

第221回仙台市都市計画審議会 議事録

日時：令和7年8月22日（金）

午後2:00～

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。

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。

配付資料に過不足等ございませんでしょうか。ありがとうございます。

それでは、審議会に先立ちまして、事務局より報告がございます。

審議会委員名簿をご覧ください。

国土交通省東北運輸局長及び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吉田昭二委員、須藤隆史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。

定池委員、谷本委員、嶺岸委員、嶋中委員、鎌田委員から、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。

国土交通省東北運輸局長の吉田委員の代理として、東北運輸局交通政策部次長の馬場真也様、同じく国土交通省東北地方整備局長西村委員の代理として、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、また、宮城県警察仙台市警察部長の須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千葉良朗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、進行をよろしくお願いいたします。

姥浦会長

それでは、ただいまより第221回仙台市都市計画審議会を開会いたします。

まず、会の成立についてですが、本日は定池委員、谷本委員、嶺岸委員、嶋中委員、鎌田委員がご欠席であります、現時点の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。

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ことによろしいでしょうか。

一 同

はい。

姥浦会長

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、本日も同様にお願いいたします。

次に、今回の議事録の署名ですが、菅野委員と佐々木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、次第の2番、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の経過につきまして、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7年3月に開催いたしました第220回審議会でご審議いただいた議案第1070号「区域区分の変更」、議案第1071号「用途地域の変更」、議案第1072号「高度地区の変更」、議案第1073号「地区計画の変更」、議案第1074号「地区計画の変更」につきましては、令和7年6月24日に告示しております。また、議案第1075号「建築基準法第51条ただし書許可」については、令和7年4月11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。

姥浦会長

ただいま事務局からご報告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よろしくお願いいたします。

一 同

なし。

姥浦会長

それでは、次第の３番、議題に入ってまいります。

審議に入りたいと思います。

本日は議案が４件でございます。

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説明いたします。

議案書の１ページをご覧ください。

本日は、議案第1076号から議案第1079号までの議案４件となっております。

４件の議案につきまして、「仙台市地域地区等見直し」でまとめてご説明し、ご審議いただく流れで進めさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

姥浦会長

ただいま事務局からご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

異議なし。

姥浦会長

それでは、そのように進めたいと思います。

では、議案第1076号から議案第1079号「仙台市地域地区等見直し」につきまして、ご説

明をお願いいたします。

都市計画課長

それでは、仙台市地域地区等見直しに伴う用途地域等の変更……、画面を準備しますので少しお待ちください。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をさせていただきます。

前方のスクリーンをご覧くださいと思います。

議案の説明に入る前に、見直しの背景や目的、経過について改めてご説明いたします。

本市では、地区の実情や時代の変化を踏まえるとともに、都市計画マスタープランをはじめとする目指すまちづくりの推進に向け、適切な土地利用の誘導・制限を図るため、地域地区及び地区計画の見直しの検討を行うことといたしました。

去年8月に見直しの視点や基本的な考え方、見直しの方法を示した仙台市地域地区等見直し方針を策定し、この方針に基づき、今年3月に、行政が主体となって合意形成を図り早期の見直しを検討する地区として、仙台市地域地区等見直し候補地区を決定いたしました。

今回、見直し方針で示す視点⑧に該当する見直し候補地区について、用途地域境界線の位置が地形地物や筆界以外であるなど分かりにくい情報となっていることから、境界線の位置の明確化を図るため、都市計画の変更を行います。

ここから本日の議案についての説明でございます。

用途地域境界線の位置の明確化に伴い、スクリーンでお示しする4つの地域地区の変更がございます。議案書は、用途地域の変更は3ページから、特別用途地区の変更は30ページから、高度地区の変更は43ページから、防火地域及び準防火地域の変更は71ページからとなります。

こちらは地区の位置図です。①の南中山地区から⑯の銀杏町地区の計16地区について、用途地域等の変更を行います。

変更内容を2つのケースに分けてご説明いたします。

まず、ケース①です。用途地域等の変更を行う16地区のうち、スクリーンでお示しする12地区は、用途地域境界線を旧道路等から現在の道路形状に合わせた変更を行います。各地区の用途地域境界線の前後、変更を行う地域地区は、表のとおりでございます。黄色で色をつけております上愛子地区と安養寺地区を事例としてご説明いたします。

