

むつ市都市計画案縦覧時に提出された意見書の要旨とむつ市の説明

意見	要旨番号	要旨分類	要旨	むつ市の説明
1 賛成		高齢化問題	高齢化、エコ社会を考慮した現在の住環境に求められているものは、学校、医療機関、買い物エリアの3つの利便性が徒歩圏内にあることである。当該地区の実態は、ほとんどの商店が店仕舞いし車を使用しなければ買い物ができないため、高齢化、エコ時代に逆行している。 よって、既存の大型店に見られない緑地帯の確保など周辺の住環境に配慮したものであり、提案制度が生かされているものと考え、上位計画を損なう齟齬がない限り認められるべきである。	提案者からの素案は、都市計画マスタープラン等、市の上位計画との不整合は認められません。 また、当該地区は、現在整備中である下北半島縦貫道路と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すので、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用途地域へ変更し、同時に地区計画を設定することにより周辺の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。 具体的都市計画すなわち素案が都市計画区域マスタープランや基本方針が示す都市の将来像、その実現に向けての大きな道筋との間で齟齬を来たすものではありません。
2 反対		排水問題	今回の変更対象地における最大の問題点は排水である。当該地付近にある明神川はすぐに増水する河川で、そのほかは水路程度の規模しかない。このことから、排水を流すためには明神川の改修が必要となる。 また、国道279号をはさみ農業用水路があるが、国道を横断する水路を確保することは違法となるので流すことはできない。このように適法な排水路が存在しない地域、また、複合商業施設が建設予定され排水路が確保されていない地域において、適法な排水路が確保されたのが明らかとならない以上、本案に対して反対といわざるを得ない。	今回の提案内容の中で、「水質については、雨水排水は許容量を排水路に排水し、汚水排水は合併浄化槽を設置し地区内で処理することにより、周辺水環境の保全を図る。」というものであります。 今回、開発行為許可申請手続きが伴う案件ですので、開発許可申請が提出されることとなりますので、その段階で技術基準に照らしながら、雨水及び汚水処理水の放流先を、現状において大雨の時(田名部町地区)に護岸天端まで水位が上昇する明神川としないう指導していくものであります。 また、国道279号をはさんでの水路は、農業用水路ではなく、むつ市管理の水路です。 国道を横断する排水路等の確保は、違法ではなく、その道路管理者の承認により、道路管理者以外の者が行う工事として、道路法第24条の規定が設けられています。
3 賛成	1	都市計画提案制度の活用	都市計画提案制度は地域住民等からのまちづくりの動きを都市計画に積極的に取り組むことを目的としている。その都市計画は機能的な都市活動及び良好な生活環境の確保を図るため、主として民間主体が行う土地利用と公的主体が行う都市基盤施設の計画との整合を図るとともに、限られた土地資源を有効に配分し都市を一体的に整備、開発、保全しようとするものである。従って、本件のように一種のまちなか起業として地域の活力を生み出していく場としてのまちづくりは最も重要であり、これらを要因とした新しい都市づくりが実現していくことによって、コミュニティの持続、雇用の確保、人口定着、交流人口の増加等が期待される。	都市計画の提案制度は、住民等が行政の提案に対して単に受身で意見を言うだけではなく、より主体的かつ積極的にかかわっていくことを期待し、また可能とするための制度として平成14年に創設されたものです。 今回、都市計画法第21条の2都市計画提案制度が活用され、提案者である住民等が主体的かつ積極的に都市計画にかかわったものです。 むつ市が一部採用として作成した案は、 ・周辺住民及び高齢者の生活を支えるものとなります。 ・現在の未利用地を活用しての具体的な商業施設の計画があります。 ・都市計画道路3・4・2港町小平館線(幅16m、国道279号)、3・4・5柳町桜木町線(幅16m、国道338号)、が整備済みです。 ・将来は下北縦貫道路との結節点となります。 ・当該地周辺には広場や緑地が少ないですが、この案の決定後には、開発行為許可申請時に都市計画提案説明書に基づき地域のコミュニティ的な広場が整備されます。 ・周辺住民への提案者による説明会において、反対意見が出ませんでした。 ・提案後ではありますが、約4,000名の都市計画変更の賛成署名があります。 など総合的に考慮したものです。
