

第13回仙台市土地利用調整審議会 議事録

日 時 平成30年3月22日(木) 午後10時00分～12時00分
場 所 市役所本庁舎2階第二委員会室
出席委員 伊藤会長、風見副会長、菅野委員、今野委員、佐藤委員、渋谷委員、庄子委員、
緑上委員、山田委員
(計9名出席)

仙台市 建築宅地部長 伊藤眞、開発調整課長 糸賀哲雄、開発調整課調整係長 我妻晋一
事務局 開発調整課
司 会 開発調整課調整係長

<次第>

- 1 開会
- 2 議事
 - (1) 審議事項
 - ① 他法令の改正に伴う土地利用方針の変更について
 - ② 他法令の変更に伴う土地利用方針の変更の取り扱いについて
 - (2) 報告事項
 - ① 土地利用方針の軽微な事項の変更について
 - (3) その他
- 3 閉会

司会	<p>1 開会</p> <p>本日はご多忙中のところお集まりいただきまして誠にありがとうございます。定刻となりましたので、第13回仙台市土地利用調整審議会を開催いたします。進行を務めさせていただきます、審議会事務局の開発調整課調整係長我妻と申します。はじめに、皆様にお配りしております資料の確認をさせていただきます。なにか不足はございませんでしょうか。</p> <p>それでは、この後の進行は、会長にお願いいたします。</p>
伊藤会長	<p>2 議事</p> <p>それでは、議事を進めさせていただきます。本日は井野場委員が欠席しておりますが、10名中9名の出席となり、過半数を超える委員に出席いただいておりますので、会議は成立しております。本日の議事には非公開となる事案がございませんので公開としてよろしいでしょうか。</p> <p>～委員了承～</p>

伊藤会長	<p>それでは公開といたします。次に傍聴者についてですが、本日は、傍聴されている方がいらっしゃいませんので、このまま進行いたします。</p>
伊藤会長	<p>次に「議事録署名人の指定について」です。今回は菅野委員と今野委員にお願いしたいのですが、よろしいでしょうか。</p>
	<p>～委員了承～</p>
	<p>(1) 審議事項</p>
	<p>①他法令の改正に伴う土地利用方針の変更について ②他法令の変更に伴う土地利用方針の変更の取り扱いについて</p>
伊藤会長	<p>それでは、「審議事項①他法令の改正に伴う土地利用方針の変更について」、事務局から説明をお願いします。</p>
糸賀課長	<p>(審議事項①②を合わせて説明)</p>
伊藤会長	<p>ただ今の説明は、他法令の変更に伴い土地利用方針も変更が生じる場合、変更内容が軽微なものと判断される事項については、土地利用区域区分の変更と同様に軽微な事項として扱うという、事務局からの提案でございました。この事務局案に対し、委員の皆様から何かご意見、ご質問などありますか。</p>
山田委員	<p>今回のように、軽微な事項の変更などで報告が上がってくる前の段階で、例えば、産業振興や環境保全の問題に際しての、各部局の利害がぶつかり合う場合などは、どのように調整されているのかをお尋ねしたい。</p>
糸賀課長	<p>内容によって関係部局の違いが出てきますが、案件に関わる課、部局の中で調整が図られることとなります。</p>
山田委員	<p>市部局内部での調整が図られているということで、今回の場合も不利益をもたらす一方的なものではないと受け止めて良いのですね。</p>
糸賀課長	<p>それぞれの制度の中で、それぞれに調整が図られているということです。</p>
佐藤委員	<p>「建築基準法別表第二」の「ち」と「り」について、建築できるものの範囲の捉え方をお聞きしたい。</p>
伊藤会長	<p>誤解もあるかもしれないので、事務局より説明をお願いします。</p>

事務局	<p>郊外部では、住居や店舗のような市街化を促進するものは抑制しておりますが、条文では「近隣商業地域で建築してはならない建築物」以外は建てられるとなっておりますので、近商地域で建てられるものは立地できるとしていません。</p>
糸賀課長	<p>補足しますと、建築基準法は二種類のつくりになっておりまして、住宅系と商業系になっております。住宅系では限定的なものは建てられるという決め方、商業系では一定のものは建てられないけれども、それ以外は建てられるという決め方です。多少混乱が起きるかと思いますが、法文を読み解くとそのようになっています。</p>
澁谷委員	<p>現在、集落等環境保全区域Bにおいて、具体的な事案などありますか、また、今後どのようなことが考えられますか。</p>
糸賀課長	<p>現段階で相談を受けている事案はありませんが、例えば、作並や定義の参道のように、郊外部でありながらも、お店や宿があるという区域を近隣商業地域と同等に取り扱っております。</p>
風見副会長	<p>これまでの議論を聞いていて感じたのですが、特に審議について、ここでは何を審議すべきかをもう少し考えなければと感じました。事務局よりもう少し詳しい説明があってもよかったように思います。議案の内容が簡単すぎて、逆に理解しにくい点など、あるいは、一同に会して審議すべき議案かどうかも含めて今後考えるべきと思います。</p>
伊藤会長	<p>それでは他にご意見やご質問が無ければ、第1号議案については、審議会として承認するというところでよろしいですか。</p> <p>～委員異議なし～</p>
伊藤会長	<p>それでは、第1号議案につきまして、本審議会として承認するといたします。</p>
<p>(2) 報告事項</p>	
<p>①土地利用方針の軽微な事項の変更について</p>	
伊藤会長	<p>次に、「報告事項① 土地利用方針の軽微な事項の変更について」、事務局から説明をお願いします。</p>

