

**パブリックコメント**  
**むつ市立地適正化計画 案**  
**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**  
**平成 29 年 4 月**

## 【目次】

第1章 背景・目的・対象区域.....	1
1. 背景.....	1
2. 目的.....	1
2. 対象区域.....	1
第2章 立地の適正化に関する基本的な方針.....	2
1. 住宅及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.....	2
2. 目標値の設定.....	3
3. 目指すべき都市像.....	5
第3章 むつ市都市機能誘導区域について.....	6
1. 都市機能増進施設について.....	6
2. 都市機能誘導区域.....	7
3. 届け出制度.....	8
第4章 むつ市居住誘導区域について.....	11
1. 居住誘導区域について.....	11
2. 届け出制度.....	12
第5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).....	13
1. 取組み方針と内容.....	13
2. 居住誘導、都市機能増進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.....	13
第6章 住宅地開発の抑制（住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項）.15	
1. 市街地拡大の抑制.....	15
2. 居住調整地域の設定に配慮すべき事項.....	16

# 第1章 背景・目的・対象区域

## 1. 背景

全国的な人口減少・少子高齢化の進行に伴い、地域の活力低下や自治体の財政の縮小などが問題となっている中で、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おり、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る。

このような中、都市再生特別措置法の改正（平成26年8月施行）により、市町村は立地適正化計画を策定することができるようになり、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り組みが具体化してきている。

平成27年8月14日には国土形成計画（全国計画）、国土利用計画（全国計画）一第五次一が閣議決定され、国土構造として「コンパクト+ネットワーク」を構築することや、コンパクトシティの形成を図るための基本的な施策が示されている。

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している。

さらに、むつ市都市計画マスタープランではコンパクトな都市づくりとした方針を定め、用途地域外への都市開発を抑制する方針を打ち出し、用途地域縁辺部や幹線道路沿道に市街化の動向を考慮しつつ、用途地域無指定地域における良好な住環境を維持・保全するための特定用途制限地域を平成28年4月1日都市計画決定したところである。

## 2. 目的

人口減少・超高齢社会の中でも、公共交通、インフラ整備、公共施設の配置、そして土地利用など適正化を図りながら、安定した都市運営のもと、安全安心で暮らしやすいまちとしつつ、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である。そのためには、積極的に制度の活用や都市計画の取組みを進め、まちづくりの土台を構築する必要があることから、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画を策定することとする。

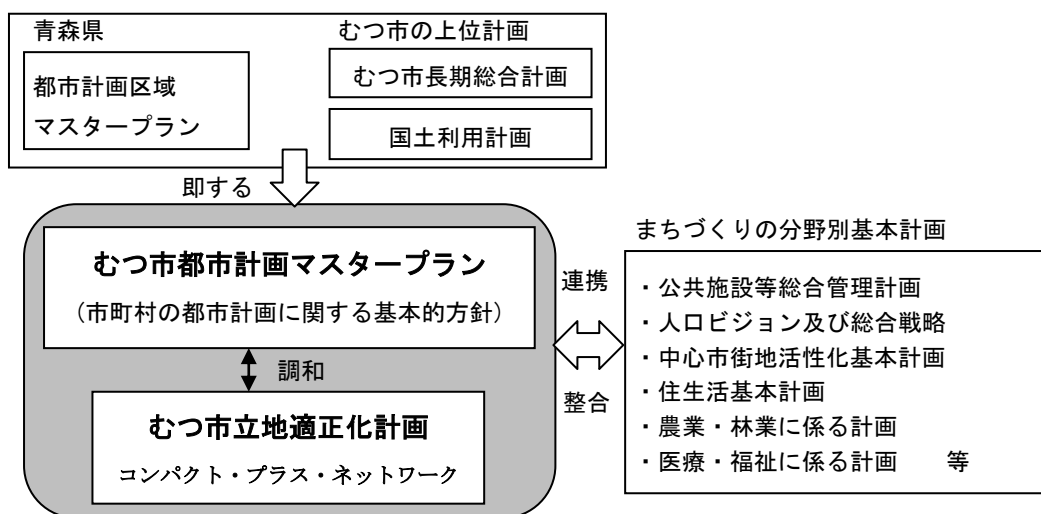


図 本計画の体系図

## 2. 対象区域

むつ市立地適正化計画は都市再生特別措置法に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画であり、その対象区域はむつ市都市計画区域とする。

## 第2章 立地の適正化に関する基本的な方針

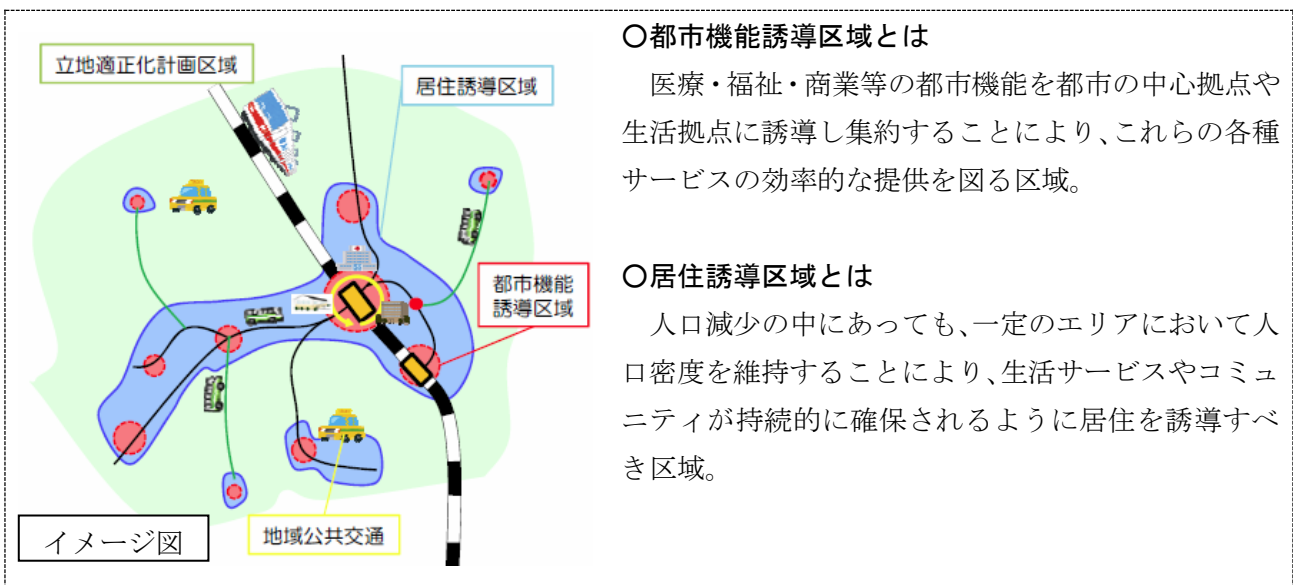
### 1. 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

将来推計から人口減少や高齢化の進行が危惧される状態であり、このような中においても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しやすいまちとしていくために、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進めることが重要となっている。

このことから、今ある“まち”を持続しながら、市民の生活利便性を向上させるため、本市では市内の複数のまちを、人口密度を維持する拠点として位置づけ、そ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」を目指す。

また、コンパクトシティにより、都市経営コストの適正化、人口密度の維持、既存施設の活用を図り、今あるまちの生活利便性の持続を目指す。

「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、本市では居住を一定のエリアに誘導する「居住誘導区域」と、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」について、また、市街地拡大の抑制の方針について、立地適正化計画により設定していくものである。



## 2. 目標値の設定

### (1) 人口密度

本市では、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。

目標値は現状の用途地域内の人口密度（43.9人/ha）と、都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準である1ha当たり40人を最低目標ラインとしながら、以下のように設定する。

<b>【目標値：可住地面積による人口密度】</b>	
(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：43.9人/ha	→ 平成47年：43.9人/ha
<b>今ある人口密度レベルを維持することを目標とする</b>	

【参考】本市の平成22年の可住地面積による人口密度

<p>・用途地域内人口密度：43.9人/ha</p> <p>＝用途地域内人口（35,774人）／用途地域内可住地面積（815.1ha）</p> <p>（内訳）</p> <p>【むつ地区】用途地域内人口密度：45.5人/ha</p> <p>＝用途地域内人口（29,167人）／用途地域内可住地面積（640.6ha）</p> <p>【大畑地区】用途地域内人口密度：37.9人/ha</p> <p>＝用途地域内人口（6,607人）／用途地域内可住地面積（174.5ha）</p>
<p>・都市計画区域内人口密度：4.8人/ha</p> <p>＝都市計画区域内人口（54,222人）／都市計画区域内可住地面積（11,374.8ha）</p>
資料：平成25年むつ市都市計画基礎調査

【参考】用途地域内の人口密度の見通し

用途地域内の人口密度の見通しについて、以下の条件で算出した。

- ・人口は前述のコーホート法による用途地域内人口を採用
- ・可住地面積は将来も変動しないと仮定

その結果、平成52年では約30人/haまで減少すると想定される。

表 人口密度の算出結果

	現状値	推計値					
	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	平成32年 (2020)	平成37年 (2025)	平成42年 (2030)	平成47年 (2035)	平成52年 (2040)
用途地域内人口（人）	35,774	34,093	32,409	30,572	28,653	26,695	24,711
用途地域内可住地面積（ha）	815.1	可住地面積は将来も変動しないと仮定					
人口密度（人/ha）	43.9	41.8	39.8	37.5	35.2	32.8	30.3

## (2) 土地評価額

人口密度は目標値であるが、ここではさらに居住誘導区域における土地評価額を、誘導区域における参考指標に設定する。

これにより、誘導区域内外における宅地、課税対象地の増減による市街地化の状況、施策検討の参考とすることができる。

**【指標：居住誘導区域における土地の評価額】**  
**(誘導区域の土地評価額÷前回の土地評価額) > 1.0**

平成 28 年度 土地の評価額データ

むつ地区 課税評価額

	課税地籍合計	評価額合計	m <sup>2</sup> 当たり 評価額	課税地籍合計 (宅地)	評価額合計 (宅地)	m <sup>2</sup> 当たり 宅地評価額
居住誘導 区域内	約 2478.8ha	約 547 億 6,712 万円	2,209.38 円	約 567.2ha	約 514 億 1,408 万円	9,063.86 円
区域内外 合計	約 28,130.4ha	約 841 億 6,223 万円	299.19 円	約 1,194.5ha	約 759 億 5,452 万円	6,358.78 円

大畑地区 課税評価額

	課税地籍合計	評価額合計	m <sup>2</sup> 当たり 評価額	課税地籍合計 (宅地)	評価額合計 (宅地)	m <sup>2</sup> 当たり 宅地評価額
居住誘導 区域内	約 290.3ha	約 41 億円	1,412.56 円	約 99.3ha	約 40 億 1,727 万円	4,047.57 円
区域内外 合計	約 16,796.1ha	約 84 億 3,525 万円	50.22 円	約 199.0ha	約 68 億 5,508 万円	3,444.75 円

- 課税地は学校用地、公衆用道路、公園、原野、山林、田畑、宅地等からなる。
- 課税地（宅地）は宅地だけを対象としている。
- 誘導区域内の住居表示されていない地区は、区域外としている。
- 誘導区域の内外にまたがる住居表示地区は、区域内とした。
- 1ha（ヘクタール）=10,000 m<sup>2</sup>

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、苫生町一丁目、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

