

むつ市立地適正化計画 案について

平成29年1月19日

第47回むつ市都市計画審議会

■ 立地適正化計画策定スケジュール

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	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 (意見1名)	平成28年12月2日～ 平成29年1月6日
↓	
9. むつ市都市計画審議会 諮問	平成29年1月19日
↓	
10. 立地適正化計画の公表 <small>区域外での行為についての届出制度開始</small>	平成28年度内

立地の適正化に関する 基本的な方針

■ 計画の背景・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

国・全国の動向

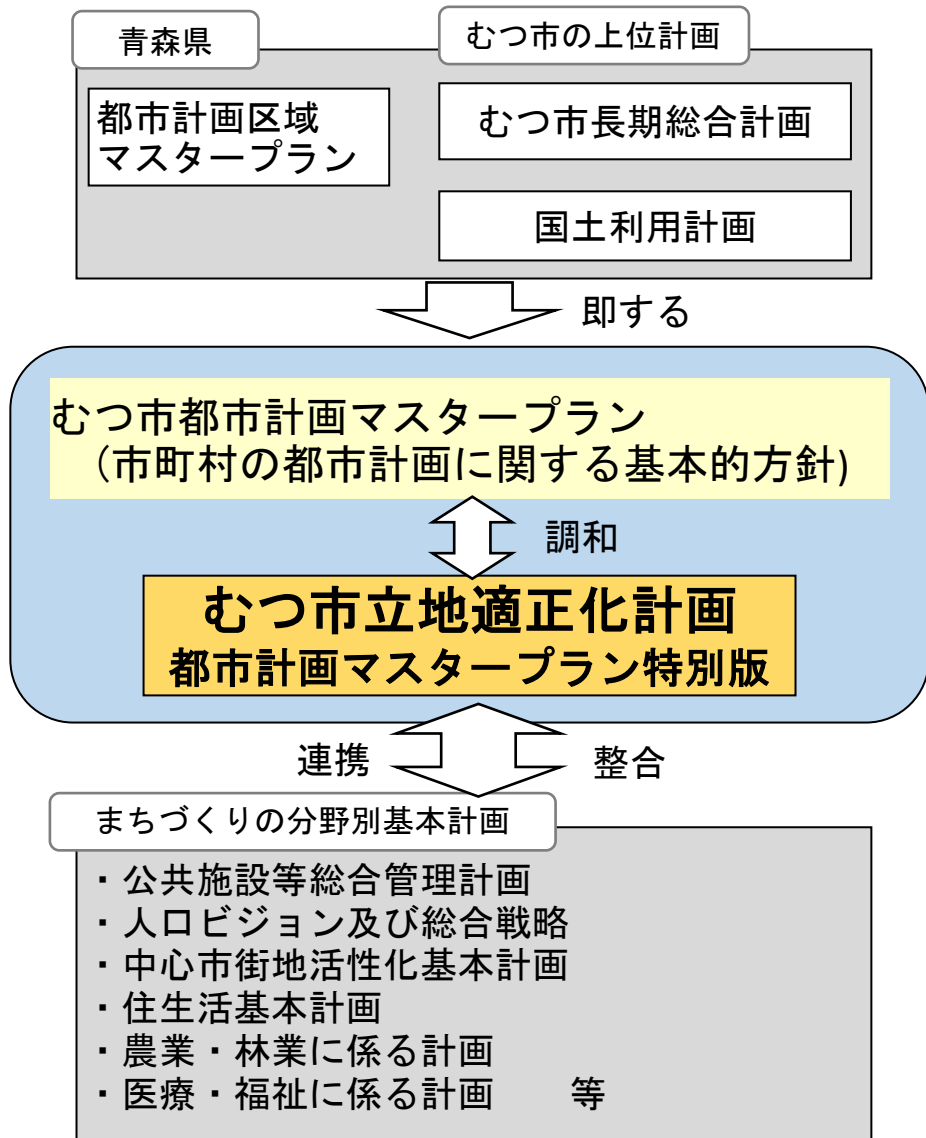
- 急速な人口減少と高齢化
- 法の改正等により、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」によるコンパクトなまちづくりを実現する取り組みが具体化
- 公共施設等の管理を行う「公共施設等総合管理計画」の策定

