

第212回仙台市都市計画審議会 議事録

日時：令和5年2月6日（月）午後3:30～

場所：エル・パーク仙台 セミナーホール

事務局

定刻となりましたので、ただいまより仙台市都市計画審議会を開催いたします。

初めに、配付資料の確認をさせていただきます。

お手元に、仙台市都市計画審議会委員名簿と座席表、議案書、また参考資料としまして、本日の議案説明用資料をお配りしております。

なお、議案書につきましては、事前にお配りしておりましたが、議案書7ページ目の下図につきまして、六丁の目元町地区の用途地域を更新しましたことから、本日改めてお手元にお配りしております。

配付資料に過不足等ございませんでしょうか。

続きまして、本日の審議会の出席について、菅野委員より、ご都合のため欠席とのご連絡をいただいております。

次に、代理出席についてご報告いたします。本日、国土交通省東北運輸局長の田中委員の代理として東北運輸局交通政策部次長佐々木敏様、国土交通省東北地方整備局長の山本委員の代理として東北地方整備局仙台河川国道事務所副所長の松原陽一様、宮城県警察仙台市警察部長の佐藤委員の代理として宮城県警察仙台市警察部庶務課長の後藤延好様にご出席をいただいております。

事務局からの報告は以上でございます。

それでは、姥浦会長、進行をよろしく願いいたします。

姥浦会長

それでは、ただいまより第212回仙台市都市計画審議会を開会いたします。

会の成立に関する件でございます。本日は菅野委員がご欠席でございますが、会は成立いたしております。

ここで、会議の公開・非公開について確認します。本日の審議については、これまでどおり原則として公開とし、特定の個人を識別し得る情報を扱う場合などに関することがあれば、必要に応じて非公開とすることによろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦会長

それでは、そのようにさせていただきます。

次に傍聴人の方へのお願いです。受付でお配りいたしました「会議の傍聴に際し守っていただきたい事項」の遵守事項をお守りの上、発言などはなさらず、静粛に傍聴くださいますようお願い申し上げます。また、傍聴席以外に立ち入らないようお願いいたします。

また、報道機関の方へのお願いです。通例では、冒頭から審議に入るまでの事務局の説明までの範囲で撮影等を認めておりますので、本日も同様にお願いいたします。

次に、今回の議事録の署名ですが、阿部委員と鈴木賢司委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

審議に先立ちまして、前回までの都市計画審議会議案の処理の経過につきまして、事務局からご報告をお願いいたします。

都市計画課長

前回までの処理状況についてご報告いたします。

お手元に配付しております議案書の2ページをご覧ください。

令和4年3月に開催いたしました第210回審議会でご審議いただいた議案第1029号から議案第1035号につきましては、令和4年6月1日に告示しております。

続いて3ページをご覧ください。

令和4年5月に開催いたしました第211回審議会でご審議いただいた議案第1036号から議案第1041号につきましては、令和4年11月1日に告示しております。

また、諮問第16号仙台市「杜の都」景観計画の変更につきましては、令和4年6月6日に都市景観法に基づき告示を行い、令和4年11月1日より変更内容が適用されております。

処理状況については以上でございます。

姥浦会長

ただいまご説明いただきました事務局からの報告につきまして、何かご質問、ご意見等ございますでしょうか。

一 同

なし。

姥浦会長

特段ございませんので、それでは審議に入りたいと思います。

本日の議案は1件でございます。

諮問第17号仙塩広域都市計画 区域区分の見直しに係る仙台市案について、事務局からご説明をお願いいたします。

都市計画課長

諮問第17号仙塩広域都市計画 区域区分の見直しに係る仙台市案についてご説明いたします。

議案書は4ページからになります。

概要を前方スライドにてご説明したいと思いますので、前方スライドをご覧ください。

初めに、検討の経過と今後の手続の流れについてでございます。

区域区分の見直し、通称線引き見直しにつきましては、これまで見直し案作成に係る方針の取りまとめや見直しを行う箇所などを都市計画協議会にて検討を進めてまいりました。

本日は、これまでの検討を踏まえ取りまとめました宮城県へ申出を行う線引き見直しの仙台市案を諮問し、確定してまいりたいと考えております。

その後の手続につきましては、区域マスタープランの策定主体であります宮城県が各市町村からの申出を検討しまして、区域マスタープランの見直し案を各市町村へ通知することとなります。

