

第 20 回伊達市都市計画審議会議事録

日 時 令和 2 年 3 月 26 日（木） 10 時 00 分～11 時 15 分
場 所 伊達市役所本庁舎 4 階 401 会議室
出 席 者 10 名（奥村誠委員、重野龍勇委員、渡邊武委員、清野直人委員
石津伸一委員、菅野喜明委員、安藤喜昭委員、佐藤実委員、
高橋一由委員、菅野吉委員）
欠 席 者 4 名
議 事 議案第 1 号「県北都市計画上保原寺前地区計画の変更について」
議案第 2 号「県北都市計画五十沢地区計画の決定について」
議案第 3 号「県北都市計画大枝地区計画の決定について」

10 : 00 開始

<p>【開 会】 都市整備課長</p>	<p>それでは、定刻前ではございますが、皆様お揃いですので只今より第 20 回伊達市都市計画審議会を開催させていただきます。</p> <p>私は、本日の進行を務めます建設部都市整備課の高橋と申します。どうぞ、よろしくお願いいたします。</p> <p>まず、事務局よりご報告でございます。</p> <p>本日、名簿 9 番の大條委員、名簿 11 番の馬上委員、名簿 12 番の板垣委員、名簿 14 番の関根委員が欠席でございます。</p> <p>また、名簿 15 番の須田義和委員でございますが、令和 2 年 3 月 19 日にご逝去されました。謹んで哀悼の意を表するとともに、約 4 年間都市計画審議会委員として、ご協力を賜りましたことに感謝申し上げます。</p> <p>以上、15 名の委員のうち 10 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>【事務局紹介】 都市整備課長</p>	<p>それでは、次第の 2 に移ります。</p> <p>当審議会の事務を所管しております関係職員の自己紹介をさせていただきます。</p> <p>「建設部理事兼都市整備対策政策監の渋谷です。」</p>

	<p>「都市整備課課長補佐兼都市計画係長の野田です。」 「都市計画係の石田です。」 「都市計画係の宍戸です。」</p> <p>改めまして都市整備課長の高橋と申します。 どうぞよろしくお願いいたします。</p>
<p>【議 事】 都市整備課長</p>	<p>続きまして、次第の3に入ります。 伊達市都市計画審議会会議運営規則第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。 奥村議長、議事進行をよろしくお願いいたします。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>奥村でございます。活発な審議のほどよろしくお願いいたします。</p>
<p>【議事録署名人の指名】 奥村議長</p>	<p>それでは、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10番高橋委員と名簿13番菅野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>高橋一由委員 菅野吉委員</p>	<p>はい。 はい。</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。いかがでしょうか。</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、全員賛成ということで、会議は非公開といたします。</p>
<p>奥村議長</p>	<p>それでは、議事にうつります。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、よろしいでしょうか。</p>

	<p>・・・・・・・・・・異議なし、との声あり・・・・・・・・</p>
奥村議長	<p>それでは、まず、議案第1号「県北都市計画上保原寺前地区計画の変更について」の説明を事務局に求めます。</p>
事務局	<p>はい、議長。</p>
奥村議長	<p>どうぞ。</p>
事務局	<p>それでは、議案第1号について説明させていただきます。 (議案第1号について説明)</p>
奥村議長	<p>ただ今、事務局から説明を受けました議案第1号に対して、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>
菅野喜明委員	<p>はい。</p>
奥村議長	<p>菅野委員、どうぞ。</p>
菅野喜明委員	<p>今説明があった既存住宅の部分は、地区計画区域に含めなければ建て替え等ができないのでしょうか。</p>
事務局	<p>全て建て替えできない訳ではありません。既に建築されているところについては、都市計画法や建築基準法に適合しているところがほとんどですが、空いている区画に関しては、新たに建築行為をすることが難しいです。 既存の部分も地区計画に含めることによって、新たに戸建て住宅を建てることができるようになります。</p>
高橋一由委員	<p>はい。</p>
奥村議長	<p>高橋委員、どうぞ。</p>
高橋一由委員	<p>県の緩和措置を用いても、市街化区域から1km以内の開発に該当</p>

事務局	<p>する箇所は新築ができないということによろしいでしょうか。</p> <p>以前の都市計画法に既存宅地確認という制度があり、その制度を活用すれば建て替えが可能となっていました。現在の運用に関しては、都市計画法第 34 条 11 号の規定により、市街化区域から 1 km 以内で、且つ周辺 50 戸以上で、県の条例で区域指定がされたエリアであれば、建て替えることが可能です。</p> <p>ただし、上保原寺前地区は 34 条 11 号区域の指定を受けていないため、今回の地区計画区域に含むことにより、空いている区画に建築することが可能となります。</p>
高橋一由委員	<p>菅野委員から質問ありましたとおり、区域に含めないと新築や改築が難しいということでした。計画的に進められていくのであれば、異議はありません。</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 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>それでは、異議なしと認め、議案第 1 号について、当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「県北都市計画五十沢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	<p>はい、議長。</p>
奥村議長	<p>どうぞ。</p>
事務局	<p>それでは、議案第 2 号について説明させていただきます。 (議案第 2 号について説明)</p>
奥村議長	<p>ただ今、事務局から説明を受けました議案第 2 号に対して、ご質問、</p>

