

平成 26 年 10 月 29 日

むつ市都市計画審議会議事録
【第 4 4 回】

開催場所 むつ市役所 大会議室 A

第44回むつ市都市計画審議会次第

○日 時 平成26年10月29日(水) 午後1時30分から

○場 所 むつ市役所 大会議室 A

1. 市長挨拶

2. 議 事

- (1) 会議の公開について
- (2) 議事録署名者の指名
- (3) 議案審議
 - ・むつ市都市計画の見直し案について
 - (ア) むつ都市計画 用途地域の変更
 - (イ) むつ都市計画 市場の変更
- (4) 意見聴取
 - ・特定用途制限地域の導入について
 - ・準都市計画区域の導入について
- (5) 情報提供
 - ・立地適正化計画の策定について
- (6) その他

3. 閉 会

むつ市都市計画審議会【第44回】

○【委員名簿（13名）】

・市議会の議員

目時睦男	委員
東健而	委員
佐々木肇	委員

・学識経験のある者

立花順一	委員
其田桂	委員
菊池誠	委員
坪二三子	委員
樋口芳子	委員
和田榮子	委員
越後林達巳	委員

・公募による市民

佐々木重人	委員
吉崎清照	委員

・その他市長が適当であると認める者

櫻井芳雄	委員
------	----

○【欠席委員】

目時睦男	委員
------	----

○【事務局】

建設部長	鏡谷晃
建設部建設技術監	氣田憲彦
建設部政策推進監	吉田正
建設部都市政策課長	佐藤節雄
建設部都市政策課主任主査	一戸義則
建設部都市政策課主任主査	黒澤幸太郎
建設部都市政策課主事	八戸啓介
建設部都市政策課主事	菊池洋平

【市関係部局出席者】

経済部長	浜田一之
経済部政策推進監	二本柳茂
経済部産業政策課長	吉田和久
建設部土木課長	下山房雄
建設部土木課総括主幹	中村久
建設部用地課長	中里敬

建設部建築住宅課長	高 橋	真
建設部建築住宅課主幹	小笠原 洋	一
大畑庁舎産業建設課長	坂 井	隆
大畑庁舎産業建設課主任主査	鈴 木 明	人

司 会

皆様、本日はお忙しいところお集まりいただきまして誠にありがとうございます。

先に、新たに審議会委員となられた方をご紹介します。

むつ市議会議員の佐々木肇委員でございます。

下北地域県民局地域整備部長の櫻井芳雄委員でございます。

それではこれより、調査審議・意見聴取案件について諮問いたします。

本日、市長が公務により出席できませんので、副市長より都市計画審議会へ諮問いたします。

副市長から、むつ市都市計画審議会会長へお願いいたします。

副市長

むつ市都市計画審議会会長様

むつ都市計画に関する案の調査審議及び意見聴取について

次の案件について、むつ市都市計画審議会での調査審議及び意見を求めたく諮問いたします。

一、むつ都市計画用途地域の変更案について

二、むつ都市計画市場の変更案について

三、特定用途制限地域の導入について

四、準都市計画区域の導入について

以上、四点についてご諮問申し上げます、宜しくどうぞお願いいたします。

司 会

ありがとうございます。

これで、むつ市都市計画審議会への諮問を終わります。

引き続きまして、ただ今から、第44回むつ市都市計画審議会を開催いたします。

副市長からご挨拶を申し上げます。

副市長

皆様本日はお忙しいところご参集頂きましてありがとうございます。

紹介のありました、副市長の新谷でございます。

本来ならば、市長が参りまして諮問申し上げるべきところでしたが、あいにく、日程の都合がつかせんで、私から諮問させていただきました。大変恐縮でございますけども、何卒よろしくお願いを申し上げたいと存じます。

それでは、会議に先立ちまして、一言御挨拶を申し上げさせていた

だきます。

審議会委員の皆様におかれましては、本日は、何かと御多忙中のところ、御出席いただき誠にありがとうございます。

皆様には、日頃より市の都市計画行政の円滑な運営を図るための、最高意志決定機関の委員として、その重責を担っていただいております。衷心より感謝を申し上げる所でございます。

さて、本日審議していただきます案件は、先ほど諮問致しました「仮称 道の駅」に係る用途地域の変更と、「大畑町魚市場」に係る市場の変更の二つの見直し案についてでございます。

「仮称 道の駅」は下北半島縦貫道路である、国道279号むつ南バイパス、国道279号及び国道338号が接続する、むつインターチェンジ設置箇所となる槌川目地区において、むつ市と青森県が「情報発信機能」「地域連携機能」「休憩機能」「防災機能」を併せ持った施設として、「道の駅」としての登録を目指しながら、地域の振興と活性化を目的に進めるためのものでございます。

次に「大畑町魚市場」でございますが、現在の施設が老朽化していること、また、水産業の活性化という視点から大畑地区産地協議会における協議の中で、新たな魚市場の整備が求められており、これらの動きと連動し、都市計画として市場を位置づけることにより、地域の活性化をもって、都市としての健全な発展につなげていこうとするものでございます。

本日は、以上の二つの変更案を御審議いただき、さらには、平成25年度から検討して参りました、都市計画区域内での用途地域の指定が無い箇所、いわゆる「白地地域」における都市計画であります「特定用途制限地域」の導入についてと、現在、都市計画区域外である川内、脇野沢地区への準都市計画区域の導入につきまして、ご意見を伺いたいと考えているところでございます。

また、これから進んでいく人口減少時代に対応した、コンパクトシティを目指すための「立地適正化計画」策定に向けた情報提供も併せて致したいと考えております。

以上のように、本日は盛りだくさんの内容となっております、時間も多少かかると思いますが、これからのむつ市の都市計画の方向性を示す意味でも大事な会議となりますことから、ご了承願いたいと存じます。

なお、詳しい内容につきましては、後ほど事務局より説明いたしますが、各事業の必要性や重要性などをご理解頂き、委員各位の御忌憚のない御意見を持って、本都市計画に関する審議を行っていただきますようお願い申し上げます、ご挨拶といたします。

どうぞよろしく願いをいたします。

司 会

ありがとうございました。

ここで、誠に恐縮でございますが、公務のため副市長が退席させていただきますことを、お許しいただきたいと存じます。

(副市長退席)

それでは、会議を進めさせていただきます。

ただ今の出席委員は、12名であります。

むつ市都市計画審議会条例第6条第2項により、委員の半数以上の出席となっておりますので、本日の会議は成立いたします。

会議における、配布資料の確認をいたします。

事前に送付した資料をお持ちになられている方もいらっしゃるかと思いますが、本日改めて、机に配布しております。

1つ目に次第でございます。

次に委員名簿でございます。

次に配付資料一覧となっております。

次に「仮称道の駅整備事業について」でございます。

次に「むつ都市計画用途地域の変更 槌川目地区」でございます。

次に「新魚市場整備事業について」でございます。

次に「むつ都市計画市場の変更 大畑町魚市場」でございます。こちらにつきましては、現況写真を追加しております。

次に「特定用途制限地域について」でございます。

次に「準都市計画区域について」こちらも、内容について追加させて頂いております。

最後に「立地適正化計画について」です。

皆様、お手元のほうに資料の方はありますでしょうか。

それでは、議事に入りますが、本日の終了時刻は4時を予定しておりますが、議事の進行状況によっては、後日、日を改めて開催したいと思っておりますので、皆様ご協力をよろしくお願いいたします。

議事の進行は、むつ市都市計画審議会条例により会長が行います。それでは、其田会長、よろしくお願いいたします。

議 長

先程、副市長の方から、都市計画に関する4つの案について調査審議及び意見聴取ということで諮問書をいただきました

ので、皆様と一緒に審議していきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

それではただいまより、都市計画審議会条例によりまして、私が会議を進行させていただきます。ご協力の程よろしくお願ひします。

それでは、調査審議に入る前に、本審議会の公開・非公開に関しまして、皆様のご意見を伺いたしたいと思います、いかがでしょうか。

無いようですので、公開でよろしいでしょうか。

委員

はい。

議長

それでは、公開ということにします。

傍聴者の入場の関係により、少々お待ち頂きたいと思ひます。

事務局

はい、議長。

議長

はいどうぞ。

事務局

本日傍聴者の方は今のところいらっしゃらない状況ですので、このまま議事を進めていただきたいと思ひます。

議長

はい分かりました。

それでは、次第に従ひまして、進めさせていただきます。

まず議事録署名者を2名選任いたしたいと思ひます。

・学識経験者から 菊池 誠 委員
・市議会議員から 佐々木 肇 委員の両委員を選任してよろしいでしょうか。

委員

異議なし

議長

それでは、両委員を選任いたします。よろしくお願ひいたします。

これから議案審議に入りますが、本日は2件の都市計画変更案の調査審議と2件の都市計画に関する意見聴取、1件の情報提供があります。

本日の予定は4時までという大変長丁場となっておりますが、もし時間内に終われない場合、日を改めて次回の会議をしたいと思ひます

ので、時間内に終われるよう、皆様のご協力をよろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは議案審議の「むつ都市計画用途地域の変更案」について事務局より説明をお願ひします。

事務局

はい。都市政策課の黒澤でございます。よろしくお願ひいたします。

案件に関しまして、事業説明、それが終わりました、都市計画案の説明に入りたいと思ひます。

本日は、道の駅に関しまして、産業政策課が同席しておりますので、事業説明に関しましては、まずは産業政策課のほうから説明をいたします。

産業政策課

事業を担当しております、産業政策課長の吉田と言ひます。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、当市が現在進めております、(仮称)道の駅整備事業につきまして、その概略を御説明いたします。

まず初めに、道の駅とはどのような施設なのかということですが、これは、国土交通省におきまして登録基準が定められております。

目的は2つございます。

一つ目は、安全で快適な道路交通環境の提供。二つ目は、地域の振興に寄与すること。

そしてその目的を達成するために、必要な施設構成やサービスの提供が求められ、三つの機能を有することが必要とされております。

一点目は、24時間利用できる駐車場とトイレがある休憩機能。二点目は、道路情報や地域の観光情報等を提供する情報発信機能。そして、三点目は、観光レクリエーション施設、レストランや直売所など地域振興施設を核とした地域連携機能。これら、三つの機能が複合的に相乗効果を発揮することによって道の駅を中心とした地域の賑わいを作り出すこととなります。

