

むつ市立地適正化計画

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
令和3年〇月(予定)

表紙写真：「ひかりのアゲハ」

【目次】

第1章 背景・目的.....	1
1. 背景.....	1
2. 目的.....	2
第2章 対象区域.....	3
1. 本計画の対象区域.....	3
第3章 立地の適正化に関する基本的な方針.....	4
1. 住宅及び誘導施設の立地の適正化に関する基本的な方針.....	4
第4章 目指すべき都市像.....	5
1. 目指すべき都市像.....	5
第5章 むつ市立地適正化計画の目標値等.....	6
1. 目標値.....	6
2. 参考指標.....	7
第6章 むつ市都市機能誘導区域について.....	9
1. 誘導施設について.....	9
2. 都市機能誘導区域.....	11
3. 届出制度.....	13
第7章 むつ市居住誘導区域について.....	14
1. 居住誘導区域について.....	14
2. 届出制度.....	16
第8章 防災指針「住宅、誘導施設の立地及び立地誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に 関する指針」.....	17
1. 居住誘導区域等における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題.....	17
2. 防災指針.....	27
第9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).....	32
1. 取組方針及び取組内容.....	32
2. 居住誘導、誘導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.....	32
第10章 住宅地開発の抑制(住宅及び誘導施設の立地の適正化を図るために必要な事項).....	36
1. 市街地拡大の抑制.....	36
2. 居住調整地域の設定に関する方針.....	37
巻末資料.....	40

第1章 背景・目的

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費や更新費の増大など、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ます。

このような中、都市再生特別措置法（以下「法」という。）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組が具体化してきているところです。

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ます。

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され、本市では平成28年3月に策定しています。

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日に都市計画決定したところであり、さらには、住宅地のスプロール化を抑制するための居住調整地域を平成30年4月1日に都市計画決定したところです。

このような人口減少・少子高齢化に対応するためのコンパクトなまちづくりを進めている中、近年全国的に頻発・激甚化している自然災害への対応がクローズアップされています。各地において甚大な被害がもたらされ、本市においてもいつ起きてもおかしくない状況下において、防災・減災の観点を踏まえたまちづくりを進める必要性が高まっています。

これを受け、令和2年9月に法が改正され、立地適正化計画に防災指針を定めることや、居住誘導区域から災害危険区域などを原則除外することとされるなど、頻発・激甚化する自然災害に対応したまちづくりを進めるための具体的な取組が示されたところです。

2. 目的

人口減少・超高齢化社会の中でも、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の適正化を図りながら、安定した都市運営のもと、自然災害に対応できる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す。そのためには、積極的に各種制度の活用や都市計画の取組を進め、まちづくりの土台を構築することから、立地適正化計画に基づくまちづくりを行うものとします。

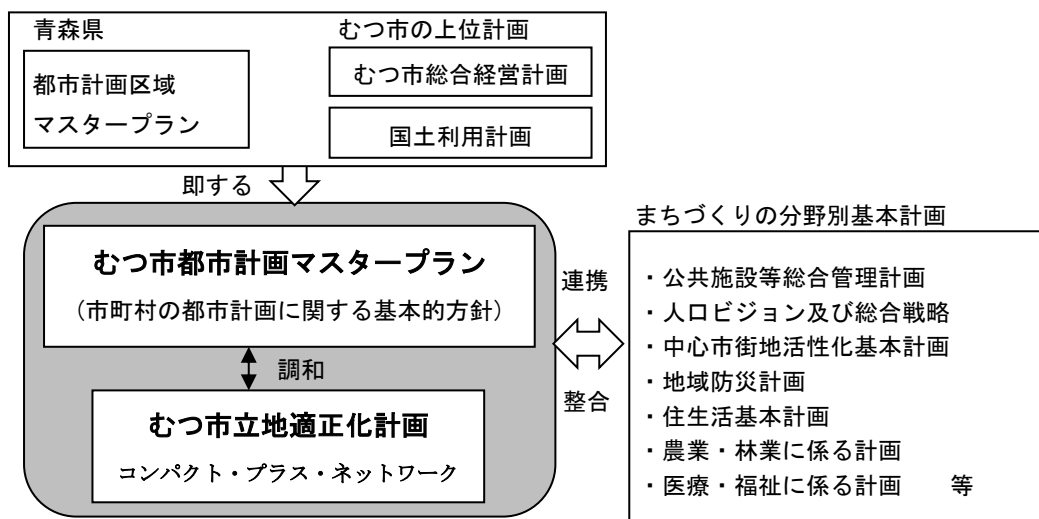


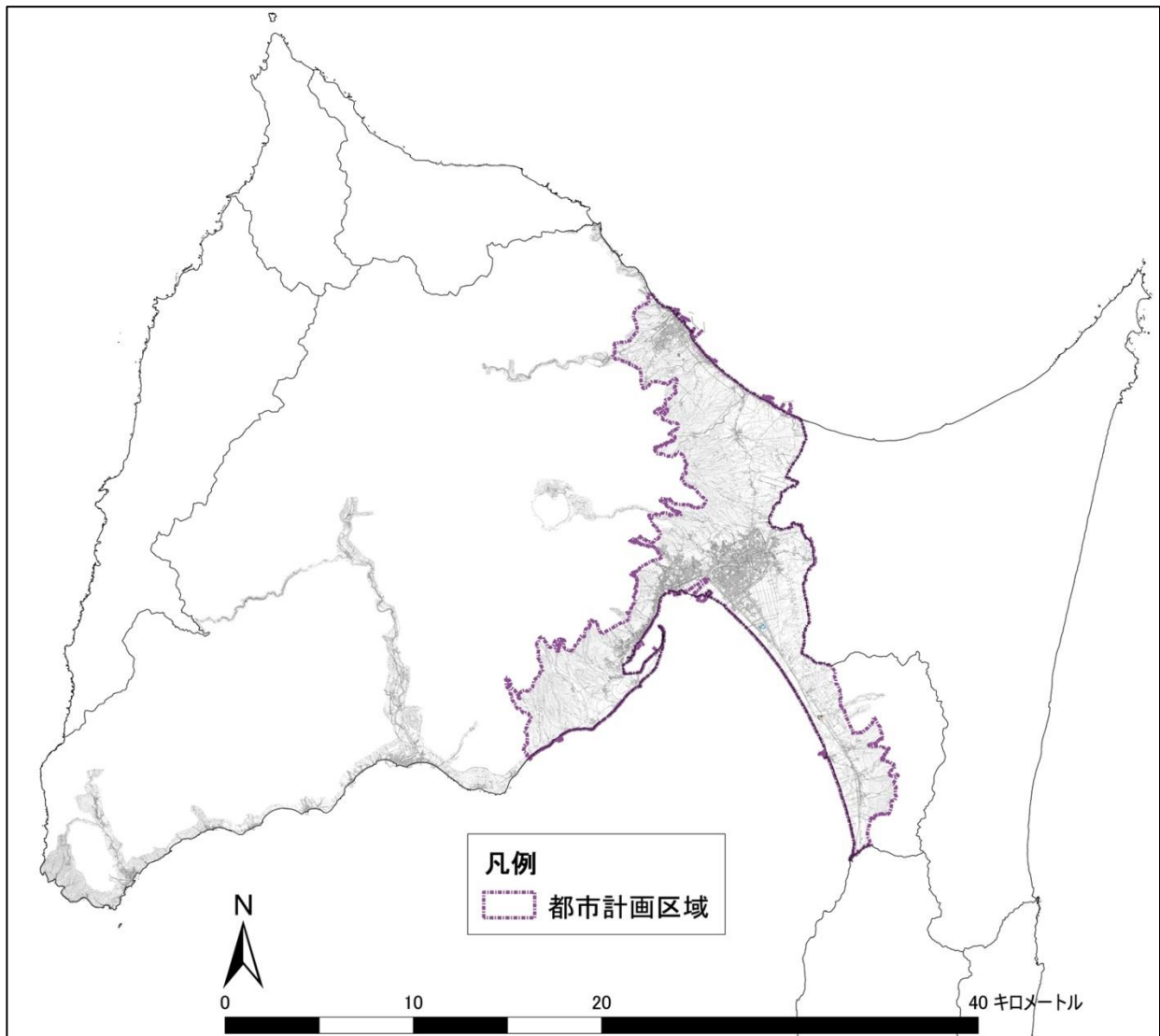
図 本計画の体系図

第2章 対象区域

1. 本計画の対象区域

本計画は、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“むつ都市計画区域”とします。

図 むつ都市計画区域



第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

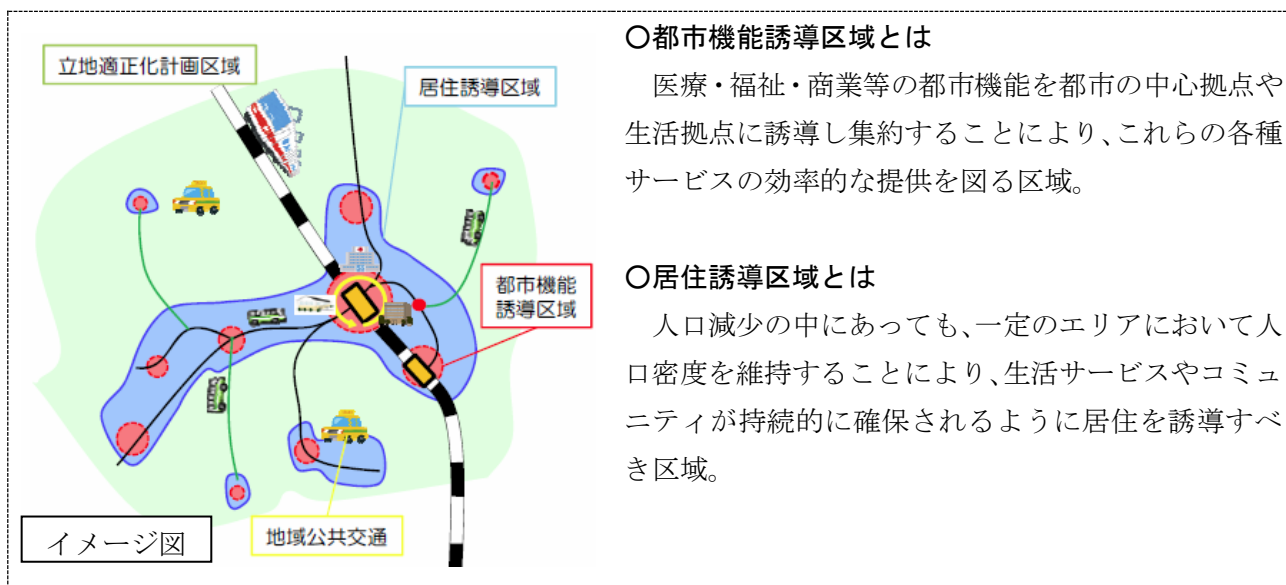
1. 住宅及び誘導施設の立地の適正化に関する基本的な方針

本市は、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、また、近年全国的に頻発・激甚化している自然災害がいつ発生してもおかしくない状況であるが、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、あらゆる自然災害にも対応でき、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づくりのもと、「居心地がよく住みたくなるまち」を形成し、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ます。

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」を目指します。

また、コンパクトなまちづくりにより、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します。

「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、本計画において、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」を設定するとともに、市街地拡大の抑制の方針を定めます。



第4章 目指すべき都市像

1. 目指すべき都市像

上位計画の課題、将来像などを踏まえ、本計画が目指す都市像を設定します。

むつ市都市計画マスタープラン

【課題】

- ・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
- ・市街地外への無秩序な住宅地の広がりを抑制
- ・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
- ・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に図る

【都市づくりの目標】

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
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
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
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



立地適正化計画【目指すべき都市像】

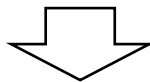
安心して暮らしやすいまち

- 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・水災害・津波災害が発生しても人命が守られるまち
- 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
- 居心地が良く住みたくなるまち

ひかりのアゲハが輝き続けるまち

- 都市機能の集積と人口密度の維持及びアゲハの形の保全により、輝きを保つ

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



魅力あるまち

第5章 むつ市立地適正化計画の目標値等

1. 目標値

(1) 人口密度

本市では、今あるまちを持続しながら市民の生活利便性の維持を目指すことから、将来も現行の人口密度を維持することを目標とし、目標値は現行の用途地域内の人口密度（22.1人/ha）とします。

【目標値：人口密度】

（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：22.1人/ha

→

令和17年：22.1人/ha

今ある人口密度レベルを維持することを目標とします

【参考】本市の平成22年の人口密度

・用途地域内人口密度：22.1人/ha

=用途地域内人口（35,774人）/用途地域面積（1,616ha）

（内訳）

【むつ地区】用途地域内人口密度：22.8人/ha

=用途地域内人口（29,167人）/用途地域面積（1,280ha）

【大畑地区】用途地域内人口密度：19.7人/ha

=用途地域内人口（6,607人）/用途地域面積（336ha）

・都市計画区域内人口密度：3.4人/ha

=都市計画区域内人口（54,222人）/都市計画区域面積（15,821ha）

資料：平成25年むつ市都市計画基礎調査

2. 参考指標

(1) 土地評価額

目標値は人口密度とするが、さらに参考指標として、居住誘導区域における土地評価額を設定します。

このことにより、居住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ます。

【参考指標：居住誘導区域における土地評価額】

(居住誘導区域の土地評価額÷前回の土地評価額) > 1.0

令和元年度 土地の評価額データ

むつ地区 課税評価額

	課税地積合計	評価額合計	m ² 当たり 評価額	課税地積合計 (宅地)	評価額合計 (宅地)	m ² 当たり 宅地評価額
居住誘導 区域内	約 2,362.8ha	約 538 億 8,641 万円	2,280.56 円	約 572.1ha	約 506 億 2,869 万円	8,849.18 円
区域内外 合計	約 27,295.8ha	約 828 億 6,328 万円	303.57 円	約 1,193.4ha	約 747 億 2,350 万円	6,261.36 円

◇ 平成 28 年度との比較

- ・ m²あたり評価額：2,209.38 円

〔課税地積合計：約 2,478.8 ha、評価額合計：約 547 億 6,712 万円〕

- ・ m²あたり評価額（宅地）：9,063.86 円

〔課税地積合計：約 567.2 ha、評価額合計：約 514 億 1,408 万円〕

- ・ 評価額の比較

- 課税地全体

2,280.56 円 ÷ 2,209.38 円 = 1.03 > 1.0

- 宅地のみ

8,849.18 円 ÷ 9,063.86 円 = 0.98 < 1.0

大畑地区 課税評価額

	課税地積合計	評価額合計	m ² 当たり 評価額	課税地積合計 (宅地)	評価額合計 (宅地)	m ² 当たり 宅地評価額
居住誘導 区域内	約 287.2ha	約 37 億円	1,289.18 円	約 99.4ha	約 35 億 4,472 万 円	3,565.58 円
区域内外 合計	約 23,686.0ha	約 83 億 7,871 万円	35.37 円	約 198.8ha	約 60 億 6,750 万 円	3,051.38 円

◇ 平成 28 年度との比較

- ・ m²あたり評価額：1,412.56 円
〔課税地積合計：約 290.3 ha、評価額合計：約 41 億円〕
- ・ m²あたり評価額（宅地）：4,047.57 円
〔課税地積合計：約 99.3 ha、評価額合計：約 35 億 4,472 万円〕
- ・ 評価額の比較
 - 課税地全体
 $1,289.18 \text{ 円} \div 1,412.56 \text{ 円} = 0.91 < 1.0$
 - 宅地のみ
 $3,565.58 \text{ 円} \div 4,047.57 \text{ 円} = 0.88 < 1.0$

- 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
- 居住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
- 居住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 m²

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、兔沢、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

第6章 むつ市都市機能誘導区域について

1. 誘導施設について

(1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域内に立地している誘導施設（法第81条第2項第3号）は、その機能の維持を図ります。

また、現在、都市機能誘導区域内に立地していない誘導施設で、必要と考えられる施設は誘導し、その機能の充実を図ります。

(2) 誘導施設

誘導施設を下表のとおりとします。なお、特に、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ります。

表 誘導施設

都市機能 誘導区域 地区名	誘導施設
田名部	病院※1、小売店※2、保育所、認定こども園、小学校、大学、社会福祉系施設
中央	本庁舎、小売店※2、保育所、認定こども園、小学校、図書館
下北	小売店※2、保育所、認定こども園、中学校、短期大学
苦生	小売店※2、保育所、認定こども園、小学校
柳町	小売店※2
大湊	小売店※2、保育所、認定こども園、小学校、中学校
大畑	分庁舎、小売店※2、保育所、認定こども園、小学校、社会福祉系施設

※1：床面積 20,000 m²以上のものに限ります。

※2：物品販売業を営む店舗（スーパー、ホームセンター、ドラッグストアなど）で、店舗部分の床面積の合計が 500 m²以上のものに限ります。（床面積の考え方は、大規模小売店舗立地法の解説によります。）

(3) 誘導施設による効果

都市機能誘導区域に位置付けられている誘導施設の維持又は誘導により、当該地区にもたらされる効果として、次のようなことが考えられます。

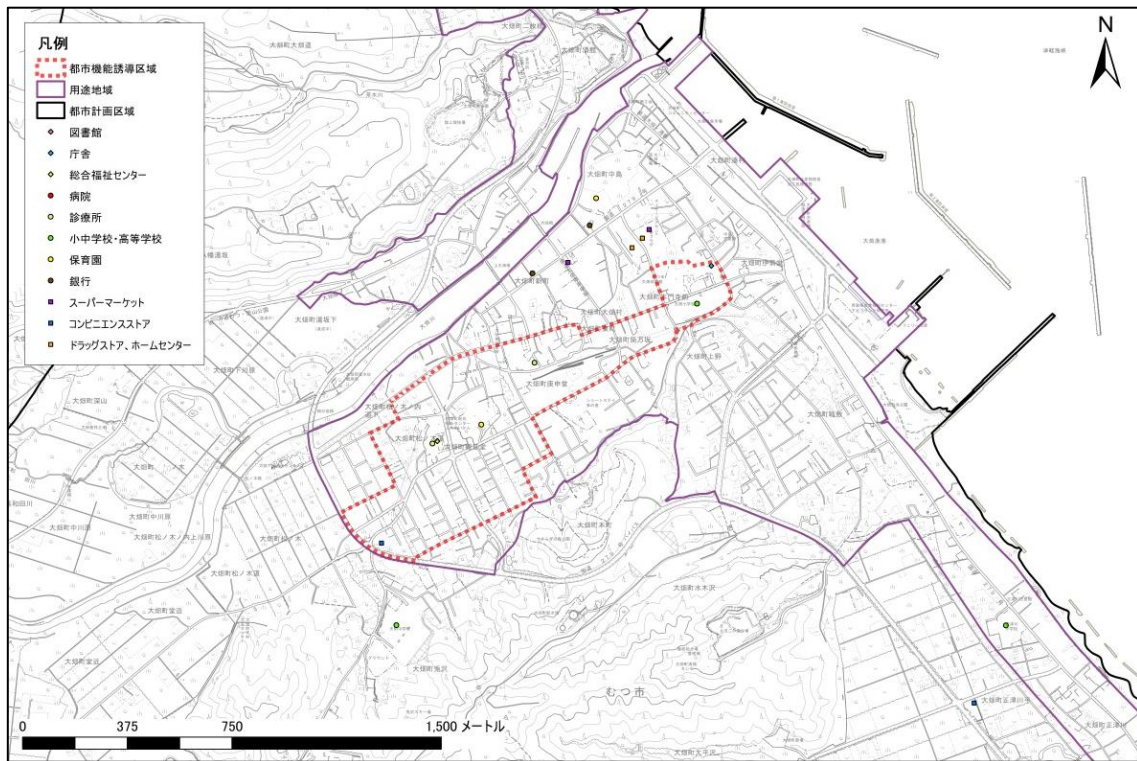
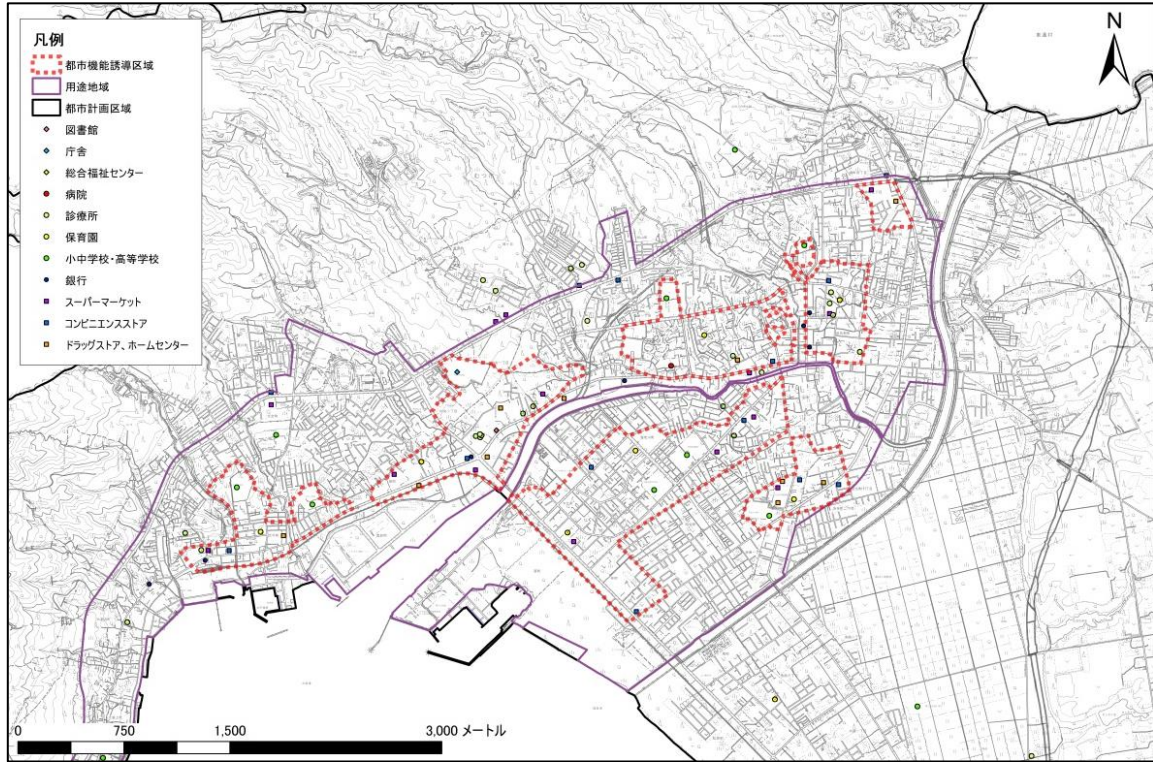
1. 田名部地区においては、今ある病院、小売店、保育所、認定こども園、小学校を維持することにより、居住する人々の生活利便性が維持されるとともに、居住を誘導するインセンティブとなる効果が考えられます。また、大学を誘導することにより、多世代による新たな交流やにぎわいが創出され、地区の魅力や価値が向上する効果が考えられます。さらに、当地区の高齢化率は他の地区と比較して高くなっている一方、介護施設等の社会福祉系施設が不足していることから、社会福祉系施設を誘導することにより、高齢者が安心して暮らすことができるとともに、高齢者の居住を誘導するインセンティブとなる効果が考えられます。
2. 下北地区においては、今ある小売店、保育所、認定こども園、中学校を維持していくことにより、居住する人々の生活利便性が維持されるとともに、居住を誘導するインセンティブとなる効果が考えられます。また、短期大学を維持することにより、多世代による新たな交流やにぎわいが創出され、地区の魅力や価値が向上する効果が考えられます。
3. 中央地区、苫生地区、柳町地区、大湊地区及び大畑地区においては、今ある誘導施設を維持することにより、居住する人々の生活利便性が維持されるとともに、居住を誘導するインセンティブとなる効果が考えられます。

