

第 217 回都市計画審議会 議事録

日時：令和 6 年 3 月 27 日（水）14：00～

場所：仙台市役所 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。

はじめに、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、クリップどめした本日の議案説明用資料になります。なお、製本されております議案書につきましては、事前にお配りしておりますが、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。また、本日は、作成した令和 6 年 3 月末時点の都市計画総括図と、仙台市の都市計画 2023 も配布しておりますので、後ほどご覧いただければと思います。配布資料に過不足はございませんでしょうか。

次に、審議会に先立ちまして、事務局よりご報告がございます。審議会委員名簿をご覧ください。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鈴木孝彦委員に委嘱いたしております。

続きまして、本日の審議会の出席につきまして、嶺岸委員、手島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石谷委員の代理として、東北運輸局交通政策部次長の小野寺実様、国土交通省東北地方整備局長の山本委員の代理として、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長の鈴木委員の代理として、宮城県警察仙台市警察部庶務課長の仙洞田守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、進行をよろしく願いいたします。

姥浦道夫会長

それではただいまより、第 217 回仙台市都市計画審議会を開会いたします。会議の成立について、本日は嶺岸委員、手島委員がご欠席ですが、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。

次に会議の公開、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、特定の個人を識別す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。

姥浦道夫会長

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、今野委員と嶋中委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしくようお願いいたします。

それでは続きまして次第の2、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

それでは審議に先立ちまして、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5年11月に開催いたしました、第216回審議会でご審議いただいた、議案第1047号から議案第1049号までの「岩切羽黒前地区」につきましては、令和6年1月31日に告示しております。

続きまして、議案第 1055 号から議案第 1052 号までの「一番町三丁目地区」、及び議案第 1053 号の「仙台市公共下水道」につきましては、令和 5 年 12 月 27 日に告示しております。

続きまして、議案第 1054 号の「建築基準法第 51 条ただし書き許可」につきましては、令和 5 年 12 月 21 日、同じく議案第 1055 号の「建築基準法第 51 条ただし書き許可」につきましては、令和 5 年 12 月 15 日に建築許可を行っております。

また、諮問第 19 号「区域区分の見直しに係る仙台市案追加」につきましては、令和 5 年 12 月 7 日に宮城県に申出しております。処理状況につきましては以上でございます。

姥浦道夫会長

はい、ありがとうございます。

ただいま、事務局からのご報告にご質問等がございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、続きまして次第の 3、議題に入りたいと思います。

本日は議案が 12 件ございます。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。

本日は議案第 1056 号から議案第 1067 号までの 12 件となっております。クリップどめしました議案説明資料の頭紙の右上に補足資料と記載のある資料をご覧ください。議案と地区が錯綜しておりますので、補足資料に記載の資料番号の順番にご説明したいと思います。

まず資料 1 として、区域区分に関連する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。

続きまして資料 2 から資料 6 は、地区ごとにご説明し、それぞれ個別にご審議いただきたいと思います。

また、資料 7 と資料 8 につきましては、同一の地区になりますので、まとめてご説明し、一括してご審議いただきたいと思います。

最後に、資料 9 をご説明し、個別にご審議いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

姥浦道夫会長

はい。ご説明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

はい。

姥浦道夫会長

はい、ありがとうございますそれではそのように進めていただければと思います。

では、まず資料 1 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。前方のスクリーンをご覧ください。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ご説明いたします。

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、開発および保全の方針」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作りの上位計画にあたるものです。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 6～7 年に一度策定しており、今年度、その策定を進めてまいりました。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他、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、宮城県に申し出します。宮城県は、各市町村からの申し出を踏まえ、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、事業を実施する時期に応じて三つに分けられます。

まず一つ目が即時編入地区と呼ばれる地区です。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。本日も説明する地区が、この即時編入地区に該当します。

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おおむね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」に分けられます。この二つの地区は事業実施が確実となった段階で、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。

区域区分の変更に係るこれまでの経過についてご説明いたします。

令和5年2月6日の第212回都市計画審議会におきまして、区域区分の見直しに係る本市案についての諮問を行い、同月15日に宮城県に申し出しております。宮城県では、本市を含む仙塩広域都市計画区域内の各市町村からの案の申し出を受け、線引き見直し地区の市町村案を検討するとともに、区域マスタープランの見直し案を作成しました。これを基に7月から11月にかけて、国交省や農水省などの関係機関と調整を行い、10月には説明会を開催し、令和5年12月から令和6年2月にかけて、国と事前協議を行ってまいりました。

その後、2月下旬に縦覧を行い、3月21日に開催された県都市計画審議会でも、区域マスタープランが承認されたところでございます。

区域マスタープランに位置づけられた本市の地区についてご説明いたします。

赤色で示している地区は「即時編入地区」、白色で示している地区は「逆線引き地区」、青色で示している地区は「特定保留地区」、緑色で示している地区は「一般保留地区」を予定しております。青色と緑色で示しております保留地区につきましては、事業実施が確実となった段階で、本市の都市計画審議会に区域区分の変更を付議し、市街化区域に編入いたします。

本日は区域マスタープランの策定と同時に変更する赤色で示しております「即時編入地区」と、白色で示しております「逆線引き地区」に関する議案となっております。

ここから本日の議案についてのご説明でございます。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ものとし、また、市街化調整区域に編入する地区は、原則として用途地域を定めないとされております。

そのため、今回、市街化区域に編入する地区は、用途地域等を定めるとともに、市街化調整区域に編入する地区は、用途地域等を廃止いたします。

それでは 1056 号の区域区分の変更から、1061 号の臨港地区の変更まで、六つの議案につきまして、地区ごとに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 20 ページから、特別用途地区の変更は 45 ページから、高度地区の変更は 55 ページから、防火地域および準防火地域の変更は 78 ページから、臨港地区の変更は 88 ページからとなります。

本日は前方のスクリーンでご説明いたしたいと思っております。

まず市街化区域への即時編入地区の一つであります、柳生前原南地区についてご説明いたします。議案は第 1056 号区域区分の変更、第 1057 号用途地域の変更、第 1059 号高度地区の変更になります。

画面では、位置図を示してございます。柳生前原南地区は、仙台市と名取市の行政界に位置してございます。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、都市計画道路八木山柳生線に面しており、現在は駐車場用地として利用されています。周辺には住宅地の他、商業業務施設が立地してございます。

まず、区域区分の変更についてでございます。本地区は、流通業務施設、自家用倉庫、配送センターを主体とした土地利用を予定しており、約 0.1ha 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。

用途地域は、都市計画道路の沿道用途である周辺土地利用との調和を図るため、新たに第 2 種住居地域に指定いたします。また、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。

