

令和5年度第2回弘前市都市計画審議会

議事録

会議の名称	令和5年度第2回弘前市都市計画審議会														
開催年月日	令和6年3月19日(火)														
開始・終了時刻	14時00分～15時00分														
開催場所	弘前市役所 前川新館6階 大会議室														
議長の氏名	弘前大学教育学部特任教授 北原 啓司														
出席者	<table border="0"> <tr> <td>会長 北原 啓司</td> <td>委員 半澤 一人</td> </tr> <tr> <td>委員 大橋 忠宏</td> <td>委員 齊藤 嘉春</td> </tr> <tr> <td>委員 蛭名 正樹</td> <td>委員 阿保 博実</td> </tr> <tr> <td>委員 石岡 千鶴子</td> <td>委員 成田 繁則</td> </tr> <tr> <td>委員 工藤 賢生</td> <td>委員 島 浩之</td> </tr> <tr> <td>委員 工藤 裕介</td> <td></td> </tr> <tr> <td>委員 阿部 伸樹</td> <td></td> </tr> </table>	会長 北原 啓司	委員 半澤 一人	委員 大橋 忠宏	委員 齊藤 嘉春	委員 蛭名 正樹	委員 阿保 博実	委員 石岡 千鶴子	委員 成田 繁則	委員 工藤 賢生	委員 島 浩之	委員 工藤 裕介		委員 阿部 伸樹	
会長 北原 啓司	委員 半澤 一人														
委員 大橋 忠宏	委員 齊藤 嘉春														
委員 蛭名 正樹	委員 阿保 博実														
委員 石岡 千鶴子	委員 成田 繁則														
委員 工藤 賢生	委員 島 浩之														
委員 工藤 裕介															
委員 阿部 伸樹															
欠席者	なし														
事務局職員の職氏名	<table border="0"> <tr> <td>都市整備部長 小山内 孝紀</td> <td>上下水道部総務課長 中村 洋幸</td> </tr> <tr> <td>都市計画課長補佐 池田 昌</td> <td>上下水道部総務課 技師 宮舘 歩夢</td> </tr> <tr> <td>都市計画課計画係 主幹兼係長 高屋 憲幸</td> <td>上下水道部総務課 技師 佐藤 歳明</td> </tr> <tr> <td>都市計画課計画係 主査 高谷 訓清</td> <td></td> </tr> <tr> <td>都市計画課計画係 主事 長内 遼太郎</td> <td></td> </tr> </table>	都市整備部長 小山内 孝紀	上下水道部総務課長 中村 洋幸	都市計画課長補佐 池田 昌	上下水道部総務課 技師 宮舘 歩夢	都市計画課計画係 主幹兼係長 高屋 憲幸	上下水道部総務課 技師 佐藤 歳明	都市計画課計画係 主査 高谷 訓清		都市計画課計画係 主事 長内 遼太郎					
都市整備部長 小山内 孝紀	上下水道部総務課長 中村 洋幸														
都市計画課長補佐 池田 昌	上下水道部総務課 技師 宮舘 歩夢														
都市計画課計画係 主幹兼係長 高屋 憲幸	上下水道部総務課 技師 佐藤 歳明														
都市計画課計画係 主査 高谷 訓清															
都市計画課計画係 主事 長内 遼太郎															
会議の議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 開 会 2 議案審議 [付議案件] 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の変更について 3 報告 [報告案件] 弘前広域都市計画下水道の変更について 4 閉 会 														

令和5年度第2回弘前市都市計画審議会

会議内容

- 1 開 会
- 2 議案審議
[付議案件]
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の変更について
- 3 報 告
[報告案件]
弘前広域都市計画下水道の変更について
- 4 閉 会

【14:00 開会】

令和6年3月19日 都市計画審議会 議事録

< 1. 開会 >

(池田課長補佐)

