

仙塩広域都市計画 都市再生特別地区の変更

(国分町三丁目一番地区)

【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 ㎡	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。	
都市再生 特別地区 (国分町 三丁目一 番地区)	約 0.5ha	—	100/10	50/10	8/10	1,000 m ²	60m	1.5m ただし、建築物の 高さが31mを超える 部分については、3・ 1・4都市計画道路定 禅寺通櫓丁線との境 界線からの距離は、 4m以上とする。	
合 計	約 3.9ha								
<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

国分町三丁目一番地区は、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6年3月27日付で都市再生事業を行おうとしている第一生命保険株式会社より、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、既存のビル建替えに伴い、新時代のニーズに対応し優れたウェルネス性能を有する高機能オフィスの整備により高次な業務機能を誘導するものです。また、つなぎ横丁拡幅による歩行滞留空間の創出や周辺歩道の表層整備を行うほか、建物低層部に公共性の高い屋外空間を整備し、これらの空間と一体となって賑わいに寄与する店舗等の配置、公共的トイレの整備等により、勾当台公園や定禅寺通、つなぎ横丁等の周辺公共施設や商店街の賑わいをつなぎ、歩行者の回遊性・滞在快適性を高める都市空間の形成を図るものでもあります。さらに、商店街から仙台市役所新本庁舎に至る“交流の軸”を際立たせる景観整備や質の高い緑空間を創出し、地域まちづくり団体との連携機能の整備、防災や環境にも配慮した建築物とする等、周辺公共施設と一体となってエリアの魅力・価値向上を目指す計画となっています。

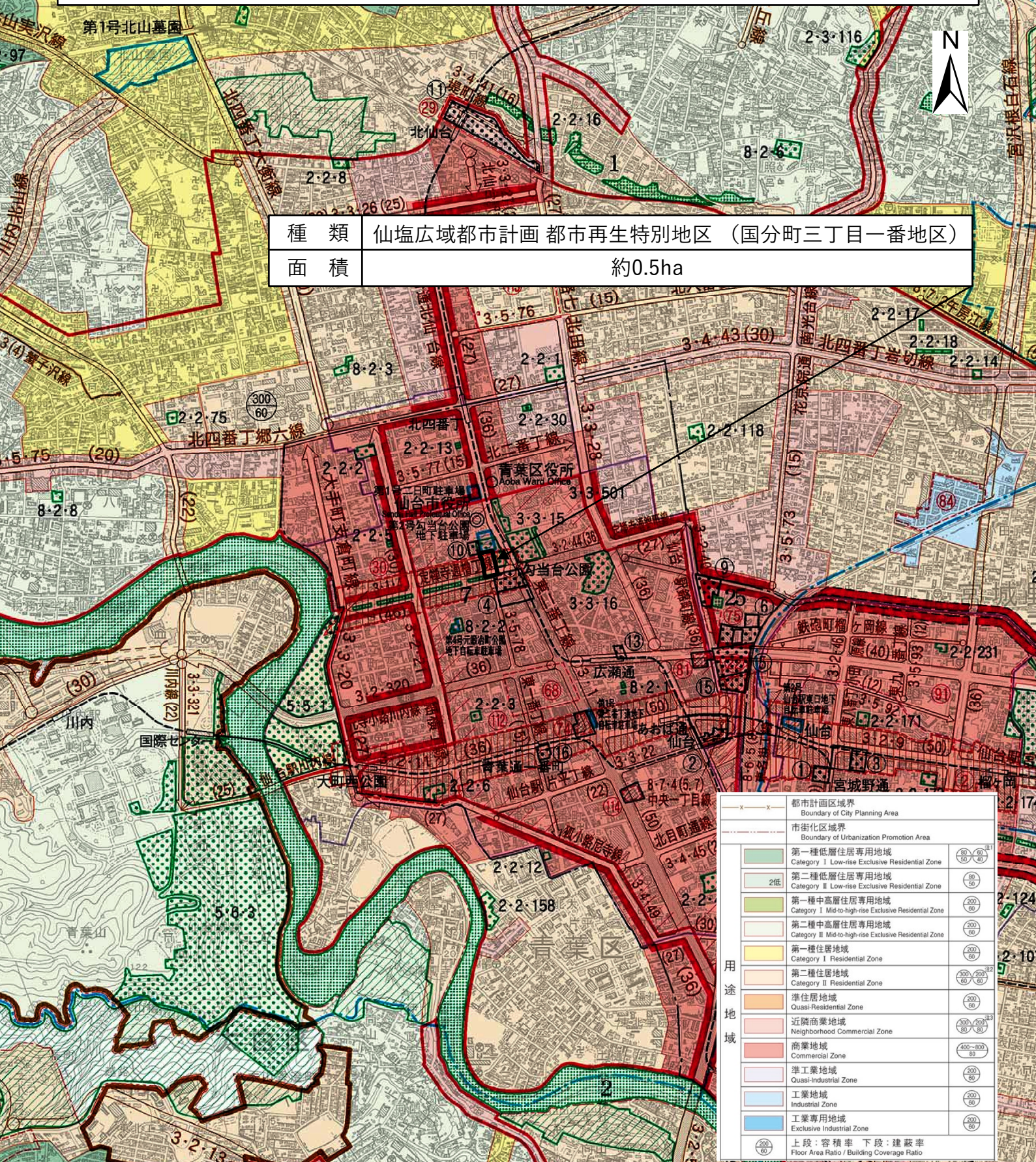
この計画提案について、本市のまちづくりの方針との適合等について検討を行った結果、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更を行うことが妥当と判断されます。

