

第211回仙台市都市計画審議会 議事録

日時：令和4年5月24日（火）

午後2:00～

場所：仙台市役所2階 第一委員会室

事務局

定刻となりましたので、これより仙台市都市計画審議会を始めさせていただきます。

はじめに、仙台市都市計画審議会委員名簿、座席表、今後の仙台市都市計画審議会の予定について、また、参考資料としまして、本日の議案説明用資料をお配りしております。

なお、議案書、諮問第16号別冊、仙台市「杜の都」景観計画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願います。よろしいでしょうか。

なお、本日の審議会につきましては、議案関連課がウェブでの参加となりますことから、会場前方にモニターを設置させていただいております。質疑応答時よりモニターを使用いたしますので、ご承知願います。

次に、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。学識経験者の委員の方々の任期が令和4年3月31日に満了したことに伴い、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いております。

このうち、姥浦委員、今野委員、菅野委員につきましては、再委嘱でございます。

そして、今回、新たに東北大学大学院教授の青木俊明委員、東北学院大学教授の阿部未央委員、東北大学大学院助教の大坪和香子委員、東北工業大学講師の谷本裕香子委員、仙台市農業委員会会長職務代理者の嶺岸若夫委員に委員委嘱をいたしております。

それでは、今回新たに委員になられました方々にご挨拶をいただきたいと思っております。青木委員よりお願いいたします。

青木俊明委員

東北大学の青木と申します。どうぞよろしくお願いたします。

私自身、本審議会は初めてですけれども、専門は都市計画で、中心市街地の活性化、主に歩いて楽しくなるにはどういった要素が大事かですとか、街中及び郊外の居住地の選択というのを研究しております。どうぞよろしくお願いたします。

事務局

ありがとうございました。続きまして、阿部委員、お願いいたします。

阿部未央委員

阿部と申します。東北学院大学の法学部で、専門は労働法と社会保障法を担当しております。本審議会は初めてですけれども、一昨年まで山形大学のほうで教員をしまして、そのときに山形県の同じような審議会を務めさせていただいておりました。多分恐らくほかの先生方に比べると私、かなり素人なのですけれども、どうぞよろしくお願いいたします。

事務局

ありがとうございました。続きまして、大坪委員、お願いいたします。

大坪和香子委員

東北大学農学研究科の大坪と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

ちょっと皆様と専門が違うのですけれども、前任者の多田先生が排水処理とかメタンの観測とかをやられていたのですけれども、私もそのような研究を一時期やっていて、あとは博士号は自然科学、理学で取ったので、どちらかといえば生物とか生き物のことの専門になります。今回勉強しつつ、また何かお役に立てるように頑張りたいと思いますので、よろしくお願ひします。

事務局

ありがとうございました。続きまして、谷本委員、お願いいたします。

谷本裕香子委員

東北工業大学の谷本と申します。よろしくお願ひします。

私の専門は建築になりますが、私自身は社会経験として設計事務所で6年間設計とか、住宅だったりとか、ビルの設計だとか、そういったところに携わってきました。今は大学の教員ですけれども、主に共生社会に向かうようなまちづくりだったりとか、あと建築物のデザインの研究をしております。どうぞ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。続きまして、嶺岸委員、お願いいたします。

嶺岸若夫委員

仙台市農業委員会会長職務代理者の嶺岸です。どうぞよろしくお願いいたします。

専門は農業ということですが、農業委員会は、農地をどう活用するか、開発するなり、農地以外のほかの用途に使うとか、そういうことを審議している機関でありますので、何分初めてのことなので、当委員会は、皆さんと一緒に勉強していきたいと思っておりますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

事務局

ありがとうございました。

また、宮城県警察仙台市警察部長に人事異動がございましたことから、新たに就任されました佐藤孝治委員に委嘱いたしておりますので、ご報告させていただきます。

審議に先立ちまして、新型コロナウイルス感染症の対応について、事務局からのお願いでございます。

本日は、飛沫感染防止のため、マスクの着用をお願いしております。傍聴される皆様におかれましても、マスク着用及び咳エチケットを徹底の上、会話をお控えいただくようお願いいたします。

続いて、本日の審議会の出席についてですが、今野委員、菅野委員から、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いたします。

本日、国土交通省東北運輸局長の田中委員の代理として東北運輸局交通政策部次長佐々木敏様、国土交通省東北地方整備局長の稲田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松原陽一様、宮城県警察仙台市警察部長の佐藤委員の代理として宮城県警察仙台市警察部庶務課長の後藤延好様にご出席いただいております。

