

## 第47回石巻市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和6年10月2日（水）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

高橋 千代恵委員

丸岡 泰委員

白土 典子委員

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（欠席）

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（欠席）

齋藤 志穂委員（欠席）

事務局 副市長

渡邊 伸彦

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

課長補佐兼都市計画係長

相原 春彦

技術課長補佐

兼街路・技術管理係長

小山 茂基

主任技師

佐島 優貴恵

主事

伊藤 壮一朗

技師

高橋 悠太

傍聴者 なし

#### 4 議 題

- 第 1 7 0 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）  
大橋地区
- 第 1 7 1 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）  
大橋地区
- 第 1 7 2 号議案 石巻広域都市計画地区計画の変更について（石巻市決定）  
大橋地区
- 第 1 7 3 号議案 石巻広域都市計画地区計画の変更について（石巻市決定）  
蛇田西部地区

#### 5 議事の概要

第 1 7 0 号議案から第 1 7 3 号議案全て、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 1 1 時 3 0 分 開会

##### 【司会】

会議の開会に当たり、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 4、議題以降、会議での写真等の撮影、録画録音は、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、御協力をお願いします。それでは、ただ今から第 4 7 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、ありがとうございます。私は、本日司会を務めます、石巻市建設部都市計画課小山と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

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。本日の次第、それから石巻市都市計画審議会委員名簿、それから座席表、続いて石巻市都市計画審議会条例の写し。それから事前に送付していましたが、本日皆様に持参していただいた議案書、それから説明資料右上に 2 番と書かれている資料でございます。それから議案書の訂正について、これについては後程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、それから石巻市都市計画マスタープランを配布しております。以上資料等に不足等ございませんでしょうか。大丈夫でしょうか。

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、新しい委員に渡邊副市長から委嘱状を交付させていただきます。お名前を読みあげますので、恐れ入りますが、その場にて御起立をお願いいたします。

高橋 千代恵 様

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の委任状を提出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、御承認頂く事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1名で、委員の過半数以上の出席をいただいておりますので、本会議は成立しておりますことを御報告いたします。

それではここで齋藤市長に代わりまして、渡邊副市長から挨拶申し上げます。

【渡邊副市長】

改めましておはようございます。副市長の渡邊でございます。本日は何かとお忙しい中、委員の皆様方におかれましては、この様に御出席いただきまして本当にありがとうございます。また日頃から大変お世話になっておりまして、改めてこの場をお借りいたしまして御礼申し上げさせていただきたいと思っております。本来であれば、市長が参りまして御挨拶申し上げるところでございますけれども、公務のため、私の方から預かりました挨拶文を読み上げさせていただきまして、市長の挨拶とさせていただきます。

第47回石巻市都市計画審議会の開催に当たり、一言御挨拶を申し上げます。

本日はお忙しい中、御出席を賜り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、御協力を賜り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」、そして「地区計画の変更」が2議案の計4議案についてお諮りするものです。

委員の皆様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10月2日、石巻市長齋藤正美代読でした。本日は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。渡邊副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47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、議案書を御用意ください。まず、議案書の中表紙、第172号議案石巻広域都市計画地区計画の決定と、あるところの「決定」を「変更」に訂正をお願いいたします。同じく議案書の中表紙、第173号議案石巻広域都市計画地区計画の決定と、ある

ところの「決定」を「変更」に訂正をお願いいたします。

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いたします。

**【丸岡会長】**

それでは次第の3、報告から始めます。第46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でございます。私から、前回の第46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。めくって頂き、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46回石巻市都市計画審議会は、本年6月27日に開催し、第165号議案から第169号議案の5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あります。告示日はすべて令和6年7月30日付けで、告示番号は、石巻広域都市計画用途地域の変更については、石巻市告示第276号、石巻広域都市計画準防火地域の変更については、石巻市告示第277号、石巻広域都市計画特別用途地区の変更については、石巻市告示第278号、石巻広域都市計画地区計画の決定については、石巻市告示第279号、石巻広域都市計画下水道の変更については、石巻市告示第280号を以って、それぞれ都市計画の決定をしております。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か。

それでは、次第の4、議題に入ります。

まず初めに、第170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）大橋地区、から第172号議案、石巻広域都市計画地区計画の変更（石巻市決定）大橋地区、までの3議案を一括して、事務局から御説明頂き、審議したいと思います。

それでは、事務局から説明をお願いします。

**【事務局】**

私から、第170号議案から第173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。本日は大橋地区と蛇田西部地区の2地区の御提案となります。議案の御説明の前に、本日御提案の2地区の概要と、都市計画の概要、都市計画決定までの流れについて御説明いたします。まず、2地区の位置と、変更する都市計画の種類について御説明をさせていただきますので、本日お配りしました資料表紙番号2【説明資料】の1ページを御覧ください。大橋地区は、資料右側の赤線で囲まれた場所でございます。市の中心市街地より北北東へ約1kmに位置し、地区内には石巻消防本部や開北小学校があり、商