人口減少社会の中で今ある“まち”が安心して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。

**安心して暮らしやすいまちとするため
立地適正化計画を策定**

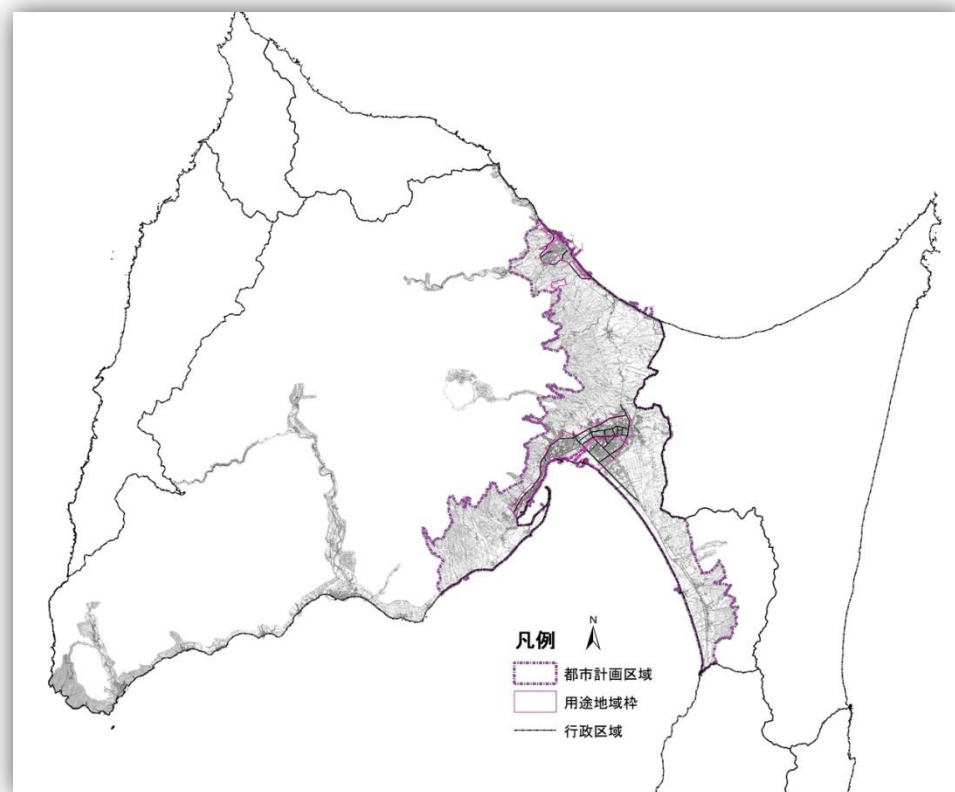
■ 計画の体系・対象範囲

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。**



■ 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

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」

居住を一定のエリアに誘導する
「居住誘導区域」

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

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

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。

イメージ図

■ 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：43.9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



まちの土台づくり



長期総合計画
が指すまち

都市機能誘導区域と居住誘導区域 の設定

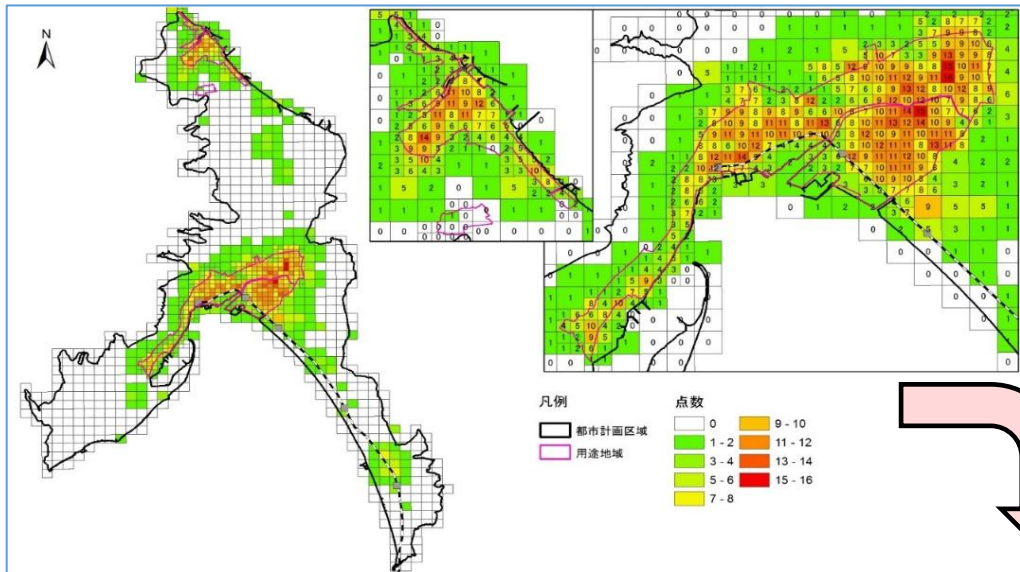
都市機能誘導区域の設定方針



都市機能誘導区域の設定方針

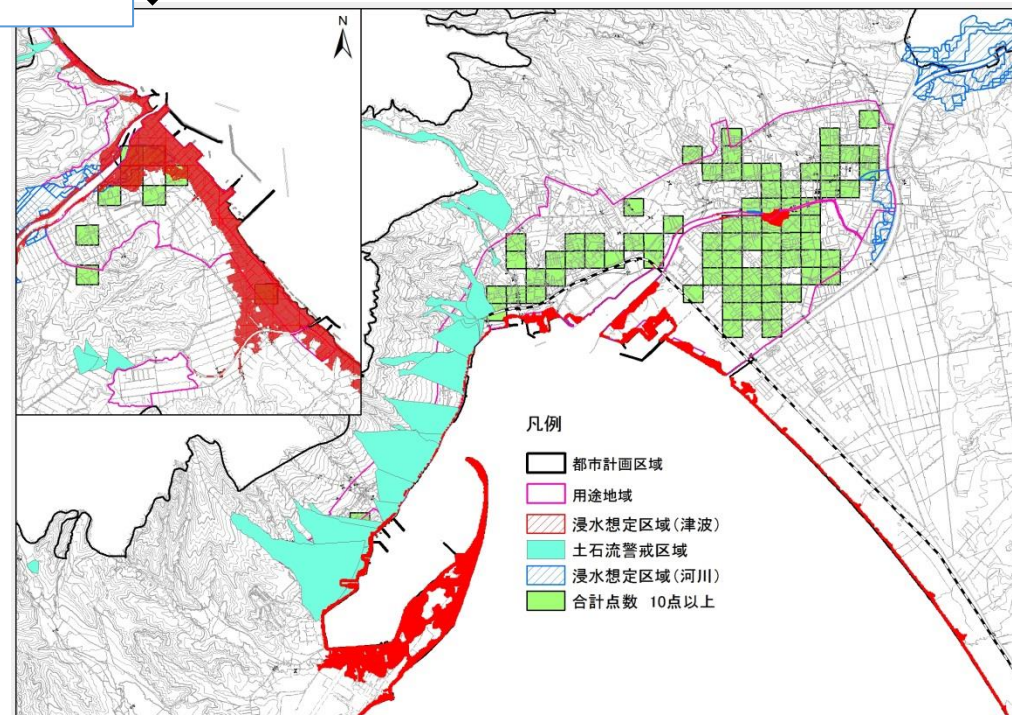
- 居住誘導区域内に都市機能誘導区域を設定する。
- 都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域に都市機能誘導区域を設定する。
- 現行の都市機能施設の立地状況や、各地域の人口特性、法規制の指定状況等を勘案した上で、誘導区域を設定する。
- 原則として、土石流危険区域などの危険区域が指定されている地区には、居住誘導区域を設定しない。（液状化現象が想定される箇所は考慮されていない。太平洋側海溝型地震時では、液状化危険度が高い数値が示されている。）

