

第125回福島市都市計画審議会

議 事 録

日 時：令和5年11月2日（木）

午後2時00分から

会 場：キョウカグループ・テルサホール（福島テルサ）

3階 「あぶくま」

◆第125回 福島市都市計画審議会 議事録

○日時：令和5年11月2日（木）午後2時～

○場所：コウカグループ・ホール 3階 あぶくま

司会（都市政策部 紺野次長）

ご案内いたしました定刻となりましたので、ただいまから第125回福島市都市計画審議会を開催いたします。

本日は、委員の皆様方におかれましては何かとご多忙のなか、ご出席を頂きまして、誠にありがとうございます。

私、本日の司会を務めさせていただきます。福島市都市政策部次長の紺野 文康と申します。

どうぞよろしくお願いいたします。

着座で失礼いたします。

福島市都市計画審議会の委員の任期は条例で2年となっております。

本日は本年8月改選後、初めての都市計画審議会となります。

委員選出の経緯といたしましては、各団体等へ推薦依頼をさせていただきまして、ご本人様からご承諾をいただいたところでございます。

委嘱状の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はございますが、事務の簡素化のため、事前に送付させて頂きましたのでご了承をお願いしたいと思います。

それでは、資料のご確認をお願いしたいと思います。

本日の資料でございますが、皆様には事前に送付しております、「第125回 福島市都市計画審議会 次第」、「第125回 福島市都市計画審議会 議案集」、「第125回 福島市都市計画審議会 議案図集」、パワーポイントによる説明資料、「福島市都市計画審議会委員名簿」、「福島市都市計画審議会条例」の6種類と、お手元に先に置いております「座席表」となっております。

なお資料をお持ちでない方がいらっしゃいましたら、事務局の方に申し出ていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

本日の日程につきましては、おおよそ1時間程度の予定で進めて参りたいと思いますので、ご協力よろしくお願いいたします。

初めに、福島市都市計画審議会委員をご紹介します。

お手元の、「福島市都市計画審議会委員名簿」によりまして、都市計画審議会委員のご紹介をいたします。

- 1番 東北芸術工科大学教授 小林 敬一様でございます。
- 2番 福島大学教授 川崎 興太様でございます。
- 3番 福島市農業委員会委員 菱沼 寿美恵様でございます。
- 4番 福島県建築士会理事 遠藤 悦子様でございます。
- 5番 福島商工会議所女性会会長 須藤 康子 様でございます。
- 6番 福島市弁護士会 佐藤 孝明様でございます。

佐藤様におかれましては間もなくご到着かと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

- 7番 福島市文化財保護審議委員 村川 友彦様でございます。
- 8番 福島市議会議員 斎藤 正臣様でございます。
- 9番 福島市議会議員 二階堂 利枝様でございます。
- 10番 福島市議会議員 佐原 真紀様でございます。
- 11番 福島市議会議員 高木 直人様でございます。
- 12番 福島市議会議員 山田 裕様でございます。
- 13番 福島市議会議員 七島 奈緒様でございます。

14番 国土交通省 東北地方整備局 福島河川国道事務所長の丸山 和基様におかれましては、所要の為欠席となっております、代理で副所長の伊藤 英和様でございます。

15番 福島警察署長 保科 直樹様も所要の為欠席となっており、本日代理の地域交通官 星 隆一様でございます。

- 16番 福島県県北建設事務所長 長嶺 勝広様でございます。
 - 17番 ふくしま市女性団体連絡協議会副会長 山田 妙子様でございます。
 - 18番 福島市町内会連合会監事 引地 洲夫様でございます。
 - 19番 桜の聖母短期大学学長の西内 みなみ様は本日欠席でございます。
- 次に 20番 福島学院大学理事長・学長の桜田 葉子様も本日は欠席でございます。

続きまして、事務局の職員につきましては、別紙の座席表のとおりでございますので、照会については割愛させていただきますのでよろしくお願いいたします。

司 会（都市政策部 紺野次長）

それでは続きまして、議事に入ります。

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条によりまして、会長、副会長の選出をすることとなります。

選出されるまで、暫時、都市政策部長の進行により、議事を進めたいと思いますが、よろしいでしょうか。

委 員（異議なし）

司 会（都市政策部 紺野次長）

それでは、都市政策部長、暫時お願いしたいと思います。

仮議長（都市政策部 森部長）

皆様こんにちは。

都市政策部長を務めております森 雅彦と申します。

それでは、暫時、議長を務めさせていただきます。

よろしく申し上げます。

それでは本日の審議会は、都市計画審議会委員の皆様 20 名中、18 名のご出席をいただいております。

本審議会条例第 6 条第 2 項の規定によりまして、出席者数が委員数の 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おりますことをここで報告いたします。

次に、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 年任期改選後、改めて本審議会条例の第 5 条に基づきまして、学識経験者の委員の皆様から、互選によりこれを定めるということになってございます。

いかが取り計らえばよろしいでしょうか。

ご意見があれば皆様にお伺いいたしたいと思います。

委 員（「事務局案」との声あり）

仮議長（都市政策部 森部長）

事務局案という声がありましたので、事務局案でよろしいか皆様には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 森部長）

それでは、異議なしとの声がありましたので、事務局より事務局案をお示しいただければと思います。

事務局（都市計画課 赤間課長）

事務局から案をお示しいたします。

会長に小林 敬一様、副会長に川崎 興太様をお願いしたいと存じます。

仮議長（都市政策部 森部長）

今事務局より、会長に小林 敬一様、副会長に川崎 興太様、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 森部長）

それではご異議がないようですので、会長につきましては小林 敬一様、副会長に川崎 興太様をお願いしたいと存じます。

会長職が議長にあたるということになりますので、小林会長におかれましてはこちらのほうにご移動いただいて、よろしくをお願いしたいと思います。

私はこれで議長を終わらせていただきます。

ありがとうございました。

議 長（小林会長）

ただ今、本都市計画審議会の会長に選出されました、東北芸術工科大学 小林 敬一でございます。

よろしくお願いいたします。

本都市計画審議会では、地方都市における人口減少と高齢化などの社会情勢も考慮し、将来にわたり住みやすく、持続可能なまちづくりにするための様々な内容について都市計画決定していくことが求められております。

昨今は自然災害の甚大化であるとか、地方都市の中心市街地を含め、郊外まで含めて、幅広くこれからの社会をどのように築いていくのか、その活性化が求められているところでもあります。

そういった問題に対して、これまで都市化時代の都市計画というものを我々進めてきましたけども、これからのポスト都市化時代に向けては、こういった会議で以て大いに議論いたしまして、これまで培ってきた色々な手法を駆使いたしまして、そういった地域の課題に総合的に答えていけるよう、皆様方の積極的なご議論を賜りたいと思っております。

つきましては皆様方のそれぞれの専門的見地からのご助言もいただきながら、この都市計画審議会を進めて参りたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、進行を務めさせていただきますので、ご協力お願いいたします。

まず、本日の会議の公開についてお諮りいたしますが、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、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、会議は公開といたします。

それでは、次第により進行を務めさせていただきます。

まず、議事録署名人の選出ですが、前例によりまして、議長より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）

