

令和5年度第1回山元町都市計画審議会議事録

1 内容 地区計画の変更について（事前説明）

2 概要

(1) 日 時 令和5年10月12日(木) 午後1時30分～午後2時45分

(2) 場 所 山元町役場 第1会議室

(3) 審議委員

(敬称略)

・伊達 睦雄 ・早坂 正実 ・菅原 仁（加藤 俊明委員代理）
・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 山本 勝也

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：山本課長)

1 開会

皆さまお揃いですが、定刻までに傍聴者が来場される場合がございますので、いましばらくお待ちください。

それでは定刻となりましたので始めさせていただきます。

本日は亘理警察署長の代理で菅原仁次長にご出席をいただいております。また、本日は都合によりまして、西内和洋委員が欠席との報告を受けております。

それでは、開会にあたりまして、伊達会長よりご挨拶をいただきます。伊達会長、よろしくお願いたします。

2 挨拶

(伊達会長)

本日は、お集まりいただきましてありがとうございます。今年度第1回目となります。昨年度は用途地域の決定ということで検討いただきましたが、その際新山下駅周辺地区についてのみ一部（用途地域を）追加した部分がありました。

震災後に地区計画というものを新市街地3地区に定めていたんですけれども、新山下駅周辺地区で用途地域に追加した部分には地区計画に入っていなかったということで、その部分の地区計画の追加、変更を検討しようというものです。本来の順番ですと、用途地域を定めてから地区計画を設定するのが普通の流れなんですけど、震災後の移転地ということで、急遽、用途地域に先立って平成27年の3月に地区計画を設定した経緯がございます。

今回は、来年の2月予定の都市計画決定に先立った事前説明ということですので、その辺を皆さんとご議論させていただきたいと思いますので、今日はよろしくお願いします。

(山本課長)

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。

なお、本日は地区計画の変更に向けた事前説明ということで、議案の提案はありませんのであらかじめご了承くださいと思います。

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周知しておりますが、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)

それでは、次第に基づき進めさせていただきます。はじめに地区計画の変更に向けた事前説明ということで、事務局より説明をお願いいたします。

(説明者：武藤主事)

それでは、地区計画の変更に向けた事前説明をさせていただきます。全体で15分程度、お時間をちょうだいします。

地区計画の変更について(資料)の2ページをお開き下さい。本日の説明内容です。「都市計画とは」からはじまりまして、「今後のスケジュール」まで、都市計画法の概要や、地区計画の具体例、その他の法規制なども交えながら、説明いたしますので、正面のスクリーンかお手元の資料を見ながらお聞きいただければと思います。よろしくお願いします。

3ページをお開き下さい。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。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。その都市計画は「都市計画法」に基づいて行われ、それを策定する場が「都市計画区域」となります。本町は町域全域が「都市計画区域」に指定されております。

4ページをお開き下さい。次に、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。今回の地区計画の変更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。

5 ページをお開き下さい。次に「規制に関する都市計画の種類」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) 無秩序な虫食い状の市街化を防ぐ、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、これは昨年度検討いただいた用途地域がここに該当します。(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。最後に(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、今回の検討事項となります。

6 ページをお開き下さい。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ものです。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。本町では昨年度末に3つの新市街地で指定されました。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が、新山下駅周辺地区について今回の検討事項となります。

7 ページをお開き下さい。それでは、地区計画の指定(変更)に向けて詳しく見ていきます。これは、身近な空間について地区のルールを細かく定め、良好な住環境の維持を目的とするものです。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165㎡(約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となります。

8 ページをお開き下さい。次にこれまでの経緯となりますが、平成27年3月に新市街地の住環境を将来にわたり維持するため地区計画が指定され、令和5年3月に土地利用を制限して住みやすくするため、新市街地を中心に用途地域が指定されました。新山下駅周辺地区では、新市街地北側の県道沿線で民間アパート等の開発が進んでいたことから、この区域にも用途地域が指定されましたが、地区計画は未指定となっております。この区域が今回の地区計画の変更で検討する区域となります。

9 ページをお開き下さい。今回の地区計画変更で検討する区域は、右図の青枠で囲まれた地域となります。別紙でお配りしたA3用紙が拡大図となります。黄色で色付けされた区域が昨年度、用途地域を指定した区域です。今回は、これに合わせて青色斜線の区域を地区計

