

# 第129回福島市都市計画審議会

## 議事録

日 時：令和7年11月25日（火）

午後2時00分から

会 場：キヨウワグループ・テルサホール

3階 あぶくま

## ◆第129回 福島市都市計画審議会 議事録

○日時：令和7年11月25日（火）午後2時～

○場所：キヨウワグループ・テルサホール 3階 あぶくま

### 司会（都市政策部 赤間次長）

皆様、それでは定刻になりましたので、これより第129回都市計画審議会を開催いたします。

委員の皆様には、何かとご多忙のところご出席していただきまして、誠にありがとうございます。

今回の都市計画審議会委員の任期は、条例で2年となっています。

本日は、今年9月の改選後初めての都市計画審議会となります。

委嘱状交付につきましては、本来であれば手渡しにて市長が交付するところでございますが、事務の簡素化のため事前に送付させていただきましたので、何卒ご了承願います。

よろしくお願ひいたします。

それではまず、本日の資料のご確認をさせていただきますが、事前に資料は送らせていただきました。

内容は、審議会の次第、議案集、議案図集、あとは、パワーポイント。

本日はこのパワーポイントで皆様にご説明させていただきます。

あと、委員名簿、審議会の条例、運営規則、そしてお手元に置いています座席表となっています。

資料が不足する方などいらっしゃいましたら、事務局の方にお話ししていただければと思いますので、よろしくお願いします。

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

本日の出席者、欠席者につきましては、座席表によりご確認をよろしくお願いします。

なお、委員番号7番の委員につきましては、福島市文化財保護審議会が改選により推薦委員を選考中であるため、欠員となっていることを報告させていただきます。

次に、委員で代理出席の方をご紹介します。

委員番号14番、国土交通省東北地方整備局 福島河川国道事務所 所長 望月 貴文様におかれましては、副所長の岩渕 賢一様が代理出席となります。

続いて15番、福島警察署 署長 渋川 敬蔵様におかれましては、地域交通官 佐藤桂史様が代理出席となります。

続きまして、16番、福島県県北建設事務所 所長 中川 善則様におかれましては、主幹兼企画管理部長、一条 聰士様が代理出席となります。

本日の審議会ですが、委員19名中15人のご出席をいただいております。

本審議会条例第6条の2の規定により、出席者が委員数の2分の1以上の定足数に達し

ておりますので、本審議会は成立していることをご報告させていただきます。

本日の審議会でございますが、概ね1時間半程度を予定しております。

委員の皆様のご協力をよろしくお願ひいたします。

事務局側の職員の紹介は別紙座席表の通りでございますので割愛させていただきます。

### 司 会（都市政策部 赤間次長）

続きまして、議事に入らせていただきます。

先ほどお配りいたしました福島市都市計画審議会条例の第5条により、会長と副会長の選出をしなければなりません。

選出されるまで、都市政策部長の進行により議事を進めたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

### 仮議長（都市政策部 紺野部長）

都市政策部長の紺野と申します。

よろしくお願ひいたします。

それでは、しばらくの間、進行を務めさせていただきますので、よろしくお願ひいたします。

本市の、都市計画審議会の会長、副会長の選出につきましては、委員2年任期の改正後、改めて本審議会条例の第5条に基づき、学識経験者の委員から互選によりこれを定めるとなっております。

いかが取り計らえばよろしいでしょうか、ご意見があればお伺いしたいと思います。

### 委 員（4番 遠藤委員）

事務局案はありますか。

### 仮議長（都市政策部 紺野部長）

ありがとうございます。

ただいま事務局案ということでございましたので、ご異議ございませんでしょうか。

### 委 員（異議なし）

### 仮議長（都市政策部 紺野部長）

異議なしとのことでございましたので、事務局より、お願ひいたします。

### 事務局（都市計画課 斎藤課長）

事務局です。

それでは、事務局案をお示ししたいと思います。

会長を、小林 敬一様、副会長を村上 早紀子様にお願いしたいと存じます。

### 仮議長（都市政策部 紺野部長）

ただいま事務局より会長に小林 敬一様、副会長に村上 早紀子様との案が示されました。

皆様、ご異議ございませんでしょうか。

### 委 員（異議なし）

### 仮議長（都市政策部 紺野部長）

ご異議がないようですので、会長を小林 敬一様、副会長を村上 早紀子様にお願いしたいと思います。

会長職が議長にあたることになりますので、小林会長には中央の会長席にご移動をお願いしたいと思います。

それではよろしくお願ひいたします。

### 議 長（小林会長）

ただいま、本都市計画審議会の会長に選出されました。

一般社団法人芸術工学会会長の小林 敬一と申します。

どうぞよろしくお願ひいたします。

この本都市計画審議会は、私は思うに、人口減少社会になっておりますけれども、やはり、この市によりよい環境を担保する仕組みとして重要な役割を持っておりますし、また公共の福祉の概念にのっとり、地権者・事業者等の公平性を担保する役割を持っておりますし、さらにこの手続きにおいて、市民の参加或いは市民のチェックを受けるという重要な役割を果たしているというふうに思っております。

そういうことで本日も、これから人口減少社会に向かうにあたって、よりよい住みやすい福島を実現するために、都市計画決定を的確に進めていくことが大事かと思っておりますので、どうぞ忌憚のないご意見をお寄せいただき、活発な議論をいただきたいと思います。

どうぞよろしくお願ひいたします。

### 議 長（小林会長）

それでは、本審議会の進行を務めさせていただきますので、ご協力を願いいたします。

今日は福島市都市計画審議会については、個人情報等を含まない案件であれば、公開会

議としています。

また会議次第、審議会委員名、議事録を福島市のホームページ等に公開することについて、ご異議ございませんでしょうか。

委 員 (異議なし)

議 長（小林会長）

ありがとうございます。

それではご異議がないようですので、会議資料等は公開とさせていただきます。

続きまして、議事録署名人の選出ですが、慣例に従いまして、議長より2名指名してよろしいでしょうか。

委 員 (異議なし)

議 長（小林会長）

どうもありがとうございます。

ご異議がないようですので、本日は、8番の真田 広志委員、それから13番の浦野 洋太朗委員をご指名いたします。

両委員、よろしくお願ひいたします。

委 員（8番 真田委員、13番 浦野委員） (了解)

議 長（小林会長）

続きまして、傍聴の申し出について、事務局より報告願います。

本日はいかがでしょうか。

事務局（都市計画課 市川係長）

本日の傍聴は、報道機関が1名となっています。

議 長（小林会長）

それでは、事務局より傍聴の申出の報告がありましたので、傍聴の条件として3つ挙げさせていただきます。

1. 発言を一切認めない他、審議の妨げになる言動があった場合は退場を命じる。
2. 採択の前に一時退場する。
3. 報道関係者に限り、会議の冒頭写真撮影ができる。

以上の条件で傍聴を認めたいと思いますがいかがでしょうか。

委 員 (異議なし)

議 長（小林会長）

ありがとうございます。

それでは、事務局は傍聴人を入場させてください。

(傍聴人入場)

