

配布資料

- ・ 資料 1 . . . 都市計画提案書
- ・ 資料 2 . . . 提案者による計画説明書
- ・ 資料 3 . . . 都市計画提案に係る素案（用途地域の変更、地区計画の決定）
総括図
- ・ 資料 4 . . . 都市計画提案に係る素案（用途地域の変更、地区計画の決定）
計画図
- ・ 資料 5 . . . 都市計画提案に係る素案（地区計画計画書）
- ・ 資料 6 . . . むつ市都市計画案（用途地域の変更）総括図
- ・ 資料 7 . . . むつ市都市計画案（用途地域の変更）計画図
- ・ 資料 8 . . . むつ市都市計画案（地区計画の決定）総括図
- ・ 資料 9 . . . むつ市都市計画案（地区計画の決定）計画図
- ・ 資料 10 . . . むつ市都市計画案（地区計画計画書）
- ・ 資料 11 . . . 提案に係る素案とむつ市案の用途地域の変更及び
地区計画の決定の計画図の比較
- ・ 資料 12 . . . 提案に係る素案とむつ市案の地区計画計画書の比較
- ・ 資料 13 . . . 提案に係る素案とむつ市案の地区整備計画の比較
- ・ 資料 14 . . . 提案区域内の財務省水路に係る提案前の事前打合せ簿
- ・ 資料 15 . . . 提案者による提案前の周辺住民等への説明の
経緯に関する資料
- ・ 資料 16 . . . 商工会議所の意見書
- ・ 資料 17 . . . 公聴会意見要旨（反対派）とむつ市の見解
- ・ 資料 18 . . . 原案説明会意見要旨（反対派）とむつ市の見解
- ・ 資料 19 . . . 公聴会意見要旨（賛成派）とむつ市の見解
- ・ 資料 20 . . . 原案説明会意見要旨（賛成派）とむつ市の見解
- ・ 資料 21 . . . 都市計画法施行規則第13条の4第2項に基づく事項
- ・ 資料 22 . . . コミュニティ広場の計画平面図
- ・ 資料 23 . . . 提案者による都市計画提案説明



様式第1号(第4条関係)

都市計画提案書

むつ市長 宮下 順一郎 殿

都市計画法第21条の2の規定に基づき、次のとおり都市計画の決定又は変更について提案します。

なお、提出書類等については事実と相違ないことを申し添えます。

1. 都市計画の種類及び名称

・用途地域の変更

現行第1種低層住居専用地域及び第1種住居地域から、第2種住居地域への用途地域の変更 約2.3ha

(うち第1種低層住居専用地域 約1.8ha
第1種住居地域 約0.5ha)

・地区計画の決定

柳町三丁目地区計画の決定 約2.7ha
(建築物の用途及び形態等の制限)

平成20年 / 月 2 / 日

提案者
氏名

住所
連絡先



様式第2号(第4条関係)

計 画 説 明 書

都市計画を決定(変更)しようとする区域の情報

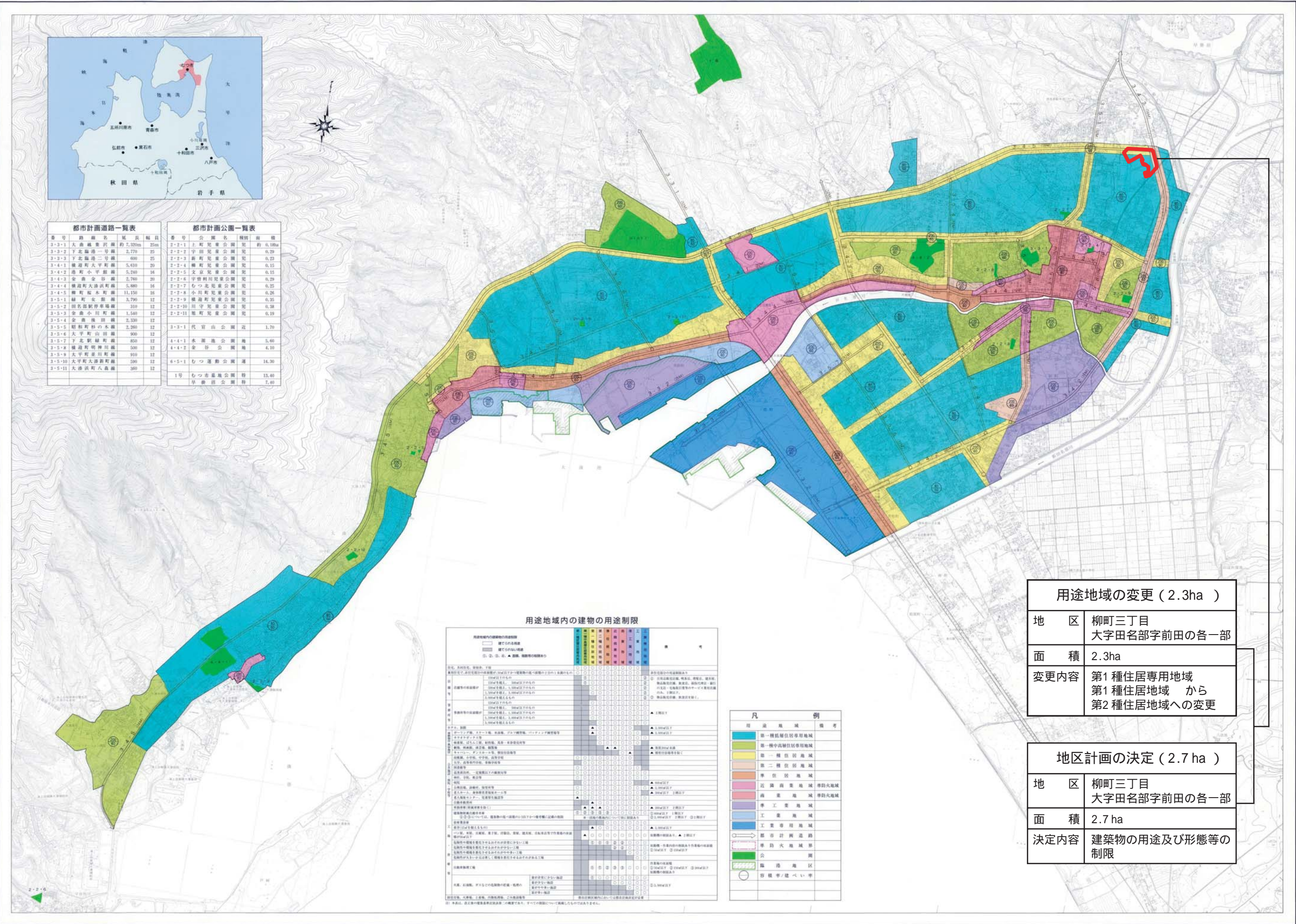
位 置	柳町三丁目、大字田名部字前田の各一部
面 積	約2.7ha (用途地域変更提案の約2.3haを含む)
筆 数	17筆(水路1筆含む)
土地所有者等の数	8名
現在の都市計画	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域(法第8条第1項) 第1種低層住居専用地域 第1種住居地域(都市計画道路3.4.5柳町桜木町線 沿道) 第2種住居地域(都市計画道路3.4.2港町小平館線 沿道) ・都市計画道路(法第11条第1項) 3.4.5柳町桜木町線 3.4.2港町小平館線

提案内容に関する情報

提 案 理 由	<p>当地域は、国道338号バイパス(都市計画道路3.4.5柳町桜木町線)及び国道279号バイパス(3.4.2港町小平館線)の交通結節点に位置しており、将来的には下北縦貫道路の整備も予定されている交通利便性の高い地域であり、周辺では、近年民間による宅地造成が部分的に進んでいる。</p> <p>また、当地域は、むつ市都市計画マスタープランにおいて、田園型の居住地域として緑に恵まれた高品質なゆとりある低密戸建て住宅地を形成する地域とされているが、主要幹線道路沿道は、その利便性を活かした土地利用の実現を図るとされており、利便性の高いまちづくりを目指している。</p> <p>現在、当地域では、地域の生活利便性の向上や町の魅力向上、地域経済の活性化を目標とする第2種住居地域において建築可能な沿道型の商業業務施設整備の計画があり、現行の用途地域においても国道279号沿道は、住居と店舗、事務所等の併存を図るとされる第2種住居地域に指定されている。また、将来的には下北縦貫道路のインターチェンジ周辺地区として都市機能の充実が求められる地域である。そこで、交通利便性の高さを活かした一定の規模を有する沿道型商業業務施設の立地を図りながら、周辺居住環境と調和した秩序ある市街地形成を目指すために、現行の都市計画の考えを基本とした用途地域の変更及び地区計画の決定による建築物の用途及び形態の制限を提案するものである。</p>
提 案 内 容 (都市計画の種類及び内容)	<p>1. 用途地域の変更 第1種低層住居専用地域及び第1種住居地域から第2種住居地域への用途地域の変更 約2.3ha (うち第1種低層住居専用地域 約1.8ha 第1種住居地域 約0.5ha)</p> <p>2. 地区計画の決定 柳町三丁目地区計画の決定 約2.7ha 建築物及び形態の制限</p>
そ の 他	

総括図、計画図、その他必要な参考資料添付

むつ都市計画図



都市計画道路一覧表			都市計画公園一覧表		
番号	路線名	延長(延長)	番号	公園名	種別
3-3-1	大曲線重沢線	約 7,320m	2-2-1	上町児童公園	児童
3-3-2	下北線第一号線	2,770	2-2-2	宇田児童公園	児童
3-3-3	下北線第二号線	600	2-2-3	新町児童公園	児童
3-4-1	柳町大平町線	5,410	2-2-4	柳町児童公園	児童
3-4-2	南町小平町線	5,240	2-2-5	支豆児童公園	児童
3-4-3	金倉金谷線	2,760	2-2-6	宇野川児童公園	児童
3-4-4	横道町大津沢町線	5,880	2-2-7	むつ北児童公園	児童
3-4-5	柳町本町線	11,150	2-2-8	小川町児童公園	児童
3-5-1	柳町女前線	3,790	2-2-9	横道町児童公園	児童
3-5-2	田名部駅前線	310	2-2-10	川守児童公園	児童
3-5-3	金倉小川町線	1,540	2-2-11	柳町児童公園	児童
3-5-4	金倉後山線	2,230	3-3-1	代官山公園	公園
3-5-5	柳町村の本線	2,260	4-4-1	水原池公園	公園
3-5-6	大平町山田線	900	4-4-2	金谷公園	公園
3-5-7	下北線町線	850	6-5-1	むつ運動公園	公園
3-5-8	横道町明神川線	500	1号	むつ市庭園公園	公園
3-5-9	大平町東川町線	910		早瀬田公園	公園
3-5-10	大平町大津沢町線	590			
3-5-11	大津沢町八森線	360			

用途地域内の建物の用途制限

用途地域	第一種住居	第二種住居	第三種住居	商業	工業	その他
第一種住居専用	○	○	○	○	○	○
第二種住居専用	○	○	○	○	○	○
第一種住居	○	○	○	○	○	○
第二種住居	○	○	○	○	○	○
第三種住居	○	○	○	○	○	○
商業	○	○	○	○	○	○
工業	○	○	○	○	○	○

凡例

用途地域	備考
第一種住居専用	
第二種住居専用	
第一種住居	
第二種住居	
第三種住居	
商業	
工業	
公園	
道路	
緑地	
容積率/建ぺい率	

用途地域の変更 (2.3ha)

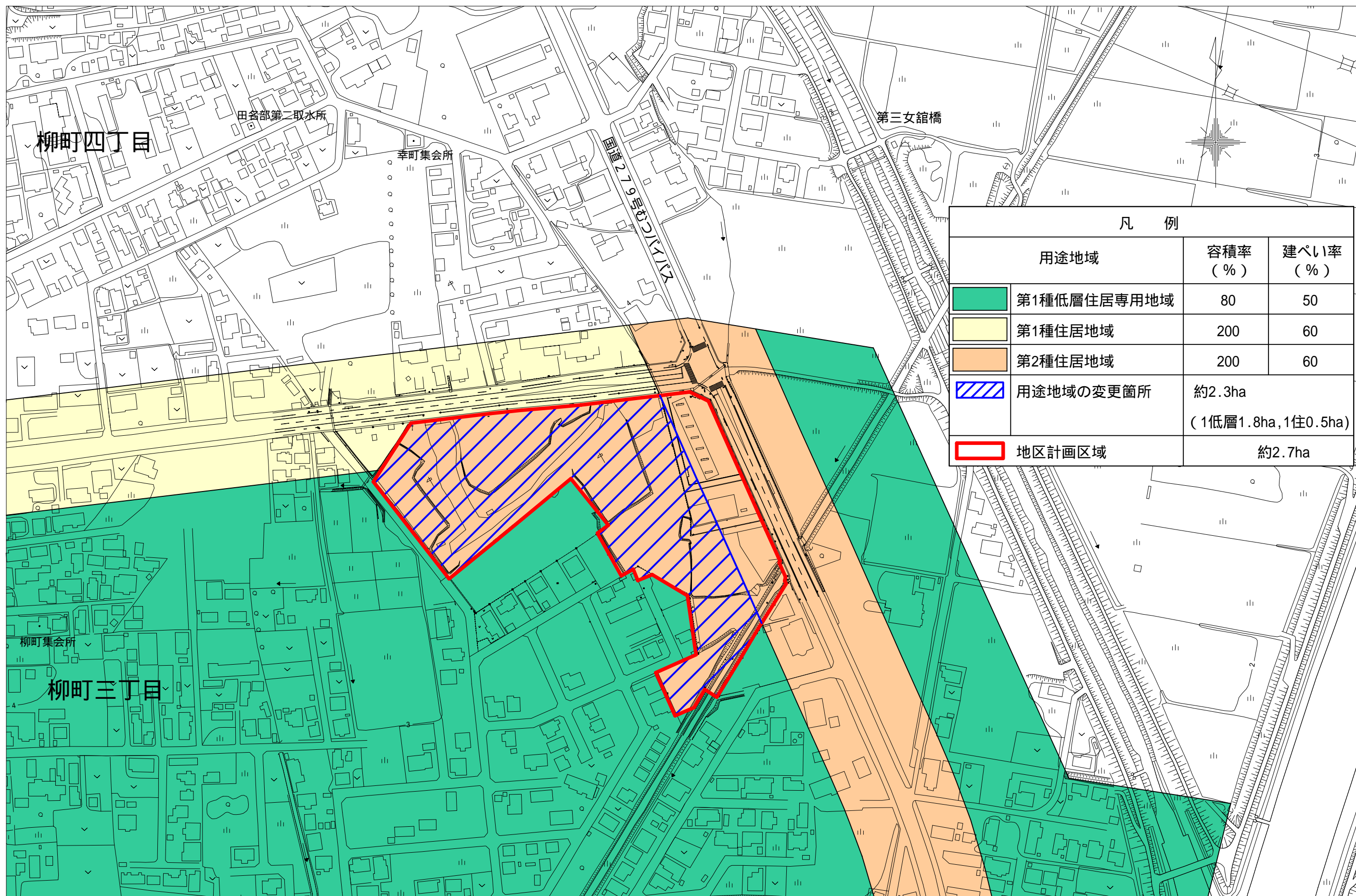
地区	柳町三丁目 大字田名部字前田の各一部
面積	2.3ha
変更内容	第1種住居専用地域 から 第2種住居地域への変更

地区計画の決定 (2.7ha)

地区	柳町三丁目 大字田名部字前田の各一部
面積	2.7ha
決定内容	建築物の用途及び形態等の 制限

むつ都市計画用途地域図（柳町三丁目地区） 提案

S=1:2,500



凡 例		
用途地域	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
 第1種低層住居専用地域	80	50
 第1種住居地域	200	60
 第2種住居地域	200	60
 用途地域の変更箇所	約2.3ha (1低層1.8ha, 1住0.5ha)	
 地区計画区域	約2.7ha	

柳町三丁目地区計画（素案）

	名 称	柳町三丁目
	位 置	柳町三丁目、大字田名部字前田の各一部
	区 域	区域図表示の通り
	面 積	約 2.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、市役所の東方約 2.1 km の国道 338 号バイパス（都市計画道路 3.4.5 柳町桜木町線）及び国道 279 号バイパス（3.4.2 港町小平館線）の交通結節点に位置している交通利便性の高い地区であり、周辺では、近年民間による宅地造成が部分的に進んでいる。</p> <p>また、当地域は、田園型の居住地域として緑に恵まれた高品質なゆとりある低密戸建て住宅地を形成する地域とされているが、主要幹線道路沿道は、その利便性を活かした土地利用の実現を図るとされており、利便性の高いまちづくりを目指している。</p> <p>そこで、本地区計画では、周辺住民に必要な沿道サービスが可能となる用途地域の変更と併せて、交通利便性の高さを活かした沿道型商業業務機能の誘導を図りながら、周辺の居住環境とも調和のとれた生活利便性の高い魅力ある都市環境形成を目指すことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	周辺住宅地と調和しつつ、主要幹線道路沿道の利便性を活かした沿道型商業業務系の土地利用を誘導する。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標、土地利用の方針に基づき、周辺の居住環境の維持・保全を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さ最高限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限について定める。
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 建築基準法別表第 2（い）に掲げるもの ホテル、旅館 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等 カラオケボックス等 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項、第 9 項に規定する風俗営業の用に供する建築物 大学、高等専門学校、専修学校等 病院 畜舎
	建築物等の高さの最高制限	建築物等の高さの最高制限は、屋外広告物は除き 12m とする。
	建築物等の壁面の位置の制限	建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面からの敷地境界までの距離は、1.5m 以上とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避け、落ち着いた色調とし、周辺環境との調和を図る。 屋外施設等は、公共空間から目立たない位置に配置する。若しくは、周辺環境と調和するよう借景措置を講じる。 広告物等は、原色の多用を避け、落ち着いた色調とし、周辺環境との調和を図る。

