

## 第213回仙台市都市計画審議会 議事録

日時：令和5年3月22日（水）

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、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。お手元に、仙台市都市計画審議会委員名簿、座席表、議案書、議案第1042号別冊、仙台市都市再開発方針（案）、諮問第18号別冊、仙台市立地適正化計画（案）、また、参考資料としまして本日の各議案説明用資料を3点お配りしております。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。

続きまして、本日の審議会の出席について、阿部委員、今野委員から、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、以上の方々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、進行をよろしくお願いいたします。

### 姥浦会長

それでは、ただいまより第213回仙台市都市計画審議会を開会いたします。

会の成立に関する件でございますが、本日は阿部委員、今野委員がご欠席とのことです。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、特定の個人を識別し得る情報を扱う場合などに関するものがあれば、必要に応じて非公開とするということよろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦会長

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たいと思います。

次に、傍聴人の方へのお願いです。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申し上げます。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。

次に、今回の議事録の署名でございますが、大坪委員と手島委員にお願いいたしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、次第の2番に入りたいと思います。

報告につきましてですが、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2月に開催いたしました第212回審議会でご審議いただいた諮問第17号仙塩広域都市計画区域区分の見直しに係る仙台市案につきましては、令和5年2月15日に宮城県に申出をしております。

処理状況については以上でございます。

姥浦会長

ありがとうございます。

それでは、ただいまご報告いただきました事項につきまして、ご質問等はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

この区域区分の見直しに係る仙台市案に併せて意見書をつけていらっしゃったと思いますが、次回、文書で共有しておいたほうがよろしいかと思いますが、いかがでしょうか。

都市計画課長

2月15日に宮城県に申し出た際に、前回審議会でも広域調整について一言添えて宮城県に申し出るとのお話があったので、姥浦会長と協議しまして、実際に資料を提出させていただいたところでございます。

当該資料につきまして、ほかの委員の方々に次回配付する形でお示ししたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

姥浦会長

では、そのようにお願ひいたします。

それでは、次第の3番、議題に移りたいと思います。

まず、本日の議案は3件でございます。

議案第1042号仙塩広域都市計画 都市再開発の方針の変更につきまして、事務局からご説明をお願ひいたします。

都市計画課長

それでは、議案第1042号仙塩広域都市計画 都市再開発の方針の変更について、ご説明いたします。

議案書は3ページから、また、都市計画の案は別冊として配付しております。説明につきましてはパワーポイントにて行いますので、前方のスクリーンをご覧ください。

本日説明する項目は、1. 都市再開発方針とは、2. 策定の背景と目的、3. 方針の位置づけ、4. 基本的事項、5. 基本的な考え方・再開発の目標、6. 区域設定となっております。

それでは、まず1. 都市再開発方針とはということで、都市再開発方針についてご説明いたします。都市再開発方針は、将来像に基づく再開発の整備方針を示し、民間投資の促進や民間活力によるまちづくりを適切に誘導し、既成市街地の再構築を戦略的に進めるために策定する方針となっております。

次に、2. 策定の背景と目的についてです。議案書は4ページになります。今回、改定を行う理由としましては3つございます。1つ目が、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりに向けて、新たな基盤整備の推進から既成市街地の再構築への移行が必要であること。2つ目が、上位計画である都市計画マスタープランや多くの関連計画の見直しがあったため、それら計画との整合を図る必要があること。3つ目が、平成27年の地下鉄東西線開業後の沿線まちづくりの現状や民間開発の最新動向及び各地域のまちづくりの動向を方針に反映する必要があることとなっております。

次に、3. 方針の位置づけについてです。本方針は、都市計画法第7条の2及び都市再開発法第2条の3の規定に基づいて都市計画決定するものとなっております。上位計画であります仙台市都市計画マスタープランに即し、都市づくりに関わる各種関連計画と整合、連携を図りながら定めております。

続いて、4. 基本的事項についてです。まず、区域の考え方をご説明いたします。本方

針においては、都市再開発法第2条の3第1項第1号に該当する「計画的な再開発が必要な市街地」、いわゆる1号市街地、及び同2号に該当する「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」、いわゆる2号再開発促進地区、そして任意の地区として位置づける再開発誘導地区について定めております。

区域の考え方は、表のとおりとなっております。1号市街地については、都心、広域拠点、都市軸上の既成市街地において再開発が必要な市街地、既成市街地のさらなる防災性の向上や居住環境の改善が必要な市街地を設定してございます。

次に、再開発誘導地区につきましては、1号市街地のうち、機能集約型の都市づくりを実現する上で効果が大きい地下鉄駅周辺等において、2号再開発促進地区には至らないものの、まちづくりを検討している地区を設定してございます。

最後に、2号再開発促進地区につきましては、1号市街地のうち、商業地域や近隣商業地域、地下鉄駅周辺等、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発による高度利用等を推進すべき地区を設定してございます。

続きまして、区域の概念図についてです。各地区の関係性を示しており、開発事業の可能性のある1号市街地や再開発誘導地区において、開発事業の進捗状況やまちづくりの検討状況に応じて2号再開発促進地区への移行を検討いたします。

続いて、基本的な考え方と再開発の目標についてでございます。まず、基本的な考え方についてご説明いたします。左側の青色の4つの基本的な考え方についてでございます。その考え方に基づいて本方針を定めることとしてございます。