それでは、傍聴人は、すでに受付で条件を渡しているかと思います。

その条件の通りでございますので、ご協力をお願いいたします。

よろしいでしょうか。

傍聴人 (了解)

議 長（小林会長）

写真撮影はありませんか。

傍聴人 (なしと回答)

議 長（小林会長）

それでは、本日ご審議いただく案件は4件で、内訳は、

議案第 282 号 県北都市計画下水道の変更（案）、

議案第 283 号 県北都市計画汚物処理場の決定（案）、

議案第 284 号 県北都市計画高度利用地区の変更（案）、

議案第 285 号 県北都市計画第一種市街地再開発事業の変更（案）

となっております。

なお、表決については事務局説明後、審議を経てからお諮りいたします。

それではまず、事務局から説明をいただきますが、議案第 282 号及び議案第 283 号は、2件とも下水道に関するものであり関連があるため、一括で説明をお願いしたいと思います。

よろしいでしょうか。

では事務局お願いいたします。

事務局（都市計画課 斎藤課長）

本日はお忙しい中、当審議会にご出席いただき誠にありがとうございます。

本日ご説明をさせていただきます、福島市都市政策部都市計画課長を務めております齋藤 努と申します。

どうぞよろしくお願ひします。

なお、説明につきましては、座ったまま説明をさせていただきますので、どうぞよろしくお願ひします。

それでは、お手元のパワーポイント並びに正面の方をご覧いただきたいと思います。

議案第 282 号と議案第 283 号について、一括で説明をさせていただきます。

まず、議案第 282 号 県北都市計画下水道の変更（案）について説明します。

本議案は、1 つ目に福島第 3 の 3 処理分区の変更、2 つ目に施設名称の変更、3 つ目に合流式下水道緊急改善事業に伴う変更、の 3 点の変更です。

4 ページをご覧ください。

初めに、1 つ目の福島第 3 の 3 処理分区の変更について説明します。

変更理由及び変更点については、福島第 3 の 3 処理分区の早期供用と普及率の向上、効率的な事業の進捗を図るため、処理分区を 3 分割し、接続点の変更・廃止・追加を行うものです。

なお、処理分区とは、公共下水道により下水を排除することができる区域で、葉脈のように下水を集める複数の管渠を埋設し、県の流域下水道へ接続する箇所ごとに区域を定めています。

都市計画で定める内容については、管渠名称・口径・延長です。

変更する内容については、岡部岡島汚水幹線を廃止し、新たに岡部大旦汚水幹線、岡部当木汚水準幹線、岡部東町汚水幹線を位置づけるものです。

接続する管渠の口径と延長は記載の通りです。

これから事業の内容について説明します。

5 ページをご覧ください。

こちらは福島第 3 の 3 処理分区の位置図です。

岡島字砂入地区、他地区で国道 115 号の北側、県道福島保原線の東側のピンクで囲まれた区域です。

県の流域下水道の右岸幹線が県道福島保原線に埋設されています。

また、下水の処理は国見町の県北浄化センターで行われています。

次に 6 ページをご覧ください。

都市計画決定している下水道は赤で示していますが、流域下水道のマンホールから市の接続する最初のマンホールの間の部分です。

次に7ページをご覧ください。

こちらは、当初の計画です。

区域北端の黄色の丸表示の箇所が、流域下水道への接続箇所でした。

この接続箇所は3方向の交差点となり、接続工事を行う際に、通行止めなどの道路交通への影響が大きいという課題がありました。

また、図面で示す紫色・水色の路線は下水道本管の埋設深が深くなり、沿線の下水を取り込むために、右の図に示すサービス管が必要となります。

そのため、整備に要する事業費が大きくなり、時間も要するという課題がありました。

そこでまず、接続位置の変更の検討を行ったところです。

次に8ページをご覧ください。

これらの課題を解決するため、最初の接続箇所を廃止し、南側へ接続箇所の変更を行うことで、工事中の道路交通への影響を軽減することができました。

次に、処理分区を分割し接続箇所を追加することで、下水管の埋設深を浅くすることが可能となり、サービス管が不要となることで、工事費の節減を図ることができました。

併せて工事箇所を分散させることができ、早期の供用開始が可能となりました。

現在、供用している箇所が赤の網掛け部分です。

次に、9ページをご覧ください。

2つ目の施設名称の変更について説明します。

流域関連公共下水道雨水ポンプ施設の名称を変更するものです。

都市計画で定める内容は、施設の名称・敷地面積です。

既決定の下釜・郷野目・渡利の各雨水排水ポンプ場について、地図等に掲載されている名称へ変更するもので、下釜雨水ポンプ場、郷野目雨水ポンプ場、渡利雨水ポンプ場と名称を変更するものであり、ポンプ場の位置や規模の変更はありません。

次に、それぞれのポンプ場をご紹介します。

10ページです。

こちらは下釜雨水ポンプ場です。

11ページです。

こちらは、渡利雨水ポンプ場です。

12ページをご覧ください。

こちらは、郷野目雨水ポンプ場になります。

次に 13 ページをご覧ください。

3 つ目の合流式下水道緊急改善事業に伴う変更について説明します。

同事業により、汚水の流域下水道への切換え、堀河町終末処理場の汚水処理機能の廃止に伴い、水処理施設を雨水滞水池へ改造し機能を変更したことにより、施設の廃止、名称の変更を行うものです。

都市計画で定める内容については、施設の名称・敷地面積等です。

変更の内容は、施設名称について堀河町終末処理場を廃止し、新たに堀河町滞水池へ、堀河町放流渠と堀河町ポンプ場については、堀河町滞水池の施設の一部となるため、それぞれ廃止します。

続いて、事業概要について説明します。

14 ページをご覧ください。

ページ上段については、合流式下水道緊急改善事業の概要です。

合流式下水道がその特性上の課題から社会問題化したことにより、本市でもその対策を行いました。

事業内容については、堀河処理区の下水道処理を県北浄化センターへ切換えし、堀河終末処理場の既存施設を活用し、約 16,000 m<sup>3</sup> の雨水滞水池へ改造することで、阿武隈川へ放流される汚濁負荷量を削減しました。

