

第1回石巻市都市計画審議会会議録

1 日 時 平成18年3月27日(月)午前10時30分～午前11時20分

2 場 所 石巻地方広域水道企業団 301会議室

3 出席者 委員15名中13名出席(内代理出席1名)

1号委員 浅野亨 若生保彦 土屋昌也 伊藤正博

2号委員 三浦一敏 千葉英之 大槻幹夫 丹野清

3号委員 堀安義 (平 實 代理) 大澤健治 古藤野靖 松本充代

事 務 局 土井石巻市長 阿部建設部長 津田建設部次長
木村産業部長 佐藤農林課長 千葉農林課長補佐
遠山建築指導課長 渡邊技師
高橋都市計画課長 斎藤都市計画課長補佐 近江技術主幹
木村技術主幹 鶴岡技術主査 阿部技術主査 星主任技師 井上技師

4 会議内容

会議の内容については、次のとおりです。

- 司 会 只今から、第1回石巻市都市計画審議会を開会いたします。
はじめに、土井市長より御挨拶申し上げます。
- 市 長 本日、委員の皆様には御多用中のところ、第1回石巻市都市計画審議会に御出席を賜り厚く御礼申し上げます。
また、日頃より本市の都市計画行政の推進につきまして、御指導、御協力を賜り深く感謝申し上げます。
さて、本市は昨年4月の市町合併で、市域が大きく拡大されたことに伴い、自然豊かな風土を活かした新たな街づくりを展開すべく、現在、各種計画の策定に向けて取り組んでいるところであります。都市計画につきましては、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るとともに、将来の姿を決定するものでありますことから、行政だけで判断するのではなく、学識経験者や関係行政庁の職員、市民等で構成される審議会で調査審議を行なって決定することになっております。このことから、都市計画行政を進める上で都市計画審議会の役割は、より重要なものとなっておりますので、委員の皆様におかれましては、さまざまな専門分野の視点、あるいは市民としての視点といった立場から、忌憚のない御意見、御所見を賜りますようお願いいたします。
本日は、三陸縦貫自動車道石巻河南インターチェンジ西側の蛇田西部地区の「用途地域変更」と「地区計画決定」の2件を御提案申し上げますので、よろしく御審議賜りますようお願い申し上げます。
平成18年3月27日 石巻市長 土井喜美夫
- 司 会 ありがとうございます。
ここで、議事に入ります前に昨年8月の委嘱状交付後、はじめての審議会となりますので、本日、御出席いただきました委員の皆様を改めて御紹介させていただきます。
(出席者紹介)
- 司 会 次に、本日の審議会の成立について御報告申し上げます。
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になっております。
本日は15名中13名の方に御出席をいただいておりますので、本審議会は成立しておりますことを御報告申し上げます。
- 司 会 それでは、議事に入らせていただきます。
石巻市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、会長に議長をお願いするところではありますが、本日は初回の開催ですので、仮議長を審議会の招集者であります土井市長をお願いいたします。それでは、市長をお願いいたします。
- 仮議長 (市長) それでは、暫時の間、仮議長を務めさせていただきます。
議案書の1ページ第1号議案「会長の互選及び会長職務代理者の指定について」お諮りいたします。
事務局より説明願います。

事務局 本審議会の会長は、石巻市都市計画審議会条例第5条第1項により、第1号委員5名の中から選挙により定めることになっております。

また、会長職務代理者につきましては、同条第3項により、審議会があらかじめ指定することになっておりますので、御提案申し上げます。

仮議長 (市長) ただいま、第1号議案について事務局より説明をいただきましたが、まず「会長の互選について」、いかがお取り計らいしますか。

丹野委員 事務局案

仮議長 (市長) ただいま、「事務局案」との声がありました。いかがでしょうか。

(異議なしの声あり)

仮議長 (市長) それでは、事務局案を提案してください。

事務局 それでは、土屋委員さんを推薦いたします。

仮議長 (市長) ただいま、事務局から土屋委員さんを推薦されましたが、いかがでしょうか。

(異議なしの声あり)