- (1) 機能集約型の都市づくりに向けて既成市街地における良好なまちづくりを誘導。
- (2) 都心や地下鉄駅周辺など土地利用転換が見込まれる地区等のまちづくりを誘導。
- (3) 既成市街地のさらなる防災性の向上や居住環境の改善を推進。(4) 魅力あふれる・杜の都の緑豊かな都市空間の形成と活用を推進としてございます。

次に、再開発の目標についてです。基本的な考え方を踏まえ、都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき、以下の5つを設定してございます。

- ①都心部における多様な活動を創出する都市機能の集積促進。②広域拠点の都市機能の集積・強化。③都市軸の形成による都市機能の集積・連携。④災害に強い強靱な都市の構築。⑤個性的で魅力ある都市空間の形成。以上が再開発の目標についてでございます。

続きまして、6. 区域設定についてでございます。まず、1号市街地の設定についてです。1号市街地の区域設定においては、3つの考え方で整理してございます。1つ目は、都心や広域拠点において、基盤整備が完了及び事業中の区域等、今後、都市基盤を生かした再開発が必要な市街地として、図に示した都心、泉中央、長町地区を設定してございます。

2つ目は、都市軸上の既成市街地において、良好なまちづくりに向けて再開発が必要な市街地として定めた地区として、図に示した地下鉄沿線の主要な駅を中心に設定してございます。

3つ目は、既成市街地のさらなる防災性の向上や居住環境の改善を図る市街地として、老朽建築物面積率等の都市計画データの分析により、市街地環境として課題が残っている、図に示した長町地区、河原町・連坊・薬師堂駅周辺地区、宮町・小田原・宮城野原地区を設定してございます。1号市街地におけます各地区の目標及び整備方針につきましては、別冊、仙台市都市再開方針（案）の10ページから12ページに記載してございますので、ご覧いただければと思います。

続きまして、再開発誘導地区の設定についてでございます。再開発誘導地区は、1号市街地のうち、機能集約型の都市づくりを実現する上で効果が大きい地下鉄駅周辺等において、2号再開発促進地区に至らないものの、まちづくりを検討している地区として、地下鉄南北線沿線では八乙女駅周辺地区、地下鉄東西線沿線では薬師堂駅周辺地区、八木山動物公園駅周辺地区、川内駅周辺地区、国際センター駅周辺地区の5地区を定めてございます。

次に、2号再開発促進地区の区域設定についてです。1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発による高度利用等を推進すべき地区として①都心地区、広域拠点として②泉中央地区、③長町地区、地下鉄南北線沿線では④北仙台駅周辺地区、⑤河原町駅周辺地区、⑥富沢駅周辺地区、地下鉄東西線沿線では⑦卸町駅周辺地区、⑧六丁の目駅周辺地区を設定してございます。2号再開発促進地区における各地区の目標及び整備方針については、別冊の仙台市都市再開方針（案）の14ページから17ページに記載しているとおりでございます。

ここまで、1号市街地、再開発誘導地区、2号再開発促進地区の各区域設定についてご説明してきましたが、こちらが各区域を重ねた図面になります。同じ図を別冊の仙台市都市再開方針（案）の最終ページに付図という形でつけてございますので、詳細につきましてはそちらをご覧くださいいただければと思います。

最後に、策定に向けたこれまでの経過についてご説明いたします。令和4年2月からこれまで都市計画協議会を5回開催し、意見を頂戴しております。また、昨年11月に取りまとめた中間案について、パブリックコメントを実施し、市民の皆様からも意見をいただいております。それから、令和5年2月28日から3月13日までの2週間、都市計画案の縦覧を実施しましたが、意見書の提出はございませんでした。

仙台市都市再開方針の説明につきましては、以上でございます。ご審議よろしく願いいたします。

姥浦会長

ご説明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点につきまして、ご質問やご意見等が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。

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議案第1042号仙塩広域都市計画 都市再開発の方針の変更につきまして、原案どおり承認してもよろしいでしょうか。

一 同

異議なし。

姥浦会長

ありがとうございます。異議がないと認めまして、承認することといたします。

それでは、続きまして、議案第1043号市街化調整区域における形態制限につきまして、事務局からご説明をお願いいたします。

建築指導課長

議案第1043号市街化調整区域における形態制限について、ご説明をいたします。

初めに、市街化調整区域について簡単にご説明をいたします。本市において都市計画区域は、計画的に市街化を進めます市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域に区分をしております。市街化調整区域は、農地や自然環境を保全するため、例えば農家住宅や農業用施設など建築できる用途を限定してございます。

建物の面積や高さにつきましても一定程度制限を行うため、容積率、建蔽率、道路斜線、隣地斜線を定めておりまして、これらを形態制限と呼んでおります。この形態制限は以前は全国一律の制限でございましたが、平成12年の建築基準法の改正で地域の実情に応じた制限にすることとなりまして、その手続は都市計画審議会の議を経て定めるものになりました。これを受けて、本市では平成16年に形態制限を指定しております。

次に、形態制限の地区についてご説明をいたします。市街化調整区域の形態制限は、大きく2つの地区に分けて指定しております。1つは、一般地区という市街化調整区域のほぼ全域を対象としている地区でございまして、現在の土地利用を維持し、将来にわたり環境を保全するために制限を設けております。次に、個別地区は、平成16年に指定したとき

