

仙塩広域都市計画 地区計画の変更
(青葉通地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画地区計画の変更（仙台市決定）

都市計画青葉通地区計画を次のとおり変更する。

名 称	青葉通地区計画	
位 置	仙台市青葉区一番町二丁目、一番町三丁目、大手町、大町一丁目、大町二丁目、片平一丁目、桜ヶ岡公園、中央一丁目、中央二丁目及び中央三丁目	
面 積	約 33.3 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目 標	<p>本地区は、仙台駅から西公園に至る、ケヤキ並木の美しい大通りである青葉通の沿道に位置し、商業・業務施設等が集積している。</p> <p>地区計画を定めることにより、土地の適正な高度利用を図り、仙台のシンボルロードである青葉通と調和した良好な街並みと、魅力ある市街地の形成を図っていくことを目標とする。</p>
	土地利用の方 針	<p>仙台のシンボルロードである青葉通と調和した良好な街並みと、魅力ある市街地の形成を図るため、次のような土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 仙台駅西口地区及び中央一丁目地区は、街並みの連続性に配慮し、仙台の玄関口にふさわしい商業・業務施設等の立地と土地の高度利用を図る。 2 一番町周辺地区及び一番町三丁目南地区は、街並みの連続性に配慮し、賑わいのある商業・業務施設等の立地と土地の高度利用を図る。 3 西公園周辺地区は、街並みの連続性や広瀬川の自然環境に配慮し、住宅と商業・業務施設等との調和を図る。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 仙台駅西口地区においては、仙台の玄関口にふさわしい商業・業務施設等の誘導と都心としての土地の高度利用を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 2 一番町周辺地区においては、賑わいのある商業・業務施設等の誘導と都心としての土地の高度利用を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3 西公園周辺地区においては、街並みの連続性や広瀬川の自然環境に配慮し、住宅と商業・業務施設等との調和を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 4 仙台駅西口地区、一番町周辺地区及び西公園周辺地区において、敷地の細分化による環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

地区整備計画に関する事項	地区の区分	名称	仙台駅西口地区
		面積	約 11.9 ha
	建築物等の用途の制限	<p>敷地が都市計画道路 3・2・11 仙台駅川内線（交通広場を除き、都市計画道路 3・3・20 大手町支倉町線と交差する部分（その部分にある隅切を含む。）以東に限る。以下「青葉通」という。）に接する場合は、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) 青葉通に面する部分を住宅（一戸の住宅の用途に供する建築物で、兼用住宅（一戸の住宅の用途に供する建築物で、住宅以外の用途を兼ねるものをいう。以下同じ。）以外のものをいう。以下同じ。）、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>(2) 青葉通に面する部分をマージャン屋、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の用途に供するもの</p> <p>(3) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)別表第 2(と)項第 3 号に掲げる工場（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>(4) 倉庫業を営む倉庫又は専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫若しくは荷さばき場</p> <p>(5) 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> <p>(6) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項各号に掲げる営業（以下「店舗型性風俗特殊営業」という。）を営むもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>200 m²</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、この限りではない。</p>	
建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは 80m 以下とする。</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5m を限度として算入しない。</p> <p>2 前項の規定は、次の各号に掲げる要件を全て満たす建築物及び都市再生特別地区が定められている区域内の建築物については、適用しない。</p> <p>(1) 敷地面積が 1,000 m² 以上であること</p> <p>(2) 敷地内に設けられる空地（空地の直上に建築物又は建築物の部分（ひさし、屋根その他これに類するものみの部分を除く。）がないものに限る。）及び建築物のピロティ部分（当該部分の床面から天井又ははりの下端までの高さが 5m 以上であるものに限る。）（以下これらを「空地等」という。）の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合が 100 分の 5 以上又は空地等の水平投影面積が 200 m² 以上であること</p> <p>(3) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 34 条第 2 項に規定する建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合（以下「緑化率」という。）が 15/100 以上であること</p>		

