

仙台市地域地区等見直し方針

令和6年8月

目次

第1章	背景と目的.....	1
第2章	見直しの全体像.....	3
	(1) 見直しの対象	3
	(2) 本方針の位置づけと見直しの流れ	4
第3章	見直しの視点.....	5
	(1) 検討すべき課題と見直しの視点	5
	(2) 見直しの視点毎の基本的な考え方	7
第4章	見直しの対象となる地区の考え方	12
第5章	見直し方法.....	13
	(1) 行政発意による見直し	13
	(2) 地域発意の支援・誘導による見直し	14
第6章	地域発意の支援・誘導の取組みについて	15
	【参考資料】用語解説.....	16

第1章 背景と目的

本市の土地利用の誘導・制限の基礎となる用途地域等の都市計画は、平成4年（1992年）の都市計画法及び建築基準法の改正により、用途地域が8種類から12種類に細分化されたことに合わせて平成8年（1996年）に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変更等を行い、まちづくりを行ってきました。

平成8年の見直しは、市街地が外延的に拡大するまちづくりが展開されている中で行いましたが、本市では、将来の人口減少や高齢化の進展を見据え、平成11年（1999年）に本市の最初となる「仙台市都市計画マスタープラン」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）を策定して以来、市街地の拡大を抑制し、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりに一貫して取り組んでおり、現在、令和3年（2021年）3月に策定した現行の都市計画マスタープランに示す土地利用に関する基本的な考え方（以下、「土地利用方針」という。）に基づいて都市計画を定めることで土地利用の誘導・制限を行い、まちづくりを推進しています。

また、令和5年（2023年）3月には仙台市立地適正化計画（以下、「立地適正化計画」という。）を策定し、都市計画マスタープランで示す本市の目指す都市像の実現に向け、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の誘導を進める具体的な方針を示しました。

この間、平成23年（2011年）3月に発生した東日本大震災からの復旧・復興や、平成27年（2015年）12月の地下鉄東西線の開業など、本市をとりまく環境にも大きな動きがあり、また令和2年（2020年）9月に国際競争力を強化する上での重要なエリアとして特定都市再生緊急整備地域の新規指定が国によりなされました。

近年では、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の流行がもたらした都市生活や都市活動の変化や、これによって生じた人々の意識や価値観の変化・多様化を踏まえ、今後の都市政策として、建築物の用途制限等に係るまちづくり手法を柔軟に運用し土地利用を進めることが、国からも技術的助言として示されています。

このように時代の経過とともに都市を取り巻く社会情勢の変化している中、既成市街地の大部分は、平成8年（1996年）に見直しを行った当時のままとっており、都市計画マスタープランの土地利用方針と実際の土地利用状況に乖離が生じている地区や、用途地域等の都市計画に実際の土地利用が合っていない地区、土地利用ニーズが変化したことにより土地の有効利用が図られていない地区等は、都市計画による土地利用の誘導・制限が都市活動の妨げとなる要因ともなり得ます。

