

第38回秋田市都市計画審議会議事要旨

開催の日時 平成26年2月7日(金) 午後1時30分～午後4時25分

開催の場所 秋田市役所議場棟 第3・4委員会室

委員の定数 20人

出席委員 19人

議	事	議案第1号	秋田都市計画区域及び河辺都市計画区域の変更 (秋田県指定)
		議案第2号	秋田都市計画及び河辺都市計画 都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針の変更(秋田県決定)
		議案第3号	秋田都市計画区域区分の変更(秋田県決定)
		議案第4号	河辺都市計画用途地域の変更(秋田市決定)
		議案第5号	河辺都市計画特別用途地区の変更(秋田市決定)
		議案第6号	河辺都市計画施設の変更(秋田県決定)
		議案第7号	河辺都市計画施設の変更(秋田市決定)
		議案第8号	秋田都市計画用途地域の変更(秋田市決定)
		議案第9号	秋田都市計画特別用途地区の変更(秋田市決定)
		議案第10号	秋田都市計画準防火地域の変更(秋田市決定)

審 議 日 程	1	開 会
	2	委員紹介、委員出席状況報告
	3	会長選任
	4	会長あいさつ
	5	公開・非公開の審議
	6	会長職務代理者、議事録署名委員の選出
	7	議 事
	8	その他
	9	閉 会

議事

会長

これより議事に入るが、今回は非常に議案数も多く、議案の内容を見ても色々関係しそうなので、進め方について、事前に整理したほうがよいと思う。事務局のほうで考えはあるか。

幹事

本日の議案は、以前本審議会でもご報告した土地利用制度が異なる秋田・河辺２つの都市計画区域の統合に関するものになる。これらの議案については、色々に関連している関係上、議案を一つずつ単独で説明し、ご審議いただくと、関連性がよく分からなくなってしまう。

そこで審議していただく方法を先に整理する。目次をご覧ください。本日の議案は、議案第１号から議案第１０号までの１０議案ある。これらを大きく分類すると３つに分類されるので、この大きな分類ごとにまとめてご審議いただきたい。

具体的には、一つ目として、議案第１号から議案第３号までが、区域区分の変更を含め２つの都市計画区域の統合に関する案件になるので、これらを一括して説明し、ご審議いただく。

次に二つ目として、議案第４号から議案第７号までが、都市計画区域の統合に連動して河辺都市計画の名称を秋田都市計画に変更する案件になるので、これらを一括して説明し、ご審議いただく。

そして最後に三つ目として、議案第８号から議案１０号までが、同じく都市計画区域の統合に関連する用途地域の変更等の案件になるので、これらを一括して説明し、ご審議いただくような形で進めたい。

会長

それでは、ただいまの説明のような進め方で、審議に入る。

議案第１号 秋田都市計画区域及び河辺都市計画区域の変更（秋田県指定）、議案第２号 秋田都市計画及び河辺都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（秋田県決定）、議案第３号 秋田都市計画区域区分の変更（秋田県決定）について、幹事から説明をお願いします。

