

令和3年度

第1回 大槌町都市計画審議会 議事録

日時 令和4年1月20日（木）

午後2時30分から

場所 大槌町中央公民館 大会議室

会議次第 ----- P. 1

出席者 ----- P. 2

会議録 ----- P. 3

令和3年度第1回大槌町都市計画審議会

日時：令和4年1月20日（木） 午後2時30分から

場所：大槌町中央公民館 大会議室

一 次 第 一

1. 開会

2. 町長あいさつ

3. 会長あいさつ

4. 付議

5. 議事

議案第1号 大槌都市計画用途地域の変更について

議案第2号 大槌都市計画特定用途制限地域の変更について

6. その他

7. 閉会

出席者

委員

会長

社団法人岩手県建築士事務所協会監事（元釜石支部長）

岩間 正行

委員

大槌商工会長

後藤 力三

東京大学大気海洋研究所国際沿岸海洋研究センター長

青山 潤

大槌町農業委員会会長

佐々木重吾

大槌町議会議員

澤山美恵子

大槌町議会議員

菊池 忠彦

岩手県沿岸広域振興局土木部長

佐野 孝

事務局

大槌町長

平野 公三

地域整備課工務班長

金野 匠

地域整備課復興管理班長

平野 正晃

地域整備課工務班 主査

小林 俊彦

地域整備課工務班 主任技師

宇澤 俊

防災対策課防災対策班長

三浦 徹也

会議録

(午後2時30分 開始)

■事務局（地域整備課復興管理班 平野正晃）

お疲れ様でございます。本日はご多用のところ、ご出席いただきましてありがとうございます。

定刻になりましたので、これより令和3年度第1回大槌町都市計画審議会を開会いたします。

本日、司会を務めさせていただきます、大槌町地域課の平野と申します。宜しくお願い致します。

ご出席の皆様にお願いがございます。携帯電話につきましては、電源をオフにするか、マナーモードに設定をお願いいたします。今一度ご確認ください。

また、傍聴の皆様及び報道機関の皆様には受付時に傍聴要領を配布させていただいておりますが、会議の進行を妨げる行為がある場合は、退場していただくことがございます。あらかじめお知らせさせていただきます。

次に皆様にお配りしている資料のご確認をさせていただきます。まずは会場レイアウト1枚、議案書1部、以上でございます。

本日は、委員8名のうち6名の出席をいただいておりますので、大槌町都市計画審議会条例第5条第1項の規定によりまして、この審議会が成立していることをご報告いたします。

それでは、開会にあたりまして大槌町長平野公三よりご挨拶申し上げます。

■事務局（平野町長）

皆様、大変ご苦勞様であります。

本日はお忙しい中、大槌町都市計画審議会にご出席をいただき、誠にありがとうございます。

本日は、令和3年度第1回となる都市計画審議会であり、大槌都市計画用途地域の変更及び大槌都市計画特定用途制限地域の変更についてご審議をお願いするところであり

ます。当町の復興事業も高台移転や区画整理事業による盛土嵩上げ等のハード整備が完了し、令和2年度におきまして、都市計画に関する基本的な方針であります大槌町都市計画マスタープランの改定をおこなったところであります。その中で、まちづくりの課題として4点挙げております。1つは復興まちづくりの継続、2つ目に快適で暮らやすい環境の確保、3つ目として、人口流出や市街地の空洞化への対応、4つ目として将来の負担

増への対応を挙げており、これらの課題の現状をしっかりと把握し、各分野において適切な対応を行うべく施策を実施しなければならないと強く考えているところであります。

また、大槌町復興事業と併せて実施してきたまちづくりを継承し、持続可能で魅力あるまちづくりを目指してまいりたいと強く思っているところであります。

今回の案件は、区域の適正な管理や有効活用を図るため復興事業の進捗及び現状に合わせた変更を目的とするものであります。

委員の皆様には、本日のご審議にあたって忌憚のないご意見をいただきますようお願いするとともに、改めて本日お集まりの皆様にご挨拶を申し上げます。御礼を申し上げます。挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞ宜しくお願い申し上げます。

■事務局（地域整備課復興管理班 平野正晃）

続きまして、岩間会長からご挨拶をいただきますとともに、会の進行をお願いしたいと存じます。

岩間会長宜しくお願い致します。

■岩間会長

大変ご苦労申し上げます。ご都合宜しくお願い致します。はじめての方もいらっしゃると思いますので、会長をさせていただいております岩間です。宜しくお願い致します。

今日は、用途地域、特定用途制限地域の見直しということで、都市計画の基本的な、そして我々住んでいる人にもっとも身近な用途地域ということなので、皆様よくご審議のうえ宜しくお願いいたします。

