

第224回仙台市都市計画審議会 議事録

日時：令和8年8月28日（金）14：00～

場所：仙台市役所本庁舎8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。

はじめに、配布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本日の「議案説明用資料」となります。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。配布資料に過不足等はございませんか。

一 同

なし。

事務局

ありがとうございます。次に、審議会に先立ちまして事務局よりご報告いたします。

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8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日付けで委員委嘱をさせていただいております。

このうち、青木俊明委員、定池祐季委員、大坪和香子委員、谷本裕香子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准教授の井上亮委員、仙台商工会議所専務理事・事務局長の高山秀樹委員、仙台市農業委員会の高山真理子委員、仙台弁護士会の佐藤美砂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います。

井上委員よりお願いいたします。

井上亮委員

東北大学の井上と申します。私は、土木計画・都市計画を専門として研究活動をしております。これから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、高山真理子委員お願いいたします。

高山真理子委員

農業委員の高山真理子と申します。普段は農業委員というよりは、自宅の家で畑をしています。あまり分からないことがいっぱいありますがよろしくをお願いいたします。

事務局

ありがとうございました。続きまして、佐藤委員お願いいたします。

佐藤美砂委員

佐藤美砂と申します。私は仙台市出身で、平成4年から仙台市内で弁護士をしております。どうぞよろしくをお願いいたします。

事務局

ありがとうございました。続きまして、市民委員の任期が令和8年7月31日に満了したことに伴い、名簿に記載しております小泉美香委員、土井和洋委員にそれぞれ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りました市民委員のお二方にご挨拶をいただきたいと思います。それでは小泉委員よりお願いいたします。

小泉美香委員

この度、市民委員を務めさせていただくことになりました、小泉美香と申します。市民としての視点を大切にしながら、審議に参加させていただければと思っております。よろしくをお願いいたします。

事務局

ありがとうございました。続きまして、土井委員お願いいたします。

土井和洋委員

太白区に住んでおります土井和洋と申します。専門的知識は何もありませんが、仙台市に住んでいる立場として、この審議会の中で何か力になればと思いますので、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、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、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三宅正寿委員、小島優委員、後藤延好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ご報告いたします。

高山秀樹委員、谷本裕香子委員、加藤和彦委員、高橋たくみ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。また、ごうこ委員が所用のため、15時頃に中座する予定と伺っておりますので予めご了承ください。

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三宅委員の代理として、東北運輸局交通政策部次長の馬場真也様、国土交通省東北地方整備局長の小島委員の代理として、東北地方整備局仙台河川国道事務所所長の阿部俊彦様、宮城県警察仙台市警察部長の後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森篤志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委員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、あるいはご推薦等のご発言をお願いしたいと思います。と思いますが、いかがでしょうか。

井上亮委員

はい。

事務局

井上委員、お願いします。

井上亮委員

大変恐縮ではございますが、ご推挙申し上げたいと思います。

東北大学の青木先生は、以前から本審議会委員を務めておりまして、地域計画及び交通分野を専門とされております。また審議会会長の代行をこれまで務められていたと伺っております。出来ましたら青木委員に新しい会長就任のご了解をいただければと思います。いかがでしょうか。

事務局

ただ今、井上委員より青木委員をご推薦するとの提案がございました。他にはいかがでしょうか。

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。

青木委員に会長をお願いするという案につきまして異議等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、青木委員に会長をお願い申し上げます。

それでは、青木委員には会長席へご移動をお願いいたします。

それでは、会長より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お願いいたします。

青木会長

ただ今ご推挙いただきました、東北大学の青木でございます。

ご推薦でありますので謹んでお引受けさせていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

では冒頭に簡単ではございますが、一言二言だけご挨拶をさせていただければと思います。昨今、東北地方では消滅する自治体もあるというようなことも言われておりますけれども、かなり大きな変化の時代を迎えているのではないかと思います。その中におきまして、仙台市というのは東北の最大の都市として、東北を牽引していく役割があるかと思っています。それにふさわしいまちづくりをしていくべきだと思います。

この審議会を通じまして、そういったところに少しでも貢献でき、仙台市をより発展できるような形でお役に立てればと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、先ほどご依頼いただきました会長代行の指名ですけれども、仙台市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事でございますので、都市計画に精通しております井上委員を指名させていただきたいと思います。

井上委員、いかがでしょうか。

井上亮委員

ありがとうございます。承諾いたします。よろしくお願いいたします。

青木会長

それでは会長代行は井上委員で、よろしくお願いいたします。

事務局

ありがとうございます。それでは、審議会運営要綱の規定に基づきまして、青木会長を議長として議事進行をお願いしたいと思います。

それでは青木会長、進行をよろしくお願いいたします。

青木会長

それでは、ただいまより第224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、本日は谷本委員、高山秀樹委員、加藤委員、高橋委員がご欠席ですが、現時点及びごうこ委員の中座を踏まえましても出席人数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。

それから続きましてここで、会議の公開・非公開について確認をさせていただければと思います。

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等に関することがあれば、必要に応じて非公開とすることによろしいでしょうか。

一 同

はい。

青木会長

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。

それでは続きまして、傍聴人の皆様へ注意の方をさせていただければと思います。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。

それから本日、報道機関の方が入っておられるということで、報道機関の方についてもお願いがございます。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ですが、井上委員と嶋中委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、ここまでよろしいでしょうか。

それでは続きまして、次第の「2. 報告」に移りたいと思います。

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

それでは、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8年3月に開催いたしました第223回都市計画審議会でご審議いただいた議案第1083号「用途地域の変更」、議案第1084号「特別用途地区の変更」、議案第1085号「高度地区の変更」、議案第1086号「高度利用地区の変更」、議案第1087号「防火地域及び準防火地

域の変更」、議案第1088号「公園の変更」、議案第1089号「地区計画の決定」（愛子南地区）、議案第1090号「地区計画の変更」（錦ヶ丘西地区）、議案第1091号「地区計画の変更」（新田東地区）、議案第1092号「地区計画の変更」（栗生西部地区）につきましては、令和8年5月27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

ありがとうございます。

ただいまの事務局からの報告について、何かご意見等ございますでしょうか。

一 同

なし。

青木会長

ありがとうございます。

それでは続きまして、次第の「3. 議題」に入らせていただきます。

本日の議案は9件、及び1件諮問がございます。

事務局から本日の議案の進め方について、説明の方をお願いいたします。

都市計画課長

それでは、本日の議案の進め方について説明いたします。

議案書の1ページをご覧ください。

本日の議案9件、及び諮問1件において、対象となる地区は全4地区あります。

それぞれの地区について、「八木山中央南地区」「国分町三丁目二番地区」「道路の変更」「下水道の変更」に大別して整理できます。

補足資料にその整理をまとめておりますのでご覧ください。

まず、青色で着色している「八木山中央南地区」については資料1としてご説明し、緑色で着色している「国分町三丁目二番地区」については資料2としてご説明し、ご審議いただきたいと思います。

続いて、黄色で着色している道路の変更については国道幹線（国道4号）拡幅に関連する内容を資料3としてご説明し、ご審議いただきたいと思います。

最後に、オレンジ色で着色している下水道の変更については資料4としてご説明し、ご

審議いただきたいと思います。

青木会長

ご説明ありがとうございます。

ただいま事務局からご提案いただき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。

青木会長

ありがとうございます。それでは、ご提案のとおりで進めさせていただければと思います。

それでは、八木山中央南地区に関連する議案第1093号「用途地域の変更」、議案第1094号「高度地区の変更」、議案第1097号「地区計画の決定」について、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、八木山中央南地区の変更・決定につきまして、関連する議案を一括して説明します。前方の画面をご覧ください。

