

むつ市用途地域等見直し

見直し素案説明会

テーマ：むつ市の用途地域、都市計
画道路、臨港地区について

平成22年9月22日

用途地域の変更

◆むつ市の用途地域に関して、むつ市都市計画マスタープランにおける方針を踏まえて、かつ、現在の土地利用の状況等を考慮した結果、以下の理由等により変更を行う素案をとりまとめました。

用途地域の変更理由（概要）

- ① 現況の土地利用に応じた用途地域への見直しを行うため変更
- ② 商業系施設から住居系施設への転換が顕著となっているため変更
- ③ 準工業地域で、上位計画において商業系土地利用を想定していないため住居系土地利用へ変更
- ④ 上位計画において歩いて暮らせるまちづくりを想定しているため変更
- ⑤ 商業系施設の集積が低下してきているため変更

近隣商業地域 → 第一種住居地域

近隣商業地域 → 第二種住居地域

近隣商業地域 → 第二種住居地域

むつ9、12ゾーン

むつ9、12ゾーン

むつ18ゾーン

むつ24ゾーン

準工業地域 → 第一種中高層住居専用地域

むつ24ゾーン

準工業地域 → 第二種住居地域

むつ1ゾーン

第一種低層住居専用地域 → 第一種中高層住居専用地域

むつ24ゾーン

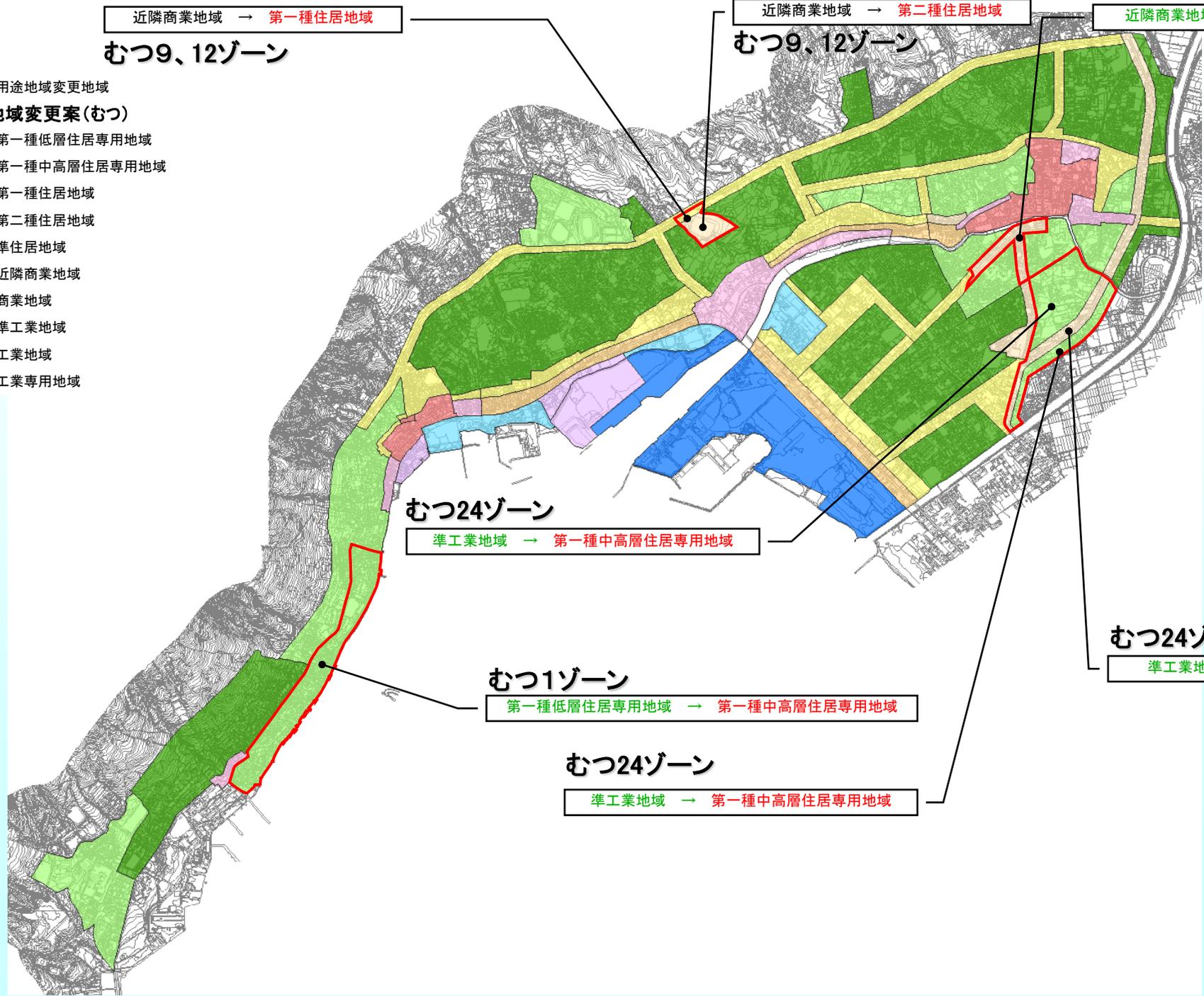
準工業地域 → 第一種中高層住居専用地域

凡例

用途地域変更地域

用途地域変更案(むつ)