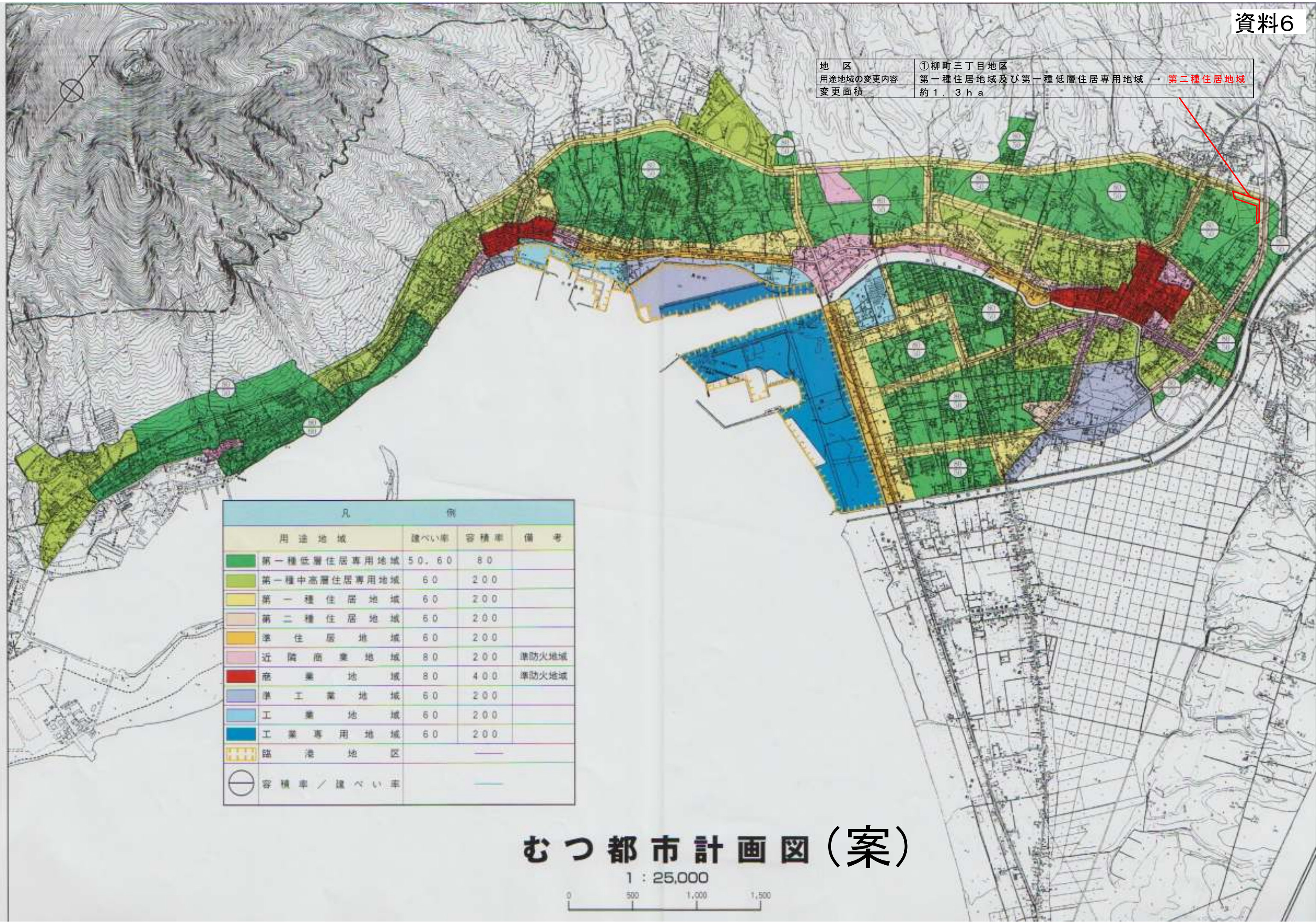
	建築物の緑化率の最低制限	建築物の敷地の緑化率は5%以上とする。
	垣又は柵の構造の制限	<p>垣又は柵の設置については、必要最小限に努めるものとし、設置する場合は、周辺の居住環境に配慮して、生垣またはフェンス等で可視可能なものとする（法令等により設置が義務づけられているものを除く）。</p> <p>住宅地に面する境界線については、適宜植栽を施し、緩衝機能を高めることとする。</p>
備考		<p>次に掲げる建築物及びその敷地については、地区整備計画の全部又は一部の適用を除外することができる。</p> <p>市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地</p> <p>市長が区域内における土地利用の状況等を考慮し、適正な都市機能と健全な都市環境を確保する上で支障がないと認めて許可した建築物及びその敷地</p>

地区	①柳町三丁目地区
用途地域の変更内容	第一種住居地域及び第一種低層住居専用地域 → 第二種住居地域
変更面積	約1.3ha

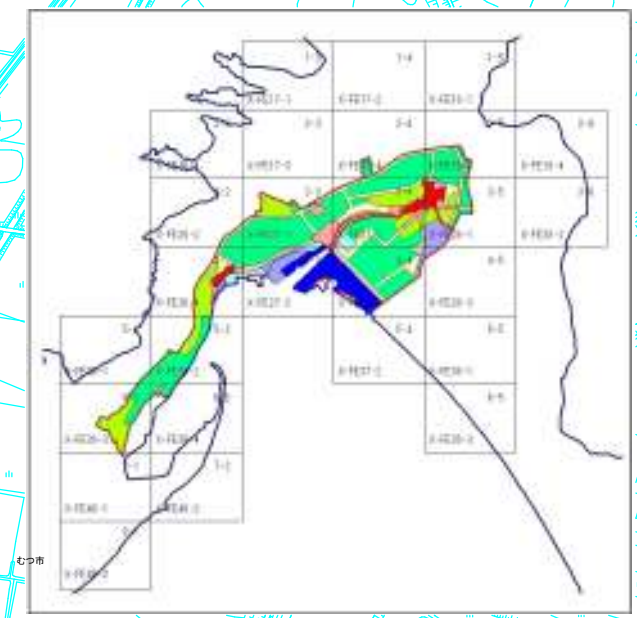
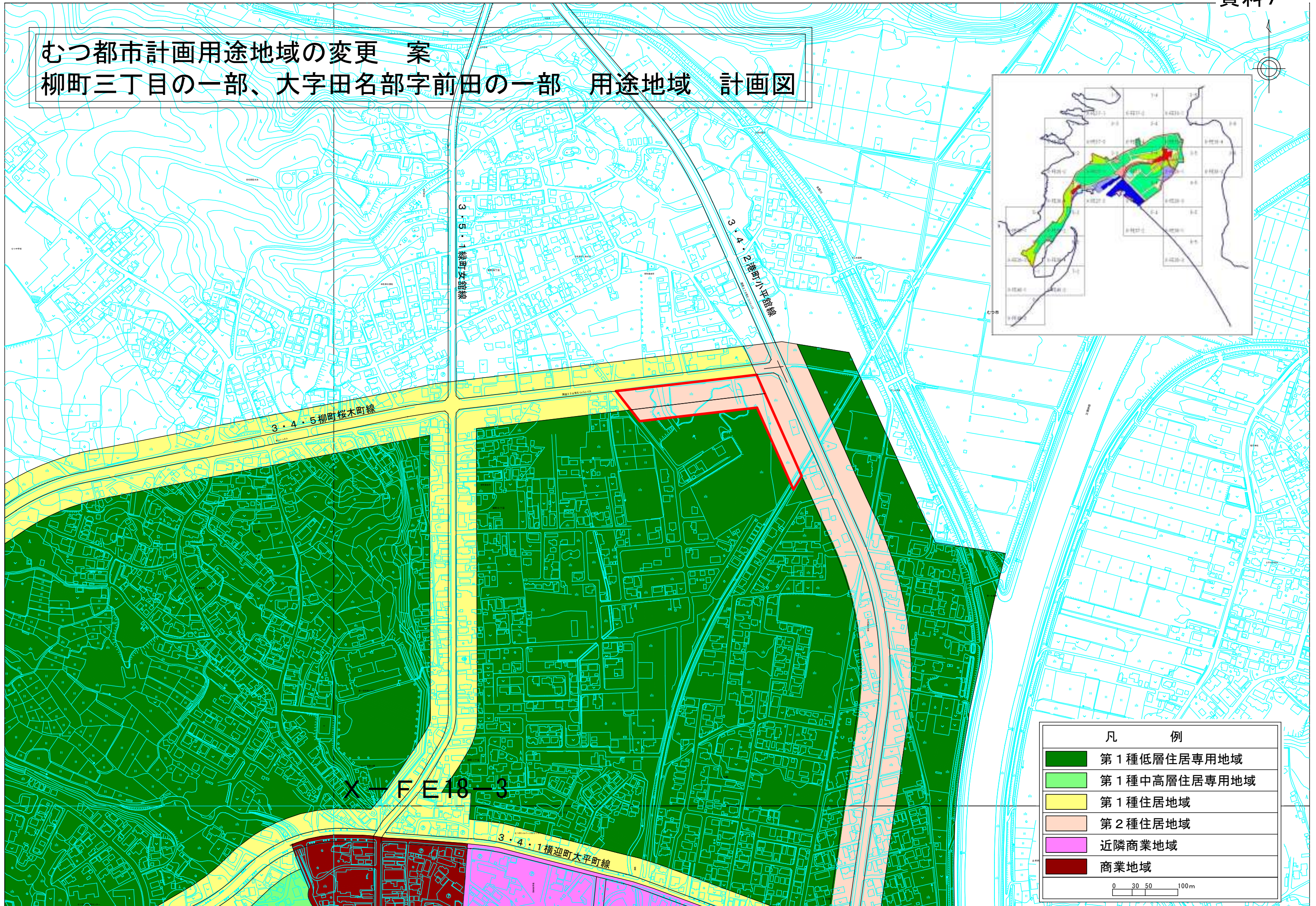
凡 例			
用途地域	建ぺい率	容積率	備 考
第一種低層住居専用地域	50, 60	80	
第一種中高層住居専用地域	60	200	
第一種住居地域	60	200	
第二種住居地域	60	200	
準住居地域	60	200	
近隣商業地域	80	200	準防火地域
商業地域	80	400	準防火地域
準工業地域	60	200	
工業地域	60	200	
工業専用地域	60	200	
臨港地区			
○	容積率 / 建ぺい率		







むつ都市計画図(案)

1 : 25,000



むつ都市計画用途地域の変更 案
柳町三丁目の一部、大字田名部字前田の一部 用途地域 計画図



凡 例	
	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域

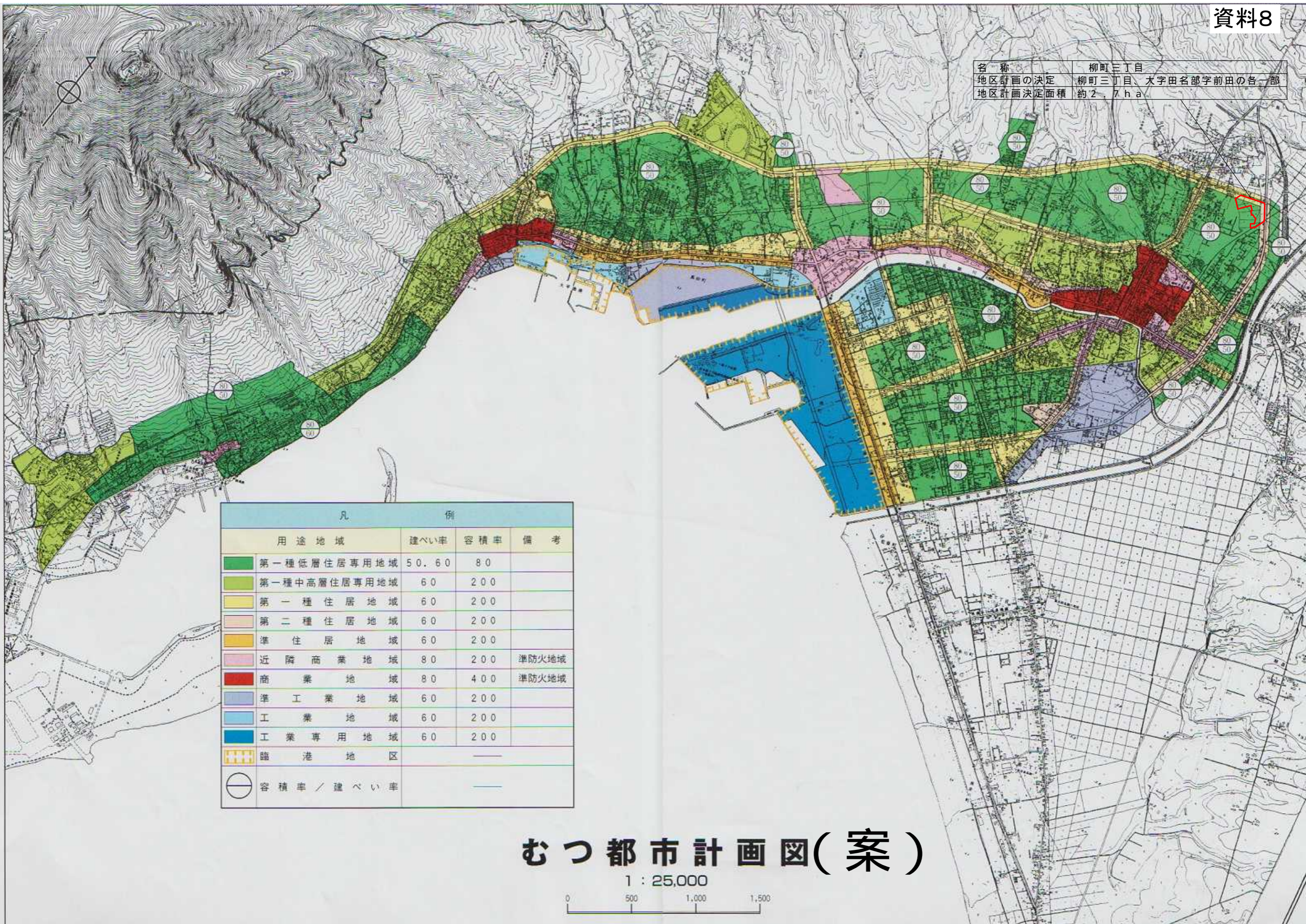
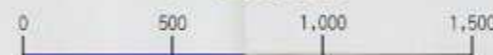
0 30 50 100m