ご異議がないようですので、2番 川崎 興太委員、10番 佐原 真紀委員をご指名いたします。

両委員よろしく願います。

では続きまして、傍聴の申し出について、事務局より報告願います。

本日は傍聴人の申し出はありますか。

事務局（都市計画課 大波係長）

報道機関2名、一般傍聴0名、合計2名の申し出があります。

議長（小林会長）

事務局より傍聴人申し出の報告がありましたので、傍聴の条件として

1. 発言は一切認めない。
2. 審議の妨げになる言動があった場合は、退場を命じる。
3. 審議が終了した時には、採決の公正を期すため、採決の前段で退場していただく。
4. 写真撮影・映像撮影・録音等は一切禁止するが、報道関係者においては、会議の冒頭に限り、写真の撮影をできる。

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）

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)

傍聴の条件は次のとおりといたします。

1. 発言は一切認めない。
2. 審議の妨げになる言動があった場合は、退場を命じる。
3. 審議が終了した時には、採決の公正を期すため、採決の前段で退場していただく。
4. 写真撮影・映像撮影・録音等は一切禁止するが、報道関係者においては、会議の冒頭約5分間に限り、写真の撮影をできる。

以上の条件で傍聴を認めます。よろしいですね。

(傍聴人了承)

議長(小林会長)

それでは、冒頭ということで、今もし写真撮影が必要であればお願いいたします。

(報道機関 写真撮影)

本日、ご審議頂く案件は2件で、内訳は、議案第274号 県北都市計画用途地域の変更(案) 笹谷地区 と、議案第275号 県北都市計画地区計画の変更(案) 笹谷地区 になります。

なお、表決については、事務局説明後、審議を経て、表決をお諮りいたします。

それでは、事務局から説明を頂きますが、議案第274号及び議案第275号は、関連があるため一括して説明したい旨事務局より申し出がありましたが、そのように進めてよろしいでしょうか。

(同意多数)

議長(小林会長)

それでは、事務局より一括説明をお願いいたします。

事務局(都市計画課 赤間課長)

事務局よりご説明させていただきます。

本日はお忙しい中、当審議会にご出席いただき、ありがとうございます。

私、説明させていただきます都市計画課長の赤間智行と申します。

どうぞよろしくをお願いいたします。

本日の議案は、第274号と275号の2件をご審議させていただきます。

今回の用途地域及び地区計画の変更につきましては、都市計画法 19 条に基づいて、県と協議は必要ですが、市決定の都市計画の変更でございます。

次に、点線より下の事前説明案件 1 と 2 の 2 件でございますが、本来であれば本日議案としてご提案させていただきたかったのですけれども、記載の通り、南矢野目地区の用途地域は、今回の変更については店舗・劇場・映画館・飲食店など、10,000 m²を超える大規模集客施設の立地が可能となる近隣商業地域への変更を予定しております。

用途地域に近隣商業地域を都市計画決定する場合は、都市計画法第 19 条 5 項に基づいて、福島県は広域的な見地から調整を円滑に行うために、県内の市町村、当然伊達市など隣接市町村はもちろんですけれども、県内の市町村から意見を聴取することとなっております。

県からの回答があった後、事前協議を経て都市計画決定の手続きに入ります。

よって、現時点において県との事前協議が未了であるため、本日議案としてご審議していただくことができません。

こういった理由から、大変申し訳ございませんが、本日は事前に事前説明案件 1 と 2 をご説明させていただいて、委員の皆様のご同意をいただければ、都市計画審議会を書面で開催させていただき、ご審議していただければと考えてございます。

よろしく願いいたします。

意見書等の状況や今後のスケジュールについては後程ご説明させていただきます。

まずは議案の第 274 号、笹谷地区の県北都市計画用途地域の変更（案）でございます。県北都市計画の北側半分ほどの総括図でございます。

この国道 13 号と飯坂線とあと西道路、そこに囲まれた黒い太線で囲まれたところが、以前、福島北土地区画整理事業において整備されたエリアでございます。今回、用途地域の変更をご審議いただく 2.6ha、笹谷地区なのですけれども、赤で示してございます。

位置図になります。

赤線で囲まれたところが、先ほど申し上げました、笹谷字片目清水地内の面積が 2.6ha の場所でございます。現在の用途は、第二種低層住居専用地域でございます。

5 ページですが、用途地域の変更理由です。

今回用途地域を変更する箇所は、先ほど申しました福島北土地区画整理事業において、小学校の用地として確保した土地でございます。

その当時はよかったのですが、少子高齢化の進展による人口構造の変化により余剰となる学校教育系施設がある状況が予測される中、新規の学校建設というのが非常に厳しい状況になりました。

平成 19 年に土地区画整理事業が完了後は、市有地として維持管理して、笹谷地区の場合は、ソフトボール、ゲートボールなどの運動場として地域住民の方々に利用していただ

いた後、震災の原発事故で避難している、浪江町の住民の仮設住宅として土地利用されてきました。

平成31年2月に撤去されてからは、土地利用することなく、市の方で除草等の維持管理をしてきたところでございます。

この場所に、公共施設の建設は難しいものですから、民間投資で地域活性化に資する土地利用を図っていくために、地元代表者等で構成する検討委員会を立ち上げまして、令和4年の6月、8月、12月の3回議論を重ねました。

その議論の結果、笹谷地区は、医療系の施設の立地が望ましいとの結果に至りまして、その後、令和5年7月には、地元代表者だけではなく、周辺住民や周辺の事業者に対しても、医療系施設を誘導すること、そして医療施設を建設するために必要な用途地域を変更することを周知したところでございます。

このような経過を経て、現在の第二種低層住居専用地域から、医療施設が建築可能な第二種中高層住居専用地域に変更したいと考えてございます。

6ページ。

南矢野目経過も含めて記載しております。昭和61年、市と教育委員会との間で土地区画整理事業予定地内に、笹谷寄りには小学校用地、南矢野目寄りには中学校用地を確保するということを決定したところでございます。

平成3年に事業に着手しまして、19年6月に完了いたしました。

16年という長きにわたる事業だったわけですが、本来であれば、計画通り学校建設ができればよかったのですが、先ほどご説明した通りで、少子化の影響で難しくなりました。

その後仮設住宅、笹谷の方は運動場としても使って参りましたが、仮設住宅が撤去されてからは土地利用されることなく、市の方で維持管理をして参りました。

令和3年に土地利用に関する地元説明会を開催いたしまして、令和4年、地元住民を中心とする検討委員会を立ち上げて、土地の利活用に関する議論を進めて参りました。

ここで、福島北土地区画整理事業の事業内容を若干触れさせていただきます。

概要については記載の通りでございますが、先ほど申しました事業期間が16年、総事業費が約200億円という大規模な事業でございました。

この中で聞き慣れない減歩率という言葉がございますが、土地区画整理事業は、事業に必要な土地、道路・公園・河川などの公共施設用地と、あと保留地の用地を、地区内の地権者さんから少しずつ出していただく仕組みになっております。

従前の土地は、それぞれ面積が減少した土地に置き換えられることとなります。

個々の土地の面積が、事業により減少することを減歩と言いまして、減歩率は28.47%です。

12の用途地域を記載してございます。

全国統一のものでございまして、今回の変更は、同じ住居系の第二種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更するというところでございます。

