

第 156 回いわき市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和 6 年 11 月 26 日（火）午前 10 時 00 分から午前 11 時 30 分まで

2 場 所 いわき市文化センター 3 階 大会議室

3 議 事

○附議案件

- ・議案第 1 号 いわき都市計画地区計画の決定について
- ・議案第 2 号 いわき都市計画用途地域の変更について
- ・議案第 3 号 いわき都市計画特別用途地区の変更について

○諮問案件

- ・議案第 4 号 いわき市都市計画公聴会規則の変更について

4 出席委員（16 名）

- | | | |
|-------------|-------------|--------------|
| 1 番：田口重憲委員 | 2 番：河合伸委員 | 3 番：安藤眞史委員 |
| 4 番：蛭田元起委員 | 5 番：小野栄重委員 | 6 番：飯塚静栄委員 |
| 7 番：松崎正利委員 | 8 番：長谷川貴士委員 | 9 番：菅野宗長委員 |
| 10 番：鈴木演委員 | 11 番：西山一美委員 | 12 番：塩田美枝子委員 |
| 13 番：佐藤和良委員 | 15 番：新田邦彦委員 | 16 番：唐橋薫委員 |
| 18 番：門馬円香委員 | | |

5 欠席委員（2 名）

- | | |
|------------|-------------|
| 14 番：藤澤元委員 | 17 番：荒川正勝委員 |
|------------|-------------|

6 事務局出席職員

・いわき市都市建設部

部長

紺野 克彦

次長

小林 重則

都市計画課

課長

猪狩 忠司

主幹兼課長補佐

田中 賢太郎

主任技査兼計画係長

長 剛

技査

片寄 滋章

技師

猪狩 智也

主任技査兼都市再生係長

高木 洋明

技査

大井川 将貴

司 会 田口委員 (1番) 司 会 河合委員 (2番)	○開 会（委嘱状交付） 皆様、おはようございます。 本日は、御多忙のところ御出席を賜り、誠にありがとうございます。 委嘱状交付に先立ちまして、資料等の確認をさせていただきます。資料につきましては、事前に配布させていただいております。 まず、委嘱状 次に、委嘱状交付の次第 次に、委員名簿 次に、審議会の次第 次に、議案書 次に、パワーポイント説明資料 次に、いわき市都市計画審議会条例 最後に、いわき市都市計画公聴会規則（案） 以上でございます。 なお、パワーポイント説明資料および議案書につきましては、一部内容の修正があり、机の上に修正した資料をお配りしておりますので、差し替えをお願いいたします。 皆様、全てお揃いでしょうか。 よろしいでしょうか。 もし足りない資料等がございましたら、事務局へお声がけください。 それでは、委嘱状交付に移らせていただきます。 お手元にお配りしております委嘱状のとおり、本日より皆様を委員に委嘱させていただきます。 当審議会の委員を快くお引き受けいただき、誠にありがとうございます。 2年間の任期になりますが、よろしくお願いします。 続きまして、委員の紹介に入らせていただきます。 本来であれば、委員の皆様から、お一人ずつご挨拶いただくところですが、時間の都合もありますので、事務局より、ご紹介させていただきます。 それでは、お手元にお配りした委員名簿の順にご紹介させていただきます。委員名簿をご覧ください。よろしくお願いいたします。 はじめに 独立行政法人 国立高等専門学校機構 福島工業高等専門学校 校長の 田口 重憲委員です。 田口です。よろしくお願いします。 次に、東日本国際大学の 河合 伸委員です。 河合です。よろしくお願いします。
---	---

司 会	次に、福島県弁護士会いわき支部の 安藤 眞史委員です。
安藤委員 (3 番)	よろしくお願いします。
司 会	次に、いわき市農業委員会 会長の 蛭田 元起委員です。
蛭田委員 (4 番)	蛭田です。どうぞよろしくお願いします。
司 会	次に、いわき商工会議所 会頭の 小野 栄重委員です。
小野委員 (5 番)	大変お世話になります。
司 会	次に、公益社団法人福島県建築士会いわき支部の 飯塚 静栄委員です。
飯塚委員 (6 番)	飯塚でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
司 会	次に、元いわき市都市建設部 次長の 松崎 正利委員です。
松崎委員 (7 番)	松崎です。よろしくお願いします。
司 会	次に、いわき市議会議員の 長谷川 貴史委員です。
長谷川委員 (8 番)	長谷川です。よろしくお願いいたします。
司 会	次に、いわき市議会議員の 菅野 宗長委員です。
菅野委員 (9 番)	菅野です。よろしくお願いいたします。
司 会	次に、いわき市議会議員の 鈴木 演委員です。
鈴木委員 (10 番)	鈴木でございます。よろしくお願いします。
司 会	次に、いわき市議会議員の 西山 一美委員です。
西山委員 (11 番)	西山でございます。どうぞよろしくお願いいたします。
司 会	次に、いわき市議会議員の 塩田 美枝子委員です。

塩田委員 (12 番) 司 会	塩田でございます。よろしくお願いいたします。 次に、いわき市議会議員の 佐藤 和良委員です。
佐藤委員 (13 番) 司 会	佐藤でございます。よろしくお願いいたします。 次に、国土交通省東北地方整備局 磐城国道事務所 所長の 藤澤 元委員です。 藤澤委員につきましては、本日は所要により欠席となります。 次に、国土交通省東北地方整備局 小名浜港湾事務所 所長の 新田 邦彦委員です。
新田委員 (15 番) 司 会	新田です。どうぞよろしくお願いいたします。 次に、福島県いわき建設事務所 所長の 唐橋 薫委員です。
唐橋委員 (16 番) 司 会	唐橋でございます。どうぞよろしくお願いいたします。 次に、いわき市社会福祉協議会 会長の 荒川 正勝委員です。 荒川委員につきましては、本日は所用により欠席となります。 次に、いわき青年会議所の 門馬 円香委員です。
門馬委員 (18 番) 司 会	門馬です。よろしくお願いいたします。 以上、18名の委員により、「いわき市都市計画審議会」は構成されております。 よろしくお願いいたします。 続いて、会長選出に移らせていただきます。 いわき市都市計画審議会条例第4条の規定により、「当審議会の会長は、学識経験者の委員のうちから委員の選挙によって選出する」こととされております。 なお、「選挙」の方法といたしましては、「自薦・他薦」等ございますが、いかがいたしましょうか。
松崎委員 (7 番) 司 会	はい、事務局。 私は、前任期でも、会長として御尽力いただきました福島高専校長の田口校長に、今回も会長をお願いするのがよろしいかと思っております。 只今、田口委員を推薦する御意見がございましたが、ほかに御意見等はございませんか。

委 員	異議なし。
司 会	それでは、只今御推薦のありました田口委員を会長として選出することといたしたいと思いますが、御異議がなければ皆様の拍手をもって御承認いただきたいと思います。
委 員	(拍手)
司 会	ありがとうございます。 皆様の御承認により、当審議会の会長として田口委員が選任されました。 それでは、田口会長におかれましては、議長席に御移動くださいますようお願いいたします。
司 会	○会長あいさつ ここで、田口会長に就任の御挨拶を頂戴したいと思います。会長よろしくをお願いいたします。
会 長	皆さんよろしくお祈いします。ただいま選任されました、福島工業高等専門学校長の田口と申します。 前任期から引き続きお力添えをいただく委員の皆様、そして、今回より新たに就任された委員の皆様と、本日より2年間、当審議会を運営出来ることを大変心強く感じております。 当審議会は、皆様ご承知のように、都市計画法に基づき設置され、都市計画に関する一定の権限を付与された組織として、とても重要な役割を担うものでございます。 委員の皆様におかれましては、それぞれの分野の専門的な知識と生活者の視点により、慎重な御審議をいただきながら、円滑な審議を進めて参りたいと考えておりますので、ご協力のほど、よろしくお願い致します。
司 会	○職務代理者の指名 田口会長、ありがとうございました。 それでは、続きまして職務代理者の指名に移らせていただきます。 「いわき市都市計画審議会条例第4条第3項」の規定により、会長が職務代理者の指名をすることとなっております。 会長におかれましては、職務代理者の指名をお願いいたします。
会 長	それでは、前任期に引き続き小野栄重委員をお願いしたいと思います。よろしくお祈いします。
司 会	ただいま会長から職務代理者として、小野委員が指名されました。 小野委員、よろしくお願い致します。
司 会	○開 会（都市計画審議会） 委員の選任については、以上になります。 次に事務局より、本日御審議いただく案件を会長に附議及び諮問させていただきます。 附議案件が3件になりまして、 一つ目は「いわき都市計画地区計画の決定について」 二つ目は「いわき都市計画用途地域の変更について」