本日はこちらの順番で説明します。

はじめに、地区の概要です。

八木山中央南地区の位置について説明いたします。

本地区は地下鉄東西線八木山動物公園駅から南西約1.6km、仙台西高校と都市計画道路川内旗立線に挟まれた区域に位置しています。

仙台市都市計画マスタープランでは郊外居住区域に位置付けており、様々な世代やライフスタイル・地域の実情等に応じて、都市計画の見直し等により生活の質を維持するために必要な都市機能の確保を図る区域としています。

こちらは航空写真です。

計画地は組合施行による土地区画整理事業により、現在造成工事が進められています。

本地区は、平成22年11月に準備組合が設立され、令和4年3月に組合設立となりました。

令和6年6月は仙台西高校との界線整序のため、用途地域の変更を行っております。

こちらは土地利用計画です。

本事業の目的は、地下鉄や都市計画道路による交通利便性等、地域の特性を生かして環境に配慮しながら、道路・公園等の公共施設を整備することで、宅地の利用増進を図り、健全で良好な住宅地を形成することとしています。

主な土地利用は、川内旗立線沿いに商業施設用地AとBがあり、地区中央に宅地、地区東側に公園・調整池を計画しています。

なお、地域に不足する生活利便施設の立地を目指し、商業施設Aにはスーパーやホームセンター、商業施設Bにはドラッグストアを想定しています。

また、宅地は戸建とし、西側の宅地の一部にはクリニックモールの立地を想定しています。

次に、都市計画の変更内容を説明します。

本地区につきましては、画面にお示しする3つの地域地区の決定・変更を行います。

用途地域の変更内容について説明します。

川内旗立線と郡山折立線の都計道端から30mの範囲は第二種住居地域を指定していましたが、土地区画整理事業が進捗し、土地利用計画の詳細が確定したことから、街区単位での土地利用が行えるよう、用途地域を変更します。

川内旗立線沿いの街区で、現在、第一種低層住居専用地域が指定されている区域について、街区単位での土地利用を誘導し、スーパーマーケットやホームセンター・ドラッグストア等、生活利便施設の立地を図るため第二種住居地域に変更します。

また、郡山折立線の道路端から30mの区域で、現在、第二種住居地域が指定されている区域について、低層住宅の立地を図るため、第一種低層住居専用地域に変更します。

また、土地区画整理事業地の南西の街区で、現在、第一種低層住居専用地域が指定されている区域について、クリニックモール等小規模の店舗を許容しつつ、低層住宅の立地を図るため第二種低層住居専用地域に変更します。

次に、高度地区の変更内容について説明します。

用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種住居地域に変更する区域について、第1種高度地区から第3種高度地区に、第二種住居地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、第3種高度地区から第1種高度地区にそれぞれ変更します。

次に、地区計画の決定内容について説明します。

土地区画整理事業の土地利用計画に合わせて良好な市街地環境の形成を図るため、「八木山中央南地区計画」を決定します。

地区整備計画は4つに分かれています。

土地利用計画に応じて地区整備計画を定めており、ピンク色が「商業施設A地区」、黄色が「商業施設B地区」、緑色が「一般住宅地区」、黄緑色が「低層住宅地区」となっています。

地区計画の目標についてです。

地区計画を定めることにより、周辺既存市街地との調和を図りつつ、地域に不足する生活利便施設の立地等、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。

次に、土地利用の方針についてです。

商業施設A地区とB地区は、都市計画道路沿道にふさわしい商業施設の立地を図ります。

一般住宅地区は、商業施設A地区・商業施設B地区・低層住宅地区と調和し、日常生活に必要なサービスの提供を目的とした日用品販売店舗、医療・福祉施設等の土地利用を含む良好な住環境の形成を図ります。

低層住宅地区は、一戸建ての専用住宅を主体とした良好な住環境の形成を図ります。

次に、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います。

商業施設A地区とB地区は、都市計画道路沿道にふさわしい商業施設の立地誘導を図るため、第二種住居地域の用途制限に加え、表示している用途を制限しています。

次に、一般住宅地区についてです。

こちらの画面には、建てられる建築物の用途を挙げています。

日常生活に必要なサービスの提供を目的とした日用品販売店舗、医療・福祉施設等の土地利用を含む良好な住環境の形成を図るため、表示する用途に限定して建築できるよう制限しています。

低層住宅地区について、こちらの画面には建てられる建築物の用途を挙げています。

一戸建ての専用住宅を主体とした、良好な住環境の形成を図るため、表示する用途に限定して建築できるよう制限しています。

次に、敷地面積の最低限度についてです。

土地の細分化を防ぐため、地区ごとに敷地の面積は画面に表示する数値以下とします。

商業施設A地区とB地区は街区が細分化され複数の大型商業施設が立地することを防ぐため、街区とほぼ同じ面積となっています。

次に、壁面の位置の制限についてです。

周辺への圧迫感を和らげ良好な環境を形成するため、商業施設A地区とB地区とも建物の壁面の位置について、道路から1m以上離すこととします。

なお、一般住宅地区・低層住宅地区については、用途地域によって建物の壁面の位置は道路・隣地境界から1m離すこととなります。

次に、建築物の高さの最高限度についてです。

周辺への圧迫感を和らげ良好な環境を形成するため、商業施設A地区とB地区とも建築物の高さの最高限度について、10m以下とすることとします。

なお、一般住宅地区・低層住宅地区については、用途地域によって建築物の高さの最高限度は10m以下に制限されています。

次に、形態又は色彩その他の意匠の制限についてです。

商業施設A地区とB地区については、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します。

一般住宅地区・低層住宅地区については、建築物の屋根、外壁の彩色は、美観・風致に配慮したものとします。

次に、垣又はさくの構造の制限についてです。

全ての地区において、道路に面して垣又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、生垣か植栽を併用した透視可能なさく等とします。

最後に今後のスケジュールになります。

都市計画決定後に想定している事業スケジュールを説明いたします。

令和9年10月に換地処分、令和10年3月に組合解散を予定しております。

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、令和8年7月16日より7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、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。

青木会長

ご説明ありがとうございました。

それでは、ただいまいただきました説明内容につきまして、ご質問、ご意見等ござい
ませんか。はい。お願いします。

大坪和香子委員

事前説明の時にもちょっとお伺いしたのですが、ここの造成区域がかなり急にな
っている崖の上になっており、等高線が密になっているのですが、これを崖下の方への影
響やリスクというのは、どの程度審査したのでしょうか。

青木会長

事務局の方、お願いできますでしょうか。

市街地整備課長

市街地整備課でございます。質問に答えさせていただきたいと思います。

まず本地区につきましては、土砂災害の特別警戒区域に指定されている傾斜地があつた
のですが、こちらは区画整理の基盤整備工事におきまして、すべて除去していると

いう状況でございまして、宅地造成工事の完了検査をもって現場の安全性を確認しているというところでございます。

こちらの警戒区域の取り扱いにつきましては、本年12月末までに一応基盤整備工事すべて終わるという予定になっておりまして、その後組合事業者の方で特別警戒区域の解除の手続きを県の方へ行いまして、来年、令和9年4月頃に本地区における特別警戒区域の解除はすべて行われるという予定でございます。

また、仙台西高校の急な斜面があると思いますけれども、ここにつきましては組合が事前に調査を実施しておりまして、補修が必要な箇所等については、この事業の中で例えば法面の形成や、鉄の網でラスを張ってコンクリートで吹き付けるとか、小段の排水があるのですけれどもその辺の補修等、対策を既に行っているところでございます。

