

第222回仙台市都市計画審議会 議事録

日時：令和7年11月17日（月）

午後2:00～

場所：仙台市役所本庁舎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。

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3議案分となります。

なお、議案書につきましては、委員の皆様に事前にお配りしていたものから一部修正したものをお手元にお配りしております。

2ページ目の表で空欄となっておりました告示番号と告示日、こちらを記載させていたいたいのと、事前にいただいたご指摘を踏まえ、位置図等の表示を見やすく修正させていただいておりますので、この場を借りてご報告させていただきます。

配付資料に過不足等ございませんでしょうか。ありがとうございます。

審議会に先立ちまして、事務局より報告がございます。

審議会委員名簿をご覧ください。

仙台市議会議員加藤けんいち委員が仙台市議会の副議長に就任されたことに伴いまして、本審議会の委員を辞任されたことから、市議会議長へ後任の推薦を依頼したところ、ごうこ正太郎委員をご推薦いただきましたので、10月31日付で委嘱させていただき、本審議会の委員として就任されましたのでご報告いたします。

なお、ごうこ委員からは、本日はご都合により欠席とのご連絡をいただいております。

そのほか、本日の審議会の出席につきまして、今野委員、山下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。

また、菅野委員につきましては本日ご出席の予定ですが、まだ到着されていないという状況でございます。

次に、代理出席についてご報告いたします。

国土交通省東北運輸局長の吉田委員の代理として、東北運輸局交通政策部次長の馬場真也様、国土交通省東北地方整備局長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、宮城県警察仙台市警察部部長の須藤委員の代理として、宮城県警察仙台市警察部庶務課課長の千葉良朗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ひいたします。

姥浦会長

それでは、ただいまより第222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、ごうこ委員、山下委員がご欠席ですが、現時点の出席人数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關することがあれば、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

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ひです。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ひいたします。また、傍聴席以外には立ち入らないようお願ひいたします。

また、報道機関の方へのお願ひです。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、本日も同様にお願ひいたします。

次に、今回の議事録の署名ですが、定池委員と佐藤委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、次第の2番に入っていきたいと思います。

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いたします。

都市計画課長

前回までの処理状況について報告いたします。

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7年8月に開催いたしました第221回審議会でご審議いただいた議案第1076号「用途地域の変更」、議案第1077号「特別用途地区の変更」、議案第1078号「高度地区の変更」、議案第1079号「防火地域及び準防火地域の変更」につきましては、令和7年10月16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。

ただいま事務局からご報告いただきました内容につきまして、質問、ご意見等ございましたら挙手をお願いいたします。

一 同

なし。

姥浦会長

それでは、続きまして、次第の3番、議題に入ってまいります。

審議に入りたいと思います。

本日は議案が3件でございます。

まず、議案第1080号「高度利用地区の変更」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、議案第1080号「高度利用地区の変更に」についてご説明させていただきます。

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させていただきます。

本日は、地区の概要、提案の内容、そして変更内容、今後のスケジュールという流れで説明させていただきます。

まず初めに、地区の概要についてでございます。併せて今回の提案に関する制度等についてご説明いたします。

画面では位置図で示しています。提案場所は図の赤で示す一番町四丁目七番地区で、地下鉄勾当台公園駅の南西付近、東二番丁通り沿いの敷地で、商業地域に指定されています。

右下の現況写真では、仙台三越の南側の赤枠で囲んだ敷地で、現在は築50年のS.S.仙台ビルが建っており、周辺には定禅寺通やアーケード通りがあります。

本地区は、都市計画マスターplanにおいて、高度な都市機能の集積を図る都心地区に該当しており、また、地下鉄沿線まちづくりの推進プランにおいても、高次な都市機能などにより躍動のまちを目指す都心地区に位置づけられております。

都心機能強化の取組の一つとして、本市では、国際会議への参加者などの需要に応えるため、十分な広さの客室やサービスを備えたグレードの高いホテルの誘導を目指し、都心地区の商業地域において、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度を運用しております。

容積率の緩和については、画面でお示しする内容を評価しております。

(1) で示す宿泊施設の整備では、ゆとりある客室やコンベンション機能の整備、周辺交通への配慮、各種サービス機能の4項目を評価の指標とし、2段階のグレードを設けております。

また、(2) の市街地環境の改善では、既存の再開発事業等の事例と同様に、空地の確保などの公共貢献を評価いたします。

これらの宿泊施設の整備と市街地環境の改善それぞれについて評価し容積率緩和を検討することとしており、本市では、高度利用地区等の都市計画を活用することを想定しております。

また、機能集約型の都市づくりの取組として、地下鉄沿線において、駅周辺の高度利用や都市機能の集積に関する民間開発を誘導するため、仙台市地下鉄沿線まちづくりに係る都市計画提案制度を運用しています。