その後、国交省や農水省などの関係機関と調整を重ねまして、令和6年3月頃に予定します宮城県都市計画審議会で区域マスタープランを決定し、令和6年5月の告示を予定しております。

なお、この区域マスタープランで編入地区として位置づけされた地区につきましては、事業の進捗状況を見極めながら、令和6年3月以降の仙台市都市計画審議会で区域区分の変更を審議し、市街化区域編入に関する都市計画等を決定する流れとなります。

次に、第8回線引き見直し案作成に係る市の方針についてご説明いたします。

第8回線引き見直し案作成に係る方針は、市街化区域への編入を検討する方針1と市街化調整区域へ編入を検討する方針2となっております。

方針1は、方針1-1. 鉄道駅徒歩圏で、地域の特性を生かした魅力・活力を生み出す地区と、方針1-2. 地域経済を支える工業・流通・研究施設の立地を図る地区に限定し

て市街化区域へ編入を行うこととしておりました。

方針2は、市街地の豊かな自然環境の保全が必要な地区や未利用地につきまして、市街化調整区域への編入を進めることとしておりました。

なお、この方針は昨年6月23日に市ホームページ等で公表するとともに、線引き見直しを検討する地区について相談を受け、本市の方針と照らし合わせながら検討地区の要望を受け付けました。

それでは、線引き見直しによって市街化区域への編入を行う地区についてでございます。

こちらに示す10地区は、各地区から資料提出のあった現時点で想定される土地利用計画や事業計画などを基に、立地性や土地利用、事業性などを評価し、仙台市案へ位置づけることとしております。

土地利用計画などの各地区の概要は、この後地区ごとに説明いたします。

ここからは市街化区域への編入を行う地区へ位置づける10地区につきまして、地区の概要と土地利用計画についてご説明いたします。

初めに、泉中央西地区でございます。

こちらは市の方針1-1. 鉄道駅徒歩圏で、市街化区域への編入を検討する地区になります。地下鉄南北線泉中央駅の西側、駅から半径1キロメートルに含まれる場所に位置する約21.4ヘクタールの農地や宅地として利用されている土地で、商業・業務・居住の土地利用を土地区画整理事業にて検討している地区でございます。

こちらは、泉中央西地区の土地利用計画になります。住宅や地区内居住者向けの商業施設などが計画されており、泉中央駅周辺の良好な居住環境の形成と暮らしの利便性を高めることが期待される土地利用計画になってございます。

この地区は、都市軸となる地下鉄沿線のまちづくりを推進するとともに、土地区画整理事業の実施による計画的な基盤整備と土地利用が見込まれ、本市が目指す機能集約型の都市づくりにも資する土地利用が図られることから仙台市案へ位置づけるものでございます。

次に、荒井駅北地区でございます。

こちらでも市の方針1-1で検討する地区になります。地下鉄東西線荒井駅の北側、駅から半径1キロメートルに含まれる場所に位置する約18.5ヘクタールの農地として利用されている土地で、商業・研究・居住の土地利用を土地区画整理事業にて検討している地区でございます。

こちらが荒井駅北地区の土地利用計画になります。住宅や商業施設などが計画されており、荒井駅周辺の暮らしの利便性を高めるとともに、新たなにぎわいの創出が期待される土地利用計画となっております。

こちらの地区につきましても、都市軸となる地下鉄沿線のまちづくりを推進するとともに、土地区画整理事業の実施による計画的な基盤整備と土地利用が見込まれ、本市が目指す機能集約型の都市づくりにも資する土地利用が図られることから仙台市案へ位置づけるものでございます。

次に、上愛子樋田地区です。

こちらも市の方針1-1で検討する地区になります。JR仙山線愛子駅の南西、駅から半径1キロメートルに含まれる国道48号沿いの場所に位置する約4.8ヘクタールの雑木林や宅地となっている土地で、居住での土地利用を土地区画整理事業にて検討している地区でございます。

