

第21回

奥州市都市計画審議会議事録

令和2年8月5日招集

奥州市都市整備部都市計画課

## 第21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 令和2年8月5日(水) 午前10時00分
- (2) 場所 奥州市役所 3階 講堂

### 2 協議事項

- (1) 奥州都市計画用途地域の見直しについて

### 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 鎌田卓也
- 菅原繁夫
- 千田幸
- 星洋子
- 及川正和
- 鈴木まゆみ
- 2号委員 小野寺重
- 加藤清
- 千葉康弘
- 阿部加代子
- 3号委員 白旗牧人
- 柵頼敏行
- 及川健

- (3) 欠席委員数 2名

- 1号委員 菅原正堯
- 2号委員 菅原圭子

## 4 議事

午前10時00分

### (1) 市民憲章唱和

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

定刻となりましたので、進めさせていただきたいと思います。私は、今日の審議会の司会進行を務めさせていただきます、都市整備部都市計画課課長補佐の佐藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、都市計画審議会に入ります前に、奥州市民憲章の唱和を行いますので、皆様御起立願います。

私が前段を読み上げますので、後段を御唱和ください。

「わたしたちは、歴史・伝統・自然に恵まれたこのまちの市民であることを誇りとし、さらに良いまちをめざして市民憲章を定めます。」

「ひとつ」

「ふるさとを愛し いきいきと働くことができるまちをつくります」

「ひとつ」

「すすんで学び 文化のかおり高いまちをつくります」

「ひとつ」

「みんなが手をつなぎ 健康で明るいまちをつくります」

皆様ありがとうございました。どうぞ御着席ください。

以上で、奥州市民憲章の唱和を終わります。

### (2) 委嘱状交付

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

続きまして、委員の皆様へ委嘱状の交付を行いたいと思います。市長が委嘱状をお渡ししますので、その場にお立ち願いまして、お受け取りをお願いいたします。

1号委員の鎌田卓也様

(小沢市長)

鎌田卓也様 よろしく願いいたします。

[小沢市長より委嘱状を手渡す]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

1号委員 菅原繁夫様

(小沢市長)

菅原繁夫様 よろしく願いいたします。

[小沢市長より委嘱状を手渡す]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

1号委員 千田幸様

(小沢市長)

よろしくお願ひいたします。

[小沢市長より委嘱状を手渡す]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

1号委員 星洋子様

(小沢市長)

よろしくお願ひいたします。

[小沢市長より委嘱状を手渡す]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

1号委員 及川正和様

(小沢市長)

よろしくお願ひいたします。

[小沢市長より委嘱状を手渡す]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

1号委員 菅原正堯様につきましては、本日は欠席となっております。

1号委員 鈴木まゆみ様

(小沢市長)

どうぞよろしくお願ひいたします。

[小沢市長より委嘱状を手渡す]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

2号委員 小野寺重様

(小沢市長)

どうぞよろしくお願ひいたします。

[小沢市長より委嘱状を手渡す]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

2号委員 加藤清様

(小沢市長)

どうぞよろしくお願ひいたします。

[小沢市長より委嘱状を手渡す]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

2号委員 千葉康弘様

(小沢市長)

どうぞよろしくお願ひいたします。

[小沢市長より委嘱状を手渡す]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

2号委員 阿部加代子様

(小沢市長)

どうぞよろしく願います。

[小沢市長より委嘱状を手渡す]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

2号委員 菅原圭子様。本日は欠席となっております。

3号委員 白旗牧人様

(小沢市長)

どうぞよろしく願います。

[小沢市長より委嘱状を手渡す]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

3号委員 柵頼敏行様

(小沢市長)

どうぞよろしくどうぞ願います。

[小沢市長より委嘱状を手渡す]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

3号委員 及川健様

(小沢市長)

どうぞよろしく願います。

[小沢市長より委嘱状を手渡す]

午前10時05分 開会

### (3) 開会

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

それでは、只今より第21回奥州市都市計画審議会を開会いたします。まず、初めに会議の成立について、御報告を申し上げます。

本日は審議会委員15名中、出席委員13名、欠席委員2名となっております。

当審議会条例第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ますので、会議が成立していることを御報告申し上げます。