事務局	(報告事項①を説明)
伊藤会長	ただ今の説明に対して、委員の皆様からご意見やご質問等ございましたら お願いします。
緑上委員	ここは、もともと農地ではなく住宅等があった場所だったのでしょうか。
事務局	今回、農振法で定める農用地区域に新たに編入されることとなります。場所 にもよりますが、農地だったけれども農用地では無なかった場所や、宅地から 農地に変わった場所があるので、一概に農地では無いというものではございま せん。
庄子委員	農地や山林からの変更ということですが、用途は主に太陽光の開発が重点 になるのでしょうか。その他に該当するものがあれば教えてください。
糸賀課長	本条例で扱っているのは郊外部でありますので、市街化区域のように一気に ビルが建つようなところとは違います。これまでの基本的な方向性は変わらな いのですが、そのなかでゾーンを分けて、森林保全区域等の仕分けを行って いるところです。そのため、一気に何か建つというものではございません。
庄子委員	農振地域等の用途を変更することで、広範囲に開発ができるということとし ょうか。
糸賀課長	農振農用地の除外によって自由度が高くなるのはそのとおりですが、その農 用地の除外について当課が所掌しているものではございません。農業委員会や 農政部局で調整を行って線引きされる場所ではあり、それをそのまま機械的 に反映されるのがこの審議会の場です。
佐藤委員	農振農用地の除外などの決定の審議は他でなされていて、ここでは追認する ことになるということですが、本審議会では意見を言えるのかどうか。また、 例えばある人が駐車場を増やしたいという事情で農地をやめたいということ を許すことで、他の人もどんどん増えていってしまうと、農振農用地の意味合 いは何なのかということにもなりますが、こういったことの判断も別の機関で されているということでしょうか。
糸賀課長	各法令に準拠した区域について、変更の際の審議は別の機関で調整している ものですので、本審議会の審議事項ではなく、報告事項として扱っております。 しかしながら、極端な話、仮に現在の郊外部の半分を市街化区域にするとい った場合、郊外部のあり方について意見を伺うことはあるかと思えます。

	<p>原点に戻ると、法令ではコントロールできない部分について、意見を述べる ことができるのが条例であり、審議会であります。</p> <p>根拠となる法律が無いため、強制力や権限があるものではございませんが、 仙台市の意思としてつくられた仕組みであるので、法的な強制力はありません が意見を述べることはできます。</p>
伊藤会長	意見は言えると判断して、よろしいということですね。
糸賀課長	条例に基づく審議会の意見として関係部局にお伝えすることはできます。
伊藤部長	大きなエリアの変更の際は、特に農用地などは、農振法や農業委員会で厳 しく制限されており、よほどの事情が無いと変えられないものですので、各 プロセスを踏んで決定されます。
澁谷委員	森林保全区域からの除外ということですが、坪沼の件を詳しく説明してく ださい。
事務局	変更区域の東側を蕎麦畑として利用したいという申し出があったもので、先 行して伐採されていた区域と合わせ、農地として活用するというものです。
風見副会長	西側の区域は何に使われているものですか。
事務局	最終処分場として稼働しているものです。
菅野委員	蕎麦畑の面積はどのくらいですか。
事務局	数値までは把握はしておりませんでした。20ヘクタール以下だったと思 います。
澁谷委員	悪用されることのないように指導助言をお願いします。
山田委員	最近、郊外を走っておりますと、小規模な開発により森林が虫食い状態とな っているように感じますが、区域の除外に至る条件として、面積の要素は大き いのでしょうか。
事務局	面積の要件は特にありません。
伊藤部長	林地開発許可が下り、木が伐採されることで樹木が無くなると植生自然度が 下がることになりますので、必然的に森林保全区域から除外されます。

