

第 25 回伊達市都市計画審議会議事録

日 時 令和 3 年 12 月 10 日（金） 14 時 30 分～15 時 40 分
場 所 伊達市役所本庁舎東棟 3 階 庁議室
出席者 13 名（奥村誠委員、渡邊武委員、清野直人委員、石津伸一委員、
高橋一由委員、菅野喜明委員、佐藤実委員、大條一郎委員、
安藤喜昭委員、白石正俊委員、高野順子委員、柳沼敦子委員、
横山健一委員）
欠席者 2 名
議 事 報告第 1 号「都市計画事業の進捗状況について」
議案第 1 号「県北都市計画上保原正地内地区計画の変更について」
議案第 2 号「県北都市計画中道第 2 地区計画の変更について」

14 : 30 開始

<p>【開会】 建設部長</p>	<p>それでは、定刻となりましたので、只今より都市計画審議会を始めさせていただきます。</p> <p>私は、本日、開会までの進行を務めます伊達市建設部長の佐々木と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>初めに、配布資料の確認をさせていただきます。お手元のファイルに、次第、名簿、座席表、議案第 1 号、議案第 2 号が綴られておりますので、不備等ございましたら、事務局までご連絡いただければと思います。</p> <p>それでは、審議に先立ちまして皆様方へお願いでございます。新型コロナウイルス感染症拡大防止として、委員の皆様におかれましては、飛沫感染防止のため、マスクの着用と咳エチケットの徹底にご協力をお願いいたします。</p> <p>次に、委員の皆様の出欠状況の報告でございます。</p> <p>本日、名簿 2 番の杉委員、名簿 12 番の山浦委員が欠席でございます。</p> <p>15 名の委員のうち 13 名の方がお揃いですので、伊達市都市計画審議会条例第 6 条の規定によりまして、本審議会が成立しておりますことを、ご報告申し上げます。</p> <p>事務局からの報告は以上となります。</p> <p>ここからの進行について、伊達市都市計画審議会会議運営規則第 4</p>
----------------------	---

	<p>条の規定により、審議会の会長が議長を務めることとなっております。</p> <p>それでは、奥村会長よろしく申し上げます。</p>
<p>【開会】 奥村議長</p>	<p>奥村でございます。本日も、活発な審議のほど、よろしくお願いいたします。では、これより第25回伊達市都市計画審議会を開会いたします。</p>
<p>【議事録署名人の指名】 奥村議長</p>	<p>議事に移る前に、伊達市都市計画審議会会議運営規則第13条第2項に基づき、議事録署名人の指名をします。今回は、名簿5番 石津委員と名簿6番 高橋委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。</p> <p>また、伊達市都市計画審議会会議運営規則第12条に会議の非公開について記載がありますので、会議は非公開とし、議事録については、市のホームページ等にて公開したいと思います。ご異議ありませんか。</p> <p>(異議なし、との声あり)</p>
<p>奥村議長</p>	<p>はい、ご異議がないようですので、会議は非公開といたします。</p>
<p>【議事】 奥村議長</p>	<p>それでは、次第の3 報告に入りたいと思います。</p> <p>報告第1号「都市計画事業の進捗状況について」の説明を事務局に求めます。</p>
<p>事務局 (都市整備課長)</p>	<p>はい、議長。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>どうぞ。</p>
<p>事務局 (都市整備課長)</p>	<p>それでは、報告第1号「都市計画事業の進捗状況について」、私、都市整備課長の関根がご説明申し上げます。よろしくお願いいたします。</p>

す。

初めに、今年の10月8日に開催しております、前回の第24回都市計画審議会においてご審議いただきました、議案の処理経過についてご報告いたします。

まず、前回の審議案件でありました、「保原工業団地地区計画の変更」につきましては、令和3年10月14日に変更の告示を行い、その後、開発行為のための変更協議の手続きを経て、同年11月19日付けで許可を得ております。

保原新工業団地の造成工事につきましては、工区を東西のエリアに2分割し入札を行い、同年11月22日付けで受注予定者との仮契約を締結いたしました。

また、現在、開催されております伊達市議会12月定例会に、当該工事の契約締結の議案を上程しており、議決をいただいた後に、12月14日付で本契約を締結し、令和5年1月末の完成を目指し、工事に着手する予定となっております。

