

コンパクトシティ推進に向けた今後の都市計画について

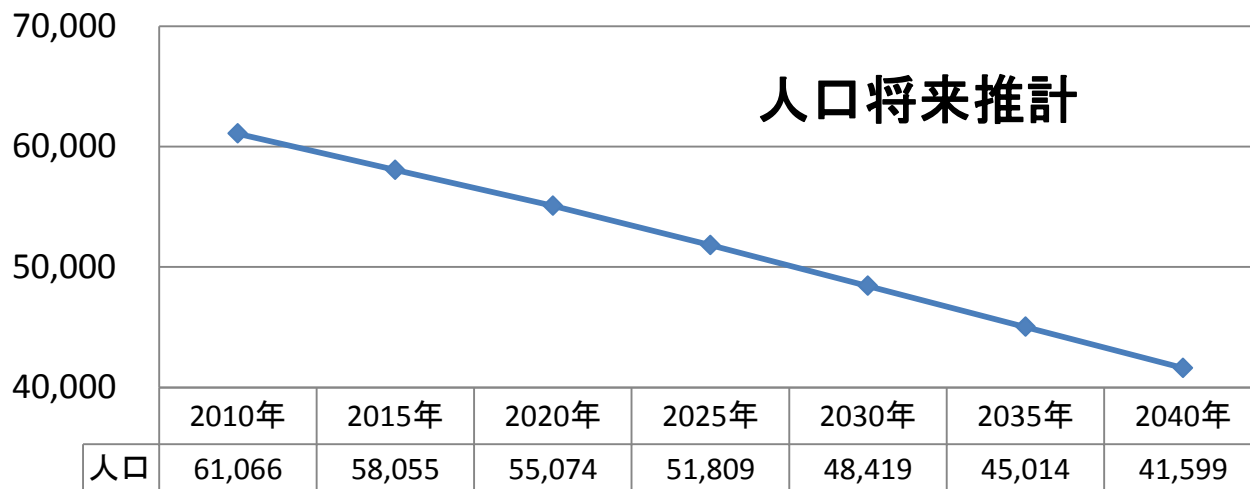
平成27年7月24日

公益社団法人 青森県宅地建物取引業協会

下北むつ支部 研修会

# むつ市の概要 人口

## 人口将来推計



2010年(H22) 61,066人

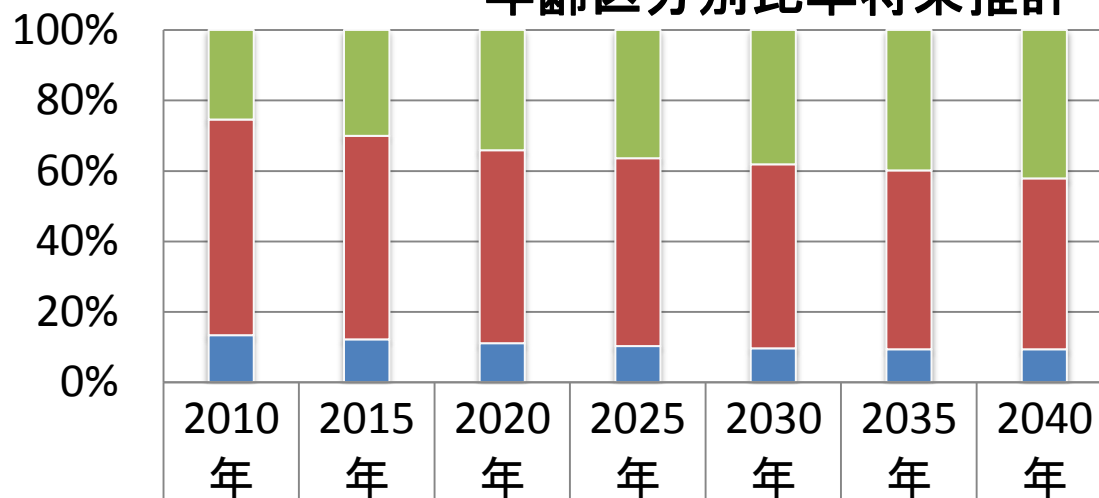


2040年(H52) 41,599人

**31.9%の減少率**

資料: 国立社会保障・人口問題研究所

## 年齢区分別比率将来推計



2010年(H22) 25.4%



高齢化率

2040年(H52) 42.1%

**65歳以上人口が  
4割以上**

■ 65歳以上	25.4%	30.1%	34.1%	36.4%	38.1%	39.8%	42.1%
■ 15~64歳	61.2%	57.7%	54.8%	53.3%	52.2%	50.7%	48.4%
■ 0~14歳	13.4%	12.2%	11.1%	10.3%	9.7%	9.4%	9.4%

1. 人口減少に伴う大幅な歳入の減
2. 高齢化社会による社会福祉費の割合が増大
3. 公共施設の老朽化による維持管理更新費の増大
4. 人口密度低下による空き家・空き地の増大
5. 危険空き家の増大
6. 市街地拡大による維持管理費のコスト増
7. 既存商業施設・病院・福祉施設等の閉店・撤退
8. 収入<支出=赤字

暮らしにくく、魅力のないまちとなって、さらに人口減少が加速

まちの運営コストの適正化を図ることが大切

都市計画による土地利用、立地適正化計画によるコンパクトシティ  
プラスネットワーク、ファシリティマネジメントである公共施設等総合  
管理計画、民間主導のまちづくり、魅力づくり・人口減少対策であ  
るまち・ひと・しごと総合戦略、通常業務の適正化・赤字にならない  
支出。これらによって、人口減少社会に備え、対処して行く