今回、用途地域を新たに第 2 種住居地域に指定する区域につきましては、第 3 種高度地区に指定いたします。

次に、中野地区でございます。議案はこちらの 3 議案となります。画面は位置図を示してございます。中野地区は、仙台塩釜港の仙台港区内に位置してございます。こちらは航空写真です。赤線で囲まれた区域が今回変更する区域で、宮城県の公有水面埋立事業により、平成 29 年 10 月に竣工しております。

まず、区域区分の変更についてです。本地区は埠頭用地として土地利用し、約 5.4ha について市街化区域に編入いたします。

続きまして、用途地域の変更についてです。周辺土地利用との調和を図るため、工業専用地域を指定いたします。また、港湾管理者が港湾を管理運営する目的で、仙台塩釜港は 1970 年、昭和 45 年より臨港地区の指定を行っていることから、周辺の既に指定を受けている臨港地区と、一体的かつ適正な管理運営を図るため、港湾管理者である宮城県より、臨港地区指定の申し出があったことから、本地区についても、新たに臨港地区を指定いたします。

次からは、市街化調整区域へ編入する地区、いわゆる逆線引き地区についてご説明いたします。

まずは、燕沢 3 丁目地区です。議案はこちらの 3 議案になります。画面には位置図を示してございます。燕沢 3 丁目地区は、東仙台駅より北東約 1.1km に位置しております。

こちらは航空写真になります。赤線で囲まれた区域が変更する区域で、平成 27 年 4 月に特別緑地保全地区を指定している区域区分の変更についてです。都市内における自然環境の保全を図るため、約 0.9ha について市街化区域から市街化調整区域に編入いたします。

続きまして、用途地域と高度地区の変更についてです。市街化調整区域への編入に伴い、用途地域について、第一種低層住居専用地域を廃止し、高度地区につきましても、第 1 種高度地区を廃止いたします。

続きまして、柊江地区でございます。議案はこちらの 3 議案となります。画面には、位置図を示してございます。柊江地区は東仙台駅の北西約 1.3km に位置しております。こちらは航空写真になります。本地区も平成 27 年 4 月に特別緑地保全地区が指定されています。区域区分の変更についてです。本地区につきましても同様に、約 3.4ha について、市街化調整区域に編入します。また、市街化調整区域の編入に伴いまして、第二種中高層住居専用地域および第二種住居地域を廃止し、高度地区につきましても、第 2 種高度地区および第 3 種高度地区を廃止します。

続きまして、八木山弥生町地区です。議案はこちらの 3 議案になります。画面には位置図を示してございます。八木山弥生町地区は、八木山動物公園駅から東に約 1.8km に位置しております。こちらは航空写真となります。本地区は、令和 3 年 5 月に特別緑地保全地区に指定されております。区域区分の変更についてです。本地区につきましても同様に、約 0.7ha について、市街化調整区域に編入いたします。市街化調整区域の編入に伴いまして、第一種低層住居専用地域および第二種住居地域を廃止いたします。

また、第1種高度地区および第3種高度地区につきましても、あわせて廃止いたします。

続きまして、東原地区です。議案はこちらの3議案になります。画面は位置図を示してございます。東原地区は三神峯公園の西側に位置してございます。こちらは航空写真です。本地区も令和3年5月に特別緑地保全地区を指定しています。区域区分の変更についてです。本地区につきましても同様に、約1.9haについて、市街化調整区域に編入いたします。市街化調整区域の編入を合わせまして、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域を廃止いたします。

また、第1種高度地区、第2種高度地区、第3種高度地区もあわせて廃止いたします。

続きまして、中山2丁目地区でございます。議案はこちらの3議案になります。画面は、位置図を示しています。中山2丁目地区は、JR仙山線北山駅の北西部に位置しております。こちらは航空写真になります。本地区は、令和4年6月に特別緑地保全地区に指定されています。区域区分の変更についてでございます。本地区につきましても同様に約0.3haについて、市街化調整区域に編入いたします。市街化調整区域への編入に伴いまして、第一種低層住居専用地域および第一種住居地域を廃止いたします。また、第1種高度地区、第3種高度地区もあわせて廃止いたします。

続きまして、郷六地区でございます。議案はこちらの3議案になります。画面は位置図を示しております。郷六地区は、仙台宮城インターチェンジの南東側に位置してございます。こちらは航空写真でございます。本地区は現在森林で未利用地となっております。区域区分の変更についてです。今後土地利用が見込まれない、図の約4.6haにつきましても、地区南側の郷六特別緑地保全地区などと合わせた緑地として保全を図るため、市街化調整区域に編入いたします。用途地域と高度地区の変更についてです。市街化調整区域の編入に合わせ、第二種中高層住居専用地域を廃止いたします。また、第2種高度地区を廃止いたします。

続きまして栗生地区でございます。議案はこちらの3議案です。画面は位置図を示してございます。栗生地区は、JR仙山線陸前落合駅の南約1.5kmに位置しております。こちらが航空写真になります。本地区は、現在森林で未利用地となっております。区域区分の変更についてです。今後、土地利用が見込まれない、図の約15.1haにつきましても、地区南側の蕃山特別緑地保全地区などと合わせた緑地として保全を図るため、市街化調整区域に編入いたします。用途地域と高度地区の変更についてでございます。市街化調整区域の編入に合わせ、用途地域については、第一種低層住居専用地域を廃止し、高度地区についても、第1種高度地区を廃止いたします。

続きまして、七北田地区でございます。議案はこちらの3議案になります。画面には位置図を示してございます。七北田地区は、七北田公園南側に位置する七北田川流域の一部でございます。こちらは航空写真になります。赤い線で囲まれた区域が今回変更する区域でございます。区域区分の変更についてです。これまで市街化区域としておりましたが、令和2年に宮城県の河川整備計画に基づき、本地区の上流側および河川側の市街化調整区域と同様、河川区域が明確となりましたので、約8.3haについて、河川としての保全を図るため、市街化調整区域へ編入いたします。用途地域と高度地区の変更についてです。市街化調整区域への編入に合わせ、用途地域につきましては、第一種低層住居専用地域を廃止し、高度地区につきましても、第1種高度地区を廃止いたします。

