

令和4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4年度第1回弘前市都市計画審議会		
開催年月日	令和4年9月27日（火）		
開始・終了時刻	13時 ～ 14時30分		
開催場所	弘前市立図書館2階 視聴覚室		
議長の氏名	弘前大学教育学部教授 北原 啓司		
出席者	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 会長 北原 啓司 委員 大橋 忠宏 委員 坂本 崇 委員 野村 太郎 委員 竹内 博之 委員 石岡 千鶴子 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> 委員 阿部 伸樹 委員 佐藤 隆史（代理） 委員 齊藤 嘉春 委員 阿保 博実 委員 成田 繁則 委員 山形 正臣 </td> </tr> </table>	会長 北原 啓司 委員 大橋 忠宏 委員 坂本 崇 委員 野村 太郎 委員 竹内 博之 委員 石岡 千鶴子	委員 阿部 伸樹 委員 佐藤 隆史（代理） 委員 齊藤 嘉春 委員 阿保 博実 委員 成田 繁則 委員 山形 正臣
会長 北原 啓司 委員 大橋 忠宏 委員 坂本 崇 委員 野村 太郎 委員 竹内 博之 委員 石岡 千鶴子	委員 阿部 伸樹 委員 佐藤 隆史（代理） 委員 齊藤 嘉春 委員 阿保 博実 委員 成田 繁則 委員 山形 正臣		
欠席者	委員 土井 良浩		
事務局職員の職氏名	都市整備部長 天内 隆範 都市計画課長 福士 一之 都市計画課長補佐 池田 昌 都市計画課総務・計画係 主幹兼係長 高屋 憲幸 都市計画課総務・計画係 主査 高谷 訓清 都市計画課総務・計画係 主事 長内 遼太郎		
会議の議題	1 開 会 2 委嘱状交付 3 組織会 4 概要説明 「都市計画制度」「弘前市都市計画審議会」の概要について 5 議案審議 [付議案件] 議案第1号 弘前広域都市計画地区計画（向外瀬地区計画）の決定について 6 報 告 都市計画道路の見直し検討状況について 7 閉 会		

令和4年度第1回弘前市都市計画審議会

会議内容

- 1 開 会
- 2 委嘱状交付
- 3 組 織 会
- 4 概 要 説 明
- 5 議 案 審 議
- 6 報 告
- 7 閉 会

【13:00 開会】

令和4年9月27日 都市計画審議会 議事録

【開会】

(事務局)

本日は、ご多忙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。

本日司会を務めさせていただきます、都市計画課の池田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ただ今より、令和4年度第1回弘前市都市計画審議会を開催いたします。

【委嘱状交付】

はじめに、みなさまに委嘱状の交付を行います。

なお、本日は、土井良浩様が欠席されております。また、青森県警弘前警察署長 佐藤隆史様におかれましては、同交通官 森康夫様に代理受領をお願いいたします。

委員名簿とは順不同となりますが、お名前をお呼びいたしますので、その場でご起立の上、出崎副市長より委嘱状をお受けくださいますよう、お願いいたします。

<委嘱状交付>

それでは、出崎副市長よりご挨拶を申し上げます。

(出崎副市長)

本来であれば櫻田市長より先程の委嘱状交付を行い、挨拶を申し上げるところですが、本日別

公務により出席ができなかったため、市長に代わり挨拶を代読いたします。

弘前市都市計画審議会の開催にあたり、ご挨拶を申し上げます。

皆様には、日頃から市政各般にわたり格別のご理解とご協力を賜り、厚くお礼を申し上げます。

また、このたびは、ご多用の中、本審議会委員就任へのご快諾、及び本審議会へご出席をいただき、誠にありがとうございます。

さて、今後も全国的に人口減少・少子高齢化が見込まれ、これまでコンパクトな市街地を維持してきた本市においても、人口の減少により居住の密度が低下し、医療・福祉・商業といった生活に必要なサービスの提供が困難となる恐れがあり、より一層の取組が求められています。

さらに、近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するための防災面の強化や、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機としたニューノーマルに対応したまちづくりも必要とされているところであります。

市といたしましては、都市計画マスタープランや立地適正化計画などに基づき、都市全体の構造を活かしたコンパクトなまちづくりを将来にわたって継続していくために、今後、防災指針の策定やまちなかにおける賑わいを創出するための取組を推進してまいりたいと考えております。

このような課題等の解決に当たって、まちづくりに関する方向性などを調査・審議する本審議会は、これまで以上に重要な役割を担うものであります。

委員の皆様には、当市の特性を活かし、市民と行政が連携しながら、都市計画マスタープランにおいて当市の目指す都市の姿である「暮らしを楽しめるまち」が実現されるよう、引き続きご支援・ご協力をお願い申し上げまして、ご挨拶といたします。

(事務局)

この後は、都市計画審議会の会議に入りますので、出崎副市長はここで退席をさせていただきます。

《副市長退席》

(事務局)

会議に入ります前に、弘前市都市計画審議会委員にご就任されました皆様を改めてご紹介申し上げます。

第1号委員、学識経験のある者といたしまして、弘前大学教育学部特任教授 北原啓司様、弘前大学大学院地域社会研究科准教授 土井良浩様、弘前大学人文社会科学部教授 大橋忠宏様

第2号委員、市議会の議員といたしまして、坂本崇様、野村太郎様、竹内博之様、石岡千鶴子様

第3号委員、関係行政機関の職員といたしまして、青森県中南地域県民局地域整備部長 阿部伸樹様、青森県警弘前警察署長 佐藤隆史様

第4号委員、公共的団体の代表者といたしまして、弘前商工会議所副会頭 齊藤嘉春様、弘前市町会連合会副会長 阿保博実様、弘前市農業委員会会長 成田繁則様、弘前市社会福祉協議会会長 山形正臣様、以上でございます。

ここで、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」、概要説明資料「都市計画制度」「弘前市都市計画審議会」の概要について、議案第1号「弘前広域都市計画地区計画（向外瀬地区計画）の決定について」、報告「都市計画道路の見直し検討状況について」、議案参考資料、そして、本日お手元にお配りしております議案説明資料「弘前広域都市計画地区計画（向外瀬地区計画）の決定について」となっております。不足等がございましたら事務局までお知らせください。