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。

ただ今より、令和5年度第2回弘前市都市計画審議会を開催いたします。

本日の司会進行を務めます弘前市都市計画課の池田と申します。よろしくお願いたします。

はじめに、お手元の配付資料の確認をいたします。

資料は、事前に送付しております「次第」、「委員名簿」、「席図」、議案第1号「弘前広域都市計画用途地域及び特別用途地区の変更」について、報告資料「弘前広域都市計画下水道の変更」について、最後に議案参考資料として議案第1号の説明資料となっております。

不足がございましたら事務局までお知らせください。

< 2. 議案審議 >

(池田課長補佐)

それでは、会議に入らせていただきます。

本日は、委員13名が出席されており、弘前市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、定足数を満たしておりますので、直ちに会議を開催いたします。

弘前市都市計画審議会条例第5条第2項により、会長が会議の議長になり会務を総理することとなっておりますので、北原会長、よろしくお願いたします。

(北原会長)

それでは、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の変更」について事務局

より説明をよろしく申し上げます。

(高屋主幹兼係長)

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の変更」について説明させていただきます。

議案参考資料として添付している説明資料の1ページ目をご覧ください。

1 変更する都市計画についてご説明します。

変更する都市計画の種類は、用途地域及び特別用途地区となっています。

変更内容としては、令和5年11月に開催しました都市計画審議会において、議決いただきました都市計画道路で、廃止または変更した路線のうち、都市計画道路計画線に関連して用途地域を設定している境界線の変更や準工業地域に設定している特別用途地区の境界線を変更するものです。

2 ページ目をご覧ください。

2 都市計画制度の体系についてご説明します。

魅力あるまちづくりを進めていくためには、都市全体を将来どのようにしていきたいかを県が都市計画区域毎に作成した区域マスタープランや市町村が作成する市町村マスタープランなどで具体的に構想し、それを実現するために土地利用の規制・誘導、都市施設の整備などを計画的に行うことが重要となっており、都市計画としてこのような体系で進めております。

そのなかで今回変更するものは、土地利用規制の項目にある用途地域と特別用途地区となります。

3 ページ目をご覧ください。

3 用途地域についてご説明します。

用途地域は、市街化区域の中をより細分して、地域の役割や性格を明確にしたうえで、建物の使用目的や規模を制限し、かつ集積すべき建築物の立地を誘導するために指定するものです。

用途地域は、住居系用途8種類、工業系用途3種類、商業系用途2種類で合計13種類あります。

なお、市は準住居地域並びに田園住居地域は定めていません。

4 ページ目をご覧ください。

4 建ぺい率及び容積率についてご説明します。

建蔽率(けんぺいりつ)とは、敷地面積に対する建築面積の割合の上限値となっており、防火対

策や風通・日当たりの確保、ゆとりあるまちなみの形成のために設定しています。

容積率(ようせきりつ)とは、敷地面積に対する延べ面積の割合の上限値となっており、ゆとりあるまちなみの形成や地域の過密化を避けてインフラ整備や交通をコントロールするために設定しています。

都市計画区域では、定められた建蔽率と容積率までの建築物を建てることができ、用途地域等に合わせて建蔽率と容積率を定めています。

5 ページ目をご覧ください。

5 用途地域変更①についてご説明します。

ここからは、具体的に用途地域を変更する箇所についてご説明します。

変更箇所①ですが、この黒い点線で示しているのは計画幅員変更前の都市計画道路3・3・10号元寺町向外瀬線です。用途地域は、拡幅する都市計画道路の計画線から25mまでを第一種住居地域として設定していました。

都市計画道路見直しにより拡幅する計画幅員が25mから16mとなり拡幅する道路の計画線の位置が東側へ変更になりましたので、変更後の計画線から25mまでを第一種住居地域とし、赤い点線部分を第一種中高層住居専用地域へ変更します。また、変更する面積は約0.06ヘクタールとなります。

6 ページ目をご覧ください。

6 用途地域変更②についてご説明します。

変更箇所②についても、先ほど①で説明しました黒い点線で示している計画幅員変更前の都市計画道路3・3・10号元寺町向外瀬線の拡幅する道路の計画線から25mまでを第一種住居地域として設定していました。

