

第200回仙台市都市計画審議会 議事録

日時：平成30年8月31日（金）

午後1:30～

場所：仙台市役所2階 第一委員会室

事務局

本日は、お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。

最初に、配付資料の確認をさせていただきます。

お手元に「座席表」と「仙台市都市計画審議会委員名簿」、議案第1001号・1002号の「参考資料」をお配りしております。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ございますが、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いただきたいと思います。

なお、本日の審議会ですが、今年度初めての開催でございます。そのため審議に先立ちまして、お時間をいただきまして、各委員委嘱のご紹介や会長の選任などについて、事務局からご報告などさせていただきたいと存じます。

はじめに、新しい審議会委員についてご紹介いたします。委員名簿をご覧ください。

学識経験者の委員の方々の任期が、去る3月31日に満了したことに伴いまして、名簿に記載しております8名の皆様方を4月1日付で委員として委嘱させていただきました。今回は皆様全員が再任となりましたので、ご報告申し上げます。

また、関係行政機関の委員の方々に人事異動がございました。4月に宮城県警察仙台市警察部長に就任された渡邊政明様、7月に国土交通省東北運輸局長に就任された吉田耕一郎様、7月に国土交通省東北地方整備局長に就任された高田昌行様の3名の方に委員を委嘱いたしております。

さらに、市民委員の任期が7月31日で満了したことに伴いまして、公募により齋藤敏明様、庄司利信様の2名を8月1日付で委員に委嘱させていただきました。

それでは、ここで市民委員のお二人からご挨拶をいただきたいと思います。齋藤委員からよろしく願いいたします。

齋藤委員

皆さん、こんにちは。齋藤と申します。

このたび市民委員として参加させていただくことになりました。仙台市のまちづくりに関わることができるということで大変うれしく思います。よろしく願いします。

事務局

ありがとうございました。続きまして、庄司委員、お願いいたします。

庄司利信委員

私は、宮城野区宮城野一丁目に居住しております。駅東第二区画整理事業も平成27年ごろに完了しまして、今は立派なまちとして、昔は仙台の駅裏と言われておりましたけれども、東もかなり発展する余地があると感じております。

私も余りこういう都市計画については専門でございませぬので、知識はございませぬけれども、仙台が108万の人口を誇っておる東北を代表するような都市でございませぬので、それに負けないように今後もますます発展されるように、一助となつて協力していければという考えで応募しました。よろしくお願ひいたします。

事務局

ありがとうございました。

次に、本日の欠席者についてご報告させていただきます。

本日は、飯島委員、佐々木委員から事前に欠席のご連絡をいただいております。

続きまして、代理出席についてご報告いたします。

本日、東北運輸局長の吉田委員の代理として、交通政策部計画調整官の山口様、東北地方整備局長の高田委員の代理として、仙台河川国道事務所副所長の遠藤様、宮城県警察仙台市警察部長の渡邊委員の代理として、仙台市警察部庶務課長の吉田様、この3名にご出席いただいております。

それでは次に、学識経験者の委員を新たに委嘱いたしましたことから、会長の選出に移らせていただきます。

仙台市都市計画審議会条例では、会長は学識経験者の中から選出することと規定しております。委員の皆様から自薦あるいはご推薦のご発言をお願いしたいと思ひますが、いかがでしょうか。

今野委員

よろしいでしょうか。大変恐縮でございませぬが、奥村委員さんにご継続で会長をお願い申し上げたいと存じませぬが、いかがでございませぬでしょうか。

一 同

異議なし。(拍手)

事務局

ありがとうございます。ただいま今野委員より奥村委員をご推薦するご提案がございました。改めまして、ほかにごございませんでしょうか。

それでは、ご推薦がございましたので、委員の皆様にご改めお諮りさせていただきたいと思っております。奥村委員に会長をお願いするという案につきまして、異議ございませんでしょうか。

一 同

異議なし。

事務局

ありがとうございます。

それでは、奥村委員に会長をお願いするというご承認いただきましたので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、奥村委員に会長席のほうにお移りいただき、ご挨拶を頂戴したいと思います。また、会長代行の指名につきましても、あわせてよろしくお願いいたします。