2. 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域の概要は下図のとおりです。

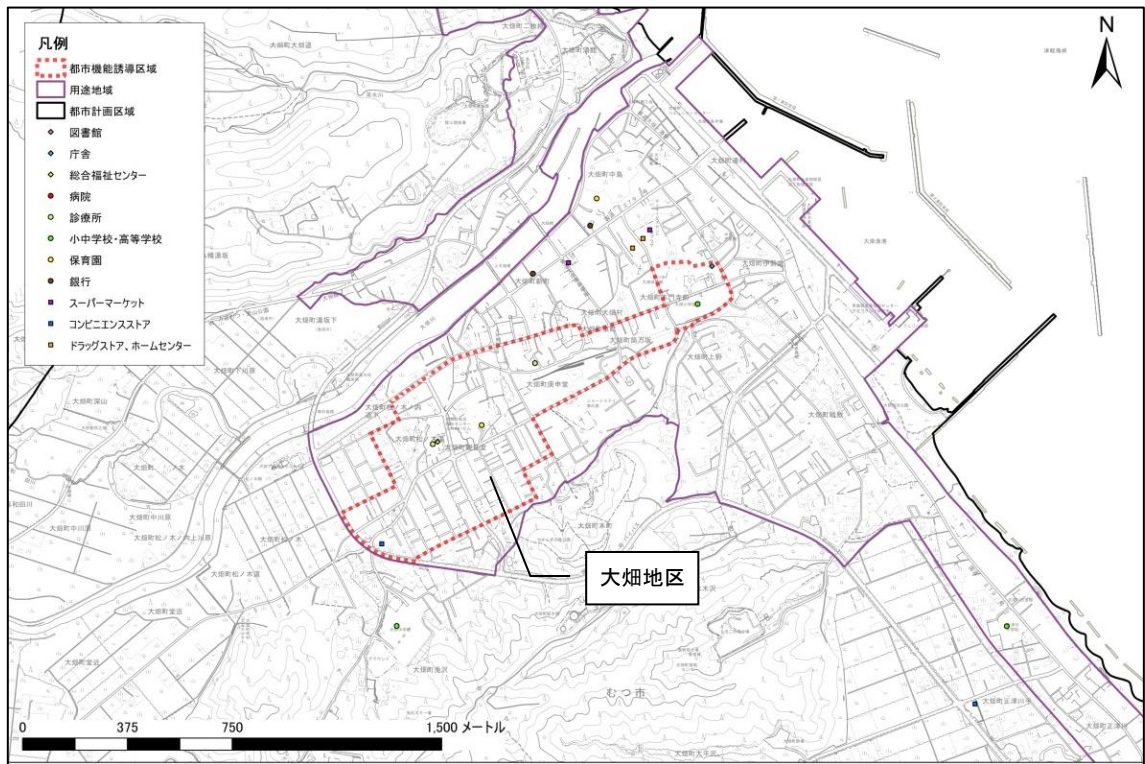
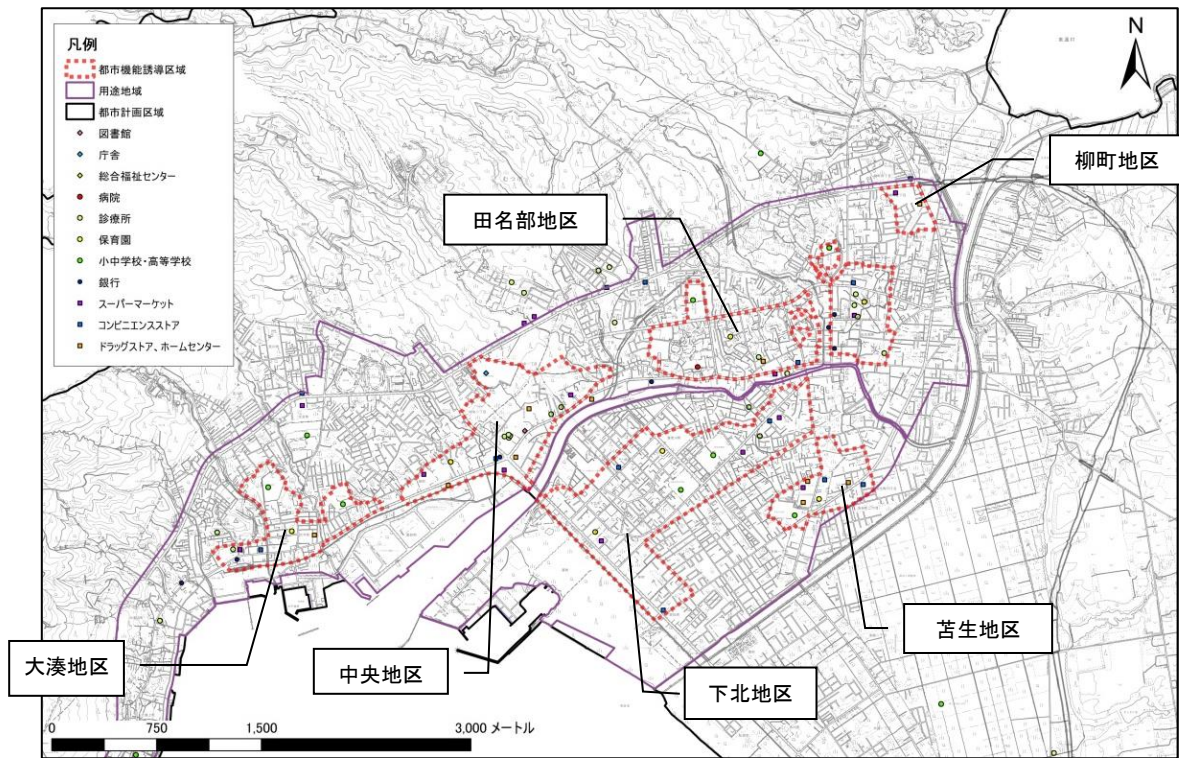
図 むつ市都市機能誘導区域概要図

(面積=384.1ヘクタール：むつ地区 334.5ヘクタール、大畑地区 49.6ヘクタール)



※詳細については、巻末「むつ市立地適正化計画 誘導区域図」を参照のこと。

図 都市機能誘導区域 地区名



※詳細については、巻末「むつ市立地適正化計画 誘導区域図」を参照のこと。

3. 届出制度

(1) 建築等の届出

都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は建築等行為を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となります。(法第108条第1項)

また、届出に係る事項を変更しようとする場合は、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となります。(法第108条第2項)

なお、都市機能誘導区域の内外にまたがる行為も届出の対象となります。

届出が必要な行為

- 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
- 開発行為以外
 - 誘導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、誘導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誘導施設を有する建築物とする場合

(2) 休廃止の届出

都市機能誘導区域内において、地区ごとに定められている誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合には、休止し、又は廃止しようとする日の30日前までに市への届出が必要となります。(法第108条の2第1項)

(3) 無届や虚偽の届出をした場合

上記の届出のうち、法第108条第1項又は第2項の規定に違反して、届出をしないで、又は虚偽の届出をして、誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は建築等行為(変更を含む。)を行った場合には、30万円以下の罰金となります。(法第130条第3項)

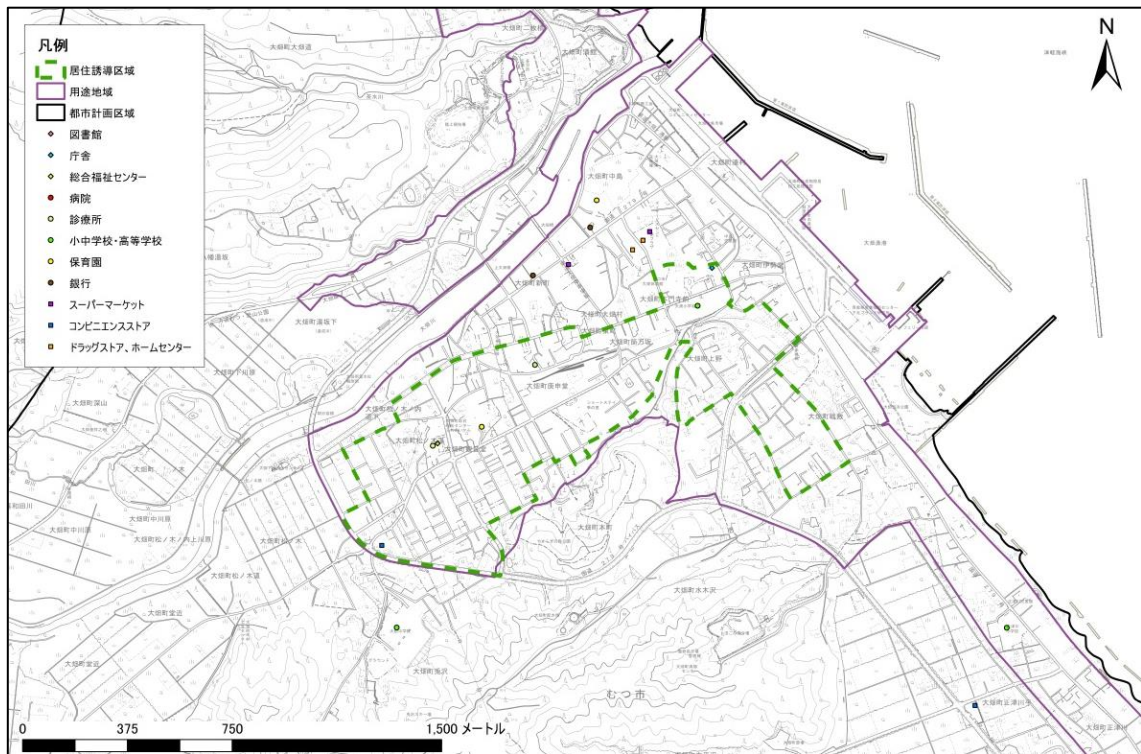
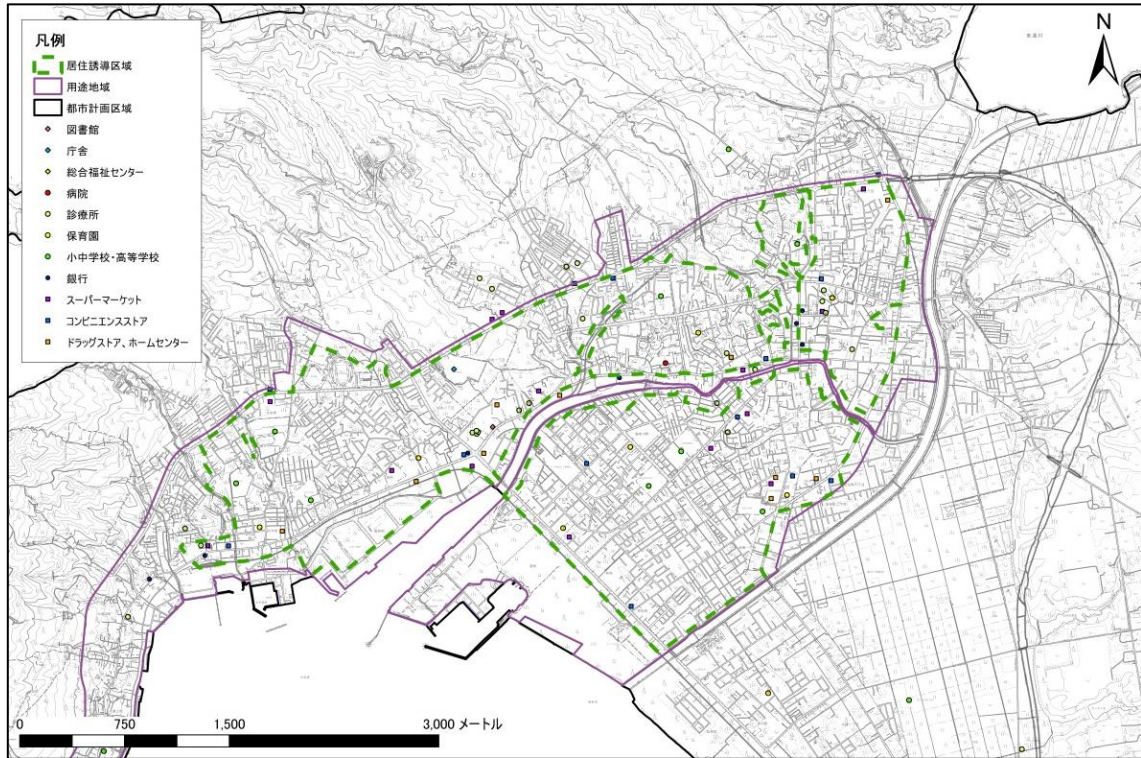
第7章 むつ市居住誘導区域について

1. 居住誘導区域

居住誘導区域の概要は下図のとおりです。

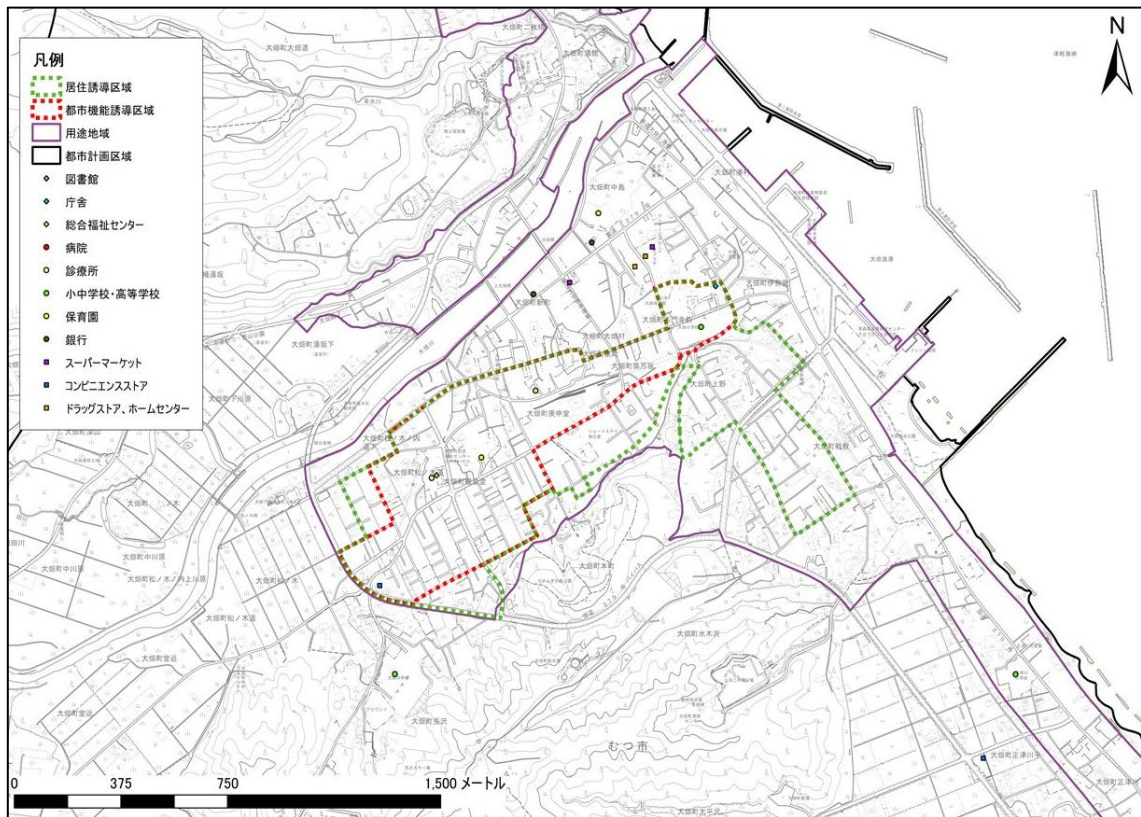
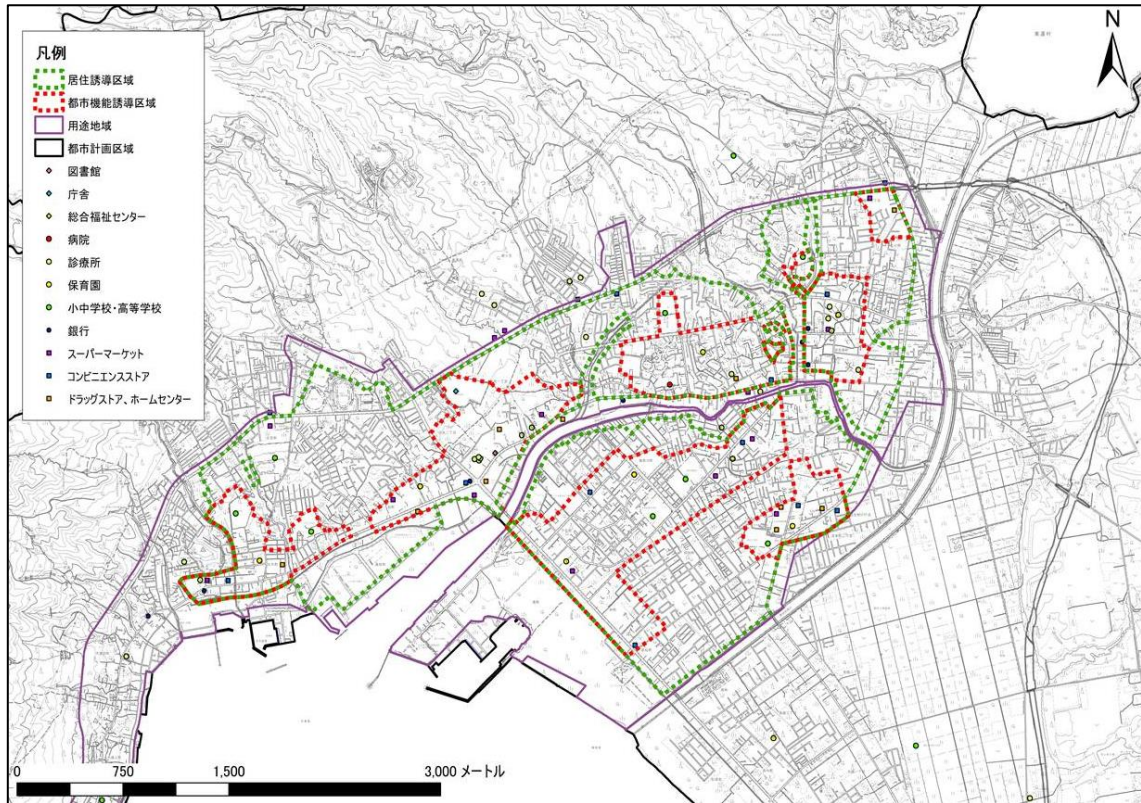
図 むつ市居住誘導区域概要図

