

平成30年度第1回弘前市都市計画審議会

会議内容

会 議 の 名 称	平成30年度第1回弘前市都市計画審議会	
開 催 年 月 日	平成30年10月31日（水）	
開 始 ・ 終 了 時 刻	10時00分 から 11時00分まで	
開 催 場 所	弘前市役所市民防災館3階 防災会議室	
議 長 等 の 氏 名	弘前市議会議員 小山内 司（職務代理者）	
出 席 者	委員 松橋 武史 委員 今泉 昌一 委員 小山内 司 委員 工藤 光志 代理 永澤 親兼（委員 今井 卓） 代理 松田 晃和（委員 相馬 勝治） 委員 小山 三千雄 委員 柳田 光祥 委員 高松 勇好 委員 菊地 傑	
欠 席 者	会長 北原 啓司 委員 土井 良浩 委員 工藤 美佐緒 委員 齊藤 嘉春 委員 成田 繁則	
事 務 局 職 員 の 職 氏 名	都市環境部長 都市政策課長 都市政策課主幹兼計画係長 都市政策課主査 都市政策課主事	柳田 穰 天内 隆範 宮本 洋 佐々木 美子 工藤 寛明

会 議 の 議 題	1 開 会 2 議案審議 【議案第1号】 弘前広域都市計画用途地域及び特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の変更について 3 閉 会
会 議 結 果	別添議事録のとおり
会 議 資 料 の 名 称	資料1 弘前市都市計画図 資料2 用途地域及び大規模集客施設制限地区の概要 資料3 都市計画決定図書（案） 資料4 都市計画変更の概要 資料5 新旧対照表
会 議 内 容 （ 発 言 者 、 発 言 内 容 、 審 議 経 過 、 結 論 等 ）	別添議事録のとおり
その他必要事項	・公開

平成30年度第1回弘前市都市計画審議会

会議内容

【議案第1号】

弘前広域都市計画用途地域及び特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の変更について

<説明>

（事務局：天内都市政策課長）

都市政策課長の天内と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、配付させていただきました資料に沿って、ご説明させていただきます。

資料1をご覧ください。

今回、お諮りする案件は、弘前広域都市計画用途地域及び特別用途地区の変更です。対象となる土地は、栄町二丁目の一部、ニッカウキスキー株式会社弘前工場の敷地となりまして、面積は約1.8haでございます。

用途地域の変更内容は、現在指定されている第一種住居地域から、準工業地域に変更しようとするものです。

特別用途地区の変更内容は、現在無指定となっているものを、大規模集客施設制限地区に変更しようとするものです。

では、はじめに、今回変更することとなる「用途地域」と、特別用途地区の「大規模集客施設制限地区」というものについて、概要をご説明いたします。

資料2をご覧ください。

まず、用途地域とは、都市計画区域内において必要に応じて定める地域地区の一つであります。土地利用に関する計画により、地域の役割や性格を明確にした上で、建物の使用目的や規模を制限し、集積すべき建築物の立地を誘導するために指定しており、住居系、商業系、工業系の建築物を建てることが可能な地区を色分けしております。

都市計画法における用途地域の種類は、一覧に示した12の用途地域に、今年4月の法改正により追加された田園住居地域を加えた13種類がございますが、当市では田園住居地域と準住居地域を除く11種類の用途地域を定めています。今回の変更は、この第一種住居地域から準工業地域にするものであります。

続きまして、特別用途地区の大規模集客施設制限地区についてご説明いたします。

資料2の裏面をご覧ください。

特別用途地区とは、用途地域の制限を補完して、一定の地区においてふさわしい土地利用の増進や環境の保護等、特別の目的の実現を図るために指定するもので、目的に応じていく

つかの種類があります。今回変更する特別用途地区の種類は「大規模集客施設制限地区」となります。

大規模集客施設制限地区とは、劇場、映画館、演芸場等であって、床面積の合計が 10,000 m²を超えるものの立地を制限するものでありまして、当市では、市内すべての準工業地域を制限の対象としています。

準工業地域は、商業系・業務系の施設から工業系の施設まで多様な施設の立地を許容する用途地域であり、各土地利用の目的に応じて市街化区域全体に分散して指定されておりますが、この地域に大規模な集客施設が立地することは、まとまりのある市街地の形成やまちなかの活性化に多大な影響を与えることになるため、市では、すべての準工業地域を制限地区に指定することとしています。

