

山元町都市計画審議会

日時：令和4年12月23日(金)

午後1時30分から

場所：山元町役場1階 大会議室

次 第

- 1 開 会
- 2 挨拶 山元町都市計画審議会 会長 伊達睦雄氏
- 3 用途地域指定に向けた詳細説明 (資料1・資料2)
- 4 意見交換会の開催報告 (資料3)
- 5 質疑応答
- 6 今後のスケジュール案 (資料4)
- 7 閉 会

配布資料

- ・次第(本紙)
- ・座席表
- ・(資料1)用途地域指定に向けた詳細検討
- ・(資料2)各地域の用途地域指定図
- ・(資料3)意見交換会の開催報告
 - 別添-1：亘理山元都市開発年表
 - 別添-2：宮城県津波浸水想定図
- ・(資料4)今後のスケジュール案

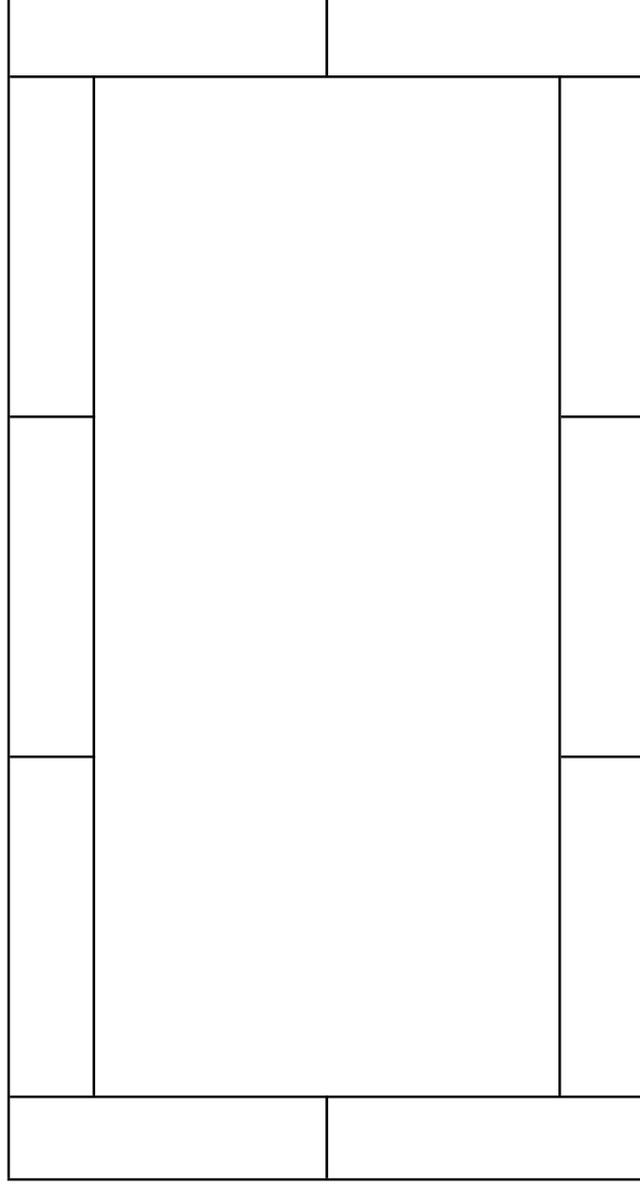
山元町都市計画審議会座席表

早坂正実委員

西内和洋委員

欠席
加茂輝夫委員

欠席
成田建治委員



主事
武藤 亮平

課長
千葉 佳和

班長
八俣 智浩

