

立地適正化計画 説明資料

検討案

第46回むつ市都市計画審議会

平成28年1月21日

■ 計画策定の背景・目的

本市の現状・課題

- 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
- 公共施設の維持管理更新費の増大
- 特定用途制限地域の検討

国・全国の動向

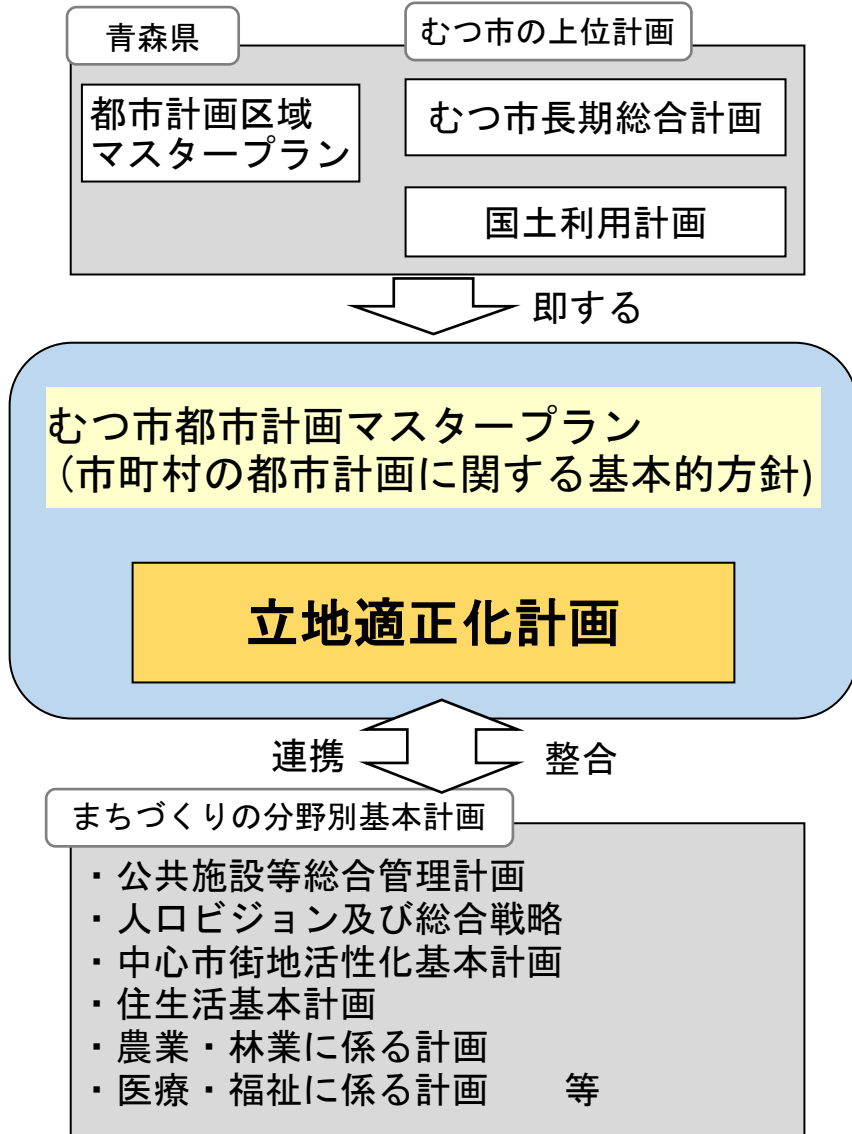
- 急速な人口減少と高齢化
- 法の改正等により、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」によるコンパクトなまちづくりを実現する取り組みが具体化
- 公共施設等の管理を行う「公共施設等総合管理計画」の策定

