仙台市における都市再生特別地区の運用指針

（令和３年12月27日　都市整備局長決裁）

１．趣旨

仙台市では、都市再生緊急整備地域の指定により、美しい「杜の都」の都市環境や「防災環境都市」としての都市個性を基盤として、その質を高めながら都心の機能強化を図り、東北・仙台の持続的な活力の増進につなげることを目指している。

また、都市再生緊急整備地域のうち特定都市再生緊急整備地域に指定された地域では、高度な都市型産業が集積し、都市防災力の高い国際ビジネス交流拠点の形成や東北各地との広域連携や官民の多様な主体と連携し、国際的な交流やにぎわいを生み出す都市空間の形成を整備の目標に掲げている。

都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく用途、容積率等の規制を適用除外とした上で、自由度の高い計画を定めることができる都市計画制度であり、地域整備方針※1の方向性に沿った民間事業者（以下「事業者」という。）が行う都市再生事業※2の持つ都市再生の効果等に着目した柔軟な考え方の下に定めている。

こうした点を踏まえ、都市再生特別地区の運用にあたっては、一律の運用基準は定めず、本市の基本的な考え方を事前に示すことにより、事業者の創意工夫を活かした都市再生事業を円滑に実現する都市計画提案を促進し、本制度の積極的かつ幅広い活用を図ることとする。

※1：当該都市再生緊急整備地域の整備に関する方針で国（都市再生本部）が定めるもの
※2：都市再生緊急整備地域における都市開発事業※3であって、地域整備方針に定められた都市機能の増進を主たる目的とし、当該都市開発事業を施行する土地の区域の面積が一定規模以上（0.5ha以上）のもの
※3：都市における合理的かつ健全な利用及び都市機能の増進に寄与する建築物及びその敷地の整備に関する事業のうち公共施設の整備を伴うもの

２．運用の基本的な考え方

（１）事業者提案を基本

・前述した制度の趣旨を鑑み、都市再生特別地区の都市計画案の作成にあたっては、事業者からの提案を基本とする。

（２）事前相談

・事業者は土地利用の構想段階から、市と事前相談を行うものとする。
・市は、事業者の創意工夫をいかした優良な事業計画の実現に向け、助言や情報提供を行う。

（３）個別評価

・都市再生特別地区は、地域固有の立地条件や課題を踏まえた上で、事業者の創意工夫による独創的で都市再生の効果が高い事業計画の実現を目指すものであり、一律的な基準に基づき審査することは適当ではないと考えられることから、「３．審査の視点」により事業者による提案内容を１件ごとに個別評価し、提案に基づいた都市計画案を作成することの必要性及び妥当性を総合的に判断する。

（４）事業者の説明責任

・事業者の提案に基づいた都市計画案を作成する場合、事業者に対して、提案内容に対する説明責任を果たすよう求める。
・事業者が都市計画提案を行う際には、地権者の三分の二以上の同意が必要であるが、提案内容を実現するためには、地権者の同意のみならず、都市再生事業が行われる土地の区域及びその周辺の住民等の理解が必要となることから、市は事業者に対し、提案に先立ち計画内容等について住民や利害関係人等への十分な説明を行い、理解を得るように努めることを求めるとともに、その説明状況等に関する資料の提出について協力を求める。
・都市計画の決定の手続きにおいて、市は事業者の提案に併せて、当該提案に係る都市計画の素案を縦覧し、広く市民の意見を伺うとともに、提案内容に関する市民からの質問等に対しては、事業者が誠意をもってこれに応じるよう要請する。