前回議案の処理の経過説明は以上となります。

続きまして、過去に地区計画を決定しておりますが、いまだ、整備が実施されていない案件が2件ございますので、この案件の現状についてご報告を申し上げます。

はじめに、大柳新高橋地区計画についてご報告いたします。

本地区計画は平成30年11月27日に都市計画を決定し、事業者より、令和2年11月30日付けで開発許可申請がなされ、同年12月25日付けで許可となりました。

その後、事業者から市に対しまして、令和3年10月15日付けで、開発行為に関する工事の廃止届出書が提出されております。

事業者が、開発行為の廃止に至った経過につきましては、コロナ禍による環境変化の影響を受けたことで、資材や人件費の高騰による造成や建築の費用が増大、さらには、安定した事業の実施や継続が困難になったため、事業断念の判断をしたものでございます。

今後、市としましては、引き続き地権者や事業希望者の意向を踏まえながら、地区計画の内容や関係法令に適合した土地利用の実現を図るための調整を継続してまいります。

次に、箱崎東地区計画についてご報告いたします。

本地区計画は、予め、事業者が市に対して「開発計画事前協議」を提出し、この協議に基づきまして、令和元年12月26日付けで都市計画の決定をしておりますが、事業者から、その開発を前提とした協

	<p>議を取り下げる旨の届け出が、令和3年3月11日付けで提出されております。</p> <p>取り下げに至った経過でございますが、新高橋地区同様に、コロナ禍による環境変化の影響により、事業者による開発事業の実施が困難になったため、事業断念の判断がなされたものでございます。</p> <p>その後の状況としては、地元におきまして、「新たな事業者を選定し、地区計画の内容に沿った事業実施に向け、検討を進めている」と地元の関係者から伺ってございます。</p> <p>なお、地元や事業者からは、市に対しての整備計画の変更にかかる手続きなどは、まだ行われておりません。</p> <p>事務局からの、報告第1号の説明は以上でございます。</p>
奥村議長	<p>ただいま事務局より説明ありました内容について、ご質問やご意見がございましたら、お伺いしたいと思います。</p> <p>何かございませんか。</p>
菅野委員	<p>はい、議長。</p>
奥村議長	<p>菅野委員、どうぞ。</p>
菅野委員	<p>箱崎東地区計画について、事業者から取下げの届出が提出され、場合によっては大幅な計画変更も想定されますが、その場合改めて都市計画審議会に付議することになるのでしょうか。</p>
事務局 (都市整備課長)	<p>今後、新たに事業者より、地区計画に沿って事業を行いたいという申し出があった際は、伊達市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準に則り、事業者と手続きを進めていきたいと考えております。</p> <p>なお、変更後の事業内容につきましては、都市計画審議会にてご報告いたします。</p> <p>また、申し出の内容が現在の地区計画と適合しない場合は、地区計画の変更が必要となり、変更手続きの中で、改めて都市計画審議会に付議することになります。</p>
菅野委員	<p>第一種農地の農振農用地の除外について、農業振興に資する施設の計画であったために除外されたものであると理解しており、農業者や</p>

<p>事務局 (都市整備課長)</p>	<p>大手農業団体が協議して計画が作られたようですが、これらの許認可については問題ないのでしょうか。</p> <p>市街化調整区域の場合、開発許可が必要になりますが、先ほど質問のあった農業振興に資する施設を作る場合は、都市計画法第 34 条の規定に基づく開発許可手続きを経て、許可をするという流れになっております。</p> <p>仮に農振農用地であった場合、開発許可の基準と農地転用の基準は、同じ許可基準になっておりますので、どちらにも整合し許可が認められる場合は、第一種農地であっても農振除外となります。</p> <p>一方、今回の案件につきましては都市計画法第 34 条 10 号の地区計画ということで、適用する条項が異なります。本案件につきましては、元々農振が除外された地域であり、農地の状況については、農地転用が可能なエリアであることについて、農側と調整が図られたため、地区計画を決定した経過がございます。</p> <p>なお、地区計画は決定されておりますが、そこに事業者が建物を建てる場合、地区整備計画に沿った内容で開発許可を申請し、地区整備計画の内容に適していれば、開発許可が下りるという流れになります。</p> <p>都市計画法第 34 条 10 号以外の開発許可の場合は、開発許可を取った人でなければ、そこで開発行為をすることはできませんが、地区計画の場合は、属人性がないため、地区計画の範囲内であれば開発行為が認められることとなります。</p>
<p>菅野委員</p>	<p>議会でも質問しましたが、本来意図していない計画を提出し、着手困難により別の計画を実行することについて、制度上想定していないとの答弁を受けました。そのようなケースに対する規制の在り方について、制度上想定していないのはよろしくないと思います。</p>
<p>事務局 (都市整備担当参事)</p>	<p>ご指摘あった件について、想定外の事態が起こった場合の制度設計は整理する必要があると考えており、今年の 8 月 26 日付けで伊達市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準を一部改正し、想定外の事態が起こった場合の事務手続きについて、新たに規定いたしました。</p> <p>具体的には、新たな事業者に変わった場合、当初予定していた建築物の用途が変わった場合には、変更の整備計画書を市に提出すること</p>

