

令和4年度第2回山元町都市計画審議会議事録

1 内容 任命書交付及び用途地域指定における概要説明

2 概要

(1) 日 時 令和4年11月24日(木) 午後2時30分～午後3時40分

(2) 場 所 山元町役場1階 大会議室

(3) 審議委員

(敬称略)

・西内 和洋 ・加茂 輝夫(代理 目黒 健也) ・成田 建治 ・伊達 睦雄
・伊藤 貞悦 ・遠藤 龍之 ・岩佐 孝子 ・森 千賀子 ・佐藤 作智栄
・岩見 圭記 ・早坂 正実(欠席)

(4) 事務局

・山元町建設課

課長 千葉 佳和

都市計画・住宅班 班長 八畝 智浩、主事 武藤 亮平

(5) 会議議事録

以下の通り

(進行：千葉課長)

第1部 任命書交付式

1 開式

本日はご多用のところ山元町都市計画審議会にご出席をいただきありがとうございます。進行を務めさせていただきます、山元町建設課長の千葉佳和と申します。よろしくお願いいたします。お手元の次第にもありますとおり、本日は、都市計画審議会委員の任期満了に伴う「任命書交付式」と「都市計画審議会」の二部構成として進めさせていただきます。第一部と第二部を合わせ、全体で1時間程度のお時間をいただく見込みとなっておりますので、あらかじめご了承ください。

2 任命書交付

それでは、第1部、任命書交付式を行います。

山元町都市計画審議会条例に基づき、都市計画審議会委員の任期は2年となっております。令和4年10月31日の任期満了に伴い、改めて就任される委員、及び新たに就任される委

員に対し、山元町長橋元伸一より任命書を交付いたします。

交付につきましては、代表受領として行うことで、ご了承を賜りたいと存じます。代表受領は、山元町工業会からの推薦であります、西内和洋様にお願いいたします。西内様、よろしくお願いいたします。

なお、西内様以外の委員の皆様へは、机上に任命書を置かせていただいておりますので、ご了承願います。

3 委員の紹介

委員改選に伴う初めての審議会となることから、委員の皆様、及び事務局職員の紹介をさせていただきます。お手元の次第の次に、座席表と委員名簿を用意しておりますので、併せてご覧ください。

山元町都市計画審議会委員は、山元町都市計画審議会条例に基づき、学識経験のある委員5名、町議会議員3名、住民の代表3名の計11名で構成されております。

はじめに学識経験のある委員となります。再任の早坂正実委員でございますが、本日は所用のため欠席となります。再任の西内和洋委員でございます。再任の加茂輝夫委員でございますが、本日は亘理警察署、署長の加茂委員の代理として、亘理警察署次長であります目黒健也様に代理出席をいただいております。再任の成田建治委員でございます。再任の伊達睦雄委員でございます。続きまして、山元町議会推薦の委員といたしまして、再任の伊藤貞悦委員でございます。再任の遠藤龍之委員でございます。再任の岩佐孝子委員でございます。最後に、住民を代表する委員といたしまして、再任の佐藤作智栄委員でございます。再任の森千賀子委員でございます。新任の岩見圭記委員でございます。最後に事務局の職員を紹介いたします。建設課、都市計画・住宅班、班長の八鍬智浩です。同じく、都市計画・住宅班の主事、武藤亮平です。以上となります。皆様、2年間どうぞよろしくお願いいたします。

ここで、橋元町長よりご挨拶を申し上げます。町長よろしくお願いいたします。

(橋元町長)

本日は、大変お忙しい中、山元町都市計画審議会の委員改選にあたり、快くお引き受けいただきまして、心よりお礼申し上げます。また、日頃から本町の行政運営にご協力を賜っておりますこと、重ねてお礼申し上げます。

都市計画は、まちづくりの根幹をなすものであり、町民の日常生活に大きな影響を及ぼすとともに、地域の発展を左右する極めて重要な行政施策であります。このようなことから、本町の都市計画行政に対して町民の期待も大きいものと思いますので、円滑な運営を図るため、皆さま方のお力添えを賜りたくお願い申し上げます。

