

平成29年度

第1回

南三陸町都市計画審議会

平成29年8月28日（月） 15：00～

南三陸町役場大会議室

署名委員

--

日 時：平成29年8月28日
14:55～16:27
於 : 役場大会議室

1 出席者

都市計画審議会委員

佐藤孝一委員、及川善祐委員、佐藤雄一委員、千葉教行委員、
山本貴和委員、吉田信吾委員、今野雄紀委員、高橋兼次委員、
大宮 敦委員（代理、長谷川清人氣仙沼土木事務所次長（総括担当））

事務局（復興推進課）

佐藤町長、男澤課長、猪狩課長補佐、遠藤係長、及川係長、三上上席主幹

傍聴者

報道関係者・一般傍聴者ともに無し

2 開 会

【事務局】 定刻前ですが、委員の皆さんにおそろいのようですので、平成29年度第1回南三陸町都市計画審議会を開催いたします。

委員の皆様には、ご多忙のところ御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

まず、最初に会議の成立について報告いたします。定数10名に対しまして、本日の出席委員数9名でございますので、審議会条例第5条第2項に規定する委員の過半数に達しておりますので、本審議会は成立しておりますことを報告いたします。

それでは、開会にあたりまして、佐藤町長よりご挨拶申し上げます。

3 挨 捶

【佐藤町長】

皆さんこんにちは。第1回目の都市計画審議会のご案内を申し上げましたところ大変お忙しいところお集まりいただきありがとうございます。委員の皆様には日ごろから町の復旧復興の事業に御理解と御協力を賜わり、改めて厚く御礼申し上げます。都市計画審議会ということですので、市街地に関連する事柄について若干御話申し上げます。ご案内のとおり、住宅再建を最優先で進めてまいりましたが、高台団地の造成も昨年12月には完了し、災害公営住宅も3月2日には最後の中央団地が完了し町民の皆様に引渡ができたということでございます。また2200戸ほど建築しました仮設住宅も、7月で残り200戸、9月末には100戸程を残すのみとなり、年度内にはほぼ解消できる見込みとなりました。皆様のお力添えへの賜物と感謝申し上げます。

また、7月15日にサンオーレ袖浜が7年ぶりにオープンいたしました。

16日、17日は連休で天候にも恵まれ多くの人で賑わいました。8月の1カ月余りは天候不順で、当初、震災前の人出が四万人ということで目標といったましたが、長雨の影響もございまして半分の二万人弱とうことで推移をしたところでございます。

来週、9月ですが、皆さんのもとに止まっていると思いますが役場の新庁舎がオープンということになります。9月3日にはオープニングセレモニーを予定しており、関係者の皆様にはすでにご案内を差し上げたところです。

それに合わせまして9月4日からは、BRTのベイサイドアリーナ駅が現在の場所から病院の前に引っ越しすることになります。BRTのダイヤ改編に合わせてとなりますので、それまでは場所は変わっても駅名は現在のベイサイドアリーナ駅を使うことになります。また、電光掲示板も、病院の入り口、みなさん通り、新しい役場にも掲示しますので、BRTバスの動きを把握するのにご活用いただきたいと思います。

本日の案件は復興事業の進捗に伴うものでございまして、6件でございますが内容としては大きく2件でございます。一つは志津川都市計画用途地域の変更（南三陸町決定）です。もう一つは、志津川都市計画3団地の地区計画の決定（南三陸町決定）となります。

詳細については、担当よりこの後説明がありますが、いずれも本町にとって事業完了後も含め、町の「住まい」と「なりわい」に係る重要な都市計画の変更並びに決定であると認識しております。

宜しくご審議賜わり、ご可決賜りますよう御願い申し上げ、挨拶といたします。本日は大変お忙しいところありがとうございました。

【事務局】 続きまして、審議会の会長であります佐藤会長からご挨拶をいただきます。

【会長】 委員の皆様には公私共に大変お忙しい中をご出席いただきありがとうございます。先ほどの町長の挨拶にありました通り、今年度最初の審議会となります。内容も多数ありますことから、皆様の御協力をいただきながらスムーズに進めて行きたいと思いますので、ご協力方御願い申し上げます。宜しく、御願いします。

【事務局】 ありがとうございました。

それでは、審議前ではございますが、佐藤町長は他の公務のため、申し訳ございませんが退席させていただきますので、ご了承ください。

■資料確認

【事務局】 お配りしております、資料等の確認をさせていただきます。

(次第、配席表、審議会委員名簿、議案書、参考資料としてパワーポイントの印刷したもの) 資料等に不足等はございませんか。

—「不足なしの声あり」—

【事務局】 それでは、これより先は佐藤会長に会議の進行をお願いしたいと思います。佐藤会長、よろしくお願ひいたします。

4 議 事

(1) 議事録署名委員の指名並びに傍聴の申出について

■議事録署名委員の指名

【会 長】 それでは、議事に入ります。

まず、審議会条例運営規程第4条第2項の規定に基づきまして、議事録署名人を指名したいと思います。

本日の議事録署名人には、山本委員を指名いたします。よろしくお願ひ申し上げます。

■傍聴の申出について

【会 長】 次に、審議会の公開に先立ち、一般傍聴者及び報道関係者の傍聴の申し出について事務局から報告願います。

【事務局】 本日は、一般傍聴者及び報道関係者からの傍聴の申し出は無かったことをご報告いたします。

【会 長】 ただいま事務局から説明がありましたが、これについてご質問やご意見はありませんか。

—「ありません」声あり—

【会 長】 ありませんとのことなので、早速本日付議されております案件につきましてご審議を賜りたいと存じます。

第1号議案「志津川都市計画用途地域の変更」について、事務局より説明を求めます。

■第1号議案

【事務局】 南三陸町復興推進課の遠藤が説明をさせて頂きます。私の方からは、第1号議案「志津川都市計画用途地域の変更」について説明をさせて頂きます。第1号議案に計画図、理由書、総括図、図面が3枚、資料としてお配りした「志津川地区における用途地域の変更および地区計画の指定について」の二つを用いて説明をさせて頂きますが、お配りした議案書や資料の図面が小さくて見づらいものもありますので委員の皆様には前の方にA版の大判図面を配布して御座いますので、図面等が見づらい場合はこちらによって確認を御願いします。

