

令和2年度第1回弘前市都市計画審議会

議事録

会議の名称	令和2年度第1回弘前市都市計画審議会
開催年月日	令和3年2月8日(月)
開始・終了時刻	午後3時00分 ～ 4時30分
開催場所	市民防災館3階 防災会議室
議長の氏名	弘前大学教育学部教授 北原 啓司
出席者	<p>会長 北原 啓司 委員 土井 良浩 委員 大橋 忠宏 委員 蛭名 正樹 委員 鶴ヶ谷 慶市 委員 石岡 千鶴子 委員 田中 元</p> <p>委員 田中 克人 委員 小田桐 勝行(代理) 委員 齊藤 嘉春 委員 成田 繁則 委員 山形 正臣 委員 矢野 加奈子</p>
欠席者	委員 小山 三千雄
事務局職員の職氏名	<p>都市整備部長 野呂 忠久 都市計画課長 中田 和人 都市計画課長補佐 中川 元伸 都市計画課総務・計画係長 高屋 憲幸 都市計画課総務・計画係 主査 成田 麗子 都市計画課総務・計画係 主事 齋藤 朱里 都市計画課総務・計画係 主事 長内 遼太郎 都市計画課総務・計画係 主事 神 華子</p> <p>上下水道部長 坂田 一幸 上下水道部総務課長 高橋 秀男 上下水道部総務課長補佐 中村 洋幸 上下水道部総務課企画係長 相馬 孝康 上下水道部総務課企画係 主査 成田 央子</p>
会議の議題	<p>1 開 会</p> <p>2 議案審議 [諮問案件] 議案第1号 弘前広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について(青森県決定) 議案第2号 弘前広域都市計画区域の区域区分の変更について(青森県決定) [付議案件] 議案第3号 弘前広域都市計画用途地域の変更について(弘前市決定) 議案第4号 弘前広域都市計画下水道の変更について(弘前市決定)</p> <p>3 報 告 ・都市計画道路の見直しについて ・弘前市都市計画マスタープラン、立地適正化計画の変更等について</p> <p>4 閉 会</p>

令和2年度第1回弘前市都市計画審議会

会議内容

- 1 開 会
- 2 議案審議
- 3 報 告
- 4 閉 会

【午後3:00 開会】

令和3年2月8日 都市計画審議会 議事録

【開会】

(事務局)

まもなく定刻となりますが、ここで、本日の会議資料を確認させていただきます。本日の会議に使用いたします資料は、事前に送付しております「次第」、「委員名簿」、「席図」、「議案」、「参考資料」、「説明資料」、そして本日お手元にお配りしております「議案第1号追加資料」「報告資料」となっております。

不足資料がございましたら事務局までお知らせください。

本日は、ご多用のところご出席いただきまして、誠にありがとうございます。本日、司会を務めます、弘前市都市計画課課長補佐の中川です。よろしく願いいたします。

会議に先立ちまして、各機関における人事異動等により、新しく委員となられました方が3名いらっしゃいますのでご紹介させていただきます。

第3号委員「関係行政機関の職員」として、青森県中南地域県民局 地域整備部長の田中克人委員です。

同じく第3号委員として、青森県警弘前警察署長の小田桐勝行委員です。なお、本日は代理として同署交通官 津島敏様にご出席いただいております。

続きまして、第4号委員「公共的団体の代表者」として、弘前市社会福祉協議会会長の山形正臣委員です。

委員のご紹介は以上となります。

それでは、只今より令和2年度第1回弘前市都市計画審議会を開催させていただきます。

本日は、小山 三千雄委員が欠席されており、また代理出席が1名となっております。委員 14

名のうち、13名が出席されておりますので、弘前市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、定足数に達しております。

本日の案件は、事前にご案内申し上げましたとおり、諮問案件といたしまして、議案第1号「弘前広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」、議案第2号「弘前広域都市計画区域の区域区分の変更について」、付議案件といたしまして、議案第3号「弘前広域都市計画用途地域の変更について」、議案第4号「弘前広域都市計画下水道の変更について」の4件、報告2件でございます。

それでは、これより会議に移らせていただきます。

なお、弘前市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により進行は、北原会長にお願いいたします。どうぞよろしくをお願いいたします。

(北原会長)

みなさま、よろしくをお願いいたします。

それでは、会議に入ります。

本日は議案が4件、報告2件となります。

議案第1号から議案第4号につきましては、関連がございますので、一括して事務局から説明をお願いします。

【資料説明】

(野呂都市整備部長)

都市整備部の野呂と申します。よろしくをお願いいたします。私の方から、議案の概要についてご説明申し上げます。以降、甚だ恐縮には存じますが、着座にてご説明をさせていただきます。

本日の議案は諮問案件として、議案第1号「弘前広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」、及び議案第2号として「弘前広域都市計画区域区分の変更について」、と付議案件として議案第3号「弘前広域都市計画用途地域の変更について」、議案第4号「弘前広域都市計画下水道の変更について」の4件でございます。