都市計画マスタープランや立地適正化計画等に基づく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。

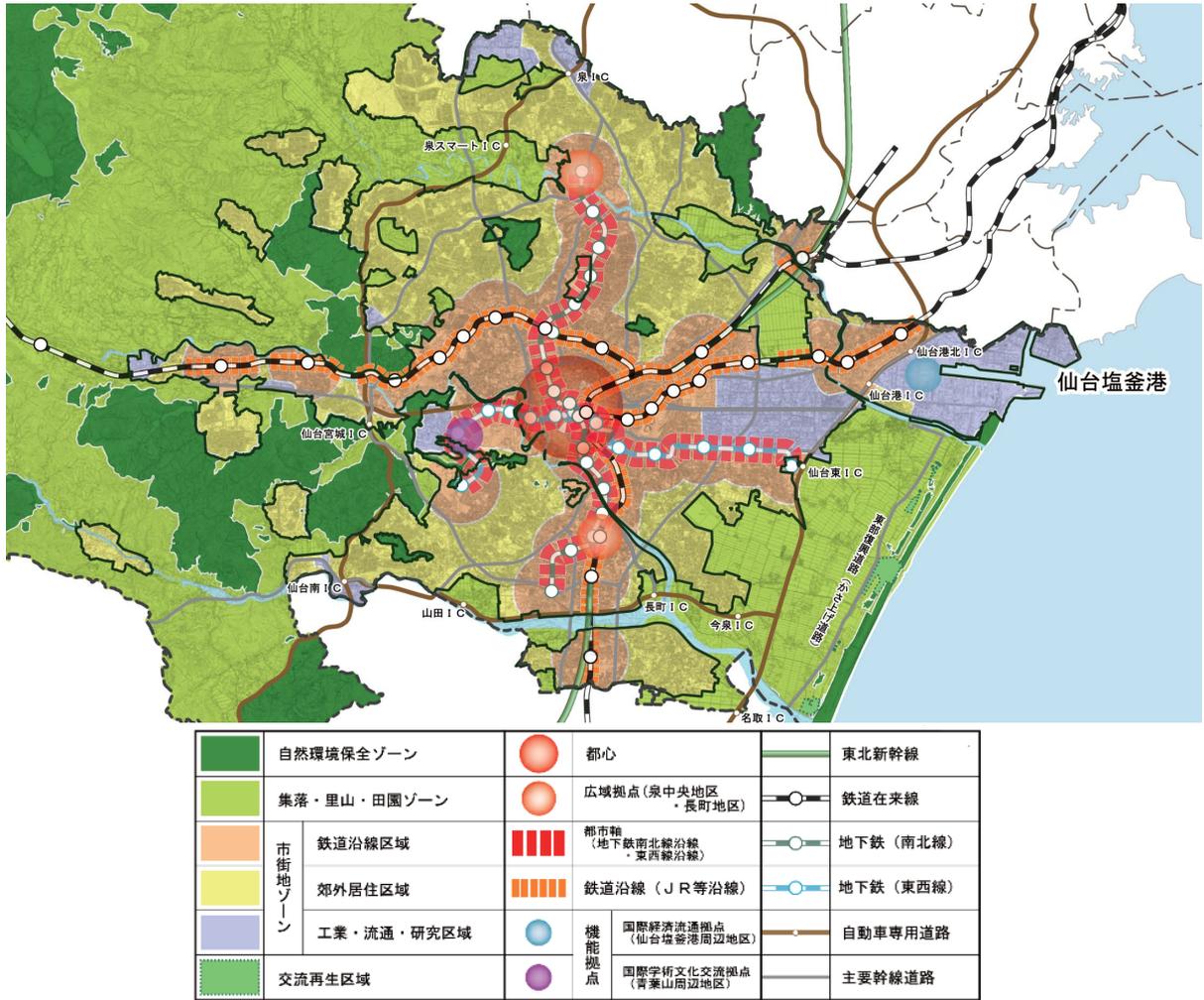


図 1 仙台市都市計画マスタープランにおける土地利用方針図(市街化区域周辺)

表 1 仙台市都市計画マスタープランにおける市街地ゾーンの土地利用方針

都心	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、継続的な経済活力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、ウォークブルな都市空間の形成を推進します。
広域拠点	泉中央地区および長町地区に「広域拠点」を配置し、都市圏の活動を支え、生活拠点にふさわしい魅力的で個性ある都市機能の強化・充実を図ります。また、広域拠点の利便性を生かした都市型居住の推進を図ります。
機能拠点	仙台塩釜港周辺地区に「国際経済流通拠点」、国際センター・川内・青葉山を含む青葉山周辺地区に「国際学術文化交流拠点」を配置し、都市としての持続的な発展を支える魅力的で個性ある都市機能の強化・充実を図ります。
都市軸	東西と南北の地下鉄駅を結ぶ地下鉄沿線を、十文字型の「都市軸」と位置付け、駅を中心とした土地の高度利用や都市機能の集積を進めます。また、交通利便性を生かした快適な居住環境の形成を推進します。
鉄道沿線	JR等の鉄道駅を中心に、魅力ある市街地を形成するため、地域特性を踏まえ都市計画の見直しなどにより、居住機能や暮らしに必要な都市機能を誘導します。
郊外居住区域	様々な世代やライフスタイル、地域の実情などに応じて、都市計画の見直しなどにより生活の質を維持するために必要な都市機能の確保を図ります。
工業・流通・研究区域	工業・流通・研究の各機能のさらなる集積と国際的・広域的な産業機能や研究開発機能の一層の集積を図るとともに、産業構造の変化に対応した地域産業機能を集積します。また、地域経済を支える活力ある産業機能の基盤整備を計画的に進めます。

第2章 見直しの全体像

(1) 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）とします。

地域地区は、用途の適正な配分、良好な景観形成などの目的に応じた土地利用を実現するために設定する地域又は地区であり、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、北側隣地の日照を確保するため用途地域と連動した高さ制限等を定める高度地区などがあります。

地区計画は、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、地域地区による制限を強化又は緩和し、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し、地区のルールとして定めるものです。本市では、昭和60年に泉中央地区を最初に指定してから令和5年（2023年）12月31日現在において117地区を指定していますが、その半数以上は当初決定してから20年以上経過しています。住民等からの要望や新たな建築・開発計画に応じて個別に地区計画の変更を行っていますが、当初決定のままの地区もあります。

地域地区等を見直すことにより、現行の都市計画マスタープランの土地利用方針と地域地区等の整合や、実際の土地利用状況との整合を図るとともに、土地利用の促進等を図ります。

参考 都市計画による土地利用計画制度の概要

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために定める市街化区域と市街化調整区域との区分

用途の適正な配分、良好な景観形成などの目的に応じた土地利用を実現するために建物用途や高さ等を制限する地域又は地区

道路や公園など、都市活動を支え良好な都市環境を確保する上で必要となる都市施設や、市街地を面的、計画的に開発・整備する手法である市街地開発事業

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

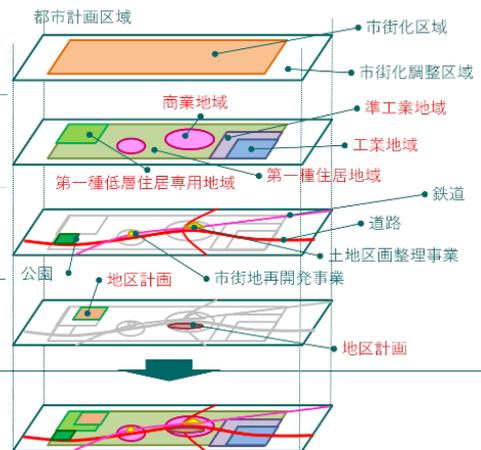
区域区分

地域地区
【用途地域、防火地域、特別用途地区など】

都市施設
市街地開発事業

地区計画

都市全体の
計画の見取り図



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

※本市で定められる都市計画には、土地利用に関するものの他、道路・公園などの都市施設や、土地区画整理事業等の市街地開発事業などがあり、必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成を図っています。

(2) 本方針の位置づけと見直しの流れ

「仙台市地域地区等見直し方針」（以下、「本方針」という。）は、現在の都市計画マスタープランの土地利用方針と整合を図るとともに、土地利用上の課題を踏まえた地域地区等の見直しを行っていくため策定するものであり、見直しの視点、見直しの対象となる地区の考え方、見直し方法等を示すものです。

令和6年度以降、本方針に基づき、見直しの対象となる地区について各取組みを実施していきます。

仙台市地域地区等見直し方針の構成		
第1章 背景と目的	第2章 見直しの全体像	第3章 見直しの視点
見直しに取り組む背景と目的を示します。	見直しの対象とする都市計画の種類及び本方針の位置づけと見直しの流れを示します。	検討すべき本市の課題を踏まえた見直しの視点を定め、それぞれの基本的な考え方を示します。
第4章 見直しの対象となる地区の考え方	第5章 見直し方法	第6章 地域発意の支援・誘導の取組みについて
第3章の見直しの視点に基づき、見直しの対象となる地区の考え方及び都市計画の変更の具体例を示します。	見直しの方法として「行政発意A型」「行政発意B型」「地域発意支援・誘導型」の3つのタイプを定め、それぞれの対象と進め方を示します。	地域のまちづくりの動向や熟度等にあわせて地域を支援しながら見直しの誘導を図るための取組みの方向性について示します。

