

「仙塩広域都市計画用途地域および準防火地域の変更」および「仙塩広域都市計画地区計画の決定」に関する意見募集の結果について

1 提出された意見

NO	意見	市の考え
●都市計画に関する事項		
1	(要旨) 地区計画の中に、共同住宅の建設に附随する諸規定として、他の自治体におけるマンション条例（ないしワンルーム条例）に相当する規定が欠落しており、適宜、盛り込まれるべきと考えます。 (理由) 具体には、最低限の規定として、共同住宅に附随する駐輪場附置義務規定、自動二輪置場附置義務規定、駐車場附置義務規定、ゴミ保管庫附置義務規定、管理人室設置義務規定が必要と考える為。また、その他、要否の検討が必要な規定として、最低住戸面積規定、主要な出入口からの敷地内通路幅員規定が挙げられる為。また、配送会社の人材不足が社会問題化している社会の需要に則り、4 トントラック相当の駐車が可能な配送車両専用の一時駐車スペース（ないし緊急車両駐車スペース）の設置義務規定が盛り込まれていることが望ましいと考える為。	ご指摘のように、他の自治体におけるマンション条例（またはワンルーム条例）に伴う規定が地区計画に盛り込まれている事例があることは認識しております。 本市においては、地域の特性や現行の規制に鑑みると、すぐに新たな規定を盛り込む必要性は高くないため、当面は引き続き開発行為や中高層建築物建築に係る届出が出された際の指導により対応していきたいと考えています。
2	(要旨) 屋根の上へのTVアンテナの設置を禁止する規定を設けるにあたり、本規定は、地区計画ではなく、実行性のある施策としては、別途、条例ないし指導要綱の策定・制定が必要であると考えます。 (理由) 建築設計者及び建築施工会社を対象とした地区計画では実効性に疑問がある為。住宅の居住者や、通信事業者には地区計画のみでは周知徹底ができないことが想定される為。TVアンテナ設置工事のみであれば、建築確認申請や地区計画の届出が不要であり、実質に市行政の中で必要十分にチェックできない為。地区計画による実効性に問題が懸念される場合には、あえて地区計画には盛り込まず、別途、実効性が期待できる施策を講ずることが望ましいと考える為。	TVアンテナ設置に係る条例等による規制については、現状では考えていません。 地区計画の運用基準を策定し、公表する予定となっておりますので、それにより実効性を担保していきたいと考えております。
3	(要旨) 地区計画において、唯一「専用住宅地区」に最低敷地面積規定を設けているが、「165㎡以上」は多賀城市内の分譲区画としては大き過ぎる印象があり、他の自治体の事例を参考に「100㎡以上」程度に縮小すべきと考えます。 (理由)	「専用住宅地区」については、無秩序な敷地の細分化により小規模な宅地が増え、住環境が悪化することを防ぐため、敷地面積の最低限度を多賀城市開発指導要綱に準じ165㎡で計画しており、開発事業者の当該地区における住宅面積の想定とも合致していることから、縮小の必要はないと考えております。 昨今、狭小宅地による住宅建設が行われていることは承知しておりますが、本市は他自治体に比較して、人口密度が高いため、一定の配慮は必要であると考えます。

	最近の施工事例として多賀城市八幡のフォリア多賀城八幡セカンドステージ全 19 戸の設計仕様が、自主的な最低敷地面積として 165m2 以上になっているが、地元中小工務店等で分譲している区画は 165m2 を下回った物件も多く、市の姿勢としては、最低敷地面積を徒に大きくせず、相対的に世帯数を増やすと同時に、分譲販売価格を安くして、市への流入人口を増やしやすい地区計画にしておくべきであるとする。考える為。 そもそも、最低敷地面積規定は、60m2 から 100m2 を下回る細かな分筆を抑制する為の規定であり、他の自治体との比較において、本地区計画の規定の目途が、ハウスメーカー目線の異質・珍妙に見えるレベルでもあり、富裕層・中流層以上向けの宅地開発を推奨するような地区計画は市の取り組みとして避けるべきであるとする。考える為。	
4	(要旨) 地区計画における建物の外装色の規定の中に、「多賀城市景観計画（平成 27 年 4 月）」におけるマンセル値による色指定を遵守・踏襲する旨の規定を明記するべきであり、同時に、法令上の強制力の度合いを明確にし、開発事業者に周知徹底する必要があると考えます。 (理由) 現在、多賀城市には、仙台市、塩竈市、登米市、大崎市、松島町と同等の景観条例が未制定である。宮城県の公式サイト「宮城県内の景観行政団体」の中で、多賀城は「景観条例は未制定ですが、届出等は市へ御確認ください。」とあり、法令順守の徹底度合いが案件毎の個別判断によりグレーになっているような印象が否めず、民間審査機関の建築主事による建築確認において、多賀城市景観計画の内容が反映されない場合が生じる懸念が、既に発生している可能性があると思われる。	多賀城市景観計画に基づく各種規制については、地区計画ではなく、景観条例によりなされるものと考えております。よって、地区計画の中でご質問のような規制を盛り込むことは考えておりません。 景観条例については、景観保全と地域の発展、住民意向など様々な事項が関連するため、今後慎重に議論を進めて参りたいと考えております。
5	(要旨) 土地利用計画図の中で、開発対象敷地を南北に分断する中央の区画道路に対して、商業施設用地への物流搬入通路を想定していると推察される箇所があり、そのような主旨でのゾーニング案であれば、地区計画の中で、所定の店舗床面積を超える商業施設に関して、都市計画道路（中央八幡沖線）側からの物流搬入車両進入口の設置を禁止する規定を地区計画の中で明確に盛り込むべきであると考えます。 (理由) 都市計画道路（中央八幡沖線）沿道にて、良好な修景計画を維持するとともに、交通渋滞や事故を防止する。	車両進入口については、地区計画での規制ではなく、開発協議や道路法第 2 4 条に係る協議のなかで検討していくこととしています。
6	(要旨) 地区計画の中に、緑化義務規定が欠落しており、建築確認申請時の申請敷地面積に対する緑地部分のパーセンテージ等、明確な数値により緑地の必要面積を指定する規定が、適宜、盛り込まれるべきと考えます。	緑化に関しては、「多賀城市開発指導要綱」で定めた基準により、必要な面積を確保するよう指導することとしており、当該地区独自の上乗せ規制等については想定していないことから、地区計画への規定は考えておりません。 また、ミサワホーム株式会社のニュースリリースによるイメージパースは、構想段階のものであり、それに対する担保のため制限を設けることは考えておりません。

