

第 5 回

奥州市都市計画審議会議事録

平成 20 年 10 月 8 日招集

奥州市都市整備部都市計画課

第5回奥州市都市計画審議会議事録

1 審議会開催の日時及び場所

- (1) 日時 平成20年10月8日(水) 午前10時開会
- (2) 場所 奥州市役所 5階 大会議室

2 付議案件

- 議案第1号 水沢都市計画特別用途地区の変更について
- 議案第2号 江刺都市計画特別用途地区の決定について
- 議案第3号 前沢都市計画特別用途地区の決定について
- 議案第4号 水沢都市計画地区計画の変更について

3 会議を構成する者の現在総数及び出席者の数

- (1) 会議を構成する者の現在総数 15名

内訳	1号委員	7名
	2号委員	5名
	3号委員	3名

- (2) 出席委員数 15名

1号委員 千葉 龍二郎 (都市計画審議会会長)

小野寺 哲 郎

岩 渕 寿 子

及 川 正 和

菊 池 桃 子

鈴 木 まゆみ

高 橋 安 子

2号委員 千葉 悟 郎 (会長職務代理者)

及 川 俊 行

菅 原 哲

佐々木 國 男

菅 原 明

3号委員 中 村 実

工 藤 義 彦 (代理出席 高 橋 敏 樹)

岩 渕 京 子

4 議事

午前10時 開会

(1) 開会（高橋都市整備部長）

開会に先立ちまして、8月に逝去なされました故石川和好委員のご冥福をお祈りいたしまして、黙祷したいと思いますので、ご起立をお願いします。

黙祷をお願いします。

〔黙祷〕

お直りください。ご着席をお願いします。

それでは只今より、第5回奥州市都市計画審議会を開会いたします。

本日の会議の成立についてご報告申し上げます。

1名の方が遅れるということでございます。本日は審議会委員15名全員が出席しております。

奥州市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、会議が成立していることをご報告申し上げます。

(2) 委嘱状交付（高橋都市整備部長）

それでは次第2の委嘱状の交付に入ります。ご逝去なされました石川和好委員の後任として、佐々木國男市議会議員に当審議会の委員を委嘱したいと思います。佐々木委員、前へお進み願います。

それでは市長から委嘱状の交付をいたします。

〔委嘱状交付〕

代理で出席をいただいている方について、ご紹介いたします。水沢警察署工藤委員の代理といたしまして、交通課長の高橋様にご出席いただいております。よろしくをお願いします。

それでは次第3の挨拶に入ります。市長よりご挨拶申し上げます。

(3) 市長挨拶（相原市長）

おはようございます。本日、奥州市都市計画審議会を開催いたしましたところ、審議会の会長さんを始め委員の皆様、大変お忙しい中ご出席賜りましてありがとうございます。

本日の議題につきましては、中心市街地活性化計画を推進する上で、一定の都市計画上の規制の定めをする必要があるというものでございます。そこで前段の中心市街地活性化計画は、後でも詳しくご説明いたしますが、簡単に申し上げまして奥州市の中心部でございますこの水沢区の、

水沢区の中でもいわゆる本当の街なかの部分、一定の範囲内ではありますが、ここの活性化に取り組むため中心市街地活性化基本計画を策定し、内閣府からの認定を受けようとするものです。岩手県では久慈市と盛岡市が既に認定を受けております。奥州市も名乗りを挙げまして、最初は江刺区の岩谷堂や前沢区の前沢駅周辺も候補に挙げておりましたが、国の審査基準上は、簡単にいうと1自治体1箇所であればならないということもありまして、今申し上げました水沢区以外の市街地活性化については、他の手法を用いて振興を図ろうという考え方でございます。そこで水沢の街中分については、今、内閣府で事前審査をいただいている状況でございます。その中では相当良いところまでいっておりますが、内閣府としても全国の中心市街地活性化計画を認定して、その後フォローアップをしているのですが、思うような成果がないということも他の自治体であったりして、かなり審査が厳格になりつつあります。国からの指導を受けるため、私自身も内閣府に行って参りましたし、水沢商工会議所の幹部の方にも出向いていただくなど、いろいろな要望も含めて行っておりますが、もう少し事前審査が掛かりまして、順調に行きますと年内か年明けにかけて、その事前審査段階をクリアして、本審査の段階に行って年度内の3月半ばには、認定と申しますかそこにたどり着きたいということで、国の担当官とそういう打合せで進めてございます。そういう中であって、先の9月の市議会定例会におきまして、この準工業地域への規制をする条例が可決されました。このことによって、コンパクトシティを目指すという全国的な考え方の下に、郊外における大規模開発を抑制しようとする、そういう条例ができました。従ってあと残っているのは先程申し上げた計画の組み立て方とその根拠となる議論、あるいは数字になります。この辺については、実務担当者同士で、かなり厳しくやり取りが行われている状況でございます。そういう中であって今日の審議会におきましては、今申し上げました条例が制定されたことによる都市計画の整備ということになります。これが今日の審議でお認めをいただいた形がないと、現実的には規制が出来ないことになりますので、その辺の今申し上げました大きな流れをご理解賜って、今日の審議会においてご指導いただければ大変ありがたいことだと思しますのでよろしくお願いいたします。

以上で挨拶といたします。

(4) 議事録署名人の指名について

(高橋都市整備部長)

次に次第4議事録署名人の指名ですが、会長よりご指名願います。

(千葉会長)

それではご指名申し上げます。2号委員の菅原哲委員と3号委員の岩淵京子委員のおふた方をお願いいたします。

(5) 議題

(高橋都市整備部長)

それでは次第5に入ります。本日ご審議をお願いしております案件について、市長よりご諮問申し上げます。委員の皆様にはそれぞれ諮問書の写しを添付しておりますので、ご参照をいただきたいと思ひます。

それでは市長より会長へ諮問をお願いいたします。

〔市長より会長へ「諮問書」を手渡す〕

(千葉会長)

