

第 23 回伊達市都市計画審議会議事録

日 時 令和 3 年 3 月 23 日（火） 14 時 30 分～15 時 15 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、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 議案第 1 号「県北都市計画保原工業団地地区計画の決定について」

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、条例、規則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>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>なお、審議に先立ちまして委員の皆様方へお願いでございます。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、事務局より報告でございます。</p> <p>本日、名簿 3 番の渡邊委員、名簿 12 番の歌川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は、伊達市都市計画審議会会議運営規則第 4</p>
----------------------	---

<p>【開会】 奥村議長</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。それでは、奥村会長よろしくお願ひします。</p> <p>奥村でございます。本日も、活発な審議のほど、よろしくお願ひいたします。では、これより第 23 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 9 番 大條委員と名簿 10 番 安藤委員にお願ひしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。</p>
<p>大條委員 安藤委員</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ひますが、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、全員賛成ということで、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 議事に入りたいと思ひます。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ひますが、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、議案第 1 号「県北都市計画保原工業団地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1号「県北都市計画保原工業団地地区計画の決定」につきまして、ご説明いたします。</p> <p>お手元の資料にありますインデックスで、「議案第1号」と記載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」でございます。</p> <p>名称は、「保原工業団地地区計画」、位置は、伊達市保原町字桑田の全部、ほか記載のとおりで、面積は約15.4haとなります。</p> <p>続いて、「区域の整備・開発及び保全の方針」について申し上げます。まずは、「地区計画の目標」でございます。</p> <p>本地区は、保原地域の市街化区域にある既存の保原工業団地に隣接し、周辺には東北中央自動車道（相馬福島道路）伊達中央ICの整備がされており、伊達市都市計画マスタープランでは、「産業拠点」として位置付けられております。</p> <p>これらの立地特性を活かしまして、既存の工業施設と一体となった産業機能の強化を図り、地域環境と共生した良好な工業地の形成を図ることを目標としております。</p> <p>「土地利用の方針」としましては、周辺の自然環境・景観に配慮し、地域振興に資する、新たな工業団地としての土地利用と、雇用の創出を図るものとしております。</p> <p>また、誘致する企業の規模を想定し、A地区とB地区に分けて、土地利用の方針を定めております。</p> <p>「地区施設の整備方針」、「建築物等の整備方針」につきましては、次の項目でご説明いたします。</p> <p>次ページをお開きください。「地区整備計画」についてご説明いたします。</p> <p>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、本資料の後半に添付しております図面6葉の3、「地区整備計画図」と併せてご確認ください。</p> <p>「地区施設の配置及び規模」のうち、はじめに「道路」についてご説明いたします。</p> <p>一番上段の「区画道路1号」ですが、幅員は13m、延長は約480mで</p>

ございます。これは、計画区域の北側を東西に走る既存の市道を位置付けており、工業団地側に歩道を新設し、一部に右折レーンを設けるため、拡幅し、整備をするものです。

次の段の「区画道路2号」ですが、幅員は12m、延長は約260mでございます。これは、計画区域のほぼ中心に位置する場所に、南北に縦断する道路を、新たに整備をするものです。

次の段の「区画道路3号」ですが、幅員9.5m、延長は約290mでございます。これは、計画区域の西側を、南北に走っている既存の道路を拡幅し、整備をするものです。

最後の、「区画道路4号」ですが、幅員9.75m、延長は約580mでございます。開発区域の南側を走っている本路線は、保原町の大柳地区と所沢地区を繋ぎ、主要地方道福島保原線のバイパス機能を有する必要な基幹路線として、今回拡幅し、整備をするものです。

次の「緑地」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するためのもので、分譲区画の道路沿いとなる外周部に、緩衝帯を兼ねた緑地として設置するものでございます。