業・業務・住宅の適正配置を目的として地区計画が定められている地区でございます。変更する都市計画は、用途地域、準防火地域、地区計画の3種類でございます。蛇田西部地区は、資料左側の赤線で囲まれた場所でございます。市の中心市街地より西方約4km、三陸縦貫自動車道及び石巻河南インターチェンジ等の幹線道路沿いに位置した、広域型の商業・流通・業務を担っている場所でございます。変更する都市計画は、地区計画のみでございます。

続きまして、今回変更する都市計画の内容について御説明いたしますので、2ページを御覧ください。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、第170号議案の用途地域、第171号議案の準防火地域、第172号議案及び第173号議案の地区計画の全4案件でございます。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。

続きまして、3ページを御覧ください。都市計画の概要について、御説明いたします。資料左側は、宮城県全域の都市計画区域図でございます。図面ピンク色に着色された部分は、区域区分、つまり市街化区域と市街化調整区域を定めている都市計画区域を表しており、図面紫色に着色された部分は、用途地域のみを定めている都市計画区域、最後に図面オレンジ色に着色された部分は、それ以外の都市計画区域を表しております。石巻市におきましては、石巻広域都市計画区域と、河北都市計画区域の二つの都市計画区域がございます。これ以外のエリアについては、都市計画区域外となっております。さらに、石巻広域都市計画区域には、区域区分として、市街化を形成している区域、今後優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされている「市街化区域」と、市街化を抑える区域とされている「市街化調整区域」に二分されます。また、河北都市計画区域のように市街化区域と市街化調整区域に分類されず、用途地域の色がつかない非線引き区域もございます。本日お諮りする第170号議案から第173号議案までの該当エリアにつきましては、この二つの都市計画区域のうち、石巻広域都市計画区域内の都市計画変更案となります。

続きまして、資料の右側を御覧ください。今回変更する都市計画の種類は、用途地域、準防火地域、地区計画の3つでございます。下のイラストは都市計画区域を定めた場合の都市計画イメージ図で、下から順に都市計画に制限をかけていくというものです。イラスト一番下の段が都市計画区域で、ピンク色に着色された部分が市街化区域とし、上に行くほど、建築可能な建物や構造等の制限、まちづくりのルールが定められているというイメージです。都市計画区域内には、市街地としてまちづくりを整備していく市街化区域（イラスト下段ピンク色の部分）、その外側に市街化を抑制する市街化調整区域（イラスト下段緑色の部分）があり、さらに市街化区域には秩序あるまちづくりを行なうために、用途地域と呼ばれる、色付けがなされます。イラストでは下から二段目が用途地域の位置づけとなります。さらにその上にはその他の地域地区としまして、例えば今回変更する準防火地域であったり、大きな施設を抑制する特別用途地区というものを定めたりします。さらに一番上には地区計画を定め、地域ごとのまちづくり・都市計画を図っております。

それでは、本日御提案いたします4議案の都市計画決定の手続きの流れについて御説明いたします。4ページを御覧ください。まず、上段を御覧ください。「石巻市地区計画等の

案の作成手続きに関する条例」の手続きについて記載しております。この条例は、地区計画等の素案の作成にあたり、必要な手続きを定めているものであり、その結果について記載しております。大橋地区・蛇田西部地区ともに素案に対する意見書の提出はございませんでした。現在は、中段ほどに記載の都市計画の手続きを進めているところであり、手続きが完了している事項については、灰色で表示してございます。大橋地区・蛇田西部地区共に地区計画の変更の他、大橋地区につきましては用途地域、準防火地域の市決定案件について、お諮りするものであります。本日の審議会で御承認頂きますと、所定の手続きの後、都市計画の決定告示を行ない、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みます。

それでは、大橋地区の議案内容の説明に移りますので、表紙番号1「議案書」を御準備ください。第170号議案から第172号議案までは大橋地区の都市計画の変更内容となりますので、続けて御説明をさせていただきます。まず、第170号議案は大橋地区の用途地域の変更でございます。1ページを御覧ください。こちらは石巻広域都市計画用途地域の面積に対する各用途地域の割合の一覧でございます。今回変更する用途地域は市で区域指定をしている12種類の用途地域のうち、表中にアンダーラインが引かれてございます、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域の5つとなっております。表の左から2番目の面積欄は、変更後の面積であり、右端が変更前の面積となっております。