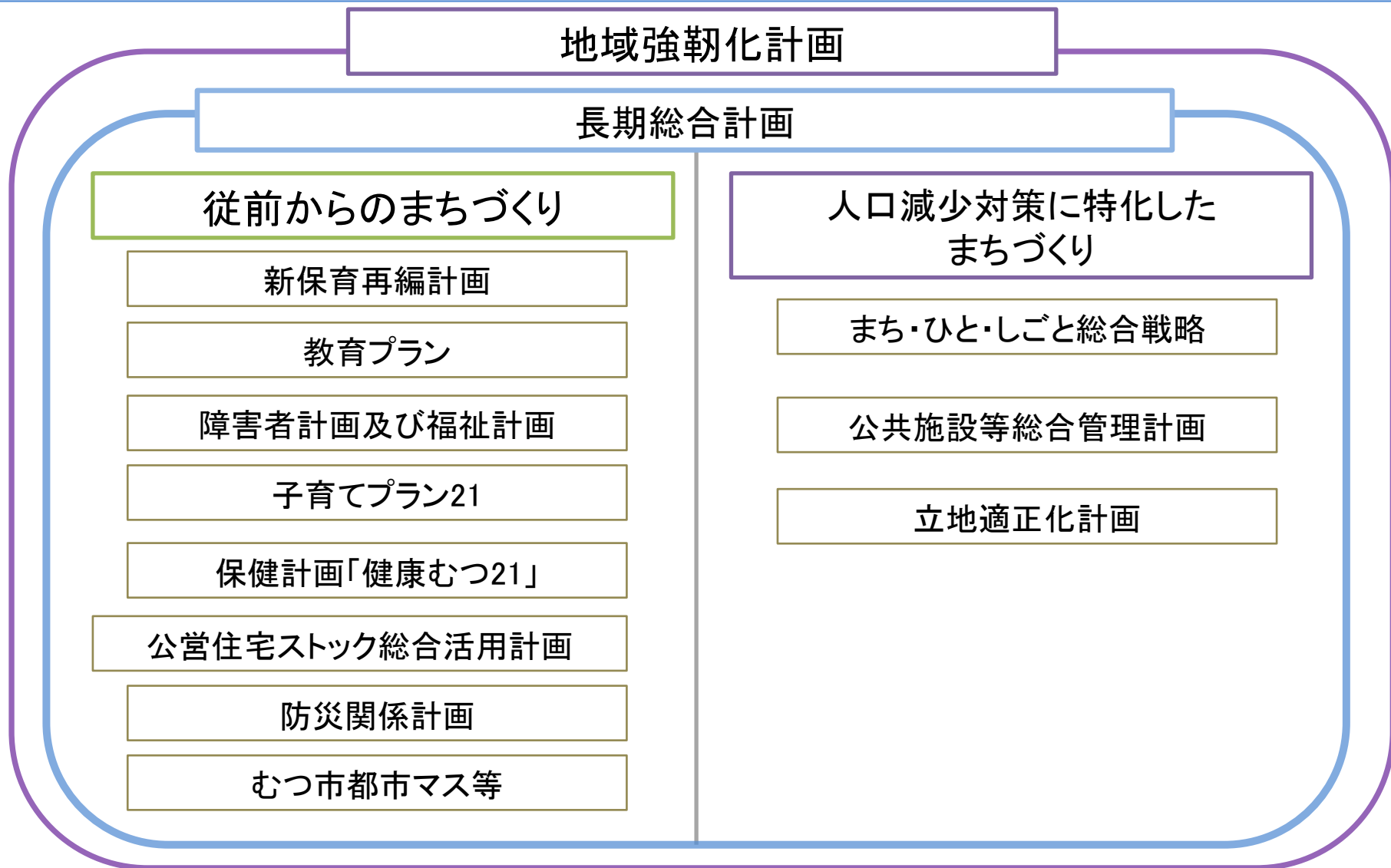
1. 今ある、公共交通、インフラ、公共施設、商業施設、病院、福祉施設等が存続していく(今ある“まち”が暮らしやすいまちである)
2. 魅力があり、安全安心なまちである
3. 適正な都市経営コスト・財政運営によるまちづくり
4. 適切な土地利用の推進



コンパクトシティ構想

人口減少下でも暮らしやすいまちを目指す

各計画とコンパクトシティ構想の関係



**コンパクトシティ構想をまちづくりの基礎**

- 人口密度が薄くなる地域ばかりにならないようにする
- これ以上街を拡大させず新たなインフラ整備の発生を防ぐ 維持管理費の増大を防ぐ
- 安全安心なまちにする
- 今あるまちを大事にする



## 都市計画の活用

1. 立地適正化計画

2. 特定用途制限地域

3. 準都市計画区域

# 立地適正化計画 体系図

## 1. 立地適正化計画

- 区域(§ 81①)
- 基本的な方針(§ 81②①)
- その他必要な事項(§ 81②⑥)

○区域マスタープラン及び市町村マスタープランとの調和(§ 81⑨)

(策定のプロセス)

### 市町村(§ 81①)

※市町村都市再生協議会(§ 117①)も活用

意見の反映 住民(公聴会等(§ 81⑭))

意見聴取 都市計画審議会(§ 81⑬)

### 策定・公表(§ 81⑮)

都道府県  
※都市計画において配慮(§ 85)

国交大臣  
※まち交<sup>2</sup>計画の提出みなし(§ 83②)

※誘導施設の整備内容等、軽微な変更については、手続きを省略できる(§ 81⑯)

## 2. 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域(§ 81②②)
- 居住を誘導する市町村の施策(§ 81②②)  
(例:まちなか居住への助成、公共交通の確保等)

- 建築等の届出等  
→区域外における一定規模以上の住宅開発等の届出対象化(§ 88①)  
→必要な勧告(§ 88③)  
→土地の取得のあっせん等(§ 88④)

○都市計画の決定等の提案制度(§ 86、87)

## 3. 都市機能誘導区域

- 誘導施設(§ 81②③)  
:医療、福祉、商業等の誘導したい機能
- 誘導施設を誘導する区域(§ 81②③)
- 誘導施設を誘導する市町村の施策(§ 81②③)  
(例:誘導施設の整備に対する支援施策、公的不動産の提供や支援方針、市町村による誘導施設の整備や歩行空間の整備等)

- 建築等の届出等  
→区域外における誘導施設の整備に対して届出対象化(§ 108①)  
→必要な勧告(§ 108③)  
→土地の取得のあっせん等(§ 108④)

○民間誘導施設等整備事業計画等の認定(§ 95)

○土地区画整理法の特例(§ 105)  
※照応の原則の適用除外

○駐車場法の特例等  
※市町村の条例で定める一定規模以上の路外駐車場の届出対象化(§ 106①)  
→必要な勧告(§ 106③)  
→土地の取得のあっせん等(§ 106④)

