

## 第41回石巻市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和4年12月22日（木）午後3時～午後4時30分

2 場 所 石巻市防災センター 2階 多目的ホール

3 1号委員 高橋 武徳委員（欠席）

三浦 孝一委員（欠席）

関口 駿輔委員

白土 典子委員

畠山 雄豪委員（欠席）

2号委員 阿部 浩章委員（欠席）

遠藤 宏昭委員

千葉 正幸委員

櫻田 誠子委員

3号委員 石田 和也委員

舛谷 成幸委員

須藤 隆史委員（代理 武内 和也 交通課長）

小野寺 夢津子委員

田中 雅子委員（欠席）

宮本 竜太委員

事務局	建設部	部長	齋藤 友宏
		次長	梶原 正義
		次長	阿部 義憲
		下水道建設課長	齋藤 英敏
		課長補佐兼経営企画係長	馬場 宏行
		技術課長補佐兼計画係長	星 洋一
		主任技師	佐藤 祐太
		主任技師	近村 徹也
		技師	神崎 広夢
		建築指導課長	三浦 武宏
		技術課長補佐	山下 広幸
		主任技師	石澤 英己
		都市計画課長	佐藤 一弘
		課長補佐兼都市計画係長	木村 貴俊
		技術主幹	後藤 寛
		主任技師	相澤 秀樹

傍聴者 なし

#### 4 議 題

- 第157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）  
茜平地区、南浜地区、中瀬地区、湊地区、魚町地区及び渡波地区
- 第158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）  
茜平地区及び魚町地区
- 第159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）  
蛇田西部地区、湊町・川口町・大門町地区及び長浜町地区
- 第160号議案 石巻広域都市計画及び河北都市計画下水道の変更について  
（石巻市決定）  
石巻市東部流域関連公共下水道
- 第161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

参加者全員の賛成により原案どおり承認された。

## 6 会議経過

午後3時 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、よろしくお願いいたします。また、次第「3 議題」以降、会議での写真等の撮影、録画、録音等は、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、定刻となりましたので、ただ今から第41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、誠にありがとうございます。

本日の進行役であります、都市計画課の木村と申します。よろしくお願いいたします。

はじめに、会議の成立について、御報告させていただきます。本日御出席いただいております委員は、15人中本人出席9名、代理出席1名の10名でございます。過半数に達しておりますので、石巻市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、本審議会は成立しておりますことを御報告いたします。

それでは、はじめに、渡邊副市長から御挨拶を申し上げます。

### 【渡邊副市長】

皆様、改めましてこんにちは、副市長の渡邊でございます。本日は年末の忙しい中御出席いただきまして、本当にありがとうございます。本来であれば齋藤石巻市長が出席いたしまして御挨拶申し上げるところでございますけれども、昨日から企業誘致ですとか、石巻新庄道路、それから関係団体の訪問ということで上京しておりまして、今日私が代わりに出席させていただきましたので御了承いただきたいと思います。なお、挨拶文を預かりましたので読み上げさせていただきますので、挨拶に代えさせていただきますと思います。

第41回石巻市都市計画審議会の開催にあたり、一言御挨拶を申し上げます。

本日は、委員の皆様にはお忙しい中、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を申し上げます。

さて、本日御審議いただきます主な内容は、復興まちづくり事業の完了と都市計画マスタープランの見直しにあわせて用途地域、準防火地域及び特別用途地区を変更する議案でございます。また、公共下水道につきましては、復旧・復興事業による土地利用を踏まえた生活排水処理基本構想に基づく全体計画の見直しと整合を図るとともに、排水区域等を変更するものとなっております。

委員の皆様におかれましては、忌憚のない御意見、御所見を賜り、御審議くださるようお願い申し上げます。

令和4年12月22日、石巻市長 齋藤 正美、代読。本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

**【司会】**

ありがとうございました。ここで渡邊副市長は別公務のため退席させていただきます。

それでは、議題に入る前に、資料の確認をお願いいたします。資料につきましては、「次第」、「議案書」、「議案説明資料」、「委員名簿」、「座席表」を配布しております。不足はございませんか。

それでは、次第の「3 議題」に入りますが、ここからは石巻市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により議長を関口会長にお願いします。関口会長よろしくお願ひいたします。

**【関口会長】**

皆様こんにちは、石巻専修大学の関口と申します。どうぞよろしくお願ひします。本格的な冬の季節になりましたけれども、12月20日に日銀の方が事実上の金融の緩和を行いまして、長期金利が0.2ポイント上昇したというような状況になっております。都市計画との絡みでいきますと、都市計画と密接な関係にある不動産市場についても冬の季節が入ってきたわけでありましてけれども、この都市計画審議会を通じてですが、現実には即した計画の見直しを不断に行っていただいで、市場がエンジンを吹かせるように、石巻市を活力ある暖かいエリアにしていくことができればと思いますので、皆様方の御知恵をお借りすることができればと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、議題に入ります。今回の議案は5件であり、全て石巻市決定の案件となっております。

初めに、第157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158号議案「石巻広域都市計画準防火地域の変更について」、これは関連がございますので、事務局から一括して御説明をお願いいたします。

