

## 事務局説明

都市計画課長の杉山でございます。

どうぞよろしくお願い致します。失礼して座って説明させていただきます。

案件としましては、先ほど、会長より申し述べましたように、2件でございますが、関連する案件でございますので、一括して説明させていただきます。

先日の事務局による事前説明会を設け、説明させていただきましたが、都合により参加できなかった方もおりますので、重複する説明をすることとなりますが、ご理解願いたいと思います。

先に、配布しております資料の確認をしたいと思います。

資料としては、事前に配布しております資料1から資料2・3まで、及び都市計画法、以下、法と表現します。法第17条の公告縦覧において提出されました意見書の要旨とそれに対するむつ市の説明書、さらに本日配布しました参考資料として、その意見書の写しを提出しております。

この意見書の写しに関しましては、個人情報に関する部分を黒塗りとさせていただきます。

なお、この意見書の写しは、審議会に提出する義務はありませんが、意見書が6通あることを証明するものであります。また、会議終了後回収させていただきます。

説明の関係で、資料が前後する部分もあるかと思いますが、ご了承願います。

それでは、素案について説明をいたします。

資料3から資料5までは、都市計画提案制度による、提案者からの用途地域の変更並びに地区計画決定の素案であります。以下、これにつきましては素案と表現します

ここで、法により、計画提案を踏まえ、一部を実現する都市計画の決定又は変更をしようとする場合において、都市計画の案を審議会に付議するときは、提案に係る都市計画の素案を提出しなければならないと規定されており、今回は、提案内容の一部を採用しておりますことから、この資料3から資料5の素案を提出しています。

ここからは、資料と併せ正面スクリーンで説明させて頂きたいと思います。

今回の都市計画の変更提案場所であります。この航空写真の国道279号及び国道338号両バイパスの交差点地点であります。

拡大しますと、この赤線に囲まれた区域、約2.7ヘクタールであります。ガソリンスタンド以外は、現在、原野となっている未利用地であります。

次に、資料4であります。

これは、用途地域の変更提案区域であり、柳町三丁目及び大字田名部字前田の一部約2.3ヘクタール。地区計画の区域については、提案区域と同じく約2.7ヘクタールとする素案でございます。

素案の概要ですが、まず、用途地域の変更につきましては、現在第一種低層住居専用地域並びに第一種住居地域として定めているところを、第二種住居地域へ変更する内容であります。

次に資料5であります。

これは、地区計画の決定の計画書の素案であります。

地区計画の目標を達成するために、土地利用の方針、建築物等の整備の方針を定めて、地区整備計画を定めるものであります。

以上が、提案された用途地域の変更と地区計画の決定に関する素案の内容であります。

次に、素案を基にむつ市が作成した、むつ市の都市計画案。以下、これにつきましては案と表現します、案についてご説明させていただきます。

まず、用途地域の変更案についてであります、

この図は、現在の柳町三丁目付近の用途地域の決定状況を示している図面となります。

国道279号バイパスにおいては道路境界から30メートルの範囲までの、うすだいたい色が、第二種住居地域であります。また、国道338号バイパスでは、道路境界から30メートルの範囲までが、黄色の第一種住居地域であり、その背後地となる緑色が第一種住居専用地域となっております。

次の資料11につきましては、先の図を踏まえ、

下の図が案である用途地域の変更及び地区計画の決定を重ね合わせたものであります。上にある素案との違いであります、現在の用途地域の決定は、先に述べましたが、後背地が第一種住居専用地域でありますことから、環境を考慮し、幹線道路沿道の路線型とする位置付けにより、用途地域変更範囲を修正したものであります。

用途地域を指定する考え方として、都市計画マニュアルでは、土地利用の状況、当該幹線道路の機能等を勘案して、用途地域等の指定に配慮することが望ましいと考えられる、幹線道路に沿った路線型の区域を念頭に置くことから、当該地区において、後背市街地の環境保護、幹線道路機能の確保に配慮しながら、ふさわしい土地利用を図るために、適切な用途地域を選定したものであります。

また、今回変更しようとする第二種住居地域の配置規模の考え方は、路線型の場合は、道路境界から一定距離の指定が一般的であり、指定する目安としては、概ね20～50m程度が考えられるとされております。

従いまして、提案区域が接する国道338号バイパス、国道279号バイパス

が既に整備済みであること、また、現在整備中である下北半島縦貫道路の結節点となる予定であり、交通利便性の向上が見込まれる地区であります。また、周辺住民における消費生活の利便性向上を図るとともに、交通利便性の高さを活かした沿道サービス機能の立地を可能とする道路境界から50mの範囲を第二種住居地域へ変更し、周辺の居住環境に配慮した快適で良好な市街地の形成を図るものであります。

