

# むつ市都市計画マスタープラン 立地適正化計画 原案について

---

青森県むつ市

平成28年8月9日

# ■ 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**安心して暮しやすいまち**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」**  
により安心して暮らしやすいまちを目指す

立地適正化計画により具体化

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（住宅地のありかた）

### 安心とは・・・

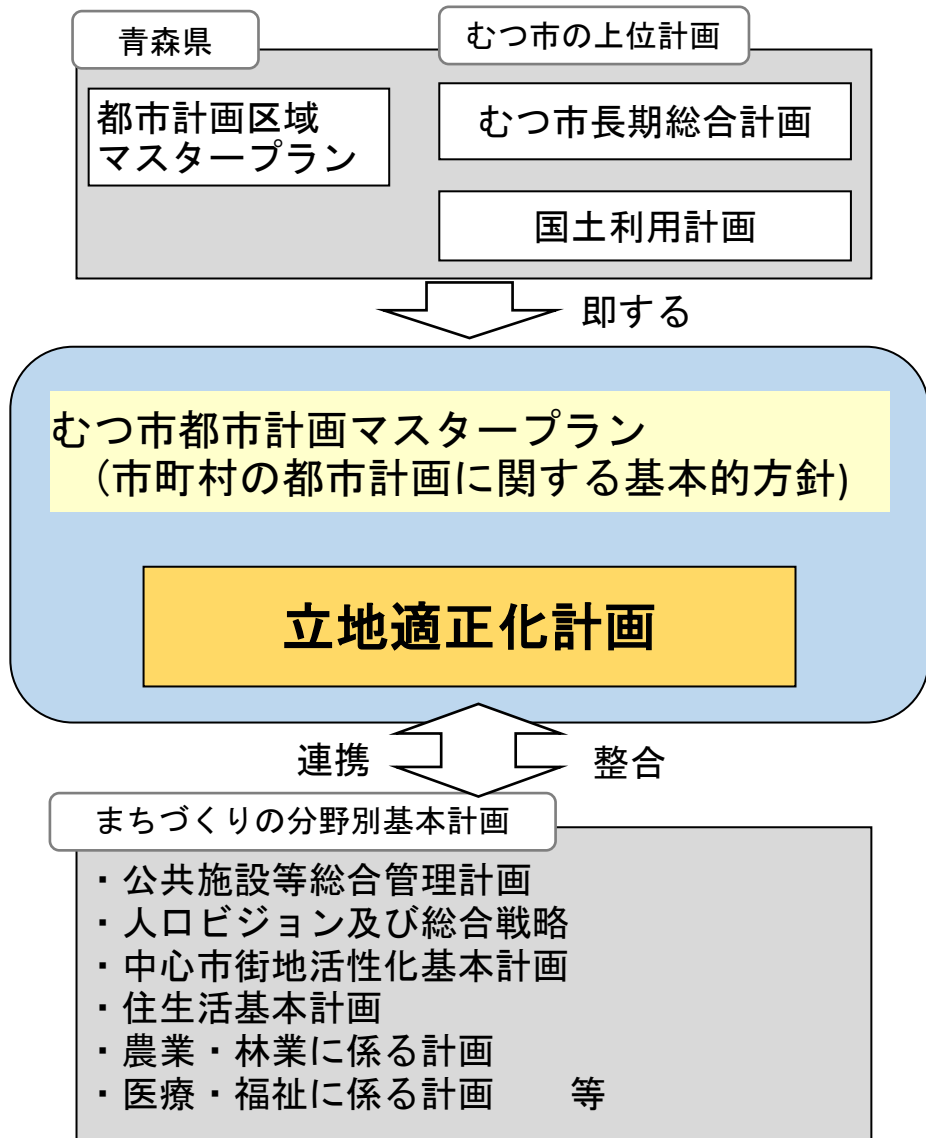
- ・ 土砂災害・津波災害に襲われない
- ・ 都市の維持管理がしっかりとされる