只今、市長から諮問をいただきました。よろしくご審議いただきたいと思ひます。

なお、本日の審議会は、奥州市情報公開条例第37条の規定に基づき公開するものとします。

(高橋都市整備部長)

なお、市長は次の会議があるためここで退席いたします。

〔相原市長退席〕

〔議案第1号、議案第2号、議案第3号〕

①上程 (千葉会長)

それでは審議に移らせていただきます。

議案第1号「水沢都市計画特別用途地区の変更について」、議案第2号「江刺都市計画特別用途地区の決定について」、議案第3号「前沢都市計画特別用途地区の決定について」は、中心市街地活性化基本計画の策定に係る案件でございますので、当審議会規則第5条第2項の規定に基づき一括上程いたします。

事務局からの説明を求めます。

②説明 (事務局)

(渡辺都市整備部都市計画課長)

都市計画課長の渡辺です。私の方から議案第1号、第2号、第3号について説明をいたします。

議案第1号「水沢都市計画特別用途地区の変更 (奥州市決定)」これについて説明をいたします。先ず3ページをお開きください。水沢都市計画特別用途地区変更理由書というものがございます。本都市計画区域の用途地域は、適正かつ合理的な土地利用の実現のため現在約1,299ヘクタールの区域を指定し、特別用途地区については、地場産業等の特定の工業の利便の増進と住環境の保護を図るため水沢区羽田地区の工業地域約30ヘクタールに特別工業地区を指定している。近年、モータリゼーションの進展等を背景としながら、公共公益施設の郊外移転や大規模な集客

施設の郊外立地など、都市機能の無秩序な拡散が進行している。こうした中で、これまでの都市の拡大成長を前提としてきたまちづくりを進めていった場合、高齢者等の生活利便性の低下や環境負荷の増大、後追いのインフラの整備とその維持管理コストの増大、各種公共サービスの効率の低下等の様々な問題が生じることが懸念される。このため、これまでのまちづくりの方向を転換し、都市の既存ストックを利活用しながら、都市機能がコンパクトに集積した都市構造（集約型都市構造）を実現し、人口減少・超高齢社会に対応したまちづくりを進める必要がある。今般、そのまちづくりの実現化方策の一つとして、中心市街地が地域の経済及び社会の発展に果たす役割の重要性に鑑み、都市機能が他の地域より集積している水沢駅西側を奥州市の中心市街地と位置付け、都市の既存ストックの利活用や経済の活性化を図るため中心市街地活性化基本計画を策定し、国からの認定を受けるものである。集約型都市構造と中心市街地活性化基本計画の効果を最大限発揮させ、国からの認定を受けるためには、都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設の立地を適正に誘導する必要があることから、商業系用途地域以外への大規模集客施設の立地を制限するため、幹線道路沿い等に指定している準工業地域へ特別用途地区の指定を行うものであります。続きまして2ページをお開きください。ここに新旧対照表があります。これについて説明いたします。右側が旧計画書、左側が新計画書になります。水沢都市計画特別用途地区には、現在は特別工業地区のみ決定しておりますが、これに先程説明いたしました大規模集客施設制限地区、約83ヘクタールを追加するものであります。この大規模集客施設制限地区には、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるものについて制限するというございます。理由としては、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、合理的な土地利用を実現するため本案のとおり変更するものであります。位置について説明いたします。5ページをお開きください。水沢都市計画の場合は上から卸町地区、矢中地区、国道4号沿線地区、水沢駅東地区、片子沢地区、マイアネタウン北地区となります。4ページをお開きください。都市計画の策定の経緯について説明いたします。地権者説明会を6月24日から4会場で計7回実施して102名の方の出席をいただいております。その後奥州市都市計画審議会を7月23日に行っております。8月に事前協議の回答を県から得ております。その後住民説明会を8月20日から24日まで4会場で昼と夜行っております。その時の出席者は62名でございます。8月25日から9月8日まで変更案の縦覧を実施しました。縦覧者は2名、意見書が3通提出されております。特別用途地区建築条例公布が9月10日、そして奥州市都市計画審議会が本日は行われております。

続きまして議案第2号「江刺都市計画特別用途地区の決定（奥州市決定）」について説明いたします。2ページをお開きください。江刺都市計画特別用途地区決定理由書があります。本都市計画区域の用途地域は、適正かつ合理的な土地利用の実現のため現在約677ヘクタールの区域を指定しております。以下は水沢都市計画特別用途地区決定理由書と同じですので省略させていただきます。3ページをご覧ください。江刺区につきましては、内ノ町地区、愛宕地区のこの2地

区が準工業地域になっております。面積は両地区を合わせまして、合計で 50 ヘクタールとなっております。制限内容については、先程の水沢区の説明と同じですので省略させていただきます。理由につきましては、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、合理的な土地利用を実現するため、本案のとおり決定するものであります。4 ページについては、地区ごとの面積が挙げられていますので、後で目を通していただきたいと思います。

続きまして、議案第 3 号「前沢都市計画特別用途地区の決定（奥州市決定）」について説明いたします。2 ページですが、前沢都市計画特別用途地区決定理由書として、本都市計画区域の用途地域は、適正かつ合理的な土地利用の実現のため現在約 222 ヘクタールの区域を指定しています。以下は同文ですので省略させていただきます。位置ですが、前沢の国道 4 号の南側、ここが塔ヶ崎地区ということで、この場所が準工業地域になっております。1 ページにお戻りください。前沢都市計画特別用途地区の決定（奥州市決定）、都市計画特別用途地区を次のように決定する。種類としては、大規模集客施設制限地区、面積は約 5.6 ヘクタールでございます。制限内容につきましては、先程と同じですので省略させていただきます。理由につきましては、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、合理的な土地利用を実現するため、本案のとおり決定するものであります。