**【事務局】**

建設部都市計画課長の佐藤と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。私からは、第157号議案、第158号議案、それから第159号議案についても関連がございますので、3件一括での御審議をお願いしたいと思うのですが、いかがでしょうか。

**【関口会長】**

よろしくお願ひします。

## 【事務局】

では、着座にて失礼いたします。

まず、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、それから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「議案説明資料」の1ページ目をご覧ください。

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都市計画の決定要件がございますが、今回議案としておりますのは、地域地区、その中の用途地域で第157号議案がございます。また同じく地域地区の中で、特別用途地区、大規模集客施設制限地区、これが第159号議案。それから準防火地域、これが第158号議案となっております。また併せまして、都市計画の中でも都市施設といわれる下水道の案件、これが160号、161号議案ということで、この五つについて今日御審議いただければと思っております。なお、このページの黒い枠線で書いておりますのが石巻市において決定している案件、地域地区、施設となっております。

次に2ページ目をご覧ください。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、東松島市の全域、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に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。準防火と大規模集客については石巻市のみを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、丸印でございますとおり、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。本会議で審議していただきますのは、黄色のハッチングになっている箇所ということになってございます。

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して、市域の6パーセントほどの面積でございまして、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3ページ目をご覧ください。3ページ目は、本日の議案であります、第157号議案用途地域の変更について、こちらの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。3ページ目、これは国土交通省が発行しているパンフレットを掲載させていただきました。赤の線を中心に御説明いたします。都市計画の土地利用計画制度の仕組みとしまして、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4ページ目をご覧ください。「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」をご覧ください。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して、さらにその上の階層のところ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、今回でいき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、こういった土地利用をもって土地の誘導を図っていくというような流れとなっております。

次に5ページ目をご覧ください。5ページ目「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、全部で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種類の用途地域の図面がございまして、石巻市においては、ちょうど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159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、特別用途地区といえますのは、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6ページ目をご覧ください。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○とか、▲とか、数字の付いたものもございまして、こういったところ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157号議案の前の説明としては、以上でございます。

それでは、議案の方を説明いたしますので、議案書を御用意願います。議案書の次第の次のページ、緑色の表紙をご覧ください。第157号議案、用途地域の変更につきまして、変更する地区は記載の6地区でございます。

変更する理由につきましては、次のページをご覧ください。ページの右下に番号を付しておりますけれども、1ページの最下段をご覧ください。用途地域を変更する理由は、復興事業の完了及び都市計画マスタープランの見直しにあわせ、適切な土地利用と良好な市街地の形成を図るため用途地域を変更するものでございます。

変更する箇所の位置につきましては、10ページ目の総括図をご覧ください。こちらに、

変更する6箇所の位置を示してございます。左から茜平、南浜、中瀬、湊、魚町、渡波、この6箇所でございます。

次のページ、11ページから16ページには、地区ごとに変更後の用途地域を示した計画図を掲載しております。

次に17ページから22ページ、こちらは地区ごとの字界図を掲載してございます。

本日の議案の説明は、23ページからの新旧対照図と2ページから3ページに記載の変更理由書を使って、地区ごとに御説明いたしますのであわせてご覧いただけます。

それでは、まず23ページをご覧いただけます。23ページは茜平の新旧対照図となっております。この地区は、三陸道の石巻河南インターチェンジの西側、イオンモール石巻があるところでございます。左側が変更前の図面でございます。現在は準工業地域。数字の200/60と書いていますのは、容積率が200パーセント、建ぺい率が60パーセントを意味してございます。

右側の変更後の図面をご覧いただけます。イオンモールと石巻河南インターチェンジ、こちらは三陸道の東側にあります恵み野地区と同じ近隣商業地域に変更する議案でございます。また、図面左側の道路整備に伴いまして一部第一種住居地域から近隣商業地域に、それから準工業地域から第一種住居地域に変更する区域がございます。近隣商業地域に変更する面積については、約16.1ヘクタールでございます。

本地区の理由につきまして、この23ページと対比しながら2ページ目をご覧いただけます。2ページ目の茜平地区の中段部に記載のとおり、本地区は蛇田地域の商業における中心的役割を担っており、石巻市都市計画マスタープランにおいて、三陸自動車道等の広域ネットワークを活用し、市内だけでなく周辺都市からの自動車利用を前提とした多様な娯楽性のあるショッピングゾーンの維持増進を図る計画としていることから、隣接する恵み野地区の大規模商業用地と合わせ、商業の集積を図ることを目指すもので、周辺用途地域を考慮し、準工業地域から近隣商業地域へ用途地域の変更を行うものでございます。

なお、北側の108号と河南川尻線に囲まれた区域については、沿道型の土地利用として現在の準工業地域からの変更はございません。

続きまして、24ページをご覧いただけます。24ページは南浜地区でございます。左側に変更前の図面がございます。この位置は、南浜津波復興祈念公園があるところでございます。緑色の斜線になっている部分、こちらが公園の区域を示してございます。また海側には第一種、第二種住居地域が指定されてございました。それから右側が変更後の図面でございます。祈念公園北側の高盛土道路より南側、こちらについては災害危険区域となっております。現在居住の制限がございますことから、工業地域へ変更するものでございます。