本方針に基づく見直し方法タイプ別の取組みの実施（令和6年度以降）

行政発意による見直し		地域発意の支援・誘導による見直し
行政発意 A 型 （主に地域地区を想定）	行政発意 B 型 （主に地区計画を想定）	地域発意支援・誘導型
見直しの対象となる地区の考え方に適合する地区のうち、本市の都市計画マスタープラン等と整合を図る必要がある地区について、行政が主体となって合意形成を図り、早期に見直しを検討します。	見直しの対象となる地区の考え方に適合する地区のうち、本市の都市計画マスタープラン等と整合を図る必要があるほか、地区計画のように地域が主体となって定めた経緯等がある地区について、行政が主体となって地域の将来土地利用の意向を確認しつつ合意形成を図り、早期に見直しを検討します。	見直しの対象となる地区の考え方に適合する地区のうち、本市の都市計画マスタープランと整合が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あわせて地域を支援しながら見直しの誘導を図る地区について、地区毎に適時都市計画の変更等を行います。

※上記の見直しの対象となる地区以外については、従前の通り、建築・開発計画に基づき個別に判断し、都市計画の変更等を行います。

図 2 見直しの全体像

第3章 見直しの視点

今回の見直しは、国が定める都市計画運用指針において用途地域の見直しを検討すべきとされる4つのケースを基本とした本市における見直しの観点（下表の観点 a~d）を定め、現状より見直しを検討すべき課題を洗い出しました。それを基に、地域地区においては8つ、地区計画においては1つの見直しの視点を定め、それぞれの基本的な考え方を示します。

(1) 検討すべき課題と見直しの視点

見直しの観点		検討すべき課題	見直しの視点
地域地区	観点 a	都市計画マスタープランの土地利用方針に応じた計画的な土地利用の誘導	①都心部の国際競争力と防災性の向上
	観点 b	従来想定していた土地利用の方向性が変化した、または経年変化により土地利用状況が変化した地区への対応	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
	観点 c	街路や土地地区画整理事業等による土地利用変化への対応	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
	観点 d	高齢社会の進展への対応	④内陸型工業団地等における産業機能の更新・集積
	観点 a~d 以外	上記以外（分かりやすい用途地域の境界線の位置等）	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
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 都心の建替えや土地の高度利用の推進と面的な耐火促進 ✓ 国際学術文化交流拠点における都市計画上の整合性 ✓ 第一種低層住居専用地域を主とした低層住宅地における生活利便施設等の立地制限への対応 ✓ 内陸型工業団地における利便施設の立地ニーズや産業機能の集積促進、土地利用転換等への対応 ✓ 幹線道路沿道等における流通系土地利用の誘導 ✓ 住宅系に土地利用転換した工業地域と商業地域における土地利用の整合性と将来に渡る居住環境の保護 ✓ 低・未利用地の存在や、建物老朽化に伴う建替え、土地利用転換に合わせた対応 ✓ 土地地区画整理事業等の隣接地における将来的な土地利用への対応 ✓ 沿道型用途地域が指定されていない幹線道路沿道への対応 ✓ 廃止した都市計画道路の沿道型用途地域の継続検討 ✓ 分かりにくい用途地域境界線の位置の明確化 	

見直しの観点		検討すべき課題	見直しの視点
地区計画	観点 a~c 都市計画マスタープランの土地利用方針や地区計画の土地利用方針に応じた計画的な土地利用の誘導	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 住宅系以外の商業業務機能の誘導・増進 ✓ 沿道サービス系、商業系、業務系の誘導を図る地区の土地利用方針と実際の土地利用状況の整合性 ✓ 地域に必要な公共公益施設や福祉施設の制限 	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
	観点 d 高齢社会の進展への対応	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 産業・研究系の誘導を図る地区整備計画における土地利用方針と近年の事業ニーズの乖離 ✓ 低・未利用地の存在や、建物老朽化に伴う建替え、土地利用転換に合わせた対応 	

参考 都市計画運用指針において用途地域の見直しが必要とされる4つのケース

- a 都市計画区域マスタープランあるいは市町村マスタープランなどの変更に応じて計画的な土地利用の誘導を図る場合
- b 従来想定されていた市街地像において主たる用途とされている建築物以外の建築物が、相当程度かつ広範囲に立地する動向にあり、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当であり、かつ、都市全体の都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められる場合
- c 道路等の基盤施設整備や土地区画整理事業等の面的整備事業等により、目指すべき市街地像に変更が生じ、新たな市街地像に対応した用途地域に変更することが相当な場合
- d 高齢社会の進展等に対応して、徒歩圏等の一定の地域内において、病院、老人福祉センター等都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備又は機能更新を誘導するため、当該サービス機能を提供すべき地区について、建築できる用途の範囲や建築物の密度等の見直しを図ることが適切な場合

出典：都市計画運用指針 IV-2-1（平成12年12月28日 建設省都計発第92号 建設都市局長 通知）

(2) 見直しの視点毎の基本的な考え方

見直しの視点①（地域地区）

都心部の国際競争力と防災性の向上

都心部における国際競争力の強化と安心安全な都市空間の形成に向けて、土地の高度利用化や面的な耐火促進を図る。

本市では、市街地における建築物の耐火性能を向上させ、火災による延焼拡大を防止するため、防火地域又は準防火地域を指定しています。都心部の商業地域においては、原則容積率が500%以上の地区を防火地域に指定し、災害に強い中心市街地の形成を図ってきました。現在の都心部の防火地域又は準防火地域は、昭和48年（1973年）12月に8種類の用途地域と合わせて指定したものがベースとなっていますが、一部の地域では、高度利用化が進んでいる一方で防火地域の指定がなされていない地区もあります。

都心部は、仙台駅東口側で土地区画整理事業による都市基盤整備が完了し、近年では、令和2年（2020年）の都市再生緊急整備地域の拡大及び特定都市再生緊急整備地域の新規指定、またそれを中心とした都心部の機能強化を促進するため、せんだい都心再構築プロジェクトを進めています。

都市再生の拠点として、また都市の国際競争力の強化を図る地域としてより土地の高度利用化を推進するとともに、安全な都市空間を形成するため面的な耐火促進を図ります。

見直しの視点②（地域地区）

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

大学周辺の教育環境の保護を主としたエリアから、都市の新たな魅力を創造・発信するシンボルゾーンの形成に向けて、国際学術文化交流拠点にふさわしい都市機能の誘導を図る。

青葉山周辺は、現在、大学や高等学校等の教育施設や仙台市博物館、宮城県美術館等の文化施設が集積し、その周辺には古くからの住宅街が広がっています。昭和41年（1966年）より文教地区（特別用途地区）に指定し、教育環境と居住環境の保護を図りつつ、また、都市計画マスタープランにおいて国際学術文化交流拠点として位置づけ、都市としての持続的な発展を支える魅力的で個性ある都市機能の強化・充実を図っています。

本市では、令和5年（2023年）3月に「仙台・青葉山エリア文化観光交流ビジョン」を策定し、エリアの価値や魅力、回遊性の向上に向けた方向性等を示しました。また、同時期に策定した立地適正化計画においては、国際センター周辺を機能拠点（都市機能誘導区域）に位置づけ、文化・教育機能を誘導施設として指定し、広域的な文化・交流の拠点としてコンベンション機能やミュージアム機能の集積を図ることとしておりますが、用途地域により一部の誘導施設の立地が制限されています。

これらを踏まえた青葉山周辺における都市の新たな魅力を創造・発信するシンボルゾーンの形成に向けて、国際学術文化交流拠点にふさわしい都市機能の誘導を図ります。

見直しの視点③（地域地区）

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
第一種低層住居専用地域を主とした低層住宅地において、様々な世代や働き方・住まい方の多様化に対し、地域住民に必要とされる生活利便施設等の立地ニーズについて柔軟に対応する。

第一種低層住居専用地域等に指定されている低層住宅地においては、閑静な住宅街等、低層住宅の良好な居住環境を保護する観点から、建築物の用途の制限について、住宅や小規模な店舗・事務所を兼ねた住宅、その他公共施設以外の立地が制限されています。一方で、少子高齢化の進展や働き方・住まい方が多様化する中、地域の生活利便施設等が必要とされている地区においては、都市計画制限が妨げとならないよう柔軟に対応する必要があります。

また、立地適正化計画において、地下鉄駅や交通結節点となる駅の周辺に定める生活利便施設集積促進区域では、魅力ある市街地を形成するため、地域特性を踏まえ居住機能や暮らしに必要な都市機能を誘導しており、第一種低層住居専用地域のような制限がある地区では、商業施設など生活利便施設が立地できない状況となっています。

安心して居住することができる環境を形成するため、働き方・住まい方の多様化など地域が置かれている状況も踏まえながら地域住民に必要とされる生活利便施設等の立地ニーズに柔軟に対応します。

見直しの視点④（地域地区）

内陸型工業団地等における産業機能の更新・集積
内陸型工業団地等において、新産業の創出や新たな時代に即した事業展開に対応した操業環境の維持・保全を図り、産業機能の更新・集積を図る。

本市では、昭和39年（1964年）に新産業都市「仙台湾地区」に指定され、仙台新港の建設とともに、内陸型の工業開発適地として、原町東部を工業専用地域に指定し、市施行の土地区画整理事業により産業基盤の整備を行いました。

工業専用地域の指定により、住宅や学校、物販店、飲食店等の立地を制限し、専ら工業の利便増進を図っておりますが、当該エリアで働く従業員等の利便上必要な店舗・飲食店や、国道45号・国道4号バイパス沿道において、その立地利便性を活かした自動車販売店等が建築許可により立地しています。

また、基盤整備がなされてから年月を経ており、今後、建替えや新たな土地利用が進む可能性があります。

東日本大震災後は、ものづくりを中心とした産業の集積・振興により地域経済の復興にも寄与してきた経緯も踏まえ、新産業の創出や新たな時代に即した事業展開に対応した環境の維持・保全を図り、地域経済の成長に寄与する産業機能の更新・集積を図ります。

見直しの視点⑤（地域地区）

住宅系土地利用に転換した地区の居住環境の維持・保全

土地利用転換等により、主に住宅系の建物が立地する工業地域及び商業地域において、周辺との調和に配慮し、将来にわたる居住環境の維持・保全を図る。

工業地域は、住宅等用途の多少の混在を許容しつつ主に工業の利便増進を図る地域に指定し、大規模な商業施設や学校等の立地を制限しており、現在、工業団地など工業利用がなされている地区のほか、工場跡地などでは、土地利用転換が進んでいる地区もあります。

また、商業地域は商業、業務等の利便増進を図る地区に指定し、本市では、都心及び広域拠点（泉中央地区、長町地区）以外の地域においても、昭和48年（1973年）時点より商業地域に指定されている地区があります。

工業地域及び商業地域は住宅の混在を許容する用途地域であるため、一部の地域では住宅としての土地利用純化が進んでいる地区も見られますが、これらの地区は日影規制がなく、また騒音等に係る環境基準が住宅系用途地域に比べ緩やかであること、また工業地域においては将来新たに工場が立地する可能性があることから、安心して快適な生活を送ることができるよう、将来にわたる居住環境の維持・保全を図ります。