(面積=856.5ヘクタール：むつ地区 773.1ヘクタール、大畑地区 83.4ヘクタール)



※詳細については、巻末「むつ市立地適正化計画 誘導区域図」を参照のこと。

参考図 居住誘導区域と都市機能誘導区域



※詳細については、巻末「むつ市立地適正化計画 誘導区域図」を参照のこと。




2. 届出制度

(1) 建築等の届出

居住誘導区域外において、住宅に関する開発行為又は建築等行為のうち下図に該当する行為を行う場合は、着手の30日前までに市への届出が必要となります。(法第88条第1項)

また、届出に係る事項を変更しようとする場合は、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となります。(法第88条第2項)

なお、居住誘導区域の内外にまたがる行為も届出の対象となります。

届出が必要な開発行為	届出が必要な建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>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</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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</p>
<p>①の例示 3戸の開発行為</p> 	<p>①の例示 3戸の建築行為</p> 
<p>②の例示 1,500㎡ 1戸の開発行為</p> 	
<p>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。</p>	

(2) 無届や虚偽の届出をした場合

上記の届出のうち、法第88条第1項又は第2項の規定に違反して、届出をしないで、又は虚偽の届出をして、居住誘導区域外での住宅に関する開発行為又は建築等行為(変更を含む。)を行った場合には、30万円以下の罰金となります。(法第130条第2項)

(3) 災害レッドゾーン(※)での開発等に対する措置

災害レッドゾーンでの開発行為等に対して、法第88条第3項の規定に基づく市の勧告に対し、その勧告を受けた者がこれに従わなかったときは、その旨を公表することができます。(法第88条第5項)

※災害レッドゾーンとは、都市計画法第33条第1項第8号の規定に基づき、開発行為が規制されている、建築基準法第39条第1項の“災害危険区域”、地すべり等防止法第3条第1項の“地すべり防止区域”、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の“土砂災害特別警戒区域”、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の“急傾斜地崩壊危険区域”の4つの区域を指します。

第8章 防災指針「住宅、誘導施設の立地及び立地誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針」

コンパクトで安全なまちづくりを推進する上で、建築制限が課されている災害リスクの高い地域（災害レッドゾーン）については、原則的に居住誘導区域から除外することを徹底していくとともに、防災指針を定め計画的かつ着実に防災・減災対策に取り組む必要があります。

本市に存在する災害リスクの種類については、次のとおりです。

災害リスクの種類		行為の規制等
災害レッドゾーン 住宅等の建築や開発行為等について規制される	土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律）	開発行為、用途が制限されている建築行為について知事の許可が必要 制限用途：非自己用住宅、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設
	急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）	のり切、切土等について知事の許可が必要
災害イエローゾーン 規制は無いが、避難等について注意する必要がある	洪水浸水想定区域（計画規模：50年確率）（水防法）	なし
	洪水浸水想定区域（想定最大規模：1000年確率）（水防法）	なし
	家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模時）（水防法）	なし
	土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律）	なし
	津波浸水想定区域（津波防災地域づくりに関する法律）	なし

1. 居住誘導区域における災害リスクの分析と防災・減災まちづくりに向けた課題

（1）これまでのむつ市立地適正化計画

平成29年2月策定の本計画の居住誘導区域では、降雨後の土砂崩壊の恐れも踏まえ、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域について区域に含めず、洪水浸水想定区域（計画規模：50年確率）及び津波浸水想定区域についても同様としておりました。一方で、急傾斜地崩壊危険区域については、知事の許可により適切な行為が可能との考えで区域に含めていました。なお、洪水浸水想定区域（想定最大規模）は当初策定時には定められていませんでした。

