

令和7年度第3回山元町都市計画審議会会議録

1 内容

都市計画マスタープラン及び立地適正化計画における計画案について

2 概要

(1) 日時 令和8年3月23日(月) 15時00分～16時40分

(2) 会場 山元町防災拠点・山下地域交流センター 3階会議室5

(3) 審議委員

(敬称略)

・岩見 圭記 ・西内 和洋 ・藏本 博昭(欠席) ・成田 建治
・伊達 睦雄 ・大和 晴美 ・渡邊 千恵美 ・齋藤 俊夫(欠席)
・森 千賀子(欠席) ・齋藤 緑 ・大槻 隆徳

(4) 事務局

・山元町建設水道課

課長 山本 勝也

都市計画班 班長 八鍬 智浩

主事 谷津田 直紀

(5) 受託者

・株式会社オオバ

管理技術者 宮崎隆一

担当者 増田陽介

(6) 会議議事録

以下の通り

1 開式

(進行：山本課長)

それでは定刻となりましたので、これより令和7年度第3回山元町都市計画審議会を開会いたします。本日はご多忙のところご出席いただき、誠にありがとうございます。進行を務めさせていただきます、山元町建設水道課長の山本と申します。よろしくお願い申し上げます。ここからは座って説明させていただきます。

本日の都市計画審議会は、前回と同様に業務補助として、受注業者である株式会社オオバより宮崎と増田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、蔵本委員、森委員、斎藤委員については、あらかじめ欠席の報告をいただいております。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致します。

2 挨拶

(伊達会長)

皆さんお忙しい中お集まりいただきましてご苦勞様でございます。世間では卒業シーズンということで、年度末にかけまして非常に慌ただしく、役場でも人事異動の内示があったようですけれども、日も暖かくなり、山元町にも桜の便りが聞こえてきております。坂元川沿いに植えている河津桜が咲いてますので、よろしければ見てください。

今日は、議決事項はなく事前説明ということですので、質問や訂正の意見を述べて次の議決に備えていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

3 審議事項

(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件第6条第1項に基づき、伊達会長を議長に議事を進めさせていただきます。なお、本日は都市計画マスタープラン及び立地適正化計画における計画案の説明ということで、議案の提案はありませんので、あらかじめご了承いただきたいと思います。

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等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、進行をお願いします。

(伊達会長)

では、進行させていただきます。まず事務局の方から、次第の3番、審議事項の「都市計画マスタープラン及び立地適正化計画における計画案」についてご説明をお願いします。

◆都市計画マスタープラン案の説明

(八鍬班長)

はい。それでは都市計画班八鍬の方よりご説明をさせていただきます。お手元にお配りの資料のうち、A3版の資料をご用意いただきたいと思います。第3次山元町都市計画マスタープラン及び第1次立地適正化計画の概要についてとなります。

はじめにこの資料ですが、昨年9月29日の都市計画審議会でお配りしまして、説明をさせていただいた中間報告の資料、これに対しまして、修正追加を行ったものになっております。修正追加の部分については、項目の部分に赤字で記載をしておりますけれども、それ以外の部分については、基本的に内容の変更はございません。9月に一度説明済みとなりますので、ポイントを絞って抜粋しながら説明をいたします。また、資料については全部で6ページほどございます。右下にページを振っておりますが、3ページ目までが都市計画マスタープランの内容、略して都市マス、4ページ目からは立地適正化計画、略して立適の内容となります。まず、3ページの都市マス部分まで15分弱で説明をさせていただきます。質疑応答をはさみ、その後、立適の説明と質疑という流れで説明させていただきたいと思っております。

それでは、1ページ目1番、制度概要・計画の位置づけとなります。本町の都市マスは、平成13年に策定されまして、平成30年に一度改訂されております。今回は定期的な改訂となりまして、第3次計画ということになります。また、今回の改訂に合わせて、都市マスの一部とみなされます立適についても、

人口減少社会に対応したまちづくりを進めるといった観点から、同時に作成を行っております。

次に2番、策定工程となります。公表までの工程が明確になってまいりましたので、ここは前回から修正を行っております。表の下の合意形成の欄をご覧くださいと思います。本事業につきましては、令和5年度、令和6年1月になりますが、計画案の事前説明ということで、町議会全員協議会、略して全協と書いております。あとは都市計画審議会、略して都計審に事前説明を行いまして、令和6年度から本格的に作成を始めております。

今年度、令和7年度につきましては、昨年8月から9月にかけて、全協と都計審に中間報告をしておりまして、10月にアンケート以外の住民の声を聞くべく、意見交換会を開催いたしました。この意見交換会は、広報紙やホームページなどで事前周知をしておりましたが、残念ながら参加者がいなかったということ、ここで報告させていただきます。その後、国交省や県などからアドバイスをいただきつつ作成を進めまして、今回計画が固まってまいりましたので、計画案の説明ということで、都計審を開催しております。

なお、内容については、事前に国交省と県における確認を終えております。本日の都計審でいただいた意見を反映させまして、4月の初旬から1か月程、計画案の閲覧と、意見書の提出を可能としますパブリックコメントを募集いたします。ここでは計画案とその概要版について閲覧を可能といたしまして意見を募るものとなりますが、関係資料については、準備ができ次第、同じものを委員の皆様にも郵送などにより提供させていただくこととしております。

