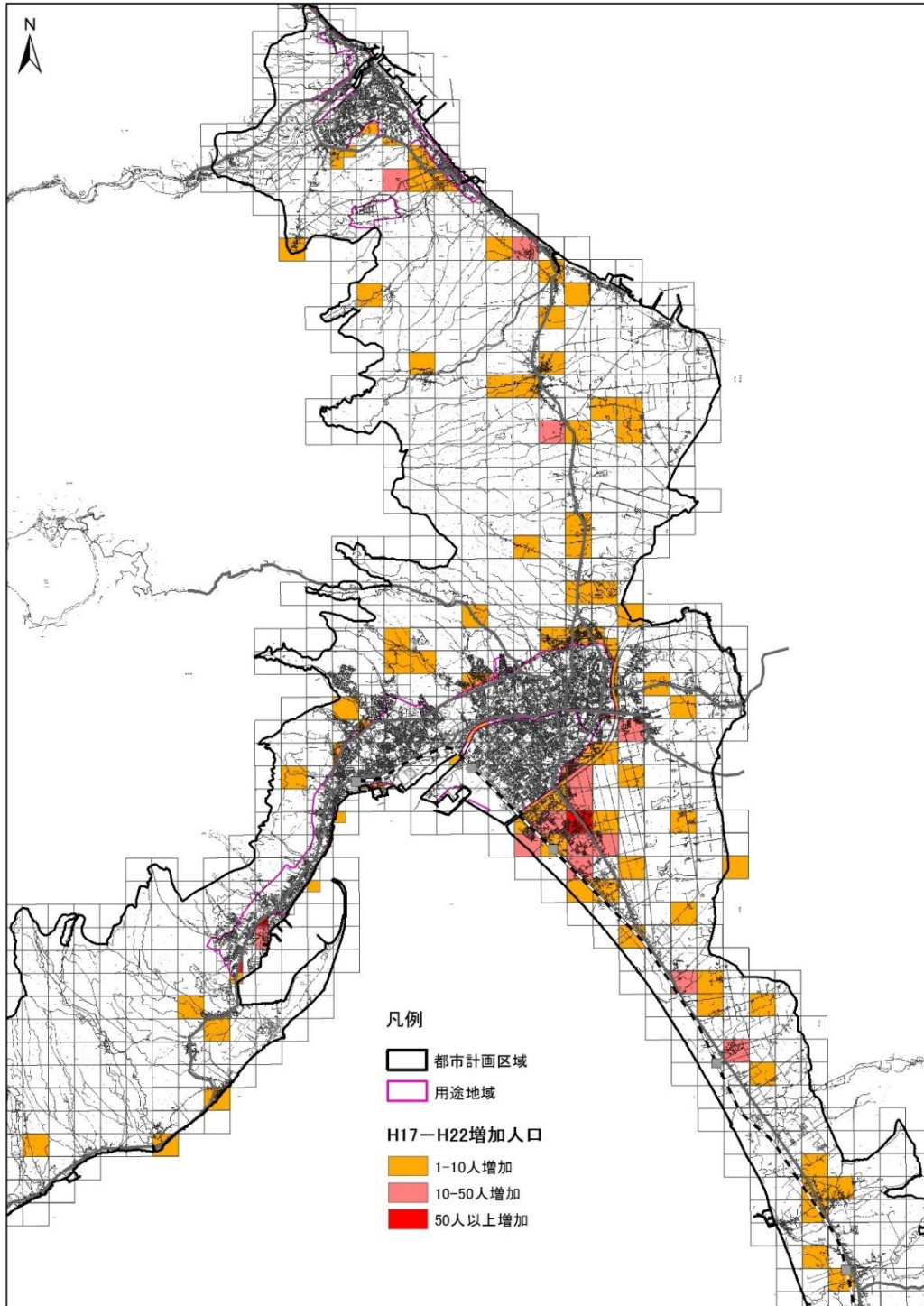
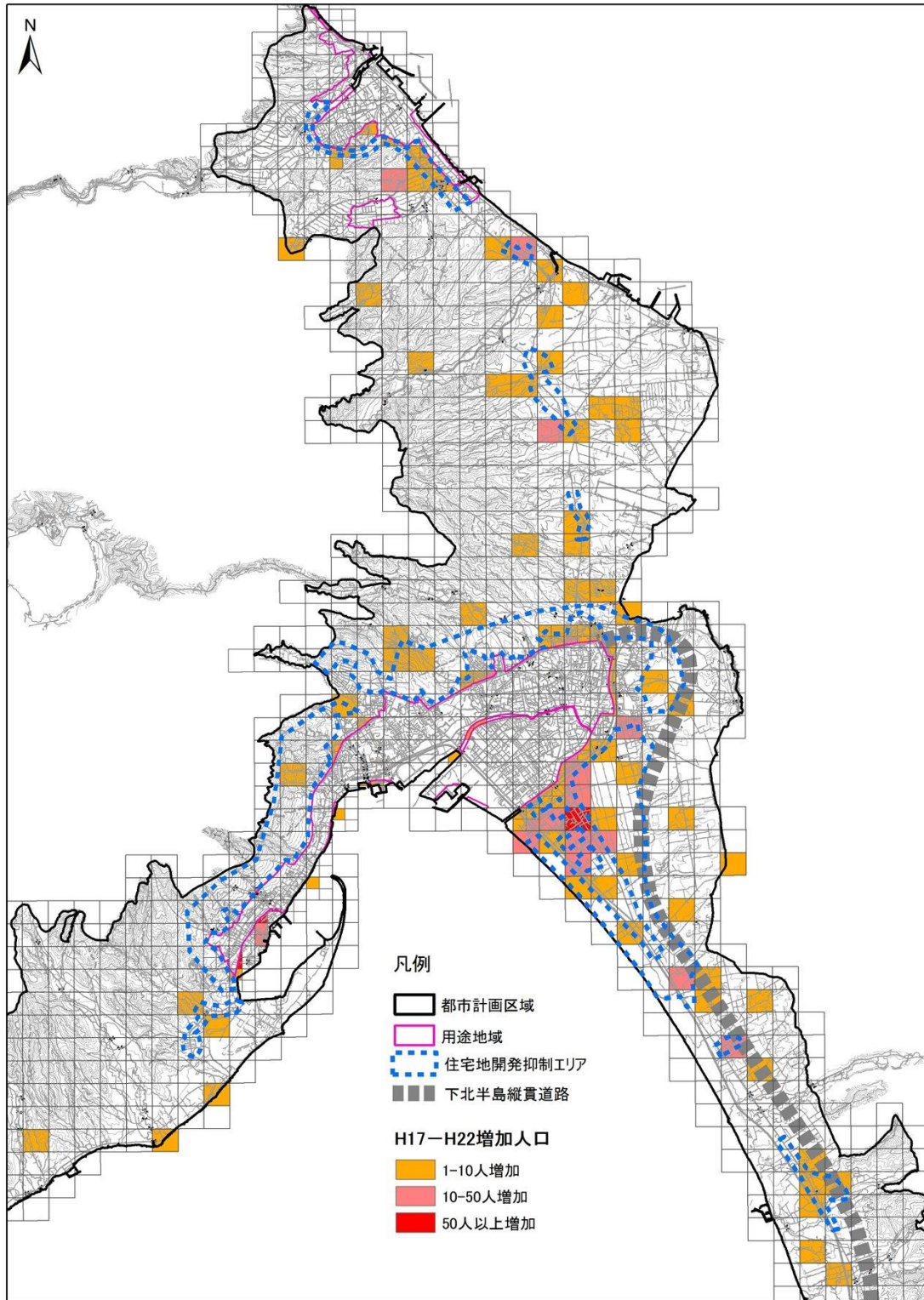