まず、上愛子地区について説明いたします。

議案は、第1076号用途地域の変更のほか、こちらの議案になります。

画面は位置図を示しております。上愛子地区はＪＲ仙山線愛子駅の南側に位置しております。

こちらは変更区域を拡大した航空写真です。今回変更を行う区域は赤線で囲まれた区域

で、変更区域は道路内となっております。

次に、界線情報の変更内容です。現在の用途地域境界の界線情報は旧道路端となっておりますが、道路の形状が変更されたため、界線情報が実際の形状と異なり、分かりにくいものとなっていました。このため、用途地域境界線の位置を実際の道路形状に合わせて変更します。変更後の界線情報は道路端及び見通しとなります。

地域地区の具体的な変更内容です。

まず、用途地域の変更についてご説明いたします。用途地域境界線の位置の明確化を行うことにより、赤線で囲まれた区域について、近隣商業地域から第一種住居地域に変更します。

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。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、防火地域及び準防火地域を指定しています。本地区では、用途地域の変更に合わせ、準防火地域の指定を廃止いたします。

ケース①の事例の2つ目、安養寺地区についてご説明いたします。

議案は、第1076号用途地域の変更、第1078号高度地区の変更になります。

位置図及び航空写真です。安養寺地区は、仙台第三高等学校の南に位置しておりまして、今回変更を行う区域は道路内となっております。

次に、界線情報の変更内容です。現在の用途地域境界の界線情報は旧道路中心となっておりますが、道路の形状が変更されたため、界線情報が実際の形状と異なり、分かりにくいものとなっていました。このため、用途地域境界線の位置を実際の道路形状に合わせて変更します。変更後の界線情報は道路中心となります。用途地域境界線の位置の明確化に合わせて、赤線で囲まれた区域について、用途地域、高度地区を変更いたします。

ケース①の事例は以上になりますが、ほかの地区につきましても、上愛子地区、安養寺地区と同様に、用途地域境界線を旧道路等から現在の道路形状に合わせた変更を行うものでございます。

次に、ケース②でございます。スクリーンでお示しする4地区は、分かりにくい用途地域境界線を道路等の地形地物や筆界に変更するものでございます。各地区の用途地域境界線の前後、変更を行う地域地区は表のとおりです。4地区のうち、黄色でお示しする向陽台地区を事例としてご説明します。

議案は、1076号用途地域の変更、第1078号高度地区の変更になります。

画面は位置図を示しております。向陽台地区は、国道4号の東、向陽台小学校の北西に位置しております。

変更区域を拡大した航空写真です。今回変更を行う区域は赤線で囲まれた区域で、変更

区域は道路内となっております。

次に、界線情報の変更内容です。現在の用途地域境界の界線情報は送電線下となっておりますが、地形地物により確認できない分かりにくいものとなっております。このため、用途地域境界線の位置を地形地物に合わせて変更します。変更後の界線情報は道路端とその延長となります。

用途地域の変更について説明します。用途地域境界線の位置の明確化を図るため、第一種住居地域から第一種低層住居専用地域に変更します。

続きまして、高度地区の変更についてご説明いたします。用途地域の変更に合わせて、第3種高度地区から第1種高度地区に変更します。

ケース②のほか3地区につきましても、向陽台地区と同様、分かりにくい用途地域境界線を道路等の地形地物や筆界に変更します。

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、7月16日から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。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。

姥浦会長

ご説明ありがとうございました。

それでは、ただいま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。よろしいでしょうか。

一 同

なし。

姥浦会長

それでは、ただいまご説明いただきました議案第1076号から議案第1079号「仙台市地域地区等見直し」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

異議なし。

姥浦会長

承認してよろしいということでございますので、承認することといたしたいと思います。
それでは、次第の４番、その他に進みます。

事務局のほう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
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222回都市計画審議会は、令和７年11月17日月曜日午後２時からの開催を予定
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、よろしくお願いいたします
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

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221回仙台市都市計画審議会を閉会いたします。
誠にありがとうございました。