

平成28年1月21日

むつ市都市計画審議会議事録
【第46回】

開催場所 むつ市役所 大会議室A

第46回むつ市都市計画審議会次第

○日 時 平成28年1月21日(木) 午後1時30分から

○場 所 むつ市役所 大会議室A

1. 開 会

2. 市長挨拶

3. 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

- ・むつ都市計画特定用途制限地域の決定案について
- ・北の防人大湊地区都市再生整備計画の事後評価原案について

(4) 意見聴取

- ・むつ準都市計画区域の指定について
- ・むつ市立地適正化計画の策定について

(5) その他

4. 閉 会

むつ市都市計画審議会【第46回】

○【委員名簿（13名）】

・市議会の議員

東 健 而	委 員
佐 賀 英 生	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
須 藤 恵 子	委 員
和 田 榮 子	委 員
越 後 林 達 巳	委 員

・公募による市民

菊 池 武 敏	委 員
吉 崎 清 照	委 員

・その他市長が適当であると認める者

今 井 一 仁	委 員
---------	-----

○【欠席委員】

佐 々 木 肇	委 員
---------	-----

○ むつ市長 宮 下 宗 一 郎

○【事務局】

建設部長	吉 田 正
建設部建設技術監	氣 田 憲 彦
建設部政策推進監	萬 年 茂 昭
建設部都市政策課長	佐 藤 節 雄
建設部都市政策課主幹	黒 澤 幸 太 郎
建設部都市政策課主査	八 戸 啓 介
建設部都市政策課主事	菊 池 洋 平
建設部都市政策課主事	丸 谷 知 功
建設部都市政策課主事	藤 田 一 輝

○【市関係部局出席者】

建設部建築住宅課長	高 橋 真
建設部建築住宅課総括主幹	小 笠 原 洋 一

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。

はじめに、今年度新たに審議会委員となられた方々をご紹介します。むつ市議会議員の佐賀英生委員でございます。下北地域県民局地域整備部長の今井一仁委員でございます。

次に、事務局のむつ市建設部の職員を紹介させていただきます。建設部長の吉田です。建設部建設技術監の氣田です。建設部政策推進監の萬年です。建設部都市政策課長の佐藤です。建設部都市政策課都市計画グループリーダーの黒澤です。同じく、都市計画グループ主査の八戸です。

また、関係部局としまして、建設部建築住宅課長の高橋です。同じく建設部建築住宅課建築グループリーダーの小笠原です。

最後に、本日の司会を務めさせていただきます、建設部都市政策課都市計画グループの菊池です。よろしく願いいたします。

それではこれより、調査審議・意見聴取案件につきまして、市長より都市計画審議会へ諮問いたします。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。

市 長

むつ都市計画等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。

1. むつ都市計画特定用途制限地域の決定案について
 2. 北の防人大湊地区都市再生整備計画の事後評価原案について
 3. むつ準都市計画区域の指定について
 4. むつ市立地適正化計画の策定について
- 以上になります。よろしく願いします。

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46回むつ市都市計画審議会を開催いたします。

はじめに、市長よりご挨拶を申し上げます。

市 長

まだ1月ですので、皆様新年あけましておめでとうでございます。今年もよろしく願いいたします。本日は公私共にご多忙中のとこ

ろ、お集まりいただきまして誠にありがとうございました。今むつ市のまちづくりという事でありますけれども、全体の大きな方向性としては、コンパクトシティを目指して取り組むということになってございます。そして、今回の諮問の中にあります特定用途制限地域の指定につきましては、これの第一段としての非常に重要な案件であると認識をしているところでございます。コンパクトシティそのものの理解というものが、市民の皆様にとどれだけ浸透しているのかという問題はあるかと思っておりますけれども、こういう形で代表の方々にまずはご議論いただいて、その方向性をしっかりと決めていただくという事が非常に重要だと思いますので、皆様の積極的な議論を期待させていただきたいと思っております。

これからの都市政策は、これまでと全く別のものになると思っております。これまでは人口が拡大する局面にあったまちづくり、従いまして外側、あるいは内側でもどんどん市街地を拡大していくという方向で都市計画をしてきたわけでありますけれども、そうではなく、今むつ市内の空き家も16%を超えているという状況の中で、どのようにして市街地を形成していくか。そして、街の中に賑わいのある元気なものを作っていくかということを中心に考える中で都市計画であり、またその都市計画に基づいた様々な都市計画事業であろうかというふうに考えておりますので、皆様の知見を充分に発揮していただいて、この街の将来の方向性を決めていただきたいと思いますと思っております。これからの議論については、私も細かくフォローをしていきたいと思っております。

そして、むつ市のまちづくり、コンパクトシティの方針については、国土交通省の方からも非常に注目していただいております。来週、都市再生推進法人の会議にも呼んでいただいたり、あるいは今、各種講演依頼ということで、都市政策課の方も一生懸命全国を走り回ってPRしているところでありますので、そういう意味で全国のモデル的なコンパクトシティの方針、そして計画、そして実際にやっていく。こういうことを私としては目指したいというふうに思っておりますので、その点もご承知置きいただきたいと思います。いずれにいたしましても、これからの議論がこの街の将来を決めていくということになりますので、皆様のご尽力に期待を申し上げて、私からのご挨拶とさせていただきます。本日はありがとうございました。よろしく願いいたします。

司 会

ありがとうございました。ここで、誠に恐縮ではございますが、公務のため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。

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13名のうち12名であります。委員の半数以上の出席となっておりますので、むつ市都市計画審議会条例第6条第2項により、本日の会議は成立いたします。

次に、会議における配付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ので、確認をお願いいたします。

まず、本日の会議の次第、次に委員名簿、次にむつ都市計画特定用途制限地域の決定案について、建築基準法に基づく条例案について、次に計画書案、次に決定理由書案、次に都市再生整備計画事業事後評価制度の概要、次に都市再生整備計画事後評価方法書、次に都市再生整備計画事後評価シート、次に平成23年3月の都市再生整備計画、次に平成26年11月の都市再生整備計画、次にむつ準都市計画区域について、次に立地適正化計画について、最後に、これまでの経緯、を配布させていただいております。皆様、お手元にご覧いただけますでしょうか。

それでは議事に入りますが、本日の終了予定時刻は午後5時とさせていただきますので、皆様のご協力をお願いします。

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、会長よろしくをお願いいたします。

議長
(其田委員)

それでは都市計画審議会条例により、私が会議を進行させていただきます。ご協力よろしくお願いします。

それでは調査審議に入る前に、本会議の公開・非公開に関しまして、皆様のご意見を伺いたいと思っておりますがいかがでしょうか。

委員

意見なし

議長

ご意見がないようですので、本審議会は公開とします。よろしいでしょうか。

委員

異議なし

議長

傍聴者の入場の関係により、少々お待ちいただきたいと存じます。

事務局
(黒澤主幹)

本日の審議会への傍聴者の申し込みはございませんので、このまま進めていただきたいと思います。

議長

傍聴者がいないということですのでこのまま進めさせていただきます。次第に従いまして、進めさせていただきます。

それでは、まず議事録署名者を2名選任いたしたいと思います。学識経験者から須藤恵子委員、市議会議員から佐賀英生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