業務補助(株)オオバ
千葉 紗弓

スクリーン

都計審会長
伊達睦雄委員

伊藤貞悦委員

遠藤龍之委員

岩佐孝子委員

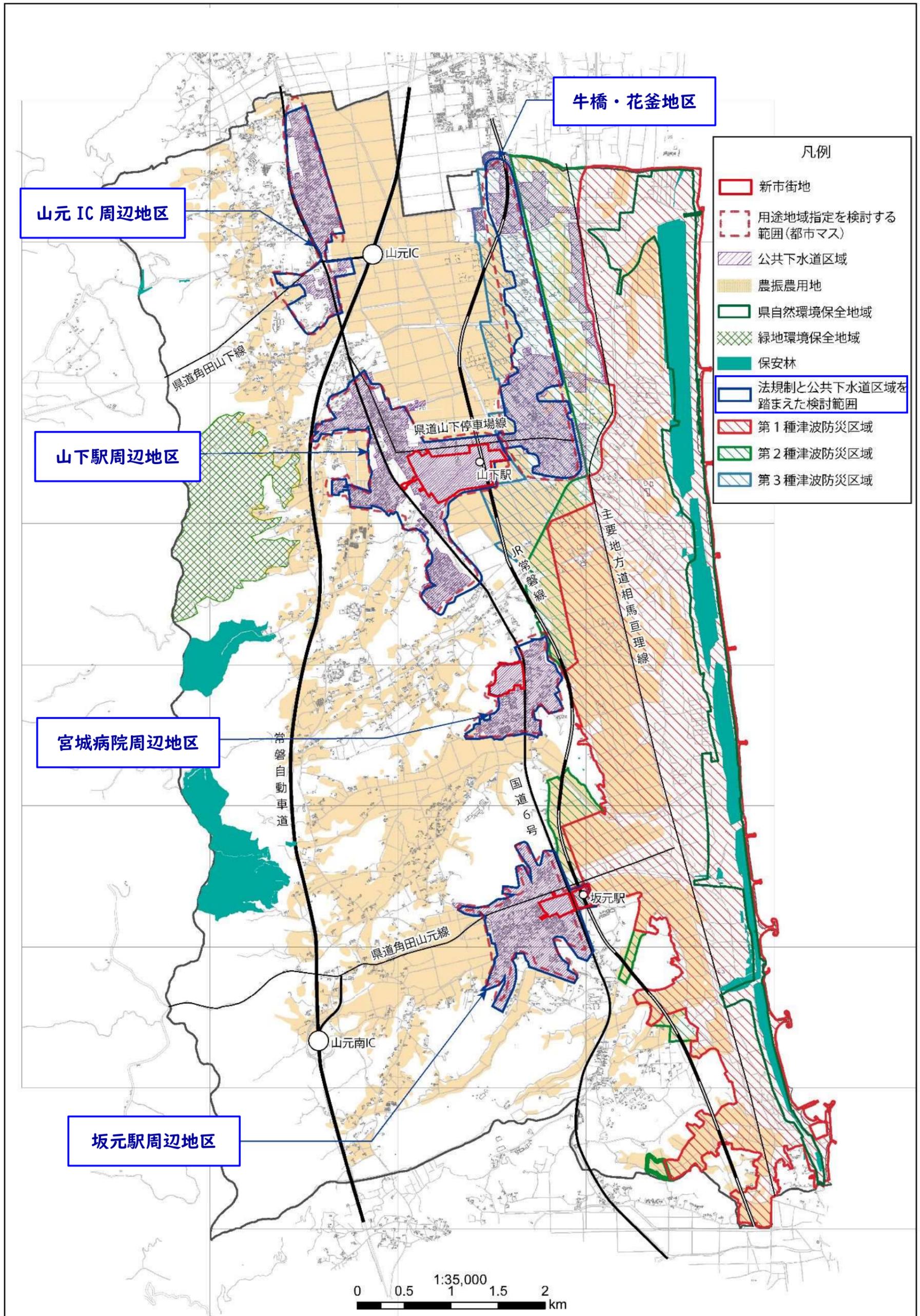
佐藤作智栄委員

森千賀子委員

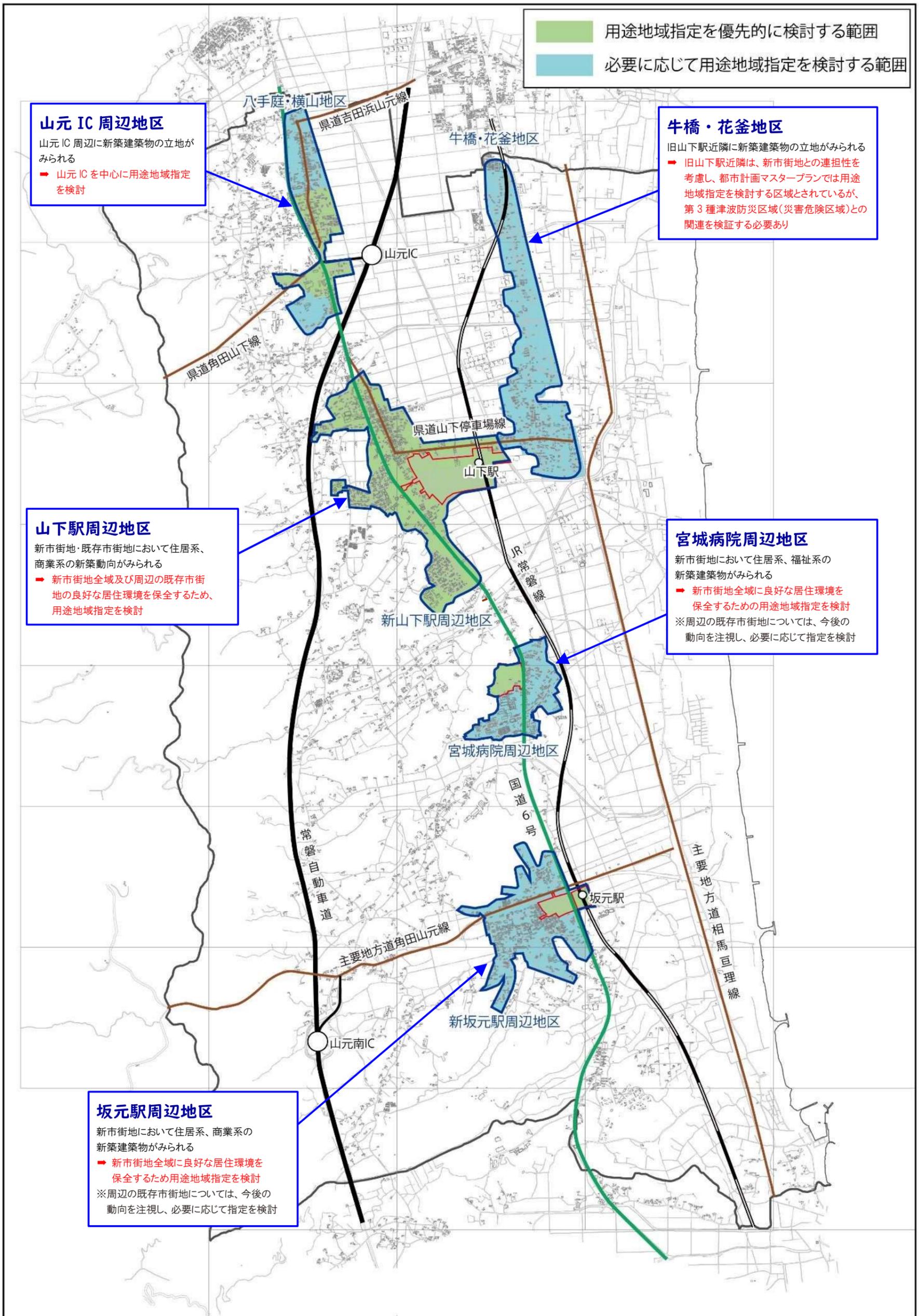
岩見圭記委員

出入口

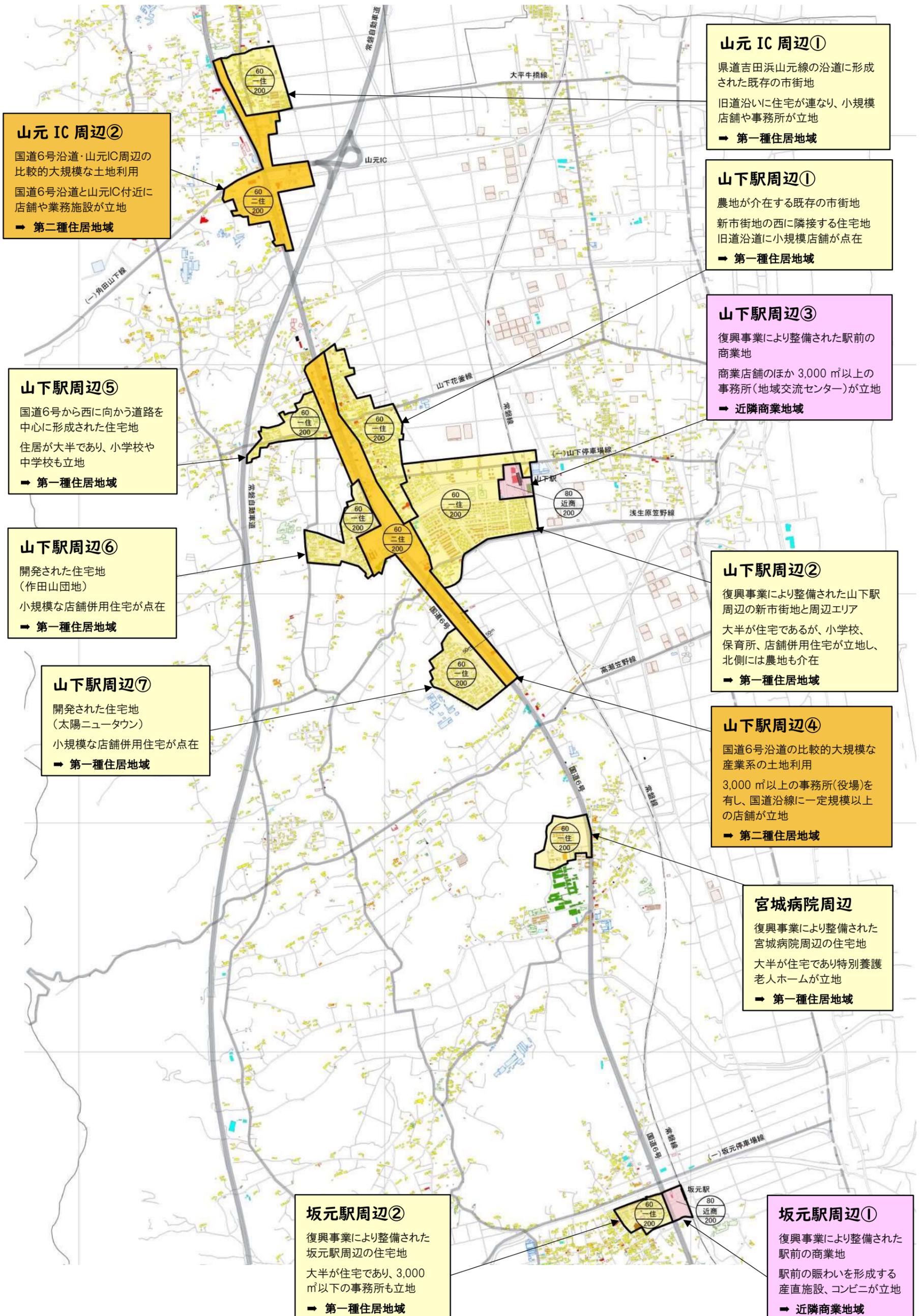
①法規制のある区域を除き、居住利便性の高い区域を抽出



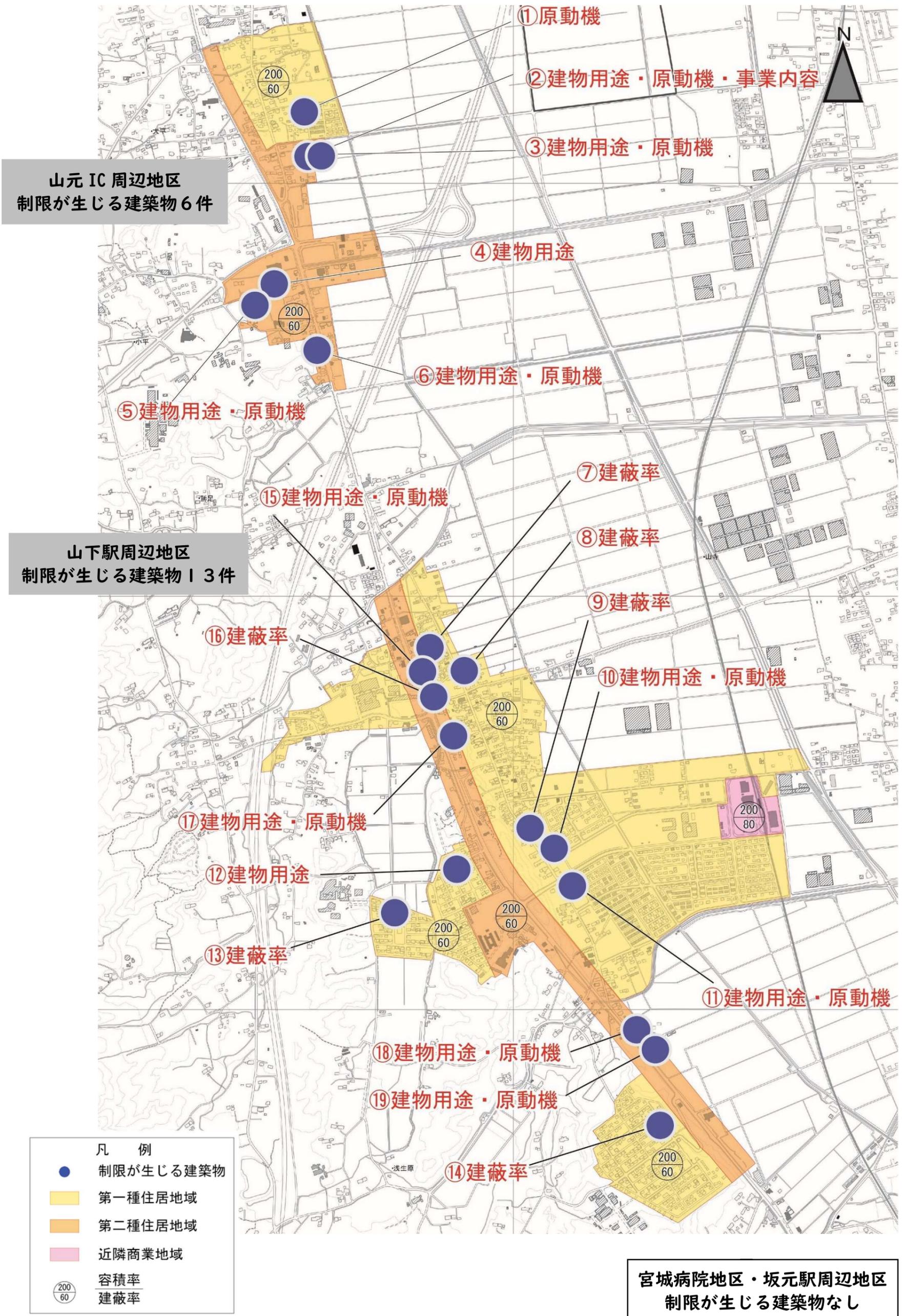
②近年の新築動向や開発動向から、優先的に用途地域を指定する範囲を絞り込む



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



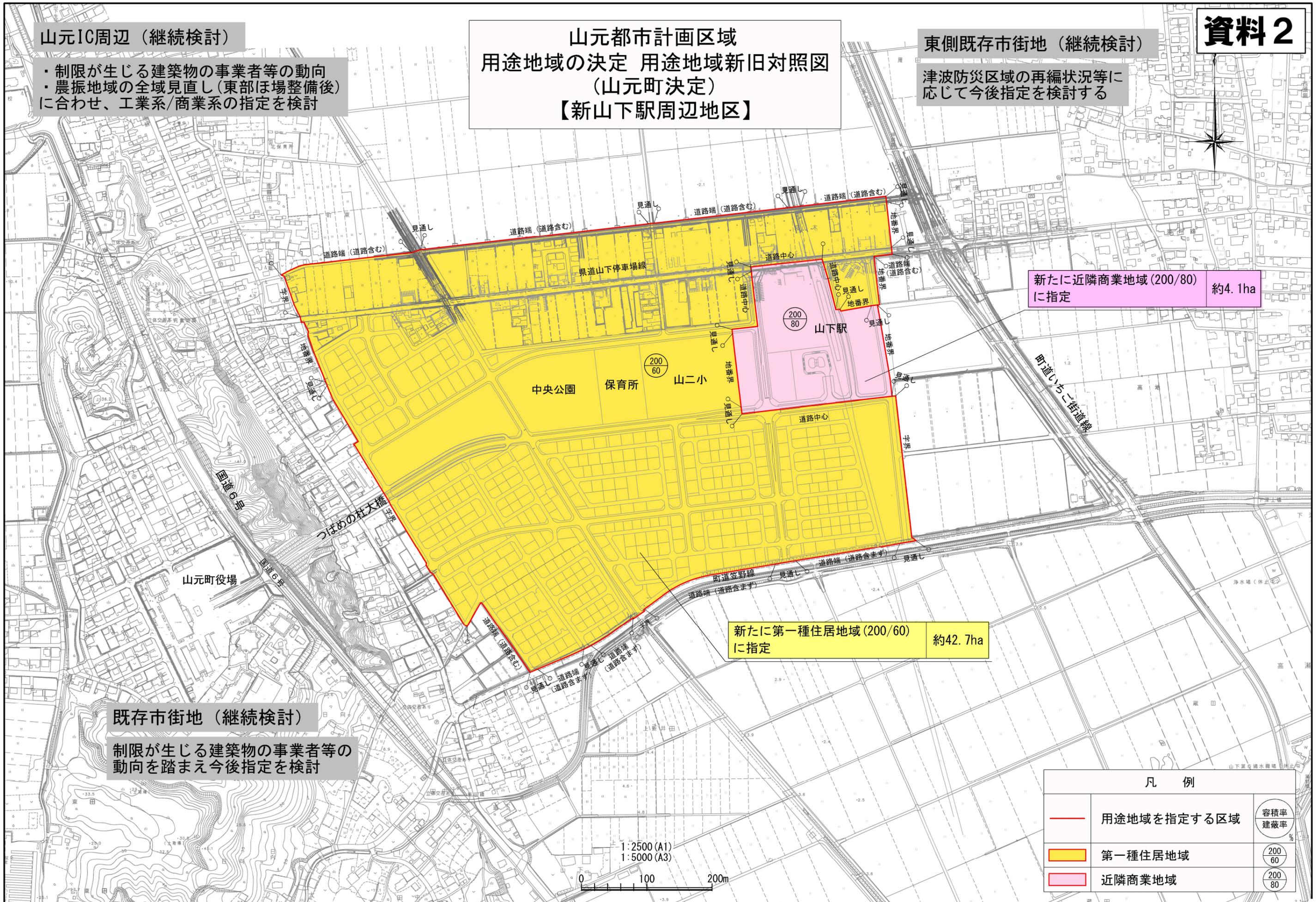
山元IC周辺（継続検討）

- ・制限が生じる建築物の事業者等の動向