地区整備計画	地区の	名 称	一番町周辺地区
	区分	面 積	約 9.3 ha
	建築物等の用途の制限	<p>敷地が青葉通に接する場合は、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) 2階以下の階で青葉通に面する部分を住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの（市道国分町通線（以下「国分町通」という。）の中心線以東の区域内の建築物に限る。）</p> <p>(2) 青葉通に面する部分をマージャン屋、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の用途に供するもの</p> <p>(3) 法別表第2(と)項第3号に掲げる工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>(4) 倉庫業を営む倉庫又は専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫若しくは荷さばき場</p> <p>(5) 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> <p>(6) 店舗型性風俗特殊営業を営むもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>200 m²</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、この限りではない。</p>	
建築物等の高さに関する事項	<p>建築物等の高さの最高限度</p> <p>1 建築物の高さは次の各号に掲げる数値以下とする。</p> <p>(1) 国分町通の中心線以西の区域内の建築物 60m</p> <p>(2) 国分町通の中心線以東の区域内の建築物 80m</p> <p>2 前項の規定は、次の各号に掲げる要件を全て満たす建築物及び都市再生特別地区が定められている区域内の建築物については、適用しない。</p> <p>ただし、国分町通の中心線以西の区域内かつ都市再生特別地区が定められている区域外の建築物であって次の各号に掲げる要件を全て満たすものにあつては、建築物の高さは 80mを限度とする。</p> <p>(1) 敷地面積が 1,000 m²以上であること。</p> <p>(2) 敷地内に設けられる空地等の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合が100分の5以上又は空地等の水平投影面積が 200 m²以上であること</p> <p>(3) 緑化率 15/100 以上であること</p> <p>3 前2項の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8分の1 以内の場合においては、その部分の高さは、5mを限度として算入しない。</p>		

地区整備計画	地区の区分	名称	西公園周辺地区
		面積	約 10.8 ha
	建築物等の用途の制限	<p>敷地が青葉通に接する場合は、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) 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>(2) 法別表第 2(と)項第 3 号に掲げる工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫又は専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫若しくは荷さばき場</p> <p>(4) 店舗型性風俗特殊営業を営むもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>200 m²</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、この限りではない。</p>	
建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは次の各号に掲げる数値以下とする。</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5m を限度として算入しない。</p> <p>(1) 都市計画道路 3・3・20 大手町支倉町線の中心線以西の区域内の建築物 40m</p> <p>(2) 市道区画街路南 31 号線の中心線以西の区域内の建築物、かつ、都市計画道路 3・3・20 大手町支倉町線の中心線以東の建築物 50m</p> <p>(3) 市道区画街路南 31 号線の中心線以東の区域内の建築物 60m</p> <p>2 次の各号に掲げる要件を全て満たす建築物に対する前項の適用については、第 1 項中「40m」とあるのは、「50m」とする。</p> <p>(1) 商業地域の区域内であること</p> <p>(2) 1 階の主たる用途を展示場、集会所又は集会場の用途に供すること</p> <p>3 次の各号に掲げる要件を全て満たす建築物については、第 1 項中「60m」とあるのは、「80m」とする</p> <p>(1) 敷地面積が 1,000 m²以上であること</p> <p>(2) 敷地内に設けられる空地等の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合が 100 分の 5 以上又は空地等の水平投影面積が 200 m²以上であること</p> <p>(3) 緑化率が 15/100 以上であること</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（青葉通地区）

青葉通地区は、仙台駅西口駅前広場から西公園に至る、青葉通沿道を中心とした地区であり、平成27年に景観地区及び地区計画を決定しております。

本市では、平成21年に景観法に基づく「仙台市『杜の都』景観計画」（以下、「景観計画」という。）を策定し、景観形成の方針のほか、建築物の色彩や高さ等の制限を定め、良好な景観の形成に資する取り組みを推進しています。さらに、シンボルロードである定禅寺通、青葉通及び宮城野通については、景観計画に定める制限内容の実効性を高めるため、景観地区や地区計画等の制度を活用し、良好な景観の維持、保全を一体的かつ総合的に進めております。