	を規定しており、今後運用して参りたいと考えております。
高橋委員	はい、議長。
奥村議長	高橋委員、どうぞ。
高橋委員	箱崎東地区の場合で、関係法令の手続きにおいても、今回の変更を認めているのでしょうか。
事務局 (都市整備担当参事)	只今の質問は、当初予定していた事業者と異なる事業者が、別な用途で整備計画書を提出した場合、認められるのかという質問でよろしいのでしょうか。
高橋委員	はい。
事務局 (都市整備担当参事)	<p>地区計画には様々な制限が定められております。例えば、用途の制限であれば、当該地域は住居等を除いた準工業地域となり、その用途に合致しているかどうかを確認することとなります。</p> <p>また、建ぺい率、容積率、高さの制限、壁面後退等、全ての基準に合致していることが基本となります。</p> <p>なお、そこに属人性はなく、別の事業者が開発を希望したとしても、地区計画の内容に正確に適合するかの判断となりますので、開発許可は可能となります。</p>
高橋委員	<p>例えば、第一種農地で、農業振興に資する建物や事業内容で農地転用許可になる場合、全く関係ない業種が来た際に、その整合性は取れるのでしょうか。業種業態が違うからといって、開発許可にはならないのではないのでしょうか。</p> <p>先ほど、運用基準を改正したと説明がありましたが、意図的に農業振興に資する事業として地区計画を申し出て、決定後数年放置した後に、別な事業で開発許可を出すことにはならないのではないのでしょうか。</p> <p>このようなケースは慎重に判断しないと、納得のいく内容ではないと思います。</p>
事務局	地区計画は、その地区について、どのような土地利用の制限をする

<p>(都市整備担当参事)</p>	<p>のか、地域の意見をもとに、伊達市で検討した上で、都市計画決定をするものであり、特定の事業者が特定の建物を作ることに對して、個別に審議をして許可を出すものではないということが前提にございます。</p> <p>今回の箱崎東地区も同様であり、都市計画審議会委員の皆様には審議いただいたのは、農業振興に資する施設を作ることに對して審議いただいたのではなく、準工業地域の用途として土地利用を図ることについて審議いただいたものでございます。</p> <p>その中で、土地利用の予定がない状態で、地区計画の決定はできませんので、当初予定している事業内容に基づき、地区計画を決定したものでございます。</p> <p>なお、区域内の農地については、農側と当該地の土地利用について、準工業の用途で活用することを前提に協議しております。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>農地法でいう農地転用の第一種農地というのは、保存が大前提です。そこに対して、地区計画といえども将来を見越して計画を策定する必要があることと、当初の予定では農業用の加工食品に係る事業を行うという前提で、県の農業委員会も農地転用について許可したものと私は理解しております。そこが全く関係なく地区計画が優先されるということはありません。</p> <p>基本的に農地にかかわる部分としては、そこに対して我々も認識しないと駄目なので、農地が転用可能なものと同じようなものを建設することを前提にしないと、地区計画そのものが駄目になると思います。</p> <p>例えば我々議会は、款項だけを議決するのではなく、目節を見て款項を可決するのです。</p> <p>ですので、ここだけ見てこちらを見ないということにはなりません。議会議員も何名か都市計画審議会に上位法で委員に選定しないと規定されているのは、こういうことを言っているのです。</p> <p>つまり、全体で見ないと駄目なのです。そこは、もう少し検討してください。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>他にございせんか。</p> <p>次に、次第の4 議事に入りたいと思います。議事の進行ですが、議案ごとに説明と質疑を行いたいと思いますが、ご異議ありませんか。</p>