まず最初に、議案の説明ではないのですが、都市計画の文言の使い方について説明をさせて頂きます。都市計画で（南三陸町決定）とか（宮城県決定）とかが書いてありますが、既に決定したものを審議いただくという様にも取れます。これはそのような意味ではなく、決定していくことについて審議をいただくということで、既に決定したものを審議していただくわけではなく、この審議会で委員さんに審議していただき、この審議の結果を以てその後、町が県知事の同意を得て南三陸町が自治体として決定するという意味合いで書いてありますので御理解を御願いします。

それでは、第1号議案「志津川都市計画用途地域の変更」について説明をさせて頂きます。参考資料としてお配りした「志津川地区における用途地域の変更および地区計画の指定について」の1ページを御開き下

さい。用途地域は市街地における土地利用の混在を防止し、建築物の用途や形態等についてルールを定める制度であり、土地利用の目的に合わせて、大きく分けて「住居系」「商業系」「工業系」の3つの系統に分け、それを更に細かく設定した12の地域に分類されております。また用途地域ごとに建築物を建てる際に守るべき「建築できる建物の用途」と「容積率・建ぺい率」などが設定されております。

資料2ページを御開きください。志津川地区の現在指定されている容積率・建ぺい率の説明です。現行の志津川都市計画用途地域では、8つの用途地域が設定されております。一番上の第一種低層住居専用地域では容積率は60%、建ぺい率50%、となっております。容積率は延べ床面積、建ぺい率は建坪の制限で100坪の敷地面積では延べ床面積は60坪まで、建坪50坪までの住宅が建てられますということを表しております。

続きまして議案書1ページの計画書をご覧ください。右側の備考欄は変更前の用途を表しておりまして、第一種低層住居専用地域から工業地域まで8つの用途地域が設定されております。合計約142.9haの面積となっております。一番左側の面積の合計欄に、今回の用途地域の見直しによる合計面積が約138.2haであることが記載されております。若干4.7haの減少になったものであります。

どの様な考え方で用途を変更したかをこれから別の資料で説明いたします。

議案書の3ページ目に用途地域をどの様に変更したか、小さくてすみませんが書いてあります。これが少し見づらいので、お手元に大きな図面を用意しましたので、そちらの方もご覧ください。資料のパワーポイントの3ページに現在の用途地域の指定状況が示してございます。変更前でございますので、五日町あたりが商業系、市場のあたりが工業系ということになっております。

資料4ページをご覧ください。用途地域変更の背景が説明されております。一番下に朱書きされております通り、復興まちづくりに合わせた用途地域の変更を実施するということです。

資料5ページをご覧ください。実際の用途地域変更の考え方が3点書いてあります。高台に整備する住宅団地は、良好な居住環境を形成・保全するため、住居系用途を指定します。

中心市街地を再生するため、産業系用途地域は中心市街地（土地区画整理地区）に指定し、主な産業系施設の誘導を図るということになっております。

最後に、災害危険区域に指定されている住居系用途地域は、廃止または産業系用途地域への変更を行う、ということで対応いたします。災害危険区域に指定されている場合は住宅、アパート・マンション等の集合住宅は建築できません。

資料6ページに、左に変更前、右に変更案後の用途地域の図面を見比

べたものがございます。大きな変更点と致しましては、高台団地は住居系に、震災復興祈念公園を整備する八幡川西側は用途を廃止、その他災害危険区域は概ね住居系の用途を廃止するか、産業系施設への変更を行ったということですが、図面が小さく分かりづらいので、変更した地区ごとにどの様に変更したかを地区別に説明してまいります。

資料7ページをご覧ください。土地区画整理地区です。右側の赤い線で囲まれた地域が土地区画整理地区で現状は嵩上げ工事が行われていて、ほぼ全域が災害危険区域、用途地域の考え方といたしましては区画整理事業を実施するに当たって地権者の皆様に用途地域想定図をお示しし、将来的にこのように用途地域を変更していくことをお示しした図面に従って、基本的に用途地域の変更を考えております。

資料8ページです。左側の用途地域想定図がございます。平成26年当時に将来的にこの様な用途地域にいたしますということで地権者の皆さんにお示ししたもので、原則この想定図に合わせた形で変更案を作成しましたが、一点だけ志津川中学校の下だけは、松原公園を作る予定があり、この辺は公園・自然的土地利用を図るため用途指定がそぐわないという上で、用途の指定をしておりません。実際に指定する用途は、近隣商業、商業の商業系と、準工業、工業の産業系の指定をしております。

資料9ページ、土地区画整理地区の周辺ということで上の山地区についてでございます。現在の変更案の図面の中に紫色の線と赤い色の線があるのですが、赤い線は土地区画整理の施行区域を示しており、紫色の線は災害危険区域の線となっております。

紫色の線より南側の部分に、例えば現況ですと黄色くなっているところは災害危険区域なのに、一種住居地域の指定となっております。今回は、将来この地域を土地区画整理地区と同じ土地利用が図られるであろうということで土地区画整理地区と同じ色に変更いたしました。