	2	最重要交差点	都市計画的には、国道279及び338号バイパス、将来的には下北半島縦貫道路も含めたむつ・下北圏域の最重要交差点となる。このことから、現在の都市計画をある程度の範囲内で見直しすることは時代の流れであり、極めて自然の成り行きである。	当該地区は、現在整備中である下北半島縦貫道路との結節点となる場所であり、交通利便性の向上が見込まれる地区ですので、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用途地域へ変更し、同時に地区計画を設定することにより周辺の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す。
	3	商業施設の待望	商業的側面では、田名部地区には苦生モール、マックスバリュ、マエダストア、松木屋等があるが、当該地区は、北通り地区、関根、大畑方面を要していながら商業施設が無く、地域住民の利便性の向上も含め商業施設の設置が待望されている。	意見3要旨2と同様です。
4 反対		隣接地権者への説明	今回の変更対象地に隣接して土地を所有しているが、提案者及びむつ市から一度も説明を受けていない。このように隣地土地所有者を無視し変更等を行うことは、私権への権利侵害となることから反対する。	都市計画提案するに当たっての要件として、周辺に居住する住民等への説明会の開催があり、平成19年11月9日に行われています。 むつ市は3月6日に住民に対し原案説明会を行いました。意見4の提出者は原案説明会に参加され、本人の所有地が用途地域の変更及び地区計画の決定の区域に入っている等、公聴会の意見として公述されました。しかし、区域内の詳細な土地利用、施設等に具体的な制限・負担が生じる地区計画の範囲には該当しません。 公図からの判断で、区域に含まれるとのことでしたが、用途地域に関しては地形図を用いての範囲を示している計画図である以上、実際境界確定によっては、本人の土地は用途地域の変更箇所に含まれる可能性があります。ただし、現在以上の用途の制限が課せられるものではありません。 都市計画法上、用途地域の都市計画決定に関して土地所有者等の同意は必要とされていません。 よって、意見4に対しまして、権利侵害となるものではありません。

むつ市都市計画案縦覧時に提出された意見書の要旨とむつ市の説明

意見	要旨番号	要旨分類	要旨	むつ市の説明
5 反対	1	中心市街地活性化に逆行	当該地区における『まちづくり』の視点が抜け落ちた単なるSC開発としかいえない『柳町三丁目地区都市計画提案』は、中心市街地の活性化に逆行するものである。さらに、説明会、公聴会において出された法律的疑義、提案地の排水問題等、様々な意見、疑問を無視する形で変更等が行われることは誠に遺憾である。よって、反対する。	10,000㎡を超える大規模集客施設を立地可能とする都市計画提案であれば、それは、新たな商業地域の設置となり、青森県都市計画マスタープランと不整合となり、また、中心市街地活性化の継続との明らかな不整合要因であり、提案不採用と考えると考えられます。 案を作成するために、原案説明会、公聴会が行われました。それらの意見について考察、検討し本案が作成されたものです。従いまして、様々な意見、疑問を無視したものではありません。 排水問題に関しては意見2と同様です。
	2	中心市街地活性化の提案	前市長との約束したものが果たされず、30年以上に渡り都市計画決定という強権により建物の更新を制限されつづけ、それが田名部駅前通り商店街の衰退につながっている。それにも関わらず柳町三丁目の都市計画提案が提案者の意向のままに進められている状況に腹立たしく、不公平行政であるからこの不公平を是正し中心市街地活性化を図るため次の提案をする。 ・旧大畑線の線路跡地を、田名部駅前と国道338号及び国道279号と結ぶ中心市街地活性化道路として事業着手すること ・上記が不可能である場合は、都市計画道路3・5・8の未着工部分を直ちに事業着手すること ・広域交通と地区交通の結節点としての機能回復のためのバスターミナルを整備すること ・来さまい館にむつ市行政窓口の設置をすること ・空き地を利用し、むつ警察署等の都市機能を移転すること これらが実現することにより、中心市街地を柳町三丁目複合型商業施設との共存共栄が果たされる。	本案件とは別件である提案のため、説明は割愛します。
	3	排水問題	公聴会における公述のなかでも意見は出しているが、いまだむつ市から流末についての説明がない。	意見2と同様です。
	4		明神川を流末と計画しているのであれば、現在の状況からそれを許容することはできない。市当局が開発者に対し明神川への雨水汚水の放流を許可しないことを要求する。	意見2と同様です。
