

仙塩広域都市計画 特別用途地区の変更
(蒲生地区、岩切山崎今市東地区、卸町地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画特別用途地区の変更（仙台市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考	変更面積 (ha)
文教地区 (第二種中高層住居専用地域)	約 251 ha		
文教地区 (第二種住居地域)	約 146 ha		
小計 (文教地区)	約 397 ha		
第一種特別業務地区 (商業地域)	約 79 ha		-3.9
第二種特別業務地区 (準工業地域)	約 180 ha		
第三種特別業務地区 (工業地域)	約 131 ha		
第四種特別業務地区 (工業地域)	約 65 ha		
第五種特別業務地区 (近隣商業地域)	約 42 ha		
第六種特別業務地区 (工業地域)	約 32 ha		
第七種特別業務地区 (商業地域)	約 15 ha		
特別業務地区 (準工業地域)	約 147 ha		-0.02
特別工業地区 (工業専用地域)	約 660 ha		
大規模集客施設制限地区 (近隣商業地域)	約 182 ha		
大規模集客施設制限地区 (商業地域)	約 99 ha		
大規模集客施設制限地区 (準工業地域)	約 609 ha		-8.0
小計 (大規模集客施設制限地区)	約 890 ha		
合 計	約 2,638 ha		

「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

〔 燕沢三丁目地区、栢江地区、八木山弥生町地区、東原地区、
中山二丁目地区、郷六地区、栗生地区、七北田地区、蒲生地区 〕

燕沢三丁目地区、栢江地区、八木山弥生町地区、東原地区、中山二丁目地区、郷六地区、栗生地区、七北田地区及び蒲生地区は、宮城県が変更手続きを進めている「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更併せ、「豊かな美しい自然環境の保全とそれらと調和したまちづくりの推進」を図るため、市街化区域から市街化調整区域に編入するとともに、次のとおり都市計画の変更を行います。

<用途地域>

市街化調整区域への編入に併せ、用途地域を廃止します。

蒲生地区については、市街化調整区域の編入に伴い、準工業地域（容積率200%、建蔽率60%）が一部残ることから、周辺土地利用との調和を図るため、準工業地域（容積率200%、建蔽率60%）から、工業地域（容積率200%、建蔽率60%）に変更します。

<特別用途地区>

蒲生地区について、準工業地域の廃止又は工業地域への変更に併せ、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を廃止します。

<高度地区>

用途地域の廃止に併せ、高度地区を廃止します。

蒲生地区の用途地域を準工業地域から工業地域に変更する区域についても、高度地区（第4種高度地区）を廃止します。

<防火地域及び準防火地域>

蒲生地区について、準工業地域の廃止又は工業地域への変更に併せ、準防火地域を廃止します。

理 由 書 (岩切山崎今市東地区)

岩切山崎今市東地区は、都市計画道路 3・1・81 国道幹線(国道 4 号仙台バイパス)と都市計画道路 3・4・43 北四番丁岩切線の交差点北東部に位置しており、地区東側に仙台貨物ターミナル駅が移転されることを契機とした土地区画整理事業により、基盤整備が行われています。

本地区は、宮城県が策定した「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成 30 年 5 月)」において、土地区画整理事業により、流通業務施設や地区内に点在する宅地の整備を図り、住宅や商業施設等の立地を主体とした土地利用を図る地区として、市街化区域編入予定地区に位置づけられました。その後、土地区画整理事業の実施による計画的な市街地整備が確実となったことから、令和 2 年 5 月に市街化区域への編入とともに、土地利用計画の詳細が確定するまでの暫定措置として、工業専用地域(容積率 200%、建蔽率 60%)に指定しました。

今般、土地区画整理事業が進捗し、土地利用計画が確定したことから、交通利便性を生かした物流拠点の形成を目指すとともに、周辺既存市街地との調和を図るため、地区内における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図るため、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>

都市計画道路 3・4・43 北四番丁岩切線沿道については、沿道環境の保護を目的として、工業専用地域の一部を、準工業地域(容積率 200%、建蔽率 60%)に、これ以外の地域については、隣接する区域と調和した土地利用を図るため、第一種住居地域(容積率 200%、建蔽率 60%)に変更します。

<特別用途地区>

土地区画整理事業において、地区計画により一体的で良好な市街地形成を図るため、今回新たに、地区計画区域に含む既存市街地の準工業地域について、特別用途地区(特別業務地区)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に、用途地域に応じた高度地区を指定しています。

