山 元 町 都 市 計 画 審 議 会

日時：令和４年１１月２４日(木)
午後１時３０分から
場所：山元町役場１階 大会議室

次　第

第１部　任命書交付式

１　開　式

２　任命書交付　代表受領　西内 和洋 殿

３　委員の紹介

４　挨　拶　　山元町長　橋元 伸一

５　閉　式

第２部　都市計画審議会

１　開　会

２　都市計画審議会について

３　会長及び職務代理者の選出

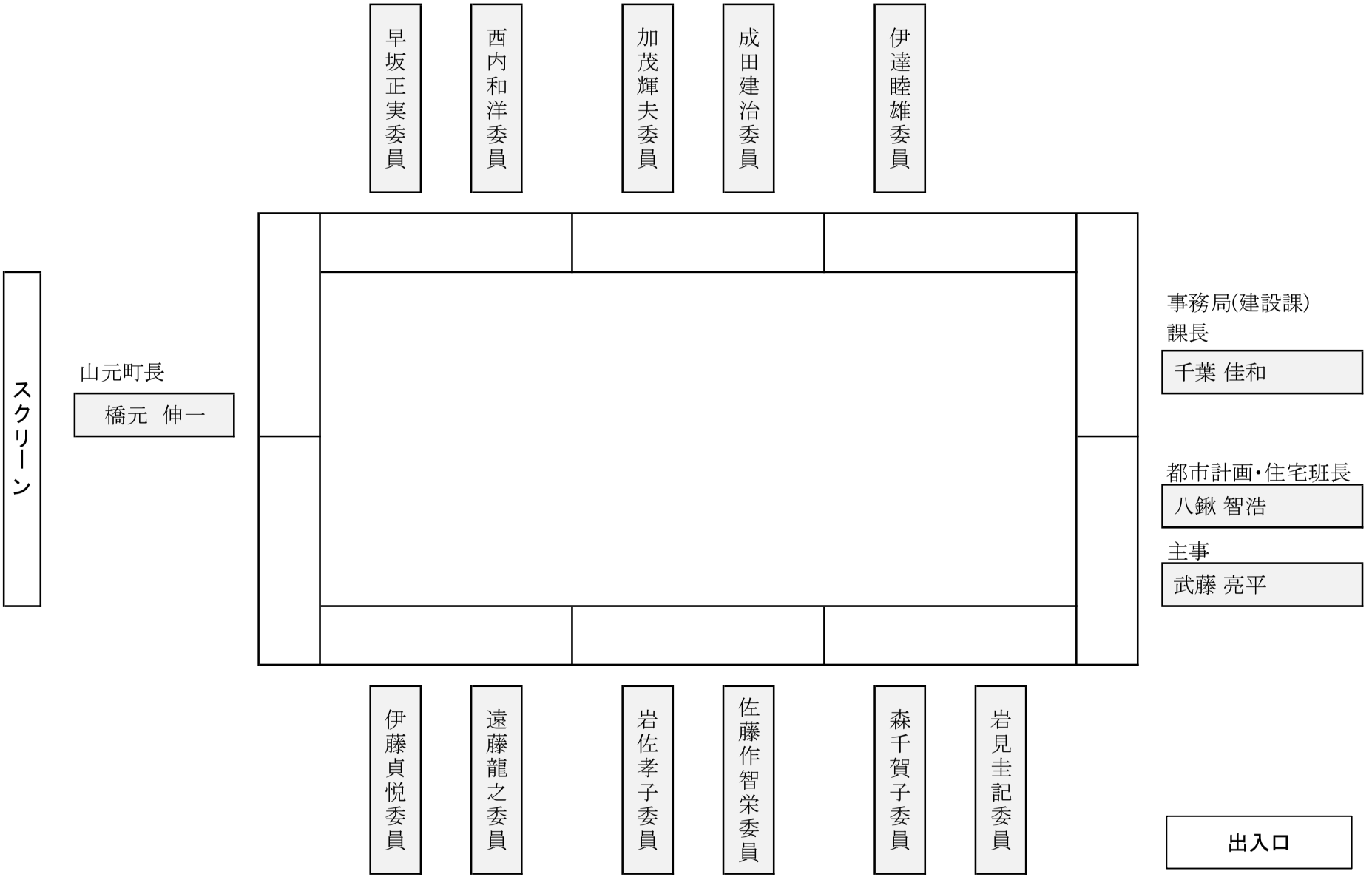
４　都市計画制度による「用途地域指定」に向けた事前説明

５　次回の日程調整

６　閉　会

配布資料
・次第（本紙）
・座席表
・委員名簿
・（資料１）都市計画審議会について
・（資料２）山元町都市計画審議会条例
・（資料３）都市計画制度による「用途地域指定」に向けた事前説明
・（資料４）次回開催日程確認表