### 暮らしやすいとは・・・

- ・ 病院・商業施設等が立地していくことにより生活利便性が確保されていく

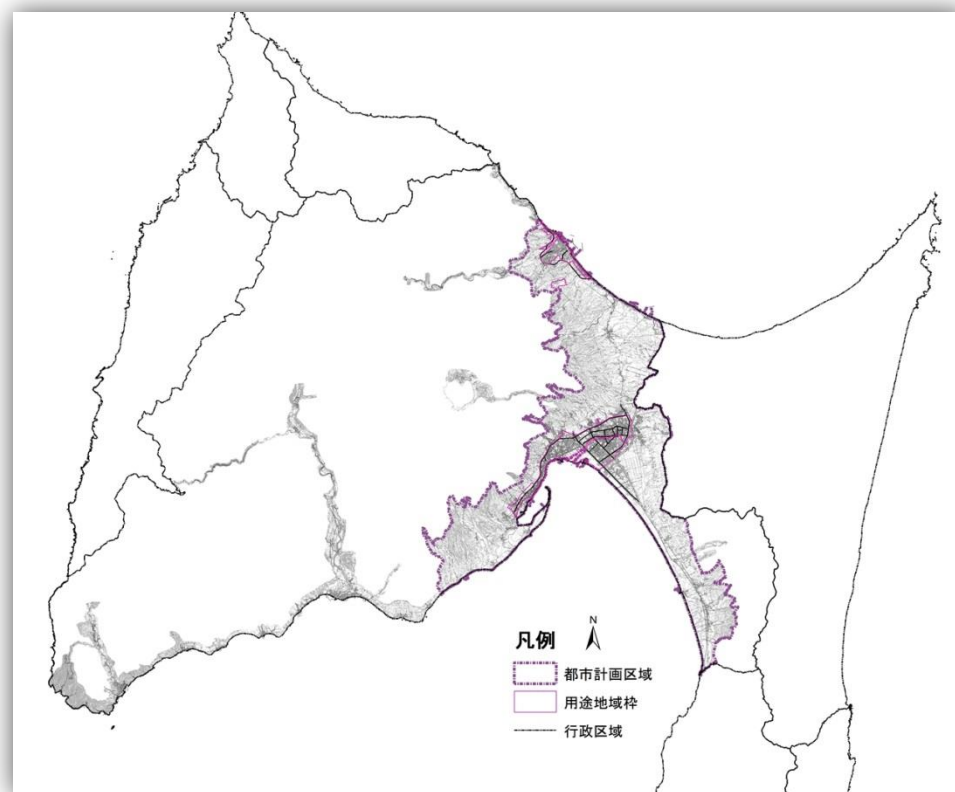
# ■ 計画の体系・対象範囲

## 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。**



# ■ 立地の適正化に関する基本的な方針

## 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

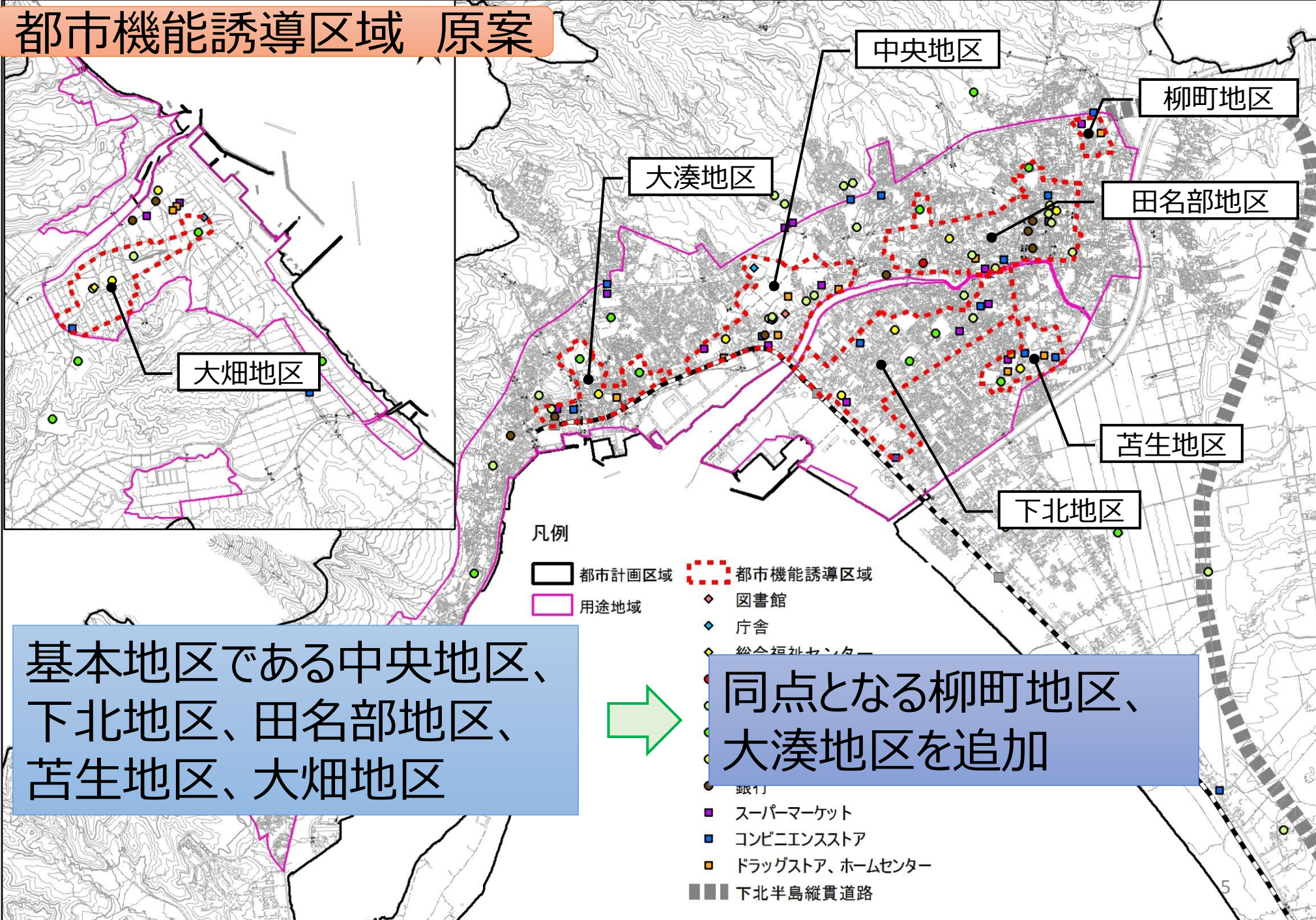
## 目指すべき都市像

### 安心して暮らしやすいまち

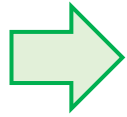
- 生活利便性が確保された機能的でコンパクトなまち
- 土砂災害・津波災害に襲われないまち
- 都市の維持管理がしっかりとされるまち
- 無秩序な都市的土地利用の拡大の抑制
- 都市拠点と広域圏が一体となったネットワーク型の都市構造の形成



