

第216回仙台市都市計画審議会 議事録

日時：令和5年11月30日（木）午後2：00～

場所：仙台市役所8階 第一委員会室

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。

はじめに、配布資料の確認をさせていただきます。本日お配りした資料は、仙台市都市計画審議会委員名簿と座席表、議案書、また参考資料として、左上をホチキス止めした本日の議案説明用資料6セット、最後に、宮城県土木部都市計画課長あての通知文書案1枚となります。

なお、製本されております議案書につきましては、事前にお配りしておりますが、お持ちでない方がいらっしゃいましたら事務局までお知らせ願います。配布資料に過不足等ございませんでしょうか。

審議会に先立ちまして事務局より報告がございます。お配りしました仙台市都市計画審議会委員名簿をご覧ください。

このたび、市議会議員の委員の方々の委嘱期間満了に伴い、市議会議長に委員の推薦をお願いし、ご推薦いただきました7名の方々に委員を委嘱させていただきましたので、ご紹介いたします。

はじめに、加藤和彦委員でございます。

続きまして、高橋たくみ委員でございます。

続きまして、嶋中貴志委員でございます。

続きまして、鎌田城行委員でございます。

続きまして、加藤けんいち委員でございます。

続きまして、山下純委員でございます。

続きまして、石川建治委員でございます。

続いて、本日の審議会の出席につきまして、阿部委員、大坪委員、谷本委員、今野委員、嶺岸委員、菅野委員、鈴木委員から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石谷委員の代理として、東北運輸局交通政策部次長小野寺実様、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鳴海芳紀様、宮城県警察仙台市警察部長の横山委員の代理として、宮城県警察仙台市警察部庶務課長の佐々木金美様にご出席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。

姥浦道生会長

それでは、ただいまより第 216 回仙台市都市計画審議会を開会いたします。

会の成立につきまして、本日は阿部委員、大坪委員、谷本委員、今野委員、嶺岸委員、菅野委員、鈴木委員がご欠席ですが、仙台市都市計画審議会条例第 5 条第 2 項に定める定足数を満たしているため、会は成立しておりますことをご報告させていただきます。

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。

姥浦道生会長

ありがとうございます。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いたします。また、傍聴席以外には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、本日も同様をお願いいたします。

次に、今回の議事録の署名ですが、青木委員と高橋委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは続きまして次第の 2、報告に入りたいと思います。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経過につきまして、事務局からご報告をお願いします。

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。

お手元に配布しております議案書の 2 ページをご覧ください。

令和 5 年 8 月に開催いたしました、第 215 回審議会でご審議いただいた議案第 1045 号「仙塩広域都市計画駐車場の変更」及び議案第 1046 号「仙塩広域都市計画公園の変更」につきましては、令和 5 年 9 月 1 日に告示しております。

処理状況については以上でございます。

姥浦道生会長

はい。ありがとうございます。

ただいま、事務局からご報告いただきました点につきまして、ご質問、ご意見等はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、特段無いようでございますので、次第の3、議題に入って行きたいと思います。

本日は議案9件と諮問1件の10件でございます。

事務局から本日の議案の進め方についてご説明をお願いいたします。

都市計画課長

本日の議案の進め方についてご説明いたします。

議案書の1ページをご覧ください。

本日は、議案第1047号から議案第1055号までの議案9件と、諮問1件の10件となっております。

まず、議案第1047号から議案第1049号までの岩切羽黒前地区をまとめてご説明し、ご審議いただきたいと思います。

次の議案第1050号から議案第1052号までの一番町三丁目七番地区も同様でございます。残る議案、諮問の案件につきましては、それぞれご説明し、ご審議いただく流れで進めさせていただきますと思いますがいかがでしょうか。

姥浦道生会長

よろしいでしょうか。ありがとうございます。それでは、今、事務局からご提案のあった進め方で進めまいると思います。

それでは議案第1047号から議案第1049号岩切羽黒前地区について、ご説明をお願いいたします。

都市計画課長

それでは岩切羽黒前地区について、ご説明いたします。

議案は、第1047号用途地域の変更、第1048号高度地区の変更、第1049号地区計画の決定です。

議案書は3ページからになります。前方のスクリーンでご説明いたします。

今回、都市計画の変更、地区計画の決定を行う岩切羽黒前地区の位置についてご説明いたします。

本地区は、JR岩切駅の北西約1km、北四番丁岩切線の西に位置してございます。土地区画整理事業によって都市基盤の整備が進められており、赤色に示している本市と利府町にまたがる10.8ヘクタールの区域を土地区画整理事業施行地区としてございます。

本地区では土地利用計画の詳細が確定したことから、本市と利府町の行政界の一部が新たに整備された道路等の明確な地形地物に変更されます。それに伴いまして、用途地域の変更及び高度地区の変更、また、土地利用計画に合わせて地区計画の決定を行うものでございます。

こちらは航空写真です。

区画整理事業が行われる区域は、周囲を住宅系の既存市街地に囲まれた東西約200m、南北約500mの丘陵地で、元の土地利用は山林でございます。事業区域のうち、仙台市域は線引き当初より市街化区域でございまして、利府町の区域は令和2年に市街化区域に編入されたところでございます。今回、一体的に土地区画整理事業を行うものでございまして、青の線で示している界線が現行の行政界、緑の線でお示した界線が変更後の新行政界になります。

こちらは土地利用計画でございます。薄い黄色のエリアが、戸建住宅地が主体となった計画でございまして、本市、利府町にそれぞれ濃い青色の集会所の建築を予定している公益施設用地、水色の防災調整池、緑色の公園・緑地がございます。

行政界の変更の概要についてご説明いたします。青の点線でお示した界線が現行の行政界、緑の線でお示した界線が変更後の新行政界となります。赤色で示している部分が、行政界変更に伴いまして、利府町から仙台市へ編入する区域、オレンジ色で示している部分が、仙台市から利府町へ編入する区域となります。この行政界の変更に伴いまして、今回用途地域と高度地区について変更するものでございます。

まず、用途地域の変更についてご説明します。

議案書は3ページからになります。赤色で示している部分が、今回用途地域を変更する区域です。利府町から編入される区域の一部が第一種低層住居専用地域であることから、仙台市域の用途地域の連続性を図る為、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更します。

続きまして高度地区の変更についてご説明します。

議案書は8ページからになります。仙台市域内については、北側敷地の日照を確保し良好な住環境を保護するために、用途地域に応じた高度地区を指定することとしています。

高度地区は、用途地域に応じて第1種から第4種まで4種類あり、それぞれ北側の敷地境界線からの距離に応じて、建築物の高さを制限しているものでございます。

赤色で囲んだ利府町から仙台市に編入される区域について、用途地域が第一種住居地域となりますことから、新たに第3種高度地区を指定します。また、あわせて仙台市から黄色で囲んだ利府町に編入される区域につきましては、現在指定している第3種高度地区を廃止い