山元町都市計画審議会座席表



山元町都市計画審議会委員名簿（敬称略）

任期　令和４年１１月１日～令和６年１０月３１日

	氏　名	新/再	備　考	その他
学識経験者	早坂 正実 （はやさか・まさみ）	再任	亘理山元商工会推薦 ・亘理山元商工会副会長	
	西内 和洋 （にしうち・かずひろ）	再任	山元町工業会推薦 ・(株)日幸電機製作所 取締役製造部長兼坂元工場長	
	加茂 輝夫 （かも・てるお）	再任	亘理警察署長	代理出席 目黒 健也 （めぐろ・けんや） 亘理警察署次長
	成田 建治 （なりた・けんじ）	再任	一級建築士 ・(株)マックス設計 代表取締役	
	伊達 睦雄 （だて・むつお）	再任	行政経験者 ・下郷区長 ・(株)やまもと地域振興公社副社長	
町議会議員	伊藤 貞悦 （いとう・ていえつ）	再任	町議会推薦	
	遠藤 龍之 （えんどう・たつゆき）	再任	町議会推薦	
	岩佐 孝子 （いわさ・たかこ）	再任	町議会推薦	
住民の代表	佐藤 作智栄 （さとう・さちえ）	再任	浅生原区	
	森 千賀子 （もり・ちかこ）	再任	町区	
	岩見 圭記 （いわみ・けいき）	新任	小平区	

資料１

都市計画審議会について

① 都市計画審議会とは

都市計画審議会とは、地方自治体が都市計画を定めるにあたり、都市計画法に基づき、その案を調査・審議する機関。

都市計画は、町の将来の姿を決めるものであり、かつ、土地に関する権利に制限を加えるものであるため、学識経験者や住民等からなる都市計画審議会を設置のうえ、都市計画を決める前にその案について調査・審議することとしている。

山元町では、昭和 56 年(1981)に山元町都市計画審議会条例が制定され、都市計画案の審議を行っている。

② 委員構成，任期等

（委員構成）

・学識経験のある者　５名
・町議会の議員　　３名
・住民を代表する者　３名　　計 11 名

（任期）

２年とし再選できる。

令和 4 年 11 月 1 日 ～ 令和 6 年 10 月 31 日

（会長、会議）

委員の互選により定める。審議会は会長が招集し会長が議長となる。

③ 審議内容の例

・都市施設の決定・変更　　（牛橋公園、公共下水道、津波防災拠点市街地等）
・建築基準法第 51 条但し書　（ごみ焼却場、廃棄物処理施設等の設置許可）
・都市計画の基本方針策定　（都市計画マスタープラン）
・地区計画の決定・変更　　（住環境の取りきめ）
・用途地域の決定・変更　➡（今年度の審議内容）

資料２

山元町都市計画審議会条例（昭和56年３月25日条例第７号）

最終改正:平成12年３月24日条例第30号

改正内容:平成12年３月24日条例第30号

○山元町都市計画審議会条例

昭和56年３月25日条例第７号

改正

平成３年３月12日条例第６号

平成12年３月24日条例第30号

山元町都市計画審議会条例

（設置）

第１条 都市計画法（昭和43年法律第100号）第77条の２第１項の規定に基づき、都市計画行政の円滑な運営を図るため、山元町都市計画審議会（以下「審議会」という。）を置く。

（所掌事務）

第２条 審議会は、町長の諮問に応じ次に掲げる事項について審議する。

（１） 本町が定める都市計画に関すること。

（２） 都市計画について本町が提出する意見に関すること。

（３） その他町長が都市計画上必要と認める事項に関すること。

（組織等）

第３条 審議会は、次に掲げる者につき、町長が任命する委員をもって組織する。

（１） 学識経験のある者　５名

（２） 町議会の議員　３名

（３） 住民を代表する者　３名

２ 前項の委員の任期は２年とする。

３ 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

４ 委員は、再任されることができる。

（臨時委員）

第４条 審議会に、特別の事項を審議させるため必要があるときは、臨時委員を置くことができる。

２ 臨時委員は、町長が任命する。

３ 臨時委員は、当該特別の事項に関する審議が終了したときは、解任されるものとする。

（会長）

第５条 審議会に会長を置き、第３条第１項第１号に掲げる委員のうちから、委員の互選により定める。

２ 会長は、会務を総理する。

３ 会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

（会議）

第６条 審議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

２ 審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の２分の１以上が出席しなければ会議を開くことができない。