(2) 各ハザードの状況

計画策定時における各ハザードと居住誘導区域の関係性は下図のとおりとなっています。

図 計画策定時のハザードエリアと居住誘導地区（むつ地区）

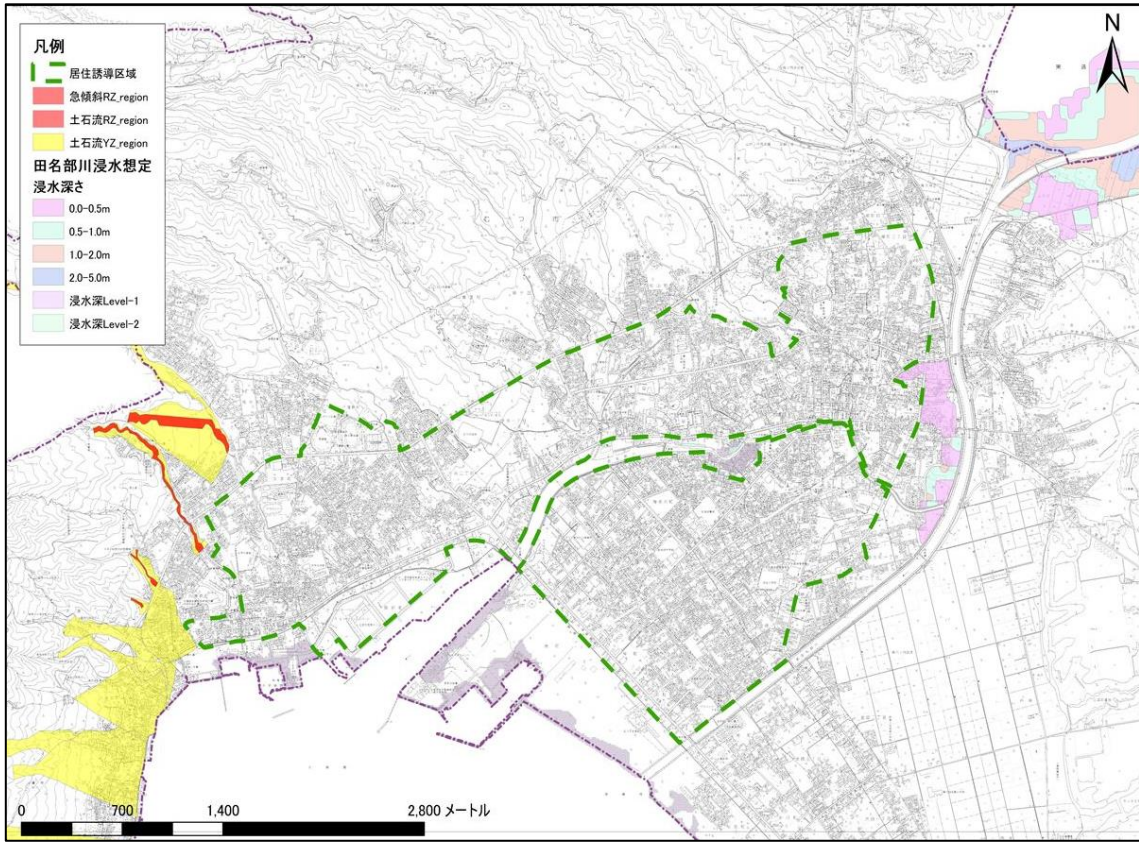


図 計画策定時のハザードエリアと居住誘導地区（大畑地区）

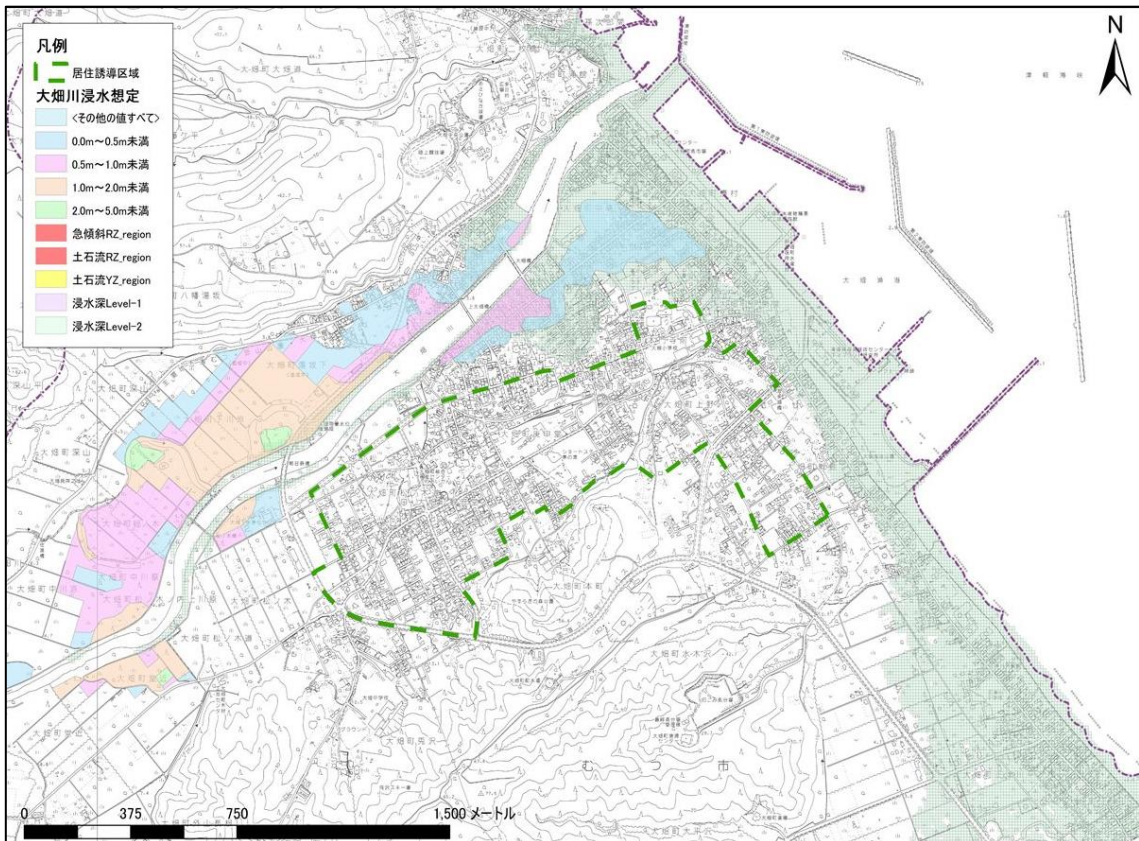


図 土砂災害特別警戒区域（むつ地区）

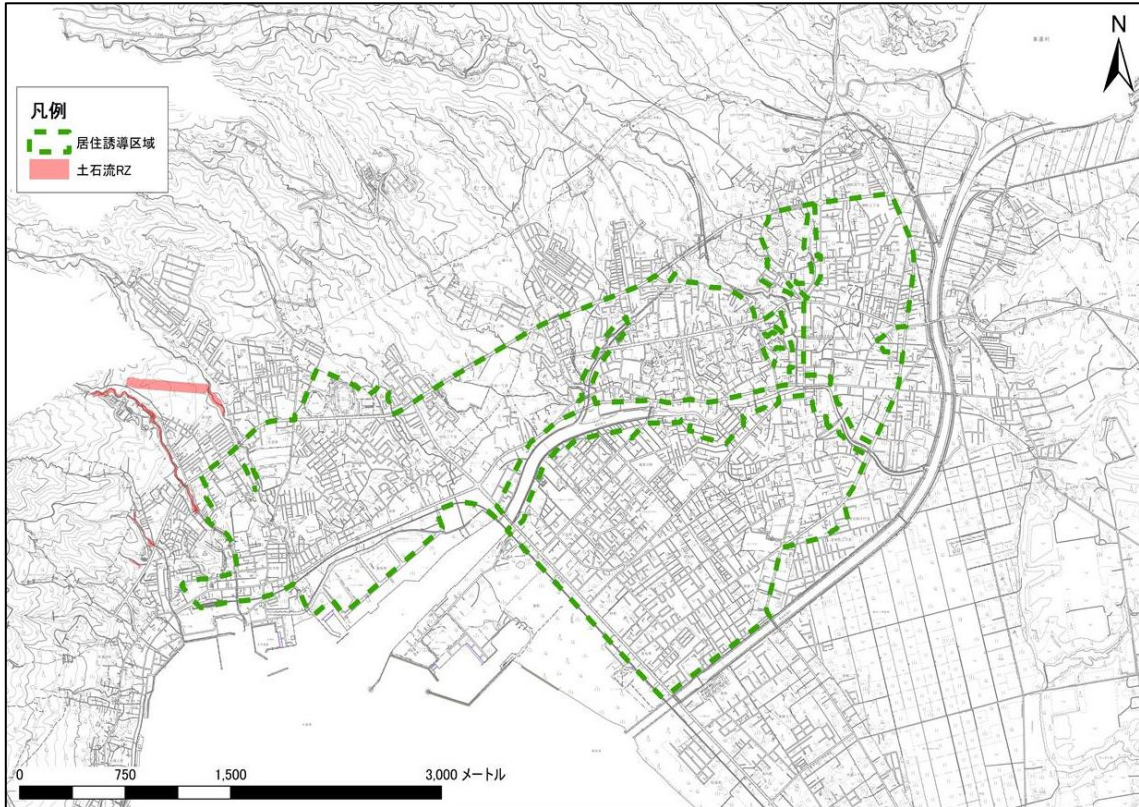


図 土砂災害特別警戒区域（大畑地区）

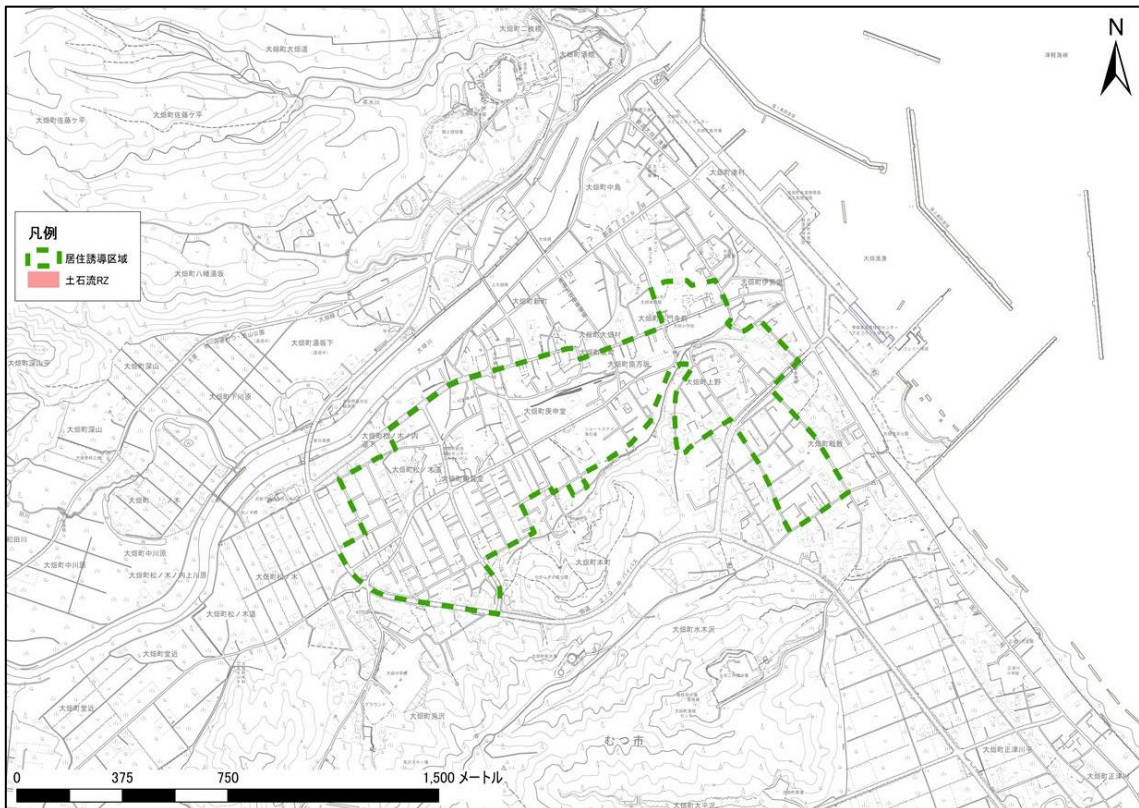


図 急傾斜地崩壊危険区域（むつ地区）

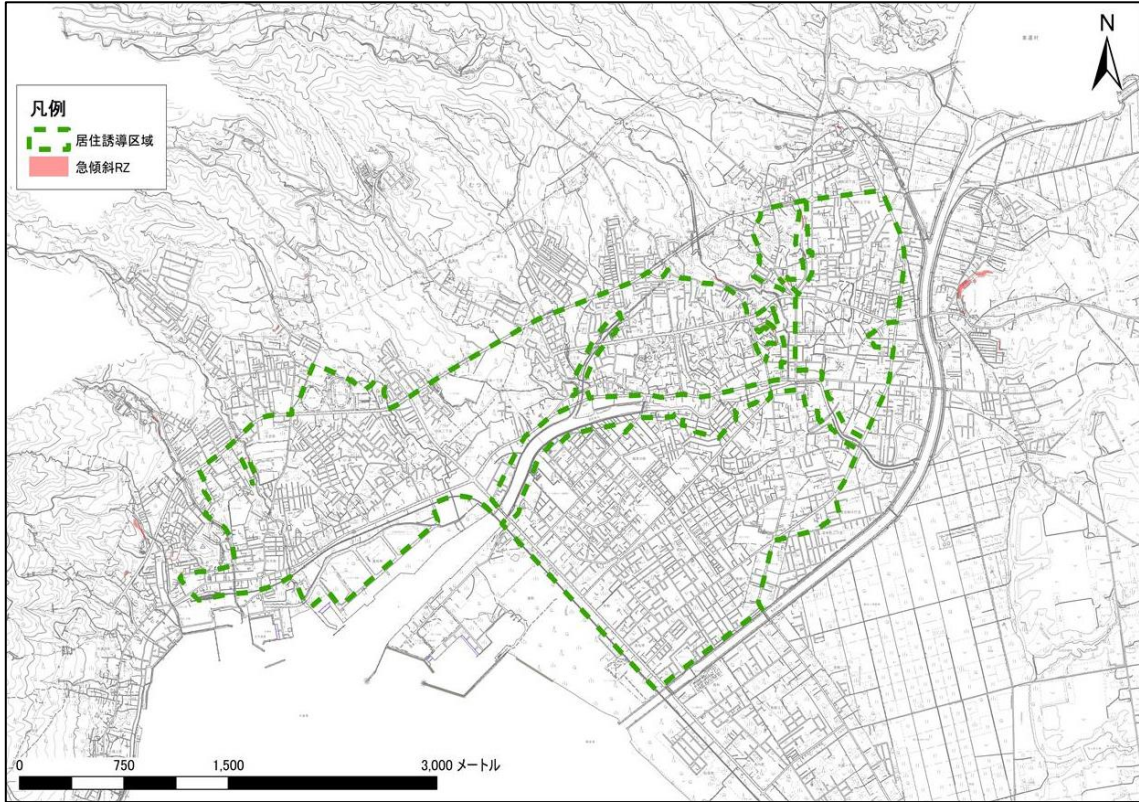


図 急傾斜地崩壊危険区域（大畑地区）

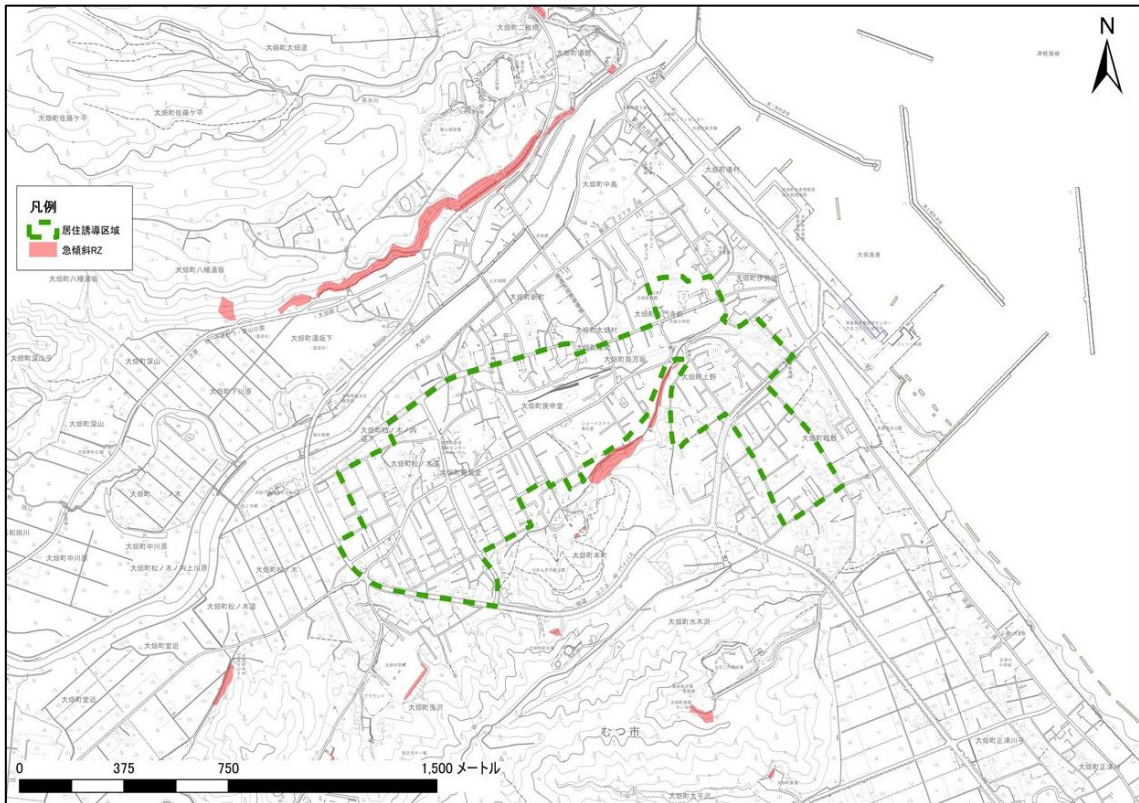


図 洪水浸水想定区域（計画規模：50年確率）（むつ地区）

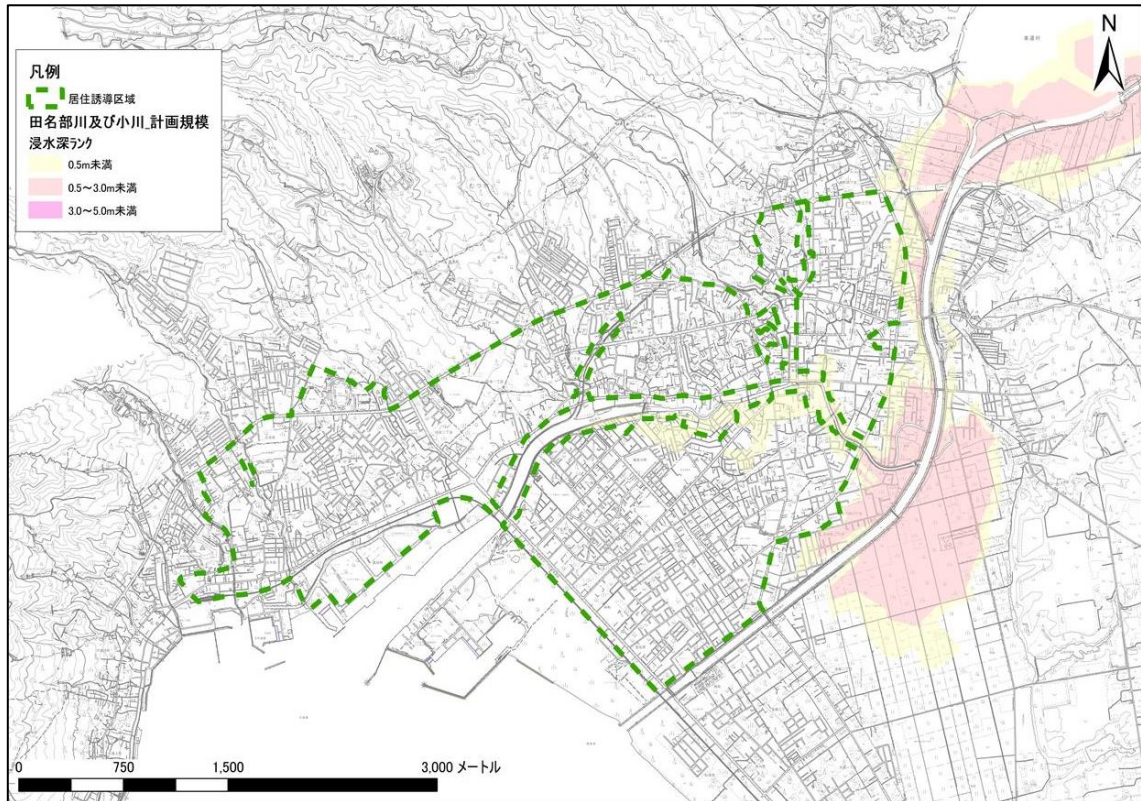


図 洪水浸水想定区域（計画規模：50年確率）（大畑地区）

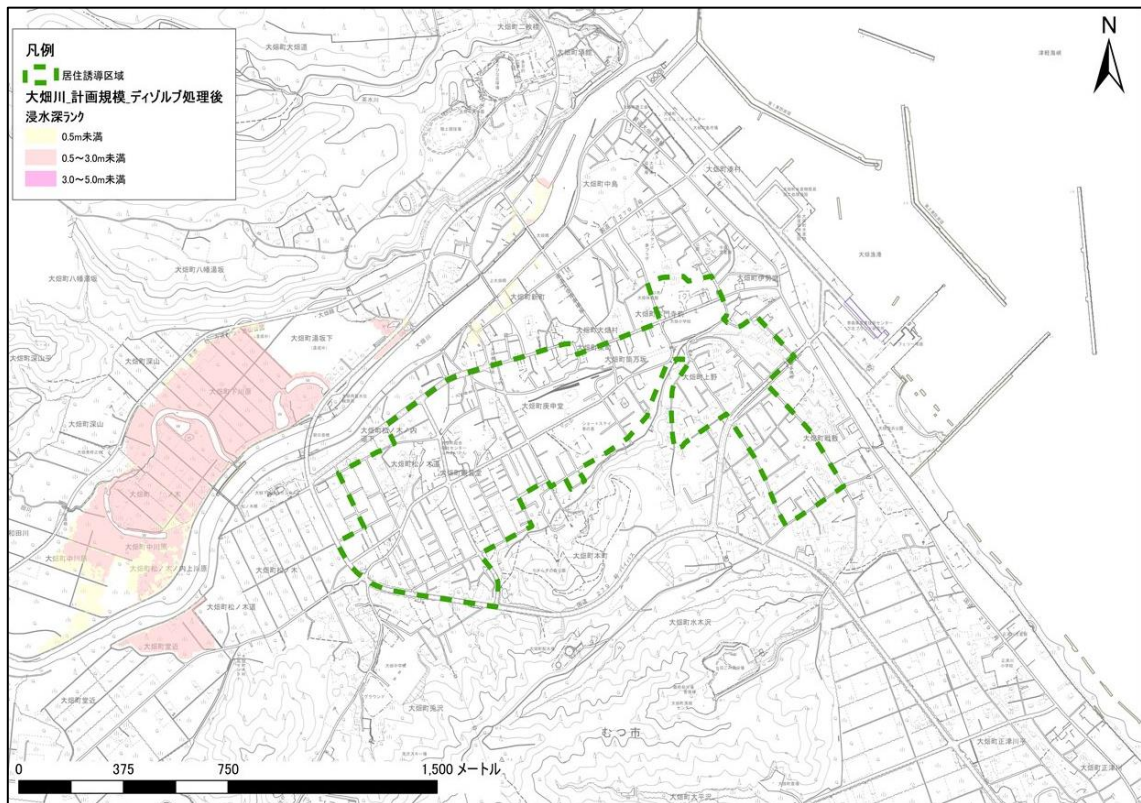


図 洪水浸水想定区域（想定最大規模：1000年確率）（むつ地区）

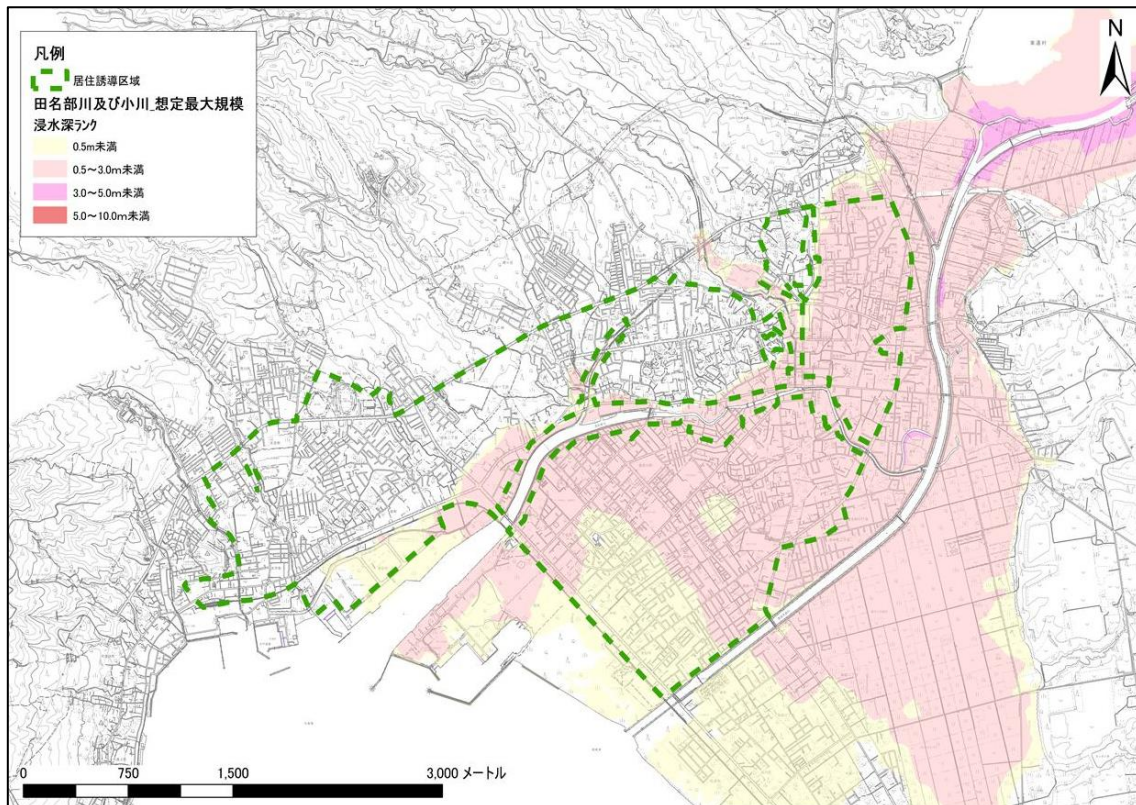


図 洪水浸水想定区域（想定最大規模：1000年確率）（大畑地区）

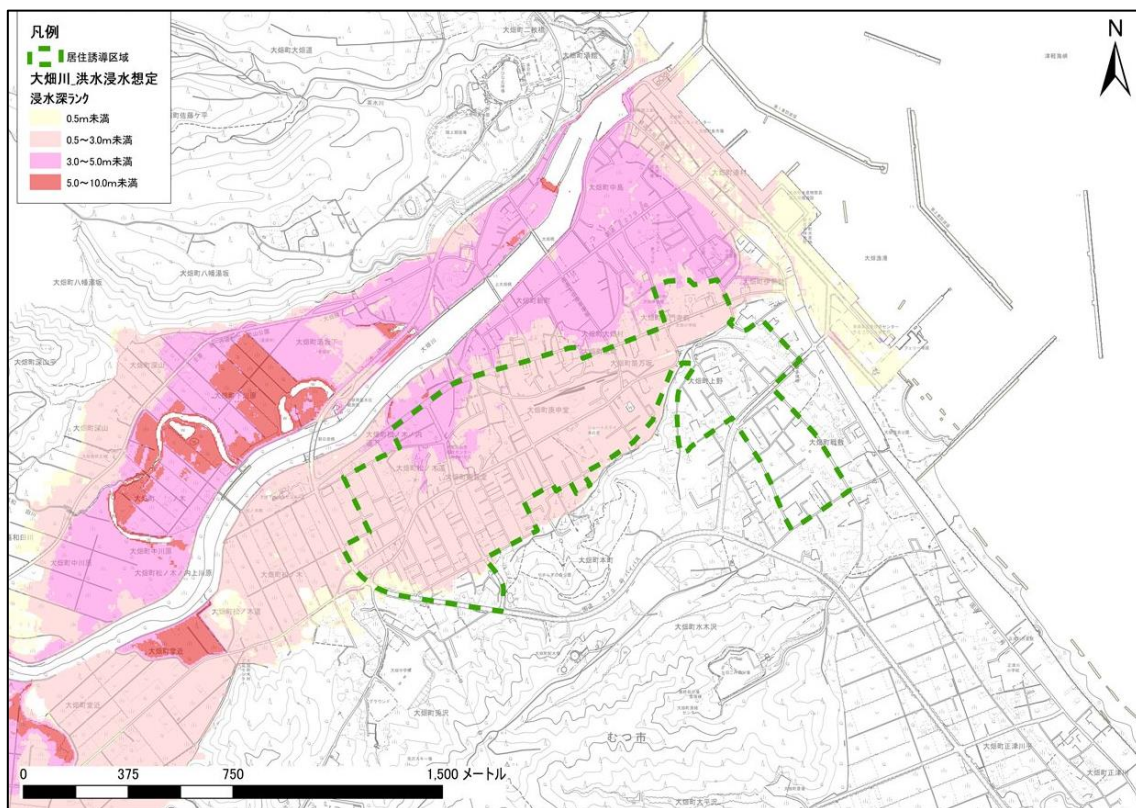


図 家屋倒壊等氾濫想定区域（むつ地区）

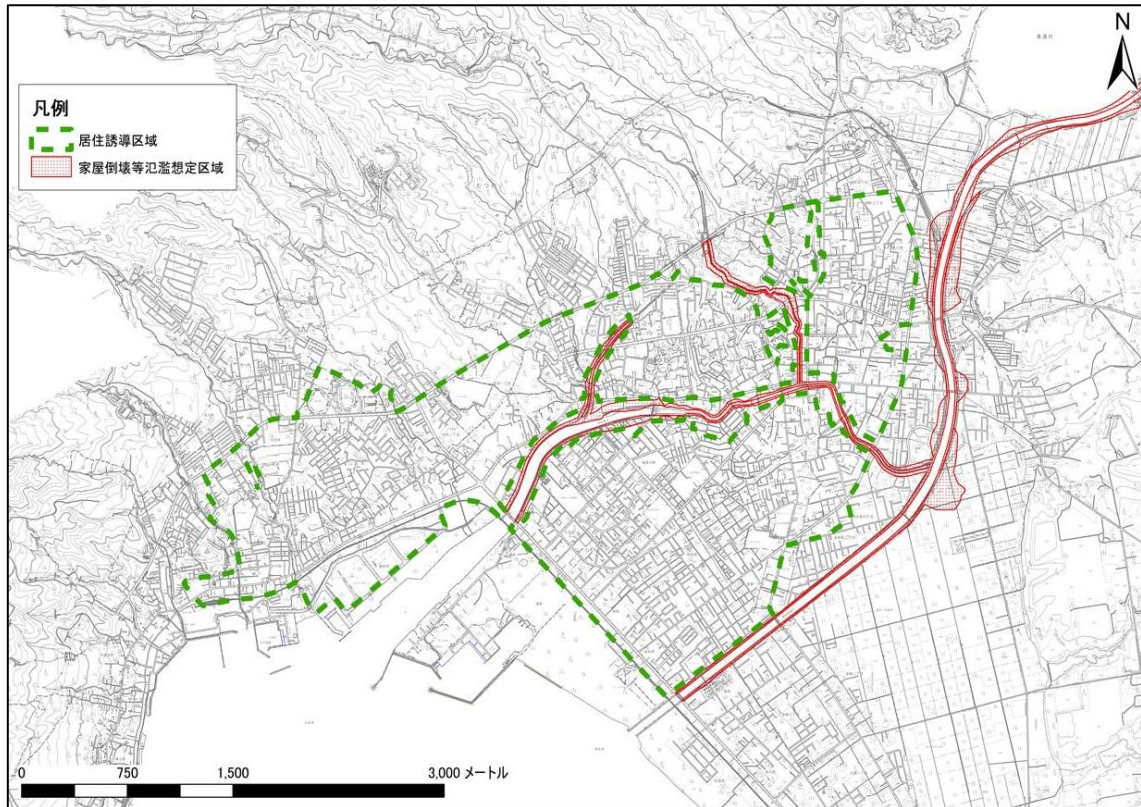


図 家屋倒壊等氾濫想定区域（大畑地区）

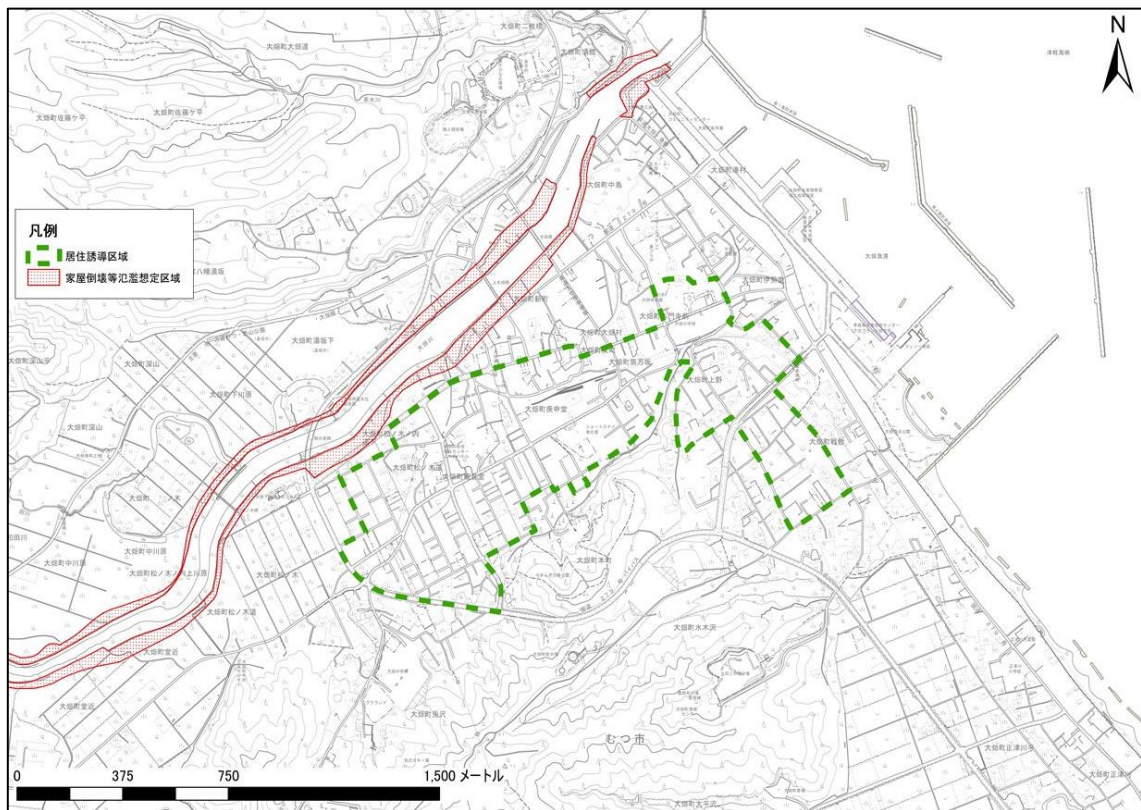


図 土砂災害警戒区域（むつ地区）

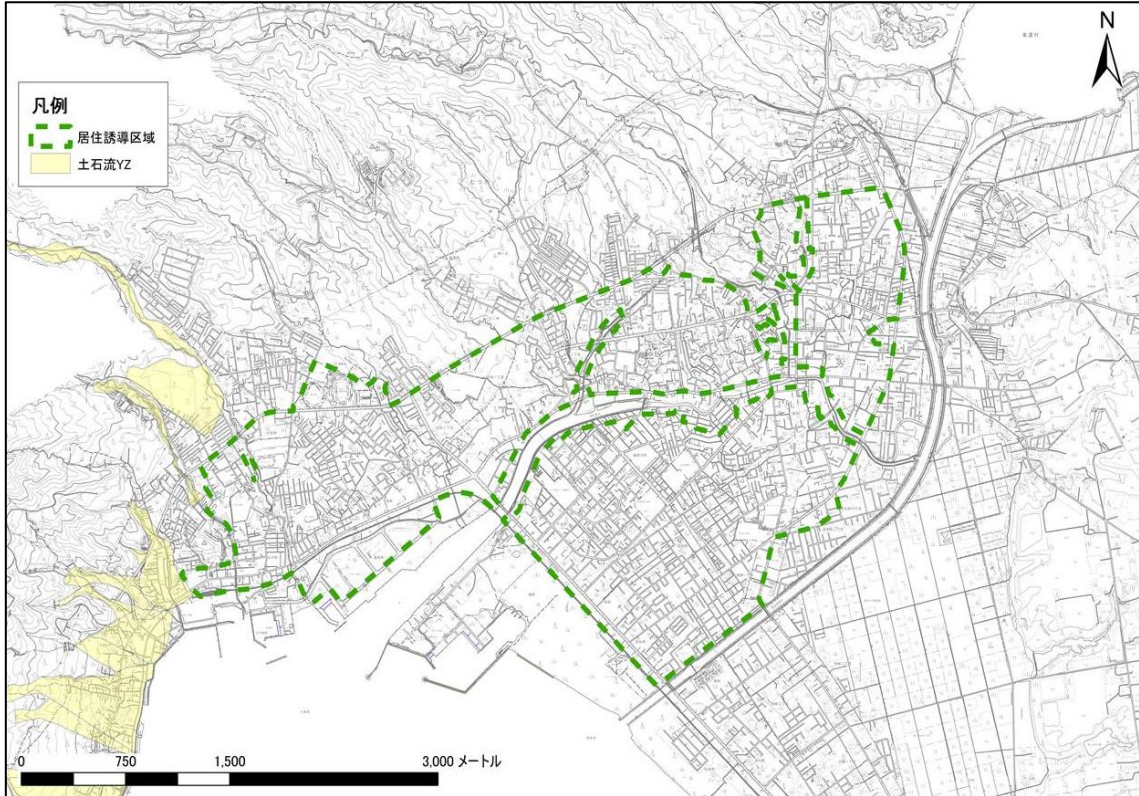


図 土砂災害警戒区域（大畑地区）

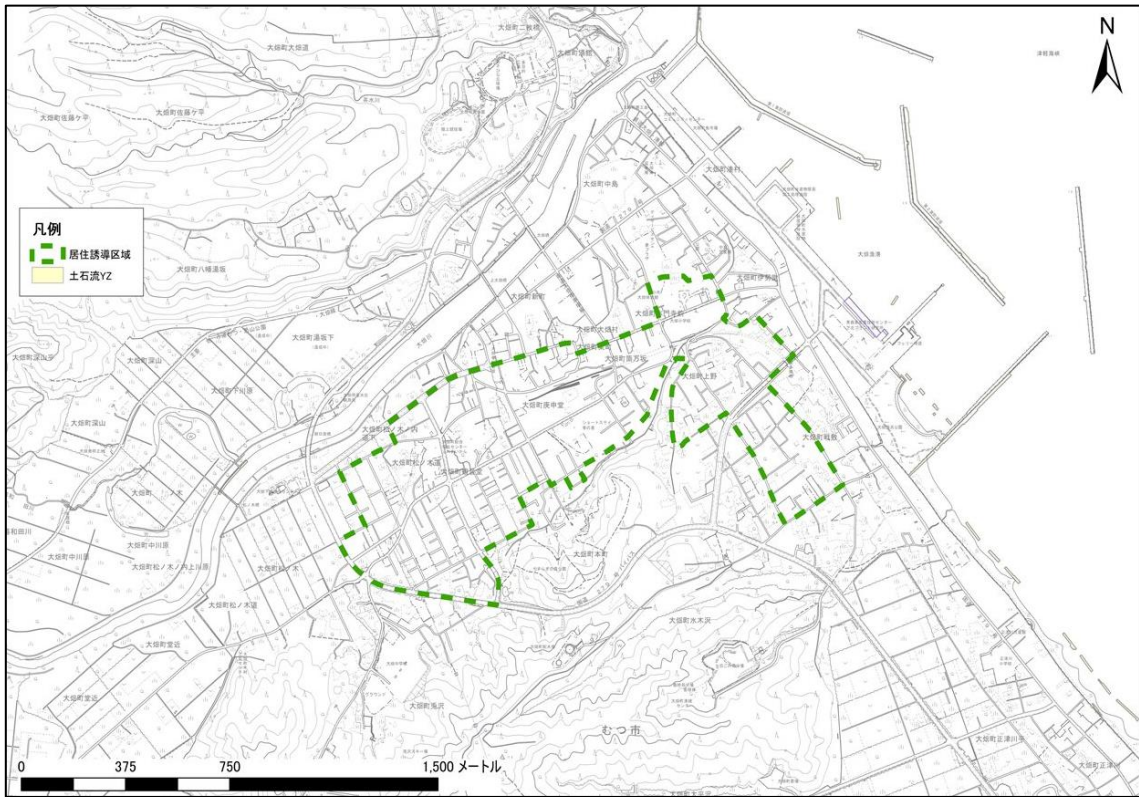


図 津波浸水想定区域（むつ地区）

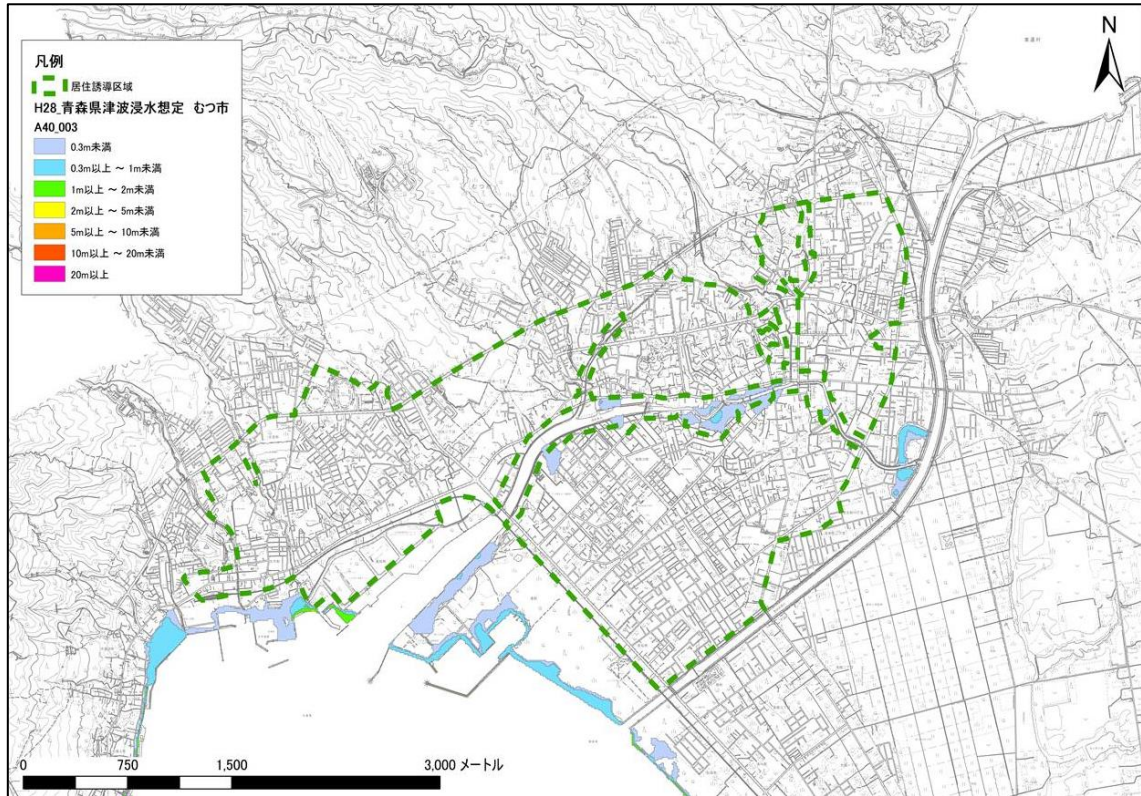


図 津波浸水想定区域（大畑地区）

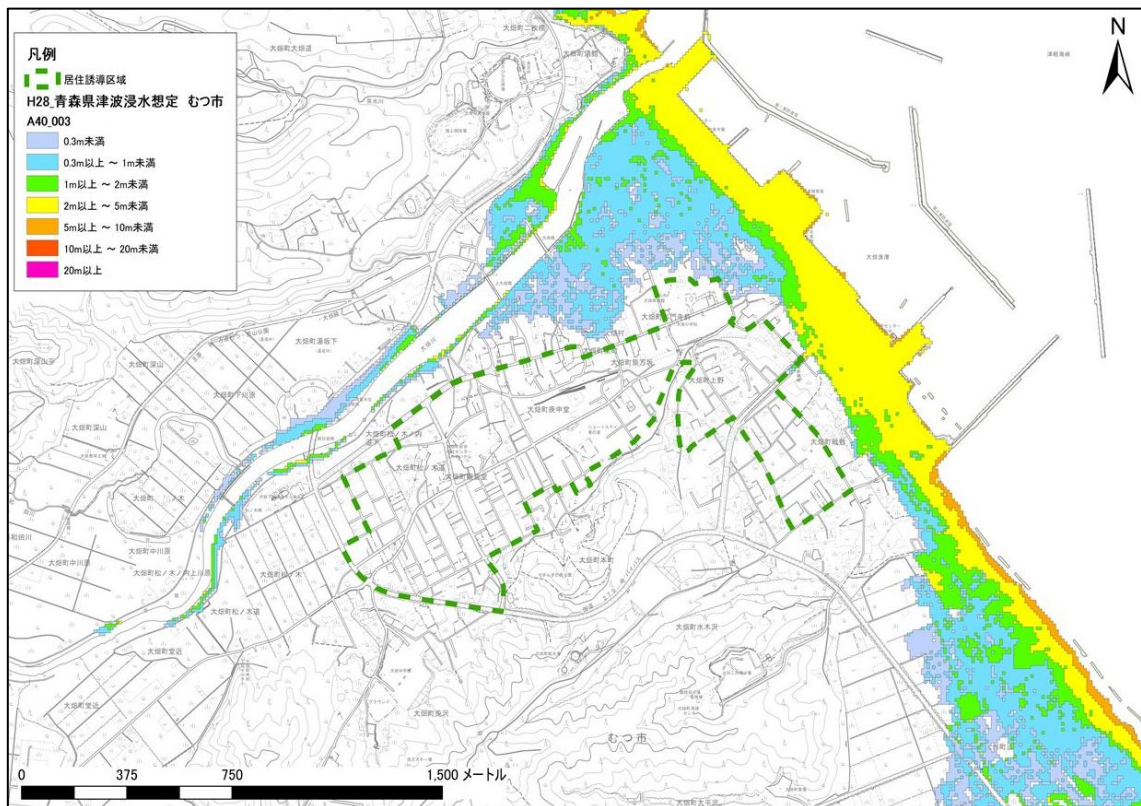


図 災害ハザードエリア (むつ地区)

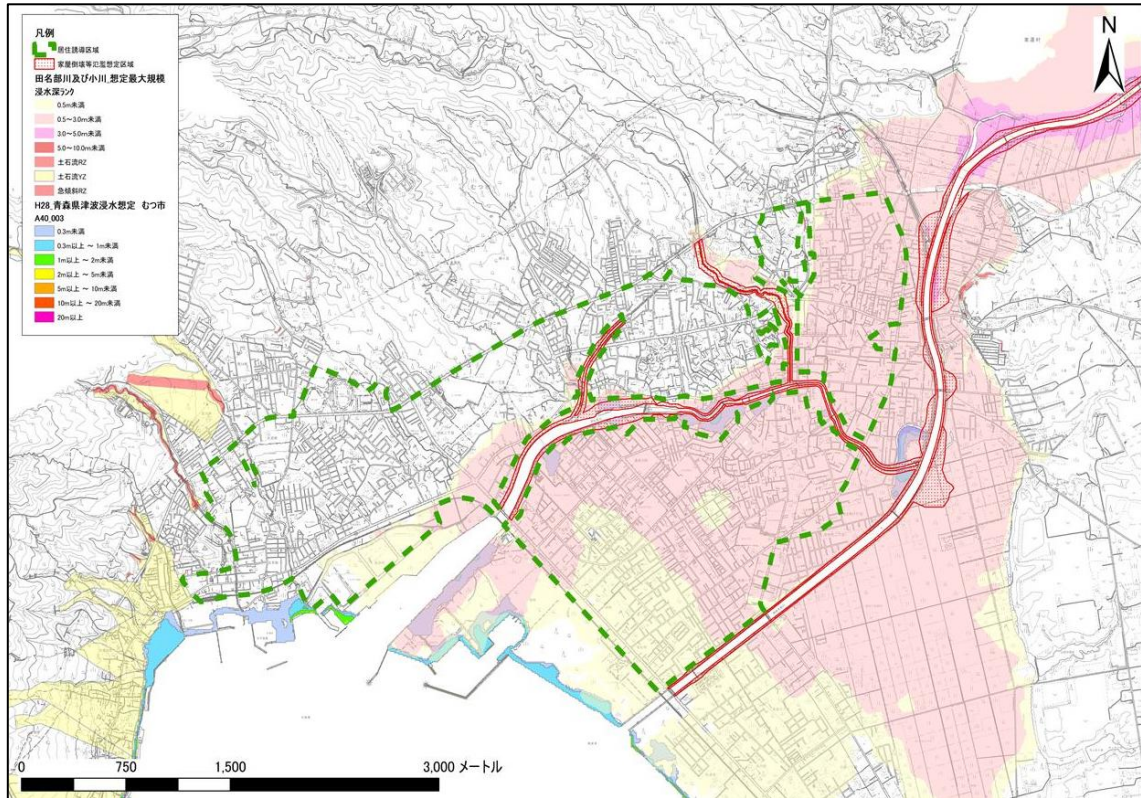
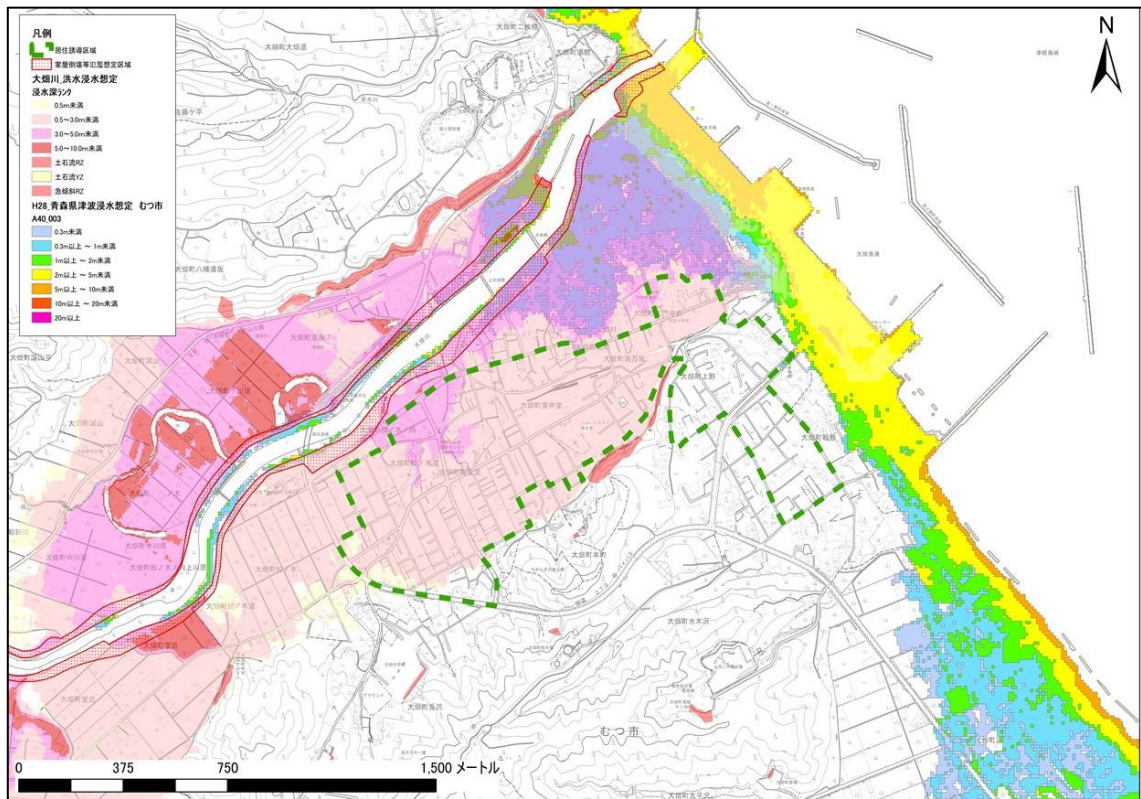


図 災害ハザードエリア (大畑地区)



(3) 浸水範囲と建物との現状

居住誘導区域の一部は、むつ地区においては田名部川、大畑地区においては大畑川の洪水浸水想定区域（想定最大規模）（以下単に「浸水想定区域」という。）となっており、想定しうる最大規模の降雨時には洪水による浸水被害の発生が想定されています。