たします。

次に地区計画の決定についてご説明いたします。

議案書は14ページからになります。今回、良好な住環境の形成を図るため、土地利用計画に合せて、地区整備計画として地区全体を一般住宅地区に指定します。

なお、これから説明いたします地区計画の内容は、街並みの調和が図れるよう、利府町においても同様の地区計画となるよう調整を行ったものでございます。

地区の目標についてです。

土地区画整理事業により基盤整備が行われる本地区において、地区計画を定めることにより、地区内における適正な土地利用を誘導し、将来にわたり良好な住環境の形成を目指します。

続いて、土地利用についてです。

周辺環境と調和のとれた住環境の形成を目指し、低層住宅を主体としながら、周辺住民の日常生活に係るサービス施設の立地を図ります。

続きまして、建築物等の用途の制限についてです。

スライドには建築できない用途を挙げておりますが、低層住宅を主体とした土地利用を図ることから、戸建住宅や、幼稚園や保育所などの子育て施設、コンビニエンスストアなどの地域住民のためのサービス店舗、そして集会所などの施設の立地を可能としています。

続きまして、敷地面積の最低限度についてです。

敷地面積の最低限度を165㎡として定め、土地の細分化を防ぐこととしています。

壁面の位置の制限についてです。

周辺への圧迫感を和らげ、良好な住環境の形成を図るため、全ての道路から1m以上セットバックすることとしています。

続きまして、建築物の高さの最高限度についてです。

建築物の高さの最高限度を10mとして定め、低層住宅を主体とした街並みの形成を図ることとしています。

次に、形態又は色彩その他の意匠の制限についてです。

屋外広告物を設置する場合は、美観風致を害しないものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならないこととします。

最後に、垣又はさくの構造の制限についてです。

道路に面して垣又はさくを設置する場合は、公益上やむを得ない場合を除き、生垣または植栽を併用した透視可能なさく等とします。

今後のスケジュールになります。

令和6年1月31日の行政界変更の効力発生に合わせ、用途地域、高度地区、地区計画それぞれの告示を行う予定となっております。岩切羽黒前地区に関連する議案の説明につきましては以上でございます。

なお、これらの案件につきまして、10月17日から10月30日までの二週間、都市計画の

案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

ご審議よろしくお願いたします。

姥浦道生会長

ありがとうございました。

それでは、ただいまご説明いただきました内容につきまして、ご意見ご質問等ございましたら挙手をお願いいたします。ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは特に無いようでございますので、ただいまご説明いただきました岩切羽黒前地区につきまして、原案どおり承認してもよろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦道生会長

はい。ありがとうございます。それでは、承認することといたします。

では、続きまして、議案第 1050 号から議案第 1052 号一番町三丁目七番地区について、ご説明をお願いいたします。

都市計画課長

それでは、一番町三丁目七番地区に関連する議案についてご説明いたします。

議案は第 1050 号都市再生特別地区の変更、第 1051 号第一種市街地再開発事業の決定、及び第 1052 号地区計画の変更についてでございます。

議案書は 21 ページからになります。前方のスクリーンでご説明いたします。

本案件は、1 番から 5 番、このような流れでご説明いたします。

まず、地区の概要についてです。

一番町三丁目七番地区は、スクリーンの図のとおり、仙台駅より西方約 750m の場所に位置しており、東二番丁通と広瀬通が交差する角地の一街区で、約 1.8ha の地区でございます。地下鉄広瀬通駅やアーケードに近接しております。

本地区については、令和 5 年 6 月 29 日付で一番町三丁目七番地区市街地再開発事業準備組合より、都市計画法第 21 条の 2、及び都市再生特別措置法第 37 条の規定に基づき、都市計画の提案がなされました。

ここで都市計画提案制度についてご説明いたします。

本制度は、土地所有者等により、主体的、積極的に都市計画に関わることができるよう平成 14 年度に創設された制度でございます。都市計画の提案を受けた場合、本市が提案に基づく都市計画の決定や変更を行うかどうかを検討し、行う必要があると判断した場合は、画面の左側の流れに沿って、通常の都市計画と同様に手続きを進めることとなります。一方、行う必要がないと判断した場合には、都市計画審議会の意見をお聞きした上で、その旨を提案者にお知らせすることになるものです。

本市の判断にあたりましては、スクリーンに示す 4 つの事項について考慮し判断することとなります。

続いて、事業の概要についてご説明いたします。

今回は都市再生特別措置法第 37 条に基づく、都市再生特別地区にかかる都市計画提案がなされましたので、内容に先立ち、都市再生特別地区についてご説明いたします。

都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域内において、国が定める地域整備方針に沿った都市開発事業等を迅速に実現するため、都市再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることを目的とした都市計画であり、事業者の創意工夫を活かした、優良なプロジェクトに対して、用途や容積率などの規制を緩和するものでございます。

これまで、本市では図の①から③の場所において 3 件指定した事例がございます。

今回の計画地は、都市再生緊急整備地域と、令和 2 年 9 月に新に指定された特定都市再生緊急整備地域の両方のエリア内に入っている案件でございます。

それでは、今回の都市開発事業の概要についてご説明いたします。まずこちらは建築計画の概要でございます。

本地区は北街区と南街区に分けられ、北街区は、地上 24 階建てで、業務や商業、宿泊施設等の用途が予定されています。

南街区は、地上 35 階建てで、業務や商業、ホール等の用途が予定されています。本事業で整備される機能としましては、左の図のとおり、両街区とも低層階部分に店舗等の賑わい施設やイノベーション創出機能を配置し、2 階 3 階にはカンファレンス機能が配置されてございます。

また、南街区の 3 階には多目的ホール、北街区の 19 階より上には宿泊機能を配置し、それ以外は高機能オフィスとなる予定でございます。

これらの機能と合わせて、右側の 1 から 4 に掲げている 4 つの都市再生に資する取組みを実施いたします。

次より、取組みごとに内容をご説明いたします。

まず、1. 広瀬通駅・電力ビル前バス停を起点とし、周辺のまちににぎわい機能をつなぐ、駅まち一体の基盤強化についての取組みです。

一つ目としまして、交通結節空間の創出や、電力ビル前バス停付近の自動車交通の改善を行います。

近接する広瀬通駅の地下道から直接ビルに接続させ、地上・地下の一体的な空間を整備す

るとともに、バス停の利用者に配慮した待合スペースを整備することにより、交通機能の結節性を強化します。

また、バス停の前後にあった既設の駐車場出入口を廃止し、併せてバス停車スペースを拡張させることにより、交差点付近の自動車交通の改善を図ります。

二つ目としまして、周辺のまちに賑わいをつなぐ歩行者ネットワークの整備、安全性の高い道路の整備を行います。

地区の中央に東西に通り返れることできる広場を整備しまして、また、敷地の外周部に歩道状空地を整備し、既存の歩道と合わせてゆとりある歩行空間を確保することにより、商店街など周辺のまちとつながる、安全な歩行者ネットワークを確保します。