仮議長 (市長) それでは、土屋委員さんに会長をお願いいたします。

続きまして、「会長職務代理者の指定について」お諮りいたします。

いかがお取り計らいいたしますか。

千葉委員 事務局案

仮議長 (市長) ただいま、「事務局案」との声がありました。いかがでしょうか。

(異議なしの声あり)

仮議長 (市長) それでは、事務局案を提案してください。

事務局 それでは、浅野委員さんを推薦いたします。

仮議長 (市長) ただいま、事務局から浅野委員さんを推薦されましたが、いかがでしょうか。

(異議なしの声あり)

仮議長 (市長) それでは、浅野委員さんに会長職務代理者をお願いいたします。

以上、第1号議案の審議が終了しましたので、仮議長の席を下ろさせていただきます。御協力ありがとうございました。

司 会 ここで市長は、退席させていただきますのでご了承願います。

(市長退席)

司 会 会長に選任されました土屋委員は、議長席に移動され御挨拶をお願いいたします。

(会長着席)

会 長 (会長あいさつ)

司 会 それでは、改めまして議事の進行を宜しくお願いいたします。

議 長

それでは、只今より議事に入らせていただきます。

議案書の2ページ、第2号議案「石巻広域都市計画用途地域の変更について」及び議案書の8ページ第3号議案「石巻広域都市計画地区計画の決定について」は、関連する案件でございますので一括して審議いたします。事務局より説明をお願いします。

事務局

(第2号議案)

ただいま上程されました第2号議案「石巻広域都市計画用途地域の変更」につきましてご説明申し上げます。

議案書の2ページをお開き願います。用途地域変更に伴う計画書でございます。

用途地域制度の目的でございますが、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導するものでございます。

3ページから7ページには、変更に係わる字の区域一覧、用途地域別の面積調書及び変更に関する図面を添付しておりますので、併せてご覧願います。

議案書の7ページをお開き願います。

はじめに、当該地区の概要についてご説明いたします。

この蛇田西部地区は、三陸縦貫自動車道石巻河南インターチェンジの西側に位置し、都市計画道路河南川尻線や新大塚菰継線などの幹線道路に囲まれ、現在、土地区画整理事業が行われております。

本議案につきましては、7ページの左側の地図におきまして、三陸縦貫自動車道石巻河南インターチェンジ西側に位置します黒枠の中に、赤い線で囲んだ約41.8ヘクタールの区域を現在指定しております第一種低層住居専用地域から準工業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域に変更するものでございます。

用途地域を変更する理由でございますが、現在当地区で行われております土地区画整理事業の計画的な事業運営を担保し、事業完了前に将来の土地利用計画に支障となるような建築物の立地を未然に防止するため、これまで土地利用規制の最も厳しい第一種低層住居専用地域を指定しておりましたが、今回、土地区画整理事業の進捗に合わせて、将来土地利用計画に見合った建築物等が建築できるようにするものでございます。

それでは個別の用途につきまして、ご説明申し上げます。

紫色で着色しております区域は、三陸縦貫自動車道石巻河南インターチェンジに隣接し、都市計画道路河南川尻線が含まれたエリアとなっており、このような立地条件から、交通の利便を活かした流通業務施設、沿道業務施設や商業業務施設等の誘致が可能である準工業地域を指定するものです。

次に、黄色で着色しております区域が2箇所ございますが、北側のエリアにつきましては住宅が、南側のエリアには教育施設が既に配置されております。今回は、それらを保護しながら景観にも配慮するとともに、良好で快適な住環境の整備と住民の利便を考慮した店舗の併存が可能である地区とする目的から第一種住居地域を

指定するものでございます。

次に、三陸縦貫自動車道の用途については、道路に隣接する第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び準工業地域の各用途地域の境界を道路中心として指定するものでございます。

(第3号議案)

