

第206回仙台市都市計画審議会 議事録

日時：令和2年8月31日（月）午後2：00～

場所：エル・パーク仙台 セミナーホール

事務局

それでは、定刻となりましたので、これより都市計画審議会を始めさせていただきます。本日は、お忙しい中お集まりいただき、ありがとうございます。

初めに、配付資料の確認をさせていただきます。お手元に座席表と仙台市都市計画審議会委員名簿、また、参考資料として本日の議案説明の資料を配付しております。

なお、製本されております議案書につきましては、事前にお配りしてございますが、お持ちでない方がいらっしゃれば事務局までご連絡いただければと思います。不足などありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、審議に先立ちまして、新型コロナウイルス感染症について、事務局からお願いがございます。室内の委員の皆様及び市職員につきましては、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、マスクの着用のご協力、または咳エチケットの徹底をお願いいたします。

次に、新しい委員の委嘱について、事務局からご報告させていただきます。お配りいたしました仙台市都市計画審議会委員名簿をご覧ください。7月に関係行政機関の委員2名に人事異動がございました。国土交通省東北運輸局長の亀山秀一様、国土交通省東北地方整備局長の梅野秀一様に委員を委嘱しております。さらに、市民委員の任期が7月31日に満了したことに伴い、公募により本多恵子様、福井大輔様の2名を8月1日付で委員に委嘱させていただきました。

それではここで、市民委員のお二人からご挨拶をいただきたいと思います。本多委員、お願いいたします。

本多恵子委員

本多恵子と申します。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、福井委員、お願いいたします。

福井大輔委員

皆さんこんにちは。福井大輔と申します。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。

なお、本日の審議会の出席についてですが、内海委員より、ご都合のため欠席とのご連絡をいただいております。

続きまして、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亀山委員の代理として東北運輸局交通政策部計画調整官の山口智様、東北地方整備局長の佐梅野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外崎高広様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、奥村会長、よろしくお願いいたします。

奥村会長

それでは、ただいまより第206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とお願いがございましたので、ご協力のほどをお願いいたします。

私からは、円滑な進行のため、質疑などの発言は簡潔に行うなどのご協力をお願いしたいと思います。

会の成立に関する件でございますが、先ほどご案内ありましたように本日は内海委員が欠席されておりますが、その他委員の皆様は全員いただいておりますので、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をいたします。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ことがあれば、必要に応じて非公開とするということでよろしいでしょうか。

一 同

はい。

奥村会長

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、傍聴席以外に立ち入らないようお願いいたします。

なお、事務局から説明がありましたように、マスク着用のご協力、それから、咳エチケットの徹底を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ですが、高橋直子委員と加藤和彦委員にお願いしたいと思っております。よろしく申し上げます。

それでは、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状況につきまして、事務局から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205回審議会でご審議いただきました、建築基準法第51条ただし書き許可の案件につきましては、令和2年6月26日に建築許可を行っております。

処理状況については以上でございます。

奥村会長

今の事務局からの報告に対して何か質問等はございますでしょうか。

一 同

なし。

奥村会長

ありがとうございました。

それでは、本日の審議案件に入りたいと思います。

本日の議案は2件でございますが、事務局から本日の議案の進め方について説明をお願い

いします。

都市計画課長

本日の議案に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2件でございますが、2件とも、中央四丁目東二番丁通地区についての内容でございます。このため、議案第1016号と第1017号2つの議案について事務局からの説明後、合わせてご審議いただければと思います。

奥村会長

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2件まとめて審議を行うという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。

奥村会長

ありがとうございます。

それでは異議がないようですので、中央四丁目東二番丁通地区に関する議案といたしまして、議案第1016号仙塩広域都市計画都市再生特別地区の変更、議案第1017号仙塩広域都市計画地区計画の決定について、事務局から説明をお願いします。

都市計画課長

都市整備局都市計画課長の馬場です。よろしくお願いたします。

それでは、中央四丁目東二番丁通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1016号都市再生特別地区の変更及び第1017号地区計画の決定でございます。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します。本日の説明内容としまして、このような流れでご説明いたします。