この中で、諮問案件、付議案件と分けてございますのは、案件に対する本審議会の位置づけの違いでございます。諮問案件については、県が定める都市計画の案件について、県から市に意見を求められているものです。諮問は法令上定めはございませんが、市の都市計画を行う上で、市が本審議会に意見を聴くことが重要であることからお諮りするものでございます。本審議会にお諮りした後、市の意見書を県へ提出し、青森県都市計画審議会の議決を経て決定するものであります。

次に、付議案件については、都市計画法に基づき、市の決定する都市計画に関して、市の審議会の議決を経て決定するものでございます。

まず、議案第1号でございますが、弘前市の都市計画区域は、隣接する平川市、藤崎町、大鱈町、田舎館村とともに、5市町村による広域都市計画区域として形成されております。今回大きく方針を変更するものではございませんが、5年ごとに行っている都市計画基礎調査の結果等を踏まえた変更がございます。

次に、議案第2号から4号は関連した議案でございます。

樹木・桔梗野地区と清野袋五丁目について、市街化区域へ編入するとともに用途地域を指定するものでございます。また、その他土地の形質等の変化により区域区分線が曖昧となっている箇所について、見直しを実施し、市街化区域へ編入するところは、用途地域を指定したいと考えております。

また、区域区分の変更に伴い、下水道の区域が変更になることから、こちらについても変更をしたいと考えております。

詳細につきまして、都市計画課長及び上下水道部総務課長よりご説明し、最後に都市計画変更スケジュールの日程等についてもご説明いたしますので、ご審議の程、よろしくお願いいたします。

(中田都市計画課長)

都市計画課長の中田でございます。

議案第1号から順番にご説明いたします。

まず、議案第1号 弘前広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（弘前広域都市計画区域マスタープラン）についてご説明いたします。説明資料と本日お配りしました議案第1号追加資料と画面を合わせてご覧ください。なお、説明は追加資料に記載のあります修正箇所を中心に行っていきます。

弘前広域都市計画区域は弘前市、平川市、藤崎町、大鱈町、田舎館村の5市町村で構成されております。

この区域は弘前市を中心に4つの市町村が幹線道路や鉄道などで結ばれ、一体的な生活圏・経済圏を形成していることから、市町村毎でなく広域圏での都市計画区域を設定しております。

弘前圏域定住自立圏では、黒石市、板柳町、西目屋村が加わりますが、黒石市、板柳町はそれぞれ都市計画区域を有し、西目屋村は都市計画区域外になっています。

追加資料2ページ目の「弘前広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定」ですが、弘前広域都市計画区域のまちづくりの進め方の方針を定めるものであり、これから説明いたします項目が全てになります。

この方針は弘前広域都市計画区域マスタープラン、通称「区域マス」と呼ばれており、内容としてはおおむね20年後の都市の将来像を展望した上で、都市計画の基本的方向を定めたものになります。

今回の見直しの視点についてでございます。

本格的な人口減少の到来、少子高齢化の進展、地球規模の環境問題、財政的な制約の顕在化等、社会情勢の変化を念頭に、「コンパクトな都市づくり」を継続しつつ、「優良な農地や身近な自然・緑地の保全」と、環境問題も踏まえた見直しを進めてまいりました。

1 「都市計画の目標」から説明していきます。(1)「基本的事項」の、①「都市計画区域の範囲及び規模」ですが、範囲は5市町村の行政区域の一部で、合計面積28,906haは小数点以下が変わったところであり、変更ありません。

②目標年次は、前回の見直しから概ね10年が経過しており、平成42年(2030年)から令和22年(2040年)に変更しております。

追加資料3ページの(2)「都市づくりの基本理念」ですが、弘前市を中心として、構成市町村が相互に連携しながらコンパクトで魅力ある都市づくりを目指すことを基本理念としています。

目指す都市づくりについて、弘前広域都市計画では4つの目標を掲げています。一つ目は、広域都市計画における、効率的で賑わいのあるコンパクトな都市づくり、二つ目は、誰もが安心して快適に暮らせる都市づくり、三つ目は、地域の歴史や自然を活かした都市づくり、こちらは変更ありません。四つ目の、食の生産基盤の保全を進めた都市づくりにつきましては、後で説明しますが、オフィスアルカディアの分譲の終了と建設できる工場の緩和をしたことにより、削除しております。

なお、二つ目の具体的な説明の中に、現在整備が進められている新中核病院の内容を追加しております。

次に、追加資料4ページの(3)「地域ごとの市街地像」ですが、ここでは各市町村の市街地像を掲げております。当市につきましては、平成31年3月策定の総合計画の将来都市像、「みんなで創り みんなをつなぐ あずましりんご色のまち」、まちづくりの5つの目標は、総合計画の将来都市像を実現するための5つの政策方針「将来の弘前を担う多様な人材が育つまちづくり」ほか、に修正しました。

続きまして、追加資料7ページの2「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」の、(1)「区域区分の決定の有無」についてでございます。都市計画法第7条に「無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、「市街化区域」と「市街化調整区域」との区分(区域区分)を定めることができる。」と規定されております。

弘前広域都市計画区域は、昭和46年に区域区分を定めた都市計画を設定し、市街化区域と市街化調整区域に線が引かれています。

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であるのに対し、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域になります。