<p>奥村議長</p>	<p>(異議なし、との声あり)</p> <p>それでは、議案第1号「県北都市計画上保原正地内地区計画の変更について」の説明を事務局に求めます。</p>
<p>事務局 (都市整備課長)</p>	<p>はい、議長。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>どうぞ。</p>
<p>事務局 (都市整備課長)</p>	<p>それでは議案第1号「県北都市計画上保原正地内地区計画の変更について」ご説明を申し上げます。</p> <p>お手元の資料の「議案第1号」と見出しのあるページをお開きください。</p> <p>本計画は、周辺の交通環境・利便性を活かしつつ、魅力ある沿道型商業拠点の形成を図るために、平成25年12月26日付けで都市計画の決定、その後の、平成28年11月22日付けで、都市計画の変更をした地区計画であります。今回は地区計画区域を拡大するにあたり、再度、計画の変更をするものでございます。</p> <p>ページをめくっていただきまして、5ページの「2. 新旧対照表」をお開きください。</p> <p>表の左側が現行、右側の下線が引いてある箇所が、今回変更いたします改正案の内容でございます。</p> <p>初めに、計画書の2段目の「位置」でございます。</p> <p>今回の変更により、新たに保原町上保原字上ノ原、保原町字竹内町及び字黄金町の各一部が区域に含まれております。</p> <p>次に、3段目の「面積」でございます。</p> <p>約3.1haの現在の区域面積が、約6.6haに拡大となります。</p> <p>続いて、4段目「区域の整備・開発及び保全の方針」の「地区計画の目標」でございます。</p> <p>目標につきましては、本区域が「市街化調整区域に位置していること」を追記しております。</p> <p>また、計画地側近の、東北中央自動車道ICの整備が完了しておりますので、「伊達中央IC」の名称を新たに追記し、さらに、伊達市都市計画マスタープラン上で明示されている本地区の土地利用方針に</p>

ついて、マスタープランの文言を引用し記載してございます。

次に一番下の段、「地区整備計画」の「地区施設の整備方針」でござい
います。

今回の変更により、既存の区画道路5号の幅員を9mから12mに拡
幅いたします。

これは、既存の基幹道路である区画道路1号と接続する本路線を、
将来、交通需要が増大した際に、対応することが可能となるよう整備
を行うものでございます。

次の6ページをお開きください。

1 段目「地区整備計画」の「建築物等の整備方針」をご覧ください。
建築物等に関する事項で定める制限を明記するため、「建築物の敷
地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」を追記しております。

2 段目「地区施設の配置及び規模」の「道路」でござい
ます。16 ページ、A3の「図面全6葉の3、地区整備計画図」と合わせてご確認
ください。

図面中の黒文字は既存の計画、赤文字は変更する計画の内容となっ
ておりまして、赤の斜線部は、今回の変更で区域を拡大するエリアで
ございます。

今回、区域を拡大するにあたり、全体区域の中央を横断する主要幹
線道路の「主要地方道福島保原線」を、東西に約440m延伸してあり
ます。

また、東側の拡大区域周辺におきましては、区域中央の区画道路5
号を12mに拡幅します。

この5号道路に接続します区画道路8号を新設し、この8号道路に
接続する区画道路9号を拡幅し、整備幅員は6mとするものでござい
ます。

さらに、西側の拡大区域の西側に接します、既存の一級市道保原伏
黒線を区画道路10号として、新たに位置付けるものです。

なお、今回、新たに地区計画に位置付けした全ての区画道路は、開
発許可の技術基準を満たした計画としております。

6 ページの新旧対照表、3 段目の「建築物の用途の制限」をご覧
ください。

建築基準法が平成30年4月に改正されたことに伴い、改正前の法
律に基づき記載されておりました条項を、改正後の現行法に整合させ
るため、別表第2(わ)項の表記を(か)項に修正しております。