この制度は、平成26年より仙台市独自の制度として運用しているもので、土地利用計画の初期段階でも提案が可能であり、詳細計画を進める前に都市計画変更の可能性を見極め、変更の可能性がある場合に事業の具体化を進めることができるという特徴がございます。

また、都市計画法に基づく都市計画提案制度との違いとしては、提案条件について、土地所有者から承諾を受けた者が提案できること、面積要件等は設けていないことなどが挙げられます。

都市計画提案の流れとしまして、提案者より提案書の提出を受けた際には、府内の関係課会議や都市計画協議会での意見聴取等を踏まえ、提案内容の検討を行います。提案による変更が可能と判断した場合には、検討結果と事業の実現に向けた留意点等を提案者に通知いたします。その後、提案者により事業が具体化され、詳細な計画書類の提出がされた際には、本市が都市計画の案を作成し、都市計画審議会へ付議するものでございます。

次に、提案の内容についてです。

こちらは提案概要です。本提案は、仙台市地下鉄沿線まちづくりに係る都市計画提案制度による提案であり、提案者である大和ハウス工業株式会社北日本支社は、現在の土地所有者から承諾を受け、約1,800平米の敷地で宿泊施設及び関連施設を計画しています。

提案に係る都市計画の変更内容は、高度利用地区の変更で、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度を活用し、250%の容積率緩和について提案がなされているところでございます。

なお、高度利用地区とは、市街地において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ことを目的とするもので、建築敷地内での空地の確保等を評価し、画面でお示ししている事項を都市計画で定めることで容積率緩和を行うものでございます。

ここからは、具体的な建築計画について説明いたします。

まず、建築規模についてです。

延べ床面積約1万6,600平方メートル、高さは約60メートル、容積率は緩和を受けて約850%とする計画です。

また、施設構成として、地上14階、地下1階の計15フロアとし、ホテルは3階にフロント・ロビーを、4階から13階に全200室の客室を予定しています。

宿泊施設の整備につきまして、面積は概ね30平方メートル以上のゆとりある客室を整備する計画となっており、フロアごとに様々なタイプを配置することで多様な宿泊ニーズに対応できるものとしております。

2階には200人を収容できるコンベンション機能を有する多目的ホールの併設が計画されています。

画面では、スクール形式で200席配置した図をお示ししております。

宿泊施設に併設して、中小規模のコンベンション開催が可能なホール等の整備が行われることにより、MICE機能の強化や交流人口の拡大に資するものと考えております。

また、レストラン、ラウンジといったサービス機能の併設が計画されています。

そのほか、個人対応が可能なレストランや、北東方向の景色が眺められるテラス等の機能も整備予定で、様々な利用シーンに応えることができる宿泊施設の付加価値を高める機能として評価することができます。

こちらは配置図及び1階平面図でございます。

車両の乗り入れは敷地北側に確保し、立体駐車場への出入りやタクシーなどの車寄せはこの部分で行われる計画を考えております。

画面では、オレンジ色の矢印で車両動線をお示ししております。

敷地内に小さなロータリーを設ける計画としているほか、ホテル管理車両専用の駐車場を敷地南側に設け、一般車両と動線が重ならないよう工夫されております。

また、市街地環境改善につきまして、敷地の外構部分では、壁面の位置を後退させ、斜線で示す範囲に空地を確保する計画がなされています。

青斜線部分は、歩道のない北側及び南側に2メートル以上の歩道状空地を、緑斜線部分は、大通りの歩道に面して4メートルの奥行きのある広場状空地を設ける計画です。

空地が整備され歩行者空間が確保されていること、視認性の高い広幅員の歩道に面して広場空間を整備し、公共的な活用をすること、これらは、市街地環境の改善に寄与するものと考えます。

ここで、本計画に対する容積緩和の考え方についてご説明いたします。

画面の赤で示しているのが、本計画に対する評価でございます。

宿泊施設の整備については、協議・評価対象とするグレードを十分に満たしており100%以上の緩和が可能であること、また、歩道状空地や広場などの有効な空地の確保等の計画は市街地環境の改善に資するものとして、150%以上の緩和が可能と見込まれるこ

とから、総合的に判断し250%以上の緩和が可能であると考えております。

ここからは、これまで事業の具体化に向け、提案者に求めてきた事項への対応策についてご説明いたします。

提案者にはご覧の2つの事項を伝えてまいりました。

一つは、交通面の検討を具体に行い、周辺を通行する歩行者の安全を確保する計画とすること、もう一つは、敷地内のオープンスペース等の詳細な検討に際し、建築敷地内の公共的空間ガイドラインの考えを反映することでございます。

まず、交通面の検討についてです。

提案者より3つの対応策が示されております。

対応策1として、ホテルへの来館ルートの適切な誘導について、アーケードを横切らないルートをホテルのホームページなどで案内することが示されておりまして、具体的には、ご覧のように第一生命タワービルディングの南側を通過するルートを案内するものとされております。