に既に開発行為などにより住宅地などが整備された地区、または整備予定の地区となっております。この地区では、整備の条件として定めた形態制限をそれぞれ指定しております。

画面のほうに一般地区と個別地区の配置のイメージをお示ししております。一般地区のほうが市街化調整区域のほぼ全域に指定されている中に個別地区が点在しているというイメージとなっております。

こちらは、個別地区の具体の位置を示しております。①と②が荒浜地区、③を蒲生地区、④を芋沢地区と呼んでいます。

スクリーンに、一般地区と個別地区それぞれの形態制限の値を表でお示ししております。高さに関する制限の道路斜線と隣地斜線はどの地区につきましても同じ値となっておりますが、面積に関する制限であります容積率と建蔽率は地区ごとに異なる値となっております。

続いて、既存不適格建築物等の特例措置についてご説明をいたします。本市は、形態制限の指定に合わせて2つの特例措置を設けております。1つ目が既存不適格建築物の改築の特例措置となっております。平成16年に指定した際に、現存する建物で制限の数値を超えているものを既存不適格建築物といいます。本市には、容積率の制限について既存不適格建築物が存在しております。既存不適格建築物は、現状のまま利用するのは問題ありませんが、建て替える際には指定容積率の範囲で建築をしなければなりません。現状の土地利用が継続できるよう配慮しながらも、段階的に適法な状態に誘導するため、改築、これは同一規模、同一用途の建て替えということなのですが、これに限りまして特例措置を設けております。特例の具体的内容としまして、既存不適格建築物の改築では、許可により平成16年の指定時と同規模かつ200%までは指定容積率を超えて建築することができる、許可に当たっては建築審査会の意見を聴く必要がある、一度改築した後、さらに改築をする場合は指定容積率を遵守するという内容を定めてございます。

次に、特例措置の2つ目は、公益的施設の新築についてでございます。こちら、画面の一番下にお示しをしておりますが、公益的施設とは公共施設、医療施設、教育施設などを示しております。この特例ですけれども、平成16年の指定のときに計画していた公益的施設が指定容積率を超えてしまうことで計画が成り立たなくなる事例を想定し、設けたものでございまして、具体的には、新築の場合、容積率200%までを建築可能としております。こちらの特例につきましても許可の手续が必要となっておりまして、建築審査会の意見を聴くこととしております。

ここまでする現在の市街化調整区域の形態制限と特例措置の内容となっております。

続きまして、改正概要についてご説明をいたします。今回の改正は、個別地区であります荒浜地区と芋沢地区の廃止と特例措置の見直しを行うものでございます。

まず、個別地区の廃止のうち、荒浜地区についてご説明をいたします。荒浜地区は、昭和50年代に土地区画整理事業により住宅地を形成した場所でございます。東日本大震災によって被災し、現在は復興事業で新たな土地利用が進められていることから、従前に定め

た住宅地としての形態制限を廃止するものでございます。スライドの中に土地利用のイメージがございいますが、図面の表示の関係で右方向が北、図面の下方向が東、海の方方向となっております。

こちらは、荒浜地区の区域を示しております。今回、この地区を廃止し、一般地区といたします。

次に、芋沢地区の廃止についてでございます。芋沢地区は、平成4年に住宅地を造成する計画で開発行為の許可を取得したものの、事業に着手しないまま現在に至っている場所となっております。昨年、事業者より開発行為の廃止の申出がありましたので、住宅地として定めた個別の形態制限を廃止いたします。

こちらは、芋沢地区の区域を示しております。荒浜地区と同様に、個別地区の廃止によりこちらも一般地区といたします。

続きまして、特例措置の見直しの1つ目、既存不適格建築物の改築についてでございます。既存不適格建築物の改築は、同一規模、同一用途に限って適用していることから、許可の妥当性が容易に判断できるものとなっております。一方で、手続として建築審査会を開催するなど、許可までに数か月の期間を要することが課題となっております。そこで今回、申請者の負担軽減と事務の簡素化を図るため、特例措置を受ける際の許可手続を不要とする見直しを行います。

次に、公益的施設の新築についてでございます。こちらは形態制限の指定当時の特例措置として定めたものでございますが、これまでに許可を受けた実績はございません。形態制限の指定から一定期間が経過し、十分に周知が図られたことで、当初の目的が達成されたと判断いたしました。そこで今回、事務の簡素化を図るため、特例措置を廃止いたします。

最後に、改めて改正内容を表でまとめてご説明をいたします。まず、地区ごとの形態制限につきましては、①と②の荒浜地区、そして④の芋沢地区を廃止しまして、一般地区として、下線がついているそちらの制限のほうにいたします。

また、特例措置につきましては、既存不適格建築物の改築は、現行で許可が必要としていたものを、許可不要として建築ができるものといたします。公益的施設の新築については、特例措置を廃止いたします。

市街化調整区域における形態制限につきましては、説明は以上でございます。ご審議、よろしく願います。

姥浦会長

ご説明いただきまして、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、ご意見等が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。



一 同

なし。

姥浦会長

それでは、特に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議案第1043号市街化調整区域における形態制限につきまして、原案どおり承認してもよろしいでしょうか。

一 同

異議なし。

姥浦会長

ありがとうございます。特段異議がないと認めましたので、承認することといたします。それでは、続きまして、諮問第18号仙台市の住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画の策定につきまして、事務局からご説明をお願いいたします。