それでは、市長より御挨拶申し上げます。

### (4) 挨拶

(小沢市長)

改めまして、皆様おはようございます。

まず冒頭にお詫び申し上げます。鎌田会頭には、(委嘱状を) 2枚お渡ししてしまいまして、菅原商工会議所会長と千田様には少し御迷惑をおかけしました。何卒、よろしくお願いいたします。

さて、本日は、委員の皆様には大変お忙しいことと拝察いたしますところ、このように御出席を賜りましたことを、心から感謝申し上げます。

今ほど、委嘱状を交付させていただいたところであります。ぜひ皆様には、任期中、さまざまな形でそれぞれの視点から、奥州市の都市計画に御意見を頂戴いただければ、大変うれしく思っております。

本日の審議会につきましては、現在市が進めております奥州都市計画用途地域の見直しについて、これまでの経過と見直しの内容、そして今後のスケジュールについて、御協議させていただきたく考えてございます。

今回の説明内容につきましては、見直し素案でございますので、委員皆様の忌憚のない御意見を頂戴できれば、大変うれしく存じます。いずれ任期期間中、大変お忙しいことと思いますが、積極的な御参加を心から御期待し挨拶とさせていただきます。

皆様どうぞよろしくお願いいたします。

## (5) 会長の選出

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

それでは、次第に従いまして、3の会長の選挙を行います。会長は当審議会条例第4条第1項の規定により、1号委員の中から委員の選挙によって選出されることとなっております。本来であれば臨時議長を立てて行うところでございますが、こちらで進行させていただくことをお許し願いたいと思っております。

選出の方法について、委員の皆様から御意見を頂戴したいと思っておりますが、どなたか御意見ございませんでしょうか。

(阿部加代子委員)

事務局一任。

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

ありがとうございます。只今、2号委員の阿部加代子委員より事務局の方で腹案があればという御発言がありましたところですが、只今の御発言に従いまして事務局の方で推薦させていただくということで御異議ございませんでしょうか。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

ありがとうございます。それでは、事務局より会長候補者を御推薦申し上げたいと存

じます。事務局案でございますが、会長に1号委員の鎌田卓也委員を御推薦したいと存じます。これに御異議ございませんでしょうか。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

ありがとうございます。御承認いただきましたので鎌田卓也委員が、奥州市都市計画審議会の会長に選出されました。

それでは、鎌田会長、会長席へ御移動のうえ、御挨拶を頂戴できればと思います。よろしく願いいたします。

[鎌田会長、会長席へ移動]

(鎌田会長)

それでは、ただいま会長に就任いたしましたので御挨拶を申し上げます。

只今、推薦をいただきまして、会長に就任しました、奥州商工会議所の鎌田でございます。よろしく願いします。

冒頭、市長からの御挨拶のなかに、本日の審議内容、そして本審議会への期待のお話しがございました。そういう状況をよく理解し、審議会の役目をしっかりと果たしてまいりたいと存じます。

皆様方から、様々な御意見を頂戴し、スムーズに運営していきたいと存じますので、どうぞよろしく願いします。

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

ありがとうございました。

#### (6) 会長職務代理者の指名について

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

それでは、次の次第に従いまして、4の会長職務代理者の指名についてでございます。会長職務代理者につきましては、当審議会条例第4条第3項の規定に基づき、会長があらかじめ指名することとなっております。それではここで、鎌田会長より御指名をお願いしたいと思います。

(鎌田会長)

それでは、2号委員の方々の中から指名したいと思います。

奥州市議会建設環境常任委員会委員長であられる小野寺重委員を指名します。どうぞよろしく願いいたします。

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

ありがとうございました。それでは、2号委員の小野寺委員、どうぞよろしく願いいたします。

なお、市長でございますけれども、このあと公務がございます、恐縮ですがここで退席させていただきます。どうぞ御了承願います。

(小沢市長)

それでは皆さん、どうぞよろしく願いいたします。

[小沢市長退席]

(7) 議事録署名人の指名について

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

次に、議事録署名人の指名でございます。同様に会長から御指名をお願いいたします。

(鎌田会長)