【組織会】

(事務局)

それでは、組織会に入らせていただきます。

本日は、委員13名のうち12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、直ちに組織会を開催いたします。

ここで、会長の選任に入ります前に、仮議長を選任していただきたいと思っております。

慣例ですと仮議長は、年長者となっておりますので、山形委員にお願いしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ声あり〕

ご異議がないようですので、山形委員に仮議長をお願いいたします。

それでは、山形委員には、議長席にお移りいただきまして、議事の進行をお願いいたします。

(山形仮議長)

ご指名をいただきました、山形でございます。仮議長を務めて参りたいと思っておりますので、みなさまのご協力をよろしくお願いいたします。着席の上で議事を進行させていただきます。

それでは、お諮りいたします。

弘前市都市計画審議会条例第5条第1項に基づき、会長は、「学識経験のある者として任命された委員のうちから委員の選挙により定める」となっておりますが、選任の方法はいかがいたしましょうか。

〔「指名推薦」と呼ぶ声あり〕

指名推薦とい発言がございましたけれど、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ声あり〕

それでは、異議なしということで、指名推薦といたします。
ご指名いただける方は挙手願います。

[大橋委員が挙手]

(山形仮議長)

はい、大橋委員。

(大橋委員)

これまでの都市計画としての実績や都市計画審議会の経験から北原委員に会長をお願いしたい
と思います。

(山形仮議長)

ただいま、北原委員との発言がございますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ声あり〕

異議なしということですので、北原委員を会長に決定いたしたいと思います。
これをもちまして、私の役割を終わらせていただきます。ご協力大変ありがとうございました。

(事務局)

山形委員、仮議長のお役目、誠にありがとうございました。

それでは、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、よろしく願います。

【会長就任挨拶】

(北原会長)

ただいま推薦を頂きました北原です。どうぞよろしく願います。

先程副市長からもお話がありましたが、昔は人口増加に対してそれをどう抑制していくかとい
う時代でしたが、今は人口は増えないので、どうやって都市を育てていくのか、守っていくのか。

でも守るだけじゃなく将来の夢があります。そんな私たちの役割はその夢の中でやっぱり審議
しなければいけないこと、そして弘前があり続けるために考えなければならないことをみなさん
と活発に議論できたらと思っておりますのでよろしく願います。

それでは、最初に、弘前市都市計画審議会条例第5条第3項に基づき、会長が会長職務代理者
を指名することとなっております。会長に何かあった場合の代理者を指名させていただきます。

会長職務代理者として、先程仮議長を務めていただきました山形委員を指名いたしたいと思

ます。

皆様ご了承いただけますでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ声あり〕

はい、ありがとうございます。

ご賛同いただきましたので、山形委員を会長職務代理者に指名させていただきます。山形さん
よろしくお願ひします。

では、今日の会議へ入らせていただきます。

【会議】

(北原会長)

本日の案件は、事前にご案内申し上げましたとおり、付議案件といたしまして、議案第1号「弘
前広域都市計画地区計画（向外瀬地区計画）の決定について」1件、そして報告事項としまして
「都市計画道路の見直しについて」1件です。議案に入る前に、今日初めてという方もいらっし
やいますので、事務局から概要説明ということで、まず「都市計画制度」及び「弘前市都市計画
審議会」の概要について、ご説明いただきたいと思ひます。では、よろしくお願ひします。

【概要説明】

(高屋主幹)

都市計画課の高屋と申します。よろしくお願ひいたします。

それでは、私から「都市計画制度」及び「弘前市都市計画審議会」の概要につきまして、資料
を基にご説明いたします。

1ページをご覧ください。都市計画制度について、ご説明いたします。

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び
市街地開発事業に関する計画でございます。

これらの計画を実行させていくために、市街化区域や市街化調整区域との区域を設定する区域
区分、商業地域や工業専用地域といった用途地域や防火地域等を設定する地域地区などを設定い
たします。

左側の図ですが、当市における各区域の面積を示しております。行政区域52,420haに
対し、都市計画区域は、行政区域の34.1%にあたる17,897ha、市街化区域は、行政
区域の5.4%にあたる2,835haとなっております。

2ページをご覧ください。ここでは、都市計画の種類についてご説明いたします。

都市計画の種類として、まちづくりの根幹となる、土地利用、都市施設、市街地開発事業、地

区計画がございますが、その中で、都市施設と地区計画についてご説明いたします。

都市施設は、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保する上で必要な施設で道路、公園、下水道などをいいます。

それらの都市施設を決定するとその区域内に建築規制が及ぶこととなります。地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画と、小規模な公共施設に関する計画を一体的に定め、地区の目標や施設、建築物の規制といった地区整備計画を定めるものでございます。

3ページをご覧ください。ここでは、都市計画に関連する計画等についてご説明いたします。

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具体的に構想することが重要となります。

当市では、目指すべき都市の将来像とその実現に向けた取り組みの方向性を示す都市計画マスタープランを平成27年3月に策定しております。

市では、「暮らしを楽しめるまち」を目指す都市の姿を設定しており、実現するために、「都市機能が集積したコンパクトなまち」、「集落拠点と市街地が公共交通で連動したまち」、「自然と共に生き、安心して快適な生活を送ることができるまち」、「歴史・文化、個性が光るまち」の4つのまちづくりに取り組むこととしております。また、目指す都市の姿が実現された都市の姿は、「コンパクトな市街地・集落地を維持し、各地域の拠点到機能を集約する移動しやすい都市構造」を将来の都市構造として目指していくこととしております。

4ページをご覧ください。ここでは、コンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能な都市づくりを行い、都市計画マスタープランの高度化版と呼ばれる立地適正化計画についてご説明いたします。この計画は、平成29年3月に策定しております。