画の追加指定を検討します。ちなみに宮城病院及び新坂元駅周辺地区は用途地域指定の区域と地区計画の区域が同じであるため、変更の必要はありません。

10 ページをお開き下さい。次に現在の地区計画の内容を詳しく見ていきます。本町では4つの規制を定めております。初めに敷地面積の最低制限についてですが、宅地の細分化による無秩序で狭小住宅の立地を防止するため、敷地面積を165㎡（約50坪）に制限しております。次に壁面位置の制限、壁面後退区域における工作物設置の制限についてですが、居住環境の悪化を防止し、ゆとりある住環境を維持するため建築物の外壁または柱の面から道路境界線または隣地境界線までの距離を1m以上確保することとしております。車庫や物置等は緩和措置があります。

11 ページをお開き下さい。次に地盤高変更の制限についてですが、地盤高の無秩序な変更を制限して隣地との環境悪化を防止するため、かさ上げや掘削を制限しております。次に地区幹線1号からの自動車乗り入れの制限についてですが、円滑な自動車交通を確保し、自動車、歩行者の安全を確保するため幹線道路、つまり幅が広く交通量の多い道路からの（自動車の）乗り入れを制限するものです。

12 ページをお開き下さい。その他の法規制についてです。A3の資料と合わせてご覧ください。A3資料の下段中央の赤色吹き出しをご覧ください。新山下駅周辺地区の法規制についてまとめております。まずは先ほどご説明した地区計画の4つの制限について、一番下に記載されており、昨年度協議いただいた用途地域、そして中ほどに記載のある一団地の津波防災拠点市街地形成施設についてまとめております。ここで一団地の津波防災拠点市街地形成施設について簡単に説明いたしますと、津波により被災した地域の復興を先導する拠点とするため、住宅、公益施設等の機能を集約させ、安全な新市街地を緊急に整備するための都市計画決定です（新山下駅周辺地区では平成25年3月に都市計画決定）。この中で建築物等の高さの最高限度を規制しております。一般住宅では12m以下、つばめの杜中層住宅やひだまりホールといった公益施設等では20m以下となっております。

これ以外にも法規制ではありませんが、宅地分譲を希望された方に配布された「まちなみづくり工夫集」という参考書がございます。こちらの冊子をご覧ください。2ページから6ページに「新市街地移転希望者へのアンケート調査」等をもとに「法律と分譲条件に定められているまちなみづくり」と「自分たちでできるまちなみづくり」がまとめられております。

8ページをお開き下さい。上段にある「法律と分譲条件に定められているまちなみづくり」とは、先ほどA3拡大図でもご説明した、地区計画や用途地域等で定められている法規制となります。「自分たちでできるまちなみづくり」とは8ページ下段にある（1）かき、柵などの工夫、（2）門、門袖などの工夫等、5項目にわたって説明さなされております。こちらはアンケート結果などをもとに「参考」として提案したもので、法的拘束力はなく、ルールとして決定したものではありませんが、この工夫により山元町らしいまちなみや住みやすい環境づくりが実現できるものとして考えられたものです。11ページ以降に具体的な工夫内容が記載されておりますので、参考までにご覧ください。

それでは、スライド13ページにお戻りください。こちらに法規制のまとめを図に示して

おります。現在の新山下駅周辺地区では制限内容の①～④を地区計画で、⑤を一団地の津波防災拠点市街地形成施設で、⑥～⑧を用途地域で規制しております。今回の県道沿線の検討区域は新市街地に比べて地盤が1.5m～2m程度低くなっております。この状況で新市街地と同様に高さ制限をかけてしまうと仮にこの地区に津波避難タワー等の建築が必要となった場合、これも制限対象となってしまいます。このことから、③の地盤高変更の制限、⑤の建築物等の高さの最高限度は地区計画に含めないこととし、①の敷地面積の最低限度、②の壁面位置の制限を地区計画として定めることとして進めていきたいと考えております。