区域区分を定めることにより、市街地外にある農地や緑地などを積極的に保全し、自然環境と調和した潤いのある都市づくりを進めていく必要があることから、引き続き区域区分を定めることとしております。

追加資料8ページの(2)「区域区分の方針」の①「おおむねの人口」及び②「産業の規模」は、平成27年の実績値、令和12年は地域経済の状況や社会情勢の状況などを踏まえて見通した推計値となっております。令和12年度の都市計画区域の人口は約18万2,000人、市街化区域内人口は約13万6,400人、産業の規模は、製造品出荷額等は7,116億3,000万円、商業販売額は4,232億6,000万円、第1次産業人口は1万2,100人、第2次産業人口は2万人、第3次産業人口は6万6,900人となっております。

①のおおむねの人口の令和12年の市街化人口13万6,400人のうち、配分する人口13万5,400

人、保留する人口1,000人となっております。これは、人口フレーム方式により、市街化区域の設定または変更に当たり、人口及び産業等の見通しから目標年次に必要と見込まれる面積(フレーム)の一部を保留し、将来、市街化調整区域内における計画的な市街地整備の見通しが明らかになった時点で、人口1,000人分までの面積を市街化区域に編入できるようにしておくものであります。人口1,000人分の面積は10ha程度であり、この10haがどれくらいかといいますと、参考までに、駅前北地区の区画整理事業の面積が11.2haとなっております。③「市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係」ですが、平成27年の市街化区域面積3,752.6haから令和12年は3,757.2haと4.6ha増加していますが、今回市街化区域を増加しようとする面積になります。

続きまして、追加資料9ページの3「主要な都市計画の決定の方針」についてでございます。主要な都市計画としては、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業、自然環境の整備又は保全という4つの柱があります。追加資料9ページの(1)「土地利用に関する主要な都市計画の決定」の①「主要用途の配置の方針」ですが、構成市町村のa業務地、b商業地、c工業地、d流通業務地、e住宅地についての具体的な進め方を記載しております。変更箇所としまして、c工業地のオフィスアルカディアの記載につきまして、健康・医療・福祉関連分野及び光技術関連分野を中心とした産業業務施設に限定されていましたが、平成20年度に企業立地促進法に基づき製造業の立地等を緩和し、分譲が完売したことから削除したほか、現状に合わせて表記を変更いたしました。

追加資料10ページの②「市街地における建築物の密度の構成に関する方針」、11ページの③「市街地における住宅建設の方針」、④「市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針」、12ページの⑤「市街化調整区域の土地利用の方針」については、現状に合わせて表記を変更しました。13ページの(2)「都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針」ですが、①「交通施設の都市計画の決定の方針」、15ページの②「下水道及び河川の都市計画の決定の方針」、16ページの③「その他の都市施設の都市計画の決定の方針」があります。その中のまず、13ページの①「交通施設の都市計画の決定の方針」では、a「基本方針」としまして(ア)「交通体系の整備の方針」、(イ)「整備水準の目標」を定めております。14ページのb「主要な施設の配置の方針」の(ア)「道路」では、市街地内の骨格を形成する主要な都市計画道路を記載しておりますが、当市では区間変更による名称変更があります。15ページのc「主要な施設の整備目標」の(ア)「道路」で、6路線が、整備概要に記載されている区間について、整備されたことから削除するものであります。

15ページの②「下水道及び河川の都市計画の決定の方針」のa「基本方針」の(ア)「下水道及び河川の整備の方針」の中で、下水道の「弘前市の公共下水道事業による整備」については、「弘前市単独の公共下水道事業を流域関連下水道事業へ統合したことから削除しております。16ページのb「主要な施設の配置の方針」の(イ)「河川」では、土淵川総合流域防災事業と津軽ダムの整備が完了したことから削除しております。c「主要な施設の整備目標」についても弘前市公共下水道と津軽ダムを削除しております。③「その他の都市施設の都市計画の決定の方針」に変更はありません。

17ページの(3)「市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」の、①「主要な市街

地開発事業の決定の方針」ですが、中心市街地の再整備（活性化）につきまして、引き続き取り組むことに変更しております。②「市街地整備の目標」につきましては、弘前駅前北地区土地区画整理事業が終了し、駒越地区については廃止となったことから削除しました。18 ページの(4)「自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針」について、①「基本方針」、②「主要な緑地の配置の方針」、19 ページの③「実現のための具体の都市計画制度の方針」について変更はございません。④「主要な緑地の確保目標」については、駅前北公園が区画整理事業とともに完了しましたので、削除しております。簡単ではございますが、整備、開発及び保全の方針については以上となります。

