

# 立地適正化計画

青森県むつ市

平成 29 年 3 月(策定予定)

## 【目次】

第1章 背景・目的.....	1
1. 背景・目的.....	1
2. 対象範囲.....	1
第2章 現況分析.....	2
1. 人口・世帯の動向.....	2
2. 人口密度の動向.....	12
3. 公共交通網と交通不便地域.....	19
4. 都市機能施設等の状況.....	22
5. 法規制の状況.....	27
第3章 将来人口の見通し.....	28
1. 総人口の見通し.....	28
2. 地区別人口の見通し.....	29
第4章 立地の適正化に関する基本的な方針.....	34
1. むつ市立地適正化計画の基本的な方針.....	34
2. 目標値の設定.....	35
3. 目指すべき都市像の検討.....	37
第5章 都市機能誘導区域の設定方針、都市機能増進施設の想定及び講ずべき施策の検討.....	38
1. 都市機能誘導区域の設定方針.....	38
2. 都市機能増進施設の想定.....	39
3. 都市機能誘導区域設定にあたって講ずべき事項の検討.....	39
第6章 居住誘導区域の設定方針及び講ずべき施策の検討.....	41
1. 居住誘導区域の設定方針.....	41
2. 居住誘導区域設定にあたって講ずべき事項の検討.....	42
第7章 その他取り組むべき事項の検討.....	43
1. 市街地拡大の抑制.....	43
2. 公的不動産（PRE）の有効活用.....	45
3. バス路線のあり方.....	45

## 第1章 背景・目的

### 1. 背景・目的

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たまちづくりを進めることが急務となっている。

このような状況を受け、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、合わせて都市計画運用指針の第8版が発表され、全国的にコンパクトシティ・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）―第五次―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。

本市においては都市計画マスタープランにおいてコンパクトな都市づくりとした方針を定めており、用途地域外への都市開発を抑制する方針を検討している。

また、本市の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、白地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について検討している。

本市においても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。

よって、これらの制度や本市の都市計画の取り組みを踏まえて、本市の現況に合致した立地適正化計画を策定することとする。

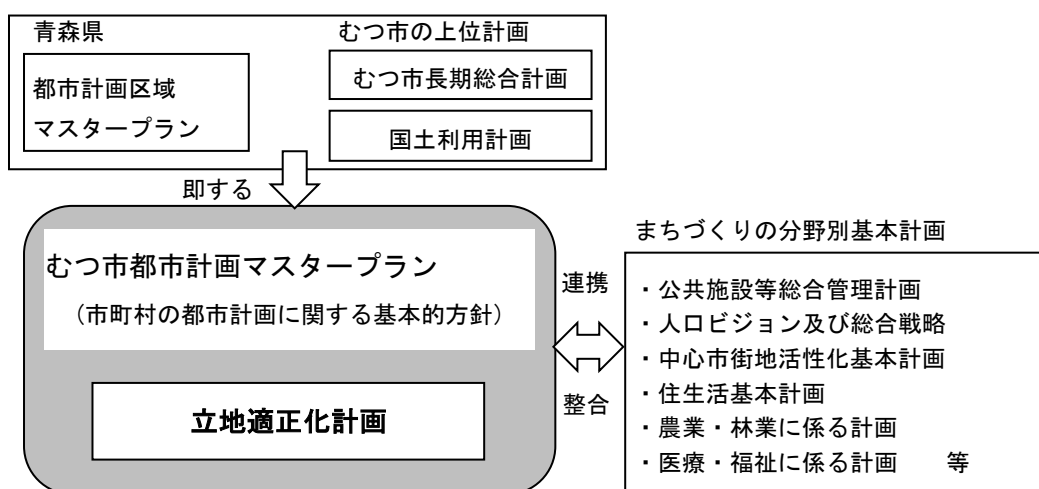


図 本計画の体系図

### 2. 対象範囲

本計画の対象範囲はむつ都市計画区域全域とする。

## 第2章 現況分析

### 1. 人口・世帯の動向

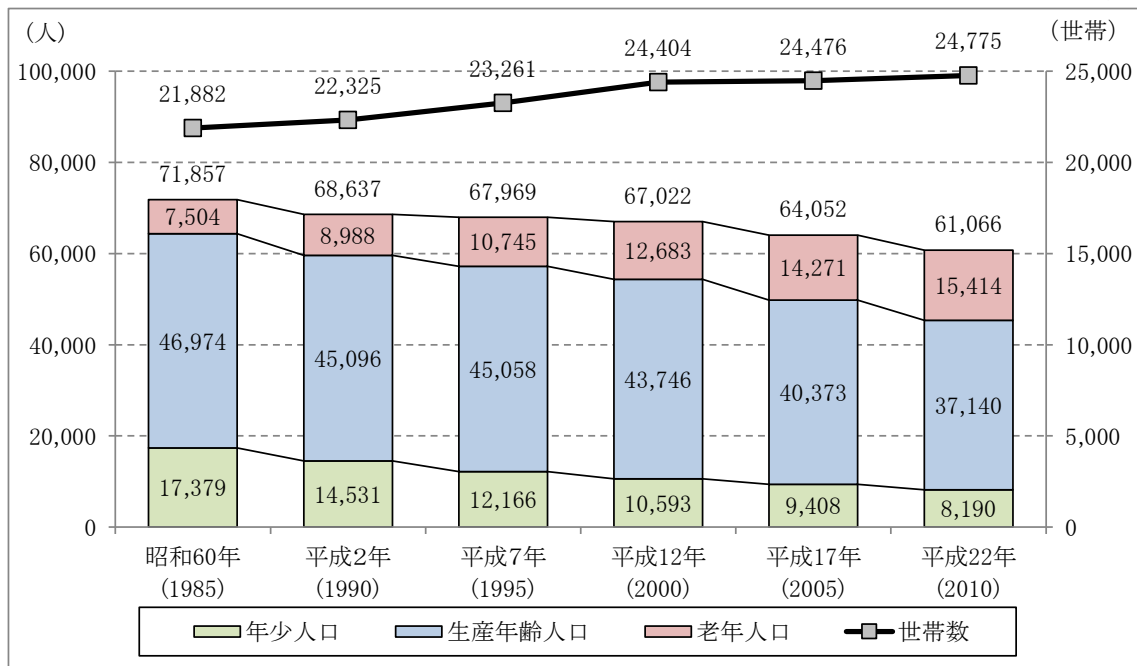
#### (1) 人口・世帯数

- 本市の国勢調査における人口は減少傾向にあり、平成2年で7万人を割り込み、平成22年には61,066人となっている。
- 年齢別人口では年少人口、生産年齢人口が減少、老年人口が増加し、高齢化率は平成22年で25.2%と少子高齢化の進展がみられる。
- 一方、世帯数は増加傾向にあるものの、1世帯当たり人員は平成22年で2.46人/世帯と減少しており、核家族化が進んでいる。

図表 人口・世帯数の動向

	昭和60年		平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年	
人口(人)	71,857	100.0%	68,637	100.0%	67,969	100.0%	67,022	100.0%	64,052	100.0%	61,066	100.0%
年少人口	17,379	24.2%	14,531	21.2%	12,166	17.9%	10,593	15.8%	9,408	14.7%	8,190	13.4%
生産年齢人口	46,974	65.4%	45,096	65.7%	45,058	66.3%	43,746	65.3%	40,373	63.0%	37,140	60.8%
老年人口	7,504	10.4%	8,988	13.1%	10,745	15.8%	12,683	18.9%	14,271	22.3%	15,414	25.2%
不詳	—	—	22	0.0%	—	—	—	—	—	—	322	0.5%
世帯数(世帯)	21,882		22,325		23,261		24,404		24,476		24,775	
1世帯当たり人員(人/世帯)	3.28		3.07		2.92		2.75		2.62		2.46	

