

第218回仙台市都市計画審議会 議事録

日時：令和6年8月23日（金）

午後2:00～

場所：仙台商工会議所7階

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。

本日お配りしております資料は、仙台市都市計画審議会委員名簿、座席表、議案書、また、参考資料といたしまして、本日の議案説明用資料となります。

配付資料に過不足はございませんでしょうか。

ここで、事前にお配りしていた議案書に一部訂正がございましたので、訂正内容をご説明させていただきます。

なお、本日お配りしております議案書は、訂正後のものでございます。

議案書の8ページ、計画図をご覧ください。

右下に記載しております凡例の緑色の点線は「4m（地盤面から31mを超える部分）」でございます。事前配付の議案書では「4m（地盤面から31m以上）」と記載しておりました。正しくは、「4m（地盤面から31mを超える部分）」でございますので、訂正させていただきました。

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。

市民委員の任期が令和6年7月31日に満了したことに伴いまして、名簿に記載しております佐々木佳委員、佐藤美奈子委員に8月1日付で新たに委員委嘱をいたしております。

今回、新たに委員になられました市民委員のお2人にご挨拶をいただきたいと思っております。

それでは、佐々木委員よりお願いいたします。

佐々木佳委員

皆様、ただいまご紹介いただきました、市民委員を拝命いたしました佐々木佳と申します。

本日はどうぞよろしく願いいたします。

事務局

ありがとうございました。

続きまして、佐藤委員、お願いいたします。

佐藤美奈子委員

皆様、初めまして。このたび市民委員を仰せつかりました佐藤美奈子と申します。

仙台市に暮らす一市民としてお役に立てれば幸いです。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、国土交通省東北運輸局長及び国土交通省東北地方整備局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川崎博委員、西村拓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。

続きまして、本日の審議会の出席についてでございます。

姥浦会長、今野委員、菅野委員、石川委員から、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川崎委員の代理として、東北運輸局交通政策部次長小野寺実様、国土交通省東北地方整備局長の西村委員の代理といたしまして、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いたしまして、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。

次に、本日の会議の進行についてです。

本日は、姥浦会長がご欠席のため、仙台市都市計画審議会条例第4条第3項より、会長の職務を青木会長代行に努めていただきます。

事務局からの報告は以上でございます。

それでは、青木会長代行、進行をよろしくお願いいたします。

青木会長代行

本日、司会代行を務めさせていただきます東北大学の青木と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ただいまより、第218回仙台市都市計画審議会を開会いたします。

会の成立につきまして、本日は姥浦会長、今野委員、菅野委員、石川委員がご欠席です

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おりますので、会は成立しております。

ここで、会議の公開・非公開について確認させていただきます。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。

青木会長代行

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。

続きまして、傍聴人の方にお願いがございます。受付でお配りいたしました、「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、傍聴席以外に立ち入らないようお願いいたします。

それから、報道機関の方へのお願いを申し上げさせていただきます。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認めておりますので、本日も同様をお願いいたします。

続きまして、今回の議事録の署名についてですが、大坪委員と鎌田委員にお願いしたいと思っております。よろしくお願いいたします。

それでは、まず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6年3月に開催いたしました第217回審議会でご審議いただいた議案第1056号「区域区分の変更」、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1060号「防火地域及び準防火地域の変更」、議案第1061号「臨港地区の変更」、議案第1062号「被災市街地復興推進地域の変更」、議案第1063号「地区計画の決定（岩切山崎今市東地区）」、議案第1064号「地区計画の変更（卸町地区）」、議案第1065号「特別緑地保全地区の決定」につきましては、令和6年6月7日に告示しております。

続いて、議案第1066号「都市計画道路の変更」、議案第1067号「都市計画公園の変更」につきましては、令和6年4月5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。

青木会長代行

ありがとうございます。

ただいまの事務局からのご報告につきまして、何かご質問、ご意見等ございますでしょうか。

一 同

なし。

青木会長代行

よろしいでしょうか。

それでは、次第の2につきましては以上とさせていただきます。

続きまして、次第の3、議題に入らせていただきます。

本日は議案が1件ございます。

本日の議案は、議案第1068号「仙塩広域都市計画 都市再生特別地区の変更」についてでございます。事務局のほうからご説明をお願いいたします。

都市計画課長

それでは、国分町三丁目一番地区に関連する議案についてご説明いたします。

議案は、第1068号都市再生特別地区の変更でございます。

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いたします。

本案件は、このような流れでご説明をさせていただきます。

まず、都市計画提案の概要についてご説明します。

本制度は、土地所有者等が、より主体的、積極的に都市計画に関わることができるよう、平成14年度に創設された制度で、都市計画の提案を受けた場合、本市が提案に基づく都市計画の決定または変更を行うかどうかを検討し、行う必要があると判断した場合は、画面の左側の流れに沿って、通常の都市計画と同様に手続きを進めることとなります。一方、行う必要がないと判断した場合には、都市計画審議会の意見をお聞きした上で、その旨を

