

むつ都市計画の変更

むつ市都市整備部都市計画課

2021.1 素案

1. 今回の都市計画変更の概要
2. 立地適正化計画の変更
3. 用途地域の変更
4. 特別用途地区の変更
5. 都市計画道路の変更
6. 都市計画公園の変更
7. 今後のスケジュール

1. 今回の都市計画変更の概要

2. 立地適正化計画の変更

3. 用途地域の変更

4. 特別用途地区の変更

5. 都市計画道路の変更

6. 都市計画公園の変更

7. 今後のスケジュール

○立地適正化計画の変更

都市再生特別措置法の一部改正を踏まえ、都市機能誘導区域及び居住誘導区域の見直しと防災指針の記載を行う。

○用途地域の変更

むつ総合病院新病棟の建設や下北文化会館への大学キャンパスの設置に伴い、立地適正化計画に基づくまちづくりの有効性を高め、当該地区における医療や教育機能を持続的なものとするため、用途地域を変更する。

○特別用途地区の変更

金谷地区の商業地域への用途地域の変更に伴い、医療・教育機能の持続化と都市公園におけるにぎわいの形成を図るため、特別用途地区「文教・医療・にぎわい拠点地区」を指定する。

○都市計画道路の変更

平成23年度の見直し以来、10年が経過したことから、整備済み路線や長期未着手路線等を踏まえた都市計画道路の見直しを行う。

○都市計画公園の見直し

むつ総合病院新病棟の建替等に伴う金谷公園の区域見直しと、既存公園の機能見直しに伴う変更を行う。

1. 今回の都市計画変更の概要
2. 立地適正化計画の変更
3. 用途地域の変更
4. 特別用途地区の変更
5. 都市計画道路の変更
6. 都市計画公園の変更
7. 今後のスケジュール

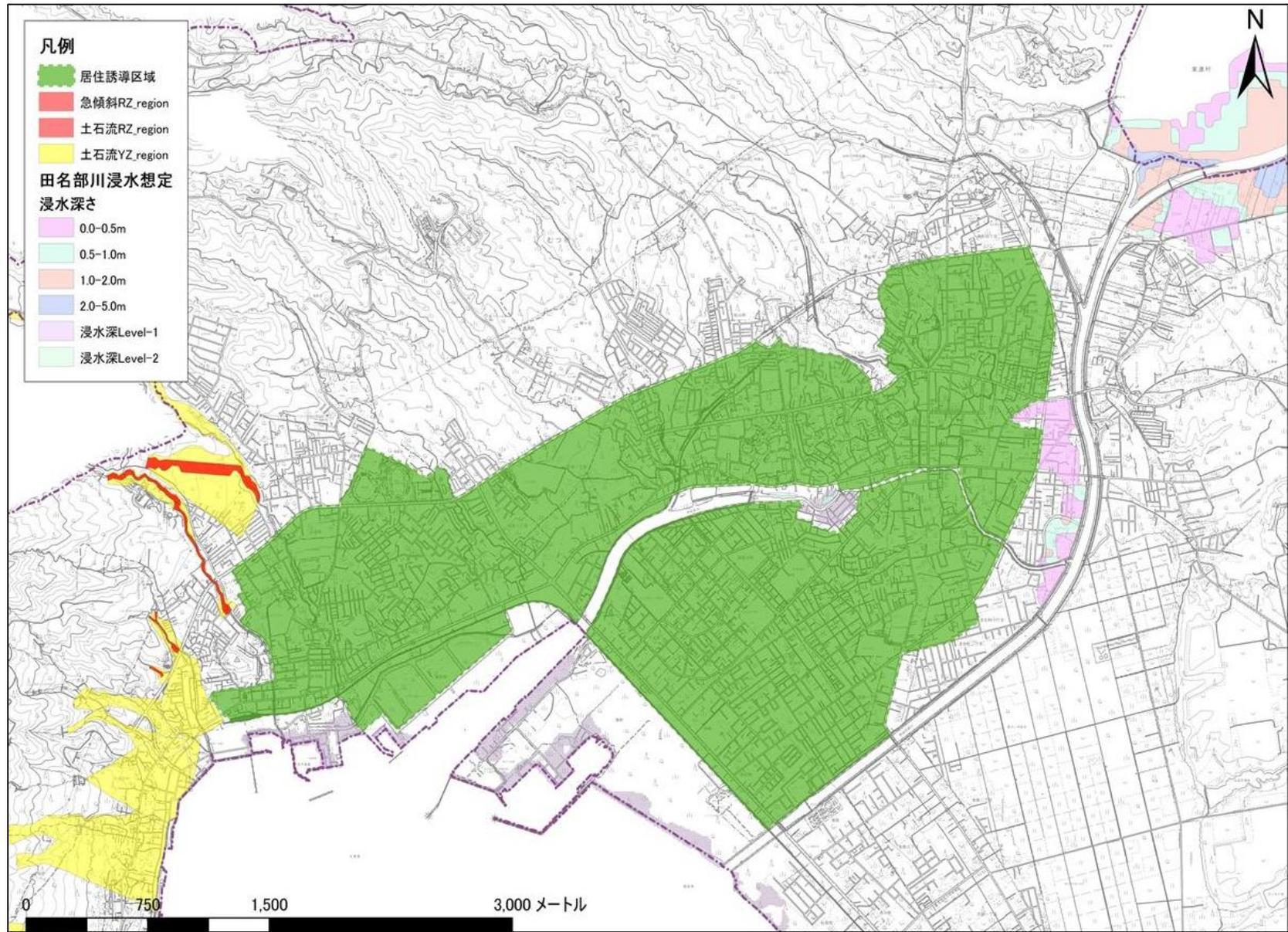
○変更の概要

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が令和2年9月7日に施行されたことに伴う、「都市計画運用指針」の一部改正を踏まえ、安全なまちづくりの推進を図るため、頻発・激甚化する自然災害への対応として、『防災指針』の記載や災害リスクを踏まえた都市機能・居住誘導区域の見直しを行うものである。

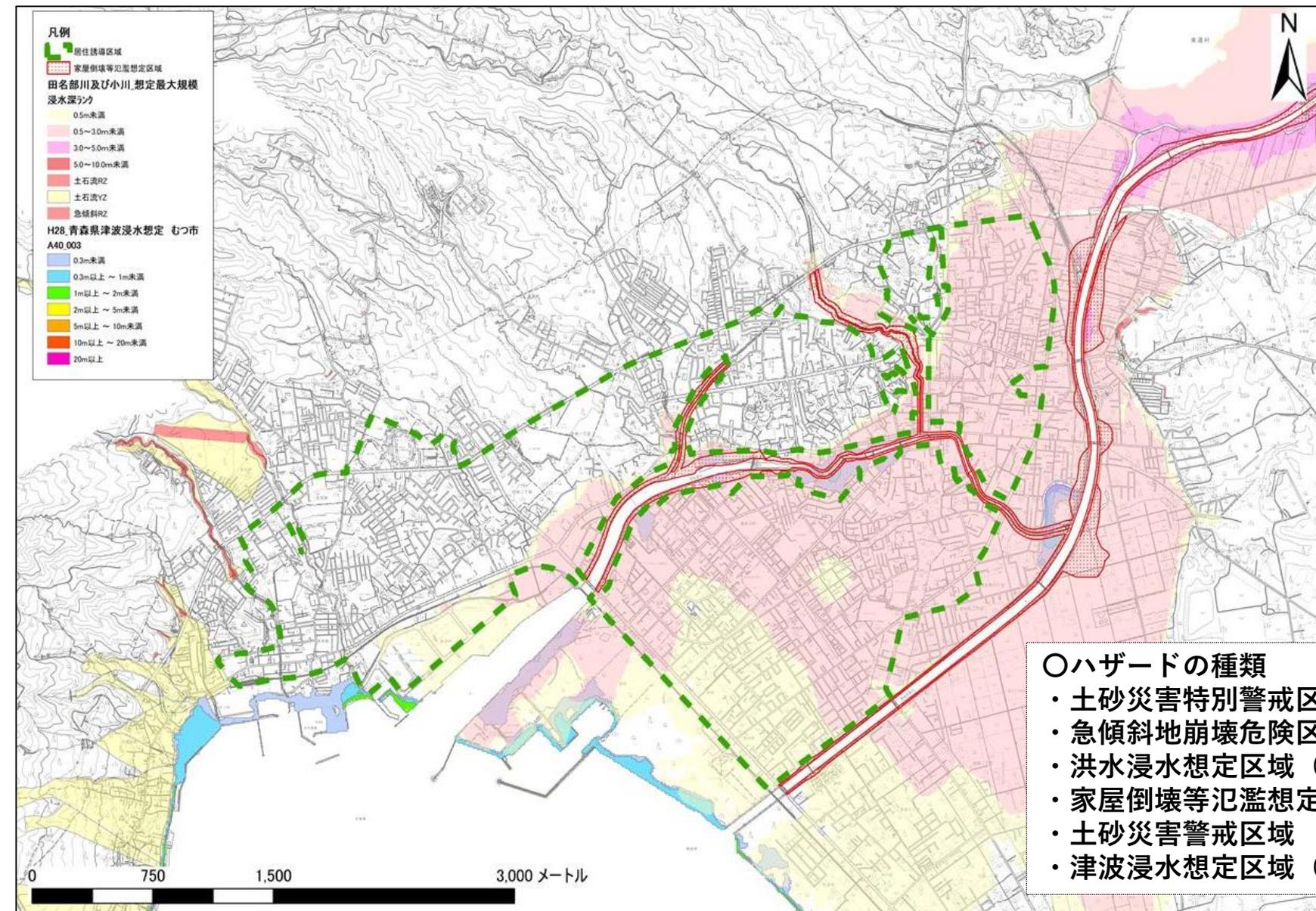
○防災指針の概要

「むつ市津波防災地域づくり推進計画」（令和2年3月公表）における『「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』の基本方針を踏まえ、立地適正化計画における防災指針の基本方針として、【『**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**』】を掲げ、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ずることとする。