以上で説明を終わります。

（菅原商工観光部商業観光課長）

続きまして、中心市街地活性化基本計画の素案につきまして、ご説明させていただきます。商業観光課長の菅原と申します。資料 2、A 3 版のものをお開きください。先程、市長の挨拶の中で申し上げましたように、現在内閣府と計画内容についてのやり取りをしている最中でございます。今日は概要版ということで提示しておりますけれど、本来の計画書は 100 ページほどの膨大なものになってございます。

まず 1 ページをお開きください。1 ページの左側のところに奥州市の中心市街地ということで、この水沢区の水沢駅西側の 100 ヘクタール余りの区域、線で囲まれておりますがこれを奥州市の中心市街地と位置付け、ここの活性化を全力を挙げて行きたいということで計画をしているところでございます。1 ページの右側から 2 ページ、3 ページと、市街地がどのような状況になっているかということグラフを用いて、人口ですとか世帯数、商業の様子とかについて現在の数値を並べております。いずれにしても、非常に厳しいという状況が出ているわけでありまして、5 ページをお開きください。5 ページの左側のところでは、この中心市街地の区域外に公共施設が移転しているという状況をお示ししております。公共施設もこういう形で中心市街地から移転しているという状況であります。それらの影響を受けまして通行量とか、非常に減ってきているというのが現況であります。それらの現状を踏まえ、課題の整理をいたしまして、どういう形で中心市街地を活性化するのかということを基本的な方針としてまとめましたのが 9 ページでございます。9 ページの左側の一番左側に課題を整理しております。1 つ目が地域資源を活用し、回遊性といったものを高めて行かなければならない。2 つ目が拠点性強化によって若者がこの街中に帰ってくるような様々な仕掛けが必要である。3 つ目が定住人口減少がしておりますので、これ

に全力で対応していかなければならないというのが課題であります。それらの課題解決のために
どういう考え方で取り組むかということで、真中の上のところに太文字で書いておりましたが、若
者が集うということ、そして地域の賑わいを楽しむという、そういう基本的な考え方の本に作戦
を展開して行きたいということでもあります。基本方針としまして3点あります。1つ目、来街者
増加と回遊性向上による賑わいづくり、賑やかさを取戻して行きたい。2つ目が集客拠点の機能
強化と商店街の活力向上、なんといってもお店が元気がなくてはならないと、それによって人が
集まって来るようにしなければならない、それが2つ目の方針であります。3つ目が安心して住
み続けられるまちづくりということで、街中にお客様が集まって来るのではなく、そこに住む人達
が居なければ地域の本当の元気が出てこないという考え方です。そういう基本方針を受け
まして、賑わいのところに対応する事業ということで、相当の数の事業を配置しているという関
係になっています。今回の中心市街地活性化基本計画というのは、ただ単に計画を作ってそれを
国がよしとするのではなく、目標数値を示しその目標数値を達成するために、具体的な事業を取
り組んで行くものでございます。そういう点で目標数値をどういふ考え方で設定するのかとい
うことが非常に吟味されております。10 ページになります。左側の(2)にありますように数値目
標を設定するにあたりましては、基本的な考え方2つございます。先ず1つ目、平成16年ほ
どの様な年だったかということ、水沢のジャスコが撤退する前のまちの賑わいを取戻して行きたい、
そういう考え方の本に目標数値を設定して行きたいということでもあります。2つ目の基本的な考
え方が平成19年、現状の数値ということですが、定住人口を維持して行く。本当は増加と
言いたいところですが、全体の傾向として減少しておりますので、ここは維持ということを基本
的な考え方にして行きたいということで、この2つを基本的な考え方の本に目標数値を設定す
るということでもあります。目標数値は具体的には10ページの左下のところから、3つの目標数値
を設定してございます。具体的なことはご覧いただきたいのですが、いずれこういう様な通行量
でありますとか、あるいはメイプルの利用者数でありますとか、定住人口でありますとか、そう
いう3つの目標数値を設定いたしまして、この目標数値を達成するために具体的に組み組んで行
く。どの事業でどの位のプラス効果があるかというような算定をいたしまして、それを積み上げ
て目標数値が達成出来るという形になります。現在そういう目標数値の積み上げ方が良いのかど
うかということ、最後の詰めを国としているところであります。現在のところでは目標の数値
をお示しできないのですが、国との最終のやり取りが整った段階で公表ができるということご
ざいます。14ページ以降はそういう目標数値を達成するための具体的な手段としての事業につ
いて入れてあります。そういう事業をどこで行うのか、またどの年度に行うのか、一番右端に事務
費があります。この事業費につきまして、数字が載っているものにつきましては、市の計画の中
に位置付けられたものであります。空欄の部分につきましては、市が事業主体でないものや市が
事業主体であっても現在調整中のものについては空欄となっております。市が事業主体になるも
のについては、最終的には全て数字が入ることになります。事業内容につきましては、後
程ご覧いただきたいと思っております。

以上で中心市街地活性化基本計画の概要について終わらせていただきます。

(渡辺都市整備部都市計画課長)

意見書の提出が3件ありましたので、それについて説明いたします。

1 人目の方につきまして、

①奥州市全体としての土地利用の見通しが示されていない

水沢駅周辺のみのお考え方で進めるのではなく、奥州市全体の土地利用のお考え方を明確化することが先決である。

②地元商店街の意気込みが感じられない

自分たちが変えるという気持ちがあるのか。覚悟が感じられない。発展していく可能性のある地区を規制することは、他の市町村に大きな遅れをとるものだ。

③市町村合併の効果を発揮すべき

水沢駅周辺が市街地という考えではなく、それぞれの地区の特色をもっと広めるべきである。市としての魅力をもっと発信すべき。

④「多くの人にとって暮らしやすい」というのは一部に集中させることではない。奥州市は分散したほうが暮らしやすいのではないか。中心市街地活性化とっているが水沢駅前再開発にしか感じられない。早期に土地利用計画を整備し、民間資本も活用しながら進めたほうが、より短期間で効果が発揮できるのではないか。

