

仙塩広域都市計画 第一種市街地再開発事業の決定
(一番町三丁目七番地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画 第一種市街地再開発事業の決定（仙台市決定）

都市計画一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業				
面 積		約 1.8ha				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線道路	3・1・3 東二番丁線	約 50m (約 25m)	約 160m	整備済み 幅員の()書は区域内部分
		幹線道路	3・2・320 元寺小路川内線	約 36m (約 18m)	約 70m	整備済み 幅員の()書は区域内部分
		区画道路	青葉 1233 大町五丁目新丁線	約 8m (約 4m)	約 145m	整備済み 幅員の()書は区域内部分
		区画道路	青葉 1229 一番町大町線	約 6m (約 3m)	約 85m	整備済み 幅員の()書は区域内部分
	公園及び緑地	種 別	名 称	面 積	備 考	
	—	—	—	—		
	下水道	仙台市公共下水道にて整備済み				
	その他の公共施設	—				

	街区番号	建築物		敷地面積に対する建築面積の割合	敷地面積に対する延べ面積の割合	主要用途	備考	
		建築面積	延べ面積				都市再生特別地区の制限内容	駐車台数
建築物の整備に関する計画	1 (北街区)	約 3,200 m ²	約 54,000 m ² (容積対象床面積 約 42,700 m ²)	約 9/10	約 122/10	業務、 商業、 宿泊施設、 駐車場等	容積率の最高限度 120/10 <small>ただし、建築基準法第 52 条第 1 項に規定する延べ面積から、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に規定する部分の床面積を除いた場合の容積率が 120/10 以下である場合に限り 125/10 とする。</small> 容積率の最低限度 60/10 建ぺい率の最高限度 7/10 <small>ただし、防火地域内にある耐火建築物にあっては 2/10 を加えた数値とする。</small>	約 70 台
	2 (南街区)	約 5,500 m ²	約 118,000 m ² (容積対象床面積 約 96,800 m ²)	約 7/10	約 125/10	業務、 商業、 ホール、 駐車場等	建築面積の最低限度 150 m ² <small>ただし、平屋建の附属建築物等を除く。</small> 壁面の位置の制限 2m,4m <small>ただし、3・1・3 都市計画道路東二番丁線との境界線から 4m 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 8m 以上の建築物の部分については、適用しない。</small>	約 130 台

建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積	整備計画
	1	約 3,500 m ²	1 安全で快適な歩行者空間の形成を図るため、歩道状空地を整備する。 2 地区の回遊性を向上させるアーケードへの歩行者ネットワークとにぎわいの連続性を創出するため、広場状空地を整備する。
	2	約 7,700 m ²	3 広瀬通駅周辺の複層的な歩行者ネットワークの形成と、にぎわいの連続性の強化を図るため、地区内建築物間に歩行者用通路を整備する。 4 景観計画に定める高さ緩和条件となる公共的空間を整備し、良好な街並み景観を創出するとともに、憩いやにぎわい空間の形成を図る。
住宅建設の目標	戸数	備考	
	—	—	

「施行区域は計画図表示のとおり」

理由：別紙理由書のとおり

理 由 書

一番町三丁目七番地区は、本市の「都市計画マスタープラン」において都心地区に位置しており、東北をグローバルに牽引する中枢都市として、国際競争力を有し、高次な都市機能の集積による賑わいと交流、継続的な都市活動を生み出し続ける躍動する都心を目指し、都心部の再構築を進めるとともに、回遊性の向上を図り、ウォークアブルな都市空間の形成を推進することとしております。

本地区については、令和5年6月29日付で、都市再生事業を行おうとしている一番町三丁目七番地区市街地再開発準備組合より、都市計画法第21条の2及び都市再生特別措置法第37条の規定に基づき、都市再生特別地区の変更、第一種市街地再開発事業の決定及び地区計画の変更に関する計画提案がなされました。

今回の計画提案に係る事業は、市街地再開発事業により、街区一体で土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図りつつ、地下鉄南北線広瀬通駅及び「電力ビル前」バス停留所と、アーケードに近接した立地特性を生かし、広瀬通駅地下コンコースとの接続通路や地上地下の一体的な空間、バス停待合スペースを整備し、一番町エリアの拠点性向上に資する交通結節空間の創出を図るものです。また、まちの回遊の起点となり多様な活動が展開される広場状空地や、多様なパートナーとの連携によりスタートアップ企業や人材を成長支援するイノベーション創出機能、多様な活動を支える多目的ホール・カンファレンス施設、中長期滞在に対応した宿泊機能、及び高機能オフィスの整備により都市機能の強化を図るとともに、防災や環境に配慮した建築物を整備し、併せて質の高い緑化を行うことで杜の都の魅力の向上を図る計画となっております。