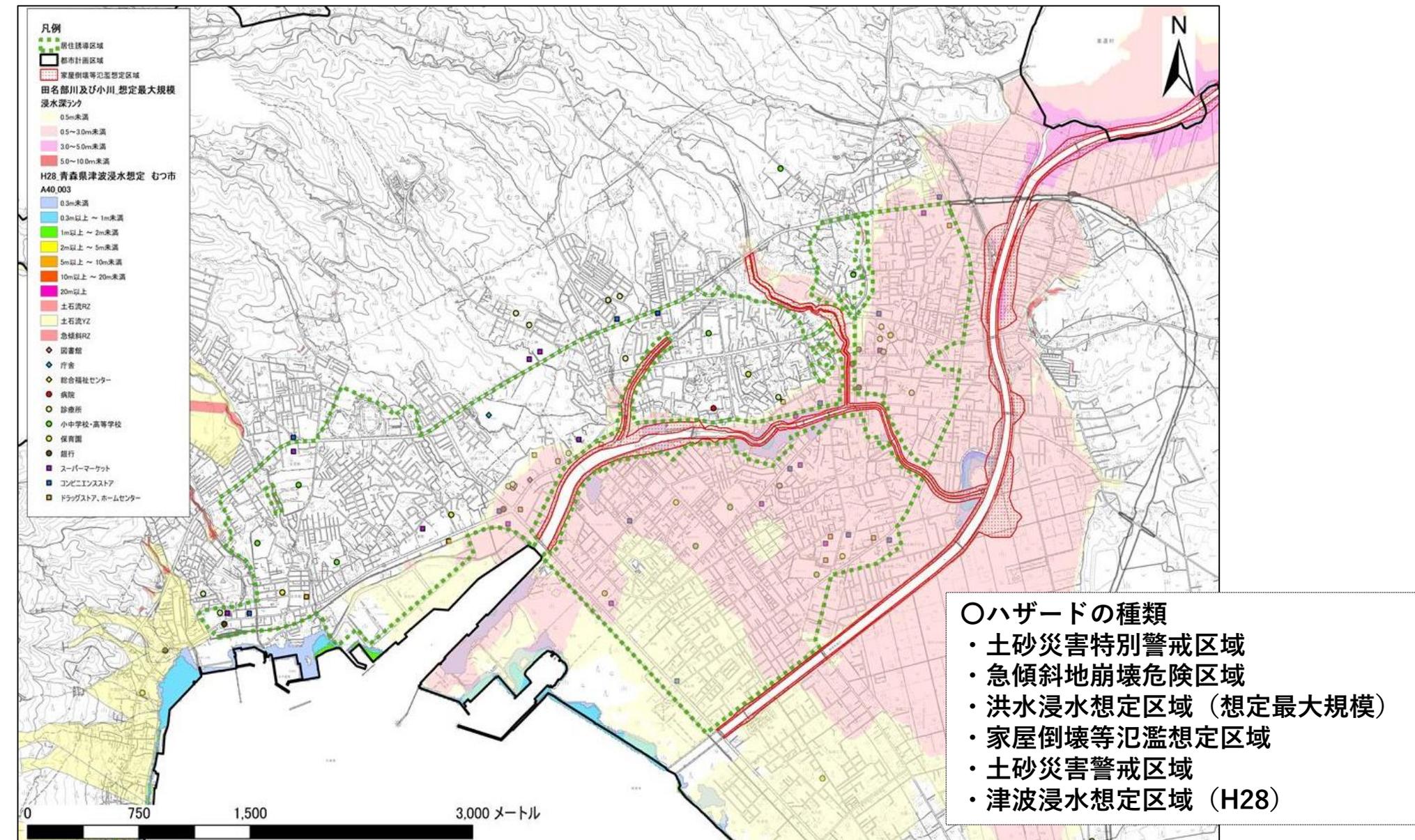
計画策定時の居住誘導区域（むつ地区）



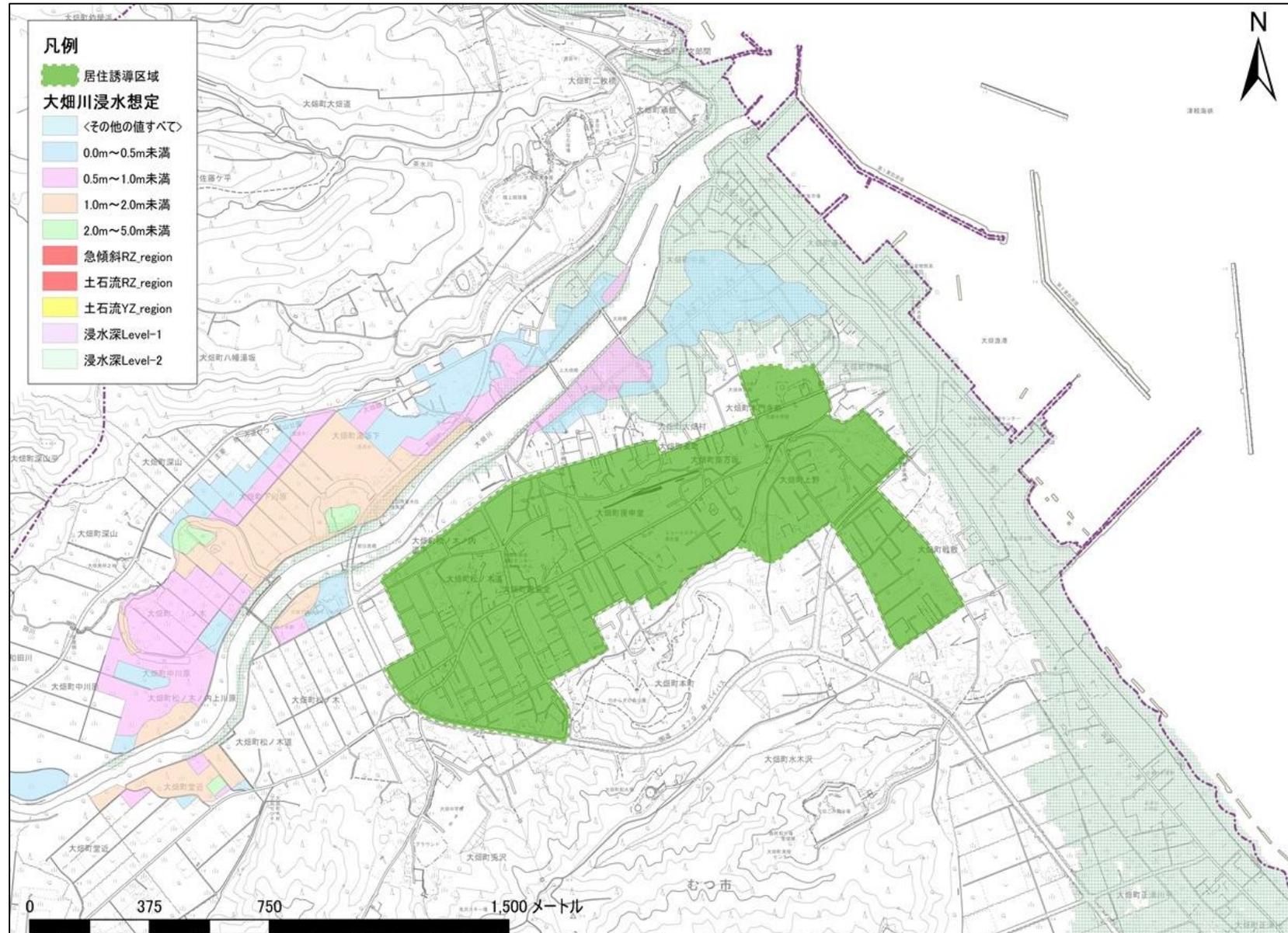
計画策定時の居住誘導区域と各ハザードマップの重ね合わせ（むつ地区）



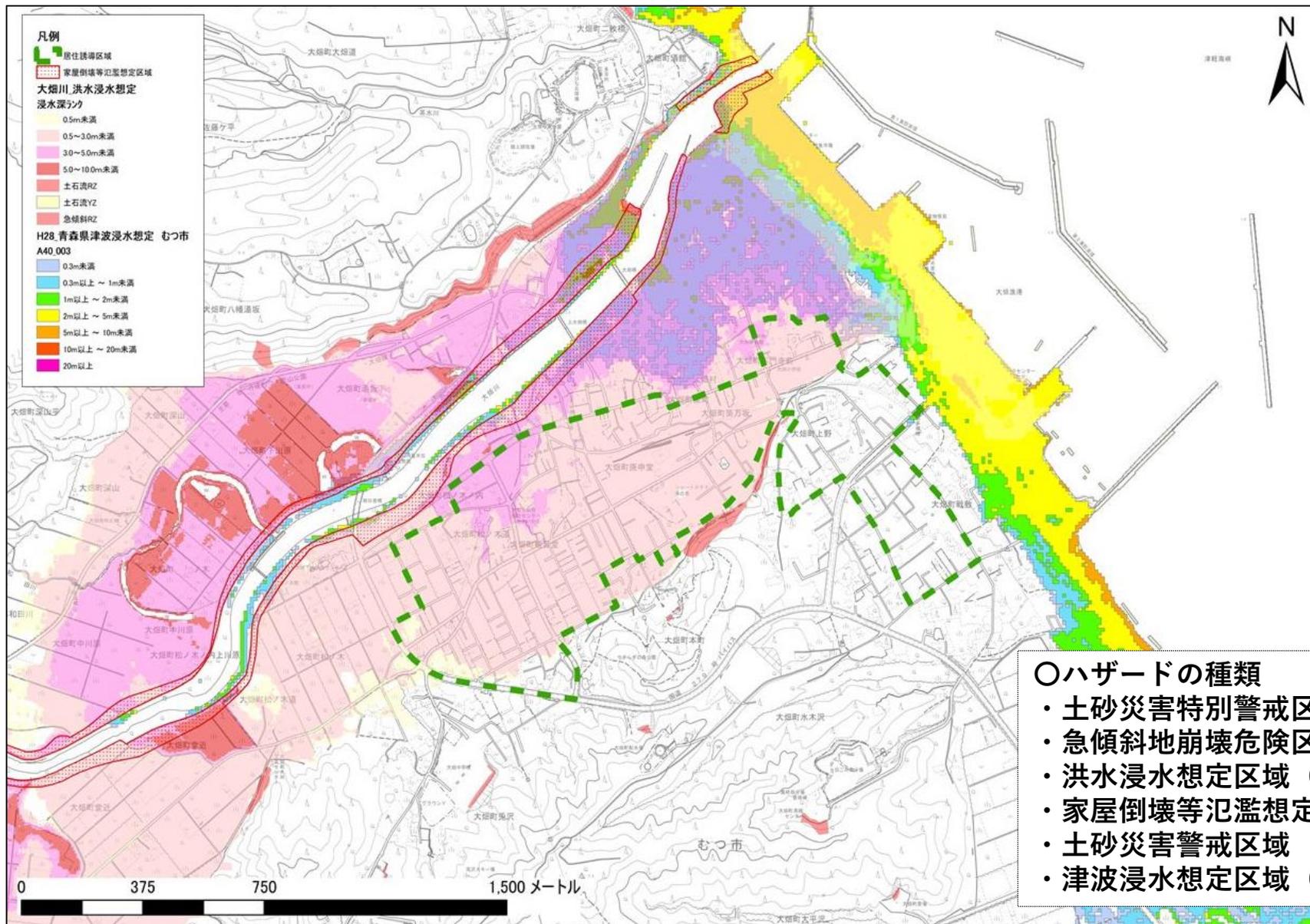
公共施設と各ハザードマップの重ね合わせ（むつ地区）



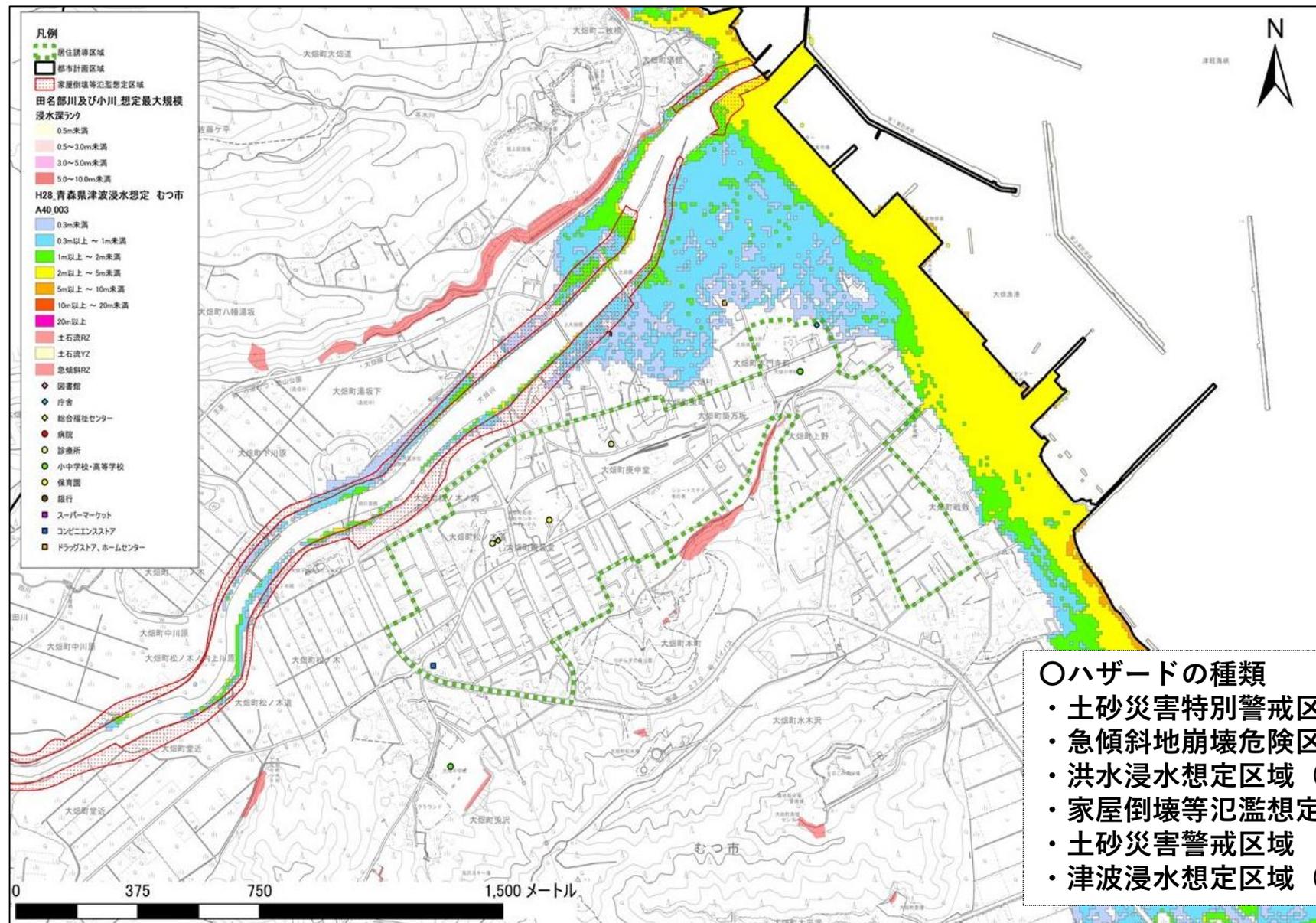
計画策定時の居住誘導区域（大畑地区）



計画策定時の居住誘導区域と各ハザードマップの重ね合わせ（大畑地区）

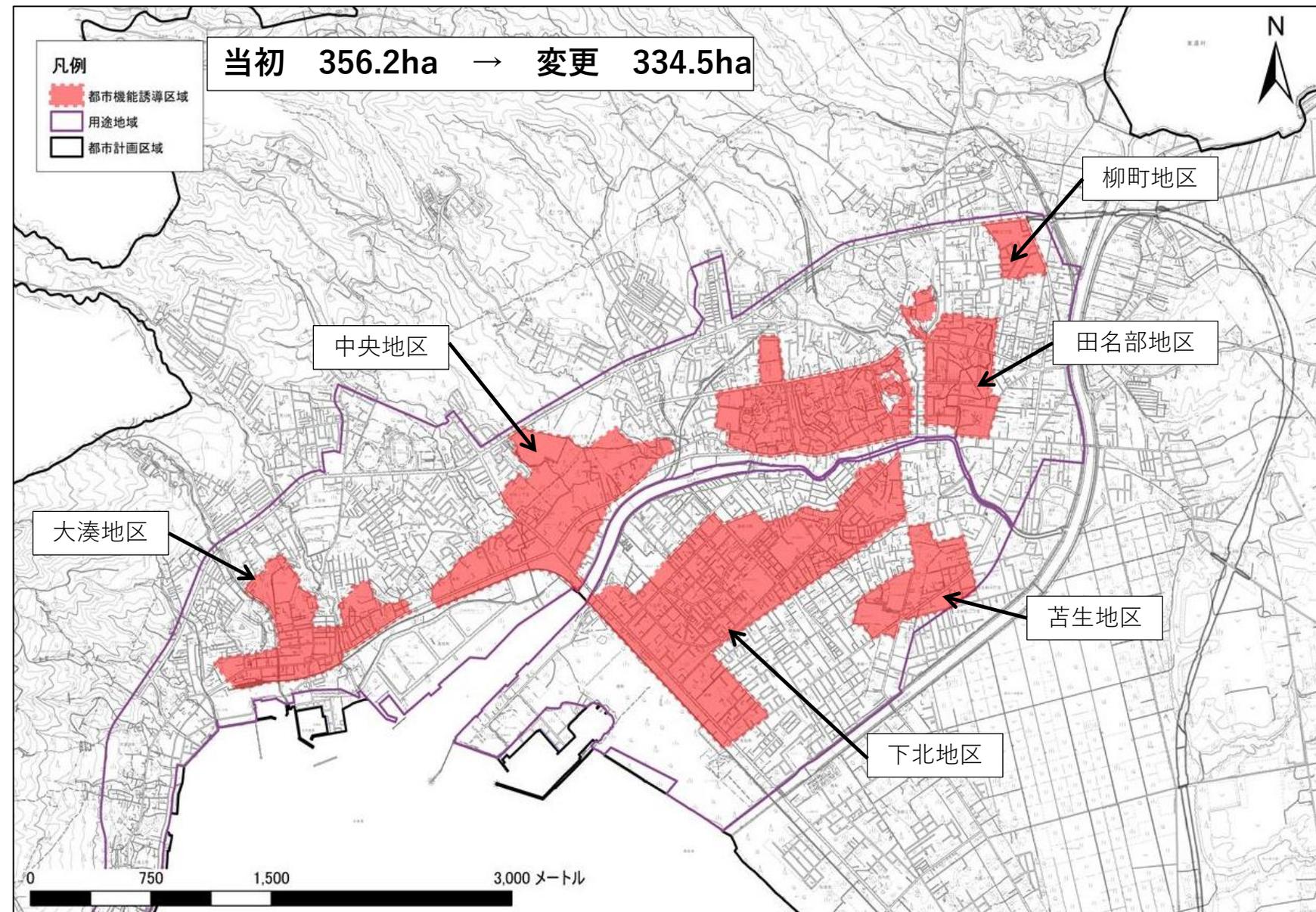


公共施設と各ハザードマップの重ね合わせ（大畑地区）

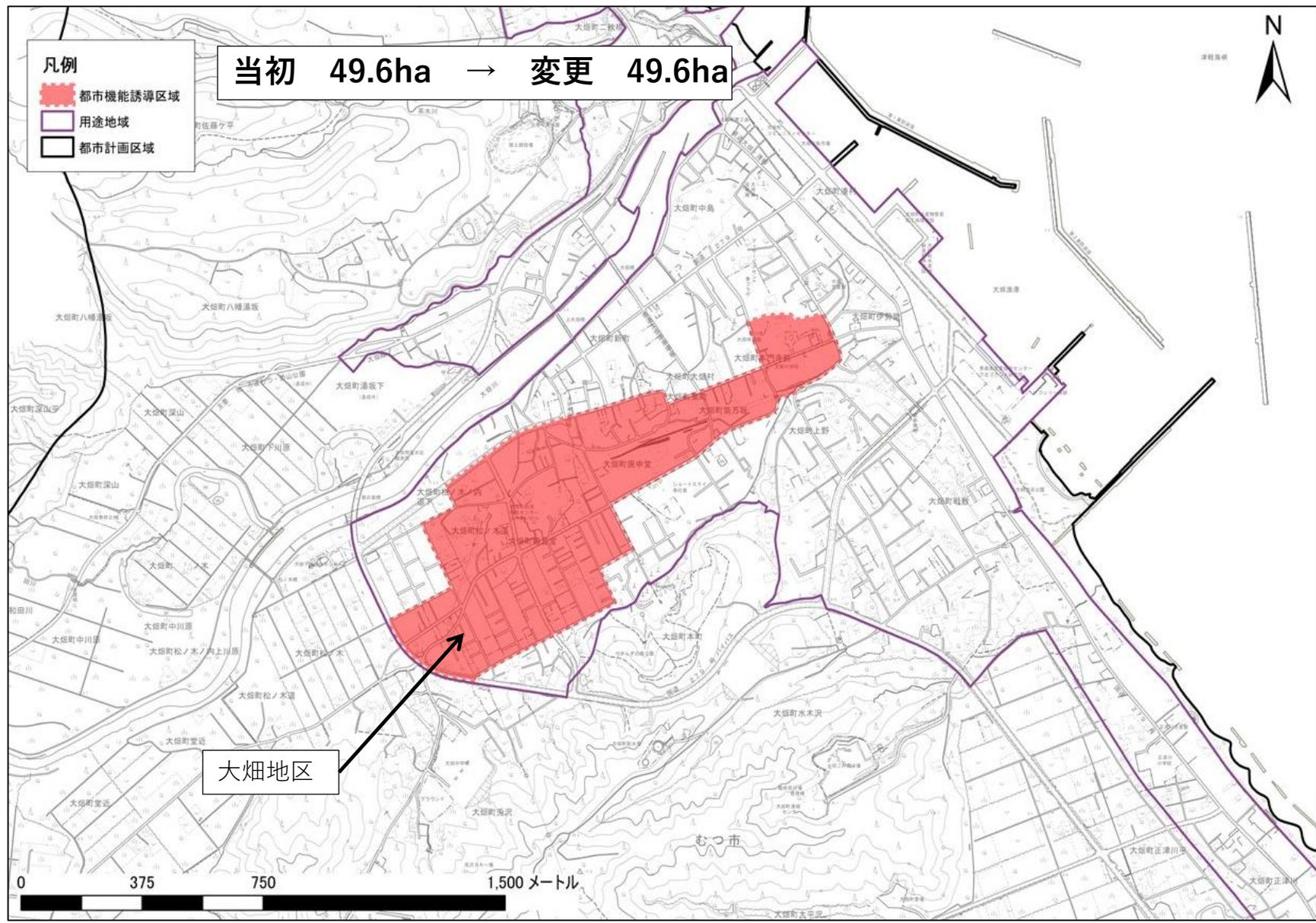


- ハザードの種類
- ・土砂災害特別警戒区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域