名称	柳町三丁目
地区計画の決定	柳町三丁目、大字田名部字前田の各一部
地区計画決定面積	約2.7ha

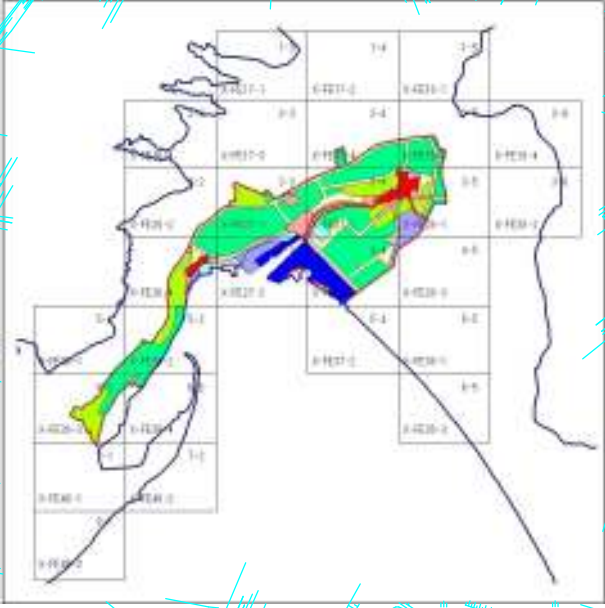
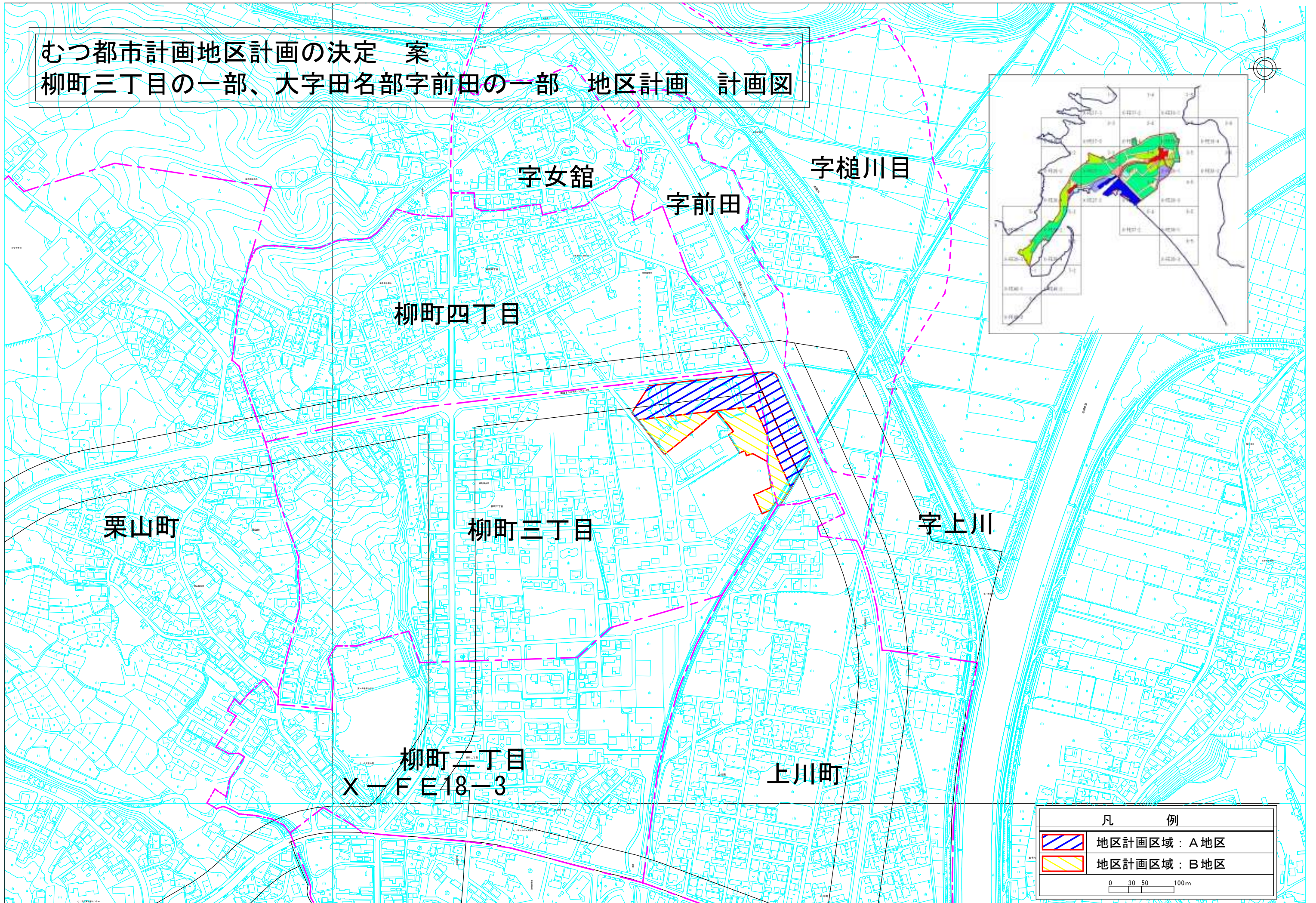
凡 例			
用途地域	建ぺい率	容積率	備考
第一種低層住居専用地域	50.60	80	
第一種中高層住居専用地域	60	200	
第一種住居地域	60	200	
第二種住居地域	60	200	
準住居地域	60	200	
近隣商業地域	80	200	準防火地域
商業地域	80	400	準防火地域
準工業地域	60	200	
工業地域	60	200	
工業専用地域	60	200	
臨港地区			
○	容積率 / 建ぺい率		



むつ都市計画図(案)

1 : 25,000



むつ都市計画地区計画の決定 案
柳町三丁目の一部、大字田名部字前田の一部 地区計画 計画図



凡 例	
	地区計画区域：A地区
	地区計画区域：B地区
0 30 50 100m	

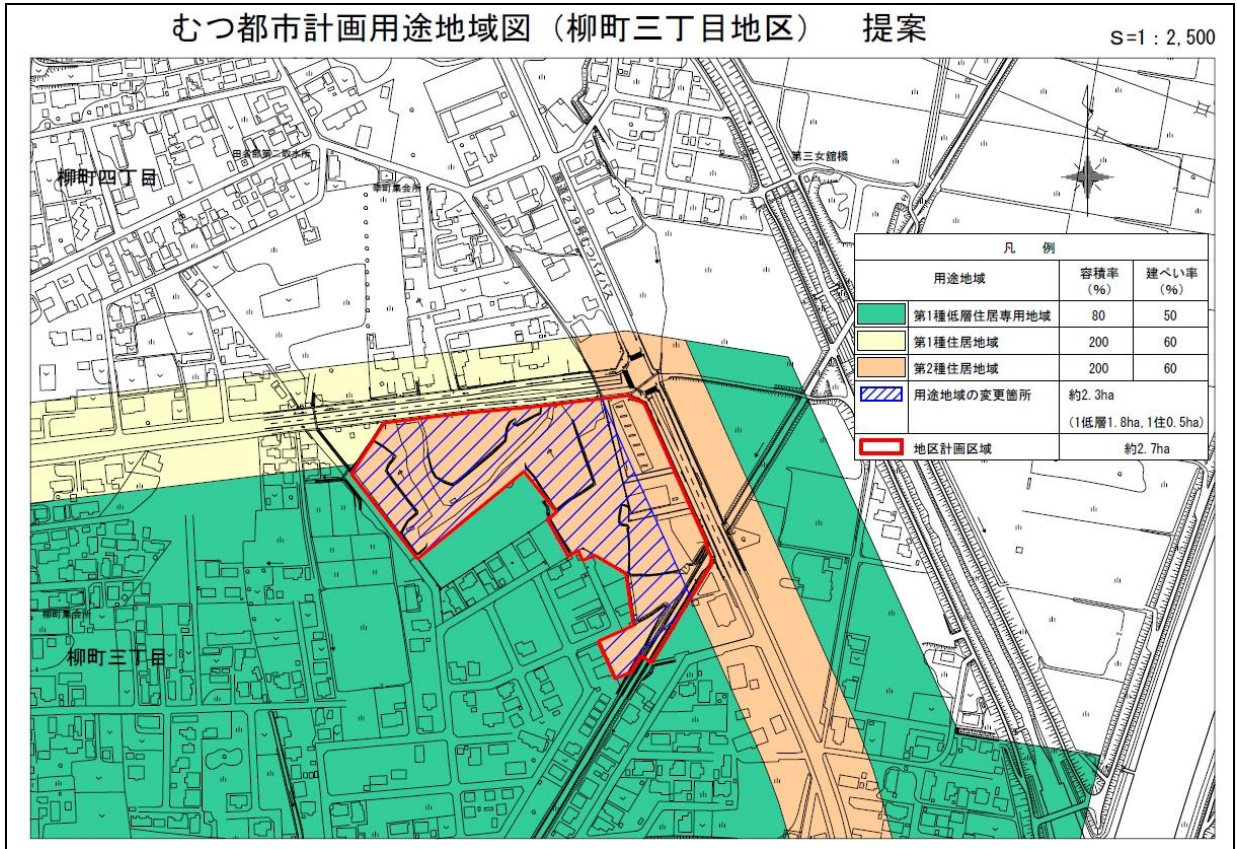
むつ都市計画地区計画の決定（むつ市決定）（案）

むつ都市計画柳町三丁目地区計画を次のように決定する。

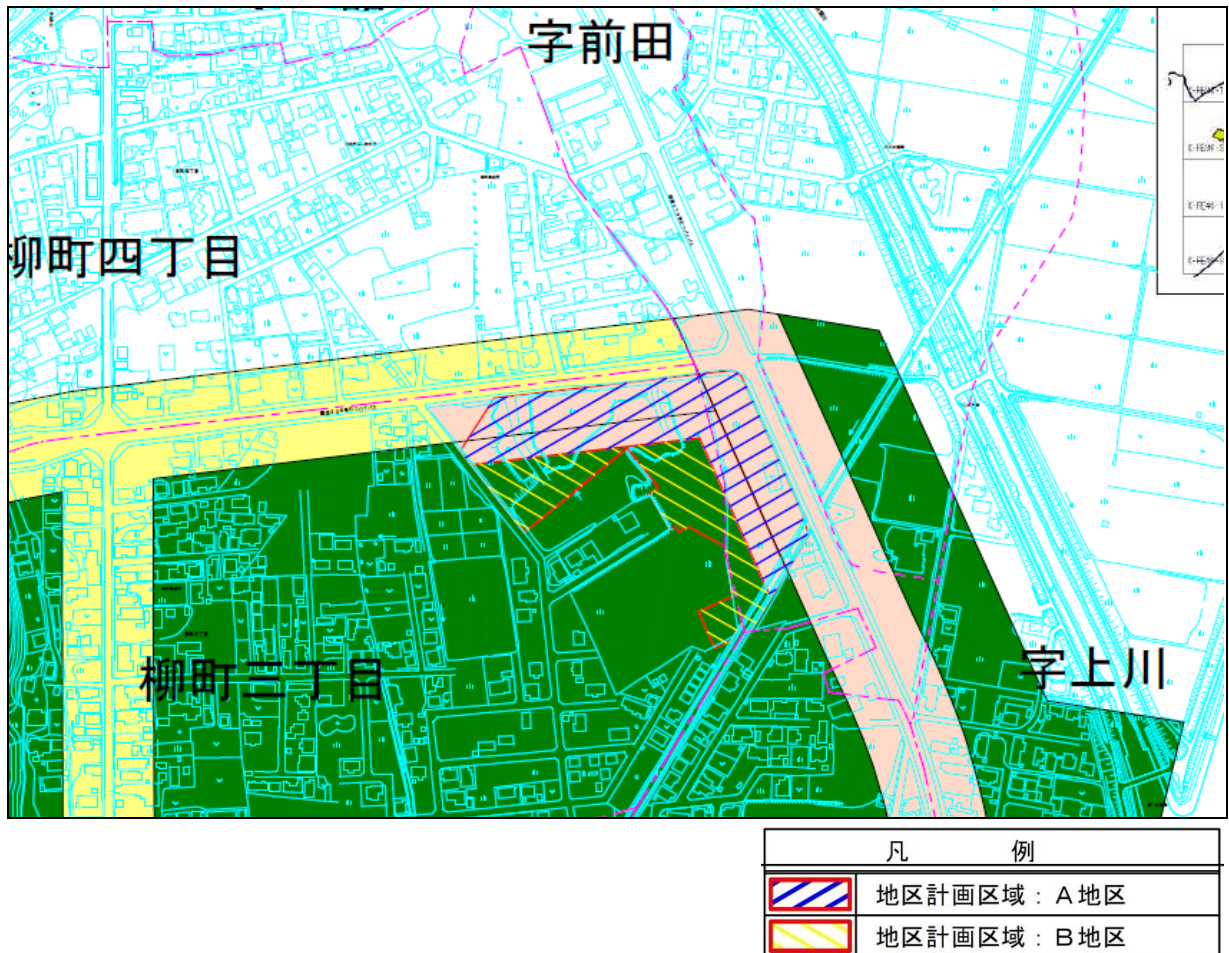
名 称	柳町三丁目
位 置	むつ市柳町三丁目、大字田名部字前田の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約2.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、市役所の東方約2.1kmに位置し、国道338号バイパス、国道279号バイパス及び整備中の下北半島縦貫道路の結節点となる交通利便性の高い地区である。</p> <p>そこで本地区では、周辺住民における消費生活の利便性向上を図るとともに、交通利便性の高さを活かした沿道サービス機能を誘導し、周辺の居住環境に配慮した快適で良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>A地区：周辺の良好な居住環境に配慮しつつ、主要幹線道路沿道の利便性を活かした沿道サービス機能の土地利用を誘導する。</p> <p>B地区：A地区と周辺の第一種低層住居専用地域の良好な居住環境に配慮した土地利用を誘導する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区計画の目標、土地利用の方針に基づき、周辺の居住環境に配慮した快適で良好な市街地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及びかき又は柵の構造の制限について定める。</p>

地区整備計画（案）	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	柳町三丁目	
				A地区	B地区
		面積	約1.7ha	約1.0ha	
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①物品販売業を営む店舗で、大規模小売店舗立地法第二条に定める一棟の店舗面積(※注)が3,000㎡を超える建築物 ②店舗(物品販売業を営む店舗を除く)、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類するもので、一棟の床面積が3,000㎡を超えるもの ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ④カラオケボックス等 ⑤マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 ⑥畜舎 ※注「大規模小売店舗立地法の解説」(経済産業省商務情報政策局流通政策課)による。		
	建築物等の高さの最高限度		建築物等の高さの最高制限は、屋外広告物を除き12mとする。		
	壁面の位置の制限		建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面からの敷地境界までの距離は、1.5m以上とする。		
	建築物等の形態又は意匠の制限		① 新築建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避け、落ち着いた色調とし、周辺環境との調和を図る。 ② 新規広告物等は、原色の多用を避け、落ち着いた色調とし、周辺環境との調和を図る。		
	建築物の緑化率の最低限度		5%		3%
	かき又は柵の構造の制限		① かき又は柵の設置については、必要最小限に努めるものとし、設置する場合は、周辺の居住環境に配慮して、生垣またはフェンス等で透視可能なものとする。 ② 住宅地に面する境界線については、高さ1.0m以上の生垣植栽を施し、緩衝機能を高めて従来の居住環境の保全に努める。		
備考 (1)当該地区計画の施行の際、上記規定に適合しないこととなる建築物又は建築物の部分については上記の規定は適用しない。 (2)次に掲げる建築物及びその敷地については、地区整備計画の全部又は一部の適用を除外することができる。 ① 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地。 ② (1)に該当する建築物の増築又は改築で、市長がやむを得ないと認めたもの。 (3)建築物の敷地が地区整備計画の規定による制限を受ける区域又は地区の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半が属する区域又は地区の規定を適用する。 (4)法令等により防火上設置が義務付けられる塀等については、地区整備計画の規定によるかき又は柵の構造の制限に関する規定は適用しない。					

提案者の素案



むつ市の案



		提案者の地区計画（素案）	むつ市の地区計画（案）
名称		柳町三丁目	柳町三丁目
位置		柳町三丁目、大字田名部字前田の各一部	むつ市柳町三丁目、大字田名部字前田の各一部
面積		約2.7ha	約2.7ha
地区計画の目標		<p>当地区は、市役所の東方約2.1kmの国道338号バイパス（都市計画道路3.4.5柳町桜木町線）及び国道279号バイパス（3.4.2港町小平館線）の交通結節点に位置している交通利便性の高い地区であり、周辺では、近年民間による宅地造成が部分的に進んでいる。</p> <p>また、当地域は、田園型の居住地域として緑に恵まれた高品質なゆとりある低密戸建て住宅地を形成する地域とされているが、主要幹線道路沿道は、その利便性を活かした土地利用の実現を図るとされており、利便性の高いまちづくりを目指している。</p> <p>そこで、本地区区計画では、周辺住民に必要な沿道サービスが可能となる用途地域の変更と併せて、交通利便性の高さを活かした沿道型商業業務機能の誘導を図りながら、周辺の住居環境とも調和のとれた生活利便性の高い魅力ある都市環境形成を目指すことを目標とする。</p>	<p>本地区区は、市役所の東方約2.1kmに位置し、国道338号バイパス、国道279号バイパス及び整備中の下北半島縦貫道路の結節点となる交通利便性の高い地区である。</p> <p>そこで本地区区では、周辺住民における消費生活の利便性向上を図るとともに、交通利便性の高さを活かした沿道サービス機能を誘導し、周辺の居住環境に配慮した快適で良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	周辺住宅地と調和しつつ、主要幹線道路沿道の利便性を活かした沿道型商業業務系の土地利用を誘導する。	<p>A地区：周辺の良好な居住環境に配慮しつつ、主要幹線道路沿道の利便性を活かした沿道サービス機能の土地利用を誘導する。</p> <p>B地区：A地区と周辺の第一種低層住居専用地域の良好な居住環境に配慮した土地利用を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標、土地利用の方針に基づき、周辺の居住環境の維持・保全を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さ最高限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限について定める。	地区計画の目標、土地利用の方針に基づき、周辺の居住環境に配慮した快適で良好な市街地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及びかき又は柵の構造の制限について定める。

