

平成30年3月19日

むつ市都市計画審議会議事録  
【第49回】

開催場所 むつ市役所 大会議室A

## 第49回むつ市都市計画審議会次第

○日 時 平成30年3月19日（月） 午後1時30分から

○場 所 むつ市役所 大会議室A

○次 第

### むつ市都市計画審議会 調査審議案件 諮問

#### 1. 諮問

## 第49回むつ市都市計画審議会

#### 1. 市長挨拶

#### 2. 議事進行

(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

・むつ都市計画の見直しについて

①むつ都市計画用途地域の変更

②むつ都市計画準防火地域の変更

③むつ都市計画特別用途地区の変更

④むつ都市計画居住調整地域の決定

(4) 情報提供

・むつ都市計画道路の変更（県決定）について

(5) その他

#### 4. 閉 会

## むつ市都市計画審議会【第49回】

### ○【委員名簿（12名）】

#### ・市議会の議員

佐々木肇	委員
半田義秋	委員
菊池光弘	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

藤林吉明	委員
------	----

#### ・その他市長が適当であると認める者

鹿糠達郎	委員
------	----

### ○ むつ市副市長 鎌田光治

### ○【事務局】

建設部長	光野義厚
建設部政策推進監	高橋真
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	杉山拓也
建設部都市政策課主事	丸谷知功

### ○【関連部局】

民生部市民スポーツ課長	伊藤大治郎
民生部市民スポーツ課主幹	中村昭男

司 会  
(杉山主事)

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、前回の審議会以降新たに審議会委員となられた方をご紹介します。

むつ市議会議員の半田義秋委員でございます。

同じく菊池光弘委員でございます。

次に、新たに審議会委員となられた方もおりますので、事務局であります、むつ市建設部の職員を紹介させていただきます。

建設部長の光野です。

建設部建設技術監の高橋です。

建設部政策推進監兼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。

同じく、都市計画グループ主事の丸谷です。

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杉山です。よろしく願いいたします。

### 一、諮問

司会

それではこれより、調査審議案件について、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致します。

副市長

むつ市都市計画審議会 会長殿。むつ都市計画に関する案の調査、審議について、次の件についてむつ市都市計画審議会での調査審議を求めたく諮問致します。よろしくお願い致します。

司会

これでむつ市都市計画審議会の諮問を終わります。引き続き、ただいまから、第49回むつ市都市計画審議会を開催致します。はじめに副市長より御挨拶を申し上げます。

副市長

みなさんこんにちは。副市長の鎌田でございます。今日は市長が京都に出ておりますので、代理で私の方からご挨拶をさせていただきます。

まず今日は第49回都市計画審議会ということで開催のご案内を差し上げましたところ、年度末ご多忙の折にも関わらずこうして委員の皆様方にご出席賜りましたことをまず御礼を申し上げます。

さて、むつ市では昨年の3月に総合経営計画を策定致しまして、その中で暮らしやすいまちづくりということでコンパクトシティ構想に基づきまして、コンパクト・プラス・ネットワークという政

策を進めているところでございます。市街地の拡大を抑えて私どもむつ市の身の丈にあったといいますか、そういうものを適正化していかなければならないという観点から、今回皆様に都市計画を見直していただくということで今回諮らせていただきたいと思っております。市長の方から皆様に挨拶ということで預かってまいりましたので、これから披露させていただきたいと思っております。

第49回むつ市都市計画審議会の開催にあたり、一言御挨拶をさせていただきます。

本日は、大変お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、皆様には日頃より、むつ市政発展のために御助言、御協力をいただき、重ねて御礼申し上げます。

さて、委員の皆様御承知のとおり、市では急激な人口減少や少子高齢化社会に対応するために、昨年2月にむつ市立地適正化計画を都市計画マスタープランの特別版として策定し公表しました。その中では、都市機能誘導区域や居住誘導区域といった拠点が設定されており、これらの区域で都市機能増進施設の維持や誘導、住宅の集約を目指しているところであります。

本日皆様に審議していただく案件には、先ほど諮問いたしましたむつ市都市計画用途地域の変更案、準防火地域の変更案、特別用途地区の変更案、居住調整地域の決定案がありますが、用途地域の変更案と居住調整地域の決定案は、先ほど述べた区域への集約を推進するものとなっております、コンパクトシティを進めていく上でも大変重要な都市計画となっております。

