

第 26 回伊達市都市計画審議会議事録

日 時 令和 4 年 3 月 29 日（火） 14 時 35 分～15 時 20 分
場 所 伊達市役所本庁舎議会棟 2 階 特別会議室
出席者 13 名（奥村誠委員、杉明彦委員、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、安澤実委員、柳沼敦子委員、横山健一委員）
欠席者 2 名
議 事 報告第 1 号「第 25 回都市計画審議会議案の処理経過について」
議案第 1 号「県北都市計画箱崎布川地区計画の決定について」

14 : 35 開始

<p>【開会】 建設部長</p>	<p>それでは、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、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 号が綴られておりますので、不備等がございましたら、事務局までご連絡いただければと思います。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>また、会場のマイクの使用方法についてですが、発言する際は、お手元のスイッチを押していただき、発言が終わりましたら、再度スイッチを押し、マイクを解除していただきますようお願いいたします。</p> <p>それでは、審議に先立ちまして皆様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、委員の皆様の出席状況の報告でございます。</p> <p>本日、名簿 11 番の白石委員、名簿 13 番の高野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>事務局からは以上となります。</p> <p>ここからの進行については、伊達市都市計画審議会会議運営規則第</p>
----------------------	--

	<p>4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26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3番 渡邊(わたなべ)委員と名簿4番 清野(せいの)委員にお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。</p>
<p>渡邊委員 清野委員</p>	<p>(承諾) (承諾)</p>
<p>奥村議長</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>【報告】 奥村議長</p>	<p>それでは、次第の3の報告事項に入りたいと思います。</p> <p>報告第1号「第25回都市計画審議会議案の処理経過について」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>

奥村議長	どうぞ。
事務局 (都市整備課長)	<p>それでは、報告第1号「第25回都市計画審議会議案の処理経過」につきまして、私、都市整備課長の関根がご説明申し上げます。よろしくお願いたします。</p> <p>前方のスクリーンに、前回の審議案件の位置図や地区整備計画図を映しますので、あわせて、ご確認いただければと存じます。</p> <p>まず、「議案第1号」でご審議いただきました保原地域の「上保原正地内地区計画の変更」でございますが、令和3年12月27日付けで都市計画変更の告示を行っております。</p> <p>その後、変更により拡張しました南西側のエリア約1.2ヘクタールにつきまして、事業者側からは、令和4年2月16日に、貸店舗を目的とした開発許可の申請があり、同年2月28日付けで許可をしております。</p> <p>現時点において、造成工事は未着手ですが、事業者側からは、4月上旬の工事着手を予定している、と伺っております。</p> <p>なお、北東側約2.3ヘクタールのエリアにつきましては、現在、事業者側におきまして、開発許可申請に向けた、事前の各種協議等がなされている状況となっております。</p> <p>それらの協議等が整い次第、本申請が提出されるものと思われま</p> <p>す。</p> <p>続きまして、「議案第2号」でご審議いただきました伊達地域の「中道第2地区計画の変更」でございますが、「上保原正地内地区計画の変更」と同日の、令和3年12月27日に都市計画変更の告示を行っております。</p> <p>その後、事業者側からは、令和4年2月7日に宅地分譲を目的とした開発許可の申請があり、同年3月4日付けで許可をいたしてあり、同年3月16日に開発行為の工事着手届が提出されております。</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>ありがとうございました。</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>

【議事】	
奥村議長	<p>特に無いようですので、次に、次第の4議事に入りたいと思います。議案第1号「県北都市計画箱崎(はこざき)布川(ぬのかわ)地区計画の決定について」の説明を事務局に求めます。</p>
事務局 (都市整備課長)	<p>はい、議長。</p>
奥村議長	<p>どうぞ。</p>
事務局 (都市整備課長)	<p>それでは議案第1号「県北都市計画箱崎布川地区計画の決定について」の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>表紙をめくっていただきまして、1ページの「1. 計画書」でございいます。</p> <p>名称は、「箱崎布川地区計画」、位置は、伊達市箱崎字布川、伏黒字柳原の各一部で、面積は約4.5ヘクタールとなります。</p> <p>続いて、大きい項目の「区域の整備・開発及び保全の方針」について申し上げます。</p> <p>まずは、「地区計画の目標」でございいます。</p> <p>本地区は、伊達地域の市街化調整区域に位置し、市街化区域から約0.8kmの距離にあり、広域幹線道路である国道399号沿道に面し、また、相馬福島道路の供用開始に伴い、伊達桑折インターチェンジ周辺における開発動向が非常に高い地域となっています。</p> <p>そのため、国道沿線の限られた範囲において、地区計画設定により、計画的で良好な市街地形成を誘導するものです。</p> <p>次の「土地利用の方針」でございいます。</p> <p>本地区には、市の都市計画マスタープランを踏まえ、沿道型商業業務ゾーンとして位置づけられる「A地区」と、田園集落地ゾーンとして位置づけられる「B地区」と、二つの地区を設定します。</p> <p>一つ目の「A地区」は、幹線道路の沿道において、適正な土地利用の整序を図るため、用途の混在を防止するとともに、沿道の機能を活かし、地域経済の活性化を図る地区とします。</p> <p>二つ目の「B地区」は、既存集落や沿道地域で地域の特性を活かして、住宅を計画的に配置し、住宅地としての整備を図る地区とします。</p>

