

第 12 回

奥州市都市計画審議会議事録

平成 24 年 1 月 23 日招集

奥州市都市整備部都市計画課

第12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24年1月23日(月) 午前10時00分開会

(2) 場所 奥州市役所 7階 委員会議室

2 付議案件

議案第1号 奥州都市計画用途地域の変更について

議案第2号 奥州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 13名

1号委員	千葉 龍二郎 (都市計画審議会会長)
	小野寺 哲郎
	菊地 ナミエ
	及川 正和
	及川 啓隆
	鈴木 まゆみ
2号委員	加藤 清
	小野寺 重
	佐藤 邦夫
	新田 久治
3号委員	深澤 忠雄
	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 2名

1号委員	高橋 安子
2号委員	菅原 明

4 議事

午前 10 時 00 分 開会

(1) 開会（太田都市計画課長補佐）

それでは、只今より第 12 回奥州市都市計画審議会を開催いたします。まず、最初に会議の成立についてご報告申し上げます。本日は審議会委員 15 名中、欠席通告委員 2 名、出席委員 13 名となっております。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、会議が成立していることをご報告申し上げます。

なお、代理で出席していただいている委員についてご紹介いたします。3 号委員の新沼委員の代理といたしまして村上交通課長様にご出席を頂いております。

それでは、市長よりご挨拶を申し上げます。

(2) 市長挨拶（小沢市長）

皆様おはようございます。お初にお目にかかる方々には今年もどうぞよろしくお願ひいたします。さて、本日は第 12 回の都市計画審議会ということでございまして、実は案件につきましては水沢区の田小路の用途地域変更と地区計画の変更について、住民説明会及び縦覧が終了したことから皆さま方にご諮問させていただくということでございます。この土地につきましては、合併前の旧水沢時代から様々な変遷を経ながら現状に至った土地でございますが、いずれ市における状況の中では商業地として開発しながら、中心市街地の活性化に留まらず市全体の活性化に資する計画に変更する形とさせていただき、さらに産業の力を大きなものとしていくような方向で市としては考えているものでございます。ぜひ、様々な経過は経過としてあった理由ではありますが、今後の奥州市の発展において非常に重要なポイントである計画であるというふうに考えておりますので、今回ご参加されている委員の皆様におかれましては積極的なご発言のもと、より内容の濃いものとなるようにご審議していただければありがたいと思っております。限られた時間ではございますが、内容のある審議会になっていただきますことを心からご祈念申し上げてあいさつとしたいと思います。どうぞ皆さんよろしくお願ひいたします。

(3) 会長挨拶（太田都市計画課長補佐）

続きまして、千葉会長よりご挨拶を申し上げます。

（千葉会長）

皆さんおはようございます。お忙しい中、出席していただきありがとうございます。第 12 回ということで回を重ねてまいりました都市計画審議会、その間皆さまに貴重なご意見を頂戴しながら中身を精査してまいりました。おかげさまでいろんな形の状況の中で固まり、様々な手順も踏まえながら内容を検討してきたという状況のようでございます。案として固まってき

ております中身を再度精査していただくということですので、ご審議の方よろしく願いいたします。

(4) 議事録署名人の指名について（太田都市計画課長補佐）

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いいたします。

(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号委員の小野寺重委員と3号委員の深澤忠雄委員のおふた方をお願いいたします。よろしく願いいたします。

(5) 議題（太田都市計画課長補佐）

それでは、本日もご審議をお願いいたします議案について、市長よりご諮問申し上げます。委員の皆さまには諮問書の写しを添付してございますので、ご参照していただきたいと思っております。

(小沢市長)

「奥州都市計画用途地域の変更について」及び「奥州都市計画地区計画の変更について」の二つについて審議会にご諮問申し上げますので、よろしくご審議のほどお願いいたします。

〔市長より会長へ「諮問書」を手渡す〕

(太田都市計画課長補佐)