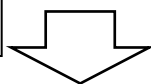
松ノ木、松ノ木ノ内観音堂、松ノ木ノ内土場、松ノ木ノ内道下、松ノ木の内道、兎沢、観音堂、南町、本町、大畑村、庚申堂、筒万坂、東町、本門寺前、中島、伊勢堂、上野、戦敷、水木沢

### 3. 目指すべき都市像

上位計画の課題、将来像を踏まえ、本市が目指す都市像を設定する。

①むつ市長期総合計画	②むつ市都市計画マスタープラン
<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 財政の再建 ・ 医療機能の再編</li> <li>・ 交通ネットワークの改善</li> <li>・ 消防・防災体制の整備</li> <li>・ 情報ネットワークの整備</li> <li>・ 産業の活性化及び雇用の創出</li> <li>・ 電源立地に係る振興策</li> <li>・ 少子高齢化対策 ・ 地域の総合力の向上</li> <li>・ 地域の人づくり</li> </ul>	<p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口減少・超高齢社会の到来をふまえたコンパクトなまちづくりが求められている</li> <li>・ 市街地外への無秩序な住宅地の広がりを抑制</li> <li>・ 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る</li> <li>・ 市民の日常生活を支え、地域間を結ぶバス交通の維持の充実を図る</li> </ul>
<p>【将来像（基本理念）】</p> <p>人と自然が輝く やすらぎと活力の大地 陸奥の国</p>	<p>【都市づくりの基本テーマ（将来像）】</p> <p>生活・産業・エネルギー・自然が共に生き、下北圏域をけん引するコンパクトで暮らしやすいまち</p>
<p>【基本方針】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地域の個性を活かした特色あるまちづくり</li> <li>2. 市民参加による一体的な新しいまちづくり</li> <li>3. 人が生き生きし安心して暮らせるまちづくり</li> </ol>	<p>【都市づくりの目標】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>4. 下北広域圏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</li> </ol>

長期総合計画の見直し内容に差替えます。



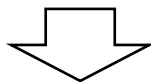
## 立地適正化計画【目指すべき都市像】

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なコンパクトなまち
- 土砂災害・津波災害に襲われないまち
- 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



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



長期総合計画で目指す“まち”

### 第3章 むつ市都市機能誘導区域について

#### 1. 都市機能増進施設について

##### (1) 基本的な考え方

- 都市機能誘導区域内に立地している都市機能増進施設は、その機能の維持を図る。
- 現在、都市機能誘導区域内に立地していない都市機能増進施設で、必要と考えられる施設は誘導し、その機能の充実を図る。

##### (2) 都市機能増進施設

1. 都市機能増進施設を下の表のとおりとする。
2. 高齢化の進展、ひとり暮らしの高齢者や認知症高齢者の増加などの課題に対応するため、これらのニーズに対応する社会福祉系施設の誘導を図る。

表 都市機能増進施設

都市機能 誘導区域 地区名	維持・誘導
田名部	病院、小売店、保育所、認定こども園、小学校、社会福祉系施設
中央	本庁舎、小売店、保育所、認定こども園、小学校、図書館
下北	小売店、保育所、認定こども園、中学校
苦生	小売店、保育所、認定こども園、小学校
柳町	小売店
大湊	小売店、保育所、認定こども園、小学校、中学校
大畑	分庁舎、小売店、保育所、認定こども園、小学校、社会福祉系施設



## 2. 都市機能誘導区域

### (1) 都市機能誘導区域について

都市機能誘導区域は下図のとおりである。

図 むつ市都市機能誘導区域

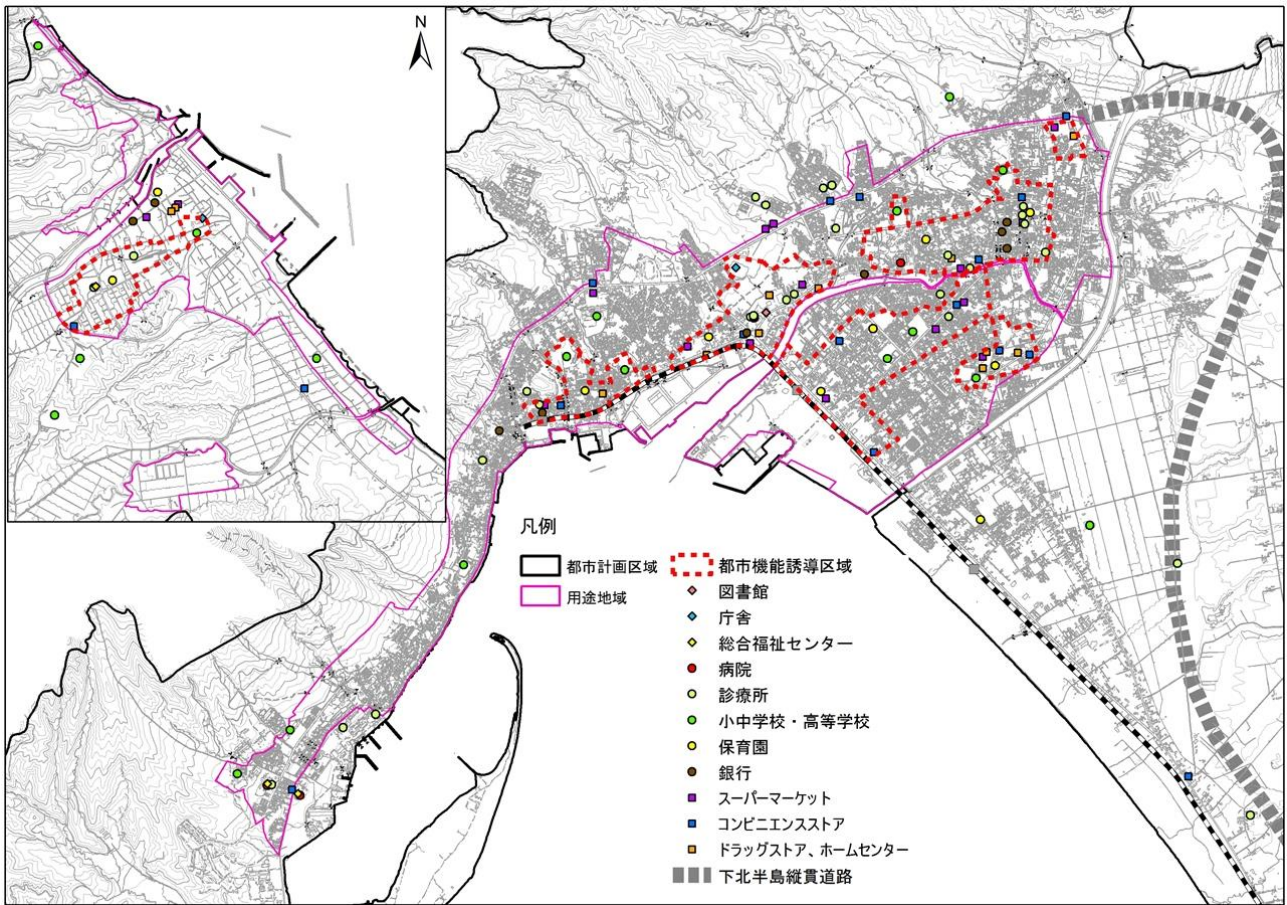
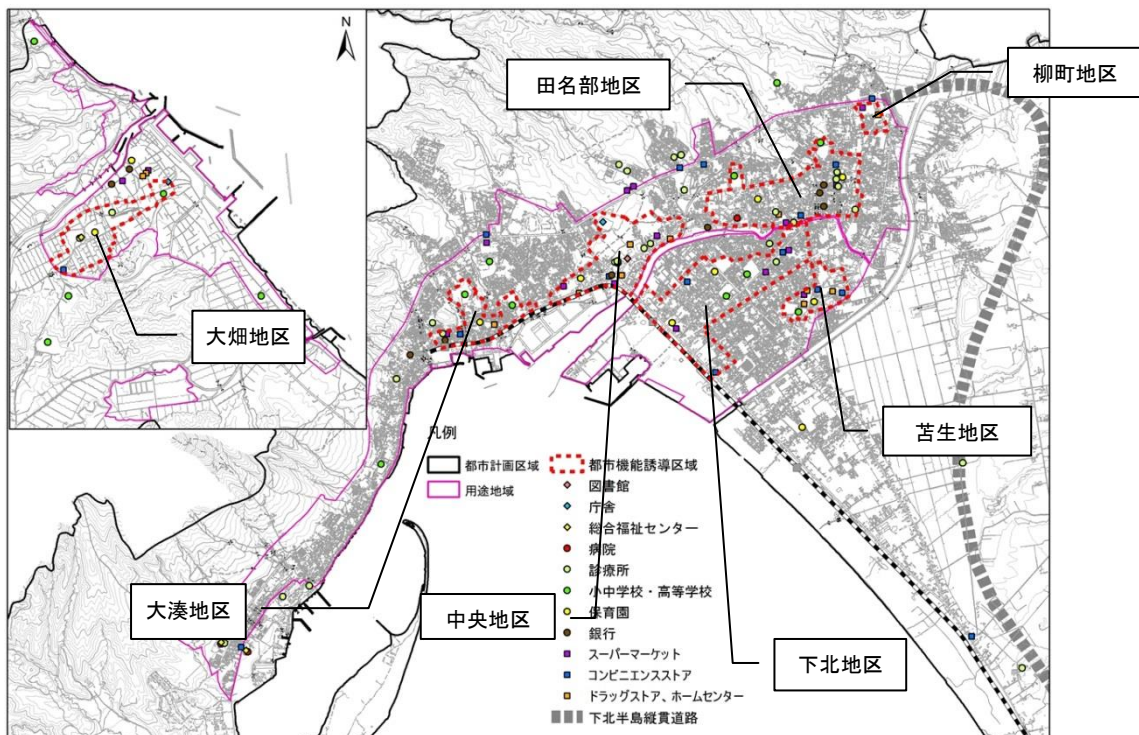


図 都市機能誘導区域 地区名



### 3. 届け出制度

#### (1) 届け出が必要な行為

都市機能誘導区域外での都市機能増進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る。なお、誘導区域の内外にまたがる行為はすべて届け出の対象となる。

届け出が必要となる行為は次のとおり。

- 開発行為
  - 都市機能増進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
  - 都市機能増進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、都市機能増進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都市機能増進施設を有する建築物とする場合。

#### (2) 届け出の対象となる床面積について

1. 病院については床面積30,000㎡以上のものとし、30,000㎡未満のものは届け出を不要とする。
2. 商業機能となる小売店については、物品販売業を営む店舗（コンビニエンスストア、スーパー、ホームセンター、ドラッグストア）とし、店舗の床面積※の合計が500㎡以上のものを対象とする。なお、区域の内外において500㎡未満の小売店については、届け出を不要とする。
3. 店舗の床面積の考え方については、経済産業省の大規模小売店舗立地法の解説のとおりとする。下表に解説の一部を抜粋する。

