

# むつ市の都市計画 2019



むつ市都市整備部都市計画課



## もくじ

1. はじめに .....	5
2. 都市計画について .....	5
3. むつ市の都市計画の始まり .....	6
4. むつ都市計画の決定・変更の変遷 .....	6
5. 都市計画区域について .....	18
6. 都市計画マスタープラン .....	19
7. 土地利用 .....	20
8. 都市施設(都市計画法第11条) .....	24
9. 未設定の都市計画について .....	26
1. 市街地開発事業(都市計画法第12条) .....	26
10. コンパクトシティ .....	29
11. むつ市立地適正化計画 .....	30
都市機能誘導区域 .....	31
居住誘導区域 .....	32
12. 居住調整地域 .....	34
13. みどりの基本計画 .....	35
みどりのまちづくりアクションプラン .....	35
官民連携による公園づくり .....	35
14. 空家等の利活用の推進 .....	36
15. 都市再生整備計画 .....	36
16. 立地誘導促進施設協定(コモンズ協定) .....	36
17. 都市計画の決定手続き .....	37
18. 都市計画制限 .....	40
19. 都市計画事業 .....	41
20. 景観 .....	42
21. 屋外広告物 .....	46
22. むつ市の都市計画のデータ .....	49
1. 用途地域による建築物の制限内容 .....	50
2. 特定用途制限地域による建築物の制限内容 .....	53
3. 特別用途地区による建築物の制限内容 .....	54
4. 居住調整地域による建築物、開発行為の制限内容(再掲) .....	54
5. 市域及び人口 .....	55

6. 都市計画決定概要一覧 .....	58
7. 都市計画区域変遷 .....	60
8. 用途地域等地域地区 .....	61
(1) 用途地域 .....	61
(2) 準防火地域 .....	62
(3) 臨港地区 .....	62
(4) 特別用途地区 .....	63
(5) 特定用途制限地域 .....	63
(6) 居住調整地域 .....	63
9. 都市施設 .....	64
(1) 道路 .....	64
(2) 公園・緑地 .....	66
(3) 汚物処理場 .....	71
(4) ごみ焼却場 .....	71
(5) 市場 .....	71
(6) 火葬場 .....	71
(7) 下水道 .....	72

## 1. はじめに

“冊子 むつ市の都市計画”は、作成時点における、むつ市の都市計画等の経緯、状況を取りまとめたもので、これらの事項について普及・啓発を図ることで、市民の皆様と共に住みよいまちとしていくために作成しています。

なお、改訂の時期は定めておりません。また、本冊子作成に係る業務委託は行っておりません。

## 2. 都市計画について

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用や都市施設などに関する一定の計画を定め、それを実現するための各種の規制・誘導、あるいは事業の実施を行うものです。

都市計画を決めるにあたっては、まず「都市」の範囲を明らかにしなければなりません。そこで、都心の市街地から郊外の農地や山林のある地域に至るまで、人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などからみて一体の都市として捉える必要がある区域を「都市計画区域」として指定します。

都市計画は、県や市が定めた「都市計画マスタープラン」に基づき、(1)区域区分や用途地域などの土地利用、(2)道路・公園・下水道などの都市施設、(3)市街地整備事業、(4)地区計画等を定めます。

また、計画は決定しただけでは意味がなく、計画を実現するために「都市計画制限」と「都市計画事業」の2つの手法が用意されています。

都市計画制限は、計画の内容に応じた規制を行い、建築行為、開発行為をコントロールするものであり、都市計画事業は官民にかかわらず、積極的に都市施設の整備や市街地開発事業を行うものです。

### 3. むつ市の都市計画の始まり

むつ市における都市計画制度としては、むつ地区においては、昭和9年(1934)に大湊都市計画区域、昭和12年(1937)に田名部都市計画区域が決定されました。その後合併により、昭和34年(1959)に大湊田名部都市計画区域として統合され、翌35年(1960)にむつ都市計画区域となりました。そして、昭和56年(1981)に現在の区域の範囲となりました。

大畑地区においては、昭和10年(1935)に旧大畑町全域が大畑都市計画区域として決定されました。その後昭和44年(1969)に区域の範囲が変更になり、平成7年(1995)に現在の区域の範囲となりました。

### 4. むつ都市計画の決定・変更の変遷

都市計画法に基づき決定された都市計画は、むつ都市計画といえます。全てが網羅されているわけではありません。ご了承願います。

#### ☆旧むつ都市計画区域

##### ◎都市計画マスタープラン

平成7年3月 策定

##### ◎都市計画区域（地先公有水面を含む）

昭和9年12月19日 大湊都市計画区域の決定 7,526 ha

昭和12年10月5日 田名部都市計画区域の決定 17,120 ha

昭和34年9月1日 大湊田名部市施行 24,646 ha

昭和35年8月1日 むつ市施行 24,646 ha

昭和56年10月20日 県告示

むつ都市計画区域の変更 市全域→一部 14,394 ha

平成4年 面積の変更 14,405ha（公有水面埋立による増加）

##### ◎地域地区

昭和40年7月17日 県告示

むつ都市計画大湊港臨港地区の指定 約9.36 ha

昭和45年3月10日 県告示

むつ都市計画臨港地区の変更

商港区 94.2ha、工業港区 15.8 ha、保安港区 6.7 ha

計 116.7 ha

昭和50年3月10日 市告示

- 準防火地域、用途地域の決定  
都市計画道路の変更  
平成5年4月1日 市告示  
用途地域、準防火地域の変更  
平成8年4月1日 市告示  
用途地域細分化  
平成14年12月1日 市告示  
用途地域変更  
(建ぺい率、容積率が40/60→50/80)  
大湊地区 準防火地域の変更  
むつ都市計画臨港地区の変更 市決定  
重要港湾から地方港湾に変更されたため  
面積約117haから約149ha  
平成15年8月15日 市告示  
用途変更の変更(真砂町)  
※参考 用途地域外の建蔽率、容積率の指定  
平成16年4月1日施行  
(平成16年2月23日 青森県告示  
白地地域 建ぺい率70% 容積率200%)

◎都市計画道路

- 昭和13年5月4日告示第号  
大湊都市計画街路 10路線  
昭和15年5月1日告示第号  
田名部都市計画街路 23路線  
昭和35年6月13日告示  
大湊田名部都市計画街路変更 33路線  
昭和37年3月1日 告示  
大湊田名部都市計画街路の名称の変更及びむつ都市計画街路の  
変更追加及び廃止 17路線  
昭和37年6月15日 告示 II. 2. 1  
むつ都市計画街路事業及びその執行年度割の決定(本町浜町通り線)  
昭和39年3月21日告示第 696号II. 2. 1  
むつ都市計画街路事業の執行年度割の変更  
昭和41年6月1日告示第1695号  
むつ都市計画街路事業及びその執行年度割の決定

本町浜町通り線 2. 2. 1

昭和41年9月16日告示第3225号

むつ都市計画街路の変更並びに同街路事業及び

その執行年度割りの決定 2. 2. 1

昭和45年11月6日県告示第1598号

むつ都市計画道路事業の認可の変更

2. 2. 1 L = 1,310→1,940m

昭和47年6月29日県告示第501号

同 6月 6日市告示第20号

街路の番号の変更

昭和50年3月13日県告示(道路の変更)

昭和55年3月31日市告示

むつ都市計画道路の変更

3. 5. 1 1 大湊浜町八森線 L = 320→360m

昭和63年11月1日 市告示

むつ都市計画道路の変更

3. 5. 8 横迎町明神川線 W = 12→16m 一部

平成3年12月13日県告示

むつ都市計画道路の変更

3. 5. 3 金曲小川町線 1,100 m<sup>2</sup>の広場を設ける

平成8年11月15日 県告示

むつ都市計画道路の変更 3. 4. 5 柳町桜木町線一部幅員の変更

むつ都市計画道路の変更 3. 5. 1 緑町女館線右折レーンの設置

平成15年3月12日 県告示

むつ都市計画道路の変更 3. 3. 1 大曲越葉沢線立体交差の廃止

#### ◎都市公園

昭和41年 3月17日 告示 建設省青都

6. 5. 1 むつ運動公園の決定 約13. 2 ha

昭和41年 3月17日 告示

2. 2. 1 上町児童公園の決定 約0. 18 ha

2. 2. 2 宇田児童公園の決定 約0. 29 ha

昭和43年 8月16日 告示

2. 2. 3 新町児童公園の決定 約0. 23 ha

昭和44年 5月20日 告示

2. 2. 4 柳町児童公園の決定 約0. 15 ha

昭和45年 8月 8日 市告示

2. 2. 5 文京児童公園の決定 約0.15 ha  
昭和46年 4月 1日 市告示
2. 2. 6 宇曾利川児童公園の決定 約0.29 ha  
昭和46年 8月14日 県告示
6. 5. 1 むつ運動公園の変更  
面積13.2 ha→約14.3 ha  
昭和47年 5月11日 市告示
2. 2. 7 むつ北児童公園の決定 約0.25 ha  
昭和48年 7月 6日 市告示
2. 2. 8 小川町児童公園の決定 約0.26 ha  
昭和49年 6月20日 市告示
2. 2. 9 横迎町児童公園の決定 約0.35 ha  
昭和52年 2月15日 県告示
- むつ都市計画墓園の決定 むつ市墓地公園 約13.4 ha  
昭和52年12月10日 県告示
4. 4. 1 水源池公園の決定 約5.6 ha  
昭和54年 1月30日 市告示
2. 2. 10 川守児童公園の決定 約0.38 ha  
昭和55年 3月27日 県告示
3. 3. 1 代官山公園の決定 約1.1 ha  
平成 元年12月11日 市告示
2. 2. 11 旭町児童公園の決定 約0.19 ha  
平成 元年12月11日 市告示
4. 4. 2 金谷公園の決定 約4.1 ha  
平成 5年12月15日 市告示
3. 3. 1 代官山公園の変更 面積1.1 ha →約1.7 ha  
(変更分は整備後開設予定)

◎ごみ焼却場、汚物処理場、火葬場、卸売市場、と畜場等

- 昭和38年 2月 5日告示第号  
むつ市ごみ焼却場の位置 建設省青都第5号38.2.5  
むつ市大字奥内字今泉68番地 11,000 m<sup>2</sup>  
昭和41年 9月16日  
むつ市し尿処理場の位置  
むつ市大字奥内字今泉68番地 約10,000 m<sup>2</sup>  
昭和45年 7月14日  
むつ市と畜場の敷地の位置について

むつ市汚物処理場の敷地の位置について

昭和48年 9月19日

むつ市卸売市場の敷地の位置について

昭和49年12月12日 市告示

むつ都市計画ごみ焼却場の決定 約1.9hr 50t/日

むつ都市計画し尿処理場の決定

昭和52年 2月15日 市告示

むつ都市計画火葬場の決定

むつ市火葬場 約0.3ha 処理能力2,400件/年 炉2基

昭和63年11月 1日市告示第 20号

むつ都市計画卸売市場の決定

平成7年12月15日 市告示第44号

むつ都市計画下水道の決定 1,280ha

平成13年2月28日 市告示第5号 下北地域広域行政事務組合

むつ都市計画ごみ焼却場の変更 (仮称アックス・グリーン)