奥村会長

ただいまご推薦いただきました東北大学の奥村でございます。引き続きということでありまして、またこれからの時期というのは、新しい課題がいろいろ出てきておりますので、皆様のご協力をいただきながら務めさせていただければと思います。よろしくお願いいたします。

着席させていただきます。

さて、仙台市都市計画審議会条例によりますと、会長代行を指名することになっておりますが、姥浦委員を指名させていただきたいと思っております。姥浦委員さん、よろしいでしょうか。

姥浦委員

はい。よろしくお願いいたします。

奥村会長

ありがとうございます。では、会長代行は姥浦委員にお願いするということで、よろしくをお願いいたします。

事務局

なお、本市におきましても人事異動によりまして、関係局の局長が変わってございます。氏名につきましては、お配りした座席表で紹介に代えさせていただきます。

それでは、奥村会長、議事進行をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

奥村会長

それでは、ただいまより第200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が、本日は飯島委員、佐々木委員の2名がご欠席ですけれども、会は成立しております。

ここで会議の公開・非公開について確認をいたします。

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ものがあれば、必要に応じて非公開とするということでよろしいでしょうか。

一 同

はい。

奥村会長

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お認めいたしておりますので、本日も同様をお願いいたします。

次に、当審議会の今回の議事録の署名ですけれども、高橋直子委員と庄司俊充委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

では、本日の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。

お手元に配付してございます議案書の2ページをご覧ください。

第199回でご審議いただいた「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更に伴う本市の「区域区分」及び「地域地区」等の変更の案件については、5月15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。

奥村会長

ただいまの報告に何かご質問等がありますでしょうか。

一 同

なし。

奥村会長

ありがとうございます。

それでは、本日の審議に入りたいと思います。本日の議案は4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の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。

本日の議案は4件でございますが、内容といたしましては、川平地区、八木山南地区、建築基準法第51条ただし書許可についての3つに分けられてございます。このため、はじ

めに議案第1001号から1002号までの川平地区、次に第1003号の八木山南地区をご審議いただき、最後に第1004号の建築基準法第51条ただし書許可についてご審議いただければと思います。

奥村会長

説明ありがとうございます。

今事務局から提案のあったような進め方で進めたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。

一 同

はい。

奥村会長

ありがとうございます。

それでは、異議がありませんので、川平地区に関する議案といたしまして、議案第1001号仙塩広域都市計画用途地域の変更、それから1002号仙塩広域都市計画高度地区の変更、この2つについて事務局からの説明をお願いします。

都市計画課長

それでは、議案第1001号川平地区の用途地域の変更、議案第1002号同じく川平地区の高度地区の変更についてご説明いたします。議案書は3ページからになります。

スクリーンは位置図を示しております。川平地区は、仙台都心部から北西約4キロの住宅地と学校法人朴沢学園明成高等学校に挟まれた約1.6ヘクタールの地区でございます。周辺を含め本地区は、本市の都市計画マスタープランにおきまして郊外区域と位置付けられております。

周辺状況については、こちらの航空写真をご覧ください。今回変更する区域は、黒線囲みの部分で、黄色線で囲んだ明成高校と住宅団地に隣接してございまして、現在は山林となっております。

今回の変更は、隣接する明成高校の建替えに当たり、都市計画提案制度に基づきまして、本年5月に提案を受け、都市計画を変更する案件でございます。

提案概要につきましてご説明申し上げます。

提案場所は川平二丁目、提案者は隣接する明成高校を設置している学校法人朴沢学園で

す。当該区域の土地を取得し、現在地での校舎建替えと合わせまして、新たな機能を取り入れるため、用途地域と高度地区の変更を提案してございます。

現在の用途地域は、周辺の住宅団地と同じ第一種低層住居専用地域、高度地区は第1種高度地区が指定されております。これを既存の学校敷地の用途地域を塗り延ばすように、第一種住居地域と第一種中高層住居専用地域に変更するとともに、高度地区は用途地区に連動して第3種高度地区と第2種高度地区に変更するという内容でございます。

用途地域を変更することによる制限内容の変更点をご説明します。

用途制限におきましては、第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域に変更されることで、一定規模の店舗、事務所、大学、病院、ホテル、旅館などが建築可能となりますが、これは既存の学校敷地と同様の制限となるものでございます。

