

仙塩広域都市計画 地区計画の決定  
(六丁の目元町地区)

【仙台市決定】

## 仙塩広域都市計画地区計画の決定（仙台市決定）

都市計画六丁の目元町地区計画を次のとおり決定する。

	名 称	六丁の目元町地区計画
	位 置	仙台市若林区大和町五丁目，六丁の目元町，伊在字白山地及び蒲町字北谷
	面 積	約 8.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、地下鉄東西線六丁の目駅から西に約 300mに位置する工場跡地である。土地区画整理事業により基盤整備が行われ、土地利用転換が行われる本地区において、地区計画を定めることにより、駅周辺の魅力を高める「複合的な街」となるよう適正な土地利用を誘導し、将来にわたり良好な市街地環境の形成を目指すものである。
	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 商業A地区は、駅との近接性や交通利便性、大規模な街区の特性を活かしつつ、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。</li> <li>2 商業B地区は、駅と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。</li> <li>3 共同住宅地区は、駅と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。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 商業A地区は、駅との近接性や交通利便性、大規模な街区の特性を活かしつつ、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ため、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及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>2 商業B地区は、駅と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ため、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及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>3 共同住宅地区は、駅と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ため、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及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>4 地区全体において、緑豊かで潤いのある環境の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol>

地区の 区分	名称	商業A地区
	面積	約 5.9ha
地 区 建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 寄宿舍、下宿又は長屋</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 工場（店舗、飲食店又は事務所（以下「店舗等」という。）の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>(6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</p> <p>(9) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 30,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>2,000 m<sup>2</sup>（都市計画道路 3・2・2 清水小路多賀城線及び市道六丁の目元町線に接し、かつ、街区の角にある建築物の敷地については、400 m<sup>2</sup>）</p> <p>ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。</p>
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路との境界線までの距離は、2m以上でなければならない。</p> <p>ただし、都市計画道路3・2・2清水小路多賀城線及び市道六丁の目元町線に接し、かつ、街区の角にある敷地の建築物（自動車に直接燃料を供給するための施設に限る。）の外壁等については、この限りでない。</p>
	建築物等の高さの最高限度	45m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>屋外広告物を設置する場合は、美観・風致を害しないものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならない。</p> <p>ただし、公益上やむを得ないものについては、この限りでない。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号のいずれかに該当する構造としなければならない。</p> <p>ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地又は公園及び水路の敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p>

地区の 区分	名称	商業B地区
	面積	約 1.1ha
地 区 建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 寄宿舎，下宿又は長屋</p> <p>(4) 神社，寺院，教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>(6) マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</p> <p>(9) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10) 劇場，映画館，演芸場若しくは観覧場又は店舗，飲食店，展示場，遊技場その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分（劇場，映画館，演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては，客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000 m<sup>2</sup></p> <p>ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。</p>
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁等の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は，当該各号に定める数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 道路との境界線・・・2m</p> <p>(2) 商業B地区に存する隣地以外の隣地との境界線・・・4m</p>
	建築物等の高さの最高限度	45m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>屋外広告物を設置する場合は，美観・風致を害しないものとし，道路の境界線より突き出して設置してはならない。</p> <p>ただし，公益上やむを得ないものについては，この限りでない。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は，次の各号のいずれかに該当する構造としなければならない。</p> <p>ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地又は公園及び水路の敷地に設けるもので，管理上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p>

地区の 区分	名称	共同住宅地区
	面積	約 1.1ha
地 区 建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 寄宿舎、下宿又は長屋</p> <p>(4) 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（幼稚園を除く。）、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>(7) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（と）項第 4 号に掲げる危険物貯蔵施設又は危険物処理施設</p> <p>(8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(9) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(10) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(11) ホテル又は旅館</p> <p>(12) 自動車教習所</p> <p>(13) 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</p> <p>(14) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(15) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(16) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>(17) 店舗等その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(18) 展示場、遊技場その他これらに類する用途に供するもの</p> <p>(19) 自動車に直接燃料を供給するための施設又は自動車修理工場</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。</p>
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁等の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に定める数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 道路との境界線・・・2m</p> <p>(2) 共同住宅地区に存する隣地以外の隣地との境界線・・・4m</p>
	建築物等の高さの最高限度	45m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の屋根・外壁の色彩は、周辺に配慮した色調とする。</p> <p>2 屋外広告物を設置する場合は、美観・風致を害しないものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないものについては、この限りでない。</p>