約23,400㎡

焼却施設 144t/日、資源化施設 28t/日

平成14年12月1日 市告示

むつ都市計画ごみ焼却場の変更

(仮称)アックス・グリーンからアックス・グリーンへ

☆旧大畑都市計画区域

◎都市計画マスタープラン

平成14年3月

大畑まちづくりプラン 策定

◎都市計画区域（地先公有水面を含む）

昭和10年6月22日

大畑都市計画区域の決定 23,663ha

昭和44年5月20日 告示 建設省

町全域→一部 1,400ha

平成7年4月10日 県告示

面積の変更 1,416ha

◎地域地区

昭和50年12月1日 町告示

約320ha

平成8年1月12日 町告示

面積の変更 約336ha

◎都市計画道路

昭和17年9月16日 告示

大畑都市計画街路10路線

昭和48年11月22日 県告示

大畑都市計画道路の変更及び追加6路線

昭和48年11月22日 町告示

大畑都市計画道路の変更及び廃止7路線

昭和51年12月25日 県告示

大畑都市計画道路の変更 2路線

昭和53年12月1日 町告示

大畑都市計画道路の変更 1路線

昭和51年12月21日 事業認可

3・3・1上野線 L = 404.0m

昭和53年8月22日 事業認可

3・3・1上野線 L = 744.0m

昭和60年2月13日 事業期間の変更

3・3・1上野線

平成2年2月21日 事業期間の変更

3・3・1上野線

平成2年度 事業完了

平成3年7月11日 事業認可

3・4・1 湊・松ノ木線 L = 750.0m

平成9年2月17日 事業期間の変更

3・4・1 湊・松ノ木線

平成10年7月14日 事業区間の延伸

3・4・1 湊・松ノ木線 L = 130.0m

平成11年2月16日 事業中止

◎都市公園

昭和44年2月17日 告示 建設省

2・2・1 中島児童公園の決定 約0.18ha

昭和44年3月27日 事業認可

2・2・1 中島児童公園 約0.18ha

昭和52年12月24日 県告示

5・4・1 大畑中央公園の決定 約4.1ha

昭和52年12月24日 事業認可（第一期分）

5・4・1 大畑中央公園 約4.1ha

昭和54年8月21日 県告示

公園種別の変更（地区公園へ）

5・4・1→4・4・1 大畑中央公園

昭和58年2月2日 事業期間の変更

4・4・1 大畑中央公園

昭和63年3月3日 県告示

公園種別の変更及び区域の拡張（運動公園へ）

4・4・1→6・4・1 大畑中央公園 約9.8ha

昭和63年3月24日 事業認可（第二期分）

6・4・1 大畑中央公園 約5.9ha

昭和63年3月31日 事業完了（第一期分）

6・4・1 大畑中央公園

平成7年7月14日 事業期間の変更

6・4・1 大畑中央公園

平成13年1月26日 事業期間の変更

6・4・1 大畑中央公園

平成15年3月31日 事業完了

6・4・1 大畑中央公園

◎ごみ焼却場、火葬場

昭和61年3月10日 町告示

焼却場の決定 大畑ごみ焼却場 約1.1ha 処理能力20t/日

平成14年12月1日 町告示

焼却場の決定 アックス・グリーン

焼却施設 144 t / 日、資源化施設 28 t / 日

平成5年7月28日 町告示

火葬場の決定 大畑町斎場 約0.8ha

☆新むつ都市計画区域

平成17年3月14日

むつ市、川内町、大畑町及び脇野沢村の4市町村が合併。

◎都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成23年8月 県告示

むつ都市計画区域マスタープランの変更

◎都市計画マスタープラン

平成22年4月1日 市告示

むつ市都市計画マスタープラン 策定

平成29年3月21日 市告示

むつ市都市計画マスタープランの変更

◎立地適正化計画

平成29年2月20日 公告

立地適正化計画 策定

令和元年5月7日 公告

立地適正化計画 軽微な変更

◎都市計画区域

平成23年8月31日 県告示

むつ都市計画区域と大畑都市計画区域を統合し、

**(新) むつ都市計画区域として決定** 面積 約15,821ha

平成27年3月31日

面積の増加 約15,825ha (公有水面埋立による増加)

平成30年3月31日

面積の減少 約15,823ha (測量法による基本測量の結果、減少)

◎地域地区

平成23年9月6日 市告示

用途地域の変更

新たに第二種中高層住居専用地域を設定

臨港地区の変更

田名部川河口左岸部の一部指定解除 面積約149haから約88ha

平成24年11月22日 市告示

中央地区 用途地域の変更

第一種低層住居専用地域 約547haから約535ha

第一種住居地域 約320haから約319ha

第二種住居地域 約107haから約120ha

平成26年12月5日 市告示

槌川目地区 用途地域の変更

第一種低層住居専用地域 約535haから約533ha

第一種住居地域 約319haから約321ha

平成28年4月1日 市告示

特定用途制限地域の決定 約14,209ha

平成29年4月1日 市告示

特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の決定 約95ha

平成30年4月1日 市告示

用途地域の変更 立地適正化計画、意見を踏まえた変更

第一種低層住居専用地域 約533haから約528ha

第一種住居地域 約321haから315ha

第二種住居地域 約120haから124ha

準住居地域 約41haから約48ha

近隣商業地域 約60haから約58ha

準工業地域 約95haから約97ha

準防火地域の変更

廃止 宇田町地区 約102.4haから約100ha

特別用途地区の変更

大規模集客施設制限地区 約95haから約97ha

居住調整地域の決定 約2,423ha

#### ◎都市計画道路

平成21年8月31日 県告示

むつ都市計画道路の変更 3・4・5柳町桜木町線一部線形の変更

平成23年8月31日 県告示

むつ都市計画道路の変更及び廃止（県決定）10路線

名称等の変更 8路線

廃止 2路線

平成23年9月6日 市告示

むつ都市計画道路の変更及び廃止（市決定）18路線

名称等の変更 8路線

廃止 10路線

平成25年7月19日 市告示

むつ都市計画道路の変更及び廃止（市決定）2路線

名称等の変更 1路線

(3・4・1横迎町大平町線→3・4・1横迎町中央2号線)

廃止 1路線 (3・5・10大湊駅前線)

平成25年10月18日 県告示

事業認可 3・4・1横迎町中央2号線

(むつ市金谷二丁目、中央一丁目及び中央二丁目地内)

平成29年1月27日 県告示

むつ都市計画道路の変更 1路線

(下北半島縦貫道路の一部→1・5・1むつ横浜線)

平成30年1月4日 県告示

むつ都市計画道路事業認可の変更

1・5・1むつ横浜線 L = 68 → 104 m

W = 10.5 → 20.5 m 一部

#### ◎都市公園

平成23年9月6日 市告示

(新)むつ都市計画区域の決定に伴う番号の変更

(中島児童公園、大畑中央公園)

平成29年2月24日 市告示

4・4・1 水源池公園の変更

面積約5.6ha→約6.7ha

平成29年7月5日 市告示

5・5・1 おおみなと臨海公園の決定 約13.8ha

令和元年10月24日 市告示

6・4・1 大畑中央公園の軽微な変更

面積約9.8haは変わらず。

#### ◎下水道、ごみ焼却場、火葬場

平成23年9月6日 市告示

(新)むつ都市計画区域の決定に伴う番号の変更

(大畑斎場、大畑ごみ焼却場)

平成26年1月17日 市告示

むつ都市計画下水道の名称の変更

(むつ公共下水道(むつ地区、大畑地区))

→むつ市公共下水道(むつ処理区、大畑処理区))

(むつ下水浄化センター(むつ地区))

→むつ下水処理センター(むつ処理区))

(大畑浄化センター(大畑地区))

→大畑下水浄化センター(大畑処理区))

令和 元年10月24日 市告示

むつ都市計画ごみ焼却場の変更

(アックスグリーンの敷地拡大 約2.3ha → 約4.2ha)

◎市場

平成26年12月5日 市告示

むつ都市計画市場の変更

(大畑町魚市場の追加)

## 5. 都市計画区域について

都市計画区域は一体の都市として総合的に整備、開発、及び保全する必要がある区域として、都市計画法に基づき青森県が指定します。

むつ都市計画区域は区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）が定められていない**非線引き都市計画区域**となっており、用途地域が指定されています。

**なお、川内及び脇野沢地区については、都市計画区域が指定されていません。**

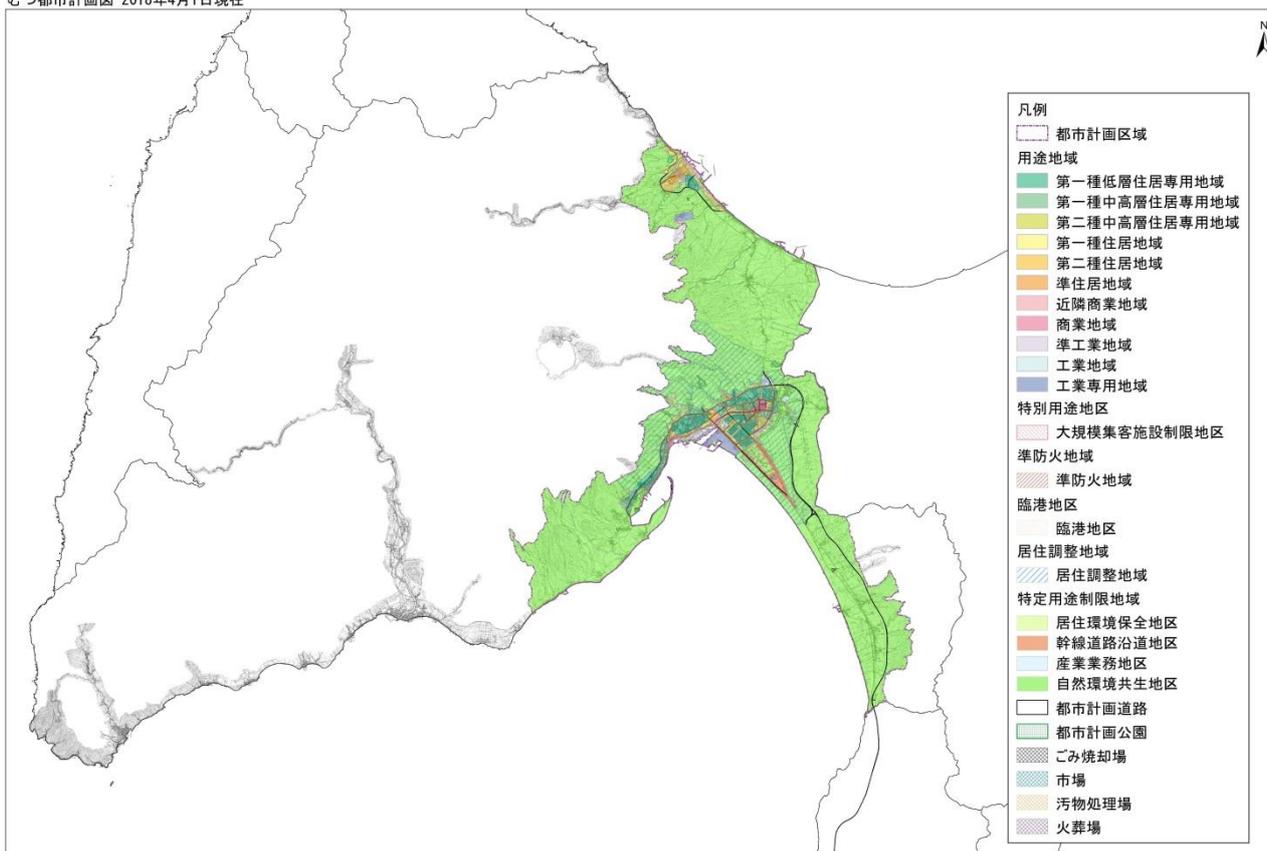
むつ都市計画区域（地先公有水面を含む）

名称	面積 (ha)	対象地区	区域区分	用途地域
	15,823	むつ地区（旧むつ市）の一部 大畑地区（旧大畑町）の一部	○	○
合計	15,823			

むつ・大畑地区の一部、川内地区、脇野沢地区は、全域都市計画区域外となります。

### むつ都市計画区域

むつ都市計画図 2018年4月1日現在



## 6. 都市計画マスタープラン

都市計画には、都道府県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」と、市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）」の2つのマスタープランがあります。

### （1）都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（県決定）

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、都市計画区域を対象として、都道府県が一市町村を超える広域的な見地から、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものです。（都市計画法第6条の2）

なお、青森県では、平成16年5月に「青森県都市計画マスタープラン」を決定しており、その後、見直しをおこない平成23年8月に変更しています。

### （2）むつ市都市計画マスタープラン（市決定）

むつ市都市計画マスタープランは、県の都市計画マスタープランに即し、都市計画区域内の各市町村の区域を対象として、市町村が、より地域に密着した見地から都市計画の方針を定めるものです。（都市計画法第18条の2）

むつ市では、旧むつ市では平成7年3月に「むつ市都市計画マスタープラン」、旧大畑町では平成14年3月に「大畑まちづくりプラン」をそれぞれ策定しました。

その後の人口減少や少子高齢化の進展など社会情勢が大きく変化してきていることや、平成17年3月に合併したことをふまえ、現在都市計画区域がない旧川内町、旧脇野沢村を含めたむつ市全域を対象とした都市計画（都市づくり）の方針として、平成22年4月に新たなむつ市都市計画マスタープランの策定（見直し）を行いました。