- ・農振地域の全域見直し（東部ほ場整備後）に合わせ、工業系/商業系の指定を検討

山元都市計画区域
用途地域の決定 用途地域新旧対照図
（山元町決定）
【新山下駅周辺地区】

東側既存市街地（継続検討）

津波防災区域の再編状況等に
応じて今後指定を検討する



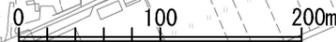
新たに近隣商業地域 (200/80)
に指定 約4.1ha

新たに第一種住居地域 (200/60)
に指定 約42.7ha

既存市街地（継続検討）

制限が生じる建築物の事業者等の
動向を踏まえ今後指定を検討

1:2500 (A1)
1:5000 (A3)



凡 例	
	用途地域を指定する区域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	容積率 建蔽率
	200 60
	200 80

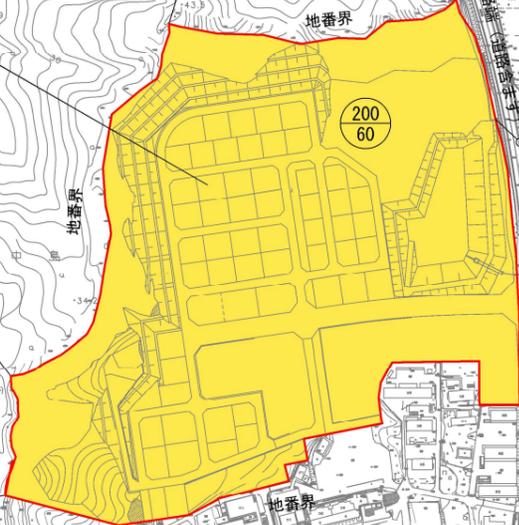
山元都市計画区域