○特定用途誘導地区(§ 109)  
※用途規制・容積率の緩和

## 4. 誘導施設等の整備に関する事業(§ 81②④)

- 誘導施設の整備事業(§ 81②④イ)
- イに関連する公共公益施設等の整備事業等(§ 81②④ロ)

○誘導施設の整備に関する事業を記載した立地適正化計画を国土交通大臣に提出することで、都市再生整備計画が提出されたものと見なされる。(§ 83②)

## 5. 居住調整地域(§ 89)

※居住誘導区域外(市街化調整区域除く)で区域を定め、都市計画決定できる。(§ 89)  
※居住調整地域を市街化調整区域とみなして、一定規模以上の住宅開発等を開発許可対象化(§ 90)

## 6. 跡地等管理区域(§ 81②⑧) / 協定(§ 111)

※居住誘導区域外で区域と指針を定め、協定を締結できる。

- 都市再生特別措置法第81条に規定され、多極型コンパクトシティプラスネットワークによる人口減少・高齢化社会に対応できるまちとしていくため、都市計画区域内における住宅と医療・福祉・商業施設等の立地のありかたについて定める計画

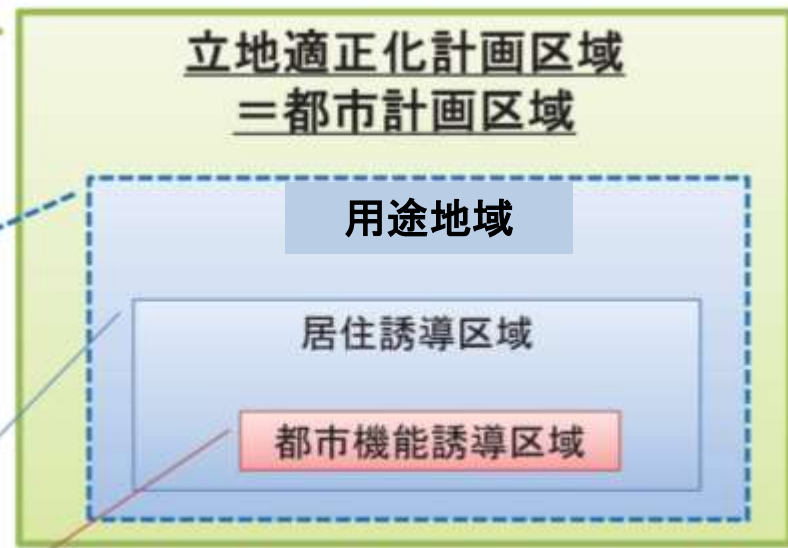
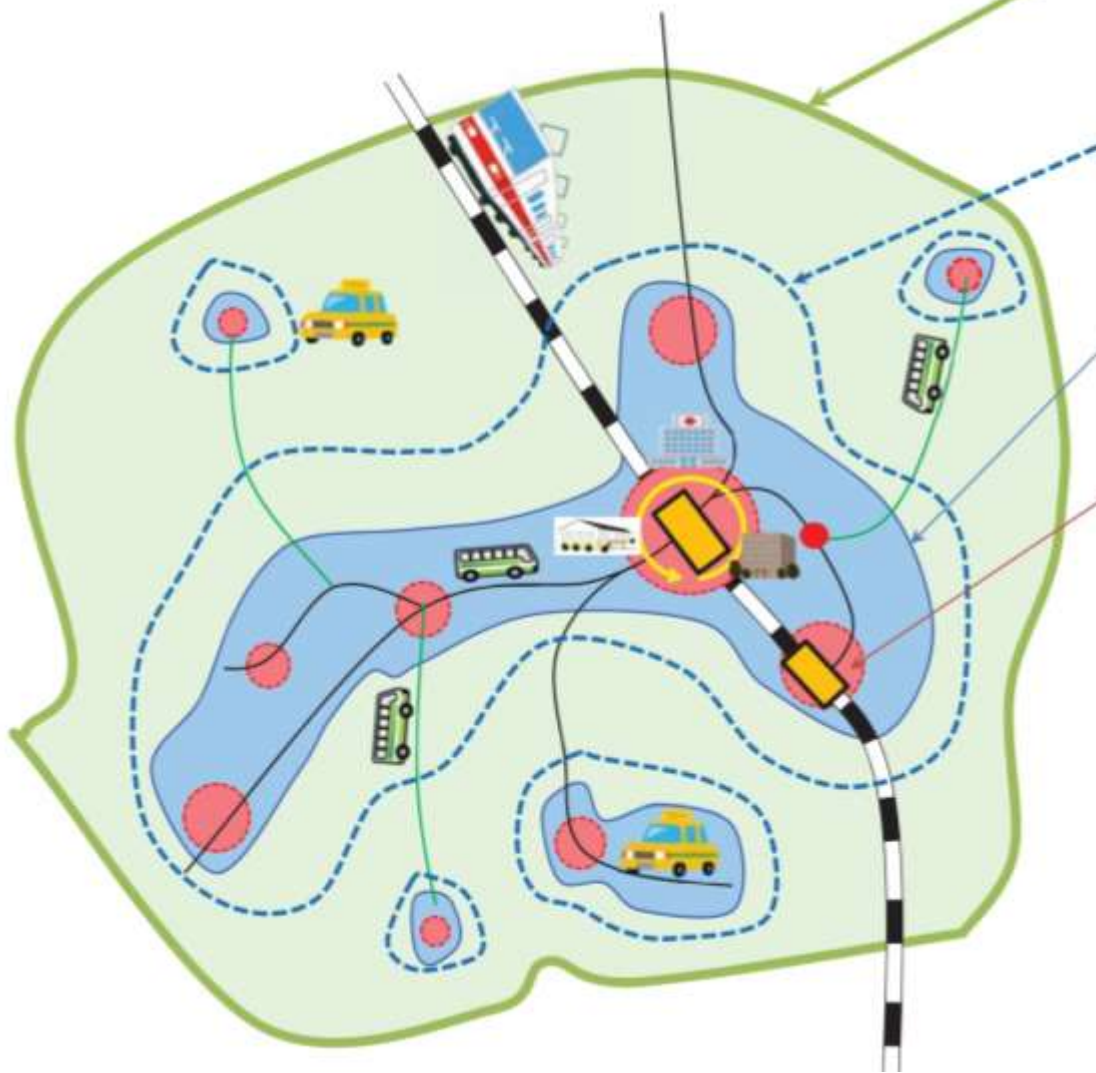
- 立地適正化計画で定めること
  1. 区域 = むつ都市計画区域
  2. 立地適正化に関する基本的な方針
  3. 居住誘導区域
  4. 都市機能誘導区域
  5. 宅地開発等のありかた