	(理由) 2003 年 12 月 5 日付、ミサワホーム株式会社のニュースリリースでは、緑豊かなイメージパースが公開され報じられているが、将来において、そのように建設事業が進捗されることを担保するものが、法令上は何も無いと思われる為。民間事業者の投資計画等、経営上の判断により、緑化計画を全く盛り込まないことも、現時点においては、法令上は可能であると思われる為。	
7	(要旨) 地区計画の中に、防災備蓄庫設置義務規定が欠落しており、所定の用途及び面積規模以上の建築計画に対して、明確な数値により防災備蓄庫の必要面積を指定する規定が、適宜、盛り込まれるべきと考えます。 (理由) 2023 年 12 月 4 日に締結された包括連携協定に「(3)防災・減災対策に関すること」が連携事項として掲げられているが、地区計画の中に、具体的な施策として明記された箇所が見当たらない為。将来において、同連携事項の通りに事業が進捗されることを法令上、裏付けている施策が見当たらない為。	防災備蓄倉庫設置については、市内他地域と同様に災害時応援協定等によりなされるべき事項と考えているため、地区計画に盛り込む考えはございません。 包括連携協定は、あくまで合意に基づくものであり、その内容を法的規制で強制することで、協定の精神（当事者が互いに理解し合い、尊重し、信頼・協力関係を築く）に反する場合がありますと考えております。
8	(要旨) 地区計画の中に、太陽光パネル設置義務規定が欠落しており、適宜、盛り込まれるべきと考えます。 (理由) 2023 年 12 月 4 日締結の包括連携協定の連携事項の中に「(7)環境対策・リサイクルに関すること」が含まれており、かつ、2023 年 12 月 5 日付、ミサワホーム株式会社のニュースリリースのイメージパースでは、商業施設棟等の屋根上に太陽光パネルが設置されるイメージとなっているが、地区計画の中に、具体的に太陽光パネルの附置義務を定めた箇所が見当たらない為。民間事業者の投資計画等、経営上の判断により、太陽光パネルが全く設置されないことも、現時点においては、法令上は可能であると思われる為。	現時点で、本市において太陽光パネルの設置義務付けを実施する予定はなく、地区計画に盛り込む考えはございません。 包括連携協定は、あくまで合意に基づくものであり、その内容を法的規制で強制することで、協定の精神（当事者が互いに理解し合い、尊重し、信頼・協力関係を築く）に反する場合がありますと考えております。 また、ミサワホーム株式会社のニュースリリースによるイメージパースは、構想段階のものであり、それに対する担保のため制限を設けることは考えておりません。
9	(要旨) 地区計画の傾斜屋根規定に関して、屋根の勾配を具体的な数値で指定するべきと考えます。 (理由) 地区計画案では、傾斜屋根の水平投影面積が屋根全体に占める割合を 50%以上とする旨の記載があるが、そもそも、屋根には最低 1 パーセント程度の水勾配が存在しているものであり、大きな抜け道が存在する指定の仕方になっており、実効性が著しく懸念される内容となっている為。京都府「京（みやこ）の景観ガイドライン」における	京都市及び塩竈市におけるガイドラインについて例示いただきましたが、特別史跡などの歴史資源から離れた駅近辺の市街地である本計画地においては、広いエリアで神社・町家などの既存の建造物等と一体的な景観形成を図る京都市のケースや、鹽竈神社からの眺望エリアにおいて重点的な景観形成を図る塩竈市のケースと同様の考え方で規制をすることは想定していません。よって、本市他地域の地区計画と同様に、地域に合わせた数値基準を運用基準のなかで定め、公表したいと考えております。

	屋根形状規定や、塩竈市景観計画ガイドラインにおける形態意匠規定と同等レベルの具体的な指定が必要と考える為。	
10	(要旨) 地区計画の傾斜屋根規定に関して、勾配屋根を設置する箇所や向きを具体的に指定する等、規制の意図を明確化しておくべきと考えます。 (理由) 地区計画案では、傾斜屋根の水平投影面積が屋根全体に占める割合を 50%以上とする旨の記載のみあるが、一例として、道路境界線側から見えるデザインに特化して規制をかけなければ、連続性・一体性のある景観形成上の実効性に乏しく、徒に民間事業者の建築設計の自由度を奪うだけの規制となる為。	地区計画に関する傾斜屋根規定に関して、市内他地域における地区計画の規定内容を鑑みた上で計画しております。そのような中で勾配屋根を設置する箇所や向きまで指定すべきとの住民意向は今までなく、また、本地域のみ、ご質問にあるような規制をかけることは、公平性の面から難しいと考えます。
11	(要旨) 地区計画の中に、ユニバーサルデザイン（バリアフリー設計）の規定を盛り込むべきと考えます。全体のコンセプトとして、まずは、車椅子で開発対象敷地の全域を自力で通行可能とする事を必達目標とし、具体的な施策として所定の勾配と幅員のスロープや手摺の設置、段差改修の規定を盛り込み、それを徹底する動線計画・施設計画を今後、策定し制定する必要があると考えます。 (理由) 国土地理院情報によれば、開発対象敷地の北西角部と南東角部において、約 17メートルの標高差があると考えられ、身障者や高齢者への配慮が必要な、起伏のある土地形状である為。 2023 年 12 月 4 日締結の包括連携協定の中に「(6)高齢者・障がい者支援に関すること」が連携事項として含まれており、地区計画における具体的な施策として明文化されておく必要がある為。	ユニバーサルデザインやバリアフリーに関する規制については、既存の法律や規制（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）など）がすでに適用されており、これらの法律に基づいて建物や施設の設計・改修が行われています。よって、この地域のみ地区計画により規制することは考えておりません。
12	(要旨) 地区計画の中に、所定の用途・面積規模の建築計画に対して、みんなのトイレ設置基準他、ユニバーサルデザインの精神を掲げた規定を明確に記載すべきと考えます。 (理由) 2023 年 12 月 3 日締結の包連携協定に「(6)高齢者・障がい者支援に関すること」の記載があり、国のバリアフリー法に任せっきりでなく、国の基準を上回る形で、地区計画の中にユニバーサルデザインの精神を具体的な施策として指定し謳っていないければ、包括連携協定の中に、あえて特段に高齢者及び障がい者支援条項が掲げられていたとしても、包括連携協定の連携事項そのものが、ただの美辞麗句の羅列になってしまう為。	ユニバーサルデザインやバリアフリーに関する規制については、既存の法律や規制（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）など）がすでに適用されており、これらの法律に基づいて建物や施設の設計・改修が行われています。よって、この地域のみ地区計画により規制することは考えておりません。 包括連携協定は、あくまで合意に基づくものであり、その内容を法的規制で強制することで、協定の精神（当事者が互いに理解し合い、尊重し、信頼・協力関係を築く）に反する場合がありますと考えております。
13	(要旨)	ユニバーサルデザインやバリアフリーに関する規制については、既存の法律や規制（高齢

