

公述順	申し出の種類	意見番号	意見の要旨	市の考え方
1	用途地域の変更（むつ市決定）	1	防災ハザードマップがむつ市総務部防災調整課から各戸に配布されております。これによりますと大湊浜町から宇田町の間は急傾斜地（特別警戒区域）に指定され、土砂災害危険箇所等となっています。今の内容を念頭においていろいろと考えてもらいたい。	用途地域における建築物の制限以外にも、各種法規制により建築行為が制限されます。例えば土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）における土砂災害特別警戒区域においては、建築行為や開発行為が制限されますので、法律に基づいた土地利用が図られるように規制誘導を行っていきます。ちなみにご意見の地域のほとんどが土砂災害のおそれがある区域とする土砂災害警戒区域であり、土砂災害警戒区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じる恐れがある区域とされる特別警戒区域ではないと理解しております。
		2	旧建設省・現国土交通省では、折りに触れて、告示、省令、指針等にて、各地方に指示を出しております。非線引き都市計画区域においても、都市計画法指針には、各地域において、条例を制定し、都市計画法の運用を図るよう示しております、という内容です。いま申しました法令はすべてではないんです。ここの図書館には六法全書は置いていませんけど、六法全書のだいたい1/3がこの都市計画に関連する条例が縷々網羅されております。そのへんをよく見定めたくてその法に適合するかどうかということをチェックすることも大事な都市計画上の運用指針になっております。その辺を間違えないようにして頂きたいと思います。	用途地域の見直し、都市計画道路の見直し等については都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号：平成20年5月23日最終改正）、都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号：平成22年2月15日最終改正）、都市計画法施行規則（昭和44年8月25日建設省令第49号：平成20年10月31日最終改正）、都市計画運用指針（平成12年12月28日建設省：平成20年12月25日最終改正）、政策課題対応型都市計画運用指針（平成15年11月10日）等の法令等に準拠して作業を実施しております。
		3	道路計画の横迎町大平町線の金谷町～大湊新町間の存続が理解できません。開通済みの下北文化会館前の交通量の再調査を是非してもらいたいと思います。なお通勤時の多少の混雑は、考慮する必要はないと思います。	3・4・1横迎町大平町線は起点の横迎町から金谷地区までが整備済みとなっており、その先については未着手となっています。そのうち特に金谷地区から中央地区までは市庁舎南側に隣接する路線であることから防災上重要な路線と認識しています。また、その先の終点部までについても田名部地区と大湊地区を結ぶ東西の補完的な路線として都市計画道路を存続する考えです。なお、都市計画の見直しについては、今後も必要に応じて図られることとなります。
		4	用途地域の変更は、特に柳町二丁目地区・山田町地区については、緩衝帯機能と11月24日の資料に書いてありました。これは機能は果たしません。逆効果です。緩衝帯機能をうたうのであれば、歩道幅を広く確保し、植樹をほどこすべきではないかと思えます。私はアメリカの中西部の都市しか見ておりませんが、かなり広い歩道を持っています。	山田町地区については都市計画道路としては廃止しますが、現道で約10mの幅員があり、国道338号と国道338号バイパスを南北につなぐ重要な路線であり、バス路線にもなっています。この道路沿道が現状では第一種低層住居専用地域となっているため、道路中心線から35m幅の沿道型で第一種中高層住居専用地域に変更し、後背地において閑静な住宅地としての住環境の向上を目指すものです。柳町二丁目地区については田名部地区の中心市街地に隣接しており、周辺の幹線道路沿道に第一種住居地域が路線式30mで指定されています。現状では隣接して第一種低層住居専用地域となっているため、田名部地区の南側、西側と同様に第一種中高層住居専用地域を指定し、後背地において閑静な住宅地としての住環境の向上を目指すものです。