地元さんといろいろ議論を重ねた結果、医療系の施設が望ましいという結果に基づいた変更をさせていただきたいと考えてございます。

変更後の用途地域を赤線で囲んでございます。

現在の第二種低層住居専用地域から、第二種中高層住居専用地域に変更するものですが、第二種低層住居専用地域の方は、今現在、建ぺい率が50%、容積率が150%です。

変更後の第二種中高層住居専用地域になりますと、建ぺい率が60%、容積率が200%というふうになります。

第二種中高層住居専用地域の方は、病院などのほか、地域住民に必要な利便施設が1,500㎡まで建築可能になります。

変更の手続きの経過と、今後の予定でございまして。

9月1日に公聴会を開催いたしました。

公聴会の開催にあたりましては、周辺住民に開催通知を配布するとともに、市のホームページで開催について公表して参りました。

期限までに公述人はございませんでした。

その後、福島県との事前協議を経て、9月28日から10月12日まで公告縦覧した結果、意見書の提出はございませんでした。

そして本日11月2日ですが、都市計画課、都市計画審議会の委員の皆様にご審議いただいて、原案の通りご承認いただければ、11月初旬に審議会より市長へ答申させていただきます。

11月中旬に県との最終協議を経て、そして11月下旬に告示縦覧を行い、都市計画決定の法的効力が生じることとなります。

以上が議案第274号の県北都市計画用途地域の変更（案）についての説明になります。よろしくご審議の上、ご承認賜りますようお願い申し上げます。

続きまして、議案第275号、県北都市計画地区計画の変更（案）について、笹谷地区のものでございます。

先ほどと同じ図面にはなるのですが、福島北土地地区画整理事業のエリア120.6haが地区計画のエリアになってございます。

地区計画は、建物と道路の間に空間を確保したり、公共空間から見たときの圧迫感を和らげたり、町並みをそろえることによって、景観など環境の向上などを目的として決定しており、建築物の用途制限とか建築物敷地面積の最低制限、建築物の高さの制限などが

様々取り決められてございます。

変更理由と変更点でございます。

福島北地区計画は商業街区と、あと流通業務街区と沿道業務街区と住居街区がござい
ます。

先ほど、第 274 号でご説明しました用途地域を第二種中高層住居専用地域に変更するた
め、地区計画で定められております街区を適正な街区に変更するものです。

変更点は住居街区から沿道業務街区に変更するものでございます。

変更後の地区計画で定める街区図を示してございます。

記載の通り、この赤線のところ、エリアを住居街区Ⅱから沿道業務街区Ⅱに変更するも
のです。

沿道業務街区Ⅱに変更するとどう変わるかは、後程別途ご説明させていただきます。

15 ページです。

新旧の対照表となっております。

非常に字が小さくて大変申し訳ございませんが、今回住居街区Ⅱから沿道業務街区Ⅱに
変更するにあたりまして、住居街区の面積が 2.6ha 減少して 61.1ha、沿道業務街区Ⅱの
面積が 2.6ha 増加して、26.6ha になるものでございます。

変更になる主な点についてご説明させていただきます。

用途地域上変更する点を説明します。

現在の第二種低層住居専用地域は、病院は制限されて建設することができません。

一方、変更する第二種中高層住居専用地域は、病院の建築に制限がございません。

この点が一番変更する大きな理由となります。

また、地域住民に必要な利便施設などの店舗が、1,500 m²までが建てられるということ
になります。

その他、1,500 m²までの事務所、あとは小中学校以外の小中学校も含めた大学や専門学
校等の建築についても制限がなくなります。

福島北地区計画には、良好な住環境と多様な都市機能の立地の調和を図り、にぎわいと
ゆとりと潤いのまちづくりの目的がございまして、一定のルールが先ほどご説明した通
り定められております。

今回の街区変更により、建築物の高さが、今までは 12m だったのですが、今度は
20m、それと建築物の外壁の敷地境界線までの距離が 1 m 以上から 2 m 以上というふう
になります。

※訂正 審議会において、事務局からの説明及び説明資料では壁面の位置の制限が
「1.0m 以上」から「2.0m 以上」に変更となると説明しましたが、正しくは

地区計画に記載のとおりで「計画図のとおり」に変更となります。
なお、計画図では当該箇所について新たに制限の指定をしていないため、「制限なし」となります。

変更手続きの経過及び今後の予定ですけれども、先ほどのこちらの予定と同じでございます。公聴会、公告縦覧が終わってしまして意見書の提出がないので、本日審議会の委員の皆様にご審議していただきます。

あと11月以降は、先ほどの説明の通りで、11月下旬に都市計画変更の告示縦覧後、法的拘束力が生まれてくるものでございます。

以上が議案第275号の笹谷地区の県北都市計画地区計画の変更（案）についての説明となります。

よろしくご審議の上、ご承認賜りますようお願い申し上げます。

議長（小林会長）

ありがとうございました。

ただいま、議案第274号及び議案第275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、審議案件番号、議席番号とお名前を述べてから、ご発言願います。

どうぞよろしく願いいたします。

事務局（都市政策部 森部長）

議長すいません。

事務局なのですが、市の考え方、今の用途地域とか地区計画の考え方ですが、土地の処分の考え方について、今日資料の32ページ、最後のページに、市の処分の考え方を付けさせていただきます。

採決の前に、こういう経過というところを、担当課から説明させていただきたいのですがよろしいでしょうか。

議長（小林会長）

そうですね。

それはこの審議にも関わることだと思いますので、先にご説明いただいてよろしいですか。

事務局（都市政策部 森部長）

よろしく願いします。

事務局（市街地整備課 佐々木課長）

皆さんこんにちは。

市街地整備課長の佐々木泰と申します。

どうぞよろしくお願いいたします。

私の方から、スクリーンの方に映っていますが、笹谷地区と南矢野目地区の市有地の処分ということで、9月4日付で公募の公告を行っております。

現在の都市計画決定、今日の会議もそうなのですが、手続きと並行して進めておりました、その公募の公告を行った時点ではまだ用途地域が確定しておりませんので、今回都市計画決定を前提とした、停止条件付きの公募ということで、9月4日から募集要項の公表をしているという状況になります。

こちらの方のスクリーンの方は公募の概要になるのですが、まず二つの市有地、笹谷地区の市有地と南矢野目地区の市有地ということで、対象の土地としましては、所在は記載の通りになるのですが、敷地面積につきまして、笹谷市有地については、26,003.23㎡、約2.6ha、南矢野目市有地につきましては28,503.13㎡ということで、2.85haという形になっております。

地目につきましては両地区とも宅地ということで、この施設計画に求める要件としまして、いろいろ地元の検討委員会の意見や、あと市の方の政策的な考えの中で、笹谷市有地につきましては、医療施設を核とした施設という形で、今回要件を定めております。

一方南矢野目市有地につきましては、商業施設を核とした施設ということで、要件を定めているところであります。

あとは両地区の方から、やはり地域の防災の強化と、そういったものもですね、いろいろ意見、強く要望も出ておりましたので、今回の公募の要項の中にもそういった地域防災の観点という部分も加えてございます。

あと処分見込みの価格であります。こちらの都市計画変更後、不動産鑑定を行って価格が公表するようなことで今進めておりますので、現在まだ未確定な状況ですので見込み額ということで、笹谷市有地については約12億円、南矢野目市有地については約14億円という形で、今現在、公表しているような状況になります。