資料:国勢調査



(2) 地区別人口

○地区別人口（国勢調査による基本単位区人口）をみると、下図のようになる。

○用途地域内の基本単位区には 1,000 人を超える地区も見られる。

図 国勢調査基本単位区の人口（平成 12 年）

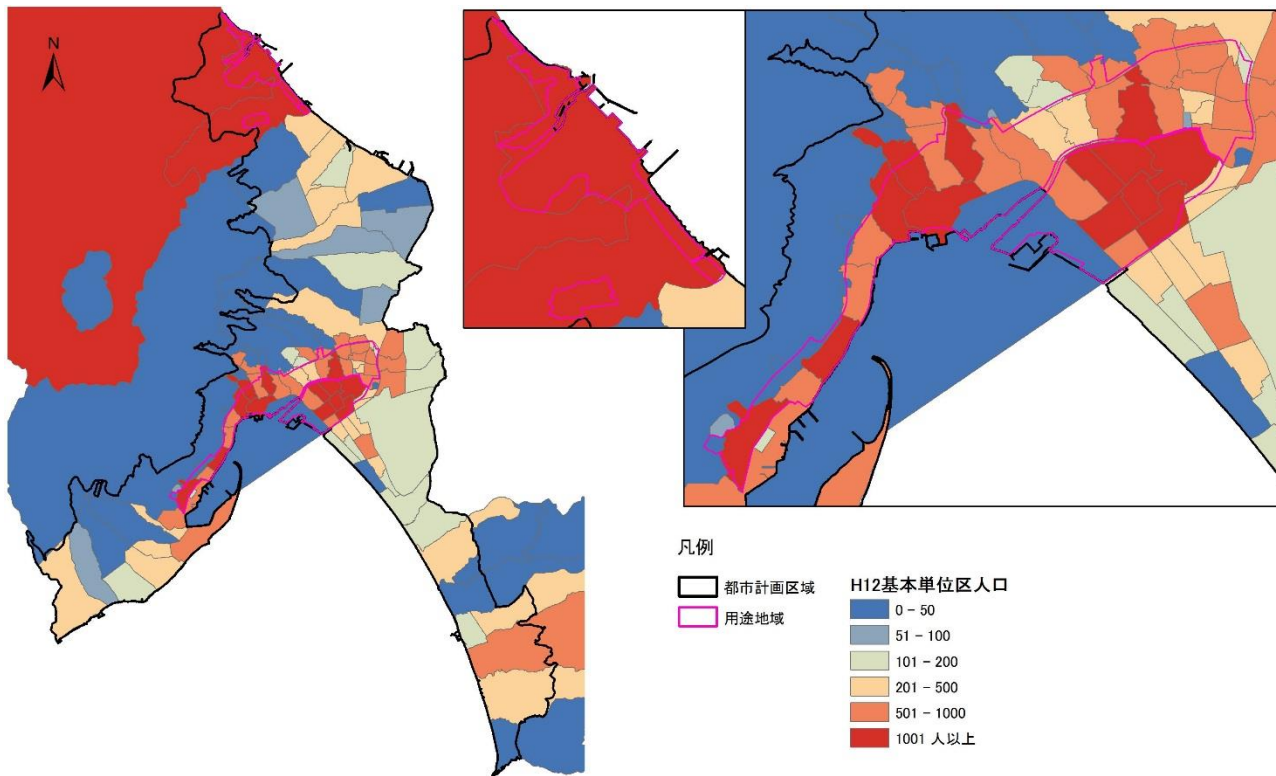


図 国勢調査基本単位区の人口（平成 17 年）

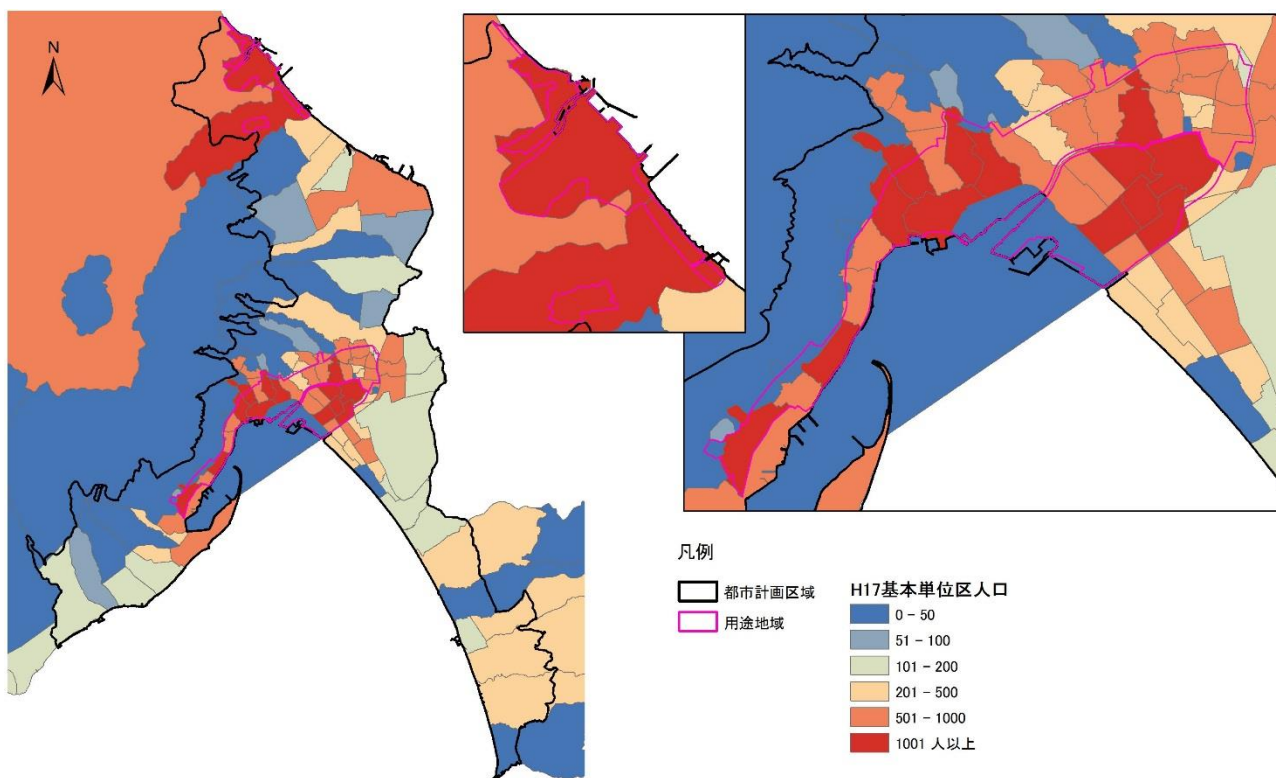


図 国勢調査基本単位区の人口（平成 22 年）

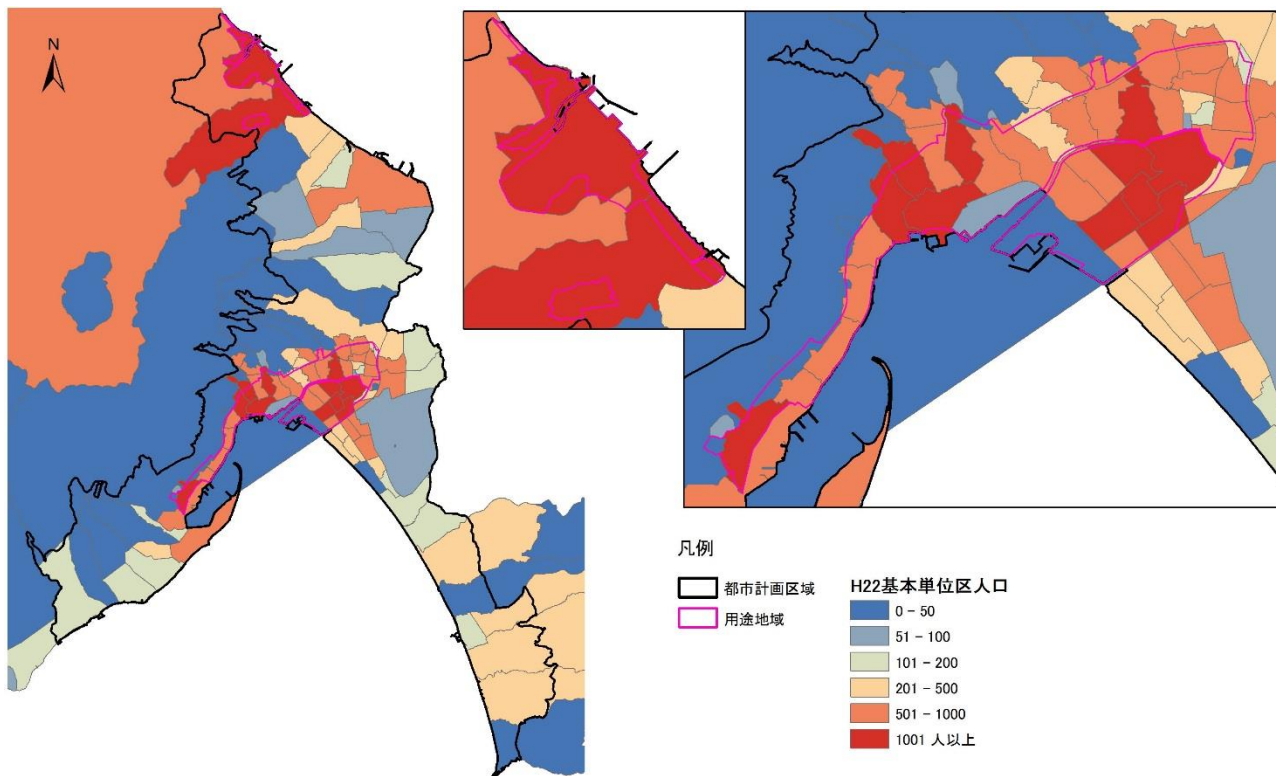


図 国勢調査基本単位区の人口増減（平成 12 年～17 年）

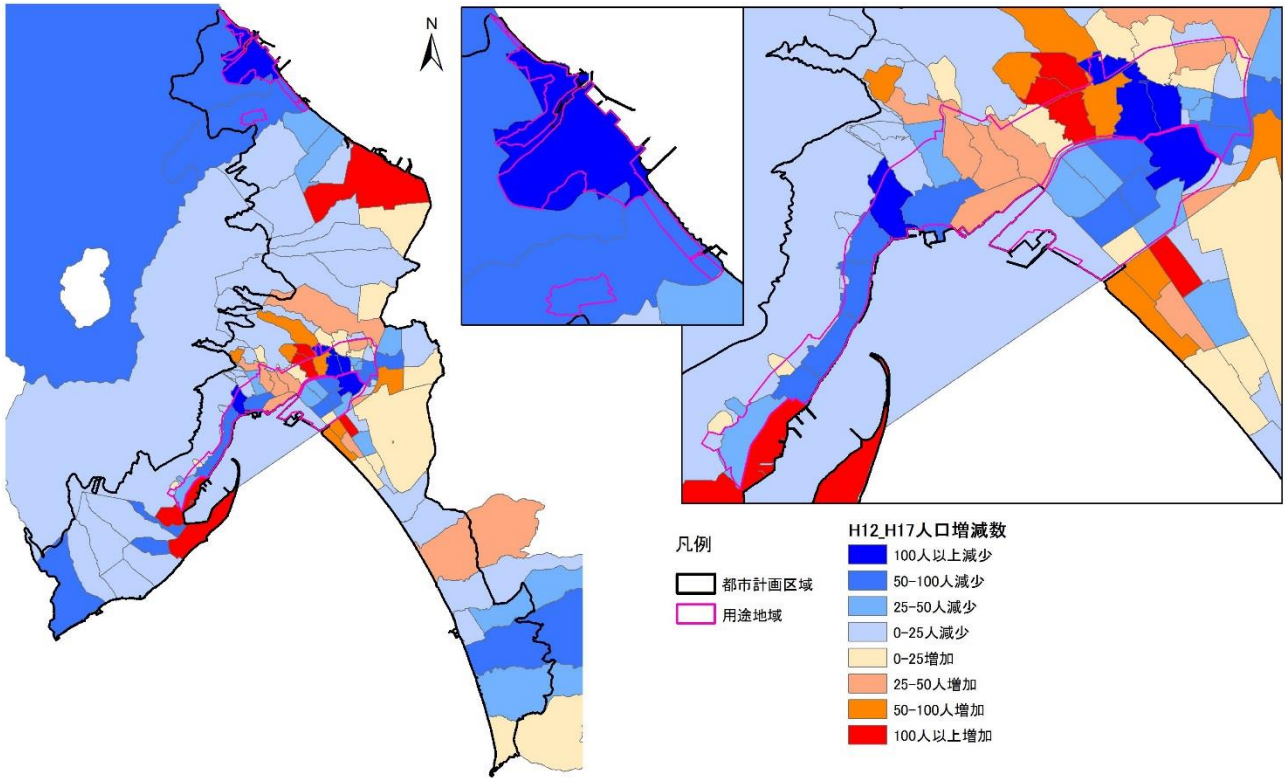


図 国勢調査基本単位区の人口増減（平成 17 年～22 年）

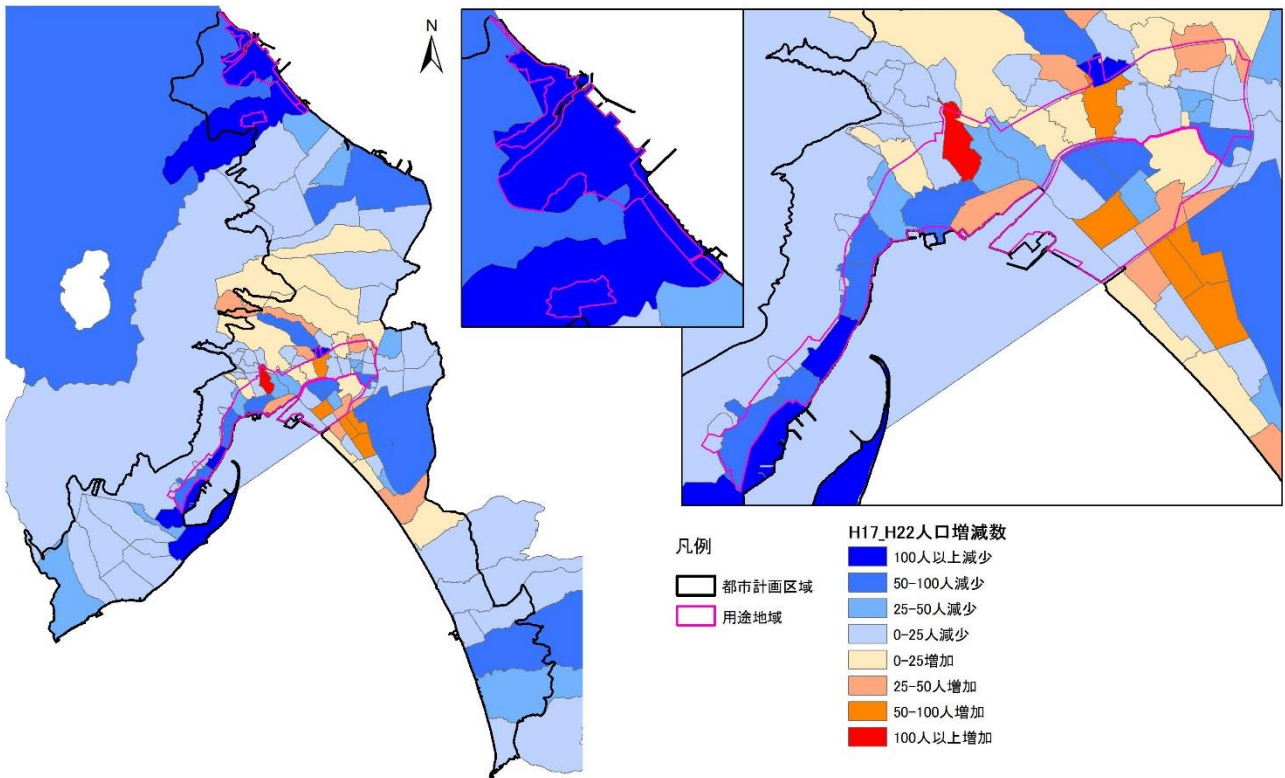
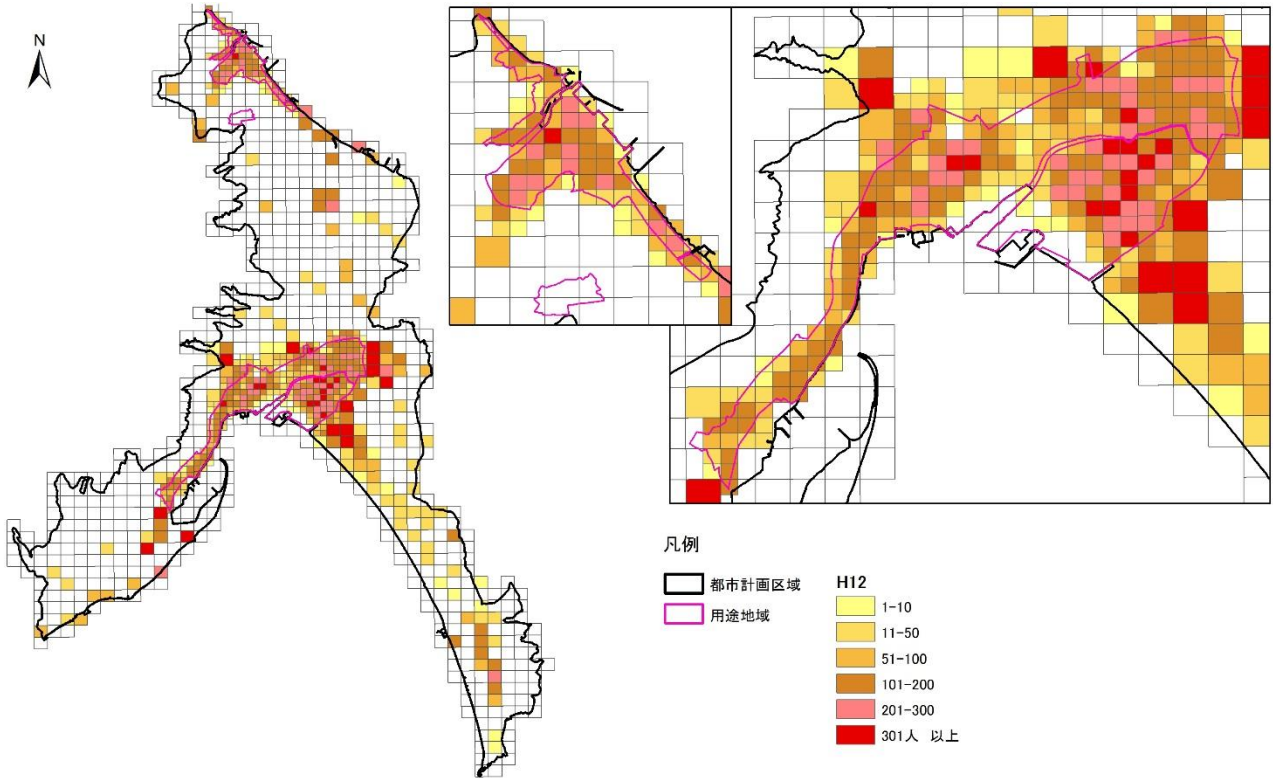


図 国勢調査人口メッシュ (平成 12 年)



※メッシュ図については、都市計画区域内は 500mメッシュ、用途域内は 250mメッシュで作成している。

図 国勢調査人口メッシュ (平成 17 年)

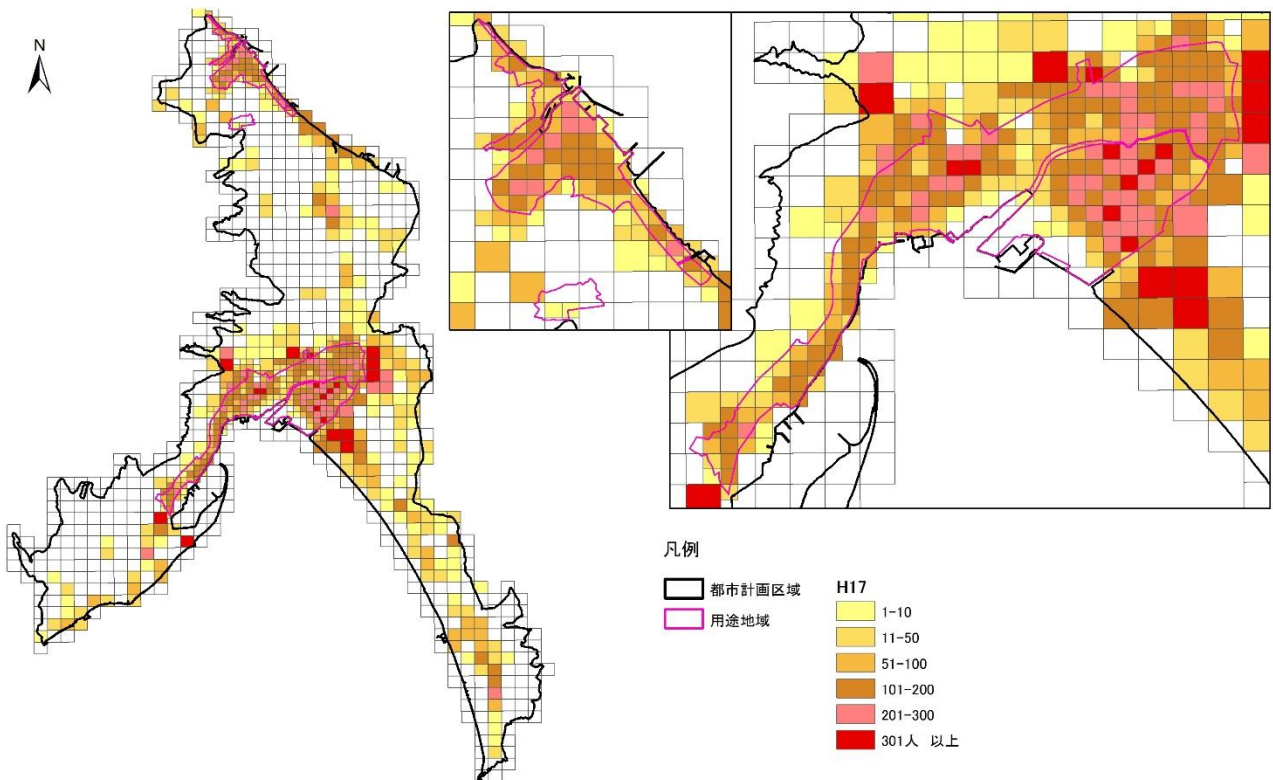
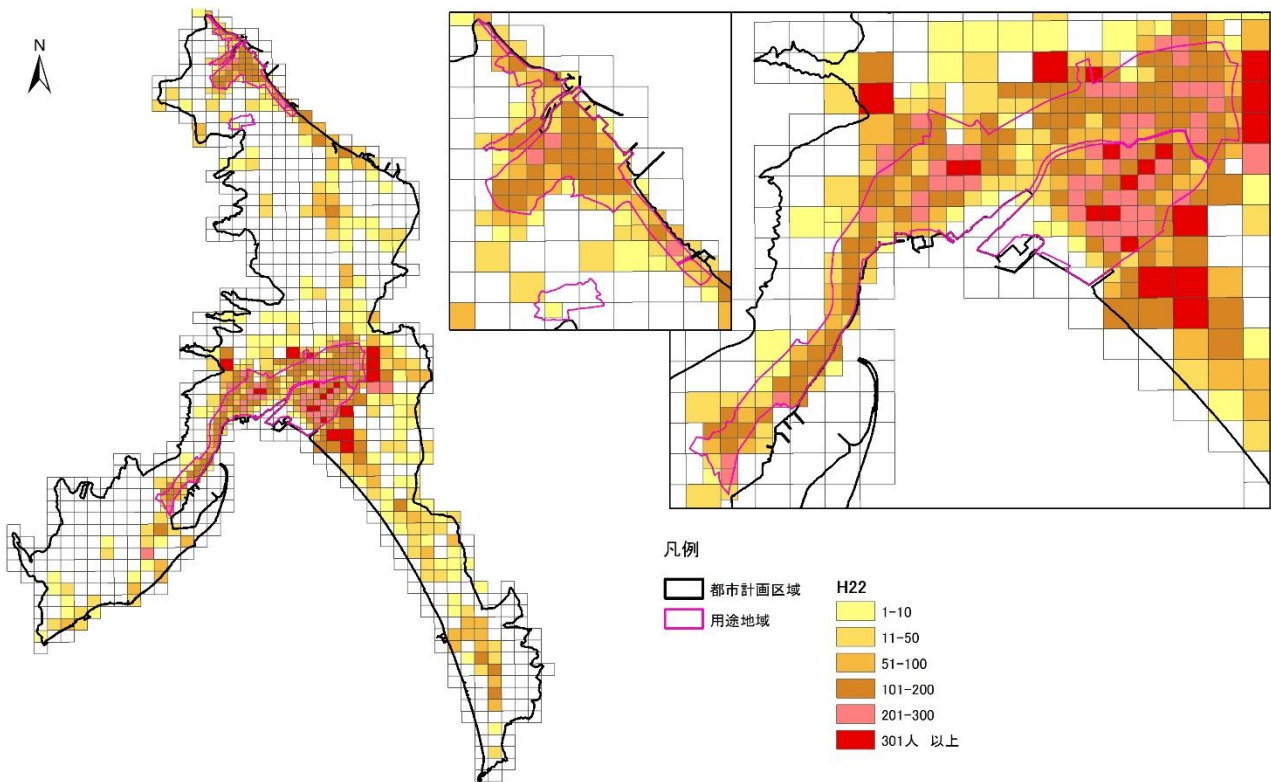




図 国勢調査人口メッシュ (平成 22 年)



**【参考】人口メッシュ数の推移**

上記の図「国勢調査人口メッシュ」に示したメッシュの数を凡例区分別にカウントした。

用途地域内では大きな動きは見られないが、「11～50人」規模のメッシュが増加し、「51人～100人」規模のメッシュが減少している。

用途地域外では「1～10人」「11～50人」「51～100人」規模のメッシュが増加する一方で、「101～200人」規模のメッシュが減少している。

(単位：メッシュ数)

	用途地域内			用途地域外		
	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
1～10 人	33	35	35	15	74	85
11～50 人	58	65	69	45	62	58
51～100 人	71	69	66	22	36	41
101～200 人	130	134	130	24	19	17
201～300 人	53	53	51	6	8	3
301 人以上	15	9	10	13	10	9

図 国勢調査人口メッシュ増減（平成 12 年～17 年）

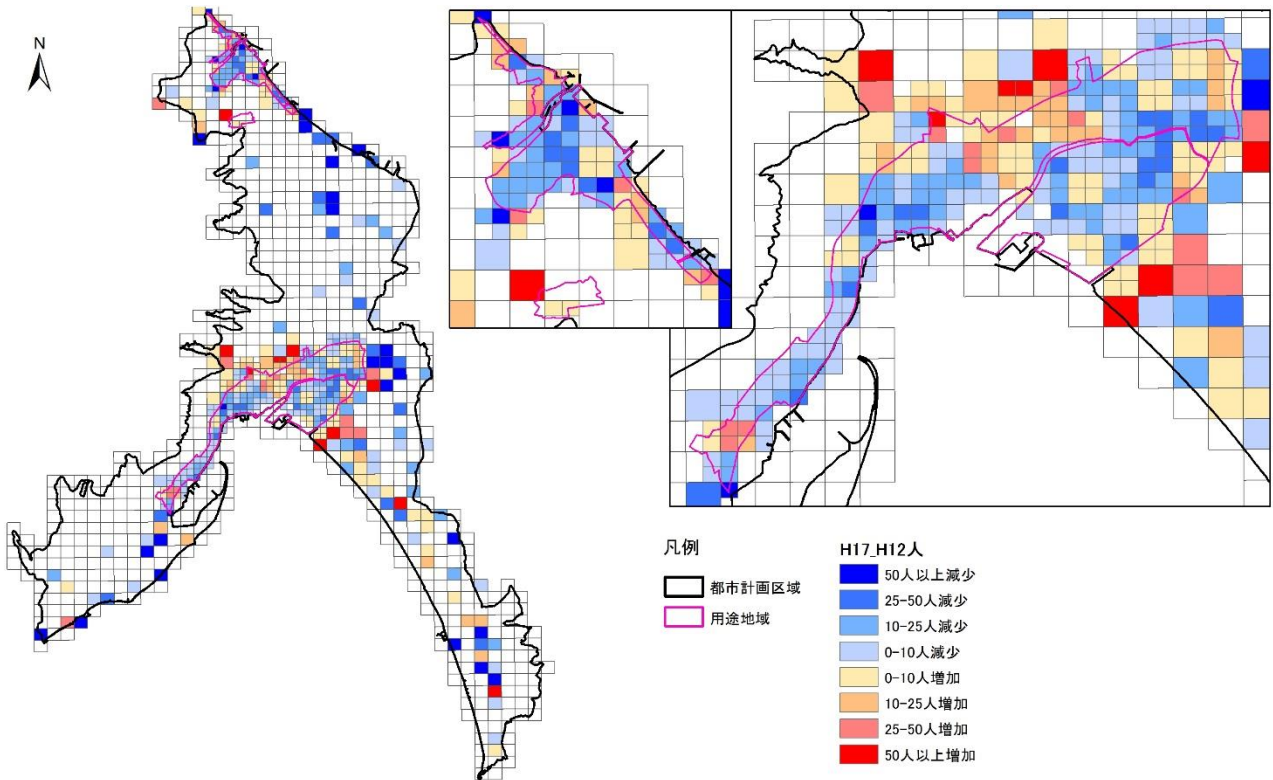
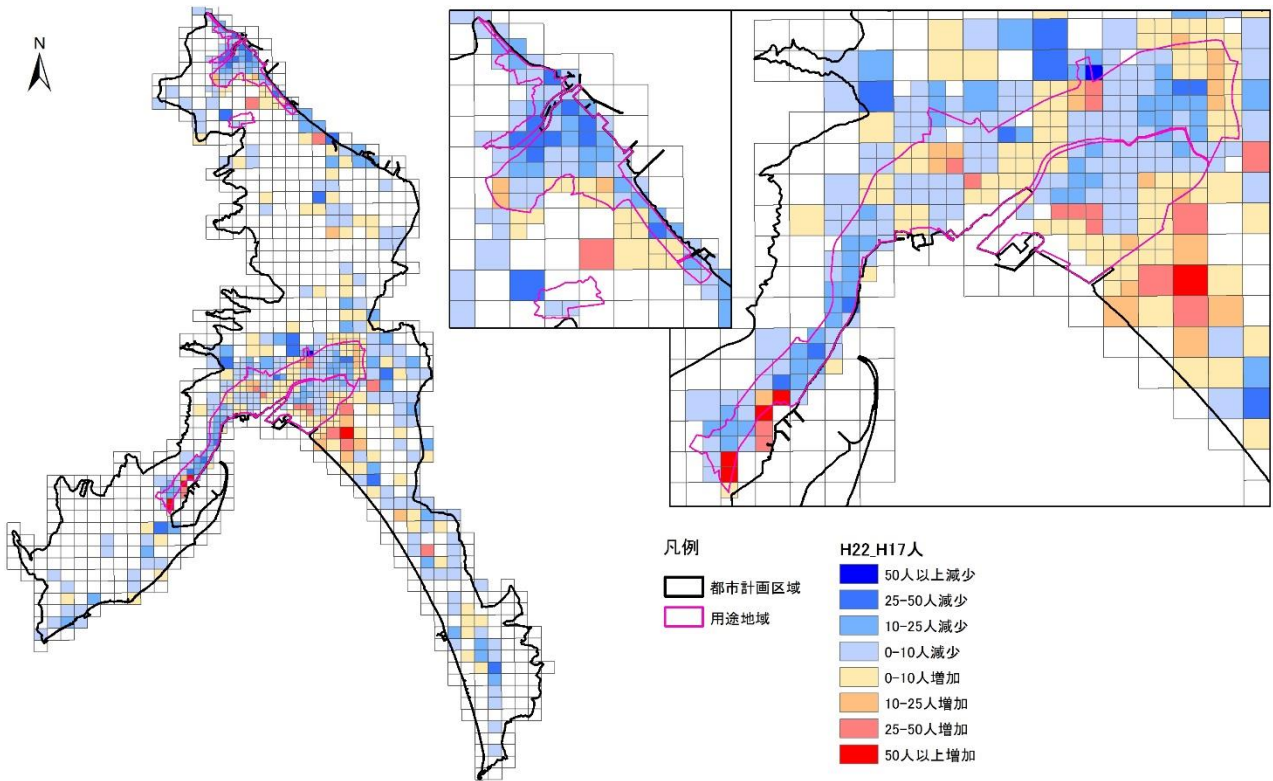


図 国勢調査人口メッシュ増減（平成 17 年～22 年）



【参考】人口増減のメッシュ数の推移

- 上記の図「国勢調査人口メッシュ増減」に示したメッシュの数を凡例区分別にカウントした。
- 用途地域内では「0～10人減少」の微減するメッシュが大きな割合を占め、増加しており、また、「10～25人減少」「10～25人増加」「50人以上増加」のメッシュは減少している。
- 用途地域外では「0～10人減少」「0～10人増加」の微増あるいは微減するメッシュが増加している。
- 用途地域内においても、平成12年以降、人口の減少傾向が続いているメッシュが見られる。

表 人口メッシュの凡例別メッシュ数

(単位：メッシュ数)

	用途地域内		用途地域外	
	平成12年～ 平成17年	平成17年～ 平成22年	平成12年～ 平成17年	平成17年～ 平成22年
50人以上減少	7	1	21	2
25～50人減少	27	16	16	9
10～25人減少	87	63	18	30
0～10人減少	108	153	21	76
0～10人増加	89	101	17	52
10～25人増加	36	18	10	7
25～50人増加	14	10	6	6
50人以上増加	3	4	7	1

図 平成12年以降、人口の減少傾向、もしくは増加傾向が続いているメッシュ

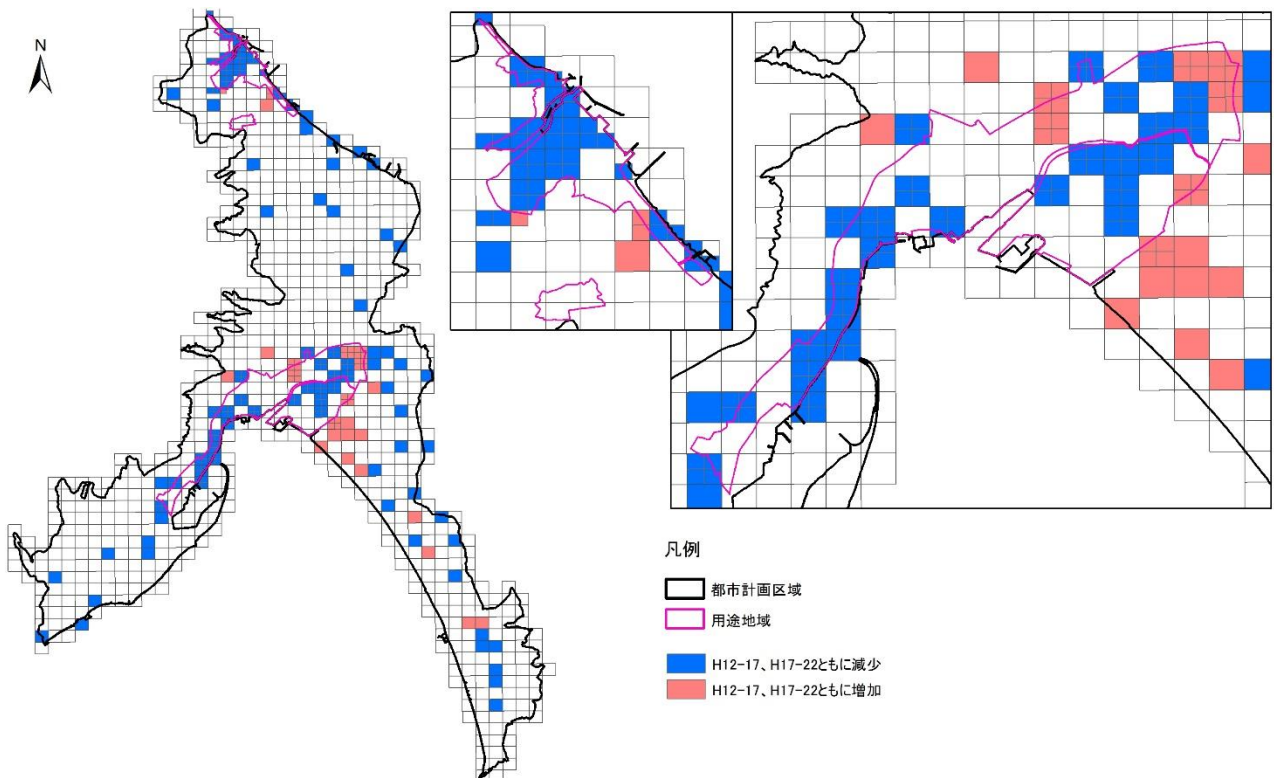
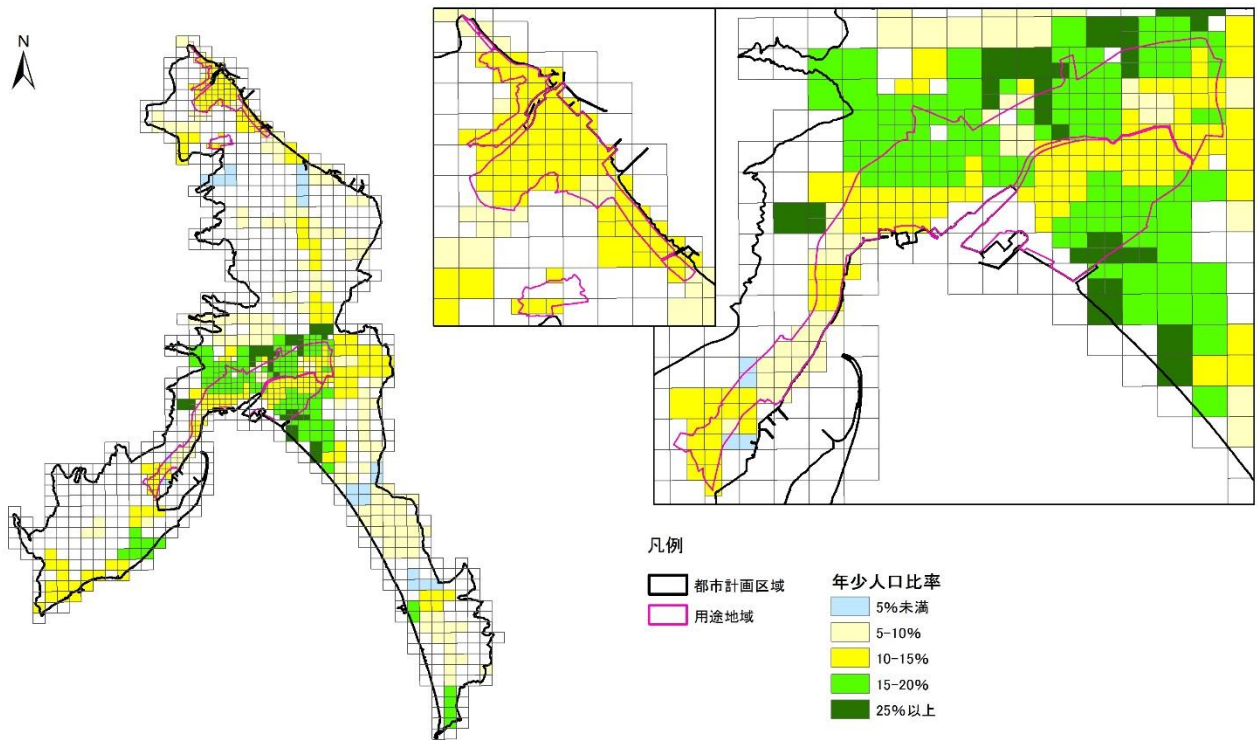


