

仙塩広域都市計画 第一種市街地再開発事業の決定（仙台市決定）

仙塩広域都市計画国分町三丁目二番地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		国分町三丁目二番地区第一種市街地再開発事業					
面 積		約 0.4ha					
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称		幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	都市計画道路 3・1・4 定禅寺通櫓丁線		約 46m (約 23m)	約 50m	整備済み 幅員の()書は区域内部分
		幹線街路	市道国分町通線		約 11m (約 5.5m)	約 50m	整備済み 幅員の()書は区域内部分
		区画街路	市道国分町 3 号線		約 6m (約 3m)	約 40m	整備済み 幅員の()書は区域内部分
	公園及び 緑地	種 別	名 称		面 積	備 考	
		—	—		—	—	
	下水道	公共下水道にて整備済み					
	その他の 公共施設	—					
建築物の整備に関する計画	街区番号	建 築 物		敷地面積 に対する 建築面積 の割合	敷地面積 に対する 延べ面積 の割合	主要用途	備 考
		建築 面積	延べ面積				高度利用地区の制限内容
	1	約 1,400 ㎡	約 17,100 ㎡ (容積対象 約 14,100 ㎡)	約 7/10	約 70/10	商業 共同住宅 駐車場等	容積率の最高限度 70/10 容積率の最低限度 30/10 建ぺい率の最高限度 5/10 ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれか に該当する建築物にあっては 1/10 を、同項第 1 号及び第 2 号 に該当する建築物又は同条第 6 項第 1 号に該当する建築物にあ っては 2/10 を加えた数値とす る。 建築面積の最低限度 500 ㎡ 壁面の位置の制限 2m、4m
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積		整備計画			
	1	約 2,000 ㎡		1 壁面後退により、安全で快適な歩行者空間の形成を図る。 2 定禅寺通と一体となった賑わいの創出を図るため、広場状空地を整備する。 3 景観計画に定める高さ緩和条件となる公共的空間を整備し、良好な街並み景観を創出するとともに、憩いや賑わい空間の形成を図る。			
住宅建設の目標		戸数		備 考			
		—		—			

「施行区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり

理 由 書

国分町三丁目二番地区は、JR 仙台駅の北西約 1.2km に位置し、仙台の都心機能の中核をなす商業・業務機能が集積する定禅寺通の一角にある約 0.4ha の区域で、定禅寺通地区計画の区域内に位置する地区です。

本地区は「仙台市都市計画マスタープラン」において、高度な都市機能の集積を図る都心地区に位置しており、本地区周辺は杜の都を象徴する景観と、文化交流・市民活動の場として多彩な市民活動と、定禅寺通や市民広場などの豊かな公共空間が一体となって、日常的な賑わいと憩いを創出する仙台の象徴たるエリアに位置付けています。

また、本市の「仙台市都市再開発方針（昭和 59 年 1 月 31 日宮城県策定、令和 5 年 4 月 10 日仙台市変更）」では、本地区を含む都心地区を、多様な都市機能の集積や交通環境の再構築などを図り、国際競争力や経済活力の向上、様々なエリアの個性や強みに基づく価値を高め、新たな賑わい・交流、回遊を生み出す、魅力・活力があふれ躍動する都心となるよう、再開発による高度利用及び都市基盤整備と市街地環境の改善を推進する地区に位置付けています。

現在、本地区周辺では、市役所本庁舎の建て替えや、市民広場を含む勾当台公園の再整備等、民間の開発動向にも影響を及ぼす重要施策が動き出しており、交流や賑わいを生み出す取組みを官民一体で推進していくことが期待されています。

今回の事業は、市街地再開発事業により、複数の老朽化した商業施設や低層建築物等が存在する本地区を共同化し、土地の高度利用を図るものです。また、市役所本庁舎の建て替えや市民広場を含む勾当台公園の再整備等と同時期に、一体となった景観・緑化の整備と、広場の整備を行うことで、定禅寺通で活発に行われるイベント時の活用が期待され、定禅寺通沿いの賑わい・憩いの場を創出します。

これらにより、都心地区に相応しい機能を集積し、計画的かつ良好な市街地再開発事業の円滑な施行を確保するため、次のとおり都市計画の決定及び変更を行います。

<高度利用地区の変更（国分町三丁目二番地区）>

本地区において、建築物の敷地等の統合を促進し小規模建築物の建築を抑制するため建築面積の最低限度を定めます。また、建築物の敷地内に有効な歩行者空間を確保することができるよう建ぺい率の最高限度及び壁面の位置の制限を定め、併せて現状の用途地域の基準容積率を上回る建築物の容積率の最高限度及び容積率の最低限度を定めます。これらにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新及び良好な都市環境整備の実現を図るため、新たに高度利用地区（国分町三丁目二番地区）を追加します。

<第一種市街地再開発事業の決定（国分町三丁目二番地区）>

本地区において、土地利用が細分化されているため単独建替えが困難な建築物や、旧耐震基準による建築物の耐震性不足、耐火性不足及び老朽化によって機能が低下している建築物について、共同化により一体的な民間建築物の整備を行います。また、これまで形成されてきた賑わいと風格のある連続した市街地環境を継承し、エリアの特性を活かした多様な市民活動の拠点となる広場空間を創出することにより、官民一体で定禅寺通エリア周辺の賑わいや来街者の回遊性の向上に寄与すること等、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新に貢献する市街地再開発事業を実施するため、「国分町三丁目二番地区第一種市街地再開発事業」を決定します。

<地区計画の変更（定禅寺通地区）>

本地区で新たに整備する広場は、定禅寺通の再整備と同時期に、定禅寺ストリートジャズフェスティバル、青葉まつり、光のページェント等、定禅寺通で展開される多様な市民活動の拠点となることを目指して整備を進めるものです。これにより、周辺地域の賑わいの創出、来街者の回遊性の向上、ならびに滞在空間の質的向上を図ります。

当該広場には、景観計画で定める公共的空間を適切に配置し、良好な街並み景観の形成と一体となって、憩いと賑わいの創出に資する空間整備を行います。また、緑豊かな市民の憩いの場としての機能に加え、多様な市民活動を受け入れる柔軟な広場機能を確保することで、市民に開かれた場としての利活用を促進します。

これらにより、本地区を含む定禅寺通地区計画を変更し、当該広場を地区施設として定めます。