 - ・洪水浸水想定区域（想定最大規模）
 - ・家屋倒壊等氾濫想定区域
 - ・土砂災害警戒区域
 - ・津波浸水想定区域（H28）

変更後の都市機能誘導区域（むつ地区）



変更後の都市機能誘導区域（大畑地区）

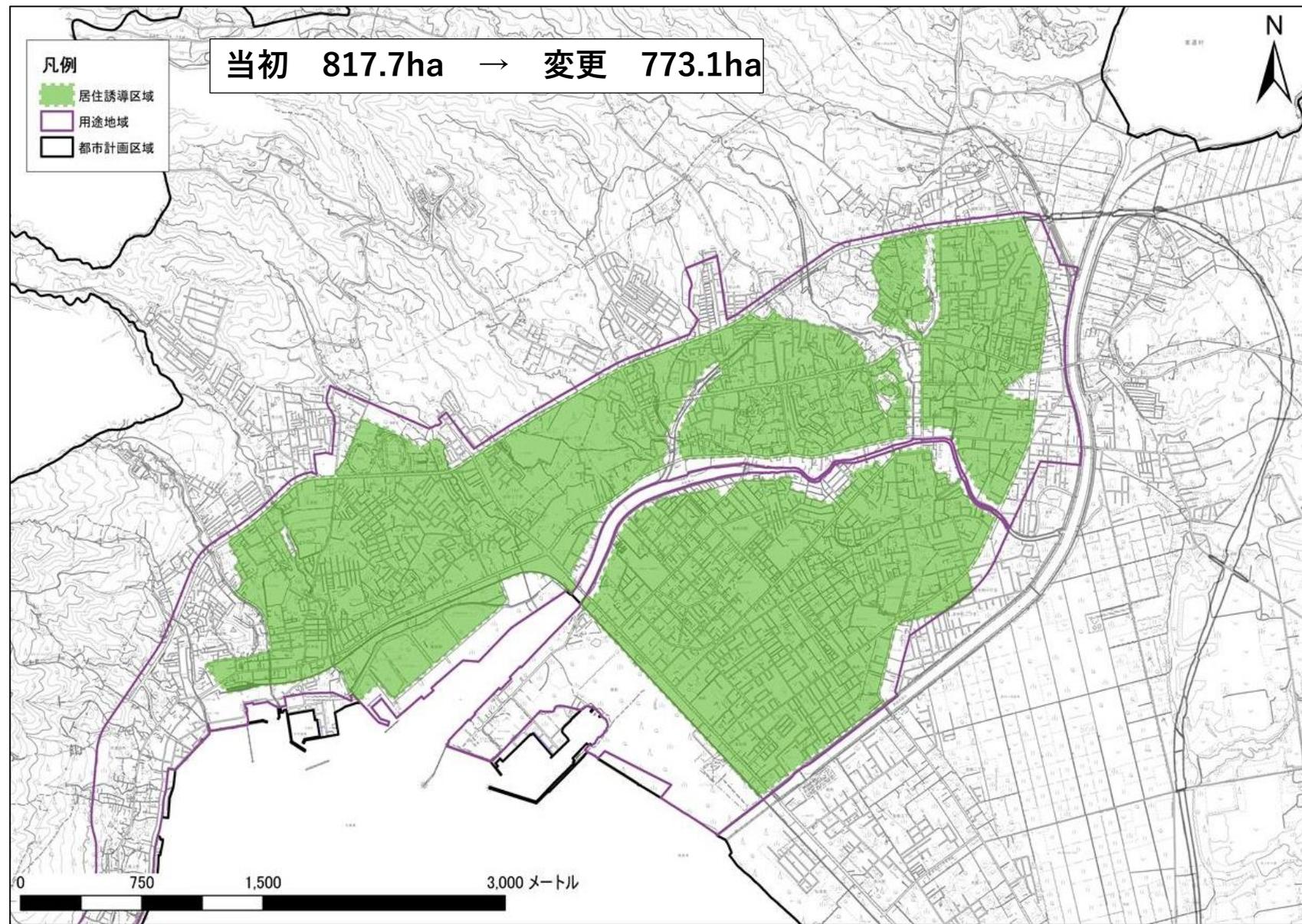


誘導施設 都市再生特別措置法第81条第2項

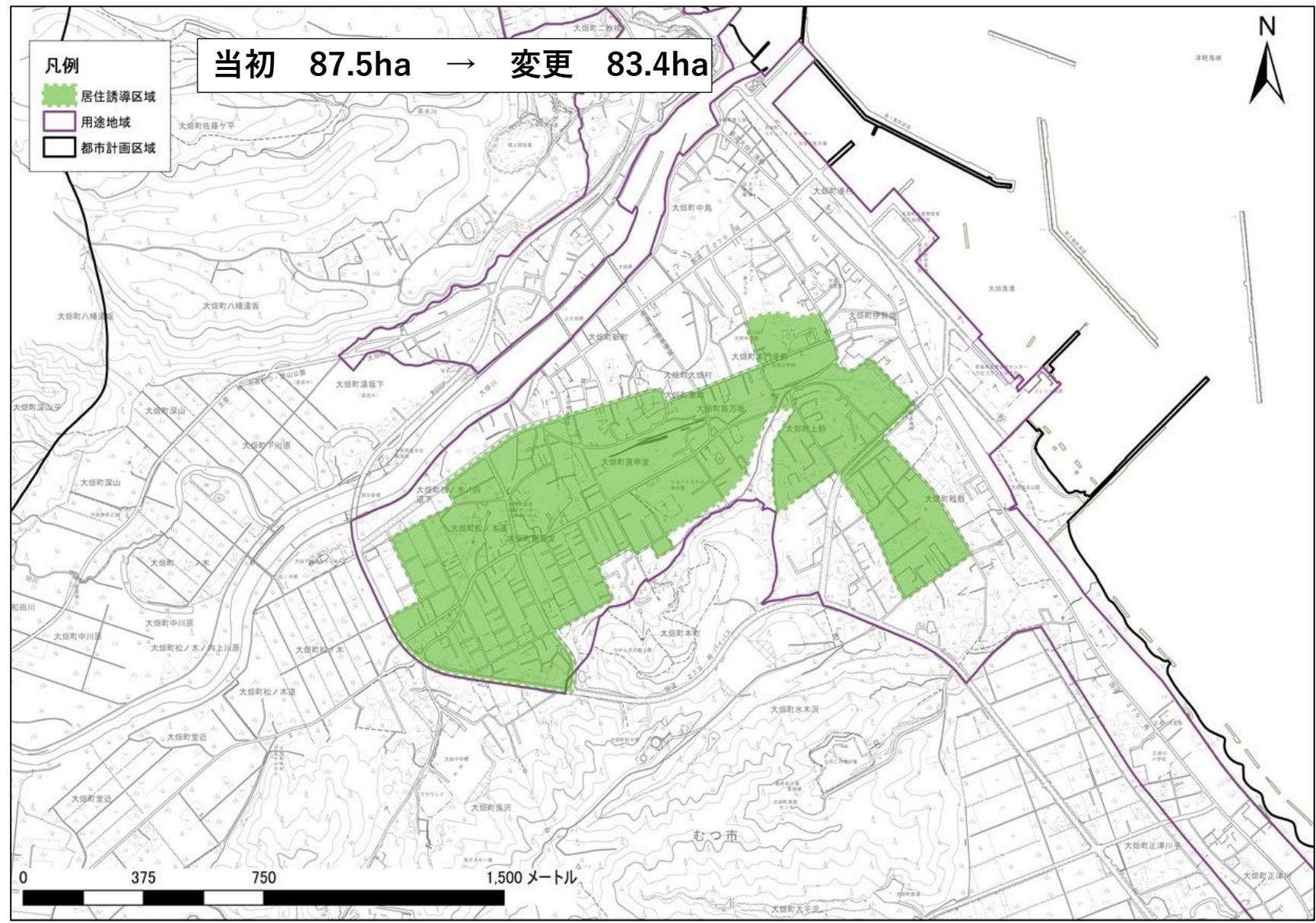
都市機能誘導区域 地区名	誘導施設
①田名部地区	病院、小売店、保育所、認定こども園、小学校、 大学 、社会福祉系施設
②中央地区	本庁舎、小売店、保育所、認定こども園、小学校、図書館
③下北地区	小売店、保育所、認定こども園、中学校、 短期大学
④苫生地区	小売店、保育所、認定こども園、小学校
⑤柳町地区	小売店
⑥大湊地区	小売店、保育所、認定こども園、小学校、中学校
⑦大畑地区	分庁舎、小売店、保育所、認定こども園、小学校、社会福祉系施設