	三つ目は「いわき都市計画特別用途地区の変更について」 でございます。 次に、諮問案件が1件になります。 「いわき市都市計画公聴会規則の変更について」 となります。 会長、よろしくお願いいたします。
会 長	それでは、ただいま附議案件3件、諮問案件1件の附議及び諮問がございましたので、「いわき市都市計画審議会条例第5条」の規定により、それぞれの案件を審議するため、これから「第156回いわき市都市計画審議会」を開催いたします。
司 会	ありがとうございます。それでは、これより第156回いわき市都市計画審議会を開催させていただきます。
司 会	○傍聴者への注意 ここで、傍聴者の皆様へ御連絡いたします。 審議会開催中は、静粛に傍聴願います。 また、いわき市都市計画審議会傍聴要領を遵守いただけない場合には、退場いただくことがありますので、あらかじめ御了承ください。 なお、携帯電話をお持ちの方は、電源を切るか、マナーモード等への切り替えをお願いいたします。
司 会	○定足数の確認 それでは、以降の進行については、会長にお願いしたいと思います。会長よろしくお願いいたします。
会 長	はい。それでは、初めに、出席委員の人数を確認いたします。 当審議会の委員は18名であります。本日は、16名の委員に御出席いただいております。 欠席委員は 「14番 藤澤 元 委員」、 「17番 荒川 正勝委員」 でございます。 従って本日は、過半数に達しておりますので、審議会条例第5条第2項の規定により、本日の審議会が成立していることを確認いたします。
会 長	○議事録署名者の指名 次に、議事録署名人でございますが、 今回は委員の改選がありましたので、名簿の番号順とし、 「2番 河合 伸委員」、 「3番 安藤 眞史委員」 にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。
委 員	異議なし。
会 長	ありがとうございます。それでは、今回の議事録署名人は、河合委員と安藤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。

会 長	○前回の結果報告 それでは、次第に従い、進めさせていただきます。 次第２の前回の結果報告に入ります。 まず、令和６年３月２１日開催の「第１５５回いわき市都市計画審議会」の結果につきまして、事務局から報告願います。
事 務 局	はい、議長。都市計画課課長の猪狩でございます。よろしくお願いいたします。着座にて失礼します。 それでは、右上に議案書と記載のある資料の１ページをお開き願います。第１５５回いわき市都市計画審議会の審議案件の結果報告でございます。 １ 日時 令和６年３月２１日 木曜日 午前１０時 ２ 場所 いわき市文化センター３階 大会議室 ３ 議事 附議案件として、議案第１号「いわき市都市計画汚物処理場の変更について（南部衛生センター）」 こちらは審議の結果、原案のとおり承認をいただき、令和６年４月８日に都市計画変更の告示を行ったところでございます。 次に諮問案件といたしまして、議案第２号「第二次いわき市都市計画道路網再編計画の策定について」です。 こちら審議の結果、異議なしとされ、令和６年３月２９日に計画を公表したところでございます。 前回の結果報告については、以上でございます。
会 長	○議事（附議事項） ありがとうございました。 それでは次第３の議事に入ります。 附議案件であります、議案第１号、第２号及び第３号につきましては、関連する案件でありますので、一括して説明を求めたいと思います。 それでは事務局、附議案件３件について説明をお願いします。
事 務 局	はい、議長。 事務局よりご説明申し上げます。 初めに、この議案に係る二つの事業の概要と、事業ごとの議案の内容についてご説明いたします。 項目が多いものですから長時間になりますがご了承ください。 右上に説明資料と記載のあるカラーの横向きのパワーポイントをご用意いただきたいと思います。 議案第１号から議案第３号については、現在も市が取り組んでいるいわきスマートタウンモデル地区推進事業及び四倉地区交流防災拠点施設の整備に伴うものでございます。 それでは資料４ページをご覧ください。 まず、いわきスマートタウンモデル地区推進事業でございます。 事業実施エリアは、いわき市土地開発公社がいわきニュータウン高久地区に所有している土地造成事業用地です。 この土地は東日本大震災以降、令和元年５月まで応急仮設住宅敷地として活用されていた土地でございます。 次のページをご覧ください。 先ほどの土地、赤で「拠点エリア」と表示してございますが、このエリアの整備にあたっては、単なる宅地分譲ではなく、地区全体や、市全体が抱える課題の解決を目指す「スマートシティ」への取り組みを含めた、モ

デル的開発とすることとし、民間事業者の先導的な技術等を活用しながら、官民共創のもと「新しいまちづくり」を推進していくという事業でございます。

次のページをご覧ください。

これまでの取組みでございます。

令和元年度から検討に着手し、地域の方々との意見交換やアンケートなどを行いながら、令和4年11月に「基本戦略」を策定しています。この基本戦略に即して事業を実施する民間事業者を募集し、令和6年1月に積水化学工業株式会社を代表企業とする企業グループと「基本協定」を締結しております。また、8月には、学識経験者や地元の関係者を含むコンソーシアムを組成し、意見や助言等を伺いながら、9月に具体的な土地利用計画などを定めた「実施計画」を策定しています。

次のページをご覧ください。

実施計画に表記されております土地利用計画では、事業区域を3つの区域に分割することとしております。右側の図の中心部、赤色で示した①の区域ですが、スーパー等の商業施設の誘導を図る「センター用地」、その周辺の黄色で示した②の区域を中規模店舗や集合住宅等の誘導を図る「住・商複合系用地」、緑色で示した③の区域を、主に戸建住宅の誘導を図る「住宅用地」としております。

次のページをご覧ください。

議案の概要でございます。

議案第1号「地区計画の決定」は、議案第2号で行う用途地域の変更に伴い、緩和された建築物の用途について、いわきニュータウン地区の特性を活かしながら、実施計画に即したまちなみの形成を図るため、地区独自のルールを設定するものです。

議案第2号「用途地域の変更」は、現在、第一種低層住居専用地域となっている事業区域を、実施計画に基づく土地利用が誘導できるよう、第二種住居地域と第二種中高層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域に変更するものです。

次のページをご覧ください。

ここで、用途地域と地区計画の関係についてご説明いたします。

用途地域とは、建てられる建物等の種類や規模等を規制するもので、地区計画とは、用途地域による規制を強化または緩和するその地区独自のルールでございます。図の左側に概念図を掲載していますが、まずベースとして都市計画区域が定められ、そのなかを、市街化区域と市街化調整区域に分け、その市街化区域のなかに、用途地域の制限をかけ、さらにその上にその地区の独自ルールとなる地区計画の制限をかけていくといったイメージでございます。このように、地区計画は、用途地域の制限を補完するものですので、議案第2号の用途地域の変更から説明を始めたと思います。

次のページをご覧ください。

議案第2号 用途地域の変更についてです。

用途地域とは、土地の使い方や建物の建て方のルールを定めるものでございます。また用途地域ごとに、建築可能な建物の種類や規模、建ぺい率・容積率などが建築基準法で定められております。

次のページをご覧ください。

こちらは用途地域の種類のイメージを住居系、商業系、工業系の3つの系統に分けて表示したものです。一般的に工業系より住居系の方がより制限が厳しいものとなっております。

次のページをご覧ください。

12 ページでございます。

いわきスマートタウン地区周辺の都市計画図です。

事業区域については、いわきニュータウンの当初の開発計画に基づき、第一種低層住居専用地域に指定されております。現在の都市計画図でございます。

次のページをご覧ください。

こちらが、用途地域の変更案でございます。

中央部のオレンジ色の部分、スーパーや商業施設の誘導を図る「センター用地」を「第二種住居地域」に、その周辺、黄緑色の中規模店舗や集合住宅等の誘導を図る「住・商複合系用地」を「第二種中高層住居専用地域」に、さらに外側緑色の戸建住宅の誘導を図る「住宅用地」を「第二種低層住居専用地域」に変更して参ります。