今般、世界に誇れる風格を持つまちとして「選ばれる都市」の実現に向け、景観計画を変更し、これまでの眺望景観の保全に加え、都市の美しさや居心地の良さを実感できる、魅力ある景観の創出に取り組むこととしました。

この取り組みの一つとして、一定の高さを超える建築物を整備する場合、通りを歩く人や来訪者が自由に滞留することができる質の高い空地等の整備を条件とするよう、景観計画における建築物の高さの制限（以下、「景観計画高さ制限」という。）の緩和条件を変更します。

また、景観計画高さ制限は、都市再生特別地区の区域内は適用除外となりますが、令和2年9月に都市再生緊急整備地域が拡大され、新たに都市再生特別地区を定めることができる区域が本地区を含む都心部で拡大されました。

本地区の都市計画で定める建築物の高さの最高限度は、景観計画高さ制限と整合を図り定められているため、景観計画の変更及び都市再生緊急整備地域の拡大に伴い、次の通り都市計画を変更します。

<景観地区>

景観計画の変更内容と整合を図り、景観計画高さ制限の緩和条件となる空地等の位置や設えの要件を規定した「公共的空間」を新たに定めるため、建築物の形態意匠の制限を変更します。

<地区計画>

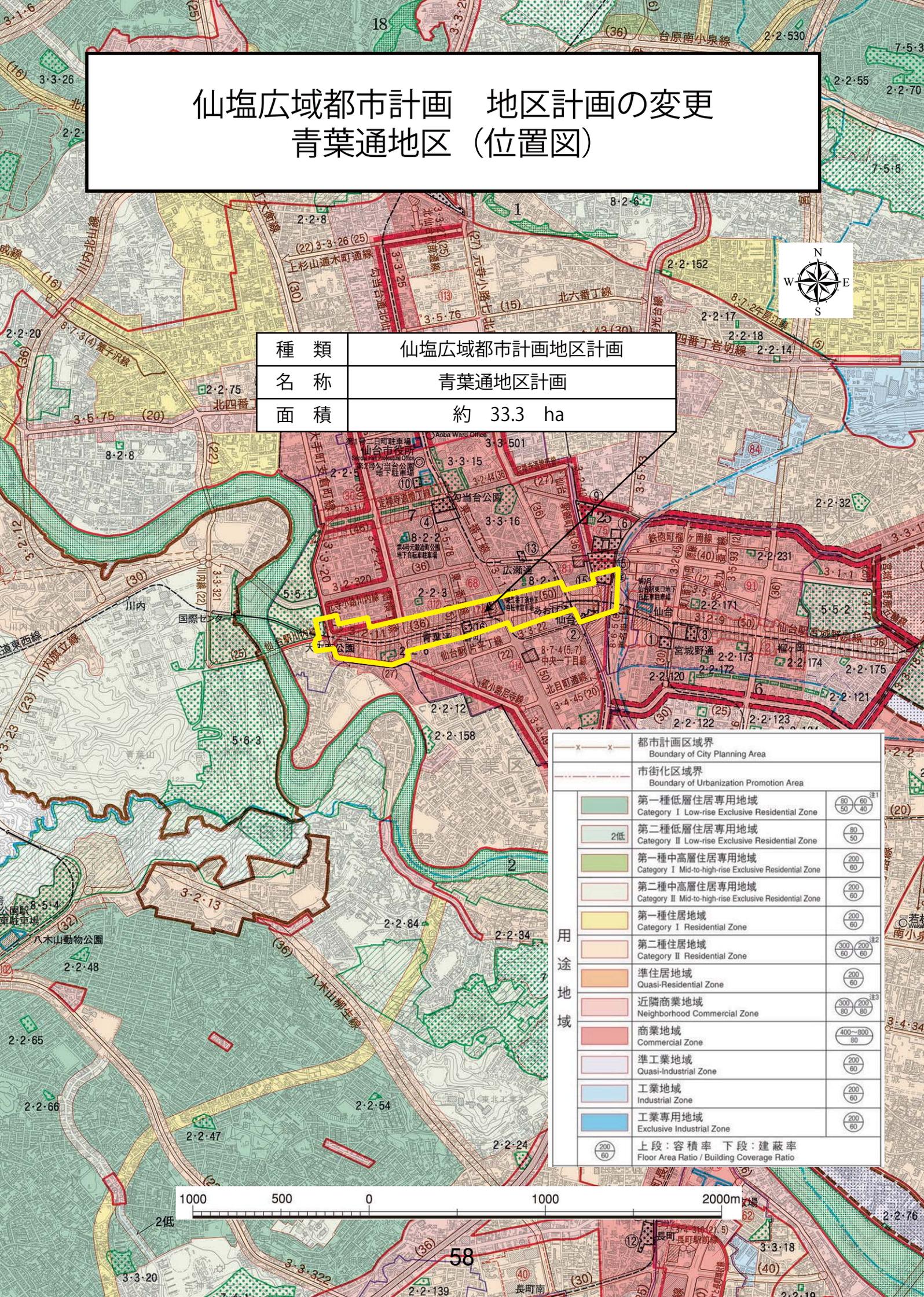
景観計画の変更内容と整合を図り、景観計画高さ制限の緩和条件となる空地等の規模の要件を変更し、また、都市再生緊急整備地域の拡大に伴い、新たに都市再生特別地区を定めることができる区域を反映するため、建築物等の高さの最高限度を変更します。