幹事

（議案第１号から第３号の内容を説明）

会長

幹事から説明のあった議案第１号から第３号について、何か質問、意見等あるか。

委員

ここでの意見は、参考意見となるのか。それとも重要意見となるのか。どのように活用するのか教えて欲しい。

幹事

議案第１号から第３号については、県が指定あるいは決定する案件であるが、その手続きにおいては重要な意見となる。

委員	審議会の名簿を見ると、本市の住民とあるが、今回の一番の当事者である河辺都市計画区域の住民はいるのか。
幹事	市民委員は、市内全域を対象に公募している。
委員	議案第2号の17ページに「用途転換・用途純化又は用途の複合化に関する方針」が記載されており、大規模集客施設について、様々な状況等を勘案し、適当と判断された場合に用途地域の見直しを認めるとあるが、新聞報道にある卸売市場裏手のイオンを想定した記述なのか。せっかく中心市街地の活性化のために、法的縛りをかけているにも関わらず、ゆるい対応に感じるが、どのような意図なのか。
幹事	用途の転換については、あくまでも市街化区域内でのことである。イオンについては、私どもも新聞報道の情報しか持ち合わせていないが、その情報では、当該地は市街化調整区域であり、イオンを想定した記述ではない。
委員	市街化区域の見直しで、大規模な宅地造成の事業が完了した地域との説明が数か所あったが、例えば地区計画が決定されている山手台や南ヶ丘は今回の見直しには該当しないのか。 また、新たな開発許可基準の条例では、指定区域を設定することだが、これは時間が経つと変化すると思うが、見直しの規定は盛り込まれているのか。
幹事	今回、市街化区域に編入する大規模団地3か所は、建物が相当数建っており、ほぼ埋まっているので、市街化区域編入の要件を満たしている。山手台等はまだまだ未利用地も多く、今後の検討となる。
幹事	市街化区域に編入する基準は、都市計画法および都市計画運用指針に定められており、飛び地の大規模な住宅団地については、面積が50ヘクタール以上、旧役場周辺等については、面積20ヘクタール以上となっている。ご質問の山手台等は50ヘクタール未満のため、当面は市街化調整区域のまま、地区計画により適正な開発の誘導を進めていくこととなる。
幹事	条例の見直しについては、他都市の事例を調査しているが、実態としてどのような形で動いていくのか見極める必要があると感じている。5年を目途に集落内の建物の立地をモニタリングし、一定期間が経過したら評価していかなければならないと考えている。
委員	区域区分の見直しはどのくらいのサイクルで行っているのか。
幹事	以前は5年ごとに都市計画基礎調査を実施し、それを基に見直し

をしていた。現在は7、8年ごとに見直しを行っている。

委員

議案第3号の5ページに記載されているNo. 4の箇所は、現地を確認すると、明らかに敷地のど真ん中に区域区分の線が引かれており、一目でおかしいとわかるが、今回の変更箇所について、職員はすべての現地に出向き、目視で確認したか。

幹事

すべて現地に行って、職員が確認している。

委員

人の行うことなので、見落としも考えられるが、見落としが発見された場合はどのように対処するのか。

幹事

今回、見落としがないように、調査を行っているが、もし見落としがあった場合は、改めて現地等を確認し、次回の見直しのタイミングで検討する。

委員

それでは、見落としがあった場合は、次回見直しまでそのままということか。

幹事

そのとおりである。

委員

仮の話で申し訳ないが、見落とし箇所については、どうしても7、8年待たなければダメなのか。救済措置はないのか。

幹事

繰り返しになるが、今回は区域境をすべて調査し、見落としがないようにしている。見落としについては、やはり次回見直しで検討させていただく。

委員

市街化調整区域である斎場周辺の土地について、斎場関連の施設が立地できるように市街化区域に編入していただきたい。また、市場の北側および飯島地区の市街化調整区域についても、同様に市街化区域への編入を希望する。

会長

要望ということでよろしいか。

委員

要望ということでかまわない。

委員

河辺都市計画区域への区域区分制度導入について、地域の声を重視し、例えば主要幹線の部分は例外あるいは特例としてはどうか。区域区分をしてしまうと、秋田の発展が萎縮してしまうと感じる。資料4に記載された意見書の内容を見ると、当事者が自分の土地について、こんなに真剣に訴えているのに、土地を所有していない我々が、人の土地に対して、網をはるというのは心が痛む。もう一度、地域の声を聞いて、区域区分制度の導入を再検討してはどうか。

幹事

地域の声は重く受けとめているが、区域区分制度の導入については、一つの都市として、将来どうあるべきかとの議論の中で進められてきた話であるので、マクロ的な視点から集約型都市構造という話をさせていただいている。本審議会は、個人の利害を調整する場ではないので、先ほど緩和策についてもお話しさせていただいたが、集落区域の維持を念頭に、条例によって集落に外部からの人を受け入れられるように対応していきたいと考えている。また、幹線道路沿いについては、経過措置として、一定期間、多様な用途の建物の立地も考えており、今後議会にお諮りしながら、これらの地域の声に対処していきたいと考えている。