図 住宅地開発抑制エリア



※住宅地開発抑制エリアは、住宅地の開発抑制が望ましいとする区域であり、その立地や開発行為が制限されるものではありません。居住調整地域が指定された場合において、立地や開発行為が制限されることとなります。

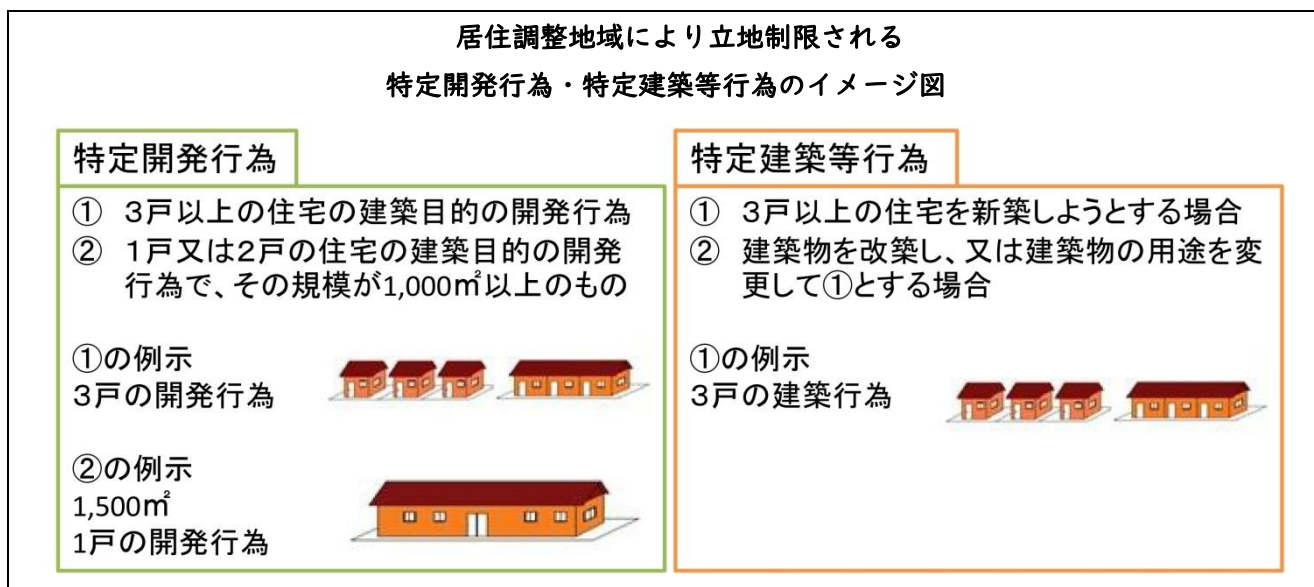
住宅地開発抑制エリアはおおむねのエリアであり、エリアについては「参考資料編 むつ市立地適正化計画 検討された事項に係る資料」を参照のこと。

2. 居住調整地域の設定に関する方針

本市を象徴する「光のアゲハチョウ」の輝きを持続的なものとするため、住宅地開発抑制エリアを参考として、平成30年（2018年）4月に、用途地域の縁辺部などの「光のアゲハチョウ」以外の地域について、都市計画法第8条の地域地区の一つである居住調整地域を指定しました。

居住調整地域は、道路端から30mを超え概ね100mまで、または道路端から30mを超える現況の土地利用を考慮し、まとまりのある区域に設定しました。

居住調整地域においては、開発許可制度が適用され、下図に示す特定開発行為や特定建築等行為が規制されることとなりますが、地区計画制度による規制の解除や都市計画提案制度により、居住調整地域を変更することが可能です。なお、本市においては、冬期の堆雪場は非常に重要な施設となっており、堆雪場が不足している地域などの除排雪経費の増加が懸念されることから、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、堆雪場としての機能を持たせた空間を確保することを条件とします。



なお、居住調整地域の内外にまたがる区域における行為は特定開発行為、特定建築等行為として、制限の対象となります。

今後、居住調整地域の無指定部分において、開発圧力の状況等を調べ、適時適切に新たに居住調整地域を指定することも考えられます。

第9章 広域的な立地適正化の方針

1. 下北半島都市圏広域的な立地適正化の方針

下北半島に位置する本市、横浜町、大間町、東通村、風間浦村および佐井村は、一体的に日常生活圏や経済圏を形成し、「下北圏域定住自立圏」、「下北地域公共交通総合連携協議会」、「JR大湊線活性化協議会」などにおいて相互の連携が図られています。

このような中、都市機能の役割分担、都市施設の立地適正化、防災・減災のさらなる推進および都市計画区域と都市計画区域外の連携強化による効率的な都市運営を図り、都市と地域の多極連携型コンパクトシティの形成を目指し、令和5年（2023年）8月に「下北半島都市圏広域的な立地適正化の方針」を策定しました。