用途地域を工業専用地域から準工業地域に変更する区域については、新たに第 4 種高度地区に指定し、工業専用地域から第一種住居地域に変更する区域については、新たに第 3 種高度地区に指定します。

<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に指定しています。

工業専用地域から準工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、大街区における効率的な土地利用の実現に向け、周辺環境に配慮しつつ、物流倉庫等流通業務の拠点施設の立地を図る「流通業務 A 地区」、周辺環境や既存施設との調和に配慮しつつ、物流倉庫の流通業務の拠点施設の立

地を図る「流通業務B地区」、既存施設との調和に配慮しつつ、都市計画道路3・4・43 北四番丁岩切線に面する利便性を活かした業務施設や沿道サービス施設等を主体とした土地利用を図る「業務・沿道サービス施設A地区」、既存施設の事業環境を保全するとともに、都市計画道路3・4・43 北四番丁岩切線に面する利便性を活かした業務関連施設を主体とした土地利用を図る「業務・沿道サービス施設B地区」、周辺住民の生活利便性向上に資する近隣型の商業・サービス施設等を主体とした土地利用の実現を図る「近隣サービス施設A地区」、既存施設の事業環境を保全するとともに、周辺住民の生活利便性向上に資する施設の立地を図る「近隣サービス施設B地区」、隣接市街地との調和を図りながら、低中層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る「一般住宅A地区」、既存住宅や隣接市街地との調和を図りながら、低中層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る「一般住宅B地区」及び「一般住宅C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とともに、身近な緑環境としての緑地を地区施設として定める「岩切山崎今市東地区計画」を決定します。

理 由 書 (卸町地区)

卸町地区は、地下鉄東西線卸町駅の北側に位置しています。本地区は、昭和41年に流通機能の向上を図るため、特別用途地区として事務所地区（昭和48年に第一種特別業務地区に移行。）を指定し、仙台市施行の土地区画整理事業による整備とともに、貨物、流通、卸売業以外の用に供する建築物の立地を規制することで、効率的な土地利用を実現してきました。

しかし時代が経過し、物流構造の変化により卸売業の業態が変わってきたとともに、地下鉄東西線の開業に向けて、土地利用について新たな展開を求める機運が高まってきたことから、本地区では、流通業を中心としながらも、商業・文化・居住等の新しい機能の集積を誘導し、賑わいのある新しい複合市街地の形成を図る目的で結成された卸町地区まちづくり協議会において土地利用方針を検討し、平成15年より段階的な都市計画の変更を進めてきました。

本地区は、本市の「仙台市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、交通利便性を生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。また、令和4年3月に策定した「東西線沿線まちづくりプラン」において、卸町駅周辺は、新しい時代に対応した事業展開を支援するとともに、集合住宅や商業機能の誘導、文化活動の支援などにより、新たな交流や賑わいが生まれるまちの形成を目指しています。

これらの方針を踏まえながら、今般、卸町地区まちづくり協議会にて当該エリアの土地利用方針の一部が見直され、地域の合意形成が進んだことから、次のとおり都市計画の変更を行います。