# 都市機能誘導区域 原案



基本地区である中央地区、  
下北地区、田名部地区、  
苫生地区、大畑地区



同点となる柳町地区、  
大湊地区を追加

# 都市機能誘導区域 都市機能増進施設(誘導施設)

## 誘導施設

都市再生特別措置法第81条第2項

都市機能誘導区域 地区名	誘導施設	
	維持していく施設	誘導する施設
田名部地区	病院、小売店、保育所、小学校	社会福祉系施設
中央地区	本庁舎、小売店、保育所、小学校、図書館	
下北地区	小売店、保育所、中学校	
苫生地区	小売店、保育所、小学校	
柳町地区	小売店	
大湊地区	小売店、保育所、小学校、中学校	
大畑地区	分庁舎、小売店、保育所、小学校、社会福祉系施設	

# ■ 誘導施設立地に係る届出制度

誘導区域外で誘導施設の立地に関する開発行為・建築行為<sup>#</sup>をするときは、着手の30日前までに市に届出が必要となります。

床面積500m<sup>2</sup>以上の物品販売業を営む店舗（コンビニ・スーパー・ホームセンター・ドラッグストアとします）を区域外で立地する時、届出が必要です。

床面積500m<sup>2</sup>未満の店舗の立地については届出は不要です。

店舗の床面積の考え方は、経済産業省大規模小売店舗立地法の解説によります。

床面積30,000m<sup>2</sup>未満の病院の立地については届出は不要です。

## #開発行為とは

- ・ 建築のために土地について区画形質の変更を行うこと。

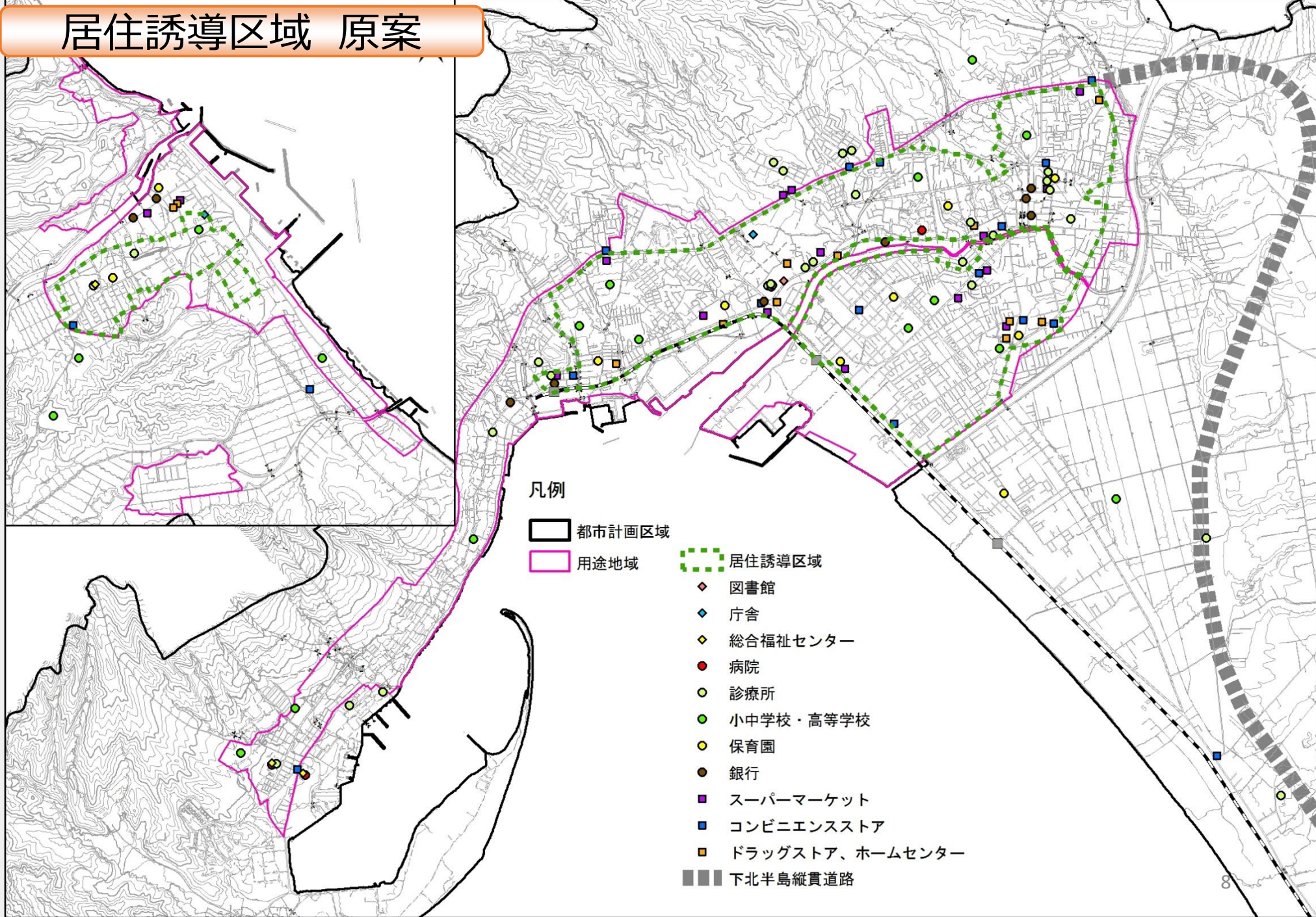
## 建築行為とは

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築すること。
- ・ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とすること。
- ・ 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物にすること。