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、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更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、第一種市街地再開発事業の決定及び地区計画の変更を行います。

<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「一番町三丁目七番地区」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。

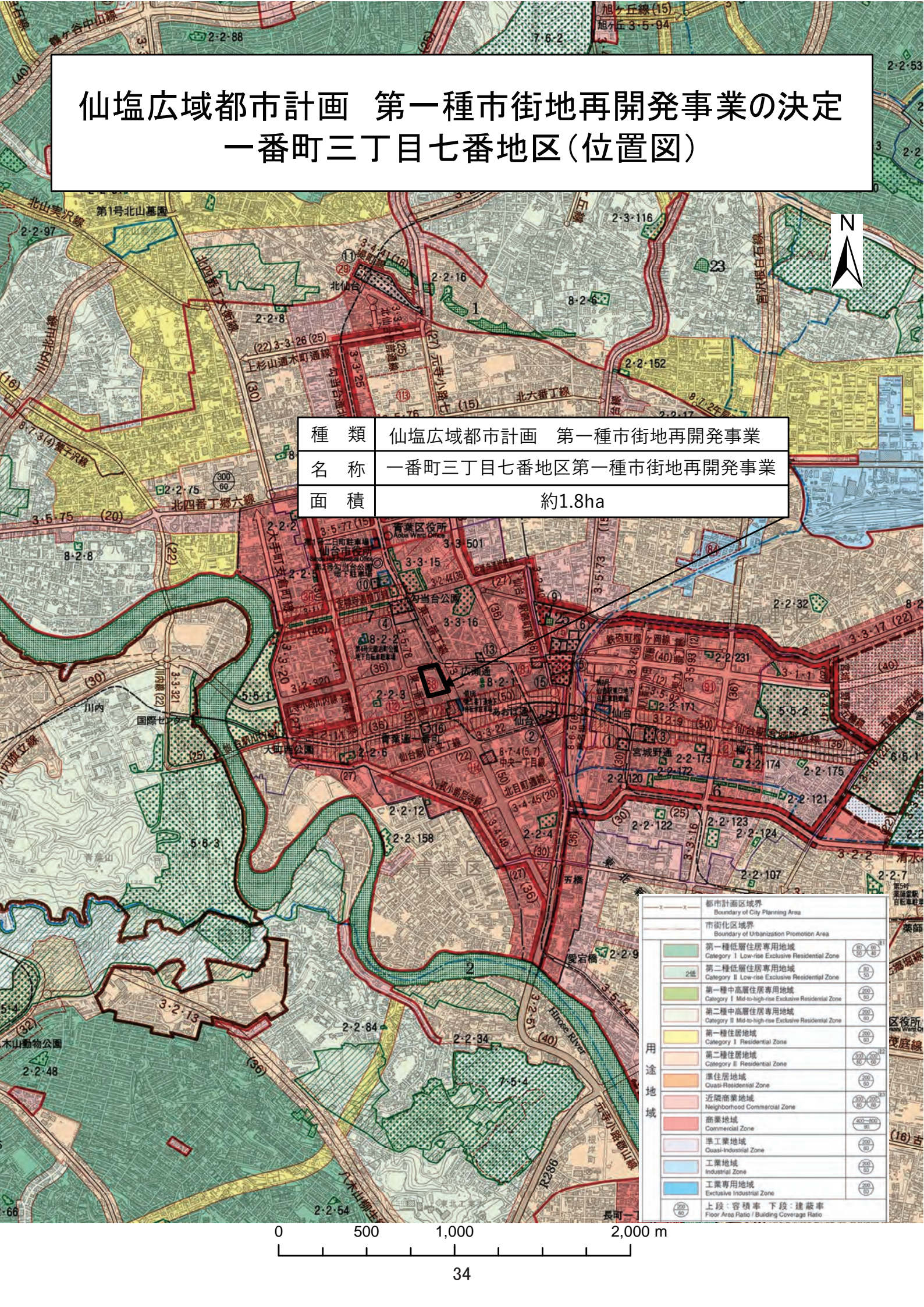
<第一種市街地再開発事業>

計画提案に係る事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、「一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業」を決定します。