対応案2は、ホテル来館者が利用する車両による交通負荷を生じさせない運用をするというもので、交通解析により、現状の交通量に対して影響が軽微であることを確認しているほか、大型バスの利用時にはあらかじめホテルと時間を調整し、東二番丁通りで乗降させ、その際には誘導員を配置するというオペレーションを行うこと、また、今後、タクシー組合等と協議し、新たなタクシーの待機列をつくらないよう連携を図ることなどが示されております。

また、対応策3では、周辺歩行者への配慮事項として、敷地から車両出庫を知らせるランプを設置することや、空地確保により歩行空間を整備することが示されております。

また、敷地内のオープンスペースの検討状況についてです。

都市景観課との協議により、良好な景観整備のため、歩行空間となる空地と滞留空間としての広場状空地の必要性を確認の上で、その規模と位置を建築物の配置と併せて定めている段階でございます。

一般的に外構計画というものは、建築物の配置計画が固まった後の段階で行われるものでありますけれども、本提案においては、都市計画の決定段階においてオープンスペースを定めるものとなっております。

今後も空間の具体的なゾーニングや質、在り方等について検討を重ねていく予定でございます。

以上のことより、本市が誘導を目指しているグレードの高いホテルであり、都心機能の集積に寄与する計画であること、周辺の土地利用を勘案して幅広く環境に配慮していること、また、計画の具体化を図る中で、交通配慮や広場空間の検討が具体化されたこと、以上を踏まえ、都市計画の変更が妥当であると考えているものでございます。

次に、都市計画の変更内容をご説明いたします。

本提案による都市計画の変更内容は、高度利用地区の変更です。

新たに追加する一番町四丁目七番地区は、赤線で囲まれた約0.3ヘクタールの区域で、北側は高度利用地区一番町四丁目第一地区に接しています。また、黄色及び緑色の点線は、壁面の位置の制限を表しています。

今回の変更は、都心地区にふさわしい機能を集積し、交流人口の拡大による都市の活力や魅力向上のため、新たに高度利用地区を追加するもので、併せて表に記載の事項について定めます。

容積率の最高限度を850%、容積率の最低限度を300%、建築物の建蔽率の最高限度を60%、建築面積の最低限度を500平方メートルとするものです。

そのほか、壁面の位置の制限については、東二番丁通り側の道路境界から4メートル、南北の道路境界から2メートルの位置に定めることにより、有効な空地の確保を担保しています。

また、今回新たに注記4の記載を追加しております。

これらは、緩和要件となっている宿泊施設の整備を担保するために定めるもので、計画が都市計画へ適合していることについて、建築確認申請前に都市計画課で確認することを記載しております。

最後に、今後のスケジュールについてです。

都市計画決定後に想定している事業スケジュールを記載しております。

令和8年1月から既存建物の解体に着手し、令和9年1月から新築工事に着工する予定と伺っております。

一番町四丁目七番地区に関する議案の説明は以上です。

なお、令和7年10月22日より11月4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。

ご審議よろしくお願ひいたします。

姥浦会長

ありがとうございました。

それでは、撮影は一度ここで、ここまでとしていただければと思います。

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。どうぞ、お願ひします。

佐々木佳委員

ご説明ありがとうございます。

今回、事前に、去る縦覧期間かと思いますが、一部メディアに具体的な進出事業者の名

前も含めまして、こちらに宿泊施設が新設する旨が報じられた際に、こちら今回の要件が宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度を背景として、大規模な国際会議への参加者が宿泊できる十分な広さの客室、ホールや会議室を備えるホテルの不足というところが背景として容積率を緩和するという大前提がございますが、一方で、その報道の、例えば見出しですね、インターネット上の記事の見出しを拝見しますと、訪日客をターゲットとするという旨のものが複数ございまして、こちらが、数としては多くないんですが、SNSで一部ちょっと排外的な雰囲気が流れている中で、インバウンドのために整備するのかといったような、ちょっとネガティブな意見も散見され、誤ったメッセージが伝わっているのではないかというふうに懸念しております。なので、今回の都市計画のところの直接のことではございませんが、広報の面で、あくまでもこちらはMICE対策というところも正しく伝わるような広報について、ご検討いただければなと存じます。

以上でございます。

姥浦会長

ありがとうございます。

課長、どうですか。

都市計画課長

今回、縦覧期間中に、理由書などについて縦覧しております、その理由書、都市計画変更の理由書の中に、それぞれ今回の変更の目的、それから変更内容について記載をさせていただいております。その中から、ちゃんと記事になっていればよかったですけれども、一部ちょっと事実とは異なるような表現がなされていたというところではございますので、直接うちのほうから何か広報したというものはございませんでしたので、今後こういった広報をする際には、正しく報道していただけるように努めてまいりたいというように思っております。

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、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1080号「高度利用地区の変更」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