提案者にお知らせいたします。

提案に対する市の判断に当たっては、スクリーンに示す4つの事項について考慮し、判断いたします。

詳細については、後ほどスライドにてご説明いたします。

次に、本地区の事業概要についてご説明します。

国分町三丁目一番地区は、スクリーンの図のとおり、定禅寺通に面する街区で、約0.5ヘクタールの地区でございます。周辺には、仙台市役所本庁舎や勾当台公園、地下鉄勾当台公園駅があり、アーケード通りにも近接しています。

本地区については、令和6年3月27日付で、第一生命保険株式会社より、都市再生特別措置法第37条の規定に基づく都市再生特別地区に係る都市計画提案がなされました。

内容に先立ち、都市再生特別地区についてご説明いたします。

都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域内において、国が定める地域整備方針に沿った都市開発事業等を迅速に実現するため、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることを目的とした都市計画であり、事業者の創意工夫を生かした優良なプロジェクトに対して、用途や容積率などの規制を緩和するものでございます。

これまで、図の①から④の場所において、4件指定しております。

今回の計画地は、都市再生緊急整備地域内に位置しております。

今回の都市開発事業の概要についてご説明いたします。

まず、こちらは建築計画の概要です。

本地区は、地上13階建てで、主要な用途として事務所や店舗が予定されており、西側と東側、それぞれのイメージパースはスライドのとおりでございます。

本事業で整備される機能といたしましては、図のとおり、中高層部には高機能オフィス、低層部にはオープンスペースや店舗等のにぎわい施設を整備するほか、現在、勾当台公園内にある公共のトイレ機能を建物内に取り込むなどを予定しております。

これらの機能と併せて、本事業では、上記に掲げる都市再生に資する取組みを行い、つなぎ横丁、勾当台公園、定禅寺通、新本庁舎と一体となった再整備を通じた、エリアの魅力・価値向上の実現を目指すものとなっております。

次より、各取組みの主な概要をご説明いたします。

まず、新時代のニーズに対応し、優れたウェルネス性能を有する高機能オフィスの整備についての取組みです。

国際競争力の強化に資する多様なサービス機能や、環境配慮とウェルネス性能を備えた空間整備に対応した高機能オフィスの整備を行います。具体的には、レイアウトの自由度を高める執務空間の確保のほか、多言語対応可能なサイン計画、Wi-Fi環境整備、環境への配慮等に取り組めます。

次に、周辺公共施設や商店街のにぎわいをつなぎ、まちを巡る楽しさを高める都市空間の形成についての取組みです。

本地区は、つなぎ横丁、勾当台公園、定禅寺通、新本庁と敷地の全周が面しており、これらが一体となった関係づくりを行うこととしています。

建物の建て替え位置を東側へ約5メートル付け替えることにより、つなぎ横丁を拡張し、歩行空間や滞留空間の創出を行い、あわせて、つなぎ横丁及び周辺道路の歩道表層整備を行います。

また、既設の市営駐輪場の再整備を行うことにより、イベント時においては、イメージパースのような建物周辺の都市空間の形成を図ります。

さらに、建物低層部について、建物1階部分に貫通通路を整備し、つなぎ横丁と勾当台公園を東西一体的につなぎ、視線の抜けや人の流れを創出することや、2階全周に周辺の公共施設を望むテラスと、そこに至るアプローチ動線として、大階段やエスカレーター等の整備を行います。

また、勾当台公園内の既存のトイレ機能を建物1、2階に整備し、事業者が維持管理もを行います。

次に、多彩なアクティビティや情報発信を促す空間づくり・仕組みづくりについての概要です。

低層部の整備において、一体的なにぎわい・憩いの場を作るため、1階につなぎ横丁や公園（出会いのテラス）、貫通通路と一体的なにぎわいや滞留を生み出す商業店舗等を配置することや、大階段及び2階テラスにおいて、日常時は憩い集う滞留空間として、イベント時にはにぎわう観覧空間として機能する配置・設えといたします。

次に、交流の軸を際立たせ、公園とも一体となった景観整備と質の高い緑空間の創出についての取組みでございます。

一番町四丁目商店街から、つなぎ横丁を介して、市役所本庁舎へ向かう交流の軸を際立たせ、周辺と一体となって形づくる都市景観の形成や、質の高い緑空間の創出を行います。

次に、エリアをアップグレードする地域協働の取組推進についての取組みです。

定禅寺通のまちづくり団体や新本庁舎低層部、市民広場等の一体的利活用協議組織と周辺まちづくり団体と連携し、オープンスペース利活用の推進を図るほか、まちづくり団体などが利用可能なイベント用倉庫を、建物1階東側に整備いたします。

次に、防災・BCP性能に優れ、脱炭素化の推進に寄与する建物の整備についての取組です。

72時間連続運転可能な非常用発電機の設置など、BCP対応可能な建物の整備や、一般市民が利用可能な非常用コンセントを整備することで、非常時に備えた建物を整備します。