さて、本町の都市計画行政についてご紹介させていただきますと、本審議会でご審議

いただいた内容をもとに原案が作成された「山元町都市計画マスタープラン」が、平成30年3月に町議会の議決を経て改訂され、現在はその中に明記されております、用途地域の指定について検討を行っているところでございます。この後、事務局より説明がありますが、幅広い見地から忌憚のないご意見を頂戴したいと、お願いを申し上げる次第でございます。

結びになりますが、本格的な寒さに向かう時節、どうぞくれぐれもご自愛いただきますとともに、今後ますますのご多幸、ご活躍をご祈念申し上げまして、簡単ではありますが挨拶とさせていただきます。2年間、どうぞよろしくお願い申し上げます。

橋元町長ありがとうございました。なお、町長は公務のため、ここで退席させていただきます。

第2部 都市計画審議会

1 開会

続きまして第2部の都市計画審議会を開会いたします。お手元に「資料1」及び「資料2」をご用意ください。武藤主事よりご説明いたします。

2 都市計画審議会について

(説明者：武藤主事)

はじめに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・審議する機関でございます。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おります。山元町では、昭和56年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おります。

次に委員構成と任期です。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名の計11名で構成されております。任期は2年とし再選できることとなっております。今回の任期は、令和4年11月1日から令和6年10月31日までとなっております。会長、会議につきましては、委員の互選により定めることになっており、審議会は会長が招集し、会長が議長となることとなっております。

続いて、審議内容の例ですが、大きく5項目あり、かっこ内がこれまで審議した内容となっております。都市施設の決定・変更については都市計画下水道や牛橋公園に関する事、建築基準法第51条ただし書きについてはごみ焼却場、廃物処理施設等の設置許可に関する事、都市計画の基本方針については都市計画マスタープランに関する事、地区計画の決定・変更については住環境の取り決めに関する事、そして、今年度ご審議いただくものが用途地域の決定・変更についてとなっております。

3 会長及び職務代理者の選出

続きまして、都市計画審議会会長、及び職務代理者の選出を行います。都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令第4条、並びに山元町都市計画審議会条例第5条第1項において、会長は「学識経験のある者につき任命された委員」のうちから、委員の互選により定めることとなっております。委員の皆様で自薦または他薦がありましたらお願いいたします。自薦・他薦が無い場合は、事務局から会長を提案させていただいてもよろしいでしょうか。

〔「なし」と発言するもの多数〕

前任期中は都市計画審議会における審議会の開催が一度のみということもありましたので、前任期と同様に、伊達委員に会長職をお願いしたいと存じますがいかがでしょうか。

〔多数の拍手〕

では、伊達会長、会長席の方にご移動をお願いし、就任のご挨拶をお願いいたします。

(伊達会長)

伊達でございます。よろしくお願いいたします。今回は用途地域指定に向けた審議会となります。是非皆様の専門性を生かした忌憚のないご意見をいただければと思います。皆様よろしくお願いいたします。

ありがとうございます。続きまして、山元町都市計画審議会条例第5条第3項に基づき、会長の職務を代理する者を会長より指名いただきます。伊達会長よろしくお願いいたします。

(伊達会長)

職務代理者を指名いたします。前回までは住民を代表するものから選出されておりましたので、今回も同様としたいと思います。新任ではありますが、山元町が事務局となる各種委員の経験が豊富とお聞きしております岩見委員にお願いいたします。

〔多数の拍手〕

それでは、岩見委員、就任のご挨拶をお願いいたします。

(岩見職務代理)

ただいま職務代理を仰せつかりました岩見と申します。よろしくお願いいたします。

(伊達会長)

岩見委員、ありがとうございました。

4 都市計画制度による「用途地域指定」に向けた事前説明

(千葉課長)