	地区計画の中で、障がい者の為のバリアフリーデザインだけでなく、広義のユニバーサルデザインとして、所定の用途・規模の建築計画に対し、日本語だけでなく多言語の案内サインの設置を義務付ける規定を設けるべきと考えます。 (理由) 2023 年 12 月 3 日締結の包括連携協定に「(9)その他、市民サービスの向上・地域社会の活性化に関すること」を連携事項として掲げており、外国人にも不便の生じない街区であることが望ましいと考える為。日本経済における各種の業種・職種において、日本人労働者の人手不足は深刻な社会問題であり、外国人にとっても住みやすい町になることが、地域社会の活性化につながると考える為。	者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）などがすでに適用されており、これらの法律に基づいて建物や施設の設計・改修が行われています。よって、この地域のみ地区計画により規制することは考えておりません。 包括連携協定は、あくまで合意に基づくものであり、その内容を法的規制で強制することで、協定の精神（当事者が互いに理解し合い、尊重し、信頼・協力関係を築く）に反する場合がありますと考えております。
1 4	(要旨) 地区計画の中で、所定の用途・規模の建築計画に対し、適宜、防犯カメラの設置を義務付ける規定を設けるべきと考えます。 (理由) 2023 年 12 月 3 日締結の包括連携協定に「(4)地域の安心・安全に関すること」を連携事項として掲げており、その具体的な施策を地区計画の中で明確にしておく必要がある為。昨今、連日のように民家、こと高齢者宅への侵入や強盗殺人事件が報道されており、町づくりの中の防犯対策・犯罪捜査設備の設置義務も初期の地区計画の中で盛り込まれている事が必要な時代になっていると思われる為。	防犯カメラに関しては、本来、自身の防犯のため個人の必要性に応じ設置されるものであることから、行政として設置を義務付けることは考えておりません。 その上で、本市においては、防犯カメラの運用により個人情報をはじめとした個人の権利利益がおかされることがないように、「多賀城市防犯カメラの設置および運用に関する条例」で設置及び運用の基準を定めているものです。 なお、包括連携協定は、あくまで合意に基づくものであり、その内容を法的規制で強制することで、協定の精神（当事者が互いに理解し合い、尊重し、信頼・協力関係を築く）に反する場合がありますと考えております。
1 5	(要旨) 地区計画の中で、全ての共同住宅の建築計画に対し、2 階以上の階において外壁に専用ラックを設けてエアコン室外機を壁付けすることを禁止する規定を設けるべきと考えます。 (理由) 2023 年 12 月 3 日締結の包括連携協定に「(3)防災・減災に関すること」を連携事項として掲げており、その具体的な施策として、震災時に設備機器の落下による人身事故が想定されやすい外壁に壁付けのエアコン室外機の設置を禁止するべきであるとする為。昨今、収益重視の共同住宅設計の中で、バルコニーを設けない設計仕様が増えてきている社会情勢の中で、防災設計上・人身事故対策上の懸念がある外壁の壁付けエアコン室外機は、初期の地区計画の中で禁止しておくことが望ましいと考える為。本主旨の禁止条項は、全国初となるかもしれず、市の姿勢・本気度合いを市内外にアピールできるかもしれない為。	御提案のような規制に関しては、大きな地域単位で検討されるべき内容であり、地区計画のような局所的な規制で対応すべき内容ではなく、市内に共同住宅が数多くある中で、この地域に限って規制することは難しいと考えます。 包括連携協定は、あくまで合意に基づくものであり、その内容を法的規制で強制することで、協定の精神（当事者が互いに理解し合い、尊重し、信頼・協力関係を築く）に反する場合がありますと考えております。
1 6	(要旨) 準防火地域とする地域において、2019 年 6 月 25 日より全面施行されている「建築基準法の一部を改正する法律（平成 3 0 年法律第 6 7 号）」のうち、「(1)密集市街地等の	ミサワホーム株式会社のニュースリリースによるイメージパースは、構想段階のものであり、それに対する担保のため制限を設けることは考えておりません。 また、市内に商業地域や近隣商業地域が多くある中で、この地域のみ、質問にあるような

	整備改善に向けた規制の合理化」、すなわち建蔽率の 10%緩和は、地区計画により適用しないことにする規定を設けるべきと考えます。 (理由) 用途地域の変更により、開発対象敷地の南東部は、建蔽率が 80%に変更されるが、上記の改正基準法により、準耐火建築物及び耐火建築物は建蔽率の 10%緩和が可能であり、最大建蔽率が 90%となる。かつ、角地敷地の場合には別途に更に 10%緩和が受けられることにより、実質的には最大建蔽率が 100%となるが、法令上、申請敷地めいっばいに建物が建築可能であり続けることは、将来の緑地や空地のある良好な修景計画を妨げる懸念がある為。2023 年 12 月 5 日付、ミサワホーム株式会社のニュースリリースに掲載のイメージパースに近い建築計画を実現する為には、強制力をもった地区計画の中で最大建築面積の制限をかけておく必要があると考える為。	規制をかけることは、公平性の面から難しいと考えます。 また、地区計画上、壁面後退の規制が設けられていることから、必要以上に建蔽率が増大する恐れも低いと思われます。加えて、緑地に関しては、「多賀城市開発指導要綱」で定めた基準により、必要な面積を確保するよう指導することとしており、開発事業者との協議の中で、良好な修景の実現についても配慮されるよう進めてまいります。
1 7	(要旨) 地区計画カルテ(仮称)中央一丁目地区①住宅エリア「一般住宅 A 地区」の右下の図解の中に、真北方向からの斜線による高さ制限を設けることを意図したと思われる記載があるが、そもそも、左の表中には文言による同様の記載が無く、図の方を訂正すべきであると考えます。 (理由) 表と図とで整合性が取れていないように思われる為。真北方向から斜線の図解に関して、真北方向の水平距離に 1.25 を乗じる旨の記載はあるが、北側隣地境界線上における立ち上がり高さの記載が無く、不十分な説明となっている為。別に定める傾斜屋根規定と連動させている意図は無いものと推察するが、それはそれとし、法令の建て付けとして、真北方向からの斜線規定と傾斜屋根規定とは、異質なものであるので、個別に規定されるべきである為。	図や文言の記載に関して、分かりにくい箇所があり、大変失礼しました。 いただいた意見を参考に、より分かりやすく市民の皆様に伝えられるよう検討していきたいと思います。
1 8	(要旨) 各々の地区計画カルテに、【条例〇条】の記載があるが、何の条例を指しているか不明であるので、最初に「〇〇〇条例」と具体的に参照している条例名を記載した上で、「(以下、条例)と略す」旨の記載をする等、まずは最初に根拠法令を明確に記載すべきと考えます。 (理由) 表中の左列に記載の、「建築制限【条例第 4 条】」、「敷地面積【条例第 7 条】」、「壁面後退【条例第 8 条】」、「高さ制限【条例第 9・10 条】」の記載に関して、引用・参照している条例が不明である為。そもそも、多賀城市は建築基準条例等に相当する条例が未制定である為。	図や文言の記載に関して、分かりにくい箇所があり、大変失礼しました。 いただいた意見を参考に、より分かりやすく市民の皆様に伝えられるよう検討していきたいと思います。
1 9	(要旨)	図や文言の記載に関して、分かりにくい箇所があり、大変失礼しました。