それでは、御指名申し上げます。2号委員の阿部加代子委員と3号委員の及川健委員の御二方に、お願いしたいと存じます。よろしく願いいたします。

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

それでは、阿部委員、及川委員、どうぞよろしく願いいたします。

(8) 議題

(佐藤都市計画課長補佐兼計画係長)

続きまして、協議に入ります。ここからは、議長であります鎌田会長の進行でお願いいたします。

(鎌田会長)

それでは、しばらく議長を務めさせていただきます。よろしく願いいたします。

[協議]

①議題

(鎌田会長)

それでは、協議に入ります。

なお、本日の審議会は、奥州市情報公開条例第23条の規定に基づき、公開するものと致します。

それでは、奥州都市計画用途地域の見直しについて、事務局より報告をお願いします。

②説明(事務局)

(渡辺都市整備部長)

都市整備部長の渡辺でございます。どうぞよろしく願いいたします。今回、皆様に

御協議いただくのは、都市計画用途地域の見直しでございます。奥州市内、水沢地域、一部胆沢地域を含めての水沢地域の都市計画区域、それから江刺地域、前沢地域、3つの地区でそれぞれ用途地域を定めております。今回、この3地区とも見直すことについて、これまで市の方で検討を進めてきました。そして、見直し案が決まりましたので、皆様に御説明しようとするものであります。この後、市民説明会、公聴会等手続きを進めまして、11月頃には改めて皆様、この審議会にお諮りをするという予定になっております。そして、最終的には今年度末に、最終的な法手続きを終えて確定させるというようなスケジュールを予定しているところでございます。詳細については、都市計画課長の方から説明させていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

#### (古山都市計画課長)

都市計画課の古山と申します。どうぞよろしく願いいたします。それでは、都市計画用途地域について、着座にて説明させていただきます。

それでは、資料の1ページをご覧ください。都市計画用途地域についてでございます。

まず用途地域とは、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ます。

用途地域は13種類あり、大きく区分すると住居系、商業系、工業系に分かれます。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類や規模、容積率、建ぺい率、高さなどが決められます。逆に、用途地域を指定しないと、閑静な住宅街の真ん中に遊戯・風俗施設が建てられたり、危険性、環境悪化が大きい工場等が建設されたりと、良好な住環境を保護することが出来なくなってしまいます。

用途地域の指定により、地域の目指すべき土地利用を決定し、種類の異なる土地利用の混在を防ぎ、互いの生活環境や業務の利便性を向上させることが出来ます。

下の図をご覧ください。用途地域が指定されていない場合、建物用途が混在しているということで、学校のそばにいろいろな工場が出来たりすることになりますが、用途地域を指定している場合は、工場は工場、商業は商業というように、合理的な配置がなされているのがわかると思います。

続いて、先ほどお話ししました住居系の用途地域でございますが、住居系は8つの用途地域が定められており、大きく分けると住宅専用の土地利用、それと、ある程度用途の混在を許容しているということで、8つの区分に分かれています。

続きまして、商業系用途地域というものは、2種類となっておりますが、日常レベルの商業・業務集積が行われる近隣商業地域、それと多様な商業・業務の集積と土地の高度利用ということで、商業地域の2つに分かれています。

続きまして、工業系用途地域でございますがこちらは3つの区分となっております、用途の混在をある程度許容している準工業地域、主として工業中心の土地利用ということで工業地域、それと工業専用の土地利用ということで、工業専用地域の3つの区

分となっております。

続きまして、1 ページ目の右の方をご覧ください。現在の奥州市の用途地域の説明で  
ございます。

奥州市の用途地域は、旧水沢都市計画が昭和48年7月に、旧江刺都市計画が昭和44年  
に5月に、旧前沢都市計画が昭和48年5月に既成市街地を中心としてそれぞれ都市計  
画決定しています。その後、人口増加等を背景とした都市の成長や都市的土地利用需要  
の高まり、土地区画整理事業の施行等に伴い順次拡大・変更を行い、現在では約2,198ha  
を指定しています。

