

### 1. 都市再開発方針とは

本方針は、将来像に基づく再開発の整備方針を示し、民間投資の促進や民間活力によるまちづくりを適切に誘導し、既成市街地の再構築を戦略的に進めるために策定するものです。

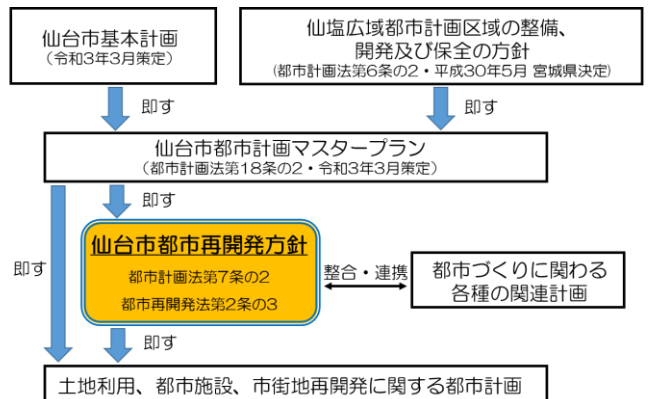
### 2. 策定の背景と目的

本市では、既成市街地における基盤整備が一定程度完了してきており、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりに向けて、これまでの新たな基盤整備の推進から、今後は整備完了から時間が経過した既成市街地の再構築への移行が必要となっています。

また、令和2年度末に上位計画である都市計画マスタープランや多くの関連計画の見直しがあったため、それら計画との整合を図り、地下鉄東西線開業後の沿線まちづくりの現状や民間開発の最新動向及び各地域のまちづくりの動向を方針に反映することで、本市が目指すまちづくりへ誘導していくものです。以上を踏まえ、平成26年度に策定した方針の見直しを行います。

### 3. 方針の位置付け

本方針は、都市計画法第7条の2及び都市再開発法第2条の3の規定に基づく、「都市再開発の方針」として都市計画決定するものです。



### 4. 基本的な考え方・再開発の目標

#### 【基本的な考え方】

以下4つの基本的な考え方に基づき、本方針を定めます。

(1) 機能集約型の都市づくりに向けて既成市街地における良好なまちづくりを誘導

(2) 都心や地下鉄駅周辺など土地利用転換が見込まれる地区等のまちづくりを誘導

(3) 既成市街地のさらなる防災性の向上や居住環境の改善を推進

(4) 魅力あふれる・杜の都の緑豊かな都市空間の形成と活用を推進

#### 【再開発の目標】

基本的な考え方を踏まえ、都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき、再開発の目標を設定します。

- ① 都心部における多様な活動を創出する都市機能の集積促進
- ② 広域拠点の都市機能の集積・強化
- ③ 都市軸の形成による都市機能の集積・連携

④ 災害に強い強靱な都市の構築

⑤ 個性的で魅力ある都市空間の形成

## 5. 基本的事項

### (1) 検討対象範囲

本方針の検討対象範囲は、市街化区域における「既成市街地」としています。「既成市街地」は、建築物の老朽化による建替時期などを踏まえ、市街化してから20年程度経過している区域と定義し、平成12年DID相当の市街地を検討対象範囲とします。

(※DID：国勢調査における人口集中地区)

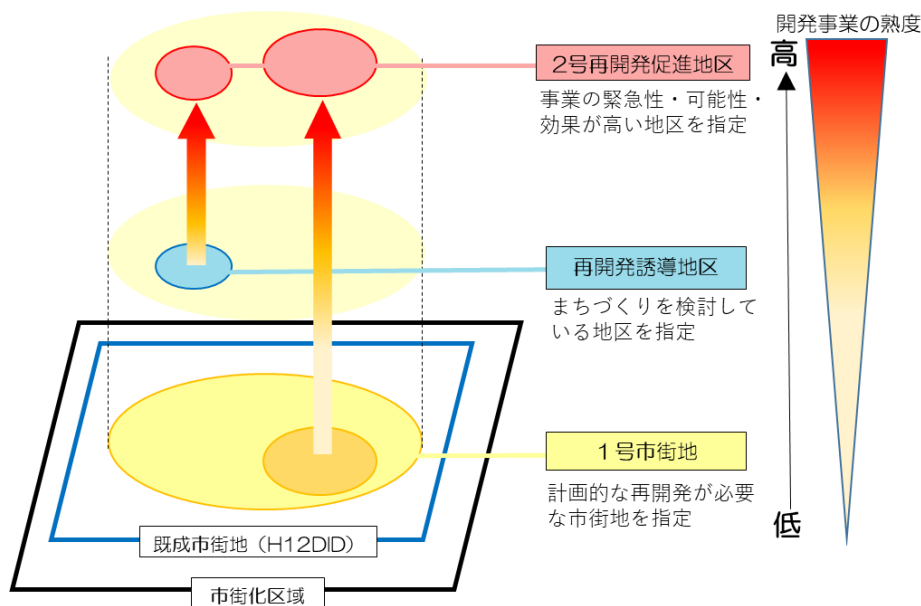
### (2) 区域の考え方

本方針においては、都市再開発法第2条の3第1項第1号に該当する「計画的な再開発が必要な市街地」（1号市街地）及び同2号に該当する「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」（2号再開発促進地区）、任意の地区として位置付ける再開発誘導地区について、下表のとおりとします。