次のページをご覧ください。

こちらは、今回の用途地域の変更によって、制限がどのように変わるかを示したものでございます。

現在の用途で建築可能なのは、戸建住宅や幼稚園、小・中学校等ですが、第二種住居地域に指定するセンター用地においては、これに加えて 10,000 ㎡以下の店舗や病院等も建築可能となります。また、第二種中高層住居専用地域に指定する住・商複合系用地においては、戸建住宅のほか、集合住宅や 1,500 ㎡以下の店舗等の建築が可能となり、第二種低層住居専用地域に指定する住宅用地においては、戸建住宅のほか、150 ㎡以下の店舗の建築が可能となります。なお、いずれの用途においても、建ぺい率と容積率が緩和されるため、より有効な土地活用が可能となります。

議案第 2 号のうち、スマートタウンに係る用途地域の変更については、以上でございます。

次のページをご覧ください。

続きまして、議案第 1 号の地区計画の決定についてでございます。地区計画は、まちづくりの全体的な考え方を示す「区域の整備・開発及び保全の方針」と、まちづくりの内容を具体的に定める「地区整備計画」の 2 つの項目により構成されています。

次のページをご覧ください。16 ページでございます。

こちらは、今回策定する地区計画の「区域の整備・開発及び保全の方針」でございます。中身について、読み上げさせていただきます。

地区計画の目標。

当地区は、いわきニュータウンの北東部に位置し、市内宅地の需給調整を図るため、平成 21 年にいわき市土地開発公社が U R 都市機構から取得し、その後、東日本大震災に伴う応急仮設住宅用地として活用されてきた。

一方で、いわきニュータウンでは、昭和 57 年の分譲開始から 40 年以上が経過し、日常サービス施設等の不足や、住民の高齢化に伴う移動手段の確保、地域コミュニティの希薄化をはじめとした様々な課題が顕在化している状況であるため、当地区において、いわきニュータウン全体や市全体が抱える課題の解決を図るスマートシティへの取り組みを含めたモデルの開発を実施することとしている。

そこで、当地区においては、モデルの開発にあわせて、周辺の良い住環境等に配慮しながら、適正な土地利用の誘導と良好な市街地形成を図ることを目標とする。

土地利用の方針。

居住や商業・業務等の施設を適切に配置し、地区周辺の既成市街地の住

環境や周辺の交通状況等に配慮しながら土地利用を誘導する。主として、A地区に商業施設等、B地区に居住・商業・業務施設等、C地区に住居施設等の集積を図る。

建築物の整備の方針。

良好な市街地の形成、かつ周辺の住環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限等を定める。

以上でございます。次のページをご覧ください。

地区整備計画の具体的な内容でございます。

センター用地をA地区、住・商複合系用地をB地区、住宅用地をC地区とし、地区ごとに詳細な制限を設定することとしております。

次のページをご覧ください。

こちらが、制限対象の一覧表でございます。

建築物等の用途の制限とかき又はさくの制限をA・B・Cの3地区に、敷地面積の最低限度と壁面の位置の制限をB地区とC地区にそれぞれ設けることとしております。

次のページをご覧ください。

こちらは地区ごとの建築物の用途制限を示したものでございます。

建築可能なものを列举しています。

右から、「C地区」には、住宅、店舗、飲食店とこれらを兼用するもの、及びこれら建築物に付随するもののみを建築可能とし、真ん中「B地区」には、C地区のものに加え、事務所、診療所、共同住宅、下宿、老人ホーム、動物病院、派出所等の建設を可能としています。

また、「A地区」では、住宅や共同住宅の建築は不可といたしますが、B地区のものに加え、病院、各種学校、公衆浴場、地区集会所等を建築可能としています。なお、用途変更で変更後の用途地域で建築可能となるもののうち、この度の地区計画で建築を制限することとした用途には、ホテルなどの宿泊施設と、ボーリング場、麻雀・パチンコ店、カラオケボックスなどの遊戯施設や、寺社仏閣類、単独の車庫、自動車修理工場などが建築を制限することとしております。

次のページをご覧ください。

敷地面積の最低限度の制限についてです。敷地の細分化を防ぎ、建築物の安全、防火、衛生環境を確保するとともに、良好な都市環境を維持・増進するために定めるものです。

右側、C地区においては、戸建住宅の立地を想定しているため、既に市の都市計画で定めている敷地面積の最低限度である165㎡、約50坪で設定しております。

また、B地区においても、戸建住宅や集合住宅といった住居系の建築物の立地も想定していることから、C地区と同様の最低限度を設定しております。

次のページをご覧ください。

建築物の壁面の位置の制限についてです。

道路又は他の建築物との間に有効な空地を確保することにより、良好な住環境を形成・保持するとともに、統一感のある良好な街並み形成を誘導するために定めるものです。

B地区とC地区において、敷地境界線から建築物の外壁又は柱の面までの距離を1.0m以上確保することとしております。

次のページをご覧ください。

かき又はさくの構造の制限についてです。

既に建築協定が定められているいわきニュータウンの既成市街地と調和

した良好な街並みの形成を図るために定めるものです。全地区共通で既存の建築協定と同等となる、生垣又は1.2m以下の透視可能な材料で造られたものとするとしております。

いわきスマートタウンモデル地区推進事業に係る議案については、以上でございます。

次のページをご覧ください。

続きまして、四倉地区交流・防災拠点施設整備に係る議案についてご説明いたします。

対象となる土地は、JR 四ツ倉駅の西側に位置する工場跡地です。本事業においては、老朽化の進む教育・文化施設を、災害リスクの低い当該工場跡地に集約・複合化する取組みを実施いたします。

次のページをご覧ください。

これまでの取組みでございます。

本事業は、四倉地区市街地再生整備推進事業の一環として実施するもので、「四倉地区まちづくり検討会」内に設置した3つのワーキンググループで、地区の団体の代表の方や若手の方々と意見交換しながら、具体的な施策についての個別検討を実施して、合意形成を図って参り、令和6年4月に基本計画を策定したものでございます。

次のページをご覧ください。

本事業の土地利用計画です。幼稚園・小中学校や公民館等のコミュニティ施設を集約する「交流・防災拠点エリア」と、民間が土地利用を図る「民間収益施設エリア」で構成されています。

次のページをご覧ください。

議案第2号のうち、四倉地区交流・防災拠点施設整備に関する部分と、議案第3号の概要でございます。議案第2号の「用途地域の変更」は、現在、工業地域に指定されている工場跡地を、第一種住居地域と準工業地域に変更するものです。

また、議案第3号の「特別用途地区の変更」は、用途地域を準工業地域に変更する区域を特別用途地区に追加するものです。

次から詳細な説明をいたします。次のページをご覧ください。

議案第2号の内容でございます。

本事業の対象地は、現在工業地域に指定されており、小中学校等の建築は制限されております。図中の赤い線で囲われた区域でございます。

次のページをご覧ください。

こちらが用途地域の変更案でございます。

学校等を集約する交流・防災拠点を中心とする区域については、周辺の土地利用状況を考慮し、隣接地の用途地域と同じ第一種住居地域に変更します。JR 東日本の所有地で、すでに駅舎等と一体的な土地利用がなされている区域については、既存のJR 用地と同じ準工業地域に変更することとしております。

次のページをご覧ください。

こちらの用途変更によって、変更される制限の内容でございます。

工業地域の場合、工場や倉庫、床面積10,000㎡以下の店舗などの建築が可能でしたが、第一種住居地域に指定する区域においては、危険性の大きい工場や倉庫などは建築できなくなり、建築できる店舗等の規模が3,000㎡以下となる一方、病院や幼稚園、小・中学校などの建築が可能となります。

また、準工業地域に指定する区域においては、工場についての制限がやや厳しくなり、店舗等については、床面積の制限が無くなります。なお、どちらの区域も、建ぺい率と容積率に変更はありません。

次のページをご覧ください。

続きまして、議案第3号の特別用途地区の変更でございます。

特別用途地区とは、地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護など特別な目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完して定めるものです。本市では、中心市街地活性化の取組みと併せ、広域から多くの人を集める大規模集客施設の立地を、「商業地域」と「近隣商業地域」に限定しており、「準工業地域」においては、特別用途地区を指定して、床面積10,000㎡を超える商業施設の立地を制限しております。