引き続きまして、第3号議案「石巻広域都市計画地区計画の決定」につきましてご説明申し上げます。

議案書の8ページをお開き願います。本案件につきましては、第2号議案でご説明申し上げました用途地域を補完して、当地区における建築物に関する詳細な取り決めを地区計画として定めるものでございます。例えば、建物の用途、敷地や建物の面積の制限、壁面の位置の制限等々これらを定めるものでございます。

次に17ページの地図をお開き願います。地図左側の赤い線で囲まれた面積約29.8ヘクタールが「蛇田西部地区計画」として決定する区域であります。本地区の地区計画は土地利用計画に即して、大規模業務地区、沿道業務地区、住宅地区及び一般住宅地区の4地区整備計画区域に細分化されてございます。

大規模業務地区及び沿道業務地区につきましては、地区計画により環境保全上好ましくない用途並びに特に土地利用計画上支障になる用途のみ制限を行い、良好な市街地形成を図りながら、事業活動の活性化を図るものでございます。

住宅地区及び一般住宅地区につきましては、地区計画において用途を制限することにより良好な住宅地の環境を保全するものでございます。

次に地区計画の概要につきましては、8ページから16ページに記載しておりますので、ご覧下さい。

本地区計画の主な特徴といたしましては、住宅地区及び一般住宅地につきましては、良好な住環境を保つため敷地面積の最低限度を180平方メートル以上に定めております。また、三陸縦貫自動車道に隣接する一般住宅地区につきましては、三陸道からの騒音の影響に配慮し、住宅等を建築する場合は、建築物等の高さの最高限度を10メートル以下に定めております。さらに、各地区における、垣又は柵の構造は地震等の防災上及び景観に配慮し、生け垣や透視可能なフェンス等を使用するよう制限しております。

なお、各地区別の建築物に関する用途制限につきまして、16ページに一覧表を掲載しております。

一覧表でありますが、縦に列挙してございますものが主な建築物の例示でございます。また、横方向には当地区計画の4地区が記載してございます。

表中で丸印等の印がないところで網掛けをしている建築物は、建築基準法、用途上にて制限されております建築物つまり建築できないものでございます。丸印等の右側に星印があり網掛けをしているところがある建築物は地区計画にて制限するものでございます。○数字や黒三角が記入してある欄につきましては、一定の条件を付して制限する建築物でございます。

なお、本案につきまして去る3月10日から3月23日の期間、縦覧した結果、

縦覧者及び意見書の提出はございませんでしたのでご報告いたします。

以上、第2号議案及び第3号議案につきまして、ご説明申し上げましたが、ご審議のほどよろしく願いいたします。

議長

只今、第2号議案及び第3号議案について、事務局より説明がありました。御質疑等ございませんか。

三浦委員

大規模業務地区について、新聞等での報道がされておりますが、今後の展望がどのようなになるのか。

また、パチンコ屋について、この地区は用途制限されるということで理解してよろしいですね。と言いますのは、石巻界わいパチンコ屋が多く、もうたくさんだということから、厳しく制限する必要があると思いますので念のため回答をお願いします。

事務局

大規模業務地区の予定されている企業ということと思いますが、正式にはまだ決まっておらないと伺っておりますが、現在、土地区画整理組合と調整等進めており、都市計画等の手続きが確定次第、次の段階に進みたいという意向であると伺っております。

次に、パチンコ店の件についてでございますが、蛇田西部に限らず、蛇田中央、蛇田北部も含めまして、蛇田地区の用途地域指定に伴う基本構想に沿いまして、新規のパチンコ店等の出店については、地区計画で制限することとなっております。

大槻委員

本都市計画審議会で承認された後の、今後の進み方について。

事務局

本日の審議会で承認いただければ、すぐに県知事の同意が必要となっておりますので、知事の同意を得るための手続きに入りたいと考えております。その後、県知事同意を得て、4月下旬には市長が決定の告示を行いたいと考えております。