		提案者の地区整備計画（素案）		むつ市の地区整備計画（案）	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	柳町三丁目	
		面積	約2.7ha	A地区	B地区
				約1.7ha	約1.0ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①建築基準法別表第2（イ）に掲げるもの ②ホテル、旅館 ③ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場 ④カラオケボックス等 ⑤麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所 ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項、第9項に規定する風俗営業の用に供する建築物 ⑦大学、高等専門学校、専修学校等 ⑧病院 ⑨畜舎	次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。 ①物品販売業を営む店舗で、大規模小売店舗立地法第二条に定める一棟の店舗面積(※注)が3,000㎡を超える建築物 ②店舗(物品販売業を営む店舗を除く)、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類するもので、一棟の床面積が3,000㎡を超えるもの ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ④カラオケボックス等 ⑤マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 ⑥畜舎 ※注「大規模小売店舗立地法の解説」(経済産業省商務情報政策局流通政策課)による。		
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高制限は、屋外広告物を除き12mとする。	建築物等の高さの最高制限は、屋外広告物を除き12mとする。		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面からの敷地境界までの距離は、1.5m以上とする。	建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面からの敷地境界までの距離は、1.5m以上とする。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避け、落ち着きのある色調とし、周辺環境との調和を図る。 ②屋外施設等は、公共空間から目立たない位置に配置する。若しくは、周辺環境と調和するよう借景措置を講じる。 ③広告物等は、原色の多用を避け、落ち着きのある色調とし、周辺環境との調和を図る。	① 新築建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避け、落ち着きのある色調とし、周辺環境との調和を図る。 ② 新規広告物等は、原色の多用を避け、落ち着きのある色調とし、周辺環境との調和を図る。		
	建築物の緑化率の最低限度	建築物の敷地の緑化率は5%以上とする。	5%	3%	
	かき又は柵の構造の制限	①垣又は柵の設置については、必要最小限に努めるものとし、設置する場合は、周辺の居住環境に考慮して、生垣またはフェンス等で可視可能なものとする（法令により設置が義務づけられているものを除く）。 ②住宅地に面する境界線については、適宜植栽を施し、緩衝機能を高めることとする。	① かき又は柵の設置については、必要最小限に努めるものとし、設置する場合は、周辺の居住環境に配慮して、生垣またはフェンス等で透視可能なものとする。 ② 住宅地に面する境界線については、高さ1.0m以上の生垣植栽を施し、緩衝機能を高め従来の居住環境の保全に努める。		
	備考	次に掲げる建築物及びその敷地については、地区整備計画の全部又は一部の適用を除外することができる。 ①市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及び敷地 ②市長が区域内における土地利用の状況等を考慮し、適正な都市機能と健全な都市環境を確保する上で支障がないと認めて許可した建築物及びその敷地	(1)当該地区計画の施行の際、上記規定に適合しないこととなる建築物又は建築物の部分については上記の規定は適用しない。 (2)次に掲げる建築物及びその敷地については、地区整備計画の全部又は一部の適用を除外することができる。 ① 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものと及びその敷地。 ② (1)に該当する建築物の増築又は改築で、市長がやむを得ないと認めたもの。 (3)建築物の敷地が地区整備計画の規定による制限を受ける区域又は地区の内外にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について、敷地の過半数が属する区域又は地区の規定を適用する。 (4)法令等により防火上設置が義務付けられる塀等については、地区整備計画の規定によるかき又は柵の構造の制限に関する規定は適用しない。		

打合せ・協議記録簿

第 1 回		発注者承認印		受注者検印	
契約者名		受注者名			
業務名	(仮称) むつ市柳町三丁目商業施設開発行為			整理番号	
出席者	青森財務事務所	管財課 :		日時	H19年11月2日
				場所	青森財務事務所 管財課
				日時	H19年11月15日
	受注者側			場所	(電話)
			打合せ方式	☑ 云職 ・ ☑ 電話	

■『水路』の取り扱いについて、関係者と協議したので記録し報告します。

■会議事項

- 現在の状況の説明
- 財務事務所の見解
- 財務事務所からの電話での回答 (11/15)

■会議結果

- 現在の状況の説明
 - 協議に何った経緯と現状をご説明した。(以下、要旨)
 - ①現在、むつ市柳町三丁目地区において、都市計画提案を計画している。
 - ②計画提案にあたっては、地区内の地権者の同意書を添付する必要がある。
 - ③地区内には、公図上、水路が存在している。
 - ④むつ市では、当該水路については、国から譲与は受けていないとの回答であった。
 - ⑤よって、現在管理されているのは財務局であるということが判明した。
 - ⑥そこで、当該水路の払い下げの可能性について回答を頂戴したく、協議書を持参した次第である。
- 財務事務所の見解
 - 以下、財務事務所の担当者からの回答である。
 - ①平成17年4月以降、機能を喪失している法定外公共物は、財務局管理となっている。
 - ②その際、一括して用途廃止がなされ、現在は普通財産として取り扱われている。
 - ③よって、境界確定協議等通常の手続きを進めていけば、基本的には払い下げは可能である。
 - ④但し、隣接地との調整等、いくつかの条件はクリアする必要がある。
 - ⑤また、当該水路は一部J R用地にもかかっているため、確認作業等には時間を要すると思われる。
 - ⑥協議書に対する回答書については、回答内容を含め、内部で協議させて欲しい。
- 電話での回答 (11/15)
 - むつ市より、11/2に提出していた協議書の取り扱いについて、以下の電話回答があった。
 - ①当該水路については、公図と地積測量図とでその形状が違う等不確定な要素が多い。
 - ②よって、現段階では、文書としての回答を出すことは難しい。
 - ③但し、基本的には、境界確定等を行っていけば、払い下げ自体は可能と思われる。
 - ④あるいは、むつ市より、当該水路の払い下げの可能性について、財務事務所へ直接照会文を送っていただければ、それに対しては、文書による回答が可能であると思われる。

以上

様式第5号（第4条関係）

周辺住民等への説明の経緯に関する資料

1. 説明会開催状況

	1	2	3
開催年月日	平成19年11月 9日 18:30~19:15	年 月 日 : ~ :	年 月 日 : ~ :
開催場所	柳町集会所		
参加人数	25名		
説明会周知方法	別紙案内を各戸に直接配布した		
説明会周知範囲	別紙の通り		
説明者	他		
説明方法	別紙説明書に則り概要を説明した		

2. 参加者の主な意見及び質疑応答の内容

<p>主な意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この地域から商店が少なくなっており、商業施設はこの地域にとって必要な施設である。 ・この地域は高齢者が多くなっているのので、近くに商業施設ができることは良い。 ・できるだけ地域住民が利用しやすい施設としてほしい。 <p>質疑応答</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗の内訳について →現在予定している施設は、ショッピングセンター、ドラッグストア、飲食。 ・敷地内の通り抜けについて →歩行者は可能。自動車はできない。 ・工事による影響について →事前に周辺の住宅に対する配慮を十分行う予定。その際は、改めて説明する。 ・周辺の住環境への配慮について →住宅地との間に緑地帯等を整備することで緩衝帯を設けることにより、夜間照明や騒音に対応する予定。 →敷地の北側は広幅員の道路となっているので、日照に関しては問題ないと考えている。 ・スケジュールについて →平成20年暮れオープンを目指している。しかしながら、都市計画をはじめとした様々な解決すべき事項があるので確定していない。 <p>※詳細については別紙 議事概要を参照のこと</p>

3. 添付資料

- 1) 説明会で使用した資料
- 2) 説明会参加者名簿（住所・氏名）
- 3) 説明会等の案内範囲がわかる資料

むつ商発第 114号

平成20年1月18日



殿

むつ商工会議

会頭



都市計画の変更の提案に係る意見照会について（回答）

標記件について、別紙のとおりご回答いたします。

むつ市柳町三丁目地区における都市計画提案については、平成19年12月19日開催の商業振興委員会及び産業政策委員会において意見集約した結果、概ね反対との結論が出されました。

また、両委員会の結果を受け、平成20年1月17日開催の常議員会に諮ったところ、了承されました。

【理 由】

郊外に進出する大型店は、地方に雇用（一時的に市内でシフトするだけ）と固定資産による税収をもたらします。しかし、反面、規制緩和によって郊外開発と市街地を空洞化させ、中心市街地の衰退に拍車をかけたことは、政府がまちづくり三法を郊外への出店規制、中心市街地への出店手続きの緩和と軌道修正したことで証明されています。

むつ市が平成13年10月に策定した「むつ市中心市街地活性化基本計画」を受け、むつ商工会議所TMOとしてむつ市から認定され、今日まで中心市街地の活性化のために商業者を中心として各種ソフト事業を実施してきました。

近年、人口減に対応した都市計画の見直し、文化による都市再生、イベントやまちなかキャンパス事業など、むつ商工会議所TMOが現在実施している事業に類した箱ものに対峙する「ソフトパワー」によって、空洞化した中心市街地を活性化させようという活動が全国各地で多くみられますが、地域住民がそれぞれの利害関係を超え、街の将来像を共有しない限り、にぎわいは回復することは難しいと思われま

す。地域経済のバランスを崩し、採算性で自由に撤退する郊外型の大型店の手法は、焼き畑農業に例えられます。また、まちづくりは地方分権の出発点であり到達点でもあると言われます。外に広がる地域整備は転換期にあります。

中心市街地の活性化を推進するむつ市にあって、むつ商工会議所としては、地区内の商工業者の健在なる発達を図ることが目的であることから、域外の大型店が出店することは認めがたいことであり、また中心市街地から外れた白地地域、商業地域以外への大型店の出店を阻止しなければならない使命を負っております。

公聴会における意見の要旨（反対、変更できない）

公述番号	要旨分類	要旨番号	要旨	むつ市の見解	備考
①	都市計画法第6条の2	①	都市計画法第6条の2第3項：都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。	提案者の地区計画の素案では、緑化率の最低限度、宅地境界線への緩衝帯の植栽等により、周辺環境へ配慮したまちづくりを目指している。 また、主要幹線道路の利便性を活かした土地利用を図るためのものなので、上位計画(むつ市地区基本計画マスタープラン：住環境の保全を図るとともに主要幹線および幹線道路等の沿道として商業施設等の誘導に努め、周辺住宅地の利便性の向上を図る。)に即している。	
	都市計画法第13条その他の法令	②	都市計画法第21条の2第3項第1号：第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。	素案の内容は、都市計画法第13条及びその他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合しないものではない。また、提案制度における都市計画の素案は、都市計画の案を作成するに際して必要な程度に具体的に記載されていれば足りるものであるから、必要以上に詳細な記載を求めるものではない。	
	都市計画法第21条の2	③	国土交通省からのFAXのタイトルが「街づくりの推進に関して経験と知識を有する団体」である。ということは、関連する法令もある程度の知識がないと提案できない。	むつ市に都市計画提案ができる人とは、提案区域内の土地の所有者又は借地権者、まちづくりNPO法人、営利を目的としない公益法人、都市再生機構、住宅供給公社、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体である。 今回の提案者は、提案区域内のうちの1土地所有者である。	
	むつ市マスタープラン	④	むつ市がこの地域を緑地にしようとした経緯があると聞いているが、そのときの基本的な考えはどうか。	平成7年10月13日に開催された第27回都市計画審議会にて、「都市計画道路3.4.5整備に伴い、利便性の高い住環境を形成していくために第1種住居専用地域を第1種住居地域とする」という経緯がある。 また、当該地は田園風景を維持していくために自然環境の保全に努め、自然と調和した都市景観の形成を図るとした緑地として土地利用の計画要素を持っているが、田園風景としての土地利用は、すでに難しい状況となっているところである。 しかし、今回の地区計画において緑化率を設けることにより、緑地としての機能を確保しようとするものである。A地区においては地区整備計画による建築敷地に対する緑化率が通常開発の3%を上回り、面積要件に関わらず常に5%という規制が設けられ、この地区においては、地区計画が設定されない状態と比較すれば通常の開発、建築行為よりも緑地としての機能の確保が図られることになるものである。	
	防災	⑤	内閣府が発表したゆれやすさマップがこの地域に該当する。	地盤については、当該地において別途定める都市計画法第29条の開発行為の許可申請手続が必要となることから、今後申請が出た段階で周辺への影響に配慮するよう指導するものである。	
②	むつ市都市計画提案評価検討委員会	①	むつ市都市計画提案制度の手続に関する要綱第6条第4号「特に調整を要するものに対する説明及び調整が整い、おおむね賛同が得られていること」となっているならば、特に調整を要するものであるはずの商工会議所が反対の回答をしているにもかかわらず、なぜ、むつ市都市計画提案評価検討委員会で都市計画の変更について必要があると判断したのか	提案者は自主的に地元商工業者との共存共栄を図る観点から意見聴取したものである。ところがその回答が「地区内の商工業者の健全なる発達を図ることが目的である」故に概ね反対とすることであり、これは、既存の競合する店舗等との競争を抑制するなどの需給調整や既得権擁護であるため判断材料としなかったものである。また、都市計画の運用として、施設規模に関わらず、既存店舗等との競合を抑制するような、いわゆる商業調整の観点からの土地利用コントロールは回避されるべきものである。(出された意見は意見として、意見を尊重する観点から参考資料として都計審へ提出するものである。)	
	むつ市都市計画提案評価検討委員会	②	むつ市都市計画提案評価検討委員会で都市計画の変更が必要と判断したのはなぜか。	むつ市都市計画マスタープランとの整合性がある。高齢者の生活を支えるものである。具体的な商業施設の計画がある。都市計画道路3.4.5柳町桜木町線(幅16m、国道338号)、3・4・2港町小平館線(幅16m、国道279号)が整備済み。下北縦貫道の結節点となる。当該地周辺には児童公園が無いわけだが、この提案が通った際には、地域のコミュニティ広場が整備される。周辺住民の提案者による説明会において、反対意見はなかった。	
	むつ市都市計画提案評価検討委員会	③	むつ市は当初から商工会議所の意見を無視しているのではないか。	公述番号②要旨①と同様である。	
	むつ市都市計画提案評価検討委員会	④	むつ市は自ら作った要綱に違反している。	公述番号②要旨①と同様である。	
	商工会議所	⑤	なぜ提案者に対し商工会議所に意見を求めるよう指導したのか	そのような指導はしていない。	
	むつ市都市計画提案評価検討委員会	⑥	街づくりの専門家によれば、提案制度手続き要綱第6条の1号～3号までの要件を満たしていない。	むつ市都市計画提案制度の手続に関する要綱(以下要綱)の第6条第1号から第3号については、提案評価検討委員会で要件を満たしているという判断である。	
	中心市街地	⑦	中心市街地が衰退してもかまわないと考えているのではないか	公述番号③要旨①と同様である。	

公聴会における意見の要旨（反対、変更できない）

公 述 番 号	要 旨 分 類	要 旨 番 号	要 旨	む つ 市 の 見 解	備 考
	流末問題	⑧	雨水や排水について明神川を流末に絶対しないで頂きたい。	今回の提案において、「水質については、雨水排水は許容量を排水路に排水し、汚水排水は合併浄化槽を設置し地区内で処理することにより、周辺水環境の保全を図る。」という提案内容である。よって、開発行為に伴う案件であることから、開発許可申請が提出されることになるため、その段階で技術基準に照らしながら雨水及び汚水処理水の放流先を明神川としないよう指導していくものである。	現状において、大雨の時、明神川（田名部町地区）の護岸天端まで水位が上昇するため。
③	中心市街地	①	歴史と文化に対し中心市街地の果たしている役割という観点から反対	伝統文化等の継承も重要であるが、むつ市全体の活性化を図ることも重要である。しかし、そのために無秩序な市街化を図るものではない。あくまでも生活利便性等の向上を目標とし、周辺環境と調和した街づくりを目的とする用途地域の変更及び地区計画の決定を行うものであり、都市計画の変更等により中心市街地活性化政策を放棄するものではない。	
	中心市街地域外の業者	②	むつ市域外の事業者の地元行事等に対する協力の度合いが極端に低い。	公述番号③要旨①と同様である。	
	中心市街地	③	中心商店街の活性化を図ることが、むつ市の地域行事等を守る重要政策ではないか。	公述番号③要旨①と同様である。	
	中心市街地	④	中心市街地の空洞化等を招きかねない域外の有力スーパー等の積極的誘致のための用途変更？ではないか。	快適な居住環境形成のため、主要幹線道路の利便性を活かした土地利用を図るもので、整備、開発及び保全の方針にも即していること、また、既に複合商業施設の整備計画があることから、変更が必要と判断した。また、住環境と調和した秩序ある市街地形成を目的とした用途地域の変更及び地区計画の決定により、高齢化社会に対応した都市構造の実現を図るものであり、域外有力スーパーのための積極的誘致をするものではない。	
	違法性	⑤	都市計画法の提案制度の趣旨に反し、手続に違法性がある。	都市計画法第21条の2に則した提案であり、市では本件について関係法令に基づき対応し公平公正な職務を行っている。	
	都市計画	⑥	当該地区の住民の皆さんが、歩いて買い物のできる食品スーパーが欲しいというのであれば、いまの用途地域のままでも建てることが出来る。当該地域は第1種住居地域であるから敷地過半で考えれば最大3000㎡、約910坪の食品スーパーを建てることができる。苜生モールにあるマエダストアでも720坪位であり、それよりもはるかに大きい食品スーパーが建つことになる。提案者の計画を僅か200㎡減らせれば、今の用途地域のままでもむつ最大の食品スーパーが建つことになるのだから、なぜ用途変更が必要なのか。	当該地区には、既に複合型商業施設の整備計画があることから、その整備計画の内容を精査した結果変更が必要と判断した。今回の提案は複合型商業施設で、スーパーを核とした計5店舗の計画であるが、3000㎡に抑えたとしても駐車場を共有する計画であることから、全体を考慮すると現状であればフェンス等でそれぞれの店舗の敷地を分割することとなり、それに合わせ国道との出入口も増えることとなるため、交通渋滞を招くことになる。用途を緩和することとなるが、地区計画を同時に決定することにより、従来の第1種住居地域なみの建築物の用途とすることが可能である。	
	都市計画	⑦	都市計画法による提案制度を一般市民が知らないうちにそれを進めてよいのか。⇒市民を無視している	公聴会意見⑤要旨①と同様である。	