次のページをご覧ください。

今回の用途変更においても、準工業地域については、既存の制限と整合を図るため、特別用途地区に追加をいたします。

四倉地区交流・防災拠点施設整備に係る議案については、以上でございます。

次のページをご覧ください。

議案第1号から議案第3号に係る手続きの経緯でございます。

今回の議案の内容については、本年3月と5月にそれぞれ住民説明会を開催し、8月に素案を縦覧して公聴会を開催いたしました。素案については、縦覧者が3名で、意見書の提出はございませんでした。また、公聴会の際に、特に公述の申し出はありませんでした。その後は、県との事前協議を経て、9月から10月にかけて、原案の縦覧を実施してございます。原案については、縦覧者が1名、意見書の提出はございませんでした。

これらの手続きを踏まえた変更案について、本日附議させていただいているというところでございます。

事業ごとの議案の説明は以上でございます。

引続き、議案書について確認をお願いいたします。

右上に「議案書」と記載のあるA4縦の資料をご用意ください。

第156回いわき市都市計画審議会の議案書でございます。

3ページをお開き願います。

議案第1号 いわき都市計画 地区計画の決定について、
都市計画いわきスマートタウン地区計画を次のように決定する。

名称 いわきスマートタウン地区計画。

位置 いわき市平上山口、字金折平、字小喜目作、字浜ノ作及び字日渡の各一部の区域、いわき市平下山口字後沢、字大沢及び字桃木沢の各一部の区域、いわき市平上高久字大日作の一部の区域。

面積 約19.4ヘクタール。

区域の整備・開発及び保全の方針。こちらは、先ほどの説明の際に読み上げてございますので、割愛させていただきます。

続きまして、地区整備計画の欄でございます。こちらについても内容については先ほど説明させていただきましたので、割愛させていただきます。

続きまして、枠の下の部分、決定の理由でございます。

当地区は、いわきニュータウンにおける住民の高齢化や移動手段の確保、地域コミュニティの希薄化をはじめとした様々な課題や市全体が抱える課題の解決を図るスマートシティへの取り組みを含めたモデル的開発を行うにあたり、周辺の良い住環境等に配慮しながら、適正な土地利用の誘導と良好な市街地形成を図るため、本案のとおり決定しようとするものでございます。

次に、4ページをご覧ください。

こちらいわきスマートタウン地区計画に係る総括図でございます。赤い旗揚げで示した部分が、地区計画の位置でございます。

5 ページ をご覧下さい。計画図でございます。

赤色の区域がA地区、黄色の区域がB地区、緑色の区域が C 地区でございます。

続いて、6 ページをご覧ください。

議案第 2 号 いわき都市計画用途地域の変更についてでございます。

都市計画用途地域を次のように変更する。

こちらの面積等につきましては、新旧対照表でご確認いただきます。

8 ページをご覧ください。

また、9 ページと 10 ページの面積増減表も併せてご確認ください。

赤字の数値が変更箇所でございます。

第一種低層住居専用地域の小計欄でございますが、

約 1,310ha を 19.4ha 減とし、約 1,291ha に

第二種低層住居専用地域 約 0ha を 17.0ha 増とし、約 17ha に、

第二種中高層住居専用地域 約 215ha を 1.0ha 増とし、約 216ha に、

第一種住居地域 約 3,085ha を 5.6ha 増とし、約 3,091ha に、

第二種住居地域 約 391ha を 1.4ha 増とし、約 392ha に、

準工業地域 約 608ha を 0.2ha 増とし、約 608ha に、

工業地域 約 781ha を 5.8ha 減とし、約 775ha に、

それぞれ変更するものでございます。

6 ページにお戻り願います。

欄の一番下、右上でございます。

適正な土地利用の誘導と良好な市街地形成を図るため、本案のとおり用途地域を変更しようとするものでございます。

7 ページをご覧ください。

事業ごとの変更の理由でございます。

こちら、読み上げさせていただきます。

①四ツ倉駅西口地区。

本地区は JR 常磐線四ツ倉駅の西側に位置し、大規模な未利用地のほか、交通広場や駐車場等に利用されており、用途地域は工業地域となっております。本地区を含む四倉地区は、「第二次いわき市都市計画マスタープラン」において、広域拠点として位置付けられており、市北部の拠点として拠点性を高める機能集積や日常生活を支える都市機能の立地誘導を図ることとしています。また、本地区の一部は「いわき市立地適正化計画」の都市機能誘導区域に設定されており、大規模な未利用地の活用を図りながら、教育・文化・福祉機能を有する交流・防災拠点の整備や、民間事業者による日常サービス施設の誘導を推進することとしていますが、現在の工業地域では、学校などの立地が制限されています。

よって、交流・防災拠点の整備や日常生活を支える都市機能の立地誘導を図り、安全・安心な市街地の形成と利便性の高い拠点機能を創出するため、本案のとおり用途地域を変更しようとするものでございます。

②いわきスマートタウン地区。

本地区を含むいわきニュータウン地区は、「第二次いわき市都市計画マスタープラン」において、「地区拠点」として位置付けられており、市民交流や教育・研究機能等の立地誘導を図ることとしています。また、本地区は「いわき市立地適正化計画」のまちなか居住区域に設定されており、人口減少が進む状況下にあっても一定の人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域として位置付けています。

一方、いわきニュータウン地区は、昭和 57 年の初期分譲から 40 年以上

が経過し、社会情勢の変化等により、人口、生活環境、交通など様々な面で課題を抱えている状況にあります。「第二次いわき市都市計画マスタープラン」等においては、これらの課題を解決するとともに、目指すべき将来都市像として掲げる「コンパクトシティ」の実現を図るための取組みを推進することとしていますが、本地区の現在の用途地域は「第一種低層住居専用地域」であり、商業施設等の立地が制限されている状況にあります。

よって、居住の誘導を促すとともに、日常生活を支える都市機能の立地誘導を図ることにより、生活サービスやコミュニティの持続性を確保するため、本案のとおり用途地域を変更しようとするものでございます。

11 ページ をご覧願います。

スマートタウン地区の用途変更に係る総括図でございす。それぞれ旗揚げの3つの部分が用途変更する箇所でございます。

12 ページをご覧願います。

四ツ倉駅西口地区の用途変更に関する総括図でございす。

第一種住居地域と準工業地域に変更する箇所でございます。

13 ページをご覧願います。

いわきスマートタウン地区の計画図でございす。

中央、赤色の区域が、第二種住居地域、その周辺、黄緑の区域が、第二種中高層住居専用地域、外側の緑色の区域が、第二種低層住居専用地域でございす。

14 ページをご覧願います。

四ツ倉駅西口地区の計画図でございす。

赤色の縁取りのうち、黄色の区域が、第一種住居専用地域、紫色の区域が、準工業地域でございす。

続きまして、15 ページをご覧願います。

議案第3号 いわき都市計画特別用途地区の変更についてです。

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種類、大規模集客施設制限地区。

面積、約608ha、備考、いわき市内の全ての準工業地域。

理由。本市では、中心市街地の活性化や都市機能が集積した持続可能な都市づくりを目指すため、市内に広域的に分散している全ての準工業地域においては、大規模集客施設の立地を規制する特別用途地区を指定しています。

JR 四ツ倉駅西口地区において、適正な土地利用を誘導する用途地域の変更に伴い、工業地域から準工業地域へ変更することから特別用途地区の区域を追加するものです。

16 ページをご覧願います。新旧対照表でございす。

大規模集客施設制限地区の面積を、約608ha から0.2ha 増となり、同じですが、約608ha に変更するものでございす。

四捨五入の関係上、数字に変更がございせん。

17 ページ をご覧願います。

総括図でございす。赤色旗揚げの部分が面積増となる区域でございす。

18 ページをご覧願います。

計画図でございす。濃い赤で着色された箇所が変更増とする区域でございす。四ツ倉駅周辺においては、準工業地域の既決定分と併せて、約7.0ha となります。

議案第1号、第2号、第3号の説明については、以上でございす。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