また、今回、区域を拡大する西側のエリアで、既存の戸建て専用住

奥村議長	<p>宅と共同住宅が地区計画の区域に含まれることとなります。</p> <p>地区計画では区域内における今後の土地利用方針を定めることとなりますが、本計画はロードサイド型の商業施設等の集積を図り、賑わいあるまちなみの形成を目標にすると同時に、今現在、住まいとして暮らしている方々の、既存の権利を守る必要もごございます。</p> <p>従いまして、既存の建築物及び土地については、用途の制限のほかに規定されております、現行の「建築物等に関する事項」の全ての制限について適用を受けないこととするための文言を追記しております。</p> <p>これは、区域を拡大する西側のエリアの一部に住宅があったことから、将来、既存の住宅が、増改築する際に影響が生じないようにするためのものごございます。</p> <p>次の7ページをご覧ください。「建築物等に関する事項」の各項目でごございます。</p> <p>前段の文言につきましては、現行の内容と変更はありませんが、先ほどご説明しましたとおり、既存の建築物を対象としまして、地区計画にかかる制限の適用は除外する旨を追記しております。</p> <p>続きまして、14ページ、A3の「図面全6葉の1、総括図」をご覧ください。</p> <p>既に決定済みの地区計画が薄いピンクの区域で、今回の変更で追加する区域が濃いピンクで着色されている区域となりますのでご確認をお願いします。</p> <p>なお、15ページ以降には、都市計画決定の手続きの際に必要な図面資料を添付しておりますので、ご確認いただければと存じます。</p> <p>最後に、法手続き等の状況でございますが、令和3年10月5日から10月19日までの2週間、条例に基づく縦覧を実施し、同年11月12日から11月26日までの2週間、法に基づく縦覧をいたしました。</p> <p>いずれの縦覧においても、この計画案に対します意見書の提出や公述の申し出はなく、公聴会の開催は中止としたことをご報告いたします。</p> <p>事務局からの議案第1号の説明は、以上でございます。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>今回の審議会につきましても、会議の効率化を図るために、議案について、事前に各委員より意見をいただいております。</p> <p>提出された意見について、事務局より説明をお願いします。</p>
------	--

<p>事務局 (都市整備課長)</p>	<p>それでは、委員の皆様から提出されました意見の内容につきまして、事務局の意見に対する考え方を回答いたします。</p> <p>議案第1号の資料の、最後のページにあります「別紙 議案第1号に係る委員意見総括表」をお開きください。</p> <p>清野委員より、いただいておりますご意見について申し上げます。意見の内容は、「周縁(畑地)耕作者への周知はなされているか。」でございます。</p> <p>この意見に対します、事務局の考え方を申し上げます。</p> <p>計画内容の周知につきましては、申し出者において、当該区域に隣接自治会の住民等に対する説明会や回覧板による周知を実施しておりますが、特に大きな問題はなかったと伺っております。</p> <p>計画地の周辺の畑地等を耕作している方々は、ほとんどが周辺の自治会、いわゆる町内会エリア内にお住まいの方なので、耕作者に対しましても、この計画の周知はなされているものと承知してございます。</p> <p>また、市は「都市計画法」及び「伊達市地区計画制度の案の作成手続きに関する条例」に基づく法手続きとしまして、計画の内容を公衆の縦覧に供することにより広く周知を図っておりましたが、公述の申し出や意見書の提出はございませんでした。</p> <p>事務局からの、議案第1号の意見に対します考え方の回答は、以上となります。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>ただいま事務局より説明ありました内容について、ご質問やご意見がございましたら、お伺いしたいと思います。</p> <p>何かございませんか。</p>
<p>菅野委員</p>	<p>はい、議長。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>菅野委員、どうぞ。</p>
<p>菅野委員</p>	<p>今回変更する区域について、東側と西側の面積をそれぞれ教えてください。</p>
<p>事務局 (都市整備課長)</p>	<p>東側の全体面積が約2.3haとなります。内訳は、開発面積が約2.0ha、その他既存の公共施設が約0.3haとなります。</p>

菅野委員	<p>西側の全体面積は約1.2haとなります。内訳は、開発面積が約0.4ha、その他、既存住宅や公共施設等の合計が約0.8haとなります。</p> <p>拡大する区域の合計面積が約3.5haとなります。</p> <p>地元の説明会に参加したのですが、東側は24時間の大型スーパーが進出予定で、駐車台数が約290台と聞いております。西側はどのような業種か聞いておりませんが、0.4haということなので大きな店舗は来ないのではないかと想定しております。</p> <p>区域内の県道福島保原線について、特に休日は混雑が予想されますが、渋滞対策のようなものは検討されているでしょうか。</p>
事務局 (都市整備課長)	<p>県道福島保原線について、車両が多くなることは承知しております。現在、東側のエリアでは大型の店舗を予定していると伺っており、規模に見合った駐車場や出入口の整備等について、県の商業まちづくり条例や大規模小売店舗立地法に基づきながら、現在手続きを進めていると伺っております。</p> <p>なお、交通需要に応じて県の指導がなされるため、整備後の状況に見合った内容になると考えておりますが、実際に交通渋滞が深刻となる場合は、交差点に信号機の増設を要望する等、対策を検討してまいります。</p>
菅野委員	<p>来年か再来年には、大柳と富成をつなぐバイパスが開通されると思いますが、開通までは県道で交通渋滞が発生することも想定されますので、対策について鋭意進めていただければと思います。</p>
事務局 (都市整備課長)	<p>交差点の詳細につきまして、渋滞に対応できるように、右折レーンを設置できるような道路のスペースを確保しております。</p> <p>将来的に渋滞が課題となった際は、信号機の設置や右折レーンの整備等により、渋滞対策を図ってまいります。</p>
大條委員	<p>はい、議長。</p>
奥村議長	<p>大條委員、どうぞ。</p>
大條委員	<p>住民説明会に参加した際に、排水の心配をされている方がいらっしゃいました。</p>