後ほど事務局より詳しい説明がありますが、今後のむつ市のまちづくり、都市計画における方向性を定める重要な案件となりますので、委員各位の御忌憚のない御意見をもって、審議を行っていただきますよう、お願い申し上げます。

最後になりますが、委員の皆様の今後ますますの御活躍と、本審議会の実りの多い成果を御期待申し上げ、都市計画審議会の挨拶とさせていただきます。平成30年3月19日。むつ市長宮下宗一郎の挨拶でございます。本日はよろしくようお願い申し上げます。

司会

ありがとうございました。それでは会議を進めさせていただきます。

ただいまの出席議員数は10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、本日の会議は成立することをご報告させていただきます。

次に配布資料を確認させていただきます。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、本日改めて配布しておりますので、確認をお願いいたします。配付資料一覧のとおりであります。資料の過不足等はありませんでしょうか。なお、情報提供としてむつ都市計画道路の変更の説明資料を事前に送付しておりますが、本日予定を変更し、行わないこととしておりますので、予めご了承ください。

それでは議事に入りますが、本日の終了予定時刻は午後2時50分とさせていただきたいと考えておりますので、皆様の御協力をお願いいたします。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。それでは会長、よろしくお願いいたします。

議長  
(其田会長)

はい、それでは都市計画審議会条例により、私が議長を務めさせていただきますので、御協力お願い致します。今2名ほど遅れていますけども暫時出席すると思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入る前に本審議会の公開、非公開に関して、皆様の御意見を伺いたいと思っておりますが、いかがいたしましょうか。

公開でよろしいですか。

それでは今回は公開ということで異議はございませんか。

委員

はい。

議長

異議がないようでございますので、本審議会は公開とします。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

本日傍聴者の申込みはありませんので、このまま会議を進めていただきたいと思っております。

議長

はい、ありがとうございます。それでは今回は傍聴がないということで進めさせていただきますが、これからの会議は公開にしていきたいと思っておりますが、よろしいですか。

司 会

はい。

副市長

まず議事録署名者を2名選任したいと思います。学識経験者から坪二三子委員。市議会議員から菊池光弘委員の両委員を選任してよろしいでしょうか。

はい。

議長

異議なしということでございますので、両委員を選任いたしますのでよろしく申し上げます。

これから議案審議に入りますが、次第のとおり本日は4件の議案審議があります。皆様の御協力をお願いします。

それでは、今回の案件は関連性がありますので、4件を一括して、むつ都市計画の見直しとして、事務局より説明をお願いします。

事務局  
(丸谷主事)

委員の皆様お疲れさまでございます。都市政策課の丸谷と申します。私の方からむつ都市計画の見直しについて説明をさせていただきます。

それでは説明の方に入りたいと思います。私の方からはむつ都市計画の見直しについて、用途地域の変更、準防火地域の変更、特別用途地区の変更及び居住調整地域の決定について説明させていただきます。

本日の流れについてはこのようなかたちになっています。

都市づくりの方向性 コンパクトなまちづくりについて、今回の見直しの方針について、用途地域の変更箇所について、居住調整地域の指定についてであります。

まずこれまでの流れについて説明します。昨年6月に検討会を開催し、その後約1ヶ月間の御意見・ご要望を受付し、9月に素案説明会を開催いたしました。11月には原案説明会を開催しましたが、ここで用途地域等の変更意見があったため、居住調整地域を切り離して12月14日から2週間の縦覧を行いました。その後平成30年の2月にいただいた御意見の検討結果に対する補足説明会を行い、2月6日から2週間の縦覧を行い、両案の足並みが揃いましたので、本日の都市計画審議会を開催となっております。

また、この後としては、案件の審議結果を市長へ答申し、同意をいただければ4月1日付けで都市計画決定をする予定であります。

続きまして都市づくりの方向性についてであります。最近「コンパクトシティ」という言葉を頻繁に耳にするとおもいますが、コンパクトにすることでこの4つの軸にある目的が達成されます。

コンパクトにすると、公共投資、行政サービスの効率化、公共施設の維持管理の合理化など持続可能な都市経営のためというものが達成されます。次に子育て、教育、医療の利用環境向上、高齢者、女性の社会参画などにより、高齢者の生活環境、子育て環境のためというものが達成されますし、コンパクトにすることで緑が守れる

こととなりますので、CO2の排出削減、エネルギーの効率的な利用、緑地、農地の保全です。これにより地球環境、自然環境のためという目的が達成されます。

最後になりますが、災害危険性の低い地域の重点利用、集住による迅速、効率的な避難ということで防災のためというものが達成されることになり、この限られた資源の集中的、効率的な利用で持続可能な都市社会を実現していくこととなります。

