

第 30 回伊達市都市計画審議会

日 時 令和 7 年 7 月 24 日（木） 10 時 00 分～10 時 33 分
場 所 伊達市役所本庁舎 議会棟 2 階 特別会議室
出 席 者 12 名（奥村誠委員、渡邊武委員、清野直人委員、石津伸一委員、菅野喜明委員、大條一郎委員、安藤喜昭委員、佐藤実委員、池田英世委員、一條聡士委員、柳沼敦子委員、横山健一委員）
欠 席 者 3 名（益子公司委員、齋藤 吏委員、遊佐範子委員）
議 事 議案第 1 号「県北都市計画地区計画（諏訪前地区計画）の決定について」
議案第 2 号「県北都市計画地区計画（上保原正地内地区計画）の変更について」

10 : 00 開始

【開会まで】 建設部長	それでは、定刻となりましたので、只今より第 30 回伊達市都市計画審議会を始めさせていただきます。 私は、開会までの進行を務めます伊達市建設部長の山際と申します。 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。 よろしいでしょうか。 次に、新任委員の紹介に移ります。 この度の人事異動により、名簿 11 番 福島県県北建設事務所 主幹兼企画管理部長 一條聡士委員、名簿 12 番 伊達警察署 署長 齋藤 吏委員が新たに就任しておりますこと、ご報告させていただきます。 次に、委員の皆様の出席状況の報告でございます。 本日、名簿番号 2 番の益子公司委員、名簿番号 12 番の齋藤 吏委員、名簿番号 13 番の遊佐範子委員が欠席でございます。 本日、15 名の委員のうち 12 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。 なお、本日ご審議いただく県北都市計画の決定等につきましては、令和 7 年 7 月 7 日付で、伊達市長 須田博行より、伊達市都市計画審議会
------------------------	---

【開会】奥村議長	奥村 誠会長に諮問をしておりますことを、ご報告させていただきます。 それでは、ここからの進行につきましては、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ということになっております。 それでは、奥村会長、よろしくお願いします。 これから、第30回伊達市都市計画審議会を開会させていただきます。
【議事録署名人の指名】奥村議長	まず、議事録署名人の指名をさせていただきます。会議運営規則の第13条2項により、名簿番号8番の安藤喜昭委員と名簿番号9番の佐藤実委員をお願いをしたいと思います。どうぞよろしくお願いします。
安藤委員 佐藤委員	はい はい
奥村議長	次に伊達市都市計画審議会会議運営規則第12条に、会議の公開非公開に関する記載があります。規則では、会議は非公開としますが、議事録については、後程、市のホームページ等にて公開したいと思います。ご異議ないでしょうか。 ・・・・・・・・・・異議なし、との声あり・・・・・・・・・・
【議事】奥村議長	ありがとうございます。では、会議自体は非公開といたします。では、議事に入りたいと思います。 議案第1号「県北都市計画（諏訪前地区計画）の決定について」説明を事務局からお願いします。
事務局（都市政策課長）	それでは、議案第1号「県北都市計画（諏訪前地区計画）の決定」について、ご説明申し上げます。 まず、計画書についてですが、名称は諏訪前地区計画、位置は、伊達市諏訪前の一部です。また、面積は約0.5haとなります。 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。 本地区は、伊達地域の市街化区域と市街化調整区域に跨り、周辺

	は、諏訪野団地や既存住宅といった住宅地が形成されております。 国道4号や下水道も整備されている等の市街化が図られており、都市的土地利用が進んでいる地区となります。 伊達市都市計画マスタープラン上、住宅地ゾーン、低減集落地ゾーンに位置しており、それぞれの周辺環境との調和を図りながら、持続的な土地利用と、良好な住環境形成を推進することを目的としております。 次に、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ください。とわかりやすいかと思いますので、本資料の後半に添付してございます計画図とあわせてご確認ください。 地区施設の配置及び規模のうち、初めに、道路についてご説明いたします。 区画道路1号については、幅員6m、延長約74m、区画道路2号については、幅員6m、延長約47m、区画道路3号については、幅員6m、延長約119mとなっております。 次に、建築物等に関する事項についてご説明いたします。 建築物の用途制限につきましては、第1種低層住居専用地域の範囲内としており、次のただ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ございます。 次に、建築物の容積率、建ぺい率の最高限度であります。容積率を100%、建ぺい率を60%としてございます。 建築物の敷地面積の最低限度については、200㎡としているが、隅切り分につきましては、180㎡としております。 壁面の位置の制限でございますが、建築物の外壁また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、1m以上とすることとしてございます。 建築物の高さの制限限度ですが、10mとしてございます。 その他の建築物等に関する事項につきましては、ご覧の通りとなっておりますので、割愛させていただきます。 次に、本地区計画の決定についての理由についてご説明いたします。 地区計画の目標でも説明した通り、本地区は伊達地域の市街化区域と市街化調整区域に跨り、周辺は、諏訪野団地や既存住宅といった住宅地が形成され、国道4号や下水道も整備されている等の市街化が図られており、都市的土地利用がかつ進んでいる区域であります。 また、大型商業施設の立地、伊達桑折インターチェンジの整備によっ
--	---