都市計画課長

それでは、諮問第18号仙台市の住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画、いわゆる仙台市立地適正化計画の策定についてご説明いたします。

議案書は12ページになります。皆様のお手元には別冊として仙台市立地適正化計画（案）の本編を配付しておりますが、概要をスライドにてご説明いたしますので、前方のスクリーンをご覧ください。

まず、本計画の策定目的、計画の位置づけになります。

立地適正化計画は、まちづくりにおける計画制度の一つとして、平成26年の都市再生特別措置法の改正により制度化されました。全国的に進展する少子高齢化などの社会情勢が変化する中においても持続可能な都市経営を可能とし、コンパクトなまちづくりに取り組むための制度として創設されたものでございます。

策定目的といたしましては、本市においても今後は人口減少、高齢化が進展していく見込みとなっておりますが、このような社会情勢が変化する状況においても、市民の皆様が安全に安心して住み続けることができるように、本市の土地利用の考え方を示すものです。

居住や医療・福祉・商業施設といった都市の機能として誘導する施設や区域を本市として積極的に示すことで、行政と住民や事業者等が一体となって持続可能で安全・安心に暮らすことができる都市の実現を目指すために策定するものでございます。

本計画の位置づけや対象区域、計画期間についてご説明します。本計画は、本市の都市計画に関する基本的な方針でございます都市計画マスタープランと調和を保つものとして策定、公表後はその一部とみなされることとなります。また、地域公共交通計画をはじめとする関連計画とも整合、連携を図ります。対象区域は、画面右側にお示ししております都市計画区域となります。計画期間は、2023年度から2042年度までの20年間となります。

本計画で定める主な事項についてご説明いたします。本計画では、居住誘導区域と都市機能誘導区域、都市機能増進施設を設定いたします。青色で示しております居住誘導区域は、人口減少の中にあっても人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティーが持続的に確保されるように居住を誘導する区域です。赤色で示す都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において、都市の居住者の共同の福祉や利便の向上に資する医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し、集約することによって各種サービスの効率的な提供を図る区域です。都市機能増進施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設を位置づけます。なお、本市では都市機能増進施設を誘導施設と称します。また、頻発・激甚化する自然災害を背景に、防災の観点を取り入れたまちづくりを加速させるため、令和2年より立地適正化計画に防災指針を記載することが追加されております。本計画では、この防災指針も含めて策定いたします。

次に、本市の都市現状の分析・整理になります。

計画本編では、様々な観点から都市現状の分析・整理を行ってございますが、ここでは主なものとして人口の現状・将来推計、施設の状況として医療・福祉・商業の立地、公共交通ネットワークの状況についてご説明いたします。

まずは、本市における人口の現状と将来推計になります。本市の人口はこれまで増加傾向にあり、2020年時点で109.7万人であります。しばらくは100万人以上を維持するものとなってございますが、今後は減少傾向となることが予想され、計画期間末の直近となる2040年においては100万人を割り込む推計となっております。

こちらは、地域ごとの人口密度分布になります。2015年時点における人口密度の分布は画面左側に示すとおりです。色が濃い部分が地域当たりの人口密度が高いことを表しており、本市の市街化区域内では、市街地を形成している区域の目安となるおおむね1ヘクタール当たり40人以上の人口密度となっている地域がほとんどとなっております。右側には、2040年時点における人口密度分布を示してございます。市街化区域の一部におきましては人口密度が減少している地域が出てくるのが予想されておりますが、市街化区域の大部分におきまして、引き続き1ヘクタール当たり40人を維持する推計となっております。

次に、各種施設の立地状況になります。まず初めに、医療施設の立地状況です。病床数が100床以上となる大きな病院は市内に点在しており、100床未満の病院や診療所は市街化

区域内に広く分布してございます。

次に、福祉施設の立地状況です。施設の持つ性格によって立地の傾向は異なるものの、多くの福祉施設が市街化区域内に広く分布してございます。

次に、商業施設の立地状況です。大規模な商業施設につきましては、特に仙台駅を中心とする都心部に集積しております。このほか、スーパーマーケットやドラッグストアといった生活必需品が購入できる商業施設につきましては、市街化区域内に広く分布しております。

次に、公共交通ネットワークの状況になります。都市軸を形成する市営地下鉄のほか、東北本線や仙石線、仙山線などの鉄道路線が存在しており、充実した鉄道網が整備されているほか、鉄道を補完するバスネットワークが市街化区域を中心に形成されております。

鉄道を補完するバス路線の将来の持続可能性につきましては、令和4年3月に策定された地域公共交通計画で位置づけされており、幹線・準幹線などの区間を設定した上で将来需要に応じた公共交通を採用し、利便性を確保することとしてございます。

次に、本計画で基本とする都市構造についてご説明いたします。本市の都市計画マスタープランでは、基本とする都市構造を、鉄道を基軸とした機能集約型の都市構造としております。市街地の拡大を抑制し、本市の都心、泉中央地区及び長町地区といった広域拠点、地下鉄南北線及び東西線沿線の都市軸、JR在来線沿線の鉄道沿線に都市機能の集積を図ることで適正な土地利用の推進に取り組んでおります。策定・公表後に都市計画マスタープランの一部となる本計画におきましても、鉄道を基軸とした機能集約型の都市構造を基本とする都市構造といたします。

