

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

青森県むつ市

平成 29 年 2 月

【目次】

検討事項 1. 現況分析	1
1. 人口・世帯の動向	1
(1) 人口・世帯数	1
(2) 地区別人口	2
2. 人口密度の動向	11
3. 公共交通網と交通不便地域	18
4. 都市機能施設等の状況	21
5. 法規制の状況	26
検討事項 2. 将来人口の見通し	27
1. 総人口の見通し	27
2. 地区別人口の見通し	28
(1) 地区別人口の推計方法	28
(2) 地区別人口の推計結果	28
(3) 世帯数の将来推計	33
検討事項 3. 都市機能誘導区域の設定方針、誘導施設の検討	34
1. 都市機能誘導区域の設定方針	34
2. 誘導施設の検討	35
3. 誘導施設の規模の検討	35
参考事項 4. 都市機能誘導区域の設定	38
1. 区域設定のフロー	38
2. 都市機能誘導区域の設定	39
(1) 前提条件の整理	39
(2) 都市機能施設の重みづけ	39
(3) 人口等メッシュデータの重みづけ	43
(4) 重みづけしたメッシュの整理	47
(5) 都市機能誘導区域に編入する候補メッシュの選定	48
(6) 候補メッシュと地形図との重ね合わせによる都市機能誘導区域の作成	50
(7) 都市機能誘導区域の面積	51
検討事項 5. 居住誘導区域の設定方針	52
1. 居住誘導区域の設定方針	52
検討事項 6. 居住誘導区域の設定	53
1. 区域設定の考え方	53
2. 居住誘導区域の設定	54
(1) 前提条件の整理	54
(2) 人口等メッシュデータの重みづけ	54

(3) 居住誘導区域に編入する候補メッシュの選定.....	58
(4) 候補メッシュと地形図との重ね合わせによる居住誘導区域の設定.....	60
(5) 居住誘導区域の面積.....	62
検討事項7. 誘導区域への講ずべき誘導施策の検討.....	63
1. 都市機能誘導区域への施設誘導施策の検討.....	63
2. 居住誘導区域への誘導にあたって講ずべき事項の検討.....	63
検討事項8. 市街地拡大の抑制.....	64
1. 市街地拡大の抑制の必要性及び検討.....	64
2. 住宅地開発抑制エリアの検討.....	66
(1) 特定用途制限地域の人口動向.....	66
(2) 検討結果.....	67

検討事項 1. 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 年では 61,066 人となっている。

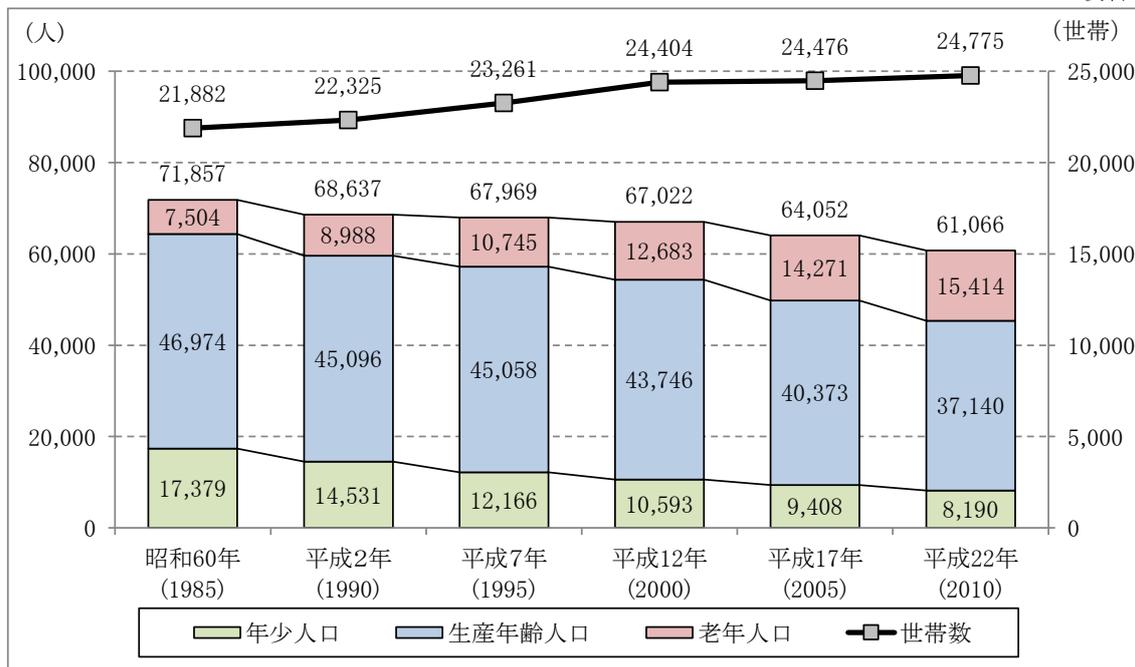
○年齢別人口では年少人口、生産年齢人口が減少、老年人口が増加し、高齢化率は平成 22 年で 25.2% と少子高齢化の進展がみられる。

○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）

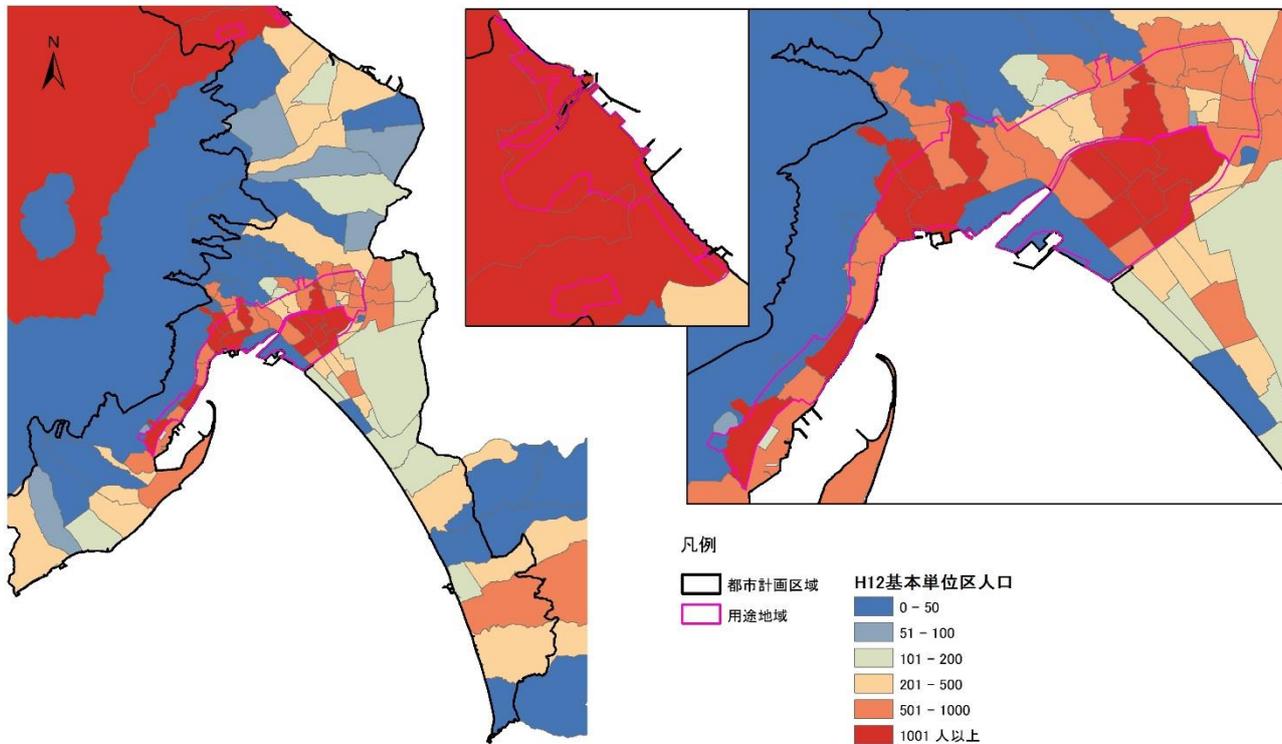


図 国勢調査基本単位区の人口（平成 17 年）

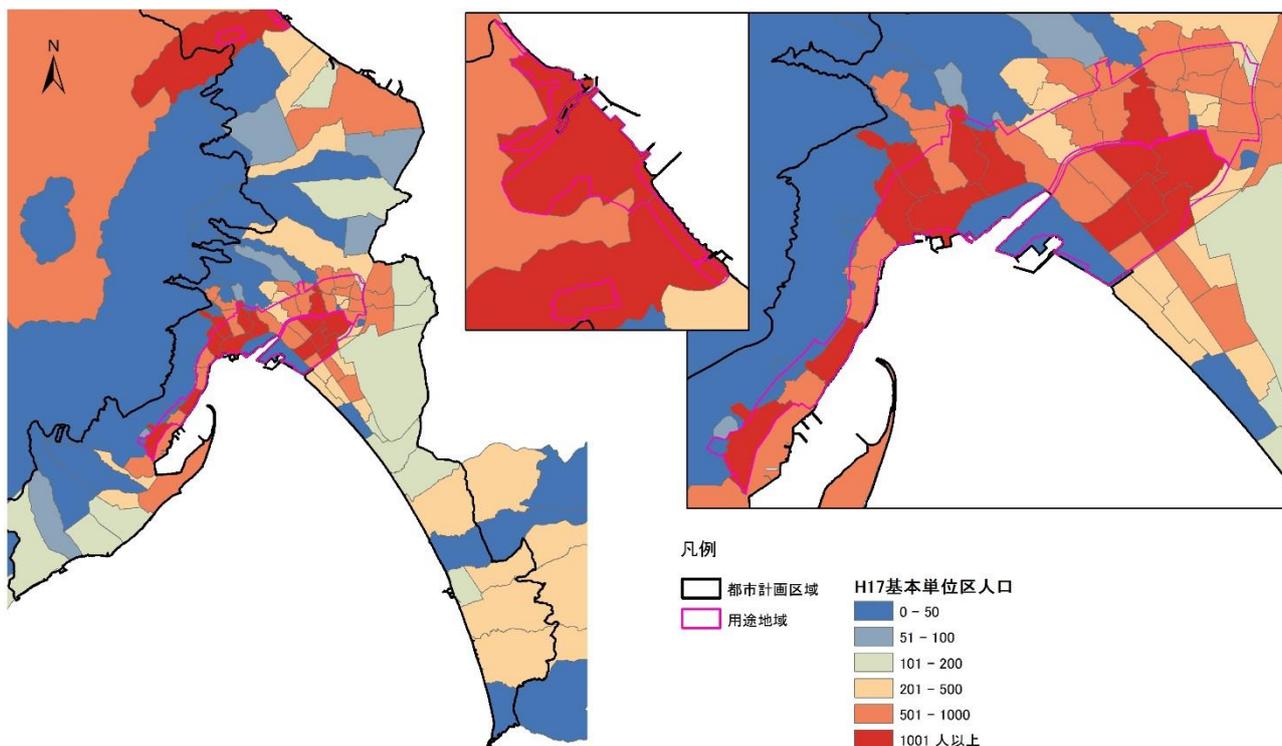


図 国勢調査基本単位区の人口（平成 22 年）

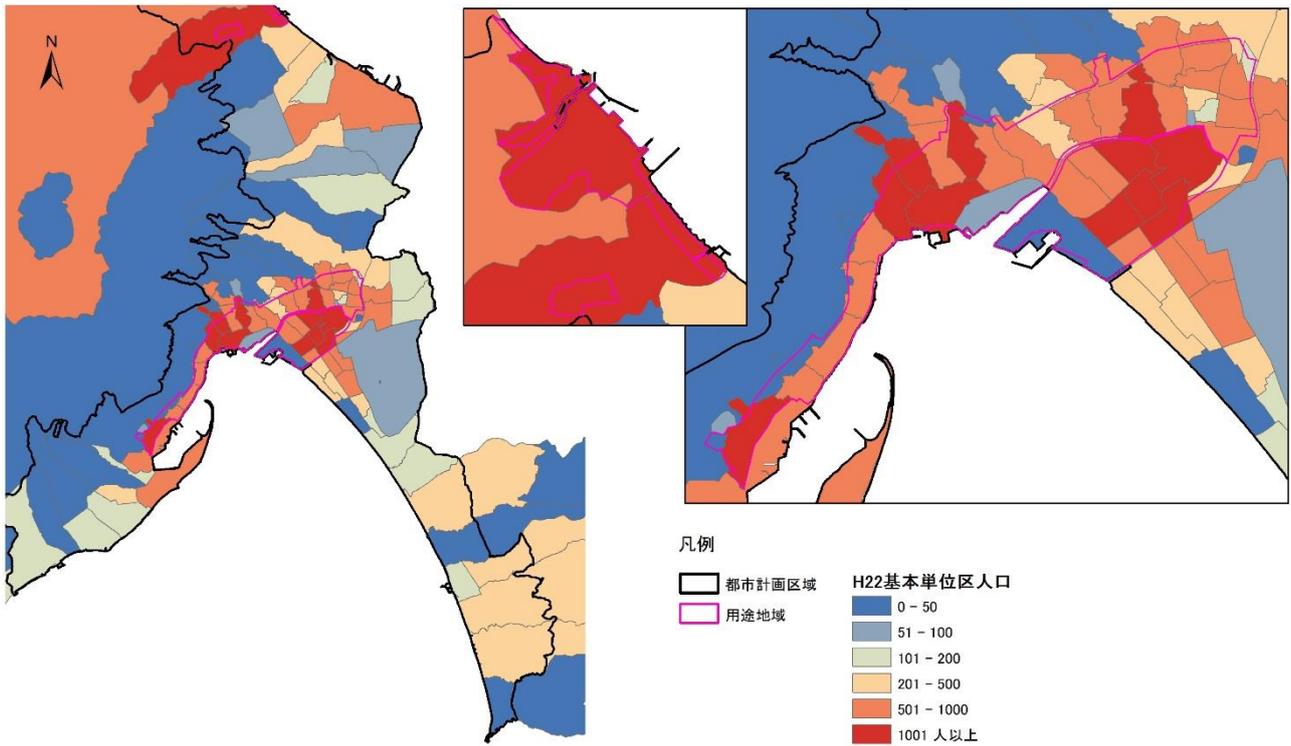


図 国勢調査基本単位区の人口増減（平成 12 年～17 年）

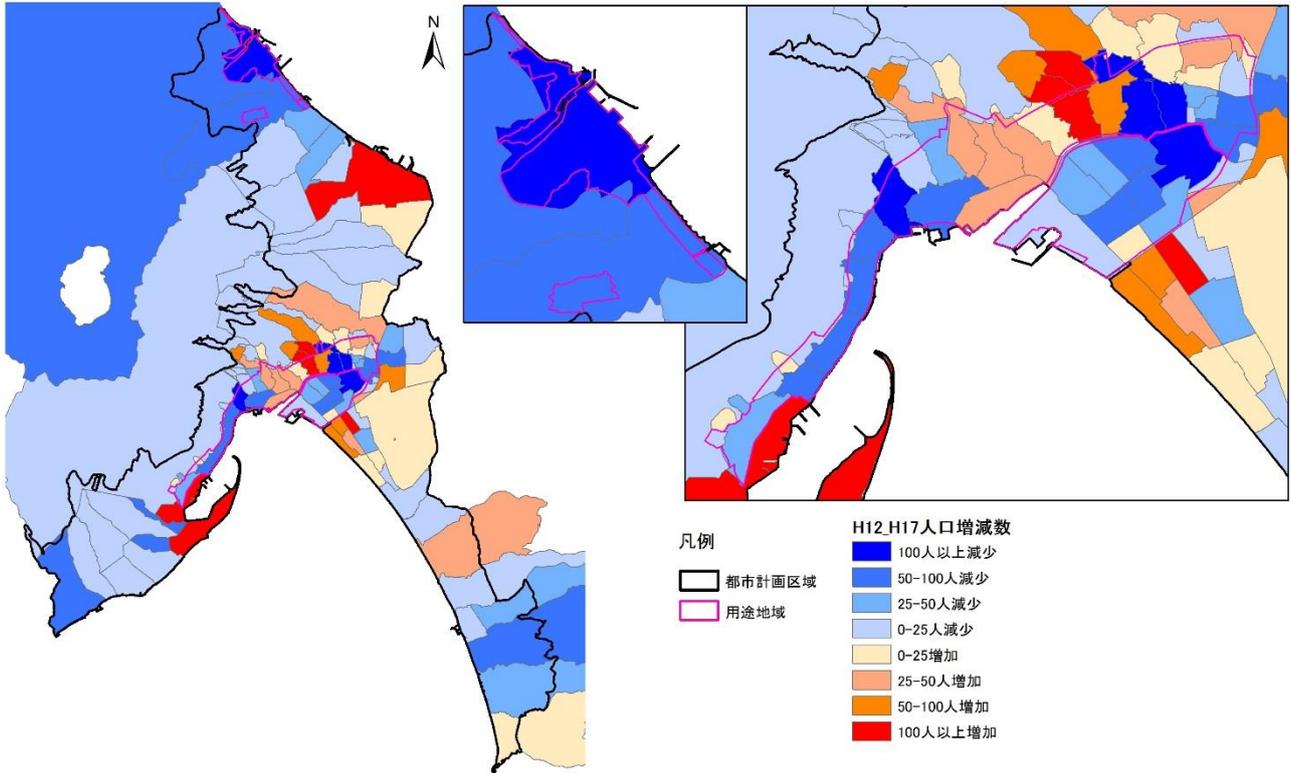


図 国勢調査基本単位区の人口増減（平成 17 年～22 年）

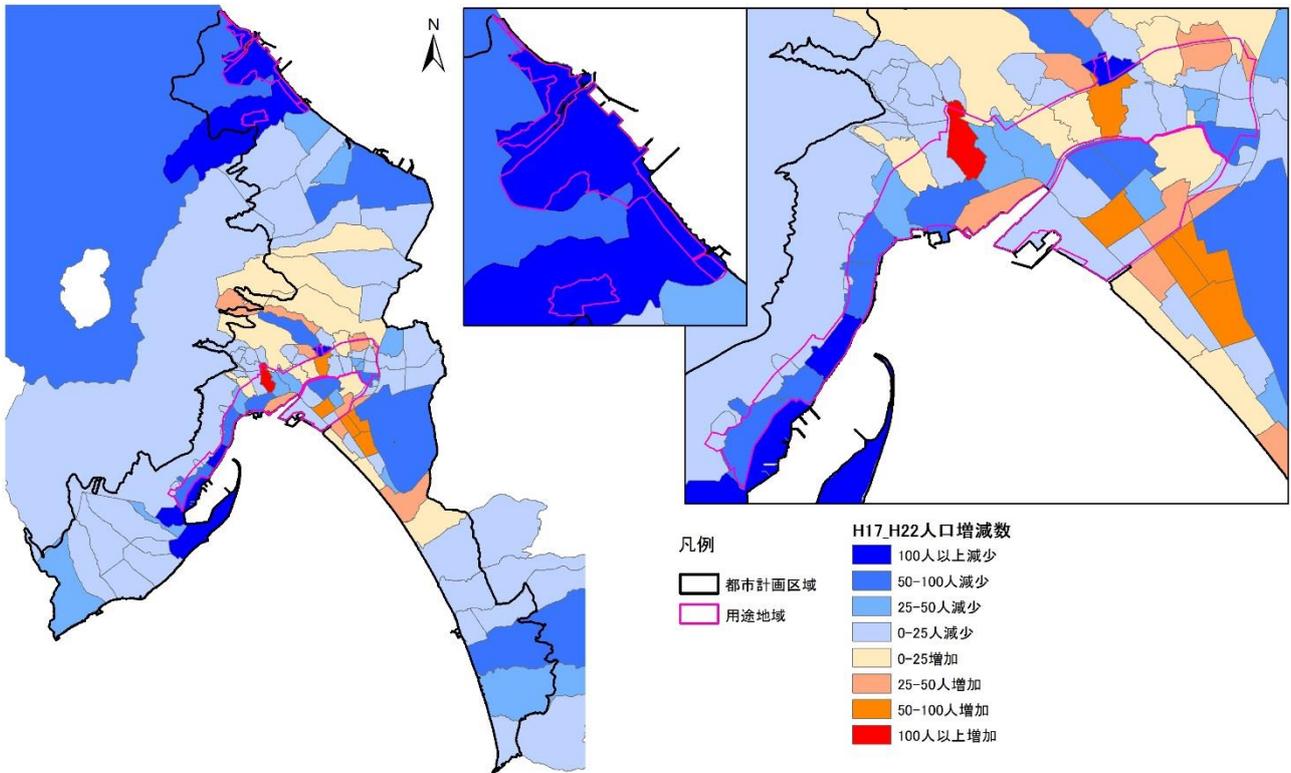
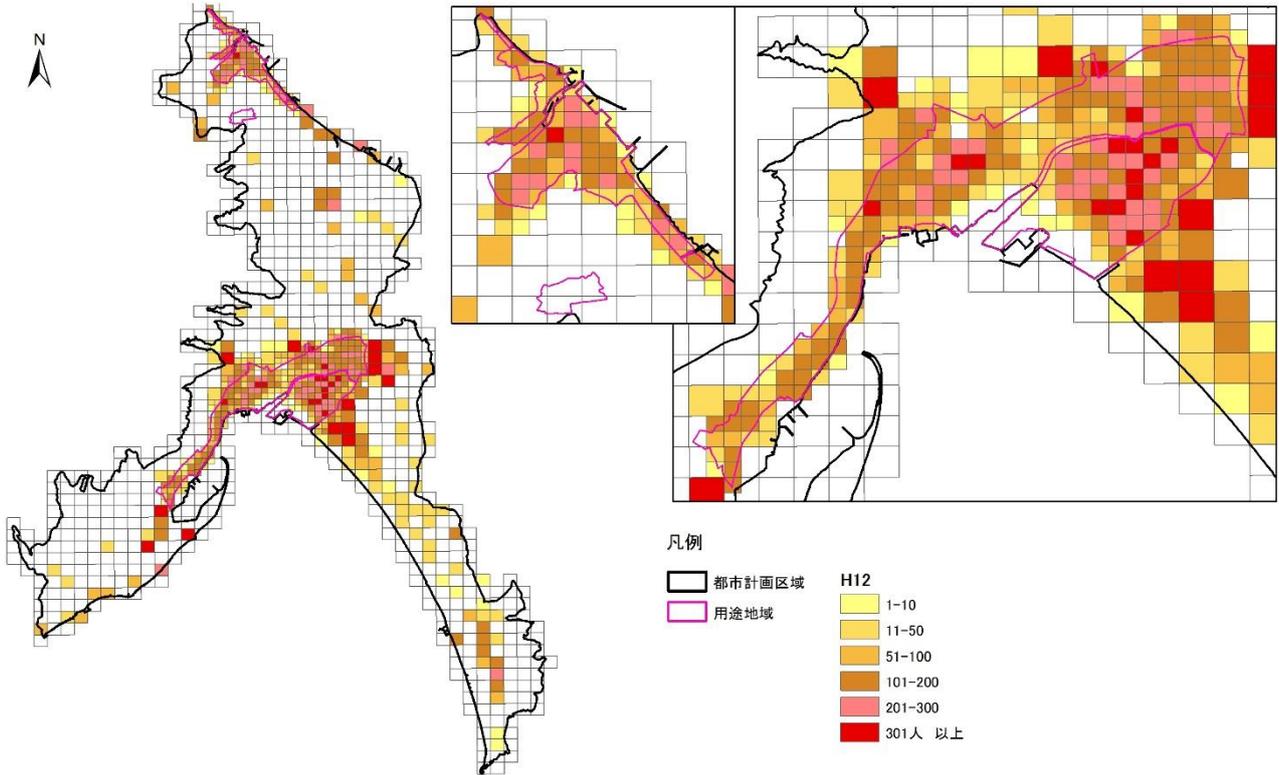


図 国勢調査人口メッシュ (平成 12 年)



※メッシュ図については、都市計画区域内は 500mメッシュ、用途地域内は 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)

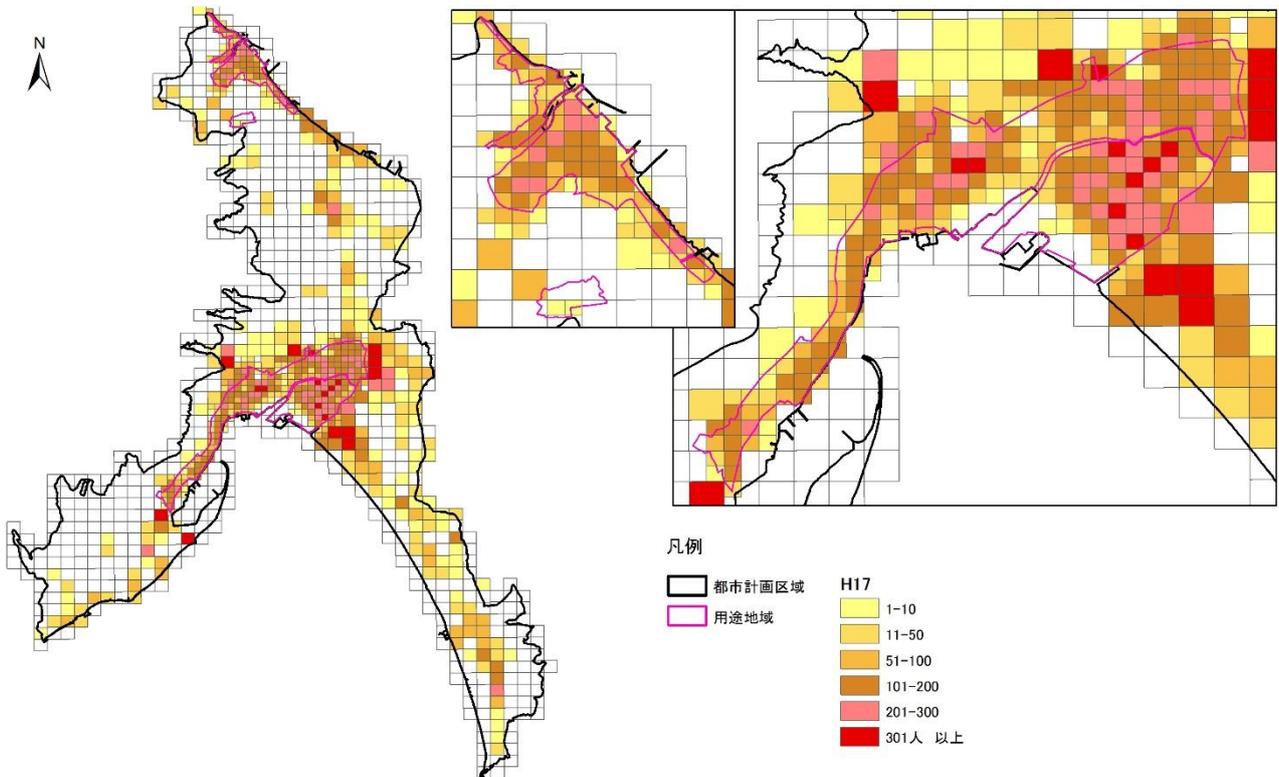
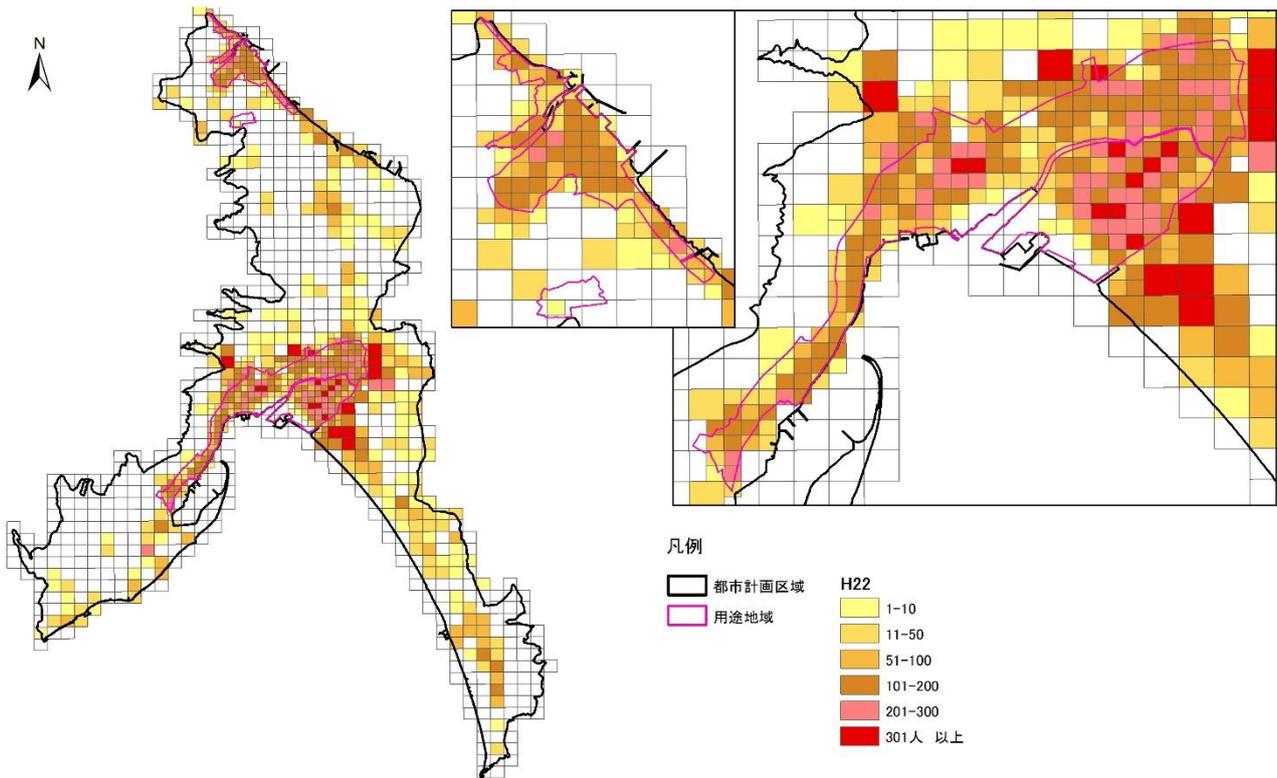


図 国勢調査人口メッシュ (平成 22 年)



【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)

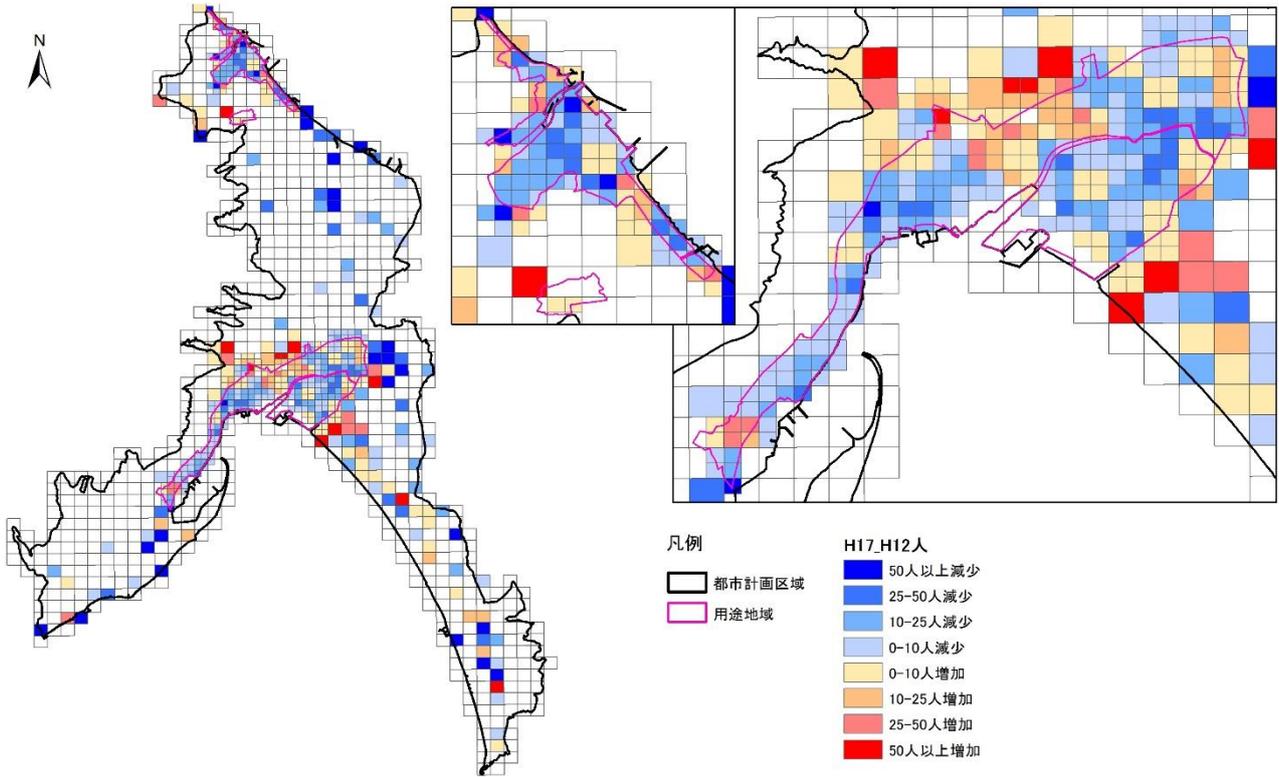
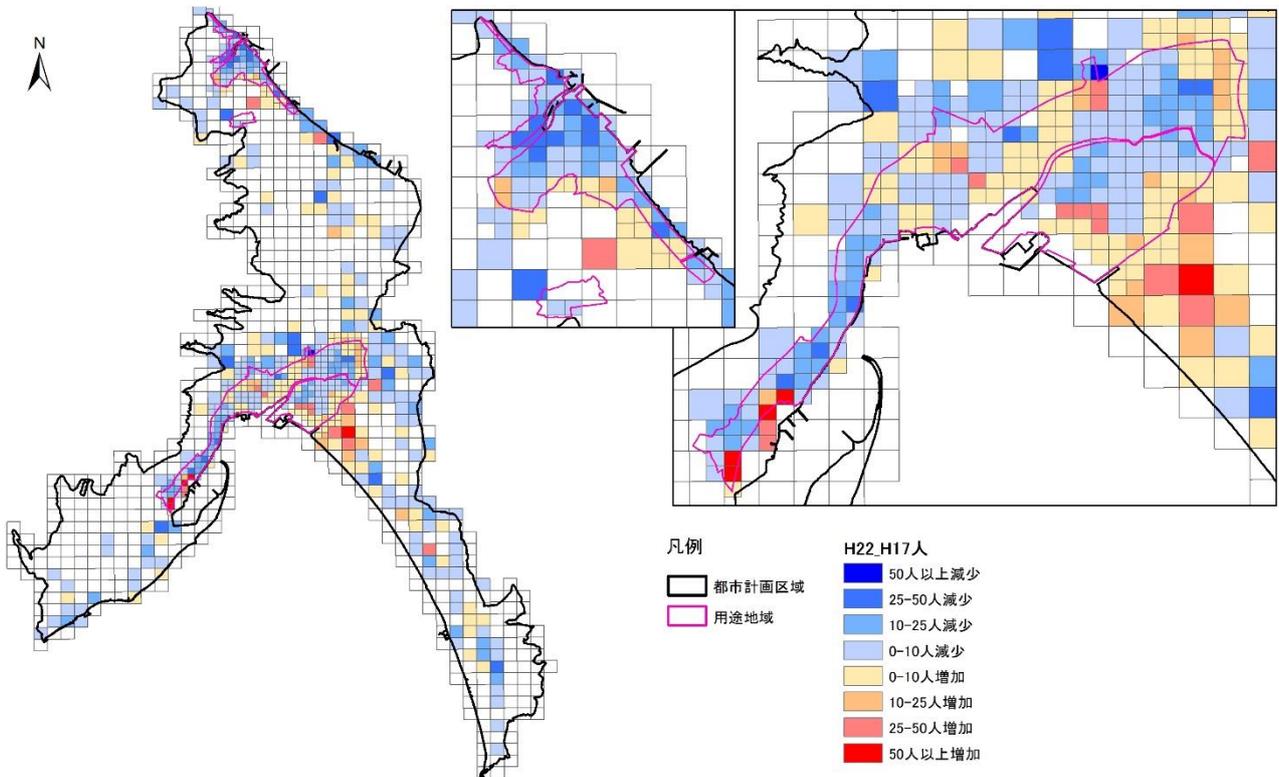


図 国勢調査人口メッシュ増減 (平成 17 年~22 年)



【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

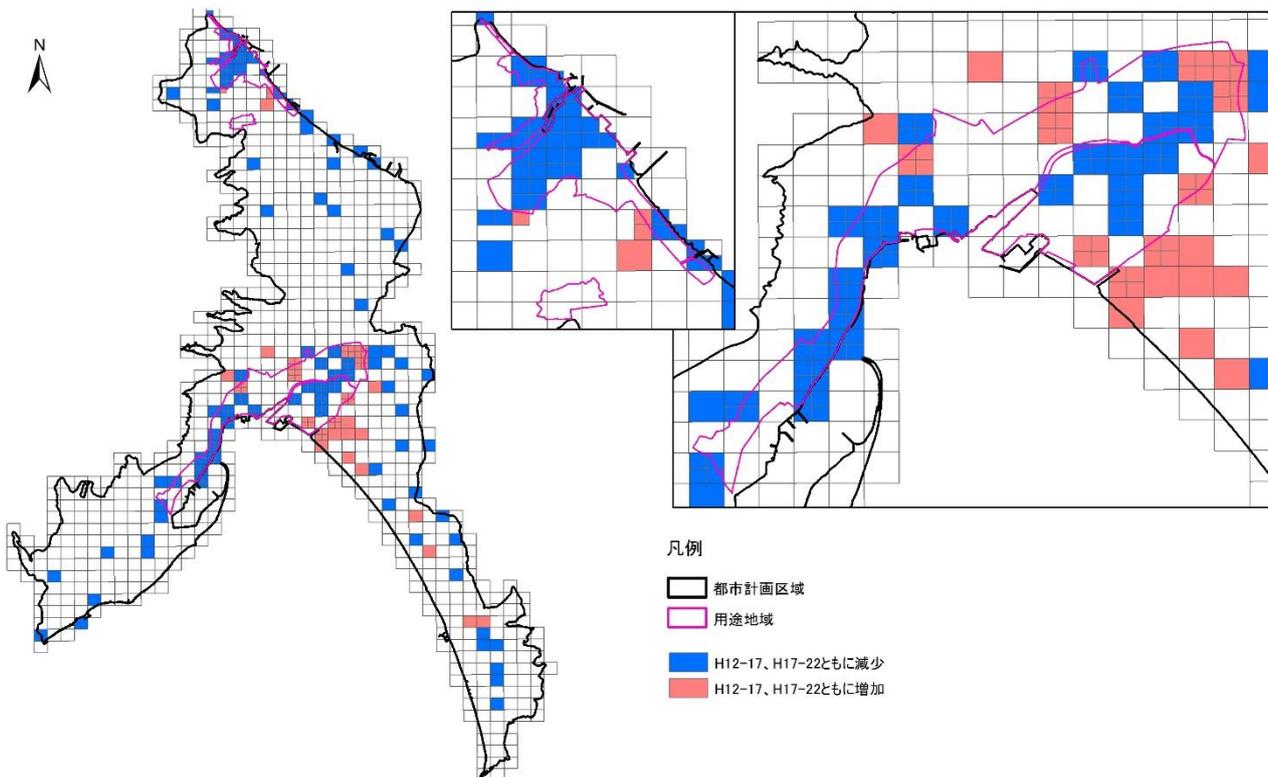
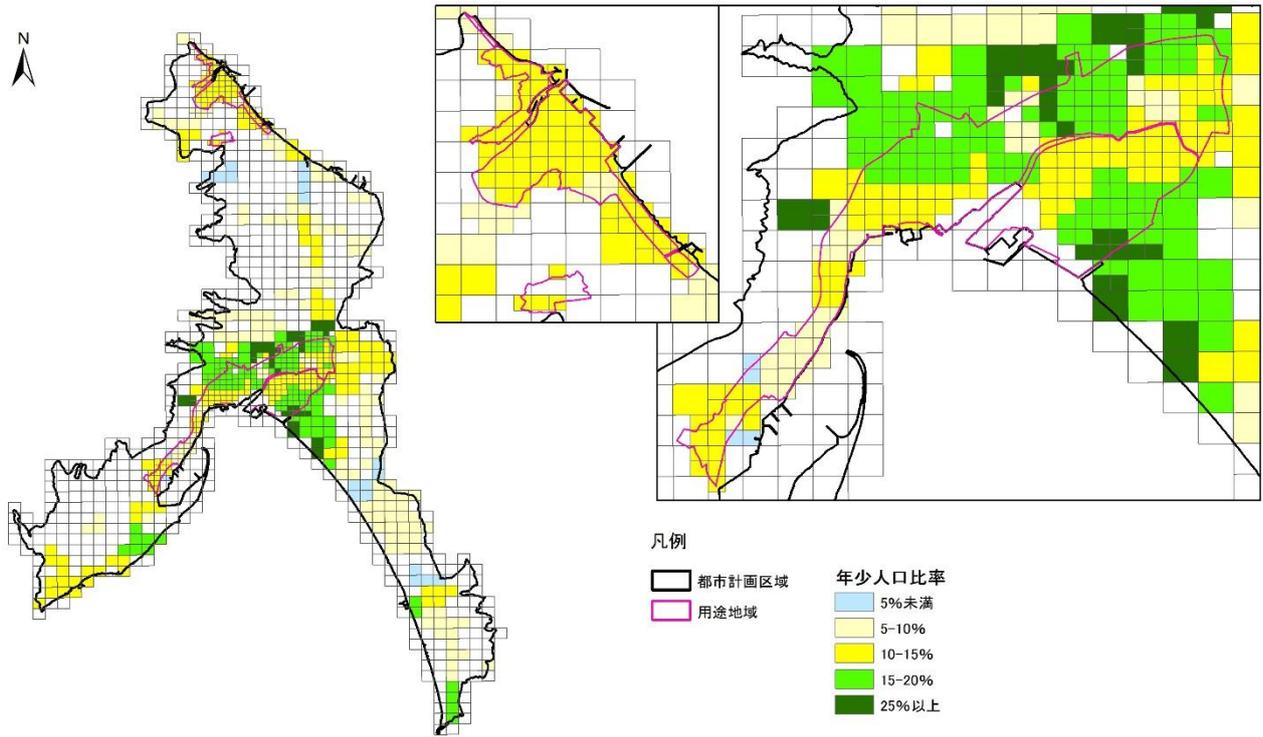


