

第 11 回

奥州市都市計画審議会議事録

平成 23 年 7 月 26 日招集

奥州市都市整備部都市計画課

第 11 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 23 年 7 月 26 日 (火) 午後 1 時 30 分開会
- (2) 場所 奥州市役所 7 階 委員会議室

2 協議事項

協議第 1 号 奥州都市計画用途地域変更及び大畑地区地区計画変更 (原案) 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 12 名

1号委員 千葉 龍二郎 (都市計画審議会会長)

菊地 ナミエ

及川 啓 隆

鈴木 まゆみ

高橋 安 子

2号委員 加藤 清

菅原 明

佐藤 邦 夫

新田 久 治

3号委員 深澤 忠 雄 (代理出席 楢山調整課長)

新田 武 彦 (代理出席 村上交通課長)

小野寺 節 夫

- (3) 欠席委員数 3 名

1号委員 及川 正 和

小野寺 哲 郎

2号委員 小野寺 重

4 議事

午後1時30分 開会

(1) 委嘱状交付（及川都市計画課長補佐）

都市計画審議会に入ります前に委嘱状の交付を行います。

この度、3号委員の岩淵京子委員が奥州金ヶ崎行政事務組合を退職なされたことから後任として小野寺節夫様に当審議会の委員を委嘱したいと思います。それでは、市長から委嘱状の交付をいたします。

（小沢市長）

委嘱状 小野寺節夫様 奥州市都市計画審議会委員を委嘱したいと思います。任期は平成23年7月26日から24年6月30日までということで、よろしく願いいたします。

(2) 資料の確認（及川都市計画課長補佐）

続きまして、資料の確認をお願いしたいと思います。郵送させていただきました次第、協議1「奥州都市計画用途地域変更及び大畑地区地区計画変更（原案）について」1ページから12ページまで、以上2点でございます。

なお、本日お送りしておりました次第につきましては、大変申し訳ございませんが、本日記布しております次第と差し替えのほどお願いしたいと思います。

(3) 開会（及川都市計画課長補佐）

では、只今より第11回奥州市都市計画審議会を開催いたします。本日は審議会委員総数15名中、12名の出席を頂いております。奥州市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、委員の2分の1以上が出席しており、本会議が成立していることをご報告申し上げます。

なお、佐藤邦夫委員、小野寺重委員については遅れてお見えになることになってございます。また、代理出席で岩手県南広域振興局土木部土木部長 深澤委員に楢山調整課長、水沢警察署長 新沼委員に村上交通課長のご出席を頂いております。

それでは、開催にあたりまして小沢市長よりご挨拶を申し上げます。

(4) 市長挨拶（小沢市長）

改めて、皆さんこんにちは。皆様には大変お忙しい中、月末も近くなりました平日の午後にお集まりいただきましたことを心から感謝申し上げます。第11回奥州市都市計画審議会ということでございますが、主な議題は大畑地区の地区計画変更について皆さんに原案をお示ししながらご意見を賜るというものでございます。長きにわたって対応しきれずにいた部分、時代

の変化と共に変更しながら対応策を考えていかなければならないということの中で、一定の案を策定いたしました。本日は、原案に対するご意見ということでございますので、是非ご忌憚のないご意見を頂戴し、そのご意見をもとに奥州市の総合的發展に強く働いていく都市計画ということで位置づけしながら、より良きものを達成して参りたいと思います。是非、皆さんの積極的なご発言を心からお願いし冒頭のご挨拶といたします。どうぞよろしくお願ひいたします。

(5) 会長挨拶（及川都市計画課長補佐）

続きまして、千葉会長よりご挨拶を頂きたいと思ひます。

（千葉会長）

千葉でございます。只今、小沢市長さんのほうからお話がありましたとおりでございまして、今日の議題、本当に時代の変化というものがますます進んでいるというような気がいたします。資料も事前に配布してあるようでございますので、今日は活発なご意見を頂戴し意見を持ち上げたいと思ひますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