このことから、今回の変更は、用途地域を準工業地域に変更するため、併せて大規模集客施設制限地区に変更しようとするものです

それでは、弘前広域都市計画用途地域及び特別用途地区の変更内容についてご説明させていただきます。

資料3をご覧ください。

全部で4枚ございますが、1枚目が今回の変更を行った後の用途地域の計画決定図書、2枚目が今回の変更に係る用途地域の新旧対照表になっております。

2枚目の資料では、それぞれの項目について、上段に赤書きで記載しておりますのが変更前、下段に黒書きで記載しているのが変更後のものになります。

今回変更いたしますのは、第一種住居地域、準工業地域になりまして、今回の変更により、市全域の第一種住居地域が約 577ha から約 575ha に減少し、準工業地域が約 228ha から約 230ha に増加することとなります。

続いて、3枚目と4枚目をご覧ください。

3枚目が今回の変更を行った後の特別用途地区の計画決定図書、4枚目が今回の変更に係る特別用途地区の新旧対照表になっております。

上段に赤書きで記載しておりますのが変更前、下段に黒書きで記載しているのが変更後のものになります。今回の変更により、大規模集客施設制限地区の面積が約 228ha から約 230ha に増加することとなります。

次に、資料4をご覧ください。

今回の変更の理由についてでございます。

ニッカウキスキー株式会社弘前工場は、市の誘致企業であり、昭和40年に現在地に建設され、当市の主要産業であるりんごを使用したシードルを製造し、長年地域に貢献してきております。

しかしながら、昭和46年に初めて弘前市が用途地域を指定した時は、当該地は「住居地域」、平成8年の用途地域の種類の見直し時には「第一種住居地域」に設定し現在に至って

おりますが、この用途地域では本来はこのような工場は立地できないこととなっております。ただし、用途地域が指定される前から操業していたものであることから、「既存不適格建築物」という形で、半世紀以上にわたり実質的に工業地域相当の土地として利用されております。

このような中で、弘前工場の建物は経年劣化してきたものが多く、また、耐震診断を実施した結果、複数の建物において基準を満たしていないことが判明したことから、社の方針のもと、順次耐震化を進めていきたいと考えておりますが、現在の用途地域では、「既存不適格建築物」ということにより建築面積等の制限があり、対応が難しい状況となっております。また、当工場が持続発展していくために、今後、品質向上のための施設更新等が必要になる可能性もあることから、これらに対応していくために工業系用途地域への変更が必要になっております。

建物の耐震化は、従業員の安全を確保するとともに、周辺住宅地の安全性も併せて向上させるものであります。

また、弘前市都市計画マスタープランにおいても、「都市全体の暮らしを楽しむための方針」として、「産業や流通の振興に寄与するまちづくり」を掲げており、市の方針とも合致しております。

加えて、周辺住宅地は当該工場と同時期に造成され安定した土地利用がなされてきており、その周辺環境に配慮した経営がなされてきております。

以上の理由により、用途地域を現在の「第一種住居地域」から「準工業地域」に変更しようとするものであります。

また、先程もご説明いたしましたとおり、当市では準工業地域においては、大規模集客施設制限地区に併せて指定することとしておりますので、変更しようとするものであります。

最後に、資料5をご覧ください。

こちらは、新旧対照表となっております。

左側が変更前、右側が変更後となります。赤い点線で囲んである区域、つまりニッカウキスキー株式会社弘前工場の敷地のみを変更しようとするものであります。

以上で説明をおわります。

<委員からの意見>

(工藤委員)

そもそも市が誘致をして工場を建てたが、その時にこのような都市計画はなかったのか。あってもその敷地で建てたのか、また市が誘致したのにも関わらずなぜここまで放置したのか。

(事務局：天内都市政策課長)

誘致した経緯ですが、栄町の一带は当時住宅地とはなっておらず、ニッカの工場が建った後に栄町の団地等が造成され、その後、用途地域が設定されました。ニッカの工場が建った昭和40年時点では用途地域というものはなかったのですが、その後の用途地域の設定時には、ニッカ工場周辺に住居が建ち並んでいたことから「住居系地域」に、平成8年度には「第一種住居地域」に指定しております。

ニッカ工場の用途変更については、それぞれの時点で検討されているとは思われます。平成8年の見直しの際にも今回のような耐震化等の話はあったのかもしれませんが、その時点では工業地域に変更していなかったものと推察されます。

(工藤委員)

既に工場が建っていたが、平成8年に見直しを行っていないのはよくないのではないかな。今回のように耐震改修といったタイミングで用途変更を行うのは後手に思われる。

併せて、浜の町にあった工場が撤退した後にギャングル性の高い商業施設が建ってしまった。その時に対応をとってればそのようなことはなかったのだが、同様に仮にニッカの工場が撤退したときにはどう対応するのか。

(事務局：天内都市政策課長)

まず、平成8年に対応しなかったことについては、当時どのような検討から変更しなかったかは当時の担当がおりませんのですぐお答えできませんが、よくない対応だと思います。