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まちづくりを進めて行く必要がある。

本市の現況に合致した**立地適正化計画**を策定

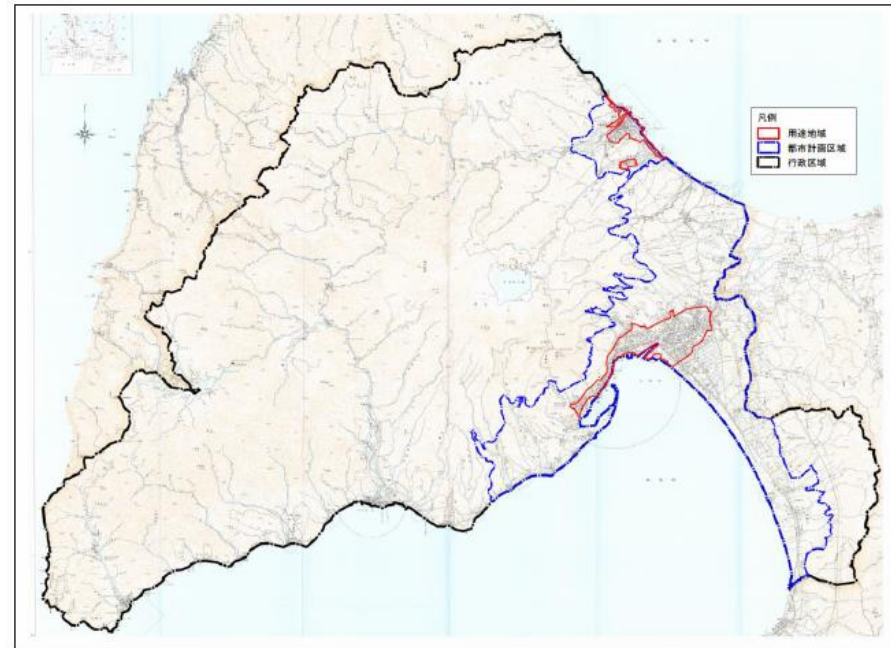
■ 計画の体系・対象範囲

計画の体系



計画の対象範囲

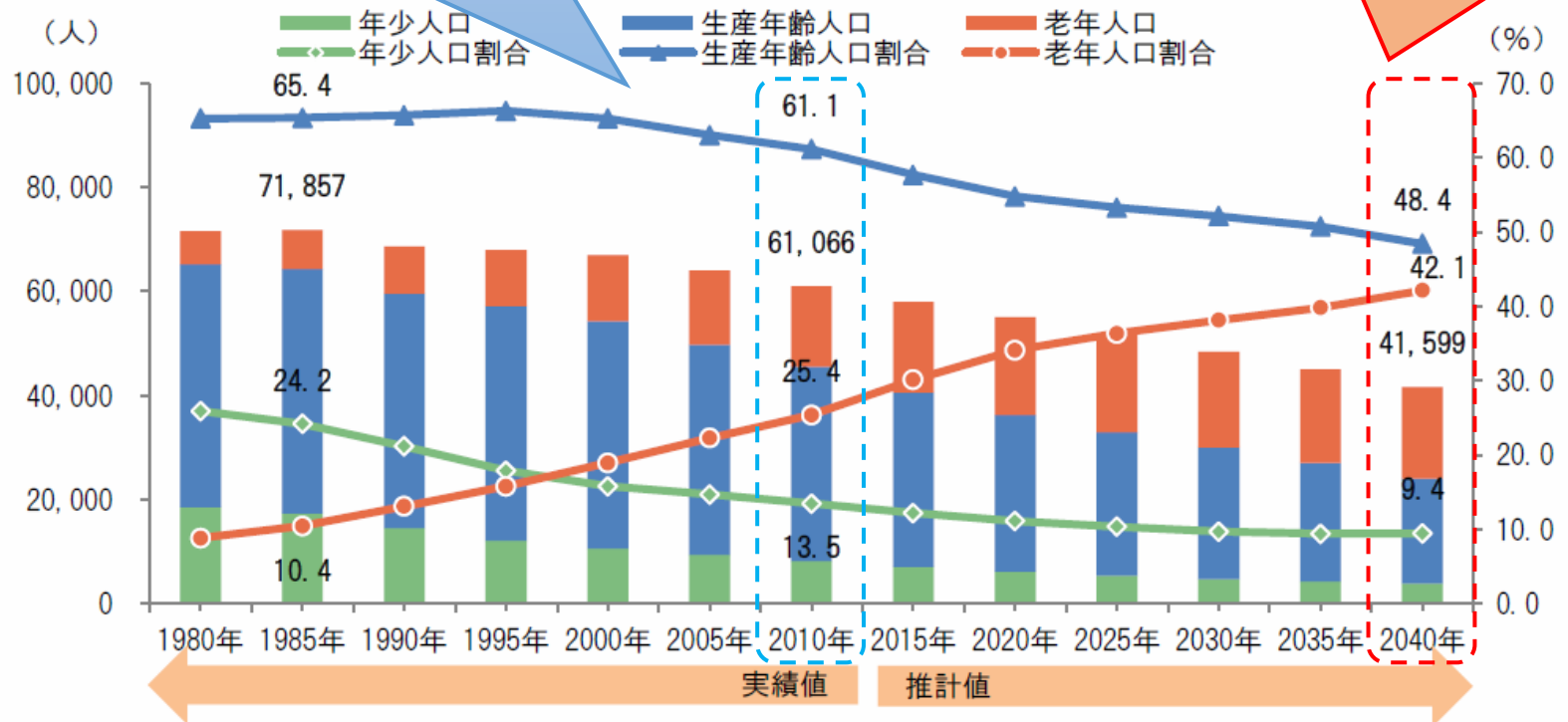
本計画の対象範囲はむつ都市計画区域
全域とする。



■むつ市の人口と将来の見通し

●平成22年：総人口61,066人
高齢化率25.4%

●平成52年：総人口41,599人
高齢化率42.1%



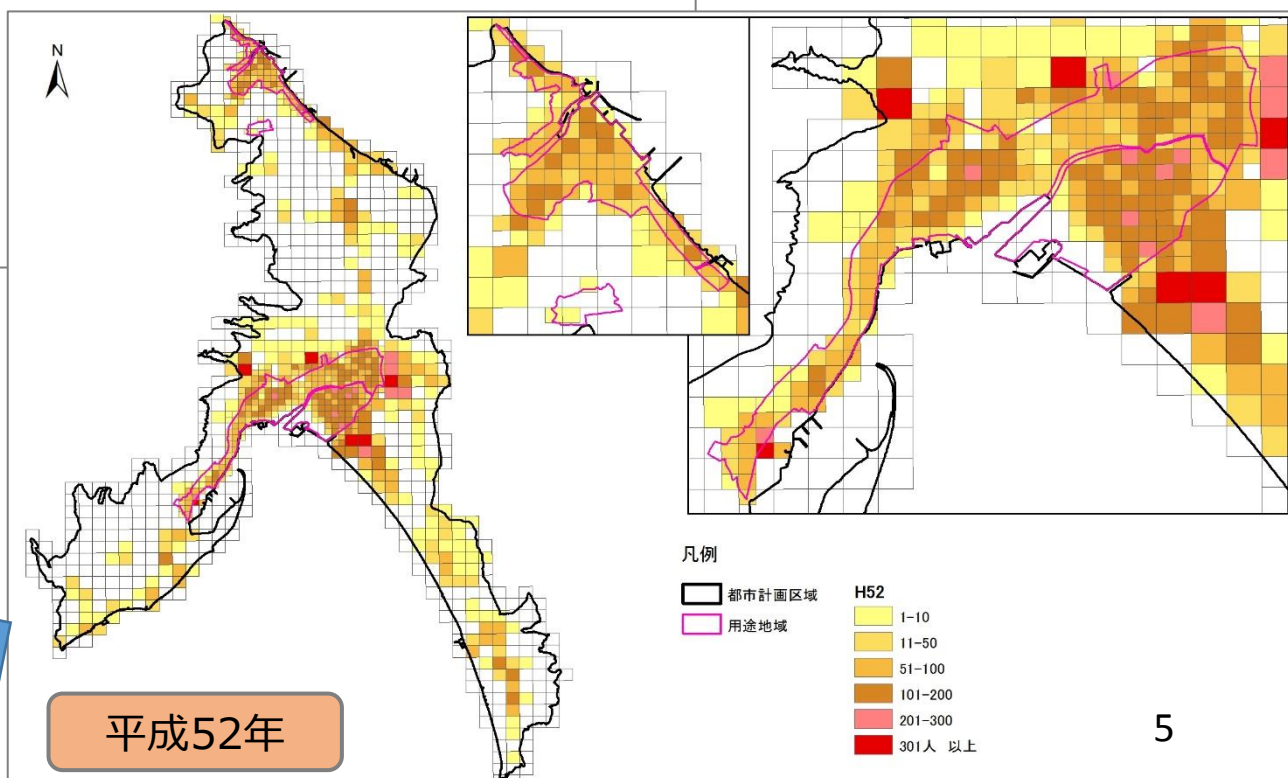
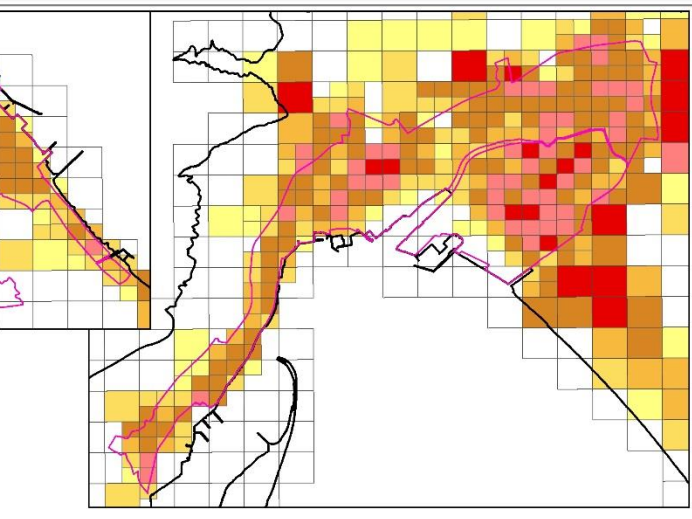
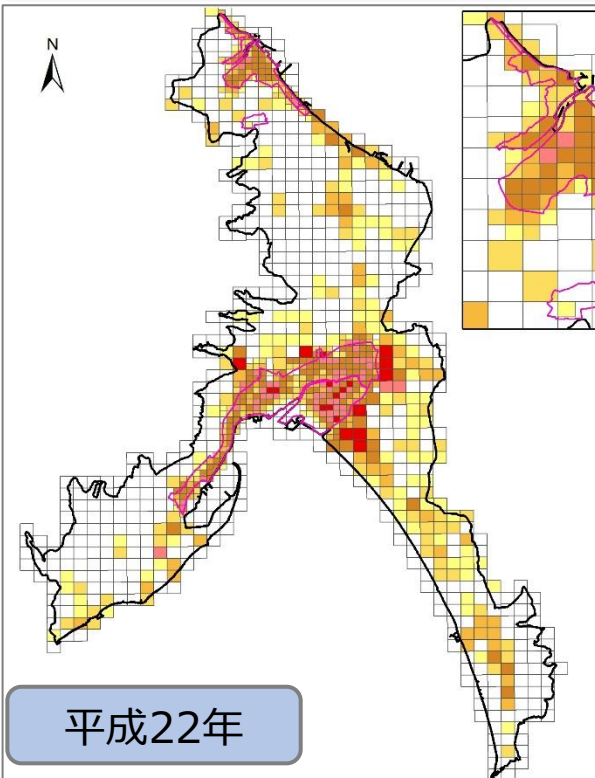
【出典】

1980年～2010年 総務省「国勢調査」

2015年～2040年 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

■ むつ市の将来人口の見通し

地区別人口の見通し



■ 立地の適正化に関する基本的な方針

立地適正化計画の基本的な方針

人口減少や高齢化が危惧される中で、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まちとしていく。

「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

検討

居住を一定のエリアに誘導する
「居住誘導区域」

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」

市街地拡大の抑制の方針

■ 立地適正化計画について

都市機能誘導区域・居住誘導区域とは

立地適正化計画区域

居住誘導区域

都市機能
誘導区域

地域公共交通

イメージ図

居住誘導区域：

人口減少の中にあっても、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に居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域：

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し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。

■ むつ市立地適正化計画の基本的な方針

目標値の設定

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：可住地面積による人口密度】

(現行の用途地域内人口密度)

(居住誘導区域内の人口密度)

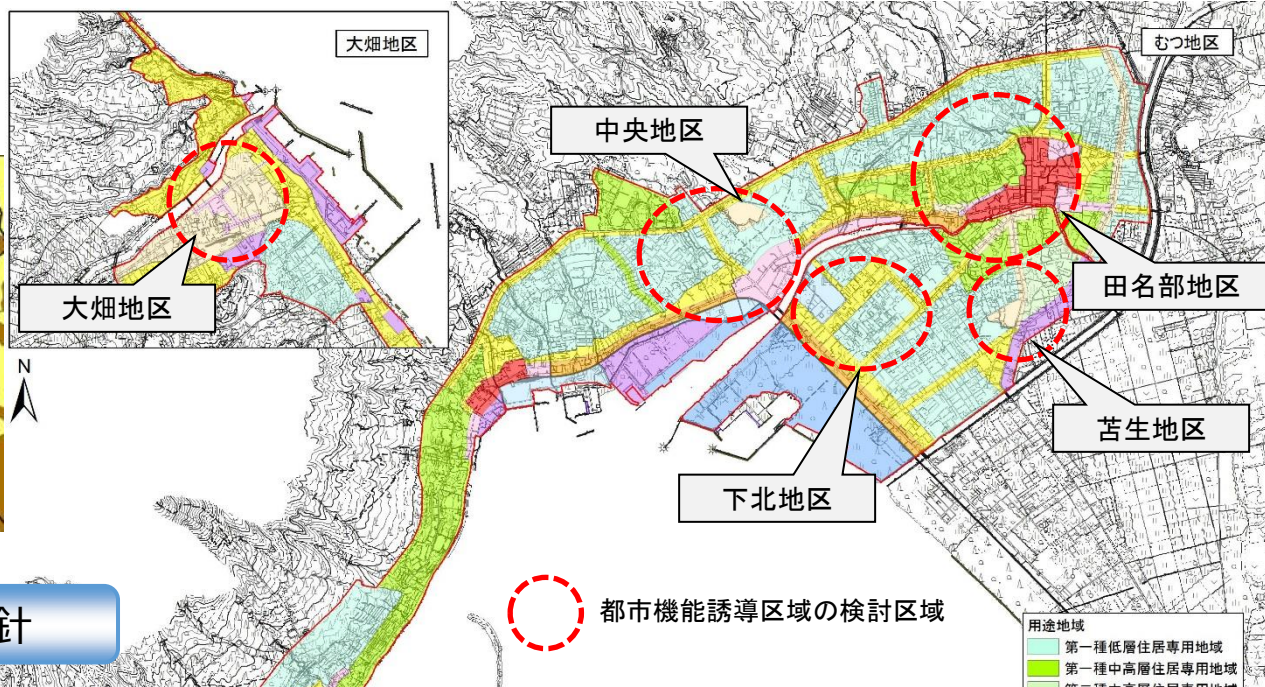
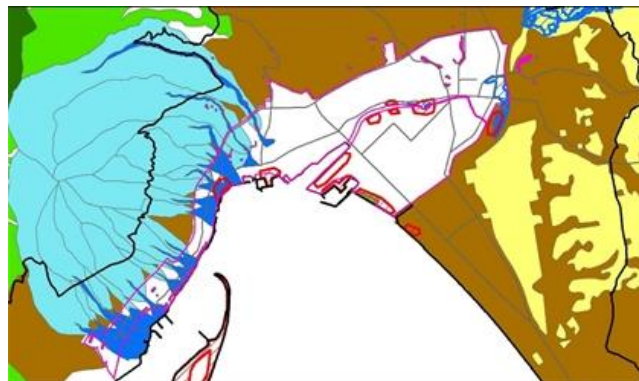
平成22年：43.9人/ha → 平成47年：40人/ha

目指すべき都市像

- 生活利便性の高い機能的なコンパクトな都市づくり
- 無秩序な都市的土地利用の拡大の抑制
- 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

都市機能誘導区域の設定方針

土石流等の危険区域図（青系色）



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。
- 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。
- 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、土石流危険区域などの危険区域が指定されている地区には、居住誘導区域を設定しない。（大湊地区など）

■ 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能増進施設の想定

地区名	想定される施設（維持していく施設）	都市機能						
		行政	福祉	子育て	商業	医療	金融	教育文化
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			○	○			○
苫生	保育所、小学校、小売店			○	○			○
大畑	支所、診療所、小売店、銀行、保育所、小学校、総合福祉センター	○	○	○	○	○	○	○