続いて、本計画の計画理念、基本方針についてご説明いたします。

本計画の計画理念は、「多様な活動に挑戦できるまち・仙台」～複層的な都市機能の集積と安全・安心な居住環境の形成～としています。本計画で定める各区域において各々担うこととなる複層的な都市機能の集積、安全・安心な居住環境の形成により、これまで以上に市街地を使い、働く、学ぶ、楽しむ、暮らすといった多様な活動が展開される都市を目指すため、各区域が受け持つ機能を具体的に示します。また、都市機能や居住環境の適切な誘導により、都市の魅力や活力あふれる都市活動が展開される持続可能な選ばれる都市を目指します。

この理念を実現するため、5つの基本方針を設定いたしました。

まず1つ目は、世界とつながる最上級の都市空間を目指す都心の機能強化です。経済活動や交流の中心の舞台である都心において、高機能オフィスをはじめとする高次都市機能の集積による都心の機能強化を図るほか、都市空間の利活用などにより、交流、回遊を生み出す居心地のよい都市空間の形成を推進します。

次に、2つ目は、機能集約型の都市構造を支える各拠点の機能強化です。広域拠点における様々な都市機能の集積により、マルシェや地域交流イベントなどの多様な活動を支えます。また、都心と隣接する地理的な特性を生かし、国際センター駅を中心とする国際学

術交流拠点に必要な機能を集積することで、文化と交流の活動、発信を支えてまいります。

3つ目は、質の高い公共交通を生かした都市機能の集積でございます。分かりやすい運行ダイヤや運行間隔の設定、誘導案内の改善等による利便性の向上を図り、質の高い公共交通を確保していくことや、目的地までのルートや移動手段、飲食店やイベント等の検索・予約・決済をスマートフォンなどで行うことができるMaaSを推進します。

4つ目は、多様なライフスタイルに応じた持続可能で快適な居住環境の形成でございます。多様化する暮らしに応じた土地利用の誘導により、子育て世帯が住みよい家を求めることができるようになるなど、快適な居住環境の形成を図ります。また、地域の特性や資源を生かした個性あるまちづくりの推進などにより、落ち着いた雰囲気働くことのできるコワーキングスペースの整備など、地域特性に応じた居住環境の形成を図ります。

5つ目は、地域ごとの災害リスクを考慮した安全・安心な都市空間の形成です。建築物や公共インフラの耐震化、長寿命化や修繕等によるハード対策、防災図上訓練やハザードマップの確認等のソフト対策を併せて実施することにより、安全・安心な都市空間の形成を図ります。

以上が本計画における理念と基本方針になります。

続いて、誘導区域及び誘導施設の設定についてご説明いたします。

まず、居住誘導区域の設定の考え方です。本市では、20年という計画期間内においても市街化区域内の人口密度がおおむね維持されることや、公共交通のカバー圏域、生活に必要な施設の立地状況などを踏まえ、居住誘導区域は市街化区域を基本として設定してございます。ただし、計画期間内における安全・安心な居住環境を形成する観点から、土砂災害や洪水浸水等の災害リスクのある区域や工業専用地域など工業系の土地利用方針を位置づけている区域、また特別緑地保全地区などの景観・環境の保全区域につきましては居住誘導区域に含めないことといたします。これらを除いた図の黄色い部分が本市における居住誘導区域となります。

続きまして、都市機能誘導区域等の設定の考え方です。左側の図で赤く示しております都市機能誘導区域は、都心、広域拠点、機能拠点、都市軸や交通結節点等の都市機能を集積すべき区域を複層的に設定してございます。また、現状の施設立地等を踏まえ、都市機能誘導区域には設定しないものの、都市軸や交通結節点で駅周辺と一体となったまちづくりを推進する必要があるエリアを、法定外ではございますが、本市独自に生活利便施設集積促進区域として設定いたします。

続いて、誘導施設等の設定の考え方です。本計画では、医療・福祉・商業等、居住者の共同の福祉または利便の向上のために必要な施設や文化・学術機能の集積を図るために必要な施設を対象に誘導施設を設定します。また、市街地全域に広く分布するもので、特定の地域に集積させる施設ではないものの、都市軸等に着実に立地すべき施設につきましては、本市独自の集積促進施設に位置づけます。なお、集積促進施設として、先ほどの居住者の共同の福祉または利便の向上のため必要な施設ではないものの、国際競争力の強化や

文化・学術機能などの高次機能を有する施設として、高機能オフィスやハイグレードホテルといった施設も位置づけいたします。

こちらの表が、都市機能誘導区域ごとの誘導施設及び集積促進施設を示した表になります。都心につきましては、担う役割の観点から中心から外側へ順に都心コアゾーン、都心センターゾーン、都心アウターゾーンと3つのゾーンに分類してございます。

まず都心コアゾーンは、MICE施設や高機能オフィス、ハイグレードホテルといった高次の都市機能を集積することとします。都心センターゾーンは、行政機能をはじめとして、仙台という都市の中心部を担う都市機能を誘導します。都心アウターゾーンは、都市型居住の位置づけもあることから、生活利便性を高める施設を広く誘導します。次に、広域拠点につきましては、交通利便性の高さなどを踏まえた多様な都市機能を誘導することとし、大規模集客施設などを誘導施設に設定してございます。機能拠点は、MICE施設やホールを集積させることで国際学術文化交流拠点としての強みをさらに伸ばしていきます。都市軸・交通結節点は、広域拠点の周囲やその他鉄道駅周辺として地域特性を生かした都市機能の強化を図ります。このほか、本市独自の区域として設定する生活利便施設集積促進区域は、都市軸・交通結節点の周辺1キロの範囲を基本として、都市機能誘導区域と一体となった魅力ある市街地を形成するため、生活利便性の向上に資する施設を集積させます。