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「国分町三丁目一番地区」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。

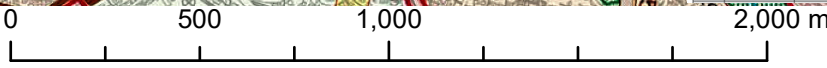
仙塩広域都市計画 都市再生特別地区の変更 国分町三丁目一番地区(位置図)



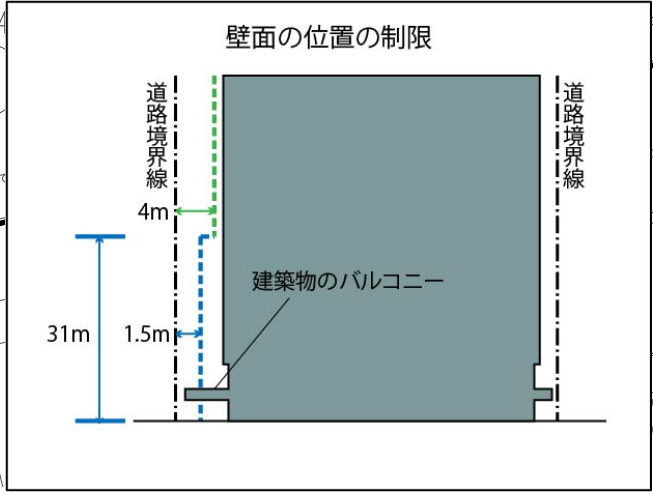
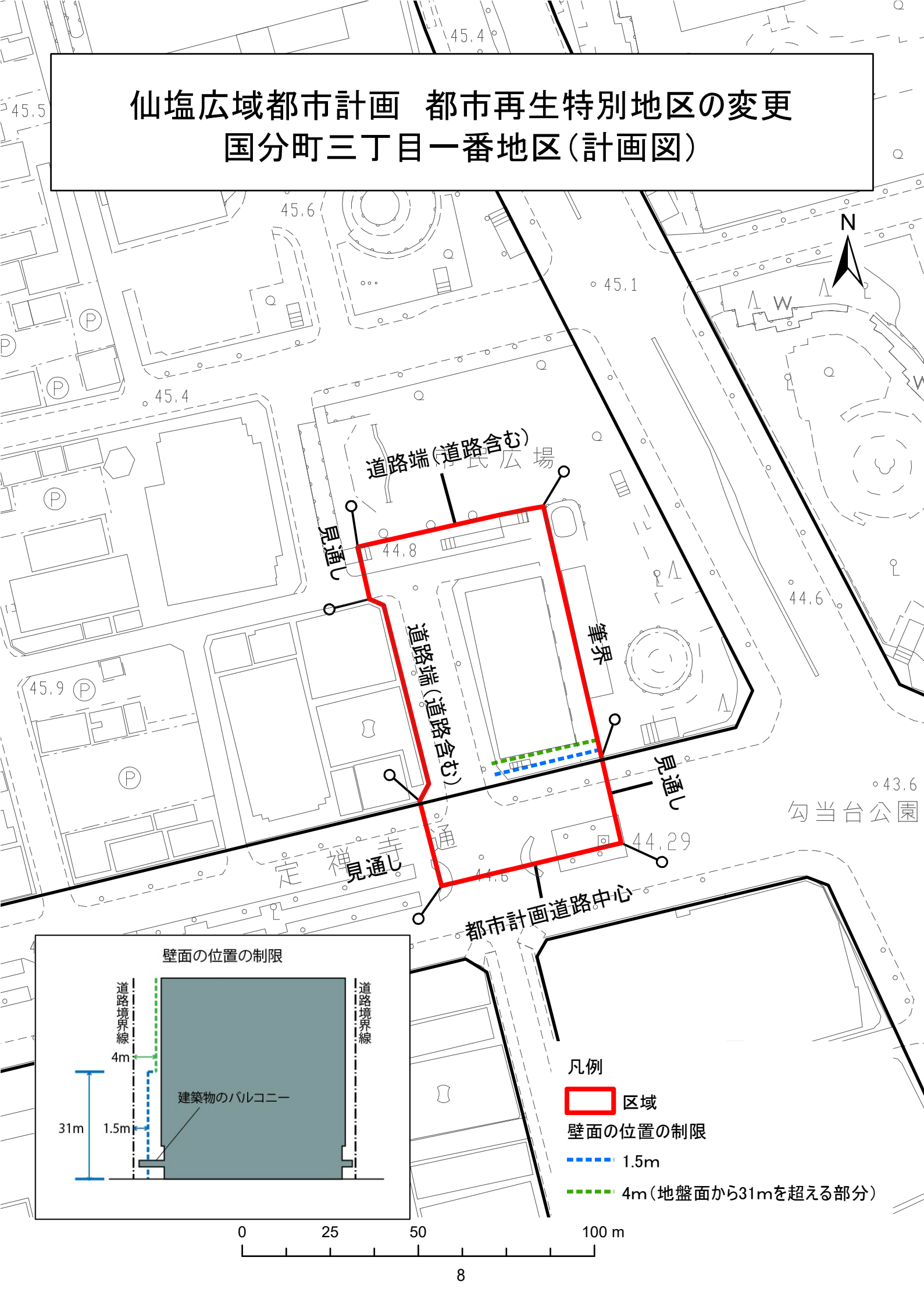
種類	仙塩広域都市計画 都市再生特別地区 (国分町三丁目一番地区)
面積	約0.5ha

用途地域	説明	容積率	建築率
第一種低層住居専用地域	Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	80	80
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	80
第二種中高層住居専用地域	Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	200	80
第一種住居地域	Category I Residential Zone	200	80
第二種住居地域	Category II Residential Zone	200	80
準住居地域	Quasi-Residential Zone	200	80
近隣商業地域	Neighborhood Commercial Zone	200	200
商業地域	Commercial Zone	400	300
準工業地域	Quasi-Industrial Zone	200	80
工業地域	Industrial Zone	200	80
工業専用地域	Exclusive Industrial Zone	200	80

上段：容積率 下段：建築率
Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio

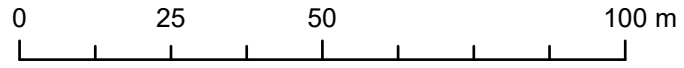


仙塩広域都市計画 都市再生特別地区の変更 国分町三丁目一番地区(計画図)




凡例

- 区域
- 壁面の位置の制限
 - 1.5m
 - 4m(地盤面から31mを超える部分)



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。
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㎡	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。	
都市再生 特別地区 (国分町 三丁目一 番地区)	約 0.5ha	—	100/10	50/10	8/10	1,000 m ²	60m	1.5m ただし、建築物の 高さが31mを超える 部分については、 3・1・4 都市計画道 路定禅寺通櫓丁線 との境界線からの 距離は、4m以上とす る。	
合 計	約 3.4 3.9ha								
<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