また、脱炭素化の推進に寄与するため、ZEB Oriented以上の環境性能を有する建物整備や、本建物全体で使用する電力の100%を、太陽光発電などによる再生可能エネルギー由来のグリーン電力を使用する予定となっております。

次に、これらの都市再生に資する取組みに対する評価についてです。

本市都市計画マスタープランでは、活動の舞台となる、働く場所、学ぶ・楽しむ場所、

暮らす場所としての質を高め、相乗効果を生み出すことで、選ばれる都市の実現を目指しており、都市再生の効果につきましても、こういった都市活動を創出されるものを特に評価しています。

今回の都市開発事業における都市再生に資する取組内容と、地域整備方針との整合についてです。

スクリーンには、都市計画マスタープランにおける働く場所、楽しむ場所として質を高めるものに該当する地域整備方針と、先ほどの取組を整理いたしました。

こちらには、そのほかの都市の魅力を高めるものに該当する方針と、先ほどの取組を整理いたしました。

地域整備方針との整合状況も踏まえまして、本提案につきましては、立地条件など、地域特性や課題を踏まえた都市再生の効果を高める機能配置や取組みであること、また、都市計画マスタープランに掲げる都市活動を創出される取組みであり、これに加え、緑・景観、協働、防災・環境へも配慮され、都市の魅力を高める取組みであることから、都市再生に資する貢献として評価いたしました。

続きまして、提案に対する本市の判断についてです。

4つの考慮事項に沿ってご説明いたします。

まず、本市のまちづくり方針との適合についてです。

本提案内容は、都市計画マスタープランにおける都心地区に掲げる方針と整合が図られたものであるとともに、また、先ほど都市再生に資する取組で説明しましたとおり、地域整備方針と適合しているものとなっております。

次に、区域内外の環境の保全及び創造への配慮状況についてでございます。

周辺環境等へ及ぼす影響について、今回の建物計画により、それぞれ周辺へ与える影響について予測・評価を行った結果、著しく環境が悪化することはないことを確認しております。

③の地域内外の住民との調整状況については、地区周辺の土地所有者等に対して、事業内容を説明し、提案内容に対する意見がないことを確認しております。

また、④の早期事業化の可能性につきましては、事業化に向けた土地所有者の合意形成が図られており、事業化に向けた関係機関との事前協議に着手しております。

以上のことから、本市といたしましては、本提案を踏まえ、都市計画の変更を行うことが妥当と判断しました。

ここからは、都市計画の内容についてご説明いたします。

都市再生特別地区の変更についてです。

新たに追加する国分町三丁目一番地区は、赤線で囲まれている区域で、面積は約0.5ヘクタールです。建築物の容積率の最高限度は1,000%、容積率の最低限度は500%、建蔽率の最高限度は80%、建築面積の最低限度は1,000平方メートル、高さの最高限度は60メートルです。

壁面の位置の制限につきましては、図に示すとおり、定禅寺通から低層部は1.5メートル、高さ31メートルを超える部分は4メートルし、建物による圧迫感の軽減を図ります。

最後に、今後のスケジュールについてです。

都市計画変更の告示後は、令和7年に解体工事着手、令和8年に新築工事着手、令和10年に事業完了予定となっております。

国分町三丁目一番地区に関連する議案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、令和6年7月17日から30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。

青木会長代行

ご説明ありがとうございます。

それでは、説明いただいた内容につきまして、ご意見、ご質問等ございましたらいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

場所は、皆さんお分かりかと思いますが、市役所本庁舎と三越の間にある黒い建物です。特にございませんでしょうか。

1点、私から確認をさせていただきたいのですが、建物に大階段とエスカレーターがつくというご説明だったかと思いますが、それは建物の外についているのでしょうか。

都市計画課長

大階段やエスカレーターなどは、建物の中に造る計画になっております。ただ、1階部分は貫通通路となっておりますので、建物の中にはあるのですが、24時間通り抜けができる設えになってございます。

青木会長代行

ありがとうございました。

万が一災害等があったときに、テラスにおられる方がすぐ下りられるようになっているかの確認でしたが、問題がないように思いましたので承知しました。

それではよろしいでしょうか。

一 同

なし。

青木会長代行

それでは、ほかにございませんようですので、ただいまご説明いただきました議案第1068号仙塩広域都市計画 都市再生特別地区の変更につきまして、原案どおり承認してよろしいでしょうか。

一 同

異議なし。

青木会長代行

承認させていただくものといたします。どうもありがとうございました。
続きまして、次第の4. その他に移らせていただければと思います。
事務局のほうから報告事項があると伺っておりますので、よろしく願いいたします。

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219回都市計画審議会は、令和6年10月30日水曜日午後2時より、市役所本庁舎8階第一委員会室で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。

青木会長代行

ありがとうございます。
特にその他ございますでしょうか、委員の方々から。よろしいでしょうか。
それでは、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218回仙台市都市計画審議会を閉会いたします。
ご審議いただき、誠にありがとうございました。
それでは、閉会とさせていただきます。