見直しの視点⑥（地域地区）

各地区の特性を活かした柔軟な見直し

低・未利用地の利活用や、既存建物の更新に合わせた土地利用転換、地域のまちづくりの機運等、各地区の置かれている状況に合わせて、必要な都市計画の見直しを柔軟に行い、地区にふさわしい土地利用の誘導を図る。

市街地が量的には一定程度充足してきている本市では、今後は建築物等の老朽化に伴う建替えや土地利用転換等の必要が多数生じる可能性があります。地区毎に抱える土地利用に関する課題や置かれている状況は異なることから、地域のまちづくりの動向等を確認しながら個々に対応していく必要があります。

また、市街化区域内で更地のまま長期間利用されていない宅地や、時間貸駐車場など、建築物がなく周辺に比べ低い土地利用状況にある宅地については、今後、土地の有効活用を通じた投資促進による経済効果や地域活性化が期待されるものもある一方で、所有者の意向や社会情勢等により活用に踏み切ることが難しい場合もあります。

その他、沿道の土地の利活用を図るため、都市計画道路等の幹線道路沿道では沿道型用途地域を指定していますが、過去に廃止した都市計画道路の沿道で、既存建築物への影響等を踏まえて変更しなかった地区や、現在沿道型用途地域が指定されていない幹線道路の沿道については、現在の土地利用状況や周辺環境等への影響を踏まえながら、継続して見直しを検討していくことが必要です。

このような状況を踏まえながら、地区の特性を活かしたまちづくりの推進に向け、必要な見直しを行い、各地区にふさわしい土地利用の誘導を図ります。

見直しの視点⑦（地域地区）

流通系土地利用のニーズに対応した見直し

幹線道路沿道等における自動車交通環境の立地特性を活かし、土地利用状況や立地ニーズ等を踏まえながら、必要な都市計画の見直しを行い、流通系土地利用の誘導を図る。

本市では、交通利便性を活かした流通系土地利用を促進するため、国道4号バイパス沿道や仙台宮城・仙台南IC周辺、明通地区において、特別用途地区（第二種特別業務地区、特別業務地区）を指定し一定規模の店舗や工場等の立地を制限しております。これらの地域では、現在、物流施設や倉庫等の土地利用は少ない傾向にあるものの、インターネットの普及による通信販売の需要拡大等を背景に、市内でも物流施設の立地やニーズは高くなっています。必要規模などの条件や立地ニーズ等を踏まえながら必要な見直しを行い、時代に即した流通系土地利用の誘導を図ります。

見直しの視点⑧（地域地区）

用途地域境界線の位置の明確化

用途地域の境界線の位置が地形地物や筆界以外であるなど、分かりにくい情報となっているものについて、民地への影響を考慮しながら境界線の位置の明確化を図る。

用途地域の境界線の位置については、道路や水路等の地形地物もしくは筆界を基本としておりますが、用途地域を指定した後に行った基盤整備等により地形地物の位置が動くなどにより、現状の位置が旧道路中心や旧水路中心など不明確となっているものが存在することから、民地への影響を考慮しながら位置の変更等を行い、明確化を図ります。

見直しの視点⑨（地区計画）

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

各地区の目指す将来像や土地利用ニーズ等が、指定当時から時代の経過とともに変化した地区において、今後のまちづくりに向けて必要な見直しを行い土地利用の誘導・制限を図る。

住民等が主体となって地区のまちづくりや土地利用計画に合わせて定める地区計画は、土地所有者等による新たな建築・開発計画に応じて適宜見直しを行っているものの、当初決定のまま20年以上が経過している地区もあります。

そのため、決定当時は立地を想定していなかった公共公益施設や福祉施設など地域に必要な施設が建築許可により立地している地区や、以前に本市が産業政策として掲げていた構想等を踏まえて決定したものの、構想等が完結した現在も、地区計画における目標や土地利用方針が当時のままとなっており、近年の事業ニーズと乖離している地区等が見られます。

また、長期間利用されていない宅地や、建築物がなく周辺に比べ低い土地利用状況にある宅地は、土地の有効活用による地域活性化が期待されるものもある一方で、見直しにあたっては、地区の住民等との新たな将来像を共有し、合意形成などを図っていくことが必要です。

こういった状況を踏まえ、時代の経過に伴う土地利用上の課題を抱える地区に対し、新たなまちづくり計画の作成や住民等の合意形成に係る支援等を行いながら必要な見直しを行い、地区にふさわしい土地利用の誘導・制限を図ります。