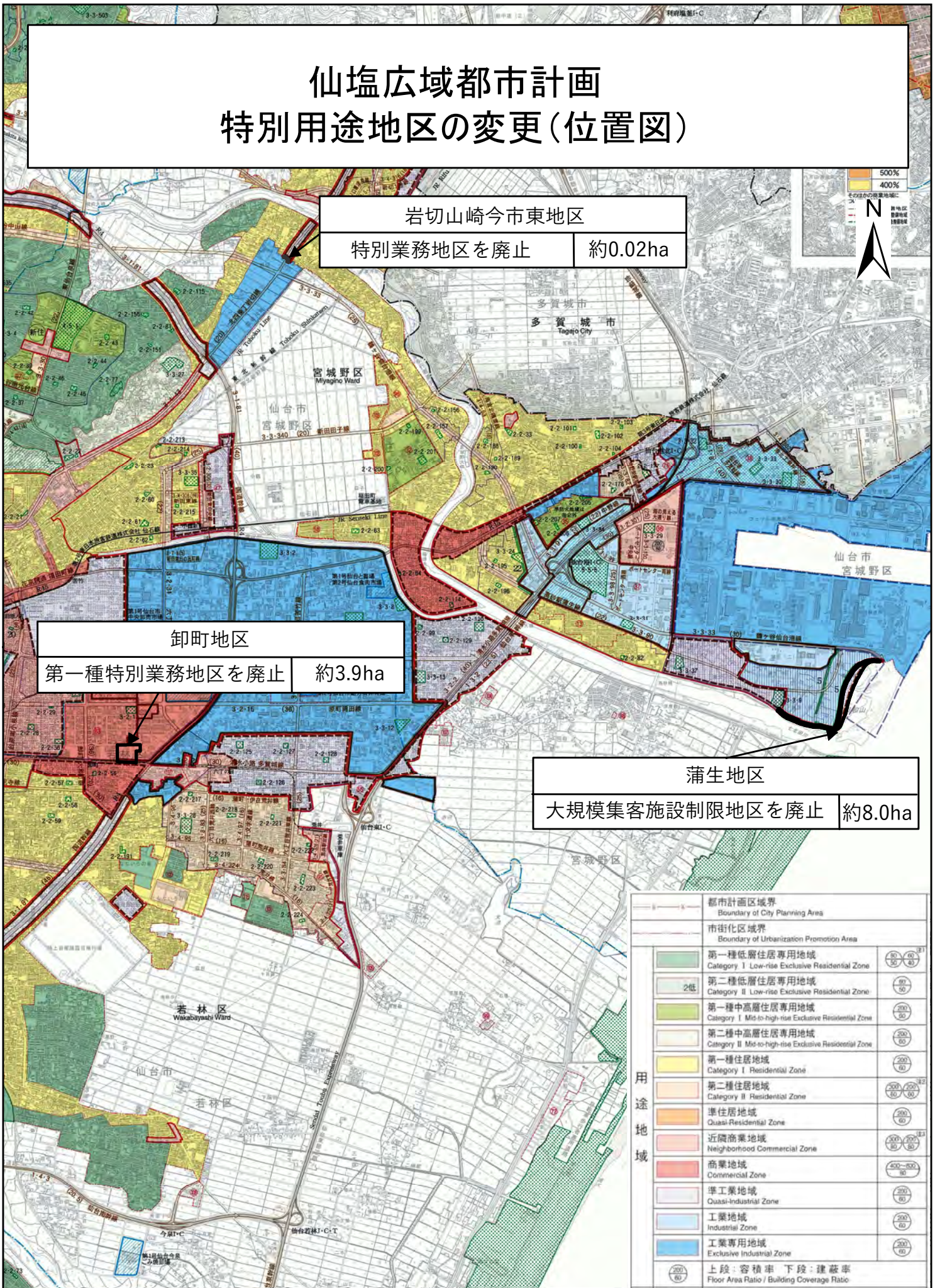
<特別用途地区>

第一種特別業務地区の内、新たに卸町地区計画に指定する区域について、第一種特別業務地区を廃止します。

<地区計画>

卸町地区計画に隣接する区域の一部について、新たに卸町地区計画の区域に指定し、交通アクセスの利便性を生かした地域の生活拠点にふさわしい駅前地区を補完する「駅前近接地区」として、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地区整備計画を定めます。

仙塩広域都市計画 特別用途地区の変更(位置図)