また、雨水滞水池の設置により、雨天時に放流される回数を削減しました。

15 ページをご覧ください。

こちらは堀河町終末処理場と、堀河町処理区の位置図です。

堀川終末処理場がこちらで、着色部分が処理区域です。

16 ページをご覧ください。

左側、位置図の緑色の線が流域下水道の幹線管渠です。

赤の破線が既設定区域です。

右側が変更概要です。

17 ページに変更概要の拡大図を示しています。

赤で着色した部分が、堀河町終末処理場から堀河町滞水池へと変更する箇所です。

なお、黄色の部分については、従来から処理を共有していた衛生処理場について、新たに単独稼動させ汚物処理場として位置づけるものです。

汚物処理場については、後程の議案にて説明します。

18 ページをご覧ください。

こちらは堀河町終末処理場の従前の処理工程です。

晴天時は、黄色の矢印のとおり、沈砂池、第1ポンプ場、初沈、反応タンク、終沈、塩素滅菌室にて処理をして阿武隈川へ放流していました。

雨天時は、水色の縞の矢印のとおり、一定の処理能力を超えた雨水と下水が河川へ放流されます。

19 ページをご覧ください。

皆様に事前に配布していました資料について、右上の施設名称を汚水処理棟と表示しておりましたが、汚泥処理棟の誤りですのでお詫びします。

こちらで、従前の下水道の汚泥処理工程と衛生処理場の処理工程について説明します。

まず、下水の汚泥については、オレンジ色の矢印のとおり、濃縮タンク、下水消化タンク、汚泥処理棟を経て場外へ搬出されていました。

衛生処理場の処理工程をここで紹介しますが、黄土色の矢印のとおりです。

バキューム車で搬入されたし尿につきましては、し尿処理室で受け入れ消化タンクに送られ、処理された汚泥について先ほどの下水道の発生汚泥とあわせて脱水後場外に搬出されていました。

し尿の処理過程から発生した分離液については、こちらから流れてきて下水の処理水を利用して二次処理を行い、処理水については下水のほうへ送り処理されて河川へ放流、というふうになっていました。

20 ページをご覧ください。

続きまして、合流改善後の下水の流れについて説明します。

赤の矢印については、晴天時の下水の流れで沈砂池を経由して流域下水道へ流入しています。

雨天時については、青の矢印の通り雨水滞水池に一旦貯留され、晴天時に緑の矢印の通り流域下水道へ流入するという仕組みになっています。

また、晴天時の流域下水道への流入量と、雨水滞水池の貯留能力を超えた降雨の場合については、水色の縞の矢印の通り雨水と汚水が河川へ放流されています。

21 ページをご覧ください。

皆様に事前に配布した資料において、先ほど同様、右上の施設を汚水処理棟と表示していましたが、汚泥処理棟の誤りですのでお詫びをいたします。

ここで参考として、衛生処理場の改造後の処理系統について説明します。

し尿処理の処理工程の見直しを行い、処理に必要となる水については、河川から取水することとしました。

また、下水道で使用していた初沈や汚泥処理棟、こちらを利用し改造するとともに、滅菌処理機能はそのまま利用するということで、単独稼動を可能としました。

22 ページをご覧ください。

変更後の位置図です。

赤で着色した区域が、新たに堀河町滞水池へ都市計画決定する部分で、黄色の区域が、下水道施設を廃止する部分です。

23 ページをご覧ください。

続いて、議案第 283 号 県北都市計画汚物処理場の決定（案）について説明します。

24 ページをご覧ください。

決定理由については、前の議案で説明しました通り、新たに汚物処理場として都市計画決定するものです。

汚物処理場名は福島市衛生処理場で、面積は 13,200 m<sup>2</sup>です。

25 ページをご覧ください。

こちらは総括図です。

場所は赤の着色部分です。

26 ページをご覧ください。

こちらは、位置図となります。

赤の着色部分が新たに福島市衛生処理場として、都市計画決定する区域です。

27 ページをご覧ください。

こちらは施設平面図です。

赤色で囲んだエリアについて、都市計画決定する区域です。

説明及び処理工程等の説明については、前の議案で説明していた通りですので、ここでは割愛します。

なお、ページが飛び大変申し訳ございません、皆様のお手元の資料では 44 ページです。

ただいま説明をしました議案の、変更手続きの経過及び今後の予定について説明します。

10月30日から11月13日まで案の公告・縦覧をした結果、意見はありませんでした。

本日の都市計画審議会で原案通りご議決いただけましたら、12月上旬に市長へ答申、県との最終協議を経て、12月中旬に変更・決定が法的に決定します。

何卒、ご審議いただきまして、原案の通りご議決いただきますよう、よろしくお願ひします。

説明は以上です。

### 議長（小林会長）

どうもありがとうございます。

ただいま議案第282号及び議案第283号について、事務局より説明がありましたが、ご質問ご意見等がございましたら、議席番号とお名前を述べてからご発言願います。

ではよろしくお願ひいたします。

### 委員（9番 菅原委員）

9番 菅原 美智子です。

処理場に関してですが、改造される前の地域に対しての臭いの問題なのですけれども、季節によって風向きによって、結構臭気の問題等あったと思うのですが、今回こういうふうに改善されたことで、その臭いの問題がどういうふうに改善されたのか、それから川に流出する処理水なのですけれども、完全に安全なものなのかどうかというところを改めて教えていただけますでしょうか。

### 事務局（下水道整備課 遠藤補佐）

下水道整備課計画係長です。

処理場については、合流改善によって、これまで汚水を処理していた貯水槽が使われなくなり、そちらの方は、合流改善によって、県北流域の方に流れることで、雨の多いときに雨水がたまることで、そちらの貯留施設の方にはすべて蓋をしています。

そのために、貯留施設の方からの臭いは発生はしなくなり、かなり軽減されていると思います。

### 事務局（環境施設整備課 小熊主任）

環境施設整備課主任です。

衛生処理場については、従前より脱臭装置、活性炭を使った脱臭装置を使って、施設周辺の臭気防止をとっています、現在もそれを継続しております。

また、2つ目のご質問でありました水質についてですけれども、衛生処理場単独稼動になった等についても、河川への放流基準を十分満たす基準で放流しています。

### 議長（小林会長）

よろしいでしょうか。

### 委員（9番 菅原委員）

十分な管理をして放出するということなのですが、川の汚染ですか、あと川自体の健

康といいますか、そういうところには、もう影響しないようなことの処理水放流でよろしいでしょうか。

### 事務局（環境施設整備課 小熊主任）

雨水の放流の際については、基準値を下回る数値にして放流していますので、基準値以下ということで問題はありません。

### 議長（小林会長）

よろしいですか。

ちょっと議長から簡単に付け加えますが、これまでも当然基準値を満たしている放流であったわけですけれども、今後、広域下水道に接続することによってより効率的に処理がされるものだと思いますし、さらに降雨時にそれまでの施設を活用して一時滞水といいますか一時蓄えておくスペースをとっておりますので、川への影響はその分軽減されるものだと考えられます。

全くゼロではないのですけれども以前よりは改善されるということだと。

他にいかがでしょうか。

### 議長（小林会長）

ただいまの今回の議案は3つの部分からなっておりまして、1つは名称変更です。

これはよろしいですね。

これは一般に、排水処理場と昔言っていたものを、単なる処理場という形、もう一度確認しますが、雨水排水ポンプ場と従来は我々の若い頃は皆そう呼んでいたのですが、最近は雨水ポンプ場と呼ぶように、特に福島市の場合それに統一されておりますので、これまで名前が旧従来通り雨水排水となっていた3件について、名称を変更するというもので

す。

これが2番目の所、ご説明があった部分です。

1番のご説明は、この川向かいの処理区、このエリアに関して、県の広域下水道の方に接続するように従来から計画されていたのですが、その地区の一番末端部1ヶ所に集中させてそこで接続するという計画だったのです。