まず、地区の概要及び現況についてです。中央四丁目東二番丁通地区は、仙台駅より西の方向、約500メートルの場所に位置しており、敷地の北側に仙台銀座、東側に仙台朝市

が位置し、東二番丁通に面した地区でございます。

今回、計画地において、オフィスビルの建て替えが行われるにあたり、開発事業者のエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び土地所有者の東日本電信電話株式会社より、連名で都市再生特別措置法第37条に基づく都市再生特別地区の変更及び都市計画法第21条の2に基づく地区計画の決定について、都市計画提案がなされました。スクリーン赤色の区域が、都市計画提案のあった区域になります。

こちらは地区の現況写真になります。写真①は、地区の北側の道路、市道中央三丁目1号線ですが、東側への一方通行で、歩道のない幅員約6メートルの道路となります。写真②は、東二番丁通からの外観になります。写真③は、地区北側の仙台銀座の写真になります。飲食店等が立ち並んでいます。

次に、都市再生特別地区の概要についてです。都市再生特別地区とは、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活かした優良なプロジェクトに対して、容積率や建築物の高さ等の規制を緩和するものでございます。

都市再生緊急整備地域とは、都市の再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域です。現在、青色で示したエリアが指定されています。今年4月に都市再生緊急整備地域を赤色の線まで拡大すること、また、国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として新たに緑色のエリアに特定都市再生緊急整備地域の指定をいただくよう内閣府へ申し出を行っており、現在、指定に向けた手続きが進められています。

次に、提案の概要についてです。提案のあった建築計画の概要です。高さ約90メートル、延床面積4万500平米、容積率1180%の計画でございます。整備される機能としまして、5階から19階は高機能オフィス、低層階については、賑わい施設やイノベーションスペースというイベントスペース、コワーキングスペースや宿泊機能を配置する用途構成となっております。

また、本事業では都市の再生に資する取組として、AからDに掲げられる4つの取組を実施いたします。

まず、働く場所として選ばれる環境整備の取組です。

その1つ目は、スタートアップの拠点形成として、新規事業の創出や産学官連携を促す環境を整備するものでございます。様々な起業家や地元企業、研究者、学生等が交流する空間を提供するだけでなく、新規事業の創出を促すために、専門家によるセミナーやイベントの開催、起業サポートやビジネスマッチングなどあらゆるソフト面でのサービスを提供します。また、優れたAIや高速コンピューターを利用できる環境を整備し、快適なビジネス環境を提供します。

2つ目は、高機能オフィスの整備です。都心部では、1フロア当たりの床面積が約200坪以上の大型物件の空き室が少ない状況であり、本計画では約440坪の大規模な執務空間

を有するオフィスを整備します。併せて多言語対応のサイン計画、高速大容量セキュリティ性の高いネットワーク環境を整備するなど、国際的なニーズに対応した業務環境を整備するものとなっております。

次に、次世代放射光施設との連携機能としての取組です。

1つ目として、次世代放射光の運用に向けたネットワーク形成についてです。現在、東北大学青葉山新キャンパスにて、建設が進められております次世代放射光施設から、膨大なデータを直接転送し、リアルタイムで解析できる国内初の環境整備を構築する予定となっております。また、AI等の活用により、膨大なデータから必要な情報を抽出し、効率的に解析できる環境が整備されます。

2つ目として、仙台・東北の経済活性化を促進する研究拠点の整備についてです。放射光実験により技術力を証明したい、新製品の研究開発を進めたいが次世代放射光施設を利用したことがないといった企業でも、このビルに入居する分析会社に相談し解析を依頼することで、各企業が欲しいデータを気軽に得られることになり、新事業領域への挑戦を促すなど地元企業や中小企業が挑戦できる環境を整備するものです。また、長時間にわたり次世代放射光施設の計測解析を行う空間と、仮眠や休憩をとりながら滞在できる宿泊機能を整備することにより、放射光施設利用者が効率よく解析できる研究拠点を整備するものでございます。