続きまして、むつ市総合経営計画では、序論の中で都市経営コストの適正化及びコスト増大に繋がる市街地拡大の抑制並びに森林保全のために計画的な土地利用を進め、経済活力の向上が図られる都市構造を官民連携のもと実現していくコンパクトシティ構造によるまちづくりをベースに進めることが必要ということで位置付けています。

また、施策が計画の中で位置付けられておりますが、その中でも先ほど紹介した4つの軸に関する事項が記載されております。第2部の基本構想の暮らしの向上では、環境のためということが位置付けられておりますし、計画的な土地利用の管理及び利用の促進に関しては地球環境、自然環境のためというところが位置付けられております。

次に、昨年2月に公表されました立地適正化計画では、安心して暮らしやすいまち、ひかりのアゲハが輝き続けるまち。これらの目指す都市像が達成されるように、居住誘導区域への誘導、都市機能誘導区域での生活利便性の維持、誘導、誘導区域での住宅地の拡大を抑制するために、住宅地開発抑制エリアを計画の中で位置付けております。

そして赤い印のところが都市機能誘導区域となっております。むつ市には7つの拠点があります。7つの拠点が設定されておりますが、地区ごとに維持を図る施設や地区内に誘導を目指す施設については、こちらの表のとおりとなっております。

そして先ほどの都市機能誘導区域を囲むように住宅の誘導を図っていく居住誘導区域が設定されております。緑の部分になります。

最後になりますがこちらに青い点線で示されていますが、こちらが住宅地の開発を抑制していくと位置付けられているエリアとなっております。

次に、見直しの方針についてであります。先ほど紹介した立地適正化計画で設定されている都市機能誘導区域に関する箇所に

ついて、ご意見ご要望を参考に用途地域を変更し、立地適正化計画の推進を図ること、またご意見ご要望を参考に用途地域を変更し土地利用の適正化を進めること。最後に先ほどご覧いただいた青の点線部分で囲まれた住宅地開発抑制エリアを踏まえ、居住調整地域を指定しコンパクトなまちづくりを進めること。この3点を見直しの方針としております。

用途地域の変更箇所について説明していきます。

まずこちらが用途地域の変更箇所を示した全体図となります。これらを細かく見ていきますと、まず宇田町地区になりますが、こちらは従来近隣商業地域に指定されておりましたが、土地利用の適正化を図っていくため、現在のエリア規模や現況から、住宅系用途である準住居地域へ変更することとしております。この変更により建ぺい率は80から60へ、容積率は200のままとなっております。また、この準住居地域への変更に伴い、この地区に張られていた準防火地域が廃止となります。

次にこちらの中央地区となりますが、立地適正化計画の都市機能誘導区域に設定されていることから、その推進とともに、現在工事が進められております都市計画道路沿道の活用を促進するため、市役所の東側を第一種低層住居から第二種住居、都市計画道路予定線の中心線を境に、道路端から30メートル南東までを第一種低層住居から第一種住居地域へ変更しております。

続きまして下北地区となりますが、こちらは立地適正化計画の推進のためということで、第一種住居地域だったものを準住居地域へ変更しております。

次に苦生地区になりますが、下北交通の整備場などが立地している関係から、土地利用の適正化を図るために現状の施設立地状況を踏まえ、第一種住居地域から準工業地域へ変更されております。むつ市では特別用途地区で準工業地域では大規模集客施設の制限というものにかけておりますので、その特別用途地区を同時に指定しております。

最後になりますが、柳町地区。こちらは立地適正化計画推進のためということで、第一種住居地域から第二種住居地域へ変更となっております。

次に居住調整地域の指定についてであります。居住調整地域とは住宅地の開発、住宅の建築について制限を行う都市計画です。ただし、農林漁業を営まれる方がその業務に供する行為、また、地区計画が定められた場合については除くということとなります。

具体的に何が禁止されるかといいますと、特定開発行為といわれるもので、一つ目が3戸以上の住宅の建築目的の開発行為。二つ目が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。これらが制限されることになります。