また、変更後の図面左上でございますけれども、こちらは復興事業の整備に合わせて、記載のとおり用途地域の変更を行うものでございます。

変更する面積は約54.6ヘクタールほどとなっております。

変更理由について御説明いたしますので、この24ページと対比しながら2ページ目を

ご覧願います。南浜地区は、東日本大震災の津波により甚大な被害を被った地区であり、平成24年に災害危険区域に指定し、住宅等の新築や建替え、増築、改築等の制限を行っているほか、本地区の過半について公園整備を実施してございます。現在は当地区に住居系の用途地域を指定しているところではありますが、災害危険区域による居住制限がありますことから工場等に近接していること、それから隣接の用途地域が工業・業務地であることを考慮しまして、工業地域の用途地域への変更を行うものでございます。

また、高盛土道路の門脇流留線と南光湊線の道路整備、それから新門脇地区被災市街地復興土地区画整理事業の整備による道路整備に合わせまして、整備された道路沿いの用途地域の境界の整理を行うものでございます。

次に25ページをご覧願います。25ページは中瀬地区でございます。左側の変更前の図面をご覧いただきますとおり、旧内海橋周辺につきましては映画館等ございましたので、近隣商業地域に指定されてございます。それから、中瀬の南側につきましては第二種住居地域ということで指定されてございました。今回変更としますのは、全域を準工業地域とするものでございます。

変更する面積については、全体で約5.5ヘクタールほどとなります。

変更理由を御説明いたしますので、25ページと対比しながら、2ページ目をご覧願います。中瀬地区は東日本大震災の津波によりまして甚大な被害を被った地区でありまして、平成24年に先ほどと同じように災害危険区域に指定されました。公園等で利用し、整備が行われているところがございます。当地区は、現在、住居系及び商業系の用途地域を指定しているところがございますが、災害危険区域に指定し、市街化の抑制を検討すると共に、店舗等の立地を目指している地区ではないことから、商業系の用途ではなく、周辺の用途地域の連坦性を考慮しまして、準工業地域の用途地域への変更を行うものでございます。

次に26ページをご覧願います。26ページは湊地区でございます。この位置は湊西被災市街地復興土地区画整理事業を中心とするエリアでございまして、新しく整備しました石巻かわみなど大橋付近の図面でございます。変更前は図面に記載のとおり工業地域、準工業地域が指定されておりましたものを、変更後の右の図面をご覧いただきまして、赤で囲っている区域、こちらについて区画整理完成後の道路、それから街区の形状が変わりましたのでその状況に合わせて用途地域を変更するものでございます。

全体の変更する面積は、約1.9ヘクタールでございます。

この地域の変更理由について御説明いたしますので、この26ページと対比しながら、2ページ目をご覧願います。湊地区は、東日本大震災からの生活の基盤と働く場の再生を目指し、被災市街地復興土地区画整理事業により住居・産業施設を適正に再配置し、被災前のコミュニティの維持と産業振興基盤の早期再生を目指すことを目的に整備が行われました。次のページをお願いします。現在は、復興にともなう現地再建を基本とし、近隣商業地域、準工業地域、工業地域を指定しているところではありますが、土地区画整理後の道路の形や街区形状等の変更にともない、一部、その区域界を変更するものでございます。



次に27ページをご覧ください。27ページは魚町地区でございます。このエリアにつきましては、石巻魚市場の北側で斎太郎食堂などが入る石巻市水産総合振興センターの周辺地区となっております。現在は、このエリアは商業地域に指定されてございますが、今回の変更により、全域を周辺と同じ工業地域の方に変更することとしてございます。

面積については約5.9ヘクタールほどとなっております。

この地域の変更理由につきまして御説明いたしますので、27ページと対比しながら、3ページ目をご覧ください。魚町地区は、主に水産業関連の漁業従事者の購買等の需要を賄う場所となっておりますが、東日本大震災による津波被害により甚大な被害を受け、水産関連業を主とした施設の復興が進んできております。また、本地区及び周辺は市のマスタープランにおいて、水産加工・業務地として、石巻漁港に近接しているという利便性を活かし、関連産業の集積を図り、国内外への水産物の供給拠点としての機能充実に図ることとしております。さらに、大震災による災害危険区域でありまして、居住制限があることに加え、当地区の土地利用および位置付けから、現在の商業地域から、工業地域への用途地域の変更を行うものでございます。

次に28ページをご覧ください。28ページは渡波地区となっております。こちらは、渡波の漁港の周辺の図面となります。左側は変更前の図面でございます。緑色の斜線となっている部分、こちらが防災緑地2号となっております。防災緑地2号の用途地域については、第二種住居地域が指定されてございます。今回の変更によりまして、右の図面にありますとおり、赤で示した区域を準工業地域というふうに変更したいと考えておりまして、この面積につきましては約5.3ヘクタールほどでございます。