(6) 議事録署名人の指名について（及川都市計画課長補佐）

次第4 議事録署名人の指名について会長よりご指名をお願ひいたします。

（千葉会長）

それでは、私のほうから指名してよろしいでしょうか。

では、ご指名申し上げます。2号委員の菅原明委員と3号委員の小野寺節夫委員のおふた方にお願ひをいたします。よろしくお願ひいたします。

(7) 協議（及川都市計画課長補佐）

次第5の協議につきましては、進行を千葉会長にお願ひしたいと思ひます。千葉会長よろしくお願ひいたします。

（千葉会長）

それでは、次第5の協議に入らせていただきます。協議の1でございます。奥州都市計画用途地域変更及び大畑地区地区計画変更（原案）についてでございます。用途地域につきましては、中身と致しましては事務局のほうから説明をしていただきます。

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思ひます。それでは、説明よろしくお願ひします。

①説明（事務局）

（及川都市整備部長）

都市整備部長の及川でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、私のほうから用途地域変更及び大畑地区地区計画の変更（原案）についてご説明を申し上げます。奥州市の用途地域につきましては、合併前から水沢、江刺、前沢区におきまして市街地を中心に2,198haの用途地域を変更しております。今回お送りするのは水沢区の田小路地区でございます。国道397号に面し中心市街地にも近いこともありまして、商業施設立地の需要がありますことから今般この見直しを図るものでございます。また、用途地域の変更に関連をいたしまして大畑地区の地区計画の土地利用方針の変更も必要となることから併せて原案の説明を行いたいというものでございます。

本日の議題につきましては、諮問し採決をするというものではございませんので、ご忌憚のないご意見を頂きたいと思っております。それでは、詳細につきましては担当より説明をさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

（千田都市計画課主任技師）

都市計画課の千田でございます。それでは、プロジェクターを使いながら奥州都市計画用途地域の変更及び大畑地区地区計画の変更（原案）について、ご説明いたします。

こちらが今回都市計画変更をする箇所の一覧図となります。青い部分が地区計画変更箇所の大畑地区地区計画区域 50.1haとなります。大畑地区計画内にある赤い部分が用途地域変更箇所 2.8haとなります。

それでは、最初に用途地域の変更についてご説明いたします。

まず、用途地域ですが、用途地域とは、都市の土地利用に関する最も基礎的なもので、土地に計画性を与え、適正な制限のもと、土地の合理的な利用と利便の増進を図り、公害を防止するなど、都市の環境を保持するために定められるものです。本市においては、昭和48年に合併前の水沢市、江刺市、前沢町で約1,718haを指定し、現在では2,198haが指定されております。

用途地域の種類ですが、12種類ございまして、大きく区分いたしますと「住居系」、「商業系」、「工業系」に分かれます。「住居系用途地域」といたしましては、第一種低層住居専用地域から準住居地域まで7種類ございます。「商業系用途地域」としまして、近隣商業地域、商業地域の2種類、「工業系用途地域」としまして、準工業地域、工業地域、工業専用地域の3種類となっております。

それでは、用途地域の変更箇所ですが、水沢区でございまして奥州市役所より南に700mほど行った国道397号に面した田小路地区というところでございます。現在、第一種住居地域として2.8haほど用途指定しております箇所を第二種住居地域へ用途変更をしたいというものでございます。

こちらが計画図となります。

変更する理由についてですが、今回変更する区域は平成23年3月に策定した奥州市中心市街地活性化基本計画において、中心市街地活性化区域に含まれ、未利用地の解消を積極的に推進し沿道商業サービスの充実を図る方針のもと商業施設立地の需要の高まりを受けたことから、

生活利便性を高め、中心市街地の賑わいの再生と活性化へ向け郊外型店舗と同等の店舗誘導できるよう田小路地区の2.8haについて第一種住居地域から第二種住居地域に変更するものです。

変更後の奥州都市計画用途地域の全体面積としましては、第一種住居地域が619haから616haへ、第二種住居地域が83haから86haへ用途地域面積が変更となります。