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。

それでは、続きまして、次の議案、議案第1081号「地区計画の変更」について、事務局からご説明お願いいいたします。

都市計画課長

それでは、議案第1081号「荒浜地区 地区計画の変更」についてご説明いたします。

議案書は11ページからになります。

初めに、本市の市街化調整区域の開発等についてご説明いたします。

市街化調整区域では、上の例でお示しするように、開発許可等により市街化調整区域の性格を変えない範囲の建築物等の建築や工作物の建設を可能としております。

地区計画は、市街化調整区域の開発手法の一つであり、建築可能な建築物を限定的に制限することで、指定した区域の適切な土地利用を図っています。

現在、本市の地区計画は119地区が指定されておりますが、そのうち荒浜地区を含む8地区が市街化調整区域の地区計画であり、限定的な活用方法となっております。

こちらは、現在の東部沿岸の土地利用です。

集団移転跡地利活用事業であるガモウパークやアクアイグニスのほか、海岸公園整備事業により整備された区域や、民間事業者により地域に貢献する太陽光発電事業を実施している区域がございます。

現在、地区計画が指定されている区域は、青でお示しする荒浜地区の一部のみとなっております。

今回の議案は、これらの荒浜地区における地区計画に関するものでございます。

ここから、今回、都市計画審議会にお諮りする荒浜地区についてのご説明になります。

本地区は、本市中心部から東に約10キロ、地下鉄東西線荒井駅から約3.5キロの市街化

調整区域内に位置しております。

こちらは航空写真です。

震災遺構荒浜小学校や体験型観光果樹園、避難の丘などが整備されています。

次に、荒浜地区のこれまでの経過についてご説明いたします。

荒浜地区計画の区域は、昭和50年代に組合施行の土地区画整理事業により基盤整備が行われた地区で、住宅地としての土地利用が図られておりました。市街化調整区域の住宅地として、将来にわたって良好な居住環境の維持・向上を図るため、平成17年に地区計画を決定しております。

しかしながら、平成23年3月に発生した東日本大震災により甚大な被害を受けたことから、この荒浜地区計画の区域も災害危険区域に指定されました。

災害危険区域を指定した東部地域内には、住居の集団的移転を促進する区域として、青色で示す移転促進区域を設定し、平成24年から平成28年に防災集団移転促進事業を実施しました。

跡地利活用の検討に当たっては、平成28年2月に集団移転跡地利活用の考え方を公表し、移転跡地の利活用に向けて、地域の方々など市民との意見交換や、各分野の専門家で構成された検討委員会による検討を行って参りました。

これらを踏まえ、平成29年3月に仙台市東部沿岸部の集団移転跡地利活用方針を公表いたしました。

集団移転跡地利活用方針では、「周辺の地域資源の活用、広大な土地やアクセス性などを活かし、「新たな賑わいの場」の創出を目指すこと、「新たな賑わいの場」として、多様な機能を複合的に織り込んだ利活用を実現すること」を土地利用方針に掲げ、土地利用を進めております。

令和元年には、体験型観光果樹園、JRフルーツパーク仙台あらはまの事業計画が具体化したことから、跡地利活用方針に基づく利活用を進めるために、地区計画を変更しました。

令和3年3月には、仙台市都市計画マスターplanが策定され、都市計画マスターplan上では、防災集団移転促進事業の移転促進区域を、集落・里山・田園ゾーンの交流再生区域に位置づけています。

交流再生区域とは、自然環境との調和や農林漁業との調整を図りつつ、地域の活性化を図るため計画的な土地利用を図る区域です。

交流再生区域の土地利用は、地域の特性を生かした新たな魅力の場を創出し、地域の歴史や文化、東日本大震災の記憶と経験を国内外へ発信し、継承していくものとしています。

このため、集団移転跡地利活用事業により、震災遺構を訪れる機会や、地域の方々との交流を将来にわたり創出する取組を進めています。

平成29年から事業者募集を行い、令和5年11月には全区域の事業者が決定いたしました。赤字でお示しするJRフルーツパーク仙台あらはまや深沼うみのひろばなどでは、既に

事業が行われており、今後は青字で示す事業などが開始する予定となっています。

ここから、地区計画の変更内容についてご説明します。

初めに、地区計画区域についてでございます。

決定した利活用事業内容を踏まえ、地区計画区域を赤枠の区域から青枠の区域に拡大することにより、利活用の継続を図ります。

次に、地区整備計画区域についてです。

拡大する区域については、オレンジ色の利活用事業地区、緑色の公共利用地区をそれぞれ新たに地区整備計画区域に指定します。

変更後の土地利用方針についてご説明いたします。

オレンジ色で表示している、主に事業者により跡地利活用事業を行う利活用事業地区には、変更はありません。

緑色の避難の丘を含む公共利用地域は、今後、避難施設だけではなく、荒浜小学校などの震災の経験を伝承する役割も持つ施設等や貞山運河を含むことから、スクリーンでお示しする内容へ変更します。併せて建築物等の用途の制限を定めます。