また、土地区画整理地区に隣接していない面積の小さな一種住居地域は用途を廃止いたしました。

10ページ区画整地区の東側ございます。ページ北側についてでございます。この区域の、国道45号線から南側は準工業地域に指定しております。また、国道45号線から西側部分については用途を廃止、これまで準住居地域に指定していた区域は、将来この用途での利用は無いだろうということで、廃止しました。ページの東側、区画整理から飛び出している地域は、狭小で工業系の土地利用が進まないだろうということで用途を廃止します。この地域は以前、東側に国道45号線が通っており土地が面するか近接しておりましたが、国道45号線と旧新井田川に入れ変わりましたことから、非常に狭小な区域になってしまいましたので、工業系の用途地域として活用を望めないと判断して用途を廃止しました。

南側の準工業地域とその南側の住居系地域は、区画整理事業地内の土地利用と同じ住居系から準工業に指定するとともに、一部狭小な区域につ

いては用途の指定から外しました。

11ページ八幡川西側地区、大久保地区でございます。八幡川西側地区は、南三陸町第2次総合計画において自然的土地利用を図る地区に位置付けられており、中心部は震災復興祈念公園が整備されます。

大久保地区につきましては、八幡川西側地区と連携を図り準工業地域が指定されております。両地区とも災害危険区域に指定されております。用途地域の変更の考え方といたしましては、八幡川西側地区は、自然的土地利用を図る地区に位置付けられており用途を廃止、大久保地区につきましても、八幡川西側地区と合せて用途を廃止します。

12ページ左側に現在の用途地域図がございます。現在は旧志津川病院のあたりが第一種住居地域に指定されております。また、北側、南側に準工業地域が指定されておりますが、今回案では廃止となります。また、大久保地区についても合わせて廃止となります。

次に13ページ御前下、廻館地区です。地区の現況といたしましては国道398号線沿道に商業施設など建設された地区です。ほぼ全域が災害危険区域に指定されていて、一部に第一種住居地域を含みます。

変更後の用途地域の考え方としては、産業系施設の立地は土地区画整理地区内に誘導するため、用途地域につきましては、廃止することとします。ただし、今後の用途につきましては、三陸道の志津川インターからの車の流れなどの動向を見ながら引き続き考えてまいります。

また住居系の用途として小規模に残ることになる災害危険区域内外の第一種住居地域は、建築物の立地が見込まれないことから同時に廃止とします。

14ページには、現在と変更後の用途地域が示しております。変更前は、第一種住居地域、第二種住居地域、準工業地域に指定してありましたが、変更後はこれらの指定が廃止されております。

次が高台地区になります。15ページ志津川中央団地地区です。現状は、津波復興拠点整備事業という町の復興事業で整備された住宅団地がメインで、地区の東側に給食センターが現在建設中です。用途地域の変更の考え方でございますが、高台地区につきましては移転予定者や関係者を交えたまちづくり検討会で、各団地における建築制限・自主的まちづくりルールに基づく住宅団地として、第一種住居地域を指定します。

後ほど説明がありますが合せて、地区計画も指定する予定です。津波復興拠点整備事業の中には合せて公共公益地として計画した地域もございますので、それらにつきましては、近隣商業地域及び準工業地域に指定しています。

資料16ページ左側に現在の用途地域がございます。山を切り開いておりますので無指定で、東側については一種住居地域、準住居地域が指定されております。変更案が右側にございます。高台地区については第一種住居地域を指定します。公共公益施設等地区として計画した地域は、警察署、消防署などが予定されている区域を近隣商業地域に、給食セン

ターなどが建設中の地域は準工業地域に指定をいたします。また、右上の以前からあります第一種住居地域については用途を廃止します。

17ページ志津川東団地（東）地区、（西）地区、東浜団地地区です。志津川東団地は、同じく津波復興拠点整備事業で整備された住宅団地で、東浜団地地区は、北は既存住宅団地であり、南は町役場仮庁舎などの公共施設が立地しています。

用途地域の変更の考え方は、基本的に中央団地と同じでございます。移転予定者や関係者を交えたまちづくり検討会で、各団地における建築制限・自主的まちづくりルールに基づく住宅団地として、第一種住居地域を指定しています。あわせて、地区計画も指定する予定です。

東浜団地地区の北の住宅団地は、既存建築物等の立地状況を考慮して、第一種住居地域に指定します。南は既存建築物を踏まえて第二種住居地域に指定します。

具体的な内容は18ページにございます。現在は高台の住宅団地の造成を行って用途の指定はありませんが、今回の変更案で、中核部分は、第一種住居地域に指定しております。また既存の建物を踏まえてベイサイドアリーナ・町役場の仮庁舎のある部分は、第二種住居地域に指定します。

第一種住居地域と第二種住居地域の違いですが、もっぱら住宅等が建つのが第一種住居地域、第一種住居地域の中に一定程度の集客を目的とする施設が立地されている場合、例えばベイサイドアリーナなどがある場合は、第二種住居地域ということになります。ベイサイドアリーナと役場の仮庁舎がありますので、第二種住居地域の指定となります。

19ページ志津川西団地（西）地区、（東）地区、旭ヶ丘団地西地区です。志津川西団地は、防災集団移転促進事業で整備された住宅団地です。旭ヶ丘団地西地区は、旭ヶ丘団地の西側に整備された住宅団地です。

