

令和4年度第3回名取市都市計画審議会 議事録

1 日 時

令和5年2月3日(金)午後3時30分から

2 場 所

名取市役所議会棟3階第2・3委員会室

3 出席者

(1) 委員（8名）

- | | | | | | |
|-----|----|---------|----|-----|--------|
| ・会長 | 1番 | 阿留多伎 真人 | ・〃 | 8番 | 新山 止 |
| ・委員 | 3番 | 坂口 大洋 | ・〃 | 10番 | 丹野 政喜 |
| ・〃 | 4番 | 菊地 昌夫 | ・〃 | 11番 | 入間川 昭一 |
| ・〃 | 7番 | 小島 哲夫 | ・〃 | 12番 | 山口 美和 |

(2) 名取市

- ・建設部長 村上 諭
- ・都市計画課長 渡邊 文彦
- ・同課長補佐 小泉 敏
- ・同課技術補佐兼都市計画係長 佐山 昭徳
- ・同課技術主査 横瀬 裕貴
- ・同課技師 森 智美

4 議事内容

次のとおり。

1. 開 会

○事務局 ただ今から、令和4年度第3回名取市都市計画審議会を開催いたします。欠席者につきましては、所用により欠席の連絡のありました洞口委員、菅原委員、浅野委員、大友委員の4名で12名中8名が出席しています。名取市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により2分の1以上の出席が確認されておりますので、会議が成立しておりますことを報告いたします。

なお、この会議は公開の対象となります。傍聴席を設けておりますので、よろしく願いいたします。

2. あいさつ

○事務局 それでは次第の2、門協副市長よりごあいさついたします。

○門協副市長 山田市長におきましては、他の公務により不在でございますので、副市長であります私が代理でご挨拶させていただきます。

本日は令和4年度第3回名取市都市計画審議会の開催をご依頼いたしましたところ、阿留多伎会長はじめ委員の皆様には、お忙しい中ご出席いただき誠にありがとうございます。

さて、本日は愛島郷地区とゆりが丘地区の地区計画の変更について御審議をいただくこととしております。

愛島郷地区につきましては、令和3年10月にプロポーザル方式により事業実施者として細田工務店を選定、令和4年1月に土地売買契約を締結し、住宅地の整備を令和5年4月から予定しており、良好な住環境や街並み景観の保全を目指し地区計画の変更を行うものであります。

また、ゆりが丘地区につきましては、民間開発により住宅地として整備することとなり、将来に渡り良好な住環境を保全すべく地区計画の変更を行うものであります。

今回の2件はどちらも地区計画の案件で、このあと、事務局より説明をさせますので慎重審議をお願いしたいと存じます。本日はどうぞ宜しくお願いいたします。

3. 議事録署名委員の指名

○事務局 次第3、議事録署名委員の指名に入ります。阿留多伎会長よろしくお願いたします。

○阿留多伎会長 令和4年度第3回都市計画審議会をはじめさせていただきたいと思ます。それでは本日の議事録署名委員を指名いたします。順番ということですので3番坂口大洋委員、4番菊地昌夫委員よろしくお願いたします。

4. 議事

○阿留多伎会長 次第4、議事に入ります。次に事務局より報告 第1号について事務局より報告よろしくお願いたします。

○渡邊都市計画課長 報告第1号の資料につきまして、令和4年度第2回都市計画審議会、審議事項の処理結果の報告をします。前回の都市計画審議会の都市計画の下水道の変更については令和5年1月19日に告示しています。処理結果については以上となります。

○阿留多伎会長 ただいま事務局より報告第1号について報告がありましたが、ご質問等ありませんか。

○委員一同 (質疑無し)

○阿留多伎会長 質疑無いようですので、報告第1号に対する質疑を終了いたします。次に事務局より諮問第1号について説明願います。

○渡邊都市計画課長 それでは、諮問第1号 仙塩広域都市計画地区計画の変更（愛島郷地区）についてご説明いたします。

今回、都市計画の変更を行なう愛島郷地区の現状につきましては、平成15年10月に分譲開始が行われ、現在約2500人、820世帯の方が住まわれております。

先ほど現地をご確認いただきました変更に係る区域につきましては約2.9haの市有地の土地活用方針をプロポーザル方式により選定し、(株)細田工務店に売却したものであります。