**立地適正化計画は平成29年3月策定予定  
スケジュールについては別紙**



# 立地適正化計画の区域イメージ図

○都市全体を見渡して…



# 居住誘導区域外における行為の届出

## ■届出制の目的

届出制は、市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度。

## ■届出の対象となる行為(§88①)

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が必要。

### ○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、寄宿舍や有料老人ホーム等)

①の例示

3戸の開発行為

届



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為

届



800㎡

2戸の開発行為



### ○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、寄宿舍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

届



1戸の建築行為



○「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考にすることが考えられる。

○都市再生特別措置法第88条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能。



# 都市機能誘導区域外における行為の届出

## ■届出制の目的

届出制は、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度。

## ■届出の対象となる行為(§108①)

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が必要。

### ○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を行おうとする場合。

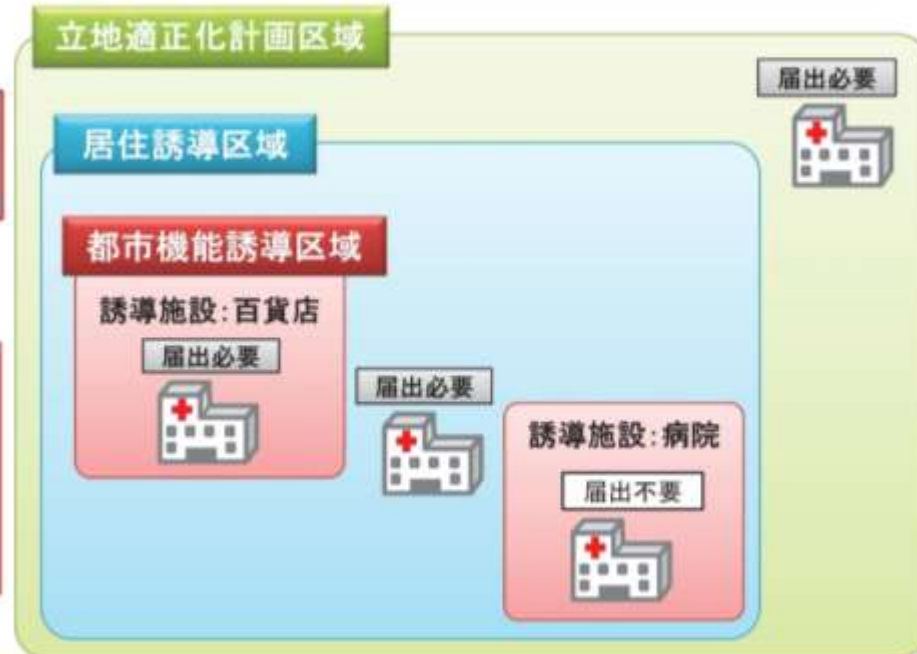
### ○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③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

### 誘導施設の明確化

○どのような誘導施設に対して届出義務が生じるか否かを明確にするため、誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇m以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)を定める事が必要。

○都市再生特別措置法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能です。



## ■居住調整地域(§ 89)【任意事項】

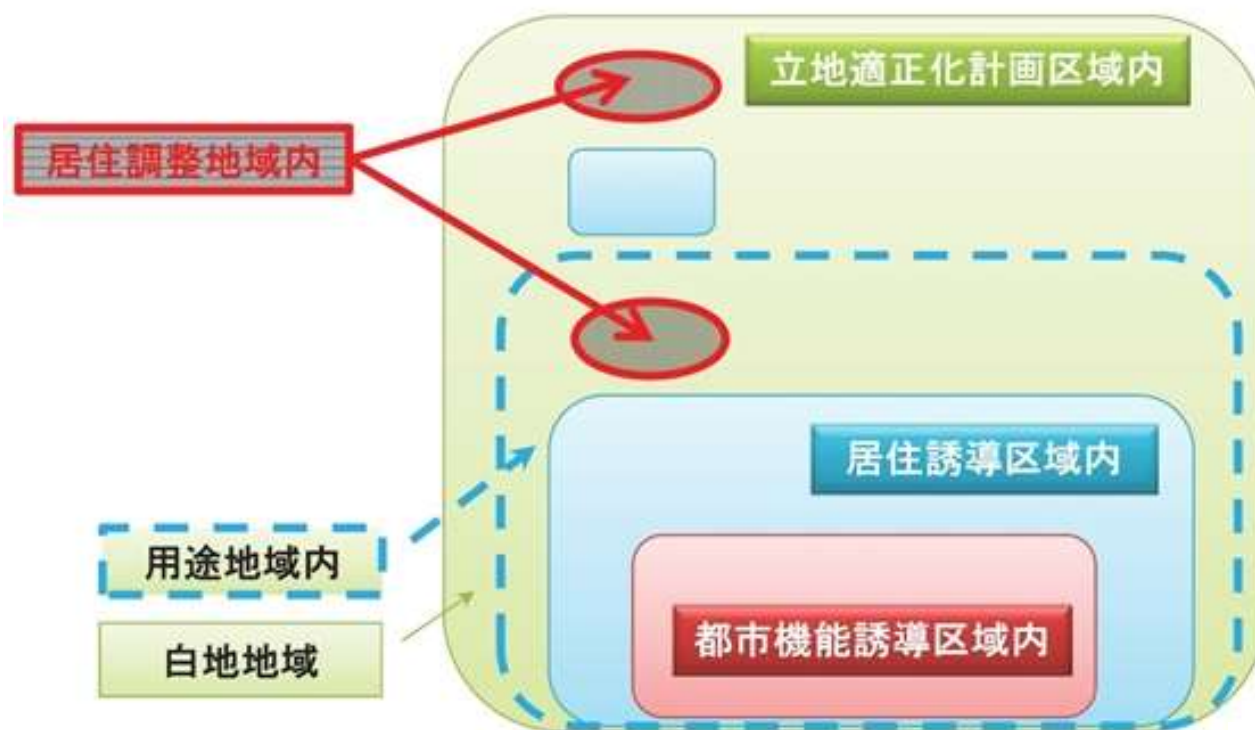
> 住宅地化を抑制するために定める地域地区である。

> 市街化調整区域には定めることができない。

※居住調整地域を定めることによって、立地適正化計画を実効力のあるものとしていくことが期待される。

○非線引き都市計画区域

> 居住誘導区域外の区域



# 居住調整地域と開発許可制度

## ■ 開発許可制度の適用 ( § 90 )

区域内において、以下の行為を行おうとする場合には、居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度(立地基準の適合性も審査される)が適用される。

