

仙塩広域都市計画 高度利用地区の変更
(国分町三丁目二番地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画高度利用地区の変更（仙台市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の 容積率の 最高限度 (注2)	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建ぺい率 の最高限 度(注1)	建築物の 建築面積 の最低限 度	壁面の位 置の制限 (注3)	備考
高度利用地区 (仙台駅東第一地区)	約0.4ha	70/10	20/10	8/10	200㎡		
高度利用地区 (中央一丁目第一地区)	約1.5ha	85/10	40/10	7/10	200㎡	1m, 2m	
高度利用地区 (仙台駅東第一・2号地区)	約1.2ha	70/10	30/10	7/10	200㎡	1m	
高度利用地区 (一番町四丁目第一地区)	約1.6ha	65/10	30/10	7/10	400㎡	1m, 2m	
高度利用地区 (仙台駅北部第一南地区)	約1.7ha	75/10	30/10	7/10	200㎡	1m	地区計画 〔 再開発等促進区 〕
高度利用地区 (花京院一丁目地区)	約1.4ha	60/10 70/10	30/10	7/10	200㎡	2m	
高度利用地区 (長町三丁目地区)	約0.2ha	50/10	20/10	7/10	200㎡	2m	
高度利用地区 (河原町一丁目西地区)	約0.5ha	40/10	20/10	5/10	200㎡	2m	
高度利用地区 (花京院一丁目第二地区)	約0.8ha	75/10	30/10	7/10	200㎡	2m	当該容積率の最高限度 の適用を受ける敷地の 最低規模 500㎡
高度利用地区 (国分町三丁目第一地区)	約0.4ha	65/10	30/10	5/10	200㎡	2m, 4m	当該容積率の最高限度 の適用を受ける敷地の 最低規模 500㎡
高度利用地区 (北仙台駅第一地区)	約3.4ha	30/10	20/10	8/10	200㎡		地区計画 〔 再開発等促進区 〕
高度利用地区 (長町駅前第一地区)	約1.2ha	50/10	20/10	7/10	200㎡	2m, 4m	
高度利用地区 (本町二丁目2番地区)	約0.2ha	70/10	20/10	7/10	200㎡	1m	当該容積率の最高限度 の適用を受ける敷地の 最低規模 500㎡

種類	面積	建築物の容積率の最高限度(注2)	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度(注1)	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限(注3)	備考
高度利用地区 (泉中央駅前地区)	約5.3ha	55/10	20/10	5/10	500㎡	2m, 5m	A地区
		40/10	20/10	8/10	500㎡	2m, 5m ただし、上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物については適用しない。	B地区
		50/10	20/10	7/10	300㎡	2m ただし、上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物については適用しない。	C地区
		50/10	20/10	7/10	300㎡	2m, 3m	D地区
高度利用地区 (中央一丁目第二地区)	約0.6ha	100/10 60/10	30/10	5/10	500㎡	2m	地区計画 〔再開発等促進区〕
高度利用地区 (一番町二丁目四番地区)	約0.3ha	70/10	30/10	7/10	200㎡	2m ただし、都市計画道路3・5・78東一番丁線に面する建築物にあっては、地盤面からの高さが7m以下の部分に限る。	
高度利用地区 (一番町四丁目七番地区)	約0.3ha	85/10 (注4)	30/10	6/10	500㎡	2m, 4m	
高度利用地区 (国分町三丁目二番地区)	約0.4ha	70/10	30/10	5/10	500㎡	2m, 4m	当該容積率の最高限度の適用を受ける敷地の最低規模 1,000㎡
合計	約21.4ha						

(注1) 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。

(注2) 建築基準法第59条の2第1項の規定による許可又は同法第68条の3第1項に規定する認定をうけた建築物においてはこれを超えることができる。

(注3) 公共用歩廊については適用しない。

(注4) 建築物の容積率の最高限度の特例を受ける建築物は、仙台市の「「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度」の運用方針」に合致する宿泊施設の用に供するものとする。また、建築行為等を行おうとする場合には、建築確認申請に先立ち、当該都市計画に適合するものであることについて、次に掲げる全ての項目の整備に関してその適合性の確認を受けるものとする。

ゆとりある客室（誘導を目指すグレード）、コンベンション機能（協議・評価対象とするグレード）、周辺交通への配慮（協議・評価対象とするグレード）、各種サービス機能等（誘導を目指すグレード）
「位置、区域及び壁面の位置の制限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。