異議なしということでございますので、両委員を選任したいと思います。よろしくお願いいたします。

これから議案審議に入りますが、次第にありますとおり、本日は2件の議案審議と2件の意見聴取があります。長丁場になることが想定されますので、時間内に終われない場合は、日を改めて次回の会議にしたいと思います。皆様、ご協力をお願いします。

それでは議案審議の1件目、「むつ都市計画 特定用途制限地域の決定案」について事務局より説明をお願いいたします。

事務局
(黒澤主幹)

都市政策課都市計画グループの黒澤でございます。よろしくお願いいたします。説明につきましては前面の画面を使って説明させていただきますのでよろしくお願いいたします。

「むつ都市計画特定用途制限地域の決定案」について、並びに「建築基準法に基づく条例案」についてということで、概要を説明したいと思います。こちらの内容については、事前に皆様にお配りした資料の内容と同一の内容となっております。従いまして、事前に目を通していただいたものとして、説明については若干の割愛をさせていただきますながら進めていきたいと思っております。

説明内容としましては、人口問題から始まりまして、6番目の市条例案と条例施行日までの説明内容となります。

はじめに、人口問題であります。2010年国立社会保障・人口問題研究所の資料から、人口が2040年には41,599人、31.9%の減少。そして、2040年には65歳以上の人口が42.1%になるという推定がされており、むつ市としましては非

常に厳しい状況が想定されているところでございます。

続きまして、むつ都市計画区域の現況でございます。左の図がむつ市における都市計画区域の状況でございます、その中に色が塗られている所が用途地域となります。このむつ都市計画区域は、市街化調整区域というものが定められていないために、開発行為や建築行為がほぼどこでも可能な状況となっております。当然、土砂災害防止法、森林法、農地法等で規制されているという事は言うまでもございません。そしてその用途地域、準防火地域、臨港地区が定められていない所は、白地地域と俗に呼ばれております。この白地地域では、今現在は、床面積の合計が10,000㎡を超える大規模な店舗等の立地だけが制限されている状況で、その他の建物用途等については特に制限がない状況でございます。そして白地地域での開発行為完了地区は、開発行為の許可の時の予定建築物の用途以外は、別にまた新たに許可が必要という状況となっております。この白地地域でのまちづくりの考え方につきましては、むつ市都市計画マスタープラン等、上位計画で示されているところでございます。

その白地地域での都市の将来像としまして、むつ市都市計画マスタープランでは、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いるところです。そして、コンパクトシティ構想としては、人口減少社会でも素晴らしい街を目指していく。そして、適正な都市運営コストのもと、今ある街を大事にしましょう。そして、今以上の市街地の拡大は抑制しましょう。そして、まち・ひと・しごと創生総合戦略で地方創生を頑張っていく。そして、積極的な都市計画を活用していきましょう。これが今のところ、コンパクトシティ構想となっております。

そして、都市の将来像につきましては、これは度々皆様の方に説明させていただいておりますので、ここは割愛させていただきます、今回審議していただく特定用途制限地域です。都市計画法第8条に規定されている地域地区の一つとなります。この地域地区ですが、例えばわかりやすくいえば用途地域、こういったものが地域地区の一つとなります。この特定用途制限地域は、用途地域が定められていない白地地域、その中に定めることができる都市計画となります。その目的は、良好な環境の形成、または保持のため、当該地域の特性に応じて、合理的な土地利用が行われるよう制限すべき特定の建築物等の用途の境目を定めるといった都市計画となります。

続きまして、今回審議していただく、特定用途制限地域の指定をする際の方針ですが、まずは新たな市街地の拡大を抑制しましょう。これを一番大きな方針としております。その中で、白地地域を4つの地区に分けまして、4つの地区ごとにそれぞれの方針を定めております。まず一つが居住環境保全地区。これが開発行為の許可内容を引き継ぎ、住環境を保全していくという地区です。自然環境共生地区ですが、自然環境を保全し、市街地の拡大は行わない。そして、産業業務地区ですが、建物用途が既に混在している状況ですので、それを勘案しながら大規模店舗の立地を抑制しましょう。そして、幹線道路沿道地区。こちらは幹線道路としての土地利用を許容しつつ、大規模店舗の立地を抑制しましょうという事で、一番はやはり大規模小売店舗が立地されることによって、新たな住宅地の発生に繋がり、新たな市街地の拡大になる。そうすると、市街地の拡大に伴って、新たなインフラ整備、そして公共施設の整備が発生してしまう。それをしないようにするために、予めこの特定用途制限地域で、まずは特定の用途である大規模店舗等を制限しましょうというのが大きな方針となっております。そして、特定用途制限地域による制限の内容ですが、こちらは従前からお配りしている資料の内容の通り、それぞれの建物用途の制限を定めているところでございます。

続きまして、左の図が現在の用途地域と白地地域の様子、右が今回の特定用途制限地域を指定しようとしている所です。ご覧のとおり、白地地域全域に特定用途制限地域をかけるということでございます。

次のページからは各地区の拡大図になるのですが、こういった形で都市計画といたしましては、2,500分の1で都市計画図を作成しているところでございます。

次に、これまで行いました、都市計画決定手続きの過程についてでございます。はじめに、昨年7月9日に素案説明会を開催しております。この時の説明会参加者は3名でございます。

その次に、素案への意見書の受付という事で、1ヶ月間実施しました。その中での意見書の提出はございませんでした。

それが終わりました、事務局の方で、素案の中でダンスホールも制限しようという内容でしたが、風営法の改正に伴い、ダンスホールの制限は除外し、原案としたところでございます。こちらの原案説明会を9月8日に開催したのですが、この時の説明会への参加者はございませんでした。それが終わりました、原案への公聴会を開催するために、原案縦覧、そして公述人の募集をしたところ、

公述人の申し出がありませんでしたので、10月1日に予定していた都市計画公聴会は開催しておりません。

そして、原案の段階から若干区域のエリアを修正しまして、案としまして、都市計画法第17条に基づく2週間の縦覧と、条例案の縦覧を行いまして、結果的にはそれに対する意見書の提出は無かったという状況でございます。

そして、本日迎えました都市計画審議会。本日、都市計画審議会にて同意が得られれば、この後、むつ市議会の方で条例を審議していただき、その後に都市計画決定の告示と条例の施行を同日に行う方向で考えております。それが平成28年4月1日としております。

そして今回、用途地域であれば建築基準法の中で具体的な建物用途の制限が記載されているのですが、この特定用途制限地域については、建築基準法の中で、具体的な建物の用途の制限が記載されておりません。そのため、建築基準法では特定用途制限地域と整合するように条例を定めること、条例の中で建物用途制限をきちんと定めることとなっておりますので、市としましては、条例も作らなくてはならないという状況でございます。この条例につきましては、平成28年4月1日の施行を予定しており、建築基準法施行令第130条の2の基準に基づいて、条例で定めることとあるのですが、まず1つ目は都市計画に即し、合理的な制限が明らかなものであること。そして適用除外に関すること。そして地方公共団体の長が、環境上問題なく、公益上やむを得ない場合に特例許可することに関すること。この3つを定めることとなります。