2 人目の方につきまして、

①国土利用計画及び土地利用計画が未策定で、都市計画マスタープランが策定中であるが、これらの計画を策定した後、「中心市街地活性化基本計画」を議論した上で、特別用途地区を決定すべき。

②都市機能が拡散されたとして公共公益施設の郊外移転があげられているが、これは当時の経過が無視されているし、都市機能そのものの捉え方が稚拙である。土地利用計画を優先させて議論すべき。

③中心市街地の地権者が市の事業に対し、新たな経済的負担を抱え同意するのか。市の新規事業については、具体的な実施時期等が定められておらず、特別用途地区の決定が中心市街地活性化に寄与するか疑問である。

④郊外型の大規模集客施設は民間資本などの活用協力が得られるので地域発展のためには必要である。

⑤「中心市街地活性化基本計画」ありきではなく、市の土地利用計画を策定し、地域の特性と市民の創意工夫が効果的に発揮できるようにした上で、各種の土地利用に関する計画を作成すべきである。

3 人目の方につきまして、

市街地の空洞化の抑止と活性化計画に賛同し、より良い都市の発展を望む。

以上、このようなご意見をいただいております。

これに対して市の回答でございます。

○準工業地域への大規模集客施設の立地の制限について

準工業地域は多様な用途を許容する地域であるが、基本的には「主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域」である。また、広域集客性のある都市機能の立地は中心部へ誘導することが望ましいことから、都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区の指定については、土地利用計画上合理的なものとする。

○中心市街地活性化の効果について

中心市街地の活性化は、「1. 商業、公共サービス等の多様な都市機能が集積し、住民や事業者へのまとまった便益を提供できること。」「2. 多様な都市機能が身近に備わっていることから、高齢者等にも暮らしやすい生活環境を提供できること。」「3. 公共交通ネットワークの拠点として整備されていることを含め既存の都市ストックが確保されているとともに、歴史的・文化的背景等と相まって、地域の核として機能できること。」「4. 商工業者その他の事業者や各層の消費者が近接し、相互に交流することによって効率的な経済活動を支える基盤としての役割を果たすことができること。」「5. 過去の投資の蓄積を活用しつつ、各種の投資を集中することによって、投資の効率性が確保できるとともに、環境負荷の小さなまちづくりにもつながること。」などから、地域ひいては市全体の発展に重要な役割を果たすことが期待される。

以上を踏まえ、中心市街地活性化基本計画を策定し、官民一体となり中心市街地の再生を進める必要があると考える。

○土地利用計画について

人口減少・超高齢社会の到来が予期されるなかにあっては、拡散型都市構造を見直し、都市圏内で生活する多くの人にとっての暮らしやすさの実現化のため、「都市構造改革」を行うことが重要であるとする。この都市構造改革を行うには、中心市街地がその機能を取り戻しこれを機軸（核）として総合的なまちづくりに政策転換する必要があるとあり、また、適正な都市計画制度の活用が求められる。これらについては、今後策定する都市計画マスタープランにおいて、その実現化方策を検討するものである。

以上がご意見に対する市の回答でございます。

（高橋都市整備部長）

少し補足いたします。特別用途地区の関係ですが、先日もご説明いたしました。奥州市の準工業地域は、水沢区に約92ヘクタール、江刺区に約50ヘクタール、前沢区に約6ヘクタールあり、合計で約148ヘクタールございます。そのうち水沢区につきましては、マイアネタウン地区の方に9ヘクタールございます。それでマイアネタウン地区の地区計画の中にその準工業地域があるということで、少しややこしいのですが次の議案第4号に地区計画の変更ということになっております。水沢の特別用途地区に関しましては、現在羽田の方に特別工業地区を定めております。工業地域の中に、簡単に言えば鋳物製造に関する事業以外は認めないといえますか、制限するという中身で現在第1種特別工業地区、第2種特別工業地区というのを水沢都市計画の中に定めておるものでございます。今回このマイアネタウン地区を除きまして、83ヘクタールについて大規模集客施設制限地区を定めるので、この特別用途地区の変更という形になるわけございま

す。江刺、前沢につきましては、特別用途地区は定めておりませんので、決定という形で今回諮問するものでございます。ちょっとややこしいのですが、そのような形になっております。議案第4号につきましては、地区計画の変更という形で諮問するというものでございます。これはマイアネタウン地区の中に先程申し上げましたけれど、準工業地域というのがございまして、現在も、ある一定のまちづくりのために、地区計画という形で制限を加えている。その中にある準工業地域については、今回の特別用途地区の変更に併せまして、地区計画の変更という形になるものでございます。いろいろありまして何のことか分からないということもあるでしょうけれど、そのようなことですので、水沢の都市計画については変更、江刺、前沢については決定ということになっています。これが議案第1号、第2号、第3号の中身でございます。

以上でございます。

③協議（千葉会長）

それでは只今の案件につきまして、どなたかご意見、ご質問等ございましたらよろしくお願ひします。

○及川俊行委員

私が5地域自治区全体の中身をよく理解できていないものですから、事前にいただいた資料等で分る部分と分らない部分があります。大筋には大体どういう地域がどのような形になって行くかは分かるのですが、出来るのであれば区ごとに大きい地図をいただいて、どのような形になるかと総合的に理解できるようにしていただけないか。その中で小さい部分はここですよということが理解できるわけですし、特に道路整備等もありますので、全体の説明をお願いしたい。

〔各都市計画区域の都市計画図を掲示する〕

●事務局（高橋都市整備部長）

これが水沢都市計画区域の都市計画図です。先程説明した特別用途地区というのは、この羽田の街なか、これは都市計画の用途地域上は工業地域になっていますが、これに特別用途地区というのを被せまして、基本的には鋳物以外の工場は規制しますよというのが羽田の特別用途地区であります。準工業地域は卸町の流通団地、火葬場付近、国道4号沿い、水沢駅の東側のエリア、水沢ガスのエリア、マイアネタウンのエリアに指定しております。これが全体で92ヘクタールでございます。