でもそうしますと、この広い面積のこの地区全体をまとめる管を接続しなくてはいけないし、システムが大きくなるわけです。

それは工事作業上も問題ですし、システムとしても大きくなりますので、よりリスクが大きいわけですね。

それに対して今回の案は、この地区を3分割して、それぞれ接続する部分を設ける案に変えたいと。

こうしますと工事費も安くなりますし、いろいろな事故の危険性も低下するというふうに思われますので、妥当な変更かと思われます。

これが1番目のご説明でした。

それから3番目のご説明が先ほど質問が出ましたところでありまして、これまで合流式下水道として機能していたこの処理場のところを、県の広域下水道に接続するにあたって、従来の機能の一部は廃止し、直接県の広域下水道の方に接続してそちらに機能を移すということになりましたが、しかしその分、空間といいますか滞水池を利用して、雨水時の一時貯留施設として使い、それによって川への汚染の影響を軽減するという仕組みになっております。

しかし残った部分がありますので、その部分は、新たに汚物処理場という位置付けにして、新たにこの都市計画施設にするという、こういう枠組みになっております。

ということで、以上ご説明いただいたところです。

他にありますでしょうか。

もし他にご質問がないようでしたら、ここでお諮りしたいと思います。

### 議長（小林会長）

ないようですので、採決に入りたいと思います。

傍聴人と報道の方は恐れ入りますが一時退場をお願いいたします。

（傍聴人退場）

それでは議案については1件ずつ表決をとります。

初めに議案第282号 県北都市計画下水道の変更（案）については、原案の通り同意することに決定してよろしいでしょうか。

承認される方は挙手願います。

（同意多数）

はい、ありがとうございます。

承認多数と認め、議案第282号につきましては原案の通り、同意する旨市長に答申いたします。

次に、議案第283号 県北都市計画汚物処理場の決定（案）については、原案の通り同意することに決定してよろしいでしょうか。

承認される方は挙手願います。

(同意多数)

はいどうもありがとうございます。

承認多数と認め、議案第 283 号につきましても、原案の通り同意する旨市長に答申いたします。

ありがとうございました。

それでは次の議案に移ります。

事務局は傍聴人・報道の方々を入場させてください。

(傍聴人入場)

それでは事務局から説明いただきますが、議案第 284 号及び議案第 285 号は、2 件とも東口再開発事業に関するものであり、関連があるため、一括で説明をお願いしたいと思います。

ではお願いいいたします。

### 事務局（都市計画課 斎藤課長）

事務局です。

議案第 284 号と議案第 285 号について、一括で説明をさせていただきます。

29 ページをご覧ください。

議案の詳細説明に先立ちまして、駅東口再開発事業における経過について説明します。

令和 2 年に、高度利用地区の変更と再開発事業の都市計画決定を行い、令和 4 年には事業の変更認可を受け事業を進めてきましたが、物価高騰による工事費の高騰やコロナ禍などの影響を受け、再開発事業の収支やランニング収支の成立が見込めず、見直しを余儀なくされました。

見直しにあたっては、市議会の全員協議会や有識者による駅周辺まちづくり検討会、タウンミーティング等による意見を踏まえ、複合棟を民間・公共エリアに分割する分棟化及び規模を縮小し、本年 7 月に基本設計が概成したことから、都市計画について変更するものです。

30 ページをご覧ください。

変更の概要については、フレキシブルホールや大屋根広場、屋上広場、まちなかリビング等によるにぎわい等の多様なシーンを実現する他、「まちに開かれ、まちとつながる」を目的に、駅前通りと施設を地続きでつなげるなど、建築設計の変更による建築物の規模や壁面位置の制限の変更と、ホテル機能の見送りにより建築物の主要用途の変更があるこ

とから、高度利用地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画を変更するものです。

31 ページをご覧ください。

変更点を概略図で示しています。

左側については、令和2年決定の計画、右側については、今回の変更案です。

上段の方が平面図、下の方が断面図です。

このように、ホテル機能がなくなり、公共エリアが分割されます。

これに伴い建物の高さ等が変更になります。

それでは、詳細について各議案ごとに説明をします。

32 ページです。

議案第 284 号 県北都市計画高度利用地区の変更（案）について説明します。

33 ページをご覧ください。

高度利用地区とは、市街地の中で土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定めるものです。

なお、市街地再開発事業を実施できるのは、高度利用地区に決定された区域内であることが重要な要件となっております。

34 ページをご覧ください。

こちらは、都市計画法における用途地域等を示した県北都市計画図です。

本市の高度利用地区については、福島駅の東側で赤く示したところで、約 7.1ha を指定しています。

35 ページをご覧ください。

高度利用地区については、指定は 3 地区に分かれており、今回はこの①の当再開発事業を行うエリアと、北側対面の A X C ビルを含めた赤線で示す約 2.6ha の地区の変更です。

36 ページをご覧ください。

今回の変更ですが、まず壁面の位置の制限の変更について説明をします。

先に説明いたしました、大屋根広場と一体で利用できるフレキシブルホールは、地上レベルでの利便性を確保しながら、駅前通りと一体となるにぎわい空間の創出を図るため、壁面位置を 2m から 0.5m とするものです。

37 ページをご覧ください。

これに伴い、令和2年の都市計画変更において壁面位置の制限を 2m 後退することなど

により、適用されておりました容積率の最高限度における加算が、適用できなくなることから、高度利用地区で指定する容積率の最高限度は、用途地域における指定容積率に合わせることとなります。

そのため、①について、区域を3つのゾーンに区分し、①—Bゾーン、こちらについて、容積率の最高限度700%から600%へ変更するものです。

38ページをご覧ください。

最後に今回の変更点をまとめたものです。

区域のゾーンの分割、容積率の最高限度、壁面の位置の制限が、こちらのとおり変更となります。

以上が、高度利用地区の変更となります。

39ページをご覧ください。

続きまして、議案第285号 県北都市計画第一種市街地再開発事業の変更（案）について、説明します。

40ページをご覧ください。

当該事業については、都市計画図の中の赤い部分が、事業対象地として、令和2年度に都市計画決定されています。

41ページをご覧ください。

こちらは計画図です。

赤く示す部分が再開発事業区域で、区域面積は約2.0haです。

42ページをご覧ください。

主な変更点については、先に説明をいたしました計画建築物の分棟化、ダウンサイジング化等により、建築面積が約11,000m<sup>2</sup>から約10,800m<sup>2</sup>へ、延べ床面積が約83,300m<sup>2</sup>から、約58,200m<sup>2</sup>、容積率が620%から約430%、主要用途については宿泊を削減する、さらに建築敷地の位置付けですが、こちらは計画図では、北東側の医大隣のカギ部分になりますが、こちらの400m<sup>2</sup>を広場として、建築敷地に含めていませんでした。

そのため、約13,200m<sup>2</sup>から約13,600m<sup>2</sup>として、今回、大屋根広場や屋上広場へ計画変更したことにより、広場利用ではなく敷地面積に含めることとしたものです。