こちらにつきましては、市の条例案の制限する内容でございますが、この内容は、特定用途制限地域で決めようとしている建物用途について記載している状況でございます。そして、条例案の概要ですが、制限の適用除外についても定めることとなります。基準日に既に建っている物は既存建物になりますので、その取り扱いについても定めることとなります。それについては、こちらの画面のとおりの内容となっており、ある一定の規模までは認められるという状況であります。

また、2つの建築物の敷地が2つ以上の地区、地域にまたがる場合はどうするのかといったところも条例で定めることとなります。

当然、特定用途制限地域には4つの地区がありますので、その4つの地区でまたがった場合はどうするのか。またがった場合は、敷地が過半になる地区の適用を受けるといったところも定めております。また、特定用途制限地域から連続して用途地域もありますので、その時は用途地域がもし過半を占められるのであれば、用途地

域による制限を受ける、というところでございます。

そして、特例許可であります。地方公共団体の長である市長による特例許可としましては、まずは当該区域の良好な環境を害するおそれがないと認め、または公益上やむを得ないと認めて許可してもらえば制限が適用されない。その時には、通常の都市計画決定を行うように説明会を重ねて、利害関係者による公開意見聴取を受けて、むつ市都市計画審議会の皆様にも意見聴取することとなります。その結果、問題がなくなった場合、許可するというのを考えております。

他に条例案としましては、特例許可の申請手数料や罰則規定などを定めることとなります。

以上であります。今回の特定用途制限地域の決定の理由として、皆様に本日お配りしている資料で決定理由書がございますので、説明させていただきます。

決定理由書ですが、人口減少社会を迎えるなかで、市街地が拡大しないようコンパクトなまちづくりを進めることが必要である。また、むつ市都市計画マスタープランではコンパクトなまちづくりが求められているところである。そのため、市街地の拡大の一因となる大型店舗等の立地を制限することにより、都市のスプロール化を抑制し、道路・水路の維持管理やインフラ整備等の新たな都市経営コストの発生を防ぐことにより、人口減少社会における持続可能な都市の構築を図るものである。また、遊技・風俗施設等の立地を制限することにより、住環境の保全を図るものである。これが、今回の特定用途制限地域の決定書とする理由でございます。以上、特定用途制限地域についての概要の説明でございます。よろしくお願いたします。

議 長

委員の皆様、何かご意見はございますか。

委 員

意見なし

議 長

以上であります。むつ市都市計画特定用途制限地域の決定案のとおり、同意することについて、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、案について同意することで答申することに決定します。

それでは議案審議の2件目、「北の防人大湊地区都市再生整備計画の事後評価原案」についての議案審議に入ります。本議案につきましては、はじめに、事業概要等の説明をしていただいた後に、事後評価について、委員の皆様にご審議していただくこととしたいと思います。それでは、事務局から説明をお願いいたします。

事務局
(八戸主査)

都市政策課の八戸です。よろしくお願いいたします。座って説明させていただきます。

説明資料は、都市再生整備計画事業事後評価制度の概要と書かれた資料となります。前方のスクリーンでも写しております。はじめに、事後評価制度の概要と、事業の概要を説明させていただき、その後に皆様にご審議していただく事後評価についての説明をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。なお、大変恐縮ではありますが、事前に資料を配布させていただいておりますので、説明を割愛させていただく部分もありますことをご了承いただければと思います。

それではまず、事後評価制度の概要について、説明させていただきます。都市再生整備計画事業では、事業の計画段階で設定した目標の達成状況を評価することにより、事業の良い悪いの判断のみに終わらせず、今後のまちづくりにつなげていくことが特に重視されております。具体的には、図に示すようなPDCAサイクルと呼んでおりますが、これに従って進めることとなります。

まず「PLAN」ということで、まちづくりの課題や将来ビジョンを踏まえて、定量的な数値目標を設定し、目標を達成するための計画を作成します。北の防人大湊地区では、平成22年度に都市再生整備計画を作成しております。

次に「DO」ということで、都市再生整備計画に基づき、成果を意識しながら事業を実施し、必要に応じてモニタリングを実施します。北の防人大湊地区では、平成23年度から27年度までの5か年で事業を実施しており、平成25年度にモニタリングを実施しております。

次に「CHECK」ということで、都市再生整備計画に記載した目標等について、達成状況等の検証・評価を行います。北の防人大湊地区では、平成27年度、今年度事後評価を実施しております。ここが、本日皆様にご審議をお願いする部分となっております。

次は「ACT」でありまして、評価結果を踏まえて今後のまちづくり方策を作成し、必要な改善策を実施していくこととなります。

このように、都市再生整備計画事業では、事業と評価を連動させたPDCAサイクルに従って事業を進めることとなっております。

次に、事後評価の目的についてであります。まず、各種事業がもたらした成果等を客観的に診断し、成否の要因を分析して、今後のまちづくりを適切な方向に導くとありますが、P D C Aサイクルに基づき、評価結果を踏まえた今後のまちづくりの方策を検討することとなります。次に、事後評価の結果および今後のまちづくりの方策を市民のみなさまにわかりやすく説明することとなっております。12月14日から28日まで、事後評価の原案を公表したところであります。また、本日の審議結果などを踏まえ、3月下旬から事後評価結果として公表する予定であります。市民にわかりやすく説明することを目的としていますので、国で定めた様式のほかに、概要版を作成して、公表することとなっております。

次に、事後評価の流れについてであります。資料のとおりの流れで進めておりまして、1番の方法書の作成から6番の事後評価原案の公表までは既に終わっております。本日皆様にご審議をお願いするところが、7番の第三者機関の審議となりまして、その後、これまでの意見等を踏まえて評価結果を取りまとめ、評価結果の公表と国への報告となります。

次に、本日審議していただく事項についてであります。まず、事後評価が適切に行われたことを中立・公平な立場で確認していただき、意見を求めることとありますが、目標の達成状況の評価方法など、事後評価の進め方が妥当であったかを審議していただくこととなります。2点目は、今後のまちづくり方策等について意見を求めることとありますが、目標の達成状況の評価結果を踏まえ、今後のまちづくり方策を検討しておりますので、その妥当性について審議していただくこととなります。

以上が、事後評価制度の概要となります。

続きまして、実際に実施してまいりました、北の防人大湊地区 都市再生整備計画事業の概要について説明させていただきます。

上段の方は省略させていただきます。計画段階におけるまちづくりの課題ですが、水源池公園の公園施設は完成からかなりの年月が経過し魅力が失われている、園路や駐車場がバリアフリー化されていない、水源池公園周辺では売店や軽食機能などの便益施設の未整備など、市民・観光客などの受入れ機能が低下している、観光資源として活用可能な明治時代からの旧海軍官舎等の施設について、市民・観光客の受入れ施設としての活用がすぐには難しいといったことがありまし

て、このことから、これほどの観光資源が集約され、景観も活かせるゾーンを、いかに活かして市民・観光客にとっての憩いの交流ゾーンとして機能させ、交流人口を拡大させるかといったことが課題となっております。

この課題を解決するために、まちづくりの目標を掲げておりました、大目標として、地域住民や観光客のコミュニケーション・交流人口の拡大としております。また、目標1として、国の重要文化財「旧大湊水源地水道施設」や、石造りの「旧大湊高校女子寮」「市文化財収蔵庫」海上自衛隊施設である「北洋館」などの施設を活かした街並み景観づくり、歴史を感じる観光・交流づくりを行うことにより、市民や観光客が憩える場を創出する。目標2として、高齢者、障がい者、市民、観光客、だれもが訪れたい環境を創出する、としております。