今述べましたことを踏まえ、建設される道の駅の施設イメージというのが今ご覧いただいているものであります。

当市の道の駅整備事業にかかる目的であります、先程、副市長の挨拶の中にもありますとおり、当市にございます豊かな農産物・海産物や観光資源など更に活かすため、道の駅をむつ下北地域の食の魅力や、地域の観光情報を総合的に発信する基地として整備することにより、道の駅の三つのこの機能を十分発揮することで、産業、地域、観光それぞれの振興に役立て、更には、東日本大震災を通じ、道の駅が防災面で果たした役割が大きくクローズアップされたことから、災害

時における物資の物流拠点等の役割など、防災機能を付加することにより市民の方々の安全・安心につながるよう道の駅の整備につとめたいと考えているところでございます。

道の駅の整備場所につきましては、先程、副市長の挨拶にありましたが、交通の結節点であります、また、下北半島の中心部に位置し、半島全域へのアクセス性、周遊性に大変優れているものとして、国道279号、338号バイパス、下北半島縦貫道路むつ南バイパス起点が合流する付近であります、槌川目地区周辺としております。

具体の位置につきましては、スライドの中にごございますように、赤い線で囲まれている箇所において整備を進めたいと考えております。

これは、先程示した位置に置いて、3ページでお示ししました、施設イメージを配置した場所の想定レイアウトであります。あくまで、想定であり、今後施設の設計段階において、詳細が決まるものでございますのでご了承願いたいと存じます。

道の駅の主な整備スケジュール案を示しておりますが、平成32年度のオープンを目途に整備を進める予定としております。

以上簡単ではございますが、(仮称)道の駅整備事業につきまして説明を終わります。

事務局

この事業計画を受けまして、むつ都市計画用途地域の変更をいかにするかといった所が本日の都市計画案となります。これが本日皆様に審議していただくこととなります。よろしくお願ひいたします。

それでは、むつ都市計画用途地域の変更 槌川目地区について事務局のほうから説明させていただきたいと思ひます。

都市計画変更手続きの経緯をまず御説明したいと思ひます。

平成26年5月14日から素案説明会を開始しまして、本日の都市計画審議会となっております。

途中、素案説明会から始まり、素案への意見書受付、これにつきましては意見書の提出はございませんでした。そして原案説明会を開催したところ参加者は0名でございました。

その後、原案の縦覧と公述人募集、これにつきましては、縦覧者が0名でありまして、都市計画公聴会は公述人の申出がございませんでした。そのため公聴会は開催しておりません。

それが終わりました、都市計画法第17条に基づく2週間の案の縦覧を行いましたが、縦覧者、意見書ともにございません。

ですので、本日は、この都市計画案についてのみ審議していただくこととなります。よろしくお願ひいたします。

都市計画用途地域の変更箇所でございます。

先程から説明しておりますとおり、交通結節点の箇所における、こ

の赤い線で囲まれた区域、この中の用途地域を変更することとしております。

続きまして、現況写真の方向を指し示す図となっております。

次のページから現況状況を指し示す写真となっております。

今回の用途地域についてといったところで、皆様に御説明したいと思っております。都市計画として定める地域地区、都市計画法第8条の中で最も基礎的なものとなります。

これは、良好な住環境の形成、住居・商業・工業等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いるところでございます。

むつ都市計画区域の中には、本来1から12番までの用途地域がありますが、2番の第二種低層住居専用地域、これを除いた11種類の用途地域を定めているところでございます。

この用途地域については、左の図のとおり12種類の用途地域相当の色が割り当てられている状況でございます。

こちらは、都市計画図上でどういった用途地域が指定されているのかといったところの確認できるところでございます。

この用途地域の指定がされることによって、建築基準法により建物用途などの建築制限が適用されることとなります。

続いての表ですが、こちらはその用途地域ごとに建物用途等の建てる、建てられないといったものが、わかりやすく示された表となっております。

○であれば建てられる。×であれば建てられない。注釈として、右の備考欄に規模や階数に応じて建てられたり、建てられなかったりといったものが分かる表となっております。

ただし、この表は、建築基準法別表第2の概要を示しているものですので、全ての制限について記載しているわけではございませんので、ご注意願いたいと思っております。

今回変更しようと考えていますのは、第一種低層住居専用地域、こちらを第一種住居地域へ変更しようと考えております。

ここで一旦、都市計画に関しての上位計画、むつ市都市計画マスタープランについてふれたいと思っております。

都市計画法第18条の2に基づく市町村の都市計画に関する基本的方針になります。

当該地区におきましては、むつ田名部地域という位置づけがされておりまして、こちらの土地利用の方針です。

「地域北東部の国道279号バイパスと国道338号バイパスが交差する地区は、下北半島縦貫道路のインターチェンジ接続箇所としての環境づくりをすすめます。」とされております。

こちらが、都市計画マスタープランの中で示されている地域づくり

の課題となります。

こちら交通結節点につきましては、高速交通の玄関口としての有効活用を検討する必要があります。とされております。

そして続きまして、こちらが地域づくりの方針図でございます。

こちら、縦貫道と2つのバイパスがクロスするところなんですが、インターチェンジ接続箇所としての環境づくり、といったところが地域づくりの方針として示されているところでございます。

こちらが、現在の用途地域決定状況でございます。前面の国道279号バイパス(3・4・2仲町小平館線)の都市計画道路でございますが、こちら都市計画道路端から30mまでの部分までが現在第二種住居地域に指定されているところでございます。その背後につきましては、第一種低層住居専用地域に指定されている状況でございます。

今回の用途地域変更案でございます。

先程、背後、第一種低層住居専用地域を赤い線で囲まれた地域を第一種住居地域へと変更するものであります。

その面積は約1.5ヘクタールとなっております。

そして、今回の変更理由でございますが、「むつ市都市計画マスタープランでは、下北半島縦貫道路むつ南バイパス、国道279号バイパス、国道338号バイパスが結節する箇所において、インターチェンジ接続箇所としての環境づくりを進めるとした土地利用の方針が定められています。

また、むつ市と青森県では「休憩機能」「情報発信機能」「地域連携機能」「防災機能」を併せ持った施設の立地による安全で快適な道路交通環境の提供と地域の振興を目的とした事業が進められています。

これらの都市の将来像の達成や地域振興、未利用地の有効活用のため、周辺に配慮した用途地域へと変更するものです。」これを、変更理由としております。

以上、今回の槌川目地区における用途地域の変更案についての説明でございます。よろしくお願いたします。

議 長

ただ今、事務局の方から説明がありましたが、委員の皆様、何かご意見等がございましたらお聞きしたいと思っております。

佐々木(重)委員

はい。

議 長

どうぞ、佐々木(重)委員。

佐々木(重)委員

道の駅というのは全国展開されているわけですね。

県内にもだいぶ出来ているわけですので、皆さんも車を使って旅を

したりして、色々なところを見てきているはずなんですね。

むつに来るのが、時間がかかりすぎたなという感じもあるのだけれども、今回の、資料では、国はこういう考え方というのが分かるのですか。

提案している市の方では、あの箇所でこの提案に対して探りを入れたのかどうか確認したい。

議 長

はい事務局

事務局

探りというのはどういうことでしょうか。

佐々木(重)委員

あらかじめ、話しが来たから、他の先進地へ行って調べてきたとかそういうことなんです。

産業政策課

先進地の視察というのは、事務局の方では、行っております。

佐々木(重)委員

話だけ承って、頭の中だけで考えただけかということなんです。

産業政策課

今後も、基本構想等に進んでいくわけですが、今までは、この構想を表明してから事務方としましては、先進地の方に視察等について今勉強している最中といった状況であります。

佐々木(重)委員

はい分かりました。

私も、八戸市、十和田市、五所川原市にいましたけども、下北では大畑に住んでいましたけど、いろいろな各地域のあり方というのは仕事をしながら地域住民でありましたから、むつ市だって、特別、ローカルだとは思っておりませんので、変わりないとは思っておりますけども、ただ、十和田市では、道の駅の隣に公営ギャンブルなどの施設がくっついている、三戸の階上町もそうなのですが、こういう話しはなかなか聞けないかもしれませんが、要するにつくるけど他のものも一緒に抱きかかえる考えはもっているのかどうか確認したい。

議 長

はい、事務局お願いいたします。そういう考えが今あるのかどうか。

産業政策課

目的は、今私の方で御説明したとおりの目的であります。

佐々木(重)委員

はい分かりました。

あと、構想の流れをよく見ると結局マネジメントの話しをしているんですね。人の流れ、物の流れ、金の流れの話しをしている。恐らく、

どのくらいの経済効果があるのか、試算も何もしていないのでしょうか。私は、やっぱり、位置を提示しているのだけでも、どうしても市街地調整区域につくらなければならないのでは無いのかな。いわゆる非市街地調整区域に建てたって、何ら問題が無い気がするのだが、かえって、ここに建てるのは、どこからか圧力をかけられてこの位置を決めたのでは無いかと別な目でものを見ているのですよね。

吉崎委員 ちょっと別な意見があるのですが。

議長 はい、吉崎委員どうぞ

吉崎委員 これを見ていると、戦略的にいってもちょうどいい場所だし、下北半島の防災拠点としても非常にいいところと思います。大賛成です。
あとは、いろいろと細々したことがありますけれども、事前に届いた資料を読んでみましたら、すごく妥当な線では無いかと思っております。

議長 はい、ありがとうございます。
佐々木(重)委員、吉崎委員の意見についてはどうですか。

佐々木(重)委員 それで、資料2つめの変更のいわゆる事務事業のローテーションの案内をしているのですが、最後に都市計画審議会に諮るよという流れになっているんですけども、問題は意見が1件も出てこないという状態で、私から言わせると、審議会に下駄を投げられたような感じしか受け止めていないんですけども、問題は、この審議会はいずれ、答申書を作成するわけですけども、どういう方向でまとめるべきなのかなと、その辺は私は分からないんですけども、会長に聞きたいところなんですよ、どういうふうに取りまとめるのか、会長の考えがあれば伺ってみたいのですが。

議 長 皆さんの意見を聞いてまとめていきたいと思っております。私個人の意見では出せないと考えております。
手続きを得ても、全く一般市民からもそういう意見が無いということでございます。正規の手続きをしてやっているわけですので、審議会で皆さんの意見を聞いて答申したいと考えております。よろしいですか。

佐々木(重)委員 はい。

議 長

その他何かご意見ありますでしょうか。

東委員

はい。

議 長

はいどうぞ。

東委員

ただ今、色々な説明を受けまして、大変いい計画だなというふうな印象を持っておりますけれども、この問題はですね、市議会でも道の駅の話がありまして、色々な話しが出ております。この場所は、海拔8mくらいしかないから、例えば津波が来たり、地震が来たりしたときに、この場所がいいのか、もっと高い場所へ建てた方がいいのではないかと言う話しも出ました。