用途地域の考え方は、中央、東団地と同じく移転予定者や関係者を交えたまちづくり検討会で、各団地における建築制限・自主的まちづくりルールに基づく住宅団地として、第一種住居地域を指定します。合わせて、地区計画も指定します。旭ヶ丘団地西地区については、従来は無指定の地域なのですが東側の旭ヶ丘団地との連係と地域特性を考慮して、第一種低層住居専用地域を指定します。

続いて20ページをご覧ください。現在は旭ヶ丘団地、志津川高校の部分が第一種低層住居専用地域に指定され、その他の部分は無指定となっております。今回の変更案では、防災集団移転事業の高台団地については第一種住居地域に、旭ヶ丘団地西地区は旭ヶ丘団地と志津川西団地（西）地区の間に後年度造成された団地ですが現在は白地、無指定となっておりますが、旭ヶ丘団地との地域性を考慮して、第一種低層住居専用地域を指定します。

資料21ページを御開き下さい。今私が説明をさせて頂いた、変更案の一覧表が書いてあります。基本的には、今まで8つあった用途地域の

内準住居地域を廃止した7つの用途地域に変更するものです。最終的には21ページの様な用途地域を考えております。審議の程、宜しくお願ひします。私からの説明は以上です。

【会長】 只今、事務局から説明が御座いました。これについてご意見、ご質問ございませんか。

【委員】 二点ほど。まず9ページですが、上の山、黄色い部分からオレンジ色に変わったところを含めて、詳細な説明を求めます。

【事務局】 黄色の地域が、今回の変更案では近隣商業地域に変わっております。現在の用途地域では黄色い部分は第一種住居地域ですが、紫色の囲みは災害危険区域を表しており、災害危険区域を住居系の用途であります第一種住居地域に指定しておりますので、今回の変更で災害危険区域の第一種住居地域を近隣商業地域に用途を変更することとし、住宅の建築が出来ないところの住宅系の用途を商業系の近隣商業地域に指定し、用途と災害危険区域の整合性を図ったものです。

【委員】 ここに、床屋さんは建築ができますか。

【事務局】 建築することはできます。ピンクと紫の間ですね。建築できます。

【委員】 あともう一点ですが。12ページ公園の西側の部分、震災復興祈念公園とその周辺の用地は全て町が買い取っているのか。個人の土地が残っているのか。

【事務局】 震災復興祈念公園6.3haとその北側と南側の用地は、全てが町の所有地かというと、全ては買い取っておりません。大部分は、町が買い取っておりますが、一部民有地が介在しております。

委員ご承知のとおり、建物が建っている用地は現在も建物を所有されている方の所有地です。今回の震災復興祈念公園が公園用地の用途はご理解いただけたこととは思いますが、その北側と南側の周辺用地の利用については自然的利用を図ろうと民有地の所有者の方とも御話はしております。町としても関係課も含めた協議を進めております。この協議の中で自然的利用の検討をしており主体的に進めて行こうとしております。

当課でも昨年から検討はしておりますが、その中では景観作物例えはヒマワリや秋になればコスモスなどの植物を植える等、八幡川の左岸側は新しいさんさん商店街などで賑わいを、右岸側は震災復興祈念公園を含めた自然的利用をというような内容の相談をしております。この様な案を話し合ってはおりますが、確定したものは現時点ではありませんが、協議を進めてまいりたいと考えております。

【委員】 震災復興祈念公園周辺の民有地の用途が外されたことで、建築物が建築できないとかの不利益はないのか。そういうことは、考えなくともよいのか。

【事務局】 八幡橋があってその北側の用途地域の指定のない地域に残った個人の方の所有地の用途を無指定といたしましたが、無指定の地域は、建ぺい率70%、容積率200%となり建築物の建築は可能で、町として制限

が可能かというと制限は出来ません。震災復興祈念公園を含む自然的土地利用を図るために用途を廃止した地域の公園用地を除く民有地について、町が将来の事業のために取得したり賃借するとかという方針は、現時点ではお答えできる状況にはございません。

【委 員】 居住の用に供す建物以外は、建築できるということですね。

【事務局】 個人の方の用地には、居住の用に供す建物以外は、建築できるということです。町としては、このエリアについては自然的土地利用を図ろうとしているということでございます。

【会 長】 宜しいですか。

【委 員】 はい。

【会 長】 それでは第1号議案お諮りいたします。

第1号議案「志津川都市計画用途地域の変更」について、原案のとおり可決してよろしいでしょうか。

—「はい」の声あり—

【会 長】 異議が無いようですので、第1号議案については原案のとおり可決することといたします。

■第2号議案

【会 長】 続いて第2号議案に入ります。第2号議案「志津川東団地（東）地区計画の決定」について、事務局より説明を求めます。

【事務局】 続いて復興推進課の三上が説明をさせて頂きます。第2号議案の説明をいたします。

これから説明いたします議案第6号までは地区計画の議案となりますので、まずは参考資料としてお配りした、「志津川地区における用途地域の変更および地区計画の指定について」によって、地区計画全体について説明をして、それから議案各号の説明とさせていただきます。

参考資料としてお配りしたパワーポイントの22ページを御開き願います。地区計画とはどの様なものなのか、3つの項目によって説明しています。

1つは、まちは、さまざまな個性を持った地区があり、それぞれの地区的良いところを守ったり、あるいは更に良くしたり、また問題点を改善したりする。

2つめに、このように、地区ごとの特性に応じたまちづくりを進める手法として地区計画があります。

下段に3つめとして、生活に密着した身近な計画です。街区など一定のエリア、あるいは共通した特徴を持つ地域ごとの計画をつくるものです。ということで、地区計画の基本となる考え方の説明がしております。