コンパクトなまちづくりの方針ですが、当市における市街地の都市構造の特徴は、都市機能が集約された中心部とその周りで日常生活を支える機能を備えた生活の拠点となる郊外の地域がバランスよく配置されていることと、中心部と地域の生活拠点とが公共交通でネットワークされている都市構造がりんごの花に似ていることから、中心部が中心花、地域拠点が側花、各花を公共交通でつなぐ「りんごの花」型都市としてりんごの花をイメージした都市構造を設定してございます。

5ページをご覧ください。ここでは、立地適正化計画において設定する区域についてご説明いたします。

当市における居住誘導区域の設定にあたり、市街化区域内で、都市機能誘導区域へアクセスしやすいエリア、並びに多様な都市機能が集約している中心地区と日常的な生活を支える都市機能が備わる地域拠点を利便性の高い公共交通でつなぐ住宅地を主体とする連坦したエリアを設定しております。

人口減少や少子高齢化が更に進む20年後の都市の姿を想定し、持続可能な都市を形成する人口を維持するため、市街化区域の約7割を居住誘導区域として設定しております。

都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心部や生活の拠点となる地域

に集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域でございます。本市では、居住誘導区域の中に、多様な都市機能が集積している中心地区、生活を支える都市機能が備わる複数の地域拠点、高等教育機関等が立地した学園地区を都市機能誘導区域として合計15箇所を設定しております。

また、都市機能誘導区域の区域毎に、都市機能の増進に著しく寄与する施設を誘導施設として位置付け、その機能の維持・確保をしていくこととしております。本市では、誘導施設を6施設設定しております。中心地区には、百貨店・総合スーパー等の大規模商業施設や救命救急医療及び入院救急医療を担う病院、高等教育機関、高齢者が元気で暮らし続けることを支援する施設、市民の暮らしを豊かにする文化施設の誘導を行います。各地域拠点には、一定規模の生鮮食品を扱う店舗の維持または誘導を行い、全ての地域拠点において備えることを目指しております。

学園地区には、高等教育機関等が立地し学生が集うことが、地域の活性化につながり、魅力ある居住環境の形成・維持に寄与していることから、現在、学園地区及び地域拠点に立地する高等教育機関等を維持しております。

6ページをご覧ください。この審議会は、都市計画法第77条の2及び弘前市都市計画審議会条例に基づき設置される市の附属機関でございます。

審議会では、都市計画の決定に係る審議や、市長の諮問に応じて、都市計画に関する事項を調査審議していただくこととなります。

委員は、14名、任期は2年としておりまして、皆様の任期は、令和4年9月27日から令和6年9月26日までの2年間でございます。

7ページをご覧ください。ここでは、都市計画の決定手続きについてご説明いたします。

このフローは、市が定める場合の手続きとなります。都市計画を定めるときは、原案について住民の意見を反映させるために説明会や公聴会を開催します。

また、都市計画の案については、2週間の縦覧を行い、住民や利害関係者から意見書を提出することもできます。その後、都市計画の案を都市計画審議会で審議された後、決定されることとなります。

最後に8ページをご覧ください。ここでは、直近3年間の都市計画審議会の開催内容についてご説明いたします。

令和2年度は、都市計画の目標や具体の都市計画に関する方針を示した弘前広域都市計画区域マスタープラン及び市街化区域や市街化調整区域といった区域区分の変更を行ったもので青森県が決定しております。

また、区域区分の変更併せて用途地域及び下水道の変更を行ったもので市が決定しております。

令和3年度は、市の総合計画後期計画に関する意見聴取を書面にて開催しております。

以上で、「都市計画制度」及び「弘前市都市計画審議会」の概要についての説明を終了いたします。

(北原会長)

はい、ありがとうございました。今日は1回目ということですので、都市計画について、また審議会について何をやるのかというのを確認していただくために、事務局の方から一通り説明いただきました。

今の段階で気になることや分からないことがあれば質問をお受けしますがいかがでしょうか。

特に大丈夫でしょうか。丁寧に説明していただきましたので、それでは早速今日の議案に入っていきます。

議案第1号「弘前広域都市計画地区計画(向外瀬地区計画)の決定について」、事務局から説明をお願いします。よろしくお願いします。

【議案審議】

(高屋主幹)

議案説明資料に沿って15分程度ご説明いたしますのでよろしくお願いいたします。

1ページをご覧ください。地区計画案の概要をご説明いたします。名称は「向外瀬地区計画」計画区域の面積はおよそ3.4haの計画となっております。計画地南側は、既に整備済みである都市計画道路3・4・10号清野袋撫牛子線、西側は市道向外瀬岩賀線の交差点部に計画地が位置しております。

また、西側の市道は、別途市の道路事業として計画地側の交差点部分を拡幅する予定でございます。

区域区分は、都市計画道路3・4・10号を境にして、計画地北側は市街化調整区域、南側は市街化区域となっております。

続いて2ページをお開き下さい。地区計画区域は市街化調整区域となっており、市街化を抑制し農林漁業との調和を図ることを目的とした区域でございます。事業者は、市街化調整区域において営農支援を目的とした商業施設の立地を計画しております。そのための手法として都市計画提案制度を活用し、地区計画の提案を行ったという経緯でございます。

市へ提案されたものすべてが都市計画決定として決定されるものではなく、市が都市計画決定の必要性を判断し、最終的には必要な手続きを経て、弘前市都市計画審議会へ付議をします。今回の提案内容が都市計画審議会において審議していただき、議決となった場合には地区計画が決定し告示されるという流れでございます。

告示後、開発許可の立地基準である都市計画法第34条第10号に基づき、地区計画に定められた建築物の用途に合致する商業施設を立地することが可能となります。

続きまして3ページをお開き下さい。今回提案された地区計画について、市では都市計画としての決定が必要かを判断するうえで、国、県及び市の様々な計画との整合性の整理を行ってまいりました。

市の方針としては、これらの諸計画と整合性が取れていることを確認し、加えて、広大な土地

が遊休土地として、将来にわたり低未利用となる、あるいは無秩序な土地利用となることを防ぐ必要があること、市街化区域と市街化調整区域の緩衝地帯機能として、都市的土地利用を維持する必要があること、当該区域周辺の優良な農地を維持することで、コンパクトな市街地を将来的に維持する必要があるとして地区計画を策定することで建築できる建築物の用途等に制限をかけ、営農支援を目的とした商業施設の立地を誘導する地区計画の都市計画決定をする必要があると判断いたしました。

