

むつ市の都市計画 2026



むつ市まちづくり推進部都市計画課

目次

1. はじめに	4
2. 都市計画について	4
3. むつ市の都市計画の始まり	5
4. むつ都市計画の決定・変更の変遷	5
5. 都市計画区域	13
6. 都市計画マスタープラン	14
(1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（県決定）	14
(2) 市町村の都市計画に関する基本的な方針（市決定）	14
(3) 立地適正化計画	14
7. 土地利用	15
(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）	15
(2) 地域地区（都市計画法第 8 条）	16
8. 都市施設（都市計画法第 11 条）	19
9. 未設定の都市計画について	21
(1) 市街地開発事業（都市計画法第 12 条）	21
(2) 地区計画（都市計画法第 12 条の 4）	23
10. コンパクト・プラス・ネットワーク	24
11. むつ市立地適正化計画	25
(1) 都市機能誘導区域	26
(2) 居住誘導区域	27
12. 下北半島都市圏広域的な立地適正化の方針	28
13. 居住調整地域	29
14. むつ市みどりの基本計画	30
(1) みどりのまちづくりアクションプラン	30
(2) 官民連携による公園づくり（Park-PFI）	30
15. 都市再生整備計画	31
16. 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）	31
17. 都市計画の決定手続き	32
18. 都市計画制限	34
(1) 開発許可制度	34
(2) 地域地区による制限	34
(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）	34
(4) 地区計画による制限	34
19. 都市計画事業	35
20. 景観	36

(1) 景観	36
(2) 景観法	36
(3) 景観計画	36
21. 屋外広告物	38
(1) 屋外広告物（屋外広告物法第 2 条第 1 項）	38
(2) 屋外広告物条例	38
22. むつ市の都市計画のデータ	39
(1) 用途地域による建築物の制限内容	39
(2) 特定用途制限地域による建築物の制限内容	42
(3) 特別用途地区による建築物の制限内容	43
(4) 居住調整地域による建築物、開発行為の制限内容（再掲）	43
(5) 市域及び人口	44
(6) 都市計画決定概要一覧	47
(7) 都市計画区域変遷	48
(8) 用途地域等地域地区	49
①用途地域	49
②準防火地域	49
③臨港地区	50
④特別用途地区	50
⑤特定用途制限地域	50
⑥居住調整地域	50
(9) 都市施設	51
①都市計画道路	51
②都市公園	53
③汚物処理場	55
④ごみ焼却場	55
⑤市場	55
⑥火葬場	55
⑦下水道	55
23. その他のデータ	56
(1) コモンズ協定	56

1. はじめに

本冊子は、作成時点における、むつ市の都市計画等の経緯や状況を取りまとめ、これらの普及・啓発を図ることで、市民の皆様と共に安全・安心で暮らしやすいまちづくりを推進していくことを目的として作成しています。

なお、本冊子作成に係る業務委託等を行わず、随時改訂を行っています。

2. 都市計画について

都市計画とは、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、事業を行い、都市を適正に発展させようとする方法や手段のことで、都市の健全な発展と秩序ある運営を図るものです。

都市計画の決定にあたっては、まず「都市」の範囲を明らかにする必要があります。そこで、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、都市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 つの手法があり、「都市計画制限」は、計画の内容に応じた規制を行い、建築行為や開発行為のコントロールを行い、「都市計画事業」は、官民に関わらず、積極的に都市施設の整備や市街地の開発等を行うものです。

3. むつ市の都市計画の始まり

むつ地区においては、昭和 9 年（1934 年）に大湊都市計画区域、昭和 12 年（1937 年）に田名部都市計画区域が決定され、合併により、昭和 34 年（1959 年）に大湊田名部都市計画区域として統合、昭和 35 年（1960 年）にむつ都市計画区域となりました。その後、昭和 56 年（1981 年）に現在の区域となりました。

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

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。
全ては記載していませんので、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 7,526ha
昭和 12 年 10 月 5 日 田名部都市計画区域の決定 17,120ha
昭和 34 年 9 月 1 日 大湊田名部市施行 24,646ha
昭和 35 年 8 月 1 日 むつ市施行 24,646ha
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 14,394ha
平成 4 年 むつ都市計画区域の変更（公有水面埋立） 14,394ha→14,405ha

◎地域地区

昭和 40 年 7 月 17 日 【県告示】大湊港臨港地区の指定 約 9.36ha
昭和 45 年 3 月 10 日 【県告示】臨港地区の変更
商港区 94.2ha、工業港区 15.8ha、保安港区 6.7ha、計 116.7ha
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：40/60→50/80）
大湊地区 準防火地域の変更
臨港地区の変更 117ha→149ha（重要港湾→地方港湾）

平成 15 年 8 月 15 日 【市告示】用途地域の変更（真砂町）

※参考

平成 16 年 2 月 23 日 【県告示】用途地域外の建ぺい率、容積率の指定
（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】10 路線
 昭和 15 年 5 月 1 日 【告示】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
 むつ都市計画街路変更追加及び廃止 17 路線
 昭和 37 年 6 月 15 日 【告示】執行年度割の決定 2・2・1 本町浜町通り線
 昭和 39 年 3 月 21 日 【告示】執行年度割の変更 2・2・1 本町浜町通り線
 昭和 41 年 6 月 1 日 【告示】執行年度割の決定 2・2・1 本町浜町通り線
 昭和 41 年 9 月 16 日 【告示】執行年度割の決定 2・2・1 本町浜町通り線
 昭和 45 年 11 月 6 日 【県告示】事業認可の変更 2・2・1 本町浜町通り線 L=1,310m→L=1,940m
 昭和 47 年 6 月 29 日 【県告示】街路の番号の変更
 昭和 47 年 6 月 6 日 【市告示】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】3・5・11 大湊浜町八森線 L=320m→L=360m
 昭和 63 年 11 月 1 日 【市告示】3・5・8 横迎町明神川線（一部） W=12m→W=16m
 平成 3 年 12 月 13 日 【県告示】3・5・3 金曲小川町線 1,100 m²の広場を設ける
 平成 8 年 11 月 15 日 【県告示】3・4・5 柳町桜木町線 一部幅員の変更
 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】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】6・5・1 むつ運動公園の決定 約 13.2ha
 2・2・1 上町児童公園の決定 約 0.18ha
 2・2・2 宇田児童公園の決定 約 0.29ha
 昭和 43 年 8 月 16 日 【告示】2・2・3 新町児童公園の決定 約 0.23ha
 昭和 44 年 5 月 20 日 【告示】2・2・4 柳町児童公園の決定 約 0.15ha
 昭和 45 年 8 月 8 日 【市告示】2・2・5 文京児童公園の決定 約 0.15ha
 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 0.29ha
 昭和 46 年 8 月 14 日 【県告示】6・5・1 むつ運動公園の変更 約 13.2ha→約 14.3ha
 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 0.25ha
 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 0.26ha
 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 0.35ha
 昭和 52 年 2 月 15 日 【県告示】墓園の決定 むつ市墓地公園 約 13.4ha
 昭和 52 年 12 月 10 日 【県告示】4・4・1 水源池公園の決定 約 5.6ha
 昭和 54 年 1 月 30 日 【市告示】2・2・10 川守児童公園の決定 約 0.38ha