次に、地区施設である広場の変更についてです。

現在の地区計画では、避難の丘を、来校者の安全性の確保を図るために、地区施設に指定しています。

令和元年の地区計画変更時点では、避難の丘が完成しておらず、対外的に避難施設を示すものがなかったため、地区施設に指定する必要がございましたけれども、令和2年に災害対策基本法において、避難の丘を指定緊急避難場所の指定を行ったことにより、今回、地区計画において避難施設を指定する必要性がなくなったことから、指定なしといたします。

次に、利活用事業地区の建築物等の用途の制限について説明いたします。

現在の地区計画で定める用途の制限を基本とし、赤文字の部分を変更します。

農業、林業または漁業の用に供する建築物では、現在、貯蔵するための施設の面積が不足していることから、150平方メートルの面積制限をなくします。

また、店舗等の面積につきましては、今後、フルーツパークやうみのひろば等の規模拡大を計画していることから、1,500平方メートル以内から2,500平方メートル以内に変更します。

また、利活用事業地区において新たに建築可能とするものとして、表の用途を追加します。

区域内の既存施設のほか、集団移転跡地利活用方針の土地利用方針を実現するために想定される用途を建築可能とするものでございます。

例えば、フルーツパーク内で整備予定の遊び場や他移転跡地に立地する動物の運動場等を建築可能とします。

公共利用地区では、新たに区域に含まれる既存の震災遺構荒浜小学校や公衆便所などの

公益上必要なものを建築可能とします。

次に、そのほかの制限について説明いたします。

建築物等の高さの制限は、現在15メートル以下としていますが、変更後は、津波避難施設は除きます。

これは、津波発生時の指定緊急避難場所の最大避難人数を超えた場合を想定し、事業者側で新たに津波避難施設を整備することとしております。その規模や構造によっては、高さ15メートルを超える可能性があることから、津波避難施設は除外するものとしたものでございます。

最後に、今後のスケジュールになります。

令和8年4月1日の条例変更の施行に合わせ、地区計画の変更告示を行う予定となっております。

荒浜地区地区計画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、10月22日から11月4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。

ご審議よろしくお願ひいたします。

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。

佐藤美奈子委員

2点ほどあるんですけれども、まず1つ目が、議案書の19ページにある図にある仙塩広域都市計画地区計画の変更という、この中で、土地利用の方針という欄から、「避難場所の整備等の公共的な土地利用を図る」というのが削られ、また、地区施設の整備方針、ここも「津波発生時における来訪者の安全性の確保を図るため、避難場所となる広場を整備する」、これが削除され、そして、この下の建築物等の整備の方針、こちらのほうにほぼ同じような趣旨と思われる文言が加えられておりますけれども、この変更によって、具体的に何ができる、何ができないのか、簡単で構いませんので、ご説明いただけたらと思います。

もう一つなんですけれども、今回広げられるエリアなんですが、ここは皆様ご承知のとおり、東日本大震災で甚大な被害を受けて、震災後、災害危険区域に指定されて、住民は集団移転事業が実施されたエリアです。そうした災害があれば、命の危険にさらされるエリアで、ここはおそらく主に車で来訪する方が多いと思うんですが、そういった方達がレ

ジャーを楽しむ施設の場を広げる、言い換えれば、来訪者を増やす、こういうことについて、この変更に伴って、きちんとこの施設の防災設備とか、あとは、多くの事業者があるようですけれども、この事業者間での避難経路の確認とか、あと災害対策の強化とか、そういう面でのケアといいますか、そういうことはされるのでしょうか。この2点をお聞きしたいと思います。

姥浦会長

ありがとうございます。

では、事務局から2点お願ひいたします。

都市計画課長

まずどういったものが建築できて、どのようなものが制限されるのかというところでございますけれども、まず沿岸部の災害危険区域につきましては、建築基準法に基づきまして、住居の建築を禁止されております。それは今後も変わらず、住宅などの建築は認められないというところになりますけれども、今、東部沿岸地域で様々跡地利活用事業を行われておりますので、簡単に言いますと、そういう事業が、今後も引き続き事業を継続していくけるようなくぎわいの施設などについて、立地ができるようなものになるというところで、18ページに書いてございます建築物の用途制限の概要、こちらちょっと表が見にくいくんですけれども、通常の市街化区域でできるものの中でも、そういうにぎわいに資するような建築物、そういうものが建築可能になるというような考え方でございます。

あと、避難の関係でございますけれども、基本的には津波などの、そういう危険が迫っているときには、内陸のほうに避難をするという考え方でございますけれども、内陸のほうに避難する時間的猶予がないときには、避難の丘に避難していただくというようなところが基本的な考え方でございます。