山田委員	<p>事業者が異なると、小規模な開発でもどんどん浸食されてしまうので、除外のあり方について懸念するところがあります。</p> <p>私たちは、まとまった緑があることで森林の美しさを感じるのもあって、業者が異なるそれぞれの開発によって、森林保全が果たして図れるのかなと考えます。</p>
糸賀課長	<p>郊外部の規制について、法令を超えてコントロールしているので、私権とのバランスがございます。</p> <p>具体的に、森林がある区域には自然環境保全区域と森林保全区域がございます。自然環境保全区域で大規模な森林伐採を伴うような手続きを行う場合には、原則お断りをしています。また、森林保全区域では、40%の残置森林の確保や、急傾斜地は開発しないといった指導をしております。</p>
伊藤会長	<p>残置森林の割合で縛りを設けているということですね。個別としては条件を満たしていても、全体としてはいろいろなところがモザイク状になってしまうことで、森林保全区域が台無しにならないようにしたい、というのが委員の意見かと思います。</p>
山田委員	<p>開発の意図にもよりますが、伐採することにより、雨水流出の対策を取り、構造物をしっかりと整えないと、土砂の流出問題が発生したり、生物に影響が生じたりすると思います。</p>
伊藤部長	<p>一定規模までの伐採については仙台市の農林土木課に伐採届を提出することでチェックしております。また、一定規模以上の開発ですと、宮城県の林地開発許可において、防災調整池の設置などを確認しております。</p> <p>過去に違法伐採が発生した際、県と市で連携し、ヘリ巡視等でパトロールを行っております。また、定期的にチェックすることで、保全されているかどうかを確認しております。</p>
山田委員	<p>市民から見ても、ここの区域はルールに則りしっかりと守られていると感じられるように、これからもしっかりとした広報を行っていただきたい。</p>
伊藤会長	<p>他に何かございませんか。</p>
庄子委員	<p>先ほどの坪沼の件ですが、処分場の拡張では無いのでしょうか。</p>
事務局	<p>蕎麦畑という申し出であり、農地として使うものですので、処分場の拡張という話は聞いておりません。</p>

伊藤部長	可能性を100パーセント否定するものではありませんが、産廃処分場ということになれば、廃掃法に基づく許可が必要になります。また、関係各所に照会される事になり、当方にも情報が入ってくるようになります。
庄子委員	森林組合は緑を守るという義務もあり、なるべく緑を多く残していく方向でお願いしたいと思います。
菅野委員	現在、農地になっているのか、蕎麦の種は蒔いているのか、現地の確認が必要と考えます。
事務局	最新の情報は無いのですが、昨年8月に確認した際には、まだ造成されていませんでした。以前聞いた話では、春ころに種を蒔くという話でした。
菅野委員	蕎麦は、年2回種を蒔いて収穫できるものですが、この時期に種を蒔くにしても、造成もまだであれば、収穫して採算が取れるものなのか疑問です。本当に蕎麦なのか、果たしてどうなのか疑問が残ります。
伊藤会長	貴重なご意見ありがとうございました。今回のように転用して、森林保全がどのように影響されていくかなど、きちんと考えていかないとなりませんので、その点について事務局でも対応をよろしくお願いします。
風見副会長	なぜ森林の中に蕎麦畑なのか、現況写真など確認できる資料が無いと審議できないと考えますが、いかがですか。
事務局	現況の写真につきましては、仙台市では毎年1月に航空写真を撮っており、先ほどの写真は昨年1月の写真です。現状は森林であったということをお示しするものですが、今回は報告事項ということもあって、最新の写真などを準備していませんでした。
風見副会長	審議内容について意見を申しあげるとなると、もう少し資料が欲しいところです。
伊藤部長	現況の航空写真や現地の写真の添付、県の許可書の確認など、今後は参考資料として添付したいと思います。
風見副会長	土地利用調整審議会は何を審議する所なのかという事に関わってくるのだと思います。私としては、本審議会を最後の砦と位置づけており、委員みなさまのご意見や立場も、とても重要だと考えております。そのような意味