用途地域の決定 用途地域新旧対照図
(山元町決定)
【宮城病院周辺地区】



新たに第一種住居地域(200/60)
に指定 約9.0ha

既存市街地(継続検討)

近年の新築/開発動向が少ないため
今後の動向を注視し指定を検討する



宮城病院

県立山元支援学校

体育文化センター

町民グラウンド

1:2500 (A1)
1:5000 (A3)

0 100 200m

凡 例	
	用途地域を指定する区域
	第一種住居地域
	容積率 建蔽率
	200 60

山元都市計画区域
用途地域の決定 用途地域新旧対照図
(山元町決定)
【新坂元駅周辺地区】

新たに第一種住居地域 (200/60)
に指定 約6.3ha

新たに近隣商業地域 (200/80)
に指定 約2.4ha

既存市街地 (継続検討)

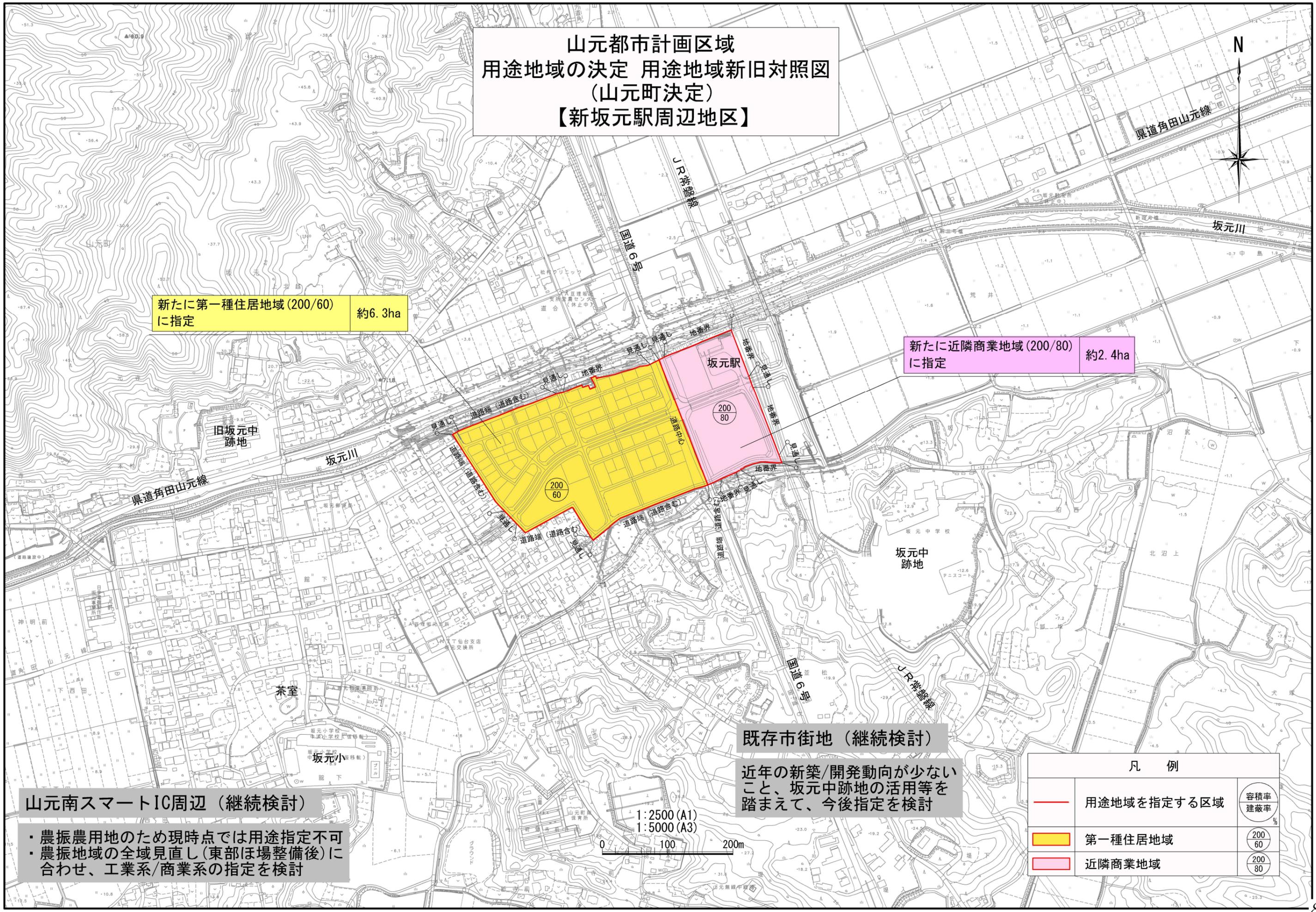
近年の新築/開発動向が少ない
こと、坂元中跡地の活用等を
踏まえて、今後指定を検討

山元南スマートIC周辺 (継続検討)