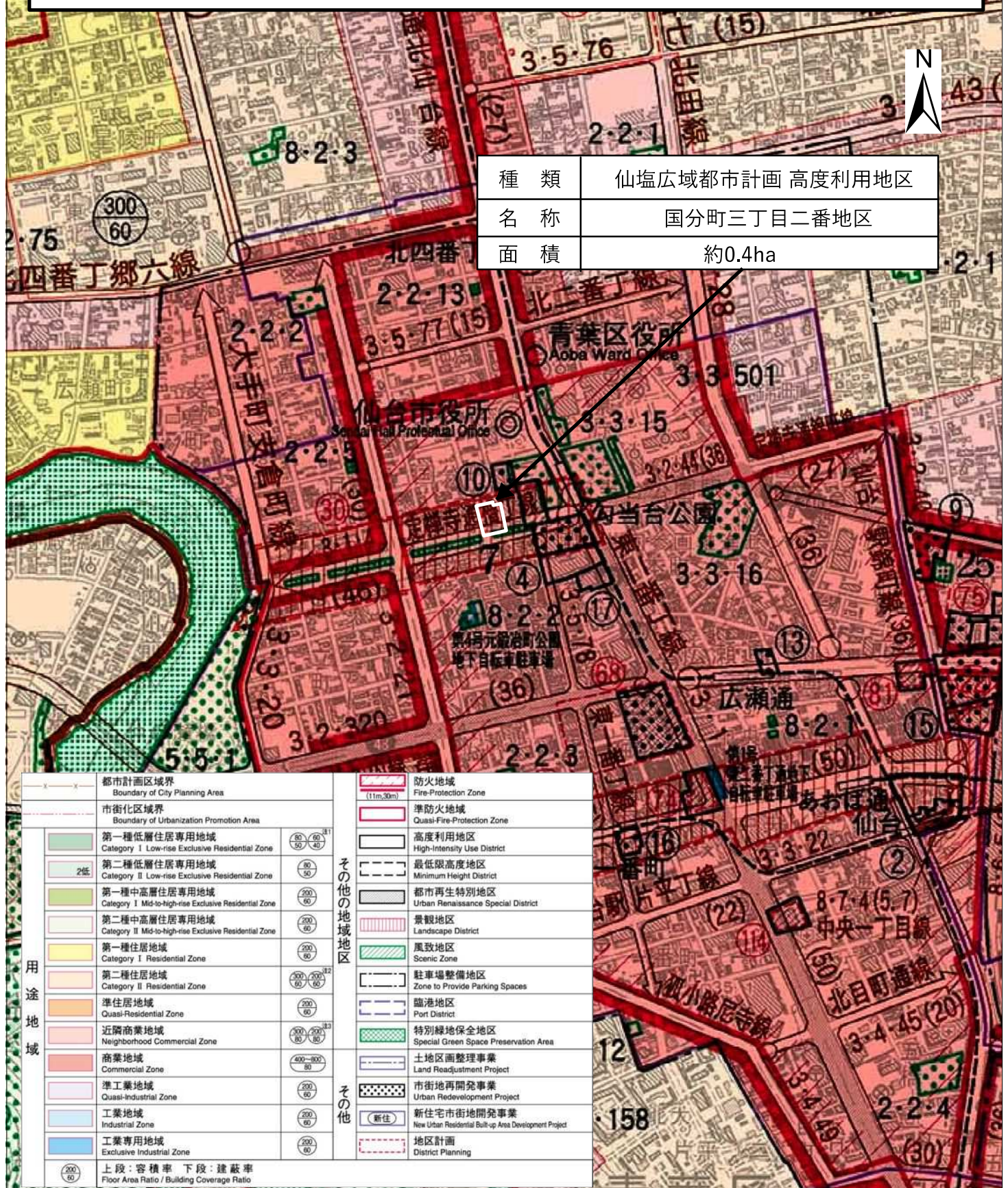
<地区計画の変更（定禅寺通地区）>

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。

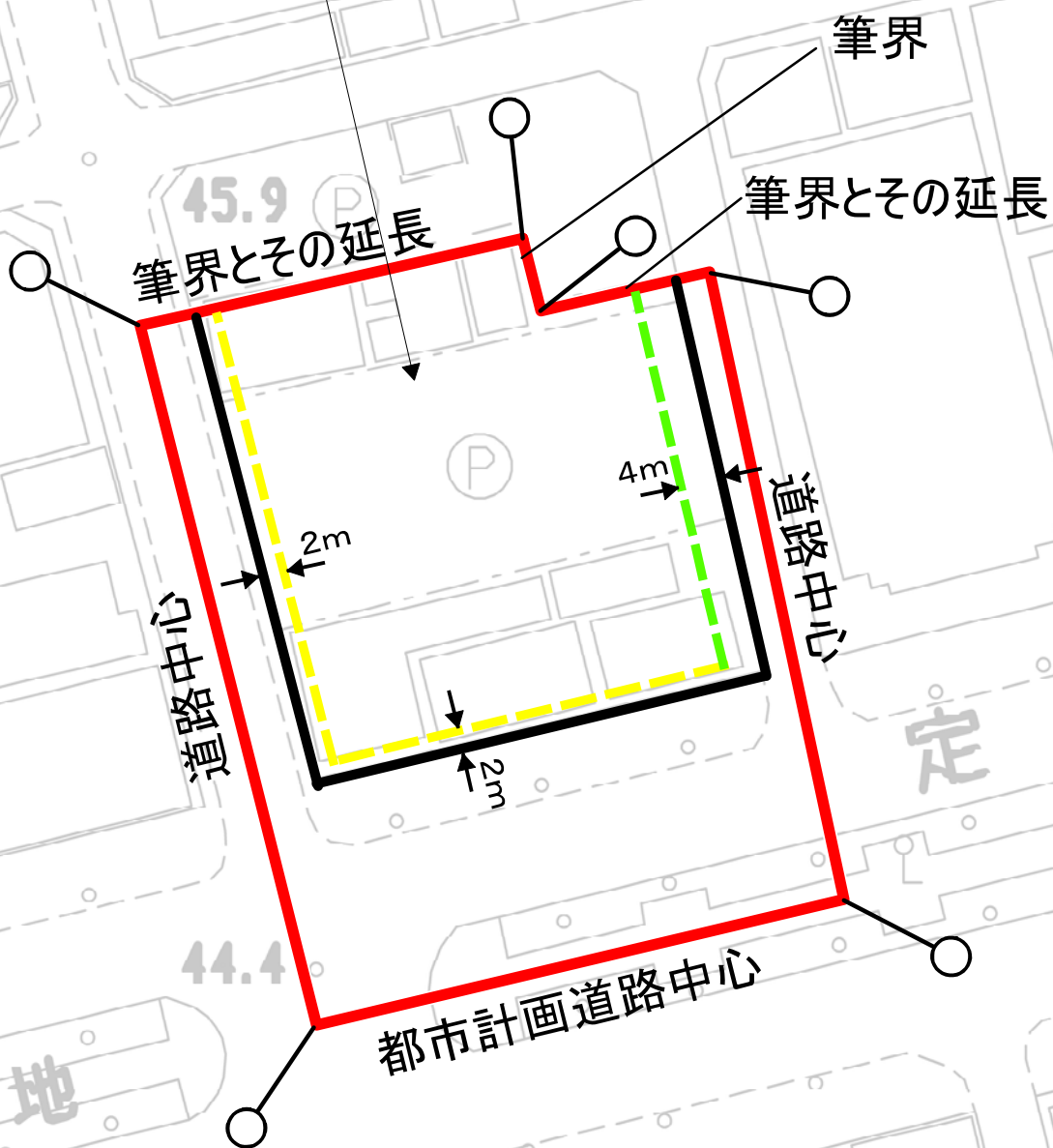
仙塩広域都市計画 高度利用地区の変更 国分町三丁目二番地区(位置図)



0 250 500 1,000 m

仙塩広域都市計画 高度利用地区の変更 国分町三丁目二番地区(計画図)

新たに高度利用地区に指定 約0.4ha



凡例

- 高度利用地区変更区域
- 壁面の位置の制限2m
- 壁面の位置の制限4m

0 25 50 100 m

新旧対照〈参考〉

：変更(削除)

