

仙塩広域都市計画 高度地区の変更
(六丁の目元町地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画高度地区の変更（仙台市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

| 種 類 | 面 積 | 建築物の高さの最高限度または最低限度 | | 備 考 | |
|---------|----------|--|--|----------------------------------|-----------|
| | | | | | 変更面積 (ha) |
| 第1種高度地区 | 約5,463ha | 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。 | 1 制限の緩和措置 (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。 (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面から1m以上低い場合は、当該敷地の地盤面は北側隣地の地盤面との高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。 | 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の全域に指定 | |
| 第2種高度地区 | 約2,306ha | 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4m以下の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が4mをこえる範囲にあっては、当該水平距離から4mを減じたものに0.6を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする。 | 2 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で、市長が周囲の環境上支障がないと認めて許可したものは、この制限によらないことができる。 ただし、第2号又は第3号に該当するもので市長が許可する場合は、建築審査会の意見を聞かなければならない。 | 第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の全域に指定 | |
| 第3種高度地区 | 約5,529ha | 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が6m以下の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が6mをこえる範囲にあっては、当該水平距離から6mを減じたものに0.6を乗じて得たものに15mを加えたもの以下とする。 | (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物 (2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合設計に基づいて建築される建築物 (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる建築物 | 第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の全域に指定 | |

| 種 類 | 面 積 | 建築物の高さの最高限度または最低限度 | 備 考 | |
|-------------|-----------|---|--|--------------|
| | | | | 変更面積 (ha) |
| 第4種 高度地区 | 約2,078ha | 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以下の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8mをこえる範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものに0.6を乗じて得たものに20mを加えたもの以下とする。 | 近隣商業地域（ただし、最低限高度地区に指定された区域及び北仙台駅第一地区を除く。）及び準工業地域の全域に指定 | +8.4 |
| 小計 | 約15,376ha | | | |

| 種 類 | 面 積 | 建築物の高さの最高限度または最低限度 | 備 考 | |
|-------------|-----------|---|--|--------------|
| | | | | 変更面積 (ha) |
| 最低限 高度地区 | 約21ha | 建築物の建築面積に該当する各部分の高さは、地盤面より7m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物及び当該建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 建築物の建築面積の10分の5未満で、かつ、その部分の面積が100㎡未満の建築物 (3) 増築又は改築については、建築基準法施行令第137条の7第1号及び第2号に定める建築物 (4) 付属建築物で、平屋建のもの（建築物に付属する門へいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物 (6) その他市長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの ただし、市長が許可する場合は、建築審査会の意見を聞かなければならない。 | 都市計画道路清水小路多賀城線、五輪連坊線、花京院通福田町線及び宮城野原五輪線沿道30mの区域の一部に指定 | |
| 小計 | 約21ha | | | |
| 合計 | 約15,397ha | | | +8.4 |

「位置及び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 (六丁の目元町地区)

六丁の目元町地区は、地下鉄東西線六丁の目駅から西に約300mに位置し、昭和39年より、仙台工業団地協同組合による工場を中心とした土地利用がなされてきました。しかし、操業開始から50年以上が経過し、周辺地域の住宅化及び商業化が進んだことや建物の老朽化により、操業環境の悪化がみられるようになったことから、現在、操業環境の改善と機能向上を目的に、本地区より東方約2kmに位置する六丁目地区へ集団移転を行うため、本地区と六丁目地区の一体的な土地区画整理事業が進められております。

本地区は、本市の「都市計画マスタープラン」において、鉄道沿線区域に位置付けられ、都市軸である地下鉄沿線では、地域特性に応じた都市機能の更新・誘導を図るとともに、交通利便性を活かした良好な居住環境の形成や低未利用地の有効活用、市街地開発事業、エリアマネジメントによる地域の活性化等を図ることとしています。

今般、「東西線沿線まちづくりの基本方針」における六丁の目駅のまちづくり目標、「人・もの・情報が集まり交流する、人とビジネスが育つ街の形成」の実現に向けて、集合住宅や地域商業施設、賑わいを生み出す集客施設などが立地する周辺の魅力を高める複合的な新しい街への転換を図るため、土地区画整理事業の進捗に伴い、次のとおり都市計画の決定及び変更を行います。

<用途地域>

交通利便性を活かした集合住宅や地域商業施設、賑わいを生み出す集客施設などの土地利用を図るため、工業専用地域から近隣商業地域（容積率300%、建蔽率80%）に変更します。

<特別用途地区>

本市では、内陸型の危険性、公害発生のおそれの少ない工業系の土地利用の促進を図るため、工業専用地域の一部の地域について、特別用途地区（特別工業地区）を指定しております。

用途地域を工業専用地域から近隣商業地域に変更する区域について、特別用途地区（特別工業地区）を廃止します。

<高度地区>

本市では、北側敷地の日照を確保し良好な居住環境を保護するため、用途地域に応じた高度地区を指定しております。

用途地域を工業専用地域から近隣商業地域に変更する区域について、新たに第4種高度地区を指定します。

<防火地域及び準防火地域>

本市では、一定の用途地域について、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、防火地域及び準防火地域を指定しております。