３ 審議会の議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（庶務）

第７条 審議会に庶務を処理するため書記を置く。

２ 書記は、町職員のうちから町長が任命する。

３ 書記は、会長の命を受け会務を処理する。

（報酬）

第８条 委員の報酬は「山元町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例」別表に定めるその他の委員を適用する。

（委任）

第９条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、町長が定める。

附　則

この条例は、昭和56年４月１日から施行する。

附　則（平成３年３月12日条例第６号）

この条例は、平成３年４月１日から施行する。

附　則（平成12年３月24日条例第30号）

この条例は、平成12年４月１日から施行する。ただし、第３条第１項、第２項及び第５条第１項の規定は、平成13年５月１日から施行する。

資料３

都市計画制度による「用途地域指定」に向けた事前説明

令和4年11月24日

山元町建設課

1

1

説明の内容

1. 都市計画とは
2. 土地利用に関する計画
3. 用途地域の指定に向けて
4. 亘理町とのちがい
5. 検討方法
6. 指定までのスケジュール

2

2

1．都市計画とは

都市をコントロールして健全に発展させること

（１）土地利用に関する計画

→ 規制が主体（区域区分・用途地域・地区計画等）

（２）都市施設に関する計画

→ 整備が主体（道路・公園・下水道等）

（３）市街地開発事業に関する計画

→ 改善が主体（土地区画整理・市街地再開発等）

山元町は全域が「都市計画区域」に指定されています

2. 土地利用に関する計画

（１）市街地と自然のバランスを確保する → 区域区分

（２）土地利用を制限して住みやすくする → 用途地域

（３）歴史ある建造物や景観守るなど → 地域地区

（４）良好な住環境を細かくとり決める → 地区計画

5

（１）市街地と自然のバランスを確保する → 区域区分

区域区分（通称：線引き）とは、都市計画区域を、
「市街化区域」と「市街化調整区域」に分けること

放置すると無秩序に都市が
拡大してしまうことを防ぐ
（名取市、岩沼市で指定済み）
（角田市、亘理町、丸森町は未指定）

▼

山元町も隣接自治体と同じく
非線引き

6

（２）土地利用を制限して住みやすくする　→　用途地域

用途地域とは、
場所により住居・商業・工業の土地利用を定めること

１３種類の用途地域の中から、地域の将来像に応じた土地利用を指定し、良好な住環境を確保するもの。

