

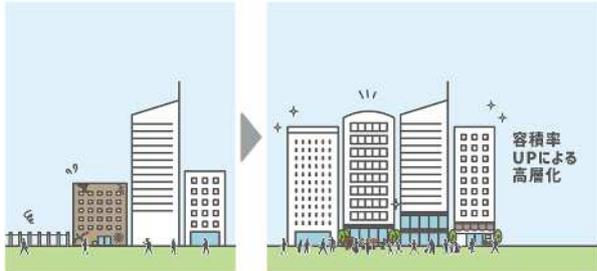
### 3.見直し候補地区

#### (1)変更内容

##### 見直しの視点1

###### 都心部の国際競争力と防災性の向上

①都市再生緊急整備地域内の高幅員の道路に面する街区で一体的な区域について、指定容積率を変更することにより、高度利用の促進と商業・業務施設の集積・誘導を図ります。



②準防火地域から防火地域へ変更することにより、建築物の耐火性能を高め、建替えを機とした面的な都市の防災性向上を図ります。



##### 見直しの視点4

###### 内陸型工業団地等における産業機能の更新・集積

①緩和型特別用途地区を活用し、国道45号沿道において制限されている物販店舗等について、工場に併設されるものに限り緩和することにより、地域特性を活かした産業機能の集積を図ります。

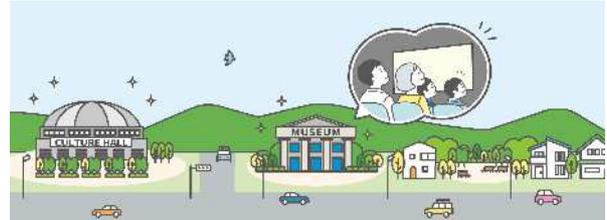


②特別業務地区（特別用途地区）で制限されている工場が建築許可により立地・集積しているエリアにおいて、立地可能な用途地域等に変更することにより、既存産業の持続性を確保しつつ、新規産業の集積を図ります。

##### 見直しの視点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

①緩和型特別用途地区を活用し、国際センター駅周辺（都市機能誘導区域※）において、劇場等の用途制限を緩和することにより、文化・交流の拠点にふさわしい都市機能の誘導を図ります。



②文教地区（特別用途地区）の制限を見直し、物販店舗面積を500㎡→1,500㎡に緩和することにより、居住者の生活利便性向上を図ります。



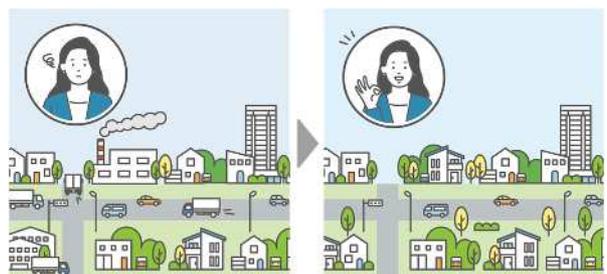
③東北大学青葉山キャンパス周辺において、理工学系を主体とした学術研究特有の施設の立地が可能となるよう、用途地域や地区計画等を見直すことにより、国際的な学術・研究機能の誘導を図ります。



##### 見直しの視点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

住宅地として土地利用されている大規模工場跡地において、工業地域から住宅系の用途地域に変更することにより、新たな工場立地の規制を図ります。



見直しの視点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」は、地域発意支援・誘導型での見直しを対象としています。

## 見直しの視点6

### 各地区の特性を活かした柔軟な見直し

①沿道用途地域が指定されていない幹線道路沿道において、単独店舗や事務所などの立地が可能な用途地域に変更することにより、沿道サービス施設等の立地を誘導し、周辺住民の生活利便性向上を図ります。



②過去に廃止した都市計画道路沿道において、指定が残っている沿道用途地域について、一段階ダウンゾーニングした用途地域に変更することにより、居住環境の保全を図ります。



## 見直しの視点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道路や水路等の地形地物、若しくは筆界以外について、わかりやすい区域界を明示します。

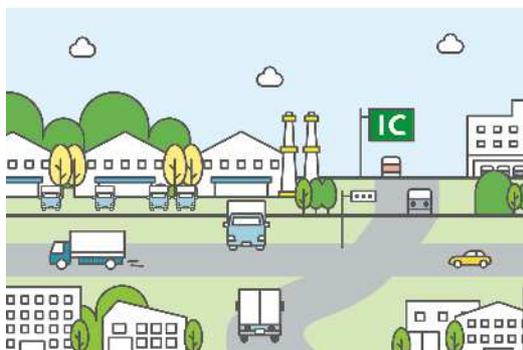
## 防火地域・準防火地域とは

建築物が密集する市街地において火災による延焼拡大を防除するために指定する地域です。これらの地域に指定されると、建築物の規模や階数に応じて耐火建築物や準耐火建築物等の構造とすることが必要あり、建築の制限を受けます。

## 見直しの視点7

### 流通系土地利用のニーズに対応した見直し

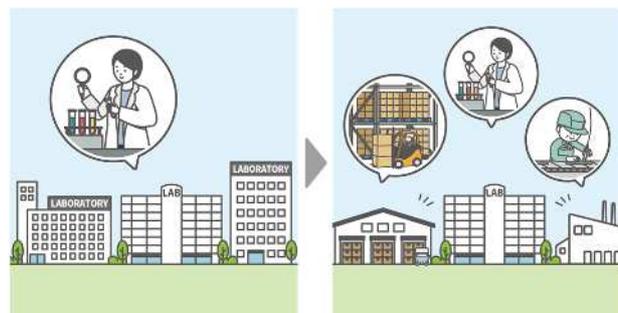
インターチェンジ周辺において、倉庫業倉庫等の立地を可能とする用途地域等の変更を行うことにより、流通系の土地利用を図ります。



## 見直しの視点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

①時代や地域を取り巻く環境の変化により、地区計画の土地利用方針と事業ニーズに乖離の生じている地区について、整合性を図る変更を行うことにより、適切な土地利用の誘導を図ります。



②地区集会所の建築が禁止されている地区計画について、地域に必要な施設として制限を緩和することにより、許可不要で立地可能とします。

## 特別用途地区とは

用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために定めています。

地域の特性に応じて、用途地域による用途制限の強化、または緩和をすることが可能です。

現在、仙台市で指定されている特別用途地区は11種類あります。

## ※都市機能誘導区域とは

立地適正化計画において、都市機能増進施設（医療、福祉、商業、その他の共同の福祉又は利便のため必要な施設等）の立地を誘導すべき区域として定める区域。

(2) 候補地区位置図(視点1~7に該当する地区)

各地区の詳細図は、次ページ以降に掲載しています。各地区の変更内容(案)は、見直し方針を踏まえて作成したものであり、地域の合意形成を図りながら、最終的な区域や変更内容を決定します。