土地の活用にあたっては、地域の生活利便性向上や活性化、新たな移住定住の促進などに資する計画ということで、細田工務店の提案が高く評価されたものであります。

今回変更する地区計画の地区の現況と変更後の一覧です。

赤字が変更になりまして、公共公益施設地区の一部を一般住宅C地区、D地区、沿道業務B地区に変更するものであります。

続きまして土地利用方針になります。表、中ほどの土地利用方針の欄(3)の一般住宅C地区は、新たに設定する地区で低層戸建て住宅を主体に閑静な落ち着いた住宅地の形成を図る地区です。(4)の一般住宅D地区も、新たに設定する地区で、シンボルロードに面しており、住宅地の中でも交流の拠点となるよう小規模な店舗と住宅を主体とした市街地の形成を図る地区であります。(5)は沿道業務B地区を増やしたことにより、既存の沿道業務地区をA地区としたものであります。(6)沿道業務B地区であります。沿道型の医療系施設等を主体に、日常生活を支える施設を誘導し利便的な魅力ある市街地の形成を図る地区であります。

次に各地区の地区整備計画の説明になります。

一般住宅C地区についてですが、建築物の用途の制限では、建築基準法の別表第二(い)とありますが、これは第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物のことで住宅や事務所等としており、この区域の用途以外のもは建てられないこととしております。また、その他、(2)以降、寄宿舍や公衆浴場、老人ホームなど建築制限をしております。

次に、最低敷地面積につきましては180㎡と設定しております。

次に、壁面の位置の制限につきましては、周辺への圧迫感を和らげ良好な環境を形成するため、他の地区と同様、敷地境界線から1m以上離すこととしております。

次に建築物の高さにつきましては一般住宅A地区と同様、10m以下としております。

次に建築物の形態又は意匠の制限につきましては、屋外広告物は、美観・風致を害しないものとし、自己の用に供するものであって、1㎡以内の制限としております。

次にかき柵の構造制限につきましては、道路に面して垣または柵を設置する場合は、生垣か植栽を併用した透視可能な柵等としております。

なお、最低敷地面積からかき柵の制限は他地区と同様としております。

一般住宅D地区になりますが、こちらはシンボルロード沿いの住宅地区になり、C地区との違いは建築物の制限の中で、床面積が150㎡以内の店舗は立地可能とするものです。

D地区の土地利用に関しては協議段階で、このシンボルロードを活用した店舗と住宅の併用の提案があったもので、他の制限は一般住宅C地区と同様です。

続きまして沿道業務B地区になりますが、建築物の制限では(1)から(7)の制限を設けています。

建築基準法の別表第二(ほ)とありますが、第一種住居地域内に建築してはならない建築物ということでマージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等が該当します。他の制限は、他の地区と同様になります。

愛島郷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。

ご審議よろしくお願いいたします。

○阿留多伎会長 ただいま事務局より諮問第1号について説明がありましたが、ご質問等ありませんか。

○坂口委員 市がプロポーザルを公募する条件として、最初から地区計画変更を前提で公募したのでしょうか。

○渡邊都市計画課長 元々公共公益施設地区であったため、地区計画の変更も念頭に置いた内容で公募となります。

○坂口委員 審議会の役割になりますが、民間の公募でなく市の土地を活用するという、前提で名取市でとしては地区計画を前提変更して、審議会もよければ公募を行う形ではないのか。

○阿留多伎会長 宅地に合わせた計画にするということで、住環境を守るように規制するという趣旨であり、民間企業が開発するので、緩和するということではありません。

○菊地委員 あらかじめ地区計画の変更について公募条件の中で明記していたか。

○事務局 地区計画の変更は想定しておりましたが、公募条件の中では明記しておりません。

○菊地委員 公募をして、手を挙げた企業が地区変更を、想定していない公募の応募にして来て、さまざま提案をしてきた場合、そのことによりヒアリングで、本計画は当てはまらないという、企業はなかったのか。

○事務局 逸脱した提案は無かったようです。

○坂口委員 建築物最低敷地面積の制限180㎡は、どのような根拠で180㎡になったのですか。

○事務局 名取市内で最低敷地面積を設定しているところは閑上地区や杜せきのした地区で200㎡、その他は180㎡に設定しております。

○阿留多伎会長 他に質問・ご意見は、ありませんか。

○委員一同 (質疑無し)

○阿留多伎会長 無いようですので、諮問第1号に対する質疑を終了します。では、諮問第1号についてお諮りします。原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

