

# 仙台市地域地区等見直し候補地区（中間案） 令和6年11月

## 1. 見直し方針概要（「仙台市地域地区等見直し方針」令和6年（2024年）8月策定）

### (1) 背景・目的

- 本市では、平成8年（1996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。
- 令和3年（2021年）3月に仙台市都市計画マスタープランを策定し、また、令和5年（2023年）3月に、居住機能や都市機能の誘導を進める具体的な方針を示す仙台市立地適正化計画を新たに策定したところです。
- これらの計画や方針に基づき、本市の目指すまちづくりを推進するにあたり、土地利用ニーズの変化など時代の変化や地区の実情を踏まえた、適切な土地利用の誘導・制限を図るため、用途地域等の都市計画の見直しを行うこととしました。

### (2) 見直しの対象

都市計画で定める内容のうち、本見直しで対象とするのは、特に土地利用の誘導や制限に関わる地域地区及び地区計画（以下、「地域地区等」という）としています。

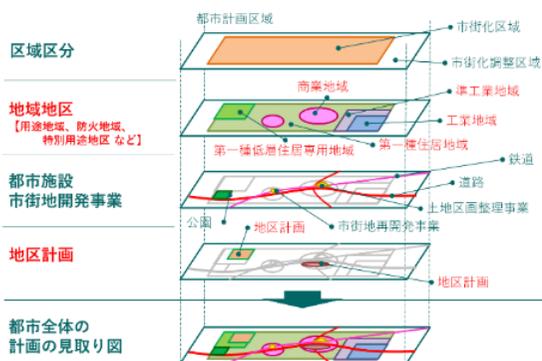
#### 地域地区

建築物の用途や建築物の形態制限（容積率、建蔽率、高さ）を行う用途地域、地区の特性に応じて建築物の用途の制限を用途地域に上乗せして強化又は緩和する特別用途地区、市街地において火災による延焼拡大を防止するために定める防火地域などがあります。

#### 地区計画

地域住民が主体となってきめ細やかなルールを定める地区レベルの都市計画であり、各地区の特性に応じた良好な市街地を形成するため、建築物の用途や高さ、壁面の位置、敷地面積、垣・さくの構造、形態・意匠等の制限を、地域地区による制限に上乗せして強化又は緩和するものです。

都市計画による土地利用計画制度の概要



出典：土地利用計画制度の構成イメージ（国土交通省令和2年3月更新）の図を加工して使用

### (3) 見直しの視点

地域地区（用途地域等）	①	都心部の国際競争力と防災性の向上
	②	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
	③	多様化するライフスタイルに対応した低層住宅地における都市機能の誘導・充実
	④	内陸型工業団地等における産業機能の更新・集積
	⑤	住宅系土地利用に転換した地区の居住環境の維持・保全
	⑥	各地区の特性を活かした柔軟な見直し
	⑦	流通系土地利用のニーズに対応した見直し
	⑧	用途地域境界線の位置の明確化
計地区	⑨	地区の目指す将来像や土地利用ニーズ等の変化に対応した見直し

### (4) 見直し方法

- 「行政発意A型」「行政発意B型」「地域発意支援・誘導型」の3つの方法により見直しを進めます。
- 今回は、行政が主体となった合意形成を図り、早期の見直しを検討する「見直し候補地区」を決定します。

#### 「行政発意A型」

都市計画マスタープランと整合を図る必要があり、行政が主体となって合意形成を図る地区を対象

#### 「行政発意B型」

都市計画マスタープランと整合を図る必要があるほか、地域が主体となり定めた経緯があり、行政が主体となって将来の土地利用に係る地域の意向を確認しながら合意形成を図る地区を対象