会 長	○質疑（議案第１・２・３号） はい、説明ありがとうございました。 それでは審議に入ります。 ただいま事務局より、当議案の内容について説明がありましたが、御意見や御質問などがありましたらよろしくお願いします。 はい。安藤委員お願いします。
安藤委員 （３番）	安藤と申します。１号議案に関してなんですが、Ａ地区、Ｂ地区、Ｃ地区のそれぞれの区域設定と想定されている建築予定の建物は理解したうえでなんですけれども、この区域分けを行った理由ですとか、この区分けで用途変更を企画された理由に関してご教示いただきたいと思ってます。 ２点目として、第２号議案に関しての四ツ倉駅の方の区域設定に関しても同様です。そもそもこのような区域設定を行ってるのがなぜなのかという点。 ３点目として、いずれの議案に関してもそうですけれども、区域設定を行ったうえで想定されてる建物を建築した場合ですね、周辺地域への日影規制の問題と、あとは当初すでに敷設されている道路との関係で見ると、おそらく集客がそもそも見込めるのか、集客が見込めたとして、特にそもそも小学生・児童がたくさん集まるであろう施設の横に、逆に車がいっぱい集まるであろう商業施設を盛り込んだ時に周辺地域の安全というところに関してどのように配慮されてるのか、以上３点をお願いいたします。
会 長	はい、質問ありがとうございました。 事務局よろしくお願いします。
事 務 局	はい、議長。 まず第１点ですが、元々この用途になっていた理由というところでございますが。
安藤委員 （３番）	元々というか、今回このように区分けされて用途変更を行う、附議された理由です。
事 務 局	はい。分かりました。まずスマートタウン、中央台でございますが、ニュータウンにつきましては、パワーポイント資料の６ページをご覧くださいいただければと思います。まず変更の理由としまして、新しいまちづくりをしていくにあたって、スマートシティの取り組みを進めるということ、まず庁内検討会議の方で、市の方で決定しまして、そちらの考え方について、企業の方々や市民アンケートなどを実施し、考え方を取りまとめたというところで、こちらが基本戦略ということで設定してございます。その後、地元の方の意見等々を聞きながら、望ましいまちづくりのかたち、今後この地区をどうしていくかということについて、検討を進めた結果、こういった３つの用途について、この地区に整備をしていくということに、合意形成が図られたというところで、変更していくということでございます。 Ａ地区につきましては、まず用途地域の理由になりますが、こちらは１２ページをお開きいただきまして、元々用途地域として隣接したところに第二種住居地域を設定してございますので、そちらとある程度連続する第二種住居地域を指定しているところでございます。 そこからその周りに、元々が住宅系の用途でございますので、第二種低層住居専用地域に設定していくにあたり、緩和区間として第二種中高層住

	居専用地域を設けたというところでございます。 ニュータウンについては、以上でございます。 四倉地区でございますが、24 ページをご覧くださいと思います。四倉地区につきましても、地区の方々とまちづくり検討会やワーキンググループというものを設置いたしまして、駅裏の大規模な遊休地となっていたところについての今後の活用について、いろいろ検討を重ねた結果、教育機関、学校の集約とか、そういったものを図った方がよろしいだろう、というようなことで検討を進めてきたものでございます。そちらの検討結果に合わせて、市街地再生整備基本計画を策定し、今回、用途地域の変更をしているということでございます。 四倉について、以上でございます。 安全性、既存道路との関係でございますが、既存の道路につきましては、まず学校が来るということで、通学路等の不安の声についてはワーキンググループ等の中でも出されていたところでございますが、それにつきましては歩道の整備をする、また拡幅がしばらくのところもありますので、そういうところについては、安全が確保されるようなソフト的な取り組みを進めるということで、これについては今土木課の方で検討を進めているところでございます。 日陰規制等に関してはですね、工場跡地の南側にありますが、復興公営住宅が建築されております。 そういったところと、整合性を図りながら、建物の高さ等については、25 ページをご覧くださいと思いますが、今のところは、二層式ぐらいの程度のもので計画してございます。 今後 PFI 等を含めて、事業者の提案を受けるということになっておりますが、既存の住宅に関しての日陰規制の関係等については、配慮して、計画をこれから立てていくというところでございます。
会 長	はい、説明ありがとうございました。 ただいまの説明について、御質問等、伺います。
安藤委員 (3 番)	すみません。安藤です。 つまり僕の理解ですけど、この審議会で用途変更するにあたっては、概ね当然、このような方向性でいきたいっていうようなところの枠組みがあった上で、それを実現するための用途地域設定を行うのが、この会の議論、審査の部分だと思ってるんですけど、そうした時に、高久の方に関しては、私の素人意見で恐縮ですが、もともと第一種低層住居専用地域ということで、ニュータウン化として小売分譲での販売が予定されていたところに、10 メートル規模の建物が建てられるようになる、かつ、容積率 100% となった時に、そもそも、既存住民との兼ね合いで、そういった話が理解されてるのかっていう部分があります。また道路に関しても、基本的には住居、各自宅に帰るために、この辺の地域に関しては、信号もほぼ設定されていないものと記憶してますし、各交差点ぐらいにしかないっていうのと、あと中央分離帯の関係で右折左折の制限がかなり多い地域だと考えてます。そうした時にこの A 地区が、このセンターに 10 メートルで、B 地区にも 10 メートルあった上でその周辺にさらに低層区域の住居設定を行ったとて、まず活用方法として本当に正しいのかっていうのはかなり疑問があります。 2 点目。四倉の方としては工場跡地の再利用という観点ではかなり賛同させてもらいたいんですけども、今言った通り、すでに既存道路の兼ね合い

会 長 事 務 局	で、片側 1 車線しかないところにこれほどの住民・児童が集まるような施設をつくった場合にですね、ここで予定されている駐車場の規模で車両が間に合うのかという部分と、送迎の車両を考えた際のこの周辺の渋滞の発生、渋滞発生に伴う事故、或いは施設の収益率の低下というところでの弊害がかなり大きいものではないかと考えてます。そういった点に関しての具体的な検討が、この審査会上がってくる前時点のワーキンググループでどの程度されたのかっていうところが今日の時点での資料ではちょっと読みかねますので、その点可能な範囲で補充していただきたいと思ってます。以上です。 はい、事務局お願いします。 まずニュータウンでございますが、元々第一種低層住居専用地域という一番制限が厳しい住宅用地というところが、第二種住居地域になり、商業施設の建築可能になるというところでございますが、こちらにつきましては、スマートタウンの実施計画を立てていく中で、地区住民の方等の意見については住民説明会を行ったりとかですね、あとは意見交換等なども行いまして、地元の方、地区区長さんも含めて、地元の方についてはある程度ご説明をしております。道路の関係でございますが、幹線道路、ニュータウン環状線から高久二号線に入ってくる道路になりますが、こちらについては、現在信号処理がされていない箇所でございますが、今後公安委員会等と協議をしまして、そういったところについても安全性の確保を図っていくということを考えてございます。なお、道路につきましては、開発行為の計画を立ててございますが、地区内の各住宅に入ってくる道路につきましても、計画中でございますので、そちらと整合を図りながら、安全の確保には努めて参りたいと考えてございます。 四倉でございますが、既存の道路、送迎に係る不安についてのご意見ですが、先ほど申し上げた通り、地区の方から通学路等については、不安の声が色々上がっているというのは事実でございます。 特に梅ヶ丘地区、住宅地区の中につきましては、梅ヶ丘 1 号線が一車線しかないような狭いところを通ってくることになりますので、そういった地区について、不安の声が出てはございます。ただそういった地区につきましても、先ほど申し上げました通り、安全な道路交通環境の整備を目指すということで、拡幅できるところについては拡幅を目指す、両側歩道にしていくということも計画はしてございます。続きまして、梅ヶ丘 1 号線の住宅地の中につきましては、拡幅が難しいといった側面もございまして、例えば路側帯の部分をカラー舗装にしたり、イメージハンプをつけたりして、車の低速化を図るといった工夫をしながら、今後進めていきたいと考えてございます。送迎スペースにつきましては、今ご覧いただいております 25 ページの配置計画、こちらにつきましては、今回の事業を検討するにあたってのたたき台でございまして、今後配置については検討を進めるということになりますので、駐車場の入口がその駅に向かう動線の近くで望ましいのか、学校の送迎、既存の交差点との関係等についても、今後、中の建物の配置などを詳細に検討しながら、駐車場についても改めて検討していくということになりますので、今後そういったところに配慮しながら検討をして参りたいというところでございます。民間収益施設エリアにつきましても、こちらは元々土地所有されている企業さんの方で土地利用を図っていく、ないし、募集をしていくということになりますので、そういった拠点エリアと隣接している地区ということについては、企業側も認
-------------------------	---