平成29年2月には都市計画マスタープランの特別版となる、立地適正化計画を策定しました。これは、むつ市都市計画マスタープランの一部となり、人口減少、超高齢社会に対応したコンパクト・プラス・ネットワークとした都市構造とし、魅力あるまちを目指すとしたものです。

平成29年3月には、立地適正化計画策定を踏まえ、整合及び時点修正として変更（見直し）を行いました。

令和元年5月は、都市再生特別措置法に基づく制度「コモンズ協定」の活用についての記載とした立地適正化計画の軽微な変更を行いました。

## 7. 土地利用

市街化区域と市街化調整区域の区域区分による開発行為のコントロールや用途地域などの地域地区による規制や誘導あるいは保全を都市計画では土地利用と呼んでいます。

### (1) 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）（都市計画法第7条）

一般に「線引き」と呼ばれている制度で、都市の無秩序な市街化を防止し、健全で計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して、市街化区域と市街化調整区域を定めます。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、用途地域等の土地利用計画が定められ、道路、公園、下水道等の都市施設の整備が行われます。一方、市街化調整区域は農林業の振興及び自然環境の保全のため、市街化を抑制すべき区域であり、原則として宅地開発や建築が制限されます。

しかしながら、むつ都市計画区域は「線引き」が設定されておらず**市街化区域、市街化調整区域を持たない非線引き都市計画区域**となっています。



【土地利用のイメージ図】

(2) 地域地区（都市計画法第8条）

地域地区は、都市計画区域内において、都市の将来像を実現するために都市全体の観点から、土地利用を規制・誘導することによって、都市における適正かつ合理的な土地利用を実現しようとするものです。

土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図るため、都市計画区域内の土地をどのような用途として利用すべきか、どの程度に利用すべきかを都市計画として定め、建築基準法等各種の個別法の規定に基づいて、建築物の用途・構造・形態等の規制及び誘導を行います。

**むつ市では、①用途地域、②準防火地域、③臨港地区、④特別用途地区、⑤特定用途制限地域、⑥居住調整地域を定めています。**

①用途地域

地域地区の基本となる用途地域は、都市レベルでの土地利用の基本的な枠組みであり、良好な市街地環境の形成や、住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築基準法と相まって、建物の用途や容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導するものです。

用途地域には、住居系7種類（第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域）、商業系2種類（近隣商業地域、商業地域）、工業系3種類（準工業地域、工業地域、工業専用地域）のあわせて12種類が都市計画法上あります。

**むつ都市計画区域**では第2種低層住居専用地域を除く**11種類**を定めています。

☆むつ都市計画区域での**白地地域**に特定用途制限地域を設定しました。

用途地域が定められていない地域は、俗に白地地域といわれます。

白地地域は、平成19年の都市計画法改正から、広域的に都市構造やインフラに大きな影響を与える大規模集客施設（床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズ施設、展示場等の一棟以上の複数店舗が駐車場を共用するショッピングモール等。）の立地が制限されました。

むつ市では、白地地域全域での土地利用の在り方として、特定用途制限地域を定め適正な土地利用コントロールを行っています。そのため、白地地域が無くなったともいえます。

ミニ知識

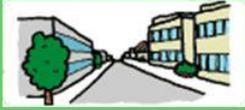
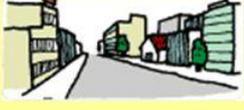
建ぺい率・容積率ってなあに？（家などを建築するときに関係します。）

建ぺい率 → 建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。

容積率 → 延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。

12種類の用途地域のイメージ図

（第二種低層住居専用地域は、むつ市では決定されていません。）

<p><b>第一種低層住居専用地域</b></p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p><b>第二種低層住居専用地域</b></p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p><b>第一種中高層住居専用地域</b></p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m<sup>2</sup>までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p><b>第二種中高層住居専用地域</b></p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m<sup>2</sup>までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。</p>	<p><b>第一種住居地域</b></p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000m<sup>2</sup>までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p><b>第二種住居地域</b></p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>
<p><b>準住居地域</b></p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p><b>近隣商業地域</b></p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。</p>	<p><b>商業地域</b></p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>
<p><b>準工業地域</b></p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>	<p><b>工業地域</b></p>  <p>どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p><b>工業専用地域</b></p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>

## ②準防火地域

市街地における火災の危険を防除するために定める地域地区であり、防火性能の高い建築物の建築を促し、火災の延焼拡大を抑制することを目的として定めています。

この地域では、建築物の規模などに応じて、耐火建築物又は準耐火建築物とするなどの制限がされています。

むつ市では、準防火地域をむつ都市計画区域の近隣商業地域（大畑地区を除く）、商業地域の全域、市役所周辺地区および新町地区の一部に指定しています。

## ③臨港地区

港湾における諸活動を円滑にし、港湾機能を十分に確保するため、港湾区域を地先水面とした港湾施設用地及びこれに関連する工場等により占められる地区に指定されています。

地区内の合理的な土地利用を図るため、港湾管理者の定める分区の区域内においては、各分区の目的に沿って建築等の行為が県の条例で規制されています。

むつ市では大湊港周辺（地方港湾）の約88haに指定されています。

地区内での建築行為、開発行為等を行う際は、青森県港湾空港課との協議が必要です。

## ④特別用途地区

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域の制限だけでは不十分な場合に、細かい制限を加えたり、逆に緩めることで用途地域の指定を補完する地区です。

むつ市では、準工業地域に特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を定めています。

## ⑤特定用途制限地域

用途地域が定められていない土地の区域内（白地地域）において、その良好な環境の形成・保持のため、周辺環境に影響を与えかねない建物の建築を制限する地域です。

むつ市では、居住環境保全地区、自然環境共生地区、産業業務地区、幹線道路沿道地区の4タイプを設定しており、それぞれで制限内容が異なります。

## ⑥居住調整地域

立地適正化計画における居住誘導区域及び市街化調整区域（むつ都市計画には無い）以外に設定できる都市計画で、3戸以上の住宅の立地、3戸以上または1,000㎡

以上の住宅立地のための開発行為を制限します。

## 8. 都市施設(都市計画法第11条)

道路、公園、下水道など都市生活や都市機能の維持に不可欠な社会基盤施設の将来的な担保を図るため、その区域、規模、構造などを定めます。

都市計画決定された区域内では、将来の事業が円滑に実施できるよう建築物の建築などに一定の制限があります。

むつ市では、道路・公園・下水道・ごみ処理場などの供給処理施設や市場、火葬場などを定めています。

### ①道路

道路は、自動車交通などを円滑に処理する交通機能や都市全体の骨格を決めるなど市街地を形成する機能、さらには、建物や敷地への出入りの確保、災害時等における緊急・避難としての空間など、都市空間を形成する機能を有しています。

### ②公園・緑地

公園・緑地は、都市環境を保全する機能、災害時における避難空間として都市の防災性を向上する機能、さらには、都市で生活する皆さんのレクリエーションや自然とふれあう場としての機能など多様な機能を有しています。

### ③下水道

下水道は、日常生活や商店、会社などの事業所から発生する汚水や雨などの降水による雨水を排除する排水施設、これに接続する処理施設などを総称しており、汚水の排除とそれによる生活環境の改善、浸水の防除、放流先である河川や海域の水質汚濁防止などの役割を担っています。

### ④その他の都市施設

道路、公園・緑地、下水道以外にも都市生活で必要不可欠な施設として、ごみ処理

場などの供給処理施設や市場、火葬場なども定めています。



都市施設のイメージ図（国土交通省HPより）

## 9. 未設定の都市計画について

むつ都市計画区域内では設定されていませんが、良好な都市づくりにおける手法をご紹介します。

### 1. 市街地開発事業(都市計画法第12条)

用途地域などの地域地区制度による建築規制や個別の都市施設の整備だけでは、必ずしも望ましい市街地は形成されません。そこで、都市計画として、積極的に宅地若しくは建築物と公共施設の整備を一体的、総合的に実施し、面的な市街地の整備、開発を行う手法として「市街地開発事業」があります。

#### ①土地区画整理事業

土地区画整理事業は、事業区域内の土地を再配置する「換地」や、権利者が公平に土地を提供し、道路、公園等の公共用地や「保留地」を生み出す「減歩」といった手法を用い、道路、公園等の公共施設を整備するとともに、宅地の利用増進を図る事業です。

##### ● 換地

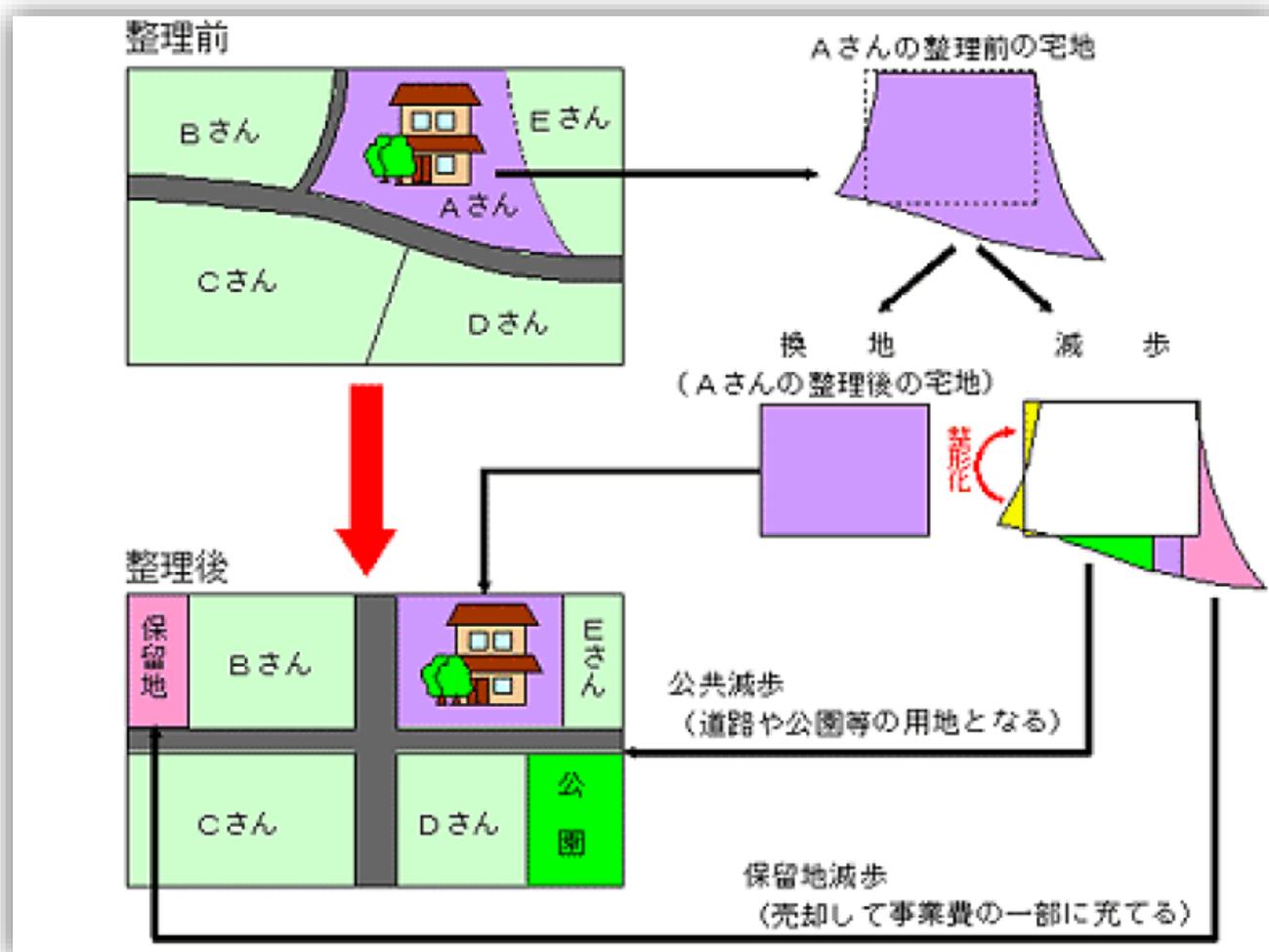
土地区画整理事業では、道路、公園等の公共施設を整備すると同時に、住民が所有している土地についても、再配置を行います。この再配置において、事業により代わりに置き換えられた土地を「換地」といいます。