上段の「緑地1号」は、A地区の緑地緩衝帯として約2,500㎡、下段の「緑地2号」は、B地区の緑地緩衝帯として約2,500㎡、とするものです。

次の「調整池」についてご説明します。これは、開発許可基準に基づく雨水流出増抑制対策として設置するものでございます。

上段の「調整池1号」は、A地区の施設として約14,000㎡、下段の「調整池2号」は、B地区の施設として約9,900㎡、とするものです。

続いて「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。図面左、西側、青の斜線で記載されている箇所がA地区で、面積は約8.7haでございます。また、図面右、東側、赤の斜線で記載されている箇所がB地区で、面積は約6.7haでございます。

次の「建築物の用途制限」につきましては、「工業専用地域の範囲内」のうち、次の但し書きに記載されております建築物を除外した用途の制限としております。

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%としております。

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2,000㎡、B地区を5,000㎡としております。

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 20mとしております。

最後の「壁面の位置の制限」でございますが、建物を建築する際の後退については、接道する道路の中心から、建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離を 10m以上とすることとしております。

次のページをお開きください。「本地区計画の決定」の理由についてご説明いたします。

本地区は、阿武隈急行線保原駅、上保原駅が近くにあり、保原地域市街化区域内の工業専用地域である既存の工業団地に隣接し、付近には相馬福島道路伊達中央 I C が整備されておりました、特に交通環境や利便性に恵まれた区域となっております。

伊達市都市計画マスタープランにおいては、本地区を「工業ゾーン」と位置づけており、既存の工場施設と一体となって、工業・流通・研究開発機能などが集積する、新たな産業拠点の形成を図る区域とするために、地区計画を決定す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「地域振興型」となります。

次の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、保原町字桑田全部のほか記載の区域となっておりますので、ご確認願います。

次ページをお開きください。「3. 計画説明書」についてご説明いたします。

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。

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。

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。

地区計画に定める土地所有関係でございますが、筆数が 125 筆、所有者数は 83 名となっております。

次のページをご覧ください。こちらから、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。

次ページをお開きください。

図面の右下に 6 葉の 1 と記載があります。こちらは「総括図」となり、赤の実線で囲まれたエリアが、今回の地区計画区域となります。既存の保原地域の市街化区域、水色の工業専用地域に隣接していることや、相

	<p>馬福島道路伊達中央 I C が近接していることが分かります。</p> <p>次ページをお開きください。図面の右下に 6 葉の 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となります。</p> <p>次ページをお開きください。図面の右下に 6 葉の 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。</p> <p>次ページをお開きください。図面の右下に 6 葉の 4 と記載があります。こちらは「土地利用現況図」となります。すべて農地となっていることが確認できます。</p> <p>なお、こちらは登記情報の地目を転写したものととなります。</p> <p>次ページをお開きください。図面の右下に 6 葉の 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となります。面積を合算すると、おおよそ 15.4ha となります。</p> <p>最後のページ、6 葉の 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、保原町大柳字柳田、字桑田、所沢字西郡山が挙げられます。</p> <p>以上で、議案第 1 号「県北都市計画保原工業団地地区計画の決定について」の説明を終了いたします。</p> <p>奥村議長</p> <p>今回の審議会は、コロナ禍でもございますので、会議の効率化を図るために、事前に委員より意見の照会をさせていただきました。</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</p> <p>はい、議長。</p> <p>奥村議長</p> <p>どうぞ。</p> <p>事務局</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説明させていただきます。</p> <p>別紙 1 「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>初めに No. 1、大條委員からの意見について申し上げます。意見の内容は、左側に記載しております「保原工業団地予定地は、東根川より低いレベルにあると思うが、排水計画について伺う。」でございます。</p>
--	--

右側に記載しております、事務局の意見に対する考え方ですが、東側に近接している、一級河川東根川の堤防高と造成高を比較しますと、団地となる敷地の一部で、堤防高より低い箇所が生じておりますが、新工業団地の造成高は、既存道路からの乗り入れや、排水計画等、周辺の土地利用を踏まえながら計画しており、周辺の道路よりも約 50 cm～70 cm 高くなる計画で整備を予定しております。