都市機能誘導区域設定にあたって講ずべき事項

【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

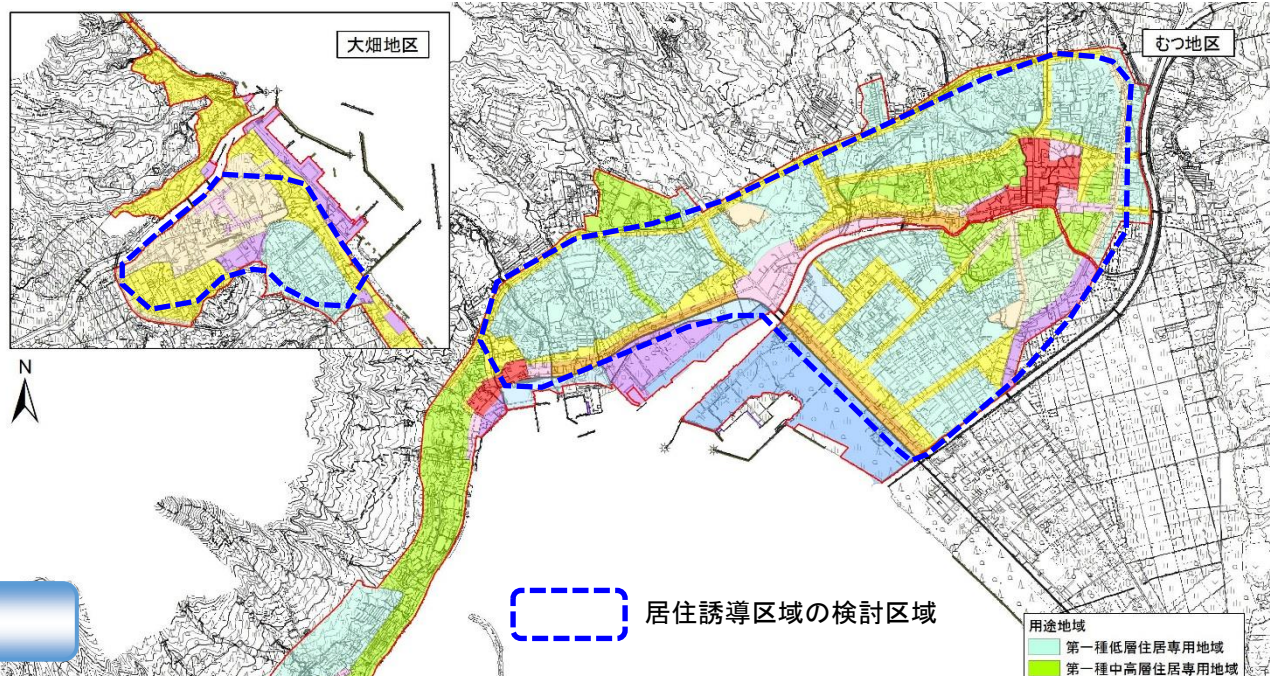
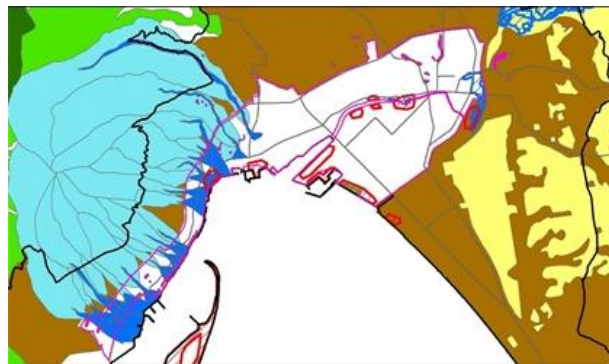
【具体的な施策】

- 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。**
- 施設誘導に関する都市計画上の**手続き（法定図書作成や計画立案等）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ります。

■ 居住誘導区域の設定方針

土石流等の危険区域図（青色系）



居住誘導区域の設定方針

- 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。
- 浸水想定区域、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険区域などの災害区域が指定されている区域には居住誘導区域は設定しない。

■ 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域設定にあたって講ずべき事項

【目標】

土地利用の合理的な誘導による居住環境の維持・向上

【具体的な施策】

～都市機能施設等による暮らしやすい環境の構築～

都市機能増進施設の立地、効果的な土地利用のための都市計画を活用した地域の生活サービスレベルの向上を図る。

～空き家・空き地対策～

空き家・空き地の情報管理、情報提供を推進し、既存ストックの有効活用の誘導を図る。

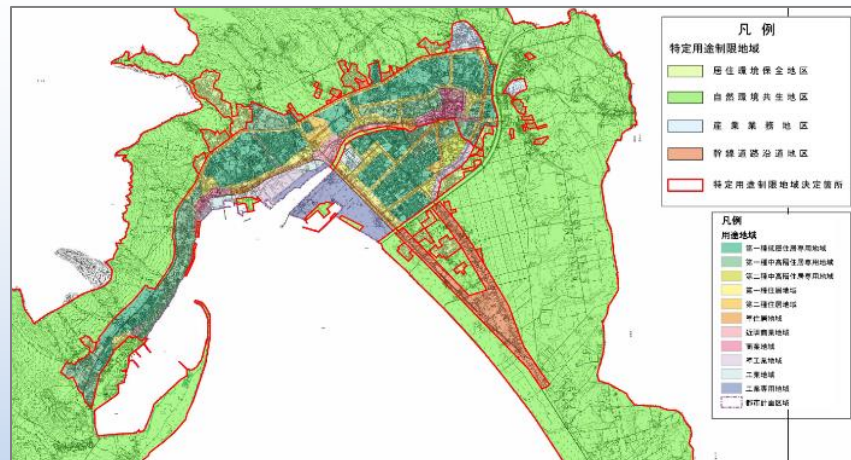
※居住誘導区域外での住宅に関する1,000㎡以上若しくは3戸以上の開発行為・建築行為等については、着手の30日前までに市に届け出が必要となります。

■ その他取り組むべき事項の検討

市街地拡大の抑制

～居住調整地域の指定の検討～

- 居住誘導区域以外の区域は、特定用途制限地域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について検討される場合、住居に関する開発行為の許可について検討する。



居住調整地域とは・・・

- 定められた地域内では、一定の開発・建築行為について許可が必要
- 農林漁業者が行う行為、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されない

■ その他取り組むべき事項の検討

公的不動産（PRE）の有効活用

～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、中心拠点や生活拠点の公共施設の維持・更新など、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、その他施策については、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。

～公的不動産を活用した不足する民間機能の誘導～

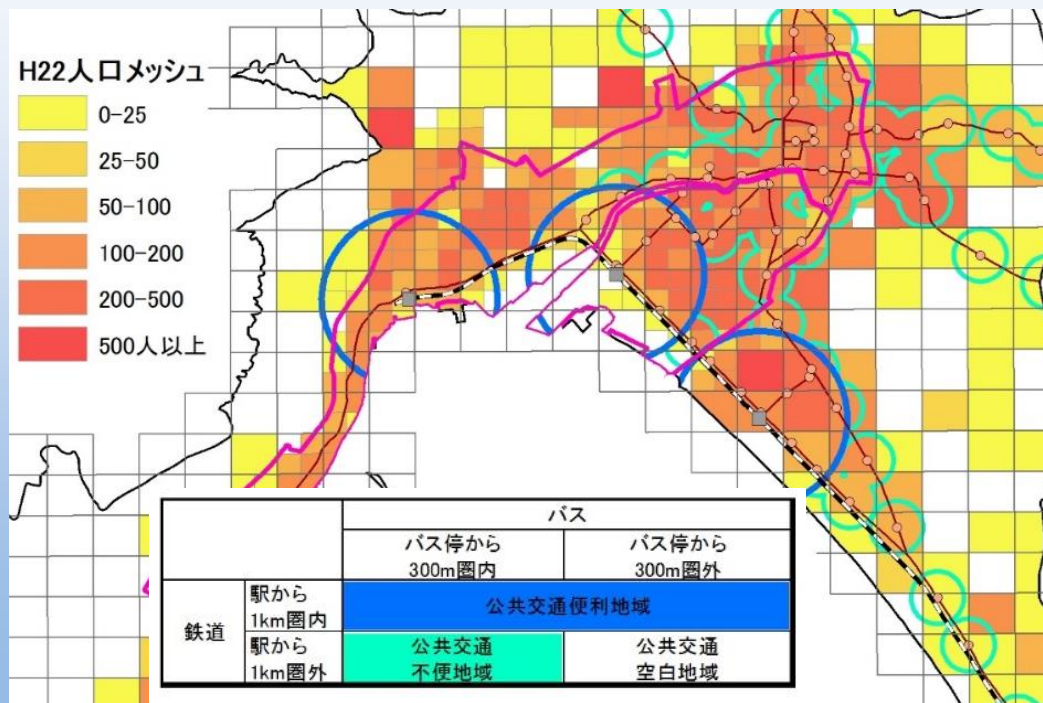
不要となった市営住宅、学校跡地等の公有地の活用や公共施設との合築による民間機能の整備を検討する。

■ その他取り組むべき事項の検討

バス路線のあり方

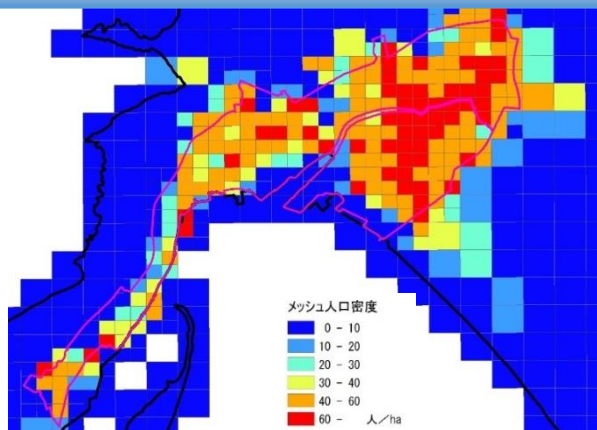
～バス交通の再編～

- ・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。

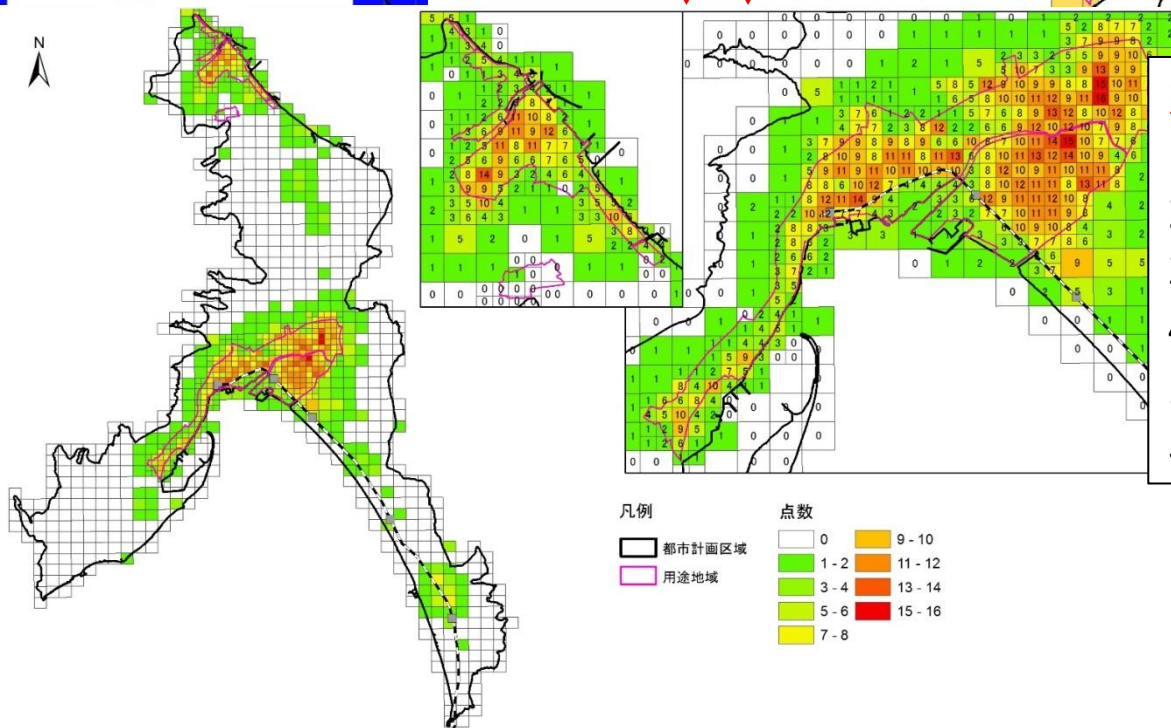
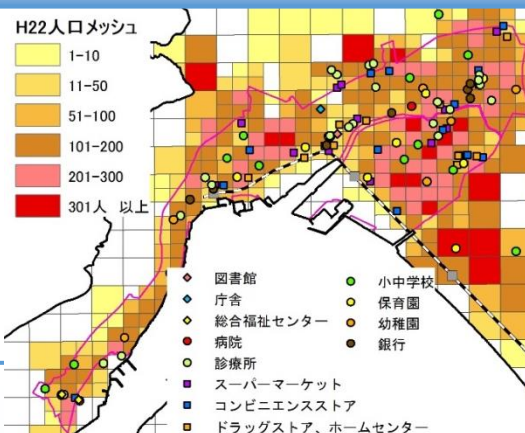