○千葉悟郎委員

今、国道397号まで道路が出来ているが、この道路はマイアネタウンまでは行かないのか。

●事務局（高橋都市整備部長）

国道4号水沢東バイパスですね。東バイパスは国道397号まで出来ています。
現在国道343号までは整備しようということで、進めています。

○及川俊行委員

マイアネタウンはどこか。

●事務局（高橋都市整備部長）

マイアネタウンは国道343号の南側になります。今のバイパスの現状は第1段階として国道397号から国道343号までを整備するというので、これによってもかなり交通の流れが動き効果が出ます。国道343号まで開通後、マイアネタウンの方に入って、次に真城というような形になります。

●事務局（齊藤商工観光部長）

次に江刺の準工業地域になりますが、愛宕地区と内ノ町地区というのがありますが、前の岩手ソックスというところで、濃い紫色のところになります。また、桜木橋を渡った先の新幹線西側が愛宕地区になります。この2箇所、合計で50ヘクタールを指定しております。

●事務局（渡辺都市整備部都市計画課長）

前沢の都市計画ですが、平泉前沢インターがこちらですので、そこから国道4号を北に進みますと住宅団地になっているところがあります。沖田団地というニュータウンがございます。その中に5.6ヘクタールの準工業地域を指定しております。前沢の場合はこの場所だけになります。現在は住宅が建っているという場所がございます。

◎千葉会長

及川委員さん、よろしいでしょうか。

○及川俊行委員

はい、ある程度は。

◎千葉会長

その他に皆さんの方からございませんでしょうか。

○及川俊行委員

地元の部分で、一番話題になっているところで一つお尋ねしたい。今日の新聞で公表されました江刺区の一本松地域の学校建設ですが、ここに学校が建設されるということであるが、ここは

今後どのような形で土地利用計画されていくのか。今は何も無いわけですので、区域が掛かっていない。そういう部分が良いのかどうか。このような計画を立てる時に、各関係部署との話し合いがなされてこのようなことが出てくるのではないのか。教育委員会等ともそのような話し合いがなされているのか。土地利用について、奥州市全体としてどのような捉え方をしているのか。

●事務局（高橋都市整備部長）

岩谷堂小学校の部分については、今農地ですがここに限らず、奥州市全体の土地利用はどうあるべきか、ということの作業を今やっております。その中で今言った一本松の辺りをどのような用途地域にしたら良いか、それは今後いろいろな意見を踏まえて検討していくということになると思います。

○及川俊行委員

それは理解していないわけではないのですが、学校が出来るという方向性は決まっているわけです。道路も一応、どの程度のもので流れているか分かりませんが、形がもう決まる前に大手の人はもう目を付けているわけです。結局全部後の形になって行くのです。そういう部分であれば、はっきりここはスクールゾーンならスクールゾーンという形の中で、やはり早急にそのようにするものではないかと思うわけです。その辺はどうでしょう。全体は別としてもこのように決まっているものについて、全体を見てからではどんどん遅れて行きます。水沢も矢中の開発問題があったわけですが、どんどん遅れて行ってしまふ。

●事務局（高橋都市整備部長）

簡単にいえば、用途地域を定めた方が良いのではないかとということですか。

○及川俊行委員

はい。

●事務局（高橋都市整備部長）

そのとおりだと思います。今の段階ではまだ都市計画変更ということにはなりません、先程もいいましたようにここも含めまして、北側の方にも田圃がございますので、それも含めまして用途地域の変更に入るのだということがございます。学校のこのエリアだけ用途地域を変更したら良いのではないかというのも、そのとおりだと思いますが、ポイント的ではなく全体を見ながら江刺の用途地域についても、いろいろなご意見があると思いますので、それを踏まえて用途地域を変えて行くということになると思います。

○及川俊行委員

基盤整備の絡みで、やって来なかったのだろうと理解はするのですが、形がどんどん変わって

行く訳ですから、それに併せて行政も動いて行かないとどんどん遅れてしまう。そういう部分では速やかに用途地域の指定はやるべきではないか。

◎千葉会長

事務局よろしいですか。

●事務局（鈴木都市整備部都市計画課長補佐）

只今、用途地域の変更の話が出ましたけれど、学校自体につきましては用途地域を指定しなくても建設はできます。よって、今後はこの学校を基軸として、このエリアの土地利用について検討して行くという形になるのだと思います。

○及川俊行委員

それはいつ頃の予定か。このエリアの上の方には岩谷堂高校と農林高校の統合高校が新しくできる地域であります。そういうことも含めていつ頃できるのか、お尋ねしたい。

●事務局（鈴木都市整備部都市計画課長補佐）

それについては、ご存知のとおり現在都市計画マスタープランというものを策定中でございます。策定にあたっては、地区に入りまして意見交換の場を設けたいと思っております。この様な問題以外にも地域の抱える課題やまちづくりに対する意見等が出ると思いますので、その辺を踏まえて進めていくという形になります。

○及川俊行委員

進行中ということによろしいですか。

●事務局（鈴木都市整備部都市計画課長補佐）

はい。

◎千葉会長

ほかにご意見等ございませんか。

○佐々木國男委員

中心市街地活性化基本計画の概要についてですが、12 ページ、メイプルの年間利用者数とか定住人口の調査はなされているのか。14 ページの事業リストでございしますが、4－6 奥州市賑わいのみちづくり事業とありますが、これは完了しているのか継続しているのかお伺いいたします。その一番下 4－8 電線類地中化事業、これは県の事業ですが、平成 19 年度からとなっておりますが、予算化はされているのか。16 ページ、6－2 高齢者マンション建設事業（仮称）について、