本日は、都市計画審議会にて議案を審議いただく案件はありませんので、このまま私の方で進行を続けさせていただきます。本日は皆様にお集りいただける貴重な機会です。で、現在町で検討を進めております、「都市計画制度による用途地域指定」について、このあと事務局より事前説明を行わせていただければと考えております。スクリーンの準備等がありますので、この後 10 分ほど休憩と換気の時間を設けさせていただきます。14 時までに自席にお戻りいただければと思います。

〔休憩・換気〕

それでは、準備が整いましたので再開させていただきます。お手元に「資料 3」をご用意ください。八鍬班長よりご説明いたします。

(説明者：八鍬班長)

では、用途地域指定に向けた事前説明をさせていただきます。全体で 20 分程度のお時間をいただきます。(資料 3：P2) 本日の説明内容です。「都市計画とは」からはじまりまして、「指定までのスケジュール」まで、都市計画法の概要や、亘理町とのちがい、用途地域指定までの検討方法なども交えながら説明いたしますので、勉強会のような形で、正面のスクリーンかお手元の資料 3 を見ながらお聞きいただければと思います。よろしくお願いいたします。

(P3) はじめに「都市計画とは」ですが、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」となります。先ほど町長からもありましたが、まちづくりの根幹をなすものとして、都市計画は重要な行政施策のひとつと捉えられます。都市計画の手法は、大きく 3 つに分けられますが、ひとつ目が土地利用に関する計画です。これは「土地の利用方法に対しての規制」が主体となりまして、区域を分けたり地域に応じて建てられる建物の種類を決めたりするものです。今回の用途地域指定はここに分類されます。後ほど詳しく説明いたします。次に、都市施設に関する計画です。こちらは「整備」が主体となりまして、都市計画道路や都市公園、公共下水道などが位置付けられます。最後に、市街地開発事業に関する計画です。こちらは「改善」が主体となりまして、既に形成された市街地などに土地区画整理事業や市街地再開発事業を行う場合などがこれに該当します。

(P4) この写真は深山山頂から撮ったものですが、この写真の範囲だけみても牛橋公園や JR 常磐線、一団地の津波防災拠点、写真では見えませんが、公共下水道や常磐自動車道なども都市計画に基づく施設として整備がされています。また、規制に関しての都市計画では土地の利用方法として宅地の最小面積などが一部の地区で「地区計画」という形で定められています。これらは県や町の都市計画審議会の議決を経て「都市計画決定」がなされたものとなっています。なお、都市計画法が適用されるためには、「都市計画区域」というものが指定されている必要があるのですが、山元町の場合は全域が都市計画区域に

指定されております。

(P5) 次に「土地利用に関する計画」について詳しく見ていきます。先ほど都市計画の手法は大きく3つに分類され、そのひとつが土地利用に関する規制が主体とお話ししましたが、これを分類しますとこのように分けられます。(1) 市街地と自然のバランスを確保する、これは区域区分となります。(2) 土地利用を制限して住みやすくする、今回の検討事項である用途地域はここに該当します。(3) 歴史ある建造物や景観を守るなど、これは地域地区となります。また、(4) として良好な住環境を細かく取り決めるものとして地区計画という手法があります。ひとつずつ概要を説明していきます。

(P6) (1) の区域区分です。区域区分とは、通称「線引き」とも呼ばれますが、都市計画区域の中を「市街化区域」と「市街化調整区域」に分けること、いわば線を引くものです。この写真がわかりやすいのですが、仙台市の宮城野区でして右側の市街化区域は「市街化を積極的に進めていく区域」となり建物が多く建てられています。一方左側の市街化調整区域は「市街化を抑制する区域」となりまして、大半が農地となり開発されていない状況です。この境界が線引きです。線引きの目的としては、放置しておくとも虫食い状に開発が進んで、いわば無秩序に都市が拡大してしまうことを防ぐというものです。近隣ですと名取市や岩沼市では線引きがされていますが、隣接している角田や亘理、丸森では都市計画区域内の線引きはされておらず、非線引き区域と呼ばれています。山元町も線引きされていない非線引き区域となりまして今後の人口減少社会を考慮していくと、現時点では線引きを行う必要はないと考えています。