第4章 見直しの対象となる地区の考え方

第3章の見直しの視点ごとに、見直しの対象となる地区の考え方について定めるとともに、これに対応した都市計画の変更内容等の具体例を示します。

見直しの視点		見直しの対象となる地区の考え方	都市計画の変更等の具体例 ◇…特に地域のまちづくりの動向や熟度等に合わせた支援が必要な項目
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	都心部の国際競争力の向上に向けた高容積率の商業地域において防災性の強化を図る必要がある地区	● 都心部における高容積率（500%以上）の区域で防火地域が指定されていない区域における、指定容積率と防火地域の変更 等
	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	立地適正化計画において位置づけている機能拠点（都市機能誘導区域）における誘導施設の立地に向け緩和を図る必要がある地区	● 都市機能誘導区域における、緩和型特別用途地区の指定 等
		文教エリアにおける時代に即した教育環境と周辺の居住環境の保護を図る必要がある地区	● 第二種住居地域を指定している低層住宅地における、住環境の維持に向けた文教地区や用途地域の変更 等 ◇ 土地利用計画に合わせた都市計画の決定・変更
	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	暮らしを支える都市機能を必要とする低層住宅地において、生活利便施設等の立地に向け土地利用規制の緩和を図る必要がある地区	◇ 生活利便施設集積促進区域内の第一種低層住居専用地域等において、生活利便施設等の立地を可能とする用途地域の変更や、居住環境向上用途誘導地区の指定 等
	④ 内陸型工業団地等における産業機能の更新・集積	「働く場所」として環境の向上を図る必要がある工業地や、工場等に関連する他用途を併設することにより、幹線道路沿道等の利便性を活かした産業機能の集積を図る工業地において、必要な店舗等の立地を必要最小限の規模で許容できる地区	● 店舗等の建築許可が多い地域において、一定規模の店舗等を緩和する緩和型特別用途地区の指定 等
		流通系土地利用を誘導する特別用途地区内の工業地において、地域特性や事業ニーズに即した施設の立地規制の緩和を図る必要がある地区	● 建築許可により工場等が多く立地する特別業務地区において、工場の規模及び危険物等の取扱いレベルの制限を緩和する新たな特別用途地区を指定 等
	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	住宅等に土地利用転換した工業地域において、将来にわたり居住環境の維持・保全を図る必要がある地区	● 住宅等に土地利用純化が進行した工業地域において、工場等の立地制限や日影規制を強化する住居系用途地域への変更 等
		都心及び広域拠点以外で住宅が多く立地する商業地域において、将来にわたり居住環境の維持・保全を図る必要がある地区	● 住宅が多く立地する商業地域において、建物規模や日影規制を強化する近隣商業地域や住居系用途地域への変更 等
⑥ 各地区の特性を活かした柔軟な見直し	現在の低・未利用地における建築や建替え、土地利用転換を機としたまちづくり等、地域のまちづくりの醸成が図られ、特色を活かしたまちづくりを促進する必要がある地区	◇ 土地利用計画に合わせた都市計画の決定・変更	
	都市計画道路に沿道型の用途地域が指定されていない地区や、廃止した都市計画道路で沿道型の用途地域が残っている地区	● 廃止した都市計画道路の沿道型の用途地域における周辺の用途地域に合わせたダウンゾーニングによる変更 等 ◇ 都市計画道路沿道の第二種中高層住居専用地域以上の指定 等	
⑦ 流通系土地利用のニーズに対応した見直し	インターチェンジ周辺など交通利便性の高い地域において、流通機能の集積を図る必要がある地区	● 倉庫業倉庫等の立地を可能とする用途地域への変更 等	
⑧ 用途地域境界線の位置の明確化	用途地域の位置が地形地物や筆界以外となっている境界線がある地区	● 境界線の位置を民地や既存建築物への影響がない範囲で地形地物又は筆界に修正	
地区計画	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	時代や地域を取り巻く環境の変化により、土地利用方針と事業ニーズの整合性を図る必要がある地区	● 技術の進展や市場動向の変化を受ける産業・研究開発系の土地利用を誘導する地区において、事業ニーズに合わせた土地利用方針や土地利用制限の変更 等
		地域に必要な公共公益施設や生活利便施設等の立地を制限している地区や、低・未利用地の活用等によるまちづくりが進められる地区で、建物用途制限等の緩和を図る必要がある地区	◇ 地域に必要な集会所や生活利便施設等の立地を制限している、又は建築許可により立地している地区において、立地を可とする土地利用方針や土地利用制限の変更 等

第5章 見直し方法

(1) 行政発意による見直し

第4章に基づく見直しの対象となる地区のうち、行政が主体となって合意形成を図り早期の見直しを検討する地区を「見直し候補地区」としてとりまとめ、市民意見募集等を行いながら決定します。