	識をされておりまして、我々の方とも連携を図って情報共有しているところでございますので、小学校・中学校、交通、そういったところに影響のないような、そういった土地利用が図られるように情報交換しながら検討を進めているところでございます。 以上でございます。
会 長	よろしいでしょうか。 他に御意見や御質問いかがでしょうか。 はい、松崎委員。
松崎委員 (7番)	7番松崎です。まずいわきニュータウンなんですが、ここの土地は6ページの流れを見ると、既に市の土地開発公社から、優先交渉権者の企業さんへもう分譲されているのかというのが一点。あと、その優先交渉権者っていう事業者が決まって、それからこの実施計画を作ったんでしょうが、この計画策定自体、当然市も入って、このニュータウンの今、予定されていたエリアをどんなふうに整備していくかっていうか、検討していったと思うんですが、そのなかでこのような商業地区とか、センター地区とか住宅地区って決まってきて、それに合うようなことで今回用途変更、地区計画を作りたい、変更したいっていう計画なのかなと思いますが、その辺ちょっと教えて欲しいなど。
会 長	はい、事務局お願いします。
事 務 局	はい、議長。 いわきニュータウンの分譲の状況でございますが、現在は市の土地開発公社が所有しており、土地開発公社と優先交渉権のJVさんと協定を締結しており、連名で宅地の開発許可を得るということで今進めているところでございます。開発許可を得た後に、今回4つの地区に分けて分譲をしていくということになります。開発、造成等がある程度進めた段階で、分譲というか土地開発公社から土地をお渡ししていき、段階的に権利をJVに変えていくということでございます。あと優先交渉権者等の経緯でございますが、6ページでございます。まず市で基本戦略を定め、そちらに合わせて事業予定者にサウンディング調査などを実施しまして、こういった公募条件等であれば、整備を進めることが出来るのかというヒアリングなどを行っております。その後は、スマートサービスのシーズ調査を実施してございまして、予定代表事業者の企画立案を促進、計画して35社から124のサービスを提供、提案がありました。その後基本戦略を策定し、民間事業者の募集をしております。その募集の結果、令和5年の11月に積水化学工業株式会社をはじめとする企業グループを優先交渉権に決定をいたしまして、その後また協議を進めまして、今現在の用途による開発について、基本協定を締結してございます。その基本協定の締結の後に、そのコンソーシアムの組成でございますが、こちらは地区住民の方々、学識経験者の方々等に参加をしていただきまして、この開発事業計画、実施計画のもと、地区住民の方などの意見も踏まえながら、きちんと進められているのかについては、そのコンソーシアムで確認を都度都度いただきながら、事業を進めるという体制をとってございます。以上でございます。
松崎委員 (7番)	ちょっと分かんないのは、今、底地は公社が所有しているんですよね。そうするとこの分譲はどういうふうにして、地区計画・用途の変更をして

	いって、分譲は誰が分譲していくんですか。
会 長	はい、事務局お願いします。
事 務 局	土地は、現在土地開発公社の所有でございます。造成工事を進めまして、まず1工区に分譲が可能となった段階で、1工区について、分譲をする土地の方をまずJVに譲渡しまして、そこからJVは、各住宅を建設する方々の方に土地を売買する予定でございます。
会 長	松崎委員、よろしいでしょうか。
松崎委員 (7番)	JVがその用途に沿った土地利用を促進するというか、戸建165㎡以上の住宅のマス切りとかなんかして、JVが分譲していくということでよろしいですか。
事 務 局	そうです。
松崎委員 (7番)	はい。分かりました。
会 長	その他御意見御質問いかがでしょうか。
佐藤委員 (13番)	議長、13番。
会 長	はい。佐藤委員、よろしくお願いします。
佐藤委員 (13番)	このニュータウンの関係ですけれど、そもそも論でもあるんですが、結局スマートタウンモデル地区推進事業ということで、この資料の6ページのところで住民説明会、市民アンケート、2回それぞれ実施されてきたというところでそれを踏まえて幅広い意見を集約して、基本戦略までもっていった。こういう流れになってると思うんですが、そもそものところ住民説明会の市民アンケートで出た幅広い意見がどのようにこの基本戦略に反映されたのかということをお聞きしたいなと思うんですけど。一つは幅広い意見の中身と、それが課題としてどのように抽出されて基本戦略になっていったのかという点ですね。よろしくお願いします。
事 務 局	はい、議長。 実施計画につきましては、先ほど申し上げた事業の進捗に伴い、順次立ち上げるコンソーシアムで綿密な事業調整を行うということとしております。
事 務 局	事務局都市計画課、高木と申します。先ほど説明がありました通り、令和3年度に企業説明、また住民説明会、アンケートを行って、市民の人が抱えている、特にニュータウン地区の人が抱えている課題などを整理したのが令和3年度になってございます。今スライドの参考資料でご提示させていただいておりますが、人口でいうと若年層の人口割合が大分低くなってきていると。また高齢化率が高くて、やはりニュータウン地区が分譲した時期が同じような時期の住宅団地が多いものですから、一気に学生がいなくなるとか、そういった課題も多いということがありました。また居住についても、歩いて日常生活が送れなくなってきているとか、また交通に

	についても地区内での移動がなかなか難しくなっていており、公共交通の利便性についても、向上していくのが課題という御意見もいただいております。交通については、免許返納後の手段の確保というところもございました。また地区の集会所が無いような地区もあったり、コミュニティなどの場が必要だという話とか、市全体でいうとエネルギー関係では脱炭素を図れるように積極的に取組をしていかなければならないだろうという御意見なども多く受け取っております。 スライド、見づらいですが、こちらは基本戦略に記載しておりまして、基本戦略で多い意見については、特に赤色で記載させていただいております。こういった御意見などを踏まえて、基本戦略では交通手段の確保の例示であったり、徒歩圏で歩いて買い物ができるようなスーパーを誘致しようとか、共同住宅、賃貸住宅がニュータウンはなかなか少ないといったところで、住み方なども変わっており、先ほど B 地区などには集合住宅などを立地誘導しようとしておりますが、そういったことを基本戦略ではかせていただいております。 その基本戦略に即して、事業者から総合的なまちづくりの提案を受けるため、令和 4 年度に募集を開始し、令和 5 年度に優先交渉権者から提案を受けた土地利用に基づきまして、今回 A 地区、B 地区、C 地区の土地利用が実現できるような用途地域の区域設定をさせていただいた次第でございます。
佐藤委員 (13 番)	議長。13 番
会 長	はい、お願いします。
佐藤委員 (13 番)	ありがとうございます。 そうするとモデルとしては、お話いただいたような商業地、商業施設の誘導、センター用地のところの商業施設と第二種中高層住居専用地域でそういった点のカバーすることがモデルになるってということと、それと交通については基本戦略とかにも、書いてありますね。そういうふうに記憶はあるんですが、そういった点含めて、モデルとしてきちんと成立して、実現できるようになっているというふうに理解していいんですね。
会 長	はい、事務局お願いします。
事 務 局	議長、都市計画課の高木です。モデル事業として、今回そのような土地利用について、民間事業者からご提案をいただいております。ただスーパーが、他のどこの地区でも誘致できるのかというところは、経済合理性を踏まえたうえで、商業がどこで出せるのかといった考えになります。今回は、商業の中でもデジタル技術を活用したようなスーパーや移動販売などについて行う、そういったソフト的な取組につきましては、他の地区でも実施できるのではないかと考えてございます。また商業施設、センター用地ということで A 地区にはスーパー、また公園とコミュニティ施設、集会所を誘導することになってまして、コミュニティの在り方として、スーパーや公園、地区集会所と連携をさせていくといったことについては、他の地区でもモデルになると考えてございます。
会 長	よろしいでしょうか。 その他御意見や御質問いかがでしょうか。