変更理由について御説明いたしますので、このページと対比しながら、3ページをご覧ください。渡波地区の変更につきましては、防災緑地2号の区域の一部について住居系の用途を指定しておりますが、大震災による災害危険区域であり居住制限があるため、周辺の用途地域の連坦性を考慮して、準工業地域へ変更するものでございます。

地区別の説明は以上となります。

次に1ページにお戻り願います。1ページの表の中のアンダーラインの表示があるところが、今回変更する用途地域でございます。変更後の面積を表左から2列目に、変更前の面積を右はじの備考欄に記載してございます。なお、今回の変更において用途地域全体面積、表の最下段に記載しておりますが、約3,325.4ヘクタール、これについては変更はございません。また、議案書の4ページから9ページには参考として区域の一覧等を添付しておりますので、後ほどご覧いただければと思います。

次に、第158号議案を御説明いたします。第158号議案、準防火地域の変更についてでございますが、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、本日お配りしました先ほどのピンク色の表紙「議案説明資料」をご用意願います。

こちらの7ページをご覧ください。説明資料7ページ、第158号議案、準防火地域の変

更の議案説明資料でございます。まず、防火地域、準防火地域こちらは都市計画法の9条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られている地区でございます。石巻市におきましては、市街化区域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、それから本市の方針を基に指定、解除を行うこととしてございます。本市における準防火地域の指定、解除の方針としては、指定の方針につきましては、下の表にございますとおり、指定の基準で①から⑤がでございます。まず一つ目としては、商業地域、近隣商業地域であることと、準工業地域につきましては、国道の沿道となるような地区に指定する基準がでございます。二つ目としましては、建築物が密集し、火災、延焼危険の高い区域、それから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。それから三つ目としましては、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って、計画的な不燃化を図ると定めた地区。最後に、従前から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して、逆に解除する方針としましては、今御説明しました指定の基準外となった地区でございます。もう一つは用途地域、土地利用計画、市街地整備事業等により、市街地の防火性の向上の観点から、火災、延焼危険性が低下する地区となっております。

それでは、議案の説明をいたしますので、議案書の28ページの次のページ、緑色の表紙をご覧ください。第158号議案、準防火地域の変更につきまして、変更する地区は記載の2地区でございます。

変更する理由につきましては、次のページ、29ページの下段の部分をご覧ください。変更する理由は、用途地域の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、準防火地域を変更するものでございます。

変更する箇所の位置につきましては、33ページの総括図をご覧ください。こちらに、変更する2箇所の位置を示してございます。左から茜平地区、右手に魚町地区、この2箇所でございます。

次の34ページ、35ページについては、変更後の計画図を掲載しております。

それから、36ページから37ページ、こちらについては字界図を添付してございます。

議案の説明は38ページからの新旧対照図、それから30ページに記載の変更理由書を使って、地区ごとに御説明いたしますのであわせてご覧ください。

それでは、まず38ページをご覧ください。茜平地区でございます。これは先ほど用途地域の変更で御説明いたしましたイオンモール、それから石巻河南インターチェンジがあるところでございます。赤い囲みのエリア約17.0ヘクタール、こちらを新たに準防火地域に追加するものでございます。

本地区の変更理由につきましては、この38ページと対比しながら、30ページをご覧ください。茜平地区の変更理由につきましては、後段部分に記載しておりますが、先の157

号議案で御説明したとおり、用途地域を準工業地域から近隣商業地域へ変更することにあわせまして、議案説明資料で御説明しました指定解除の方針に基づき、準防火地域の指定を行うものでございます。

次に39ページをご覧ください。こちらは魚町地区でございます。こちら先ほど用途地域の変更で御説明した箇所でございますが、こちらについては準防火地域を解除する区域ということで、約5.9ヘクタールでございます。

本地区の変更理由につきましては、この39ページと対比しながら、30ページをご覧ください。魚町地区の変更理由につきましては、後段部分に記載しておりますとおり、東日本大震災による災害危険区域であり、居住制限を行っていることに加え、先の議案で御説明したとおり、用途地域を商業地域から工業地域へ変更することにあわせまして、議案説明資料で御説明した指定解除の方針に基づきまして、準防火地域の廃止を行うものでございます。

地区別の説明は以上でございます。

次に29ページにお戻り願います。今回の変更により、準防火地域の変更前の面積約235.1ヘクタールに対しまして、約11.1ヘクタール拡大し、約246.2ヘクタールとするものでございます。

また、次の31ページから32ページには参考として区域の一覧を添付しておりますので、後ほどご覧いただければと存じます。

最後に、第159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であります。こちらの議案の内容を説明する前に、「議案説明資料」で御説明いたしますので、ピンク色の表紙、こちらの8ページをご覧ください。第159号議案、特別用途地区、大規模集客施設制限地区の変更議案説明資料でございます。

まず、(1)としまして、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。

では、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)の方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所、ナイトクラブ、それから店舗、飲食店、展示場、遊戯場、勝馬投票券発売所、場外車券売場などでございまして、床面積の合計が1万平方メートルを超える施設、こちらに掲げた施設を大規模集客施設というふうに定義してございます。