- ・田名部地区の病院とは、床面積20,000㎡以上のもので、むつ総合病院の維持を位置づけたものである。
- ・小売店は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）のことで、床面積の合計が500㎡以上のものに限る。床面積の考え方は、大規模小売店舗立地法の解説による。
- ・新たに田名部地区に大学、下北地区に短期大学を位置づける。

変更後の居住誘導区域（むつ地区）



変更後の居住誘導区域（大畑地区）



1. 今回の都市計画変更の概要
2. 立地適正化計画の変更
3. 用途地域の変更
4. 特別用途地区の変更
5. 都市計画道路の変更
6. 都市計画公園の変更
7. 今後のスケジュール

○変更の概要

・むつ市都市計画マスタープランでは、むつ総合病院の機能を維持するとともに、医療機能の集積と病院へのアクセス向上を図るとした都市施設整備の方針が定められており、むつ市立地適正化計画では、田名部地区の都市機能誘導区域における誘導施設として病院が位置づけられている。

・むつ総合病院新病棟の建設や下北文化会館への大学キャンパスの設置が計画されており、今後の都市の将来像の達成や立地適正化計画に基づくまちづくりの有効性を高め、将来にわたり当該地区における医療や教育機能を持続的なものとするため、用途地域を変更するものである。



第一種低層住居専用地域
建ぺい率/容積率 50/80

低層住居のための地域。
小規模なお店や事務所兼用住宅、小中学校などが建てられます。



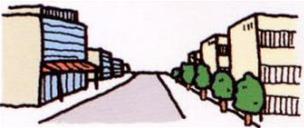
第二種低層住居専用地域

主に低層住居のための地域。
小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。



第一種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率 60/200

中高層住居のための地域。
病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。



第二種中高層住居専用地域
建ぺい率/容積率 60/200

主に中高層住居のための地域。
病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。



第一種住居地域
建ぺい率/容積率 60/200

住居の環境を守るための地域。
3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられません。



第二種住居地域
建ぺい率/容積率 60/200

中高層住居のための地域。
病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。



準住居地域
建ぺい率/容積率 60/200

道路の沿道を活かして、業務の利便増進及びそれと調和した居住環境の保護するための地域。
150㎡以内の自動車修理工場などが建てられます。



田園住居地域

農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域。
住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。



近隣商業地域
建ぺい率/容積率 80/200

まわりの住民が日用品の買物などをするための地域。
住宅や10,000㎡以上の店舗のほか、小規模の工場なども建てられます。



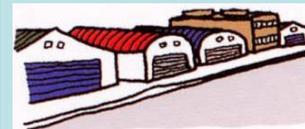
商業地域
建ぺい率/容積率 80/400

銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。
住宅や小規模の工場も建てられます。



準工業地域
建ぺい率/容積率 60/200

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域。
危険性や環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。



工業地域
建ぺい率/容積率 60/200

どんな工場でも建てられる地域。
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。



工業専用地域
建ぺい率/容積率 60/200

工場のための地域。
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。

- ・用途地域は13種類
- ・田園住居地域は平成30年度の都市計画法改正により、新たに創設された用途地域
- ・むつ市では第二種低層住居専用地域と田園住居地域を除く11種類の用途地域が指定されている。

用途地域と建築物の用途制限

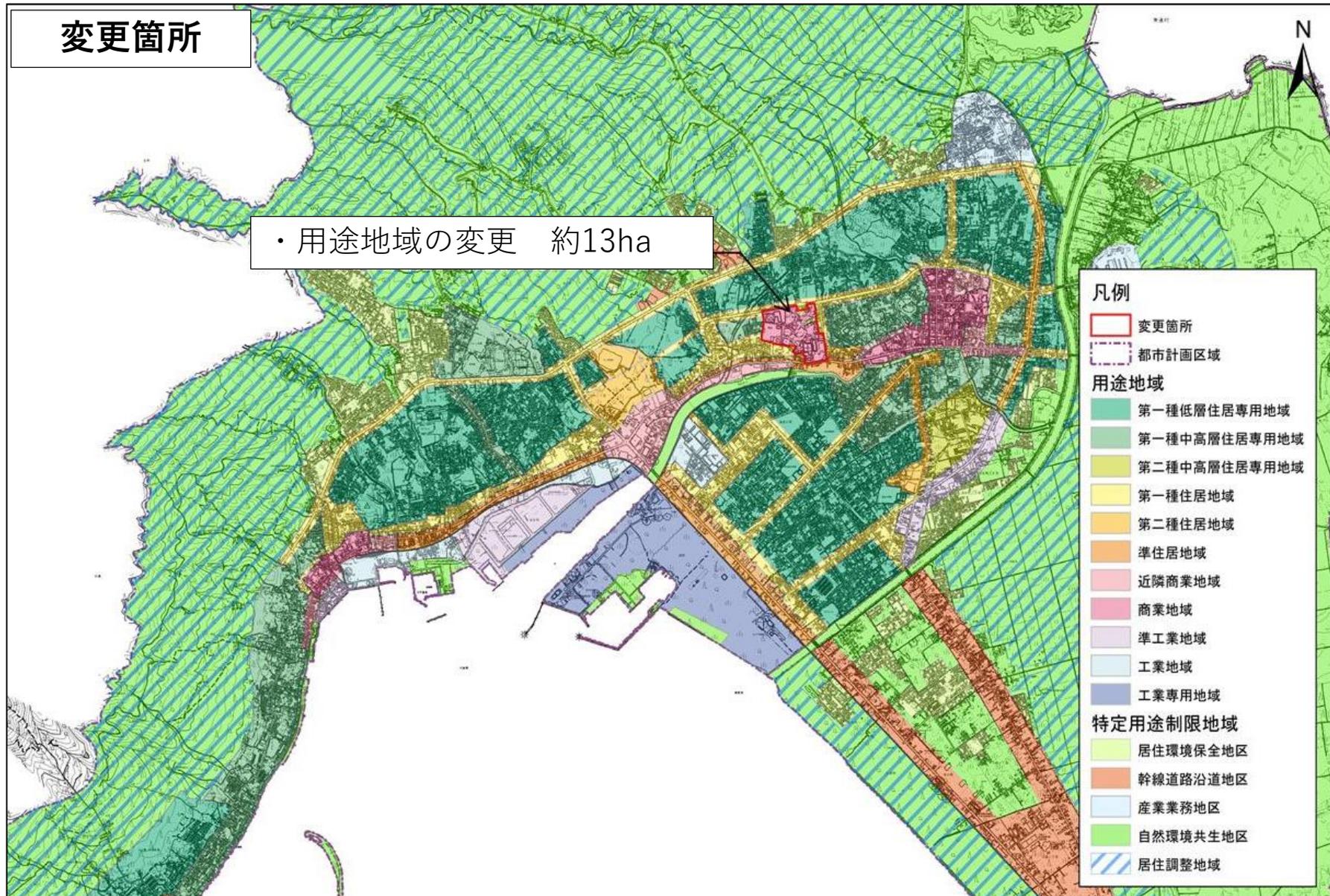
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられるもの ×：建てられないもの ①、②、③、▲：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	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、擔保代理店、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㎡を超え、500㎡以下のもの	×	①	②	○	○	○	○	○	○	○	③	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの	×	×	②	○	○	○	○	○	○	○	③	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	③	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、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㎡を超え、500㎡以下	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
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、パ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	

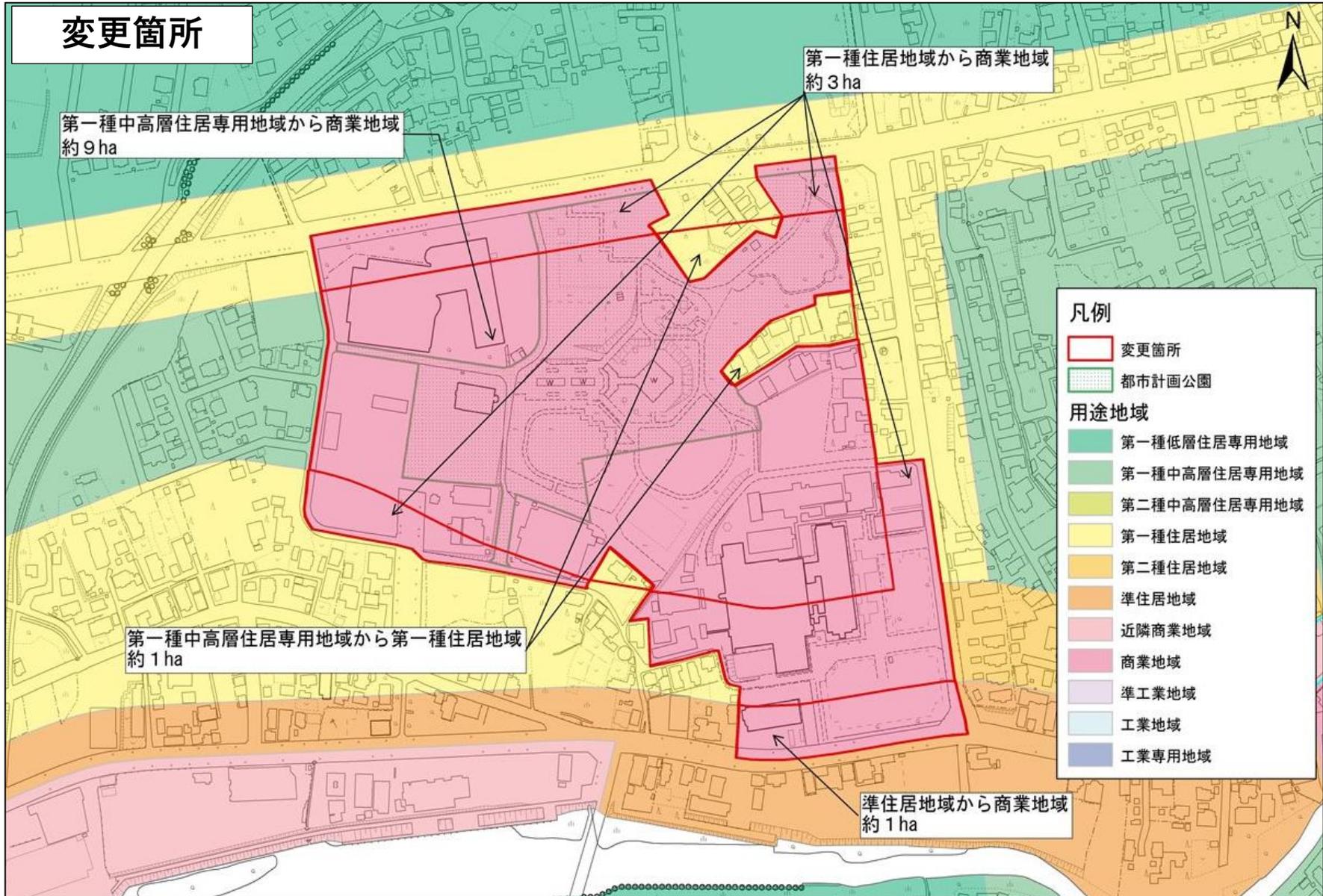
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられるもの ×：建てられないもの ①、②、③、▲：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
大規模	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬券発売所、車券売場、勝船投票権発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	準工業地域について、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）により制限
	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

用途地域と建築物の用途制限

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	
		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（付属車庫を除く）	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫 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㎡を超えるもの）	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲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
	危険性や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	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれ が少ない工場	×	×	×	×	×	×	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	×	×	×	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	○	○	○	○	○	○	○		
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下	
	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。





1. 今回の都市計画変更の概要
2. 立地適正化計画の変更
3. 用途地域の変更
4. 特別用途地区の変更
5. 都市計画道路の変更
6. 都市計画公園の変更
7. 今後のスケジュール

○変更の概要

むつ総合病院周辺の用途地域を第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域から商業地域へと変更することに伴い、特別用途地区「文教・医療・にぎわい拠点地区」を指定することで、住環境の保全、医療・教育機能の持続化、都市公園におけるにぎわいの形成により、コンパクトな都市づくりを進め、良好な都市環境の構築を図る。



特別用途地区とは

- 都市計画法第8条に規定される地域地区の一つ

用途地域や居住調整地域なども地域地区の一つ

- 特別用途地区とは・・・

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、環境の保護等特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区となります。（都市計画法第9条第14項）



- 用途地域にかぶせて指定する都市計画
- 用途地域による制限内容 → 規制、緩和を行う都市計画 → 地区に特徴を与える
- むつ市では、むつ都市計画区域内の準工業地域全域に『大規模集客施設制限地区』を指定している。

特別用途地区の指定について

- 商業地域とは・・・

- 用途地域の一つで、主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域となります（都市計画法第9条第3項）
- むつ都市計画区域では、田名部や大湊、大畑の中心市街地に指定されています。
- 危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場や危険物の貯蔵・処理の量が多い施設以外の建築物は、一部面積の制限があるものの建築可能な用途地域です。