委員

個人の利害の話をしているつもりはないが、集落というのは個人が集まってできている。東京や県外の人にとっては、秋田の自然が魅力である。インフラについて、役所で責任を持って整備しなければならないと言うけれど、自分の責任において整備し、別荘を建てる開発であれば、悪い話ではないので、もっと緩和しても良いのではないか。規制するだけではなく、緩和策も併せて検討すべきでないか。

確かに10年前の合併時に、区域区分制度について約束しているが、それは10年後にこの制度を導入するとの約束ではなく、10年後にこの制度の導入について検討しようという約束である。このことから、区域区分制度の導入が前提ではなく、フラットに考えてはどうか。

幹事

合併協議の段階では、「基本的に秋田市と同一の制度にする。ただし、総合都市計画や区域区分制度については、新市において検討すること」となっており、第6次秋田市総合都市計画の策定段階で議論が交わされている。その結果、同一の土地利用の規制のもとで一体の都市として、区域区分制度を導入していく方針が打ち出されている。第6次秋田市総合都市計画は委員会形式で策定しており、その中では、段階ごとに市民の意見をお聞きしながら作業を進めてきた。

また、現河辺都市計画区域は、空港、国際教養大学と豊かな自然環境を有している場所であると認識しているおり、これらの資源を活かした産業振興や観光振興に資する開発については、地区計画制度で救済したいと考えている。

委員

秋田市の人口減少や高齢化を踏まえての都市計画と考えるが、議案第3号の大規模団地3か所の市街化区域編入については、要件を満たしているとはいえ、必ずしも編入しなくても良いのではないかなと思うが、編入の主旨・目的を教えて欲しい。

また、先ほど話題になった山手台等も今後住宅が増え、要件を満たすようになれば、いずれ市街化区域をさらに拡大するのか。

もう1点、条件がそれぞれ異なるので一概には言えないかも知れないが、河辺都市計画区域では従来、規制が違ったということで、農地転用によって土地利用がされてきたと思うが、農地転用による土地利用と今回改正する予定の条例による土地利用の緩和とで、所有者の不都合には、どの程度の差があるのか。

幹事

1点目の3か所の開発団地について、これらの団地が計画・工事着手されたのは、第4次秋田市総合都市計画の時代で、20年程前のことである。当時は40万人都市構想があり、右肩上がりの趨勢の中で、新規市街地と位置づけられており、例外的に、ある程度の住宅が立地したこのタイミングで編入したものである。

2点目の山手台等については、市街化区域編入の要件等を勘案し、土地利用の推移を見ていく必要がある、現段階では何とも言えない。

3点目については、仮に、集落区域内に優良な農用地があれば、その土地については、災害のおそれがある土地と同様に、条例による指定区域から除外する予定である。したがって、農地転用が必要な土地は、基本的にはこれからも農地法等で規制される。

委員

最後の部分について、市街化調整区域の指定によって、土地所有者に厳しい規制を課すような変更にはなっていないと解釈して良いか。

幹事

農用地の部分については、そのような理解で良い。

委員

資料5の意見書に対する市の見解の中に、「都市計画法に基づく制限については、過去の判例において受忍限度内」だと判断されているとの記載があるが、最高裁の判断は、制約の種類や制約内容の程度、あるいはその必要性等、諸々を総合考慮している。ここに記載された判例というのは、人口がどんどん増える拡大基調の中で、無秩序な開発が行われては取り返しがつかない、開発の危険が具体化されているような中で、制約はやむなし。そのため都市計画法に基づく制限は必要だとの判断で、必ずしも今回のケースにぴったりあてはまるものではないと感じる。その辺りを検討していただきたい。

幹事

ご指摘のとおり、区域区分の制度は、右肩上がりの時代に農地・自然を市街地が浸食していく状況があったので、市街化を抑制するためにつくられた制度である。今回の計画では、人口減少化において、多核集約型都市構造として7つの地域に核を設け、その核周辺で暮らすことをイメージしている。そういった集約化のためには、区域区分制度が有効である。市街地が広がっていくことにより、行政効率が低下し、最終的には市民サービスの低下に繋がっていくものと考えており、公共の福祉という観点から、都市の拡大基調と状況は違うものの、問題ないと解釈している。