飯塚委員 (6番)	はい。飯塚委員、よろしくお願いします。 恐れ入ります。中央台について、教えていただきたいんですけども、戸建住宅を計画的に分譲されるということで、スマートシティなので、当然 ZEH であつたりということで、ある程度価格帯の高い住宅を建売で分譲されるということは想定できるんですけども、数も多いので、最終的にこの構成メンバーである構成企業さんが最後まで売り切れなかったとき、ということは想定されているのでしょうか。そのあたり教えていただきたいんですけども。
会 長	はい、事務局お願いします。
事 務 局	はい。まずご指摘のように ZEH 住宅等環境に配慮した建物の建築を必須としてございますので、建物自体の単価についてはある程度高くなってくるのかなと想定してございます。分譲につきましては、最低面積 165 ㎡ということで計画決定いたしますが、建坪については大きいものからある程度小さいものまで含めて、最低限度を超えないように、小さいものについても、あらゆる大きさで分譲するというような工夫は考えてございます。4 地区に 4 工区に分けて順次分譲をして参りますが、まず商業施設等の方を先行して整備を進めて参ります。商業施設に隣接して地区集会所的なものも整備して参りますので、市民サービスの向上、今回のスマートサービスの方の利便性というものを、先行して感じてもらえるような分譲のスケジュールとしてございますので、現在のところきちんと売り切って頂いて、事業を完遂していくというようなことを目指して、全体の事業を進めているところでございます。以上です。
飯塚委員 (6番)	とても良い計画だと思ってますので、そのようになるのがとてもいいことだというのは承知しているんですけども。先ほどまだ土地は公社さんの方で事業者さんが買い上げて、その時にということがあつたので、ちょっと気になったんですけども、今は大丈夫だったけれども資金繰りが悪化して、その買えなくなっちゃうとかっていうことも、最悪の場合はあるのかなというふうに考えておりまして、土地だけじゃなくて、建物も単価も高いものってなった時に、事業者さんが継続的に買えるという担保はあるんですか。
会 長	はい、事務局お願いします。
事 務 局	はい。今回は、土地開発公社の土地を造成していくのですが、公社の土地につきましては UR 都市機構から有償で譲渡を受けております。その有償譲渡を受けた価格については、かなり当時からすると安価なところがありまして、今回の造成事業につきましては、当然事業者さんに資金調達をしていただいて、資金計画として、実施計画のなかでもしっかりと造成にかかる費用を盛り込んでやっております。また宅地を分譲する際の分譲の利益のほうは、周辺は坪 20 万程度なんですけれども、そちらよりも高くするようなことは無いように売り上げを想定して、そこで造成事業も当然賄っていけるというような資金計画はいただいております。その 4 工区をきちんと造成して、公社から今回代表企業の積水化学工業と大和ハウス工業の JV に譲渡することになりますが、実施計画の策定にあたりましては、きちんと実施協定というものを締結して、それぞれの資金を記載し、今回事業を

	進めている次第でございます。
会 長	ありがとうございました。 それでは他に御意見御質問等、いかがでしょうか。 はい。菅野委員よろしくお願いします。
菅野委員 (9 番)	ニュータウンの方なんですけども、いろいろ皆さん意見出されてそれ以外の点でね、この商業施設の点で来るのは皆さん多分大いに賛成なのかなとは思いますが。ただ来たときにどのぐらいの規模のスーパーさんになるのかちょっとまだわかんないですけども。車が出入りするとか、そういう時の交通渋滞、特にこれ交差点近くになるので赤信号で待ってる時にどんどん繋がってしまうというののもちょっと想定される。例えば郷ヶ丘のマルトのところも結構渋滞しているんですよ。そういったときに周りの住宅の人がどういうふう考えてるのかなと。 住民の意見として何かそういった点から何か出ていなかったのか、或いはその何か対策、ここに商業地を持って来ようという大きな道路に面してるから、ここかなとは思いますが、その辺のちょっと心配が考えられるんですが、その辺で対策とか住民の合意とかいう点ではどうのことでしょうか。
会 長	はい、事務局お願いします。
事 務 局	はい。目立ってこれまでの住民説明会で渋滞などのことに関して、特に心配の声はございましたが、実は来月、12 月 21 日に市民の方々を対象にシンポジウムというものを開催するのですが、その回覧をした際に地区住民の方から、今ご指摘の通り交通安全についてのお電話を先日いただいた次第でございます。郷ヶ丘の商業施設につきましては、交差点から近いところに乗入口がございます、なおかつ入口が一つといったところが渋滞の要因だと考えております。今回のスーパーにつきましては、今後大店立地法などの法手続きに基づきまして、どのように交通処理をするのかといったところは、当然警察、または道路管理者の御意見を伺いながら、設定していくこととなりますが、近隣の郷ヶ丘の問題などについても、事業者と情報共有しながら、円滑な交通処理ができるように、大店立地法の手続きについても、進めていきたいと考えてございます。
菅野委員 (9 番)	わかりました。 よく住民の意見を聞いてね、セッティングして欲しいと思います。 四倉の方なんですけど、今ちょっと意見出たんですが、学校の周辺で、子供さんの送り迎え、広域の学校の生徒さんが来るようになるので、車が結構来るのかなと。私の住んでる小学校も帰りの時間になると、待ってて 10 台、20 台って並ぶんですよ。これはやっぱり地域住民から見ると危ないとかね、通るのに少し障害になるというのが生まれています。ここをどこにそういうふうに、駐車場の中に止めていいですよってなれば、それはそれで OK なんですけども。そういうことも含めて駐車場というのを作るのか。作らないとなると、グラウンドの周りとかにも、停めて待ってるっていうことになるとね、交通事故の心配もあるし、周りの住民との関係もなかなかちょっと大変なものが出てくるのかなあと思ってるんですが、その辺の考え方はどのようになっているんでしょうか。

会 長	はい、事務局お願いします。
事 務 局	はい、議長。 今委員からご指摘がありました送迎車の計画につきましては、先ほどもう申し上げましたが、25 ページの土地利用計画図につきましては、あくまで現段階での概略、このぐらいの面積規模のものが配置できますといった計画図でございます。駐車場につきましては、やはり送迎の車が心配だという意見も伺っておりますので、今後立てる計画のなかでですね、アイデアとしては委員がおっしゃったとおり、路上駐車することなく、中に滞留スペースを設けるとか。そういった工夫をしていくということで、基本計画をまとめたところでございます。今後は PFI 等の事業として実施して参りますので、そちらの事業者の選定等も含めまして、打合せのなかでそういった条件とこれまでいただいた意見などについては、できるだけ反映するようにこれから計画を立てていくところでございます。
会 長	はい。
菅野委員 (9 番)	あと先ほど回答もあったんですが、梅ヶ丘の方の通学路、狭くて拡幅はちょっと難しいということで、カラーの色をつけると言ってはありましたけども。それで地域住民の方も、散歩してる時危ない目にあったりとか、十分考えられるなと思うんですね。子供さんのためにカラー化するというのは分かりますけど、周りの住民からの不安の声みたいのは出てなかったんですか。 またその対策をどうするかという、住民との合意について、どのように進んでいるのか、お願いします。
会 長	はい、事務局お願いします。
事 務 局	住民の方からは、意見交換会等において、特に梅ヶ丘団地の中については狭いという声はいただいております。先ほど申し上げましたが、そちらについては、委員ご指摘の通り、住宅がたくさん建っている土地でございますので、拡幅整備等についてはちょっと非現実的かなというところもでございます。そういったことから、ソフト対策でカラー舗装等、走る車のスピードを抑える工夫を行うといった方向で、住民の方々の理解を得てきたところでございます。 具体的な方法につきましては、どういった建物がどういった配置で建つのか、そういった検討を今進めておりますので、併せて、例えばどのあたりまでは歩道は新しく整備するのか、車の低速化を図る工夫についてはどのようにしていくのか、これらの検討事項については、もう少し具体的にになった時点で地区の方に御意見等を伺いながら、進めていきたいと考えてございます。
会 長	はい、よろしいでしょうか。 その他、御意見御質問いかがでしょうか。 はい。概ね御意見も出尽くしたようですので、このあたりで意見を取りまとめをさせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。 はい。ただいまの質疑応答において、交通の問題、また歩行者等の安全の問題と今後事業を進めていくにあたってですね、十分注意していかなければいけない、取り組んでいかなければいけないというご指摘がありまし