居住誘導区域につきましては諮問別冊の75、76ページ、都市機能誘導区域等につきましては同じ諮問別冊の93、94ページにも掲載しておりますので、ご参照ください。

居住誘導区域は、市街化区域を基本として災害リスクのある区域などを除いて設定し、都市機能誘導区域は都心を3つに分類し、そのほかに広域拠点、機能拠点、地下鉄沿線の都市軸、フィーダー区間のアクセス駅となる交通結節点を設定してございます。本市独自に設定する生活利便施設集積促進区域は、青色で示す都市軸・交通結節点を取り巻く黄色い部分になります。

続いて、誘導施策についてです。誘導施策とは、本計画で掲げる理念や基本方針を実現するため、都市機能誘導区域や居住誘導区域で講じる取組です。本計画は20年という長期を見据えた計画となりますが、誘導施策については実現性の高い短期的な施策を中心に位置づけ、おおむね5年ごとに見直し、更新することで計画の実効性を高めてまいります。

次に、防災指針についてご説明いたします。

近年、全国の都市では局地的豪雨等の自然災害が頻発・激甚化しており、防災まちづくりの取組を進めるため、令和2年の法改正により立地適正化計画の記載事項として位置づけられたものでございます。本市では、東日本大震災以降、防災環境都市を目指した都市の強靱化、防災力の向上に努めており、本計画においても居住誘導区域及び都市機能誘導区域の防災対策・安全確保策に取り組む内容をまとめることで、計画的かつ着実な防災・減災対策を推進するものとして、防災指針を位置づけてございます。この防災指針の検討は、国の手引に基づき、前方スクリーンでお示ししておりますとおり、まずは災害リスクの

分析と課題の抽出、続いて取組方針の検討を踏まえて、最後に具体的な取組等をまとめてごさいます。

まず、災害リスクの分析等を踏まえて抽出された防災上の課題を示します。居住誘導区域内においても、全域において地震の揺れやすさがあるとともに、また、内水氾濫、外水氾濫、土砂災害といったリスクがあることなどを課題としてまとめてごさいます。

続いて、取組方針の検討になります。回避、低減の観点から、それぞれの取組方針をまとめてごさいます。まずは、災害リスクの高い地域を居住誘導区域に含めないといった災害リスクの回避により、安全な区域への居住の誘導を進めます。また、堤防の強化や建築物、宅地の耐震化等、ハード対策や地域版避難所運営マニュアルの作成や地域防災リーダーの配置等、ソフト対策による災害リスクの低減により、防災・減災機能の強化、災害リスクの周知・情報提供体制の強化を図ってまいります。

各々の災害に対する取組方針に基づき、防災指針において取組内容をまとめてごさいます。今回、一例として外水氾濫に対する取組をお示ししてごさいます。外水氾濫に対しましては、回避の取組として、災害リスクのある洪水浸水想定区域等の居住誘導区域からの除外、低減の取組として、各河川管理者による堤防整備等のハード対策、市による防災意識の周知啓発強化事業等のソフト対策について、実施主体や実施時期等の目標を記載してごさいます。ここまでご説明した災害リスクの整理、課題の抽出、取組方針及び取組をまとめましたものが本計画における防災指針となります。

本計画の目標値についてご説明します。

本計画の理念を実現するためには、基本方針に沿った各種施策を着実に進める必要があります。これらの施策の進捗状況を定量的に把握し、今後の計画や施策の見直し等の参考とするため、基本方針ごとに評価指標を設定します。評価指標は、本計画の基本方針を踏まえた居住機能や都市機能の誘導などによる効果を長期的に観測する観点から、目標年度は計画期間の2042年度とします。

最後に、本計画の総合的な推進についてです。

まず、計画の管理になります。本計画は、理念、基本方針の実現に向けて着実に進捗させていくため、計画の評価をおおむね5年ごとに行い、必要に応じて見直しいたします。

また、都市計画マスタープランや各種関連計画の策定・改定、法令等による区域等の見直しや変更があった場合には、その内容を踏まえて本計画の見直しを個別に検討することとなります。

続いて、届出制度についてごさいます。初めに、住宅の立地に関するものです。本計画の策定後は、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為や建築行為といった住宅開発を行う場合には、法律の規定に基づき、行為に着手する30日前までに市への届出が必要となります。

次に誘導施設に関する事項です。都市機能誘導区域以外の地域に誘導施設として設定した施設を立地する場合や、都市機能誘導区域内の地域において誘導施設として設定した施

設を休止・廃止する場合にも届出が必要となります。

策定に向けたこれまでの経過になります。令和3年11月からこれまで都市計画協議会を7回開催し、意見を頂戴してございます。また、昨年11月に取りまとめた中間案についてパブリックコメントを実施し、中間案説明会を開催するなど、立地適正化計画の内容を広く周知するとともに、市民の皆様から意見を頂戴してございます。

これらの経過を踏まえまして、仙台市の住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画として、今回諮問させていただきます。