次の2ページをお開きください。

一段目の「地区施設の整備方針」と、二段目の「建築物等の整備方針」につきましては、次の項目で詳細をご説明いたします。

次の大きい項目の「地区整備計画」についてご説明いたします。

なお、図面と照らし合わせながらご確認いただくと分かりやすいかと思しますので、本資料の後半の12ページに添付してございます、図面番号6分の3「地区整備計画図」と併せてご確認ください。

前方スクリーンに、位置図や地区整備計画図を映しますので、併せて、ご確認いただければと存じます。

それでは、「地区施設の配置及び規模」のうち、はじめに「道路」についてご説明します。

区域の中央を縦断する「区画道路1号」ですが、これは、国道399号と区画道路2号の市道伏黒中央線を結ぶ、計画区域の幹線道路となります。

既存の市道を拡幅整備するもので、幅員は9m、延長は約180mとなります。

本路線は、本地区の西側にあります、伊達中学校へ繋がる通学路としても利用されていることから、国道399号から向かって左側に歩道を設置します。

幹線道路以外の区画道路の計画ですが、区域内につきましては、新設する全ての区画道路は6mの幅員で整備し、外周の区画道路につきましても、既存の全ての市道を6mに拡幅、整備しまして、区域内外の交通の円滑化、交通機能や防災機能の向上を目指します。

次の「公園」についてご説明します。

これは、周辺環境の保全及び環境悪化を防止し、計画区域内や周辺に居住する市民の憩いの場として、地区の公園を設置するものでございます。

面積は約800㎡となります。

次の「その他」についてですが、今回、開発行為を行わない既存の市道がございます。

この道路は、整備の必要がない状況のため、今回の計画ではその他の交通施設として位置付けております。

続いて3ページをご確認ください。「建築物等に関する事項」についてご説明いたします。

「地区の区分」であります、地区の南側、国道沿道の、図面の下部で、赤の斜線で記載されている箇所が「A地区」で、面積は約1.3

ヘクタール。また、地区の北側、図面の上部で、青の斜線で記載されている箇所が「B地区」で、面積は約3.2ヘクタールでございます。

次の「建築物の用途制限」につきましては、A地区は「準工業地域の範囲内」、B地区は「第一種中高層住居専用地域の範囲内」としております。

なお、それぞれの「ただし書き」に記載されております用途または内容の建築物を、除外するものとした「用途の制限」としてございます。

次の建築物の「容積率」、下段の「建ぺい率」の最高限度であります。いずれも、容積率を200%、建ぺい率を60%としてございます。

次の「建築物の敷地面積の最低限度」につきましては、A地区を500㎡、B地区を200㎡としてございます。

次の4ページをお開きください。

「壁面の位置の制限」ですが、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線及び道路境界線までの距離は1.0m以上とすることとしてございます。

次の「建築物の高さの最高限度」であります。A地区を15m、B地区を12mとしてございます。

その他の建築物等に関する事項や、制限を受けない場合の「ただし書き」の取り扱いにつきましては、記載内容のとおりとなっておりますので、割愛させていただきます。

参考となりますが、地区内の雨水排水処理についてもご説明申し上げます。区域内の宅地については、各敷地の地下に雨水処理施設を設け、全て浸透させることを予定していると、開発事業者から伺っております。

次の5ページをご確認ください。

「本地区計画の決定」の理由について、ご説明いたします。

「地区計画の目標」でもご説明したとおり、本地区は、国道399号沿道に位置し、周辺には教育施設、国道沿道には商業施設が点在しており、利便性に恵まれた地区となっております。

また、相馬福島道路の全線開通や伊達桑折IC周辺における大型商業施設の開発計画により、継続的な開発需要の高まりが見込まれ、このまま放置すると無秩序な市街地形成に繋がるのが想定されることから、国道399号沿線の限られた区域内において、周辺の交通環境・利便性を活かしつつ、一定の制限と規制を設けることで周辺との調和を図り、良好な住環境の形成を図るため、地区計画を決定しようとする