委員	ただいまの意見に関連して、人口フレームを見ると、将来人口の方が少なくなっている。そのため、今までにない計画としなければならないので非常に苦労したと思う。やはり人口減少、高齢化はキーワードで、議案第2号の区域マスの中にも盛り込まれているが、もう少し具体化されたものがあると良い。さきほどお話のあった多核集約型都市構造についての記載がないが、そこまで踏み込んでいく必要があるのではないか。
幹事	マスタープランで定める事項は基本的な方針なので、具体策についてはなかなか書きづらい。
委員	基本方針として、多核集約型都市構造に触れられていれば、人口減少化でもしっかりと生活できる環境づくりについて、ぱっとみて読み取れると感じた。
幹事	今後の参考としたい。
委員	話は戻るが、区域区分について、住民が検査し、正当性があるのであれば、行政側も耳を傾けて、数年後の次回見直しではなく、その都度見直していただきたい。
幹事	区域区分に関しては非常に重い制度のため、定期的見直しで対応させていただきたいが、このような建物を建てたいとか、開発したいという都市計画に関連するご相談があれば、個別に対応させていただいており、今後も引き続き丁寧に対応していく。
委員	資料の4、5に、今回の都市計画変更案に対する市民の意見書とそれに対する市の見解とあるが、意見書を提出された方々は、この市の見解について、納得しているのか。
幹事	変更案に対する意見であり、本日の審議会や後日予定されている県の都市計画審議会でも客観的、公正に判断する資料になる。
委員	素人から見ると、市の見解②に「過去の判例において受忍限度内とされている」とか法的には問題ない旨の記述が多くあるが、それだけで、一般の方々が納得できるのか。区域区分制度の導入や集約型都市構造の計画というのは、実際に河辺都市計画区域に住んでいる方にとって、より住みよい地区になるという構造になっているか、地域の皆さんにお示し、納得してもらうことが大切と考えるが、どうか。
幹事	1点目の判例について、表現が堅くなってしまうが、公正な判断材料となれば、やはり判例が拠り所となる。

2点目の河辺都市計画区域の住民にとって住みよくなるかについて、今回新たに市街化調整区域となる地域は、優良農地や自然が豊富な地域である。都市的土地利用がされることが良いことなのかと考えたとき、地域の資源を活かしてこそ、住民も納得するような土地利用ができるのではないかと考えている。当然、行政が一方的に進めるわけにはいかないので、住民の方々と相談しながら、地域振興を考えていく。

委員

資料2の第2「条例の一部改正の経緯」に、「秋田市宅地開発に関する条例を一部改正する予定」と記載されているが、骨子案など明確な内容を住民は確認しているのか。

幹事

条例は市議会に議決をいただいて、はじめて施行するもののため、予定という表現をしている。条例の骨子案については、1月6日から1か月間のパブリックコメントを実施した。また、住民説明会を開催し、さらに、対象区域全戸に、資料配付を行い、周知を図っている。

委員

法的な手続きを経て決定したことを覆すのは難しいと思うので、決定にあたっては、住民の意見を取り入れる必要性を感じる。また、決定後、住民から「これでは困る」との意見が出されたときは、その意見が反映される道筋を明確にさせた計画にして欲しい。

委員

今回の計画については、積極的に先を読んだ計画である。第6次秋田市総合都市計画の策定にあたって、地域住民との調整が積極的に行われており、私も参加したので、今回ようやく具体的に第一歩を踏み出したと感じた。

私は御所野在住だが、御所野の住民は、先進的な感覚を持っており、5年後、10年後のシミュレーションをしている。御所野の住民の平均年齢は40歳以下であるが、それでも先行きに関してはかなりシビアな見方をしている。これらを踏まえ、本日の皆さんの意見を頂戴すると、特に御所野の場合は他所から来た人が多く、先進事例としていろいろな経験者がいる。

少子高齢化はどんどん進んでおり、比較的、秋田では話題にはなっているが、個人の認識に欠けている。このことから、本計画を進めると同時に、住民に対する啓発活動についても考えていただきたい。