<p>事務局 (都市整備課長)</p>	<p>排水の計画について教えてください。</p> <p>具体的な開発に伴う排水計画及び審査については、今後の開発許可申請時に行われます。</p> <p>なお、区域における排水ですが、竹内町や旭町に公共下水道雨水幹線があり、そこを介して一級河川の古川に放流されます。</p> <p>また、当該開発区域は2haを超えており、開発許可審査基準で1haを超える開発行為については、雨水に対する流量増対策を講じるよう規定されておりますので、周辺の排水状況と整合した排水設計とするよう開発事業者に指導しながら、対策を求めてまいりたいと考えております。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>他にございませんか。</p> <p>それでは、これで議案第1号について審議を終了しまして、引き続き、採決に入りたいと思います。</p> <p>議案第1号について、当審議会として、了承することにご異議ありませんか。</p> <p>(異議なし、との声あり)</p>
<p>奥村議長</p>	<p>それでは、異議なしと認め、議案第1号について、審議会として了承することとします。</p> <p>続いて、議案第2号「県北都市計画中道第2地区計画の変更について」の説明を事務局に求めます。</p>
<p>事務局 (都市整備課長)</p>	<p>はい、議長。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>どうぞ。</p>
<p>事務局 (都市整備課長)</p>	<p>それでは議案第2号「県北都市計画中道第2地区計画の変更について」ご説明を申し上げます。</p> <p>お手元の資料の「議案第2号」と見出しのあるページをお開きください。</p> <p>本計画は、沿道環境を活かした良好な住環境の形成を図るために、平成31年1月29日付けで都市計画決定をした地区計画であります。</p>

が、本件も、議案第1号と同様、既存の地区計画区域を拡大するために、地区計画を変更するものでございます。

ページをめくっていただきまして、5ページの「2. 新旧対照表」をご覧ください。

表の左側が現行、右側の下線が引いてある箇所が、今回、変更する改正案の内容となります。

初めに、計画書の2段目の「位置」でございます。

今回の変更により、新たに伊達市中志和田の一部が区域に含まれます。

次に、3段目の「面積」でございます。

約1.6haであった既存の区域面積が、約4.7haに拡大することになります。

続いて、4段目「区域の整備・開発及び保全の方針」の「地区計画の目標」でございます。

目標につきましては、本区域が「市街化調整区域に位置していること」、さらに、伊達市都市計画マスタープラン上で明示されております、本地区の「土地利用方針」についての文言を引用し、追記しております。

次に6段目「地区整備計画」の「地区施設の整備方針」でございます。

今回の区域拡大に伴いまして、区画道路として10号から20号までの11路線を新たに整備すること、道路の幅員を6m以上とすること、などの文言の整理をしております。

また、地区公園3か所の整備をいたしますので、公園の位置を定めることについて、追記をしております。

次の6ページをお開きいただき、1段目「地区整備計画」の「建築物等の整備方針」をご覧ください。

建築物等に関する事項の文言を精査いたしまして、「建ぺい率」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「北側斜線及び日影規制」を追記しております。

次に、2段目の「地区施設の配置及び規模」の道路についてご説明いたします。

16ページ、A3の「図面全6葉の3、地区整備計画図」と合わせてご確認ください。

図面中の黒文字は、既存の計画、赤文字は変更する計画の内容、赤の斜線部は、今回の変更で区域を拡大するエリアでございます。

はじめに、既に決定されております地区計画区域の道路の配置につきましては、大きな変更はありませんが、今回の区域拡大に伴いまして、西側の区画道路1号が約318mに延伸しております。

また、区域の中央部に、南北を縦断する区画道路12号を、幹線道路として整備するため、既存の区画道路5号の延長を短く、さらに、既存の区画道路8号については、開発事業の完了実績に合わせて、延長の修正をするものでございます。