	地区計画における屋外広告物の規制に関して、具体的な数値による規定を明示するか、もしくは、明確な記載がない事項に関しては、宮城県屋外広告物条例に準ずる旨、記載すべきであると考えます。 (理由) 地区計画における屋外広告物の規制に関して、具体的な基準として、「道路境界線から 1 m 以上後退した位置に設置するもの」との記載があるが、その他は「美観、風致を害しない自己用のものとし」とあり、主観的な記載であり実効性に乏しいと思われる為。多賀城市には、平成 18 年 5 月 13 日に市長決裁による多賀城市広告掲載基準が制定済であるが、特段の罰則規定も無く、法令としての執行力、強制力に欠けていると思われる為。	いただいた意見を参考に、より分かりやすく市民の皆様に伝えられるよう検討していきたいと思います。
2 0	(要旨) 地区計画における一般住宅 B 地区・近隣サービス地区において規定している建物の絶対高さ制限が 31m になっているが、20m に変更すべきと考えます。 (理由) 一つ目に、絶対高さ制限として 31m の場合には、地上 10 階建てのマンションないし商業ビルの設計が可能であるが、真北方向からの斜線制限と規制の厳しさの度合いのバランスが取れておらず、実際には、本開発対象敷地内において、そのような地上 10 階建て建物の建築設計は極めて困難と思われ、地区計画の規定として合理的でないと思われる為。二つ目には、近隣の市役所庁舎や自衛隊高崎宿舍と同規模の地上 7 階程度を最大階数とした規制をかけることにより、中層共同住宅建築群として、調和のとれた景観を形成できる為。	建物の絶対高さ制限の 31m という数値は、都市計画や建築基準法、ゾーニング規制などにおいてもよく見られ、多くの都市で採用されており、新たな地域でもこの基準を踏襲するケースが一般的です。 このようなことから、31m という高さ制限は、多くの都市で商業地に適用される標準的な規制であり、各種制限（斜線制限等）を考慮してもバランスのとれた妥当な数値と考えられます。 加えて、ご質問に記載のとおり、その他斜線制限等により、周辺との調和もはかれると考えられるため、適切な制限と考えております。
●意見聴取方法に関する事項		
2 1	① パブリックコメントは、行政手続法第 3 9 条 3 項に「・・・公示の日から起算して 3 0 日以上でなければならない」と定め、同第 4 0 条は「・・・意見提出期間を定めることができないやむを得ない理由があるときは、3 0 日を下回る意見提出期間を定めることができる。この場合においては、・・・その理由を明らかにしなければならない」と定めています。 しかし、今回のパブリックコメントの提出期間は、「1 月 1 6 日から 3 0 日」となっておりますが、1 5 日間とした根拠、理由についてお答えください。 ② パブリックコメントの提出期間「1 月 1 6 日から 3 0 日」としてありますが、多賀城市のホームページ『仙塩広域都市計画用途地域および準防火地域の変更』および『仙塩広域都市計画地区計画の決定』に関する意見募集について」の「更新日」は「2 0 2 5 年 1 月 2 3 日」であり、住民説明会も同日（1 月 23 日）開催でした。 このことは、「メニューを見て味を答えよ」に等しいものであり、パブリックコメントの提出期間「1 月 1 6 日から 30 日」としたことは、「市民に説明する前の 16 日	① 行政手続法第 3 9 条第 3 項は、行政機関が命令等を定めるに当たり、一般からの意見を募集する際の手続きについて定められているものです。 この規定は、同法第 3 条第 3 項において、「地方公共団体の機関が命令等を定める行為については、次章から第六章までの規定は、適用しない」と定められていることから、本件手続には適用されません。 このように、法令による義務付けはありませんが、住民説明会による意見募集のみではなく、広く市民のみなさまからの意見を募集したいとの考えから、今回はパブリックコメントも併せて実施させていただくこととし、その期間については、過去に行った同種の都市計画に関する縦覧等の手続きを参考に設定を行ったものです。 ② パブリックコメントの募集に係るホームページの掲載は 1 月 1 6 日に開始し、パブリックコメントに必要な都市計画に関する資料もその日より掲載しております。 その後、住民説明会で使用する資料の掲載を、住民説明会当日の 1 月 2 3 日に実施しました。その結果、ホームページの更新日が最終の更新日である 1 月 2 3 日と表記されるこ

	を開始日とした」こと「期間が実質的に 15 日間に満たない」ことの二つの点で当を得ないなものと思います。改めて、パブリックコメントの募集期間の設定等を要請するものです。	ととなったものです。 なお、住民説明会及びパブリックコメントで多数の貴重なご意見をいただきましたので、本件に関しては、改めてパブリックコメントを行うことは考えておりません。
2 2	① 市議会全員協議会における議案説明の資料は、「多賀城市公共施設等総合計画における社会体育施設の移転先等について」（資料 2、企画経営部企画課作成）であり、住民説明会の資料は「仙塩広域都市計画用途地域の変更等の素案に関する説明会」（都市産業部都市計画課作成）となっていますが、なぜ市議会全員協議会に対する説明と住民説明会の説明に相違があるのか、その理由を教えてください。 ② 全員協議会では、上記資料 2（1 5 頁）に基づき、事業概要、建設候補地、ミサワホームによるまちづくりイメージ、政策上及び防災、交通アクセス性の視点、移転新築手法の検討（地方財政措置の積極的活用、コスト削減策）、今後の手続き（都市計画決定変更日程・予定）、庁内推進体制などが 1 3 頁にわたって説明され、都市計画については、都市計画決定変更について（参考）として、全員協議会での都市計画変更に関する説明は、提示された資料上では殆んどなされていません。 また、資料 2「ミサワホームによるまちづくりイメージ」の説明文では、「都市計画提案制度により用途地域の変更が検討されている」とし、1 月 1 4 日時点では、「用途地域の変更」は検討の段階となっています。 説明会では、全員協議会（市議会）と予定されている「多賀城市都市計画審議会」との関係（都市計画上の）、それぞれの任務や役割等が説明されてなく、前記①の疑問ともなっていることから、より丁寧な説明を求めるものです。 ③ 上記説明会では、「土地利用計画図」を示し、野球場跡地を「スポーツ施設用地」とし、体育館とプールの候補地」としてありますが、都市計画用途地域の変更の前提となる「土地利用計画」です。 その上、市民の「当面の関心事である」学院大跡地の整備については「別の機会に説明する」とし、その期日等を明示していません。 こうした市の態度は「市民の税金等により、市民が利用する施設の建設」に対し市民の意見等を軽視ないし無視するものであり、納得することはできません。 先日（1 月 2 3 日）の住民説明会に参加した住民の多くは、河北新報の報道（1 月 1 5 日付）を見て「学院大跡地の体育館とプール建設の説明会」として参加したものです。 早急に「体育館とプールの建設の必要性、移設合築と候補地、建設費用と資金調達計画」等々について、計画案の説明と市民の意見聴取の機会を設定されることを強く要請するものです。	① 全員協議会は、多賀城市議会会議規則第 1 6 6 条に規定されている「議案の審査又は議会の運営に関し協議又は調整を行うための場」に基づき開催するものです。これに対し、今回の住民説明会は、都市計画法第 1 6 条に規定されている「市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。」に基づくもので、開催する根拠が違うものです。 また、令和 7 年 1 月 1 4 日に開催した全員協議会では、社会体育施設の移転先等に関する説明が趣旨で、同月 2 3 日に開催した住民説明会は、都市計画変更が趣旨であるため、説明する内容が違うものとなっています。 ② 上記①に記載のとおり、住民説明会と全員協議会では開催趣旨が異なるため、それぞれの説明内容に違いがあることによるものです。 ③ 全員協議会などを通じて、市議会に対し、老朽化対策の必要性やその解決策としての移転候補地の選定、また移転に要する事業費の資金調達手法について説明を重ねてきたところです。今後、新施設の基本構想がある程度まとまり次第、市民のみなさまのご意見を広くお聴きし、新施設のビジョン、コンセプトをはじめ、どのような機能を有したらよいかなどについて対話を深めていきたいと考えております。
●まちづくりに関する事項		
2 3	多賀城市の東北学院大学工学部跡地を活用した施設集約と都市計画変更等を通じ	社会体育施設の移転など、今後のまちづくりを進めるに当たり、いただいたご意見を参考

