

仙台市地域地区等見直し方針 (中間案) 概要版

皆さまのご意見を募集します

本方針は、仙台市都市計画マスタープランをはじめとする本市の目指すまちづくりの推進に向けて、時代の変化や地区の実情を踏まえつつ適切な土地利用の誘導・制限を図るため、本市の都市計画において定めている「地域地区」及び「地区計画」に係る見直しの方針について示すものです。

方針の主な内容を本概要版にまとめておりますので、皆さまのご意見をお聞かせください。

令和6年3月
仙 台 市

背景と目的 (本編 第1章)

本市の土地利用に係る用途地域等の都市計画は、平成8年(1996年)に全面的な見直しを行って以降、新規開発事業など個別の事案毎に、将来の土地利用に合わせて個別に変更等を行い、まちづくりを行ってきました。

本市では、平成11年(1999年)に最初となる都市計画マスタープランを策定しており、令和3年(2021年)3月に現行の都市計画マスタープランを策定し、現在、これに示す土地利用に関する基本的な考え方(以下、「土地利用方針」という。)に基づいて都市計画を定めることで土地利用の誘導・制限を行い、まちづくりを推進しています。(P.2参照)

また、令和5年(2023年)3月には、都市計画マスタープランの一部として、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導を進める具体的な方針を示す仙台市立地適正化計画を新たに策定しました。

これらの計画や方針に基づき、本市の目指すまちづくりを推進するにあたり、土地利用ニーズの変化など時代の変化や地区の実情を踏まえた、適切な土地利用の誘導・制限を図るため、用途地域等の都市計画の見直しを行うこととしました。

見直しの全体像 (本編 第2章)

■見直しの対象

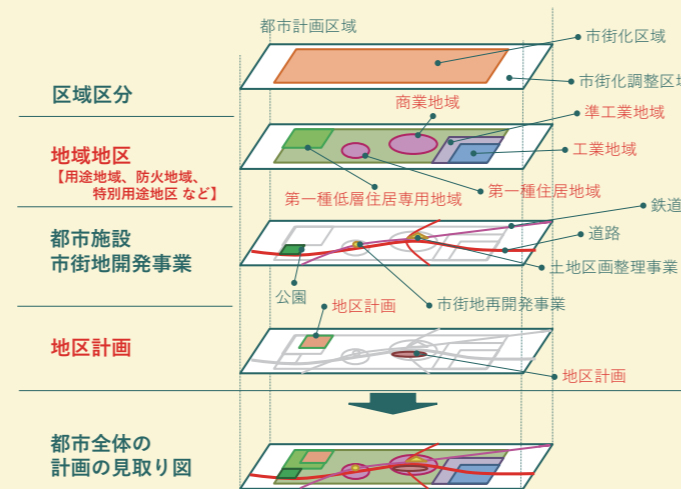
本見直しで対象とするのは、特に土地利用の誘導や制限に関わる地域地区及び地区計画とします。

地域地区

建築物の用途や建築物の形態制限(容積率、建蔽率、高さ)を行う用途地域、地区の特性に応じて建築物の用途の制限を用途地域に上乗せして強化又は緩和する特別用途地区、市街地において火災による延焼拡大を防止するために定める防火地域などがあります。

地区計画

地域住民が主体となってきめ細やかなルールを定める地区レベルの都市計画であり、各地区の特性に応じた良好な市街地を形成するため、建築物の用途や高さ、壁面の位置、敷地面積、垣・さくの構造、形態・意匠等の制限を、地域地区による制限に上乗せして強化又は緩和するものです。