#### 店舗面積に含まれる部分

部分名	定義	備考
売場	直接物品販売の用に供する部分をいい、店舗面積に含む。 ショーケース等直接物品販売の用に供する施設に隣接し、顧客が商品の購入又は商品の選定等のために使用する部分（壁等により売場と明確に区切られていない売場間の通路を含む）は、売場とみなす。	
ショーウインド	ショーウインドは、店舗面積に含む。ただし、階段の壁に設けられたはめ込み式のショーウインドは、店舗面積に含まない。	
ショールーム等	ショールーム、モデルルーム等の商品の展示又は実演の用に供する施設をいい、店舗面積に含む。	
サービス施設	手荷物一時預り所、買物品発送等承り所、買物相談所、店内案内所その他顧客に対するサービス施設をいい、店舗面積に含む。	
物品の加工修理場のうち顧客から引受（引渡しを含む。）の用に直接供する部分	カメラ、時計、眼鏡、靴、その他の物品の加工又は修理の顧客からの引受（加工又は修理のための物品の引渡しを含む。）の用に直接供する部分をいい、店舗面積に含む。当該部分が加工又は修理を行う場所と間仕切り等で区分されていないものであるときは、その全部を店舗面積に含む。	

店舗面積に含まない部分

部分名	定義	備考
階段	上り階段及び下り階段とも最初の段鼻（踏み面の先端）の線で区分し、踊り場及び階段と階段にはさまれた吹抜きの部分を含むものをいい、店舗面積に含まない。また、階段の周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該シャッター等と最初の段鼻、壁、柱等によって囲まれる部分は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提に階段部分とみなし、店舗面積に含まない。	
エスカレーター	エスカレーター装置（附属部分を含む）部分をいい、店舗面積に含まない。また、エスカレーターの周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該シャッター等によって囲まれる部分及び吹抜きの部分は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提にエスカレーター部分とみなし、店舗部分に含まない。	
エレベーター	エレベーターの乗降口の扉の線で区分し、店舗面積に含まない。また、エレベーターの周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提にエレベーター部分とみなし、店舗面積に含まない。	
売場間通路及び連絡通路	壁等により売場と明確に区分された売場として利用し得ない通路、建物と建物を結ぶため道路等の上空に設けられた渡り廊下、地下道その他の連絡通路をいい、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提に、店舗面積に含まない。また、上記の通路の周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該シャッター等によって囲まれる部分は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提に通路とみなし、店舗面積に含まない。	
文化催場	展覧会等の文化催しのための用に供し、又は供させる場所であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	
休憩室	客室休憩室又は喫煙室その他これに類する施設であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	
公衆電話室	公衆電話室であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	
便所	便所の出入口の線（専用の通路がある場合は、その出入口の線）で他と区分し、店舗面積に含まない。	
外商事務室等	外商ないし常得意先に対する業務のみを行う場所であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	
事務室・荷扱い所	事務室、荷扱い所、倉庫、機械室、従業員施設等顧客の来集を目的としない施設であって、間仕切り等で区分された部分を	

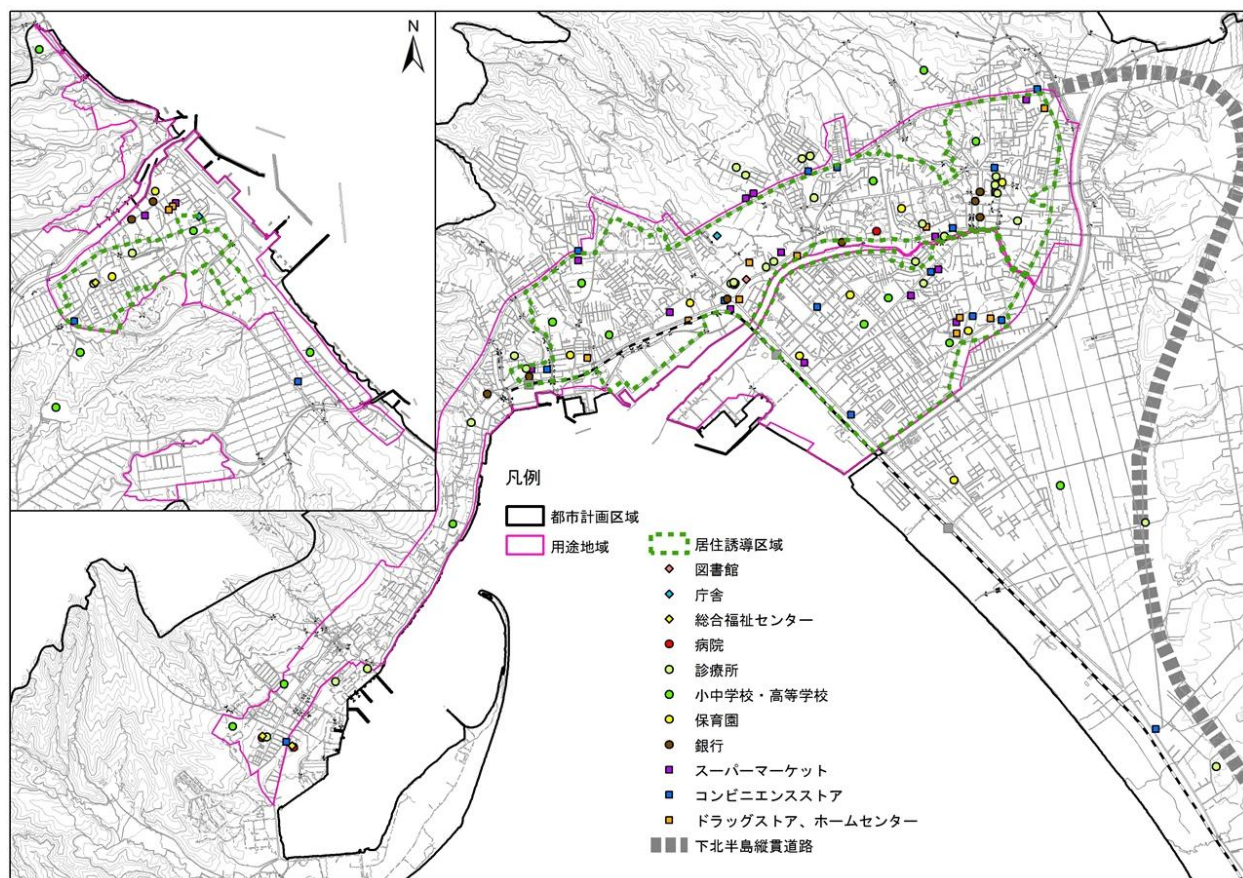
	いい、店舗面積に含まない。	
食堂等	食堂、喫茶室等をいい、店舗面積に含まない。	
塔屋	エレベーター室、階段室、物見塔、広告塔等屋上に突き出した部分をいい、店舗面積に含まない。ただし、物品販売を行う部分は、売場として取り扱うものとする。	
屋上	塔屋を除いた屋上部分をいい、店舗面積に含まない。ただし、物品販売を行う部分は、売場として取り扱うものとする。	
はね出し下・軒下等	建物のはね出し下、ひさし、軒下等の部分をいい、店舗面積に含まない。ただし、はね出し下等において、展示販売、ワゴン等による各種商品の販売又は自動販売機を設置して飲食料品等の販売を行っている部分は、売場として取り扱うものとする。	

## 第4章 むつ市居住誘導区域について

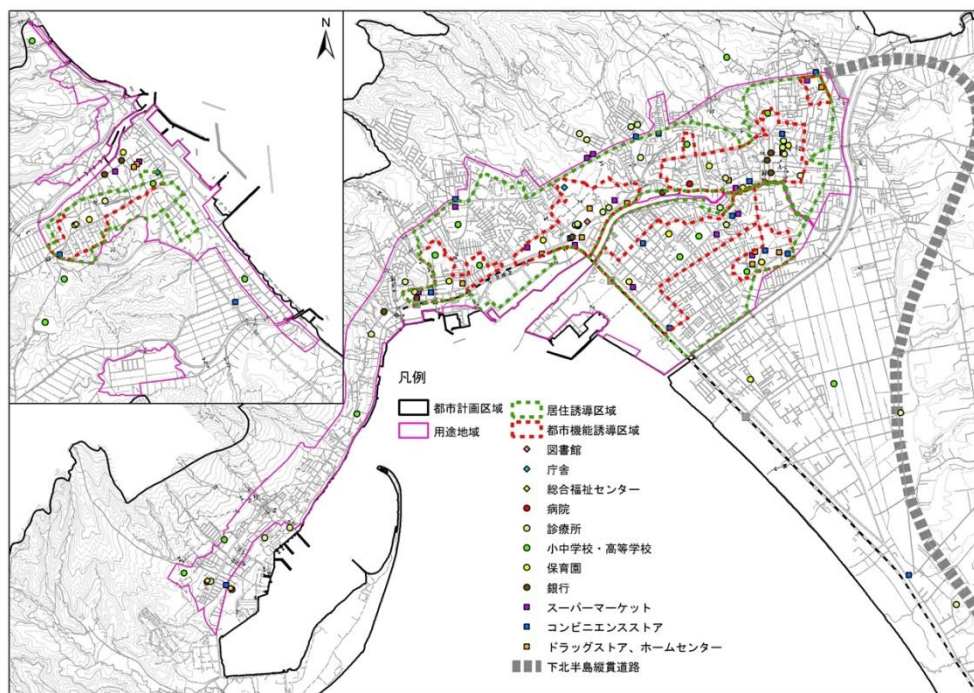
### 1. 居住誘導区域について

居住誘導区域は下図のとおりである。

図 むつ市居住誘導区域



参考図 居住誘導区域と都市機能誘導区域



## 2. 届け出制度

居住誘導区域外での住宅に関する開発行為・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る。なお、誘導区域の内外にまたがる行為はすべて届け出の対象となる。

### 届出が必要な開発行為

- 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1,000㎡以上のもの

①の例示  
3戸の開発行為



②の例示  
1,500㎡  
1戸の開発行為



### 届出が必要な建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 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

①の例示  
3戸の建築行為



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。

## 第5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. 取組み方針と内容

立地適正化計画の実現化に向けた取組み方針と取組み内容は以下のとおり。

取組み方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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、立地適正化計画による都市機能・居住誘導区域を踏まえつつ最適な配置の実現を図る。</li> <li>○都市公園については、都市機能誘導区域及び隣接する箇所において、公園施設等の機能の維持向上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る。</li> <li>○都市計画道路は、都市機能誘導区域や旧町村とネットワークを構築するものとする。</li> <li>○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のための用途地域の変更等、積極的な都市計画等の施策展開によるまちづくりに取り組む。</li> </ul>
取組み内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導区域内の土地活用の円滑化のための用途地域等の見直し</li> <li>・都市公園の配置・公園施設・役割について定める緑の基本計画の策定</li> <li>・都市計画道路、下水道などの計画的な整備</li> <li>・地区計画の検討を促すための申し出制度条例の制定</li> <li>・堆雪場の確保、消防水利施設の整備が伴った安全な市街地とするため、ミニ開発も開発行為の許可とするための面積引下げや基準強化のための開発条例の制定</li> <li>・民間活動を促すため、面積要件を引き下げる都市計画提案制度へ変更</li> </ul>

### 2. 居住誘導、都市機能増進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) 用途地域等の見直し等

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、地区計画の活用、都市計画提案制度の柔軟な活用をする。

また、施設誘導に関する都市計画上の手続き（法定図書の作成や計画立案等）を支援する。

#### (2) 公的不動産（PRE：Public Real Estate）の有効活用

財政状況が厳しい中で公共施設の維持更新コストを踏まえると、本市が現在の公的不動産をそのまま保有し続けることは難しく、その見直しが求められており、公的不動産の有効活用を進める。

#### (3) 将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置

立地適正化計画における誘導区域を踏まえながら、民間サービスの活用も含めた公共施設の統廃合、民間施設が集積する中心拠点や生活拠点では公共施設を維持・更新するといった公共施設の再編を進める。また、再編などを進めるにあたって PPP（Public Private Partnership：公民連携）による取組を