都市機能誘導区域の検討案

人口メッシュデータによる点数



都市機能施設による点数

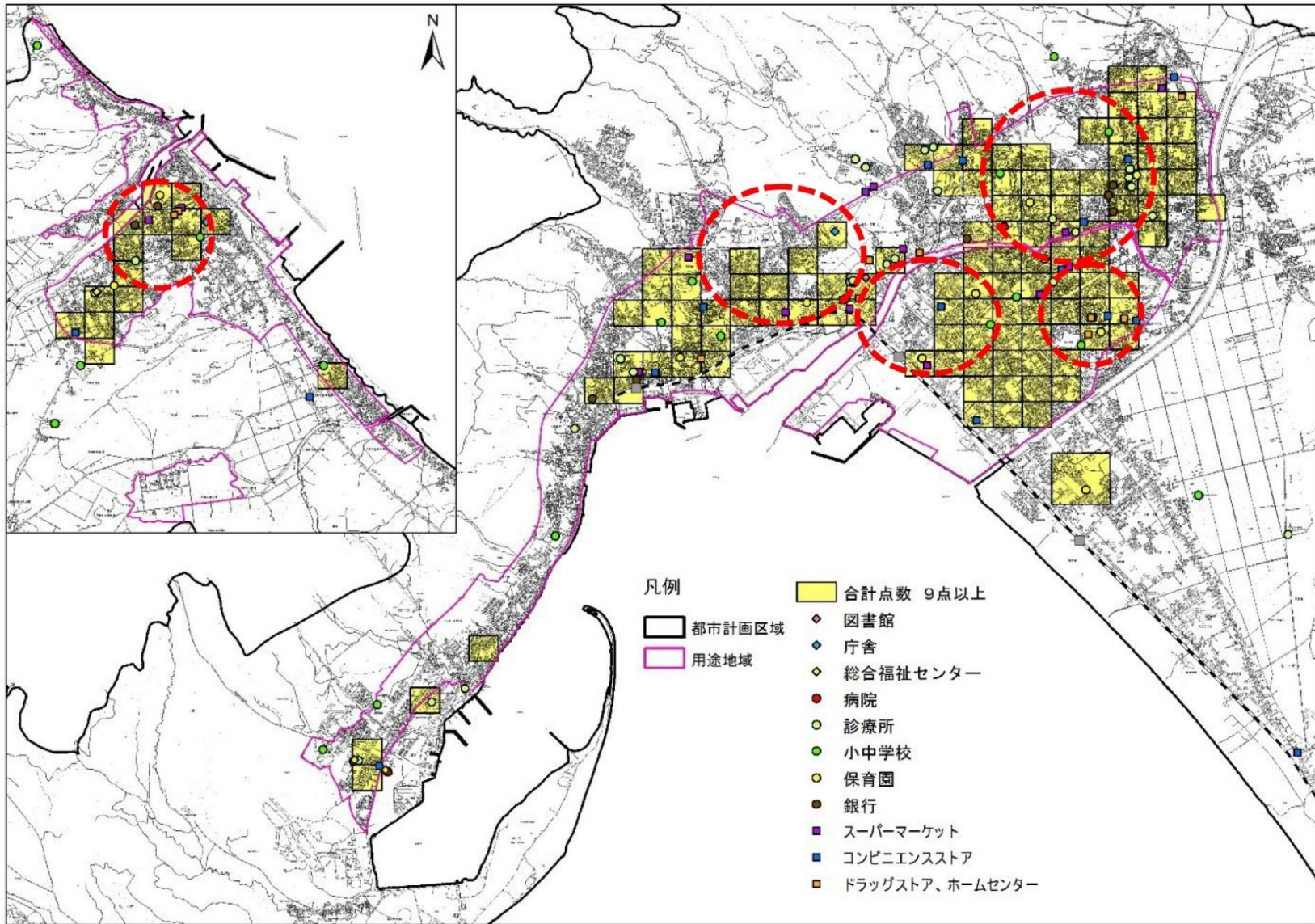


加点の要素

- 1.人口密度
- 2.人口密度増加
- 3.商業施設誘致圏
- 4.小中学校・幼稚園・保育所誘致圏
- 5.可住地面積割合

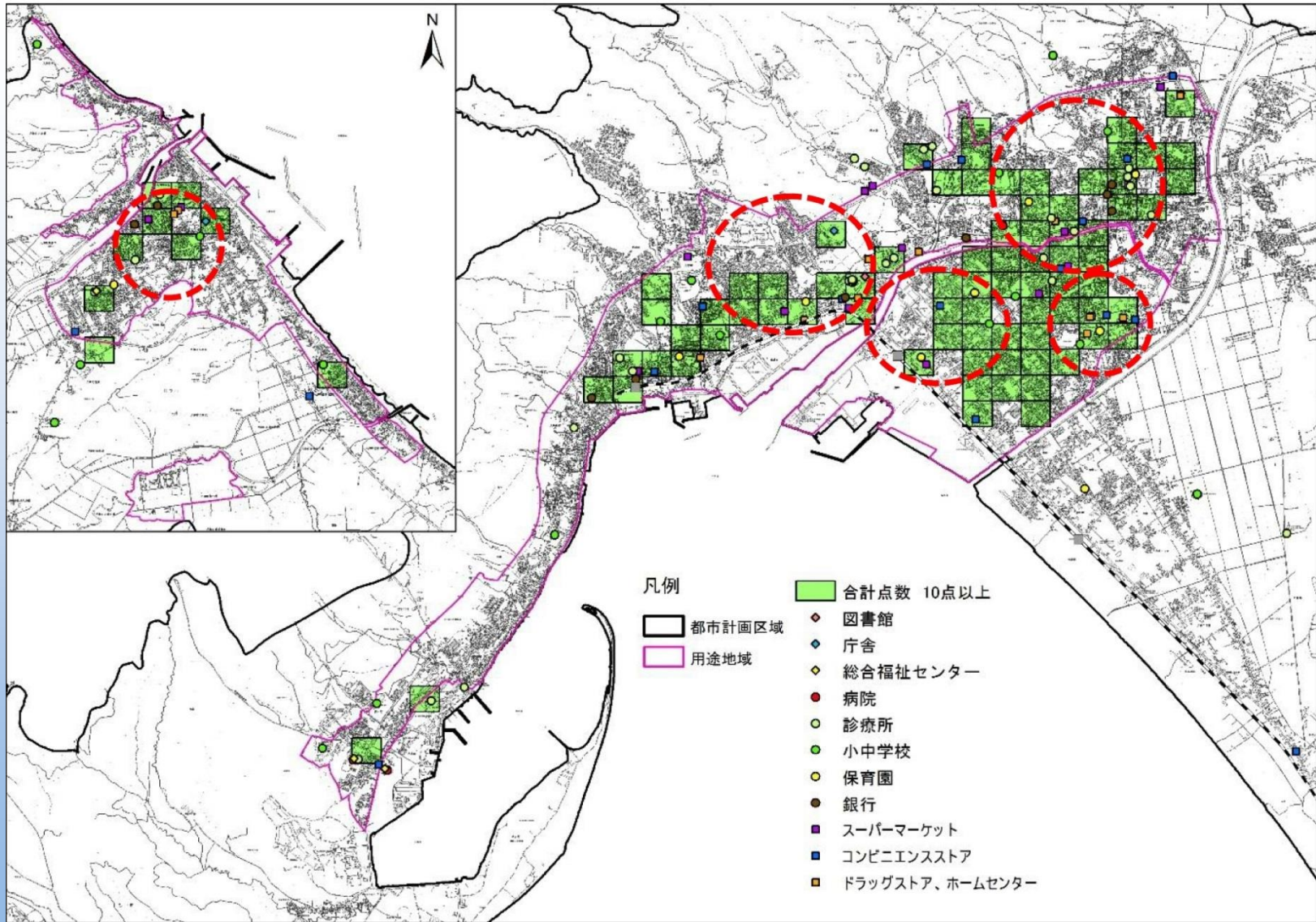
都市機能誘導区域の検討案

点数 9点



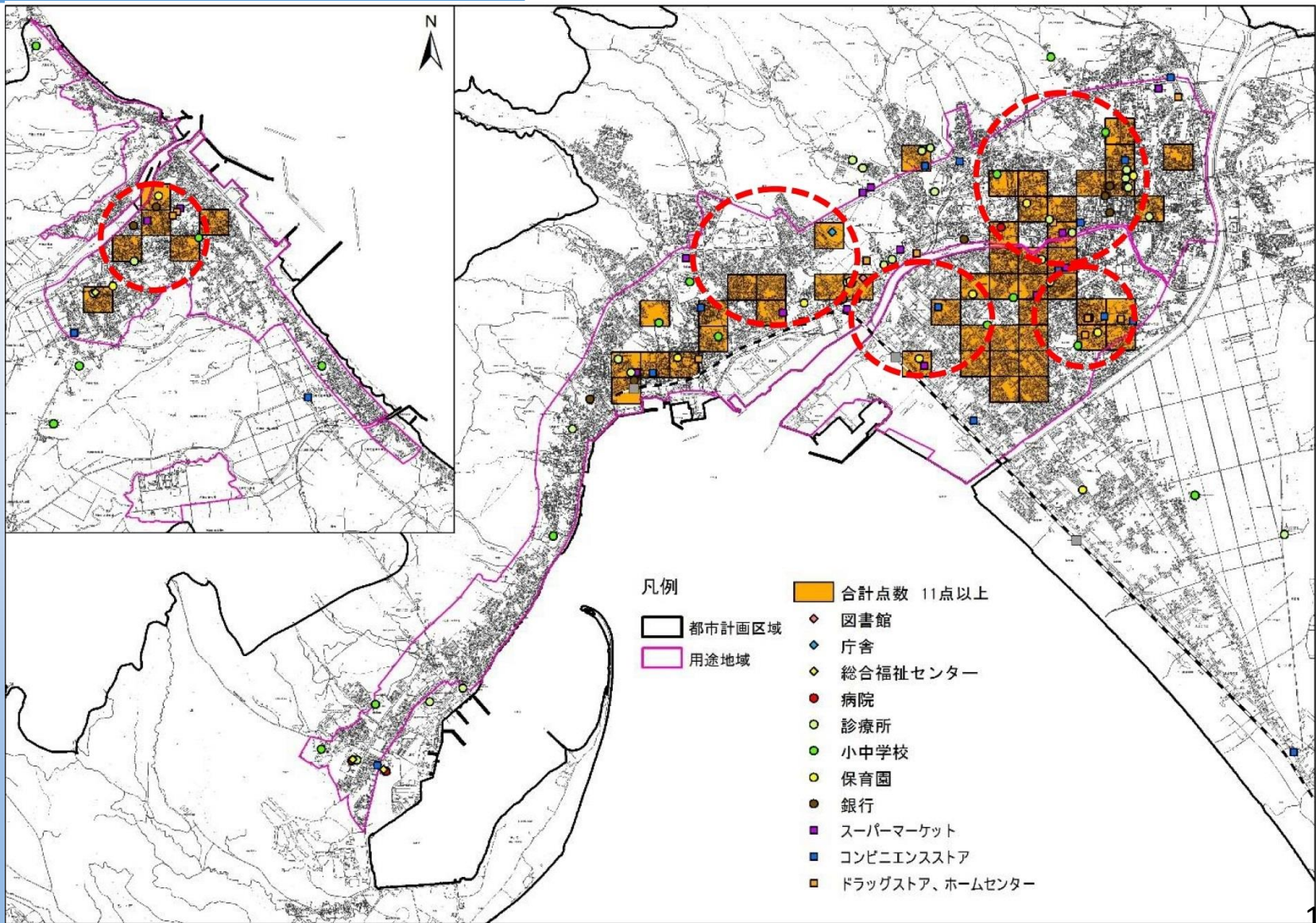
都市機能誘導区域の検討案

点数 10点



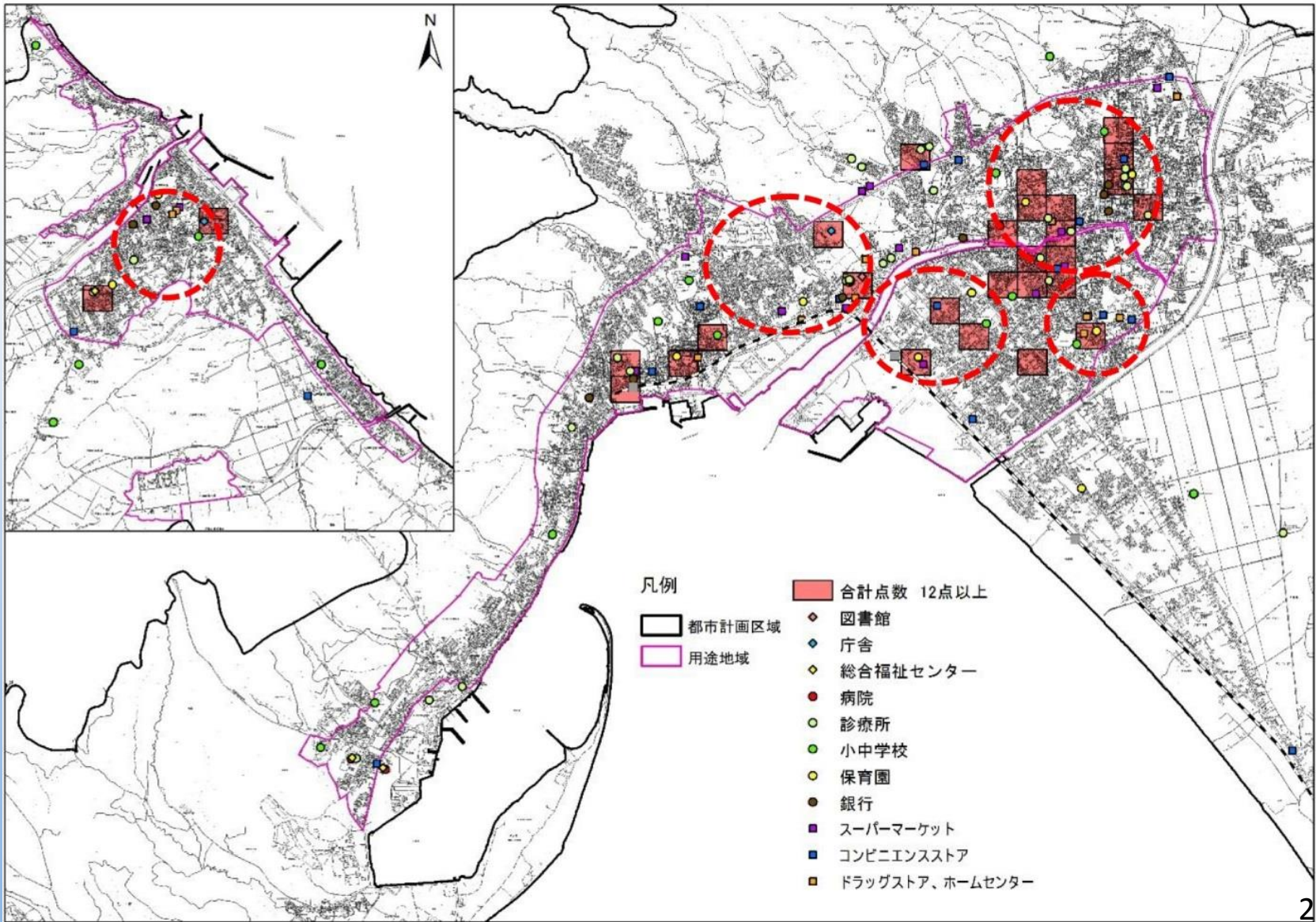
都市機能誘導区域の検討案

点数 11点



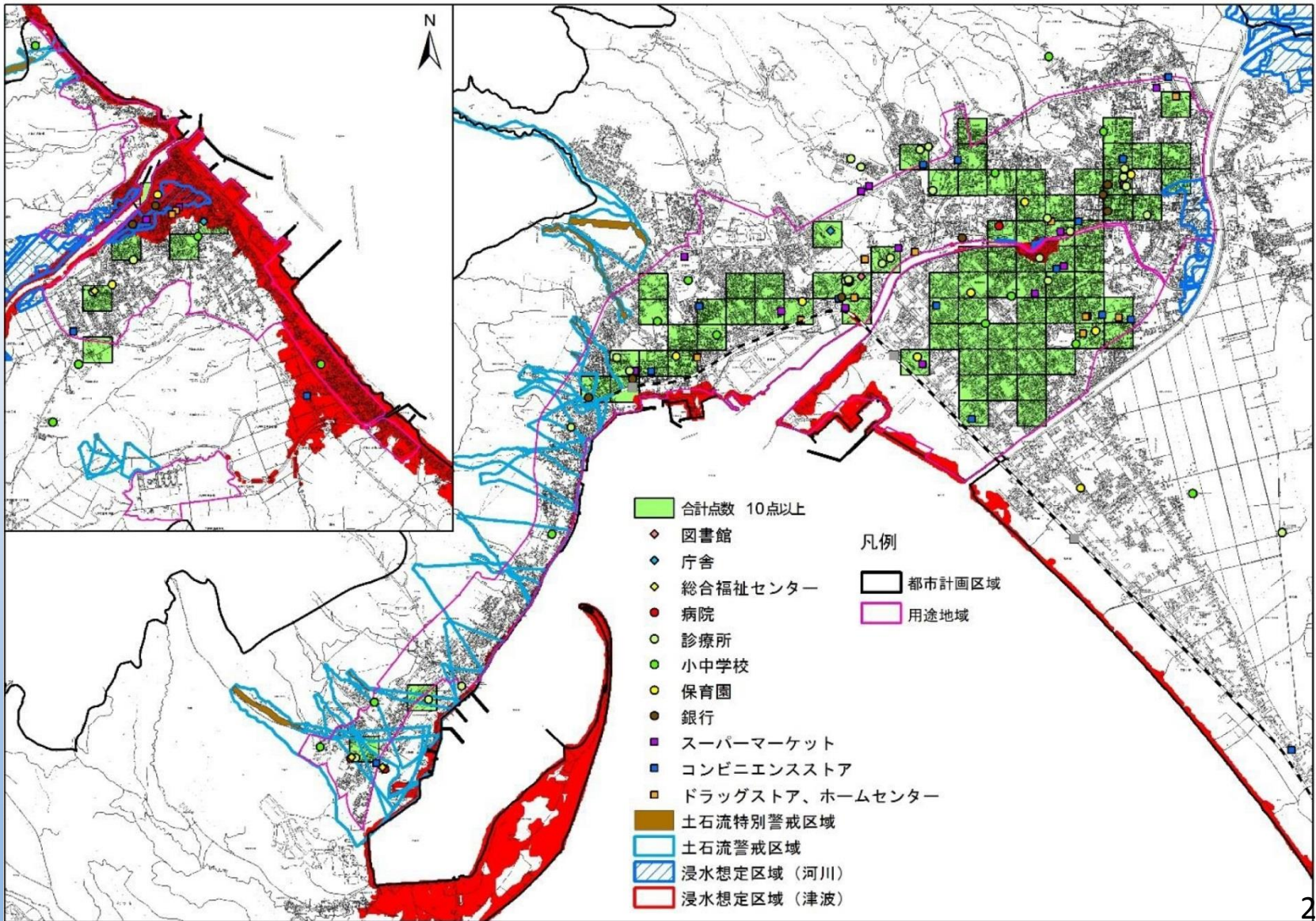
都市機能誘導区域の検討案