多様な私的考えがあると思うが、地域全体の問題であり、これ以上市街地が増えることは、行政経費が増えることである。しかも税収は減っていくことは目に見えている。この危機感を住民にお示しいただいて、計画を進めていただきたい。

会長

まさに秋田市の都市計画に沿った意見であり、非常に的を射た考え方と感じた。

委員

今のご意見はもっともだと思う。ただ、何十年も何百年もその土地に住んできた者にとって、自分達の地域が、御所野のような整備の整った地域になるのには抵抗があると思う。

御所野は御所野で良いし、田舎は田舎の暮らしで良い。その土地土地の価値観を大切に、両方が共存できるようにしていかなければならない。

一方的に進められてしまうと、今まで何十年と秋田を守ってきた人々がとてもじゃないが可哀想である。河辺都市計画区域の方々が心から良かったなと思える案を出していただければ、諸手を挙げて賛成する。

私は河辺に住んでいるが、地元の住民は、この問題に対して真剣に捉えており、現在だけでなく孫の代での土地の利活用について懸念しており、その土地の価値観をなくすべきではない。

私は、反対でも賛成でもないが、みんなが納得するような案、インフラも自分達の責任で整備するなら特例を認める等の大きなスタンスを行政には望む。

委員

議案第3号について、私は賛成する立場だが、これから区域区分制度が導入される河辺都市計画区域の住民にとっては不安な要素があるかと思う。資料2に新たな開発許可基準の条例の骨子案について記載されているが、これから指定区域に住宅を建てたいとなったときには、柔軟に対応できる基準を考えていかなければならない。例えば、5年間の経過措置とあるが、5年後に見直す際に、またその視点で考えていただければ良いと思うし、市街化調整区域における基準の在り方については、今ここで決めるのではなく、状況を見ながら、柔軟に対応していただきたい。

商工業の立場からすると、秋田市では6次産業化等を進めているので、集落の中に農産物加工の工場等を建築したい等の話が、これから出てくれば良いなと感じている。今の都市計画法上では工場は住宅地や市街化調整区域では建築できないので、厳しく審査されているが、これからの産業を考えていく中で、秋田が生き残っていくための産業の在り方について、都市計画でも考えていただきたい。

委員

人口減少化での区域区分の見直しは、大変なことだと思う。今回の変更では、必要なところは拡大し、そうでないところは見直し、市街化調整区域に編入したとのことであるが、先ほどの説明の中では、市街化区域内にかなりの未利用地があるとのことだった。今後のことを考えると、市街化区域の拡大よりも、市街化区域内の未利用地の活用を進めて行くべきと考える。

会長

ほかに意見や質問はないか。

会長

ないようなので議決に移りたいと思う。

議案第1号から第3号について、原案に対して異議なしとしてよろしいか。

委員

異議なし。

会長

それでは、議案第1号 秋田都市計画区域及び河辺都市計画区域の変更（秋田県指定）議案第2号 秋田都市計画及び河辺都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（秋田県決定）、議案第3号 秋田都市計画区域区分の変更（秋田県決定）について、原案に対し異議がないことを答申する。

委員

「異議なし」とは賛成という意味か、理解したという意味か。

幹事

議案第1号から第3号については、秋田県指定あるいは秋田県決定の案件であり、秋田県から秋田市に意見の照会があったものである。その回答をするために、本日の審議会でお諮りしている。そのため、異議なしとの答申をいただいた場合は、秋田市として異議なしと、秋田県に回答するものである。

会長

当審議会として、秋田市長に対し、異議なしとの答申をする。

会長

引き続き、議案第4号 河辺都市計画用途地域の変更（秋田市決定）、議案第5号 河辺都市計画特別用途地区の変更（秋田市決定）、議案第6号 河辺都市計画施設の変更（秋田県決定）、議案第7号 河辺都市計画施設の変更（秋田市決定）について、幹事から説明をお願いします。