- 昭和 55 年 3 月 27 日 【県告示】 3・3・1 代官山公園の決定 約 1.1ha
- 平成 元年 12 月 11 日 【市告示】 2・2・11 旭町児童公園の決定 約 0.19ha
- 平成 元年 12 月 11 日 【市告示】 4・4・2 金谷公園の決定 約 4.1ha
- 平成 5 年 12 月 15 日 【市告示】 3・3・1 代官山公園の変更 約 1.1ha→約 1.7ha

◎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 ごみ焼却場の位置の決定 建設省青都第 5 号
むつ市大字奥内字今泉 68 番地 約 11,000 m²
- 昭和 41 年 9 月 16 日 し尿処理場の位置の決定
むつ市大字奥内字今泉 68 番地 約 10,000 m²
- 昭和 45 年 7 月 14 日 と畜場の敷地の位置の決定
汚物処理場の敷地の位置の決定
- 昭和 48 年 9 月 19 日 卸売市場の敷地の位置の決定
- 昭和 49 年 12 月 12 日 【市告示】 ごみ焼却場の決定 約 1.9ha 50t/日
し尿処理場の決定
- 昭和 52 年 2 月 15 日 【市告示】 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】 卸売市場の決定
- 平成 7 年 12 月 15 日 【市告示】 下水道の決定 1,280ha
- 平成 13 年 2 月 28 日 【市告示】 ごみ焼却場の変更 (仮称) アックス・グリーン
約 23,400 m²、焼却施設 144t/日、資源化施設 28t/日
- 平成 14 年 12 月 1 日 【市告示】 ごみ焼却場の変更
(仮称) アックス・グリーン→アックス・グリーン

☆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 【建設省告示】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

【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=404m

昭和 53 年 8 月 22 日 事業認可 3・3・1 上野線 L=744m

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=750m

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=130m

平成 11 年 2 月 16 日 事業中止

◎都市公園

昭和 44 年 2 月 17 日 【建設省告示】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

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】大畑中央公園 公園種別の変更（地区公園へ）

5・4・1→4・4・1

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】大畑中央公園 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 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 20 t / 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 約 23,400 m²
焼却施設 144t / 日、資源化施設 28t / 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 変更

令和 3 年 2 月 【県告示】むつ都市計画区域マスタープラン 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 変更

令和 6 年 5 月 7 日 【市告示】むつ市都市計画マスタープラン 変更

◎立地適正化計画

平成 29 年 2 月 20 日 【公告】むつ市立地適正化計画 策定

令和 元年 5 月 7 日 【公告】むつ市立地適正化計画 軽微な変更

令和 3 年 6 月 10 日 【公告】むつ市立地適正化計画 変更

令和 6 年 11 月 5 日 【公告】むつ市立地適正化計画 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
(新)むつ都市計画区域として決定 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)

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)

令和 3 年 7 月 面積の増加 約 15,831ha (測量法による基本測量)

令和 6 年 3 月 面積の増加 約 15,832ha (公有水面埋立)

◎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
約 149ha→約 88ha)

平成 24 年 11 月 22 日 【市告示】用途地域の変更 (中央地区)
第一種低層住居専用地域 約 547ha→約 535ha
第一種住居地域 約 320ha→約 319ha
第二種住居地域 約 107ha→約 120ha

平成 26 年 12 月 5 日 【市告示】用途地域の変更 (槌川目地区)
第一種低層住居専用地域 約 535ha→約 533ha
第一種住居地域 約 319ha→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 (意見を踏まえた変更)
第一種低層住居専用地域 約 533ha→約 528ha

第一種住居地域 約 321ha→約 315ha

第二種住居地域 約 120ha→約 124ha

準住居地域 約 41ha→約 48ha

近隣商業地域 約 60ha→約 58ha

準工業地域 約 95ha→約 97ha

準防火地域の変更

宇田町地区の廃止 約 102.4ha→約 100ha

特別用途地区の変更

大規模集客施設制限地区 約 95ha→約 97ha

居住調整地域の決定 約 2,423ha

令和 3 年 7 月 1 日 【市告示】用途地域の変更（むつ総合病院周辺）

第一種中高層住居専用地域 約 223ha→約 214ha

第一種住居地域 約 315ha→約 324ha

令和 6 年 10 月 31 日 【市告示】用途地域の変更（柳町地区）

第一種低層住居専用地域 約 528ha→約 527ha

第二種住居地域 約 124ha→約 125ha

◎都市計画道路

平成 21 年 8 月 31 日 【県告示】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 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 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 2 路線

3・4・1 横迎町大平町線→3・4・1 横迎町中央 2 号線

3・5・10 大湊駅前線 廃止

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

平成 29 年 1 月 27 日 【県告示】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】1・5・1 むつ横浜線 一部区間における区域の変更

令和 2 年 1 月 10 日 【県告示】1・5・1 むつ横浜線 一部線形の変更

令和 3 年 7 月 1 日 【市告示】むつ都市計画道路の変更及び廃止

3・3・4 上野線 廃止

3・4・8 大畑本町松ノ木線 廃止

3・5・4 海老川むつ病線 廃止

3・5・8 横迎町明神川線 廃止

3・5・11 大湊浜町八森線 廃止

3・4・1 横迎町中央 2 号線 幹線道路との平面交差数 5→2

令和 7 年 7 月 22 日 【県告示】むつ都市計画道路の変更

1・5・1 むつ横浜線 一部区間における区域の変更

3・4・9 高待二枚橋線→3・4・9 高待涌館線 区域の変更

◎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 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 約 9.8ha 変更なし
- 令和 3 年 7 月 1 日 【市告示】 2・2・2 宇田児童公園の変更 約 0.29ha→約 0.46ha
4・4・2 金谷公園の変更 約 4.1ha 変更なし
- 令和 4 年 3 月 31 日 【市告示】 2・2・8 小川町児童公園の廃止
- 令和 4 年 12 月 9 日 【市告示】 4・4・2 金谷公園の変更 約 4.1ha→約 4.8ha
- 令和 6 年 4 月 1 日 【市告示】 4・4・2 金谷公園の軽微な変更 約 4.8ha 変更なし
- 令和 7 年 4 月 4 日 【市告示】 2・2・6 宇曾利川児童公園の変更 約 0.29ha→約 0.33ha