こちら上愛子樋田地区の土地利用計画になります。戸建住宅による住居系の土地利用が計画されており、愛子駅周辺の良い居住環境の形成が見込まれます。

この地区は、鉄道駅徒歩圏の暮らしの質の向上やにぎわいを創出するとともに、土地区画整理事業の実施による計画的な基盤整備と土地利用が見込まれ、本市が目指す機能集約型の都市づくりにも資する土地利用が図られることから仙台市案へ位置づけるものでございます。

次に、愛子東地区でございます。

こちらは市の方針1-1、鉄道駅徒歩圏と方針1-2、工業・流通・研究施設の両方の方針で市街化区域への編入を検討する地区になります。愛子駅の南東、駅から半径1キロメートルに含まれる国道48号沿いの場所に位置し、約24.3ヘクタールの農地や宅地として利用されている土地で、商業・居住と物流での土地利用を土地区画整理事業にて検討している地区でございます。

こちらは愛子東地区の土地利用計画になります。愛子駅から概ね1キロ圏内を中心に住宅や地区内居住者向けの商業施設などが計画されており、愛子駅の良い居住環境の形成と暮らしの利便性を高めることが期待されるとともに、駅1キロ圏から外れる区域につきましては、流通業務施設を中心に地区内幹線道路や公園、調整池を配置するなどの土地利用が検討されております。

この地区は、鉄道駅徒歩圏の暮らしの質の向上やにぎわいの創出と土地区画整理事業の実施による計画的な基盤整備と土地利用が見込まれるため、仙台市案へ位置づけするものでございます。

次に、愛子南地区です。

こちらは方針1-2、工業・流通・研究施設で、市街化区域への編入を検討する地区になります。愛子駅の南西、国道48号沿いの場所に位置し、先ほど説明した③の上愛子樋田地区の南側の約11.2ヘクタールの農地として利用されている土地で、物流での土地利用を土地区画整理事業にて検討している地区でございます。

こちらは愛子南地区の土地利用計画になります。物流業務用地を主とした土地利用を計画しています。

なお、隣接する既存市街地の土地利用は、国道48号沿道の商業・業務系と高低差のある地形の既存住宅であり、流通業務施設の立地による周辺への影響は小さいものとなっております。

こちらの地区も市の方針に合致するとともに、土地区画整理事業の実施による計画的な

基盤整備と土地利用が見込まれるため、仙台市案に位置づけるものでございます。

次に、郡山北目地区です。

こちらの方針1-2で検討する地区になります。長町インターチェンジの北側に位置する場所で、約46.3ヘクタールの農地や公共施設として利用されている土地で、主に物流施設での土地利用を土地区画整理事業にて検討している地区でございます。

こちら郡山北目地区の土地利用計画になります。物流業務用地を主としつつ、周辺の既存市街地との間には既存住宅を含む住居系及び業務系の土地利用を計画してございます。

なお、流通業務施設と既存住宅の間には、居住及び業務系土地利用のエリアや地区内幹線道路、公園や調整池を配置するなど、既存の市街地との調和や環境に配慮した土地利用が検討されております。

こちらの地区も市の方針に合致するとともに、土地区画整理事業の実施による計画的な基盤整備と土地利用が見込まれるため、仙台市案とするものでございます。

次に、権現森山地区です。

こちらの方針1-2で検討する地区になります。葛岡ごみ焼却場の近くに位置しておりまして、都市計画道路八乙女折立線を経由して宮城インターチェンジへアクセスできる場所で、約7.9ヘクタールの雑種地として土地利用されている地区で、物流での土地利用を開発行為にて検討している地区でございます。

こちらは権現森山地区の土地利用計画になります。物流業務用地を主とした土地利用計画を計画しています。

なお、隣接する既存市街地の土地利用は、都市計画道路八乙女折立線沿道の商業・業務系であり、流通業務施設の立地による周辺への影響は小さいものとなっております。

この地区は、開発行為の実施による計画的な基盤整備と計画で示された物流施設の立地が見込まれるため、仙台市案に位置づけるものでございます。

次に、上谷刈中沢地区です。

こちらの方針1-2で検討する地区になります。都市計画道路八乙女折立線と北四番丁大衡線が交差する場所に位置する約3.6ヘクタールの農地として利用されている土地で、物流での土地利用を開発行為にて検討している地区でございます。