次に、高度地区の変更についてでございます。

本市では、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ございます。高度地区は第1種から第4種まで4種類ございまして、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おります。用途地域の変更に伴い、第1種高度地区から第2種・第3種高度地区への変更となっております。

ここからは、明成高校の建替え計画についてご説明いたします。

朴沢学園は、明治12年に青葉区一番町に裁縫学校として創設された学校でございますが、昭和49年に現在地に移転し、現在は高校として、調理、介護福祉、健康スポーツなど多岐にわたる専門的な教育が行われてございます。

現在の校舎は、画面中央部の黄色枠にありますが、築40年以上が経過して老朽化していること、またITの進展などの教育環境の変化に対応するために、フレキシビリティのある校舎が求められていることなどから、校舎の建替えが必要となっております。また、上のほうの黄色い枠も学校敷地で、グラウンドや体育館、駐車場として使われております。

今般、朴沢学園が変更区域の山林を取得することができたことから、これまで地域と培ってきた良好な関係を背景に、既存校舎を使用しながら、現在地で建替えする計画を具体化させたものでございます。

こちらは既存校舎などとの関係を含めた新たな施設の配置計画です。計画は大きく2段階となっております。まず、水色の部分でございますが、既存敷地とともに山林の一部を造成し、黄色で着色している3階建て、高さ約15メートルの校舎を建設する計画でございます。また、校舎の一部には、柴田町にある朴沢学園が設置している仙台大学の研究室などの機能の一部を移転してくることも計画されております。

次に、これまでに駐車場だった北側の敷地に、紫色で着色している体育館と部室棟を建設し、生徒の安全な横断のために道路の上空を通路で結ぶ計画も考えられております。

現在、変更区域の用途地域は、第一種低層住居専用地域、高度地区は第1種高度地区と

なっており、建物の高さが10メートルに制限されていること、大学の用途が制限されていることから、建替え計画を進めるに当たりまして、当該地区の用途地域と高度地区の変更が必要となったというところでございます。

なお、南側の既存校舎は、新校舎の建設後、解体を予定しており、解体後の計画はまだ未定でございますけれども、大学施設や全寮制教育施設、バスケットボールbリーグ基準アリーナ、講堂など、学校用途の利用を想定していると伺ってございます。

これらの施設配置に係る周辺への影響について、地形の特徴からご説明いたします。

現在の変更区域は起伏があり、高校に対して住宅団地が高くなっており、一部は谷となっております。この谷を造成し、校舎を建設いたしますが、校舎の高さは約15メートルに対し、校舎と住宅団地の高低差は約16メートルとなることから、住宅団地への影響は少ないと考えられます。

また、スクリーン下の東西方向断面図のとおり、造成は主に谷部分の盛り土であり、斜面の山林は現在のまま変更しないこととしておりますので、山林が住宅団地との緩衝地帯ともなります。なお、山林は現在、遊歩道が整備され、学校が自然との触れ合いの場として活用しておりますが、造成、校舎建設後も引き続きその役割を担う予定となっており、地域開放なども検討されているというところでございます。

建替えによりまして、安全・安心な校舎が確保されることとなりますが、さらに調理や健康スポーツなどに係る教育内容の充実化や、地域住民との交流も検討されております。明成高校の調理科では、山林部分での食材生育の実地体験や、近隣住民も利用できる食堂などでの地域交流などを予定しております。普通科の健康スポーツコースでは、仙台大学の保有資源等を生かした、怪我の予防、栄養管理などの教育の普及を図ることや、プロスポーツ球団と地域住民を巻き込んだスポーツ交流の実施などを予定してございます。

さらに、大学の健康スポーツを高校で展開することで、15歳から22歳の7年間にわたる成長期の身体機能などの追跡が研究テーマとなり、先導的な研究蓄積を図ろうとするものでございます。