着手とは、杭打、地盤改良、山留め、根切工事をさします。

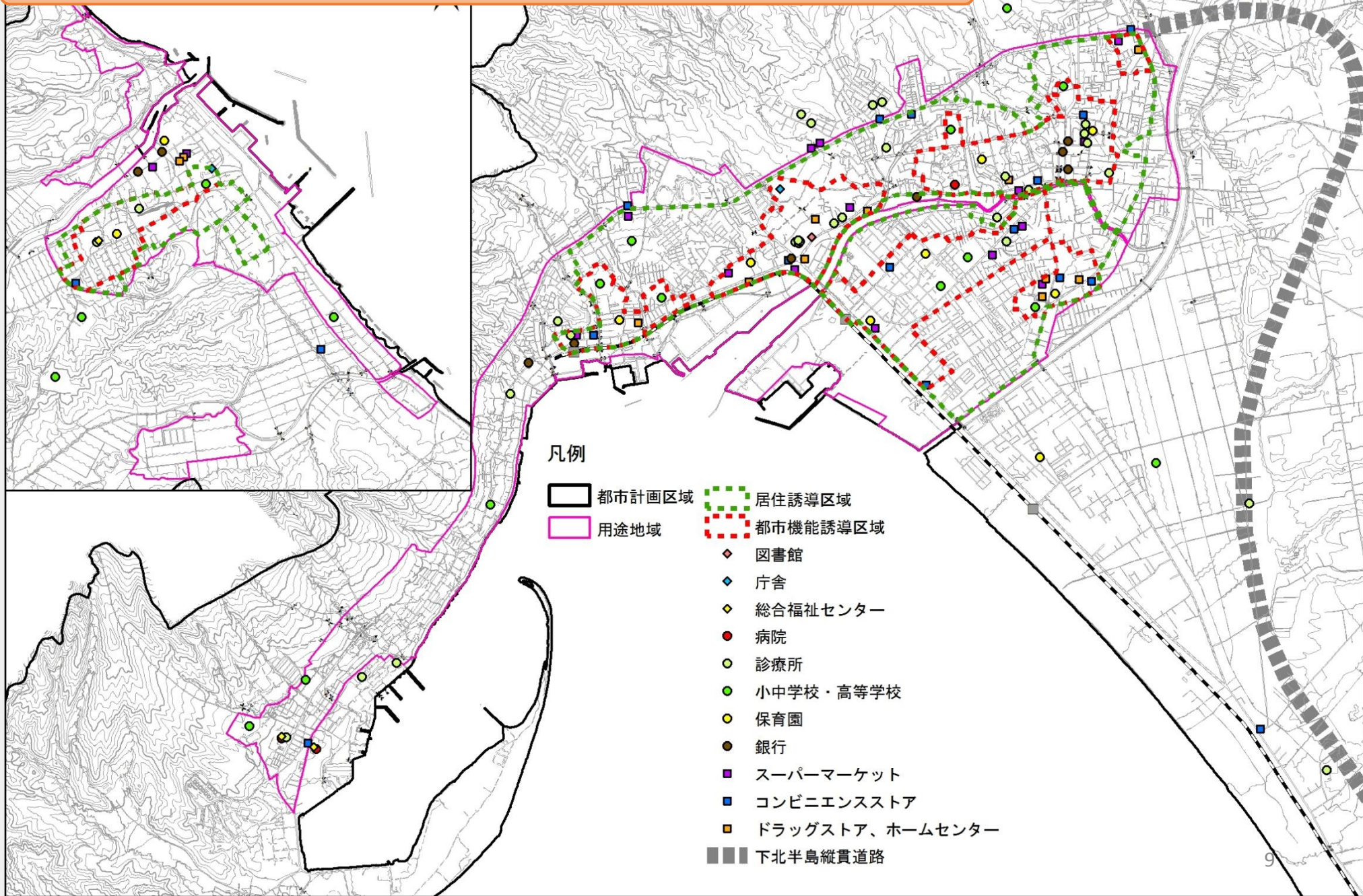


# 居住誘導区域 原案





# 都市機能誘導区域・居住誘導区域 原案



# ■ 居住誘導区域外に係る届出制度

誘導区域外で住宅に関する開発行為#・建築等行為するときは、着手#の30日前までに市に届出が必要となります。

## 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

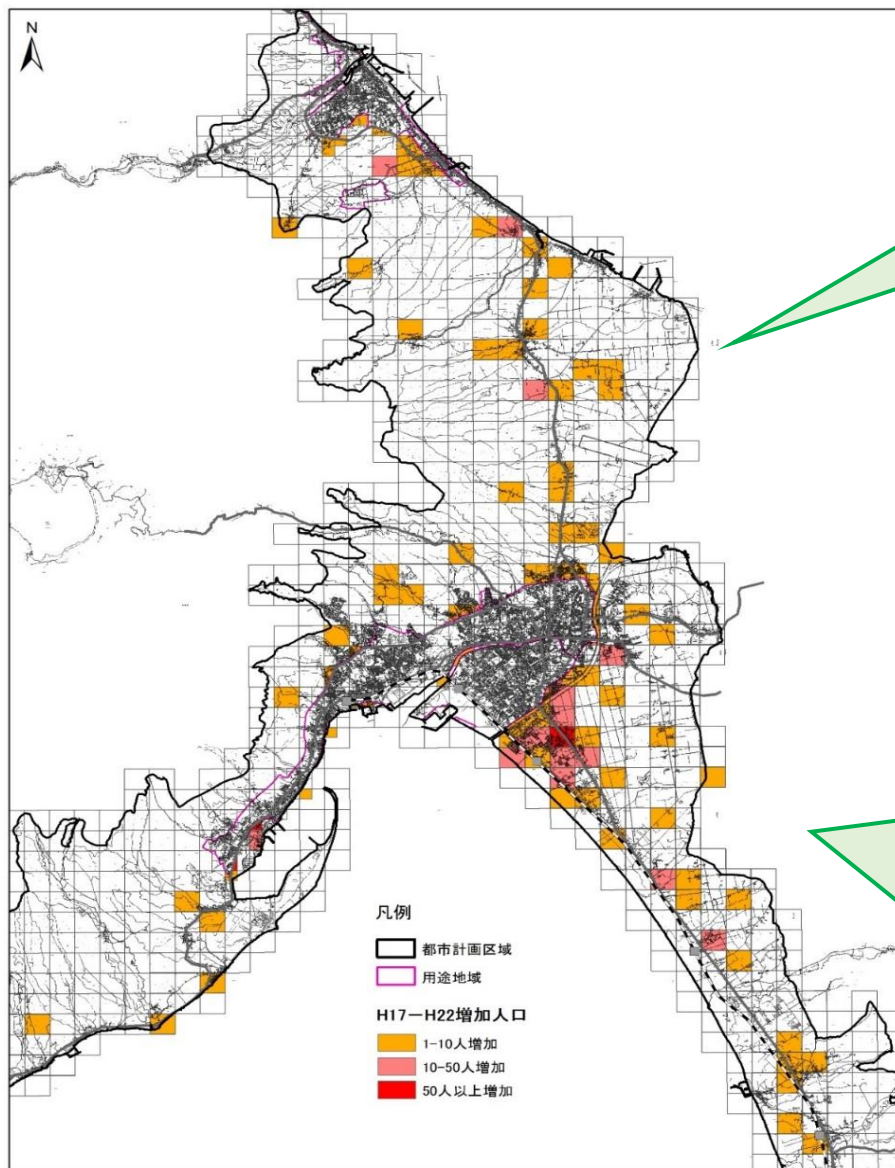


#開発行為とは、建築のために土地について区画形質の変更を行うことをいいます。  
着手とは、杭打、地盤改良、山留め、根切工事をさします。