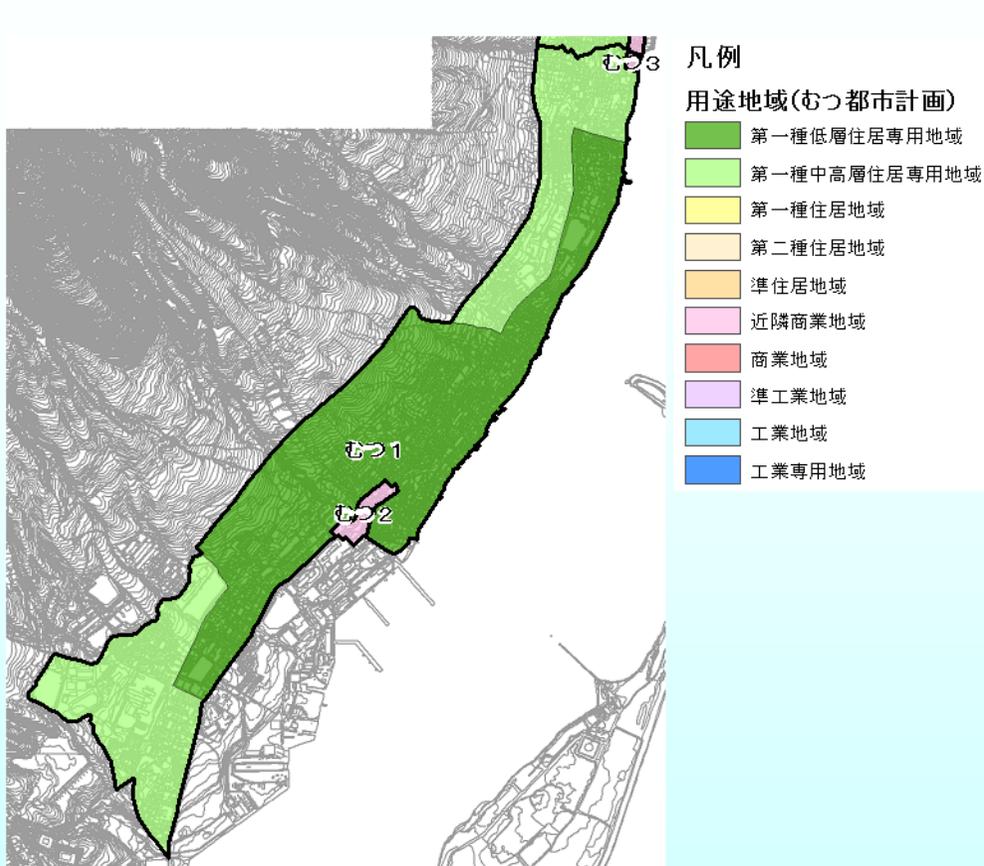
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



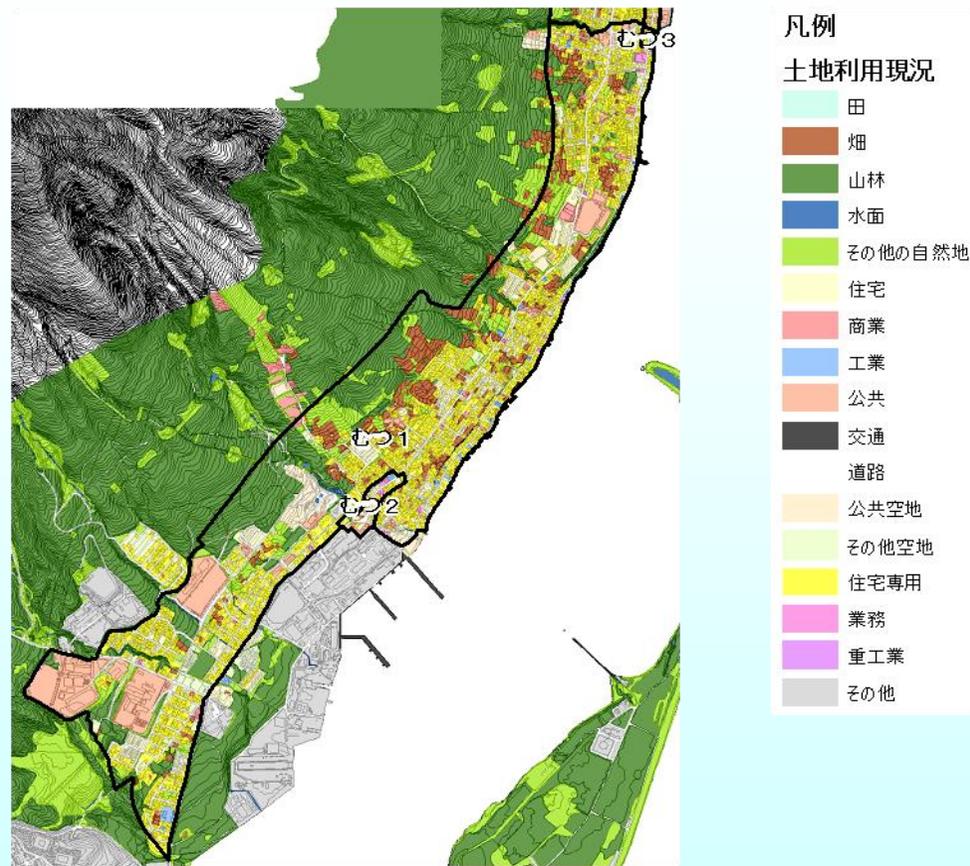
用途地域の変更案(むつ1ゾーン)