説明は以上となります。

姥浦会長

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部分につきまして、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。どうぞお願いします。

青木俊明委員

東北大学の青木でございます。

1点だけ教えていただきたいんですが、前回のパブリックコメントの場でも、農山村ですとか郊外の切り捨てになるんじゃないかという懸念が多く表明されたかと思うんですけども、それに対して、そうじゃないというのとか記載していただくということになっていたかと思うんですが、その部分のご説明というのはどこに該当するのでしょうか。

都市計画課長

いただいた意見についてですが、農山村でどのように行っていくかということにつきましては、仙台市立地適正化計画については、基本、市街化区域を居住誘導区域として、その中で都市機能誘導区域を定めるということにしておりますので、別の施策で対応してまいりたいと考えてございます。

青木俊明委員

前回はそうお答えいただいたかと思うんですけど、それに対しての何か、この中で特にそういった記述を入れたとか、そういうのは特には対応していないということでしょうか。

都市計画課長

今回の仙台市立地適正化計画については、農山村地域における記述については追加はしてございません。

青木俊明委員

承知しました。

姥浦会長

ほか、いかがでしょうか。谷本委員、お願いします。

谷本裕香子委員

これまで何度も見せていただいているわけですが、今回の資料の中でお聞きしたいのが、スライドの16ページ、17ページのこのイメージ、これまでも何度もブラッシュアップしていただいていたと思うんですけども、この世界とつながる最上級の都市空間の絵のイメージが具体的にどこか想定されているのでしょうか。17ページの部分は何か国際センターみたいなワードが出てきたので、あそこをモデルという形で考えていらっしゃるのかなと思ったんですけども。と申しますのは、何かちょっとイメージだけ出てきて、架空の話に聞こえる部分もありまして、何か本当は場所とこのイメージというのがもう少し結びついて、仙台市が目指すまちがこういうところをモデルにここをこういうふうに変えていってという形で中心的に考えているモデルとして考えている場所みたいなものももう少し出たほうが具体的に実現性を感じるのかなという気がしたので、何かそういう、具体的にどこか考えていらっしゃるのでしょうかという質問です。

都市計画課長

まず、16ページのスライド、スクリーンに出してございますが、今年度、社会実験を行いました青葉通りをイメージしてございます。また次のスライド、17ページでございますが、左手のイメージが長町駅をイメージしてございまして、右側の、委員から紹介ありました国際センター駅をイメージしております。ただ、駅名まで入れてしまうと具体性が強過ぎるところで、今回このようなイメージという図面にさせていただいてございます。

谷本裕香子委員



分かりました。何か仙台市がどういうまちを目指しているのかというところが、個別のまちに結びついてしまうとちょっと問題が起こるんだとは思いますが、何かそこがエリア的なイメージがもう少し伝わる絵になっていくといいのかなと感じました。以上です。

姥浦会長

ありがとうございます。ほかの皆様方、いかがでしょうか。どうぞお願いします。

大坪和香子委員

東北大学の坪です。

私も何度も出させていただいて、いろいろまとまってきたのかなと思ったんですけど、ちょっと今まで話題に上がらなかった部分で、仕事柄、海外の中国とかドイツとかヨーロッパの方とか、仙台に来る機会があって、最近言われるのは、仙台のまちを見て10年前、20年前のまちっぼいという印象を受けるらしくて、その理由を聞くと、電気自動車の充電ステーションがないという話で、ガソリン車自体、中国とかもあまり走っていないらしいんですけど、将来的にやはり、27ページとかを見ると、いまだに地下鉄沿線でもかなり自家用車の乗り入れが多いのかなという感じなので、将来的にも普通に地下鉄沿線も含めて自家用車の乗り入れがあると考えたときに、そういう充電ステーションとかの施設を都市計画で最上級の都市空間を目指す上で、近代的なものを目指す上で、充電ステーション的なものを考慮する計画などがあれば教えてください。

都市計画課長

先ほど委員から説明のありました27ページは、都市交通の交通手段分担率のお話かと思えます。東西線、南北線ともに地下鉄沿線にはまだまだ自動車で乗りつける方も多いかと思えます。この計画は20年の計画となつてございますが、電気自動車、またそれから新しい公共交通なども出てくるかと思えますので、こちらのほうはそのような新しい発展に合わせて計画を見直してまいりたいと考えてございます。

姥浦会長

ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。菊地委員、どうぞ。

菊地崇良委員

よくここまでおつくりになりましたということで、一定以上の評価をさせていただきたいと思います。

その上で、最後の確認ということで、難しい話ではないと思うんですけども、ちょっとお聞きしたいと思います。2点、3点。

1つは、今日いただいた概要資料の中の、29ページの防災指針の検討のお話がありました。防災・減災の課題の抽出と、リスクの分析ということをやったということでもあります。仙台市の中ではいわゆる国土強靱化計画なるものがあるって、逐次アップデートされてきているわけですけども、昨今災害の特性も変わっているので、それぞれアップデートを図りながらひもづけたという認識でよろしいですか。まず確認です。