##### ● 減歩

土地区画整理事業は、事業に必要な土地を地区内の土地の所有者から少しずつ提供してもらう仕組みになっており、土地の面積が事業により減少することを「減歩」といいます。

##### ● 保留地

整備された土地のうち、一部を換地として定めないうで、事業費に充当するために施行者が確保し売却する土地をいいます。



土地区画整理事業のしくみ（国土交通省HPより）

## ②市街地再開発事業

市街地再開発事業は、事業地区内の建築物及び建築敷地の共同化による整備と必要な道路、公園等の公共施設の整備を一体的、総合的に行うことにより、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業です。

土地区画整理事業が減歩・換地という平面的手法であるのに対し、市街地再開発事業は、関係権利者の従前の土地、建物等に関する権利を再開発ビルの床等に関する権利に変換する立体的な整備手法です。

## 2. 地区計画等(都市計画法第12条の4)

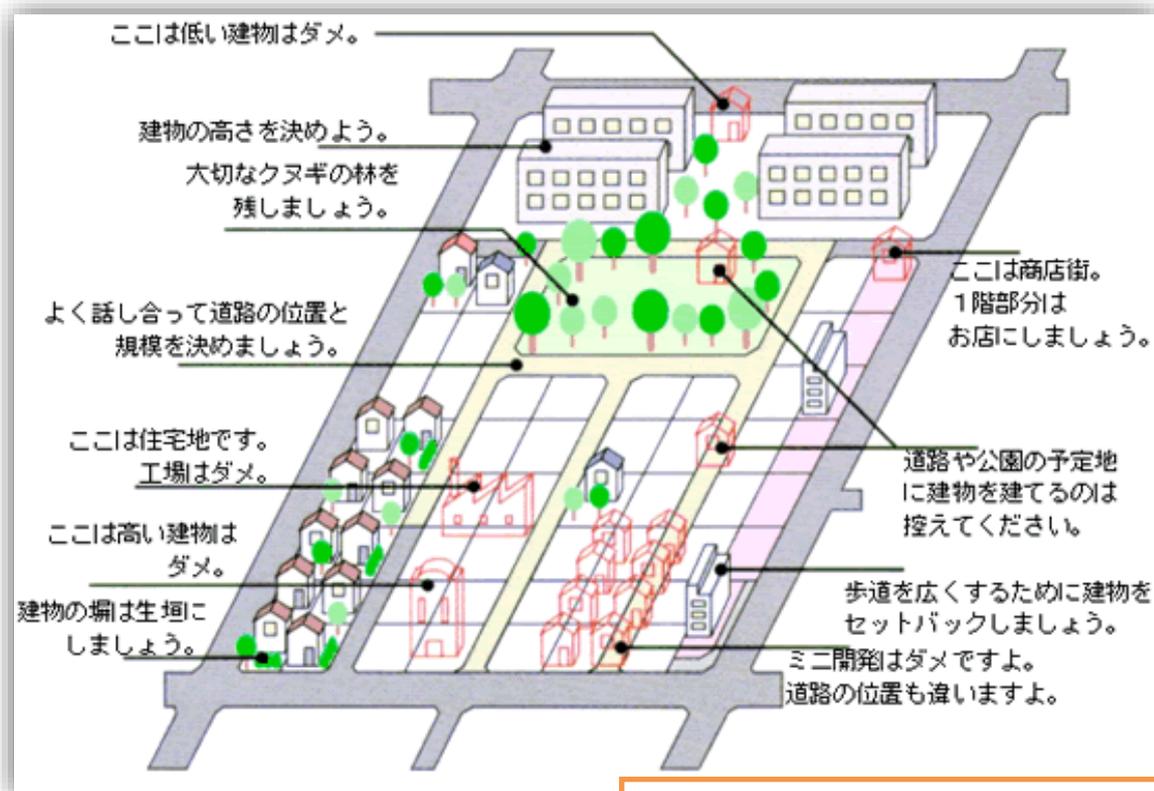
地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要なことがらを市町村が定める、「地区レベルの都市計画」です。

地区計画は、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、道路・公園・緑地などの地区施設の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」とからなり、住民などの意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めるものです。

地区計画は、土地所有者や権利者などの関係者の合意や意見反映を基本として策定されることから、今後の住民参加型のまちづくりの手法として、ますます重要になると考えられています。

### ●地区計画で定められるまちづくりのルール

- (1) 地区施設（道路、公園、緑地など）の配置
- (2) 建物の建て方のルール  
(用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバックなど)
- (3) 保全すべき樹林地



地区計画のイメージ図（国土交通省HPよ）

むつ市では、都市計画法第 16 条第 2 項の規定に基づく、地区計画案の作成のために区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係者を有する者への案の提示方法及び意見の提出方法についての条例（むつ市地区計画等の案の作成手続に関する条例平成 19 年 12 月 27 日施行）が定められています。

## 10. コンパクトシティ

1 箇所に集約するというだけでなく、適正な土地利用規制とともに人口密度の維持を図りつつ互いに公共交通ネットワークなどで結ばれる都市構造のもと、限りある資源を集中的、効率的に活用し、持続可能で魅力あるまち、社会の実現を目指すため、コンパクト・プラス・ネットワークとしたまちづくりを進めています。

特に重点地区として、立地適正化計画における居住誘導地区においてコンパクトシティ構想とした都市再生整備計画、空き家空き地の利活用などのまちづくりを展開しています。

### コンパクトシティによる目標

#### 1. 持続可能な都市経営（財政運営、経済の活性化）のため

- ・ 公共投資、行政サービスの効率化
- ・ 公共施設の維持管理の合理化
- ・ 住宅、宅地の資産価値の維持
- ・ ビジネス環境の維持、向上、知恵の創出
- ・ 健康増進による社会保障費の抑制

#### 2. 高齢者の生活環境、子育て環境のため

- ・ 子育て、教育、医療、福祉の利用環境の向上
- ・ 高齢者、女性の社会参画
- ・ 健康増進
- ・ 仕事と生活のバランス改善
- ・ コミュニティの維持

#### 3. 地球環境、自然環境のため

- ・ CO2 排出削減
- ・ エネルギーの効率的な利用
- ・ 緑化、農地の保全

#### 4. 防災のため

- ・ 災害危険性の低い地域の重点利用
- ・ 集住による迅速、効率的な避難

## 11. むつ市立地適正化計画

人口減少、少子・高齢化社会が進行する中、これに対応していくためコンパクト・プラス・ネットワークとした都市構造とし、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、安心安全で暮らしやすく、そして誇りを持ち愛と希望が輝き未来に向かう「魅力あるまち」の土台づくりのため、主要な施策の一つに立地適正化計画を策定しています。

### 【目標すべき都市像】

#### 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

#### 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

## 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域とは、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です。

### 誘導施設

都市機能誘導区域には誘導施設を定めています。誘導施設により暮らしやすいまちの形成を図ります。

都市機能 誘導区域 地区名	誘導施設
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
苫生	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

### 誘導区域外での立地行為は届出が必要です

都市機能誘導区域外での誘導施設に関する開発行為・建設行為等は着手 30 日前までに市に届出が必要となります。なお、区域の内外にまたがる行為もすべて届け出の対象となります。

届出が必要となる行為は次のとおりです。

#### 1. 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

## 2. 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

### 注意事項

1. 誘導区域外で誘導施設を立地する際は、事前に市に届出しなければなりません。  
ただし、床面積 30,000 ㎡未満の病院については届出が不要です。
2. 小売店とは、物品販売業を営む店舗となります（例：スーパー、ホームセンター、ドラッグストアなど）
3. 小売店は店舗に供する床面積が 500 ㎡未満のものについては届出が不要です。
4. 店舗の床面積の考え方は、経済産業省の大規模小売店舗立地法の解説のとおりとします。
5. 社会福祉系施設については入所型施設を届出対象としています。

（例示）

下北地区に図書館について建築目的の開発行為をする時または建築等の行為をする時は届出が必要。

## 居住誘導区域

居住誘導区域とは、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のことをいいます。

### 届出制度

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 日前までに市に届出が必要となります。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



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。

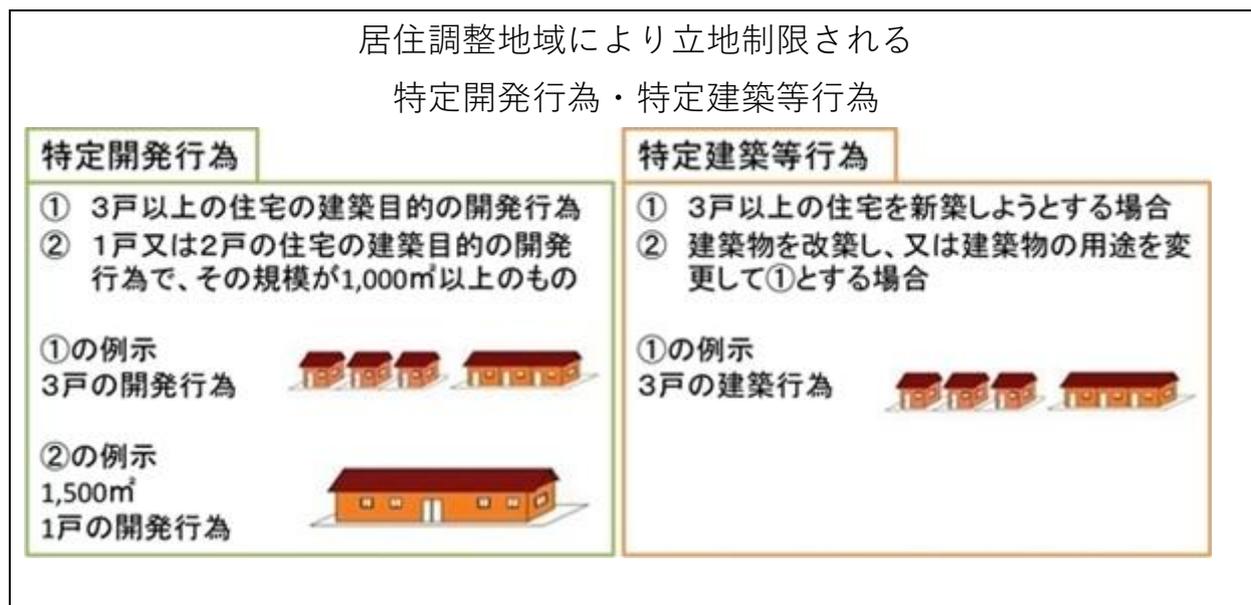
## 12. 居住調整地域

居住調整地域とは、都市再生特別措置法に基づき定めることができる都市計画です。

むつ市では、無秩序な住宅開発の抑制と山林や下流地域における水災害の要因となる地域の開発の抑制、都市経営コストの上昇を抑制していくとともに地域資産「アゲハ蝶の夜景」の保全のため、適正な住宅の配置によるコンパクトな都市づくりを進めるとともに、良好で魅力ある都市環境の構築のため居住調整地域を設定しています。

居住調整地域では、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、土地所有者の発意により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、むつ市では冬場の堆雪場が非常に重要な施設となっており、堆雪場が不足している地域などで除雪費の圧迫が懸念されています。このことから、居住調整地域内の住宅地の開発行為の緩和措置（規制解除）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ています。



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ります。ただし、農林漁業者が行う行為や地区計画に適合する場合、制限の対象なりません。

## 13. みどりの基本計画

むつ市都市計画マスタープラン、むつ市立地適正化計画に適合する計画であり、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とされ、都市公園等の配置・公園施設・役割について緑の基本計画の策定を取り組むこととしています。また、コンパクトなまちづくりを推進していくとされていることなどを踏まえ、居住誘導区域を緑化重点地区として設定しています。

### みどりのまちづくりアクションプラン

都市公園の整備、再編、統合、廃止や緑化重点地区での取組、大規模なみどりのまちづくりプロジェクトを具体化した行動計画となる「むつしみどりのまちづくりアクションプラン」をパブリックコメントを行いながら策定し、市民の皆様の声を取り入れたみどりのまちづくりを進めています。

### 官民連携による公園づくり

#### Park-PFI(公募設置管理制度)

Park-PFIとは、都市公園法の改正により新しく創設された公募設置管理制度のことをいいます。この制度は、むつ市(公園管理者)が設置する都市公園内で飲食店、売店などの公園施設(公募対象公園施設)と広場や遊具等(特定公園施設)の設置・管理を行う民間事業者を公募により選定することで、都市公園の利便、魅力の向上を図ることができる制度です。