最終的にはその宅地造成工事の完了検査によって、今後も現場の安全性を確認していくというような流れになっているということでございます。以上でございます。

大坪和香子委員

ありがとうございました。

青木会長

よろしいでしょうか。ほかございますでしょうか。では、お願いいたします。

小泉美香委員

市民委員の小泉と申します。八木山中央南地区について、公共交通との連携の観点からお伺いさせていただければと思います。

本地区の商業施設予定区画側の道路である川内旗立線沿いには現在、宮城交通のバス路線が通っており、最寄りのバス停は交差点を挟んで反対側の八木山南団地がございまして。

そして、その商業施設で区画の前を通り過ぎてひより台大橋を渡り、次のバス停であるひより台入り口までは約1km程度離れております。

なお、その先のひより台や太白地域周辺は、現在住宅団地の高齢化が進んでおり、仙台都市圏パーソントリップ調査の結果からも太白団地付近では65歳以上の世代が多く、そのような地域ではバスの分担率が高いことが示されております。

特に、免許返納後の高齢者等は公共交通への依存度が高いことが考えられます。

今回、新たに商業施設やクリニック等が立地することで、周辺地域の生活利便性の向上が期待されますが、例えば、商業施設の近くにバス停等が設置されれば、公共交通を利用して来訪する側のアクセス性向上にもつながるのではないかと考えます。

なお、この道を通るバス路線につきましては、2015年の東西線の開業及びひより台大橋の開通に伴い設定されたルートのようなのですが、昨今の住宅団地の高齢化や今回の商業施設の立地等、諸々の都市の変化を踏まえて、公共交通との連携についても1つ重要な視点になるのではないかと感じております。

そこで、本事業による土地利用の変化や交通需要の変化を見越して交通事業者との間で意見交換や情報共有等が行われているのか、また、公共交通政策との連携の可能性についても教えていただければ幸いです。以上です。

青木会長

ありがとうございます。それでは事務局の方、ご回答お願いできますでしょうか。

市街地整備課長

ご質問にお答えいたします。八木山中央南地区の公共交通につきましては、組合にも確認したところ、地区周辺には既存のバス停、具体的には八木山南六丁目ですとか既存のバス停が配置されているということに加えて、組合員からのバス停の新設ですとか、路線変更に関する要望がその時は声が上がってなかったということもございまして、現時点において、交通事業者とのバス停の新設等に関する協議は行っていないというのがまず現状でございます。

けれども今後、商業施設の立地等による地域交通需要の変化ですとか、この地域の地域住民の方の移動のニーズ等を踏まえながら、必要に応じて交通事業者や組合、そして商業施設事業者とまずは情報共有を図っていくということが重要だと思っております。

その上で、必要に応じてバス停の新設等について検討していく動きになるというふうに承知しております。以上でございます。

小泉美香委員

ありがとうございます。

青木会長

よろしいでしょうか。土地利用と交通の連携というのは、もはや必ずしなきゃいけないことだろうと思いますので、ぜひ必要に応じてご検討いただければと思います。

他にございますでしょうか。

一 同

なし。

青木会長

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1093号「用途地域の変更」、議案第1094号「高度地区の変更」、議案第1097号「地区計画の決定」について、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

ありがとうございます。それでは、原案のとおり承認することといたします。

それでは、続きまして、国分町三丁目二番地区に関連する議案第1095号「高度利用地区の変更」、議案第1096号「第一種市街地再開発事業の決定」、議案第1098号「地区計画の変更」について、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、国分町三丁目二番地区の変更につきまして、関連する議案を一括してご説明します。前方の画面をご覧ください。

本日はこちらの順番でご説明します。

はじめに、地区の概要です。

画面には、位置図を示しています。

本地区は図の赤で示す国分町三丁目二番地区で、JR仙台駅の北西約1.2km、国分町通と定禅寺通の交差点に位置し、仙台の都心機能の中核をなす商業・業務機能が集積する定禅寺通の一角にある約0.4haの区域です。

周辺には、市役所、市民広場、勾当台公園等、仙台市を代表する公共施設が集積しています。

用途地域は商業地域で、加えて地区の良好な地域環境の形成を目指す地区計画と、良好な景観の形成を誘導する景観地区が指定されています。

本地区は、都市計画マスタープランにおいて高度な都市機能の集積を図る「都心地区」

に位置しており、中でも「勾当台・定禅寺通周辺」は杜の都を象徴する景観と、文化交流・市民活動の場として、多彩な市民活動と定禅寺通や市民広場等の豊かな公共空間が一体となって、日常的な賑わいと憩いを創出する仙台の象徴たるエリアに位置付けられています。

また、仙台市都市再開発方針においても、魅力・活力があふれ躍動する都心となるよう、再開発による高度利用及び都市基盤整備と市街地環境の改善を推進する地区に位置付けられています。

次に、事業の概要についてご説明します。

本地区は、都市計画マスタープランにおいて、高度な都市機能の集積を図る都心地区に位置し、勾当台・定禅寺通周辺は「日常的な賑わいと憩いを創出する仙台の象徴たるエリア」とされていますが、現状では、写真①のように老朽化が進む旧耐震の建築物が複数立地しており、また写真②のように歩道が未整備な箇所があるほか、写真③のように低未利用な土地がある等の課題があります。

そこで本事業に求められる役割は「都心地区にふさわしい土地の高度利用」、「歩道や広場など、公共的空間の創出」、「定禅寺通と一体的なにぎわいの形成」と考えております。

本事業では、市街地再開発事業により、複数の老朽化した建築物を更新し、低未利用な土地の高度利用を図ります。

こちらが配置計画のイメージです。

左側の図のように、現在は狭小の土地が複数存在する等、低未利用の状態にあり、また地区内の建築物の老朽化も進んでいるところを市街地再開発事業により共同化し、右側の図のように、土地の高度利用と歩行者空間や広場を創出します。

具体的には、本事業の施行により歩道がない敷地東側は壁面後退によって歩行者空間が創出されます。

また、敷地南側には広場を設け、日常的に市民の憩いの場となる滞留空間を創出するほか、にぎわいの場として定禅寺通と一体的に活用されることを想定しています。

このような市街地環境の改善が期待されます。

ここからは、具体の建築計画についてご説明します。

画面には、南北方向の断面図を示しております。

施行区域の面積は約0.4ha、建築面積は約1,400㎡、延べ床面積は約17,100㎡です。

高さは約80m、地上23階地下1階建てで、1階から3階を店舗、4階に中間免震、5階から23階を住宅とし、住宅は約140戸を予定しています。

緑化率は敷地面積に対して約15%で、低層部は低木や高木を植樹し、壁面や屋上の緑化等を計画しています。

動線計画についてご説明します。

赤色で車両の動線、青色で歩行者の動線、緑色で自転車の動線を表しております。

まず、青色の歩行者の動線ですが、住宅の出入り口は敷地西側の国分町通側にあります。

店舗への出入り口は敷地南側を予定しており、広場から通じるデッキ階段より、直接2階3階にアクセスが可能です。

敷地東側には、壁面後退によって創出される歩行者空間があります。

次に、赤色の車両の動線ですが、住宅用のタワー型駐車場への出入りは西側の国分町通側にあります。

店舗への搬入や住宅への宅配、ごみの搬出車両は敷地東側から出入りする計画となっております。

最後に緑色の自転車の動線ですが、住宅用は西側から、店舗用は東側から出入りする計画となっております。

こちらは現時点のイメージパースです。

定禅寺通側から見たシーンを示しています。

画面手前に見えるのが公共的空間で、固定式のベンチの設置や緑化を行い、市民の憩いの場となる滞留空間を創出します。

こちらは国分町通側から見上げたシーンでございます。

画面手前には、定禅寺通と一体となった多様な市民活動の場となる広場を設け、賑わいを形成していく予定です。

広場の具体的な利活用の手法については、市・準備組合・エリアマネジメント団体の3者で協議を重ねていく予定です。

次に、都市計画の変更内容をご説明します。

本地区につきましては、画面にお示しする3つの地域地区の決定・変更を行います。

まず市街地再開発事業についてご説明します。

市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき、都市機能が低下している地区や老朽化した木造建築物が密集している地区等において、敷地や建築物と公園広場、街路等の公共施設を一体的に整備することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るまちづくりの手法の1つでございます。