点数 12点



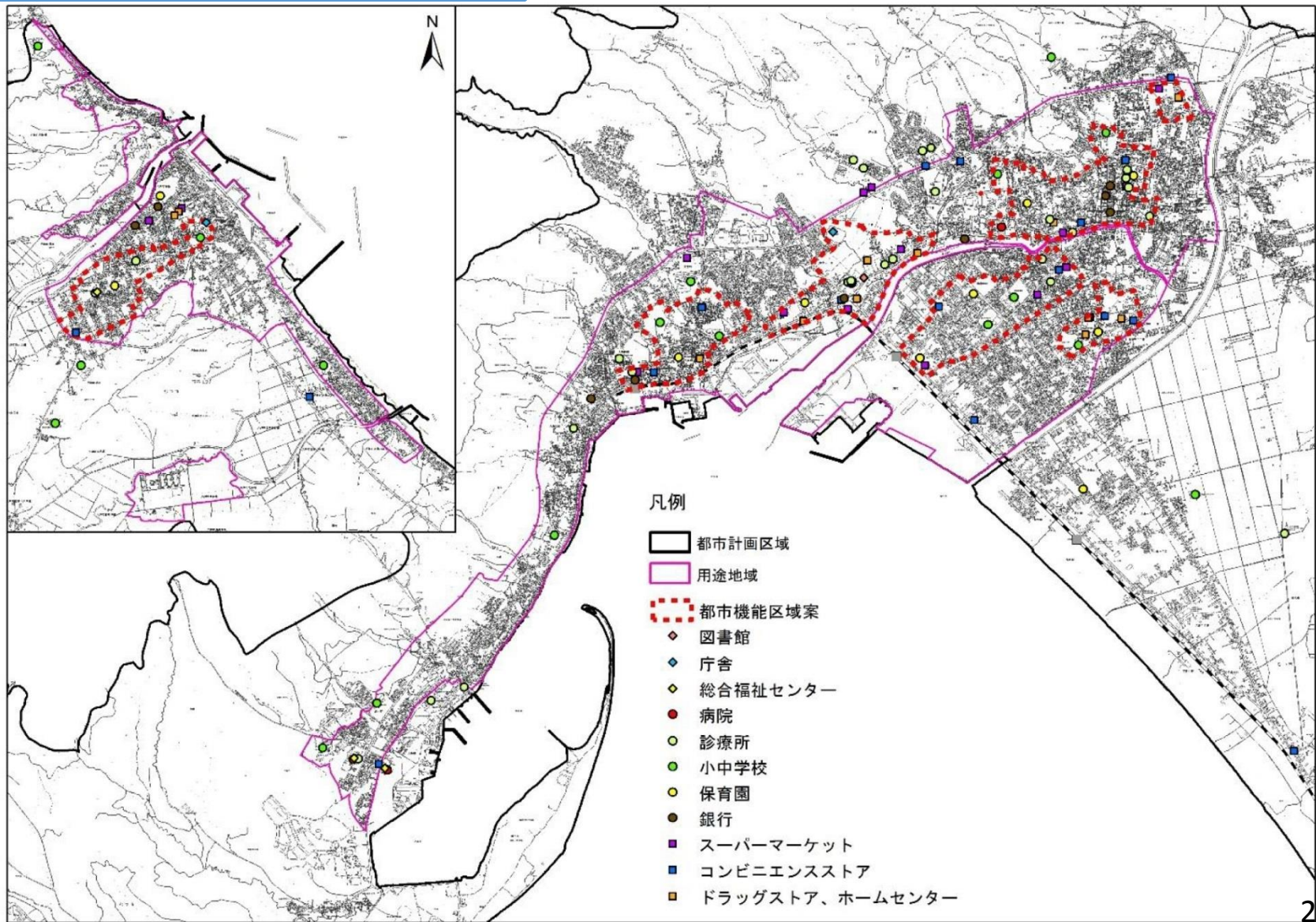
都市機能誘導区域の検討案

災害エリアは除く



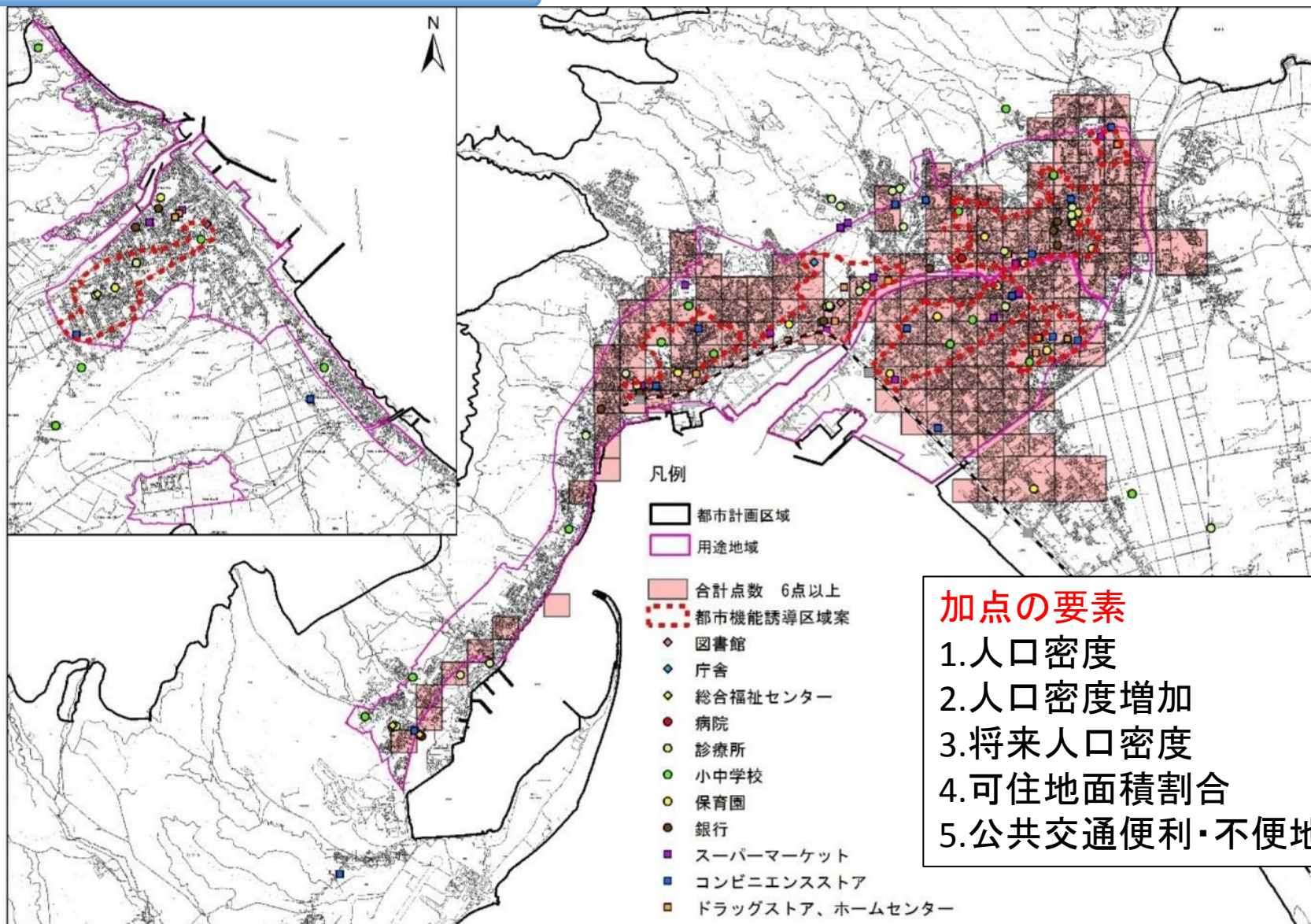
都市機能誘導区域の検討案

都市機能誘導区域 素案



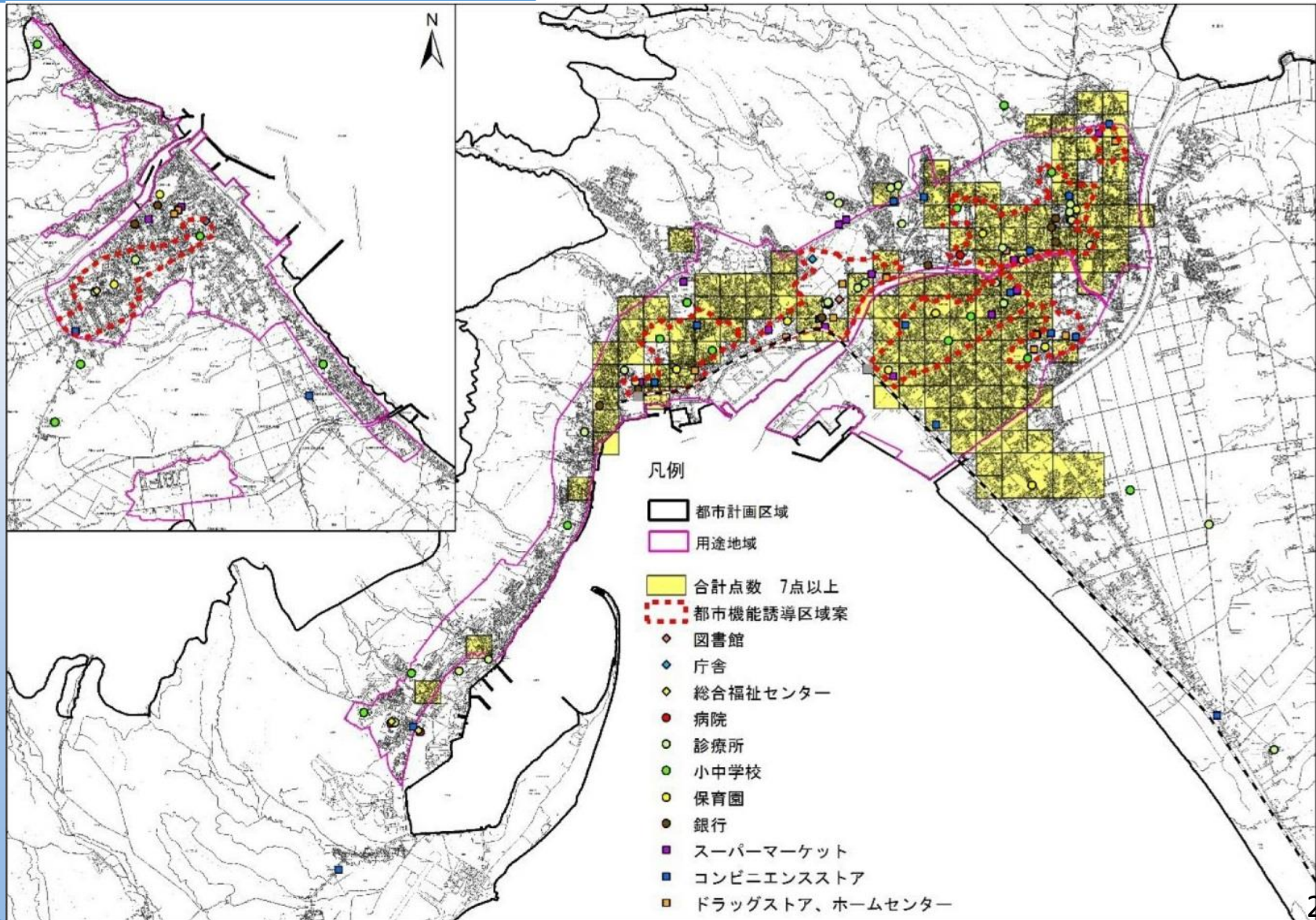
■ 居住誘導区域の検討案

点数 6点



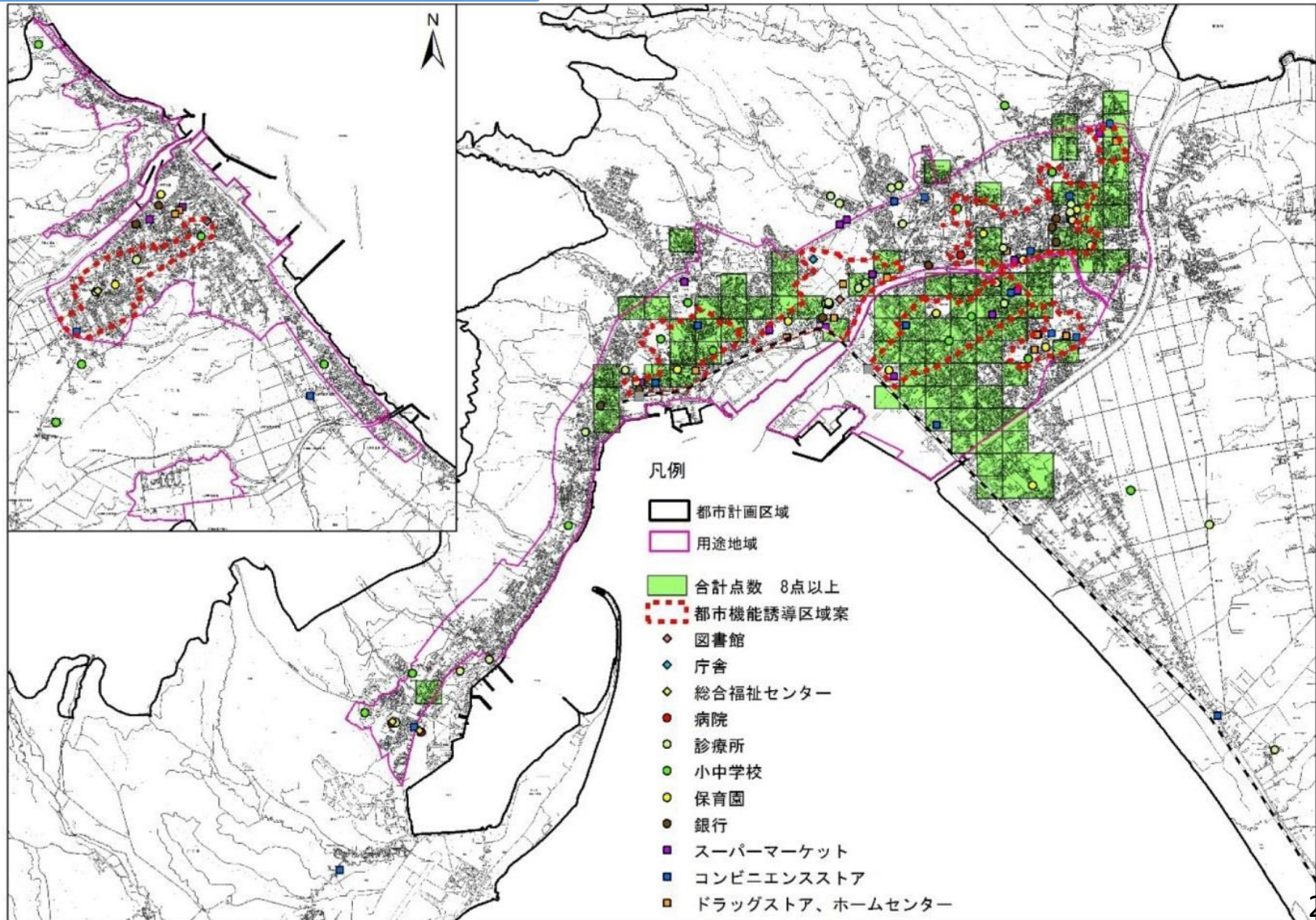
居住誘導区域の検討案

点数 7点



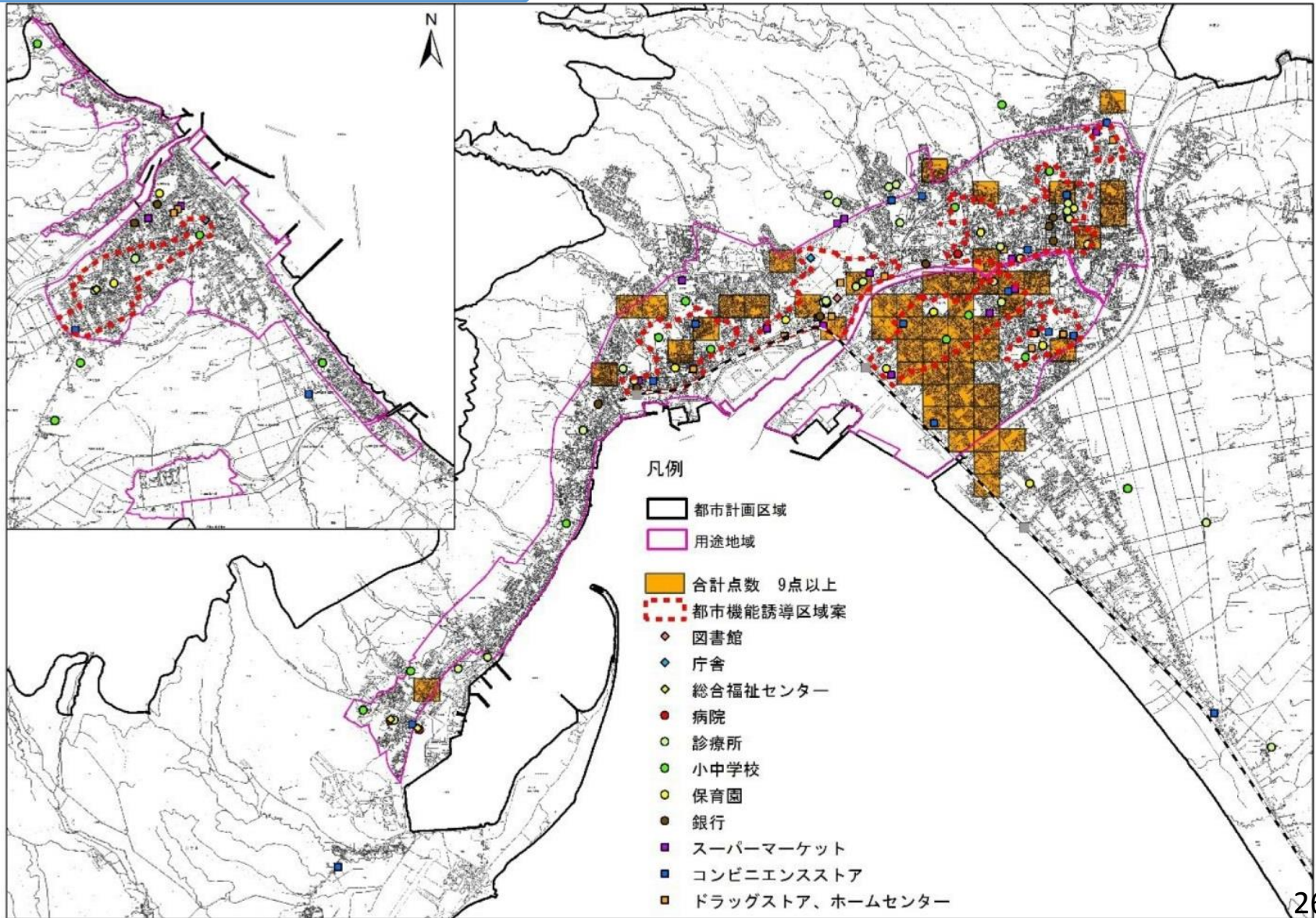
居住誘導区域の検討案

点数 8点



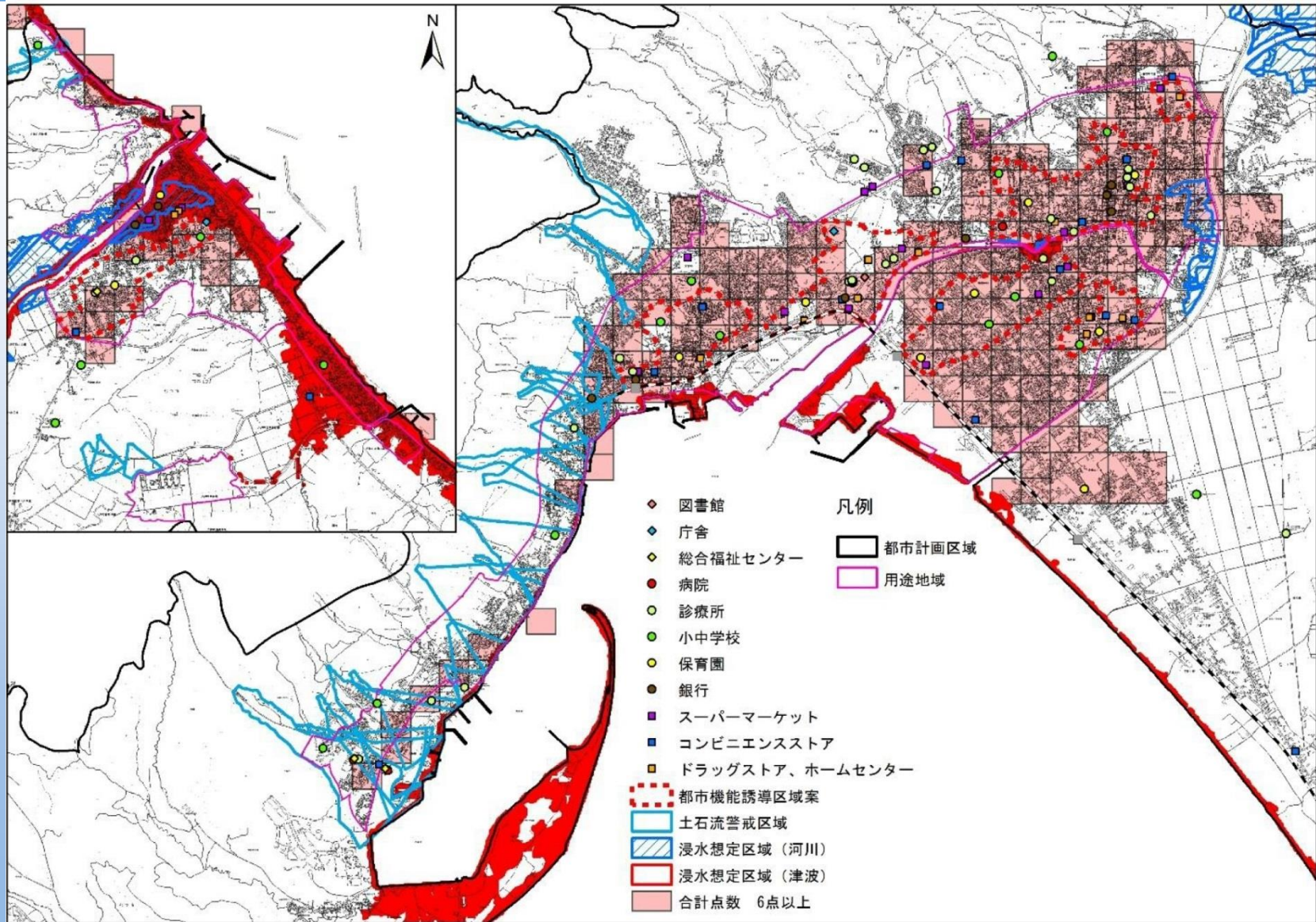
居住誘導区域の検討案

点数 9点