大槻委員

そうすると、新しく都市計画図その後に作ると思いますが、それについてもこれと同時進行ということですか。

また、知事同意を得てということですが、市であればある一定規模については、知事同意なしに都市計画決定できるのではないかと。

事務局

用途地域の制限に関することと地区計画につきましては、知事の同意が必要となっております。図面につきましては、鋭意修正していきたいと思います。

堀委員

今回、区画整理の中で準工業地域という用途指定するわけでございますが、これまで区画整理の中で、準工業地域という指定をするのはあまり例がないという気がします。土地利用の関係からこのようになったと思われそうですが、用途指定の考え方はどのようになっているのですか。

事務局

当地区は、三陸縦貫自動車道インターチェンジ等の交通利便等の特性を活かしながら、中心商業地のサブコアとして、流通業務機能はもとより、商業機能なども含めて複合的な整備を行うため、準工業地域を指定するものでございます。

質問の中でありましたとおり、進出企業等の情報も得ながら考えております。

千葉委員

建築物の色彩について、例えば赤や黄色等いろいろな建物があり問題となっておりますが、今後どのように説明していくのか。また、樹木は、植えてから成長していくことになるが問題が発生しないのか。

事務局

色彩関係についてでございますが、特定の色について制限は定めておりませんが、一般的に奇抜な色を使用しないように指導していきたいと考えております。

樹木については、制限等はしておりません。

三浦委員

大規模業務地区には、大型店が進出を予定していると思いますが、隣接する地区に学校があるので、既存の学校との関係から、よく打合せし建物の配置や安全面について考慮されるよう要望いたします。

事務局

只今の要望にいたしましては、しっかり対応していきたいと思います。

千葉委員

実際、渡波の方でも問題が起きています。中学校の近くに大きなスーパーが出来たということで、その後に父兄の方が安全確保のために陳情しているわけでございます。その陳情により、後手に回りながら、今回、信号機がつくということですが、事故が起きてからでは遅いので、その点考慮していただきたい。

議長

只今、三浦委員、千葉委員より、教育施設と大規模商業施設の位置関係等について、要望が出されましたので、よろしくご配慮ください。

その他ご質問ございませんか。

議長

それでは、お諮りいたします。

第2号議案「石巻広域都市計画用途地域の変更について」及び第3号議案「石巻広域都市計画地区計画の決定について」を原案どおり承認することに御異議ございませんか。

委員

(異議なしの声あり)

議長

御異議なしと認めます。

本案については、原案どおり承認されました。

以上で、議事に掲げた議題は終了したわけですが、その他、何かございましたらお願いいたします。

(その他)

大槻委員

合併前の旧町に、未線引きの都市計画区域が存在しておりますが、これの扱いを今後どのように考えているのか。

また、石巻市全体を見て、市街化区域の面積が大きすぎると感じるわけですが、今後拡大する見込みはあるのか。

事務局

現石巻の都市計画は旧石巻市、旧河南町、東松島市および女川町で線引き制度により石巻広域都市計画を構成している。また、旧河北町、旧雄勝町及び旧牡鹿町において用途地域を持たない都市計画区域を単独で指定しております。現在のところ、現枠組みで早急に問題が生じる可能性はありませんが、枠組みの変更については、今後新市総合計画、国土利用計画の策定にともない検討したいと考えております。

市街化区域の拡大については、区画整理事業への補助金を平成15年より削減しております。また、事実として人口が減少しており人口フレームからも拡大については今後難しいかと考えております。さらに、現在事業中の区画整理事業の保留地販売状況を見ながら検討していかなければならないが、今後早急な立上げについても難しいものと考えております。

議長

その他、何かございませんか。特に無いようでしたら、これで第1回石巻市都市

司 会

計画審議会を終了させていただきます。御協力ありがとうございました。

土屋委員どうもありがとうございました。

以上をもちまして、第1回石巻市都市計画審議会の一切を終了させていただきます。

委員の皆様、ありがとうございました。