次に、2. 仙台の都市間競争力向上に資するイノベーション、情報発信、交流拠点の形成についての取組みです。

こちらでは、一つ目としまして、まちの回遊性の起点となり多様な活動が展開される広場の整備を行います。

先ほど説明した東西に通り返れることできる広場でございますが、一番町エリアの回遊の起点として、多目的かつ多様な活動を展開し、また、広場に面して店舗等を配置することにより賑わいを創出いたします。

二つ目としまして、多様なパートナーとの連携を支援するイノベーション創出機能の整備を行います。スタートアップ企業等が、国内外企業と交流しながら、また広場等で行われる地域のイベントなどの活動に触れながら働くことができる、イノベーション創出機能を整備します。

また、施設の一体的な運営をサポートする窓口機能を設けまして、バックアップすることで、イノベーション創出機能の効果を高めます。

その他、多様なパートナーとの連携により、スタートアップ企業等の成長支援を行う運営体制を構築いたします。

図にはその体制をイメージで示してございます。

三つ目といたしまして、多様な活動を支える多目的ホール、カンファレンスの整備を行います。都心部での情報発信や活動支援、交流など多様な目的、活動に対応可能な全天候型の屋内空間を整備します。この多目的ホールとカンファレンスは、屋外の広場と一体的な活用も想定しています。

四つ目として、中長期滞在拠点となる宿泊機能の整備に取り組みます。

現在、東北大学青葉山新キャンパスにて整備されております次世代放射光施設やそれに関連する企業の集積による中長期での滞在ニーズなど、観光以外のニーズにも対応可能な、暮らすように過ごすと言った、中長期滞在拠点の創出を行います。

次に、3. 国際競争力向上に資する高機能オフィスの整備についての取組みです。

こちらでは、国際競争力に資する都市の機能強化に対応した、高機能オフィスの整備を行います。具体的には、レイアウトの自由度を高める執務空間の確保の他、環境への配慮等に

も取り組みます。

次に4. 防災まちづくりの推進、環境負荷低減、緑の創出についての取り組みでございます。

一つ目として、震災の教訓を生かした地域の防災力向上に資する取り組みを行います。具体的には、来街者向けの帰宅困難者一時滞在、待機スペースの整備や防災備蓄倉庫、情報発信機能を整備します。

二つ目として、環境への負荷を低減する取り組みを行います。こちらでは、グリーンビルディングの整備や、CASBEE Sランクの取得など、環境への負荷を低減する施設計画を行います。

三つ目として、杜の都の個性をはぐくむ、質の高い緑化の創出に取り組みます。

東二番丁通や広瀬通に沿って緑化し、緑の回廊の充実を図るとともに、広場において、心地よい滞在空間を生み出す緑化も行います。

次に、これらの都市再生に資する取り組みに対する評価についてです。

本市都市計画マスタープランにおきましては、活動の舞台となる働く場所、学ぶ楽しむ場所、暮らす場所としての質を高め、相乗効果を生み出すことで、選ばれる都市の実現を目指しており、都市再生の効果につきましても、こういった都市活動が創出されるものを特に評価してございます。

今回の都市開発事業における都市再生に資する取り組み内容として、地域整備方針との整合についてです。

スクリーンには、都市マスにおける働く場所、楽しむ場所として質を高めるものに該当するものとして、方針と先ほどの取り組みを整理してございます。

こちらには、その他の都市の魅力を高めるものに該当する、方針と先ほどの取り組みを整理いたしましたものでございます。

地域整備方針との整合状況も踏まえまして、本提案につきましては、立地条件など地域特性や課題を踏まえた、都市再生の効果を高める機能配置や取り組みであること、また、都市マスに掲げる、都市活動が創出される取り組みであり、これに加え、交通、防災、環境、緑、景観へも配慮がなされ、都市の魅力を高める取り組みであることから、都市再生に資する貢献として評価いたしました。

続きまして、提案に対する本市の判断についてでございます。

4つの考慮事項に沿ってご説明いたします。

まず、本市のまちづくり方針との適合についてです。

本提案内容は、都市マスにおける都心地区に掲げる方針と整合が図られたものであるとともに、また、先ほど都市再生に資する取り組みで説明しましたとおり、地域整備方針と適合しているものとなっております。

次に区域内外の環境の保全及び創造への配慮事項についてでございます。

景観や風環境、交通等について、今回の計画建物により、それぞれ周辺へ与える影響について、予測、評価を行ってございまして、著しく環境が悪化することはない、ということ

確認しています。

次に、③の区域内外の住民との調整状況についてでございます。地区周辺の土地所有者等に対して事業内容を説明し、提案内容に反対する意見がないことを確認しています。

また、④の早期事業化の可能性につきましては、事業化に向けた合意形成が図られており、令和6年秋頃の組合設立認可を目指しているところでございます。

以上のことから、本市としましては本提案を踏まえ、都市計画の決定、又は変更を行うことが妥当であると判断したところでございます。

ここからは、都市計画の内容についてご説明いたします。

まず都市再生特別地区の変更です。今回新たに追加する一番町三丁目七番地区は、赤線で囲まれている区域で、面積は約1.8ヘクタールでございます。

建築物の容積率の最高限度は1,200%、容積率の最低限度は600%、建蔽率の最高限度は70%、建築面積の最低限度は150㎡、高さの最高限度は180mでございます。

なお、容積率の最高限度につきましては、今回事業において、既存の変電所を同地区内に移設整備する予定でございまして、大きな床面積をとることが想定されることから、変電所や発電室、大型受水槽室などの床面積に限り、上限1,250%まで可能としているものでございます。

また、壁面の位置の制限につきましては、図に示す通り、広瀬通から2m、東二番丁、また西側の市道から4mを設け、建物による圧迫感の軽減を図ります。

次に、第一種市街地再開発事業の決定についてです。

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ため、赤線で囲まれた区域について一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業を決定します。

面積は同じく約1.8ヘクタールでございます。図に示すとおり、区域内を北街区と南街区に区域分けし、それぞれ建築物の整備に関する計画などを定めます。

再開発事業に関する、北街区及び南街区の建築物や建築敷地の整備計画は、それぞれスクリーンに記載した内容のとおりでございます。

次に地区計画の変更についてです。

こちらは、赤い区域で示します、既存の一番町三丁目地区計画を変更するものでございまして、今回、区域の一部を変更し、新たに地区整備計画、一番町三丁目七番地区を設けます。図の着色したエリアが新たな地区整備計画区域で、面積は同じく約1.8ヘクタールでございます。