図 年齢別人口メッシュ 年少人口比率（平成 22 年）



※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）

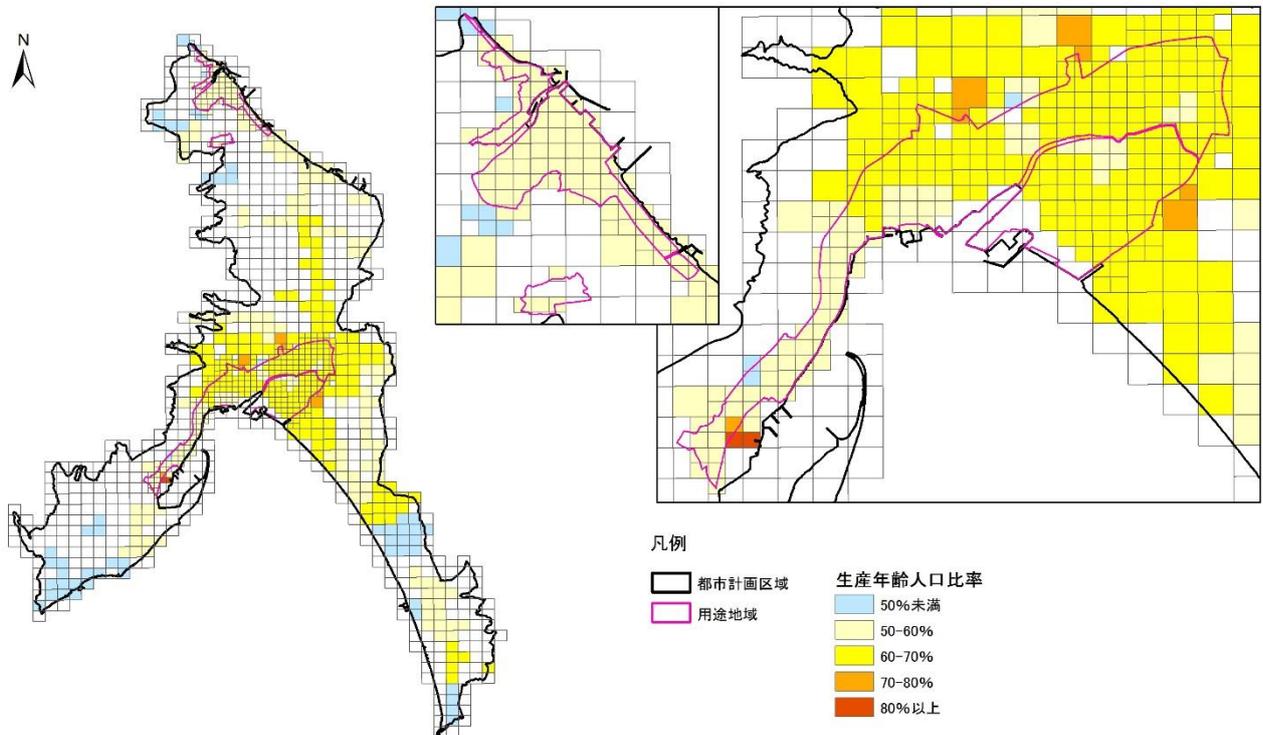
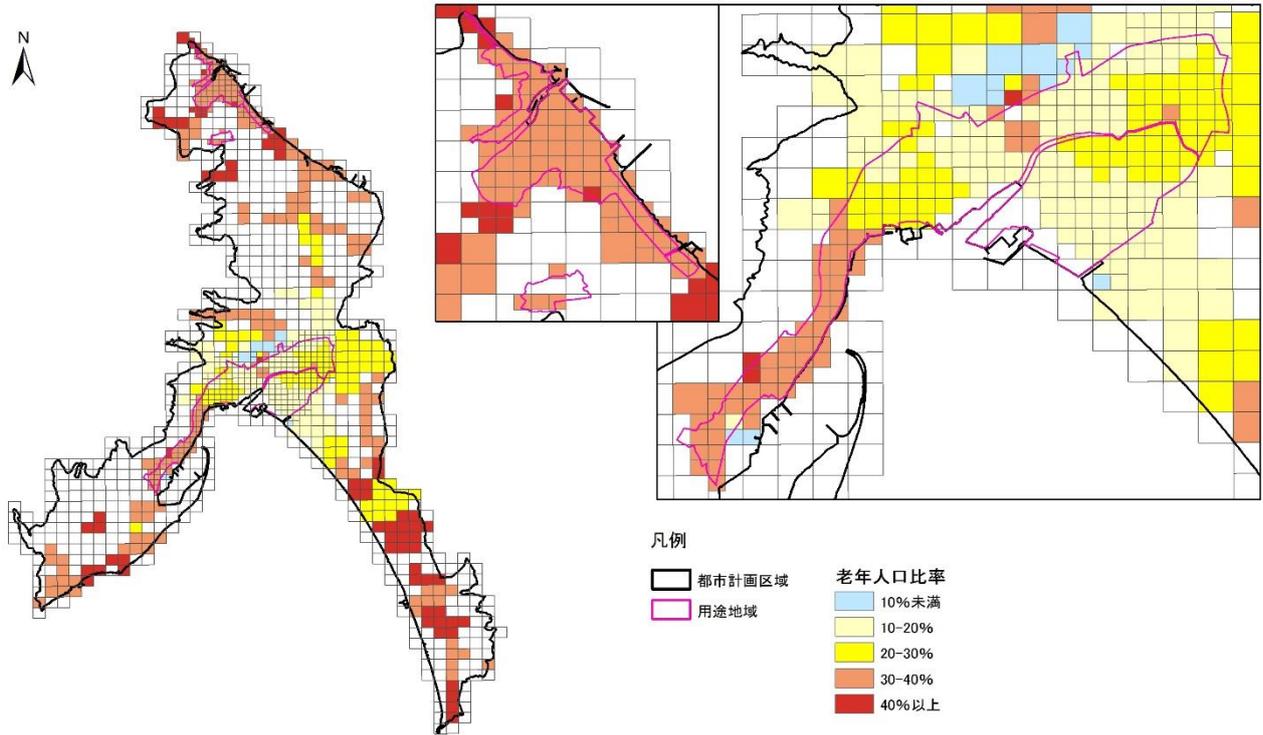


図 年齢別人口メッシュ 老年人口比率（平成 22 年）



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）

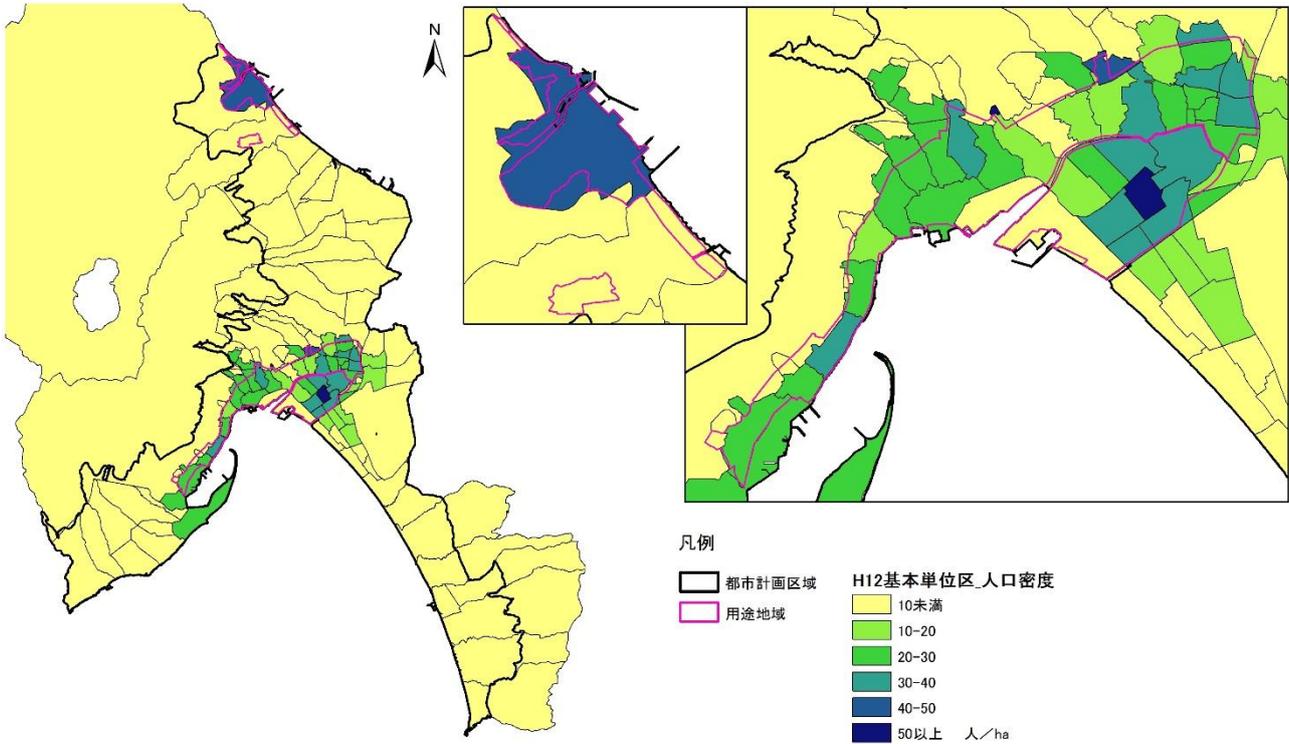


図 国勢調査基本単位区の人口密度（平成17年）

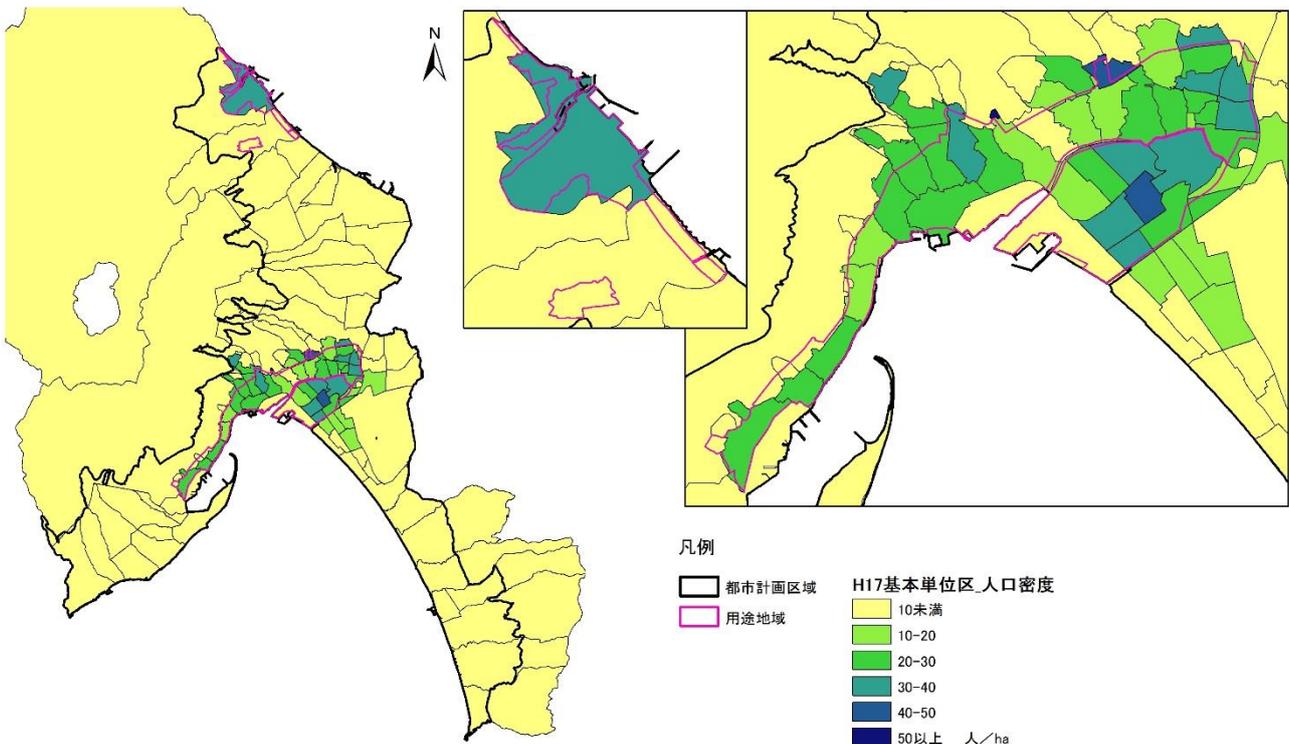


図 国勢調査基本単位区の人口密度（平成 22 年）

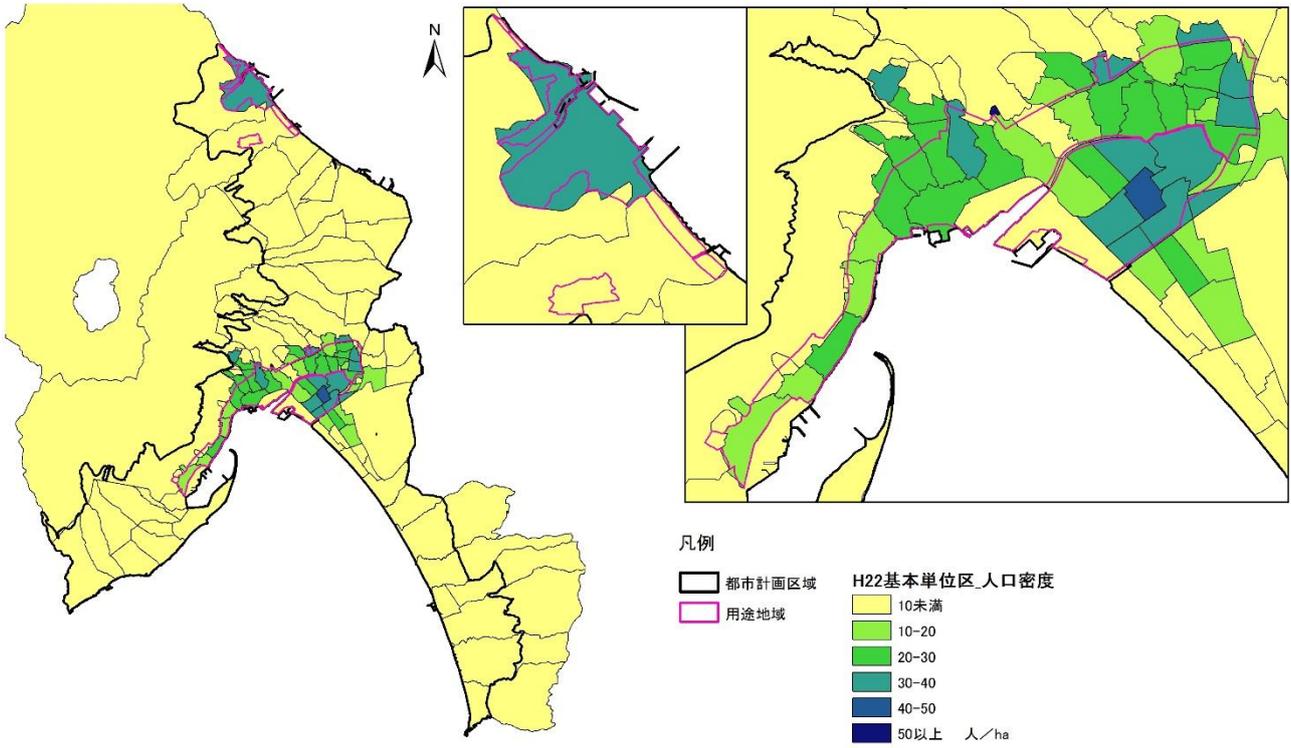


図 国勢調査基本単位区の人口密度 増減（平成 12 年~17 年）

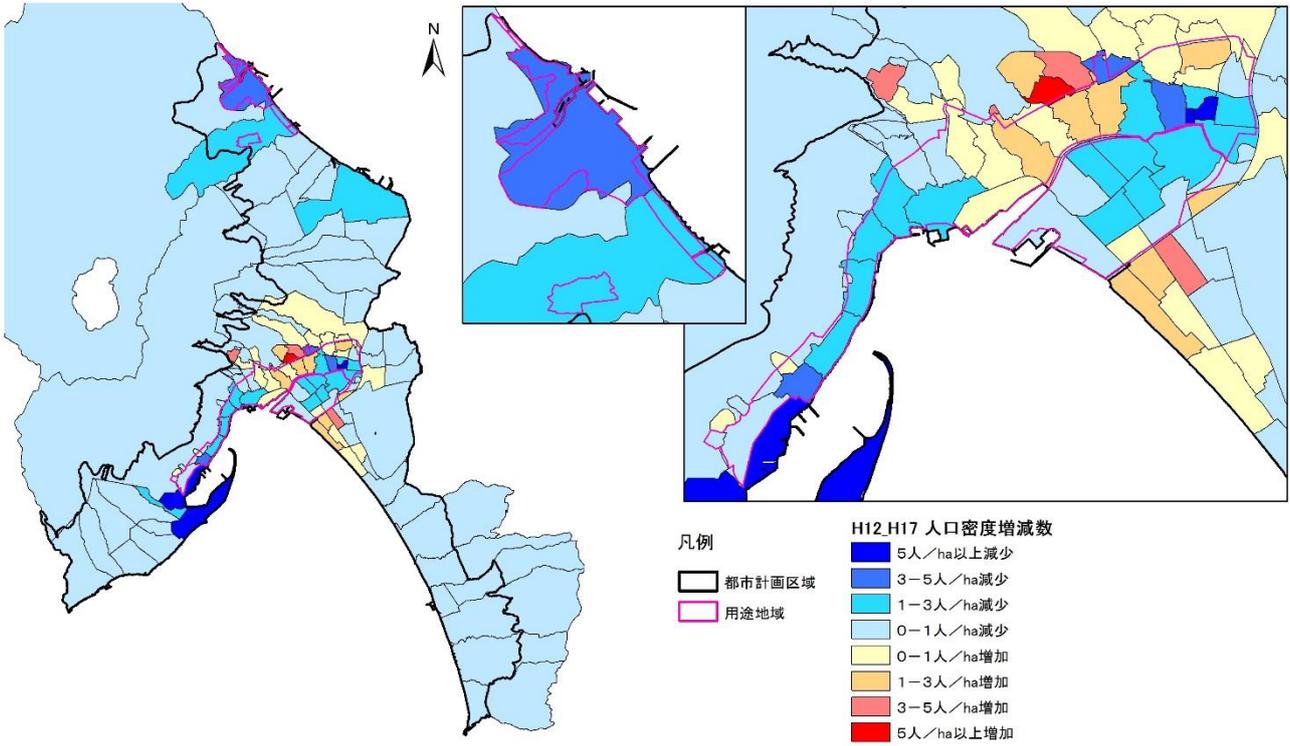


図 国勢調査基本単位区の人口密度 増減（平成 17 年~22 年）

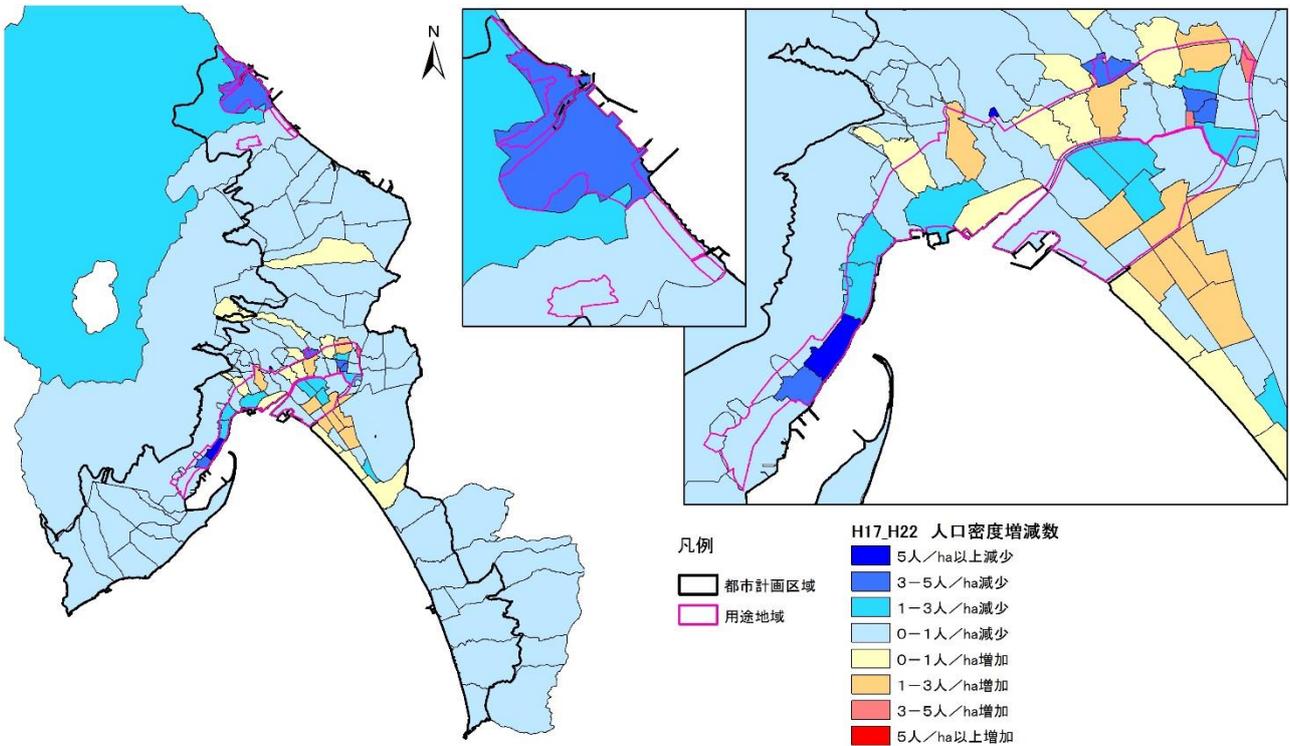


図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ (平成 12 年)

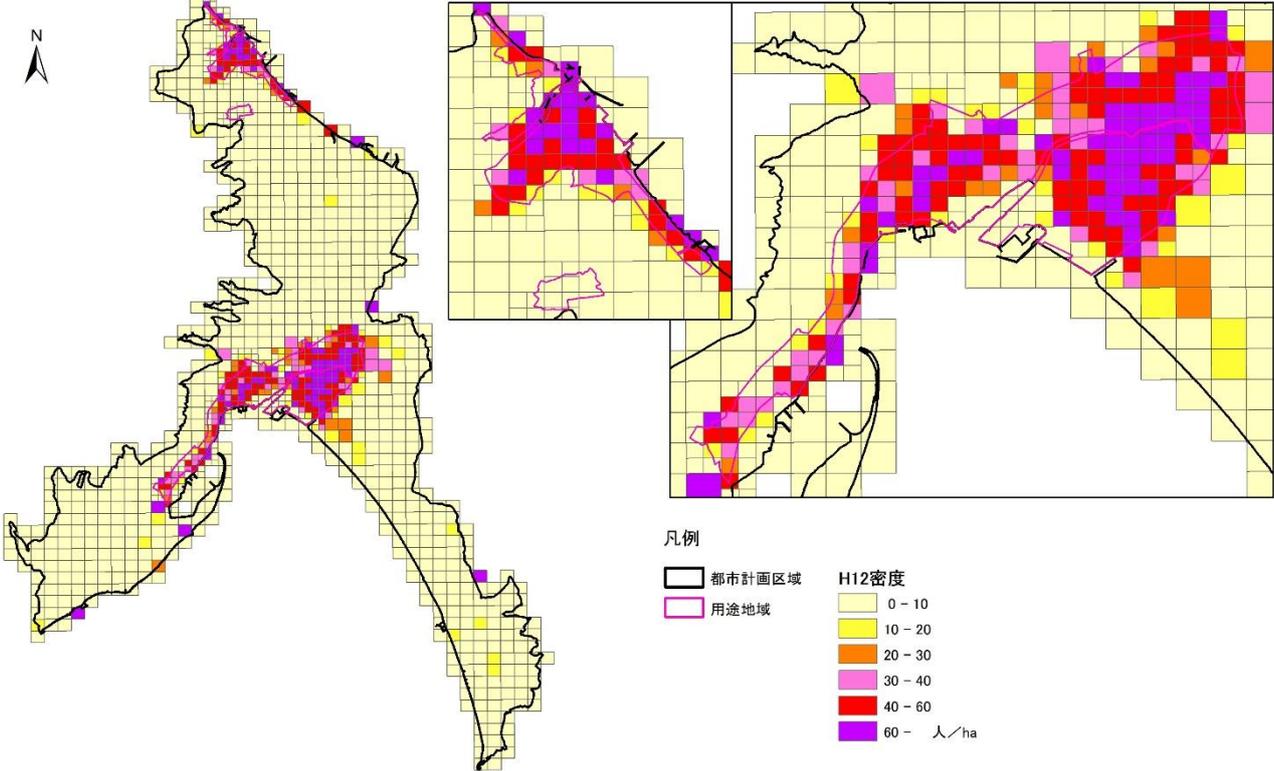


図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ (平成 17 年)

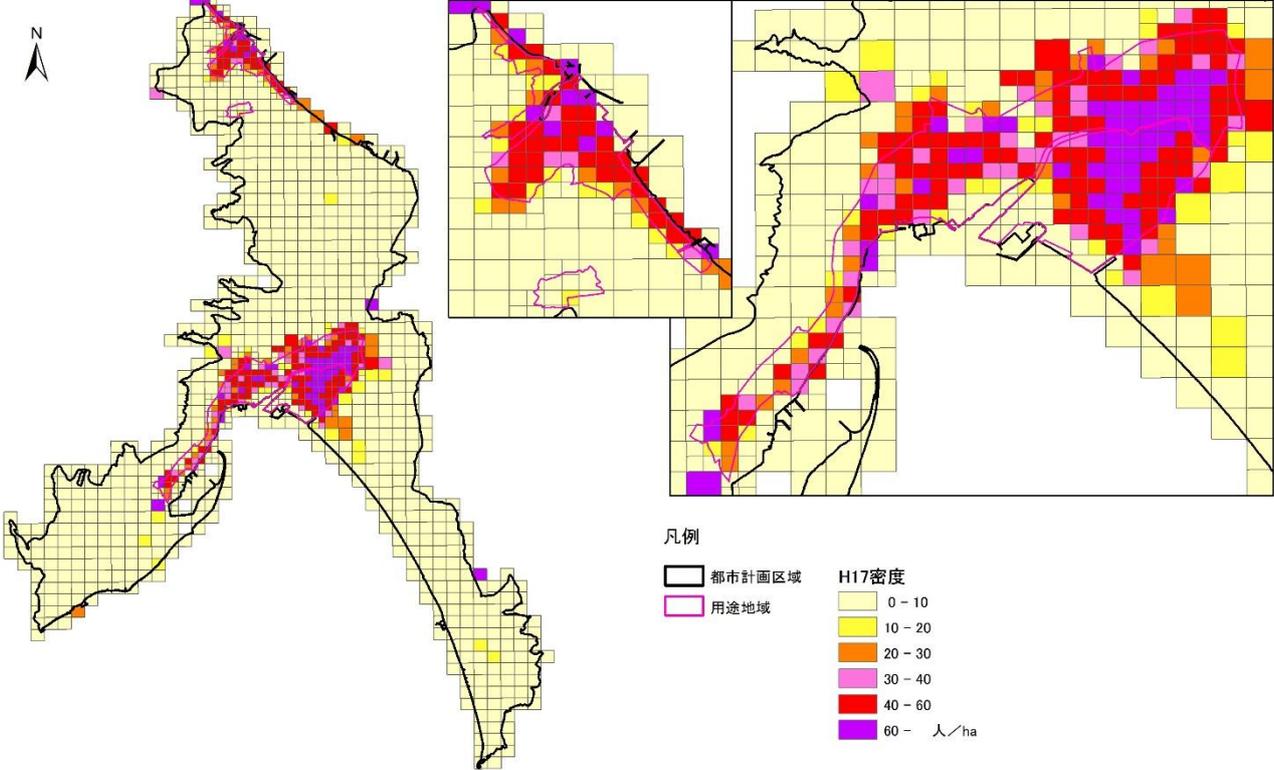
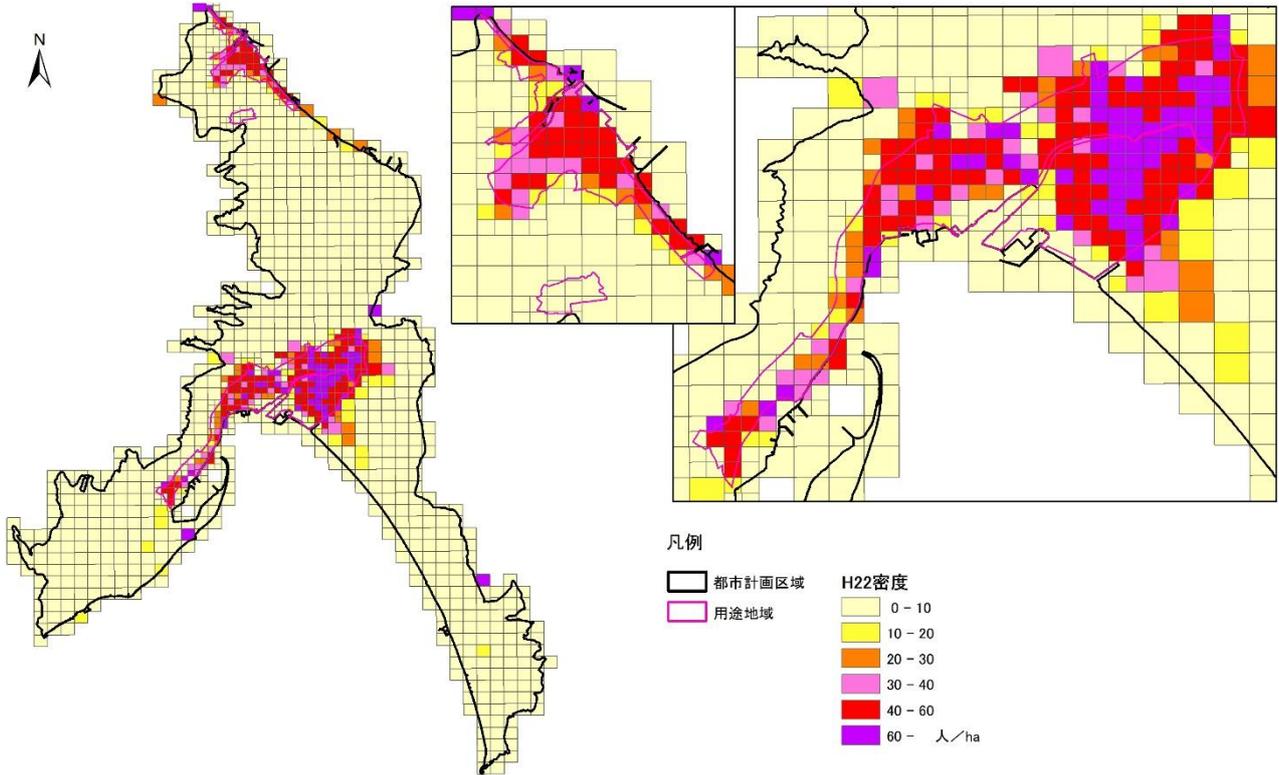


図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ (平成 22 年)



【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）

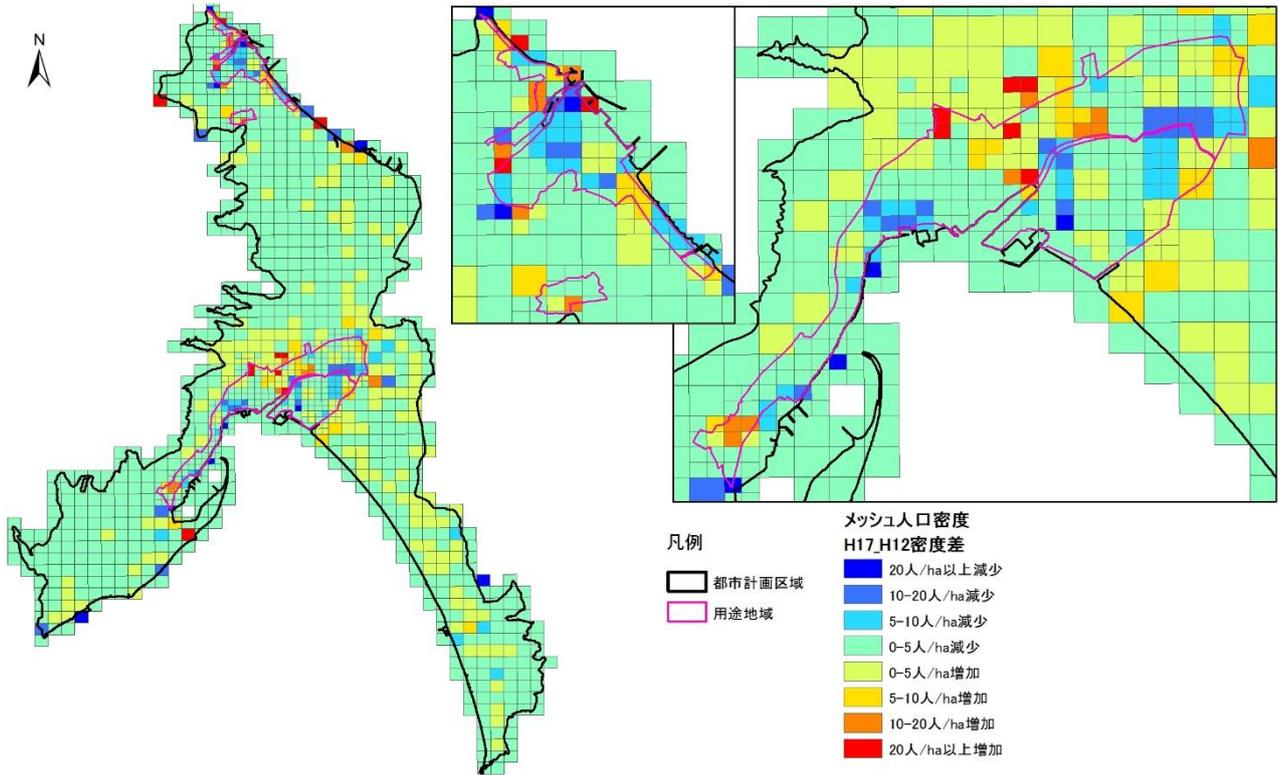
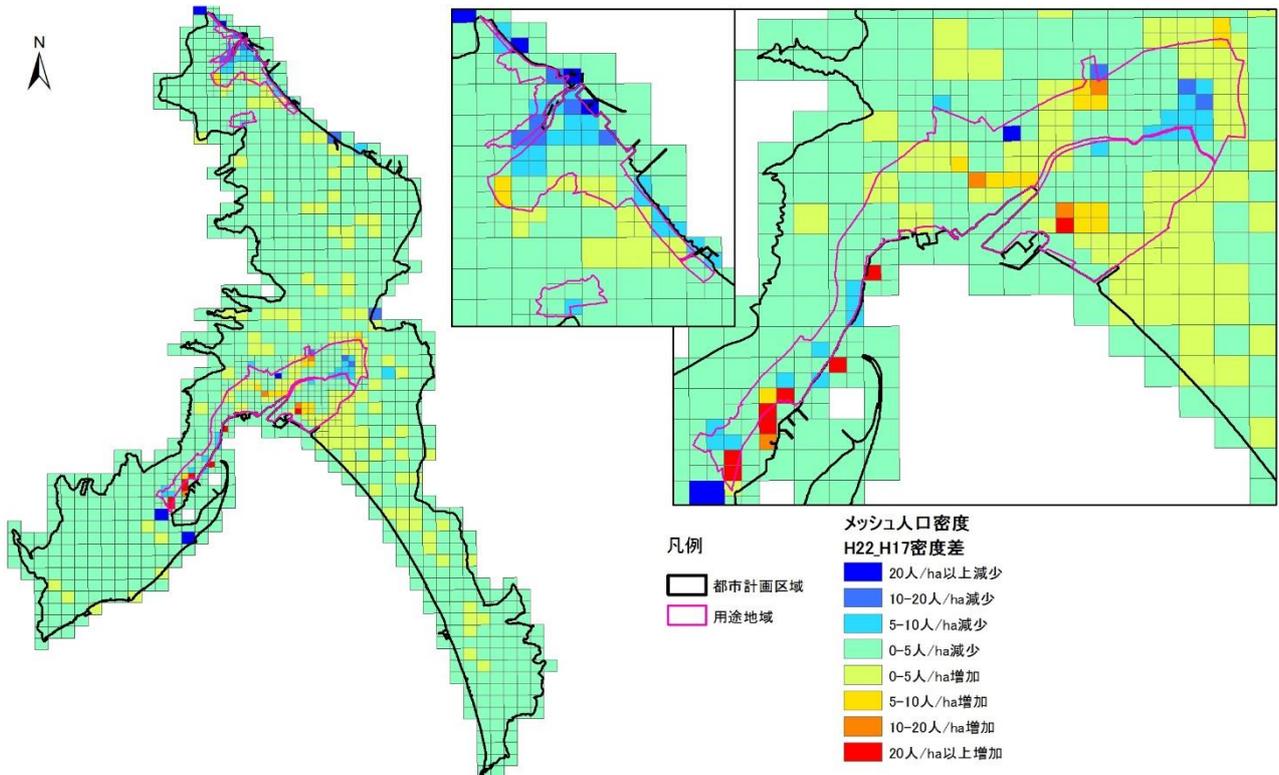


図 国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ 増減（平成 17 年~22 年）



【参考】人口密度増減のメッシュ数の推移

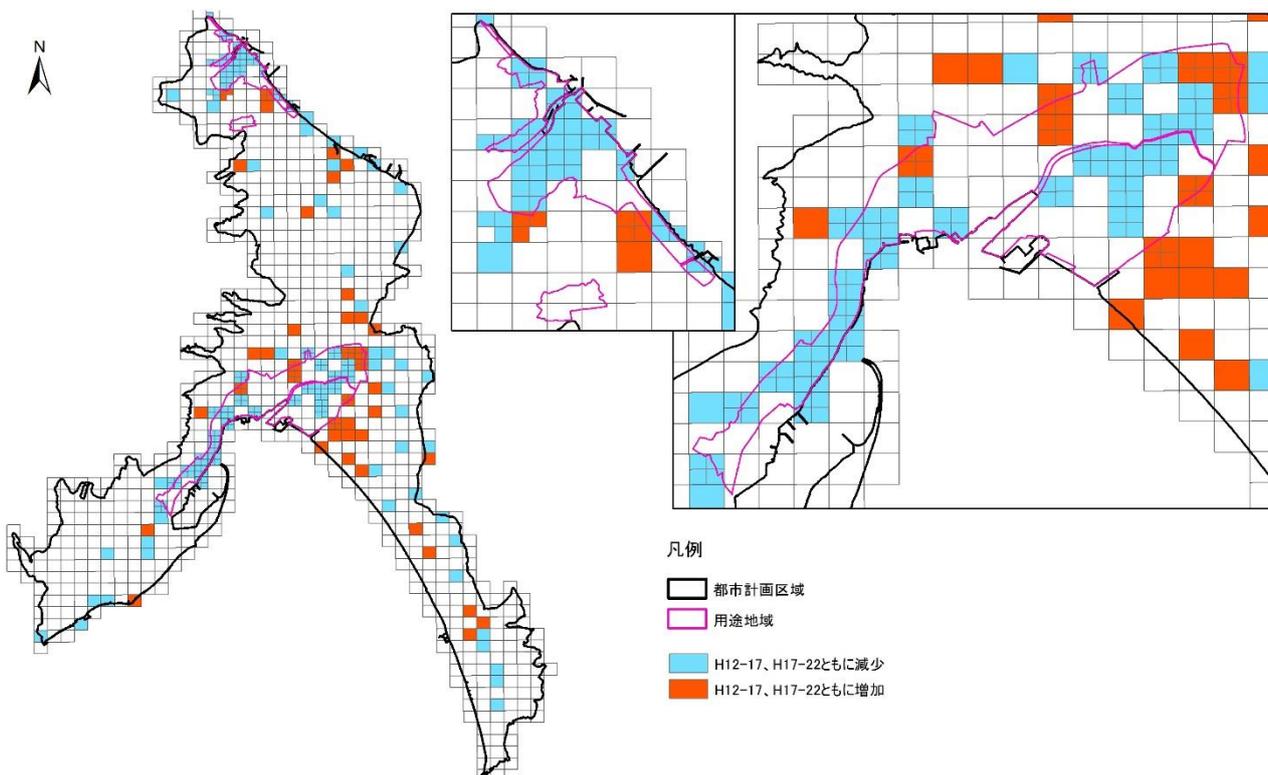
- 上記の図「国勢調査基本単位区人口をベースとした人口密度メッシュ 増減」に示したメッシュの数を凡例区分別にカウントした。
- 用途地域内では「0～5人/ha 減少」の微減するメッシュが大きな割合を占めている。また、「0～5/ha 人増加」「5～10人/ha 増加」「20人/ha 以上増加」のメッシュは増加している。
- 用途地域外では「0～5人/ha 減少」のメッシュが増加し、その他のメッシュは全て減少している。
- 用途地域内においても、平成12年以降、人口密度の減少傾向が続いているメッシュが見られる。

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 1km 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 1km 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）

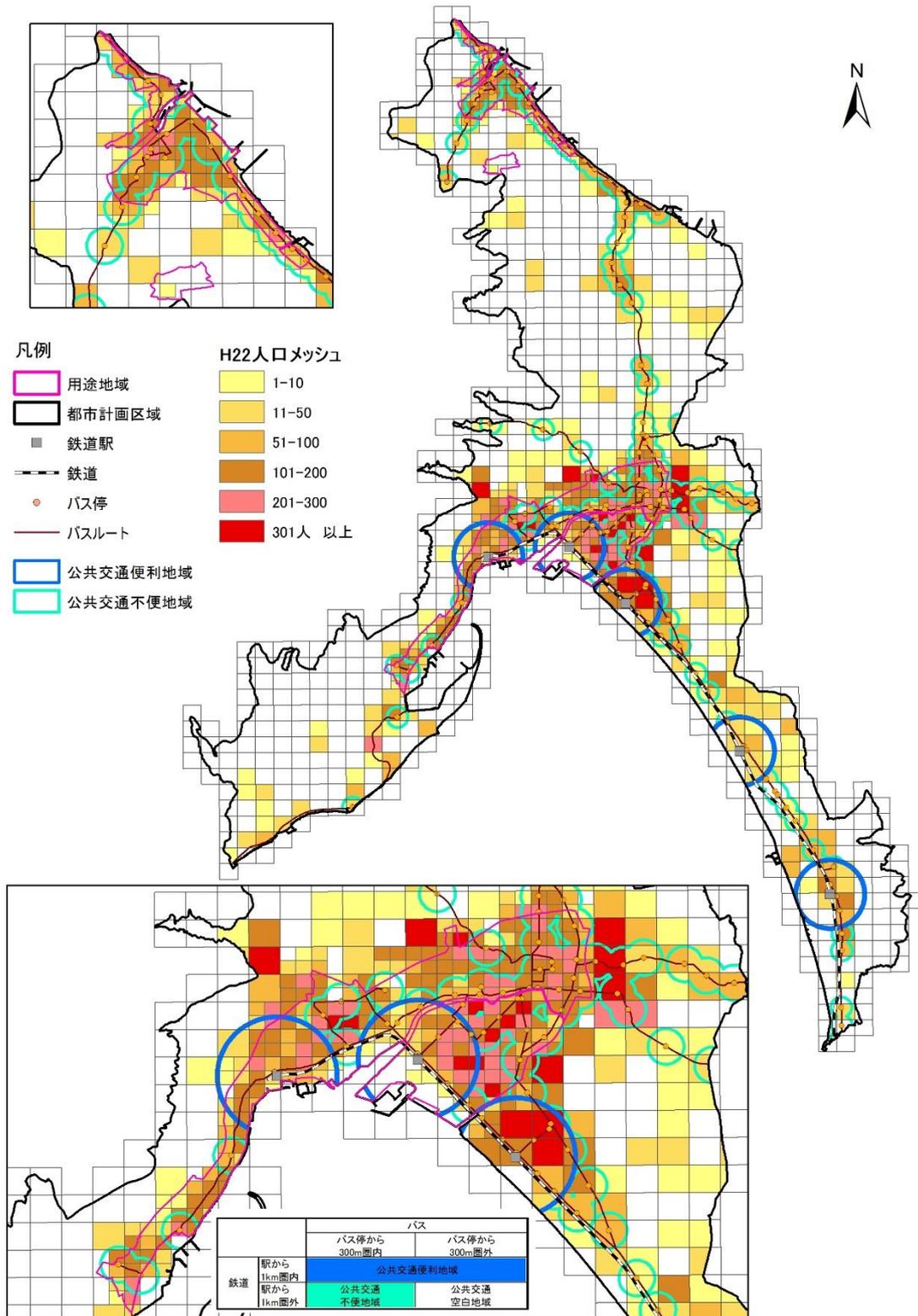
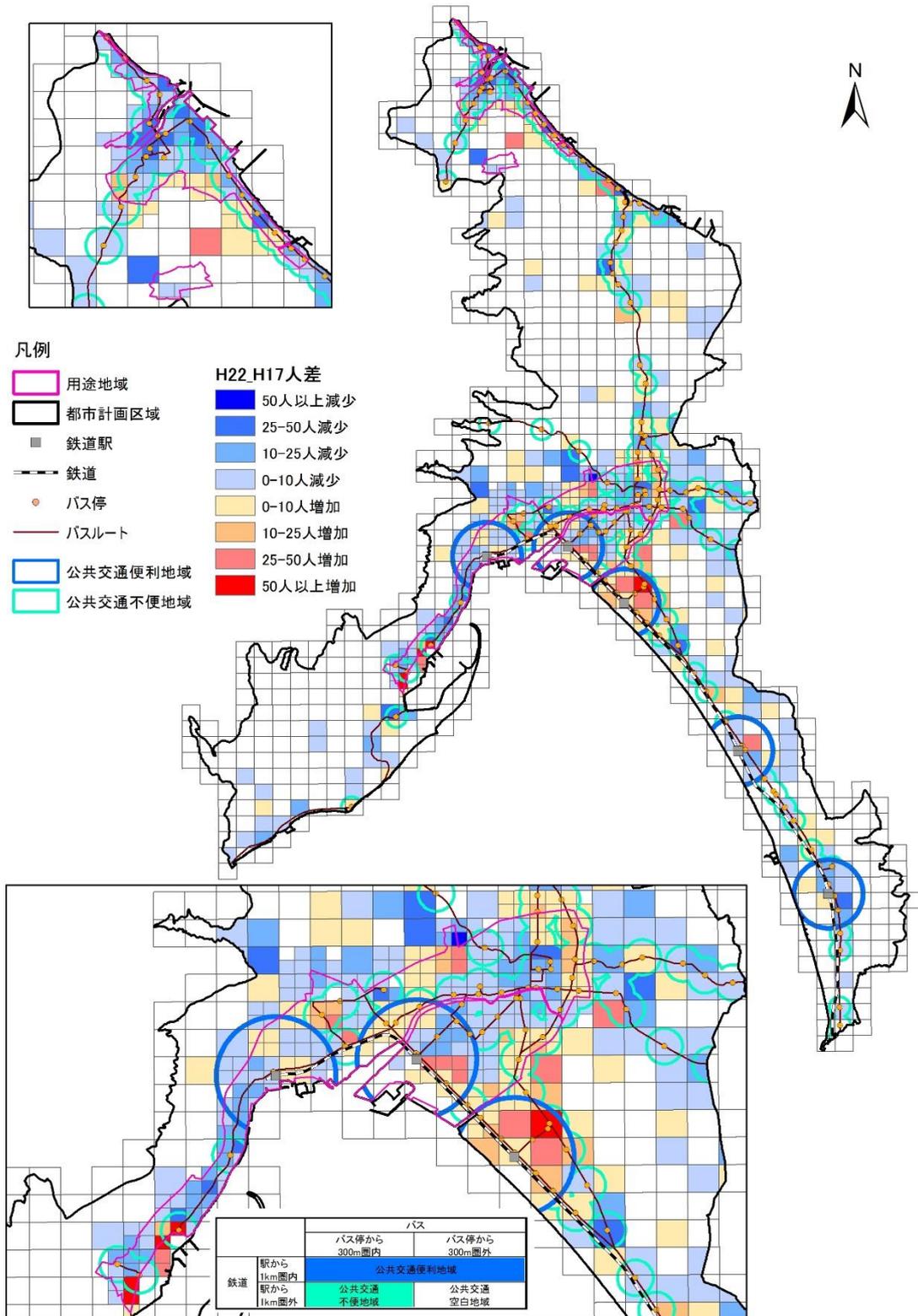


