

仙台市地域地区等見直し候補地区

令和7年3月

# 目次

## 1. 見直し方針

(1) 背景・目的	1
(2) 見直しの対象	1
(3) 見直しの視点・見直しの考え	2
(4) 見直し方法	3

## 2. 見直し候補地区の選定方法

(1) 評価基準	4
(2) 各基準ごとの評価方法	4

## 3. 見直し候補地区

(1) 変更内容	6
(2) 候補地区位置図	8
(3) 候補地区詳細図	
・ 視点1	10
・ 視点2	11
・ 視点4	15
・ 視点5	17
・ 視点6	25
・ 視点7	27
・ 視点8	28
・ 視点9	33

4. 今後の進め方	35
-----------	----

# 1.見直し方針（「仙台市地域地区等見直し方針」令和6年(2024年)8月策定）

## (1)背景・目的

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に基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。

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。

## (2)見直しの対象

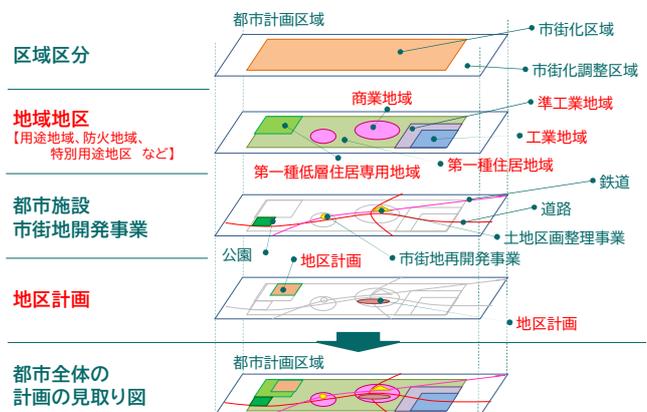
都市計画で定める内容のうち、本見直しで対象とするのは、特に土地利用の誘導や制限に関わる地域地区及び地区計画（地域地区等）としています。

### 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た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

### 用途地域とは

市街化区域における住宅地、商業地、工業地の具体的かつ適正な土地利用を実現するために都市計画として定め、建築行為を規制していくものです。

現在仙台市で指定されている用途地域は住宅系、商業系、工業系など12種類あります。

<p><b>第一種低層住居専用地域</b></p> <p>低層住宅の良好な環境を守るための地域で小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅は建てられます。市南西部、北西部等の丘陵地に広がる郊外住宅地等に指定しています。</p>	<p><b>第一種住居地域</b></p> <p>住居の環境を守るための地域で3,000㎡を超える店舗、事務所等の立地が制限されます。都心部をとりまく旧市街地及び幹線道路沿道等に指定しています。</p>
<p><b>商業地域</b></p> <p>主として商業その他の業務の利便を増進するための地域です。都心、広域拠点及び卸団地等に指定しています。</p>	<p><b>工業地域</b></p> <p>主として工業の利便を増進するための地域です。松原工業団地、仙台港背後地等の既存工業地に指定しています。</p>

### 高度地区とは

高度地区は、北側隣地の日照を確保し良好な住環境を保護するため指定しており、第1種から第4種までの4種類あります。

<p><b>第1種高度地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●第一種低層住居専用地域の全域</li> <li>●第二種低層住居専用地域の全域</li> </ul>	<p><b>第2種高度地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●第一種中高層住居専用地域の全域</li> <li>●第二種中高層住居専用地域の全域</li> </ul>
<p><b>第3種高度地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●第一種住居地域の全域</li> <li>●第二種住居地域の全域</li> <li>●準住居地域の全域</li> </ul>	<p><b>第4種高度地区</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●近隣商業地域</li> <li>※最低限高度地区に指定された区域及び北仙台駅第一地区を除く</li> <li>●準工業地域の全域</li> </ul>

