

仙塩広域都市計画 地区計画の決定
(中央四丁目東二番丁通地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画地区計画の決定（仙台市決定）

都市計画中央四丁目東二番丁通地区計画を次のとおり決定する。

名 称	中央四丁目東二番丁通地区計画	
位 置	仙台市青葉区一番町一丁目及び中央四丁目	
面 積	約 0.5ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>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・高度化し、「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等が求められている。</p> <p>本市の都心においては、緑豊かで潤いのある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都心の機能強化を図り、東北の持続的な活力の増進につながる取組が進められている。</p> <p>また、本地区を取り巻く地域は、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を形成することや、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賑わいを生み出す都市空間を形成することが求められている。</p> <p>さらに、本地区は、業務施設を主とした都市機能が集積する東二番丁通に面しており、仙台銀座や仙台朝市と近接した地点に位置している。</p> <p>このため、本地区では、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り、歩行空間や緑空間等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とその環境を維持することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 業務機能の集積を図るとともに、低層部においては主たる歩行者動線に面して賑わいを創出する施設を配置し、活力ある都市空間の形成を図る。 2 オープンスペースにおける質の高い緑化により、緑のネットワーク形成に貢献するとともに、憩いや安らぎを生み出す緑豊かな都市空間の創出を図る。
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 歩行者ネットワークの整備方針 周辺市街地への安全で快適な歩行空間を形成するとともに、低層階の賑わい空間を創出するため、賑わい施設との一体的な空間を形成し、良好な緑を近くに感じられる敷地内歩道状空地を整備する。 2 広場等の整備方針 周辺地域からの歩行者動線の結節点となる位置に、歩行者の滞留や地域交流に資する広場空間を形成し、良好な緑に触れられる憩いの広場状空地を整備する。

<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区にふさわしい都市機能の誘導を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 2 周辺環境と調和した魅力ある都市景観の形成を図るため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。 3 魅力と賑わいのある都市空間を形成するため、低層部は、一階の広場状空地と一体的に利用可能な交流空間を整備し、高層部には国際競争力の強化に資する多様なサービス機能を備え環境に配慮した高機能な業務空間を整備する。 4 災害時の事業継続性に配慮し、安全性・信頼性の高い防災拠点の形成を図る。 5 浸水被害対策としての雨水貯留槽、透水性舗装などの雨水流出抑制に資する取り組みを行う。 6 地震や豪雨災害等の災害時に、来街者等の滞留や避難が可能となるスペースや帰宅困難者の受入れスペースの確保、防災備蓄庫の整備など、滞留者・避難者・帰宅困難者の対応を積極的に行う。 7 海外からの来街者等の利便性を高めるため、案内板等は多言語対応とする。 8 環境に配慮した建築物とする。 9 沿道からの視認性の高い建築物緑化（テラス、屋内等）を積極的に行い、質の高い緑空間を整備する。
<p>その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>方針付図による。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		公共空地 (歩道状空地 幅員約 2.0m 延長約 55m) (広場状空地 面積約 270 m ²)
	地区の区分	名称	中央四丁目東二番丁通地区
		面積	約 0.5ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅 (4) 工場（店舗、飲食店又は事務所の内に附設される作業場を除く。） (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 畜舎 (8) 倉庫業を営む倉庫又は専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫若しくは荷さばき場 (9) 自動車に直接燃料を供給するための施設 (10) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業（同条第 6 項各号に掲げる営業を営む者から委託を受けて営むものに限る。）を営むもの
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物の形態及び意匠は、低層部と中高層部のデザインに変化を持たせ、形態、色彩、素材等による分節化等により圧迫感の軽減を図る。また、周辺の街並みとの調和に配慮し、街角の空間を演出する形態・意匠とする。 2 建築物の屋根及び外壁の色彩は、風格ある街並み景観の形成を図るため、彩度に配慮し、周辺の街並みと調和した落ち着いたものとする。 3 屋外広告物は、自己の用に供するもの又は公益上やむを得ないもの、もしくは、地域の振興又は文化の向上に供するものとし、かつ、周辺の街並みとの調和に配慮したものとする。 4 屋外広告物は歩道状空地上に設置してはならない。ただし、まちの賑わいに寄与し、美観に配慮した屋外広告物で、地盤面からの高さが 2.5m を超えるものについては、この限りではない。		