工業専用地域から近隣商業地域に変更する区域について、新たに準防火地域を指定します。

<地区計画>

土地区画整理事業の土地利用計画に合わせて、良好な市街地環境の形成を図るため、駅への近接性や交通利便性、大規模な街区特性を活かしつつ、土地の高度利用を図り、周辺環境に配慮した地

域の核となる商業施設や賑わいを生み出す集客施設等の立地を図る「商業A地区」、駅への近接性や交通利便性を活かしつつ、土地の高度利用を図り、周辺環境に配慮した商業施設等の立地を図る「商業B地区」、駅への近接性や交通利便性を活かし、周辺環境に配慮した集合住宅等の立地を図る「共同住宅地区」として、それぞれ建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める「六丁の目元町地区計画」を決定します。

仙塩広域都市計画 高度地区の変更 六丁の目元町地区 (位置図)

六丁の目元町地区

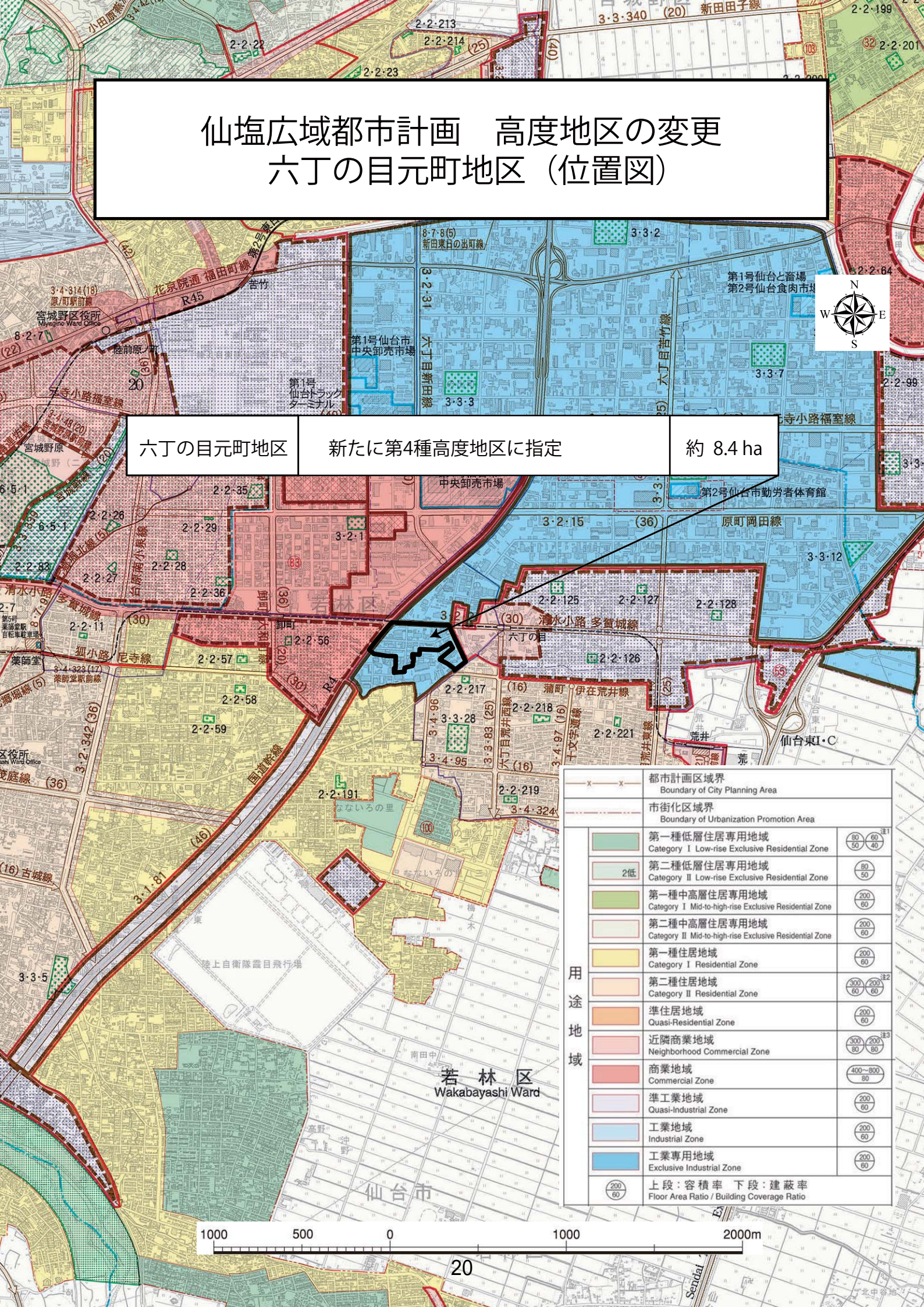
新たに第4種高度地区に指定

約 8.4 ha

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| | 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 | (80/50) (60/40) ^{注1} |
| | 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 | (200/60) |
| | 第二種中高層住居専用地域 Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone | (200/60) |