図 年齢別人口メッシュ 年少人口比率（平成 22 年）



※国勢調査基本単位区の年齢別人口をメッシュに配分して作成している。

図 年齢別人口メッシュ 生産年齢人口比率（平成 22 年）

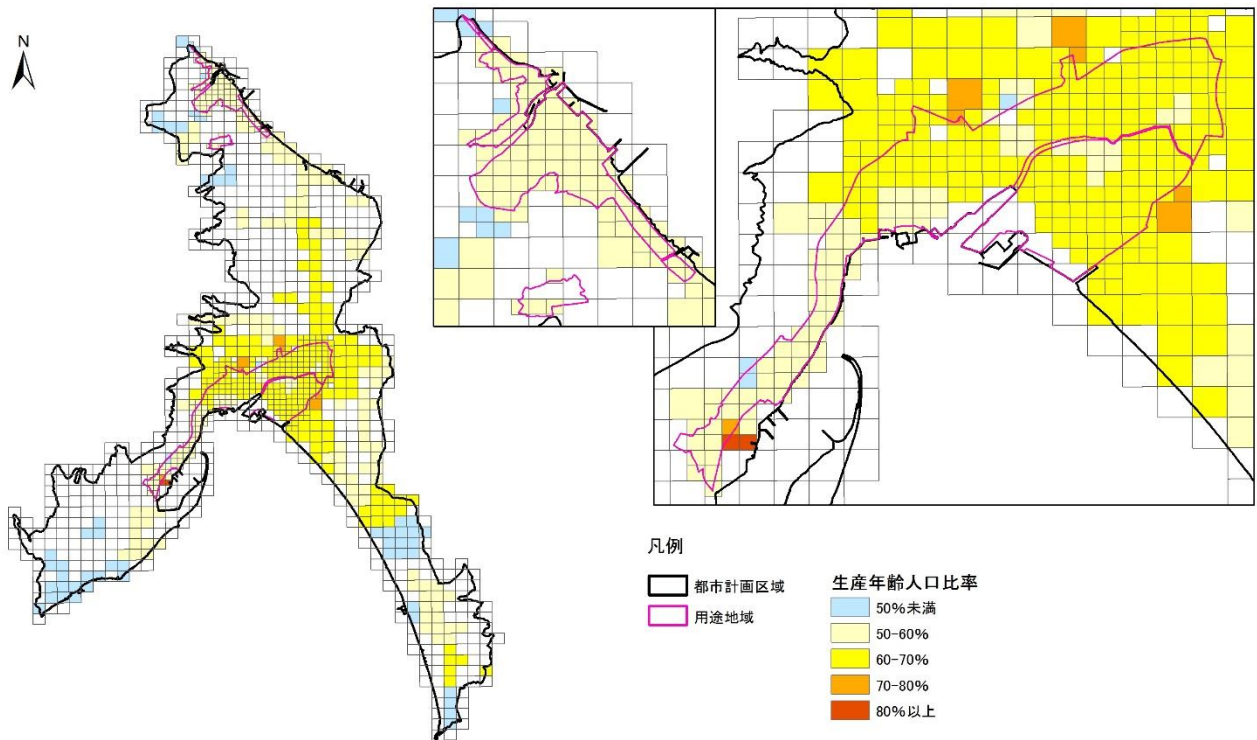
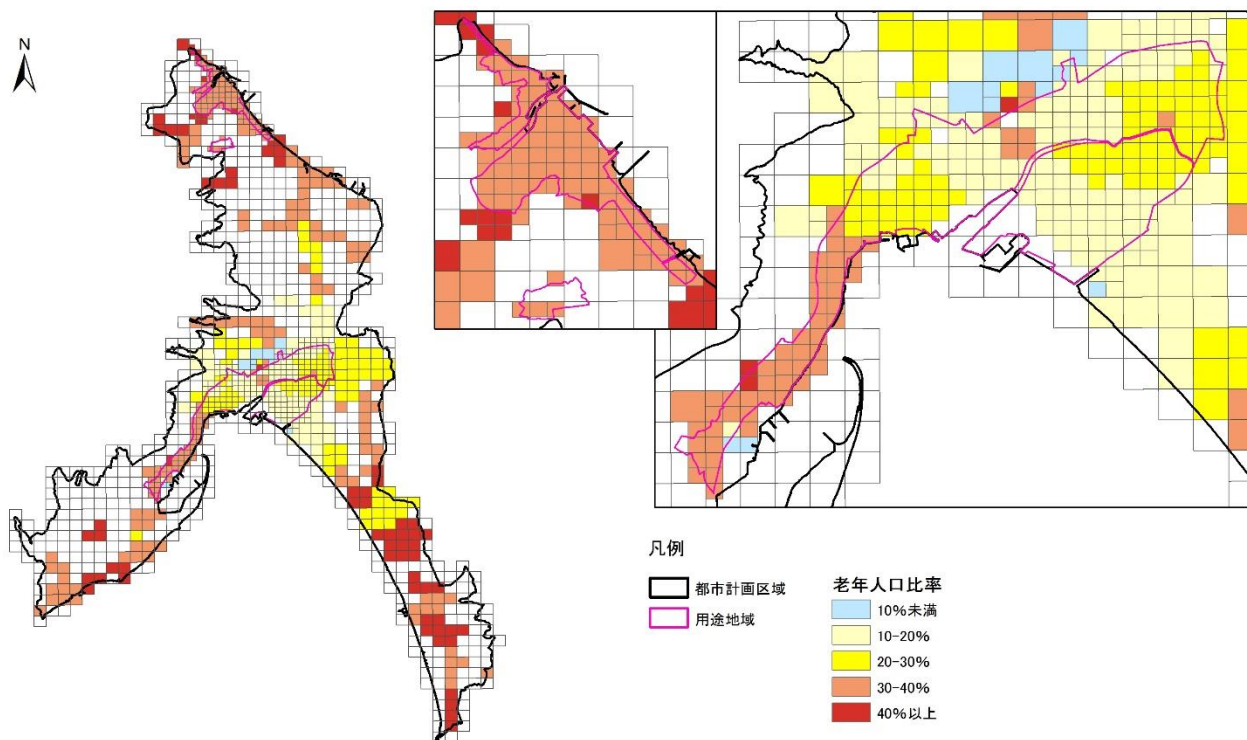


図 年齢別人口メッシュ 老年人口比率（平成 22 年）



2. 人口密度の動向

○平成12年、17年、22年の国勢調査基本単位区人口と平成25年都市計画基礎調査における土地利用面積の可住地面積を用いて、人口密度を算出した。

図 国勢調査基本単位区の人口密度（平成12年）

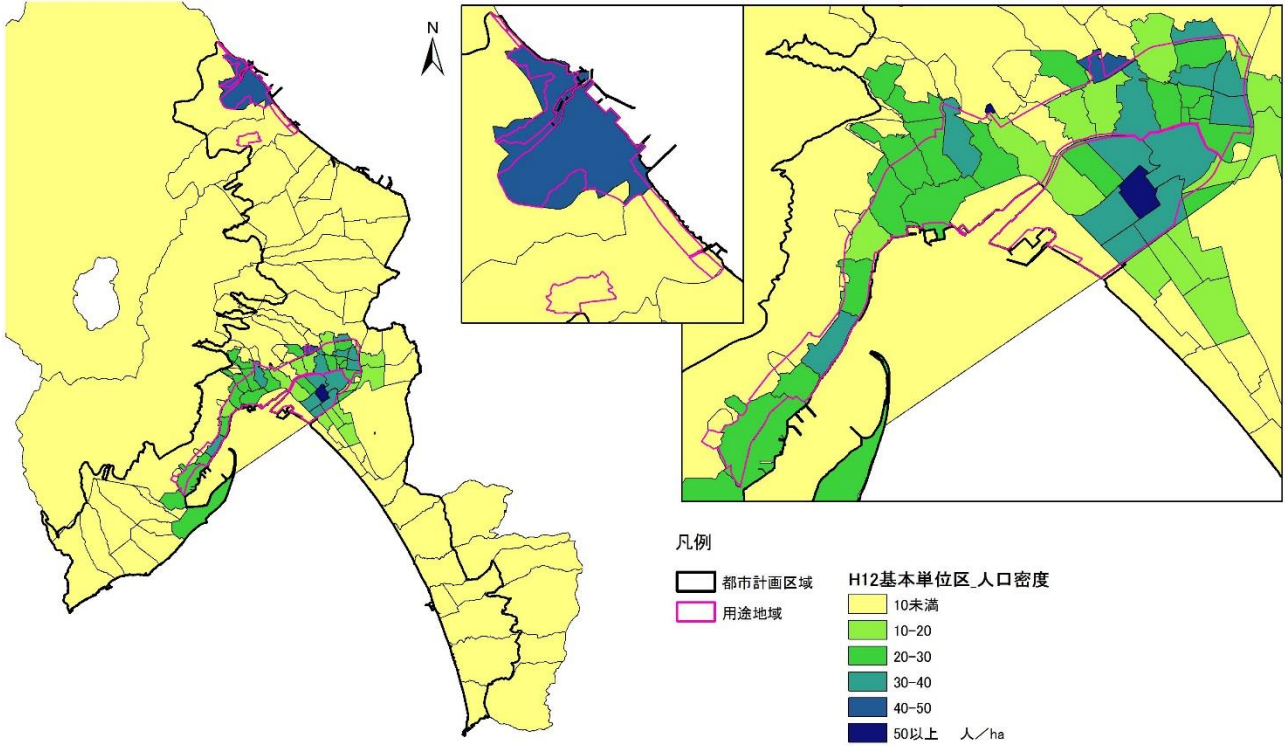


図 国勢調査基本単位区の人口密度（平成17年）

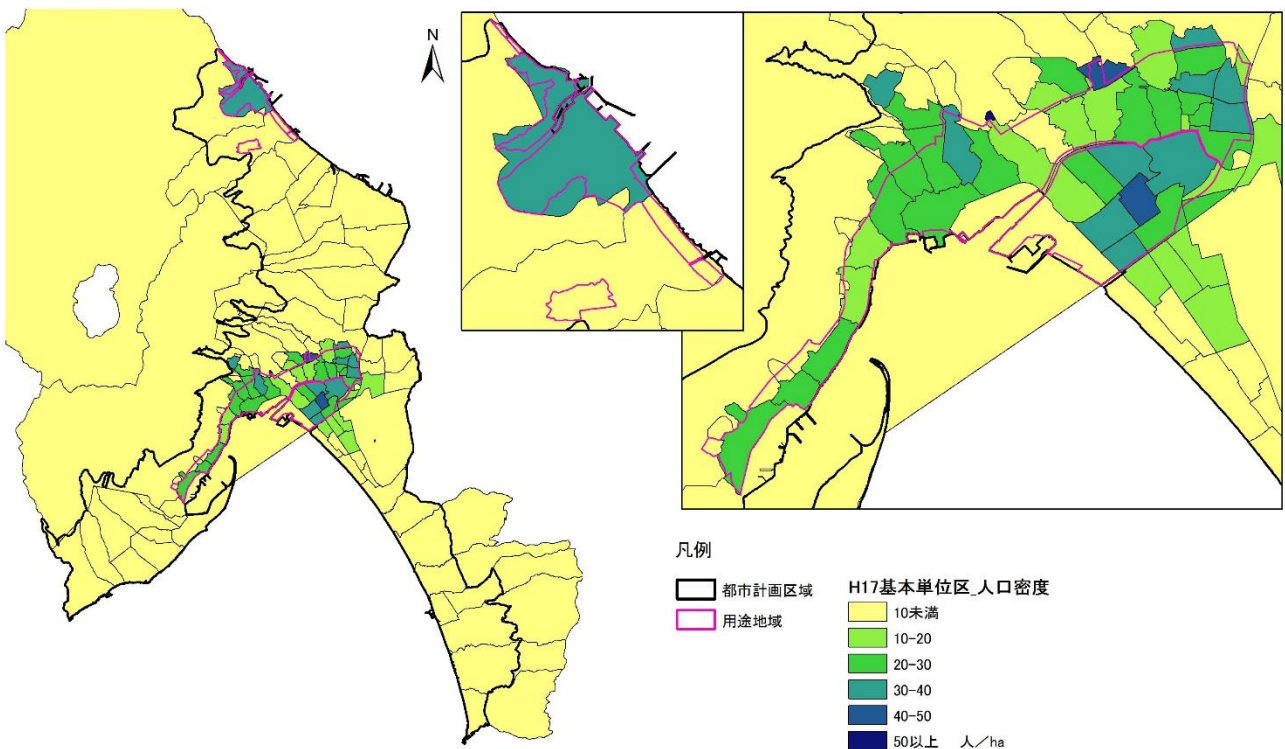


図 国勢調査基本単位区の人口密度（平成 22 年）

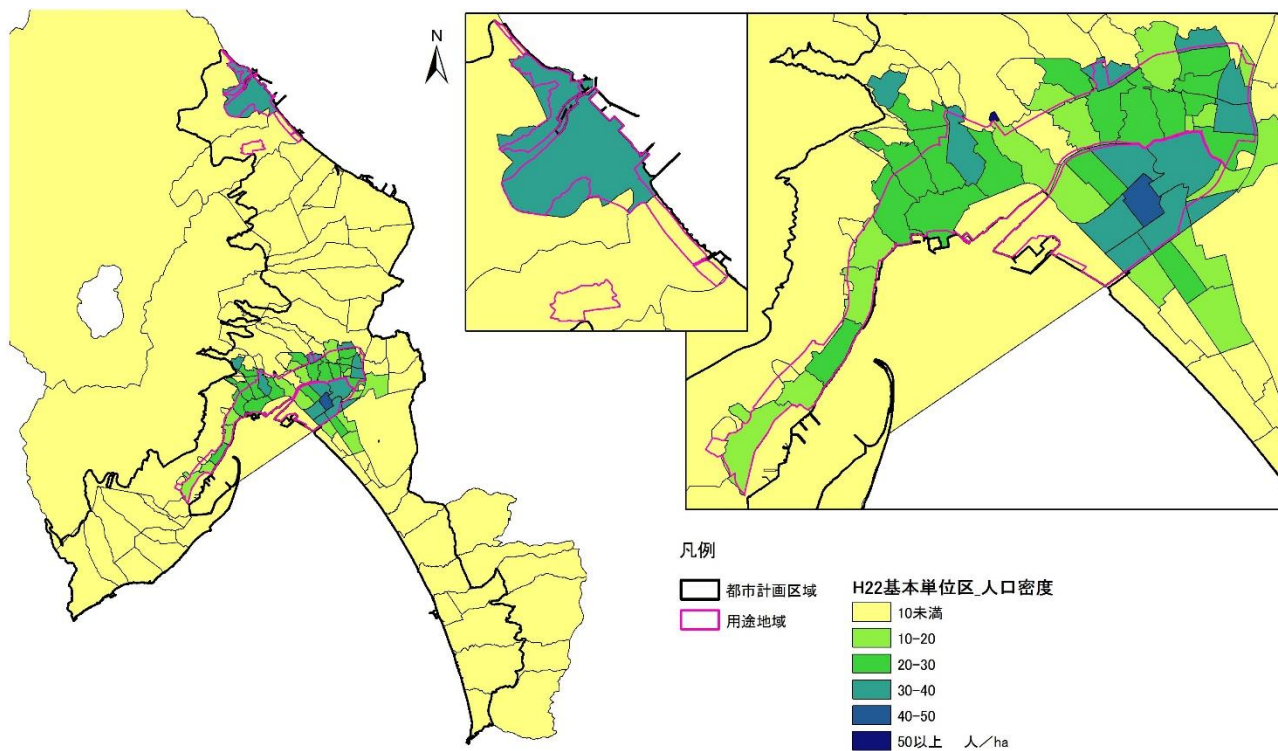


図 国勢調査基本単位区の人口密度 増減 (平成 12 年~17 年)

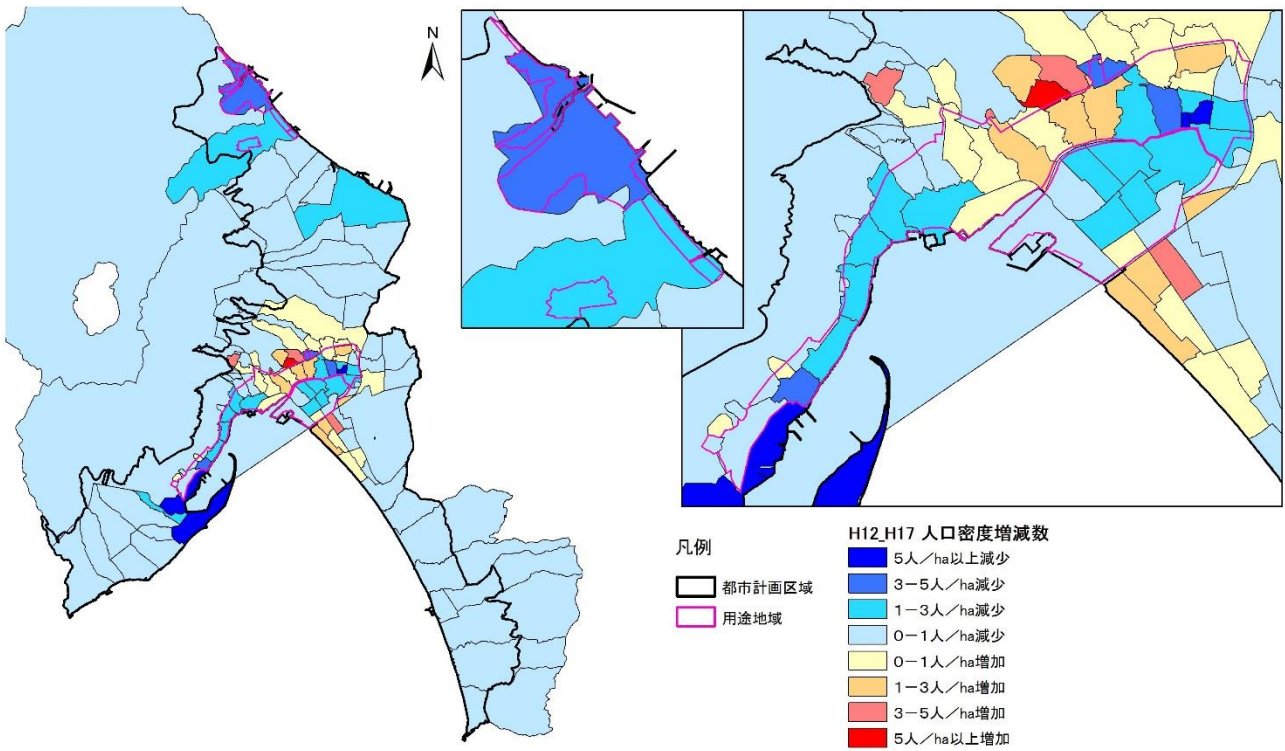


図 国勢調査基本単位区の人口密度 増減 (平成 17 年~22 年)

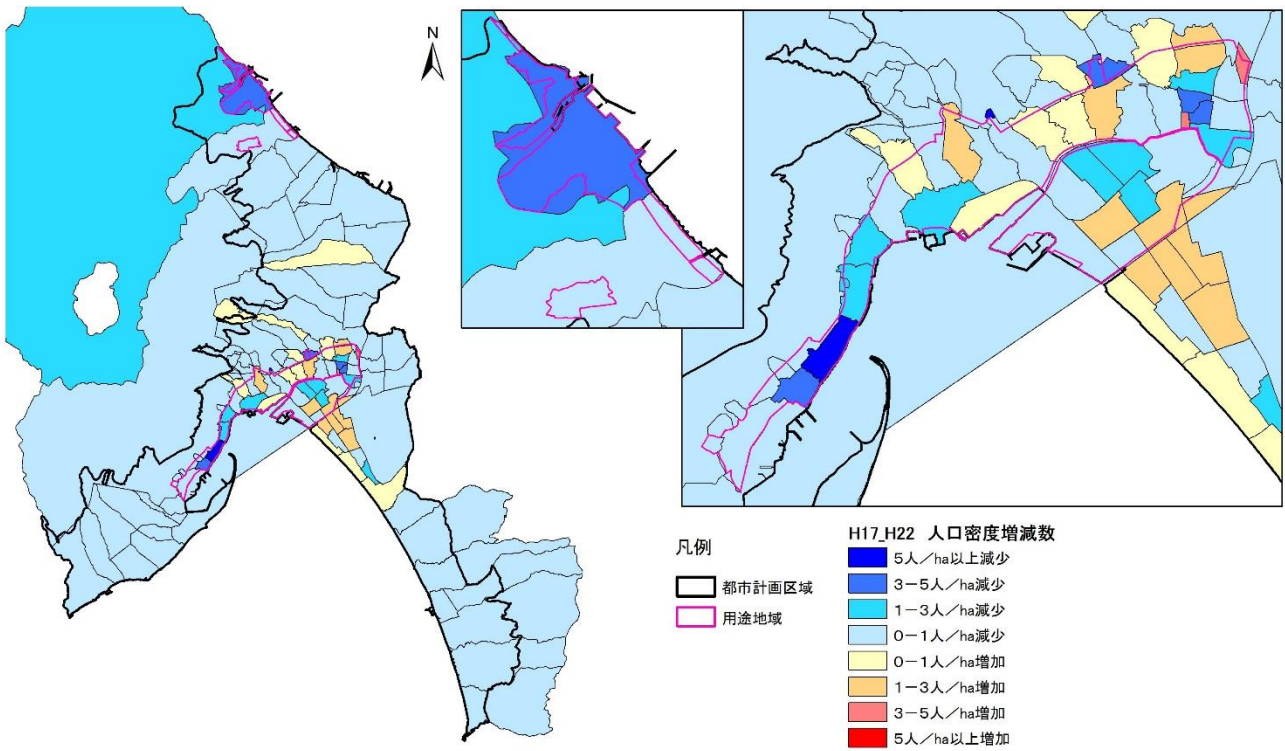




図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ (平成 12 年)