続きまして、議案第2号「弘前広域都市計画区域区分の変更」についてご説明いたします。これから説明する区域区分の変更は、青森県が決定する都市計画となっており、諮問案件となっております。こちらの図では、一番下が「区域区分」を変更する部分です。真ん中が、このあと説明します、議案第3号の「用途地域」の変更で、こちらは市の決定事項となっております。このように例えば、図を重ね合わせていく場合、底図になるものから、順番に設定していくものになります。2 ページ目ですが、当市の行政区域の中に、青い線で囲んでいる「都市計画区域」と、「都市計画区域外」があります。都市計画区域の中に、赤い線で囲んでいる、「市街化区域」と「市街化調整区域」があり、この境界線が「区域区分」となります。この区域区分は、県が決定します。続いて3 ページ目、区域区分変更のイメージをご覧ください。赤い点線が現状の区域区分線になります。青い線で囲んでいるところは、現在市街化調整区域となっておりますが、市街化区域に隣接し、すでに宅地化されており、市街化区域の編入要件を満たしていれば、市街化区域に編入するものです。逆に黄色の線で囲んでいるところは、現在市街化区域ですが、田んぼとして利用されて市街化されていない土地については、市街化調整区域に編入（逆線引き）する場合があります。4 ページ目でございますが、当市における市街化区域の変遷は、昭和46年に当初決定をしたあと、旧弘前市時代から岩木町相馬村と合併した後も含めて、市街化区域の拡大に係る都市計画変更を6回実施しております。ただし、弘前市の市街化区域は、市中心部から外側に徐々に開発が行われ、郊外にある農地を守りながら、郊外に無秩序な開発を抑制してきた結果、半径およそ2.5km以内に既成市街地がおさまっているコンパクトなまちを形成しております。

5 ページをご覧ください。今回、区域区分を変更する箇所についてご説明いたします。こちらの図面で赤く線を引いているところが、区域区分の線を変更する箇所になり、全部で25箇所あります。そのうち、市街区域に編入が5箇所、市街化調整区域に編入が10箇所、1つの箇所で市街化区域の編入と市街化調整区域の編入がある箇所が10箇所となっております。今回、市街化編入する箇所は、樹木・桔梗野地区の一部や清野袋五丁目の一部の広い箇所のほか、細かい箇所も含め、15箇所あり、全部で9.6haになります。市街化調整区域に編入される箇所が20箇所あり、全部で5.0haになります。そのため、今回見直しを行うことで、全体で市街化区域が4.6ha増え、変更後の市街化区域面積は2,835haになります。6 ページをご覧ください。一つ目の市街化区域に編入箇所は、樹木・桔梗野地区ですが、民間事業者が開発したハルル樹木の敷地と、その東側の宅地分譲されたところになります。このあたりは昭和46年に区域区分を定めた当初、市街化区域として設定しましたが、当時の土地所有者から営農要望があり昭和52年に市街化調整区域に設

定し直しましたが、市街化区域に囲まれ、営農がしづらくなったことから、地区計画による市街化が行われ、現在の土地の利用状況に合わせて、今回市街化区域に編入するものであります。7ページをご覧ください。二つ目の市街化区域へ編入する箇所ですが、清野袋五丁目の弘前航空電子株式会社の敷地であります。この部分は当初工場用地となる予定でしたが、遅れて開発されたことから、現在の土地利用に合わせて今回市街化区域へ編入するものであります。8ページをご覧ください。三つ目は、あいまいになってしまった区域区分線の見直しですが、こちらは今回全部で23箇所見直しを行います。こちらは区域区分線の決定当初は、道路、水路、敷地境界等、明確な地形地物に沿って引いた線が、今回確認した結果、現状と違っていた箇所について、見直しを行うものであります。これらの要因としましては、素掘りの水路や水路工事による水路の廃止や水路の位置の変更、道路工事による道路位置の変更、合筆した開発等があります。

例えば、事例1の大清水一丁目ですが、現行の線は道路に沿っていないことから、道路境界へ区域区分線を変更するものです。事例2の浜の町北一丁目ですが、致遠小学校の敷地内に現行の区域区分線があることから、敷地境界に沿って区域区分線を変更し、敷地全体を市街化調整区域に編入するものです。事例3の小比内三丁目ですが、現行の区域区分線が敷地をまたいでいることから、敷地境界に合わせて線を変更し、敷地全体を市街化区域に編入するものです。これらのあいまいになってしまった区域区分線の変更にあたっては、地権者等の方に不利益が生じないように、土地や建物の課税や建築確認申請状況を考慮しています。9ページをご覧ください。資料では次のページからあいまいになってしまった区域区分線の見直しについて、1箇所ごとに資料を添付してございますが、時間の都合上、説明は割愛させていただきます。個別のご質問につきましては、後程、質疑応答でお願いします。

続きまして、議案第3号「弘前広域都市計画用途地域の変更」についてご説明いたします。こちらは、市の決定事項になります。議案第2号で説明いたしました、県が市街化区域と市街化調整区域を分ける線を決めたあとに、市は市街化区域に編入された箇所について、その中でどこに何を建てて良いかという基準になる「用途地域」を決めていくものであります。これは統一した町並みや安心して暮らせる住宅街を形成するために設定するものであります。設定にあたりましては、詳細に調査した現況の使われ方と、今後の見通しを含めた包括的な検討により決定いたします。