◎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】 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】 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
- 令和 6 年 4 月 1 日 【市告示】 ごみ焼却場の名称の変更
アックス・グリーン→下北地域一般廃棄物等処理施設
- 令和 6 年 4 月 11 日 【市告示】 大畑ごみ焼却場の廃止

◎市場

- 平成 26 年 12 月 5 日 【市告示】 市場の変更 (大畑町魚市場の追加)

5. 都市計画区域

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。

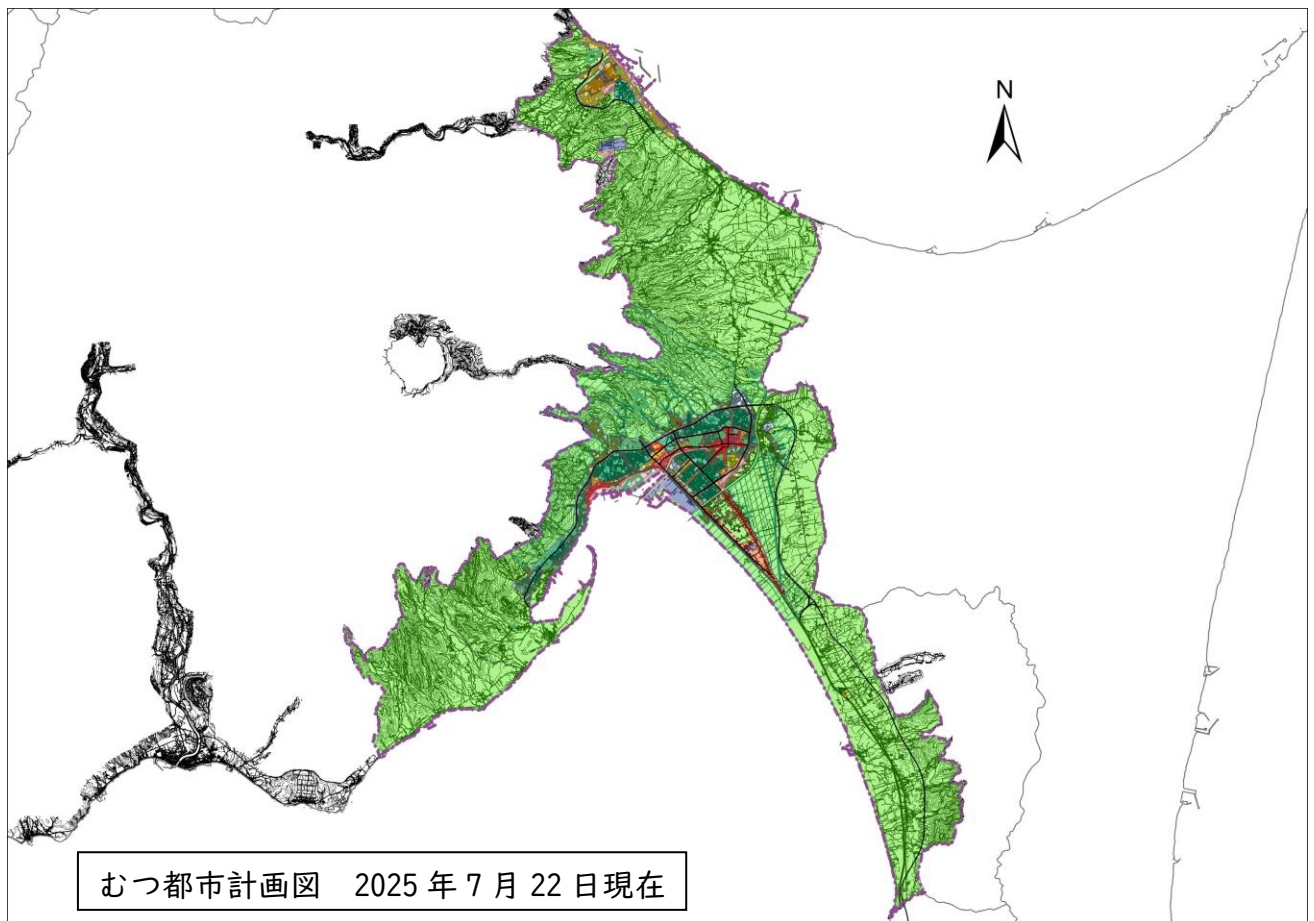
むつ都市計画区域は、区域区分（市街化区域及び市街化調整区域の区分）が定められていない非線引き都市計画区域となっており、用途地域が指定されています。

なお、川内地区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
むつ都市計画区域	15,832	むつ地区（旧むつ市）の一部 大畑地区（旧大畑町）の一部
合計	15,832	

むつ・大畑地区の一部、川内地区、脇野沢地区は、都市計画区域外となります。



6. 都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランには、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）」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）

都市計画区域を対象として、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）

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、その後、平成 23 年 8 月及び令和 3 年 2 月に変更しています。

(2) 市町村の都市計画に関する基本的な方針（市決定）

青森県都市計画マスタープランに即し、各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、人口減少や少子高齢化の進展などの社会情勢の変化や、平成 17 年 3 月の市町村合併を踏まえ、都市計画区域のない旧川内町、旧脇野沢村を含めた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 3 月には、「むつ市立地適正化計画」の策定を踏まえ、整合及び時点修正として変更（見直し）を行いました。

令和 6 年 5 月には、人口減少社会においても持続可能なまちづくりを推進するため、公共下水道事業にこだわらず、様々な手法により水質汚濁の防止を推進することとする方針を明確にするための見直しを行いました。

(3) 立地適正化計画

平成 29 年 2 月、都市計画マスタープランの特別版となる「むつ市立地適正化計画」を策定しました。

令和元年 5 月には、都市再生特別措置法に基づく立地誘導促進施設協定制度（コモンズ協定）の活用に関する記載を追加した軽微な変更を行いました。

令和 3 年 6 月には、頻発・激甚化する自然災害に対応できるまちづくりを進めるための居住誘導区域の見直し及び防災指針の追記を行いました。

令和 6 年 11 月には、都市計画区域外および脇野沢地区において、都市再生特別措置法に基づかない任意の事項として「地域生活拠点」を設定したほか、令和 5 年 8 月に周辺町村と共同で策定した「下北半島都市圏広域的な立地適正化の方針」の概要を記載しました。