図 公共交通網と公共交通不便地域 (H17～H22 人口メッシュ増減)

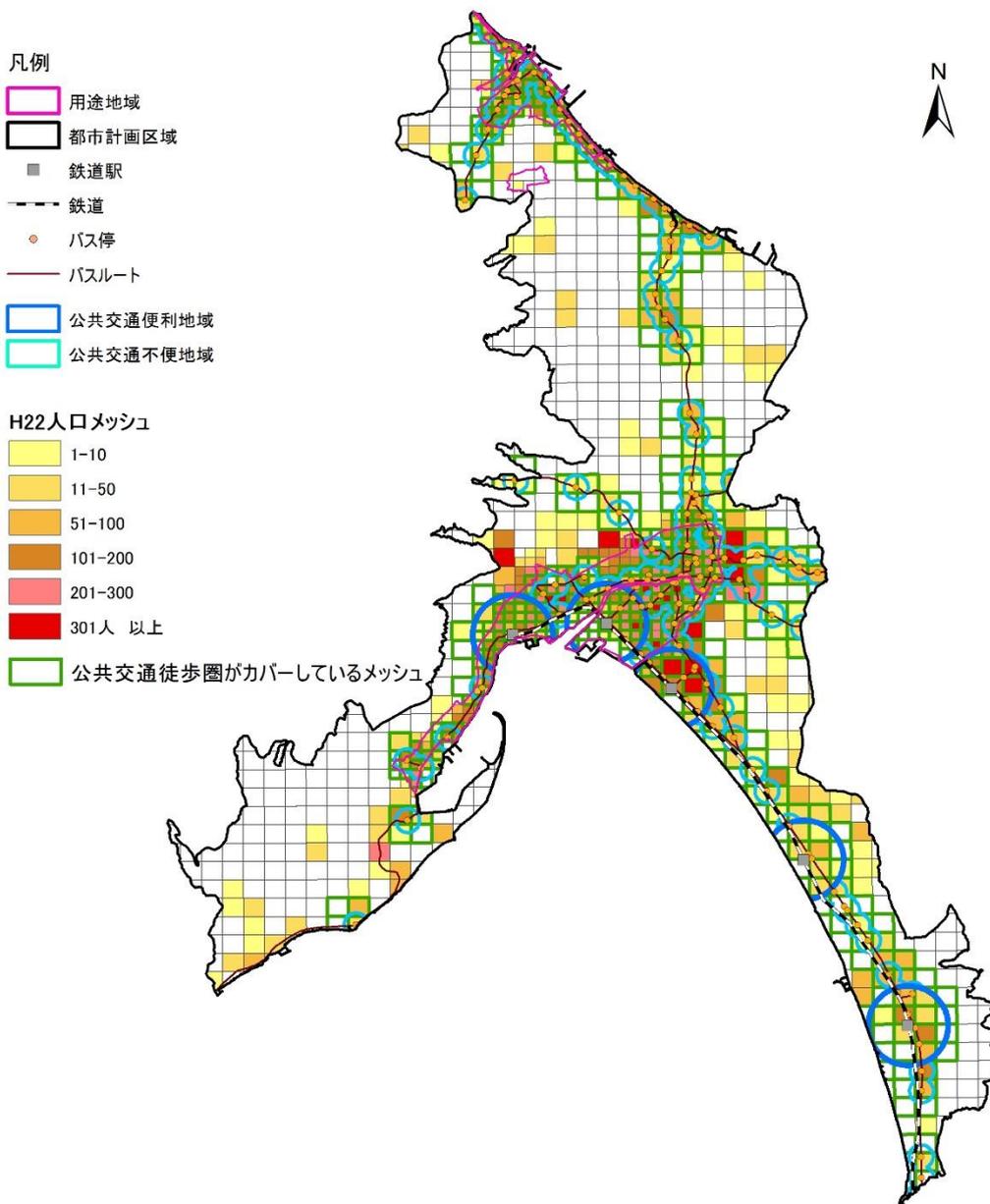


【参考】公共交通徒歩圏のカバー率

- 鉄道駅から1km圏内、バス停から300m圏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（庁舎、医療施設、福祉施設、商業施設等）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）

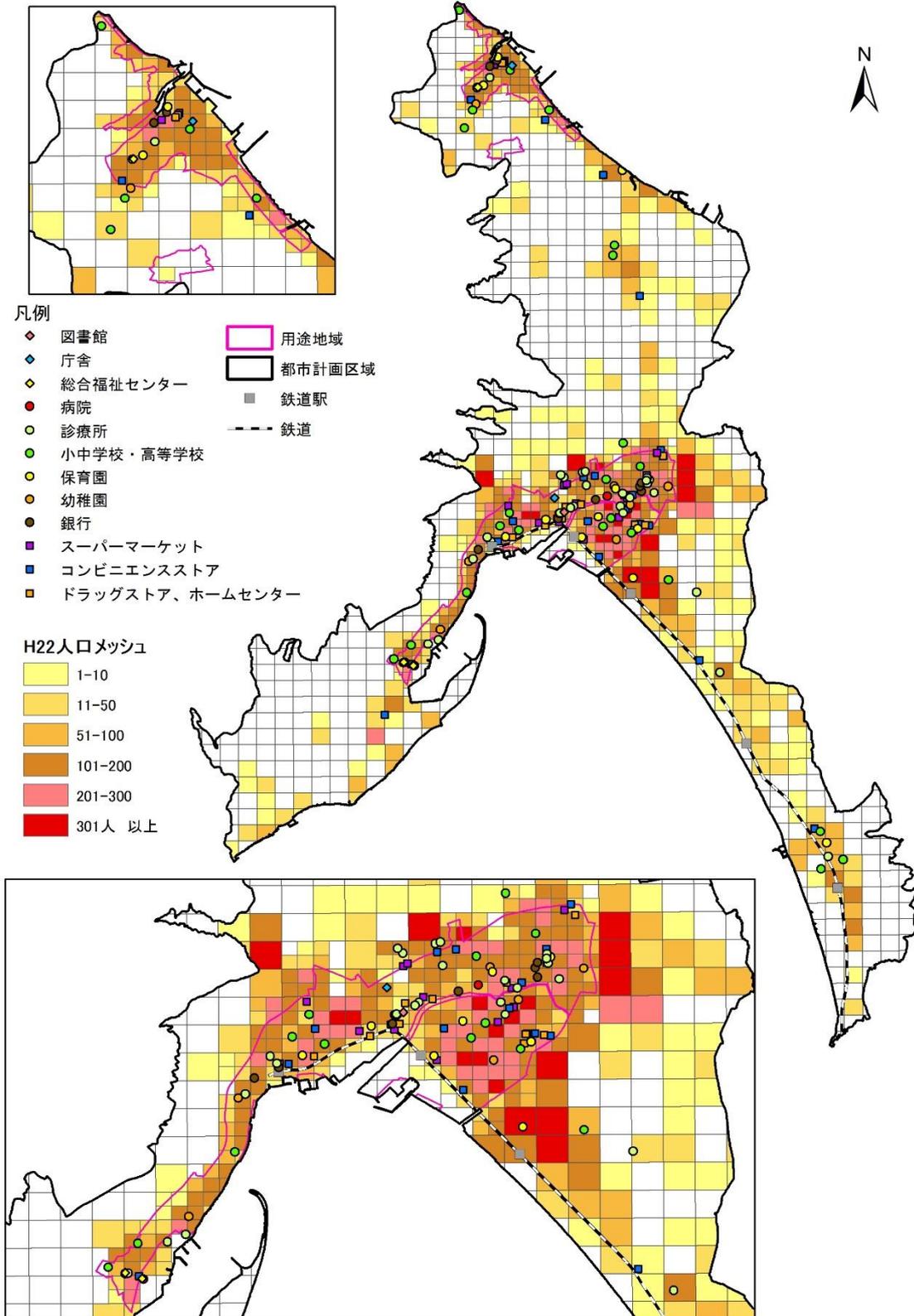
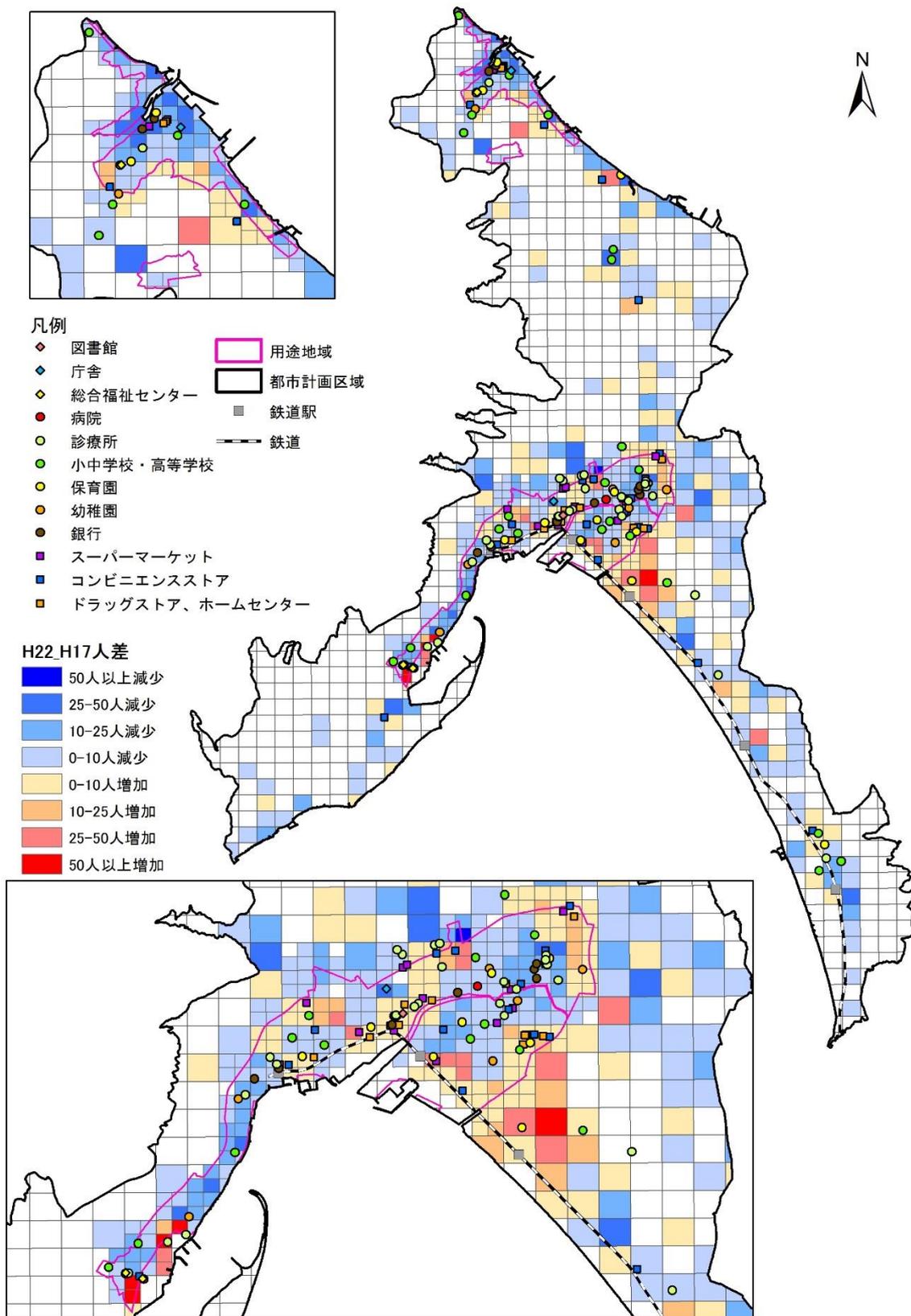


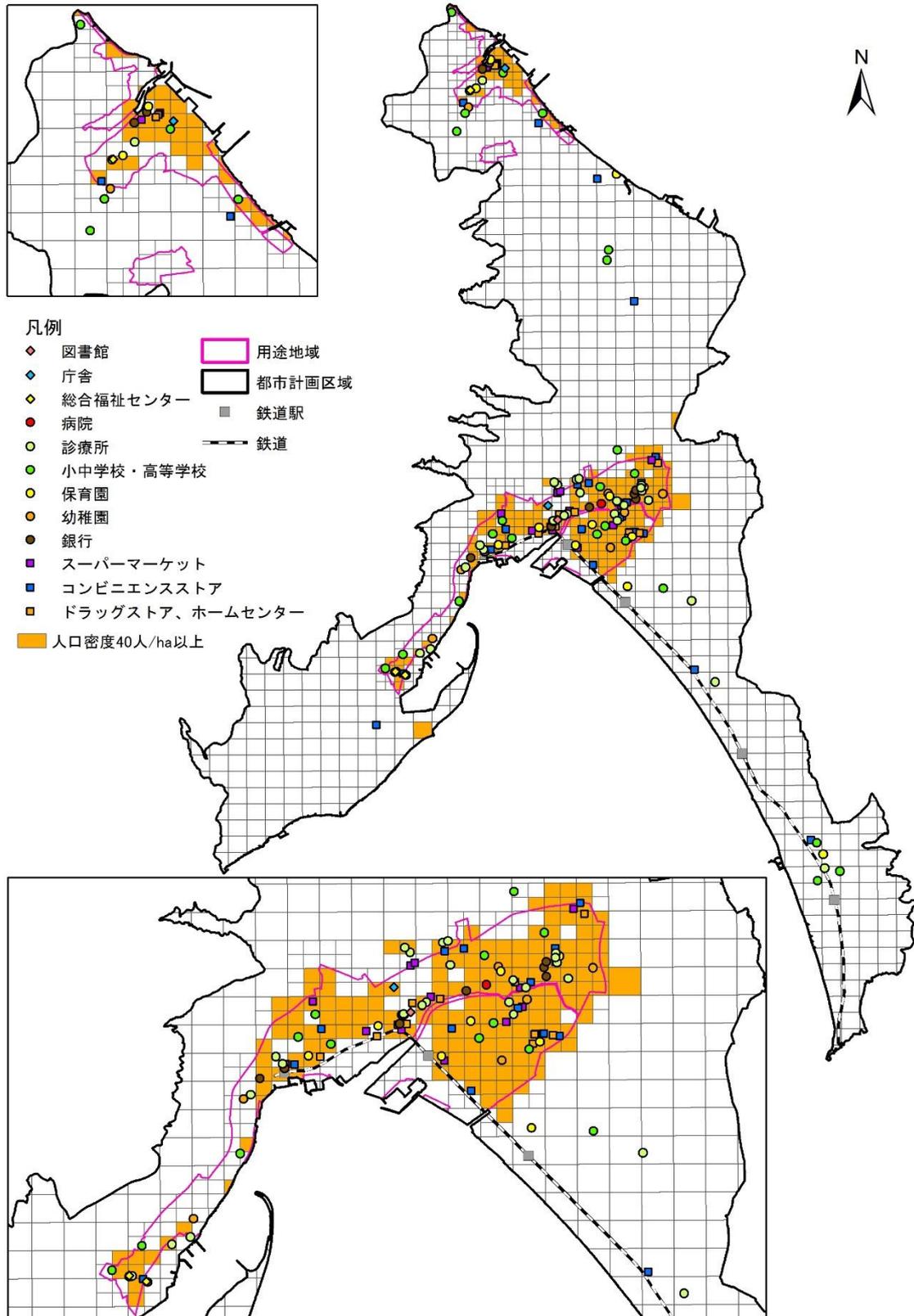
図 都市機能の立地状況（人口メッシュ増減）



【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。

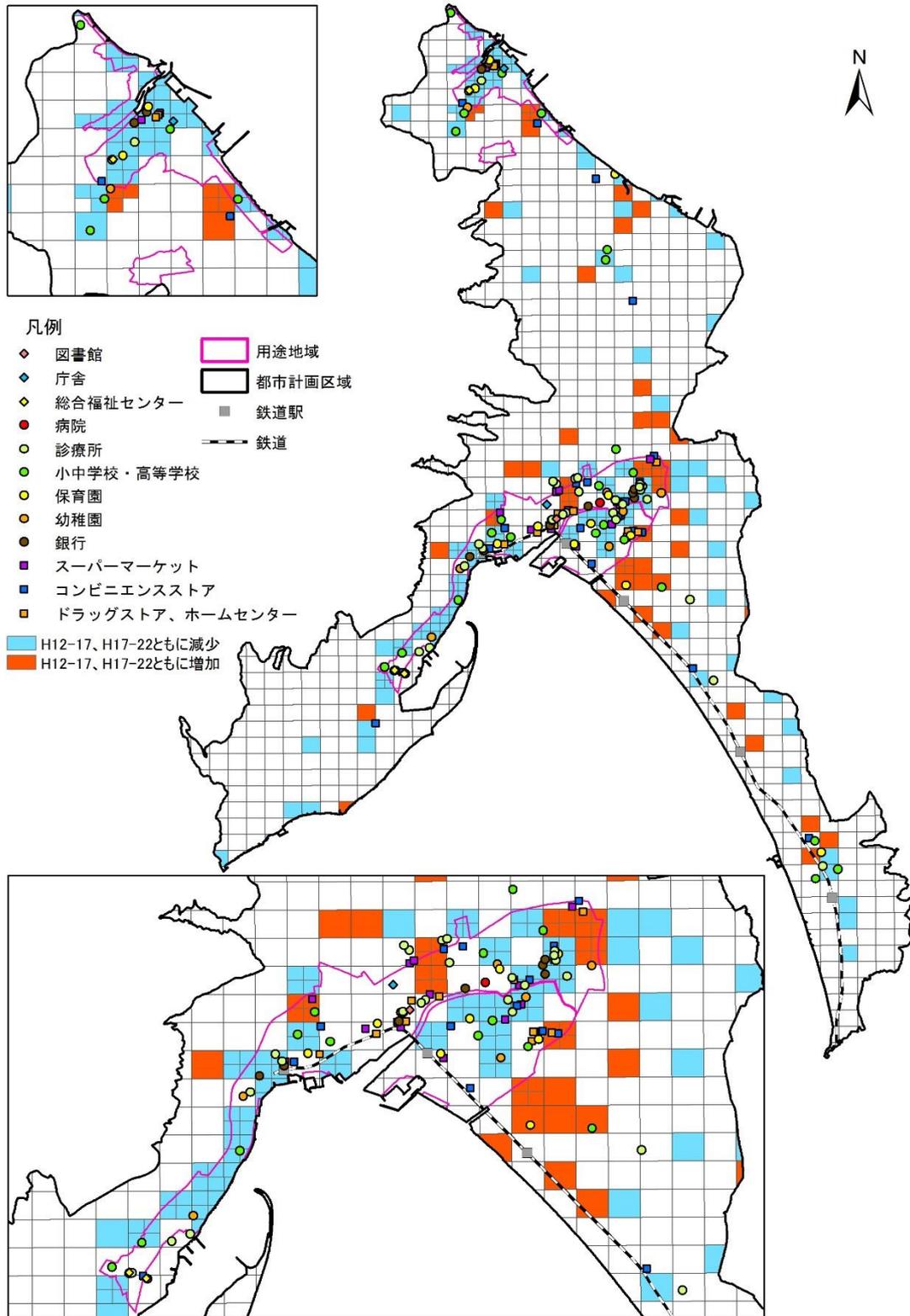
図 人口密度 40 人/ha メッシュ（平成 22 年）と都市機能の立地状況



【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



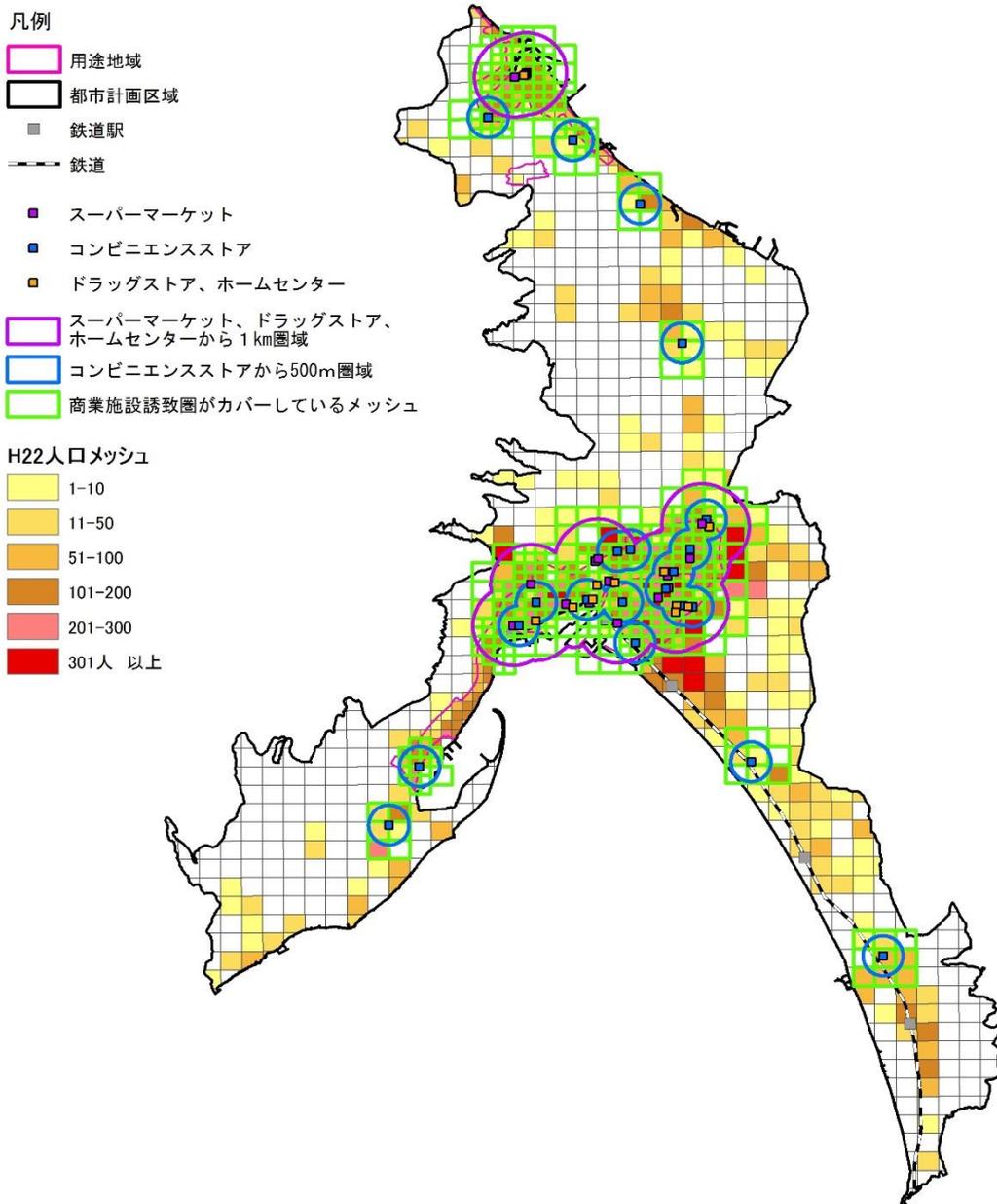
【参考】商業施設誘致圏のカバー率

○スーパーマーケット、ドラッグストア、ホームセンターからは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 44,017 人となった。この人口の総人口に対する割合は 72.1%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

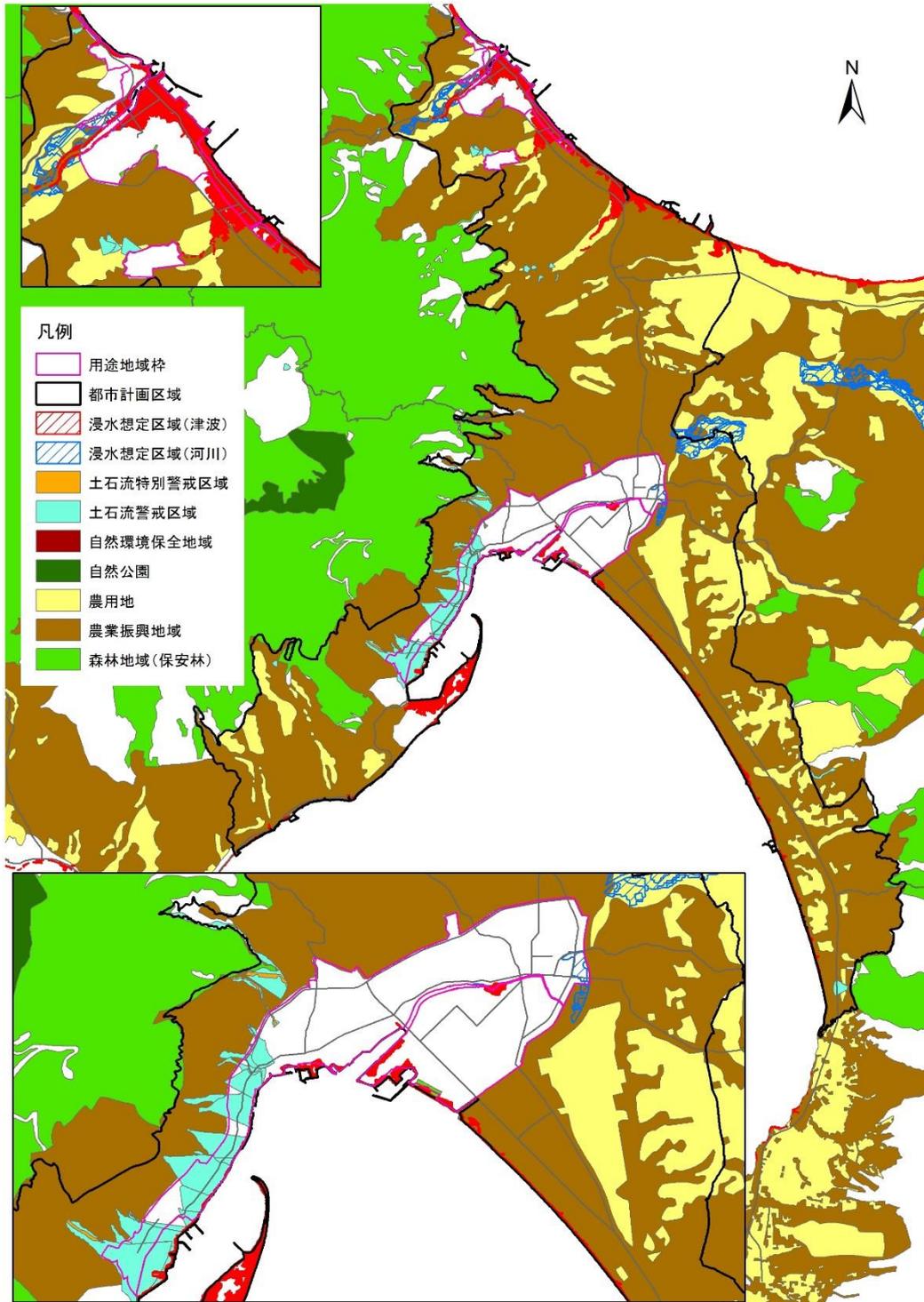
平成 22 年総人口	61,066 人
商業施設誘致圏人口	44,017 人
商業施設徒歩圏人口カバー率	72.1%



5. 法規制の状況

- 都市計画区域内の用途地域無指定地域の大部分に農業振興地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、大湊地区には土石流警戒区域が指定されている。

図 法規制の状況



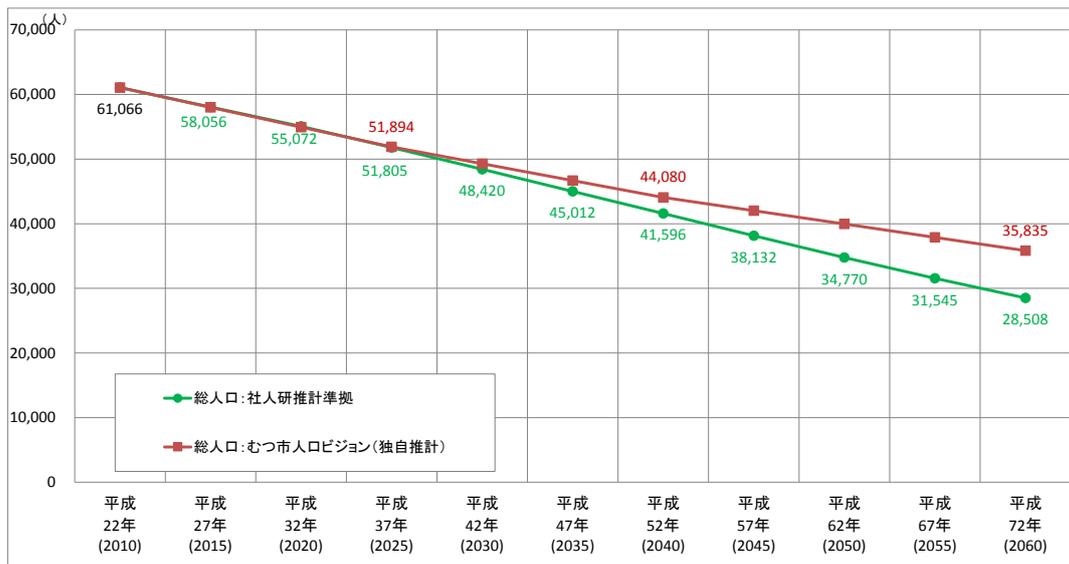
資料：「H21 むつ市洪水ハザードマップ地図」、「H21 土砂災害防止法に基づく基礎調査」、
「H25 むつ市津波ハザードマップ」より作成
液状化現象については考慮されていないため注意が必要である。

検討事項 2. 将来人口の見通し

1. 総人口の見通し

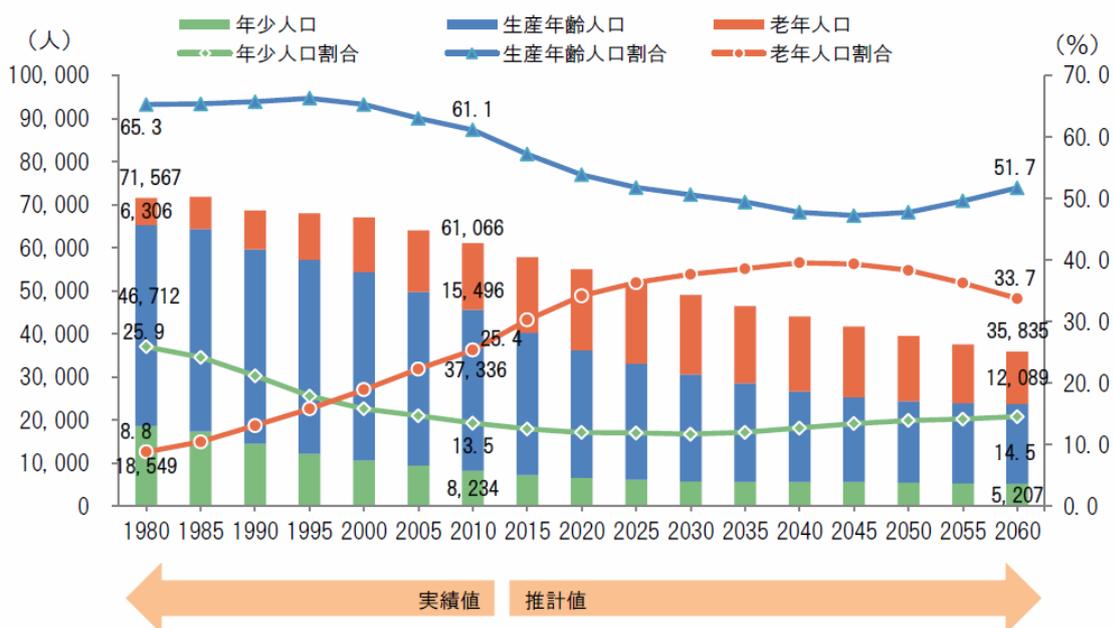
- 国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による『日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）』では、本市の人口は平成 52 年（2040 年）には 41,596 人、平成 72 年（2060 年）には 28,508 人まで減少すると予測されている。
- 一方、「まち・ひと・しごと創生 むつ市人口ビジョン」では、平成 52 年（2040 年）44,080 人、平成 72 年（2060 年）35,835 人を将来目指すべき人口規模としており、65 歳以上の老年人口比率は平成 72 年で 33.7%になると見込んでいる。
- 本計画の対象とする将来人口は、人口減少社会に対応した都市計画の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



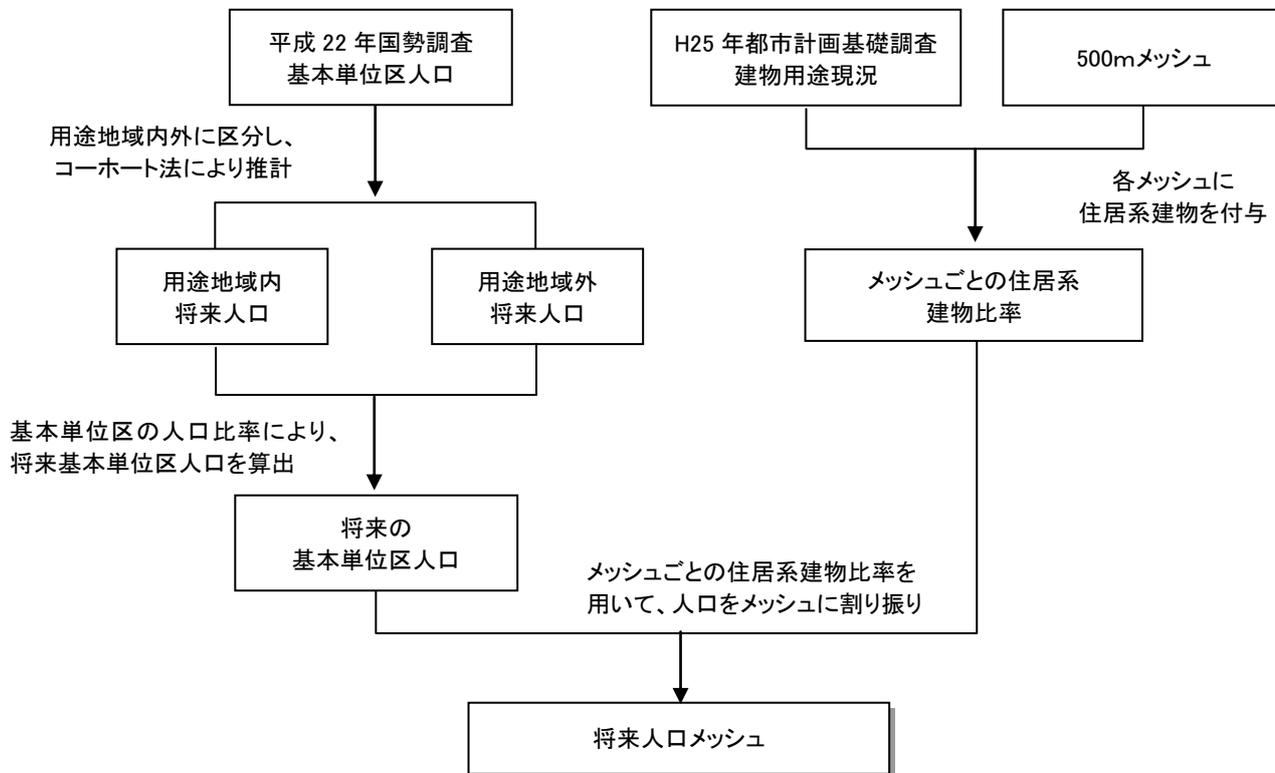
資料：むつ市人口ビジョン

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に区分し、コーホート法による推計を行った結果、以下のとおりとなった。

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とおりとなった。

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）

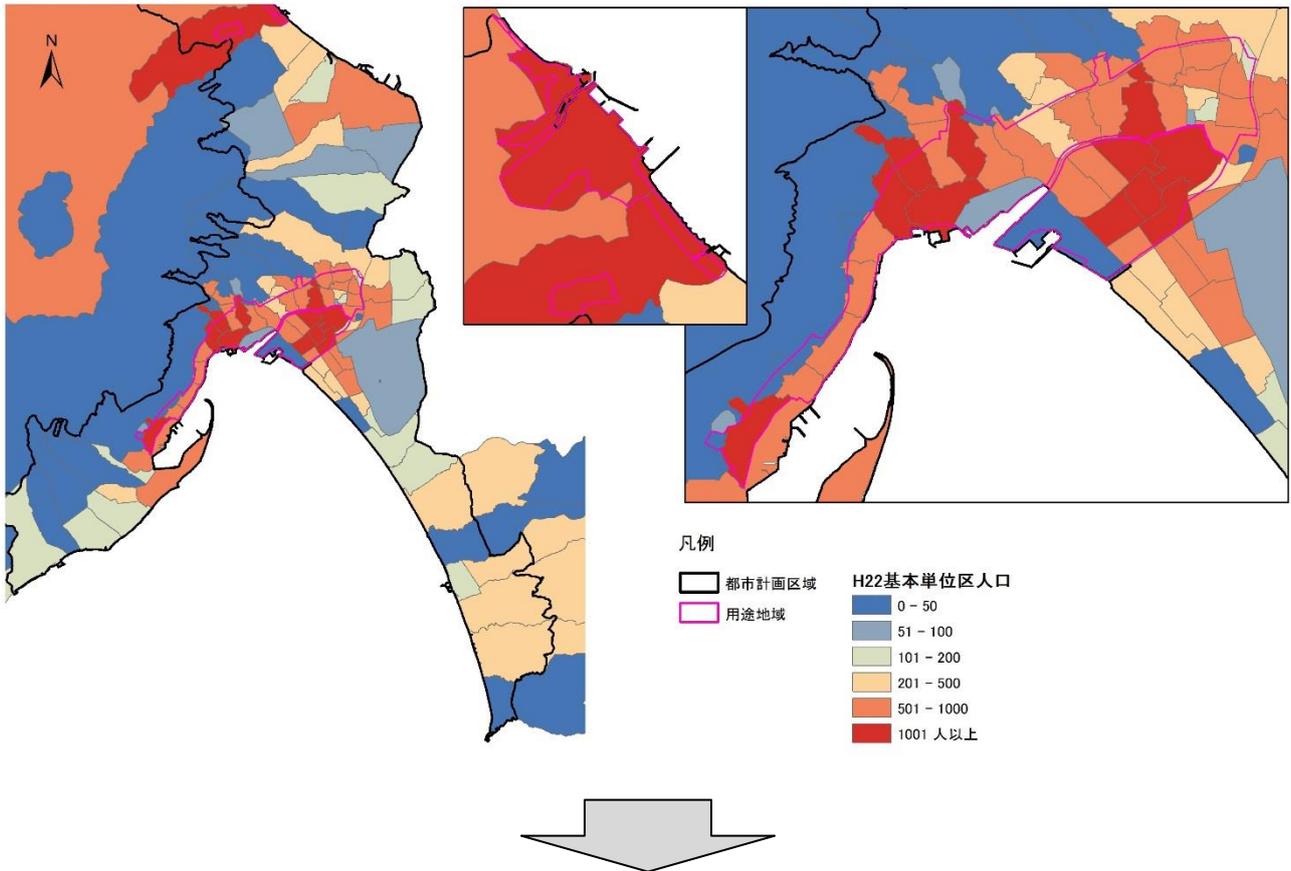


図 地区別将来人口（基本単位区 平成 52 年）

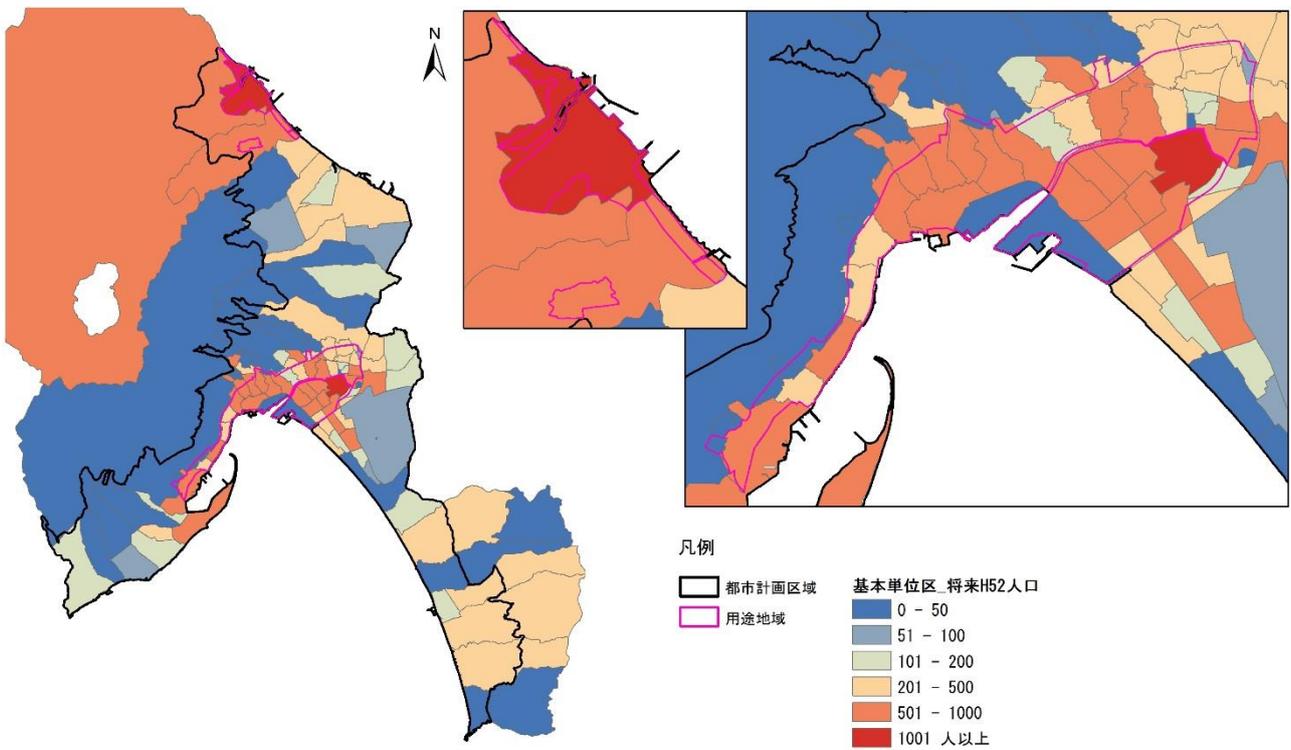


図 地区別現況人口メッシュ (平成 22 年)