また、用途地域を補完する形で、水沢羽田町の鋳物工場集積地の工業地域に「特別工  
業地区」を、大規模集客施設の適正立地を誘導するため全ての準工業地域に「大規模集  
客施設制限地区」の特別用途地区を指定しています。さらに、地区単位のまちづくりを  
推進するため「マイアネタウン地区」及び「下惣田地区」に建築物の用途制限の地区計  
画を指定しています。

下の方には、水沢地域、こちら鉄道を中心に環状線内に用途地域が張り付いているの  
がご覧になると思います。水沢地域は、1,299haとなっております。右の江刺地域には、  
主要な幹線道路を中心に677ha。続きまして下の方ですが、前沢地域は、こちら鉄道と  
幹線道路中心に222haということになってございます。

その隣の種類と面積、その中には、容積率、建ぺい率などの違いがわかるように示し  
ております。次のページをご覧ください。

都市計画用途地域制度ということで、先ほどお話ししました用途地域による土地利  
用のコントロールをするために、こちらの方一覧表となっておりますが、さまざまな住居  
系、商業系、工業系で、目的、制限される内容などを2 ページ目の左の方には示してご  
ざいます。さらに、具体的に建物の用途制限の概要を2 ページ目の右の方には示してござ  
います。こちらの方、一つ一つ説明するのは割愛させていただきますが、建てられる建物  
がこのように決められるということになっていきます。3 ページをご覧ください。

奥州都市計画用途地域の見直しについてでございます。用途地域を見直しする背景  
でございますが、今般、都市の骨格である都市計画道路の一斉見直しを平成26年～平成  
28年度（平成30年12月都市計画変更）に行ったことにより都市の骨格構造に変化が生じ  
ました。また、奥州市の用途地域の一斉見直しは、平成7年度（平成4年の法改正（8  
種類から12種類への細分化））に行った以来20年以上行っておらず、その間、市町村合  
併や少子高齢化人口減少社会の到来など社会経済情勢は大きく変動しています。

これまでは人口の増加や都市の成長・拡大を背景とした拡大型のまちづくりが進め  
られてきましたが、今後は現状及び将来を的確に把握し、これまで以上に都市の住民・  
企業の活動等を勘案したコンパクトで効率的な市街地づくりを進めていく必要があります。

以上のことから、平成22年3月に策定した奥州市都市計画マスタープランに掲げる

コンパクトで効率的な市街地づくり・集約型都市構造を実現するための用途地域の一次見直しを行ったものです。下の方には、奥州市都市計画マスタープランから抜粋したコンパクトで効率的な市街地づくりの図があります。こちらの方、先ほどの繰り返しになりますが、今までは拡大型のまちづくりを進めてまいりましたが、今後は、市街地では環境に配慮した開発の誘導、住宅・事業所・工場等における省エネルギー化や緑化の促進等に総合的に取り組みます。また、市街地や集落を連絡する道路交通ネットワークの形成と充実を図り、都市の一体性の強化と回遊性の向上に努める、ということになっています。

続きまして、用途地域の見直しに係る基本的な考え方であります。用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、単なる局地的・相隣的な土地利用の調整の観点にとどまらず、都市全体にわたる都市機能の配置及び密度構成の観点から検討し積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画マスタープランに掲げる方針にあった内容とすることとされています。

以上から、都市計画運用指針等で示す以下の観点により検討を行ったものであります。

- ①都市計画マスタープラン等に示される計画的な土地利用の誘導を図る場合。今回の見直しでは、工業団地、白地から工業団地の指定等がこれにあたります。
- ②従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないこと認められる場合。今回の場合は、用途地域の種類の変更などがこれにあたります。
- ③道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合。今回の場合では、都市計画道路の見直しなどに伴うものがこれにあたります。
- ④用途地域を指定してから現在まで都市的土地利用が進んでおらず、人口減少社会下においては今後も利用が見込まれず、他の規制で土地利用コントロールを行うことが適切な場合。今回の見直しでは、農地や山林などを保全するために用途地域を廃止する場合、これにあたります。

