

## 第220回仙台市都市計画審議会 議事録

日時：令和7年3月26日（水）

午後2:00～

場所：仙台市役所本庁舎8階 第二委員会室

### 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。

初めに、配付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、座席表、議案書、また、参考資料として、本日の議案説明用資料となります。

また、本日は令和7年3月末時点の都市計画総括図も配付しておりますので、後ほどご覧いただければと思います。

配付資料に過不足等はありませんか。

ここで、事前にお配りさせていただいていました議案書につきまして、一部訂正がございましたので、訂正内容をご説明させていただきます。

議案書の表紙になりますが、下に記載しております会場ですが、都合により、市役所本庁舎8階第一委員会室から第二委員会室に変更となりましたので、ご訂正させていただきます。

続きまして、本日の審議会の出席についてでございます。

今野委員、菅野委員、川崎委員、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させていただきます。

国土交通省東北地方整備局長の西村委員の代理として、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、進行をよろしくお願いいたします。

### 姥浦会長

それでは、ただいまより第220回仙台市都市計画審議会を開会いたします。

会の成立について、本日は今野委員、菅野委員、川崎委員、鈴木委員がご欠席ですが、あと定池委員もまだいらっしゃっていません。いずれにせよ、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ますので、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いたします。本日の審議につきましては、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ということによろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦会長

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、嶺岸委員と加藤けんいち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。

それでは、次第の2番、報告に移ります。

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6年10月に開催いたしました第219回審議会でご審議いただいた議案第1069号「特別緑地保全地区の決定」につきましては、令和6年11月29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。

姥浦会長

ありがとうございます。

ただいまの事務局からのご報告に何かご質問等ございますでしょうか。

一 同

なし。

姥浦会長

それでは、次第の3、議題に移ります。

審議に入りたいと思います。

本日は議案が6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説明いたします。

本日は、議案第1070号から議案第1075号までの6件となっております。

議案説明資料の頭紙、右上に補足資料と記載のある資料をご覧ください。

補足資料に記載の資料番号の順番にご説明いたします。

まず、資料1として、区域区分に関連する2つの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。

資料2は、錦ヶ丘北地区に関連する議案をまとめて説明し、ご審議いただきたいと思います。

資料3、資料4につきましては、個別の議案であることから、通常どおり議案ごとに説明し、ご審議いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

姥浦会長

ありがとうございます。

ただいま事務局から提案のあった進め方で進めたいと思いますが、よろしいでしょうか。

一 同

異議なし。

姥浦会長

異議がないようでございますので、それでは、資料1「泉中央西地区と上愛子樋田地区」について、ご説明をお願いします。

都市計画課長

それでは、区域区分の変更と、これに伴う用途地域等の変更につきまして、関連する議案を一括してご説明いたします。

議案の説明に入る前に、区域区分の制度や、これまでの経過などについて説明いたします。

本市を含む11の市町村で構成する仙台都市圏に関する都市計画として、「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」がございます。これは、通称「区域マスタープラン」と呼んでいるもので、都市圏全体における都市づくりの上位計画に当たるものでございます。この区域マスタープランは、宮城県が都市計画区域の将来人口や土地利用の動向等に関する基礎調査を行い、その結果に基づき、6から7年に一度策定しており、昨年6月に直近の策定が行われました。

区域区分は、区域マスタープランの策定に合わせて、必要に応じて見直すこととしており、通称「線引き見直し」と呼んでおります。線引き見直しに当たっては、都市計画マスタープランなどを踏まえまして、本市において見直しが必要な地区を調査、検討し、市街化区域への編入地区のほか、逆に市街化調整区域へ編入する地区、通称「逆線引き」を行う地区なども検討を行い、本市の案を作成し、宮城県に申出いたします。

宮城県は、各市町村からの申出案を踏まえ、国土交通省や農林水産省などの関係機関との協議等を経て、新たな区域マスタープランへの位置づけを行います。

区域マスタープランに市街化区域の編入候補地区として位置づけられた地区は、事案を実施する時期に応じて3つに分けられます。

まず1つ目が、即時編入地区と呼ばれる地区でございます。これは、区域マスタープランの策定と同時に編入する地区のことです。去年6月の区域マスタープランの策定に合わせて、本市では、柳生前原南地区と中野地区が編入されました。

次に、保留地区と呼ばれる地区がございます。これは、市街化区域への編入を保留される地区のことであり、区域区分の見直しから概ね3年以内に事業に着手できる見込みがあり、かつ、農業政策に係る国との調整が整っている特定保留地区と、それ以外の一般保留地区とに分けられております。この2つの地区は、事業実施が確実となった時点で、本市の都市計画審議会に区域区分の変更を付議し、市街化区域に編入されるものでございます。

本日説明するのは、黄色でお示しした特定保留地区のうち、泉中央西地区と上愛子樋田地区の2地区について、すでに2年前の都市計画審議会にて編入を進めていくことの承認を得ている地区でございますが、事業実施の見込みが立ったことからお諮りするものでございます。

区域区分の変更に係るこれまでの経過について説明いたします。

宮城県により、去年6月に区域マスタープランが策定されました。特定保留地区となっ

ている泉中央西地区と上愛子樋田地区については、事業実施の確実性が高まったことから、昨年7月から9月にかけて、国土交通省や農林水産省等と保留解除の手続きを進めております。泉中央西地区については昨年10月17日、上愛子樋田地区については10月22日に説明会を行い、その後、11月に国へ事前協議、今年2月13日から2月26日には、法定縦覧を行っております。

今回編入する泉中央西地区と上愛子樋田地区の位置関係がこちらになります。

それでは、ここから本日の議案について説明いたします。

都市計画の基準において、市街化区域に編入する地区は、少なくとも用途地域を定めることとされております。このため、今回市街化区域に編入する地区に用途地域等を定めません。

議案第1070号の区域区分の変更及び第1071号の用途地域の変更、第1072号の高度地区の変更の3つの議案につきまして、地区ごとにご説明してまいります。

議案書は、区域区分の変更は3ページから、用途地域の変更は10ページから、高度地区は21ページからとなります。

まず、泉中央西地区について説明いたします。

議案は、第1070号区域区分の変更のほか、こちらの議案になります。

画面は泉中央西地区の位置図を示しております。

泉中央西地区は、地下鉄泉中央駅から徒歩1キロ圏内に位置しております。

こちらは航空写真でございます。

赤線で囲まれた区域が今回変更する区域で、現在は主に農地や低層住宅を主体とした宅地として土地利用がされており、周辺は低層住宅のほか、商業施設等が立地しています。

まず、区域区分の変更についてです。

泉中央西地区では、土地区画整理事業による商業、業務、居住機能の土地利用を予定しており、約21.7ヘクタールについて、市街化調整区域から市街化区域に編入します。

次に、用途地域及び高度地区についてです。

泉中央西地区は、今後、土地区画整理事業により、主に商業、業務施設や集合住宅を主体とした住宅地としての土地利用を想定しておりますが、黒の点線でお示しする土地区画整理事業の区域内について、現在、土地利用計画の詳細や区画道路等の配置が確定していない状況ですので、土地区画整理事業の進捗により、土地利用計画等が確定するまでの暫定措置といたしまして、事業区域全域を第一種低層住居専用地域に指定いたします。