出典：土地利用計画制度の構成イメージ(国土交通省令和2年3月更新)の図を加工して使用

参考 都市計画による土地利用計画制度の概要

■本方針の構成

第1章 背景と目的

見直しに取り組む背景と目的を示します。

第2章 見直しの全体像

見直しの対象とする都市計画の種類及び本方針の位置づけと見直しの流れを示します。

第3章 見直しの視点

本市の課題を踏まえた見直しの視点及びそれぞれの基本的な考え方を示します。

第4章 見直しの対象となる地区の考え方

見直しの対象となる地区の考え方及び都市計画の変更の具体例を示します。

第5章 見直し方法

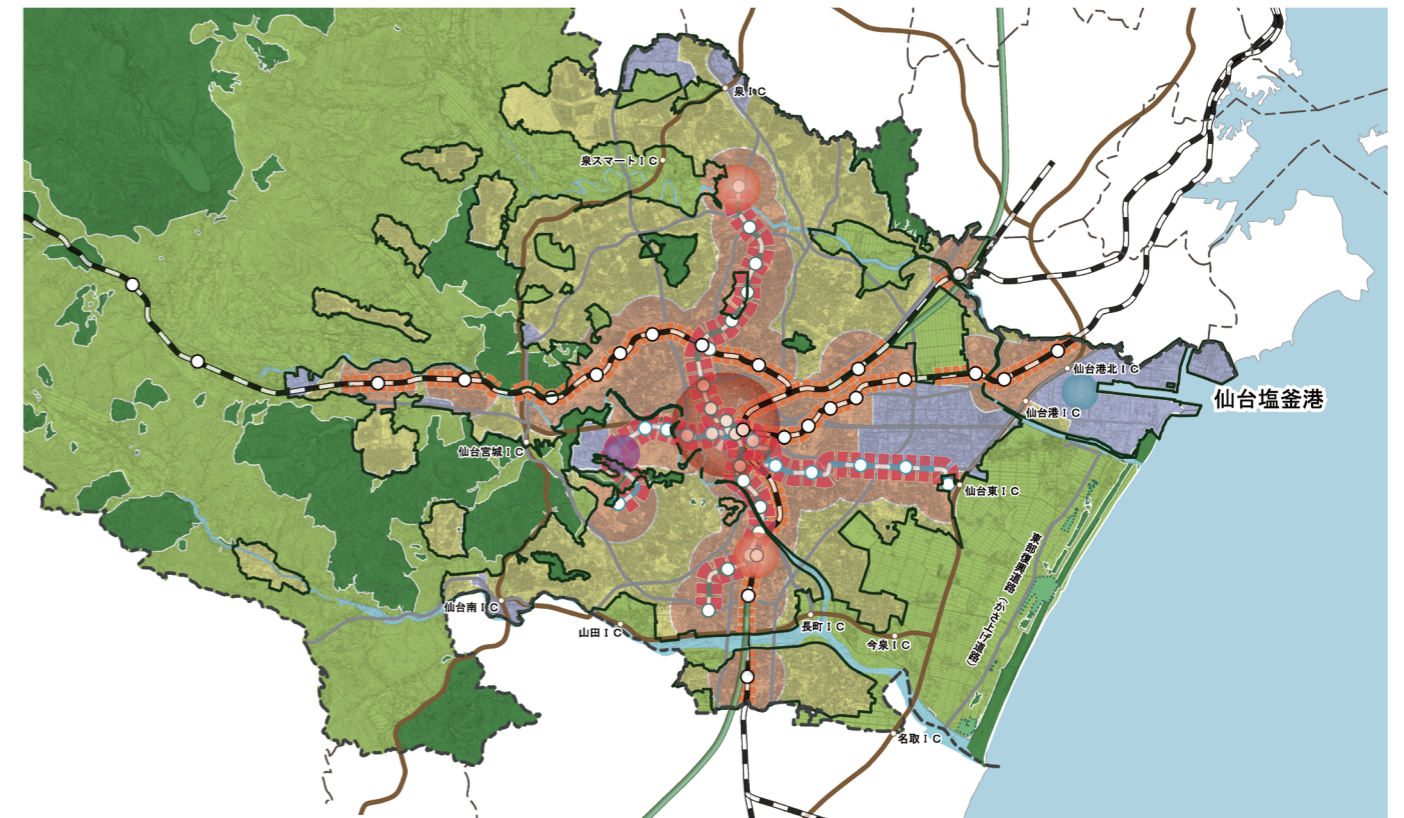
見直しの3つのタイプを定め、それぞれの対象と進め方を示します。

第6章 地域発意の支援・誘導の取組みについて

地域のまちづくりの動向や熟度等にあわせた支援・誘導の取組みの方向性を示します。

令和6年度以降、本方針に基づき、見直しの対象となる地区について各取組みを実施していきます。

仙台市都市計画マスタープラン(令和3年3月策定)