	5		放流先を明神川にするとした場合、市当局又は開発者が責任をもつことを文書により明らかにし、次の事項を条件とすることを要求する。 ・市当局又は開発者が下流域の住民に対し説明会を開催すること。 ・市当局は悪臭対策、特に増水による民家への浸水防止策を示し、市当局又は開発者による明神川改修事業を開発行為と同時進行すること。	意見2と同様です。

むつ市都市計画案縦覧時に提出された意見書の要旨とむつ市の説明

意見 6 反対	要旨番号	要旨分類	要旨	むつ市の説明
	1	むつ市都市計画マスタープランと不整合	むつ市都市計画マスタープラン上では、当該地の大半が緑地であるから、提案者の素案は不整合である。	<p>当該地は田園風景を維持していくために自然環境の保全に努め、自然と調和した都市景観の形成を図るとした緑地としての土地利用の計画要素を持っていますが、田園風景としての土地利用は、難しい状況となっています。</p> <p>提案者からの素案は、提案区域全域に対し、緑化率を5%とし、周辺の居住環境を保全するため、住宅地との境界線に、緑地等の緩衝帯として、適宜植栽するものであり、むつ市都市計画マスタープラン上における当該地の土地利用の計画要素とする緑地としての機能の確保を達成しようというものです。従って、提案者の素案が、具体の都市計画が都市計画区域マスタープランや基本方針が示す都市の将来像、その実現に向けての大きな道筋との間で齟齬を来たすものであってはならないという都市計画の運用としての趣旨であり、個別の都市計画についての記述が都市計画区域マスタープランや基本方針に盛り込まれていなければならないということではないため、提案者からの素案が、すなわち不整合とはなりません。</p> <p>むつ市都市計画案についてですが、地区計画には目標を定めるものであり、その達成のためには、A・B地区に対して、地区整備計画を定めるものとして、それが一団となる今回の柳町三丁目地区計画において緑化率を定めることによって、緑地としての機能を確保しようとするものです。</p> <p>A地区においては地区整備計画による建築敷地に対する緑化率が通常開発の3%を上回り、面積要件、開発行為のある、なしに関わらず常に5%、また、B地区においては、従来からの第一種低層住居専用地域であることを考慮し、また、都市計画提案制度に起因することから、常に3%という規制を定め、さらに、A、B地区とも住宅地に面する境界線については、従来の居住環境を保全するために緩衝機能として素案時の適宜の表現より、さらに具体的な高さ1.0m以上の生垣植栽が施されることは、この地区において、地区計画が設定されない状態と比較すれば通常の開発、建築行為よりも緑地としての機能の確保が図られることとなります。</p>
	2		国道279号から沿道30mの背後地は低密住宅地で「区画街路や公園等の基盤整備に努める」ところなのだから、提案者の素案は不整合である。	<p>むつ市都市計画マスタープランのさらに地区別である、むつ市地区基本計画マスタープランにおいて、当該地が該当する田園緑地帯地区としての整備内容は意見のとおりですが、主要幹線道路等の沿道として、商業業務施設等の誘導に努め周辺住宅地の利便性向上を図るとしています。</p> <p>なお、この田園緑地帯地区整備基本計画図には、地区施設として、区画道路、街区公園の場所が本提案場所とは別箇所に示されています。</p> <p>すなわち、提案者の素案が不整合とはなりません。</p>
	3	青森県都市計画マスタープランと不整合	当該地は住宅地と定められているから、提案者の素案は不整合である。	<p>提案者からの素案は、提案区域一帯を、主として住居の環境を保護するために定めるものとする第二種住居地域への変更提案であり、青森県都市計画マスタープランと不整合とはなりません。</p> <p>また、むつ市都市計画案においては、国道338号バイパスから50mまでを、沿道にふさわしい業務等の利便増進、後背市街地の環境保全等の観点から、主として住居の環境を保護するために定めるものとする第二種住居地域へと変更するものです。</p> <p>さらに、第二種住居地域に変更することにより、従来規制されていた建物用途、パチンコ店等が立地可能となりますが、地区計画によりそれらを制限し、A地区において従来の第一種住居地域相当とし、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ろうとするものです。</p>
	4		青森県都市計画マスタープランの変更を前提としてむつ市が提案を受理するのは裁量外行為であるから、今回の提案受理は無効である。	青森県都市計画マスタープランでは、当該地は住宅地です。今回の案も同じ住居系とする変更のため、意見6要旨4に対する説明は割愛します。