#### 「地域発意支援・誘導型」

都市計画マスタープランと整合は図られているものの、行政が地域主体のまちづくりの動向や熟度等に合わせて、地域を支援しながら見直しの誘導を図る地区を対象

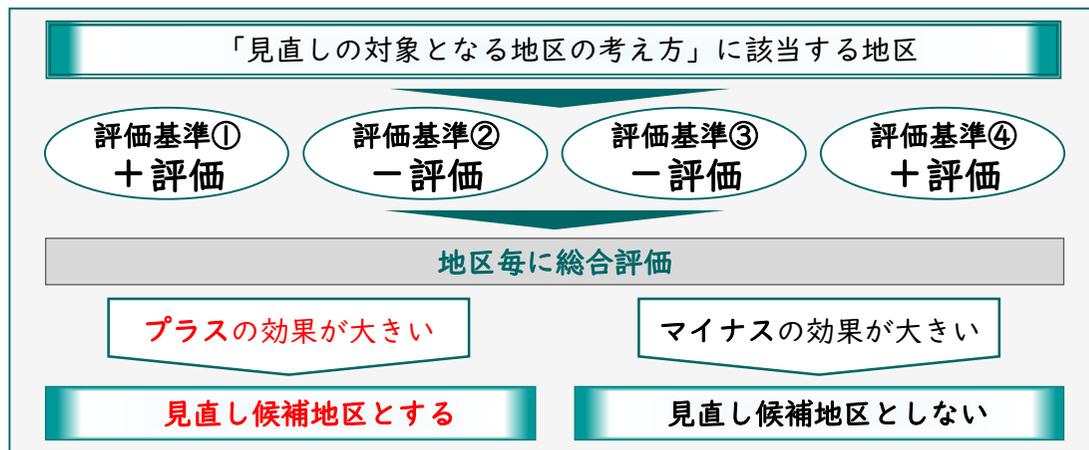
## 2. 見直し候補地区の選定方法

見直し候補地区の選定にあたっては、見直し方針に該当する地区を対象として、下記4つの評価基準を設定し評価を行い、総合的にプラス効果が大きいと判断されるもの見直し候補地区としました。

### 評価基準

- ① 対象地区において目指す土地利用への誘導や市街地環境の維持・保全を図る上で適した変更内容であるか。
- ② 都市計画変更により周辺環境に悪影響を与える可能性があるか、また新たな都市課題を生むことがないか。
- ③ 都市計画変更により不適格建築物が多数発生し、所有者が不利益を被る可能性がないか。
- ④ 地元まちづくりの機運や開発整備の促進に寄与する変更内容であるか。

### 評価方法のイメージ



## 意見募集・説明会のご案内

本中間案について、市民の皆さまからの意見を募集しています。また、説明会も開催しますので、お近くの会場へ直接お越しください。

### 【ご意見の提出方法】

ご意見、住所（団体の場合は所在地）、氏名（団体の場合は団体名及び代表者氏名）を記入し、以下①～④のいずれかの方法でご提出ください。

- ① 電子申請フォーム
- ② 電子メール：minaosi@city.sendai.jp
- ③ 郵送：〒980-8671 仙台市役所都市計画課（郵便番号と宛名だけで届きます）
- ④ FAX：022-214-8300

※②～④の場合は任意の様式により、ご提出ください。

※障害等の理由により、上記の提出方法によることが難しい場合には、別途可能な方法についてご相談ください。

### 【募集期間】

令和6年（2024年）11月26日（火）～12月26日（木）【必着】

### 【資料の閲覧場所および配布場所】

市役所本庁舎2階市政情報センターおよび二日町第五仮庁舎12階都市計画課、宮城野区・若林区・太白区情報センター、各区役所および総合支所の案内窓口

※中間案の詳しい内容や電子申請フォームによる意見提出については、市ホームページをご覧ください。

<http://www.city.sendai.jp/chiikekaku/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/aramashi/chiikichiku/minaosikouho.html>



### 【中間案説明会】

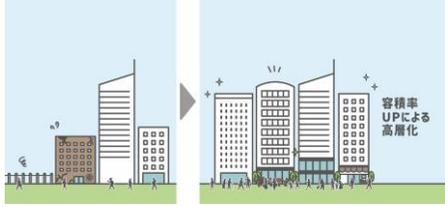
地区	日時	会場	定員
宮城野区	12/8 (日) 10:00～11:00	宮城野区中央市民センター 3階 第3会議室 (宮城野区五輪2丁目12-70)	60名程度
太白区	12/8 (日) 15:00～16:00	太白区中央市民センター 3階 大会議室 (太白区長町5丁目3-2)	100名程度
青葉区①	12/14 (土) 10:00～11:00	二日町第五仮庁舎 (オンワード樫山仙台ビル)	100名程度
青葉区②	12/14 (土) 15:00～16:00	10階ホール (青葉区二日町12-34)	100名程度
若林区	12/15 (日) 10:00～11:00	若林区役所4階 第2・3会議室 (若林区保春院前丁3-1)	100名程度
泉区	12/15 (日) 15:00～16:00	泉区役所東庁舎1階 中会議室 (泉区泉中央2丁目1-1)	70名程度