	自然環境保全ゾーン		都心		東北新幹線
	集落・里山・田園ゾーン		広域拠点(泉中央地区・長町地区)		鉄道在来線
	市街地ゾーン		都市軸 (地下鉄南北線沿線・東西線沿線)		地下鉄(南北線)
					地下鉄(東西線)
	工業・流通・研究区域		機能拠点		自動車専用道路
	交流再生区域		国際経済流通拠点 (仙台塩釜港周辺地区)		主要幹線道路
			国際学術文化交流拠点 (青葉山周辺地区)		

図 土地利用方針図(市街化区域周辺)

表 市街地ゾーンの土地利用方針

都心	東北をグローバルに牽引する中枢都市として、国際競争力を有し、高次な都市機能の集積による賑わいと交流、継続的な経済活力を生み出し続ける躍動する都心を目指し、都心部の再構築を進めるとともに、回遊性の向上を図り、ウォーカブルな都市空間の形成を推進します。
広域拠点	泉中央地区および長町地区に「広域拠点」を配置し、都市圏の活動を支え、生活拠点にふさわしい魅力的で個性ある都市機能の強化・充実を図ります。また、広域拠点の利便性を生かした都市型居住の推進を図ります。
機能拠点	仙台塩釜港周辺地区に「国際経済流通拠点」、国際センター・川内・青葉山を含む青葉山周辺地区に「国際学術文化交流拠点」を配置し、都市としての持続的な発展を支える魅力的で個性ある都市機能の強化・充実を図ります。
都市軸	東西と南北の地下鉄駅を結ぶ地下鉄沿線を、十文字型の「都市軸」と位置付け、駅を中心とした土地の高度利用や都市機能の集積を進めます。また、交通利便性を生かした快適な居住環境の形成を推進します。
鉄道沿線	JR等の鉄道駅を中心に、魅力ある市街地を形成するため、地域特性を踏まえ都市計画の見直しなどにより、居住機能や暮らしに必要な都市機能を誘導します。
郊外居住区域	様々な世代やライフスタイル、地区の実情などに応じて、都市計画の見直しなど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ります。
工業・流通・研究区域	工業・流通・研究の各機能のさらなる集積と国際的・広域的な産業機能や研究開発機能の一層の集積を図るとともに、産業構造の変化に対応した地域産業機能を集積します。また、地域経済を支える活力ある産業機能の基盤整備を計画的に進めます。

地域地区においては8つ、地区計画においては1つの見直しの視点を定めます。

国が定める都市計画運用指針において用途地域の見直しを検討すべきとされるケースを基本とし、本市における検討すべき課題を洗い出し、見直しの視点及び基本的な考え方を定めます。

見直しの視点	基本的な考え方
①都心部の国際競争力と防災性の向上	都心部における国際競争力の強化と安心安全な都市空間の形成に向けて、土地の高度利用化や面的な耐火促進を図る。
②国際学術文化交流拠点として都市の魅力を創造・発信する青葉山周辺の新たな文教エリアの実現	大学周辺の教育環境の保護を主としたエリアから、都市の新たな魅力を創造・発信するシンボルゾーンの形成に向けて、国際学術文化交流拠点にふさわしい都市機能の誘導を図る。
③多様化するライフスタイルに対応した低層住宅地における都市機能の誘導・充実	第一種低層住居専用地域を主とした低層住宅地において、様々な世代や働き方・住まい方の多様化に対し、地域住民に必要な生活利便施設等の立地ニーズについて柔軟に対応する。
④内陸型工業団地等における産業機能の更新・集積	内陸型工業団地等において、新産業の創出や新たな時代に即した事業展開に対応した操業環境の維持・保全を図り、産業機能の更新・集積を図る。
⑤住宅系土地利用に転換した地区の居住環境の維持・保全	土地利用転換等により、主に住宅系の建物が立地する工業地域及び商業地域において、周辺との調和に配慮し、将来にわたる居住環境の維持・保全を図る。
⑥各地区の特性を活かした柔軟な見直し	低・未利用地の利活用や、既存建物の更新に合わせた土地利用転換、地域のまちづくりの機運等、各地区の置かれている状況に合わせて、必要な都市計画の見直しを柔軟に行い、地区にふさわしい土地利用の誘導を図る。
⑦流通系土地利用のニーズに対応した見直し	幹線道路沿道等における自動車交通環境の立地特性を活かし、土地利用状況や立地ニーズ等を踏まえながら、必要な都市計画の見直しを行い、流通系土地利用の誘導を図る。
⑧用途地域境界線の位置の明確化	用途地域の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ものについて、民地への影響を考慮しながら境界線の位置の明確化を図る。
⑨地区の目指す将来像や土地利用ニーズ等の変化に対応した見直し	各地区の目指す将来像や土地利用ニーズ等が、指定当時から時代の経過とともに変化した地区において、今後のまちづくりに向けて必要な見直しを行い土地利用の誘導・制限を図る。

地域地区

地区計画

見直しの対象となる地区の選定にあたっての考え方を示します。

見直しの視点毎に、見直しの対象となる地区を具体的に選定するための考え方について定めます。

見直しの対象となる地区の考え方
<ul style="list-style-type: none"> ・都心部の国際競争力の向上に向けた高容積率の商業地域において防災性の強化を図る必要がある地区
<ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画において位置付けている機能拠点（都市機能誘導区域）における誘導施設の立地に向け緩和を図る必要がある地区 ・文教エリアにおける時代に即した教育環境と周辺の居住環境の保護を図る必要がある地区
<ul style="list-style-type: none"> ・暮らしを支える都市機能を必要とする低層住宅地において、生活利便施設等の立地に向け土地利用規制の緩和を図る必要がある地区
<ul style="list-style-type: none"> ・「働く場所」として環境の向上を図る必要がある工業地や、工場等に関連する他用途を併設することにより、幹線道路沿道等の利便性を活かした産業機能の集積を図る工業地において、必要な店舗等の立地を必要最小限の規模で許容できる地区 ・流通系土地利用を誘導する特別用途地区内の工業地において、地域特性や事業ニーズに即した施設の立地規制の緩和を図る必要がある地区
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅等に土地利用転換した工業地域において、将来にわたり居住環境の維持・保全を図る必要がある地区 ・都心及び広域拠点以外で住宅が多く立地する商業地域において、将来にわたり居住環境の維持・保全を図る必要がある地区
<ul style="list-style-type: none"> ・現在の低・未利用地における建築や建替え、土地利用転換を機としたまちづくり等、地域のまちづくりの醸成が図られ、特色を活かしたまちづくりを促進する必要がある地区 ・都市計画道路に沿道型の用途地域が指定されていない地区や、廃止した都市計画道路で沿道型の用途地域が残っている地区
<ul style="list-style-type: none"> ・インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地域において、流通機能の集積を図る必要がある地区
<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の位置が地形地物や筆界以外となっている境界線がある地区
<ul style="list-style-type: none"> ・時代や地域を取り巻く環境の変化により、土地利用方針と事業ニーズの整合性を図る必要がある地区 ・地域に必要な公共公益施設や生活利便施設等の立地を制限している地区や、低・未利用地の活用等によるまちづくりが進められる地区で、建物用途制限等の緩和を図る必要がある地区

見直し方法 (本編 第5章)

具体的に見直しを行っていく方法として、行政発意による「行政発意A型」「行政発意B型」、及び地域発意の支援・誘導による「地域発意支援・誘導型」の3つのタイプを設定しました。令和6年度以降、タイプ別に次のとおり見直しを進めていきます。

行政発意による見直し

見直しの対象となる地区のうち、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を「見直し候補地区」としてとりまとめ、市民意見募集等を行いながら決定します。

行政発意A型

(主に地域地区を想定)