続きまして4ページをお開き下さい。地区計画案の詳細についてご説明いたします。

まずは土地利用の方針についてですが、計画地を営農支援施設地区と農業利便・地域防災地区の2つに分けてそれぞれに定めております。

はじめに、計画地北側の営農支援施設地区は、地区南側市街地と北側農地との間に緩衝地帯の機能をもたせた土地利用として、営農を支援し、周辺に住居系の市街地拡大をすることのない商業施設等の立地を図る地区としております。

次に、計画地南側の農業利便・地域防災地区は、農業従事者や既存集落の利便性等を維持する店舗の立地と災害時における地域住民の一時的な防災拠点としての役割を担う機能を設置し、地区を訪れる農業従事者や住民に対して公益性の高い街区の形成を図る地区として定めることとしています。

続きまして5ページをお開き下さい。ここでは、地区施設の整備方針をご説明いたします。

なお、この計画平面図は最終決定したのではなく、計画段階のものでございますのでご承知おきください。

計画地の二つの地区の間に地区内道路及び歩道を配置いたします。整備方針は地区を訪れる住民にとって利便性や安全性が高く、周辺既存道路の交通渋滞悪化を防ぐことを目的として適正に配置することとしております。

続いてみどり色で示した部分が緑地及び空地でございます。こちらは、地区周辺との景観保全や歩行者の安全確保等のため、低木等や空地といった緩衝帯を配置することとしております。計画地北側には福祉施設があるため、緑地を配置することで騒音の緩和を図ります。また、南側の住宅地側へ緑地及び空地を配置することで周辺の景観との調和を図ることとしております。

続きまして6ページをお開き下さい。この2枚の計画平面図の左側は、都市計画原案時点で右側は現在のもとなっております。変更点をご説明いたします。変更点としましては、地区内を横断しております道路の位置を約8.5m南側へ変更しております。これは、別途市で実施する、地区西側の交差点改良との関係や地区内の利便性を高めるために、今回変更したものでございます。営農支援施設地区及び農業利便・地域防災地区の面積をそれぞれ変更しております。

続きまして7ページをお開き下さい。初めに、地区計画区域西側の市道向外瀬岩賀線の交差点改良について説明いたします。キャノンプレジジョンや弘前航空電子方面からの道路と青山方面からの道路について、走行する車線が真っ直ぐではなく、くい違いとなっておりますスムーズな走行

ができていない状況となっておりますので、令和2年度から右折レーンを新たに設置する交差点改良に係る調査や用地買収を進めておりました。

実際に整備する時期としましては、令和4年度と令和5年度の2カ年を予定しております。左側の道路断面図に示しておりますが、市道の拡幅に併せ事業者は、より安全性や利便性を高めるために地区内側に歩道と緑地を配置した計画となっております。

また、交差点付近の緑地をポケットパークのように配置することで、空間に余裕を持たせつつ、景観との調和を図っています。農業利便・地域防災地区について、土地利用の方針の中で、一時的な防災拠点としての役割を担う機能とご説明いたしました。災害時にはこの地区を周辺住民の一時避難所として、提案事業者がシェルターの設置や物資の供給を行うことを想定しております。

続きまして8ページをお開き下さい。建築物の用途に関する事項について、ご説明いたします。どちらの地区にも共通するものが建ぺい率は60%、壁面の位置の制限は、地区計画区域の境界から5m以上離すこと。ただし、東側道路部分は2m以上離すこと。管理又は保安上必要なもの及び車両誘導標識例えば、駐車場の出入口、進行方向、矢印等を示すものは、道路・歩道から1m以上離すこと。建築物の高さの制限は、地番面から10m以下です。

続いて、建築物の用途は準工業地域相当としております。その中でも、地区計画によりさらに制限を行い、こちらに掲げているものを建築できる建築物としております。

計画地北側の営農支援施設地区ですが、床面積の合計が10,000㎡以下、農業資材等営農に関する物品例えば、園芸農業、建築資材その他これらに類するものの売り場面積が同一店舗の売り場面積全体の50%以上を有する小売業を営む店舗、生鮮食品を扱う場合は、日用品を含めた売り場面積が1,000㎡未満、これは市が定める立地適正化計画との整合性を図るために定めるものでございます。灯油販売所、これは床面積20㎡以内、店舗に附属する工場、これは床面積20㎡以内、コイン精米機を想定しております。サービス業を営む店舗のうち、クリーニング取次店、金融機関の支店、ATMを含むとなっております。

この中で営農に関する物品の売場面積の割合ですが、事業者からは53.4%になると聞いております。

次に、南側の農業利便・地域防災地区ですが、床面積の合計が10,000㎡以下、農産物直売所、農家レストラン、農耕用品小売業、店舗に附属する工場、これは床面積20㎡以内、サービス業を営む店舗のうち、クリーニング取次店、金融機関の支店、ATMを含むとなっております。

続いて9ページをご覧ください。建築物等の形態又は意匠の制限についてご説明いたします。建築物の色は周辺の景観に配慮したものとします。屋外広告物の表示についての制限ですが、建築物等の外壁面に表示する場合は次の全てに該当する必要があります。表示面積の合計が30㎡以下であり、かつ、表示する壁面の4分の1以下のもの、表示面が表示する壁面に納まるもの、表示面が窓面などの開口部を塞がないもの。

続いて、建築物から独立して表示する場合は、次の全てに該当する必要があります。表示面積の合計が20㎡以下のもの、表示面の上端までの高さが12m以下のもの、一つの敷地に一のもの