奥村議長	て高まる住宅需要への対応と、本地区の住環境の整備改善が望まれております。 さらに、伊達市都市計画マスタープランにおいて、住宅地ゾーン・田園集落地ゾーンに位置しており、計画的な市街地整備等、自然環境や農地の保全により、農地と住宅地が共存する、良好な住環境の形成を図ることとしております。 本地区計画を決定することで、伊達地域の住宅需要に対応でき、住環境の改善整備を行うのに、相応しい地区であります。 以上のことから、周辺環境の調和を図りながら、持続的な土地利用と、良好な住環境形成を推進するために、地区計画を決定しようとするものです。 なお、適用する地区計画制度の類型は、宅地活用継続型となります。 次に、都市計画の決定に関わる土地の区域ですが、伊達市諏訪前の一部の区域となっておりますので、ご確認お願いいたします。 次に、計画説明書についてご説明いたします。 計画区域の概要については先ほど説明いた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、これ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た通りとなっております。 地区計画に定める土地所有者関係でございますが、筆数が 20 筆。所有権者数は 1 名となっております。 最後に、法手続き等の状況でございますが、令和 7 年 5 月 30 日から 6 月 12 日までの 2 週間、条例に基づく縦覧を実施いたしました。同年 7 月 4 日から 7 月 17 日までの 2 週間、法に基づく縦覧をいたしました。 いずれの縦覧においても、この計画案に対します意見の提出や口実の申し出はなかったことから、公聴会の開催は中止としたことをご報告いたします。以上で、議案第 1 号「県北都市計画（諏訪前地区計画）の決定」についての説明を終了いたします。よろしくお願いいたします。 ありがとうございます。以前から審議会のところで、なかなか時間が限られていることもありまして、会議の効率化のために、それぞれの議案について事前に委員の方々から質問があれば、お伺いしておくということを説明させていただいておりますが、今回の提示された質問がございますので、事務局から説明をお願いします。
------	---

事務局（都市政策課長）	別紙。議案第 1 号に関わる委員意見の総括表をご覧ください。第 1 号議案の最後に綴じております。横山健一委員より、「物件地区の摺上川に接する主要部及び左右の堤防の状態をお聞かせいただければと思います。」という質問がございました。 この意見に対する考え方ですが、摺上川は福島県管理となり、本河川は、適正に維持管理がされている堤防となっておりますので、支障はないと考えております。
奥村議長	ありがとうございます。ただいま、事務局から説明がありましたこの議案について、ご質問、ご意見をいただきたいと思います。いかがでしょうか。
大條委員	何区画ぐらいの予定か。
事務局（都市計画係長）	18 区画の予定である。
安藤委員	この図面を見ると、計画地区の中に水路が入っている。かなり大きな水路である。この図面から言うと、区画道路 2 号線に併設するのではと推測するが、水路の取扱いはどうなるのか、お伺いしたい。
事務局（都市計画係長）	維持管理課と協議を行っており、道路側溝のような形で残って、水路としていくという形になる。
奥村議長	この図面の中にどういうふうに水路が残るのか。というのが、読み取れない。 これは地区計画だから、そここのところの、この軸を使うために必要となる基本施設としての施設を都市計画的に決めるという行為なので、その中に、区画道路と既存歩行者用通路と水路 1 号が、施設として位置つけられると思う。ということは、その場所がわかるように図面を作ってもらわないと困る。結局ここには、どういうふうに入るのか。
事務局（都市計画係長）	道路の側溝施設と併用で入ようになるので、街路、区画道路 2 号道路のところに入っていくような形になる。