続いて、蒲生地区でございます。議案につきましては、こちら5議案になります。画面には位置図を示してございます。蒲生地区は仙台塩釜港の南側、七北田川河口の左岸側に位置しております。こちらが航空写真になります。地区の東側には蒲生干潟があり、西側は蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業により、都市基盤の再整備が行われ、現在は業務系の土地利用が進んでおります。区域区分の変更についてでございます。宮城県による堤防整備が完了したことにより、市街地としての区域が確定したことから、図の約4.8haについて、蒲生干潟を保全するため、市街化調整区域へ編入いたします。続きまして用途地域の変更についてです。市街化調整区域への編入に合わせ、赤い線で囲んだ区域について、準工業地域を廃止いたします。また、市街化調整区域への編入に伴い、青い線で囲んだ区域に準工業地域が一部残りますことから、周辺土地利用との調和を図るため、準工業地域から工業地域に変更いたします。次に、特別用途地区、防火地域および準防火地域、高度地区の変更についてです。現在、準工業地域に指定している特別用途地区の大規模集客制限施設地区と、第4種高度地区、準防火地域について、今回の準工業地域の廃止と工業地域への変更に伴い廃止いたします。

区域区分の変更および関連する議案の説明につきましては以上でございます。

なお、これらの案件につきまして、2月16日から2月29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。

姥浦道夫会長

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内容につきまして、ご意見をいただきたいと思います。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。

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資料1、区域区分に関連する議案について原案通り承認してもよろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦道夫会長

ありがとうございます。それでは、承認することといたします。

では、続きまして資料2、岩切山崎今市東地区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、岩切山崎今市東地区についてご説明いたします。議案は、議案第1057号用途地域の変更、議案第1058号特別用途地区の変更、議案第1059号高度地区の変更、議案第1065号防火地域および準防火地域の変更、議案第1063号地区計画の決定でございます。議案書はそれぞれ20ページ、45ページ、55ページ、78ページ、98ページからになります。前方のスクリーンでご説明したいと思います。画面には位置図を示しております。

岩切山崎今市東地区は、都市計画道路国道幹線、国道4号仙台バイパスと、都市計画道路路北四番丁岩切線（利府街道）の交差点北東部に位置しておりまして、地区の東側では、現在仙台貨物ターミナル駅の移転整備が進められています。こちらは航空写真でございます。本地区では、仙台貨物ターミナル駅の移転を契機とした土地区画整理事業により、基盤整備が行われています。地区の大部分は農地でございましたが、利府街道の沿道には、店舗や業務施設などが立地しており、また西側の低中層の住宅に隣接して地区内にも既存の住宅が立地してございます。本地区は、前回の第7回区域区分見直しにおきまして、地域経済を支える活力ある産業流通業務施設の立地を図る地区として、平成30年5月に市街化区域編入予定地区に位置づけられました。その後、令和2年5月に市街化区域に編入

されるとともに、土地区画整理事業の土地利用計画の詳細が確定するまで、暫定措置として、工業専用地域容積率 200%、建ぺい率 60%、を現在指定しているところでございます。こちらは将来の土地利用計画です。利府街道東側の濃い青紫色で示す地区は、流通業務施設地区、利府街道西側の薄い紫色で示す地区は、沿道サービス施設地区とし、既存市街地に隣接した部分については、既存の住宅地と新たな業務地との緩衝的な役割として、黄色を住宅地、オレンジ色を近隣サービス施設地区とし、地区内に点在する宅地の整序を図りながら、住宅や小規模店舗などの複合的な土地利用を図ることとしてございます。

それでは、都市計画の変更についてご説明いたします。

まず、用途地域の変更についてです。赤色で囲んでいる部分が、今回用途地域を変更する区域でございます。紫色に塗っている都市計画道路北四番丁岩切線の西側沿道で、主に沿道サービス施設の土地利用を図る区域につきましては、現在暫定措置として指定している工業専用地域を準工業地域に変更いたします。黄色に塗っている区域につきましては、既存住宅や隣接市街地と調和した土地利用を図るため、隣接する用途地域と合わせて、第一種住居地域に変更いたします。なお、都市計画道路北四番丁岩切線の東側沿道の大街区で、流通業務施設の土地利用を図る区域は、工業専用地域のままとします。

次に、特別用途地区の変更についてでございます。赤色で示されている部分、地区の北東側でございますが、特別用途地区を変更する区域でございます。当該部分は、本土地区画整理事業の区域に含まれる既存市街地の部分でございます。現在指定されている特別用途地区を廃止し、この後説明する地区計画により、一体的で良好な市街地形成を図ってまいりたいと考えております。

続きまして、高度地区の変更についてです。本市では北側隣地の日照を確保し、良好な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ございます。用途地域を準工業地域に変更する区域につきましては、新たに第 4 種高度地区に指定し、第一種住居地域に変更する区域につきましては、新たに第 3 種高度地区に指定します。

続きまして、防火地域および準防火地域の変更についてでございます。本市では市街地において、建築物の耐火性能を向上させ、火災による拡大を防止するため、防火地域および準防火地域を用途地域に合わせて指定してございます。今回、用途地域を準工業地域に変更する区域につきましては、新たに準防火地域を指定します。次に、地区計画の決定についてご説明いたします。良好な市街地環境の形成を図るため、また、大街区における効率的な土地利用の実現に向け、岩切山崎今市東地区計画を決定いたします。土地利用計画に応じまして、地区整備計画を定めており、黄色いエリアが一般住宅 A・B・C 地区、オ

レンジ色のエリアが近隣サービス施設A・B地区、青色のエリアが業務沿道サービス施設A・B地区、紫色のエリアが流通業務施設A・B地区となっております。

続きまして、地区計画の目標についてでございます。地区計画を定めることにより、交通利便性を生かした物流拠点の形成を目指すとともに、周辺の既成市街地との調和を図り、地区内における適正な土地利用を誘導し、将来にわたり良好な市街地環境の形成を目指します。土地利用の方針についてでございます。なお、地区整備計画が細かくわかれておりますので、各地区整備計画の位置につきましては、議案書の113ページを合わせてご確認ください。まず、流通業務A・B地区では、物流倉庫等流通業務の拠点となる施設の立地を図り、業務沿道サービス施設A・B地区では、都市計画道路に面した利便性を生かした業務施設、または沿道サービス施設等の立地を図ります。また、近隣サービス施設A・B地区では、周辺住民の生活利便性の向上に資する施設の立地を図り、一般住宅A地区からC地区では、隣接市街地との調和を図りながら、低中層住宅を主体とした居住環境の形成を図ってまいります。

次に、地区施設の整備方針でございます。濃い紫色の流通業務A地区におきまして、新たに創出します事業用地や生活空間に息づく身近な緑環境として、街の輪郭を意識させる景観を創出するとともに、都市計画道路から流通業務A地区への直接の車両乗り入れを制限することにより、本地区内における住宅等の発生を抑制するため、都市計画道路北四番丁岩切線に面して緑地を整備いたします。

