

第137回  
青森県都市計画審議会  
議事録

平成25年10月22日(火)

日 時：平成25年10月22日（火） 午後1時30分から

場 所：青森県庁 西棟8階大会議室

出席者：委員 佐々木 弘子  
委員 山本 恭逸  
委員 氏家 良博  
委員 田中 正子  
委員 福士 譲  
委員 川名 義章（代理：高橋 究）  
委員 佐々木 康雄（代理：栃沢 一成）  
委員 小池 剛（代理：伊藤 達也）  
委員 長谷川 伸一（代理：田中 和男）  
委員 徳永 崇（代理：太田 泰孝）  
委員 森内 之保留  
委員 清水 悦郎

以上12名出席

案 件：議案第1号 青森都市計画区域区分の変更（青森県決定）について

(司会)

ただいまから、第137回青森県都市計画審議会を開会いたします。今回、第2号委員である青森県警察本部長の人事異動により山本有一様から徳永崇様に委員の変動がございましたのでお知らせします。

本日の出席状況につきましては、委員17名のうち、12名が出席されており、出席者の総数が過半数を超えておりますので、この会議が成立していることをご報告申し上げます。

本日は青森県から付議された1件の議案について、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

まず、お配りしております資料の確認を行わせていただきます。

1ページに第137回青森県都市計画審議会次第、2ページに委員名簿および出席状況、3ページに委員席図となります。

議案書です。

A3判横の議案第1号の参考資料です。

不足などございましたら事務局までお申し付けください。

それでは、青森県附属機関に関する条例第6条の規定によりまして、会長が会議の議長となりますので、山本議長、議事の進行をよろしくお願いいたします。

(山本議長)

はい。それでは、規定によりまして議長を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

最初に慣例によりまして、私の方から議事録署名委員お二方を指名させていただきます。森内委員と佐々木委員のお二方をお願いしたいと思いますですがよろしいでしょうか。

(森内委員・佐々木委員)

はい。

(山本議長)

よろしくお願ひいたします。

それでは議案の審議に入ります。まず、議案第1号「青森都市計画区域区分の変更(青森県決定)」について、ご審議をお願ひいたします。議案の内容につきまして、事務局の方から説明をお願いします。

(事務局)

それでは、議案第1号「青森都市計画区域区分の変更(青森県決定)」についてご説明いたします。議案書の3ページ、参考資料につきましては1ページをお開きいただきたいと思います。

まず初めに今回の議案であります区域区分についてご説明したいと思います。

都市計画法につきましては、昭和43年に大きな改正がございましてそれまでの都市計画法は旧法と呼んでおり、旧法から現在の新法に移行してございます。その背景としましては、当時は高度経済成長期でございまして急速な人口が都市に集中したということで、無秩序な乱開発が起きておりましてそれが問題となっておりました。ところが旧法ではコントロールするシステムが無かったために、新法で対応する形で区域区分制度が出来たというものでございます。

区域区分制度というのは、開発を誘導するべき市街化区域と開発を抑制する市街化調整区域にはっきりと区分をいたしまして開発をコントロールする制度でございます。市街化区域と市街化調整区域を区分することから区域区分制度と呼んでおります。

現在の都市計画法の体系については、大きく3つの柱がございまして。

1つ目は、本日審議をしていただく区域区分を含めました土地利用に関する都市計画でございまして、これは区域区分による開発のコントロールと用途地域等で建築物をある程度制限することにより、その地域にあった適切な市街地の形成を目指すものでございます。

2つ目は、都市施設に関する都市計画ということで、都市生活を営むうえで不可欠な道路、公園、下水道といった施設の整備計画を立てる都市計画でございます。

3つ目は、市街地開発に関する都市計画ということで、区画整理、市街地再開発といった面的な整備をするための都市計画でございまして。新法に移行してからこれまで一貫して土地利用に関する都市計画というのがかなり強化されてきたという状況であり、区域区分制度はその根幹をなすものでございます。