こちらは上谷刈中沢地区の土地利用計画になります。物流業務用地を主とした土地利用を計画してございます。隣接する既存市街地の土地利用は、都市計画道路沿道の商業・業務系であり、流通業務施設の立地による周辺への影響は小さいものとなっております。

こちらの地区も、開発行為の実施による計画的な基盤整備と計画で示された物流施設の立地が見込まれるため、仙台市案とするものでございます。

次に、柳生前原南地区です。

こちらの方針1-2で検討する地区になります。柳生中学校の東側で、仙台市と名取市の市境に位置する場所で、約0.1ヘクタールの雑種地として利用されている土地で、物流での土地利用を開発行為にて検討する地区です。

なお、対象地の南側、名取市側は市街化調整区域となっており、宅地として土地利用されている状況でございます。

こちらは柳生前原南地区の土地利用計画になります。交通利便性を生かした物流施設としての土地利用を図るため、用途地域や地区計画で建築物の用途等を制限することとしており、その内容が土地利用と整合しております。

こちらの地区も、開発行為の実施による計画的な基盤整備と計画で示された物流施設の立地が見込まれるため、仙台市案とするものでございます。

市街化区域編入地区の最後でございますが、中野地区でございます。

こちらの方針1-2で検討する地区になります。仙台塩釜港の中で、宮城県が行う公有水面埋立事業によって埋め立てられた約5.4ヘクタールの土地で、工業系の土地利用を検討する地区でございます。

こちらが中野地区の土地利用計画になります。仙台塩釜港港湾計画に位置づけのある高松ふ頭として、公有水面埋立事業による基盤整備が行われた地区になります。

この地区は、公有水面埋立事業による計画的な基盤整備が行われた土地であり、高松ふ頭として供用される予定であるため、仙台市案とするものでございます。

続きまして、線引き見直しによって市街化調整区域への編入、いわゆる逆線引きを行う地区についてでございます。

市街化調整区域への編入の要望はございませんでしたが、こちらに示す9地区は、市の方針2で示す「市街地の豊かな自然環境の保全が必要な地区や未利用地」に合致する地区でございます。本市にて検討し、仙台市案として位置づけるものでございます。

初めに、燕沢三丁目地区です。こちらは平成27年4月に都市計画決定いたしました燕沢三丁目特別緑地保全地区の約0.9ヘクタールを逆線引きし、引き続き緑地として保全を図っていくものでございます。こちらは平成30年5月告示の前回の区域区分見直し以前に都市計画決定されておりますが、今回5ヘクタール未満の小規模な区域が穴抜け状の市街化調整区域となる場合も、特別緑地保全地区のように都市内における自然環境の保全を目的とした都市計画決定がされている場合には逆線引きへの見直しを行うことができる旨、区域区分見直しを行う主体である宮城県から示されたことから、今回市街化調整区域への編入を行うものでございます。

次に、柊江地区でございます。こちら平成27年4月に都市計画決定いたしました柊江特別緑地保全地区の約3.4ヘクタールを逆線引きし、引き続き緑地として保全を図っていくものでございます。

次に、八木山弥生町地区です。こちらは令和3年5月に都市計画決定いたしました八木山弥生町特別緑地保全地区の約0.7ヘクタールを逆線引きし、引き続き緑地として保全を図っていくものでございます。

次に、東原地区です。こちらは令和3年5月に都市計画決定いたしました東原特別緑地保全地区の約1.9ヘクタールを逆線引きし、引き続き緑地として保全を図っていくもので

ございます。

次に、中山二丁目地区です。こちらは令和4年6月に都市計画決定いたしました中山二丁目特別緑地保全地区の約0.3ヘクタールを逆線引きし、引き続き緑地として保全を図っていくものでございます。

次に、郷六地区でございます。こちらは市街化調整区域に隣接する既存市街化区域の中で、今後土地利用が見込まれない約4.6ヘクタールの未利用地を逆線引きし、地区南側の郷六特別緑地保全地区などと合わせた緑地として保全を図っていくものでございます。