## 14. 空家等の利活用の推進

むつ市空家対策計画は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し地域力の維持に役立てることを目的としています。また、立地適正化計画と連携し居住誘導区域内での利活用の推進を図ることとしています。

そのため、コンパクトシティ構想の一環で、空き家、空き地の利活用と併せ人口密度の維持に向けた空家等利活用推進補助金事業を行っています。

## 15. 都市再生整備計画

都市再生整備計画とは、「都市再生特別措置法」に基づいて市町村が作成するまちづくりの計画です。これは都市の再生が必要な土地の区域において、まちづくりの目標やその達成のために必要な事業等が記載され地域の創意工夫が反映された総合的なまちづくりの計画となります。この都市再生整備計画に基づいて実施される事業について、事業の一部に「社会資本整備総合交付金」が国から交付されます。（都市再生整備計画による交付金事業はかつて旧まちづくり交付金事業であったため“まち交”と呼ばれることがあります。）

## 16. 立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)

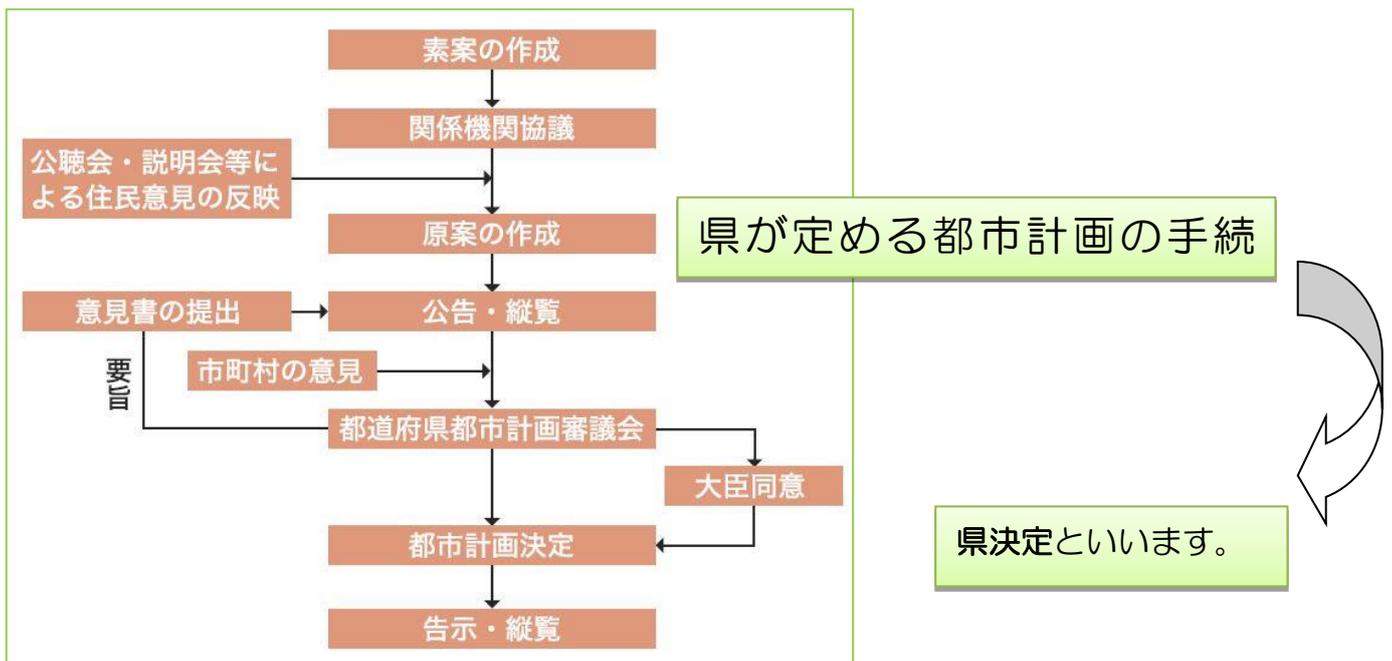
居住誘導区域内で、複数の土地所有者及び借地権者と整備・管理者が市の認可のもとコモンズ協定を結び、空き家や空き地を活用し、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯、インフォメーションボード、小路などの空間・施設について地域コミュニティやまちづくり団体が必要なものについて共同で整備・管理する制度です。

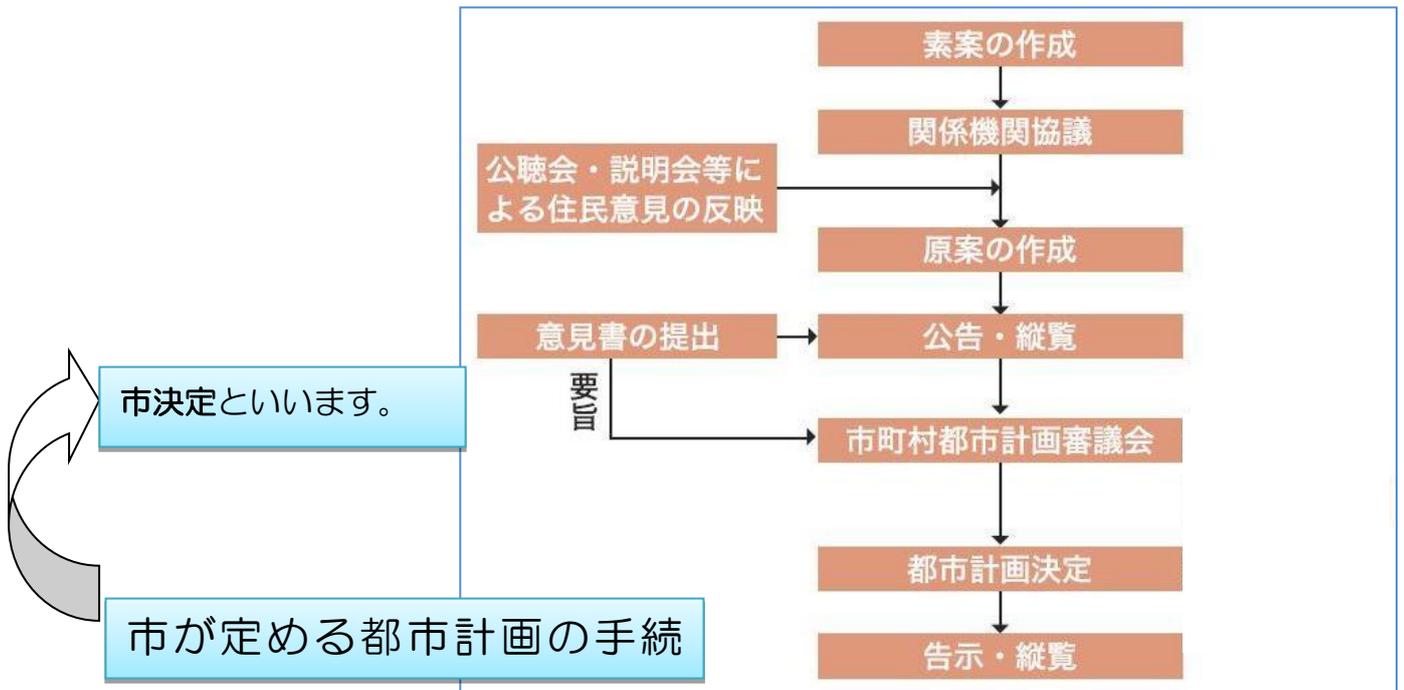
また、コモンズ協定では協定締結後も後に地権者となったものにも効力を及ぼすこととなる「承継効」が付与されることによって、施設設置の安定化を行うことができます。

## 17. 都市計画の決定手続き

都市計画法では都市計画決定の手続きとして、都市計画法第16条に基づく住民の意見を反映させるため必要に応じて公聴会や地元説明会を開催すること、都市計画法第17条に基づく住民に対して計画案の縦覧を行い、住民や利害関係人から意見を受け付けること(17条縦覧)、計画案を県や市の都市計画審議会に付議すること(都市計画法第18条、第19条)と定められています。特に地区計画を決定する場合は、関係権利者の意見を聞いたうえで案を作成すること(16条縦覧)が義務づけられています。

都市計画の決定は、その種類や規模によって、県が行うものと市町村が行うものがありますが、それぞれの**一般的な手続き**の流れはおおむね次のとおりです。





☆むつ市における決定手続き

環境問題や少子・高齢化問題に対する関心が高まる中で、住民自らが暮らす街のあり方についてもこれまで以上に関心が高まっており、都市計画に対して住民自らが主体的に参画しようとする動きが広がっています。

このため、都市計画決定手続きにおいては、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化し、都市計画の確実な実現を図る観点から、これまで以上に、都市計画決定手続きにおける住民参加の機会の拡大、都市計画に係る情報公開及び理由の開示のために、平成 22 年度から、素案段階からの説明会を開催することとし、下記の順番を基本的な進め方としています。

1. 素案作成
2. 素案説明会（提案、意見、質問の受付）
3. 素案の縦覧、素案への提案・意見等の受付
4. 原案作成
5. 原案説明会（提案、意見、質問の受付）

6. 原案の縦覧、都市計画公聴会公述人の募集
7. 都市計画公聴会の開催（公開の下での意見陳述の場）
8. 案作成
9. 案の縦覧、意見書受付
10. 都市計画審議会
11. 県との協議
12. 決定・告示

## 18. 都市計画制限

土地利用、都市施設、市街地開発事業あるいは地区計画を都市計画決定すると、そこには法に基づく制限、いわゆる都市計画制限がかかります。

### (1) 開発許可制度

都市計画区域及び都市計画区域外の区域で、一定規模以上（下表参照）の土地において、開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）を行う場合には、あらかじめ市長の許可を受ける必要があります。

開発予定地が属する区域	許可が必要な規模	備考
むつ都市計画区域内	3,000㎡以上	用途地域等により、建築物等の用途が制限されます。
都市計画区域外 (むつ・大畑の一部、 川内全域、脇野沢全域)	10,000㎡以上	用途地域が無い場合、建築物の用途の制限がありません。

### (2) 地域地区による制限

建築確認などの手続きを通して、建物の用途・容積率・建ぺい率・高さ・構造などがその地域地区に適合しているかどうかチェックされます。

### (3) 都市計画施設や市街地開発事業の施行区域内の制限

「53条制限」などと呼ばれています。

都市施設や市街地開発事業を都市計画決定すると、将来の事業施行に支障を及ぼすおそれのある堅牢な建築物や大規模な建築物は建てられなくなります。

都市計画道路などは長期的な視野にたって計画されるものであり、整備完了までには相当期間要することがあります。そのため、道路ができる予定になっている土地において建築を行う際には、都市計画法（第54条）で建築物の構造上の制限が設けられており、事前に市の許可(第53条)が必要になります。

(4) 地区計画による制限

地区計画で道路・公園・緑地などの地区施設の配置や建築物の用途・構造などに関する事項を一体的に定め、かつ、条例で建築物の用途・構造に関する事項が定められた区域においては、地区計画に適合しない開発行為や建築行為は認められません。

むつ市においては、現在のところ地区計画を定めている地区はありません。

## 19. 都市計画事業

都市計画として定められた都市施設や市街地開発事業は、原則的に都市計画事業として施行されます。

都市計画決定は、それがすぐに事業化されることを意味しているのではなく、将来の計画を対外的に示し、都市計画制限によって事業の困難化を防ぐものであって、事業の開始は都市計画法の第59条に規定する認可や承認をもって正式なものとなります。

都市計画事業は、原則として県知事の承認を受けて市町村が施行することになっていますが、事業費や技術力などの面で市町村による施行が困難な場合、機能の広域性などから市町村で施行することが不適當な場合、あるいは国の利害に重大な関係がある場合などは、県や国の機関がそれぞれ国土交通大臣の認可や承認を受けて施行することができます。

また、都市計画事業は土地収用法の収用対象事業とみなされますし、事業地には都市計画法第53条の制限よりも更に厳しい制限が課せられるなど、用地確保のための便宜が与えられています。しかし、その一方で、施行者は事業の周知措置を講じるとともに、一定の場合に土地所有者からの買取請求権を認めるなど、地権者の保護、救済を図っています。

## 20. 景観

### (1) 景観とは

「景観」とは、街並みやたたずまいなどの、眺められる“対象”を示す「景」という文字と、それらを眺める”主体”である人間の感覚を表す「観」という文字が組み合わされた言葉です。

