

仙塩広域都市計画特別用途地区の変更（仙台市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考	変更面積 (ha)
文 教 地 区 (第二種中高層住居専用地域)	約 0 ha	—	-251.2ha
文 教 地 区 (第二種住居地域)	約 37 ha	八木山周辺の環境保護を図る。	-109.2ha
小 計 (文教地区)	約 37 ha		-360.4ha
第一種特別業務地区 (商業地域)	約 83 ha	卸商団地における流通機能の向上を図る。	
第二種特別業務地区 (準工業地域)	約 194 ha	国道4号バイパス(泉区を除く)沿道、仙台宮城・仙台南インターチェンジ周辺の流通系の土地利用の促進を図る。	
第三種特別業務地区 (工業地域)	約 131 ha	仙台港背後地等の流通業務系の土地利用の促進を図る。	
第四種特別業務地区 (工業地域)	約 91 ha	仙台港背後地、明通周辺の一部区域において、工業系の土地利用の促進を図る。	
第五種特別業務地区 (近隣商業地域)	約 42 ha	仙台港背後地の商業系の土地利用の促進を図る。	
第六種特別業務地区 (工業地域)	約 32 ha	仙台港背後地の都市計画道路清水小路多賀城線沿道において、流通業務系の土地利用の促進を図る。	
第七種特別業務地区 (商業地域)	約 15 ha	卸商団地の一部区域において、内陸型の危険性、公害発生のおそれの少ない工業系の土地利用を図る。	
特別業務地区 (準工業地域)	約 115 ha	泉区内の国道4号バイパス沿道、北四番丁岩切線沿道において、流通系の土地利用の促進を図る。	
第一種特別工業地区 (工業専用地域)	約 599 ha	原町東部地区(日の出町・扇町の一部区域を除く)、明通周辺において、内陸型の危険性、公害発生のおそれの少ない工業系の土地利用の促進を図る。	-61.6ha
第二種特別工業地区 (工業専用地域)	約 62 ha	国道45号沿道の日の出町・扇町の一部区域において、内陸型の危険性、公害発生のおそれの少ない工業系の土地利用の促進を図りつつ、国道幹線道路沿道という立地を活かした産業機能の更新・集積を図る。	+61.6ha
大規模集客施設制限地区 (近隣商業地域)	約 182 ha	大規模集客施設の立地を制限し、都市機能の適正な立地誘導を図る。	
大規模集客施設制限地区 (商業地域)	約 99 ha	大規模集客施設の立地を制限し、都市機能の適正な立地誘導を図る。	
大規模集客施設制限地区 (準工業地域)	約 607 ha	大規模集客施設の立地を制限し、都市機能の適正な立地誘導を図る。	
小 計 (大規模集客施設制限地区)	約 887 ha		
国際文化交流拠点地区 (第二種中高層住居専用地域)	約 20 ha	国際センター駅周辺において、青葉山エリアの環境保護を図りつつ、立地適正化計画における機能拠点として、誘導施設の立地誘導を図る。	+19.8ha
国際文化交流拠点地区 (第二種住居地域)	約 21 ha	国際センター駅周辺において、青葉山エリアの環境保護を図りつつ、立地適正化計画における機能拠点として、誘導施設の立地誘導を図る。	+21.1ha
小 計 (国際文化交流拠点地区)	約 41 ha		+40.9ha
国際学術研究拠点地区 (第二種中高層住居専用地域)	約 139 ha	青葉山エリアの環境保護を図りつつ、東北大学等を中心とした学術研究機関の土地利用増進を図る。	+139.0ha
国際学術研究拠点地区 (第二種住居地域)	約 88 ha	青葉山エリアの環境保護を図りつつ、東北大学等を中心とした学術研究機関の土地利用増進を図る。	+88.2ha
小 計 (国際学術研究拠点地区)	約 227 ha		+227.2ha
合 計	約 2,555 ha		-92.3ha

「位置及び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

国際センター駅周辺地区、東北大学川内キャンパス地区、宮城教育大学周辺地区、
川内地区、青葉山公園地区、東北大学青葉山・青葉山新キャンパス地区、
日の出町・扇町地区