こちらは、本県の都市計画区域についての説明資料でございまして。先ほどご説明しました市街化区域と市街化調整区域に区分する都市計画区域を線引き都市計画区域と呼んでおります。一方、市街化区域と市街化調整区域を設定しな

い用途地域でコントロールしているものを非線引き都市計画区域といいまして、線引き都市計画区域に比べて比較的緩やかな開発抑制となっております。

三大都市圏や政令指定都市の線引きは法的に規定されておりますけれども、それ以外の都市計画区域につきましては選択出来ることとなっております。

本県には、全部で24の都市計画区域がございますけれども比較的開発圧力の高い青森、弘前広域、八戸とむつ小川開発によって急速な開発をコントロールする必要がありました六ヶ所、この4区域が厳しい制限がある線引き都市計画区域に指定されております。

こちらは、市街化区域と市街化調整区域を設定した場合にどのような違いがあるかということを表にしたものでございます。

市街化区域の性格としては、先ほどもご説明しておりますが積極的に開発をする区域となっております。1,000㎡以上の開発行為については許可が必要となっておりますが、これは開発を制限するという意味ではなく、開発の質を確保するために一定の基準を守っていただくということで、その基準をクリアしたものについては基本的に開発許可を与えることとなっております。

一方、市街化調整区域につきましては原則的に市街化を抑制する区域になっていきますので、農家住宅等以外の開発行為につきましては許可が必要であり、許可に関しても許可できる用途がかなり厳しく制限されてございます。

農地法に関する法的な効果でございますけれども、市街化区域につきましては農地転用の許可が不要ということで農業委員会に届出することで足りります。また、農業振興地域に関しては指定出来ないということになります。

それに比べまして市街化調整区域では、農地法の影響がかなり強く農地転用には知事の許可が必要となっており、ほとんどの区域で農振地域が指定されてございます。

税制につきましても市街化調整区域では農地としてかなり低い固定資産税となっておりますが、市街化区域については基本的に整備する区域となっておりますので、現状農地であっても宅地並み課税といった形で農地に比べて高い税率が課せられております。

こちらは、区域区分のイメージ図でございますけれども、この赤い点線が市街化区域と市街化調整区域を区分している境界です。この図にありますように市街化区域は開発されて住宅等が建っていますけれども、市街化調整区域では農地の中に既存集落、農家住宅、農業の関連施設等が点在する形で開発が抑制されてございます。

この図は、実際に市街化区域と調整区域に線引きした区域でございます。このラインを境に開発がかなり行われている区域と農地が保全されている区域の形ではっきりとしたコントラストが出来ております。

今回は区域区分の変更ということですが、変更には2パターンがございます。1つは市街化区域の拡大であり、これまで開発出来なかった市街化調整区域を市街化区域に編入しまして開発を行う。今回もこのパターンでございます。

もう1つは、市街化区域になっているところでも当面開発が行われない農地に関しましては、市街化調整区域に変更して当面の間農地等を保全するといった変更もございます。これを逆線引きと呼んでおります。

こちらは青森都市計画区域区分の経緯を示したものであり、参考資料の2ページにも載せてございます。青森都市計画区域は、昭和46年に3,760haで市街化区域を設定してございます。その後人口の増加による住宅地開発や工場用地の需要の拡大があり10回ほど拡大をしております。現在は4,991haで当初の約1.3倍に広がっております。平成15年に拡大した以降は拡大をしております。

もう1つ臨港地区について簡単にご説明いたします。

先ほど現場を3箇所ほど見ていただきましたが、いずれも臨港地区に指定してございます。臨港地区というのは、港湾を管理するための土地として定められており、岸壁ですとか埠頭用地といった港湾施設の他に港湾に資するような工場等の土地も指定することが出来ます。

一方港湾計画は、港湾法に定められている計画になっており、港湾計画と臨港地区は整合をとることになってございます。青森港に関しましては重要港湾に指定されており、港湾計画も策定されています。先ほど現地を見ていただいた3地区に関しましては港湾計画に位置づけされております。