現在の住環境が保たれなくなるおそれがある



特別用途地区により立地制限をかけ、従来の住環境の保全を図る。

- 指定の対象

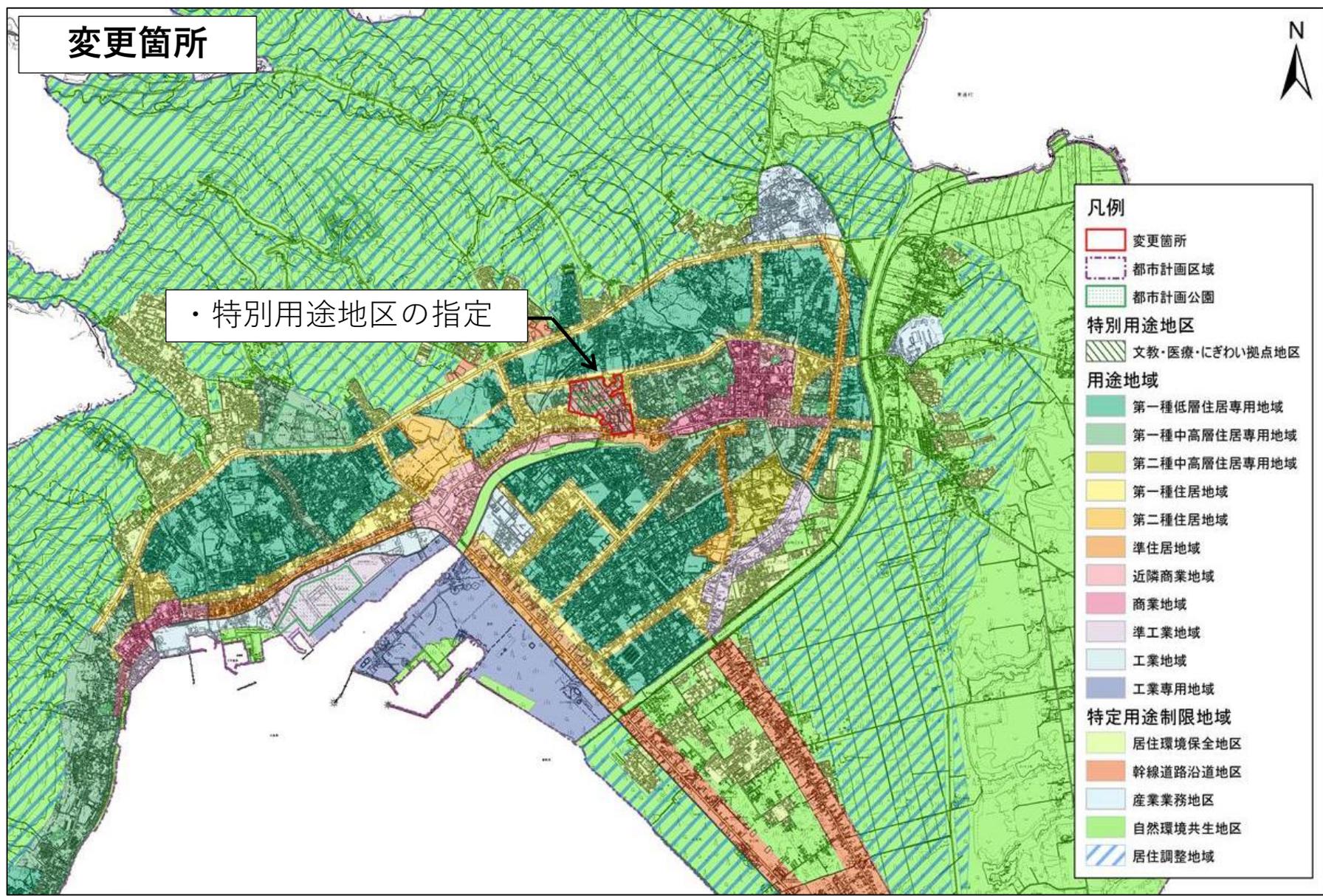
- むつ都市計画区域のうち、むつ総合病院周辺の約13ヘクタールに指定されている商業地域

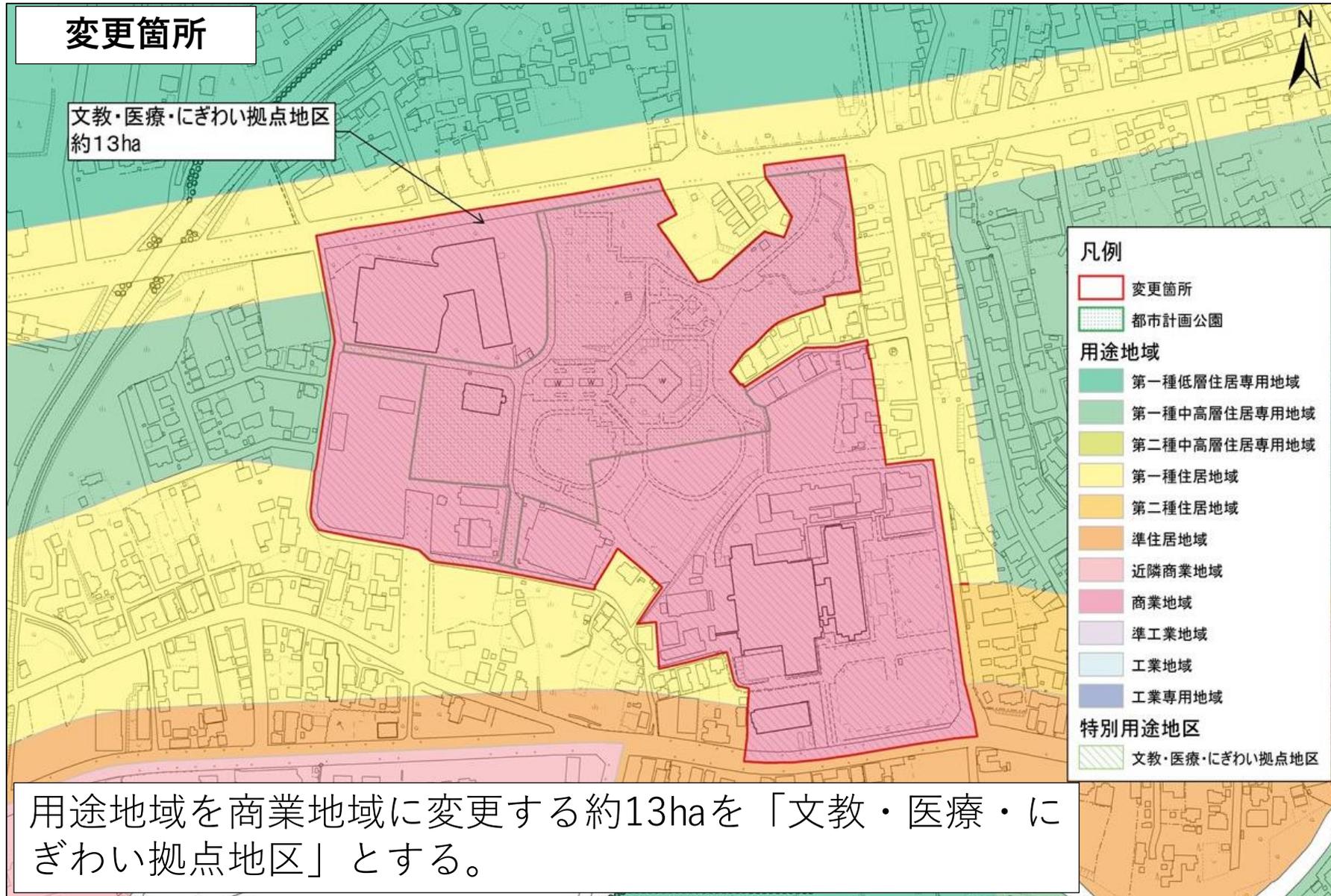
文教・医療・にぎわい拠点地区

- 制限の内容

- 建築基準法別表第二（ほ）項に掲げる建築物

第一種住居地域と同様の制限内容

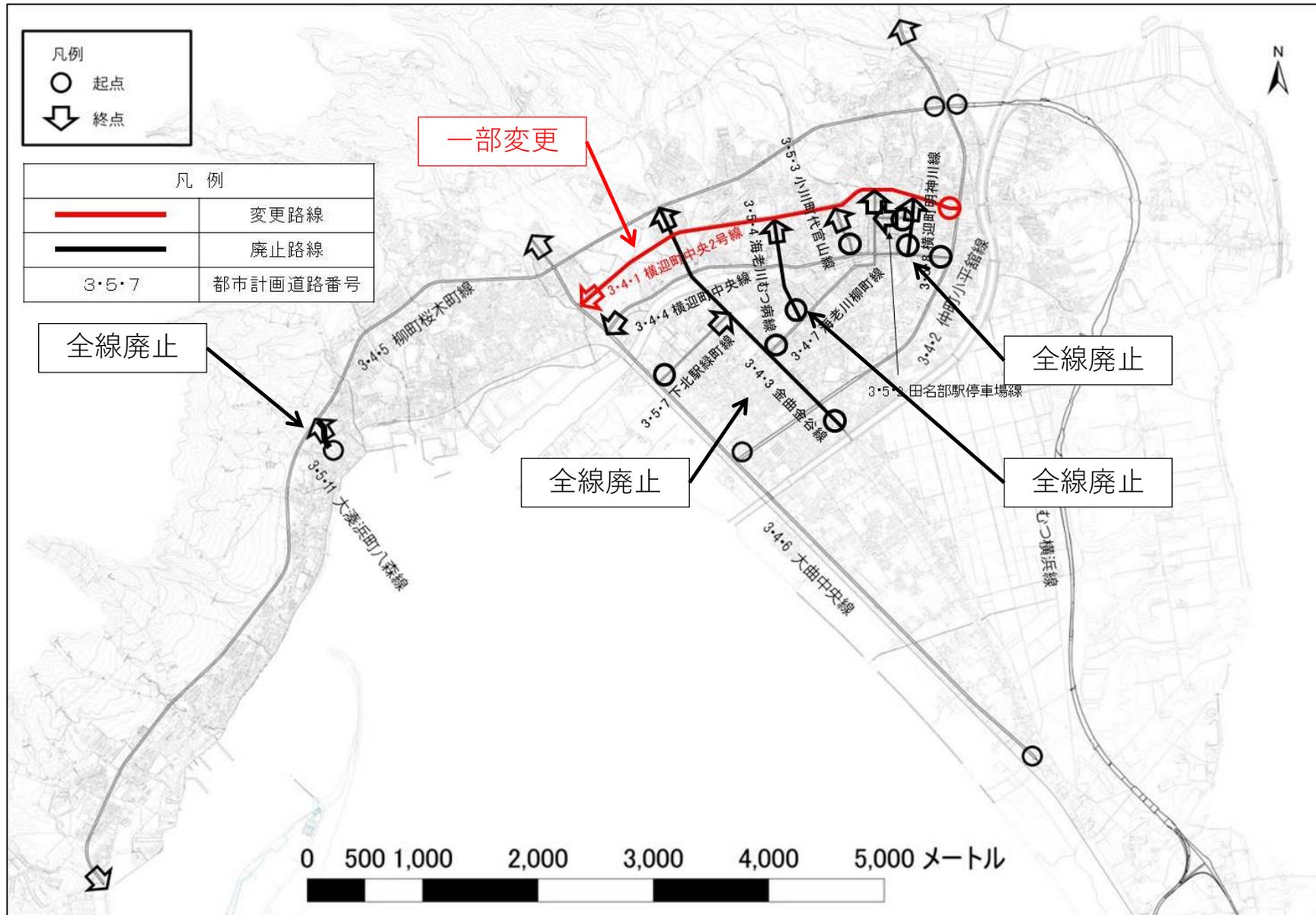


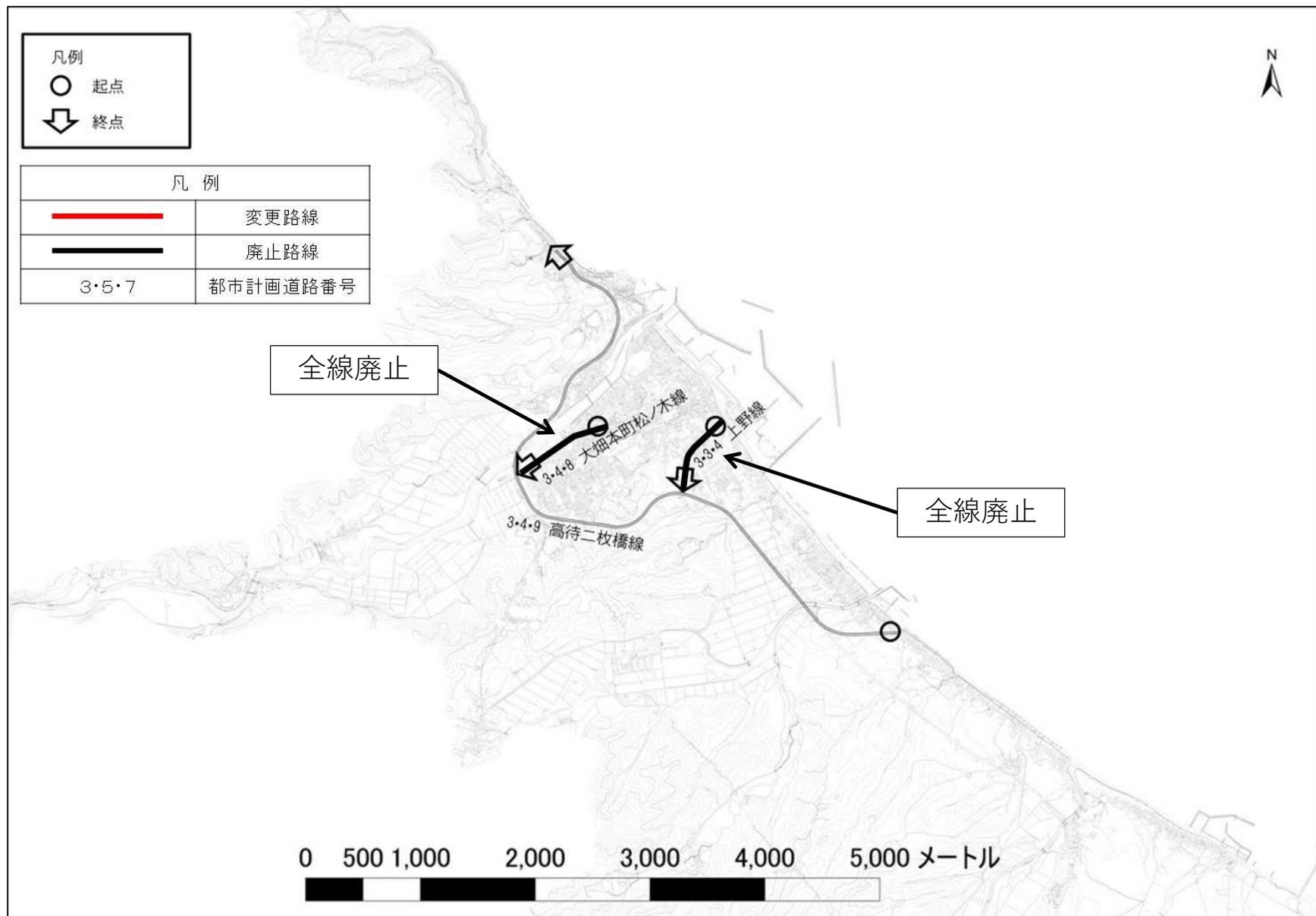


1. 今回の都市計画変更の概要
2. 立地適正化計画の変更
3. 用途地域の変更
4. 特別用途地区の変更
5. 都市計画道路の変更
6. 都市計画公園の変更
7. 今後のスケジュール