また、市街化区域に編入する範囲には、土地区画整理事業区域に入らない区域もございます。こちらの地域につきましては、住環境の保護を図るため、用途地域を第一種住居地域または第二種住居地域に指定いたします。

本市では、北側敷地の日照を確保し、良好な居住環境を保護するため、用途地域に応じた高度地区を指定しております。用途地域の変更に合わせて、第一種低層住居専用地域を指定する区域については、第1種高度地区を、第一種住居地域または第二種住居地域に指

定する区域につきましては、第3種高度地区を指定いたします。

次に、上愛子樋田地区について説明いたします。

議案は、第1070号区域区分の変更のほか、こちらの議案になります。

画面は、上愛子樋田地区の位置図を示しております。

上愛子樋田地区は、JR仙山線愛子駅から徒歩1キロ圏内に位置しております。

こちらは、航空写真になります。

愛子小学校西側の赤線で囲まれた区域が今回変更する区域で、現在は多くを民有林が占め、一部農地や低層住宅を主体とした宅地として利用されております。周辺は低層の住宅や小学校のほか、商業施設等が立地しております。

区域区分についてです。

上愛子樋田地区は、土地区画整理事業による居住機能の土地利用を予定しており、約4.6ヘクタールについて、市街化調整区域から市街化区域に編入いたします。

続いて、用途地域及び高度地区についてです。

上愛子樋田地区は、泉中央西地区と同様に、土地利用計画の詳細や区画道路等の配置が確定していない状況ですので、土地区画整理事業の進捗により、土地利用計画等が確定するまでの暫定措置として、全域を第一種低層住居専用地域に指定し、あわせて、第1種高度地区を指定いたします。

議案の説明につきましては以上でございます。

なお、こちらの2地区につきまして、泉中央西地区については昨年10月17日、上愛子樋田地区につきましては10月22日に説明会を行いました。本日の議案内容に関する反対意見はありませんでした。また、今年2月13日から2月26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。

姥浦会長

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内容につきまして、ご意見をいただきたいと思っております。ご意見のある方は挙手をお願いいたします。よろしいでしょうか。

一 同

なし。

姥浦会長

それでは、特にご意見はないようでございますので、まず、ただいまご説明をいただきました資料1のうち「泉中央西地区」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

異議なし。

姥浦会長

ありがとうございます。ご異議なしと認めますので、承認することといたします。  
次に、「上愛子樋田地区」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

異議なし。

姥浦会長

ありがとうございます。こちらにつきましても異議なしと認めますので、承認することといたします。

それでは、続きまして、資料2「錦ヶ丘北地区」につきまして、ご説明をお願いいたします。

都市計画課長

それでは、錦ヶ丘北地区に関連する議案について説明いたします。

議案は、第1071号用途地域の変更、第1072号高度地区の変更及び第1073号地区計画の変更でございます。

議案書は34ページからになりますけれども、前方のスクリーンのほうで説明をさせていただきます。

本案件は、まず地区の概要、内容、市の判断、変更内容、今後のスケジュールというような流れでご説明をさせていただきます。

まず地区の概要についてでございます。

錦ヶ丘北地区は、JR仙山線愛子駅より約2キロに位置する錦ヶ丘住宅団地の北西部に位置しております。

こちらは現況の写真です。

本地区は、現在、低層住宅を主体とした土地利用がなされており、地区内には天文台といった文化施設も立地しております。一部の区域では、当初想定していた土地利用が進まないまま未利用となっているところもございます。

本地区では、良好な居住環境の形成とその維持増進を図るため、平成11年に地区計画を決定しておりますが、錦ヶ丘住宅団地全体としては、平成2年から宅地分譲が開始されており、今後、居住者の高齢化など、ほかの郊外住宅地と同様の課題を抱えることが予想され、持続可能な住宅市街地の形成に向けた対応が必要となっております。

この課題解決に向け、このたび、開発事業者である錦エステート株式会社から都市計画提案を受けたところでございます。

続きまして、提案の内容を説明いたします。

提案者は錦エステート株式会社で、令和6年10月4日付で提案を受けました。提案理由については、先ほどご説明した背景を踏まえて、地区内の未利用地等を活用し、住宅団地としての持続可能性の確保を資するような土地利用を図ることで、錦ヶ丘タウン全体で目指す、あらゆる世代の人々が生き生きと暮らす循環型のまちづくりを目指したいといったものでございます。

提案のあった都市計画の内容としては、地区計画の変更になります。

ここで、都市計画提案制度について説明いたします。

本制度は、土地所有者等がより主体的、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、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。市の判断に当たっては、スクリーンに示します4つの事項について考慮し、判断します。

提案内容の説明に戻りまして、スクリーンに映しておりますのは、事業者が錦ヶ丘タウン全体で目指している「「ありがとう」「ただいま」サークル」という、あらゆる世代の人々が生き生きと暮らす循環型のまちづくりの概念図でございます。

当団地では、事業者が居住者のライフサイクルに応じたサポート体制を展開しており、今回の提案に当たり、左側に示す部分になりますが、新たに福祉のまちづくりとして、住み慣れた町で生涯自分らしく暮らし続けるまちづくりに取り組むこととし、介護の必要度合いに応じた多様な住宅を供給することで、生涯錦ヶ丘に住み続けられるよう、そういった土地利用を図ることとしております。

また、右側に示す子育てのまちづくりとして、これまでも保育所等の誘致や地域コミュニティ支援などに取り組まれていましたが、今回さらに子供たちが健やかに育つまちづくりとして、地域サービスと住宅が一体となった土地利用を図ることとしております。

これら2つの主要テーマとし、併せて地区内の現状などを踏まえた変更について、今回提案いただいたものでございます。

具体的な変更内容について説明いたします。

スクリーンには、今回変更する地区整備計画を着色しております。

まず、福祉のまちづくりに関する提案として、図の赤太枠で囲んだ部分が対象地区となります。こちらでは、これまで中高層の共同住宅を主体とした土地利用を目指していましたが、居住者のライフステージに応じた多様な住宅ニーズに対応していくため、右側のイメージ図に示すような、多様な住宅が整備可能となる土地利用の変更を予定しております。集合住宅A地区から一般住宅B地区に変更し、これに伴い、共同住宅以外の住宅も建築可能となるよう、地区整備計画を変更するものでございます。

次に、子育てのまちづくりに関する提案として、図の赤太枠で囲んだ部分が対象区域となります。これまでは周辺住民向けの生活利便施設や福祉関連施設を主体とした土地利用を目指しておりましたが、福祉関連施設は先ほどの一般住宅B地区に集約し、こちらでは、地域密着型の生活利便施設と併せて、低中層住宅を整備し、若年層や子育て世代向けの開発を行い、新たな居住者流入を促進する土地利用の変更を予定しております。これに伴い、多様な住宅が建築可能となるよう、地区整備計画を一般施設地区から一般住宅C地区に変更するものでございます。