それでは、次第に沿って進めてさせていただきます。

次第の4付議について、宜しくお願い致します。

■事務局（地域整備課復興管理班 平野正晃）

本日の審議会の付議案件について、町長から岩間会長に付議書を読み上げて付議いたします。町長、宜しくお願い致します。

■事務局（平野町長）

大槌都市計画の変更についての付議。

このことについて、都市計画法第21条第2項の規定により準用する同法第19条第1項の規定により、下記のとおり貴審議会に付議します。

なお、同法第17条第2項に基づく意見書は提出されませんでした。

記、付議案件（1）大槌都市計画用途地域の変更について、（2）大槌都市計画特定用途制限地域の変更について。

どうぞ宜しくお願い致します（会長へ付議書を手渡す）。

■岩間会長

それでは、早速ですが、議事に移りたいと思います。次第の5、議案第1号大槌都市計画用途地域の変更について、ご審議をお願いします。

初めに事務局より説明お願い致します。

■事務局（地域整備課工務班 金野匠）

お疲れ様です。地域整備課工務班の金野といたします。

議案第1号大槌都市計画用途地域の変更について、ご説明をさせていただきます。

資料が前後してしまいますけれども9ページのほうをお開きください。

まず、『用途地域の変更について』、でございますけれども、今回の変更の地域につきましては、町方地区、沢山地区、花輪田地区の3地区になります。花輪田地区は国道より寺野側、町方地区に関しては役場周辺、沢山地区につきましては、薬王堂から松村建設までの赤色で囲いました箇所になります。

変更理由と致しましては、読み上げさせていただきますが、大槌町では、東日本大震災津波復興計画・基本計画及び実施計画により、震災復興土地区画整理事業、津波復興拠点整備事業、防災集団移転促進事業、市街地整備事業を実施しまして、これまで一部地区において用途地域の都市計画変更をおこなっております。その後、復興事業の進捗にあわせ、上位計画に基づき随時都市計画の変更をおこなってきたところでございます。

具体的に、地区別の変更理由としましては、町方地区につきましては、当該地区は、震災前においては住宅と小規模な日用品販売店舗等が立地しており、町中心部の商業地区として商業系の用途指定をしていた。震災後は、復興計画・基本計画等に基づき土地区画整理事業が実施され、再建の土地利用が進んできたところであります。今回、震災により多大な被害を受けた旧町役場庁舎に代わり、当該地区内にある旧大槌小学校校舎を新たな町役場庁舎として活用するため、学校施設からの建物利用用途の変更への対応と、役場周辺の商業系の土地の利活用促進を図るため、第一種住居専用地域から第二種住居専用地域へ変更しようとするものであります。

続きまして、沢山地区でございます。

当該地区は、震災前からそのほとんどが水田利用の農地で、主要地方道県道大槌小鍬線沿線に工業系と商業系の建物が立地しておりました。震災後は、浸水被災した工業系と商業系の建物が再建され、農地も復旧しております。また、三陸沿岸道路の開通により大槌インターチェンジと大槌漁港につながる県道大槌小国線が接続し、沿線にある安渡地区にも水産加工施設等が多数立地している状況であります。

以上から、準工業地域である安渡地区と一体的に産業系施設の活性化向上を図るため、大槌小国線沿線の一部を、準工業地域に指定するものでございます。

続きまして、花輪田地区。

花輪田地区につきましては、震災前において低層住宅、中高層の共同住宅などが立地しており住居専用地域となっていたところであります。

震災後は、復興事業による宅地整備による住宅再建や他の被災地区からの自主再建や津波被害を受けた商業業務系の建物が仮設移転して業務の再開が行われ、人口の増加や用途の複合化が進んでおります。発災から10年以上が経過した今は、周辺住宅地への影響も少なく移転先として定着を見ている状況であります。

また、花輪田地区北側には復興事業で整備された住宅地もございまして、住宅地へ向かう町道花輪田寺野線における商業業務系の利便施設の立地も期待できるところであります。

以上から、用途の複合化に対応した良好な住居系地域の形成を図るため第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域へ変更しようとするものであります。