事業手法として、権利変換方式による第一種市街地再開発事業と、管理処分方式による第二種市街地再開発事業の2種類があります。

第一種市街地再開発事業は、従前の土地・建物所有者等の権利を、再開発ビルの土地・建物の権利に置換える方式の事業です。

権利者は、従前の土地・建物に対する権利相当分の資産を新しい土地・建物の権利として原則等価に受け取ることができます。

一方で第二種市街地再開発事業は、いったん施行地区内の全ての土地・建物等を施行者が買収又は収用し、新しい建築物の権利を希望する者に対して、その対償に代えて再開発ビルの権利を与える方式の事業です。

大規模でかつ都市防災上の理由等から、公共性・緊急性が著しく高い事業に限られています。

事業の施行者は、市街地再開発事業の種類に応じて、都市再開発法において定められており、表のとおりとなっております。

国分町三丁目二番地区の事業の施行者は、国分町三丁目二番地区市街地再開発組合であり、第一種市街地再開発事業を予定しています。

施行者が市街地再開発組合の場合、「第一種市街地再開発事業の施行区域内の土地について、第一種市街地再開発事業を施行することができる」と都市再開発法に定められており、第一種市街地再開発事業の施行区域は、都市計画法にて、都市計画事業として定めるものであることから、この度、国分町三丁目二番地区において、第一種市街地再開発事業を都市計画に定めます。

第一種市街地再開発事業の施行要件は、都市再開発法にて定められており、画面にお示しするとおりです。

要件のうち、「第一種市街地再開発事業の施行区域は、高度利用地区等の区域内であること」が定められていることから、本地区においては新たに高度利用地区を指定します。

高度利用地区とは、市街地において土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として定める地区です。

建築敷地内での空地の確保等を評価し、画面にお示ししている事項を都市計画で定めることで容積率の緩和を行うことができます。

これより、本地区における具体の都市計画の変更内容についてご説明します。

まず、高度利用地区です。

新たに、国分町三丁目二番地区を追加します。

追加する区域は、赤線で囲まれた約0.4haの区域です。

また、黄色・緑色の点線は、壁面の位置の制限を表しています。

本地区においては、敷地を共同化し、複数の老朽化した建築物の更新と低未利用な土地の高度利用を図るため、新たに高度利用地区を追加するもので、表に記載の事項について定めます。

容積率の最高限度を700%、容積率の最低限度を300%、建築物の建蔽率の最高限度を50%、建築面積の最低限度を500㎡としております。

その他、壁面の位置の制限について、敷地東側の道路境界から4m、西側・南側の道路境界から2mの位置に定めることにより有効な空地の確保を担保しています。

また、当該容積率の最高限度の適用を受ける敷地の最低規模は1,000㎡とします。

次に、国分町三丁目二番地区第一種市街地再開発事業の決定についてご説明します。

赤線で囲まれた区域について、「国分町三丁目二番地区第一種市街地再開発事業」を決定します。面積は約0.4haです。

第一種市街地再開発事業の都市計画に定める事項は、都市計画法において、施行区域の面積等の他、建築物や建築敷地の整備に関する計画を定めることとされています。

本地区において都市計画に定める内容は、画面にお示ししているとおりでございます。

次に、地区計画の変更についてご説明します。

本地区で新たに整備する広場は、緑豊かな市民の憩いの場としての機能に加え、多様な市民活動を受け入れる柔軟な広場機能を確保することで市民に開かれた場としての利活用を促進します。

そこで、広場の整備や広場が適切に利用されることを担保するため、地区整備計画A地区に対し、本地区において整備する広場を地区施設として定めます。

図の着色したエリアが、地区施設の区域で面積は約300㎡です。

また、地区計画の目標についても変更します。

定禅寺通地区計画を定めた当時の平成5年は、定禅寺通に必要な空間及び施設を誘導する為の手法が総合設計制度しかありませんでしたが、現在は景観計画や都市再生特別地区があります。

よって、総合設計制度に限ったような表現であった部分を赤字のとおり文言を追加し、変更します。

最後に、今後のスケジュールです。

都市計画決定後に想定している事業スケジュールをご説明します。

令和9年6月から既存建築物の解体工事に着手し、令和10年4月から新築工事に着手する予定と施行予定者から伺っております。

国分町三丁目二番地区に関する議案のご説明は以上です。

なお、令和8年7月16日より7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、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。

青木会長

ご説明ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明いただきました内容につきまして、ご質問、ご意見等ございますでしょうか。どうぞ、お願いいたします。

土井和洋委員

質問をさせていただきたいと思います。仙台市の象徴である定禅寺通の再開発エリアの再開発ということで、街の賑わいや街並みの創造といったところで、生活性向上の利便性も上がるとのことで想像はされる一方で、このビルに約140戸の住居が予定をされるという中で、交通量の増加や商業テナントにおける荷卸し・荷積み等における定禅寺通側のエリアの交通利便の影響が懸念をされるのではないかなと思います。

定禅寺通を今道路一車線狭めて、イベント的なもの、青葉祭りだったり、すずめ踊りだ

ったりということで有効活用して、観客席、また皆さんに見ていただけるという拡張したところに今度はその住居ですね。

先ほど国分町通の方の動線は見たものの、定禅寺通側にやはり宅配が来たり、また商業テナントの飲食店が入れば、そういった配達業者等で、ここのエリアにちょうどバス停もありつつ、狭めた道路にさらに交通量が増えるというような懸念がないものかどうか、ご質問させていただきたいと思います。

青木会長

ありがとうございます。事務局の方いかがでしょうか。

都心まちづくり課長

都心まちづくり課でございます。ただいまのご質問にお答えいたします。

本事業につきましては、事業者によりまして、交通解析の方を実施しております。

ご質問あったとおりで、約140戸の世帯ございますけれども、ご説明したとおり、駐車台数は概ね60台の想定をしているところでございますが、各交差点であったり、車線別の需要率あるいは混雑度等を所定のマニュアルであったり、仙台市の都心部のパーソントリップ調査の分担率等を踏まえまして解析をした結果、大きな影響がないという結果を得ているところでございます。

土井和洋委員

ありがとうございました。

青木会長

よろしいでしょうか。ほかございますでしょうか。

小泉美香委員

私の方からも少し質問させていただければと思います。本事業は都市再生緊急整備地域内の市街地再開発事業として、上層部は住宅としつつ、低層部には商業施設や広場を設けることで定禅寺通の賑わい創出につながる都市への貢献性が高い事業であると認識しております。

その一方で、都市マスにおいて、本街区付近は都心機能強化ゾーンに位置づけられてお

り、地域別構想においてはより詳細にこのエリアのあり方を確認しますと、勾当台定禅寺通周辺においては、ケヤキ並木のある街並みを活かし、賑わいや交流を生み出す商業・業務施設の立地を図るといった方向性が示されております。

本街区は定禅寺通に面しつつ、市役所等の行政機関にも、近接した街区であることから、その立地特性を踏まえた用途構成とすることが重要である一方で、再開発事業として成立させることも必要であると感じております。