(P7) (2) の用途地域です。用途地域とは、「場所によって住居・商業・工業の土地利用を定めること」です。13種類の用途地域の中から、その土地の将来像に合うもの指定して良好な住環境を確保するものです。近隣では、名取・岩沼・角田・亘理で用途地域が指定されています。用途指定は都市計画区域に全て指定するものではなく、例えば亘理では、亘理駅と逢隈駅の周辺、荒浜地区の3か所で指定されていまして、亘理町のそれ以外の地域では用途地域が指定されておりません。お隣の丸森町では現在の山元町と同様に全域が未指定となっています。用途地域の指定を行うと、この場所は住宅、この場所は工場などのように「住みわけ」ができますので、山元町でも将来を見据えて積極的に進めるべきと考えておりまして、今回の検討事項がこれに該当します。

(P8) 続きまして地域地区です。先ほどの用途地域も厳密にはこの地域地区に含まれますので、「その他の地域地区」と呼ばれることもあります。これは、その地域の特色に応じて様々な個別の制限を行うものとなります。例えば、白石城のある益岡公園は「風致地区」、村田の蔵の街並みは「伝統的建造物群保存地区」に指定されています。このほかにも地域地区には多くの種類がありまして、仙台市を中心に指定されています。近隣の自治体や山元町では、地域地区の指定はされていない状況にあります。

(P9) 最後に地区計画です。これは、地区単位など狭い範囲で独自のまちづくりを実現するために細かいルールを定めるものです。山元町でも震災後に整備された3か所の新市街地には地区計画が定められておりまして、敷地の面積を50坪以上としたり、住宅の壁の位置を敷地境界から1m以上離して、ゆとりある街並みとするような取り決めがなされ

ています。建物の最大高さも制限されております。地区計画を定めるとその中で建物を建てる際には、地区計画に適合したものでないと建築できなくなりますので、住環境を将来的にも維持できることになります。

(P10) これらの4つの土地利用の規制を重ねてみるとこの図のイメージとなります。一番下に都市計画区域があり、山元町は全域が指定されていますが、隣接している自治体と同じく、市街化区域と調整区域の区分がない「非線引き」区域となっています。その上に用途地域がありまして、場所によって建てられる建物の種類を定めることを今回検討しております。隣接自治体では丸森町以外は用途地域が指定されております。さらに上にはその他の地域地区がありますが、本町では隣接自治体と同様に未指定です。最上層に地区計画がありますが、これは3つの新市街地にすでに指定されております。

(P11) それでは、用途地域の指定に向けて詳しく見ていきます。はじめにこれまでの経緯となります。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」が平成30年3月に改訂されましたが、その前段として都市計画審議会での審議が2月に行われ、3月の町議会の議決により策定された経緯があります。このマスタープランは、町の総合計画や国土利用計画と整合がとられて策定されていますが、この中で用途地域の指定を検討する区域が明確化されております。大きく5つに分類されておりまして、北から山元IC周辺、牛橋・花釜地区、新旧市街地を含む山下駅周辺、宮城病院周辺、坂元駅周辺となります。

(P12) 先ほど、用途地域の指定によって「住みわけ」ができると説明しました。左の図は住みわけされていない場合です。住宅地の中に工場や商業が混在し、決して良好な住環境とはいえない状況です。特に駅周辺で住みわけがされていないと将来的に駅前に見合わない街並みが形成されてしまう恐れがあります。一方で用途地域の指定によって、しっかりと住みわけされている場合には、その土地に建てられる建物を分けることで将来的にも良好な住環境が維持されるものとなります。

(P13) では、用途地域では何を定めるのかということですが、ひとつ目が建物の用途でして、13種類の用途地域からいずれかを選択していきます。ふたつ目は建ぺい率です。土地の広さに対してどの程度の割合まで建物が建てられるかというものです。建ぺい率が高いと、土地に対して大きな建物が建てられることとなりますが、ゆとりある街並みになりづらくなりますし、防火や風通しにも問題が生じてきます。三つ目が容積率となります。これは、土地の広さに対しての床面積の割合です。こちらは建物の高さを制限することにもなりますので、日当たりの確保などにも有効な手段となります。なお、現在の山元町は用途地域が指定されていない、いわゆる白地地域となっていますが、平成12年の都市計画法の改正によって、全域が建ぺい率70%、容積率200%に制限されております。