それでは、次に、審議会会長の選出に移りたいと思います。

仙台市都市計画審議会条例の規定に基づき、会長は、学識経験者の中から選ぶこととなっております。委員の皆様方から、自薦あるいはご推薦などのご発言をお願いしたいと思いますが、いかがでございましょうか。

青木委員、お願いします。

青木俊明委員

私の方から、東北大学の姥浦委員をご推挙させていただければと思っております。

姥浦委員は、ご専門が都市計画であると同時に、昨年度まで本審議会の会長代行を務めておられたと伺っております。専門性におかれましてもご経験におかれましても、十分なものをもちだと思っておりますので、ぜひ会長としてご推挙させていただければと思っております。

事務局

ありがとうございます。ただいま、青木委員より姥浦委員をご推薦するとの提案がございました。他にございますでしょうか。

一 同

なし。

事務局

ありがとうございます。それでは、改めて委員の皆様にお諮りしたいと思います。姥浦委員に会長をお願いするという案につきまして、ご異議は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、委員の皆様のご承認をいただきましたので、姥浦委員、会長をお願い申し上げます。

それでは、姥浦委員には会長席へ移動していただき、引き続きご挨拶を頂戴したいと思います。

また、仙台市都市計画審議会条例により、審議会会長が会長代行を指名することとなっておりますので、会長代行の指名につきましてもよろしく願いいたします。

姥浦会長

ただいまご推挙いただきました東北大学の姥浦でございます。

ご推薦いただきましたので、謹んでお受けいたしたいと思います。

本審議会は、昨年度までも委員として関わらせていただいております。今年度以降も立地適正化計画であるとか、様々な案件が出てくるかと思えます。皆様方と一緒に審議をして、仙台市のよりよいまちづくりにつなげていければと考えておりますので、どうぞ引き続きよろしくお願ひいたします。

さて、仙台市の都市計画審議会条例によりますと、会長代行を指名しなければならないということがございますので、会長代行につきましては、都市計画と両輪をなす交通分野に精通していらっしゃる青木委員をご指名させていただきたいと思ひます。青木委員、いかがでしょうか。

青木委員

引き受けさせていただきたいと思ひます。

姥浦会長

ありがとうございます。よろしくお願ひします。

それでは、会長代行につきましては、青木委員にお願ひするというにいたしたいと存じます。

事務局

ありがとうございました。

それでは、審議会運営要綱の規定に基づき、姥浦会長を議長として議事進行をお願ひしたいと思ひます。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211回仙台市都市計画審議会を開会いたします。

事務局からの連絡事項で、新型コロナウイルス感染症の拡大防止の対応についていろいろお願ひがございましたので、ご協力のほどお願ひいたします。

私の方からは、円滑な進行のため、質疑等の発言は簡潔に行うなどのご協力をお願ひしたいと存じます。

会の成立に関する件でございます。本日は今野委員、菅野委員がご欠席ですが、会は成立いたしております。

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

ご異議なしということで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、発言等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。なお、事務局より説明がありましたマスクの着用のご協力や咳エチケットの徹底につきましてもよろしくをお願いいたします。

また、報道機関の方へのお願いでございます。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、今回の議事録の署名につきましてですが、青木委員と石川委員をお願いいたしたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

それでは、次第の2、報告に入りたいと思います。

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。

第210回審議会でご審議いただいた議案第1029号から議案第1035号につきましては、現在処理中となっております。また、第210回審議会でご諮問いたしました仙台市の都市計画に関する基本的な方針につきましては、令和4年3月25日に策定しております。

処理状況については以上でございます。

姥浦会長

今の事務局からのご報告につきまして、何かご質問はございますでしょうか。

一 同

なし。

姥浦会長

特段ご質問等ないということですので、続きまして、次第の3番、議題に移りたいと思います。

本日の議案は7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、議案第1036号から1038号までが景観地区の変更、議案第1039号から1041号までが地区計画の変更、諮問第16号が仙台市「杜の都」景観計画の変更についてとなっております。

景観地区の変更及び地区計画の変更につきましては、諮問第16号の景観計画の変更に伴う内容であることから、はじめに諮問第16号について、続けて議案第1036号から1041号までをまとめてご説明させていただき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

