

議案第1080号

仙塩広域都市計画 高度利用地区の変更
(一番町四丁目七番地区)

【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	60/10	20/10	8/10	200m ²		
高度利用地区 (中央一丁目第一地区)	約1.5ha	85/10	40/10	7/10	200m ²	1m, 2m	
高度利用地区 (仙台駅東第一・2号地区)	約1.2ha	60/10	30/10	7/10	200m ²	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	400m ²	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	200m ²	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	200m ²	2m	
高度利用地区 (長町三丁目地区)	約0.2ha	50/10	20/10	7/10	200m ²	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	200m ²	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	200m ²	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 500m ²
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	200m ²	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 500m ²
高度利用地区 (北仙台駅第一地区)	約3.4ha	30/10	20/10	8/10	200m ²		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	200m ²	2m, 4m	

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 (本町二丁目2番地区)	約0. 2ha	70/10	20/10	7/10	200m ²	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 500m ²
高度利用地区 (泉中央駅前地区)	約5. 3ha	55/10	20/10	5/10	500m ²	2m, 5m	A地区
		40/10	20/10	8/10	500m ²	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	300m ²	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	300m ²	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	500m ²	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	200m ²	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	500m ²	2m, 4m	
合計	約 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

(一番町四丁目七番地区)

一番町四丁目七番地区は、地下鉄勾当台公園駅の南西付近、東二番丁通沿いに位置する約0.3haの敷地で、周辺には仙台市役所本庁舎や定禅寺通、アーケード通り（一番町四丁目商店街）があります。

本地区は、本市の「都市計画マスタープラン」では高度な都市機能の集積を図る都心地区に該当し、「地下鉄沿線まちづくりの推進プラン」においても高次な都市機能などにより躍動のまちを目指す都心地区に位置付けられています。

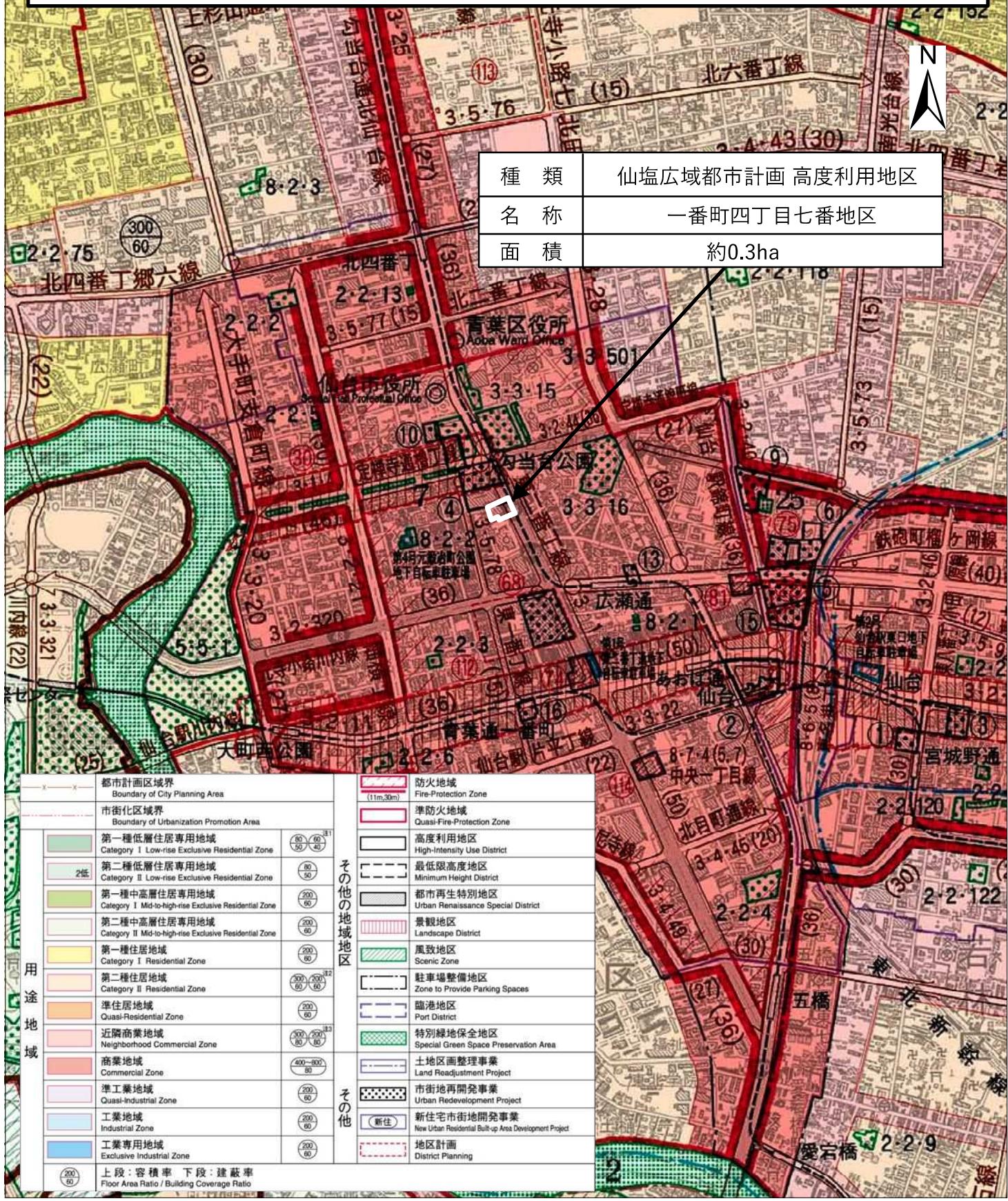
本市では、国際会議への参加者などの需要に応える広さの客室やサービスを備えたグレードの高いホテルの誘導を図るため、「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度」（以下、「宿泊施設の容積率緩和制度」という。）を運用し、地下鉄沿線における民間開発を促進するために、「仙台市地下鉄沿線まちづくりに係る都市計画提案制度」（以下、「沿線提案制度」という。）を運用するなど、都市機能の強化に向けて取り組んでいるところです。