その後、5月中旬になりますが、議会全員協議会で説明を行いまして、5月下旬頃になると思いますけれども、次回の都計審を開催いたします。ここで、事務局より都市マス及び立適について、議案提案という形で皆様にお諮りさせていただきます。仮にご可決いただいた場合、6月の町議会定例会におきまして議案提案を行い、可決された場合には、計画の案が決定ということで、印刷製本等を進めまして、7月ごろに計画の公表となる見込みでございます。

次に、右側4番の住民意向調査をご覧くださいと思います。アンケート調査646票の回答を得ておりまして、調査結果のうち、将来住みたい場所の項目において、中高生のおよそ45%がこのまま住みたい、又は一度は離れるが将来山元町に戻って住みたいと回答するなど、同規模自治体の調査結果と比較して高い回答が得られました。

続いて2ページ目をお開きいただきたいと思います。6番、都市づくりの基本理念及び基本方針となります。(2)の基本理念の部分ですが、アンケート調査による中高生の地元定着層が高いという意見をもとに、住み心地の良いまちを目指すことといたしまして、上位計画である総合計画や県のマスタープランで用いられておりますキーワードを含めて、「みんなの希望と笑顔を次世代に継承する地域づくりを目指して、快適で安心できる住み心地の良いまち山元町」としたいと考えております。

なお、9月の都計審の際に、町長に対し改めて方針を確認すべきといった意見などをいただいておりますので確認を行った結果、本町の場合、現段階において工業団地の整備を推進するような状況ではないということで、既存の町有地などを活用した企業誘致にとどめ、居住環境の整備に軸足を置いていくという回答をいただきました。このことから、これまでの基本理念と変更はしてございません。また、下にあります5つの基本方針も内容の変更はしてございません。ここで、関連する上位計画との整合性について、資料を別に用意しております。A3版の右上に「別添」と大きく書いた資料をご準備いただきたいと思っております。

都市マスにおける上位計画については、左側にあります町の第6次山元町総合計画、県が作成いたします山元都市計画区域マスタープラン、また、町が作成します第5次国土利用計画となります。今回の都市マスで設定する基本理念が右側にありますが、これらの上位計画における基本理念と関連を持たせるということでいくつかのキーワードを着色しておりますけれども、それを拝借して、組み合わせるような形で考えております。

2枚目をお開きいただきたいと思います。右側に都市マスの基本理念の下に位置づけられます5つの基本方針を整理いたしまして、①から⑤まで番号を付しております。1枚目と同様に左側には上位計画の基本方針を記載しておりますが、それぞれのこの方針が都市マスの基本方針のどの部分に該当するのかといったものを番号で整理したものになります。時間の関係上、個別の説明は省略させていただきますが、これら上位計画の基本方針と都市マスの基本方針において、整合が図られているということをお伝えしておきたいと思っております。

では、元の資料の2ページ目にお戻りいただきたいと思います。8番、将来都市構造図です。前回と今回の都市構造図を並べておりますが、本町の場合、

震災復興事業によってかなり大きく都市構造が変化しておりますので、今回の改訂で大きな変化はございません。ただし、学校再編地となります現山元中、山下小、あとは坂元地区では茶室ですとか、震災遺構が新たに公開されておりますので、教育文化拠点を追加しております。

3 ページ目お開きいただきたいと思います。9 番、都市づくり方針図となります。この項目は今回新たに追加をしております。山下地域と坂元地域に分けて、今後の都市づくりの方針を整理したのになります。

はじめに、山下地域における①主な土地利用の方針でございますが、まずは学校再編事業の推進ということで、山元中、山下小の敷地の利活用が変更されるということ。次に、居住環境の整備ということで、つばめの杜新市街地の北側で進めております道路拡幅や道路整備による民間宅地開発の誘導、また、学校再編地の南側でも南北道路の拡幅が済んでおりますので、民間主体の宅地開発を推進するためにこちら、1月の都計審でご可決をいただきました下水道区域の追加のほか、農業振興地域の除外などの手続きを終えたところでございます。

次に、町有地・町有施設の利活用ということで、学校再編後の山一小、山二小、消防山元分署、また既存町営住宅などの検討が必要になってまいります。具体的な土地利用の政策的な判断がまだ示されておりませんので、現段階では検討という表現にとどめております。

次に、産業用地として山元インター周辺や東部地区への企業誘致です。図で言いますと紫の部分になります。東部地区につきましては、現在メガソーラーの計画が出ておりますが、具体的に決定された場合には、表現を若干変更する必要があるのかなと考えているところです。その他、国道6号沿道の生活利便施設の誘導ということで、主に商業関係の誘導を図ることとしております。

②主な防災の方針ですが、まずは豪雨水害対策ということで、こちらも図に青い印で番号が付しておりますが、横山地区と高瀬地区の水害対策を進めてまいります。その後、山下地区の水害対策を進めることとしております。また、現在調査を進めております作田山団地の盛土造成地の滑動崩落対策、その他、上下水道管の耐震化を進めてまいります。4点目に、土砂災害警戒区域等の危険周知とありますが、こちらは、令和元年台風で被害のあった土砂災害箇所のうち、だいたい3割ぐらいは元々警戒区域に位置付けられていなかったということが問題視されておまして、現在、県による基礎調査が進められておりま

す。全体で町内に 190 箇所ほど調査箇所がございますので、まだ結果は出ていないんですが、今後その一部が警戒区域等に指定された場合には、危険周知を行う必要が生じます。