の。ただし、一辺の寸法が1.2m以下であり、かつ、一つの面の表示面積が1.0㎡以下のもので、管理又は保安上必要なもの及び車両誘導標、識例例えば、駐車場の出入口、進行方向、矢印といったものです。これを示すもので、それらが一つの面の過半であるものを除く。蛍光塗料、発光塗料、反射材、ネオンサイン、これはネオン管を直接取り付けもので、又は電光掲示板等を用いないもの。ただし、管理又は保安上必要なものを除く。また、投光器等、例えば、サーチライト、スポットライト、レーザーその他これらに類するものについては、地区外を照射する目的で使用してはならないとしております。

続いて10ページをお開き下さい。最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

これまで、市が行ってきた手続きですが、原案の説明会を7月1日と4日に開催しております。原案の縦覧を6月28日から7月12日まで行い、原案について意見書の提出を7月13日から7月20日まで行ったところ1件の意見書が提出されております。提出された方に対しては個別に市が説明を行い、原案について理解を得られております。市は原案の内容については修正を行わず決定案として手続きを進めております。原案について地区内道路の変更した以外の記載の内容の修正は行わず、決定案として手続きを進めております。

決定案の説明会は8月22日、23日に開催しております。決定案の縦覧、意見書の提出は8月17日から31日まで行い、1件の意見書が提出されております。この意見書の内容につきましては、添付資料としておりますので後程説明いたします。

本日、9月27日に都市計画審議会に議案として提出しており、議決された場合は、10月上旬に県の同意を得られたのち10月中旬には都市計画決定の告示を行う予定となっております。

今後、事業者が行う手続きとしては、開発許可申請や大規模小売店舗の新設に関する届出等の手続きを経て、建築工事へ着工することとなります。

資料は以上となりますが、お手元にお配りしております議案参考資料について長内からご説明いたします。

(長内主事)

都市計画課の長内を申します。私の方から事前にお配りしております議案参考資料を用いて補足説明をさせていただきます。

まず、議案参考資料の中身について確認いたします。1枚めくっていただきますと都市計画策定の経緯と概要という紙が出てくるかと思いますが、スケジュールに誤植がありましたので訂正をさせていただきます。県との事前協議、令和4年7月26日からのところ、令和4年8月4日までとなっております。県庁からは8月4日に回答を頂いておりました。失礼いたしました。

重ねて、計画案説明会と書かれているところ、期間が令和4年8月4日となっておりますが、これが8月22日と23日へ訂正させていただきます。その他修正はございません。大変失礼いたしました。

この経緯と概要に併せて、その次のページからは諸計画との整合性という資料がついております。こちら先程高屋の方から説明しておりますが、諸計画、国で言うと都市計画運用指針であったり、県で言うと区域マス広域マスタープランであったり、市でも弘前市都市計画マスタープラ

ンあるいは立地適正化計画、それぞれの計画と整合性を取れているかということについて説明しているものです。この資料と、計画平面図A3で折りたたんでいる資料こちらについて並べてご覧いただきつつ、こちらの方から口頭で説明させていただきます。その上で一番最後に提出されている意見書についてこちらの説明後市の見解を申し述べた上でご審議いただくこととさせていただきます。

当方からの補足としては大きく2点ございます。そもそもの土地利用としての点。そしてもう1点は立地に際して、具体的にどのような建物が立地してくるのか、その場合の諸条件、例えば交通量であったりという部分について補足説明をさせていただきたいと思っております。まずは、諸計画との整合性の資料を用いて説明したいと思っております。そもそも向外瀬地区計画策定に係る諸条件との整合性では、先程申し上げた通り、国による都市計画運用指針であったり、国から市に渡っての各種計画との整合性について整理しております。一つ一つについて、こちら書いてある通りで、今回詳細についてはそれぞれについては申し述べませんが、大きく3つ要点を申し上げます。

1点目、インフラが整っている当該地において、広大な遊休土地が将来にわたって活用されない、あるいは低利用な状態もしくは小規模な開発の乱発によって無秩序な土地利用がされること。というのは市にとっては不利益になると考え、それを避けたいというのがまず1点目です。

2点目については、当該地が有している機能として、都市的土地利用が既に開発許可によってされている市街化調整区域であり、北側の広大な優良な農地である市街化調整区域と、南側の閑静な住宅街等の市街化区域の間に挟まれた緩衝地帯となっている土地利用形態をこのまま維持したいという点です。

3点目に関しましては、そもそも本市においては、先程の立地適正化計画の説明にあった通り、コンパクトシティ政策を進めてきております。区域面積を先程ご覧いただいたかと思いますが、コンパクトな市街地を維持している本市において、これは全国的にも評価されているものでございます。これという理由としましては、市街化区域の無秩序な開発というのを、他市よりも抑制していた経緯としまして、市街化区域の縁辺部の農業従事者の方、営農従事者の方がいたからこそその結果であるということがひとつの理由としてであると分析しております。これについて都市的土地利用として緩衝機能を維持するにあたり、具体的な内容としては提案にあるような営農支援施設等の農業支援に特化した土地利用を誘導できれば良いのではないかとというのが本市としての判断となっております。これらについて諸計画の条件をクリアする内容として、さらに市としての土地利用の決定案として現在ご審議いただくものとなっております。事業者としましては、独自に施設内に専門相談窓口を設けていくなど、営農に特化したソフト的な分野を今後進めていくと伺っております。

続きまして、資料の一番最後の方に、意見書について添付してございます。こちらとあと先程のA3の図面をあわせまして、土地利用と交通量の部分について説明を申し上げたいと思っております。

意見書の中身について、土地利用の仕方、営農支援については賛成であると述べられております。しかしながらこの南側の都市計画道路3・4・10号について、かなりの渋滞がおきる道路として皆様もご認識いただいていると思っております。それについてご懸念があるという意見書でございます。意見書の概要を申し上げますと、意見書の2ページと右下に記載されているところに4

つの提案内容が記載されております。事業については賛成だけでも改善案がありますというよう
な形で今回意見書が提出されております。

1つ目は地区西側の入り口をより北側に変更すること。2つ目は地区西側の道路を前線拡幅す
ること。3つ目は地区東側の農道を併せて整備すること。4つ目が都市計画道路3・4・10号
の接続に左折レーンを導入すること。という風な形の提案が今回されたものでございます。意見
書の内容については以上となります。