また、仙南地域で既に行われております健康支援や、生涯学習活動を仙台でも展開することを予定されております。

教育内容の充実化とともに、高齢化の進展している川平、桜ヶ丘周辺において、地域との交流が行われることは、地域の活性化にも寄与するものと考えております。

都市計画マスタープランと建替え計画の関係についてご説明します。

都市計画マスタープランでは、郊外区域におきまして、さまざまな分野との連携を図りながら、地域資源を生かした活力ある地域づくりを進めることとしております。

明成高校は高齢化が進む川平地区におきまして、地域の文化的、歴史的な個性の醸成や、地域の活力にも寄与するものでございまして、仙台大学の一部機能移転と合わせて、地域の活性化に資するものとなることから、今回の明成高校の現地建替えによる高校の機能更新と大学機能の一部移転に向けた用途地域と高度地区を変更する必要があると判断したも

のでございます。

こちらはお手元にもお配りしてございますが、これまでご説明しました計画建物と変更区域の関係に加え、全体の施設配置と用途地域をわかりやすくまとめたものでございます。今回の変更により、変更区域にある建物の高さや大学の用途が緩和され、このような計画が可能となる、という参考図としてお示ししてございます。

川平地区の用途地域、高度地区の変更について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、7月27日から8月9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たします。

奥村会長

説明ありがとうございました。

それでは、この内容につきまして、ご意見、ご質問等がありますでしょうか。高橋委員さん。

高橋委員

今までこの場所というのは、何に使われていたというか、どういう状況だったんでしょうか。

都市計画課長

航空写真をご覧ください。個人所有の用地で、造成当時から山林として残っており、学校の用地ではなかったんですけれども、現在は遊歩道を整備して、利用されているという状況です。

庄司利信委員

ちょっとお聞きします。こちらの地域は、今課長さんからいろいろる説明されたのでわかりますけれども、都市計画上で高度地区の変更は、この土砂災害警戒区域とか、そういう区域のエリアではないのでしょうか。

あともう一つは、蛇足になりますけれども、建設計画をしている学校法人朴沢学園の明成高等学校なんですけれども、今後建設に伴いまして、これは都市計画と全く関係はないんですが、周辺の住民の方々の安心・安全のために、作業上の騒音とか、工事車両の通行とか、通学路とか日照権とか、そういうものが影響ないように、朴沢学園として丁寧に地

域住民にご説明して、仙台市から指示を出していただければと思います。

以上の2点でございます。

奥村会長

お願いします。

都市計画課長

まず、最初の土砂災害等の危険区域ではないかというご質問でございます。これについては、区域の指定が特段あるということではございませんけれども、いわゆる急傾斜地、斜面地に対するご心配ということと受け取らせていただきますが、その土砂災害防止法でいうところの法指定対象となる高さ5メートル以上、角度30度以上の要件には該当しておりませんので、問題ないと考えてございます。

それから、工事中の影響のご質問でございますが、これから具体的な計画を基に工事に移っていくということになるかと思いますが、ご指摘のとおり、事業者に対しては、きちんと周辺住民とお話し合いをすとか、あるいはそういった影響を最小限にすとかということについて、説明するということについては、引き続き指導してまいりたいと考えてございます。

奥村会長

そのほかございますか。よろしいですかね。

ありがとうございます。

それでは、ただいまご説明いただきました川平地区の関連議案2つにつきまして、原案どおり承認ということでよろしいでしょうか。

一 同

異議なし。

奥村会長

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1003号仙塩広域都市計画土地区画整理事業の変更（八木山南地区）についての説明をお願いします。

都市計画課長

それでは、議案第1003号八木山南地区土地区画整理事業の変更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。

スクリーンには位置図を示しております。八木山南地区は、土地区画整理事業により整備された団地で、仙台市中心部から南西約5キロ、地下鉄東西線八木山動物公園駅から約1キロに位置してございます。

こちらは八木山南地区の今年1月時点の航空写真でございます。地区の中央に、都市計画道路川内旗立線及び郡山折立線が通っております。

本地区では、周辺環境と調和した健全なまちづくりと、秩序ある公共施設の整備を図るため、昭和46年3月に「仙台市八木山南土地区画整理事業」を都市計画決定いたしました。

その後、昭和46年5月の組合設立認可を経て着工し、昭和51年8月の組合解散認可をもって事業が完了しております。

今回、八木山南地区の南側に隣接した地区におきまして、新たな土地区画整理事業を行う計画があり、その区域を赤枠で示してございます。当該区域は、現況で山地形及び谷地形を含む山林となっておりますが、切土、盛土を含む造成を行うことにより、既存住宅地と連担した市街地を形成する計画となっております。