続きまして、建築物等の用途の制限についてです。画面には、建てられない建築物の用途を挙げております。流通業務A地区は、工業専用地域の用途制限に加え、スクリーンに示している用途を制限することで、事務所や倉庫などの流通業務施設の立地を図ってまいります。続きまして、流通業務B地区は、準工業地域の用途地域の制限に加え、スクリーンに示している用途を制限することで、A地区と同様、流通業務施設の立地を図ってまいります。続きまして、業務沿道サービス施設A地区は準工業地域の制限に加えまして、スクリーンに示している用途を制限することで、事務所や床面積が1,500㎡以下の店舗など、幹線道路沿道の利便性を生かした業務施設やサービス施設の立地を図ります。業務沿道サービス施設B地区は、地区内に既存のパチンコ店があることを考慮し、パチンコ店を建築可とするとともに、自動車修理工場は300㎡以下まで建築可としたこと以外は、A地区と同様に業務施設や沿道サービスの立地を図る制限としてございます。続きまして、近隣サービス施設地区は、準工業地域の制限に加え、スクリーンに示している用途制限することで、事務所や床面積が3,000㎡以下の店舗などの建築を可とし、周辺住民の生活利便性向

上に資する近隣型の商業サービス施設の立地を図ります。近隣サービス設備B地区は、第一種住居地域の制限に加え、表示する用途を制限しています。地区内に既存住宅があることを考慮しまして、住宅を建築可としたこと以外は、A地区と同様、近隣型の商業サービス施設の立地誘導を図る制限としてございます。続きまして、一般住宅AおよびB地区は、第一種住居地域の制限に加え、表示する用途を制限し、低中層住宅を主体とした土地利用を図ってまいります。最後に、一般住宅C地区でございまして、準工業地域の制限に加え、表示する用途を制限し、A地区B地区と同様に、低中層住宅を主体とした土地利用を図るとしており、A地区およびB地区では、店舗や事務所などは床面積が500㎡以下のものを建築可としているのに対し、当地区では1,500㎡以下までを建築可としてございます。

続きまして、敷地面積の最低限度についてでございます。土地の細分化を防ぐため、地区整備計画ごとに敷地面積の最低限度を定めてございまして、スクリーンにお示しするものを最低限度とします。

次に、壁面の位置の制限についてでございます。周辺への圧迫感を和らげ、良好な環境を形成するため、各地区とも、建物の外壁等について、道路または隣地境界線から画面に表示している数値以上離すことといたします。なお、流通業務地区の都市計画道路北四番丁岩切線に面した敷地につきましては、沿道に地区施設として緑地を整備することとしており、その整備範囲を考慮し、壁面の位置は道路境界線から5m以上、としてございます。

次に、形態または色彩その他の意匠の制限についてでございます。流通業務A・B地区、業務沿道サービス施設A・B地区、近隣サービス施設A地区につきましては、屋外広告物を設置する場合は、美観・風致を害しないものといたします。近隣サービス施設B地区、一般住宅A・B・C地区につきましては、建築物等の屋根、外壁等の色彩は、周辺に配慮した色調とすることといたします。また、屋外広告物を設置する場合は、美観・風致を害しない自己の用に供するものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならない、ということといたします。

最後に、垣またはさくの構造の制限についてです。流通業務A地区につきましては、都市計画道路北四番丁岩切線に面して、垣またはさくを設ける場合は、連続した緑地を整備するため、道路境界線から5m以上後退して設けるものとし、その構造につきましては、コンクリートブロック造など、画面に表示するもの以外といたします。その他の道路に面して設置をする場合は公益上やむを得ない場合を除き、生垣か植栽を併用した透視可能なさく等といたします。流通業務B地区、業務沿道サービス施設A・B地区、近隣サービス施設A・B地区につきましては、道路に面して垣またはさくを設置する場合は、公益上や

むを得ない場合を除き、生垣化、植栽を併用した透視可能なさく等といたします。一般住宅A地区につきましても、同様に、公益上やむを得ない場合を除き、生垣か植栽を併用した透視可能なさく等といたしますが、一般住宅B・C地区につきましては、現在既に設置されている垣またはさくが既存不適格となることを踏まえ、町の安全性は考慮する形で、コンクリートブロック造以外のものといたします。岩切山崎今市東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。

なお、これらの案件につきまして、2月16日から2月29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。

姥浦道夫会長

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。

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資料2、岩切山崎今市東地区に関連する議案について、原案どおり承認してもよろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦道夫会長

それでは承認することといたします。

続きまして、資料3、八木山中央南地区につきまして、ご説明をお願いいたします。

都市計画課長

八木山中央南地区についてご説明いたします。議案は第1057号用途地域の変更、第1059号高度地区の変更についてでございます。議案書の計画図はそれぞれ20ページと55ページからでございます。前方のスクリーンでご説明いたします。まず初めに八木山中央

南地区の位置についてでございます。本地区は地下鉄東西線八木山動物公園駅の南西約1.6kmに位置しており、地区の南側には宮城県仙台西高等学校が立地してございます。

こちらは航空写真となります。本地区周辺は、主に低層住宅地で囲まれており、現在、白い点線で囲まれた区域で土地区画整理事業による基盤整備が進められております。事業区域内の仙台西高校用地が、緑色の格子の網かけの土地から、橙色の土地に、令和6年4月の仮換地指定に向けて位置が確定することから、赤色で示す約1.8haの区域について都市計画の変更を行います。

こちらは土地利用計画でございます。黄色でお示しする戸建て住宅地の他、都市計画道路沿道は商業施設の立地誘導を予定してございます。また、紫色のエリアが土地区画整理事業により仙台西高校用地となります。

まず、用途地域の変更についてご説明いたします。赤色で示している部分が今回変更する区域です。北側の現仙台西高校用地の法面から戸建て住宅を主体とした土地利用を図る区域につきましては、第一種中高層住居専用地域から、第一種低層住居専用地域に変更いたします。また、西側の新たに学校用地になる区域につきましては、第一種低層住居専用地域から、第一種中高層住居専用地域に変更いたします。

続きまして、高度地区の変更についてご説明いたします。本市では北側敷地の日照を確保し、良好な住環境を保護するために、用途地域に応じた高度地区を指定することとしております。赤色で囲んだ区域のうち、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更する区域は、第2種高度地区から第1種高度地区に、第一種中高層住居専用地域に変更する区域につきましては、第1種高度地区から第2種高度地区に変更いたします。八木山中央南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。

なお、これらの案件につきましては2月16日から2月29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。