進めるなど、民間施設・事業と連携し公共サービスの持続的な提供を図る。

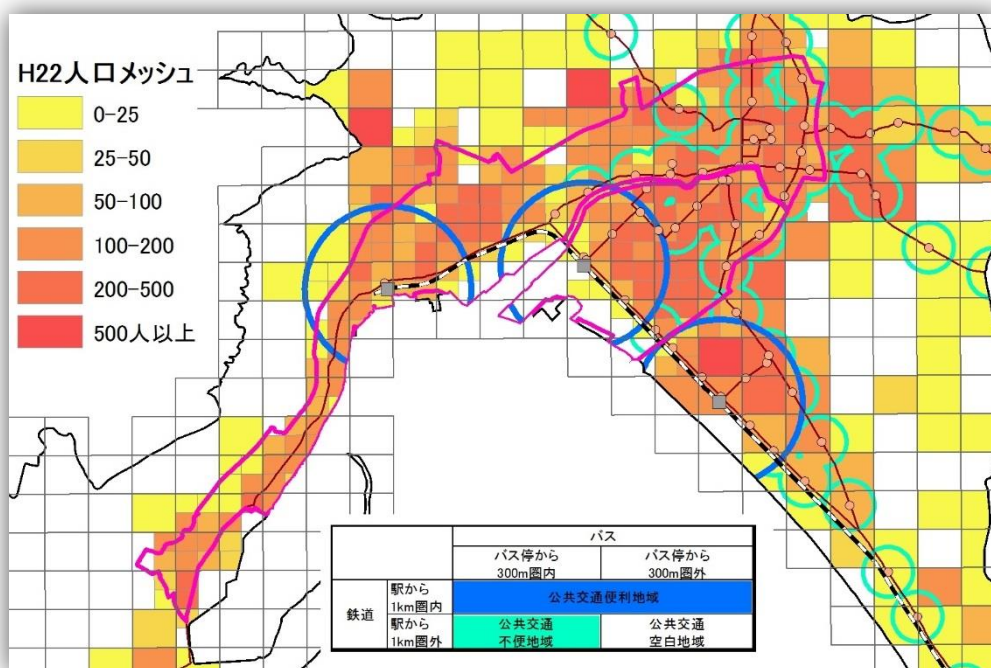
#### (4) 空き家・空き地対策

空き家・空き地の有効活用、空き家による環境悪化を防ぐ。

#### (5) バス路線の再編

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策定を進める。

図 公共交通網と公共交通不便地域



#### (6) PDCAサイクルによる進行管理・計画の見直し

##### (a) 進行管理

本計画に基づき効率的、効果的にまちづくりを進めるため、国・県等との連携、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う。

##### (b) 計画の再評価による見直し

立地適正化計画は、計画と現状を比較し修正するとした時間軸をもったアクションプランのため、5年に一度の間隔で見直すこととする。

見直しにあたっては、都市計画基礎調査の人口、土地利用等のデータを活用し、本計画の人口密度の目標値を評価する。また、土地評価額の動向を踏まえて都市政策を検討していくこととする。

誘導区域の見直しについては、誘導施設、住宅の立地状況、居住人口の動向を考慮し修正していくこととする。



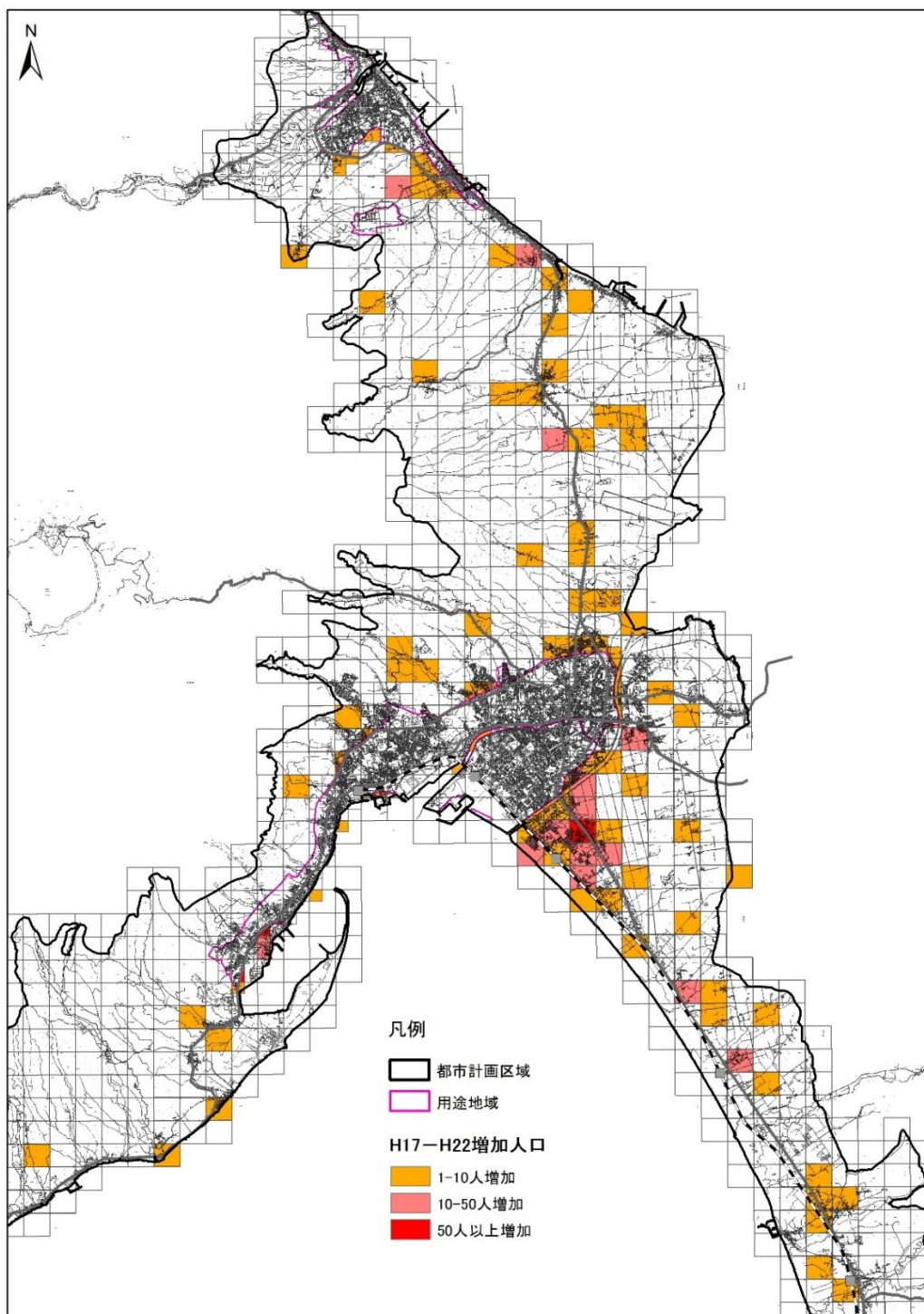
## 第6章 住宅地開発の抑制（住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項）

### 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メッシュ、現状の集落の状況や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する。

住宅地開発抑制エリアは、人口減少下において住宅地としての開発行為を抑制するエリアとして想定するエリアであり、既存道を活用した一戸建てや二世帯住宅の立地を抑制するものではない。

図 特定用途制限地域の人口が増加しているメッシュ（平成17年～平成22年）



## 2. 居住調整地域の設定に配慮すべき事項

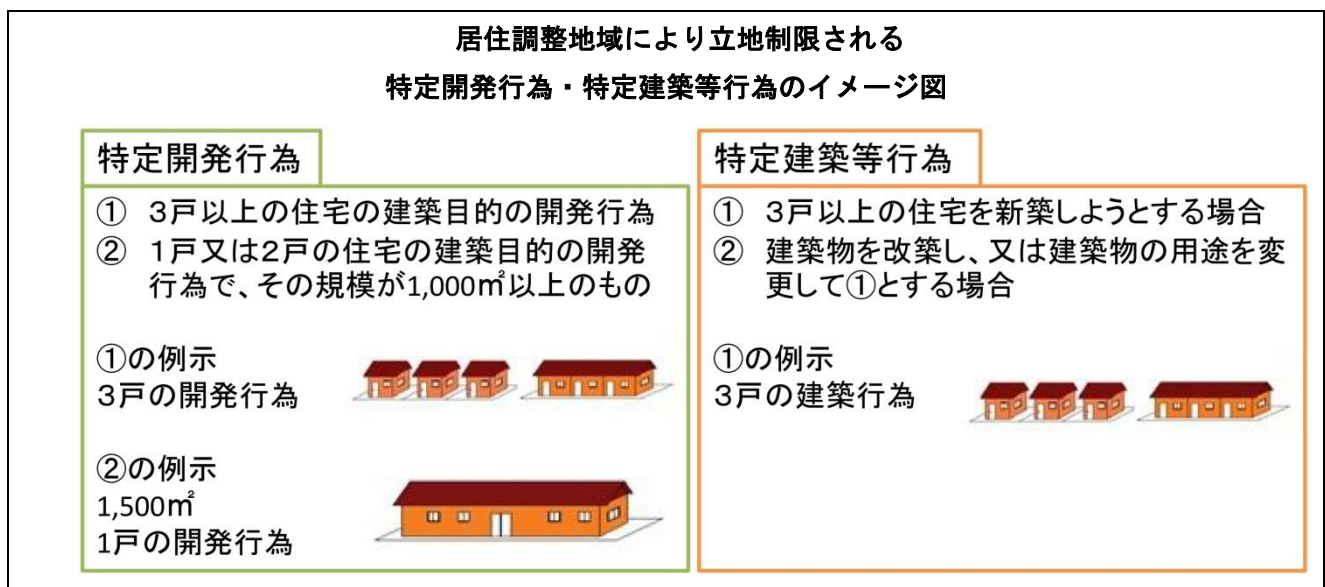
居住調整地域については、住宅地開発抑制エリアのうち、特に用途地域周辺の箇所やむつ市を象徴する「ひかりのアゲハ」が維持されるようひかりのアゲハ以外の箇所について指定していくことが考えられる。

また、居住調整地域を設定する場合には、道路端から20mを超え概ね100mまで、又は道路端から20mを超えて現況の土地利用を考慮しまとまりのある区域を目途に設定するものとする。

居住調整地域においては、開発許可制度が適用され、特定開発行為や特定建築等行為（下図）が規制されることとなるが、地区計画制度、都市計画提案制度の活用により規制の緩和を行うこともできる。

本市において、冬場の堆雪場は非常に重要な施設であり、堆雪場が不足している地域などの除雪費の圧迫が懸念されている。

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、積雪時の堆雪場としての機能を持たせた広場などの空間を確保することを条件とする。



なお、居住調整地域の内外にまたがる場合において、その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る。