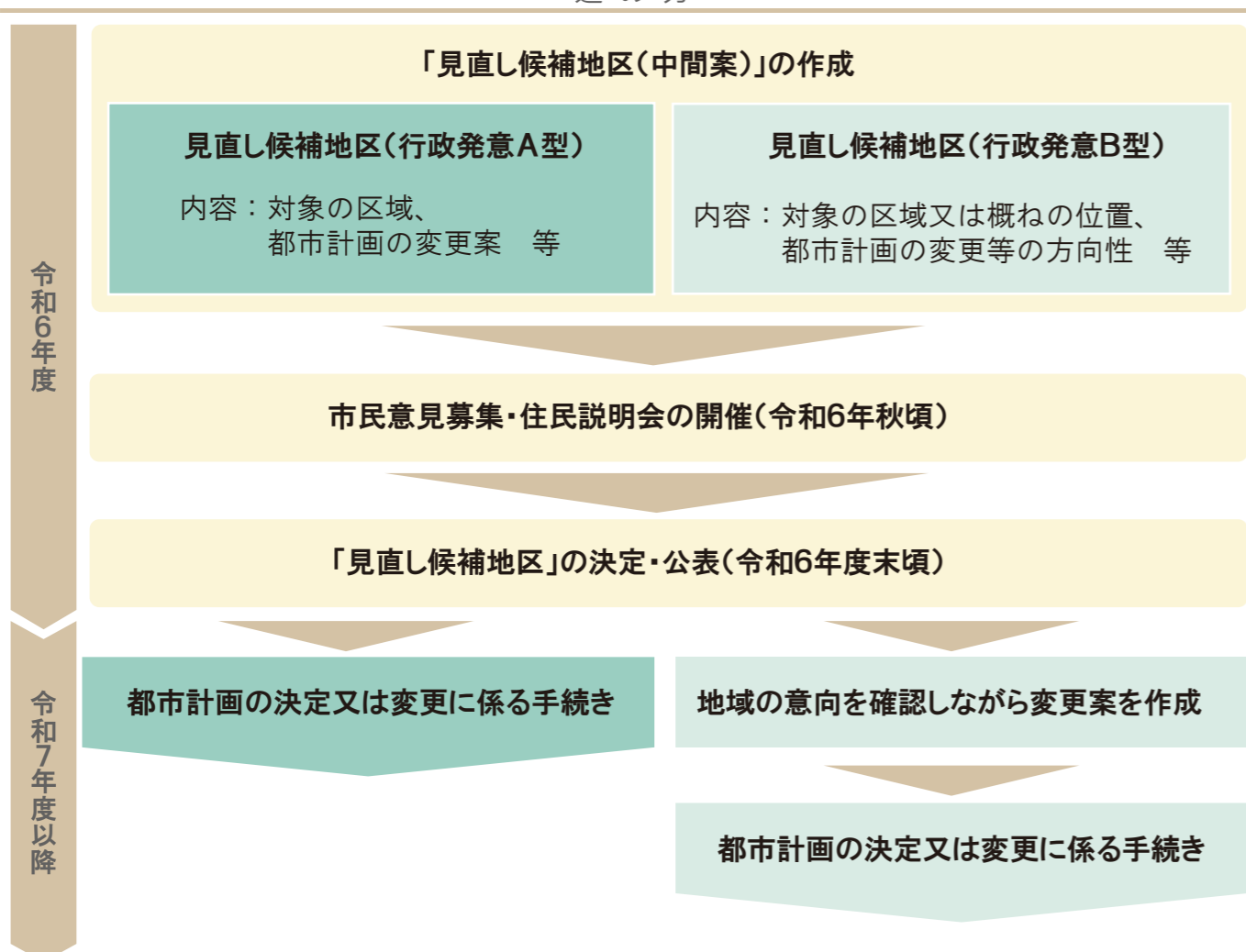
本市の都市計画マスタープラン等と整合を図る必要があり、行政が主体となって合意形成を図る地区を対象とします。

行政発意B型

(主に地区計画を想定)

本市の都市計画マスタープラン等と整合を図る必要があるほか、地区計画のように地域が主体となって定めた経緯等があり、行政が主体となって将来の土地利用に係る地域の意向を確認しながら合意形成を図る地区を対象とします。

