

仙塩広域都市計画 都市再生特別地区の変更
(中央四丁目東二番丁通地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画都市再生特別地区の変更（仙台市決定）

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物 その他 の工作 物の誘 導すべ き用途	建築物 の容積 率の最 高限度	建築物 の容積 率の最 低限度	建築物 の建蔽 率の最 高限度 (※)	建築物 の建築 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の最高 限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生 特別地区 (一番町 三丁目南 地区)	約 0.6ha	—	105/10	60/10	7/10	1,000 m ²	高層部 100m 低層部 30m	2m 3m 5.5m ただし、5.5mと する部分における 高層部の建築物の うち、建築物の柱 及び高さが8m以 上の建築物の部分 については、適用 しない。	
都市再生 特別地区 (中央一 丁目広瀬 通地区)	約 0.5ha	—	110/10	60/10	7/10	1,000 m ²	100m	2m 6m 10m ただし、6m及び 10mとする部分に おける建築物のう ち、柱並びに公共 用歩廊及びこれに 附属するエレベー ター、エスカレー ターその他の昇降 機の部分について は、適用しない。	
都市再生 特別地区 (中央四 丁目東二 番丁通地 区)	約 0.5ha	—	118/10	60/10	7/10	1,000 m ²	90m	1.5m 2m 6m 8m ただし、6m及び 8mとする部分に おける建築物のう ち、建築物の柱及 び高さが3.6m以 上の建築物の部分 については、適用 しない。	
合 計	約 1.6ha								
<p>(※) 建築基準法（昭和25年法律第201号）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。</p>									

「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（中央四丁目東二番丁通地区）

本地区は、仙台市都市計画マスタープランの都心地区に位置しており、東北・仙台都市圏の交流拠点として活力を牽引し、商業・業務機能、国際交流機能など多様な都市機能を集積・高度化することにより、「杜の都」にふさわしい緑あふれ風格ある魅力的な都市空間を創出することが求められております。

本地区においては、令和2年5月11日付で、都市再生事業を行おうとしているエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び区域内の土地の所有者である東日本電信電話株式会社より、都市再生特別措置法第37条及び都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市再生特別地区の変更及び地区計画を決定する計画提案がなされました。

今回の計画提案にかかる事業は、国際競争力・都市間競争力に資する産学官連携が可能なスタートアップ拠点や、次世代放射光施設との連携機能の整備による研究開発拠点の形成を図るとともに、業務機能の集積を図る業務施設の建築を行うこととしております。また、歩行空間や緑空間等のオープンスペースの創出、防災や環境に配慮した建築物を整備するなど、都市の回遊性を向上し緑豊かで魅力ある都市空間の形成を図るものです。この計画提案について、本市のまちづくりの方針との適合等について検討を行った結果、計画提案を踏まえて都市再生特別地区の変更及び地区計画の決定を行うことが妥当と判断されます。

以上のことから、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、次のとおり都市再生特別地区の変更及び地区計画の決定を行います。

<都市再生特別地区>

計画提案に係る事業により、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域について、都市再生特別地区を変更して「中央四丁目東二番丁通地区」を追加し、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めます。

<地区計画>

計画提案に係る事業により、都市の回遊性を向上し魅力ある都市空間を将来にわたり維持するため、「中央四丁目東二番丁通地区」の地区計画を決定し、地区施設、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

仙塩広域都市計画都市再生特別地区の変更（仙台市決定）＜参考：変更箇所＞

都市計画都市再生特別地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物 その他の 工作物 の誘導 すべき 用途	建築物 の容積 率の最 高限度	建築物 の容積 率の最 低限度	建築物 の建蔽 率の最 高限度 (※)	建築物 の建築 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の最高 限度	壁面の位置の制限	備考
都市再生 特別地区 (一番町 三丁目南 地区)	約 0.6ha	—	105/10	60/10	7/10	1,000 m ²	高層部 100m 低層部 30m	2m 3m 5.5m ただし、5.5mと する部分における 高層部の建築物の うち、建築物の柱 及び高さが8m以 上の建築物の部分 については、適用 しない。	
都市再生 特別地区 (中央一 丁目広瀬 通地区)	約 0.5ha	—	110/10	60/10	7/10	1,000 m ²	100m	2m 6m 10m ただし、6m及び 10mとする部分に おける建築物のう ち、柱並びに公共 用歩廊及びこれに 附属するエレベー ター、エスカレー ターその他の昇降 機の部分について は、適用しない。	
都市再生 特別地区 (中央四 丁目東二 番丁通地 区)	約 0.5ha	—	118/10	60/10	7/10	1,000 m ²	90m	1.5m 2m 6m 8m ただし、6m及び 8mとする部分に おける建築物のう ち、建築物の柱及 び高さが3.6m以 上の建築物の部分 については、適用 しない。	
合 計	約 1.1ha 1.6ha								
(※) 建築基準法（昭和25年法律第201号）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。									