この計画書を見ますと、先程32年に完成予定ということで、説明を受けましたけれども、あまりにも長すぎるような感じを受けたわけなのです。

長すぎた原因というのは、段階的に踏んでいったのか、それとも下北半島縦貫道路の進捗にあわせた計画だったのか気になったので、その辺を聞いてみたいと思います。

議 長

事務局よろしいですか。

一つは、津波の標高の関係ですね。もう一つは32年春オープンというのはどういう根拠でやったかと。2つの意見でございます。

産業建設課長

一点目につきまして、津波の件は市議会の方でも一般質問があったかと存じております。

防災面につきましては、定かではありませんが、その時の議員さんに対する回答としましては、県の津波の想定マップがあったかと思えます。

その中で、現想定する槌川目地区までに遡上するというおそれは確か無いと。想定マップから考えても槌川目に被害がおよぶというような想定になっておりませんので、その部分に関しましては問題が無いという認識でおります。

もう一点につきましては、32年度オープンというのは、様々、県の事業もございまして、これは、市だけの事業ではございせんので、県と一緒に歩調を合わせて進めて行く部分もございまして、その協議等の中で順番に整備していくスケジュールの中で32年度というスケジュール設定をしております。

もちろん、市の財政状況とも勘案しながら進めていかなければなりませんので、そういう中で32年度と。縦貫道の部分につきましては、

まだ県の方から、何年オープンというのが示されておられませんので、出来れば、リンクするのが一番よろしいかと思いますが、今の時点では、リンクしておられませんのでこちらの方が先行するかもしれませんし、早く進むのであれば、縦貫道の方が先かもしれません。

いずれにしても、県の方の縦貫道のオープンがまだ示されておられませんので、こちらの方は、道の駅は道の駅として進めていくというようなことをございます。以上でございます。

議 長 東委員よろしいですか。どうぞ。

東委員 説明いただきましたけれども、大変ありがとうございました。
縦貫道は、県の予算の方もあることですので、ただ、32年までの間、だいぶ長期にわたるわけですね。これをもう少し短縮するような方法が考えられないものでしょうか。

議 長 どちらの方ですか。バイパスの方ですか。道の駅の方ですか。

東委員 道の駅、国道279号、国道338号バイパス。下北縦貫道を別途としてでも進めていけるものであれば、なるべく進めてもらいたい。
あまりにも、長すぎる感じがしてならない、短く出来ませんかということです。

議 長 バイパスと関係なく早くできないかという意見でございますね。

産業政策課長 期待されて、早くつくれというご意見だと思いますが、事務局としては、拙速にならぬように十分アイデアを取り入れて、魅力ある道の駅にしたいと考えておりますので、現時点のスケジュールで進めたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

議 長 はい、よろしいですか。
その他、ご意見等ございませんでしょうか。

越後林委員 はい。

議 長 はい、越後林委員どうぞ。

越後林委員 確認させていただきます。
用途地域の変更ですけれども、あくまでも、道の駅を建設するという前提において変更するわけですね。

議 長	はい、事務局
事務局	その通りです。
越後林委員	万が一、ということは無いですよ。100%道の駅はつくるということで、用地の買収なんかはどのようなようになるのですか。
議 長	はい、どうぞ。事務局
産業政策課長	用地の買収は次年度以降となります。
議 長	用途変更してから用地買収にかかるということなんですか。同時進行になるのですか。
産業政策課長	同時進行になります。
越後林委員	もう一つ確認です。
議 長	はいどうぞ。
越後林委員	万が一、何らかの理由により、道の駅が建設されないといった場合には、用途の変更はどうなるのですか。
議 長	はい、事務局その辺は。
事務局	今回の変更理由が、「休憩機能」「情報発信機能」「地域連携機能」「防災機能」を併せ持った施設の立地による安全で快適な道路交通環境の提供と地域の振興を目的とした事業が進められています。これらの都市の将来像の達成や地域振興、未利用地の有効活用のため、周辺に配慮した用途地域へと変更するものです。というのを今回の変更理由としております。ですので、今回、道の駅建設事業に伴っての用途地域の変更となりますので、今後、万が一の場合を想定したときに、例えばどのような土地利用をするべきなのかといったところは、その時の考えを皆さんと合意形成を図っていかなければいけないと思っております。
議 長	万が一となった場合は、改めて審議する。ということだと思います。そのままいくのか、また元に戻すのかということだと私は理解してお

りますが。

越後林委員

いいですか。

議 長

はいどうぞ

越後林委員

なぜ、こういう質問をしたかといいますと、前に、この近くで、用途変更の要望があった所がございますよね。

それが、まず、変更は認められないという結論を出しているわけですよ。

ほとんど、地域的には、ほぼ同じ所なんですよ、ですから、ここが、例えば、変更して、そういうことは無いんだらうけども、万が一、道の駅がつくられなくてそのままになっているということになると、それこそ、その変更の目的が、怪しくなってしまうと。あくまでも紐付きの変更ですよということが、何らかの形で担保されていないと、不公平感が生まれてくると感じたものですから。

議 長

わかりました。事務局としましてはどうなのですか。

万が一ということですのでそういうことは決めておいた方がいいのではと、議事録にも残ることでしょうから。

吉崎委員

すみません。

議 長

はい。

吉崎委員

そんなことを今から、言葉に残すのはできないのではないのでしょうか。将来的にとか。

事務局

はい。

議 長

はいどうぞ

事務局

確かに吉崎委員の仰るとおりで、万が一の場合を想定した都市計画、それもあるとは思うのですが、今回、道の駅を建てますよと、それに向けて今用途地域の変更をいたします。という都市計画の案でございます。それについて、もし道の駅が建たない場合はどうなるのかという、そういう状況を念頭に置いたことだとすれば、今回、都市計画の用途地域の変更は非常に難しいものなのかなと思っております。ただ、道の駅立地に特化した都市計画を紐つけるとか、そういったことは、

また、個別に対応可能ではございます。

議 長 吉崎委員が言いましたとおり、あまりそうしてしまうと非常に後々大変なのかなと

建設部長 はい。

議 長 はい、どうぞ

建設部長 今回の件なのですが、昨年末に市議会の方にも行政報告で市長から位置決定の報告をさせていただいております。そういう意味では、議会等にも報告が済んでいて、建てることに対する合意形成はされたものと。

都市計画行政の中で、単課で決めたものではないということをご理解いただきたいと思います。

議 長 そうすることで、越後林委員ご理解頂けますか。

越後林委員 はい。

議 長 この件につきましてよろしいですか。

委 員 はい。異議なし。

議 長 この変更案のとおり同意することについて、委員の皆さんからのご異議が無いということで、この件については、同意することで答申することに決定させていただきます。

事務局 はい。

議 長 はいどうぞ。

事務局 ご審議ありがとうございます。次の議案審議に移る前に、本案関係者の退席について了承願いたいと思います。

議 長 次の議案審議に移る前に、本案関係者の退席についてご了承を願いたいのですが、よろしいでしょうか。

委 員 はい。

議 長

では、よろしく申し上げます。ありがとうございました。

(関係者退席)

議 長

それでは、次の議案審議に入ります。

次は、「むつ都市計画市場の変更案」について事務局から説明をお願いします。

事務局

都市計画変更案の説明の前に、新魚市場整備事業について、大畑庁舎産業建設課の方から説明をいたします。

大畑庁舎産業
建設課

大畑庁舎産業建設課の鈴木と申します。よろしくお願いいいたします。
それでは、「新魚市場整備事業」について説明いたします。

まず、現在の魚市場の現状でございますが、建設から約40年以上が経過しておりまして、魚市場の取扱高は平成25年度のデータになりますが水揚げ量で約2,159トン、水揚げ高で10億1千5百万円となっております。この漁獲高に関しましては、ここ数年約10億から12億で推移しております。

続きまして、現在の魚市場の課題と言うことで、まず、老朽化による課題がありますが、異物の混入や鳥害被害など、閉鎖されていない建物でございますので、こういった衛生被害の課題があります。

続きまして、鉄筋や天井の腐食によるサビの落下が見受けられます。

次に、漁船の方の課題になりますけれども、陸揚げ、準備作業時における課題といたしまして、現在の位置ですと、陸揚げの漁船と休憩する漁船の場所が、同じ所になっておりますので、混雑が発生している状況でございます。

また、イカ釣り漁船の方なのですけれども、現在の魚市場の東側に製氷施設というものがおりますけれども、氷を積むときに一度こちらの方に戻って休憩のスペースに戻るといった時間的なロスが発生しております。

これらを受けまして、新魚市場の整備の概要ということで、経緯ですけれども、平成22年に大畑町漁業協同組合の方から魚市場建設に関する要望書が提出されております、それを受けまして、市では、産地協議会という水産庁の補助事業を活用するための必須の協議会になりますが、事前検討会を開催しまして、産地協議会を設置し基本計画策定、そして、水産庁の産地水産業強化支援事業に公募申請しまして、計画が承認されております。

次に基本方針であります、食の安全・安心というのが最近では必

須の条件となっておりますので、衛生管理による水産物の品質保持、流通機能の促進、市場で働く方の就労環境の改善を基本方針としまして、地域の拠点型市場としての水産物の活性化を目指すこととしております。

続きまして、建設予定地でございますが、現魚市場の東側約500mの所の位置に整備を予定しております。

施設の面積ですが、約3,200㎡となりますが、これは、過去5年間の魚市場の取扱量の、最漁期の漁獲量を考慮しまして算出しております。

現在の魚市場の約3分の2程度の面積になります。

施設内容ですが、これは、産地協議会のワークショップ等を開催しまして、これらの意見を踏まえまして、まず、閉鎖型としての衛生管理型の市場を目指すこととしておりますので、鳥害・異物混入の対策、作業エリアの設定をしております。

その他、海水井戸による取水を検討しておりまして、これらで、活魚などへの洗浄を含めまして、海水等を使うこととしております。

二階建ての建物を予定しておりますが、二階の部分には研修室、会議室、漁業者休憩室を整備する予定となっております。

研修室、会議室は漁業者の方が今後、衛生管理というものが必要となってきますので、そういった講習会などを開催する場所としても考えております。

効果ですが、衛生管理による魚価の向上、これは、六ヶ所村の泊地区に平成20年に同じように衛生管理型の施設ができておりますが、そのデータからいきますと、イカの魚価が約4%程度向上したというデータがございます。

それに伴い、漁業者の所得の向上、そして、先程も課題でふれました、陸揚げ漁船と休憩漁船の混雑の解消を現在の位置から移すことによって解消されます。と同時にイカ釣り漁船の氷積作業の時間の短縮が図られます。