景観の要素は山なみや川、樹木や田園といった自然的風景から、住宅街、ビル群などの人工的風景まで、視覚として映し出される全てのもののほか、花の香り、小川のせせらぎ、雪の冷たさなど視覚以外で感じられる要素も含まれます。

また、景観はそこに初めから存在していたものを含め、様々な外的・内的な要因により出来上がったものです。例えば、自然現象によるもの、また、人々の営みによりつくられたものが複雑に絡み合い、そこだけにある景観となりました。

これらの要素を通して、わたしたちはここで景観を、単にもの、風景、眺めといった事象だけにとどまらず、それを観るという行為、あるいはその人、様々な営みをも含めた一体のものとして捉えることとします。

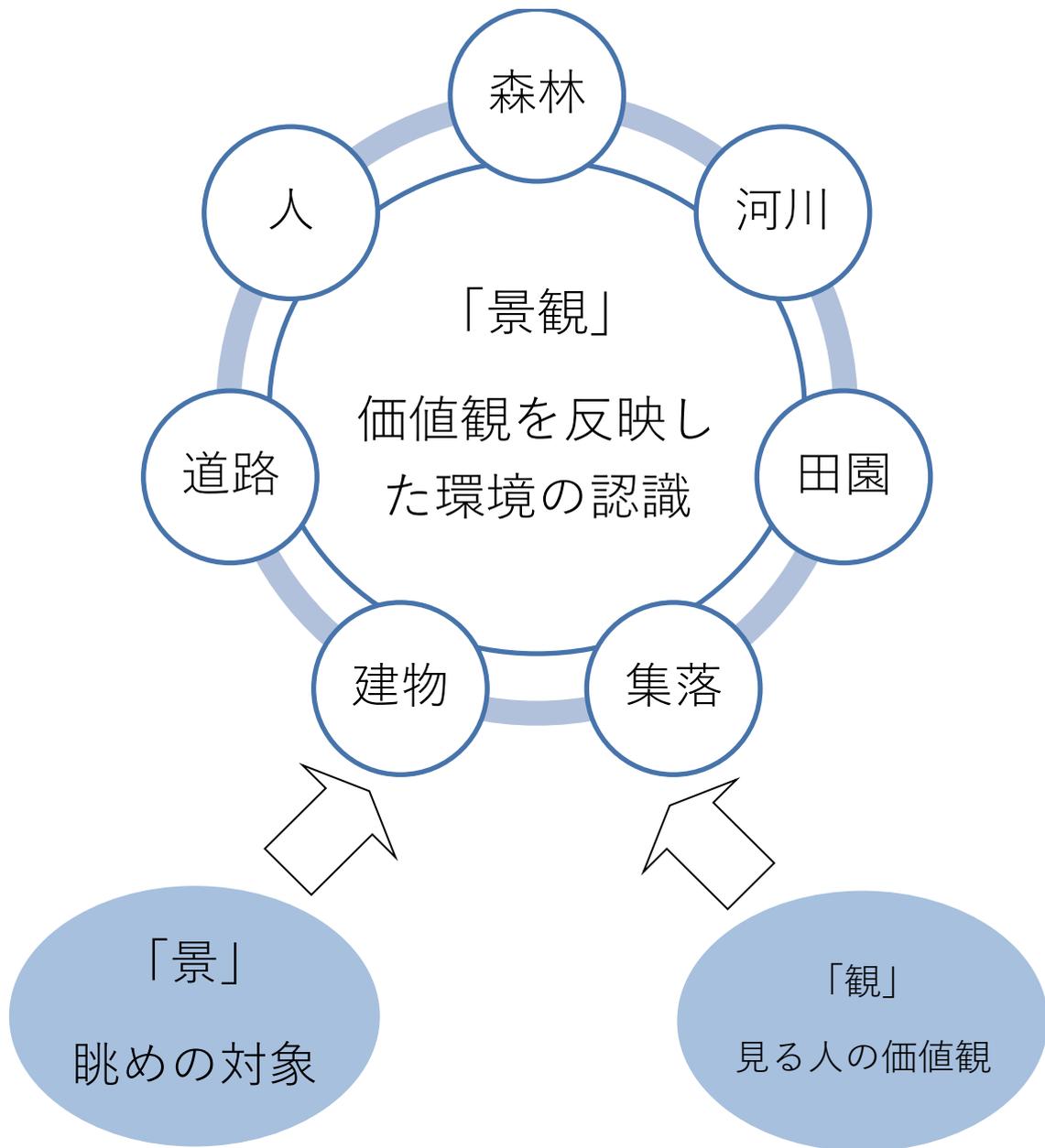
そして、そこに映し出される景観は全ての人に影響を与え、また、日々の生活に反映されるものであり、自ずと一定の秩序が必要となります。

そこに住んでいると気づきにくいものかもしれませんが、それぞれのまちには、固有の表情、イメージがあるものです。

景観を見え方の類型で考えた場合、同じ対象物を見る場合でも、近くで見るとき（近景）と、離れて見るとき（遠景）、その中間で見るとき（中景）では、印象が全く違うことがあります。

同じく、対象物をどの角度、方向から見るか、背景に何があるかによっても、また、季節の変化、時間の変化によっても景観は違った印象を受けます。

このように、同じものを見ても様々な印象を与えるのが景観です。



## 景観の概念図

### (2) 景観法とは

近年、人々の価値観は量的充実から質的向上へと変化し、景観に対する意識が高くなっています。そのため、今まで以上に個性ある美しいまちなみや景観の形成が求められるようになってきました。

我が国は地域による気候・風土の多様性や四季の変化に富み、水と緑の豊かな美しい自然景観・風景に恵まれており、その美しさは海外からも高い評価を得ています。しかし、国土づくり、まちづくりにおいては、経済性や効率性、機能性を重視したため、美しさへの配慮を欠いた雑然とした景観、無個性・画一的な景観等が各地で見られる状況となっています。

このような背景の中、都市・農山漁村等における良好な景観を形成するため、我が国で初めての総合的な法律として、『景観法』が平成16年6月に制定されました。

この『景観法』の中で、景観行政団体は、「景観計画」を策定し、地域の自然的社会的諸条件に応じた施策を行うものとしています。

### (3) 景観計画とは

景観行政団体が、景観行政を進める基本的な計画で、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する必要がある区域等について定めることができるものです。

また、景観は、地域での生活や市民の活動が目に見える形となって表れたものであり、景観を良くしていくことは、快適で過ごしやすい美しいまちをめざすまちづくりそのものでもあります。

そのため、景観に着目したまちづくりを通じて、地域の魅力を高めていくとともに、次代を担う子どもたちの「まち」への愛着心を育てていくことが期待されます。

このようなまちづくりでは、市民、事業者、行政がそれぞれの立場から身近な地域やまち全体の景観のあり方について考え、協働で取り組んでいくことが重要となります。

## 景観法の対象地域のイメージ



(国土交通省HPより)

## 21. 屋外広告物

### (1) 屋外広告物とは

- ① 常時または一定の期間継続して
- ② 屋外で
- ③ 公衆に表示されるものであって、
- ④ 看板、立看板、はり紙およびはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、または表示されたものならびにこれらに類するものをいいます。

(屋外広告物法第2条第1項)

屋外広告物というと、営利目的の商業広告がすぐ思い浮かびますが、**営利を目的としな**  
**いものであっても、上記①から④のすべての要件を満たしていれば、屋外広告物に該当し**  
**ます。**

また、文字により表示されたものだけでなく、絵・商標・シンボルマークなどの一定  
の概念・イメージなどが表示されているものも屋外広告物に含まれます。

### (2) 屋外広告物に該当するものの例

1. 建築物の外壁、塀などにおける絵画、イラストの表示
2. 日よけに表示した文字、絵画など
3. 電光ニュース板
4. 目的地への案内誘導標識 など

### (3) 屋外広告物に該当しないものの例

1. 街頭演説等ののぼり旗など一時的で、かつ、設置者の直接的な管理下にあるもの
2. 建築物や自動車の窓ガラスなどの内側から表示されるもの
3. 街頭で配布されているチラシなどの定着性のないもの
4. 工場、野球場、遊園地などで、その構内に入る特定の者のみを対象とするもの
5. 駅や乗船場、空港などの改札口の内側の人に対して表示されている改札口の内側にある広告物
6. 単に光を発するもの（サーチライト、文字のない単一色の板への照明）
7. 音響広告

### (4) 屋外広告物条例について

むつ市では「青森県屋外広告物条例」に基づき、① 良好な景観若しくは風致の維持②  
公衆に対する危害の防止 ③ 地域の良好な景観の形成 を目的とし、屋外広告物の掲出等の  
規制を行っています。

屋外広告物については、その種類や掲示する場所などにより、表示などに関する許可基準が異なります。



## 22. むつ市の都市計画のデータ

1. 用途地域による建築物の制限内容
2. 特定用途制限地域による建築物の制限内容
3. 特別用途地区による建築物の制限内容
4. 居住調整地域による建築物、開発行為の制限内容
5. 市域及び人口
6. 都市計画決定概要一覧
7. 都市計画区域変遷
8. 用途地域等地域地区
  - (1) 用途地域
  - (2) 準防火地域
  - (3) 臨港地区
  - (4) 特別用途地区
  - (5) 特定用途制限地域
  - (6) 居住調整地域
9. 都市施設
  1. 道路
  2. 公園・緑地
  3. 汚物処理場
  4. ごみ焼却場
  5. 市場
  6. 火葬場
  7. 公共下水道

1. 用途地域による建築物の制限内容

		平成29年4月1日現在(むつ市)											
用途地域内の建築物の用途制限 ○: 建てられるもの ×: 建てられないもの ①、②、③、▲: 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	③	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具等のサービス業務用品店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②2階以下 ③物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が150㎡を越え、500㎡以下のもの	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	③	
	店舗等の床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	②	○	○	○	○	○	○	○	③	
	店舗等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	③	
	店舗等の床面積が3,000㎡を越え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	③	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150㎡を越え、500㎡以下	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を越えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊技場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	10,000㎡以下に限る
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	10,000㎡以下に限る
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	10,000㎡以下に限る ▲客席200㎡未満
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く

用途地域内の建築物の用途制限 ○:建てられるもの ×:建てられないもの ①、②、③、▲:面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
大規模	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、車券売場、勝船投票券販売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を越えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	準工業地域について、特別用途地区(大規模集客施設制限地区)により制限
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
公共施設・病院・学校等	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下

平成29年4月1日現在(むつ市)

用途地域内の建築物の用途制限 ○:建てられるもの ×:建てられないもの ①、②、③、▲:面積、階数等の制限あり		<div style="display: flex; justify-content: space-around; font-size: small;"> <span style="background-color: #008000; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 第一種低層住居専用地域 <span style="background-color: #90EE90; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 第一種中高層住居専用地域 <span style="background-color: #90EE90; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 第二種中高層住居専用地域 <span style="background-color: #FFFF00; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 第一種住居地域 <span style="background-color: #FFDAB9; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 第二種住居地域 <span style="background-color: #FFA07A; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 準住居地域 <span style="background-color: #FF69B4; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 近隣商業地域 <span style="background-color: #FF0000; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 商業地域 <span style="background-color: #800080; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 準工業地域 <span style="background-color: #808080; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 工業地域 <span style="background-color: #4169E1; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 工業専用地域 </div>										備考	
		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域		工業専用地域
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を越えるもの)	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の面積が50㎡以下	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性及環境を悪化させるおそれがややある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	①	②	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要										建築基準法第51条参照		

※ 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

## 2. 特定用途制限地域による建築物の制限内容

2016年4月1日現在

特定用途制限地域内の建築物の用途制限 ○：建てられるもの ×：建てられないもの		居住環境保全地区	自然環境共生地区	産業業務地区	幹線道路沿道地区	備考
店舗等	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	○	○	○	店舗等の床面積とは日用品販売、物品販売とした小売業、飲食店の用に供される床面積をいう小売業を行うための店舗、床面積は大規模小売店舗立地法の解説による
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの	×	×	○	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡を超えるもの	×	○	○	○	
遊技場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	その他不特定多数を集客する遊技場施設を含む
	カラオケボックス等	×	○	○	○	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	
	キャバレー、特定遊興飲食店営業に供する施設等	×	×	×	×	特定遊興飲食店営業とは風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律による施設
大規模	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、車券売場、勝船投票券販売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	○	○	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の面積が50㎡以下	①	○	○	○	①作業場の床面積合計50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋・米屋等で原動機出力合計≤0.75kwに限り建築可能
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	○	○	○	工場とは建築基準法別表第二の(に)(へ)(と)(り)(ぬ)に掲げるもの
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがややある工場	×	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	○	○	○	
自動車修理工場	×	○	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画決定が必要					