※上記の他、防災避難路の確保の観点から、最低限高度地区を指定しています。

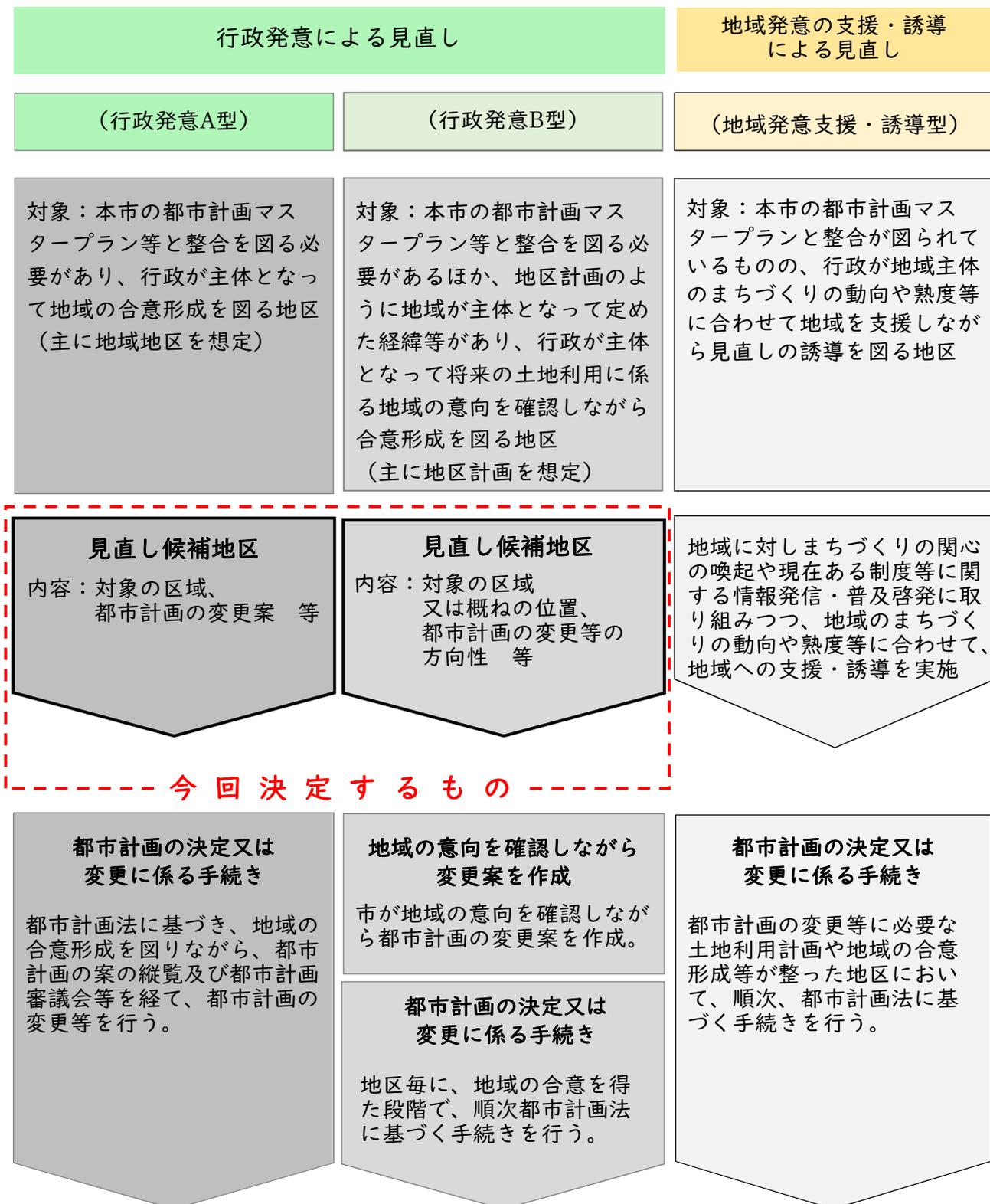
### (3) 見直しの視点・見直しの対象となる地区の考え方

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4つのケースを基本とし、本市における検討すべき課題を洗い出し、見直しの視点や見直しの対象となる地区の考え方を定めました。