て、市民生活の利便性向上や地域活性化を図ることを目指す施策内容による提案を致します。 施策内容 1. 総合施設の集約と移転 ○ 市民活動センター、総合体育館、市民プールを一体化し、利便性と効率性を向上。 ○ 東北学院大学跡地に集約し、緑豊かな住宅地、商業施設、医療・スポーツ施設と連携。 2. 都市計画の変更等 ○ 用途地域変更：多世代が集える多機能エリアを形成。 ○ 準防火地域変更：不燃化を進め火災リスクを低減。 ○ 地区計画決定：持続可能な居住環境と都市機能の向上を図る。 3. 仙塩広域都市計画のビジョン（将来都市構造） ○ 「多核連携集約型都市構造」の実現を目指し、仙台都市圏全体の活性化に寄与。 ○ 中央・東部地域を歴史・観光資源を活かした国際観光拠点に。 4. 施策のポイント ○ 利便性向上、効率性、地域活性化、持続可能性のバランスを重視。 ○ 民間活用や PPP/PFI 方式を活用し、多様な運営形態を検討。 5. 参考資料 ・ 仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（宮城県） ・ 第六次多賀城市総合計画基本構想・多賀城市公共施設等総合管理計画 提案 1. 市民の利便性向上 ○ 路線バスや自転車道の整備と電動自転車導入を進め、高齢者や子育て世代が容易にアクセスできる交通ネットワークを構築。 ○ 利用時間や料金設定を柔軟にし、多様な市民ニーズに応える。 2. 施設の魅力強化 ○ 体育館やプールに特色あるプログラム（例：地域特産品をテーマにしたスポーツイベント）を導入し、地域外からも集客を図る。 ○ 環境配慮型設計（太陽光発電、省エネ設備など）を取り入れ、環境モデル都市を目指す。 ○ 移転跡地に隣接公共公益施設（今回近隣商業地域用途変更）にスポーツ施設と連携する医療施設の実現を図る。 3. 地域コミュニティの活性化 ○ 新施設を交流拠点として活用し、定期的な市民イベントを開催。 ○ 都市計画提案制度を活用し、住民が主体的に参画できる仕組みを整える。	にさせていただき、鋭意取り組んでまいります。 なお、いただいたご提案の中には、本市のスポーツウェルネス構想やミサワホーム株式会社の開発構想の枠組みの中だけでは実現が困難なご提案もあることをご理解願います。
--	--

	○ ワークショップ・住民説明会や意見募集を積極的に行い、市民と共にまちづくりを進める。 ○ 産官学民によるまちづくり（東北学院大工学部跡地活用）フォーラムの開催を進める。 4. 民間連携の推進 ○ PPP/PFI 方式・Park-PFI を活用し、民間事業者による施設運営を促進。民間資本の導入で財政負担を軽減しつつ、質の高いサービスを提供。 5. 地域観光の強化 ○ 多賀城の歴史・文化資源を生かした展示や観光プログラムを施設内に設置。 ○ 近隣商業地域に宿泊施設・カフェ・飲食施設設置。 ○ 周辺地域と連携し、国際観光拠点の一部として地域全体をプロモーション。 ○ 多賀城史跡周辺に将来的に道の駅設置との連携や青葉城址・松島観光などの仙塩広域都市計画中央・東部地域等との連携を推進する。 6. 長期的視点での整備計画 ○ 少子高齢化を見据えた柔軟な施設規模設定。 ○ 地域住民や専門家の声を基に将来の変化に適応可能な都市計画を策定。 さいごに 多賀城市の都市計画と施設整備において、市民のニーズを中心に、東北学院大学跡地の活用をきっかけに、住民、行政、企業、学術機関が連携して「多核連携型都市構造」を実現し持続可能な都市機能を形成することで、多賀城市が「住みたい」「訪れたい」都市として発展することを期待します。	
24	「魅力ある多賀城に向けて」 ミサワホームの「戸建て住宅や分譲マンションの住環境整備に加え、施設や施設子育て施設 スポーツ施設等を計画している」 →官民連携による課題解決型まちづくり →健康増進・賑わい創出・子育て支援・生活利便・防災機能を備えた「多世代に魅力的な地域拠点」を目指す この計画と全体イメージパースを見ると、具体的に見え期待できるものだと思います。 深谷市長は具体的イメージをもたれているのでしょう。 先日、都市計画の変更案についての住民説明会に行きました。 その際、どのような構想をもって用途地域の変更を計画しているということが、市民プールと体育館を移転しようと考えている土地利用についての部分、更には文化	社会体育施設の移転など、今後のまちづくりを進めるに当たり、いただいたご意見を参考にさせていただきます鋭意取り組んでまいります。 なお、いただいたご提案の中には、本市のスポーツウェルネス構想やミサワホーム株式会社の開発構想の枠組みの中だけでは実現が困難なご提案もあることをご理解願います。

センター、市民サポートセンター、史遊館、下水道局等を合わせた際の将来像が見えてこない内容の説明でした。 今すぐに着手しない部分も多いのはわかりますが、「このようにできれば」「このようにして いこう」を市民と共に考え、市役所職員も具体的イメージをもつてのぞんでいけるものにと 思います。 ☆体育館やプールと文化センターを行き来できる連絡通路があったらいいな ☆工学部跡地と文化センターの間の道路を歩行者天国にできるといいな ☆多賀城を一望できる場所があるといいな(南門や県が考えている政庁もみえると創造が ひろがるのでは) ☆今回の計画にある遊歩道が、南門や砂押川の土手まで続いていけるといいな 合わせて サイクリングロードもあるといいな など、など 上記内容が実現可能な用途地域の変更であって欲しいなと思います。主要道路の見直し 変更も必要かと思います。 体育館、プールの他に児童館や保育所、母子センターも老朽化で今後手立てを考えていか なければならない社会資源です。 深谷市長、 村井知事が 「魅力ある多賀城」をイメージされて話されています。 「魅力ある多賀城」の実現を今回の都市計画を引き金にし、多賀城市全体の構想を出来る かぎり多くの人と共に考えていきたいですね。 そのような場、機会を行政サイドで企画していった欲しいです。	
●その他 ・スポーツ・健康増進施設に関する事項	
25	この件については、「土地買収、建築物の形態、建築費用、資金調達等が決まっていない」こと等々を理由として、今回のパブリックコメントの対象となっていないことは承知していますが、「令和6年3月策定の『多賀城市公共施設等総合管理計画』では、老朽化が進行している”総合体育館及び市民プールは、・・・市内中央地区への合築移転を検討する・・・」ことに限って、意見を述べますので、誠意ある検討を要請するものです。 ① 多賀城市が「体育館とプールを市内中央地区への合築移転を検討する」としたのは、「令和6年3月策定の多賀城市公共施設等総合管理計画」がその根拠となっ
① 総合体育館及び市民プールの中央地区への合築移転の方向性については、市民の代表である議会に対して説明を行い、市民からのパブリックコメントや、アンケート調査では、施設利用者及び施設利用者以外の多くの皆様からご回答をいただいたほか、多数のご意見を頂戴いたしました。それらは現行の多賀城市公共施設等総合管理計画に可能な限り反映をしております。 ② 東北学院大学工学部跡地は市内中心部に位置しており、用地費については市内各所に比して高額になるものと思われますが、移転後は既存の総合体育館及び市民プールの跡地について売却することによる収入が見込めること、また、土地代が高価ゆえに財政的な負担は大きいものの、それ以上のメリットとして、市立図書館の事例のように施設が中央	