排水計画は、開発許可の技術基準により、側溝などの排水施設のほかに雨水の流出増制御対策のため調整池を設置し、放流先の既存水路や東根川に放流するものとしております。

なお、調整池は、東根川の管理者である福島県との協議により、50年の降雨確立規模に対応できる施設として、整備を行う計画としております。

ここで、正面のスクリーンをご覧ください。この図面は、東根川の堤防・河床の高さ、ハイウォーターレベル（最大計画水位）や、新工業団地の造成高、調整池、一次放流先となる既存大型水路の底高の関係を記載した、排水計画となっております。

開発区域に降った雨水は、すべて調整池に貯められます。その後北側を走っております既存の大型水路に、一気に水を流さず、水の出口を絞って放流し、大型水路を介して東根川に放流いたします。

なお、県と協議をしたところ、現段階で東根川の下流側で改修がされていない部分があり、いわゆるネック地点の基準に合わせた形で、調整池を整備しますので、一気に水が溢れないような排水計画としております。

次に、No. 2、横山委員からの意見について申し上げます。意見の内容は、左側に記載しております。

(1) 保原工業団地地区計画は、企業誘致推進事業組織と連携して進めているのか。

(2) 土地利用の方針の項目について、A地区・B地区の区分設定に合わせて造成仕様がされるのか。

(3) 地区施設の整備方針の項目について、造成敷地内の環境保全はどのような内容になるか。でございます。

右側に記載しております、事務局の意見に対する考え方ですが、

(1) に対する考え方として、今回の地区計画も含めまして、新工業団地開発事業は、商工観光課企業誘致推進室と連携して事業を進めているところでございます。

	<p>(2)でございますが、ある程度、誘致する業種を想定し、区分設定に沿って大中小の区画を設定しております。</p> <p>また、造成地内は平坦な造成地盤の計画としておりますので、誘致企業が求める区画割となった場合でも、柔軟に対応できる敷地であると考えてございます。</p> <p>(3)でございますが、計画書の地区整備計画に記載しておりますとおり、周辺環境の保全及び環境悪化を防止するため、緩衝帯を兼ねた緑地の整備を行うこととしております。</p> <p>開発許可制度では、開発面積の3%の緑地を整備することとしております。</p> <p>さらに、企業に求める環境保全として、地域未来投資促進法第9条第1項の規定に基づく準則を定める条例により、噴水・広場・太陽光発電施設等の環境施設の面積率が敷地面積の15%以上、うち緑地率が敷地面積の10%以上となるよう整備することが必要となっております。</p> <p>以上で、「議案第1号に係る委員意見総括表」について、の説明を終了いたします。</p>
奥村議長	<p>ただ今、事務局から説明を受けましたが、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>
杉委員	はい、議長。
奥村会長	どうぞ。
杉委員	<p>水路の底高が東根川のハイウォーターレベルより低いということは、水が上がった際に、樋門か何かで閉めるということですか。</p> <p>閉める場合、大型水路にある程度の時間滞水させる、あるいはポンプアップして川に放流するというを想定しているのでしょうか。</p>
事務局	<p>公共下水道におきましては、雨水幹線には指定されております。ただし、整備が完了しておらず、現実的には樋門がなく直接放流している状況になっております。</p> <p>したがって、ハイウォーターレベルより水路の底高が低いため、東根川に流れ切らず逆流することも考えられます。</p>