続きまして、2ページを御覧ください。都市計画案の理由書として、今回変更する大橋地区における用途地域の変更理由を記載してございます。後ほど、説明資料にて御説明をさせていただきます。3、4ページは、それぞれの用途地域における面積の増減の内訳等を記載してございます。5ページの用途地域新旧対照表では、住居系の用途地域が増加し、近隣商業地域が減少したのがお分かりいただけます。

続きまして、6、7ページは大橋地区用途地域変更に係る総括図と計画図を添付してございます。8ページの新旧用途地域変更対照図は変更位置や面積、用途地域をとりまとめておりますので、御参照ください。

それでは、第170号議案 大橋地区用途地域の変更について、説明資料で御説明をさせていただきますので、表紙番号2「説明資料」の5ページを御覧ください。まず大橋地区の都市計画の変更理由と変更経緯について、御説明いたします。大橋地区はかつて、市有地に石巻市役所本庁舎と消防本部の建設、県有地には宮城県合同庁舎の建設が計画されておりましたが、市役所本庁舎は旧さくら野百貨店に、合同庁舎はあゆみ野にそれぞれ移転したことから、東日本大震災後の仮設住宅団地としての土地利用後は空地になってございました。図面左側、緑色に着色された部分が、市有地でございます。平成19年に石巻消防本部が完成し、その後防災倉庫、水防倉庫の整備が進められ、昨年度は防災用地の整備も進めてまいりました。そして、青線で囲まれた部分につきましては、水押保育所と水明保育所の統廃合に伴いまして、民設民営の保育所の建設が確定した場所でございます。続きまして、図面右側のオレンジ色に着色された部分は県有地でございます。県有地の今後の土地利用方針を確認したところ、住宅を主としながら、コンビニエンスストア等の商業施設や福祉施設、事務用地としても幅広く活用できる土地利用を図ることとし、民間へ売却する方針である

旨の回答を得ました。しかしながら、この緑色とオレンジ色に着色されたエリアは現在、地区計画におきまして、公共建築物の建築を見込んだ都市計画になっていることから、民間の建物が建てられない制限が定められてございます。以上のことから、土地利用計画に合わせた都市計画の見直しが必要になったものでございます。

6 ページを御覧ください。こちらの資料では、変更する用途地域の概要について、御説明いたします。用途地域とは、左上に記載のとおり、市街化区域や、非線引き区域に、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用の方向性を定めるものでございます。石巻市では市街化区域のみに用途地域を定めております。また、右のイラストのとおり 13 種類の用途地域がございしますが、石巻市はイラスト中段ほどに茶色に示された 田園住居地域を除く 12 種類の用途地域を定めており、無秩序にまちづくりがされない様、建物の用途の制限、建物を建てるルールを定めてございます。大橋地区の市有地及び県有地エリアや、バイパスからつながる大通り沿いにつきましては現在、商業系の用途地域が定められており、さらにその周りには住居系の用途地域が定められてございます。今回変更する用途地域は赤線で囲まれた部分で、5 種類の用途地域の変更を見込んでございます。

続きまして、7 ページを御覧ください。こちらの図面は、大橋地区で今回見直しをした区域の各用途地域を色分けした図面でございます。図面左側が現行、右側が変更後の用途地域でございます。大橋中央線を軸にピンク色の近隣商業地域、その周りに薄ピンク色の第二種住居地域、図面右上に緑色の第一種低層住居専用地域、その南側黄緑色の第二種低層住居専用地域、さらに南側黄色の第一種住居地域が色付けされてございます。今回の見直しにより県有地側の近隣商業地域約 2.6ha を第二種住居地域に変更する計画でございます。県有地側の土地利用は住宅を主とした、商業施設などが建てられるエリアと想定したため、住宅地における用途地域選定の目安が指定されていることや、地域内の小学校や通学路、隣接する用途地域との関係を勘案しました結果、第二種住居地域に変更することで検討を進めたものでございます。

続いて 8 ページを御覧ください。大橋地区東側の用途地域の境界の変更図面でございます。境界確定された部分を含め、地区全体の見直しを図りまして、図面黄色線の道路端から図面赤線の官民境界線である堤防界に変更するものでございます。以上が、第 170 号議案、大橋地区の用途地域の変更内容でございます。

続きまして、第 171 号議案 準防火地域の変更について御説明いたします。表紙番号 1 「議案書」の 9 ページを御覧ください。準防火地域は都市計画法第 9 条第 2 1 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に定める地域でございます。下段に記載のとおり、用途地域の変更に伴いまして、都市防災上の観点から検討した結果、準防火地域を変更するものであり、今回の変更により、石巻広域都市計画区域内の準防火地域について、253.4ha から 250.8ha に変更するものでございます。