# 住宅地開発抑制エリアの検討

特定用途制限地域での人口が増加しているメッシュ  
(平成17年～平成22年)



- 人口動向を人口メッシュで見ると、平成17年から平成22年の人口増加では、用途地域縁辺部や幹線道路沿道などで増加している。

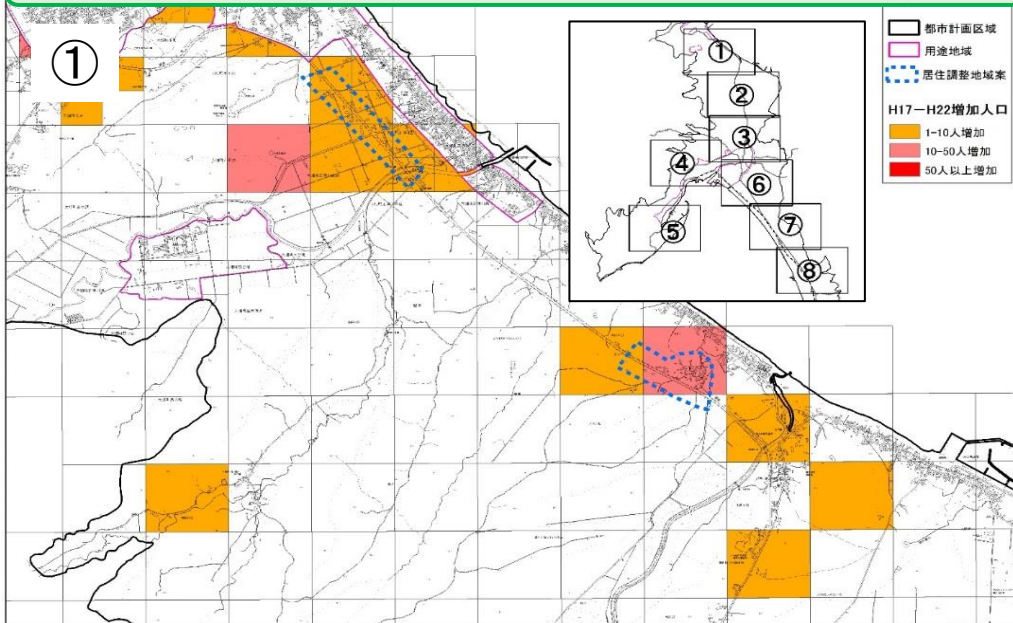
- 人口が増加しているメッシュ、現状の集落の状況や道路などの地形地物を考慮し、住宅地開発抑制エリアを検討。
- 住宅地開発抑制エリアはおおむねの区域を指します。
- 住宅地開発抑制エリアに居住調整地域を設定する際には、道路端から20mを超え、そこから概ね100mまでを目途に設定する。
- 既存ストックの活用→既存道沿いの宅地化は許容