	<p>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>
渡邊武委員	はい、議長。
奥村議長	渡邊委員、どうぞ。
渡邊武委員	<p>今回の計画について、廃校となった学校施設の利活用に関する ことというのは理解できますが、事業の詳細については決定事項で しょうか。伊達市学校施設利活用審議会から提案がきており、利活用 を行うために地区計画を行うということによろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>学校施設の利活用については、内部での決定に基づき都市計画上 の手続きを進めます。</p>
渡邊武委員	<p>利活用をするために地区計画を定めるのではなく、事業が前提と なって地区計画を進めているということで理解してよろしいでしょ うか。決定されたものに異論はありませんが、学校施設利活用審議 会の委員をしていたため質問しました。</p>
事務局	<p>現時点で、利活用の事業内容が決定されたものを受けて、都市計 画決定の手続きを進めております。</p>
高橋一由委員	はい、議長。
奥村議長	高橋委員、どうぞ。
高橋一由委員	<p>私たちは都市計画法に則って土地利用等を審議するわけですが、 背景にある資金面や実現性も判断するうえでの重要な要素であると思 います。</p> <p>例えば、私たちがこの計画に異議なしとした後、この計画が途絶 えた場合、期限の限度はあるのでしょうか。</p> <p>実現性についても不安がありますが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>担当部局の意向をもとに都市計画決定をします。事業の内容につ いてですが、マイクロワイナリーとあんぼ柿製造会社は市内の事業</p>

高橋一由委員	<p>者と連携を図り進めていくとのこと。ミュージアム関係は、あんぼ柿を製造する際の資材等を展示し、秋口になれば施設であんぼ柿を作る体験活動を行いたいとのことでした。</p> <p>また、地元の若い認定農業者が農業法人を立ち上げて、施設活用をしていきたいとの意向も聞いております。</p> <p>事業の詳細部分までは、都市整備課では把握しておりません。</p> <p>民間事業者だと銀行の融資が確定している資料等、実現性を検証しながら進めていくと思いますが、審議会に参加した立場からすると、事業者が変わったとしても地区計画を決定して活用できるようにするしかないと思います。</p> <p>都市計画決定後に、事業の進捗状況によって地区計画がなくなることはあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>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で、計画決定後1年以内に事業に着手することが定められております。それができない場合の規定はないため、実現できない場合、計画決定に対しての変更を審議会にお願いすることになります。</p>
渡邊武委員	<p>はい、議長。</p>
奥村議長	<p>渡邊委員、どうぞ。</p>
渡邊武委員	<p>あくまでも、事業ありきの地区計画ということでしょうか。</p>
事務局	<p>そもそも地区計画に関しては、計画の目標や建物の用途の制限等を決定するものであるため、事業の内容が決まっていないものに対して地区計画を定めることはできません。</p>
渡邊武委員	<p>利活用審議会でも申し上げましたが、市の持っている建物をどのような形で利用するかはわかりませんが、事業が必ず成功し継続するという保証はないと思います。</p> <p>もし数年後に、事業が止まってしまった場合、地区計画の決定はそのまま残ることになるのでしょうか。</p>
事務局	<p>全ての地区計画に共通することですが、事業者の使い方が変わっ</p>

	<p>た場合も、計画内容に沿った使い方をしていくこととなります。</p>
渡邊武委員	<p>事業が変われば地区計画がなくなるのではなく、同じ用途で使用するという理解でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>建物の用途制限を例に挙げますと、第一種住居地域の範囲内で地域振興に資する使い方であれば、範囲の中であると解釈できると思います。</p>
奥村議長	<p>私から質問ですが、用途制限を第一種住居地域の範囲内としていますが、醸造所や販売行為は「業」になると思いますが、敷地面積が小さいから問題ないということでしょうか。</p>
事務局	<p>建物の床面積の話になると思いますが、マイクロワイナリーとあんぼ製造販売の部分に関しては、店舗扱いとなると思います。それらの床面積は、第一種住居地域の範囲内になると聞いております。</p>
奥村議長	<p>今回はこれで進めるということによろしいですが、その用途から考えると、農家レストランや住居と農業施設の併用を認めることができる「田園住居地域」を指定した方が合っているかと思います。</p> <p>廃校をそのまま置いておくよりは、何らかの形で施設を活用してもらおうということで、新たな建替え等を想定していないため、第一種住居地域でよいと思いますが、新しく定めるのであれば、規制に一番適した用途を指定する必要があると思います。</p> <p>「田園住居地域」を指定する場合は、校庭の一部で栽培をするといったことが認められると思います。</p> <p>次回、そのようなことがあれば、他の用途地域が適していないか確認をした方がよいかと思います。</p>
高橋一由委員	<p>はい、議長。</p>
奥村議長	<p>高橋委員、どうぞ。</p>
高橋一由委員	<p>実現のためにお聞きしますが、地区計画が決定され事業が動き出した場合、着手の期限が1年であるとお聞きしましたが、着手の判断はどのようなところで行われるのでしょうか。</p>