	垣又はさく の構造の制 限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号のいずれかに該当する構造としなければならない。</p> <p>ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地又は公園及び水路の敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 生垣          (2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p>
--	---------------------	---

「地区計画の区域及び地区整備計画区域は、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 地区計画の決定 六丁の目元町地区 (位置図)

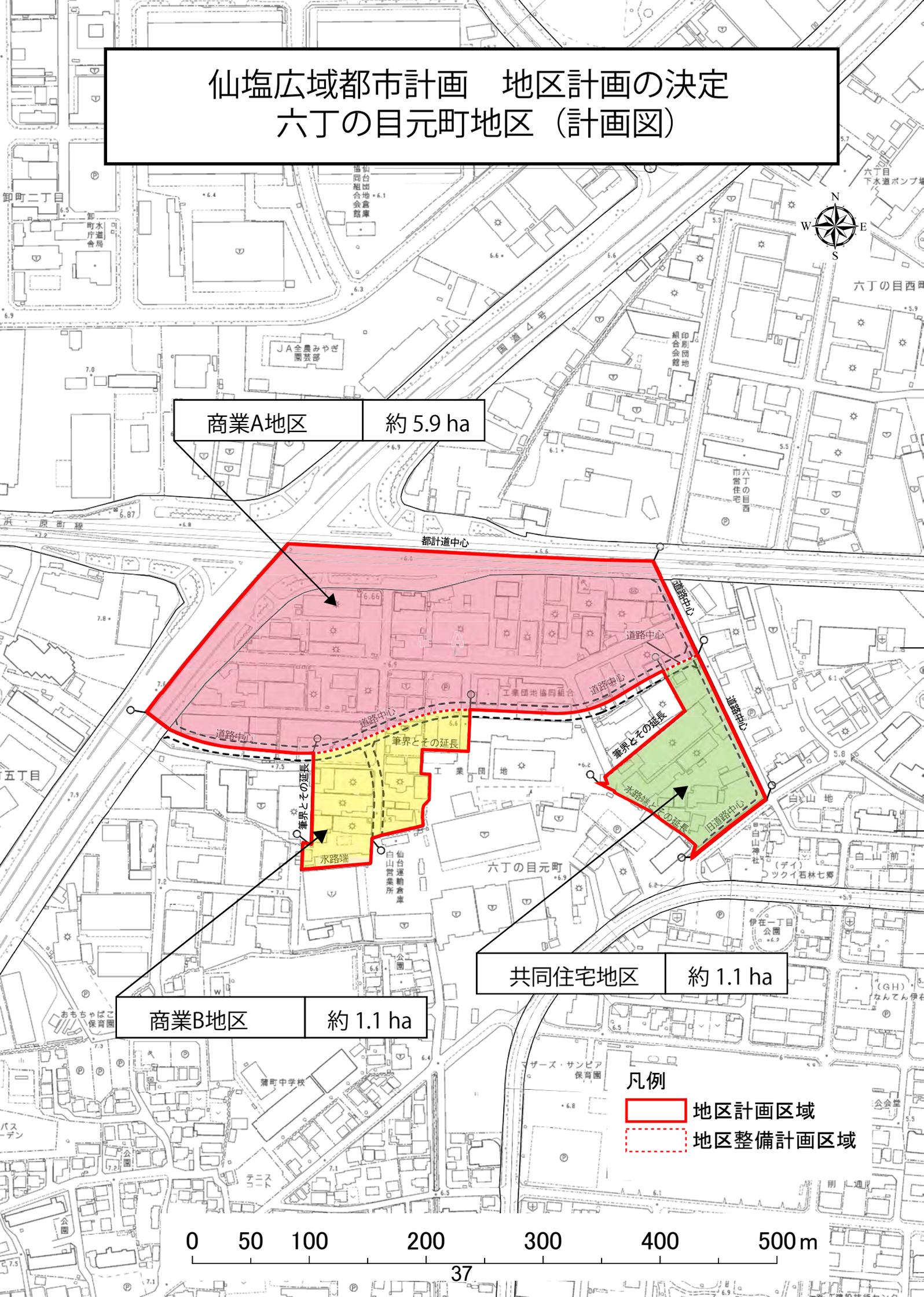
種類	仙塩広域都市計画地区計画
名称	六丁の目元町地区計画
面積	約 8.1 ha



