

# 令和4年度第4回山元町都市計画審議会議事録

## 1 議案 山元都市計画用途地域の決定について

## 2 概要

(1) 日 時 令和5年2月14日(火) 午後2時～午後2時35分

(2) 場 所 山元町つばめの杜ひだまりホール3階 第5会議室

(3) 審議委員

(敬称略)

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

(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 八鍬 智浩、主事 武藤 亮平

(5) 会議議事録

以下の通り

### 1 開会

(進行：千葉課長)

皆さま、本日はお忙しい中お集りいただき、ありがとうございます。本日の都市計画審議会は、用途地域指定に向けた議案の提案となります。前回に続き、業務補助として株式会社オオバより担当の千葉を同席させておりますので、よろしくお願いいたします。また、亘理警察署長であります加茂委員の代理として目黒様にご出席をいただいております。それでは、開会に先立ちまして、伊達会長よりご挨拶をいただきます。伊達会長、よろしくお願いいたします。

### 2 挨拶

(伊達会長)

本都市計画審議会は3回目ということで、今日で結論まで行きたいと思いますのでよろしくお願いいたします。天候の影響も心配されますので、迅速な審議にご協力いただければと思います。

(進行：千葉課長)

伊達会長、ありがとうございました。これより、山元町都市計画審議会条例第6条第1項に基づき、伊達会長を議長に議事を進めていただきます。また、都市計画審議会については、基本的に公開で行っております。事前に告示やホームページにより開催の周知をしておりますが、開始時間までに傍聴者が来場されませんでしたので、このまま開始させていただきます。それでは、伊達会長、進行をお願いいたします。

### 3 審議事項

(伊達会長)

次第に基づき進めさせていただきます。これまで11月24日、12月23日と二度にわたり審議してまいりました。その後、広域調整や事前協議など事務手続きを進めて、本日が第3回ということですので、そのあたりも含めまして用途地域の指定について、事務局より説明をお願いします。

(説明者：武藤主事)

それでは説明させていただきます。用途地域の指定については、昨年11月と12月の2回に分けて説明をさせていただきました。前回12月の説明後、用途地域指定のための資料一式を整理いたしまして、県都市計画課との協議や、都市計画案の一般への縦覧を行いましたので、今回はその結果についてご報告を行い、用途地域の決定について議案提案をさせていただきます。配布資料の次第と座席図の次に、議案書をご用意しておりますのでご覧ください。議案第1号「山元町都市計画用途地域の決定について」、根拠法令は都市計画法第8条(地域地区)となります。また、用途地域の指定については、都市計画法第19条において、市町村の都市計画審議会の議決によるとされておりますので、本日は採決までお願いいたします。

次のページ「資料1」をご覧ください。本町の都市計画図に用途地域を重ねたものとなります。これまでの説明のとおり、黄色い着色が「第一種住居地域」、ピンク色の着色が「近隣商業地域」となり、今回の用途地域は、震災後に整備された3箇所の新市街地を中心に指定されることとなります。

次に「資料2」をお開きください。こちらは用途地域指定調書です。左から箇所名、面積、現計画と変更案、変更理由等を所定の様式に基づき、整理しています。新山下駅周辺地区においては、42.7ヘクタールに第一種住居地域を新たに指定し、容積率200%、建ぺい率60%となります。現状を変更する理由としては、「復興事業により形成された新市街地及び連続する周辺既存市街地の住環境を保護するため」であります。また、駅前の4.1ヘクタールには近隣商業地域に新たに指定し、容積率200%、建ぺい率80%となります。現状を変更する理由としては、「鉄道駅周辺の立地や既存商業施設を踏まえ、地区の生活を支える商業拠点として形成するため」としてあります。同様に宮城病院周辺地区の9.0ヘクタールに第一種住居地域を新たに指定、新坂元駅周辺地区では、6.3ヘクタールに第一種住居地域を新たに指定、また、駅前の2.4ヘクタールに近隣商業地域を指定するものとなります。

続きまして、「資料3」をご覧ください。用途地域指定に向けた全体工程となります。グレーの着色が都市計画審議会となり、太線より下は本日以降の工程となります。①県都市計画課との事前打合せを行いながら、庁内調整と議会説明を昨年5月から11月までに行い、②都市計画審議会において、用途地域指定の事前説明を昨年11月24日に行いました。その後、③用途地域指定に関する意見交換会を11月27日に開催し、13名が参加されました。④の公聴会は、締切日までに公述の申し出がありませんでしたので未開催とし、③の意見交換会の結果を踏まえて、⑤昨年12月23日に用途地域指定の詳細説明を前回の都市計画審議会で行っております。⑥以降が新たな報告となります。用途地域指定における必要な手続きとして、資料一式を整理し、昨年12月27日に県の都市計画課長との事前協議を行っております。⑦の広域調整とは、今回の用途地域に「近隣商業地域」が含まれておりますので、県の都市計画課から、山元町と隣接する各自治体に対して異議がないか意見徴収1月9日を行っております。そして、⑧事前協議の回答として、広域調整の結果も含めて、「異議なし」との回答を1月24日付けで県からいただいております。ここまで行った後、⑨として、都市計画案の縦覧を1月25日から2月8日まで行っております。縦覧についてはこの後説明させていただきますが、本日の都市計画審議会にて議案を承認いただければ、⑩県知事との協議、⑪回答を経て、⑬決定の告示と図書の送付、最終的に⑭広報誌等による周知を行って完結することとなります。