「地区計画の区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は、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>

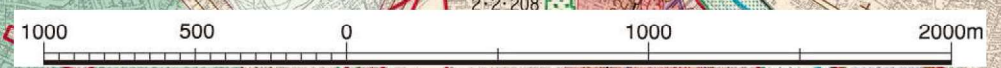
計画提案に係る事業により、都市の回遊性を向上し魅力ある都市空間を将来にわたり維持するため、「中央四丁目東二番丁通地区」の地区計画を決定し、地区施設、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

仙塩広域都市計画 地区計画の決定 中央四丁目東二番丁通地区 (位置図)

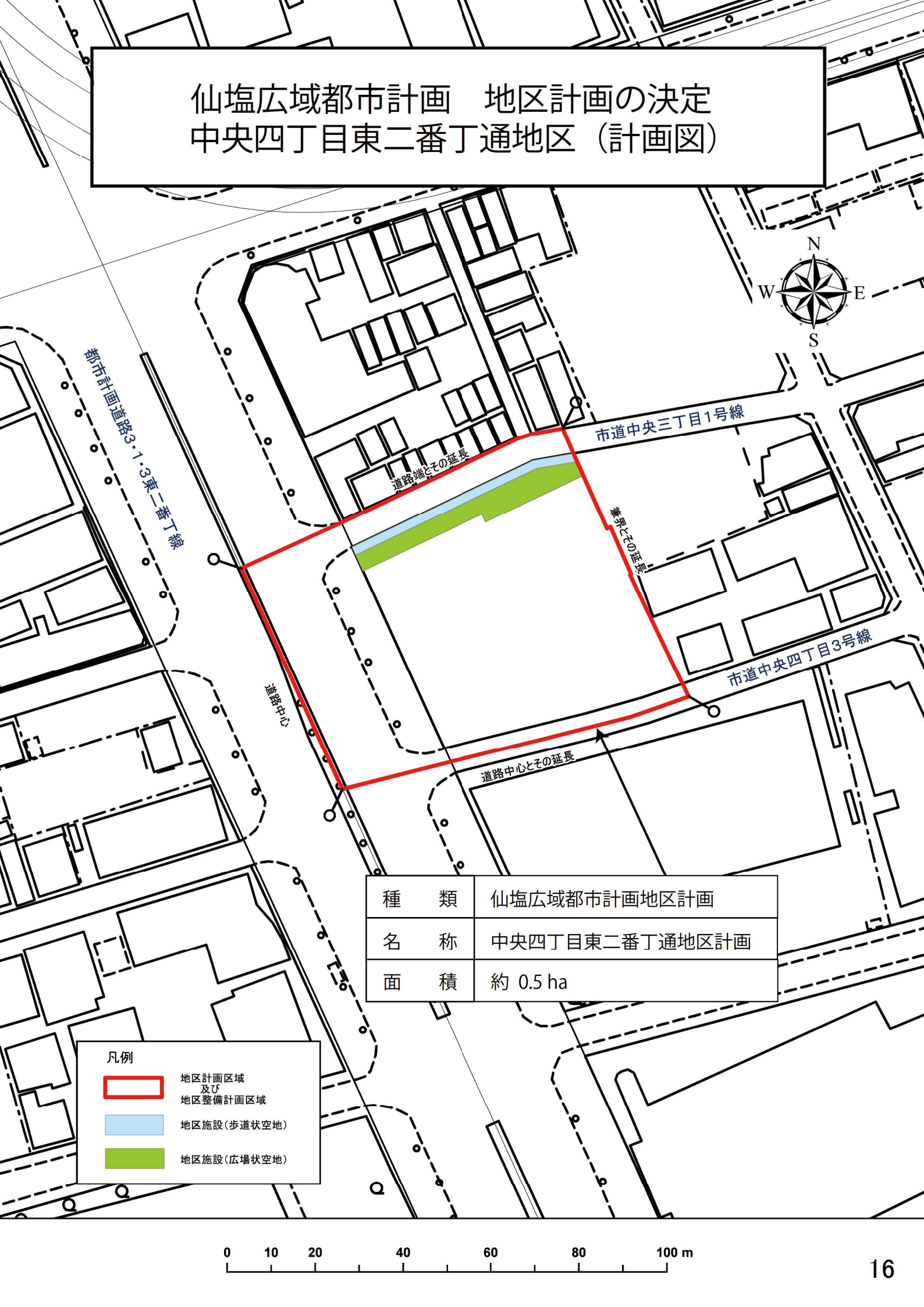


種類	仙塩広域都市計画地区計画
名称	中央四丁目東二番丁通地区計画
面積	約 0.5 ha

	都市計画区域界 Boundary of City Planning Area	
	市街化区域界 Boundary of Urbanization Promotion Area	