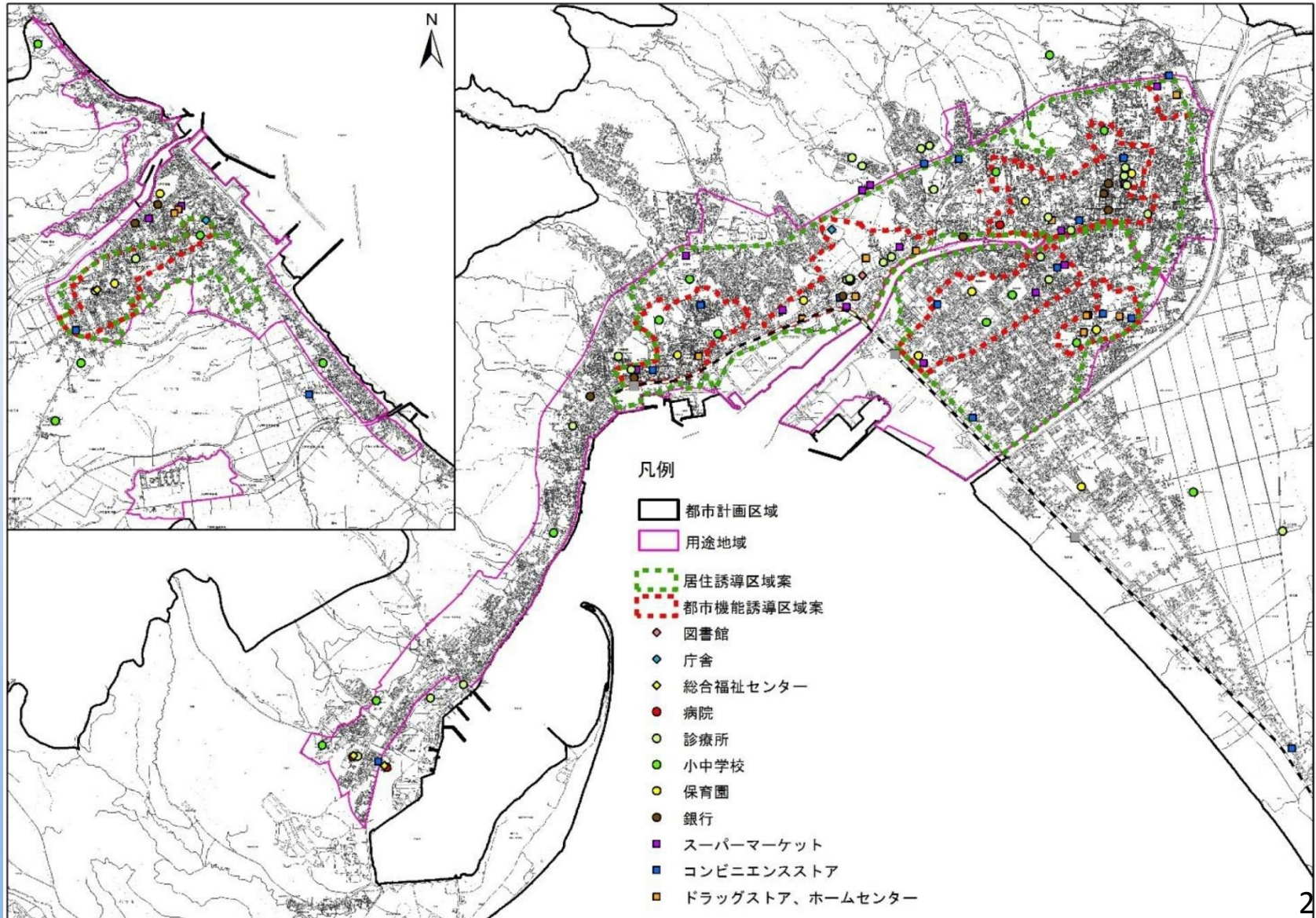
居住誘導区域の検討案

災害エリアは除く



居住誘導区域の検討案

居住誘導区域 素案



■ 住宅地開発のあり方

居住調整地域における開発行為・建築行為の許可

○ 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、寄宿舍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



農林漁業を営まれる方が行う行為、または地区計画が定められている場合以外、上図の開発行為、建築行為は許可されません。

住宅地開発のあり方

居住調整地域 検討案

図 国勢調査人口メッシュ (平成 22 年)

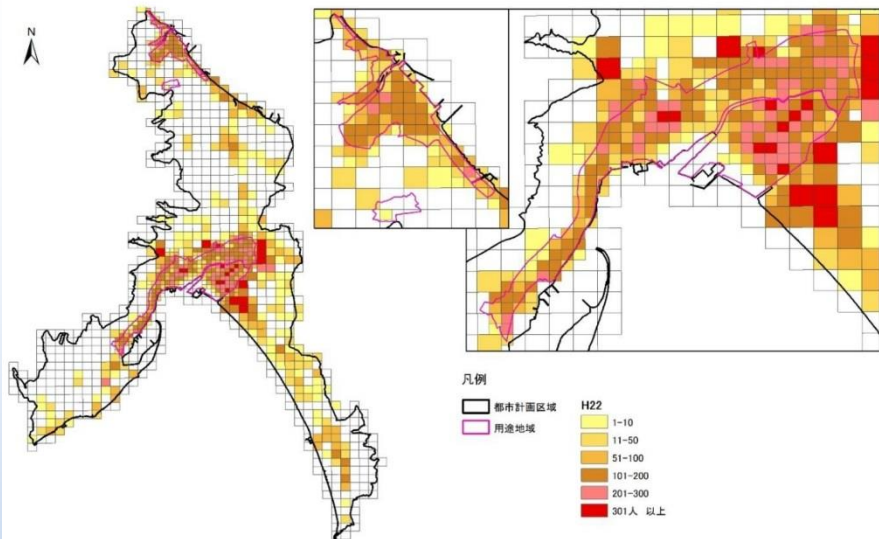


図 国勢調査人口メッシュ増減 (平成 17 年~22 年)