③その他の方針についてです。学校再編に伴いまして、放課後児童クラブ及び学校給食施設の整備検討を行う必要があること、居住誘導区域内の用途地域追加指定、これは後半部分の立適で改めて説明をいたします。そのほか、生活道路の改修等も含めて、交通ネットワークの強化、公共施設の適切な維持管理等としております。

同様に、右側の坂元地域における①主な土地利用の方針ですが、まずは居住環境の整備といたしまして、宅地開発の継続検討、次に、旧坂元中で行われております新規事業者の起業等を支援するインキュベーション施設といたしまして、空き教室やグラウンドなどの利活用の促進、また、山下地域と同様に町有地等の利活用検討として、元坂元中跡地のほか、学校再編後の坂元小の跡地、また旧坂元支所の跡地、さらには既存町営住宅などの利活用の検討が挙げられます。また、坂元ではアンケート結果で食料品や日用品などの買い回り施設の要望が多かったという結果もございますので、商業施設の立地誘導、さらに山下地域と比較して空き家、空き地が多いということで、これらの有効活用といった方針を挙げてございます

②の防災の方針ですが、一点目に三線堤の整備とあります。これは下の図をご覧くださいなのですが、まず 1 番目の堤防として、津波に対して復旧された海岸堤防がございます。次に、かさ上げされた主要地方道相馬亘理線、これを津波からの 2 番目の堤防という位置付けにしております、さらにその内側に 3 番目の堤防として、現在かさ上げ整備を進めております、黒字で書いてありますが、町道町戸花線、中浜滝の前線の道路改良工事のことをこの三線堤整備ということで指しております。次いで、谷地川の氾濫等に起因します坂元地区の水害対策、また山下地域と同様に、土砂災害警戒区域等の危険周知としてございます。

③のその他の方針については、農水産物直売所の賑わいの維持、歴史文化資源や震災遺構の保存活用ということ以外は、山下地域と同様の内容としております。

ここまでが 3 ページ目、都市計画マスタープランの内容となります。

以上で、前半部分の説明を終わります

◆質疑応答

(伊達会長)

今ですね、1ページから3ページ目、事務局から説明がありましたが、これについてのご質問等があれば受けたいと思います。質問は最後にまた一括して行いますが、とりあえずここまで何かございませんか。

(齋藤(緑)委員)

防災の方針の中に、昨年、クマ騒ぎがかなりひどかったんですけど、もう発見されたみたいでしたので、そういう対策はこの防災の中には入ってこないのかなとちょっと思いました。質問させていただきます。

(八鍬班長)

クマ対策ということなんですが、あくまで都市計画マスタープランになりますので、都市づくりの方針という観点から考えたときに、鳥獣関係の被害対策という意味ではこの計画の中には入ってこない扱いとしております。別途、クマ対策に関しましては、当町の産業観光課の方で、計画まで作るのか不明ですけども、何かしら対策を周知しているかと思しますので、こちらでの対応となってまいります。

(伊達会長)

その他ございませんか。なければ私から一点だけ、2ページの最初ですが、改訂の視点で、9月に説明があったのですが見逃してまして、最後に「新市街地一極集中ではない、町全体の豊かな発展を目指すことを未来に向けた都市づくりの視点とする」とありますが、コンパクトシティとかスモールシティとかを目指していて、ある程度の集約を考える話をしている中で、「町全体の豊かな発展」というところに違和感があります。

国土利用計画の基本方針にコンパクトなまちづくりとあり、資料でも公共施設の適切な維持管理や施設の集約化とあります。これらを加味した形で、文章を再度考えていただきたいと思うのですがいかがですか。

(八鍬班長)

「新市街地一極集中ではない、町全体の豊かな発展を目指す」という、この

フレーズは町長公約の一部を含めた部分となります。

都市計画の考え方で、生活自体をコンパクトにしていくという意味で、この都市計画マスタープランや立地適正化計画では、当然ながら集約化の方向で進めていくのですが、町長の視点では、新市街地ばかりで様々な事業が進められていって、他の地域が取り残されることを非常に心配しているわけです。このような視点観点から、例えば山側での生活道路の維持補修ですとか、あるいは行政区の集会所の改修ですとか、そういう部分にも目を向けていかないといった町長の考え方もありまして。それを③の改訂の視点ということで加えてございます。

全体的な方針として、集約化については当然進めていくという町長のお話はいただいておりますが、その上で、町長の公約方針のままの表現ではなく、少し表現方法を変えていきたいと思っております。

(伊達会長)

もう少し表現を工夫してほしいと思っております。「新市街地一極集中」という言い方ではなく、既成市街地も含めた形で議論をしていき、その中である程度の集約化も必要というニュアンスで文章を考えていただきたいと思っております。ほかに質疑ございますか。

(成田委員)

成田です。よろしくお願ひします。文章の所で説明をお聞きして思ったのが1ページの1番、制度概要・計画の位置付けで、「この度、第3次計画への改訂に合わせ、人口減少社会に対応した持続可能なまちづくり」という部分ですが、これからの山元町のまちづくりは防災なども入ってくると思うので、「人口減少社会に対応」というところは不要と私は読みました。なぜ人口減少のみをピックアップする必要があるのかということで、人口は減るのでしょうが、この間、委員長とお話しする中で、小中学校のアンケート調査を読んだ時に、この町にはあまり産業などを必要としない子どもたちが多いというアンケート調査でしたが、そもそもそういうことを大人たちがやろうとしていることを、子どもたちが知らない中では出てくるわけがないなと思っています。ここであくまで人口減少という断定をしてしまう、山元町は人口が減少するという誘導されているように捉えられてしまうと思ったので、ここの表現につい