右に示しますのが、主要機能の配置です。

あくまでイメージですが、参考図としてご理解いただければと思います。

上の部分が配置図で、建物を上から見た図です。

左側が西方向で福島駅側になり、商業・事務所・公共施設を配置し、東側が分譲住宅と駐車場の配置です。

以下の図が、断面的にイメージした図です。

グランドラインから上の、商業・事務所・公共施設となり、東側に住宅、この奥にさらに駐車場となるイメージです。

43 ページをご覧ください。

以上、第一種市街地再開発事業の変更として、建築面積、延べ面積、敷地面積に対する延べ面積の割合、主要用途、建築敷地面積の変更について、今回都市計画の変更について提案する内容です。

44 ページをご覧ください。

ただいま説明しました、議案の変更手続きの経過及び今後の予定について説明します。

10月30日から11月13日まで案の公告縦覧をした結果、意見はありませんでした。

本日の都市計画審議会でご議決いただければ、12月上旬に市長へ答申、県との最終協議を経て、12月中旬に変更・決定が法的に決定します。

何卒ご審議いただきまして、原案の通りご議決いただきますよう、よろしくお願ひいたします。

事務局からの説明は以上です。

よろしくお願ひします。

### 議長（小林会長）

どうもありがとうございました。

ただいま、議案第284号及び議案第285号について、事務局より説明がありました。ご質問ご意見等がございましたら、議席番号とお名前を述べてからご発言願います。

はい、どうぞ8番、真田委員お願ひいたします。

### 委員（8番 真田委員）

8番の真田です、よろしくお願ひします。

今ほど、42ページ、変更内容ということで、いわゆる底地の拡張が示されました。

400m<sup>2</sup>ぐらいという敷地面積がそうということなのですから、こうなった経緯と、またこの敷地、どのような用途で利用されていくのか、その辺についてまずお伺いします。

### 議長（小林会長）

敷地面積の変更についてご説明お願ひいたします。

### 事務局（市街地整備課 石田係長）

今お話がありました、敷地の部分ですが、もともとあくまで今回お話をあった敷地の部

分は、大きな面積としては変わりがなくて、建築面積の中に取り入れているということでの、今回のご説明になります。

用途としては、現在まだ確定はしておりませんが、赤い部分、こちらは広場空間にする予定で今組合と調整をしているところです。

### 委 員（8番 真田委員）

これはもともと再開発の中での敷地面積としてではなくてあくまでも建設敷地としての変更ということですか。

前回もこういうふうに示されてたのでしょうか。

### 事務局（市街地整備課 石田係長）

前回もあくまで敷地の面積ではカウントはされていました、ただその時に、建築の面積にカウントされていなかったところがありました。

それで今回は、あくまで建築の面積に取り込んで、変更したいというところで、ご説明をさせていただいているところです。

### 委 員（8番 真田委員）

建築の面積に取り込むことでどういった影響があるんでしょう。

具体的に教えてください。

### 事務局（市街地整備課 石田係長）

今回こちらの駐車場棟の中で、当初のところでは、あくまで赤い部分というのは、あくまで広場空間というところでカウントをしていたところだったのですが、今回、駐車場棟で、駐車場の建物の部分であくまで建築面積に取り入れて、建築の敷地に取り込んで新たに建築を計画するというところを今検討しているところがありましたので、今回変更をさせていただいているというところです。

### 委 員（8番 真田委員）

これ、事前に広場というふうに聞いてたのだけれども、これはもう駐車場の建築物として利用していくということですか。

### 事務局（市街地整備課 石田係長）

今建築の計画をしているところですが、あくまで、駐車場棟の建物の中で、広場空間、として使うか建築のそのもののものとして使うのかというところは、計画を今練っているところがありまして、その中で、建築の面積の中にカウントをさせていただいて、駐車場棟及びそれに伴う施設の部分で、今変更して、計画を再度実施していきたいというふうに

考えているところです。

### 委 員（8番 真田委員）

広場として使うか、建築敷地として使うかはこれから検討ということなのだけれど、例えばここの扱いを、いわゆる公共空地として扱っていくのか、建築物として扱っていくかで大きな差が出てくると思うのだけれど、今都市計画決定する段階においてその辺の方向性が、定まってなくて大丈夫なのでですかね。

その辺私専門家ではないからわからないのですが。

### 事務局（市街地整備課 佐々木課長）

市街地整備課長です。

どうもありがとうございます。

今ほど委員の方からいろいろご質問あった件なのですけれど、こちらの部分については今回建築敷地として、都市計画決定の変更するということで、今うちの担当からもちよつとお話したのですけれど、こちらこの今回建築物としてこの敷地を入れるのですけれど、ここに行くその動線、要は階段を作ったりとかそういった部分とかいろんなそういった建築にかかる部分、そういった部分の検討をしている状態でございまして、これからいろいろなそういった部分を詰めていくんですけど、そういった建築的な使い方もしますし、一部その建築物の中に含まれる、アクセスする空間、そういった形でも検討設置していくような形になりますので、あくまでも建築敷地として、今回この場所について変更するという形になります。

### 委 員（8番 真田委員）

この前若干話を聞いたときには広場として使っていくのだという話で、ちょっとどういうことなのという話ではあったのですが。

ちょっと質問変えますけれども、例えば、今回新しく出た案の中では、いわゆる2mの壁面の位置制限が、緩和して50cm張り出すような形になってますよね。

で、これはまず何のためにこのような形されたのか、そこについてお伺いします。

### 事務局（市街地整備課 佐々木課長）

市街地整備課長です。

今ほどの質問ですが、今回の敷地、東西方向にはそれなりに幅が広くなつて、南北方向がちょっと短めの80メーターぐらいなのですけれど、そういった敷地の形状になっているという部分がございまして、やはりこの限られた再開発の敷地の中でいろいろな建物の配置をするということで、今まで基本設計の見直しという部分も進めて参りました。

そのような中で、1階の部分につきましては、民間と公共の部分が建つ、また積み上げ

ると平和ビルがある場所なのですが、そちらの複合棟の部分につきましては、壁面後退の当初計画では、現計画では2mなのですけれどそれを50cmにするということで、「まちに開かれた」といういろいろなそういったフレキシブルホールだったりそういった屋根広場だったりという部分が計画してるのでございますが、どうしても再開発の今回の複合棟と、あと民間の施設もそうなのですが、民間施設についてはいろいろな商業の床を作ったり、あと公共の部分についてはフレキシブルを作ると。

なおかつその中に1階の部分に荷さばきとかそういったスペースを設けるという形で計画しております、なかなか限られた敷地の中で、いろいろ計画するという部分で、いろいろ苦労している部分がございました。

今回50cmにするという部分につきましては、駅前通りは大屋根広場と、あと現在の駅前通りの歩道の幅員を含めますとそれなりの空間が確保できるという部分と、あとは飯坂街道の福島駅側、ちょうど図面の方今映ってますが駅側の左側の部分ですね、こちらの部分についても、見直しの計画の中でも民間の建物、こちらについては、50cmの離れた場所から建物の壁を建てるのではなくて、2mぐらいはセットバックして建てるという計画で進めております。

