

新産業立地地域等の整備提案協議を求める請願

令和 7 年 5 月 30 日

青森市議会議長 奈良岡 隆 様

青森市大字新田字忍 33 番地  
活力と魅力あふれるまちづくり推進協議会  
会長 三原 吉信

紹介議員 関 貴光  
小倉 尚裕  
柿崎 孝治  
奈良 祥孝

(請願の趣旨)

青森市は今年で開港 400 年を迎え、青森港の整備は進み、現在西部地域では油川埠頭の国際物流ターミナル化や洋上風力発電基地港としての整備が進行中である。

これに伴い、洋上風力発電基地港の工事中及び整備後の風力発電設備組立て場のバックヤードの確保が必要となっている。具体的には、青森港臨港道路 1 号線西側農地部で借地契約が進められている。この農地部は、市施行の石江土地区画整理事業により農業用水が切断された農地であり、新青森駅周辺地区という立地条件から都市的土地利用への転換が容認された土地と考えるべきである。

バックヤードの土地利用は時系列的に変化する。具体的には、第 1 段階として港湾工事の資材置場やコンクリート護岸ブロックの製作場、第 2 段階として埠頭整備後の風力発電設備組立てのための関連事業者用地、第 3 段階として洋上風力発電設備完成後のメンテナンス事業者や関連新産業の立地地域である。

このバックヤード整備が必要な理由は、魅力的で活力ある青森市再生のため、洋上風力発電関連の新産業立地実現の先行的受皿整備が急務なためである。

一方、国道 7 号沿道部は市街化調整区域の沿道開発許可により、無秩序に開発され、近隣の市民からは「みすばらしい」とまで言われている。沿道が全て無秩序に開発されていることは、新青森駅から 1 キロメートル圏の土地である利便性によるものであり、都市計画法の基本理念である「合理的土地利用」とは言えない。

さらに、近年の動向としてクルーズ船による青森観光が急増しており、青森港と新青森駅を結ぶ臨港道路と国道 7 号沿道は、青森の玄関口にふさわしい景観整備が市民から求められている。

コンパクトで持続可能なまちづくりを目指した青森市の都市再生の理念に基づき、洋上風力発電関連の新産業立地のための都市基盤整備、臨港道路及び国道 7 号沿道の無秩序に市街化した土地の敷地整序、国道 7 号及び臨港道路沿道の景観整備を推進することが当地区整備の目的である。

なお、都市計画提案制度の活用に際し、当該地区の都市計画提案に当たっては、対象となる区域の土地所有者のおおむね全員の同意を得ることが可能と見込まれている。

(請願事項)

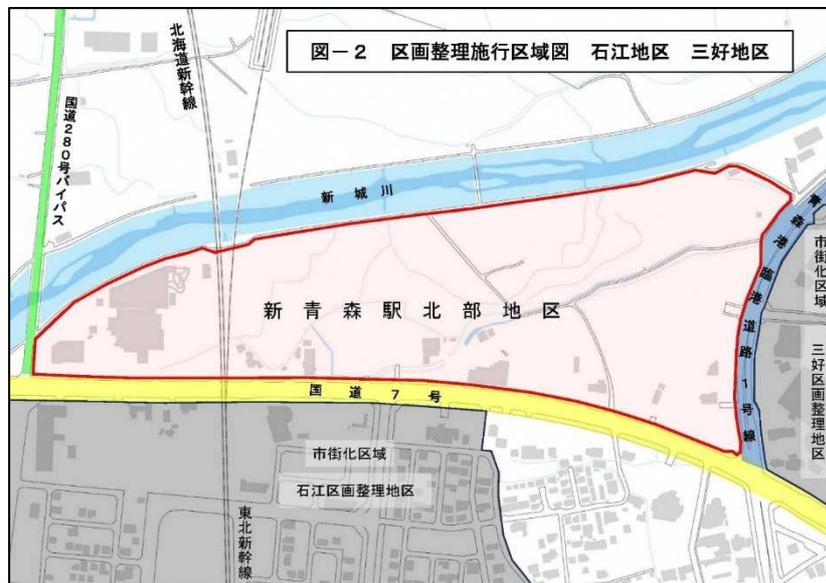
油川埠頭の整備に関連するバックヤード等後背地の整備により、洋上風力発電事業関連の「新産業立地」のための基盤整備された土地の確保、臨港道路及び国道7号沿道の敷地整序による秩序ある市街地の再開発、観光客をおもてなしする青森の玄関口としての沿道景観整備のため、「市民力＋民間力」による都市計画の効果的運用である都市計画提案制度を活用し、市街化調整区域の地区計画と同意施行者による敷地整序型土地区画整理事業の実施提案について、早急に関係機関との協議を進めること。