進め方



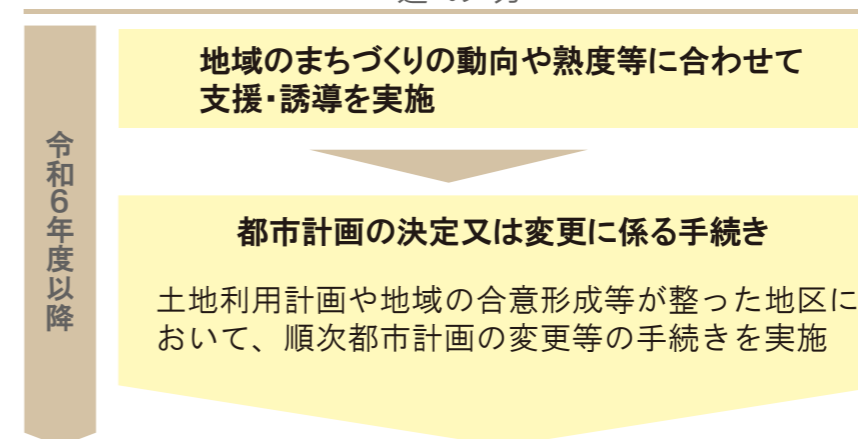
地域発意の支援・誘導による見直し

見直しの対象となる地区の中でも、地域のまちづくりの動向や熟度等に合わせて中長期的に見直しに取り組む地区において、行政は地域を主体としたまちづくりに必要な支援・誘導を行いながら、都市計画の変更等を行います。

地域発意支援・誘導型

本市の都市計画マスタープランと整合が図られているものの、行政が地域主体のまちづくりの動向や熟度等に合わせ地域を支援しながら見直しの誘導を図る地区を対象とします。

進め方



地域発意の支援・誘導の取組みについて (本編 第6章)

情報発信・普及啓発

住民が主体となった地区の課題解決やまちづくりに対する関心の喚起と地域発意の活動を促すため、各種制度※等に関する情報発信・普及啓発に努めます。

まちづくり計画の作成・合意形成の支援

都市計画の見直しの具体化に向けた土地利用計画の作成や合意形成等が円滑に進むよう支援します。

都市計画制度の柔軟・積極的な運用の見直し

手続きの簡素化、制度の明確化や拡充など、都市計画制度の柔軟・積極的な運用方法について見直します。

※まちづくり支援専門家派遣制度、都市計画提案制度、地下鉄沿線まちづくりに係る都市計画提案制度 など

「仙台市地域地区等見直し方針（中間案）」について、 市民の皆さまからのご意見を募集しています。

ご意見の提出方法

ご意見、住所（団体の場合は所在地）、氏名（団体の場合は団体名及び代表者氏名）を記入し、以下①～④のいずれかの方法でご提出ください。

- ① 電子申請フォーム（詳細はページ下部の市ホームページをご覧ください）
- ② 電子メール：minaosi@city.sendai.jp
- ③ 郵送：〒980-8671 仙台市役所都市計画課（郵便番号と宛名だけで届きます）
- ④ FAX：022-214-8300

※②～④の場合は任意の様式により、ご提出ください。

※障害等の理由により、上記の提出方法によることが難しい場合には、別途可能な方法についてご相談ください。

募集期間

令和6年3月8日（金）～令和6年4月8日（月） 必着

資料の閲覧および配布場所

市役所本庁舎2階市民のへや・市政情報センターおよび二日町第五仮庁舎12階都市計画課、宮城野区・若林区・太白区情報センター、各区役所および総合支所の案内窓口

提出いただいたご意見の取り扱い

- いただいたご意見について、個別の回答はいたしませんのでご了承ください。
- ご記入いただいた個人情報は、本意見募集の目的の範囲内で利用し、それ以外の目的では利用いたしません。
- いただいたご意見は、個人が特定できない内容に編集し、ご意見に対する市の考え方と併せて、令和6年6月頃に市ホームページで公表します。

仙台市地域地区等見直し方針（中間案）の詳しい内容や、電子申請フォームによる意見提出については、下記の市ホームページをご覧ください。

<https://www.city.sendai.jp/chiikikekaku/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/aramashi/chiikichiku/minaosi.html>



本方針は、皆さまからのご意見を踏まえ、令和6年夏頃に策定予定です。

仙台市地域地区等見直し方針（中間案）【概要版】 令和6年3月
仙台市 都市整備局 計画部 都市計画課
〒980-8671 仙台市青葉区二日町12-34
TEL：022-214-8295（直通） FAX：022-214-8300