民間の建設協議会が設置されているようですが、最終ページのジョイス水沢駅前跡地と関連しているのかどうか。以上4件お願いします。

●事務局（菅原商工観光部商業観光課長）

数値の関係についてお答え申し上げます。このメイプルの利用者数につきましては、12ページに表6というのがありますが、その中でメイプル東館、ジョイスも入っていますが、これについて何人この東館に入ったのかということは、なかなかデータ的には捉えるのは難しいので、一番上の欄に記載してありますようにレジを通過した人ということで数値を把握しております。それからその下の段にメイプルの地下、マッセですね、ここで利用者数の記録が残りますので、会議などに利用した人についての人数の把握が出来るということでありまして、あと西館もございまして。若干ですけれども会議室もありまして会議等が開かれております。これも数値として把握しております。それらを足し合わせますと1,124千人になるというのが現状の数値になります。いろいろと事業を加えていく中で、この利用者数を増加させていきたいということで、今は〇〇〇〇ということで目標値となっておりますけれども、これについてこういう数字で良いのかどうか検討している最中でございます。それから右側の定住人口ですけれども、当然数値として下のグラフがありますように年々減ってきているということでありまして。当然調査は出来ておりますけれども、平成19年の現状の数値を維持をするというストーリーで、達成するために様々な事業を配置させたいということで考えているところであります。

●事務局（高橋都市整備部長）

それでは14ページの4-6奥州市賑わいのみちづくり事業、これは現在も続いております。金額的には少ないですが、現在は青葉町の東西線部分の電柱を出来るだけ宅地側に寄せまして、車道部分の空間を広げようということで進めております。平成20年度もありませんし、平成21年度も予定しております。何が問題かということ、現地をご覧になっていると分りますが、電線がかなり入り組んでおりまして、電柱1本動かすのに100万円単位の費用がかかるということで、なかなか思うように進んでおりませんが継続して進めるというものでございます。それから4-8の電線類地中化事業ですが、これにつきましては県事業ということになります。地元の皆様方と1回お話し合いはしております。その後につきましては、現在も調査中ということで、具体的にはまだ入っていないということでございます。これはいわゆる駅通りでも、中央通りの交差点から東側のエリアの部分でございます。距離的にはそう大きなものではございませんが、ここにつきまして歩道の中に電線類を埋めるということの事業でございます。それから16ページの高齢者用マンション建設事業（仮称）ですけれども、これにつきましては駅前のジョイスの跡地になります。現在駐車場として使っておりますが、約3,000平方メートルありますけれども、ここに高齢者用のマンションを建設したいということで、現在いろいろな事業計画を立てている。これは民間サイドですけれども、そういう状況になってございます。現在は、福祉サイドの介護保健との関連がございまして調整をしているところでございます。

○佐々木國男委員

簡単に再質問ですが、11 ページに数値は明記されておりますけれど、今年度は調査したのですか。

●事務局（菅原商工観光部商業観光課長）

まだ年度の途中でありますので数値は確定していませんということで、現時点での最新のデータということで平成 19 年の数値を採用しています。

○佐々木國男委員

これは毎年何月に調査をされているのですか。平成 19 年度は何月に調査をされているのですか。

●事務局（菅原商工観光部商業観光課長）

これは住民基本台帳のデータでもって、12 月時点の数値ということで把握しているところでございます。

○佐々木國男委員

それから 14 ページの賑わいのみちづくり事業ですけれど、予算化されているということですが、何年から進められているのでしょうか。

●事務局（高橋都市整備部長）

平成 13 年度から始めております。今の段階は年間 150 万とか 200 万とかで、前は補助事業を入れていましたけれど、今は全て単独費ということで、なかなか思うようには進んでいない。

○佐々木國男委員

進んでいないとはどういうことか。

●事務局（高橋都市整備部長）

はい。一番やったのは東町の通りですね。ここは最初に大きくお金をかけてやりました。

○佐々木國男委員

まだ、予算の残というのはあるのですか。

●事務局（高橋都市整備部長）

残といいますか一応こういうことでやっていますけれど、後は年度の予算の取り方になってくるのかなと思います。

○佐々木國男委員

了解いたしました。

○千葉悟郎委員

13 ページの高齢者用マンション建設事業ですが、これらもいろいろな方向で動いて来ているの
だろうと思うのですが、見通しというか、いつ頃までに建設されるのか。仮称とついているので、
現実性がない。大体いつ頃の目途となっているのか、もう少し説明をいただきたい。

●事務局（高橋都市整備部長）

かなり具体的に、こういうことで、何人増えるとかそのような物はございます。ただ、今時点
では公にできないということがございます。色々な問題があります。土地は土地開発公社ですの
で、そのような問題とか、補助金も入れたいと思っていますので、国の調整の関係とか、今やっ
ているところです。一番は先程申し上げましたけれども、介護保健計画との絡みで現在福祉サイ
ドとも調整をしているという状況でございます。

○千葉悟郎委員

分りました。

○及川俊行委員

関連ですが、現在水沢区内には2棟のマンションが建っているわけです。これは平成24年度
までの計画であるのですが、これですとおそらく4棟目になると思うのですが、そうなった時に
奥州市全体の中でマンションに住む定住人口はどれくらい見ているのか。おそらくもう1棟が今
年度、来年度あたり出てくるだろうと思っているが。

●事務局（高橋都市整備部長）

いずれマンションにつきましては、いろいろな動きがございます。中心市街地活性化基本計画
に載せるというのは、いわゆる一般分譲マンションではなくて、ここにも書きましたけれど高齢
者ですね。そういうマンションについて基本計画に掲げるということです。一般分譲マンション
については、特に補助を出すわけではないです。ただ、需要がですね、例えば駅の東ですとすぐ
に満杯になったようですけれども、南町についてはちょっと空いているのかなというのもありま
すけれど、正式な情報はこちらに入ってきて来ないという状況でございます。