次に、栗生地区です。こちらは市街化調整区域に隣接する既存市街化区域の中で、今後土地利用が見込まれない約15.1ヘクタールの未利用地を逆線引きし、地区南側の蕃山特別緑地保全地区などと合わせた緑地として保全を図っていくものでございます。

次に、七北田地区です。こちらは七北田公園南側に位置する一級河川七北田川流域で、これまで一部を市街化区域にしておりました。このたび、河川堤防の位置が確定した区域約8.3ヘクタールを逆線引きし、引き続き河川としての保全を図っていくものでございます。

市街化調整区域に編入する地区の最後、蒲生地区でございます。こちらは蒲生北部土地区画整理事業と堤防整備により市街地としての区域が確定したことから、約4.8ヘクタールを逆線引きするものです。

以上が今回諮問させていただく線引き見直しに係る仙台市案の説明となります。

姥浦会長

ご説明ありがとうございました。

この内容につきまして審議に入りたいと思いますが、加藤委員が候補地区の1つの地区の権利者であることから、一時退席していただき、本件の審議終了後にお戻りいただきたいと存じます。加藤委員、ご退席をお願いいたします。

ただいまご説明いただきました内容につきましてご意見をいただきたいと思います。ご意見、ご質問等ございましたら挙手をお願いいたします。菊地委員、どうぞ。

菊地崇良委員

今回、かなり多くの場所が市街化区域に編入されるということでもあります。まず、今我々が抱える人口減少、高齢化、災害の激甚化や、また仙台地域においては、いわゆる4病院統合の問題において医療体制をどうするかということがあります。今回の市街化区域編入は、そこに大きく貢献、あるいは関わるところかと思ってお話を伺っておりました。

人口減少社会に立ち向かうために、特に今ご当局のほうでは立地適正化計画の策定を進めておられているところでもありますけれども、今回想定されている中の3つぐらいが、ち

ようど地下鉄、あるいはJRという鉄軌道の1キロ以内の開発であります。ここは非常に都市計画上、あるいは今後のまちづくりに対応する影響力が大きいと思っております。ついては、いわゆる病院のことも含み、あるいは健康増進のことも含みながら、都市軸の中に公益性・公共性が高い役割を引き続きしっかりと指導していただきたいということがまず1点であります。

2点目でございます。災害の激甚化の中で、今回見ると、防災池、貯水池があるところもありますが、ないところもあります。143.5ヘクタールの土地が都市化したことによって、いわゆる災害への及ぼす影響というのも非常に危惧されます。都市排水について、ここも大事なところだと思っておりますので、この2点目については、しっかりと関係当局と進めたいと思っておりますが、現在のその留意事項等については、あったら教えたいと思っております。

3点目であります。逆線引きで、何箇所かが市街化調整区域に編入されるというところでもあります。動植物の保護というところも大事でありますので、ここについても、関係局等とよく調整しながら、効果的にそういった自然環境の保全ができるように進めたいというところでもあります。

1と3については特にコメントは要りませんが、2点目について、どんなお考えでいらっしゃるのか教えていただければと思います。

姥浦会長

事務局、いかがでしょうか。防災、排水の問題です。

都市計画課長

各地区で市街化されますと、例えば浸水被害などの具体的な影響が心配されるということで、市としてはどう考えているのかということですが、今回は仙台市案として位置づけるものでございまして、ご意見のあったような課題があることも踏まえまして、その対応を含めた事業計画につきまして、今後、詳細について地域や開発事業者と協議を進めて、市街化区域に位置づける際にはしっかりと検討してまいりたいと考えてございます。

姥浦会長

よろしいでしょうか。ありがとうございました。

ほかの皆様方、いかがでしょうか。庄司委員、どうぞ。

庄司俊充委員

庄司でございます。

上谷川中沢地区の市街化調整区域から市街化区域に変更という部分で、パークタウン、泉インターチェンジのほうから北四番丁大衡線という道路にかぶっているんですけども、これはどういうことなのか、ご説明をお願いしたいなというふうに思います。