あわせて、駐車場とこちらの部分につきましても、1階は民間の路面店が計画されるわけですが、こちらの路面店についても駅前の歩道と一体的に使うということで、今計画の中では2m程度セットバックさせて、2階の屋根の部分に庇を作つてにぎわいの空間を作るということで計画しております。

一方あづま陸橋側が今度県道の飯坂線の南側のそちらの通りになりますが、こちらはどちらかというと、今回の再開発のメインの動線、メインの玄関口ではなくて、一般の通行といった形になって、現在4mぐらい歩道の幅員がございます。

ちょっと植樹マスとかそういった部分がございますが、4mぐらいの歩道幅員がありますので、そういった部分を活用しながら、歩行空間を確保してやっていくということで、今回50cmの壁面後退という形で見直しをするところでございます。

### 委 員（8番 真田委員）

まず、この①—Aの方に関しては、公共施設やコンベンションなんかも建ってくると、あそここの部分を大屋根が建ちますよね。

そうすると、例えば大屋根広場の柱の部分、そのあたりがぎりぎりまで50センチぐらいまでせり出してくるってそういうのっていうイメージですか。

### 事務局（市街地整備課 佐々木課長）

はい。

そのようなイメージで考えてます。

そういう計画ですね。

## 委 員（8番 真田委員）

であれば、今回AとBということでBの部分は今商業施設作るというような話が出ましたけれど、路面店みたいなのはできないと、作らずに駐車場みたいな案として受け止められる説明だったかと思うが、1階部分に関しては路面店を作っていくということで、よろしいのですね。

## 事務局（市街地整備課 佐々木課長）

当初計画からそのような形で進めておりまして、いろいろ節目節目の説明の中でもそういったことで、ご説明の方はしておりました。

## 委 員（8番 真田委員）

わかりました。

そうすると、Bに関しても、あくまでも大屋根の部分の延長の部分がぎりぎり50cmのところまで張り出していくというイメージで、店舗に関してはそもそもその計画通り2mセットバックするような形で、店舗展開していくということで、イメージ的にはよろしいですね。

## 事務局（市街地整備課 佐々木課長）

そのような形で計画しております。

## 委 員（8番 真田委員）

なるほど。

例えば容積率、一般的に高度利用地区なんかに関しては、容積率を担保するそういう結果を満たすために、例えばこういった部分はセットバックしていくのだよというような考え方になっていると思うのです。

それを手放して、今回計画的に全体の容積率も相当低いようなのでそれでも十分だとうふうに踏んだのだろうけれども。

これ例えば、50cm張り出すことによって、例えばいわゆる公共空地的な、出てくるのは安全性だったり快適性というものをしっかり考慮しながら、ある程度空地の部分をセットバックした中で生み出してくという、それも一つのまちづくりの手法なのだろうけれど、そういう場合に、例えば容積率のメリットというか、結果を手放していくときは、何でそういうことするのかなというと、例えばこういった商業施設が入ったときに、例えば歩行者からの視認性だったりとか利便性、そういうものを向上させながら、利益率というもの、にぎわいってものを創造、つくり出していこうと想像していこうということで、そういうふうな形にするケースが他市では多いのですね。

だから、今回全体の容積率も考えていったときに、であればもうある程度低層化しなが

らそういう形で作っていこうと、容積率も要らないよねと、その中でまちづくりをしっかりしていこうという考え方に基づいてくるのだろうけれど、通る人たちに、公開空地が減った部分がどういうふうに受けとめられるかといった視点でまちづくりをしていくかつて大事だと思っているのです。

今回せっかく 50cm に張り出したのに、店舗自体 2m セットバックさせる。

それで、例えば視認性だったりとか利便性というものの向上に繋がってくるのか、そういったような作りになっていくのかということは非常に大事なんだと思うのですよね。

どういうふうにデザインしていくか、そういったことが何となくこの図面上はまたその細かい部分に関しては、あくまでこれ都市計画の中なのだけども、そういった声、今回重要な部分だと思っているのです。

なんで 2m セットバックを、50cm に減ったのか。

それによって、例えば、先ほどいろいろなメリット・デメリットを挙げているけども、そういったものもしっかりと勘案しながら、こういった計画なんだよと、こういったデザインをしていくんだよ、ということをしっかり方向性として示してくれた上で、提示していくことって大事だと思います。

で、どこまでこれが都市計画的な話になっていくかってちょっと微妙なところなのかもわからないけれども、そういったところも、しっかり認識した中で進めていって欲しいなというところはあります。

以上です。

### 事務局（市街地整備課 佐々木課長）

ありがとうございます。

検討して参ります。

### 議長（小林会長）

どうもありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

12 番 山田委員お願いいたします。

### 委員（12 番 山田委員）

12 番 山田 裕です。

今回東口再開発の変更によって、こういう提案がされたのですけれども、この東口再開発については、流動的な部分があると思うのですね。

確認なんですけれども、今度市長が新しくなって、この東口再開発についても、一定のそういった見解も出されていますけれども、市長が代わって、この変更がさらに変更されていくこともあるかと思うのですけれども、その辺についての認識をまずお伺いし

たい。

### 事務局（都市計画課 市川係長）

今回の変更案につきましては、令和7年7月に、基本設計が概成したというところで、そこから都市計画の変更の手続きを進めてきたところでございます。

今その流れで、本日審議会を開催していただき、お諮りしていただいているところでございます。

今回市長が代わるというところで、今後、見直しの方針がどのような形になってくるかは私どもでも予測できないところではございますが、今後見直しになってくれば、改めて都市計画の変更が必要な場合は対応していくような形になるかと考えております。

### 委 員（12番 山田委員）

そうすると可能性はあるというそういうことなのですけども、もし変更になった場合は、今回見直された中身を、さらにまた変更していくということでよろしいのでしょうか。

### 事務局（都市計画課 市川係長）

本日お諮りした変更案が議決を頂いた場合、そこで一度変更になって、あと新たな見直し案が出てくれれば、そこからまた変更の見直しというところになってくるかと思います。

### 議 長（小林会長）

よろしいでしょうか。

他にいかがでしょう。

どうぞ、4番 遠藤委員お願ひいたします。

### 委 員（4番 遠藤委員）

4番の遠藤です。

何点か、お伺いしたいのですけれども、先ほどの、8番の真田さんも質問されてたのですけれど、もう一度、ちょっと聞き逃したというかはっきりわからなかったので、もともとのその壁面位置、敷地から2mを敷地内へバックさせて、空地を結構広くとっていた案だったものを、敷地から50cmに壁面が可能になる案に変わります、見直すということでしたよね。

そのところが、今ひとつはっきりわからなかったのですけれども、例えばあづま陸橋側の方も同じく、壁面の位置は敷地境界線から50cmということなんでしょうか、それとも、北側の大屋根広場があるような、完全に今の計画通りに、例えば超開放的な空間の部分だけの限定で、50cmまでは壁面の後退にするということなのですか。