「位置、区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

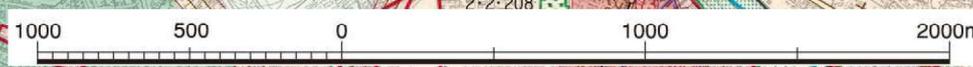
理 由 別紙理由書のとおり

仙塩広域都市計画 都市再生特別地区の変更 中央四丁目東二番丁通地区 (位置図)

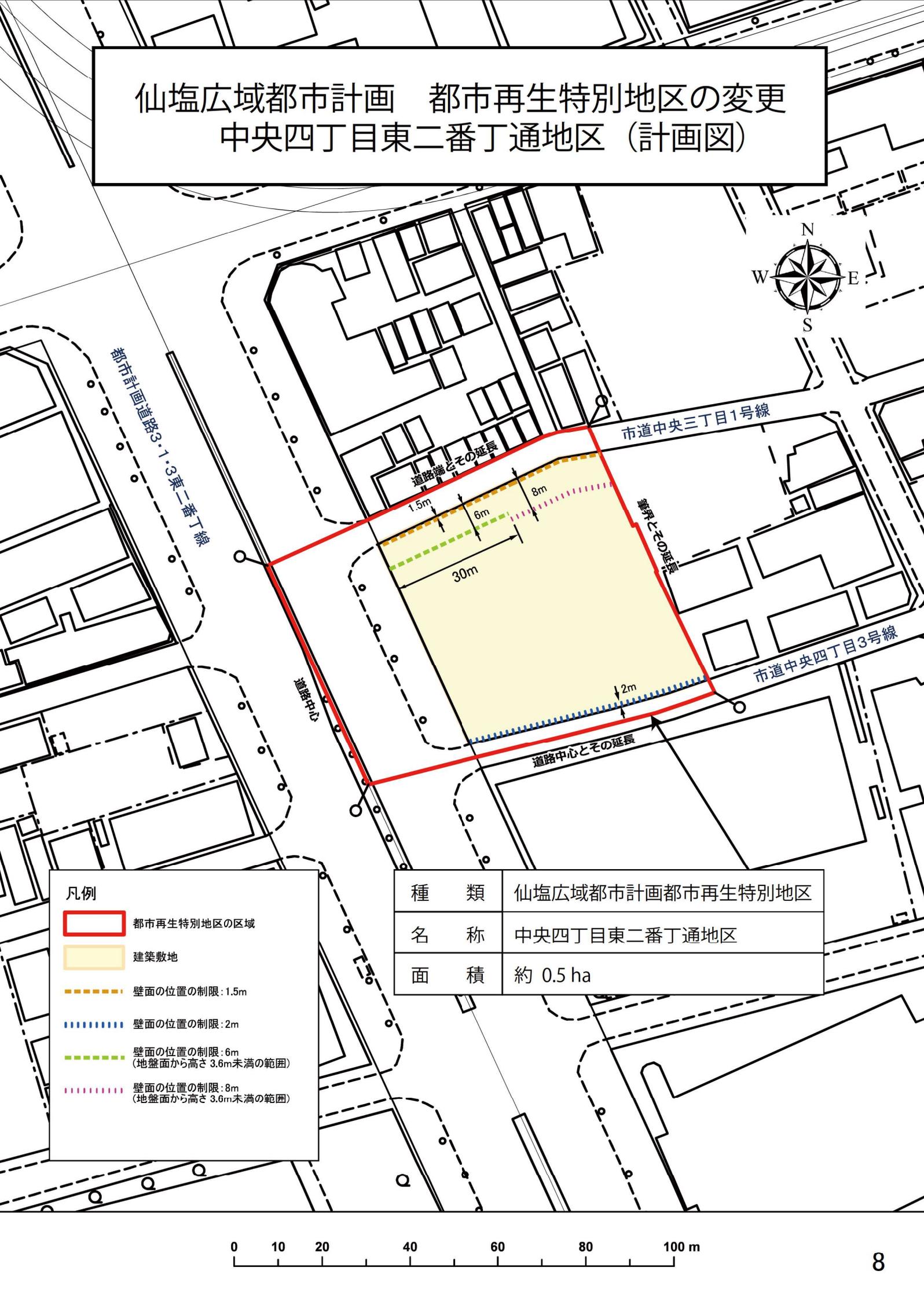


種類	仙塩広域都市計画都市再生特別地区
名称	中央四丁目東二番丁通地区
面積	約 0.5 ha

	都市計画区域境界 Boundary of City Planning Area	
	市街化区域境界 Boundary of Urbanization Promotion Area	
	第一種低層住居専用地域 Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	(80/50/40) ³¹
	第二種低層住居専用地域 Category II Low-rise Exclusive Residential Zone	(80/50)
	第一種中高層住居専用地域 Category I Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	(200/60)
	第二種中高層住居専用地域 Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	(200/60)
	第一種住居地域 Category I Residential Zone	(200/60)
	第二種住居地域 Category II Residential Zone	(300/200/80) ³²
	準住居地域 Quasi-Residential Zone	(200/60)
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	(300/200/80) ³³
	商業地域 Commercial Zone	(400~800/80)
	準工業地域 Quasi-Industrial Zone	(200/60)
	工業地域 Industrial Zone	(200/60)
	工業専用地域 Exclusive Industrial Zone	(200/60)
	上段：容積率 下段：建蔽率 Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio	