また、この目標を定量化する指標としまして、3つの指標を設定しております。1つ目は、北洋館の入場者数で、平成21年度は5,577人でありましたが、10,400人を目標値としております。2つ目に、認識度調査アンケートということで、重要文化財の認識度について、アンケート調査による正答率を指標としておりました、平成22年度は19.2%でありましたが、75%を目標値としております。3つ目に、水源池公園周辺におけるイベント回数で、平成22年度は3回でありましたが、7回を目標値としております。

この目標・指標を達成するために実施した事業が資料のとおりでありまして、まちの基幹となる施設整備に関する事業の基幹事業として、道路や公園のほか、観光交流センターと地域交流センターなどの整備を実施しております。また、事業主体の提案に基づく事業が提案事業となりまして、案内サインや備品倉庫の整備、景観ルールの策定、観光PRポスター及びリーフレットの作成などを実施しております。

このようなまちづくりの課題や目標、事業内容などを記載した都市再生整備計画ですが、計3回の変更を行っております。

その変更の主な内容は、地域交流センターとして改修する計画としていた旧女子寮について、歴史的価値が非常に高いと判断されており、保存活用についての検討を行うこととしたため、計画期間内での完了が困難になったことにより、計画から削除しております。また、イベントなどで使用する備品の管理倉庫が必要となったため、景観に配慮した備品倉庫の整備を追加しております。その他、事業費の精査などにより変更を行っております。

なお、計画変更に伴う目標・指標への影響は小さいものと判断し、目標・指標の変更は行っておりません。

こちらが、整備概要図および主な写真となっております。現在、実施中の事業もありまして、事業の完了は平成28年3月末を予定しております。

以上で、事後評価制度の概要および事業概要の説明を終わります。
よろしく願いいたします。

議 長

ありがとうございました。

ただ今の、事後評価制度の概要及び事業の概要について、何かご意見ございますか。

委 員

意見なし

議 長

意見なしということで、引き続き次の説明をお願いします

事務局
(八戸主査)

それでは、ここからが皆様にご審議をお願いする部分となりますので、よろしく願いいたします。まず、事後評価手続き等について、説明させていただきます。

はじめに、事後評価の計画書となります事後評価方法書の概要について、説明させていただきます。なお、事後評価方法書につきましては、参考資料として、原本もお手元に配布しております。

まず、事後評価につきましては、計画期間の最終年度である今年度実施しておりますが、評価基準日は今年度末の平成28年3月31日となります。ただし、3月31日時点の評価値は入手することができませんので、推計により評価する必要がございます。方法書には、指標ごとの評価値を適正に計測するために、計測方法などを記載しているところであります。

まず、指標の1点目、北洋館入場者数であります。計測時点は平成27年10月1日で、海上自衛隊大湊地方総監部が計測しているデータを基に算出しております。なお、計測時点では評価基準日のデータの入手は不可能ですので、直近1年間の平成26年10月から平成27年9月までの入場者数を見込みでの評価値としております。なお、全ての事業が完了していないため、事業の効果を十分に把握できないことから、フォローアップにより全事業完了後の平成28年度1年間の入場者数を計測し、評価値を確定することとしております。

次に、指標の2点目、認識度調査アンケートであります。こちらも計測時点は平成27年10月1日であります。大湊地区の無作為抽出によるアンケート調査により重要文化財の認識度を把握しておりま

す。なお、計測時点では全ての事業が完了していないため事業の効果を十分に把握できないことから、計測時点で行うアンケート調査の結果を見込みでの評価値としております。なお、フォローアップにより、全事業の完了から約1年が経過する平成29年3月に再度アンケート調査を行い、その結果をもって評価値を確定することとしております。

次に、指標の3点目、イベント回数であります。事後評価の計測時点は平成27年10月1日であります。計測方法は、庁内関係課からの聞き取り等により計測し、イベント回数を把握しております。計測時点までの開催回数と計測時点以降の予定回数の集計により、評価値を確定しております。

次に、その他の数値指標の観光交流センターの入館者数であります。こちらは、都市再生整備計画への記載しておりませんが、目標である交流人口の拡大を表す指標として、新規施設である観光交流センターの入館者数を把握して、目標に対する効果の発現を評価することとしております。計測時点は同じく平成27年10月1日であります。計測方法は、観光交流センターの出入口に設置しているカウンタでの計測データを基に算出しております。カウンタは双方向ともに計測するため、計測実数の2分の1を入館者数として算出しております。こちらにも評価基準日時点のデータの入手は不可能ですので、平成27年4月から9月までの実測値と計測時点以降となる10月から翌年3月までの推計によって、見込みでの評価値としております。平成27年10月から平成28年3月の推計値につきましては、観光交流センターの実績がありませんので、近隣施設である北洋館の平成26年度の入館者数のデータを活用しております。また、全ての事業が完了していないため、事業の効果を十分に把握できないことから、フォローアップにより、全事業完了後の平成28年度1年間の入館者数を計測し、評価値を確定することとしております。

この事後評価方法書に基づいて実施した評価結果であります。

まず、指標1の北洋館入場者数については、従前値の年5,577人に対し、目標値は10,400人としておりますが、モニタリング値は8,843人、事後評価の評価値は10,626人となっております。

モニタリングにつきましては、都市再生整備計画には記載しておりませんが、目標値の達成状況や推移を把握するため、事業中間期である平成25年度に実施し、指標値が改善傾向にあることを確認しております。なお、今後は、北洋館も含めた北の防人大湊地区の各関連施設における入館者数の動向を把握していくこととしております。

また、事後評価では、目標値を達成しておりますが、その要因とい

たしまして、観光交流センター、展望台などの観光施設のほか、駐車場、園路、案内サイン等の整備による、景観づくりや観光・交流ゾーンの形成により、回遊性の向上やイベント回数の増加につながり、水源池公園への来訪者が増加したことによって、目標値を上回ったものであると考えております。

今後は、重要文化財や石造り建造物が集約している水源池公園周辺一帯を観光資源としてPRすることにより、入場者数の増加につなげていきたいと考えております。

次に、指標2つ目の認識度調査アンケートであります。従前値の19.2%に対し、目標値は75%としておりますが、モニタリング値で22.1%、今年度の評価値で18%となっております。

モニタリングにつきましては、指標値は少し増加していたものの、目標値にはほど遠い結果となっております。

今年度行った事後評価では、18%で評価値の改善は見られませんでした。その要因といたしまして、アンケート調査の結果、水源池公園に年3回以上訪れる市民が約3割しかいないことが判明し、重要文化財にふれる機会が少ない状況であることや、重要文化財をPRするための地域交流センターである収蔵庫の改修や案内サイン等の整備が、アンケート調査時点では未完成であったことから、重要文化財のPR不足となったことが影響して、目標値を下回ったものであると考えております。

今後の改善方針といたしまして、市のホームページ、広報誌のほか、案内サインの設置や関連施設における広報等により、アンケート調査結果を踏まえた重要文化財のPR活動を展開することとしております。また、水源池公園周辺の重要文化財や石造り建造物に関するイベントの開催や重要文化財に関する学習の機会の提供など、重要文化財にふれあう機会を創出することによって、水源池公園周辺を訪れる市民の増加と市民の重要文化財に対する関心度・認知度の向上を図り、併せて市民の観光客に対するおもてなしの心を育てていきたいと考えております。