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のこと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、既に市街地を形成している区域及び概ね 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。

むつ都市計画区域は「線引き」が設定されておらず、市街化区域及び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）

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・誘導することにより、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、建築基準法等の各種個別法の規定に基づき、建築物の用途・構造・形態等の規制及び誘導を行います。

むつ都市計画区域では、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、都市計画法により住居系（第一種低層住居専用地域、第二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、田園住居地域）、商業系（近隣商業地域、商業地域）、工業系（準工業地域、工業地域、工業専用地域）の13種類が定められています。

むつ都市計画区域では第二種低層住居専用地域と田園住居地域を除く11種類を定めています。

☆むつ都市計画区域の白地地域には特定用途制限地域を設定しています。

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により、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、アミューズメント施設等の1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、白地地域全域におい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。

ミニ知識

建ぺい率・容積率ってなあに？（建築物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。

● 13 種類の用途地域のイメージ図

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住居のための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住居のための地域です。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。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住居のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住居のための地域です。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便利施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</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>準住居地域</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>田園住居地域</p>  <p>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。</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買い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>商業地域</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>準工業地域</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>工業地域</p>  <p>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。</p>
<p>工業専用地域</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います。

準防火地域では、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課されます。

むつ市では、近隣商業地域の全域（大畑地区を除く）、商業地域の全域、市役所周辺地区及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、水域である港湾区域と一体として機能すべき地区（陸域）に指定されています。

県条例により、港湾管理者が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規制され、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となります。

むつ市では、大湊港周辺（地方港湾）の約 88ha が指定されています。

④特別用途地区

用途地域内の一定の地区において、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、逆に緩めたりす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、準工業地域において、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、良好な環境の形成や保持を図るため、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 種類を設定しています。

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 戸以上の住宅の建築や 3 戸以上または 1, 000 m²以上の住宅建築のための開発行為を制限しています。

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

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の市街地を形成する機能のほか、建物や敷地への出入りの確保、災害時における避難路や火災時の延焼拡大防止のための都市防災空間を形成する機能などを有しています。

②公園

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、都市で生活する住民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、家庭や事業所などから発生する汚水や降雨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、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、火葬場などを定めています。



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

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^{げんぶ}」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

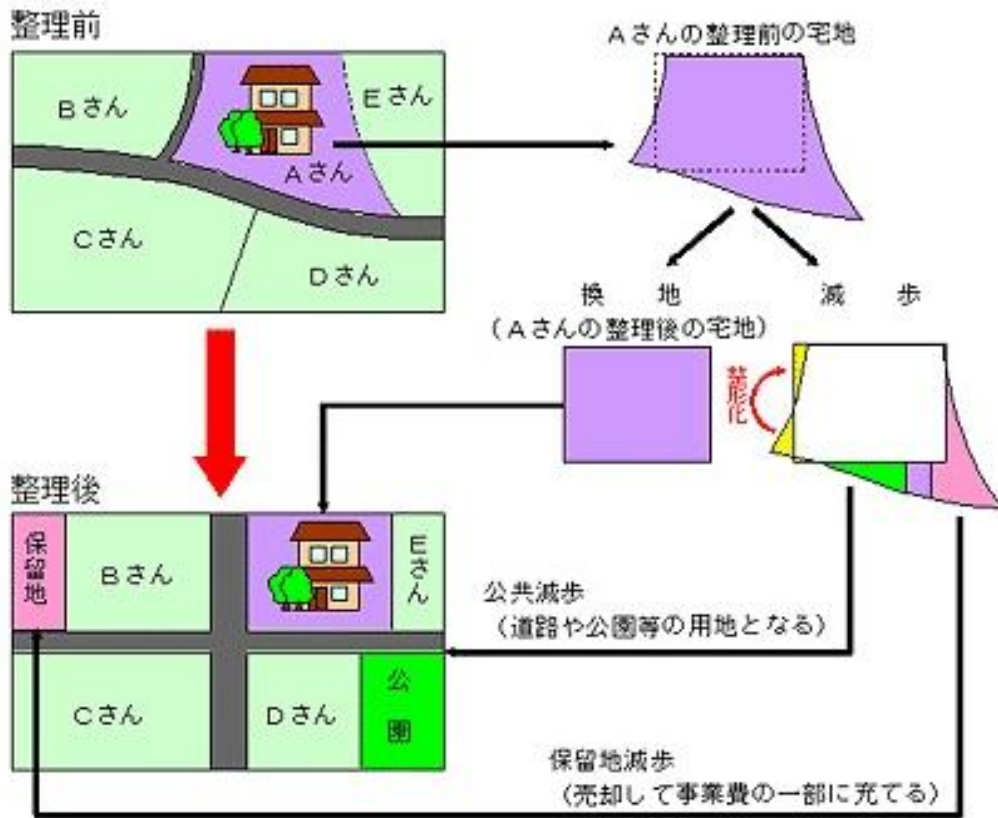
土地区画整理事業では、道路、公園等の公共施設を整備すると同時に、住民が所有している土地についても、再配置を行います。この再配置において、事業により代わりに置き換えられた土地を「換地」といいます。

● 減歩^{げんぶ}

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^{げんぶ}」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くて、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

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、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^{げんぶ}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（都市計画法第12条の4）