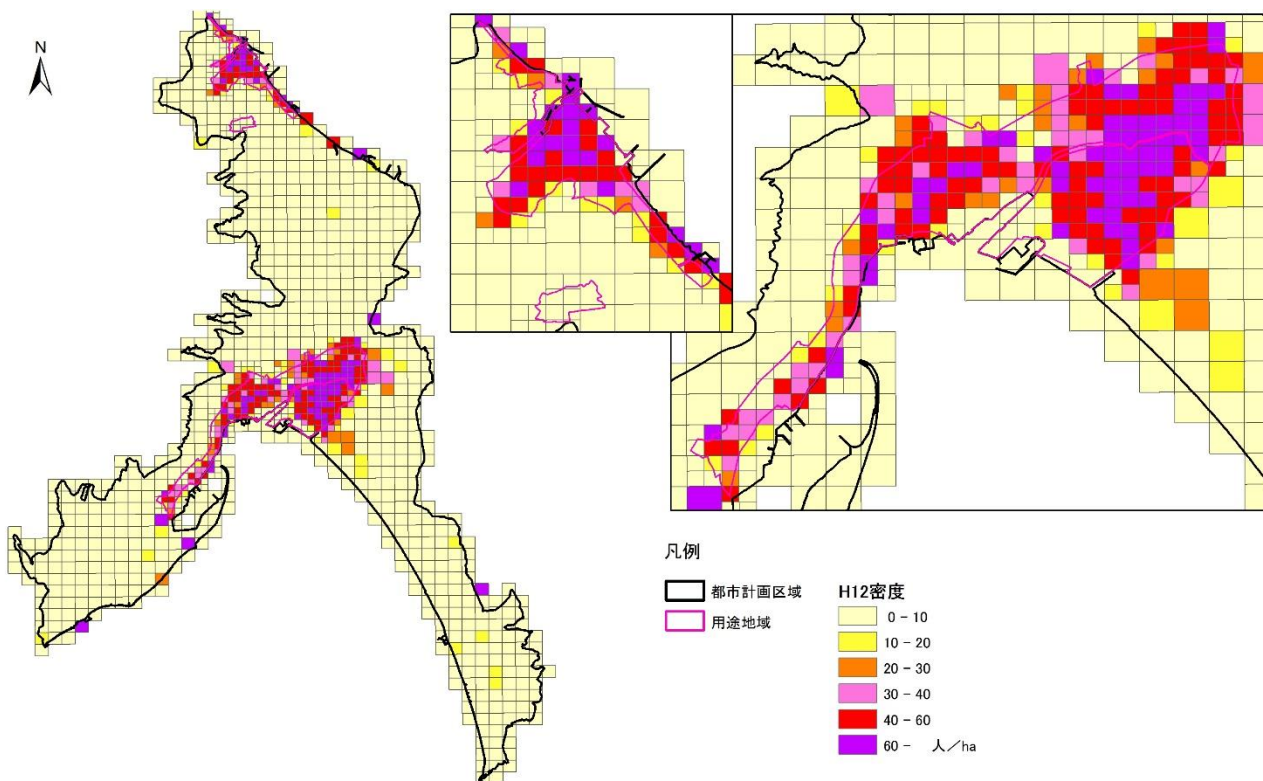


図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ (平成 17 年)

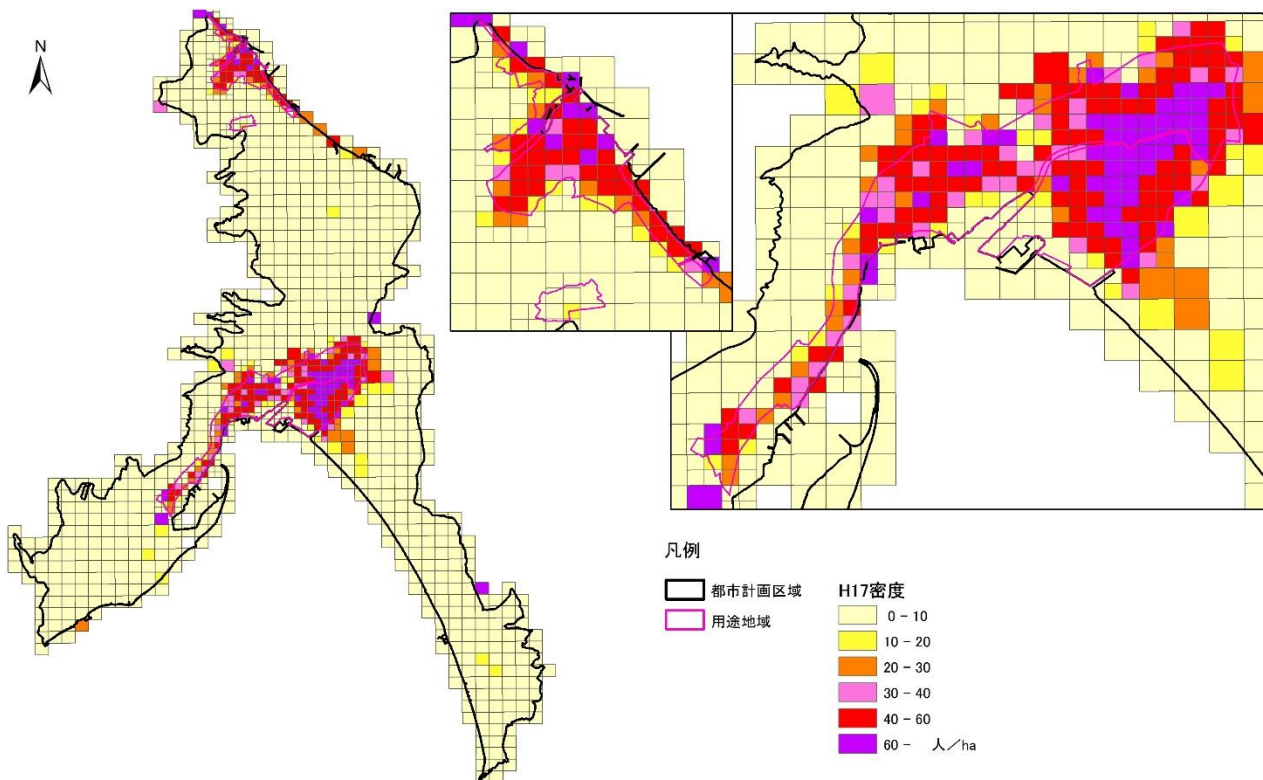
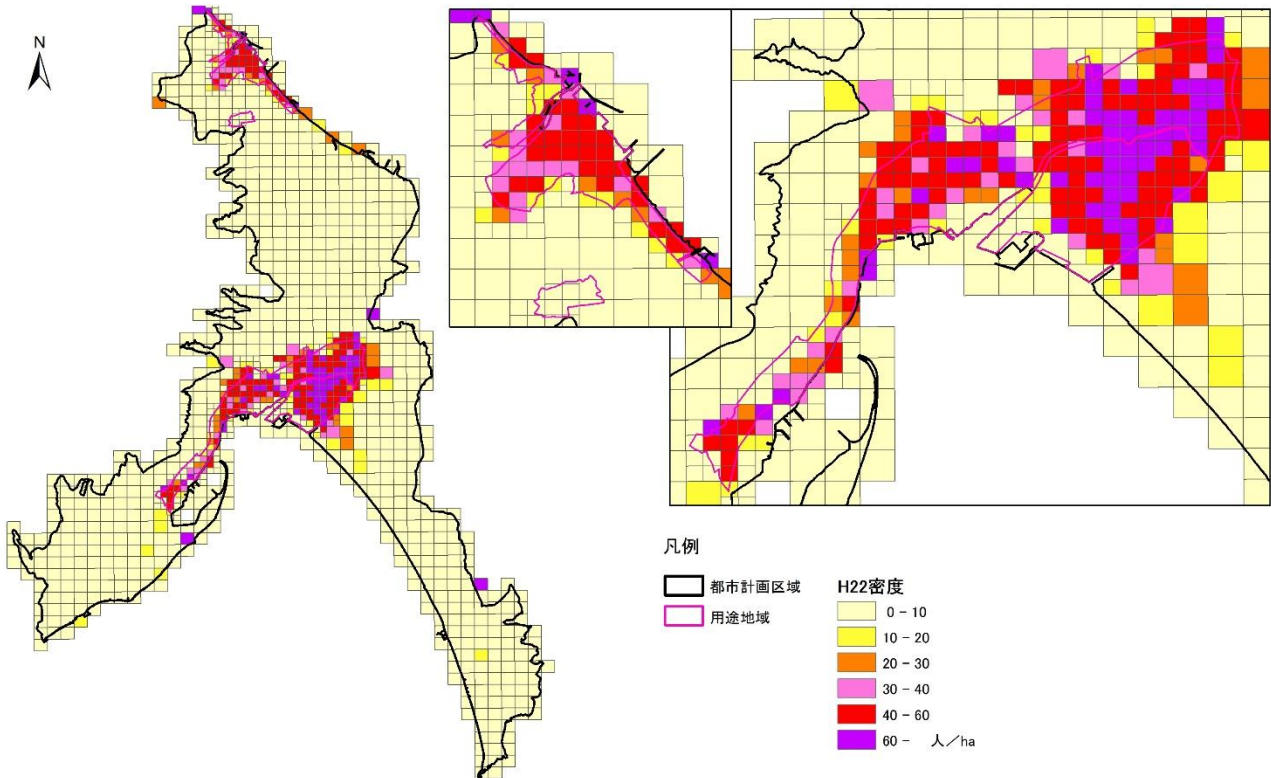


図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ (平成 22 年)



**【参考】人口密度のメッシュ数の推移**

上記の図「国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ」に示したメッシュの数を凡例区分別にカウントした。

用途地域内では大きな動きは見られないが、「10～20 人/ha」「40～60 人/ha」規模のメッシュが微増している。

用途地域外では「10 人/ha 以下」規模のメッシュが増加している。

表 凡例別メッシュ数

(単位：メッシュ数)

	用途地域内			用途地域外		
	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年
10 人/ha 以下	47	45	47	87	175	181
10～20 人/ha	38	38	40	19	16	17
20～30 人/ha	28	38	31	6	9	7
30～40 人/ha	49	42	45	5	2	4
40～60 人/ha	120	141	142	2	3	1
60 人/ha 以上	85	65	65	6	4	3

図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ 増減（平成 12 年~17 年）

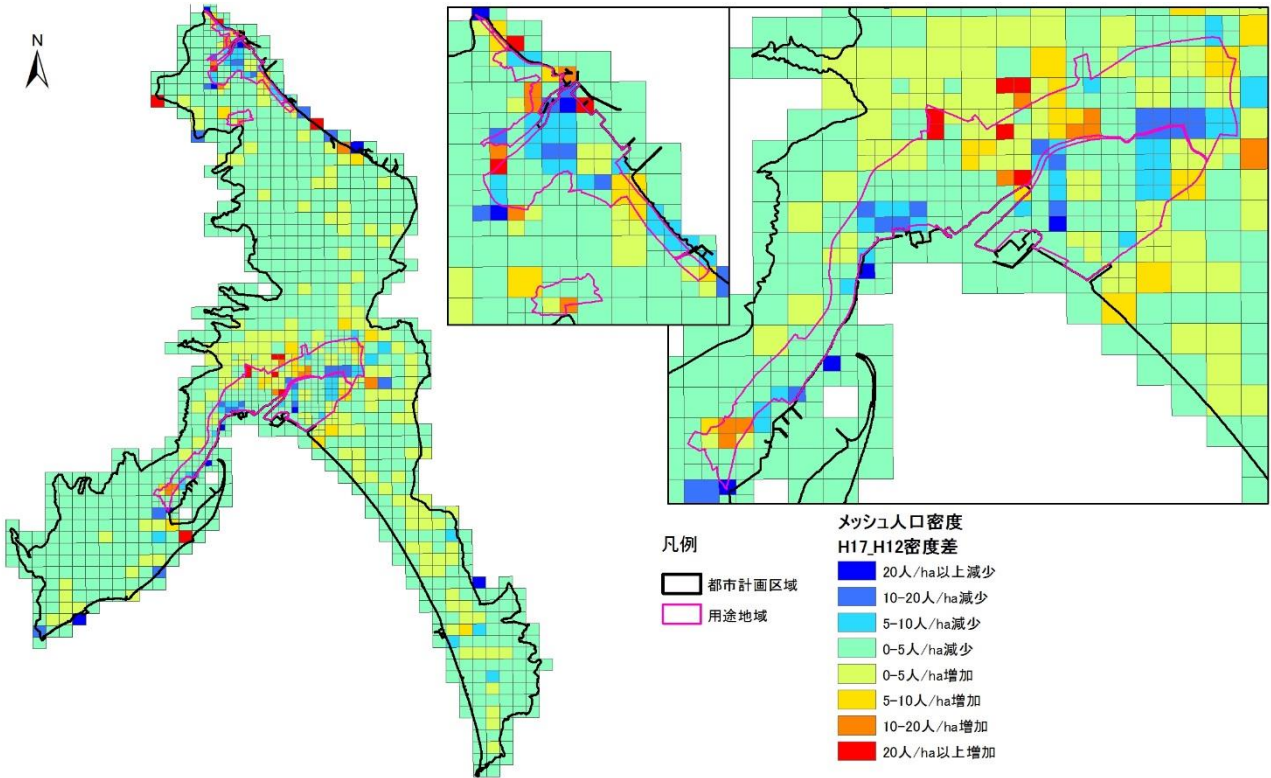
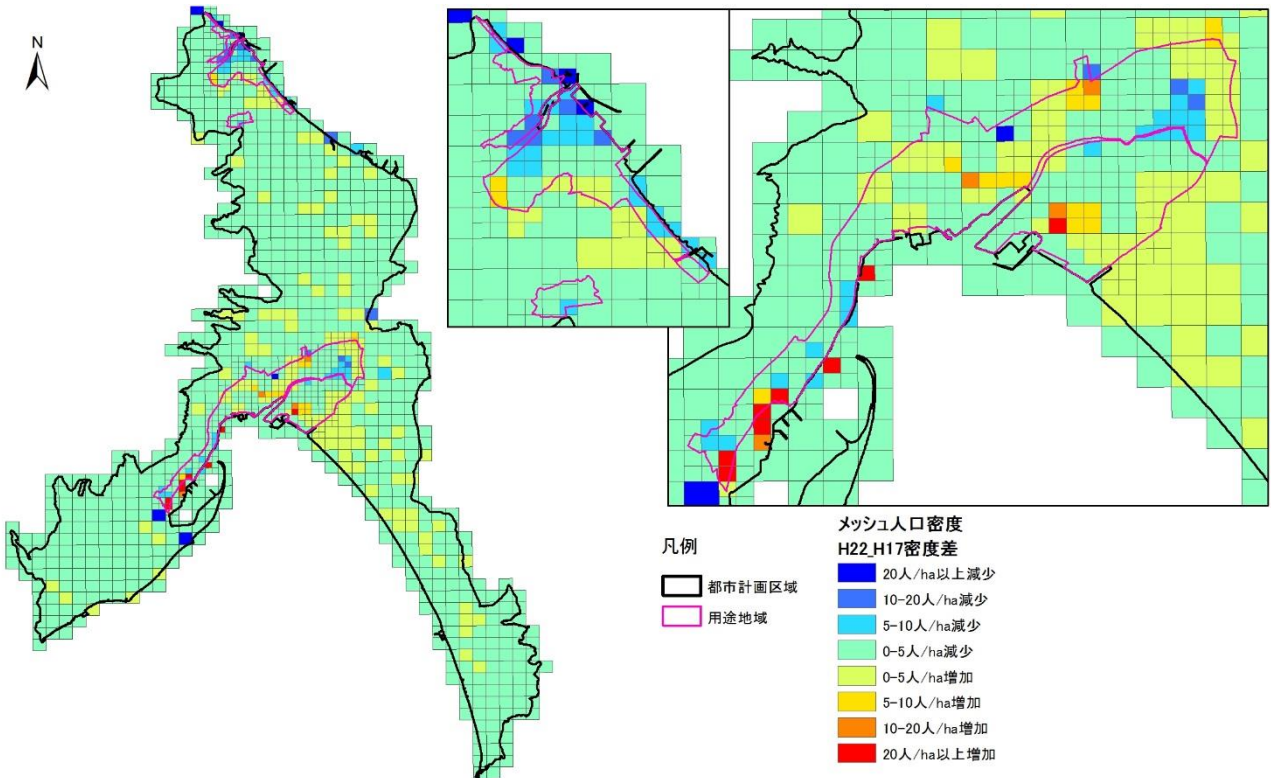


図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ 増減（平成 17 年~22 年）



【参考】人口密度増減のメッシュ数の推移

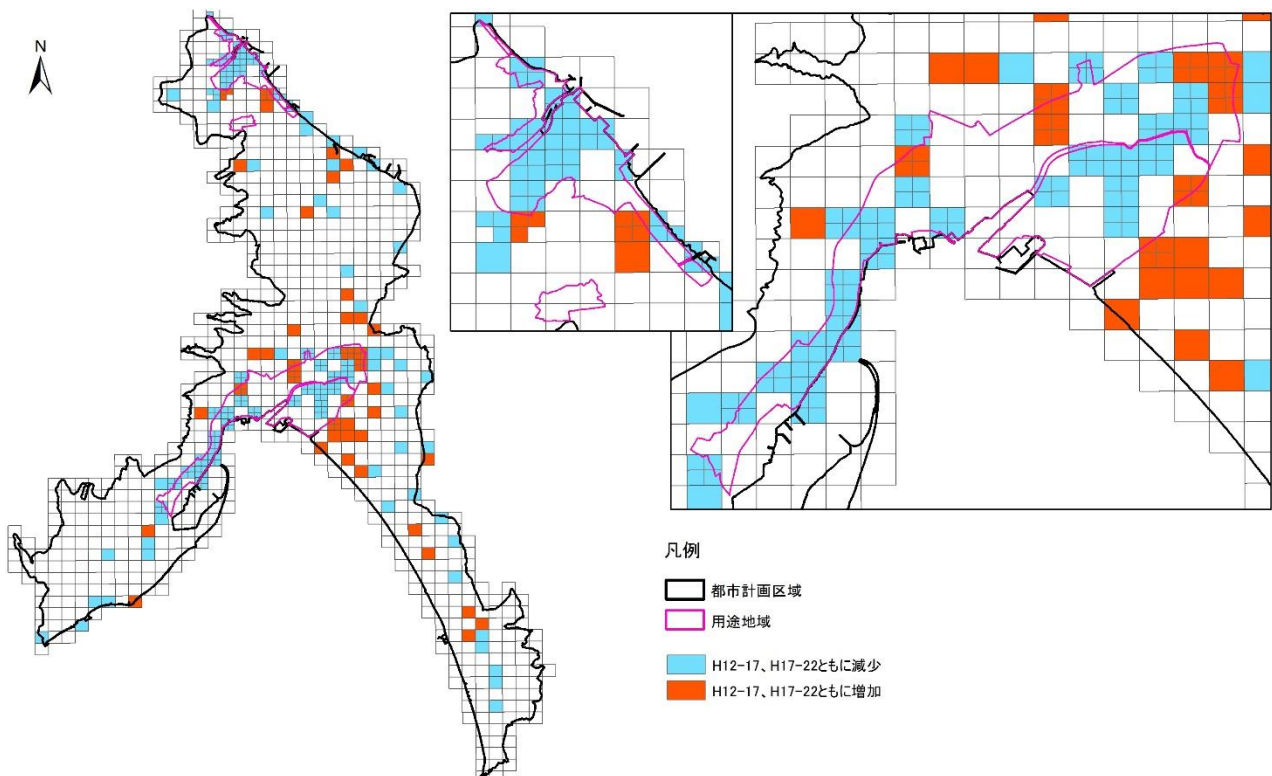
- 上記の図「国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ 増減」に示したメッシュの数を凡例区分別にカウントした。
- 用途地域内では「0～5人/ha 減少」の微減するメッシュが大きな割合を占めている。また、「0～5/ha 人増加」「5～10人/ha 増加」「20人/ha 以上増加」のメッシュは増加している。
- 用途地域外では「0～5人/ha 減少」のメッシュが増加し、その他のメッシュは全て減少している。
- 用途地域内においても、平成12年以降、人口密度の減少傾向が続いているメッシュが見られる。

表 人口密度メッシュの凡例別メッシュ数

(単位：メッシュ数)

	用途地域内		用途地域外	
	平成12年～ 平成17年	平成17年～ 平成22年	平成12年～ 平成17年	平成17年～ 平成22年
20人/ha 以上減少	6	2	3	2
10～20人/ha 減少	17	4	6	2
5～10人/ha 減少	36	28	7	2
0～5人/ha 減少	184	185	67	124
0～5人/ha 増加	96	112	119	83
5～10/ha 増加	18	20	8	0
10～20人/ha 増加	8	6	2	0
20人/ha 以上増加	6	9	2	0

図 平成12年以降、人口密度の減少傾向、もしくは増加傾向が続いているメッシュ



### 3. 公共交通網と交通不便地域

○本市の公共交通網は、鉄道はJ R大湊線、路線バスは下北交通、J Rバスが運行されている。

○鉄道駅から1 km 圏域内を公共交通便利地域、バス停から300m圏域内を公共交通不便地域、圏域外を公共交通空白地域としてみると、用途地域の中央や西側に公共交通空白地域がみられる。

※鉄道駅から1 km 圏域：駅まで徒歩 12, 3 分で行ける距離を想定

バス停から300m圏域：バス停まで徒歩5分で行ける距離を想定

図 公共交通網と公共交通不便地域 (H22 人口メッシュ)