浸水想定区域の規模は居住誘導区域の広範囲に 3.0m 未満となっていますが、住宅や都市機能施設が多く立地しており、また、建物の多くは 2 階以上であることから垂直避難が可能となっています。

(4) 居住誘導区域における防災安全性に関する現況と課題

- ① 田名部川は、過去には氾濫による水害が度々発生していましたが、小川放水路の整備や新田名部川の整備などにより、大規模水害は解消されています。
- ② 大畑川は、過去には氾濫による水害が度々発生していましたが、河川の改修により、大規模水害は解消されています。
- ③ いずれの河川も平野部を流れ、山間部を流れる急峻な河川と比べると、河川が氾濫したとしても勢いは弱く、急激な増水は見込まれません。
- ④ 田名部川北側の浸水想定区域から高台への道路網は、直線的に近い形で整備されていることから、水平避難が可能となっています。
- ⑤ 田名部川南側の浸水想定区域からハザードエリア外への水平避難については、田名部川及び新田名部川を越える必要があるため、当該区域における安全の確保を検討する必要があります。また、比較的大規模な 1 次避難場所である金谷公園へのアクセスが困難となります。
- ⑥ 大畑川の浸水想定区域は居住誘導区域の 7 割以上で、かつ高台への水平避難も困難なため、安全の確保を検討する必要があります。
- ⑦ 柳町三丁目や山田町などにおける雨水出水（内水）では、対策のための排水施設整備に随時取り組んでいるところです。

これらのことから、「むつ市地域防災計画」や「むつ市津波防災地域づくり推進計画（以下「津波防災計画」という。）」、「むつ市国土強靱化地域計画」における方針等との整合を図りながら、都市計画運用指針において原則外すべきとされている災害レッドゾーンは居住誘導区域には含めず、災害イエローゾーンについては、既存のものは引き続き居住誘導区域に含めず、新たなイエローゾーンについては、次に掲げる防災指針に基づいて、浸水に対する対策とともに安全性の確保に努めることを前提に、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定することとします。

2. 防災指針

甚大な災害となることが想定される津波対策をベースとして、津波防災計画との整合を図りながら、安全・安心に暮らせる魅力あるまちづくりに取り組んでいくこととし、基本方針は次のとおりとします。

【防災指針の基本方針】

『逃げる』を優先し、『住民が安全・安心に暮らせる持続可能なむつ市』を目指して、ハード及びソフト施策を適切に組み合わせ、防災・減災、国土強靱化を推進するための施策を講じていきます。

(1) 居住誘導区域内における防災対策の取組方針

津波防災計画において、『「なんとしても人命を守る」ために「逃げる」ことを最優先する』ことを基本方針としています。このことを踏まえ、本計画においても居住誘導区域内で発災した場合に備え、「逃げる」ための必要なまちづくりを行うこととします。