（名取市、岩沼市、角田市、亘理町で指定済み）
（丸森町では未指定）

▼

用途地域の指定により、「住みわけ」ができるため、山元町でも進めていくべき →（今回の検討事項）

（３）歴史ある建造物や景観守るなど　→　地域地区

地域地区とは、
地域の特色に応じて、様々な個別の制限を行うもの

風致地区
白石市（益岡公園）

伝統的建造物群
保存地区
村田町（蔵の町並み）

他の地域地区

- 臨海地区
- 特別緑地保全地区
- 駐車場整備地区 など

※仙台市を中心に指定済み

用途地域は、地域地区の一部に位置付けられる

（４）良好な住環境を細かくとり決める　→　地区計画

地区計画とは、
独自のまちづくりを実現するため、細かいルールを定めるもの

〔地区計画の例〕

山元町では3か所の新市街地に以下の地区計画を指定済み

- 敷地の面積　50坪以上
- 壁面の位置　境界から1m以上
- 建物の高さ　12m以下（※）

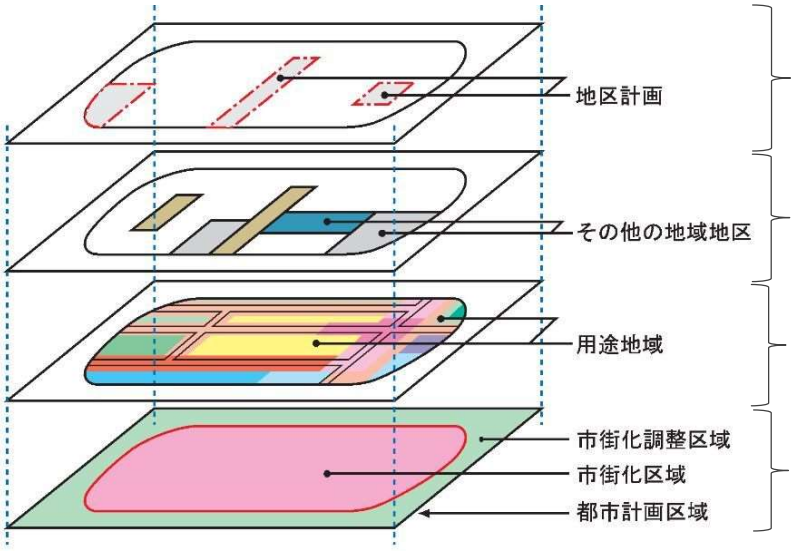
※公益施設は高さ20m以下

住環境を将来的にも維持できる

9

9

都市計画による土地利用計画のイメージ



地区計画
3つの新市街地に指定済み

地域地区（風致地区等）
山元町は未指定

用途地域
（今回の検討事項）

区域区分
山元町は非線引き
（市街化区域と調整区域の区別なし）

10

10

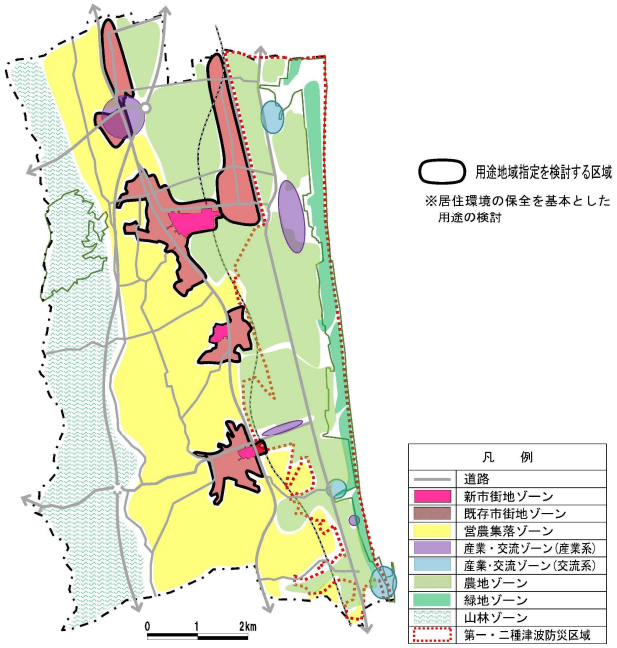
3. 用途地域の指定に向けて

（1）これまでの経緯

町の将来像や整備方針の
基本的な計画となる
「都市計画マスタープラン」を
平成30年3月に策定
（H30.2.21都計審、3.22議会議決）

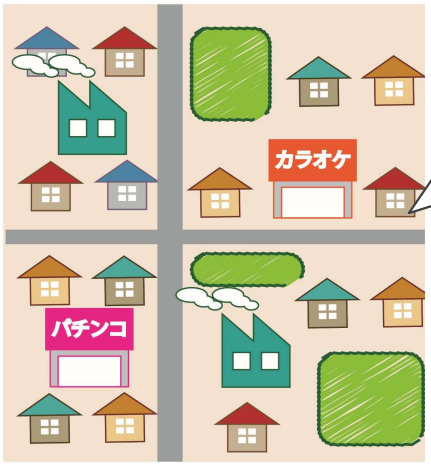
▼

マスタープランにて用途地域の
検討区域を明確化（5区域）



（2）「住みわけ」とは

住みわけされていない場合

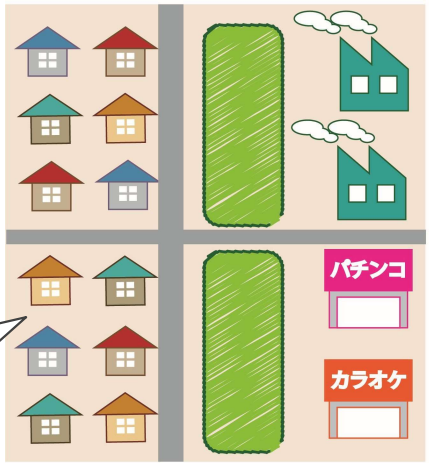


住居と商工業が
混在し住みづらい

駅前に見合わない
街並みが形成され
ていく恐れもある

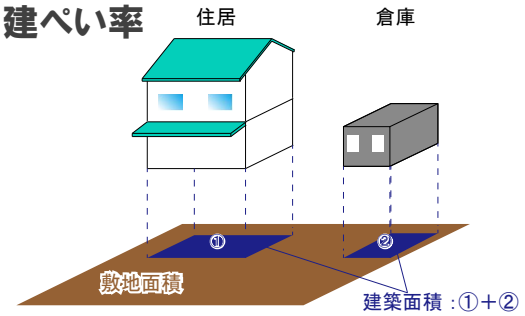
用途地域の指定
により建てられる
建築物を分けて
住みわけを図る

住みわけされている場合

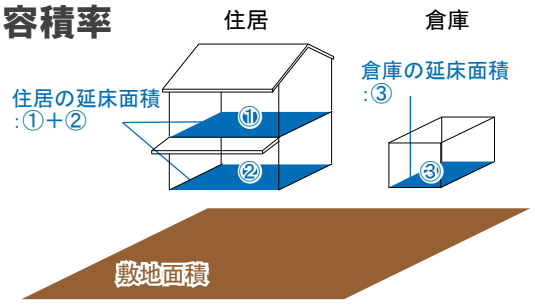


（３）用途地域で定めること

① 建物の用途（建てられる建物の種類）→　次ページ
② 建ぺい率　（土地の面積に対する建物面積の割合）
③ 容積率　（土地の面積に対する床面積合計の割合）