スケジュールですが、現在、実施設計を進めておりまして、翌年度と翌々年度の2カ年で工事を行いまして、平成29年に開場を予定しております。

最後に現状報告といたしまして、先程説明しました基本計画のイメージですが、左右反転した状態のものというイメージとして現在漁業者と漁協と協議しながら、実施設計を進めている状況でございます。

以上で説明を終わります。

事務局

新魚市場整備事業としての説明ということで、大畑庁舎産業建設課の方から説明をして頂きました。

続きまして、むつ都市計画市場の変更ということで、都市政策課の方から説明をいたします。

都市計画変更手続きの経緯でございますが、1番の素案説明会から、7番のむつ市都市計画審議会の案審議となっております。

素案説明会では、参加者がございませんでした。

素案への意見書受付を2週間行いましたが、意見書の提出はございません。

そして、原案説明会、こちらも参加者はありません。

そして、原案縦覧・公述人募集を行いましたところ、縦覧者は0名、公述人の申出もございませんでしたので、都市計画公聴会は開催しておりません。

そして、9月24日から10月7日まで都市計画法第17条に基づく2週間の案の縦覧を実施したところでございます。

これにつきましても、縦覧者、そして意見書の提出はございませんでした。

したがって、本日審議して頂きますのは、こちら、事務局の方でつくりましたむつ都市計画市場の変更案について審議して頂きたいと思っております。よろしくお願いいたします。

市場につきましては、既に大曲地区に大魚の市場がございます。むつ都市計画としましては、既に大魚の市場が決定済でありますので、今回の大畑町魚市場を決定するということは、むつ都市計画市場の変更ということになります。

今回の大畑町魚市場の箇所でございますが、赤い線で囲まれた区域約0.7ヘクタールの敷地に対して決定するものでございます。

こちらの写真が8月の末に撮った立地箇所の現況写真であります。

ちょうど、こちらに製氷機があって、こちらが海となっており、こちらが、道路になっておりまして、こちらにバックホウ等の工事車両がありますけども、こちらの地区について都市計画決定するところとなります。

続きまして、都市計画決定をするにあたっての上位計画でありますむつ市都市計画マスタープランでございます。

全体構想の中で、都市施設整備の方針としまして、その他公益的施設、港湾施設である、漁港・水産加工施設については、その機能を維持するとしています。

そして、地域づくりの課題なんですけども、大畑地域・地域づくりの課題は、大畑漁港の新たな利用方法、機能付加の検討が必要となっております。とされております。

続きまして、水産業に関する上位計画でございます。

青森県卸売市場整備計画第9次、こちらの方に、むつ市について、

大畑町魚市場については存置整備の方向とし、地域拠点型市場を目指すものとし、とされております。

そして、むつ市長期総合計画であります。

こちら、施策項目の特色ある地域産業の育成としまして、農林水産業の振興が掲げられております。その中で、主要計画が、流路販路拡大戦略の展開としております。流通拠点施設の整備により機能の充実を図り、安全・安心な農林水産物の供給体制の整備に努めます。とされております。

これらを受けまして、都市計画としましても市場の変更を考えて今回の案とさせて頂いております。

こちら、計画図になりますが、道路境界線から36m、海の方までの区域、そして、こちらに岸壁があります、岸壁の延長線から25mまでを、赤いラインの境界としております。この赤く囲まれた区域の中で、都市計画市場として大畑町魚市場の決定、都市計画の変更を考えております。

都市計画変更の理由でございますが、大畑地区は、下北半島北辺に位置し、優れた漁場である津軽海峡に面していることから、全国有数の水揚げを誇るスルメイカ漁を中心とした水産業が地域の経済を支えてきました。また、下北地方唯一の第三種漁港である大畑漁港及び大畑町魚市場が地域の水産物集出荷拠点を形成し、青森県水産業の一翼を担ってきところでもあります。

しかしながら、昭和50年代の初めには60億円台を記録していた取扱高は、現在は10億円程度にまで減少しています。

これは、漁獲量の減少や魚価の低迷、燃油の高騰、後継者不足などの影響のほか、施設本体の老朽化による機能低下が要因のひとつとなっています。

このような中、むつ市長期総合計画後期基本計画（平成24年度～平成28年度）では、流通拠点施設の整備により機能の充実を図り、安全・安心な農林水産物の供給体制の整備に努めるとしているほか、第9次青森県卸売市場整備計画においても大畑町魚市場は地域拠点型魚市場を目指すこととしています。

このことから、本都市施設である市場を追加することにより、鮮度管理や陸揚機能の強化が可能な施設を整備し地域経済の活性化を図り、都市の健全な発展を進めるものであります。

これを、今回の都市計画変更の理由としていただいております。

以上、むつ都市計画市場の変更案でございます。よろしくお願いたします。

議 長

今、魚市場整備事業及びむつ都市計画市場の変更のお話がありま

したけども、これにつきまして、皆様から何かご意見がございますでしょうか。

佐々木(重)委員

はい。

議長

はいどうぞ、佐々木委員

佐々木(重)委員

大畑の話を見ると非常に懐かしいですね。イカが捕れないというのは今始まった話しでは無いですよ。30年も前からの話ですよ。

これから、新しいものを造ってくれるということは非常にありがたい話しです。

ただ、私が確認したいのは、海岸線、海は国有財産ですよ、たまたま県が管理業務を代行して事業を進めてくれているわけですから、その部分って、土地的にはどうなのですか。市の土地なのですか、県の土地なのですか。それをまず確認したいですね。

議長

はい、事務局お願いいたします。

大畑庁舎産業
建設課

ご質問の方にお答えいたします。県の土地となります。

現在の魚市場に関しましても、県の公用地となっておりますので借り上げるかたちとなっておりますけども、整備後も県から借り上げるかたちになります。

佐々木(重)委員

事業主体としては、むつ市がやるのですか、県がやるのですか。

大畑庁舎産業
建設課

市場に関しましては、むつ市の事業となります。県の方で同時に岸壁等の耐震に向けた工事等もありますが、そちらは、県の方で同時に進めてもらうかたちとなっております。

佐々木(重)委員

それから、資料のローテーションですね。起案から、審議会までのローテーションがありますけども、毎回のように話が出てこないですね、どうしたんでしょうね。

私も、審議委員をやる前4年ぐらい、市の説明会に足を運んで何度もいろんな話しを聞いてましたよ。それでも、2時間ぐらい、夜6時から初めて、8時ぐらいに終わるわけですけど、ただ、なぜ、夜に説明会をやらなければならないのか、それから、平日なんですよ、休みの日はなぜやらないのか、とか、色々なことを頭の中行ったり来たりしていましたがね。

問題は、話しを聞いて、ものを書きたいけれど、こうやってこうや

るっていう、意思のやりとりがあんまり少ないように感じるんですよ。金をもらっても書けないで、不平不満をたらたら書いているように感じるんですよ、市の説明が悪いのではなくて、書き方があるのであれば、書き方の良い例、悪い例をちょっと示してこういうふうに書いてくださいとか、ちゃんと教えてあげた方がいいのでは無いですかね。この辺はどう思います。

議 長

いいですか。はいどうぞ。

大畑庁舎産業
建設課

書き方といいますと。もう一度説明して頂いてもよろしいでしょうか。

佐々木(重)委員

それから、もう一つマスタープランと、市には基本となる計画があるんですよ。国土利用計画とか、新市まちづくり計画とか、長期総合計画って、さっきも出ていましたよね、緑の基本計画とかいっぱい有るでは無いですか。だけど、マスタープランとはどういう位置づけしているんです。私の知る範囲では、特に法定ルールの中にありますけども、法的拘束力がなんにもないでしょ、そういったものを、無理矢理引っ張り込んでいっているのでは無いですか。自分たちで決めた市の基本計画を着実にやった方がベターでは無いかと思うんですが、考え方の開きがあるかもしれませんが、どう思います。やっぱりマスタープランはどうしても必要ですか。

吉崎委員

ちょっといいですか。

議 長

はいどうぞ。

吉崎委員

私も、このいろんな仕事をしていまして、県民局さんが大畑川の自然工法と、やはり、だいぶ前ですけども、大畑川に自然の工法をやって海と山の連携を図ろうとか、それから、むつ市の場合は、前市長はむつ市のうまいは日本一と、前市長はコツコツコツと、いろんなまず、亀戸に行ってPRしたり、また、下北ワイン、大畑の海峡サーモン、もう、すばらしいと思いますよ、やはり自然が相手ですから、一気にには行かないです。

私自身、市のいろんな施策をすごく評価しています。むつ市のうまいは日本一、やはりやっているではないですか、今の市長もね。

だから、我々も、前市長が掲げられた高い目標、むつ市のうまいは日本一、これに対して市民も我々もやはり努力して、十和田のバラ焼きに負けないようなものを今後ともやっていこうではないかと、そう

いう思いがすごくしています。

したがって、市のペーパーの方はあくまでも叩き台ですから、これを、一つ一つ現実化して、このすばらしいむつ下北をつくっていかうではないかと、やはり、海と山の関係をコツコツと図りながら下北の豊かな自然を活かしながらやっていくのがベターだと思います。

市の皆様の努力を、ご苦労様です本当に。以上です。

議 長

はい。そういうことで、佐々木(重)委員に異議があるかないか、そういう所をお聞きたいんですけども、いいのであれば、これで皆様の意見を聞いて決めたいと思うんですけども。

その他、その他皆様の意見ないですか。

委 員

ありません。異議なし。

議 長

はい、異議無しということですので、むつ都市計画市場の変更案のとおり、同意することについて、委員のご異議無いということによろしいですか。

委 員

はい。

議 長

はい、ありがとうございます。それでは、ご異議なしと認め、案について同意することで答申することに決定させていただきます。ありがとうございました。

続きまして、「特定用途制限地域の導入」及び「準都市計画区域の導入」の意見聴取に移る前に、ここで一旦休憩に入りたいと思います。休憩は今から10分とさせていただきます。

(休 憩)

議 長

それでは、皆様お揃いになりましたので、引き続き会議を開催いたします。

特定用途制限地域の導入について、事務局、説明をお願いいたします。

事務局

それでは、特定用途制限地域について、説明をいたします。

むつ都市計画区域について説明をしたいと思います。

このむつ都市計画区域なんですけども、市街化区域、市街化調整区域が定められていない、いわゆる、非線引き都市計画区域でございます。

す。

こちら、現在、建物用途等の混在による環境悪化を防ぐ等、まちづくりのための用途地域、そして、準防火地域、都市施設、臨港地区が定められている状況でございます。

用途地域が定められていない白地地域では、床面積の合計が1万㎡を超える店舗等の大規模集客施設、わかりやすくいいますと、下田にあるイオンですね、そういったものを建てることについて、1万㎡を超えるものはだめですよとなっております。