続きまして、その他に関する提案について説明いたします。

一般施設地区としている区域について、まず図の赤太枠で囲まれた区域では、これまで一つの街区として同じ土地利用を目指しておりましたが、現状、石積みにより宅盤に差が生じており、地形的に一体な土地利用が困難であることから、右側の断面図のとおり、県道に面する黄色いエリアと、住宅地側の赤色のエリアに地区整備計画を分け、それぞれの立地環境に応じて、一般施設B地区と一般住宅A地区に変更するものでございます。

地区中央部、緑色の区域についてでございます。こちらでは、文教施設地区として、開発当初は幼稚園の誘致を想定していましたが、時間の経過に伴い、当該地域の郊外型幼稚園用地としては敷地規模が小さく需要がないこと、周辺に保育園や保育所などが立地し、保育サービスの需給バランスが取れていることから、街区周辺の土地利用に合わせて、地区整備計画を低層専用住宅地区に変更するものでございます。

なお、本変更範囲も含む低層専用住宅地区では、建物用途の制限で、地区集会所は建築できないこととなっているため、今回の提案で併せて変更を行います。

次に、地区の南西部、図の青色で着色した天文台周辺A地区についてです。これまでは、北側に立地する天文台への光の配慮から、低層住宅を主体とした土地利用を目指していましたが、通過交通の多い県道に面し戸建住宅の立地誘導を図ることが難しくなったこと、また、天文台利用者向けの飲食等の利便増進を図りたいことから、現在設けている高さ制限を変えずに、飲食・サービス店舗の立地が可能となるよう、建物用途の制限を変更するものでございます。

そのほか、開発当初の計画から公園用地の位置や宅地形状が変わるなど、地区整備計画の範囲が不明瞭となっている部分等について、現状に合わせて明確化して変更を図る提案

を受けております。

ここからは、提案に対する本市の判断について説明いたします。

提案制度の説明時にお示した市の判断における考慮事項になります。4つの考慮事項について、それぞれ説明いたします。

まず、本市のまちづくり方針との適合についてです。本市基本計画等の上位計画に掲げる方針をそれぞれ記載しております。

本地区は、都市計画マスタープランで郊外居住区域に位置づけられており、その土地利用方針である、暮らしを支える都市機能の改善・維持を図るなどの方針に適合しております。また、周辺住民等との調整につきましては、提案者に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おります。また、環境への配慮事項、早期の事業化についても、それぞれ支障がないことが確認できることから、提案に基づく都市計画変更が妥当と判断いたしました。

それでは、計画提案を踏まえた都市計画の変更内容について説明いたします。

最初に、地区計画の変更について説明します。

まず、土地利用方針について。

スクリーンには今回変更する部分を示しております。

一般住宅B地区とC地区は、今回新たに地区整備計画を定めたものであり、B地区では、住宅と福祉関連施設を複合的に配置し、多世代が交流可能な居住環境の形成を図り、C地区では、低中層住宅や日常生活利便施設の立地による持続可能な居住環境の形成を図ります。また、天文台周辺A地区は、一戸建住宅を主体とした土地利用から変更し、店舗等や低層共同住宅を主体とした立地を図ります。

次に、今回変更する地区整備計画の内容について、地区ごとに説明いたします。

なお、各地区整備計画の位置については、議案書の52ページを併せてご参照いただければと思います。

まずは、低層専用住宅地区になります。

建築物等の用途の制限について、これまで住宅や警察官派出所など、公益上必要なものに限定していましたが、これに地区集会所を追加する変更を行います。

次に、一般住宅B地区です。現在、集合住宅A地区として、建築物等の用途について、一戸建住宅や兼用住宅を制限していますが、この用途制限をなくすとともに、土地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を設け、165平方メートルとします。また、サービス施設等の立地が想定されることから、形態または色彩その他意匠の制限において、屋外広告物についても新たに制限を設けます。

続いて、一般住宅C地区です。

こちらは、現在、一般施設地区として、建築物等の用途のうち住宅や兼用住宅、1階部分の共同住宅などを制限していますが、これを変更して、住宅が立地できるようにするとともに、遊戯施設の立地を制限します。また、戸建住宅の立地を想定し、敷地面積の最低

限度を200平方メートルとします。また、良好な居住環境の形成を図るため、垣または柵の構造の制限について、植栽を併用して、透視可能とする場合の高さ制限などを設けます。一般施設B地区です。

こちらでは、現在の一般施設地区と土地利用方針は変わらないものの、奥行きのない宅地形状であり、一帯で大きな区画が取れないことから、敷地面積の最低限度を1,000平方メートルから200平方メートルにするなどの変更を行います。

次に、天文台周辺A地区でございます。

飲食・サービス店舗の立地誘導に向け、建築物等の用途について、現在制限している兼用住宅や店舗等が建築可能となるよう変更します。あわせて、形態または色彩その他の意匠の制限における屋外広告物の表示面積の制限をなくします。

地区計画におけるその他の変更内容です。

地区整備計画の名称や範囲などの変更として、これまでご説明してきた内容を踏まえて、名称や範囲の整理を行うものでございます。また、微少な面積ではありますが、集合住宅地区等の宅地形状に合わせて、地区計画の区域等が変更となります。

地区計画の変更に係る説明は以上でございます。

そのほか、用途地域と高度地区の変更についてです。

今回の地区計画の変更に合わせて、団地造成後に宅地形状が変わり、区域境が不明瞭となっている図の赤囲みの部分について、現状に合わせて、用途地域と高度地区について、それぞれ記載のとおり変更いたします。

最後に、今後のスケジュールでございます。

令和7年6月に都市計画変更の告示を予定しております。その後、一般住宅B地区、C地区については、令和8年度に造成工事の着手、天文台A地区の店舗については、テナント誘致後に令和9年の建築着手予定となっております。

なお、これらの案件につきまして、2月13日から2月26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。

姥浦会長

ありがとうございました。

それでは、ご説明いただきました内容につきまして審議に入りたいと思いますが、青木委員が当地区の関係者であることから、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思っております。

それでは、恐れ入りますが、青木委員、ご退席をお願いいたします。

(青木委員退席)

姥浦会長

それでは、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が、ご意見のある委員の方は挙手をお願いいたします。どうぞ。

佐藤美奈子委員

意見といたしますか、人口がどんどん増えているような局面では、とても素晴らしい夢のような計画だと思ったんですけども、少子高齢化に歯止めがかかりませんし、これからどんどん人が減っていく人口減少社会に対応しなければならないときに、一言で言うと用途地域などを変更して人が住めるエリアを広げるということは、仙台市にとってどのようなメリットがあるのか、ちょっとお聞きしたかったんですけども。