姥浦道夫会長

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資料につきまして、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。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資料3、八木山中央南地区に関連する議案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

はい。

姥浦道夫会長

それでは、承認することといたします。

続きまして、資料4 卸町地区についてご説明をお願いいたします。

都市計画課長

卸町地区についてご説明いたします。議案は、第1058号特別用途地区の変更と、第1064号地区計画の変更についてでございます。議案書はそれぞれ45ページと115ページからなります。前方のスクリーンでご説明させていただきます。

まず、初めに卸町地区の位置についてでございます。本地区は地下鉄東西線卸町駅の北側に位置しており、また国道4号バイパスにも近く、交通アクセスに優れた場所となっております。こちらは航空写真でございます。青色で囲まれたところが現在の卸町計画の区域を示しており、赤色の線で囲まれたところが今回変更する区域となります。本地区は仙台卸商団地や卸町駅付近には商業施設や共同住宅などが立地してございます。

続きまして、本地域における本市のまちづくり方針をご説明いたします。本地区は仙台市都市計画マスタープランにおける、地下鉄東西線の都市軸に位置づけられており、地域特性に応じた都市機能の更新や誘導を図るとともに、交通利便性を生かした良好な居住環境の形成などを図ることとしております。また、令和4年3月に策定しました東西線沿線まちづくりプランにおきまして、この卸町駅周辺地区については、本市の流通製造業を支える卸商団地においては、新しい時代に対応した事業展開を支援するとともに、集合住宅や商業機能の誘導などにより、新たな交流や賑わいが生まれるまちの形成を目指すこととしております。これらの本市のまちづくりの考え方を踏まえ、都市計画を変更します。

変更内容をご説明する前に、まず、これまでの卸街区全体での土地計画の編成についてご説明いたします。まず当初でございますが、卸街区は、昭和41年に流通機能の向上を図るため、事務所地区を指定し、仙台市施行の土地区画整理事業による基盤整備とともに、流通卸売業以外の用に供する建築物の立地を制限することで、効率的な土地利用を実現してまいりました。その後、物流構造の変化に伴い、卸売業の業態も変わり、地区の南側に地下鉄東西線卸町駅が位置するということになったことから、卸町地区に新たな土地利用を求める声も高まり、平成15年より、地元の卸町地区まちづくり協議会におきまして、地下鉄開業を見据えた土地利用の見直しが検討されてきました。平成15年には、流通機能の向上と賑わいの創出が両立する土地利用を図るため、第1種特別業務地区のうち、水色で示した仙台卸商団地の区域につきましては、第7次特別業務地区に変更し、小規模な小売店舗や芸術文化関連施設等の立地を可能としたところでございます。さらに、平成20年には、黄緑色で示した卸町駅の駅前および幹線道路沿道につきましては、一定規模の小売店舗や集合住宅等の立地を図るため、第1種特別業務地区および第7次特別業務地区を廃止して、卸町地区計画を決定しました。平成15年、平成20年の都市計画変更を経まして、区域内には、コンビニエンスストアや食料品の小売店、飲食店などが新たに立地いたしました。さらに、卸商団地内の地権者等によるまちづくり検討が進んだことを受け、平成26年には卸の機能の維持発展を図りながら、東西線沿線の新たな土地利用を促進し、駅周辺にふさわしい多様な機能が複合したまちづくりを推進するため、平成20年の都市計画変更と同様に、黄色で示した範囲につきましては、第7種特別業務地区を廃止し、住宅等日常生活に必要な小売店舗等の建築を可能とする地区計画を定めました。また、平成29年には、事業者より提案を受ける形で、桃色で示した地区に地域の核となる商業施設の立地を図るため、店舗面積の制限を1万平方メートルから3万平方メートルまで建築可能とする変更を行いました。

ここからが今回の変更内容についてご説明いたします。図の右下の赤い線で囲んだ区域を含んだエリアにつきましては、令和3年に卸町まちづくり協議会にて卸町地区の土地利用方針が見直され、卸町駅に近接する区域として、駅前地区を補完する商業・業務、居住機能などの多様な用途の土地利用を誘導し、駅のポテンシャルを生かした賑わいや卸町全体の交流の拠点となる魅力あるまちづくりの誘導を図ることとなりました。

変更内容についてご説明します。まず、特別用途地区の変更についてでございます。赤い線の区域約3.9haにつきましては、現在指定している流通や卸売業を主用途とする第1種特別業務地区を廃止いたします。

次に、地区計画の変更についてでございます。第1種特別業務地区を廃止する区域につきまして、卸町地区計画の区域に指定し、新たに駅前近接地という地区整備計画を追加いたします。それでは地区計画の内容についてご説明いたします。本地区の土地利用方針は、交通アクセスの利便性を生かした地域の生活拠点にふさわしい駅前地区を補完する、商業業務文化生活サービス居住機能などの多様な用途、多様な施設が立地する土地利用を図るとともに、駅のポテンシャルを生かした賑わいや卸町全体の交流の拠点となる魅力あるまちづくりを誘導することとしてございます。また、清水小路多賀城線沿いにおきましては、沿道の特性を活かした土地利用の誘導を図るということとしてございます。ここからが具体的な制限の内容になります。まず、建築物等の用途の制限につきましては、スクリーンには、神社、寺院、教会など9項目について、建築できない用途を挙げており、今回の変更によりまして制限がどのように変わるかを、次の画面にて説明いたします。今回の変更による主な建築物の用途の変更点を記載したのがこちらの表になります。住宅や卸売業以外の用に供する店舗や事務所、劇場など工業施設についてはこれまで禁止しておりましたが、駅前近接という利便性を生かした商業業務、居住機能など、多様な施設が立地する土地利用を図るため、建築可能とします。なお床面積が1万平米を超える店舗や大規模集客施設につきましては、卸売業や流通業に影響を与えないよう制限いたします。その他、学校や病院、福祉施設等につきましても、立地を緩和いたします。敷地面積の最低限度についてです。1,000㎡と定め、土地の細分化を防ぎ、高度利用を図ります。続きまして、壁面の位置の制限についてでございます。周辺への圧迫感を和らげ、良好な市街地を形成するため、隣接する駅前地区の地区整備計画と同様に、都市計画道路清水小路多賀城線の境界線からは2m、その他の道路からは1m以上距離を離すということとしてございます。次に、建築物等の高さの制限についてでございます。今回、居住機能を新たに導入いたしますことから、住宅の日照確保などを考慮し、第4種高度地区に準じた北側斜線の制限を定めます。また、駅前の歩行空間を確保するため、建築物の形態意匠の制限として、門や塀の設置、そして垣・さくの設置につきましては、建築物の壁面の位置の制限と同様、清水小路多賀城線から2m後退いたします。道路に面して垣またはさくを設置する場合は、生垣か植栽を併用した透視可能なさくといたします。