白地地域でのまちづくりの考え方については、むつ市都市計画マスタープラン等の上位計画に示されています。

マスタープランはとっても大事なものでございます。

まずは、むつ市都市計画区域マスタープランでございます。

むつ市都市計画区域マスタープランでは、用途地域の外、白地地域では、優良な農地との健全な調和に関する方針として、食料の安定的な供給を図るための基礎的な土地資源であるとともに、身近に広がる緑の空間でもある等、多面的な機能を果たしており、今後とも計画的な確保を図るとされております。

そして、都市的土地利用の実現に関する方針については、無秩序な市街地の拡大を抑制する都市計画制度の活用を図るとされております。

そして、地域ごとの市街地像、市街地ゾーンですけれども、予定されている下北半島縦貫道路の整備に伴い、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ますと、そして、無秩序な開発や市街地の外延化が考えられるので、それを抑制してコンパクトで効率的な市街地の形成を図りましょうと、されています。

また、田園ゾーンにつきましては、農作物の生産や防災等の多機能を果たす空間として保全するとともに、生産性や生活環境の質の向上を図るための環境整備を進めましょうとされております。

そして、むつ市都市計画マスタープランですが、農地や自然環境を保全する土地利用の規制、誘導の強化を図っていきましょうとされております。

また、森林保全エリアは保全を図っていきましょうとされております。

そして、集落地については、自然環境と共生するゆとりある生活環境の維持を図りましょうとされております。

また、国道338号バイパス沿いの用途地域外の地区は、無秩序な市街地の広がりを抑制していきましょうとされております。

また、地域北部の工業業務エリアは原子力関連産業とかが集積しているところについては、計画的な基盤づくりを進めましょうとしてい

ます。

また、むつ市都市計画マスタープランの地域づくり方針図、白地地域における地域づくり方針図の自衛隊関連施設についても、その施設は維持していきましょうとされているところでございます。

そして、大畑地域につきましては、市街地南部の住宅地や国道279号沿道は無秩序な宅地化を抑制し、適切な土地利用の規制、誘導を図りましょうとされております。

加えまして、むつ市長期総合計画につきましては、土地利用の現況等を考慮しながら、市全域について地域の特性、機能、資源を活かした調和のある一体的な圏域を形成していくための効果的、効率的な土地利用の推進を図りますとされております。

話しが変わりまして、今日のまちづくりの課題と方向性でございます。

赤字の1番目でございます。

全国的な人口減少・少子高齢化の進展、そして著しい財政的制約、地球環境問題への対応など、都市を取り巻く社会経済情勢が変化している状況でございます。

そのため、拡散型の都市構造から集約型都市構造への転換、そして低炭素まちづくりの実現が求められている状況でございます。

また、2番目の白地地域におけるまちづくりの方向性ですが、①番目、基本的な考え方です、上位計画における位置づけやまちづくりの課題を踏まえますと、土地利用の適正な規制誘導により環境を保全し、市街地の拡大抑制、そしてコンパクトな都市を形成していくことが必要な状況でございます。

具体的な方針でございますが、市街地の拡大を助長させてしまうような大規模な商業施設、そして業務施設立地の抑制や住環境へ悪影響を及ぼす施設を抑制し、農村環境や自然的土地利用の維持を目指しましょう、というようなことで考えております。

また、今後整備される下北半島縦貫道路のインターチェンジ接続箇所周辺においては、交通利便の向上により、市街地化とした土地利用転換が予想されるので、それを未然に予防するための施策が必要な状況でございます。

そして、具体的な方策なんですけども、どういったふうに行っていくのかですが、今回我々が考えているのが、「特定用途制限地域」こちらを導入して、現状の無秩序な市街地化が可能な白地地域において、適切に土地利用コントロールをしていきましょうというのが今回の皆様に意見を聞く特定用途制限地域でございます。

この特定用途制限地域ですが、この都市計画の決定権者はむつ市でございます。

都市計画法第8条に規定される用途地域と同じ都市計画の一つとなっております。

この都市計画で制限する建築物等の用途の概要を定めます。併せて、建築基準法に基づく市の条例を制定することによって建築物の立地制限がされていくこととなります。

そして、最後にむつ市都市計画マスタープランなんですけども、一番最後の方に記載されているんですけども、都市計画決定へ向けた基本的な考え方として、白地地域について、地域の特性にふさわしい土地利用の規制誘導や環境保護を図るため、特定用途制限地域による無秩序な市街地化の抑制を必要に応じて検討していくとされております。そこで、平成25年度から特定用途制限地域の検討を進めておりました。

今回、地域の特性に合わせた制限を考えております。白地全体で同じ特定用途制限地域、建物用途を制限するのではなくて、まちづくりの方針ですとか周辺環境に配慮した土地利用の規制誘導、そして、市街地の拡大の抑制、この3つの点を考えながら、素案作りの方を進めております、白地地域での現行の土地利用は一団の住宅地を形成している地区、そして幹線道路沿道での商業施設が立地して市街化が進行している地区、そして農地や山林が維持されている地区などいろいろな状況となっているところでございます。

ですので、一旦全部を第一種中高層住居専用地域並として考えて、そこから、地域特性に合わせて、この建物用途は何㎡までは大丈夫かどうかを叩き台として素案の方をつくっていきます。

地域の特性に合わせた制限として、地区内でのゾーンを一回分解していきたいと思っております。

白地地域の市街化が進行している場所をゾーンで分けていき、そのゾーンによって制限内容を変化させていきたいと思っております。

ちなみに、川内、脇野沢地区については、都市計画区域外になりますので、検討地域から除外しております。

こちら10ページから事前に資料の方をお配りしておりますので、説明の方は割愛させて頂きたいと思っておりますけども、11ページは、むつ南バイパスのインターチェンジ付近ですね、また、12ページになりますと、新田名部川を南に川を飛び越した地域ですね、こちらも白地地域になっておまして、ミニ開発が進んだりとか、パチンコ店が連立していたり、また、道路沿いには流通業務系の施設が立地しているような状況となっております。

こういった、既存の建造物を考えながらその地区に併せた特定用途制限地域、白地地域での建物規制を考えております。

こちら、13ページの絵が特定用途制限地域の素案となります。

右の表に特定用途制限地域のゾーン名を記載しておりますけれども、先程、説明しました場所ごとにゾーンを併せて、そのゾーンごとに建物用途の制限を考えております。

次のページからが、そのゾーンごとの特定用途制限地域の素案となります。例えば、14ページでありますと、薄い黄色の箇所ですけども、こちらを居住環境保全地区と考えております。

こちらの用途地域内は用途地域ごとの建物規制がかけられているところです。

その、居住環境保全地区、この外の白地地域については、自然環境共生地区とした特定用途制限地域の素案を考えております。

居住環境保全地区、13ページの右の表ですが、例えば、店舗であれば床面積が150㎡以下、コンビニ程度までは許容しましょう。

事務所についても、150㎡以下までは許容しましょうというような、建物規制となっております。

自然環境共生ゾーンにつきましては、店舗、事務所ともに500㎡までは許容しましょうとしております。

このように、地区ごとに、個別で建物制限をかけましょうというのが、こちらの13ページの右側の表となっております。

ですので、今までのように1万㎡以下の大規模な店舗までの、何でも建てられるような状況を、今回特定用途制限地域をかけることによって、周辺環境を考えながら、大きな店舗ですとか、市街地の外延化をまねいてしまうような施設は、やめましょうというようなことが、この特定用途制限地域になります。

これを、進める事によって、まずは、白地地域におけるコンパクトシティに向けた都市計画の活用といったところを考えたのが、今回の皆様に意見聴取とさせていただいた案件でございます。

以上、特定用途制限地域でございます。

意見聴取の方をよろしく願いいたします。

議 長

はい、今説明がございましたけれども、非常にちょっと難しい面もあろうかなと思いますけれども、委員の皆様何かご意見等ございましたら。

佐々木(重)委員

はい。

議 長

はい。佐々木(重)委員どうぞ。

佐々木(重)委員

マスタープランについては、最上位計画であると解説がありましたので。私の知る範囲では、マスタープランは5年ものの計画でしょ。

5年間だけ有効だよ。今はこの変更については、案がありましたけれども、これは、決定後速やかに書き換えになるわけですか。それを確認したいです。

効力を発するかと聞いているんです。

議 長

はいどうぞ。

事務局

都市計画マスタープランはですね、概ね20年後の都市の将来像を考えた都市計画に関する基本的な方針でございます。

この特定用途制限地域ですけれども、今回、都市計画審議会の皆様に意見を聞いてですね、少し、修正等をかけながら、今後都市計画の手続きを進めて、概ね1年後以内にもう一度、都市計画審議会の場で案について調査審議をして頂くこととなります。それを、受けた後に決定されて、告示されます。告示されると効力が発輝しますのでそれから、建物規制がスタートしていくこととなります。

佐々木(重)委員

はい分かりました。

二つ目、マスタープランでは、市町村合併前はむつ地区と大畑地区でおのおの都市計画区域をもっていますよと。そして、川内と脇野沢については、無いんだよと解説しているんですけども、でも、むつ市は、全体として都市計画をやっていくんだよと発言をしているわけで、私も立派だなと思っておりますけども、マスタープランの最後の方に人口移動に関わる資料編が載っているわけですよ。

ここで脇野沢を1とすると、川内は2、大畑は4になるんですよ、1千人、2千人、8千人が現在の人口で、65歳以上の人口というのは、それぞれ違いがあるんですけども、いわゆる、川内と脇野沢は36%と高齢化率が高いんですね。30%が基準線なんんですけども、これを超えると超高齢化現象が目前に迫っているのではなく、なっているんですね。大畑についても、33%ですよ。むつ市は22~23%の範囲におりますので、まだ若い人が余るだけいるというのが十分わかるわけなんですけども、世帯数なんかを見ても増えていないじゃないですか、減る一方で、いわゆる最近新聞にも出ていましたが、空き家対策をどうするかと、県内でもだいぶ話題になっているんですよ、見ればわかりますよ、一つの世帯に2人か3人しかいない、あるいは1人しかいないんですね。もう限界集落もはっきり出来上がっているんですよ。大畑であれば木野部地区、川内であれば銀杏木地区はもう崩壊する状態になっているんですよ。