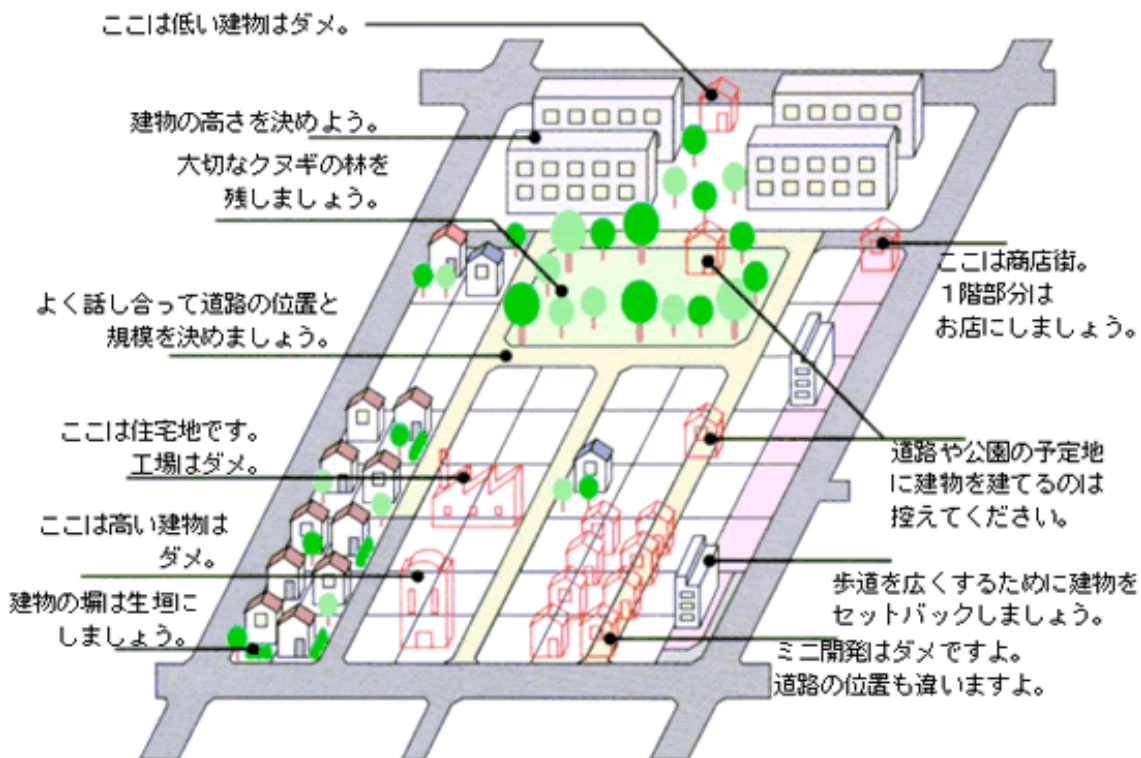
市町村が、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。

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」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。

むつ市では、都市計画法第 16 条第 2 項の規定に基づき、「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 月むつ市条例第 44 号）」により、提示方法及び意見の提出方法について必要な事項が定められています。

- 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より）

10. コンパクト・プラス・ネットワーク

むつ市では、1箇所にまちを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の実現を目指すため、コンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりを進めています。

特に、立地適正化計画における居住誘導区域において、コンパクト・プラス・ネットワークに基づく都市再生整備計画、関連事業をはじめとしたまちづくりを展開しています。

- コンパクト・プラス・ネットワークによる目標
 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

II. むつ市立地適正化計画

人口減少や少子高齢化社会の進行に対応していくため、コンパクト・プラス・ネットワークによる都市構造の形成を目指し、公共交通、インフラ整備、公共施設の適正配置、土地利用の適正化などを図りながら、安定した都市運営のもと、安全安心で暮らしやすく、「魅力あるまち」の土台づくりのため、施策の一つとして立地適正化計画を策定しました。

【目指すべき都市像】

安心して暮らしやすいまち

- 生活利便性が確保された機能的なコンパクトなまち
- 土砂災害・水災害、津波災害が発生しても人命が守られるまち
- 都市の維持管理がしっかりとされるまち
- 無秩序な都市的土地利用の拡大の抑制
- 都市拠点と広域圏が一体となったネットワーク型の都市構造の形成
- 居心地が良く住みたくなるまち

ひかりのアゲハが輝き続けるまち

- 都市機能の集積と人口密度の維持及びアゲハの形の保全により、輝きを保つ



魅力あるまち

(1) 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、暮らしやすいまちの形成を図っています。

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、大学
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、短期大学
苦 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

● 届出制度

都市機能誘導区域外において、誘導施設に関する開発行為・建設等行為を行う場合は、着手の 30 日前までに市への届出が必要となります。なお、誘導区域の内外にまたがる行為も届出の対象となります。

届出が必要となる行為は次のとおりです。
<ol style="list-style-type: none"> 1. 開発行為 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ➤ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ➤ 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

注意事項




1. 床面積 20,000 m²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 m²未満の場合は届出が不要です。
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。

(2) 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です。

● 届出制度

居住誘導区域外において、住宅に関する開発行為又は建築等行為のうち、下図に該当する場合は、着手の 30 日前までに市への届出が必要となります。なお、誘導区域の内外にまたがる行為も届出の対象となります。

届出が必要な開発行為	届出が必要な建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 </p> <p>②の例示 1,500㎡ 1戸の開発行為 </p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して①とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 </p>
<p>着手(杭打ち・地盤改良・山留め・根切工事)の30日前までに市へ届出が必要です</p>	

12. 下北半島都市圏広域的な立地適正化の方針

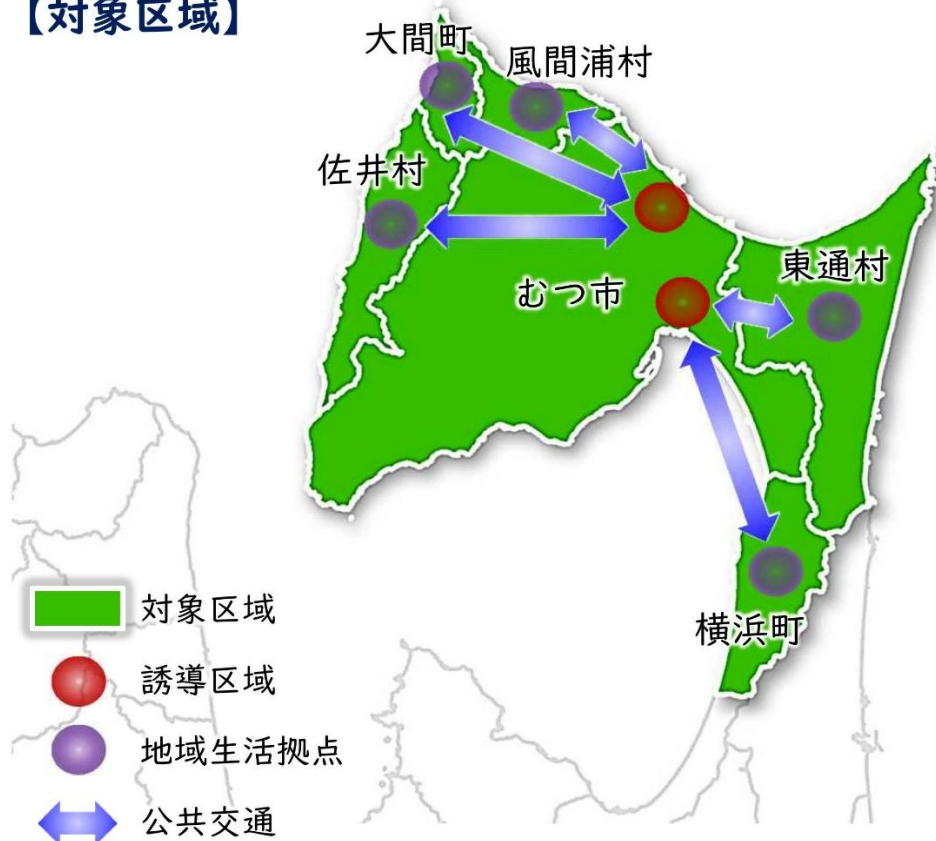
都市計画運用指針では、複数の市町村による広域生活圏や経済圏において、定住自立圏における中心市とその周辺自治体との間で、生活関連サービスの提供や公共交通の充実等についての重要性が示されています。