次に、都心部の賑わいと回遊性の向上の取組でございます。

1つ目として、本計画における1階につきましては、賑わいに資する空間を整備するものとなっております。赤色の賑わい施設については、東北や仙台とゆかりのある店舗や飲食店などが入居する予定です。北側緑色で着色したところについては、屋外の広場空間と、屋内の賑わい施設が一体的な賑わいを生み出すとともに、緑豊かな憩いの空間を整備するものとなっております。黄色のイノベーションスペースは、情報発信・参加型イベント等を定期的で開催するものとなっております。こちらは歩行空間の整備についてでございます。歩行者の安全性や都心部の回遊性を高めるため、敷地内においては歩道状空地を設け、敷地外の仙台市道におきましては事業者が舗装整備を行います。

2つ目として、企業マッチングやイベント実施だけでなく、仙台朝市と仙台銀座など地域と連携したまちづくりの取組を進めることとしており、様々な人が交流する機会を創出し、賑わいをつくっていく計画となっております。

次に、緑の創出と環境・防災への配慮の取組になります。

はじめに、緑化の取組です。オープンスペース、2階や3階のテラスのほかオフィスの執務空間も緑化することにより、快適な憩いの空間を創出し、IoTを活用して自動散水を行うなど、持続可能な維持管理を行う計画となっております。また、都心の賑わいや魅力を高めるため、緑や花を用いたイベントも実施する予定でございます。

次に、防災・環境への取組です。高い環境性能を有する施設計画を行い、環境負荷の低減を図ります。防災の取組として、災害時に約300人の帰宅困難者受入れと備蓄倉庫の整

備、災害時要援護者の宿泊機能への受入れ、発災時に使用可能なFree Wi-Fiの整備を行う計画となっております。なお、備蓄倉庫の備蓄品の維持管理については、仙台市ではなく事業者が自ら行う計画となっております。また、近年の大雨に対して、少しでも雨水流出抑制に貢献したいということで、地下に雨水貯留槽を整備する計画となっております。

次に、提案に対する本市の判断についてでございます。

都市再生特別地区の提案に対する評価にあたりましては、上位計画との整合、都市再生に資する取組、周辺へ与える影響を総合的に評価して、都市計画決定を行うかどうかを判断いたします。

まず、提案内容に対する上位計画との整合について説明します。表の左側から順番に、上位計画である「都市計画マスタープラン」との整合、新たに指定される見込みである「都市再生緊急整備地域の地域整備方針」との整合となっております。いずれも都市計画マスタープラン、地域整備方針と整合してございます。こちらは現在指定されている地域整備方針ですが、赤色で示した部分が本計画と整合しており、こちらも整合していることを確認してございます。

次に、都市再生に資する取組に対する評価でございます。働く場所や次世代放射光との連携に関する取組については、新規事業の創出が促進されることや、地元企業や中小企業が挑戦できる環境が整備されること等により、国内外の投資を呼び込み、高度な都市機能の集積と経済の活性化につながる取組であると評価しております。

賑わい回遊性の取組については、快適な憩いの空間が創出され、道路舗装整備などによる歩きやすい環境が整備されることにより、都心の回遊性を向上し、地域と一体となったまちづくりが推進されることにより、新たな賑わいや魅力を創出する取組であると評価できます。

緑、防災・環境の取組については、杜の都にふさわしい質の高い緑化、高い環境性能を有し、本市の防災に資する取組であると評価できます。

また、以上の取組が相乗的な効果を生み出すことで、国内外より様々な人が交流する機会が創出され、都市の魅力や活力を高めていくことが期待されます。

最後に、周辺へ与える影響についてです。

風環境、電波障害については、調査、予測、評価を行い、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。さらに、事業者から周辺住民等に対して、これらの結果と、仮に建築後に影響が出た場合には適切に対応することについて説明を行い、了解を得ております。

また、交通については、当該敷地の南側にある仙台市道側に、駐車場の出入口を設ける計画ですが、交通量調査などを行い、周辺交通に支障がないことを確認しており、道路管理者、警察とも協議が整い、了解を得ております。