メッシュの重みづけの結果

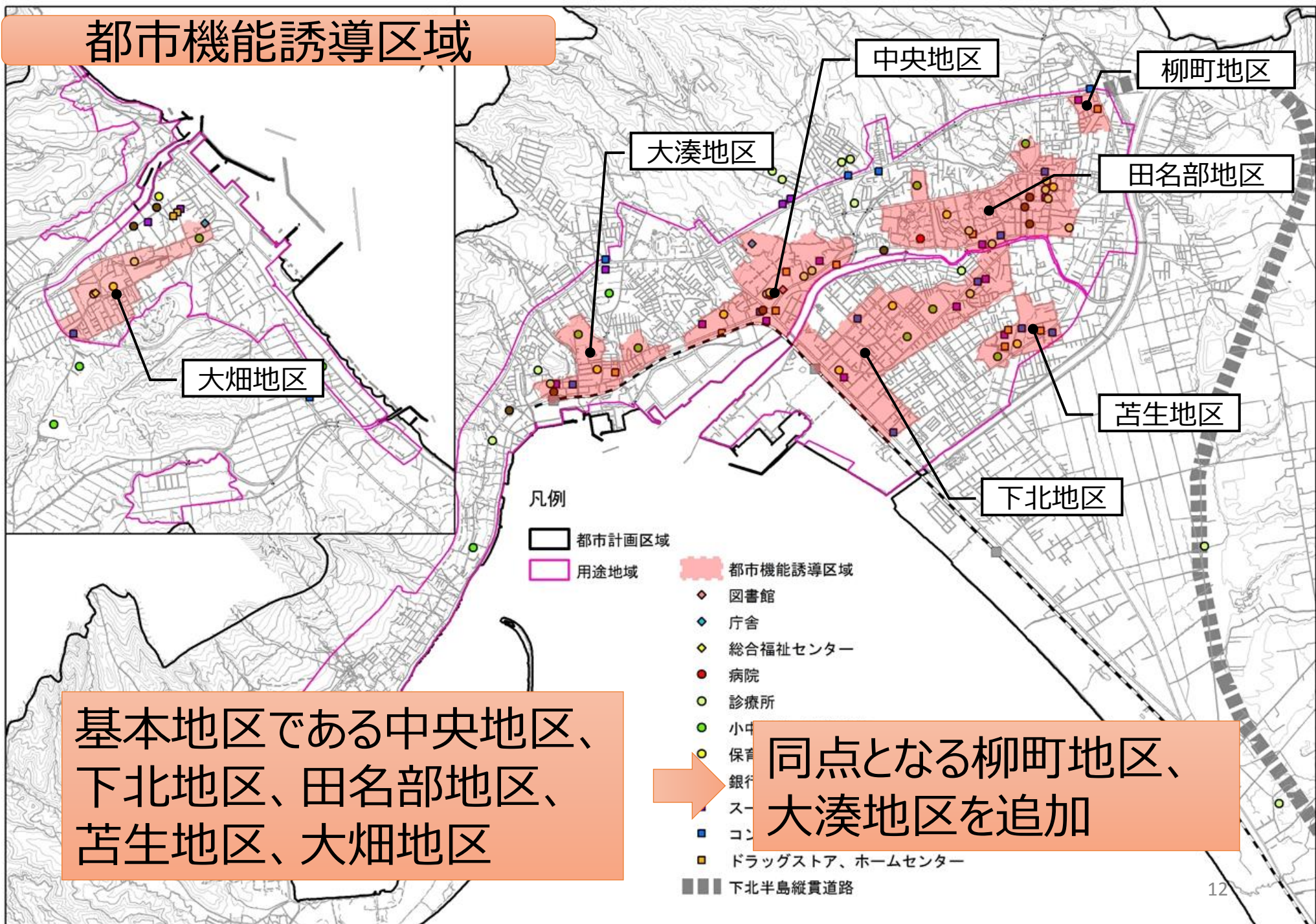


- 基本方針のエリアとおおむね重なる10点のエリアを選定する。
- 都市機能誘導区域は生活サービス施設が集約される区域であることから、災害等の危険が想定される地区は対象から除外する。