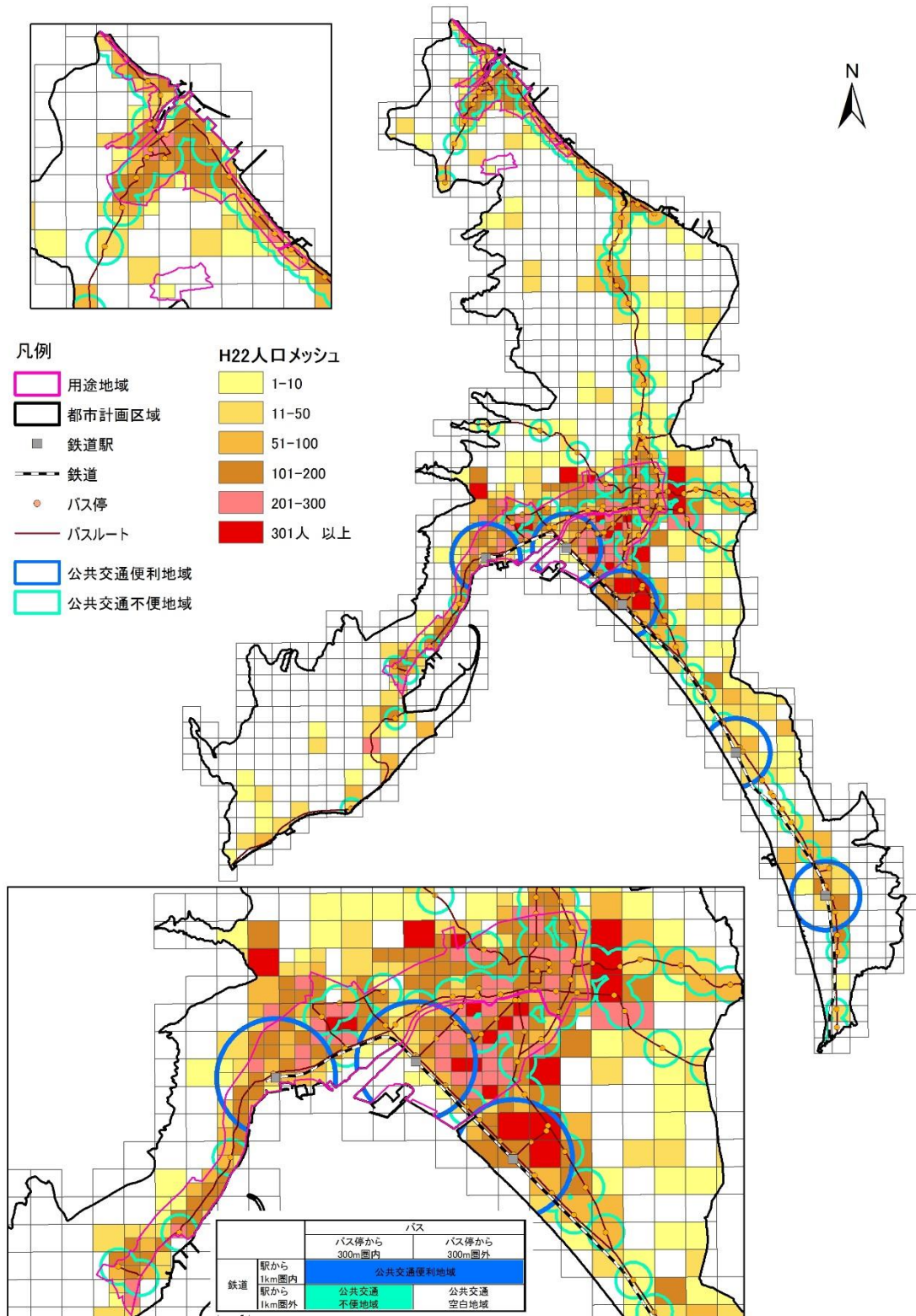
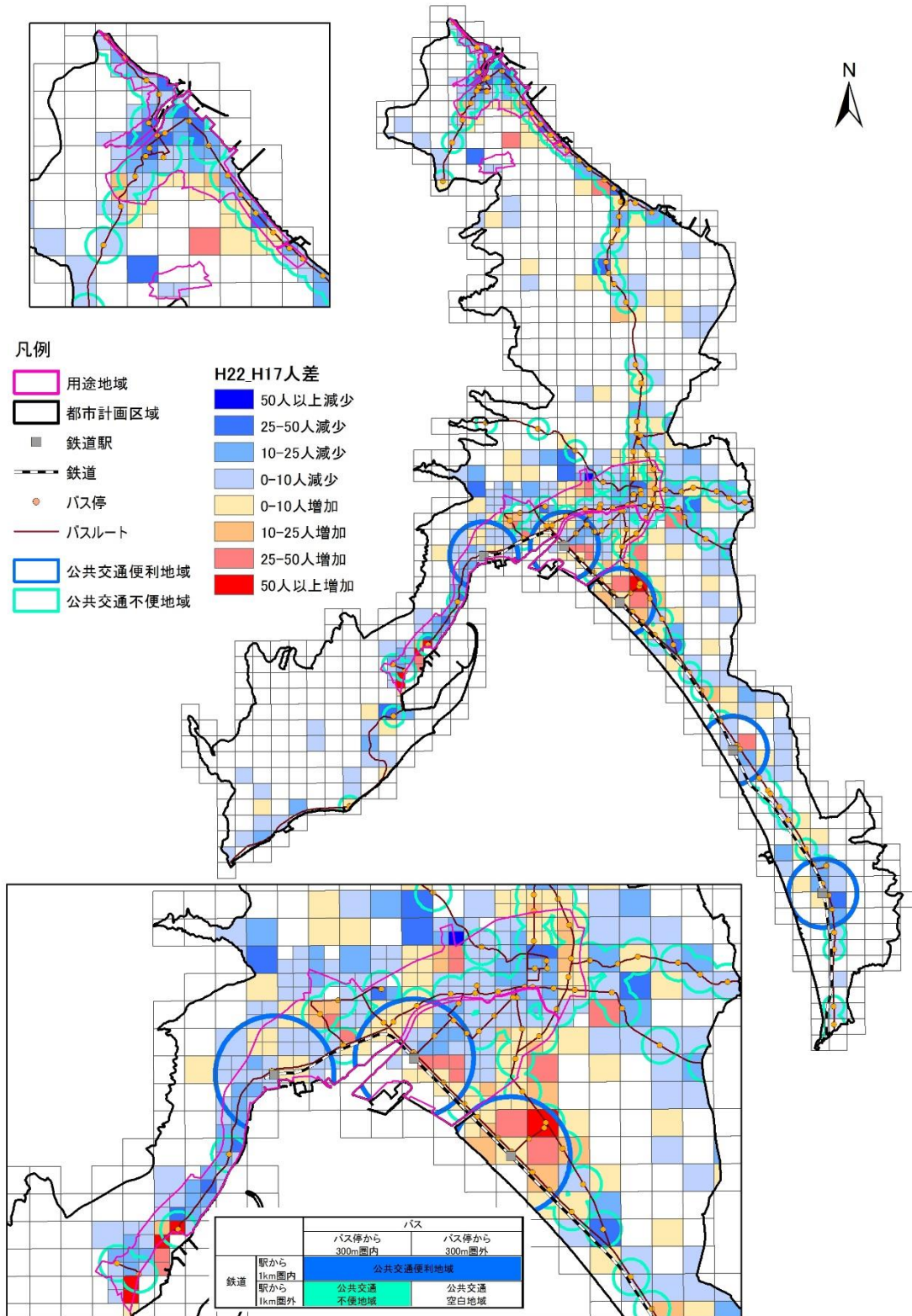


図 公共交通網と公共交通不便地域 (H17~H22 人口メッシュ増減)

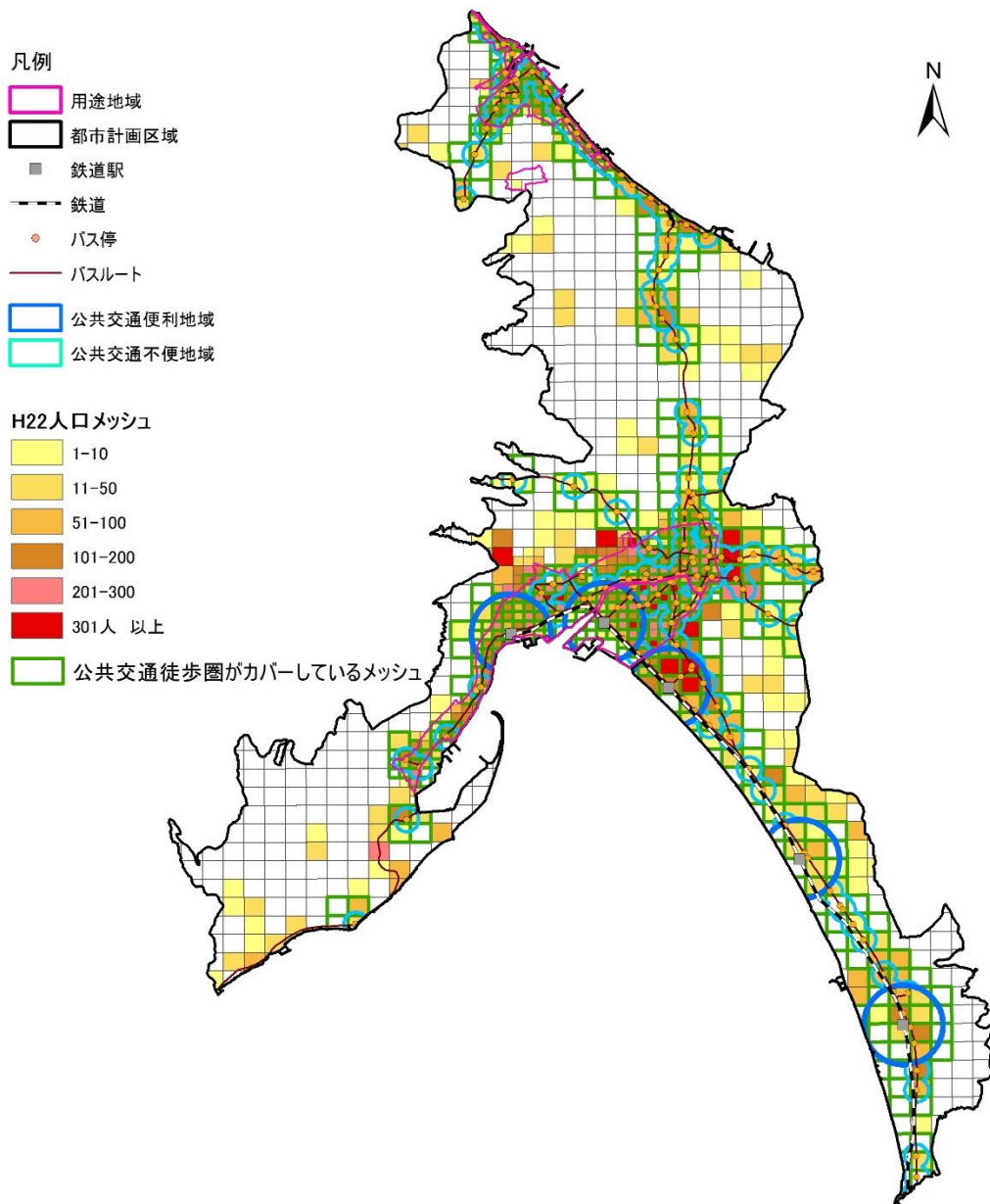


【参考】公共交通徒歩圏のカバー率

- 鉄道駅から1 km 圏域内、バス停から300m圏域内にかかるメッシュを公共交通徒歩圏として抽出し、そのメッシュ人口をカウントすると45,786人となった。この人口の総人口に対する割合は75.0%となる。
- 用途地域内のメッシュのほとんどが公共交通徒歩圏に含まれており、むつ地区の用途地域北部で一部、圏域から外れているメッシュが見られる。

図表 公共交通徒歩圏のカバー率

平成 22 年総人口	61,066 人
公共交通徒歩圏人口	45,786 人
公共交通徒歩圏人口カバー率	75.0%



4. 都市機能施設等の状況

○本市の生活サービス施設（スーパーマーケット、コンビニエンスストア、医療施設、福祉施設）の立地状況を見ると、用途地域内の国道 338 号及び 338 号バイパス沿道を中心に立地している。

図 都市機能の立地状況（人口メッシュ）

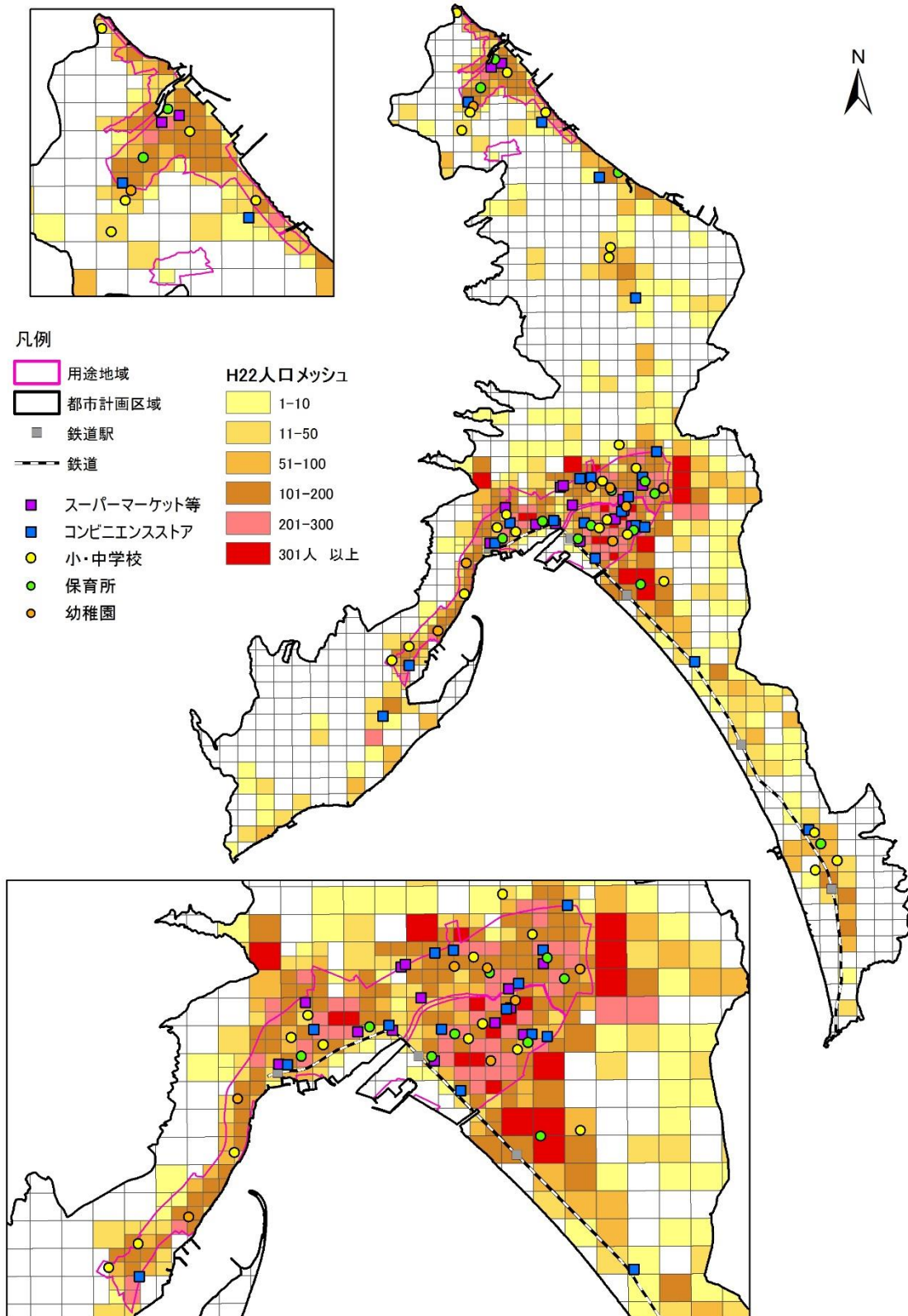
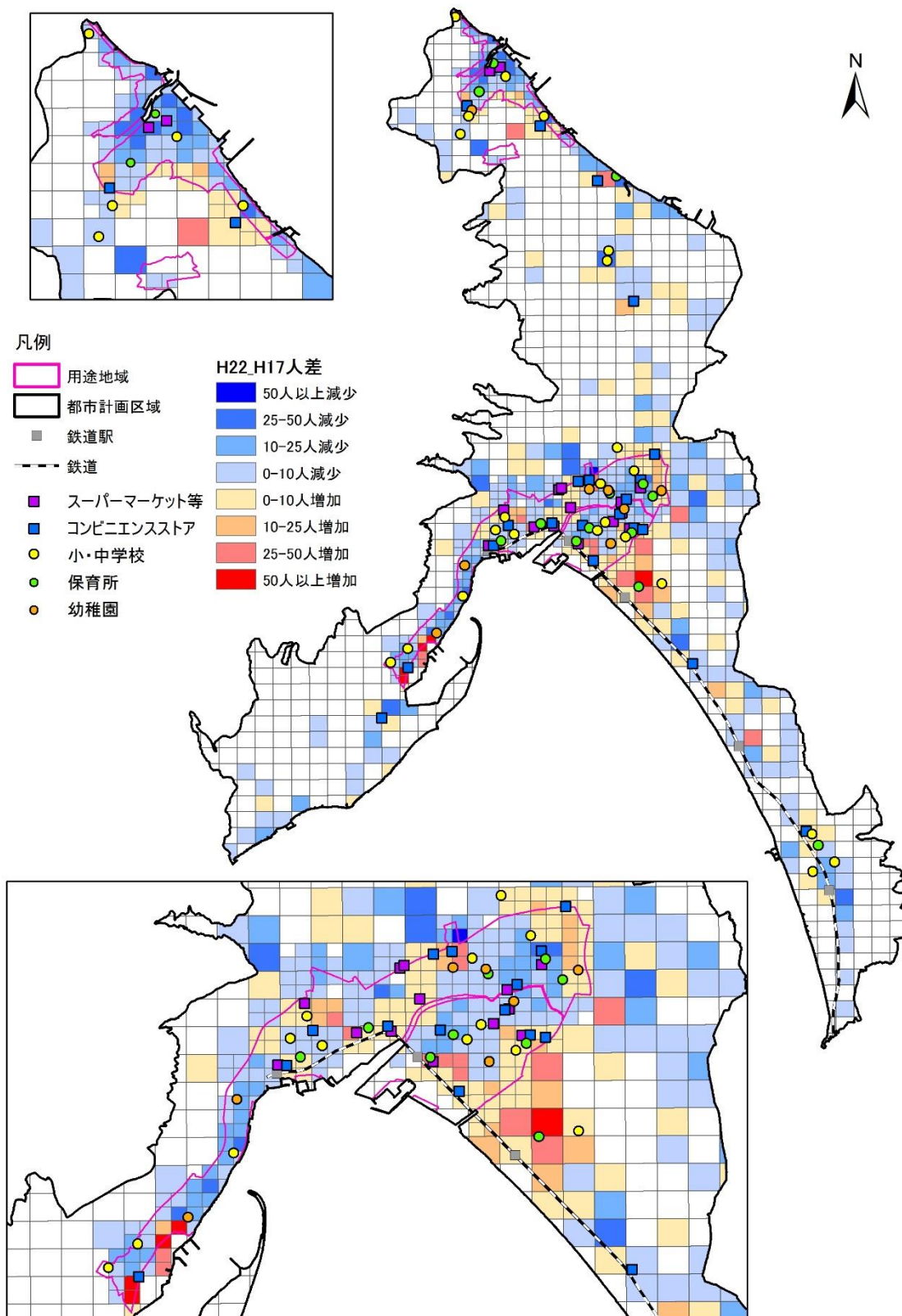