○変更の概要

- ・平成23年度の都市計画道路の見直し以来、10年が経過したものの、未着手又は未完成の路線が未だに残っている。
- ・このことから、事業中の路線のみ計画を残すこととし、その他の路線については、既存道路が代替路線として機能し、今後の大幅な交通需要が見込めないことから廃止するものである。
- ・都市計画道路を廃止することで都市計画法第53条建築の許可事務が不要となる。
- ・今後については、必要に応じて、改めて都市計画決定することとする。



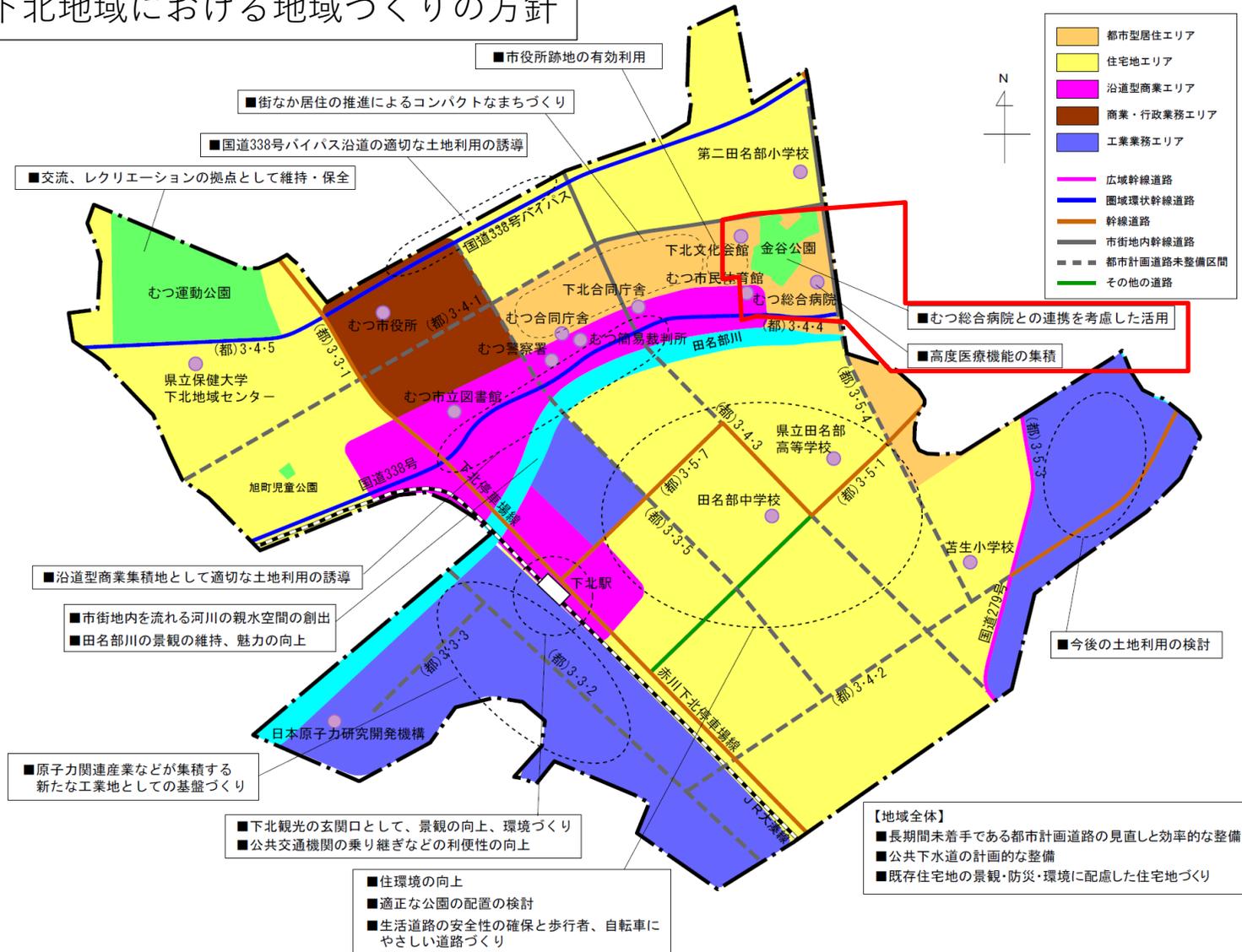


1. 今回の都市計画変更の概要
2. 立地適正化計画の変更
3. 用途地域の変更
4. 特別用途地区の変更
5. 都市計画道路の変更
6. 都市計画公園の変更
7. 今後のスケジュール

むつ市都市計画マスタープラン

第5章 地域別構想

むつ中央下北地域における地域づくりの方針



むつ市みどりの基本計画

第7章 都市公園の整備及び管理の方針

1. 公園の特性に応じた魅力の向上の方針

2. 官民連携による公園づくりの方針

- ①Park-PFIの活用
- ②都市再生整備計画による官民連携まちづくり～都市公園占用の特例～

3. 子育て支援などの方針

- ①保育所等の占用
- ②子育て公園の充実
金谷公園では、キッズパークとも隣接し、日ごろから子どもの利用、子育て世代の方々などに利用される公園であるため、その機能の維持と向上を図ります。
その他公園についても、持続可能性を踏まえながら、必要に応じて整備コンセプトを確立し、付加価値を高めて子育て支援機能の向上を進めます。

4. 公園のストック再編に向けた方針

- 公共施設等総合管理計画からも、従前のまま都市公園を配置し維持管理し続けることは厳しい状況にあります。
- みどりの将来像の達成に向けては、立地適正化計画によるコンパクトシティのもと、持続可能な公園づくりが必要です。そのため、地域のニーズを踏まえながら都市公園の効率的、効果的な施設の整備・都市公園の統合、再編、廃止、機能の向上などストック再編の促進を図り、魅力の向上やリニューアルを進めながら、住みよい持続可能なみどりのまちづくりを進めて行く方針とします。

5. 公園施設の適切なメンテナンスに関する方針

むつ総合病院新病棟建設基本構想・基本計画

第1章 基本構想

1. 新病棟建設に向けてのテーマとコンセプト（大きな柱）

大きな柱1 医療環境の変化を見据えた機能の向上

大きな柱2 大災害（自然災害、原子力災害、新興感染症等）対応拠点としての整備

大きな柱3 高度先進医療、がん医療の推進

大きな柱4 高齢者医療、予防医療、患者・家族支援の推進

大きな柱5 患者・職員満足度の高い環境の整備

大きな柱6 金谷公園との一体的な機能の整備

(1) 安全安心を支えるエリアの拠点

災害ハザードエリアが含まれない金谷公園は、その面積も大きく、災害時には重要な避難施設となることから、大災害対応拠点となるむつ総合病院は、むつ市とともに、金谷公園との一体的な機能整備を図ることにより、安全安心を支えるエリア拠点として、都市の拠点性を高め、コンパクトシティの推進を図る。

(2) 多世代交流の拠点

低層階は日中開放し、隣接する金谷公園と一体化した多目的ホールとし、コンビニ、カフェ等の便利施設や、赤ちゃんを連れのお母さんやお父さん、公園を散歩の方が休憩できるスペースを設けるなど、多世代交流の拠点（コミュニケーション・インフラ）となる施設を整備する。