○及川俊行委員

市街地の活性化という部分では分るのですが、その中で高齢者の賃貸マンションはそのとおり
だと思います。コンパクトシティの中で必要になってくるのだろうと思いますが、その中でもう
1つ必要なのが、若者の人達が居住する地域、その辺も併せてやっていかないと、おかしくなる

のではないかなと思うのですが。

●事務局（高橋都市整備部長）

その件につきましては、6-5に家賃の一部を補助ということで、若い方々、小さい子供さんがいる方々をターゲットにしておりまして、こういう制度を設けている状況でございます。

○及川俊行委員

全体の中で、要するにそれはそのとおりであると私は見ておりましたけれど、奥州市の全体の中で水沢区を考えて良いと思いますが、その中で例えば農業をやっている方々、どんどん街の中だけに人を集めると、耕地はどんどん荒れて来ます。そういう部分での考え方を全体の中でやっ
て行かないと、街中だけの活性化だと見られてしまう計画になってしまうと思うのですが。例えば青森の場合は市内に結構大きなマンションが建ててありますが、高齢化マンションですが、その全体の中で、市でどういう様な人口の動き方、定住後どの様な形にしていくかということの構想があって、それは街中に高齢者マンションが出ているから、片方をやると片方がまた空洞化になってしまうので、またそこへ繰り出していく形になって来る。全体の中でどの様にしていくかということは都市計画の中では大事なことではないかと思う。

●事務局（高橋都市整備部長）

今の意見はそのとおりでございます。それでこの中心市街地活性化基本計画もそれをする
ことによって、周りはどうなるのという議論もそのとおりでございますが、今回につきましてはいわゆる中心市街地ということを決めまして、先ずそれをやろうということで今進めております。それ以外の区域につきましては、現在進めております都市計画マスタープランの中で、奥州市としての全体はどうあるべきか、ということを決めるため、現在作業を進めているところでござい
ます。

○佐々木國男委員

先程の14ページの4-8の県事業ですが、地元説明会はなされていて、現在は調査中という
ことですが、具体化についてはいつ頃か。

●事務局（高橋都市整備部長）

いずれ詳細について、県の方で今作業しているところです。地元説明はしましたけれど、詳細
については設計中というところでございます。

○佐々木國男委員

最終ページの21ページのスケジュールのところですが、空白部分になっているところがある
が、ここではお知らせは出来ないのか。

●事務局（高橋都市整備部長）

今日の審議会を踏まえて、知事同意とかがいつ頃かというご質問ですか。

○佐々木國男委員

はい。

●事務局（鈴木都市整備部都市計画課長補佐）

本案件が可決されれば、今月中旬頃に県へ同意協議を行います。その同意の回答が10月下旬頃になるかと思えます。その後都市計画決定告示という形になります。よろしいでしょうか。

○佐々木國男委員

ありがとうございます。

④採決（千葉会長）

その他にご意見等ございませんか。

それでは次へ進めてよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

それでは、議案第1号「水沢都市計画特別用途地区の変更について」、議案第2号「江刺都市計画特別用途地区の決定について」、議案第3号「前沢都市計画特別用途地区の決定について」、原案のとおり決することとしてよろしいか、決議をとります。

賛成の方、挙手をお願いいたします。

〔出席委員全員挙手〕

全員の挙手がありましたので、原案のとおり決することとします。

〔議案第4号〕

①上程（千葉会長）

続きまして、議案第4号「水沢都市計画地区計画の変更について（奥州市決定）」を議題とします。事務局からの説明を求めます。

②説明（事務局）

（渡辺都市整備部都市計画課長）

議案第4号「水沢都市計画地区計画の変更について」を説明いたします。9ページをお開きく

ださい。都市計画マイアネタウン地区地区計画変更の理由書があります。マイアネタウン地区は水沢区の既成市街地の南東部にあり、「複合住宅団地整備計画」に基づき土地区画整理事業を導入し、生涯学習と高齢者福祉を基軸とした複合住宅団地の形成を目指している地区である。変更理由1として、土地区画整理事業の効果の維持増進と良好な街並み景観及び住環境の維持・形成を図るため、「地区計画」と「建築協定」を導入し、きめ細やかなまちづくりを展開している。しかし、平成9年に締結した第1期地区の建築協定が平成19年6月27日をもって満了となり、建築協定で定めていた『建築物等に関する基準（以下「建築基準」という。）』が失効した状況にある。当地区は今後も良好な街並み環境及び住環境の維持、形成を図る必要があることから、当該建築協定で定めていた建築基準を地区整備計画に移行するものである。変更理由2として、近年、モータリゼーション（車社会化）の進展等を背景としながら、公共公益施設の郊外移転や大規模な集客施設の郊外立地など、都市機能の無秩序な拡散が進行している。こうした中で、これまでの都市の拡大成長を前提としてきたまちづくりを進めていった場合、高齢者等の生活利便性の低下や環境負荷の増大、後追いのインフラ（社会基盤施設）の整備とその維持管理コストの増大、各種公共サービスの効率の低下等の様々な問題が生じることが懸念される。このため、これまでのまちづくりの方向を転換し、都市の既存ストックを利活用しながら、都市機能がコンパクトに集積した都市構造（集約型都市構造）を実現し、人口減少・超高齢社会に対応したまちづくりを進める必要がある。今般、そのまちづくりの実現化方策の一つとして、中心市街地が地域の経済及び社会の発展に果たす役割の重要性に鑑み、都市機能が他の地域より集積している水沢駅西側を奥州市の中心市街地と位置付け、都市の既存ストックの利活用や経済の活性化を図るため中心市街地活性化基本計画を策定し、国からの認定を受けるものである。集約型都市構造と中心市街地活性化基本計画の効果を最大限発揮させ、国からの認定を受けるためには、都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設の立地を適正に誘導する必要があることから、当地区の国道4号水沢東バイパス計画沿線に指定している準工業地域へ大規模集客施設の立地を制限するものである。続きまして5ページをお開きください。マイアネタウン地区地区計画新旧対照表がございます。右側が旧、左側が新という形になっております。下にアンダーラインの線が引っ張ってあるところが今回変更する部分であります。その中で6ページですが、今までの建築物等の用途の制限の記載方法は「①建築基準法別表2（に）項第3号に掲げる建築物」というような形で載せておりましたが、これでは建築物がすぐに分かりませんので、今回記載方法を変えて詳細に記載したものでございます。その中の35番ですが、「店舗、飲食店、展示場又は遊技場に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの」ということで新たに足しております。建築物の形態又は意匠の制限について、下に線を引っ張っておりますのが今回改正になる部分でございます。8ページですけれど、これらの理由として土地区画整理事業による土地基盤整備等を推進し、複合住宅団地としての土地利用の規制、誘導を行い、良好な街並み景観及び住環境の形成を図るため、本案のように変更しようとするものでございます。続きまして10、11ページ、都市計画マイアネタウン地区地区計画区域図ということで、赤で縁取りをしている部分が今回の地区計画の区域になります。面積は42.4ヘクタールでございます。次のペ