さらに道路管理者や交通管理者の方々と事業者とも協議を重ねてきております。先程の説明の
とおり、地区内の道路の位置、途中で南側に変更しております。これにあたって以前の北側に
位置している方が交通渋滞の点においても良いのではないか、あるいは地区内の道路が北側から
くる車両によっては信号を回避するために地区内の道路を通って左折し車が逃げていくのではな
いか。スピードがかなり出ているのではないか、等が考えられ、協議の中で出てきております。

市の見解を述べさせていただきますと、事業者の協議もかなりの回数経てきております。結論
を申し上げますと、都市計画決定としては現状このままの形で決定することを考えております。

理由としまして、事業者側が提出している交通計画上、例えば交差点から出入口をどのくらい
離しなさいなどの各種基準を十分満たしている。このうえで計算上は問題ないと聞いております。
こちらとしても確認しております。現段階では想像の域を出ないものであったりとかですね、あ
とスーパーとかそういった業種とも違ったりするので、ある特定の時間帯にお客さんがかなり集
まるといったことは今のところまだ想定されないことから、今回このままの形ではありますが、た
だ、このまま何もしないというものでもございませぬ。事業者側に対しましても、何か必ず、事
故が多発しないように工夫をなささいということをごちから申上げております。そのうえ
でまずは看板の数を増やしたり、通り抜け禁止の看板を設置したり、右折の進入禁止であったり
そういった形でまずは対応したいと考えていると、こちらとしては聞いております。さらに、西
側の道路に関しても必要であれば地区に入っていくための右折レーンを独自に設けるであったり
とか、そういったところも検討していきますよということも聞いております。

市としてはそういった形で対応いただくのであれば、まずはこのままの形での都市計画決定を
進めていきたいと考えておりますが、それらの対応の上でもなお危険であったりとか、あとは全
く車が進まなくなるような渋滞が起きるであったりとか、そういったことであれば、さらに要因
が施設にあるのであればハード面の対応を検討する必要があると、市と事業者で認識しておりま
す。補足説明については以上になります。

(北原会長)

はい、ありがとうございます。議案第1号に関しまして、これまでの経緯それから、提案者
の提案に対する市の考え方についてのお話がありました。

今回この計画をこのまま進めていくことをこの場でみなさんが認めるのか、あるいは、進めて
いくことに対して少し疑問があったり、あるいは、なにかしらの条件をつけたほうがいいのか、
そもそもこういった計画はどうなんだろうということでも結構です。

今の説明に対して質問または意見をだしていただいて、ある段階で最終的に結論をまとめてい
きたいと思っております。質問あるいは意見や確認したいことがある方は挙手をお願いします。単純な

質問でも結構ですのでよろしくお願ひします。はい、石岡委員。

(石岡委員)

地域防災地区と謳っているんですけど、広いので何かあった場合、地域住民の人がここに集まるという可能性はあるんですけども、ここに何か特別な施設、例えばトイレがあるとかそういう特別なものがあるのか、ただ言葉だけなのか。

(北原会長)

事務局、いかがでしょうか。

(高屋主幹)

はい。地域防災地区の設定にあたっては、確かに都市計画道路を挟んだ反対側が住宅地が広がっているため、それらの人たちのための一時避難的な場所として駐車場を開放することについて、事業者からは防災シェルターといったものを設置したり、あとは食料とか水とか備蓄しているものを提供したりというようなことを考えていると聞いております。

(石岡委員)

シェルターというと、地下に潜るといふようなイメージがあるんですけど、シェルターとは具体的にどのようなものなのか。

(高屋主幹)

地上にテントを張るようなイメージです。

(石岡千鶴子委員)

(地域防災地区は) 駐車場にしてしまうんですね、アスファルトにしてしまうんですね、そうするとテントを設置できるんでしょうか。

(高屋主幹)

そうですね。災害時には設置できるような形です。

(北原会長)

トイレを含めた設備だとかは必須だと思うんですが、そういったのは考えているんでしょうか。

(長内主事)

先程高屋から申し上げた通り、地上に伸びるものも含めて、あとトイレだとかを非常時に設置できるように、なので通常状態でハード面で整備されているわけではなく、非常時のみ設置できるように今回考えられているというふうに聞いております。

(石岡委員)

防災地区と名を打つからには、やはり水も出ない、電気も使えないという状況に応じて、トイレだけは使えますという状態ではとても不十分と思うのですが、いかがですか。

(北原会長)

そのあたりのスペックをしっかりと聞き取ったうえで進めていく話をするということを市としては言えるかと思うんですけど、多分石岡さんがおっしゃっているのは、とりあえず設置しましたという話だけでは、何かがあったとき多分間に合わなくなりますから、そのあたりをしっかりと事業者と協議をする必要があると思うんですけど、いかがですか。

(長内主事)

その点に関しては、事業者の方から適切に聞き取って、当方としましては、今具体的な数字は出ないんですけども、トイレとしては非常時において10基程度設置されるような形であるとか、図面の方もこちらで把握しております。ただそれが、本当に充分なのかどうかということについては、今後も協議していくうえで、増やしていくとかそういったところを柔軟に対応していただけるかなと思っております。

(高屋主幹)

今回提案している事業者がコメリさんなんですけど、コメリさんの本社の方では、防災対策に力を入れていると聞いております。コメリの方では平成17年に「コメリ災害対策センター」というのを独自に立ち上げておまして、それらの内容としては、全国の自治体とコメリが一体となって、災害時の物資の供給を円滑に行うようなネットワークを構築していると聞いております。

そして、弘前市とも平成23年の12月に災害時における物資供給の締結を行っておりますので、災害の対策というのはしっかりとやれているのかなと思いますが、不足している部分があるのか等を事業者と協議を重ねていきたいと思っております。

(北原会長)

はい。よろしく申し上げます。他に質問ある方、はい竹内委員どうぞ。

(竹内委員)