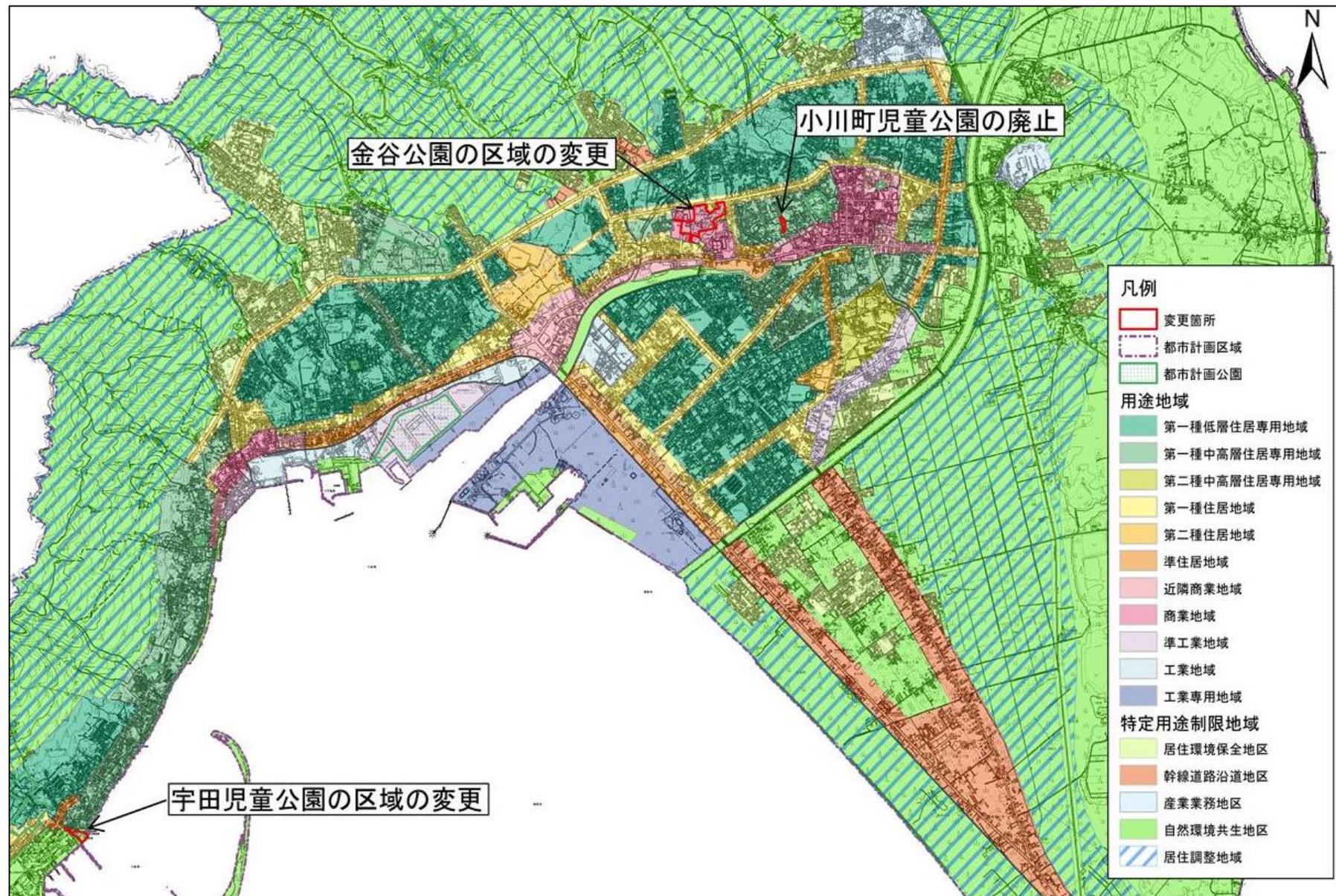
むつ総合病院新病棟建設基本構想・基本計画

第2章 基本計画

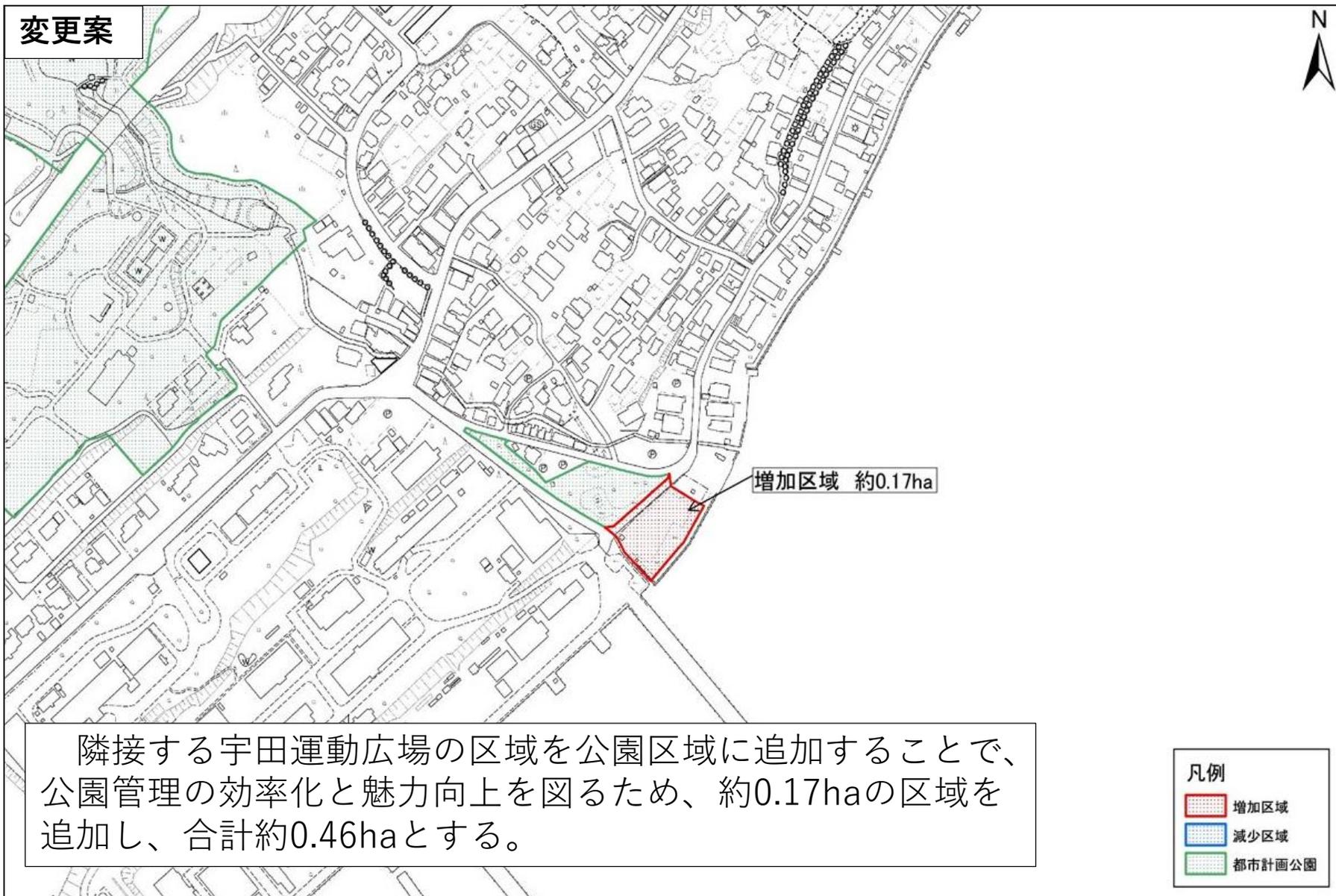
1. 全体計画 (1) 建設予定地



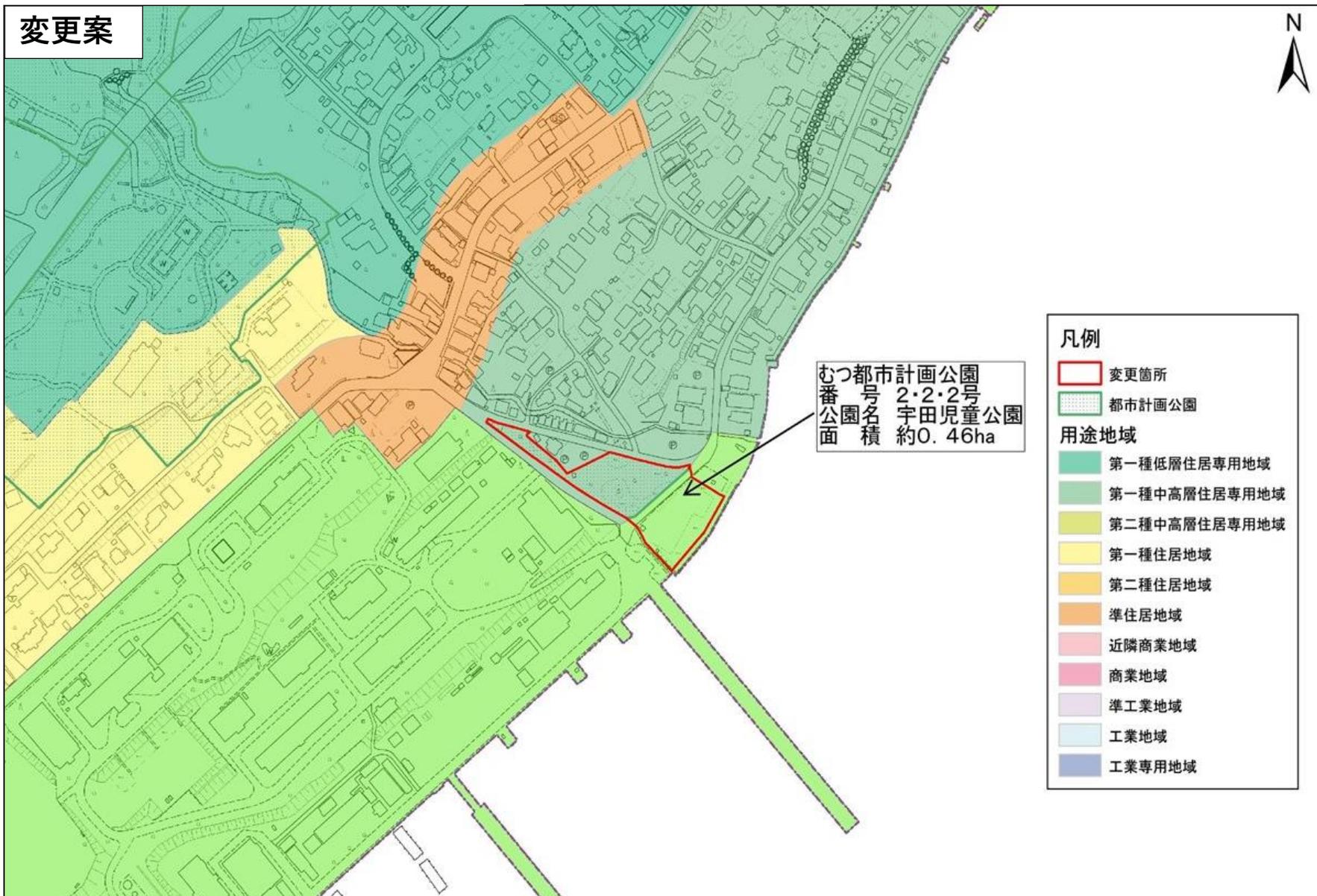
全体計画



宇田児童公園

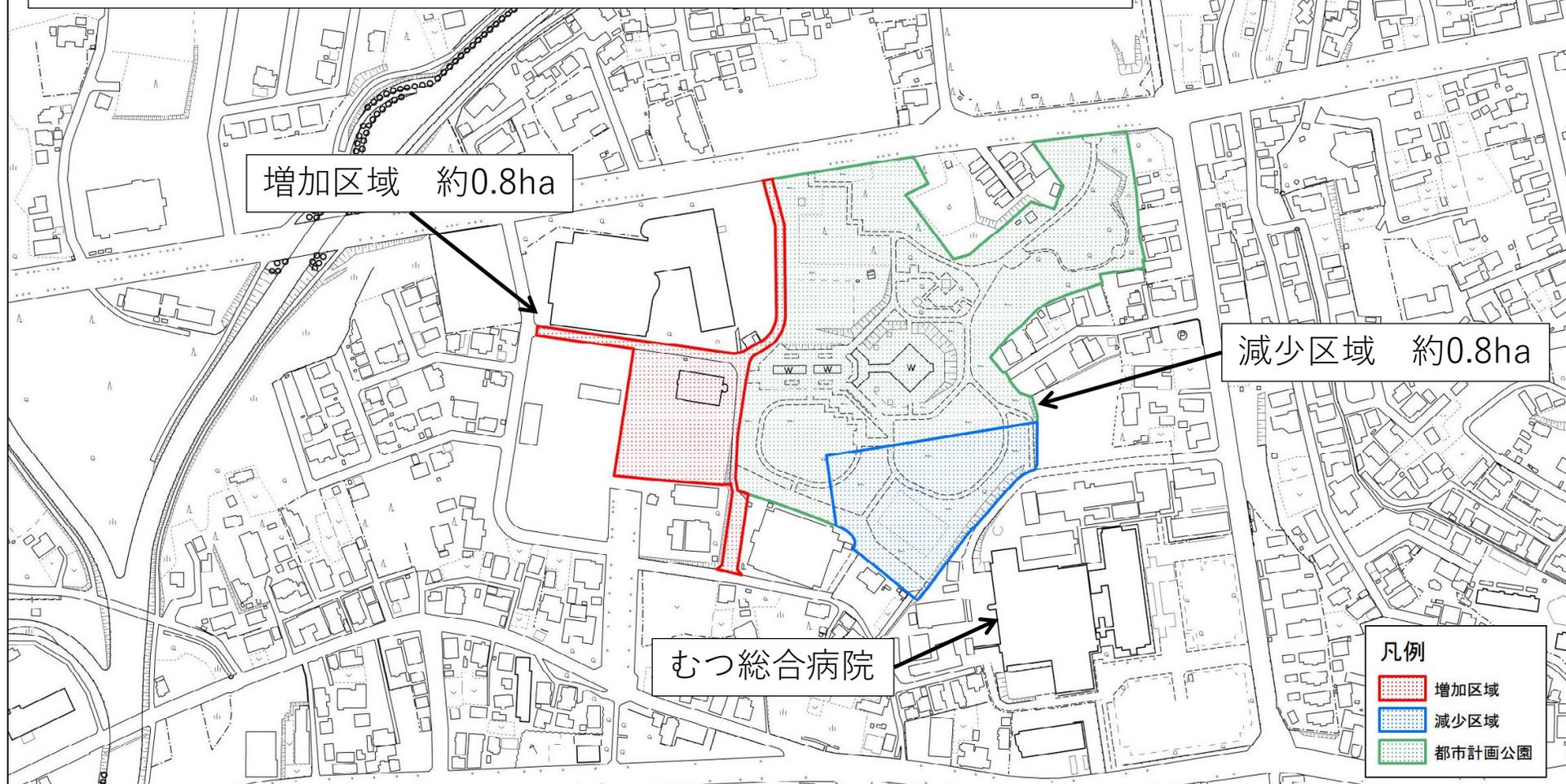


宇田児童公園



金谷公園

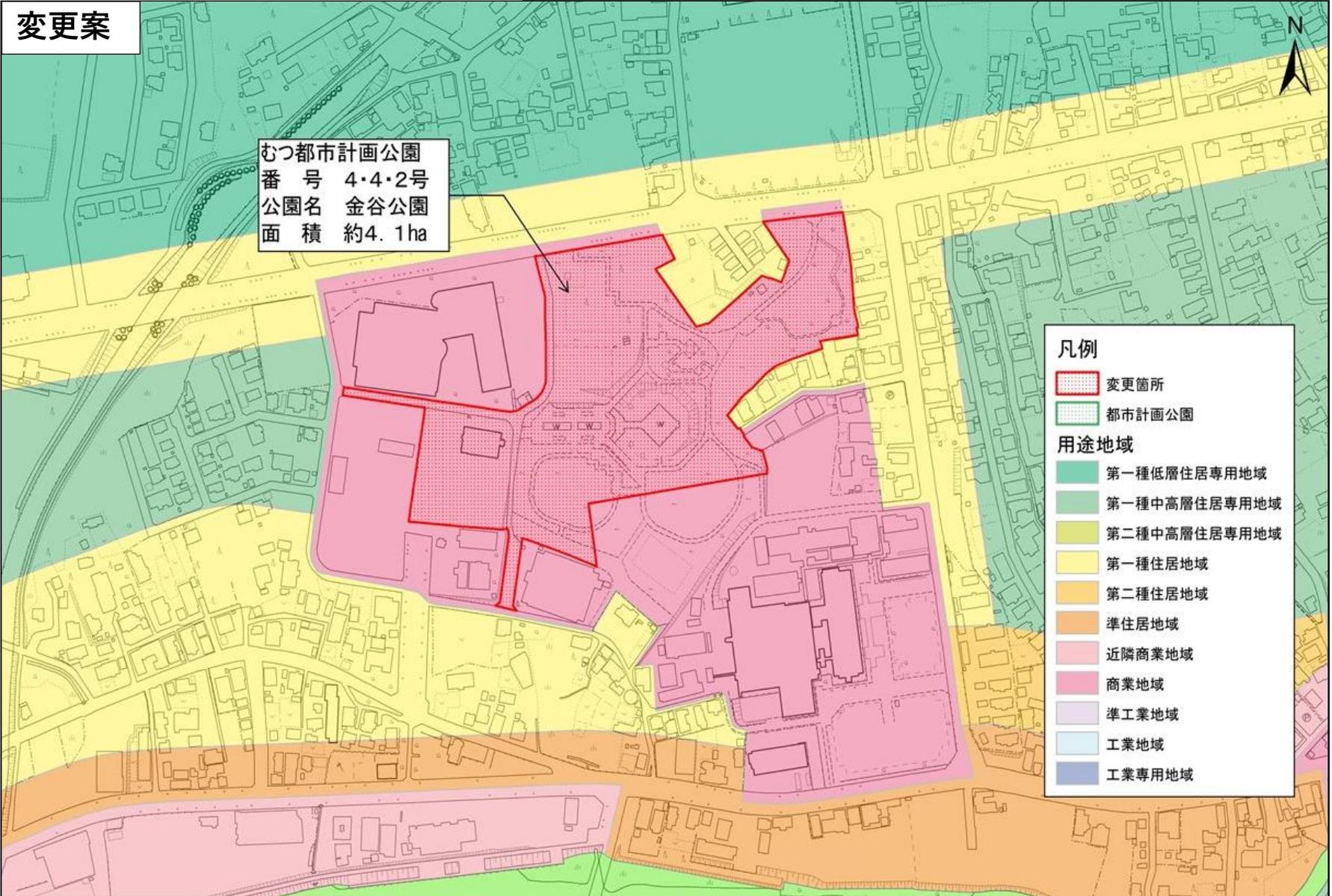
むつ総合病院新病棟の建設予定区域を公園区域から除外し、今後の金谷公園の活用を見据え、キッズパークや文化財収蔵庫を含んだ約0.8haの区域を追加し、合計約4.1haとする。
※公園区域面積の変更はない。