- ◆考察:土地利用の混在を整序化し住環境の配慮を図る一方で、現に商業系土地利用の集積する範囲において必要に応じて、住環境に配慮したうえで小規模な商業施設等の立地を許容できる用途地域の変更が考えられる。
- ◆意見:大湊地区の下町道路に面した部分は、暴風の際、海からの波しぶきによる建物被害が生じているため、第一種中高層住居専用地域に変更することを要望する。
- ◆国道338号南側は、都市マスにおいて歩いて暮らせるまちづくりを想定しており、隣接する用途地域等地域特性を考慮して第一種低層住居専用地域⇒第一種中高層住居専用地域へ。

むつ1ゾーン(参考資料)



現行用途地域



土地利用現況

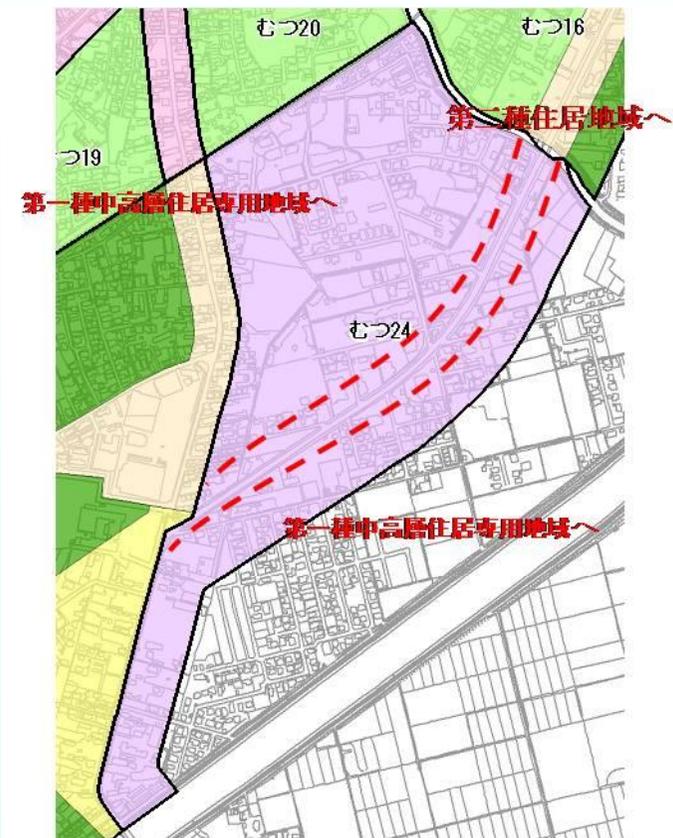
用途地域の変更案(むつ24ゾーン)

◆考察:周辺は住居系の土地利用となっているとともに、都市計画マスタープランの位置づけからも、商業系の土地利用を展開すべきでない地区であると考えられることから、住居系土地利用との調和を考慮した、用途地域の変更が考えられる。

◆意見:なし

◆現行土地利用、隣接する用途地域、不適格建築物の状況を考慮して、準工業地域⇒幹線道路沿道を路線敷き第二種住居地域、それ以外を第一種中高層住居専用地域へ。

むつ24ゾーン(参考資料)

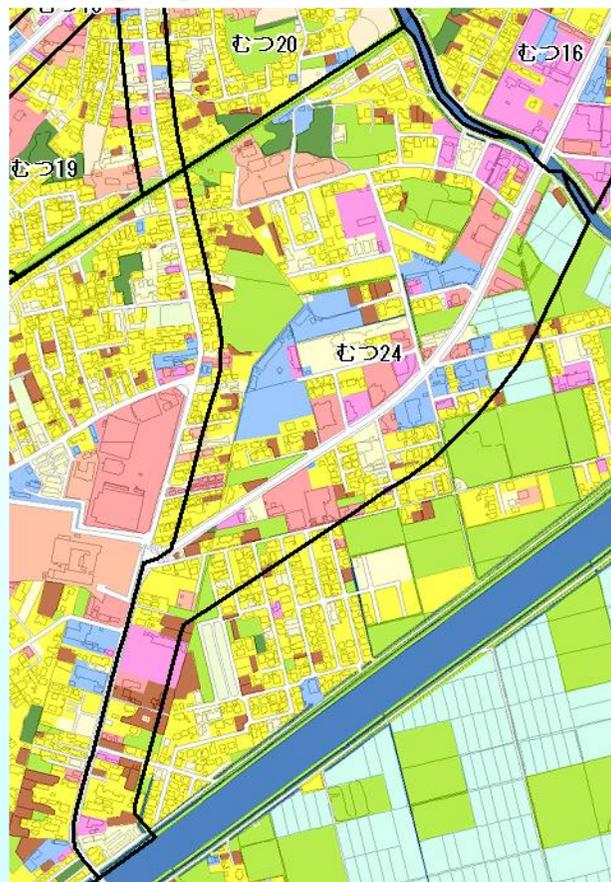


現行用途地域

凡例

用途地域(むつ都市計画)

- 第一種低層住居専用地域
- 第一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



土地利用現況

凡例

土地利用現況

- 田
- 畑
- 山林
- 水面
- その他の自然地
- 住宅
- 商業
- 工業
- 公共
- 交通
- 道路
- 公共空地
- その他空地
- 住宅専用
- 業務
- 重工業
- その他