(3)の大規模集客施設制限地区を設定している地区でございますが、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お定めまして、その区域内での建築物の建築制限、こちらについては石巻市特別用途地区建築条例で定めてございます。

制限地区の制限内容については(4)番に記載しておりますが、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

らないというふうに定めてございます。

では、この大規模集客施設が立地可能な地域、床面積の合計が1万平方メートルを超えるような大規模な集客施設が立地可能な地域はどこかといいますと、大規模集客施設は立地場所の周辺とか地域住民の生活と密接な関りがあり、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ということから、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ございます。それ以外については、大規模集客施設の立地はできないというふうになってございます。

以下、建築条例の抜粋を記載しておりますので、ご覧いただければと思います。

それでは、議案の説明をいたしますので、議案書の39ページの次の緑色の表紙をご覧ください。第159号議案、特別用途地区の変更について、ございまして、変更する区域は記載の3地区でございます。

変更する理由につきましては、次の40ページをご覧ください。変更する理由は、用途地域の境界見直しにより、準工業地域の区域が変更になったことから、特別用途地区の区域をあわせて変更するものでございます。

変更する箇所の位置につきましては、46ページの総括図をご覧ください。こちらに、変更する箇所の位置を示してございます。左から蛇田西部地区、用途地域では茜平地区とっております。次に右手に移りまして、湊町・川口町・大門町地区、それから右はじにあります長浜町地区の3地区でございます。

次のページ、47ページから49ページ、こちらは地区ごとの変更後の計画図を掲載しております。

それから、50ページから52ページまでは字界図を掲載してございます。

議案の説明は53ページからの新旧対照図、それから41ページに記載の変更理由を基に御説明いたします。

まずは53ページをご覧ください。蛇田西部地区でございます。今回変更します箇所は、黄色の線で白抜きになっているエリア、イオンモール石巻それから三陸自動車道のインターチェンジがある付近、これの16.1ヘクタール、こちらが大規模集客施設制限地区を解除する区域となっております。右側の黄色でハッチングになっているところについては、変更はございません。

変更理由につきましては、この53ページと対比しながら、41ページをご覧ください。蛇田西部地区の変更理由につきましては、後段部分に記載しておりますが、先の157号議案で御説明したとおり、用途地域を準工業地域から近隣商業地域へ変更することにあわせまして、特別用途地区の一部を廃止するものでございます。

次に54ページをご覧ください。こちらは、湊町・川口町・大門町地区でございます。準工業地域となる赤囲みの部分、これは約0.8ヘクタールほどでございますが、こちらは新たに大規模集客施設制限地区に追加する地区でございます。準工業地域となります、黄色の線で白抜きの区域、約1.1ヘクタールほどでございますが、こちらは大規模集客施設制限

地区を解除する区域でございます。

こちらの変更理由につきましては、このページと対比しながら、41ページをご覧ください。変更理由につきましては、後段部分に記載しておりますが、先の157号議案で御説明しましたとおり、用途地域が準工業地域へ変更される箇所については、特別用途地区大規模集客施設制限地区の指定を行います。逆に準工業地域から近隣商業地域、工業地域へ変更される箇所につきましては、特別用途地区を廃止するものでございます。

次に55ページをご覧ください。長浜町地区でございます。こちらは、準工業地域となります約5.3ヘクタール、ちょうど赤の囲みである区域でございますが、こちらを大規模集客施設制限地区に追加する区域でございます。

変更理由につきましては、55ページと対比しながら、41ページをご覧ください。長浜町地区の変更理由につきましては、現状、防災緑地2号の区域で住居系の用途地域が指定されておりますが、災害危険区域で居住制限があるために、先ほど御説明しましたとおり、準工業地域への変更にあわせて、大規模集客施設制限地区の指定を行うものでございます。

地区別の説明については以上でございます。

次に40ページにお戻り願います。今回の変更によりまして、特別用途地区、大規模集客施設制限地区の変更前の面積約561.6ヘクタールに対しまして、約11.1ヘクタール減らし、約550.5ヘクタールとするものでございます。

また、議案書42ページから45ページには参考として区域一覧を添付しておりますので、後ほどご覧いただければと存じます。

以上、3議案についての説明を終えました。最後にこの三つの案件の都市計画変更案の縦覧の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、こちらは令和4年11月24日から12月8日までの2週間行いました。その結果、第157議案の用途地域の変更、それから準防火地域の変更につきましては、縦覧された方はそれぞれ御一人ずつでございました。第159号議案の特別用途地区の変更につきましては、縦覧をいただいた方は2名でございます。この3案件につきましては、いずれも意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしくご審議いただきますようお願い申し上げます。

#### 【関口会長】

ありがとうございました。それでは、第157号議案、第158号議案、第159号議案の説明がありましたので、御質問等がありましたらお願いいたします。

それではまず、最初の第157号議案「石巻広域都市計画用途地域の変更（石巻市決定）」からお諮りいたします。原案どおり承認することに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

※ 委員による挙手

ありがとうございます。全員の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。

続いて、第158号議案「石巻広域都市計画準防火地域の変更（石巻市決定）」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は、挙手をお願いいたします。