<地区計画>

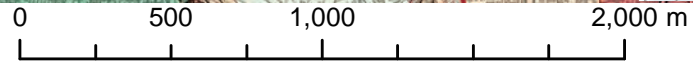
計画提案に係る事業により、業務機能の集積を図るとともに、低層部においてアーケードへの歩行者空間を確保し、賑わい創出に資する施設配置により活力ある都市空間の形成を図るため、「一番町三丁目地区」の区域の一部を変更し、新たに地区整備計画「一番町三丁目七番地区」を設け、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めるとともに、地区内外の環境向上に資する公共空地を定めます。

仙塩広域都市計画 第一種市街地再開発事業の決定 一番町三丁目七番地区(位置図)



種類	仙塩広域都市計画 第一種市街地再開発事業
名称	一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業
面積	約1.8ha

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	(20)	(25)
第二種低層住居専用地域	Category II Low-rise Exclusive Residential Zone	(20)	(50)
第一種中高層住居専用地域	Category I Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	(20)	(50)
第二種中高層住居専用地域	Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	(20)	(50)
第一種住居地域	Category I Residential Zone	(20)	(50)
第二種住居地域	Category II Residential Zone	(20)	(50)
準住居地域	Quasi-Residential Zone	(20)	(50)
近隣商業地域	Neighborhood Commercial Zone	(20)	(50)
商業地域	Commercial Zone	(40)	(50)
準工業地域	Quasi-Industrial Zone	(20)	(50)
工業地域	Industrial Zone	(20)	(50)
工業専用地域	Exclusive Industrial Zone	(20)	(50)
上段:容積率 下段:建蔽率		Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio	



仙塩広域都市計画 第一種市街地再開発事業の決定 一番町三丁目七番地区(計画図)