表 区域の考え方

| 種類        | 区域の考え方   |
|-----------|--|
| 1号市街地     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都心、広域拠点、都市軸上の既成市街地において、再開発が必要な市街地</li> <li>■ 既成市街地のさらなる防災性の向上や居住環境の改善が必要な市街地</li> </ul>   |
| 再開発誘導地区   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1号市街地のうち、機能集約型の都市づくりを実現する上で効果が大きい地下鉄駅周辺等において、2号再開発促進地区に至らないものの、まちづくりを検討している地区</li> <li>■ 再開発事業の可能性が高まった場合、2号再開発促進地区への移行を検討</li> </ul> |
| 2号再開発促進地区 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1号市街地のうち、商業地域や近隣商業地域、地下鉄駅周辺等、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発による高度利用等を推進すべき地区</li> </ul>  |

図 1号市街地・2号再開発促進地区等 概念図

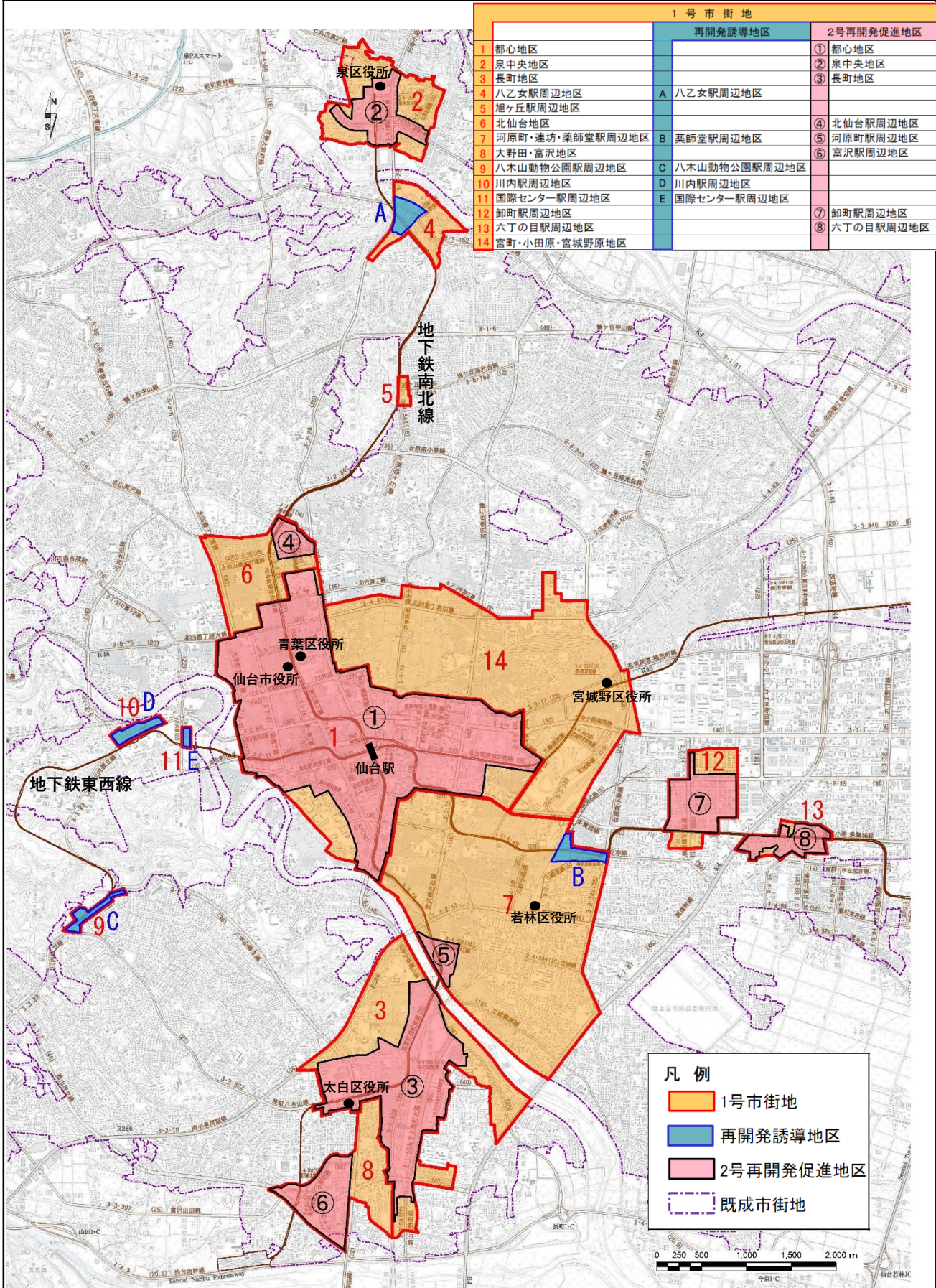


### (3) 目標年次

本方針は、長期的な展望が必要であることから、概ね10年～20年先を想定し、各地域のまちづくりの現状や民間開発の最新の動向を踏まえ策定します。

なお、今後の社会経済情勢の変化等に柔軟に対応するため、上位計画の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて見直すこととします。

# 6. 都市再開発方針付図



| 1号市街地             |                |             |
|-------------------|----------------|-------------|
|                   | 再開発誘導地区        | 2号再開発促進地区   |
| 1 都心地区            |                | ① 都心地区      |
| 2 泉中央地区           |                | ② 泉中央地区     |
| 3 長町地区            |                | ③ 長町地区      |
| 4 八乙女駅周辺地区        | A 八乙女駅周辺地区     |             |
| 5 旭ヶ丘駅周辺地区        |                |             |
| 6 北仙台地区           |                | ④ 北仙台駅周辺地区  |
| 7 河原町・連坊・薬師堂駅周辺地区 | B 薬師堂駅周辺地区     | ⑤ 河原町駅周辺地区  |
| 8 大野田・富沢地区        |                | ⑥ 富沢駅周辺地区   |
| 9 八木山動物公園駅周辺地区    | C 八木山動物公園駅周辺地区 |             |