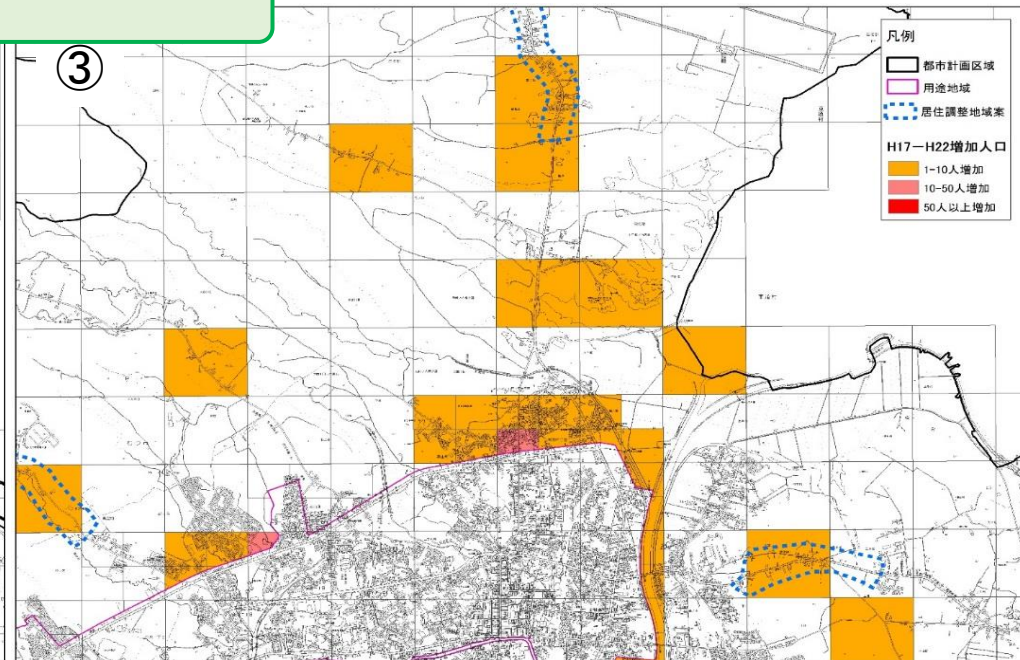
# 住宅地開発抑制エリア 案

## 内抑制エリア

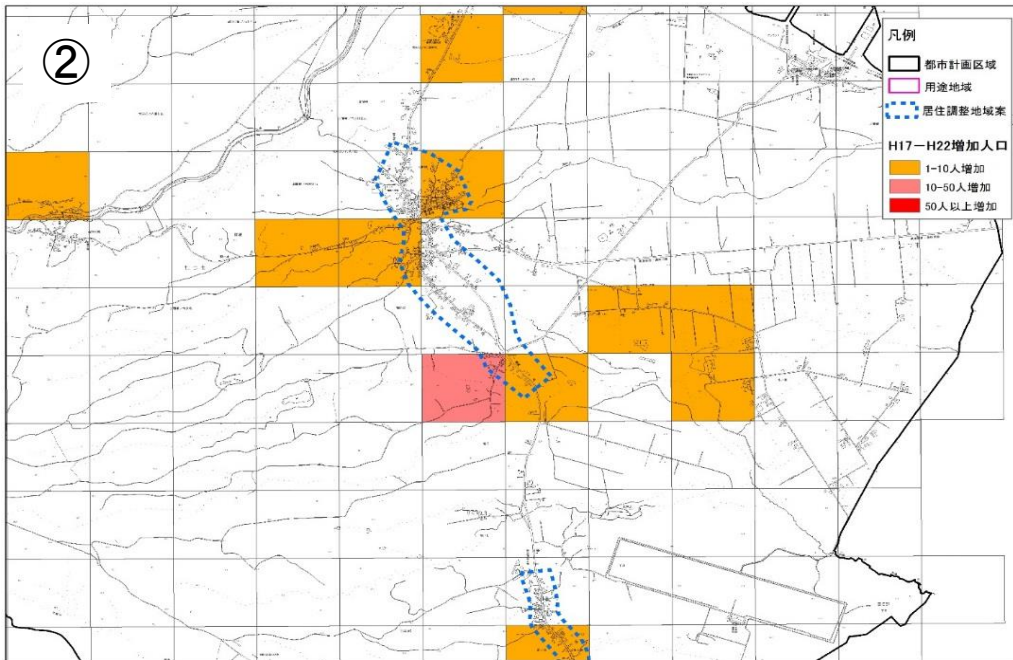
①



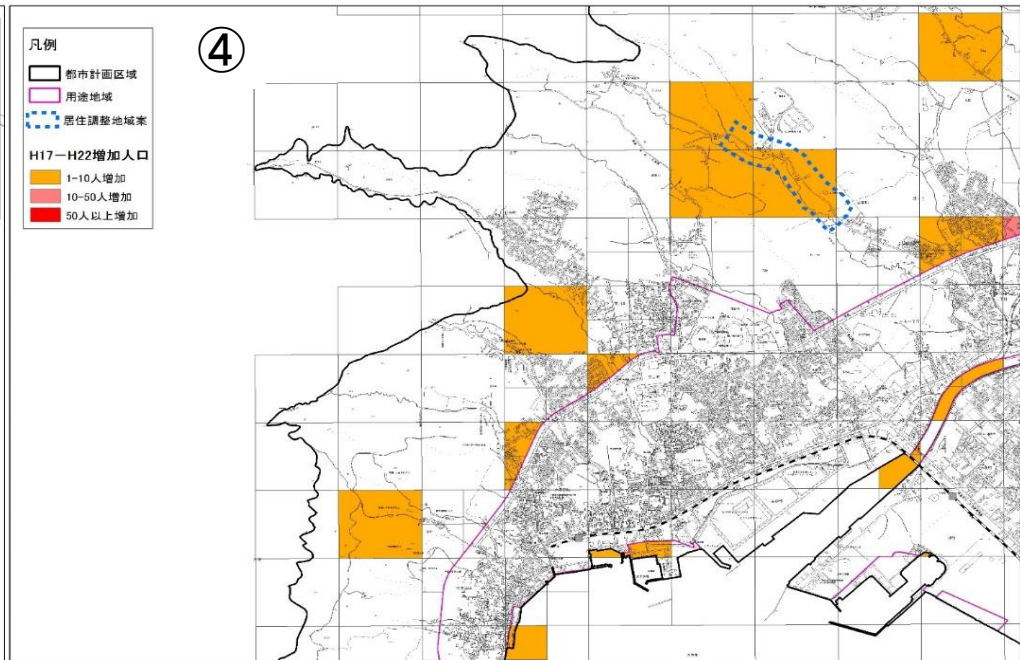
③



②