大畑6ゾーン

近隣商業地域 → 第二種住居地域

大畑5ゾーン

近隣商業地域 → 第二種住居地域

大畑7ゾーン

近隣商業地域 → 第二種住居地域

大畑4ゾーン

商業地域 → 近隣商業地域

大畑15ゾーン

準工業地域 → 第一種住居地域

凡例

 用途地域変更地域

用途地域変更案(大畑)

 第一種低層住居専用地域

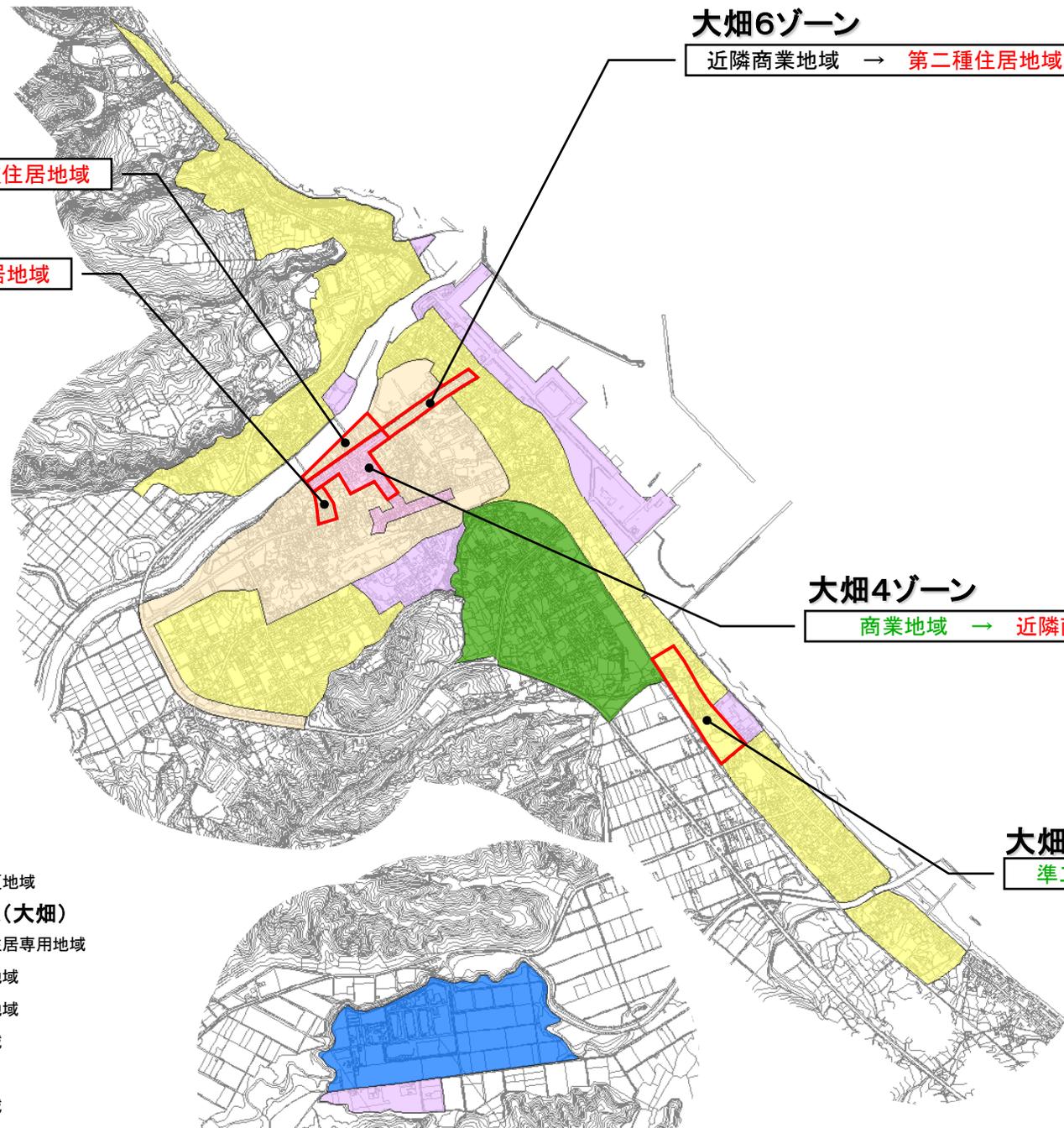
 第一種住居地域

 第二種住居地域

 近隣商業地域

 準工業地域

 工業専用地域



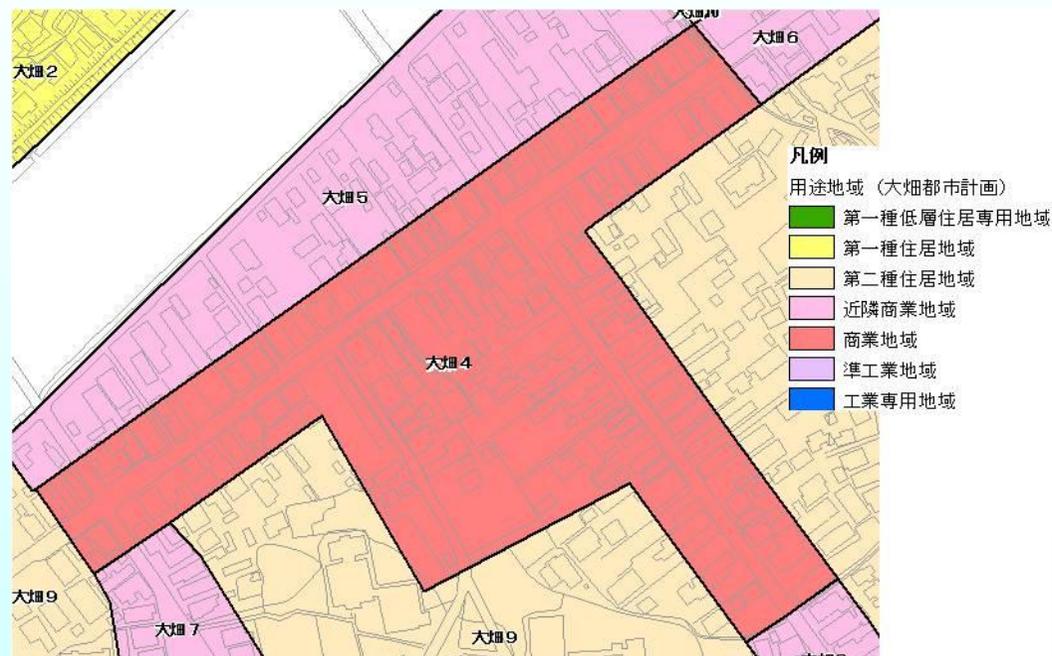