今回の検討事項をまとめますと、A3資料で昨年度、用途地域指定した黄色の着色のうち青斜線で囲われた地域で、この地域は用途地域が指定されているが、地区計画が指定されていない状態となっております。この地域の地区計画をどうするかということですが、新市街地よりも地盤高が1.5m～2m程度低くなっていることから、地盤高変更の制限と建築物等の高さ制限は定めずに、敷地面積の最低限度と壁面位置の制限を定めることとしてはどうか、ということでご検討いただきたいと考えております。

14ページをお開き下さい。最後に指定までのスケジュールです。本日以降は来月の11/26(日)に意見交換会を開催し、結果を反映させていきます。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・縦覧により地区計画の変更が都市計画決定されるといった運びとなります。なお、今月町議会議員選挙が予定されており、議員改選により都市計画審議会の委員が変更となる場合は、本日の内容を個別説明いたします。

以上で説明を終わります。

(伊達会長)

ありがとうございました。今説明していただいた内容について補足しますと、新市街地は全部町が整備したのですが、今回はこれから民間が整備するだろう区域ということで、地盤高変更の制限と建築物等の高さ制限は定めないという2点が違うということでした。その辺を含めましてですね、皆様からご意見、ご質問等いただければと思います。

〔質疑応答〕

(岩見委員)

説明の確認となるが、この区域では建築物等の高さ及び地盤高変更の制限は定めないということでのいいのか。

(武藤主事)

仰る通りです。新市街地では建築物の高さ制限が定められており、一般住宅であれば、12m、公益施設等であれば20mというふうに規定されておりますが、こちらの制限をしないということです。地盤高の変更も制限しません。

(岩見委員)

地盤高でいうとかなり高いところと低いところが出てくる可能性もあるということか。

(武藤主事)

仰る通りです。現状ですと、新市街地と追加予定の地区では1.5m～2m程度の高さの差がありますので、そのまま建築するとなると差は出てくると思います。

(伊達会長)

高層ビルを建てる人はいないでしょうから飛び抜けるということはないでしょうが、ただ宮城県から津波浸水想定が公表されましたので、津波を建主さんは十分考慮して建築するのではないかとということで、法的な規制はかけない。あとは申請時にチェックしてご相談してくださいということです。

(八鍬班長)

地区計画が指定をされますと、建物を建てる際の建築確認申請に先立って地区計画に適合しているかについて町が審査をする義務が出てきます。地区計画が指定された場合には、この青い斜線の部分に新しい建物が建てる際に地区計画の審査を町でして、それが下りないと確認申請も下りないという流れになります。

(伊達会長)

地区計画がないところは基本的に建築基準法にのっとった確認申請が出ているんですけども、地区計画を定めてあることについてはその許可申請を別途町に出す必要があります。

また、まちなみづくり工夫集については、新市街地3地区のまちづくり協議会で作ったものなんですけれども地区計画に定めはしないが、みんなで協力してこういうまちなみにしていきましょうということで、具体的には8ページに記載があります。ブロック積みではなく、生け垣やフェンスにしていきましょう、外から見えるような形にしましょうということとなっております。震災時は外壁がブロック塀となっている住宅があったことから、助けに行ったほうがいいのかわからないといった話もありましたので、それらを踏まえた上で今の新市街地3地区が形成されていったと思います。そして、規制ではないが建築主の方や建築コンサル業者等にこのまちなみづくり工夫集をお渡しして協力してもらっていたというのが当時の状況です。

加えて、20ページを見ていただくと地区計画とまちなみづくり工夫集の考え方が分かると思います。まちなみづくり工夫集はどちらかというガイドライン的な扱いとなります。フェンスについても外から見えやすいものにして下さいねということでご協力いただいて、おそらく3地区ともこれに沿って住宅等が建設されたと思われます。

(遠藤委員)

規制される場所が増えるということだと思うが、地域の人たちとの関係はどのくらい考えていたのか。都市計画決定前に現在住んでいる方や地主さんへの説明はどのように行うのか。

(武藤主事)

用途地域の際も同じように実施したが、地権者の方に対して通知を送ります。そして、こ

のように変更しましたということでご連絡をいたしまして、あとはホームページ等でも公表し、来場された方やその他問い合わせいただいた方にはご説明をするというような形で進めようと考えております。

(遠藤委員)

一方的に決めたことを通知するという形になるようだが問題はないのか。

(伊達会長)