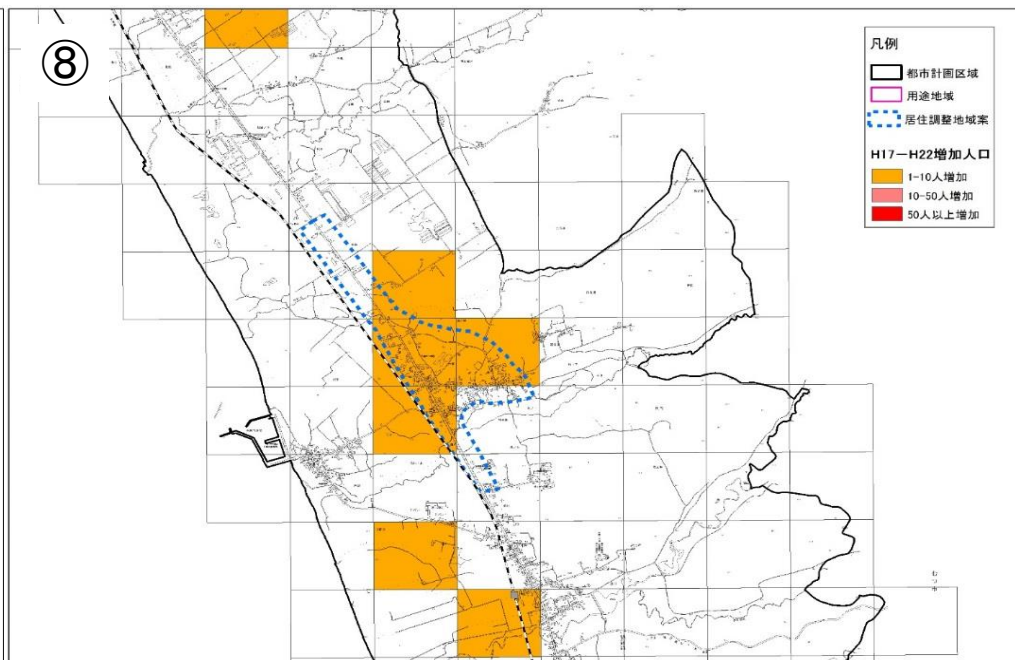
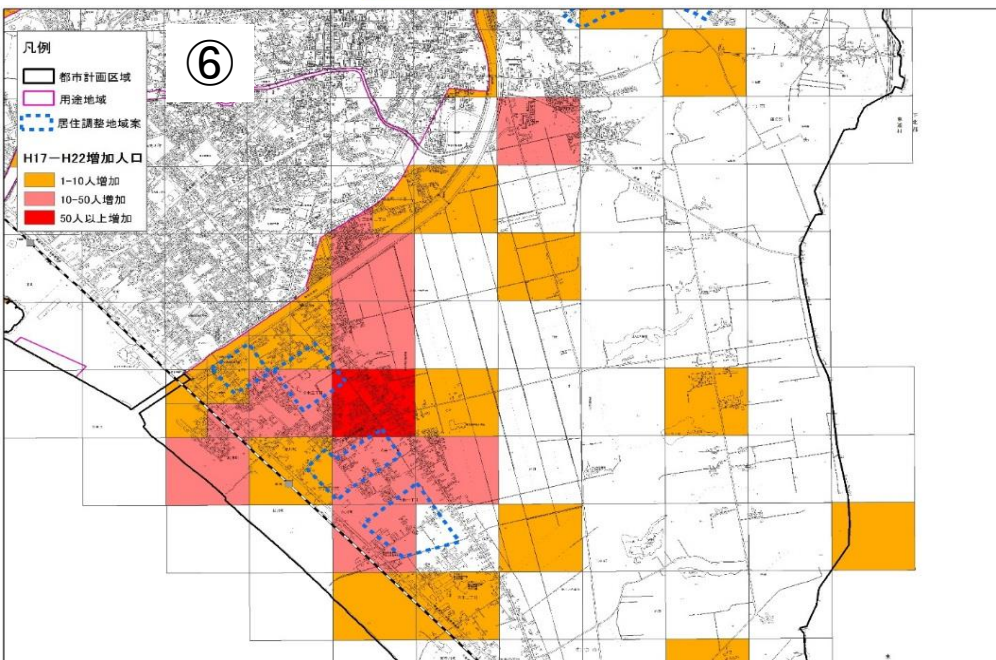
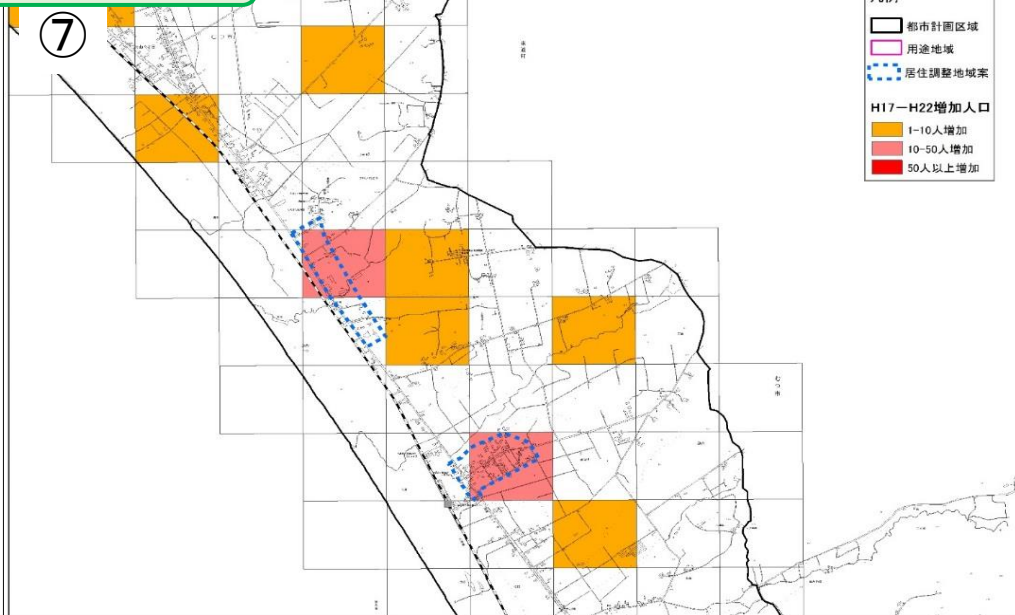
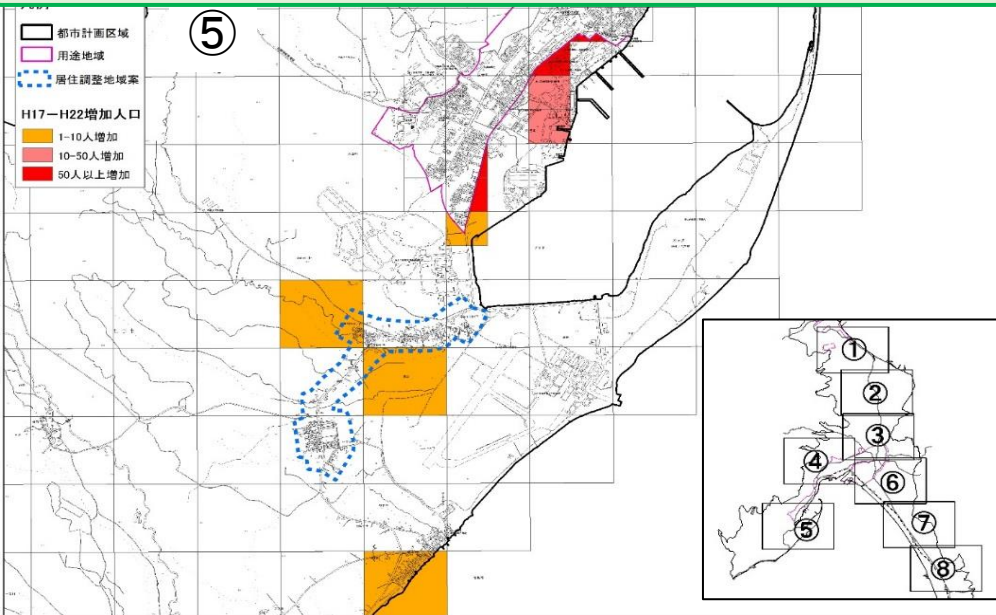