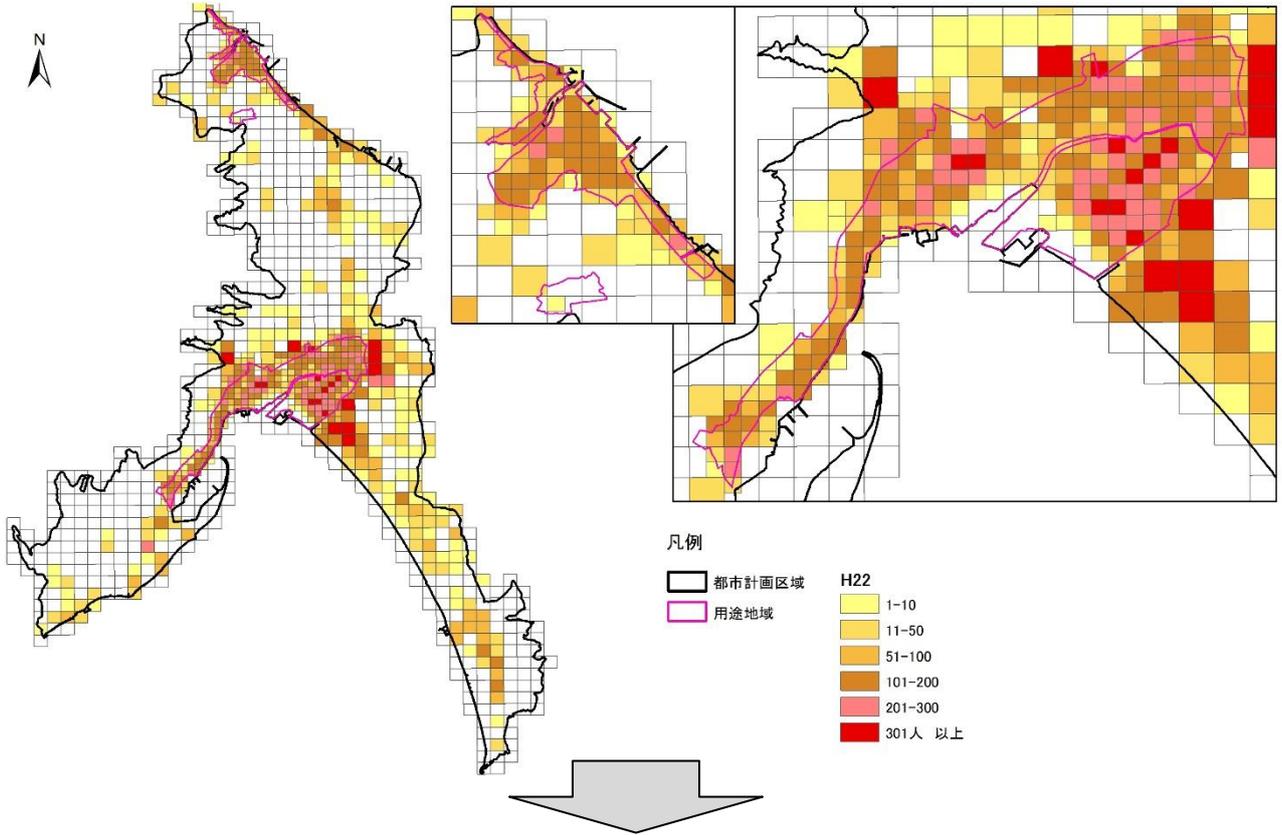


図 地区別将来人口メッシュ (平成 52 年)

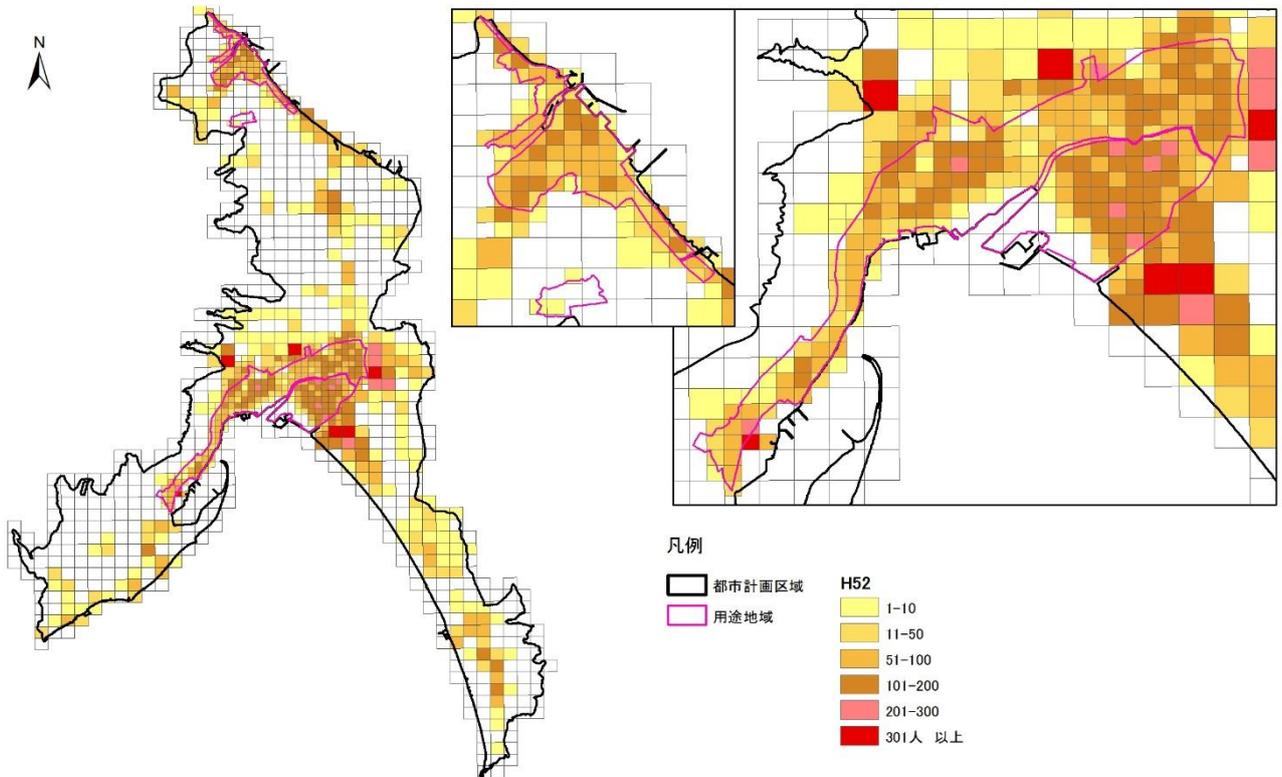
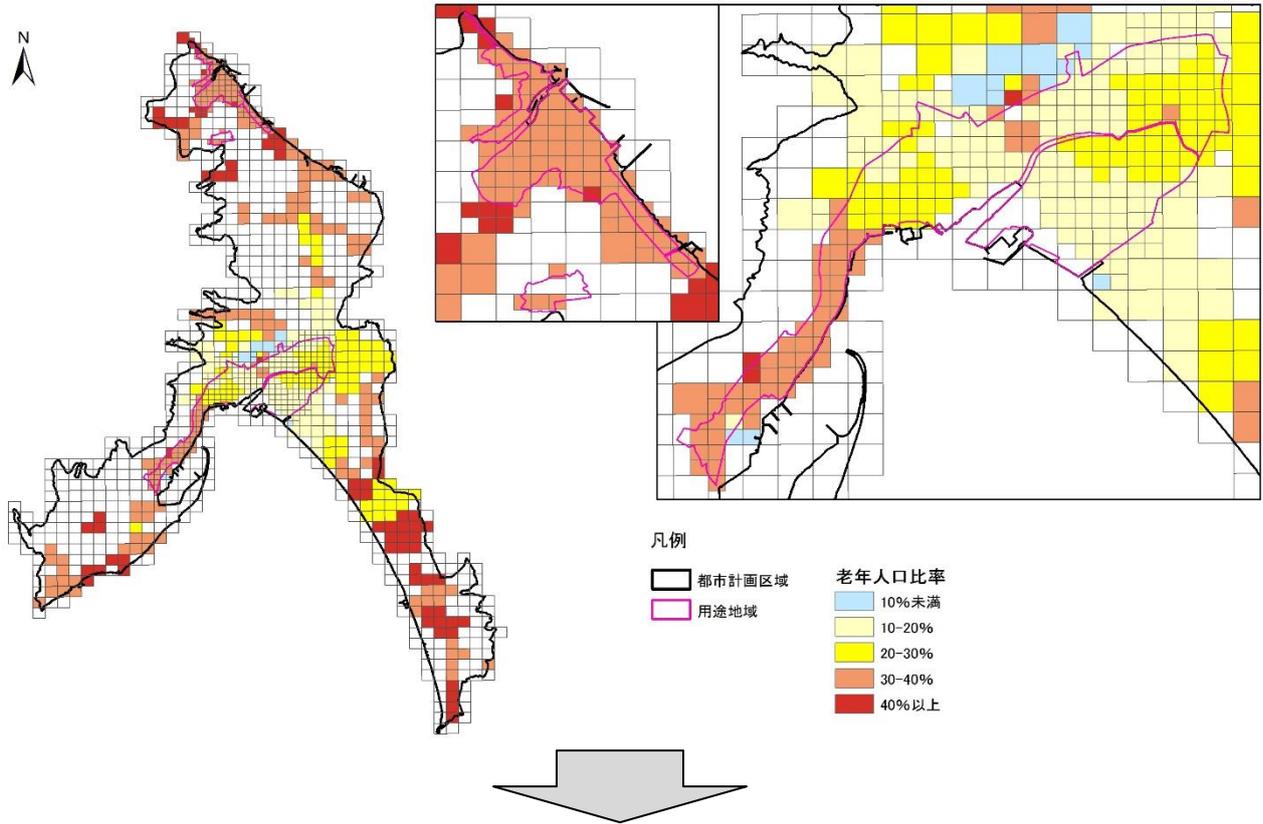
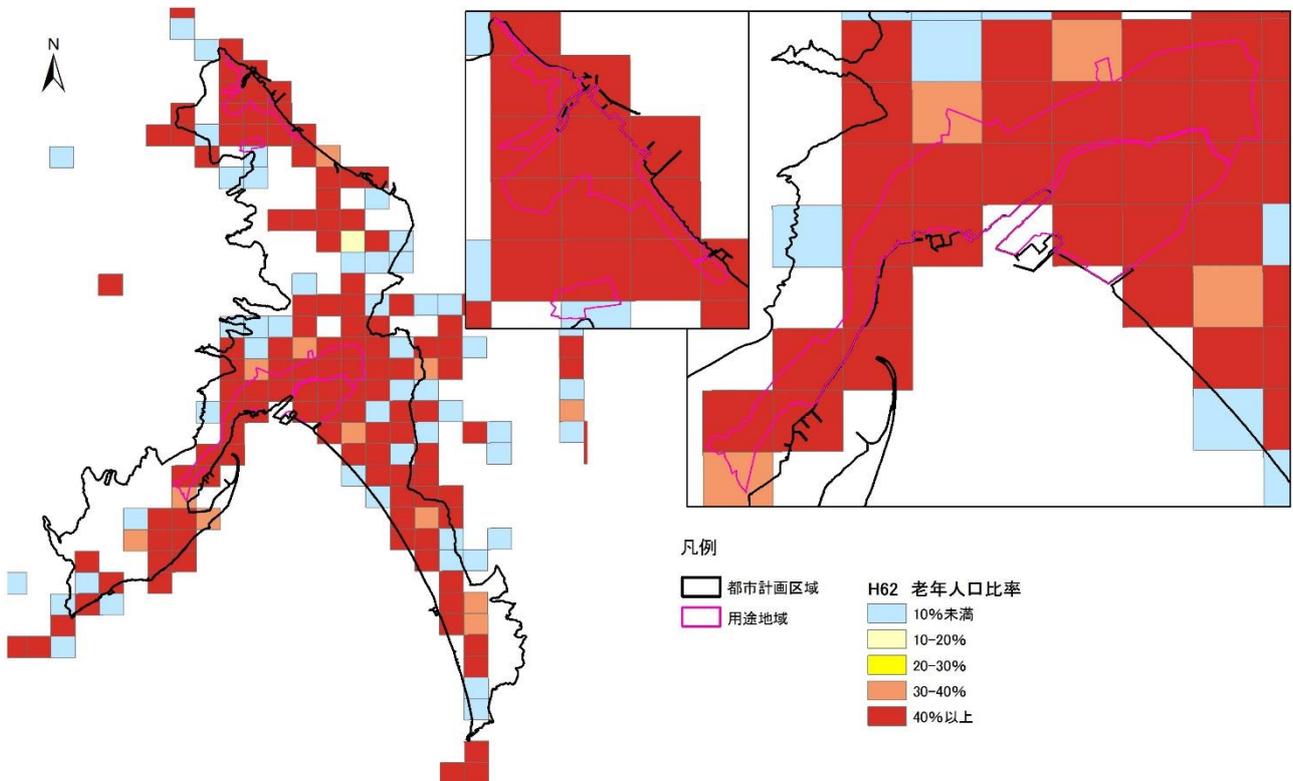


図 地区別老年人口比率メッシュ (平成 22 年)



【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)

図 地区別現況人口密度メッシュ (平成 22 年)

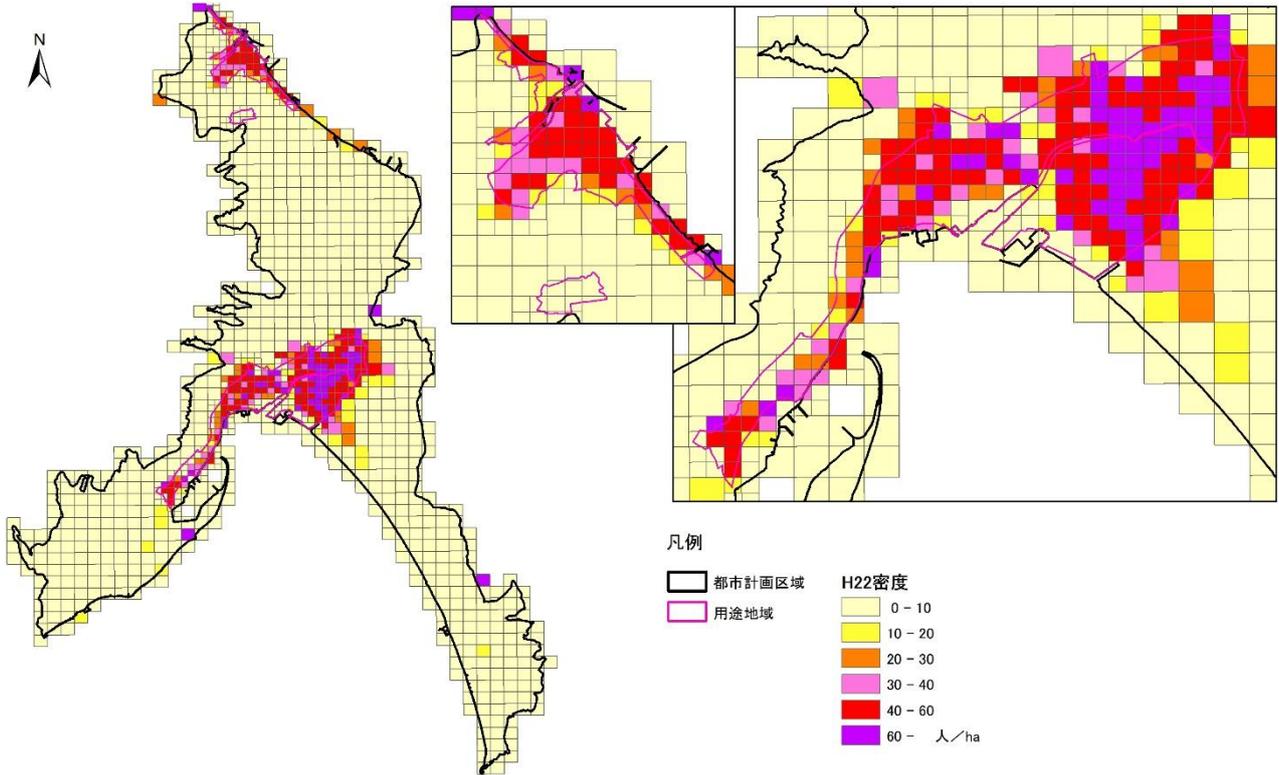
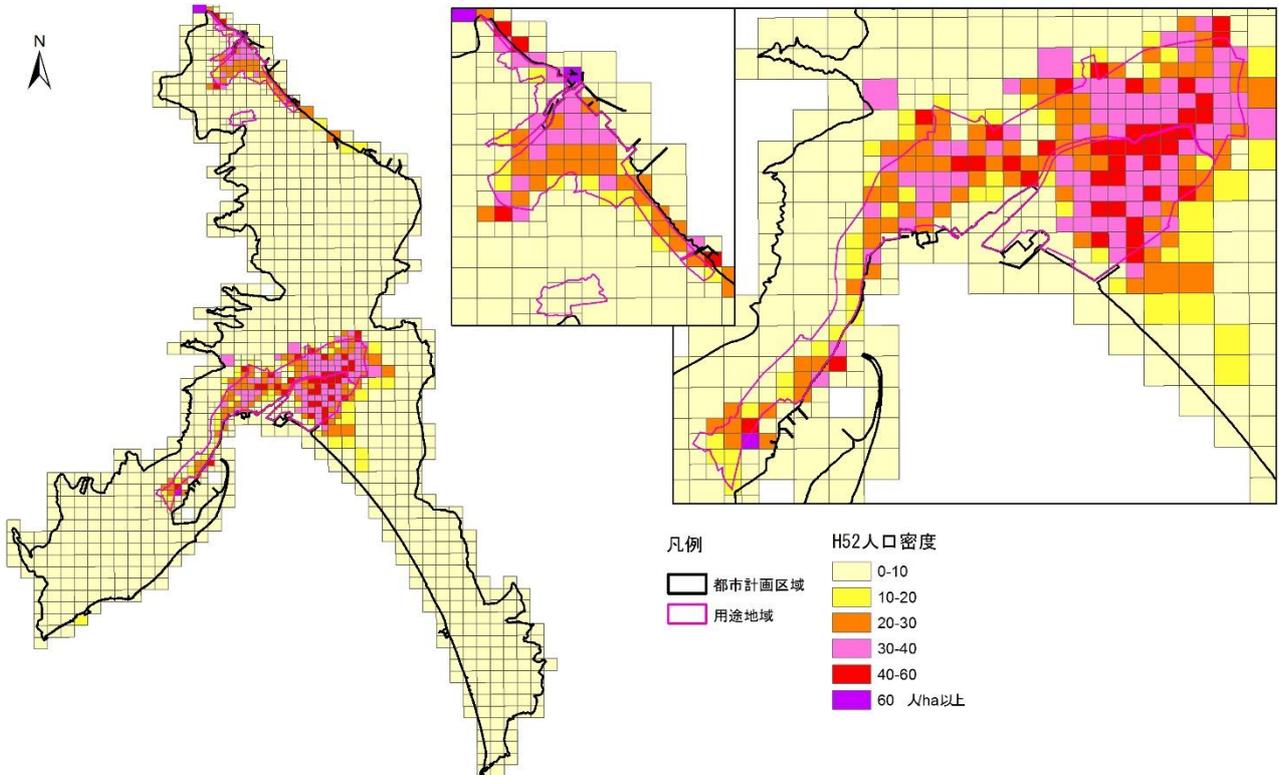


図 地区別将来人口密度メッシュ (平成 52 年)



(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》

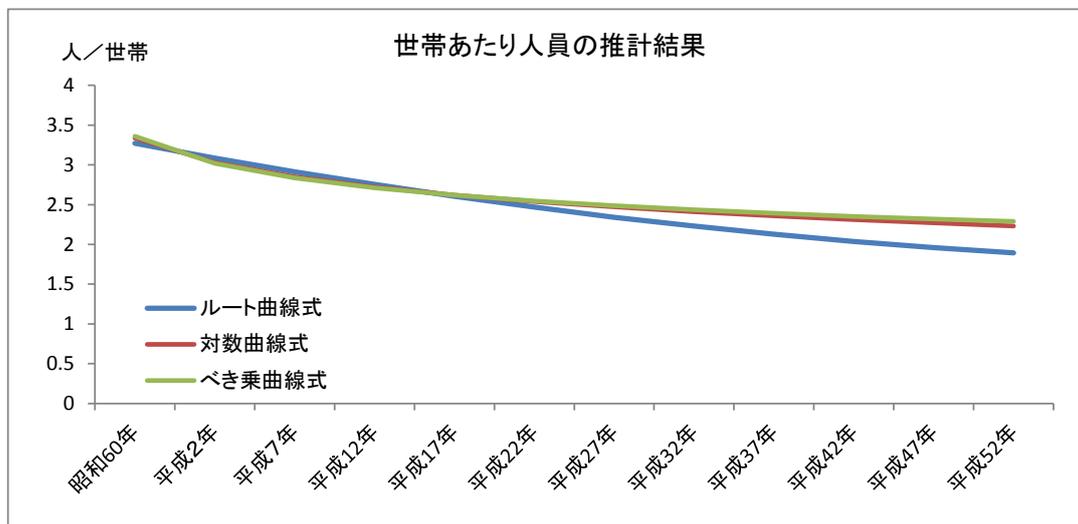
将来の世帯数は、将来総人口を将来世帯当たり人員で除して算出する。

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

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とおりとなり、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。

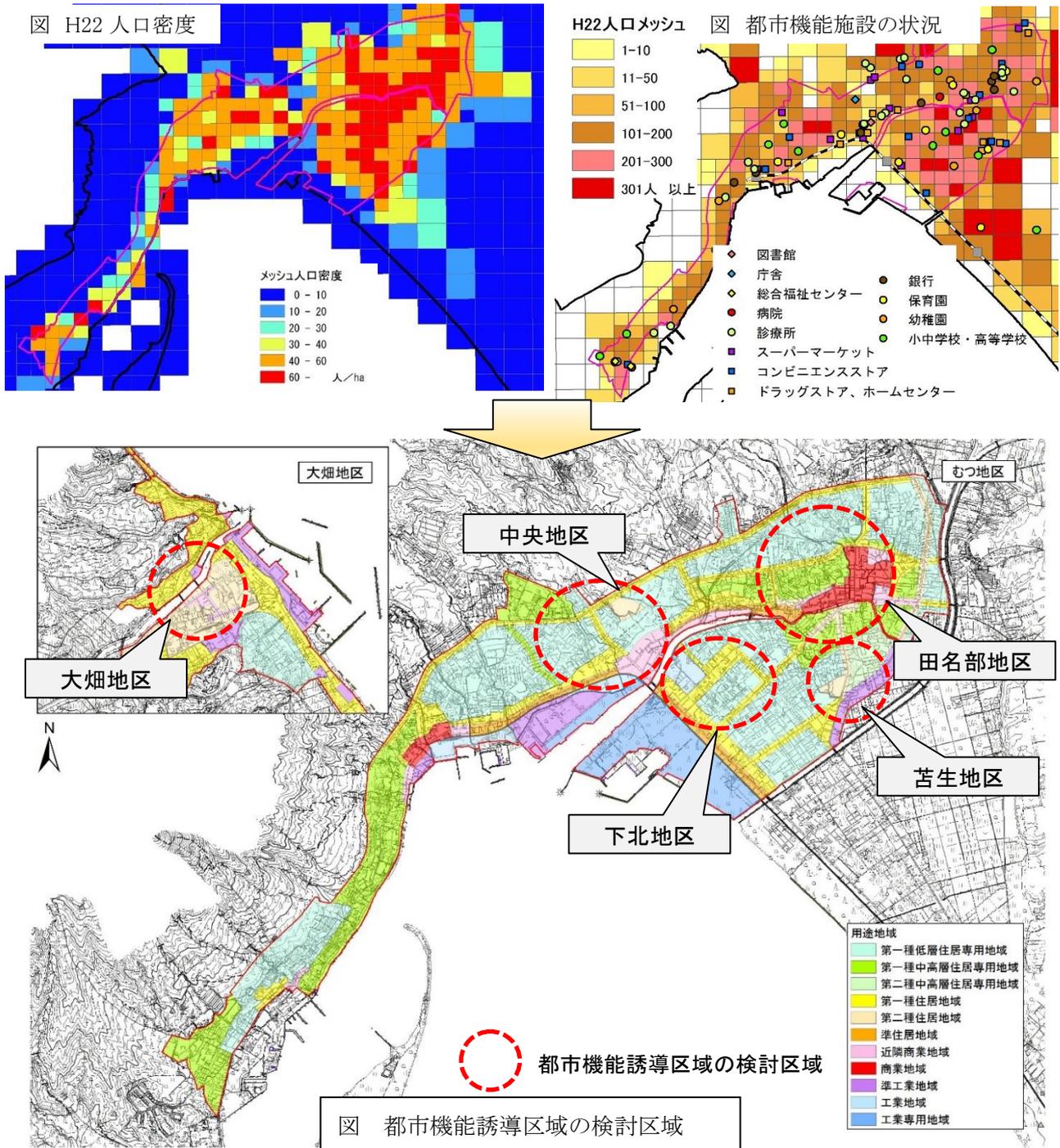
表 世帯数の推計結果

	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

検討事項 3. 都市機能誘導区域の設定方針、誘導施設の検討

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、土石流警戒区域などの危険区域が指定されている地区には、都市機能誘導区域を設定しない。



2. 誘導施設の検討

○本市の公共施設、商業施設や医療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を中心に集積しており、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、金融機関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 現状の都市機能施設と都市機能

地区名	都市機能施設	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	分庁舎、診療所、小売店、銀行、保育所、小学校、総合福祉センター	○	○	○	○	○	○	○

3. 誘導施設の規模の検討

○病院、診療所については、むつ総合病院を基本として考え、床面積 30,000 m²以上とし、田名部地区に誘導施設として位置づける。そのため、30,000 m²未満のものは届け出を不要とする。

○小売店については、小規模なものは、現状の生活環境の改善につながるものとし、届出を不要とする。ただし、500 m²以上のものは、届け出を要する。

○小売店の床面積の考え方については、経済産業省の大規模小売店舗立地法の解説のとおりとする。下表に解説の一部を抜粋する。

※店舗の床面積に含まれる部分

部分名	定義	備考
売場	直接物品販売の用に供する部分をいい、店舗面積に含む。 ショーケース等直接物品販売の用に供する施設に隣接し、顧客が商品の購入又は商品の選定等のために使用する部分（壁等により売場と明確に区切られていない売場間の通路を含む）は、売場とみなす。	
ショーウインド	ショーウインドは、店舗面積に含む。ただし、階段の壁に設けられたはめ込み式のショーウインドは、店舗面積に含まない。	

ショールーム等	ショールーム、モデルルーム等の商品の展示又は実演の用に供する施設をいい、店舗面積に含む。	
サービス施設	手荷物一時預り所、買物品発送等承り所、買物相談所、店内案内所その他顧客に対するサービス施設をいい、店舗面積に含む。	
物品の加工修理場のうち顧客から引受（引渡しを含む。）の用に直接供する部分	カメラ、時計、眼鏡、靴、その他の物品の加工又は修理の顧客からの引受（加工又は修理のための物品の引渡を含む。）の用に直接供する部分をいい、店舗面積に含む。当該部分が加工又は修理を行う場所と間仕切り等で区分されていないものであるときは、その全部を店舗面積に含む。	

※店舗の床面積に含まない部分

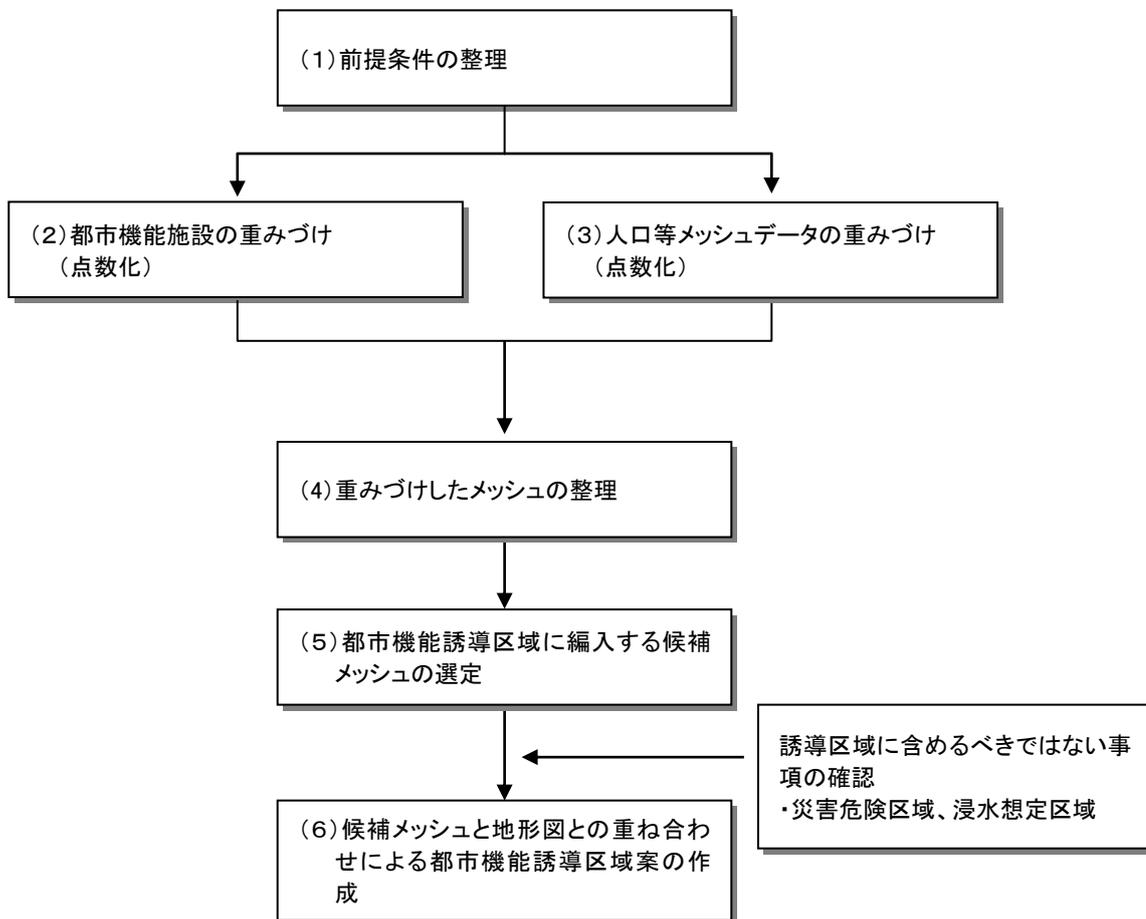
部分名	定義	備考
階段	上り階段及び下り階段とも最初の段鼻（踏み面の先端）の線で区分し、踊り場及び階段と階段にはさまれた吹抜きの部分を含むものをいい、店舗面積に含まない。また、階段の周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該シャッター等と最初の段鼻、壁、柱等によって囲まれる部分は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提に階段部分とみなし、店舗面積に含まない。	
エスカレーター	エスカレーター装置（附属部分を含む）部分をいい、店舗面積に含まない。また、エスカレーターの周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該シャッター等によって囲まれる部分及び吹抜きの部分は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提にエスカレーター部分とみなし、店舗部分に含まない。	
エレベーター	エレベーターの乗降口の扉の線で区分し、店舗面積に含まない。また、エレベーターの周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提にエレベーター部分とみなし、店舗面積に含まない。	
売場間通路及び連絡通路	壁等により売場と明確に区分された売場として利用し得ない通路、建物と建物を結ぶため道路等の上空に設けられた渡り廊下、地下道その他の連絡通路をいい、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提に、店舗面積に含まない。また、上記の通路の周辺に防災用のシャッター等がある場合は、当該シャッター等によって囲まれる部分は、当該部分を直接小売業の用に供さないことを前提に通路とみなし、店舗面積に含まない。	
文化催場	展覧会等の文化催しのための用に供し、又は供させる場所であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	

休憩室	客室休憩室又は喫煙室その他これに類する施設であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	
公衆電話室	公衆電話室であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	
便所	便所の出入口の線（専用の通路がある場合は、その出入口の線）で他と区分し、店舗面積に含まない。	
外商事務室等	外商ないし常得意先に対する業務のみを行う場所であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	
事務室・荷扱い所	事務室、荷扱い所、倉庫、機械室、従業員施設等顧客の来集を目的としない施設であって、間仕切り等で区分された部分をいい、店舗面積に含まない。	
食堂等	食堂、喫茶室等をいい、店舗面積に含まない。	
塔屋	エレベーター室、階段室、物見塔、広告塔等屋上に突き出した部分をいい、店舗面積に含まない。ただし、物品販売を行う部分は、売場として取り扱うものとする。	
屋上	塔屋を除いた屋上部分をいい、店舗面積に含まない。ただし、物品販売を行う部分は、売場として取り扱うものとする。	
はね出し下・軒下等	建物のはね出し下、ひさし、軒下等の部分をいい、店舗面積に含まない。ただし、はね出し下等において、展示販売、ワゴン等による各種商品の販売又は自動販売機を設置して飲食料品等の販売を行っている部分は、売場として取り扱うものとする。	

参考事項 4. 都市機能誘導区域の設定

1. 区域設定のフロー

都市機能誘導区域の設定については、設定方針、これまでに整理した人口や人口密度などのメッシュデータ、生活サービス施設や交通施設の立地状況や誘致圏を考慮して検討する。



2. 都市機能誘導区域の設定

(1) 前提条件の整理

都市機能誘導区域の設定の前提条件から以下のとおりとする。

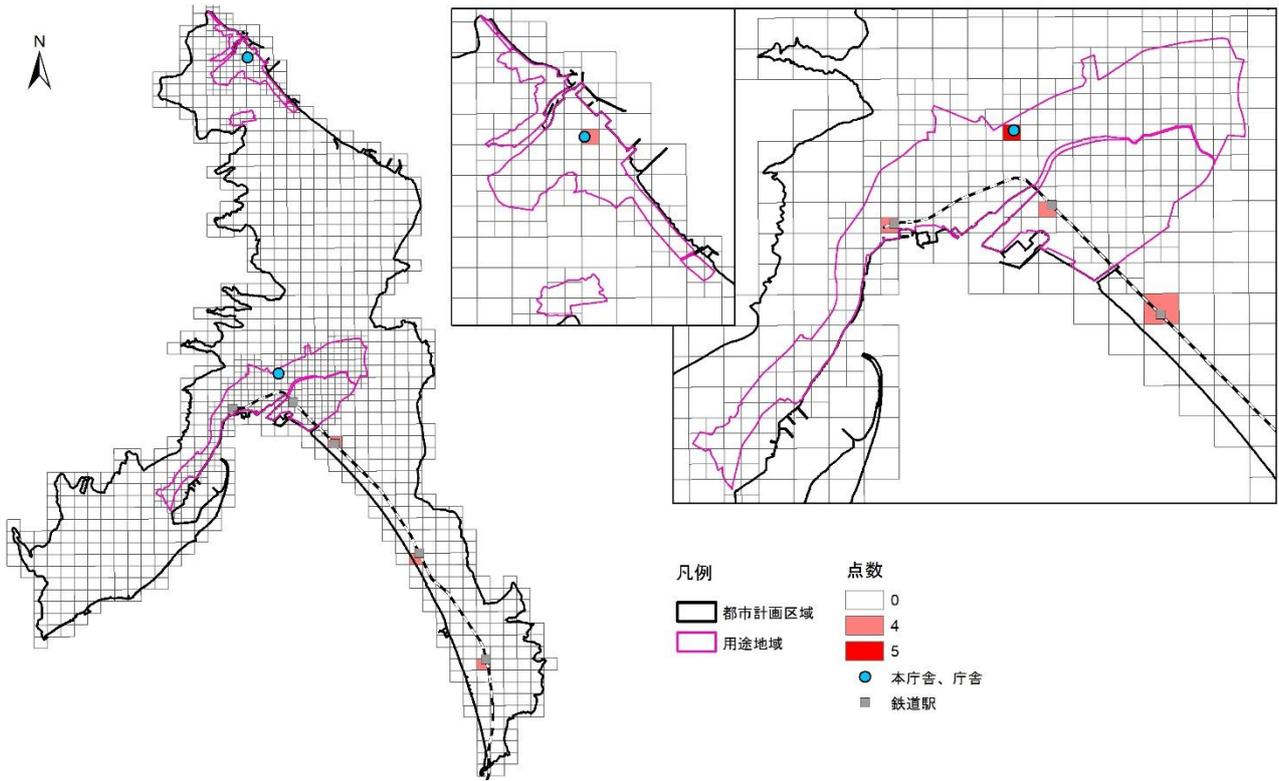
- ・ 現行の用途地域内に設定する。
- ・ 都市機能誘導区域の設定方針を踏まえ、用途地域内の中央地区、下北地区、田名部地区、苫生地区、大畑地区を中心に設定する。

(2) 都市機能施設の重みづけ

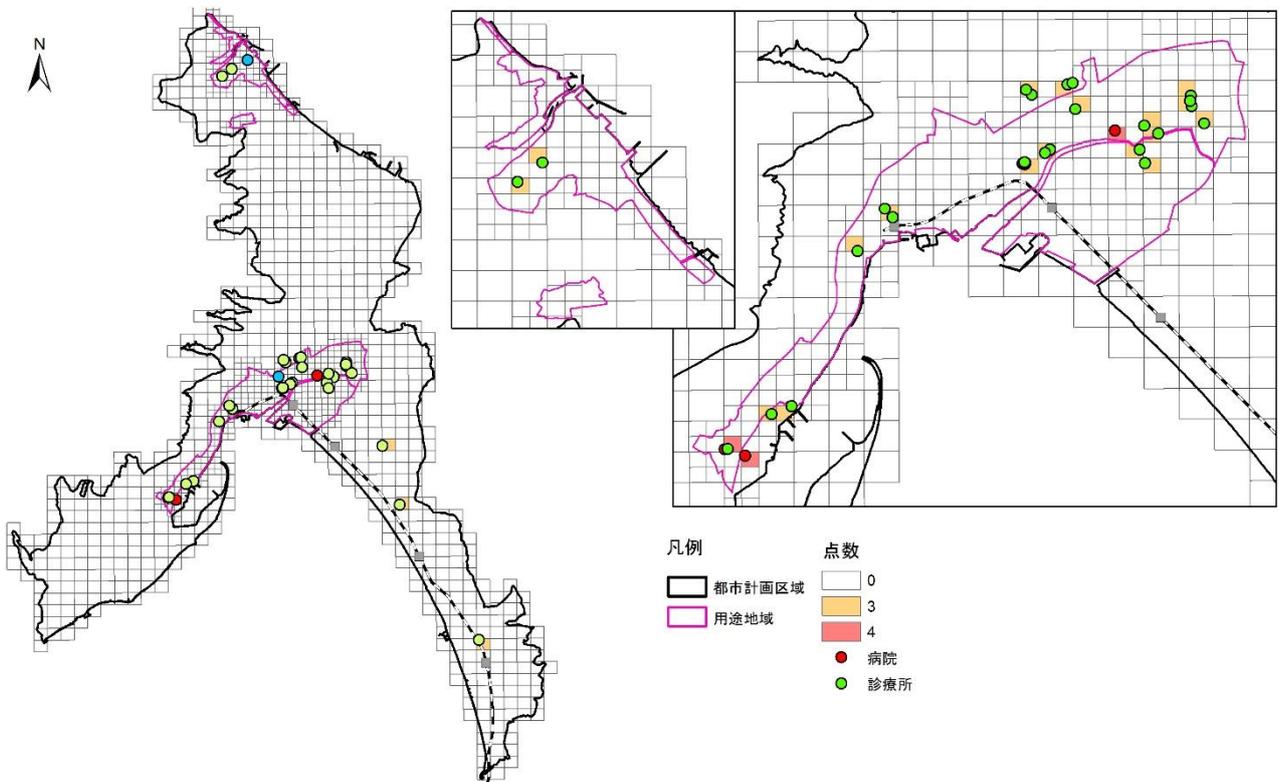
都市機能誘導区域の設定方針において、都市機能施設とした本庁舎、支所、病院、診療所、小学校、中学校、保育所、図書館、総合福祉センター、小売店、銀行は市民生活の中心となる都市機能であることから、これら施設が立地するメッシュに重みづけする。

都市機能施設	重みづけ（点数化）	考え方
①本庁舎、支所、鉄道駅	本庁舎：5点 支所：4点 鉄道駅：4点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 庁舎は行政機能が集約されており、行政サービスの総合的な提供拠点としての機能を持つことから、高い点数を付与する。 ・ 公共交通の要衝となる鉄道駅に高い点数を付与する。
②病院、診療所	病院：4点 診療所：3点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総合病院であり地域災害拠点病院でもある「むつ総合病院」を含む病院に高い点数を付与する。
③小学校、中学校、幼稚園、保育所	3点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子どもに豊かな育ちと学びを享受する教育・保育施設に点数を付与する。
④図書館、総合福祉センター	2点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す文化機能、商業機能等を有する施設に点数を付与する。
⑤小売店、銀行	2点	