図 住宅地開発抑制エリア ①地区

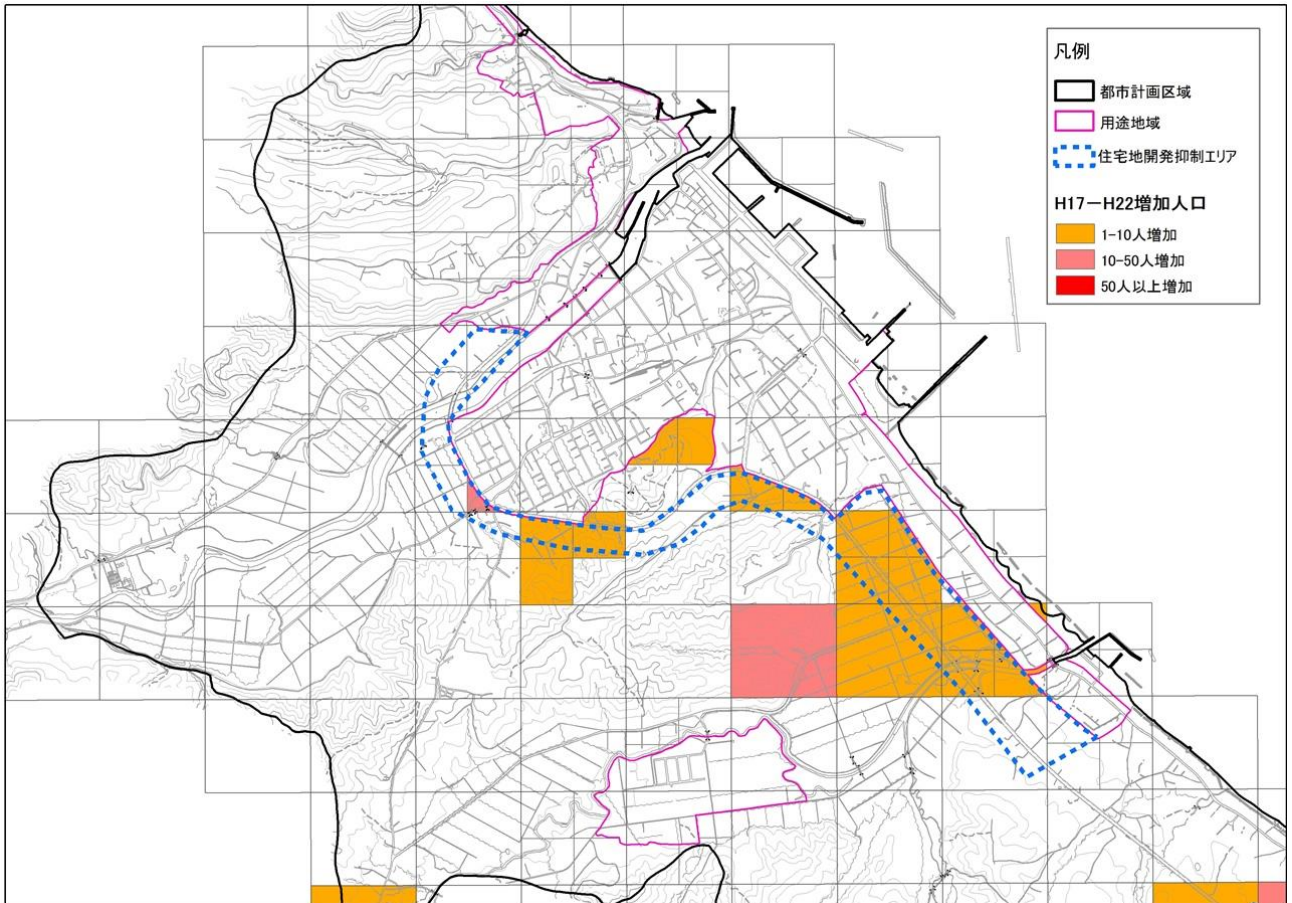


図 住宅地開発抑制エリア ②地区

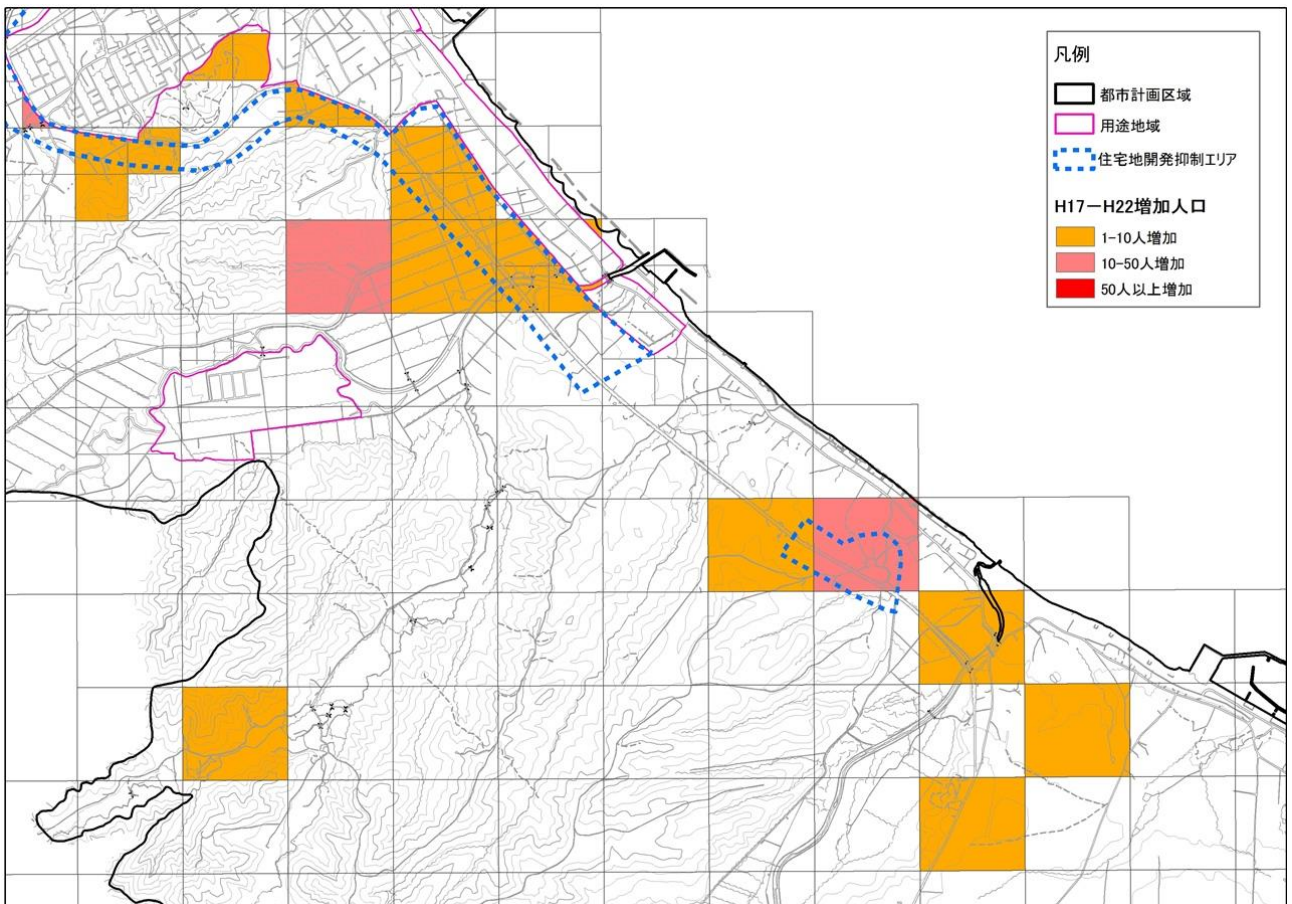


図 住宅地開発抑制エリア ③地区

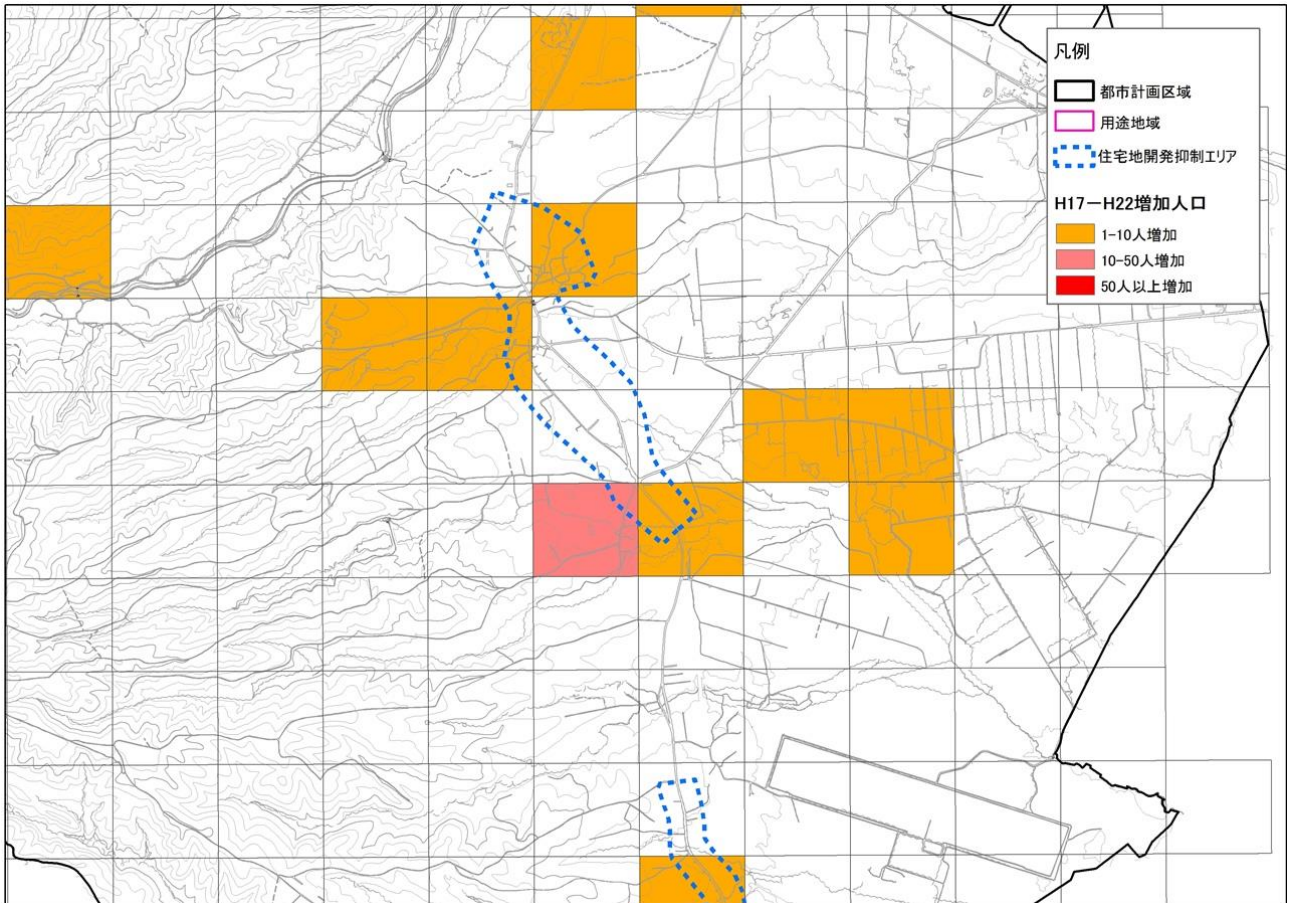


図 住宅地開発抑制エリア ④地区