## (2) 隣接地は土地区画整理事業施行済み地区

図一2 区画整理施行区域図 石江地区 三好地区

東側は青森港臨港道路1号線を介して、三好土地区画整理地区と南側は国道7号を介して、石江土地区画整理地区と接している。3辺のうち2方向が土地区



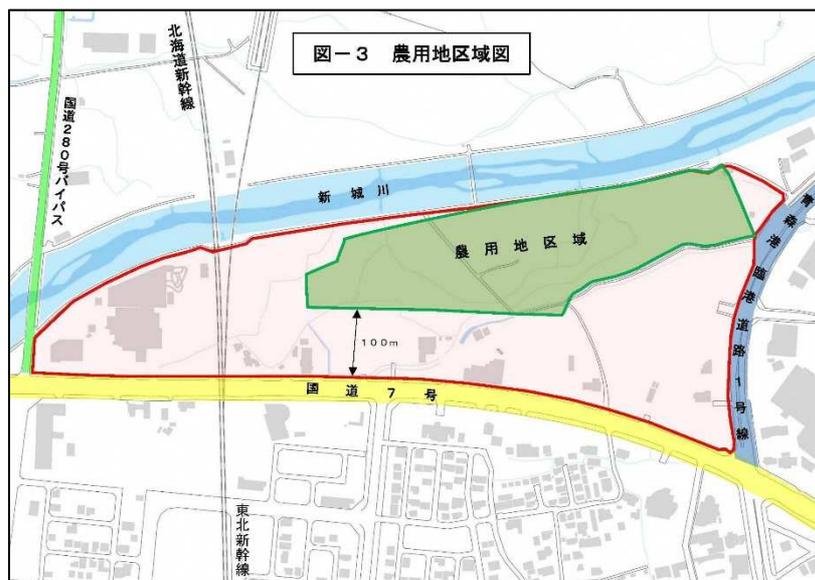
画整理地区と接しており新青森駅からおおむね1キロメートル圏の立地条件を考えれば両地区と連続して新城川まで土地区画整理事業により整備し都市計画法の基本理念である土地の「合理的利用」を図るべき区域である。