ています。 この計画は、平成２９年（２０１７年）３月に策定し、令和６年（２０２４年）３月に改訂され、市役所作成の「改定案の概要」によれば、「縮充を具現化するための２つの検討案」の検討案２として「市民プールと総合体育館を中央地区に移転し合築」（総合管理計画Ｐ２３も同主旨の記述）と市当局が決めたものに過ぎないもので、市民の意見等を十分に反映したものとは言えないものです。 市当局が「検討する」としたことのみに以って「市内中央地区への合築移転」を強行（１月１５日付、河北新報）することは、民主的な市政運営と言えないものと思料します。 ② ご承知のように、予定されている学院大学跡地は、市役所、文化センター、多賀城駅等々に近く、居住地、商業地等としての価値は高く、その価格もかなりの高額な物件であると評価されています。 こうした場所に、多くの市民等が利用するための広大な駐車場を設置しなければならない体育館、プール等の公共施設を設置することは、市財政の負担が大きいものとなることは必須であり、市民の負担増加をもたらすものです。 ③ 一方、「人口減少」が我が国の大きな課題となっている中で、多賀城市の人口減少対策としても、学院大跡地を居住地として活用することは、非常に有効な対策であると考えられます。 また、このことによって、住民税、固定資産税等々の増収となり、市財政に寄与することは明白であると思料するものです。 ④ 私は、「老朽化が進行している総合体育館及び市民プールを合築移転する」ことは「検討」すべきものと思いますが、前述のような「利用価値の高い」中央地域に限定することなく、多賀城の均衡ある発展、財政負担の軽減等々を考慮しつつ、西部地域や東部地域への建設について、市民に議論を提起しつつ真剣に検討すべきであると考えます。 最後になりますが、ご承知のように地方自治法第２４４条は「普通地方公共団体は、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設（これを公の施設という）を設けるものとする」と定めています。 にもかかわらず、令和５年度第１６回行政経営会議（令和６年３月７日開催）における「多賀城市公共施設等総合計画の策定について」の議論において、深谷市長は、「そもそもプールや体育館が必要なのか。利用してないのが７割。限られた人しか使っていない。本当に公共施設として必要か。」「…体育館は避難所の機能もあるだろうからわかるが、保有する必要があるのか考えさせられる。一部の利用している人達がなんとか置いてくれと言っているだけで、９割は知らない。」（一部抜粋）等と地方自治法第２４４条の規定の認識を欠いた議論を行っていることです。加えて、出席している市役所幹部職員諸氏は、この市長発言に何ひとつ異議を述べないこと、こうした議	部にあることで誰しものがアクセスしやすく、より多くの方々が利用できる場所となることが容易に想定されます。なお、土地の購入に当たっては、国の各種地方財政支援の内、多賀城市にとって最も有利なものを活用できるようにしたいと考えています。それにより一般財源の負担を極力抑制できればと考えています。 ③ 東北学院大学工学部跡地の開発は、既に住宅用地を主たる用途として土地利用が計画されています。今回のご提案は、総合体育館や市民プールの土地利用構想があるために、ミサワホーム株式会社の住宅用地の利用を阻害しているかのような、或いは、そもそも総合体育館や市民プールの土地利用構想がなければ、そのエリアに住宅用地が広がるかのようなご提案ですが、この度の東北学院大学工学部跡地の開発はあくまでもミサワホーム株式会社が主体となるものですから住宅用地として利用するかしないかは、ミサワホーム株式会社の判断となることを改めてご了知ください。 ④ 市議会に対し全員協議会等で既に説明をしているところでありますが、移転候補地を東北学院大学工学部跡地（中央地区）に選定したのは、そのプロセスにおいて市民からのパブリックコメントや、アンケート調査を実施したうえで政策上、防災上、各学校からのアクセス等、様々な視点により総合的に判断したものです。
--	---

	論が平然と行われていることに私は愕然としました。 なにとぞ、市民の最大の関心事でもある「総合体育館及び市民プールを合築移転」問題について、市民の皆さんの意見に真摯に向かい合いつつ検討なされますよう心よりお願いするものです。	
26	仙塩広域都市計画用途地域の変更について(意見) 令和7年1月23日に開催されたみだしについて、別添をもって意見書を提出する。 特に、ミサワホーム(株)が開発を予定している元東北学院大学工学部跡地利用に関しての用途変更申請にある市民の健康増進エリア(複合スポーツ地区 1,3ha)に多賀城市が既存の多賀城体育館並びに市民プールを新設予定していることから、多賀城市の将来と財政状況を精査し、多賀城市民から必要性の説明と市民の意見を真摯に捉えて白紙状態から検討することを要望する。 なお、本意見につて市側からの回答は文書で願います。 ただし、地権者が独自に開発するもので、法律違反や公序良俗に反しない範囲で反対する理由は存在しない。 はじめに 令和7年1月23日(木)開催されたみだしについて、次のとおり意見書を提出する。 第1 多賀城市の説明会への対応について 1 仙塩広域都市計画用途地域の変更に関する住民説明会は、多賀城市において非常に重要な再開発行政案件であると認識している。 が、多賀城市は市民説明会に担当部並びび関連部門の部長職又はそれ以上今回の説明会の開催については、説明会での責任者に責任を負わせる考えは持ち合わせていないが、多賀城市は多賀城市民への説明会に対する姿勢に違和感を感じたとの感想を述べている参加者が散見されている。 多賀城市長は、市議会の定例会の所信表明に市民との対話が重要であると公言していることを踏まえれば、「首長」自らが出席して市民からの質問に答える程度の案件でないと捉えていたと考えることは言い過ぎであろうか。 2 また、責任者の冒頭あいさつでは「河北新聞の朝刊第一面にミサワホームが開発中の東北学院大学工学部跡地の一部に多賀城市が「市民体育館・市民プール」を新た	都市計画法第16条には「市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。」と規定されており、今回の住民説明会は、この規定に基づくものであります。パブリックコメントに関しても同様の趣旨に基づくものであることをご理解いただきたいと思います。つきましては、当該趣旨とは明らかに異なるご質問・ご提案に関してはお答えできませんので、何卒ご容赦いただきたいと思います。 以上の点を踏まえ、貴殿からのご質問・ご意見・ご指摘の趣旨に鑑みまして以下の点についてお答えいたします。 ・総合体育館及び市民プール移転に関する白紙状態からの検討について 総合体育館及び市民プールの移転整備計画については、必要なプロセスを経て行っていますので、白紙状態からの検討は考えておりません。 ・総合体育館及び市民プールの移転に関する市民への説明及び議会の承認について これまでに、全員協議会などを通じて、市議会に対し、老朽化対策の必要性やその解決策としての移転候補地の選定、また移転に要する事業費の資金調達手法について説明を重ねてきたところです。新施設の基本構想がある程度まとまり次第、市民のみなさまのご意見を広くお聴きし、新施設のビジョン、コンセプトをはじめ、どのような機能を有したらよいかなどについて対話を深めていきたくと考えております。 ・総合体育館及び市民プールの移転に要する巨額の財政投入の意味について 東北学院大学工学部跡地は市内中心部に位置しており、用地費については市内各所に比して高額になるものと思われますが、移転後は既存の総合体育館及び市民プールの跡地について売却することによる収入が見込めること、また、土地代が高価ゆえに財政的な負担は大きいものの、それ以上のメリットとして、市立図書館の事例のように施設が中央部にあることで誰もがアクセスしやすく、より多くの方々が利用できる場所となることが容易に想定されます。なお、土地の購入に当たっては、国の各種地方財政支援のうち、多賀城市にとって最も有利なものを活用できるようにしたいと考えています。それにより一般財源の負担を極力抑制できればと考えています。