次に、新設又は、拡幅の整備をします区画道路10号～20号でございます。

区域の幹線道路となる区画道路12号につきましては、伊達市の開発許可技術基準に基づき、片側歩道付きの幅員9mの道路として、また、その他の区画道路については、全て、幅員6mの道路として整備いたします。

次に、公園についてご説明いたします。

今回の変更で、幹線道路の区画道路12号と接続しております、区画道路10号でございますが、この道路は、先に決定していた地区公園1号の敷地の一部を利用して整備を行うため、公園1号の面積が、約450㎡から約300㎡に減少するものです。

また、地区公園2号は、当初計画では区域の南側にありましたが、今回の変更により従前の公園敷地の全てを分譲用地とし、拡大する区域の南側に地区公園2号として位置を変更し、約630㎡の公園を整備し、また、地区公園3号につきましては、区域中央の位置に、約320㎡の公園を新たに配置するものでございます。

なお、当初決定の公園面積の減少分は、変更により新たに整備する2か所の公園面積に含めまして、開発許可基準を満たした計画としております。

次の7ページをお開きください。

ここには、「地区整備計画」のうち、一段目の「建築物の用途の制限」から、8ページの最終段「垣または柵の構造の制限」まで、「建築物等に関する事項」として10項目の要件を記載しております。

こちらの地区計画におきましても、拡大する区域の一部に、既存の住宅などの建物や土地が含まれております。

今現在、住まいとして暮らしている方々の既存の権利を守るため、既存の建築物及び土地については、上保原正地内地区計画と同様、現行の「建築物等に関する事項」の全ての制限について適用を受けないこととするための文言を追記しております。

	<p>また、この地区計画区域の一部には、市街化区域も含まれております。</p> <p>なお、市街化区域のエリアであります。今回整備いたします区画道路 11 号の道路用地の一部に、拡幅前の市道用地が含まれるためのものです。</p> <p>続きまして、14 ページ、A 3 の「図面全 6 葉の 1、総括図」をご覧ください。</p> <p>既に決定済みの地区計画が薄いピンクの区域で、今回の変更で追加する区域が濃いピンクで着色されている区域となりますのでご確認をお願いします。</p> <p>なお、15 ページ以降には、都市計画決定の手続きの際に必要な図面資料を添付しておりますので、ご確認いただければと存じます。</p> <p>最後に、法手続き等の状況でございますが、令和 3 年 10 月 5 日から 10 月 19 日までの 2 週間、条例に基づく縦覧を実施し、同年 11 月 12 日から 11 月 26 日までの 2 週間、法に基づく縦覧をいたしました。</p> <p>いずれの縦覧においても、この計画案に対します意見書の提出や公述の申し出はなく、公聴会の開催は中止としたことをご報告いたします。</p> <p>事務局からの、議案第 2 号の説明は、以上でございます。</p>
奥村議長	引き続き、提出された意見について、事務局より説明をお願いします。
事務局 (都市整備課長)	はい、議長。
奥村議長	どうぞ。
事務局 (都市整備課長)	<p>それでは、委員の皆様から提出されました意見の内容につきまして、事務局の意見に対する考え方を回答いたします。</p> <p>議案第 2 号の資料の、最後のページにあります「別紙 議案第 2 号に係る委員意見総括表」をお開きください。</p> <p>横山委員より、いただいておりますご意見について申し上げます。</p> <p>意見の内容は、「地区施設の整備方針に記載されている公園の位置について、自然環境と調和を図る目的だけで定められているのか。例えば、人災、犯罪防止の目視し得る範囲であることや、天災等で一時</p>