金谷公園

変更案

むつ都市計画公園
番号 4・4・2号
公園名 金谷公園
面積 約4.1ha

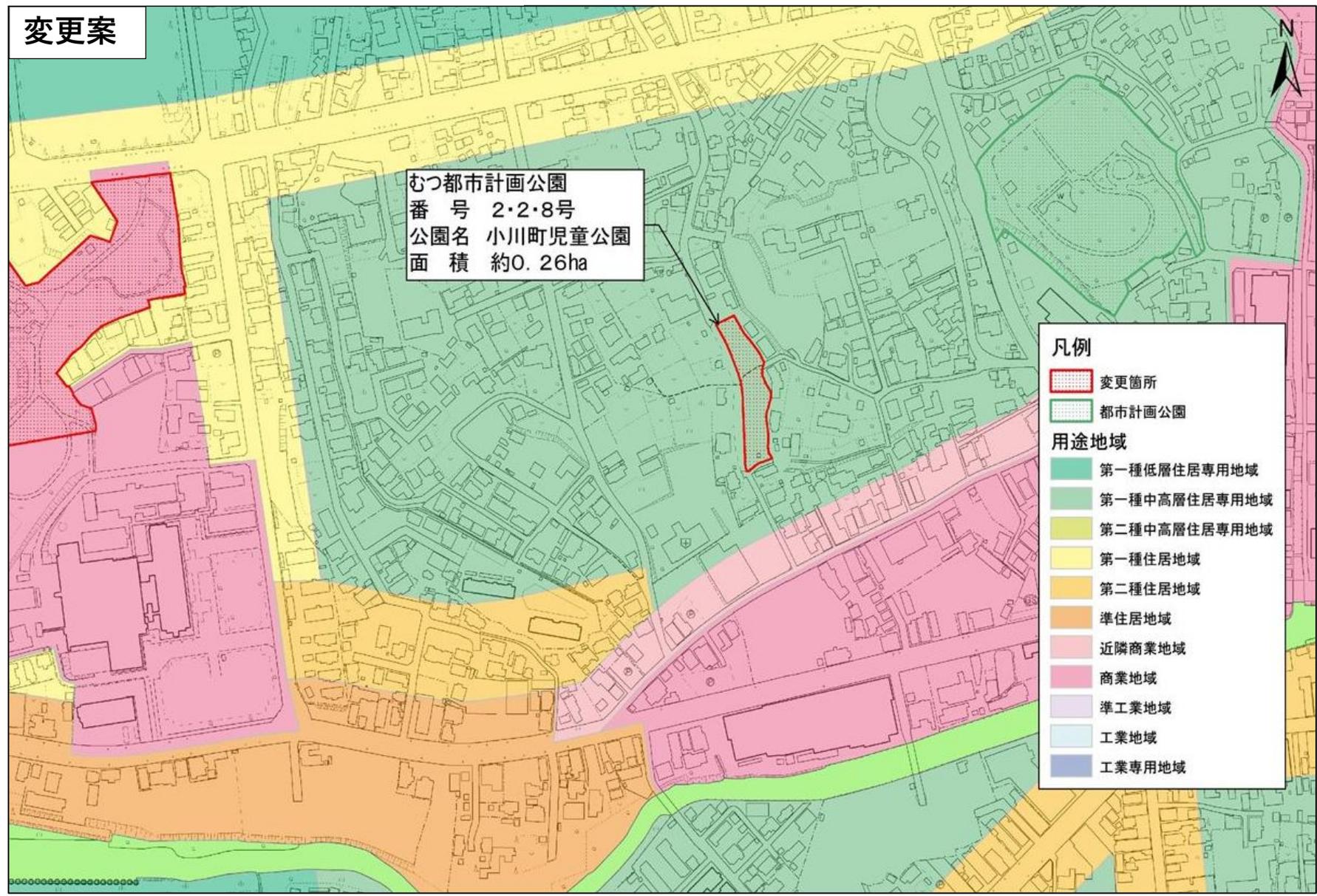


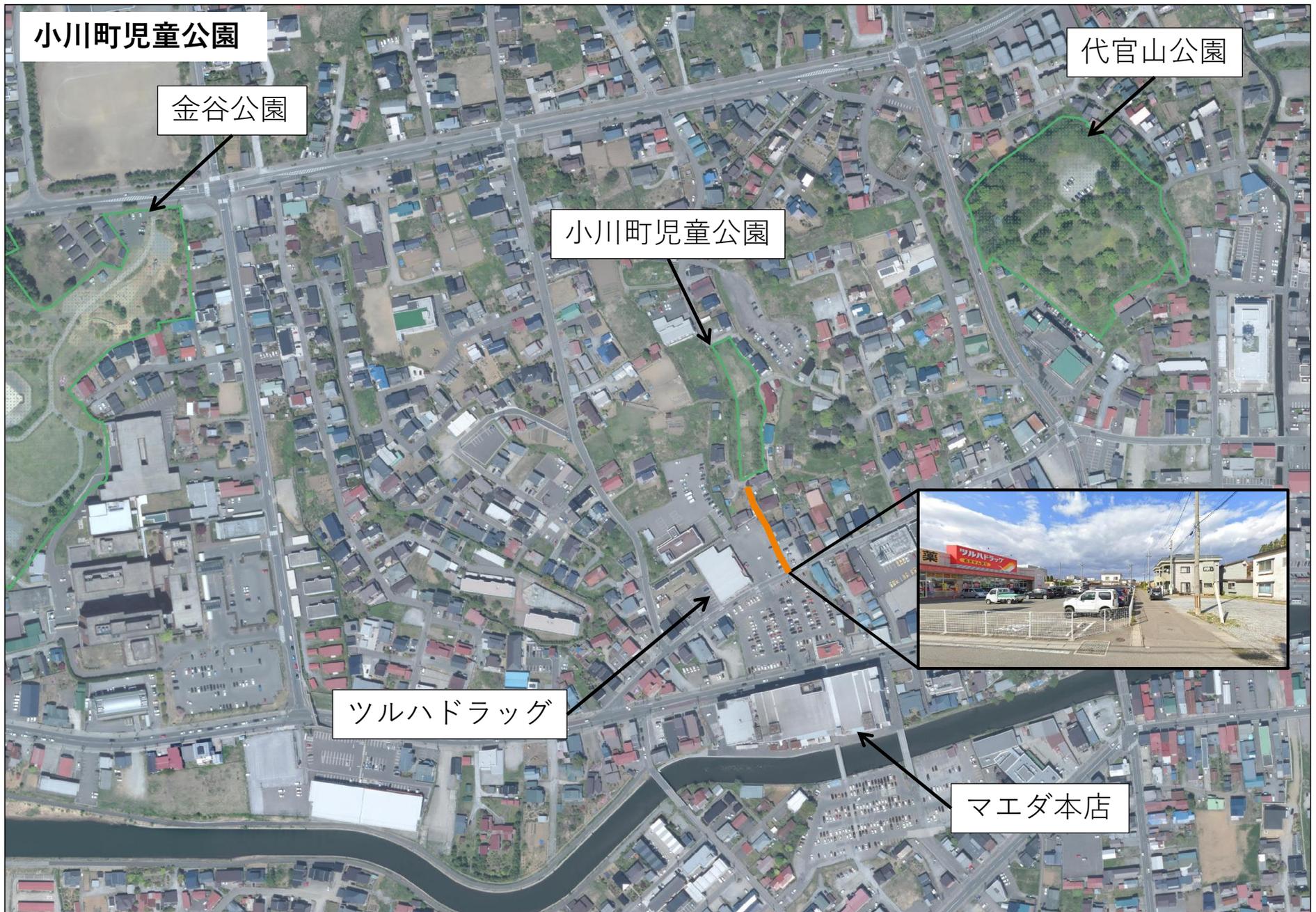
- 凡例
- 変更箇所
 - 都市計画公園
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域

小川町児童公園

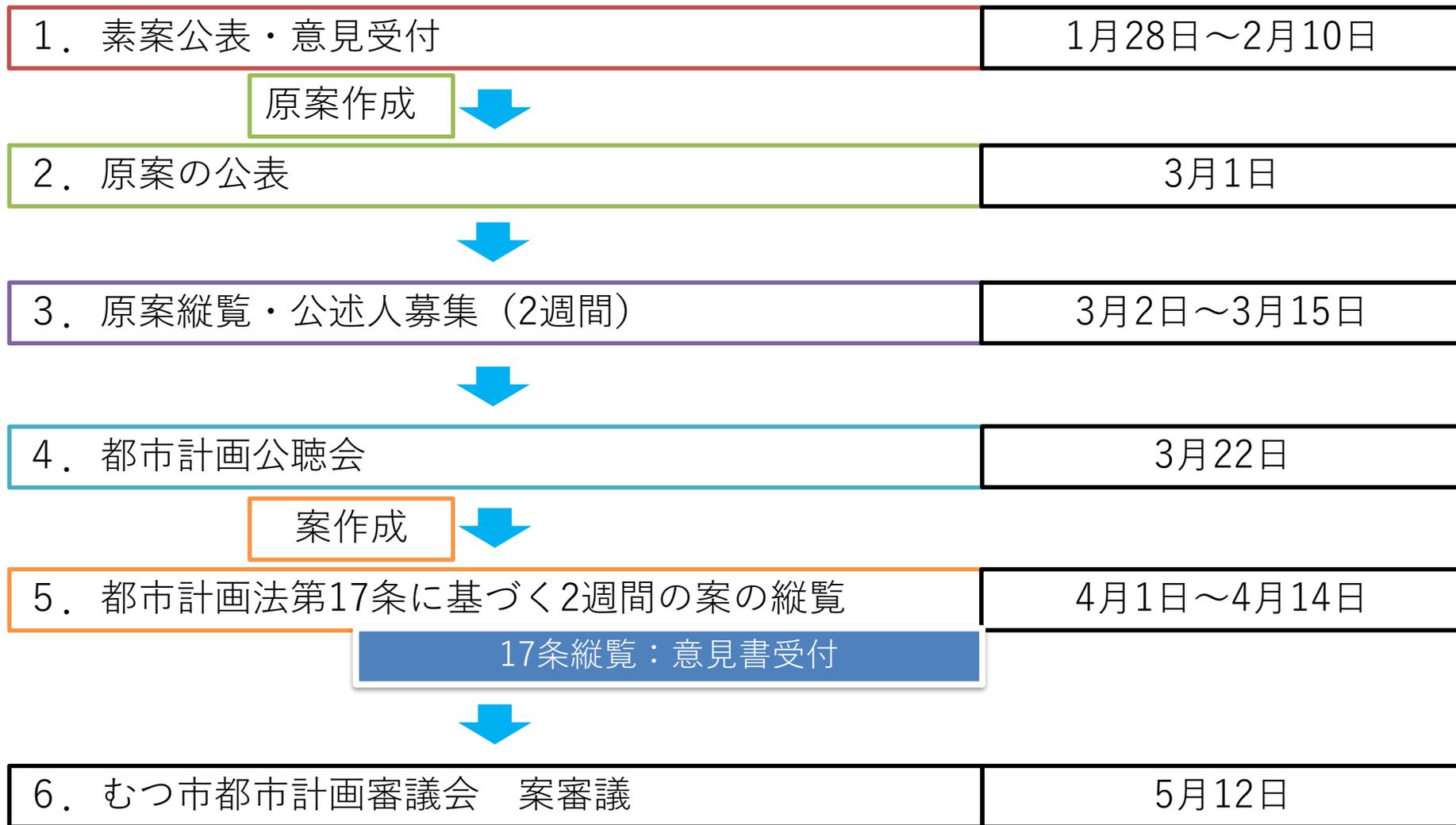


小川町児童公園





1. 今回の都市計画変更の概要
2. 立地適正化計画の変更
3. 用途地域の変更
4. 特別用途地区の変更
5. 都市計画道路の変更
6. 都市計画公園の変更
7. 今後のスケジュール



スケジュールは変更する場合があります。市ホームページにてご確認ください。

参考様式を作成していますので、よろしければご活用ください。

- 参考様式の入手方法
 - 素案説明会での配布、市ホームページからのダウンロード、市本庁舎都市計画課窓口カウンター

記入必要事項

- 住所、氏名、電話番号
- 職業、お勤め先（任意）

意見提出方法は、郵送、Eメール、または直接提出とします。
電話や口頭での意見は受付しませんのでご了承ください。

意見書受付期間：**2月10日（水）まで**

意見書提出先

- 〒035-8686 むつ市中央一丁目8番1号
むつ市都市整備部都市計画課 都市計画グループ
- Eメール：toshikeikaku@city.mutsu.lg.jp