用途地域の変更案(大畑4ゾーン)

- ◆考察:かつての地区中心としての商業施設の立地は少なく、主に住居系用途への土地利用転換が進んでいる。
- ◆自動車利用による商業圏域の広域化などにともない、商業集積性が低下しつつある。
- ◆今後の高齢化のさらなる進展を考慮すると、日常的な買い物行動などにおいては、徒歩圏内で移動できる環境づくりが必要であることから、商業系用途の維持は必要である。

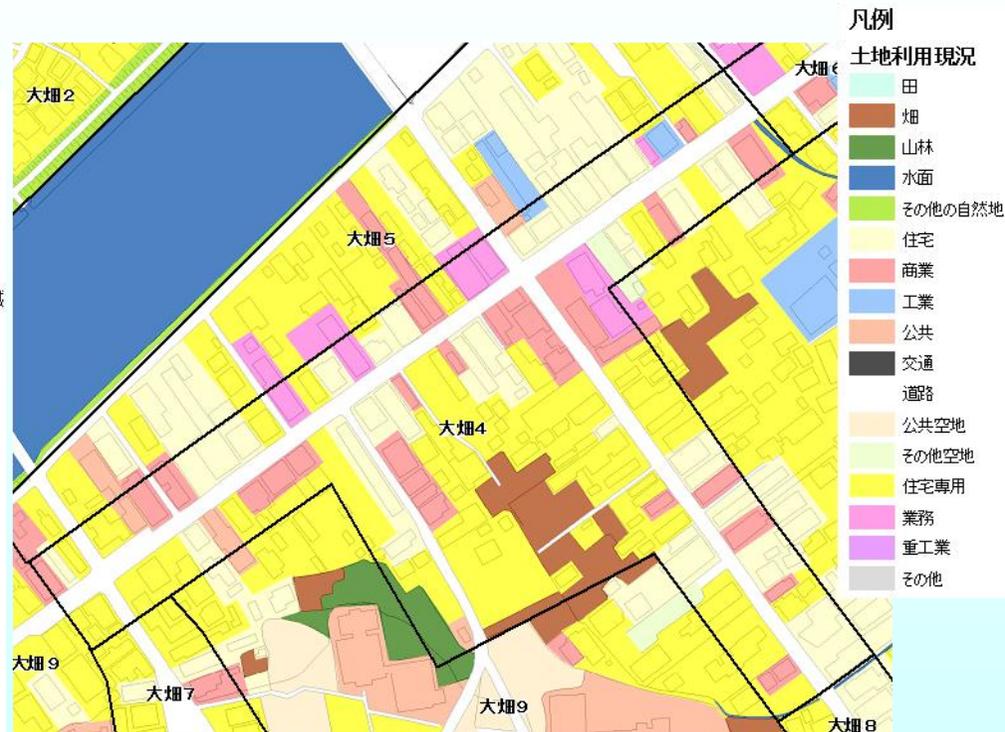
◆意見:なし

◆商業・業務施設等の立地を考慮して、商業地域⇒近隣商業地域へのダウンゾーニング。

大畑4ゾーン(参考資料)