見直しの視点		見直しの対象となる地区の考え方
地域地区 (用途地域等)	① 都心部の国際競争力と防災性の向上	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
	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	立地適正化計画において位置づけている機能拠点（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
	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	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
	④ 内陸型工業団地等における産業機能の更新・集積	「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
	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	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
⑥ 各地区の特性を活かした柔軟な見直し	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	
⑦ 流通系土地利用のニーズに対応した見直し	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	
⑧ 用途地域境界線の位置の明確化	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	
地区計画	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	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

## (4) 見直し方法

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ています。  
 本見直し候補地区では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決定します。



## 2.見直し候補地区の選定方法

### (1) 評価基準

見直し候補地区を選定するにあたり、見直し方針の「見直しの対象となる地区の考え方」に該当する地区を対象として、下記4つの評価基準を設定し評価を行い、総合的にプラス効果が大きいと判断されるものを見直し候補地区とします。

#### 評価基準

①	対象地区において目指す土地利用への誘導や市街地環境の維持・保全を図る上で適した変更内容であるか。
②	都市計画変更により周辺環境に悪影響を与える可能性があるか、また新たな都市課題を生むことがないか。
③	都市計画変更により不適格建築物が多数発生し、所有者が不利益を被る可能性があるか。
④	地元まちづくりの機運や開発整備の促進に寄与する変更内容であるか。

### (2) 各基準ごとの評価方法

#### ① 対象地区において目指す土地利用への誘導や市街地環境の維持・保全を図る上で適した変更内容であるか。



- ◆ 変更内容が上位計画で目指す土地利用との整合、親和性が特に高い、又は市街地環境の維持・保全を図る上で有効であるもの
- ◆ 変更内容が上位計画等で目指す土地利用と一定程度整合、親和性が高い、又は市街地環境の維持・保全を図る上で一定程度有効であるもの
- ◆ (視点8の場合) 土地利用整序等の観点から変更することが適しているもの
- ◆ 上位計画等の土地利用と明確に反しているものではない、又は市街地環境の維持・保全を図る上で特段効果がないもの

#### ② 都市計画変更により周辺環境に悪影響を与える可能性があるか、また新たな都市課題を生むことがないか。



- ◆ 周辺環境への影響や、新たな都市課題が生じる可能性が低いもの
- ◆ 周辺環境への影響や、新たな都市課題を生じる可能性があるものの程度が大きい、又は解決策の見込みがあるもの
- ◆ 周辺環境への影響や新たな都市課題を生じる可能性が高く、解決策も見込めないもの

③ 都市計画変更により不適格建築物が多数発生し、所有者が不利益を被る可能性がないか。

評価

—

- ◆ 不適格建物となる対象が生じない、又は生じても極めて少なく、所有者に対して大きな経済負担等が生じるおそれの少ないもの
- ◆ 多少の不適格建物が生じ、建替え時に経済負担等が生じるおそれのあるもの
- ◆ 不適格建物が多数発生し、多くの所有者に建替え時の経済負担や財産制限を強いおそれがあるもの

④ 地元まちづくりの機運や開発整備の促進に寄与する変更内容であるか。

評価

+

- ◆ 地元において要望やまちづくりの機運が既にあり、変更内容によってそれらが達成される、又は今後の開発整備の促進に寄与する程度が大きいもの
- ◆ 地元において要望やまちづくりの機運が一定程度ある、又は今後の開発整備の促進に寄与する可能性があるもの
- ◆ 地元における機運を阻害する変更でない、又は現状動き等はないもの、今後の機運醸成に資する変更であるもの

評価方法のイメージ