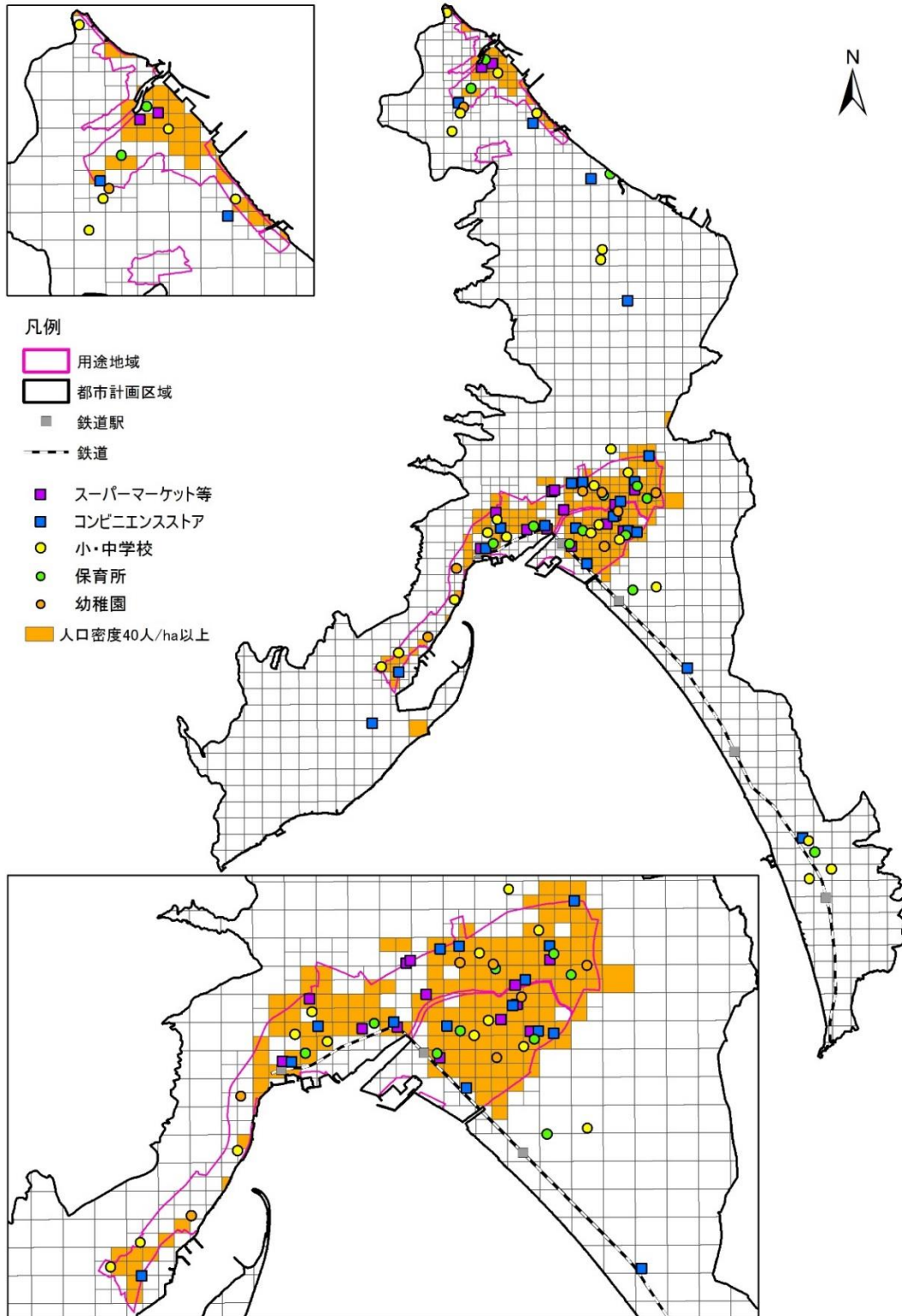
図 都市機能の立地状況（人口メッシュ増減）



【参考】人口密度メッシュと都市機能施設の立地

○人口密度 40 人/ha 以上のメッシュと、都市機能施設を重ねあわせると、人口密度 40 人/ha 以外のメッシュにはほとんど施設の立地が見られない。

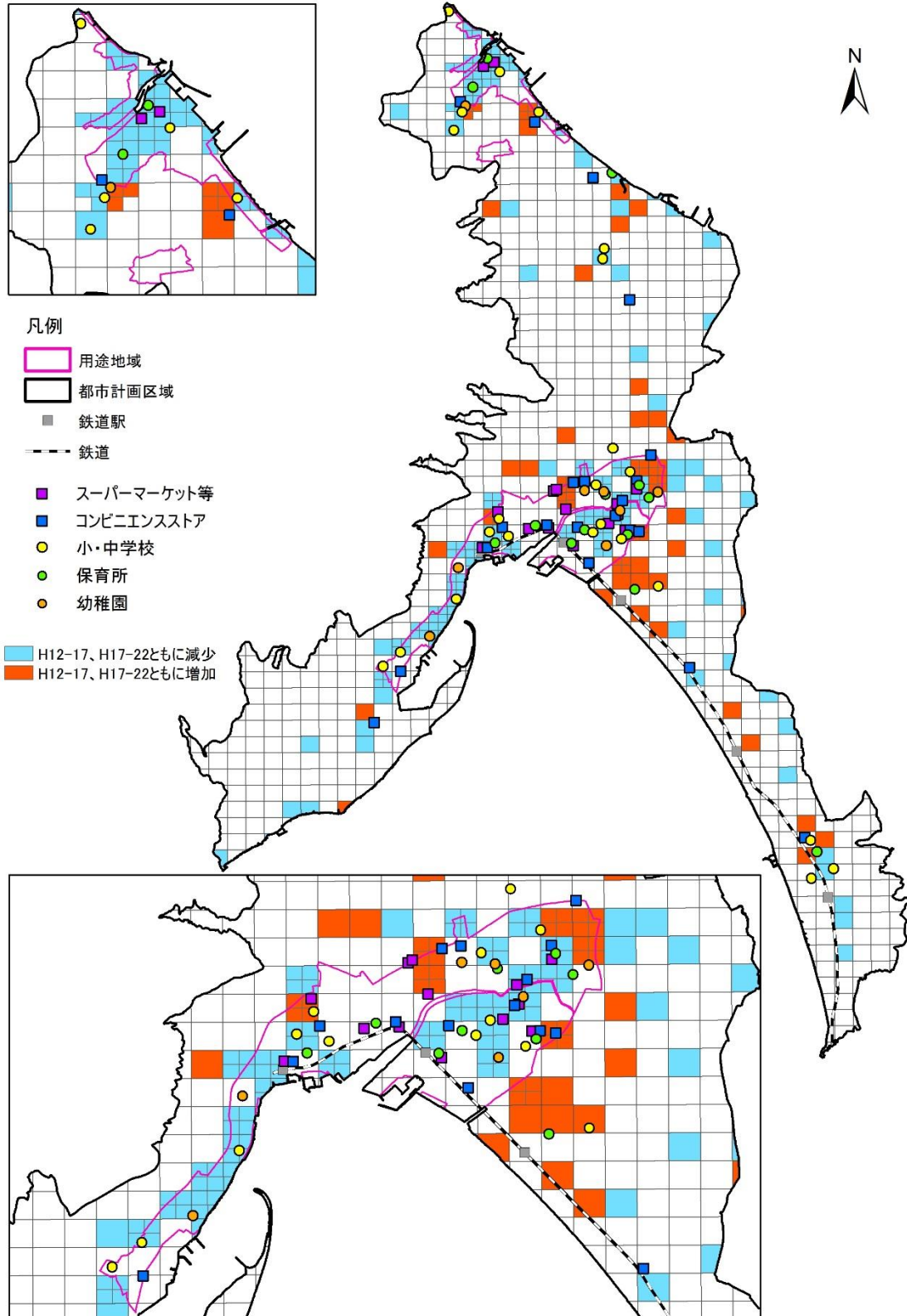
図 人口密度 40 人/ha メッシュ（平成 22 年）と都市機能の立地状況



【参考】人口の減少傾向、増加傾向が続くメッシュと都市機能施設の立地

○人口の減少傾向、増加傾向が続くメッシュと、都市機能施設を重ねあわせると、人口減少が続くメッシュにも都市機能施設の立地が見られる。

図 平成 12 年以降、増加傾向、減少傾向が続くメッシュと都市機能の立地状況

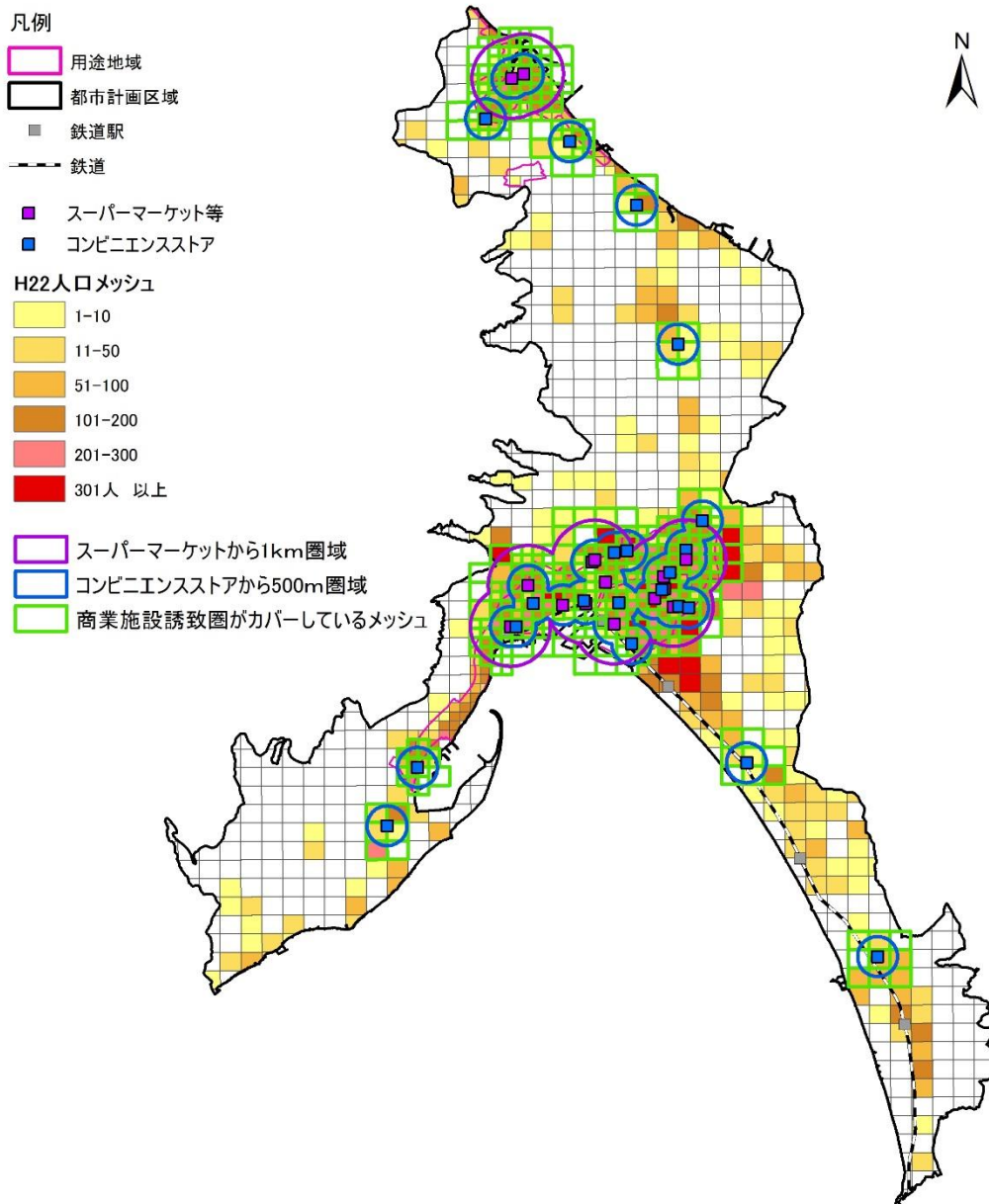


【参考】商業施設誘致圏のカバー率

- スーパーマーケットからは1 km 圏域、コンビニエンスストアからは徒歩利用を考慮して 500m圏域を商業施設の誘致圏とし、この圏域にかかるメッシュ人口をカウントすると 43, 566 人となった。この人口の総人口に対する割合は 71.3%となった。
- 用途地域内のメッシュのほとんどが商業施設誘致圏に含まれている。

図表 商業施設誘致圏のカバー率

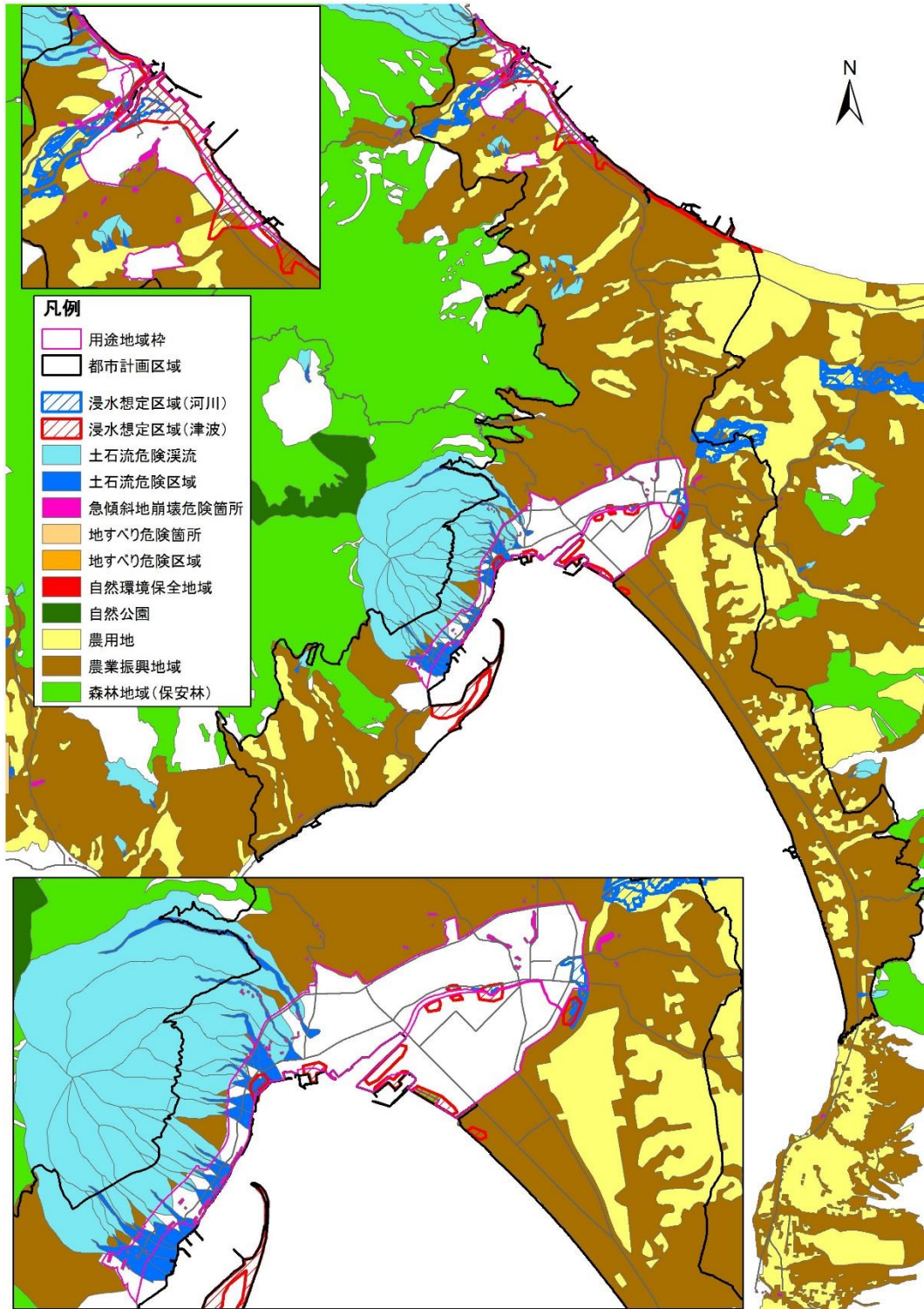
平成 22 年総人口	61,066 人
商業施設誘致圏人口	43,566 人
公共交通徒歩圏人口カバー率	71.3%



5. 法規制の状況

- 都市計画区域内の白地地域の大部分に農業振興地域が指定されており、大湊地区の一部には土石流危険渓流、土石流危険区域が指定されている。
- 用途地域内には一部に浸水想定区域が指定されており、大湊地区には急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険区域が指定されている。

図 法規制の状況



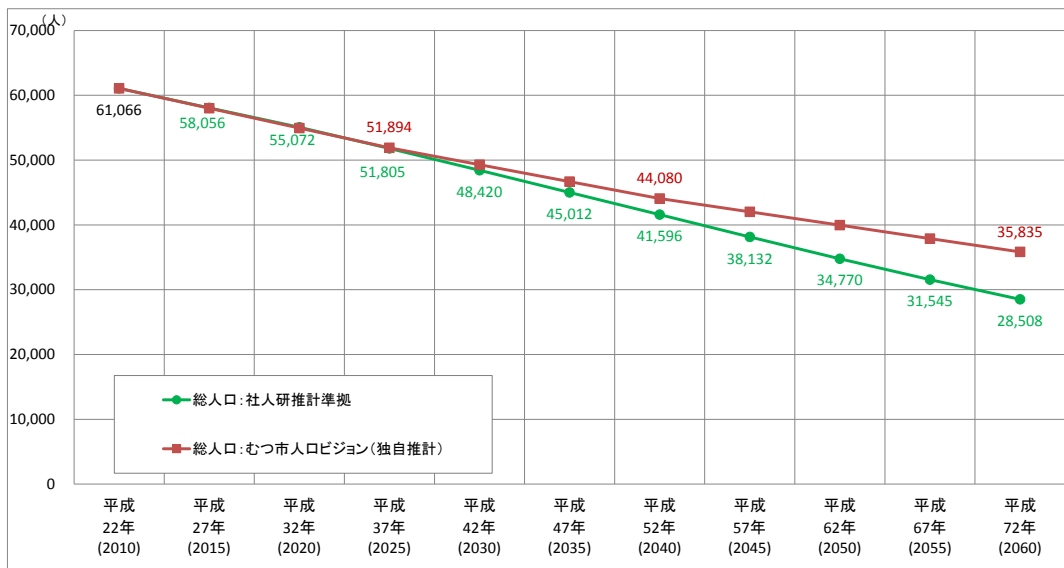
資料：国土交通省 国土数値情報より作成

### 第3章 将来人口の見通し

#### 1. 総人口の見通し

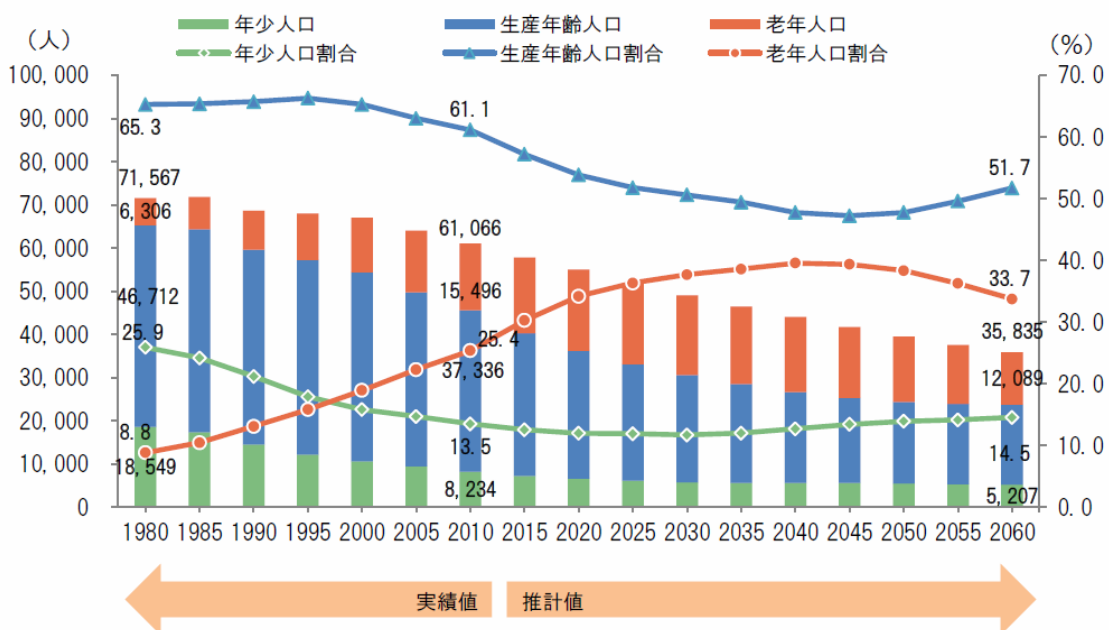
- 国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による『日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）』では、本市の人口は平成52年（2040年）には41,596人、平成72年（2060年）には28,508人まで減少すると予測されている。
- 一方、「まち・ひと・しごと創生 むつ市人口ビジョン」では、平成52年（2040年）44,080人、平成72年（2060年）35,835人を将来目指すべき人口規模としており、65歳以上の老年人口比率は平成72年で33.7%になると見込んでいる。
- 本計画の対象とする将来人口は、人口減少社会に対応した都市計画のあり方を考慮し、社人研による推計値とし、各施策による人口増になる場合等により計画変更はあり得るものである。

図 総人口の見通し



資料：国立社会保障・人口問題研究所、むつ市人口ビジョン

図 年齢別3区分別人口の見通し



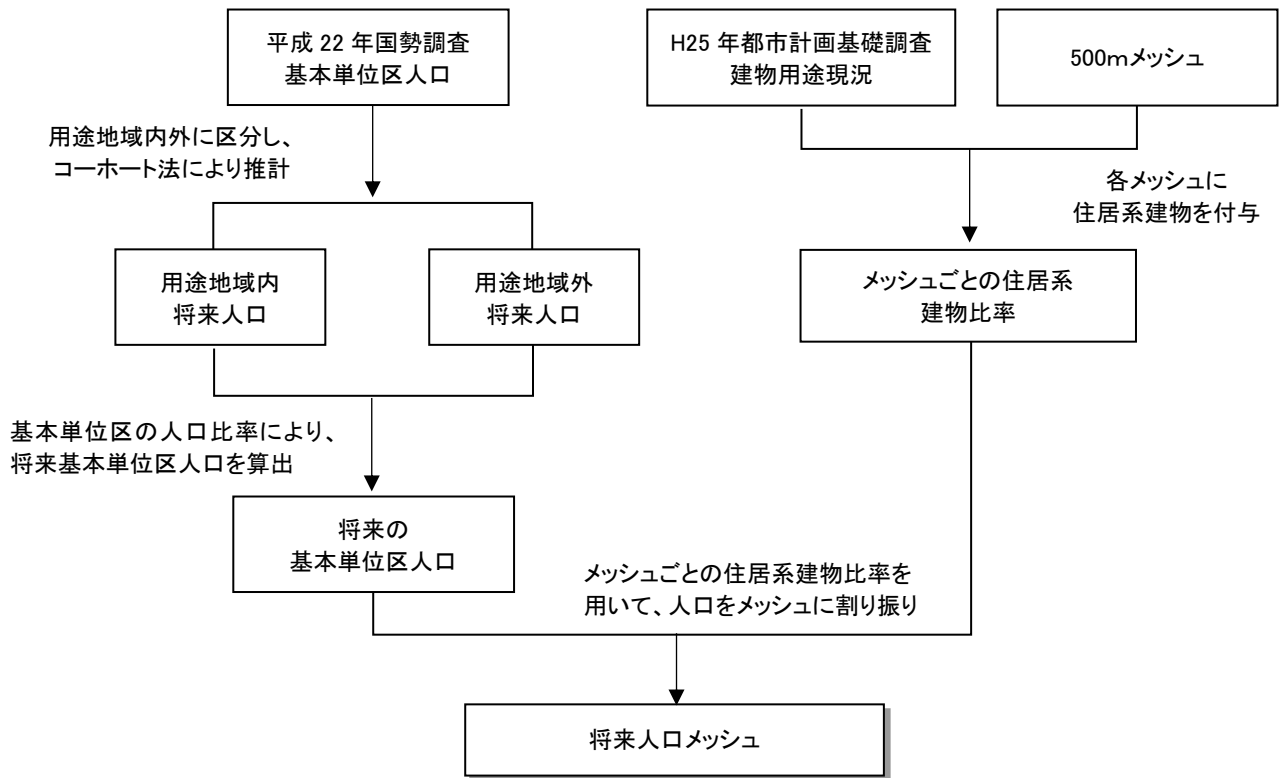
資料：むつ市人口ビジョン

2. 地区別人口の見通し

(1) 地区別人口の推計方法

地区別（基本単位区）の将来人口は以下の手順により推計を行った。

図 地区別人口の推計方法



(2) 地区別人口の推計結果

国勢調査基本単位区人口を用途地域内と用途地域外（白地地域）に区分し、コーホート法による推計を行った結果、以下の通りとなった。

また、この人口を基本単位区、メッシュに割り振った結果、次ページ以降の図の通りとなった。

表 コーホート法による用途地域内外人口の推計結果

	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
用途地域外人口（人）	18,448	17,591	16,763	15,858	14,920	13,975	13,011