こちらは、平成22年度、25年度、27年度に行ったアンケート調査の概要であります。設問は6問ございますが、各設問でバラツキはあるものの、概ね横ばいで推移していることが見てとれるかと思っております。

次に、指標3のイベント回数であります。従前値の年3回に対し、目標値は7回としておりますが、モニタリング値は3回、今年度の事後評価の評価値は8回となっております。

モニタリングにつきましては、都市再生整備計画には記載しておりませんが、目標値の達成状況や推移を把握するため、平成25年度にモニタリングを実施し、指標値には変化がないことを確認しております。

また、事後評価では、目標値を上回りましたが、その要因といたしまして、観光交流センターをはじめとして、公園、駐車場、ポケットパーク等の整備により、誰もが訪れたいくなる環境が創出され、イベントの開催機運が高まった効果により、観光交流センターや公園内を活用したイベントが増加して、目標値を上回ったものであると考えております。

今後は、イベントの継続的かつ効率的な開催により、水源池公園周辺における賑わいを創出し、水源池公園周辺を訪れる市民や観光客の増加につなげていきたいと考えております。

こちらは、平成27年度に開催されたイベントの一覧となっております。上から3つは以前から行われていたもので、4番の安渡館フェスタから下の5つが今年度新たに開催されたイベントとなっております。

次に、その他の数値指標の観光交流センター入館者数についてであります。この指標につきましては、都市再生整備計画への記載がない指標でありますので、従前値と目標値の設定はありませんが、市の商工観光課で目標値を20,000人と定めておりましたので、参考値として記載しております。

事後評価では、評価値が年50,959人となり、参考値との比較ではありますが、目標を大幅に上回っております。その要因といたしましては、本地区に不足していたカフェテリアやおみやげ店を備えた観光交流センターのほか、道路、駐車場、園路、案内サイン等の整備により、誰もが訪れたいくなる環境が創出されたことや、イベント回数が増加した効果により、多くの市民や観光客に利用されたものであると考えております。

今後は、重要文化財や石造り建造物が集約している水源池公園周辺一帯を観光資源としてPRすることにより、入館者数の増加につなげていきたいと考えております。

以上が、各指標における評価結果となりますが、そのほか、定性的な効果といたしまして、その発現状況を評価しております。

まず、旧学習センターを改修した、みどりのさきもり館では、花とみどりの講習会などの花やみどりに関する催しが開催され、市民参加者からの好評を得ているほか、市内におけるみどりと花のまちづくり

の拠点となっており、小学生の体験学習などにも活用されております。

また、花とみどりの講習会への参加者に、観光交流センターのカフェで利用できるドリンク券を配布するなど、施設間の連携が図られておまして、相互の賑わいを創出しております。

さらに、駐車場、園路のバリアフリー化のほか、ポケットパークや便益施設などの整備により、介護施設の入所者が団体に訪れている光景も見られ、新たな交流や憩いの場として利用されております。

また、園路、トイレなどの整備や、景観づくりへの取り組みにより、散歩やジョギングなどで多くの市民に利用されているところであります。

また、事後評価では、住民参加プロセスの実施状況についての確認も行うこととされておまして、住民参加につきましては、対象地区における景観づくりを継続させるための景観ルールを策定することを目的として、市民協働によるまちづくり手法として、ワークショップを開催しております。

平成25年度から26年度に計5回のワークショップを開催しております。市民、事業者、行政が共通の目標を持ち、それぞれの役割を認識し、効果的に取り組んでいくための意見交換を行い、いただいた意見をもとに「大湊の景観づくりに関するルール」を策定しております。平成27年4月に公表しております。

なお、今後も、まちづくりや事業の実施にあたっては、地域住民や団体との連携を図り、必要に応じて意見交換などを行うことにより、市民協働によるまちづくりを推進していきたいと考えております。

以上が、事後評価結果の概要となります。

なお、事後評価の原案につきましては、12月14日から28日まで公表し、市民のみなさまからのご意見を募集したところでありますが、意見の提出はありませんでした。

以上で、事後評価手続き等に関する説明について、終わらせていただきます。

議 長

ありがとうございました。

ただ今の、事後評価手続き等に関しまして、評価値の正確な数値についてはまだということで、事業完了後に、評価値を確定することです。皆様、何かご意見はございませんでしょうか。

委 員

意見なし

議 長 ただ今の、事後評価手続き等については、妥当であるとして、委員の皆様、ご異議はございませんか。

委 員 異議なし

議 長 ご異議なしと認め、事後評価手続き等について、妥当であるということで答申することに決定します。それでは引き続き、事務局からの説明をお願いします。

事務局
(八戸主査) それでは、引き続きまして、今後のまちづくり方策について、説明させていただきます。

今後のまちづくり方策につきましては、先ほどの事後評価結果、それから、計画段階におけるまちづくりの課題の改善状況を踏まえまして、改善された課題についてはその効果を持続する方策、残された課題や新たに発生した課題に対しては、その課題を改善するための方策を整理しまして、今後のまちづくりに活かしていくこととしております。

まず、計画段階における課題の1点目といたしまして、公園施設の魅力が失われていること、園路や駐車場のバリアフリー化がされていないことがありましたが、バリアフリーに対応した園路、駐車場の整備のほか、各施設においてもバリアフリーに対応させ、高齢者、障がい者、市民、観光客など誰もが訪れやすい環境を創出できたものと認識しております。このことを踏まえまして、今後の方策といたしまして、主たる基盤整備はほぼ完成したため、景観形成を考慮した適切な維持管理に努めていき、また、市民とともに、景観づくりを進めていきたいと考えております。このことにより、想定される事業といたしましては、景観づくりを考慮した公園施設や建築物等の維持管理、大湊の景観づくりに関するルールの普及、景観法に基づく景観計画の策定による景観づくりの推進としております。

次に、課題の2点目でありました、売店や軽食機能などの便益施設の未整備による市民や観光客の受入れ機能が低下しているということに対しましては、観光交流センター内に海軍グッズや海上自衛隊グッズなどを販売する売店やカフェテリアなどの便益施設を整備し、市民や観光客などの受入れ機能を向上できたものと認識しております。このことを踏まえまして、今後の方策といたしまして、主たる基盤施設はほぼ完成したため、便益施設等におけるソフト面での受入れ機能の強化に努めていきたいと考えております。このことにより想定される