| 10 川内駅周辺地区        | D 川内駅周辺地区      |             |
| 11 国際センター駅周辺地区    | E 国際センター駅周辺地区  |             |
| 12 卸町駅周辺地区        |                | ⑦ 卸町駅周辺地区   |
| 13 六丁の目駅周辺地区      |                | ⑧ 六丁の目駅周辺地区 |
| 14 宮町・小田原・宮城野原地区  |                |             |

**凡例**

- 1号市街地
- 再開発誘導地区
- 2号再開発促進地区
- 既成市街地



# 意見募集（パブリックコメント）のご案内

「仙台市都市再開発方針（中間案）」について、市民の皆さまからのご意見を募集しています。

## 【ご意見の提出方法】

ご意見、住所（団体の場合は所在地）、氏名（団体の場合は団体名及び代表者氏名）を記入し、以下①～④のいずれかの方法でご提出ください。

- ①電子申請フォーム（詳細はページ下部の市ホームページをご覧ください）
- ②電子メール：tos009110@city.sendai.jp
- ③郵送：〒980-8671 仙台市役所都市計画課（郵便番号と宛名だけで届きます）
- ④FAX：022-214-8300

障害等の理由により、上記の提出方法によることが難しい場合には、別途可能な方法についてご相談ください。

※②～④の場合は任意の様式により、ご提出ください。

## 【募集期間】

令和4年12月1日(木)～令和5年1月13日(金)【必着】

## 【資料の閲覧および配布場所】

市役所本庁舎1階市民のへや・市政情報センターおよび二日町第五庁舎12階都市計画課、宮城野区・若林区・太白区情報センター、各区役所および総合支所の案内窓口

## 【提出いただいたご意見の取り扱い】

- ・いただいたご意見について、個別の回答はいたしませんのでご了承ください。
- ・ご記入いただいた個人情報、本意見募集の目的の範囲内で利用し、それ以外の目的では利用いたしません。
- ・いただいたご意見は、個人が特定できない内容に編集し、ご意見に対する市の考え方と併せて、令和5年2月頃に市ホームページで公表します。

※仙台市都市再開発方針（中間案）の詳しい内容や電子申請フォームによる意見提出については、下記の市ホームページをご覧ください。

＜市ホームページ＞

URL： [https://www.city.sendai.jp/toshi-kekakuchose/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/aramashi/toshisaikaihatsu2022\\_comment.html](https://www.city.sendai.jp/toshi-kekakuchose/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/aramashi/toshisaikaihatsu2022_comment.html)



## 仙台市都市再開発方針

中間案【概要版】令和4年12月

仙台市 都市整備局 計画部 都市計画課  
〒980-8671 仙台市青葉区二日町12-34  
TEL：022-214-8294（直通）FAX：022-214-8300