以上のことから、上位計画との整合、都市再生に資する取組、周辺へ与える影響を総合

的に評価して、都市計画決定を行うことが妥当であると判断いたしました。

次に、今回提案のあった内容を実現するために必要となる都市計画の内容についてご説明します。

初めに、都市再生特別地区についてです。事業区域は、赤線で囲われている0.5ヘクタールの区域になります。本計画を実現するため、次のように都市計画を定めます。容積率の最高限度は1180%にします。高度利用を図るため、容積率の最低限度は600%に。市街地環境の悪化を招くことがないように、建蔽率の最高限度は70%、建築面積の最低限度は1000平米と定めます。建築物の高さの最高限度については90メートルといたします。壁面の位置の制限については、北側及び南側の上層部はそれぞれ道路からの圧迫感軽減のため1.5メートル、2メートルの壁面線の指定をいたします。また、北側の1階は、歩道状空地及び広場状空地を確保するため6メートル、8メートルの壁面線を指定いたします。

次に、地区計画の決定についてご説明します。今回の地区計画では、建物の用途の制限など、都市再生特別地区では定められない内容を定め、良好な環境を維持していくために指定いたします。目標としましては、業務機能の集積や回遊性の向上、緑豊かな空間形成などを図り、その環境を維持していくこととします。地区計画の区域は、都市再生特別地区と同様です。歩行空間の確保のため、敷地北側の市道に沿って、水色部分で示した地区施設（歩道状空地）を敷地内に定めます。また、賑わいを生み出すため、黄緑色で示しました地区施設（広場状空地）を定めます。建築物の用途の制限についてですが、住宅や風俗店舗などを建築できないものとします。また、建築物等の形態または意匠の制限については、良好な景観形成を図るため、落ち着いた色のある建物の色にすることや、美観に配慮した屋外広告物とすることなどを定めます。

最後に今後のスケジュールになります。令和3年7月に建築工事に着工し、令和5年9月竣工を予定しております。

中央四丁目東二番丁通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、令和2年7月21日から8月3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。ご審議よろしく願いいたします。

奥村会長

ご説明ありがとうございました。

それでは、この内容につきましてご意見、ご質問等ございませんでしょうか。鈴木委員
お願いします。

鈴木広康委員

2点確認をさせていただきたいと思います。

回遊性の向上と地域防災の部分での向上ということでご説明がございました。その中で、歩道状の空地の整備というところで事業の概要にて説明をいただきました。写真上で見ますと、電柱がここにあるわけですが、回遊性の向上という部分でこの電柱について事業者と東北電力との間で今後協議をされて、無電柱化の検討をされるのか、まず最初に伺います。

奥村会長

お願いします。

都市計画課長

北側仙台市道の無電柱化についてでございますが、提案されています事業者より、無電柱化を実施したいというご意向を伺っております。現在、東北電力と事業者で協議を行っており、協議が整えば整備される見込みでございます。

鈴木広康委員

ありがとうございます。

もう1点。先ほど同じく事業の概要の地域の防災力向上で、今回は事業者より雨水貯留槽を設けていただくというようなご提案をされているということでありました。大変防災上にとってもよいことだと思っておりますけれども、どれだけの量を貯留できるものなのか、ご提示があればお願いいたします。

奥村会長

お願いします。

都市計画課長

現在、15立米の確保を予定しております。

鈴木広康委員

分かりました。ありがとうございました。

奥村会長

そのほかご質問等ございますでしょうか。いかがでしょう。姥浦委員、お願いします。

姥浦道生委員

1点お伺いしたいのですが、容積率が590%から1180%と倍になるということですが、その部分たくさんいろんな貢献をしてくださるということなのですが、つり合いが取れているかどうかというようなことは、どう判断して良いものなのでしょうか。仙台市で、これまでこういう事案があって、それについてはこれぐらいのボーナスがあるという資料があるのか、口頭でも結構ですが、教えていただければと思います。よろしくお願いします。