現状からの変更内容についてご説明いたします。

地区計画の目標に変更はございませんが、土地利用の方針について、一番町三丁目七番地区を新たに追加したものでございます。

建築物等の用途の制限についてでございます。

こちらには建築できないものを、記載してございます。今回の変更により、これまで道路に面した1階部分以外では建てることのできた住宅系の用途が建築できなくなるというもの

でございます。一方で、道路に面した1階部分の事務所が建築可能となります。

その他、工場など(4)から(9)に掲げるものが、変更後は新たに建築できなくなるもの
でございます。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてでございます。

これまでは、アーケードに接する敷地だけに制限がございましたが、今回新設する一番町
三丁目七番地区では、スクリーンに記載のとおり、新たに制限を追加いたします。

次に地区施設についてでございます。

1階レベルについては、スクリーンの図に示すとおり、安全で快適な歩行者空間の形成を
図るため、歩道状空地を北、東、西と設けまして、歩行者ネットワークと賑わいの連続性を
創出するために、東西中央に広場状空地を整備いたします。この地区施設内において、公共
的空間を整備し、良好な街並み景観を創出するとともに、憩いや賑わい空間の形成を図りま
す。

こちらは2階レベルでございます。

広瀬通駅から複層的な歩行者ネットワークの形成と、賑わいの連続性の強化を図るため、
北街区と南街区の建物をつなぐデッキを歩行者用通路として整備いたします。

こちらにつきましては、スクリーン右図になりますが、アーケード方面のネットワーク形
成を鑑み、都市計画提案で頂いた内容よりも一部延長しまして、地区施設として決定いたし
ます。

最後に今後のスケジュールについてでございます。

都市計画決定、変更の告示後は、令和6年に組合設立認可、令和12年に北街区と、南街区
の一部の供用開始、令和17年に南街区を全面供用開始、令和18年に事業完了予定となって
ございます。

一番町三丁目七番地区に関連する議案の説明は以上でございます。

なお、これらの案件につきまして、令和5年10月17日から30日までの2週間、都市計
画の案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

ご審議よろしくお願いいたします。

姥浦道生会長

ご説明いただきまして、ありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明いただいた内容につきまして、ご質問ご意見等ございまし
たら、挙手をお願い致します。

石川建治委員

地区計画の変更で、これまで一番町三丁目地区計画という大きなところを、今回ほぼ半

分にして、新たに七番地区を設けるということになりました。二つに分けたことによって、一つだったものを二つに分けることによって、今後の開発を待たれる側の地区の影響についてどのようなものがあるか、無いのか、その辺をお伺いいたします。

姥浦道生会長

七番地区の外ということですか。

石川建治委員

スライド38、今、画面に映っていますけれど、これまでは大きな一番町三丁目地区ということで、大きな括りの中でやっていたものを、今度はほぼ二分割にするということの影響というものが、どんなものがあるのか、無いのか、その辺についてお伺いしたい。

姥浦道生会長

お願いします。

都市計画課長

39ページのスライドでございますが、こちらに掲げるように、地区計画の目標、全体計画については大きな変更はございませんので、同じ方向性を向いているというのは、西側の一番町三丁目地区の地権者、また一番町三丁目七番地区の地権者、それぞれに認識をしているところでございます。

また、道路で区切られているため、一番町三丁目七番地区と共に開発を合わせてということがなかったとしても、同じ方向性を向けるかというところ、また、一番町三丁目七番地区の開発の説明におきましては、一番町三丁目の地区整備計画に係る方々からは了解をいただいているところでございます。

姥浦道生会長

よろしいでしょうか。ありがとうございます。他の皆様方がいかがでしょうか。

手島慧委員

13ページで既設駐車場の出入り口を廃止と書いてあるのですが、12ページでおそら

く地下にまた駐車場ができると思うのですけれども、この駐車場の出入口は東二番丁通ではなくて、西側とか北側にできるという認識でよろしいでしょうか。

姥浦道生会長

お願いします。

都市計画課長

駐車場ですけれども、北街区につきましては広瀬通から、南街区につきましては敷地の南側の市道から駐車場の出入口を設け、両街区ともに地下に駐車場を設ける予定となっております。

手島慧委員

ありがとうございます。

姥浦道生会長

よろしいですか。ありがとうございます。他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

姥浦道生会長

では、私から一点、定量的でも定性的にお答えいただいても構わないのですけれども、オフィスの需給バランス、市内のオフィスの需給バランスがこれによってどうなるのかということについて、お答えいただければと思うのですが、いかがでしょうか。

都心まちづくり課長

今回の計画に基づくオフィスの需給バランス見通しでございますけれども、今回の計画では、約77,000m²、約23,000坪程のオフィスを計画してございまして、現在不動産仲介会社の調べの中で、仙台市内のオフィスのマーケットというのは約480,000坪ということになってございます。その中で、その割合は約5%弱の供給量というふうに考えてございまして、既存の電力ビルのオフィスの占有面積が約11,700坪程ですので、差し引きますと純増分が2.5%程度というふうに考えてございます。その純増分につきましては、今後のスケジュールで10年ほどかけて北と南と段階的に供給されますので、現時点におきまして過剰に

なるというふうな考えは無いと判断してございます。

姥浦道生会長

ありがとうございます。他の皆様方がいかがでしょうか。よろしいでしょうか。お願いします。

青木俊明委員

バス停周辺の空間について教えていただきたいのですが、スライド14ページが分かりやすいでしょうか。現在でも東二番丁通を通るバスが非常に多くて、あそこを出たり入ったり止まる時のバスが、ある種、渋滞の原因の一つになってしまっているかと思うのですけれども、今回再開発される際にバスの停留スペースというのは少し改善されるのでしょうか。それともバスに関して停車スペースというのは特に改善はなく、その内側の敷地の中のみが改善されるということでしょうか。

姥浦道生会長

お願いします。

都市計画課長

バスの停車スペースについてでございますが、今、だいたい平日で1,000便を超えるバスの発着がございますので、現在、4バースあるところが、一つ追加されまして5バースとする予定でございます。また、バスの発着につきまして渋滞が生じているというところがあるのですけれども、それと言いますのも北側の駐車場との出入り口で錯綜する部分もございまして、そちらの方が廃止されますことから、今の状況よりは改善されるものと考えてございます。

青木俊明委員

承知しました。ありがとうございます。

姥浦道生会長

ありがとうございます。他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

では、特にご意見ご質問等が無いようでございますので、ただいまご説明いただきました、一番町三丁目七番地区につきまして、原案どおり承認してもよろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦道生会長