(2) 居住誘導区域内における具体的な取組の検討

① 災害発生時の避難場所及び避難路の確保

「逃げる」にあたって、必要なものとして、公園等の避難場所や高台への避難等の水平避難のための避難路確保のため、防災緑地の整備や道路の無電柱化、歩行空間の確保等に取り組んでいくこととします。また、ハザードエリアとなっていない都市公園や広場などについては、安心して避難が可能となるための対策を講じていきます。

さらに、3階以上となる（仮称）田名部まちなか団地や民間施設を避難場所として活用していく方針とします。

② 氾濫の防止や制御のための水災害対策、建物構造の工夫（かさ上げ等）、高台や民間ビル等を活用した警戒避難体制の構築

津波防災計画に準拠し、安全の確保に努めます。また、今後浸水想定区域内で整備が予定される施設については、浸水深を考慮し、一階部分をピロティ化することなどにより、被害を最小限に抑えるための建物の浸水防止策を検討します。

③ 倒壊のおそれがある空き家の対策について

倒壊するおそれがある空き家は、災害発生時において避難路等の支障となる可能性があることから、解体などの対策を講じるよう、所有者等に働きかけていくこととします。

④ 金谷地区における防災機能の向上

むつ下北地域の地域災害拠点病院であるむつ総合病院では、自然災害、原子力災害、新興感染症等にも対応できる新病棟の建設計画を進めており、大規模災害発生時においても地域災害拠点病院としての機能を維持するため、施設・設備の耐震能力強化や、機械室・電気室の高層階への設置のほか、ライフラインや物流が途絶えた場合でも、病院機能を最低3日程度維持できるよう備蓄品の充実や非常時供給体制の確保を図ります。

また、むつ総合病院に隣接する金谷公園は、指定緊急避難場所に指定されているほか、むつ市国土強靱化地域計画において防災公園に位置づけられたことから、むつ総合病院との連携を図り、防災機能の強化を促進することとします。

⑤ 取組のスケジュール・目標値

取組項目とスケジュールは次のとおりとし、目標値は定量的なものとして、終了予定年度末で整備率100%とします。なお、取組に係る項目については、状況に応じて随時、修正を行うこととします。

取組項目	対象地区	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
金谷公園整備	金谷		→			
金谷公園アクセス道路	金谷		→			
むつ総合病院病棟建設	金谷	→				
歩行空間整備	昭和町、 金谷、若 松町、金 曲ほか	→				
代官山公園整備	田名部	→				
都市再生推進 法人事業	田名部	→				
空家等利活用 補助金	居住誘導区域	→				
まちなか団地 整備	田名部	→				

(3) 居住誘導区域外における安全確保策

① 災害レッドゾーンにおける開発等への勧告・公表の基準

居住誘導区域には災害レッドゾーンは含まれていませんが、居住誘導区域外では含まれていることがあります。

令和2年9月に施行された改正都市計画法において、原則として、自己の業務の用に供する施設についても、災害レッドゾーンを開発行為の区域に含まないこととされたことから、居住誘導区域外における災害レッドゾーンでの本計画に基づく届出がされた場合、規模に関わらず、勧告を行い、必要に応じて、居住誘導区域内の低未利用地等の利用を促していくことを検討します。

なお、勧告に従わない場合は、勧告の日から7日以内にホームページ等で事業者名を公表することとします。

② 災害ハザードエリアからの移転促進

災害ハザードエリアから住宅及び誘導施設の移転促進を図ります。

なお、住宅の移転には、「むつ市空き家等利活用推進事業費補助金」の活用を促し、災害ハザードエリアから居住誘導区域内への移転を促進していくこととします。

(4) 災害に対応するための施設の立地方針

災害発生時において、避難所や災害対応拠点のほか、災害からの復旧・復興活動で活用することとなる施設を新たに整備する場合については、その機能を確実に発揮させるため、災害レッドゾーンはもちろん、災害イエローゾーンへの立地もしないこととします。ただし、災害の種類に応じた

対策をする場合は、立地できることとします。

(5) その他のハザードについて

その他のハザードとして、むつ市耐震改修促進計画（平成 28 年 4 月）に基づく揺れやすさマップ、むつ市ため池ハザードマップ（平成 29 年 3 月）、青森県地震・津波被害想定調査（平成 26 年 3 月）による液状化危険度マップ、青森県海岸津波対策検討会による津波浸水予測図（令和 3 年 3 月）があり、今後はこれらのハザードも考慮したまちづくりが必要となると考えられます。

図 揺れやすさマップ

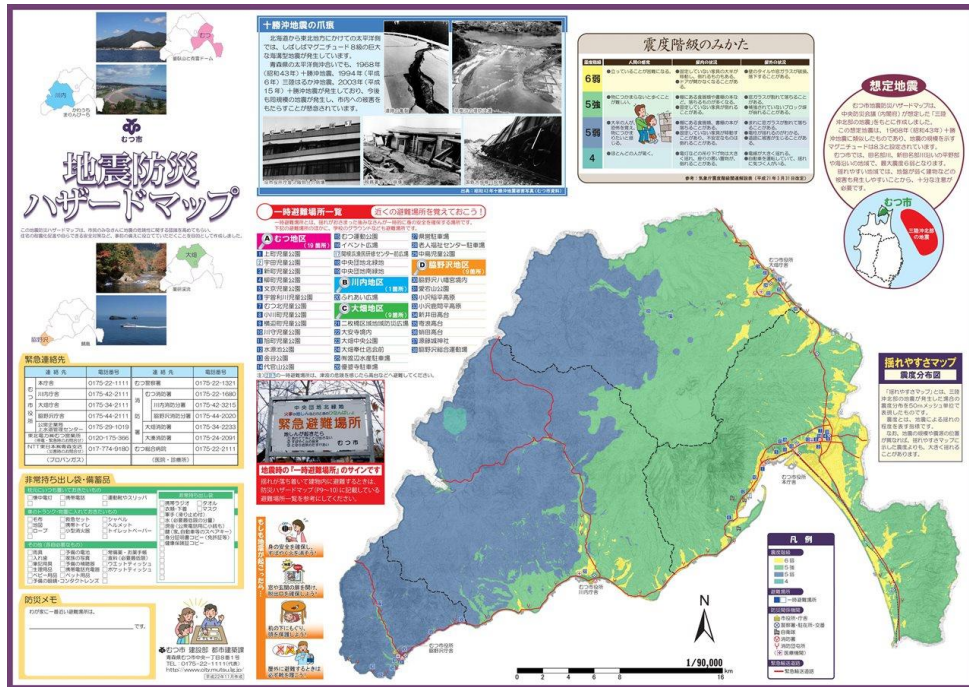


図 ため池ハザードマップ（早掛沼）

第9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. 取組方針及び取組内容

本計画の実現化に向けた取組方針及び取組内容は次のとおりとします。

取組み方針	<ul style="list-style-type: none">○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、本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ります。○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ます。○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。○居心地が良く住みたくなるまちなかづくりに取り組む。
取組み内容	<ul style="list-style-type: none">・居住誘導区域内の土地利用の円滑化のための用途地域等の見直し・下水道の計画的な整備・「立地誘導促進施設協定制度」の活用による空き家空き地対策の推進・「低未利用土地利用等指針」に基づき、居住誘導区域内における低未利用地の有効利用の促進を図る・「一体型滞在快適性等向上事業（まちなかウォークブル推進事業）」の実施等により、魅力あふれる住みたくなるまちなかづくりを推進していく。

2. 居住誘導、誘導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、都市計画提案制度等の柔軟な活用を図ります。

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

(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いることから、公的不動産の有効活用を進めます。

(3) 将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置

本計画における居住・都市機能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ます。また、再編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ります。

(4) 空き家・空き地対策

空き家・空き地（以下「空き家等」という。）による環境悪化対策を図るとともに、有効活用に向け、次の取組を進めます。

① 「立地誘導促進施設協定制度」の活用

「立地誘導促進施設協定（以下「コモンズ協定」という。）」は、複数の土地所有者及び借地権者と整備・管理者が、市の認可のもと協定を結び、空き家等を活用し、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯、インフォメーションボード、小路などの空間・施設（コモンズ）などの地域コミュニティやまちづくり団体が必要とするものについて共同で整備・管理する制度です。（法第109条の4）

また、コモンズ協定では、協定締結後も後に地権者となった者にも効力を及ぼすこととなる「承継効」が付与されることで、施設設置の安定化を行うことができます。

なお、協定締結者は、市に対して周辺地権者の参加について要請することができます。

● 都市再生推進法人による管理に係る税の軽減措置

都市再生推進法人が、コモンズ協定の目的となる土地及び償却資産を有料で借り受けたもの以外で管理する場合には、その用に供する土地・償却資産に係る固定資産税・都市計画税について、課税標準が2/3に軽減されます（5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間）。

● コモンズ協定に関する事項

- 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域
 - ・居住誘導区域
- 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項
 - ・居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととします。

立地誘導促進施設の種類	広場、通路、広告塔、並木など居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設であって、居住誘導区域内にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては住宅または誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの。
-------------	--

② 低未利用地の有効利用の促進

人口減少が進むとともに、居住誘導区域内において空き家等が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進んでいくことが想定されます。

このことから、以下に掲げる「低未利用土地の利用及び管理に関する指針（以下「低未利用土地利用等指針」という。）」に基づき、低未利用地の有効利用や適正な管理を促進します。

【低未利用土地利用等指針】

● 利用指針

- 空き家・空き地バンクへの登録勧奨
 - 居住誘導区域内で増加する空き家等の低未利用地については、「むつ市空き家・空き地バンク（以下「空き家・空き地バンク」という。）の周知に努め、空き家等の所有者に対し、空き家・空き地バンクへの登録を勧奨します。

- 空き家等の利活用を推進
 - 「むつ市空家等対策計画（以下「空家等計画」という。）」との整合を図りながら、居住誘導区域内における空き家等の低未利用地の利活用を推進します。また、売買に限らず、「低未利用土地権利設定等促進計画」による空き家等の利活用を推進します。
- 空き家等の所有者と利活用希望者のマッチング
 - 空き家・空き地バンクに登録された空き家等の所有者と利活用希望者とのマッチングを行い、空き家等の適正管理を推進します。

● 管理指針

居住誘導区域内に存在する空き家等の所有者等は、空き家等が管理不全な状態（※）にならないよう以下の指針に基づいて、適切な管理に努めていただくこととします。

なお、低未利用地周辺において、住宅又は誘導施設の立地又は立地の誘導を図る上で著しい支障が生じると認められる場合、以下の指針に基づいた適切な管理を行っていただくよう、市から所有者等に対して、勧告を行う場合があります。（法第 109 条の 14 第 3 項）

※管理不全な状態とは、空家等計画に定められている「むつ市特定空家等判断基準」に記載されている特定空家等の判断基準に該当する状態のものをいいます。

- 空き家等の老朽化が進み、壁に亀裂が入っていたり、屋根の一部が剥がれている場合は、建築物が崩落や飛散しないよう、修繕・解体・撤去など保安上適切な対策を講じることとします。
- 廃棄物の投棄や衛生動物等の大量発生は、悪臭・異臭の原因となるおそれがあるため、敷地内の草木が繁茂しないよう定期的に除草、伐採を行うなど、日常的に衛生状態を保つこととします。
- 定期的な除草や、散乱した空き缶、吸い殻等の清掃、毀損行為による破損箇所の修理や落書きの除去などにより、周辺の景観や生活環境の保全と美化に努めることとします。
- 周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、不特定の第三者が侵入できないよう建物の窓や扉に施錠し、若しくはバリケードを設置し、破損している場合は修繕するなど防犯上必要な対策を講じることとします。

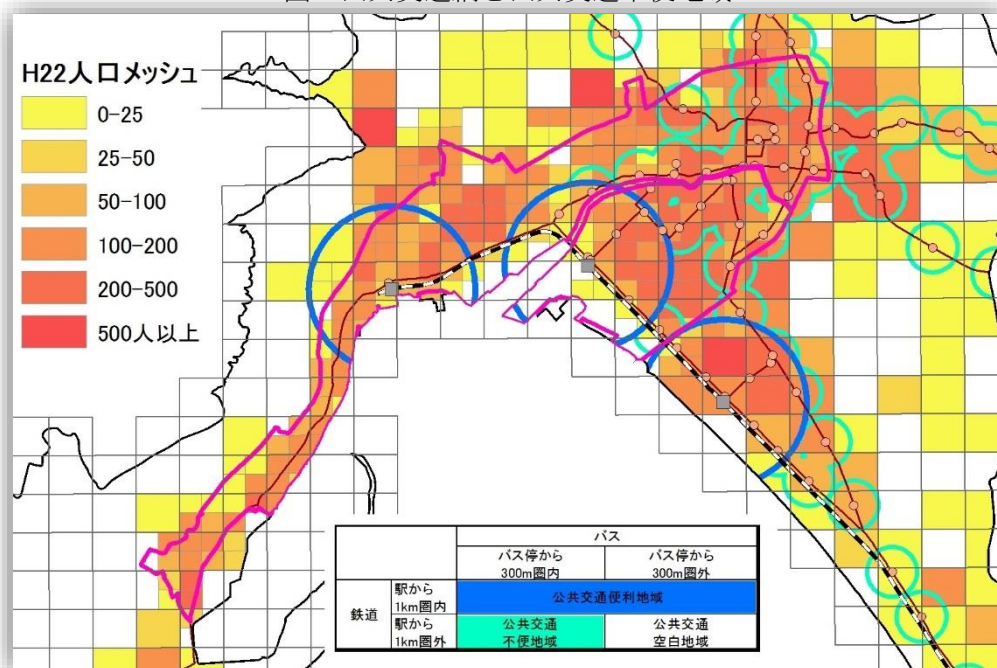
● 低未利用土地権利設定等促進計画に関する事項

- 低未利用土地権利設定等促進事業を行う必要があると認められる区域
 - ・居住誘導区域
- 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項
 - ・促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等
 - ・立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設
居住誘導区域における住宅

(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を踏まえた公共交通網再編実施計画の策定を進めます。

図 公共交通網と公共交通不便地域



(6) 都市計画施設（都市インフラ）の計画的な改修

本市の都市計画道路や都市公園等の都市インフラは、整備後の年月の経過とともに老朽化が急速に進行していることから、居住誘導区域内における生活の安全性や利便性の維持・向上を図るため、計画的に改修や更新を進めることとします。

- 改修を要する施設：都市計画道路、都市公園、下水道その他の都市施設

(7) 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います。

(b) 計画の再評価による見直し

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します。

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します。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します。

居住・都市機能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、災害ハザードエリアの設定を考慮し、修正していくこととします。

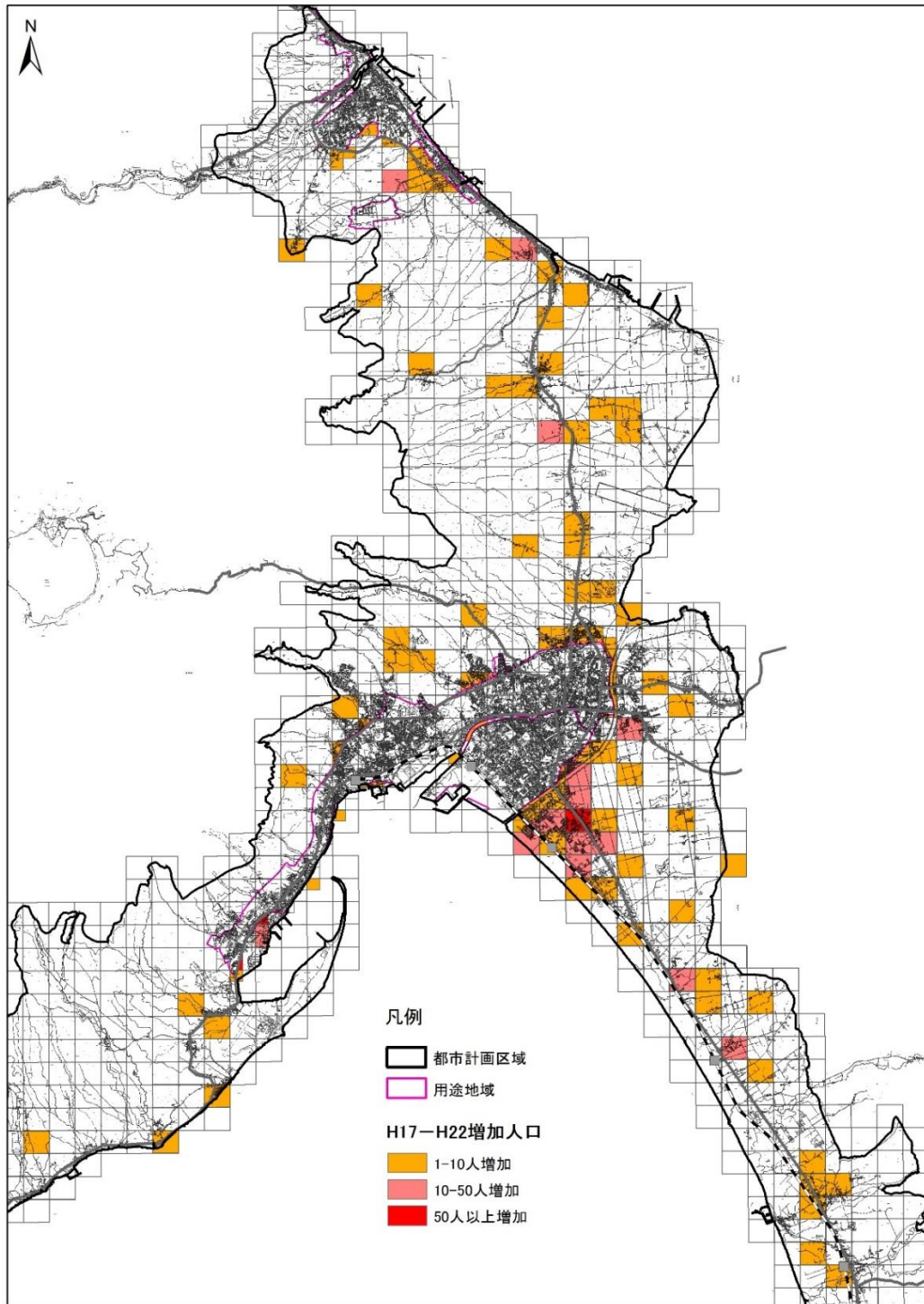
第10章 住宅地開発の抑制（住宅及び誘導施設の立地の適正化を図るために必要な事項）

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箇所、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します。

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などを抑制するものではありません。

図 特定用途制限地域の人口が増加している箇所（平成17年～平成22年）



2. 居住調整地域の設定に関する方針




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本市を象徴する「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、平成30年4月に都市計画法第8条による地域地区の一つである居住調整地域を指定しました。

居住調整地域の指定にあたっては、道路端から30mを超え概ね100mまで、又は道路端から30m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しました。

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りますが、地区計画制度による規制の解除や、都市計画提案制度により、居住調整

地域を変更することができます。なお、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増加が懸念されていることから、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します。