杉委員	その場合、水路底高 49.14mのあたりまでは逆流するというのでしょうか。
事務局	そういったことも想定されます。
杉委員	それでよろしいのでしょうか。
事務局	今回の開発につきましては、既存の水路を使用して開発いたします。こちらは下水道の事業計画で位置付けられているところでございますので、担当部署と協議の上、対応をしてみたいと思います。
杉委員	施設がすべて完成すれば問題ないのかもしれませんが、完成するまでは多少リスクがあると思いますので、技術的な対処をしていただきたいと思います。
事務局	承知しました。
奥村議長	その他、何かございますか。
大條委員	はい。
奥村議長	どうぞ。
大條委員	歩道の整備について、詳細を教えてください。
事務局	<p>南側の道路でございますが、大柳の交差点を起点としまして、県道山口保原線まで拡幅する計画をしております。</p> <p>今回、地区計画ということで、区域に接している部分の位置付けとなりますので、580mと記載しておりますが、実際は700mの区間を2車線道路とし、工業団地側に2.5mの歩道を整備いたします。</p> <p>北側の道路につきましては、既存の工業団地側に3mの歩道がございますので、これと同じ規格の歩道を新工業団地側に整備いたします。</p> <p>北側道路の地区計画区域外の歩道のない部分につきましても、交差点部分まで歩道の整備を予定しております。</p>
大條委員	国土交通省の河川残土の仮置きについて、河川の掘削土を運んでお

事務局	<p>り、市としてもありがたい話だと思いますが、それが完了して市に引き渡しされる時期は、いつごろになるのでしょうか。</p> <p>河川残土の仮置きについては、国土交通省が地権者の方と協議をして事業を進めており、所有権が伊達市に移転するまでは、国が責任をもって管轄するというで伺っております。</p> <p>なお、当初は3月までに仮置きの作業が完了する予定でしたが、工期を延長したい旨、国土交通省より話がありました。具体的な日程は現在調整中ですが、若干工期が伸びることが想定されます。</p> <p>また、伊達市に引き渡される時期についてですが、現在、地権者との仮契約が終わっており、地区計画が決定されたのち、開発・農地転用の申請手続きに移ります。その後、所有権移転を経て、地権者に代金を支払い、造成工事に着手する流れとなります。</p> <p>具体的な期日をお伝えすることはできませんが、早期に着手していきたいと考えております。</p>
奥村議長	<p>その他、何かございますか。</p>
菅野委員	<p>はい、議長。</p>
奥村議長	<p>どうぞ。</p>
菅野委員	<p>A地区・B地区の説明がありましたが、企業誘致の進捗状況について、説明できる範囲で結構ですので、教えてください。</p>
事務局	<p>企業誘致関係につきましては、産業部商工観光課が担っております。まず、区画についてですが、A地区は小、中区画を検討しており、B地区は大区画を検討しております。</p> <p>東北中央自動車道の整備による企業立地の動向を確認しますと、流通業務（倉庫業）や製造業について、県北地域で土地を探しているケースが多いというのが現状でございます。</p> <p>我々の立場からすると、流通業務、製造業を中心に工業団地に新たに立地していただけるような誘致活動を、来年度から積極的に実施していきたいと考えております。</p>
菅野委員	<p>A地区の建築物の敷地面積の最低限度が 2,000 m²となっております</p>

事務局	<p>が、どのくらいの規模を想定しているのでしょうか。地元の企業を想定しているという理解でよろしいのでしょうか。</p> <p>現段階では、一番小さい区画で3,000㎡程度を想定しております。様々な大きさの区画を設定し、立地される企業の要望にできるだけ沿えるような区画を検討していきたいと考えております。</p>
奥村議長	<p>私から確認ですが、横山委員の意見に対する事務局の考え方の中で、緑地等の環境保全施設の面積が敷地面積の15%以上、緑地率が10%と記載がありますが、地区計画の緑地として定めるのは、全体面積の3%くらいだと思います。</p> <p>今回、地区計画では3%の緑地を整備しますが、実際に立地される企業が定まってから、その敷地の中に7%以上の緑地、合計で15%以上になるような環境保全施設を整備するという理解でよろしいですか。</p>
事務局	<p>そのとおりです。</p>
奥村議長	<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>
奥村議長	<p>それでは、異議なしと認め、議案第1号について、本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>
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、私から提出することとします。以上で議事を終了します。</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23回伊達市都市計画審議会を閉会いたします。</p> <p>本日は、ありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">15 : 15 終了</p>
------	--