続いて23ページを御開き願います。地区計画として決めるべき事項が3つあります。

地区計画の目標として、どの様な目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

地区計画の方針として、地区計画の目標を実現するための方針を定めま

す。

また、地区整備計画として、地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限（建物の用途、高さ、壁面の位置など）詳しく定めることができます。

これについては、この後説明する議案書の、計画書ですとか整備計画の中にも出てまいります。只今申し上げましたような事柄を地区計画では定めていくということになります。

24ページを御開き下さい。地区計画の指定予定地区が記載してあります。ご覧の志津川地区の5つの高台団地に地区計画指定の予定をしております。

25ページでございますが、ここに5つの指定予定地区の高台団地を、民間住宅地及び災害公営住宅の戸建て用地、災害公営住宅（共同住宅）用地、民間住宅地の一部（店舗に配慮した店舗面積が150m²まで許される住宅地）に区分し、これらを住宅地区A、B、Cと区分のうえ、民間住宅地及び災害公営住宅用地以外の公共公益施設のための用地を公共公益施設等地区、公共公益施設等地区A、公共公益施設等地区B、公共公益施設等地区Cの4つに区分しておりますことが説明しております。

お手元に配布した、A版の大きな図面に5地区の位置を落とした総括図が御座いますので、ご覧いただきたいと思います。

続いて26ページをご覧ください。地区計画の概要ということで、地区計画で予定している制限と、制限の基となったまちづくり検討会での建築制限・自主的まちづくりルールの内容が記載してございます。

住宅地区A、B、C、公共公益施設等地区、公共公益施設等地区A、公共公益施設等地区B、公共公益施設等地区Cについて、建築物の用途の制限ということで説明しております。住宅地区A、B、Cについては、住宅、共同住宅、兼用住宅で以下の条件を満たすものとなっており、公共公益施設等地区、公共公益施設等地区A、公共公益施設等地区B、公共公益施設等地区Cについて建築できないものとして、住宅、畜舎を挙げております。

壁面の後退位置として、敷地境界線及び道路境界線からは壁面までの離隔を1.0m以上しております。また、建築物等の高さの最高限度を各々の区域に合せて10mから20mの間で制限をしております。

27ページを御開き下さい。25ページで説明した地区的分類と、分類された土地をどのような目的に利用するかが表にして説明しております。

住宅地区Aは、住宅（防集）、および災害公営住宅（戸建）用地、住宅地区Bは災害公営住宅（共同住宅）用地、住宅地区Cは住宅（防集）で店舗に配慮した（通常は50m²まで）150m²まで併用住宅を考慮した地区で中央団地と東団地（西）の一部に設定されております。公共公益施設等地区、公共公益施設等地区Aは住宅（防集）、及び災害公営住宅（戸建）用地以外の第一種住居地域、公共公益施設等地区Bは、住宅（防集）、及び災害公営住宅（戸建）用地以外の近隣商業地域で、警察署や消防署その他の残余地には、高台に住む皆さんの利便や賑わいを作り出す公益的な施設の誘

導を考えております。公共公益施設等地区Cは、現在給食センターを建設中の地域で住宅（防集）、および災害公営住宅（戸建）用地以外の準工業地域となっております。

28ページを御開き下さい。住宅地区A、B、Cにどのような建物が建築できるかを表にして説明しております。

29ページを御開き下さい。公共公益施設等地区として区分した地区にどの様な建物が建築できるかを表にして説明しております。住居の用に供する建物物、宿泊を伴う多くの人集まる施設、畜舎は建築できないことになっております。

30ページを御開き下さい。こちらは壁面の位置の制限が説明しております。どの地区も道路境界及び敷地境界から1.0メートル以上の離隔を取ってもらう制限となっております。

31ページを御開き下さい。建築物の高さ制限が説明しております。地区的分類よって10メートル、20メートルの高さの制限があります。

32ページから36ページは5つの地区計画指定予定地域の地区区分の図面が乗っております。資料作成の時期の違いにより、若干の違いがありますが、議案書の計画図とほぼ同じ内容の図面で、5つの地区計画の内容がわかりやすい大きさの図面で表示しておりますので、ご覧願います。

事前の説明が長くなつて恐縮ですが、議案の説明に移らせていただきます。

それでは、議案書の第2号議案、6ページを御開き願います。志津川東団地(東)地区計画の計画書で、名称・位置・面積・地区計画の目標をはじめとする区域の整備・開発及び保全の方針が、続く7ページには地区整備計画と地区計画を決定する理由が書いてあります。地区整備計画の中に、地区施設としての道路の幅員、延長、公園、緑地の面積、住宅地A、B、公共公益施設等地区の面積、建築してはいけない建築物、壁面位置の後退、建築物等の高さの最高限度、また表の下には、地区計画を決定する理由が書いてあります。続く8ページは総括図ということで、現在の用途地域の図面を基に、志津川東団地(東)地区計画の指定を予定する地域を示してございます。なお、図面が小さいので、お手元により見やすくするため、大判のものをお手元に配布しましたので、ご覧いただきたいと思います。

9ページをご覧ください。計画図です。住宅地区A、B、Cや公共公益施設等地区とともに地区施設として定めた、道路、公園、緑地などが住宅地区A、B、Cや公共公益施設等地区とともに表示されています。以上です。

【会長】 只今、事務局の方から説明がございました。質問、ご意見はございませんか。

【委員】 一点だけ質問します。資料の37ページを見ると実際の都市計画決定は都市計画として決定されるのが9月中旬の様ですが、これ以前隣地境界から壁面後退1メートルは、この地区計画が定められていない段階でこの地区計画に準じているのかルールは守られているのか。例えば50センチの