2番目の事業者の選定方法ということで、こちらもやはり大規模な敷地でその金額になりますので、審査委員会というものを設置しまして、いろいろ公募があった内容について、プレゼンテーション、あとヒアリング、そういったものを行った中で、要項基準の表に基づいて審査を行って、その中で優先交渉権者ということで決めていくということで考えてございます。

そして審査委員会の構成としましては、学識経験者であったりまちづくり関係者、あと地区の代表だったり、あとは市の職員ということで7名の審査員の方、今現在ですね、構成して進めている状況でございます。

あとスケジュールの部分になります。

スケジュールにつきましては、やはり都市計画の変更のいろいろ時期という部分が今回の公募の条件ということで一本にかかってくるので、笹谷市有地と南矢野目市有地については、先ほどいろいろ説明があったのですけれど、南矢野目の処分については広域調整、福島県のそういった協力のもと進めていくという部分もございますので、このスケジュールの方については若干幅を持たせたような形、笹谷を先行しながら、そのあと都市計画変更が決まったら南矢野目市有地の方を進めて、ということで、公募の募集期間というのは、公表期間が11月30日まで、あとは最低売却価格、都市計画変更後の処分の単価の公表については、笹谷地区と南矢野目の市有地についての都市計画変更後、不動産鑑定をして公表していくというような形を考えております。

そのあと応募受けということで、今年度12月から年明け1月ぐらいを予定してございます。

それが終わった後、1月から4月までの間にプレゼンテーションによって、優先交渉権者を決定しまして、仮契約を結んで、金額が大きな金額になりますので、仮契約など議会の審議をいただいて、それで最終的に契約ということで、令和6年3月から令和6年6月ということで考えております。

概要につきましては以上でございます。

議長（小林会長）

どうもありがとうございます。

ただいま市有地の処分について、笹谷地区及び南矢野目地区、両方の対象地についてご説明いただいたわけですが、まずは笹谷地区に限りまして議論を進めて参りたいと思えます。

それでは、議案第274号並びに275号に関しまして、ご質問、ご意見等をお願いしたいと思います。

委員（12番 山田委員）

12番 山田 裕です。

ちょっとわからないので教えて欲しいと思うのですけれども。

今日は笹谷地区だけの議案ということなののですけれども、南矢野目の方も、今回処分するという、両方が今進められていると思うのですけれども、今回の笹谷地区の面積、2.6haで、南のものでは2.9ha、ほぼ同じ広さなののですけれども、笹谷地区が医療関係の施設に今度変更すると、南矢野目は商業関係の施設に変更すると、同じ面積なのだけれども、なぜ笹谷が医療機関の施設なのか、南矢野目が商業施設なのか。

その理由といたしますか、根拠といたしますか、それをお示しいただきたい。

議長（小林会長）

ありがとうございます。

それでは、これは事務局、いかがでしょうか。

事務局（市街地整備課 八巻係長）

市街地整備課の八巻と申します。

先ほど説明もあったのですが、用途地域の変更理由ということで、スライドの5ページ、この赤字の部分を見ていただきますと、今後の土地利用についてどういった施設が望ましいかということで、地元等の代表者などで組織する検討委員会を立ち上げまして、いろいろな議論を重ねてきたところです。

その中でも、いろいろな意見が出た中で、笹谷の方については、医療という声も多く、南矢野目の方については、委員から周りに商業施設が多いということもあって商業施設という意見が多かったことから、それを核とした公募をしようということで、そういった方向性になった次第であります。

委員（12番 山田委員）

今の答弁ですけれども、単純に考えますと、イオンの隣に商業施設というと、イオンと競合するのではないかと思うのですよね。

同じような商業施設ができた場合に、それぞれが誘客の競争が始まって、衰退してしまうのではないかという懸念があります。

地域の人たちの検討委員会で、医療と商業の施設と決めたということなのですから、そういったところまでの議論や中身が、もしわかれば教えていただきたい。

事務局（市街地整備課 八巻係長）

今ほどの質問ですけれど、実際に今回公募の公告を行って、先ほど触れなかったのですが、質問期間を設けまして、笹谷については1事業者、南矢野目については5つの事業者の方からいろいろ質問をいただいております。

この土地は、市街地整備課の方で所管していて、街中にそういった広い土地がなかなかないという部分もあって、いろいろな方からこの土地の利活用とかという話は出ておりまして、南矢野目の方に質問された事業者の方でもやはり当然イオンさんがあるというのもわかっており、自分たちもその中で競合しないような、そういった形に応募をしていきたいという思いもある中で、今回質問が出ておりますので、その辺は事業者の方でうまく競合しないような業態などを考えていくものというふうに考えております。

議長（小林会長）

私の見解を述べてよろしいですか。

都市計画の観点からすれば、今おっしゃった通り、商業施設の近くにまた商業施設ができることは、競合する可能性もあるという見方と、逆に相乗効果を得られるという見方と両方あります。

どっちが実際に作用するかっていうのはよくよく考えなければいけないのですけれども、両方あろうかと思うわけですね。

それから、ただ、都市計画的観点から考えると大きく違うのは、ちなみにこれはどちらでも商業立地できるのですね。

これは中高層の方も商業も可能です。

ただその規模が違うのですね。

トータルに見れば、容積率が違いますので、全体のマスといいますか量が違うのですね。量が違うとそれを支えるインフラストラクチャーが違ってきます。

それを支える道路であるとか、上下水道とかですね。

と考えますと、この笹谷地区の方と南矢野目地区でどこが違うかということ、幹線道路のより高次の道路に接しているかどうか、それから周りに同様の用途地域があるかないかというところが違っていて、もしこちらに商業とそれを支える十分なインフラの道路がないということと、周りにその種同じような商業が連担しないということになると、都市計画的にはおそらく都市計画課はこっちを選ばないだろうと。

もしそういう二つの選択肢であれば、というふうに思います。

そのようなところで、感覚的にはこういうのを選ぶだろうというふうには思いますが、よろしいでしょうか。

委員（4番 遠藤委員）

建築士会の遠藤と申します。

よろしく申し上げます。

今回ですね、私がお伺いしたいのは特に笹谷地区の方なのですけれども、ここが、第二種低層から第二種中高層、そして沿道業務街区に変わるのですけれども、すでに並びに住宅が建っているのではないかと思われるのですね、この図表を見ると。

そうすると、大分、新しく開発されるところは、建物が、今まではこの地区は高さで言えば12mでしたが、20mまで大丈夫になります。

それから、建物の容積のボリューム的にも1,500㎡を超えるものも大丈夫になる。

今までは150㎡だったのだけれども。

1,500㎡までが大丈夫になって、大分活発化された使い方ができるのはとてもいいと思うのですけれども、すでにもうここに住宅が近隣に立っているのです、その住環境への配慮などをどういうふうにされていく考えがあるかな、だいぶ圧迫感とかが違ってくと思うのですよね。

議長（小林会長）

ありがとうございます。

それでは事務局、説明いただけますでしょうか。

事務局（都市計画課 大波係長）

はい事務局です。

第二種低層から第二種中高層になることによって、今回医療系の施設、それなりに個人病院ではなくて、中核的な病院、医療施設等が建つということを想定した中では、当然委員さんおっしゃる通り、周辺の影響としては、交通量であったり、あとはその病院であればサイレンが鳴ったりとか、そういうことが想定されるとは思っております。