仙塩広域都市計画 地区計画の変更 青葉通地区 (位置図)

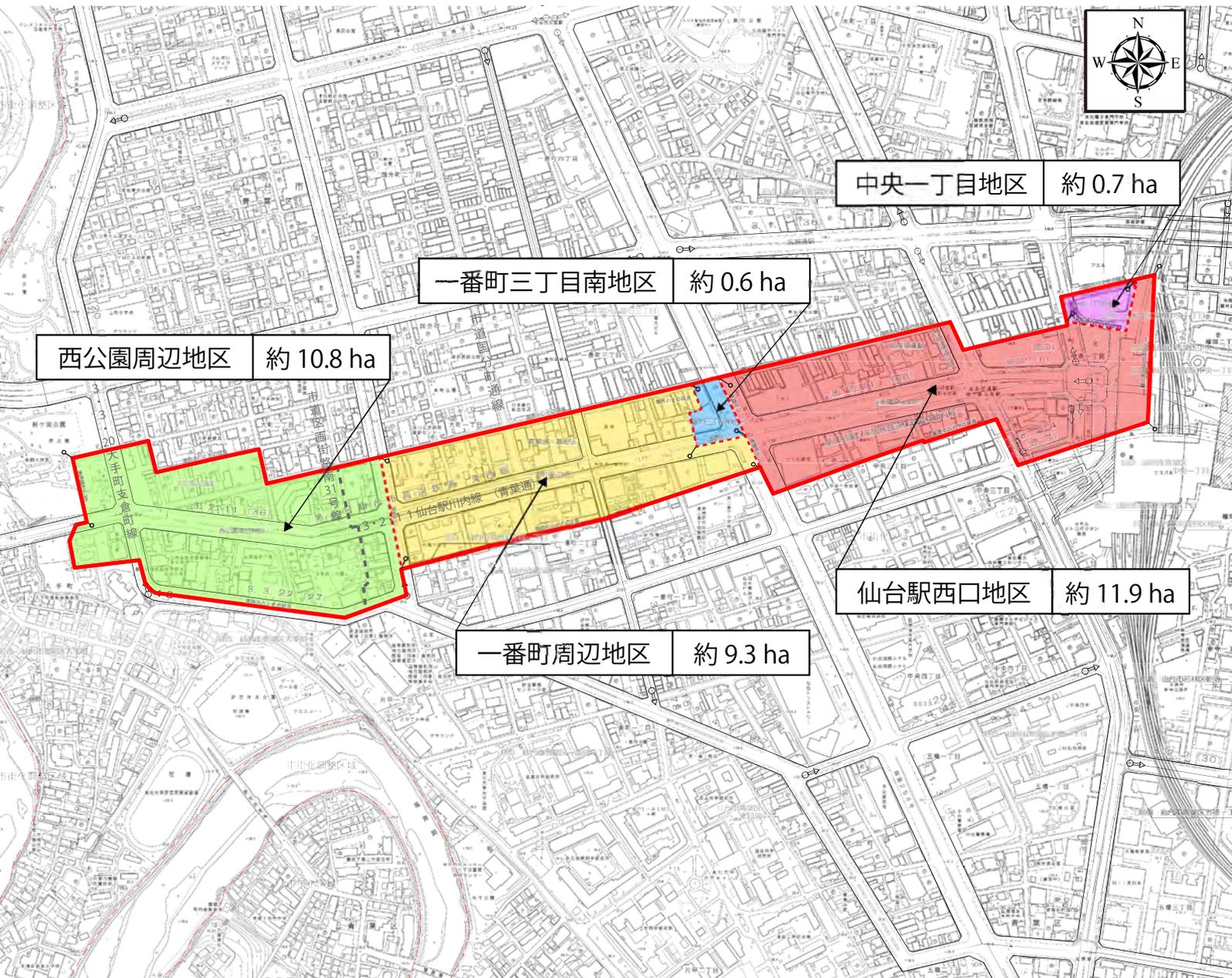
種類	仙塩広域都市計画地区計画
名称	青葉通地区計画
面積	約 33.3 ha



	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	(80/60)
	2低 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)
	準住居地域 Quasi-Residential Zone	(200/60)
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	(300/80) (200/60)
	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	



仙塩広域都市計画 地区計画の変更 青葉通地区 (計画図)



0 50 100 200 300 400 500 m

凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域

仙塩広域都市計画地区計画の変更 (仙台市決定)

都市計画青葉通地区計画を次のとおり変更する。

名 称	青葉通地区計画	
位 置	仙台市青葉区一番町二丁目、一番町三丁目、大手町、大町一丁目、大町二丁目、片平一丁目、桜ヶ岡公園、中央一丁目、中央二丁目及び中央三丁目	
面 積	約 33.3 ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目 標	<p>本地区は、仙台駅から西公園に至る、ケヤキ並木の美しい大通りである青葉通の沿道に位置し、商業・業務施設等が集積している。</p> <p>地区計画を定めることにより、土地の適正な高度利用を図り、仙台のシンボルロードである青葉通と調和した良好な街並みと、魅力ある市街地の形成を図っていくことを目標とする。</p>
	土地利用の 方 針	<p>仙台のシンボルロードである青葉通と調和した良好な街並みと、魅力ある市街地の形成を図るため、次のような土地利用の方針を定める。</p> <p>1 仙台駅西口地区及び中央一丁目地区は、街並みの連続性に配慮し、仙台の玄関口にふさわしい商業・業務施設等の立地と土地の高度利用を図る。</p> <p>2 一番町周辺地区及び一番町三丁目南地区は、街並みの連続性に配慮し、賑わいのある商業・業務施設等の立地と土地の高度利用を図る。</p> <p>3 西公園周辺地区は、街並みの連続性や広瀬川の自然環境に配慮し、住宅と商業・業務施設等との調和を図る。</p>
	建築物等の 整備の方針	<p>1 仙台駅西口地区においては、仙台の玄関口にふさわしい商業・業務施設等の誘導と都心としての土地の高度利用を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>2 一番町周辺地区においては、賑わいのある商業・業務施設等の誘導と都心としての土地の高度利用を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>3 西公園周辺地区においては、街並みの連続性や広瀬川の自然環境に配慮し、住宅と商業・業務施設等との調和を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>4 仙台駅西口地区、一番町周辺地区及び西公園周辺地区において、敷地の細分化による環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p>

