

仙塩広域都市計画 都市再生特別地区の変更  
(一番町三丁目七番地区)

【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 (※1)	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 ㎡	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 ㎡	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 ㎡	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。	
都市再生 特別地区 (一番町 三丁目七 番地区)	約 1.8ha	—	120/10 (※2)	60/10	7/10	150㎡  ただし、平 屋建の附 属建築物 等を除く。	180m	2m 4m  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。	
合 計	約 3.4ha								
<p>(※1) 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つては 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つては 2/10 を加えた数値とする。</p> <p>(※2) 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。</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

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>

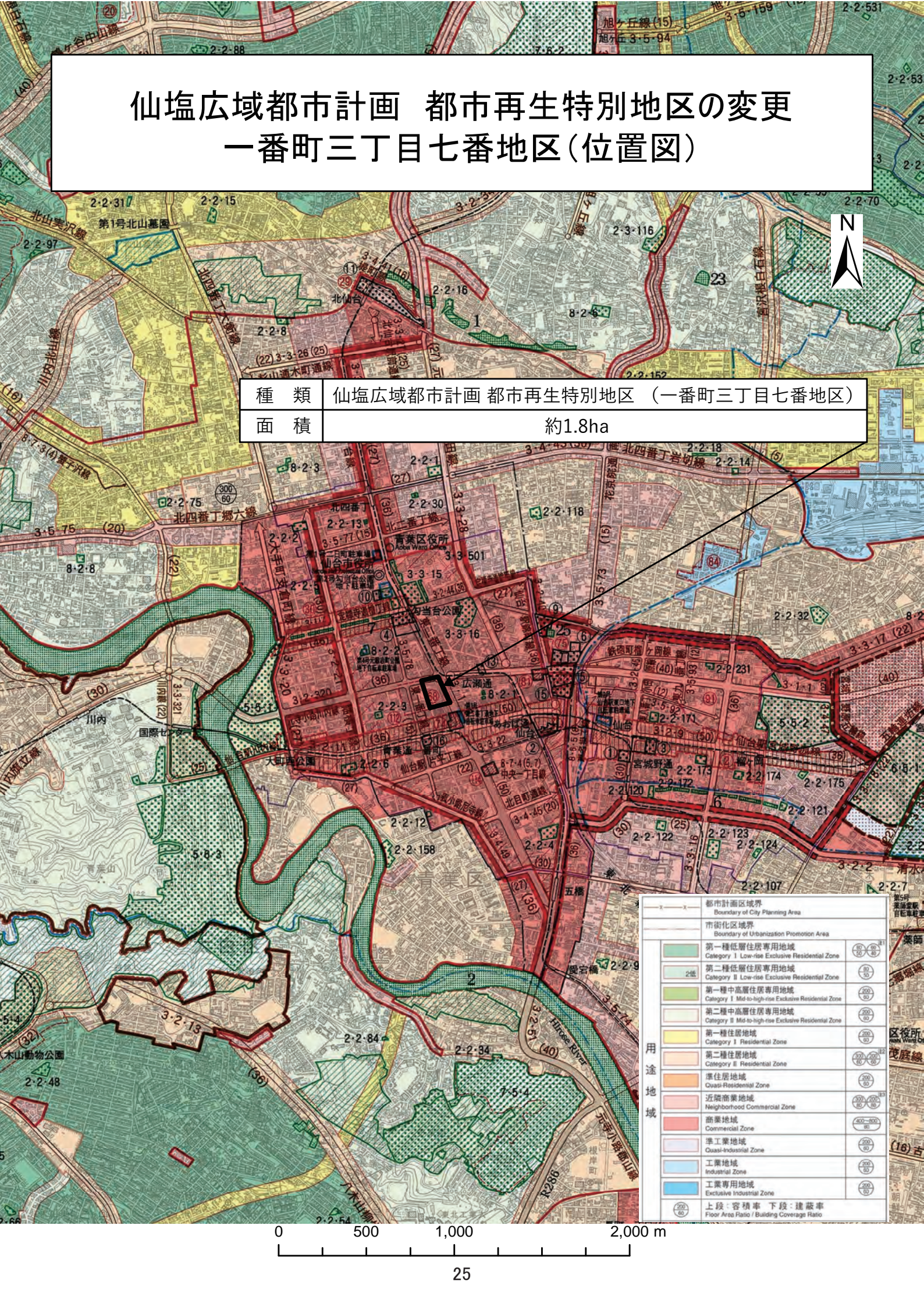
計画提案に係る事業により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、「一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業」を決定します。

### <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。

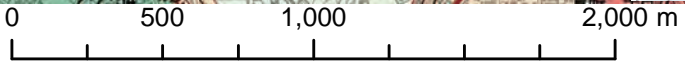


# 仙塩広域都市計画 都市再生特別地区の変更 一番町三丁目七番地区(位置図)



種類	仙塩広域都市計画 都市再生特別地区 (一番町三丁目七番地区)
面積	約1.8ha

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	(20) (25) (30) (35) (40)
第二種低層住居専用地域 Category II Low-rise Exclusive Residential Zone	(20) (25) (30) (35) (40)
第一種中高層住居専用地域 Category I Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	(20) (25) (30) (35) (40)
第二種中高層住居専用地域 Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	(20) (25) (30) (35) (40)
第一種住居地域 Category I Residential Zone	(20) (25) (30) (35) (40)
第二種住居地域 Category II Residential Zone	(20) (25) (30) (35) (40)
準住居地域 Quasi-Residential Zone	(20) (25) (30) (35) (40)
近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	(20) (25) (30) (35) (40)
商業地域 Commercial Zone	(40) (50) (60) (70) (80)
準工業地域 Quasi-Industrial Zone	(20) (25) (30) (35) (40)
工業地域 Industrial Zone	(20) (25) (30) (35) (40)
工業専用地域 Exclusive Industrial Zone	(20) (25) (30) (35) (40)
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 一番町三丁目七番地区(計画図)



凡例

区域(約1.8ha)

壁面の位置の制限


2m

4m

4m(地盤面から高さ8.0m未満に限る)

0 50 100 200 m

仙塩広域都市計画都市再生特別地区の変更（仙台市決定）

新旧対照（参考）  
 : 変更（削除）  
**太字** : 追加

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 (※1)	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 ㎡	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 ㎡	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 ㎡	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。	
<b>都市再生 特別地区 (一番町 三丁目七 番地区)</b>	約 1.8ha	—	120/10 (※2)	60/10	7/10	150㎡  ただし、平 屋建の附 属建築物 等を除く。	180m	2m 4m  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。
合 計	約 <del>4.6</del> 3.4ha								
<p>(※1) 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> <p>(※2) 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。</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