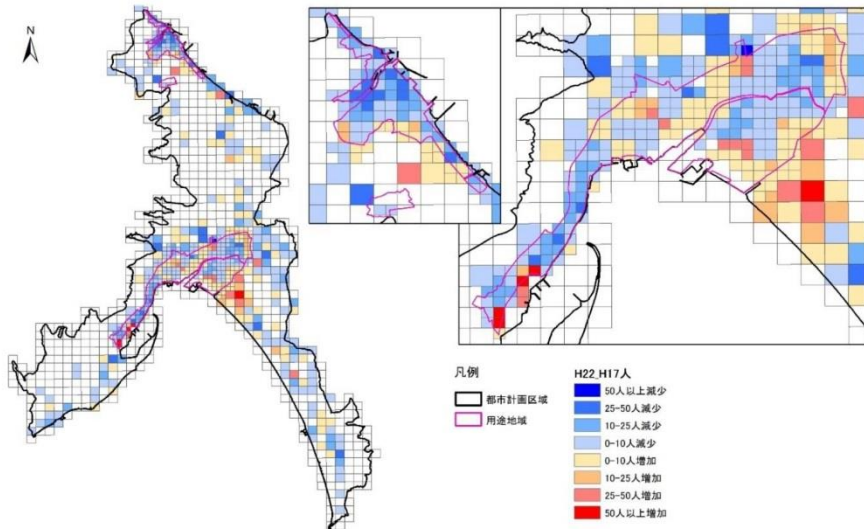
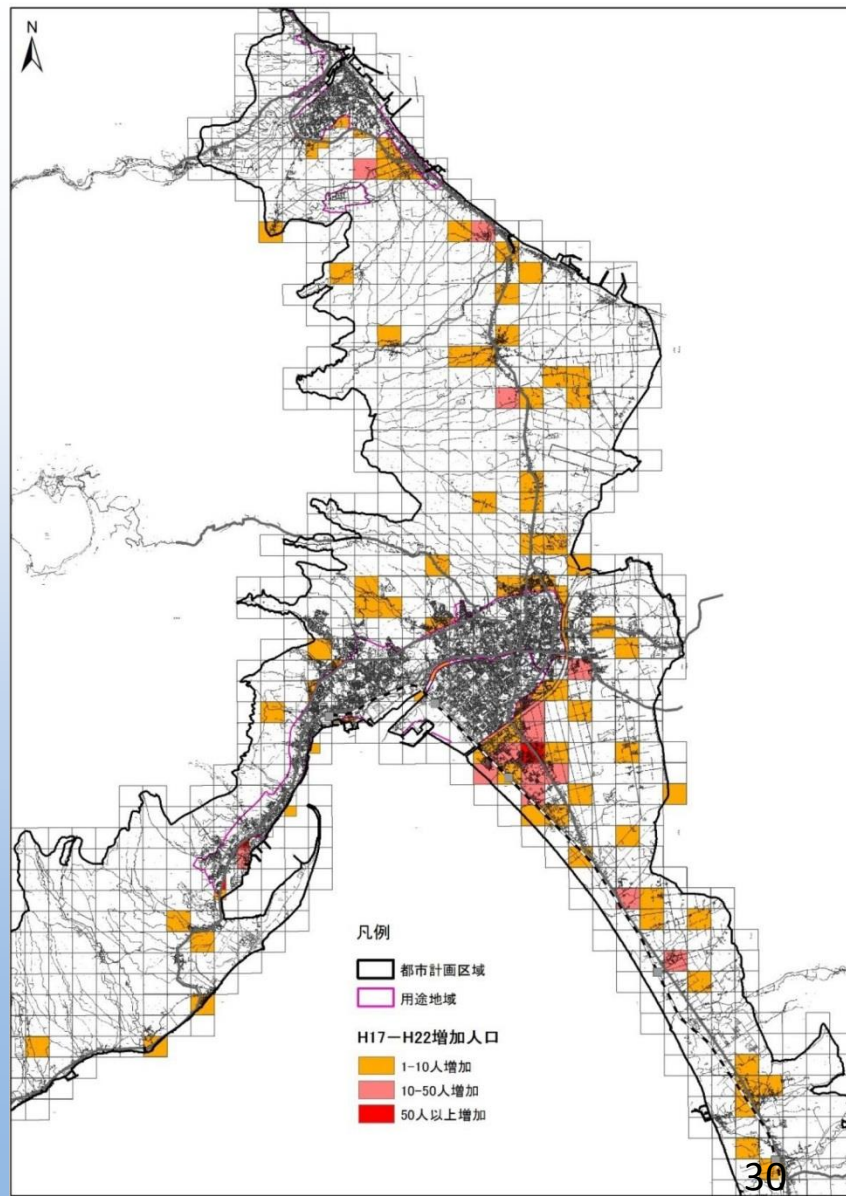


図 白地地域の人口が増加しているメッシュ (平成 17 年~平成 22 年)



■ 住宅地開発のあり方

堆雪場と地区計画

地区計画の活用による土地利用の推進

- 冬季の堆雪場は非常に重要
- 堆雪場が不足している地域などの除排雪費の低減が課題
- 排雪費が占める割合は、除排雪コストの約半分
- 堆雪場が確保できれば、低減が望める
- 通常の開発行為における緑地設置は開発面積の3%



- 周辺状況の除排雪状況に応じ、**地区計画**による堆雪場とする緑地を確保することで、居住調整地域における開発行為・建築行為を許容

■ 立地適正化計画の策定に伴うこと

むつ市都市計画マスタープランの変更

- 時点修正
- 立地適正化計画との整合

まち・ひと・しごと創生総合戦略

- 用途地域等の見直し
- 居住調整地域の指定
- 様々な都市計画、関連条例の制定を積極的に展開

■ 策定スケジュールについて

1. 基本方針への意見募集(都市計画審議会)	<u>3名からご意見</u>	平成27年10月27日
↓		
2. 基本方針市民説明会	<u>説明会参加者2名</u>	11月5日
↓		
3. 基本方針への意見募集	<u>意見提出無し</u>	11月6日～20日
↓		
4. 第46回むつ市都市計画審議会 意見聴取		平成28年1月21日
↓		
5. 素案市民説明会		2月19日
↓		
6. 原案市民説明会		平成28年6月ごろ
↓		
7. 原案 公聴会		平成28年8月ごろ
↓		
8. 案 パブリックコメント		平成28年10月ごろ
↓		
9. むつ市都市計画審議会 諮問		平成29年1月ごろ
↓		
10. 立地適正化計画の公表		平成29年4月1日