公聴会における意見の要旨（反対、変更できない）

公述番号	要旨分類	要旨番号	要旨	むつ市の見解	備考
④	都市計画	①	都計法第6条の2第1項、同第3項により、都市計画運用指針Ⅳ-1-2において用途地域変更原案及び地区計画原案は、都市計画区域マスタープランが示す将来像と齟齬があってはならない。	社会経済状況及び土地利用状況等の変化に対応し、提案に係る都市計画の決定又は変更に係る画一的な判断基準を設ける等の硬直的な運用を避け、随時かつ確かな見直しを図られることが望ましいと考えるところである。 変更地区は、青森県都市計画マスタープランにおいては住居地区となっており、それを考慮しての第2種住居地域への変更である。 また、当該地区においては、むつ市都市計画マスタープラン作成後に用途地域の変更が行われている。 用途変更区域は、国道沿線としてサービス機能を誘導する区域であり、すでに周辺地域も宅地化されていることから外延化を誘発する恐れは少ない。また、主要幹線道路の利便性を活かした土地利用を図るため、整備、開発及び保全の方針にも即していることから一部採用したものである。（平成7年10月13日第27回都計審の経過）	
	都市計画総務課	②	地区計画原案の公告縦覧と意見聴取について都市計画法上の重大な違反？がある。（公述の論点ではないとのこと。）	地区計画原案の公告については、都市計画法第16条第2項及びむつ市地区計画等の案の作成に関する条例第2条により行っており、意見の提出については同条例第3号により行われている。	
	都市計画	③	むつ市の整備、開発、保全の方針では、下北縦貫道整備に伴い市街地及び市街地周辺の開発ポテンシャルが高まることが予想されるが、無秩序な開発や市街地の外延化を抑制しつつ、道路や公園、下水道などの都市基盤整備を進め、コンパクトで効率的な市街地の形成を図るとなっているが、平成7年のむつ都市計画マスタープランで認めていながら、行き止まり道路の解消に努めるなどの都市基盤整備を進めることをせず、現状のスプロール化を放置したまま、単なる用途地域の変更陳情に過ぎない提案を受理し用途変更を行うのか。このことにより、提案地周辺の更なるスプロール化を推し進めることとなる。つまり、今回の原案と整備、開発、保全の方針との間に齟齬がある。	公述番号④要旨①と同様である。 平成7年のむつ市都市計画マスタープランでは白地地区である柳町四丁目地区において、スプロールと指摘している所である。また、柳町三丁目地区、当該提案地の背後地は開発許可申請により、許可を得た開発行為である。 今回の提案については、周辺住民における消費生活の利便性向上を図るとともに、交通利便性の高さを活かした沿道サービス機能の立地を可能とするものであり、市街地の外延化の助長については、人口フレームの面から考慮しても、問題ないと考えられる。	
	中心市街地	④	政策課題対応型都市計画運用指針に基づく高齢化社会への対応による変更ということだが、中心市街地の機能回復の観点から見ると運用指針の曲解ではないか⇒違法行為？	都市計画の運用として、中心市街地の機能回復は、商業開発や公益施設等の立地が望ましいと示されているが、高齢化社会における都市構造は、高齢者等の身体的特性を踏まえた生活利便性の確保のため、日常的なサービス等は徒歩圏内で享受できる都市構造が望ましいとしている。（E-2-(1)：高齢社会において目指すべき都市構造の確立）	
	都市計画	⑤	むつ市には平成16年に県が策定した整備、開発、保全の方針に基づくマスタープランがないが、平成7年のマスタープランに基づいて提案を受理したのか？そのマスタープランでも当該地は周辺を含め緑地として計画されている。明確な齟齬である	むつ市では、平成7年策定のマスタープランを踏襲している。 平成16年に青森県が策定したマスタープランは、上記マスタープランを考慮したものである。緑地については公述番号①要旨④と同様である。	
	都市計画	⑥	下北縦貫道整備により重要な地域との見通しがあるのなら、拙速で違法とまで言われる手法をとるべきでない。	国道279号、国道338号及び下北縦貫道路の結節地域であり、具体的な商業施設計画があること、さらには、都市計画法第21条の2の規定による、都市計画提案制度を用いたものであり、不整合が見受けられないことから、変更するものである。	
	訴訟	⑦	これ以上、強引にことを進めることになれば、訴訟等の提起も予想され、「むつ市の都市計画行政に汚点を残すことになる」ことを指摘して、私の公述を終了いたします。	市では、本件について関係法令に基づき対応し、公平公正な職務を行っている。	
⑤	都市計画法第3条第3項違反	①	市は、都市計画提案制度というものがあることを市民に知らせていない。これは、都市計画法第3条第3項「国及び地方公共団体は、都市の住民に対し、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない」という規定に違反している。	法第3条第3項の規定は、国及び地方公共団体に対して、住民への都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めるよう責務を課したものであり、個別具体の都市計画制度について周知しなければ違法とする趣旨のものではない。 都市計画法第3条第3項にある条文の意図するところは、都市計画は、都市の未来像を実現するためのものであり、住民がその未来像が望ましい、総合的、一体的に計画を進める必要がある等内容を理解することが必要であることから、都市計画を確認、理解するための情報を開示するというもので、その情報収集等のために都市計画図書を可能な限り閲覧、入手できるようにしておくということである。また都市計画への住民参加を実効性のあるものとするために、提案制度等に関する知識の普及及び情報の提供に努めることは重要であるが、今回むつ市がその提案制度の知識普及を行ってはいなかったが、提案者はその提案制度を活用してのまちづくりへの参画を行っていることを考えれば、相談することにより各種制度について、助言等をするという対応で問題はない。	

公聴会における意見の要旨（反対、変更できない）

公述番号	要旨分類	要旨番号	要旨	むつ市の見解	備考
		②	今回の変更原案は、10,000㎡までの複合商業施設の建築が可能となるものであるから、今回の商業施設開発の規模は、柳町三丁目地区だけの問題だけでなく、むつ市全体に影響が出る。複合商業施設を組むことは生活利便のための施設と呼べない。	今回の計画は延べ約7,000㎡であり、中心市街地に匹敵するようなものではなく、約7,700㎡の苫生モールの商業施設規模よりも小さいものである。しかも、苫生モールと同様の、複合型とすることにより一帯の未利用地を利用しての、利便性の向上を図るものである。また、10,000㎡を超える大規模集客施設については、著しく多数の人々を都市圏の広い地域から集めることになり、立地場所周辺の環境、土地利用等に大きな影響を及ぼすだけでなく、都市構造のレベルでも、立地場所から離れた地域における広域的な交通流態等に甚大な影響を及ぼすおそれがある。	
	要綱違反	③	都市計画提案制度の手続に関する要綱にも違反していると指摘されている。	総合的に判断したものであるから、違反しているとは考えていない。	
⑥	地区計画	①	地区計画原案の場所に土地を所有しているのだが、市から何の説明も受けていないのは何故か	地区計画の範囲は地番を明確化し設定しており、公述人⑥の所有地は地区計画範囲に該当していない。よって、地区計画の作成に関する条例並びにその他の法令に基づく説明義務は生じない。	
	隣接地権者は周辺住民であるか	②	提案者の大滝地建は、周辺住民へ説明し、概ねの了解を得ていると述べているが、隣接地所有の私は説明を受けていないし、説明会の案内もない。	周辺住民等の解釈であるが、周辺に住所を置く住民、並びに法人等をさす要綱である。（提出提案には、地権者リスト、同意書、住民説明会資料及び同議事要旨等が添付されており、それらには特に反対意見がないことから、概ね賛同を得ているものと判断した）	
	用途変更、地区計画の範囲	③	説明会資料では私の土地が道路境界から30m第一種住居が50m第二種住居に変更され地区計画範囲となっていた。所有地は法務局備え付け図面では、道路境界47m付近であるから、私の土地は用途変更と地区計画の範囲に入るはず。しかし、私への説明がない。	公述番号⑥要旨①と同様であり、公述人⑥は、原案の説明会で用途地域変更の範囲の説明を受けているので問題はないと判断する。また、都市計画法上、用途地域の都市計画決定に関して土地所有者等の同意は必要とされていない。	公述番号⑥要旨⑨にて立会いを求められているとの事である → 提案者はプロジェクト内容を公述人⑥に対し説明した上で、境界立会いを依頼していた。
	用途変更、地区計画の範囲	④	境界立会いしていないのになぜ50mの範囲外と断言できるのか。	用地境界確定しただけでは、公述人⑥の所有地は用途地域変更の範囲に入る可能性はあるが、地区計画の範囲には入らない。	
	隣接地権者は周辺住民であるか	⑤	提案者が周辺住民等への説明を行い、概ねの賛同を得ているとしているが、周辺住民等には土地所有者も含まれると解釈するのが自然であるから隣地所有者は要綱6条第4号の特に調整を要するものに含まれるはずである。	公述番号⑥要旨②と同様である。	
	都市計画法第21条の2第3項第2号に違反	⑥	市が都市計画変更素案を一部取り入れ修正した原案は、素案の時点から変更されているので変更前の土地所有者の同意は無意味であり、原案に対しての2/3以上の同意は得られていないので都市計画法第21条の2第3項第2号に違反である。	都計法第21条の2第3項第2号の規定は、都市計画を提案する際の要件である。提案制度により提案された素案は、法に即したものであるため、受理したところであるが、市では受理した素案を地区の状況を考慮して、一部採用、修正したものであり、素案の段階で変更したのではない。また、市の原案作成により用途地域の土地の所有者等が増えたとしても、都市計画法上、用途地域の都市計画決定に関して土地所有者等の同意は必要とされていない。また、用途地域の変更(原案)に関しても市の開催した説明会において説明している。	
	都市計画法第21条の2第3項第2号に違反	⑦	市が修正するとした時点で、範囲がかわったのであるから、提案書を差し戻し、提案者が土地所有者等から2/3の同意を得る必要がある。	公述番号⑥要旨⑥と同様であり、原案については、地区計画区域内の土地所有者等権利を有する者に対して文書で提示し、意見を求めたが意見は出されなかった。また、都市計画法第16条第2項による公告縦覧を行う以前に、提案者からは同意は得られている。	
	用途変更、地区計画の範囲	⑧	何故、市は修正段階で土地所有者等が増えるという可能性について調査しなかったのか。調査により所有者が増となっていれば、縦覧中に意見陳述の機会を得ることができた(都市計画法において、市の地区計画決定原案の作成手続に過誤がある)	公述番号⑥要旨①、要旨③と同様であり、市が提案地区以外にも新規に地区計画を設定するのであれば、原案作成前に説明会は開かれるものである。	
	!	⑨	実は、提案者から土地を貸してくれと言われて断っている。その後、境界立会いを求められ、公的な機関をはさんでの立会いを申し入れた。	民境界となるので、市では境界立会いを行わない。	

3月6日説明会における意見の要旨（反対、変更できない）

説明会意見番号	要旨分類	要旨番号	要旨	むつ市の見解	備考
①	都市計画法第3条第3項違反	①	提案制度を市民に対して周知徹底してから事をすすめるのが筋である。それもせず、2月8日に市政だよりに案内をのせるのであれば、今日の説明会は話す以前の問題である。都市計画法第3条第3項違反である。	公述番号⑤要旨①（反対）と同様である。	
②	隣接地権者は周辺住民であるか	①	提案者は周辺住民、地権者の同意を得ているとのことだが、隣接地権者である私に対し、説明がないから反対である。	公述番号⑥の要旨①②③（反対）と同様である。	
	用途変更、地区計画の範囲	②	この修正案（むつ市原案）の50mの範囲であれば、私の土地にかかるはずだが、これについても何の説明もない。	公述番号⑥の要旨①③④（反対）と同様である。	
	隣地境界	③	商業施設の建築の際の境界はどうなっているのか、当該地は境界立会いをしていない。	公述番号⑥要旨④（反対）と同様であり、建築の際の境界については地権者どうしの問題である。	
	開発行為	④	栗山トンネルも6～7cm陥没しているんです。その時に県では完全にボーリング調査やっています。そういう影響もあるんですよ。	公述番号①要旨⑤（反対）と同様である。	
③	都市計画	①	インターチェンジのそばは、物流基地やそれに類似するものを誘致する方法を考えるものである。	インターチェンジとして予定されているのは、当該地のむつIC、むつ尻屋崎IC、むつ東通IC及びむつ南ICが予定されていることから、物流基地がむつICでなくとも良いのではと考えるところである。	
	都市計画法第13条その他の法令	②	第21条の2第3項1です。当該計画提案に関わる都市計画の素案の内容が、第13条その他法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。これが大前提になっているのであるから、適合性は判断されたのか。当該計画地は軟弱地盤であり、周辺へ影響を及ぼすだろうから、技術的な打合せ済みなのか。提案者とは何度も協議を重ねて行くべきである。	公述番号①要旨②（反対）と同様である。	
	開発行為	③	工事による周辺への影響があるはずであるから、周辺ハイパス建設の際の地質調査結果からでも推測すべきである。	公述番号①要旨⑤（反対）と同様である。	
④	都市計画手続き	①	市長が公聴会を開催するとしたわけだから、今回の提案を進めるのはおかしいことである。	市長からも慎重に進めることを指示されましたので、説明会後に、公聴会を開催し、市民の皆様からご意見を賜ることとしたところである。	
	マスタープラン	②	マスタープラン上では、当該地は緑地であるのだから、マスタープランを変更せずに都市計画変更するのは、拙速すぎる。	公述番号①要旨④（反対）と同様である。また、都市計画変更に伴い、マスタープランの部分的な変更の必要はない。平成21年度にマスタープランの改定を予定していることもあるが、今回、変更はしないということは拙速なものではない。	
	商工会議所	③	むつ市都市計画提案制度の手続に関する要綱第6条第4項「土地所有者等及び周辺住民等並びに特に調整を要するものに対する説明及び調整が整い、おおむね賛同が得られていること。」これに対し、整っていない。商工会議所からの1,200名の総意での反対意見を無視している。	商業調整を図ることは都市計画法の目的とするところではないため、判断材料としていないことから提案を受理したものである。しかし、商工会議所の意見を尊重する観点から参考資料として都計審へ提出するものである。	
⑤	25名の説明会	①	25名の地元説明会で意見として足りるのか	提案地周辺約170件に対し、都市計画提案制度について、施設整備計画の概要、都市計画提案の概要の説明会のお知らせを配布し、参加したのが25名ということであり、その人数が足りないという判断はできない。	
	マスタープラン	②	むつ市都市計画提案制度の手続に関する要綱第6条第2項「むつ市のまちづくりの方針に則していること。」これに対し、平成7年のむつ市の地区計画マスタープラン、これがまちづくり方針に則しているかどうかという判断基準です。13年も前から古いから関係ないということは法的に言えるんでしょうか。古いからであれば、それを直して新しくするのが、都市計画行政での正しい姿じゃないでしょうか。マスタープランにあるのをねじ曲げるのか	公聴会意見番号④要旨③（反対）と同様である。13年も古いマスタープランは関係ないとむつ市は発言していない。都市計画提案の素案と現マスタープランとの整合性を確認したものである。また、マスタープランはおおむね20～30年後の将来像を定めているものであり、平成21年度には、青森県と歩調を合わせ改定する予定である。	
	商業調整	③	商業調整が整っていないのだから、むつ市都市計画提案制度の手続に関する要綱第6条第4項違反である。	公述番号②要旨①（反対）と同様である。	
	むつ市都市計画提案制度の手続に関する要綱第9条第2項	④	むつ市都市計画提案制度の手続に関する要綱第9条第2項から、市が提案者の素案を変更したのだから、一旦提案は取り下げるべきである。	要綱第9条第2項は提案者が申請後に既出の提案を修正するときのためである。	