今後のスケジュールについてお聞きしたいんですけども、この都市計画審議会上での直接的な議論にはならないかも知れないんですけど、参考までに教えていただきたくて、今日の都市計画審議会のあと、県の同意を経て決定告示が行われて、そのあとに事業者が許可申請をして、実際に建物が建っていくスケジュールってあると思うんですけど、先程の説明の中に、営農支援施設地区には他にも建物というか、建てれるわけじゃないですか。コメリが建つ計画で今話が進んでいるけども、それ以外のものは今現在あるのかということと、あと事業者が実際に今度行うスケジュール、建物が建っていくとか、営業開始を含めた中での、そういったサービスの提供までにかかるスケジュールって、市としては今どこまで情報として持っているのか教えてください。

(北原会長)

今把握しているスケジュールとか、いかがでしょうか。

(高屋主幹)

事業者からはですね、コメリさんが開店するのは令和5年度を想定していると聞いております。

(北原会長)

令和5年度、来年度ですね。

(長内主事)

別施設の建築についてなんですけども、営農支援施設地区、北側の地区に関しましては今のところコメリさんのみと聞いております。ただ、南側につきましては、他にテナントと言いますか、業種も絞ってございまして、農業支援に関するもの、農業の利便性が高まるものという風に絞ってこちらは今検討していると聞いております。

(北原会長)

そういった形で制限をかけて、しっかり条件を付けていると。今はとりあえず建ったとして、今後10年15年の間に違うテナントが入ってくるとか、あるいは今農業のことを考えて支援施設と言ってますけど、例えばちょっとした飲食系が入ったりとか商業地域と変わらないような怖さがないことはないと思えますけど、そのあたりを都市計画課として今、事業者の方とどんな風に進めていくか、地区計画をかけた場合にどこまで入れて、どこまでそういった条件ができるのかははっきりしているほうが良さそうな気がするんですがそのあたりいかがでしょうか。

(長内主事)

本来この地区計画というのは、地区計画の区域内に物を建てる時に届出が発生します。届出が発生した場合に、例えば今回で言うと、農業支援のための農業資材が50%以上ですよというようなことをチェックします。今会長がおっしゃったことって言うのは、その後に確認申請だとかそういった手順を踏まずに、例えば営業内容を農家レストランからレストランとか、そういうことができるという、法律上、条例上の回避が起こりうるのではという話ですが、事業者とその点についても話をしております。というのは、今回は開発事業者としても出店者としてもコメリさんが行っております、それで、開発事業者のコメリさんとして、地区に、今回例えば農業支援センターだとか、そういった名前を元々付けて置くことによって、その地区というのは営農支援のための地区なんだよという風に知らしめることは出来ないのか、という風に市から提案をしております。そのうえでコメリさんとしては、今のところまだ決定は出来ないが、本社の方の話もあるので、担当者同士のレベル感で言うと、協議のテーブルに乗せてみますという風になっております。そういった形で市としては市民への見せ方、納得感の付け方と言いますか、そういった形で進めてくださいと投げかけているところです。

(北原会長)

はい。ありがとうございます。そこが農業の町だというのが分かるネーミングを含めてしっかりやっていた方がいいんじゃないかと思えますけど、ぜひよろしくをお願いします。

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

先程交通のところ、普通のショッピングセンターであれば渋滞がするけども、農業支援という形であれば、お客の来方も違うのではないかって話で、なので今回は大丈夫なのではという話。今のような竹内委員もおっしゃってましたけど、これからの業務計画について市と事業者がしっかりケアしていきながらやっていく分には問題ないと思えますけど。

ではこのあたりでみなさまのご意見をいただきたいと思えます。この議案第1号、原案の形で進めていくことに対して、ご意義はございませんでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ声あり〕

はい、ありがとうございます。

では、この議案第1号については異議なしということで原案のとおり市に答申したいと思えます。ありがとうございます。

では、次第6の報告「都市計画道路の見直し検討状況について」に移ります。これはまだ決まった訳ではなく、検討している途中ということですが、それでは説明をお願いします。

【報告】

(高屋主幹)

こちらの報告資料に沿って、ご説明したいと思います。

1ページをご覧ください。都市計画道路の見直しにつきましては、概ね10年ごとの見直しが推奨されております。当市においては平成22年度に見直しを実施し、平成23年度に変更の都市計画決定を行っております。

県の指導に基づき平成30年度から県内の都市計画道路全体の見直しに着手し、県において交通量調査を実施しております。

交通量調査結果や県との協議などをふまえ、令和3年度から都市計画道路見直し懇談会を立ち上げ専門的な意見を聴取しながら具体的な検討を進めております。

左の図は当市の将来人口の推計のグラフとなっております。人口減少が顕著な傾向となっており、都市計画決定当初や前回見直し時から状況が変化していること、必要性、重要性が現状と合わない路線があることを踏まえ、懇談会において1路線ずつ継続もしくは見直し路線を検討しております。

続きまして2ページをご覧ください。この図は都市計画道路の整備状況図となっております。黒色は整備済、水色は県道の未整備路線、赤色は市道の未整備路線となっております。都市計画

決定している路線は62路線ございます。そのうち、水色と赤色の一部未整備や全線未整備路線である23路線を見直し対象路線としております。

続きまして3ページをご覧ください。弘前市都市計画道路の見直しに関する検討体制ですが、見直しを検討するにあたり青森県や関係機関との情報共有や協議を行い見直し方針のたたき台を事務局で作成しました。そのたたき台をもとに懇談会を開催し意見をいただきながら方針（案）を作成しております。

見直し方針（案）につきましては、今後都市計画審議会において、諮問いたします。その後見直し方針となり、その中から変更する路線の都市計画決定の手続きを行い都市計画審議会において付議する流れを予定しております。

続きまして、4ページをご覧ください。今後の流れについてご説明いたします。前のページでもご説明しましたが、懇談会において、未整備路線である23路線に対する評価を実施し、都市計画道路見直し方針（案）を作成しております。そして、見直し方針（案）について庁内照会、関係機関へ情報提供及び協議、パブリックコメントの実施を踏まえ、都市計画審議会へ都市計画道路見直し方針（案）を諮問いたします。諮問の時期としましては、年度内を予定しております。