都市計画道路見直しにより拡幅する計画幅員が25mから16mとなり拡幅する道路の計画線の位置が西側へ変更になりましたので、変更後の計画線から25mまでを第一種住居地域とし、赤い点線部分を第一種低層住居専用地域へ変更します。

また、用途地域変更に伴い容積率を200%から150%へ変更するものです。なお、変更する面積は約0.11ヘクタールとなります。

7 ページ目をご覧ください。

7 用途地域変更③についてご説明します。

ここは元々、黒い点線で示している箇所に都市計画道路が計画されており、拡幅する計画線から25mまでを近隣商業地域として設定していましたが、この都市計画道路は平成23年度に廃止しています。

そのため、用途地域境界線が不明瞭となっていることから、現在使用している道路境界から2

5 mまでを近隣商業地域とし、赤い点線部分を第一種住居地域へ変更し、建ぺい率は80%から60%へ変更します。また、変更する面積は約0.07ヘクタールとなります。

8 ページ目をご覧ください。

8 用途地域変更④についてご説明します。

こちらも7ページと同様に黒い点線で示している箇所に都市計画道路が計画されており、拡幅する計画線から25mまでを第一種住居地域として設定していました。

都市計画道路の廃止により用途地域境界線が不明瞭となっていることから、現在使用している道路の中心線へ変更し、赤い点線部分を第一種中高層住居専用地域へ変更します。また、変更する面積は約0.30ヘクタールとなります。

9 ページ目をご覧ください。

9 用途地域変更⑤についてご説明します。

こちらも7ページと同様に黒い点線で示している箇所に都市計画道路が計画されており、拡幅する計画線から25mまでを第一種住居地域として設定していました。

都市計画道路の廃止により用途地域境界線が不明瞭となっていることから、現在使用している道路の中心線並びに寺沢川の中心線へ変更し、赤い点線部分を第一種住居地域へ変更します。また、変更する面積は約1.75ヘクタールとなります。

10 ページ目をご覧ください。

10 用途地域変更⑥についてご説明します。

こちらも7ページと同様に黒い点線で示している箇所に都市計画道路が計画されており、拡幅する計画線から25mまでを第一種住居地域として設定していました。

都市計画道路の廃止により用途地域境界線が不明瞭となっていることから、北側は寺沢川の中心線、南側は都市計画道路の拡幅する計画線から25mへ変更し、赤い点線部分を第一種中高層住居専用地域へ変更します。また、変更する面積は約0.63ヘクタールとなります。

11 ページ目をご覧ください。

11 用途地域変更⑦についてご説明します。

この周辺は、小比内土地区画整理事業により都市計画道路が整備され、計画線から25mを用途地域として設定していますが、この部分のみ用途地域境界線が不明瞭となっていますので、赤い点線部分を周辺に併せ整備済みの都市計画道路の道路境界から25mまでを第一種住居地域に変更するものです。また、建ぺい率は50%から60%へ、容積率は80%から200%へそれぞれ変更します。変更する面積は約0.54ヘクタールとなります。

12 ページ目をご覧ください。

12 用途地域変更⑧⑨についてご説明します。

ここは元々黒い点線で示している箇所に都市計画道路3・5・39号賀田兼平線の拡幅する計画線を用途地域境界線としていましたが、都市計画道路廃止に伴い、用途地域境界線を現在使われている道路境界に変更するものです。

変更箇所⑧は、第二種住居地域から準工業地域へ変更するものです。変更する面積は約0.01ヘクタールとなります。

変更箇所⑨は第一種住居地域から準工業地域へ変更するものです。変更する面積は約0.07ヘクタールとなります。

13 ページ目をご覧ください。

13 用途地域変更⑩についてご説明します。

ここは12ページと同様に黒い点線で示している箇所に都市計画道路3・5・39号賀田兼平線の拡幅する計画線を用途地域境界線としていましたが、都市計画道路廃止に伴い、用途地域境界線を現在使われている道路境界に変更するものです。