	に建設することは皆さんは新聞記事で知っていると思いますが」とすでに多賀城市は体育館とプールの建設は決定事項であると公言したことに驚愕を感じえない。 多賀城市の行政文書(WE B)は、「区域の整備開発又は補土地利用の方針」項目の中で健康増進エリア(5)複合スポーツ地区(1,3ha)市民の健康増進を目的とした施設用地とし、より良い市街環境を目指しく適切な規制・誘導を図る。 としており、所有権を有する開発業者が複合スポーツ施設の建設と記載されていること解される。 地権者から用途地域変更申請に多賀城市が公共施設移転用地とする事前協議が行われていたと推認することができる。多賀城市が地権者と健康増進エリアの活用について何らかの裏協議が行われていたと推認されるが説明を求めたい。 3 民間企業所有地に大規模な公共施設建設に関する案件は、事前に市民からのパブコメ、市議会での説明や具体的なコンセプト等に理解を得てから行う必要があることは論を待つまでもない。今回の用途変更説明の中でも具体的な何ら説明もなく都市計画用途地域変更する手法を取ったと考えられる。河北新報の新聞記事によれば、多賀城市が体育館・プールの建設することが決定されている記事であり、多賀城市がマスコミ各社にみだしについて事前広報したのか調査したが、市側の説明によれば、マスコミ各社には広報はしていなく独自の取材であると説明した。多賀城市民にとっては大規模開発による生活・交通環境をはじめ市民全般へ影響が多きことから、事前広報すれば多くのマスコミの取材活動があったものと認識している。 第2 結論 1 特に、みだし案件は、ミサワホームが開発する用途変更申請している土地の一部を除けば、全体に大きな問題は認められない。ただし、多賀城市が地権者から購入することを前提とした土地利用への指定変更は反対する。 2 多賀城市が健康増進エリアと指定した民間業者開発地区への1,3haを民間会社から購入し、既存の体育館、市民プールがあるにも関わらず新たに建設することへの是非について、何等市民から意見聴取等も行われていない。建設に関しては具体的なコンセプト、経済効果、、コスパをはじめ市民生活等へのシナジーエフェクトの説明である。また、本案件に関しては、特別委員会等を設置し議論すべきである。 3 民間業者が開発する地域は多賀城市の最後の優良な財政収入地域となり、あえて公共施設を建設し財政投入理由は存在しない。また、莫大な財政(税金)投入が伴うことから、将来的にも財政面の観点から「負の遺産」となる危険性を包含している。
--	---

4 多賀城市も、高齢化、少子化(出典人口研究所)が進むことは明白であり、将来的にも人口増加につながる要因は存在しない。さらに、いろいろな公共施設計画（多賀城政庁南門、スケートパーク）しているが、一時的な流動・関係人口の増加は期待できるものの、継続的にプラス効果は他の市町村が行ってきたいわゆる「箱物行政」が成功した事例は多くはない。継続的に成功している公共施設があれば説明を求めたい。

第3 参考

- 1 民間開発業者からの指定変更申請について、特に、東北学院大学跡地における基本全体計画(構想)を策定し、多賀城市民への説明・意見聴取、多賀城市全体への効果及び議会での承認が行われていないまま、巨額の財政投入(税金)の意味について説明を求める。
- 2 人口減少が避けて通れない多賀城市において、あらゆる公共施設に関する財政負担と財政況の分分析評価が示されていない。(エコノミックエフェクト) 多賀城市の令和5年度現在の財政状況の詳細な情報公開を求めたい。
- 3 建設要する財政負担と、維持経費、経済効果(コスパ)
- 4 現状の体育館は施設規模を縮小し、利便性や施設の強化のためのりホームを図り市民全体が多目的に利用できる施設規模とする。(規模・昨日の縮充の検討)
- 5 大規模な競技会を開催できる施設規模には驚愕の建設コストを必要とするほか、維持及び運営に関する莫大な財政負担が伴う。
- 6 人口減少に備えつつ市民の健康増進は、現在、市内にある二つの民間業が運営しているブル等(八幡、下馬)の施設があり、これらの施設には専門コーチ、スタッフが滞欧していることも勘案すれば、現状よりも利用者の増加、民間業者の活性化が図られるとともに、施設利用者の交通問題も解消でき財政的にも負担軽減が図られることは明白であるので前向きに検討する必要がある。

おわりに

国、県、市町村と人口減少が大きな社会問題として各種の財政投入施策が実施され検討されている。これからは、国内の首長から議会議員が選挙期間に声高らかに公言する「安心・安全」育児、福祉等を住みやすいことを強調しているが、具体的な内容が伴っていないことを言わないのが現状にある。

	家庭においても、資産(財産)が無ければ絵空事である。 きわめて厳しい意見であるが、公共施設は規模・数ではなく機能優先とし、最低 PFI 方式の導入とすべきである。箱もの行政は将来的に無駄の象徴となる危険性がある。 負の遺産がランドマークとなることは避けるべきである。 多賀城の将来について考える市民参加の協議会設置を切望する。 以上	
27	「仙塩広域都市計画用途地域および準防火地域の変更」および「仙塩広域都市計画地区計画の決定」に関する意見について このことについて、下記の通り疑問がありますので意見として申し述べさせていただきます。 記 1 今日の都市計画の用途地域の変更は、ある程度地域の用途がはっきりしているがために変更するものであると思います。今回の説明会では、近隣商業地域にスポーツ施設を建設するとありました。 このことについては、新聞に報道されている内容では、市が体育館とプールが老朽化したので、この地域に持ってくるという内容でした。ということは、市として体育館とプールを建設するという意向があるからと思い。説明会に臨みましたが、当日の説明では、市が建設するかはまだ決まっていないという説明がありました。 この工学部跡地は、市内でも一等地といっても過言ではないと思います。その個所にプールと体育館を建設するのはいかがなものかという疑問があります。今後人口減少に転じ、税収も少なくなっていく中で、市としても税金が上がる施設を誘致すべきと考えますが？ 市内には2か所の民間プールがあります。 民営が運営している業種に市がプールを建設し、民間 現在の市民プールの運営費は、人件費と管理費を含めて約6千万円ぐらいかかっており、収入が約1千万円となっています。そのようなことから、逆に民間に1千万円から2千万円の補助金を出し、市民や学校の生徒が利用しやすいような環境づくりをしてはと考えますが、いかがなものでしょうか。 また、体育館については、説明の中で、今よりも規模が縮小されるような内容の説明がありました。 質問者から、変に小さな建物にはならないようにと釘を刺されたようですが、体育館には、膨大な駐車場が必要になります。よって体育館を建設するとするならば、この場所ではなく、高橋のヨークベニマルの西側や山王・南宮地域に建設すべきと考えますが、どうでしょうか。 説明の中では、プールや体育館用地については、市が購入するか、民間が主体にな	・工学部跡地にプールと体育館を建設することについて 市議会に対し全員協議会等で既に説明をしているところではありますが、移転候補地を東北学院大学工学部跡地（中央地区）に選定したのは、そのプロセスにおいて市民からのパブリックコメントや、アンケート調査を実施したうえで政策上、防災上、各学校からのアクセス等、様々な視点により総合的に判断したものです。 東北学院大学工学部跡地は市内中心部に位置しており、用地費については市内各所に比して高額になるものと思われますが、移転後は既存の総合体育館及び市民プールの跡地について売却することによる収入が見込めること、また、土地代が高価ゆえに財政的な負担は大きいものの、それ以上のメリットとして、市立図書館の事例のように施設が中央部にあることで誰しものがアクセスしやすく、より多くの方々が利用できる場所となることが容易に想定されます。なお、土地の購入に当たっては、国の各種地方財政支援のうち、多賀城市にとって最も有利なものを活用できるようにしたいと考えています。それにより一般財源の負担を極力抑制できればと考えています。 ・民間プールの活用について 民間プールの活用については、民間事業者とどのような連携ができるか、今後その可能性を模索してまいります。