当然そういうふうな公募の開発事業者が決まった段階では、こういう変化が想定されるということを開発事業者から地域の方々に説明していただく機会は設けるように指導していきますし、あとは、渋滞とかそういうのを配慮した建築計画なり、動線の安全性を考えたそういうもの考えるように、公募事業者の方には指導して参ります。

委員（4番 遠藤委員）

ありがとうございます。

よろしいですか。

特に、新しく開発される地区のすぐ周りを囲んでいるところにすでに住んでいらっしゃる方達に影響があると思うので、例えば少し緩衝地域を以て建物を建てていただくとか、そういうことをしていただけるといいのではないかと思います。

よろしく願いいたします。

事務局（都市政策部 森部長）

議長すみません。

若干補足させていただきます。

今回第二種低層から第二中高層にするので、本当の低層の住居系から一部できる中高層にしますから、建築基準法上、日影規制が発生します。

ですから地区計画も 20mまでにしています。

あと公募の内容を今回全部お見せしていないので、なかなかちょっとわかりづらいのですが、周辺の景観、住環境への配慮を求めています。

ですから審査の時に、その辺は十分にやった上で、法的に縛るところと、自主的にやってもらおうところと、そこを十分に調和させて調整をかけてさせていただきたいというふうに思っております。

よろしく願いします。

委員（4番 遠藤委員）

ありがとうございます。

議長（小林会長）

どうもありがとうございます。
他にはいかがでしょうか。

委員（17番 山田委員）

17番、山田です。

私も今の遠藤委員と同じ意見なのですが、ここは本当に閑静な住宅街というイメージが強いのですよね。

そこに4階建てとか5階建ての建物というのはどうなのかなとちょっと思っているのと、併せてその医療系の建物っていうのは、病院なのですか。

老健施設とか特老とかではないってことですね。

意外とこの地域は第一病院があったりとか、個人病院もかなりこう経営されたりしているので、地元の方から病院が欲しい、と言っていればまたあれなのですが、そんなに病院が不足しているっていうイメージはないのですが、すでに病院っていう決まりはあるのですね。

事務局（都市政策部 森部長）

すいません事務局です。

医療機関で、病院と限定しているわけではないのですが、医療系ですから、クリニックだと19ベッドまでで20ベッド以上が病院という取扱いになりますけれども、その辺はまだ決定はしていません。

医療系が核となるということで、老健施設を、ということは入れていませんけれど、核となるとなれば、医療系があってプラスそういうものはあり得るかもしれません。

サ高住（サービス付き高齢者向け住宅）まで行くかどうかちょっとわかりませんが、そういうこともあります。

あともう一つ、今お言葉が出ましたので、第一病院さんの話をさせていただきます。

第一病院さんからは、市に対しまして、ここに移転したいという要望書が出ております。

なお且つ、地元の方々からも同じようにその声を聞いているものですから、地元の方々からも、そこをお願いしますという要望を聞いております。

ただあくまでもそれは要望です。

今回、私ども福島市としましては、ここは公募という形をさせていただいていますから、第一病院さんに限定してということではございません。

ですので、今回は医療施設を核としたという公募をさせていただくという予定でございます。

以上でございます。

議長（小林会長）

よろしいでしょうか。

どうもありがとうございます。

まだ今公募している途上でまだ未確定の部分が多々ありますので、将来の姿を想定して、細かい議論をすることはできませんが、逆に市の方で先ほどお話ありましたように、検討委員会が設けられてこれから選んでいくということなので、その際に、今質問が出ましたような、周辺住環境への配慮であるとか景観への配慮等々に関しては十分ご配慮いただくということをお願いしたいというふうに思います。

他にいかがでしょうか。

それではご質問等が無いようですので、お諮りしたいと思います。

採決に入りますので傍聴人と報道の方は恐れ入りますがご退席願います。

（傍聴人退場）

それでは初めに、議案第 274 号 県北都市計画用途地域の変更（案）笹谷地区については、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）

どうもありがとうございました。

承認多数と認め、議案第 274 号につきましては原案の通り同意することに決定する旨、市長に答申いたします。

次に議案第 275 号 県北都市計画地区計画の変更（案）笹谷地区については、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）

ありがとうございます。

賛成多数と認め、議案第 275 号につきましては原案の通り同意することに決定する旨、

市長に答申いたします。

どうもありがとうございました。

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)

次に事前説明案件に移ります。

事前説明案件の内訳は、事前説明案件1が県北都市計画用途地域の変更(案)南矢野目地区、事前説明案件2が県北都市計画地区計画の変更(案)南矢野目地区となっており、双方ともに関連があり一括して説明したい旨、事務局より申し出がありましたので、事前説明となる理由も含めて説明をお願いいたします。

事務局(都市計画課 赤間課長)

事務局からご説明させていただきます。

変更案の説明ですけれども、一番当初にご説明した通り、まだ県との協議が整ってございません。

そのため、本日は事前に説明させていただいて、後程書面開催で、都市計画審議会を開催させていただいてご審議していただきたいというふうに考えてございます。

こちらも笹谷地区同様、この黒いエリアの120.6haのところ、今回用途地域を変えるところを赤で染めてございます。

南矢野目地区と、先ほどご説明した内容の通りです。

こちら、イオンがございまして、今回対象になる2.9haのところは、南矢野目字中谷地地内の場所でございます。

変更の理由でございますが、こちらの南矢野目地区は中学校用地として確保した場所でございます。

笹谷地区同様の理由で学校建設が厳しくなりまして、土地利用について、先程来ご説明した通り、地元代表者等である検討委員会を立ち上げまして、議論の結果、商業施設を建設するため誘導しましょうというような話になりまして、今回に関しては、商業系施設を誘導するために必要な用途地域に変更することになります。

用途地域に関しては、近隣商業地域へ変更して、土地利用を誘導するための用途地域を変更するものでございます。

22ページも、用途地域の全国統一のものを記載しておりますが、第二種低層住居専用地域、あとは第二種中高層住居専用地域の二つの地域が今の2.9haのところにあります。

こちらの南北の幹線道路に第二種中高層がありまして、その他は第二種低層住居専用地

域になっております。

その二つの地域を近隣商業地域の方に変更させていただきたいということでございます。

変更後の用途地域ですけれども、第二種低層住居専用地域は、建ぺい率が50%の容積率が150%と、第二種中高層住居専用地域が、建ぺい率60%の容積率200%になります。

変更後は、近隣商業地域になると建ぺい率が80%、容積率が200%です。

変更手続きの経過と、今後の予定なのですが、県内市町村からの意見書の提出は締め切っております。

県の方からその意見書等を踏まえた回答が来ていません。

それが来次第、福島県と事前協議をしまして、笹谷地区同様、公告縦覧が終了すれば、ご足労をおかけしないよう都市計画審議会を書面で開催とさせていただきたいと考えております。