安藤委員	幅が6 mの道路と示されているが、これは、道路と側溝が合わせて6 mなのか、6 mの道路にプラス水路なのか、どのように考えているのか。
事務局（都市計画係長）	道路の一部であるので、水路を含んで6 mとなる。
奥村議長	もともと水道施設があり、使わなくなったということだと思うが、堤防のところから斜めに下りて入るような形で、通路上使われていたと思われる道路が残っている。ところが計画図だと、この地区のところにはその道路は繋がっていないが、どうするのか。
事務局（都市政策課長）	現況のまま、そのまま残るような形になると思われます。
奥村会長	ここは今現況、この地権者が持っているわけだが。
事務局（都市政策課長）	現況、人が1人やっと通れるような、里道みたいな形で脇のところは、南北に走っていて、その部分からそのまま堤防に出るという形になっている。
奥村議長	地籍図を見ても三角形の部分だけ別にこれが分かれている。今回の案件に対してはいいが、要するに、ここの部分をどうするかだけでなく、その周辺も合わせて、都市的土地利用にうまく変換できるよう、少し気配りをさせていただいたほうがいいという感じは持つ。 他にご意見はありますか。よろしいでしょうか。 では、審議は終了しまして、引き続き採決に入りたいと思いますが、議案第1号について、本審議会として、了承することにご異議ないか。 ・・・・・・・・・・異議なし、との声あり・・・・・・・・・・
奥村議長	ありがとうございます。それでは異議なしと認めまして議案第1号について、審議会として了承することになります。 次に、議案第2号「県北都市計画地区計画（上保原正地内地区計画）の変更」について、説明を事務局からお願いします。
事務局（都市政	それでは、議案第2号「県北都市計画地区計画（上保原正地内地区計画）

策課長)	の変更」についてご説明を申し上げます。 本計画は、周辺の交通環境、利便性を生かしつつ、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 日付で都市計画の決定をしております。その後、平成 28 年 11 月 22 日付、令和 3 年 12 月 27 日付けで、都市計画の変更をした地区計画でございます。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。 計画書 5 ページの新旧対照表をご覧ください。表の左側が現行の計画となります。右側が改正案の計画書となります。下線が引いてある箇所が今回の変更する内容となります。今回変更となるのは、3 段目の面積でございます。6.6ha の現在の区域面積が約 0.2ha 拡大しまして、約 6.8ha となるものでございます。 また、本地区は、伊達市都市計画マスタープランにおいて、沿道型商業業務ゾーンと位置付けております。利便性の高い生活ゾーン、生活サービスゾーンの形成を図り、にぎわいある町並みの形成を図る区域とされております。 今回、区域面積を拡大し、新たな商業施設が整備されるものとなります。 なお、法手続きの状況であります。令和 7 年 5 月 30 日から 6 月 12 日までの 2 週間、条例に基づく縦覧を実施しました。同年 7 月 4 日から 7 月 11 日までの 2 週間、法に基づく縦覧を実施しております。 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したことをご報告いたします。 以上で、議案第 2 号「県北都市計画地区計画（上保原正地内地区計画）の変更」について説明を終了いたします。
奥村議長	ありがとうございます。それではこの議案について、ご質問、ご意見ございますか。よろしいですか。 では、引き続きの採決に入ります。この議案について当審議会として了承することにご異議ございませんでしょうか。 ・・・・・・・・・・異議なし、との声あり・・・・・・・・・・
奥村議長	はい。それでは異議なしと認めまして、この議案についても、審議会として了承することといたします。 採決が終了いたしましたので、本日の結果を市長に答申する必要がある

	りますけれども、その内容について確認を行います。 今、事務局からいただきました、答申書がある。要は2件について、異議ありませんという内容でございますが、この通りで答申するということでご異議ありでしょうか。 ・・・・・・・・・・異議なし、との声あり・・・・・・・・ 奥村議長 ありがとうございます。それでは答申書については、本審議会終了後、私の方から提出をさせていただくことといたします。 以上で本日予定している議案を終わりましたので議事を終了したいと思います。どうもありがとうございました。 その他でなにかありますか。 大條委員 この審議会で6年前に決定した新高橋地区について、進捗をお伺いしたい。確か、商業関係の地区計画だと思うが。今どうなっているのかということとこれからどうするのか。お聞きしたい。 事務局（都市政策課長） 新高橋地区計画につきましては、地元の方々から住宅地等への開発の要望等が陳情されたところでございます。 新たな開発者側のほうから、住宅分譲地にしたいということで図面等が示されてきておりました。 それについて当時は商業施設ということだったので、逆の住宅地ゾーンということになりますので、県と協議等を今進めているような状況でございます。今後変更するにあたっての理由の整理であるとか、新たな区画割も出ますので、その辺について開発業者の方と、詰める作業を始めたところでございます。 建設部長 奥村会長誠にありがとうございました。ここで事務局よりご報告がございます。よろしくお願いいたします。 事務局（都市政策課長） 事務局の方からご報告をいたします。今回、伊達市都市計画審議会委員であります、渡辺武様・清野直人様が、来月8月5日に、いわき市において開催される、福島県都市計画協会総会において、15年間にわたり、伊達市都市計画審議会委員として、都市計画事業に貢献された功績に対し、令和7年度福島県都市計画事業功労者として表彰されることになりましたことをご報告させていただきます。
--	--

建設部長	それでは本日の案件につきましてはすべて終了ということになりました。以上をもちまして、第 30 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。 10:33 終了
------	---

以上の議事録が正確であることを証明します。

令和 7 年 7 月 24 日

議事録署名人 _____ (印)

議事録署名人 _____ (印)