都市計画課長

ありがとうございます。

今回の変更によりまして、地区全体として、計画戸数、それから、計画人口などにつきましては縮小するような形になってございまして、変更前、戸建住宅については519戸、集合住宅904戸、合計1,423戸で、計画人口4,500人程度だったんですけども、今回、集合住宅なども少なくして、戸建住宅に変更するというような形になっておりまして、合計で996戸、計画人口が3,300人程度ということで、約1,200人ほど計画人口が少なくなるというような計画になってございます。

市全体の人口推計では、現状、人口、仙台市全体で約30年後、約8%人口が減るというような推計がございまして、そういった中で、過剰な住宅の供給とか、そういったところにはなっていないのかなというような考えでございまして。

姥浦会長

続けてご質問があります。よろしいですか、今ので。佐藤委員さん。

ありがとうございます。

どうぞ。

大坪和香子委員

質問が1点ございまして、先ほどのちょっと戻るんですけども、愛子のほうの地区の

ほうの開発と、今回の錦ヶ丘の北地区の開発ということで、この両地区を将来的につなげるとか、そういう感じの視点があたりはするのでしょうか。

都市計画課長

今、特段、錦ヶ丘の地区と、先ほどご説明した、現在、区画整理が進められている地区の直接的なつながりはないのですけれども、ただ、地域として、最寄りの駅が愛子駅というようなところでの一体的な地域になりますので、上愛子樋田地区に限らず、周辺で様々な開発なども予定されておりますので、その全体としてまちづくりを考えていかないといけないという認識はございます。

姥浦会長

よろしいですか。ありがとうございました。  
ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

石川建治委員

提案内容、10ページになるのかな、提案内容の、業者のほうで提案している中に、福祉のまちづくりと子育てのまちづくりということが明記されているんですね。今回整備していく地域、若干ちょっと離れて整備をされていくんですけども、この中でうたっているね、多世代対応であったり、地域コミュニティであったりというのは、現状の地域でも非常に大きな課題になっているんですが、その提案の中に、将来的にその課題を解決する方針なんかも示されているのかどうか、まずお聞きしたいと思います。

都市計画課長

今回、錦ヶ丘の北の部分での地区計画の変更ではございますけれども、今回、錦エステートさんのほうからは、全体として、錦ヶ丘タウン全体として住み続けられるような地区というようなところで、実際に、錦ヶ丘北地区以外での住宅の分譲って先に開始されてるようなところもございますので、そういった方々が、この錦ヶ丘北地区のほうに移り住むというか、そういった地区全体での流動化というようなところも意識して計画されているということを聞いてございます。

姥浦会長

どうぞ。

石川建治委員

佐藤委員のほうからも危惧されているお話がありました。人口減少の中でどうなんだという話ですよね。現在も、仙台市内でも空き家問題というのは今後拡大していきだろうという想定がされている中で、言わば新しい家に住んだけれども、子供世代であったり孫世代が跡を継がないということになっていくと、空き家になる可能性が出てくる。ただ、ここでいうと、住み続けられるまちというのは1世代だけなのか、2世代、3世代と住み続けられる条件が、こういった中で新たな提案も含めてね、示されているのか、そのことについてお伺いします。

姥浦会長

お願いします。

都市計画課長

今回、錦ヶ丘タウンの中で、最初、子育てをして、広い区画、住宅で子育てをして、その後、高齢になって、単身になったりとかというようなところで、高齢化向けの単身世帯向けの住宅を一部供給したりだとか、あと、錦ヶ丘タウン全体で、世代の偏りが出ないような形で宅地の分譲を行ったりというようなところで、持続可能な住宅団地の形成というところを、錦エステートさんのほうで進めているというような状況でございます。

姥浦会長

よろしいですか。ありがとうございました。

ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

谷本裕香子委員

今議論になっていたところで、同じ10ページのところなのですが、皆様がおっしゃっているように、やっぱり子世代をどれだけここに連れてこられるかというところは、いろいろな自治体もいろいろな方法で試みられているみたいなのですが、先ほどご説明の中で、住宅と地域サービス一体の、何かものを提供するようなことを、新たに子育てのまちづくりの中でやられるようなご説明があったのですが、この錦エステート

さんが、新たに子育てのまちづくりのために掲げられている新たな手法といたしますか、そういったものが何か示されているとすると、ちょっと教えていただきたいと思います。

姥浦会長

お願いします。

都市計画課長

具体的な取組といたしましては、先ほども一部申し上げましたけれども、年間の販売戸数を抑えて、段階的に分譲するというようなところの世代間バランスの調整、あと、医療、保育、教育施設の誘致によります子育てしやすい環境づくりというようなもの。あとタウンセキュリティといった、錦ヶ丘団地全体で機械警備などによります安全・安心なまちづくりというような取組。あと、リフォームだとかリノベーション、あと、空き家の買取りとか、そういった住宅ストックの活用、そういった住み替え支援なども行っていると。あと、商業地開発による生活利便性の向上、団地内の雇用促進と、そういったところも団地全体で、先ほど説明した「「ありがとう」「ただいま」サークル」のようなもので取り組まれているというようなところでございます。

谷本裕香子委員

事前にご説明いただいたときに、やっぱり結構この場所って交通の便が悪いかなというふうに思うので、そのあたりの、高齢者ばかりになったときに、やはり足がなくて困られている方ってかなりいらっしゃると思うので、そのあたりも併せてご検討されたほうがいいかなと思いました。

姥浦会長

いかがでしょうか。どうぞ。

都市計画課長

今、公共交通、バスが運行されて、市営バスと、あと愛子観光バスの路線バスが運行されているような状況ではございます。あと、そういった高齢化して免許返納してからも移動ができるような、そういった移動手段の確保というようなものについても、事業者のほうにもお伝えして、様々な取組のほうを進めていけるように、仙台市としても支援などし

ていければと思っております。

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、いかがでしょうか。どうぞ。

佐藤美奈子委員

これはちょっと一つ気になっていたのですけれども、この錦ヶ丘住宅団地は、平成2年から宅地分譲が開始されておりというふうなことが書いてあって、そうなってきますと、それからもう30年以上たって、当時よりも大分景気がよくなっているとはいえないような状況で、今、この宅地開発に仙台市がサポートといいますか、支援する、その理由は何なのでしょう。

姥浦会長

どうぞ。

都市計画課長

今、錦ヶ丘団地に限らず、郊外の住宅団地、高齢化でありますとか人口減少、空き家問題といった様々な課題が出てきておりますけれども、その中で、そういった錦エステートさんのような方々が、様々なそういった課題の解決に向けて取り組まれているというようなどころもあって、市内のほかの住宅団地にも、今後、横展開していけるような取組だと考えておりますので、そういった取組の一つとして、本市としても応援しているというような状況でございます。

姥浦会長

よろしいでしょうか、佐藤委員さん。ありがとうございます。  
ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

一 同

なし。

姥浦会長

それでは、特に追加のご意見は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資料2「錦ヶ丘北地区」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

異議なし。

姥浦会長

ありがとうございます。異議なしと認めますので、承認することといたします。  
青木委員につきましてもお戻りいただければと思います。

(青木委員入室)