基本方針、10点のエリアと施設立地の現状を踏まえて、道路・水路等の地形地物境界をもとに、都市機能誘導区域を設定。



都市機能誘導区域



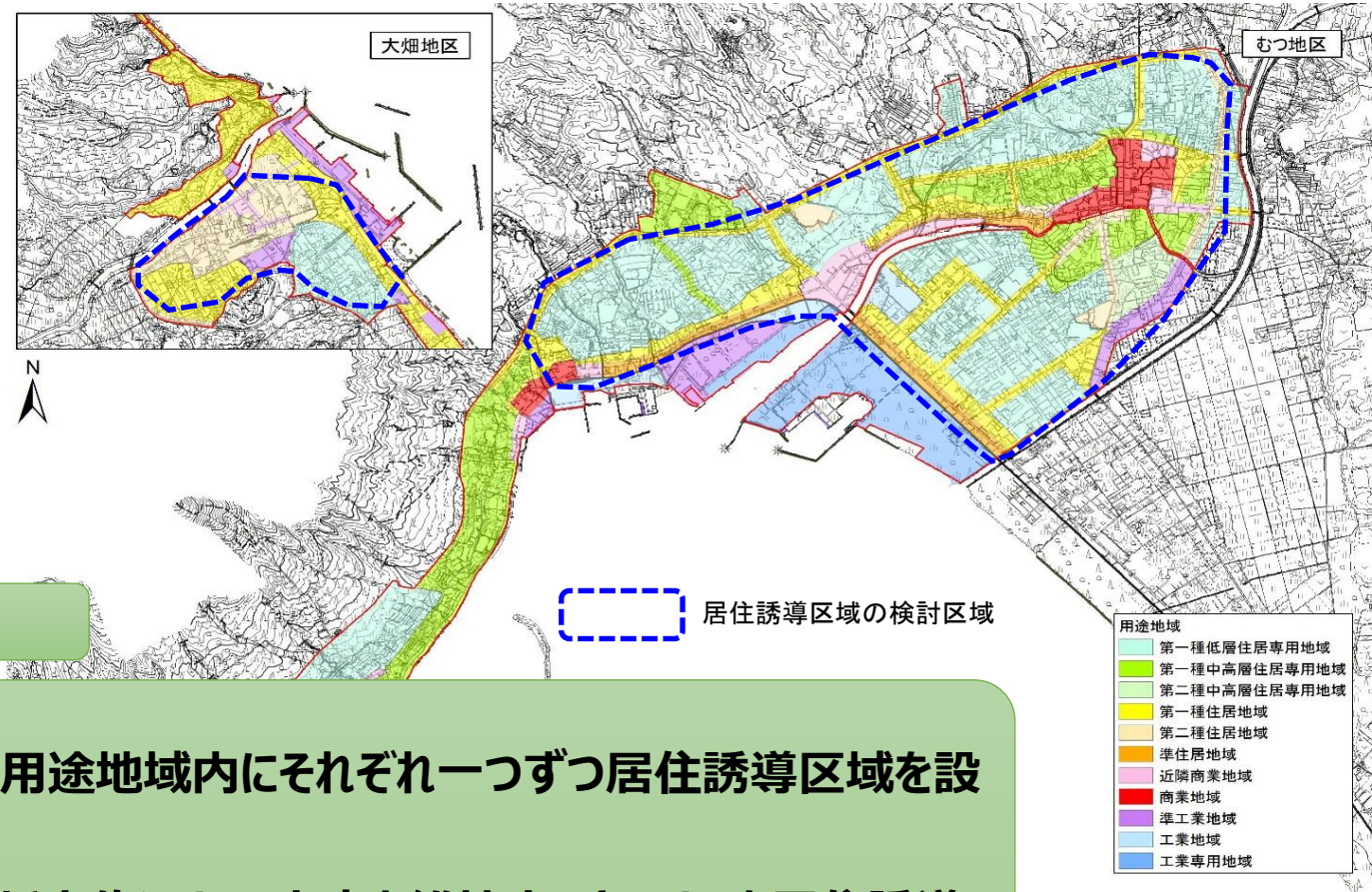
都市機能誘導区域 都市機能増進施設(誘導施設)

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	都市機能増進施設
	維持・誘導
田名部地区	病院、小売店、保育所、認定こども園、小学校、社会福祉系施設
中央地区	本庁舎、小売店、保育所、認定こども園、小学校、図書館
下北地区	小売店、保育所、認定こども園、中学校
苫生地区	小売店、保育所、認定こども園、小学校
柳町地区	小売店
大湊地区	小売店、保育所、認定こども園、小学校、中学校
大畑地区	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

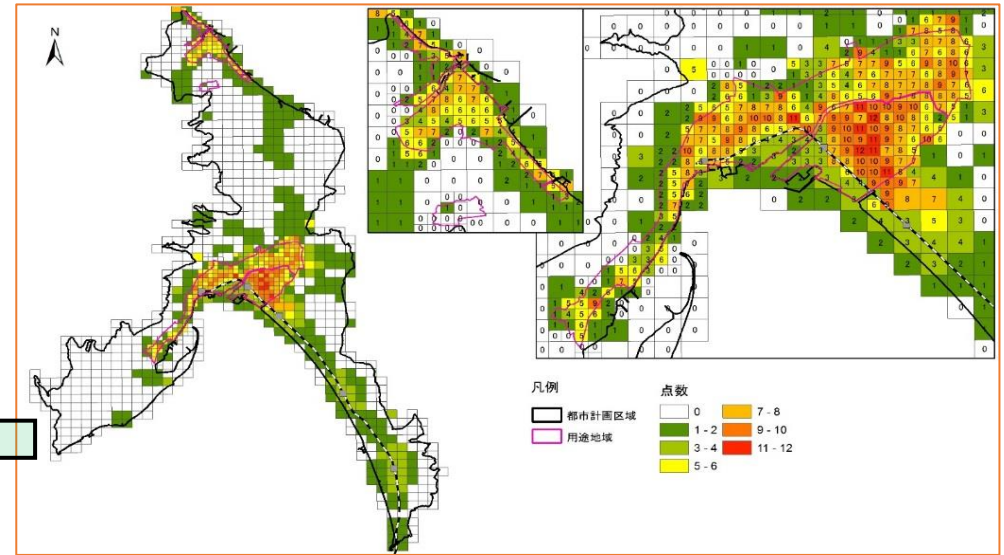
■ 居住誘導区域の設定方針



居住誘導区域の設定方針

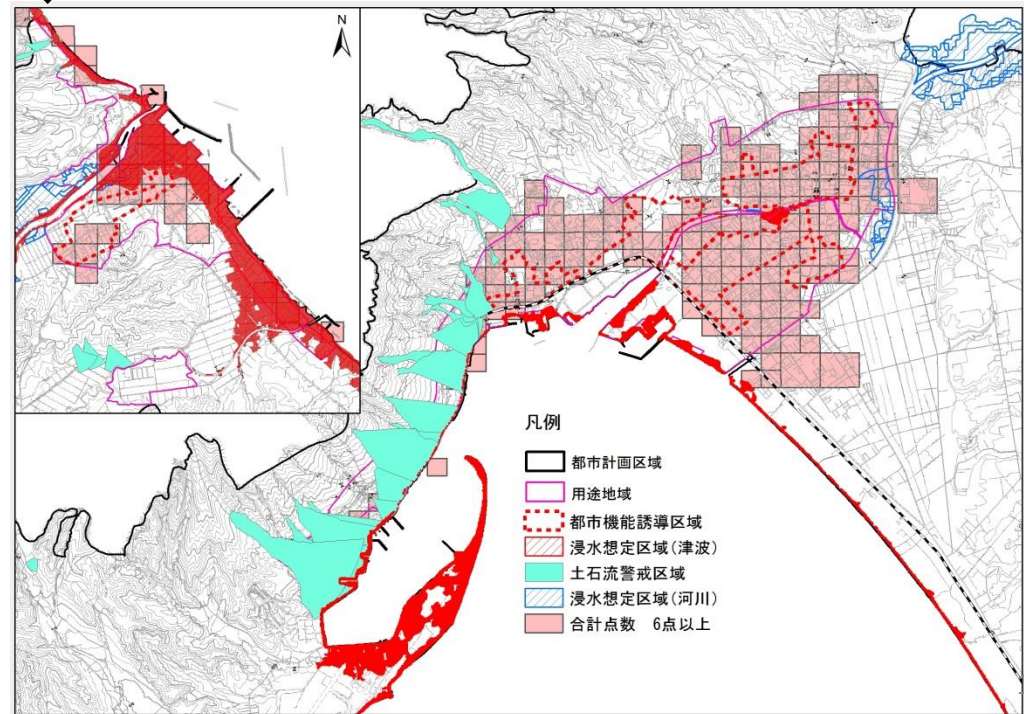
- むつ地区、大畑地区の現行用途地域内にそれぞれ一つずつ居住誘導区域を設定する。
- 人口密度の動向を考慮し、将来的に人口密度を維持すべきエリアを居住誘導区域に設定する。
- 津波・洪水浸水想定区域、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険区域などの災害区域が指定されている区域には居住誘導区域は設定しない。