3月6日説明会における意見の要旨（反対、変更できない）

説明会意見番号	要旨分類	要旨番号	要旨	むつ市の見解	備考
⑥	都市計画	①	いまの用途でも3,000㎡900坪のスーパーが建てられるわけである。	公述番号③要旨⑥（反対）と同様である。	
	都市計画	②	提案書のなかには、デベロッパーが誰なのか記載されていないが、都市計画変更についての希望期日、オープン予定から行くと、当然事業主体者は決定しているはずだから、むつ市はそのことを把握しているのか	都市計画提案に係る必要事項ではない。	
	裏の背景	③	提案者の希望に是が非でも沿うために、事を急いでいるとしか見えず、そこには、なにかあるのか	市では関係法令に基づき対応し公平公正な職務を行っている。	
⑦	商業調整	①	都市計画の運用が商業調整しないのであれば、商工会議所に対し最初から意見を聞かなくともよかったのではないか	自主的に地元商工業者との共存共栄を図る観点から意見聴取したものである。	
	都市計画	②	現状でも3,000㎡のスーパーが建てられるわけであるから、それはそれで満足できるのではないか	公述番号③要旨⑥（反対）と同様である。	
	中心市街地	3	中心市街地にかなりの影響が出るのではないか、空洞化が進み商店からの寄付で成り立つ田名部祭等が出来なくなってくるのではないか、域外の大型店も寄付をいただけない。	公述番号③要旨①（反対）と同様である。	

公聴会における意見の要旨（賛成）

公 述 番 号	要 旨 番 号	要 旨	む つ 市 の 見 解	備 考
①	①	現在、むつ市の大型店は比較的陸奥湾沿いに片寄っているが、柳町に計画通り商業地ができると、柳町住民をはじめ、北通り地区や、東通の住民にとっては、僅かながら近くなり、期待されている。	提案者からの素案は、都市計画マスタープラン等、市の上位計画との不整合は認められないこと、また、当該地区は、現在整備中である下北半島縦貫道路との結節点となる予定であり、交通利便性の向上が見込まれる地区であることから、周辺住民における消費生活の利便性向上を図るとともに、交通利便性の高さを活かした沿道サービス機能の立地を可能とする用途地域へ変更し、周辺の居住環境に配慮した快適で良好な市街地の形成を図るものである。	
	②	むつ市が、将来に向けての発展を考えるに、歴史的文献にあきらかな様に、新規の物事に対して排他的・足引っ張り、非協力などの慣習が未だにその余韻が感じられ、これらの慣習は下北発展の大きな根っこであろう。		
	③	むつ市では近年、大型店が3件も閉店しており、これに代わるものが一店位あってもいいのではないだろうか。		
②	①	国土交通省策定の都市計画運用指針では、都市計画の用途地域の指定について、地域の実績を考慮した少子高齢化社会や環境対策を含め、徒歩圏、いわゆる歩いて用事を足す、生活をするという、徒歩圏内での完結的な日常生活圏を構成するという趣旨がうたわれている。その指針に基づいた市街地構造に全く合致する内容であると判断した。	政策課題対応型都市計画運用指針では、高齢社会において目指すべき都市構造の確立として「高齢者が生き生きと暮らせる環境の実現には、一般的には高齢者の身体的特性を踏まえた生活利便性の確保の観点から、日常的な購買活動や医療・福祉サービス等が住居からの徒歩圏内において享受できるような都市構造の実現を目指すことが望ましい。」とあり、これに則すものである。	
	②	前は制限がありましたが、今は、提案者の範囲が広げられまして、地権者の皆様方、あるいはそこに生活する方々でも、こういう提案が出来るというふうに、制度改正が緩和されている。	平成14年の都市計画法改正により、地権者やまちづくりNPO、民間事業者等が一定の条件を満たした場合、都市計画の提案をすることができる「都市計画提案制度」が創設された。	
	③	都市計画提案は、むつ市の長期総合計画等に合致しているか審査会で検討されている。むつ市の長期計画では、まちづくりの方針としている「地域に住む人々が多様な社会環境の変化のなかで、生き生きと安心して生活が出来る街づくり」に全く合致した内容である。	今回の用途地域の変更及び地区計画決定は、柳町三丁目地区に対する都市計画提案を受け、むつ市都市計画提案評価検討委員会にて「むつ市都市計画提案制度の手続に関する要綱」第6条に定める判断基準に基づいて評価・判断し、一部採用として原案を作成し、さらに、平成20年3月6日の原案説明会時の意見、4月15日の公聴会の意見を基に原案を都市計画案としたものである。	
	④	提案に対し市では、全てを許可するのではなく、地区計画を加味し、色々な検討がなされた上で、交通・住宅街への配慮するため、店舗面積を3000㎡以内にする、緑地を5%以上確保し、住宅地との境界については、緑を考えた上でのフェンスなり、いわゆる垣根を配するなど、ある程度の線引きをし、環境を守るための規制がかけられており、周辺の住宅に対する配慮が十分になされた原案であると評価する。	周辺住民における消費生活の利便性向上を図るとともに、交通利便性の高さを活かした沿道サービス機能を誘導し、周辺の居住環境に配慮した快適で良好な市街地の形成を図ることを目標として、地区計画を決定する案である。	
	⑤	この用途変更により、今計画しているモール街と田名部駅前商店、その中に繋がる住宅街、これが連結して必ずやいい結果をもたらすと判断している。	公述番号①要旨①と同様である。	
	⑥	今、元気のある若者が仕事がないため、居なくなっており、計画しているモール街が、新たな就労を考える機会になると思い、また、若者の就労の機会創出として、必ずや効果があると期待している。		

公聴会における意見の要旨（賛成）

公 述 番 号	要 旨 番 号	要 旨	む つ 市 の 見 解	備 考
③	①	今回計画に上がっている柳町3丁目地区は、国道279号バイパス及び国道338号バイパスに面した場所で将来的には、下北縦貫道路の南バイパスとしての整備を併せれば、交通の要所であるとおもわれる。このような交通利便性の高い土地からしても、本来であれば既に商業施設が整備されてもおかしくは無いと思う。	公述番号①要旨①と同様である。また、10,000㎡を超える大規模集客施設については、著しく多数の人々を都市圏の広い地域から集めることにより、立地場所周辺の環境、土地利用等に大きな影響を及ぼすだけでなく、都市構造のレベルでも、立地場所から離れた地域における広域的な交通流態等に甚大な影響を及ぼすおそれがあることから、都市計画案においては、それを認めていないものである。	
	②	確かに現行の都市計画のままでも、フェンスで仕切るなどして、別の物として立地することは可能であると思うが、それでは土地を十分に有効しているとは言えず、また出入口も乱立することになり、利用者からしても好ましいものではないと思われる。今回計画されている用途地域の変更により、当該地区の一体的な利用、すなわち交通利便性の高さを生かした、沿道型の商業施設の整備が可能となり、土地の有効利用が図られ、むつ市の活性化に繋がる。	現況の都市計画において、当該地区に商業施設が建設された場合、工作物等で各敷地を分断する必要があるため、出入口が乱立し、交通機能の低下が懸念されるが、今回の都市計画の案により、当該地区の一体的利用が可能となることで、周辺の交通に配慮した、一体の施設としての最小限の出入口計画を、事業者へ指導できるものである。	
	③	本計画地周辺は、民間による宅地開発により、住宅が増加している地域だが、歩いて行ける範囲にスーパーなどの施設が整備されておらず、とても不便に感じている。今回の計画により、一体的な土地利用が可能となる事で、計画地にはモール形態の商店の整備が可能となり、周辺住民にとっては、大変便利になる。	公述番号③要旨①と同様である。	
	④	モール形態の一体的な商業施設は、周辺住民への日常生活用品を提供する機能を持つわけだが、同時にある種の時間消費型のレクリエーション的な機能を合わせ持つと思われ、単なる商品を提供する枠を超え、家族などと一緒に、お金では買えない一時を過ごす事が出来るのではないかと期待している。これはまさに魅力あるまちづくりに貢献する事ではないだろうか。	公述番号③要旨①と同様である。	
	⑤	計画地は交通結節点であり、また交通利便性の高い地域であり、これらを生かす事で、周辺住民はもとより、周辺地域外の人々を含め、生活利便性の向上が期待できるのではないと思う。	公述番号③要旨①と同様である。	
	⑥	モール形態という魅力ある商業施設を整備する事で、交流人口の拡大が期待され、これまで下田・八戸・十和田のモールに行っていた消費者達がこの商業施設を利用するようになれば、むつ市全体の経済の活性化への直接的な契機になり得ると思う。		
	⑦	計画地には計画地の特性に合った施設を整備し、中心市街地は、中心市街地の特性を活かした施設を整備する事が必要である。	公述番号③要旨①と同様である。	
	⑧	むつ市も、少子高齢化で子供たちは地域を離れ、高齢者も22.3%（4人に1人）は高齢者となっている。今回の計画により、高齢者・障害者・若年者・子育てをする女性たちの就労の場が、新たに広がる。		
④	①	これまで参加した説明会や新聞の記事等から、周辺住民の生活利便性向上を目的とした沿道型商業施設の整備計画であると認識している。原油高や高齢化社会の進展等の状況の中、歩いていける範囲に日常生活用品が購入できる商業施設が整備されることで、周辺住民の生活利便性が向上する。	提案者からの素案は、都市計画マスタープラン等、市の上位計画との不整合は認められないこと、また、当該地区は、現在整備中である下北半島縦貫道路との結節点となる予定であり、交通利便性の向上が見込まれる地区であることから、周辺住民における消費生活の利便性向上を図るとともに、交通利便性の高さを活かした沿道サービス機能の立地を可能とする用途地域へ変更し、周辺の居住環境に配慮した快適で良好な市街地の形成を図るものである。	
	②	今回の計画で、地域に不足している緑地や広場などが整備されることで、子供達が遊べる場所あるいは地域住民が集える場所として活用できる。外で遊ぶことは、子供達が自分の体を通して現実というものを体験できる貴重な手段であり、豊かな生活を送る上で、歓迎するべきことである。	提案者の事業計画として、周辺住民のためのコミュニティー広場が整備される予定である。	
	③	今回の計画によって、新たな雇用の場が創出され、むつ市の経済活性化につながる。主婦や若者にとっても働きたいと思える場所となるのではないかと。雇用の場が確保されることで、人々の生活基盤が安定し、むつ市の活性化に繋が		
	④	未利用地である計画地が一体的に有効利用され、魅力ある商業施設が整備されることで、土地の価値が高まると共に、市外へ流出していた消費者の購買も期待され、結果として税収に繋がる。税収は、市民のために使われるわけだから、結果として我々市民の利益にも繋がる。	今回の提案者の計画は、当該未利用地を利用する事業計画である。また、公述番号①要旨①と同様である。	

公聴会における意見の要旨（賛成）

公 述 番 号	要 旨 番 号	要 旨	む つ 市 の 見 解	備 考
⑤	①	今回の計画は、「自分たちのまちを良くしていきたい」という思いから発案された、周辺住民の生活利便性向上を目的とした地域に根ざしたまちづくり計画である。計画地周辺には、徒歩圏内に、スーパーのようなものはなく、商品を買うには、離れた場所にある店舗へ行かざるを得ない。そのような状況において、徒歩圏内にスーパーのようなお店が出来て欲しいと思うのは、周辺住民としては、至極当然の思いである。つまり、今回の計画は、周辺住民の意見そのものといって良いようなものであり、まさに、地域に根ざしたまちづくりであるといえ、また、移動手段がもっぱら徒歩である人々にとって、大幅な利便性向上をもたらすもので、現代が直面している高齢化社会に対応したまちづくりであるといえる。	今回、都市計画法第21条の2の規定による都市計画提案制度を活用し、当該土地利用者がまちづくりへの参画がなされたものであり、また、公述番号①要旨①と同様である。	
	②	反対派の方は段取りがしっかりとされており、今回の計画は法に抵触したものだと言われられるなど、勢いを感じさせるものであった。しかし、地権者や周辺住民をはじめとしたむつ市民の中には、公の場で勢いよく意見を述べる人は少なく感じられるが、心のうちに熱い思いを秘めて、今回の計画に賛成なさっている方が大勢いるのもまた事実であり、私もその中の一人です。	都市計画案を作成する時、住民の意見を反映させるために、都市計画法第16条により、原案説明会及び公聴会を開催したものである。	
	③	反対派の方は手続き上の瑕疵や脱法行為、中心市街地の空洞化などの理由から、今回の計画に反対されている。しかし、それらは「今と変わって欲しくない」「このままが一番いい」といっているだけのような気がしてなりません。これは、決して積極的な理由であるとは感じられず、現状にしがみついているだけの消極的な思いに起因するに過ぎないような気がしてなりません。	市では、本件について関係法令に基づき対応し、公平公正な職務を行っている。	
	④	周辺の住環境の保全に配慮した計画である。 単独での立地は、店舗面積3千㎡までと制限し、隣接区域には、低木による緩衝帯の設置を義務付けるといった内容で、現行及び隣接の用途地域に配慮した内容の地区計画を設定することで、周辺の住環境が保全されるよう配慮した計画となっている。	地区計画の決定理由として、国道338号バイパス、国道279号バイパス及び整備中の下北半島縦貫道路の結節点となる交通利便性の高い地区である。そこで本地区では、周辺住民における消費生活の利便性向上を図るとともに、交通利便性の高さを活かした沿道サービス機能を誘導し、周辺の居住環境に配慮した快適で良好な市街地の形成を図ることを目標とするものである。	

説明会における意見の要旨（賛成）

要旨番号	要 旨	む つ 市 の 見 解	備 考
1	むつ市の（都市計画についての）周知方法には問題があったかもしれないが、議会で議決ということも、一つの周知方法といえるのではないか。	法第3条第3項の規定は、国及び地方公共団体に対して、住民への都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めるよう責務を課したものであり、個別具体の都市計画制度について周知しなければ違法とする趣旨のものではない。 都市計画法第3条第3項にある条文の意図するところは、都市計画は、都市の未来像を実現するためのものであり、住民がその未来像が望ましい、総合的、一体的に計画を進める必要がある等内容を理解することが必要であることから、都市計画を確認、理解するための情報を開示するというもので、その情報収集等のために都市計画図書を可能な限り閲覧、入手できるようにしておくということである。また都市計画への住民参加を実効性のあるものとするために、提案制度等に関する知識の普及及び情報の提供に努めることは重要であるが、今回むつ市がその提案制度の知識普及を行ってはいなかったが、提案者はその提案制度を活用してのまちづくりへの参画を行っていることを考えれば、相談することにより各種制度について、助言等をするという対応で問題はない。	
2	（このようなことが初めて行われるというわけではなく、）小川町や苫生のように、これまでも住民等の要望があれば、実態が十分に把握できた段階で用途変更を行っている。	市としては、具体的な事業計画に対し、過去に用途地域の変更を行ってきたものである。	
3	高齢化社会を迎え、指針等で対応が求められているように、徒歩圏内での生活を守る必要がある。	公述番号①要旨①（賛成）と同様である。	
4	（地区内にバイパスに接続する道路を新たに整備し、）通過交通の増加するような計画よりも、（道路の整備が無くとも、）徒歩圏内を想定した現在の計画の方が合致している。	用途地域の変更及び地区計画の決定は共に周辺の居住環境に配慮した快適で良好な市街地の形成を図ることであるから、地区計画において地区施設として、背後地の交通量増加を招く恐れのあるバイパスへ抜ける道路を設定しなかったものである。	
5	消費者も馬鹿ではなく、それぞれの店に応じた商品を購入するものであり、田名部地区等とも良好な関係が築けるはずである。		
6	住んでいる人に益を与えなければ意味が無く、住民の目線に立った計画が必要であることからすれば、これまでの市役所の取り組みは、合法且つ適切、真剣なものである。	市では本件について関係法令に基づき対応し公平公正な職務を行っている。	
7	立地法との絡みも出てくるが、都市計画法における用途変更と立地法とは異質なものである。	都市計画法は土地利用コントロールの観点から運用され、大規模小売店舗立地法（大店立地法）は環境及び交通について運用されるものであり、どちらも商業調整は行わないものである。	
8	規制によって、現状とほぼ変わらぬ制限にする地区計画も良い（意味がある）と思う。	地区計画の決定案は、国道279号バイパス及び国道338号バイパスから50mのラインを境にして、地区計画区域をA地区、B地区にすることにより、A地区は周辺の良好な居住環境に配慮しつつ、主要幹線道路沿道の利便性を活かした沿道サービス機能の土地利用を誘導し、B地区はA地区と周辺の第一種低層住居専用地域の良好な居住環境に配慮した土地利用を誘導するものである。	
9	45年住んでいるが、トンネルなどが出来て、ようやく周辺が良くなってきているところに、用途が広がって、個人の会社が来て、建物が建つことの何が悪いのか。	公述番号①要旨①（賛成）と同様である。	
10	私は商工会議所の会員だが、（「概ね反対」の回答については、）何の話もなかったものであり、市役所は（商工会議所の回答など気にせず）どんどん進めて欲しい。	市では本件について関係法令に基づき対応し公平公正な職務を行っている。	
11	地元の要望を基に提案がなされたと思う。	今回、都市計画法第21条の2の規定による都市計画提案制度を活用し、当該土地利用者が都市計画提案をしたものである。	
12	ことが起きてから周知するということがあっても良いのではないか。	説明会要旨①と同様である。	
13	「考える会」の勉強会にて、「谷地町」と発言した人がおり、大きな建物が建つような場所ではないといていたが、すでに150件近くの住宅が建っている。自分が住んでいる所が最悪だといわれているような気がするし、地獄絵とかいわれると悲しい。	地盤については、当該地において別途定める都市計画法第29条の開発行為の許可申請手続が必要となることから、今後申請が出た段階で周辺への影響に配慮するよう指導するものである。	
14	今はチャリンが出れば、車で市内をまわるが、今後車が乗れなくなった時に、徒歩圏内に買物する場所があれば素晴らしい。	公述番号①要旨①（賛成）と同様である。	