2ページをご覧ください。まず、用途地域についてですが、用途地域は13種類あり、大きくは「住宅系・工業系・商業系」に分けられます。それぞれの用途地域で、建築できる建築物の規模や使われ方が定められており、まちの利便性やまとまりある町並みの形成を加味して設定されるものであります。3ページをご覧ください。例えば、住居系の用途ですが、「第一種低層住居専用地域」は、一般の戸建て住宅が並ぶ閑静な住宅街を形成したいエリアに定める用途地域であります。「第二種低層住居専用地域」は、ある程度のお店も建てることのできる用途地域で、低層住宅エリアの幹線道路沿い等に設定します。4ページをご覧ください。「第一種中高層住居専用地域」は、中高層のアパートも建築可能なため、例えば大学の近くや、共同住宅などのニーズが高いエリアに設定します。また「第一種住居地域」は、住居、店舗、ホテル等の混在が可能です。このように、住居系でも細分化することにより、まちの利便性やまとまりある町並みの形成を加味して

設定することが可能です。5ページをご覧ください。用途地域には、合わせて建ぺい率・容積率も設定されます。これらは、建築する建物の大きさを制限するものであり、建ぺい率は「敷地面積に対して建築物を建てられる面積」を、容積率は「敷地面積に対して建築物を建てられる延床の大きさ」を定めるものです。建ぺい率が小さければ適度に建物と建物が離れたゆとりのある町並みが形成され、逆に大きければ敷地いっぱいに建物を建てるのが可能になります。また、容積率が小さければ階数が必然的に少なくなり、逆に大きければ高層の建物を建てるのが可能になります。6ページをご覧ください。議案第2号で説明した箇所のうち、市街化区域に編入する箇所は、まだ用途地域が定められていないため、用途地域を定めようとするものであります。7ページをご覧ください。樹木・桔梗野地区ですが、平成27年にまちづくりに関する都市計画の提案制度により、市街化調整区域に地区計画を定め開発したものであり、この時に市街化区域編入後の用途地域を想定し、地区内の建物の規制をしております。図では、「ハルル樹木」の敷地であるピンク色の箇所を、「第二種住居地域」に指定しようと考えています。

また、第四中学校の敷地と宅地分譲された水色の箇所は、周辺と同様に、「第一種低層住居専用地域の建ぺい率60%、容積率150%」にしようと考えています。道路沿いのセブンイレブンがある、黄色の箇所は「第一種住居地域」を延長する形にしようと考えています。いずれも地区計画の制限に合致したものとなっています。

8ページをご覧ください。次に清野袋五丁目、航空電子の土地ですが、こちらは周辺と同様に工業系の用途である「工業専用地域」に指定しようと考えております。9ページをご覧ください。不明瞭な区域区分線の見直しにより市街化区域になる箇所については、現況の土地利用、周りの用途地域等に合わせて用途地域を設定しております。こちらでも1か所ごとの説明は割愛させていただきます。

続いて、23ページをご覧ください。今回の変更に伴って、弘前市の市街化区域の面積は現行から5ha増え、2,835haとなります。

24ページをご覧ください。今回の変更により、地権者等に出る影響についてまとめたものです。樹木・桔梗野地区と清野袋五丁目については、市街化区域に編入されることにより、都市計画税が課税されることとなります。住民への説明会ではこのことについても地権者の方にご説明しているほか、出席していない方にも資料をお配りしております。地権者、住民等から特段変更後の影響に対するご意見はございませんでした。以上で議案第3号の説明を終わります。

(高橋上下水道部総務課長)

上下水道部総務課長の高橋でございます。それでは、議案第4号の「弘前広域都市計画下水道の変更」についてご説明申し上げます。説明の順序ですが、議案第4号の下水道、参考資料4の下水道それから説明資料4の下水道の順番でご説明いたします。先ほど議案第2号の中でもご説明がありました、市街化区域と市街化調整区域を分ける区域区分線の変更により、市街化調整区域に編入された区域について、下水道の排水区域に追加する必要があるためお諮りするものです。

それでは、お手元の議案をご覧ください。弘前広域都市計画下水道の変更（弘前市決定）ですが、弘前広域都市計画 弘前公共下水道の2. 排水区域を変更するものであります。排水区域における変更箇所及び次に添付しております総括図につきましては、後ほど説明資料とモニターを

使ってご説明いたします。変更する理由といたしましては、記載のとおり、弘前広域都市計画における区域区分の見直しにより、市街化区域に変更となる約8haを排水区域に追加することとし、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質保全を図り、都市の健全な発展に資するものであります。

具体的な変更内容のご説明にあたり、まずは議案の参考資料についてご説明いたします。議案第4号参考資料1ページをお開き願います。弘前広域都市計画下水道の変更について、これまでの都市計画変更の経緯、及び今回の理由を記載してございます。2ページ目は参考として、今回の変更がなされた場合の、弘前広域都市計画下水道の都市計画内容となります。こちらに記載のとおり、都市計画下水道におきましては、下水道の名称、排水区域、下水管渠、その他の施設を記載することとなっております。今回の変更は、これらのうちの「排水区域」について変更するものであります。次に、3ページから4ページ目は、今回の変更案についての新旧対照表となっております。赤文字は変更前、黒文字は今回の変更案となっております。続きまして、5ページ目は、都市計画決定の変更概要となっております。変更の有無と面積増減の内訳を記載してございます。