※ 委員による挙手

ありがとうございます。全員の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。

続いて、第159号議案「石巻広域都市計画特別用途地区の変更（石巻市決定）」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は、挙手をお願いいたします。

※ 委員による挙手

ありがとうございます。全員の賛成により本案は原案のとおり承認されました。

続きまして、第160号議案「石巻広域都市計画及び河北都市計画下水道の変更について」と第161号議案「石巻広域都市計画下水道の変更について」ですが、関連する議案ですので一括して事務局より説明をお願いいたします。

**【事務局】**

石巻市建設部下水道建設課長の齋藤でございます。私の方から下水道事業についての説明をさせていただきます。着座にて失礼いたします。

議案の説明にあたりまして、本日提案しております2議案に関連する事項として、現在行われている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。

石巻市の公共下水道事業は、平成17年4月1日に行われた石巻地域1市6町による合併を経て、現在では流域関連公共下水道として北上川下流東部処理区及び北上川下流処理区の2処理区、単独公共下水道として飯野川処理区、北上処理区、鮎川処理区の3処理区、合計5処理区について事業認可を受け事業を進めております。

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、河南地区の各一部でございます。

それでは、第160号議案「石巻広域都市計画及び河北都市計画下水道の変更について」御説明いたします。なお、説明につきましては、御手元の資料のほか、スクリーンも使用して行いますので、よろしくお願いいたします。

まず、資料の56ページをご覧ください。今回は、「2. 排水区域」の変更となります。区域の位置関係につきましては、後ほど御説明いたします。

変更の概要をまとめておりますので、スクリーンをご覧ください。今回変更の概要としましては、震災復旧、復興による土地利用計画を踏まえた下水道全体計画の見直しと整合を図ること、また、既成市街地に隣接する区域について、今後の下水道経営を見据えて汚水の排水区域を変更するものでございます。石巻地区で約17ヘクタールの減、河北地区で約2ヘクタールの増で、全体で約15ヘクタール減、資料に記載のとおり約1,068ヘクタールに変更となります。

また、資料の57ページには、都市計画を変更する土地の区域としまして、追加、廃止となる字名を記載しております。

次に、資料の58ページをご覧ください。次に、汚水排水区域の追加、廃止箇所について御説明いたします。東部流域は、石巻広域都市計画と河北都市計画に跨っております。石巻広域都市計画につきましては、追加、廃止箇所の位置関係は総括図のとおりとなっており、3箇所でございます。

資料の59ページをご覧ください。河北都市計画につきましては、追加箇所の位置関係は総括図のとおりとなっており、4箇所でございます。なお、河北地区において、廃止箇所はございません。

資料の60ページをご覧ください。ここからは追加、廃止箇所の詳細について御説明いたします。黄色着色箇所が廃止区域でございます。こちらは渡波町三丁目ほかに位置しており、東日本大震災前は下水道による汚水処理を実施していた区域であります。しかし、震災により建物の大部分が流失する壊滅的な被害を受けたため、下水道による汚水処理機能が失われました。その後、こちらの区域には、震災復興事業の一環で整備する防災緑地2号が位置付けられたこと、また、南側の突堤部分は防災緑地2号により、内陸側と分断されることから、今回排水区域を廃止するものであります。

資料の61ページをご覧ください。赤色着色箇所が追加区域でございます。こちらは大瓜字井内原に位置している事業所を対象としております。下水道本管が前面道路にあり、事業者にて下水道本管への接続、整備を行ったことから、今回排水区域に追加するものであります。

資料の62ページをご覧ください。黄色着色箇所が廃止区域でございます。こちらは中瀬に位置しております。下水道全体計画区域に位置付けをしており、将来的に下水道の整備を進める予定の区域でありました。しかし、震災により住居や事業所が流失し、中瀬の大部分が地区公園に指定され、土地利用が変わりました。その後の下水道全体計画の見直しにより、

土地利用が変わったことを考慮し、全体計画区域から除外することとなったことから、今回排水区域を廃止するものであります。

資料の63ページをご覧ください。河北地区となります。赤色着色箇所が追加区域でございます。図面の中央部分の3箇所は、小船越字屋浦ほか、また、図面の左側の箇所は、小船越字中門ほか位置している、家屋を対象としております。いずれも下水道本管が前面道路にあり、居住者にて下水道本管への接続、整備を行ったことから、今回排水区域に追加するものであります。

次に、資料の64ページをご覧ください。赤色着色箇所が追加区域でございます。図面左側の箇所は、小船越字後ほか建設予定の(仮称)河北地区統合保育所を対象としております。下水道本管が前面道路にあり、建設に合わせて下水道本管への接続、整備を行うことから、今回排水区域に追加するものであります。また、図面下側の箇所は小船越字二子南上に位置している事業所を対象としております。下水道本管が前面道路にあり、事業者にて下水道本管への接続、整備を行ったことから、今回排水区域に追加するものであります。

なお、資料の65ページから69ページまでは、参考図書としまして字界図の資料となっておりますが、追加、廃止区域の記載等はこれまでの説明内容と重複しますので、説明は割愛させていただきます。