地区整備計画に関する事項	地区の区分	名称	仙台駅西口地区
		面積	約 11.9 ha
	建築物等の用途の制限	<p>敷地が都市計画道路 3・2・11 仙台駅川内線（交通広場を除き、都市計画道路 3・3・20 大手町支倉町線と交差する部分（その部分にある隅切を含む。）以東に限る。以下「青葉通」という。）に接する場合は、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) 青葉通に面する部分を住宅（一戸の住宅の用途に供する建築物で、兼用住宅（一戸の住宅の用途に供する建築物で、住宅以外の用途を兼ねるものをいう。以下同じ。）以外のものをいう。以下同じ。）、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>(2) 青葉通に面する部分をマージャン屋、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の用途に供するもの</p> <p>(3) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)別表第 2(と)項第 3 号に掲げる工場（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>(4) 倉庫業を営む倉庫又は専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫若しくは荷さばき場</p> <p>(5) 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> <p>(6) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項各号に掲げる営業（以下「店舗型性風俗特殊営業」という。）を営むもの</p>	
建築物の敷地面積の最低限度	<p>200 m²</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、この限りではない。</p>		
建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは 80m 以下とする。</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5m を限度として算入しない。</p> <p>2 前項の規定は、次の各号に掲げる要件を全て満たす建築物及び都市再生特別地区が定められている区域内ののいずれかに該当する建築物については、適用しない。</p> <p>(1) 敷地面積が 1,000 m²以上であること</p> <p>(2) 敷地内に設けられる空地(空地の直上に建築物又は建築物の部分(ひさし、屋根その他これに類するものみの部分を除く。)がないものに限る。)及び建築物のピロティ部分(当該部分の床面から天井又ははりの下端までの高さが 5m 以上であるものに限る。)(以下これらを「空地等」という。)の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合が 100 分の 5 以上又は空地等の水平投影面積が 200 m²から建築面積の敷地面積に対する割合を減じた数値が 35/100以上であること</p> <p>(3) 都市緑地法(昭和 48 年 9 月 1 日法律第 72 号)第 34 条第 2 項に規定する建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合(以下「緑化率」という。)が 15/100 以上であること</p>		

地区の 区分	名 称	一番町周辺地区
	面 積	約 9.3 ha
	建築物等に 関する事項	<p>敷地が青葉通に接する場合は、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) 2階以下の階で青葉通に面する部分を住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの（市道国分町通線（以下「国分町通」という。）の中心線以東の区域内の建築物に限る。）</p> <p>(2) 青葉通に面する部分をマージャン屋、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の用途に供するもの</p> <p>(3) 法別表第2(と)項第3号に掲げる工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>(4) 倉庫業を営む倉庫又は専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫若しくは荷さばき場</p> <p>(5) 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> <p>(6) 店舗型性風俗特殊営業を営むもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>200 m²</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、この限りではない。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは次の各号に掲げる数値以下とする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mを限度として算入しない。</p> <p>(1) 国分町通の中心線以西の区域内の建築物 60m (2) 国分町通の中心線以東の区域内の建築物前号以外の建築物 80m</p> <p>2 前項第1号の建築物で、の規定は、次の各号に掲げる要件を全て満たす建築物及び都市再生特別地区が定められている区域内の建築物については、適用しないものに対する前項の適用については、同項第1号中「60m」とあるのは、「80m」とする。 ただし、国分町通の中心線以西の区域内かつ都市再生特別地区が定められている区域外の建築物であって次の各号に掲げる要件を全て満たすものにあつては、建築物の高さは80mを限度とする。</p> <p>(1) 敷地面積が1,000㎡以上であること。 (2) 敷地内に設けられる空地等の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合が100分の5以上又は空地等の水平投影面積が200㎡¹から建築面積の敷地面積に対する割合を減じた数値が35/100以上であること (3) 緑化率15/100以上であること</p> <p>3 前2項の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mを限度として算入第1項の規定（同項第2号に係る部分に限る。）は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。</p> <p>(1) 都市再生特別地区が定められている区域内の建築物 (2) 第2項各号に掲げる要件を満たすもの</p>
--------	------------	--------------	---