		5	川守町地区については、先に述べた急傾斜地に指定されていることから合理性がないということです。	川守町地区は上記の通り、地域のほとんどが土砂災害の恐れがある区域である土砂災害警戒区域ですので、土砂災害防止法における建築行為や開発行為が制限される特別警戒区域ではありません。それぞれの法律に基づいた土地利用が図られるように規制誘導を行っていきます。
		6	むつ市役所周辺地区も後背地を第二種住居地域に指定することも全く整合性がないといえます。	市庁舎が移転したことで商業施設から公共施設への土地利用転換が行われているため、用途地域指定を変更することとしています。

公述順	申し出の種類	意見番号	意見の要旨	市の考え方
2	用途地域の変更（むつ市決定）	7	<p>宇田の近隣商業地域、大湊新町の商業地域については、原案にあって何らの変更もなされていません。地元の方々には申し訳ない表現ですが、これらの地域はもはやこれらの指定地域に値しない状況になって久しく、今後もそのような地域である必要性や必然性はないといえます。それをあえて体裁での指定を施していくことは、用途地域の制度の根幹にも関わる問題であり、決して有益なものだとは申せません。先ずこの点についての考え方を改めていただきたいと存じます。</p>	<p>むつ市都市計画マスタープランでは、地域住民の日常生活を支える機能を集約し、だれもが安心安全に買い物ができるバリアフリーに配慮した商業地づくりを図ることとしており、超高齢化社会の到来に備え、現行の用途地域を維持する考えです。ただし、今後、一層の商業集積性が低下した場合においては、既存不適格建物を考慮のうえ、住居系用途への見直しも考えられます。</p>
		8	<p>むつ病院周辺地区です。むつ病院の地域は準住居地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域の三種に何故か分割されています。既に病院建物が建てて久しく、何故に第一種住居地域や第一種中高層住居専用地域をわざわざ割り込まして指定しなければならないのか、論理的な根拠を見出すことが出来ません。むつ病院の敷地全体を道路沿いと同等に準住居地域に指定されるべきものではないかと思えます。</p>	<p>むつ総合病院に関しては、入院病棟の更新時期が迫っています。現在では、メンタルヘルス科病棟の建設が進み、そして、ヘリポートの病院敷地内での建設計画が報道されるなど、その機能の充実が図られようとしています。しかし、この入院病棟等の建て替え計画を持たずに、拙速な用途変更により、むつ市都市計画マスタープランにおける医療・福祉拠点として位置づけられているむつ総合病院周辺の機能維持ができなくなる可能性を作り出すよりも、建て替え計画を踏まえた用途地域の変更および地区計画または特別用途地区の併用指定も考慮しながら、むつ総合病院の機能の持続向上を図ることが望ましいと考えます。</p>
		9	<p>中央一丁目、二丁目のむつ市役所南側一帯の土地について むつ市は市役所の移転後、また、今年4月1日に公表されたむつ市都市計画マスタープランにおいて、当該地区を商業・行政業務エリアとした今日にあっては、中央一丁目、二丁目の地域を低層住居専用地域として扱おうというのでしょうか。余りの見識のなさにあきれられる思いがします。中央二丁目交差点周辺が交通混雑という付帯したものを含めて、商業化だけでなく、街としての広がりを見せ、その東西箇所だけをとりあえても各1kmの範囲に国や県の施設を含めて活況を呈しています。これから先も現在利用されていない箇所も含めて、街としての体裁が整えられていくこととなります。交差点の南北各700mをみましても、北に市役所、南に下北駅を受け、その間に市街地としての広がりをみせています。とりわけ昨年のむつ市役所移転以降、市街の形成が中央二丁目、中央一丁目を集約されてきていることは誰の目からも明らかです。そうした中において、市役所と中央二丁目交差点との間の懐部分といっても言い箇所がどうして原案のような第一種低層住居専用地域に指定されるのでしょうか。本来一体化し市街地を形成させていかなければならない地域を低層の住居専用地域に指定し、個人住宅地域にしようとする発想自体がナンセンスなものと言わざるを得ません。この地域を近隣商業地域に変えられることを強く求める次第です。</p>	<p>むつ市都市計画マスタープランでは、田名部地区の商業地を中心商業拠点として位置づけており、人口減少・超高齢社会への対策として、コンパクトシティの核となるべく中心市街地づくりが重要な都市づくりを担う部分でもあります。