用途地域	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	(50)	(60)
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)	(200)
準住居地域 Quasi-Residential Zone	(200)	(60)
近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	(300)	(200)
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	(200/60)	(200/60)



# 仙塩広域都市計画 地区計画の決定 六丁の目元町地区（計画図）



商業A地区

約 5.9 ha

商業B地区

約 1.1 ha

共同住宅地区

約 1.1 ha

凡例

地区計画区域

地区整備計画区域

0 50 100 200 300 400 500m

六丁の目元町地区

建築物の用途制限の概要

<参考>

地区計画/地区名		六丁の目元町地区			備 考
地区整備計画/地区名		商業A地区	商業B地区	共同住宅地区	
用途地域 (容積率/建蔽率)		近隣商業 地域 (300/80)	近隣商業 地域 (300/80)	近隣商業 地域 (300/80)	
住宅等	住宅	×	×	×	
	兼用住宅	×	×	×	
	共同住宅、寄宿舎	△	△	△	△：共同住宅のみ
	長屋	×	×	×	
	下宿	×	×	×	
店舗等の床面積が3,000㎡以下のもの		○	○	△	△：1500㎡以下
店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの		○	○	×	
事務所等の床面積が3,000㎡以下のもの		○	○	△	△：1500㎡以下
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの		○	○	×	
ホテル、旅館		○	○	×	
遊技場・風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	○	○	×	
	カラオケボックス等	○	○	×	
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場等	×	×	×	
	勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	○	×	
	キャバレー、ダンスホール等	■	■	■	
	個室付浴場	■	■	■	
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券発売所等に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの		△	×	×	△：30,000㎡以下
公共施設・病院・学校等	幼稚園	○	○	○	
	小学校、中学校、高等学校	○	○	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	×	
	図書館等	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	
	集会所	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	×	×	×	
	病院	○	○	○	
	公衆浴場	○	○	○	
	診療所	○	○	○	
	老人ホーム、保育所、福祉ホーム等	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	
	自動車教習所	×	×	×	
	単独車庫（附属車庫を除く）	○	○	×	
建築物附属自動車車庫	○	○	○		
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	
	畜舎	△	△	△	△：15㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	□・△	□・△	□・△	□：作業場の床面積150㎡以下 ※原動機・作業内容の制限あり △：店舗等の内に附設される作業場のみ
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	□・△	□・△	□・△	□：作業場の床面積150㎡以下 ※原動機・作業内容の制限あり △：店舗等の内に附設される作業場のみ
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	■	■	
	自動車修理工場	□・△	□・△	×	□：作業場の床面積300㎡以下 ※原動機・作業内容の制限あり △：店舗等の内に附設される作業場のみ
	ガソリンスタンド	○	○	×	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	○	○	○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設	○	○	×		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い又は多い施設	■	■	■		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	■	■	■		

○：建てられる用途 ■：用途地域で建てられない用途 □：用途地域で一定の制限がある用途  
 ×：地区計画により建てられない用途 △：地区計画で一定の制限がある用途  
 ●：用途地域と地区計画以外で制限のある用途

(注) 店舗等：店舗、飲食店又は事務所

(注) 本表は建築物の用途制限の概要を表したもので、すべての制限について掲載しているものではありません。