なお、市長は所用のため途中退席とさせていただきますことをご了承いただきたいと思っております。

(小沢市長)

それでは申し訳ございませんが、ひとつよろしくご審議いただきますようお願いいたします。

〔市長退席〕

〔議案第1号〕

①上程（千葉会長）

それでは、ただいま市長より諮問をいただきましたのでよろしくお願いいたします。

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いたします。それでは、議案に入ります。議案第1号「奥州都市計画用途地域の変更について」を上程いたします。事務局より説明よろしく願います。

②説明（事務局）

（及川都市整備部長）

議案第1号「奥州都市計画用途地域の変更について」でございますが、平成23年7月26日に審議会にご説明をさせていただいておりましたが、その後に地権者説明会や都市計画変更案の縦覧等の手続きを踏みまして今回ご提案させていただくものでございます。

用途変更を行う箇所につきましては、市長のあいさつにも申しましたが水沢区の田小路地区でございます。中心市街地内であり、商業施設立地の需要もありますことから今回、公社所有地を含む未利用地の有効的な土地利用が図れるように用途地域の変更を行いたいというものでございます。

また、後でご説明いたします議案第2号「奥州都市計画地区計画の変更」につきましても用途地域の変更と関連いたしまして地区計画の変更ということで併せてご審議をお願いするものでございます。

それでは詳細の説明に関しましては、担当課長と担当の方からご説明いたします。

（境田都市計画課長）

それでは、奥州市の用途地域指定の概要についてご説明いたします。

昭和48年に合併前の水沢市、江刺市、前沢町で市街地を中心に約1,718ha指定したのが最初でございます。その後、社会情勢の変動等により現在約2,198haを指定してございます。

今回の変更でございますが場所は、水沢区字田小路地内の約2.8haについて有効的な土地利用が図られるよう、第一種住居地域を第二種住居地域に変更するものでございます。

都市計画変更の手続きの経過についてご説明をいたします。資料7ページをご覧くださいと思います。

先ほど、部長の及川がお話ししましたが、7/28に都市計画審議会にて説明を行ってございます。8/17には、原案の地権者説明会を2回行ってございます。都市計画変更の事前協議書を岩手県に10/28に提出し、その後、都市計画変更の住民説明会を11/29と12/4に合わせまして3回開催しておりまして、29名の参加でございました。都市計画変更案の縦覧を12/8から12/22までの2週間行ってございます。この間に意見書の提出はございませんでした。

続いて、この変更の詳細について、千田主任技師の方からご説明を申し上げます。

（千田都市計画課主任技師）

それでは、私から議案第1号「奥州都市計画用途地域の変更について」をご説明いたします。議案第1号の資料2ページに変更箇所図がございますので御覧下さい。

今回、用途地域を変更する箇所ですが、水沢区でございます。奥州市役所から南に約600m、水沢観光物産センターから西に約200mいった国道397号に面している田小路地区でございます。この地区は、中心市街地活性化区域内に含まれ、良好な居住環境を保全しながら、中

心市街地の賑わいの再生と生活利便性を高め、効果的な土地利用が出来るように田小路地内の2.8haについて第一種住居地域から第二種住居地域へ変更するものです。

次に用途地域を変更することによる違いについてご説明いたします。

資料3ページに変更点を纏めたA3の概要表を添付してございますので、そちらを御覧下さい。資料左側に現行の用途地域を表示してございます。第一種住居地域でございまして、容積率が200%、建ぺい率は60%となっております。建物用途制限につきましては、店舗、事務所、ホテル、旅館等について延べ床面積3,000㎡まで建築可能となっております。

これを、右側の様に第二種住居地域に変更いたしますと容積率、建ぺい率は第一種住居地域と同じで変更ありませんが、建物用途制限について、店舗は延べ床面積10,000㎡以下、事務所、ホテル、旅館等については延べ床面積3,000㎡以上のものが建築可能となります。