事業といたしまして、スタッフ等の研修事業、ボランティアガイドの育成、下北ジオパーク構想との連携としております。

次に、課題の3点目でありました、観光資源として活用が可能な明治時代からの旧海軍官舎等の施設について、市民・観光客の受入れ施設としての活用がすぐには難しい状態であるということに対しましては、海軍士官の官舎や社交場として建設された石造り建造物を「北の防人大湊 弐番館」や「北洋館」などの観光資源として活用することにより、憩いの場の創出や交流人口の拡大を図っております。今後の方策といたしまして、重要文化財や石造り建造物が集約している水源池公園周辺一帯を、景観を活かした観光資源として、市のホームページや観光PRポスター・リーフレットなどによるPR活動に努めることとしております。想定される事業としましては、リーフレットの配布拡大、市のホームページや広報誌によるPR強化、イベントの実施としております。なお、冒頭の事業計画の変更内容のところでも触れましたが、海軍士官の官舎として建設され、後に高等学校の女子寮として使用されていた石造り建造物を「北の防人大湊 壱番館」として改修する計画としておりましたが、計画変更により削除したため、未着手の状態となっておりますので、残された未解決の課題としております。改善策といたしまして、大正4年に建設された当施設は、外部・内部ともに建造当初の状態が維持され、歴史的価値が非常に高いと判断されていることから、保存活用についての検討を行なっていくこととしており、想定される事業として、旧女子寮保存活用事業としております。

また、アンケート調査の結果から、重要文化財に対する認識度がまだまだ低いことが判明しましたので、こちらを新たに発生した課題としております。改善策といたしまして、市のホームページ、広報誌、案内サインのほか、関連施設における広報等により、重要文化財のPR活動を強化する。また、水源池公園周辺の重要文化財や石造り建造物にふれあう機会を創出することとしております。このことにより、想定される事業として、市のホームページ、広報誌、案内サイン等によるPR強化、イベントの実施、ボランティアガイドの育成、重要文化財に関する学習の機会の提供としております。

次に、フォローアップ計画についてであります。先ほど、それぞれの指標について、事後評価結果を説明させていただきましたが、評価値を見込みでの評価している指標につきましては、フォローアップにより評価値を確定する必要がありますので、その計画となります。

指標1の北洋館入場者数につきましては、事業完了後となります平成28年度の入場者数を確定値とするため、平成28年4月から平成29年3月の入場者数を集計して、確定値とすることとしております。

指標2の認識度調査アンケートにつきましては、事業完了から約1年が経過する平成29年3月にアンケート調査を実施し、その結果を確定値とする事としております。

指標3のイベント回数につきましては、今回の事後評価をもって確定値としているため、フォローアップは実施いたしません。

観光交流センター入館者数につきましては、事業完了後となる平成28年度の入館者数を確定値とする事としております。

最後になりますが、今後のスケジュールをお知らせいたします。

今後、これまでの評価及び整理の結果を取りまとめまして、一度2月に国と県へ評価結果を提出いたします。そこで、国・県からの指摘事項がありましたら修正を加えまして、3月に国と県へ最終提出する予定であります。

併せまして、事後評価結果として、都市政策課窓口での閲覧及び市のホームページへの掲載によって公表することとしておりまして、3月の下旬からを予定しております。

以上で、今後のまちづくり方策についての説明を終わらせていただきます。

議 長

ありがとうございます。

ただ今の、今後のまちづくり方策について、何かご意見ございませんか。

委 員

意見なし

議 長

ただ今の、今後のまちづくり方策については、妥当であるものとして、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、今後のまちづくり方策について、妥当であるということで答申することに決定します。

それでは、次の議事に入る前に、ここで休憩を取りたいと思います。休憩は今から10分間とします。

議 長

休憩前から引き続き、会議を開催します。

それでは、意見聴取の1件目、むつ準都市計画区域の指定について、事務局より説明をお願いします。

事務局

(黒澤主幹)

黒澤です。よろしくお願いいたします。

現在、むつ準都市計画区域につきましては、現在も青森県と調整中の案件でございます。そのため、都市計画案としてはまだ固まっていないということで、検討案を皆様にお示しして、ご意見をいただきたいと考えております。

以前に配布させていただいた資料から、若干変更している部分がございますので、お知らせしたいと思います。11ページ目、当初はこちらの画面の右側の建築物だけであったのですが、隣にもう一つ建築物と新しい敷地を追加してございます。この指し示す意味ですが、一つの建築物には一つの建築敷地が必要であるということを示したいということで県の建築住宅課からフォローしてほしいとの意見がございました。

また、下の現況道路、例えば4m未満の道路であれば、中心線から2mセットバックして建物を建てなければいけないのですが、セットバックしても、中心から2m以内の所には、建築物、塀、工作物は建てられません、ということも今回新しく情報として記載しております。

そして、他に区域なのですが、以前お配りした区域ですと川内地区であれば、マリンビーチや港湾漁港施設なども区域にしようと考えていたのですが、青森県と協議を進める中で、漁業などの事業を円滑に展開するには、港湾漁港区域は入れない方が良いのではないかとといったこともありましたので、今回は外しているところでございます。脇野沢地区も同じく、港湾漁港区域を外しているところでございます。以上が、お配りした資料から変わっているところでございます。

この、準都市計画区域であります。改めて説明させていただきますと、むつ都市計画区域であれば、特定用途制限地域、用途地域があるのですが、その他のむつ市行政区域では、ほとんど都市計画区域がありませんので、開発行為が10,000㎡以上のもの、床面積が100㎡以上の集会場や病院といった色々な人が集まるような建築物については確認が必要、開発許可が必要となっております。それに満たないようなものであれば、そのほとんどが無許可、無確認で建てられるようになっております。川内の一部は

除かれるのですが、そういった所で建物や開発行為について、安全・安心を進めるにあたっての法的な土台が無いような状況となっております。

そして、むつ市都市計画マスタープランにおいても、脇野沢地域、川内地域共に生活拠点となる地域の中心地として指定し、定めていくところでございます。

このことから、むつ市一帯として、都市をどうしていくのかと考えたときに、川内、脇野沢も拠点地域としていきたい、と考えておりました、そのためにどうするかといったときに、準都市計画区域を指定することにより安全・安心を確保していくと考えているところでございます。

そこで、川内地区と脇野沢地区の、まずは分庁舎が立地する市街地の周辺を都市の拠点と捉えて、ここを準都市計画区域に指定したいと考えております。拠点を明確化することによって、それらが交通ネットワークで国道338号線により結ばれることによって、他の集落が国道338号線、脇野沢から北の方に延びていく道路の沿道に集落が点在している状況ですので、まずは拠点をしっかりさせて交通ネットワークで結んでいく。こうすることで、集落も地域と連携していくのではないかと考えております。

そして、先ほどから申し上げております、安全・安心をどう確保していくかということですが、建築確認による手続きが無いために、狭い道路でも建築が可能になっていますので、画面にあります写真のように、消防車が通れないという形で防災上の活動が阻害されてしまう。そうならないような街にしたいというのが、この準都市計画区域でございます。

準都市計画区域につきましては、青森県と調整していますが、それは、最終的に決定する指定権者は青森県になりますので、今回はむつ市で案を作成して、その案を県に申し出しよう、ということで進めております。

準都市計画区域が指定されますと、建築確認申請が必要となります。それは、当然全ての新築の建築物、そして、増築、改築、移転の見込み値の合計が10㎡を超える場合に基準への適用が必要となります。それは、建物単体が建築基準法に基づくものに適用すると同時に、接道、道路とどういう形できちんと接しているのか、敷地の使い方、建ぺい率・容積率について、適合の確認が必要になってくるということでございます。

また、準都市計画区域については、10,000㎡以上の開発行為の許可が必要であったというところから、3,000㎡まで基準が下がり、3,000㎡以上について、開発行為許可が必要になるということでございます。そうすると、宅地造成にあたっての安全性、周辺環境との調整、そして消防との協議も必要となってくることから、例えば消火栓の有無なども開発行為の許可でチェックされることとなります。