- ・農振農用地のため現時点では用途指定不可
- ・農振地域の全域見直し(東部ほ場整備後)に
合わせ、工業系/商業系の指定を検討

凡 例		
	用途地域を指定する区域	容積率 建蔽率
	第一種住居地域	200 60
	近隣商業地域	200 80

1:2500 (A1)
1:5000 (A3)
0 100 200m



都市計画制度による「用途地域指定」に関する意見交換会

日時：令和4年11月27日（日）15：30～17：00

※やまもとの未来への種まき会議終了後、同会場にて開催

場所：つばめの杜ひだまりホール 3階会議室5

■次第

- 1 開会・あいさつ
- 2 用途地域の指定に向けた説明
 - 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巨理町とのちがい
 - ⑤検討方法
 - ⑥指定までのスケジュール
- 3 意見交換
- 4 閉会

■参加人数 13名（町内9名/町外4名）

■主な意見

（1）都市計画税について

都市計画道路など都市施設の整備を積極的に進めていく状況ではないことから、「目的税」である都市計画税は徴収しない方針との説明だが、公共下水道など都市施設の恩恵を受けている人、受けていない人で差がある。

（2）新市街地の地区計画について

3か所の新市街地に地区計画をかけているが、なぜこの時に用途地域を指定しなかったのか。

通常は、用途地域を指定した上で、より詳細なルール作りを地区計画で決めていくものと考えられる。

（3）県による最大クラスの津波浸水想定について

津波防災について不安な情報が流れてきている。用途地域の指定によりトラブルが生じる可能性も考えられる。

■主な意見に対する町の考え方

(1) 都市計画税について

山元町で都市計画税を徴収していない経緯として、都市施設の整備数が圧倒的に少ないことが挙げられる。(別添1：亘理山元都市開発年表)

亘理町では、昭和30年に都市計画区域を指定し、昭和40年代の高度経済成長期に町の人口増を念頭に市街地を拡大していく方針が明確に打ち出されている。

そのため、都市計画道路の整備と用途地域の指定を計画的に推進し、併せて都市公園も相当数整備するなど、都市計画税を徴収できる環境が整え、昭和45年の条例制定により都市計画税を徴収している(固定資産税評価額の0.2%)。

一方、山元町では、亘理町から26年遅れて昭和56年に都市計画区域を指定し、東日本大震災以前に町が整備した都市施設は、①牛橋公園(昭和63年)、②公共下水道(平成元年)、③清掃センター(平成2年)しかない。

住民の生活利便性に直結する公共下水道についても、元は農業集落排水からはじまり、公共下水道の普及と併せて農業集落排水が公共下水道に取り込まれた経緯もあったことから、公共下水道の整備や切り替えの際に都市計画税を徴収する議論に至らなかった。

今回の用途地域指定は、「住環境の保全」が目的であり、仮に用途地域を指定する範囲の地権者から都市計画税を徴収したとしても、それを原資とする都市施設の整備計画がないことから、目的税である都市計画税の徴収は不適當である。

(2) 新市街地の地区計画について

震災後に整備された新市街地には、良好な住環境を細かくとり決めるため、下表のとおり「地区計画」が指定されている。

地区名	地区計画の内容	整備手法
新山下駅周辺 新坂元駅周辺	①敷地面積の最低限度 : 165 m ² (約50坪) ②壁面の位置の制限 : 敷地境界から1m以上	一団地の津波 防災拠点施設
宮城病院周辺	①敷地面積の最低限度 : 165 m ² (約50坪) ②壁面の位置の制限 : 敷地境界から1m以上 ③建物の高さの最低限度 : 12m以下	開発許可制度

新山下駅周辺地区・新坂元駅周辺地区については、「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」を都市計画決定する際、同時に建物の高さの最低限度(住居12m以下、公共施設20m以下)を定めているため、地区計画では高さ制限を行っていない。

本来であれば、用途地域を指定し、併せて地区計画をかけるべきであったが、新市街地の整備目的は、「被災者の生活再建」であり、宅地分譲地には住宅以外の建物が建たないことが事前に確実に分かっていた。そのため、生活再建のスピード感を重視し、用途地域の指定は行わずに地区計画だけをかけた経緯がある。

将来的に土地の売買が行われ、分譲地に住宅以外の建物が建つことも十分に考えられるため、今回用途地域の指定を行うことは有効な手段であると考えている。

(3) 県による最大クラスの津波浸水想定について

今年 5/10 に宮城県から、津波防災地域づくりに関する法律に基づいた、最大クラスの津波浸水域の想定が発表された。(別添 2：宮城県津波浸水想定図)

東日本大震災の震源域に加えて、千島海溝や日本海溝の震源域で発生した津波浸水域を全て重ね、かつ最悪想定として海岸堤防が完全に破壊、地盤も沈下、さらに満潮のタイミングで発生するという確率的にはかなり低いものであるが、今回の用途地域指定区域も浸水域に入っている。

県の発表を受けて、用途地域の指定をすべきか検討したが、浸水域は県内沿岸 15 市町にあり、これらの市町では既に浸水域に用途地域が指定されている区域がかなりあり、これらは用途地域の指定を解除しているわけではない。

千年に一度と言われる確率的にかなり低い津波と、近い将来の住環境の保全の両方を考え、用途地域の指定により住環境の保全を行った上で、大規模災害が起きた際には、ソフト対策として早めの避難などを併せて考えていく必要があると捉えている。