2. 誘導区域および地域生活拠点の設定

（1）誘導区域

本市立地適正化計画における都市機能誘導区域を「誘導区域」として定めています。

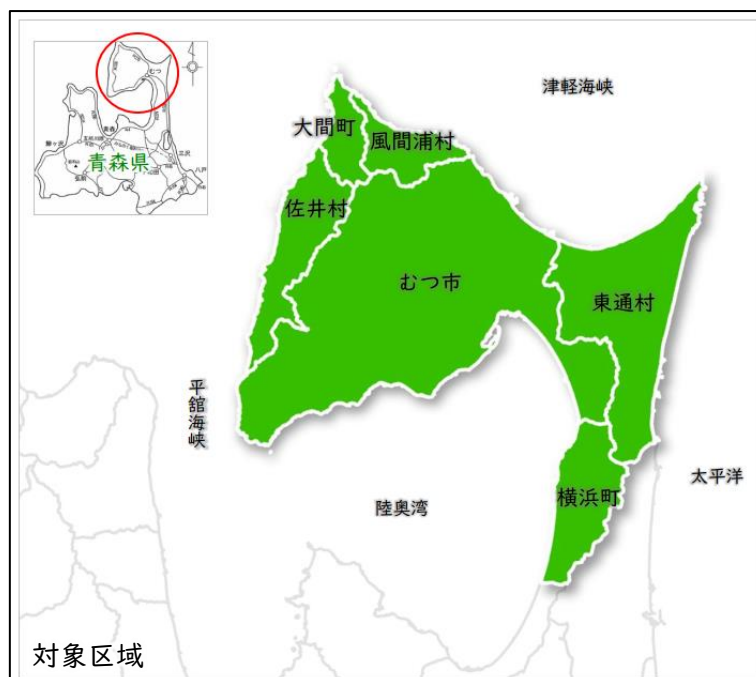
（2）地域生活拠点

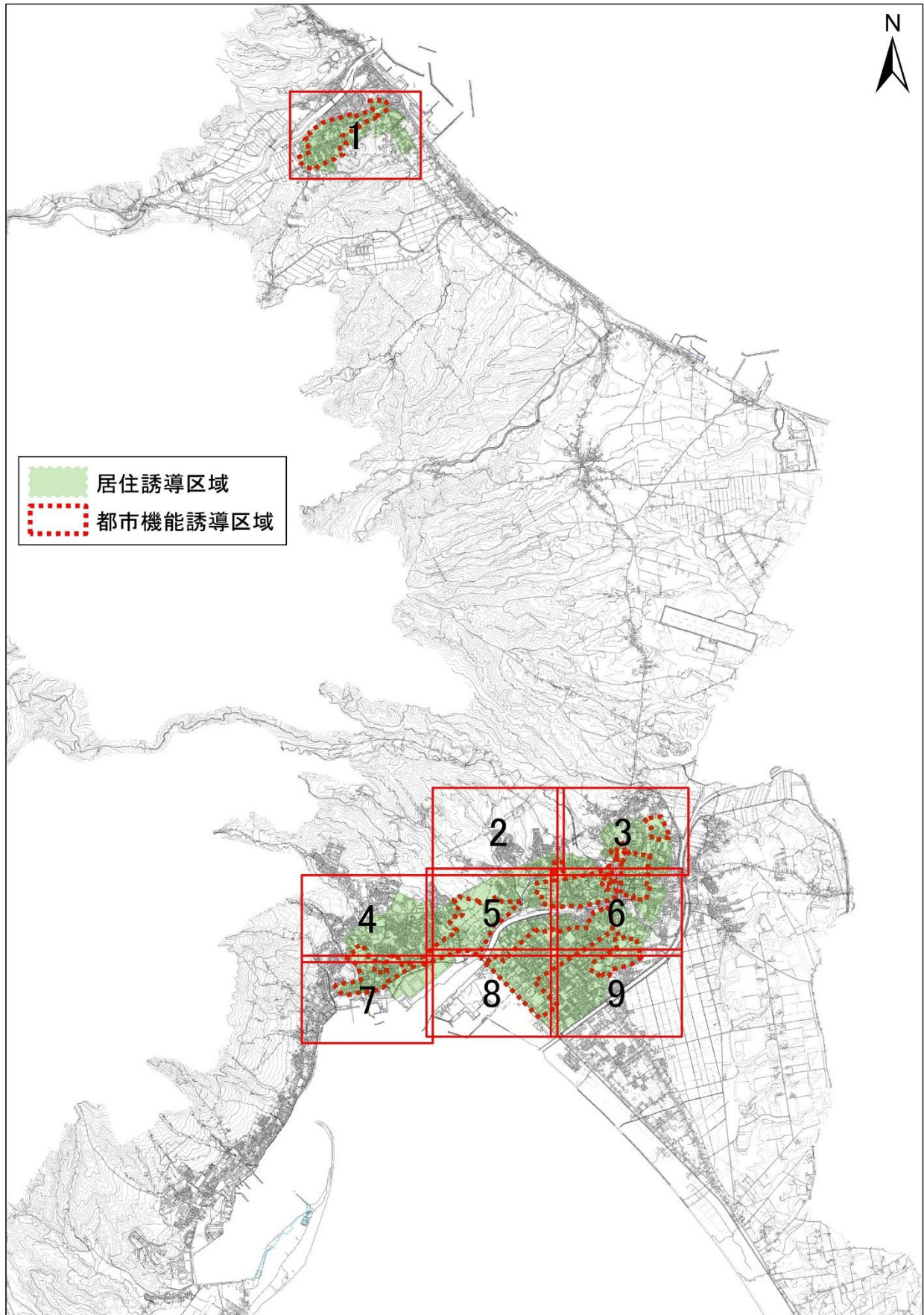
おつ市以外の各町村において、役場、小売店、小学校および中学校等の都市機能施設が集積する区域かつ土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域の指定を受けていない区域を「地域生活拠点」として定めています。