## 事務局（市街地整備課 佐々木課長）

市街地整備課長です。

今ほどの質問なのですけれど、今回医大側除いてすべての、まず南面、あとは北面、あとは西面、こちらの部分について 50cm に今回都市計画の変更をするという形になります。

## 委 員（4番 遠藤委員）

それでしたらそれは、2mの案があったのだけれども、50cm にしたというのは何か、どういった理由で、先ほどの説明ちょっとわかりにくかったんですけれど。

## 事務局（市街地整備課 佐々木課長）

敷地の方の形状が東西には結構長い長方形の地形になってまして、東西については長いですが南北方向、こちらについては本当に 80m ぐらいの延長という距離になっております。

今回、民間棟、あとは複合棟とフレキシブルホールが計画されている場所なのですけれど、こちらの部分については南北方向に商業のフロアが入ったり、あとは、コンベンションもそういったフレキシブルホールというものが、ちょうど北面の方から向かって南の方に向かって配置するような形になるのですけれど。

平面図でちょっとわかりにくいのですけれど、ちょうど図面でいきますと、上方の図面の左側、福島駅側、こちらの方の駅前通り側から、商業のまず民間棟というのが下の断面ありますけれど、その幅で北から南の方に長方形の建物が配置されると。

その横に公共の建物が、下の紫色の断面図ありますが、そういった形で配置するような形になりますて、その1階の部分にそういったホールだったり商業のフロアがあるのですけれど、あづま陸橋の側にはどうしても荷捌き関係、まずこちらの方にこの民間のこの建物がこちらの方に平面でこのような形で配置されます。

公共の部分については、こういう形で、東西に向かって配置するような形になりますて、ちょうど両方民間も公共もこちらの方に、あづま陸橋側の方に荷さばきスペース、こういったものを設けるような形になりますて、なかなか南北方向に限られた空間の中で、そういった、用途の部分を配置するという部分、なかなか苦労しながら、設計している部分がございまして、今回そういった見直しをする中で、駅前通り側、こちらの部分については、既存の歩道プラスあと大屋根広場、5m から 15m ぐらいここに大屋根広場ができるのですが、こちらの部分については、壁面後退 50cm に戻したとしても、駅前通りの歩道とあわせてあと大屋根広場の空間、15m とかそういった空間ありますのでそこは一体的に使えるだろうと。

あと民間棟のこちらの駅前側、こちらの部分についても、50cm のところから建物の壁を立ち上げるのではなくて、2m 程度セットバックした形で、建物を造るという形になりますので、こちらの既存の歩道とセットバックを含めると十分な空間が確保されるという

のような形になってきますので、そういった形の中で今回見直しをすると。

ただ一方、あづま陸橋側、こちらの部分につきましては、今ほど申し上げた通り荷さばきとかいろいろな、窮屈な中での設計の中で、なかなかこちらの部分についてセットバックが可能かというとなかなかそういった部分難しい部分ございますので、既存の歩道が大体4mぐらいあります、こちらどちらかというと、再開発のメインの玄関口という形にはなりませんので、こういった部分については既存の歩道を活用しながら、歩行空間を確保していくという計画で考えております。

### 議長（小林会長）

よろしいですか。

どうぞ。

### 委員（4番 遠藤委員）

引き続きいいですか、伺っても。

ありがとうございます。

建築をやっている身としましては、50cmと言うと、建物のメンテナンスなんかをする場合に、足場なんかを組んだりすると、そこを歩く市民であるとか、そういう人たちのところの道路に出てしまう、足場が出てしまったりとかする心配とかもあると思うのですね。

だから、公共空間、これから何か災害とかあって避難とかするときに、その辺りの心配はどうなのかなというのが今回ちょっと気になったことが一つと、あと実際はでも2mのバックをして建物を建てますという計画らしいのですけれども、だったらば、例えば、閉鎖的な壁は、その50cmというのには当てはまらなくて、開放的な部分であれば、何か計画としてはそういうふうに計画していますという口約束とか、いい意味ででも、そういう前進的な提案などがあっても、やはり確約が欲しいと思うのですよね。

これから計画がまだまだ変更になりそうなお話をしたし、市長が新しくもなったというものもあるので、だったらば大屋根、ペデストリアンデッキのようなものであれば、下は、壁と言ってもきっとその先ほどおっしゃった柱、列柱のところの面とか、あとは階段部分の手すりの面が50cmだというように、きっと考えていらっしゃるのだと思うのだけれども、下はきっとピロティーのように広く使えるから、市民がいろんなふうにイベントにも使えるし、中の商業施設の方たちとも一体になってそこは中でも外でもって使えるようにぎわいのあるものにできると思うんですけども。

だから、そういうちょっと条件をきちんととして、どういった空間でその駅前広場を市民に提供するかというのを、これだけは譲れないっていうのを、市の方で確保したほうがいいと思うのですよね。

### 議長（小林会長）

事務局何かありますでしょうか。

## 事務局（都市政策部 赤間次長）

ご意見ありがとうございます。

ただいまのご意見については、当審議会のご意見を付して、小林議長から頂いて、それに対する、市の方でも検討したいなと思いますので、以前も都市計画道路のときに、ご意見頂いて、付したというときもあったものですから、それと同様な形で、今回の、委員のご意見に関して議長から付していただければなというふうには思ってはいたのですが。

## 議長（小林会長）

そうですね。

ちょっとまだ議論がよく熟していないので、ちょっと難しいのですが、ちょっと私の方で整理しますと、先ほどからいろいろご意見出しているわけですが、要は完成形がまだ我々ここで見えないので、一体何のためにこれが必要なのかという、この変更がそのところはよく説明されていない、わからないというのでいろいろなご質問が出てるのだと思います。

ただこの今回の変更は、先ほどの経緯の表が最初のページの方にありましたけれども、まちづくり検討会を経て、一遍当初案が令和4年にできてまして、それを令和6年から7年にかけて、6年度の間にまちづくり検討会というものを設けまして、そこからタウンミーティング等、市民の意見も聞きながら議会のご意見も聞きながら、意見をまとめて参りました。

それでその時に、先ほどご意見が出ているような、要は通りから、駅前の通りを歩く人にとって実際にどういう空間ができるのか、といったような、その最終形の性能についていろいろなご意見をいただいたと、まちづくりの観点からも、そういう受け手側からの評価が重要であるということは、いろいろ申し上げたかと思うのですね。

それを受けけて今回、もう一度それを今度は設計事業者の方にこれが渡りまして、それで具体的な設計案が進められた。

その詳細自体は私も知らないのですけれどもね。

その最終設計案に基づいて、今日の変更案が出てきてるかと思うわけですね。

その辺り、今後ともまだ確かに、この案自体流動的なですからいろいろ動きますし、また民間事業者の方も含まれておりますので、これからも動くこともあろうかと思いますし、先ほど市長さんのご意見等もありますので、そこから先わからぬのですが、そういう基本的な懸念は、みんな共通する部分だと思うのです、市民であろうと、ここにいらっしゃる方々もそうですし。