続きまして、10 ページには準防火地域の変更理由を記載してございますが、詳細については後程、説明資料にて御説明いたします。11 ページから 13 ページまでは、準防火地域面積の増減の内訳等の記載、14、15 ページは、準防火地域変更に係る総括図、計画図を

添付してございます。16ページの新旧対照図では準防火地域の解除位置、面積を図示しておりますので、御参照ください。それでは大橋地区準防火地域の詳細について、御説明しますので、表紙番号2「説明資料」の9ページを御覧ください。まず、準防火地域とはどのようなものであるか、御説明いたします。図面右下のイラストで都市計画における準防火地域の位置づけを表しております。用途地域の上にさらに制限をかけるイメージです。準防火地域とは、上段の赤書きのとおり、防災上計画的に市街地の不燃化を図る必要がある地区や、すでに建築物が密集し、特に火災延焼危険の高い地区そして市街地の不燃化を推進すべき地区に指定してございます。また、資料中段ほどに記載のとおり、石巻市では準防火地域設定の方針を設けており、現在大橋地区の市有地及び県有地につきましては、①の赤書き箇所「近隣商業地域」に該当するため、準防火地域に指定してございます。今回、県有地側の用途地域が住居系に変更になることから、「準防火地域設定の方針」から外れるため、県有地エリアのみ準防火地域を解除するものでございます

続きまして、10ページを御覧ください。左側が現行、右側が変更後の準防火地域の図面でございます。ピンク色に着色された部分が準防火地域ですが、変更後の図面を御覧いただきますと、県有地エリアは近隣商業地域から第二種住居地域に変更したため、約2.6haの準防火地域を解除してございます。上部に用途地域の変更図面を添付しておりますので、併せて御確認ください。以上が、第171号議案、大橋地区準防火地域の変更内容でございます。

続きまして、第172号議案、大橋地区地区計画の変更について御説明をさせていただきます前に、今回の変更に至る経緯や、地区計画の概要について御説明をさせていただきます。この資料のままで11ページを御覧ください。地区計画とは、地区の特性に応じて定めた地区レベルの都市計画であり、建築物の建て方のルール等を具体的に定める『地区整備計画』で構成されます。左側のイラストでは、地区整備計画で定める内容についてのイメージを記載してございます。

それでは12ページを御覧ください。こちらは、現行の大橋地区の地区整備計画の図面でございます。図面水色に着色された行政地区は今回見直しをしたエリアで、市有地と県有地で構成されております。大橋地区にはこの行政地区の他7つの地区に分けられ、右側の表のとおり建築物等の制限に関して定められている6つのルールに基づき、地区内を、商業や業務、中高層住宅や低層住宅の誘導を図るとともに、景観に配慮した建築、街並みづくりを目指してございます。この行政地区は、建築物等の用途の制限では、『地方公共団体の用途に供する建築物』のみ建築可能、つまり公共建築物しか建てられないと定められておりますことから、民設民営の保育所や県有地売却後に民間建物の建築ができない状況でございますので、行政地区からの変更が必要となったものでございます。その他、壁面の位置の制限や、かき又は柵の構造の制限の見直しもしてございます。なお、大橋地区計画の中には、図面白地部分で、地区整備計画が定められていないエリアがございます。このエリアについては、区画整理事業前にすでに住宅地として整備されていた区域であり、平成5年の地区計画決定当時から、地区整備計画が定められておりません。

続きまして、13ページを御覧ください。図面左側が現行の行政地区、右側が変更後の図

面で、行政地区を二分し、市有地側を公益施設地区、県有地側を中高層住宅地区Cに変更した図面でございます。

次のページを御覧ください。図面左側が変更前、右側が変更後の図面で、大橋地区全域の地区計画の新旧対照図でございます。ここで「議案書」に移りまして、第172号議案大橋地区地区計画の変更内容の御説明をさせていただきます。

表紙番号1「議案書」の17ページを御覧ください。石巻広域都市計画大橋地区計画の計画書でございます。計画書で変更した箇所は、位置、面積、区域の整備・開発及び保全の方針のうち、土地利用の方針の他、次ページ以降26ページまでは、各地区の「建築物等の制限に関する事項」も変更しております。27ページ以降39ページまでは、変更内容の新旧対照表を添付してございますので、この新旧対照表にて、変更内容の御説明をさせていただきます。