３．審査の視点

（１）地域整備方針や仙台市都市計画マスタープラン等との整合

・地域整備方針との整合が図られているか。
・仙台市都市計画マスタープランなど本市の各種計画と整合が図られているか。

（２）都市再生への効果等（別紙１、２）

・提案内容の優良性を評価するにあたっては、多様な都市活動の創出、都市機能の改善・向上、事業継続性、地域経済の活性化など幅広い都市再生の効果等を多面的に捉えて評価する。
・立地条件など地域の特性や課題を踏まえ、都市再生の効果を高める機能の導入、特色ある魅力やにぎわいの創出、独自の地域文化の発展等が図られることにより、都市再生の一層の推進に寄与するものについては、それを積極的に評価する。
・仙台市都市計画マスタープランにおいて都市づくりの目標像に掲げる「選ばれる都市へ挑戦し続ける新たな杜の都」の実現に向け、「働く場所」、「学ぶ・楽しむ場所」としての質を高め、相乗効果を生み出し、都市活動が創出されるものを特に評価する。

（３）周辺環境への配慮

・風害、騒音、振動など当該提案内容が周辺環境へ及ぼす影響について検討を行い、影響が予測される場合、必要な措置を施しているか。
・日照については、住宅などの周辺に特に配慮すべき対象がある場合、その影響についての検討を行っているか。また、建物が複数棟ある場合等、地区内における相互の日照の影響についてどのように考えたか。
・電波障害については、予測できる場合への対応のほか、事後的に障害が判明した場合の対策についてどのように考えているか。
・地形条件や周辺の建築物等との関係などを考慮して、良好な街並み・景観形成に資する計画となっているか。その際、建築物等の配列、規模、高さなどの景観との関係についてはどのように考えたか。また、高さ、壁面の位置の設定に際し、採光、通風などとの関係から斜線制限についてどのように考えたか。
・交通について、計画によって一体的に整備される公共施設も考慮しながら、自動車、歩行者、自転車及び公共交通機関の適切な分担・交通処理計画が講じられ、既存の交通施設の機能に対し、支障がない範囲となっているか、または、適切な処理を講じているか。
・駐車場の出入りや交通計画について道路管理者や警察など関係機関と事前に協議を行い、計画について了解を得ているか。
・下水道など供給処理施設についての検討が適切に行われているか。
・周辺において、複数のプロジェクトが予定されている場合には、それらの複合的な影響について、どのように考え対応する方針であるのか、その考え方が明確にされているか。

（４）容積率の限度等の設定

・事業者が提案する容積率等の設定の考え方や具体的な設定方法等について、説明を求めながら、都市再生に対する貢献にふさわしい適切なものとなっているか、総合的見地から評価する。

（５）用途の取扱い

・新たに導入する用途が現行の用途地域で禁止されている場合には、地域整備方針に位置付けられた機能導入の方向、地域の特性を踏まえた各用途の導入の必要性、法規制の理由となっている問題状況の発生を防止する措置の内容などを総合的に評価し、妥当性を判断する。
・住宅系用途を含む複合用途の建築物については、地域整備方針に位置付けられた機能導入の方向、地域の特性を踏まえた各用途の導入の必要性などを総合的に評価し、妥当性を判断する。

（６）都市再生事業の見通し

・提案内容の実現のために不可欠な事項について、提案者と都市計画決定権者若しくは公共施設管理者等との間で協定締結に向けた協議が整う等、提案内容の実現が担保されているかどうか。
・事業実施のために無理のない体制、資金計画、事業スケジュールとなっているか。
・建築物の使用開始後の施設の運営、エリアマネジメントなどの継続的な取り組みが必要な事項について提案を行う場合、具体的な実行手法についてどのような調整がなされ、どのように考えているか。

（７）周辺住民等の意見への配慮

・周辺住民等へ適切な説明が行われているか。
・周辺住民等の意見に対して、事業計画の見直しを含めて検討を行い、周辺住民等の理解を得ているか。

４．その他

・都市計画決定後に当初計画通りの事業実施が見込めない状況に至った場合は、市は提案者との協議や再提案等を踏まえ、都市再生特別地区の都市計画変更又は廃止など必要な措置を講ずるものとする。

本指針は、令和 3 年 12 月 28 日から運用する。

附　則（令和 7 年 3 月 28 日改正）

この改正は、令和 7 年 3 月 28 日から実施する。