※トイレ、廊下等に供する部分は床面積の制限の対象に含まれません。ただし、間仕切り等で区分されていないものは制限の対象となります。また、用途が共用される多目的室などの床面積には複数の用途において床面積が大きい方に属するものとし、属する用途の面積が同等の場合は、共用する床面積は按分することとなります。

### 3. 特別用途地区による建築物の制限内容

準工業地域について大規模集客施設制限地区を定めています。

#### 制限内容

床面積が10,000㎡を超える劇場、映画館、演芸場又は観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場（劇場、映画館、演芸場又は観覧場は、客席の部分に限る。）

### 4. 居住調整地域による建築物、開発行為の制限内容（再掲）

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

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</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</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戸の建築行為</p> 

## 5. 市域及び人口

(1)市域面積及び人口

(旧むつ市)

各年10月1日現在

	面積 km <sup>2</sup>	人口 人	人口密度 人/km <sup>2</sup>	備 考
昭和 9 年	75.26	※1) 9,673	128.5	旧大湊町 大湊都市計画区域の決定
昭和12年	171.20	※1) 12,737	74.4	旧田名部町 田名部都市計画区域の決定
昭和34年	246.46	39,200	159.1	旧大湊田名部市 大湊田名部都市計画区域の決定
昭和35年	246.46	38,312	155.4	旧むつ市 むつ都市計画区域に名称変更
昭和56年	246.51	48,190	195.5	むつ都市計画区域の変更 市全域 → 一部

※1) 昭和10年10月1日国勢調査による人口

(旧大畑町)

各年10月1日現在

在

	面積 km <sup>2</sup>	人口 人	人口密度 人/km <sup>2</sup>	備 考
昭和10年	236.63	9,093	38.4	大畑都市計画区域の決定
昭和44年	236.63	※2) 12,867	54.4	大畑都市計画区域の変更 町全域 → 一部
平成 7 年	※3) 235.59	10,524	44.7	都市計画区域面積の変更

※2) 昭和45年10月1日国勢調査による人口

※3) 昭和63年に計測基図を切り替えた(縮尺1/50,000→1/25,000)ため面積値が減少。

(むつ市)

国勢調査・県推計人口ベース 各年10月1日現在

	面積 km <sup>2</sup>	人口 人	人口密度 人/km <sup>2</sup>	備 考
平成17年	863.78	64,052	74.2	大畑町、川内町、脇野沢村と合併
平成18年	863.79	63,251	73.2	
平成19年	863.79	62,345	72.2	

平成20年	863.79	61,749	71.5	
平成21年	863.79	61,249	70.9	
平成22年	863.79	61,066	70.7	
平成23年	863.79	60,668	70.2	
平成24年	863.79	60,118	69.6	
平成25年	863.79	59,411	68.8	
平成26年	864.16	58,617	67.8	国土地理院測定方法変更による面積変更
平成27年	864.16	58,506	67.7	
平成28年	864.12	57,710	66.8	
平成29年	864.12	56,585	65.5	
平成30年	864.12	55,741	64.5	

(2)人口集中地区（面積・人口推移）

(むつ)

各年10月1日現在

年次	面積 ( km <sup>2</sup> )			人口 ( 人 )			人口密度 (1 km <sup>2</sup> あたり)	
	全市域	人口集中地区	全市域に対する割合 (%)	全市域	人口集中地区	全市域に対する割合 (%)	全市域	人口集中地区
S40	864.94	6.0	0.7	66,191	14,425	21.8	76.5	2,404.0
S45	864.94	3.0	0.3	66,447	15,585	23.5	76.8	5,195.0
S50	864.99	3.9	0.5	69,119	19,703	28.5	79.9	5,052.1
S55	865.09	5.5	0.6	71,567	23,352	32.6	82.7	4,245.8
S60	865.59	6.4	0.7	71,857	25,606	35.6	83.0	4,000.9
H2	※863.52	6.9	0.8	68,637	25,407	37.0	79.5	3,682.2
H7	863.68	6.7	0.8	67,969	25,306	37.2	78.7	3,765.8
H12	863.72	6.97	0.8	67,022	25,785	38.5	77.6	3,699.4
H17	863.78	7.08	0.8	64,052	24,629	38.5	74.2	3,478.7
H22	863.79	7.05	0.8	61,066	23,941	39.2	70.7	3,395.9
H27	864.16	4.93	0.6	58,493	17,156	29.3	67.7	3,479.9

(大畑)

各年10月1日現在

年次	面積 ( km <sup>2</sup> )			人口 ( 人 )			人口密度 (1 km <sup>2</sup> あたり)	
	全市域	人口集中地区	全市域に対する割合 (%)	全市域	人口集中地区	全市域に対する割合 (%)	全市域	人口集中地区

むつ市の都市計画2019 令和元年12月

		地区	(%)		地区	(%)		地区
S40	864.94	1.0	0.1	66,191	7,467	11.3	76.5	7,467.0
S45	864.94	1.1	0.1	66,447	6,925	10.4	76.8	6,295.5
S50	864.99	1.5	0.2	69,119	8,314	12.0	79.9	5,542.7
S55	865.09	1.8	0.2	71,567	7,806	10.9	82.7	4,336.7
S60	865.59	1.7	0.2	71,857	7,118	9.9	83.0	4,187.1
H 2	※863.52	1.8	0.2	68,637	5,487	8.0	79.5	3,048.3
H 7	863.68	1.7	0.2	67,969	5,279	7.8	78.7	3,087.1
H12	863.72	—	—	67,022	—	—	77.6	—

注) 全市域の数値については、むつ市4地区（むつ、川内、大畑、脇野沢）計

※ 昭和63年に計測基図を切り替えた（縮尺1/50,000→1/25,000）ため面積値が減少。

## 6. 都市計画決定概要一覧

都市計画区域名称		む つ	摘 要
行政区域		86,412ha	
都市計画区域		15,823ha	
区分	種 別	—	
地 域 区	用途地域	1,616ha	
	準防火地域	100ha	商業地域・近隣商業地域（大畑は除く）、市役所周辺地区・新町地区の一部に指定
	臨港地区	88ha	大湊港
	特別用途地区	97ha	準工業地域への指定
	特定用途制限地域	14,209ha	用途地域外の全域に指定 決定時の面積
	居住調整地域	2,423ha	都市再生特別措置法
都	道 路	81,560m	決定延長 (うち自動車専用道路 36,340m)
	〃	43,782m	改良済延長
市	公 園	51.8ha	開設面積 むつ地区：18 カ所 大畑地区：2 カ所
	下水道 (公共下水道)	1,739ha	
施	ごみ焼却場	5.3ha	むつ：1 カ所 大畑：1 カ所
	汚物処理場	2.2ha	1 カ所
設	市 場	5.2ha	2 カ所

	火葬場	1.1ha	むつ：1カ所 大畑：1カ所
--	-----	-------	------------------

## 7. 都市計画区域変遷

### (1) むつ都市計画区域

決定年月日	区域面積 (ha)	備考
昭和9年12月19日	7,526ha	大湊都市計画区域
昭和12年10月5日	17,120ha	田名部都市計画区域
昭和34年9月1日	24,646ha	大湊田名部都市計画区域
昭和35年8月1日	24,646ha	むつ都市計画区域に名称変更
昭和56年10月20日	14,394ha	むつ都市計画区域の変更 市全域→一部
平成4年	14,405ha	公有水面埋め立てによる増加
平成23年8月31日	15,821ha	大畑都市計画区域と統合
平成27年3月31日	15,825ha	公有水面埋め立てによる増加
平成30年3月31日	15,823ha	測量法による基本測量値

### (2) 大畑都市計画区域

決定年月日	区域面積 (ha)	備考
昭和10年6月22日	23,663ha	旧大畑町全域
昭和44年5月20日	1,400ha	大畑都市計画区域の変更 町全域→一部
平成7年4月10日	1,416ha	面積の変更
平成23年8月31日		むつ都市計画区域と統合

## 8. 用途地域等地域地区

### (1) 用途地域

平成30年4月1日現在

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	建 築 物 の 高 さ の 限 度
第一種低層住居専用地域	約 528ha	8/10 以下	5/10 以下	10m
第一種中高層住居専用地域	約 223ha	20/10 以下	6/10 以下	—
第二種中高層住居専用地域	約 21ha	20/10 以下	6/10 以下	—
第一種住居地域	約 315ha	20/10 以下	6/10 以下	—
第二種住居地域	約 124ha	20/10 以下	6/10 以下	—
準住居地域	約 48ha	20/10 以下	6/10 以下	—
近隣商業地域	約 58ha	20/10 以下	8/10 以下	—
商業地域	約 36ha	40/10 以下	8/10 以下	—
準工業地域	約 97ha	20/10 以下	6/10 以下	—
工業地域	約 31ha	20/10 以下	6/10 以下	—
工業専用地域	約 135ha	20/10 以下	6/10 以下	—
合 計	約 1,616ha	—	—	—

☆特定用途制限地域：むつ都市計画区域内の用途地域が定められていない地域

建築物の容積率は 20/10 以下

建築物の建ぺい率は 7/10 以下 となっている。

(2) 準防火地域

決定告示年月日 番 号	面 積	備 考
昭和50年3月10日 むつ市告示 第9号	約 85ha	近隣商業地域、商業地域に指定
平成5年4月1日 むつ市告示 第22号	約 102ha	用途地域の変更に伴う区域の範囲の変更
平成14年12月1日 むつ市告示 第39号	約 102ha	用途変更に伴い、新たに商業地域となる区域への指定による変更(大湊地区)
平成30年4月1日 むつ市告示 第53号	約 100ha	宇田町地区の廃止

(3) 臨港地区

名 称	決定告示年月日 番 号	面 積	備 考
大 湊 港	昭和40年7月17日 建設省告示第1894号	約 9ha	
	昭和45年3月10日 青森県告示第140号	約 117ha	区域の範囲の変更
	平成14年12月1日 むつ市告示第41号	約 149ha	重要港湾から地方港湾へ変更のため、市決定 区域の範囲の変更
	平成23年9月6日 むつ市告示第66号	約 88ha	区域の範囲の変更 港町の一部を解除

**(4) 特別用途地区**

決定告示年月日 番 号	面 積	備 考
平成29年4月1日 むつ市告示第71号	約 95 ha	大規模集客施設制限地区
平成30年4月1日 むつ市告示第54号	約 97 ha	金曲一丁目地区の追加

**(5) 特定用途制限地域**

決定告示年月日 番 号	面 積	備 考
平成28年4月1日 むつ市告示第53号	約 14,209 ha	居住環境保全地区 約181 ha 自然環境共生地区 約13,836 ha 産業業務地区 約36 ha 幹線道路沿道地区 約156 ha

**(6) 居住調整地域**

決定告示年月日 番 号	面 積	備 考
平成30年4月1日 むつ市告示第55号	約 2,423 ha	都市再生特別措置法

## 9. 都市施設

### (1) 道路

#### 都市計画道路一覧

平成25年7月19日現在

路線番号			路線名	計 画 決 定						
区 分	規 模	番 号		起 点	終 点	幅 員	車 線 数	延 長 ( m )	決 定 年 月 日	告 示 番 号
1	5	1	むつ横浜線	大字田名部字 前田	横浜町字豊栄 平	13. 5	2	36,340	H30.1.4	県告示 第3号
3	3	4	上野線	大畑町上野	大畑町上野	22	2	740	H23.9.6	市告示 第65号
3	4	1	横迎町中央2号線	横迎町二丁目	中央二丁目	20	2	3,570	H25.7.19	市告示 第64号
3	4	2	仲町小平館線	仲町	大字田名部字 小平館	16	2	4,820	H23.8.31	県告示 第708号
3	4	3	金曲金谷線	金曲一丁目	金谷二丁目	20	2	2,520	H23.9.6	市告示 第65号
3	4	4	横迎町中央線	横迎町一丁目	中央二丁目	16	2	3,170	H23.8.31	県告示 第708号
3	4	5	柳町桜木町線	柳町三丁目	桜木町	16	2	11,150	H21.8.31	県告示 第567号
3	4	6	大曲中央線	大曲三丁目	中央二丁目	18	2	6,390	H23.8.31	県告示 第708号
3	4	7	海老川柳町線	海老川町	柳町一丁目	16	2	1,870	H23.8.31	県告示 第708号
3	4	8	大畑本町松ノ木線	大畑町本町	大畑町松ノ木	19	2	880	H23.9.6	市告示 第65号
3	4	9	高待二枚橋線	大畑町正津川 高待	大畑町二枚橋	16. 5	2	6,800	H23.8.31	県告示 第708号
3	5	2	田名部駅停車場線	田名部町	柳町一丁目	12	2	310	H23.8.31	県告示 第708号
3	5	3	小川町代官山線	小川町二丁目	小川町二丁目	12	2	470	H23.8.31	県告示 第708号
3	5	4	海老川むつ病線	海老川町	小川町一丁目	12	2	920	H23.9.6	市告示 第65号
3	5	7	下北駅緑町線	下北町	緑町	12	2	850	H23.8.31	県告示 第708号