それでは、27ページを御覧ください。こちらは、大橋地区計画変更事項の新旧対照表でございます。表左側から変更項目、一つ右に移りまして現行の内容、さらに一つ右に移りまして変更後の内容、一番右側には変更内容を記載してございます。変更箇所はアンダーラインで示しており、上段より、位置の変更、大橋地区全域の面積の変更、土地利用の方針の変更でございます。まず位置の変更につきまして、位置は石巻市大橋一丁目及び同二丁目、同三丁目の各一部から石巻市大橋一丁目、同二丁目及び同三丁目の各一部に変更しております。面積につきましては、区域全体の見直しを行なった結果、約28.2haから約27.2haに変更してございます。土地利用の方針につきましては、1行政地区は公共施設等を中心に業務地として高度な土地利用を図るから1公益施設地区は、周辺住民への公益となる施設の立地を主とした土地利用を図るに変更、さらに、4中高層住宅地区に記載の【行政地区】を【公益施設地区】に変更してございます。

続きまして、28ページ、29ページを御覧ください。今回新たに設置された公益施設地区の新旧対照表でございます。公益施設地区は、面積の見直しによる変更の他、建築物等の制限に関する事項として【建築物等の用途の制限】と【壁面の位置の制限】、【かき又は柵の構造の制限】の3項目を見直してございます。公益施設地区の面積は、約3.5ha、【建築物等の用途の制限】につきましては、変更前の地方公共団体の用に供する建築物のみ建築可能な制限から、(1)店舗や飲食店から(9)畜舎、以上の建築物は建築してはならないという制限をかけてございます。さらに、29ページに移りまして、現行の【壁面の位置の制限】にただし書きを追加、さらに、かき又は柵の構造の制限では透視可能なフェンスの高さを1.2mから1.6mに変更してございます。

続きまして、30ページを御覧ください。こちらも今回あらたに設置された、中高層住宅地区Cの新旧対照表でございます。

こちらの地区も公益施設地区同様に、地区の分割により面積の変更の他、建築物等の制限に関する事項として【建築物等の用途の制限】、【敷地面積の最低限度】、【壁面の位置の制限】、【高さの最高限度】、【かき又はさくの構造の制限】の5項目を見直ししてございます。中高層住宅地区Cの面積は、約2.5ha、【建築物等の用途の制限】につきましては、(1)店舗や飲食店等の用途に供する部分が3階以上にあるもの、もしくは床面積の合計が1,50

0㎡を超えるもの、(2)旅館又はホテル、(3)ボーリング場等、(4)神社等、(5)工場、(6)自動車教習所、(7)マージャン・パチンコ屋等、(8)カラオケボックス等、(9)畜舎、以上の建築物は建築してはならないという制限をかけてございます。さらに、31ページでは敷地面積の最低限度を新規設定し、また、現行の壁面の位置の制限にただし書きを追加、さらに、建築物の高さも20mの制限をかけました。さらに、32ページでは、かき又は柵の構造の制限として、透視可能なフェンスの高さを1.2mから1.6mに変更してございます。

続きまして、33ページから39ページまでは、今回見直しをしていない地区でございますが、大橋地区全体の見直しを図り、区画整理事業後の面積の変更や、用途地域の制限との齟齬の修正等を行なったものでございます。今回の変更内容を反映させたものとして、40ページと41ページには地区整備計画の【建築物等の制限に関する事項】として一覧で取りまとめてございます。

続きまして、42ページを御覧ください。大橋地区地区計画の変更理由書でございます。先ほど説明資料で御説明させていただきましたとおり、土地利用計画の変更に合わせて、行政地区の見直しを行なったものでございます。

次ページを御覧ください。43ページは大橋地区計画の変更に係る総括図、44ページは計画図を添付しており、さらに45ページの変更対照図では、今回変更した地区の位置、面積を図示しておりますので、御参照ください。なお、表紙番号2【説明資料】の18ページには【建築物の用途制限一覧】を添付してございます。全用途地域内の建築物の例示と用途制限を確認することができます。また、19ページには大橋地区の今回変更箇所に関連した、用途制限一覧を添付してございます。用途地域と地区計画それぞれの制限を対比して御確認いただけます。以上が、第172号議案大橋地区地区計画の変更内容でございます。ここまでの、第170号議案から第172号議案までの大橋地区における都市計画の変更のご説明でございます。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

#### 【丸岡会長】

ありがとうございました。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。

#### 【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。2点お伺いしたい点がございました。では、今回、用途地域等変更されたところにおけるハザードマップといいますか想定浸水深がどれぐらいかということ、それに付随して、そういう災害時、商業地域から住宅地域に変えるってということで、そのあたりの御検討はどう言うふうにされたかということが1点。あとは用途変更をかけるときにその道路を含むように一部されていますが、その理由を御説明いただいたかと思いますが、すいませもう一度改めて説明をお願いします。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】