姥浦会長

佐藤委員さん、よろしいでしょうか。追加で何かございましたらどうぞ。

佐藤美奈子委員

すみません、避難経路の確認とか、そういうことは、このエリア拡大に伴ってお考えではないということなんでしょうか。

市街地整備課東部再生担当課長

都市整備局市街地整備課の東部再生担当課長でございます。

現在、既に利活用事業というのが行われております、各事業者とも、事業計画というのを我々のほうに提出して、承認しているところでございます。その中で、やはり避難も一つのファクターとして記載していただいておりまして、今、都市計画課長が申し上げたとおり、基本は各事業地区ごとに避難の丘が整備されておりますので、この荒浜地区におきましても、避難の丘に避難する計画となっておりまして、その経路につきましても、各事業者ごとに定めておりまして。ちょうど避難の丘の高さにつきまして、かさ上げをしたのが今年の1月でございます。それに合わせて、その避難経路のところに避難誘導サインを設置する予定で、今工事を、もう業者も決まりまして、今年度中に避難経路に避難誘導サインを設置する予定で進めております。

姥浦会長

どうぞ、追加でございましたら。

佐藤美奈子委員

ありがとうございました。

最近、例えば太平洋とかで、遠くで地震が起きても、津波警報が発令されたりということも多々あって、多くの事業者が関わっているエリアだと思うので、その辺をしっかりとやっていただけだと思います。ありがとうございました。

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。

定池祐季委員

今の件と関連してのコメントに近いものになるのですが、多分この都市計画上の縛りというのを難しいのかもしれないんすけれども、避難の丘を緊急避難場所としてこのエリアは設定をされているということで、その収容人数を超えない範囲では、新しく避難施設を造る必要がないというようなご説明もいただいたのかなと思うんですけども。昨今、例えば夏の暑い時期の避難で、それで熱中症になってしまふ事案が生じたりですか、あ

と冬期の避難どうするかという、野ざらしの状態の避難というところの懸念というのもあったりして、これは多分避難の丘や避難施設を整備する側の責任というところにはなるのかなとは思うんですけども。この地域は車での来訪者が多い、圧倒的ではありますが、車のない方たち、公共交通で荒浜小学校など訪問する方々もいらっしゃいますし、特に3.11になると、そういう方々も増えたりするので、車避難ではない方で、避難の丘を緊急避難というか、そこしか選択肢がないような方も、来訪者としていらっしゃるということも想定した避難の在り方というのは、この都市計画の範囲を超えるのかもしれないんですけども、事業計画の判断のときですとか、事業者がどんどんそろってきたときに、エリアとしての避難訓練をしていただくとか、そういったところも、この地域を整備するに当たって、住まわれていた方々の心情ですとか、この地域を利用する方々の安心安全というところに、より配慮が必要ではないかなというところの、ちょっとコメントをさせていただきます。

もし今の範囲で何か補足等いただけることがありましたら、お言葉を頂戴できましたら幸いです。

姥浦会長

事務局、いかがでしょうか。

市街地整備課東部再生担当課長

現在、寒さ対策につきましては、アルミシート、寒さをしのげるアルミシートというものを、避難の丘のベンチがございますが、そのベンチの中に収容しております。避難想定人数の6,400人に対して確保しているところでございます。

暑さにつきましては、やはりこの夏、7月30日のカムチャツカ半島付近を震源とする津波警報発表の避難状況における課題というものを、我々、あと担当する危機管理局のほうとも認識しております、また、海水浴を所管しております文化観光局のほうとも情報共有しているところでございます。今回の課題を踏まえて、我々としてもやはり飲料水の備蓄など、熱中症対策、暑熱対策というものが必要だということを改めて認識したところでございますので、既に検討しているところでございます。なので、引き続き府内の関係部局ともこの辺の情報共有しながら、必要な、やはり避難の丘における環境改善に向けて取り組んでまいりたいと思います。

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、お願ひします。

大坪和香子委員

ご説明ありがとうございました。

こちら都市マスターPLANにおける位置づけで、自然環境との調和ということがあったんですけども、こちらは以前、震災以前だと防風林が海側にずっとある感じで、それなりの自然環境があったのかなと思うんですけども、新しい計画上で自然環境との調和というの、どのあたりで考慮されているのか教えていただければ幸いです。

姥浦会長

事務局、お願ひします。

都市計画課長

都市計画上、具体的な位置づけはないんですけども、この地区計画の中に入っている貞山運河など、そういったところでの自然環境であったり、あとは防風林などの育苗とか、そういったところが近くでなされているというようなところ、そういったところを、新たに自然と、そういったにぎわい施設が調和するような、そういった今後の地区を目指して、今後取り組んでいくというようなことがあろうかと考えております。

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、お願ひします。

青木俊明委員

東北大学の青木と申します。

2点ほどちょっと簡単なことを確認させていただきたいんですが、まず1つは、ここに公共交通等で来る方も少なからずおられると思うんですけども、交通施設、例えばバスの滞留所ですか停留所、それから駐車場、こういった交通施設もこの今回の地区の中に造れるようになっているのでしょうかということが1点目です。