スライドの右側には、二つの区画整理の区域が近接する範囲を拡大した図を示しております。図中の黄色破線に示すように、新たな土地区画整理事業の区域の一部は、八木山南地区の区域と重複するように区域を設定することとしております。これらの重複した区域は、南側の山林と連続する、山地形及び谷地形の斜面となっております。今回これらの斜面を含めて造成することにより、周辺住環境の一層の改善が見込まれることとなりますが、このことについて次のスライドでご説明いたします。

こちらは重複する山地形部分の造成断面イメージを示しております。上の図のように、区域を重複させないように新たな区域を設定すると、既存住宅地との間に急峻な斜面が残るため、市街地の連続性が失われ、また住宅地に近接して20メートル以上の法面が残ることとなります。これを下の図のように区域を重複させるように新たな区域を設定すると、急峻な斜面が解消され、連続性や安全性の向上につながります。

次に、谷地形部分の造成断面のイメージを示してございます。こちらも山地形と同様、上の図のように区域を重複させない場合、斜面が残ることとなりますが、下の図のように区域を重複させた場合、急峻な斜面が解消され、連続性や安全性の向上につながります。

このように新たな土地区画整理事業においては、その区域を八木山南地区の区域と重複させることによって、既存住宅地との連担性や安全性の向上が図られ、周辺住環境の一層の改善が見込まれることとなります。

しかしながら、土地区画整理法では、事業計画を定める際、『土地区画整理事業を施行

する土地の区域である「施行地区」は、土地区画整理事業について都市計画に定められた区域である「施行区域」の内外にわたらないように、つまり、またいで設定することがないように定めなければならない』と規定されており、新たな土地区画整理事業を進めるには、八木山南地区の都市計画の廃止が必要となります。

八木山南地区は既に都市計画で定められた事業が完了しておりますが、都市計画決定した「施行区域」の位置付けが残っており、新たな事業を行う上で支障となることから、今回、都市計画を廃止するものでございます。

八木山南地区の土地区画整理事業の変更について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、7月27日から8月9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。ご審議よろしく願いいたします。

奥村会長

ご説明ありがとうございます。

では、この内容についてご意見、ご質問等ございませんでしょうか。いかがですか。

確認なんですけれども、今回の議案は重複する地区を廃止するのではなくて、全域を廃止するという手続になるんですね。確認です。

どうでしょうか。はい、どうぞ。

庄司利信委員

廃止することによって、デメリットとかメリットとかというのは生じないのでしょうか。単純な質問で申しわけないんですけれども。

奥村会長

お願いします。

都市計画課長

廃止することで何か影響ないかというご質問だと思います。事業自体はもう既に、先ほどご説明したとおり、完了しております。これを廃止することによって何か建物とか土地利用上、影響を受けるということはございません。以上でございます。

奥村会長

ほかご質問ありますか。

庄司利信委員

蛇足になりますけれども、結局この区画整理事業が廃止することによって、例えば安心・安全なまちづくりを推進している仙台市としては、災害とか何かあった場合に、廃止することによる影響といますか、そういう問題が生じないのかという、質問なんですけれども、いかがでしょうか。

例えば、八木山が地盤的に、あそこは亜炭鉱の跡で、ここまで影響を及ぼしているかどうかわからないんですが、そういう掘削した後がかなりあるんですよね。そういうことでの開発業者のモラルというか、そういうものが出るんですけれども施工に対してですけれども、その辺余りにも単純な言い方で、言い回しはわからないんですが、その辺はどうなのかなとは思っています。

奥村会長

では、お願いします。

都市計画課長

先ほど申し上げましたように、廃止することそのものによって、そういうことが生じるということはないと考えてございます。

一方で、委員がご心配されているのは、今後のそういった新たな土地区画整理事業に伴ってということと解してございますけれども、これにつきましては、当然今後、しかるべき指導のもと、適切な造成等の内容という運びになってございます。なお、そのこと自体は都市計画案件にはなりませんけれども、本市の担当部署がしっかりと指導して、造成工事が進められていくものと考えてございます。以上です。