それでは、承認することといたします。

続きまして、議案第1053号仙塩広域都市計画下水道の変更について、ご説明をお願いいたします。

下水道計画課長

担当課の下水道計画課でございます。

それでは第1053号議案仙塩広域都市計画下水道の変更についてご説明いたします。議案書は50ページから53ページになります。前方スクリーンでご説明いたします。スクリーンが見えにくい場合はお手元の資料をご覧ください。

当議案は、仙塩広域都市計画下水道の汚水及び雨水の排水区域の変更を行うものでございます。

排水区域の変更といたしましては、汚水の排水区域を約 14,156 ヘクタールから約 14,180 ヘクタールへ、雨水の排水区域を約 10,781 ヘクタールから約 10,798 ヘクタールへ変更いたします。

初めに、汚水の排水区域の変更についてご説明いたします。

今回の変更は、左上の表に示す通り①から⑩の区域であり、地図上に赤く着色して示しております。

これらは土地区画整理事業の実施区域や、建築行為等で新たに汚水の流入を認めた箇所等、合わせて約 24 ヘクタールの追加となります。

次ページより、土地区画整理事業、開発行為、建築行為それぞれの代表的な追加箇所についてご説明いたします。

はじめに、土地区画整理事業実施区域として青葉区下愛子観音堂外地区です。

灰色で着色した区域が既決定区域になり、隣接する赤色着色箇所が今回追加する区域になります。

この区域は、令和3年5月に土地区画整理事業実施区域として市街化区域に編入されており、追加面積は、17.21 ヘクタールとなります。

次に開発行為の例として、画面向かって右下に示しております太白区秋保町湯元字枇杷原地区になります。追加面積は0.54ヘクタールになります。

また、建築行為の例として、左上に示しております太白区秋保町湯元字太夫地区になります。追加面積は0.08ヘクタールになります。

今回の汚水追加面積は合わせて約24ヘクタールとなり、汚水排水区域を約14,156ヘクタールから約14,180ヘクタールへ変更を行います。

ここからは、雨水の排水区域の変更についてご説明いたします。

雨水については、土地区画整理事業の実施区域約17ヘクタールの追加を行います。

追加箇所の詳細について、ご説明いたします。

汚水の追加区域にもありましたが、土地区画整理事業実施区域として市街化区域に編入された青葉区下愛子観音堂外地区です。追加面積は、17.23ヘクタールとなります。

なお、これらの案件につきましては、令和5年10月17日から10月30日までの二週間、都市計画の案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

ご審議よろしくお願いたします。

姥浦道生会長

ありがとうございました。

それでは、ただいまご説明をいただきました部分につきまして、ご質問ご意見等ございましたら挙手をお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、特にご意見がないようでございますので、ただいまご説明をいただきました、議案第1053号仙塩広域都市計画下水道の変更について、原案どおり承認してもよろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦道生会長

ありがとうございます。それでは承認することといたします。

では、続きまして議案第1054号建築基準法第51条ただし書許可について、宮城野区蒲生二丁目につきまして、ご説明をお願いします。

建築指導課長

建築指導課です。ご説明をさせていただきます。

議案第 1054 号建築基準法第 51 条のただし書許可につきまして、ご説明をさせていただきます。

画面には建築基準法第 51 条をお示ししてございます。

建築基準法第 51 条では、上の方の下線部にございますとおり、卸売市場、ごみ焼却場などの処理施設は、都市計画におきまして敷地を決定しているものでなければ建築してはならないこととなっております。

また、下の方の下線ですけれども、ただし書の規定によりまして、都市計画審議会の議を経て、都市計画上支障がないと認めて許可した場合、または、一定規模の範囲内の施設におきましては、建築ができるということになってございます。

次に、建築可能な場合を簡潔に示したのが画面のほうにお示しをしております。

本案件につきましては、1 番にありますように、敷地の位置が都市計画決定してございませんので、2 番の①にありますとおり、都市計画審議会の議を経て許可の手続きを行う、というものでございます。

次に、画面上の表でございますが、許可を要する産業廃棄物処理施設の一覧をお示ししてございます。

本案件につきましては、産業廃棄物の中間処理施設のうち、黄色部分でお示しをしております廃プラスチック類の破碎処理施設でございまして、許可が必要となる処理量、こちら一日あたりの処理能力が 6 トンを超える、というものでございますが、このため本審議会に議案を提出する、というものでございます。

画面には位置図をお示ししてございます。

本計画地は、J R 仙台駅から東に約 11 km、仙台港の南側に位置しておりまして、昭和 50 年代に区画整理によって整備されました、流通業務系の土地利用がなされている地域でございます。

本市の都市計画マスタープランにおきまして、産業機能の集積と産業構造の変化に対応した地域産業の集積を図る、という工業・流通・研究区域に位置してございまして、こちらの用途地域は工業地域、そして特別用途地区の第三種特別業務地区に指定されてございます。

次に、施設の概要をご説明いたします。

本件の申請者は、株式会社青南商事でございます。

現在は計画地におきまして、廃棄物処理施設の許可の対象とはならない事業としまして、産業廃棄物の切断圧縮梱包などの事業を行ってございます。

これまでは焼却ですとか熱回収されていた廃棄物につきまして、再資源化事業の拡大を図るために、今回、既存の建築物の屋内に、廃プラスチック類の破碎施設で、建築基準法第 51 条の許可を要する能力の施設を設置する、という計画がございまして、許可の申請があったものでございます。

今回の計画では、表の下の方の段にございますが、破碎施設としては二つございまして、

それぞれ廃プラスチック類を一日あたり 24.5 トン、そして 16 トン、合計しますと 40 トンほどの処理能力を有するものでございまして、許可の対象の 1 日あたり 6 トンを超える処理能力が有ることから、許可が必要となっております。

次に、画面には計画地周辺の土地利用状況をお示ししてございます。赤枠部分が敷地、計画地になってございます。

計画地周辺の土地利用ですが、工場や倉庫、物流関係のトラックヤードなどが多く立地してございます。

次は、計画地の現状の画像をお示ししてございます。

昭和 62 年から本計画地にて事業を行っておりまして、画面にお示ししてありますとおり、敷地内には工場棟や事務所棟など、建物が 5 つある、という状況でございます。

こちらの写真のうち、①と②に写っております、ちょっと大きな建物、こちらの中に今回の申請対象であります破碎施設を設置する、という計画になってございます。

次に、画面には配置図と道路幅員をお示ししてございます。

周囲の道路ですが、比較的広いという状況でございまして、東側が 12m、南側が 9m の幅員となっております。

敷地内には、5 つの建物がありまして、北側にあります赤色で着色をしている建物が、今回申請対象の破碎機を設置する建物でございます。

そのほか、敷地の南側には、事務所棟や圧縮梱包作業を行う作業棟、倉庫棟、工場棟などがございます。

次の画面には、現況の施設の配置図をお示ししております。現在も、建築基準法第 51 条の許可対象とはならない、産業廃棄物の処分業を行っておりまして、敷地北側の建物では、廃棄物の切断処理、敷地の南側にある建物では、圧縮処理、圧縮梱包処理、そういった施設が設置されてございます。