変更箇所⑩は第一種住居地域から準工業地域へ変更するものです。変更する面積は約0.84ヘクタールとなります。

14 ページ目をご覧ください。

14 用途地域総括表についてご説明します。

ここでは用途地域別の面積増減についてご説明をします。

今回変更する用途地域は、第一種低層住居専用地域のうち容積率80%以下、建ぺい率50%以下の面積は約1ヘクタール減ります。

第一種中高層住居専用地域の面積は約1ヘクタール減ります。

第一種住居地域の面積は約1ヘクタール増えます。

準工業地域の面積は約1ヘクタール増えます。

用途地域全体である約2,835ヘクタールの面積は変更ありません。

続きまして特別用途地区の変更についてご説明します。

15 ページ目をご覧ください。

特別用途地区とは、用途地域を補完しながら地域の特性を活かし、土地利用の増進、環境の保護等を図るものです。また、特別用途地区は都市計画決定により、その地区の指定が行われ、用途規制の内容は、特別用途地区の建築条例で定められています。

弘前市では２種類の特別用途地区が定められており、特別業務地区と大規模集客施設制限地区です。

今回の変更は、都市計画道路見直し等による路線の廃止または変更に伴い、大規模集客施設制限地区の区域境界線を変更するものです。

１６ページ目をご覧ください。

大規模集客施設制限地区についてご説明します。

大規模集客施設制限地区とは、中心市街地のにぎわいや活性化を促し、商業・業務機能の回復・強化を図るなど、都市の将来像を実現するために、都市構造に影響を与える大規模集客施設の立地を制限するもので、本市ではすべての準工業地域において定めています。

地区内では、映画館や飲食店、展示場など集客施設で、その用途に供する部分の床面積の合計が 10,000㎡を超えるものは建築することができないことになっています。

１７ページ目をご確認ください。

こちらは、大規模集客施設制限地区を設定している図となります。今回の変更する区域は、旧岩木町五代地区です。

全体面積は 230ヘクタールから 231ヘクタールとなります。

１８ページ目をご確認ください。

変更する区域についてご説明します。

今回、区域を変更する理由としては、１２ページと１３ページでもご説明しましたが、黒い点線で示している都市計画道路 3・5・39号賀田兼平線の計画廃止に伴い、準工業地域境界線を現在使われている道路境界へ変更しますので、⑧と⑨の赤い点線部分を大規模集客施設制限地区の区域境界線として変更いたします。変更する面積ですが、⑧は約 0.01ヘクタール、⑨は約 0.07ヘクタールとなります。

１９ページ目をご確認ください。

こちらについても、黒い点線で示している都市計画道路 3・5・39号賀田兼平線の計画廃止に伴い、準工業地域境界線を現在使われている道路境界へ変更しましたので、⑩赤い点線部分を大規模集客施設制限地区の区域境界線として変更いたします。変更する面積ですが、⑩は約 0.84ヘクタールとなります。

２０ページ目をご覧ください。

都市計画変更手続きスケジュールについてご説明します。

都市計画変更原案説明会は令和6年1月23日火曜日に開催しております。都市計画変更の原案についての閲覧を令和6年1月23日火曜日から2月5日月曜日まで行いました。公聴会は2月9日金曜日に予定しておりましたが、公述申出がありませんでしたので中止しております。

原案に対する意見がないことから原案を変更案とし、改めて変更案の公告及び縦覧を2月16日金曜日から2月29日木曜日まで行い、この縦覧期間中に変更案に対する意見書を提出する機会を設けましたが意見書の提出はありませんでした。

本日3月19日火曜日は、都市計画法に基づき都市計画を調査審議する機関である都市計画審議会を開催し、変更案について審議を行っております。変更案が都市計画審議会において議決された場合には、4月上旬に都市計画変更の決定告示を行う予定しております。

以上で、議案第1号の説明を終わります

(北原会長)

ありがとうございました。議案第1号の説明について、委員の皆様から何かご質疑等ございましたでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、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。

(異議なしの声)

(北原会長)