## (3) 国道から100メートルの沿道は農用地区域から除外

図一3 農用地区域図

国道7号バイパスを決定した当初から沿道100メートルは農用地区域から除外し、沿道開発ができる状況となっていた。

石江区画整理地区や三好区画整理地区に連続して区画整理

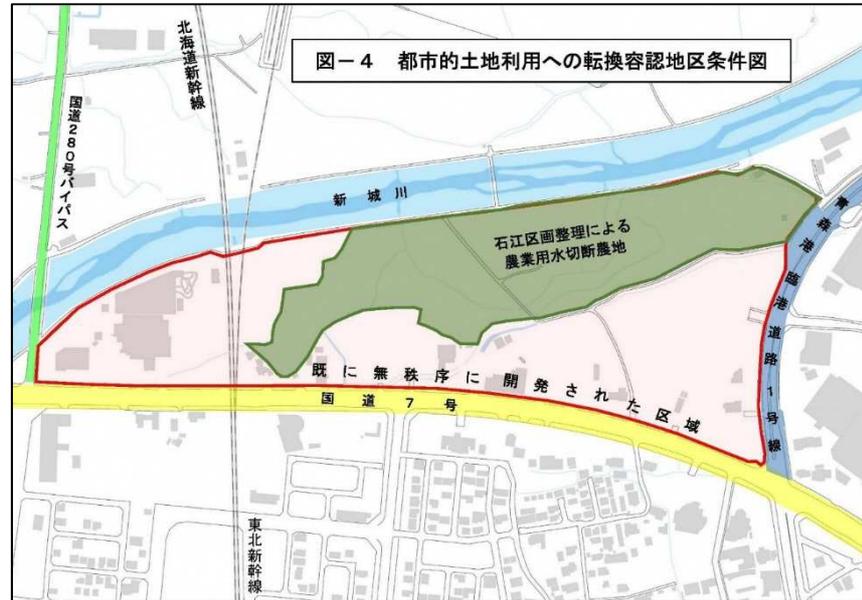


を施行しなかったため、無秩序な沿道開発許可による市街地を形成している。無秩序な市街化を防止する市街化調整区域の役割を果たしていない。

#### (4) 北側の農用地区域は農業用水切断農地

図—4 都市的土地利用への転換容認地区条件図

当地区北側の農用地区域は石江区画整理事業により農業用水が切断され、農地としての活用が困難となっている。この用水切断時点で新青森駅からのアクセスを考えれば都市的土地利用への転換を許容したものと考えるべきである。



#### (5) 青森市・青森県の玄関口の一部を形成する国道沿道

図—5 国道及び臨港道路の景観形成

新青森駅は青森市・青森県の新しい玄関口としての機能を有すると考えられる。このため、アクセス道路沿道のまちなみは青森を感じさせる個性ある空間と考える。

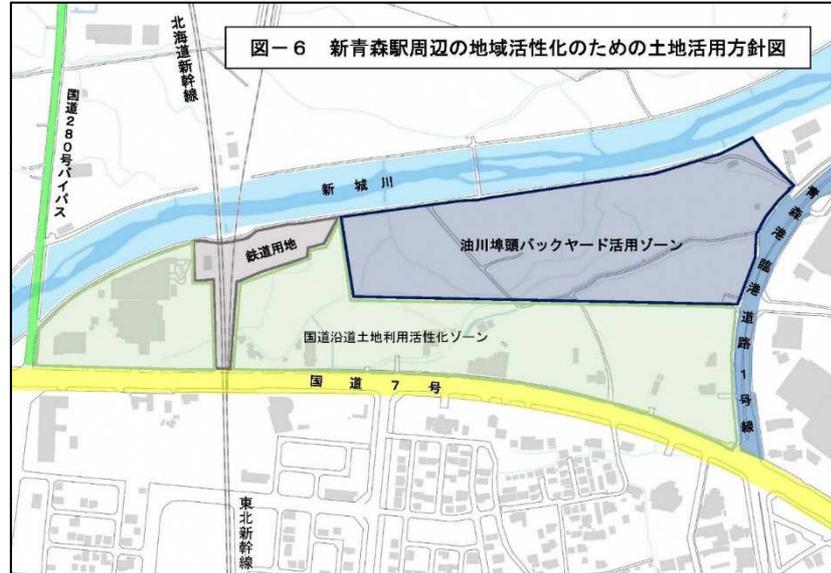
しかし国道と臨港道路沿道は市街化調整区域であり、風格のあるまちなみ景観は形成されていない。