次に、画面には、今回の計画施設の配置図をお示ししてございます。

敷地北側の赤枠で表示させていただいております建物の中をご覧ください。画面上では、黄緑色で表示しております部分に、今回、許可対象となる破碎機 2 台を設置しておりまして、こちらで破碎処理をした後、黄色で表示されているラインの上で選別を行う、という計画になってございます。

水色で表示している部分がございまして、処理を行う前の廃棄物の保管選別の場所、オレンジ色で表示をしております部分が、処理した後の再生製品の保管場所となっております。

これらの施設を設置する空間につきましては、現況では倉庫として活用していた空間となっております。

次に、処理フローについて、模式図でご説明をさせていただきます。

①運搬車は敷地東側の運搬車出入口から敷地に入ってきて、建物の中へ産業廃棄物を搬入いたします。つづいて、建物の中の②の保管場所に保管いたしまして、③の破碎処理機で破碎を行い、破碎した廃棄物を④のライン上で選別をして、選別された再生製品を⑤に保管す

る、というものでございます。その後、⑥のフローで有価売却など次の利用に向けて搬出がなされる、というものでございます。

次に、敷地の位置は都市計画上支障が無いことにつきまして、画面にお示しをしております、①から③でご説明をいたします。

はじめに、用途地域との整合についてでございます。

本計画地の用途地域は工業地域となっております、本市の都市計画マスタープランにおける工業、流通、研究区域に位置してございます。また、第三種特別業務地区にも指定されております、仙台港背後地等の流通業務系の土地利用の促進を図る区域でございますので、本施設が立地する場所としましては、他の地域と比べても適しているものと考えてございます。

現況の計画地周辺の土地利用状況につきましても、工場、倉庫、トラックヤード、などとなっておりますので、土地利用の方針および現況の土地利用状況から、支障がないものと考えております。

続きまして、周辺環境への配慮でございます。

騒音、振動の原因となる破碎機につきましては、建物の内部に設置し、破碎後の再生製品も屋内に保管をする、というものでございます。搬出入の作業時以外はシャッターを閉鎖して、騒音や粉塵の飛散防止が図られております。

左側の表1、表2におきましては、騒音と振動に関する、現在の値と予測値を示しております。本施設でございますが、稼働時間が8時から17時となっております、この表の一番右側には8時から19時の規制値を示してございます。

各地点におきまして、工業地域内の規制値を下回っておりますことから、この施設による騒音、振動について支障は無いものと考えてございます。

最後に、周辺の交通への影響について説明をいたします。

搬入・搬出に使用しますルートですが、右側の図の黄色で表示しております①の幹線道路から、敷地東側を入りまして、搬入搬出を行う、という予定になってございます。

表1にお示ししていますが、現状では一日あたりの運搬車両台数は、搬入に30台、搬出が3台となっております。

今回の破碎施設で処理する廃棄物ですが、主として既存の圧縮梱包施設で処理をしていたもののうち、破碎に適するもの、そういったものを処理する計画でございますので、今回の計画によりまして増加する車両台数としましては、搬入が1台、搬出が1台程度となっております。また、表2にお示ししておりますが、利用する道路の交通量に対する増加率も、微増となっております。

搬入・搬出のピークとなる時間帯ですが、9時から10時、13時から14時と想定されておりますが、搬入搬出の台数が一時間あたり6から7台というピークになってございますので、敷地内に車両の待機スペースを確保しておることから、路上の待機車両の発生などが抑制され、周辺交通へ与える影響は少ないものと考えてございます。

以上のことから、用途地域に照らして、周辺環境への配慮がなされ、交通量への影響が少ないことから、敷地の位置が都市計画上支障がないと考えてございます。

説明は以上となります。ご審議よろしくお願ひ致します。

姥浦道生会長

ありがとうございました。それでは、ただいまご説明いただきました内容につきまして、ご質問ご意見等ございましたら挙手をお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、特にないようでございますので、ただいまご説明いただきました、議案第 1054 号建築基準法第 51 条のただし書許可について、宮城野区蒲生二丁目につきまして、原案どおり承認してもよろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦道生会長

ありがとうございます。それでは承認することといたします。

続きまして、議案第 1055 号建築基準法第 51 条ただし書許可について、宮城野区仙台港北二丁目につきまして、ご説明をお願いいたします。

建築指導課長

第 1055 号建築基準法第 51 条ただし書許可につきましてご説明をさせていただきます。先ほどと説明が重複しますので、1 番のスライドと 2 番のスライドのほうは、説明のほうを省略させていただきたいと思ひます。

3 番のスライドから説明をさせていただきます。

今回の案件ですけれども、黄色部分で示しておりますが、こちら今回、焼却施設でございます、一日あたりの処理能力がそれぞれの規制値を超えるということで、本審議会に議案を提出する、というものでございます。

次の画面ですが、こちらには位置図をお示しております。

こちららも計画地としましては、仙台港の北側に位置をしております。

用途地域でございますが、工業地域に指定されておりますほか、特別用途地区としまして、第四種特別業務地区に指定されております。仙台港背後地の工業系の土地利用の促進を図る区域となっております。

また、計画地周辺でございますが、事務所や工場、倉庫などの業務系施設の土地利用が行われる、というものでございます。

今回の計画でございますけれども、施設の増設となつてございまして、画面の赤でお示しをした箇所が計画地、隣接しまして青色で示した箇所が、今回、申請者が運営している既存の焼却施設になってございます。

なお、こちらの既存の焼却施設ですが、産業廃棄物を焼却する施設としまして、平成14年に建築がなされ、運営がされているというものでございます。

次のスライドには、施設の概要をお示ししてございます。本件の申請者は、鈴木工業株式会社となっております。こちらは産業廃棄物の中間処理を行っている事業者でございまして、今回の事業によりまして、近隣で事業を行う既存の焼却施設に加えて、新たに焼却施設の設置を行う、という計画で申請があったものでございます。

表の下のほうの段に処理能力がございまして、廃油の焼却、廃プラスチック類の焼却、その他の焼却、それぞれ一日あたりの許可対象の処理量がございまして、それらを超えると、いう処理能力を有しておりますので、許可が必要となっております。