$$\frac{\text{建築面積 :①＋②}}{\text{敷地面積}} \times 100\% = \text{建蔽率}$$



$$\frac{\text{延床面積 :①＋②＋③}}{\text{敷地面積}} \times 100\% = \text{容積率}$$

用途地域が未指定の地域（＝白地区域）は、建ぺい率（70％）、容積率（200％）

（４）用途地域の種類

現在山元町は全域が用途地域の指定なし（＝白地区域）

▼

どの場所でも大半の建物が建てられる

▼

用途地域を指定して街並みと住環境を保全（特に新駅周辺）

用途地域内の建築物の主な用途制限 ○：建てられる △：条件付きで建てられる（面積・階数・原動機容量等） 空欄：建てられない		主な建築物															
		住宅等	店舗等	事務所等	ホテル・旅館	遊戯・風俗等				公共施設等			工場・倉庫等				
						カラオケボックス等	麻雀・パチンコ店等	劇場・映画館等	キャバレー等	幼稚園・小中学校	病院・専修学校等	保育所・診療所等	工場（危険性小）	工場（危険性大）	自動車修理工場	パン屋・自転車店等	畜舎
1	第一種低層住居専用地域	○								○		○					
2	第二種低層住居専用地域	○	△							○		○				△	
3	第一種中高層住居専用地域	○	△							○	○	○				△	
4	第二種中高層住居専用地域	○	△	△						○	○	○				△	
5	第一種住居地域	○	△	△	△					○	○	○	△		△	○	△
6	第二種住居地域	○	△	○	○	△	△			○	○	○	△		△	○	○
7	準住居地域	○	△	○	○	△	△	△		○	○	○	△		△	○	○
8	田園住居地域	○	△							○		○	△			△	
9	近隣商業地域	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	△		△	○	○
10	商業地域	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△		△	○	○
11	準工業地域	○	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○	○		○	○	○
12	工業地域	○	△	○		△	△					○	○	○	○	○	○
13	工業専用地域		△	○		△						○	○	○	○	○	○
用途指定のない区域（＝白地区域） ※現在の山元町全域		○	△	○	○	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○