	第一種低層住居専用地域 Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	(80/50/80) ³¹
	2低 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	(200/60) ³²
	準住居地域 Quasi-Residential Zone	(200/60)
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	(200/60) 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	



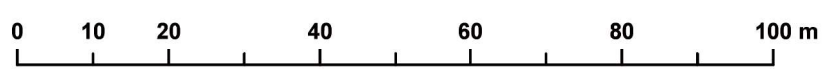
仙塩広域都市計画 地区計画の決定 中央四丁目東二番丁通地区（計画図）



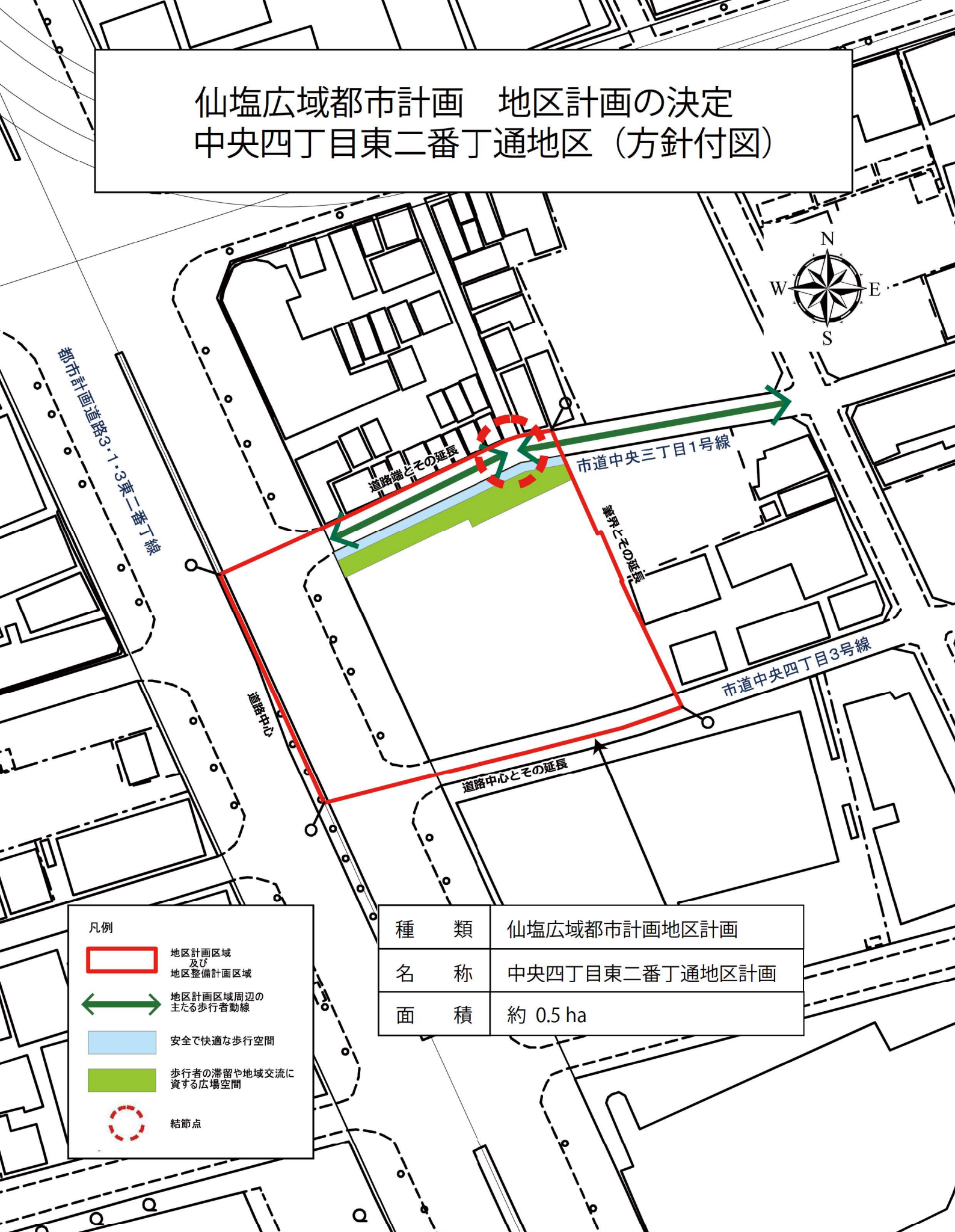
種 類	仙塩広域都市計画地区計画
名 称	中央四丁目東二番丁通地区計画
面 積	約 0.5 ha