	<p>においては、県などは、県の立場で決定すべきものもありますが、県に対しても、市民に最も近い行政の一つでもある、本審議会の意見も言うべきですし、審議内容を超えての意見も必要なのではないかと考えます。その際に、審議すべき内容を正しく把握するためにも、また、審議の中で危惧されることを取り除くためにも、最近の周辺の開発動向や、開示できる情報を、できるだけ多く出していただきたい。</p>
糸賀課長	<p>資料の最新版を用意することは今後改善し、そのようにいたします。次に開発の動向についてですが、最近は、個人情報の観点から、早い段階での内容を、つまびらかには出来ない状況にもあります。</p> <p>なお、郊外部の森林の内、自然環境保全区域は4分の3程度ありますが、この区域の開発は原則お断りしております。残りの4分の1の40%以上を森林として残して下さいとお願いしております。例えば、動物の移動を遮断するほどの大規模な開発計画などの相談を受ける場合、事業者からは「法律ではなく条例ではないか」と詰め寄られる場面もありますが、各担当者が窓口でお断りしている状況です。そのようなときのバックボーンになっている一つとして、審議会の議論があり、このことが、大変力になっております。</p>
風見副会長	<p>本審議会での情報開示には、限界もあることは理解しております。また、個人情報の兼ね合いも理解しておりますが、その上で、懸念されることを少しでも払拭していくため、個人情報を伏せての資料は必要だと考えます。</p>
糸賀課長	<p>ご意見は何いましたので、持ち帰って協議いたします。</p>
	<p>(3) その他</p>
伊藤会長	<p>他に皆様から何かございますか。</p>
庄子委員	<p>最近の森林の被害についてです。ナラ枯れや松くい虫の被害が仙台市でも発生しておりますので、市としてどのように対応するのか伺いたい。</p>
事務局	<p>前審議会でも庄子委員から同様のご指摘、ご質問がありましたので、建設局百年の杜推進部の緑を所管している部署に確認をいたしました。ナラ枯れ等につきましても、間伐を行うなど可能な限りの対応を行っているとのことでした。また、国からの補助を受けて対応することもあるとのことでした。</p> <p>これらナラ枯れ等については、担当部局も把握しており、懸念しているところでございます。</p>
庄子委員	<p>ナラ枯れ等は外来種が原因であり、薬剤の空中散布などでの対応も必要だと</p>

	<p>思われます。今後も検討をよろしくお願いいたします。</p>
伊藤会長	<p>他に事務局から何かございますか。</p>
事務局	<p>前回、森林保全区域の増減について報告した際、その要因について質問を受けておりましたが、回答を保留にしていたものをご説明いたします</p> <p>増加箇所については、新たに植樹・植林を行ったというような人為的な要因は見受けられませんでした。おそらく、過去に開発等が行われ伐採された土地が、手を付けられないまま保全され、植生が回復したものと推察されます。</p> <p>減少箇所については、開発事業が要因となっている部分がいくつかございますが、土地利用調整条例の手続きを通じて、法で定められている数値以上の残置森林の確保や、貴重な植生等の保全といった、自然環境の保全のための配慮を求めているところでございます。</p> <p>以上より、植生自然度の増減について、政策的な理由は見受けられませんが、今の自然環境をできるだけ保全するため、土地利用調整条例が一定の効果を上げているものと思われます。</p>
伊藤会長	<p>ただ今のご報告に対して、ご意見、ご質問がございましたらお願いいたします。</p>
山田委員	<p>現在の環境アセスは計画アセスではなく、あがってきたものをそのまま審査するという状況です。全体的にハードルが下がり開発がされやすい状況になっているのではないかと懸念しています。特に、小規模な開発をどのようにコントロールしていけばよいのか、早い段階でコントロールできる状況が望ましいと考えます。事前の情報入手では限界があるので、そこをどのように埋めていくのかという点も踏まえ、工夫していただきたい。</p>
糸賀課長	<p>現在、大がかりな心配事は無いという事と、ただいまのご意見は今後の課題とさせていただきますと思います。</p>
伊藤会長	<p>その他にございませんか。</p>
澁谷委員	<p>俯瞰的に考えると、仙台市は、街があり、森林があり、農地がある地域だと感じます。本審議会においての様々な意見は当然ですが、それぞれの部署の垣根を取り払い、審議が行われることによって、なにかしら生まれるのではないかと考えます。</p>
糸賀課長	<p>各部局において、我々もそうですが、法例の根拠が無くても、あるべき姿</p>

	<p>を目指して戦うという姿勢が大事だと考えますが、うまくコントロールできない場合もあります。そのところは今後、中長期的に考えないとならない問題です。本日はご意見をいただいたということで持ち帰らせていただきます。</p>
伊藤会長	<p>他にございませんか。</p>
風見副会長	<p>市民の方々に、街づくりのシナリオを考えられる状況を提供していくことも重要ではないかと考えます。そのためにも、本審議会の意見や、各部局の意見交換が行われる場も必要ではないかと考えます。</p>
伊藤会長	<p>他に無ければ、本日の議事はこれで終了といたします。</p>
司会	<p>以上で第13回仙台市土地利用調整審議会を終了いたします。</p>

以上の記録が事実と相違ないことを認め、ここに署名する。

審議会委員

審議会委員