て、ご一考いただければなと思いました。

(伊達会長)

日本全国としては人口減少社会ですが、山元町ではどう考えていくかという、成田委員の意見だと思いますが、事務局いかがですか。

(八鍬班長)

確かにおっしゃる通り、いかに人口減少に抗って、日本の土地を発展させていくかっていうのが、まず根本にないといけないと思います。そういう意味で資料の表現、「人口減少社会に対応した」という部分を削れば、すんなり入ってくるような感覚もありますので、修正を加えることを考えたいと思います。

また、子どもたちに対してのお話ですが、以前アンケート結果が出た段階で、子どもたちには（学校を通じて）フィードバックしております。その後、子どもたちにどのように都市計画マスタープランを伝えていくべきなのかというのが課題としてあります。正直、都市マスを発表したとしても、子どもたち向けの内容ではないわけですから、何かしら工夫して伝えていく必要がありますし、子どもたちに興味を持って、町政のことを考えてもらうというのは大事だと考えます。

(伊達会長)

その他、委員の方から何かご意見ございますか。ないようであれば、先に進めさせていただいて、最後に質疑の時間を設けたいと思います。

◆立地適正化計画案の説明

(八鍬班長)

では、続きまして後半部分となります。資料 A3 版の 4 ページ目ご覧いただければと思います。前半と同様に説明に 15 分ほど頂戴いたします。

10 番、計画の概要となります。立地適正化計画とはということですが、災害リスクをなるべく避け、避難が容易な場所に医療、福祉、商業等の都市機能とその周辺に居住を誘導するという一方で、生活の利便性向上と地域の魅力活力の低下の抑制を図るといったものでございます。

図の緑の立地適正化区域とありますが、これはイコール都市計画区域となりますので、本町の場合は町域全域となります。その内側に駅周辺部ですとか、商業施設周辺、医療施設周辺などに都市機能誘導区域を設けます。図で言いますと赤い部分です。その外側になりますが、青色の居住誘導区域を設けるといいうのでございます。これらの区域については、災害リスクをなるべく避けた位置に設けまして、長い時間をかけて緩やかに居住を誘導して人口密度を高めていくといった都市計画の考え方になります。誘導区域の外側にお住まいの方については、取り残すというのではなくて、地域公共交通などによりまして移動しやすくするような、いわば小さな生活圏で暮らせるための計画ということになります。

11番、補助金の活用です。立適の作成後に町が「都市再生整備計画」というものを公表することで、国の補助金の採択条件を満たしまして、表にあるような補助事業の展開が可能となってまいります。誘導区域の中で有利な補助事業を展開していくことで、その分一般財源を抑制し、誘導区域の外で行う事業にもその分を回して活用できるといった視点もございませう。そのため、今回の計画策定については、この計画によってまちの将来の可能性を広げるという意味でも、有効な計画づくりなのかなと考えているところです。

12番、災害リスクの分析です。今回設定する誘導区域については、新市街地を中心とした3地区となりますが、津波などすべての災害リスクを完全に回避することは当然ながらできませんので、避難行動が可能となるようにリスクの低減も加味して検討を行うものとなります。

右側、13番の防災指針です。代表的な災害リスクとして、ここでは津波のケースを紹介しております。海側の着色された部分が、令和4年5月に発表しました津波の浸水想定区域となります。いわば、最悪想定区域ということになります。この図で少し見づらいなのですが、オレンジの枠で囲っている部分が居住誘導区域となります。この居住誘導区域は、津波が襲来した場合に、津波の到達時間と、あとはこの区域の中の住民が避難する時間、またその避難スピードを考慮いたしまして、内陸への避難が十分に可能となる区域で定めております。

5ページ目をお開きください。14番、誘導区域の設定です。オレンジの枠が居住誘導区域、緑の枠がその内側にある都市機能誘導区域となります。前回までの区域から特段変更はございません。これまで町内部の調整を図った上で、

国交省ですとか、県の都市計画課の事前の内容確認も終えておりますし、町議会にも説明し、各箇所から異論のないことを確認しております。

右下の「誘導区域内の人口密度」、これは今回新たに追加している部分になります。令和2年の国勢調査結果をもとに、誘導区域を設ける3つの地区において、1マス100メートル×100メートル、つまり1マス1ヘクタールということになりますが、1ヘクタール当たりの人口密度を整理したものです。つばめの杜・山下地区では、駅前周辺で1ヘクタール当たり40人以上の紫色の密度となっております。オレンジ色の区域全体でも平均23.5人の人口密度となります。桜塚・合戦原地区は宮城病院ですとか、町民グラウンドなどが南側の区域の方に含まれますので密度は全体的に下がりました、平均11.6人となります。同様に町・下郷地区では15.9人となっております。

6ページ目お開きください。15番、実現化方策です。ここは、前回から追加した項目となります。(1)誘導施策の設定ですが、3地区の都市機能誘導区域、先ほどの図面で緑の区域になりますが、この区域の中に既に立地をしている施設については今後も「維持」といたしまして、住民アンケートにより坂元地区では食料品や日用品の買い回り施設の要望が高かったということ踏まえまして、商業のうち、スーパーマーケット、ドラッグストアを「立地誘導」としております。

ここでつばめの杜・山下地区の公民館の部分について「維持」となっておりますが、こちら中央公民館、老朽化が進行しております、ひだまりホールへの機能の移管なども検討されておりますが、耐用年数がまだ中央公民館残り12年ほど残っているということですので、その間は維持をするとの方針を町長に確認しております。

また、町・下郷地区の保育所につきましては、この表では誘導しないといった意味のハイフンとなっております。こちらは高瀬地区の山元幼稚園が、やまもと認定こども園といたしまして、幼稚園だけでなく、保育園の機能も有することになりましたので、現状では、坂元のこども送迎センターを継続いたしまして、保育園は誘導しないとの確認をとっております。

次に(2)誘導施策です。①土地利用の誘導ですが、用途地域の追加指定を検討することとしております。こちら図で説明した方がわかりやすいので、5ページ目に戻っていただきたいと思っております。よろしければ画面の方をご覧ください結構でございますが、つばめの杜・山下地区を例にして説明をさせてい

ただきます。現在、この地域で用途地域を指定している区域については、黒の斜め線が引いてある区域となっております。ここは、駅前に近隣商業地域、それ以外には第1種住居地域を指定しておりまして、この区域の中では、都市計画法に定められた種類の建物しか建築できないということになっています。

つまり、この区域の中には、商業系や住居系の建物以外は建築ができないということになりますので、例えば周辺に悪い影響を及ぼします工業系の建物というのは、将来にわたって建築ができないということになりますから、反対の意味で言いますと、居住環境が保全されるということになります。

今回の立適作成に向けた関係機関との協議の中でですね、この黒い車線の用途地域の範囲、この範囲をオレンジの枠の居住誘導区域まで広げるべきだという指導を国交省からいただいております。現在、用途地域が指定されていない居住誘導区域の部分、こちらに今後用途地域が追加で指定をされるということになりますと、この区域内では居住環境が保全されるということになります。

用途地域の追加指定については、今回の計画決定までに行うというのではなく、今回の都市マス・立適の公表後に改めて本格的な検討を始める予定としてございます。

では、6ページにお戻りいただきたいと思います。右側の②誘導区域における誘導施策というところになります。赤字で都市マスの基本方針を記載しておりまして、その下に立適の基本方針と、右側にはその主な施策を整理しております。都市マスの基本方針は全部で5つございますが、5番目の自然環境に関する方針については、誘導区域の外での方針となりますので、ここで示す都市マスの基本方針は4つとなっております。抜粋して説明いたしますが、はじめに、防災・減災の方針に関する立適の基本方針といたしまして、「居住の区域における防災・減災対策の推進となります。これは、立適の中で定めます防災指針にて施策を整理して推進」を図るものとなっております。先ほど津波の部分で紹介したような内容になります。

次に、交通軸に関する立適の基本方針として、「公共交通ネットワークの形成」とございます。こちらは、関連計画となります地域公共交通計画に基づく取り組みの推進のほか、駅前のパークアンドライドの利用促進、既存道路の維持管理などを主な施策として挙げてございます。

次に、「定住」に関する立適の基本方針といたしまして、人口密度の維持によるスポンジ化を防止とございます。スポンジ化といいますのは、空き家や空

き地などによりまして都市部の土地が有効に活用されずに、人口密度が低下してしまうことを指します。この施策といたしまして、関連計画となりますが、空き家等対策計画における未利用地の活用検討のほか、住宅地の整備、移住定住支援の継続などを挙げております。

最後に、「にぎわいが日常になる都市づくり」に関する立適の基本方針として、新たな産業の展開や交流人口の拡大とあります。この施策といたしましては、商業施設の立地誘導ですとか、直売所及び旧坂元中の活用促進などを挙げてございます。

また、計画自体を実効性のあるものとするために(3)に目標値を5点設定してございます。①の居住誘導に関する目標ですが、先ほど説明いたしました人口密度を基準値以上にするということ。②施設誘導の目標については、現在都市機能誘導区域の中にある施設の数維持または増加させるもの。③公共交通の目標については、路線定期運行バスの登録者を25人とすること。これは関連計画であります地域公共交通計画の目標値となります。④防災に関する目標といたしまして、現在、笠野区を中心に第1種津波防災区域の中に21世帯がお住まいになっております。このうち、居住誘導区域の中に3世帯ほど転入をしていただきたいと考えています。⑤財政の目標として、居住誘導区域内の人口を維持いたしまして、税収減少を抑制させるほか、町民バス運行事業の経費を低減させるものとしております。

最後に、(4)届出制度となります。立適が公表されますと、都市再生特別措置法に基づきまして、居住誘導区域の「外」で一定規模以上の住宅開発を行う場合、あるいは誘導施設の建築を新たに行う場合、また、都市機能誘導区域の「中」で既にある誘導施設を廃止する場合など町に届出を行う必要が生じてまいります。開発事業者などからしますと、この届出を行うということによりまして、事業の手間が増えることとなりますので、誘導区域の外より初めから誘導区域の中で立地を検討するなどの効果が期待されることとなります。このことで、結果的に居住誘導が図られるといったことになってまいります。

以上で後半部分となる立適の説明を終わります。

◆質疑応答

(伊達会長)

今までのところで何かご質問等ありましたらお願いします。皆さんが考えて

いる間に指摘させていただきます。町・下郷地区の中で民間デイサービスとあるものの、6ページの介護福祉施設では町・下郷地区では「-」になっているのですがこの意味を教えてください。

(八鍬班長)

はい。こちら6ページの表に表示している部分はですね、あくまでも緑の区域の都市機能誘導区域の中に位置付けられている施設を6ページの表に整理をしています。居住誘導区域(オレンジの区域)のみで、都市機能誘導区域(緑の区域)に含まれていない部分はこの表には整理はしておりません。

デイサービスなどは区域の外にもいくつか立地があるのですが、利用者から考えますと中心部に集約するというよりは、一定程度点在していた方が利用しやすいという視点もあります。

(伊達会長)

桜塚・合戦原地区で、国道の東側に民間のデイサービス介護施設があると思うのですが、その印は入れないのでしょうか。

(八鍬班長)

入れ忘れておりました。後ほど追加します。失礼いたしました。

(伊達会長)

6ページの誘導施設の設定って、表のつばめの杜・山下地区は中心拠点、桜塚・合戦原地区は医療・福祉拠点、町・下郷地区は生活・交流拠点って書いてありますが、これはどこと合致するのでしょうか。

(八鍬班長)

2ページ目、将来都市構造図をご覧いただければと思います。都市マスで、拠点を表現する必要がございまして、つばめの杜・山下地区については、山元町の中心という視点で「中心拠点」としております。そして、桜塚・合戦原につきましては、「医療・福祉拠点」、町・下郷地区については、「生活・交流拠点」という位置付けにしております。

説明も不足していたと思います。表現を分かりやすく工夫します。

(岩見委員)

役場の北側の盛土造成区域、大規模盛土造成地の対策の推進となっていますが、何か予定があるのか。あとは作田山の中でも新築が少しずつ増えてきていると思うのですが、そのような方々に状況の周知をしているのか確認させてください。

(八鍬班長)

作田山団地の大規模盛土造成地ですが、昭和 48～49 年頃に町が造成した団地ということで、当時は盛土の基準が明確化されておらず、今のように締め固めたり、排水設備を入れたりという考えがない時代の盛土ということで、度重なる大規模地震によって盛土自体に変動が出ています。令和 3 年、4 年の福島県沖を震源とする地震でもかなりの被害が生じたということで、これを契機に町が調査を進めております。

国が示すガイドラインに基づき、令和 5 年度から本格的な調査を進めておりまして、今年度末で概ね調査が完了します。町議会には、4 月の全協でご説明し、その後 5 月に住民説明会、予算措置は 4 月に町長選があるため 6 月の補正予算となりますが、予算が通れば、対策のための実施設計を行う形となります。

現段階での住民への周知については、令和 5 年度から事業を進めていますので、今まで全く状況をお知らせしていないということではなく、説明会も開催しておりますし、町のホームページでも、宅地の診断書という位置付けになる「宅地カルテ」という国の様式を公表しています。

また、ハウスメーカーなどから、住宅建設に関する問い合わせなども結構ありますので、その際には町の立場として、民間同士の売買を制限することはできないものですから、それなりにリスクのある土地ということを十分にお伝えしている状況です。住宅側の方でも地質調査を行い、それに応じて杭を入れるなどの沈下対策などを行った上で建築をしているということまでは伺っていません。以上でございます。

(渡邊委員)

5 ページ目の誘導区域内について、居住誘導区域まで（用途地域）を広げるというお話があったということですが、最近この辺りにソーラーパネルを設置

しないかという業者が営業で結構歩いているようです。うちにも来たのですが、居住を誘導する前に手遅れになってしまわないよう計画を出していかなければ、計画倒れになると思うのですが、その辺のお考えをお聞きします。

(伊達会長)

どの部分ですか。

(渡邊委員)

つばめの杜・山下地区の山下小の南で、オレンジ枠（居住誘導区域）で囲まれているところです。ソーラーパネルが立ち並ぶような状況への対応策を町が考えていかないと色々な所で、太陽光パネルが設置され始めていくという懸念をしています。

(八鍬班長)

同じ危機感を実は持っておりまして、現在も大堤下団地（マウスで囲ってある）の北側の部分ですね。このあたりにも太陽光が立ち並び始めています。ただ、ここは居住誘導区域ではないので、町としても静観している状況ですが、今回、この立地適正化計画の公表を行うことで、町として明確に居住誘導していく区域が示されますので、法的に太陽光パネルの立地を制限できるというものはないかと思うんですが、まずは町の方で土地の利用方針を立適、あるいは用途地域の追加の指定によって明確に打ち出していくことが大事だと思っています。そういった意味でも、なるべく早く計画を公表していきたいと思いません。

(伊達会長)

太陽光の許認可は、10kW 以上の場合に条例で町に届出が必要となっており、50kW 以上で県条例になります。10kW 以上の場合は町でも分かるはずなので、同じ市内なので町民課とよく連携していただきたいと思えます。

また、条例では周辺住民の同意を得るために、100メートル前後の区域の住民に説明会が必要ということで指導しているようですので、そちらもよく確認してください。

(八鍬班長)

太陽光パネルを設置する場合、元が農地というのが非常に多いため、農地転用の場合、都市計画部門にも照会がきます。同様に太陽光パネルの条例の届出の場合にも照会がきます。

会長がおっしゃられた通り、条例で届出制度があるのですが、住民説明会も住民が不在の場合にチラシ配布で済ませるといった状況もあるようですので、もう少し強化する必要があるということは前々から思っていました。

特に、居住誘導区域で行われるとなりますと、やはり町の意図しているところではないということもありますので、会長のご指摘通り状況についてしっかりと確認してまいります。

(伊達会長)

チラシ配給でやめてしまう場合は指導が甘いと思います。基本的に条例上はチラシ配給でいいということはどこにも書いてないはずですが、同意書を得たままでは書いていませんが、説明して了解をもらう形にはなっていると思いますので、届出がきた場合、担当課にしっかりと審査するよう申し入れてください。

(谷津田主事)

私、以前農業委員会にいたことがありまして、農地転用を担当しておりました。4年位前ですが、太陽光パネルを設置する場合、説明会というより業者が直接隣接地のお宅を訪問して同意書を得ようというやり方をしていました。同意を取らずにトラブルになったことが過去にあったらしく、それ以降は農地転用の場合には必ず同意書を添付していただいております。

(大和委員)

6ページの(3)目標値の④防災にかかる目標ですが、先ほど笠野21世帯のうち目標3世帯ということなのですが、目標を達成するための方策は考えられているのでしょうか。

(八鍬班長)

資料の4ページ目ご覧いただければと思います。左側11番補助金の活用の

部分ですが、表の⑦居住誘導促進と書いてある部分があります。立地適正化計画で、災害リスクの高い地域に第一種津波防災区域を位置付けますので、立適の公表後、都市再生整備計画を作成して公表することで、この居住誘導促進事業が活用可能になってまいります。

この事業は、震災の時の防災集団移転と同じようなイメージで考えていただければと思いますが、居住誘導区域に移転する場合、その移転費用として、引越し費用の補助ですとか、新たに居住誘導区域に住宅建設をする場合、そのローンの利子補給、あとは元地の住宅の解体除却費用、跡地の整地などが補助率50%で行うことが可能となってまいります。

残念ながら、防災集団移転と同じように元地を町が買い取るところまではないのですが、このような事業を行うことで、居住誘導区域への移転を促進していきたいと考えているものです。

(伊達会長)

これを定めると事業展開できるというのとです。他にはいかがでしょうか。

(成田委員)

山元町に限ったことではないと思いますが、資料4ページの防災指針で、牛橋河口から磯浜まで第一波の到達予想時間到達時間が書いていますが、これは東日本大震災の時の震源地を中心に60分とか58分というお考えでしょうか。地震は震源地だけが揺れるものではないと思いますので、これを記載することで、住民の避難意識が60分は大丈夫とならないのか不安です。

それから、先ほど大和委員からもありました6ページの目標値ですが、2045年に目標値を設定した2045年の根拠と、同じように④の21世帯をなぜ3世帯としたのか。20年後の目標であれば、目標値としてはゼロではないのかなど。それがコンパクトシティとか防災に関わる先進地を目指すという目標であれば、まだそこに人を住ませ続けるのかという感じにならないかなという疑問です。

(伊達会長)

はい、事務局お願いします。

(八鍬班長)

では、順を追ってご説明いたします。まず、4ページの防災指針の津波到達時間ですが、こちらは令和4年5月に県が公表した津波浸水想定に基づく最悪想定となります。

東日本大震災を引き起こした東北地方太平洋沖の震源地のほか、三陸方面の日本海溝、あとは十勝・根室沖の千島海溝、これら3つの震源域の中で最も早い津波の到達時間を整理したのになります。山元町で言いますと、最も支配的なのはやはり東日本大震災の震源域となっておりまして、磯浜において最速58分で到達するという予測になっております。

この58分と申しますのは、町のハザードマップでも公表している内容と同じになっています。詳しく説明をしますと、第一波の到達というのは、1メートル以上の津波が到達する時間を指してございまして、それが58分後です。

その前に津波の影響が始まる時間がありまして、直接人命に影響しないのですが、海面が少し波打つなどの、海面変動が始まるのは地震後16分となります。また、第一波が58分で到達した後、最大波の到達は地震から65分後となっています。

実際この時間を表現することによって、まだ大丈夫だろうという意識が芽生えるのも確かにその通りだとは思いますが、逆にそこは町全体でソフト対策として津波の情報が出たら一刻も早く逃げるといった教育をしていくべき内容と捉えています。しっかり時間を表現することも大事ですし、早く逃げるといった教育を進めることの両方が大事だと考えます。

次に6ページになります。目標値をなぜ2045年としたのかというところですが、今回、都市マス及び立地適正化については、基準年を2025年に設定しております。2025年の基準年から20年後を見据えた10年計画ということになりますので、2025年の基準年の20年後が2045年となります。一方で、基準値については、2020年や2025年などバラつきがあります。これは最新情報を整理した時に、例えば居住誘導が2020年になっているのは、令和2年の国勢調査の結果が最新情報だからということになります。次の令和7年の国勢調査の結果を反映させられれば本当は良いのですが、まだ出てないために2020年になっています。2025年と表示されたものは基準年に合わせることでできたケースとなります。

最後に、④の防災に係る目標の部分で21世帯がなぜ3世帯になったという

ところなんです、これは非常に事務局としても何世帯にしようか悩んだ部分ではあります。実際この21世帯のうち、かなり高齢でもう次の世帯が住まないだろうといった住宅も実は結構あるということと、あとは住宅の移転については、町が支援はするもののどうしても個人の資金がないと進まないということもありますので、今回は（移転を）3世帯に設定したところです。今後、立適の見直しの時期が出てきますので、その際に更新していくべき内容と考えています。

（伊達会長）

よろしいですか、納得しづらい話かもしれませんが、今後更新されるという話でもありました。その他ございますか。

（成田委員）

都市マスの方ですが、町を広めに見た時の計画の中で、せっかくある観光資源といわれている四方山、や深山山麓少年の森の関係性がポツンと浮いてしまっているかなというところがあるので、子どもたちの育成の場や、町民の憩いの場というところでの活用を、新たに作ることも含めてどのように考えているか入れた方が山元町の価値につながっていいと思います。