	5		決定理由として市街地の形成を図るとあるが、都市計画法第12条の5から、地区計画とは各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画であり、今回、街区を形成していないから不適法である。	<p>地区計画は、都市計画法第12条の4から、都市計画区域について定めることのできる都市計画です。</p> <p>その地区計画の範囲は、地区整備計画において区域を区分して建築物等に関する事項を定める場合における区分の境界は、道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましいともありますが、都市計画上、土地所有の状況によることも可能です。今回、都市計画提案制度が活用されたことを考慮し、周辺の良好な住環境を保全するため、土地所有の状況により、地区整備計画をA地区、B地区として区分し、それら一団を柳町三丁目地区計画の範囲とした案です。</p>
	6	地区計画決定が不適	街区とは道路に囲まれた土地の区域であり、今回街区を形成するためには、地区施設として道路を整備しなければ地区計画の目的が達成せず、本案の地区計画の決定は目的外使用であり、用途地域の規制緩和は特定開発業者への利益供与である。	<p>街区を形成するのに、道路に囲まれた区域でなければいけないというものではありません。</p> <p>地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画とするものであり、今回、都市計画提案制度を活用され、その提案区域が、都市計画法施行令第15条の2に規定されている0.5ヘクタール以上であり、その区域が一体となっているものです。</p> <p>また、提案者の事業計画では、背後地からの自動車の流入の計画はなく、国道279、338号バイパスを利用する沿道サービス型の利便性施設とするものです。</p> <p>ここで、都市計画法第12条の5第2項において、当該地区計画の目標を定めることとなり、その目標は、「本地区は、市役所の東方約2.1kmに位置し、国道338号バイパス、国道279号バイパス及び整備中の下北半島縦貫道路の結節点となる交通利便性の高い地区である。</p> <p>そこで本地区では、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。」ということから、その目標を達成するために、この提案区域に対して地区整備計画を定めることとし、それをこの柳町三丁目地区計画としている案です。</p> <p>また、地区施設として、国道とを結ぶ道路を設定すれば、提案地背後の通過交通の増加を招き、従来の閑静な住環境を保全することにはつながらないため、本案において地区施設として道路を設定していないものです。</p>
	7		都市計画法第13条第1項第14号から、隣接地の境界が未確定であるから、特別な事情がない限り、開発行為ができないのであるから、当該地区のような地区計画の運用は違法である。また、当該地区は街区を形成しておらず、一建築敷地であり、指針では一建築敷地での地区計画は望ましくないとある。また、街区を形成していない場合は、地区施設の計画により地区の防災、安全、衛生の機能を確保するが、通過交通の流入を理由に地区施設整備を求めないとしている。	<p>隣接地との境界確定は、基本的には民事上の権利の帰属に関する問題であり、隣接地と境界をめぐる争いがある場合であっても、境界確定書の添付まで要求することにより、開発許可手続きを必要以上に遅延させるべきではないこととなり、開発区域を暫定的に後退させることもあります。</p> <p>都市計画の運用として、一ないし二の建築敷地のみ対象として地区計画を設定するのは、適切ではありません。</p> <p>一建築物一建築敷地の原則の定義からすると、六建築物六建築敷地であり、一建築敷地ではなく、駐車場を共有してのモール形態をなす事業計画ですので、一団の敷地です。</p> <p>現状として、当該背後地への市道としての接続道路は第一田名部小学校側の国道279号からのみとなっている地区です。地区施設として道路を設定すると、従来の環境が通過車両により保全されなくなるため設定していませんが、背後地との接続において人の出入は可能となる通路が計画されています。従って緊急車両等の出入りについては、大店立地法の届け出時に、設置者は市の防災協定等について締結要請があった場合、必要な協力を行うこととなりますので、防災協定を結んで緊急車両等の構内通過を可能とさせるなどの協議をすることとします。</p> <p>さらに、当該地区周辺において地区住民が利用できる広場・緑地等が不足していることから、当該地区内にコミュニティ広場が整備されることとなります。</p>