### ○ 特定開発行為

※都市計画法第29条第1項第1号の規程は適用しない。

- 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



800㎡  
2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



1戸の建築行為





## ■適用される許可基準

市街化区域		居住誘導区域外 非線引き都計区域		市街化調整区域
非居住調整地域	居住調整地域	非居住調整地域	居住調整地域	—
1000㎡以上で、 1戸以上の住宅	1000㎡以上で、 1戸又は2戸の住宅	3000㎡以上で、 1戸以上の住宅	1000㎡以上で、 1戸又は2戸の住宅	1000㎡以上で、 1戸又は2戸の住宅
	0㎡以上で、 3戸以上の住宅		0㎡以上で、 3戸以上の住宅	0㎡以上で、 3戸以上の住宅
1000㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物	0㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物	3000㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物	0㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物	0㎡以上で、 届出対象として条例で 指定された建築物

適用される許可基準は技術基準及び立地基準

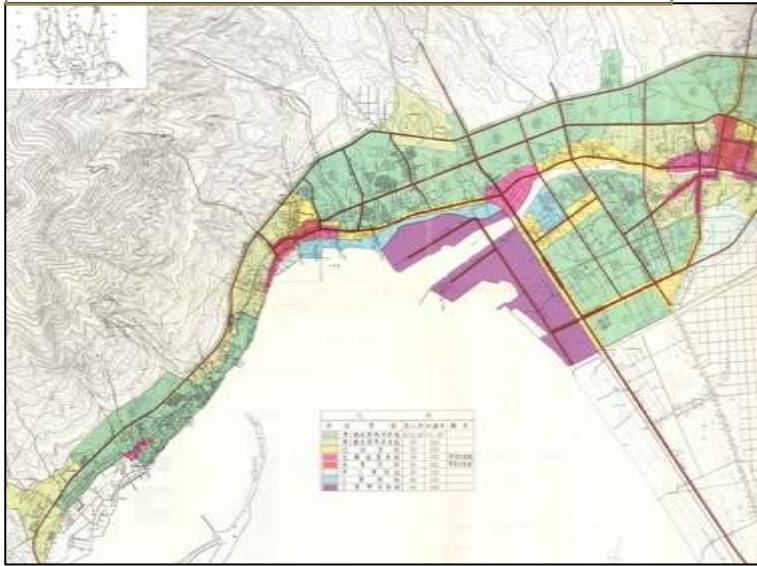
適用される許可基準は技術基準のみ

**立地基準とは  
都市計画法第34条に規定される基準**

**ミニ開発以上の住宅開発について制限**

## 立地適正化計画の策定後の動き 案

昭和50年(1975年)4月1日決定時



現在(2015年)の用途地域



- 立地適正化計画の見直し
- 居住誘導区域、都市機能誘導区域に合わせた用途地域の見直し
- 特別用途地区・地区計画などの活用によるきめ細やかな都市計画  
(用途地域を緩めて、特別用途地区等で特定の建物用途を制限)
- 都市計画道路の見直し
- 民間主導のまちづくりを引き出す都市計画提案制度の見直し  
(提案要件の面積規模の引き下げ)
- 地区計画の申し出制度の制定

## 特定用途制限地域

- 都市計画法第8条に規定される地域地区の一つです。

用途地域も地域地区の一つです。

- 特定用途制限地域は、用途地域が定められていない地域（白地地域）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域です。（都市計画法第9条第14項）

- この都市計画で制限する建築物等の用途の概要が定められた上で、建築基準法に基づく市の制限条例（建築基準法第49条の2）を制定することにより、建築物等の立地制限がされます。



## 大方針

- 新たな市街地の拡大を抑制

## 居住環境保全地区

- 開発行為の許可内容を引き継ぎ、住環境を保全

## 自然環境共生地区

- 自然環境を保全し、市街地の拡大を行わない

## 産業業務地区

- 建物用途が混在している状況を勘案しながら、大規模店舗の立地を抑制

## 幹線道路沿道地区

- 幹線道路沿道としての土地利用を許容しつつ、大規模店舗の立地を抑制

# 特定用途制限地域による制限内容

## 居住環境保全地区

床面積が150㎡を超える店舗・飲食店、床面積が150㎡を超える事務所、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、カラオケボックス等、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所等、キャバレー等、床面積が15㎡を超える畜舎、倉庫業倉庫、工場

## 自然環境共生地区

床面積が500㎡を超える店舗・飲食店等、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、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所等、キャバレー等