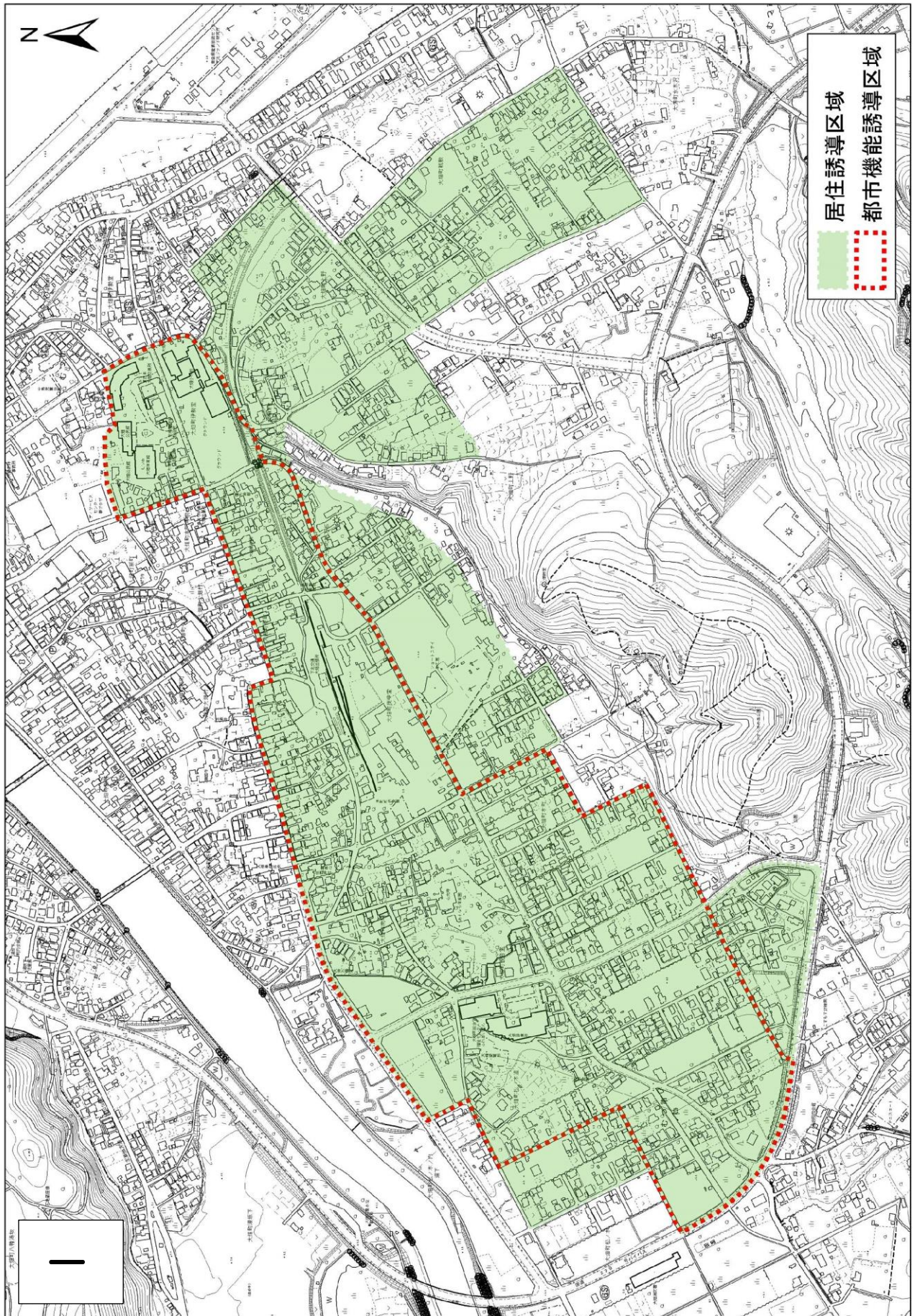
3. 誘導施設、誘導施設相当施設および基幹的誘導施設の設定

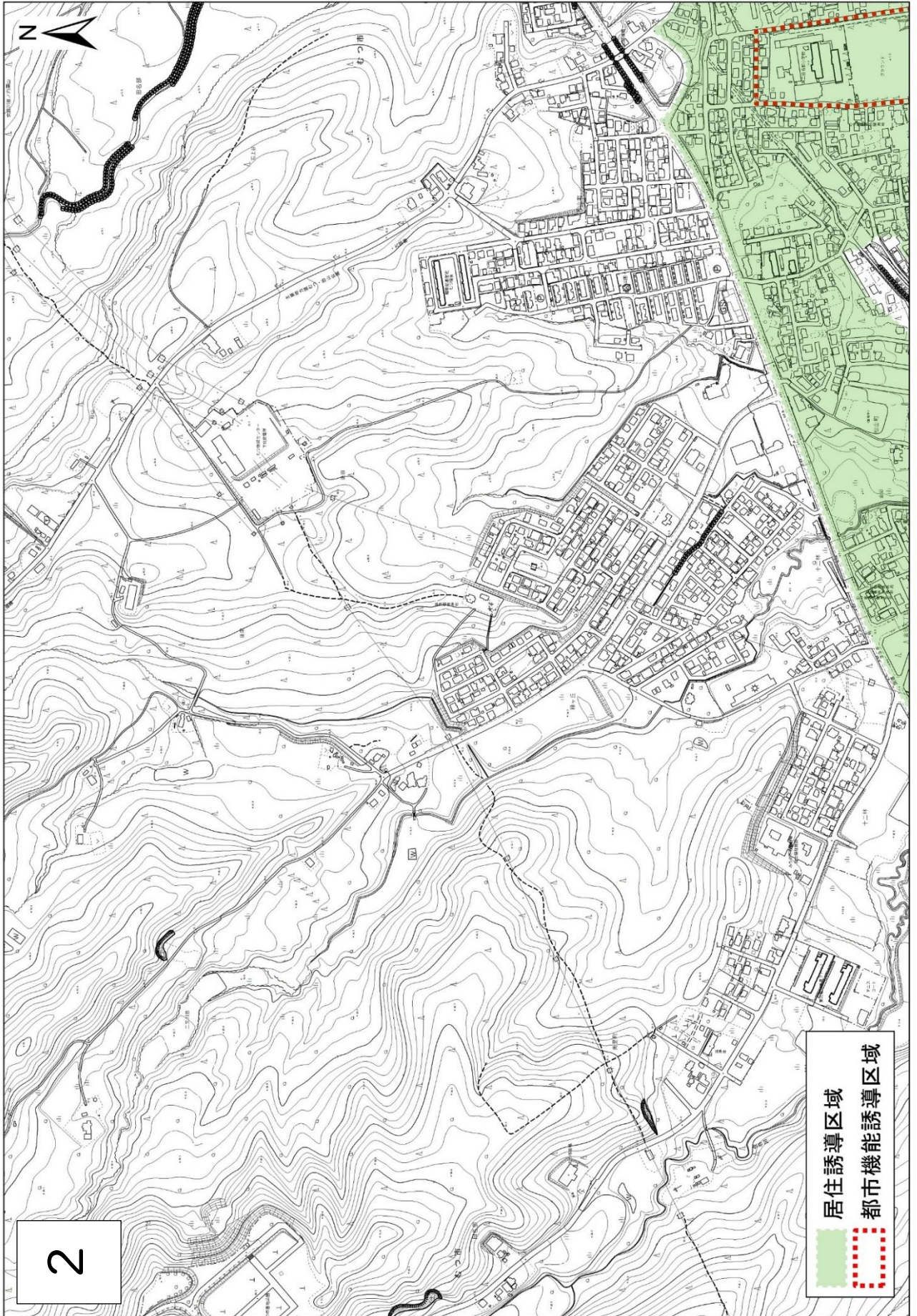
将来にわたり、地域住民が安全・安心で暮らしやすいまちづくりを推進するため、誘導区域において「誘導施設」、地域生活拠点において「誘導施設相当施設」を定めています。