メッシュの重みづけの結果

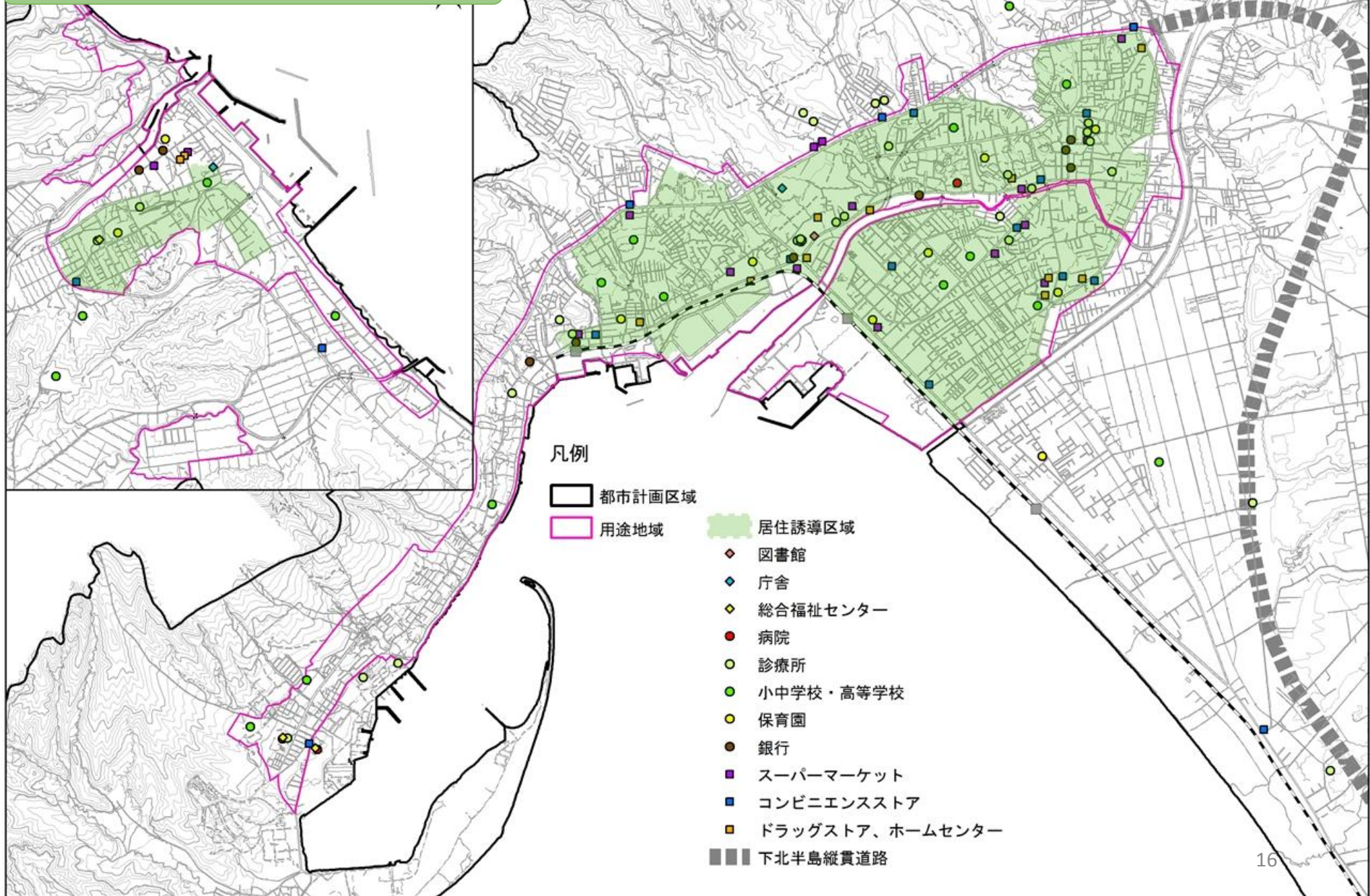


- 都市機能誘導区域をおおむね囲む6点のエリアを選定する。
- 居住誘導区域は生活サービスやコミュニティが持続的に確保される区域であることから、災害等の危険が想定される地区は対象から除外する。

基本方針、6点のエリアと都市機能誘導区域案を踏まえて、道路・水路等の地形地物境界をもとに、居住誘導区域を設定。



居住誘導区域



■ 居住誘導区域での取り組み

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。

■ 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、インフラ整備等については、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～