また、特定建築等行為ということで、3戸以上の住宅を建築しようとする場合、建築物を改築し又は建築物の用途を変更して①とする場合。これらが制限されることになります。

この指定により、持続可能な都市経営のためということで、住宅地の無秩序な拡散を抑制し、新たな除雪エリアやインフラ整備等の都市経営コストの増大を防ぎ、持続可能なまちづくりを進める。防災のため、宅地料の際の安全性、流域に与える雨水排水災害の発生を防ぐため、住宅地化を抑制する。地球環境のためということで、むつ市行政区域の85%が森林地域となっているので、そのうちむつ都市計画区域内のほとんどが民有林となっています。この森林地域における宅地化を抑制し保全に務め、CO2吸収源のみどりを確保する。最後に地域資産のためということで、都市機能誘導区域、居住誘導区域の光を輝かせ、居住調整区域により漆黒を保全することで、ひかりのアゲハ「アゲハ蝶の夜景」を地域資産として未来に向けて保全するというようにしております。

そしてこの居住調整地域の境界設定について基本的な考え方として、先ほど立地適正化計画の中で説明いたしました、住宅地開発抑制エリアを踏まえております。また28年の4月1日付で指定されておりますけども、特定用途制限地域の自然環境共生地区の中に設定することとしております。また流下域での雨水災害発生を防止するなど安全安心を踏まえる。4つ目として森林地域を保全する。5つ目としてアゲハ蝶の夜景を保全する。6つ目として、既存道を活用した宅地化は許容する考えから、国県市道の沿道を利用しつつ、30m背後より奥地での新たな宅地化を制限することとしております。7つ目として、30m奥地において、建築物の立地状況を踏まえ、特定用途制限地域界を境界に設定しております。

こちら赤い斜線が引かれている場所が居住調整地域となっております。そしてこちらの見やすくした図では、水色の斜線の部分が居住調整地域となっております。

以上で説明の方は終わりになります。

議長

ただいまの説明に対し、ご意見・御質問はございませんでしょうか。

委員

よろしいですか。

議長

はい、どうぞ。

委員

先ほどの説明で、確認したいのがありまして。ひとつは居住調整地域の特定開発行為ということで出ておりましたが、3戸以上の住宅建築目的の開発行為等とありますけども、これに関して制限の㎡数とかその他があればお教えいただきたい。

議長

はい、事務局よろしいですか。

事務局

(黒澤主幹)

はい、都市計画担当の黒澤です。よろしく申し上げます。特定開発行為ですが、3戸以上の住宅の建築目的の開発行為、こちらは面積によらず一定の広さで3戸以上の住宅の建築目的のものであれば、それが特定開発行為となって居住調整地域においては制限の対象となります。

議長

よろしいですか。

委員

今一定の面積というのは例えば想定されているのがあれば

事務局

面積の想定はなく3戸以上となります。

委員

例えば件数とかその他であってもとにかく通常のかたちであれば3戸あればそこで制限が入ると考えてもよろしいですか。

事務局

はい。そのとおりです。

委員

それと同じ様なかたちですけども、例えば3戸であっても連動で行った場合でも同じだということですね。この図面からいくと。

事務局

そのとおりでございます。

議長

よろしいですか。あとその他。  
はいどうぞ。

委員

光のアゲハが輝き続けるまちとありました。その中で都市機能の集積と人口密度の維持及びアゲハのかたちの保全により、輝きを保つとありましたけども、具体的にどのようなものなのか見えてこないのですが。

議長

はい、続きをお願いします。

事務局

まず都市計画で市街地以外の郊外への宅地化を抑制しようというのが今回のコンパクトシティ構想の一つの大きな目標です。そうすることによってアゲハ蝶の夜景というのは内部が光輝いていますよね。そしてそれを縁取った漆黒の場所。まだ開発されていないところが暗くあることでアゲハの輝きが非常に煌びやかなものになる。そういった観点からいけばまずは、郊外の開発を抑制して漆黒を守りましょう。それはイコール自然を守りましょう。そして今回の立地適正化計画における都市機能誘導区域、そして居住誘導区域に人々が集約して、また経済活動が活性化していくことで夜の輝きに繋がる。

これから急激な人口減少が見込まれますけども、そういった状況においても極力この都市計画によって土地利用規制をかけながら、同時に適正な事業を展開することでアゲハの光輝いている箇所をきちんと活性化させていきましょう。そういう意味で光のアゲハが輝き続けるまちというのが今回の都市計画の一番大きなテーマの一つとなっております。

議長

という説明でしたがよろしいでしょうか。  
あと、その他よろしいですか。

委員

あと一つ二つ確認ということですが、中央地区、ここで立地適正化計画の推進とともに沿道活用の促進ということですが、その中で第一種低層から住居地域の変更ということで黄色いかたちで書いていますけども、道路から見るとこちらの方が道路の半分から下だけがなっていると。通常ですと道路の両側に沿道ですから普通策定されると思いますが、片側だけ建ぺい、容積が変わっているという内容を教えていただければ。