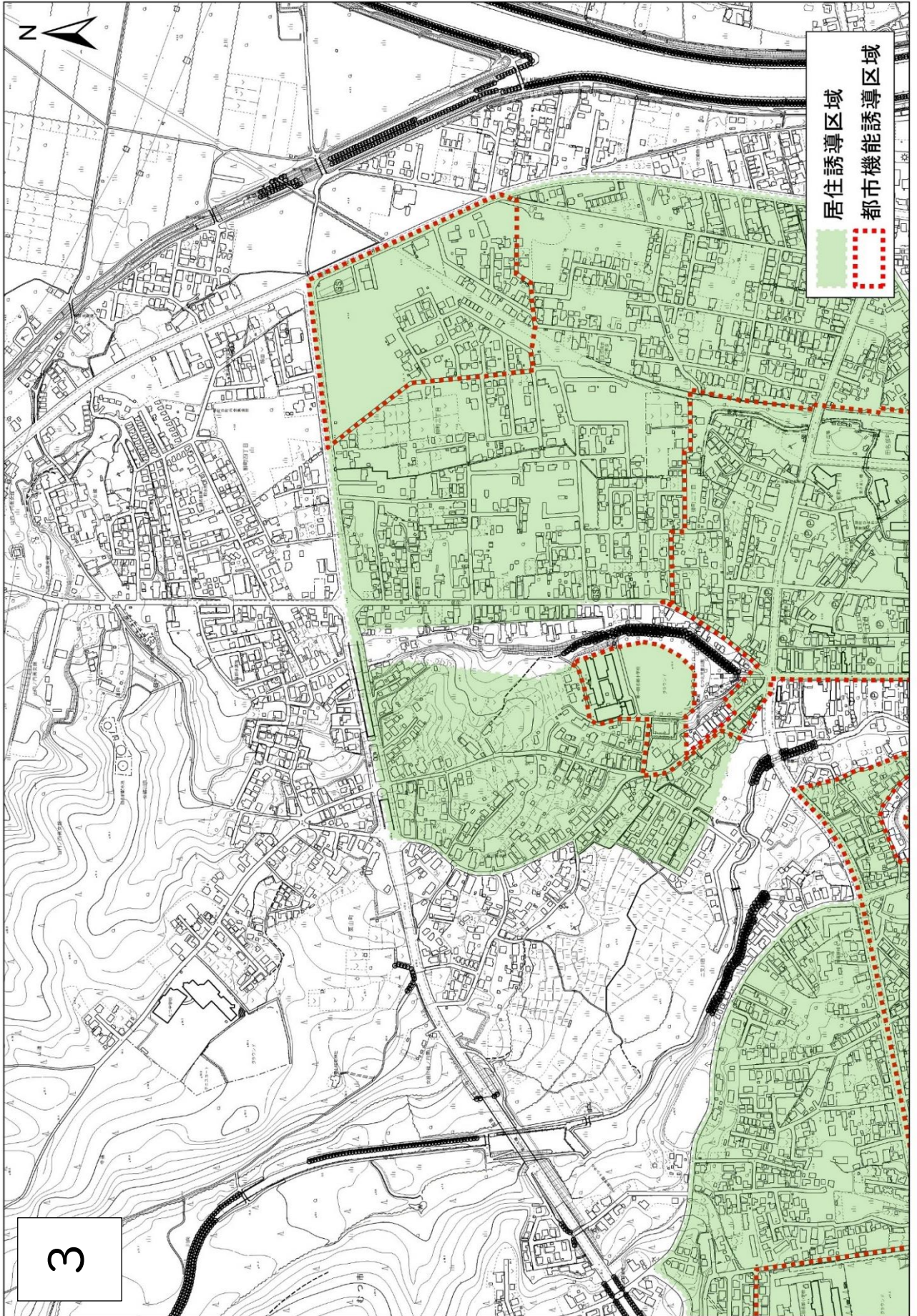
また、誘導施設および誘導施設相当施設のうち、本都市圏において基幹的かつ広域的な役割を担う都市機能施設として、「病院（おつ総合病院）」および「大学・短期大学」を「基幹的誘導施設」として定めています。