図 地区別現況人口（基本単位区 平成 22 年）

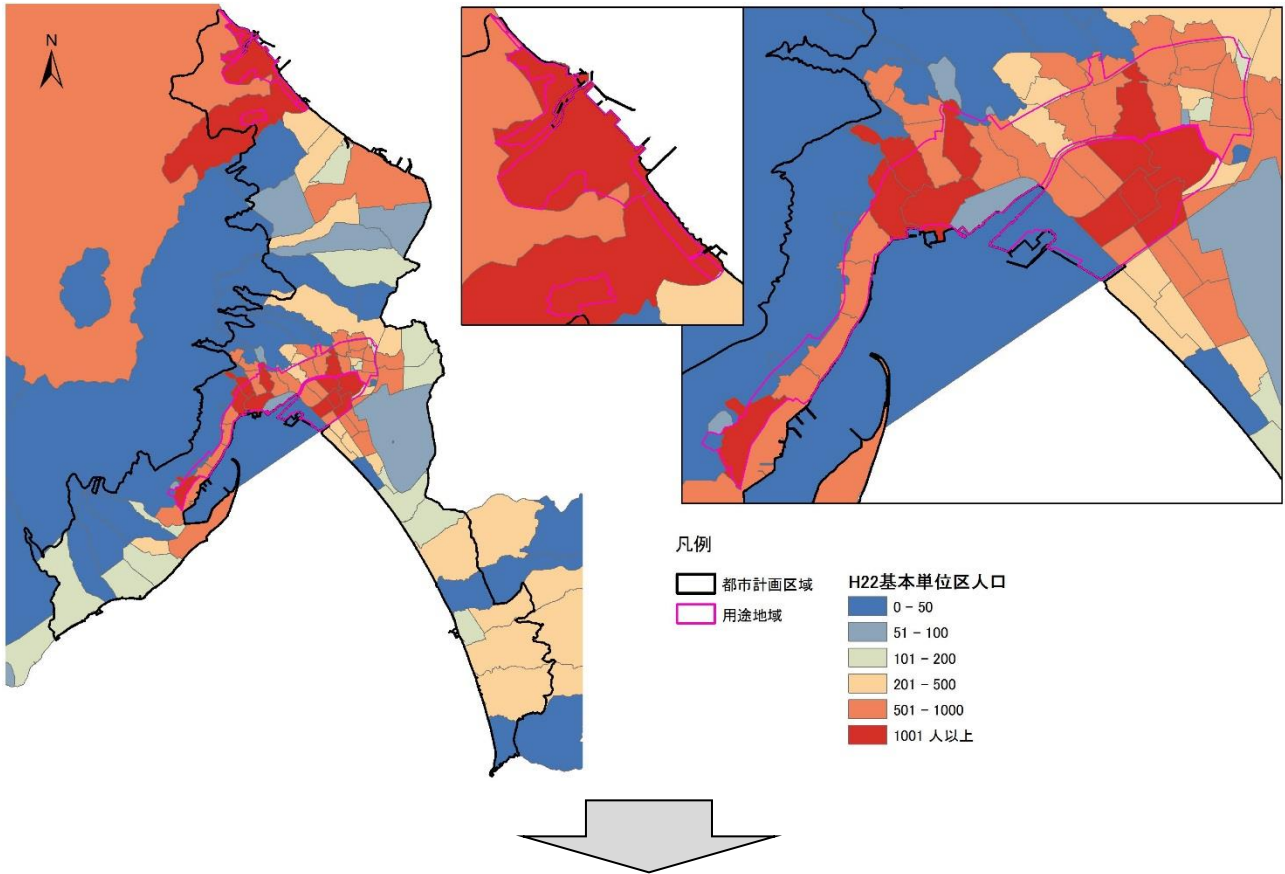


図 地区別将来人口（基本単位区 平成 52 年）

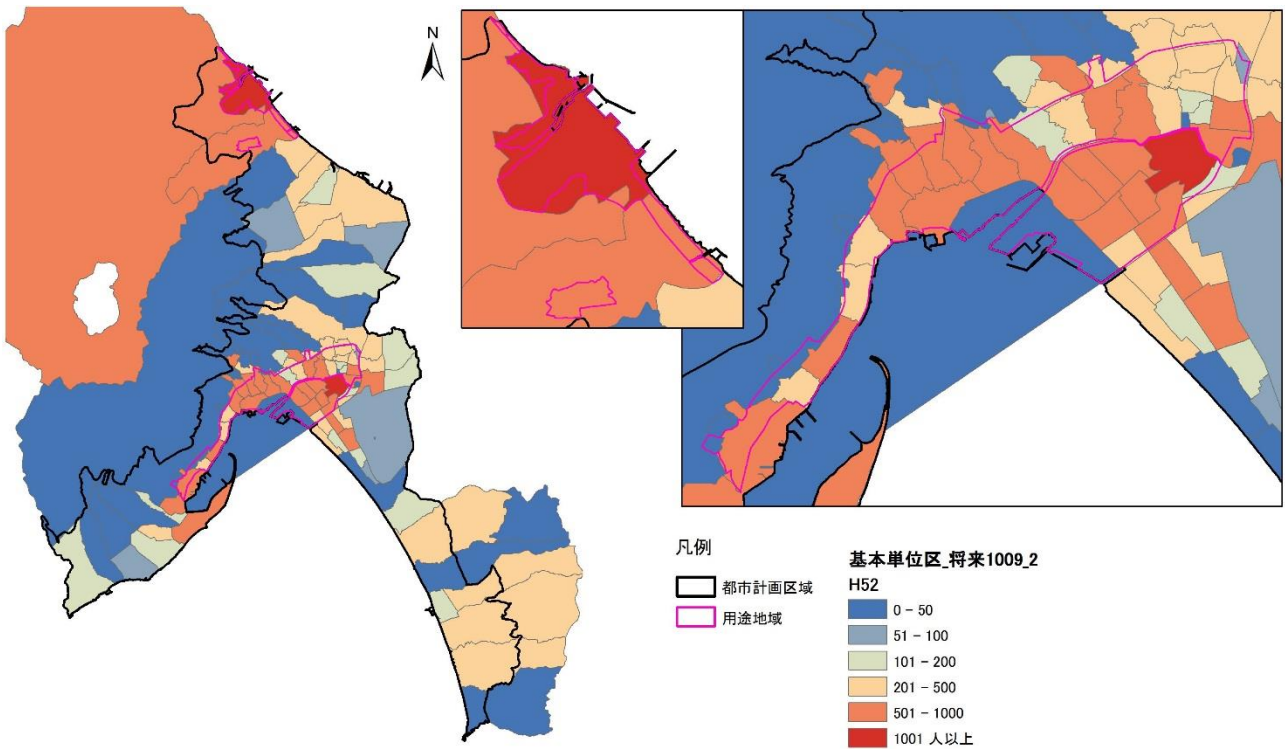




図 地区別現況人口メッシュ (平成 22 年)

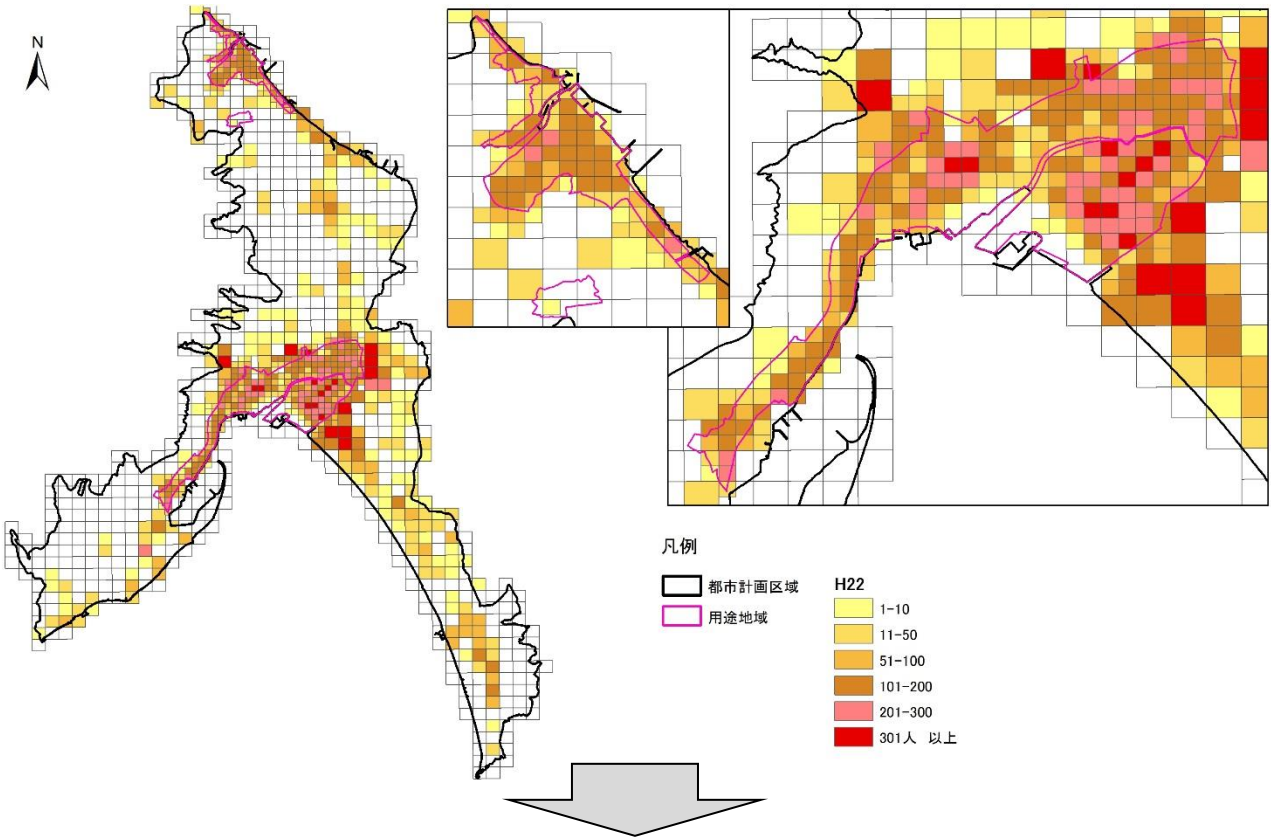


図 地区別将来人口メッシュ (平成 52 年)

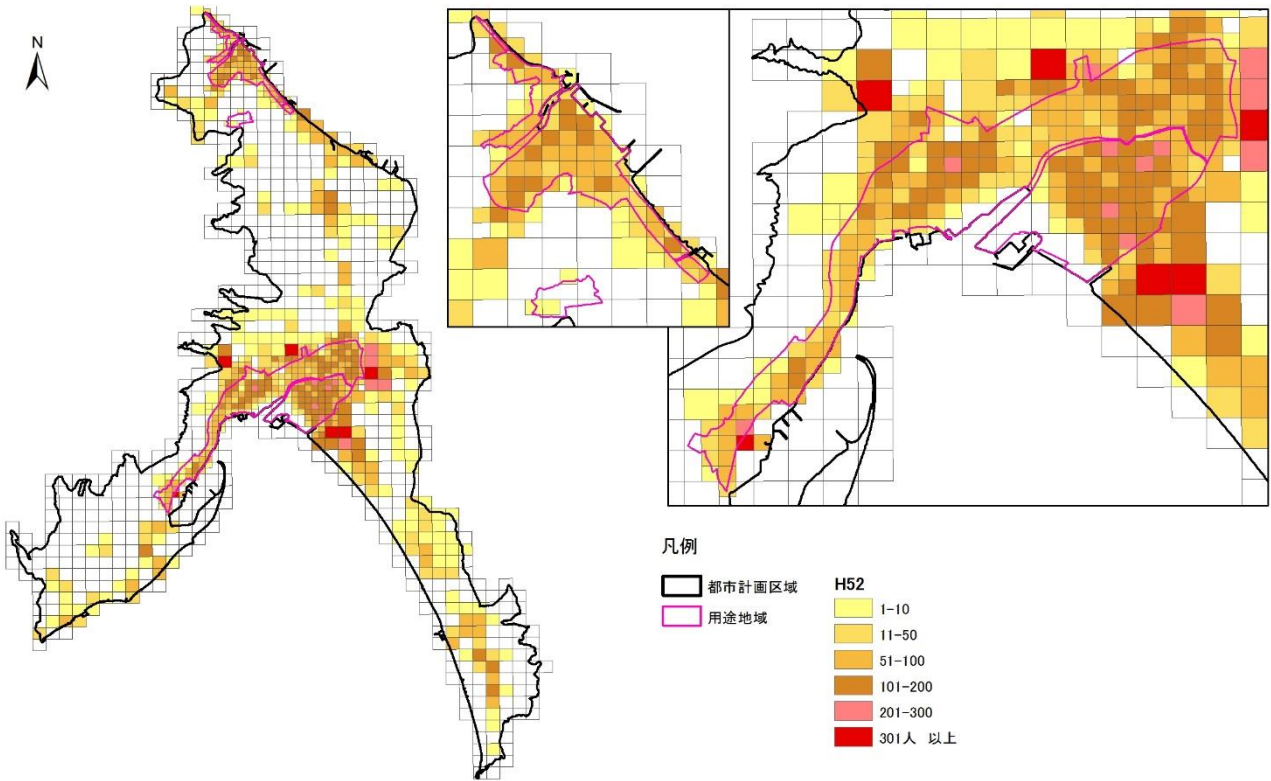
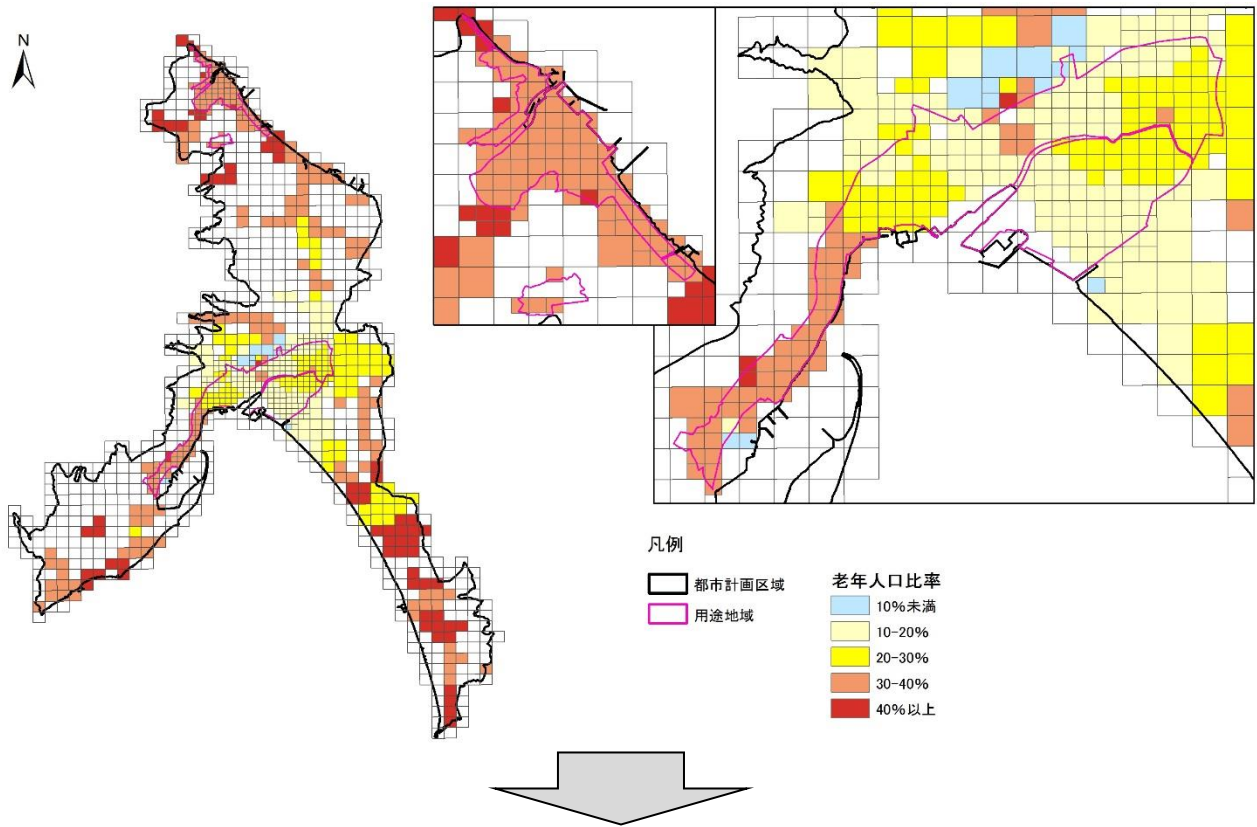
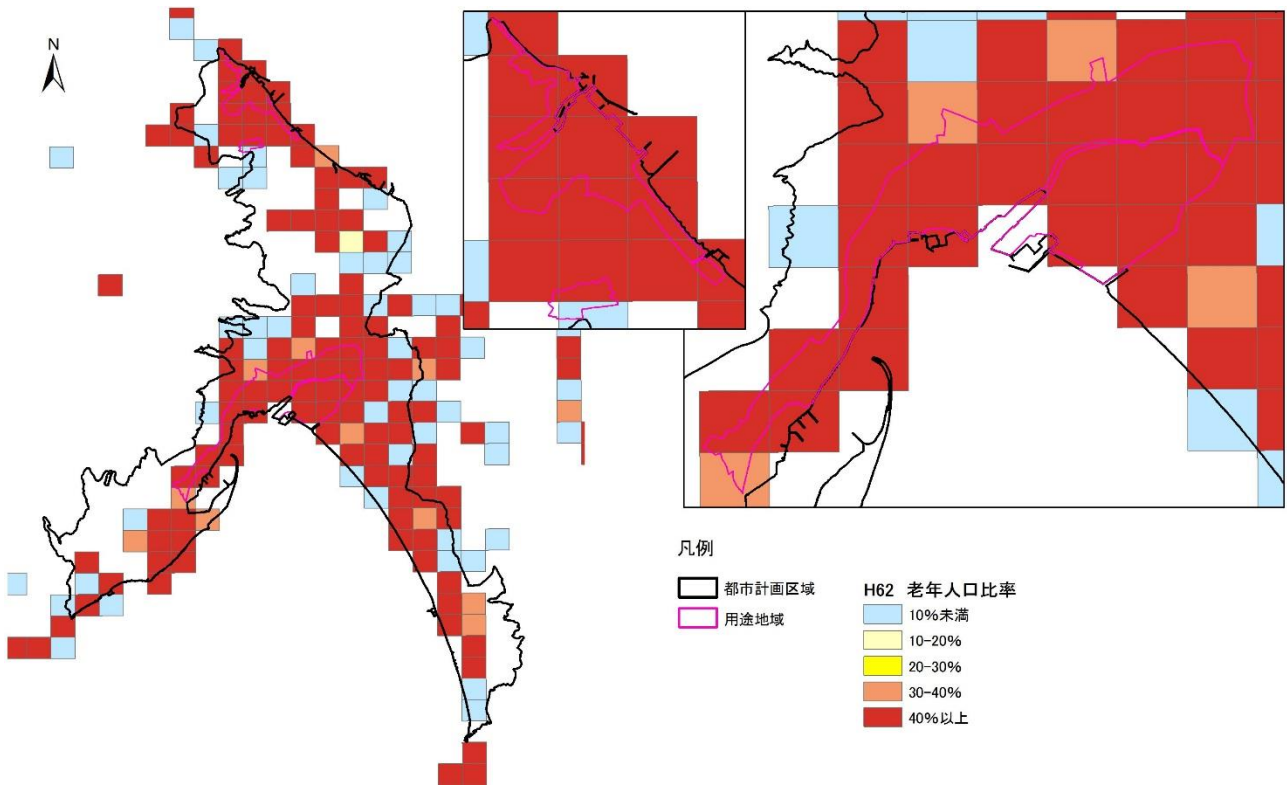


図 地区別老年人口比率メッシュ (平成 22 年)



【参考】図 地区別将来老年人口比率メッシュ (平成 62 年、1km メッシュ)



※資料：国土数値情報 将来推計人口メッシュ (国政局推計)

(3) 世帯数の将来推計

①推計方法

世帯数は、人口と世帯当たり人員の関係から、次の手順により算出する。

《将来世帯当たり人員》

将来の世帯当たり人員は、国勢調査を基本データとした回帰分析による推計値を採用する。

《将来世帯数》

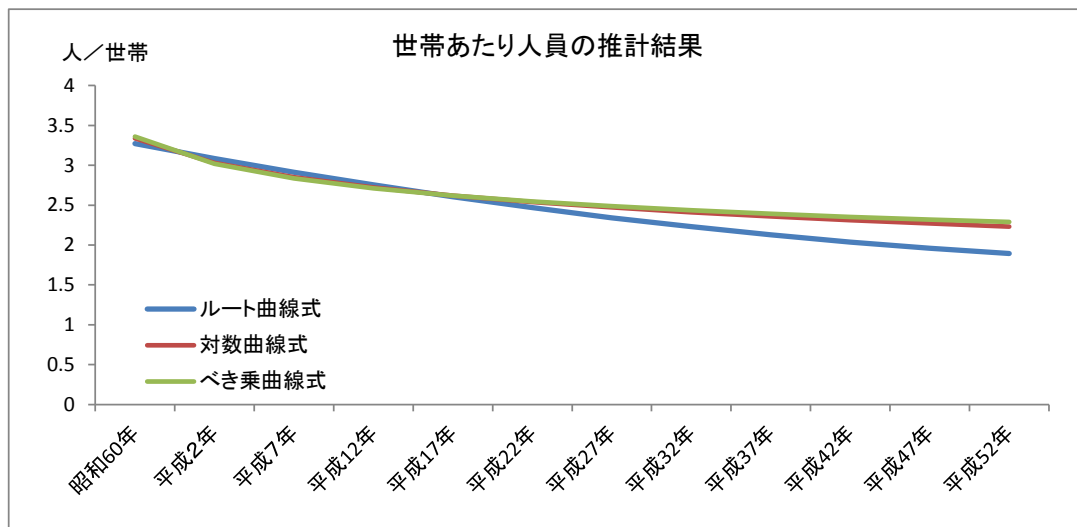
将来の世帯数は、将来総人口を将来世帯当たり人員で除して算出する。

$$\boxed{\text{〔将来世帯数〕} = \text{〔将来総人口〕} \div \text{〔将来世帯当たり人員〕}}$$

②推計結果

将来における本市の世帯当たり人員は昭和 60 年～平成 22 年までの国勢調査結果を基に、各種回帰式により推計を行った。

推計式は決定係数の高いルート曲線式（決定係数 0.9985）、対数曲線式（決定係数 0.9617）、べき乗曲線式（決定係数 0.9437）による推計結果の平均値を採用した。



推計した世帯あたり人員を用いて将来世帯数を算出すると以下の通りとなり、世帯数は平成 22 年まで増加傾向であるが、平成 27 年以降に減少するものと想定される。

表 世帯数の推計結果

	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)
総人口：社人研推計準拠（人）	61,066	58,056	55,072	51,805	48,420	45,012	41,596
世帯数（世帯）	24,775	23,891	23,336	22,622	21,713	20,648	19,438
世帯あたり人員（人／世帯）	2.46	2.43	2.36	2.29	2.23	2.18	2.14