	た。そのご指摘を踏まえながら事業に取り組んでいただきたいと思います。 それでは初めに議案第 1 号いわき都市計画地区計画の決定についてお諮りします。当議案について御異議ございませんでしょうか。
委 員	異議なし。
安藤委員	異議あり。
(3 番)	
会 長	どういったところでしょうか。
安藤委員	決議の問題です。
(3 番)	個人的な意見としては、異議があつて承服は致しかねます。審議会としての決議、結論はお任せします。
会 長	はい。ありがとうございます。 賛成多数と認めますので、第 1 号議案については可決とさせていただきますと思います。 それでは続きまして議案第 2 号いわき都市計画用途地域の変更についてお諮りします。 当議案について御異議ございませんでしょうか。
委 員	異議なし。
会 長	はい。 ありがとうございます。 審議の結果第 2 号議案について意義なしとされました。 続きまして議案第 3 号いわき都市計画特別用途地区の変更についてお諮りします。当議案について御異議ございませんでしょうか。
委 員	異議なし。
会 長	はい。 ありがとうございます。賛成多数と認めます。 審議の結果、第 3 号議案については異議なしとされました。
会 長	○議事（諮問事項） 続きまして事務局、諮問案件である議案第 4 号いわき市都市計画公聴会規則の変更についての説明をお願いします。
事 務 局	はい、議長。 それでは議案第 4 号について、説明させていただきます。 A4 横のパワーポイント説明資料をご用意いただきたいと思います。 説明資料の 34 ページをご覧ください。 都市計画公聴会についてでございます。都市計画公聴会は、都市計画法に基づき、都市計画に対する住民の意見を反映させる措置の一つとして行われているものであり、本市においては、県の公聴会規則に準じて、市の公聴会規則を定め、開催しているところでございます。公聴会は、都市計画の素案に対する意見を述べたい方が、公述の申請をして意見を述べる場でございますが、現行の規則は、公述の申請がない場合においても、開催

	をすることとなってございます。 次のページをご覧ください。 公聴会の開催等について定めています都市計画法第 16 条でございます。公聴会の開催は「都市計画案を作成しようとする場合において必要があると認めるとき」となっており、開催が必須なものではございません。なお、市では、これまで住民の意見を反映させるため、公聴会の開催に先立ち住民説明会等の開催をしており、丁寧な説明を行うことで、住民の皆様の理解を得てきたところでございます。一方、公聴会の開催を省略している自治体も多く存在しており、中核市で申し上げますと、62 の中核市のうち、39 の市が、公述人がいない場合の公聴会の中止を可能としています。なお福島県では、公聴会の開催の可否を各自治体の判断に委ねております。郡山市や鏡石町、大熊町などは中止を可能としていると伺っております。 次のページをご覧ください。 これまでのことを踏まえた公聴会規則の変更案でございます。 他自治体との状況等を鑑み、公述人がいない場合の形式的な公聴会の開催を省略可能とするものでございます。記載のとおり、公聴会の中止に係る条項を追加し、市長は、公述申出書が提出されない場合には、公聴会の開催を中止することができるとし、また中止したときは、その旨を公告しなければならないとするものです。 議案 4 の内容は以上でございます。 引続き、議案書について確認をお願いいたします。 A4 縦の「議案書」と、いわき市都市計画公聴会規則（案）を併せて、ご覧いただきたいと思います。 議案書の 19 ページをご覧ください。 読み上げます。 議案第 4 号「いわき市都市計画公聴会規則」の変更について、 「いわき市都市計画公聴会規則」について、次のとおり諮問する。 別紙「いわき市都市計画公聴会規則(案)」のとおり。 理由。都市計画公聴会、(以下、公聴会)は、都市計画の案を作成しようとする場合において、都市計画法第 16 条第 1 項の規定により、住民の意見を反映させるための措置の一つとして行われている。なお本市においても、いわき市都市計画公聴会規則に基づき、都市計画変更の素案に対する意見を述べる場として開催がされている。公聴会は素案の縦覧期間中に、意見を述べたい者が公述の申請を行い、その意見を述べる場として開催されるものである。公述人のいない場合の開催など、形式的な手続きを省略できることとするため、「いわき市都市計画公聴会規則」について変更しようとするものであるということでございます。 議案第 4 号については、以上でございます。 御審議のほど、よろしくお願いいたします。
会 長	○質疑（議案第 4 号） はい、ありがとうございました。 ただいま事務局より説明がありましたが、御意見や御質問などありましたらお願いします。
佐藤委員 (13 番)	議長、13 番。
会 長	はい。佐藤委員、よろしくお願いいたします。

佐藤委員 (13 番)	公述人がいないけれども実施がされていると。そういった公述人がいない場合についてはどういう中身で実施されているのか。最近の実施状況と中身をお聞かせいただきたいと思います。
会 長	はい、事務局よろしくお願いします。
事 務 局	はい、議長。都市計画課の長と申します。 最近の実施状況になりますが、過去 5 年で申し上げますと 11 回開催しております。そのうち案件自体は 20 案件ございます。 実際、公述人がいらっしゃった場合は、過去 5 年で 1 回だけ、意見を述べる方がお一人だけいらっしゃいました。その他の公述人はいらっしゃらないということになります。その他必ずではないんですが、傍聴される方がいらっしゃる場合がありますので、その方がいらっしゃった場合には、事業の内容等をご説明するという会で自体は終わっております。
佐藤委員 (13 番)	議長、13 番。そうすると実際には運用上は公述人が過去 5 年で 1 回しかいないけれども、傍聴人がいる場合は事業の説明を行って、理解していただいていたということですね。そうしますと、これは必置ではないということだったのですけれども、必要がないと言っても、実際住民説明会の趣旨と公聴会の趣旨が基本的には違いますよね。だからそういう点で現実的に必置ではないといっても、中核市でも 62 中 39 しか、39 といっても過半は超えてるんでしょうけども、必要があると認めるときは、必要がないというかね、現実的に公述人がいないときにはやらなくてもいいというようにみれることについて、全部が全部そうならないということなんですが、その躊躇しているっていうか、続けている自治体の意見なんかは、どんなふうに把握しているところですか。
会 長	はい、事務局お願いします。
事 務 局	はい、議長。県内の自治体から聞き取りをしております。福島市は、開催を必ずしもする必要がない規定になっていますが、傍聴者の方もいらっしゃるかもしれないということで、開催がされており、郡山市は、公述人がいなければ、開催しないということで、それぞれの御意見があると確認しております。
佐藤委員 (13 番)	議長、13 番。 そうすると県内各市ではどういう状況ですか、数字的には。
事 務 局	はい、議長。県内全ての確認はできていない状況になるのですが、大まかに福島県、それから福島市、郡山市、また会津若松市、その 4 つですと、福島県はいわき市と同じ規則になっておりますので、公述人の方がいない場合でも開催しますという内容になっております。県内の今言った福島市、郡山市、会津若松市は規定上開催しなくても大丈夫ということになっております。その他県内の状況ですと、確認できる範囲ですが、大熊町と鏡石町も公述人の方がいらっしゃらない場合は開催しないという状況になっておりました。以上です。
会 長	はい、よろしいでしょうか。 他に、御質問御意見いかがでしょうか。

	御意見御質問を出尽くしたようですので、この辺で取りまとめをさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。 それでは議案第４号いわき都市計画公聴会規則の変更についてお諮りします。当議案について御異議ございませんでしょうか。
委員	異議なし。
会長	はい。ありがとうございます。賛成多数と認めます。 審議の結果議案第４号については異議なしとされました。 これで本日の審議は全て終了になります。 その他、何かございましたらお願いします。 特にございませんでしょうか。 事務局からは何かございますか。
事務局	はい。議長。 私からは、次回の開催についてご連絡させていただきたいと思います。 次回の開催は３月の下旬ごろを予定しております。 詳細はまだ未定でございますので、内容等決まりましたら事務の担当から、ご連絡等をさせていただきたいと思っております。 よろしくお願いいたします。以上となります。
会長	はい、ありがとうございました。 それでは以上をもちまして私の進行役を終わらせていただきます。 皆様のご留意ご協力により、円滑な議事進行ができましたことに感謝申し上げます。ありがとうございました。
司会	○閉会 皆様、長時間にわたり、ご審議ありがとうございました。 これをもちまして第１５６回いわき市都市計画審議会を終了いたします。 皆様誠にありがとうございました。

令和 7年 1月 7日

いわき市都市計画審議会
会長 田口 重憲 様

議事録署名人 河合 伸

議事録署名人 安藤 眞史