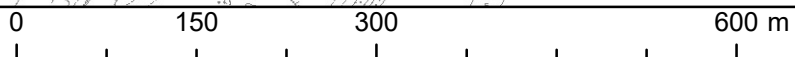
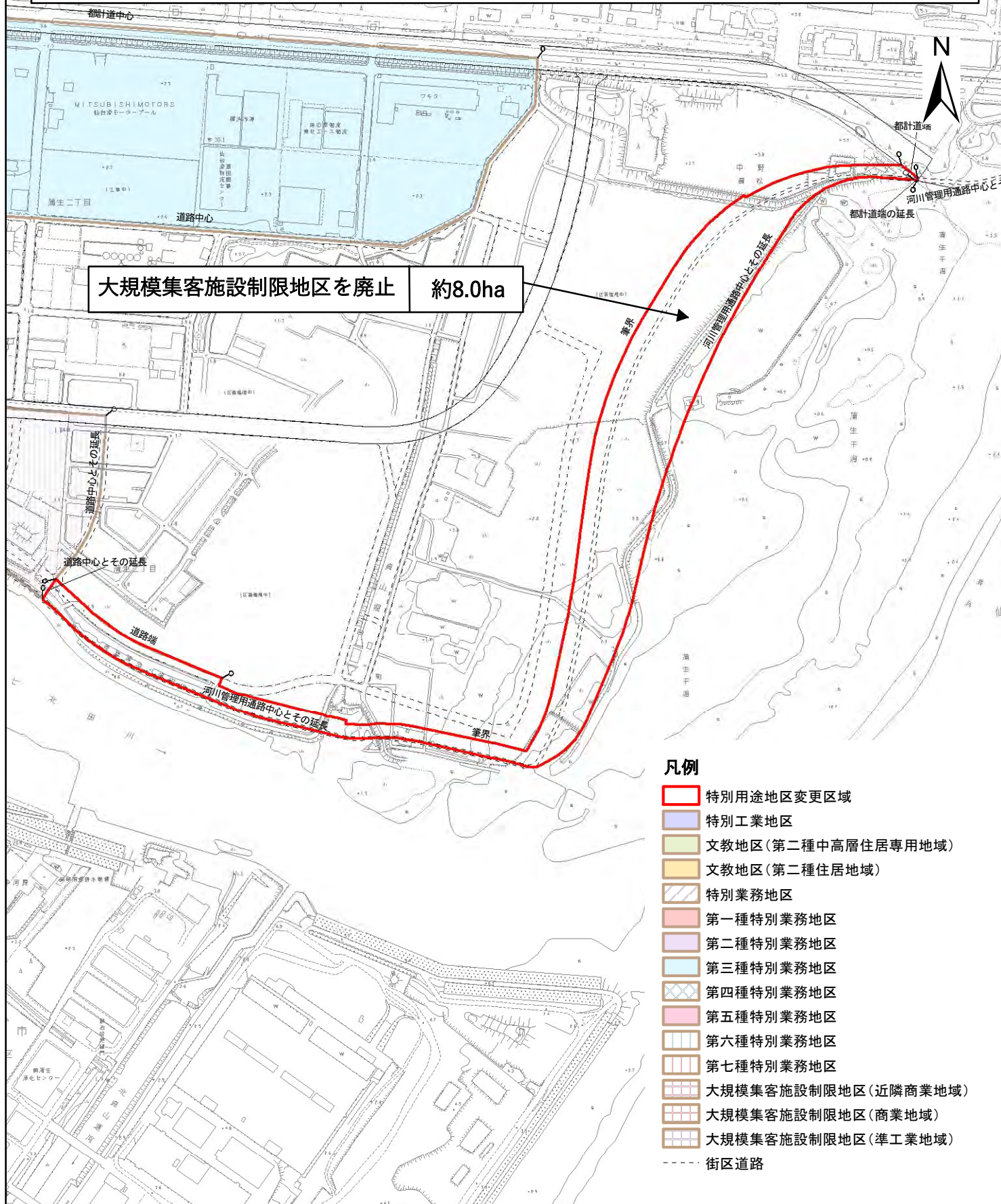
岩切山崎今市東地区
特別業務地区を廃止 約0.02ha