仙塩広域都市計画 都市再生特別地区の変更 中央四丁目東二番丁通地区（計画図）



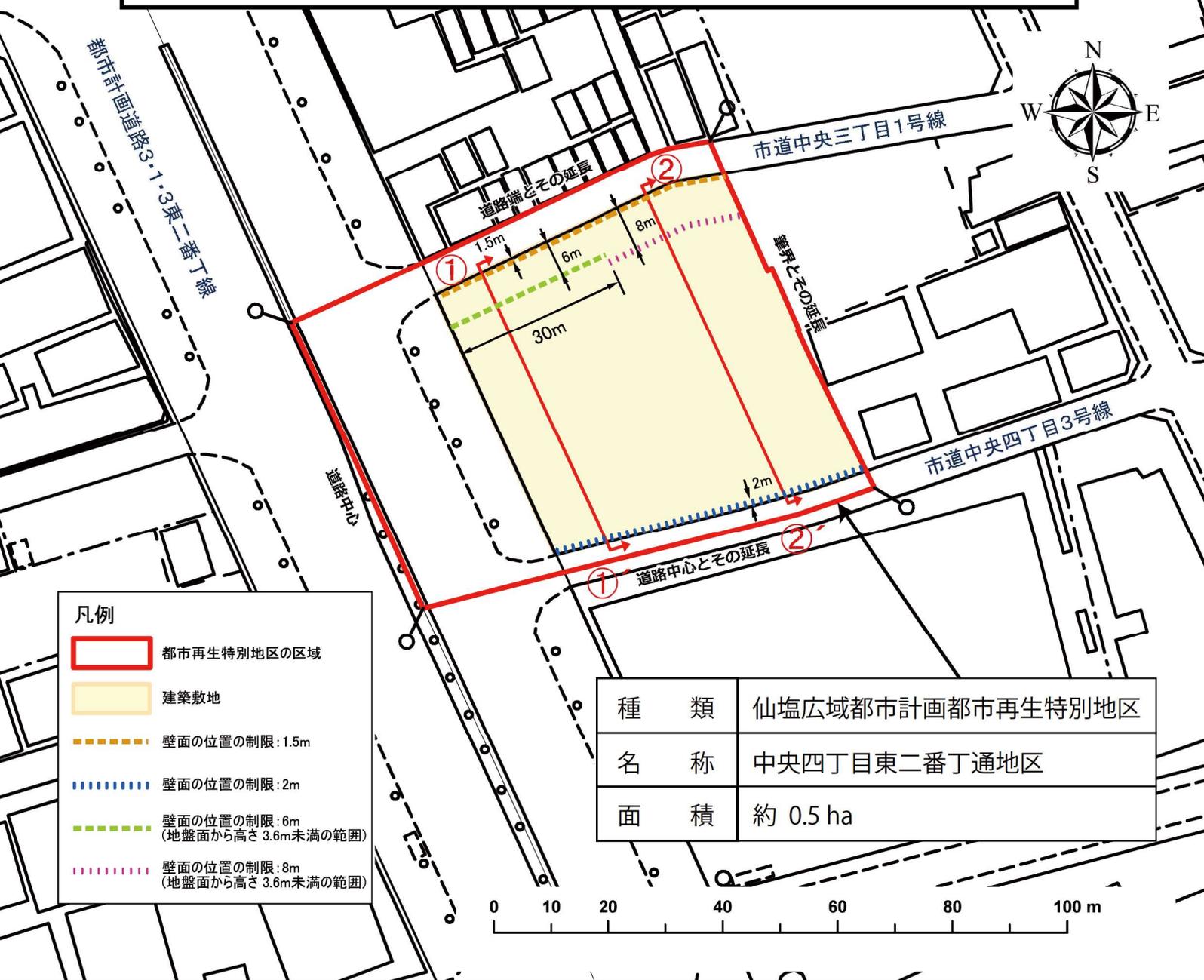
凡例

- 都市再生特別地区の区域
- 建築敷地
- 壁面の位置の制限：1.5m
- 壁面の位置の制限：2m
- 壁面の位置の制限：6m
(地盤面から高さ 3.6m未満の範囲)
- 壁面の位置の制限：8m
(地盤面から高さ 3.6m未満の範囲)

種 類	仙塩広域都市計画都市再生特別地区
名 称	中央四丁目東二番丁通地区
面 積	約 0.5 ha



仙塩広域都市計画 都市再生特別地区の変更 中央四丁目東二番丁通地区（説明図）



- 凡例
- 都市再生特別地区の区域
 - 建築敷地
 - 壁面の位置の制限：1.5m
 - 壁面の位置の制限：2m
 - 壁面の位置の制限：6m
(地盤面から高さ 3.6m未満の範囲)
 - 壁面の位置の制限：8m
(地盤面から高さ 3.6m未満の範囲)

種 類	仙塩広域都市計画都市再生特別地区
名 称	中央四丁目東二番丁通地区
面 積	約 0.5 ha

壁面の位置の制限