ただいま事務局からご提案のございまし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

異議なしと認めますので、諮問第16号及び議案第1036号から議案第1041号までについて、

ご説明をお願いいたします。

都市計画課長

それでは、仙台市「杜の都」景観計画の変更及び景観地区、地区計画の変更についてご説明いたします。

議案書は3ページからが景観地区、37ページからが地区計画、93ページから及び別冊が景観計画の変更となります。

それでは、概要につきまして、前方スライドにてご説明いたしますのでご覧ください。

はじめに、景観計画の概要についてご説明いたします。

景観計画とは、景観法に基づき策定する計画であり、位置付けの図にありますように、都市計画マスタープランに適合するものでなければならぬとされており、また、景観法では、景観計画を定めようとするときは都市計画審議会の意見を聞かなければならないとされており、そのため、本日は、景観計画の変更案と都市計画マスタープランとの整合性に関して、ご意見をお伺いしたいと考えております。

変更の内容のご説明の前に、まず現行の景観計画についてご説明いたします。

本市では、平成21年に景観計画を策定しておりますが、計画期間の定めのない計画であり、これまで大きな変更は行っておりません。

特徴としましては、景観形成の方針を示す景観に関するマスタープランであると同時に、建築物等の形態・意匠や高さの規制ツールとしての側面を持ち合わせていることが挙げられます。

このスライドからは、現行計画のうち、主な内容についてご説明いたします。

はじめに、区域でございます。

景観計画では、市内全域を景観計画区域と位置付け、主に都市計画区域外や市街化調整区域を緑系統の色で塗られた自然景観のゾーン、主に市街化区域をそれ以外の色の市街地景観のゾーンとしております。

さらに、市内の中心部、旧城下町のエリアを景観重点区域として指定し、きめ細やかな方針や規制内容を定めております。

次に、行為の制限についてです。

本市の景観計画では、形態・意匠、緑化、色彩、高さの4つの基準を設けており、また、一定規模以上の建築等を行う場合、事前に届け出を行う必要があります。

こちらは、形態・意匠と緑化の制限の一例を示したものです。これらの項目では、例えば、周囲の風景と違和感のないものや緑化を工夫するといった定性的な表現となっております。

こちらは、色彩の制限内容です。色彩は、彩度、色の鮮やかさについて具体的な数値基準を設けており、外壁や屋根には、あまり鮮やかな色は使用できないこととしてございます。

次に、高さの制限です。市内全域の制限として、背景の風景を害さない高さや街並みの連続性に違和感のない高さなど、定性的な表現としています。一方、市中心部の景観重点区域内では、仙台城跡からの眺望を保全するため、具体的な数値基準を定めています。この数値基準は、中心部が高く周辺に行くに従って低くなる、立体感のある都市のスカイラインの形成を目指したもので、中心部の土地利用や指定容積率にも配慮して一定の緩和も認めております。

こちらが高さ制限の数値を表したものです。図の数値が建物の高さの限度となります。このうち、黄色の数値でございますが、この区域では、一定条件を満たした場合、括弧内の数値まで基準が緩和されます。左下の表が緩和条件であり、敷地面積、緑化率、空地率の3つの条件を全て満たす必要があります。

今回の景観計画の変更では、この緩和条件の一つ、空地率の条件を見直します。なお、見直すのは緩和の際の条件であり、高さの限度の数値そのものは現行のままとします。

ここからは、景観計画の変更内容についてです。

まず、変更に至る経緯ですが、平成29年度より仙台市景観総合審議会において評価検証を行い、令和2年5月に提言書「今後の景観施策のあり方について」をいただいております。その後、提言書に基づき変更案の検討を行い、本年2月の都市計画協議会でもご意見をいただいたところです。その後、2月から3月にかけてパブリックコメントを実施しました。パブリックコメントでは16件のご意見をいただき、一部文章表現を修正しております。

提言書の概要としまして、景観計画等の制限により景観を阻害する行為を抑えることができた一方で、建築に伴い創出されたオープンスペースが、まちのにぎわいに十分つながっていないという課題も挙げられました。このため、これまでの調和・保全の取組に加え、都市の美しさや居心地のよさを実感できる魅力ある景観の創出が必要であるとの提言をいただいたところでございます。