12月中旬に市長へ答申、県との最終協議を終えて、来年1月中旬頃に都市計画変更の告示、で法的拘束力ということになる予定でございます。

事前説明案件1は説明以上でございまして、次に事前説明案件2の地区計画の南矢野目地区の変更についてご説明させていただきます。

こちらは何度も出てきますが、同じようにこの赤で囲っているところの120.6haが、今回対象になっている地区計画になります。

地区計画の変更理由と変更点ですけれども、用途地域を近隣商業地域に変更するのに合わせて、地区計画で定めている、街区を適正な街区用途に変更を行うものです。

記載の通り沿道業務街区と住居街区が現在ございます。

それを近隣商業地域に変えるものですから商業街区の方に変更と考えています。

変更後の地区計画で定める街区図です。

この赤の部分ですけれども、今回は住居街区Ⅱと沿道業務街区Ⅱを商業街区の方に変更させていただきたいと考えてございます。

これが地区計画新旧対照表になりまして、先ほど申したように小さくて申し訳ないのですが、今回対象となる商業街区、あとは沿道業務街区Ⅱ、あと住居街区Ⅱ、それぞれの面積の方が、記載の通り変更になるものでございます。

主な変更点でございます。

まずは用途地域上の変更点でございますが、近隣商業地域に変更することで、店舗の床面積に関しては制限がなくなります。

今までは床面積が 150 ㎡、あとは 1,500 ㎡ということでございますが、それに制限がなくなるといってございます。

その他、事務所等の制限がなくて、あとはホテル・旅館等の制限がなくなります。

ただし、危険性とか環境を悪化させる恐れのある工場、火薬・石油類・ガスなどが制限されます。

その上で、地区計画で制限するものがございます。

近隣商業地域は、本来は住宅とかも建てられますが、地元の検討委員会でいろいろ議論の上商業施設が望ましいということでもありますので、住宅・共同住宅、それとホテル・旅館、あとパチンコ店・マージャン店等が建築できないよう制限されることとなります。

それと敷地の最低面積、当然商業関係の誘導の施設ですから、1,500 ㎡以上という制限がかかります。

それと建物の高さに関しては、商業施設でございますので 40m までということになります。

あと、壁面の位置の制限に関しては、3 m 以上ということ、地区計画でこういった制限がかけられることとなります。

すいません、敷地面積の最低面積が 5,000 ㎡です。

訂正させていただきます。

以上が事前案件説明の変更点となります。

※訂正 審議会において、事務局からの説明及び説明資料では壁面の位置の制限が

「2.0m 以上」から「3.0m 以上」に変更となると説明しましたが、正しくは地区計画に記載のとおりで「計画図のとおり」に変更となります。

なお、計画図では当該箇所について新たに制限の指定をしていないため、一部（西側道路）については「2.0m 以上」となり、他の部分については「制限なし」となります。

用途地域の今後のスケジュールに関しては、先ほど事前案件説明 1 で説明した通りでございます。

1 月中旬には都市計画変更の告示縦覧をして、法的拘束力が生じます。

本日は、都市計画審議会でご説明する内容は以上でございます。

委員の皆様には、議案の 2 件、ご審議の上ご承認賜りありがとうございました。

そして、事前説明案件 2 件については、後日、都市計画審議会を書面で開催し、ご承認賜りたいと存じておりますので、よろしくお願い申し上げます。

議長（小林会長）

どうもありがとうございます。

ただいま、事前説明案件 1 及び 2 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、案件番号、議席番号とお名前を述べて、ご発言を願います。
よろしく願いいたします。

委員（12番 山田委員）

12番、山田 裕です。

先ほども質問しましたがけれども、議長から説明があって、そういうことかなっていうふうに思いましたけれども、競合だけではなくて相乗効果があるのだと、という側面も見る必要があるということですよ。

その時に私思うのは、福島を中心市街地の活性化の問題と矛盾してくるのではないかなと思うのですよ。

競合しなくて相乗効果でどんどんお客が向こうに持っていかれば、さらに福島市の市街地が、お客が来なくなると。

今建築中ですがけれども、そういうことも含めて総合的に考えないと、福島市のこれからという展望をきちんと定めるときにそういった配慮が必要だというふうに私は思うのです。

伊達でイオンができる、ということでもう客の奪い合いですよ。

ということになりますから、やはりその辺も今回の計画を進める際に、きちんと市も位置付けて進めていく必要があるのではないかと。

これ意見としておきます。

議長（小林会長）

どうもありがとうございます。

事務局からご説明いただけますでしょうか。

事務局（都市政策部 森部長）

はい事務局でございます。

中心市街地活性化と、この郊外の拠点の部分とは、やはり両方、福島市としては大事にしていきたいというふうに思っています。

ただこれから人口減少が進む、高齢化も進む中では、やはり選択と集中と申しますか、まちづくりをどのようにしていくかというのは、すごく市としても考えなければならないことで、まさに今、福島駅前再開発、そして、イトーヨーカドーさんも、報道が出ているようなこともありますので、もちろん中心市街地も大事ですし、こういう郊外のこの居住されている方々も大事なので、その辺は十分にバランスと言っているか、まちづくりの中で、双方大事に、どういうあり方がいいのかは十分に検討しながら進めて参りたいというふうに考えています。

ご意見として承ります。

ありがとうございます。

委員（4番 遠藤委員）

事前説明、2番の方ですね。

建物に縛りが、容積率とかですね高さとかが、やはり、閑静な住宅街で開発が始められて、学校用地として取っておいた、というようなところを踏まえて、ここへ居住されている方たちが、たくさんいらっしゃるって、賑わっていると思うのですけれども。

そのためには、商業施設にするとしても、ここの住宅環境を保護するために、特区みたいなことはできないのですかね。

高さ制限はこの場合は、商業関係で使うのだけれど、このままこのぐらいにするとか、何かそういう共生していけるような案が作れないのですかね。

議長（小林会長）

そうですね、今のご意見をちょっと私なりに解釈すると、もう少し敷衍^{ふえん}すると、先ほどの事例、笹谷地区の事例よりも、容積率も上がるし高さ制限も緩やかになるということは周辺の住宅地、或いは住宅地景観に対して及ぼす影響をもっと大きいのではないかと。

そうすると、先ほど病院の例を考えて、その建物を事業者選定時に、その緑化であるとかそういった配慮をコントロールしていく、義務づけていくことはむしろそれほど難しいことではないかもしれないけれども、商業施設となった場合にそれがいっぱい使おうとすると、当然いろいろ齟齬が生じるのではないかと。

そういったことに対して、どのような手だてで以てコントロールしていくのですか、と、地区計画以外に方法はないのですか、という質問でもあろうかと思うのですね。

事務局（都市政策部 森部長）

ご意見ありがとうございます。

用途地域と地区計画を今回変えさせていただいて、もともとが、やはり周辺は住居系の地域ですので、建築基準法上の用途地域での制限は、高さ制限から日影規制から、周りに影響する部分を全部引っかけられますので、まずそこは、提案者がクリアするものと思っています。

ただうちの方も土地を公募するにあたって、先ほど笹谷の方でも述べさせていただきましたが、周辺に配慮することを審査の中に入れております。

ですから優先交渉者を決定する際、審査委員会を開きますので、そちらである程度の周辺の配慮の部分は、そこで判断したいなというふうには思っていますが、現時点では特区等までのことは、今のところでは考えてないというのが現状でございます。

ですから、もちろん周辺は本当に大事ですから、そちらの方の住民の方々に受け入れられるよう提案者に、公募していきたいなというふうにご考えてございます。

以上でございます。

委員（4番 遠藤委員）

ありがとうございます。

特区というちょっと特殊な大きい問題ではなくても、その中身が高さ制限であるとか、容積とか、あと敷地からの離れであるとかというあたりを、このあたりが住宅地でこんなふうにして発展してきたところなので、これよりももっと磨いていくためにこういう要件をプラスしていきたいですというような、市とか住民さんたちからの地区を育てていくみたいな提案で、ここの地区を、発展させていけるようなものが何かあればいいのですがですね。