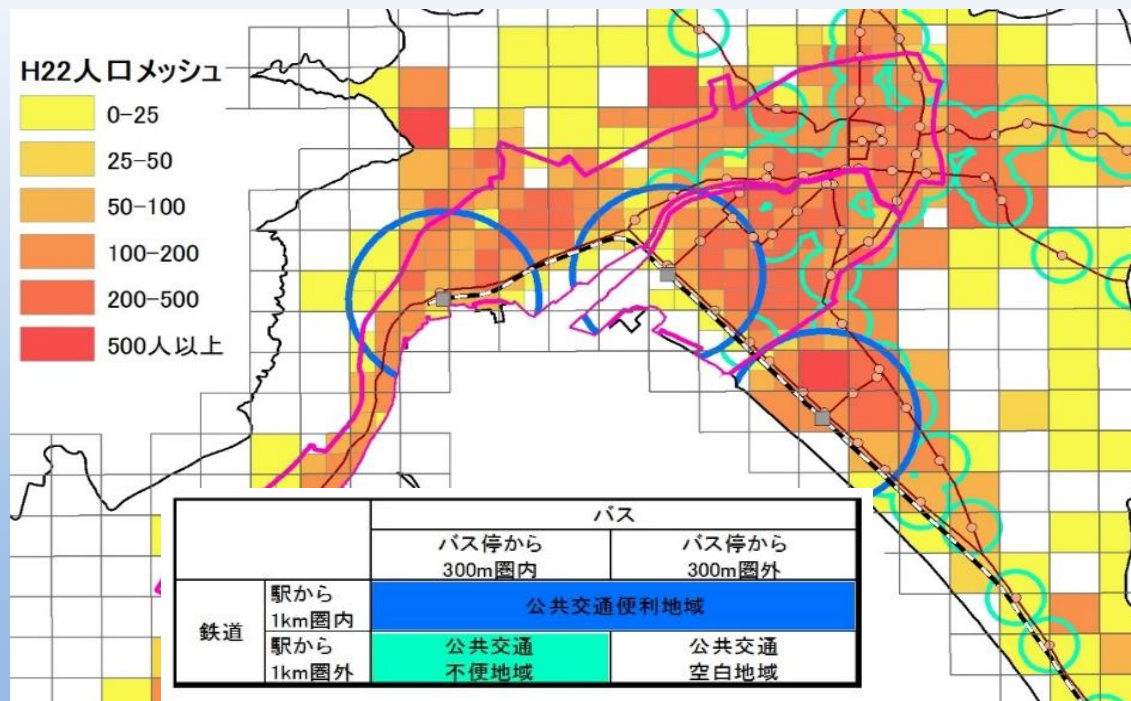
不要となった市営住宅、学校跡地等の公有地の活用や公共施設との合築による民間機能の整備を検討する。

■ 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。



住宅地開発の抑制について (市街地拡大の抑制)