姥浦会長

事務局、お願いします。

都市計画課長

今回市街化区域に編入する地区につきましてこちら実は今の市街化区域の線が道路内に筆界として市街化区域と市街化調整区域の線が入っていますので、宅地部分を市街化区域に編入するとともに、その道路内にある市街化調整区域も併せて市街化区域編入を行うということでございます。

庄司俊充委員

これまで道路について、市又は県の手続がされていなかったということになりますか。

都市計画課長

現状の市街化区域、市街化調整区域の区域界におきましては、道路内で、その線形が直線になっていない、一律になっていないという状況でございます。

庄司俊充委員

それも含めて今後直していくということですよ。

都市計画課長

そのとおりでございます。

庄司俊充委員

分かりました。

姥浦会長

ありがとうございます。ただしこの部分についてだけであって、全体に直すというわけではないですね。はい、ありがとうございます。

ほかの皆様方はいかがでしょうか。どうぞ。

鈴木広康委員

土地利用計画の中で、凡例でお示しをいただいている部分で、調整池というのと防災調整池という表現が2つありますが、この調整池と防災調整池、いわゆる利用の部分では違うものなのかというところ確認をいたします。

都市計画課長

調整池、防災調整池、それぞれ書いてございますが、実質的な利用としては変わらず、それぞれ全て調整池とお呼びして構いません。

鈴木広康委員

調整池ということの位置づけで、了解でございます。

その上で、この郡山北目地区の調整池については、区域が46.3ヘクタールですので、2つ必要であるということになるかと思いますが、この地域は内水氾濫もありますので、これからの土地利用で詳細がつくられていくのだと思うんですけども、現況、この2つは確実に必要だというような部分で今回ご提示されているものなのか、確認をさせていただければと思います。

都市計画課長

現状の土地利用計画について、おおよそこのくらい必要であろうという前提の下に、土地利用計画を記載してございます。なお、当該地区につきましては、雨水排水施設の整備ですとか、土地のかさ上げなど必要な浸水対策が行われるように今後協議を進めてまいりたいと考えてございます。

姥浦会長

ほかの皆様方、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ただいまご説明いただきました諮問第17号仙塩広域都市計画区域区分の見直しに係る仙台市案については、意見なしということでよろしいでしょうか。

一 同

なし。

姥浦会長

それでは、ただいまの諮問につきましては、意見なしということにいたします。

なお、仙台市案につきましては意見なしといたしますけれども、本件につきましては周辺市町村における区域区分見直しの検討状況等により、仙台市の都市構造に影響を及ぼす可能性もあることから、宮城県においては都市圏全体を見据えた上で、各自治体から申出のあった地区について、適正に評価・調整を行うよう、市案の提出時に宮城県に申し添えるべきと考えますが、事務局としてはいかがでしょうか。

都市計画課長

ただいまいただきましたご意見を踏まえまして、仙台市案の提出時に、宮城県に対しまして広域調整に係る意見を申し添えたいと思います。

内容につきましては、後日調整の上、決定したいと思います。いかがでしょうか。

姥浦会長

ありがとうございます。

それでは、市案の提出時に、仙台市から意見を申し添えていただくということにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦会長

その内容と調整のプロセスにつきましては、時間もございませんので、審議会を代表して私に一任させていただければと思いますが、よろしいでしょうか。

一 同

異議なし。

姥浦会長

ありがとうございます。

この件につきましては、協議会でも何度か出てきた話ですので、皆様方にもお諮りし、ご意見をいただいた上で最終的には決めてまいりたいと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、そのように進めることといたします。

加藤委員につきましては、お戻りいただければと存じます。

ほかになれば、次第4、その他に進みます。

事務局のほうから報告事項があるということでございますので、よろしく願いいたします。

事務局

事務局より、次回の開催日程についてご報告いたします。

お手元に配付しております座席表の裏面をご覧ください。

次回の第213回都市計画審議会は、令和5年3月22日水曜日午後2時から市役所本庁舎2階第一委員会室にて開催を予定しておりますので、よろしく願いいたします。

事務局からの報告事項は以上でございます。

姥浦会長

ありがとうございました。

審議会の円滑な進行にご協力いただきましてありがとうございました。

以上をもちまして、第212回仙台市都市計画審議会を閉会いたします。