ですので、それぞれその都度適宜変更した部分といいますか最終形が、そういった皆さんの危惧を払拭できるものである、そしてまちづくりに貢献するものであるということを、適宜情報公開していただいて、説明いただけたらと思うわけですね。

特に今回、しかし基本的には、セットバックをして、2mとかを大きくセットバックし

て、その分容積率を上げるというのは、再開発事業は、超高層マンション・超高層ビルを念頭にした開発形態をとっていたからかと思いますね、もともとが。

ですから、今回、そういう超高層ビル開発のような形態がここにはふさわしくないということがそもそもありますし、それだけの需要がないわけですね、容積率の。

ということであれば、より有効な床面積といいますか、1階・2階・3階部分、といった低層階できちんと面積を取るということの方が、実効的な計画かと思う。

そしてさらに今回、屋外デッキ広場といいますか、大屋根広場というものを考えておられるので、それは壁面ではないのですね。

しかし壁面と扱いされますので、それが張り出す分については別に支障ないだろう、いうふうに考えるわけです。

それから先ほどの、面積が張り出している部分の説明よくわからなかつたのですが、これも従来どう考えていて、そして今回これを面積に含めることにしたんだというような説明が、従前と従後の対比として説明されるべきかと思いますが、そういうものも含めて、設計が煮詰まってきたので、このような扱いで、そして皆さんのご懸念されておられる環境の質であるとか、商業環境としての有効性であるとか、まちづくりとしての有効性であるとか、といったものをきちんと説明していただくということが大事かと思う、ということでおろしいでしょうか。

この場では、基本的にはそういういろいろな事業者、そして都市計画の観点から、私もちょっと不思議に思うのは、セットバックを50cmにしてAゾーンがこれ700でいいんですね。

だから、どこか別に理由があるんですね、なお保てる理由っていうのが。

### 事務局（都市計画課 市川係長）

600と700に今回は区分されますが、700の方も600の方も都市計画の用途地域で指定しているそれぞれの容積率になっています。

なので、高度利用地区で上がる、加算されるというものではなく。

### 議長（小林会長）

元がもともとが高かったということですね。

わかりました。

### 事務局（都市計画課 市川係長）

変わりないです、すいません。

もう一度お願ひします。

### 議長（小林会長）

A・B・Cゾーンに区切って、A・Bゾーンはみんな、2mセットバックを50cmセットバックに変えて、Bゾーンはだから700のボーナスを受け取れず600にするというご説明だったわけですが、Aゾーンではちゃんと700%にボーナスを受け取ってるではないかというふうに見えるのですが、そうではないという今ご返事でしたでしょうか。

### 事務局（都市計画課 市川係長）

そういうことです。

A・B両方加算なしで、700・600ということになります。

### 議長（小林会長）

Aゾーンはもともとが700%あったということですね。

### 事務局（都市計画課 市川係長）

そうです。

### 議長（小林会長）

なのでボーナスは受け取っていないということですね。

という流れでご理解いただきたいということ。

以上を受けて、何かご質問、ご意見等ありますでしょうか。

確かに先ほどお話ししましたように、まだ流動的な部分もありますし、これはとりあえず、昨年度までのいろいろな案・意見、市民からの意見それからまちづくり検討会の意見等を入れて検討した、そして設計事業者の手元で絵を入れて具体化していった、それを受けた変更であってここまでをお認めいただきたいということです。

それからこれから先については、また流動的な部分もありますし、適宜ちゃんと市民に、特に皆さんのが心配されている、そういう街なみ環境といいますか、そういう部分についてしっかりご説明、事前に情報公開をお願いしたいということを申し添えて、結論としたいと思いますが、よろしいでしょうか。

### 議長（小林会長）

それでは、ご質問等がないようでしたらお諮りしたいと思います。

ありましたら今、どうぞ。

それでは採決に入りますので傍聴人等報道の方はよろしいですね、恐れ入りますが退場願います。

(傍聴人退場)

それでは議案については1件ずつ表決を諮ります。

初めに、議案第284号 県北都市計画高度利用地区の変更（案）については、原案の通り同意することに決定してよろしいでしょうか。

承認される方は挙手願います。

（同意多数）

はいありがとうございます。

承認多数と認め、議案第284号につきましては原案の通り同意する旨市長に答申いたします。

次に、議案第285号、県北都市計画第一種市街地再開発事業の変更（案）については、原案の通り同意することに決定してよろしいでしょうか。

承認される方は挙手願います。

（同意多数）

はいどうもありがとうございます。

承認多数と認め、議案第285号につきましては原案の通り同意する旨市長に答申いたします。

しかし先ほどの付帯事項、皆さんが心配されてるような事々ありますので、それを払拭すべく、適宜市民観点に立って、街なみ・環境・景観等々についてその内容の情報公開をお願いしたいと、ご説明をお願いしたいということを付け加えたいと思います。

以上で審議等はすべて終了いたしました。

その他、事務局で何かありますか。

### 事務局（都市計画課 市川係長）

都市計画課の方からご連絡させていただきます。

私も福島市で、都市マスターPLANというのを都市計画法に基づいて市町村の都市計画に関する基本的な方針として定めています。

こちらについてこれから見直しに入るということでご連絡をさせていただきます。

現在の都市マスターPLANは、概ね20年後の本市のまちづくりを見据えたまちづくりの方針として、平成29年に策定されたものです。

こちら、策定から8年余りが経過して、人口減少や高齢化の進行、またコロナ禍以降の市民の皆さん的生活様式の多様化など、本市を取り巻く情勢が刻々と変化しています。

こちらの変化に対応して、コンパクト+ネットワーク、こちらが本市の掲げるまちづくり方針ですが、こちらをさらに推進するため、計画年度の中間年度となる令和9年度を目

標に計画の見直しを行っていきます。

令和8年度、来年度末まで素案をまとめて参りまして、令和9年度に本審議会の方に諮問し、答申いただき、決定していく予定で考えています。

こちらにつきましては、改めてこちらで報告とさせていただきますが、着手するというところのご連絡だけさせていただきます。

よろしくお願ひします。

### 議長（小林会長）

どうもありがとうございました。

次の課題として都市マスターPLANの課題があるということでした。

それでは、長時間にわたりまして委員の皆様には慎重なご審議をいただき、誠にありがとうございました。

これで議長の任を解かせていただき、進行を事務局に戻します。

どうもありがとうございました。

### 司会（都市政策部 赤間次長）

小林会長、スムーズな議事進行をしていただき、ありがとうございました。

また、委員の皆様には長時間にわたるご審議、そして議案に同意・承認していただき誠にありがとうございました。

最後に、議長の方からいただきましたご意見については、内部の方でまた精査させていただきたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、これをもちまして、第129回福島市都市計画審議会を閉会させていただきます。

本日はお忙しいところ、誠にありがとうございました。