姥浦会長

それでは、議案第1074号「地区計画の変更（泉中央地区）」につきまして、ご説明をお願いいたします。

都市計画課長

それでは、泉中央地区に関する議案について説明いたします。

議案は、第1074号「地区計画の変更」です。

議案書は69ページからになります。

スクリーンで説明させていただきます。

本案件は、概要、内容、本市の判断、変更内容、最後に今後のスケジュールというような流れで説明いたします。

まず、地区の概要についてでございます。

泉中央地区は、地下鉄泉中央駅周辺に位置してございます。

こちらは、現況写真、航空写真でございます。

地区内には区役所や文化施設、商業、業務施設など、多様な都市機能が集積し、周辺には集合住宅をはじめとした住宅地が広がっております。

本地区は、昭和54年度より土地区画整理事業による市街化整備が進められ、昭和60年に、

当時副都心として良好な市街地形成を図るため、地区計画を決定いたしました。

今回変更する区域は、図の赤着色した区域で、泉区役所の敷地内となっております。

泉区役所は、築40年以上経過しており、老朽化等の理由から、財政負担軽減と泉中央地区の活性化等を図るため、民間活力を導入した建て替えをすることとし、令和3年に、その基本的な考え方を定めた「泉区役所建替事業実施方針」を公表、翌令和4年には、事業予定者として、仙台市泉中央駅前まちづくり推進コンソーシアムを決定し、令和5年には建て替え事業に関する基本協定書を締結いたしました。

このたび、その代表企業である三菱地所株式会社東北支店より都市計画提案を受けたところでございます。

次に、都市計画提案の内容について説明いたします。

提案概要についてでございます。

提案者は三菱地所株式会社東北支店で、令和6年10月16日付で提案を受け付けました。

提案内容は地区計画の変更です。

提案理由としては、現在の泉区役所の敷地において、区役所建て替えと併せて、業務施設や商業施設、賃貸住宅の民間施設を整備し、都市機能の強化と、区民広場を中心とした街区全体のにぎわいと交流機能の促進を図るものでございます。

こちらは提案区域で、現在、区役所にある行政施設地区のうち、払下げされる部分を新たに駅前C地区としています。

こちらは泉区役所建替事業における基本方針です。

今回の計画は、基本方針2の「多様な活動を支える都市機能の強化と賑わいあふれる都市空間の形成」に資する取組となっております。

こちらは全体計画です。

赤で着色している部分が駅前C地区となります。民間施設が2棟予定されており、南側の民間施設1は、地元金融機関の自社店舗と本部機能が入る予定となっております。また、北側の民間施設2は賃貸住宅であり、いずれの建築物も、区民広場に面して低層部ににぎわい施設を設け、街区全体のにぎわい創出に寄与する計画を予定しております。

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説明いたします。

まずは、本市のまちづくりの方針との適合状況についてでございます。

本地区は、仙台市都市計画マスタープランにおいて、広域拠点に位置づけられており、仙台市基本計画や都市計画マスタープラン等のまちづくりの方針において、提案内容は適合しているものと判断されます。

周辺住民等との調整につきましては、提案者に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、環境への配慮事項、早期の事業化については、それぞれ支障がないと確認できることから、提案に基づく都市計画の変更を行うことが妥当と判断いたします。

ここからは、都市計画の変更内容について説明いたします。

提案概要で説明したとおり、現在の行政施設地区の一部を、新たな地区整備計画として、駅前C地区へ変更いたします。面積は約1.3ヘクタールとなっております。

駅前C地区の土地利用方針です。

区民広場に面し、街区全体のにぎわい創出に配慮した商業施設、業務施設等の整備を図るものとしております。

次に、建築物等の用途の制限についてです。

現在の行政施設地区は、用途の制限は設けておりませんでした。が、本事業において目指す土地利用の誘導を図るため、スクリーンに示している用途を制限いたします。特に区民広場に面したにぎわい創出を図るため、1階の区民広場に面する部分については、共同住宅等を制限しております。

敷地面積の最低限度についてでございます。

周辺街区と同様に2,000平方メートルと定め、土地の細分化を防ぎます。

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、良好な市街地を形成するため、隣接する行政施設地区と同様に、元寺小路七北田線及び泉中央北線から5メートル以上距離を確保することとしております。垣または柵の構造の制限についても、行政施設地区と同様の制限とし、街区として一体的な景観形成を図るため、制限いたします。

最後に、今後のスケジュールについてです。

令和7年6月に都市計画変更の告示を予定しております。そのほか、民間施設①については令和7年度、民間施設②は令和9年度に着手する予定となっております。

なお、本案件につきまして、令和7年2月13日から26日までの2週間、都市計画の案の縦覧を行いました。が、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。

姥浦会長

ご説明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。どうぞ。

鎌田城行委員

ご説明いただきました10ページのところの提案の内容の中で、民間施設、地上11階並びに14階というふうなことでございました。新庁舎の方は6階というふうなことでありますが、この辺りの景観を想像したときに、広場のスペースのところ、日当たり具合どうい

う感じなのかなというのが一つと、あと今回の部分と直接関係しませんけれども、広場のこの活用の在り方みたいところで、何か現時点で想定されるところがありましたら教えてくださいたいと思います。

姥浦会長

お願いします。

都市計画課長

まず日当たりにつきましては、先ほど委員からお話あったとおり、新庁舎の方が低いので、南側からの日当たりということで、ある程度広場の日当たりは確保されるのかなと。ただ、民間施設のほうが14階、11階と、高さが50メートルほどというようところで、そちら側が若干高い建物になって、ちょっと全体的な景観として、泉中央方面から歩いてきたときに、ちょっとどう見えるかというようところについても、ちょっと考慮していかないといけないのかなというところではございます。

あと、広場の活用などに関しましては、新泉区役所の庁舎、それから民間施設、それぞれ様々なにぎわい施設など、例えば民間施設①の方につきましては、低層部にギャラリーとか、そういった地域に開かれた空間を設けるというようところを聞いておりますし、民間施設②につきましては、集客機能を低層部に配置して、高層部には居住機能を整備するというようところを伺ってございます。そういったところ、民間施設、低層部と広場、一体的に整備することによりまして、来訪者が居心地よく過ごせる、屋内が一体的な空間を創造するというような計画になっていると伺っております。

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、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

一 同

なし。

姥浦会長

それでは、特にご意見がないようでございますので、ただいまご説明いただきました議

案第1074号「地区計画の変更（泉中央地区）」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

異議なし。

姥浦会長

異議なしと認めますので、承認することといたします。

それでは、議案第1075号「建築基準法第51条ただし書き許可」につきまして、ご説明をお願いいたします。

建築指導課長

それでは、議案第1075号「建築基準法第51条ただし書き許可」につきまして、ご説明いたします。

画面には、建築基準法第51条をお示ししております。

建築基準法第51条では、初めの下線部にありますとおり、卸売市場、ごみ焼却場などの処理施設は、都市計画において敷地の位置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、ただし書き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いては建築できることとなっております。