それでは、議案第4号説明資料と右上に書いてある資料をお開き願います。また、あわせてモニターにも映しますので、どちらかご覧いただきたいと思っております。こちらが、弘前広域都市計画下水道の総括図になります。用途地域などを示した弘前市都市計画図に下水道の排水区域を重ねた図面となっております。現在、都市計画決定している排水区域の面積は、約3,991haで、この総括図の黒い枠に囲まれた区域となっております。今回の変更で追加する排水区域については赤い枠で囲っておりまして、詳細は次のページでご説明いたします。

続きまして、排水区域の変更内容についてご説明いたします。右下にナンバー2と記載しているページをご覧ください。先ほどの総括図において、赤い枠で示した追加する区域を拡大したものとなります。今回の排水区域の変更箇所は2か所ありまして、こちらはそのうちの樹木五丁目及び桔梗野四丁目の一部になります。赤い枠で囲った区域、約3.6haを排水区域として追加いたします。ナンバー3のページをご覧ください。清野袋五丁目の一部になります。こちらは約4.2haとなっております。同様に排水区域として追加いたします。ナンバー4のページをご覧ください。以上により、青森県において定めている弘前広域都市計画区域区分の見直しに伴い、市街化区域に変更となるこれらの区域、合計約8haを下水道の排水区域に追加することとし、排水区域の面積を約3,999haに変更するものであります。

次にナンバー5のページをご覧ください。今回の変更内容の補足といたしまして、都市計画下水道の変更による影響についてご説明いたします。今回の変更で排水区域として追加される2つの地区である樹木五丁目及び桔梗野四丁目の一部と、清野袋五丁目の一部については、開発行為等の際に、民間事業者の申請により、市が管理する公共下水道へ接続する手続きをすでに完了させておりますので、今回、都市計画下水道の排水区域として追加変更することによる市民の皆様への影響はございません。住民への説明会においてもこのことについてご説明しておりまして、意見はございませんでした。

また、土地の形質等が変わったことによる不明瞭な区域区分線の見直しに関する箇所については、下水道の都市計画における考え方をもとに整理しておりまして、市街化区域については、下水道は都市に必要な施設であることから、積極的に都市計画に定めるものとされておりま

す。また、市街化調整区域においては、生活環境を保全する必要がある場合などについては、排水区域を定めることができる、とされています。このことから、当市においては、市街化区域及び既存の集落がある市街化調整区域においても下水道を整備するものとして、排水区域を設定し、都市計画を決定しております。このため、区域区分線の見直しに関する箇所について確認したところ、もともと下水道の排水区域として入っている箇所が多く、また、市街化区域から市街化調整区域へ変更となった箇所については、この考え方にに基づき、そのまま排水区域として整理することといたしました。以上のことから、今回の都市計画下水道の変更は先ほどご説明した市街化区域に編入される2つの地区について排水区域に追加する、というものであります。

以上で、議案第4号弘前広域都市計画下水道の変更について説明を終わります。

(北原会長)

はい、ありがとうございました。

議案1から4まで関連性があるものでまとめてご説明いただきました。

ではまず、議案第1号に関しまして、ご意見やご質問はありましたら手を挙げてお願いいたします。

[田中委員が挙手]

(北原会長)

田中委員どうぞ。

(田中元委員)

議案については良しとしますが、議案第1号の追加資料の中の17ページ②「市街地整備の目標」について、駅前北地区については事業が完了したとのことですが、一方、駒越地区については、事業廃止のため削除とあったが、事業廃止に至った経緯というものをお聞かせ願いたい。よろしく申し上げます。

(北原会長)

では事務局お願いします。

(中田都市計画課長)

駒越地区の区画整理事業に関しましては、詳細を後日お知らせいたします。

(北原会長)

事業が廃止になったということは何か理由はあるかと思えますから、後程お知らせ願います。ほかに議案1に関係することでご質問はありますか。

[蛭名委員が挙手]

(北原会長)

蛭名委員どうぞ。

(蛭名正樹委員)

はい。1点だけお伺いします。追加資料9、10ページ工業地について、オフィスアルカディア地区が完了して削除という感じで受け止めましたけど、工業地や産業を誘致あるいは、いろんな形で地場産業を拡張したい等そのようなことについての何らかの文言をここに加えることはできなかったのか、という感じはする。このご時世だからいろいろな産業を持ってくるのは難しいかもしれないが、やはりそのような、産業・工業用地を拡張したいという意識をかなり業態によってはあると受け止めているんです。当面はこの文言で落ち着かせるというようなことが果たして産業政策の観点からいうと、どうなのかなという気がします。ですから、この辺の考え方はどのような観点で記載となったのかお伺いしたい。

(北原会長)

はい、では事務局お願いします。

(中田都市計画課長)

おっしゃる通り、弘前市の工業地は基本的に少なく、次の工業団地が必要という声も上がっております。ただその中で、当課としましては、市街化調整区域はあくまで開発を抑制する区域という位置付けもございます。先ほど説明でフレームという言葉がでましたが、そのなかで、工業団地として市街化編入できますので、必要に応じて、市街化調整区域に工業団地を作るとなればその時点で議論して、工業団地として市街化区域に編入が可能という認識でございます。

(北原会長)