離隔で住宅建てられてしまって、守られていない建物と守っている建物が混在してしまうことはないのか。

【事務局】

委員おっしゃる通り、現時点では壁面後退の1mというのは都市計画決定はされておりません。1mセットバックしていない住宅があるのではないかとのご趣旨と拝察します。志津川地区の二団地（志津川東団地と志津川中央団地）については、造成工事を進めながら住宅の建築工事をしているということですが、建築に着手する前に町に都市計画法第65条の申請書を提出してもらう手続きがあり、位置図や平面図などを添付してもらっております。これを職員がチェックしており、1m離さない申請があった場合、町と移転予定者とURがまちづくり検討会で建築制限・自主的まちづくりルールを作成しており、これに壁面1mのセットバックの申し合わせがあるので、これを守って頂く旨の説明を都市計画法第65条の申請書を提出した業者の方に説明し、業者の方を通して建築主（団地移転予定者）に説明をしてもらっております。その結果現在まで壁面1メートルのセットバックを守らない建物は無いと認識しております。

また、西団地についても、都市計画法第65条の申請書を提出の必要はありませんが、昨年末に気仙沼土木事務所の建築班の担当の方に伺ったところでは、建築制限・自主的まちづくりルールの壁面1メートルのセットバックが守られているとのことでした。

【会長】

宜しいですか。

【委員】

了解しました。

【会長】

それでは採決に移ります。第2号議案「志津川東団地(東)地区計画の計画書」について、原案のとおり可決してよろしいでしょうか。

【委員】

議案第2号から第6号までは一括採決ではないのですか。説明は、一括説明したのではないか。

【事務局】

説明は地区計画の概要について資料を用いて一括して説明させてもらいましたが、議案については只今は第2号議案についてのみ説明をいたしました。議案第3号から第6号については、この後説明をいたします。

【委員】

第2号議案についてのみ説明ですね。わかりました。

【会長】

それでは、第2号議案についてお諮りします。

—「異議ありません」の声あり—

【会長】

異議が無いようですので、第2号議案については原案のとおり可決することといたします。

■第3号議案

【会長】

続いて、第3号議案になります。「志津川東団地（西）地区計画の決定」について、事務局より説明を求めます。

【事務局】

はい、それでは、議案書の第3号議案、10ページを御開き願います。志津川東団地(西)地区計画の計画書で、名称・位置・面積・地区計画の目標をはじめとする区域の整備・開発及び保全の方針が、続く11ページ地区整備計画には区画道路の幅員・延長、公園の面積、緑地の面積、住宅地区の面積が書いてございます。続く12ページには地区整備計画として壁

面位置の制限や、建築物等の高さの最高限度と地区計画を決定する理由、良好な居住環境の確保を図るということが書いてあります。続く 13 ページは総括図ということで、現在の用途地域の図面を基に、志津川東団地(西)地区計画の指定を予定して地域を示してございます。なお、図面が小さいので、お手元により見やすくするため、大判のものをお手元に配布しましたので、ご覧いただきたいと思います。

14 ページをご覧ください。計画図です。地区施設として定めた、道路、公園、緑地などが住宅地区や公共公益施設等地区とともに表示されています。

私からの説明は以上です。宜しくご審議御願いいたします。

【会長】 只今事務局の説明が終わりました。

ご意見、質問ございませんか。

—「無いです」との声あり—

【会長】 無いようですので、採決に移ります。

これに御異議ございませんか。

—「異議ありません」の声あり—

【会長】 第3号議案については、原案通り可決いたします。

■第4号議案

【会長】 続いて第4号議案「志津川中央団地地区計画の決定」について、事務局より説明を求めます。

【事務局】 はい、それでは、議案書の第4号議案、議案書15ページを御開き願います。志津川中央団地地区計画の計画書で、名称・位置・面積・地区計画の目標をはじめとする区域の整備・開発及び保全の方針が書いてあります。

続く16ページには、道路・公園・緑地等の地区施設の幅員、延長・面積等の規模が書いてあります。17ページには、建築物の用途の制限として、住宅地区 A から C までと公共公的施設等地区 A から C までの面積と建築出来る建築物、建築してはならない建築物が、18ページには壁面の位置の制限と建築物等の高さの最高限度と、理由として良好な居住環境の確保ということで、地区整備計画と地区計画を決定する理由が書いてあります。

19ページは総括図ということで、現在の用途地域の図面を基に、志津川中央団地地区計画の指定を予定して地域を示してございます。なお、図面が小さいので、お手元により見やすくするため、大判のものをお手元に配布しましたので、ご覧いただきたいと思います。

20ページをご覧ください。計画図です。中央団地が住宅地区 A から C、公共公益施設等地区 A から C、地区施設として、道路、公園、緑地などが図面に表示されています。

私からの説明は以上です。宜しくご審議御願いいたします。

【会長】 只今事務局の説明が終わりました。ご意見、質問ございませんか。

ご意見、質問が無いようですので、採決に移ります。これにご異議ありませんか。

—「異議ありません」の声あり—

【会長】 異議が無いようですので、第4号議案について異議なしとのことです
ので原案のとおり可決することといたします。

■第5号議案

【会長】 続いて第5号議案「志津川西団地（東）地区計画の決定」について、事務局より説明を求めます。

【事務局】 はい、それでは、議案書の第5号議案、議案書21ページを御開き願います。志津川西団地（東）地区計画の計画書で、名称・位置・面積・地区計画の目標をはじめとする区域の整備・開発及び保全の方針が、続く22ページ、地区整備計画と地区計画を決定する理由が書いてあります。地区施設として10本の区画道路の幅員・延長、公園緑地の面積、住宅地区A、B、並びに公共公益施設等地区の面積、建築物等の用途の制限として、建築出来る建築物、建築してはならない建築物が、また壁面の位置の制限として隣地境界から壁面までの離隔が、表最下段には、建築物等の高さの最高限度と表の下には地区計画を決定する理由が書いてございます。