次に、画面は計画地周辺の土地利用状況をお示ししております。

赤枠でお示しをしている部分が計画地になってございます。計画地周辺の土地利用ですが、倉庫や工場などが立地してございます。

次に、画面には計画地の現状をお示ししております。計画地は東西にやや長いという、細長い形状になってございます。

画面にはお示ししてございますが、現状では更地の土地でございます。

次に、画面に施設の配置図と道路幅員をお示ししております。計画地の北側道路ですが、比較的広い道路になってございまして、幅員約19.79mとなっております。

敷地ですけれども、赤で敷地の中に着色をした部分が焼却の施設、青で色を着けさせていただいた部分が、保管庫などの建物となっております。

処理工程のフローでございまして。

運搬車の方ですが、敷地の北側、①から入り、②の保管用の建物ですとか、タンクの中へ産業廃棄物を搬入する、というものでございます。その後、廃棄物は③の焼却炉で焼却がなされます。焼却後の産業廃棄物ですが、こちら④の場所で保管をして、⑤で搬出を行う、という流れになってございます。

次に、敷地の位置が都市計画上支障が無いことにつきまして、①から③でご説明をさせていただきます。

はじめに、用途地域との整合でございまして。こちら本市の都市計画マスタープランにおける工業、流通、研究区域に位置しておりまして、本施設が立地する場所としましては、他の区域と比べても適していると考えてございます。

また、第四種特別業務地区に指定されておりまして、仙台港背後地の工業系の土地利用の促進を図る区域となっております。計画地の周辺には物流倉庫や工場、事務所の用途が多

く見られ、土地利用の方針および現況の土地利用の状況から、支障がないものと考えてございます。

続きまして、周辺環境への配慮になります。

こちらのスライドでは、騒音の予測値を示してございます。

計画しております焼却施設ですが、こちら 24 時間の稼働ということになっておりますので左側の表、少し細かいのですが、表には朝、昼間、夕方、夜間それぞれの数値を表示しております。

また、表の中に黄色で着色された箇所がございますが、こちらはですね、現況の騒音に加えて焼却をする際の騒音が追加されたということで、騒音の値が現況よりも増えました、という箇所をお示ししております。

本事業における産業廃棄物の焼却に伴う騒音や振動等につきましては、焼却施設等からの影響が最も多い地点におきましては、工業地域内における本市の規制値を下回っておりますので、当施設による騒音、振動につきましては支障が無い、というふうに考えてございます。

次のスライドには、振動の予測値を示してございます。振動の数値につきましても、それぞれ現況よりは若干増えるというものでございますが、工業地域の規制値を下回っておりますので、当施設からの振動につきましては支障が無いものと考えてございます。

次に、こちら焼却施設ですが、粉塵の対策について、ということでご説明をさせていただきます。図の上のほうに箇条書きで書いてございますが、

運搬搬入車両の飛散防止対策としてシート、ネット等の利用

産業廃棄物の密封容器利用、屋内保管

焼却された灰の排出場所への囲いの設置

一番右側ですけれども、ガスを排出する前にフィルターを通して、細かい灰などの取り込み、煙突からの飛散防止、そういったものの対策がなされてございます。

排出ガスにつきましては、処理工程の中でほとんど取り除かれるというものでございますので、排出ガス内の粉塵や有害物質の濃度につきましては、環境の基準を下回るものとなっております。

最後に、周辺交通への影響についてご説明をいたします。

搬入搬出に使用しますルートですが、こちら右側の図の黄色で表示しております県道と、赤色で表示している国道から、計画地北側の道路を経由して敷地内に搬入搬出するという計画となっております。

表 1 にお示しをしておりますが、計画では一日あたりの運搬車両の台数が、搬入 13 台、搬出 2 台となっております。

また、表 2 にお示しをしておりますとおり、利用する道路の交通量に対しまして、その増加率も微増となっております。

搬入搬出のピークとなる時間帯は 13 時から 14 時となっておりますが、搬入搬出の台数が一時間あたり 4 台ほどとなっておりますので、敷地内の車両待機スペースなどを確保され

ているということから、路上待機車両の発生などは抑制され、周辺交通へ与える影響は少ないものと考えてございます。

以上のことから、用途地域等に照らし、周辺環境への配慮がなされ、周辺交通量への影響が少ないことから、敷地の位置が都市計画上支障がない、というふうに考えてございます。

説明は以上でございます。ご審議よろしくお願いいいたします。

姥浦道生会長

ありがとうございました。それでは、ただいまご説明いただきました部分につきまして、ご質問ご意見等ございましたら挙手をお願いいたします。どうぞお願いします。

鎌田城行委員

ご説明いただきましてありがとうございます。周辺環境への配慮の部分で、確認なのですが、粉塵等に関しては人体に影響無いような状況かとは思いますが、ダイオキシンの排出等、影響無いと思うのですが、一方で環境局的にちょっと確認して欲しいのは、本市のCO2削減において、こうした焼却施設が増えることは問題ないものか、教えていただければと思います。

姥浦道生会長

お願いいたします。

環境対策課長

本市は市内の20ヶ所の方で、大気汚染に係る測定局というものを設置しております、こちらのほうで常時監視をしているところです。この中で環境基準の全国的に達成が低い光化学オキシダントという項目があるのですが、これ以外につきましては環境基準値等すべて達成をしているという状況でございます、この焼却施設における稼働につきましてもこういった大気の状態につきましては、影響が少ない、環境基準も満足するものということで、事業者のほうで予測をしているというところでございます。CO2の削減という観点につきましては、確かに排出が増えるというところはございますけれども、一方で廃棄物の適正処理という観点もございまして、事業者のほうでなるべく焼却効率が良い機器のほうを導入するというようなところで、対応をしているものと考えております。

鎌田城行委員

事業者に対しては、そのようなことでよろしいかと思うのですが、本市全体としての今後の計画、CO2 削減をしないといけないという計画において、影響を及ぼすものではないのかという懸念は不要である、というふうに解釈してよろしいものですかね。

姥浦道生会長

お願いします。

環境局長

もちろん CO2 が出ないわけではございませんけれども、いま課長のほうから言いましたように、やはり廃棄物の適正な処理という観点から、必要な施設でもありますことから、大きな影響及ぼすほどではない、そのような理解で私どものほうはおります。

姥浦道生会長

よろしいでしょうか。ありがとうございました。他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、特段ないようでございますので、ただいまご説明いただきました、議案第 1055 号建築基準法第 51 条ただし書許可について、宮城野区仙台港北二丁目につきまして、原案どおり承認してもよろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦道生会長

ありがとうございます。それでは承認することといたします。

それでは続きまして、諮問第 19 号線園広域都市計画区域区分の見直しにかかる仙台市（追加）につきまして、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 19 号仙塩広域都市計画区域区分の見直しに係る仙台市案（追加）についてご説明