卸町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。なお、これらの案件につきまして、2月16日から2月29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。

姥浦道夫会長

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。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資料4卸町地区に関連する議案について、原案どおり承認してもよろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦道夫会長

それでは、承認することといたします。

続きまして、資料5蒲生北部地区についてご説明をお願いいたします。

都市計画課長

蒲生北部地区についてご説明いたします。議案第1062号被災市街地復興推進地域の変更、についてでございます。議案書は93ページからになります。スクリーンには位置図を示してございます。蒲生北部地区は、仙台塩釜港の南側、七北田川の左岸側に位置しております。また、地区東側の堤防を挟み、蒲生干潟が隣接してございます。

本地区の内容を説明する前に、被災市街地復興推進地域についてご説明いたします。被災市街地復興推進地域はスクリーンのとおり「大規模な災害により相当数の建物が滅失し」、「公共施設の整備状況、土地利用の動向から見て不要な街区環境が形成される恐れがあり」、「緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業等の事業を実施する必要がある」これら三つの要件に該当する場合に、大規模な災害を受けた市街地について、緊急かつ健全な復興を図るために定める地域として指定することができます。

蒲生北部地区における指定経過についてご説明いたします。本地区は東日本大震災で津波の被害を受け、地区内の建物の大部分が壊滅的な被害を受けました。本市では当時、災害危険区域を指定し、防災集団移転促進事業等により、本地区から住宅の移転を行うと

もに、業務系への土地利用転換を図るため、土地区画整理事業による都市基盤の再整備を行うことといたしました。平成24年11月に本地区に被災市街地復興推進地域を指定し、平成25年3月に蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業の都市計画決定を行ってございます。

こちらが令和4年時点の航空写真による蒲生北部地区の状況でございます。被災市街地復興土地区画整理事業につきましては、令和2年に基盤整備工事が完了し、令和3年9月に換地処分の公告がなされました。現在は運輸業や製造業など多くの企業立地が進んでいるところでございます。区画整理の換地処分が終わりましたことから、このたび、本地区に指定している被災市街地復興推進地域約99.3haを廃止いたします。

説明につきましては以上でございます。なおこれらの案件につきまして、2月16日から2月29日までの2週間、都市計画の案の縦覧を行いましたがい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。

姥浦道夫会長

ありがとうございます。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。

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5蒲生北部地区、議案第1062号について、原案どおり承認してもよろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦道夫会長

それでは、承認することといたします。

続きまして、資料6狐沢山地区についてご説明をお願いいたします。

百年の杜推進課長

議案書 142 ページから 146 ページ、1065 号特別緑地保全地区の決定につきましてご説明をさせていただきます。本市で運営を行っている緑地保全制度といたしましては、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区、杜の都の環境をつくる条例に基づく保存緑地、などがございます。

今回はそのうち特別緑地保全地区の決定についてご審議をいただくものでございます。この特別緑地保全地区の制度は、都市における良好な自然環境を構成する都市計画区域内の緑地について、建築等の行為など、一定の行為を許可制にすることにより、現状凍結的に保全することで、良好な都市環境の形成を図る制度であり、地域地区として都市計画決定を行うものになります。

一方、条例で定める保存緑地制度は、市街地やその周辺に存在する緑の骨格となる良好な緑地について、土地所有者の理解と協力のもと、建築行為など一定の行為を届け出制にする緩やかな規制により、豊かな緑を将来に継承するといった制度になっています。

特別緑地保全地区の指定の基準につきましては、緑地法第 12 条に定められております。第 1 項第 1 号では、無秩序な市街地化の防止や、公害や災害を防止するための遮断、緩衝、避難地帯、もしくは雨水貯留浸透地帯となること。第 2 号では、神社、寺院等の建造物や遺跡と一体となって、歴史的、文化的意義を有する緑地であること、第 3 号では、風致または景観が優れている緑地、あるいは動植物の生息・生育空間となる緑地で、市民の健全な生活環境を確保するために必要な緑地であること。以上のいずれかに該当する土地の区域については、都市計画に特別緑地保全地区を定めることができるとされております。

特別緑地保全地区に係る本市の方針でございますが、都市計画マスタープランにおきましては、市街地とその周辺の連続した緑を確保するため、保存緑地などの制度との連携を考慮しながら、特別緑地保全地区や、都市計画緑地など都市計画制度により、緑地の保全に努めることとしております。また、緑の基本計画におきましては、保全の担保性を高めるため、杜の都の環境をつくる条例に基づく保存緑地から、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区への移行を目指す、としております。

今回の特別緑地保全地区の指定は、こうした方針に基づきまして、緑地保全の担保性を向上させるため、保存緑地から特別緑地保全地区への移行を行うものでございます。

これまでの本市の特別緑地保全地区の決定状況でございます。現在本市では、こちらの図にお示したように、これまで 8 地区、計 104.6ha の特別緑地保全地区を決定しております。

それでは、今回ご審議いただく地区についてご説明いたします。図にお示しいたしました狐沢山地区が今回の対象となります。狐沢山特別緑地保全地区は仙台駅の北西約5kmに位置しており、現在は狐沢山保存緑地として指定を行っております。

続きまして、地区の詳細についてご説明いたします。航空写真の中の赤線で囲まれた範囲が、今回決定する区域となります。青葉区の国見6丁目にある、約1.2haの区域でございます。かつて、市内の開発が西進する中で、外周部に残された緑地になっております。

周辺の緑の状況でございますが、放山保存緑地を始め、国見4丁目I保存緑地や国見4丁目II保存緑地など、多くの緑が保全されており、本地区はこうした緑と一体に、市街地の中の緑のネットワークを形成する貴重な緑地となっております。

こちらは決定計画図でございます。赤く着色された部分が決定する区域となります。区域に隣接して、左下から右側に向かって伸びている2本の黒い線がございますが、これは都市計画道路川内南吉成線で、緑地の一部はその中に含まれておりますが、今回の特別緑地保全地区の指定に当たりましては、その部分を除いた区域で決定することとしております。こちらの写真は、緑地の西側から撮影した外縁部の写真でございます。このように連続した林地景観を構成しており、市街地の外周部に位置する大切な緑地となっております。こちらは、緑地の南東側から写した写真でございます。こちらは緑地内の写真でございます。スギ、ヒノキ、モミ等の常緑針葉樹、コナラ等の落葉広葉樹を主とした樹林となっております。