景観計画における空地率とは、建築面積に含まれない部分の敷地面積に対する割合であり、建築面積に含まれる部分の割合を示す建蔽率と対になるものです。つまり、左下の表にあるように、建蔽率80%の商業系用途地域では、残りの20%が空地率となり、建蔽率が60%の地域では、残りの40%が空地率となります。現行の景観計画では、空間にゆとりを持つことが景観上有効であると考え、一律15%上乘せした空地率とすること、つまり建蔽率を厳しく制限することによって、敷地内にオープンスペースを確保してきました。しかしながら、この制度について検証する中で、2点の課題が見えてきました。

1点目として、この制度によって空地の量は確保されましたが、その使われ方のルールがなかったため、作られた空地の多くが平置き駐車場として利用されており、魅力的な街並み景観とはなっていませんでした。2点目として、活用された建物の用途や位置を見ると、都心部や商業施設の実績がほとんどありませんでした。ヒアリングの結果、土地の有効活用が求められている都心部や商業施設では、オーナーですとか設計者が、建物とする

ことができない空間を一律に15%上乘せされることに対し、強い拒否感を持っていることが分かりました。

そこで、この課題を解消するため、緩和条件を変更します。

方向性として、1点目、小さくてもよいので、まちを歩く人からよく見える場所に居心地のよさが感じられる質の高い空間を創出することで、魅力的な街並み景観の形成を図ります。2点目、現在本市が都心再構築プロジェクトとして全庁的に取り組んでいる都心部の老朽建築物の建て替えの際に活用できる制度とし、建て替えに合わせ、市民や来訪者が気軽にたたずむことができる場所を創出することで、まちのにぎわいや回遊性の向上を図ります。

これらを踏まえた変更の内容として、まず、位置や設えを要件化した公共的空間の整備を緩和条件に追加します。さらに、建築計画の自由度を高めるため、空地率の15%上乘せを廃止します。

こちらが具体的な変更内容となります。

敷地面積と緑化率は現行の制限を維持し、一律15%上乘せした空地率を廃止します。そして、下の①番から⑧番の位置や設えの要件を備えた公共的空間を、敷地面積5%以上または200㎡以上整備することを新たな条件として定めます。

次のスライドがイメージ図となります。

こちらが公共的空間のイメージでございます。公共的空間は、建築敷地内に設けられる歩行者が自由に利用・通行できる空間です。まちを歩く人からよく見える場所に歩行者が休憩できる空間を確保するため、広い道路に面することやベンチを設置することなどを要件としています。ベンチを条件とすることについては、今回の変更の中でも特に時間をかけて議論してきたものです。公共的空間は多くの人に使ってもらいたいと考えており、人を迎え入れるメッセージを具体的な形で表すことができるベンチは不可欠なものとして位置付けました。ここまでが、高さの緩和条件の変更になります。

こちらは、高さの緩和条件以外の景観計画の変更内容です。

提言書の内容を反映した方針の文言修正や、昨年改定された都市計画マスタープランとの整合を図るための図面修正、今後、景観行政で重点的に取り組んでいく施策内容などについて変更を行いました。

ここまでが景観計画の変更内容の説明となります。

次に、景観計画の変更に伴う都市計画の変更についてご説明いたします。

はじめに位置図です。今回都市計画変更するのは、定禅寺通地区、青葉通地区、宮城野通地区の3地区でございます。

本市のシンボルロードであるこれら3つの地区では、景観計画の制限に加え、都市計画で景観地区と地区計画を定めております。景観計画による制限は、届け出、勧告を基本とした緩やかな制度でございますが、3地区では、都市計画として決定することで建築確認審査と連動させるなど、より実効性を高めています。

3地区では、主にデザインに関する内容を景観地区で、建築物の用途や大きさに関する内容を地区計画で定めています。

このうち、高さの基準は、地区計画により定めていますが、その内容は景観計画と整合を図っており、高さの基準値や緩和条件も含めて、景観計画と同じ内容としてございます。そのため、今回、景観計画の変更に合わせて、3地区の都市計画を変更するものです。

こちらは具体的な都市計画の変更内容です。

景観計画の変更内容に合わせて、空地の量に関する部分について地区計画の変更を行い、空地の位置、設えに関する部分については、主にデザインに関する内容を定める景観地区に新たに追加します。