家は残りますよ、全部消えるんじゃないですか人がいないんですよ。

それで、こういう特定の部分を聞いていくのもわかりますけども、基本的にもう少し、地区のあり方を決めていくのが先ではないのかなという考えを私は持っているんですけども。都市計画の段階では人口減少はどう受け止めているのか教えて頂きたいですよ。

議 長

いいですか。事務局

事務局

はい。人口減少時代を考えますと将来的には財政的に非常に厳しいものがございます。

ですので、そういったものに備えていくためには、あらかじめそういったものを念頭に入れた都市計画として、コンパクトシティを目指していきましょう、これがまず、都市計画で担保していこうといった考えが一つあります。

その他に、個別の街をどうしていくかについては、また、違う考えといろいろな様々なことを踏まえて決めていかなければならないと思います。

今回、都市計画としまして、人口減少時代に備え、今回進めましょうということですので、また、いろいろその、個別のまちづくりについては、どういうふうにしていくのかというのは、非常に重要なことだと認識しております。

ただ、今回都市計画でそれをどうするか、そこまでは踏み込めない状況でございます。

議 長

よろしいですか。

はい、その他、越後林委員どうぞ。

越後林委員

特定用途制限地域についての考え方を、今示されたわけですけども、計画の流れとしては、大賛成でございます。

個人的には、もっと早く白地地域については、何らかの形で規制をかけるというのを早くやるべきだと感じておりました。

合併する前の大畑地区では、市街化地域の成長限界線、これ以上は宅地化といいますか、市街化地域を拡げないようにしようというような計画があったわけです。

それも、マスタープランの中では策定されていたということも知っております。

先程、佐々木委員からもいわれましたけど、平成40年では、むつ市全体で4万をきる人口になります。

私がいる大畑では5千人をきるという事態になります。

そういう中で、市街化地域がどんどん拡がれば、それだけ少ない人

数で大きな行政負担を担うという形になりますので、ますます住みにくい街が出来上がってくると、ですから、早い機会に、土地の利用計画をきちっと制限をかけると、できることであれば一般住宅にもこれ以上、市街化が広がらないように何らかの方策をしていくべきだということについては、非常に流れとして賛成をいたします。

以上です。

議 長

はいありがとうございます。

専門的な意見として、菊池委員何かないですか。

菊池委員

はい。

議 長

はいどうぞ。

菊池委員

将来的なことについてお尋ねしたいんですけども。各地区にある建築制限から外れた建築物なんですけども、これは、全て既存不適格の建築物になるのでしょうか。

事務局

はい、そのとおりでございます。

菊池委員

そうすると、現行の建築基準法のとおり、増築とか、改修にあたり、全部制限がかかってくるわけですね。

事務局

建築基準法のとおりの流れになりますので、全てが制限というわけではなく。

建設部長

はい。

議 長

部長どうぞ

建設部長

建築制限に関しては、私の方から。建築は、改築の場合ですと既存不適格においても、1.2倍までの増築は可能なのですが、それは、個々物件によって条件が変わりますので、基本的には、建築基準法に元々の建物が違反していないかどうかということから始まって、それが違反していないとわかれば、そういう、緩和制限の中で、建築が可能になるということがあります。既存不適格に関してはですね。

議 長

いいですか、菊池委員。

菊池委員

はい。

建設部長

あわせて、建築の制限以外で、先程黒澤が申し上げた件の補足をさせていただきますと、先程、佐々木(重)委員から出されていましたが、合併後全市域に渡って都市計画を考えていこうという趣旨はまったくそのとおりで、我々は取り組んでいこうと、今回の特定用途制限に関しましても同じことが言えます。

それと、コンパクトシティを考えたときには、やっぱり特定用途制限地域は必要であろうと。後段提案させていただきます、意見聴取させていただきます準都市計画区域を脇野沢、川内地区でも適用したいというのが、その一環でございますので、ご理解をいただければと思います。またそこで説明をさせていただきます。

議 長

はい。ありがとうございます。
菊池委員今の意見で大丈夫ですか。

菊池委員

はい。

議 長

その他、何かありますでしょうか。
女性の方どなたかた。

和田委員

はい。

議 長

和田委員どうぞ。

和田委員

私は、都市計画の審議委員になって、数年になるのですが、前に、コンパクトシティを目指しているのにしては、むつ市の方では宅地造成をするのに野放し状態ではないですかって聞いて貰ったときがあるんですよ。そうしたら、利害関係が絡んでくるから、何とも言えないと。それでは、おかしいんじゃないかって。これほど除雪費が、それこそ財政を緊迫しているような状況の中で、もうそれをやめないとドーナツ化現象が進んでいるし、現状にある空き家とかを再利用できることを考えられないのかと質問したときも、聞いて貰ったときもあるんですけども、人も住んでいないし、お金のかかる話だからそれはできないっていう返事が返ってきました。とても残念に思っていましたので。

そうですね、宅地造成がされて、新しい宅地が広がることによって、道路の面積が広がりますよね、いくらでも除雪費とか整備費がかかりますので、本当によく、規制をかけるようになったなど、私は

賛成していますので、もっともっとかけてほしいと思います

議 長

はい、ありがとうございました。
そういう意見もありますし、あとよろしいですか皆さん。
地域整備部長、何かありますか。

櫻井委員

除雪費がかからないことは大変大事なことであります。

議 長

あと皆さん、御意見無いですか。よろしいですか。

和田委員

あの一、すみません。

議 長

はいどうぞ。

和田委員

地域を活性化させるために、折角合併したのはいいけども、私たち大畑も川内も脇野沢地区も、本当に大変な状態に陥ってます。

やっぱり、勤める先が、むつ市に中央の方になっていきますので、若い人たちが旧むつ市に住まいをかまえることになるんですよ。どうしても、そういう関係になるんです。

木野部集落もそういう限界集落に追いついているのは、ここに産業がない。そういうことが原因で若い人たちは帰ってこない、帰ってきても仕事場が無いということで、人口が減少している中で、この3地域、4地域を住み分けするのはどうかなど、私はいつも考えているんですよ。というのは、むつ市に大畑地区はすごく近いんで、もうこれ以上、旧むつ市に宅地造成とかを止めて貰って、学校もあることだし、大畑地域をベットタウン化して、逆に大畑町に住んで貰いたいなと思っています。むつ市に通っても20分少々で行けますので、そういう住み分けとか、色分け、産業をここにもっていくとかいろんなふうに考えてほしいなって、思っていますので、真剣に考えて貰いたいと思います。

議 長

はい。ありがとうございます。

吉崎委員

はい。

議 長

吉崎委員どうぞ

吉崎委員

和田委員が仰ったことは非常にわかります。
私も第2田名部小学校の裏の松山町に住んでいるんですけども、み

んな高校終わって、東京によく進学ですよ。そうすると、松山には誰も帰ってこないですよ。松山も大畑も同じですよ。

帰ってこないこともあり、子どもねぶたが中止ですよ。

緑ヶ丘はまだ若い世代がいますから、子どもねぶたもやっていますけども、あれも、あと何年かで子どもがいなくなると、子どもねぶたが無くなりますよね。

こっちの方も同じですよ。お互いにこのむつ市をいい方向に行くようにしましょう。以上です。

議 長

はい、ありがとうございます。

折角、市議会議員の先生も来ておりますので、今日の意見を十分反映させて頂ければと思います。

皆さんの意見は賛成というふうに私は受け止めましたので、特定用途制限地域の導入について、これから都市計画決定に向けた手続きを進めて頂くこととして、委員の皆様、ご異議ございませんか。

委 員

異議なし

議 長

ご異議なしと認め、特定用途制限地域の導入については都市計画決定に向けた手続きを進めることとして答申することに決定させていただきます。

続きまして、準都市計画区域の導入について、事務局、説明お願いいたします。

事務局

はい、続きまして、準都市計画区域についてでございます。

都市計画区域外、むつ都市計画区域としましては、大畑、そして、旧むつこちらの2つの都市計画区域が一つになってむつ都市計画区域になってございます。

緑色で塗られた部分、こちらが都市計画区域外になります。

むつ市行政区域は、むつ都市計画区域と都市計画区域でない区域で構成されています。

都市計画区域外では、100平方メートルを超える集会場等などの一定の建築物を除いて建築基準法による建築確認が不要となっています。

また、1万平方メートル未満の開発行為は許可が不要な状況となっているところであります。

この都市計画区域外でのまちづくりの考え方については、むつ市都市計画マスタープランに示されているところでございます。

むつ市都市計画マスタープランです。こちら、脇野沢、川内については、生活拠点となる地域の中心地という位置づけがされております。

中心地の規模や地域特性に見合った生活利便性の高い機能的な「コンパクトな都市づくり」を進めて、高齢者にも優しく、環境負荷の低減にも配慮した市街地、集落地の形成を目指しましょうとしているところでございます。

また、土地利用の方針でございますが、川内、脇野沢地区につきましては、自然共生集落エリア、川内庁舎、脇野沢庁舎中心地の周辺です、黄色く塗られている箇所です。自然環境を保全し、それらと共生するゆとりある生活環境の維持を図りますとしております。

また、居住者の安全を確保するために、準都市計画区域の指定について、県との調整・検討を必要に応じて図ってまいります。と既に平成22年に策定されたむつ市都市計画マスタープランで明記されている状況でございます。

その後、市としましては、都市計画に関する基礎調査等を行っている状況でございます。

そして、都市計画区域外での現状です。写真に載っていますのは、他市町村でのイメージ写真になりますのでご注意願いたいと思います。

避難・消防活動の確保、そして市街地環境の保全を進める上で、建築行為については、法による定めが無い状況です。そのため、狭い道路、建物の密集、そして消防活動への支障など、それらの発生を防ぐ手だてが無い状況でございます。

そして、この準都市計画区域なんですけども、こちらの方を指定しますとどういったことが発生していくのかといったところなのですが、都市計画区域と同じで、建築行為について確認申請が必要になります。確認申請がいるということは、もちろん、設計者さんは建築敷地の衛生とか安全とか建築物の構造等に関するものについては、建築士さんの責任において設計されるんですが、周辺との関係については、規程の適用がされない状況だったのが、確認申請が必要になることによって、その集団規程も適用されることになります。

例えば、前面道路との関係になります。建物敷地は必ず道路に2 m以上接しなければいけません。

俗に言う接道義務と言っております。

そして、例えば、既存建築物で、前面道路が4 m未満の道路にぎりぎりに建っているような建物であれば、増改築をする場合、道路中心線から2 mまでを道路後退線として、道路後退線の中に入らないような建築物を増改築しなければならなくなります。