(P14) 13種類の用途地域ごとに建てられる主な建築物について表にまとめております。上から下に見ていくと13種類の中で1～8までが住居系です。1に近いほど閑静な住宅街のようなイメージです。また、9,10が商業系、11～13が工業系となります。○が建てられるもの、△は床面積や階数、あるいは、商工業で使用する原動機の容量など、条件に応じて建てられるものとなりますが、現在の山元町は全域が用途地域の指定がない白

地地域となりますので、表の下のとおりどの場所でも大半の建物が建てられてしまう状況に置かれています。言い換えると行政側で、制限ができない状況になっていると捉えられます。建築物単位で左から右に見ていくと、住宅については、13の工業専用地域以外では建てられます。店舗等は9～11の商業系と準工業地域では規模によらず建てられますが、それ以外では床面積の制限が生じたり、建築ができないようになっています。用途の種類を適切に選ぶことで、例えば、カラオケや麻雀などは1～5の住居系の用途を指定すると建築を制限できます。公共施設のうち、保育所については、どの用途地域でも建築できるものとなります。また、危険性の大きい工場は12,13の工業地域でないとはてられないものとなります。このように用途地域を適切に指定することで、住宅と商工業をうまく分類して、住環境の保全と良好な街並みの維持に繋げることができます。特に二つの新駅周辺は、町の顔ともなりますので、将来的な乱開発を防ぐ意味でも、なるべく早く用途地域を指定すべきだと考えております。

(P15) ここで亘理町とのちがいをみていきます。亘理町では、昭和30年にほぼ全域が都市計画区域に指定され、図のように町の骨格となる都市計画道路を段階的に整備して、合わせて用途地域も指定することで計画的なまちづくりが誘導されていまして、亘理駅と逢隈駅周辺、荒浜地区の3か所で用途地域指定が行われています。亘理町では、都市計画区域にお住まいの方に固定資産税評価額の0.2%分を「都市計画税」として毎年課税して、都市計画道路の建設費など都市計画事業に充ててきています。一方、山元町は昭和56年に全域が都市計画区域に指定され、牛橋公園や公共下水道などの都市施設が整備されてきましたが、東日本大震災の発生によって集団移転という形で急速にまちづくりが進められてきたという経緯があります。今後の人口減少社会を考慮した場合に、これまでの亘理町のように積極的に市街地の拡大を推進していく状況ではないと思われますので、今回の用途地域指定は、あくまでも「住環境の保全」として、今の住環境をこれ以上悪化させないことを中心として進めていくべきではないかと考えております。

(P16) 続いて、都市計画税についてです。都市計画税は、都市計画事業の費用に充てるための「目的税」となります。山元町は全域が都市計画区域に指定されていますが、亘理町と異なり、都市計画税は課税されておられません。先ほども申し上げましたが、今回の用途地域指定の目的は「住環境の保全」でして、今後、都市計画事業を積極的に進めていく状況ではありませんので、目的税である都市計画税の課税は不適當、つまり、用途地域を指定したとしても、現状通り都市計画税は課税しないままでよいと考えております。

(P17) 続きまして用途地域指定の検討方法となります。5段階に分けておりますが、①②が概略検討、③～⑤が詳細検討となります。具体的内容は、次回2月に予定しております都市計画審議会で改めて説明をさせていただきますので、ご了承いただきたいと思っております。

(P18) 最後に指定までのスケジュールです。これまで原案を作成し、町内部での合意形成の上、町議会に説明をしてきました。本日以降は今度の日曜11/27に意見交換会を開催し、結果を反映させていただきます。その後、参加者から申し出があった場合には公聴会を開催し、県との協議を経て案の縦覧を行います。2月に都市計画審議会を改めて開催し、