そこで都市マス等との整合性と、再開発事業としての成立性をどのように考慮して本事業の用途構成を設定されたのか教えていただければ幸いです。

また、近年の再開発では、電力ビル、仙台第一生命ビル等、都市再生特別地区を適用する事例がある中で、今回、高度利用地区の変更を適用する考え方についても併せてお願いできればと思います。

青木会長

ありがとうございます。事務局の方回答いかがでしょうか。

都市計画課長

都市計画課でございます。

はじめに都市計画課の方から、高度利用地区と都市再生特別地区についてご説明します。後ほど、住宅用途の考え方については、都心まちづくり課の方からご説明します。

まず高度利用地区と都市再生特別地区は、どちらも土地の合理的かつ健全な高度利用を図る目的で定める地域地区ですが、都市再生特別地区が民間事業者の創意工夫を活かした都市再生事業の持つ都市再生の効果に着目し、その実現のため容積率を緩和するものであるものに対しまして、高度利用地区につきましては、空地の確保等を評価し、都市機能の更新のため容積率を緩和するものでございます。

なお、都市再生特別地区の都市計画案の作成にあたりましては、事業者の創意工夫を活かす観点から、事業者からの提案を基本としているところでございます。

以上でございます。

都心まちづくり課長

私の方から、上層部の用途として住宅を構成した考え方と、都市マスとの整合について併せてご回答させていただきます。

市街地再開発事業における用途構成の検討にあたりましては、ご説明を最初にしたように都市マスタープラン等との位置づけを踏まえた上で、必要な都市機能の導入を検討して

いる状況でございます。

本事業においては、上層部に居住機能が計画されておりますけれど、低層部には商業・業務機能を計画しておりまして、都市の活性化に配慮し、都市計画マスタープランと整合する必要な都市機能を計画しているところでございます。

その上で、事業を安定的に進め、着実に権利者の生活再建を図るために、床の処分等の事業性、そういったものを踏まえた用途構成を検討し、結果として上層部に住宅を配置する計画としたものでございます。以上でございます。

小泉美香委員

ありがとうございました。

青木会長

ほかいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

一 同

なし。

青木会長

それでは、ただ今ご説明いただいた議案第1095号「高度利用地区の変更」、議案第1096号「第一種市街地再開発事業の決定」、議案第1098号「地区計画の変更」について、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

異議なしと認めますので、承認することといたします。

続きまして、道路の変更に関連する議案第1099号「道路の変更」について、ご説明をお願いします。

交通政策課長

それでは議案第1099号、「仙塩広域都市計画道路の変更」について、ご説明いたします。
今回ご説明する内容は次の5点でございます。

はじめに、国道4号仙台拡幅（竈ノ瀬～鹿の又）事業の概要、2点目は国道幹線の位置付け、3点目は都市計画道路の変更内容、4点目は説明会の概要、最後に今後のスケジュールについてでございます。

はじめに、国土交通省仙台河川国道事務所が進めております、国道4号仙台拡幅（竈ノ瀬～鹿の又）事業の概要についてご説明いたします。

本事業は、交通混雑による速度低下や渋滞・交通事故等の課題を解消することを目的としております。

位置図のとおり、国道4号の竈ノ瀬から鹿の又までの区間において、現在の6車線を高架構造による8車線へ拡幅する計画でございます。

なお、本事業は令和3年度に国の直轄事業として事業化されております。

これまで国において、道路測量、地質調査、道路・橋梁設計が実施されてきました。

その結果、事業計画の見直しが必要となり、標準断面での幅員を40mから46mへ変更することとなりました。

変更の理由は2点ございまして、1つ目は高架部において、周辺の物流環境の変化を踏まえ、故障車等が発生した場合でも円滑な交通を確保すること。

2つ目は、街路部において道路構造令に基づき、自転車道及び植樹帯を新たに設置するものでございます。

次に、本市における国道幹線の位置付けについてご説明いたします。

今回都市計画を変更する国道幹線、すなわち国道4号は、本市の道路ネットワークにおいて、骨格幹線道路に位置付けられており、物流や交流等の都市活動を支える重要な道路でございます。

また、本市の各種計画においてもその機能強化が位置付けられております。

まず、仙台市都市計画マスタープランでは、社会・経済活動を支え、物流や交流を促進するため、国道をはじめとする広域道路ネットワークの強化に取り組むこととしています。

さらに、せんだい都市交通プランでは、都心部及び仙台東部地区の渋滞緩和に向け、国と連携して国道4号の拡幅等の整備を進めることとしています。

このように、国道4号の機能強化は、本市の都市計画及び交通政策において重要な位置付けとなっているものでございます。

これらの位置付けを踏まえ、本市としては道路機能の充実と円滑な交通処理を実現し、広域的な道路ネットワーク機能の強化を図る必要があります。

また、国が進める国道4号仙台拡幅事業についても、着実に推進していく必要があると

考えております。

この事業の実施にあたり、今回は3つの都市計画の変更が必要となります。

1つ目は、国道4号の拡幅に伴う都市計画道路「国道幹線の変更」です。

2つ目は、これに伴い交差点の形状変更が必要となる都市計画道路「郡山折立線と元寺小路郡山線の変更」です。

3つ目は、変更区域と重複する下水道施設「郡山ポンプ場の変更」です。

こちらについては、後ほど議案第1100号の中でご説明いたします。

ここからは、都市計画道路の変更内容についてご説明いたします。

こちらは、国道4号仙台拡幅事業に伴う都市計画変更の内容を示した図でございます。

図面は右側が北となっております。

凡例のとおり、ピンク色が現在の都市計画区域、赤色が今回新たに追加する区域です。

変更区間は、太白区東大野田を起点とし、太白区郡山四丁目を終点とする区間です。

変更内容ですが、国道幹線については、標準断面の幅員を40mから46mへ変更するとともに、交差点部や道路構造の変更に伴う区域変更を行います。

また、郡山折立線については、起点を西側へ3m移動し、併せて交差点部の区域を変更します。

元寺小路郡山線についても、交差点部の区域変更を行います。

なお、区間によって幅員が異なるため、次のスライドから代表的な断面をご説明いたします。

まず、変更区間における標準断面です。

高架部では、故障車等が発生した場合でも円滑な交通を確保するため、必要な幅員を確保します。

また、街路部には自転車道と植樹帯を新たに設置します。

繰り返しになりますが、これに伴い、都市計画決定幅を40mから46mへ変更します。

次に、標準断面とは異なる断面についてご説明いたします。

1つ目は、郡山八丁目交差点から名取大橋までの区間です。

この区間は、現況道路への接続区間であるため、都市計画決定幅は44.25mとなります。

2つ目は、郡山歩道橋の架替え位置にあたる断面です。

歩道橋との接続に必要な幅員を確保するため、都市計画決定幅は52mとなります。

最後の3つ目は、鹿の又交差点から千代大橋までの区間です。

この区間は法面構造となるため、都市計画決定幅が最大で72mに変更します。

以上が断面の変更内容でございます。

次に、郡山折立線及び元寺小路郡山線の変更内容についてご説明いたします。

郡山折立線については、国道幹線の拡幅に伴い、起点を西側へ3m移動するとともに、赤で着色したとおり、交差点形状を変更します。

また、元寺小路郡山線についても図に示すとおり交差点形状を変更します。

次に、都市計画変更の素案に関する説明会の概要についてご説明いたします。

説明会は、令和8年5月14日に開催し、地権者や近隣住民等、115名の方にご参加いただきました。

当日は、事業主体である仙台河川国道事務所から国道4号拡幅事業の概要について説明を行い、本市からは関連する都市計画変更についてご説明いたしました。

質疑では、事業内容や今後のスケジュールに関する質問等の意見が多く寄せられました。

また、下水道施設の整備や都市計画手続きに関するご質問もありました。

なお、7月16日から29日までの2週間、都市計画案の縦覧を実施いたしましたが、意見書の提出はございませんでした。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。