現行用途地域



土地利用現況

都市計画道路の変更

◆むつ市の都市計画道路に関して、青森県の都市計画道路見直しガイドラインに従って検討した結果、以下の理由等により廃止及び変更を行う素案をとりまとめました。

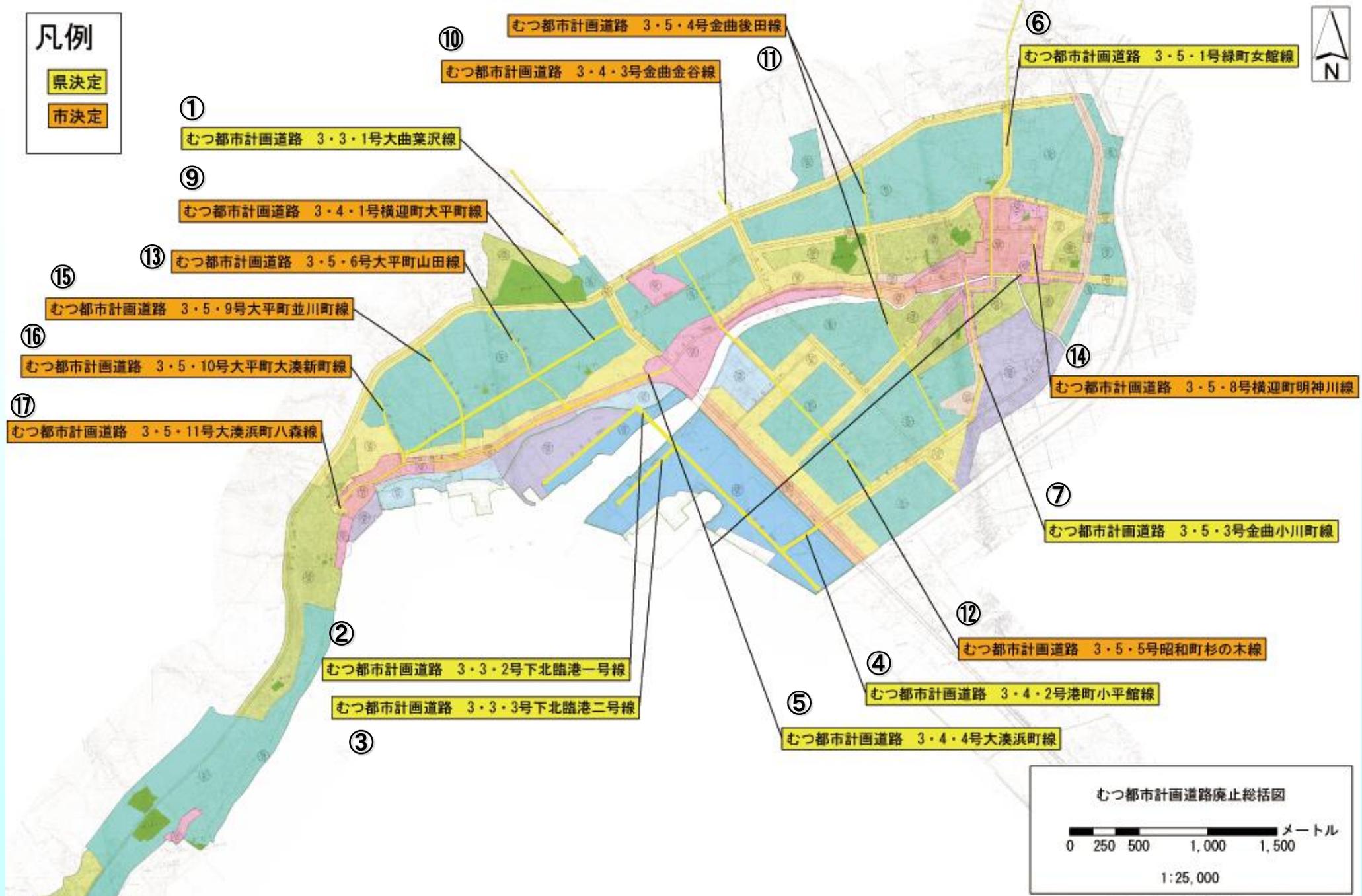
都市計画道路の変更理由（概要）

- ①上位計画等の開発計画が見直しとなったため廃止
- ②用途地域外であり整備の必要性が低いため廃止
- ③既存道路で一定の幅員が確保されており、交通需要の増加が見込めないため廃止
- ④代替路線が確保されており、交通需要の増加が見込めないため廃止
- ⑤既存道路で一定の幅員が確保されており、今後、交通需要の減少が予測されるため変更