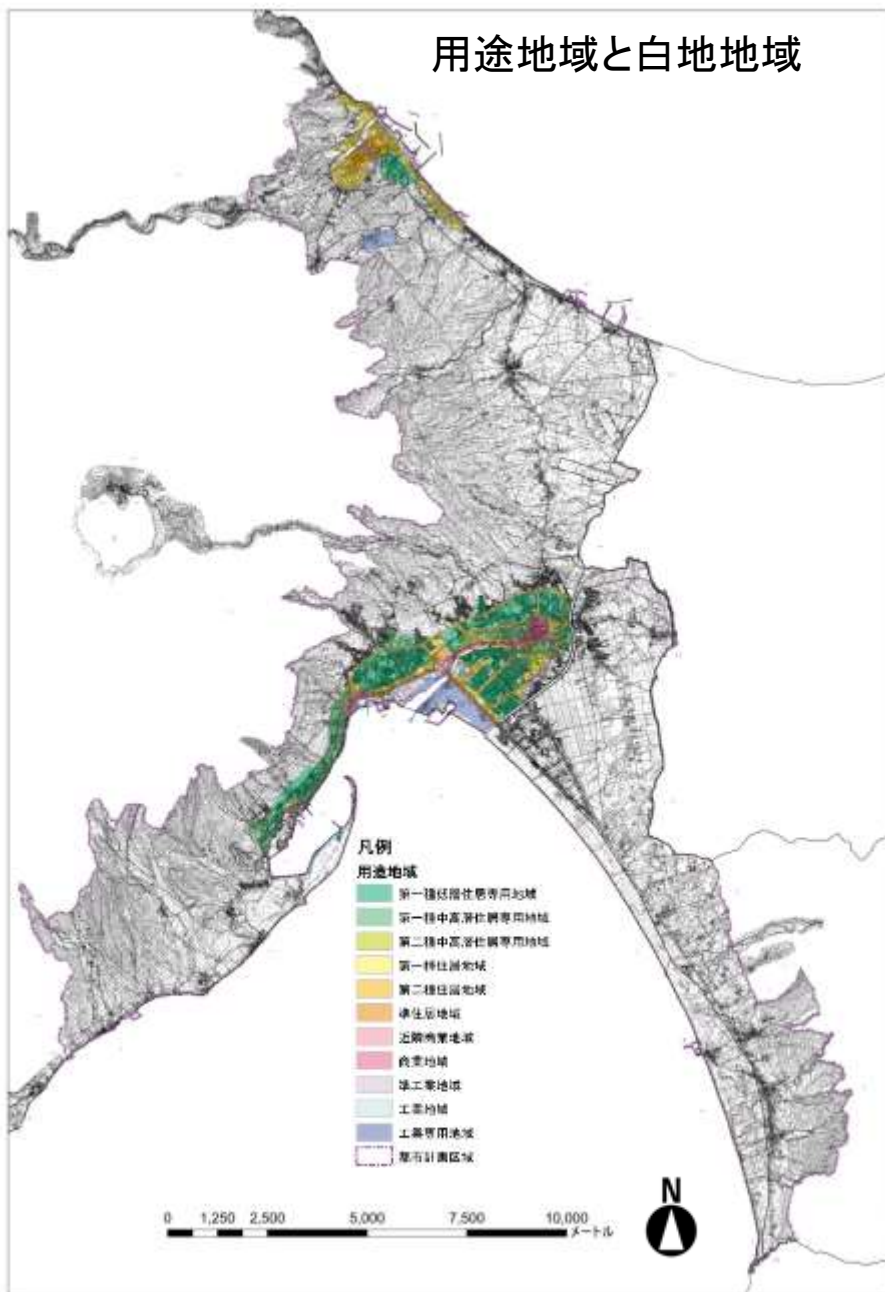
## 産業業務地区

床面積が1,500㎡を超える店舗・飲食店等、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、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所等、キャバレー等