そこで、これまでの取組に加え、都市機能の役割分担、都市施設の適正配置、防災・減災のさらなる推進及び都市計画区域と都市計画区域外の連携強化による効率的な都市運営など、持続可能な都市圏形成の実現に向け、都市と周辺地域が一体となる多極連携型により、本圏域の成長力を引き上げ、豊かで活力あるコンパクトな地域の形成と強靱なまちづくりの推進を図るため、令和 5 年 8 月に「下北半島都市圏広域的な立地適正化の方針」を定めました。

- 構成市町村

むつ市、横浜町、大間町、東通村、風間浦村、佐井村

【対象区域】



13. 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、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、都市経営コストの抑制とともに、夜景景観「光のアゲハチョウ」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や、良好で魅力ある都市環境を構築するため、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、冬季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排雪費の増大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。

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 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</p> <p>①の例示 3戸の開発行為</p>  <p>②の例示 1,500㎡ 1戸の開発行為</p> 	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して①とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為</p> 

なお、居住調整地域の内外にまたがる場合においても、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は、制限の対象となりません。

14. むつ市みどりの基本計画

むつ市都市計画マスタープラン及び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、都市機能誘導区域外においては、維持管理費の低減に努めることとしています。

また、コンパクトなまちづくりを推進するため、居住誘導区域を緑化重点地区として設定しています。

(1) 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の行動計画として、「みどりのまちづくりアクションプラン」を策定し、みどりのまちづくりを進めています。

(2) 官民連携による公園づくり (Park-PFI)

Park-PFI とは、平成 29 年の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、公園管理者が設置する都市公園内で飲食店や売店などの便益施設（公募対象公園施設）と広場や遊具等の公園施設（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、都市公園の利便性や魅力の向上を図ることができる制度です。

むつ市では、おおみなと臨海公園及び代官山公園において、本制度を活用した公園整備を行っています。

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。

- 策定地区（策定年月）
 - ・北の防人大湊地区（平成 23 年 3 月）
 - ・田名部まちなか地区（平成 27 年 4 月）
 - ・大畑都市拠点地区（平成 29 年 12 月）
 - ・大湊居住誘導地区（平成 30 年 3 月）
 - ・金谷都市拠点地区（令和 4 年 3 月）

16. 立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)

コモンズ協定とは、都市再生特別措置法に基づき、居住誘導区域内で複数の土地所有者又は借地権者と整備・管理者が市の認可のもと締結するもので、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、小路などの地域コミュニティやまちづくり団体が必要なものを共同で整備・管理することができる制度です。

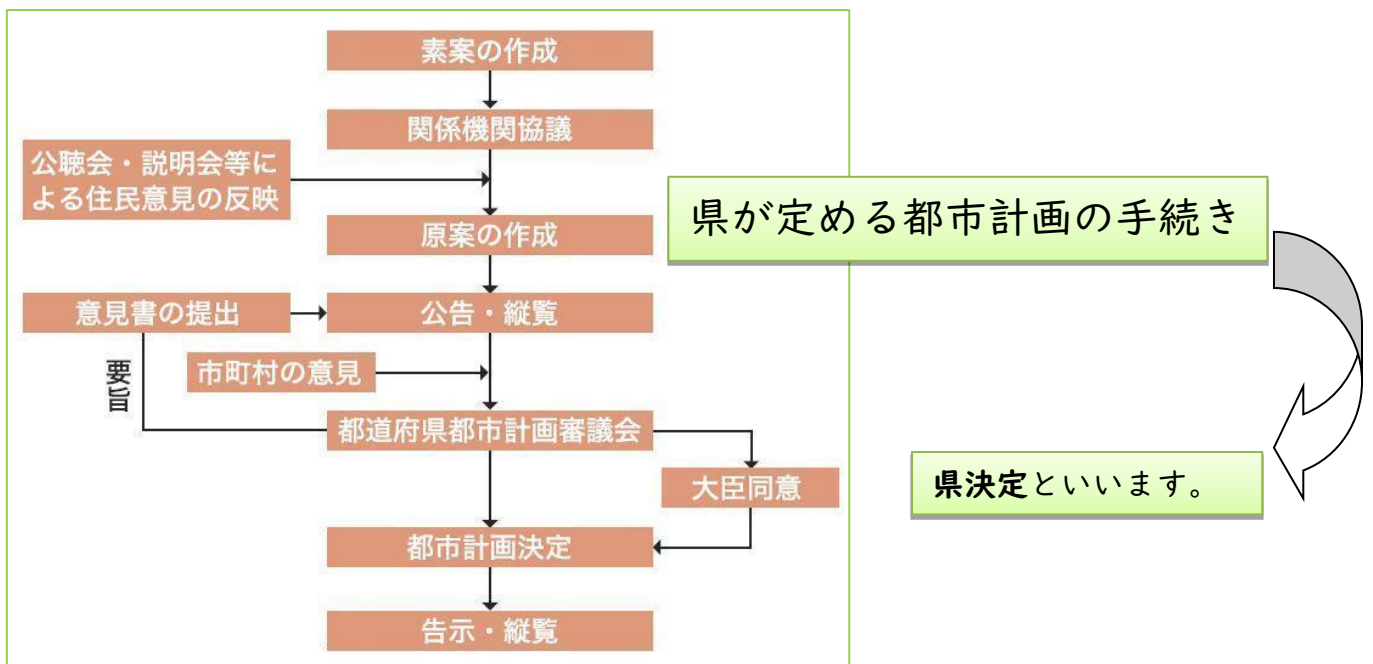
また、コモンズ協定では、協定締結後も後に地権者となったものにも効力を及ぼすこととなる「承継効」が付与されることにより、施設設置の安定化を図ることができます。