※予約制ではありません。会場の都合により定員を設けています。

### 3. 見直し候補地区の変更内容

#### 見直しの視点1

①商業地域の指定容積率を変更し、高度利用の促進と商業・業務施設の集積・誘導を図ります。



②準防火地域から防火地域へ変更し、建築物の耐火性能を高め、面的な都市の防災性向上を図ります。



#### 見直しの視点2

①国際センター駅周辺（都市機能誘導区域）において、劇場等の用途制限を緩和し、文化・交流の拠点にふさわしい都市機能の誘導を図ります。



③東北大学青葉山キャンパス周辺の用途地域や地区計画等を見直し、理工学系を主体とした学術研究特有の施設等、国際的な学術・研究機能の誘導を図ります。

#### 見直しの視点4

①国道45号沿道において、工場に併設される物販店舗等の制限を緩和し、地域特性を活かした産業機能の集積を図ります。



②特別業務地区（特別用途地区）で制限される工場が建築許可により立地・集積しているエリアにおいて、用途地域等に変更し、既存産業の持続性を確保しつつ、新規産業の集積を図ります。

#### 見直しの視点5

住宅地化した大規模工場跡地において、工業地域から住宅系の用途地域に変更し、新たな工場立地の規制を図ります。

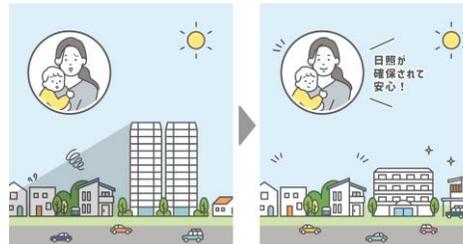


#### 見直しの視点6

①沿道用途地域が指定されていない幹線道路沿道において、単独店舗や事務所等の立地を緩和し、周辺住民の生活利便性向上を図ります。



②過去に廃止した都市計画道路沿道で指定が残っている沿道用途地域を、一段階ダウンゾーニングし、居住環境の保全を図ります。



#### 見直しの視点7

インターチェンジ周辺において、倉庫業倉庫等の立地が可能な用途地域等に変更し、流通系の土地利用を図ります。