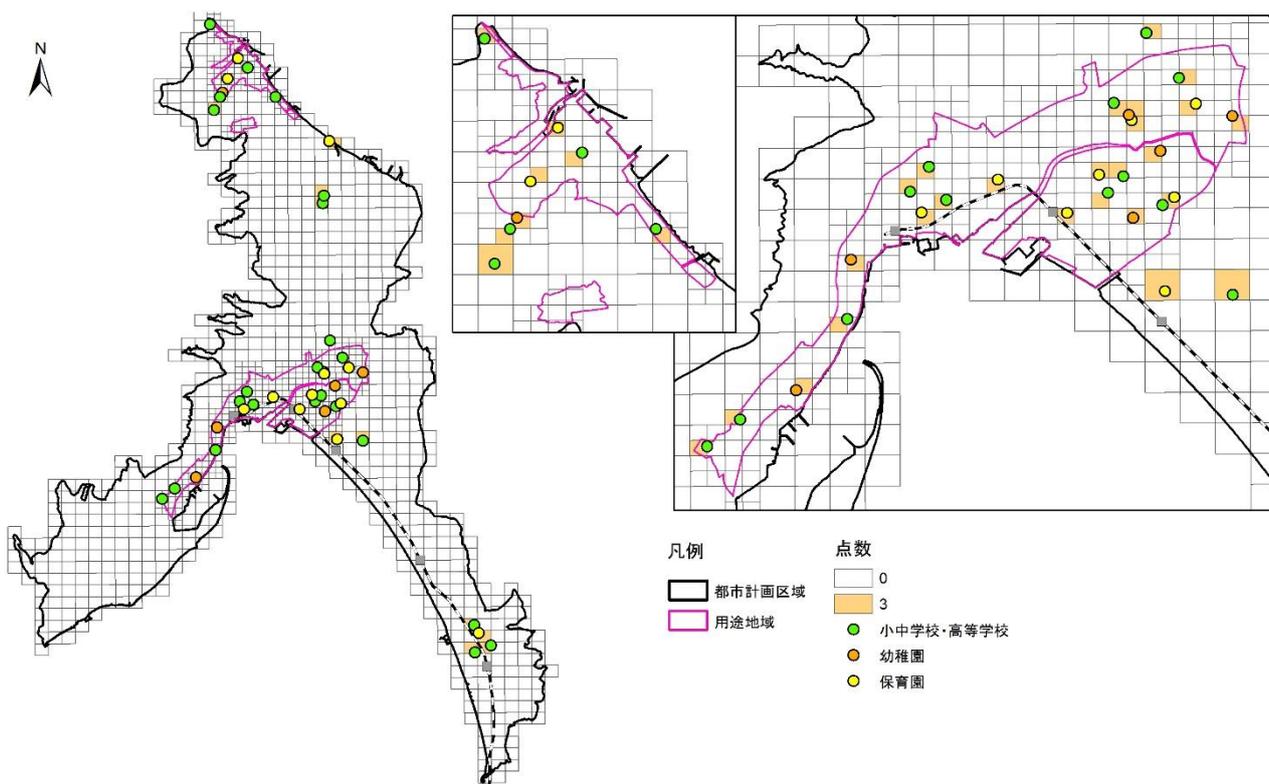
①本庁舎、支所、鉄道駅



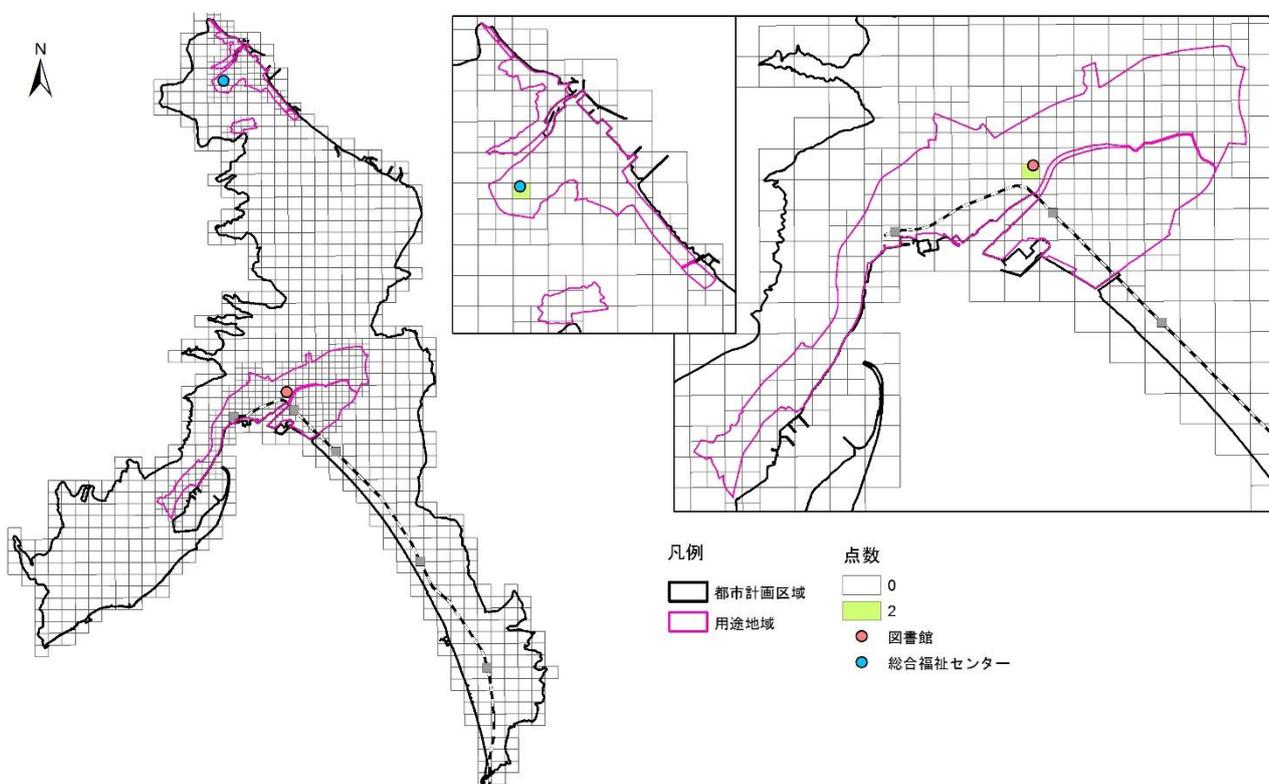
②病院、診療所



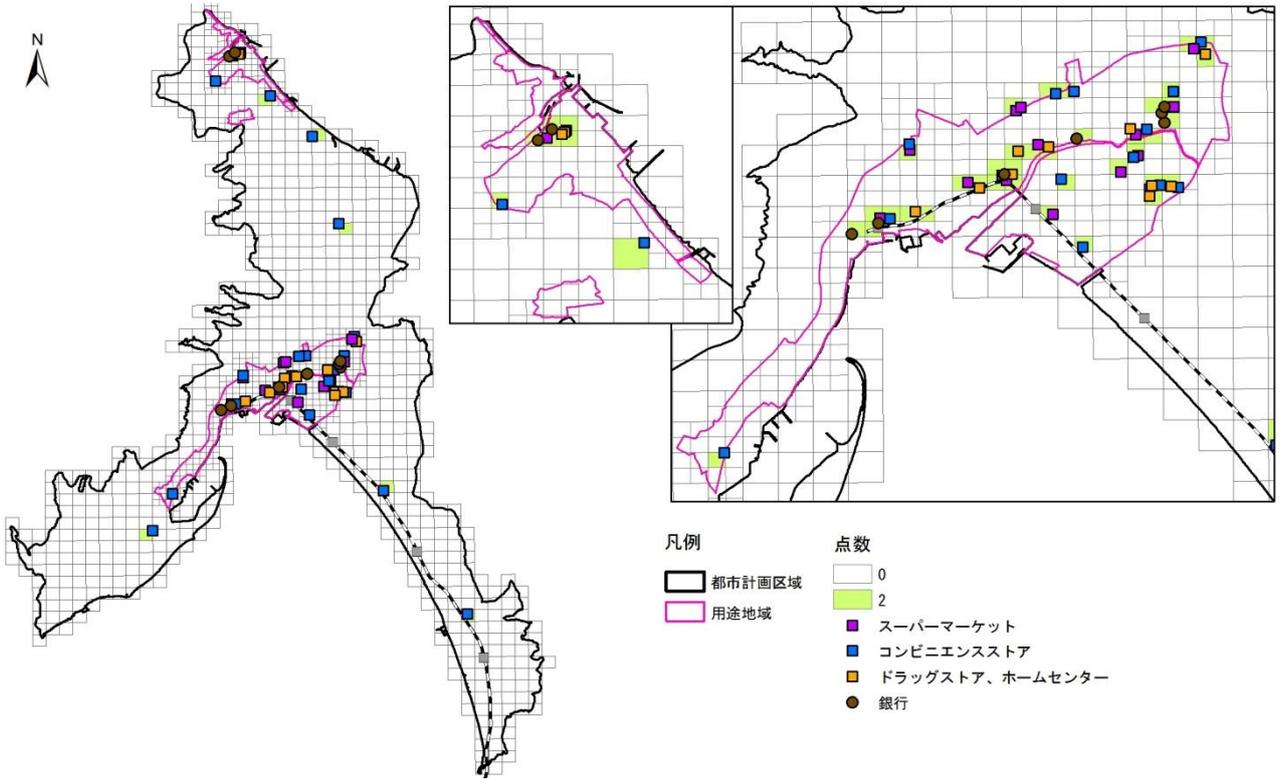
③小学校、中学校、幼稚園、保育所



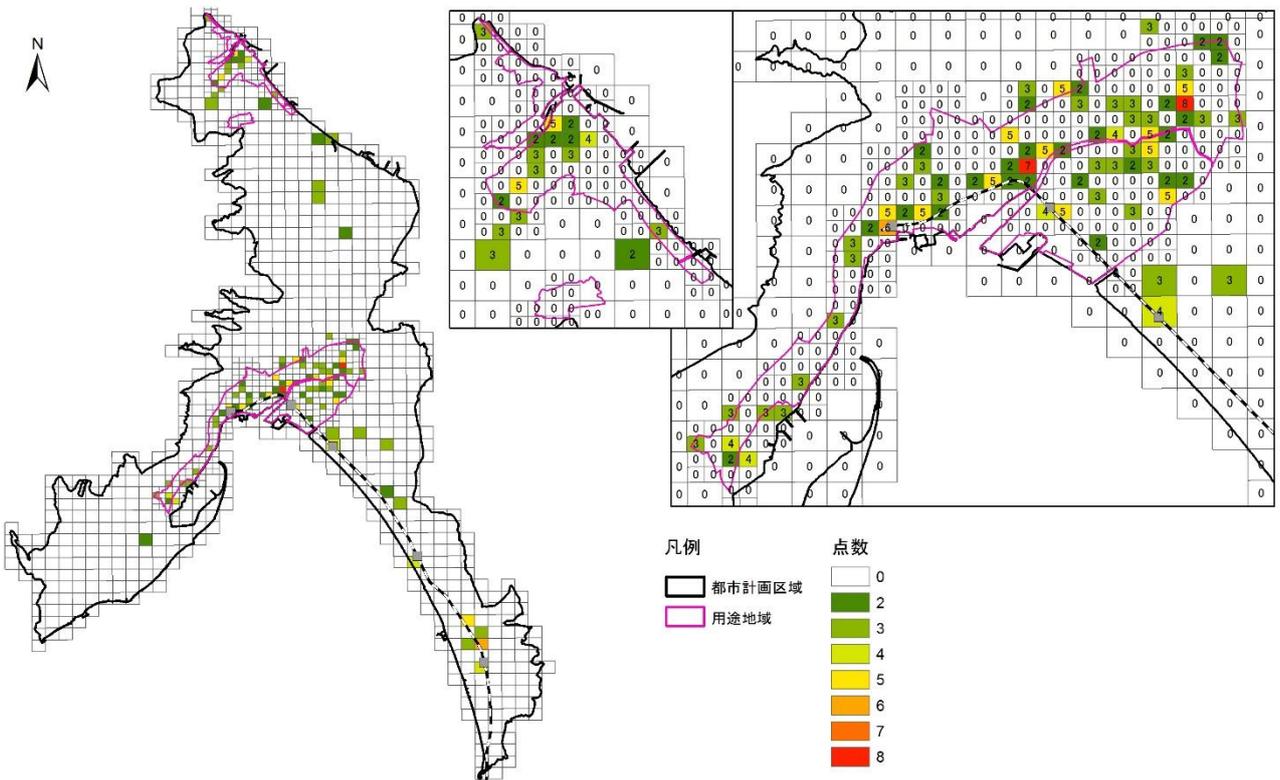
④図書館、総合福祉センター



⑤小売店、銀行



⑥合計点数



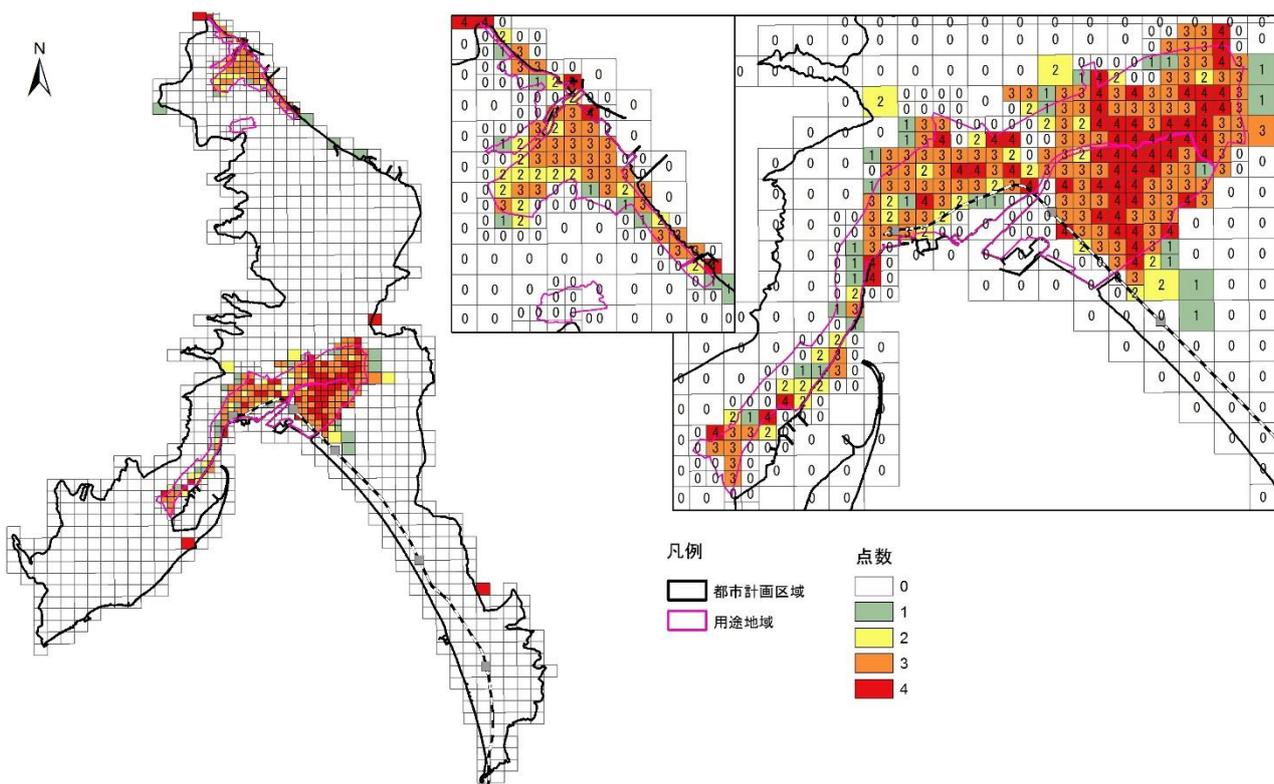
(3) 人口等メッシュデータの重みづけ

都市機能誘導区域の設定に用いるデータは以下のとおりとし、それぞれの重みづけ（点数化）は以下のとおり設定する。

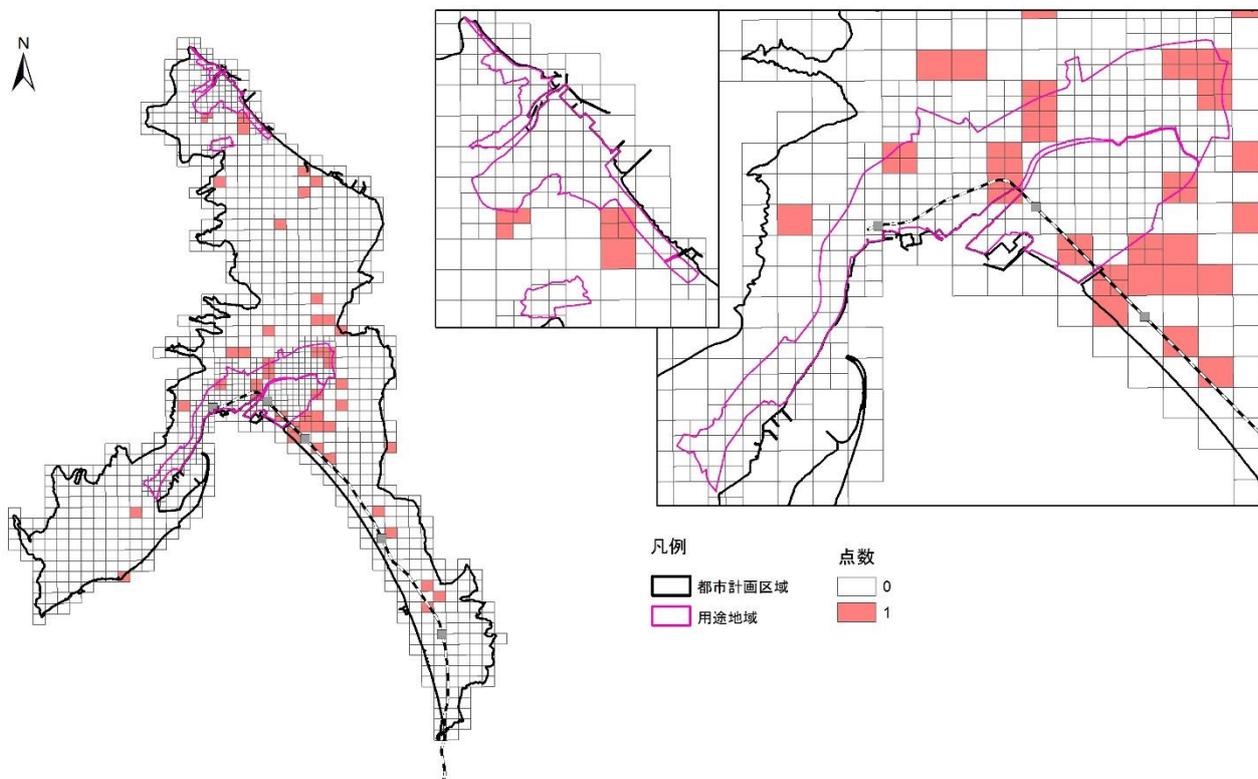
なお、将来人口密度については減少すると見込まれており、用途地域内においても増加するメッシュはほとんどみられない。将来の人口密度の動向に関わらず、現行の生活サービス施設は維持する方向とし、ここでは将来人口密度は採用しない。

メッシュデータ	重みづけ（点数化）	考え方
①人口密度 （平成 22 年）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 20～30 人／ha 以上：1 点 ・ 30～40 人／ha 以上：2 点 ・ 40～60 人／ha 以上：3 点 ・ 60 人／ha 以上：4 点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口密度維持の視点から、現行の人口密度の高い順に点数を付与する。
②人口密度増減	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 12 年～平成 17 年、平成 17 年～平成 22 年ともに人口密度が増加している：1 点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口密度維持の視点から、人口密度が増加傾向を示している地域に点数を付与する。
③商業施設誘致圏	<ul style="list-style-type: none"> ・ スーパーマーケット、ドラッグストア、ホームセンターから 1 km 圏域：1 点 ・ コンビニエンスストアから 500m 圏域：1 点 ・ 上記 2 つの圏域を兼ねる地域：2 点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民の日常生活を支える商業機能の利便性が高い地域に点数を付与する。
④小中学校・幼稚園・ 保育所誘致圏	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小中学校から 500m 圏域：1 点 ・ 幼稚園・保育所から 500m 圏域：1 点 ・ 上記 2 つの圏域を兼ねる地域：2 点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 教育・保育機能の利便性の高い地域に点数を付与する。
⑤可住地面積割合 （田、畑、森林を除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 20～40%：1 点 ・ 40～60%：2 点 ・ 60%以上：3 点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設誘導に係る未利用地等の有効活用の視点から、可住地面積割合の高い地域に点数を付与する。

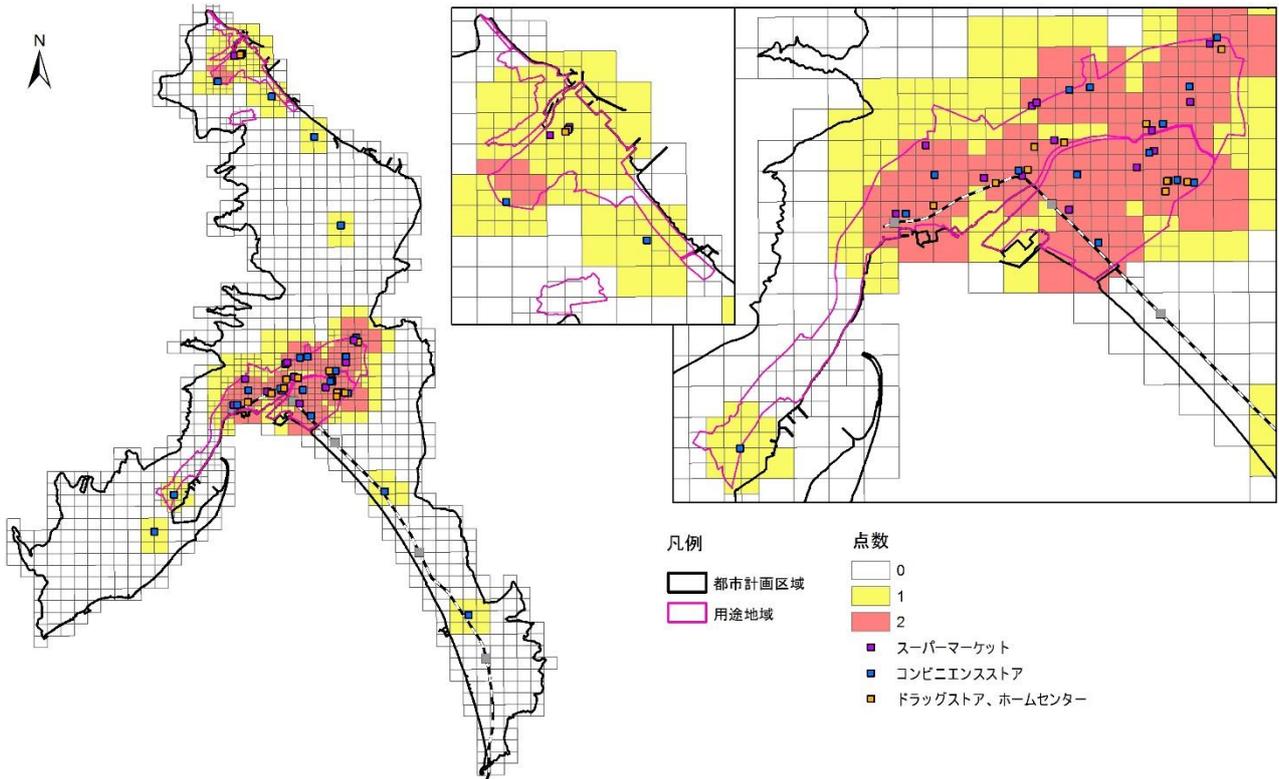
①人口密度



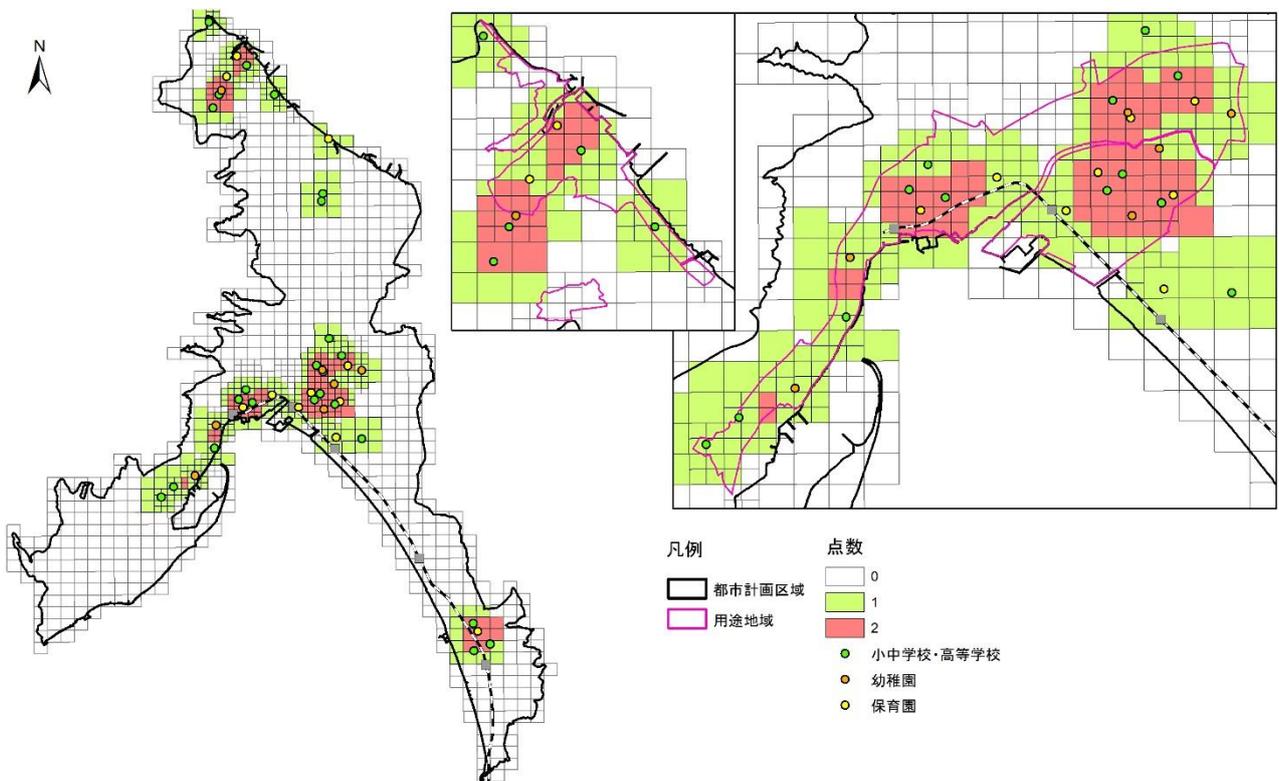
②人口密度増減



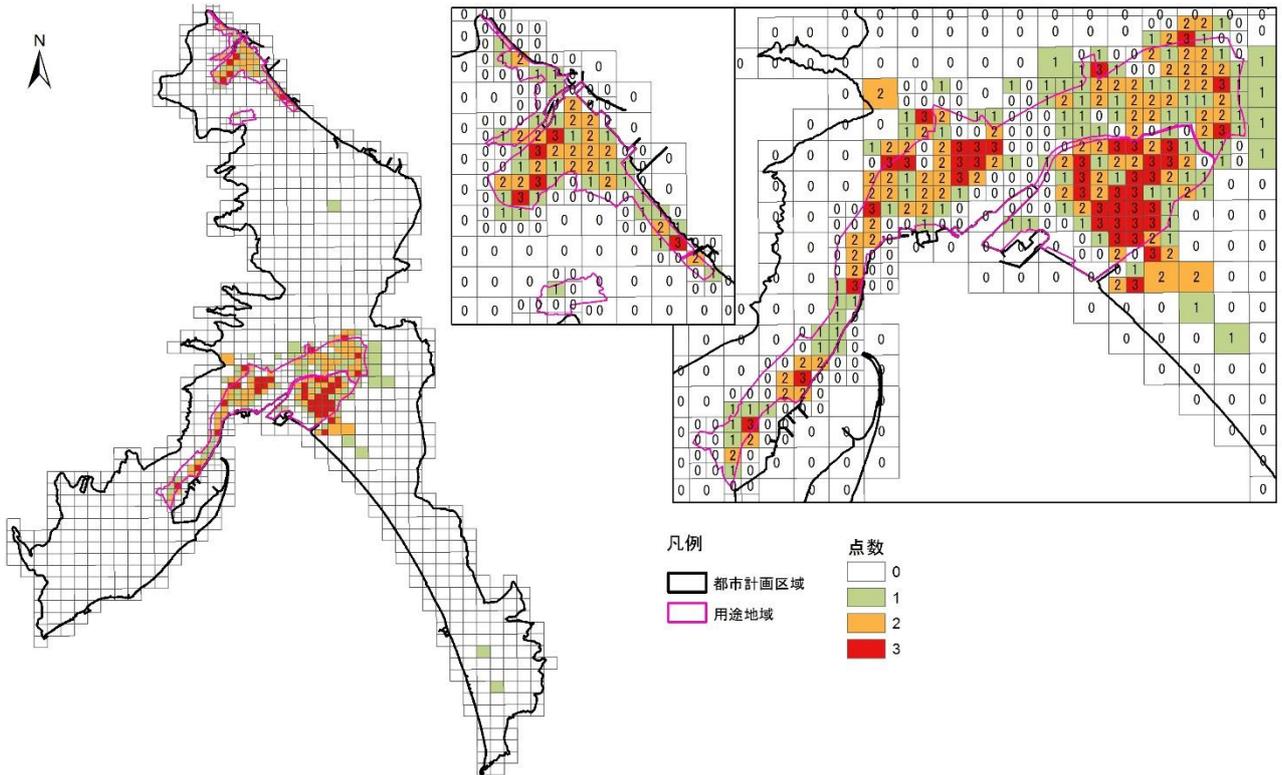
③商業施設誘致圏



④小中学校・保育所誘致圏

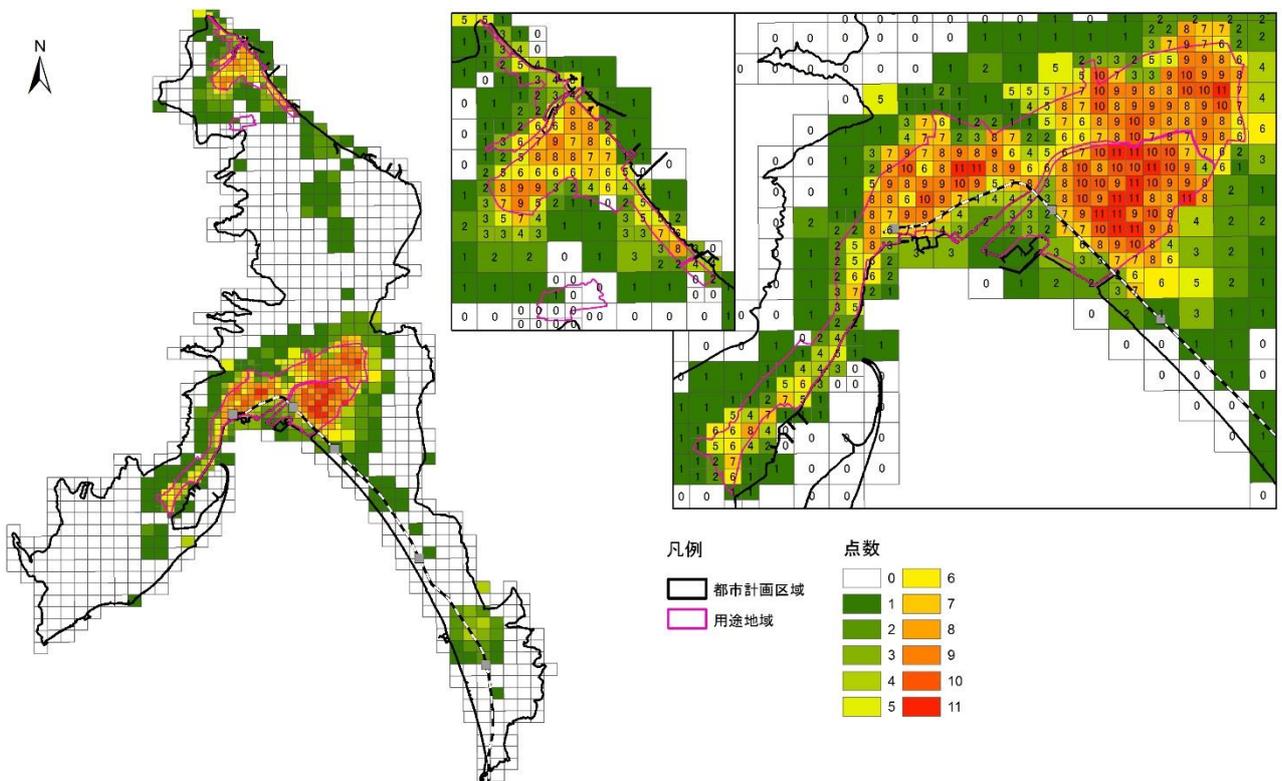


⑤土地利用：可住地割合



⑥合計点数

・①から⑤の点数を合計し、各メッシュの合計点数を算出した。



(4) 重みづけしたメッシュの整理

「(2) 都市機能施設の重みづけ」「(3) 人口等メッシュデータの重みづけ」における合計点数を統合し、メッシュの重みづけの結果を整理する。

図 都市機能施設の重みづけの結果

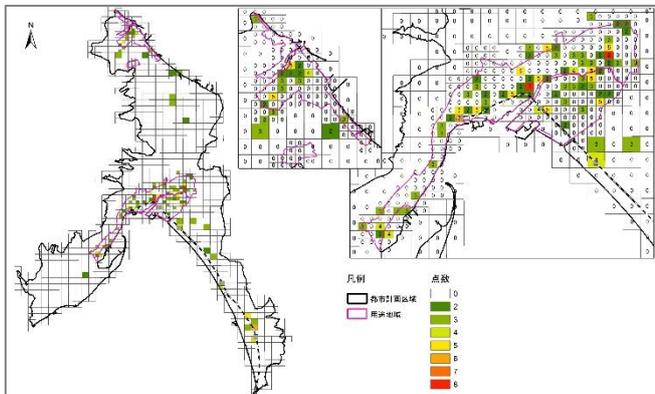


図 人口等メッシュデータの重みづけの結果

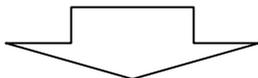
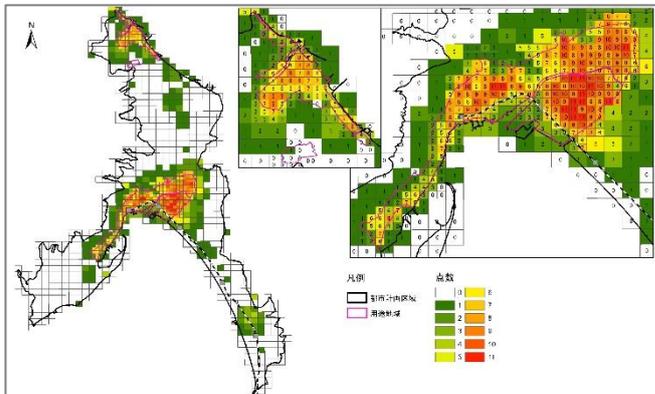
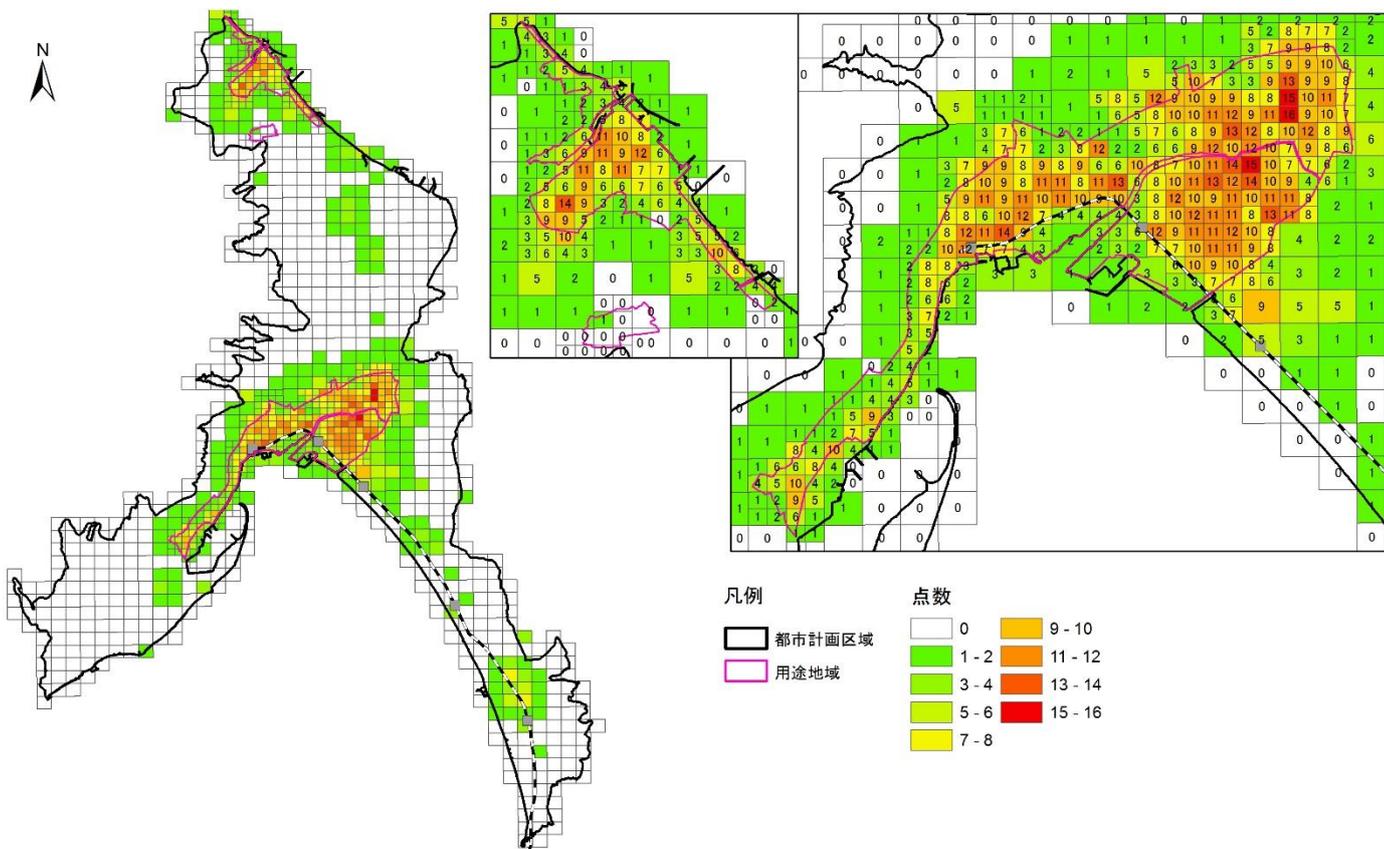


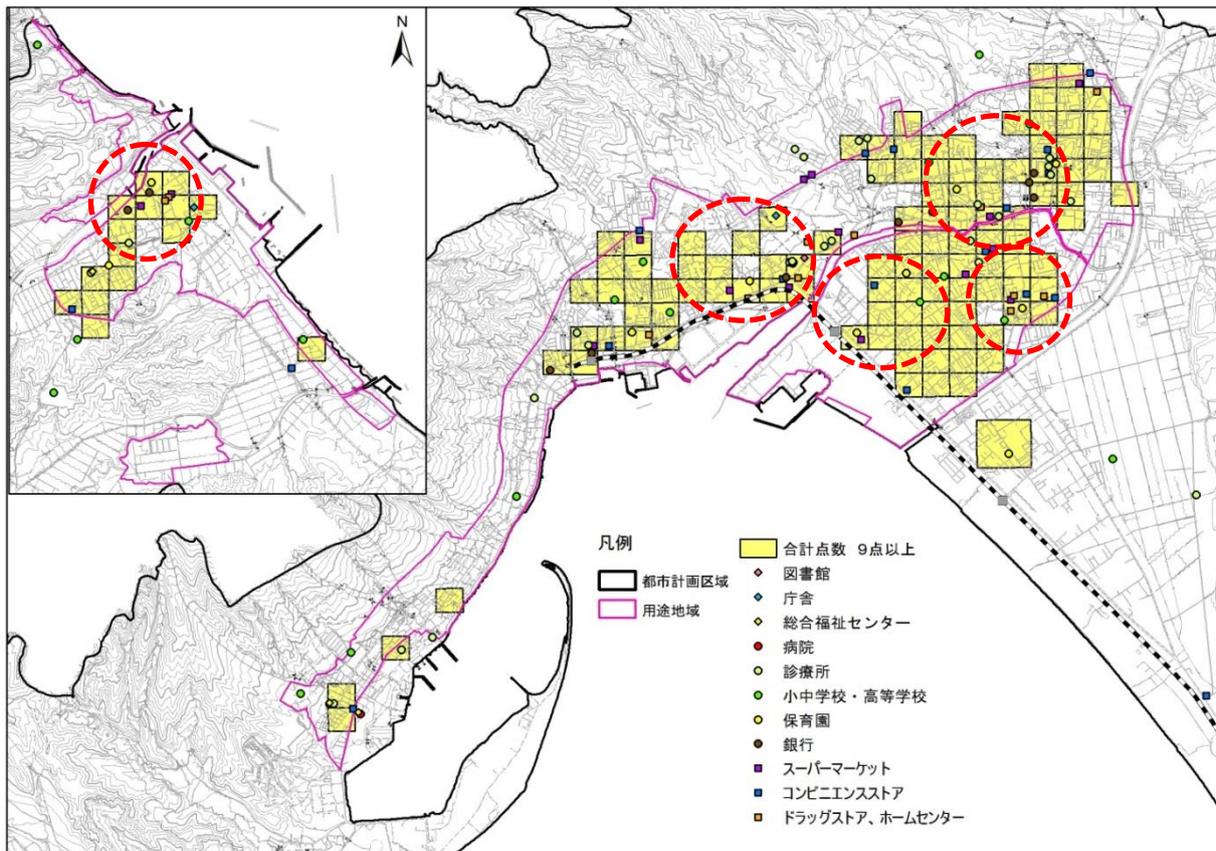
図 メッシュの重みづけの結果



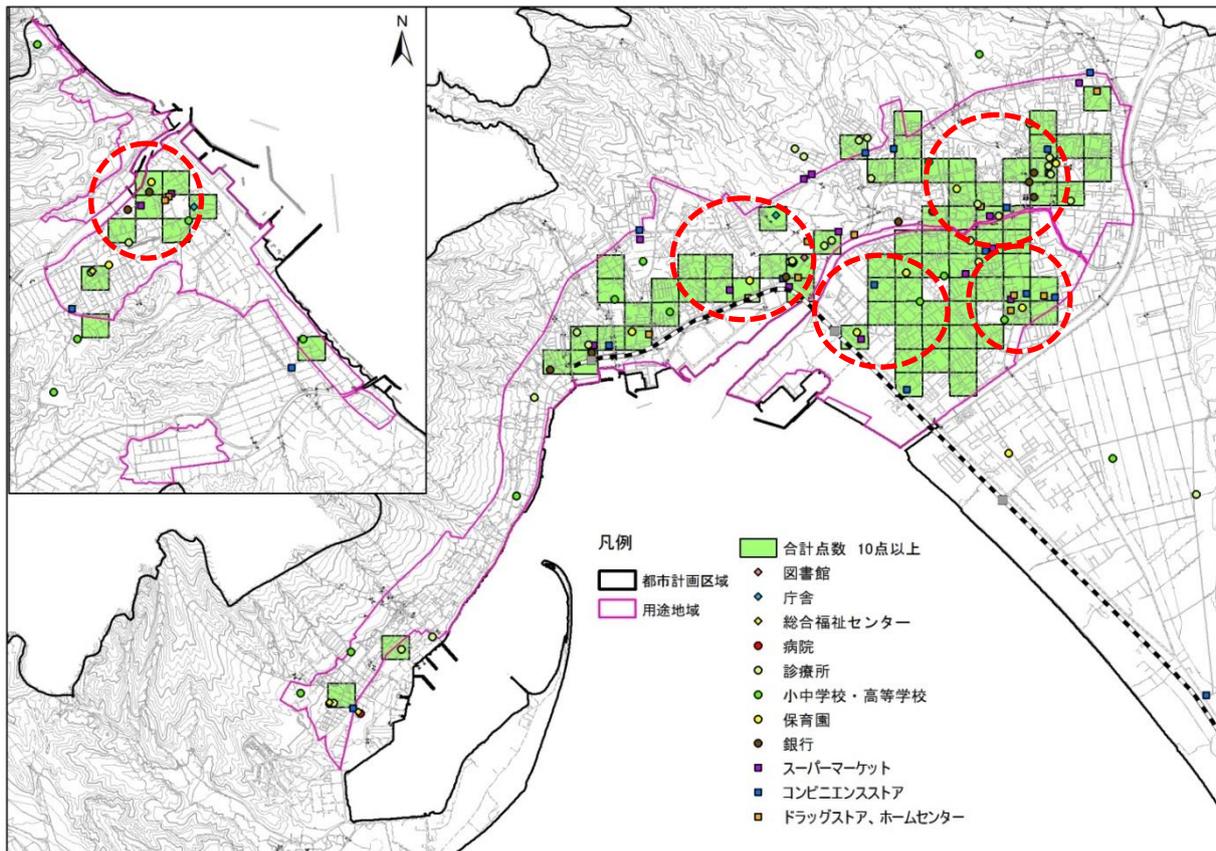
(5) 都市機能誘導区域に編入する候補メッシュの選定

メッシュの重みづけの結果と、設定方針の検討区域を重ねると以下のとおりとなる。

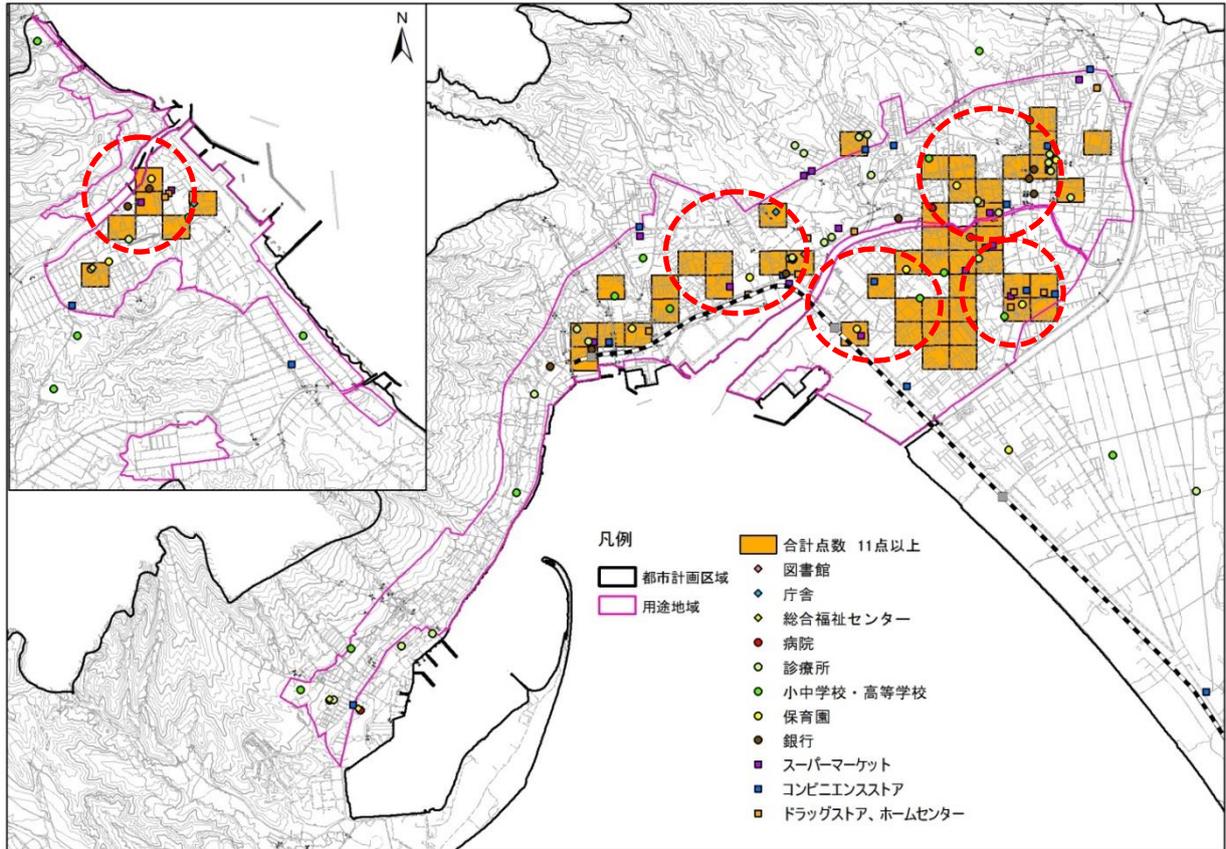
①合計点数 9 点以上のメッシュ



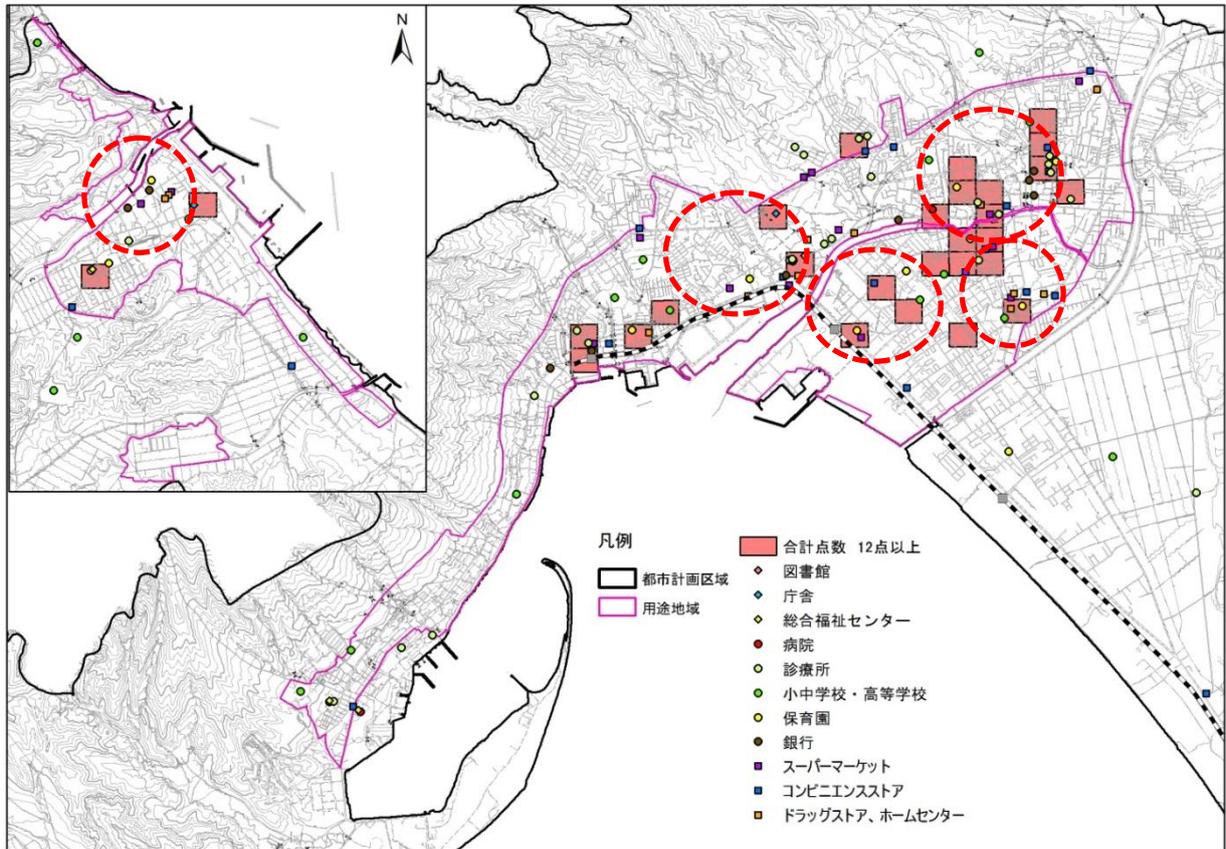
②合計点数 10 点以上のメッシュ



③合計点数 11 点以上のメッシュ



④合計点数 12 点以上のメッシュ



①から④の重ね図をみると、④はメッシュの合計点数は高いが、中央地区、苦生地区の検討区域には該当するメッシュがわずかしかみられない。メッシュの点数が高くかつ設定方針の検討区域概ねを満たしているものをみると、②の合計点数 10 点以上のメッシュが該当すると考えられる。