## (6) 新青森駅周辺地区（1キロメートル圏）

図—6 新青森駅  
周辺の地域活性化  
のための土地活用  
方針図

当地区は、新青森駅からおおむね1キロメートル圏であり、活力ある青森再生のため、都市計画法の基本理念に即した「合理的土地利用」を図るべき区域である。

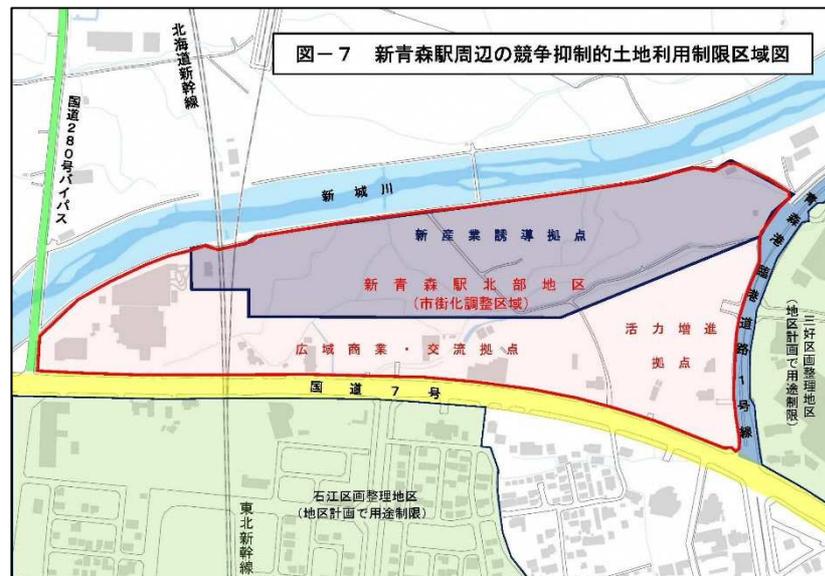


## (7) 新青森駅周辺の競争抑制的土地利用制限区域

図—7 新青森駅周  
辺の競争抑制的土地  
利用制限区域図

これまでおおむね30年にわたって新青森駅周辺は本市の都市計画マスタープランにおいて、競争抑制的土地利用制限区域として位置付けられてきた。

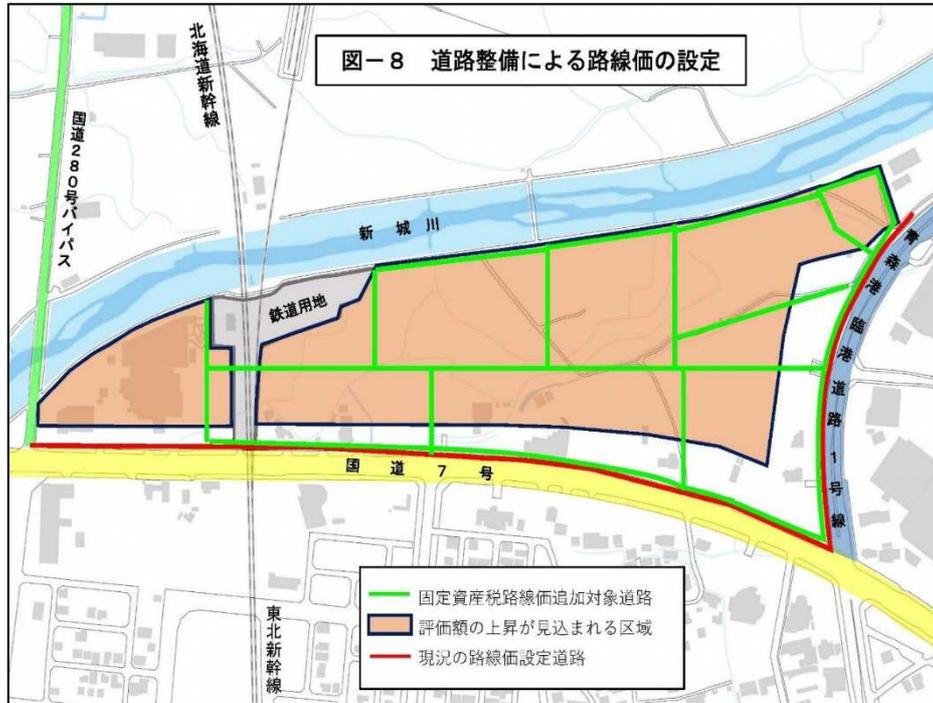
現行のマスタープランにはそのような規定はなくなり、活力ある青森市再生のための都市計画法の基本理念に即した「合理的土地利用」が期待されている。



## (8) 区画整理による市街地整備で税収アップ

### 図-8 道路整備による路線価の設定

当地区を区画整理すれば図-8に示すように道路が整備され、新たに路線価が設定され、土地の評価額は著しく増大する。これによって固定資産税は著しく増収し、道路の除雪や維持管理費には十分に対応できる。