いたします。議案書は62ページからとなります。

概要を前方のスクリーンにてご説明いたします。

はじめに、追加の検討に至った経緯をご説明いたします。

区域区分の見直し案につきましては、今年2月に都市計画審議会に付議し、県へ申出を行っておりました。本市と同様、各市町村から県へ申出がなされている中、7月に本市に隣接する利府町の申出に対しまして、県から利府町へ、広域調整の観点から助言があったところでございます。その内容についてでございますが、利府町においては、仙台市との行政境におきまして、組合施行による土地区画整理事業を予定しており、当該事業区域を市街化区域へ編入する検討がなされておりましたが、当該案では、仙台市域のほうに中抜けの市街化調整区域が生じるため、仙台市と協議するように、と宮城県から助言があったというものです。

そこで、利府町からは、中抜け市街化調整区域となる、仙台市域の約0.4ヘクタールを、土地区画整理事業の事業区域に含め、一体的に整備することとし、これに伴い、仙台市域の市街化調整区域を市街化区域へ編入してほしい、とのご相談がございました。

こちらが、本市における第8回線引き見直し案作成に係る市の方針でございます。赤枠でお示ししております方針1が市街化区域への編入に関する方針でございます。今回追加する岩切大前地区につきましては、方針1の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に該当するか、という視点で検討したところでございます。

こちらは、今回の第8回線引き見直しにおきまして、市街化区域への編入を検討している地区をプロットした位置図でございます。今年2月に宮城県へ申出した10地区につきましては黒字で、今回追加する岩切大前地区は赤字でお示ししているところでございます。

岩切大前地区につきましても、8月の都市計画協議会でお示ししましたとおり、2月に県へ申出した地区と同様、現時点で想定される土地利用計画や事業計画などの資料を提出していただいております。本市の方針との整合の確認とともに、立地性や土地利用、事業性、地権者の同意状況などの評価を踏まえて、区域区分の見直し案に追加したいと考えてございます。

岩切大前地区の概要と土地利用計画でございます。市街化区域へ編入する地区の範囲は、図の中央の赤線で囲まれた範囲となります。JR東北本線岩切駅の北、駅から概ね1kmに位置し、面積は約0.4ヘクタール、農地や雑種地となっている土地でございます。利府町で実施される土地区画整理事業に合わせて、住宅での土地利用を検討している地区でございます。

土地利用計画でございますが、岩切大前地区につきましては、南西、左下にある、赤枠で囲まれた黄色着色のとおり、戸建て住宅による住居系の土地利用が計画されており、岩切駅周辺の良好な居住環境の形成が期待されるものです。

また、地権者の同意状況といたしましては、利府町を含めた編入区域全体では、同意率95%を超えており、仙台市域では5名の地権者がおりますが、それら地権者にいたりましては、5名全員の合意がとれている状況でございます。

以上より、岩切大前地区は、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ますことから、仙台市案へ追加するものでございます。

最後に、今後の手続きの流れでございます。本日は、赤い点線で囲まれたところ、岩切大前地区を仙台市案に追加することについて諮問しているところでございます。

今後の手続きといたしましては、区域マスタープランの策定主体である宮城県へ仙台市案の追加の申出を行い、今年2月に申出した地区に岩切大前地区を加えた形で区域マスタープランの見直し案をまとめていただきます。

その後、国土交通省や農林水産省などの関係機関との調整を重ねまして、令和6年3月頃に予定する宮城県都市計画審議会で区域マスタープランが決定され、令和6年5月に告示という形になります。

区域マスタープランで編入地区として位置付けら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月以降の本市都市計画審議会で区域区分の変更を審議いただきまして、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。

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への追加する岩切大前地区の説明となります。

姥浦道生会長

ご説明いただきましてありがとうございました。

ここで、この諮問に関連し、私から提案がございまして。お手元の宮城県土木部都市計画課長あての通知文書（案）仙塩広域都市計画区域区分の第8回定期見直しに係る意見についてをご覧ください。

仙塩広域都市計画区域区分の第8回定期見直しについては、先ほど事務局よりご説明があったとおり、令和5年2月に本審議会の可決、答申を経て、仙台市案が宮城県に申出されております。

その際、周辺市町村における区域区分見直しの検討内容等によっては、仙台市の都市構造に影響を及ぼす可能性がありますことから、仙台市都市計画課から宮城県に対し、県において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、調整を行っていただきたいことを旨とする、本審議会からの意見を申出に添えて提出していただいたところです。

しかしながら、このたびの案件のように、仙台市の都市構造に影響が及びうる宮城県による広域的調整が、仙台市の申出から5ヶ月経過した7月になされるといった事態が生じております。

このことにつきましては、8月の都市計画協議会におきまして、私をはじめ複数の委員の方から、宮城県へしっかりとお伝えしたほうがよいのではないか、というご意見が出された

ところでございます。

これらを踏まえまして、また今後、県において法に則り都市計画の決定に向けたプロセスを経ていくことになると思いますので、以下の二点につきまして、県にご配慮を頂くよう、配布している資料のとおり、宮城県に再度申し添えたいと考えております。

一点目は、本諮問地区の利府町新中堀地区を編入することにあたっては、編入地区内の商業施設の立地が仙台市の都市構造に及ぼす影響に加えて、当該地区の整備により発生する新たな交通量が及ぼす周辺道路への影響として、主要渋滞箇所位置付けられている主要地方道仙台松島線の慢性的な交通渋滞の悪化の可能性など、広域的な影響を勘案したうえで都市計画決定を判断して頂くこと。

二点目は、この度の申し出をはじめとした都市計画の決定プロセスに関し、関係する自治体においても法の趣旨に則り適時適切な判断が必要であることから、広域の見地からの調整にあたっては、関係市町村の意見聴取や関係市町村相互の十分な意思疎通を図るための時間の確保など、時間的な余裕を勘案のうえ適切な時期に行うようにするもの。

以上の二点につきまして、今回の諮問の結果とともに、宮城県に再度申し添えることを提案したいと思います。

それでは、以上の先ほどご説明いただきました内容、それからこの諮問内容につきましてご意見ご質問等ございましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、特段ご意見内容でございますので、ただいまご説明いただきました諮問第19号仙塩広域都市計画区域区分の見直しに係る仙台市案（追加）につきまして、異議なしということ、また宮城県へこの文を発出するというところでよろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは異議なしということにいたします。

本日の審議は以上でございますが、その他皆様方、それから事務局の方から何かございませんでしょうか。委員の皆様方いかがでしょう。よろしいでしょうか。

次第4、その他に進みます。

事務局の方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

今回の開催日程についてご報告いたします。

お配りしております座席表の裏面をご覧ください。

今回の第217回都市計画審議会は、令和6年3月27日水曜日、午後2時から、市役所本庁舎8階第二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。

姥浦道生会長

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216回仙台市都市計画審議会を閉会いたします。

長時間にわたりご審議をいただきまして、ありがとうございました。

この後、10分ほど休憩させていただきまして、15時35分より、令和5年度第3回都市計画協議会をはじめたいと思います。傍聴の方はご退室を、事務局の方は準備をお願いいたします。