令和8年10月に都市計画変更の告示を予定しております。

その後、令和9年度以降、国において道路設計、用地調査、用地買収等を順次進め工事に着手する予定でございます。以上、ご審議の程よろしくお願いいたします。

青木会長

ご説明ありがとうございます。ここで、審議に入る前に1点確認させていただきます。

国土交通省東北地方整備局長の小島委員の代理として、東北地方整備局仙台河川国道事務所所長の阿部俊彦様が国道幹線拡幅事業の関係者でございます。

事務局とも事前に確認をし、過去の国直轄事業の事例を参考にして、本審議では退席不要として審議に参加していただくということでよろしいでしょうか。

一 同

異議なし。

青木会長

ありがとうございます。それでは、審議の方に入らせていただきます。

ただいまのご説明につきまして、ご質問、ご意見等ございますでしょうか。

土井和洋委員

ご説明ありがとうございます。道路の拡幅は資料にもあったとおり、災害時や緊急車両の通行に伴って、必要性があるものと認識しておきながらなんですけれども、当初の計画が令和3年、現在が令和8年ということで、5年の間で変更の理由にもありましたけれど

も、周辺の道路状況や、物流施設等の変化という説明はありました。

ただ、最後に今後のスケジュールの中で、令和9年以降調査着手ということでもありますから、これからも変更になる想定がないものかどうかという点と、また説明会時の様子もご説明ありましたけれども、その中にもありましたスケジュールに対するご回答が含まれて今後のスケジュールの提示になっているのか、確認をお願いしたいと思います。

青木会長

事務局の方ご回答いかがでしょうか。

交通政策課長

ご質問にお答えいたします。まず設計でございますが、現在、国で進めております道路の設計はいわゆる概略設計でございまして、そこで幅員構成というものを決定してございます。

今後、令和9年度以降に行う設計というのは、要は詳細設計でございまして、いわゆる工事に入るための具体的な設計に着手するということになりますので、現在の状況では、幅員が新たに変更になるという状況はございません。

説明会の当時の様子でございますが、質問に関しましてはその場でお答えし、ご納得・ご理解いただいているということでございます。

以上でございます。

青木会長

いかがでしょうか。

土井和洋委員

その説明会のスケジュールの回答もこちらにある今後のスケジュールでのご回答でしたでしょうか。

交通政策課長

はい。おっしゃるとおりでございます。

土井和洋委員

ありがとうございます。

青木会長

よろしいでしょうか。ほかいかがでしょうか。

小泉美香委員

私の方から、本事業による仙台市道路ネットワークへの影響という観点からお伺いしたいと思います。

国道4号の仙台拡幅に伴い、箱堤の立体交差をはじめ、仙台市内の南北方向の移動が円滑化され、日常生活においても道路整備の効果を実感しているところですが、今回の整備対象区間である鹿の又交差点とそこに至る数km手前からの道路の渋滞が夕方を中心に著しいと感じており、周辺道路へ交通が流れている状況もあるのではないかと感じております。

そうした状況の中、今回の拡幅整備により、当該地間の交通処理能力が向上することで周辺の幹線道路の交通量等にも変化が生じるのではないかと考えられます。

また、こうした交通流動の変化は、今後の仙台市における道路整備の優先順位や方向性を検討する上での基本的な要素になるのではないかと感じております。

そこで、籠ノ瀬～鹿の又間の国道4号仙台拡幅によって、周辺の幹線道路や仙台市の道路ネットワーク全体に交通量や渋滞状況の面からどのような影響が生じると想定されているのか教えていただければ幸いです。

また、今回の整備による交通流動の変化について、どのように把握評価し、今後の整備につなげていくのかも併せて教えていただければと思います。

青木会長

それでは事務局の方、いかがでしょうか。

交通政策課長

ご質問にお答えいたします。今回の拡幅事業の整備による波及効果でございますが、広域的な道路ネットワークの機能向上が当然図られると認識しております。

また一方、本市における都市計画道路の整備におきましては、交流・物流等の都市活動や災害時における救命・救助、物資輸送等の活動、都心部の通過抑制に資する、いわゆる

骨格幹線道路、こちらの整備を優先的に進めていくとしてございまして、当面この整備方針は変わらないものと認識してございます。

小泉美香委員

ありがとうございます。

青木会長

よろしいでしょうか。ほかいかがでしょうか。

一 同

なし。

青木会長

それでは、ただ今ご説明いただいた議案第1099号「道路の変更」について、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

異議なしと認めますので、原案どおり承認することといたします。

続きまして、下水道の変更に関連する議案第1100号「下水道の変更」、議案第1101号「下水道の変更」、諮問第20号「下水道の変更」について、ご説明をお願いします。

下水道計画課長

担当課の下水道計画課でございます。

議案書は66ページから86ページになります。前方スクリーンにおきまして、パワーポイントでご説明させていただきます。

まずは都市計画における下水道施設の位置づけについてです。

都市計画における下水道施設としては、国土交通省の都市計画運用指針に基づき位置付けております。

対象施設としては記載の4施設、管きょ、排水区域、処理場、ポンプ場となっております。

次に、本市の下水道事業についてご説明いたします。

仙台市下水道事業には、1つの公共下水道と2つの流域下水道がございます。

市域北部を流れる七北田川と南部を流れる名取川に挟まれている区域が仙台市公共下水道、名取川より南側の区域が仙台市阿武隈川下流流域関連公共下水道、七北田川より北側の区域が仙台市仙塩流域関連公共下水道となっております。

仙台市公共下水道は、本市が管渠と下水処理場である5つの浄化センターを有しており、本市のみで下水の処理が完結することから、単独公共下水道と呼ばれるものでございます。

一方、流域下水道は、複数の市町村から出る下水をまとめて処理するための下水道システムで、公共下水道は市町村ごとに整備・運営されますが、流域下水道は県が主体となり、複数の市町村の下水を集約して下水処理場で処理いたします。

仙台市では、宮城県が管理する2つの流域下水道に接続しており、「阿武隈川下流流域」と「仙塩流域」の公共下水道がそれにあたります。

なお、仙台市仙塩流域関連公共下水道につきましては、富谷市の一部の下水が仙台市に流入し流域下水道幹線に接続していることから、2つの自治体に関連する計画であるため、宮城県が都市計画決定を行うこととなります。

そのため、本案件については諮問とさせていただきます。

仙台市下水道では最上位計画として、今後の下水道事業の目指すべき方向性と施策等を取りまとめた仙台市下水道マスタープランを令和7年9月に策定したところでございます。

また、本マスタープランの主旨を踏まえ、今後20年先を想定し、人口推計等を見据えた施設の整備や排水区域の設定を見直した、仙台市公共下水道全体計画を策定いたしました。

本マスタープランでは、公共下水道事業について、市街化区域における汚水と雨水の処理を、市街化区域外では効率的な汚水処理を目的として事業を進める方針としております。

今回の都市計画決定における変更は、本マスタープランとの整合を図るために行うものでございます。

今回は、都市計画下水道の変更が3点ございます。

1点目は、汚水・雨水の排水区域の変更を行うものでございます。

議案第1100号仙台市公共下水道の排水区域の面積は、汚水が約14,180haから107ha減少し、約14,073haへ、雨水が約10,798haから16ha減少し、約10,782haへ変更になります。

議案第1101号仙台市阿武隈川下流流域関連公共下水道の排水区域の面積は、汚水が約809haから26ha減少し約783haへ、雨水が約728haから0.1ha増加となります。