それでは、第一種住居地域と第二種住居地域の違いについて説明いたします。お手元の資料のP4に建築物の用途制限の一覧表がございます。

スライドには、第一種住居地域と第二種住居地域の用途制限について変更となる箇所のみを表示しております。建ぺい率、容積率については第一種住居地域、第二種住居地域とも6/10以下、20/10以下で同じです。店舗面積について第一種住居地域で延べ床面積3,000㎡以下であったものが第二種住居地域になると延べ床面積10,000㎡以下まで建築可能となります。

事務所やホテル、旅館、ボウリング場やバッティング練習場等の運動施設についても第一種住居地域では延べ床面積3,000㎡以下でありましたが第二種住居地域では3,000㎡以上のものでも建てれる形となります。カラオケボックスや麻雀店、パチンコ店等の遊戯施設は、第一種住居地域では建築できませんでしたが第二種住居地域では10,000㎡以下まで建築可能となります。また、自動車教習所や畜舎、火薬・石油類の貯蔵処理の量が非常に少ない施設について延べ床面積が3,000㎡以下であったものが3,000㎡以上のものが建てられることとなります。

それでは、次に地区計画の変更について説明いたします。

まず、地区計画とは、地区の特性に応じて、道路、公園などの地区施設や建築物等の整備、土地利用についての計画を地区住民の意向を反映しながら都市計画に定め、これに沿って開発や建築行為を規制誘導することにより、良好な環境の街区を整備し、保全を図ることを目的に指定するものです。現在、奥州市においては4地区、水沢区では大畑地区、マイアネタウン地区、江刺区で下惣田地区、前沢区で前沢北地区が指定となっております。

今回変更する地区は大畑地区でございます。

大畑地区地区計画は、水沢区の中心市街地の西側に位置し、武家屋敷等の歴史的な建造物が今なお残り趣のある街並みづくりの保存と再生を中心に良好な市街地環境の形成を図ることを目的に平成8年に50.1haを都市計画決定をいたしました。

今回の変更は地区計画区域内において土地利用の考え方が変更となる箇所が出てくることから土地利用方針を変更し併せて地区整備計画も変更するものです。

こちらが変更前の地区整備計画図となります。

地区区分を色分けして表示してございます。青色が歴史的街なみ形成地区、ピンク色が商住一体地区、黄色が優良住宅形成地区、茶色が沿道利用サービス地区となっております。赤枠表示の部分が従前の地区計画の土地利用に関する方針において「低・未利用地を利用して歴史、文化、観光などの拠点となる施設の誘導を図る」中核施設誘導地区4.6haとなっております。

しかしながら、地区整備計画については、建物計画が定まってから指定することとしていたことから中核施設誘導地区には地区整備計画が定まっていない状態となっております。

当初は、土地利用方針に示すとおり歴史的街なみづくりを先導する中核施設として歴史館や

偉人館などの観光公共施設設置に向けた構想や立地誘導を政策的な部分で模索してまいりましたが、社会情勢の変化等により行政主導での施設立地は難しい状況となり、中心市街地に近接しながらもなかなか利活用が進まない状況にあります。この地区は、中心市街地活性化区域内でもあり、未利用地の解消を積極的に推進していく方針でもあることから、中心市街地の賑わいの再生と活性化に向け一体となった有効的な土地利用が図られるように、中核施設誘導地区の4.6haについて土地利用に関する方針の変更と地区整備計画を変更するものであります。

こちらが地区整備計画図の変更原案図となります。

変更する4.6haの内、歴史的街なみ形成地区に隣接し、すでにいずみ保育園や住宅地が形成されている1.8haについては優良住宅形成地区とします。田や未利用地が多く開発意向が示されている箇所2.8haについては「近隣住民利便向上施設誘導地区」に変更し土地利用に関する方針も「主要幹線である国道397号沿いの「沿道利用サービス地区」と連動した近隣住民の利便性向上に資する施設の誘導を図る」に変更します。そうしますと地区区分面積について「優良住宅形成地区面積」が約12.2haから約14.0haへ「近隣住民利便向上施設誘導地区」が約2.8haとなります。また、近隣住民利便向上施設誘導地区において地区整備計画による建築物に関する事項を設けております。