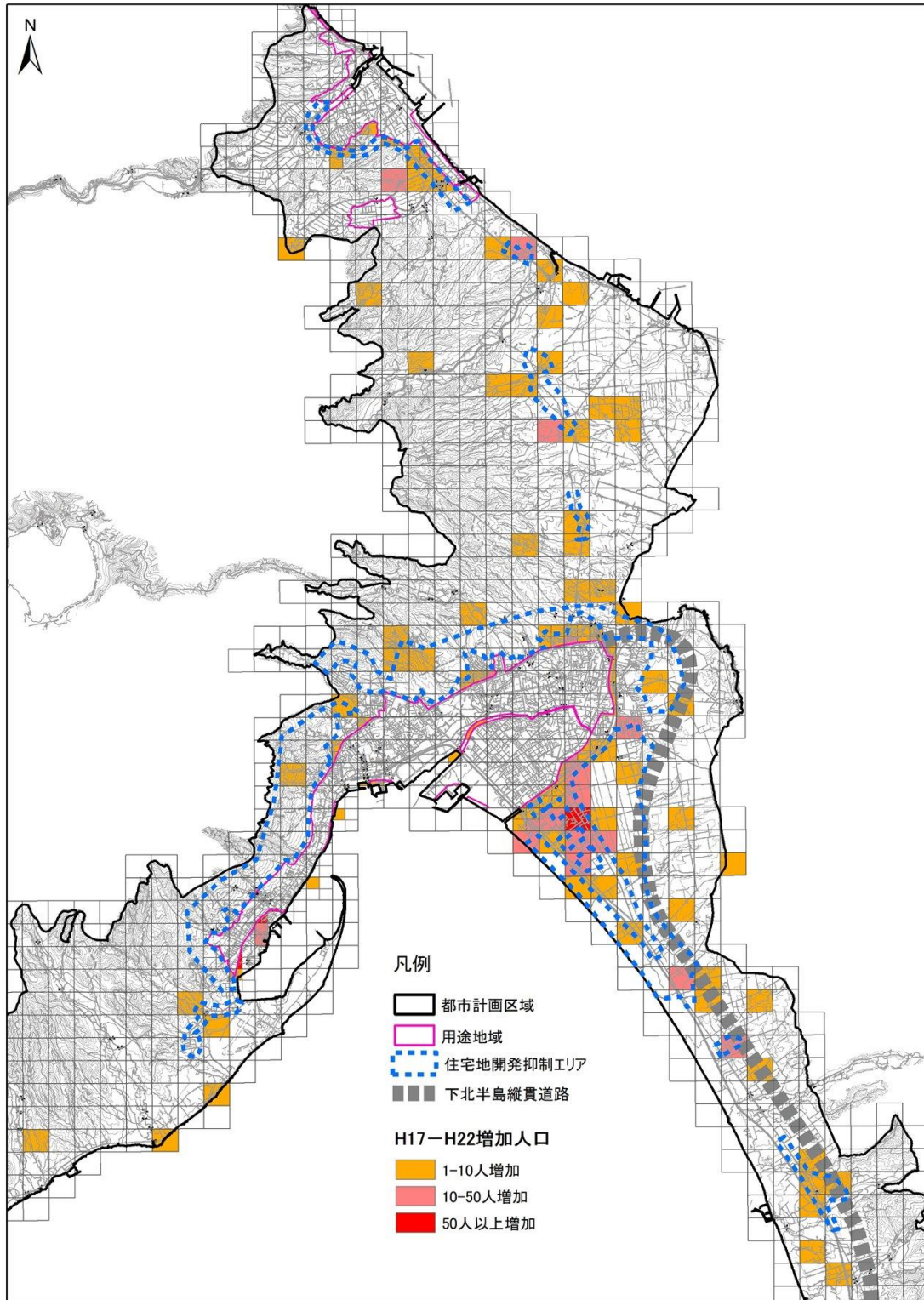
**居住調整地域により立地制限される
特定開発行為・特定建築等行為のイメージ図**

特定開発行為	特定建築等行為
<p>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</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 </p> <p>②の例示 1,500㎡ 1戸の開発行為 </p>	<p>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</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 </p>

なお、居住調整地域の内外にまたがる区域における行為は特定開発行為、特定建築等行為として、制限の対象となります。

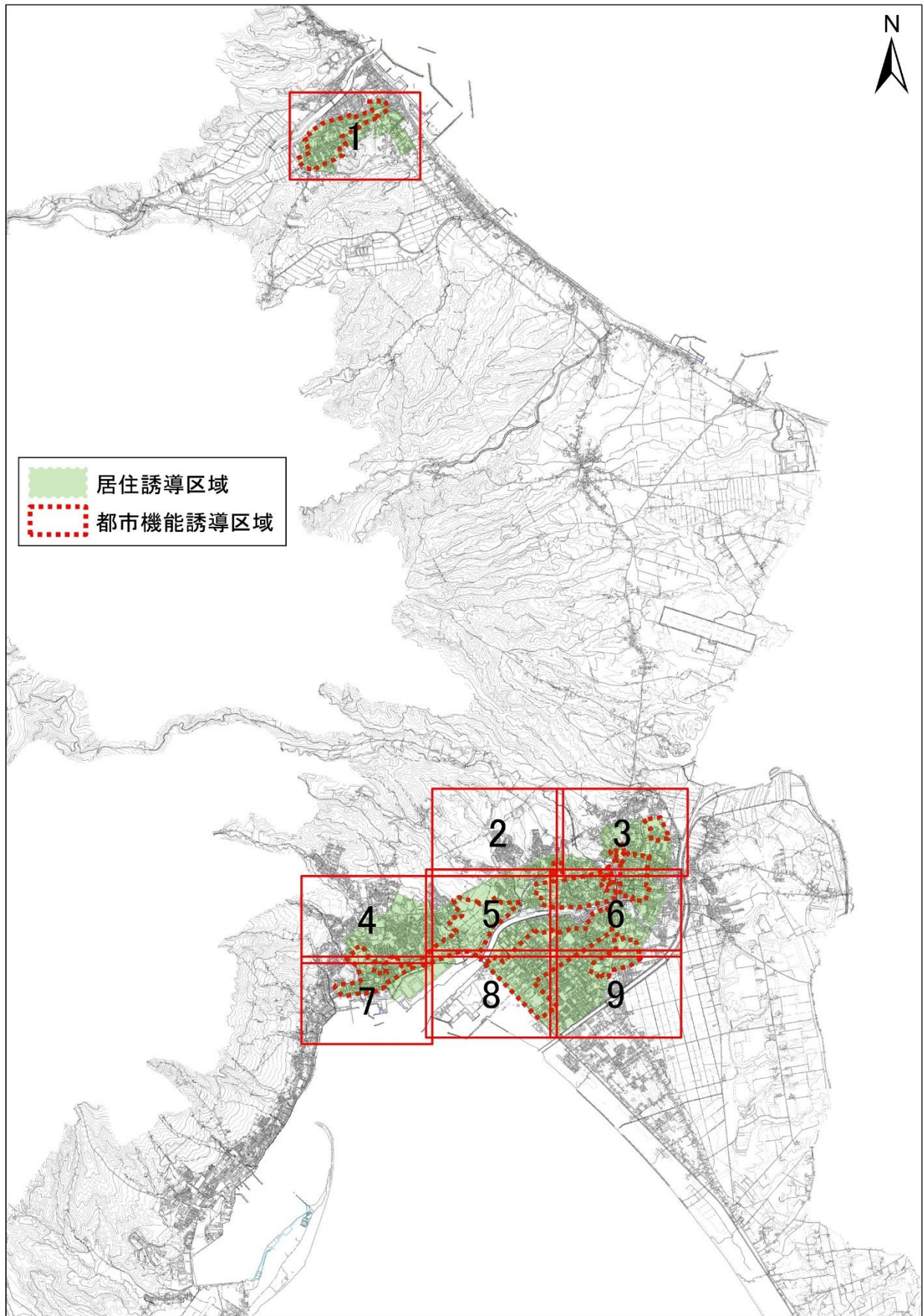
今後、住宅地開発抑制エリアのうち、居住調整地域の無指定部分については、開発圧力が高まるなど状況が変わった場合には、適時適切に新たに居住調整地域を指定することも考えられます。

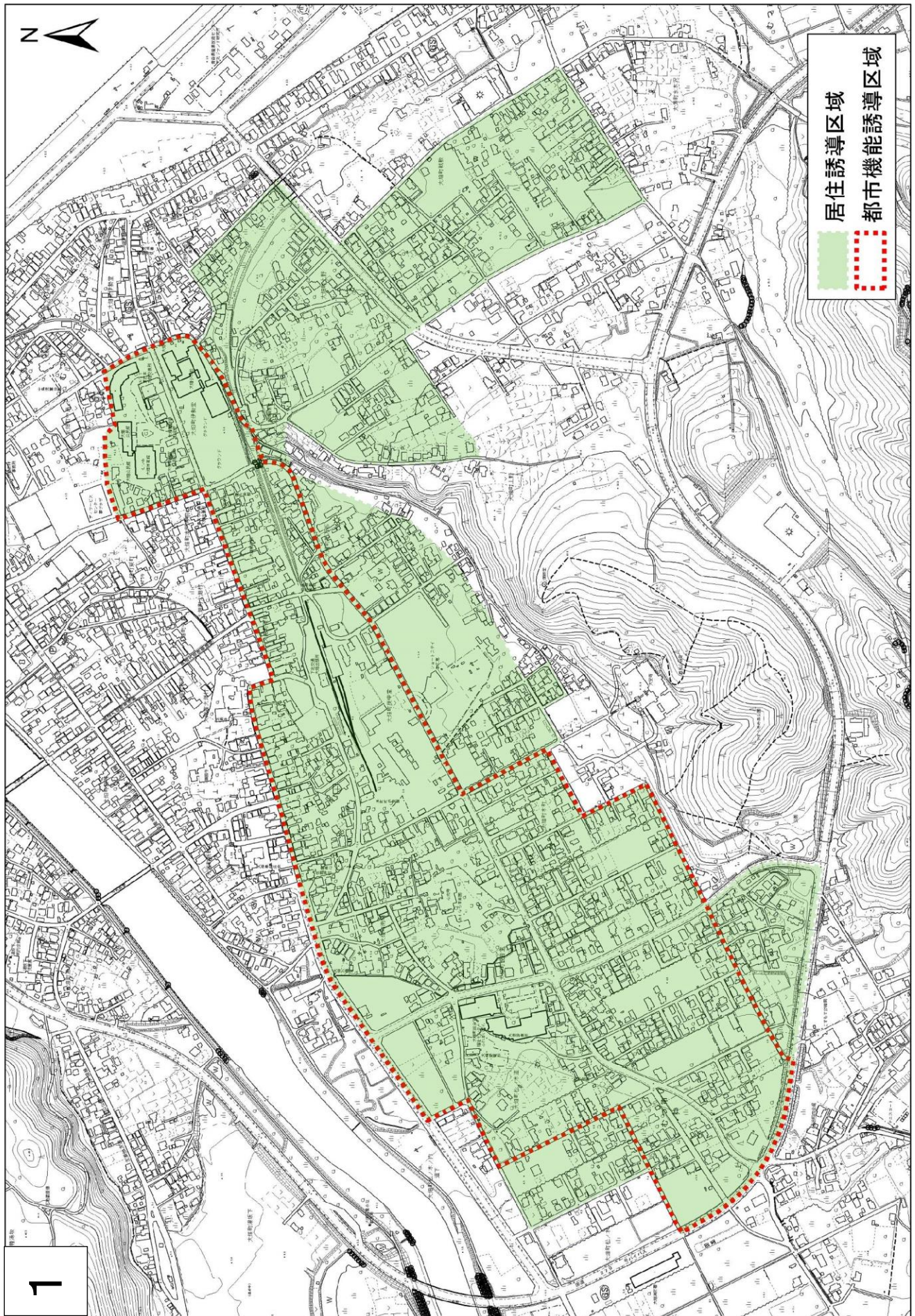
図 住宅地開発抑制エリア

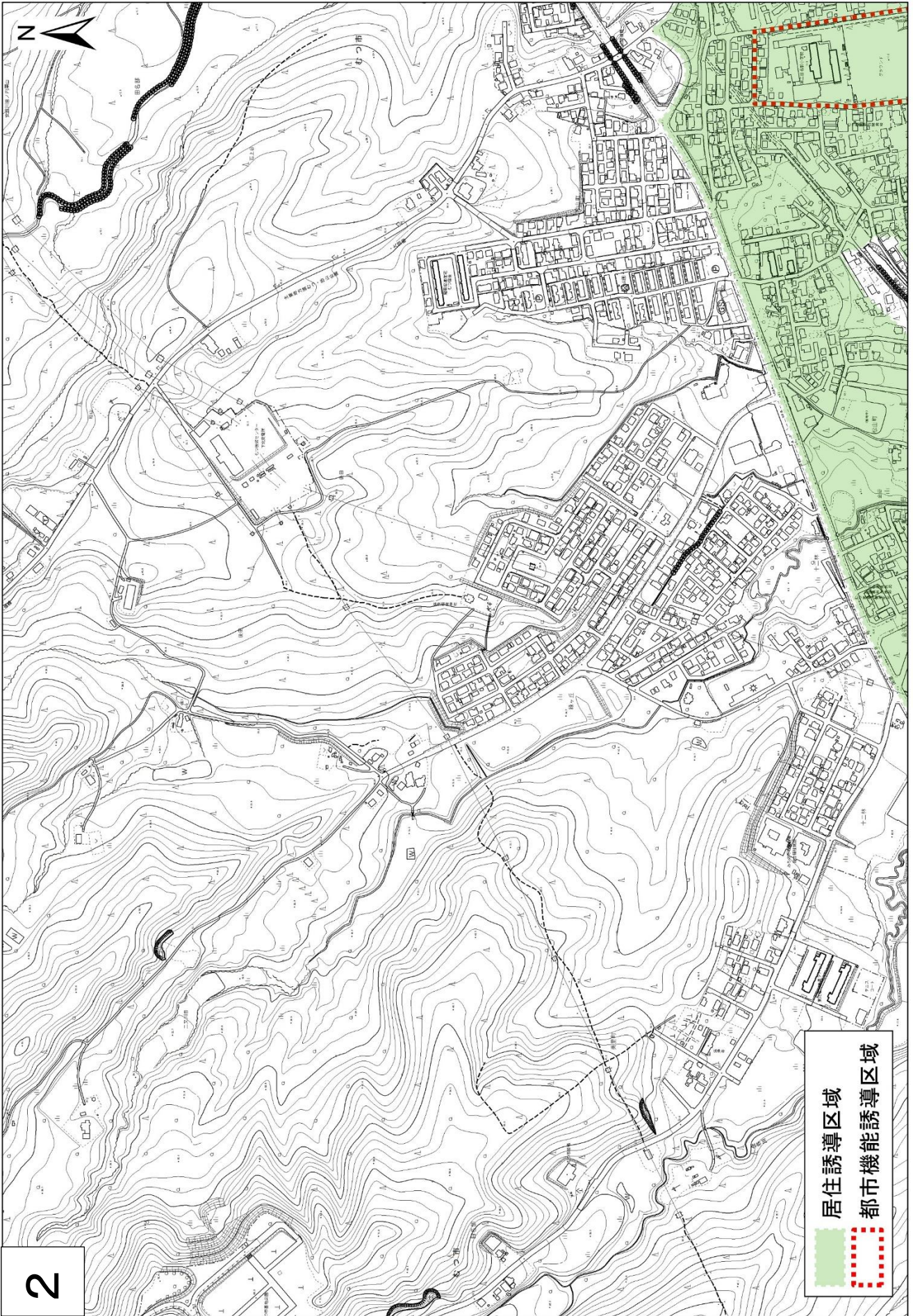


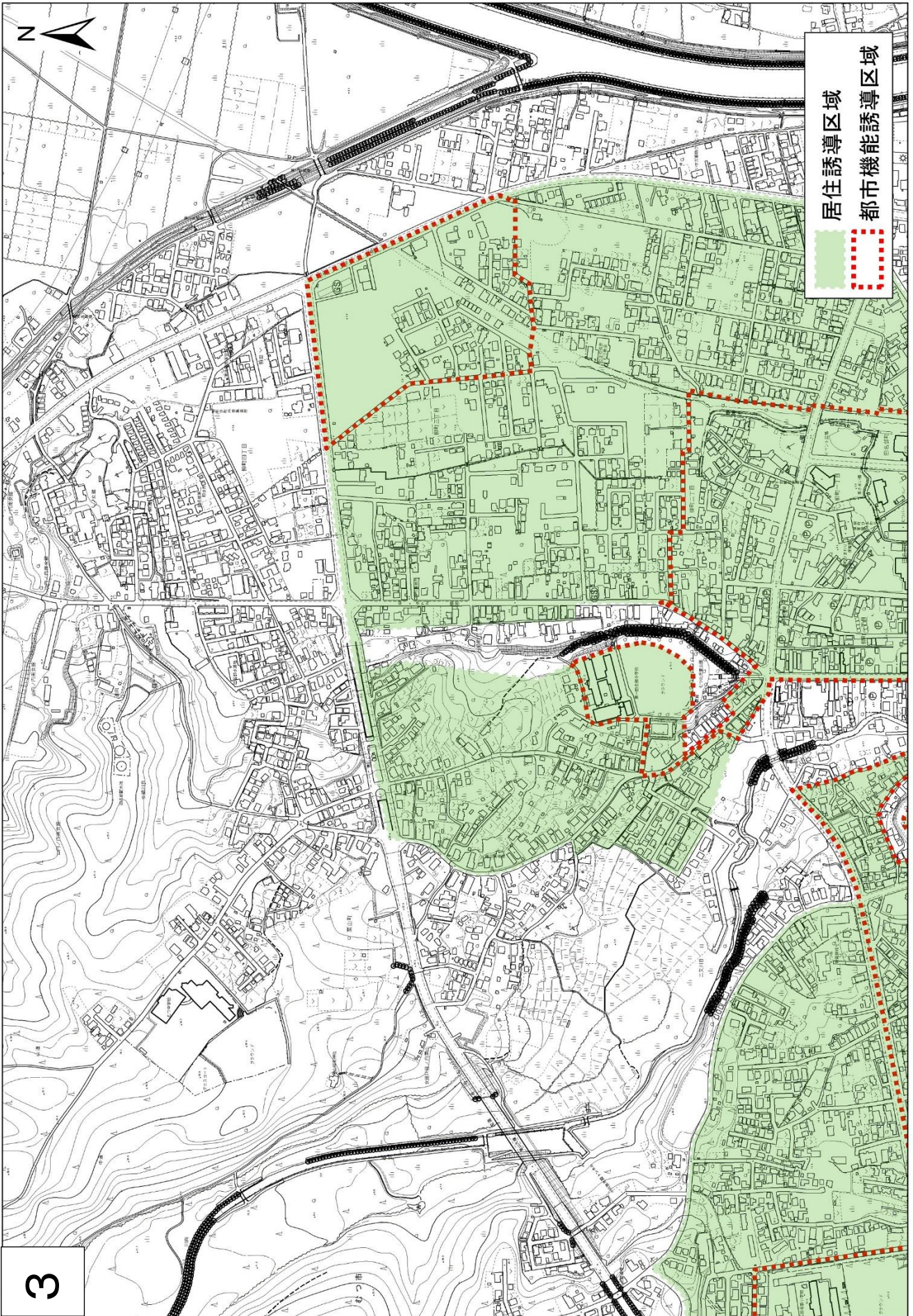
※ 住宅地開発抑制エリアは、住宅地の開発抑制が望ましいとする区域であり、その立地や開発行為が制限されるものではありません。居住調整地域が指定された場合において、立地や開発行為が制限されることとなります。

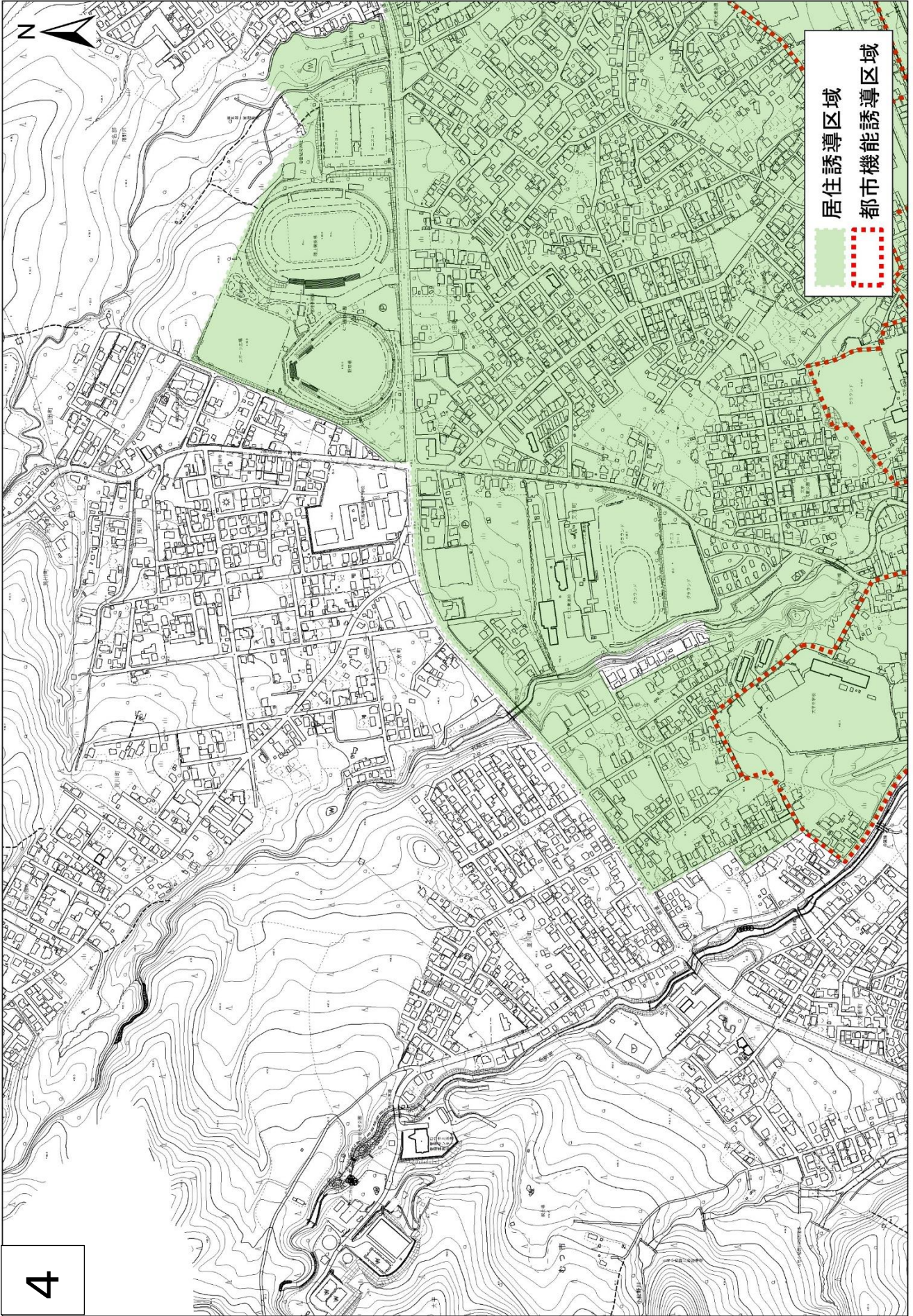
住宅地開発抑制エリアはおおむねのエリアであり、エリアについては「参考資料編 むつ市立地適正化計画 検討された事項に係る資料」を参照のこと。