むつ市都市計画案縦覧時に提出された意見書の要旨とむつ市の説明

意見	要旨番号	要旨分類	要旨	むつ市の説明
6 反対	8	地区計画決定図書が不適正	計画書 名称 柳町三丁目 柳町三丁目地区計画	今回の都市計画決定図書には重大な誤りが多数あるとの意見でございますが、名称に関して貴重な意見であり、県内他市の表記方法を参考とし、地区計画の名称を柳町三丁目を柳町三丁目地区計画とすることとしたいと考えます。 尚、その変更内容は、名称のみの変更であり、直接的に権利の制限を受ける内容ではなく、軽微な変更ですので、決定告示する場合、修正してまいります。 意見の指摘部分は、自治事務であるため、自治体によりその様式は異なるものであります。 また、都市計画協会から出版されている「改定 新都市計画の手続」の書式例を参考とされ、相違があるから不適正との意見ですが、これはあくまで法に規定された様式ではなく、実務上の便宜のための書式例ですので、各自治体によりその表現方法を規制するものではありません。
			地区計画の目標 区域の整備・開発及び保全の方針に含まれる。	
			地区整備計画 地区の区分 柳町三丁目は不要	
			参考資料 柳町三丁目地区 地区計画の決定 柳町三丁目地区計画の決定	
			総括図 縮尺、方位が記載されていない。	
			総括図 図中枠内 名称 柳町三丁目地区 柳町三丁目地区計画	
			総括図 図中枠内 地区計画の決定 地区計画の決定区域	
			計画図 計画図に方位が記載されていない。	
			計画図 図名が誤り 正しくは柳町三丁目地区計画の決定	
			計画図 図中枠内 地区計画区域 地区の区分	
			計画図 背景の地形図が古く隣接の住宅団地が表記されていない。周辺状況を隠すための故意の誤記である。	計画図として、2,500分の1の地形図を、用いていますが、周辺状況を隠すために、この地形図を使用したのではありません。計画図に用いたこの地形図が最新版となります。
	9	特に調整を要するもの	青森県都市計画マスタープランと整合がとれていない提案なのだから、次回の見直しにおいて提案に沿う変更をする旨を県都市計画審議会に報告し承を得ておくことが必要である。	提案者の素案には、不整合が見受けられません。
	10		むつ市都市計画マスタープランと整合がとれていない提案なのだから、次回の見直しにおいて提案に沿う変更をする旨を市都市計画審議会に報告し承を得ておくことが必要である。この場合、インターチェンジ周辺の土地利用構想と市街地整備計画を策定し、さらには中心市街地との共存共栄事業の計画などの策定も必要である。	提案者の素案には、不整合が見受けられません。
	11		周辺住民は都市計画提案の意味など全く理解しない中、周辺住民説明会というものに出席したものと考えられる。それが都市計画提案を行う上で十分な説明とはいえない。	提案者による周辺住民説明会において、都市計画提案制度の説明もしています。
	12		特に調整を要するものは中心市街地の商業者であり、商工会議所は反対意見を提出しているのだから、調整されていない。	都市計画の運用として、施設規模に関わらず、既存店舗等との競合を抑制するよう、いわゆる商業調整の観点からの土地利用コントロールは行わないので、商業者が特に調整を要するものには、あたりません。
	13		商工会議所の反対意見について、「競争抑制的土地利用の制限」という改正まちづくり三法による都市計画による10,000㎡を超える郊外大規模店の規制に関する国の指導を、あたかも当該地区の計画に引用し、商業調整はできないとの国からの指導から商工会議所の反対意見は効力がないかのごとく説明をし、評価検討委員会の判断を誤らせている。	上記意見6要旨12と同様です。
	14		近隣の町内会では、排水施設や住宅地内の通過交通の発生問題など調整事項が多数あるが、開発業者は商業開発等なら説明もしていない。	提案者は開発前に工事に関する詳細について、再度説明を行うことを、周辺住民説明会にて明言しています。
	15		田名部駅前通りや本町商店会などにも説明、調整をしていない。	上記意見6要旨12と同様です。

むつ市都市計画案縦覧時に提出された意見書の要旨とむつ市の説明

意見	要旨番号	要旨分類	要旨	むつ市の説明
6 反対	16	地区計画決定が不適	地区計画について、街区を形成しない敷地単位の計画であるならば、防災、安全、衛生について事前に実施設計レベルで開発協議を進め、開発許可権者から開発許可の内諾を得ておく必要がある。それは、開発許可を下すことができない建設計画では用途地域の変更や、地区計画を定める意味がなく、開発の妥当性としての担保性の裏付けがなければ、都市計画の変更はできない。	本提案地区は、開発行為許可申請が伴う案件ですので、開発行為許可の手続きの際に具体的な指導を行います。 都市計画の素案は、都市計画の案を作成するに際して必要な程度に具体的に記載されていなければ足りるものですので、必要以上に詳細な記載を求めるべきでないことに留意すべきです。