はい。整備開発の保全の方針というのは、色が決まっているところ、調整区域になっている以上は、それについて具体的には書けないということですね。総合計画として弘前をどうしていくかとなれば、当然変更していくという話ではあると思いますが。その時には臨機応変に適正に配置していくと思いますが。今の段階ではそのままということですね。

ほかにご質問はありますか。

県決定となり、前回作成から時間が経過しているため現実と合わなくなっている部分、方針が変わっていることについて、変更をするというものです。

特に意義が無いようであれば、原案のとおりと諮問に対してお答えしますがよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ声あり〕

はい、ありがとうございました。それでは議案第1号につきましては、原案のとおりといたします。

続きまして議案第2号について、ご質問やご意見をいただきたいと思います。

特にご質問やご意見が無いようですので、議案第2号についてお諮りいたします。原案とおりにしてよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ声あり〕

ありがとうございます。ご異議がございませんので、議案第2号は原案のとおりといたします。

(北原会長)

では、ここからは付議案件となります。議案第3号につきましてご質問やご意見をいただきたいと思います。

〔石岡委員が挙手〕

(北原会長)

石岡委員どうぞ。

(石岡千鶴子委員)

建ぺい率、容積率というような具体的な数字が出てきているのですが、この数字は市で独自に設定できるものなのでしょうか。

(北原会長)

この数字については、建築基準法で決まっております。

(石岡千鶴子委員)

ということは、豪雪地帯であるとか、敷地の中やまちづくりの中でもここは雪寄せの場所や道路がどうのこうの、というようなものが数字に反映されているのでしょうか。

(北原会長)

そのことについては、日本の用途地域の決め方に合わせて、建ぺい率の考え方は雪が多いから、というものはうまく反映されていないと思います。本来は、北国の場合には寄せ雪があるので建ぺい率を考えると東京などの建ぺい率に比べると、もう少し大きく敷地のほうが取れるんじゃないかという話がありますけど、それを同じように作ってしまっているために、例えば青森の中心市街地なんかはかなり建ぺい率ギリギリに作っているため、雪が降ろせない、そのために無落雪

屋根が増えている。石岡委員がおっしゃることを反映するならば市が独自に条例などを定めていく必要があると思うんですけど。都市計画課長はどのように考えますか。

(中田都市計画課長)

弘前市の一部では住居系の地区計画で、例えば大久保では敷地の境界から建物の外壁まで 1.5m 離すという制限が設けられております。これがなぜ 1.5mかという、吾妻型の屋根の雪が落ちた時に 1.5m必要であるということで設定しております。近年無落雪型の住宅が増えたことから、区画整理などを行う場合にも、敷地境界から何メートル離しましょうという話になった場合に、できるだけ敷地を有効的に使いたいということで 1mや 0.8mとかそういう話も出てきて、理想としては敷地境界から 1.5m離してもらいたいところなんですけど、売れ筋の分譲の土地というのは大体土地が 50 坪で 4 人世帯が住めるというのが主流になってきております。そういうので計算していきますと、大体 1mくらい離さないと必要な床面積が取れないという話をメーカーさんからも伺っております。

(北原会長)

ですから、集団規制として、そのようなルールが一律になっているので、さっきおっしゃったように、その地域がどのように考えるのか、地区計画などを考えていくことによって、弘前の態度を見せていくというのは十分あり得ると思います。合併する前の相馬地区ですけど、相馬安田団地を作ったときに、宅地サイズを大きくしたというのと、もう一つは道路からちゃんと下がって建物を作るという風に決めました。それはみんなルールにしました。なのでそこは無落雪ではなく、傾きのある屋根にしなさいと条例が作ってあります。そのためにみんな屋根雪を落とす場所があります。建築基準法を超える形で、地域のルールを考えていくしかないと思います。国としてそこを抑えるルールはないということです。よろしいでしょうか。

(石岡千鶴子委員)

はい。

(北原会長)

それでは、ほかにいかがでしょうか。

ほかに無いようですので、これにつきましても原案のとおりとしてよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ声あり〕

(北原会長)

はい、ありがとうございます。議案第 3 号についても原案のとおりといたします。

それでは、続いて議案第 4 号について、ご質問やご意見はございますか。

特になければ、都市計画の中での下水道のあり方に関してしっかり踏襲していただいて進めていく形として異議なしとしてよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ声あり〕

(北原会長)

はい、ありがとうございます。では議案第1号から第4号まで、原案のとおりとさせていただきます。

続いて、次第3の報告について、事務局からご説明をお願いします。

【報告】

(中田都市計画課長)

それでは、報告案件についてご説明させていただきます。今回の報告案件は2件、「都市計画道路の見直しについて」と「弘前市都市計画マスタープラン、立地適正化計画の変更等について」でございます。1件目の都市計画道路の見直しについて、ご説明いたします。

都市計画道路は、都市計画運用指針等により、おおむね10年ごとに全体見直しをすることが推奨されています。当市においては、前回の見直しは平成22年度に実施しているため、現在見直しを実施しようとするものです。平成30年度から見直しのための作業や調査を実施しており、定性的及び定量的なデータが収集できているところです。

そこで、具体的な見直しの検討として、専門家からの意見を聴取する「弘前市都市計画道路見直しに係る懇談会」を実施しつつ、市で方針を策定してまいります。具体的な流れとしては、左下の図にある通り進めてまいります。