こちらは、景観計画の変更に伴うものとは別ですが、都市再生緊急整備地域の拡大に伴う変更内容でございます。

景観計画や3地区の都市計画で定めている高さの制限には、都市再生特別地区が定められた場合には適用除外となるという特例が設けられております。都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域の中でのみ定めることができる都市計画です。これまでは図の青色の区域でしたが、国の法令が改正され、都市再生緊急整備地域が拡大しました。この改正内容を反映させ、オレンジ色の部分でも都市再生特別地区を定めることができるよう、今回併せて都市計画を変更します。

最後に、今後のスケジュールについてでございます。

景観計画は、5月26日に景観総合審議会へ諮問した後、変更の告示を行い、周知期間を経て、11月より新たな景観計画及び都市計画を施行する予定としてございます。

諮問及び議案に関する説明は以上となります。

なお、これらの案件につきまして、4月19日から5月2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いたします。

姥浦会長

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。鎌田委員どうぞ。

鎌田城行委員

ご説明の冒頭のほうで、スライドの15枚目ですかね、景観総合審議会からの提言の中で、建築に伴い創出されたオープンスペースがまちのにぎわいに十分につながっていないという説明がありましたが、具体の事例で何かお示しいただけるところがあったら教えていただきたいのですけれども。

姥浦会長

事務局いかがでしょうか。

都市景観課長

都市景観課からご説明よろしいでしょうか。

姥浦会長

お願いします。

都市景観課長

スライドの17ページをご覧ください。

これまでの制限でございますと、オープンスペースとして空地の量は制限してございましたが、その使い方につきましては特に制限はなかったものですから、このスライドの左下の写真にございますように、主に駐車場、平置き駐車場になっているという事例が多くございまして、それが提言書の内容につながったものでございます。

以上でございます。

姥浦会長

鎌田委員どうぞ。

鎌田城行委員

それでは、先ほどの説明の中で示された使われ方が主なものということで、それ以外はないということですか。

都市景観課長

そのとおりでございます。

姥浦会長

鎌田委員よろしいですか。

鎌田城行委員

はい。

姥浦会長

ありがとうございました。
ほかの委員さん、いかがでしょうか。

一 同

なし。

姥浦会長

それでは特段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諮問第16号仙台市「杜の都」景観計画の変更については意見なしとし、議案第1036号から1041号の景観地区及び地区計画の変更関連議案については、原案どおり承認とすることによりよろしいでしょうか。

一 同

異議なし。

姥浦会長

ただいま承認をいただきましたので、諮問については意見なしとし、議案については承認することといたします。

続きまして、次第の4、その他に進みます。

事務局の方から報告事項があるとのことですので、よろしく願いいたします。

事務局

事務局より、市民委員の改選及び次回以降の開催日程の2点について、ご報告申し上げます。

はじめに、市民委員の改選についてでございます。

本日までご出席いただいております本多恵子委員、福井大輔委員におかれましては、任期が本年7月31日までとなっており、これまでの2年間におきまして貴重なご意見をいただきましたことに厚く御礼申し上げます。市民委員の改選の手続きにつきましては、公募を行い、現在選考中でございます。

両委員につきましては、本審議会が最後の審議会となりますので、ご挨拶をいただきたいと思っております。それでは、本多委員よりお願いします。

本多恵子委員

市民委員の本多恵子と申します。仙台のまちに関わることができる市民委員を2年間務めることができ、大変充実した時間を過ごすことができました。短い間でしたが、ありがとうございました。

事務局

ありがとうございました。続いて、福井委員よりご挨拶をお願いします。

福井大輔委員

福井大輔です。本当に2年間、都市計画マスタープランの策定の時期でもありましたので、そういった機会に携われて、市役所の多くの方々のご尽力と、こういった委員会とか、そういうので成り立っているというのが一市民としても、複雑なプロセスの中、進められているというのが知れたということでも非常に財産になるなと思っていますし、より僕も子育て世代でもありますし、今回の条例の改定とかもやはり市民の方がより暮らしやすい形を考えるという会かなと思ったので、また、若い世代もどんどんこういった取組に興味を持っていければいいのかなと思って、そういった発信も今後していければなと思います。ありがとうございました。

事務局

ありがとうございました。

次に、次回の日程についてでございます。

次回、第212回都市計画審議会の開催時期は未定となっております。開催の詳細が決ま

りましたら、改めて書面にてお知らせいたします。

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した。審議会の円滑な進行にご協力いただきましてありがとうございました。

以上をもちまして、第211回仙台市都市計画審議会を閉会いたします。

長時間にわたりご討議をいただき、誠にありがとうございました。