そして、既に、ある程度の住宅が建っていることから、準都市計画区域が指定されるとなると、既にあった建物が、新しく適用される基準に適合しない建築物、既存不適格といった建築物が発生するおそれもあります。既存不適格の建築物については、接道義務に適合しないとき、増改築や建替えができない場合も生じてしまう。そして、逆に増改築ができる場合は、下にある増改築を行う際の可能な範囲であれば、増改築が行えることとなっております。

そして、準都市計画区域の指定がされますと、建築確認の手続きが必要になるといった形であります。

そして、建ぺい率・容積率といった、むつ都市計画区域では既に行われていることも、準都市計画区域でも行っていこう、ということでございます。

さらには、高さ制限、道路斜線制限も出てきます。例えば、4m未満の道路ですと、中心線から2mまでセットバックしなければいけませんので、セットバックしたところから1.5対1で上がったところ、この中に収める必要があります。また、隣との敷地では、敷地の境界線から3.1mあがったところから2.5対1、この中に建物を収めなければならないといった斜線制限が出てくることとなります。

川内地区ですが、既に昭和36年2月10日県告示によって、赤い区域の中では、単体規定で、建築物一つ一つが建物上安全かどうか、チェックされる区域となっております。

しかし、この区域では、道路との接道義務等の集団規定のチェックがされない地域になっておりますが、川内、脇野沢地区の現場を見て、図上でのチェックをしていきますと、建物がしっかりと接道されているようなものがほとんどであるという状況を把握しております。

青森県で、準都市計画区域を決定して指定する際には、水色の道路、2項道路であります。4m未満の道路で折半しなければいけない道路など、最後には、準都市計画区域の指定をするときに青森

県で決定することになります。この道路については、次の住宅の建替えの時に、2 mセットバックするということになります。ちなみに、1号道路、3号道路であります。1号道路については市道・県道・国道、3号道路については、指定する段階で既に4 mの幅がある道路でございます。

指定に向けたスケジュールですが、現在まだ青森県と協議中です。道路についても、まだまだ細かいチェックをしなければなりません。しかし、雪が降ってしまいましたので、2月頃から素案説明会を開催しようと思っていたのですが、春以降にずれ込んでしまうと予想しております。

最終的には、青森県の都市計画審議会で審議され、県の方で決定告示がされることとなります。以上、今現在の準都市計画区域についての検討案について報告させていただきました。

以上であります。今の件について皆様何かご意見等ございましたらお伺いしたいと思います。

議 長 委員の皆様、何かご意見がございますか。

委 員 意見なし

議 長 以上であります。むつ準都市計画区域の指定については、事務局の検討案のとおり、準都市計画区域の指定に向けて、手続きを進めていただくこととして、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、むつ準都市計画区域の指定については、事務局の検討案のとおり、手続きを進めることとして答申することに決定します。

続きまして、意見聴取の二件目、むつ市立地適正化計画の策定について、事務局より説明をお願いします。

事務局 立地適正化計画についてでございます。

(黒澤主幹) 以前にお配りしました資料の補足説明になるかと思えます。

そして、15ページまでは以前お配りした資料と同じでございます。本日説明いたしますのは、それ以降の資料についてとなります。

まずは、計画策定の背景、計画の体系、対象範囲、そして人口が
すごく厳しい状況であるということ、将来人口の見通し、平成22
年には、赤い点が多かったところ、人口密度が高かったところが、
平成52年では赤い点が少なくなってしまう。

そして、立地適正化に関する基本的な方針としまして、複数の拠
点と交通ネットワークによるコンパクトシティを目指していく。そ
の中で、居住を一定のエリアに誘導する居住誘導区域、そして医療、
福祉、商業等の都市機能を集積させる都市機能誘導区域、この二つ
の区域を立地適正化計画で定める。そのほかに、市街地拡大の抑制
の方針を定めていく、ということになります。

むつ市立地適正化計画とは、どういうことなのかを説明させてい
ただきます。むつ市立地適正化計画の基本的な方針は、平成22年
での人口密度が1ヘクタール当たり43.9人を、平成47年でも
1ヘクタール当たり40人にしましょう。40人にするることによっ
て、今ある生活利便性施設、商業、病院、学校等がきちんと立地し
ていくような街にしましょう、ということを考えております。

そして、都市機能誘導区域の設定の方針ですが、田名部地区、苫
部地区、下北地区、中央地区、大畑地区、この赤点で囲まれたとこ
ろを都市機能誘導区域にしよう、という方針です。この段階で、審
議会の皆様にも意見募集したところでありまして、また、市民説明
会でもこの方針で説明をしたところでありまして。

居住誘導区域の設定方針は、むつ地区の用途地域、大畑地区の用
途地域の中で、災害エリアとなるところは避けるといった考えで、
居住誘導区域を設定しようという方針でございます。

その他取り組むべき事項の検討として、市街地拡大の抑制という
ことで、居住調整地域の指定を検討しております。この居住調整地
域が定められますと、その中での一定の開発、建築行為については
許可が必要となります。しかし、許可をするにあたって条件があり
まして、例えば農林漁業者が行うものであれば許可、他に地区計画
が定められていれば許可、というようにより厳しく新しい開発を抑
制する内容となっております。

他に、むつ市が持っている公的不動産を有効活用しましょう、と
いうことも立地適正化計画に記載することとしております。

そして、バス路線も考えていくといったところまでが、以前皆様
にお配りしていた資料でございます。

そして、ここから新しい部分になるのですが、具体的に基本方針を踏まえて、都市機能誘導区域、居住誘導区域をどういったところに設定するかについてになります。これを考えるに当たっては今まで調べ上げてきた人口メッシュで、今までどの地区で人口が増えてきているとか、どの地区で減っていくのか、そのような地区がどのようなところにあるのか。

さらに、都市機能施設の、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、ホームセンター、病院、学校、庁舎などがどこにあるのかを把握して、それぞれが立地する箇所、人口メッシュデータで良い数字が出ているところ、そういったところに点数を与えております。

加点要素は、人口密度の増加、商業施設の誘致圏、幼稚園、保育園、小中学校の誘致圏、そこにどれだけの可住地面積があるのかなどを点数化していくと、9点、10点、11点、12点と数字が出てくるのですが、この数字と当初考えた基本方針で決めた都市拠点がどのように合致するかと考えたときに、事務局としましては、合計点数が10点以上のところ、緑の区域になることが判明しています。そこに、基本方針では津波で浸水想定がされる場所、河川の氾濫や豪雨での浸水想定がされる場所、土石流警戒区域、特別警戒区域などの災害エリアは除くこととしておりますが、大湊のほとんどの地区で土石流警戒区域、大畑ではかなり広い範囲で津波の浸水想定区域が設定されておりますので、そのような場所は都市計画誘導区域に設定しないこととして考えております。