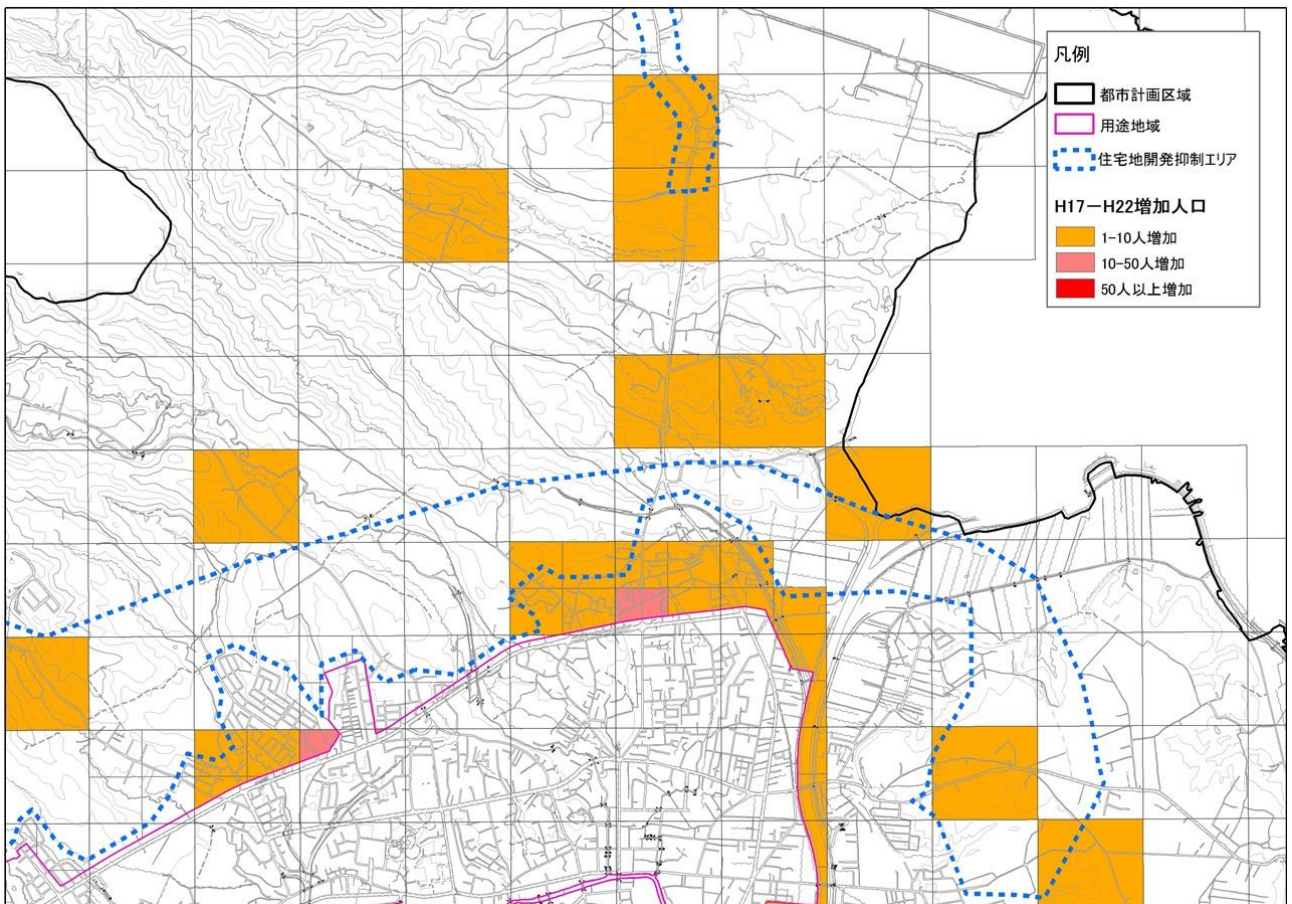


図 住宅地開発抑制エリア ⑤地区

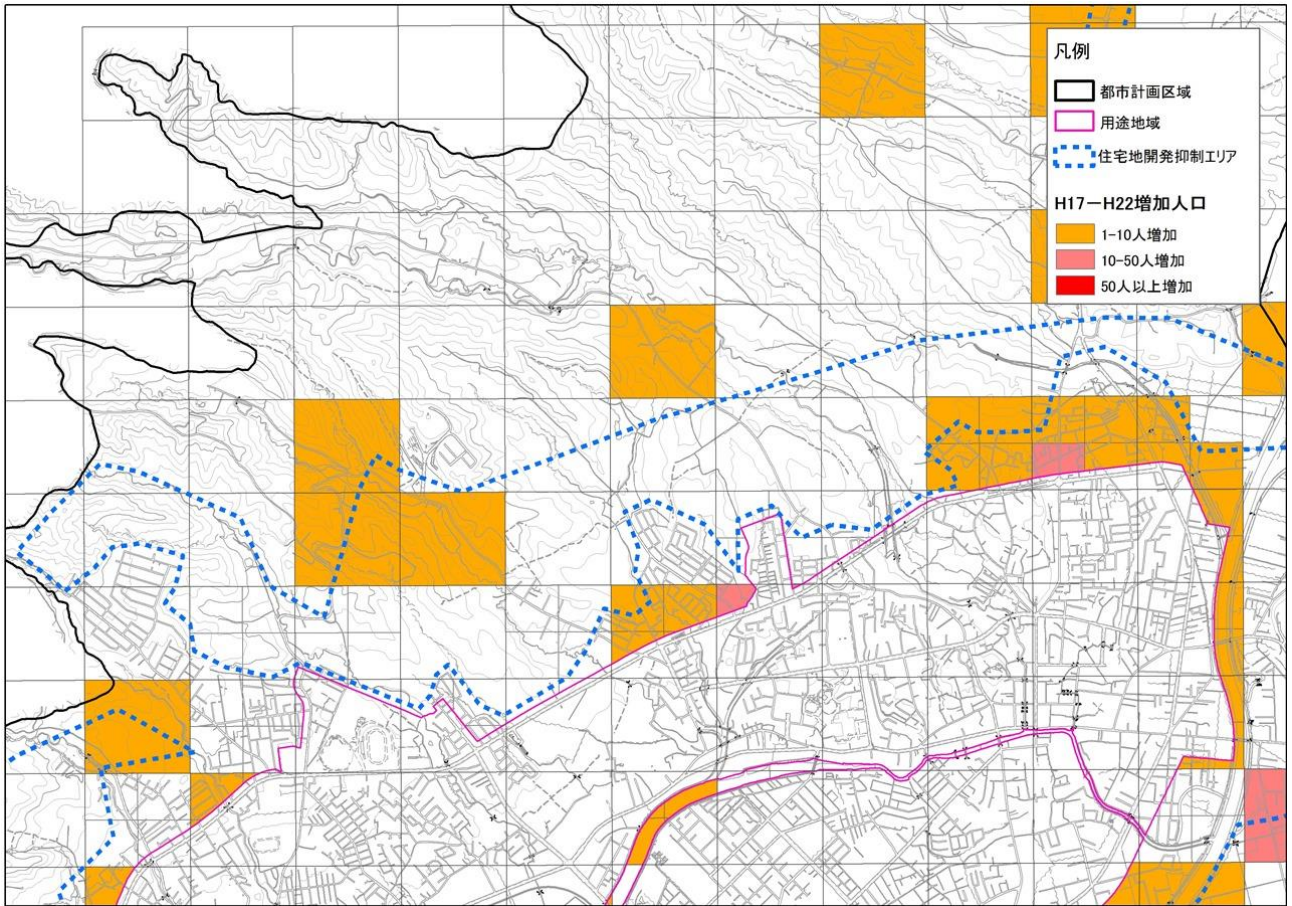


図 住宅地開発抑制エリア ⑥地区

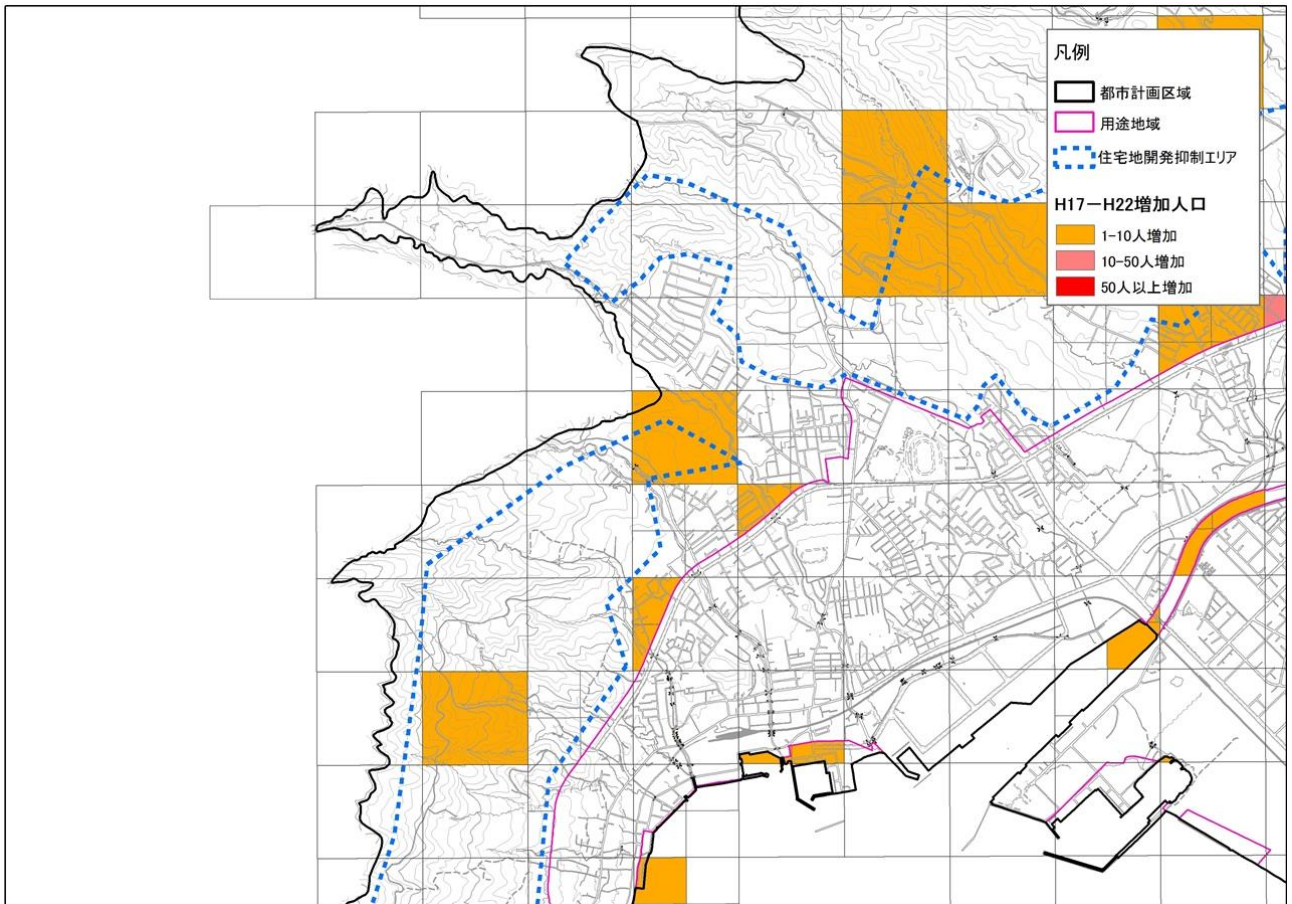


図 住宅地開発抑制エリア ⑦地区

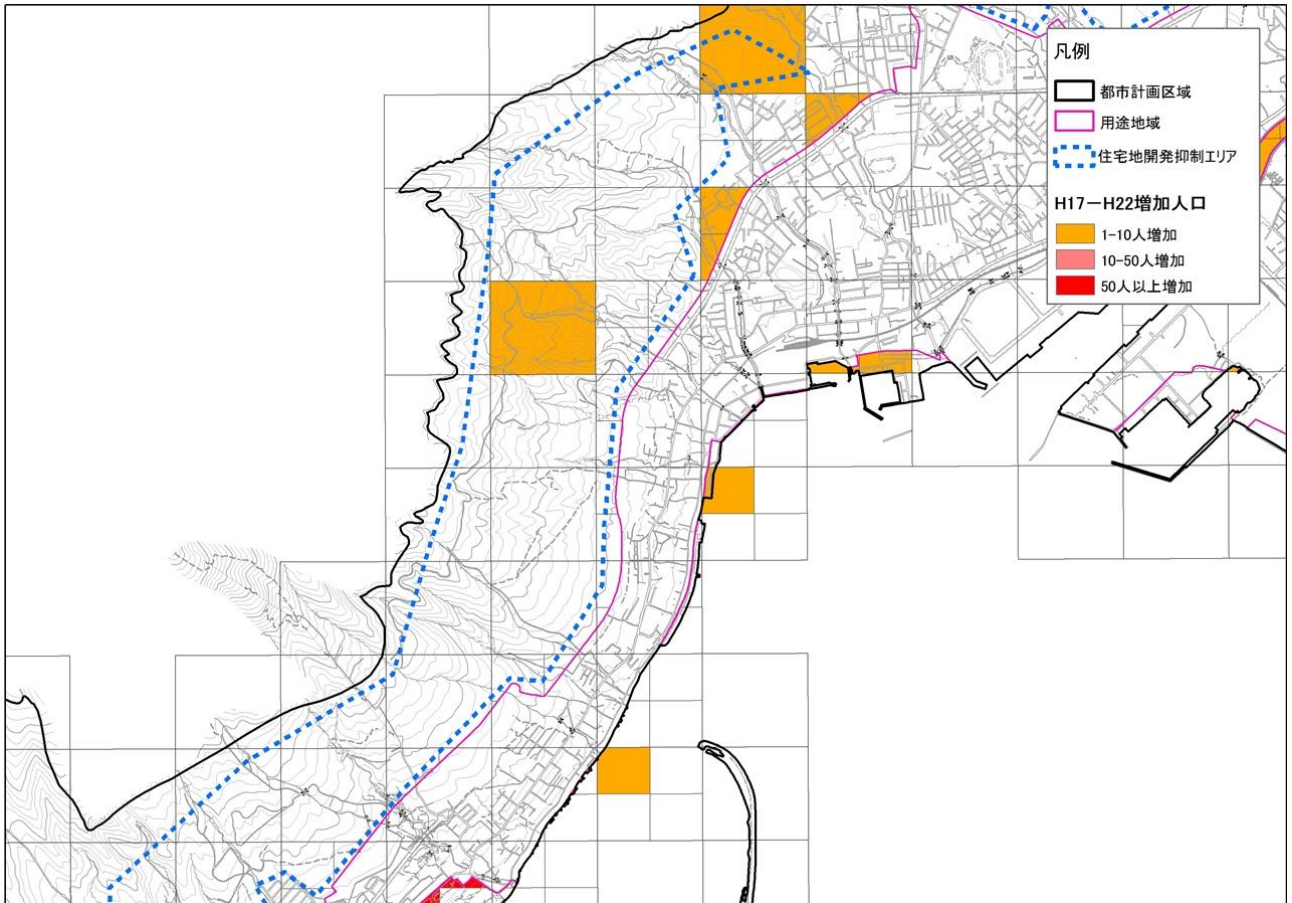