私の方から回答させていただきます。まずハザードマップ等の検討ですが、今回こちらの地区につきましては、同様の地区、地域の変更や地区計画の部分で、まず一番の主となる部分が地区計画による建築の制限、公共施設のための建物しか建てられないような制限になっておりますことから、その変更する部分が主目的でありました。それで今回用途地域も合わせて変更するに至ったときに、ハザードマップの想定浸水深については、確認しておりません。用途地域につきましては、市有地の変更の部分や、県の土地利用の方針等を踏まえ、土地利用の方針決定の部分を参照しながら、用途地域の見直しを図ったところでございます。道路につきましては、大橋中央線、今回計画変更する部分の南側の道路幅員等につきましては、やや広い道路になりますが、県有地側の学校北側の道路につきましては、少し細くなっておりますので、そういったものも勘案しまして、用途地域の変更する際に、用途地域では第二種住居地域という形で制限をかけておりますが、地区計画の方をもって商業施設等の面積を制限し、あまり大きな商業施設等がこないような形でこちらの地区の制限をかけているところでございます。以上でございます。

【丸岡会長】

よろしいでしょうか。他に御質問などございますか。はい。星委員さんお願いします。

【星委員】

はい。7月末に都市計画説明会ということでされておりますが、こういった形でされて、どれぐらいの方が来て、意見があればこういった中身なのか、お伺いしたいです。事務局から御回答をお願いいたします。

【事務局】

7月26日の都市計画説明会になります。こちらにつきましては、当市のホームページや新聞広告で開催案内したところですが、人が来なかったというのが実情になります。

【丸岡会長】

よろしいでしょうか。

【星委員】

別件で確認したいのですが、ここは大橋地区のですね、住宅地区に変更したいということで、地区計画を使うということは、通常よりも条例を制定して、ルールを緩和したり、規制をかけたりするという認識があるのですが、具体的にここはそういったプロジェクトは動こうとしているのでしょうか。

【丸岡会長】

事務局からお願いいたします。

【事務局】

実際プロジェクトといいますか、こちらの部分市有地の方を、説明にもありましたように、保育所の統廃合によって、新たに保育所を建てるにあたって、今現在、地方公共団体の用に供するものしか建てられないということになっておりますが、今回新たに建てられる保育所は民設民営になりますので、現状のままですと建てられないことになってきますので、その部分で地区計画の変更が必要になりました。あわせて県有地についても、宮城県に確認し、土地を売却するという方針も確認できたことから、そうした場合、民間で建築ができないことになりますので、地区計画の変更をして、県で土地の売却をした後、民間で開発が可能な様に変更するものでございます。

【丸岡会長】

他に御質問ございませんでしょうか。中嶋委員さんよろしく申し上げます。

【中嶋委員】

はい。中嶋です。御説明ありがとうございました。エリア取りのことで確認をしたいのですけれども、通し番号2の資料の8ページのところですが、これ現行が道路端で取っていてそれを変更で堤防界に変えるということで、図面で言うと、もともと右側にあった線を左側にずらすっていう理解でよろしいでしょうか。

【丸岡会長】

事務局からお願いします。

【事務局】

お話ありました8ページの方で、道路端が黄色い線の部分なのですがそれを左側の赤い線を堤防界という形で変えるようになります。

【中嶋委員】

そうしますと、8ページの左側の青で囲んだ図面のところに、道路の部分ですかね細長くなっているところだけ青丸で囲まれています、県有地の道路端っていうのは、区域の変更っていうのはあるのでしょうか。

【事務局】

青で囲んである部分が御指摘ありましたように、上の県有地の部分も含まれております。

【中嶋委員】

続けてよろしいですか。そうしますと、通し番号1の方の15ページをちょっと見ていただくとよいと思うのですが、今回、準防の区域を変更するというか廃止するということだと思うのですが、もともと準防がかかっていた県有地の道路端の線っていうのは、堤防端だったのか、道路端だったのかどちらなのでしょう。

【事務局】

こちらについては道路端だったものですが、準防火地域の部分を解除しますことから、こちらの部分の境界の変更については、県有地と市有地の境が最終的な準防火地域の境になりますので、この部分については影響ないものになります。

【中嶋委員】

通し番号1の15ページの県有地の道路端の線が今の道路端ということで、もともとかかっている準防の線が堤防界ということであれば、その間に解除する部分っていうのも区域っていうのも出てくると思うのですが、その関係はいかがですか。

ちょっと質問がわかりづらかったですかすみません。もう1回、もうちょっとわかりやすくお聞きしますが、通し番号1の方の16ページに、オレンジ色で準防の解除する区域とありますが、この東側の図面でいうと右側の線のことですけれども、もともと準防っていうのは、今の右側のオレンジの線でかかっていたのか、それとも堤防界が道路端、もう一本道路を挟んだ右側の線でかかっていたのかどちらなのでしょう。