説明会の様子

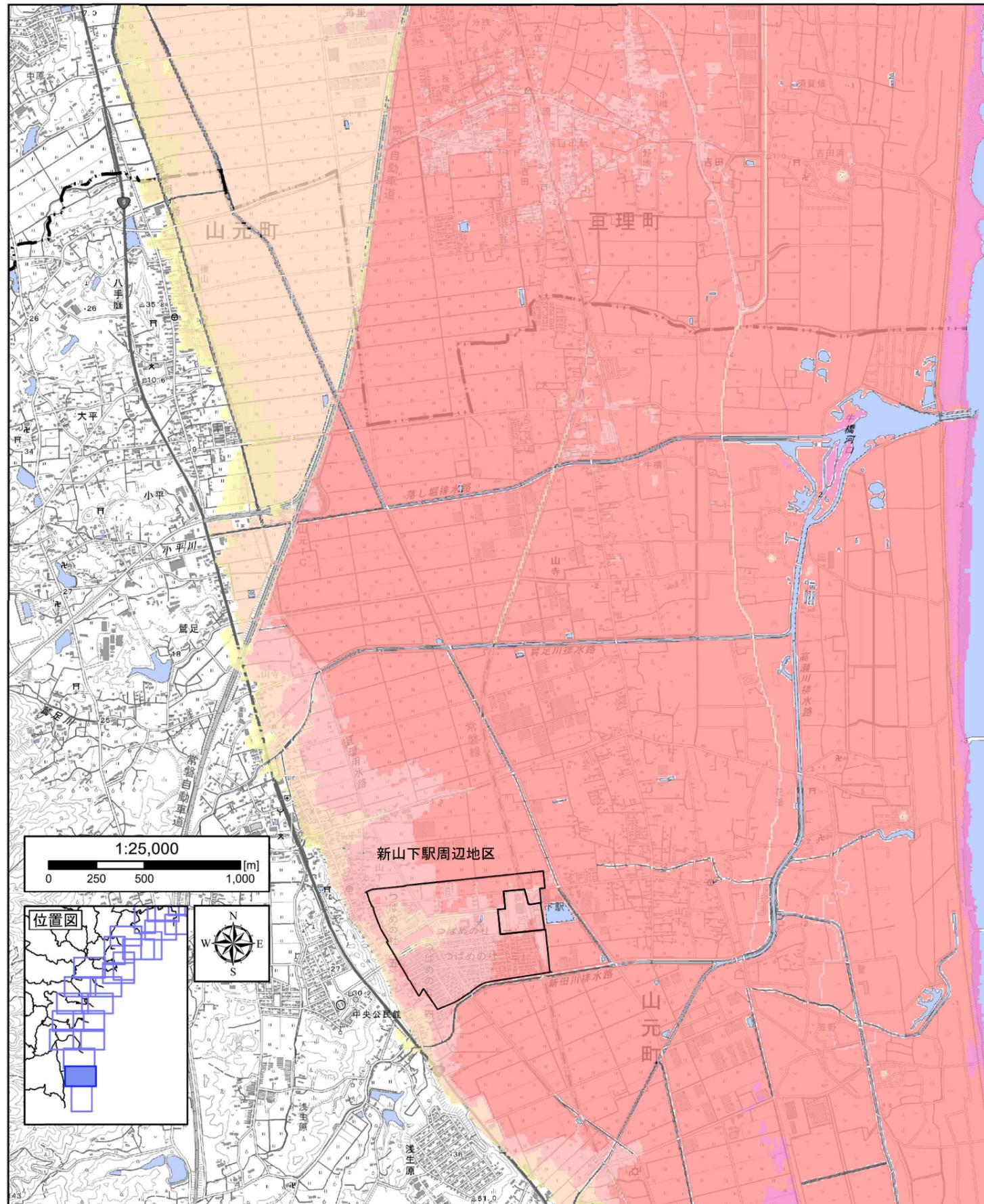


■ 亶理山元都市開発年表

年代		亶理町	山元町
1955	昭和30	・ 亶理都市計画区域の指定(1,523ha)	
1967	昭和42	・ 亶理都市計画区域の見直し(1,933ha)	
1968	昭和43	・ 旧法に基づく用途指定 ・ 一国幹線都市計画決定(8,740m) ・ 亶理中央線都市計画決定(3,550m) ・ 南町鹿島線都市計画決定(3,430m) ・ 茨田祝田線都市計画決定(2,340m) ・ 駅前大通線都市計画決定(1,130m) ・ 遠原田沢線都市計画決定(1,210m) ・ 田沢牛袋線都市計画決定(1,580m) ・ 荒浜築港線都市計画決定(2,000m) ・ 荒浜大通線都市計画決定(1,440m) ・ 荒浜西線都市計画決定(820m) ・ 箱根田東線都市計画決定(750m) ・ 亶理駅前広場都市計画決定(2,910㎡)	
1973	昭和48	・ 新法に基づく用途指定(638.0ha)(当初決定)	
1975	昭和50	・ 亶理都市計画区域の見直し(3,750ha) ・ 亶理町葬斎場都市計画決定(約0.8ha)	
1977	昭和52	・ 荒浜鳥の海地区土地区画整理事業認可(6.0ha)(組合施行)	
1979	昭和54	・ 阿武隈川下流域関連公共下水道都市計画決定	
1981	昭和56	・ (主)塩釜亶理線亶理大橋完成 (亶理町)	・ 山元都市計画区域の見直し(6,013ha)
1982	昭和57	・ 1日館公園(街区公園)都市計画決定(0.60ha) ・ サニータウン1号公園(街区公園)都市計画決定(0.40ha) ・ サニータウン2号公園(街区公園)都市計画決定(0.08ha) ・ サニータウン3号公園(街区公園)都市計画決定(0.07ha) ・ 御狩屋公園(街区公園)都市計画決定(0.18ha) ・ 亶理公園(地区公園)都市計画決定(6.90ha) ・ 鳥の海公園(総合公園)都市計画決定(10.30ha)	
1983	昭和58	・ 阿武隈大堰完成 (亶理町) ・ 早川公園(街区公園)都市計画決定(0.16ha) ・ 亶理町漁業協同組合魚市場都市計画決定(約0.4ha)	
1984	昭和59	・ 築港公園(街区公園)都市計画決定(0.06ha)	
1985	昭和60	・ 仙台東幹線都市計画決定(940m) ・ 中町東公園(街区公園)都市計画決定(0.25ha)	
1988	昭和63		・ 牛橋公園(地区公園)都市計画決定(5.20ha)
1989	平成1		・ 単独公共下水道都市計画決定
1990	平成2		・ 亶理清掃センター都市計画決定(約1.4ha)
1991	平成3	・ 駅東大通り線都市計画決定(430m) ・ 駅東裏城戸線都市計画決定(80m) ・ 下郡地区土地区画整理事業認可(8.8ha)(組合施行)	
1995	平成7	・ (主)丸森柴田線槻木大橋開通 (角田市、柴田町、亶理町)	
1996	平成8	・ 亶理都市計画区域の見直し(7,000ha) ・ 山元亶理幹線都市計画決定(10,490m) ・ 亶理インター線都市計画決定(940m)	・ 山元亶理幹線都市計画決定(11,060m)
2001	平成13	・ 仙台東部道路亶理IC～岩沼IC開通	
2002	平成14	・ 用途指定(652.0ha)(最終変更)	
2004	平成16	・ 亶理都市計画基本方針を策定	・ 山元都市計画基本計画策定
2009	平成21	・ 常磐自動車道 亶理IC～山元IC間開通	
2011	平成23	東日本大震災発生	
2013	平成25	・ JR東日本(常磐線)都市計画決定(300m)	・ JR東日本(常磐線)都市計画決定(12,010m)
2014	平成26		・ 一団地の津波防災拠点市街地形成施設(新山下駅周辺地区)都市計画決定
2015	平成27	・ 鳥の海公園(総合公園)都市計画決定(27.50ha) ・ 荒浜築港線都市計画決定(1,840m) ・ 荒浜大通線都市計画決定(1,620m) ・ 荒浜西線都市計画決定(800m) ・ 箱根田東線都市計画決定(720m)	・ 一団地の津波防災拠点市街地形成施設(新坂元駅周辺地区)都市計画決定
2017	平成29	・ 公共下水道都市計画決定	
2018	平成30	・ 流域下水道都市計画決定	・ 公共下水道都市計画決定

No. 52

宮城県津波浸水想定図 (亶理町 山元町)



【シミュレーションの主な条件】

(1) 想定津波 : (モデルa) 東北地方太平洋沖地震【内閣府モデル】
 : (モデルb) 千島海溝(十勝・根室沖)モデル【内閣府】
 : (モデルc) 日本海溝(三陸・日高沖)モデル【内閣府】

(2) 構造物条件 : 河川堤防、海岸堤防、水門、防波堤などの施設を津波が越流すると同時に、施設の機能が失われると想定

(3) 潮位 : 朔望平均満潮位

(4) 地盤変動 : 地震による陸域・海域の地盤変動を考慮(沈降量は、陸域、海域を考慮。隆起量は海域のみを考慮)

※津波水位、浸水域、浸水深(図1)
 代表地点の津波水位 : 各市町の代表地区の海岸線から250~500m程度沖合に設定した地点の津波水位(標高)
 浸水域 : 海岸線から陸域に津波が遡上することが想定される区域
 浸水深 : 陸上の各地点で水面が最も高い位置にきたときの地面から水面までの高さ