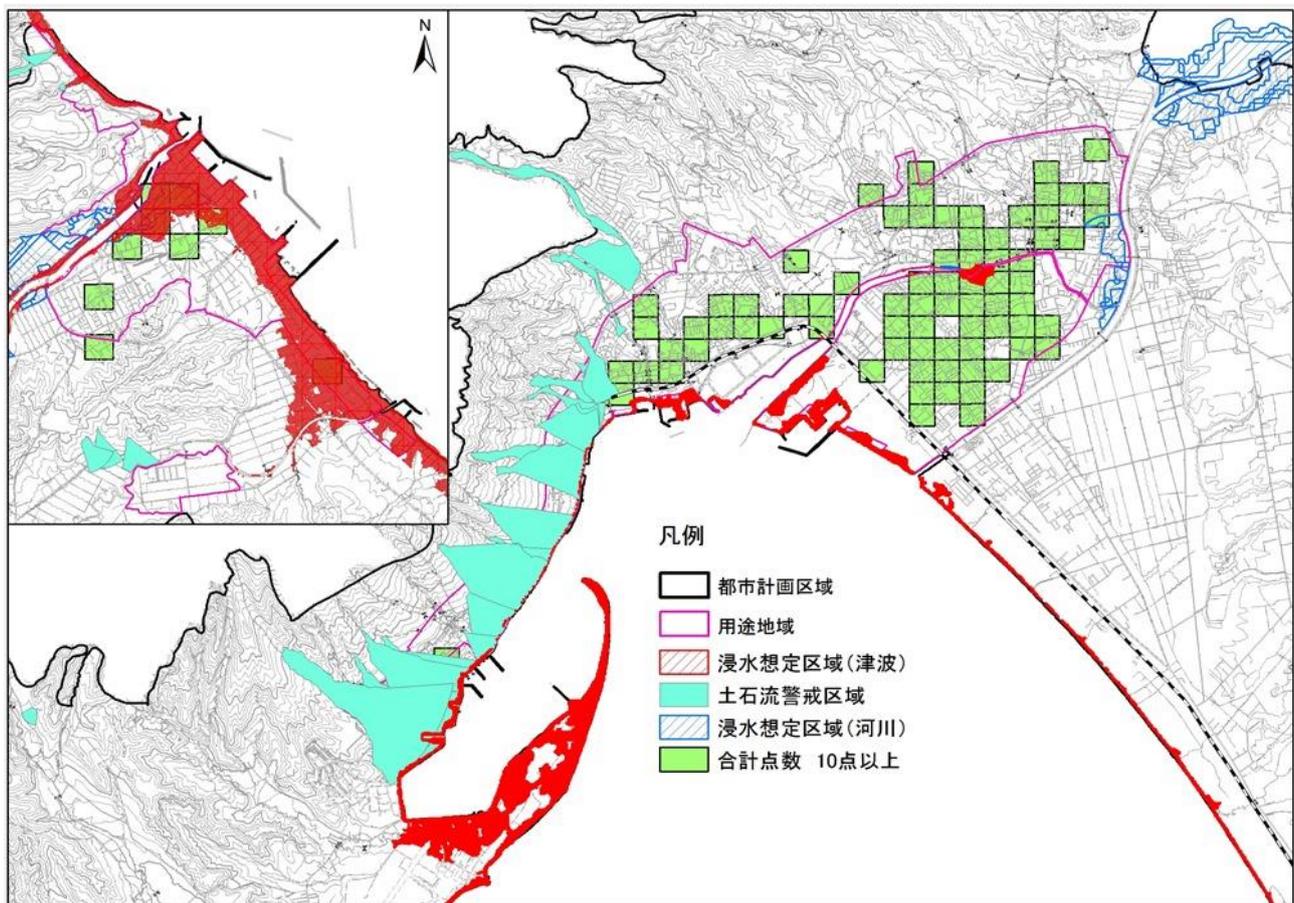
よって、以降では②で抽出した合計点数 10 点以上のメッシュを用いて区域の設定を行う。

(6) 候補メッシュと地形図との重ね合わせによる都市機能誘導区域の作成

都市機能誘導区域は医療・福祉・商業といった生活サービス施設が集約される区域であることから、災害等の危険が想定される地区は、参考資料 3 から区域に基本的に指定しない。

ここでは、重みづけによって抽出したメッシュと災害危険区域等を地形図に重ね、地形地物に沿った都市機能誘導区域を設定する。

図 抽出したメッシュと災害危険区域、浸水想定区域

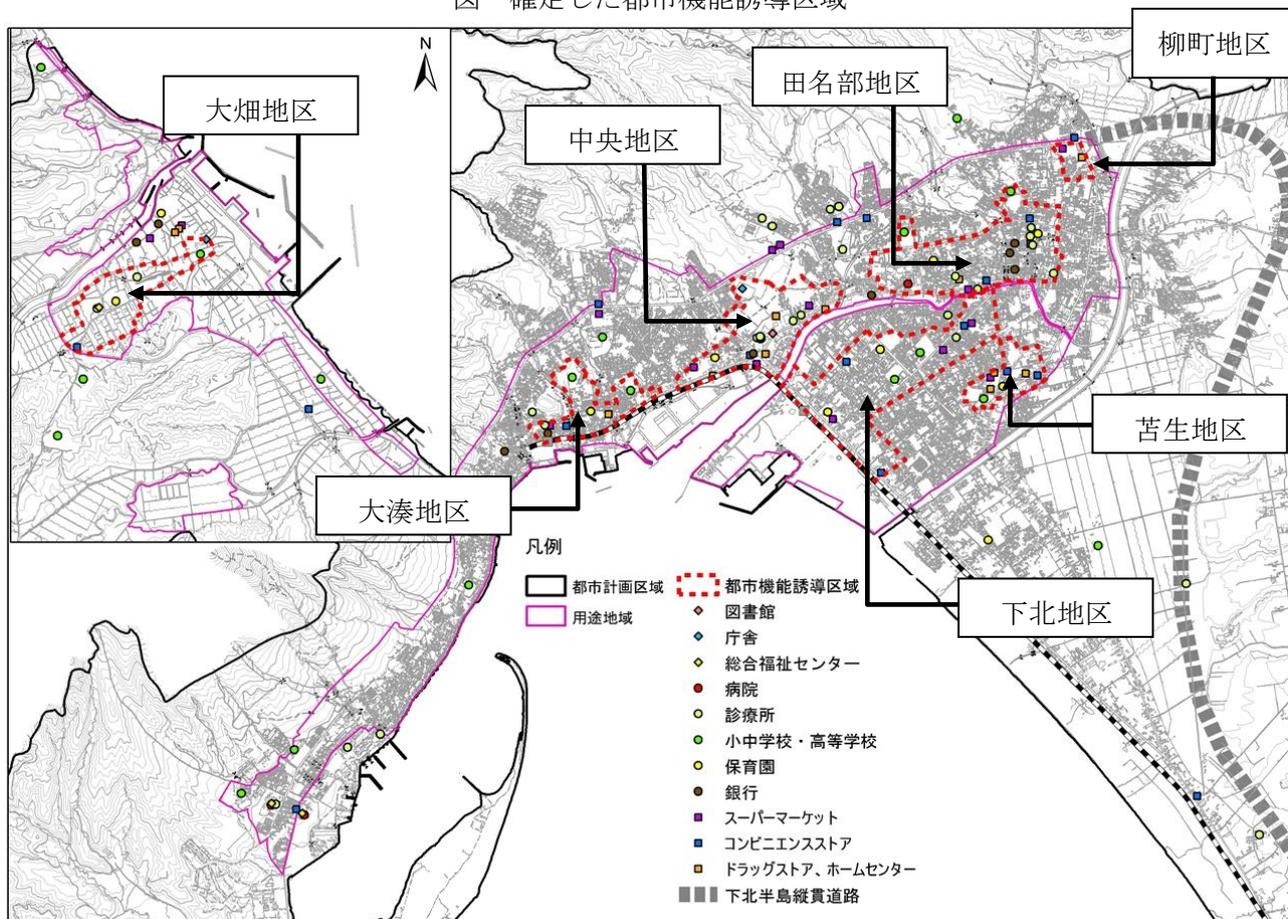


都市機能誘導区域の作成にあたり、現行の都市機能施設の立地と災害危険区域を考慮した。

大畑地区については沿岸に浸水想定区域の指定があることから、区域の災害リスクを優先し、浸水想定区域内に立地している都市機能施設は都市機能誘導区域に含めていない。

また、都市機能施設の立地とメッシュの状況を考慮し、都市機能誘導区域の設定方針で掲げた地区に加えて、大湊地区、柳町地区を新たに都市機能誘導区域の対象として追加した。

図 確定した都市機能誘導区域



(7) 都市機能誘導区域の面積

都市機能誘導区域	地区名	面積 (ヘクタール)
	田名部地区	97.6
	中央地区	70.3
	下北地区	117.8
	苦生地区	25.0
	柳町地区	8.3
	大湊地区	37.2
	大畑地区	49.6
合計		405.8

検討事項 5. 居住誘導区域の設定方針

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、土石流警戒区域が指定されており、原則、災害区域に居住誘導区域は設定しない。

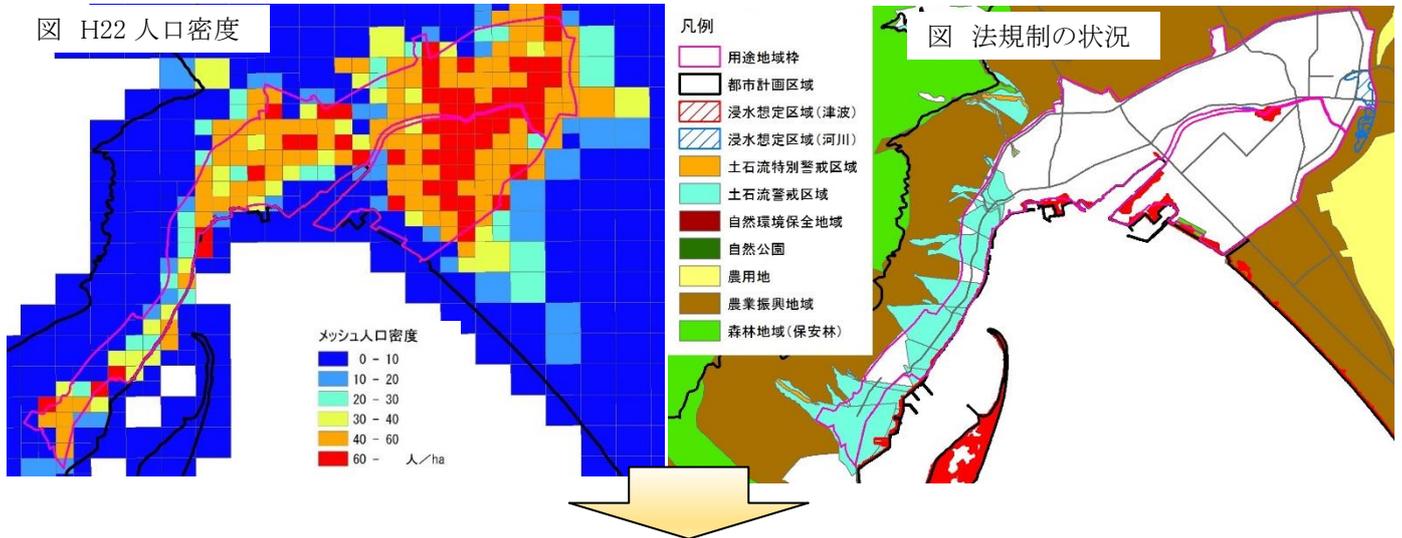
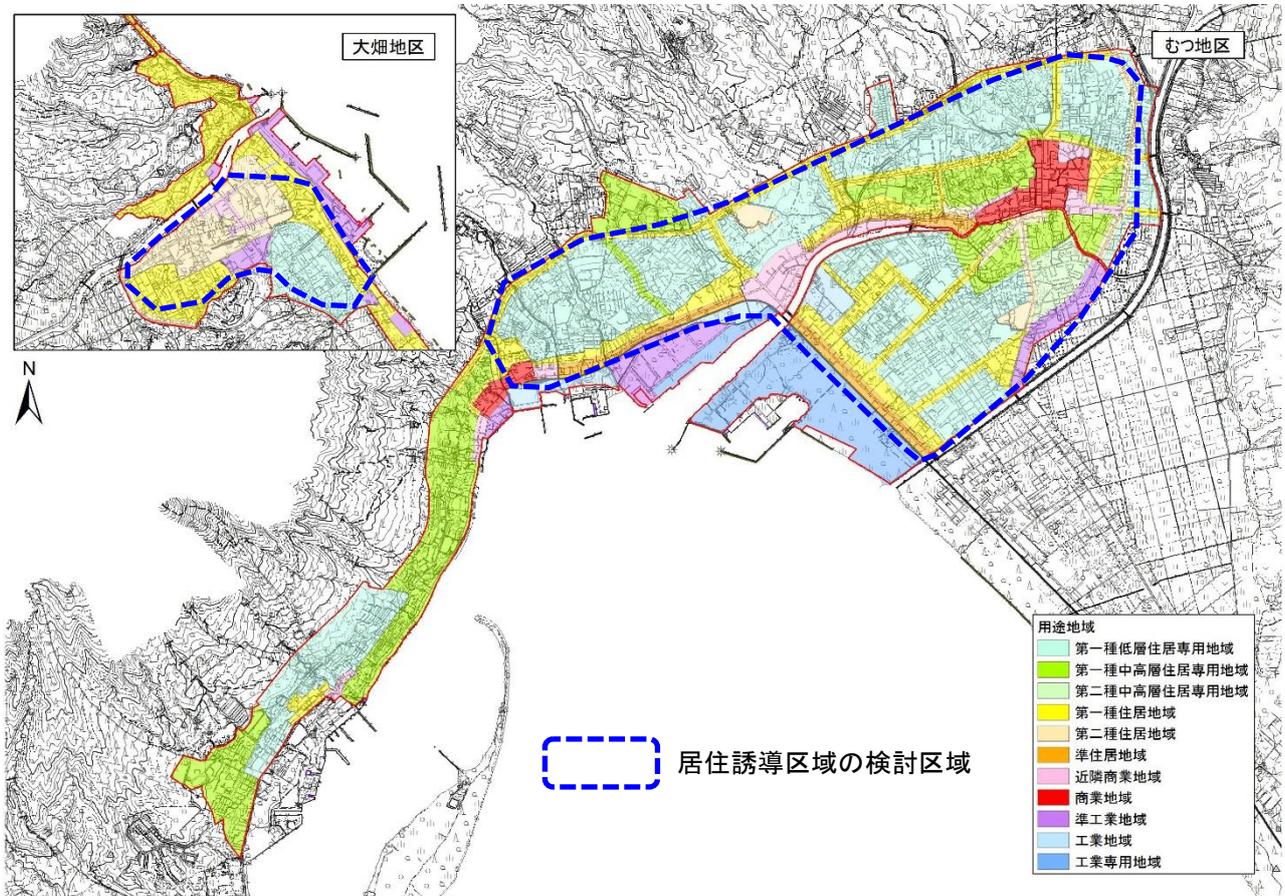


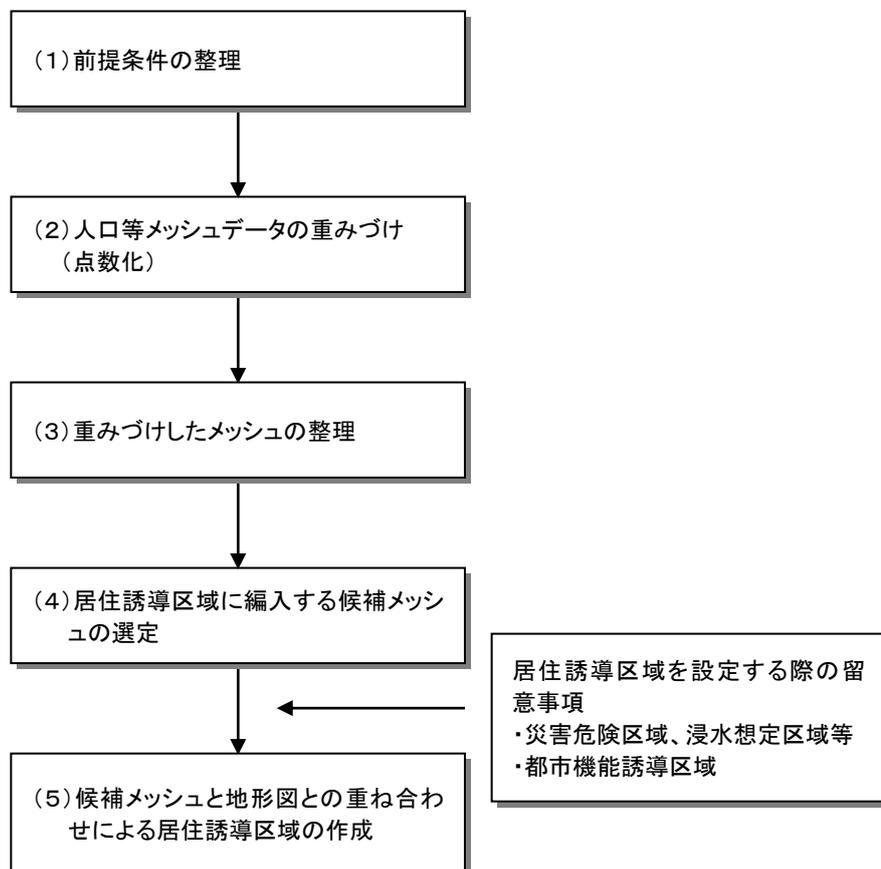
図 居住誘導区域の検討区域



検討事項 6. 居住誘導区域の設定

1. 区域設定の考え方

居住誘導区域の具体的な区域については、これまでに整理した人口や人口密度などのメッシュデータ、生活サービス施設や交通施設の立地状況や誘致圏を考慮して検討する。



2. 居住誘導区域の設定

(1) 前提条件の整理

居住誘導区域の設定の前提条件は第6章から以下のとおりとする。

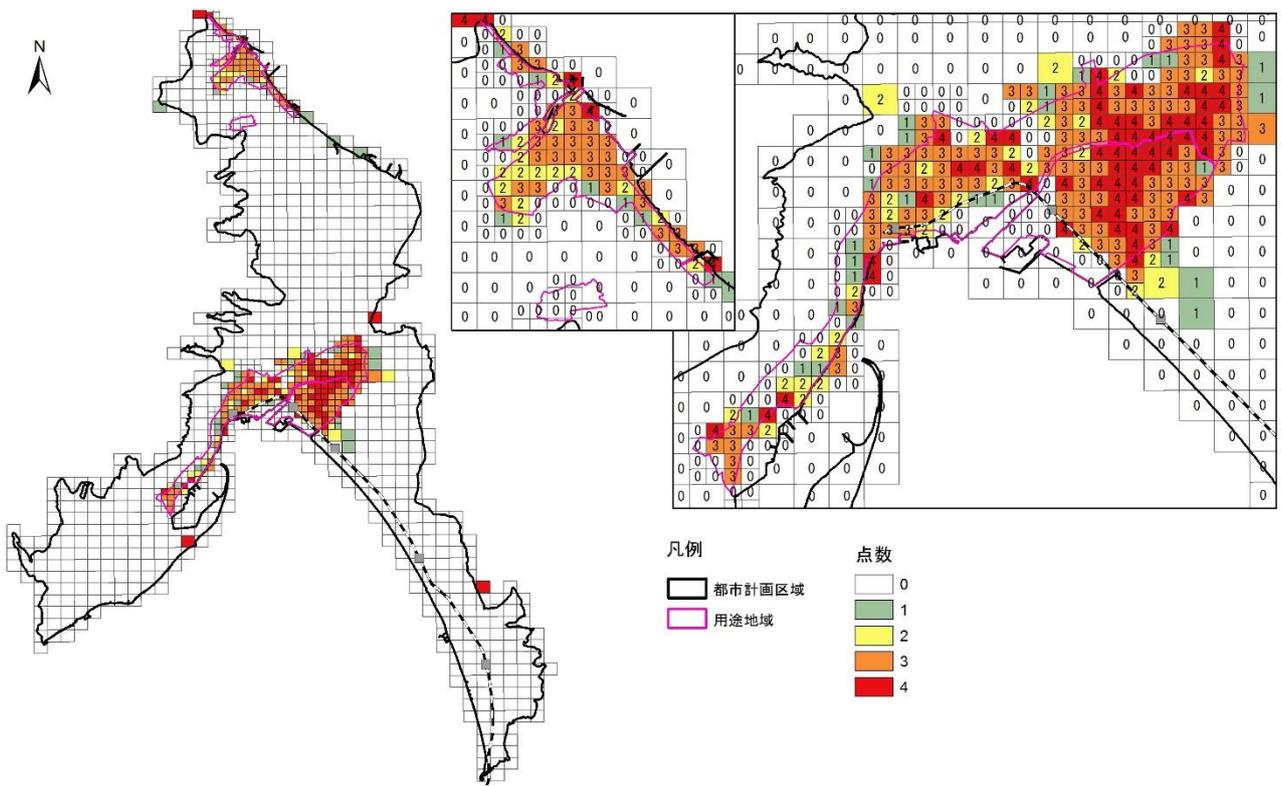
- ・ 居住誘導区域の設定方針を踏まえ、現行のむつ地区、大畑地区の用途地域内に設定する。
- ・ 居住誘導区域には都市機能誘導区域を含む。

(2) 人口等メッシュデータの重みづけ

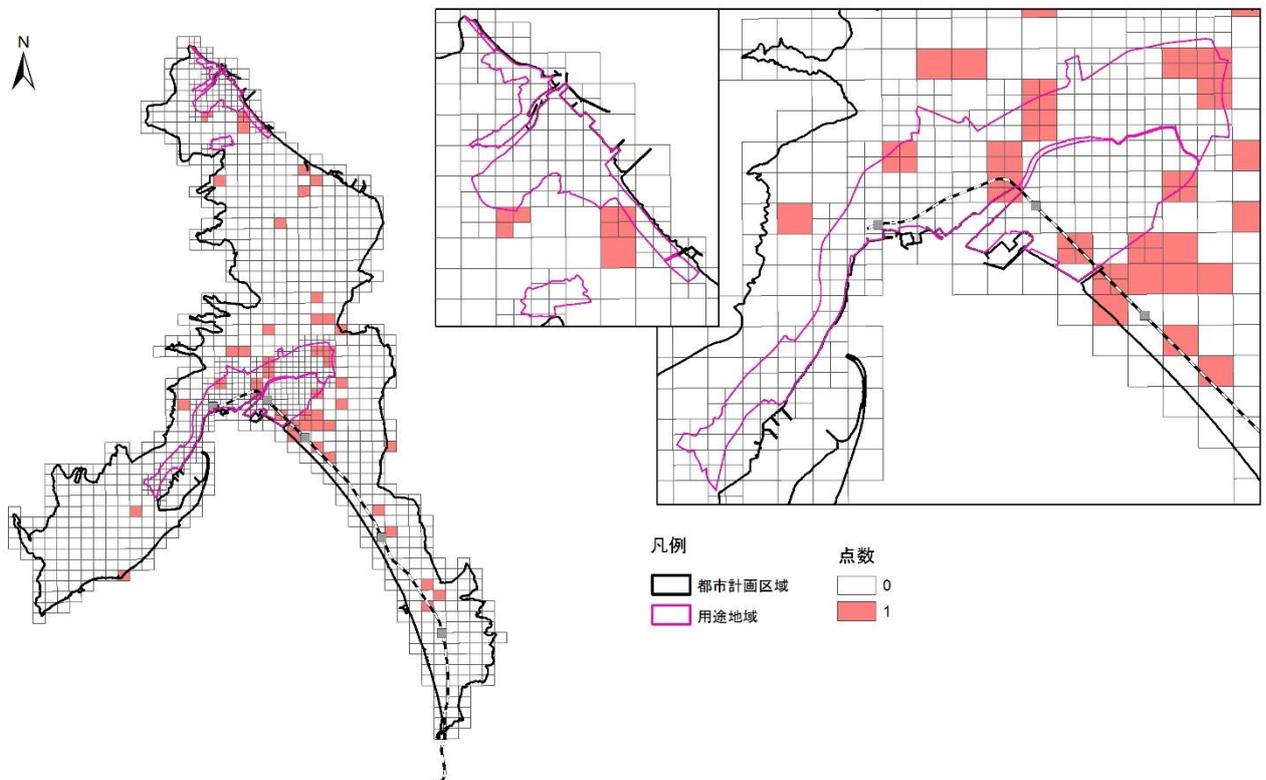
居住誘導区域の設定に用いるデータは以下のとおりとし、それぞれの重みづけ（点数化）は以下のとおり設定する。

メッシュデータ	重みづけ（点数化）	考え方
①人口密度（再掲）	○平成22年人口密度 ・ 20～30人/ha以上：1点 ・ 30～40人/ha以上：2点 ・ 40～60人/ha以上：3点 ・ 60人/ha以上：4点	・ 人口密度維持の視点から、現行の人口密度の高い順に点数を付与する。
②人口密度増減（再掲）	○平成17年～平成22年人口密度増減 ・ 10～20人/ha増加：1点 ・ 20人/ha増加：2点	・ 人口密度維持の視点から、人口密度が増加傾向を示している地域に点数を付与する。
③将来人口密度	○平成52年人口密度 ・ 30～40人/ha以上：1点 ・ 40～50人/ha以上：2点 ・ 50人/ha以上：3点	・ 人口密度維持の視点から、将来人口密度が比較的高い地域に点数を付与する。
④土地利用：可住地割合（再掲） （田、畑、森林を除く）	○可住地面積比率 ・ 20～40%：1点 ・ 40～60%：2点 ・ 60%以上：3点	
⑤公共交通便利・不便地域 （鉄道、バス）	・ 公共交通不便地域（バス停から300m）：1点 ・ 公共交通便利地域（駅から1km）：2点 ・ 上記2つの圏域を兼ねる地域：3点	・ コンパクトシティ・プラス・ネットワークの視点から、公共交通の利便性が高い地域に点数を付与する。