図 住宅地開発抑制エリア ⑧地区

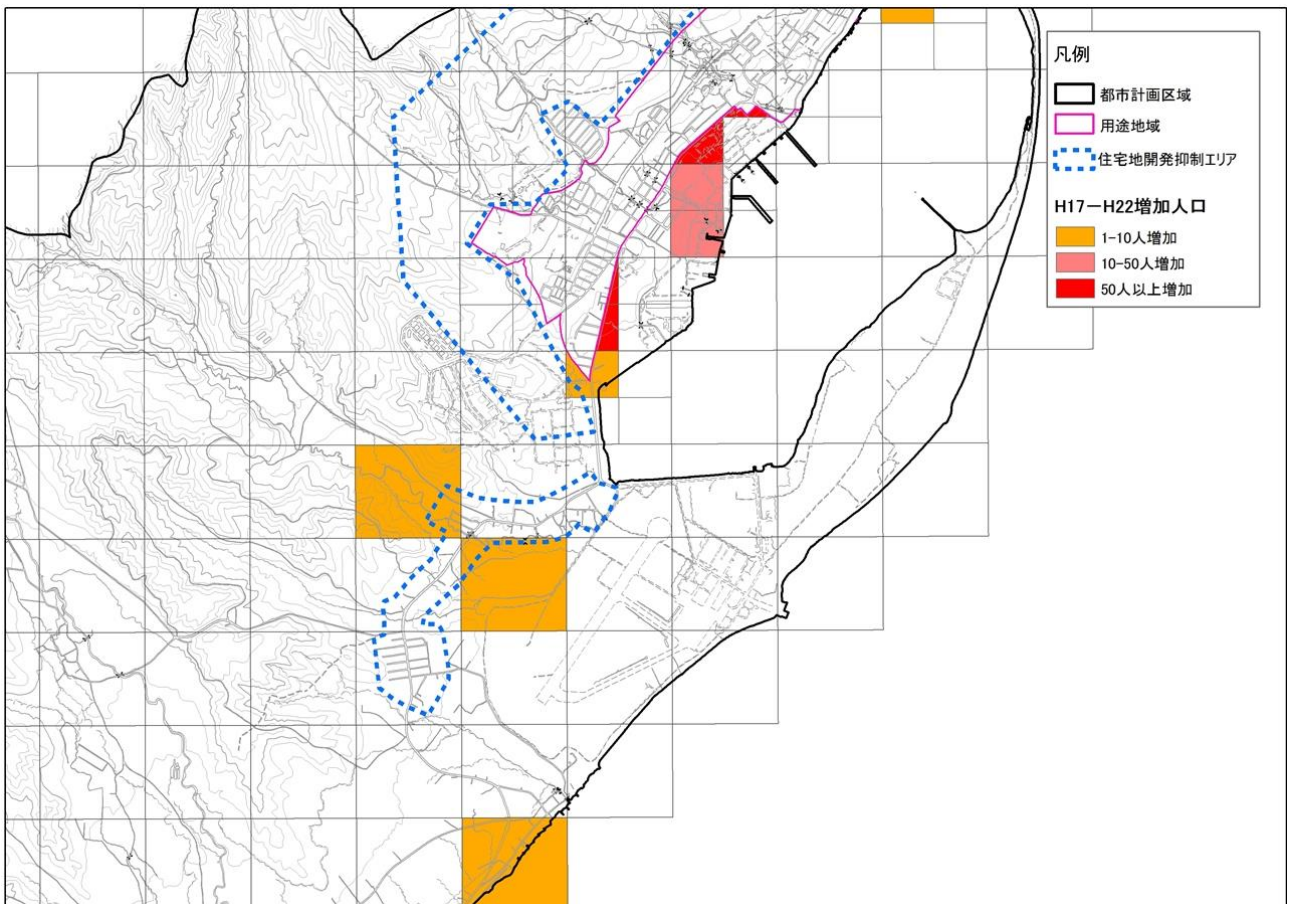


図 住宅地開発抑制エリア ⑨地区

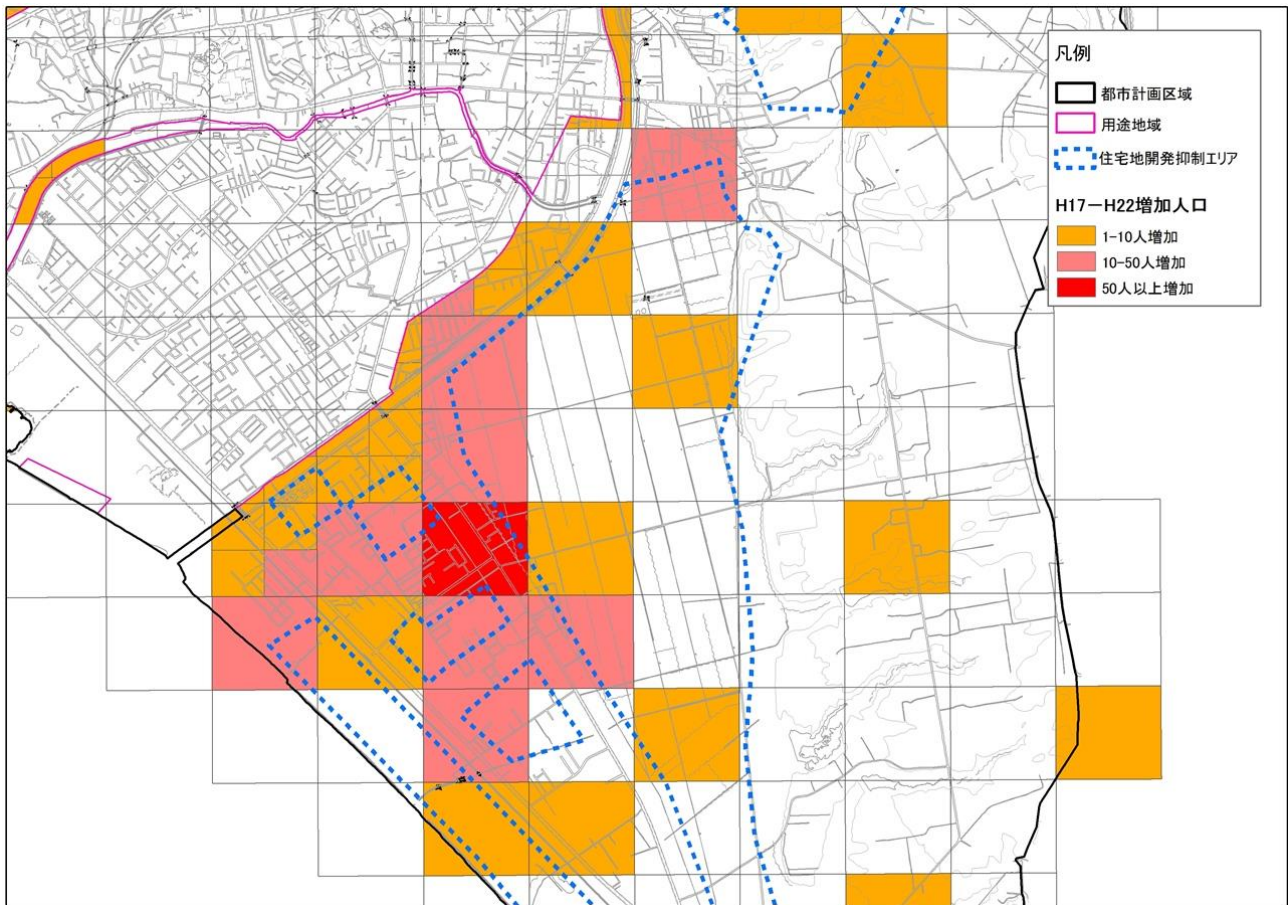


図 住宅地開発抑制エリア ⑩地区

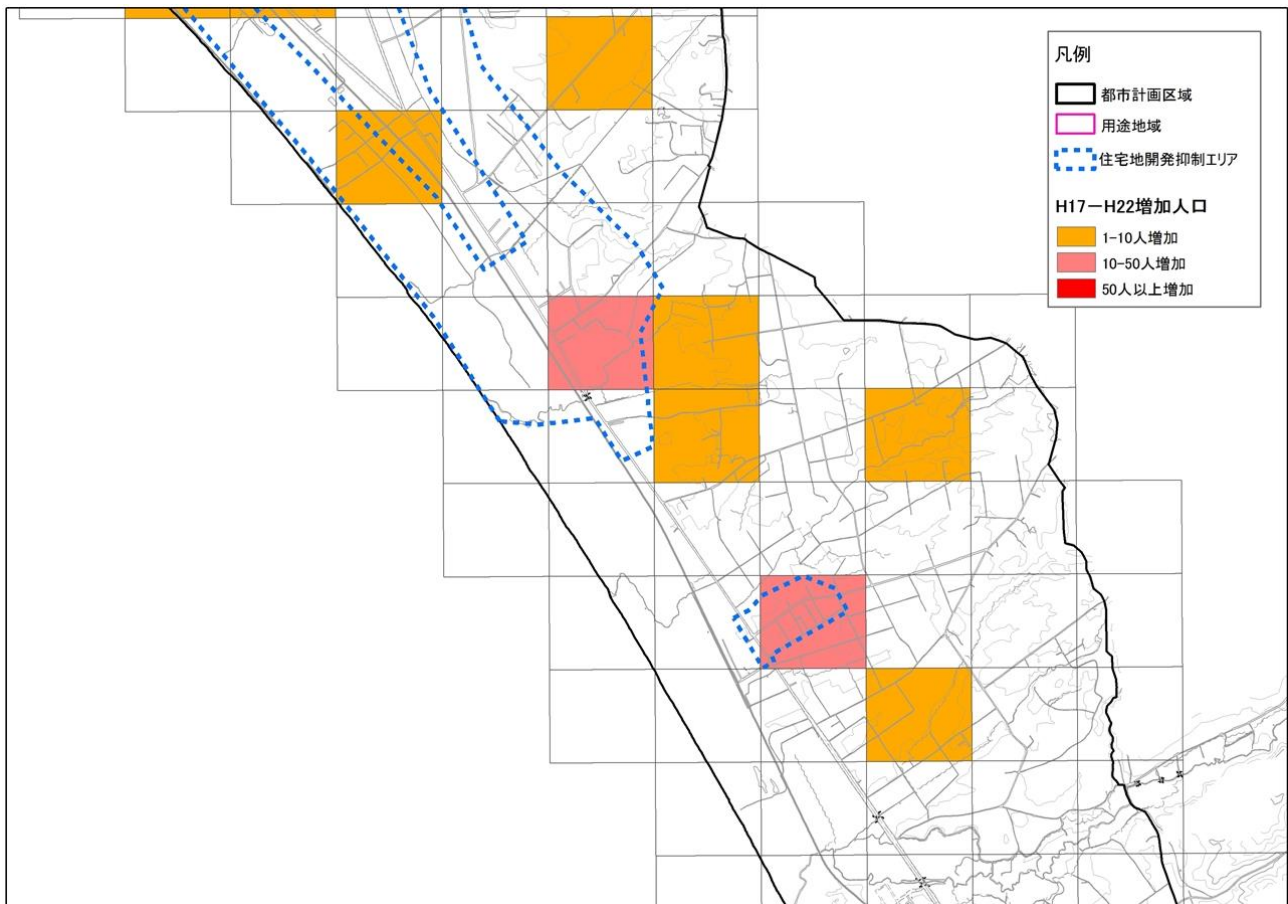