この部分が大きな変更部分となります。また、奥州市全体の用途地域面積の変更はございませんが、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へ面積が変更となります。以上で議案第1号「奥州都市計画用途地域の変更について」の説明を終了いたします。

③議案審議（千葉会長）

ただいま、説明をしていただきました。皆さんの方から、この案件につきましてご審議をしていただきたいと思っております。なお、資料は前もってお渡ししているとのことでありますので一つよろしく願いいたします。どなたかご意見、ご質問がありましたらお願いします。

○佐藤邦夫委員

用途地域の変更前と変更後ですが、変更前は延べ床面積が3,000㎡までということなんですが、いわゆる変更後店舗が10,000㎡以下、その他は3,000㎡以上のものが建築可能となっておりますが、3,000㎡以上のものには上限はあるのですか。

●境田都市計画課長

今、ご質問のありました事務所、ホテル、旅館等についての延べ床面積の内容ですが、その部分については、上限が無い形となります。店舗については、先ほどお話をした10,000㎡以下ということでございます。

○佐藤邦夫委員

内容については、理解いたしました。表記の仕方が解りづらいので一般にも解るように親切な表記にした方が今後いいと思っております。

○鈴木まゆみ委員

限度が無いということではなくて建ぺい率、容積率に合わせて建てれるという解釈ですので

誤解の無いように説明する必要があると思います。

◎千葉会長

その他、ほかにございませんか。

○加藤 清委員

いままで、経過の中で何回か地権者等の説明会をやられてきたと思いますが、その説明会の中で地権者の方々から要望や意見は無かったのでしょうか。

●境田都市計画課長

それでは、今お話がございました内容についてご説明いたします。8/17に地権者を対象とした説明会を開催したところ 16名の参加があった中で意見及び質問の内容について主なものとして、**「そのエリアに大規模な店舗が建つことによって、人の出入りや照明により少なからず地域に影響が出るというようなことで建った後の対策はどのように考えているか」というふうなお話**がございました。それらにつきましては、建物等については、地区の整備計画に沿った内容の形にさせていただくことになると回答を申し上げております。また、地区計画への反映でございますが看板の設置、それらについては過度な演出にならないようにネオンサイン的な常時変化をする電光表示形式のものは不可とするような対応をしております。

それから、**「いずみ保育園の北側の道路について拡幅計画があるのか」というような質問**がございました。これにつきましては、土木課の方で整備計画がありますと回答してございます。

国道397号線ですが、**「交通量が増えることによって歩道や交差点改良を考えているのか」という質問**もございました。これにつきましては、開発行為等の法律の中で開発者側での施工となると回答してございます。

10/19に県と協議してございまして説明会で出された意見等について調整を行ってございませぬ。

それから11/29、12/4、3回開催し29名の参加がございました説明会の内容につきましては、**「なぜ用途地域を変更するのか」というお話**がございました。その部分につきましては、先ほどご説明申し上げました内容のことを回答してございます。また、同様に国道397号沿いなんですけれどもそれらについての**「ネオンサインについての設置制限は必要ないのか」と言った質問**もございました。この部分については、近隣商業地域でもあり商業の土地利用ということで連担性をもたせる考えで制限はしないことと回答をしております。また、この地域に南北に走ります都市計画道路がございませぬ。南丑沢谷地明円線ですが、**「道路計画はどうなっているか」というような質問**もございました。この質問に対する回答でございますが当該開発するエリアにつきましては、開発者側での道路整備となりますが、それ以外の部分につきましては、現在の道路整備計画には載っておりませぬので整備の用途は立っていないと回答をしております。

これが、主な質問内容でございます。

○加藤 清委員

いま、説明していただいたわけですが、特に地元住民の対応につきましては十分に配慮していかないといけないことであり、結果的にはこの審議会が、あとで問われることになっても困りますので、ぜひ質問がありました内容については、地元には配慮した形で対処していただきたいと思っておりますのでよろしく申し上げます。