市としては、青森県で作成している都市計画道路見直しガイドラインを全体方針としてとらえ、これに基づいて路線評価カルテを作成しています。この路線評価カルテにより定性的に抽出した路線について、将来交通需要推計調査を令和元年度に県が実施し、見直すべき路線の定量的な抽出も実施しています。この上で、都市計画道路の性質上、慎重な判断を要することから、定性的な必要性の重要度を懇談会により意見聴取し、右下の個別方針を完成させることで見直しを実施して参ります。

こちらは、将来交通需要推計調査の時点で抽出されている路線図になります。これらの路線を対象にして、懇談会で意見を聴取して参ります。今後は、令和3年度中に都市計画決定ができるよう進め、都度、審議会委員の皆様に進捗を報告させていただきます。

2件目として、都市計画マスタープランと立地適正化計画の変更等についてご説明いたします。都市計画運用指針等によれば、5年ごとの見直しの必要性が示されておりますので、それぞれについて説明いたします。都市計画マスタープランについて、今回見直しを実施するにあたりその方針が固まりましたので報告いたします。現行の弘前市都市計画マスタープランは、平成26年度末に策定されておりますが、その後に立地適正化計画の策定や、総合計画の改定、加えて今回の諮問案件である弘前広域都市計画マスタープランの改定などがありましたため、これらに係る内

容を変更して参りたいと思います。

また、立地適正化計画については、総合計画の改定等に係る影響がなく、管理指標により適正に管理されていることから、今回は年号等の軽微な修正にとどめたいと思います。ただし、情勢が変化する場合には柔軟に対応することとしたいと思います。

なお、立地適正化計画の修正については、修正が完了し次第公表し、都市計画マスタープランの変更については、令和3年度中の改定を目指して作業を進め、都度、審議会委員の皆様に進捗をお示しいたします。以上で、報告案件の説明を終わります。

(北原会長)

では、都市計画変更のスケジュールについて、事務局からお願いします。

(中田都市計画課長)

先程ご審議いただきました議案第1号から第4号についてこれまでの経緯と今後のスケジュールについてご報告いたします。

令和2年12月16日都市計画変更原案説明会を開催し、出席者は4名でした。令和2年12月11日から24日、原案の閲覧・公述の申し出を受付しましたが、どちらもありませんでした。令和3年1月8日に公聴会を予定していましたが、公述の申し出が無かったため、開催しませんでした。令和3年1月21日から2月3日まで、案の縦覧と意見書の受付を行いました。こちらについても縦覧する方及び意見書の提出はありませんでした。本日、市都市計画審議会を開催しまして、先程承認を得られたところでございます。今後についてですが、令和3年4月下旬に青森県都市計画審議会が開催される予定でございます。令和3年6月下旬に決定告示がされる予定となっております。以上でございます。

(北原会長)

はい、ありがとうございます。報告について、今ここで審議するというのではなく、今後そのような形で進めていくという話であります。都市計画道路の見直しについては、然るべき懇談会で議論されたものが、いずれこの審議会にお諮りいただくということです。2つ目の都市計画マスタープランは内容の修正の時期に入ってきているということです。立地適正化計画については、今全国で変更しようとしています。皆さんご存じのとおり、一昨年台風被害で、立地適正化計画の居住誘導区域で大変な大災害が起きて人が亡くなるというケースがあり、国交省から各自治体で考え直すようにとありました。幸い、弘前の場合にはあらかじめレッドゾーンは居住誘導区域にいれておりませんでした。地域によっては、半分以上が入っているところもあるようです。

いずれにしても、都市マスも立地適正化計画も修正が終わり次第、この審議会のほうにお諮りいただくということです。最後のスケジュールについては、本日審議会が開催されましたので、これを県の審議会でも議論され、最終的には来年度の6月下旬に決定告示される予定ということがありました。この3つに関しまして、今日は議論の内容についてというよりも、どのようなことを議論して進めていくのかというご質問があればお願いします。

せっかくなので、道路の議論を専門家の大橋委員もいらっしゃいますから、何かお話がござい

ましたらお願いします。

(大橋忠宏委員)

都市計画道路の見直しについては、やらなければいけないところは残すべきだし、そこは今のあるいは将来の都市の構造について考えなければいけないと思う。市として本当に必要なのかを懇談会で議論するべきと感じています。

(北原会長)

議論した結果について、またこの審議会に出していただいて、議論していくという、今回は前触れとなっており、みなさんにご説明いただきました。ありがとうございました。

ほかにみなさん、何かございますか。よろしければ以上を持ちまして、本日の審議を終了します。進行を事務局にお返しいたします。

(中川都市計画課長補佐)

委員の皆様、ご審議ありがとうございました。以上で、都市計画審議会を終了いたします。本日はありがとうございました。

なお、委員の皆様で、まだ委員報酬等の手続きがお済でない方は、係の者が参りますので、その場でしばらくお待ちくださいますようお願いいたします。また、お車でお越しの方は、認証いたしました駐車券をお返しいたしますので、係の者にお声掛けください。

【午後４：３０ 閉会】