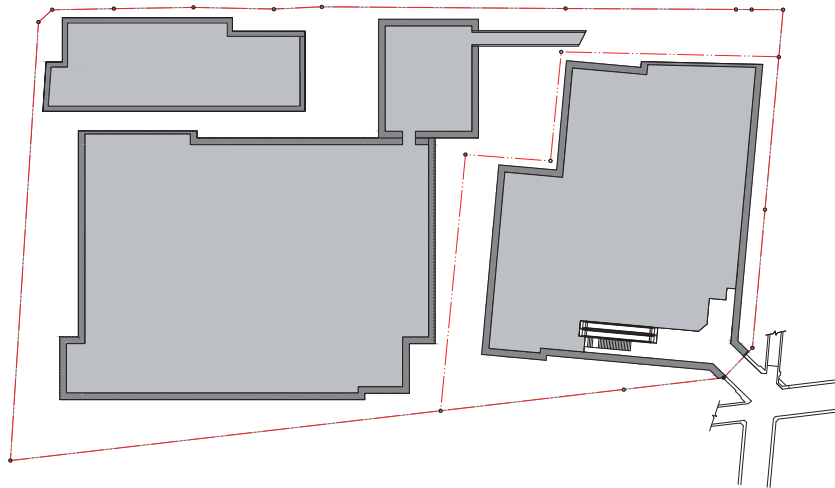
凡例

- 区域(約1.8ha)
- 街区区分

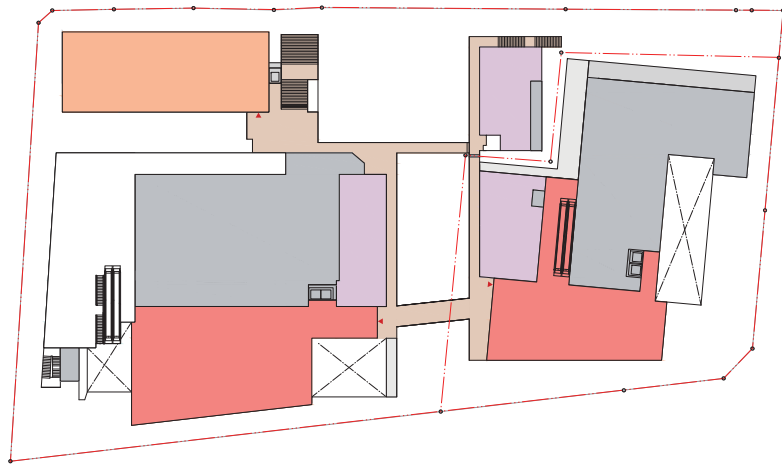
0 50 100 200 m

平面図

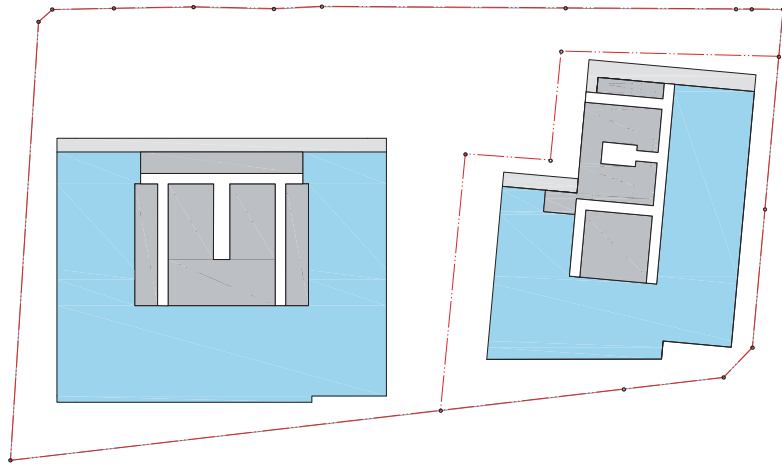
地下1階



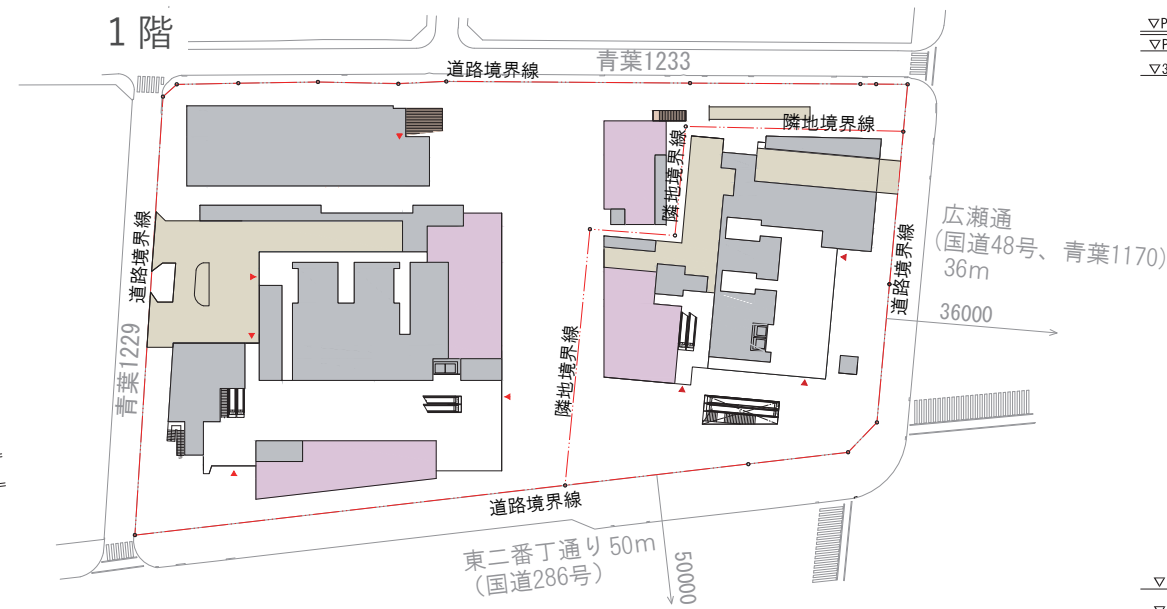
2階



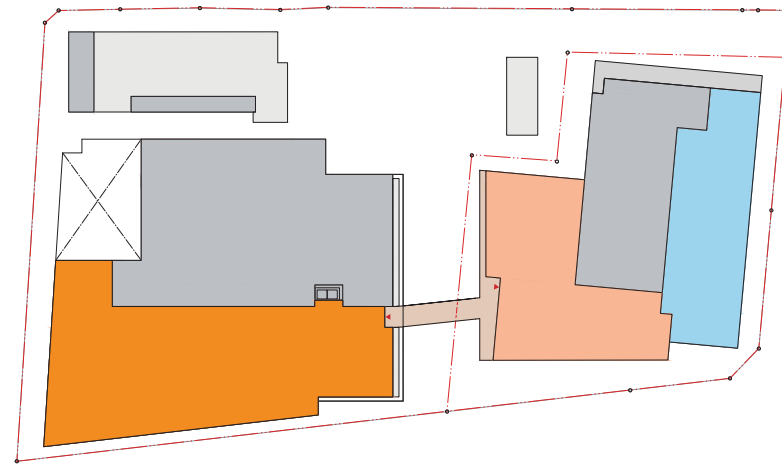