●及川都市整備部長

いろんな意見をいただきまして、その意見につきましては開発者側にも伝えてございまして、今後の開発計画なり、大店舗法の関係で住民説明会もありますので、その辺でも十分に住民の意見を聞きながら今後進んでいくものと思っております。

○佐藤邦夫委員

住民説明会ではないのですが、新聞等の投稿で、また大型店が出るのかというような記事を見た記憶がありますが、今度この土地を購入された方々の買っていただく場合の条件等がついているのかとか、その辺も含めて新聞の投稿等いろいろな考え方があり、賛否両論あると思いますが、どのような考え方なのかお聞かせ願いたい。

●高橋土地開発公社常務

この土地につきましては開発公社が約半分持っておりまして、あとは一般の方々が持っているところでございます。ここを売る条件としましては、このエリア全体を一括して開発していただく前提条件でやっております。もともとはルネッサンス計画ということで旧水沢市の計画で予定していた箇所でありまして個別ではなく一体で事業計画を立てていただきたいということで売却したものであります。なお、その条件につきましては、都市計画用途地域に準じるのはそのとおりでありますし、その他に暴力団の事務所はダメですよとか無差別大量殺人の団体はダメだとか、環境悪化になる工場はダメだとか、いずれそういう条件の下に事業計画を立てていただいて、その事業計画の中身を確認し入札に至ったということでございます。

●及川都市整備部長

後段の部分でございますが、H22.3月に都市計画マスタープランを作成してございまして、この地区につきましては幹線道路沿道には住環境との調和に配慮した近隣商業施設を配置するという位置付けもしてございまして、昨年度作りました中心市街地活性化計画の中でも、そういう方向を示しております。これらに基づきまして今般、公社の土地につきましても市としてもそういう方向で進めたいと考えております。

○千葉会長

その他、ほかにございませんか。

④採決（千葉会長）

それでは、ほかに質問がないようですので採決に入らせていただきます。
出されました案件につきましてご承認をいただきたいと思えます。賛成の方は挙手をお願いします。

〔出席委員全員挙手〕

はい、委員全員の賛同をいただきました。大変ありがとうございます。
それでは、第1号議案は原案のとおり決することといたしました。

〔議案第2号〕

①上程（千葉会長）

それでは、続きまして議案第2号「奥州都市計画地区計画の変更について」を上程いたします。事務局より説明よろしくをお願いします。

②説明（事務局）

（境田都市計画課長）

議案第2号「奥州都市計画地区計画の変更について」でございますが、変更いたしますのは水沢区の大畑地区でございます。この地区につきましては、平成8年に日高神社周辺を中心とした約50.1haを都市計画決定をしております。今般、田小路地内に商業施設の立地の需要がありますことから、中心市街地の賑わいの再生に向けた効果的な土地利用が図られよう地区計画の土地利用方針等について変更を行うものでございます。

また、地区計画変更の手続きにつきましても用途地域の変更と同時に進めてございまして、変更案の縦覧における意見書の提出はございませんでした。

内容の説明につきましては、千田主任技師の方から説明いたします。

（千田都市計画課主任技師）

それでは、議案第2号「奥州都市計画地区計画の変更について」をご説明いたします。
資料11ページに変更箇所図がございますので御覧下さい。地区計画を変更する箇所ですが、水沢区にあります大畑地区地区計画になります。大畑地区地区計画は、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、日高神社を中心に南は国道397号、西は県道北上水沢線、北は奥州市役所周辺までの区域面積約50.1haを平成8年に都市計画決定しております。