緑地の状況は以上となっております。当該緑地は、都市緑地法第12条第1項第1号無秩序な市街化を防止し、適切な位置・規模を有し、規模および形態を有しており、第1項第3号の風致または景観が優れていること、に該当し、住民の健全な生活環境を確保するため、必要な緑地となっております。また、仙台市緑の基本計画および、都市計画マスタープランにおいて、保存緑地を順次特別緑地保全地区に指定することとしていることから、当該地区を特別緑地保全地区として指定することとなります。

なお狐沢山特別緑地保全地区の指定については、令和5年11月24日に行われた「杜の都の環境を作る審議会」で審議され、了承を得ており、これらの案件につきまして、2月16日から2月29日までの2週間、都市計画の案の縦覧を行いました。意見書等の提出はございませんでした。以上で説明を終わります。

姥浦道夫会長

ありがとうございました。ただいま、ご説明いただきました資料6につきまして、ご質問ご意見等ございましたらお願いいたします。

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、資料6 狐沢山地区、議案第 1065 号につきまして、原案どおり承認してもよろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦道夫会長

はい、それでは承認することといたします。

続きまして、資料7 新田岩切駅線、資料8 岩切洞ノ口東地区につきまして、ご説明をお願いいたします。

交通政策課長

それでは、議案第 1066 号、仙塩広域都市計画道路の変更、新田岩切駅線の内容についてスライドによりご説明いたします。議案書は 147 ページから 150 ページとなります。

まず、本市周辺の自治体における都市計画道路見直しの動向についてご説明いたします。令和5年から、塩釜市、多賀城市、利府町の2市1町で、都市計画道路網の見直しが進められております。スライド右側の図面が2市1町による見直し案の図となります。この中の赤い線が廃止、水色の線が変更、黒い線が存続を表しております。見直し対象の中で本市と接続する路線というのがここに記載してございます3路線ございまして、そのうち2路線は存続、残りの1路線の新田岩切駅線が廃止とされております。スライド左側の図面が、多賀城市との行政界付近の拡大図になります。赤い線で示している多賀城市側の新田岩切駅線は、黄緑色でお示している仙台市側の新田岩切駅線と接続しております。

次に新田岩切駅線の概要について説明します。スライドの航空写真の左側にお示した黄緑色の破線部分が、仙台市側の新田岩切駅前となります。現道白い線でお示しておりますが、仙台市側に関しましてはほとんどがこの白い線でお示した現道と重複した線形

となっており、途中で JR 線と立体交差する構造となっております。仙台市側は 290m、多賀城市側は 790m、どちらも幅員 16m となっております。

次に新田岩切駅線の評価についてです。本市では平成 18 年から 23 年に都市計画道路網の見直しについて検討いたしました。その際にはこの新田岩切駅線を継続路線としておりました。今回、多賀城市側の新田岩切駅線の廃止という方針を受けまして、改めて現在の周辺状況などを踏まえ、仙台市側の新田岩切駅線を評価することといたしました。

評価の視点はスライドに掲げております三つの視点となります。まず、広域道路ネットワークの視点で、他の路線への機能集約が可能かどうかをチェックします。そしてそれと次に自動車交通量の視点で、既存道路での対応が可能かチェックします。そして三つ目に、JR 岩切駅へのアクセスの視点で、新田岩切駅線の役割についてチェックします。

最初に、広域道路ネットワークの視点についてです。過去に実施した本市の都市計画道路網の見直しでは、新田岩切駅線の評価内容は、岩切駅へのアクセスと、多賀城市との広域交流でした。これを踏まえますと、この路線が担う広域交通のルートは、こちらのスライドの航空写真に示す、ピンクの破線となります。このピンクのルートは、スライドの水色の実線でお示ししているルートに集約が可能であるというふうに考えております。

次に自動車交通量の視点についてです。これまで 5 回実施した仙台都市圏パーソントリップ調査では、毎回現況や将来の交通量を推計しております。直近で実施しました平成 29 年と、その前の平成 14 年の調査における、交通量について比較をしましたところ、現況の交通量や将来の新田岩切駅線の交通量推計値が大幅に減少していることが確認できました。また現道の交通需要は、拡幅などの道路改良を実施しなくても、十分に対応できる水準であることを確認しております。

三つ目に、JR 岩切駅へのアクセスの視点でございます。スライド右下にお示した岩切駅の自由通路や、駅南側の駐輪場が平成 30 年に完成しております。それまで徒歩や自転車で、駅南側のエリアから駅へアクセスする場合、スライドのピンクの矢印のように、現道を経由して、大きく迂回しておりましたが、現在は、水色の矢印のように直接駅へアクセスできるため、現道部の負担は相当低下した、というふうに考えてきております。

以上により、本市の新田岩切駅線の廃止による著しい支障は想定されず、多賀城市区間と合わせた廃止が妥当であると考えております。

都市計画道路の変更に関する説明は以上です。続きまして都市計画道路の変更に伴います用途地域の変更などについて、都市計画課長よりご説明いたします。

都市計画課長

引き続きまして、議案第 1057 号用途地域の変更、第 1059 号高度地区の変更第 60 号、防火地域及び準防火地域の変更についてご説明いたします。議案書の計画図は、それぞれ 20 ページ、55 ページ、78 ページからになります。

前方のスクリーンでご説明いたします。こちらは変更区域を拡大した航空写真でございます。今回変更を行う区域を赤色で示しております。周辺は主に住宅地となっております。まず用途地域の変更についてご説明いたします。青色の点線でお示した区域が今回廃止します、都市計画道路新田岩切駅線でございます。現在、都市計画道路の沿道には、近隣商業地域を指定しており、北側の用途地域の境界につきましては、都市計画道路端から 30m までとしております。今回、都市計画道路の廃止に伴い、廃止後の境界を明確化するため、赤字で示す現道の道路端から 30m、へ変更いたします。東側の境界につきましても同様に、現況の地形地物に合わせた道路中心とその延長に変更を行います。具体的には左側の緑色のハッチングで示します区域につきましては近隣商業地域から第二種住居地域に、赤色のハッチングで示す区域につきましては近隣商業地域から第一種住居地域に変更いたします。続きまして、高度地区の変更についてご説明いたします。本市では北側敷地の日照を確保し、良好な住環境を保護するために、用途地域に応じた高度地区を指定することとしております。赤い色で囲んだ区域を用途地域の変更に合わせて、第 4 種高度地区から第 3 種高度地区に変更いたします。