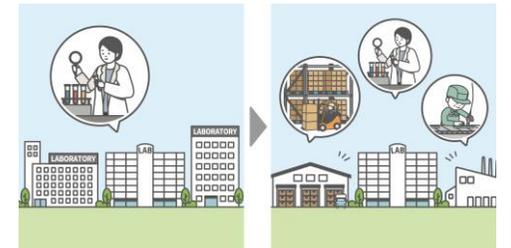


#### 見直しの視点8

用途地域の境界線の位置が道路や水路等の地形地物、若しくは筆界以外について、わかりやすい区域界を明示します。

#### 見直しの視点9

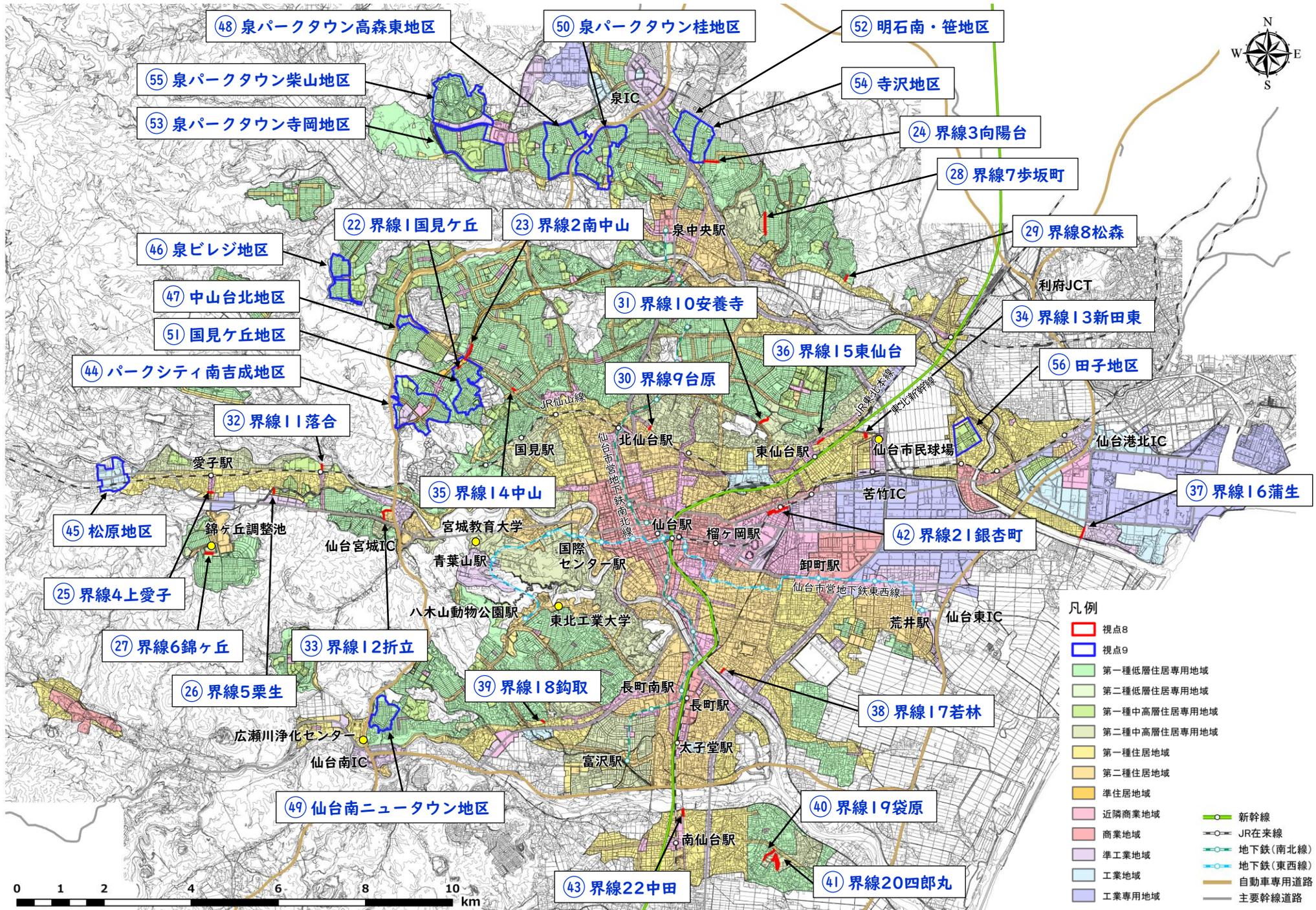
①時代や地域を取り巻く環境の変化により、地区計画の土地利用方針と事業ニーズに乖離の生じている地区について整合性を図り、適切な土地利用の誘導を図ります。



②地区集会所の建築が禁止されている地区計画について、地域に必要な施設として制限を緩和することにより、許可不要で立地可能とします。

※見直しの視点3は地域発意支援・誘導型での見直しを対象としています。

# 視点8・9の見直し候補地区位置図



# 視点1~7の見直し候補地区位置図

**別図② 視点2 ②~⑧文教エリア**

③東北大学川内キャンパス地区 ④宮城教育大学周辺地区  
 (行政発意A型) 【特別用途地区】文教地区(第二種中高層住居専用地域)  
 ※(仮称)国際学術研究拠点地区※  
 ※物販店舗面積を500㎡以下とする制限を外す

⑤川内地区(行政発意A型)  
 【特別用途地区】文教地区(第二種住居地域)  
 ※(仮称)国際学術研究拠点地区  
 ※物販店舗面積を500㎡以下から1,500㎡以下に変更する(一部の地域)用途地域を第二種中高層住居専用地域(60/200)→第二種住居地域(60/200)に変更

②国際センター駅周辺地区(行政発意A型)  
 【特別用途地区】文教地区(仮称)国際文化交流拠点地区※  
 ※用途地域で制限される劇場等の立地を可とする緩和型特別用途地区