るものでございます。

なお、適用する地区計画制度の類型は「沿道型（非住居系）」及び「沿道型」となります。

次の6ページをお開きください。

「2. 都市計画の決定に係る土地の区域」でございますが、箱崎字布川及び伏黒字柳原の各一部の区域となっております。ご確認願います。

次の7ページをご確認ください。

「3. 計画説明書」についてご説明いたします。

(1) 計画区域の概略については、先ほど説明しました地区計画の目標や決定する理由と重複する内容が多いため、割愛させていただきます。

(2) 地区計画の対象区域については、都市計画法第12条の5第1項第2号イに規定されている要件に該当するものでございます。

(3) 地区計画に定める事項については、こちらに記載した項目を定めておりますが、内容については、先ほどご説明しましたとおりとなっております。

(4) 地区計画に定める土地所有関係でございますが、筆数が69筆、所有者数は30名となっております。

次の9ページをお開きください。

こちらからは、図面の説明となります。記載しております6枚の図面を添付しておりますので、1枚ずつご説明いたします。

次の10ページをお開きください。

図面の右下に図面番号6分の1と記載があります。こちらは「総括図」となります。

赤の実線で囲まれた約4.5ヘクタールのエリアが、今回の地区計画区域となります。

次の11ページをお開きください。

図面の右下に図面番号6分の2と記載があります。こちらは「計画図」となります。先ほどの都市計画図を拡大したものとなります。

次の12ページをお開きください。

図面の右下に図面番号6分の3と記載があります。こちらは先ほどの説明でもご覧いただいた「地区整備計画図」となります。地区施設、地区の区分や面積が確認できる図面となっております。

次の13ページをお開きください。

図面の右下に図面番号6分の4と記載があります。こちらは「土地

	<p>利用現況図」となります。こちらは登記情報の地目を転写したものと なります。</p> <p>次の14ページをお開きください。</p> <p>図面の右下に図面番号6分の5と記載があります。こちらは「地籍 図」となります。登記情報の地番、地目や面積を記載したものと なります。すべて合算すると、約4.5ヘクタールとなります。</p> <p>最後のページ、図面番号6分の6をお開きください。</p> <p>こちらは「字界図」となります。広範囲を占める字名として、西側 から、箱崎字布川、伏黒字柳原が挙げられます。</p> <p>以上が、図面の説明となります。</p> <p>最後に、法手続き等の状況でございますが、今年の2月4日から2 月18日までの2週間、条例に基づく縦覧を、また、同年3月9日から 3月23日までの2週間、法に基づく縦覧を実施いたしました。</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>以上で、議案第1号「県北都市計画 箱崎布川 地区計画の決定」に ついての説明を終了いたします。</p>
奥村議長	<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>
事務局 (都市整備課長)	<p>はい、議長。</p>
奥村議長	<p>どうぞ。</p>
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させていただきます。</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>横山委員より、いただいております、二つのご意見について申し上 げます。</p> <p>一つ目の意見の内容は、「地区整備計画図で、A地区の上の部分(標</p>

	<p>高 52.1m地点) の土地をA地区に組み入れない理由は何か。」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>「地区整備計画につきましては、伊達市都市計画マスタープランの土地利用方針や地域住民の意見を反映いたしまして設定したもので、国道 399 号に接しておりますエリアを「A地区」と設定し、「沿道の機能を活かし地域経済の活性化を図る地区」といたしまして、A地区の北側エリアとなります「B地区」を「住宅地としての整備を図る地区」としております。</p> <p>二つ目の意見の内容は、「区画道路 6 号及び 7 号を区画道路 2 号に直線で繋げられない理由は何か。」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>ご質問いただきました道路につきましては、申出者の事業計画をもとに、地域住民からの意見を踏まえまして、市道の管理者、伊達警察署等の関係機関と協議を行い、道路構造令のほか開発許可の技術基準や地区計画の運用基準に適合した路線形状を検討した結果、地区整備計画図に記載の道路線形となりました。</p> <p>また、安全性の観点から、幹線道路や外周道路を接続する交差点の数を減らし、住宅ゾーンにクランク状の道路を配置することで、車両の通行速度の抑制についても考慮した道路計画としております。</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 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。何かございませんか。</p> <p>安藤委員 はい、議長。</p> <p>奥村議長 どうぞ。</p> <p>安藤委員 先ほどの説明において、雨水の処理についてのご説明がございました。宅地に関しては地下貯留ということで理解しましたが、具体的にどのような方法なのか詳しくご説明お願いいたします。</p>
--	---