凡例

県決定

市決定



①

むつ都市計画道路 3・3・1号大曲葉沢線

⑨

むつ都市計画道路 3・4・1号横迎町大平町線

⑬

むつ都市計画道路 3・5・6号大平町山田線

⑮

むつ都市計画道路 3・5・9号大平町並川町線

⑯

むつ都市計画道路 3・5・10号大平町大湊新町線

⑰

むつ都市計画道路 3・5・11号大湊浜町八森線

⑩

むつ都市計画道路 3・4・3号金曲金谷線

⑪

むつ都市計画道路 3・5・4号金曲後田線

⑥

むつ都市計画道路 3・5・1号緑町女館線

⑭

むつ都市計画道路 3・5・8号横迎町明神川線

⑦

むつ都市計画道路 3・5・3号金曲小川町線

⑫

むつ都市計画道路 3・5・5号昭和町杉の木線

④

むつ都市計画道路 3・4・2号港町小平館線

⑤

むつ都市計画道路 3・4・4号大湊浜町線

②

むつ都市計画道路 3・3・2号下北臨港一号線

むつ都市計画道路 3・3・3号下北臨港二号線

③

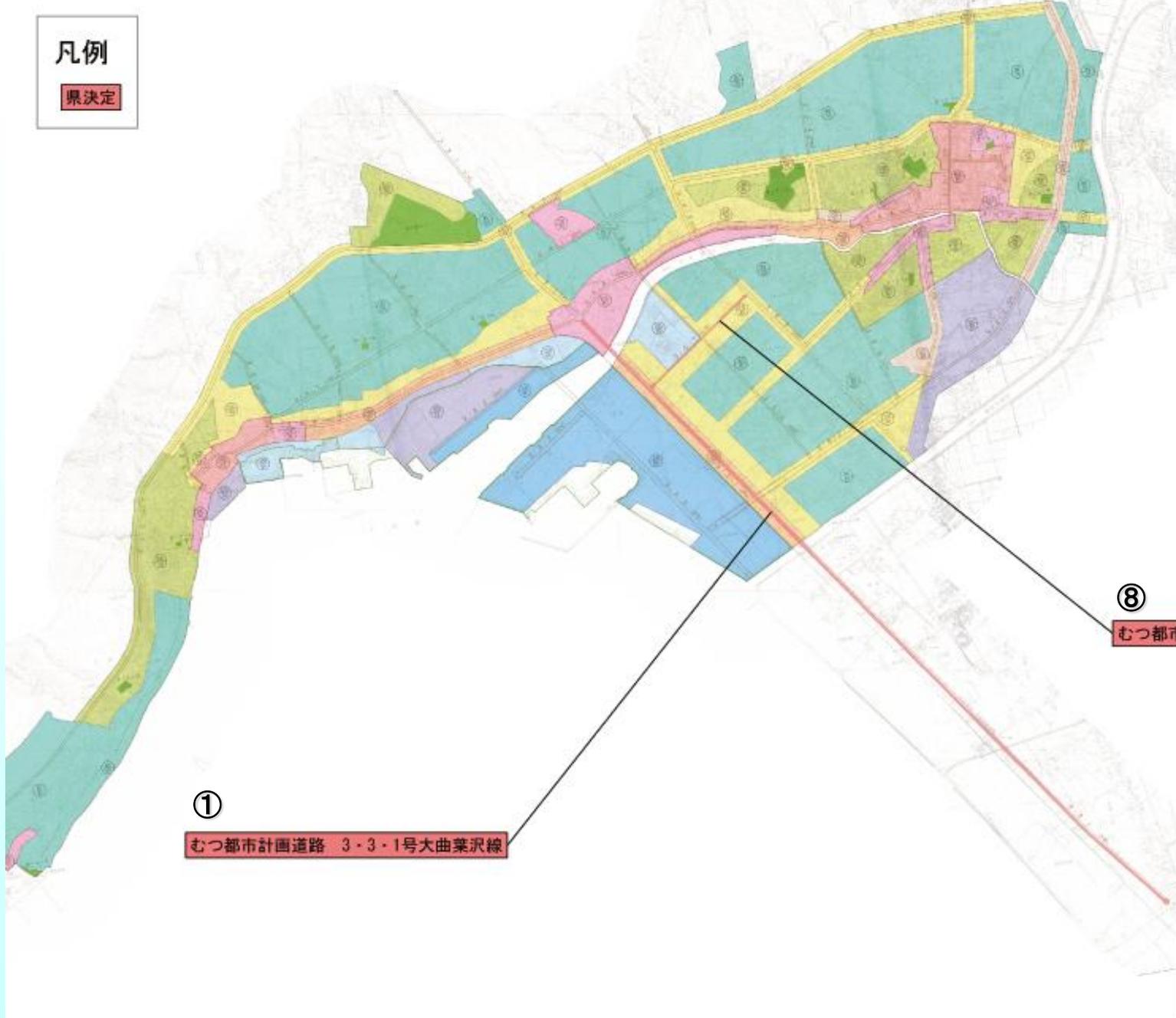
むつ都市計画道路廃止総括図



1:25,000

凡例

県決定



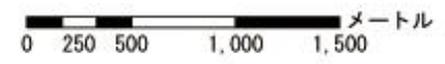
①

むつ都市計画道路 3・3・1号大曲葉沢線

⑧

むつ都市計画道路 3・5・7号下北駅緑町線

むつ都市計画道路見直し総括図



1:25,000

番号	名称		幅員	変更の内容		県決定 市決定	備考
	番号	路線名		変更前	変更後		
①	3・3・1	大曲越葉沢線	25m	約 7,320 m	6,380 m	県決定	終点部を廃止、幅員の変更
②	3・3・2	下北臨海一号線	25m	約 2,770 m	0 m	県決定	全線廃止
③	3・3・3	下北臨海二号線	25m	約 600 m	0 m	県決定	全線廃止
④	3・4・2	港町小平館線	16m	約 5,240 m	4,830 m	県決定	起点～3・3・1号間を廃止
⑤	3・4・4	横迎町大湊浜町線	16m	約 5,880 m	2,540 m	県決定	起点～3・5・1号間、3・3・1号～終点間を廃止
⑥	3・5・1	緑町女館線	12m	約 3,790 m	1,050 m	県決定	3・5・3号～終点間を廃止
⑦	3・5・3	金曲小川町線	12m	約 1,540 m	460 m	県決定	起点～3・4・4号間を廃止
⑧	3・5・7	下北駅緑町線	12m	約 850 m	850 m	県決定	計画線形を現道の線形に変更
⑨	3・4・1	横迎町大平町線	20m	約 5,610 m	3,760 m	市決定	3・3・1号～終点間を廃止
⑩	3・4・3	金曲金谷線	20m	約 2,760 m	2,540 m	市決定	3・4・5号～終点間を廃止
⑪	3・5・4	金曲後田線	12m	約 2,330 m	400 m	市決定	3・4・1号～3・4・4号間以外を廃止
⑫	3・5・5	昭和町杉の木線	12m	約 2,260 m	0 m	市決定	全線廃止
⑬	3・5・6	大平町山田線	12m	約 900 m	0 m	市決定	全線廃止
⑭	3・5・8	横迎町明神川線	12m	約 500 m	190 m	市決定	起点～3・5・2号間を廃止
⑮	3・5・9	大平町並川町線	12m	約 910 m	0 m	市決定	全線廃止
⑯	3・5・10	大平町大湊新町線	12m	約 590 m	0 m	市決定	全線廃止
⑰	3・5・11	大湊浜町八森線	12m	約 360 m	260 m	市決定	起点～3・4・4号間を廃止

