

仙塩広域都市計画地区計画の変更(仙台市決定)

都市計法定禅寺通地区計画を次のように変更する。

名	称	定禅寺通地区計画
位	置	仙台市青葉区一番町四丁目、春日町、国分町二丁目、国分町三丁目、桜ヶ岡公園、立町及び本町三丁目
面	積	約 13.4 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、本市の都心に位置する美しいケヤキ並木の大通りを中心として、商業・業務施設及び文化施設等が集積している地区である。 地区計画を定めることにより、適正かつ合理的な土地の高度利用を図り、本市のシンボルロードである都市計画道路3・1・4定禅寺通櫓丁線（以下「定禅寺通」という。）と調和する文化的魅力のある健全な景観を形成・保持し、賑わいと潤いのある商業業務地を形成し、新しい都市文化の創造・交流の場をめざして文化振興の環境形成を進めることを目標とする。また、定禅寺通に必要な空間及び施設を積極的に誘導するため、総合設計制度をはじめとする各種制度の活用を図る。
	土地利用の方針	杜の都を象徴する定禅寺通にふさわしい文化性の高い商業業務地の形成を図り、ケヤキ並木と調和する文化的魅力のある景観を形成するため、次のとおり土地利用の方針を定める。 (1) A地区は、街並みの連続性に配慮し、賑わいのある商業・業務施設、文化施設等の立地を図る。 (2) B地区は、街並みの連続性や広瀬川の自然環境に配慮し、賑わいのある商業・業務施設、文化施設等の立地を図る。
	地区施設の整備の方針	緑豊かな市民の憩いの場となり、多様な市民活動の拠点となる広場を整備する。

	建築物等の整備の方針	1 地区全体において、定禅寺通沿いの街並みとしての調和を図り、都心としての賑わいを創出する商業・業務施設等を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。 2 地区全体において、敷地の細分化による環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 A地区においては、都心としての土地の高度利用を図るとともに、街並みの連続性に配慮し、良好な都市景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度及び最低限度を定める。 4 B地区においては、街並みの連続性や広瀬川の自然環境に配慮し、良好な都市景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度を定める。 5 地区全体において、ケヤキ並木と調和し、良好な都市環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。
--	------------	---

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の 区分	名称	A地区
		地区施設の配 置及び規模	面積	約 6.7 ha
		建築物等の 用途の制限	敷地が定禅寺通に接する場合は、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) 2階以下の階で定禅寺通に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの (2) 定禅寺通に面する部分をマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) 定禅寺通に面する部分をキャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（と）項第3号に掲げる工場（店舗、飲食店又は事務所（以下「店舗等」という。）の内に附設される作業場を除く。） (5) 倉庫業を営む倉庫、専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫又は荷さばき場 (6) 自動車に直接燃料を供給するための施設又は自動車修理工場 (7) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号に掲げる営業（以下「店舗型性風俗特殊営業」という。）を営むもの	
		建築物の敷地面積の最低限度		200 m² ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りでない。

		壁面の位置の制限	1 建築物の3階以下で当該敷地が接する歩道より上にある部分の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から定禅寺通の境界線隅（切部分を除く。）までの距離は、1.5m以上でなければならない。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。 (1) 当該部分の水平投影の定禅寺通に面する長さを敷地の定禅寺通に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であり、かつ定禅寺通の境界線（隅切部分を除く。）までの距離が1m以上あるもの (2) 建築物の敷地面積が200㎡未満のもの 2 建築物の高さ31mを越える部分の外壁等の面から定禅寺通の境界線（隅切部分を除く。）までの距離は、当該部分の高さを1.5で除した数値より31/1.5減じた数値以上でなければならない。ただし、定禅寺通の境界線（隅切部分を除く。）までの距離が4m以上ある建築物の部分は除く。
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは60m以下とする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mを限度として算入しない。 2 次の各号に掲げる要件を全て満たす建築物に対する前項の規定の適用については、同項中「60m」とあるのは、「80m」とする。 (1) 敷地面積が1,000㎡以上であること (2) 敷地内に設けられる空地（空地の直上に建築物又は建築物の部分（ひさし、屋根その他これらに類するもののみの部分を除く。）がないものに限る。）及び建築物のピロティ部分（当該部分の床面から天井又ははりの下端までの高さが5m以上であるものに限る。）（以下これらを「空地等」という。）の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合が100分の5以上又は空地等の水平投影面積が200㎡以上であること (3) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第34条第2項に規定する建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合が15/100以上であること 3 前2項の規定は、都市再生特別地区が定められている区域内の建築物については、適用しない。

		建築物等の高さの最低限度	建築物の高さの最低限度 10m ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りではない。 (1) 平家建の附属建築物又は門若しくはへい (2) 警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの (3) 仙台市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例（昭和 62 年仙台市条例第 12 号）第 2 条第 2 号に規定する自転車等駐車場
--	--	--------------	--

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の 区分	名称 面積	B地区 約 6.7 ha
		建築物等の用途の制限	敷地が定禅寺通に接する場合は、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) 1階以下の階で定禅寺通に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (4) 建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。） (5) 倉庫業を営む倉庫、専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫又は荷さばき場 (6) 自動車に直接燃料を供給するための施設又は自動車修理工場 (7) 店舗型性風俗特殊営業を営むもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m² ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りでない。	
		壁面の位置の制限	1 建築物の3階以下で当該敷地が接する歩道より上にある部分の外壁等の面から定禅寺通の境界線（隅切部分を除く。）までの距離は、1.5m以上でなければならない。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。 (1) 当該部分の水平投影の定禅寺通に面する長さを敷地の定禅寺通に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であり、かつ定禅寺通の境界線（隅切部分を除く。）までの距離が1m以上あるもの (2) 建築物の敷地面積が200 m²未満のもの 2 建築物の高さ31mを越える部分の外壁等の面から定禅寺通の境界線（隅切部分を除く。）までの距離は、当該部分の高さを1.5で除した数値より31/1.5減じた数値以上でなければならない。ただし、定禅寺通の境界線（隅切部分を除く。）までの距離が4m以上ある建築物の部分は除く。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは次の各号に掲げる数値以下とする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mを限度として算入しない。 (1) 都市計画道路3・3・20 大手町支倉町線の中心線以西の区域内の建築物 20m (2) 前号以外の建築物 50m
--------	------------	--------------	---

「地区計画の区域及び地区整備計画の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。