諮問第20号仙台市仙塩流域関連公共下水道の排水区域の面積は、汚水が約3,743haから8ha増加し約3,751haへ、雨水が約3,624haから17ha増加し、約3,641haへ変更になります。

2点目は、議案第1100号仙台市公共下水道における下水道管渠（汚水）の変更を行うものでございます。

人口推計等を踏まえ、今後20年先を想定した仙台市下水道全体計画を見直したことに伴い、都市計画決定の対象となる幹線情報が変更となったこと、及び下水道を維持管理している下水道台帳に基づき幹線ルート of 精査を行ったことから、下水道管渠の起終点住所及び延長を変更いたします。

対象幹線数が10と多いためスライドを分けてお示しいたします。変更内容は記載の赤字のとおりです。

続いて、こちらが残り5つの幹線となります。

中央4号幹線については起終点住所及び延長に変更はありませんが、幹線ルートを精査したことにより変更を行うものです。

最後の3点目として、議案第1100号仙台市公共下水道におけるその他施設である郡山ポンプ場の変更を行うものでございます。

郡山ポンプ場の敷地面積を約4,000㎡から約5,500㎡へ変更いたします。

汚水の排水区域の変更につきましては、2つの議案と1つの諮問をまとめて説明させていただきます。

地図上に排水区域の変更を赤・黄・青にて示しております。

赤については土地区画整理事業等、市街化区域編入に伴う排水区域の追加箇所となります。

黄については市街化調整区域編入に伴う削除箇所となります。

また青については市街化調整区域内の田畑等、下水道の整備が見込まれない区域の削除箇所となります。

箇所数が多いため、理由毎に分けてご説明いたします。

はじめに、市街化区域編入等に伴う追加箇所となります。

区名をお示ししている箇所について、代表箇所としてご説明いたします。

青葉区です。灰色で着色した区域が排水区域の既決定区域になり、隣接する赤色着色箇所が今回追加する区域になります。

この区域は、令和7年6月24日付けで土地区画整理事業実施区域として市街化区域に編入された上愛子字樋田外を含む上愛子樋田地区になります。

土地区画整理事業の事業進捗が図られたことに伴い、排水区域に追加いたします。

追加面積は3.07haです。

宮城野区です。この区域は田子西三丁目外地区になります。

既市街化区域である田子西地区について、仙台市公共下水道全体計画における区域見直しに伴い、排水区域に追加いたします。

追加面積は0.74haとなります。

太白区です。この区域は、令和6年6月7日に市街化区域に編入となった柳生前原南地

区になります。

市街化区域編入時点では下水道管路が未整備であり、整備時期等が未定でしたが、物流拠点としての整備の実施見通しが得られたことから排水区域に追加いたします。

皆様に配布している補足資料では、追加面積を0.1haとしておりましたが、正しくは0.13haです。

泉区です。この区域は、令和7年6月24日に市街化区域に編入となった野村字菅間前外を含む泉中央西地区になります。

土地区画整理事業の事業進捗が図られたことに伴い、排水区域に追加いたします。

追加面積は12.69haです。

続いて、市街化調整区域編入に伴う削除箇所となります。

区名をお示ししている箇所を代表箇所としてご説明いたします。

青葉区です。灰色で着色した区域が既決定区域になり、隣接する黄色着色箇所が今回削除する区域を示しております。

この区域は、令和6年6月7日付けで市街化調整区域に編入された郷六字庄子外を含む郷六地区になります。

開発抑制が図られ市街化の進展が見込まれないことから、排水区域から削除いたします。

削除面積は23.59haです。

太白区です。この区域は、郷六地区と同様に、令和6年6月7日付けで市街化調整区域に編入された西多賀三丁目外を含む東原地区になります。

削除理由は先ほどと同様で、削除面積は1.89haです。

宮城野区です。この区域も令和6年6月7日付けで市街化調整区域に編入された中野字高松外を含む蒲生地区になります。

削除理由は先ほどと同様で、削除面積は4.75haです。

汚水排水区域変更の最後は、青で示した市街化調整区域内の田畑等における削除箇所となります。

区名をお示ししている箇所を代表箇所としてご説明いたします。

青葉区です。この区域は、芋沢字青ノ木外になります。

下水道の計画区域として見込んでおりましたが当面開発の見通しが無く、現在においても宅地はなく、田畑等であるため下水道整備の見込みがない区域として削除するものです。

削除面積は11.50haです。

宮城野区です。この区域は、福室字新原田外になります。

削除理由は先ほどと同様で、削除面積は10.89haです。

太白区です。この区域は、柳生字稲荷外になります。

削除理由は先ほどと同様で、廃止面積は19.68haです。

汚水の変更内容は以上となります。

次に、雨水の排水区域の変更につきましてご説明いたします。

地図上に排水区域の変更を赤・黄にて示しております。

赤については土地区画整理事業等、市街化区域編入に伴う排水区域の追加箇所となります。

黄については市街化調整区域編入に伴う削除箇所となります。

雨水についても理由毎に分けてご説明いたします。

こちらは、市街化区域編入等に伴う追加箇所となります。

区名をお示ししている箇所を代表箇所としてご説明いたします。

青葉区です。この区域は、汚水と同様に令和7年6月24日付けで土地区画整理事業実施区域として市街化区域に編入された上愛子樋田地区になります。

土地区画整理事業の事業進捗が図られたことに伴い、排水区域に追加いたします。

追加面積は4.60haです。

太白区です。この区域も、汚水と同様に令和6年6月7日に市街化区域に編入となった柳生前原南地区になります。

市街化区域編入時点では下水道管路が未整備でしたが、整備の実施見通しが得られたことから排水区域に追加いたします。

皆様に配布している補足資料では、追加面積を0.1haとしておりましたが、正しくは0.13haです。

泉区です。この区域も、汚水と同様に令和7年6月24日に市街化区域に編入となった野村字菅間前外を含む泉中央西地区になります。

土地区画整理事業の事業進捗が図られたことに伴い、排水区域に追加いたします。

追加面積は21.39haです。

排水区域変更の最後は、雨水についての市街化調整区域編入に伴う削除箇所となります。

区名をお示ししている箇所を代表箇所としてご説明いたします。

青葉区です。この区域は、令和6年6月7日付けで市街化調整区域に編入された栗生一丁目地区である栗生地区になります。

開発抑制が図られ、市街化の進展が見込まれないことから、排水区域から削除いたします。

削除面積は15.06haです。

宮城野区です。この区域は、栗生地区と同様に令和6年6月7日付けで市街化調整区域に編入された柗江地区になります。

削除理由は先ほどと同様で、削除面積は1.72haです。

これまで説明いたしました排水区域の変更面積を再掲いたします。

排水区域の変更は以上です。

ここからは、下水管渠及びその他施設の変更について、ご説明いたします。

スライドでは変更対象である10の下水道幹線と郡山ポンプ場の位置を示しております。

次ページより、変更の代表例として黄色で着色しました宮城幹線及び梅田川幹線、その

他施設として郡山ポンプ場の変更詳細について、ご説明いたします。

はじめに宮城幹線です。黄色で着色されたルートが既決定幹線で、赤色で着色されたルートが今回変更する幹線ルートを示しています。

既設の下水道幹線について、下水道台帳に基づく幹線ルートの精査を行ったとともに、仙台市公共下水道全体計画の見直しにより既決定管渠の集水面積の整理を行った結果、延長が変更になるものです。