建築可能な場合を簡潔に示したのが、こちらの画面でございます。

本案件につきましては、民間の廃棄物処理施設であることから、1番のように敷地の位置が都市計画決定しておりませんので、2番の①にありますとおり、都市計画審議会の議を経て、許可手続きを行うものでございます。

画面上の表には、許可を要する廃棄物処理施設の一覧を示しております。

本案件は、産業廃棄物の処理施設のうち、黄色部分で示した廃プラスチック類の破碎施設及び木くずまたは瓦礫類の破碎施設と、一般廃棄物の処理施設に該当するものであり、それぞれ許可が必要となる処理能力を有することから、本審議会に議案を提出するものでございます。

画面には位置図を示してございます。

本計画地は、JR仙台駅から西へ約13キロメートルの松原工業団地内に位置しており、市街化区域のうちの用途地域としては工業地域に該当してございます。

本件申請者は、現在、左の図で既存施設と示した位置、青葉区芋沢青野木におきまして、

産業廃棄物及び一般廃棄物の中間処理場と最終処分場を運営しておりますが、当該地域は市街化調整区域であり、騒音の規制基準の関係で施設の稼働時間帯に制限が生じているのに対し、本計画地は工業地域であり、施設を24時間稼働させても騒音の規制基準を満たすことから、地域事業効率向上等のため、中間処理場を本計画地へ移転させる計画でございます。

施設の概要を説明いたします。

本件の申請者は、仙台環境開発株式会社です。

今回計画される処理施設のうち51条の許可対象となる施設としては、表中の処理能力の欄に示すものがあり、産業廃棄物としての瓦礫類、廃プラスチック類及び木くずの破碎施設や、一般廃棄物としての木くずの破碎施設が該当してございます。これらが許可対象となる処理能力を有するものであることから、許可手続きを要することとなっております。

画面は、計画地周辺の土地利用状況を示しています。

赤枠部分が計画地となります。

計画地周辺は、工場や倉庫のほか、市の体育施設などが立地してございます。

計画地の現状の画像を示しております。

以前はコンパクトディスクの製造を行う工場が立地していた土地でございますが、閉業後、本件申請者が土地を取得し、解体を終えて、現在は更地となっております。

画面には、配置図と道路幅員を示しております。

周囲の道路は比較的広く、東側が13.55メートル、南側は9.22メートルとなっております。敷地内には7棟の建物がありまして、そのうちに設置される赤く示した部分が51条許可の対象施設であり、そのほか青色で示した部分は、51条許可の対象とならない処理施設となっております。

許可対象施設が設置される建物としましては、西側の選別・廃プラ・木くず棟と北側の防音室棟及びRCプラント棟があり、そのほか、敷地内には、工場棟、堆肥化棟、文級・石膏棟、管理棟がございます。

今回の計画における処理の流れを模式的に示した図になります。

①として、運搬者は敷地南側の車両出入口から敷地に入り、各建物の中へ廃棄物を搬入し、②の位置に集積します。その後、③において破碎等の処理を行い、④の位置に一旦集積した後、自社内で燃料として用いるもののほかは、⑤として、再生資源としての販売流通や焼却施設などに向けて搬出されます。

次に、許可要件として、敷地の位置が都市計画上支障がないことについて、次の①から③でご説明いたします。

初めに、用途地域など都市計画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であり、また、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す。計画地周辺の現況の土地利用状況につきましても、工場や倉庫などとなっております。また、住宅の建築を制限する地区計画区域内にある

ことから、今後、住宅施設との混在化が進むおそれはありません。

以上の土地利用の方針や、現況の土地利用状況であることから、本施設の立地は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。

騒音・振動の原因となる破碎設備は、全て建物内部に設置し、建物外壁の使用には防音材を採用するなどの防音措置を図ります。また、粉じんの発生元には集じん機を設置するなどの工夫により、粉じんの飛散防止を図ります。

左側の表1、表2には、敷地際の3か所における騒音と振動に関する現在の値と本施設稼働後の予測値を示してございます。本施設の稼働時間は24時間であり、表の右側には、各時間帯における規制値を示しております。各地点において、工業地域内の規制値を下回っていることから、本施設による騒音振動について支障はないものと考えているものでございます。

最後に、周辺交通への影響についてご説明いたします。

まず、現在運営している既存の中間処理施設への車両の走行経路ですが、図に示すとおり、国道48号から仙台市道青野木鳴合線を北上する経路となっており、1日に走行する台数としては、搬出・搬入ともそれぞれ40台となっております。また、運行時間は8時30分から16時30分までとさせていただきます。

この既存施設については、本計画による新施設が完成後は解体される予定となっております。

次に、本計画地に移転後の搬出入車両の走行経路についてでございます。

図に示すとおり、現在の既存施設への経路と同様に、国道48号から仙台市道へ北上し、本計画地に至ります。走行台数も、現在と同様の搬入・搬出とも1日40台となります。走行経路中、48号と市道との交差点において、従来より通勤及び帰宅の時間帯に交通量は集中する傾向があることから、搬出入車両の運行時間は8時30分から16時30分までといたします。また、計画地の敷地内から市道上の交通状況を把握できるよう、見通しを確保し、警備員が常時交通状況を確認して、搬出入車両の入退場を調整する計画としてございます。

これらのことから、本計画が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、用途地域などの都市計画と整合しており、周辺環境への配慮がなされ、また、周辺交通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思われ

ます。説明は以上となります。ご審議お願いいたします。

姥浦会長

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。

#### 鎌田城行委員

ご説明、最後のほうで交通の環境等ありましたけれども、図にありますとおり、西側ですかね、グラウンドがあって、野球場等ですね。公共の施設に隣接する形になります。特にこの48号の交差点丁字路のところ、イベントなんかについて、運動場利用者などが、時間帯によっては、休日のみの心配なのかもしれませんけれども、あそこの交差点でさばき切れずに次を待つということがよく見かけるところではあったので、これに、今後こういうところが新たに出来上がったときに、本当にこの交通予測で耐え切れるのかが少し心配される場所ではあります。

あともう一つが、河川に近いところにありますので、廃液等、新たに発生するところのものが、周辺環境に影響しないことを願うところですが、そのあたりのところの確認をさせていただければと思います。

#### 姥浦会長

お願いします。

#### 建築指導課長

まず、交通計画上の配慮でございますが、委員ご指摘のとおり、右折するレーンについては、特に平日でも朝、あと夕方の通勤時間帯、また、土曜日のイベントが行われる場合にも、そのような渋滞が発生することは認識しているところでございます。

そのあたりの配慮につきましては、実は今回の新設の施設だけでなく、既存の施設の状況からも、既に会社がドライバー教育を含めて、交通渋滞に配慮したような運用の仕方を行っていること、また、随時パトロールに出て、そのような交通渋滞が発生しないように配慮していることを併せて対応しているところでございます。

また、その図にあるとおり、国道48号から西へ向かう際に、今お示ししている交差点では右折インになりますが、少し西のほうへ向かったところに左折インの交差点もございまして、それを回って計画地のほうへ直進できるような、交差点をまたぐような、そのような交通計画を考えているところでございます。