ではないかなと思いました。

議長（小林会長）

どうでしょうね。

まだ今日だけで審議が終わるわけではないわけですよ。

そういう理解でよろしいですか。

ですからいろいろご意見をいただいて市の方に投げかけておくということでもよろしいですかね。

であれば、今おっしゃったことは、要は、これはデザインコントロールの問題であってですね。

入札時にどれがいいかと、選ぶ段階でベターなものを選んでそれが実現するというので、うまく最後まで質が保障されるかちゃんとコントロールし切れるかという問題があるのですね。

それに対して、普通はデザインコントロールをいろんな形でやっていく、そのための要件を逆に地区計画に入れ込んでおくということが必要かと思うのですが。

それは事務局がどう考えておられるかわからないので、要望としましては、例えば北側の住宅地ですね、特に影響受けるかもしれない、周辺の住民からの意見があるかもしれない。

であれば、これは選定時だけではなくて、実際に実現に向けて、そういった周辺の住民の意見も聞きながら、うまくコントロールしていくような手だてをちゃんと考えて、必要であれば地区計画なりに盛り込んでおく、或いはその選定時の約束の中に盛り込んでおくといったようなことを、事務局には検討していただいたらどうだろうかというご意見かと思えます。

先ほど言ったご意見が、中心市街地の活性化等の影響はどうなのですかと聞かれていますので、これ立地適正化計画上の位置付けはどうなっていますかという質問でもあるかと思うのですね。

それもまた、お考えいただいて、どのように考えるかと、位置づけるかという、お答えを用意していただけたらというふうに思います。

事務局（都市計画課 大波係長）

まず都市マスタープラン的には、当然中心市街地の活性化を推進していきますし、あとは、現在の都市マスタープランには、国道4号・13号周辺の日常生活を支える、中心市街地の商業機能を補完するような、商業施設や業務施設に関しては、立地を誘導しますと位置付けをしています。

また、商業・工業のマスタープラン的なもの、新産業未来ビジョンという、市の商工観光部で作成しておりますが、そちらでも、当然メインは中心市街地、ただ方部の拠点ゾーンとして、清水地区であったり杉妻地区であったり、清水と言うと多分イメージ的に西道路のヨークベニマルさんとかああいう店舗のところをイメージしていると思います。

あとは杉妻地区というのは、ここで4号の南福島辺りをイメージしていると思います。

あと吉井田地区としても、国道115号に大きな店舗が並んでおりますので、そちらの地区、あとこちらの北部地区ということで、この拠点の商業施設も、比較的高い集客率を備える店舗を立地すると。

地域の核となるような、そういう商業施設も今後作っていきますよと、というような位置付けをしておりますので、立地適正化計画でも、都市機能誘導区域ではないのですが、居住推奨する区域でありますし、地域の方が一定のお買い物なり、商業施設をある程度こう使うというような部分もありますので、大きくは市として外れてないかなというふうに思っております。

議長（小林会長）

それでは、傍聴者が今たまたま1名増えましたので傍聴者にお伝えいたします。

傍聴の条件として、

1. 発言は一切認めない。
2. 審議の妨げになる言動があった場合は、退場を命じる。
3. 審議が終了した時には、採決の公正を期すため、採決の前段で退場していただく。
4. 写真撮影・映像撮影・録音等は一切禁止するが、報道関係者においては、会議の冒頭に限り、写真の撮影をできる。

以上の条件で傍聴を認めたいと思います。

よろしいでしょうか。

それでは、今いらっしゃる方は、撮影必要ですか。

必要ありませんか。

それでは議論を続けたいと思います。

他に質疑ありましたらどうぞ。

委員（11番 高木委員）

先ほど、当局説明の中でこの商業街区のいわゆる用途変更について、確か5件ほど問い合わせがあったという説明があったように思ったのですが、例えば問い合わせされておられた企業様によっては、今議題になっておりますこういった規模の店舗であるとか、こういった用途の店舗が将来的に候補として挙がってくるのかというのが、ちょっと見えてくるのかなと思うのですけれども。

もし差し支えなければ、こういったところからお問い合わせが来ているのか、そういったところのご説明をいただければと思います。

事務局（都市政策部 森部長）

事務局です。

今回の説明の中で、地元の検討委員会ということをして、医療機能と商業機能ということで2地区、そのようなことで、地元で揉んでいましたので、そのときから、やはり地元に入ると、どうしても広まるのです、この内容が。

ですから事務局が先ほど説明したのは、この公募をしますよと言って質問が5件挙がったというだけです。

以前からもう質問は、十数社来てございまして、どちらかということ南矢野目地区、今回商業機能といったところの方に、大分皆さん興味を示しております。

内容としましては、大手ホームセンター、地元ホームセンターさん、大手スーパー地元スーパーさん。その他、書店系とか、そういうところが、興味を示しております。

ただし、質問されたのは、そういうところもあります、どちらかということ、開発事業される方が質問されています。

ちょっと言い方は難しいのですけど。

作る側とやる側の差とっていただければと思います。

質問されている方は実際、工事をどうしたらいいでしょうとかっていう方の業者さん系が多いというふうに捉えていただければというふうに思います。

ですから、市の捉え方としましては、先ほど事務局説明したように、市内にまとまった土地があまりないのですね。

中心部も含めて、駅前は今動いていますけれども。

ですから、やはり市内に出たくても出られないというところの皆様がちょっと今回は興味を示しているというふうに捉えてございます。

以上でございます。

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。

いろんな観点からのご意見を賜ればと思っております。

どうぞよろしくお願ひいたします。

委員（5番 須藤委員）

商工会の須藤と申します。

商業施設にする条件として5,000㎡という以上ということをお話しているのですが、今のお話でやはりホームセンターとかそういうところを頭に入れているということですか。

事務局（都市政策部 森部長）

事務局です。

30ページを見ておられるのでしょうか。

最低敷地面積というところで5,000㎡というのは出てくるのですが、5,000㎡以上というところは、ありません。

このところでしょうかね。

委員（5番 須藤委員）

ちょっと私の読み間違いですね。

次に31ページのところを見ていて、最低制限5,000㎡と書いてありますので、以上と勘違いしました。

事務局（都市政策部 森部長）

やはり大きい施設を作る場合に、こういう地区計画はあまり小さい敷地でやって欲しくないの、逆に敷地を最低限大きくしてくださいね、という条件をつけているのがこの内容でございました。

委員（5番 須藤委員）

わかりました。

ありがとうございます。

委員（10番 佐原委員）

こちらの矢野目の土地なのですけれども、先ほど5件からということで、ホームセンターやスーパーということをお聞きしましたが、イオンの2号店みたいな分館のようなものができるのも有力というふうに伺っているのですけれども。

例えばホームセンターですとか書店ですとか、希望する方がたくさん出た場合、最終的にはどのような方法で、企業を決定するのかというその決定の仕方が、あったら教えていただきたいと思ひます。