そして、新しい建物を建てようとするときも、その建物後退線も考

えながら2mの接道を現況道路にさせなければいけないというようなことが、集団規程のなかでやらなければいけなくなりますので、そうすることによって、この前面道路について例えば消防車が通るときに既存建造物が邪魔で通れなくて消防活動に支障になってしまう。そういうことを防ぐような仕組みが出来上がることになります。

また、建ぺい率と容積率といったものも、適用になります。

建ぺい率というのは、敷地面積に占める「建築面積」の割合の上限値になります。そして、容積率は、敷地面積に占める「延べ面積」の割合の上限値になります。

建築面積というのは、1階の床面積と考えていただければよろしいかと思います。

場合によってはいろいろな条件が出てくるんですけども、また、延べ面積ですけども1階と2階の床面積の合計となります。

参考例として、計算式を出させていただいております。

例えば、容積率200%、建ぺい率70%、敷地面積300㎡であれば、 $300\text{㎡} \times 70\%$ の210㎡が建築面積の上限、そして、延べ面積の上限はどうかとなりますと、 $300\text{㎡} \times 200\%$ の600㎡というようになり、この建ぺい率があることによって、敷地全部を利用した建築や、階数無制限にするといったことが実質上不可能となります。

そうすることによって、建物の密集を防いで建物同士にゆとりある空間をつくることとなります。青森県内では、都市計画区域の中で白地地域ですね、こちらでは、容積率200%、建ぺい率70%と指定されております。

続いて、高さの制限です。道路斜線制限なんですけども前面道路の反対側の道路境界線、例えば前面道路が4m未満ですと、道路後退線がでてくるので、道路後退線から斜めの線を描いていって、斜めの線の勾配が1.5 : 1になっております。これは、青森県における白地地域での数値となっております。それを、今回図に表している状況ですけども、この斜めの線を引っ張っていってですね、そうしますと斜線の区域の中でしか建物が建てられない状況になります。

そうすると、どんな高さでも今現在であれば建てられる状況が高さ制限が出てきますので、日照等の問題がいろいろ解決の方向に向かっていくと思います。

そして、隣地の斜線制限といったものもでてきますので、隣地斜線制限については、隣地境界線上で3.1mまで一回上にあがって、そこから2.5 : 1の勾配であがっていった網掛けの区域ですね、この中でしか建物が建てられませんので、これについても、日照問題の解決の方向に向かっていただければなと思います。

この準都市計画区域についてなんですが、指定権者は青森県となります。ですので、今回皆様の方から意見をいただいて、進める事がよろしいとされるのであれば、事務局の方が青森県と協議をさせていただきながら決定に向けた手続きを進めていきたいと思っております。

他には、先程10,000㎡までの開発は許可が不要と説明したんですけども、準都市計画区域になりますと3,000㎡以上の開発行為が技術基準に基づく許可が必要となってきます。

この技術基準というのは、例えば、宅地造成についての安全性、周辺環境との調整、そして消防上の安全等がどのように計画の中でされるのか確認して、市の方で許可をするというような流れが可能となります。

また、準都市計画区域を定めると、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、これらの個別の都市計画を定めるのが可能になりますので、私たちの街はこういう街にしたいな、こういう建物はいらぬよね、といった議論が高まっていくのであれば、準都市計画区域の指定の次に、こういった、個別の都市計画の指定が考えることが可能となります。

一点ご報告ですが、川内地区については、昭和36年2月に既に青森県の方で、指定がされている地区があります。

それは、建築基準法第6条に基づく確認申請が必要な区域として既に指定されている地区がございます。

上の図面が指定の状況を表す図面になるんですけども、恐らく公図等の所有状況に合わせて赤いラインを引いている状況と見受けられます。

それを航空写真に重ね合わせると、だいたいこの様な状況になるのではないかなと思います。

建設部長

ちょっと補足させていただきますと、川内地区に関しましては、建築基準法の32条の規程により県知事が指定した区域ということで、この、準都市計画区域とは直接的には関係ございません。

災害があったことで、県知事が特に定めて指定した区域で確認を必要としてきた場所でございます。

事務局

ということで、川内地区では、既に建築確認によって、きちんとした集団規程が設けられているような状況もあります。

そして、事務局が考えている検討案でございますが、むつ市都市計画マスタープランにおいて地域の中心地、地域生活商業エリアが位置づけられている点、そして現状の市街地状況を考慮し、コンパクトな都市づくりを進めるにあたって、ゆとりある生活環境の保全のために、

川内地区及び脇野沢地区の上記赤丸箇所、分庁舎が所在している箇所を中心とした所を対象区域として検討しているところでございます。

また、想定している、他の状況ですけれども、用途地域の指定は今のところ考えてはおりません。そして、建ぺい率70%、容積率200%、これは、都市計画区域の白地地域と同等となります。

そして、例えば先程の川内地区の土地所有の状況ではなくて、地形地物でわかりやすい場所での区域設定を考えているところでございます。

以上、準都市計画区域についての事務局からの説明でございます。

議 長

はい。ありがとうございました。

これについて、ご意見を聞きたいのですが、一番関係のある菊池委員どうぞ。是非最初に。

菊池委員

はい。

今まで、川内地区では確認申請が必要になっておりまして、確認申請の必要な地区以外の方も必要になるので、いいんではないかなと思いますけれども、一番問題になってくるのは、道路なんです。

前面道路2mしかないのに住宅が建ってるとか、そういうことになってきますと建て替えができなくなったり、増改築ができなくなったり、改修ができなくなったりという問題がすごく発生していきます。

そうすると、我々建築士とすると、建築主さんと行政の間に挟まれて、大変なことになってしまうんですけども、その辺の道路の関係だけは、行政の方にきちんとしておいてもらいたいと思います。

議 長

道路の方はきちんとしていただきたいという意見ですけども。

事務局

現在の道路状況につきましては、平成25年度に実施した都市計画基礎調査、こちらの方で道路幅員がどのくらいあって、現在の建物状況がどのようになっているのかといったところまで、準都市計画区域の指定を考えながら実施しておりますので、そういったことについても、これから青森県と協議しながら、具体的にどのような準都市計画区域の決定の仕方といった所について協議していきたいと思っております。

そうすると当然、青森県の建築指導課とかとの連携が出てくると思っております。

議 長

よろしいですか。

菊池委員

はい。

議 長 折角ですから、東委員、川内出身でありますので何かご意見ありましたら。

東委員 ただ今、議論しています準都市計画区域の問題ですが、川内の町はそこまでやらなくても、家にいなくなる人たちが多くなって、空き家が増えているんですよね。それで、大工さんがもう仕事がなく、建てるような状況にはない。ですので、準都市計画区域にする、もうこれ以上拡張してどうかなという印象を覚えたんですけどもね。

どんどん、人がいなくなると家を取り壊されるような状況になるわけですよね、そうすると道路も自然に増えていきますし、建ぺい率もいちいち問題にしなくてもよくなりますので、これ以上規制をかけないでもらいたい気持ちもあります。

私個人の気持ちですので、行政の方に何をして貰いたいということではございませんので。

議 長 そうですか。

東委員 私の感想を今申し述べたわけであります。

議 長 はい、ありがとうございます。
後どなたかございませんでしょうか。

佐々木(重)委員 はい。

議 長 はい、佐々木(重)委員どうぞ。

佐々木(重)委員 あとその他になると思うんですけども、急傾斜地の指定を受けているところもあるんですよね。もう一つは、埋蔵文化財、発掘の関係ですね。これ、引っかけると道路は造れませんよ。ただ県の場合は、文化財については指定しているところは無いわけではないですけども、多くはないといっております。

大畑では、二枚橋地区には国宝が出たんですね。脇野沢、川内は何が埋まっているかわからないですね。建設部では、こういうふうになってますけども、なかなか思うようには行かないのが、なんか別の所で引っかけているような感じがするんですよね。

こちら辺の二つを聞きたいんですよ。

急傾斜地と埋蔵文化財の関係ですね。

議 長

よろしいですか。

事務局

急傾斜地につきましては、特別警戒区域等に指定されていますと、建築物、開発行為は不可能になります。

今の既存市街地の中で、どこの区域が実際あてはまるかといいますと、問題は無いというふうに認識しております。

山の中の方まで行きますとそういった所が出てくるかと思しますので、準都市計画区域とは関係の無い話になりますけども、建築行為はしてはいけませんよというふうになるかと思います。

同じく、埋蔵文化財についても、今回準都市計画区域で指定しようとしているところが、現在の分庁舎の周辺の中心地、そこを考えておりますので、その中で、改築等でまた文化財が出るのかなと、思うところですけども、次の建て替え等の時にきちんと集団規程をもって建て替えをしていただいて、消防活動等に支障がないようにしましょうねというのが今の準都市計画区域ですので、その文化財についても特段問題は無いのかなというふうに考えているところであります。

議 長

よろしいですか。

佐々木(重)委員

はい。

議 長

あとどなたかございませんですか。
よろしいですか。

委 員

はい。

議 長

それでは、準都市計画区域の導入について、これから青森県と協議を進めて頂きながら準都市計画区域の指定に向けて頂くこととして、委員の皆様、ご異議ございませんか。

委 員

異議なし

議 長

異議なしということで、準都市計画区域の導入については、指定に向けた手続きを進めることとして答申することに決定いたします。

ありがとうございました。

なお、この2件の都市計画変更案及び2件の意見聴取案件の答申についての文書内容及び日程については、議長に一任させて頂きたいと思いますが、ご異議ございませんか

委員

異議なし

議長

ありがとうございます。

それでは、次第に従いまして、事務局からの情報提供に入りたいと思います。

事務局 よろしくお願ひします。

事務局

続きまして、情報提供に入らせていただきます。

立地適正化計画です。今まで、白地地域での特定用途制限地域、そして、脇野沢、川内での準都市計画区域これらをもってコンパクトシティをどんどん進めていきたいと思いますということなんですけども、この立地適正化計画、今年の8月に都市再生特別措置法の改正がありまして、新しい考え方として示された計画でございます。

最初に、人口動態を説明したいと思います。

地方都市においては、今後30年間で2割から3割強の厳しい人口減少が見込まれている状況でございます。10万人クラス都市、我々のような5万人クラス都市については、生産年齢人口も2010年から40%も下がるであろう、そして、人口については30%も下がるでしょうというようなことが、推計値として出されている状況でございます。

そして、コンパクトシティの必要性ですけども、持続可能な都市経営のため、そして地球環境のため、そして防災のため、そして高齢者の生活環境、そして子育て環境のため、といったところで、コンパクトに集まってそれらをネットワークで結びながら限られた資源の集中利用で生き残っていきましょうというのが、コンパクトシティの必要性でございます。