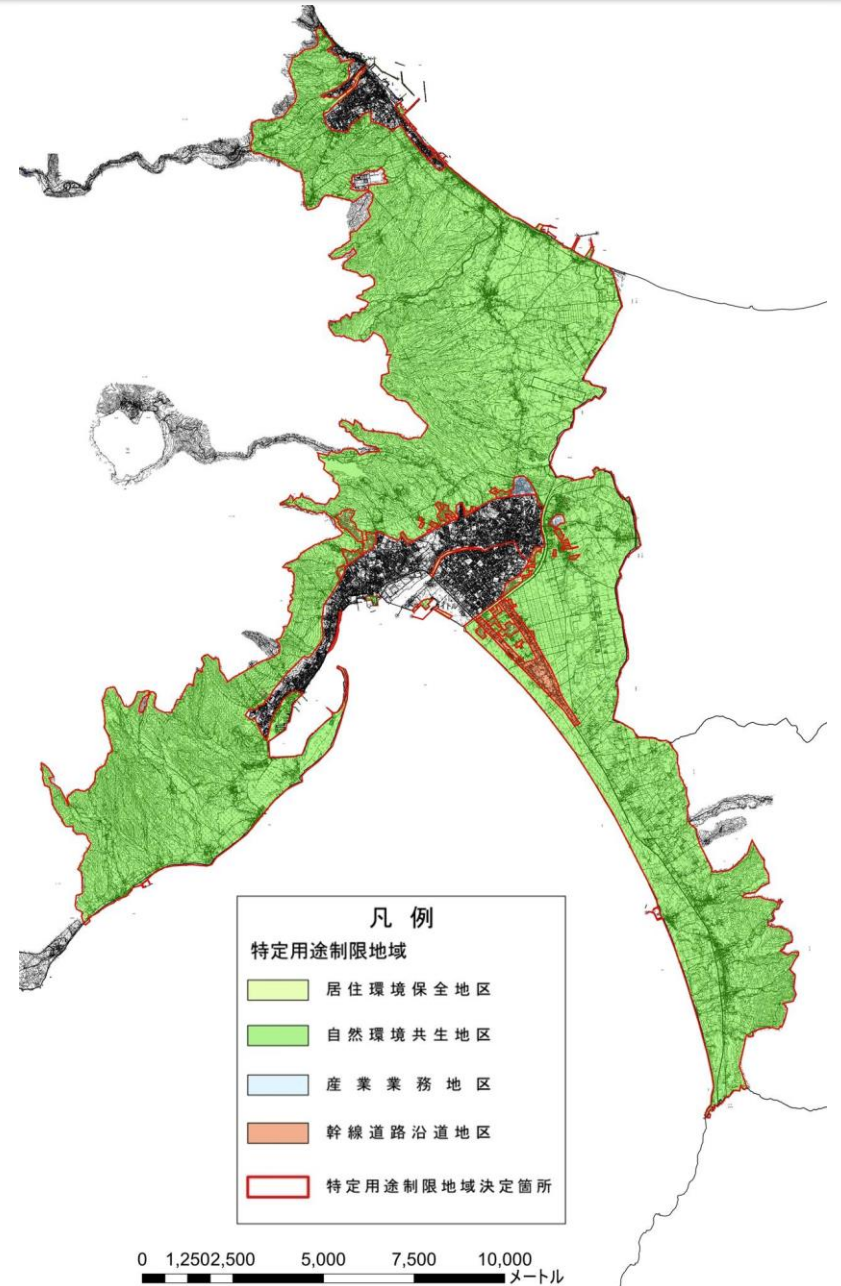
住宅地開発の抑制について

住宅地開発抑制の考え方

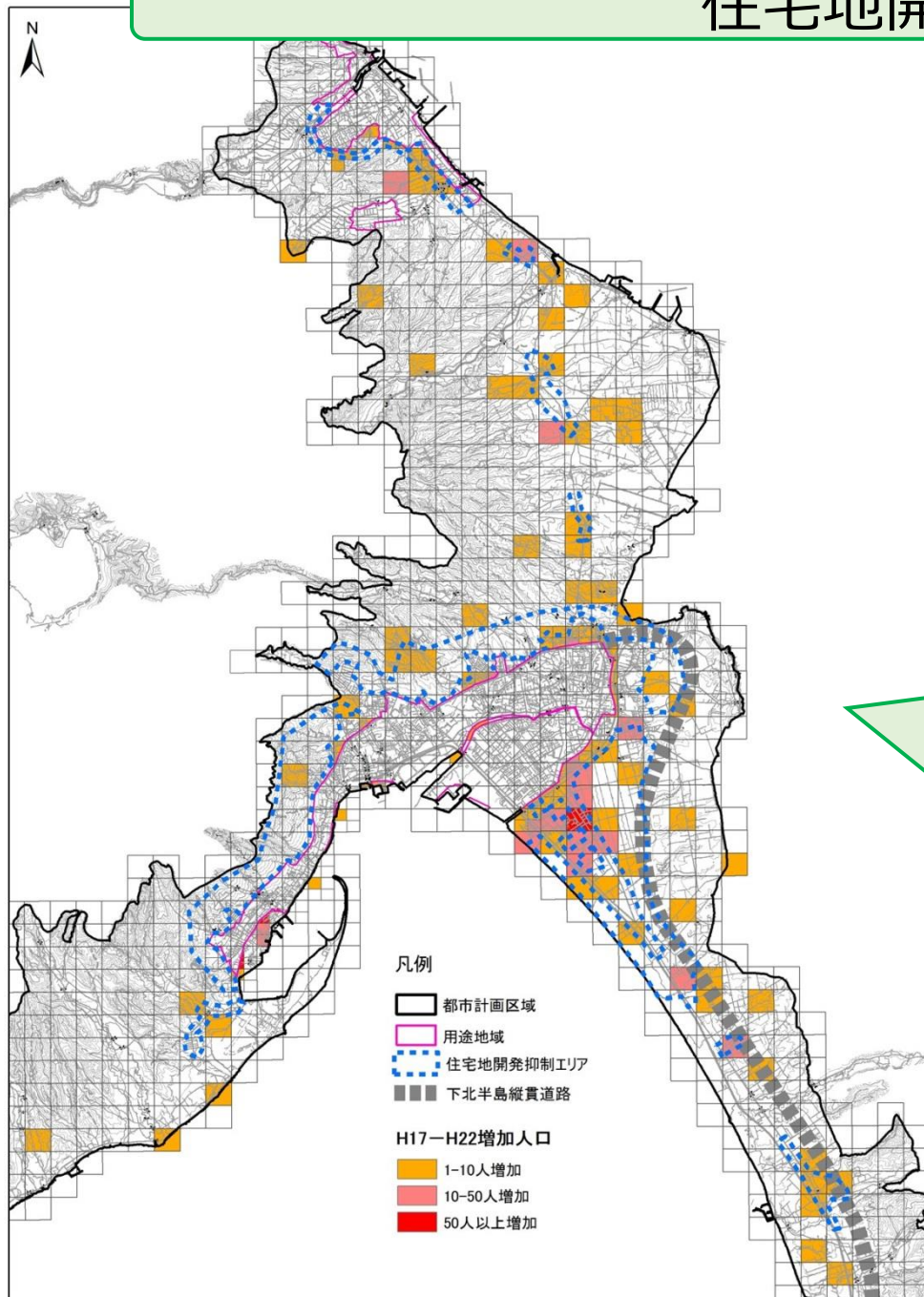
- 人口減少を踏まえ管理エリアを広げない。
- 特定用途制限地域（自然環境共生地域）を対象に、人口動向をもとに検討する。

特定用途制限地域 (平成28年4月1日都市計画決定)

- 用途地域外での市街地の拡大を抑制する方針のもと、特定用途制限地域を指定。
- 大規模店舗の立地制限により、市街地拡大を抑制。
- 住宅地として開発された区域を保全。
- パチンコ店の立地を抑制し住環境を保全。



住宅地開発抑制エリア



- 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設定。
- 住宅地開発抑制エリアはおおむねの区域を指します。

立地適正化計画策定後の動き

■ 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[#]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500m²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500m²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30,000m²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。