変更後の延長は約1,020mです。

続いては梅田川幹線です。

こちら、先の宮城幹線と同様の理由により、対象延長が変更になるものです。

変更後の起点住所は宮城野区宮城野三丁目、終点住所は宮城野区幸町五丁目、延長は約1,590mです。

最後は、その他施設として郡山ポンプ場の変更となります。

当該ポンプ場は、国道4号の道路拡幅事業を踏まえつつ、老朽化対策や耐震性確保のため、下水道機能を維持しながら施設再構築を行う必要がございます。

段階的な整備を可能とするために施設建て替え先の用地を追加するとともに、都市計画道路用地となる範囲を廃止するものです。

追加区域は約1,700㎡、廃止区域は約260㎡で当該ポンプ場の用地は5,500㎡に変更となります。

最後に、本都市計画審議会後に想定している今後のスケジュールをご説明いたします。

仙台市決定となる仙台市公共下水道の変更と仙台市阿武隈川下流域関連公共下水道の変更については、国道4号拡幅の都市計画変更で郡山ポンプ場の敷地面積が確定することから、道路の変更と同じく令和8年10月に告示予定です。

宮城県決定となる仙台市仙塩流域関連公共下水道の変更については、来月9月に県へ案の申し出をいたしまして、令和9年2月に都市計画変更案を縦覧する予定です。

その後3月に県の都市計画審議会へ諮り、来年度4月に都市計画変更の告示となる予定です。

なお、仙台市決定分の仙台市公共下水道の変更と仙台市阿武隈川下流域関連公共下水道の変更については、法定縦覧を令和8年7月16日から29日で実施しましたが、ご意見はありませんでした。

説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

青木会長

ご説明ありがとうございます。それでは、説明内容についてご意見・ご質問等はありませんでしょうか。

定池祐季委員

定池です。参考情報ということになるかと思うのですが、最後にご説明いただいた郡山ポンプ場の敷地面積の変更の所で、今回この審議会の性質上、面積ですから、土地の利用に関する変更に関する説明をいただいていると思うのですが、説明の中で段階的な建て替えというようなこともあったかと思うのですが、ポンプ場の処理のキャパシティというのでしょうか。そちらの変更の見込みというか、そういったものがありましたら、参考情報となるかと思うのですが、教えていただけますでしょうか。

今はこういった処理状況で、将来的にこういった予定をしているというような、もしそういうものが今教えていただければお願いいたします。

青木会長

事務局の方いかがでしょうか。

下水道計画課長

ご質問にお答えいたします。こちらの郡山ポンプ場につきましては、下水道でいう合流ポンプ場となっております。晴れている日は汚水、雨の日はポンプ場に入ってきた雨水の方のポンプ排水を行うポンプ場となっております。

現状では、やはり大雨による浸水被害というものもこの地区一帯で発生しているところも踏まえまして、まずは雨水ポンプの規模の見直しですとか、将来の人口減少に備えた汚水ポンプの縮小といった将来に必要な適切なサイズへのポンプの見直しというのも、今後検討してまいり所存でございます。

定池祐季委員

ありがとうございます。おそらく具体的な数値的なところは、今ご発言が難しいのかなと解釈して伺ったのですが、この審議会と直接関係がないかもしれないのですが、防災を担当・専門としているというところから、内水氾濫、最近の雨の降り方等で、内水の処理のところ、雨水のところの見直しというところを今おっしゃっていただいたのかなと思うのですが、そういったおそらく下水道の処理計画のところになってくるかと思うのですが、そういった計画の見直しと相まって、こちらの土地の計画のところには直接反映されないのかもしれないのですが、ポンプ場の処理の状況とかが、もし次回・今後にこういった敷地面積の変更のところについて、土地利用の変更のところ審議に出てきましたら、ポンプの処理能力等についても教えていただけると、より理解が深まると思います。

ので、お願いできればと存じます。

以上、コメントです。

青木会長

ありがとうございます。昨今、災害が増えていますので、そういった視点からも今後ご検討いただければと思います。他にございますでしょうか。

大坪和香子委員

勉強のために質問をさせていただきたいのですが、排水区域で雨水と污水で微妙に区域が異なっていると思うのですが、例えば市街化調整区域に編入した時に、污水の区域を削除するのは分かるのですが、雨水は発生し続けると思うので、そこを削除する理由を知りたいです。

また、この市街化調整区域や市街化区域への編入に伴って、追加や削除が行われるのであれば、污水と雨水の領域が同じになるのかなと思ったのですが、雨水と污水で既決定の区域が異なる理由を教えていただけませんか。

青木会長

事務局の方いかがでしょうか。

下水道計画課長

ご質問にお答えいたします。まず污水につきましては、仙台市の下水道事業は、市民の皆様から下水道使用料を頂戴して下水管の整備とか汚れた污水を浄化センターできれいに処理して川や海へ排水しております。

そういった意味では、市民の方が市街化区域のみならず、市街化調整区域にもたくさん住んでいらっしゃるものがございますから、下水道の観点からの市民サービスとして、污水事業については、市街化区域及び市街化調整区域のお住まいの方にも、そういったサービスを提供しているところでございます。

一方で、雨水についてなんですけども、まず市街化区域内ですと都市計画税をいただいております。都市計画税っていうのが、道路や公園・下水道の雨水整備の財源になり得るものがございます。

そのため、市街化調整区域の方にお住まいの方からは、都市計画税をいただいておりますので、私どもといたしましては雨水公費の原則に則って、雨水整備の基本は市街化区

域を対象にして進めていくという考えのもとで進めております。

大坪和香子委員

税金を払う区域の差ってということですか。この雨水・汚水の区域差については。

下水道計画課長

下水道事業におきましては、汚水私費・雨水公費という言葉がございまして、汚水処理事業につきましては、市民の皆様からいただく下水道使用料を直接の担保として事業を行っているという部分と、税金をいただいて整備する雨水事業としている性質が違うというところを踏まえて、汚水事業と雨水事業のこの整備対象区域というものにも違いがあるのでございます。

大坪和香子委員

ありがとうございました。

青木会長

他にございますでしょうか。

鎌田城行委員

他愛のない意見ですけれども、説明いただいたところのスライドの5枚目と31枚目の雨水に関しての変更の数字が、728haから728haへ変更で、プラス0.1haという表記で説明いただいております。

聞いている分には違和感はないかもしれませんが、順番を追っていきますと、この見えない数字として、結果的には0.1haプラスが生じている。

説明する際に、当然、追加と廃止でプラスマイナスしており、結果的には面積には変更がない場合もあるかと思いますが、そうした場合、たまたま今回は表面上、少数点以下を省いて結果的にプラス0.1haですけれど、こういった時の説明表記のあり方っていうのは、具体的に聞いていかないとちょっと見えてこないところがありましたので、もう少し工夫していただいた方が良くかなと思いましたので意見として出させていただきました。

以上です。

青木会長

事務局の方で回答いかがでしょうか。

下水道計画課長

ただいまいただいたご意見を今後参考にさせていただきたいと思います。
ありがとうございます。

都市計画課長

今、下水道計画からお答えしましたが、下水道計画だけでなく、用途地域の変更等も含めて、ご指摘いただいた意見については、今後反映させていただきたいと思います。
以上でございます。

青木会長

ありがとうございます。他にございますでしょうか。よろしいでしょうか。

一 同

なし。

青木会長

それでは、ただ今ご説明いただいた議案第1100号「下水道の変更」、議案第1101号「下水道の変更」、諮問第20号「下水道の変更」について、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

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。
本日の審議は以上でございますが、そのほか何かございませんでしょうか。

一 同

なし。

青木会長

ほかになれば、次第「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

次回の都市計画審議会の開催日程について、ご報告いたします。
お手元に配付しております座席表の裏面をご覧ください。
次回の第225回都市計画審議会は、令和８年11月下旬頃の開催を予定しております。
後日、別途書面にてお知らせをさせていただきますので、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。

青木会長

審議会の円滑な進行にご協力いただきありがとうございました。
以上をもちまして、第224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。