都市計画課長

基本的には、総合計画をはじめ様々な計画の最新のものとの整合が取れるように策定をしてまいったところでございます。

菊地崇良委員

アップデートしたときに、またちゃんとひもづけてグレードアップしてほしいなというふうに求めたいと思います。これを期待したいと思います。

それから、今日の概略資料の34ページ、立地適正化計画の目標値をお示しいただいています。令和5年の予算編成が先だって終わりました、過去最大規模の一般当初予算ということが示されたわけではありますが、例えば①から⑤まであるんですけど、①についてまず質問したいんですが、これ目標値、高次機能施設の新規竣工数が25と書かれています。具体的に書かれているんですけども、これは何を大体イメージされているのかということと、今回の予算編成を踏まえて変化した、あるいはするののか、お聞きしたいと思います。

都市計画課長

まず、34ページの①番、世界とつながる最上級の都市空間を目指す都心の機能強化というところで、高次機能施設の新規竣工件数を目標値の25件としているところについてでございますが、現時点で具体的に動いているものが数件ございますが、具体的な内容は差し控えさせていただきます。ただ、25件につきましては、今の実績と相談件数を踏まえまして設定させていただいたところでございます。

菊地崇良委員

今日も具体的なイメージを市民の方というお話があったのもうちょっと聞きたいんですけど、具体的なものがお示しできないと言いながらも、音楽ホールの建設が2030年でしたかね、報道にもなされたんですけど、それなんかもこの①に該当するという認識でよろしいんですか。

都市計画課長

音楽ホールにつきましては、都心と隣接はしている国際センター駅でございますが、この都心地区には該当しないものとして、件数にはカウントしてございません。

菊地崇良委員

分かりました。それからあと、この5つぐらい下の①～④の基本方針を総括、住みやすいまちだと思ふ市民の割合というのが93%というふうに具体的にお示しいただいているんですけども、これの算定の根拠というのはどのようにして出されたのか、教えていただきたいと思ひます。

都市計画課長

指標の住みやすいまちだと思ふ市民の割合、令和4年度は90.9%だったところですが、これまで一番最も高い数字として91.9%を記録してきたというところでございますので、それに1%上積みいたしまして93%を目標値としたところでございます。

菊地崇良委員

1%の上積みというのは、特に気合いというか、精神的なものということですかね。

明確に算定できないものときは、そういうふうの一つの上乗せという形も考え方もあるので、そこは期待してまいりたいと思ひます。

様々、長い時間かけてご審議いただきましたが、この間、本当にご当局の皆さんのご尽力に感謝申し上げますし、今回ここに携われた局長様で何方かご退職されることも伺っておりますので、これまでのご指導、ご従事に改めて敬意を表したいと存じます。以上です。

姥浦会長

ありがとうございます。ほかの皆様方、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

私から1点、公共交通との関係について、今日いただいた資料の12ページ目に該当するような図面というのがちょっと見当たらず、それに近いのが本体の57ページかなと思うんですけど、これだと、市街化区域なり、今回設定しようとしている誘導区域と公共交通のネットワークなり、バス停からの距離、鉄道駅からの距離というのがちょっと見えづらいので、それを1枚入れていただければありがたいなと思うんですけども、それに該当するものというのは入っていましたでしょうか。

都市計画課長

仙台市立地適正化計画案の57ページ、公共交通ネットワーク、こちらのほうに分かりやすく市街化区域を少し入れた図への差し替えを、見やすくなるかどうかも含めまして、検討させていただきます。

姥浦会長

ご検討いただければと思います。

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

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仙台市の住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画の策定につきまして、異議なしということでよろしいでしょうか。

一 同

異議なし。

姥浦会長

ありがとうございます。それでは、微修正がちょっとあるかもしれませんが、基本的に

は異議なしということにさせていただければと思います。

それでは、本日の審議につきましては以上でございますが、その他、委員の皆様方、事務局の皆様方から何かございますでしょうか。局長、お願いします。

都市整備局長

ただいまご審議をいただきました立地適正化計画の策定につきまして、一言御礼のご挨拶をさしあげたいと存じます。

立地適正化計画につきましては、本市が掲げる機能集約型の都市づくりをより具体化するため、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能を適正に配置するための区域や施設をお示しして、持続可能で安全・安心に暮らすことができる都市づくりを進めるものとして検討を進めてまいりました。

検討に際しましては、委員の皆様をはじめ、多くの方々からご意見、ご議論をいただきまして、本日取りまとめに至ることができましたことを改めて深く感謝を申し上げます。

令和2年度に策定しました都市計画マスタープラン全体構想、そして地域別構想に続いて今回の立地適正化計画の策定により、本市の都市づくりの考え方や土地利用に係る計画づくりが一区切りを迎えたという状況だと考えてございます。

今後は、これらの計画をベースといたしまして、市民や事業者の皆様と理念や方向性を共有しながら共にまちづくりに取り組んでまいる所存でございますので、委員の皆様には引き続きご助言、ご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます、ご挨拶とさせていただきます。本日は誠にありがとうございました。

姥浦会長

ありがとうございます。

本日の審議は以上でございますが、そのほか、委員の皆様方、事務局の皆様方、何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次第の4、その他に進みます。事務局から報告事項があるということでございますので、よろしくお願いいたします。

事務局

事務局より、次回の開催日程についてご報告いたします。

お手元に配付してございます座席表の裏面をご覧ください。次回の第214回都市計画審議会は、令和5年5月23日火曜日午後2時半から、TKPガーデンシティ仙台勾当台にて開催を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

事務局からの報告事項は以上でございます。

姥浦会長

ありがとうございました。

以上をもちまして、第213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、ありがとうございました。