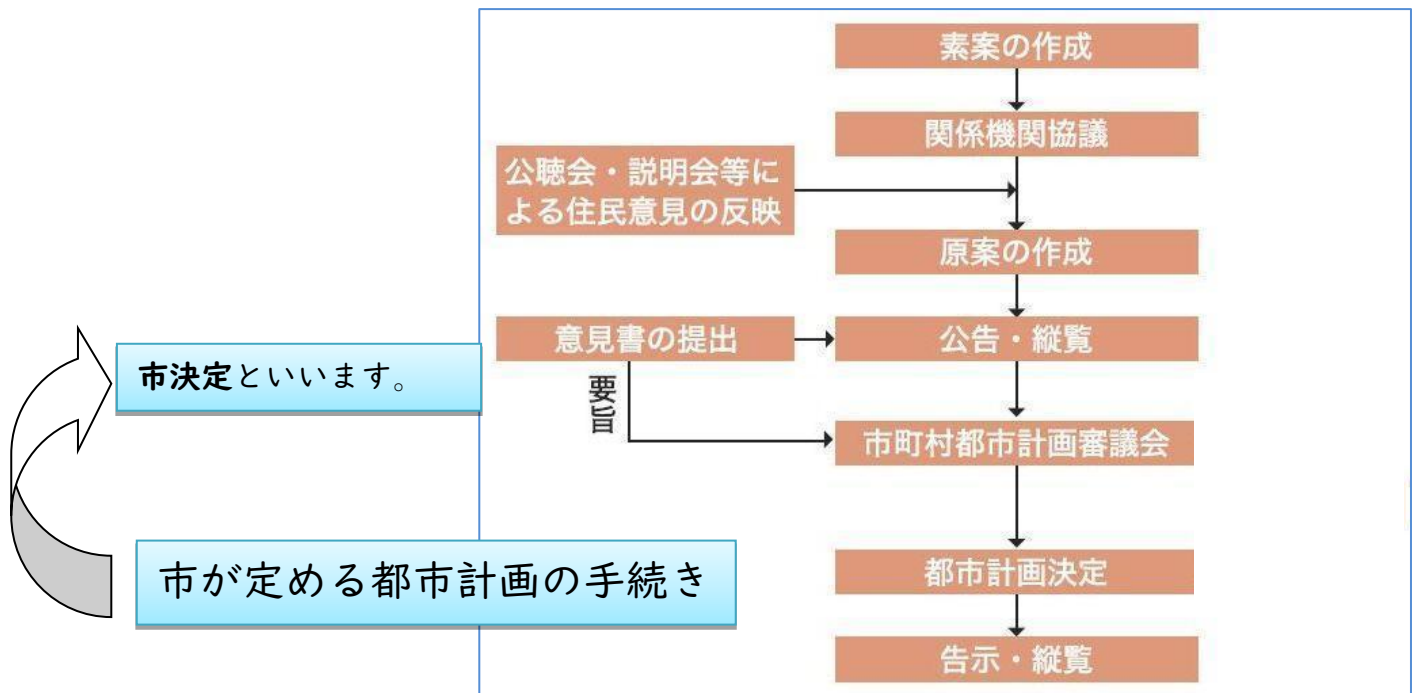
- 協定締結地区（締結年月日）
 - ・柳町第一田名部小学校地区（令和 2 年 3 月 31 日）
 - ・柳町田名部町地区（令和 4 年 3 月 10 日）

17. 都市計画の決定手続き

都市計画法では、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する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）、都市計画法第 18 条及び第 19 条に基づき計画案を県や市の都市計画審議会に付議することなどが定められています。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

むつ市の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、都市計画決定手続における住民参加の機会を拡大するため、素案段階から説明会を開催することとし、基本的な進め方を以下のとおりとしています。

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、市街地開発事業又は地区計画を都市計画決定した場合には、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。
むつ都市計画区域外 (むつ・大畑の一部、川内・脇野沢の全域)	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ことの確認が行われます。

(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）

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の期間を要することがあります。そのため、都市計画施設の区域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、速やか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、事業の開始は都市計画法第 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、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、事業地には都市計画法第 53 条の制限より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。一方、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

「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。

これらの要素に加え、自然現象や人々の営みなどの様々な外的・内的な要因が複雑に絡み合い、景観が形成されます。

(2) 景観法

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、国土づくりや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、平成 16 年 6 月に「景観法」が制定されました。

この「景観法」の中では、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こととされています。

(3) 景観計画

景観行政団体が景観行政を進めるための基本的な計画で、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する方針や区域等について定めることができます。

むつ市では、令和 3 年 3 月 1 日に景観行政団体へ移行し、令和 3 年 6 月 1 日に景観計画を策定しました。

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（屋外広告物法第2条第1項）

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。

屋外広告物というは、営利目的の商業広告が思い浮かびますが、営利を目的としないものであっても、上記①から④の全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。

● 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. 電光掲示板
4. 目的地への案内誘導標識 など

● 屋外広告物に該当しないものの例

1. 街頭演説等で使用するのぼり旗など、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

(2) 屋外広告物条例

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

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

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
		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	
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
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	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		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		
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	
		※一団地の敷地内について別に制限あり												
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	
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場	×	×	×	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	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○		
	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	○	○	○	○	○	○	○	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㎡を越え、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㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	○	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を越えるもの	×	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡を越えるもの	×	○	○	○	
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、バドミントン練習場等	×	×	×	×	その他不特定多数を集客する遊戯場施設を含む
	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則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、遊戯場、勝馬投票券販売所、車券売場、勝船投票券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㎡を越えるもの	×	×	×	×	
工場・倉庫等	倉庫業等	×	○	○	○	
	畜舎（15㎡を越えるもの）	×	×	○	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、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
	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おそれがある工場	×	○	○	○		
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 m² 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 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1,000m²以上のもの</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 </p> <p>②の例示 1,500m² 1戸の開発行為 </p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して①とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 </p>

(5) 市域及び人口

● 市域面積及び人口

(旧むつ市)

各年 10 月 1 日現在

年次	面積 (km ²)	人口 (人)	人口密度 (人/km ²)	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

年次	面積 (km ²)	人口 (人)	人口密度 (人/km ²)	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

年次	面積 (km ²)	人口 (人)	人口密度 (人/km ²)	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	基本測量の結果に基づく面積変更
平成 29 年	864.12	56,585	65.5	
平成 30 年	864.12	55,741	64.5	
令和元年	864.12	54,570	63.1	
令和 2 年	864.12	54,103	62.2	
令和 3 年	864.20	53,133	61.5	基本測量の結果に基づく面積変更
令和 4 年	864.20	52,144	60.3	
令和 5 年	864.20	50,910	58.9	
令和 6 年	864.20	49,796	57.6	
令和 7 年	864.20	48,508	56.1	