| | 第一種住居地域 Category I Residential Zone | (200/60) |
| | 第二種住居地域 Category II Residential Zone | (300/80) (200/60) ^{注2} |
| | 準住居地域 Quasi-Residential Zone | (200/60) |
| | 近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone | (300/80) (200/80) ^{注3} |
| | 商業地域 Commercial Zone | (400~800/80) |
| | 準工業地域 Quasi-Industrial Zone | (200/60) |
| | 工業地域 Industrial Zone | (200/60) |
| | 工業専用地域 Exclusive Industrial Zone | (200/60) |
| | 上段：容積率 下段：建蔽率 Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio | |



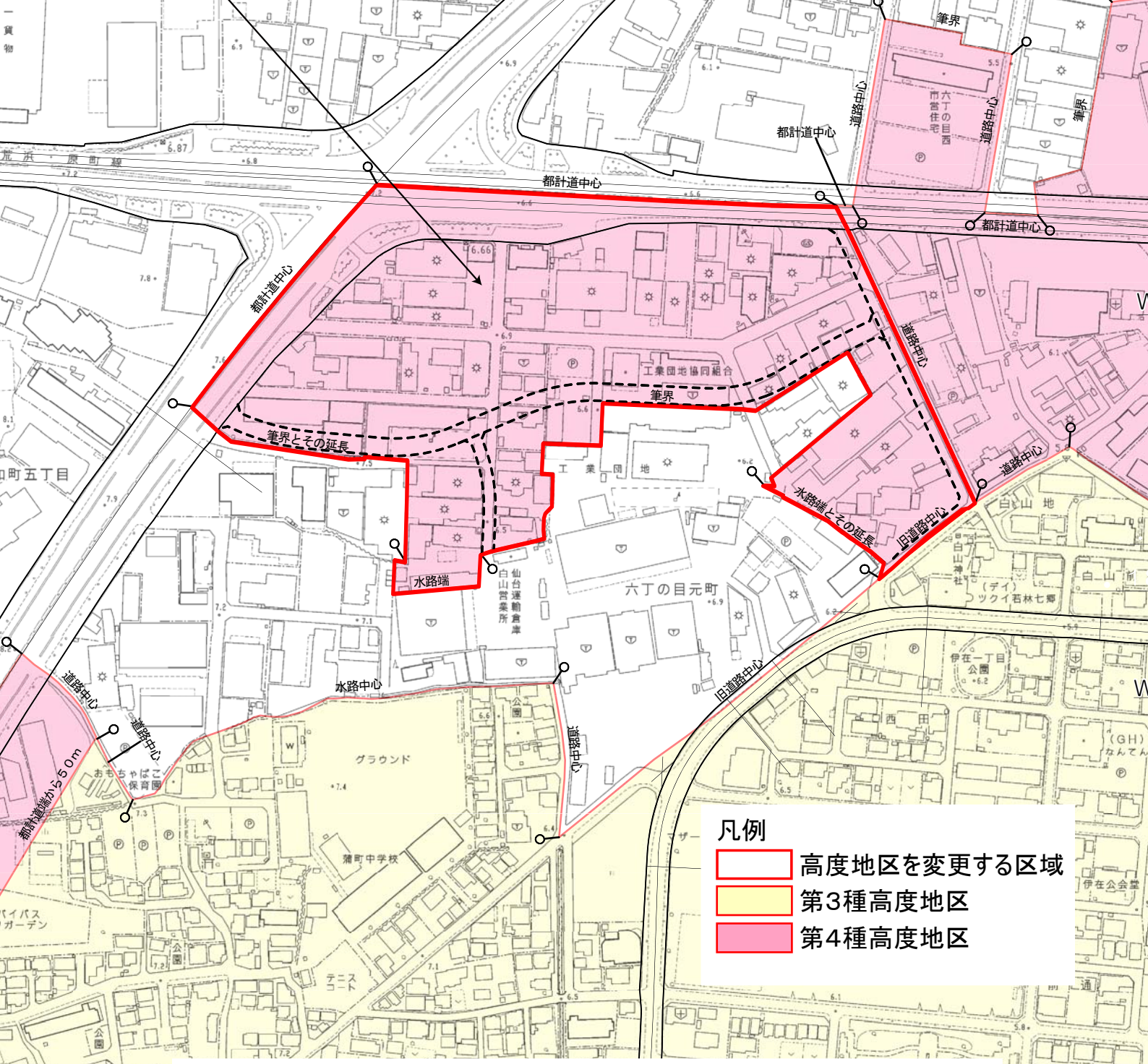
20



仙塩広域都市計画 高度地区の変更 六丁の目元町地区 (計画図)



六丁の目元町地区 新たに第4種高度地区に指定 約 8.4 ha



- 凡例
- 高度地区を変更する区域
 - 第3種高度地区
 - 第4種高度地区

0 50 100 200 300 400 500m