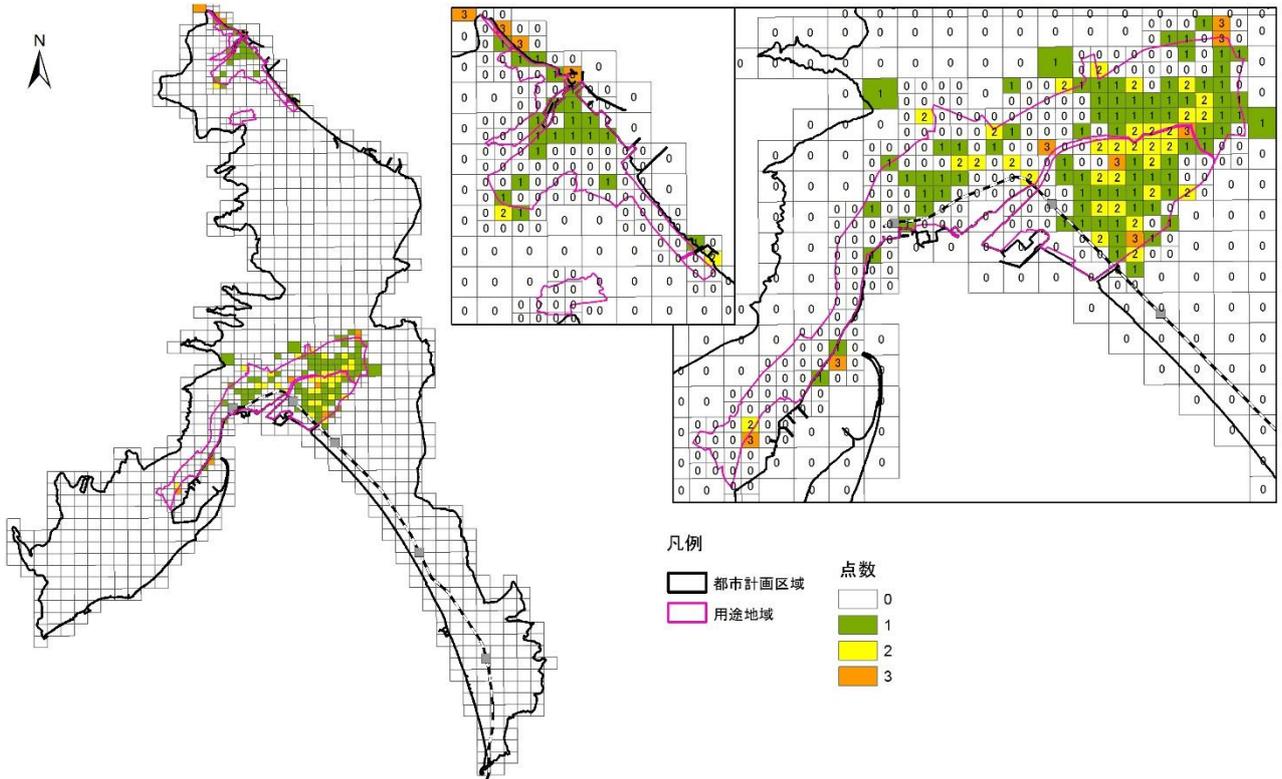
①人口密度（再掲）



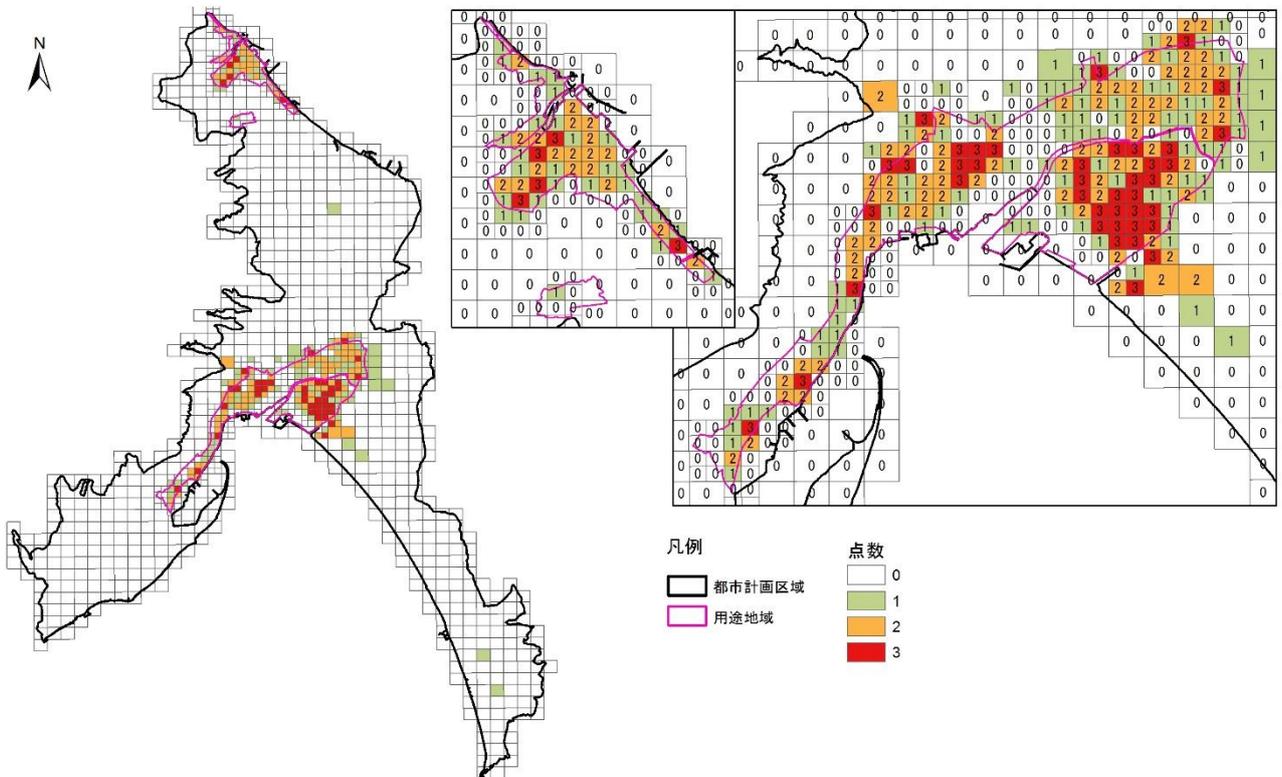
②人口密度増減（再掲）



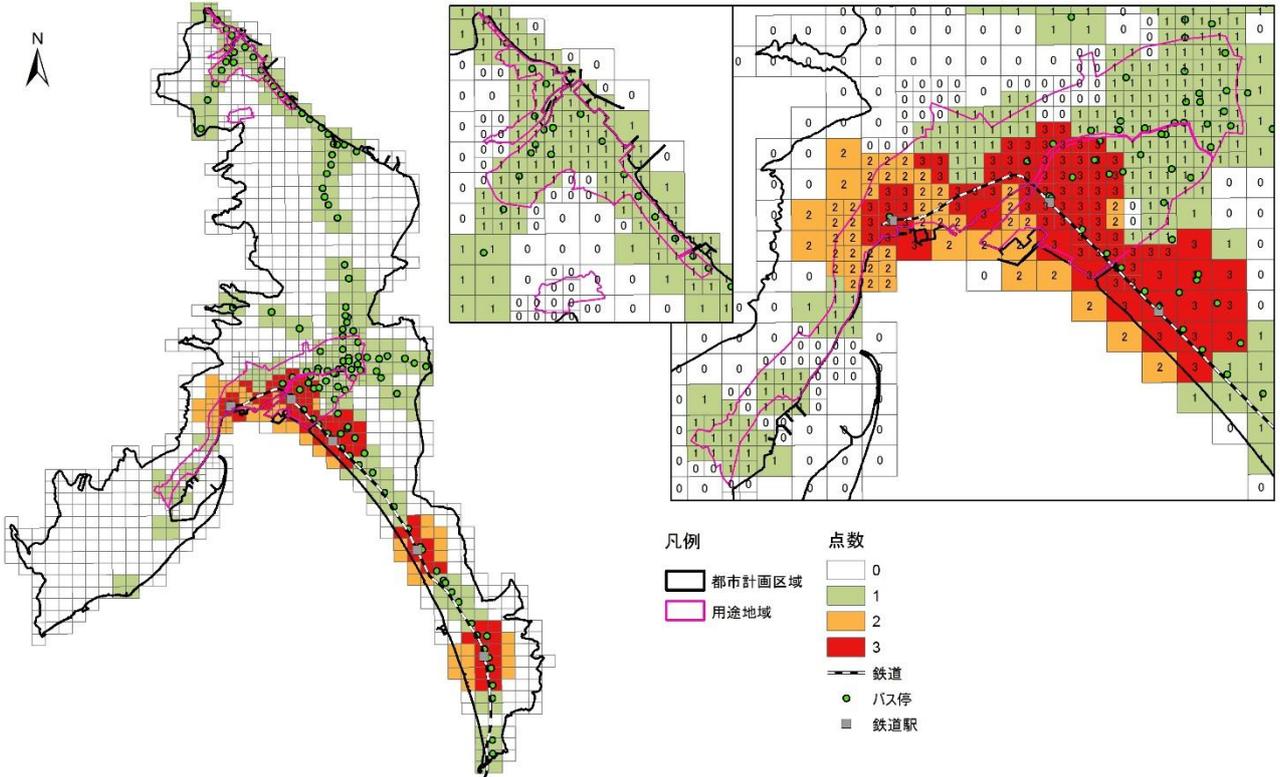
③将来人口密度



④土地利用：可住地割合（再掲）

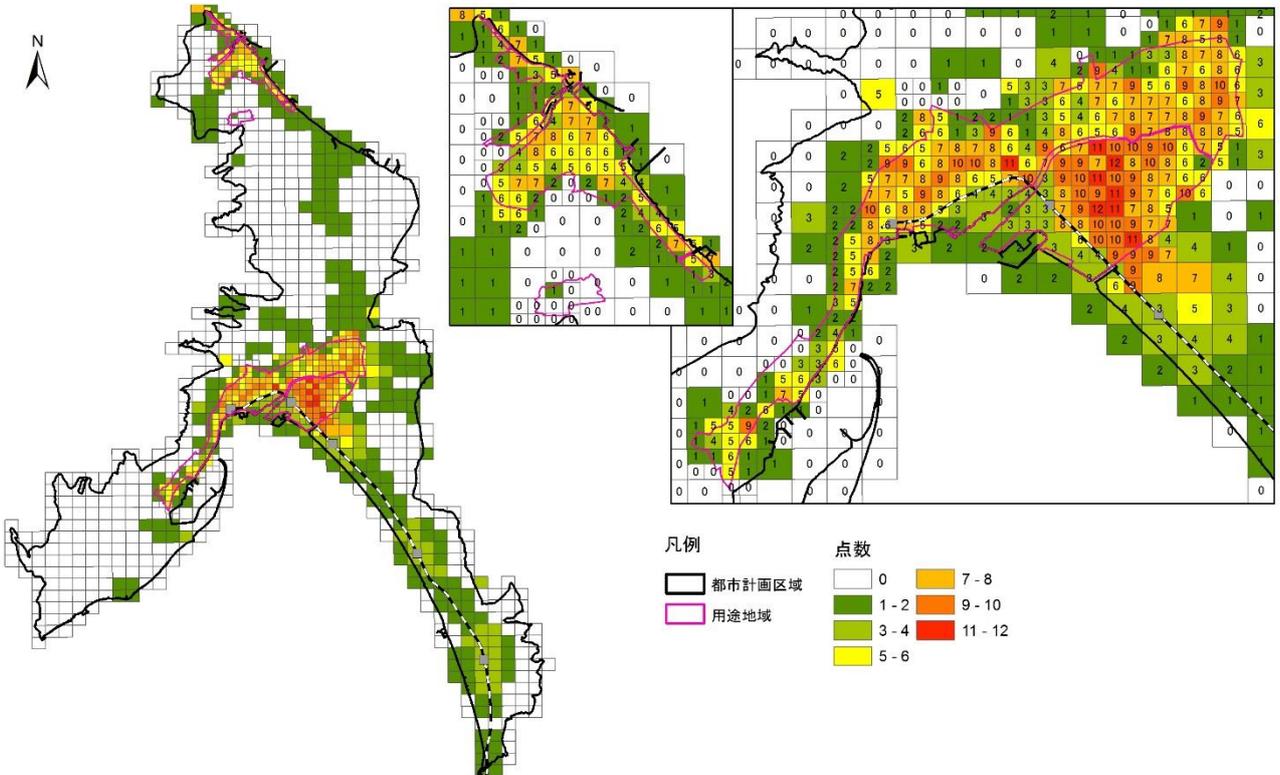


⑤公共交通便利・不便地域



⑥合計点数

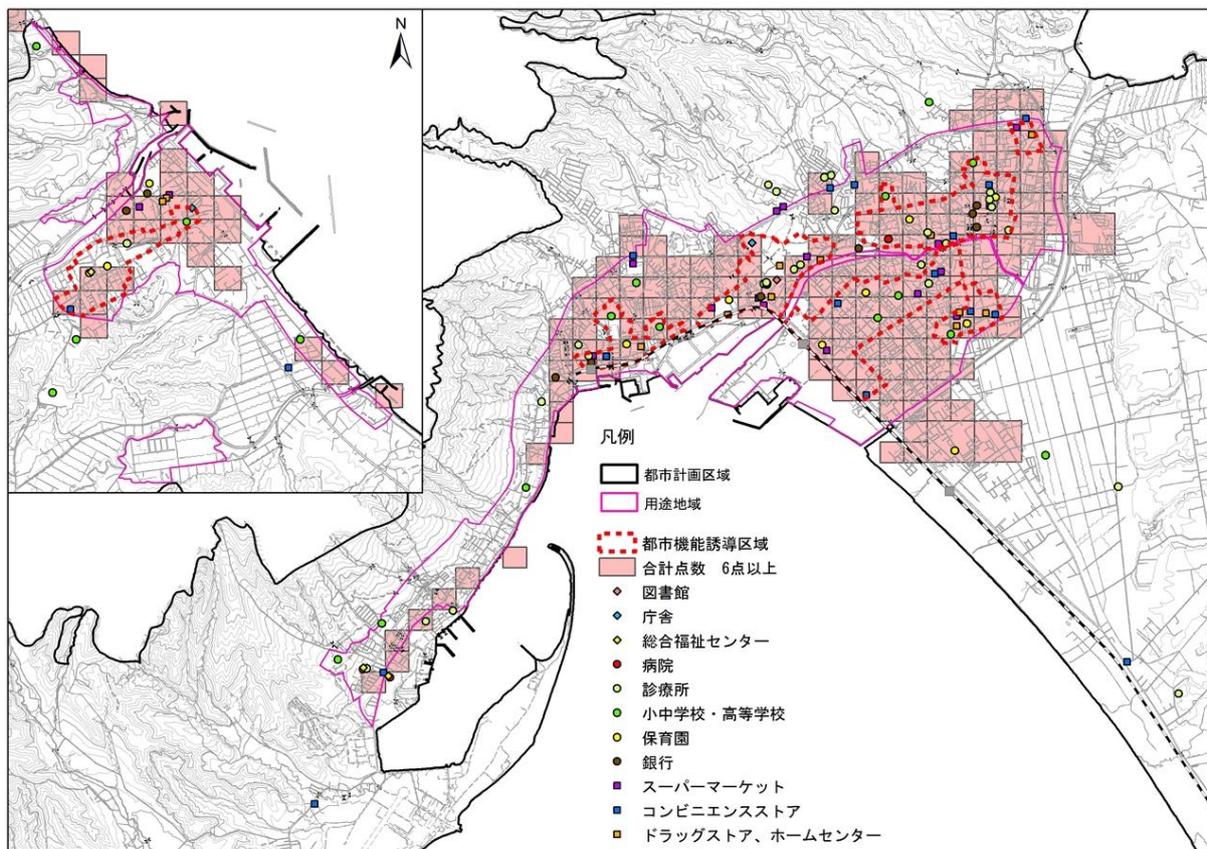
・①から⑤の点数を合計し、各メッシュの総合計を算出した。



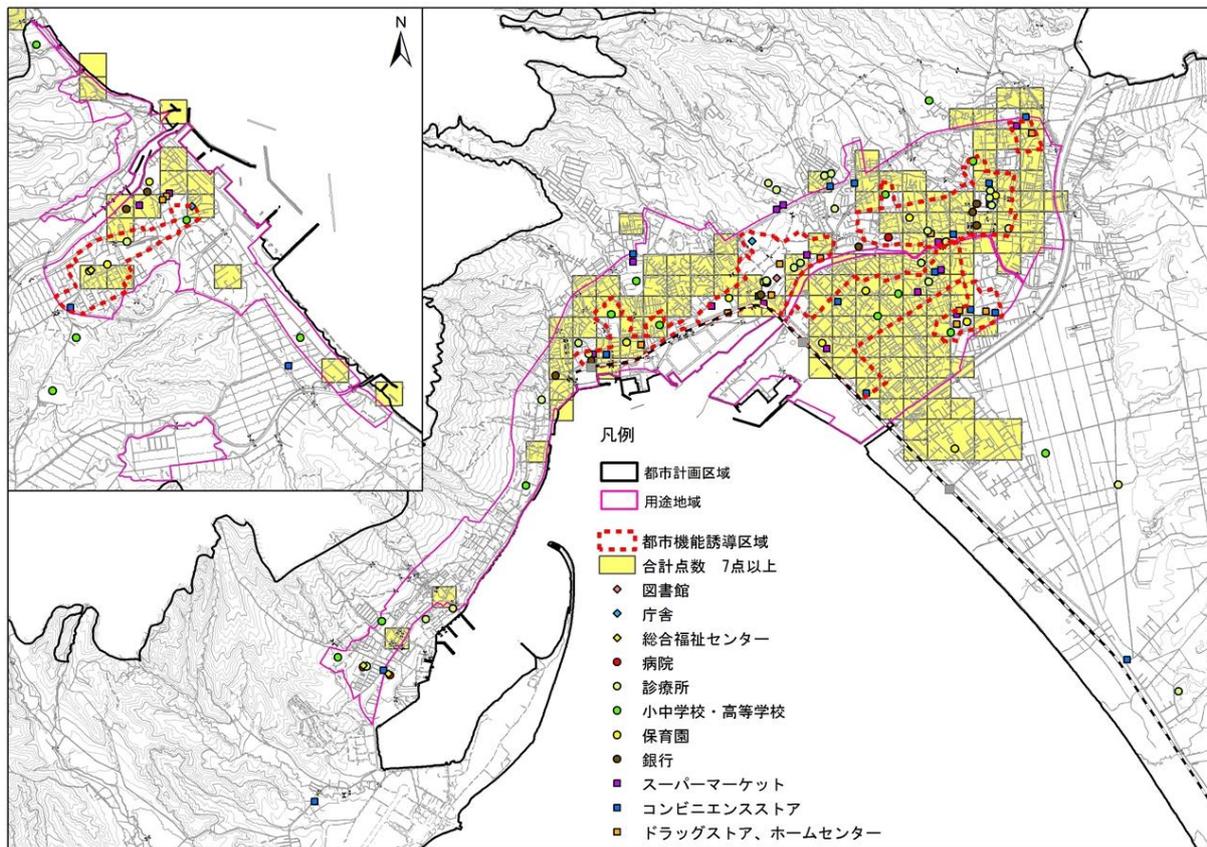
(3) 居住誘導区域に編入する候補メッシュの選定

メッシュの重みづけの結果と、都市機能区域案を重ねると以下のとおりとなる。

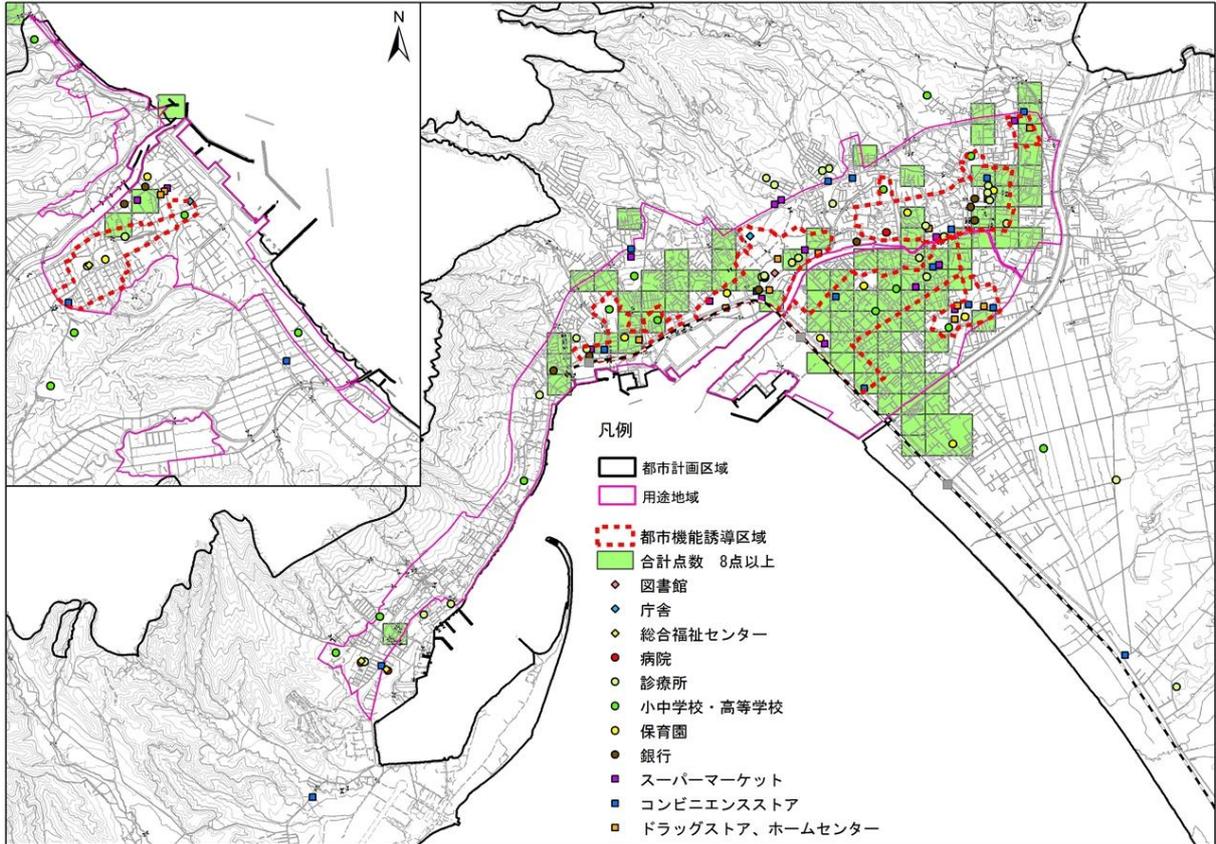
① 合計点数 6 点以上のメッシュ



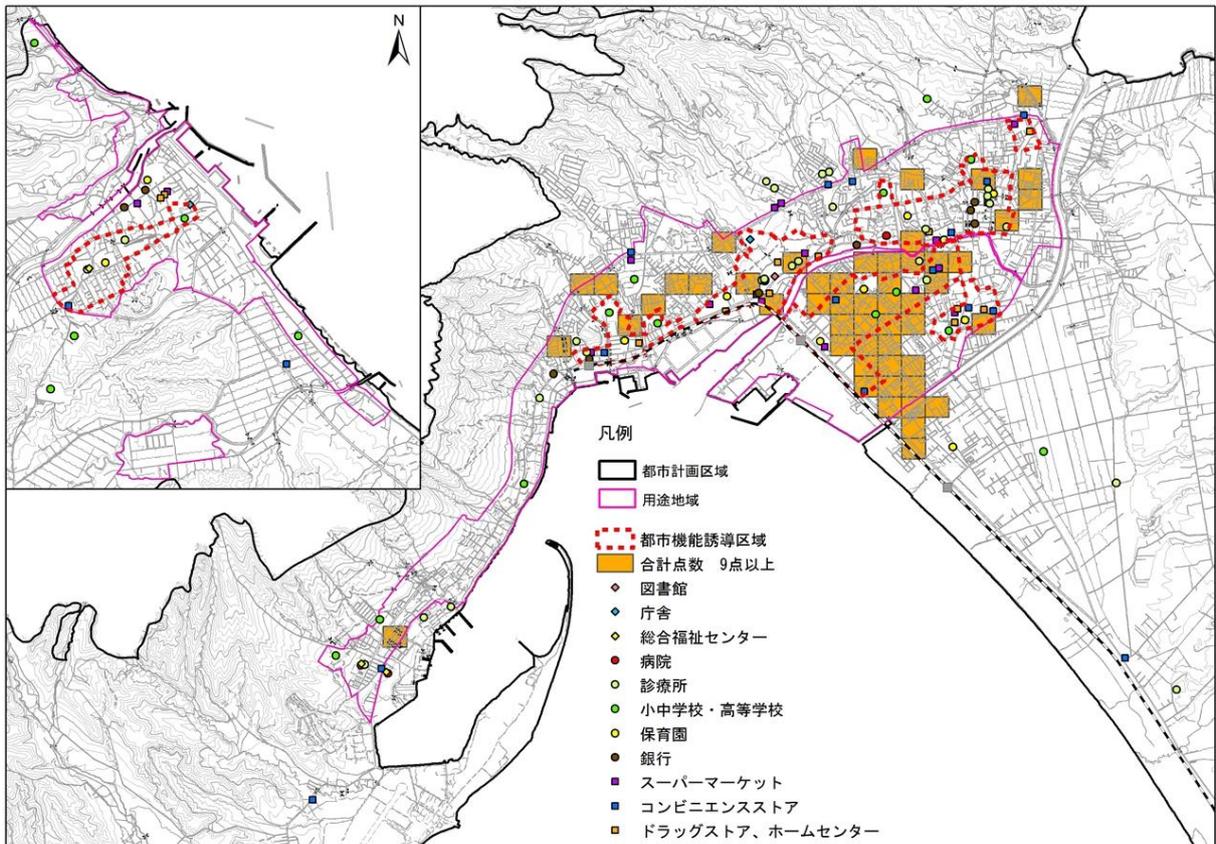
② 合計点数 7 点以上のメッシュ



③合計点数 8 点以上のメッシュ



④合計点数 9 点以上のメッシュ



用途地域にかかる点数別メッシュをみると、最低0点から最高12点の配点がされ、その中間値となる6点、7点のメッシュが多く、平均点は4.88点であった。

以上の結果を考慮し、以降では①で抽出した合計点数6点以上のメッシュを用いて区域案の設定を行う。

(4) 候補メッシュと地形図との重ね合わせによる居住誘導区域の設定

居住誘導区域は生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域であることから、災害等の危険が想定される地区は、第6章から区域に基本的に指定しないとされている。

ここでは、重みづけによって抽出したメッシュと災害危険区域等を地形図に重ね、地形地物に沿った居住誘導区域を設定する。

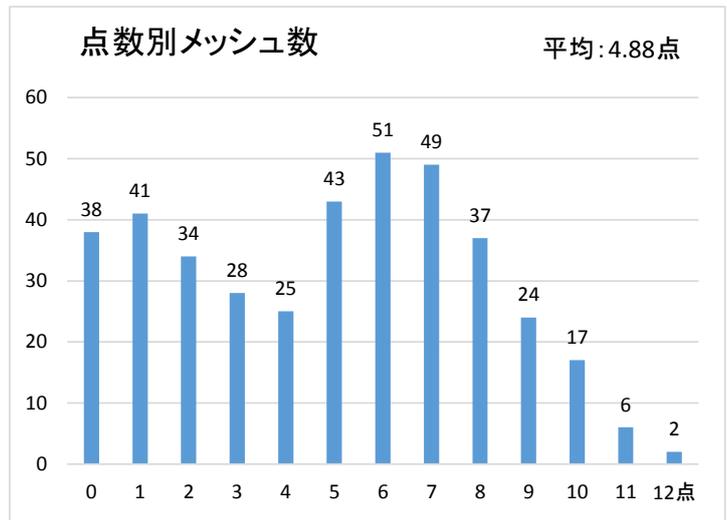


図 抽出したメッシュと災害危険区域、浸水想定区域

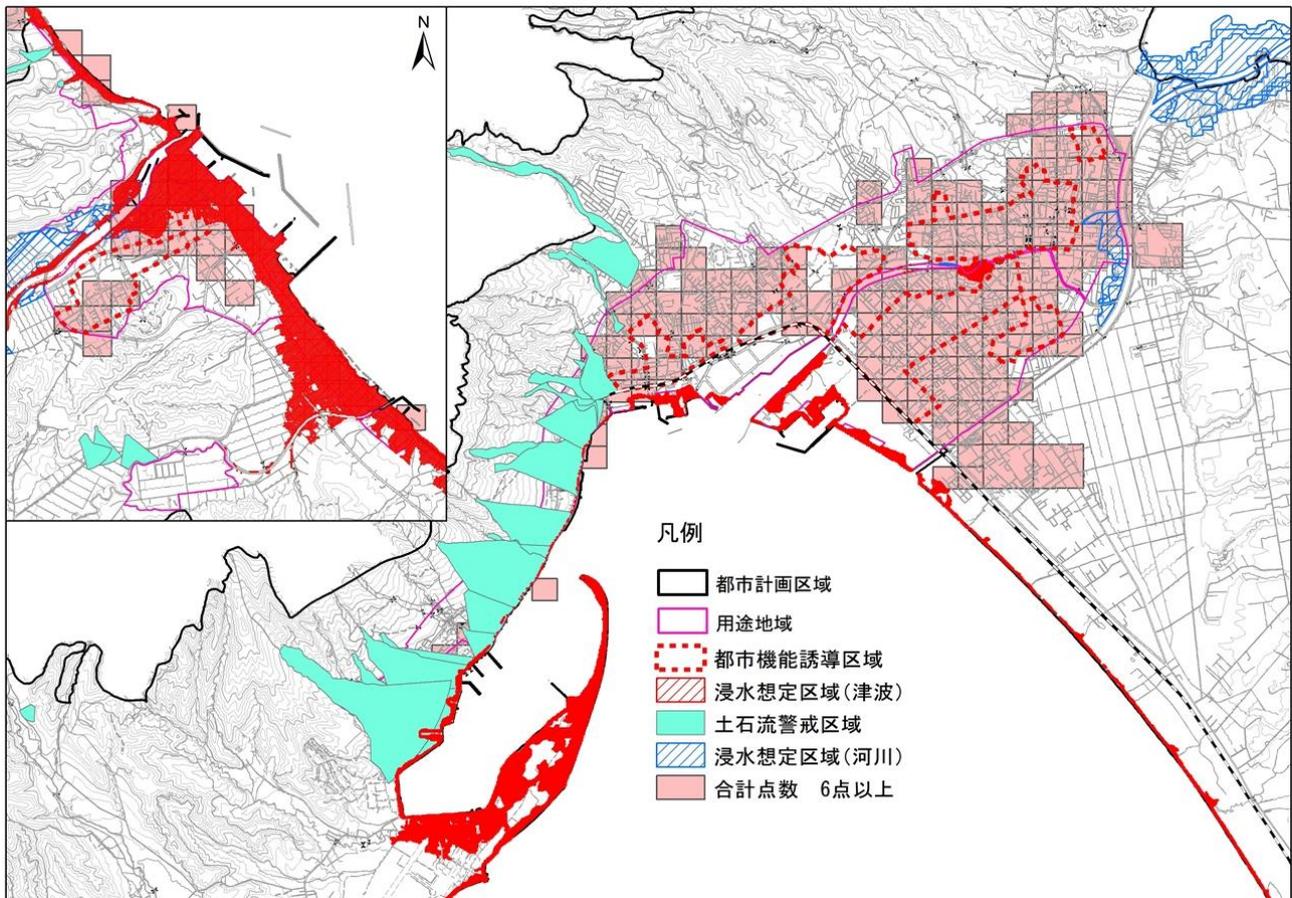


図 確定した居住誘導区域

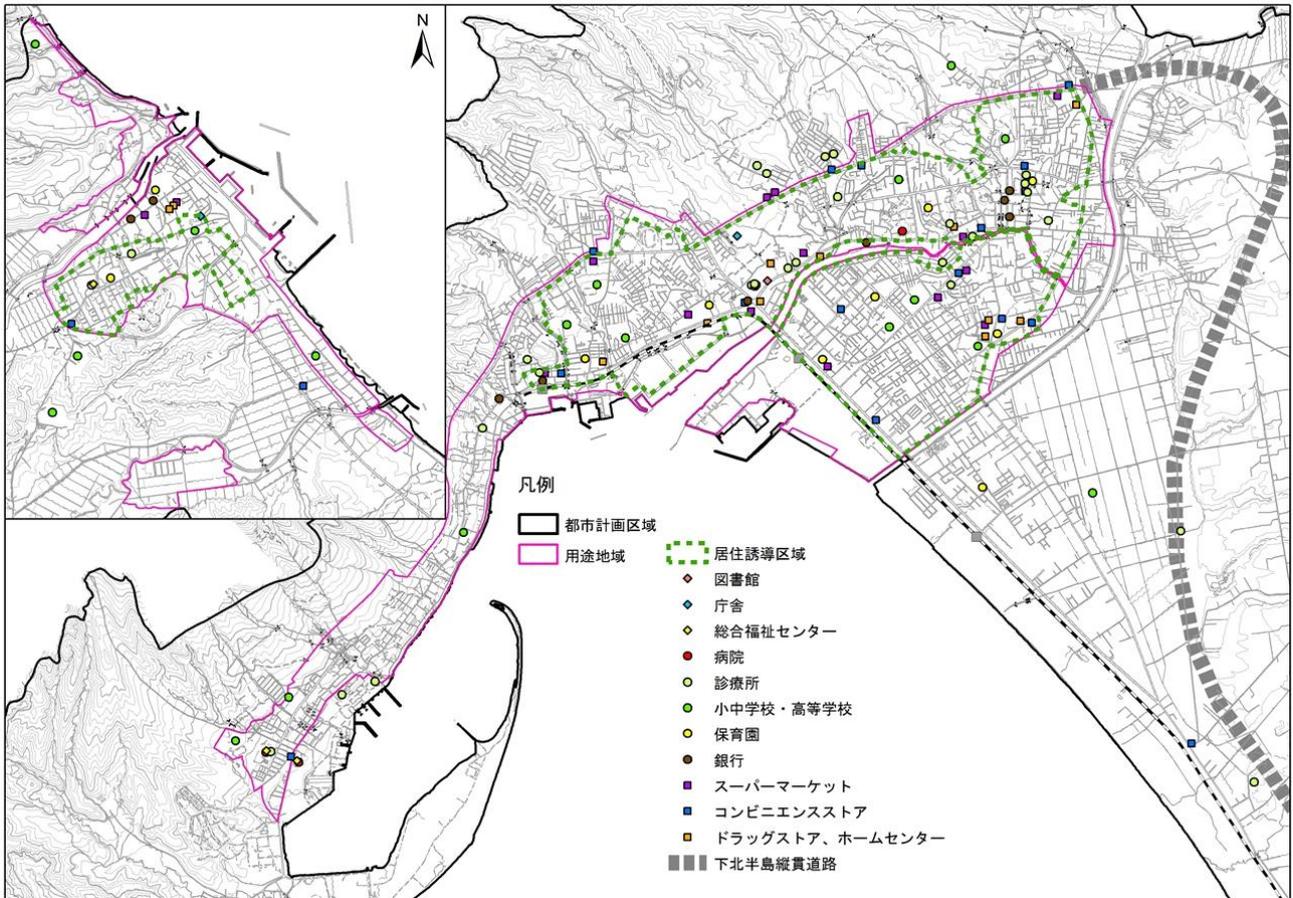
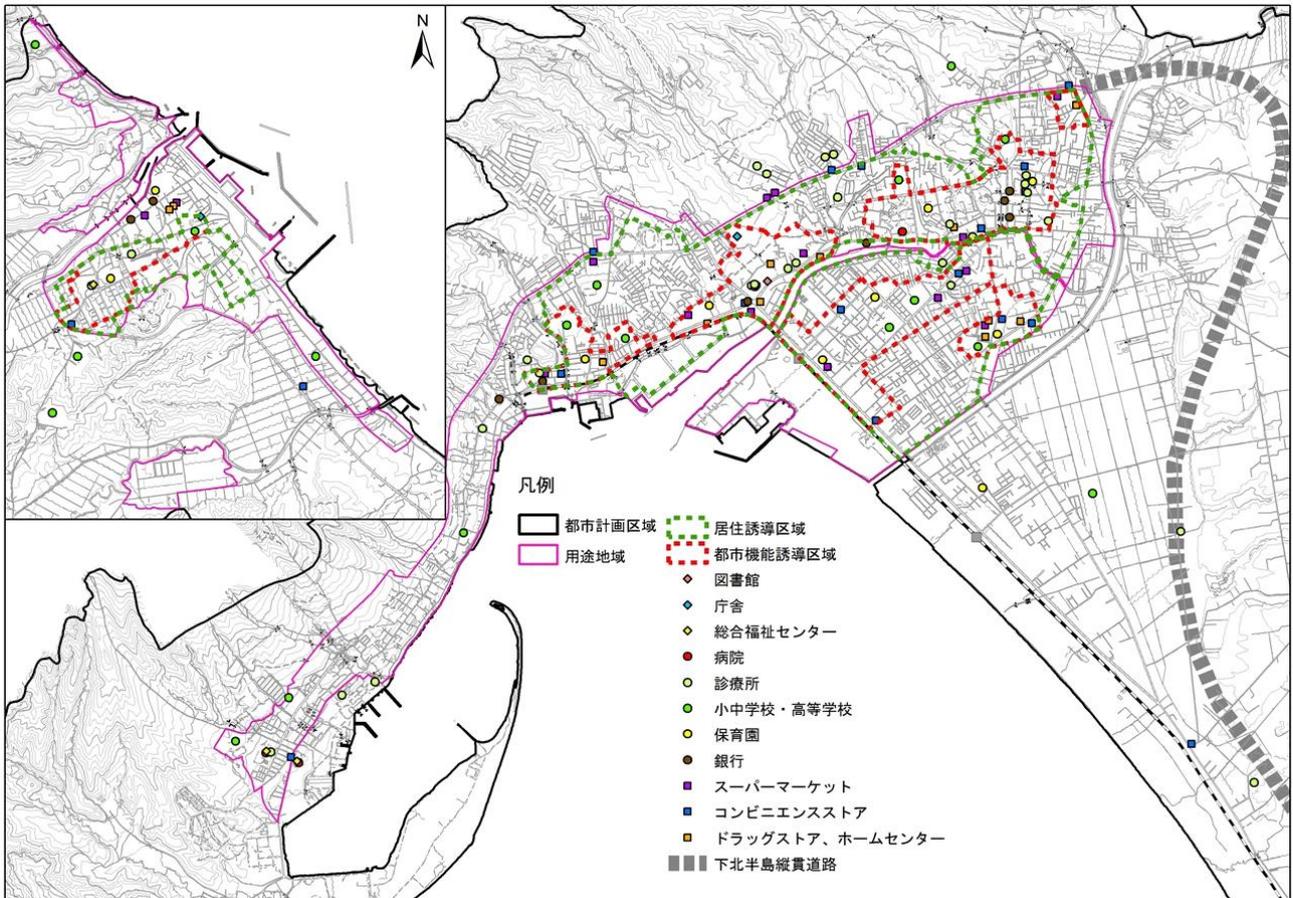


図 居住誘導区域と都市機能誘導区域



(5) 居住誘導区域の面積

居住誘導区域	面積（ヘクタール）
旧むつ地区 田名部川北側	515.3
旧むつ地区 田名部川南側	302.4
大畑地区	87.5
合計	905.2

検討事項 7. 誘導区域への講ずべき誘導施策の検討

1. 都市機能誘導区域への施設誘導施策の検討

【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。

2. 居住誘導区域への誘導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。

公共交通の利便性の確保

- バス交通などの交通ネットワークへのアクセス性を確保

検討事項 8. 市街地拡大の抑制

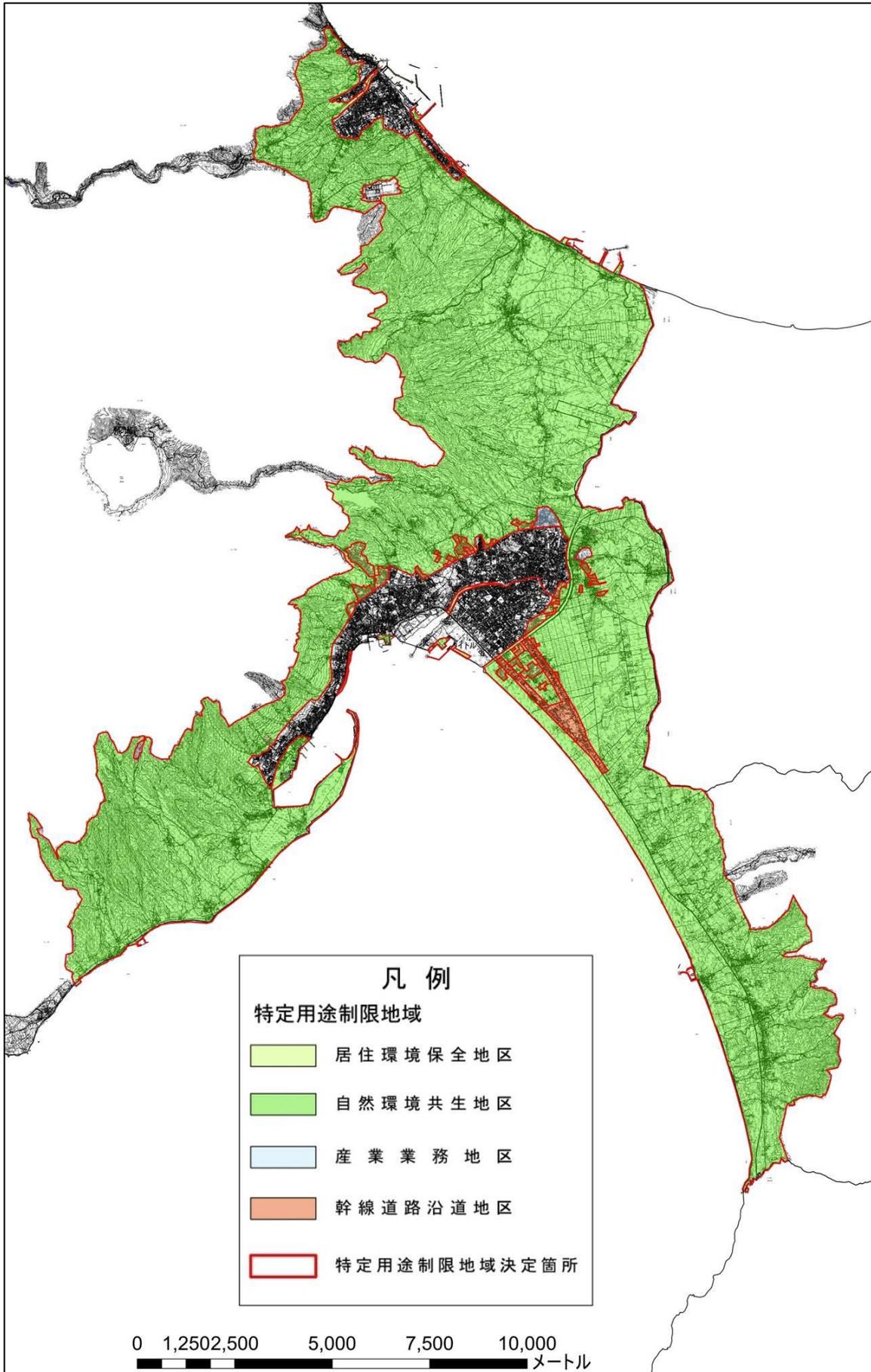
1. 市街地拡大の抑制の必要性及び検討

- ・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、都市維持管理コストの抑制のためには、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。
- ・立地適正化計画制度と共に創出された都市計画“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、用途地域無指定地域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行っているところであり、今後も必要な見直しを図りながら適正な土地利用コントロールを行う必要がある。
- ・特定用途制限地域の建築物の制限内容は下表のとおりであり、居住環境保全地区、産業業務地区、幹線道路沿道地区は現状の地区特性を踏まえた内容となっている。自然環境共生地区については、用途地域無指定地域の大部分を占める自然環境の保全を考慮している。将来的に居住誘導区域など市街地の中心部への住宅地化を誘導するため、ここでは特定用途制限地域での自然環境共生地区を中心に居住調整地域の指定対象となり得る住宅地の開発抑制が望ましいエリア（住宅地開発抑制エリア）について検討する。

表 むつ都市計画特定用途制限地域の制限すべき建築物等

種類	制限すべき特定の建築物等の用途の概要
居住環境保全地区	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積が 150 ㎡を超える店舗、飲食店等 ・床面積が 150 ㎡を超える事務所 ・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 ・カラオケボックス等 ・マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 ・キャバレー等 ・床面積が 15 ㎡を超える畜舎 ・倉庫業倉庫 ・工場
自然環境共生地区	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積が 500 ㎡を超える店舗、飲食店等 ・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 ・マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 ・キャバレー等
産業業務地区	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積が 1,500 ㎡を超える店舗、飲食店等 ・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 ・マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 ・キャバレー等
幹線道路沿道地区	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積が 3,000 ㎡を超える店舗、飲食店等 ・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 ・マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等 ・キャバレー等

図 むつ都市計画特定用途制限地域



2. 住宅地開発抑制エリアの検討

(1) 特定用途制限地域の人口動向

特定用途制限地域の人口動向を人口メッシュで見ると、平成17年から平成22年の人口増加では用途地域縁辺部や幹線道路沿道などで増加している。

住宅地開発抑制エリアの検討にあたっては、特定用途制限地域の市街化に影響がある人口動向をもとに検討する。

図 国勢調査人口メッシュ（平成22年）（再掲）

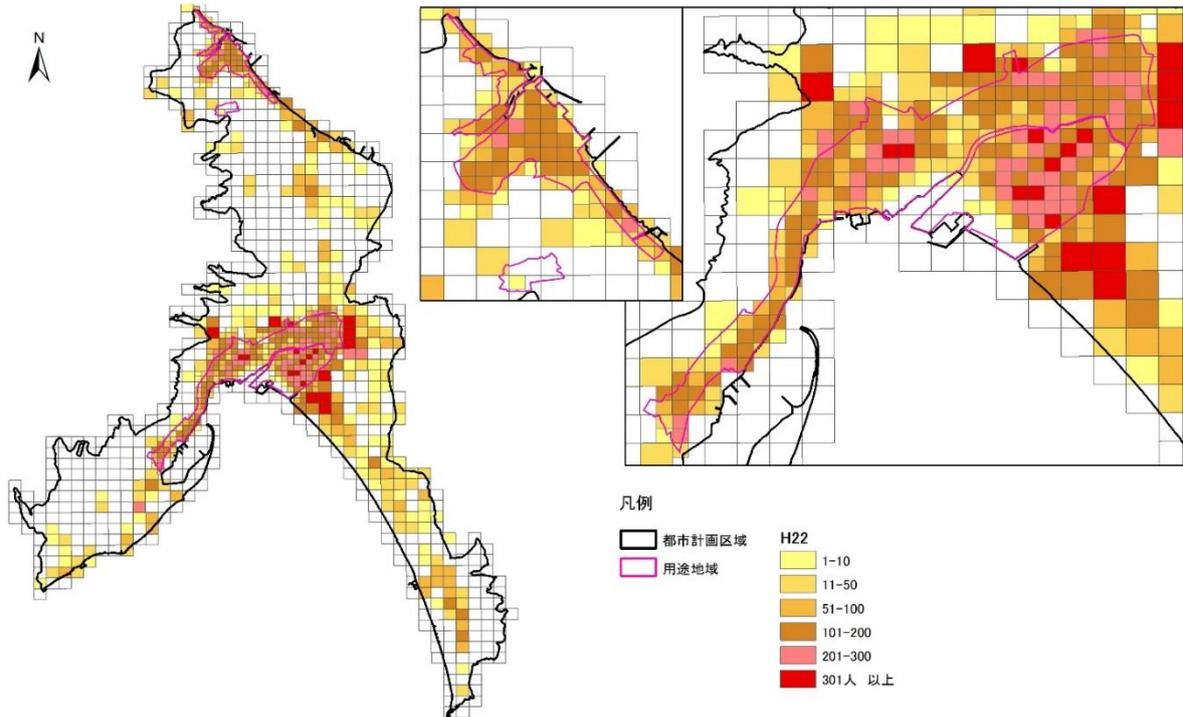
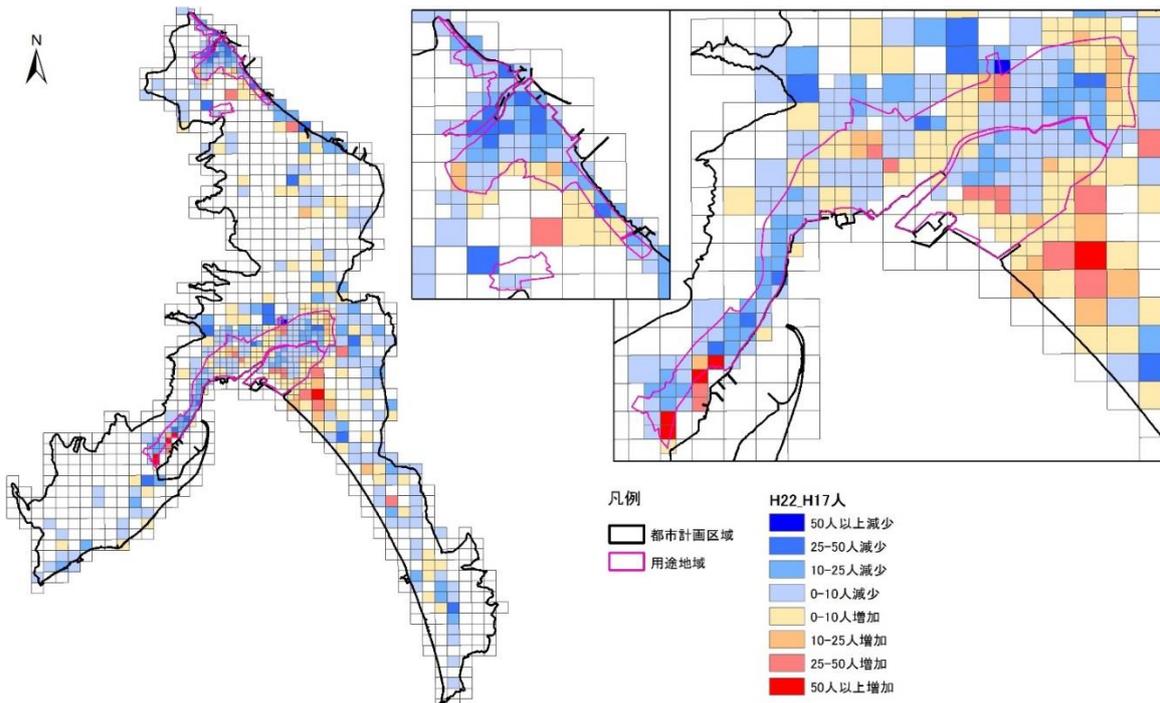