第160号議案についての説明は以上でございます。

続きまして、第161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70ページをご覧ください。今回は、「2. 排水区域」及び「4. その他の施設」の変更となります。区域及び施設の位置関係につきましては、後ほど御説明いたします。

変更の概要をまとめておりますので、スクリーンをご覧ください。今回変更の概要としましては、汚水につきましては、先ほど御説明しました第160号議案と同様、下水道全体計画の見直しと整合を図ること、既成市街地に隣接する区域の汚水の排水区域を変更するものでございます。石巻地区で約52ヘクタールの減、河南地区で約5ヘクタールの増で、全体で約47ヘクタール減、資料に記載のとおり約2,073ヘクタールに変更となります。

また、雨水における石巻中央排水ポンプ場の施設計画の変更に伴う区域の変更を行い、敷地面積が約500平方メートル増、資料に記載のとおり約9,900平方メートルに変更となります。

なお、資料の71ページには、都市計画を変更する土地の区域としまして、追加、廃止となる字名を記載しております。

資料の72ページをご覧ください。次に、汚水排水区域の追加、廃止箇所について御説明いたします。追加、廃止箇所につきましては、位置関係は総括図のとおりとなっており、こちらは5箇所でございます。

資料の73ページをご覧ください。次に、雨水排水ポンプ場の変更箇所について御説明いたします。対象施設としましては、石巻南浜津波復興祈念公園の東側に位置する石巻中央排



水ポンプ場でございます。

資料の74ページをご覧ください。ここからは、汚水の追加、廃止箇所の詳細について御説明いたします。黄色着色箇所が廃止区域でございます。こちらは南浜町一丁目ほかに位置しており、石巻南浜津波復興祈念公園が建設された区域であります。東日本大震災前は、住宅等が密集する地域であり、一部区域で下水道の事業認可を受け、将来的に下水道の整備を進める予定の区域でありました。しかし、震災により壊滅的な被害を受け、その後、区域の大部分が石巻南浜津波復興祈念公園に指定され、土地利用が変わりました。土地利用が変わったことを考慮し、下水道全体計画の見直しを行ったところ、一部事業所が残るものの汚水量が少ないため、浄化槽による個別処理が有利となり、下水道全体計画区域から除外することとなったため、今回排水区域を廃止するものであります。

資料の75ページをご覧ください。河南地区となります。黄色着色が廃止箇所、赤色着色が追加箇所を示しております。図面上側の廃止箇所は、須江字関ノ入ほかに位置している既存集落です。関ノ入土地区画整理事業地に隣接していたことから、連帯しての住宅開発等が見込まれることを想定して下水道全体計画区域に位置付けをしていたところでありました。しかしながら、具体的な開発がなされなかったことから、改めて整備手法の検討を行った結果、浄化槽による個別処理が有利となり、下水道全体計画区域から除外することとなったため、今回排水区域を廃止するものであります。

また、図面下側の追加箇所は、須江字大谷地に位置している事業所を対象としております。こちらは下水道本管が前面道路にあり、事業者にて下水道本管への接続、整備を行ったことから、今回排水区域に追加するものであります。

資料の76ページをご覧ください。赤色着色箇所が追加区域でございます。こちらは広渕字物見沢ほかに位置している事業所を対象としております。下水道本管が前面道路にあり、事業者にて下水道本管への接続、整備を行ったことから、今回排水区域に追加するものであります。

資料の77ページをご覧ください。赤色着色箇所が追加区域でございます。こちらは広渕字物見沢ほかに位置している事業所を対象としております。事業者にて既存の下水道本管に接続を行ったことから、今回排水区域に追加するものであります。

資料の78ページをご覧ください。ここからは、雨水の変更内容について御説明いたします。石巻中央排水ポンプ場につきまして、ポンプ場建屋の面積の増加に伴い、施設管理に必要な敷地面積を確保するため、図中の赤色着色箇所の用地の追加を行うものであります。ポンプ場計画敷地面積が9,900平方メートルに変更となります。詳細について御説明させていただきますので、スクリーンをご覧ください。

図の向きが90度左に変わりますが、こちらは計画平面図で、上段が変更前、下段が変更後でございます。建屋面積の増加につきましては、図面上の青色、緑色、紫色着色部分である、ポンプ設備等の面積の増加によるものでございます。その結果、建屋が縦長に大きくな

り、これまで敷地内を通過できるよう計画していた道路等のスペースが狭くなることとなりました。そのスペースには、流入ゲート等を維持管理するためのクレーン車を配置する計画がありますが、クレーン車を配置した状態では、維持管理車両が通行できなくなったため、赤色着色の用地を追加するものでございます。

先ほどの変更点を図に示したものが次の断面図になります。図で示す矢印の方向から敷地を見た場合です。当初のポンプ建屋の位置がこちらで、現況の用地境界までは、約22メートルありました。ところが、変更後の建屋の位置がこちらになりまして、用地境界から約9メートル弱で、維持管理のためのクレーン車を配置しますと、用地境界まで目一杯使用することとなり、緊急時等に維持管理車両が通行できないため、図のように用地を追加し、計画敷地面積を変更するものでございます。