今般、本地区の土地所有者から承諾を得た大和ハウス工業株式会社北日本支社より、高規格な宿泊施設の立地を図るため宿泊施設の容積率緩和制度を活用した高度利用地区の変更について、沿線提案制度による提案がなされました。

当該提案に係る事業では、多様なニーズに対応できるゆとりある客室や中小規模のコンベンション開催が可能なホール等の整備、宿泊施設の付加価値を高めるサービスの提供が計画されています。

のことにより、都心地区に相応しい機能を集積し、交流人口の拡大による都市の活力や魅力向上のため、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市街地環境整備の実現を図ることを目的として、新たに高度利用地区（一番町四丁目七番地区）を追加します。あわせて、建築物の「容積率の最高限度」、「容積率の最低限度」、「建ぺい率の最高限度」、「建築面積の最低限度」及び「壁面の位置の制限」を定めます。

仙塩広域都市計画 高度利用地区の変更 一番町四丁目七番地区(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 一番町四丁目七番地区(計画図)

新たに高度利用地区に指定 約0.3ha

道路中心

都市計画道路中心

道路中心

筆界とその延長

4m

2m

1m

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	60/10	20/10	8/10	200m ²		
高度利用地区 (中央一丁目第一地区)	約1.5ha	85/10	40/10	7/10	200m ²	1m, 2m	
高度利用地区 (仙台駅東第一・2号地区)	約1.2ha	60/10	30/10	7/10	200m ²	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	400m ²	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	200m ²	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	200m ²	2m	
高度利用地区 (長町三丁目地区)	約0.2ha	50/10	20/10	7/10	200m ²	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	200m ²	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	200m ²	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 500m ²
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	200m ²	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 500m ²
高度利用地区 (北仙台駅第一地区)	約3.4ha	30/10	20/10	8/10	200m ²		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	200m ²	2m, 4m	

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 (本町二丁目2番地区)	約0.2ha	70/10	20/10	7/10	200m ²	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 500m ²
高度利用地区 (泉中央駅前地区)	約5.3ha	55/10	20/10	5/10	500m ²	2m, 5m	A地区
		40/10	20/10	8/10	500m ²	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	300m ²	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	300m ²	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	500m ²	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	200m ²	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	500m ²	2m, 4m	
合計	約21.0ha 20.7ha						

(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第6・5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例外を受ける建築物は、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ことについて、次に掲げる全ての項目の整備に関する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