## 新青森駅北部地区と油川埠頭の連携

図-9 油川埠頭の工事計画（国土交通省事業と県事業）（TBSニュースより）



図-10 青森港臨港道路1号線による連携



## 地区計画と区画整理工事スケジュール（案）

| 計画段階         | 令和 年度                                | 7      | 8      | 9      | 10 | 11 | 12 | 備考 |
|--------------|--------------------------------------|--------|--------|--------|----|----|----|----|
| Step1        | 油川埠頭工事のバックヤード                        | -----> |        |        |    |    |    |    |
| Step2        | 洋上風力発電設備組み立て場のバックヤード                 |        |        | -----> |    |    |    |    |
| Step3        | 洋上風力発電事業関連等新産業立地誘導区域                 |        |        | -----> |    |    |    |    |
| 地区計画提案及び計画協議 | 市街化調整区域の地区計画+敷地整序事業（土地区画整理事業）計画調整と工事 | -----> | -----> |        |    |    |    |    |
|              | 都市計画提案協議                             | -----> |        |        |    |    |    |    |
| 都市計画提案協議及び手続 | 施行認可申請                               |        | ●      |        |    |    |    |    |
|              | 施行認可                                 |        | ●      |        |    |    |    |    |

# 市街化調整区域の地区計画と区画整理

図-11 市街化調整区域の地区計画 地区整備計画図

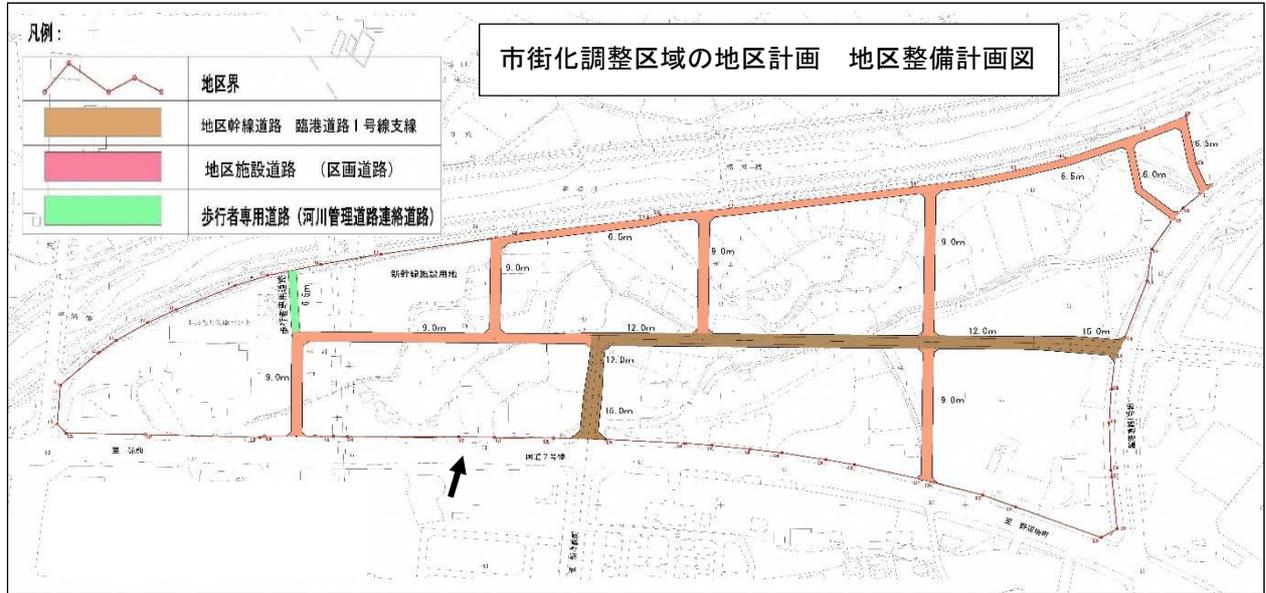


図-12 地区施設の整備を担保する敷地整序事業 (市街化予想図)