奥村会長

お願いします。

都市計画課長

このぐらいの貢献をすると何%割増しになるといった積み上げ型の基準は、この都市再生特別地区にはないというのが状況でございます。

これまで、ほかに総合設計制度という制度で、その空地を取るとこのぐらい取ると何%割増しになるというようなそういう積み上げ型の制度が多かったのですが、この都市再生特別地区につきましては、事業者の創意工夫や得意分野なども活かして都市の魅力を高めるような貢献策を自由に提案いただき、それを評価するというのがこの制度の最大の特徴となっております。

評価の考え方につきましては、先ほどご説明しましたが、上位計画との整合というものと都市再生に資する取組というプラス評価と、それから、建物のボリュームなどが通常よりも増すということによる周辺環境へ与える影響というマイナス評価を総合的に評価して判断をするということになっております。なので、このぐらいやればこのぐらい割増しが受けられるという制度にはなっていないというところでございます。

姥浦道生委員

コメント程度ですけれども、そのようであればあるほど、これが正当なのかどうなのかというのは、通例じゃないとしても、結果としてどうなのかというところを判断するための材料としてあったらよかったなという気がいたしました。

以上でございます。

奥村会長

ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。鎌田委員さん。

鎌田城行委員

ご説明ありがとうございました。

冒頭のほうで確認がされましたけれども、北側には仙台銀座、東側には朝市ビルがあるということもお示しいただいて、周辺との環境の調和が必要かと思いますが、このあたりのコンセンサスの取られ方について教えていただきたいと思います。

都市計画課長

北側の仙台銀座、それから東側の仙台朝市と事業者が、今後のまちづくりに関する話を始めております。そういう場を通してこの周辺の活性化につながる取組が今後進んでいくことを期待しているところでございます。

奥村会長

そのほかいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

多田委員、どうぞ。

多田千佳委員

雨水のことなのですが、貯めた雨水は何かまちのために利用していただくこととかはできるのでしょうか。例えば、空間を涼しくするために道路に散水するとか、再生利用するとか、何かそういった計画があれば教えていただきたいと思います。

奥村会長

お願いします。

都市計画課長

現時点では貯めた雨水の利用の予定はございません。今後の検討と思います。

奥村会長

高橋委員どうぞ。

高橋直子委員

この朝市によく行くので、敷地の北側の道路をよく通って駐車場に行くのですが、人がいっぱいいるところを朝市に行く車が通るなど、今もただでさえごちゃごちゃしているところなんです。今、周辺地区の人たちと話を進めているということなので、なかなか時間がかかると思うのですが、道路の使い方としては多分変わらずにそのままだと思うのですが、人の賑わいと車というところで、事故などそういったものにどのように対応されるのでしょうか。

奥村会長

お願いします。

都市計画課長

提案の中でもお示しいたしましたがけれども、敷地北側の仙台市道、歩道のない6メートルの道路ということで、事業者さんのほうで舗装の整備を行います。歩道も、人が歩く部分を色分けするなどして、できるだけ安全が確保できるような工夫をしていくということでございます。

それから、ここには示してございませんけれども、仙台朝市の中の道路ですね。こちら朝市との協議が整えば、こちらの舗装整備もするというところで事業者より言っているところでございます。こちらと同じように歩行者の安全の確保につながるものと考えてございます。

高橋直子委員

ありがとうございます。

奥村会長

ほかにありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ただいまご説明いただきました中央四丁目東二番丁通地区の関連議案2件につきまして、原案どおり承認してよろしいでしょうか。

一 同

異議なし。

奥村会長

それでは承認することといたします。

本日の議案は以上となります。

次第の4、その他に進みますけれども、事務局のほうから報告事項があるということで、よろしくお願ひします。

事務局

事務局から、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。次回の都市計画審議会は、令和2年11月上旬に開催を予定しております。

なお、208回の都市計画審議会は、令和3年3月下旬に開催を予定しております。

ともに、後日、別途書面にてお知らせをいたしますので、よろしくお願ひいたします。

事務局からの報告事項は以上でございます。

奥村会長

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206回仙台市都市計画審議会を閉会といたします。