議長

はい、事務局お願いします。

事務局

はい、今回都市計画道路、こちらの横迎町中央2号線が今整備されているところです。この点線が立地適正化計画の都市機能誘導区域になっています。その上は居住誘導区域として設定されています。今回第一種住居地域に変更する箇所は立地適正化計画の都市機能誘導区域、こちらも含めながら今回は都市計画道路半分から南側を沿道利用として用途地域を変更する案でございます。以上でござ

います。

議長

両側だとまずいのですか。普通は沿道であれば道路を挟んで両側に変更していくというのが普通ですけども。何か特別なお考えとかあるのでしょうか。

事務局

はい。道路から上が今ほぼ原野、森林地域となった土地が未利用な状況で、こちらの方で第一種住居地域等の開発行為がされると、道路から南側に対して雨水の排水問題が出てきます。そうなりますと我々市役所としては、大規模な開発に伴って大きな整備費が必要になることも考えられます。ですので、大規模な開発というのは都市機能誘導区域の方ではなくて、都市機能誘導区域の中の方にしたいという考えでそういった設定をしております。

委員

要は流域の面積から割り出したということですか。

事務局

はい。

議長

はい、よろしいですか。

委員

もうひとつよろしいですか。

議長

はいどうぞ。

委員

居住調整地域の境界設定について、基本的な考え方の6番目が出ていましたけども、既存路を活用した宅地化は許容する考えから、沿道を利用しつつ30m背後より奥地での新たな宅地化を制限ということは、活用する前はある程度許容するという事で理解しますが、そういったものについて具体的にないかもしれません。例えばこういった範囲であればいいとか、そういった構想があればお教えいただければ。

議長

はいどうぞ。

事務局

今回居住調整地域の計画図作成にあたって、現在の土地利用状況を踏まえながら、道路から30mセットバックしたときに概ね現在利用されている土地利用が当てはまる。更に7番目ですね。ごく稀に30mよりも奥地も住宅地として活用されている所もありますので、そういったエリアも今回居住調整地域に入れずに既存利用

しても構いませんということで居住調整地域から外しています。

委員 端的にはこの既存部を活用した場合には、宅地化も許容するという考えですけども、ある一定の範囲であれば宅地化出来ると解釈してよろしいでしょうか。

事務局 はい、そのとおりです。但しそれを確認するのは我々が 1/2500 で都市計画図を作製していますので、そちらを見て頂きながら建築計画をしていただければと思います。

議長 はい、よろしいですか。

それでは無いようですので、むつ都市計画の見直し案のとおり、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。ありがとうございました。

それでは最後に、その他ということで事務局からお知らせがありますので、よろしく申し上げます。

事務局 予定よりもだいぶ早く終わりましたので、我々からちょっとした告知をさせていただきます。我々新年度から建設部が終了しまして、都市整備部になります。都市政策課も都市計画課という名称になります。そして都市計画課の中にコンパクトシティ推進室というものを設けます。今年のむつ市総合経営計画が策定され、そして都市計画の中でもコンパクトシティをやっていきたいと思います。そういった中でコンパクトシティ推進室を設けられるということは、これからも持続可能なまちにどのようにしていくのかといったところを常に考えながら都市計画を進めていきたいということで、今回のコンパクトシティ推進室が作られることになりました。ですのでこれからも皆様御協力をよろしくお願ひしたいと思います。

議長 はい、今事務局からコンパクトシティというかたちでこれから都市計画を進めていきたいというお話でございましたけども、これについてご意見等あれば聞きたいと思いますが。

よろしいですか。

人口も減っていく中で、拡大していくだけではダメですので、最高の目的はアゲハ蝶を綺麗に見られるということだと思いますので、市役所も商工会議所も良いことだと思っていますので、そういう風にしていきたいと思います。

よろしいですか皆さんこれで。

委員

はい。

議長

ありがとうございました。予定よりも非常に早くスムーズに進めさせていただきました。ありがとうございました。

以上をもちまして、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であります。文書の内容及び日程等については、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す。その他、皆様から何かございませんでしょうか。

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。御協力ありがとうございました。

司会

委員の皆様、本日の御審議誠にありがとうございました。なお、本日御審議をお願いしました案件につきましては、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49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。