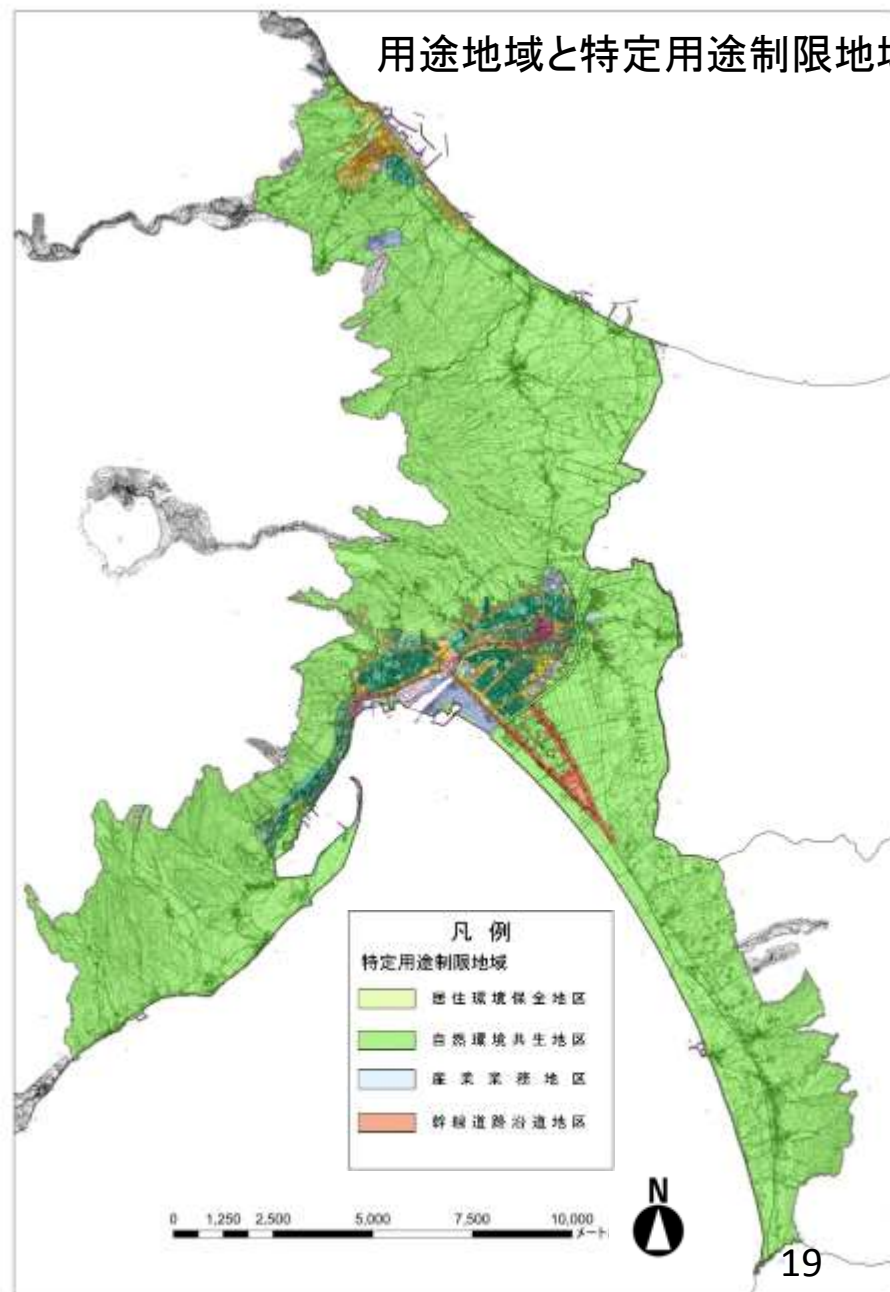
## 幹線道路沿道地区

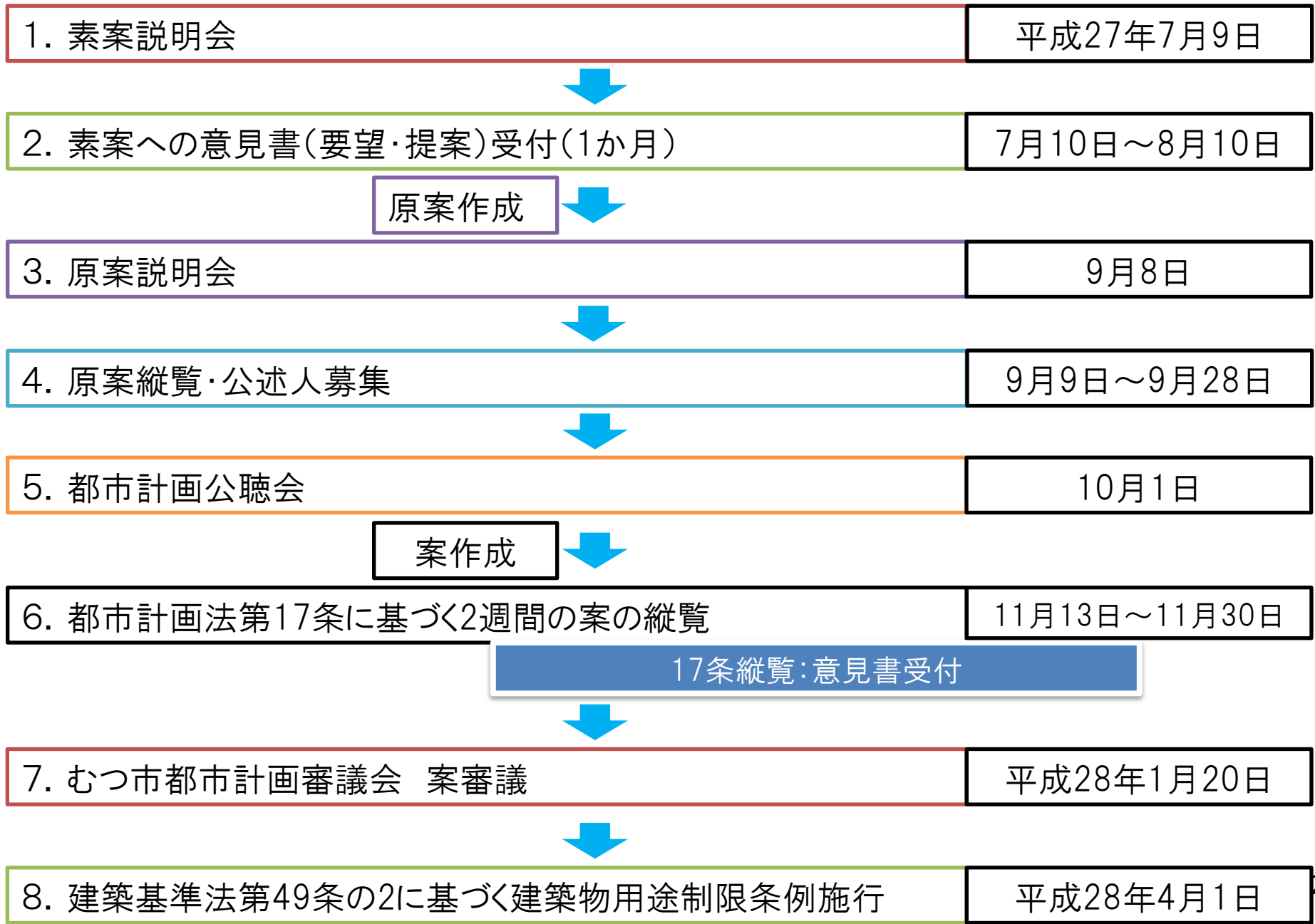
床面積が3,000㎡を超える店舗・飲食店等、ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バッティング練習場等、マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所等、キャバレー等

## 用途地域と白地地域



## 用途地域と特定用途制限地域





## 素案への意見提出方法

参考様式を作成していますので、よろしければご活用ください。

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

記入必要事項

- 住所、氏名、電話番号
- 職業、(お勤め先・任意)