また、諮問された見直し方針をもとに、社会情勢等を考慮し変更すべき路線を抽出いたします。抽出された路線を都市計画道路変更の原案として、都市計画変更の手続きを行う予定となっております。

この資料では無いですが、最後になります令和4年2月4日に書面にて都市計画審議会を開催した際に、報告しておりました、都市計画道路3・4・6号山道町樋の口町線街路整備事業並びに、住吉山道町線道路整備事業について現在の状況をご報告させていただきます。

まず、3・4・6号山道町樋の口町線につきましては、山道町のまちなか情報センター交差点付近から北川端町の児島小児科前交差点付近の延長約220mの整備を終え、令和4年3月28日に供用開始しております。

次に、住吉山道町線につきましては、まちなか情報センター前から県道石川土手町線の住吉町交差点までの延長約220mの整備を終え、令和4年3月28日に供用開始しております。

また、中央弘前駅前広場整備につきましては、都市計画決定しております3,100㎡での拡張整備を一時見合わせ、駅舎の移設を伴わない現状の駅前空間で交通機能を持たせた1,800㎡での整備を行い、3・4・6号と同じく供用開始しております。

なお、都市計画事業の手続きであります、事業認可につきましては、駅前広場の面積を1,800㎡とする認可を令和4年5月27日に県から頂いております。

以上で都市計画道路見直し検討状況についての説明を終了いたします。

（北原会長）

はい、ありがとうございました。今年中には審議会に諮問の話が来るかというものだと思いますので。みなさんもご存知のとおり今年に入って住吉山道町の道路が変わりましたよね、都市計

画道路が1つ変わると景観というのは全く変わってきますので、そういった意味で弘前が動いているという状況の中で前に線を引いたんだけど、もう引く必要はないという見直しをされているということだと思います。

まだ今日決定するという話ではないですけど何か質問がありましたらお願いします。いかがでしょうか。はい、石岡委員。

(石岡委員)

都市計画道路に設定された場合、道路から何mは開発してはいけませんという網がかかっているとところも若干あると伺っております。

そういう場合、かなり前からみなさん建てる時はそこを空けて家を建てたり、そういうのを見越して、当然拡張されるというのを見越してみなさん協力してくださっているんですけど、これが無くなりましたという場合には、市の方ではどう対応するのでしょうか。今まで間口いっぱい、道路ギリギリまで建てたいのに市の協力をしてきた訳じゃないですか。それが無しとされた場合、市としては無しですよというだけなんですか。

(高屋主幹)

確かに家の前に計画線ができた場合には、一般の住宅は2階建てしかだめとか、地下はだめとか頑丈なものだめとか、おっしゃる通り規制はかかっております。それが家の前の道路が廃止された場合や縮小されたとなった場合には、市としては制限が解除されましたということしか今の段階で言えないですね。

(北原会長)

分かりやすい事例で言うと、それについて事例を1つ知っているんですけど、黒石のこみせ通りなんです、黒石のこみせ通りってあれだけ店を作っておきながら昭和29年から都市計画道路を広げるってやっちゃったんですよ。そしたら店が全部かかりました。さすがに黒石はそれではだめだということでそれを約50年かけて潰したんですよ。その時、一軒だけ広がるというのを見越して下がっている家があったんですよ。そこには市の方で相談に行ったそうです。そしてその人はこう言ったそうです。「うちそこを駐車場にするから、問題ないから。」下がるいったときにそこでちょうど喫茶店を始めたんですけど、前に車を停めれるようになってます。それが一応下がらなかったんでその分の土地はあなたのですよってことになったので、もし下げろと言われてたときのために下がったんですけど、やっぱりそういう意味で言うと、石岡委員がおっしゃる通り都市計画道路の決定をした後が変わっていくということはそう簡単にあることではないですから、その時にちゃんと当事者に対してご説明していきなり、補償ということはないですけどね、しっかりご相談しながら進めていくということが大事だと思います。そういった意味で言うと、都市計画道が変更となった場合になんらかの説明責任あるいは対応していくということは大事だと思います。そのあたりはこの見直しをしていく上で必要なのではと思いますが、このあたりこの懇談会に関係していらっしゃる大橋先生いらっしやいますけど、何かこれっていかがでしょうか。

(大橋委員)

基本的には人口減少しているという中で、見直しを進めていますけど、ただ先程北原会長から出ているような黒石の例を出されましたけど、弘前のような場合でも弘前らしさというそういうところがあって、弘前らしさを失ってまで開発をすべきなのかというような、そういったことを中心に将来の弘前ってこうあってほしいとかそういったことを含めて行政側と学識経験者の委員を中心に議論を進めているところです。

[都市計画部長挙手]

(北原委員)

はい、では部長どうぞ。

(天内部長)

はい。都市計画部長の天内です。平成23年に都市計画道路の見直しを行っております。その時には個別ではなく、説明会という形で開催したという記録が残っております。ただ今回につきましては、2回目の見直しということになりますけど、やはりその時と時代がちょっと変わっておりますので、説明に関しては丁寧に行っていくべきだという風に市としては自覚しておりますのでその方法などにつきましては、今後部内の方で議論いたします。ご納得いただける説明をしていきたいと思っております。ただ、様々な考え方があると思っておりますけど、それにつきましては個別に対応していくことが必要だと認識しております。以上です。

(北原会長)

はい、よろしく申し上げます。止めるというのは大事な覚悟ですから、そのために必要な処理は必要だと思います。よろしく申し上げます。石岡さんありがとうございました。

他になにかご質問ございますか。今日は報告ということですので、次回議題に上がったときにその進捗状況からもしかしたら疑義がでてくるかもしれませんが、今日の報告についてはこのあたりで終わりにします。

それでは本日の次第は以上になりますので議長での進行はここまでで事務局へ進行をお返ししますのでよろしく申し上げます。

【閉会】

(事務局)

本日は、皆様ありがとうございました。

これもちまして、令和4年度第一回都市計画審議会を閉会いたします。

【14:30 開会】