続きまして「資料4」をご覧ください。用途地域指定案の縦覧についてまとめております。1.根拠法令は都市計画法第17条となります。条文の抜粋を記載しておりますが、第1項において、公告の日から2週間公衆の縦覧に供しなければならないとされております。第2項では、住民及び利害関係人は、縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、意見書を提出することができる。と規定されております。2.縦覧期間は、1月25日から2月8日までの15日間とし、2週間を満たしております。縦覧場所は役場建設課窓口としました。3.縦覧の通知方法は、縦覧開始1週間前の1月18日に告示を行い、同日から縦覧のお知らせを町内全戸に回覧させていただきました。また、山下地区では、農地の所有者など町外にお住まいの方もおりましたので、このような方は遠方のため縦覧が難しいだろうとの判断から、縦覧資料を抜粋して個別に郵送しております。そのほか、町ホームページによる周知も行っております。4.縦覧件数は、期間内に窓口での縦覧が6件、電話による内容の問い合わせが4件でした。用途地域指定に関する否定的な意見はなく、意見書の提出もありませんでした。説明は以上となります。

(伊達会長)

ありがとうございました。では、委員の皆さまからご質問・ご意見等を頂きたいと思えます。何かある方は挙手をお願いします。

〔質疑応答〕

(伊達会長)

縦覧について、意見書の提出はなかったということであるが、電話による問い合わせはどの

ような内容であったか教えていただきたい。

(武藤主事)

全部で4つあり、①自分の所有する土地が用途地域の対象なのか、②固定資産税に影響があるのか、③土地の価格が上がるのか、④用途地域指定されると何が変わるのか教えてほしいといった問いあわせがあった。①については、地番をお伺いして回答した。②については、今回の用途地域指定では固定資産税の算定式に関係する不動産評価額や実勢価格（不動産が市場で実際に売買した価格）に影響がないことを回答した。③については、民間とのやり取りが主になると思われるため、一概には言えない部分があるが、用途地域を指定することで住環境が保たれるため、良い効果がでる可能性があるとして回答した。④については、住環境の保護を目的としているため、所有者の方が現状のまま土地を使用することについては影響がないが、もしカラオケやキャバレーなどに建替える場合は規制されることを回答した。

(伊達会長)

他に委員の皆さまからご質問、ご意見があれば挙手頂きたい。

(遠藤委員)

資料2に「現計画」と「変更案」とあるが、現計画の話はどこで説明していたのか。

(八鍬班長)

令和4年11月24日の都市計画審議会で基本的な説明を行い、その中で容積率/建ぺい率が200/70で指定されているとお話した。これについては、平成12年の都市計画法の改正に伴い、用途地域が指定されていない白地地域は容積率/建ぺい率を200/70に全国的に定めたものによる。また、資料に「現計画」と「変更案」と記載しているのは、様式に基づいているためである。

(成田委員)

資料1の用途地域の区域について、委員は詳細な図面を見ているが、町民の民さんにも細かい図面を提示しているのか。

(武藤主事)

縦覧資料で提示しており、このように各地区のA3判の図面があり、このほかに大判図面でも確認できるようになっている。

(岩見委員)

用途地域指定により、建ぺい率が変更となったことに理由はあるのか。

(八鍬班長)

用途地域指定に併せて容積率と建ぺい率も指定することとなる。第一種住居地域であれば、容積率を100%や150%、建ぺい率を50%や80%することができる。ただし、山元町の場合は既存の建物が建っている状況であるため、今後影響が及ばない容積率と建ぺい率に設定している。

(岩見委員)

現状に合っているということか。

(八鍬班長)

その通りで、現在の内容で既存不適格建築物などが用途地域指定によって生じることがないということである。

(遠藤委員)

今日は最終的に何を決めるのか。

(伊達会長)

資料1と2がメインとなり、用途地域の区域や内容について決めるものとなる。

(八鍬班長)

今回議案として添付している資料は簡便なものになっている。資料1は、山元町全体として都市計画法に基づく区域がどのようになっているのかという資料になっている。スクリーンをご覧いただきたい。例えば山下であればピンクと黄色の箇所が新たに用途地域に指定する箇所になる。これに黒の一点鎖線の区域が重なっていると思うが、これは今回より以前に一団地の津波防災拠点市街地形成施設として都市計画決定しているものである。そのほか、緑地環境保全地域も都市計画法に基づき都市計画決定しているなど、資料1の都市計画図には、都市計画法に基づく都市施設などが併せて掲載されている図になる。また、今回用途地域が決定されたら、縦覧資料は永久縦覧となり、いつでも閲覧することができるようになる。宮城県でも確認できるものとなる。