図 住宅地開発抑制エリア ①地区

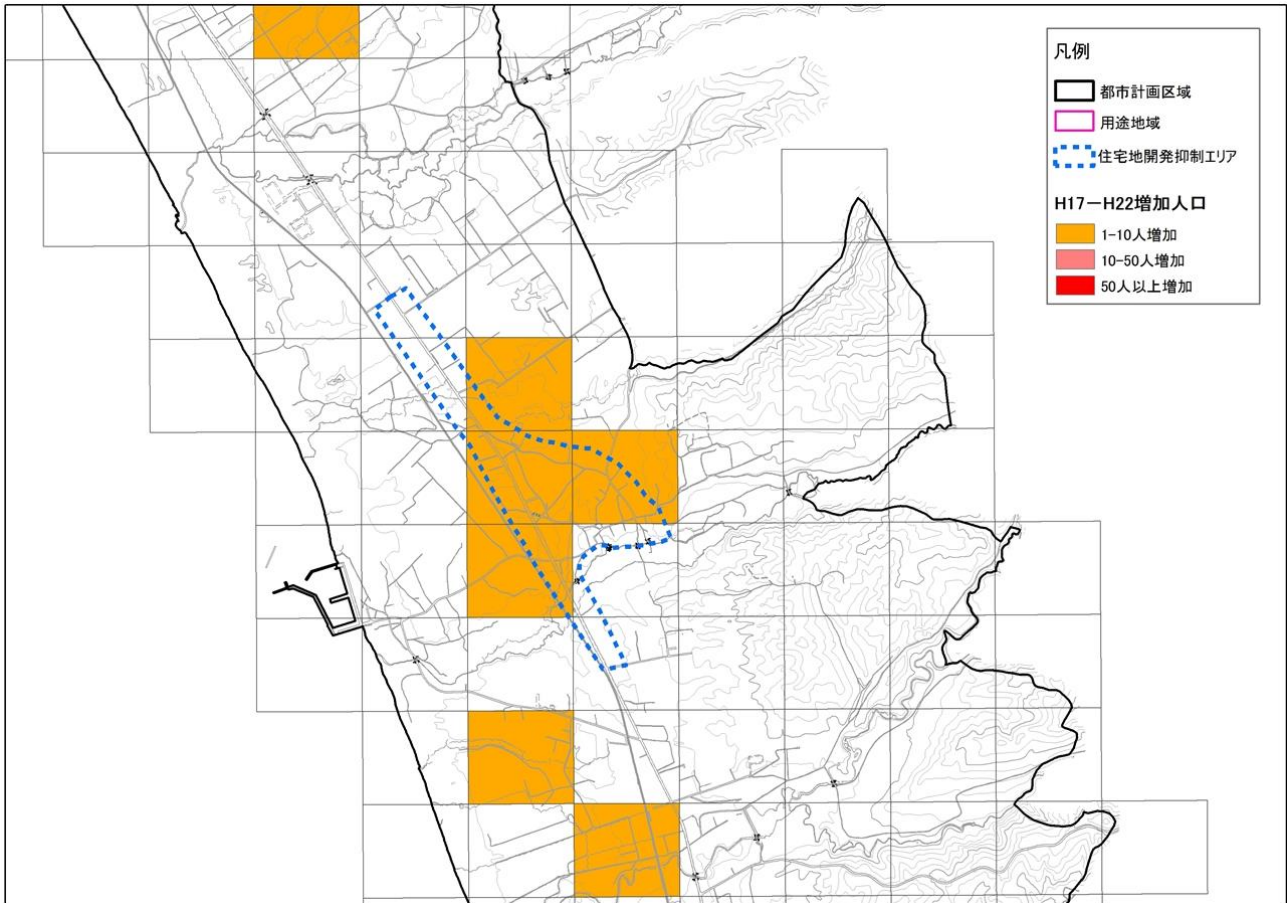
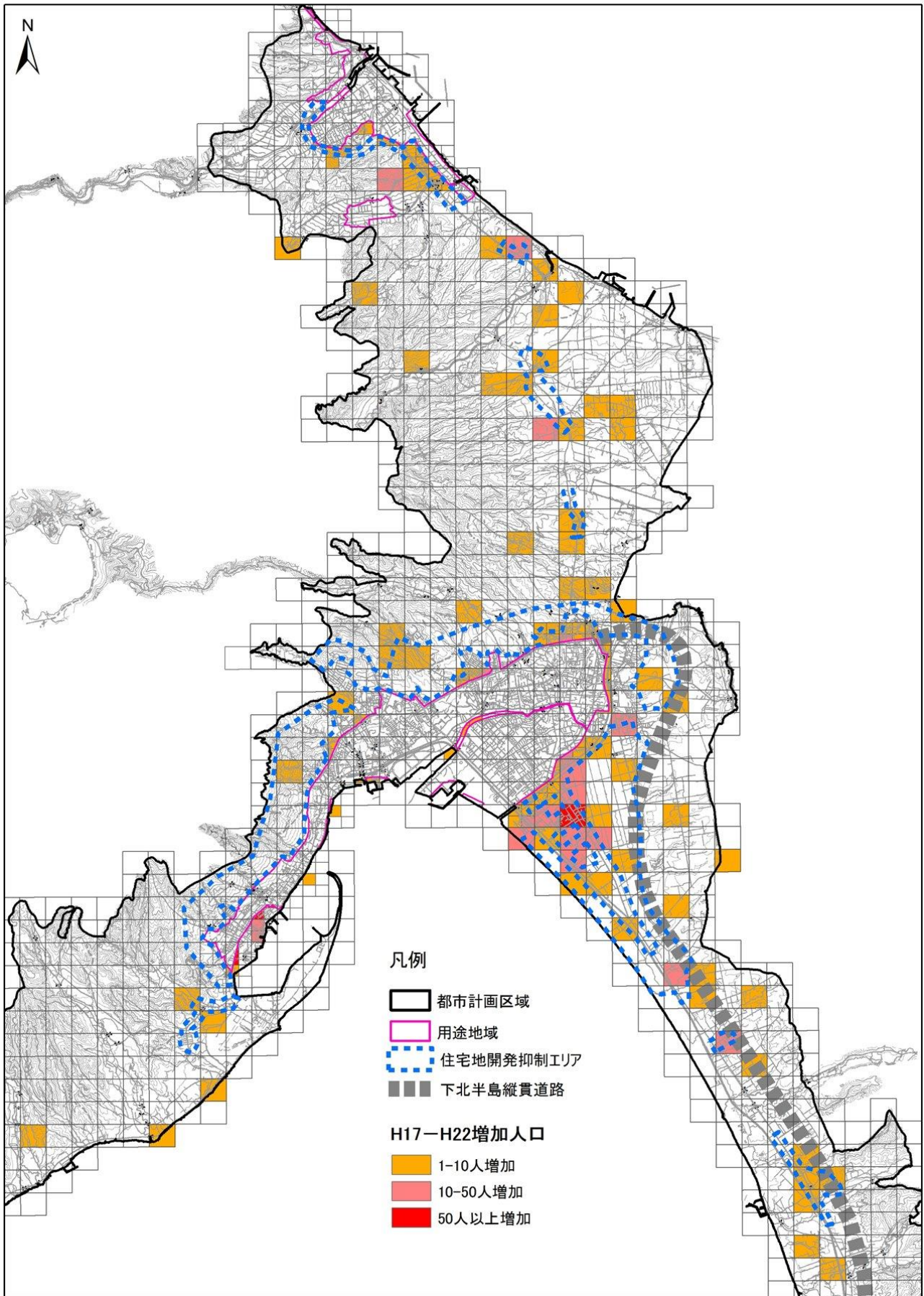




図 住宅地開発抑制エリア 全体





**むつ市立地適正化計画**

**都市計画マスタープラン特別版**

**平成 29 年 4 月 1 日策定・公表**

青森県むつ市 建設部都市政策課