次に防火地域及び準防火地域の変更についてでございます。本市では一定の用途地域について、建築物の耐火性能を向上させ、火災による延焼拡大を防止するため、防火地域および準防火地域を指定してございます。本地区では用途地域の変更に合わせて、準防火地域の指定を廃止いたします。これらの変更内容につきましては、先ほど説明いたしました都市計画道路新田岩切駅線の廃止とあわせ、1 月 15 日に周辺の町内会を対象にした住民説明会を開催いたしました。意見等はございませんでした。都市計画道路の変更および岩切洞ノ口東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。

なお、2 月 16 日から 2 月 29 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。

姥浦道夫会長

ありがとうございます。

ただいま、ご説明いただきました資料7、8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。

私から自動車交通量についてお伺いしたいのですが、5ページですが、2点ございまして一つ目は平成14年の推計結果に比べて大幅に減少しているということですが、現状と比べてはどうかということが一つ目と、それからこの減少している要因は何なのかということと、この二つ教えていただけますでしょうか。

交通政策課長

まず、一つ目の交通量についてですけれども、これあくまで推計値ということにはなりますけれども、平成14年のパーソントリップ調査の時に推計したその時点での交通量と、平成29年のパーソントリップ調査のデータを使った現状の交通量、これを比較しますと、半分以下になっている、というのを確認しております。あと、減った理由につきましては、明確な理由というのはわからないのですが、仙台市全体として、交通量が減少傾向にあるということがありまして、そうしたことが影響しているのではないかというふうに考えております。

姥浦道夫会長

ありがとうございます。他にはよろしいでしょうか。

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資料7新田岩切駅線、資料8岩切洞ノ口東地区に関連する議案につきまして、原案どおり承認してもよろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦道夫会長

はい、ありがとうございます。それでは、承認することといたします。

続きまして、資料9 海岸公園についてご説明をお願いいたします。

公園整備課長

議案 1067 号仙塩広域都市計画公園（海岸公園）の変更についてご説明いたします。議案書は 151 ページから 155 ページになります。前方のスクリーンで説明させていただきます。

海岸公園は、昭和 46 年に都市計画決定された仙台市東部地域に位置する広域公園です。都市計画決定の面積は 552.1ha であり、現在も公園整備事業を実施しております。海岸公園の主要な施設地区として、岡田地区、荒浜地区、井土地区、藤塚地区の 4 地区があります。低山運河や保安林などの豊かな自然に恵まれた公園でしたが、平成 23 年 3 月の東日本大震災に伴う津波により、既に開園していた地区を含め、公園全体が甚大な被害を受けたことから、平成 26 年度から災害復旧に着手し、平成 30 年 7 月に全面利用を再開しております。

今回新たに都市計画区域に編入するのは、海岸公園の南端に位置する藤塚地区でございます。現在、藤塚地区では、防災集団移転跡地利活用事業により、温泉やマルシェの複合施設であるアクアイグニス仙台が立地し、川の対岸にある名取市の施設を含めた広域的な連携や、回遊性の向上が求められているなど、震災前から状況が大きく変化しつつあります。このことから、集団移転跡地利活用方針における公共利用ゾーンを、海岸公園（藤塚地区）に編入し、新たに公園として整備することとして、令和 5 年 6 月に海岸公園（藤塚地区）基本計画を策定いたしました。この海岸公園藤塚地区基本計画は、平成 25 年に策定した海岸公園復興基本計画を上位計画とし、自然と人との繋がりの再構築、震災記憶の継承、新たな賑わい交流の創出を三つの柱として基本方針を定めています。

こちらは基本計画図です。図の上が貞山運河、右が名取川、下がアクアイグニス仙台という位置関係になっております。右上のゾーニング図で示すように、利用基本方針である三つの柱をもとに、七つのゾーンにエリア分けしております。自然に関するエリアは緑、震災継承に関するエリアは青色、賑わいに関するエリアはオレンジで示しており、それぞれ導入施設に 1 番から 16 番までの数字を割り振っております。番号 1、2、3 番は自然継承ゾーン、4、5、6 番は自然ふれあいゾーン、7 番は自然観察ゾーン、8、9、10 はよすがゾーン、11、12、13 番は賑わいゾーン、14 番、15 番、16 番は水辺交流ゾーンです。

整備エリアの北側、図で言う左側の自然継承ゾーンでは、防潮効果のある海岸防災輪の整備を行い、自然ふれあいゾーンでは、津波発生時に、公園利用者の避難場所となる、避難の丘を新設します。番号8番周辺のよすがゾーンでは、震災後に再建いたしました五柱神社を取り囲むように、藤塚地区の地名の由来にもなった藤棚を設置し、震災前にお住まいだった方が、藤塚を思い出せれば作りたいと考えております。また、賑わいゾーンでは、番号12番の位置に、天候に関わらず、子供たちが遊べる屋内遊戯施設、水辺交流ゾーンでは、14番の位置に自然観察や炊事場アクティビティの拠点となる施設をそれぞれ民間事業者と連携して整備する予定としております。

こちらは今回、都市計画区域に編入する区域の位置図です。ピンク色が、既決定の区域、赤が今回追加する区域を示しており、海岸公園全体の面積が552.1haから561.7haに増加する予定です。

こちらは計画図です。濃い赤、着色している部分が、今回追加する区域9.6haとなっております。一部着色されていない部分は、神社などの民有地や、そこに至るまでの道路となっております。こちらは令和5年度名取市閑上地区上空より北側に向かって撮影した写真で、それぞれの位置関係を表したものです。青の破線の部分が現在の藤塚地区、赤の破線部分がこの度の編入予定区域約9.6haでございます。

最後に、今後の整備スケジュールです。令和6年度より、避難の丘や芝生広場などの公園西側の部分の工事を開始いたしまして、令和8年4月には民間施設を含む一部エリアを、部分共有する予定としております。全ての整備が完了するのは、令和9年度末の末頃の予定でございます。海岸公園の変更の議案につきましては以上でございます。

なお、本案件につきまして、2月16日から2月29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。

ご審議よろしく申し上げます。

姥浦道夫会長

ありがとうございました。

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。

特段ないようでございますので、では資料9海岸公園、議案第1067号について、原案どおり承認してもよろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦道夫会長

それでは承認することといたします。

続きまして、次第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

次回以降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218回都市計画審議会は、令和6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をいたしますので、よろしく願いいたします。事務局からの報告事項は以上でございます。

姥浦道夫会長

ありがとうございます。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217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。

この後、およそ10分後の3時35分から、令和5年度第5回都市計画協議会を始めたいと思います。傍聴の方はご退出を、事務局の方は準備をお願いいたします。