仮にニッカが撤退した場合の対応については、ニッカからはずっと弘前市で操業を続けていきたいと聞いております。この地で操業を続けるために耐震化や増築を行っていくので、撤退はないと考えております。

仮に撤退した場合は、周辺が住居地域ですので、住居系の規制を行うことで対応することになると考えられます。いずれにせよニッカと連絡を取りながら、用途地域の変更や地区計画の設定等の手法により、周辺が住居系であることから、住居系の用途に制限していくという考えがあると思います。

(工藤委員)

市内には準工業地域が点在しているが、準工業地域から事業が撤退し更地になっている地区があるが、そういった準工業地域の用途にはどういった対応をするのか。

(事務局：天内都市政策課長)

個々のケースによるが、周辺の土地利用を考慮して対応します。

(事務局：柳田都市環境部長)

補足となるが、用途地域の見直しは国の都市計画の運用指針より4パターンある。1つは「都市計画のマスタープランを変更した場合」、2つ目は今回のケースにあたる「従来想定

されていた市街地像と違う建築物が建ってきていて、相当程度かつ広範囲に建っている場合で、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当なとき、なおかつ都市全体の機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合」ということから、ニッカが今の土地にあったことは今の部分の前半部分が該当している。平成8年当時どうだったかという、当時は人口が増加している状態であり、区画整理等も行わなければならないため、都市全体の都市機能の配置や密度構成は変わっていた時期でありました。これからは、確定していたものが人口の増加も想定できないため、このタイミングで従来の用途に合わせて用途を変更するという判断に至った。たしかに前の段階で変更するという判断をしてもよかったというのはあるが、今後の都市構造の変化は大きく見込めないという段階にきたということもあって、変更している。今回の耐震化等が出てきたということから、このタイミングで変更を行っています。

3つ目が「区画整理等により、大きく面的に整備がなされた場合」、4つ目が「高齢化社会への進展等に対応するため、病院や老人福祉施設等を建てていく必要があり、建築物の用途や密度等の見直しを図ることが適切である場合」ということで、例えば病院周辺にたくさんの人が居住し、徒歩圏内にそういった機能が多くあるような場合、高い建物を建ててマンションの近くに病院があるといったケースを考えてく際に用途地域を変更し、容積率や建蔽率を高めるような用途地域を変更するというような4つが用途地域を変更するパターンとして想定されます。

先程、工藤委員がおっしゃられていた、工場が撤退し人口が減ってきている場合、これからも工場が撤退していく可能性があるため、そういった場合は、そもそも都市計画マスタープランを変えていかなければならないため、都市計画マスタープランの変更に併せて必要に応じて用途地域の変更を実施していくということが、今後、課題となっていくだろうと考えています。

(高松委員)

今回の件は企業からの要望があったのか、それとも現状をみて変更にいたったのか。

(事務局：宮本主幹兼計画係長)

今回の件については、ニッカ側からの耐震化を行いたいという話から始まり、都市政策課にて検討した変更です。

(高松委員)

「岩木山が見えなくなる」といった不評が出た場合はどういった対応を行うのか。

(事務局：宮本主幹兼計画係長)

この用途地域といった都市計画のほかに、市では「景観計画」を策定しております。景観計画には高さ規制等があるので、そちらの方で見ていくことになると思います。

(今泉委員)

ほかに既存不適格建築物というものはあるのか。

(事務局：天内都市政策課長)

最新の調査は行っていないため、正確な数値は把握していません。

(今泉委員)

一企業のためにやるのであれば、後に問題となることも懸念される。この機会に調査を行い、今回のように一回毎に審議会に諮問するのではなく、一斉に変更すべきではないか。

(事務局：天内都市政策課長)

要望があればすべて変更するというわけではなく、ニッカについては古くから操業してきた経緯もあることに加えて建物の耐震化ということで、周辺環境に対しても安全性の向上を図れるということから変更の諮問を行いました。

既存不適格建築物があるということに対しては、意見を参考にしまして次の都市計画マスタープランの見直し等の際に調査を行うといった風に努めて参りたいと思います。

(松橋委員)

計画変更については賛成である。企業から要望があつての変更と聞いたが、増築や耐震化に対して支障があつての要望なのか教えてほしい。

(事務局：天内都市政策課長)

ニッカの工場は既存不適格建築物になっています。既存不適格建築を現状のまま使用するには特に制限はないのですが、変更が生じる場合には規制が適用されます。具体例ですと、当初面積の1.2倍までは建築面積を増築することができますが、これまで工場の機能強化等により、現在は上限であるほぼ1.2倍まで増築しております。これから建物の耐震化を行うと建築面積が当初面積の1.2倍を超えるため、耐震化を行うためにはどのような対応が必要か相談されたものです。耐震化を行うために用途地域等の考え方を整理した結果、準工業地域であれば対応可能であることから、用途地域を変更するものです。