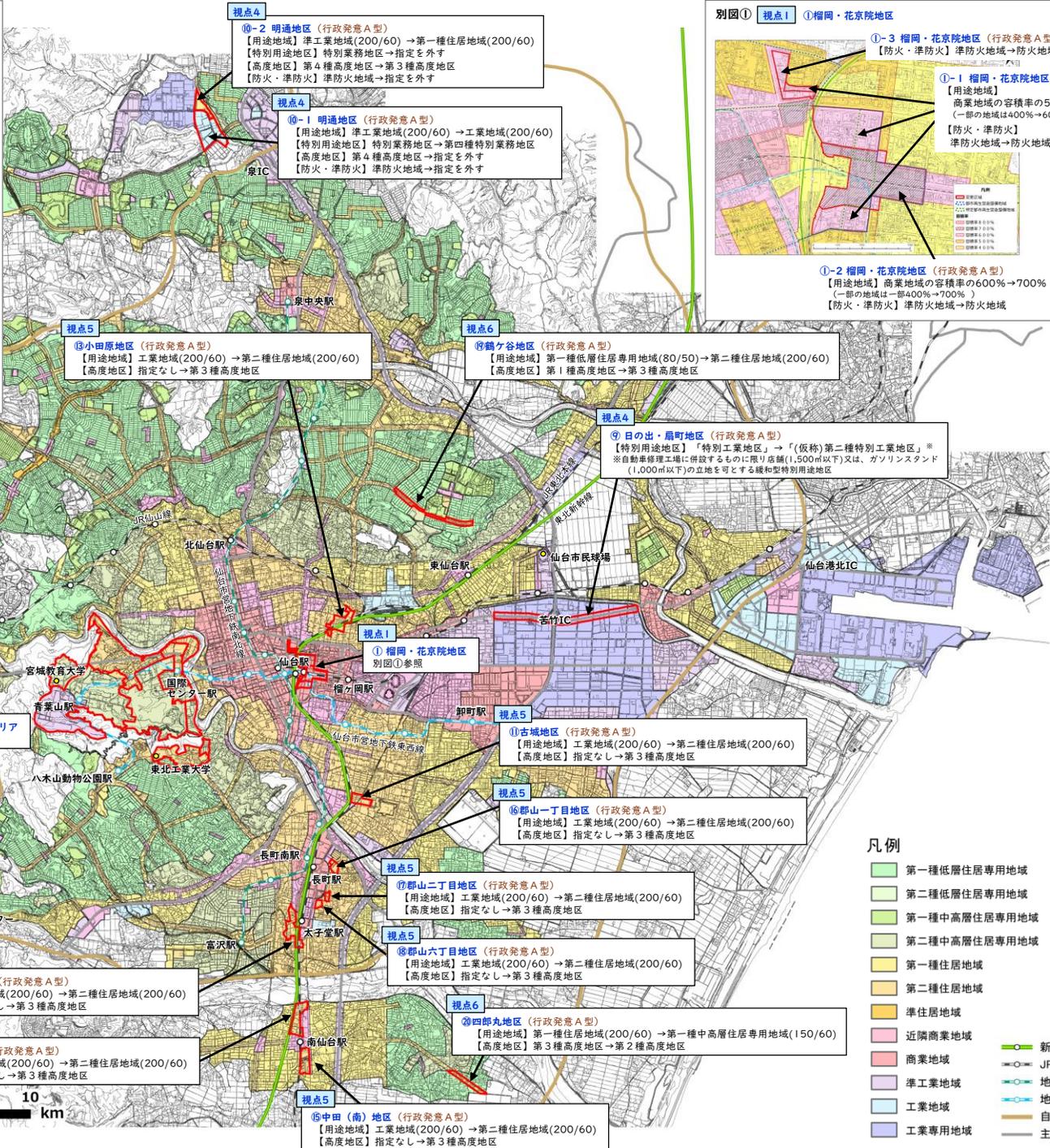
⑥青葉山公園地区(行政発意A型)  
 【特別用途地区】文教地区(第二種中高層住居専用地域)  
 →指定を外す

⑧-3八木山地区(行政発意A型)  
 【用途地域】第二種住居地域(200/60)  
 →第二種中高層住居専用地域(200/60)  
 【特別用途地区】文教地区(第二種住居地域)→指定を外す  
 【高度地区】第3種高度地区→第2種高度地区

⑧-1八木山地区(行政発意A型)  
 【特別用途地区】文教地区(第二種住居地域)→指定を外す

⑧-2八木山地区(行政発意A型)  
 【用途地域】第二種住居地域(200/60)  
 第二種住居地域(200/60)  
 →第一種低層住居専用地域(80/50)  
 【特別用途地区】文教地区(第二種住居地域)→指定を外す  
 【高度地区】第3種高度地区→第1種高度地区

⑦東北大学青葉山・青葉山新キャンパス地区  
 (行政発意B型)  
 青葉山キャンパスの文教地区(特別用途地区)を外し、  
 青葉山新キャンパスと一体で、理工学系を主とした学術・  
 研究特有の施設等、国際的な学術・研究機能の誘導を図る  
 ※用途地域(全て準工業地域に変更等)や青葉山新キャンパス地区計画  
 (区域拡大、既存制限の緩和等)を今後検討