幹事

（議案第4号から第7号の内容を説明）

会長

幹事から説明のあった議案第4号から第7号について、何か質問、意見等あるか。

会長

ないようなので議決に移りたいと思う。

議案第4号から第7号について、原案に対して異議なしとしてよろしいか。

委員

異議なし。

会長

それでは、議案第4号 河辺都市計画用途地域の変更（秋田市決定）、議案第5号 河辺都市計画特別用途地区の変更（秋田市決定）、議案第6号 河辺都市計画施設の変更（秋田県決定）、議案第7号 河辺都市計画施設の変更（秋田市決定）について、原案に対し異議がないことを答申する。

会長	引き続き、議案第 8 号 秋田都市計画用途地域の変更（秋田市決定）、議案第 9 号 秋田都市計画特別用途地区の変更（秋田市決定）、議案第 10 号 秋田都市計画準防火地域の変更（秋田市決定）について、幹事から説明をお願いします。
幹事	（議案第 8 号から第 10 号の内容を説明）
会長	幹事から説明のあった議案第 8 号から第 10 号について、何か質問、意見等あるか。
委員	七曲工業団地について、当初工業団地ということで、その枠のみで土地を販売したが、何年も土地利用されないまま時間が経過していた。そこで、規制を緩和したところ、他所から企業がやって来て、土地利用されるようになった。この規制緩和は大変良かったと思う。まわりの機能に害とならない程度であれば、他の業種でも話し合いによって建築を認める緩和規定は組み込まれているか。
幹事	用途地域は建物を建てる際のルールを決めるものであるので、それに沿って土地利用されるのが筋である。緩和と言っても、住宅地に工場を建てるなどの極端な例は別として、常識の範囲内であって、用途地域のルール上はまらない建物について、例えば、今回の警察学校の建て替えのような特別の事情があるものについては、建築審査会や住民の合意を前提に用途変更を想定している。
委員	工業団地に工業に関連した資材置き場や運送業、倉庫等建てたいと相談に行ったら、発展のために、対処してもらえるのか。
幹事	様々なケースがあるので、個別具体の話であれば、別の機会に、ご相談いただきたい。
委員	規制ばかりでなく、これからの発展のための受け皿として、緩和策を組み込んでいるか聞きたい。
幹事	各用途地域に建てられる建物は複数ある。工業地域であれば、工業に関連した施設はほぼ建てることのできるもので、基本的には用途にあった建物を建てていただく。用途地域は最低限守っていただく基準を定めたもので、今回の用途地域の指定の中で特別に緩和するものを定めているものではない。
委員	七曲工業団地の失敗例を見て、規制が強すぎると県外企業がやって来ないという現実を、意見として述べておく。

委員	議案第 8 号の 2、3 ページに、各箇所用途変更の理由が記載されているが、今回 2 つの都市計画区域が 1 つに統合されるということで、その調整として新たに市街化区域に編入する箇所と、旧秋田都市計画区域内の区域区分の見直しによる箇所がある。その他 No. A～D はそれらとは関連しないものになるが、これらについても、縦覧・意見書提出の機会を設けて、問題なく手続きが進んでおり、結構なことである。 参考資料としてこれまでの用途変更のルールを示していただければ、わかりやすい。具体的には、No. B と C に幹線道路沿道の概ね 50 m については、これは前回までの見直しの際と同じ基準で設定されているという説明があったが、このように秋田市の考え方がまとめられた資料があれば、判断しやすいのではないか。
会長	非常に良い意見だと思うので、次回からは、委員の皆さんが判断しやすいよう、わかりやすい参考資料を添付していただきたい。
幹事	了解した。
会長	ほかに意見や質問はないか。
会長	ないようなので議決に移りたいと思う。 議案第 8 号から第 10 号について、原案に対して異議なしとしてよろしいか。
委員	異議なし。
会長	それでは、議案第 8 号 秋田都市計画用途地域の変更（秋田市決定）、議案第 9 号 秋田都市計画特別用途地区の変更（秋田市決定）、議案第 10 号 秋田都市計画準防火地域の変更（秋田市決定）について、原案に対し異議がないことを答申する。

これは、平成 26 年 2 月 7 日に開催された、第 38 回秋田市都市計画審議会の議事録である。