6～17階



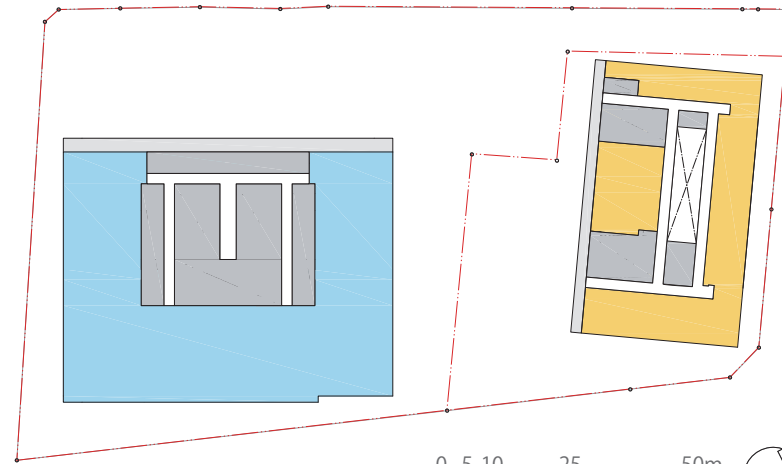
1階



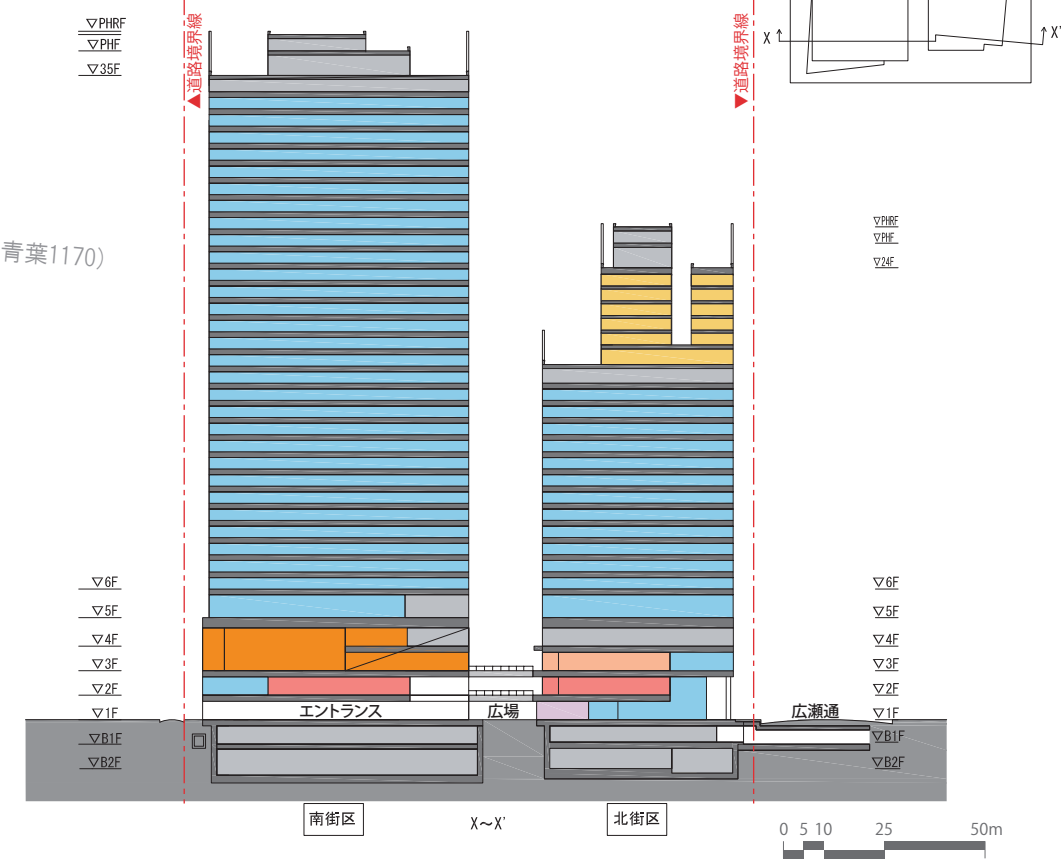
3階



19～23階



断面図



イメージパース



- 商業(店舗等)
- 業務(オフィス)
- 宿泊施設
- ホール
- カンファレンス
- イノベーション創出機能
- 駐車場・駐輪場・機械室等

※この建築計画は現在検討中であり、詳細は変更する可能性があります。