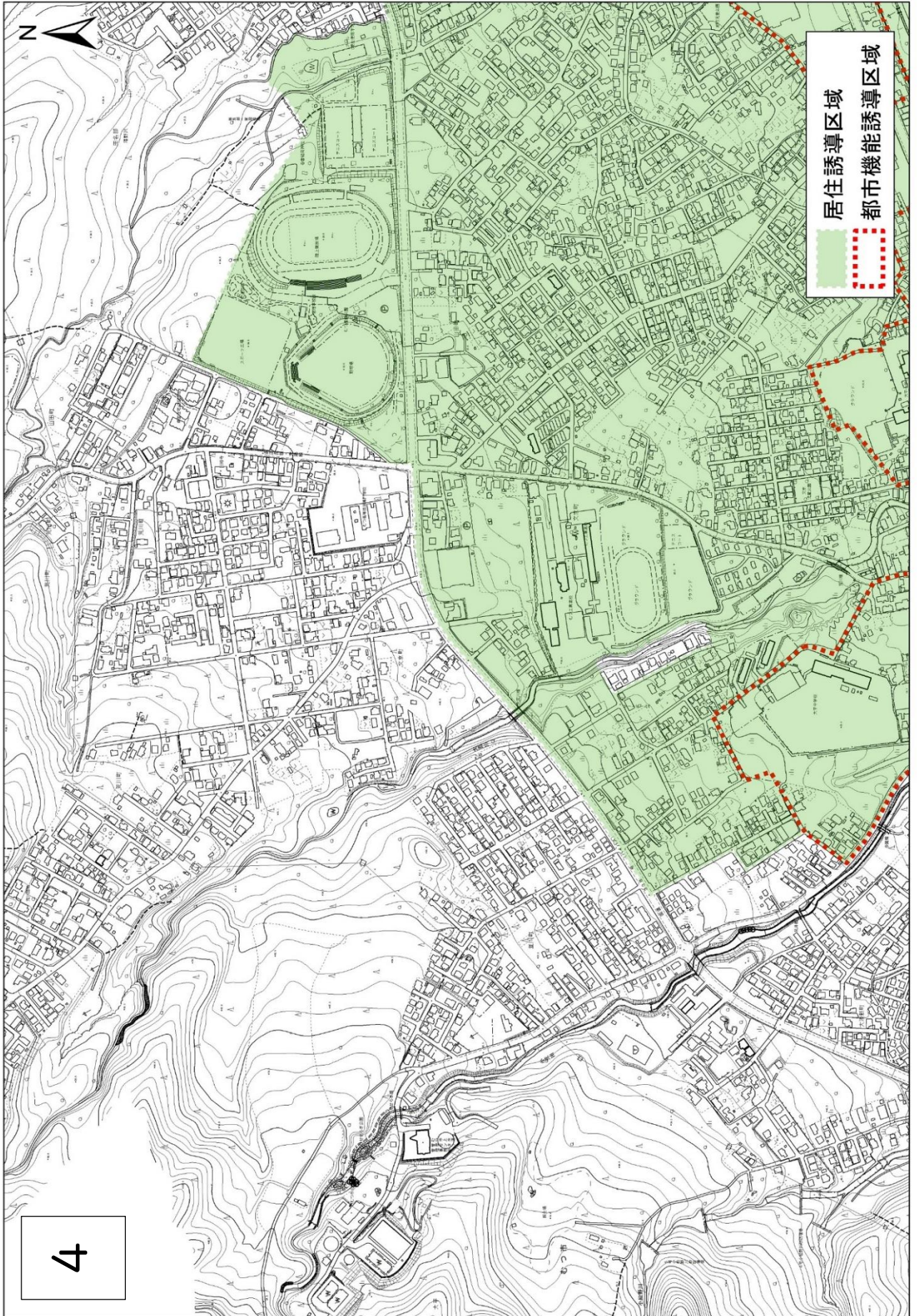


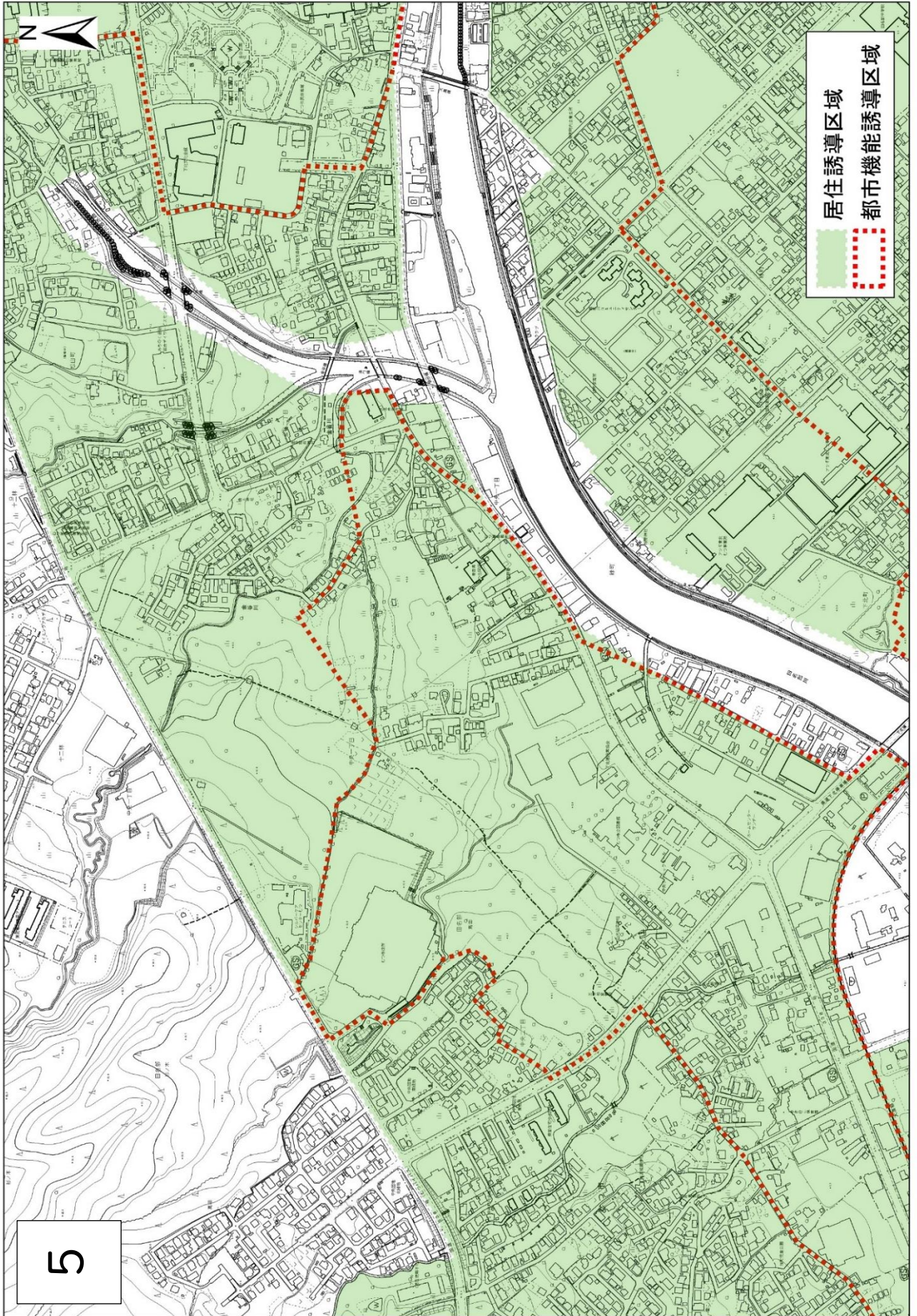


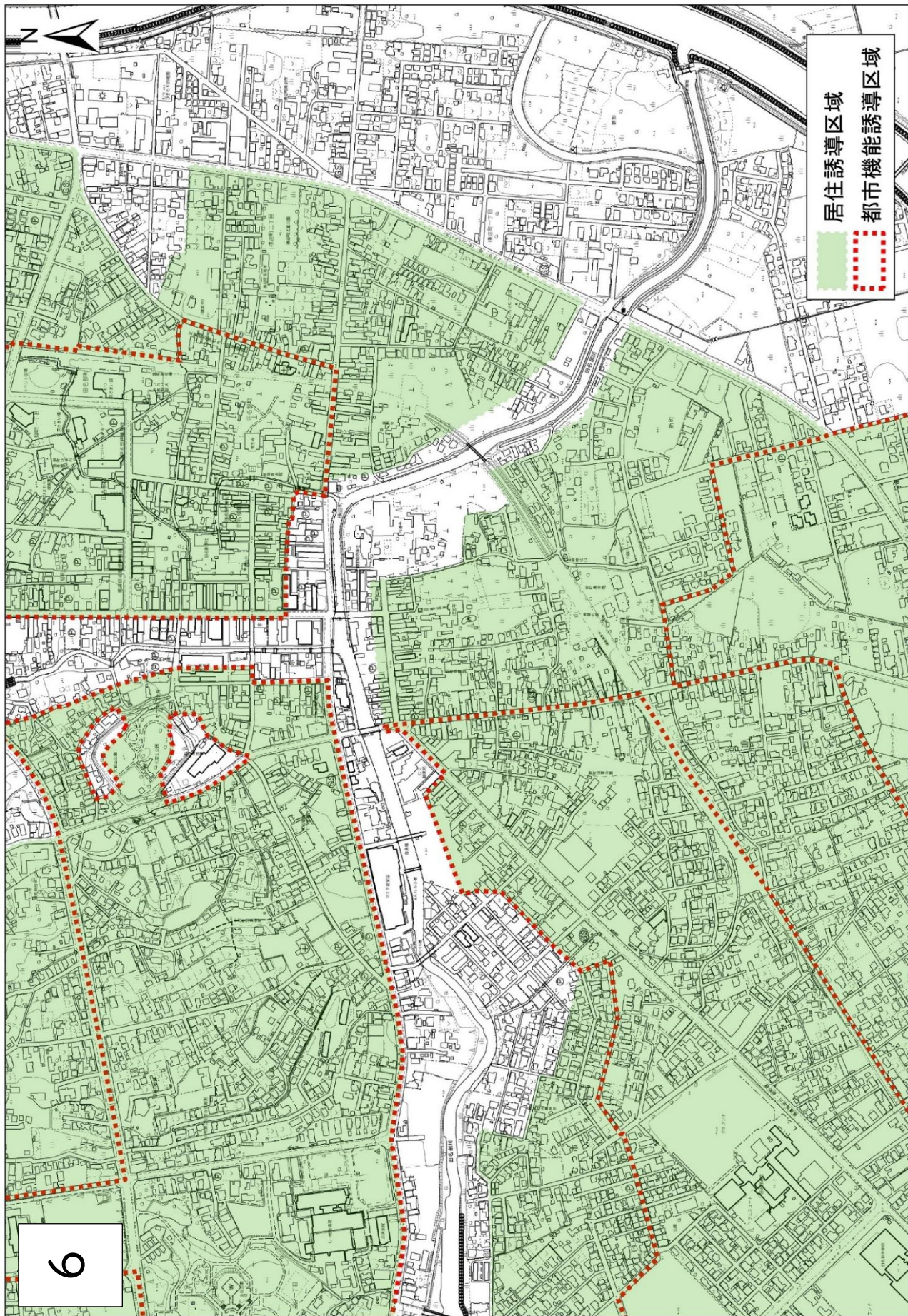