また、併せて、花輪田寺野沿線の宅地化が進んだことから沿道部分への指定区域の拡大、約0.6haでございますけど、同時に行うものでございます。

以上、3地区の変更にかかる理由ということになります。

続きまして、7ページをお開きください。

7ページは、大槌町の都市計画用途地域ごとの変更後における面積を記載しております。赤字になっております箇所が、今回3地区の変更を加味した項目であります。今回の変更によって、第一種中高層住居専用地域が約35ha、第一種住居地域が約182ha、第二種住居地域が約2.1ha、準工業地域が約58haとなり、大槌町全体の用途地域の面積の総計といたしましては約381haということになります。具体的な用途種類面積地域等につきましては、12ページ以降の図面の説明の中で改めて説明をさせていただきたいと思っております。

続きまして、8ページをご覧ください。

用途地域種類ごとの今回変更にかかる面積の変更前、変更後の面積及び増減面積を示したものでございます。今回新たに第二種住居地域が用途指定となっております。第一種中高層住居専用地域が約45haから35haとなりまして、約10haの減、第一種住居地域が約173haから約182haとなりまして、約9haの増、第二種住居地域がこれが新設でございますので、約2.1haの純増という形になります。準工業地域は約52haから約58haとなり、約6.2haの増となります。これによりまして、大槌町全体の全用途地域面積は、374haから約381haとなるところでございます。

続きまして、10ページをお開きください。

今回、用途地域の変更にかかります策定経緯を示させていただいております。

昨年11月24日に岩手県に事前協議をおこないまして、12月2日に県の方から異存ない旨を回答いただいているところであります。同月14日には住民説明会の方を実施しております。説明会終了後、12月20日から令和4年1月11日までの間、今回変更の用途

地域（案）にかかる縦覧をおこなって一般の縦覧に供しているところであります。なお、付議書に記載のとおり、都市計画法第 17 条第 2 項に規定する意見書の提出は、この期間、提出の方はございませんでした。

続きまして、11 ページをお開きください。

今回、地割図を付けておりませんでした。都市計画を定める土地の区域と致しまして、今回変更する区域が該当する地割を示しております。

この地割にかかる一部の区域で変更がかかるという形であります。

続きまして、12 ページをお開きください。

最初に 12 ページの中に訂正とお詫びがございます。花輪田地区の①の部分が変更前第一種低層住居専用地域という記載となっておりますが、大変申し訳ございません。正確には第一種中高層住居専用地域が正しいものとなります。

戻ります。12 ページは、都市計画総括図に変更区域を示したものになります。それぞれ地区で旗上げの記載によって、変更前後の用途と面積の方を示しているところがございます。

続きまして、13 ページをご覧ください。

総括図の各箇所を拡大したのようになります。花輪田地区は、①10.5ha で、変更前は第一種中高層住居専用地域から変更後、第一種住居地域の方に変更となるということになります。併せて、花輪田地区の②、元々、用途が未指定だったところに対しまして、同じく第一種住居地域を 0.6ha 用途を新たに設定させるということになります。

続きまして、右上の方、町方地区 2.1ha というところですけど、変更前が第一種住居地域から第二種住居地域ということになりまして、第二種住居地域は大槌町で今までございませんでしたので、新設の用途ということになります。

続きまして、14 ページをお開きいただきたいと思っております。

14 ページは、沢山地区を拡大したのようになります。沢山地区約 6.2ha が、新たに設定となります。変更前は、こちらの用途が未指定となっておりますところに、準工業地域という用途を設定するというようになります。

15 ページの方をお開きください。

15 ページから 17 ページまでは、各地域の変更前後の新旧対照図になります。具体的にその用途が、どう変更になったのかを一例として、お示ししたいと思います。15 ページ町方地区に関しまして、追加でお配りしました用途地域による建築物の用途制限比較表というところを併せてご覧いただきたいと思うのですが、今回、第一種住居地域から第二種住居地域に変わることによって、例えばですけど、事務所等の床面積が、今までは 3,000m² を超えるものが建築できないものが、例えば第二種になることによって、3,000m² 以上の住居から事務所等が建てられるというように、全体的に用途的には緩和するような形となっております。

続きまして、16 ページも同様に花輪田地区でございますけど、第一種中高層住居専用

地域から、第一種住居地域ということになります。こちらは、元々、花輪田寺野線が開通する前にかけられた用途でございましたので、その花輪田寺野線の沿線の部分にも住宅等が建築なされている状況もありまして、沿線に沿うような形で区域を入れていただくことで拡大するという形になります。

続きまして、沢山地区の方になります。

こちらは、準工業地帯ということに乗っ取って用途未指定のところから準工業地域という用途の方に変更するということになります。

続きまして、18 ページ、19 ページになりますけど、こちらは、参考資料として付けさせていただきます。

今回、沢山地区と花輪田地区の一部で用途未指定から用途地域指定をすることになります。これによって、建築基準法第 22 条の区域指定の方も併せて予定おります。この件に関しては、岩手県都市計画審議会において審議予定でありますことを申し添えます。