見直し候補地区は、下図3に示す行政発意A型と行政発意B型の2つに分類し、都市計画の変更等までの手続きを進めます。

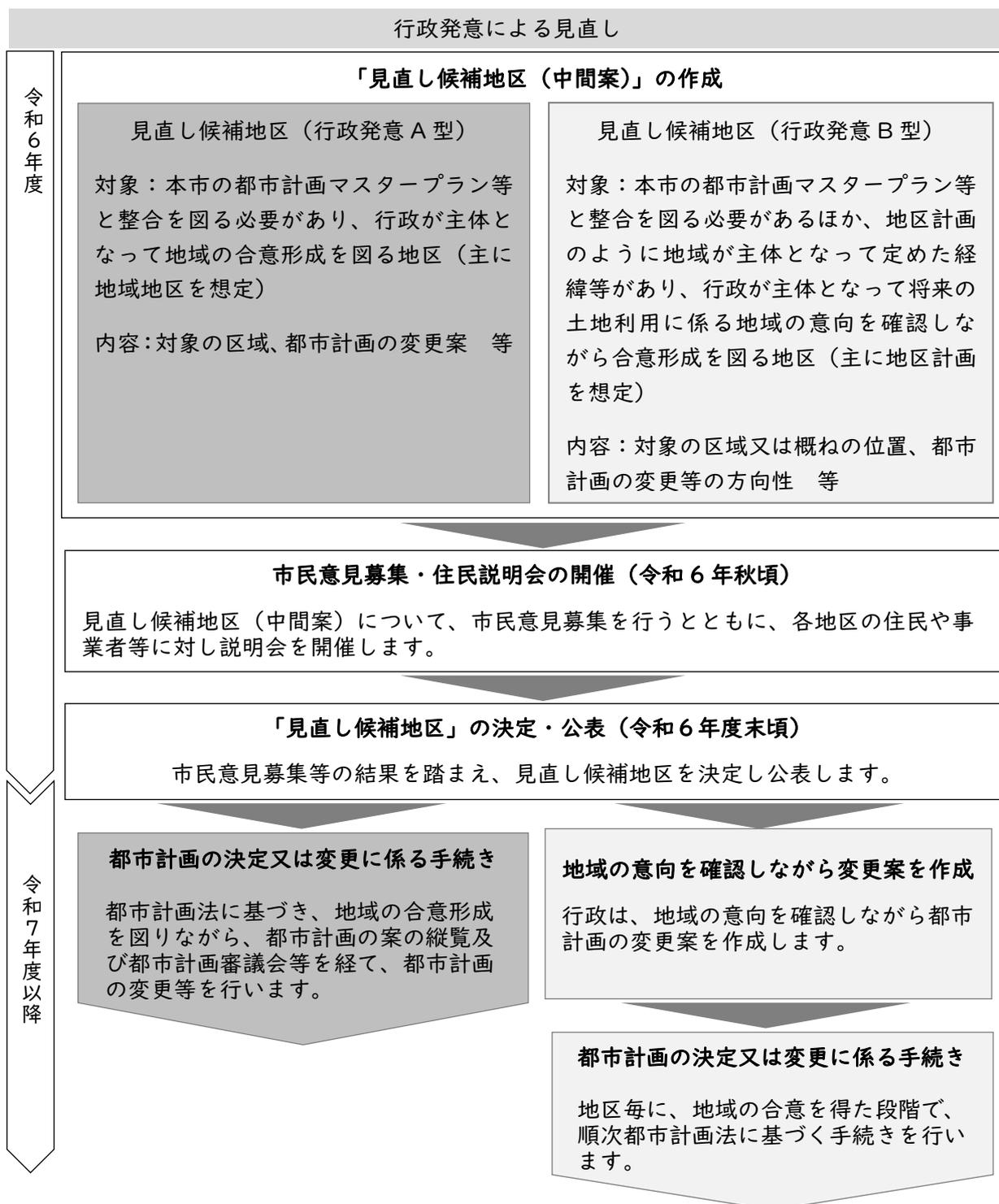


図3 行政発意による見直しの進め方

(2) 地域発意の支援・誘導による見直し

第4章に示す見直しの対象となる地区の中でも、地域住民や事業者等による土地利用の検討状況やまちづくりの機運等、地区毎におかれている状況は異なっており、地域のまちづくりの動向や熟度等に合わせて中長期的に見直しに取り組む必要がある地区もあります。

このような地区において、行政は、地域を主体としたまちづくりの発起・動機づけや、見直しの具体化に向けて必要な支援・誘導を行いながら、都市計画の変更等を行います。

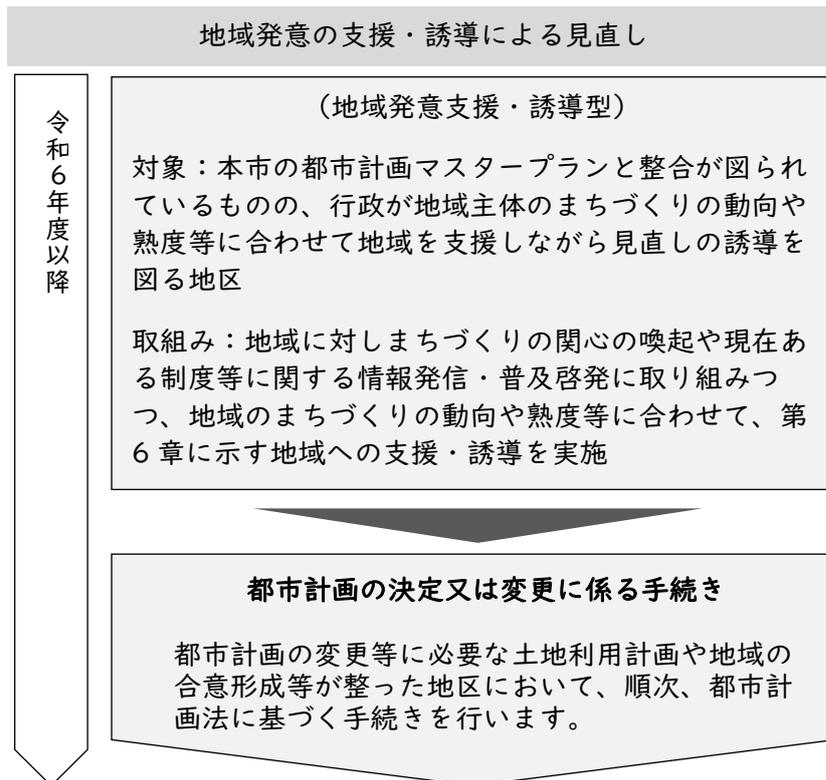


図4 地域発意の支援・誘導による見直しの進め方

※見直しにおける配慮事項

見直しを行う具体的な地区の決定にあたっては、次に掲げる事項等を考慮します。

- 本市の上位計画との整合性
- 都市計画の変更等による既存建築物や周辺環境（交通、日照等）への影響
- 周辺の土地利用との調和に配慮した用途地域の連続性
- 将来的な土地利用計画との整合性

第6章 地域発意の支援・誘導の取組みについて

地域のまちづくりの動向や熟度等に合わせて見直しを誘導していくため、現在ある制度（表2）等を活用しつつ、次に掲げる事項に取り組みます。

- 情報発信・普及啓発
住民が主体となった地区の課題解決やまちづくりに対する関心の喚起と地域発意の活動を促すため、まちづくりの初期段階において利用可能なまちづくり支援専門家派遣制度等の各種制度等に関する情報発信・普及啓発に努めます。
- まちづくり計画の作成・合意形成の支援
地域のまちづくりにおいて、都市計画の見直しの具体化に向けた土地利用計画の作成や合意形成等が円滑に進むよう支援します。
- 都市計画制度の柔軟・積極的な運用の見直し
地域発意の都市計画の見直しを円滑かつ適切に行うことができるよう、手続きの簡素化、制度の明確化や拡充など、都市計画制度の柔軟・積極的な運用方法について見直します。

表2 現在ある制度

都市計画提案制度	土地所有者やまちづくり NPO 法人等が、地域の特性を踏まえた建物の建築を行うため、一定面積（0.5ha）以上のまとまった土地の区域等を条件に、都市計画の制限を変更するよう、仙台市に提案を行うことができる制度。
まちづくり支援専門家派遣制度	住民が主体的に行うまちづくり活動を支援し、地域の特性や資源を活かした個性あるまちづくりを推進するため、まちづくりを行っている団体にまちづくり専門家を派遣し、専門的な助言等を行う、本市独自の制度。 まちづくり活動の性格や熟度に応じて、まちづくりアドバイザー又はまちづくりコンサルタントを派遣する。
地下鉄沿線まちづくりに係る都市計画提案制度	提案内容が地下鉄沿線まちづくりの推進プラン等に即したものであることを条件とし、土地利用計画の初期段階でも提案を可能とした、本市独自の都市計画提案制度。
市政出前講座	市の職員が市内に在住、勤務、在学する方々の団体のもとに直接出向き、仙台市が取り組む事業等について説明し、市政への理解を深めていただくことを目的とした本市の事業。