● 人口集中地区（面積・人口推移）

（むつ地区）

各年 10 月 1 日現在

年次	面積 (km ²)			人口 (人)			人口密度 (人/km ²)	
	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
H 2	※863.52	6.9	0.8	68,637	25,407	37.0	79.5	3,682.2
H 7	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
R2	864.12	5.38	0.6	54,103	16,759	31.0	62.2	3,115.1

（大畑地区）

各年 10 月 1 日現在

年次	面積 (km ²)			人口 (人)			人口密度 (人/km ²)	
	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	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

区 分		規 模	摘 要
行政区域		86,420ha	
都市計画区域		15,832ha	
地域地区	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
都市施設	道 路	76,670m	決定延長 （うち自動車専用道路 36,340m）
	〃	40,793m	改良済延長 （うち自動車専用道路 8,700m）
	公 園	67.35ha	計画決定面積 むつ地区：16 箇所 大畑地区：2 箇所
	〃	66.20ha	開設面積 むつ地区：18 箇所 大畑地区：2 箇所
	下水道 （公共下水道）	1,418.6 ha	むつ処理区：1,280ha 大畑処理区：138.6ha
	ごみ焼却場	4.2ha	1 箇所
	汚物処理場	2.2ha	1 箇所
	市 場	5.2ha	2 箇所
	火 葬 場	1.1ha	むつ：1 箇所、大畑：1 箇所

(7) 都市計画区域変遷

● むつ都市計画区域

決定年月日	区域面積	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
令和 3 年 7 月 1 日	15,831ha	測量法による基本測量値
令和 6 年 3 月 27 日	15,832ha	公有水面埋立による増加

● 大畑都市計画区域

決定年月日	区域面積	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

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 527ha	8/10 以下	5/10 以下	10m
第一種中高層住居専用地域	約 214ha	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 324ha	20/10 以下	6/10 以下	—
第二種住居地域	約 125ha	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

②準防火地域

告示年月日・告示番号	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	告示年月日・告示番号	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

告示年月日・告示番号	面 積	備 考
平成 29 年 4 月 1 日 むつ市告示第 71 号	約 95ha	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 97ha	金曲一丁目地区の追加

⑤特定用途制限地域

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

⑥居住調整地域

告示年月日・告示番号	面 積	備 考
平成 30 年 4 月 1 日 むつ市告示第 55 号	約 2,423ha	都市再生特別措置法第 89 条

(9) 都市施設

①都市計画道路

路線番号			路線名	計 画 決 定						
区分	規模	番号		起点	終点	幅員 (m)	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	R7.7.22	県告示 第405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	9	高待涌館線	大畑町 正津川高待	大畑町涌館	16.5	2	5,210	R7.7.22	県告示 第405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	7	下北駅緑町線	下北町	緑町	12	2	850	H23.8.31	県告示 第708号

● 都市計画道路の路線番号

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) に相当する路面電车道

- 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

- 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都市公園

種別	番号			名称	位置	計画決定（最終）		計画決定（当初）		開設	
	区分	規模	一連番号	公園名		面積 [ha]	年月日	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	0.18	S41.3.17	0.18	S41.9.3
〃	2	2	2	宇田児童公園	宇田町	0.46	R3.7.1	0.29	S41.3.17	0.46	R3.7.1
〃	2	2	3	新町児童公園	新町	0.23	S43.8.16	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	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	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	0.33	R7.4.4	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	0.25	S47.5.11	0.25	S47.9.20
〃	2	2	9	横迎町児童公園	横迎町二丁目	0.35	S49.6.20	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	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	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	0.18	S44.2.17	0.18	S45.4.1
〃	計画決定以外			あけぼの公園	海老川町					0.11	R4.3.31
					計	2.85	11箇所			2.92	12箇所
近隣	3	3	1	代官山公園	小川町二丁目	1.70	H5.12.15	1.10	S55.3.27	1.70	S59.4.1
					計	1.70	1箇所			1.70	1箇所
地区	4	4	1	水源池公園	宇田町	6.70	H29.2.24	5.60	S52.12.10	5.60	S53.4.1
〃	4	4	2	金谷公園	金谷一丁目	4.80	R6.4.1	4.10	H1.11.29	4.10	H10.4.1
					計	11.50	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	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.	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	13.80	H29.7.5	13.80	R2.9.1
					計	13.80	1箇所			13.80	1箇所
風致	計画決定以外			早掛沼公園						7.40	S51.11.20
墓園			1	むつ市墓地公園	田名部字二又川目	13.40	S52.2.15	13.40	S52.2.15	9.40	H3.4.1
					計	13.40	1箇所			9.40	1箇所
					総計	67.35	18箇所			66.20	20箇所

● 都市公園の番号

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

- 2 面積1ヘクタール未満のもの
- 3 面積1ヘクタール以上、4ヘクタール未満のもの
- 4 面積4ヘクタール以上、10ヘクタール未満のもの
- 5 面積10ヘクタール以上、50ヘクタール未満のもの
- 6 面積50ヘクタール以上、300ヘクタール未満のもの
- 7 面積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	告示年月日・告示番号	備 考
むつし尿処理場	むつ市奥内字今泉	2.2ha	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	告示年月日・告示番号	備 考
下北地域一般廃棄物 等処理施設	むつ市奥内字今泉	4.2ha	令和元年 10 月 24 日 市告示第 54 号	処理能力 86 t / 日 (リサイクルプ ラザ 14 t / 日)

⑤市場

名 称	位 置	面積	告示年月日・告示番号	備 考
地方総合卸売場 大魚(株) むつ総合卸売市場	むつ市大曲二丁目	4.5ha	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	0.7ha	昭和 63 年 11 月 1 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	告示年月日・告示番号	備 考
むつ市火葬場	むつ市田名部字十 二林	0.3ha	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	0.8ha	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

- 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 1,280 ha
 - ・ 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 138.6ha
 - ・ 全体計画処理人口 2,560 人

23. その他のデータ

(1) コモンズ協定

- コモンズ協定の名称 柳町第一田名部小学校地区コモンズ協定
- 協定区域 むつ市柳町二丁目地内
- エリア面積 775 m²



- コモンズ協定の名称 柳町田名部町地区コモンズ協定
- 協定区域 むつ市柳町一丁目及び田名部町地内
- エリア面積 509 m²



むつ市の都市計画 2026

編集 　むつ市 まちづくり推進部 都市計画課

〒035-8686 　むつ市中央一丁目 8 番 1 号

T E L 　0175-22-1111

F A X 　0175-22-9718

E - M A I L 　toshikeikaku@city.mutsu.lg.jp

Facebook・X (旧 Twitter) 「むつ市都市計画課」