建築物の敷地面積の最低限度として120㎡としています。

建築物等の形態又は意匠の制限では、

1. 屋根、外壁の色は原色を除いた落ち着いた色合いとする。
2. 屋外広告板、そで看板、電柱そで看板及び立て看板については、色彩を周辺環境と調和したものとする。としております。

かき又はさくの構造の制限については、沿道利用サービス地区と優良住宅形成地区と同じ制限としており、道路に面して設けるコンクリート造、ブロック造、石造などこれに類する構造の部分は、高さ1m以下とする。ただし、地区整備計画図に示すかき又はさくの構造制限路線沿いで、道路境界線から概ね2mの範囲のかき又はさくの構造は板塀又は生け垣とする。としております。

つづきまして今後の進め方について説明をいたします。

それでは、今後の都市計画変更に向けた手続きでございますが、資料の一番最後12ページに「都市計画策定の経緯を示す書面」を添付しており、今後の手続きについて大まかにですが記載してございます。

本日、都市計画審議会に協議をかけさせていただき、原案について8月下旬に地権者説明会を開催したいと考えております。その後、原案の縦覧を行い、10月下旬に岩手県へ事前協議書の提出、事前協議が整いましたら都市計画変更の住民説明会及び変更案の公告、縦覧手続きを12月から来年の1月かけて行いたいと考えております。

順調に手続きが進む前提ではありますが、2月下旬に都市計画審議会に諮問したいと考えており、3月に岩手県知事同意協議を経て、都市計画変更決定告示をする予定でおります。

以上でございます。

②協議（千葉会長）

ありがとうございます。只今、都市計画用途地域変更と大畑地区地区計画変更の説明をしていただきました。どなたかご意見、ご質問がございましたら遠慮なくお願いいたします。

今後の予定というものもつけております。

はい、どうぞ。

○鈴木まゆみ委員

商業施設立地の需要の高まりを受けたことからとありますが、具体的な計画が今あるのではありませんか。ちょっと噂でそういう話を聞いたことがあるのですけれども、具体的なことが決まっていてこれを変更するという事ではないのですか。

（千葉会長）

事務局お願いします。

●境田都市計画課長

今回の田小路地区の内容につきましては、土地開発公社の土地がありましてこれを一体的な土地利用を図るということで、入札を行ったものであります。ある一定の条件をつけて入札を行っておりますので、落札者からある一定の事業方針が示されており、そういう部分も含めて変更を考えているということでございます。

（千葉会長）

ということですが、よろしいですか。

○鈴木まゆみ委員

保育園とか近くにありますが、そういった部分での問題はないのでしょうか。市役所はいつも何か計画があつて都市計画を変更するじゃないですか。姉体にしてもそういうところを用途変更するという感じなので、その辺の周りの環境とか果たしてどうなのだろうかというような気がするのですけれども。

●境田都市計画課長

この地区につきましては現在、第一種住居地域でございまして、近隣の居住環境を守るための地区となっております。これらの地域が第二種住居地域に変更するわけなのですが、第二種の部分におきましても主に住宅の環境を守ることに付いても基本的な部分は特に変わりません。

そういう中で地域の生活環境、地域状況を踏まえながら、この地域に建てられる規模のもの制限緩和をしたいという内容で、特に用途について支障が出るとかそういうようなものではございません。

○鈴木まゆみ委員

わかりました。

(千葉会長)

よろしいですか。

あと、どなたかございませんか。

はい、どうぞ。

○菅原明委員

この区域で建物を建てるとか、道路を作るとかそういった場合は日高神社とか歴史的にもこの地域は古くからの地域だと思うのですが、発掘調査とかそういうことはしなくてもいいのでしょうか。何か工事の前にはそういうことの契約があるのでしょうか。

●境田都市計画課長

この箇所は、埋蔵文化遺産的なものはありません。特に発掘調査は必要ないと思っております。

●及川都市整備部長

いずれ、埋蔵文化財部分の契約はございませんが資料の10ページを見ていただきたいと思いますが、建物等の建設をする際にはこういったような部分について地区の景観等にも配慮しなければいけないことになっております。大畑地区の近くにはいずみ保育園等もございますし、もちろん風営法等の規制もありますので、本来であれば映画館なんかもあればいいなあと思うのですが、そういったような規制がかかっているということでございます。