(成田委員)

永久縦覧について、他の市町村等はインターネットで閲覧できるようになっているところもあるが山元町でも見れるようにするのか。

(八鍬班長)

すべての資料は公開しないが、役場のHPでもそれに準ずる図面や用途が指定される地名地番が分かる資料は公開したいと考えている。資料は3月24日以降に公開する予定である。

(成田委員)

24日以降とはいつなのか。24日には公開できるということか。

(八鍬班長)

24日に公開できるように努力したい。

(伊達会長)

そのほかにご意見はないか。なければ原案のとおり承認するという事で異議はないか。

〔「なし」と発言するもの多数〕

(伊達会長)

では、原案のとおり、承認することに決定する。

#### 4 今後の検討事項

(伊達会長)

今回の審議事項は終わりましたが、今後の都市計画関係について、町として考えていることがあるということで、ご説明をよろしくお願いいたします。

(説明者：八鍬班長)

それでは説明させていただきます。資料5をご覧ください。A3の図面です。山下地区で用途地域が指定される区域、先ほどご説明した黄色の着色の第一種住居地域とピンクの着色の近隣商業地域となりますが、前回の都市計画審議会において、青い線で囲われた区域内については、第一種住居地域の用途地域が指定されるものの、新市街地で既に指定されている「地区計画」が指定されていない状態となります。新市街地では赤文字にあるとおり、「土地の最低面積」と「土地の境界から住宅壁面までの距離」の2つの地区計画が指定されています。その他、一団地の津波防災市街地により、住宅や公益施設には高さ制限が設けられております。今後の検討事項として、この青線で囲われた区域については来年度に地区計画の指定を検討したいと思います。また都市計画審議会を開催させていただきますので、その際はよろしくお願いいたします。説明は以上となります。

(伊達会長)

この件については、すでに用途地域指定について承認いただきましたので、その区域内の地区計画が指定されていない区域について、地区計画を検討するという事でよろしいですね。その他、前回の各委員から質問にあった、そのほかの地域の用途地域指定という内容について、こちらは今後も検討ということでしょうか。

(八鍬班長)

これまで、他の地域にも用途地域は指定しないのかといったご質問がございました。今回先行して新市街地に用途地域を指定することとしておりますが、例えば山下地区であれば旧市街地に用途地域を指定するべきではないかといった意見もあるかと思っておりますので、継続して検討しては進めてまいりたいと思います。以上です。

(伊達会長)

ありがとうございます。それ以外に、皆様から今後こういうことを検討すべきではないかということがございましたら、質問等をお願いいたします。

〔質疑応答〕

(岩佐委員)

県で公表された津波浸水想定区域を考慮した区域設定を検討していかなければならないのでは。

(武藤主事)

今年の5月に県が公表した津波浸水区域であるが、確認すると国道6号より東側は広く浸水する想定となっている。今回浸水する区域を含めた箇所も用途地域を指定しており、今後はそういった部分も考えてきたい。ただ、現実的なお話とすると津波浸水区域を住めない場所にするということは難しいと考えている。ソフトやハードの両面をバランスよく組み合わせて検討していきたい。

(伊達会長)

都市計画と津波浸水区域をラップするのは非常に難しい話である。他の市町でもハザードマップを作るため協議しながら進めている。用途地域は規制するものであるため、また別な方向で守るための方法が必要かと思う。

(武藤主事)

連絡調整を行いながら進めていければと思う。

(成田委員)

令和5年度に地区計画策定ということで、範囲は県道山下停車場線の両側となるが、新市街地は2m嵩上げしているが今後検討する区域は地盤が低いものとなっている。県道山下停車場線の両側の土地について、防災などについてどのように考えているのか。

(八鍬班長)

おっしゃる通り、新市街地は周囲の土地と比較して一段高い土地となっている。さらに建物の最高高さ制限がある。令和5年で指定する区域を同じように規制してしまうと、建物の最高高さ制限にずれが生じ、避難計画にもつながってくるものと考えている。高さ制限については、場合によっては制限をかけないなど、来年度詳細に検討したいと思う。

〔質疑応答終了〕

## 5 閉会

(千葉課長)

ご審議いただきましてありがとうございました。本日の審議内容については、前回と同様にホームページで議事録を公開いたします。なお、都市計画決定の告示は3月24日を予定しております。告示後はホームページ等により周知いたしますのでご承知おきいただければと思います。それでは、以上をもちまして、今年度の都市計画審議会を終了いたします。委員の皆さま、大変お疲れさまでした。来年度もよろしくお願いいたします。

以上