④





# 住宅地開発抑制エリア 案 内抑制エリア



# ■ 住宅地開発抑制エリア

## 住宅地開発抑制エリアでは立地適正化計画策定後、 居住調整地域の指定を検討します。

居住調整地域における特定開発行為・特定建築等行為は開発行為の許可が必要となります。

### 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



### 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 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



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。



# ■ 居住調整地域での住宅地開発の進め方

## 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面積は開発面積の3%



- **地区計画**により地区とその周辺状況の除排雪状況に対応でき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

### ※地区計画とは

- 地区の特性に応じた住環境の形成を図るための都市計画の一つ
- 地区単位の身近なところで考えるまちづくりのため、地区住民が主役となって考える地区独自のまちづくりルール

# ■ 実現化方策の検討

## 実現化に向けた取組み方針

### 取組み方針

- 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。
- 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。
- 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、施策展開等によるまちづくりに取り組む。

### 取組み内容

- 土地活用の円滑化のための用途地域の見直し
- 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
- 地区計画の検討を促すための申し出制度条例の制定
- 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、面積引下げや基準強化のための開発行為条例の制定
- 民間活力を組込むための面積要件を引き下げる都市計画提案制度の変更

# ■ 実現化方策の検討

## 進行管理・計画の見直し

- 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、P D C A サイクルによる事業の進行管理を行う。
- 本計画は、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。



# ■ 立地適正化計画の策定と同時に・・・

## 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

- 積極的な都市計画の展開
  - コンパクトシティの形成や民間まちづくりを促す都市計画の指定・変更
    - 用途地域の見直し
    - 特別用途地区の指定
    - 都市計画道路の見直し等
  - 関連条例の制定
    - 地区計画申出条例
    - 開発行為面積基準引き下げ・基準強化条例
    - 都市計画提案制度面積要件引下げ条例

# ■ スケジュール

1. 基本方針への意見募集(都市計画審議会)	平成27年10月27日
↓	
2. 基本方針市民説明会	11月5日
↓	
3. 基本方針への意見募集	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. 素案説明会	平成28年2月19日
↓	
6. 原案説明会 ← <b>現在地</b>	平成28年8月9日
↓	
7. 原案 公聴会	平成28年9月1日
↓	
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. 立地適正化計画の実施 <small>区域外での行為についての届出制度開始</small>	平成29年4月1日予定