ご異議がございませんので、議案第1号は原案のとおり可決いたします。

< 3. 報告 >

(北原会長)

続きまして、次第3の報告「弘前広域都市計画下水道の変更」についてです。事務局から説明をお願いします。

(高屋主幹兼係長)

報告案件となっています弘前広域都市計画下水道の変更について説明します。

1 ページ目をご覧ください。

1 報告内容についてご説明します。

津賀野に立地している青森県岩木川浄化センター敷地と弘前市下水処理場敷地の変更に伴う都市計画の変更について事前に説明するものです。

なお、変更内容に係る議案は令和6年5月31日(金)開催予定の弘前市都市計画審議会において審議をお願いいたします。

変更する都市計画は下記のとおりです。

青森県決定は、岩木川浄化センター区域を変更し約 172,000 m²から約 181,300 m²にしようとするものです。

弘前市決定は、弘前市下水処理場区域を変更し、約 68,000 m²から約 58,700 m²にしようとするものです。

次ページ以降で下水道及び変更する都市計画の概要についてご説明いたします。

2 ページ目をご覧ください。

2 弘前市の下水道についてご説明します。

弘前市の下水道は、公共用水域の水質保全と地域住民の生活環境の改善を目的として、昭和 37 年から弘前市単独公共下水道区域内において下水管渠などの整備を進め、弘前市下水処理場が完成後の昭和 48 年 6 月に下水の処理を開始しています。

また、昭和 54 年からは、当市を含む岩木川流域の 4 市 3 町 1 村の汚水を処理するための岩木川流域下水道事業を開始し、岩木川浄化センターが完成後の昭和 62 年 4 月に下水の処理を開始しています。

平成 27 年度において、弘前市単独公共下水道区域内の汚水処理を隣接する岩木川浄化センターへ統合しました。現在、弘前市下水処理場では雨水のみを処理しています。

参考までに、令和 4 年度末における下水道処理人口普及率ですが、全国は 81.0%、青森県は 62.9%、弘前市は 85.9%となっています。

3 ページ目をご覧ください。

3 下水処理場についてご説明します。

こちらの図は岩木川浄化センターと弘前市下水処理場の配置図となります。県決定の岩木川浄化センターと市決定の弘前市下水処理場が隣接しています。それぞれの処理場について令和 5 年 3 月 31 日現在の概要をご説明します。

岩木川浄化センターですが、処理区名は岩木川処理区、処理面積は全体計画で 7,711ha、処理能力は 1 日最大で 9 万 9 千立方メートル、処理開始は昭和 62 年 4 月、関連市町村等は青森市、弘前市、黒石市、平川市、藤崎町、田舎館村、大鰐町、板柳町、津軽広域連合となり、これらの市町村からの汚水を受け入れています。なお、平成 27 年 10 月から津軽広域連合のし尿処理水の受入を開始しています。

次に、弘前市下水処理場ですが、雨水の処理能力は 1 日最大で 2 万 9 百立方メートル、処理場名は弘前市下水処理場、供用開始は昭和 48 年 6 月となっています。なお、平成 27 年度から雨水のみ処理しております。

4 ページ目をご覧ください。

4 下水処理の仕組みについてご説明します。

こちらの図は、各家庭や事業所などから出た汚水の汚水処理の現在の流れを表しています。

汚水の中に含まれている大きなゴミや砂をしずめて取りのぞく沈砂池ポンプ棟を通ります。

次に汚水をゆるやかに流し、小さなゴミを沈める最初沈殿池を通ります。次に、汚水に微生物を多く含んだ活性汚泥とよばれる泥を混ぜて空気を吹き込み、汚水の中の有機物を栄養分として微生物を繁殖させ、汚濁物を沈みやすい固まりにさせるエアレーションタンクを通ります。次に、エアレーションタンクで沈みやすくなった活性汚泥は最終沈殿池で沈められ、処理水と分けます。最後に、処理水は塩素混和池で消毒され河川へ放流されます。