太 字 : 追加

仙塩広域都市計画高度利用地区の変更（仙台市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の 容積率の 最高限度 (注2)	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建ぺい率 の最高限 度(注1)	建築物の 建築面積 の最低限 度	壁面の位 置の制限 (注3)	備考
高度利用地区 (仙台駅東第一地区)	約0.4ha	70/10	20/10	8/10	200㎡		
高度利用地区 (中央一丁目第一地区)	約1.5ha	85/10	40/10	7/10	200㎡	1m, 2m	
高度利用地区 (仙台駅東第一・2号地区)	約1.2ha	70/10	30/10	7/10	200㎡	1m	
高度利用地区 (一番町四丁目第一地区)	約1.6ha	65/10	30/10	7/10	400㎡	1m, 2m	
高度利用地区 (仙台駅北部第一南地区)	約1.7ha	75/10	30/10	7/10	200㎡	1m	地区計画 〔 再開発等促進区 〕
高度利用地区 (花京院一丁目地区)	約1.4ha	60/10 70/10	30/10	7/10	200㎡	2m	
高度利用地区 (長町三丁目地区)	約0.2ha	50/10	20/10	7/10	200㎡	2m	
高度利用地区 (河原町一丁目西地区)	約0.5ha	40/10	20/10	5/10	200㎡	2m	
高度利用地区 (花京院一丁目第二地区)	約0.8ha	75/10	30/10	7/10	200㎡	2m	当該容積率の最高限度 の適用を受ける敷地の 最低規模 500㎡
高度利用地区 (国分町三丁目第一地区)	約0.4ha	65/10	30/10	5/10	200㎡	2m, 4m	当該容積率の最高限度 の適用を受ける敷地の 最低規模 500㎡
高度利用地区 (北仙台駅第一地区)	約3.4ha	30/10	20/10	8/10	200㎡		地区計画 〔 再開発等促進区 〕
高度利用地区 (長町駅前第一地区)	約1.2ha	50/10	20/10	7/10	200㎡	2m, 4m	
高度利用地区 (本町二丁目2番地区)	約0.2ha	70/10	20/10	7/10	200㎡	1m	当該容積率の最高限度 の適用を受ける敷地の 最低規模 500㎡

種類	面積	建築物の容積率の最高限度(注2)	建築物の容積率の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度(注1)	建築物の建築面積の最低限度	壁面の位置の制限(注3)	備考
高度利用地区 (泉中央駅前地区)	約5.3ha	55/10	20/10	5/10	500㎡	2m, 5m	A地区
		40/10	20/10	8/10	500㎡	2m, 5m ただし、上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物については適用しない。	B地区
		50/10	20/10	7/10	300㎡	2m ただし、上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物については適用しない。	C地区
		50/10	20/10	7/10	300㎡	2m, 3m	D地区
高度利用地区 (中央一丁目第二地区)	約0.6ha	100/10 60/10	30/10	5/10	500㎡	2m	地区計画 [再開発等促進区]
高度利用地区 (一番町二丁目四番地区)	約0.3ha	70/10	30/10	7/10	200㎡	2m ただし、都市計画道路3・5・78東一番丁線に面する建築物にあっては、地盤面からの高さが7m以下の部分に限る。	
高度利用地区 (一番町四丁目七番地区)	約0.3ha	85/10 (注4)	30/10	6/10	500㎡	2m, 4m	
高度利用地区 (国分町三丁目二番地区)	約0.4ha	70/10	30/10	5/10	500㎡	2m, 4m	当該容積率の最高限度の適用を受ける敷地の最低規模 1,000㎡
合計	約21.4 21.0ha						

(注1) 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。

(注2) 建築基準法第59条の2第1項の規定による許可又は同法第68条の3第1項に規定する認定を受けた建築物においてはこれを超えることができる。

(注3) 公共用歩廊については適用しない。

(注4) 建築物の容積率の最高限度の特例を受ける建築物は、仙台市の「「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度」の運用方針」に合致する宿泊施設の用に供するものとする。また、建築行為等を行おうとする場合には、建築確認申請に先立ち、当該都市計画に適合するものであることについて、次に掲げる全ての項目の整備に関してその適合性の確認を受けるものとする。

ゆとりある客室（誘導を目指すグレード）、コンベンション機能（協議・評価対象とするグレード）、周辺交通への配慮（協議・評価対象とするグレード）、各種サービス機能等（誘導を目指すグレード）

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり