

## 第46回石巻市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和6年6月27日（木）午前10時00分～午前11時30分

2 場 所 石巻市ささえあいセンター 3階 ささえあいホール

3 1号委員 高橋 武徳委員  
三浦 孝一委員  
丸岡 泰委員  
白土 典子委員（途中参加）  
畠山 雄豪委員

2号委員 山口 莊一郎委員  
千葉 正幸委員  
鈴木 良広委員  
星 雅俊委員

3号委員 斉藤 喜浩委員（代理 木村 晃 副所長）  
中嶋 吉則委員  
赤間 博之委員（代理 佐藤康治 交通課長）  
荻谷 智大委員  
田中 雅子委員  
齋藤 志穂委員（欠席）

|       |        |        |
|-------|--------|--------|
| 事 務 局 | 市長     | 齋藤 正美  |
|       | 建設部 部長 | 梶原 正義  |
|       | 理事兼次長  | 大壁 勇彦  |
|       | 次長     | 佐藤 一弘  |
|       | 次長     | 今野 正太郎 |

### 都市計画課

|             |        |
|-------------|--------|
| 参事兼都市計画課長   | 安藤 隆   |
| 課長補佐        | 木村 貴俊  |
| 課長補佐兼都市計画係長 | 相原 春彦  |
| 技術主幹        | 後藤 寛   |
| 主任技師        | 阿部 幸嗣  |
| 主任技師        | 佐島 優貴恵 |
| 主事          | 伊藤 壮一朗 |

### 下水道建設課

|         |       |
|---------|-------|
| 下水道建設課長 | 阿部 毅  |
| 課長補佐    | 小山 辰也 |

|      |       |
|------|-------|
| 技術主幹 | 加藤 雅基 |
| 主任技師 | 矢澤 敏暢 |
| 主任技師 | 神崎 広夢 |

傍聴者 なし

#### 4 議 題

- 第165号議案 石巻広域都市計画用途地域の変更について（石巻市決定）  
西道下地区
- 第166号議案 石巻広域都市計画準防火地域の変更について（石巻市決定）  
西道下地区
- 第167号議案 石巻広域都市計画特別用途地区の変更について（石巻市決定）  
蛇田北部地区
- 第168号議案 石巻広域都市計画地区計画の決定について（石巻市決定）  
西道下地区
- 第169号議案 石巻広域都市計画下水道の変更について（石巻市決定）  
石巻市流域関連公共下水道

#### 5 議事の概要

第165号議案は賛成多数により、第166議案、第167号議案、第168号議案、第169号議案については、全員の賛成により、原案どおり承認された。

#### 6 会議経過

午前10時 開会

##### 【司会】

会議の開会にあたりまして皆様をお願いを申し上げます。携帯電話をお持ちの方は、電源をお切りいただくか、マナーモードに設定していただきますようお願い申し上げます。また、本日の次第の4、議題以降会議での写真等の撮影、録音録画は、事務局が行うものを除き御遠慮いただいておりますので、御了解をお願いいたします。それでは、ただいま白土委員の方が、遅れて来るという連絡がありました。それから、齋藤志穂委員は今朝、先ほどに、欠席の連絡がありました。ということで定刻となりましたので、それではただいまから、第46回石巻市都市計画審議会を開会いたします。本日はお忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。本日司会を務めさせていただきます、石巻市建設部都市計画課後藤と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

それではまず初めに、本日の資料を確認させていただきます。お手元の、まずは本日の次第、次に石巻市都市計画審議会委員名簿、本日の出欠を兼ねたものでございますが、先ほど申し上げましたとおり訂正の方、お願いいたします。それから座席表、石巻市都市計

画審議会条例の写し、両面刷りです。それから右上に２番と書かれました、説明資料、議案説明資料でございます。それから、下水道事業の概要についてというＡ３版のペーパー１枚。それから事前に送付させていただいております議案書になります。さらに議案書の訂正についてという正誤表のペーパーが１枚ございます。後ほど御説明させていただきます。また新しく委員になられた方には、石巻市都市計画総括図と、石巻市都市計画マスタープランを一部ずつお配りしております。以上となります、よろしいでしょうか。

それではここで、前回の審議会以降委員の異動がございましたので、新しい委員に、齋藤市長から委嘱状を交付させていただきます。お名前を読み上げますので、恐れ入りますがその場にて御起立をお願いいたします。

山口 莊一郎 様  
千葉 正幸 様  
鈴木 良広 様  
星 雅俊 様

それではここで、代理出席について、委員の皆様にお諮りいたします。代理出席の方については、行政機関からの選出委員であり、本日の会議について委員名で委任状を提出していただいております。従いまして、本日開催の審議会の委員として御承認いただくことでよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

#### 【司会】

ありがとうございます。それでは、ここで本日の審議会の成立について、御報告を申し上げます。石巻市都市計画審議会条例第６条第２項の規定によりまして、委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができないこととなっております。本日は、委員全員で１５名中、本人出席が１１名、代理出席が２名の、現在１３名ということになっております。従いまして、本会議は成立していますことを御報告申し上げます。それではここで、齋藤市長から挨拶を申し上げます。

#### 【齋藤市長】

どうも皆さんおはようございます。第４６回石巻都市計画審議会の開催にあたりまして、一言御挨拶をさせていただきます。本日は大変お忙しい中、お暑い中、御出席を賜りまして誠にありがとうございます。また、日頃から本市の都市計画行政をはじめ、各般にわたり、多大なる御支援、御協力を賜っておりますことを心から厚く御礼申し上げます。さて、本日の審議会は、石巻広域都市計画における用途地域の変更、準防火地域の変更、特別用途地区の変更、地区計画の決定、下水道の変更の５議案についてお諮りするものであります。これらの議案につきましては、昨年５月３０日に開催した、第４２回石巻市都

市計画審議会において御承認いただいた、西道下地区の市街化区域編入に関して、市が決定する都市計画の具体的な内容について、お諮りするものであります。委員の皆様の様々な視点から、忌憚のない御意見をお願い申し上げまして、簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。令和6年6月27日、石巻市長齋藤正美。どうぞよろしくお願い申し上げます。

#### 【司会】

ありがとうございました。齋藤市長は別公務のため、ここで退席させていただきます。

それでは、議事に入る前に、お手数をおかけいたしますが、議案書の訂正をお願いしたいと思います。先ほどの第46回石巻市都市計画審議会議案書の訂正について、と書かれたペーパーと、表紙番号1、議案書を御用意いただきます。まず、議案書の30ページ、1行目、石巻広域都市計画地区計画の変更とあるところの変更を、決定に訂正をお願いいたします。次に、議案書の34ページ4行目になりますが、理由書の文章の出だしとなるところが、該となっているところを、当該と訂正をお願いします。訂正については以上となります。事務局の不手際でございました、誠に申し訳ございませんでした。それではここからは、丸岡会長に議事の進行をよろしくお願いします。

#### 【丸岡会長】

それでは次第の3、報告から始めます。第45回石巻市都市計画審議会議案の処理について、事務局から説明をお願いいたします。

#### 【事務局】

建設部都市計画課長の安藤と申します。私から前回、第45回石巻市都市計画審議会議案の処理結果について御報告させていただきます。表紙番号1、議案書を御用意ください。めくっていただき、会議次第の次のページ、右上に報告と記載されたページを御覧願います。第45回石巻市都市計画審議会は、本年5月9日に開催し、第163号議案、第164号議案の2議案について御審議をいただき、いずれも原案どおり承認をいただいたところでございます。議案の処理結果につきましては、表の右側、処理結果欄に記載のとおり、163号議案、石巻広域都市計画区域区分の変更につきましては、令和6年5月9日付で、宮城県に対し異議のない旨、回答しております。本件は、石巻市西道下地区の市街化区域編入の案件も含まれており、市、町の回答を受け、令和6年5月31日に開催されました、宮城県都市計画審議会において、原案通り承認され、現在、国との協議中であると伺っております。次に、第164号議案、石巻市立地適正化計画案につきましては、令和6年5月16日に、市長室において、丸岡会長から齋藤石巻市長に答申書が手渡され、今後、一定期間の周知期間を設け、本年10月1日の公表を予定しているところでございます。報告については以上でございます。

【丸岡会長】

委員の皆様から何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは次第の４、議題に入ります。今回の議案は５件であり、すべて石巻市決定の案件となっております。またこれら５議案は、昨年５月に開催した、第４２回石巻市都市計画審議会において、市街化区域編入を宮城県に申し入れすることについて承認し、現在、宮城県において手続中の、西道下地区に関連する石巻市決定の案件であります。したがって、これら５議案を一括して、事務局から御説明いただき、審議したいと思います。それでは、第１６５号議案石巻広域都市計画用途地域の変更について、石巻市決定、西道下地区から、第１６９号議案、石巻広域都市計画下水道の変更、石巻市決定、石巻市流域関連公共下水道までの５議案について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

私から、第１６５号議案から第１６８号議案までの４議案について、順に御説明いたします。着座にて失礼いたします。まず、本日御提案しております西道下地区の位置についてですが、議案書の７ページを御覧ください。こちらは第１６７号議案、用途地域の変更の総括図になりますが、市の中心市街地より北へ約４キロメートルの市街地縁辺部に位置し、東側に国道４５号、西側には石巻女川インターチェンジで繋がる三陸縦貫自動車道が通る石巻赤十字病院周辺の地区であります。議案内容を御説明する前に、本日御提案いたします５議案についてと、石巻市の都市計画区域について簡単に説明させていただきますので、本日お配りいたしました表紙番号２、説明資料の１ページを御覧ください。今回の都市計画決定の流れについて御説明いたします。表の左側が石巻市の流れ、表の右側が宮城県の流れを記載しております。今回御提案します「西道下地区」につきましては、都市計画提案制度により地権者から提案を受けて、令和５年５月３０日に開催しました「第４２回石巻市都市計画審議会」で御承認頂いた市街化区域の編入案について、令和５年８月２４日に宮城県へ申し出を行っております。前回の第４５回石巻市都市計画審議会では、宮城県から照会があった西道下地区を市街化区域に編入することに対し、御承認いただき、異議ない旨を宮城県へ回答いたしました。その後、都市計画決定に関する所定の手続きが、県、市ともに進められているところであります。表の右側、宮城県の決定案件であります区域区分の変更、いわゆる市街化区域の編入に関しましては、宮城県の都市計画審議会が令和６年５月３１日に開催、承認され、現在、７月中旬の都市計画決定に向けて手続きを進めているところと伺っております。手続きが完了している事項については、灰色で表示しております。今回は「緑色の部分」ですが、本日の審議会では、用途地域、準防火地域、特別用途地区、地区計画、下水道の市決定案件について、お諮りするものであります。本日の審議会では御承認頂ければ、所定の手続きの後、都市計画の決定告示を行う事となり、また、地区計画につきましては、石巻市条例の改正の手続きに進む事となります。

次に２ページを御覧ください。このページは、都市計画法による都市計画決定の一覧表でございます。都市計画には様々な地区や施設、事業等がございますが、今回議案としておりますのは、地域地区として、第１６５号議案の用途地域、第１６６号議案の準防火地

域、第167号議案の特別用途地区を、また、都市施設として、第169号議案で下水道、そのほか、第168号議案で地区計画を提案しており、この5案件について、本日、御審議をお願いするものでございます。なお、このページの黒い枠線で囲まれているのが石巻市において都市計画決定されているものでございます。

次に3ページを御覧願います。石巻市の都市計画区域について、でございます。

図面の上の方に宮城県の地図がございますが、石巻市におきましては二つの都市計画区域がございます。一つは石巻広域都市計画、もう一つは飯野川地区を中心とする河北都市計画区域でございます。その下に水色の表がございますけれども、石巻広域都市計画は石巻市の一部、東松島市の全部、女川町の一部で構成する広域都市計画でございます。河北都市計画については、石巻市の一部となっております。それぞれ都市計画区域の中で決定している案件がございますが、石巻広域都市計画には市街化を促進する市街化区域、その中に用途地域を設定してございます。また、市街化区域の外縁には市街化調整区域、その他、一部区域に準防火地域、特別用途地区の大規模集客施設制限地区を設定しております。なお、準防火地域と特別用途地区について、石巻広域都市計画では石巻市のみの設定となっております。また、都市施設の中の下水道につきましては、丸印で示しており、石巻広域の三つの市町、それから河北都市計画についても下水道の決定がなされているところでございます。地区計画につきましては、石巻市及び東松島市が設定しております。本日、御審議していただきますのは、黄色で着色されている箇所でございます。また同じページの下側には、石巻の面積と人口の割合を記載してございます。上の棒グラフが面積の割合でございまして、市街化を促進する市街化区域、一番左側の緑色でございますが、市域の6パーセントほどの面積でございますが、人口の割合を見ますと市街化区域の中には67パーセントの人口が居住しているという状況となっております。

次に4ページを御覧願います。4ページは、本日の議案であります第165号議案、用途地域の変更について、議案内容を説明する前に、簡単に「用途地域」というものについて、御説明させていただきたいと思っております。これは国土交通省が発行しているパンフレットを抜粋しております。赤線で示してありますが、都市計画の土地利用計画は、住宅、店舗、事務所、工場など、競合する様々な土地利用を秩序立て、特色ある街並みの形成などを図ることを目的として、まちづくりのルールを定めるものでございます。

次に5ページを御覧願います。「土地利用計画制度の概要」でございます。土地利用に関しましては、数多くの制度が用意されておりまして、それらを組み合わせて活用することで、地域のルールが作られてございます。左下の「土地利用計画のイメージ」を御覧願います。都市計画区域を定めた場合ですが、一番ベースとなりますのは都市計画区域でございまして、その中に市街化を促進する市街化区域、その外縁部に市街化調整区域というものがございます。さらにその上の階層のところに今回の議案であります用途地域というものがありまして、さらにその用途地域に上乘せするような形でその他の地域地区、今回で言いますと特別用途地区というものがございます。一番上の階層につきましては、更にローカルなルールということで、地域に密着した計画であります地区計画というものがございまして、このような都市計画をもって土地利用を図っていくというような流れとなっ

てございます。

次に6ページを御覧願います。「用途地域」でございます。用途地域は、住居、商業、工業など、市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類ございます。用途地域が指定されますと、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。下に13種類の用途地域の絵がございますけれども、石巻市においては、真ん中の中段にあります田園住居地域、こちらの定めがないだけで、それ以外は全て用途地域の設定がなされてございます。それから右下にございます特別用途地区、これは第167号議案、大規模集客施設制限地区で御説明する内容でございますが、特別用途地区といいますのは、上で説明しました用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定するものでございます。

次に7ページを御覧願います。このページは、用途地域内の建築物の用途制限を表している表でございます。表の上側に13種類の用途地域がございまして、その下にまるとか、黒三角とか、数字の付いたものもございしますが、それぞれの用途地域で建てられるもの、建てられないものを整理している表でございます。第165号議案の前段の説明としては以上でございます。

それでは、議案の説明をいたしますので、議案書の1ページを御覧ください。1ページの下の方に変更の理由を記載してございますが、今回の変更につきましては、都市計画マスタープランにあわせ、適正な土地利用の誘導と石巻赤十字病院及び隣接する市街化区域と一体的な土地利用を図るため、市街化区域編入及び用途地域の変更を行うものでございます。今回変更する用途地域は、市で区域を指定している12種類の用途のうち、表中にアンダーラインが引かれてございます、表の上から七つ目の準住居地域、次の近隣商業地域、一つ挟みまして準工業地域の3つの地域となります。2ページを御覧願います。2ページでは都市計画案の理由書として、今回変更する西道下地区における用途地域の変更理由を記載しております。のちほど、図面とあわせて御説明を申し上げたいと思います。3ページから5ページまでは、それぞれの区域における面積の増減の内訳等につきまして記載をしております。6ページにつきましては、変更する土地の字名を記載しており、石巻市蛇田字西道下 及び 同字東道下の各一部となっております。それでは7ページの総括図とあわせて2ページの都市計画案の理由書を御覧ください。今回変更します西道下地区は、石巻市の中心市街地より北へ約4キロメートルの市街地縁辺部に位置し、東側には国道45号、西側には石巻女川インターチェンジで繋がる三陸縦貫自動車道が通り、南部は市街化区域と隣接し、地区内は地域医療の中核的病院である石巻赤十字病院の他、池田整形外科医院、友愛薬局、リサイクルセンター、駐車場、解体自動車保管所、農地等多岐にわたる土地利用で構成されている地区であります。県における石巻広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の主要な都市の計画の決定の方針の一つである「計画的な市街地整備の見通しがある区域」の条件に整合していることや、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針の「商業地配置の基本方針」においても「幹線道路の沿道は、その交通利便性を活かした幹線沿道商業地の形成を図る」としていること。また、県で「新たに市街化区域に編入する区域」の条件としている、「市町の策定する総合計画などにおいて位置

付けられている土地利用計画などと整合が図られ、開発事業などがおおむね3年以内に事業認可または開発許可などを受けることができること。」や「民間開発事業者などによる計画的な開発事業などによる市街地整備の整備主体、整備手法が既に決まっており、市街化区域編入の手続きを開始する時点において、計画的な開発の見通しがあること。」などの条件に合致しております。さらに石巻市都市計画マスタープランにおいて「国道45号の沿道については、主に本エリア及び近隣居住者の利用を前提とした商業・業務機能の集積を促進すること」としていることから、本計画提案地は、市内のみならず、広域からの交通のアクセスの良さを活かし、医療系、商業・業務系の土地利用を図る上で、サービス性や利便性の向上が図れる、非常に適した立地条件であると考えております。以上のことから、本地区の適正な土地利用の誘導と石巻赤十字病院及び隣接する市街化区域と一体的な土地利用を図るため市街化区域編入及び、「近隣商業地域」「準住居地域」「準工業地域」への用途地域の変更を行うものでございます。続きまして、8ページを御覧ください。こちらは、用途地域の変更の計画図となっております。今回変更いたしますのは、赤色の線で囲んだ区域で示しております。地区の北側、赤色で着色してある区域が大型商業施設を計画しているため、近隣商業地域に変更、区域の西側、オレンジ色で着色してある区域の石巻赤十字病院の一带は準住居地域に変更、区域の東側、紫色で着色してある区域の国道45号線沿線は、業務系の土地利用計画であり、隣接する南側の既成市街地との連続性を考慮し、準工業地域に変更する計画としております。以上をまとめたものが、1ページの表となっております。表の上から7番目、準住居地域につきましては、約8.7ヘクタール増えまして、変更後は約53.0ヘクタールとなります。近隣商業地域につきましては、約7.2ヘクタール増えまして、約120.5ヘクタールとなります。準工業地域につきましては、約5.2ヘクタール増えまして、約607.6ヘクタールとなります。以上のように、都市計画マスタープランにあわせ、適正な土地利用の誘導と石巻赤十字病院及び隣接する市街化区域と一体的な土地利用を図るため、用途地域の変更を行うものでございます。参考図書としまして、9ページは字界図、10ページは、新旧用途地域対照図となりますので、あわせて御確認願います。以上が、今回、用途地域を変更する内容でございます。

続きまして、第166号議案を御説明いたします。第166号議案、準防火地域の変更についてであります。議案の内容を御説明する前に、準防火地域について御説明させていただきますので、先ほどの表紙番号2「説明資料」の8ページを御覧願います。第166号議案、準防火地域の変更議案説明資料でございます。まず、防火地域、準防火地域ですが、こちらは都市計画法の第9条第21項に規定されているその他の地域地区の一つで、市街地における火災の危険を防除するため定める地域でございます。石巻市におきましては、市街化区域内の一部地域に準防火地域を指定してございます。準防火地域は、県の用途地域指定ガイドラインや本市の方針を基に指定、解除を行うこととしております。本市における準防火地域の指定及び解除の方針としまして、まず、指定の方針につきましては、下の表にございますとおり、指定基準が①から⑤までございます。まず一つ目としては、商業地域、近隣商業地域及び準工業地域で国道の沿道となる地区であります。二つ

目としまして、建築物が密集し、火災（延焼）危険の高い区域で、地区の特性及び指定の緊急性、効果等を勘案して、面的な不燃化を促進すべきと認められる地区。三つ目としまして、官公庁、病院等の公共施設が多い地区、駅前等、不特定多数の人が集中するような地区。四つ目としまして、市街地再開発事業、土地区画整理事業に伴い、計画的な不燃化を図る必要がある地区。最後に、現在、準防火地域に指定されている地区。こちらが、準防火地域を指定する際の基準でございます。逆に解除する際の方針としましては、指定の基準外となった地域と、用途地域、土地利用計画、市街地整備事業等により市街地の防火性能向上の観点から市街地の火災・延焼危険性が低下する地域でございます。それでは議案書の11ページを御覧頂きたいと思います。こちらが計画書となっております、準防火地域の面積を約246.2ヘクタールから253.4ヘクタールに変更するものでございます。理由につきましては、先ほど御説明いたしました用途地域の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、準防火地域をあわせて変更するもので、用途地域の変更により近隣商業地域となる地区について準防火地域を指定するものでございます。12ページを御覧ください。今回変更する地区につきまして、理由を記載してございます。下から4行目、最後の段落になりますが、本地区の適正な土地利用の誘導と石巻赤十字病院及び隣接する市街化区域と一体的な土地利用を図るため市街化区域編入及び、「近隣商業地域」「準住居地域」「準工業地域」への用途地域の変更を行い、それにあわせて近隣商業地域については準防火地域についても変更を行うものでございます。13ページは面積増減内訳表、14ページは面積新旧対照表、15ページは区域一覧表となっております。16ページを御覧ください。こちらは、総括図となります。用途地域の変更にあわせて、準防火地域を変更する計画となっております。17ページを御覧ください。準防火地域の変更の計画図でございます。この地区は、これまで市街化調整区域でございましたので、準防火地域につきましては未指定でございましたが、用途地域を近隣商業地域に指定することに伴い、新たに面積約7.2ヘクタールを指定するものでございます。また、18ページには、変更となる字名の一覧と区域を記した字界図、19ページは、新たに準防火地域に指定する区域を記した新旧対象図となりますので、あわせて御確認願います。以上が、今回、準防火地域を変更する内容でございます。

続きまして、第167号議案、特別用途地区、大規模集客施設制限地区の変更についてありますが、こちらにつきましても議案の内容を説明する前に、「説明資料」で御説明いたしますので、表紙番号2「説明資料」の9ページを御覧願います。第167号議案、特別用途地区の変更議案説明資料でございます。まず、特別用途地区とは何かといいますと、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定するものでございます。次に、大規模集客施設とは何かといいますと、建築基準法の別表第2の（か）の項に掲げる建築物となっております、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブ、それから店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場などございまして、床面積の合計が1万平方メートルを超えるものを大規模集客施設というふうに定義してございます。大規模集客施設制限地区を設定している地区でございしますが、用途地域の一つであります

準工業地域の中に、都市計画で大規模集客施設制限地区というものを定めまして、その区域内での建築物の建築制限を石巻市特別用途地区建築条例で定めてございます。制限内容につきましては、条例の第3条で大規模集客施設制限地区内においては、建築基準法別表第2（か）項に掲げる建築物は建築してはならないと定めております。制限する理由についてであります、大規模集客施設は立地場所周辺での地域住民の生活と密接な関わりがあり、地域のまちづくりや地域コミュニティに大きな影響を及ぼすことから、同施設の立地を都市計画法に定める近隣商業地域及び商業地域としており、それ以外については、大規模集客施設の立地を制限しているところでございます。以下、建築条例を抜粋し記載しておりますので、御覧いただければと思います。

それでは、第167号議案、石巻広域都市計画特別用途地区の変更について、御説明いたします。議案書の20ページを御覧ください。こちらは、計画書でございます。こちらの表にありますとおり、面積をこれまでの約550.5ヘクタールから、555.7ヘクタールへと拡大するものでございます。21ページを御覧ください。今回変更する地区につきまして、理由を記載してございます。下から4行目、最後の段落になりますが、本地区の適正な土地利用の誘導と石巻赤十字病院及び隣接する市街化区域と一体的な土地利用を図るため市街化区域編入及び、「近隣商業地域」「準住居地域」「準工業地域」への用途地域の変更を行う。また、準工業地域の決定にあわせて、特別用途地区について南側に接する蛇田北部地区の拡張を行うものでございます。22ページは面積増減内訳表、23ページは面積新旧対照表となっております。24ページを御覧ください。こちらは、特別用途地区内の建築制限については、条例において定めることとし、その制限内容について記載しております。25ページにつきましては、今回変更となる区域の字名について記載した資料となります。26ページの総括図を御覧ください。今回変更となる地区は、蛇田北部地区でございます。27ページを御覧ください。こちらは、蛇田北部地区の計画図でございます。すでに都市計画決定されている区域に加えて、変更する区域を赤線の囲みに黄色着色で表示しており、面積は5.2ヘクタールで、今回の変更により、この地区全体の面積は約10.2ヘクタールとなります。参考図書としまして、28ページは字界図、29ページは、新旧対照図となりますので、あわせて御確認願います。以上が、今回、特別用途地区を変更する内容でございます。

続きまして、第168号議案、地区計画の決定についてでございますが、こちらにつきましても議案の内容を説明する前に、「説明資料」で御説明いたしますので、表紙番号2

「説明資料」の10ページを御覧願います。第168号議案、地区計画の決定議案説明資料でございます。地区計画は、地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。地区計画で定められるまちづくりのルールとしまして、1、地区施設（生活道路、小公園、広場、遊歩道など）の配置、2、建物の建て方や街並みのルール（用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など）、3、保全すべき樹林地、4、都市農地の開発規制 となっております。それでは、第168号

議案、地区計画の決定について御説明いたします。議案書38ページを御覧ください。こちらは、西道下地区計画の計画図でございます。今回新たに指定しますのは、赤色の線で囲んだ区域でございます。区域の北側、赤色で着色してある区域を商業地区、区域の西側、オレンジ色で着色してある区域を医療拠点地区、区域の東側、紫色で着色してある区域を沿道サービス地区とし、3つの地区整備計画としております。それでは、具体的に計画書で御説明いたします。議案書30ページを御覧ください。名称は西道下地区計画、位置は石巻市蛇田字西道下及び同字東道下の各一部で、面積は約21.1ヘクタールとなっております。地区計画の目標につきましては、本地区は石巻市の中心市街地より北へ約4キロメートルの市街地縁辺部に位置し、地区の東部は都市計画道路矢本曾波神線、西側は三陸縦貫自動車道石巻女川インターチェンジが配置されています。南部は市街化区域と隣接しており、地区内は地域医療の中核的病院である石巻赤十字病院があるほか、大規模商業施設や医療・介護施設等の建設が計画されている地区です。市内外からの多数の利用を前提とした商業・業務機能の集積の促進を目的に整備を進めています。このため、本地区に地区計画を導入し、適正な土地利用を誘導して、周辺の自然環境に調和した良好な市街地の形成を目指すものです。土地利用の方針としましては、周辺環境と調和のとれた市街地の形成を図るため、次のとおり土地利用の方針を定めております。商業地区は、三陸縦貫自動車道石巻女川インターチェンジ及び幹線道路である都市計画道路矢本曾波神線及び都市計画道路曾波神線に接する地区の特性を生かし、商業機能の集積を図る地区とします。医療拠点地区は、幹線道路沿線地区として、既存の地域医療拠点病院を保護する地区とします。沿道サービス地区は、幹線道路沿線地区として、景観に配慮しつつ、主として沿道型の地域住民の生活利便施設の立地を誘導し、医療拠点施設と共存し調和する市街地の形成を図る地区とします。地区施設の整備の方針としましては、開発行為等により、道路・緑地等を適正に配置し、整備するものとしております。次に建築物等の整備の方針でございますが、商業地区においては、商業専用地区としての位置づけとし、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めております。医療拠点地区においては、地域医療拠点病院に係る環境を維持、増進するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めております。沿道サービス地区においては、沿道型の業務施設の立地及び地域医療拠点病院との調和を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めております。それでは、各地区整備計画の詳細について、御説明いたします。まず、商業地区を御説明いたします。31ページを御覧ください。地区の名称は、商業地区、地区の面積は、約7.2ヘクタールでございます。建築物等の用途の制限は、次の各号に掲げる建築物は、建築してはならないこととしております。(1)住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿、(2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、(3)ナイトクラブ等、(4)集会場・集会所等、(5)神社、寺院、教会等、(6)自動車教習所、(7)倉庫業を営む倉庫、(8)畜舎、以上が建築できない建物です。また、壁面の位置の制限とし

て、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならないこととしております。(1) 都市計画道路境界線から2メートル、(2) その他境界線から1メートル となっております。建築物等の形態又は意匠の制限につきましては、建築物の形態及び色彩は、周囲の環境に調和するものとする。屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。となっております。かき又はさくの構造の制限につきましては、道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは高さ1.6メートル以下の透視可能な柵とし、ブロック等これらに類するものは設置してはならないこととしております。ただし、道路面から概ね60センチメートル以下のものについては、この限りではありません。以上が、商業地区の制限になります。次に、医療拠点地区を御説明いたします。32ページを御覧ください。地区の名称は、医療拠点地区、地区の面積は、約8.7ヘクタールでございます。建築物等の用途の制限は、次の各号に掲げる建築物は、建築してはならないこととしております。(1) 一戸建ての住宅、(2) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの、(3) カラオケボックスその他これらに類するもの、(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、(5) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブその他これらに類するもの、(6) 公衆浴場、(7) 自動車教習所、(8) 畜舎以上が建築できない建物です。壁面の位置の制限としては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならないこととしております。(1) 都市計画道路境界線から2メートル、(2) その他境界線から1メートル となっております。ただし、建築物の部分が次のイ、ロに該当する場合はこの限りではありません。イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5メートル以下であるもの、ロ) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のものとなっております。建築物等の形態又は意匠の制限につきましては、建築物の形態及び色彩は、周囲の環境に調和するものとする。屋外広告物は、美観、風致を良好に保つものとする。となっております。かき又はさくの構造の制限につきましては、道路境界線側に設ける塀は、生垣あるいは高さ1.6メートル以下の透視可能な柵とし、ブロック等これらに類するものは設置してはならないこととしております。ただし、道路面から概ね60センチメートル以下のものについては、この限りではありません。以上が、医療拠点地区の制限になります。次に、沿道サービス地区を御説明いたします。33ページを御覧ください。地区の名称は、沿道サービス地区、地区の面積は、約5.2ヘクタールでございます。建築物等の用途の制限は、次の各号に掲げる建築物は、建築してはならないこととしております。(1) 1階部分(都市計画道路3・4・12矢本曾波神線 及び3・3・11石巻工業港曾波神線 並びに 3・3・38曾波神線に面する部分に限る)を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿又は長屋の用途に供するもの、(2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、(3) 畜舎、(4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席部分の床面積が200平方メートル以上のもの、(5) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その他これ

らに類するもの、(6) 集会場・集会所等、(7) 神社、寺院、教会等、(8) 自動車教習所、(9) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの(自動車修理工場を除く。)、(10) 建築基準法別表第二(と)項第3号及び第4号(建築基準法施行令第130条の9の表中「準住居地域」の欄に定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供するものに限る。)に掲げるもの、(11) 建築基準法別表第二(ぬ)項第3号に掲げるもの、以上が建築できない建物です。壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、及びかき又はさくの構造の制限につきましては、先ほど御説明いたしました、医療拠点地区と同様の制限になっております。35ページ、36ページは各地区の地区整備計画をまとめた書類となっております。生垣・フェンス等の例、沿道サービス地区における建築物等の用途の制限や、医療拠点地区・沿道サービス地区における壁面の位置の制限を図で示しておりますので、あわせて御確認願います。37ページに総括図を、参考図書としまして、39ページは字界図、40ページは方針付図となりますので、あわせて御確認願います。34ページを御覧ください。最後に、決定理由といたしまして、下から5行目より、本計画提案地は、市内のみならず、広域からの交通のアクセスの良さを活かし、医療系、商業・業務系の土地利用を図る上で、サービス性や利便性の向上が図れる、非常に適した立地条件であると考えております。以上のことから、本地区の適正な土地利用の誘導と石巻赤十字病院及び隣接する市街化区域と一体的な土地利用を図るため市街化区域編入及び、地区計画の決定を行うものです。以上が、今回、地区計画を決定する内容でございます。

以上、4議案についての説明は以上でございますが、最後に4件の都市計画変更案の縦覧結果について御説明いたします。都市計画の変更案の縦覧は、令和6年6月3日から6月17日までの2週間行いました。その結果、4件につきまして縦覧者はありませんでした。また、いずれも意見書の提出はありませんでした。説明は以上でございます。続きまして、第169号議案につきましては、下水道建設課より御説明申し上げます。

下水道建設課長の阿部でございます。私の方からは、下水道事業につきまして、説明をさせていただきます。着座にて失礼いたします。議案の説明に当たりまして、本日提案しております議案に関連する事項といたしまして、現在行われております、石巻市の公共下水道事業について簡単に御説明申し上げます。お配りさせていただいております、A3横の1枚ものの資料になりますけれども、現在の下水道事業の概要について、こちらの資料を御覧いただければと思います。石巻市の公共下水道事業は、宮城県の浄化センターで、汚水処理する流域関連公共下水道として、本市の旧北上川の東側と女川町で構成する、北上川下流東部処理区と、本市の旧北上川の西側と東松島市で構成いたします、北上川下流処理区の2処理区、また、それぞれに汚水処理場を持つ単独公共下水道としまして、飯野川処理区、北上処理区、鮎川処理区の3処理区、合計5処理区につきまして事業認可を受け、事業を進めているところでございます。そのうち、都市計画下水道として事業を行っている地区は、石巻地区の全部と河北地区河南地区の各一部となっております。

それでは、第169号議案、石巻広域都市計画下水道の変更について御説明いたしま

す。資料の４１ページを御覧願います。今回は２の排水区域の変更となります。今回の変更の理由といたしましては、令和６年度に市街化区域の編入を予定している、西道下地区及びその周辺地区において、令和５年度に行った、北上川下流流域下水道関連石巻市流域関連公共下水道全体計画と整合を図り、効率的な下水道整備を行うため、汚水排水区域及び雨水排水区域を変更するものでございます。汚水排水区域につきましては、約２，０７３ヘクタールから約１４ヘクタールの増で、約２，０８７ヘクタールに変更となります。雨水排水区域につきましては、約１，７０７ヘクタールから約５０ヘクタールの増の、約１，７５７ヘクタールに変更となります。また、資料の４２ページ、こちらには都市計画を変更する土地の区域といたしまして、追加となる字名を記載してございます。資料の４３ページを御覧願います。汚水排水処理区の追加箇所について御説明いたします。赤い丸で囲っております箇所が今回の追加箇所となっており、廃止箇所はございません。資料の４４ページを御覧願います。続きまして、雨水排水区域の追加箇所について御説明いたします。こちら先ほど同様赤いマルで囲っている箇所が今回の追加箇所となっており、廃止箇所はございません。資料の４５ページを御覧願います。汚水排水区域の追加箇所の詳細について御説明いたします。赤色着色の箇所が今回追加箇所となっております。市街化区域編入のため、東道下及び西道下の一部において、今回約１４ヘクタールを追加するものでございます。資料の４６ページを御覧願います。雨水排水区域の追加箇所の詳細について御説明いたします。赤色着色の箇所が今回追加箇所となっております。今回、市街化区域に編入される東道下及び西道下の一部の他、あけぼの北一丁目、二丁目、わかば一丁目、二丁目、三丁目の全部、向陽町二丁目、四丁目、五丁目の各一部、約５０ヘクタールを追加するものでございます。なお、資料の４７ページ、そして４８ページにつきましては、参考図書といたしまして、字界図の資料となっております。１６９号議案についての説明は以上となります。

なお、今回の都市計画変更に伴い、変更案の縦覧につきまして、令和６年６月３日から６月１７日まで行いましたところ、縦覧者及び意見書の提出がございませんでした。よろしく御審議のほどお願いいたします。以上でございます。

#### 【丸岡会長】

それでは最初に、ただいま事務局から説明がありましたので、御質問等ありましたらお願いいたします。とても量が多くて、大変なんですけれども、いかがでしょうか。荻谷委員さん。

#### 【荻谷委員】

荻谷と申します。御説明どうもありがとうございました。用途地域の変更に関して御質問があります。今回３つの区域を新たに指定されるということで、近隣商業地域を指定され、指定というか検討されているということなんですけれども、現在の石巻市内の小売業の、売り上げの推移などを見ますと、ずっと減少傾向にある。なおかつ、人口も当然減少傾向にある中で、新たに近隣商業地域、実質近隣と言いながら青天井で、何平米でも、造

れる地域を指定することの合理性といいますか、単純に考えれば、市内のお店からお客さんを取ってくるっていう形になる。理由の1つに、広域からっていう話も書いてございますが、近隣においても、おそらく人口、同じように減少していったりする中で、ここに集積を図っていくっていうことの意味、意味といいますか、理由を教えてくださいたいというのが1つと、あとは、そこに商業集積ができた場合に、一般的に考えればそこに、住宅であったり、人の住まいが周りにこう広がっていくんだと思う。或いはそれがあるから、商業地域が指定されると思うのですが、実際南側には住宅が張りついていますけれども、北側は調整区域であったり、都市計画区域外であるところに、今後住宅がまた、開発の圧力が広がっていくっていうことも考えられなくはないと思うのですが、そこについては、先日、今、精査されている、立地適正化計画などとの、整合はどのように図っていかれるかっていうところをお聞きしたいです。前者の方に関して例えばこれ、南側で指定されている準住居だとか、第二種住居で、設定するという方法は考えられなかったのかっていうことについても、お聞きしたいです。以上になります。

【丸岡会長】

ありがとうございます。事務局からいかがでしょうか。お願いします。

【事務局】

都市計画課都市計画係長の相原と申します。私の方から説明いたします。まず近隣商業地域にした部分につきましては、県の都市計画課が出しております、用途地域指定の手引きの、基本的事項の中の、用途地域の基本概念、基本となる計画、用途地域の基本的な考え方にに基づき、用途地域の指定を行っております。区域の北側が大型商業施設を計画しているため、近隣商業地域を今回指定することとしております。今回編入する西道下地区につきましては、主に商業関係の用途が中心となっており、市民のみならず、広域的な利活用が想定されており、居住地等の拡大には当たらないようなかたちで考えております。以上でございます。

【丸岡会長】

よろしいでしょうか。

【荻谷委員】

ありがとうございます。そうすると延べ床で1万平米以上の商業施設を今検討されている、というかそういったところから声が上がってるっていうことでよろしいでしょうか。

【事務局】

大規模集客施設制限地区の部分ですか。

【荻谷委員】

商業地域、近隣商業に指定するっていうことは、先ほど、準住居とか第二種じゃいけなかったのかっていうと、その違いの1万平米以上の商業施設を供用するっていう地域になるかと思いますね、近隣商業は。そこを、それぐらいの規模の商業施設の出店を見込んでいらっしゃる、ということでしょうか。

【事務局】

こちらの地区、地権者からの提案に基づいて、現在考えている部分がスーパー等でありまして、こちらの部分については、近隣商業地域として、広域的な利活用の部分も含めて、1万平米以上という指定を設けない近隣商業地域と設定しております。それ以外の地域、準工業地域につきましては、特別用途地区で1万平米までの上限を定めて、それ以上の拡大することのないように、制限の方はさせていただいております。

【荻谷委員】

ありがとうございます。はい、理解いたしました。先ほど近隣への影響ないっていうふうなことを考えてらっしゃるというふうに、御発言ありましたが、多分なかなかそうならないのではないかというふうなことも、予想というかそういった見方もあるかと思うので、北側についてもですし、西側ないし東側に関しても、そこからぜひ、コンパクトに市街地がこうまとまっていくようにというか、それは都市マスもそうですし、立適との整合性について、ぜひ注視いただきたいと思います。以上です。

【丸岡会長】

お願いします。

【事務局】

広域的な部分での影響等の部分なんですけども、こちらの部分につきましては、県の都市計画の方の手続きの部分の中で、隣接する自治体、登米市、東松島市、涌谷町、女川町、南三陸町と美里町、こちらの部分と、広域調整といいますか照会の方を行って、意見はないということで伺っております。また立適の方との関係の部分なんですけども、こちらについては、あくまで、今回、商業区域の編入の部分で、居住を誘導する区域としての、都市型居住促進エリアとかの編入とかは考えてございません。以上でございます。

【丸岡会長】

よろしいでしょうか。他に御質問等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは最初に、第165号議案、石巻広域都市計画用途地域の変更について（石巻市決定）西道下地区についてお諮りします。原案どおり承認することに賛成の方の挙手をお願いします。

(委員による挙手)

【丸岡会長】

ありがとうございます。賛成多数と認めます。本案は賛成多数により本案は原案のとおり承認されました。ありがとうございます。

【丸岡会長】

次に、第166号議案、石巻広域都市計画準防火地域の変更について（石巻市決定）西道下地区についてお諮りします。原案どおり承認することに賛成の方の挙手をお願いします。

(委員による挙手)

【丸岡会長】

ありがとうございます。賛成多数と認めます。全員だったですね。全員の賛成でよろしいでしょうか。全員の賛成により本案は原案のとおり承認されました。

【丸岡会長】

次に、167号議案、石巻広域都市計画特別用途地区の変更について（石巻市決定）蛇田北部地区についてお諮りします。原案どおり承認することに賛成の方の挙手をお願いします。

(委員による挙手)

【丸岡会長】

全員賛成により、本案は原案のとおり承認されました。ありがとうございます。

【丸岡会長】

次に、第168号議案、石巻広域都市計画地区計画の決定について（石巻市決定）西道下地区についてお諮りします。原案どおり承認することに賛成の方の挙手をお願いします。

(委員による挙手)

【丸岡会長】

全員賛成により本案は原案のとおり承認されました。

【丸岡会長】

次に１６９号議案、石巻広域都市計画下水道の変更について（石巻市決定）石巻市流域関連公共下水道についてお諮りします。原案どおり承認することに賛成の方の挙手をお願いします。

（委員による挙手）

【丸岡会長】

全員賛成により本案は原案のとおり承認されました。ありがとうございました。以上で本日の議事は終了となります。最後に次第の５、その他として委員の皆様から何かございますか。星委員さんお願いします。

【星委員】

星でございます。今回から初めての審議会の方に委員として参加させていただいておりまして、少し認識がちょっと浅くて恐縮なんですけども。今後も続くんでしょうけども、石巻地域の人口減少等ですね、もちろん市街化調整区域を市街化区域にいくってことは抑制的に考える、といったことであると思うんですが、マスタープランにもですね、そんなんですかね、コンパクトシティー化という方向にあるわけですが、これからその中心市街地の空洞化が非常に激しくてですね、商業系のそういった、今回も決定になりましたが、商業系ですね、区域がどんどん広がってくことで、市街化区域がどんどん拡大していくといったものがあるわけですね。マスタープランでいってるコンパクトシティー化と、現状のその拡大路線というのを、どういうように整合性を取っているのでしょうか。基本的なことですけど、お伺いします。

【丸岡会長】

事務局からいかがでしょうか。

【事務局】

はい、お答えします。マスタープランとの整合性でよろしいでしょうか。市の都市計画マスタープランにおきましては、国道４５号線沿道につきましては、近隣業務の集積を促進する区域とマスタープランでも謳っておりますので、それに基づいてやってもらってます。

【丸岡会長】

星委員さん。

【星委員】

その部分だけじゃなくてですね、今後の考え方なんです。人口減少でコンパクトシティー化ってますよね、それから去年からやってる、なんだっけ、立地適正化なんとかで

すね。そういう方向性の中で、市街化区域の拡大をどう抑制的に考えるかという、ものの考え方です。

【丸岡会長】

事務局からいかがでしょうか、お願いします。

【事務局】

今回、都市計画の提案させていただいております地区につきましては、確かに立地適正化計画と同時進行で検討の方をさせていただいております。今回提案制度により、市街化区域に編入して、拡大の方はしておりますけども、一応その立地化計画で確かに御指摘のとおり、縮小してコンパクト化という部分は考えております。今後、このような部分、立地適正化計画との整合、あと、都市マスタープランとの整合、県の整備、開発及び保全の方針との整合を図りながら、今後拡大方向にいくようなものじゃなくて、立地適正化計画に基づいていくような形で、今後の部分も検討していきたいと思います。

【丸岡会長】

よろしいでしょうか、ありがとうございました。以上で本日の議事は終了となります。

最後に、次第の5その他、今、委員の方から伺いましたが、他に何かございますでしょうか。よろしいですか。なければ事務局からございますでしょうか。よろしいですか。

それでは進行を事務局にお返しします。皆様長時間に渡ってどうもありがとうございました。

【司会】

丸岡会長、議事進行ありがとうございました。次回の第47回石巻市都市計画審議会は、9月下旬から10月上旬をめどに開催する予定としております。近くなりましたら御案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。以上をもちまして第46回石巻市都市計画審議会を終了させていただきます。委員の皆様、本日は大変ありがとうございました。

午前11時30分 閉会