4. 亘理町とのちがい

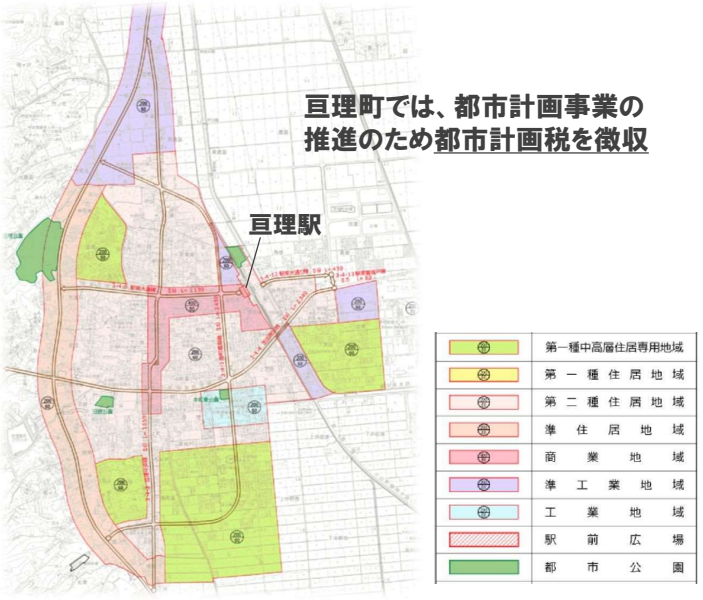
亘理町（S30都市計画区域に指定）

・S43年から都市計画道路を整備し、段階的に用途地域を指定

・亘理駅周辺、逢隈、荒浜地区で計画的なまちづくりが実現

山元町（S56都市計画区域に指定）

・東日本大震災からの復興事業により急速にまちづくりが進行



人口減少が進む中、都市施設を積極的に整備し市街地拡大を推進するなどの状況ではないため、「住環境の保全」を中心とした用途地域指定へ

15

都市計画税について

都市計画事業の費用に充てるための「目的税」

山元町は全域が都市計画区域に指定されており、
都市計画税は非課税（亘理町は課税）

▼

今回の用途地域指定の目的は「住環境の保全」であり、
今後、都市施設の整備を積極的に進めていく状況ではない。

▼

目的税である都市計画税の課税は不適当（現状どおり非課税）

16

5. 検討方法〔①～②概略検討、③～⑤詳細検討〕

① 法規制のある区域を除き、居住利便性の高い区域を抽出

② 近年の新築動向や開発動向から、優先的に用途地域を指定する範囲を絞り込む

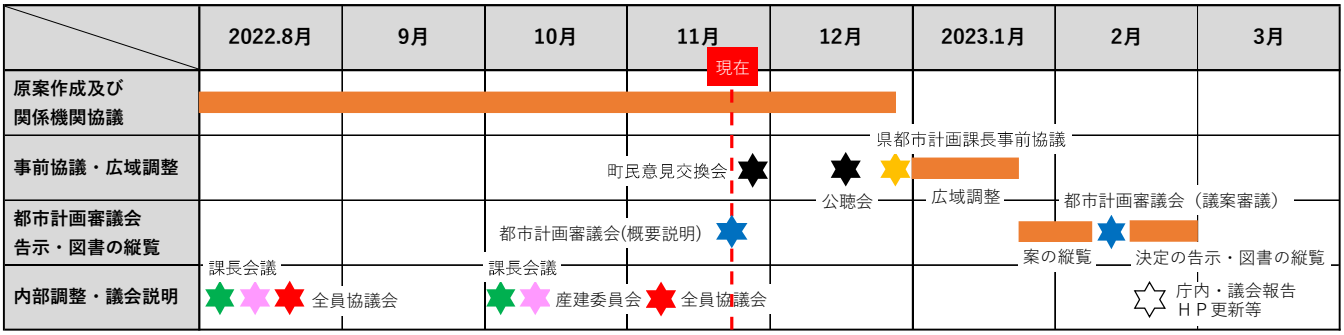
③ 現況の土地利用に見合った用途地域の種類を選定

④ 用途地域の指定により制限が生じる建築物(※)の抽出

(※)建物用途や床面積などが適合しなくなる建物（「既存不適格建築物」という）

⑤ 災害危険区域を踏まえ、用途地域を指定する範囲を決定

6. 指定までのスケジュール



・本日の概要説明後、11/27に「町民意見交換会」を行い、参加者からの申し出があった場合には公聴会の開催を経て、原案を固めていきます。

・その後、2月に都市計画審議会を開催し、事務局より議案提案いたします。

・議案が承認された場合、告示・縦覧により、用途地域の指定が決定します。

資料４

山元町都市計画審議会　次回開催日程確認表

11月30日まで返信用封筒または建設課持参により報告をお願いします

報告委員名

候補日（２月第１週）

日程	２月３日（金）	
時間帯	午前	午後
出席可否（○・×）		

候補日（２月第２週）

日程	２月７日（火）		２月８日（水）		２月９日（木）	
時間帯	午前	午後	午前	午後	午前	午後
出席可否（○・×）						

候補日（２月第３週）

日程	２月１４日（火）		２月１５日（水）		２月１６日（木）		２月１７日（金）	
時間帯	午前	午後	午前	午後	午前	午後	午前	午後
出席可否（○・×）								

委員の皆さまの出席可否を確認の上、年内に次回開催日を連絡いたします。

問い合わせ先
山元町都市計画審議会事務局
(建設課 都市計画・住宅班)
担当：八鍬・武藤
TEL 0223-29-8005