凡例

- 地区計画区域
及び
地区整備計画区域
- 地区施設(歩道状空地)
- 地区施設(広場状空地)



仙塩広域都市計画 地区計画の決定 中央四丁目東二番丁通地区（方針付図）



地区計画/地区名	中央四丁目東二番丁通地区計画		備 考
地区整備計画/地区名	中央四丁目東二番丁通地区		
用途地域 (容積率/建ぺい率)	商業地域 (500%600%/80%) ⇒ (特区指定予定1180%/70%)		
住宅等	専用住宅	×	
	兼用住宅	×	
	共同住宅	×	
	寄宿舎、下宿、長屋	○	
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○		
店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	○		
店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○		
店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○		
店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの	○		
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	○		
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券発売所等に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	△		△：馬券・車券発売所は不可
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○		
事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	○		
事務所等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○		
事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○		
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○		
ホテル、旅館	○		
遊技場・風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○	
	カラオケボックス等	○	
	マージャン屋、ばちんこ屋、射的場等	×	
	勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	
	キャバレー等、個室付浴場等	×	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	
	図書館等	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	
自動車教習所	×		
車庫	単独車庫（附属車庫を除く）	○	
	建築物附属自動車車庫	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	
	畜舎	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ない工場	□・△	□：原動機・作業内容の制限有り、作業場の床面積150㎡以下 △：店舗等の内に附設される作業場に限る
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	□・△	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	
	危険性が大きいおそれ又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	
	自動車修理工場	□・△	□：作業場の床面積300㎡以下、原動機の制限有り △：店舗等の内に附設される作業場に限る
	ガソリンスタンド等	×	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設	○		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い又は多い施設	■		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	■		

○：建てられる用途 ■：用途地域で建てられない用途 □：用途地域で一定の制限がある用途 ×：地区計画により建てられない用途
△：地区計画で一定の制限がある用途

(注) 本表は建築物の用途制限の概要を表したもので、すべての制限について掲載しているものではありません。