○佐藤邦夫委員

この土地はですね、中心市街地ではないですよ。その辺ちょっと教えてもらいたい。

●境田都市計画課長

今回の地域につきましては中心市街地活性化計画の区域内の中での位置づけとなっております。

○佐藤邦夫委員

もし、差し支えなければ今度、土地開発公社の土地を購入された方の計画というのはどういう施設なのか。まだ、公表するわけにはいかないのですか。

●高橋土地開発公社常務

今回の開発にあたりましては土地開発公社の所有地と民間の方の所有地と半分位ずつあります。24,000㎡弱ありますが、その中で今回土地開発公社の分ということで買っていただきまして、現在は民有地の方々と交渉しているという段階でございます。これを売るにあたりまして、どういう事業計画がなされているのかということも提出していただいております。その結果これならいいであろうということで入札に参加していただいたという思いであります。現在のところ基本的にはスーパーマーケット、何処というのはまだ決まっておりませんが、何社からか出店したいという希望があるようです。スーパーマーケットをメインに致しまして、ホームセンターとかドラッグストアとかそんな感じの店舗が入っているというところでございます。

○佐藤邦夫委員

先ほど、映画館でもあればいいなというお話でしたが、以前映画館を水沢地区に出したいということがありまして適当な場所がなかったんですね。そういったことを要請して、プラス老人ホームなどの複合のことをお願いするというか、要請するといったことはできないのですか。

●高橋土地開発公社常務

映画館につきましては、風営法の関係がございまして保育園に近いこともありダメということになっています。風営法の関係がありますのでそういった業種はダメですよ、それから暴行団関係の事務所はダメですよとそれから工場はダメですよと、そういう条件をつけてそれをもとに計画書を作っていると思っております。

○佐藤邦夫委員

わかりました。

○加藤清委員

開発は3年以内に行うとかあったと思いますが、また国道397号はそれなりの広さがあるわけですが、それ以外の道路は非常に狭い道路状況となっていて、市の道路計画の整合性はどのようになっているのですか。

●高橋土地開発公社常務

3年以内というのはマイアネタウンのことです。こちらについては条件が整い次第、すぐにも出店ができる形としております。

●及川都市整備部長

道路の関係でございますが、基本的には国道397号の部分は南丑沢谷地明円線を利用した取り付け道路という形になろうかと思っております。ただ、現状のままでは狭いので取り付けとかは

難しい状況でございますので、今後いずれかの手続きの段階では農地転用あるいは開発行為等の中でも出てくると思います。道路の関係につきましては、基本的には開発者のほうで対応していただくということになりますので、今現在の市道の部分は市としては改良しないという状況で考えております。

(千葉会長)

よろしいでしょうか。

○加藤清委員

はい。

(千葉会長)

いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○鈴木まゆみ委員

都市計画で外壁の後退が1mと書いてありますが、一時、1mの後退距離は無くなったような気がしたのですが、まだ生きていますか。

●千田都市計画課主任技師

用途地域の関係でございますが、基本的には水沢区について壁面後退はありません。江刺区と前沢区の第一種低層住居専用地域については壁面後退が適用となります。

○鈴木まゆみ委員

その意味ですね。わかりました。

なければ本当はいいですよ。後退距離は本当に大変なんですよ。基準値というのがあって、ある程度緩和できる長さがありますけど、現場に行って1mの後退距離あるっていうのは大変で奥州市が無くなってすごく喜んでいるのに、ああそうかと思って今、改めて見ましたけど無いほうがいいですね。

(千葉会長)

あとは、ございませんか。

それでは質疑を終了させてよろしいでしょうか。はい、大変ありがとうございます。

では、以上をもちまして本日の審議会のすべてを終了いたしました。ご協力ありがとうございました。

5 閉会（及川都市計画課長補佐）

では、以上をもちまして、第11回奥州市都市計画審議会を閉会いたします。大変、ありがとうございました。

午後2時30分 閉会