## 第4章 立地の適正化に関する基本的な方針

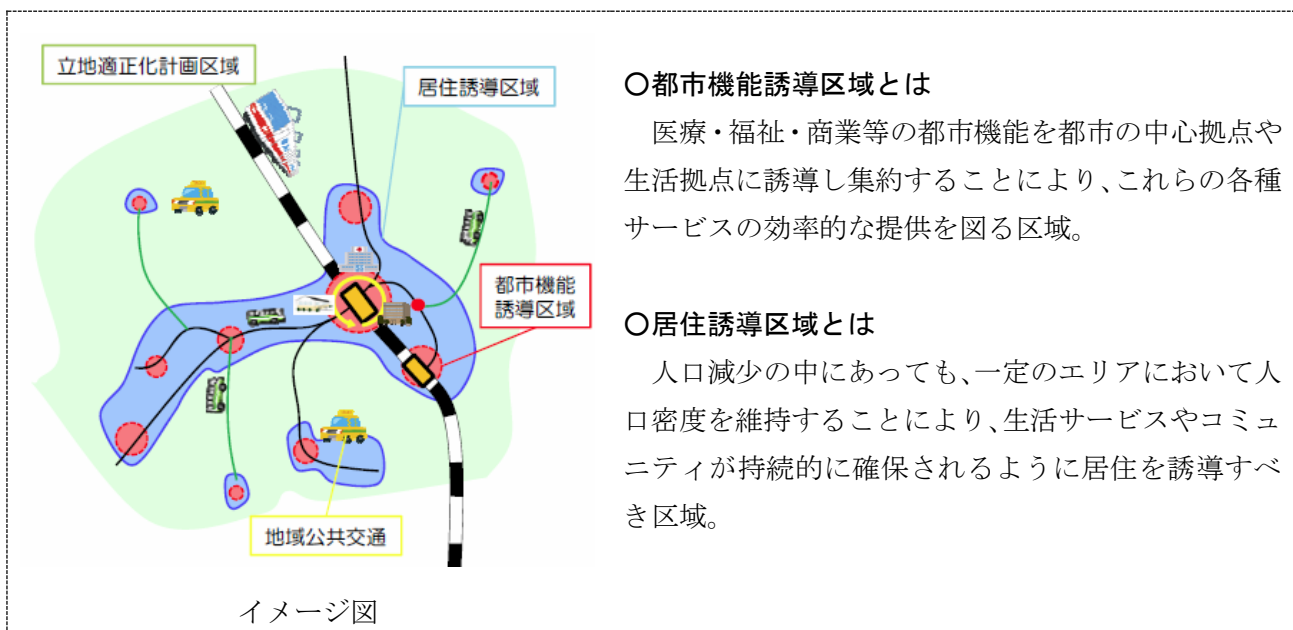
### 1. むつ市立地適正化計画の基本的な方針

本市においても前章の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せる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

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人を考慮し、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）
<b>平成 22 年：43.9 人/ha</b>	<b>平成 47 年：40 人/ha</b>

【参考】本市の平成 22 年の可住地面積による人口密度

・用途地域内人口密度：43.9 人/ha

＝用途地域内人口（35,774 人）／用途地域内可住地面積（815.1ha）

（内訳）

【むつ地区】用途地域内人口密度：45.5 人/ha

＝用途地域内人口（29,167 人）／用途地域内可住地面積（640.6ha）

【大畑地区】用途地域内人口密度：37.9 人/ha

＝用途地域内人口（6,607 人）／用途地域内可住地面積（174.5ha）

・都市計画区域内人口密度：4.8 人/ha

＝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）

資料：平成 25 年むつ市都市計画基礎調査

【参考】居住誘導区域（案）の可住地面積による人口密度の試算結果

・居住誘導区域内人口密度：51.3 人/ha

＝居住誘導区域内人口（28,680 人）／居住誘導区域内可住地面積（559.4ha）

（内訳）

【むつ地区】居住誘導区域内人口密度：53.3 人/ha

＝居住誘導区域内人口（24,419 人）／居住誘導区域内可住地面積（457.9ha）

【大畑地区】居住誘導区域内人口密度：42.0 人/ha

＝居住誘導区域内人口（4,261 人）／居住誘導区域内可住地面積（101.5ha）

※人口は平成 22 年国勢調査の基本単位区人口をベースに算出。基本単位区が居住誘導区域を跨る場合は、基本単位区内の住居系建物比率を用いて人口を按分した。

【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。

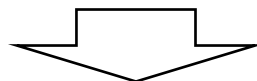
表 人口密度の算出結果

	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

3. 目指すべき都市像の検討

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・自然が共に生きる大地 下北広域圏をけん引する 陸奥の国づくり</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>



<p>【目指すべき都市像】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○生活利便性の高い機能的なコンパクトな都市づくり</li> <li>○無秩序な都市的土地利用の拡大の抑制</li> <li>○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</li> </ul>
--

第5章 都市機能誘導区域の設定方針、都市機能増進施設の想定及び講ずべき施策の検討

1. 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。
- 現在、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。
- このような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)

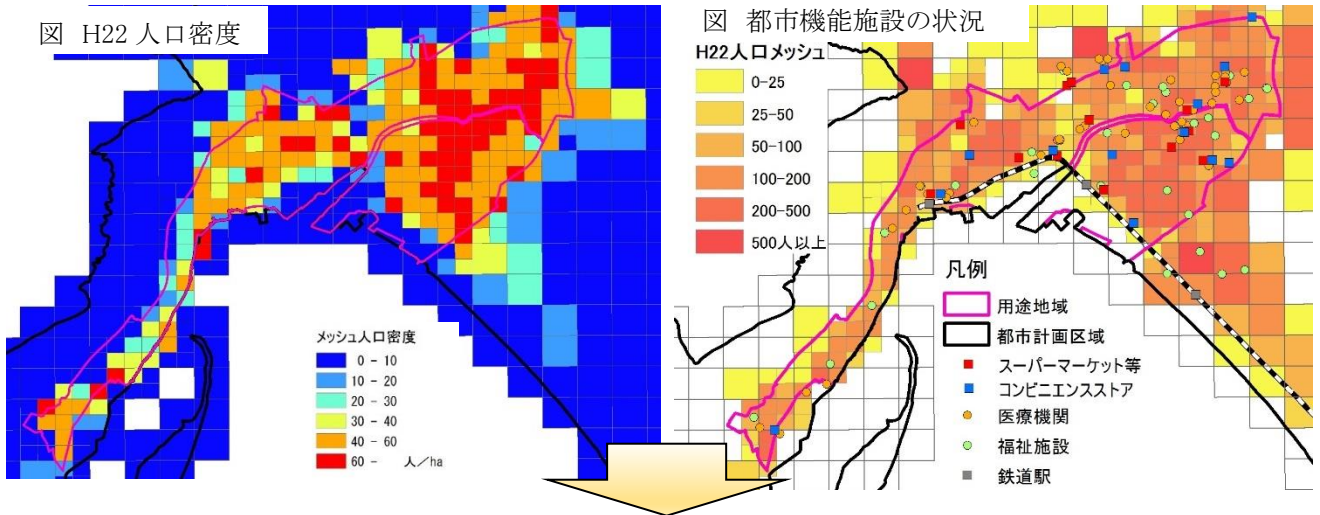
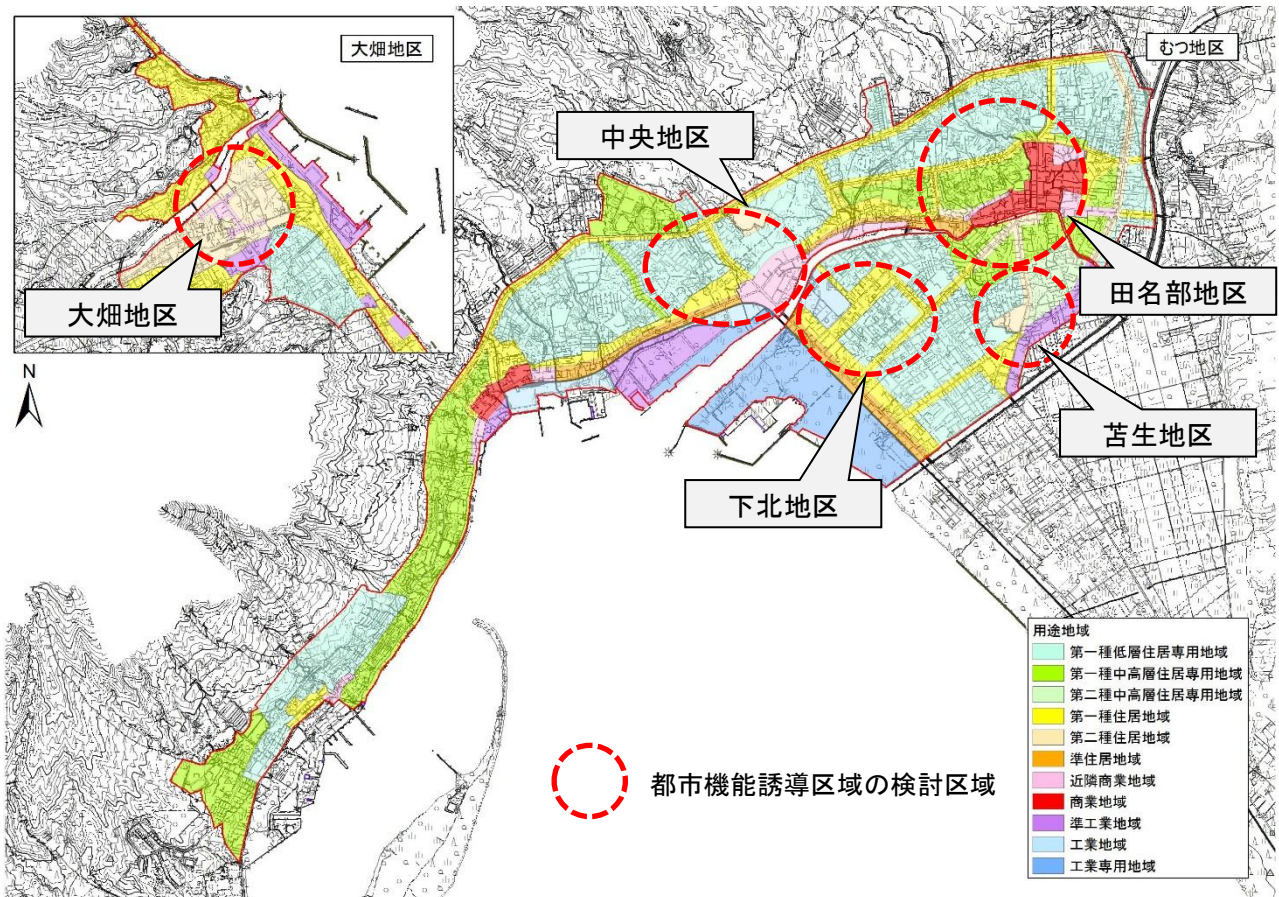


図 都市機能誘導区域の検討区域





2. 都市機能増進施設の想定

- 本市の公共施設、商業施設や医療・福祉施設などの都市機能施設は、むつ地区では用途地域内の東側の田名部町周辺に数多く集積しており、また、中央地区には診療所が集積するクリニックモールや、みちのく銀行の支店などが立地している。そのほか、むつ地区の苫生町周辺、市役所周辺、下北駅周辺と、大畑地区では用途地域内中心部に施設の集積がみられる。
- このような現行の都市機能施設の立地状況や、各地域の人口特性に対応した機能を勘案した上で、誘導施設を設定する。

表 想定される都市機能増進施設と都市機能

地区名	想定される施設	都市機能						
		行政	福祉	子育て	商業	医療	金融	文化教育
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	○	○	○	○	○	○	○

3. 都市機能誘導区域設定にあたって講ずべき事項の検討

【現状及び今後の見通し】

- 人口減少による都市機能の低下
- 厳しい財政状況下による、市民サービスの低下



【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】

まちづくり手法の活用

- 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。

手続きの支援

- 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。

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る。

- 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。

## 第6章 居住誘導区域の設定方針及び講ずべき施策の検討

### 1. 居住誘導区域の設定方針

- 原則として、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。
- 本市の用途地域内には浸水想定区域、急傾斜地崩壊危険箇所、土石流危険区域が指定されており、基本的にはこれらの災害区域に居住誘導区域は設定しない。

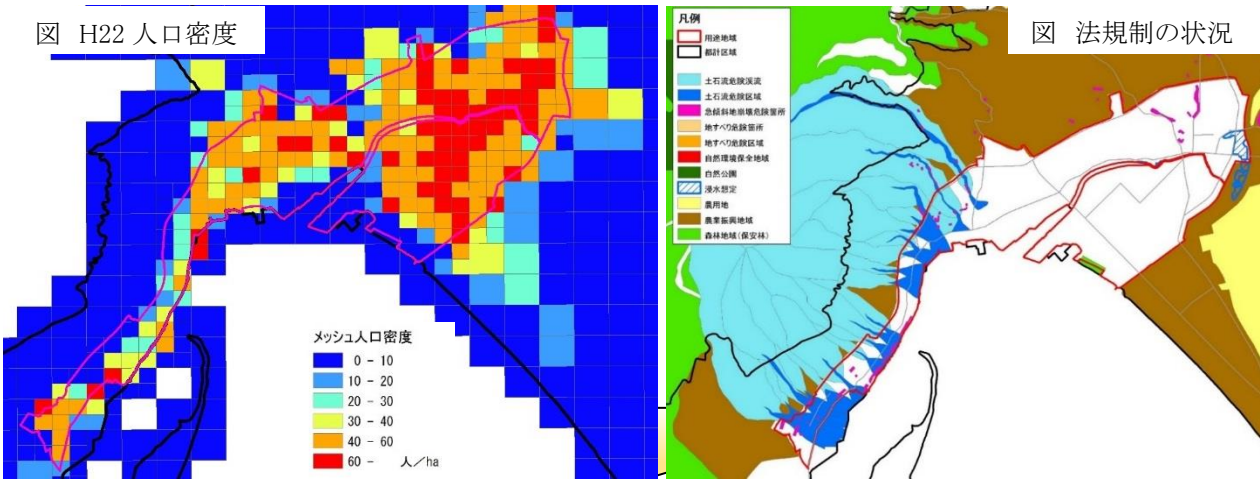
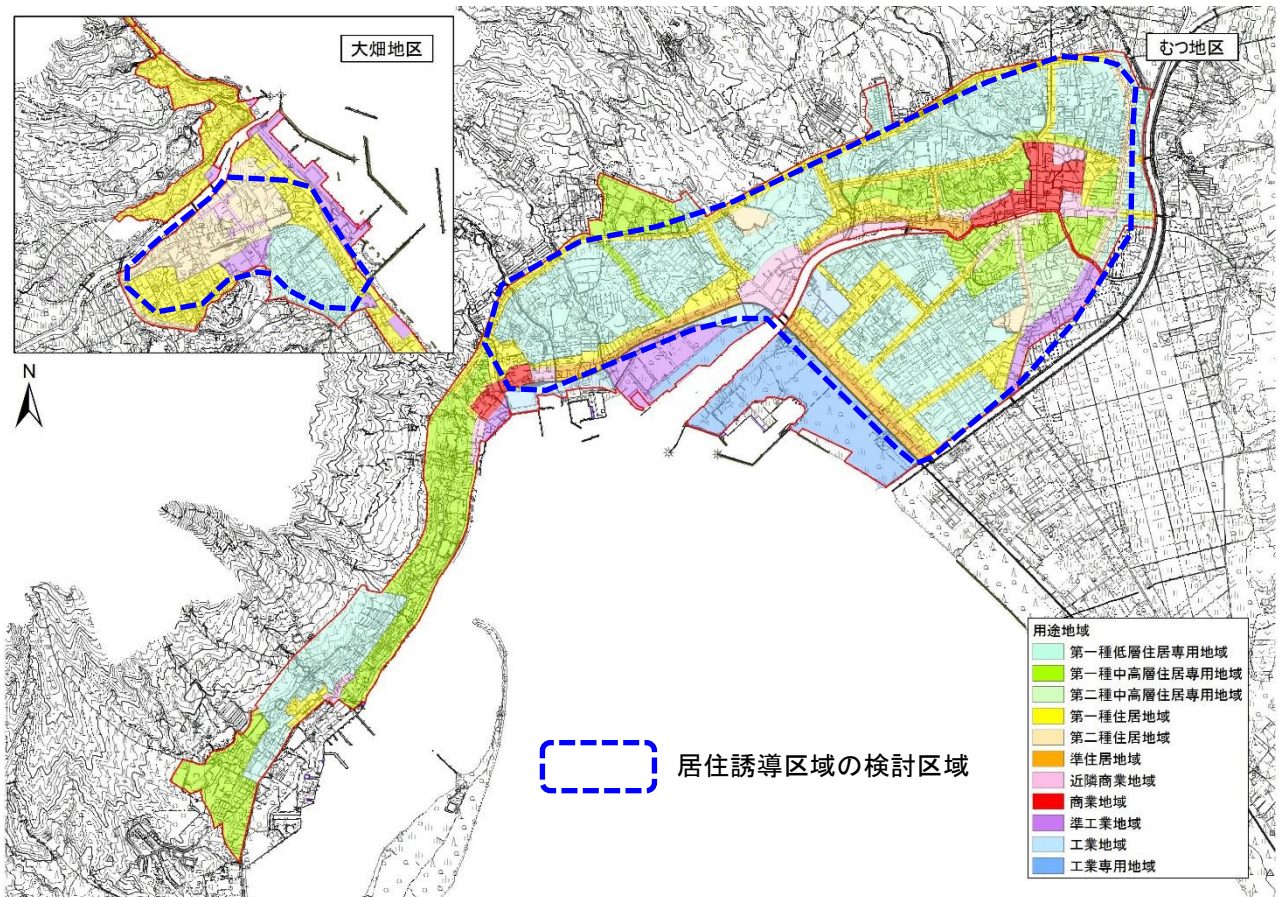


図 居住誘導区域の検討区域



2. 居住誘導区域設定にあたって講ずべき事項の検討

**【現状及び今後の見通し】**

- 人口減少による居住環境の低下
- 利用者の減少等による公共交通サービス水準の低下



**【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。

○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
- 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、寄宿舎や有料老人ホーム等)

①の例示  
3戸の開発行為  届

②の例示  
1,300㎡  
1戸の開発行為  届

○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、寄宿舎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  届

1戸の建築行為 

## 第7章 その他取り組むべき事項の検討

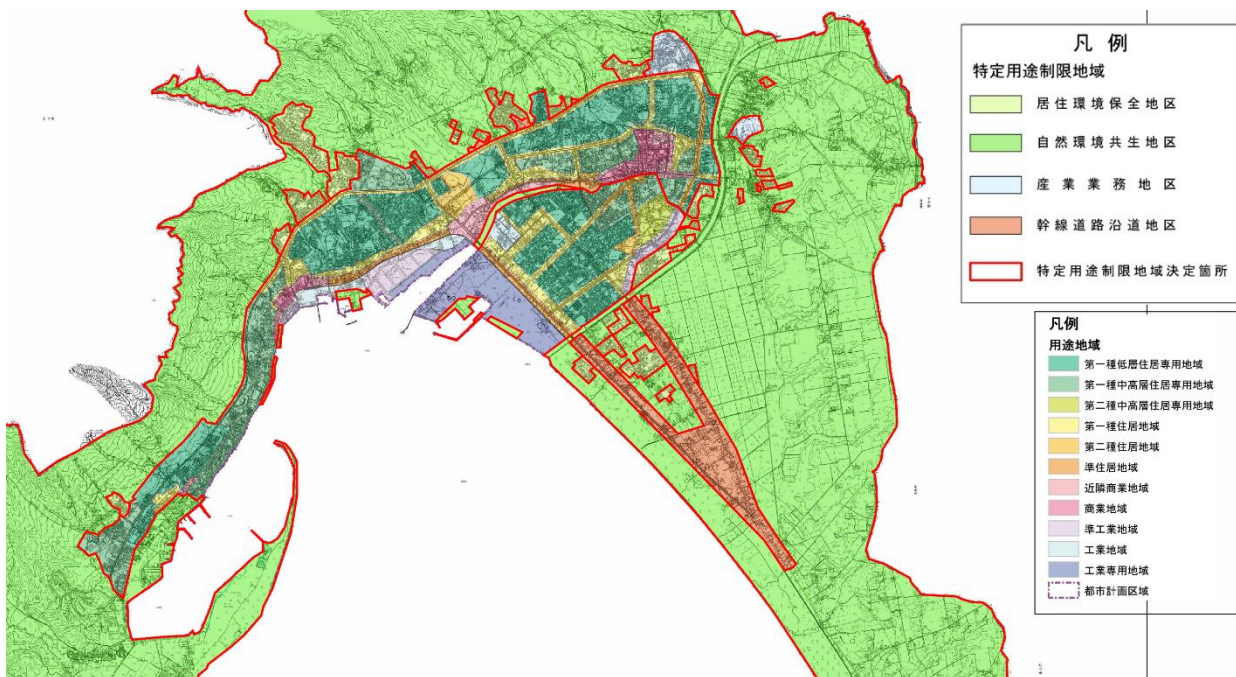
### 1. 市街地拡大の抑制

- ・非線引き都市計画区域であるむつ都市計画区域では、都市機能誘導区域及び居住誘導区域への効果的な誘導とするため、また、新たなインフラ整備の抑制としていくためには、誘導区域外での建築・開発行為について、コントロールする必要がある。
- ・居住調整地域※は居住を誘導しないこととする区域において住宅地化を抑制するために定める都市計画となる地域地区であるが、本市のような非線引き都市計画区域の場合、居住誘導区域外の区域に定めることができる。
- ・本市では新たな市街地の拡大を抑制する方針のもとに、白地地域内における良好な環境の形成又は保持のため、合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき建築物等の概要を定める特定用途制限地域の指定を予定している。

### 居住調整地域の指定の検討

- 居住誘導地域から外れた区域については、特定用途制限地域の指定状況（自然環境共生地区）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の設定と連動する場合、居住調整地域の変更について検討する。

図 特定用途制限地域 総括図（原案）



※居住調整地域とは・・・


定められた地域内では、下図の開発・建築行為について許可が必要となる。

さらに、農林漁業を営む者が行う行為、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がされない。


○特定開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1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、寄宿舎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

- ①3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、寄宿舎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



2. 公的不動産（PRE）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、また、コンパクトシティを推進するためには公的不動産を有効に活用することが重要となっている。

①将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置

- 公的不動産の活用にあたっては、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、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。

②公的不動産を活用した不足する民間機能の誘導

- 既存ストックの活用や集客力の向上等の観点から、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。

3. バス路線のあり方

①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。

図 公共交通網と公共交通不便地域