以上で議案第 1 号大槌町都市計画用途地域の変更についての説明を終わらせていただきます。

ご審議のほど、宜しく申し上げます。

■岩間会長

ありがとうございます。ただいま事務局から説明いただきましたけれども、何かご意見、ご質問はございますでしょうか。まあ、ご質問とかご意見といたって、なかなか大変だと思うのですけれども。

本来であれば、用途地域ってすごく大事なことで、特に建築活動としては、住宅以外の色んな制限、様々な制限がかかっているのですが、それによって、せっかく土地を持っていても自分の好きな建物を造れないとかあるのですよ。イメージとしては、先ほど後で配られたこの表、用途地域の上に色塗りをして、あと下に建物の種類があり、バツとかマルと表示があるのですが、実際は、都市計画で用途地域を決定して、それから建築基準法なんですよ。建築基準法で、建物の制限。制限というわけではないですけど、我々は、ルールと言ってますけど。で、決まって造れる建物と造れない建物があるという。そして、用途地域をコロコロ変えると、古い用途地域の時に建築可能だったのが、適合じゃなくなってしまうのが大きな問題になるのですけど。今回の用途は、基本的に厳しい方から、ちょっと緩めの方になってるので、それはないと思うのですけど。だいたい、これを見ると。この資料もちょっと古いと思います。ひとつ新しいのが田園住居地域というのが加わっています。まあ釜石。大槌には関係ない。これを見ると左から二番目、第一種低層住居専用地域からこの黄色い第一種住居地域に花輪田はマルとバツが、若干マルが増えているということをご理解いただければと思います。

特に住民の人達から異議とか意見とかは出てないですよ。

■事務局（地域整備課工務班 金野匠）

そうですね。説明会時にも、特にそういったご意見はいただいておりませんですし、先ほど申し上げましたとおり、意見書の方も出されてはおりません。

■岩間会長

当然、建ぺい率、容積率は前のおり全然変わってないですね。

■事務局（地域整備課工務班 金野匠）

はい。

■岩間会長

何か。何でもいいですけど、ご意見、ご質問ございませんか。
菊池委員。

■菊池忠彦委員

ハザードマップの更新はそろそろあると思うのですが、そこにかかって何かしら連携しての変更はとかあるのですか。

■岩間会長

事務局の方から。

■事務局（防災対策課 三浦班長）

防災対策課の三浦です。宜しくお願いします。

私の方からハザードマップと都市計画区域の区域図の違いについてですけど、基本的には、都市計画区域図については、地図の区割りとなりますので、他自治体ではこの区域図を下図にして、ハザードマップにするようなケースがございますけれども、大槌町の場合、この都市計画区域図の下図がですね、まだ最新の地形の情報になってない現状がございますので、今回ハザードマップの更新に関しましては、この都市計画図の活用をすることなく、最新の地図を使ってハザードマップを作ろうと考えております。こちらの都市計画図の下図についても、復興事業がすべて完了しまして、防潮堤の、例えば乗越道路の工事が本年度まだおこなっていましたが、来年度以降に予算化をしながら下図を作成していかなければいけないところで、関係課で今、連携して調整しているところでございます。

以上です。

■菊池忠彦委員

わかりました。

■岩間会長

新しいハザードマップとか、出てきたときに、またどうするかが大きな問題で、その時は宜しくをお願いします。

あと、ご意見、ご質問はございませんか。

それでは、ご意見ないようですので、採決に入りたいと思います。

議案第1号を原案のとおり承認してもよろしいでしょうか。

■委員

はい。

■岩間会長

はい、ありがとうございます。

それでは、原案のとおり承認いたします。

続きまして、議案の第2号に移りたいと思います。

議案第2号大槌都市計画特定用途制限地域の変更について、になります。

事務局から説明をお願いします。

■事務局（地域整備課工務班 金野匠）

引き続き私の方から、議案第2号大槌都市計画特定用途制限の変更について、説明させていただきます。

21ページの方をご覧ください。

特定用途制限地域の全体面積と特定の建築物等の用途の概要を記載したものでございます。今回変更箇所としましては、面積のみということになります。変更前の方は、99haでございましたけれども、今回約6haほど減少することによって、93haという風な面積の方に変わるということになります。