以上、4つのコンセプトをもって今回は見直しを考えました。

用途地域の見直しの手順でございますが、見直しにあたっては、現在指定されている用途地域に対し、都市計画マスタープラン等に示されている市街地の将来像との整合性や土地・建物の現況や市街化動向等を考慮し、岩手県の「土地利用計画（用途地域等）の見直し方針（平成23年3月）」を参考に見直しを検討すべき地区を抽出し、土地利用の方向性を検討しました。また、用途地域の境界の基準とした地形地物等に変化が生じている場合については、境界調整地区として地形地物等に合わせたものとししました。

見直しの手順でございますが、

①地区区分の設定ということで、現用途地域をミクロ的に市街地の将来像との整合性や土地・建物の現況、市街化動向等を考慮し検討する必要があることから、現用途地域を合理的に分析できる単位に細分化いたしました。

続いて②見直しの検討等についてでございます。細分化した地区ごとに、都市計画マスタープラン等に示される市街地の将来像との整合性や土地・建物の現況や市街化動向、関係法令等を考慮し、変更すべき箇所を抽出いたしました。この時点で22箇所となっております。

③変更素案の確定についてでございます。変更すべき箇所に対して関係機関協議及び地権者説明会を実施し、変更素案を確定いたしました。この時点で23箇所となっております。

一番下の表をご覧ください。地域ごとの変更箇所でございます。こちらの方、新規指定をする箇所でございますが、水沢といますか、一部胆沢を含んでいますが、水沢が2箇所、江刺が1箇所、前沢が1箇所、ということで合計4箇所となっております。種類変更につきましては、水沢が1箇所、江刺が11箇所、前沢が2箇所、合計14箇所。指定解除でございますが、江刺が5箇所、合計で23箇所の見直しとなっております。

5ページ目をご覧ください。今回、用途地域の変更箇所を地域ごとに示しています。5ページ目の左手の方には番号等がございますが、こちらの番号は地区番号、右手にありますナンバーと地区番号、ナンバーは通し番号ですが地区番号となっております。

例えば、地図でいえば1番上のところでございます。地区番号1、江刺フロンティアパーク地区でございます。こちらは、工業生産拠点としての位置づけを明確にし、機能の維持・増進、土地利用の純化を図るため、都市計画マスタープランに基づき工業専用地域を指定するものでございます。変更前は、白地地域でした。白地というのは、都市計画の方では用途地域を指定すると色が付くので、色が付かないところを白地と呼ぶことから無指定地域という考えですけれども、白地地域ということで呼んでいます。無指定地域から工業専用地域となっております。こちら、先ほどお話ししました4つのコンセプトの①、都市計画マスタープランに基づき工業専用地域を指定するという形になってございます。

続きまして、地区番号2、3をご覧ください。地図で言いますと、青いところの下に青い斜線が入っているのですが岩谷堂高校の東南部、あと館山史跡公園の西辺りでございます。こちらは、地区の大部分を森林地域として管理・活用されていることから、用途地域を廃止し、森林としての諸機能の維持増進を図るということで、こちら、住居系が変更前でしたが、こちらは白地、先ほどお話ししましたが無指定地域に変更するものです。こちらの方、コンセプトは④ということで、先ほどのものでいいますと用途地域を廃止するのが妥当だと考えたものでございます。

続きまして、地域番号4、5をご覧ください。こちら江刺の本町地区と南町地区ですが、住宅地としての土地利用が進んでいることから、今後も良好な居住環境の保護を図

るため商業系用途地域を市街地の連続性を考慮した第一種住居地域へ変更するものです。こちら、商業系の用途がかかっていたものを商業系ではなく、居住環境の保護を図るために第一種住居地域へ変更するものです。先ほどのコンセプトからいいますと、コンセプト②ということになります。

続きまして、地域番号9-1をご覧ください。こちら江刺の八日市地区ですが、場所は老人ホーム聖愛園の辺りです。こちらの方、第一種住居地域から第一種中高層住居専用地域に変更させていただきたいというものです。こちらの方、住居専用市街地としての土地利用が進んでおり、建物用途の混在が見られないことから、立地している高齢者福祉施設に配慮した第一種中高層住居専用地域へ変更するものです。

続きまして、地域番号9-2ということでは、こちらは9-1と連続している箇所ではございますが、第一種住居地域への指定がなっておりましたが、現在、主として耕作地として利用されていることから、用途地域は廃止し、隣接する農業振興地域との一体的な土地利用を促進するものです。こちらコンセプト④ということになります。