次に、地区計画の案についての説明でございます。

上の図のとおり素案では、赤線に囲まれた提案区域、約2.7ヘクタール全域に対して一つの区域としての地区計画を提案しておりますが、それに対して、案におきましては、下の図のように変更してございます。

地区計画区域内において青色の斜線のA地区、黄色の斜線のB地区の二つに区分しました。

この考え方として、第二種住居地域のA地区は幹線道路に沿った路線型ですので、それに合わせ土地利用の方針、地区整備計画を定め、またB地区は、第一種低層住居専用地域でありますので、それに合わせた土地利用の方針、地区整備計画を定めたものであります。

次に、資料12の内容であります。

これは、左が素案、右が案の柳町三丁目地区計画の計画書を比較したものであります。

地区計画の名称としては、同じく柳町三丁目。地区計画の区域も同一であります。

目標の表現であります。案においては、その表現は、あくまでもシンプルにしたものであります。

土地利用の方針は、用途地域の変更により、地区が区分されることになり、A、B地区それぞれに持たせたものであります。

資料13であります。

これは、左が素案、右が案の柳町三丁目地区計画の地区整備計画を比較したものであります。

素案では、沿道型商業業務系の立地を主とした、建築物の用途制限を定めていますが、提案者の説明書の中で、核となる店舗の床面積が約3,300㎡であり、各店舗合計の延床面積が約7,000㎡であります。素案のままであれば、1敷地1店舗で床面積が最大10,000㎡までの店舗が立地可能となります。案では、A地区においては、地区計画の目標にあわせた建築物の用途の制限をしたところであり、

また、B地区に関しましては、従来の第一種低層住居専用地域として、良好な住居の環境を保護するため定める地域であることから、現行の建物用途制限としたところであり、

さらに、A地区では、建築物の高さの制限に関して、12mとする素案を採用

し、壁面の位置の後退も素案どおり1.5mとしております。

A・B地区共通事項として、建築物の形態又は意匠の制限に関しては、屋根、外壁、これに代わる柱、新規広告物等は、原色の多用を避け、落ち着いた色調とし、周辺環境との調和を図るものであります。

なお、素案の屋外施設等に関する記述については、実務上道路行政等、主に電柱、案内標識等に支障をきたす恐れがあるため、除外しております。

次に緑化率であります。A地区は素案と同じく5%とするものの、B地区は、従来からの第一種低層住居専用地域とすることから、また、都市計画提案制度に起因することなく、将来を見据え、建築行為時も常に3%としております。

なお、ここで若干述べさせていただきますが、現状の都市計画では、どうなるかということでございます。

現在の用途地域の第一種住居地域ですと、1店舗当たり延べ床面積3,000㎡までは建築可能となりますが、具体の計画では、計5店舗で合計面積約7,000㎡とする、複合型施設の配置計画であります。

核店舗を3,000㎡に押さえた場合、敷地過半制度を用いれば、あと2店舗が建築可能と思われ、敷地配分次第では、もう1店舗可能と思われ。

但し、その場合、建築基準法上、それぞれの建物の敷地をフェンス等で仕切ることが必要となることから、出入り口が増え、交通渋滞の要因にもなりかねないため、周辺環境に悪影響を与えるとともに、土地の有効活用が図られないこととなります。

さらに、周辺の居住環境に配慮した快適で良好な市街地の形成を図るための目標をもつ地区計画の定めを要しないため、土地利用等に関する一体的な計画そのものが、全く発揮されることがなくなります。

従いまして、周辺住民における消費生活の利便性向上を図るとともに、交通利便性の高さを活かした沿道サービス機能を誘導し、周辺の居住環境に配慮した快適で良好な市街地の形成を図ることを目標とする、地区計画を決定するものであります。

以上提案を受け、市で作成した案の説明でございます。

縷々説明申し上げましたとおり、周辺住民の方が、現在並びにさらなる高齢化社会を考慮すれば、生活利便性向上、市民の福祉の向上を図るためにも、用途地域の変更及び地区計画の決定をする必要があると判断したところであります。

説明の最後になりますが、案の縦覧時に提出された意見書に関する内容でございますが、6名の方から提出されております。この意見書の要旨につきましては、先日配布したとおりとなっておりますが、本案に対して出されております提出者は、詳細な土地利用、施設等に具体的な制限、負担が生じる地区計画範囲内に該当した方ではございません。

本意見書の要旨は、先日配布したとおりでございますが、それに対しむつ市の説明も記述してございますので、その説明は割愛させていただきます。

以上、提案を受けまして、案とした内容の説明でございます。委員各位のご審議の参考として頂きたく、よろしくお願いたします。