※注1 津波影響開始時間(図2)
 津波影響開始時間 : 代表地点において地震発生から初期水位±20cmの変化が生じるまでの時間

※注2 第一波(+1m)到達時間(図2)
 第一波(+1m)到達時間 : 代表地点において地震発生から初めて初期水位+1mとなるまでの時間

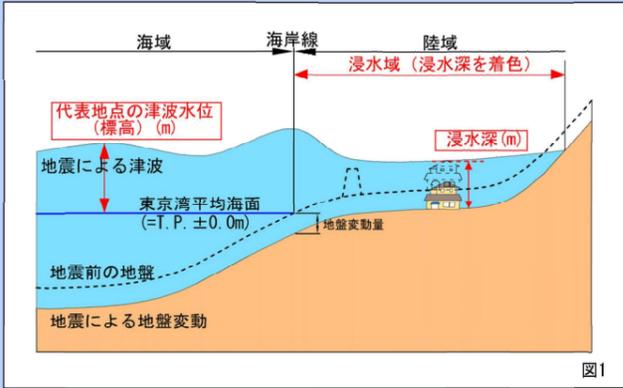
※注3 最大波到達時間(図2)
 最大波到達時間 : 代表地点において地震発生から津波の最大到達高さが生じるまでの時間

【留意事項】

- この図に関する詳細な説明については、「津波浸水想定【解説】」をご参照ください。
- 「津波浸水想定」は、津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第8条第1項に基づいて設定するもので、津波防災地域づくりを実施するための基礎となるものです。
- 「津波浸水想定」は、最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される浸水の区域(浸水域)と水深(浸水深)を表したものです。
- 最大クラスの津波は、現在の科学的知見を基に、過去に実際に発生した津波や今後発生が想定される津波から設定したものであり、これよりも大きな津波が発生する可能性がないというものではありません。
- 浸水域や浸水深は、局所的な地面の凹凸や建築物の影響のほか、地震による地盤変動や構造物の変状等に関する計算条件との差異により、浸水域外でも浸水が発生したり、浸水深がさらに大きくなったりする場合があります。
- 「津波浸水想定」の浸水域や浸水深は、避難を中心とした津波防災対策を進めるためのものであり、津波による災害や被害の発生範囲を決定するものではないことにご注意下さい。
- 浸水域や浸水深は、津波の第一波ではなく、第二波以降に最大となる場所もあります。
- 「津波浸水想定」では、津波による河川内や湖沼内の水位変化を明示していませんが、津波の遡上等により、実際には水位が変化することがあります。
- 地震の震源が陸地に近い想定宮城県沖(単独型・連動型)地震など、条件が異なる場合には、ここで表した時間よりも早く津波が来襲する可能性があります。
- 代表地点の津波の影響開始時間(注1)、第一波(+1m)到達時間(注2)、最大波到達時間(注3)を表示しています。
- 今後、数値の精査や表記の改善等により、修正の可能性があります。
- 「津波浸水想定」は、平成23年東北地方太平洋沖地震以降の地盤変動と令和元年12月時点の復旧・復興事業を反映しています。

牛橋河口
 15分(モデルa)
 60分(モデルa)
 67分(モデルa)
 T.P.+11.1m

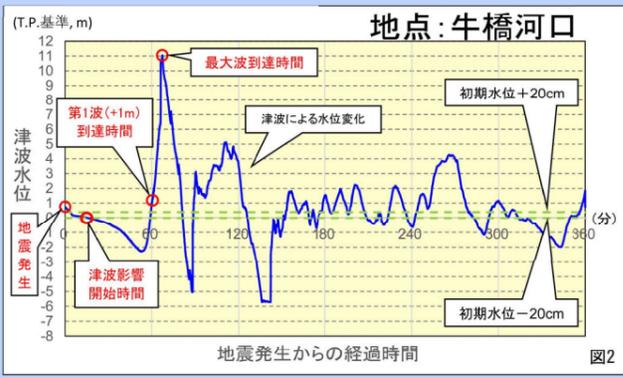
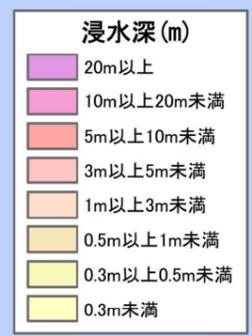
山寺須賀
 15分(モデルa)
 60分(モデルa)
 67分(モデルa)
 T.P.+11.4m



津波の到達時間

地名
津波影響開始時間(モデル名)
第一波(+1m)到達時間(モデル名)
最大波到達時間(モデル名)
最大津波水位

● 代表地点
 ※()内は到達時間が最も速い想定津波(モデル記号)



※この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の電子地形図25000を複製した。(測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R3JHf480, 本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。)

高瀬浜砂
16分(モデル/a)
59分(モデル/a)
66分(モデル/a)
T.P.+11.6m

【留意事項】
 この図に関する詳細な説明については、「津波浸水想定【解説】」をご参照ください。
 「津波浸水想定」は、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）第8条第1項に基づき設定するもので、津波防災地域づくりに実施するための基礎となるものです。
 「津波浸水想定」は、最大クラスの津波が悪条件下において発生した場合に想定される浸水の区域（浸水域）と水深（浸水深）を表したものです。
 最大クラスの津波は、現在の科学的知見を基に、過去に実際に発生した津波や今後発生が想定される津波から設定したものであり、これよりも大きな津波が発生する可能性がないというものではありません。
 浸水域や浸水深は、局所的な地面の凹凸や建築物の影響のほか、地震による地盤変動や構造物の変状等に関する計算条件との差異により、浸水域外でも浸水が発生したり、浸水深がさらに大きくなったりする場合があります。
 「津波浸水想定」の浸水域や浸水深は、避難を中心とした津波防災対策を進めるためのものであり、津波による災害や被害の発生範囲を決定するものではないことにご注意下さい。
 浸水域や浸水深は、津波の第一波ではなく、第二波以降に最大となる場所もあります。
 「津波浸水想定」では、津波による河川内や湖沼内の水位変化を図示していませんが、津波の遡上等により、実際には水位が変化することがあります。
 地震の震源が陸地に近い想定宮城県沖（単独型・連動型）地震など、条件が異なる場合には、ここで表した時間よりも早く津波が来襲する可能性があります。
 代表地点の津波の影響開始時間（注1）、第一波（+1m）到達時間（注2）、最大波到達時間（注3）を表示しています。
 今後、数値の精査や表記の改善等により、修正の可能性があります。
 「津波浸水想定」は、平成23年東北地方太平洋沖地震以降の地盤変動と令和元年12月時点の復旧・復興事業を反映しています。