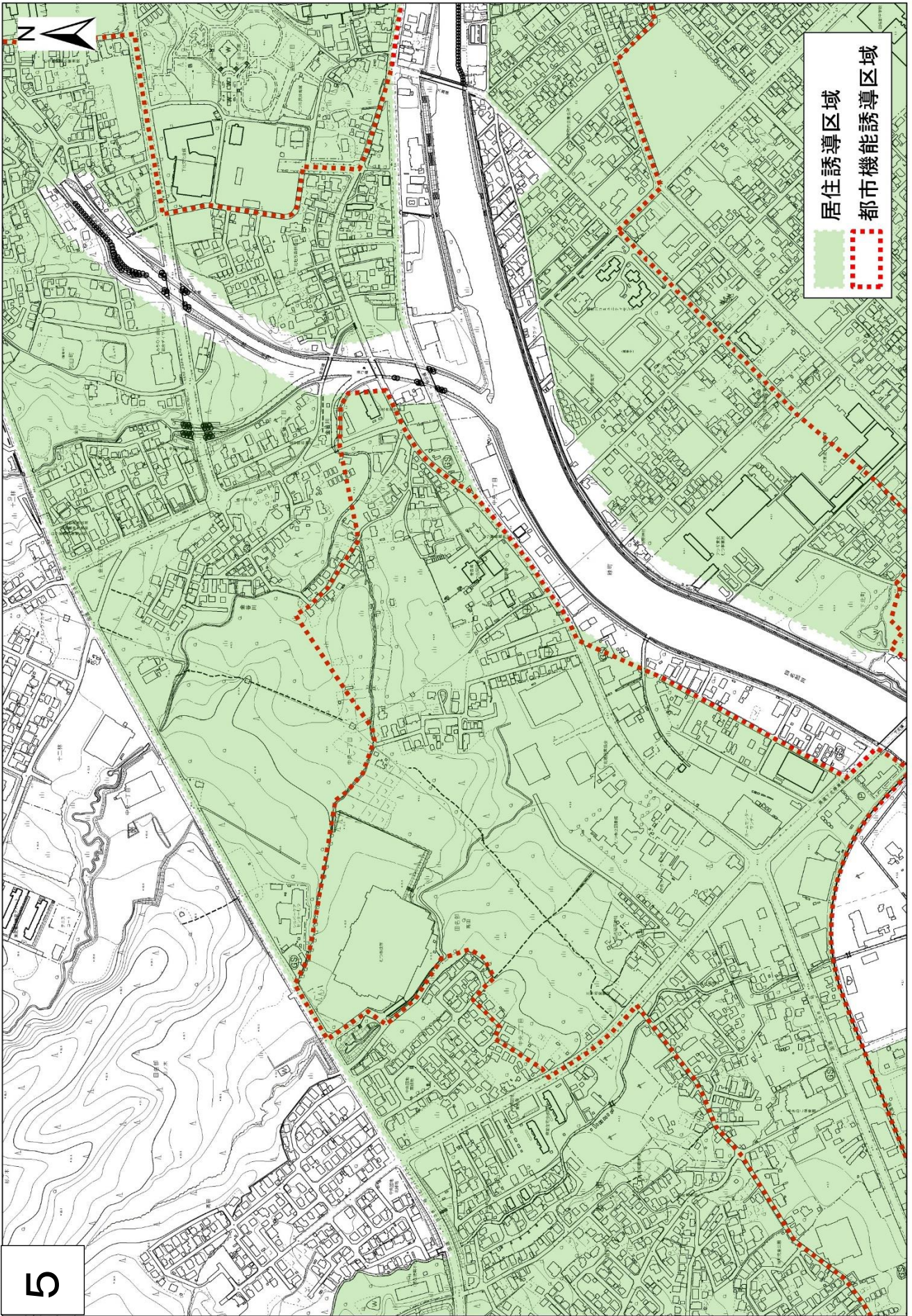


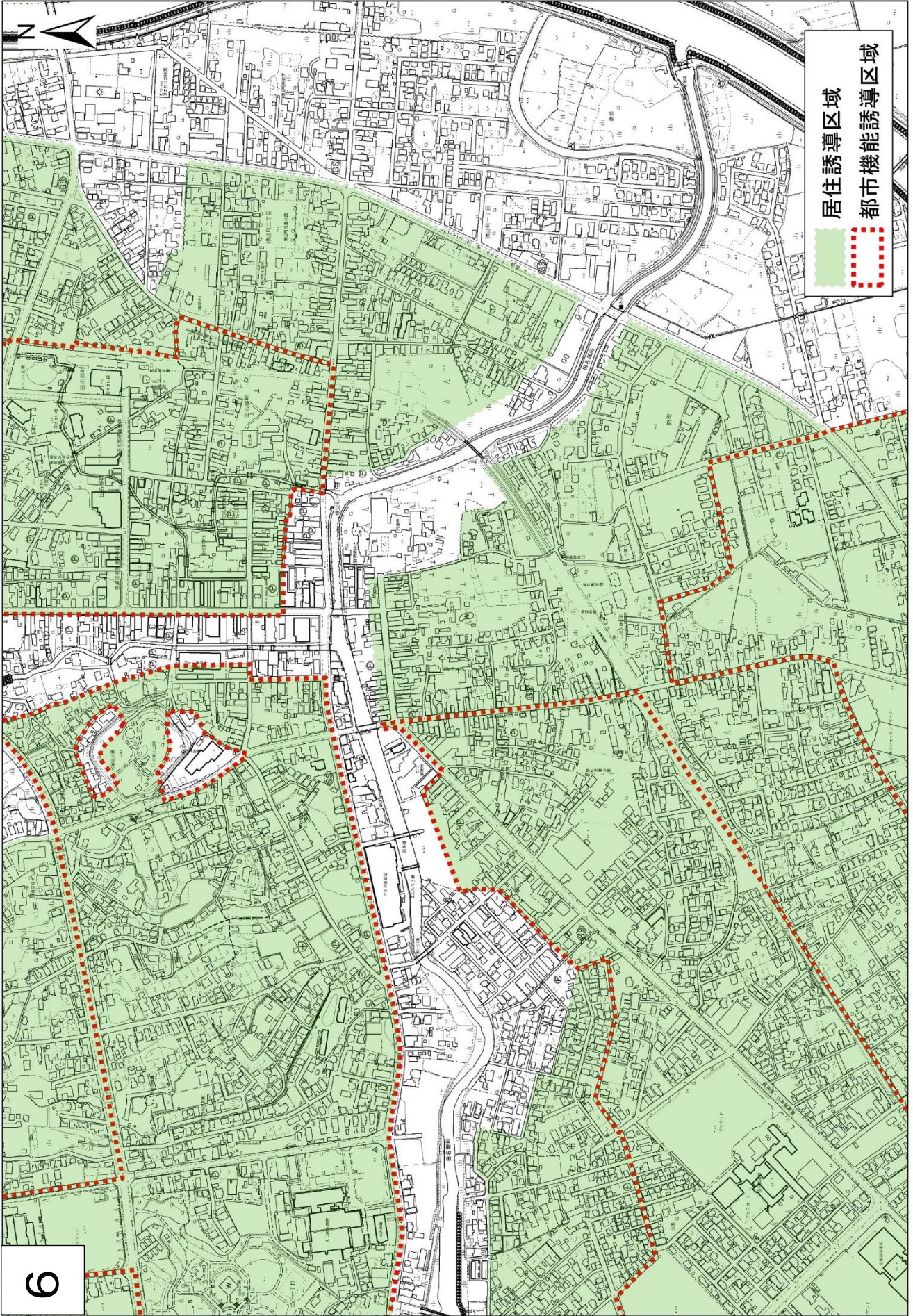


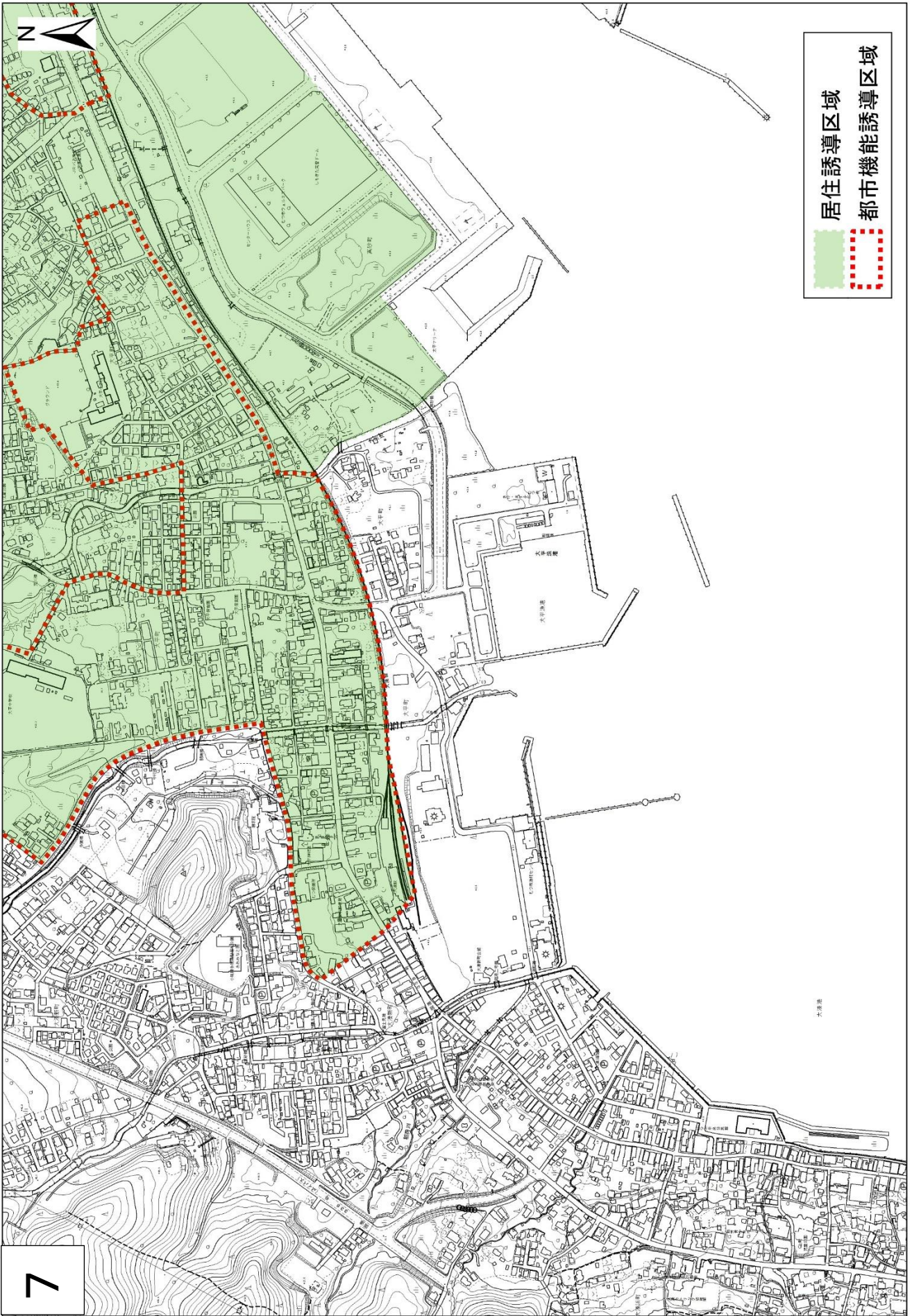




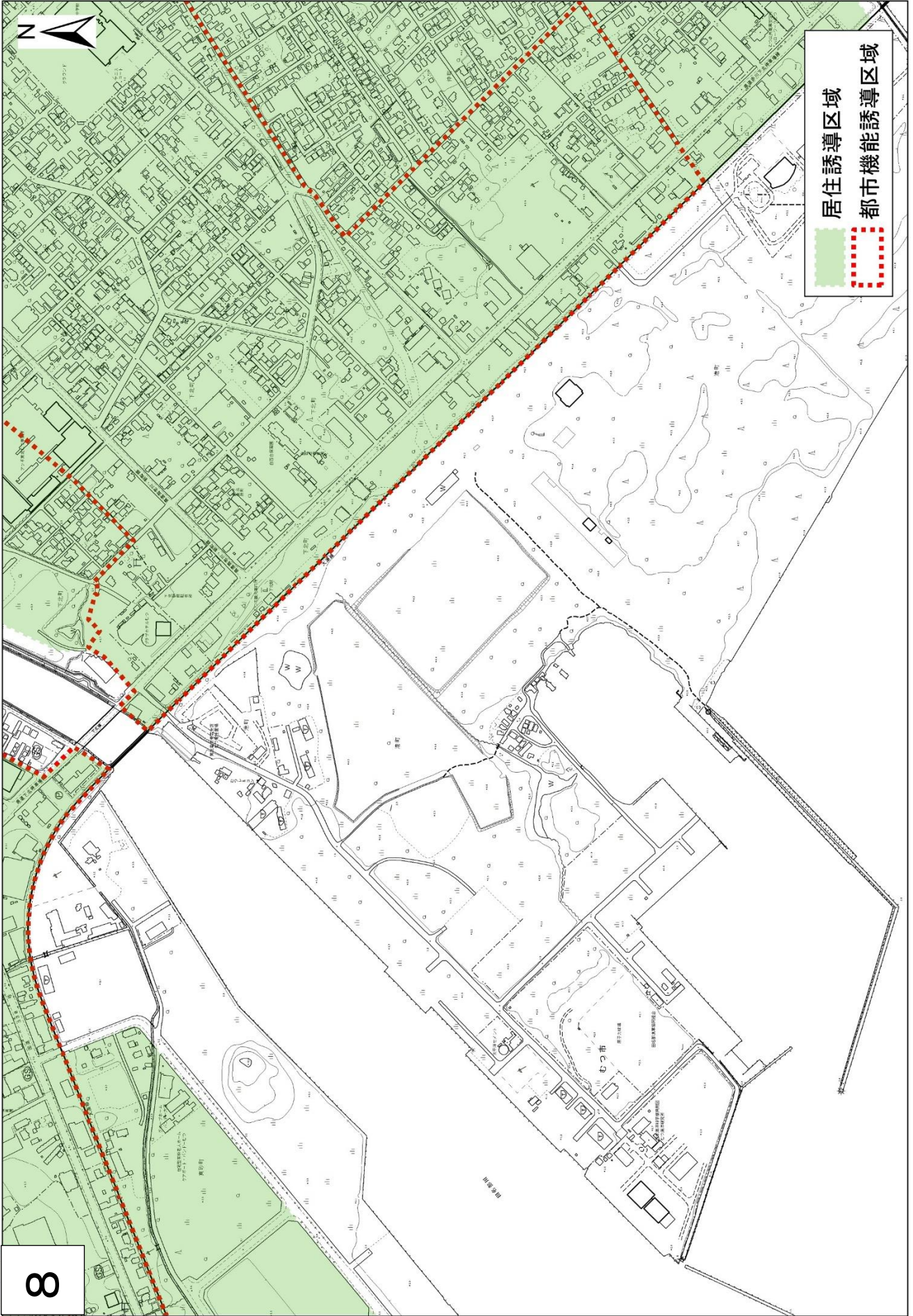


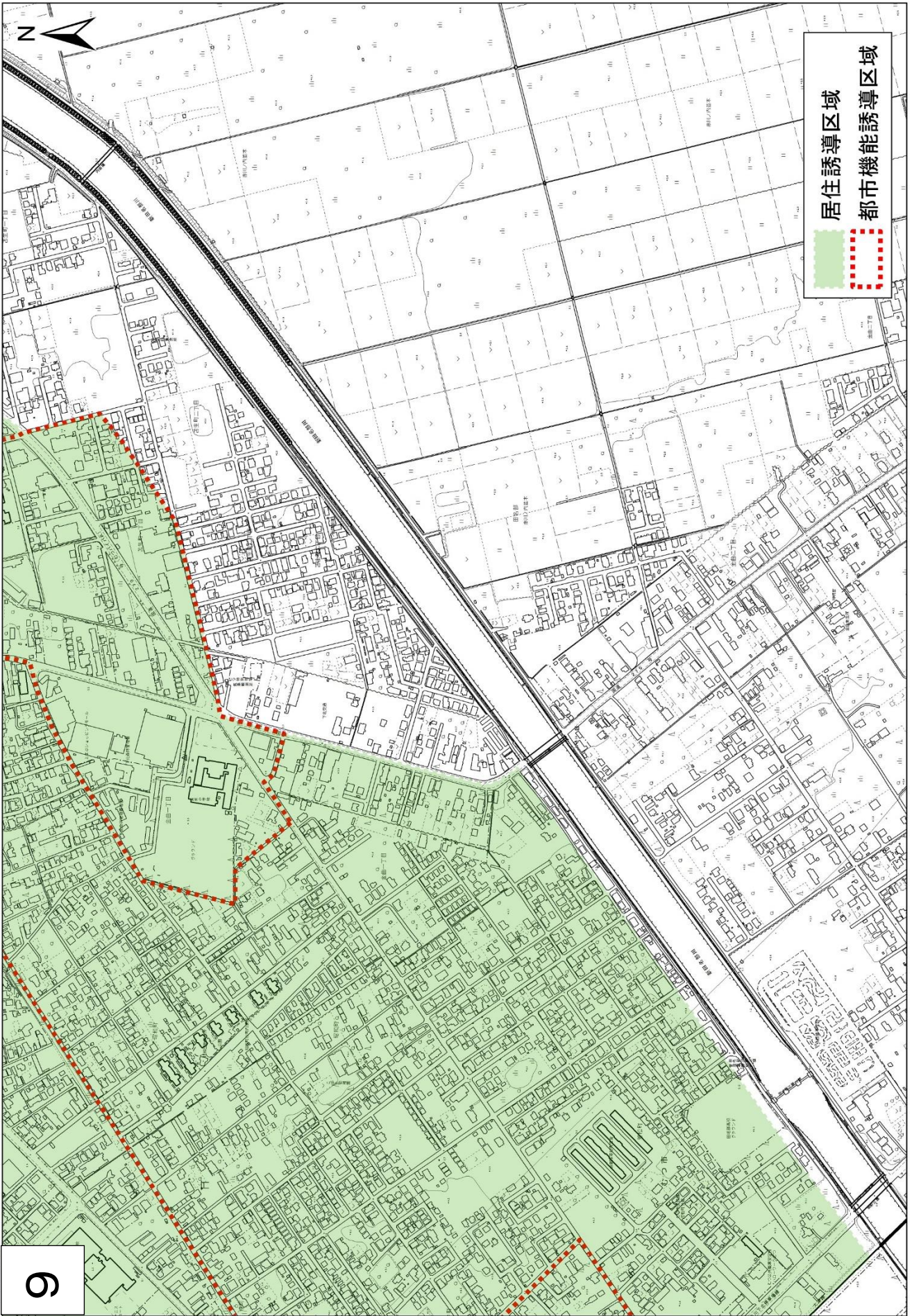






7





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 2 月 初版

令和元年 5 月 第 1 回変更

令和 3 年〇月 第 2 回変更

青森県むつ市都市整備部都市計画課