都市計画法施行規則第13条の4第2項の規定に基づく事項

一 事業の着手の予定時期

平成20年夏頃、造成工事の着工を予定

二 計画提案に係る都市計画の決定又は変更を希望する期限

平成20年3月末頃までの決定を希望

三 前号の期限を希望する理由

本事業においては、平成20年度末のオープンを目指しております。
都市計画決定又は変更が行われた後の主な工程としまして、都市計画法に基づく開発許認可申請、建築確認申請、大規模小売店舗立地法に基づく届出、その他各種許認可申請、造成・建築工事等が想定され、その後オープンという運びとなります。

この開発許認可申請から始まるオープンまでの工程については、約10ヶ月の期間を要するものと考えております。

よって、都市計画の決定又は変更については、平成20年3月末頃までを希望するものでございます。



多目的広場
(芝生)

駐車場

ステーキワン駐車場
(as)

地区内南側には、『多目的広場』としてのスペースを確保する予定です。

この『多目的広場』は、周辺住民が集える緑あふれる憩いの空間を提供することを目的としております。

『多目的広場』の構成としては、全面に張り芝を施すと共に、外周には中木を配し、また、適宜ベンチを設置する予定です。

むつ市柳町三丁目地区における
都市計画提案説明書

平成20年1月



目次

1. 都市計画提案の背景	1
(1) 柳町三丁目地区の位置及び概要	1
(2) 都市計画に関する諸条件の整理	4
(3) 上位関連計画における地区の位置づけ	6
(4) 都市計画提案にあたっての課題整理	6
2. 都市計画提案者に関する事項	7
3. 柳町三丁目地区の土地利用構想	8
(1) まちづくり構想	8
(2) 土地利用の基本方針	8
(3) 期待される効果	10
4. 都市計画提案	11
(1) 都市計画提案の方針	11
(2) 用途地域変更提案	11
(3) 地区計画提案	14

1. 都市計画提案の背景

柳町三丁目地区における都市計画提案の背景について、柳町三丁目地区の位置、周辺の状況及び上位関連計画における位置づけを踏まえて整理する。

(1) 柳町三丁目地区の位置及び周辺の状況

① 位置

本計画提案の対象となる柳町三丁目地区は、図-1 に示すようにむつ地域の既成市街地の北東部、国道 338 号バイパスと国道 279 号バイパス交差点に位置している。将来的には、周辺に下北縦貫道路のインターチェンジが整備される予定であり、交通利便性が高い地域である。

図-1 位置図



② 周辺の状況

当該地域周辺は田名部川の沖積平野に位置しており、水田として利用されてきたが、その後宅地化が進行している地域である。

国道 279 号バイパス東側には水田がみられるが、国道 279 号バイパス沿道は、コンビニエンスストア、飲食施設、業務施設等の立地がみられ、また、後背地は、民間による宅地開発によってスプロール状に宅地化されている比較的新しい市街地である。当該地域は、現在資材置き場として利用されている。

計画提案対象地①



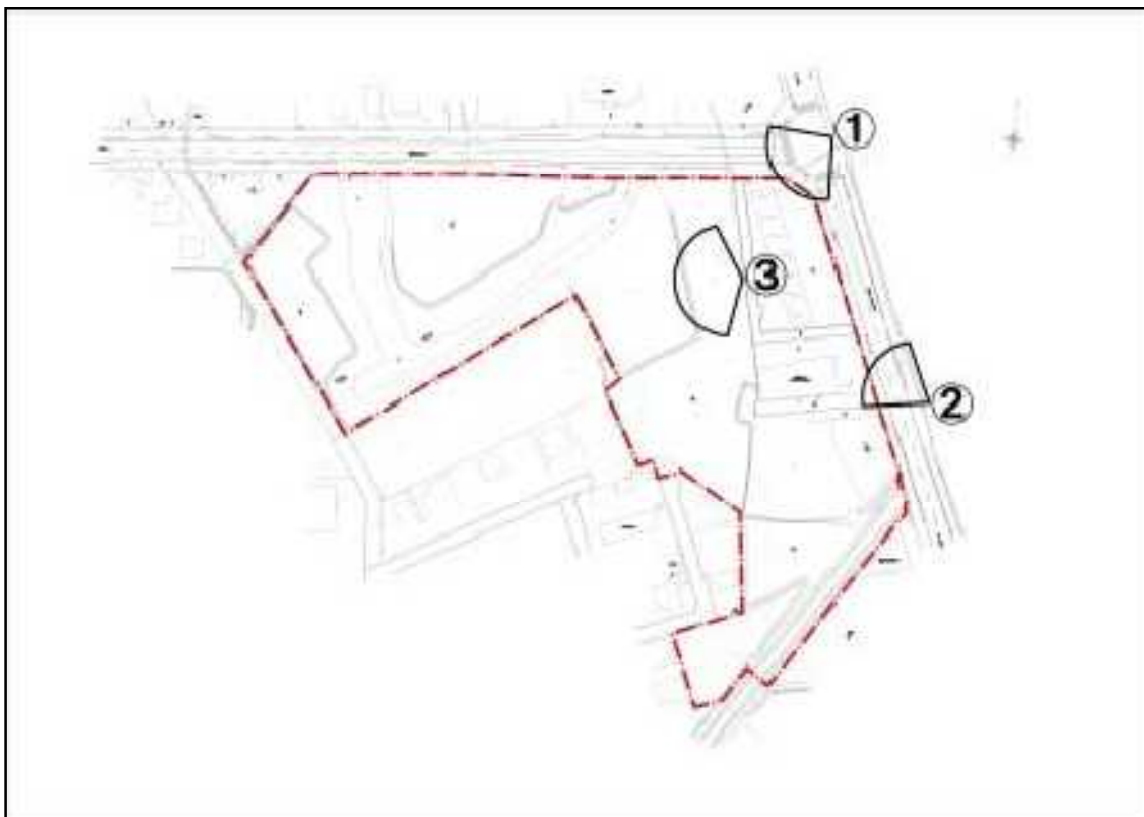
計画提案対象地②



計画対象地③



図-2 写真撮影位置



(2) 都市計画に関する諸条件の整理

① 用途地域

当該地域周辺の用途地域の指定状況を図-3 に示す。

ア. 第1種低層住居専用地域	80/50
イ. 第1種住居地域	200/60
ウ. 第2種住居地域	200/60

用途地域は、国道 338 号沿道は第1種住居地域、国道 279 号沿道は第2種住居地域、それ以外は第1種低層住居専用地域に指定されている。

② 都市計画道路

- ア. 3.4.5 柳町桜木町線 (国道 338 号バイパス)
- イ. 3.4.2 港町小平館線 (国道 279 号バイパス)
- ウ. 3.5.1 緑町女館線 (国道 279 号)

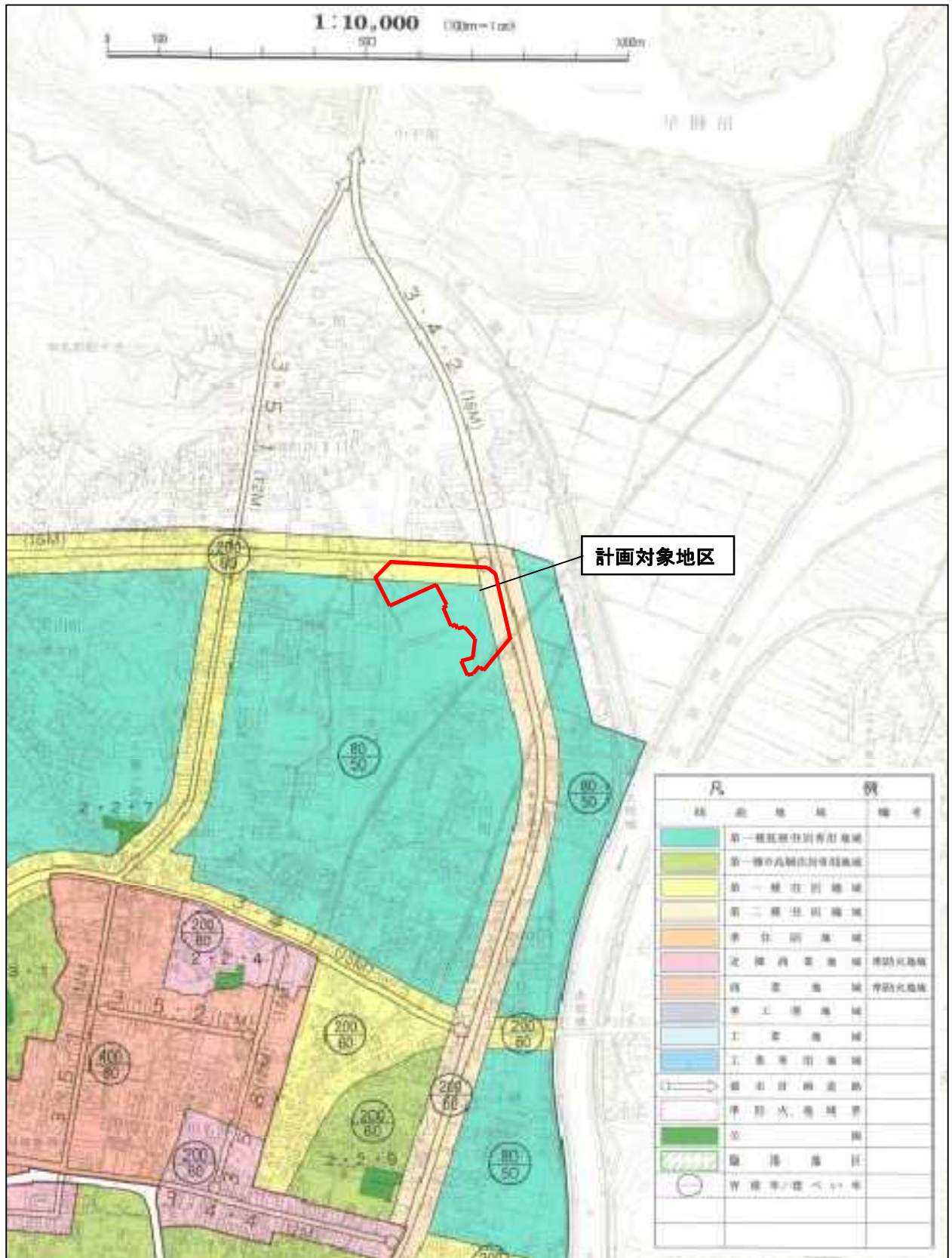
都市計画道路については、地区北側に隣接する 3.4.5 柳町桜木町線と、地区東側に隣接する 3.4.2 港町小平館線が直接的に関連する。

③ 都市計画公園

地区周辺に都市計画公園はないが、地区の南西約 800m に 2.2.7 むつ北児童公園、南西約 900m に 2.2.4 柳町児童公園が立地している。

また、地区の北約 1 km に早掛沼公園が立地している。

図-3 計画地周辺の都市計画決定状況



(3) 上位関連計画等における地区の位置づけ

むつ市の全体的な方向性を定めるものとして、「むつ市長期総合計画」が現在策定中であるが、当該地区の位置づけを定めた計画としては、「むつ市都市計画マスタープラン」(平成7年3月むつ市)や「むつ都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(平成16年5月青森県)がある。

① むつ市都市計画マスタープラン(平成7年3月)

「むつ市都市計画マスタープラン」において、当該地区周辺はスプロール化が課題となっており、土地利用としては住居系の土地利用を目指して、川の手住居ゾーンとして位置づけられている。具体的には、田園型の住居地域として緑に恵まれた高品質でゆとりある低密戸建て住宅地を形成するとしている。

同時に、地区別の方針を定めている「むつ市地区基本計画マスタープラン」において当該地区周辺は、田園緑地帯地区に区分されており、国道279号838号両バイパスの沿道では、主要幹線道路の利便性を活かした土地利用を図るとしている。

② むつ都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成16年5月)

青森県が定めた「むつ都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において当該地域周辺は、住宅地として位置づけられており、公園、下水道、生活道路等の整備により、快適な居住環境の形成を推進するとされている。また、都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針として、市街地内には身近な公園が不足しているため、配置バランスを考慮しながら公園等の緑地の整備を図るとしている。

(4) 都市計画提案にあたっての課題整理

① むつ市全体の商業ポテンシャルの低下

むつ市においては、数年前より大規模商業施設が撤退するなど、下北地域におけるむつ市の商業ポテンシャルが低下する傾向にある。そのため、様々な方策を検討し、商業の活性化を図り、むつ市全体の商業ポテンシャルの向上を図る必要がある。

② 生活利便性の高い市街地の形成

当該地区は、幹線道路(国道279号バイパス及び国道338号バイパス)沿道に位置しており、交通利便性が高い地域である。その特性を活かした土地利用が求められている。

後背地については、高品質でゆとりある住宅地を形成するとしており、周辺の住宅地と調和のとれた生活利便性の高い魅力ある都市環境形成が必要となる。

③ 商業業務系施設整備と併せた広場・緑地等の整備

むつ地域において、総合運動公園等大規模な公園はあるものの、市街地における公園等緑地が不足している。

また、当該地区周辺は、民間による宅地造成が進められており、スプロール状に市街化していることから、地域住民が集える広場や緑地等が不足している。

2. 都市計画提案者に関する事項

都市計画法に基づく都市計画提案をできる資格は、①土地の所有者、借地権者、②まちづくりNPO法人、③営利を目的としない公益法人、④まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体などが有しており、本計画提案における提案者である有限会社大滝地建は、①土地の所有者に該当する。

表-1 土地の所有者等一覧

氏名	権利の種類	土地又は建物の所在地			登記簿地積 (㎡)	同意状況
		大字	字	地番		
[REDACTED] (計開提案者)	所有権	柳町三丁目		184-12	59	有
	所有権	柳町三丁目		246-1	84	有
[REDACTED]	所有権	田名部	前田	5-10	119	有
	所有権	田名部	前田	38-1	6,165	有
[REDACTED]	所有権	柳町三丁目		184-5	429	有
	所有権	柳町三丁目		184-6	330	有
	所有権	柳町三丁目		243	1,897	有
	所有権	柳町三丁目		245-1	2,913	有
	所有権	田名部	前田	3-3	1,023	有
	所有権	田名部	前田	4-2	198	有
[REDACTED]	所有権	柳町三丁目		241-1	5,057	有
[REDACTED]	所有権	柳町三丁目		241-4	2,414	有
[REDACTED]	所有権	田名部	前田	5-1	1,395	有
	所有権	田名部	前田	5-11	626	有
[REDACTED]	所有権	柳町三丁目		240-1	2,531	有
	所有権	柳町三丁目		242	1,388	有
財務省(水路)					85	無
計					26,713	

3. 柳町三丁目地区の土地利用構想

柳町三丁目地区における現状を踏まえて、施設整備に向けての基本構想及び基本方針を取りまとめる。なお当該地区では具体的な施設計画が合わせて検討されていることから、本構想と整合するよう調整する。

(1) まちづくり構想

① むつ市全体から見た地区整備の方針

当該地区は、住居地域として位置づけられているものの、主要幹線道路沿道については、交通利便性の高さを活かした土地利用を図ることとされている。

また、むつ地域の既成市街地の東側に位置しており、現在も東通村や下北地域の北通地域との交通結節点であり、将来的には、下北縦貫道路のインターチェンジ周辺地区となることから、むつ市の玄関口となり得る地域である。

そのため、周辺の住宅地とも調和のとれた生活利便性の高い都市環境形成を図るものである。

② 地区のまちづくり構想

現況においても、国道 279 号沿道は第 2 種住居地域に指定されており、沿道立地型の生活利便施設整備を図るものである。

また、施設整備により地域住民の生活利便性を高めることに加えて、地域に不足している緑地等を整備することにより、地域の都市機能を補完するものである。

地区内は、基本的にバリアフリーとして、高齢者や障がい者に配慮した計画とすることで、誰もが利用できる施設計画とする。

(2) 土地利用の基本方針

① 土地利用方針

利用者の利便性に考慮し、敷地のスケールメリットを活かした一体的な利用が可能となる施設計画とする。具体的には、計画地中央に駐車場を配置して、駐車場を囲むように各商業施設を配置することにより各施設への歩行動線を短くする。