都市決定というものは、基本的に住民の意見を事前に聞きなさいという決まりがあり、それは、2月の議決までの間にそういう説明会なり意見交換会を実施することになるが、その前にこの都市計画審議会で説明をし、その内容で事務局から地権者の方等に説明してよいかという、今回はそういう事前説明の場となっている。

(武藤主事)

事前説明資料の最後に意見交換会について11月26日に実施するということだが、こちらについても、事務局の方でこう決めつけるわけではなくて、こういう風に考えてますけれどもいかがでしょうかという意見をいただくというものになってますので、この意見も反映しつつ、その後、地権者の方等々にも説明をするといった流れとなります。

(遠藤委員)

地権者が納得いくような、住んでいる方のマイナスにならないような説明をしてほしい。

それと、新市街地はどうしてこの範囲としたのか疑問がある。

(伊達会長)

新市街地に移転する方々にアンケート調査を行い、その結果をもとに定めた範囲と思うのだが。

(八楯班長)

画面の方(山元都市計画区域 地区計画指定検討区域図)をご覧いただきたいと思うんですが、この赤枠で囲ってある部分が震災復興による新市街地になります。そして、この震災復興の新市街地というのは、宅地分譲地でかつ必要な土地の面積というものを被災者アンケート調査に基づいて区割りをしております。そして県道沿線のこの部分(県道山下停車場線とつばめの杜中央公園・つばめの杜保育所・山下第二小学校の北側で囲まれた範囲)も元々は新市街地のエリアだったが、アンケート調査の結果、必要な宅地が少なくなってきたということでこの部分が新市街地の対象から外れたという経緯がございます。

(伊達会長)

必要最低限の宅地造成区域を定めたと思われる。

(遠藤委員)

震災後の混乱の中での状況を今、正常に戻していこうということが我々の立場だと理解した。

(成田委員)

今、遠藤委員からもご意見がありましたが、既存で住宅を建設したり、土地を購入されたりしている方がいらっしやると思いますが、その方々への経緯説明を求めたいということ

と、地区計画の変更について（資料）の資料 13 ページの上から 2 行目に避難タワーも制限対象となるの記載があるのですが、そもそもひだまりホールがあるのにこの地区の中に避難タワーを建てるということが現実的ではないと思います。この文言をもって住民説明をするともたややこしい話になるのではという不安がありますので、こちらの説明方法に関しては、もう一度協議していただいたほうがいいのではないかと思います。

それと、岩見委員からもありましたが、旧県道の沿線に新しいアパートが既存の GL レベルで建築されていて、その高さ制限をしないという方向性や、土地の購入者にかさ上げを認めるというものも理解できるが、それをすることでさらに凸凹の敷地レベルになって都市景観としては非常に醜い状況になるのではないかと懸念材料がある中で、町の方で地区計画を指定した後の指導体制をしっかりと構築しておかないと、せっかく我々が議論しても住みやすい町になるのかというところが懸念として残ります。ただ、法律で定められているものですので、ある程度の制約をかけておいて、そこで網羅できないものはやはり協議の上ということはわかるので、そこは町の方でしっかりと新しく住宅を建てる方に対する説明というのが求められるんじゃないかなと思っております。

（武藤主事）

既存不適格については事前に調査しております。まず、壁面後退、隣地境界線までの距離を 1 m 以上とすることに関しては、戸建住宅で 8 棟、集合住宅で 2 棟あります。宅地面積については、2 つから 3 つございます。ただし、緩和に関わる町の条例が定められておりますので、現在のところ特段問題はございません。

（八鍬班長）

壁面後退については、最小で 65 cm です。その他は 80～90 cm のものが多くなっています。実際には既存不適格になっていますが、条例で地区計画の指定以前に建設されたものについては適用が除外されるといった形となっております。

（成田委員）

建築士とか、行政の方はわかると思いますが、やっぱり一般の方はその法で縛られたからダメだとか、不安材料になってしまうと思うので、今ある方々に関しては、建て替えの時も規制がかからないといった説明が必要になってくると思う。

あと、審議会の審議内容からはちょっとはみ出してしまうかもしれないんですが、この辺の住環境を良くするという方向で、行政の方で、町の方で考えていただいているということでの提案なのですが、亶理町では市街地に入ると全て最高速度 30 km の制限がかかっている。この山下停車場線に関しては、昔の山下駅があったことや歩道があることも影響してかなりスピードを出す方が多い中で、どのように歩行者の安全確保をしていくかということをも町として考えてほしいと思います。