では、次のページをご覧ください。こちら地区番号17でございます。こちら、国道4号からぐるっとホームマックのところまでですが、今までは第一種住居地域でしたが、幹線道路沿道としての土地利用を促進し、近隣サービス型施設の誘導と利便の向上を図るため、多様な用途を許容する準工業地域へ変更するものでございます。

続きまして、地区番号18、19番、こちら水沢高校と水沢高校南側のジョイスの辺りでございます。まず、水沢高校のところでございますが、18番になります。隣接する用途地域との一体的な土地利用を実現し、現在の良好な都市環境の保護を図るため住居系用途地域をそれぞれ指定するというので、水沢高校のところは、今まで無指定地域だったものですからこれを第一種中高層住居専用地域、ジョイス側を、今まで無指定地域だったものを第一種住居地域に変更したいと考えてございます。

続きまして、7ページをご覧ください。こちら前沢地域でございます。前沢地区番号20、前沢下小路地区でございます。住居専用市街地としての土地利用が形成されており、建物用途の混在が見られないことから、市街地の連続性を考慮した第一種中高層住居専用地域へ変更するものでございます。第一種住居地域でしたが、第一種中高層住居専用地域へ変更したいと考えてございます。

地区番号21、前沢中央地区、こちら住宅の建物棟数割合が高くなっている現状を踏まえ、居住環境の保護を図りつつも商店街及び幹線道路としての利便の増進を維持するため、商業地域から近隣商業地域へ変更するものです。

また、地区番号22、前沢インター工業団地はコンセプトの④ということで都市計画マスタープランに基づき工業専用地域を指定しているところでございます。

戻ってしまいますが4ページをご覧ください。今地区ごとに説明したわけですが、こちら面積の変化についてご説明したいと思います。まず変更前ですが、都市計画決定面積というのですが、先ほどお話ししましたが変更前は約2,198haとなっております。

ただ、これは当時紙ベースで測ったもので、プランメーターというもので測った際には2,198haとなっております。今現在、GIS、航空写真などを基に測ることが出来ますので、そちらの方、今回見直しを行った後はですね、面積を算定しますと2,170haで、全体で約28ha減少となるものがございます。

下の表でございますが都市計画変更決定計画書となっております。こちら、一番下のところ、それぞれの増減面積をこちらに示してございますが、こちらの方、先ほどの表でマイナス28haと29haとずれてございますが、四捨五入の関係でずれてございますが、詳細については約29haの減ということになってございます。

続きまして、4ページの右をご覧ください。今回、用途地域の見直しに伴い変更が必要なその他の都市計画となっております。先ほども少しお話ししましたが、都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設（延床面積が10,000㎡を超える大規模な集客施設）の立地を商業系用途地域へ適正に誘導するため、マイアネタウン地区以外の準工業地域に特別用途地域をして指定しています。こちらマイアネタウン地区内の準工業地域は、地区計画で制限しているということで、今回、準工業地域に変更が生じることから、併せて特別用途地区も変更するということになっていきます。

なお、大規模集客施設の説明は、下の方に書いてありますけれど、劇場や映画館などの床面積の合計が10,000㎡を超えるものとなっております。

続きまして、今後のスケジュールについて説明させていただきます。今回都市計画審議会で皆様にお示ししましたが、これから住民説明会を9月6日まで予定しているのですが、地権者説明会は行っており、2月10日から3月2日まで13日間、延べ開催数は31回ということです。大変申し訳ございません8ページをご覧ください。見直しに係る地権者説明会は、2月10日から3月2日まで13日間行いまして、延べ回数は31回、1日だいたい2回程度行いました。地権者の案内総数は1,085通送付しまして、うち出席者数は296名でございました。出席率は27.3%程度でございます。その後電話照会なども69件ありました。こちら、先ほどの出席者と合わせますと、33.6%程度となっております。これで地権者の方たちには説明を行ったということで、質問、意見をこちらに載せてございます。回答については、このように回答したということで、こちらの方、読み上げは控えさせていただきますので、後をご覧ください。