	って行うのかまだ決定されていないという説明でした。よって、まだ決まっていないとするならば、プールについては、民間に任せるという発想を再度検討してはと思いますが。また、体育館の建設については、高橋や山王・南宮地区に検討してはどうでしょうか。 今回の「仙塩広域都市計画用途地域および準防火地域の変更」 および 「仙塩広域都市計画地区計画の決定」に関する意見としては、そぐわないかもしれませんが率直な疑問として感じましたので、意見として提出しますので、よろしく検討願います。	
・開発区域内土地利用計画に関する事項		
28	(要旨) 開発対象敷地面積として約 11 万 4000 平方メートルの大型開発事業を前提とした都市計画の見直しは、周辺環境との調和を取る事が重要であり、別図の例のような、既存の地域資源及び道路と一体に構想されたコンセプトに基づいてスタートすべきと考えます。 ※別図（(架空都市計画) 創建 1301 年 シン・史都・多賀城 補完計画案）参照。 (理由) 仙塩広域都市計画・用途地域の決定(変更)の計画図では、開発対象敷地の中央を縦断する歩行者専用道路は、史都・多賀城における、周辺の地域資源（高崎廃寺跡・多賀神社から多賀城市役所・既存遊歩道まで）と一体感のある有機的な動線計画の都市計画案のベースとしては、不十分であるとする。2023 年 12 月 5 日付、ミサワホーム株式会社のニュースリリースに掲載のイメージパースでは別図の例と同じく、開発対象敷地の南東角から北西角に向かって歩行者専用道路が計画されているが、仙塩広域都市計画・用途地域の決定(変更)の計画図では、そのようになっていない。	本開発事業において、周辺環境との調和を図ることは非常に重要で、それを踏まえて歩行者専用道路の形状を検討していくことが必要と考えます。 歩行者専用道路の形状に関して、現時点で決定したものではないことなどから、開発協議等のなかで、道路担当部署も交えて検討していくべき事項であるため、いただいたご意見を開発業者に伝え、より良い街づくりに活かしていきたいと考えております。
29	(要旨) 開発対象敷地の中央を縦断する歩行者専用道路の平面形状に関し、S 字型にする等、電動キックボードやスケートボードに対する安全対策を講じた平面形状にするべきであると考えます。 ※別図（(架空都心計画) 創建 1301 年シン・史都・多賀城 補完計画案）参照。 (理由) 現計画では、開発対象敷地の中央を縦断する歩行者専用道路が、幾何学的な直線状であるが故に、電動キックボード等でスピードを出しやすい平面形状になっており、初期の都市計画段階で、あらかじめ安全対策を講じておく事が重要であるとする。2023 年 12 月 5 日付、ミサワホーム株式会社のニュースリリースに掲載のイメージパースでも、そのような意図があるものと読み取ることが出来、そのような設計指針を都市計画の土地利用計画図にも踏襲されていることが望ましいとする。	同上
30	(要旨)	近隣商業地域と既存の用途地域である第一種中高層住居専用地域の間に第一種住居地域

	近隣商業地域及び、同地域内の大規模ないし中規模商業施設を想定する位置は、現計画の開発対象敷地の南東部ではなく、南西部に配置されるべきであると考えます。 ※別図、「現計画（ASMACHI[アスマチ]さん案）において想定される商業施設棟の動線計画の問題点」参照。 （理由） 大規模ないし中規模商業施設の集客力が、週末や特売日に想定以上に高まり、車による来客数が開店直後等に集中した場合、別図の通り、開発対象敷地の南西部に商業施設が配置されている方が、高崎中央線と中央八幡沖線との交差点における交通混雑を、より解消しやすい配置計画となる為。現計画位置（南東配置案）では、将来に商業施設駐車場の車輛進入口と交差点との距離が短くなってしまう懸念があり、入庫待ち・右左折待ちの来客車輛が、南東配置案と南西配置案との2案の比較において、南西配置案の方が、交差点における交通混雑を回避しやすい計画に改善できる等、複数の利点が見出しやすい為。	を配置したのは、商業系土地利用による低層住宅地の生活環境への緩衝性を勘案してものになります。 ご懸念されている交通混雑に関しては、車輛進入口を設ける位置を調整するなど、開発協議及び警察協議等のなかで検討していきたいと考えております。
3 1	（要旨） 現計画の開発対象敷地の南西部に想定される業務施設用地の内、医療・介護施設エリアを業務施設用地内に想定している場合は、開発対象敷地の北東部に配置されるべきと考えます。 （理由） 開発対象敷地の北東部に隣接した形で、既存クリニック3棟（おだかクリニック［内科・循環器］、かくたこどもアレルギークリニック［小児科・アレルギー科］、ささき歯科クリニック）が開業済であり、加えてリフレ薬局多賀城店が営業中であり、これらの診療科目に隣接・補完する形で、整形外科、皮膚科、婦人科、メンタルクリニック等を誘致する事が可能になれば、疑似総合病院的な近隣型医療モールとも言える地域医療拠点を形成することが可能となる為。かつ、同じ日に複数の診療科目を受診する高齢者を介助するにあたり、複数クリニック間の動線を短くし、移動時間を短縮し、介助スタッフの負担を少なくすることが、介護人材不足が社会問題になっている中で、重要な課題の1つである為。	医療・介護施設の設置に関して、現時点では設置の有無を含めて決まっていないと開発事業者より聞き及んでおります。 いただいたご意見を開発事業者に伝え、より良い街づくりに活かしていきたいと考えております。
3 2	（要旨） 開発対象敷地の中央の公園エリアに関して、目下、防災拠点としての機能を持たせる旨の記載が無く、明確に記載されておくべきと考えます。 （理由） 本開発事業計画のすべてが竣工し、住宅エリアへの入居が概ね完了できた将来の時点において、旭ヶ丘地区における世帯数は相当に増加することが自明であり、現在の自主防災計画では不十分なものとなる懸念があり、都市計画案の段階にて、将来の防災	防災拠点に関しては、お示ししている土地利用計画が、現時点で決定したものではないことなどから、必要性も含めて、開発協議等のなかで、防災担当部署も交えて検討していくべき事項であり、都市計画決定段階で計画に記載することは難しいと考えております。

	避難計画が必要十分に策定されている必要があると考える為。	
--	------------------------------	--

※1 提出された意見に関しては、項目別に分けて掲載しております。

※2 誤字脱字等があっても原文のまま掲載しております。