**別図① 視点1 ①榴岡・花京院地区**

①-3 榴岡・花京院地区(行政発意A型)  
 【防火・準防火】準防火地域→防火地域

①-1 榴岡・花京院地区(行政発意A型)  
 【用途地域】商業地域の容積率の500%→600%  
 (一部の地域は400%→600%)  
 【防火・準防火】準防火地域→防火地域

①-2 榴岡・花京院地区(行政発意A型)  
 【用途地域】商業地域の容積率の600%→700%  
 (一部の地域は一部400%→700%)  
 【防火・準防火】準防火地域→防火地域

**視点7**  
 ②茂庭地区(行政発意A型)  
 【用途地域】第二種住居地域(200/60)→準工業地域(200/60)  
 【特別用途地区】指定なし→第二種特別業務地区  
 【高度地区】第3種高度地区→第4種高度地区  
 【高度地区】指定なし→準防火地域

**視点5**  
 ③小田原地区(行政発意A型)  
 【用途地域】工業地域(200/60)→第二種住居地域(200/60)  
 【高度地区】指定なし→第3種高度地区

**視点4**  
 ⑩-2 明通地区(行政発意A型)  
 【用途地域】準工業地域(200/60)→工業地域(200/60)  
 【特別用途地区】特別業務地区→第四種特別業務地区  
 【高度地区】第4種高度地区→指定を外す  
 【防火・準防火】準防火地域→指定を外す

**視点4**  
 ⑩-1 明通地区(行政発意A型)  
 【用途地域】準工業地域(200/60)→工業地域(200/60)  
 【特別用途地区】特別業務地区→第四種特別業務地区  
 【高度地区】第4種高度地区→指定を外す  
 【防火・準防火】準防火地域→指定を外す

**視点6**  
 ⑨鶴ヶ谷地区(行政発意A型)  
 【用途地域】第一種低層住居専用地域(80/50)→第二種住居地域(200/60)  
 【高度地区】第1種高度地区→第3種高度地区

**視点4**  
 ⑨日の出・扇町地区(行政発意A型)  
 【特別用途地区】「特別工業地区」→「(仮称)第二種特別工業地区」※  
 ※自動車修理工場に併設するものに限り店舗(1,500㎡以下)又は、ガソリンスタンド(1,000㎡以下)の立地を可とする緩和型特別用途地区

**視点5**  
 ①古城地区(行政発意A型)  
 【用途地域】工業地域(200/60)→第二種住居地域(200/60)  
 【高度地区】指定なし→第3種高度地区

**視点5**  
 ⑥郡山一丁目地区(行政発意A型)  
 【用途地域】工業地域(200/60)→第二種住居地域(200/60)  
 【高度地区】指定なし→第3種高度地区

**視点5**  
 ⑦郡山二丁目地区(行政発意A型)  
 【用途地域】工業地域(200/60)→第二種住居地域(200/60)  
 【高度地区】指定なし→第3種高度地区

**視点5**  
 ⑧郡山六丁目地区(行政発意A型)  
 【用途地域】工業地域(200/60)→第二種住居地域(200/60)  
 【高度地区】指定なし→第3種高度地区

**視点6**  
 ⑩四郎丸地区(行政発意A型)  
 【用途地域】第一種住居地域(200/60)→第一種中高層住居専用地域(150/60)  
 【高度地区】第3種高度地区→第2種高度地区

**視点5**  
 ⑤中田(北)地区(行政発意A型)  
 【用途地域】工業地域(200/60)→第二種住居地域(200/60)  
 【高度地区】指定なし→第3種高度地区

**視点5**  
 ⑤中田(南)地区(行政発意A型)  
 【用途地域】工業地域(200/60)→第二種住居地域(200/60)  
 【高度地区】指定なし→第3種高度地区

**視点5**  
 ⑫長町・太子堂地区(行政発意A型)  
 【用途地域】工業地域(200/60)→第二種住居地域(200/60)  
 【高度地区】指定なし→第3種高度地区

- 凡例**
- 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域
  - 工業専用地域
- 新幹線  
— JR在来線  
— 地下鉄(南北線)  
— 地下鉄(東西線)  
— 自動車専用道路  
— 主要幹線道路