22ページの方を続きましてご覧ください。

今回の変更理由でございます。先ほどの議案第1号でご説明した沢山地区の用途指定に関連するものでございます。現在、沢山地区におきまして、すでに工場等が立地している、画面上、こちら示しております沢山地区、薬王堂から松村建設の間ですけれども大槌インターチェンジと大槌漁港を結ぶ大槌小国線沿線の一部を、産業系施設の利便向上を適切に誘導する用途地域に指定する予定として手続きを進めているところであります。この用途地域の変更に合わせて、特定用途制限地域を今回縮小するところでございます。先ほど沢山地区6.2ha準工業地域の方に変更するにあたって、すでに指定してあります特定用途制限地域を同じく、同じ面積で縮小するというものでございます。

23 ページの方をお開きください。

こちら、先ほどの用途地域指定と同様であります。こちら、特定用途制限地域策定の経緯の概要として、同じく用途指定と同じく経緯の方が同様ということになります。こちらに関しましても、縦覧期間中は意見書の提出はございませんでした。

続きまして、24 ページの方をご覧ください。

こちら、都市計画総括図に今回の特定用途制限地域の減少する箇所を示したのになります。旗上げしているところが、沢山地区になりますけれども、約 6.2ha 減少ということになります。

25 ページをご覧ください。

こちら、先ほどの総括図の部分の変更箇所の部分を拡大したのになります。色がちょっと見づらいかもしれませんが、黄色くエリアを囲んでいる箇所が、今回特定用途制限地域の方を変更する箇所となります。

続きまして、26 ページをご覧ください。

こちらは、変更後の全体の特定用途制限地域図となります。地区ごとにおける指定面積はご覧のとおりとなっております。町方地区、小枕地区、安渡赤浜地区、吉里吉里地区それぞれ赤く囲っているところが、特定用途制限地域で指定しているところでありませぬ。今回、沢山地区が、約 6.2ha 減少したことによって全体としては、先ほどお伝えしましたとおり、99ha から 93ha というような指定面積の総計になります。

以上、第 2 号議案は先ほどの繰り返しになりますけれども、第 1 号議案で沢山地区を準工業地域に変更することになりまして、指定されておりました特定用途制限地域を同面積分減少するものということになります。

以上、議案第 2 号大槌都市計画特定用途制限地域の変更についての説明を終わらせていただきます。

ご審議のほど、宜しくお願い致します。

■岩間会長

はい、ありがとうございます。

ただいま、事務局から内容について説明ございましたけれども、ご意見とかご質問ございませんか。って言われてもなかなか具体的に言えないですけども。

この用途制限地域っていうのは、先ほど 1 号議案でやった用途地域がないところにかける。そうすると何でもありなんですよ。もうすべてマルになる。ほとんど。そうすると住宅地に隣接しているところもあったり、色々なところもあったり、困るので、特別用途制限地域をかけたりのんですけど。今回、堤防沿いのロードサイドパターンなので、また町の発展に非常に大事っていうことでそこを外して。制限地域を外すっていうよりも新たに用途地域を絡めて市街化を図るといようなことだと思しますので、非常に良いことだと思致します。

ということで何かご質問ございませんか。特にありませんか。

■委員

特にありません。

■岩間会長

はい、わかりました。

それでは、質問、ご意見ないようなので、これから採決したいと思います。

それでは、議案第2号を原案のとおり承認してもよろしいでしょうか。

■委員

はい。異議なし。

■岩間会長

はい、ありがとうございます。

異議なしということなので、2号議案、原案のとおり承認いたします。

これで議案はすべて終わりです。

次第6その他に移りたいと思います。

その他ですけれども、事務局からスケジュールとか報告があるということで。宜しく
お願いします。

■事務局（地域整備課工務班 金野匠）

期日、審議いただき、ご承認いただきました。今後のスケジュールをこの場お借りし
ましてお知らせさせていただきたいと思います。

本日、審議会を経まして、1月下旬には議事録と結果の公開の方をさせていただきま
して、2月上旬に県の方に、今事前協議は、完了しておりますけど、今回の都市計画審
議会の結果を踏まえて、本協議をさせていただく予定でございます。それを県の本協議
の回答後に、2月下旬から3月上旬を予定しております。今回の変更に関しての告示を
するという予定でございましたので、この場をお借りしまして、お知らせをさせていた
だきたいと思います。宜しくお願い致します。

■岩間会長

はい。ありがとうございます。

それでは、皆様から何かございませんか。

はい。無いようですので、今日のご審議をこの辺で終了させていただきたいと思いま
す。

おかげさまで早く終わらせてよかったと思います。

■事務局（地域整備課復興管理班 平野正晃）

それでは、以上を持ちまして、散会とさせていただきます。

本日はご多用のところ、ありがとうございました。

（午後3時05分 終了）