【事務局】

現場の状況としましては、県有地がありまして、その右側に堤防敷があり、道路敷があります。その道路敷と堤防敷の間の部分が境界となっておりまして、今回の部分は堤防敷が道路端といいますか、道路端は道路と堤防敷の間の部分であって、県有地側の道路端の部分までが区域となっております。

【中嶋委員】

はい、わかりました。そうするとこの新旧対照表の区域の東側の線っていうのは、ここまでもともと準防がかかっていたっていうことでよろしいですね。

【事務局】

はい。その通りです。

【丸岡会長】

よろしいでしょうか。他に御質問ございましたらお願いいたします。畠山先生お願いします。

【畠山委員】

御説明ありがとうございます。畠山です。ちょっとコメントに近い形になると思うのですけれども、この公益施設地区の件ですけれども、右側に宮城県の用地で宅地が開発されていくということになると全体の密度が上がってくると思います。そうなるとやっぱり民設民営の保育所というものが建設されるための今回の地区計画の変更だと思われるのですけれども、その中でこの防災用地っていうところが、今過去エリアで書かれてんですけども、ここはこのままで進め、先ほどの話と絡むと思いますけども、続けていくのかどうかっていうことと、やはりここの防災用地というのが、宅地が開発されていく中でクリアランスとしても何か大事になってくるのかなあと。コメントになりますが。

【丸岡会長】

事務局から回答をお願いします。

【事務局】

現状では、市有地の部分につきまして、保育所を建設する用地以外の部分は現状のまま防災用地の形で活用といいますか、新たに建物を建てたりとかするような計画は今のところございません。

【丸岡会長】

他に御質問ございませんでしょうか。山口委員さんよろしくをお願いします。

【山口委員】

枝葉の部分ですがお伺いできればと思います。表紙番号1の35ページですが、今回の主題である用途地域の変更の枝葉の部分になって先ほど説明は省略されたのですが、この沿道サービス地区Bの変更の中で、建築物の用途制限、倉庫業を営む倉庫が今回外れる形になって緩和になっていますが、この理由をお伺いします。

【丸岡会長】

事務局から回答をお願いします。

【事務局】

こちらの部分の変更につきましては、用途地域上で倉庫業を営む倉庫の方がすでに建てられない用途になっていますことから、地区計画地区整備計画の方でも、制限がかかっていたのですけども、重複する形になっていましたので、その部分を今回の変更に合わせて訂正、解除するものになっております。以上でございます。

【丸岡会長】

他に御質問ございませんでしょうか。では御質問がないということですので、それでは最

初に、第170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）大橋地区についてお諮りします。原案どおり承認する事に、賛成の方の挙手をお願いします。

（委員による挙手）

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。

続きまして、第171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）大橋地区についてお諮りします。原案どおり承認する事に、賛成の方の挙手をお願いします。

（委員による挙手）

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。

続きまして、第172号議案、石巻広域都市計画地区計画の変更について（石巻市決定）大橋地区についてお諮りします。原案どおり承認する事に、賛成の方の挙手をお願いします。

（委員による挙手）

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。

続きまして、第173号議案、石巻広域都市計画地区計画の変更について（石巻市決定）蛇田西部地区について、事務局より説明をお願いします。

#### 【事務局】

それでは、第173号議案、蛇田西部地区地区計画の変更について御説明いたします。まず初めに、今回の変更に至る経緯や、地区計画の概要について御説明をさせていただきますので、表紙番号2「説明資料」の15ページを御覧ください。蛇田西部地区について、今回変更する都市計画の種類は、地区計画の変更でございます。まず、変更の概要について御説明いたします。資料左側が地区整備計画図面で、今回見直しをするのは図面真ん中のピンク色で着色された大規模業務地区のほか地区全体の見直しでございます。地区計画を変更する理由につきましては、大規模業務地区に関しまして、令和4年に告示された用途地域の変更が主な理由となっております。資料右上に記載のとおり【用途地域による建築物等の制限】と【地区整備計画による建築物等の制限】が重複していることから、この解消を図るとともに、地区計画に記載の字名が区画整理事業前の旧字名であったことから、併せて地区計画を変更するものでございます。

続きまして、蛇田西部地区 都市計画の変更経緯について、16ページを御覧ください。御覧いただいております図面は令和4年度に変更しました、用途地域の変更図でございます。左の図面が変更前、右の図面は変更後、つまり現行の図面でございます。大規模業務地区の用途地域を準工業地域から近隣商業地域に変更した際に、用途地域と地区計画で重複する【建築物等の制限】が生じたものでございます。