ここで、ご意見の箇所に都市構造に大きな影響を及ぼす恐れのある床面積10,000㎡を越す大規模集客施設の立地が可能となる近隣商業地域を新たに設けることは、今後の中心市街地づくりと齟齬が生じると考えられます。さらに、ご意見の箇所には、未着手である都市施設の都市計画道路、横迎町大平町線が指定されており、また中央地区の近隣商業地域とむつ市役所に挟まれた一帯は、現在そのほとんどが市街地に散在する樹林地で形成されている原野などの未利用地となっています。ここで、むつ市都市計画マスタープランでは商業・行政業務拠点として位置づけられていることから、新たな商業系土地需要が生じた場合の本市発展の拡張用地として捉えることができることから、今後の市全体の発展動向、また、都市施設の整備状況を見極めながら、用途地域を検討する必要があると考えます。現段階では時期尚早であると考えています。</p>
		10	<p>旧むつ自動車学校跡地です。この箇所は原案では第一種住居地域と第一種低層住居専用地域として取り上げられています。この地区は文教地区でもあり、ここに設置されるべきは教育機関の筈です。小さな住宅用地の形成を求められている訳ではありません。市街の中に何を求める地域であるのかを考えた組み立てが必要であり、怖れるあまり本来のあるべき姿を見失わない様にしなければなりません。それに相応しい地域指定がなされなければならず、当該地域は準住居地域でなければならないと思えます。</p>	<p>学校施設立地を可能とする用途地域は現行用途地域である第一種住居地域で担保されています。ご意見の旧むつ自動車学校跡地一帯について、具体的な計画を提示していただき、第一種低層住居専用地域の周辺環境に配慮しながら文教地区としての地区計画または特別用途地区を設定した上で準住居地域などの用途地域への変更を検討すべきものと考えます。</p>

公述順	申し出の種類	意見番号	意見の要旨	市の考え方
3	用途地域の変更（むつ市決定）	11	<p>海老川町の旧自動車学校跡地、柳町2丁目の3・4・1号横迎町大平線に接する土地や柳町3丁目の国道279号と338号との結節点の広大な空地・未利用地については、地権者の意を生かし周辺住居の環境を守るための第一種住居地域か第二種住居地域に変更しておく必要がある。</p> <p>これらの土地がそのような活用されることにより、周辺の住環境が改善され空洞化が抑えられ、街並みが守られるのは誰の目から見ても確かなものであろうと思います。</p>	<p>ご意見の地区は現在、むつ市都市計画マスタープランにおいては生活環境を改善し、戸建て住宅を中心とした住宅地の形成を図ることとしています。ここでまとまった一団の土地を第一種住居地域や第二種住居地域に変更することによって、3,000㎡以下や10,000㎡以下の規模の大きな店舗が建てられることになり、周辺の環境に影響を与えることが懸念されます。ですから、個別の一団の土地利用における用途地域の変更に際しては、地区計画等の活用を検討すべきものと考えます。</p>
		12	<p>柳町3丁目の当該地について、既に下北縦貫道の北の基点として、大室平間の工事が行われております。完成すれば、南から大畑、大間を目指す観光客などはむつ市街地に入ることなく迂回する、いわゆる素通りをすることになりかねない状況でございます。国道279号バイパスと国道338号バイパスが交差する地区は、「下北半島縦貫道路のインターチェンジ接続箇所としての環境づくりを進めます」とマスタープランに具体的に場所を示し、載せております。このマスタープランは、用途地域外も含めたむつ市全体の街づくりを示していることから、具体的に場所を示し、振興策を示していることは尊重しなければならない。このマスタープランとの整合性を図るならば、利用計画が決まってから地区計画として提案を受けた段階で用途変更をすべきとの考えは成り立たないものであります。</p>	<p>むつ市都市計画マスタープランでは、ご意見の箇所はインターチェンジ接続箇所としての環境づくりを進めるとされています。</p> <p>地域高規格道路が整備されることにより、国道の道路機能はさらに重要性が高まりますが、国道沿道型30m幅で第一種住居地域及び第二種住居地域が指定されているため、現行の用途地域指定でインターチェンジ接続箇所としての環境はおおむね整っていると考えられます。</p> <p>また、玄関機能の充実などのさらなる環境づくりを進めるにあたっては、周辺環境との調和を図る必要があることから、地区住民の意見を反映させ、周辺環境と調和のとれた地区計画等を設定しながら、用途地域の変更も併せて実施していくことが必要だと考えます。</p>