図 国勢調査人口メッシュ増減（平成17年~22年）（再掲）



(2) 検討結果

特定用途制限地域の人口が増加しているメッシュ、現状の集落の状況や道路などの地形地物を考慮し、住宅地開発抑制エリアを検討する。

住宅地開発抑制エリアは、おおむねの区域を指すものである。

図 特定用途制限地域の人口が増加しているメッシュ（平成17年～平成22年）

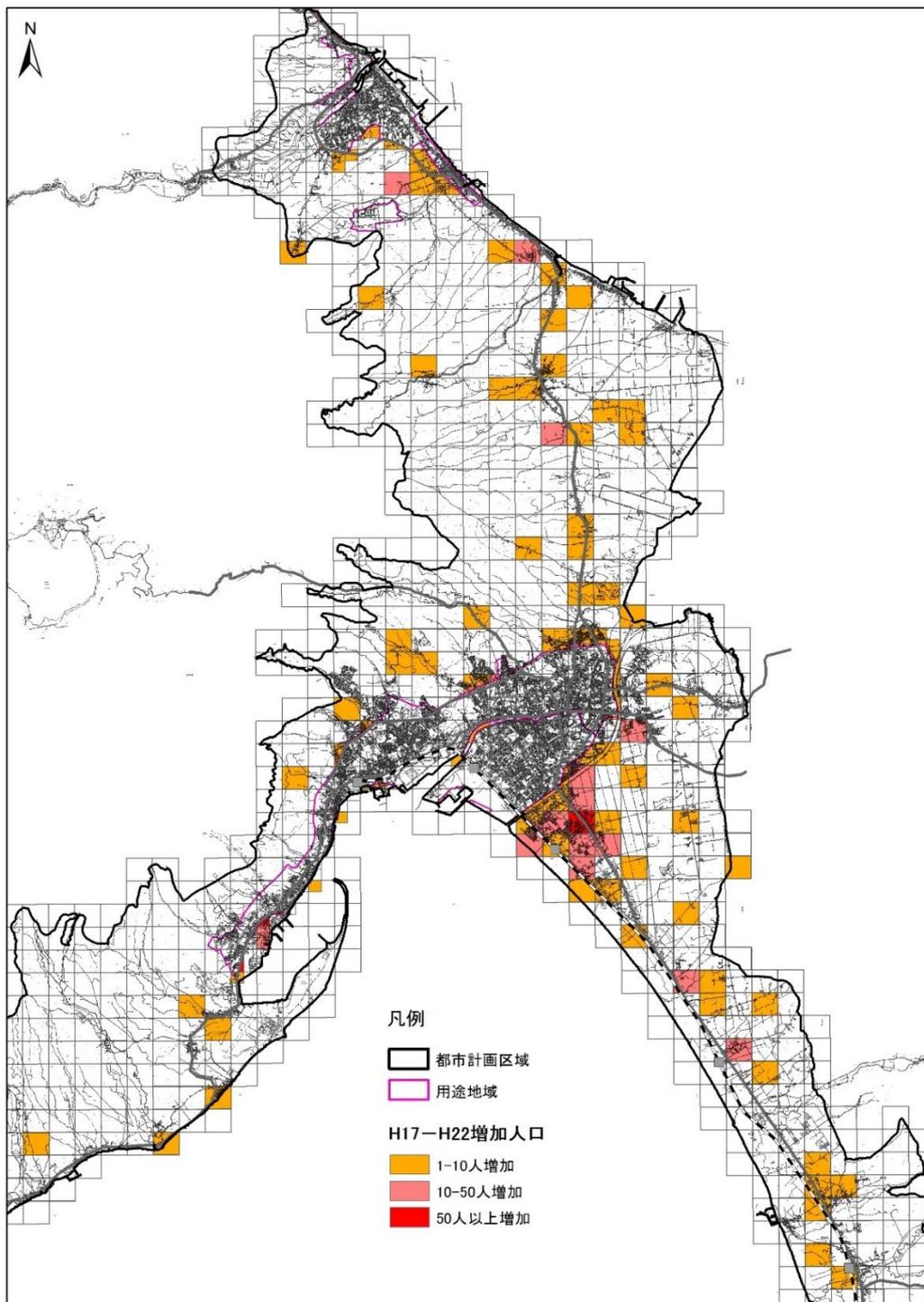


図 住宅地開発抑制エリア 全体

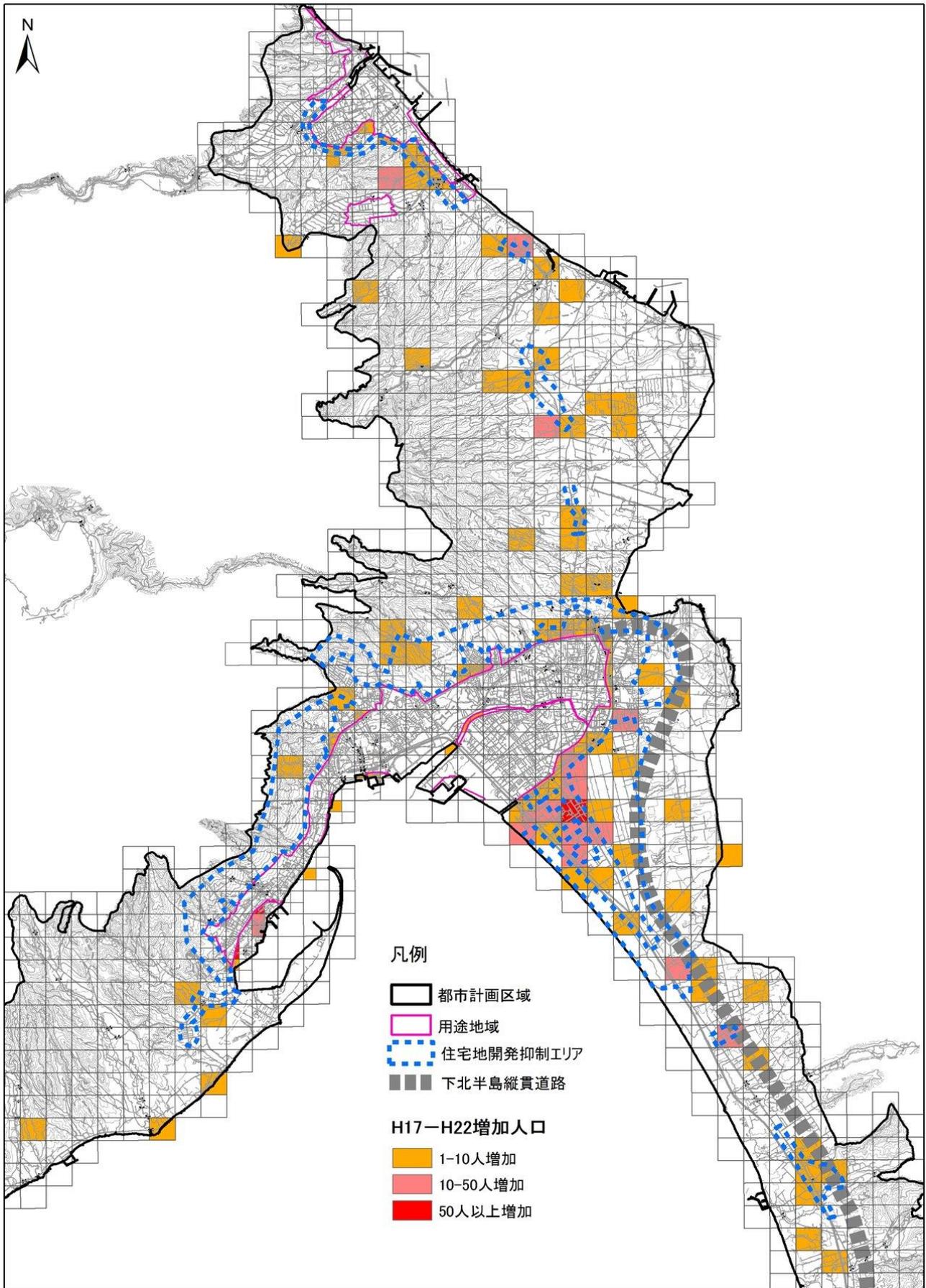


図 住宅地開発抑制エリア ①地区

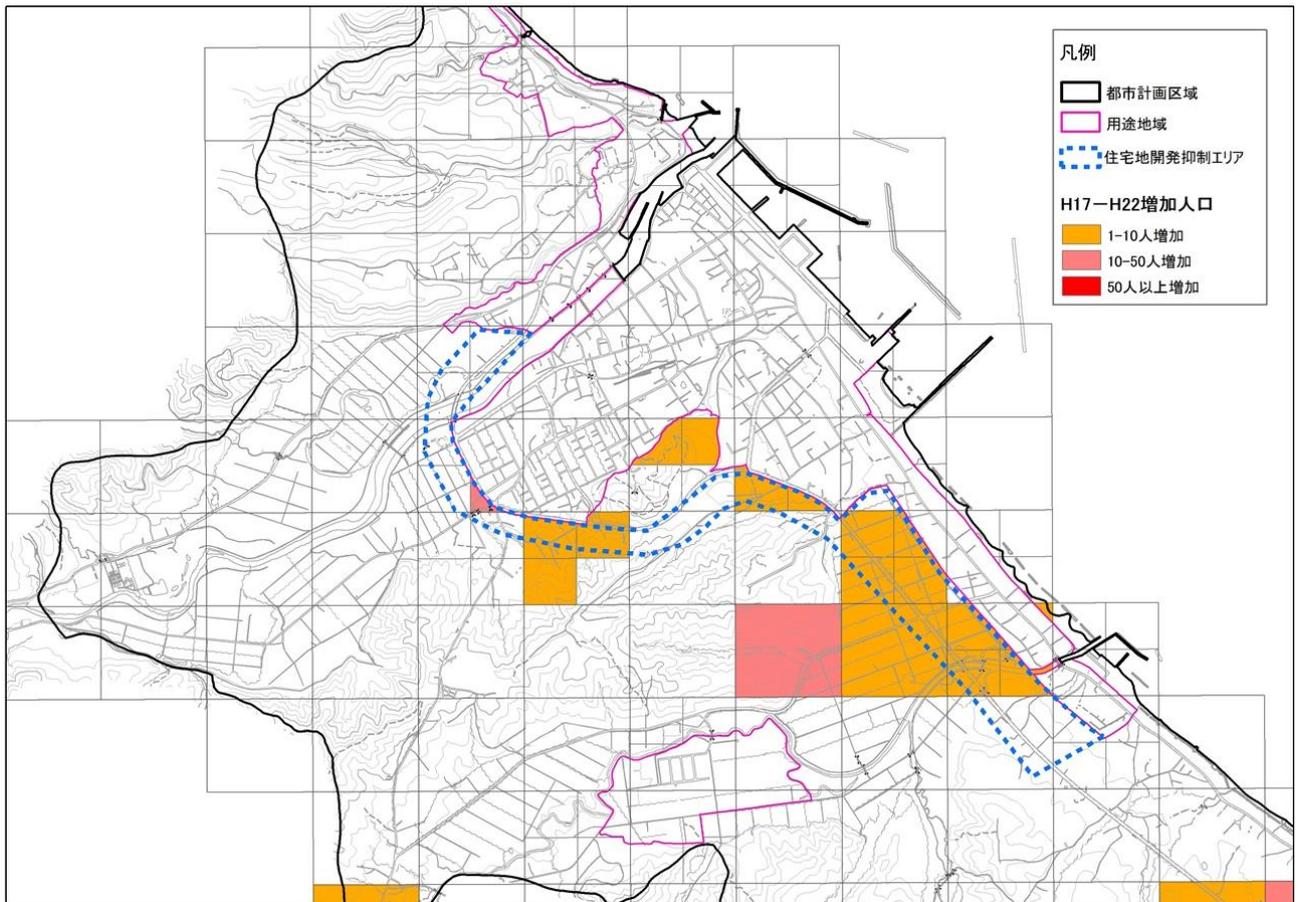


図 住宅地開発抑制エリア ②地区

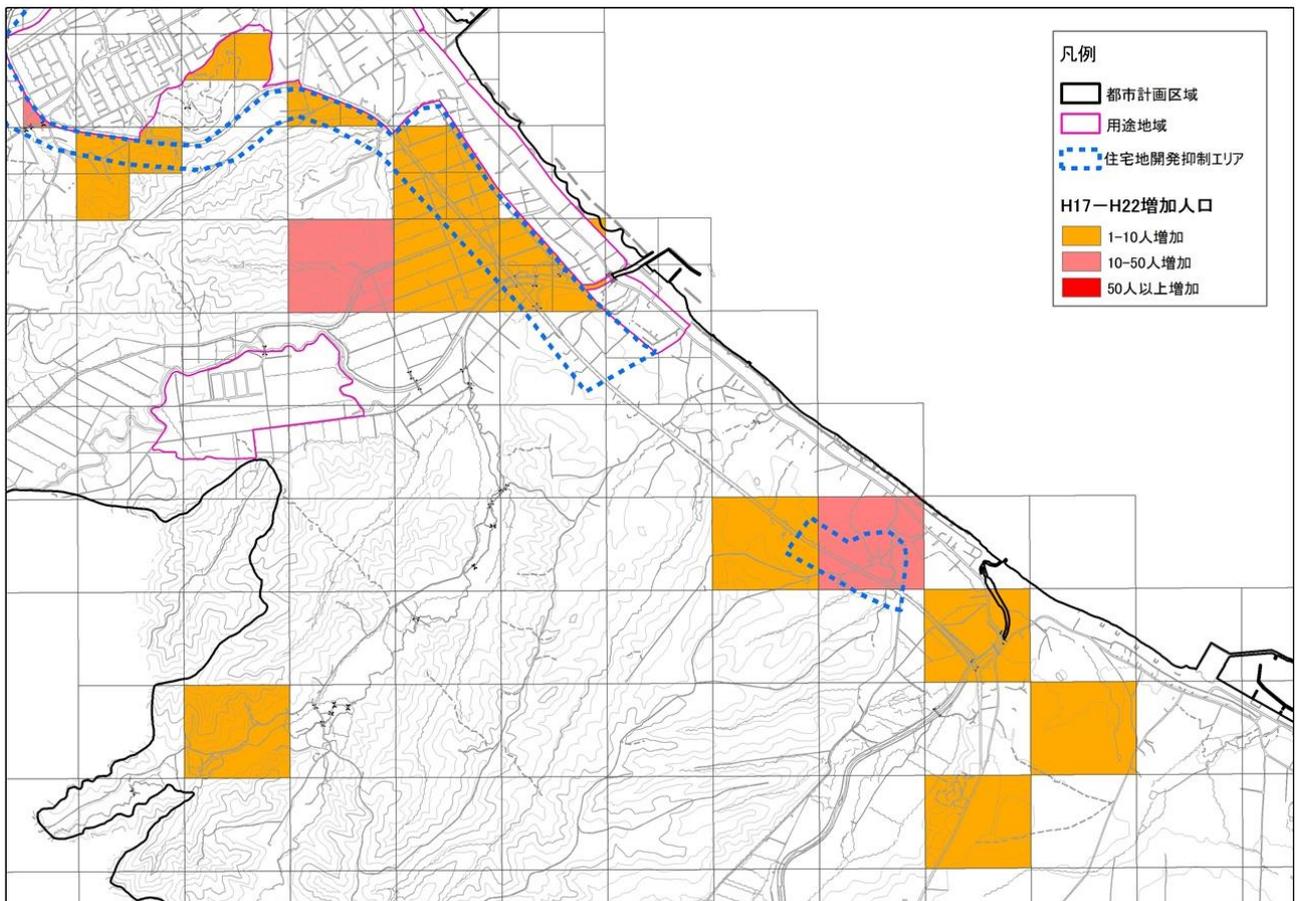


図 住宅地開発抑制エリア ③地区

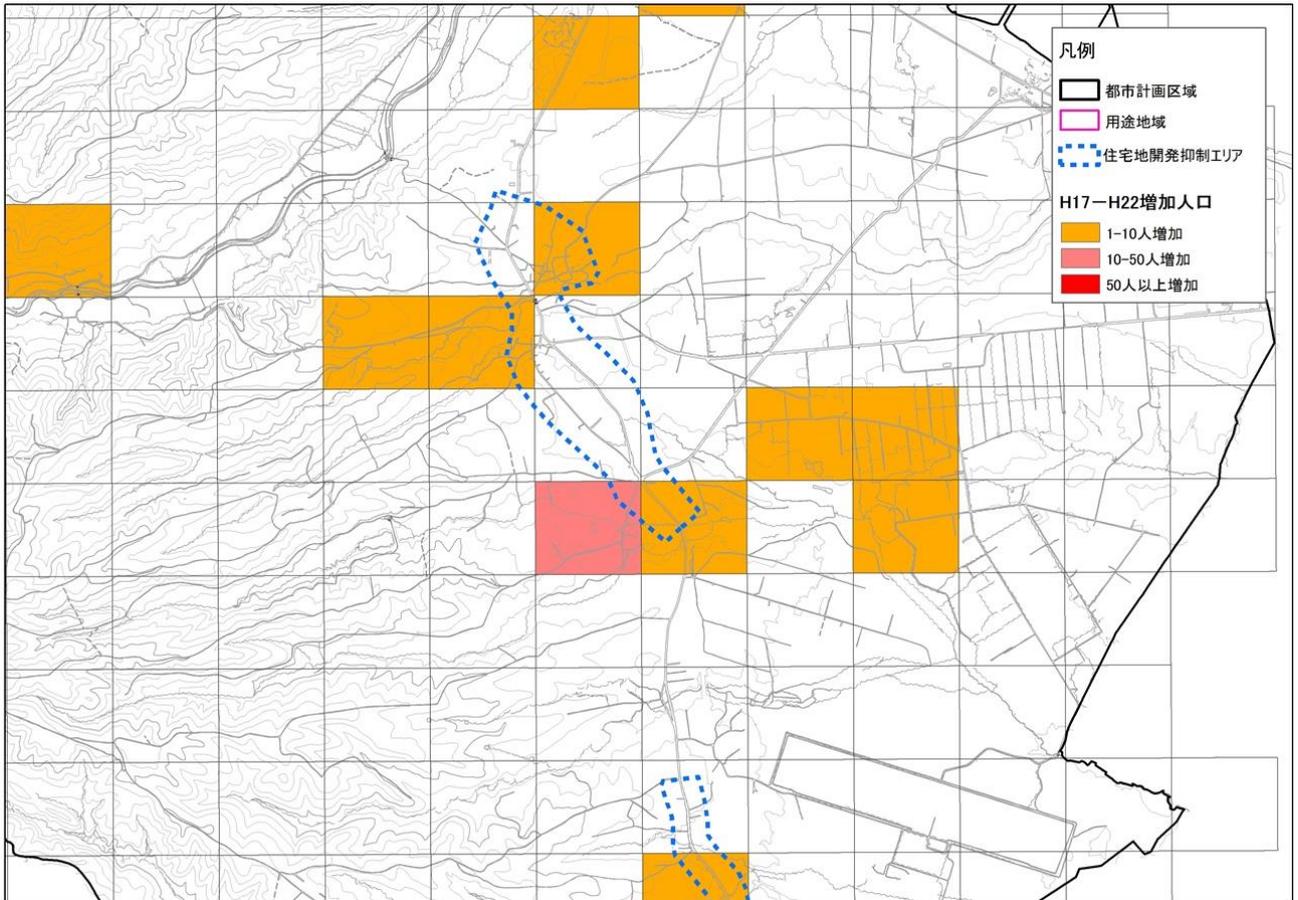


図 住宅地開発抑制エリア ④地区

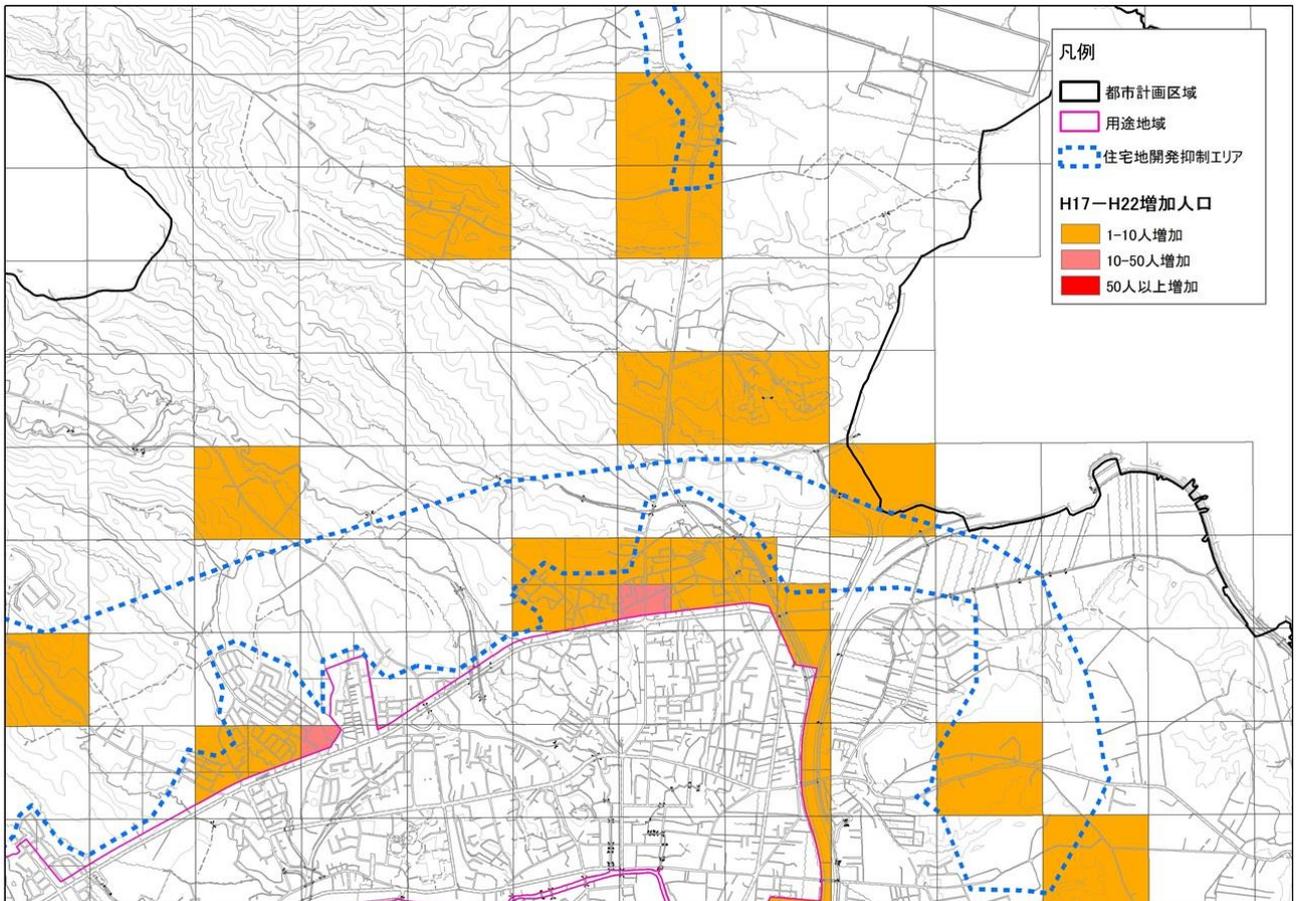


図 住宅地開発抑制エリア ⑤地区

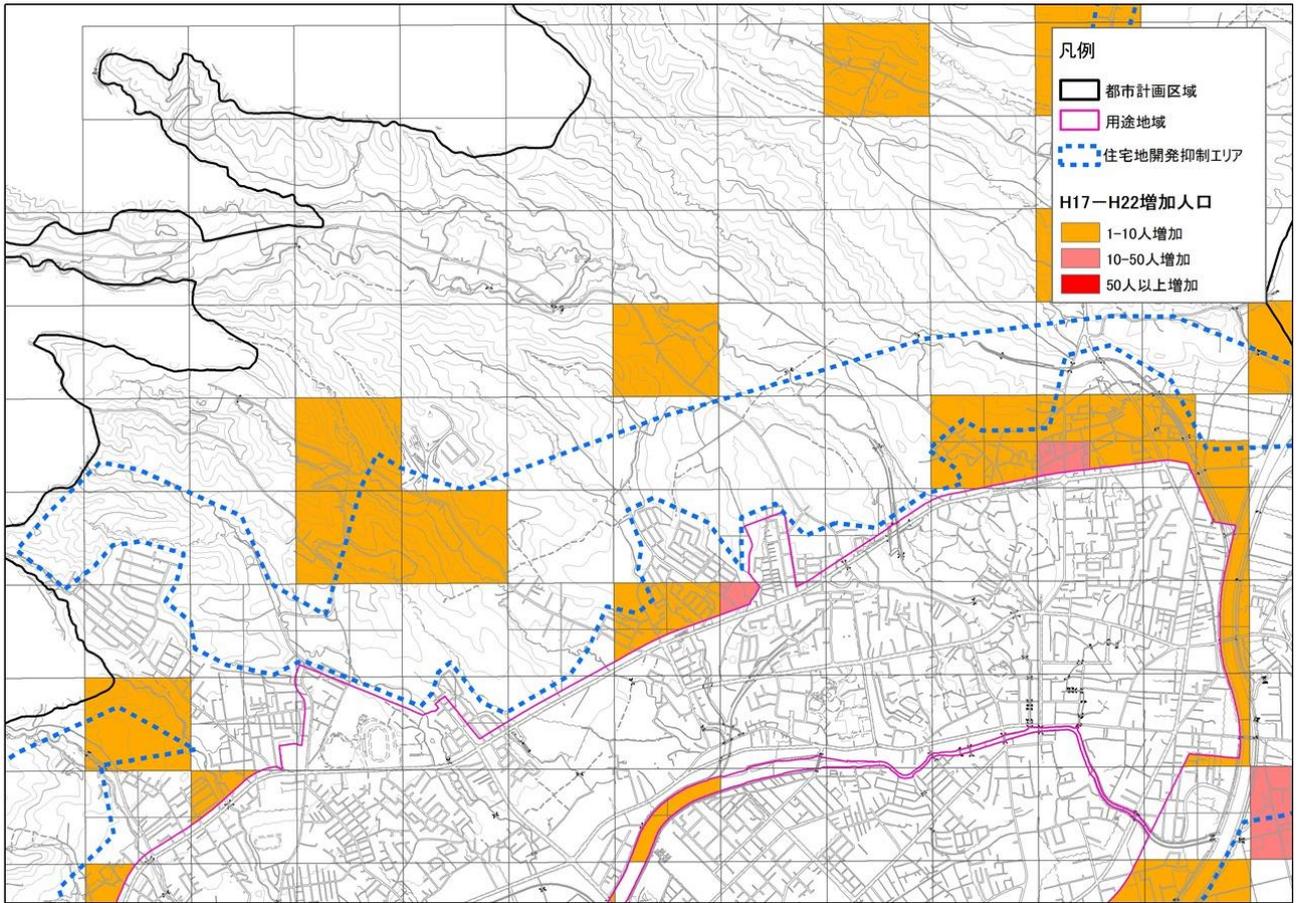


図 住宅地開発抑制エリア ⑥地区

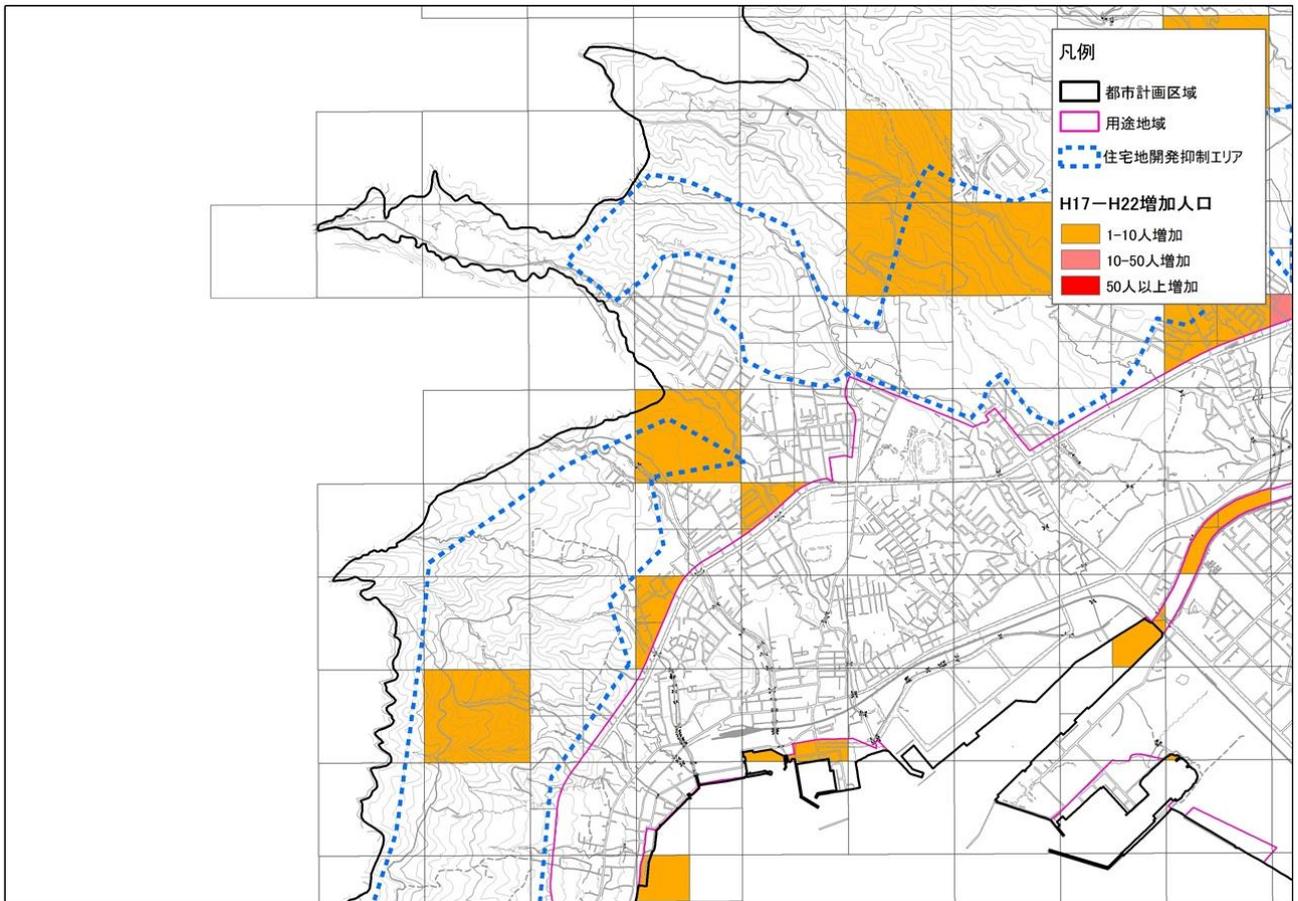


図 住宅地開発抑制エリア ⑦地区

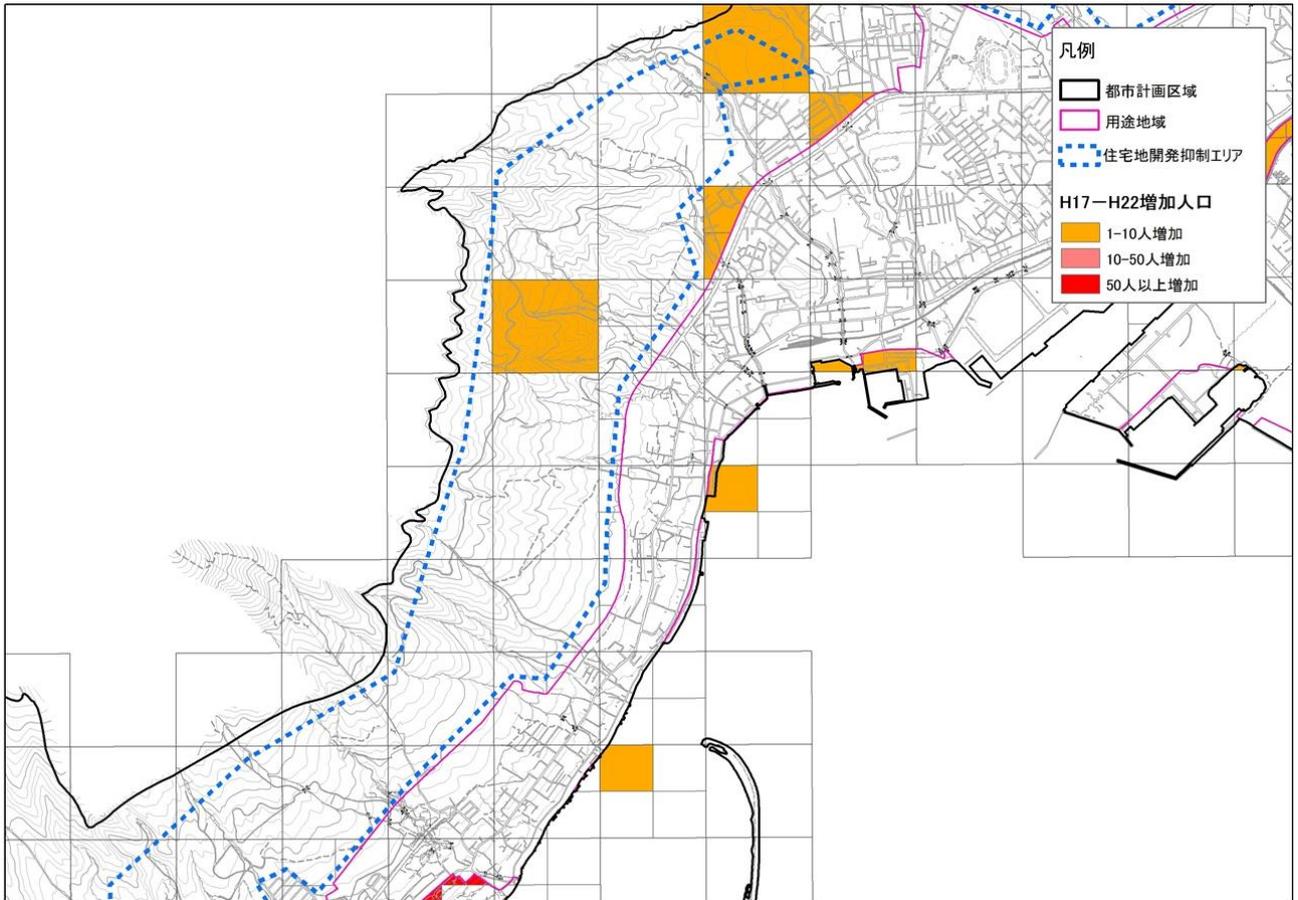


図 住宅地開発抑制エリア ⑧地区

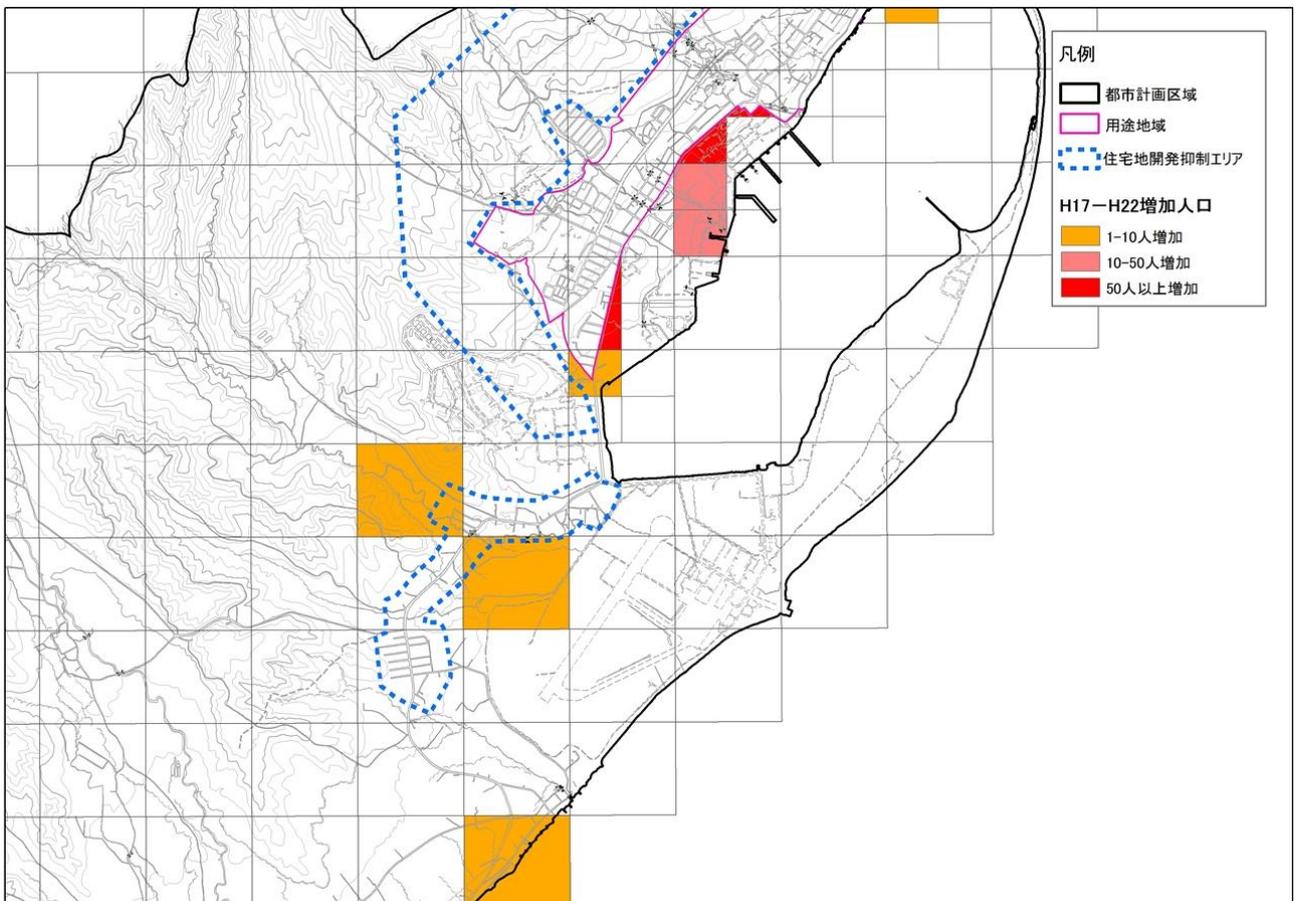


図 住宅地開発抑制エリア ⑨地区

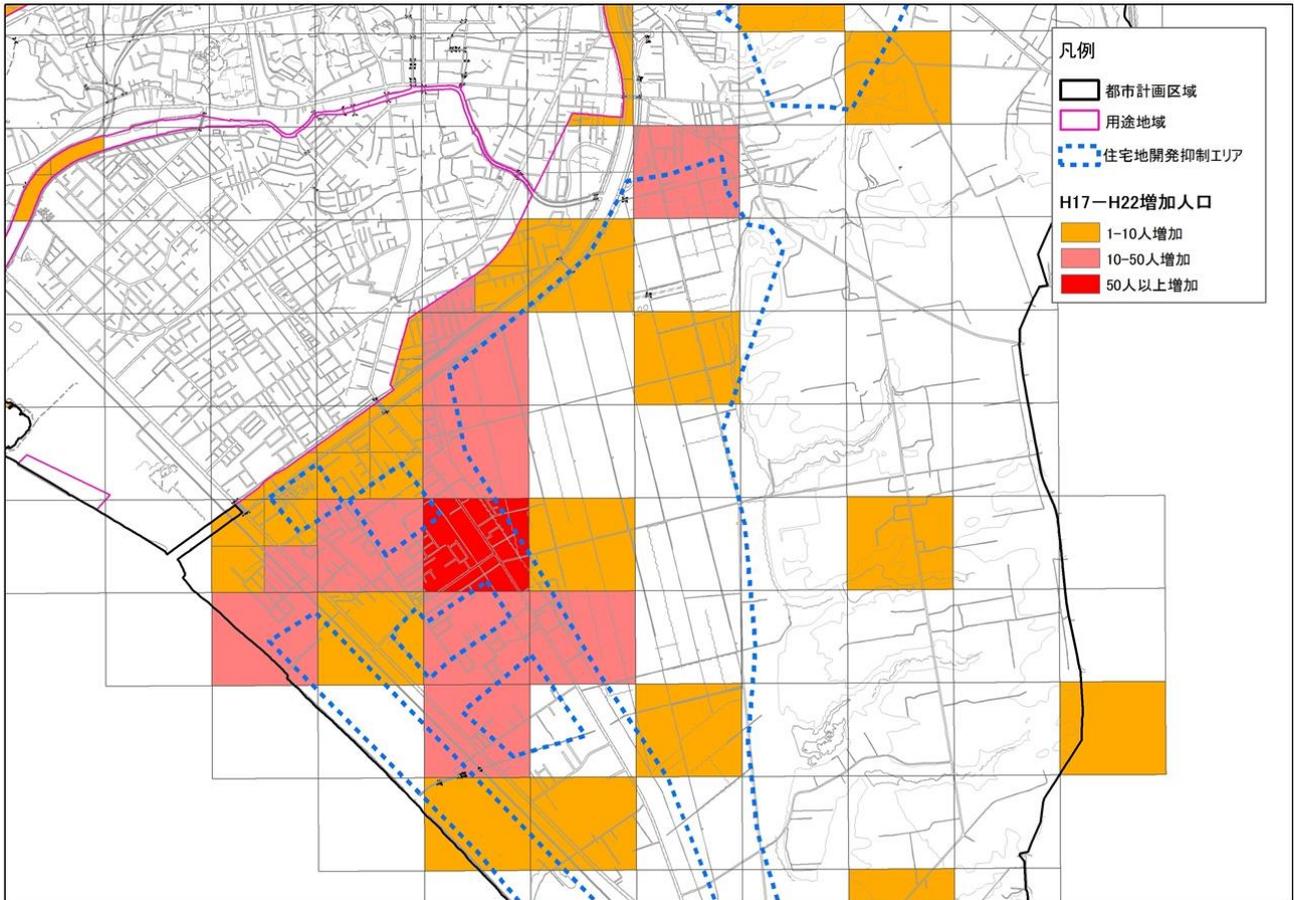


図 住宅地開発抑制エリア ⑩地区

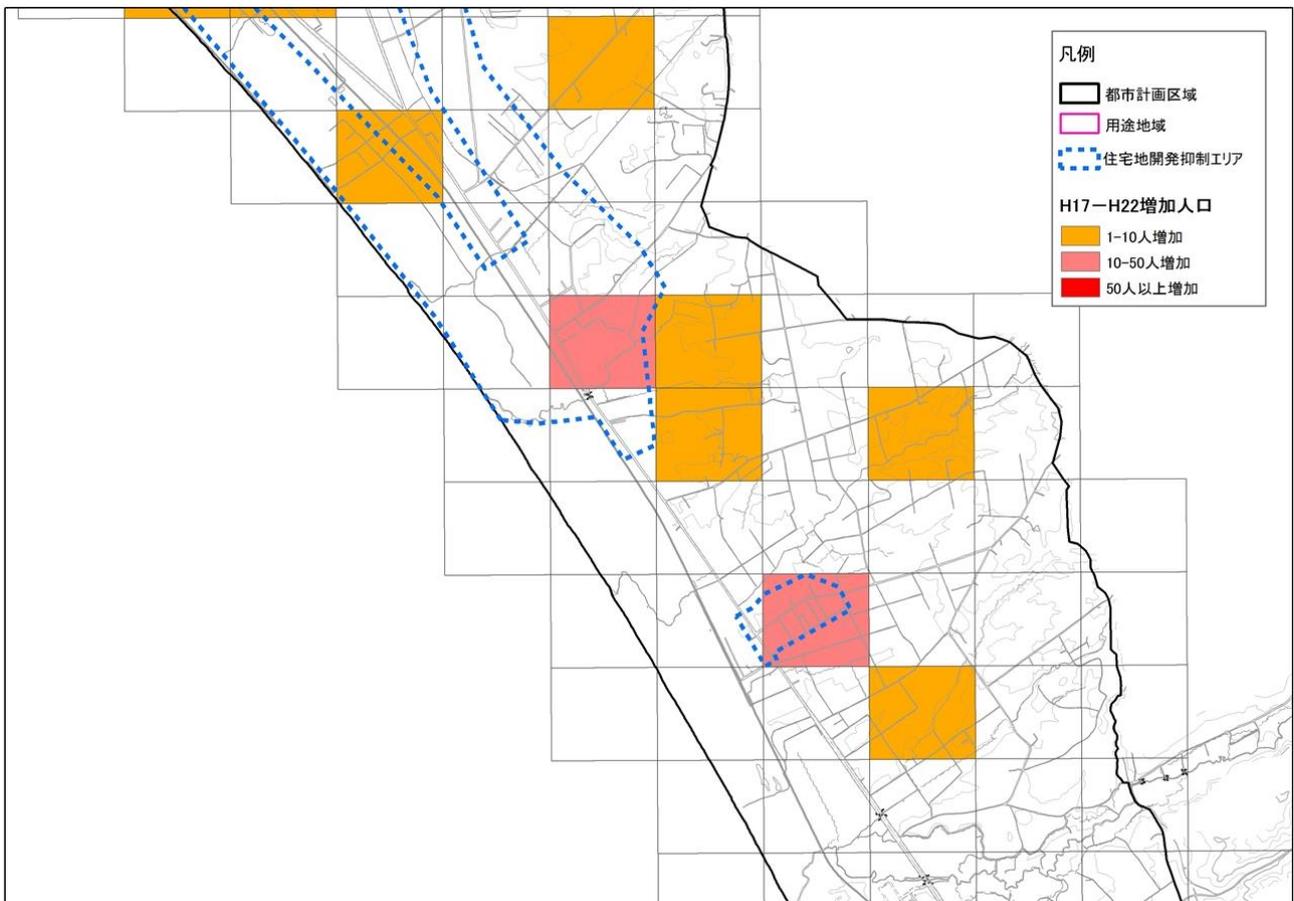
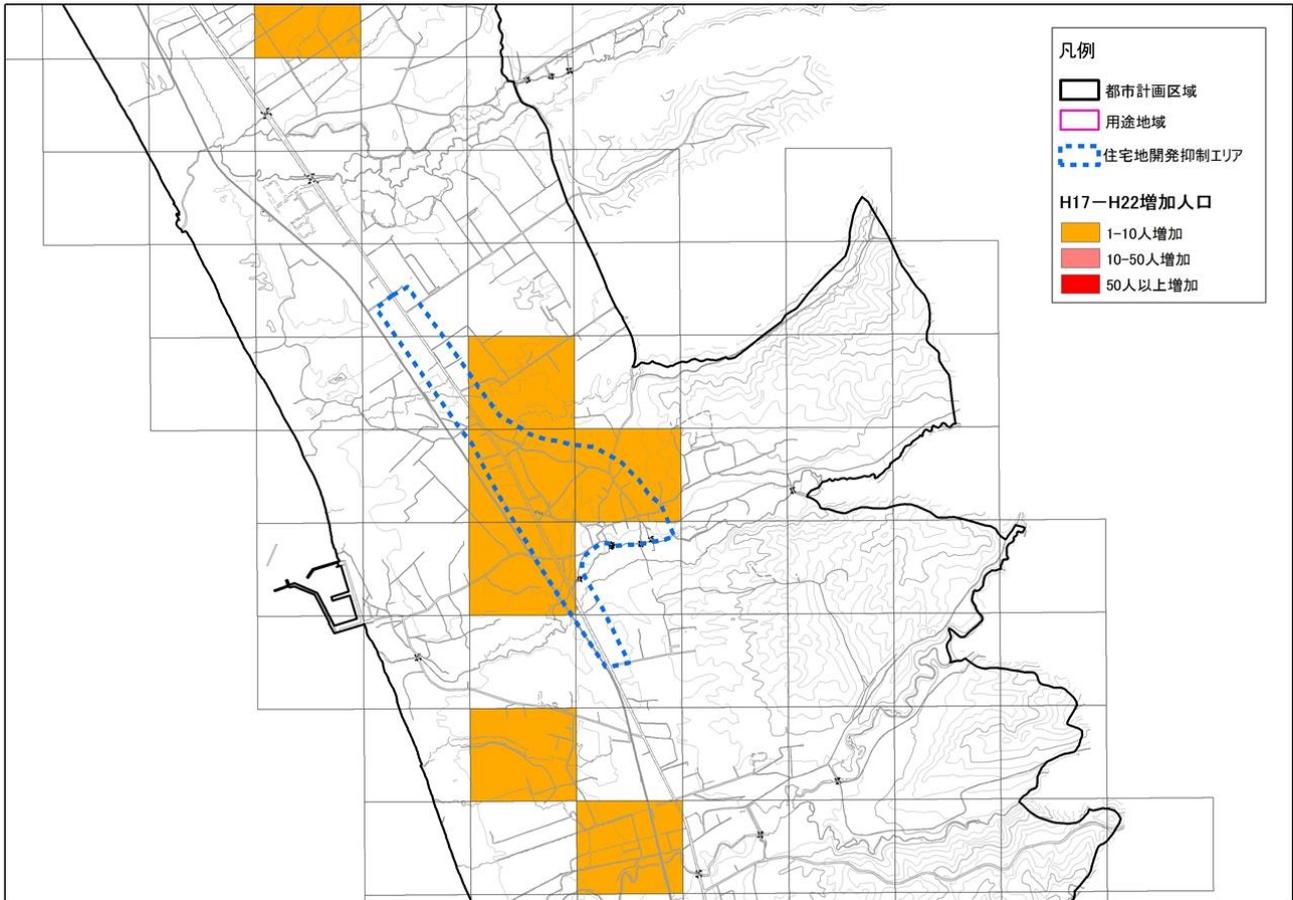


図 住宅地開発抑制エリア ①地区



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

平成 29 年 2 月

青森県むつ市建設部都市政策課