事務局	<p>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第 16 条に「事業者は、地区計画が定められた日から、原則として 1 年以内に当該地区計画に適合する事業に着手するものとする」と記述があります。</p> <p>事業進捗率の記載はありませんので、「着手」ということが事業化に向けて動き出す期限となります。</p>
高橋一由委員	<p>「着手」というのは、例えば銀行の融資が決定された場合、着手ということになるのでしょうか。</p> <p>基本的にこの計画が決定されてから、事業ができるようになるため、1 年以内に着手するのはかなりの力を必要とします。</p> <p>数年も放置されるのは困るので、縛りは必要であると思います。</p>
事務局	<p>事業者には、開発行為や建築確認等の土地建物関係の手続きに入ってもらったことを、着手として指導しています。</p> <p>今回の計画については、事業の開始に向かって改築ができるようになることが着手になると思います。</p>
奥村議長	<p>私の意見ですが、都市計画の立場からすると、地区計画だから今決めたものは将来変えてはいけないというわけではなく、新しい使い道が出てきたら、その時点で作り替えればいいだけの話だと思います。</p> <p>そもそも廃校をそのまましておくのがよいのか、何らかの形で利活用した方がよいのかということで、利活用をした方がよいだろうという判断で計画しているため、そこは事業者の努力が必要になります。</p> <p>もし、状況が変わった場合は、都市計画側としては地区計画を変更する必要があると思います。</p> <p>手続き的にはそのようなことだと思いますが、事業の詳細については都市計画の中身ではないので、別の審議会で話し合うことだと思います。</p>
清野直人委員	はい、議長。
奥村議長	清野委員、どうぞ。

清野直人委員	<p>スライドの参考資料を配布していただくことは可能でしょうか。地域に住んでいる人間としては、情報として知っていた方がよいかと思いました。</p>
事務局	<p>今回、委員の皆様にお渡しした資料の中には入っておりません。あくまでも計画書の部分のみお渡ししております。</p>
奥村議長	<p>資料は都市計画の判断上必要になるかどうかであると思います。例えば、事業の内容を公開した際に、別の事業者が情報を見て事業を立ち上げるというようなことに資する情報を出すべきではないと考えます。</p> <p>ここでは、どのような事業が想定されていて、その用途が建物で使われるということに対して認めるかどうかという話であり、ここで情報を開示にしてしまうと、様々な問題があるということもあり、会議を非公開にして、事業内容は事務局側で参考資料に留めているということであると思います。</p>
重野龍勇委員	<p>はい、議長。</p>
奥村議長	<p>重野委員、どうぞ。</p>
重野龍勇委員	<p>地区計画は都市計画法に基づき、土地利用計画を基本に審議会に諮るということでもあります。それに伴って議案書として配られているものについては、法令に基づく規定の情報を満たしています。</p> <p>今表示されている施設の事業計画については、参考までに事務局に説明いただきましたが、この審議会で審議するものではなく、事業計画の審議となると、審議会から逸脱した形になります。</p> <p>議案として審議する部分と、参考に情報として提供いただく部分は分ける必要があります。事業の詳細部分が開示されると、本審議会の機能を超えてしまうということになります。</p> <p>そのような意味で、審議会の議案書と参考までの説明資料とを配慮して公表すればよろしいかと思います。</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</p>

	<p>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> <p>それでは、異議なしと認め、議案第2号について、当審議会として了承することとします。</p> <p>続いて、議案第3号「県北都市計画大枝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	はい、議長。
奥村議長	どうぞ。
事務局	<p>それでは、議案第3号について説明させていただきます。</p> <p>(議案第3号について説明)</p>
奥村議長	<p>ただ今、事務局から説明を受けました議案第3号に対して、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>
渡邊武委員	はい、議長。
奥村議長	渡邊委員、どうぞ。
渡邊武委員	6mの区画道路を整備する必要があるのでしょうか。
事務局	<p>現況は幅員4～5mの道路となります。不特定多数の方が使用する施設は、市の開発基準上、幅員6mが基本となります。将来的に緊急車両が北側から入ってくるということを考慮すると、6mが理想であると考えております。</p>
渡邊武委員	6mの道路で計画決定がされた場合、伊達市で整備するのでしょうか。