その考えから出てくる答えが、こちらの都市機能誘導区域の素案になります。赤点で囲まれた区域が都市機能誘導区域にしましょう、というところになります。

続いて、居住誘導区域も同じように、人口密度の増加、将来人口密度、可住地面積、さらに加えて公共交通の便宜、不便地域、も踏まえて点数化をします。そうしますと、6点、7点、8点、9点となるのですが、都市機能誘導区域は居住誘導区域の中に入っていないければなりませんので、居住誘導区域がどこに当てはまるのかを考えたときに、最初の6点のところは都市計画誘導区域を取り囲んでいる範囲ですので、今回は基本方針で考えていた誘導区域の中で6点のところは当てはめていきたいと考えています。

そうしますと、6点の区域、赤点が都市機能誘導区域、そして災害エリアを除いた部分が居住誘導区域の素案となります。赤い点線が都市機能誘導区域、そこを囲むように居住誘導区域となります。

他に、住宅地開発のあり方としまして、居住調整地域における開発行為、建築行為の許可について、特定開発行為とありますが、今までであれば、3,000㎡以上の開発行為が許可対象となるのですが、この居住調整地域を定めた区域の中では、ミニ開発、すなわち3戸以上の住宅の建築目的の開発行為や、1戸又は2戸でも敷地面積が1,000㎡以上のもの、ここに住宅以外で人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為については、事務局としては現在想定しておりませんので、上の1番と2番が居住調整地域では開発行為の許可が必要となってくる事となっております。

他に開発行為の許可だけではなく、特定の建築等行為についても許可が必要となってきます。3戸以上の住宅を新築しようとする場合も許可が必要になります。ただし、ミニ開発を制限するものですので、従前どおり道路があれば個人の皆様は家が建てられる状況でございます。要するに、新しい除雪エリアが増えることによって、除排雪日等が増えてまいりますので、できればそういったものは増やしたくはないと考えております。

そして、今回この立地適正化計画で、具体的にいきなり居住調整地域を定めるのではなくて、この立地適正化計画は、むつ市都市計画マスタープランの一部になりますので、概ねの検討される区域を示すことによって、立地適正化計画が策定された後に、具体的に都市計画として居住調整地域を定めるときの参考図書になります。

現在、事務局で想定される地域はこちらにある図になるのですが、赤くメッシュがあるところがこれからの開発、人口密度の高まるであろう、という地区になると考えて、赤くメッシュがあるところに居住調整地域を指定する必要があるものとして、現在検討している状況でございます。

ただし、地区計画がありますと、開発行為、建築行為が可能になります。では、地区計画とはどういったものなのかであります。市としましては、冬期の堆雪場が非常に重要な場所になっておりまして、雪置き場が不足している地区での除排雪費の低減が課題になります。雪を1回押して、雪捨て場に置き、そこから別の場所に持って行く作業を排雪というのですが、除排雪費における排雪費のコストは約半分になっております。このことから、堆雪場が確保されれば、除排雪費の低減が望めるのではないかと考えております。

しかしながら、現在のルールが何も無い状態ですと、3,000㎡以上の開発行為だけが許可が必要となっていて、その時の開発の許可にあたって必要な緑地の設置が、開発面積の3%のルールしかありませんので、3,000㎡以上の開発の時に、その敷地の3%の緑

地に雪が置かれて雪捨て場になっていく。しかし、実際はそれでは足りなくて、除排雪費の圧迫につながっている状況であります。このことから、今回は、居住調整地域を設定したとしても、例えば、周辺の除排雪の状況に応じて、地区計画で開発面積の3%ではなく、それ以上の緑地をどこかに設けるといようなまちづくり計画、地区計画を確保していくのであれば、居住調整地域でも開発行為、建築行為を認めましょう、というのが住宅地開発の考え方でございます。

さらに、この立地適正化計画を策定しますと、むつ市都市計画マスタープランの一部となりますので、むつ市都市計画マスタープランも同時に変更していきたいと考えています。例えば、内容としまして、時点修正。そして立地適正化計画との整合性を保つ。そして、まち・ひと・しごと創生総合戦略でも既に位置づけられてはいるのですが、立地適正化計画が策定された後には、用途地域等の見直し、そして居住調整地域の指定、他にも様々な都市計画を活用し、関連条例の制定を積極的にやっっていこうというところであります。

最後に、策定スケジュールになります。

1番目、基本方針への意見募集としまして、昨年10月27日に都市計画審議会の皆様に意見募集したところ、3名の方からご意見をいただいております。

お一人は、きちんと市街地の拡大はやめようというご意見。

もう一方が、市役所が持っている公共施設のあり方を考えていこうというご意見。

もう一人が、字句等の質問という内容となっていました。

それを踏まえまして、11月5日に基本方針の市民説明会を開催し、参加者は2名となっております。その後、2週間の意見募集をしまして、本日の都市計画審議会。そして、この後なのですが、来月の2月19日には素案の市民説明会を開催し、素案を確定させて、若干修正を行いながら、同時に、都市計画マスタープランの変更も行いまして、6月頃に原案の市民説明会。その後、原案公聴会を開催して、パブリックコメント。その後、だいたい1年後くらいにむつ市都市計画審議会を開催しまして、立地適正化計画について最終案を諮問したいと考えております。それが終わりますと、立地適正化計画の公表を考えております。立地適正化計画が公表されますと、さまざまな届出等が出てくることになります。

以上、立地適正化計画の現在の検討案になるのですが、皆様からのご意見、ご質問等よろしくお願ひします。

議 長	ただ今の、むつ市立地適正化計画について、皆様のご意見等をお聞きしたいと思います。 何かございませんか。
今井委員	意見あり
議 長	今井委員どうぞ。
今井委員	私、4月から来て前任者が都市計画審議会に出ておりますけれども、居住誘導区域ということで、直接は関係ないのですが、県で進めております、むつ南バイパスというものがあまして、下北地域悲願の下北縦貫道路の一部になっておりまして、毎年シンポジウムなども開いて、市民の方々を含め下北全市町村で要望しておりますので、出来れば地図に載せていただきたいと思いますと考えております。 最初の方で審議していただいたマスタープランの方で、7ページのところに、赤丸の点線が載っているわけですがけれども、その線がもう少し具体的にいろいろな地図に反映させていただく方が、やはり市民がもし縦覧になった時に、むつ南バイパスのかなりの面積の用地売買が進んでいて、計画線もほぼ決まっておりますので、できれば載せていただきたいと思いますと考えております。
議 長	事務局から、ご説明をお願いいたします。
事務局 (黒澤主幹)	はい、そのとおりにしたいと思います。
議 長	今井委員よろしいでしょうか。
今井委員	はい。
議 長	他にご意見ありませんでしょうか。
委 員	意見なし
議 長	以上であります。むつ市立地適正化計画については、事務局の検討案のとおり、策定に向けて、手続きを進めていただくこととして、委員の皆様、ご異議ございませんか。
委 員	異議なし

議 長

ご異議なしということで、むつ市立地適正化計画の策定については事務局の検討案のとおり、策定に向けて手続きを進めることとして答申することに決定します。

以上をもちまして、本日予定しておりました議事は全て終了いたしました。なお、本日審議していただきました案件の答申についての文書の内容及び日程については、議長に一任させていただ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した。
その他、何かございますでしょうか。

委 員

なし

議 長

それでは、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、本日ご審議をお願いしました案件につきましては、最終決定まで、少々時間がございますので、何かありましたら、随時事務局へお問い合わせいただければと存じます。

以上をもちまして、第46回むつ市都市計画審議会を閉会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。