4ページの右下にお戻りください。先ほど、地権者説明会が終わったことから変更素案住民説明会、今度は広く住民の方たちに各地区で2回ずつ、最後に全体として1回行いたいと考えてございます。その後公聴会を行いまして様々な意見を聴いて、そして、計画変更案の確定をし、その後告示及び縦覧を行いたい。それで11月の中旬辺り第2回目の計画変更案の審議ということで、この都市計画審議会の方に審議を諮りたいということを考えています。なお、都市計画審議会で答申を得ました後には、知事の協議と、県の国土利用計画審議会にも諮りまして、最終的には令和3年3月には都市計画の変更を決定したいと考えています。

以上でございます。

### ③協議（鎌田会長）

只今、事務局より報告がありました。報告ですので、審議し採決をするというものではございませんので、忌憚のない御質問、御意見を頂きたいと思えます。どなたか、ございませんでしょうか。

#### ○鈴木まゆみ委員

はい、5ページなんですけれども、5ページの右側の江刺の向山地区なんですけれども、あそこ昔分譲地でしたよね。結構、どれくらいの建物が建っているかわかりませんが、分譲地ですと、敷地面積が結構小さい可能性もありますよね。そしてここが、第一種住居から第一種低層になっているんですよ。低層とは、建ぺい率が少ないですし、高さ制限もありますし、1mの距離離しなさいとか。そうした場合、急に第一種住居から低層へ変えるというのはどうゆう意味合いがあるか、その辺を聞きたいと思ったわけです。あまりにも縛り付けが、ここだけ、他は一段階下がったくらいの用途変更なんですけれども、この場合、住居から低層に下がるということはかなり締め付けがあるということなので、その辺を、どうしてそうした用途に変更したのか、それをちょっと聞きたいと思えます。

#### ◎鎌田会長

それでは、ただいまの質問に対しまして、事務局から回答をお願いいたします。

#### ●事務局（古山都市整備部都市計画課長）

はい。それでは、こちらの向山地区の周りは向山団地なんですけど、こちらは今現在第一種低層住居専用地域を指定しているわけなんですけれども、その際、こちら団地内の近隣店舗建設用地として、指定するときにはですね、第一種住居地域を指定していたということです。当初予定していたのは、団地内に店舗などが入るだろうという予定で第一種住居地域にしていたわけですが、その後店舗建設はなされず現在一戸建て住宅等が立ち並んでいるので、市街地の連続性と住環境の保護を図るために、第一種住居地域から第一種低層住居専用地域へ変更したいと考えているところです。

#### ○鈴木まゆみ委員

だいたい、分譲地ですよ。向山は分譲地が多かったじゃないですか。そうすると、これから建つ見込みとかわかるんじゃないですか。わかりませんか。そうした場合、新しく建てる人にとっては、かなり締め付けがあるわけなんですけれども。

●事務局（阿部主任技師）

では、私の方から御説明したいと思います。こちらの方は既に4つの区画に分譲されておりまして、建物が建っています。その建物について、建ぺい率、容積率、高さ、外壁後退距離など全て確認した結果、第一種低層住居専用地域の制限内に収まっていたので、第一種低層住居専用地域の方へ変えるというものでございます。よって、不適格建築物というものは発生しませんし、これから新しく建物が建つという要素もないので、単純に色を変えるというだけでございます。

○鈴木まゆみ委員

わかりました。

◎鎌田会長

よろしいでしょうか。では、他にございませんでしょうか。  
それでは、質疑応答はこちらで打ち切ってよろしいでしょうか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

◎鎌田会長

それでは、他にないようでございますので、以上で本日の審議を終了いたします。  
ご協力ありがとうございました。

(9) 閉会（佐藤都市計画課長補佐兼計画係長）

鎌田会長ありがとうございました。

本日御協議いただき大変ありがとうございました。今後とも、都市計画行政につきまして、御指導の程、皆様方にはよろしくお願いいたします。

以上をもちまして第21回奥州市都市計画審議会を閉じさせていただきます。大変ありがとうございました。

午前10時52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捺印する。

令和 年 月 日

2号委員

印

3号委員

印