ージに地区整備計画図がございます。この図の右下の方に地区整備計画図の凡例があります。緑色については優良住宅地区約 29.1 ヘクタール、黄色が業務住宅地区約 7.6 ヘクタール、桃色が文教厚生地区 2.9 ヘクタール、赤色が商業施設地区 2.5 ヘクタール、紫色が工業施設地区 0.7 ヘクタールということで、地区の区分になっております。13 ページにかき又はさくの構造の制限の図面がございます。右側に凡例があります。路線ごとに生垣の種類を定め街並みの景観を図るということになっております。今回これらの地区整備計画の変更と準工業地域への大規模集客施設の立地の制限をするということでございます。都市計画の策定の経緯の概要でございますけれども、原案の説明を 7 月 26 日に昼と夜に行いまして、46 名の出席をいただいております。原案の縦覧ということで、7 月 30 日から 8 月 12 日まで行いましたが縦覧者なしはおりませんでした。その後に住民説明会ということで、9 月 5 日、7 日に計 3 回行い、44 名の出席をいただいております。その後に変更案の縦覧ということで、9 月 10 日から 9 月 24 日まで行いましたが、縦覧者はおりませんでした。また、意見書の提出もありませんでした。そして本日都市計画審議会ということでございます。

以上でございます。

③議案審議（千葉会長）

只今ご説明のありました案件について、皆様からご意見、ご質問等をいただきたいと思います。

○及川俊行委員

11 ページと 12 ページの部分ですが、11 ページの薄黄色のところには、商業施設地区と業務住宅地区があるのだが、どの様に理解すれば良いのか。

●事務局（高橋都市整備部長）

11 ページに薄黄色になっているところですが、都市計画用途地域上は第二種住居地域になっております。これにつきましては、床面積 10,000 平方メートルを超えるものは建築できません。12 ページとの対比でございますが、これは地区整備計画ということで用途地域の制限の上に、更にこういう街にしようということで決めたのがこの図面ということになります。少し分りづらいのですが、都市計画用途地域でいろいろな規制が掛かりますが、更にその上に、地元の皆さんと話し合いをして、ここは住宅地に限定しようとか、業務地にしようかということでこのような定め方をしているものでございます。

○及川俊行委員

この土地は市のものですか。

●事務局（高橋都市整備部長）

12 ページの真中の赤い部分、商業施設地区は民間でございます。その下の黄色い所は土地開発

公社のものです。

○及川俊行委員

この赤い部分は民間のものとするれば、持ち主があるわけですから、これについては民間の方々からは何も問題はなかったのでしょうか。

●事務局（高橋都市整備部長）

10,000平方メートルを超える建築物を建築したいとかそのようなものはありませんでした。このエリアにつきましては、土地区画整理事業が始まる時に、ここにそういう店舗を設けるということを条件でこのような配置をしたわけですが、現在もまだ来ていないということで、これにはいろいろな事情がありますけれど何とか来てくれるようにということで、市としても市長を始め再三お願いをしているという状況になっているところでございます。

○及川俊行委員

今そうすると見通しがついていないと、現状でもということですか。

●事務局（高橋都市整備部長）

はい。そうですね。

○及川俊行委員

そうすると、この持ち主は売却をするということもあり得るのですか。

●事務局（高橋都市整備部長）

ないわけではないと思います。いろいろなことがありまして、なかなか公に出来ない事情がございました。

○及川俊行委員

分りました。

○千葉悟郎委員

関連で聴きたいのですが、この土地は私のお話しした、駅前ジョイスの土地なのか。

●事務局（高橋都市整備部長）

具体的に会社名を出して良いかどうか分らなかったのですが、そこまで出ましたので言いますが、実はジョイスの方で、マイアネタウンの計画時点である程度住宅が建築しましたら、出店したいということでこのエリアをジョイスの方で持っているというものでございます。いろいろ話

しを聞いてみますと、まだバイパスの方が具体的に見えていないということで、なかなか手を付けられないという状況になっているということがあります。

○千葉悟郎委員

分りました。

④採決（千葉会長）

その他にどなたかご質問、ご意見ございませんか。

それでは、議案第4号「水沢都市計画地区計画の変更について」、原案のとおり決することとしてよろしいか、決議をとります。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

それでは賛成の方の挙手をお願いいたします。

〔出席委員全員挙手〕

全員賛成ということですので、原案のとおり決することといたします。

以上で、本日の審議会で予定していた審議事項は、全て終了いたしました。私のほうから市長へご答申申し上げます。

御協力ありがとうございました。

(6) 閉会（都市整備部長）

以上をもちまして奥州市都市計画審議会を終了いたします。ありがとうございました。

午前11時30分 閉会

以上の審議会の大要が正確であることを証するため署名押印する。

平成 年 月 日

2号委員

①

3号委員

①