（伊達会長）

今回は、亶理警察署からの委員さんもいらっしゃるので、おそらく検討していただければと思いますが、この審議会ではそこまでは検討できませんので、ご了承ください。

(伊藤委員)

この範囲は下水道の計画はどうなっているのか。

(伊達会長)

基本的に用途地域の範囲に入っていれば下水道区域になっていると思う。

(八鍬班長)

今回のこの青斜線の部分全てにおいて下水道区域内に入っております。県道に下水道の本管が埋まっております、そこに接続が可能だといった区域になってございます。

(伊達会長)

実際に住宅を建てた方は下水道を使っているのか。

(八鍬班長)

使っています。

(岩見委員)

既存の建物には、今回の規制は当てはまらないということだと思んですが、例えばそこで新しく建て直す場合は、規制が当てはまるようになって、例えばブロック塀が高いのであれば、それを壊す必要がでてくるのか。

(武藤主事)

ブロック塀についてですが、まちなみづくり工夫集に記載のあるものですが、こちらは、規制ではなく、この内容に即すようにご協力をお願いしますという内容になっていますので、やってもらった方がいいんでしょうけれども、この通りしなければならないというわけではありません。それと、同じ場所に建て替えをする場合もなんですけれども、先ほど申し上げた「建築物の制限に関する条例」というのがありまして、こちらに緩和規定がありますので、建物が165㎡よりも狭いところに家が建っていて、その方が建て替えするとなった場合でも、これは緩和要件に該当しますので、特段問題はありません。

(八鍬班長)

具体的には156㎡の宅地で今家が建っている場所がありますが、ここでの建て替えは問題ありません。ただ、敷地を分割してしまうと話は別でして、2つに分けてそれぞれに建てようとなると、それは、50坪未満の宅地を作ってしまうことになるので、それはNGとなります。現在50坪未満であっても、建て替えを今の土地のままする分には特段の問題はないという、そういった緩和措置がなされます。今のところ、この1軒だけであと、家が建っていない宅地が2つほどございます。

(早坂委員)

今の説明ですと例えば50坪未満の宅地を持っている方が、盛土をした場合も緩和条件に入るのか。

(八鍬班長)

盛土をしたとしても一筆の面積が変わるわけではないので、そこは特段問題ありません。

(佐藤委員)

先ほど成田委員がおっしゃっていたように私も日中、車でこの地区を通ると、子供さんが歩いていたりして、やっぱりあの若い方、宅地求めてる方が結構いらっしゃって、あの辺いいねって話はよく聞くので、これからやっぱり子供たちが増えたりすると、薬王堂から北側のT字路のところはいつも危ないなって感じるので、やっぱりあの辺になにか対策をしてほしいと思います。

(伊達委員)

都市計画の課題ではありませんが、今後の課題となると思われます。

(佐藤委員)

あと、もう1点だったんですけども、たまたま昨日、道路にしゃがんでいるおばあちゃんを見つけて助けたんですが、その周辺も街灯がなくて暗かったので、万が一、そういう時の対策なんですけど、名取市の方だと、街灯に非常用の押しボタンがついているんです。昨日は、保護して、あの交番まで行って、電話をしてという風にやったのですが、やっぱり時間のロスがあったので、すぐ年配の方を助けられるような、街灯の工夫をぜひ今後検討とかしていただけたらと思います。

(伊達会長)

例えば名取の街灯の場合、名取駅前のセキュリティ会社で管理していて、そこで街灯を作っていたが、ただ実際にその管理は名取市に引き継がれていて、安全上は必要だけれども管理が大変だというような話がありましたね。

(伊達会長)

そのほかにご意見はないか。ないようなので進行を事務局にお返しいたします。

5 閉会

(山本課長)

長時間にわたりご協議いただきましてありがとうございました。スケジュール説明の際もお話ししましたが、次回開催は来年2月を予定しております。日程が近づきましたら別途ご連絡いたします。以上をもちまして、本日の都市計画審議会を終了いたします。委員の皆様、大変お疲れさまでした。

以上