	17	むつ市都市計画提案評価検討委員会	提出された都市計画提案は、そもそもむつ市の要綱上受理できる要件として、都市計画マスタープランに位置づけがない、特に調整を要するものの賛同がないなど受理できないのに、むつ市都市計画提案評価検討委員会の内部審査で提案を採用することを前提に、事務局は一部意味を変えるため書き換えた審査資料で形式的に会議を進め、委員会の判断を誤らせた。	素案の内容で個別の都市計画についての記述が都市計画区域マスタープランや基本方針に盛り込まれていなければならないということではありません。また商業調整を行いません。 委員会開催前には、事前に資料を配布し説明したものであり、むつ市都市計画提案評価検討委員会上で、提案一部採用を決めたものです。
	18		街区を形成する区域ではないため、地区計画の都市計画基準を満たしていない。	意見6要旨5と同様です。
	19		具体の都市計画用途地域の指定は、国道338号側が第一種住居地域であり、国道279号側が第二種住居地域であり、ともに周辺住宅地での生活利便性施設としての沿道商業施設は許容されており、第二種住居地域で10,000㎡、第一種住居地域で3,000㎡までの商業施設は立地可能であるから、地区レベルの生活利便施設の立地は十分に可能であるから、都市計画変更の必要はない。	今回の提案では、既に複合型商業施設で、スーパーを核とした計5店舗の整備計画があり、各店舗の床面積を3000㎡に抑えたとしても駐車場を共有する計画ですので、全体を考慮すると現状の用途地域であればフェンス等でそれぞれの店舗の敷地を分割することとなります。また、それに合わせ国道との出入口も増えることとなるため、交通渋滞を招くこととなりますので、用途を緩和することとなりますが、地区計画を同時に決定することにより、従来の第一種住居地域なみの建築物の用途とすることが可能である等内容を精査した結果変更が必要と判断しました。
	20		この都市計画案により、10,000㎡までの商業施設が立地可能となり、この規模は地区的な商業でなく広域商業施設としての集客を有するもので、まちづくりの方針に完全に抵触する。	10,000㎡を超える大規模集客施設については、著しく多数の人々を都市圏の広い地域から集めることにより、立地場所周辺の環境、土地利用等に大きな影響を及ぼすだけでなく、都市構造のレベルでも、立地場所から離れた地域における広域的な交通流態等に甚大な影響を及ぼすおそれがあることから、都市計画の法改正において、一旦制限がなされたところであり、本案は、大規模集客施設の立地が可能となるものではありません。
	21		当該開発地周辺は小規模な開発行為が虫食い的に行われ、行き止まり道路が多く迷路状のスプロール市街地である。これは都市計画的に見て防災上の危険が高く、市街化が進行し密集市街地になった場合、不良市街地として問題化される。 当該地区に都市計画提案がなされる場合、最低限周辺住宅地の行き止まり道路の解消による安全な市街地の形成や、周辺住民の歩行空間の確保、憩いの場としての小公園の整備などが当然なされるべきで、本都市計画提案は、商業施設の建築規模の制限緩和のみの提案である。あたかも若干の緑地を整備し環境に配慮すかのごとき内容であるが、それは開発許可で義務付けられ何ら提案として意味をもつものでない。本都市計画提案は単なる用途地域の変更陳情であるから、提案として受理することは出来ない。	行き止まりの道路として、一敷地に接続している道路、回転場所が設けられている道路を指摘されてますが、そうではありません。これらは、開発許可制度に基づき整備された公共施設として、6m道路の市道となっております。 密集市街地との指摘に関しては、例えば、建築敷地の前面道路が、規定以下の道路で、立て替えが出来ず建物の老朽化が進行し、大火における延焼の恐れが発生するような箇所に対して使用されるべき表現であり、単に、この提案背後地を指すものではないと考えます。 地区整備計画においてA地区では、建築敷地に対する緑化率が通常開発の3%を上回り、面積要件、開発行為あるなしに関わらず常に5%、また、B地区においては、3%が義務付けられ、規定されている緑化率を上回る数値基準となります。