今回、用途地域変更箇所を含む田小路地内の一部約4.6haについて地区計画内容を変更しようとするものです。

次に地区計画の変更内容について説明いたします。資料の12ページにA3の変更概要表を添付しておりますので、御覧下さい。こちらが現行の地区整備計画図となります。資料では左側となります。大畑地区地区計画では、「歴史的街なみ形成地区」、「商住一体地区」、「沿道利用サービス地区」、「優良住宅形成地区」、「中核施設誘導地区」の5地区に地区区分し、建築物に関する事項を定めながら地区にあったまちづくりを進めております。

今回、国道397号からいずみ保育園周辺を含み、現計画では歴史・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として設定している田小路地内の一部約4.6haについて、現況計画では土地利用が進んでいかないことから中心市街地の賑わいの再生と活性化に向けた効果的な土地利用が図れるように地区計画の土地利用方針と地区整備計画を変更するものです。こちらが変更後の地区整備計画図となりまして資料13ページとなります。資料12ページの概要資料の方では右側の方に変更区域のみ拡大して載せてございます。土地利用に関する方針の変更についてですが、変更する4.6haの内、国道397号から北側30mまでは、現行の沿道土地利用との整合を図る観点から沿道利用サービス施設を促進する「沿道利用サービス地区」とします。

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約1.8haについては良好な住宅地の形成を図る「優良住宅形成地区」とします。

沿道利用サービス地区と優良住宅形成地区の間に挟まれ田や未利用地が多い、約2.3haについては住民の利便性の向上に資する施設の誘導を図る「利便向上形成地区」とします。

地区整備計画変更内容ですが、資料12ページの右下の赤枠部分に変更箇所となります。区域面積が「沿道利用サービス地区」については4.2haから4.7haへ、「優良住宅形成地区」が12.2haから14.0haへ、「利便向上形成地区」が2.3haとなります。

建築物に関する事項の制限については、「沿道利用サービス地区」、「優良住宅形成地区」は、現行の計画内容と変更ございません。

「利便向上形成地区」については、最低敷地面積を120㎡と設定いたします。形態・意匠については、建築物等の屋根、外壁の色彩に関しては、原色を除いた落ち着いた色合いとするとしております。また、看板の色彩については、周辺環境と調和したものとし表示内容が常時変化する電光表示形式のものは設置できないとしております。かき又はさくの構造制限については、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部分の高さは1m以下とするとしております。

以上で議案第2号 奥州都市計画地区計画の変更について説明を終了させていただきます。

③議案審議（千葉会長）

ただいま、説明をいたしました。この案件につきましてご審議をお願いいたします。ご意見ご質問がありましたらよろしく申し上げます。

○佐藤邦夫委員

この地区整備計画の変更の部分について、この緑の部分は何かということと利便向上形成地区の利便向上に資する施設とは、どういったものを想定しているのかお聞かせ下さい。

●境田都市計画課長

緑の部分につきましては、すでに整備がなされた親水公園となっております。

○佐藤邦夫委員

その部分は、市の土地となっているのですか。市の公園ですか。

●境田都市計画課長

市で整備した公園であります。

●千田都市計画課主任技師

利便向上に資する施設についてでありますけれども、近隣の方々が買い物できるような施設や住民の方々が利用しやすい施設というものを想定しております。

○佐藤邦夫委員

土地開発公社の買い上げてもらった部分も含んでいるわけですね。

●千田都市計画課主任技師

そのとおりでございます。

◎千葉会長

その他、ほかにございませんか。

④採決（千葉会長）

それでは、ほかに質問がないようですので採決に入ってもよろしいですか。

「はい」というものあり。

それでは、採決に入らせていただきます。議案第2号について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

〔出席委員全員挙手〕

はい、ありがとうございます。全員の皆様からの賛同をいただきました。

それでは、議案第2号は原案のとおり決することといたしました。

以上で今日の審議会で予定していた議案については全て終了いたしました。本当にご協力ありがとうございました。

(6) 閉会（太田都市計画課長補佐）

ご審議ありがとうございました。以上をもちまして、第12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。

午前10時45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

印

3号委員

印