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内への居住調整地域の指定

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1,000m²以上のもの

①の例示

3戸の開発行為



②の例示

1,500m²

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

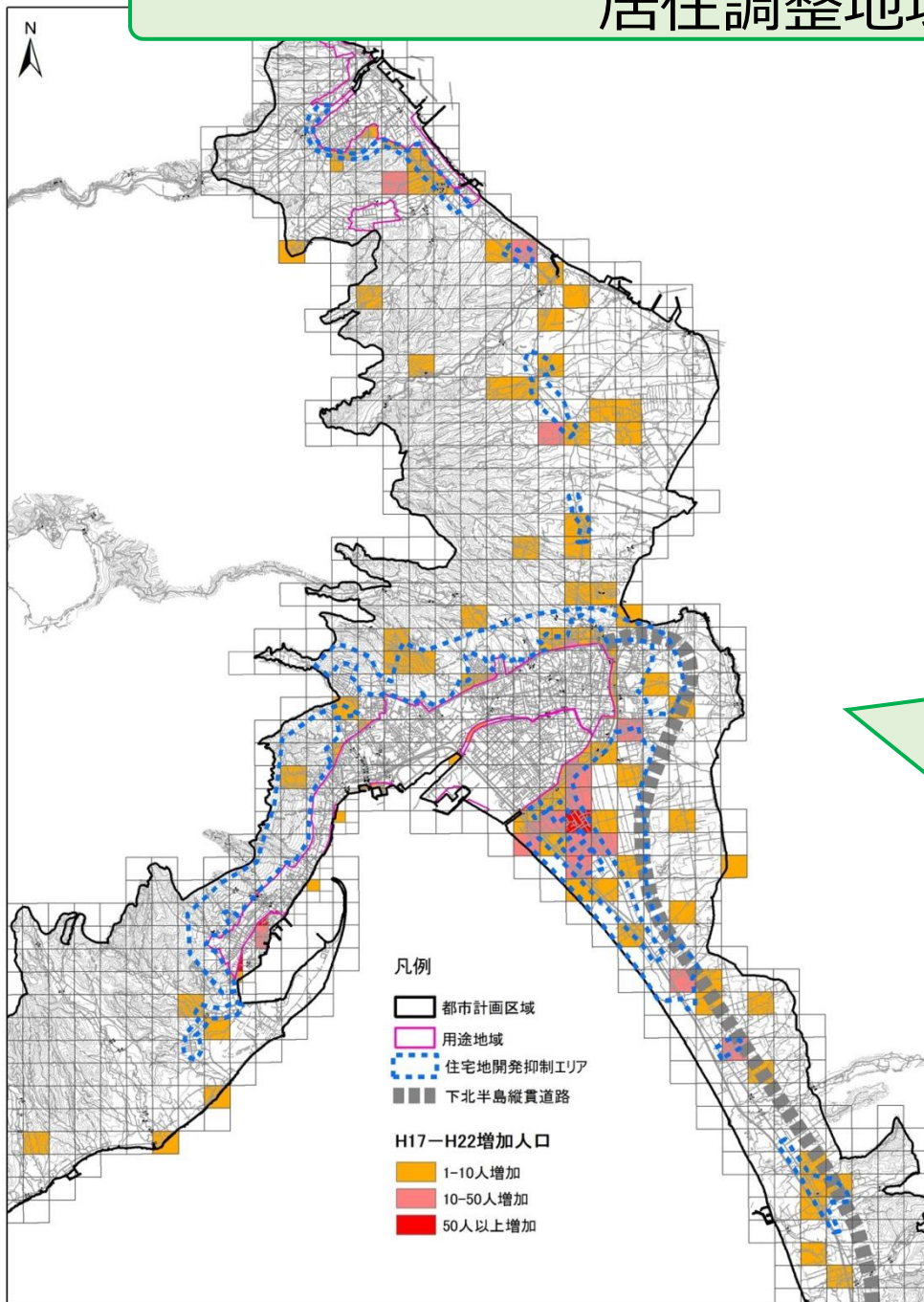
①の例示

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。

居住調整地域の指定の考え方



- 住宅地開発抑制エリアの全てに指定するものではありません
- むつ地区用途地域周辺を検討
- 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
- 既存ストックの活用→既存道沿いの宅地化は許容

■ 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

■ 特例制度・・・提案制度がはじまります

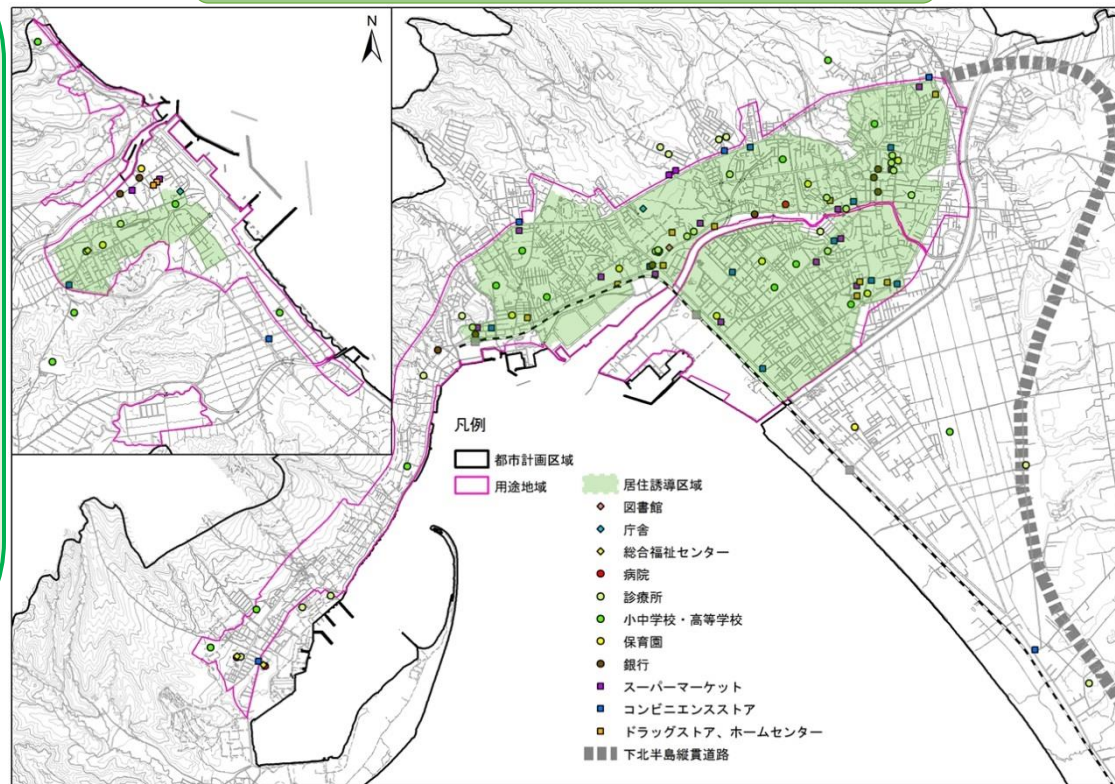
居住誘導区域内において
20戸以上の住宅の整備に関する事業を行おうとする者は、次の項目について、提案することができます。

- 用途地域
- 高度利用地区
- 市街地再開発事業
- 土地区画整理事業に関する都市計画
- 地区計画

- 景観計画の策定または変更

6か月以内に決定 ←

居住誘導区域



通常の都市計画提案制度での提案できる者

- 土地所有者、借地権者、まちづくりNPO、公益法人等

■ 実現化方策

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

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。