○阿留多伎会長 異議がないので原案とおりに承認し、市長の答申致します。答申文書は事務局に一任します。

○阿留多伎会長 次に諮問第2号について事務局より説明願います。

○渡邊都市計画課長 それでは、諮問第2号 仙塩広域都市計画地区計画の変更(ゆりが丘地区)についてご説明いたします。

今回、都市計画の変更を行うゆりが丘地区の現状につきましては、平成元年に分譲開始が行われ、現在約4,600人、1,800世帯の方が住まわれております。

先ほど現地をご確認いただきました場所につきましては、尚綱学院大学が所有していた山林敷地について民間開発により、住宅地として開発することになりました。

赤字のところは今回の変更で、土地利用方針になります。(2)の一般住宅A地区、C地区及びD地区は、新たに設定する地区で低層住宅を主体に閑静な落ち着いたある住宅地の形成を図る地区としております。

次に各地区の地区整備計画になります。一般住宅D地区です。建築物の用途の制限は建築できるものだけ記載しております。専用住宅、兼用住宅、診療所、保育所等及び公益上必要な建築物等が建てられます。ほか、建築物に関する事項の制限は他地区と同様です。

今後のスケジュールになります。愛島郷地区、ゆりが丘地区ともに同じとなりますが、都市計画の案の縦覧が1月17日から31日まで行いました。閲覧、問い合わせはありませんでした。本日の都市計画審議会の後は、告示が2月21日を予定しております。これ

で説明を終わります。ご審議よろしくお願ひいたします。

○阿留多伎会長 ただいま事務局より諮問第2号について説明がありましたが、ご質問等ありませんか。

○坂口委員 地区計画の目的は住環境を守ることなのに、山林を削ってまで住宅にすることは環境を守っているといえるのか。また、ゆりが丘地区は空き家も増えている。その点疑問に思う。

○事務局 今回は、地目が山林ということではありますが、現状は平地で山林を切り開いて重機で開発しているわけではありません。

○阿留多伎会長 尚絅学院大学が立地したときにこのような造成としたようで、そもそも平場の土地であった。ここの土地についても大学の教育林の位置付けであるが、面積の規定もなく文科省に確認し、問題なかったときいている。また都市計画上市街化区域内で大学が所有している土地で緑地の指定もしていないため開発は可能であった。また尚絅学院大学は敷地内で緑も多く、建物を建てられる平場は15ha、山林15haとなっており、敷地内での環境保全も行っていると言えると思う。

○菊地委員 ここの土地は名取市の土地になっているのか。

○事務局 民間開発となりますので民間の土地となります。

○菊地委員 民間開発ということは、民間が土地を取得してから、都市計画の変更のお願いがあったのか。

○事務局 順番的には、開発協議の中で、こちらの土地は地区計画の設定がなかったので、役所の方から地区計画の協議をさせていただきました。

○菊地委員 こちらの最低敷地面積は180㎡ですか。

○事務局 最低敷地面積の制限はございません。

○菊地委員 一番大きい敷地と一番小さい敷地は何㎡ですか。

○事務局 大きいものは189㎡、小さいものは167㎡になります。

○菊地委員 宅地整備のスケジュールをわかる範囲で教えて欲しい。

○事務局 開発許可は宮城県に提出してしまして、造成完了しています。現地はほとんど建てられていて、すでに住んでいる方もいます。残りは1、2棟のみときいております。

○坂口委員 本地区の南側は民間が所有しているのでしょうか。

○事務局 全て尚綱学院大学の所有になります。

○山口委員 ツルバドラッグの向えの土地に福祉施設の看板がありますが、地区計画の変更は生じるのでしょうか。

○事務局 地区計画の制限の中での土地利用を検討している為、変更の予定はありません。

○阿留多伎会長 他に質問・ご意見は、ありませんか。

○委員一同 (質疑無し)

○阿留多伎会長 無いようですので、諮問第2号に対する質疑を終了します。では、諮問第2号についてお諮りします。原案のとおり承認してよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

○阿留多伎会長 異議がないので原案とおり承認し、市長の答申致します。答申文書は事務局に一任します。それでは本日の会議はこれで終了いたします。では事務局にお返しいたします。

5. その他

○事務局 今年度は本日開催された都市計画審議会が最後となります。1年間おつかれさまでした。来年度も都市計画の変更案件が控えておりますので引き続きよろしくお願いいたします。次回開催予定は令和5年10月上旬頃を予定しております。詳細については別途お送りいたしますのでよろしくお願いいたします。それでは次第の6、閉会になります。

6. 閉会

○事務局 以上をもちまして、令和4年度第3回名取市都市計画審議会を終了いたします。ありがとうございました。

以上の会議の概要を記載し、その正当なることを証するため、ここに署名する。

令和5年 3月 13日

名取市都市計画審議会

会 長 1番 阿留多伎真人

署名委員 3番 坂口大洋

署名委員 4番 菅正昌夫