2点目、先ほど避難所の質の話があったかと思うんですけども、最大限の需要が来たときに、あったとき、市場なんかのイベント等でたくさん的人が訪れたときに、現在用意

されている避難施設のキャパシティーというのは十分足りるものなのかどうか。ちょっとその2点について教えていただけないでしょうか。

都市計画課長

交通施設に関しましては、建築物というわけではないので、通常の駐車場というようなものは、この地区計画というか、敷地内に設けられるような形になっております。

あと、避難のキャパシティーに関しましては、今6,400平米ございまして、1人1平方メートル換算で6,400人というような、そういった避難収容可能人数になってございまして、この最大避難人数を超えた場合に、各施設のほうで避難場所を確保していただくというような形で、事業者の負担で避難施設の整備を行うような募集要項になっております。こちらについては、夏場、海水浴シーズンでございますと、海水浴の時間最大の人数も考慮して、それを超える人数のほうは、各施設のほうで避難施設の整備を行うというような考え方でございます。

青木俊明委員

じゃあ、各施設でも行うということになっているということですね。

都市計画課長

そうですね。

青木俊明委員

分かりました。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。

一 同

なし。

姥浦会長

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しました議案第1081号「地区計画の変更」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、最後の議案、議案第1082号「建築基準法第51条ただし書許可」につい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1082号「建築基準法第51条ただし書許可」につきましてご説明いたします。

議案書は22ページからになります。

画面のほうには建築基準法第51条をお示ししてございます。

建築基準法第51条では、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ございます。

建築可能な場合を簡潔に示したのがこちらの画面になります。

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ございます。

本案件は、表の一番下になりますが、一般廃棄物の処理施設に該当するものであり、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。

画面のほうには位置図を示してございます。

本計画地は、JR仙台駅から東方面に約6キロの位置にあり、昭和40年代に区画整理により整備された工業系の土地利用がなされている地域です。

本申請者は、現在、右の図で青く示した形の敷地において、事業系の一般廃棄物の処理施設を運営しておりますが、ベルトコンベアなどの設備の老朽化が進んでいることから、その更新を図るなどの目的のため、今回、計画敷地の形に敷地を拡大し、拡大した部分に新たな施設を設ける計画となっております。

施設の概要をご説明いたします。

本件の申請者は、協業組合仙台清掃公社です。

今回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となります。これらは一連の施設となっておりまして、扱う廃棄物としては、一般廃棄物の缶・瓶・ペットボトルとなります。

まず、投入された廃棄物の選別を行う施設でございますが、こちらは、現在手作業により行っている工程部分を機械化いたしまして、これまでの受入れ量を同様に処理可能とするもので、従業員の負担解消を図るものであり、現在と比べ廃棄物の受入れ量を増やすものではございません。選別後のペットボトルと缶の処理については、現在使用している施設を移設にて引き続き使用するものとなります。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おります。

赤枠部分が計画地になります。

計画地周辺は、オレンジ色の工場や倉庫が多く立地しているほか、工業の利便を害するおそれがないものとして、用途規制の許可を受けた自動車販売店舗などの立地がございます。

計画地の現状の写真を示してございます。

平成17年から現在地にて事業を行っておりまして、敷地内には、廃棄物処理の施設のほか、事務所棟などの施設がございます。

左上①に見えるのが北側の車両入口、右下③見に見えるのが東側の車両出口となっております。

こちらは、現在の配置状況を示した図です。

赤く囲った形が現在の敷地でございまして、周囲の道路の幅員は、北側が7.9メートル、東側が12メートルとなっております。敷地内には5棟の建物があり、このうちオレンジ色に示した2棟が、平成17年に同様の51条許可を取得して、現在も稼働している施設となっております。

現在の処理の流れを模式的に示した図になります。

搬入車は、敷地北側の車両入口から敷地に入りまして、各処理施設へ廃棄物を搬入し、処理を終えた後、処理後の品目は、敷地東側の車両出口より再生資源業者などに向けて排出されます。このうち、現在、缶・瓶・ペットボトルの選別圧縮を行っている再資源化工

場棟内の設備の老朽化が進んでいることから、西側隣地を敷地に取り込み、既存の自動車整備工場を取得して用途変更及び増築を行い、そこに新たな選別処理施設を設けるというのが今回の計画となります。

今回の計画の配置図になります。

新たに加わった敷地部分に、新たな選別処理施設棟が位置するとともに、元の再資源化工場棟は、処理後の缶・瓶・ペットボトルを保管する倉庫として引き続き使用されます。このほか、敷地内には引き続き古紙梱包作業棟、事務所棟、廃食油リサイクル棟、発泡スチロール減容棟がございます。

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。

車両の入口及び出口の位置は現在と変わらず、敷地北側の車両入口から搬入車が敷地内に入り、各処理施設へ廃棄物を搬入いたします。選別処理施設棟では、混合した状態の缶・瓶・ペットボトルを選別施設に投入し、各品目に選別された後、缶については圧縮、ペットボトルについては圧縮梱包の処理がなされます。処理後の各品目は、保管倉庫に一時保管された後、敷地東側の車両出口より再生資源業者などへ向けて排出されます。