事務局（市街地整備課 佐々木課長）

今ほどの決定の仕方の部分だったのですけれど、市のホームページのほうで先ほど9月4日から公表しているという話なのですけれど、そちらの方にも要綱の中に記載あるのですが、各々笹谷地区と南矢野目、今は南矢野目の方なのですが、南矢野目についてもやはり事業の内容と価格という部分で、事業の内容については7割、価格については3割ということで、それを10という形で、各々の評価事業の内容についても、やはり核となる施設の施設内容、計画内容だったり、あとはその中での地域の連携だったり、地域の防災だったり、先ほど言った景観、そういった周辺環境との配慮とかそういった部分も含めた形で、審査委員会の中で評価をして、その中で一番点数が高かったところが優先交渉権者という形で考えております。

事務局（都市政策部 森部長）

すみませんちょっと補足します。

先ほど私が言ったホームセンターとかスーパーとか、単体を求めるわけではないです。

ですから用途的に、それを中心とした複合店とかそういうのもありえますので、先ほど言った事業者さんがどういう構成でこれは来るか。

やはり矢野目地区でちょっと足りない部分はしたいとか、そういう声もあります、いろいろ足りないものを持ってきたりとか。

ただ、今、佐原委員おっしゃったような、イオンさんが何かこう、アンケートをとっておられるとかそのような情報も入っていますが、そういうところでやりたいという情報も入っておりますが、市に直接まだ来ているわけではないので、審査としては、複合的なものももちろんその審査の対象ですから、そこは審査委員会の中で審査に沿った形で、チェックをさせていただいて、優先交渉者を決定していくというような内容でございます。

よろしく申し上げます。

委員（8番 斎藤委員）

この南矢野目の土地を手続きがうまくいって、売却するという話になった場合、商業施設ができる際の、道路の拡幅など、その開発道路の工事というものは、新たに発生する可能性というのはあるのでしょうか。

それをその土地の買主がみずから行うのか、それとも、本市の方で、それを売るために、道路の改良など、しなければいけないような状況なのか、その状況を教えてもらいたいと思います。

事務局（市街地整備課 佐々木課長）

今ほどの質問ですが、その辺の周辺の環境整備といった部分については、こういった提案でこれから出てくるかという、施設の計画によっても変わってくる部分があるのですが、

通常であれば開発の中で実施していくというそういった部分を踏まえながら、中身の状況を確認しながら、市としてもやはりそういった周辺で、お手伝いできる部分については今後そういったいろいろなご提案があった中で協議を進めていければな、というふうには考えておりました。

事務局（都市政策部 森部長）

事務局です。

基本的には事業者さんにやっていただきたいと思っています、開発の条件として。

ただ、先ほど委員の皆様からもありましたように、両方とも学校用地として、区画整理したものですから、商業施設とか医療施設とかそういうのを予定した道路の組み方はしてないのですね。

ですからそこは、特に南矢野目は高齢者ドライバーによる事故事案もあったところですので、そこは提案者と、開発とその辺を睨んで拡幅を求める場合もあるかもしれません。

それによっては、市が関わらなければならない部分も出てきますが、基本的には事業者の方がやるものと今の段階では捉えてございます。

以上です。

委員（8番 斎藤委員）

私も部長がおっしゃる通りだと思っています。

当然商業施設が入るとなれば、先ほど写真がありますけども、どう考えても車の乗入れに関してもこのままでは無理に決まっていると思うのですよね。

そこをどういうふうに誰が負担するのかということなのですが、今のご説明で何となくわかりましたけれども、当然やらない方向でやれたらもちろんいいのですけれども、福島市として、この土地を売却して、そういった利活用してもらおう際にどこまでの責任が発生するのですか。

道路のその周辺の環境、今はその道路の話をしていきますけれども、商業施設として売りたいというのであれば、その周辺の道路の安全性の確保とか、必要であれば拡幅とか、そういったことをやる責任というものが、本市にはあるのですか、それともないのですか。

事務局（都市政策部 森部長）

事務局です。

明確な責任というと、現時点ではありませんが、売る場合の責任として、やはりこういうケースが市としてもなかなかなかったものですから、先ほどうちの事務局が言ったように、ここにどのような用途、施設が来るか、そこはやはり十分に見極めたいというふうに考えています。

ただ、さすがにここに出店とかやりたい方は、やはり集客をする施設だとは思っているので、駐車場の大きさとか、そういう車がどれぐらい往来するのか、その辺の部分は、提案をち

よって見てから判断をさせていただければなというふうに今の段階では思っています。

ただ基本的に、ある程度ここは十分に交通量を捌けるというふうには南矢野目の方はなっていますので、裏側の通りがちょっと心配は心配なのですが、そのところは今後の判断とさせていただければというふうに思っています。

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。

事務局（都市計画課 大波係長）

一点だけ訂正させてください。

先ほど私の方で立地適正化計画の関係として、こちらの商業街区も居住推奨区域に含まれるということでご説明したのですが、30ページの右上に、ここ住宅とか共同住宅は制限している区域なので、立地適正化計画の今後の見直しの中で、居住推奨区域からは商業地域になるので、ここは除外するようになりますので、訂正させていただければと思います。

議長（小林会長）

商業地域の部分だけ抜きにするということですね。

先ほど伺いました趣旨は、手続きだけではなくてむしろこの商業と中心市街地の商業との棲分けであるとかですね、それが実際にどのように影響を及ぼすかとかそういったこともいろいろ考えてご検討いただきたいというご意見だというふうに承ったと私は思っております。

それから今も特に道路に関してご意見がありました。基本的には周囲にある程度地区幹線程度の道路が多少ありますので、基本的にはこの敷地内でもって車を回すことによって、極力周辺の影響を無ないように仕向けるというのが基本かと思いますが、実際に出てきたものがどのようなのかわからないと何とも言えませんので、その際には十分ですね、事務局の方でもシミュレーション等をご検討いただき、周りに極力影響がないように、公共施設等に影響がないように、或いは先ほどご指摘あった交通安全の件ですね、も含めて慎重にご検討いただきたいと、いう要望があったというふうに承りました。

以上でよろしいでしょうか。

それでは、特にこちらはですね南矢野目地区に関しましては、商業機能が入ることもあり、当初予定していなかった、そして容積率の増加分も相当ありますことから、ただ懸念することもあるということでもいろいろご意見が出ましたけども、それぞれについて十分慎重に検討いただき、また完成まで、うまく十分コントロールして、住民の方々に満足いただけるような、また市民にも納得いただけるような形で実現していただきたいというふう

に思います。

議長（小林会長）

それではご質問等ないようですので、この事案説明案件1と2について、事務局から説明があったように、県で実施している広域調整を含む事前協議完了後に書面開催にて承認を得る形で進めてもよろしいでしょうか。

それでは同意される方は挙手願います。

お願いいたします。

（同意多数）

それでは説明の通り、県との事前協議完了後、書面による議決として、事前説明案件1及び2を進めることといたします。

またもし何かありましたら事務局の方へご相談いただくということでよろしいですね。

以上で本日の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 大波係長）

事務局からは特にございません。

議長（小林会長）

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。

議長の任を解かせていただき、進行を事務局に戻します。

本日はどうもありがとうございました。

司会（都市政策部 紺野次長）

小林会長、スムーズな議事進行をいただきまして、ありがとうございました。

また、委員の皆様方におかれましては、予定より長くなって申し訳ありませんが、慎重なご審議をいただきまして、誠にありがとうございました。

それではこれもちまして、第125回福島市都市計画審議会を閉会させていただきます。

本日は誠にありがとうございました。