路線番号			路線名	計 画 決 定						
区 分	規 模	番 号		起 点	終 点	幅 員	車 線 数	延 長 ( m )	決 定 年 月 日	告 示 番 号
3	5	8	横迎町明神川線	横迎町一丁目	柳町一丁目	12	2	500	H23.9.6	市告示 第 65 号
3	5	1	大湊浜町八森線	大湊浜町	大湊浜町	12	2	260	H23.9.6	市告示 第 65 号

都市計画道路の路線番号について

3    ·    3    ·    6  
↑        ↑        ↑  
区分    規模    一連番号

(a)区分

- 区分1 自動車専用道路
- 区分3 幹線街路に相当するもの
- 区分7 区画街路
- 区分8 特殊街路ア) に相当する歩行者専用道、自転車専用道又は自転車歩行者専用道
- 区分9 特殊街路イ) に相当する都市モノレール専用道等
- 区分10 特殊街路ウ) に相当する路面電車道
  - 特殊街路ア) 専ら歩行者、自転車又は自転車及び歩行者のそれぞれの交通の用に供する道路
  - 特殊街路イ) 専ら都市モノレール等の交通の用に供する道路
  - 特殊街路ウ) 主として路面電車の交通の用に供する道路

(b)規模

規模は幅員によります。

規 模

- 1 幅員40m以上のもの
- 2 幅員30m以上 40m未満のもの
- 3 幅員22m以上 30m未満のもの
- 4 幅員16m以上 22m未満のもの
- 5 幅員12m以上 16m未満のもの
- 6 幅員 8m以上 12m未満のもの
- 7 幅員 8m未満のもの

(c)一連番号

都市計画ごとに、区分ごとの一連番号を付する。

(2) 公園・緑地

(1) 都市公園の種類

種類	種別	内容	
基 幹 公 園	住 区	街区公園 主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1カ所当たりの面積 0.25ha を標準として配置する。	
	基 幹	近隣公園 主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1カ所当たりの面積 2ha を標準として配置する。	
	公 園	地区公園 主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1地区当たり 1カ所の面積 4ha を標準として配置する。	
	都 市 基 幹 公 園	都 市 基 幹 公 園	総合公園 都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、それぞれの利用目的に応じて敷地面積を定め配置する。
		運 動 公 園	運動公園 都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で、それぞれの利用目的に応じて敷地面積を定め、配置する。
特 殊 公 園		風致公園、動植物公園、歴史公園等特殊な公園で、その目的に則し配置する。	
大 規 模 公 園	広 域 公 園	主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圈等広域的なブロック内の容易に利用可能な場所にブロック単位ごとに1ヶ所程度、面積 50ha 以上を標準として配置する。	
	レ ク リ エ ー シ ョ ン 都 市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な都市公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、都市計画公園 1,000ha、うち都市公園 500ha を標準として配置する。	
緩 衝 緑 地		大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害の防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。	
都 市 林		市街地及びその周辺部においてまとまった面積を有する樹林地等において、その自然的環境の保護、保全、自然的環境の復元を図れるよう十分に配慮し、必要に応じて自然観察、散策等の利用のための施設を配置する。	
広 場 公 園		市街地の中心部の商業・業務系の土地利用がなされている地域における施設の利用者の休憩のための休養施設、都市景観の向上に資する修景施設等を主体に配置する。	

種類	種別	内容
都市	緑地	主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地であり、0.1ha 以上を標準として配置する。但し、既成市街地等において良好な樹林地等がある場合、あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ、都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあってはその規模を0.05ha 以上とする。
	緑道	災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として、近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で、幅員10～20mを標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。
国の設置に係る	都市公園	主として一の都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあっては、1ヶ所当たりの面積をおおむね300ha 以上を標準として配置し、国家的な記念事業等として設置するものにあっては、その設置目的にふさわしい内容を有するように整備する。

(2) 都市公園一覧

(むつ)

種別	番号			名称 公園名	位置	計画決定(最終)			計画決定(当初)		開設	
	区分	規模	一連番号			面積[ha]	年月日	公示番号	面積[ha]	年月日	面積[ha]	年月日
街区	2	2	1	上町児童公園	大湊上町	0.18	S41.3.17	建告 741 号	0.18	S41.3.17	0.18	S41.9.3
〃	2	2	2	宇田児童公園	宇田町	0.29	S41.3.17	〃 741 号	0.29	S41.3.17	0.29	S42.7.31
〃	2	2	3	新町児童公園	新町	0.23	S43.8.16	〃 2269 号	0.23	S43.8.16	0.23	S43.10.31
〃	2	2	4	柳町児童公園	柳町一丁目	0.15	S44.5.20	〃 2551 号	0.15	S44.5.20	0.15	S45.3.20
〃	2	2	5	文京児童公園	文京町	0.15	S45.8.8	市告 17 号	0.15	S45.8.8	0.15	S46.3.24
〃	2	2	6	宇曾利川児童公園	大湊 字宇曾利川村	0.29	S46.4.1	〃 9 号	0.29	S46.4.1	0.29	S46.10.31
〃	2	2	7	むつ北児童公園	柳町二丁目	0.25	S47.5.11	〃 16 号	0.25	S47.5.11	0.25	S47.9.20
〃	2	2	8	小川町児童公園	小川町一丁目	0.26	S48.7.6	〃 10 号	0.26	S48.7.6	0.26	S49.3.20
〃	2	2	9	横迎町児童公園	横迎町二丁目	0.35	S49.6.20	〃 15 号	0.35	S49.6.20	0.35	S50.3.25
〃	2	2	10	川守児童公園	川守町	0.38	S54.1.30	〃 4 号	0.38	S54.1.30	0.38	S55.3.31
〃	2	2	11	旭町児童公園	旭町	0.19	H1.12.11	〃 31 号	0.19	H1.12.11	0.19	H3.4.1
〃	2	2	12	中島児童公園	大畑町中島	0.18	H23.9.6	市告 67 号	0.18	S44.2.17	0.18	S45.4.1
					計	2.90	12 箇所				2.90	12 箇所
近隣	3	3	1	代官山公園	小川町二丁目	1.70	H5.12.15	市告 65 号	1.10	S55.3.27	1.10	S59.4.1
					計	1.70	1 箇所				1.10	1 箇所

種別	番号			名称 公園名	位置	計画決定			計画決定(当初)		開設	
	区分	規模	一連番号			面積[ha]	年月日	公示番号	面積[ha]	年月日	面積[ha]	年月日
地区	4	4	1	水源池公園	宇田町	6.70	H29.2.24	市告 16 号	5.60	S52.12.10	5.60	S53.4.1
〃	4	4	2	金谷公園	金谷一丁目	4.10	H1.11.29	〃 788 号	4.10	H1.11.29	4.10	H10.4.1
					計	10.80	2 箇所				9.70	2 箇所
運動	6	5	1	むつ運動公園	山田町	14.30	S46.8.14	〃 677 号	13.20	S41.3.17	14.30	S44.3.31
	6	4	1	大畑中央公園	大畑町湧館	9.80	R1.10.24.	市告 55 号	4.10	S52.12.24	6.98	H15.3.31
					計	24.10	2 箇所				21.28	2 箇所
総合	5	5	1	おおみなと臨海公園	真砂町	13.80	H29.7.5	市告 103 号	13.80	H29.7.5		
					計	13.80	1 箇所					
風致				計画決定以外の都市公園(早掛沼公園)							7.40	1 箇所
墓園			1	むつ市墓地公園	田名部字二又川目	13.40	S52.2.15	県告 677 号	13.40	S52.2.15	9.40	H3.4.1
					計	13.40	1 箇所				9.40	1 箇所
					総計	66.70	19 箇所				51.78	19 箇所

都市公園番号の付し方

2 ・ 2 ・ 6  
 ↑      ↑      ↑  
 区分    規模    一連番号

(a)区分

- 区分2 街区公園 主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする。
- 区分3 近隣公園 主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする。
- 区分4 地区公園 主として徒歩圏区域内に居住する者の利用に供することを目的とする。
- 区分5 総合公園 主として1つの市町の区域内に居住する者の休息、観賞、散歩、遊戯運動等総合的な利用に供することを目的とする。
- 区分6 運動公園 主として運動の用に供することを目的とする。

- 区分7 風致公園 主として風致の享受に供することを目的とする。  
区分8 特殊公園 動物公園、植物公園、歴史公園、その他特殊な利用を目的とする。  
区分9 広域公園 1つの市町の区域を越える広域の利用に供することを目的とする公園  
で休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供されるもの。

(b)規模

規模として付する番号は、面積により次のとおりとする。

規 模	面積の範囲
2	面積 1ヘクタール未満のもの
3	〃 1ヘクタール以上、4ヘクタール未満のもの
4	〃 4ヘクタール以上、10ヘクタール未満のもの
5	〃 10ヘクタール以上、50ヘクタール未満のもの
6	〃 50ヘクタール以上、300ヘクタール未満のもの
7	〃 300ヘクタール以上のもの

(C)一連番号

都市計画ごとに、区分ごとの一連番号を付する。

(3) 汚物処理場

名 称	位 置	面積(ha)	決定告示年月日番号	備 考
むつし尿処理場	むつ市奥内字今泉	2.2	昭和49年12月12日 市告示 第29号	処理能力 220 t / 日

(4) ごみ焼却場

名 称	位 置	面積(ha)	決定告示年月日番号	備 考
アックス・グリーン	むつ市奥内字今泉	4.2	令和元年10月24日 市告示 第54号	処理能力 90 t / 日 (再資源化施設14 t / 日)
大畑ごみ焼却場	むつ市大畑町水木沢	1.1	平成23年9月6日 市告示 第70号	処理能力 20 t / 日

(5) 市場

名 称	位 置	面積(ha)	決定告示年月日番号	備 考
地方総合卸売市場 大魚(株) むつ総合卸売市場	むつ市大曲二丁目	4.5	昭和63年11月1日 市告示 第20号	処理能力 69 t / 日
大畑町魚市場	むつ市大畑町湊村	0.7	平成26年12月5日 市告示 第111号	処理能力 26.9 t / 日

(6) 火葬場

名 称	位 置	面積(ha)	決定告示年月日番号	備 考
むつ市火葬場	むつ市田名部字十二林	0.3	平成23年9月6日 市告示 第69号	処理能力 8体 / 日
大畑斎場	むつ市大畑町正津川	0.8	平成23年9月6日 市告示 第69号	処理能力 2体 / 日

## (7) 下水道

・ 公共下水道整備状況 平成 29 年 8 月 22 日現在

### むつ処理区

- 供用開始年月日 平成 15 年 4 月 1 日
- 全体計画処理面積 1,280ha
- 全体計画処理人口 23,800 人

### 大畑処理区

- 供用開始年月日 平成 16 年 4 月 1 日
- 全体計画処理面積 295ha
- 全体計画処理人口 4,200 人



## むつ市の都市計画2019

編集 むつ市 都市整備部 都市計画課

〒035-8686 むつ市中央一丁目8番1号

TEL 0175-22-1111(内2743)

FAX 0175-22-9718

E-MAIL [toshikeikaku@city.mutsu.lg.jp](mailto:toshikeikaku@city.mutsu.lg.jp)

Facebook・Twitter「むつ市都市計画」