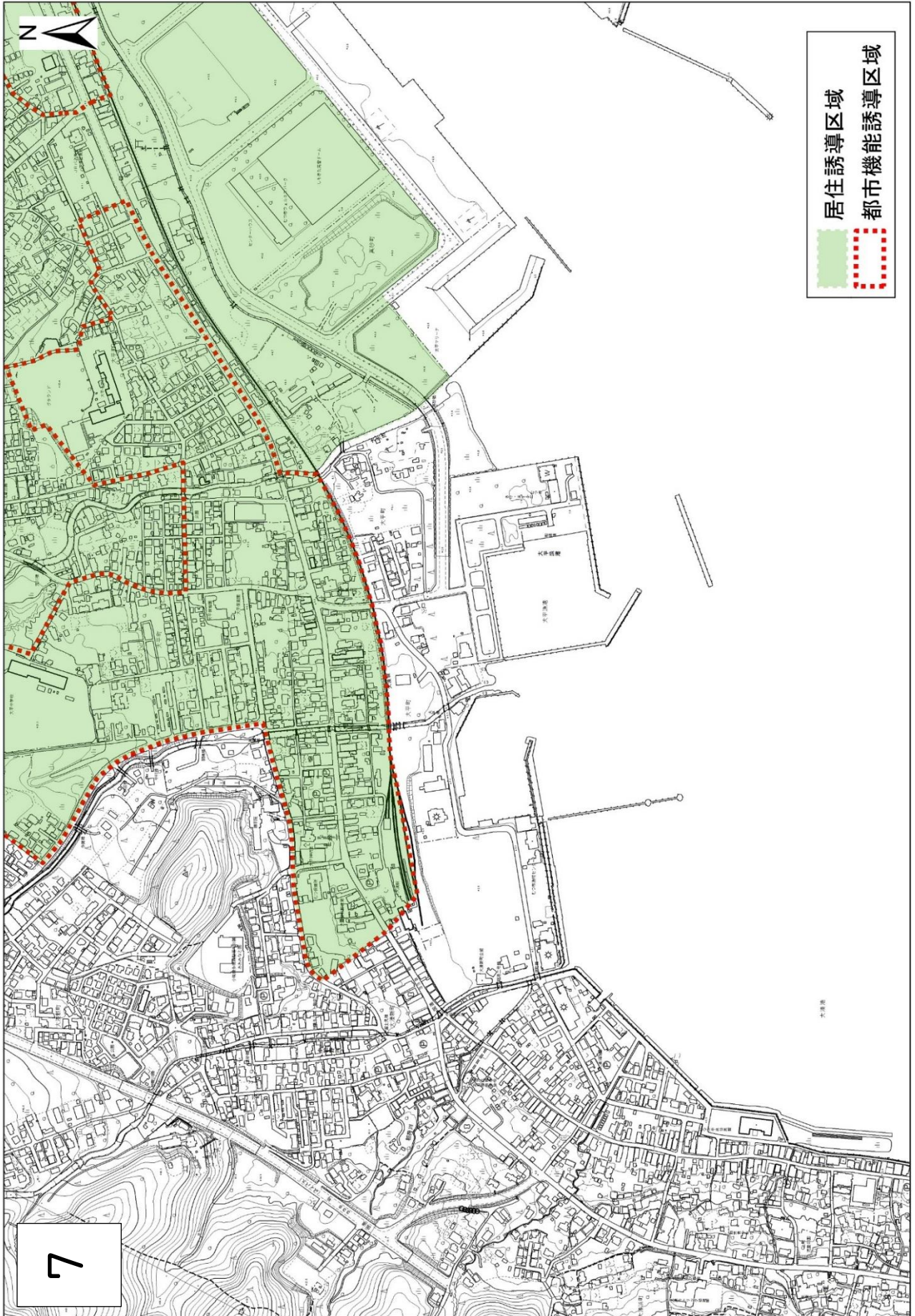


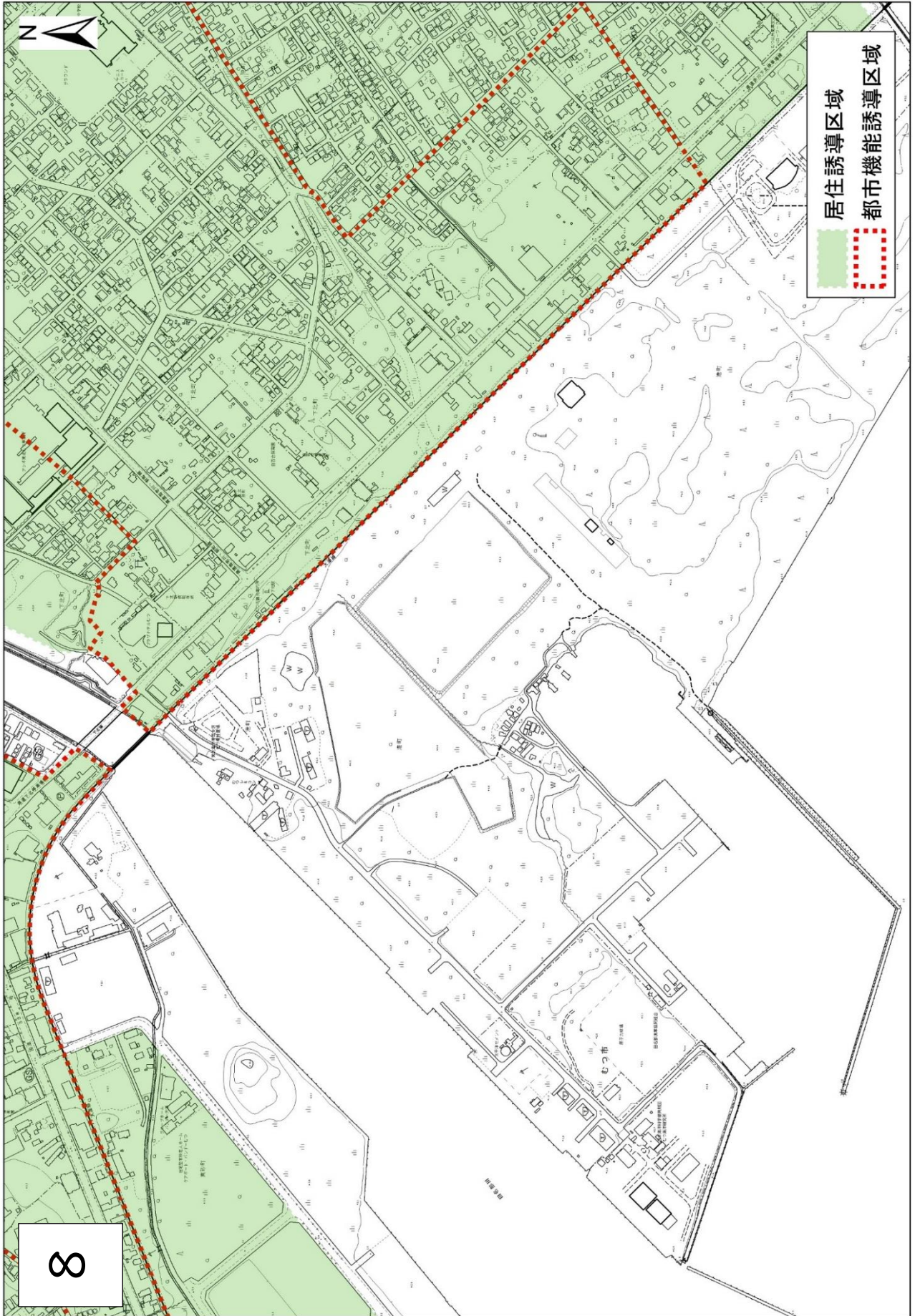


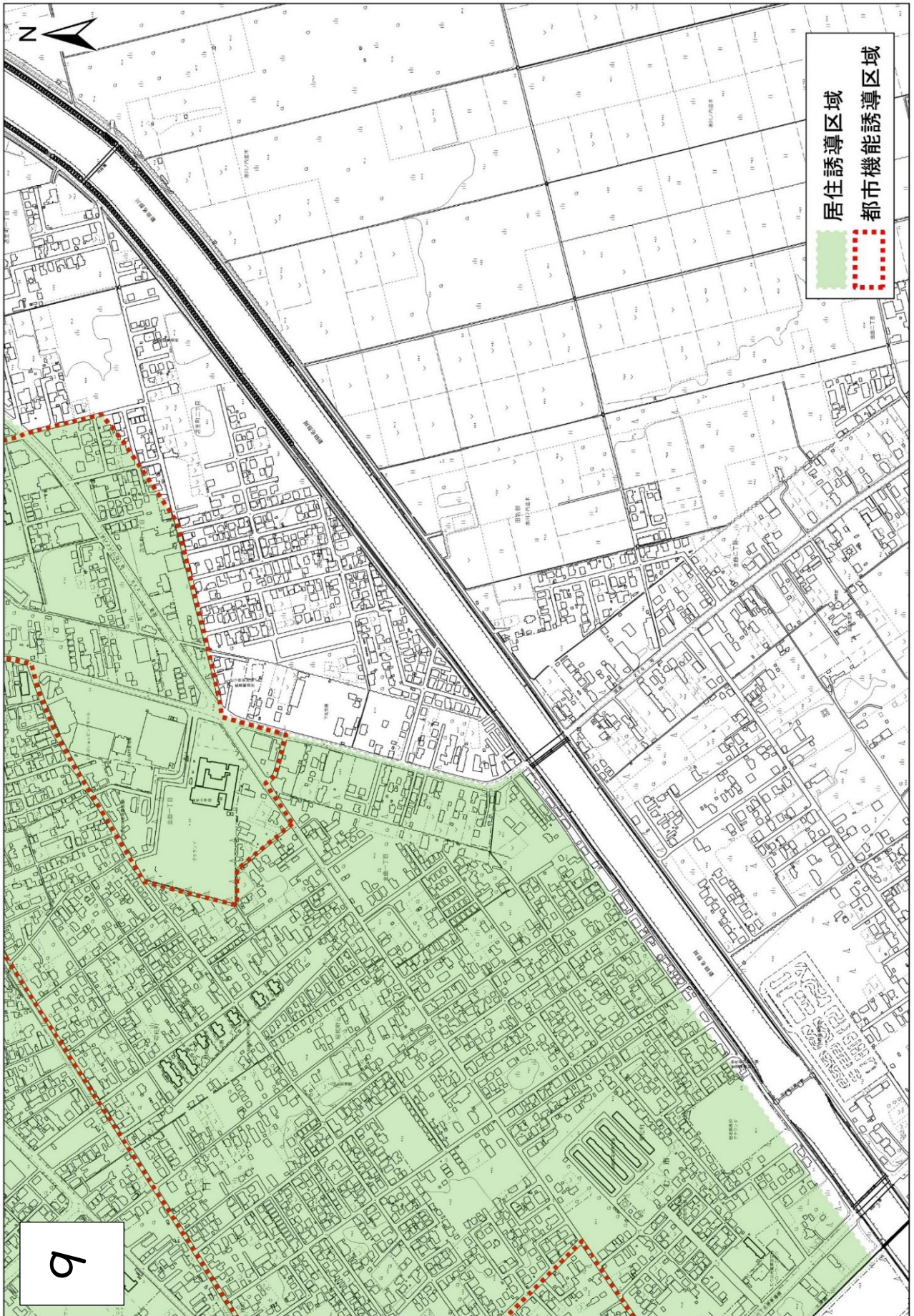


居住誘導区域
都市機能誘導区域

6







むつ市立地適正化計画

むつ市都市計画マスタープラン特別版

平成 29 年 (2017 年) 2 月 初版

令和 元年 (2019 年) 5 月 第 1 回変更

令和 3 年 (2021 年) 6 月 第 2 回変更

令和 6 年 (2024 年) 11 月 第 3 回変更

青森県 むつ市 都市整備部 都市計画課