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の観点からご説明いたします。

初めに、用途地域など都市計画との整合についてです。

本計画地は、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、用途地域は工業専用地域となっております。

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、また、住宅の建築を制限する工業専用地域にあることから、今後、住宅施設との混在化が進むおそれもございません。

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。

なお、特別用途地区としては、特別工業地区に指定されておりまして、内陸部において、危険性や公害発生のおそれの少ない工業系の土地利用の促進を図る区域とされてございます。本計画施設は、危険物などの製造を行う用途ではないことから、この点についても支障ないものといえます。

続きまして、周辺環境への配慮になります。

騒音及び振動の原因となり得る処理設備は、全て建物内部に設置し、搬入した廃棄物の保管から処理作業まで屋内で行います。

また、搬出入作業時以外はシャッターを閉鎖し、騒音発生や粉じん飛散の防止を図ります。

騒音及び振動の値について、本計画地は規制のない工業専用地域に位置しておりますが、川を挟んだ北側に住宅地がございますことから、その付近で予測を行った結果として、表1、それから表2をお示ししてございます。

本施設の稼働時間帯は朝8時から17時までであり、各表の右側には、当該時間帯における当該住宅地での規制値を示してございます。

騒音及び振動のいずれにおいても、本計画における施設稼働を加味した予測値が規制値を下回っていることから、本施設による騒音及び振動について、北側住宅地においても支障がないものと考えてございます。

最後に、周辺交通への影響について説明いたします。

まず現状として、主な搬入経路は、濃い青線、青色の矢印で示した経路となっておりまして、回収エリアとして、青葉区、宮城野区、若林区を主な対象としていることから、国道45号線を西側から走行してくる搬入車両が大半となっているものです。

また、敷地からの退出に当たっては、国道45号線上の交差点手前での渋滞防止のため、黄色の矢印で示しているとおり、左折をルールとしてございます。

1日当たりの台数といたしましては、搬入及び退出とも約50台となっており、朝、昼、夕方それぞれの時間帯におけるおおよその台数は記載のとおりとなってございます。

搬入及び退出が行われる運行時間帯は朝7時から16時となってございます。

以上が現在の状況ですが、本計画後においても、廃棄物の受入れ量が現在から変わらないことから、走行台数も増えることがなく、経路なども含め変更がないということで、支障はないものと考えてございます。

また、搬入に至るまでの場外待機発生の可能性につきましては、敷地の中に車両待機スペースを確保していることのほか、回収エリアが多方面にわたることから、実績上、搬入車両が一定の時間帯に極端に集中するということではなく、これまで場外待機を発生させることなく運営がなされているものと伺ってございます。

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おります。

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ます、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とから、敷地の位置が、都市計画上、支障がないものと考えてございます。

説明は以上となります。ご審議をお願いいたします。

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、お願ひします。

谷本裕香子委員

東北工業大学の谷本です。ご説明ありがとうございました。

この配付資料の14ページ目で、恐らく騒音の予測値という形で騒音のデシベルが出されているんですけども、今回の数値が割と本当に、何でしょう、住宅地に結構近いということで、割と工業専用地域の境になる、かなり端っこのはうに敷地があるかなというふうに思っていまして、それがちょっと気になっているんですけども。騒音自体が、あまり現況と予測値が変わらないという形で、全く同じという形で出ているんですけども、これは測定している場所まで音が届かないということなのか。何か結局、作業自体が機械化するということは、手作業から機械化に変わるので、音自体は変わるかなというふうに思うんですけども、それに対して何か対策をするから同じなのか、それとも、そこまで音が届かないということなのか、どちらのかなとちょっと気になったので質問しました。

建築指導課長

今回、工業専用地域になりますが、基本的には、騒音の原因となり得る処理する設備が、全て建物の中に配置するということで、基本的にはあまり屋外に音が漏れるといったことがないような状況になると伺っております。

また、降ろし用の重機なども、低騒音、低振動のものを採用するということで、あまり外、住宅地まで音が飛んでしまうような、そういった状況ではないというふうに伺っているところでございます。

また、環境省の指針において、予測地点における騒音レベルというのを算出するような算定式がございますけれども、そちらで施設自体が発生させる騒音レベルというものが、壁面を透過するような仮定で、騒音等の発生地から予測地点、今回ちょっと住宅地の部分を予測地点にしてございますが、までの距離など加味して算出しておりますけれども、今回その検討の結果、今の現状と比較しても支障がないというふうな結果になってございます。

谷本裕香子委員

ありがとうございました。

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1082号「建築基準法第51条ただし書許可」について、原案とおり承認するということで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、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いうことでございますので、よろしくお願ひいたします。

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223回都市計画審議会は、令和8年3月下旬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をいたしますので、よろしくお願ひいたします。
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す。
それでは、次第の5、閉会でございます。
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。
以上を持ちまして、第222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。