こちらは、今回市街化区域に編入する3地区の概要を書いたものです。参考資料の1ページに記載されてございます。

今回、変更する地域は全部で3地区でございます。いずれも港湾機能を強化するために公有水面を埋め立てた土地であり、現在は市街化調整区域となっております。本港地区につきましては、先ほども現地で説明がありましたが平成21年に埋め立てが完了し、道路や緑地等の整備が進められておりました。今回整備が完了し民間へ売却されることになったため市街化区域へ編入するものでございます。

沖館地区・油川地区につきましては、平成9年度に埋め立てが完了しておりましたが市街化調整区域のままになってございましたので、今回本港地区に合わせて市街化区域に編入するものでございます。

今回の編入により、市街化区域は20ha増えまして5,011haになります。

本港地区につきまして補足いたします。

本港地区は、先ほど現地でご説明いたしましたが先端部と基部に公園が整備されてございます。公園は約2haほどございます。真ん中に道路が通っており、道路の西側に大型旅客船の停泊する埠頭地区が約2.8haほどございます。道路の東側は交流拠点施設ということで約3.3haあり、今後民間へ売却が行われる予定となっております。

市街化区域に変更されると同時に、用途地域の指定が行われ、建物を制限することになりますが、これにつきましては青森市が決定してすることになりますが、本港地区は港湾の交流を支援する施設として会議場、展示施設、貿易関連の事業所、それに付随した店舗・宿泊施設等の立地も想定されますので、それらの建築を許容する準工業地域を指定することとしております。

続きまして沖館地区でございます。

沖館地区は、フェリーターミナルが立地しており、他の土地は駐車場等で現在利用してございます。用途地域につきましてもフェリーターミナルということで店舗や場合によっては宿泊施設も考えられますので、準工業地域を指定することとしております。

最後に油川地区でございます。

油川地区は、現在工事ヤードとして使われておりますが、将来木材等の保管施設が立地する予定となっているほか、周辺が工業専用地域となっておりますので、周辺との整合を図り工業専用地域を指定することとしております。

以上で、議案第1号「青森都市計画区域区分の変更」についての説明を終わらせていただきます。なお、本案件につきまして都市計画法に基づき平成25年9月18日から10月1日まで変更案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

(山本議長)

ただいま説明のありました議案第1号につきまして、ご質問、ご意見等ございませんでしょうか。氏家委員お願いします。

(氏家委員)

参考資料1ページの表に記載されている予定用途に準工業地域と工業専用地域とありますが、この違いは宿泊施設等を含むか含まないかの違いなのでしょうか。

(事務局)

宿泊施設等を設定するための用途地域は、準工業地域となります。工業専用地域というのは、先ほど現地も見ていただきましたが、工場や工事ヤードとして利用されるため住宅等の立地は好ましくなく、住宅や人の集まる店舗等の建築を制限する工業専用地域を指定することにしていきます。

(山本議長)

他にありませんでしょうか。福士委員お願いします。

(福士委員)

本港地区が臨港地区に指定されているということで、臨港地区の指定ではどこまで規制があるものかお聞きしたいのですけれども、民間に売却される予定だというお話でしたが、準工業地域では学校とか図書館等が建てられることになっていますが、どこまで規制がされるのかを教えてください。

(事務局)

基本的に臨港地区に指定されることにより、用途を制限することはあまり無いのですが、ご質問の通り準工業地域では、学校や住宅も建築が可能です。本港地区では市が指定する地区計画において、住宅等は排除することにしております。

(山本議長)

他にありませんでしょうか。

他にご意見、ご質問等がないようですのでお諮りいたします。議案第1号は、原案どおり決することにご異議ございませんでしょうか。

(各委員)

異議なし。

(山本議長)

それではご異議ないようですので、議案第1号については原案どおり決することといたします。

これで、本日の審議案件は終了いたしました。つきましては、青森県知事に対して、原案のとおり議決された旨、答申することといたします。