次に汚水処理過程で発生する汚泥は、濃縮し脱水後、敷地内の汚泥焼却炉において焼却し、焼却灰を場外へ搬出しています。

汚泥焼却炉設備の経年劣化に伴う機器の健全度の低下及び修繕等維持管理費の増加が懸念されるため、汚泥焼却炉に替わる代替施設として汚泥有効利用施設を導入するものです。

5 ページ目をご覧ください。

5 変更する都市計画についてご説明します。

汚泥焼却炉の供用開始から 20 年が経過し、機器の健全度が低下、修繕等維持管理費が増加しているため、代替施設として汚泥有効利用し肥料化させる施設の建設を計画しました。県の用地内ではすべての施設の建設ができないため、市の用地の一部を利用する必要があり、弘前市下水処理場の用地の一部を青森県へ売却するものです。

売却する用地は流域下水道の施設用地となることから、県決定である流域下水道の区域へ追加し、市決定である公共下水道の区域から削除する弘前広域都市計画下水道の変更を行うことになりました。

変更する都市計画について、青森県決定は、岩木川浄化センター区域を変更前の約 172,000 m² から、変更後は約 181,300 m² に拡張します。

弘前市決定は、弘前市下水処理場区域を変更前の約 68,000 m² から、変更後は約 58,700 m² に縮小します。

6 ページ目をご覧ください。

6 変更する都市計画についてご説明します。

今回、処理場の区域を変更する箇所を表した図となります。弘前市下水処理場の区域のうち青い斜線で囲われたところが県決定の岩木川浄化センター敷地となる部分です。県決定、市決定の区域がそれぞれ変更となりますので都市計画変更の手続きを行うものです。

7 ページ目をご覧ください。

7 都市計画変更スケジュールについてご説明します。

都市計画変更原案説明会は令和 6 年 2 月 19 日 月曜日に開催しております。都市計画変更の原

案についての閲覧を令和6年2月19日月曜日から3月4日月曜日まで行いました。公聴会は3月21日木曜日に予定しておりましたが、公述申出がありませんでしたので中止しております。

原案に対する意見がないことから原案を変更案とし、改めて変更案の公告及び縦覧を4月下旬から5月上旬にかけて行い、この縦覧期間中に変更案に対する意見書を提出する機会を設けます。

5月31日金曜日は、都市計画法に基づき都市計画を調査審議する機関である弘前市都市計画審議会を開催し、県決定に対する市への意見照会と市決定分の変更案について審議を行います。

また、6月上旬には青森県都市計画審議会を開催し、県決定分の変更案について審議を行います。

都市計画審議会において議決された場合には、7月に都市計画変更の決定告示を行う予定で進めていきます。

詳細につきましては、5月31日の都市計画審議会におい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。

以上で、報告案件の説明を終わります。

(北原会長)

ありがとうございました。それでは、報告の内容についてご質疑等ございませんでしょうか。工藤委員お願いします。

(工藤賢生委員)

売却する用地に建物は建っているのか。

(中村上下水道部総務課長)

売却する用地に現在、建物は建っておりません。

(石岡千鶴子委員)

現在使用している汚泥焼却炉は解体するのか。

(中村上下水道部総務課長)

具体的にいつ解体するかの時期はわかりませんが、そのままではないほうが良いと考えます。その点は県と調整していきたいと思います。

(北原会長)

ほかにご質疑等ございませんでしょうか。

ないようですので、これで質疑を終結するとともに、報告を終わります。

以上を持ちまして、本日の審議を終了いたします。

委員の皆様には、ご協力をいただき、誠にありがとうございました。進行を事務局にお返しします。

(池田課長補佐)

北原会長、ありがとうございました。これを持ちまして、本日の議事はすべて終了となります。
委員の皆様、ご出席いただきまして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みでない方は、係の者が参りますので、
しばらくお待ちください。

また、市役所立体駐車場に駐車している方で認証がお済みでない方がおられましたら駐車券を
係の者にお渡しください。

本日は誠にありがとうございました。

【 1 5 : 0 0 閉会】