	地区の区分	名称	西公園周辺地区
		面積	約 10.8 ha
	地区整備計画に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>敷地が青葉通に接する場合は、次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>(1) 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>(2) 法別表第 2(と)項第 3 号に掲げる工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫又は専ら道路貨物運送業若しくは貨物運送取扱業の用に供する倉庫若しくは荷さばき場</p> <p>(4) 店舗型性風俗特殊営業を営むもの</p>
建築物の敷地面積の最低限度		<p>200 m²</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、この限りではない。</p>	
建築物等の高さの最高限度		<p>1 建築物の高さは次の各号に掲げる数値以下とする。</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5m を限度として算入しない。</p> <p>(1) 都市計画道路 3・3・20 大手町支倉町線の中心線以西の区域内の建築物 40m</p> <p>(2) 市道区画街路南 31 号線の中心線以西の区域内の建築物、かつ、都市計画道路 3・3・20 大手町支倉町線の中心線以東の建築物 50m</p> <p>(3) 市道区画街路南 31 号線の中心線以東の区域内の建築物 60 m 前二号以外の建築物 50m</p> <p>2 前項第 1 号の建築物のうち、次の各号に掲げる要件を全て満たす建築物ものに対する前項の適用については、同項第 1 項号中「40m」とあるのは、「50m」とする。</p> <p>(1) 商業地域の区域内であること</p> <p>(2) 1 階の主たる用途を展示場、集会所又は集会場の用途に供すること</p> <p>3 第 1 項第 2 号の建築物で、次の各号に掲げる要件を全て満たす建築物ものに対する同項の適用については、同項第 1 項 2 号中「60m」とあるのは、「80m」とする</p> <p>(1) 敷地面積が 1,000 m²以上であること</p> <p>(2) 敷地内に設けられる空地等の水平投影面積の合計の敷地面積に対する割合が 100 分の 5 以上又は空地等の水平投影面積が 200 m²から建築面積敷地面積に対する割合を減じた数値が 35/100 以上であること</p> <p>(3) 緑化率が 15/100 以上であること</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

青葉通地区

建築物の用途制限の概要

<参考>

地区計画/地区名		青葉通地区				
地区整備計画/地区名		仙台駅西口地区	一番町周辺地区	西公園周辺地区		
用途地域 (容積率/建ぺい率)		商業地域 (700, 800/80)	商業地域 (500, 600/80)	商業地域 (400, 500/80)	第二種住居地域 (200/60)	
住宅等	専用住宅	△1	△2	○	○	△1：青葉通に接する敷地の青葉通等に面する部分を制限 △2：青葉通等に接する敷地の青葉通等に面する2階以下の部分を制限
	兼用住宅	△1	△2	○	○	
	共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋	△1	△2	○	○	
店舗等の床面積が150㎡以下のもの		○	○	○	○	
店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの		○	○	○	○	
店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの		○	○	○	○	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		○	○	○	○	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの		○	○	○	○	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの		○	○	○	■	
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		○	○	○	■	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの		○	○	○	○	
事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの		○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの		○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		○	○	○	○	
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、バッティング練習場等	○	○	○	○	
	カラオケボックス等	○	○	○	□	□：10,000㎡以下
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場等	△	△	×	×	△：青葉通等に接する敷地の青葉通に面する部分を制限
	勝馬投票券発売所、場外車券売場等	△	△	×	×	△：青葉通等に接する敷地の青葉通に面する部分を制限
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	○	○	■	
	キャバレー等、個室付浴場等	×	×	×	■	
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	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	
	老人ホーム、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	○	○	○	○		
車庫	単独車庫（附属車庫を除く）	○	○	○	□	□：300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫	○	○	○	□	□：建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	
	畜舎	○	○	○	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等に類する食品製造業を営む工場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	○	○	○	□1	原動機・作業内容の制限あり □1：作業場の床面積50㎡以下 □2：作業場の床面積150㎡以下 △：青葉通に接する敷地を制限（店舗、飲食店又は事務所の内に附設される作業場を除く）
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	□2・△	□2・△	□2・△	■	
	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	×	×	□1	□2	□1：作業場の床面積300㎡以下 □2：作業場の床面積50㎡以下（原動機の制限あり）
	ガソリンスタンド等	×	×	○	○	
	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

(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。