事務局より議案提案をさせていただきます。承認された場合、告示・縦覧により用途地域の指定が都市計画決定されるといった運びとなります。少し時間をオーバーしてしまいましたが、事前説明は以上となります。

(千葉課長)

先ほどの説明にもありましたとおり、用途地域指定の検討につきましては、平成 30 年 2 月の都市計画審議会でご審議をいただき、3 月町議会で議決の策定されました「山元町都市計画マスタープラン」に基づくものでございます。今回は事前説明となりますが、ご質問などがあればお受けいたします。質問のある委員は挙手をお願いいたします。

(伊達会長)

11/27 に予定されている意見交換会はいつ、どこで実施するのか。

(八鍬班長)

11 月の広報誌に掲載しておりましたが、11/27 (日) つばめの杜ひだまりホール 3 階会議室 5 にて時間は 15 時半から 1 時間程度で実施します。

(伊達会長)

そのときに用途地域の原案はでるのか。意見を求めるだけなのか。

(八鍬班長)

原案は出します。先ほど説明しました都市計画制度による「用途地域指定」に向けた事前説明に加えて今後の検討方法も続けて説明したのちにご意見をいただきたいと思いますと考えております。

(岩見委員)

都市計画審議会の委員の参加は求めるのか。

(八鍬班長)

特に出席は求めておりません。どなたでも参加できるということで考えております。

(伊達会長)

このスケジュールを見ると都市計画審議会は今日を除くと 2 月しかないということだが、そこで委員さんから意見を求め、原案に修正を加えるのは非常に厳しいのではないか。原案が 11 月中にでるのであれば、12 月中か 1 月初旬に審議会を実施して委員さんから意見を求め、もう一度検討して 2 月に実施してはどうか。

(八鍬班長)

会長のおっしゃる通りこのスケジュールでは修正は厳しいと思われます。今後のスケジュールですが、11 月 27 日に意見を頂戴して原案に反映させていくのですが、その後、県都市計画課長との協議があり、その中で広域調整といって隣接の自治体に意見を求めます。その前に概ね原案が固まっていなければならないので、可能であれば 12 月の中旬頃に審議会を開催させていただいてご意見を原案に反映させ、県との協議とさせてい

ただきたい。最後の 2 月の審議会では、その前の縦覧での意見等をご説明しながら議決をいただくという方向で進めさせてほしいと考えておりますが、いかがでしょうか。

(伊達会長)

皆さん 12 月に 1 度、審議会を開く方向でいかがでしょうか。そうでないと皆さんから意見を聞く機会がないということと、原案ができていますのであれば、この場で委員さんに原案をお渡しいただいて、それを 12 月の審議会までに読み込んでいただいて 2 月に臨むということであれば、意見のとりまとめもしやすいのではないかと。

(八鍬班長)

この後、少しお時間をいただければ印刷してすぐに原案をお渡しできます。

(伊達会長)

そのように対応いただき、事務局の日程と委員さんの日程を調整してはどうか。

〔各委員から対応可能な日程の回答〕

(千葉課長)

それでは、12 月 23 日の 13 時半からとし、場所は追ってお知らせいたします。

(八鍬班長)

ちなみに今日お渡しする原案は、意見交換会と同じものとなります。

(千葉課長)

今回の審議会は説明のボリュームが多かったことを踏まえた事前説明会ということで開催させていただきました。本日原案もお渡しいたしますので、12 月 23 日にご意見をいただくという流れでお願いいたします。

5 次回の日程調整

次回開催は来年 2 月となりますが、「資料 4」をご用意いたしました。ご予定を確認していただき、こちらの資料に記載のうえ、今月末までに返信用封筒にてご返送いただくか、役場建設課までご持参いただければ対応いたしますので、よろしくお願いいたします。

6 閉会

それでは、以上をもちまして、本日の任命書交付式及び都市計画審議会を終了いたします。また、原案につきましては 10 分ほどお待ちいただければお渡しいたします。

委員の皆様、大変お疲れさまでした。

〔各委員へ原案を配布し、終了〕

以上