都市計画道路の変更案(むつ)

①3・3・1大曲越葉沢線

- ◆理由:現道は、計画幅員25mに対して15~18mで暫定的な整備が行われている。今後、交通需要が減少し、4車線を確保する必要性が見込めないことから、この路線の幅員を現道幅に合わせて変更するものである。また、未着手となっている終点部(935m)について、用途地域外であり整備の必要性が低いことから都市計画決定を廃止するものである。

都市計画道路の変更案(むつ)

⑤3・4・4横迎町大平浜町線

◆理由:起点～3・5・1号間(660m)の現道幅員は、7～10.5mとなっており、一定の幅員が確保されている。また、3・3・1号～終点間(2,677m)の現道幅員についても、8～16mとなっており、一定の幅員が確保されている。今後、いずれの区間も交通需要の増加が見込めないことから、都市計画決定を廃止するものである。

都市計画道路の変更案(むつ)

⑨3・4・1横迎町大平町線

◆理由:起点～3・3・1号間是一部未整備区間があるが、おおむね整備済みとなっている。また、3・3・1号～終点間は未整備となっている。今後、交通需要の増加が見込めないことから、3・3・1号～終点間について、都市計画決定を廃止するものである。

⑩3・4・3金曲金谷線

◆理由:起点～3・4・5号間是一部整備済み区間があるが、おおむね未整備となっている。また、未着手となっている3・4・5号～終点部について、用途地域外であり整備の必要性が低いことから都市計画決定を廃止するものである。

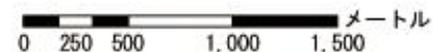
凡例

県決定

市決定



大畑都市計画道路廃止総括図



1:25,000

番号	名称		幅員	変更の内容		県決定 市決定	備考
	番号	路線名		変更前	変更後		
①	3・4・1	湊松ノ木線	19m	約 1,770 m	0 m	市決定	全線廃止
②	3・4・2	上野湊線	19m	約 1,330 m	0 m	市決定	全線廃止
③	3・4・3	平兔沢線	16m	約 3,090 m	0 m	市決定	全線廃止
④	3・4・4	本町湯坂下線	16m	約 670 m	0 m	市決定	全線廃止
⑤	3・5・1	平鳥谷場線	12m	約 2,200 m	0 m	市決定	全線廃止
⑥	3・5・2	上野湊線	12m	約 860 m	0 m	市決定	全線廃止
⑦	3・5・3	東町松ノ木線	12m	約 1,330 m	0 m	市決定	全線廃止
⑧	3・5・4	中島新町線	12m	約 630 m	0 m	市決定	全線廃止

都市計画道路の変更案(大畑)

①3・4・1湊松ノ木線

◆理由:起点～3・4・4号間は未整備、3・4・4号～終点は整備済みとなっている。代替する路線があることと、今後、交通需要の増加が見込めないことから、全線について、都市計画決定を廃止するものである。

②3・4・2上野湊線

◆理由:全線未整備であり、一部現道により一定の幅員が確保されている。代替する路線があることと、今後、交通需要の増加が見込めないことから、全線について、都市計画決定を廃止するものである。

臨港地区の変更

◆ 港湾管理者からの申し出(青森県県土整備部港湾空港課:担当者レベル)により、港町地区の臨港地区を解除する素案となりました。

臨港地区の変更理由

- ① 港町地区には当初、企業立地を見込み工業用地など港湾活動に必要となる範囲を臨港地区として設定していましたが、企業立地がなかなか進まず、今後も見込めない状況にあることから、臨港地区を解除するものです。
- ② 臨港地区は、都市計画法第9条22項により、港湾を管理するため定める地区とされています。
- ③ 臨港地区は、都市計画法第23条4号により、港湾管理者が申し出た案に基づいて定めるものとされています。



むつ臨港地区

むつ臨港地区解除総括図

0 250 500 1,000 1,500メートル

1:25,000

今後の見直し作業スケジュール

- ◆本日の素案説明会での意見や、10月上旬までの意見募集をもとに、11月上旬までに用途地域見直しと都市計画道路見直しの原案をとりまとめます。
- ◆平成22年度中に素案・原案のとりまとめ、住民説明会、市都市計画審議会、県協議、公聴会、縦覧を行い、3月末までに法手続きを完了し、平成23年4月に告示する予定です（県決定の都市計画道路については県の手続きによります）。
- ◆住民説明会は11月下旬に原案説明会、12月中旬に公聴会を行う予定です。

法手続き等の予定

■ 下記スケジュールは、現時点での予定であり、作業進捗によっては変更する場合があります。

	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
県協議(2回)						○				○
市都市計画審議会(4回)					○	○		○	○	
住民説明会(3回)	○			○		○				
市都市計画公聴会(1回)							○			
意見募集	←→			←→						
素案策定	←→									
原案策定					←→					
市決定案策定							←→			
市決定縦覧						原案縦覧 ←→		17条縦覧 ←→		