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>お答えいたします。雨水の地下貯留施設についてですが、敷地内の一部（掘削した所）の側部及び下部に透水性のシートを敷いて、碎石を敷き詰めます。そして、その上からも透水性のシートで覆い最終的に埋め戻しをします。</p> <p>屋根からの排水についても、その貯留施設を通して溢れた分については側溝へ流れるような仕組みを作ります。</p> <p>これは、既に計画、開発しております中道第2地区計画についても同様の方法で雨水の処理をしております。</p>
安藤委員	はい、議長。
奥村議長	どうぞ。
安藤委員	自然に浸透させるということだと理解しましたが、この区域はそれが可能な土質であると理解してよいでしょうか。
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>伊達地域については地下の浸透率が非常に高く、旧町時代（伊達市合併以前）から地下浸透などの雨水排水処理がなされてきました。</p> <p>今回の区域についても、開発（事前相談など）の際に、事業者より地下、地盤の調査の結果、地下への浸透が受容できることから、この計画で排水したいとの話を伺っております。</p> <p>なお、より詳細な点については、開発許可の申請の段階で審査してまいりたいと考えております。</p>
安藤委員	了解しました。

奥村議長	そのほか、ございますでしょうか。
大條委員	はい、議長。
奥村議長	どうぞ。
大條委員	既存の住宅戸数が 10 戸程度あるようですが、新たに建設される戸数を教えてください。
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)	ただ今の質問にお答えいたします。既存の施設でございますが、住宅が 11 棟と自動車整備工場が 1 棟ございます。いずれの地権者の方々にも今回の地区計画については説明のうえ、同意をいただいている状態となっております。なお今回の宅地分譲として計画している区画数ですが 73 区画で整備を予定していると伺っています。
大條委員	はい、分かりました。
奥村議長	そのほか、ございますか。
菅野委員	はい、議長。
奥村議長	はい、どうぞ。
菅野委員	この計画が通ったとして、団地が完成する時期はいつ頃の予定なのか見通し等はあるのでしょうか？
事務局 (都市整備課長)	はい、議長。
奥村議長	どうぞ。

<p>事務局 (都市整備課長)</p>	<p>今回の地区計画が都市計画決定されましたら、開発許可の申請がなされ、造成工事を経て、建築着工という流れとなると伺っております。</p> <p>事業者からは本地区計画に多くの方が興味を持っており、早い時期に宅地化されるという見通しを伺っております。</p> <p>具体的な時期については、開発許可申請の時期が分かりませんので、今のところ確かな情報ではありませんが、早い時期から進めたいと伺っております。</p>
<p>菅野委員</p>	<p>はい、議長。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>どうぞ。</p>
<p>菅野委員</p>	<p>現在、(令和4年3月16日深夜に発生した地震で)伊達橋が壊れて通行できない影響で伊達の川西地区に行くのが難しく、また、伊達の認定こども園の入園児童数もいっぱい、さらに、新しく建設される保原認定こども園も令和6年の4月開園予定と伺っています。</p> <p>その状態で、早くできてしまうと(待機児童の問題など)大変なのではと思い、質問させていただきました。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>そのほか、どうでしょうか。</p>
<p>横山委員</p>	<p>はい、議長。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>どうぞ。</p>
<p>横山委員</p>	<p>(県北都市計画地区計画の決定計画書(案)3ページの建築物等に関する事項欄に記載されている)『準工業地域の範囲内』についてですが、この『準工業地域』とは具体的にどういう内容か教えていただきたい。</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>都市計画法において用途地域というものがあまして、工業系の地域でいうと、工業専用地域、工業地域、準工業地域などがあります。</p> <p>そのうち準工業地域というのは、比較的様々な業種の建物が建つことができるというような用途になってございます。</p> <p>また、詳しい内容については、(ご指摘いただいた計画書3ページに)周辺の環境を考慮した結果、立地を避けるべきと考えられるものを、ただし書きで明記し、準工業地域ではありますが制限をかけるということになってございます。</p> <p>なお、本審議会終了後、準工業地域にはどのような建物が建つかという資料を提供し説明させていただこうと思いますが、それでよろしいでしょうか。</p>
<p>横山委員</p>	<p>はい。分かりました。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>そのほか、ございませんでしょうか。</p>
<p>柳沼委員</p>	<p>はい、議長。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>どうぞ。</p>
<p>柳沼委員</p>	<p>商業施設が立地した際に、車の出入りの増加が懸念されますが、道路の幅については現状のままの計画で進めるのでしょうか。</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>今回の計画のとおり実施していくと伺っております。大規模小売店舗立地法に基づき、県の商業まちづくり課等と協議していく中で、色々な条件が提示されていくと思いますので、それに則して事業者の方が計画していくと考えております。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>そのほか、ございませんでしょうか。</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>奥村議長</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>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>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>
<p>奥村議長</p>	<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>
<p>奥村議長</p>	<p>それでは、答申書については、審議会終了後、私から提出することとします。以上で議事を終了します。</p>
<p>【閉会】 奥村議長</p>	<p>本日の案件はすべて終了いたしました。</p> <p>これをもちまして、第26回伊達市都市計画審議会を終了いたします。ありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">15:20 終了</p>