	<p>避難にできる広さ、場所であることも考慮された位置になっているのか。」でございます。</p> <p>この意見に対します、事務局の考え方を申し上げます。</p> <p>公園の設置におきましては、自然環境との調和だけでなく、自然環境の中での休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーションなどに供することを目的として整備を図るものとしております。</p> <p>地区施設としての公園の位置は、土地利用上において、地区計画内外の市民が利用しやすい適正な配置となるように、公園管理予定者と事業者が協議しながら定めたものです。</p> <p>また、公園は大地震等の災害時の際には、被災者の避難スペースとしての利用も想定できますので、今回整備いたします公園の一部に、災害用のトイレ設置が可能となる機能の確保についても、検討をしているところでございます。</p> <p>なお、公園の規模につきましては、都市計画法や伊達市都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例で定められておりますので、お質しがありました公園の外からの、公園内の視認性を確保することなども含め、施設の詳細については、地区計画決定後の開発許可の手続きにおいて、具体的な整備計画の内容について審査を実施いたします。</p> <p>事務局からの、議案第2号の意見に対します考え方の回答は、以上となります。</p>
奥村議長	<p>ただ今、事務局より意見について説明がありましたが、その他、ご質問、ご意見がございましたら、お伺いをしたいと思います。</p> <p>何かございませんか。</p>
佐藤委員	<p>はい、議長。</p>
奥村議長	<p>佐藤委員、どうぞ。</p>
佐藤委員	<p>地区公園3号の周辺に、既存の住宅が数棟建っていますが、なぜ既存住宅まで地区計画区域に含めるのでしょうか。</p>
事務局 (都市整備課長)	<p>地区計画の区域を設定する際の考え方ですが、大きな街区単位であり、公共施設で囲まれていることが基本となります。</p> <p>今回、当該地の地権者からも同意を得られましたので、既存住宅も</p>

	<p>地区計画区域に含めたものです。</p> <p>なお、既存住宅の北側につきましては、市街化区域であり既に市街地が形成されているため、既存住宅のみ市街化調整区域として残してしまうと、将来的な土地利用を担保できないこととなります。</p> <p>また、地区計画に含めたエリアは、線引き見直しの際に市街化区域に編入される可能性もあるため、市街化区域に隣接している当該地を地区計画区域に含めております。</p>
菅野委員	はい、議長。
奥村議長	菅野委員、どうぞ。
菅野委員	<p>住宅用地として開発が行われると思いますが、予定している住宅は何棟で、いつ造成が完了し分譲が開始されるのかを教えてください。</p> <p>また、排水関係についても教えてください。</p>
事務局 (都市整備課長)	<p>中道第2地区計画について、当初 43 区画の分譲地が整備されましたが、今回新たに 73 区画の分譲地を整備する予定であると伺っており、既存の区画と合わせると、116 区画整備される予定となります。</p> <p>今後の手続きにつきましては、地区計画の決定後に開発行為の手続きに移行し、開発許可後に事業者が造成工事に着手することとなります。</p> <p>なお、開発許可の書類が提出されておきませんので、工事着手の具体的な時期は承知しておりませんが、事業者からは地区計画の変更後に速やかに着手したいという旨を伺っております。</p> <p>続いて、排水についてですが、旧伊達町内にあります公共下水道雨水幹線を経由し、最終流末である阿武隈川に放流されます。</p> <p>現況の雨水幹線の流下能力もございますので、開発許可の申請時に流下能力について検討しながら、適正な排水計画を事業者に求めてまいります。</p>
菅野委員	<p>区域の北に位置する認定こども園伊達こども園について、現在0歳から5歳まで空きがない状態です。</p> <p>令和6年4月には伊達東認定こども園ができる予定ですが、速やかに開発されると、子どもの数が増えることが想定されますので、こども部にも情報共有いただき、小規模保育所の整備等、対策について検</p>

	<p>討いただければと思います。</p>
事務局 (都市整備課長)	<p>こども部にも、情報を共有いたします。</p>
大條委員	<p>はい、議長。</p>
奥村議長	<p>大條委員、どうぞ。</p>
大條委員	<p>区域南側の既存住宅について、区域に含まれておりませんが、何か理由があるのでしょうか。</p>
事務局 (都市整備課長)	<p>地権者の方が営農を希望しており、宅地化する意向がないため、計画区域から外しております。</p>
奥村議長	<p>他にございませんか。</p> <p>それでは、これで議案第2号について審議を終了しまして、引き続き、採決に入りたいと思います。</p> <p>議案第2号について、当審議会として、了承することにご異議ありませんか。</p> <p>(異議なし、との声あり)</p>
奥村議長	<p>それでは、異議なしと認め、議案第2号について、本審議会として了承することとします。</p> <p>以上で採決が終了しましたので、答申内容について確認したいと思います。事務局お願いします。</p> <p>(事務局で答申書(案)を配布)</p>
奥村議長	<p>ただ今、事務局で配布しました答申書(案)のとおり、答申することにご異議ありませんか。</p> <p>(異議なし、との声あり)</p>
奥村議長	<p>それでは、答申書については、本審議会終了後、私から市へ提出す</p>

ることとします。以上で議事を終了します。

本日の案件はすべて終了いたしました。

これをもちまして、第 25 回伊達市都市計画審議会を閉会いたします。

本日は、ありがとうございました。

15 : 40 終了