	22		検討委員会での事務局説明は、当該地区のマスタープランにおける土地利用計画について、意味を都合よく変えるため書き換え、商業施設を誘導すべき地区であるのごとく検討委員に説明し、その判断を誤らせている。 その時の資料は、都合の良い言葉だけを文脈を無視して引用し総合的に審査基準に適合しているとしている。	判断を誤らせるような説明はしていません。
	23		検討委員会議事録から、審査基準への適合などは「事務局が正しい」として何ら議論されず、都市計画提案について採用することを前提に会議を形式的に処理しただけの内容である。	検討委員会の会議前に事前資料を配布し、説明をしたものであり、形式的な内容ではありません。
	24		今後予想されることとして、本地区周辺において、地区内の主要な生活道路や区画道路、排水施設が未整備のまま、ショッピングセンター建設が進むことにより、さらにミニ開発が進行し、人身に危険な不良市街地が形成され、公共の福祉の阻害になる。	意見6要旨21と同様です。

むつ市都市計画案縦覧時に提出された意見書の要旨とむつ市の説明

意見	要旨番号	要旨分類	要旨	むつ市の説明
6 反対	25	むつ市都市計画	青森市ではコンパクトシティ構想のもと、無秩序な市街地の拡大を抑制しているのに、むつ市では根本的に誤った都市計画のもとに、無秩序な市街地の拡大を推進しようとしている。	中心市街地以外に、10,000㎡を超える大規模集客施設が立地可能とするような都市計画変更であれば、まさに、無秩序な市街地の拡大の推進をすることになると思われますが、その地域、自治体の事情等にもよると考えます。
			世界のむつ市を目指すには毅然とした行政運営の積み重ねが必要である。	むつ市としては公平公正に職務を行っています。
	27	むつ市都市計画審議会	都市計画審議会について、市長の方針の追認機関としてでなく十分な調査審議を尽くさなければならない。	都市計画法によりその権限に属させられた事項は、市町村が都市計画決定を行う場合の調査審議であり、規定上は、「法第19条第1項の規定による市町村の都市計画の案の調査審議」と限定されているものです。 市都市計画審議会は市長の追認機関ではなく、市長の諮問を受け都市計画案を調査審議する市の付属機関です。
	28	むつ市のまちづくりに関する意見	市庁舎移転と柳町三丁目地区との話	意見6の要旨28から40までは、むつ市のまちづくりに対する提案となっていますが、これにつきましては、都市計画法第21条の2に基づき、マスタープランの提案は認められていませんし、その他の提案も同法及びむつ市都市計画提案制度の手続に関する要綱によらない都市計画提案となりますので、説明は割愛します。
	29		都市構造に与える影響について十分な議論が必要	
	30		中心市街地及び現国道338号都市機能ゾーンへの影響	
	31	防災道路の機能確保	国道バイパスなどの主要幹線道路で広域商業施設が立地する場合、その道路のバイパス機能としての走行性能を確保するため、この商業地の背面から利用できるように街区を形成する道路が求められることから、地区計画において地区施設として幅員9mの道路の配置が絶対条件である。	
	32		大畑・脇野沢・川内合併による新しい都市構造の展開	
	33	修復型市街地整備の提案	土地区画整理事業などが施行されていない市街地で、街区を形成する道路や排水施設が未整備な場合、地区計画などで街区を形成する地区施設のように、修復的な整備が求められる。特に大規模な集客施設建設のための用途地域の変更に当たっては防災、安全、衛生上絶対条件である。	
	34		正しい都市計画として、修復型市街地整備を提案する。	
	35		小規模な土地区画整理事業を導入することを提案する。これに加えユニバーサルデザインの導入により、無秩序な市街化を進めてきたむつ市において、まちづくり先進地としてのモデルケースとなる。	
	36		むつ市都市計画案は柳町三丁目地区を悪化させる誤ったものである。	
	37	中心市街地活性化事業の提案	柳町三丁目地区の大型集客施設建設を許可するための都市計画の変更により、むつ市では改正法による「中心市街地活性化基本計画」の認定を受けることが困難となり、中心市街地活性化事業の継続が不可能となる。	
	38		時代の流れの中で市長の突然の政策転換として、柳町三丁目地区の商業開発を推進するのであれば、中心市街地との共存共栄が第一である。	
	39		共存共栄のための正しい中心市街地活性化事業を提案する。	
		・大畑線跡地の都市計画道路としての整備		
		・バスターミナルの整備		
		・田名部駅前通りの国道279号バイパスへの延伸		
		・未整備都市計画道路の整備推進		
		・高次都市機能施設の再配置		
・中心市街地の都市計画の推進				
・共存共栄の都市計画の推進				
40	都市計画マスタープランの見直し提案	都市計画マスタープランの見直し提案		