当該地区では、沿道型商業業務系の土地利用を誘導し、スーパーマーケット、ドラッグストア、飲食施設などの商業業務系施設の立地を想定しており、周辺の居住環境を保全するため、住宅地との境界線には緑地等の緩衝帯を設ける。

② 交通計画

施設への出入り口については、周辺の交通環境を悪化させないよう関係機関と協議の上、国道 279 号バイパス及び国道 338 号バイパス沿いに設置することとする。

③ 公園・緑地計画

計画地内に地域住民が利用できる広場を設けることにより、地区の都市機能を補完するものとする。境界線については緑地帯を配置するなどして周辺の居住環境を保全する。

図-4 施設のゾーニングイメージ



注) 図中の店舗下部の面積は、各施設の概ねの床面積。なお店舗規模及び配置については、現計画段階のものである。

(3) 期待される効果

- ・むつ市においては、数年前より大規模商業施設が撤退するなど、下北地域におけるむつ市の商業ポテンシャルが低下する傾向にある。当地域に沿道立地型の商業業務施設が立地することにより、むつ市全体の商業ポテンシャルの向上が期待できる。
- ・当該地区は、広域幹線交通の結節点で、むつ地域市街地の東側の入口に位置していることから、周辺地区住民はもとより周辺町村における生活利便性も向上し、むつ市の商業活性化に資するものである。
- ・当該地区周辺は、民間による個別の宅地造成により、スプロール状に市街化しているため、地区住民が利用できる広場 緑地等が不足していることから、地区内に広場を整備することでコミュニティの活性化が図られる。

4. 都市計画提案

計画提案の内容を示す。

(1) 都市計画提案の方針

当該地区は国道 279 号バイパス沿道にあたり、沿道型の生活利便施設立地が可能であるが、敷地の奥行きがあり、不整形であることから、敷地のスケールメリットを活かし、一体的な土地利用とすることが困難となっている。

現在、当該地区では、地域住民のための商業業務系の生活利便施設の整備計画があることから、当該地区への導入による土地の一体的利用を図るために①用途地域の変更を、また、周辺の居住環境との調和を図るために②地区計画の導入を、都市計画法第 21 条の 2 に基づき計画提案するものである。

(2) 用途地域変更提案

① 用途地域変更の考え方

現況の用途地域では、都市計画道路 3.4.2 港町小平館線沿道は第 2 種住居地域に、都市計画道路 3.4.5 柳町桜木町線沿道は第 1 種住居地域に指定されている。

当該地区は、都市計画道路 3.4.2 港町小平館線沿道にあたることから、敷地の一体的な活用が可能となる最低限の範囲について、後背地の第 1 種低層住居専用地域及び都市計画道路 3.4.5 柳町桜木町線沿道の第 1 種住居地域を、第 2 種住居地域へ変更する。

都市計画道路 3.4.5 柳町桜木町線沿道については、用途地域の変更を最小限に止めるため、用途地域の変更の範囲として道路は含まない。

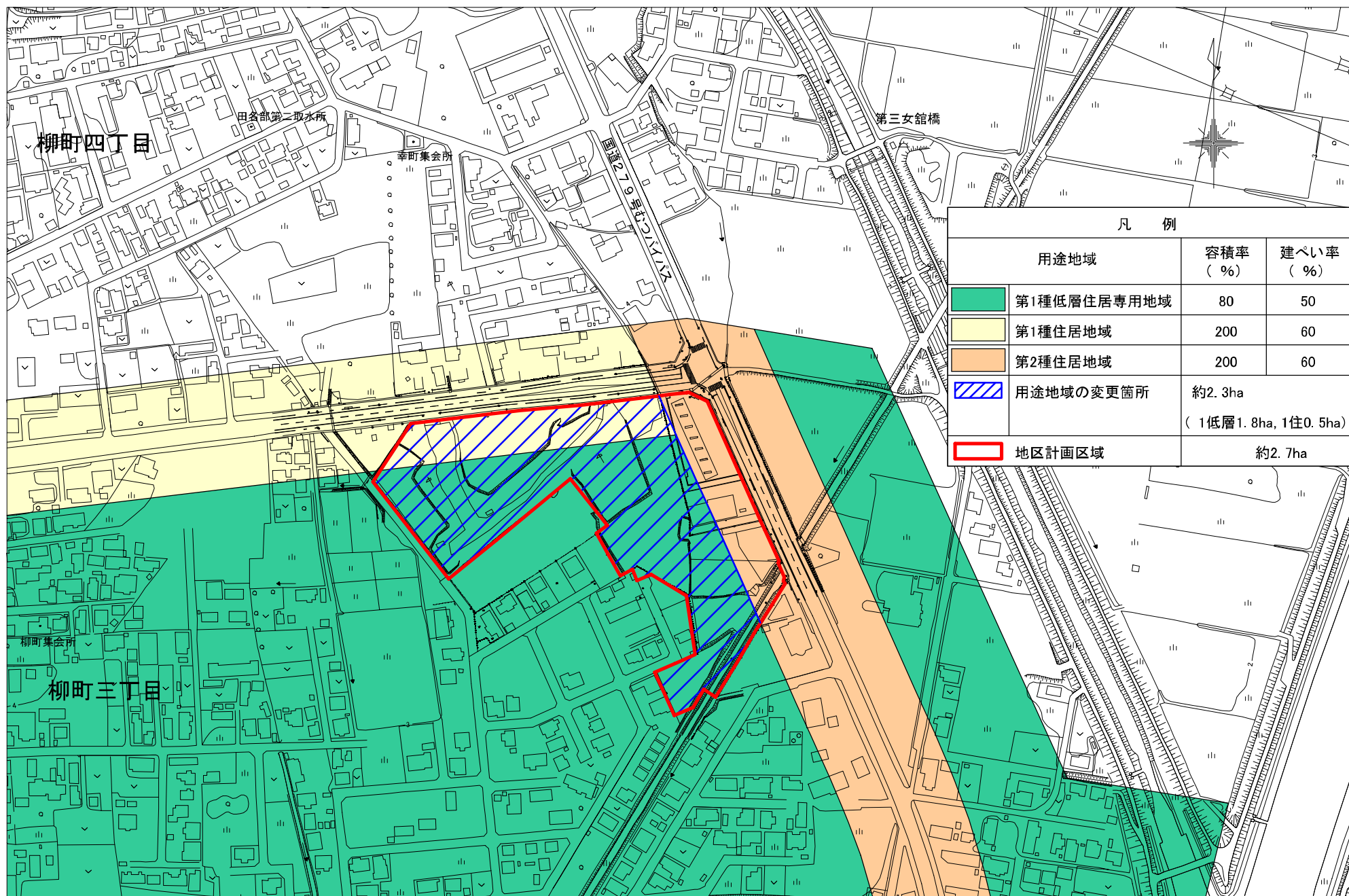
② 用途地域変更提案

現行の用途地域を図-5 に変更案を図-6 に示す。

用途変更により、①大規模な店舗等（店舗等の床面積が 3,000 m²を超えるもの）、②大規模な事務所等（事務所等の床面積が 3,000 m²を超えるもの）、③ホテル、旅館等、④一部の遊戯施設、風俗施設、⑤大学、高等専門学校、専修学校等、病院、⑥畜舎が建築可能となるが、後述する地区計画により建築物の用途制限を行うことで周辺の居住環境の保全を図る。

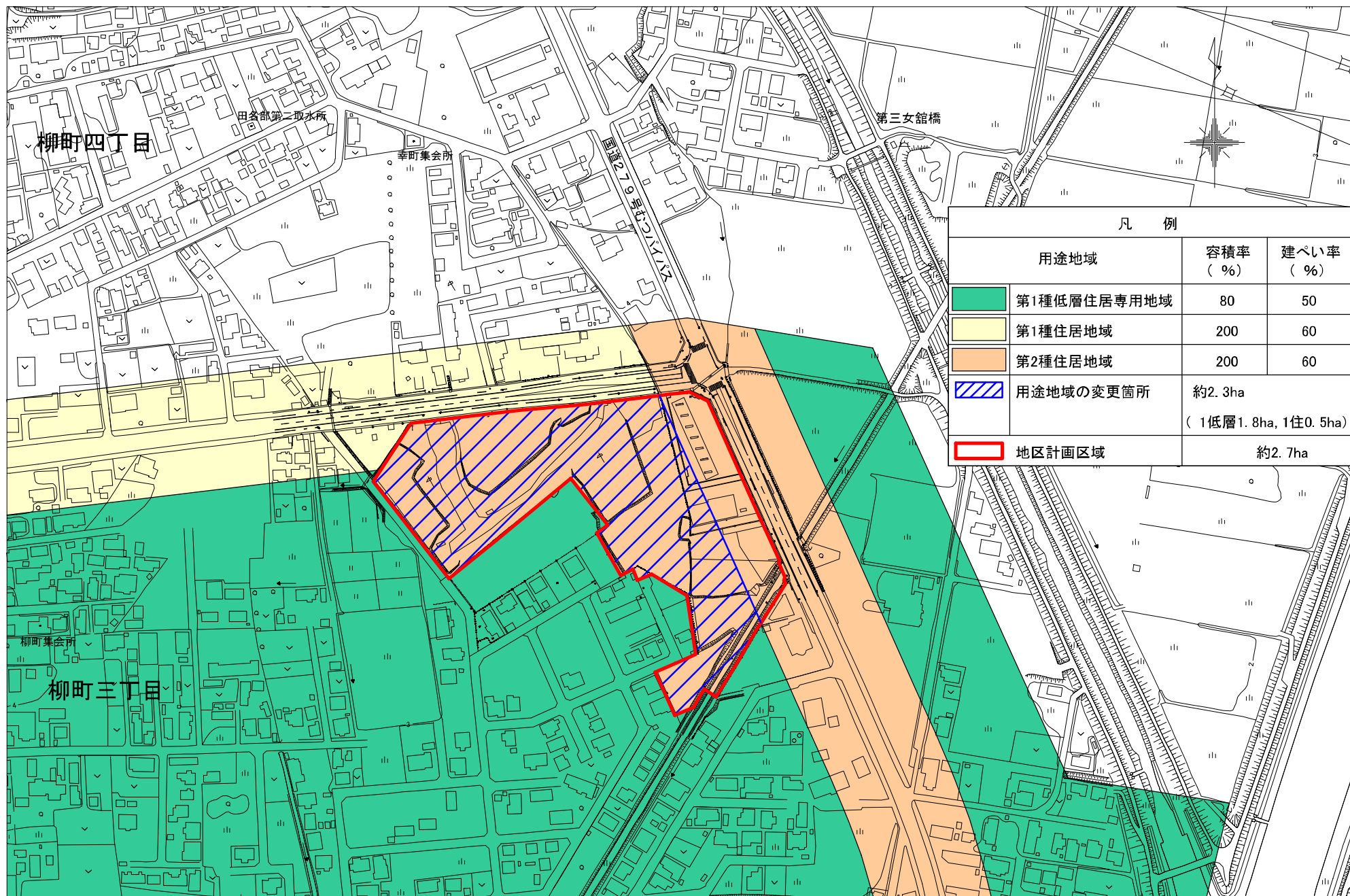
むつ都市計画用途地域図(柳町三丁目地区) 現況

S=1: 2,500



むつ都市計画用途地域図(柳町三丁目地区) 提案

S=1: 2,500



凡 例		
用途地域	容積率 (%)	建ぺい率 (%)
 第1種低層住居専用地域	80	50
 第1種住居地域	200	60
 第2種住居地域	200	60
 用途地域の変更箇所	約2.3ha (1低層1.8ha, 1住0.5ha)	
 地区計画区域	約2.7ha	

(3) 地区計画提案

地区計画では、沿道型生活利便施設の立地誘導という観点から建築物の用途の制限を決定するほか、周辺の居住環境と当該地区の調和を図り、現環境を保全する観点から、建築物の形態の制限を決定することとする。

建築物の用途の制限については、沿道型生活利便施設の導入を図るために、①住居系の建築物、②ホテル、旅館等、③一部の遊戯施設、風俗施設、④大学、高等専門学校、専修学校等、病院、⑤畜舎の建築物を制限し、用途の混在を防ぐ。

また、建築物の形態等については、①建築物の高さ、②壁面の位置、③建築物の形態および意匠、④緑化率、⑤垣又は柵の構造を制限し、周辺の居住環境へ配慮する。

柳町三丁目地区計画（素案）

	名 称	柳町三丁目
	位 置	柳町三丁目、大字田名部字前田の各一部
	区 域	区域図表示の通り
	面 積	約 2.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、市役所の東方約 2.1km の国道 338 号バイパス（都市計画道路 3.4.5 柳町桜木町線）及び国道 279 号バイパス（3.4.2 港町小平館線）の交通結節点に位置している交通利便性の高い地区であり、周辺では、近年民間による宅地造成が部分的に進んでいる。</p> <p>また、当地域は、田園型の居住地域として緑に恵まれた高品質なゆとりある低密戸建て住宅地を形成する地域とされているが、主要幹線道路沿道は、その利便性を活かした土地利用の実現を図るとされており、利便性の高いまちづくりを目指している。</p> <p>そこで、本地区計画では、周辺住民に必要な沿道サービスが可能となる用途地域の変更と併せて、交通利便性の高さを活かした沿道型商業業務機能の誘導を図りながら、周辺の居住環境とも調和のとれた生活利便性の高い魅力ある都市環境形成を目指すことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	周辺住宅地と調和しつつ、主要幹線道路沿道の利便性を活かした沿道型商業業務系の土地利用を誘導する。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標、土地利用の方針に基づき、周辺の居住環境の維持・保全を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さ最高限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限について定める。
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物及びこれに類するものは、建築してはならない。</p> <p>①建築基準法別表第 2（い）に掲げるもの</p> <p>②ホテル、旅館</p> <p>③ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等</p> <p>④カラオケボックス等</p> <p>⑤麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所</p> <p>⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項、第 9 項に規定する風俗営業の用に供する建築物</p> <p>⑦大学、高等専門学校、専修学校等</p> <p>⑧病院</p> <p>⑨畜舎</p>
	建築物等の高さの最高制限	建築物等の高さの最高制限は、屋外広告物は除き 12m とする。
	建築物等の壁面の位置の制限	建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面からの敷地境界までの距離は、1.5m 以上とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>①建築物等の屋根、外壁、又はこれに代わる柱の色彩は、原色の多用を避け、落ち着いたある色調とし、周辺環境との調和を図る。</p> <p>②屋外施設等は、公共空間から目立たない位置に配置する。若しくは、周辺環境と調和するよう借景措置を講じる。</p> <p>③広告物等は、原色の多用を避け、落ち着いたある色調とし、周辺環境との調和を図る。</p>

	建築物の緑化率の最低制限	建築物の敷地の緑化率は5%以上とする。
	垣又は柵の構造の制限	<p>①垣又は柵の設置については、必要最小限に努めるものとし、設置する場合は、周辺の居住環境に配慮して、生垣またはフェンス等で可視可能なものとする（法令等により設置が義務づけられているものを除く）。</p> <p>②住宅地に面する境界線については、適宜植栽を施し、緩衝機能を高めることとする。</p>
備考		<p>次に掲げる建築物及びその敷地については、地区整備計画の全部又は一部の適用を除外することができる。</p> <p>①市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地</p> <p>②市長が区域内における土地利用の状況等を考慮し、適正な都市機能と健全な都市環境を確保する上で支障がないと認めて許可した建築物及びその敷地</p>

表-2 柳町三丁目地区用途地域内の建築物の用途制限案（地区計画による追加制限も含む）

用途地域内の建築物の用途制限 <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> <div style="width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div> 建てられる用途 <div style="width: 10px; height: 10px; background-color: black;"></div> 建てられない用途 ①、②、▲ 面積、階数等の制限あり </div>	現在の用途地域			提案地区計画による用途制限		備考	
	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	(用途地域による用途制限)	案地区計画による用途制限		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○			
兼用住宅で、非住宅の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2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㎡以下のもの		○	○	○		
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	○	○		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○	○	○		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		○	○	○		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの			○	○		
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの						
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの		○	○	○		
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	○	○		
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		○	○	○		
	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	
遊戯施設・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			○	○		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等			○	○	①	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等						
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、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設	▲	○	○	○		▲600㎡以下
	自動車教習所		▲	○	○		▲3,000㎡以下
工場・倉庫	単独車庫（附属車庫を除く。自走式自動車車庫）		▲	▲	▲	▲	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属車庫（建築物の延べ床面積の1/2以下）	②	③	③	③	③	②600㎡以下 1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、自転車屋等で作業場（床面積が50㎡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 作業場の床面積50㎡以下		○	○	○	○	
	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多い工場						
	危険性が大きい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 作業場の床面積50㎡以下		○	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の	量が非常に少ない施設		▲	○	○	○
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						

①：麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所については建築できない。