続く23ページは総括図ということで、現在の用途地域の図面を基に志津川西団地（東）地区計画の指定を予定して地域を示してございます。なお、図面が小さいので、お手元により見やすくするため、大判のものをお手元に配布しましたので、ご覧いただきたいと思います。

24ページをご覧ください。計画図です。地区施設として定めた、道路公園、緑地などが住宅地区や公共公益施設等地区とともに表示されています。

私からの説明は以上です。

【会長】 事務局からの説明が終わりました。ご意見、質問ございませんか。

ご意見、質問が無いようですのでそれでは採決に移ります。これにご異議ありませんか。

—「異議ありません」の声あり—

【会長】 異議が無いようですので、第5号議案については原案のとおり可決することといたします。

■第6号議案

【会長】 続いて第6号議案「志津川西団地（西）地区計画の決定」について、事務局より説明を求めます。

【事務局】 はい、それでは、議案書の第6号議案の説明をいたします。議案書の25ページを御開き願います。志津川西団地（西）地区計画の計画書で、名称・位置・面積・地区計画の目標をはじめとする区域の整備・開発及び保全の方針が、続く26ページには地区整備計画として、地区施設としての道路の幅員、延長、緑地の面積が書いてあります。また中段に住宅地区A、B並びに公共公益施設等地区の面積、地区計画を決定する理由が書いてあります。その下に、建築物等の用途の制限として建築物等の用途の制限として、建築出来る建築物、建築してはならない建築物が、その下には壁面の位置の制限として隣地境界から壁面までの離隔が、表最下段には、

建築物等の高さの最高限度と表の下には、地区計画を決定する理由が書いてございます。

続く27ページは総括図ということで、現在の用途地域の図面を基に志津川西団地（西）地区計画の指定を予定して地域を示してございます。なお、図面が小さいので、お手元により見やすくするため、大判のものをお手元に配布しましたので、ご覧いただきたいと思います。大判図面は、後ほど回収させていただきます。

28ページをご覧ください。計画図です。地区施設として定めた、道路公園、緑地などが住宅地区や公共公益施設等地区とともに表示されています。

私からの説明は以上です。

【会長】 只今6号議案について事務局から説明がありました。ご意見、質問ございませんか。

【委員】 議案25ページの下から三番目地区施設に整備方針とあります、道路、緑地を居住者にとっての良好な地区施設として定め、その維持・保全に努めるとありますが、これはハード面なのか、ソフト面なのか。

例えば法面が固まる2、3年くらいはそのままにしておいて住宅入居者の自治会が組織できた段階で協力を得るということなのか。

【事務局】 ソフトかハードかと問われればハード面です。公共施設であり町が管理している以上、町がしっかりときれいに保つということを謳っております。例えば、道路部分は町の建設課で区画道路をしっかりと管理してまいります。この様な、地区計画を決定する以上、建設課に内容をしっかりと伝えております。法面については、管財課でしっかりと草刈りをしてくれということを伝えております。例えば一定程度まで町が管理し、それ以外の部分は地域の皆さんに御願いしますという様な考え方がありますが、この様な場合も管財課にきちんと地域の皆さんと話し合いをして管理するようにしてもらいます。

【委員】 施設を造っても、一定程度まで町の管財課が管理し、それ以外の部分は自治会の皆さんで管理してくださいというようなこと聞いております。

私も、草刈りについては関心をもっておりませんので、その辺のことがどうなっているのか。

【事務局】 当課も、草刈りに関して管財課や建設課と、地域の皆さんとの間で考え方で齟齬があるという話は、把握しております。

この様な齟齬が、立派な家を作ってもどうするのかということにもなりかねません。管理が適正に出来なくてはどうするのかというご意見があることを認識しております。造成した以上は、しっかりと対応することが必要であると認識しています。

今日の議案にはありませんが、志津川地区以外の高台の住宅では、法の高い取付道路の法面などでも、管財課と入居者の方との相互理解で、管理を相互に分担をしているところもあることは、把握しております。また実際に数カ所の高台団地においては、齟齬の話や事実を見聞きしております

が、齟齬が生ずることが無いよう対応してまいります。

【委 員】 分かりました。

【委 員】 用途は流動性を含んでいると思う。今後、これでリリースしスタートして数年が経過したとき、今後用途の見直しを考えているのか。このままかなりの長期にわたって変えることが無いのか、それともスタートしてみて町民からの新しい提案や見直しの意見・要望があれば、変更することもあるのか考えを伺う。

【事務局】 60ヘクタールの土地区画整理事業地区のエリア内は10m嵩上をいたします。この地域は災害危険区域であり、住居系の用途を指定することは考えておりませんが、この点については委員の皆さんとのコンセンサスがいただけているものと認識をしています。委員の御質問の趣旨としては、現在の商業系の用途では、土地所有者の方の考える工場などが思った規模で建築出来ないというような具体的な事案や、現在は用途が無指定なのだが町として用途の指定の考え方を持っているのではないか等の趣旨だと思いますが、対応可能であると考えております。変えられない制度ではないので、人口変動や、社会情勢などの社会的要因により変更に妥当性があれば、町として県等と協議した上で都市計画審議会の審議を経て変更するということは、考えられないことではないと考えております。