(松橋委員)

確認するが、要望は受けていないということか。

(事務局：天内都市政策課長)

要望というより相談にあたると思われます。弘前の土地で操業を続けるために耐震化等を実施するためには制限があるため、都市計画法上で可能かという相談になります。

(松橋委員)

企業からの相談を受けての対応ということは理解した。このままでは企業が望む耐震化等ができないということか。

(事務局：天内都市政策課長)

工場を操業しながら耐震化工事等を行う必要があるため、建築面積が広がることとなります。現状、既存不適格建築物であるため、このまま工事を行うと建築面積が当初面積の1.2倍を超えるため、今後の工事に対応していくために用途の変更を行うものです。

(松橋委員)

確認になるが、準工業地域に変更しなければこれらの工事が出来ないということで、用途地域を変更するという事でよろしいか。

(事務局：天内都市政策課長)

そのとおりです。

(菊地委員)

資料4「都市計画変更の概要」より、建物が劣化し耐震診断を満たしていないため、耐震化等を行う意向だということはわかる。

気になるのは、企業が立地した後に住宅街が形成された経緯があるが、食品関係を取り扱う企業が道路より低い位置にあるのは問題がないのかと思う。昔と違って周辺の交通量も増加しており、物流関係のトラックも含めて混雑しているように思われる。周辺環境を考えてフェンスや木を植える等して対応するべきではないかと思われる。

また、今後耐震化が必要と思われる地域が他にもあると思われるので、何かの機会に検証や対応を実施してもよいのではないかと思います。

最後に、ニッカの工場は市内外向けのガイドブックに掲載されているが、わかりにくい位置にあるため、対応が必要であると考えている。

(事務局：天内都市政策課長)

ニッカは平成の初頭に板柳町で誘致に対する動きがあったが、当該地の水質が良いということでお断りをいれたと聞いています。

道路については、岩木川右岸環状線は都市計画道路となっておりまして、ニッカの工場で製造が可能な範囲で土地を譲っていただいて整備した経緯があります。フェンスは可能かと思われませんが、植林等は面積的に難しいものと思われませんが、安全性や景観を考慮し、ニッカで耐震化を行う際に調整が図れるのではないかと考えています。入口については、安全性を高めるため市道の改良等を検討するというのは可能と思います。

他の地域への対応については、企業からの長期的な情報が十分に来っていないため、事前に対応していくのは難しいと思われます。相談を受けたときにお話は出ますが、いろいろなケ

ースを想定しての検証は難しいと思われます。

いただいたご意見については、可能なものについては検討及び調整をしていきたいと考えております。

(小山委員)

今回の変更については周辺住民の苦情はあるのか。どの程度の理解があるのか教えていただきたい。

もう一つは、準工業地域になると地下水を使うと思われるが、地盤沈下等の調査を行っているのか。

最後に、施設の更新となるが、耐震化のみを行うのか、増築等を行うのか今後の予定を知りたい。また仮に撤退した場合、当該地はどのように取り扱うのか教えてほしい。

(事務局：天内都市政策課長)

地域住民の意見については、地域住民説明会を1回、市民説明会を1回、そのほか都市計画法に基づく縦覧を行いました。特に苦情はなく、地域説明会では耐震化に対して肯定的な意見もございました。また、これまでニッカと周辺住民とのトラブルというのは聞いておりません。

地盤沈下の調査については、弘前市は地下水の汲み上げ規制を行っておりません。様々な地区で地下水を利用していますが、地盤沈下を起こしているといった相談はきておりません。

建物の更新については、耐震化を行うと確認しており、大きくリニューアルを実施するといった話は現状ではございません。

(小山委員)

撤退した場合、例としては石渡地区の工場跡地に商業施設が建設されている。住民に配慮しながら土地利用を図るべきと思われるので考慮していただきたい。

(事務局：天内都市政策課長)

商工等の関係部署と連絡を密に行い、企業の動向を早めに把握するように努めていきたいと思えます。

(柳田委員)

40年程前の都市計画はあっさりしていたが、今はずいぶん細かくなった。都市づくりは画一的ではおもしろくないと考えている。今回の変更については正当な理由であると思われるため賛成である。

(小山内委員（職務代理者）)

他に質疑は。

(質疑無し)

(小山内委員（職務代理者）)

それでは、議案第 1 号についてお諮りいたします。議案第 1 号は原案のとおりとしてご異議ございませんか。

(異議無し)

(小山内委員（職務代理者）)

ご異議がございませんので、議案第 1 号については、原案のとおり決定し、その旨を市に通知いたします。

【午前 11 : 00 閉会】