【参考資料】用語解説

あ

【ウォークアブル】

「歩く」の“walk”と「～できる」の“able”を組み合わせて作られた「歩くことができる、歩きやすい」という意味の形容詞“walkable”（ウォークアブル）の名詞形で、地域環境の歩きやすさを表す概念。

か

【居住環境向上用途誘導地区】

立地適正化計画の居住誘導区域内において、居住環境向上施設に限定して用途規制や容積率の緩和を行うことができる地域地区の種類の一つ。

【区域区分（線引き）】

計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分して指定すること。概ね 5 年ごとに行われる都市計画基礎調査に基づき、人口、産業などの見通し、市街化の現況及び動向を勘案して実施する。

【建ぺい率】

敷地面積に対する建築面積の割合のこと。用途地域等に応じて定められている。

【コンベンション】

国内外からの参加者を集めて行われる大きな会議や学会などの催し。

さ

【市街化区域】

市街化を促進する区域として、都市計画で定める区域。既存市街地や、概ね 10 年以内に計画的に市街化を図るべき区域に指定される。

【市街化調整区域】

市街化を抑制すべき区域。

【せんだい都心再構築プロジェクト】

「杜の都」仙台の都市個性を活かしながら、賑わいと交流、そして継続的な経済活力を生み出し続ける躍動する都心を目指し、市民や事業者の方々等との連携のもと、挑戦を重ねながら都

心部の機能強化を進めていくプロジェクト。令和元年 7 月に第一弾施策、令和 2 年 9 月に第二弾施策を公表。

【新産業都市】

地方産業の開発、産業・人口の地方分散や地域格差の是正を目的とし、昭和 37 年（1962 年）に制定された新産業都市建設促進法に基づき指定された区域。

【生活利便施設集積促進区域】

立地適正化計画において、魅力ある市街地を形成するため、地域特性を踏まえ、居住機能や暮らしに必要な都市機能を誘導する区域として本市独自に定める区域。

た

【地形地物】

地形（土地起伏の形状）と地物（地上にある人為的な建物、橋、鉄道、道路等、ならびに自然の河川、植生等の総括的な名称）のこと。

【低・未利用地】

本方針において、更地のまま長期間利用されていない未利用の宅地や、時間貸駐車場など、建築物がなく周辺に比べて低い土地利用状況にある低利用の宅地を指す。

【特別用途地区】

用途地域内の一定の地区において当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進や、環境の保護等、特別の目的の実現を図るため、用途地域による規制を制限又は緩和することにより補完して定める地域地区の種類の一つ。

【都市機能】

都市の持つ様々な働きやサービス。商業、業務、工業、流通、居住などの機能をはじめ、これを支える交通、ライフライン、各種処理施設などの機能に加え、教育、文化、芸術、交流、娯楽、政治、行政などの都市におけるあらゆる活動主体の多様なニーズに対応する機能の総称。

【都市機能誘導区域】

立地適正化計画において、都市機能増進施設（医療、福祉、商業その他の共同の福祉又は利便の

ため必要な施設等)の立地を誘導すべき区域として定める区域。

【都市計画運用指針】

都市計画制度全般にわたっての考え方を参考として広く一般に国が示したものを。

【都市計画マスタープラン】

都市計画法に基づき、市町村の都市計画に関する基本的な方針として定めるもの。

【都市計画道路】

都市計画法に基づき、円滑な都市交通と、良好な都市環境を確保するため、都市の骨格を形成する重要な施設として定める都市施設の種類の一つ。

【(特定)都市再生緊急整備地域】

都市の再生の拠点として、都市開発事業などを通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進するため、都市再生特別措置法に基づき政令で指定される地域。なお、特定都市再生緊急整備地域は、都市再生緊急整備地域の内から、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として政令で指定される地域。

【土地区画整理事業】

健全な市街地として整備するために、土地所有者が土地の一部を提供しあい、道路、公園、下水道などの公共施設を総合的に整備するとともに、敷地の利用を増進するため個々の宅地を整然と道路に面するよう、区画形質の変更を行う事業。

は

【日影規制】

中高層建築物の周囲の日照確保を目的とし、一定時間以上の日影を生じさせないように、建築基準法第56条の2に基づき、用途地域に応じて定められる高さの制限。

【東日本大震災】

2011(平成23)年3月11日14時46分に、三陸沖の宮城県牡鹿半島の東南東130km付近で発生した、深さ24kmを震源とする地震による災害。マグニチュードは、1952

(昭和27)年のカムチャッカ地震と同じ9.0で、日本国内観測史上最大規模、アメリカ地質調査所によれば、1990年以降、世界で4番目の規模。

【防火地域・準防火地域】

建築物が密集する市街地において火災による延焼拡大を防除するために指定する地域。これらの地域に指定されると、建築物の規模や階数に応じて耐火建築物や準耐火建築物等の構造とすることがあり、建築の制限を受ける。

や

【誘導施設】

立地適正化計画において、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設(医療、福祉、商業その他の共同の福祉又は利便のため必要な施設等)として定める施設。

【容積率】

敷地面積に対する建築延べ面積の割合のこと。用途地域等に応じて定められている。

ら

【立地適正化計画】

都市再生特別措置法に基づき、住宅及び都市機能増進施設(医療、福祉、商業その他の共同の福祉又は利便のため必要な施設等)の立地の適正化を図るための計画として定めるものであり、都市計画マスタープランの一部とみなされる。

仙台市地域地区等見直し方針

2024（令和6）年8月
仙台市 都市整備局 都市計画課