事務局	もともと市の施設のため、市で整備することになると思います。
渡邊武委員	<p>今まで小学校施設として、建築基準法上問題なく存在していた敷地ですが、市の開発基準でやらなければならないということでしょうか。</p> <p>そこまで予算をかけて整備する必要があるのでしょうか。</p>
事務局	将来的な土地利用を考えた際に、緊急車両を回せるような交通機能の拡充を考慮し、今回のような形で計画を定めております。
菅野喜明委員	はい、議長。
奥村議長	菅野委員、どうぞ。
菅野喜明委員	区画道路1号から3号の説明がありましたが、この地区計画を決定した場合は、必ずこの工事を行うようになるのでしょうか。
事務局	将来的には、整備計画を元に整備をしていきます。今すぐ作るということではありません。
菅野喜明委員	どのくらい予算が掛かるか気になりますが、南側の県道を上手に使えば、道路の拡幅をする必要はないと思います。もう少し簡単にできる方法があるような気がします。この提案は事業者から提案があったのでしょうか。
事務局	事業者からの提案ではなく、市として将来の防災機能や交通機能を考慮して、計画を定めております。
奥村議長	<p>今回の敷地だけを考えれば、必ずしも必要性はないように見受けられますが、例えば敷地から北側に続く道路について、後退性が十分でない状況があって、この機会に合わせて今の段階で広げるという計画をしておくことは、この敷地だけではなく敷地に接続する北側の防災性を高める公共的な意義はあります。</p> <p>仮に、地区計画の中に道路を含めずに認めると、制度上狭い道路に新しく施設ができることが可能となり、将来的に6mに拡幅することができなくなるため、この敷地のためだけではなく、区域に接</p>

事務局	<p>する道路も考慮して、この機会を活用して道路を拡幅するという判断でしょうか。</p> <p>そのとおりです。</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3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3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3号について、当審議会として了承することとします。</p> <p>以上で、議案第3号までの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>それでは、答申内容について読み上げをお願いします。</p>
事務局	<p>県北都市計画の決定について、令和2年3月4日付元伊建都第591号で諮問ありました県北都市計画の決定等について、当審議会の意見は下記のとおりです。1. 県北都市計画上保原寺前地区計画の変更については、異議ありません。2. 県北都市計画五十沢地区計画の決定については、異議ありません。3. 県北都市計画大枝地区計画の決定については、異議ありません。以上です。</p>
奥村議長	<p>ただ今、事務局で読み上げました答申書(案)のとおり答申してよろしいでしょうか。</p> <p>・・・・・・・・・・異議なし、との声あり・・・・・・・・・・</p> <p>ありがとうございます。それでは、答申書については、審議会終了後、</p>

<p>【その他】 建設部理事</p> <p>奥村議長</p> <p>【閉会】 都市整備課長</p>	<p>私から提出することとします。</p> <p>以上で議事を終了します。 続いて次第の5になります。その他ということで、事務局お願いします。</p> <p>一言ご挨拶をさせていただきます。</p> <p>本日は、伊達市都市計画審議会を開催させていただき、時節柄お忙しいところ、またコロナウイルスの感染対策という中、この時期の開催ということで、事務局側としても会長とお話しをさせていただき、開催を検討いたしました。本日の審議会の中で、委員の皆様から活発なご意見、ご質問、慎重な審議を賜りましたこと、厚く御礼を申し上げます。</p> <p>今申し上げましたように、様々なご意見が出されました。また、事務局の方で、資料の説明の仕方等によりご迷惑をおかけした部分もございましたが、提案者等と綿密に協議を行い、事業が少しでも進むように考えておりますので、是非ともご理解を賜りますようお願いいたします。</p> <p>なお、少し先の話になりますが、次回の審議会は年度明けの7月頃を予定しております。併せて任期満了に伴い、役員の改選も予定しております。委員の皆様におかれましては、2年間にわたり慎重な審議をしていただきましたこと、重ねて御礼を申し上げますとともに、引き続き本市の都市計画行政にご協力を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>結びになりますが、今後の市政運営に対しまして、皆さまのご理解とご協力を賜りますよう心からお願いを申し上げ、御礼のご挨拶とさせていただきます。</p> <p>本日は、誠にありがとうございました。</p> <p>ありがとうございました。 あとは、事務局にお返しします。</p> <p>委員の皆様、ご審議ありがとうございました。 それでは、以上をもちまして、第20回伊達市都市計画審議会を終了させていただきます。本日は、誠にありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">11:15 終了</p>
---	--