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

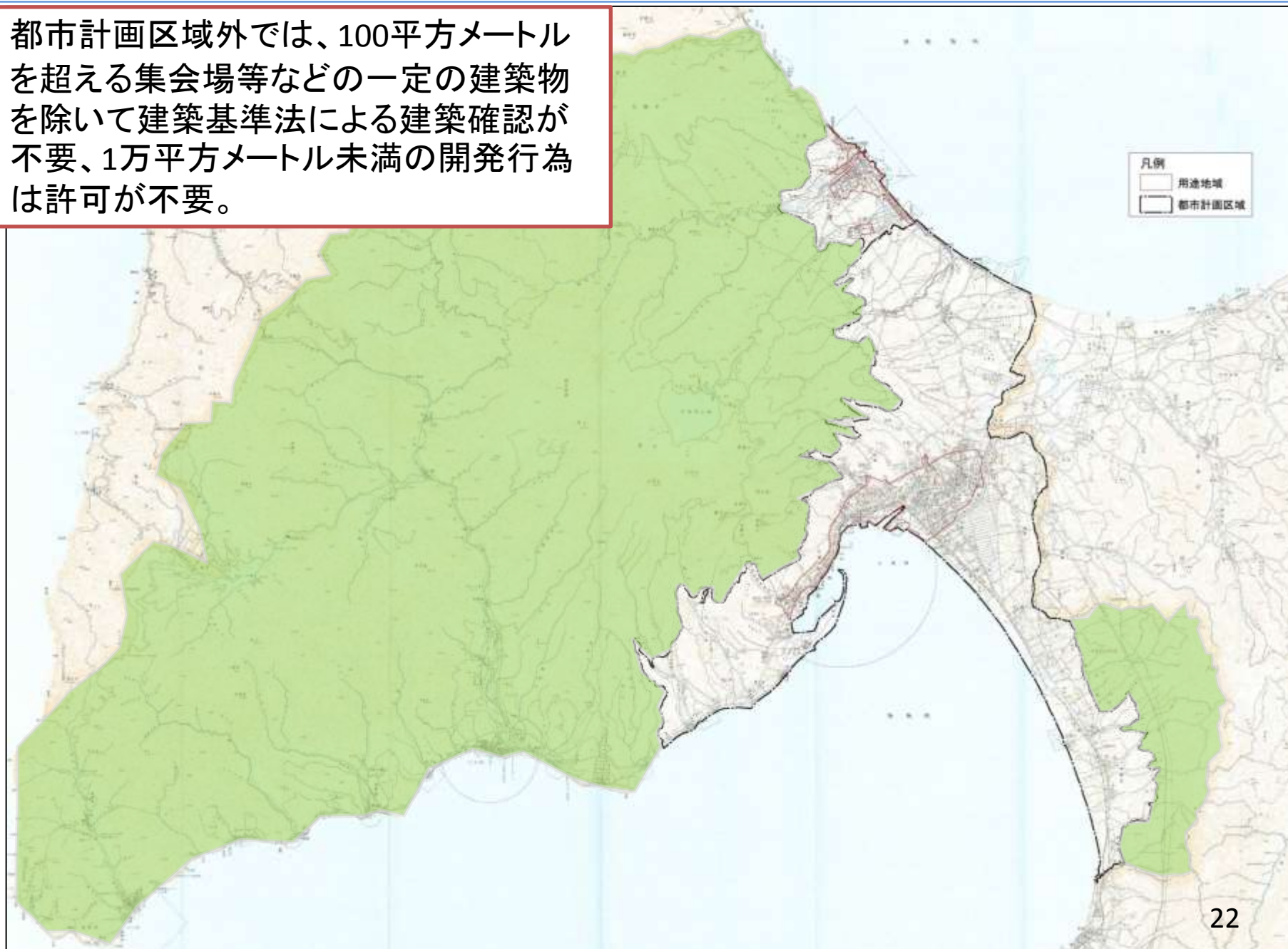
意見書受付期間：**平成27年7月10日(金)～8月10日(月)**

意見書提出先

- 〒035-8686 むつ市中央一丁目8番1号  
むつ市建設部都市政策課 都市計画担当
- FAX:0175-22-9718
- Eメール: [toshiseisaku@city.mutsu.lg.jp](mailto:toshiseisaku@city.mutsu.lg.jp)



- 都市計画区域外では、100平方メートルを超える集会場等などの一定の建築物を除いて建築基準法による建築確認が不要、1万平方メートル未満の開発行為は許可が不要。

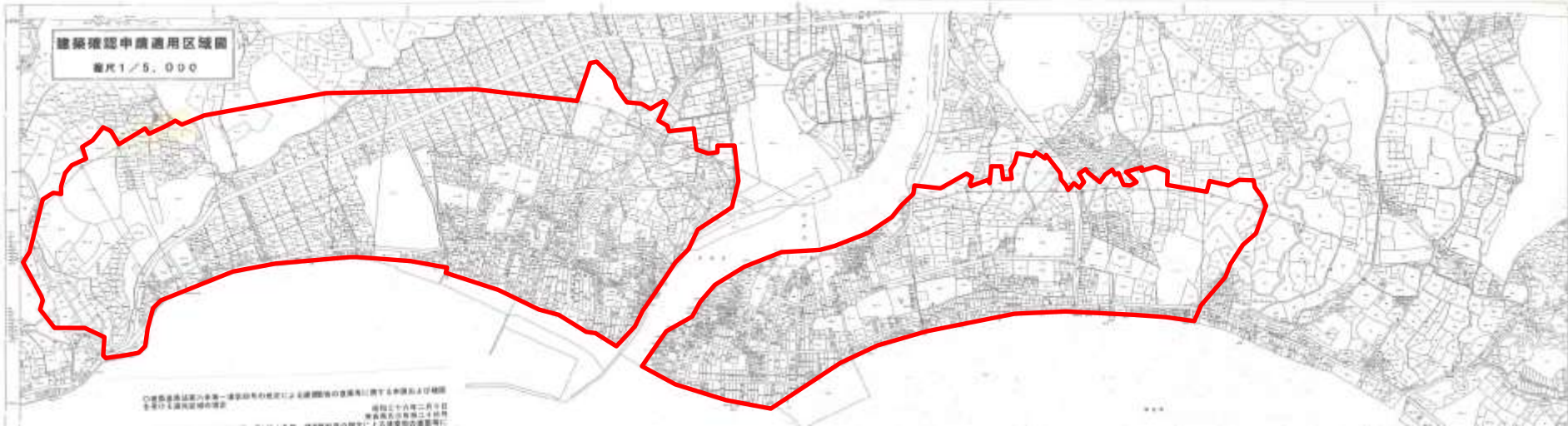


## 準都市計画区域について

- 準都市計画区域の指定権者は青森県です。
- 都市計画区域とは異なり、土地利用の整序、又は環境の保全を目的に指定する区域です。
- 建築基準法による確認申請が必要となります。  
※都市計画区域外でも床面積100㎡以上の集会場、病院等の特殊建築物や木造等を含む大規模建築物は従前から確認申請が必要です。  
建築基準法第6条第1項(1、2、3号)
- 建築基準法第3章(第8節を除く)の集団規程が適用されます。  
→ 接道義務、建ぺい・容積率等についての適合が必要となります。
- 3,000㎡以上の開発行為は技術基準に基づく許可が必要となります。  
→ 宅地造成についての安全性、周辺環境との調整、消防上の安全等の確認。  
※都市計画区域外では、10,000㎡以上の大規模な開発行為については許可が必要。
- 準都市計画区域の中には、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域及び伝統的建造物群保存地区といった、土地利用の整序や環境保全を図る都市計画を定めることが出来ます。



建築基準法第6条第1項第4号による確認申請が必要な区域(昭和36年2月10日県告示)







むつ市都市計画マスタープランにおいて地域の中心地、地域生活商業エリアが位置づけられている点や現状の市街地状況を考慮し、コンパクトな都市づくりを進めるにあたって、ゆとりある生活環境の保全のために、川内地区及び脇野沢地区の上記赤丸箇所を対象区域として検討しています。

- 用途地域指定なし
- 建ぺい70%
- 容積率200%  
白地地域と同等
- 地形地物による区域指定