		13	<p>この地区の用途変更に対する声は、大型店舗の進出を恐れること以外に理由がございません。まちづくりの主役は市民であるとの理念を持つならば、高齢化社会へ対応するためにも、そこに住む人が住みやすい環境を求めていることを優先すべきである。具体的な店舗、食品加工場など利用計画が出来てから地区計画として検討するのでは、現実性にかける。企業を誘致或いは企業を起こす立場に立てば、ここにこれだけの土地がありますよ、用途指定はこうなっていますよと喋って話がまとまるもので、希望すれば地区計画としていろいろな手続きを経てから、提供するようになりますよ、まとまる話もまとまらなくなる。</p> <p>このことから当該地区の第一種低層住居専用地域1.8haと第一種住居地域0.5haのあわせて約2.3haは第二種住居地域に変更するべきであります。</p>	<p>地区計画について、詳細な利用計画がなければ地区計画を定めないというものではありません。</p> <p>詳細な利用計画が決まっていなくても都市計画提案を利用するなどして積極的に地区計画を定めようとするなど、住民等みなさまのまちづくりへの参画を阻害するというものではなく、むつ市都市計画マスタープランでの将来像を勘案し、周辺との環境に配慮しながら地区計画や特別用途地区を定めつつ、企業誘致をする方法も考えられます。</p>
		14	<p>原案の柳町二丁目地区について、既に利用計画検討されている土地であり原案は妥当なものであると考えます。</p> <p>原案では、第一種住居地域と後背地の第一種低層住居専用地域の住環境を保全するため、緩衝機能を有する第一種中高層住居専用地域にするとありますが、だとすれば、これを延長し、観光客などを呼び込む要衝にもなっている、かさまい通りの北側突き当たる地点まで路線式50mを第一種中高層住居専用地域に指定して、第一種低層住居専用地域との緩衝帯機能を持たせるべきである。</p>	<p>用途地域を変更しようとしている柳町二丁目地区は田名部地区の中心市街地に隣接しており、周辺の幹線道路沿道に第一種住居地域が路線式30mで指定されています。原案では市民からの要望内容を踏まえて、第一種低層住居専用地域の住環境を保全しつつ、街なか居住を推進し、今後の中心市街地づくりに資すると考えられることから、第一種中高層住居専用地域に変更することとしていました。</p> <p>今回のご意見は、市の考え方と整合しますので、原案を修正して路線式50mの第一種中高層住居専用地域を東側に延伸した案とします。</p>
		15	<p>田名部町常念寺用地について、火災時における延焼を防ぐため準防火地域の位置づけが必要であるから、近隣商業地域としているが、これは市役所の考えですが、広大な墓地を防火帯とみなしているとすれば、近隣商業地域とは何なのか理解が出来なくなります。明神川を境とする常念寺用地は近隣商業地域から除くべきであると考えます。</p> <p>近隣商業地域、商業地域では建築物の耐火構造が義務付けられているが、現実として、古くからある店舗や住居は耐火構造にはなっておりません。これらを改築するとすれば、金銭的負担が大きくなり、古くからの風情を持つ商店や長年住みなれた住民はそこに残ることが出来なく、空洞化がさらに進むこととなります。現実、制約に対応できず用途地域外に店舗を移し、そのために長年歩いて通い勤めていた人が、徒歩での通勤が出来なくなり、失職したケースもある。商業地域も現実に合わせて見直しがあっても良いのではないのでしょうか。</p>	<p>中心市街地の用途地域は、多様な都市活動が快適に営める環境をつくること以外に、建物や人口の集積状況を考慮して、安全性に十分配慮することが求められます。このことから、当市では、現在のむつ市計画区域の商業地域、近隣商業地域が、人々の集積を担う地域という観点からも市街地の火災に対処し得るよう建築物の防火性能の向上を図るために、特に準防火地域に指定されています。一方で中心市街地に位置する社寺仏閣にあっても、互いの建築物への延焼防止の観点からも、当該用地のみの準防火地域の適用除外は防災的観点を欠くものであるといえ、準防火地域の指定解除は困難であります。</p>