坂元川河口
16分(モデル/a)
59分(モデル/a)
66分(モデル/a)
T.P.+11.7m

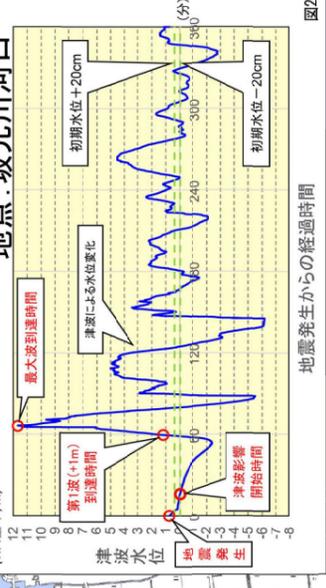
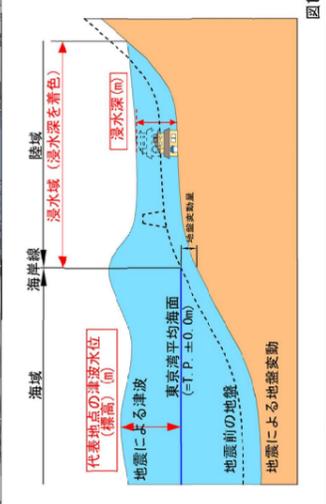
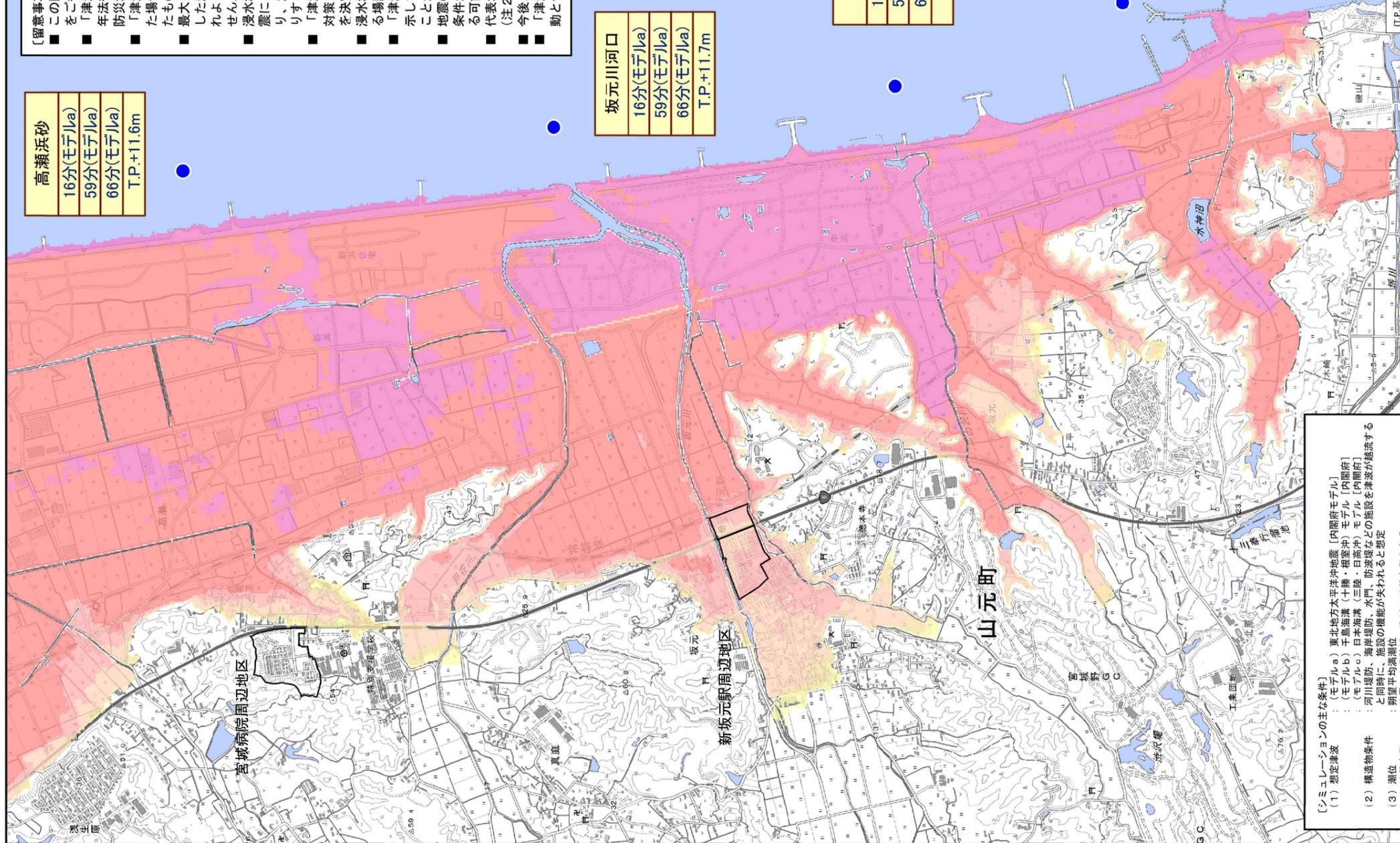
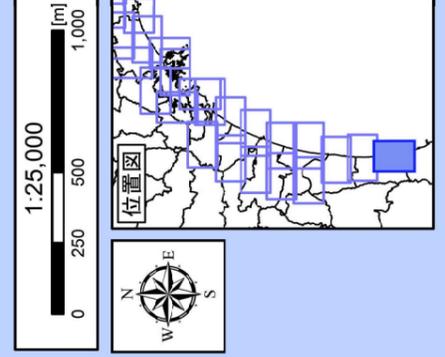
中浜
16分(モデル/a)
59分(モデル/a)
64分(モデル/a)
T.P.+11.7m

磯浜漁港
16分(モデル/a)
58分(モデル/a)
65分(モデル/a)
T.P.+11.6m

浸水深 (m)
20m以上
10m以上20m未満
5m以上10m未満
3m以上5m未満
1m以上3m未満
0.5m以上1m未満
0.3m以上0.5m未満
0.3m未満

津波の到達時間
地名
津波影響開始時間 (モデル名)
第一波(+1m)到達時間 (モデル名)
最大波到達時間 (モデル名)
最大津波水位
● 代表地点

※ () 内は到達時間が最も速い想定津波(モデル記号)



【シミュレーションの主な条件】
 (1) 想定津波 : (モデル/a) 東北地方太平洋沖地震 [内閣府モデル] (モデル/b) 千島海溝(三陸・相模沖)モデル [内閣府] (モデル/c) 日本海溝(三陸・日高沖)モデル [内閣府]
 (2) 構造物条件 : 河川堤防、海岸堤防、水門、防波堤などの施設を津波が通過すると同時に、施設の機能が失われると想定
 (3) 潮位 : 潮位平均海抜
 (4) 地盤変動 : 地震による陸域・海域の地盤変動を考慮 (沈降量は、陸域・海域を考慮。陸域量は海域のみを考慮)

※津波水位、浸水域、浸水深 : 各市町の代表地区の海岸線から250~500m程度沖合に設定した代表地点の津波水位
 地点の津波水位(標高)
 浸水域 : 海岸線から陸域に津波が遡上することが想定される区域
 浸水深 : 陸上の各地点で水面が最も高い位置にきたときの地面から水面までの高さ
 ※注1 津波影響開始時間(図2) : 代表地点において地震発生から初期水位±20cmの変化が生じるまでの時間
 ※注2 第一波(+1m)到達時間(図2) : 代表地点において地震発生から初めて初期水位+1mとなるまでの時間
 ※注3 最大波到達時間(図2) : 代表地点において地震発生から津波の最大到達高さが生じるまでの時間

※この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の電子地形図25000を複製した。(測量法に基づく国土地理院長承認(複製)R3JHF480。本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。)

今後のスケジュール案

事 項	時 期	備 考
県都市計画課事前打合せ 庁内調整・議会説明	令和4年11月まで	
山元町都市計画審議会 (事前説明)	令和4年11月23日	山元町役場 大会議室
用途地域指定に関する 意見交換会(説明会)	令和4年11月27日	広報やまもと11月号にて周知 つばめの杜ひだまりホール会議室5
公聴会	令和4年12月12日	公述の申出がないため中止
山元町都市計画審議会 (詳細説明)	令和4年12月23日 (本日)	山元町役場 大会議室
県都市計画課長事前協議	令和4年12月27日	
広域調整	令和5年1月9日	(処理期間：概ね2週間)
事前協議回答	令和5年1月23日	(処理期間：概ね2週間)
都市計画の案の縦覧	令和5年1月25日から 令和5年2月8日まで	1月18日行政区文書配達 山元町役場 建設課
山元町都市計画審議会	令和5年2月14日	時間・場所調整中
知事協議	令和5年3月7日	
協議回答	令和5年3月20日	(処理期間：概ね2週間)
決定の告示 図書の送付(国及び県)	令和5年3月24日	
庁内・議会報告 ホームページ更新	令和5年3月24日以降	