2点目は、雨水、廃水についての配慮ということでございます。本計画地の南側の市道側に、下水処理の下水道の本管がございまして、そちらに雨水を流すような計画としております。北側の広瀬川のほうには流れないよということ、敷地内の舗装しているところにつきましては、北側から南のほうに傾斜を取りまして、水が南側のほうに流れるよ

うな計画としてございます。また、一時大雨が降ったとしても、それを貯留するような地下埋設施設も本計画地内に計画しているところでありますので、下水道の本管にも負荷をかけないような配慮としているところでございます。

姥浦会長

どうぞ。

鎌田城行委員

交通に関しては、一般車両、この計画地に工場が新設されなかったとしても、渋滞がしばしば発生しているということのお声に対しては、本市側がしっかり真摯に受け止めて、迂回路の確保とか、渋滞を解消する対策が必要なのかなというふうに思います。

あと、大雨なんかの場合の対応も計算されているということなので、計算どおりに動けばいいんですけども、予想を超えた場合にどうしても事故が発生してしまいますので、そのあたりの配慮は、なお引き続きご検討していただければありがたいなと思います。

以上が意見でございます。

姥浦会長

ありがとうございます。

ほか、いかがが……どうぞ。

大坪和香子委員

敷地内に堆肥化施設があるんですけども、どのようなものの堆肥化を行うものなんでしょう。

建築指導課長

堆肥化棟は、例えば作並の残飯などを受け入れて、分解処理を行い、おが粉と混ぜ合わせ堆肥を製造するような施設ということで考えているところでございます。

大坪和香子委員

周辺環境への配慮に、何か悪臭みたいなのは入っていなかったんですけども、そのあ

たりの配慮とかはあるのでしょうか。

建築指導課長

実は、その堆肥化棟では、例えば、猟友会が駆除した害獣などを受け入れて、それを堆肥化する、製造する施設ということも考慮してございます。その中で、害獣の処理に当たりましては、分解処理に当たっては、蒸気が発生し、処理施設上部の煙突から廃棄されますが、設備自体は浄化棟の屋内にあることから、蒸気は外部に廃棄されるものではなく、また、臭気の拡散防止のため、そのような専用の消臭剤などを対応するようなことを考えているところでございます。

大坪和香子委員

多分、害獣とかを堆肥化するときは、かなり異臭が出ると思うのですが、それは、多分それに認められた施設じゃないと処理できないものではないですか。例えば家畜ふん尿とかですと、堆肥化するときに、家畜ふん尿の堆肥化する施設を許可されないといけないのですけれども。そのあたりは大丈夫そうですか。

建築指導課長

担当部署において確認している中身でございますが、例えば、村田町にそのような、やっている施設があると聞いておりまして、周辺環境に対し悪臭が発生することがないということの計画ということで伺っております。

大坪和香子委員

ありがとうございます。

姥浦会長

ありがとうございます。  
どうぞ。

加藤けんいち委員

ご説明いただいた中で、24時間稼働ということだったので、既存工業地域の中で、現状、

ほかに24時間営業しているところがあるのかというのが1点。といいますのは、近隣には住宅と300メートルぐらいの特養施設もありますから、これ数字で見ると、東側を例にとると、夜間、現状39が予想値では51、振動、夜間14が45と、規制基準は下回っておりますけれども、ちょっと近隣に対する夜間の騒音対策というんでしょうかね、振動対策、その辺が後々影響が出ないといいかনাと思っているのですが、この辺についてお伺いをしておきたいと思います。

姥浦会長

お願いします。

建築指導課長

まず、現状でそのような24時間稼働しているところがあるのかということですが、そのようなものは、まずございません。

それで、近隣の方への配慮ということでございますが、先ほどご説明したところと少し重複しますけれども、まず建物内にあつて、しかも防音装置はつけている、あと、機械そのもの自体も低騒音・低振動ということは、配慮はしてございます。

しかし、委員ご指摘のとおり、今後そのようなことで苦情がいろいろ出てくる可能性はゼロではございませんので、その場合には指導というものを徹底してまいりたいと考えております。

姥浦会長

どうぞ。

加藤けんいち委員

こういった新たな用途地域変更したときに、事前に、その近隣の、何ていうんでしょうね、付近何メートルとか、そういった、何ていうんでしょう、事前の説明責任というのは、そもそもあるものなんですかね。改めて確認したいと思うのですけれども。

建築指導課長

当然、周辺の方へのご理解というものが必要になりますので、事業者の方は、今回取り組んでいる計画の中身につきまして、特に住民の方が一番気をつけてほしい騒音、振動、

そのような配慮についてはご説明をし、その下で、ご意見はないということで聞いているところでございます。

姥浦会長

ありがとうございます。  
ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

佐々木佳委員

ご説明ありがとうございます。  
当該の松原地区ということで、地区計画上の松原地区ということで、11番の資料によりますと研究・開発・生産施設地区となっております、確かに今回の用途地域の関係ですと工業地域ということで、問題なく整合するというのですが、恐らく私の、すみません、不勉強なもので間違いがあればご指摘いただきたいのですけれども、本来、松原地区というところの開発の名分といたしましては、例えば先端技術であったりですとか、そういった研究開発をメインとした開発ということで行われた経緯があったのではないかなというふうに記憶しております。一方で、そういった隣接の上愛子地区も宅地造成等進んでいる中で、今後も同様の事業者の業務の業態転換ですとか、撤退といったところで、また新たにこうした工業地域としては適合するけれども、本来の松原地区の目的からしますと、整合するのかどうかというところの用途転換があった場合に、どうしていくのかという問題になるのかと思いますので、そのあたりについて、今後、松原地区の在り方についてもお考えをお聞かせいただければと存じます。

姥浦会長

お願いします。

都市計画課長

本計画地がある松原工業団地、こちらは平成5年に松原地区計画を決定しておりまして、当時は、今、委員おっしゃったとおり仙台圏の学術、都市機能を生かした先端技術機能の研究型工場の誘致を図るというようなことで、現在の土地利用方針を定めた経緯がございます。

今回の計画でございますけれども、仙台西部地域で駆除された害獣、主にイノシシでありますとか、鹿や熊、そういったものを受け入れて堆肥化するというような施設整備、そ

ういったものも兼ねているとともに、廃棄物処理後に生成される燃料を利活用した、スッポン養殖事業の研究を併せて行うという予定であるということも伺っております。

スッポンの養殖事業に関しましては、地域活性化にも資する新たな地域産業の創出としても期待されており、先端技術ということではございませんけれども、地域に根づいた産業研究として、これらの施設を含む今回の計画は、地区計画の土地利用方針に支障がないものと考えておまして、今後につきましても、個別の計画など、事業計画に合わせて、その都度判断していくというようなところでございます。

