

## 2. ホール等に対する都市計画・建築規制

### 1. ホール施設の建築に関する規制

#### (1) 用途地域規制

- 劇場・ホールが建てられる用途地域は限られており、原則的には近隣商業地域、商業地域、準工業地域においてのみ建てることができる。
- この用途制限の規制を解除して制限建築物を建てる場合には、建築基準法第48条に掲げる「特定行政庁の許可」が必要となる。
- 特定行政庁が48条の各項のただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。

用途地域内の建築物の用途制限

用途地域	建築物	遊技場・風俗施設等 劇場、映画館、演芸場、観覧場
第一種低層住居専用地域		×
第二種低層住居専用地域		×
第一種中高層住居専用地域		×
第二種中高層住居専用地域		×
第一種住居地域		×
第二種住居地域		×
準住居地域		客席部分 200㎡未満
近隣商業地域		○
商業地域		○
準工業地域		○
工業地域		×
工業専用地域		×

※用途地域の指定のない地域には、延床面積 1 万㎡を超える劇場、映画館、演芸場、飲食施設等の施設は建てられない。

#### 参考：仙台市としての規制（仙台市大規模集客施設立地制限）

##### (1) 大規模集客施設の立地できる場所を規制

- 仙台市は、人口減少や超高齢社会の到来に備え、過度に自動車に依存しないコンパクトな街づくりを推進し、高齢者の方々をはじめ、市民誰もが暮らしやすい都市の形成を目指している。そのため、広域集客性の高い大規模集客施設については、主に公共交通機関を利用して容易にアクセスが出来るよう、都心や拠点等、公共交通軸上への立地を誘導し、仙台市の目指す都市づくりや適正な土地利用、周辺環境の保持などに影響を及ぼす地域への立地を規制している。
- 平成20年12月18日より、都市計画で特別用途地区「大規模集客施設制限地区」の区域を指定し、この区域内の建築制限を「仙台市特別用途地区建築条例」に定めている。

##### ■大規模集客施設とは

- 劇場、映画館、演芸場、観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券販売所に供する建築物で、その用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る）の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。広い地域から多くの人が集まる規模の大きいショッピングセンターやシネマコンプレックス等が該当する。
- 既存施設については、営業はできるが、建替えはできない。

##### ■規制対象地区

規制対象地区	概要
準工業地域	既に特別用途地区や地区計画により大規模集客施設の立地を規制している以外のすべての地域
近隣商業地域	都心や拠点等以外の地域で、住宅系の土地利用がなされ、大規模集客施設を想定した道路などの基盤が整っていない一部の地域
商業地域	都心や拠点等以外の地域で、大規模集客施設の立地を積極的に進める状況になく、住宅系の土地利用がなされ、大規模集客施設を想定した道路などの基盤が整っていない一部の地域

仙台市都市計画図（次ページ） 凡例

都市計画区域界 Boundary of City Planning Area	防火地域 Fire-Protection Zone (11m30m)
市街化区域界 Boundary of Urbanization Promotion Area	準防火地域 Quasi-Fire-Protection Zone
第一種低層住居専用地域 Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	高度利用地区 High-Intensity Use District
第二種低層住居専用地域 Category II Low-rise Exclusive Residential Zone	最低限高度地区 Minimum Height District
第一種中高層住居専用地域 Category I Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	都市再生特別地区 Urban Renaissance Special District
第二種中高層住居専用地域 Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	景観地区 Landscape District
第一種住居地域 Category I Residential Zone	風致地区 Scenic Zone
第二種住居地域 Category II Residential Zone	駐車場整備地区 Zone to Provide Parking Spaces
準住居地域 Quasi-Residential Zone	臨港地区 Port District
近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	特別緑地保全地区 Special Green Space Preservation Area
商業地域 Commercial Zone	被災市街地復興推進地域 Urban Disaster Recovery Promotion Area
準工業地域 Quasi-Industrial Zone	都市計画道路 City Planning Road
工業地域 Industrial Zone	駅前広場 Station Plaza
工業専用地域 Exclusive Industrial Zone	地上 地下 Urban Rapid-Transit Railroad System
上段：容積率 下段：建ぺい率 Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio	都市計画公園 City Planning Park Area
第一種特別業務地区（商業地域） Category I Special Business Zone	都市計画緑地 City Planning Green Area
第二種特別業務地区（準工業地域） Category II Special Business Zone	上記以外の都市施設注4 The Other Urban Facilities
第三種特別業務地区（工業地域） Category III Special Business Zone	土地画整理事業 Land Readjustment Project
第四種特別業務地区（工業地域） Category IV Special Business Zone	市街地再開発事業 Urban Redevelopment Project
第五種特別業務地区（近隣商業地域） Category V Special Business Zone	（新住）新住宅市街地開発事業 New Urban Residential Built-up Area Development Project
第六種特別業務地区（工業地域） Category VI Special Business Zone	市街地再開発促進区域 Urban Redevelopment Promotion District
第七種特別業務地区（商業地域） Category VII Special Business Zone	地区計画 District Planning
特別業務地区（準工業地域） Special Business Zone	行政区画 Boundary of Administrative Area
特別工業地区（工業専用地域） Special Industrial Zone	区界 Boundary of Ward
文教地区（第二種中高層住居専用地域/第二種住居地域） Educational District Zone	
大規模集客施設制限地区（近隣商業地域/商業地域/準工業地域） Building Restrictions in Large Entertainment Establishments/Public Facilities District Zone	

資料）仙台市都市計画図