奥村会長

ありがとうございます。よろしいですか。

蛇足ですけれども、やはりこれも最初のご質問というか、ご心配と関連するんですけれども、今の制度というのが、最初に市街地でなかったところを市街化するために、土地区画整理事業になるんですけれども、本当はこれからの時代は更新をしていかなければいけ

ないということを考えると、一度事業をしたから、それはそれで終わりというわけにはいなくなってくるので、今ある制度からすると、造成が終わって、出来上がったものに対して、都市計画の用途地域とかの定めをしていますから、それがまた崩れるということはそれで阻止されているので、ここで事業を廃止するという自体は何も問題は起きないんですけども、長い目で見ると、こういう制度でいいのか。つまり1回こっきり、出来上がったら、もうそれでよかったねで終わり、解散ということでもいいのか。もう少し長い目で次、順繰りに新しく更新をしていくというところも、可能な制度を考えていく必要がある時期に来ていることは、皆さん専門家の中でも認識はしております。

今の制度のもとでは、先ほどの土地区画整理事業が、最初の市街化のところでは果たされているという位置付けになっているということかと思えます。

それでは、この議案第1003号土地区画整理事業の変更、八木山南地区につきまして、原案どおり承認をしてよろしいでしょうか。

一 同

異議なし。

奥村会長

ありがとうございます。それでは、承認をすることといたします。

では、続きまして、議案第1004号建築基準法第51条ただし書許可についての説明をお願いいたします。

建築指導課長

建築指導課、渡邊と申します。

議案第1004号建築基準法第51条ただし書許可について説明いたします。議案書は19ページからになります。

まずはじめに、建築基準法第51条について確認させていただきます。建築基準法第51条では、卸売市場、ごみ焼却場などの処理施設の敷地の位置は、都市計画決定した位置でなければ新築、増築できないと定めております。都市計画決定していない場合は、ただし書の規定によって、都市計画審議会の議を経て、特定行政長が許可するか、一定規模の範囲内の施設でなければ新築、増築はできないことになっております。

本案件は、敷地の位置が都市計画決定しておりませんので、ただし書の規定に基づき、当審議会にお諮りするものでございます。

それでは、施設の概要について説明いたします。

申請者は株式会社泉、施設の用途は一般廃棄物の中間処理施設で、紙くずの圧縮梱包処理を行います。一般廃棄物の処理施設で、1日当たりの処理能力が5トンを超えることから、許可を取得するものでございます。

また、本施設では現在も圧縮梱包処理を行っておりますが、これは事業者から排出される紙類を有償で買い取っているため、一般廃棄物には該当しないことから許可も不要という状況でございます。

次に、敷地の位置になります。敷地の位置は泉区明通四丁目5の17、仙台市中心部からは北に約10.5キロ、泉区役所から北に約3.6キロメートルに位置しております。用途地域は準工業地域、特別用途地区の特別業務地区に指定されております。

敷地周辺の状況でございます。赤で示す位置が計画地でございます。周辺には、工場、倉庫、事務所などが立地しております。

次に、施設の概要になります。配置図をお示ししております。上側が北になります。敷地は整形で、面積は約2,200平方メートル、敷地の東側及び南側で仙台市道に接する角地となっております。敷地内には、現在、青色で着色した2棟の建物が建っております。赤の破線で縁取りした建物が処理工場です。鉄骨造平屋建て、床面積約150平方メートルでございます。このほか2階建ての事務所、倉庫がございます。

なお、今回の許可申請に伴う建築工事はございません。

現況写真でございます。上の写真は、敷地南東側より撮影したものでございます。左側えんじ色の建物が事務所、倉庫で、右側の白い建物が処理工場になります。下の写真は、敷地の北側から撮影したものでございます。

敷地内での作業の概要でございます。受け入れた廃棄物は、まずトラックスケールで重量を計測します。それから、処理工場内に搬入されます。処理工場内に搬入された廃棄物から、リサイクル可能な紙類以外のものを取り除き、圧縮梱包機に投入し、処理を行います。圧縮梱包された紙類を倉庫に保管し、その後、処理したものは販売先に搬出するという流れになります。なお、圧縮梱包機は増設せず、現在設置されているものをそのまま使用します。