本市では、平成8年に用途地域の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。

しかし、時代の経過とともに都市を取り巻く社会情勢の変化している中、既成市街地の大部分は、平成8年に見直しを行った当時のままとなっており、「仙台市都市計画マスタープラン」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）の土地利用方針と実際の土地利用状況に乖離が生じている地区や、用途地域等の都市計画に実際の土地利用が合っていない地区、土地利用ニーズが変化したことにより土地の有効利用が図られていない地区等、都市計画による土地利用の誘導・制限が都市活動の妨げとなる要因となることも考えられる状況にあります。

平成8年の見直しは、市街地が外延的に拡大するまちづくりが展開されている中で行いました。本市では、将来の人口減少や高齢化の進展を見据え、平成11年に本市の最初となる都市計画マスタープランを策定して以来、市街地の拡大を抑制し、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりに一貫して取り組んでおり、令和3年に策定した現行の都市計画マスタープランに示す土地利用に関する基本的な考え方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。

このため、土地利用方針を示す都市計画マスタープランや、誘導する機能とエリアなど具体的な方針を示す「仙台市立地適正化計画」（以下、「立地適正化計画」という。）に基づいて、用途地域等の都市計画を全市的に見直すこととし、令和7年3月に行政が主体的に都市計画の変更を行う地区として「仙台市地域地区等見直し候補地区」（以下、「見直し候補地区」という。）を決定したところで

見直し候補地区のうち国際センター駅周辺地区、東北大学川内キャンパス地区、宮城教育大学周辺地区、川内地区、青葉山公園地区、東北大学青葉山・青葉山新キャンパス地区については、これまで大学周辺の教育環境の保護を図ってきましたが、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を図るため、それぞれ次のとおり都市計画の変更を行います。また、日の出町・扇町地区は、内陸型工業団地として産業機能の集積を図ってきましたが、立地利便性を活かした事業展開にも対応するため、次のとおり都市計画の変更を行います。

（国際センター駅周辺地区）

<特別用途地区>

立地適正化計画における機能拠点として、都心と隣接する地理的な特性も活かしながら、広域的な文化・交流の拠点としてコンベンション機能やミュージアム機能の集積を図るため、これまでの文教地区の制限を引継ぎつつ、用途地域で制限される劇場等の立地を可能とする、緩和型の新たな特別用途地区「国際文化交流拠点地区」を指定します。

（東北大学川内キャンパス地区、宮城教育大学周辺地区、川内地区）

＜特別用途地区＞

これまでの文教地区の制限を継承しつつ、一定規模の生活利便施設を立地可能とするとともに、東北大学等を中心とした学術研究機関の土地利用増進を図るため、これまでの文教地区の制限のうち物販店舗の面積制限を変更した、新たな特別用途地区「国際学術研究拠点地区」を指定します。

（青葉山公園地区、東北大学青葉山・青葉山新キャンパス地区）

＜特別用途地区＞

青葉山エリア周辺における教育環境を保護するために文教地区を指定していましたが、青葉山公園地区については都市計画公園であることから文教地区の指定を廃止し、東北大学青葉山・青葉山新キャンパス地区のうち、東北大学青葉山キャンパス地区については青葉山新キャンパス地区と一体となった理工学系を主体とした学術・研究特有の施設の立地や、国際的な学術・研究機能の集積に向けて用途地域の変更と地区計画の決定を今後予定しているため、文教地区の指定を廃止します。

（日の出町・扇町地区）

＜特別用途地区＞

日の出町・扇町地区では、幹線道路沿道という利便性を活かした産業集積が進む中で、自動車関連産業が集積しており、時代に即した関連事業の展開に対応するため、これまでの特別工業地区の制限を引き継ぎつつ、用途地域で制限される物販店舗とガソリンスタンドについて、自動車修理工場に併設するものに限り立地を可能とする、緩和型の新たな特別用途地区「第二種特別工業地区」を指定します。なお、今回第二種特別工業地区を新設することから、特別工業地区を「第一種特別工業地区」に名称変更します。