佐々木佳委員

ありがとうございます。

本当にスッポンのお話ですとか害獣の処理について、何か異議を申し上げるつもりはございませんが、一方で、平成5年ですか、当初に想定されたことだと、恐らく半導体関係ですとか、当該地区にもともとあったようなコンパクトディスクといった、大きな騒音・振動が発生するということが想定されにくい産業の誘致を想定されて、造成された地区であるというふうに存じ上げておりますので、そのあたりにつきましても、今後の実際の利用の在り方の変化に応じた見直しですとか、隣接住宅地への配慮等も行っていただきたいと思っております。こちらは意見でございます。

以上です。

姥浦会長

ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。どうぞ。

大坪和香子委員

すみません、ちょっと私、堆肥化を結構やっていたので、害獣の堆肥化って初めてお伺いしたのですけれども、そもそも動物の遺体って、堆肥化、発酵ではなく腐敗するものだと思うので、その堆肥化の技術的ところは、すでに認められたものというか。それとも堆肥化できるんじゃないかなという感じでやっているのであればちょっと危ないかなと思ったのですけれども。

建築指導課長

ありがとうございます。ご心配の技術につきましては、通常、害獣は自然に返るとい

か、少し時間がかかって、そのときは悪臭等発生するところはございますけれども、今回このような堆肥化棟に設置します設備につきましては、基本、搬入後は保管を行わずに、すぐに分解処理設備のほうに投入をして分解処理を始めるということで、分解処理に当たっては、先ほど申し上げました蒸気が発生することもあります、処理設備上部の煙突から廃棄はされるものの、設備自体は堆肥化棟の屋内にありますので、蒸気は外気に廃棄されるものではないということで、そのような技術を用いながら、今回計画しているというもので伺っております。

大坪和香子委員

その遺体を分解処理する施設というのは、ここに書いてあるものなんですか。

建築指導課長

今回の設備につきましては、51条の許可の対象にはならないものになってございます。スライドの8ページになるのですが、この配置図の中の真ん中上あたりに、堆肥化棟というものがございまして、そちらの施設となっております。

大坪和香子委員

動物の遺体を分解、堆肥化というのは、そもそも植物性のものとか有機物を分解する、そして発酵するというプロセスで、動物の遺体みたいなものは、おが粉とかと混ぜて置いておいても、発酵とかはしないのですけれども。なので、ちょっとどういうことなのかなという。

例えば、かつおぶしをつくって、高知とかですと、魚のあらとかいっぱい出るので、それを堆肥化しようという試みあるのですけれども、やはり悪臭とかもひどくて、かなりハードルが高いものなのですけれども、ちょっとそういうものを、私は専門であっても聞いたことがないので、ちょっと大丈夫かなというところがあるのです。

建築指導課長

伺っている内容につきましては、委員ご指摘の心配があるところもあるのですけれども、伺っている内容としましては、分解処理の設備の仕組みは、おが粉を菌床とした常在菌による自然分解であって、害獣を投入した機器を回転させながら、機器内の温度を維持し、適宜加水分解を進めていくものということで伺っているところではございますけれども。

大坪和香子委員

リアクターのようなものが入るということですか。

建築指導課長

すみません、そこまでの専門的なところまでは、ちょっと把握してないところがございます。

大坪和香子委員

結構動物の遺体がどんどん運ばれて、そこで分解処理するということを、堆肥化というちょっと優しい言葉で、ちょっとごまかしている感じがするので、特に地域住民の方とかのご理解を得られるのかなというところは、懸念があると思いますので、造られてから、どんどん動物の遺体運ばれてきて異臭するというようなことがないようにの方針でお願いしたいなと思います。

建築指導課長

委員ご指摘の内容につきましては、周辺の方はやはりご心配される不安の要素だと思っておりますので、そのあたりについては、事業者側から適切にご説明して、あと我々のほうも周辺の方に迷惑がならないように、きちっと今後も見ていきたいと思っております。

姥浦会長

ありがとうございます。

一応、今回の審議の対象となる51条許可対象施設は、こちらで書いてある赤の部分でございますので、今のご意見は付随的なご意見ということで、事業者の方にお伝えいただければと思いますし、今後の参考にしていただければと思います。

ほか、いかがでしょうか。

青木俊明委員

東北大学の青木でございます。

すみません、2点ほど簡単に意見を述べさせていただければと思います。

まず1つ目は、施設の稼働時間、24時間365日というのであれば、やっぱり資料にそれ

を明記していただきたかったなど。資料の中に、こちらの議案書を読みましても、それがちょっと読み取れる、そういうふうに読める部分がちょっと見当たりませんでしたので、やっぱり具体的に住民の方への影響等を考える上では、営業時間等を明記していただけるとありがたかったと思います。

それから、2点目は、最初に委員の方もご指摘されましたけれども、時期によって多分この交差点は、特定の時期に特に混むと思うのですね。サクランボ狩りの時期ですとか、あと中体連、高総体の時期ですね。そこは平日であっても土日であっても特に混みますので。そういった特定の時期に対して、恐らく今まで交通量の総量としては、既存のものを別のところに移してきただけですので、そんなに大きな影響は出ないと思うのですけれども、とはいえ、ご指摘があったように隣で中体連とか高総体とかやっていますので、そういったとき、特段事故等がないように、ぜひ業者の方にもご注意いただければなと思います。以上です。

姥浦会長

何かございますでしょうか。

建築指導課長

ありがとうございます。資料の明記につきましては、より分かりやすく丁寧に、そこは気をつけたいと思います。

また、交通渋滞につきましては、季節柄ということで、そのような混雑する時期というものもありますので、そのあたりにつきましても、パトロールなど、周辺状況に対する影響がないように、そのような運行をするようにということで、事業者側のほうに伝えていきたいと思います。

姥浦会長

ありがとうございます。

ほか、ございますでしょうか。どうぞ。

定池祐季委員

1点、念のための確認なのですが、ちょっと取り急ぎ手元でハザードマップ調べたのですが、こちら先ほども川の近くということで懸念もされていましたが、仙台市の

ハザードマップ上も、特に例えば内水・外水の心配がないという場所でもあるということ  
を、念のためお尋ねしてよろしいでしょうか。

建築指導課長

ありがとうございます。

当計画地につきましては、周辺も含めまして、今回の計画による影響については、ハザ  
ードマップ上、支障がないということで確認しております。

定池祐季委員

ありがとうございます。

姥浦会長

ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

一 同

なし。

姥浦会長

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1075  
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もよろしいで  
しょうか。

一 同

異議なし。

姥浦会長

異議なしと認めますので、承認することといたします。

それでは、続きまして、次第の4番、その他に移ります。

事務局のほうから報告事項があるとのことですので、よろしくお願いいたします。

事務局

次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。

次回の第221回都市計画審議会は、令和7年8月の開催を予定しております。

開催に当たりましては、別途書面にてお知らせいたしますので、よろしくお願いいたします。

事務局からの報告事項は以上でございます。

姥浦会長

ほかに委員さんから何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

一 同

なし。

姥浦会長

それでは、特段ないようでございますので、閉会いたします。

審議会の円滑な進行にご協力いただきありがとうございました。

以上をもちまして、第220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、誠にありがとうございました。