また、前回もあったかもしれませんが5ページの山元中のところに教育機関をまとめていくにあたって、南北の動線が途切れるという表現はよくないかもしれないのですが、太陽光パネルが立ち始めたというところの整備した農道のような道路がありますよね。

山元中、山下小の間の道路ですが、（居住誘導区域で）南北を分断してしまうようなまちづくりはどうかと思います。子供たちは作田山に向かっていく南北の道路を移動するのに、（居住誘導区域で）分断する必要があるのかなというのは、再考いただいた方がよろしいのかなと思います。

特に、いまだに津波防災区域の中にお住まいの方がいることやその方たちの移転も考えると、少しでも内陸の安全なところという表現もあるのかなと捉えましたので、そこをお伝えしておきたいなと思います。

（伊達会長）

事務局ございますか。

(八鍬班長)

まず2ページ目の都市構造図の部分で四方山、少年の森ですが、今日の説明ではピックアップして説明していなかった部分ではあるんですけど、2ページ目の都市づくりの基本方針の一番下の部分、「豊かな自然がまちに寄り添う都市づくり」というところがございまして、「協働でつむぐ自然環境の保全と活用」というサブタイトルをつけておりますが、ここで四方山や深山、その他サーフスポットなども様々ありますけれども、このような部分を保全・活用・整備ということを進めていくと記載しています。そして、住民との協働により、豊かな自然環境が適度な距離関係があるようなまちづくりを進めますということで、方針立てしてございます。

次に、5ページ目の山元中、山下小の南側の農地の居住誘導区域の分断についてですが、まず南北道路については町道として整備されております。拡幅を数年前に行いまして、住宅が貼り付ける環境として(町の)骨格を作ったようになっておりますが、今回、北側のみを誘導区域にしたのは、やはり人口密度の観点がございまして、あまり広く取り過ぎますと点在するような形で住宅が建っていくと考えております。

開発を行う側の視点からは、一定程度、区域を意図的に狭くしておいた方がいい街並みができていくことになりますので、まずはこの区域取りにして、ここに住宅が張り付いてきた段階で、さらに南側に増やせる余力を持っているというように我々は捉えています。

前回1月の都計審でも説明いたしましたが、下水道区域に編入したのはこの区域、農業振興地域から除外したのもこの区域となっております。段階的に他の計画や、法令との整合も含めながら、まずはここで進めたいと考えているところです。当然ですが、こちらも状況によっては将来の見直しの対象となってきますし、できれば我々も南側に居住誘導区域を本来は広げていきたいと思っています。以上です。

(伊達会長)

将来ということですけども、ソーラーパネルとの絡みもあるんで、その辺はよく考えていただきたいと思います。

(成田委員)

結構な頻度で通る道路ですので、全面ソーラーがくると、役場でお考えの街並みにはならなくなるんですよね。そこはちょっと、何か手を打っておけるものがあれば打っておきたい。

(八鍬班長)

太陽光発電の施設というのは、都市計画法上の開発許可には該当しません。なぜなら、建築物ではなく工作物の扱いとなるからです。

都市計画での規制ができないものでして、条例での届出制度はありますが、法的に抑え込むのは小規模な施設ですとなかなか難しいかもしれません。

改めて、農地への設置について、何かしら制限ができるような話もありますので、確認してみたいと思います。

(しばらく委員間でソーラーパネル問題の会話)

(伊達会長)

議論を元に戻したいと思います。その他、何かございませんか。なければ、何かありましたら直接建設水道課にお問い合わせください。今日は審議会での審議を終えたこととしまして、進行を事務局にお返しいたします。

4 その他

(山本課長)

ありがとうございました。それでは、次第の第4は、その他についてです。その他、皆様から何かございませんでしょうか。

(伊達会長)

最終的に計画書の製本がされる前に、一旦原案を各委員さんに配るという前提になりますか。

(八鍬班長)

はい、改めてご説明いたしますが、4月の初旬からパブリックコメントを始めます。で、建設水道課の窓口に計画案とその概要版を置いて閲覧可能といた

しまして、意見を任意様式で出していただけるようにするんですが、その計画案と同じものを同じタイミングで皆様に、郵送になると思いますが、お配りさせていただきます。

(山本課長)

その他、ごさいまででしょうか。

(これ以上の質疑がないことを確認した後)

事務局から、先ほどの伊達会長の方からもありましたが、令和8年度における、都市計画審議会事務局の体制について、先週19日に人事異動の内示がออกมาして、事務局の私、八楯班長、谷津田主事については、異動がありませんでしたので、4月から同じ体制で進めさせていただきます。よろしく願いいたしたいと思います。

5 閉 会

(山本課長)

本日は皆様ご多忙の中、ご協議いただきましてありがとうございます。次回開催は、パブリックコメント終了後の5月下旬頃に、都市計画マスタープランの改訂及び立地適正化計画の策定に係る議案を事務局から提案させていただきます。日程が近づきましたらご連絡いたしますので、よろしく願いいたします。

また、本日の審議内容については、ホームページで議事録を公開いたしますので、あらかじめご承知おき願いたいと思います。

それでは以上をもちまして、令和7年度第3回都市計画審議会を閉会いたします。議員の皆様、大変お疲れ様でした。

16:40 閉会