最後に、許可の要件になります。建築基準法第51条ただし書は、「敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合」と定めておりますが、許可の要件までは規定しておりません。今回の審査では、用途地域等との整合、周辺環境への配慮、周辺交通量への影響等が判断項目になると考えてございます。

この3つの項目について説明させていただいた上で、ご審議いただければと思っております。

まず1番目、用途地域等との整合でございます。本計画地は、本市の都市計画マスタープランにおいて、工業・流通・研究区域に位置付けられております。また、準工業地域に指定されておりますので、都市計画上の土地利用計画と整合しております。

2番目に、周辺環境への配慮でございます。本計画地の敷地境界線付近で測定した騒音、

振動の値は、「準工業地域」の規制値を下回ってございます。なお、北側敷地境界線付近での騒音につきまして、工場に近接している箇所よりも大きい数値となっておりますが、設備冷却塔と同時稼働した際の最大数値となります。また、本施設では、大気汚染防止に係る規制物質や水質汚濁物質は発生いたしません。以上から、周辺環境への影響はないものと考えてございます。

最後に、周辺交通量への影響です。廃棄物の搬入ルートについては、青色矢印でお示ししている経路で行うこととし、搬出ルートについては黄色の矢印でお示ししている経路で行うこととしております。車の入出庫台数ですが、現在、搬入が4トン車を使用して1日当たり6台、搬出が10トン車で1台程度でございます。作業員の通勤用の車両と合わせても、1日当たりの発生交通量の合計は16台でございます。今後、一般廃棄物を受け入れても、敷地規模、倉庫の面積から、1日当たりの処理量は増加しない計画となっております。搬入搬出ルートとなる周辺道路への交通量の影響は少ないものと考えております。

説明は以上でございます。ご審議よろしくお願いたします。

奥村会長

ご説明ありがとうございます。

それでは、この内容につきまして、ご意見、ご質問等ありますでしょうか。どうぞ。

庄司利信委員

この業務量の拡大といいますか、結局新たに加工したものを売却するという、製紙原料として売却する施設を計画するということになっておりますが、その車の量は1日当たり16台と申しますけれども、心配なのは、あそこに泉ヶ丘ニュータウンというか、泉ヶ丘小学校がありますよね。道路のどちらからも搬入してこられるわけなんですよ。そうした場合に、やはり安心・安全というか、また同じようなこと言うんですけども、小学生はまだ若年でございますので、交通量が増える形になりますと、やはりその辺の業者さんには配慮していただければと思います。

これについては、別に反対とかではないんですが、そういう交通上の問題というか、発生しないのかなという感じは見受けられるんですけども、両方から入ってこられるわけですよ。泉ヶ丘小学校からも入ってこられるし、この矢印では手前になってますけれども。計画ルートは決まるんでしょうかね。すみません、その辺ちょっと確認したいんですけども。

奥村会長

お願いします。

建築指導課長

搬出入ルートはお示ししているとおりでございまして、泉ヶ岳小学校のほうは、ルート的にはもっと北のほうになりまして、通学路のほうに関しては、バイパスのほうにも出る太い道路でございまして、余り影響はないかと考えております。あと、現時点でも、工場としては稼働しているところとございまして、特に支障が出ているという状況でもないと聞いてございます。

奥村会長

よろしいですか。ほかにありますか。

ありがとうございます。それでは、ただいまご説明いただきました議案第1004号建築基準法第51条ただし書き許可につきまして、原案どおり承認してよろしいでしょうか。

一 同

異議なし。

奥村会長

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。

本日の審議事項は以上でございますけれども、その他何か委員の皆様からございますでしょうか。

一 同

なし。

奥村会長

よろしいですか。

では、無いようでしたら、次第の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すので、よろしく申し上げます。

事務局

事務局からは、次回の開催日程についてご報告いたします。お手元に配付してごさいます座席表の裏面をご覧ください。

次回の都市計画審議会は、12月4日火曜日、午後1時半から開催を予定しております。後日、別途書面にてお知らせをいたしますので、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。

奥村会長

ありがとうございます。

では、以上をもちまして、第200回仙台市都市計画審議会を閉会といたします。

どうもありがとうございました。