【委 員】 当初、この新しい用途地域の案が定着するまでの間いろいろな町民の意見が出ることが想定される。定期的に協議していくか、事案が発生した時に協議していくのか、その辺はどう考えているか。

【事務局】 この用途地域の変更は、土地区画整理事業地区で想定した用途地域にまずは沿った形で用途を設定するということで起点に立ったということですが、今後5年、10年実際の運用の中で様々な事案が生じた時は、内容によって考えて行きたい。

【委 員】 分かりました。

【委 員】 私が聞き逃したかもしれません、この6本の議案については、都市計画審議会にかける前に、都市計画法第17条の規定の基づき、縦覧並びに意見書の提出の期間を設け、実施していると思いますが、その結果の報告が無かったように思いますが。

【事務局】 法に基づいた縦覧並びに意見書の提出の期間（7月26日から8月8日まで）を設けて実施しており結果は、縦覧並びに意見書等の提出はございませんでした。

【委 員】 県の委員さんがいるので、お聞きしたいのですが。実際に、事前の説明会を開催しても参加者は無く、県に報告しても良いでしょうとのことでした。県では良いということですが、この様なことで住民に説明したことになるのか、禍根を残すことにならないか。町としては、県の了解を得たので進めたということですが。

【事務局】 今回の案件は、実生活の中で中々触れることの無い案件であるということが、参加者が無かったという要因の一つとして考えられます。

実際に法定ではありませんが、2月に説明会を実施させていただきまし

た。参加者が、ゼロではありませんが非常に少なかった。6月と7月にも各1回実施しました。参加者はありませんでした。事前にお知らせをして、内容を鑑み町としても相応の準備をして二日間実施しましたが、参加者はありませんでした。この後の対応として、7月15日の広報に用途地域の変更と地区計画の決定についての要約の折り込みチラシを作成し、(関係する自治会にお知らせをして、)その後に、都市計画法第17条に基づく、公告・縦覧・意見書の提出を受けるようにしましょうということで、対応をしました。

また、地区計画を指定する区域の方々には、土地の賃貸借契約や売買契約を実施するときに、注意事項説明書（民間の重要事項説明書に当たるもの）を相互に取り交わし、この中で説明をしております。

土地区画整理事業地内の方々には、仮換地指定に伴い使用収益が可能となった土地を引き渡すとき説明をしております

高台団地については、何度も何度もまちづくり検討会ということで説明しております、直接関係をする方に御理解をいただいていると考えております。

都合3回の説明会は、これ以外の方にも説明する機会を持つという意味合いもあったのですが、説明会への参加者はなく、宮城県への相談でも、只今説明をさせて頂いたような結果であったということです。

【委 員】 これほどまでに対応しても、説明会に参加者いなかつたので仕方がないというのが県の解釈ではないかと思っておりますが、後から町民の方の中には説明会に自分の都合で参加できなかつたのですが、説明が無かつたとかいう方もいるので、お聞きした。

【事務局】 これ以上の対応となると、個別訪問が考えられますが、取りうる限りという言い過ぎかも知れませんが、その時点で考えられる対応をさせてもらつたと考えております。

【委 員】 私は、県庁の都市計画に在籍したことがありますので、その立場で御話をさせてもらいます。

この様な手続きについては、市町村さんから相談を受けることがあります。課長さんが説明された対応は、しっかり町民の皆さんに説明しようとする姿勢を持ちながら、要約チラシを入れてお配りして一般町民の方に説明しようとした対応で、町民の方に十分に説明したとして扱うことができると考えられます。他の自治体さんでは、この様な対応をしておらず、町の広報に掲載し、来なかつたから仕方がないというような対応をとられているところもございます。南三陸町さんは、さらに内容の要約チラシを作成して広報に折り込んでお知らせしたということですので、ここまで対応すれば充分だろうと思います。

【委 員】 了解しました。

【会 長】 私の至らぬことで、第1号議案から第5号議案まで議案の採決について「異議なし」の声によって裁決してしまったが、改めまして、6号議案だけでも採決をとりたいと思います。

6号議案について採決に移ります。これに、御異議ございませんか。

—「異議なし」の声あり—

【会長】 6号議案は原案のとおり可決することにいたします。

【会長】 様々な意見が出されました、特段の意義は無いものと考えます。これらを考慮して、答申をいたしたいと考えます。本日は、御協力ありがとうございました。

それでは、議事を事務局にお返しします。

【事務局】 佐藤会長ありがとうございました。

本日の審議につきましては、町長あて答申を頂くこととなります。このあと速やかに会長より文書で答申することにつきまして、各委員の皆様よりご了解をいただければと思います。

よろしいでしょうか。

—「異議なし」の声あり—

5 閉会

【事務局】 閉会にあたりまして、復興推進課長の男澤より閉会の挨拶を申し上げます。

【復興推進課長】 今日は、お忙しいところご出席いただきまして大変ありがとうございました。

都市計画市議会委員の皆様の任期が29年10月12日までの2年間となっております。今日から10月12日まで町としては、都市計画審議会に諮問する案件の予定はありませんが、この2年間ありがとうございました。お礼を申し上げます。10月12日以降ですが、南三陸町都市計画審議会というのは、常設の審議会でございまして、これ以降いつ何時、意見を求められる事態が発生するか予想が付きません。

10月12日以降につきましても、委員の皆様に再任を御願いすることも想定されますが、その際はご検討を御願いいたします。本日は6件の案件、大変ボリュームのある案件でしたが、ご可決いただきましてありがとうございました。今後とも、町政に御理解御協力をいただきたいと思います。本日はありがとうございました。

以上