そして、コンパクトシティの進め方ですが、よくいう、コンパクトシティについて誤解というものがあります。

それは、一箇所に集中するんでしょ。とか、そこに全ての人口を集約するんでしょ。とか、それはまた、強制的にやるんですか。そういうような誤解をされる方もいらっしゃるけれども、あくまでも、中心的な拠点だけではなく、分庁舎の周辺などの生活拠点も含めて多極型のネットワークコンパクトシティを目指しましょうというのが、コンパクトシティの考え方でございます。

また、全ての人口の集約を図るものではございません。

そして、強制的に集約するのではなく、インセンティブを講じながら、ゆっくり時間をかけて誘導していきましょうといったところでございます。

そして、財政状況の深刻化でございます。

生産年齢を中心とした我が国総人口の減少に伴いまして、歳入の減少が見込まれる一方、高齢化の進展等を背景とした社会保障費の増大等を要因に歳出の増大が見込まれている状況でございます。

むつ市としても、同じような状況ですので、非常に厳しい未来が懸念されている状況でございます。

そして、人口密度と行政コストについてでございます。

こちらの表ですけれども、右に人口密度の数字を大きくしていく、上の軸は行政コストとさせていただければよろしいかと思えます。人口密度が薄いほど行政コストが高く、そして、右側、人口密度が増えるほど、行政コストが低くなるといったところが、国の資料からわかるかと思えます。

参考として、長野県飯田市の例でございます。

長野県飯田市も10万人都市でして、それが、将来2040年には8万人まで人口が減るような推計値が出されている状況でございます。

右側の図ですが、青く描かれた区域が1960年頃の人口密度が高かった区域、そして2005年には、赤く塗られた区域までが人口密度が増えた区域を示す図となっております。

そして、このままコンパクトシティについて、対策を講じない場合は、現況の人口分布が赤く書かれているところが人口密度が高く、青くなるほどどんどん人口密度が薄いんですけども、コンパクトシティをやらなければ、どんどん人口密度が薄いエリアが増えるような状況になります。

そうすると、何が困りますかといいますと、都市機能と利用人口の関係性がかなり危うい状況になります。

例えば、買い物施設、食品スーパーであれば、5千人から1万人程度の周辺人口規模を想定して折角立地しているのに、人口密度が薄くなってしまいますと、これらの施設が立ち行かなくなる状況がわかるかと思えます。

そうしますと、コンパクトシティを推進しないがために人口密度が薄くなってしまい、最終的には折角皆さんが便利に使っているスーパーやドラッグストア、コンビニエンスストアの経営が立ち行かなくなり、潰れてしまいます。そうすると、皆さん、通常の日常生活の利便性といったものが失われる状況になることがわかるかと思えます。

そこで、改正都市再生特別措置法なんですけれども、立地適正化計画を作成することができることとなりました。この、立地適正化計画なんですけれども具体的には都市機能の誘導区域、都市機能とすれば、病院、商業施設とか、そういったものをどういった所にきちんと建てておきましょうねという区域、そして居住を誘導する区域、誘導でな

くても今ある居住人口密度を保ちましょうという区域でも構いません。

そういったものを、きちんと明確化しましょうというのが、この立地適正化計画になります。

この立地適正化計画ですが、都市計画マスタープランの一部になります。これらを指定することによって、コンパクトシティを進めるための、今までの特定用途ですとか、準都市計画区域よりも、もっとわかりやすい計画になるものでございます。

こちら、11ページの図がこのとおり、一極集中ではなくて、主要な地区をコアと見立てて、そこを、公共交通機関で結びましょうというのが、今回のコンパクトシティの考え方になります。

そして、都市機能誘導区域なんですけども、今現在定めることが考えられる区域としましては、鉄道駅、バス停とか、そういった所に近く、商業などが集積する地域など、都市機能が一定程度充実している区域を都市機能誘導区域として定めることが考えられます。

13ページにつきましては、誘導施設として定めることが想定される施設になります。

都市機能誘導区域を定めて、その中にどういう誘導施設、都市施設があるべきなんだよというのを、明らかにする計画ですので、例えばこういったものを定められるのかとなれば、例えば、①番の想定される施設を記載することができます。

そして、都市機能誘導区域、居住誘導区域は必ず定めなければならないんですけども、更に居住調整地域といったところも、定めることが可能になる計画になります。これは、住宅地化を抑制するために、定める地域地区になります。

今までですと、我々は非線引き都市計画区域ですので、ほぼ、都市計画区域内であれば何でも建てられる、用途地域であれば用途地域にあわせて、特定用途であれば特定用途にあわせた、建物整備があつて何でも建てられるんですけども、この居住調整地域を定めることによって、ほぼ、一切のミニ開発ができなくなるようになります。

このミニ開発なんですけども、例えば、特定の開発行為であれば、3戸以上の住宅を建築目的とする開発行為、そして、1戸、または、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、そして、条例で定めれば、寄宿舎や有料老人ホームなども制限することが可能になります。

この様にして、特定の開発行為、例えば今でありますとむつ都市計画区域内であれば3,000㎡以上が開発行為の許可になるんですけども、実情、それ以下のミニ開発が白地地域で進行している状況が都市計画基礎調査からもわかっておりますので、そういうミニ開発を止

めて、きちんとコンパクトシティを目指しましょうという、新しい都市計画の一つとなります。

また、建築行為についても、開発行為だけではなく制限がかかります。

3戸以上の住宅を新築しようとする場合、個別に1戸、1戸ですと問題は無いんですが、一挙に同じ申請者が3戸以上建てようとする、特定の建築等行為として、許可が必要になります。

このように、都市計画区域の用途地域の中できちんと、今であれば用途地域で、建物用途制限をかけてはいますけども、この立地適正化計画によって具体的にこの場所は都市機能として定めましょう。そしてその周辺は居住を誘導する区域ですよというのを表す新しい計画になりまして、更にミニ開発もやめましょうねというのを定めることができる計画になります。

これにつきまして、我々市といたしましては、策定に向けて検討中のごさいます、来年度から進めようと考えているところのごさいます。

この立地適正化計画の策定にあたっては、16ページのスケジュール表のような形で考えております。

まずは、市役所庁舎内で企画調整課、福祉、経済、防災、農林、土木、建築、都市政策からなる庁内検討組織を立ち上げて、そこで方針から、素案作り、案作りまでを考えながら、都市計画審議会委員の皆様にご報告をして、意見をいただき、素案を修正しながら、住民意見、市民説明会に進めていきたいというふうに考えております。最終的にはパブリックコメントをして、都市計画審議会に諮問として調査審議して頂く案件となります。

進め方は、方針を作って、素案、原案、案そして、策定という流れになっております。

平成27年度から28年度までの2カ年として考えておりますので来年度以降、都市計画審議会の皆様の御協力をお願いしたいと考えております。

以上、立地適正化計画についての情報提供でございます。

議 長

はい、ありがとうございました。

今日は、この段階では情報提供ということで、今後これは進めていくということがございますので、これについて、皆さん、意見といたしましうか、あれば、参考までに聞きたいと思ひます。

佐々木(重)委員

はい。

議 長 佐々木(重)委員どうぞ。

佐々木(重)委員 パブリックコメントについてお話しがありましたけれども、基礎的にはむつ市に在住している方を対象にしているんだらうと思いますけど、年齢制限を設けるのですか。例えば、20歳以上とか、または、学生であれば、高校生ぐらいまでとか、そういう考えはあるのですか。

議 長 はいどうぞ。

事務局 はい、むつ市パブリックコメントに関しては、条例が定められておりますのでそれに基づいて進めたいと考えております。

議 長 はい、よろしいですか。

佐々木(重)委員 はい。

議 長 あと、皆様何かご意見ございませんですか。

吉崎委員 はい。

議 長 はい、吉崎委員どうぞ。

吉崎委員 今月の市政だよりに、都市計画審議会の募集要項が載っていましたよね。あの中で、現在の都市計画審議委員は、入ることはできないと。

議 長 はいどうぞ。

事務局 はい、大丈夫です。応募することはできます。

吉崎委員 私、むつ市が大好きなもんですから、一汗でも二汗でもかきたいなと思っているんですよ。じゃあ、募集は良いわけですね。

事務局 はい、どんどん申し込んで下さい。

議 長 私たちの任期は、来年の2月7日までとなっていますね。その後また、応募できるということで。

事務局 補足します。あくまでも他の審議会、むつ市の中である。そちらの方に委員として、なられていればだめです。ただし、都市計画審議会

であれば、当然来年の2月であれば任期が切れますので、応募は可能となっております。

議 長 了解ですか。

吉崎委員 はい。

議 長 佐々木(重)委員も大丈夫ですか。

佐々木(重)委員 はい。

議 長 あと、皆さんよろしいですか。
無いようでございますので、ありがとうございました。
今日の予定は全て終了したことになります。
今日は、その他が無いようですが、皆様から、何かございますか。

佐々木(重)委員 はい。

議 長 はい、どうぞ。

佐々木(重)委員 諮問についてですね、諮問は、いわゆる、簡単に言えば市長から会長、頼むよといわれているわけですね。会長にしていえば、俺、頼まれちゃったよとこういう感じだということですね。
たぶん汗を二つ三つ流してまとめてくれると思うんですけど、出来上がったものは、やはり報告書として出されるわけで、全員で確認したいんですけども、やってくれますでしょうか。会長。

議 長 はい、私の意見ではなく、皆様の意見をまとめて答申するわけですから、それは、全部報告してくれるでしょ。

事務局 はい、答申に向けて議長と相談させて頂いて、進めて行きたいと思っております。

議 長 その、できたものは皆様の委員には。

事務局 答申書の内容ですか。

議 長 それは。

事務局 そうしますと、答申書の内容ですね。2, 3行の文しか無いですが、それでよろしければ。

議 長 佐々木(重)委員よろしいですか。それで。

佐々木(重)委員 はい、やっぱり見せて頂きたいんですね。

議 長 はい、わかりました。
お見せするそうでございますので。
あとは、よろしいですか。
無いようございまして、以上をもちまして議事を終了させていただきます。ご協力大変どうもありがとうございました。

司 会 委員の皆様、本日のご審議誠にありがとうございました。
なお、ご答申いただきます都市計画変更案につきましては、審議会より市長へ答申後、青森県知事へ協議したうえで、告示決定となりますのでご承知くださいますようお願い申し上げます。
以上をもちまして第44回むつ市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。本日は誠にありがとうございました。