

第112回郡山市都市計画審議会 議事録（概要）

1 開催日時

令和6年3月15日（火） 午前10時00分から午前11時30分まで

2 開催場所

郡山市役所西庁舎 5階5-1-2会議室

3 出席者

- (1) 委員 19名（20名中）
- (2) 事務局 9名

4 会議の公開・非公開の別及び傍聴者

公開 傍聴者なし

5 議題

(1) 報告事項

第111回郡山市都市計画審議会に付議された案件について

(2) 議事

議案第6号 県中都市計画地区計画の決定について（大槻町中ノ平地区計画）

(3) 協議事項

郡山市市街化調整区域地区計画運用指針の改定（案）について

各項目について事務局から説明を行い、委員の同意を得た。

6 審議内容（要旨）

(1) 報告事項

第111回郡山市都市計画審議会に付議された案件について

【事務局】

郡山市都市計画マスタープランの改定について、令和5年11月22日に公表を行った。

<委員からの主な意見・質問及び事務局の回答>

なし。

(2) 議事

議案第6号 県中都市計画地区計画の決定について（大槻町中ノ平地区計画）

【事務局】

平成31年3月31日に策定した「郡山市市街化調整区域地区計画運用指針」に基づく「大槻町中ノ平地区計画」について位置、規模、考え方など地区計画案を説明し、委員全員の同意を得た。

<委員からの主な意見・質問及び事務局の回答>

【委員】

市道三穂田熱海線を挟んだ西側に飛び地のようにになっているが、この区域の用途は決まっている

のか。

【事務局】

従業員の駐車場と伺っている。

【委員】

郡山市市街化調整区域地区計画運用指針には3つの類型があるが、これまでの決定状況は。

【事務局】

コミュニティ維持型はこれまでに事例はない。既存ストック有効活用型は宝沢東地区計画、安積町吉田地区計画の2件、立地ポテンシャル活用型は三穂田町川田二丁目地区計画、三穂田町川田一丁目地区計画の2件が都市計画決定されている。

【委員】

従業員駐車場部分以外の今回の用途はどうなっているのか。

【事務局】

物流倉庫が4区画、研究開発施設が1ヶ所と伺っている。

【委員】

具体的に示していただいた方がわかりやすいのではないかと。

【事務局】

現時点は土地利用の目的が適切かどうかを判断する段階であり、詳細は開発行為の許可申請の際に確認することとなる。

【委員】

プロセスは理解できるが、わかりやすさを共有するという視点もあっては良いのではないかと。

【委員】

郡山市市街化調整区域地区計画運用指針でのこれまでの決定状況は西部地区に偏っており、東部地区に住んでいる人間からすると、市全体が発展していくイメージが持ちにくい印象があるが、市の見解を示していただきたい。

【事務局】

次の協議事項の中でお話をさせていただきたい。

(3) 協議事項

郡山市市街化調整区域地区計画運用指針の改定（案）について

【事務局】

郡山市市街化調整区域地区計画運用指針の改定（案）について、改定の経緯、変更点、改定による効果、今後の予定等を説明し、議案のとおり委員全員の同意を得た。

<委員からの主な意見・質問及び事務局の回答>

【委員】

立地ポテンシャル活用型の対象地区の条件に「市が指定する道路に接する地域」とあるが、接し方の基準はあるのか。指定する道路を跨いだ区域となることもあり得るのか。

【事務局】

接し方には様々なケースが想定される。一概に申し上げられるものではないが、しっかりとした出入口が確保できる接点は必要となる。開発許可審査にも関わるので開発行為として問題ない形と

なるよう指導させていただきたい。また、指定する道路を跨ぐ場合も土地の有効活用の観点から判断させていただきたい。

【委員】

接する部分は理解できるが、奥行きの規定はしなくても良いのか。

【事務局】

具体的な規定はしていないが、面積要件があるため、極端な奥行き案件は発生しないものと想定している。

【委員】

国道や県道が指定されているが、これらは道路管理者に事前に相談はしていたのか。

【事務局】

特段の相談はしていなかったが、案件が生じた際にその都度協議させていただきたい。

【委員】

「市が指定する道路」に指定されると道路管理者も了承しているものと認識される可能性があるため、道路の指定にあたっては事前に相談・確認していただきたい。

【事務局】

一度詳しくご説明の場を設けさせていただきたいが、接道の許可についてはその都度ご判断いただきたい。

【委員】

市街化調整区域における既存集宅土地利用の中で「一定規模を有する既存集落」とあるが、規模の基準はあるのか。

【事務局】

開発許可の基準にも既存集落の考え方があるが、概ね50戸程度である。

【委員】

都市計画マスタープランの改定において「IT技術の活用によるまちづくり」を位置付けているが、具体的には何をするのか。

【事務局】

本市では3D都市モデルを整備しており、浸水想定エリアの3次元表示等、防災に活用しているが、今後は他の分野でも活用したいと考えている。

【委員】

今回の立地ポテンシャル活用型の指定道路の見直しでは、郡山東インターチェンジ周辺が都市計画区域内の道路しか指定されていないが、どのような取り扱いになっているのか。

【事務局】

都市計画区域外については、郡山市市街化調整区域地区計画運用指針の適用外となり、都市計画区域外における開発行為として審査されることとなる。

【委員】

立地ポテンシャル活用型の用途制限緩和で「地域振興施設」が追加されるが、具体的にはどのようなものを想定しているのか。

【事務局】

代表的なものとしては道の駅が想定されるが、他にも農産物の加工・販売を1ヶ所で行う6次化産業施設のようなものは考えられる。限定列挙できるものではないので、庁内でも議論を重ねてい

きたい。

【委員】

地域振興施設については、我々委員も慎重に審議していかなければならないと思われる。

【委員】

郡山市市街化調整区域地区計画運用指針を活用して開発行為が盛んになってきているが、一方で居住者目線も大事ではないか。例えば居住に適したゾーンでは無電柱化を進める等、市として居住しやすい環境を整備する、中心市街地に人を集めるような考え方も必要ではないか。

【事務局】

地区計画を策定するにあたっては、土地所有者や開発業者とルールを決めていくこととなるので、いただいたご意見も考慮させていただきたい。

【委員】

先ほども申し上げたが、開発が西部地域に偏っているのが現状である。東部地域は人口も減少しているし、水害のリスクも背負っているが、東西のバランスの取れたまちづくりを目指していただきたい。