資料の79ページから83ページまでにつきましては、参考図書としまして字界図の資料となっておりますが、追加、廃止区域の記載等はこれまでの説明内容と重複しますので、説明は割愛させていただきます。

第161号議案についての説明は以上でございます。

なお、今回の都市計画変更に伴いまして、変更案の縦覧を令和4年11月24日から12月8日まで行ったところ、縦覧者及び意見書の提出は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。

**【関口会長】**

それでは、第160号議案と第161号議案について説明がございましたので、御質問等ありましたらお願いします。

**【舛谷委員】**

中瀬地区の排水について廃止ということでしたけれども、浄化槽等の対応になるということではよろしいのかということとですね、現状、萬画館などが立地しておりますけれども、汚水処理がどうなっているのかについて教えていただければと思います。

**【関口会長】**

事務局より御回答の方お願いいたします。

**【事務局】**

中瀬には萬画館がありまして観光客が多く訪れる、そのような場所でございますが、震災前は事業所や住宅が多く建ち並んでいたことから、下水道の整備を検討していたところがございます。震災後には、ほとんどの家屋と事業所が流失して、中瀬地区の下水道の使用は

限られるため廃止するというごさいますので、長期的には浄化槽の整備区域となつてごさいます。萬画館につきましては、浄化槽での対応となつてごさいます。

**【関口会長】**

ありがとうございます。他に質問、御意見等ありますでしょうか。

**【遠藤委員】**

確認なのですけど、資料で示されて、追加されましたと、赤でくくって、事業所が前面道路に本管があるからそこに事業所負担で繋いだということなのですけど、事業所名というのはこういうところでは提示できないものなののでしょうか。提示されていない理由があるのであれば教えていただきたいです。なぜかという、イメージしづらいわけなのですよ。示せないのであれば、参考資料という形で事業所の名前を我々に提示してもらった方が審議もしやすいですし、イメージもしやすいと思うのです。事前に議案書を渡されているから、住宅地図などで調べることは可能ですけれども、審議をお願いされているわけだから、参考資料として準備してもらった方が良いかないという思いでの質問です。

**【事務局】**

事業所名の公表につきましては、特に問題はないとは思いますが、これまでの審議内容で事業所名までは提出はいたしておりませんでした。今後の参考といたしまして、御意見がございましたこと、その辺は考えて説明させていただくように、今後したいと思しますのでよろしくお願ひいたします。

**【遠藤委員】**

是非そのようにしていただきたいと思うのです。説明を一方向的に受けて、どこなのだろうというのを分からないまま、赤付いてるな、黄色付いてるなというので終わってしまうと、私たちもせっかくここにきて審議しようと思っっているのだけれど、ちょっと資料的に少ないかなという思いだったので、今質問しました。是非前向きに検討してください。

**【関口会長】**

ありがとうございます。ほか質問、御意見、今後の参考等ごさいますでしょうか。

**【舛谷委員】**

排水区域の追加ということがありましたけれども、現状、処理場で処理できるキャパシティの内までなら増えてくるということがあろうかと思うのですけれども、処理場のキャパシティを超えるような場合はどのような対応となるのでしょうか。

**【事務局】**

下水道建設課の星と申します。よろしくお願ひいたします。キャパシティを超えるというところなのですが、当然ですね宮城県の処理場の方に、東部、西部共に処理場の方に汚水を流して処理をしている状況でございます。そういった大規模な施設等の排水等々に関しましては、供用開始する前に管理者と協議をして、それが流せる量なのかどうかそういったものを協議した上で接続することとなります。こういった各個人の宅地や事業所、こうしたものに関しましてはキャパシティの中でそれぞれ対応できる範囲にありますので、そういった形で区域外流入から今回区域に入れるという変更を行おうとしている状況でございます。以上でございます。

**【関口会長】**

ありがとうございました。他にございますでしょうか。

ないようですので、お諮りいたします。初めに、第160号議案「石巻広域都市計画及び河北都市計画下水道の変更（石巻市決定）」について、賛成の方は、挙手をお願いします。

※ 委員による挙手

全員の賛成により、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161号議案「石巻広域都市計画下水道の変更（石巻市決定）」について、賛成の方は、挙手をお願いします。

※ 委員による挙手

全員の賛成により、本案は原案のとおり承認されました。

それでは次第「4 その他」になりますが、委員の皆様から何かございますでしょうか。なければ、事務局から何かございますでしょうか。

**【事務局】**

事務局から、次回の都市計画審議会の開催について御報告いたします。石巻広域都市計画道路の変更案件の審議を3月下旬に予定しております。日程が決まり次第御案内いたしますので、よろしくお願ひいたします。事務局からは以上となります。

**【関口会長】**

それでは、これで議事を終了いたします。皆様、長時間にわたり御協力いただきまして、ありがとうございました。

進行を事務局にお返しいたします。

**【事務局】**

関口会長、また委員の皆様ありがとうございました。以上を持ちまして、第41回石巻市都市計画審議会を終了いたします。本日は、ありがとうございました。