それでは、この重複について、次のページで詳しく御説明いたしますので17ページを御覧ください。こちらは、令和4年告示前後の用途地域と、地区整備計画による建築物の用途制限の違いを一覧にまとめたもので、左から大規模業務地区の建築物の用途、一つ右に移り令和4年以前、つまり変更前の用途地域である準工業地域の制限、続いて一つ右に移りまして、地区整備計画の制限、最後に、令和4年に変更した現行の用途地域である近隣商業地域の制限、○は建築可能、×は建築不可を表してございます。赤線で囲まれた箇所が今回見直す項目でございます。キャバレー、料理店その他これらに類するものと、建築基準法別表二（ぬ）項第3号に掲げるもの（これは商業地域内に建築してはならない建築物のうち工場系を指します）は、変更前の用途地域である準工業地域では建築可能であったため、地区整備計画において建築してはならないという制限をかけてございました。令和4年に用途地域を近隣商業地域に変更したことで、これらの建築物を建築してはならないという制限がかかっているにも関わらず、さらに地区整備計画での制限をかけていることになるため、この重複を解消するべく、地区整備計画の制限から除外するものでございます。

それでは、第173号議案、蛇田西部地区地区計画の変更内容について御説明いたしますので、表紙番号1「議案書」の46ページを御覧ください。石巻広域都市計画 蛇田西部地区計画の計画書でございます。このページには蛇田西部地区計画の概要や方針、次ページ以降50ページまでは地区ごとの【建築物等の制限に関する事項】についての記載がございます。

計画書の変更内容については、次ページで御説明をさせていただきます。51ページを御覧ください。変更箇所はアンダーラインで示してある部分で、上から順に、換地処分による町名変更、区域の見直しによる面積の変更、先ほど説明資料で御説明をさせていただきました【建築物等の用途の制限】、でございます。まず位置につきまして、石巻市蛇田字新金沼、同字五軒屋敷、同字菰継、同字五軒屋敷前及び同字福村南の各一部から、石巻市茜平一丁目の全部、石巻市茜平二丁目、同三丁目、同四丁目及び同五丁目の各一部に変更し、面積につきましては、土地区画整理事業の完了により、道路境界線を整備後の官民境界線に合わせ、さらに面積の精査を行なったもので、地区全体で約0.1ha程減となっております。また、下段に記載のとおり、各地区の面積の見直しを行なった結果、沿道業務地区の面積が0.1ha減となっております。

今回変更した建物に関する変更後の内容については、52ページで【建築物等の制限に関する事項】として一覧でとりまとめてございます。

続きまして、53ページを御覧ください。蛇田西部地区地区計画の変更理由書でございます。先ほど説明資料で御説明させていただきましたとおり、区画整理事業の換地処分後の整理と、用途地域の変更により地区計画の見直しを行なったものでございます。54、55ページは、地区計画に関する位置や、計画図面を添付しており、56ページの変更対照図では、内容を図示しておりますので、御参照ください。なお、大橋地区同様に、表紙番号2【説明資料】20ページには蛇田西部地区の今回変更箇所に関連した、用途制限一覧を添付してございます。用途地域と地区計画それぞれの制限を対比して御確認いただけます。以上が、第173号議案蛇田西部地区地区計画の変更内容でございます。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

【丸岡会長】

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。

【荏谷委員】

御説明ありがとうございました。１点確認ですけれども、今回の変更の内容、議案書の５２ページに記載されているこの表が、変更後の記載内容という理解でよろしかったでしょうか。

【丸岡会長】

事務局から御説明をお願いします。

【事務局】

その通りでございます。

【荏谷委員】

そうしますと５２ページの大規模業務地区の用途制限のところが、説明資料ですと１７ページのキャバレー、料理店、その他これらに類するものと、あとは建築基準法別表２の（ぬ）項第３に掲げるものが抜かれているのですね。

【事務局】

その通りでございます。

【丸岡会長】

他に御質問ございませんでしょうか。なければ次に参りますけれども、それでは、第１７号議案、石巻広域都市計画地区計画の変更について（石巻市決定）蛇田西部地区についてお諮りします。原案どおり承認する事に、賛成の方の挙手をお願いします。

（委員による挙手）

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。

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。無ければ、事務局からございますか。

【事務局】

本日はどうもありがとうございました。第４５回都市計画審議会におきまして、お諮りした立地適正化計画につきまして、事前周知期間を経まして、昨日１０月１日付けで策定

されましたので御報告いたします。計画書につきましては、後日お配りする予定でございますので、よろしくお願いいたします。どうもありがとうございました。

【丸岡会長】

それでは進行を事務局にお返しします。皆様長時間にわた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、第48回石巻市都市計画審議会は令和7年1月下旬から2月上旬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47回石巻市都市計画審議会を終了いたします。委員の皆様、本日は大変ありがとうございました。駐車券をお預けした方は受け付けにてお返ししますので、お申し付けください。

午前11時30分 閉会