卸町地区
第一種特別業務地区を廃止 約3.9ha

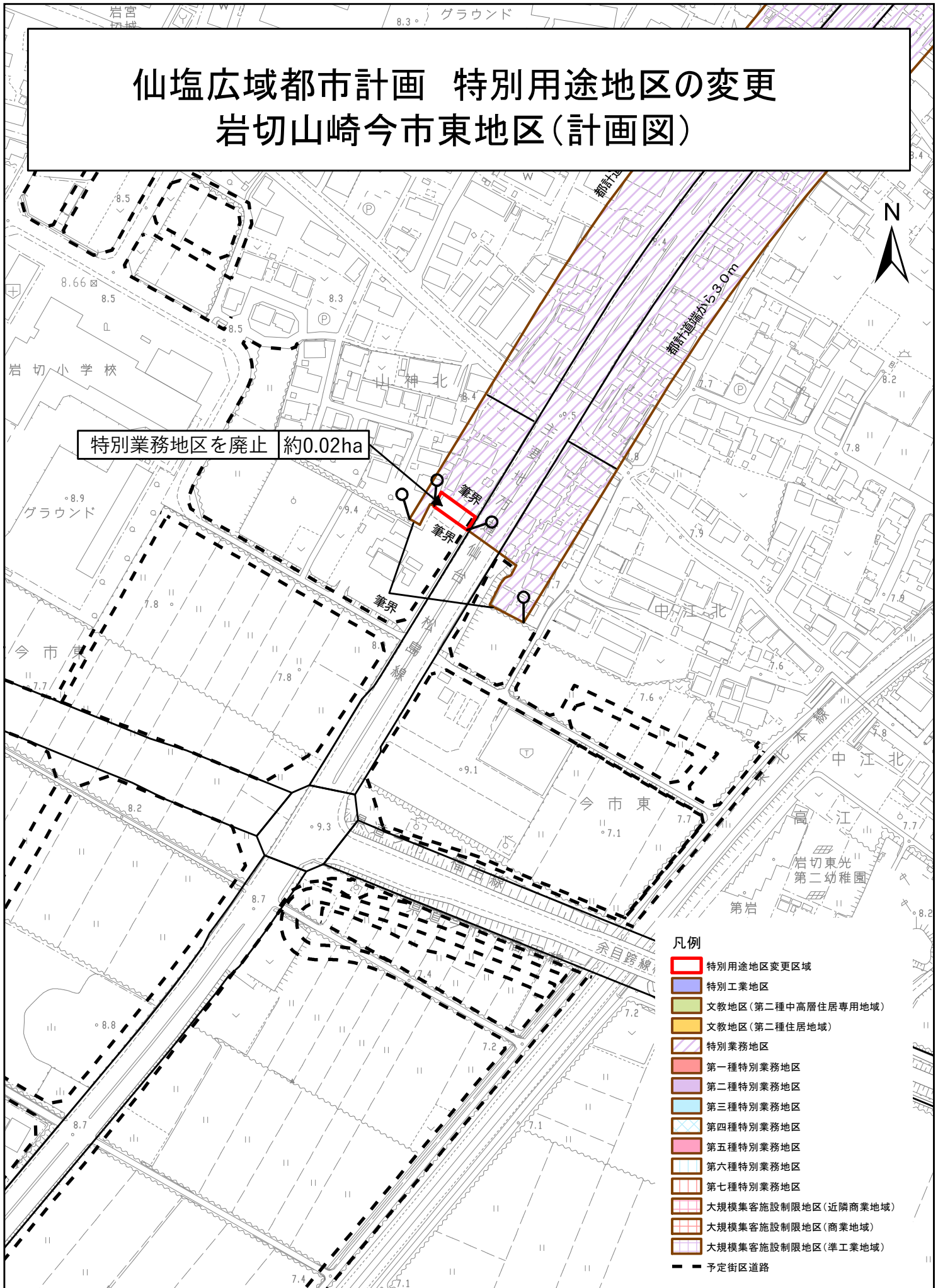
蒲生地区
大規模集客施設制限地区を廃止 約8.0ha

都市計画区境界		Boundary of City Planning Area		
市街化区域境界		Boundary of Urbanization Promotion Area		
用途 地 域	第一種低層住居専用地域	Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	(R) (L) (S) (B) (C) (D) (E) (F) (G) (H) (I) (J) (K) (L) (M) (N) (O) (P) (Q) (R) (S) (T) (U) (V) (W) (X) (Y) (Z)	
	2低	第二種低層住居専用地域	Category II Low-rise Exclusive Residential Zone	
		第一種中高層住居専用地域	Category I Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	
		第二種中高層住居専用地域	Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	
		第一種住居地域	Category I Residential Zone	
		第二種住居地域	Category II Residential Zone	
		準住居地域	Quasi-Residential Zone	
		近隣商業地域	Neighborhood Commercial Zone	
		商業地域	Commercial Zone	
		準工業地域	Quasi-Industrial Zone	
		工業地域	Industrial Zone	
		工業専用地域	Exclusive Industrial Zone	
		上段:容積率 下段:建蔽率	Floor Area Ratio / Building Coverage Rate	(R) (L) (S) (B) (C) (D) (E) (F) (G) (H) (I) (J) (K) (L) (M) (N) (O) (P) (Q) (R) (S) (T) (U) (V) (W) (X) (Y) (Z)

仙塩広域都市計画 特別用途地区の変更 蒲生地区(計画図)

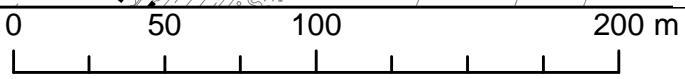


仙塩広域都市計画 特別用途地区の変更 岩切山崎今市東地区(計画図)

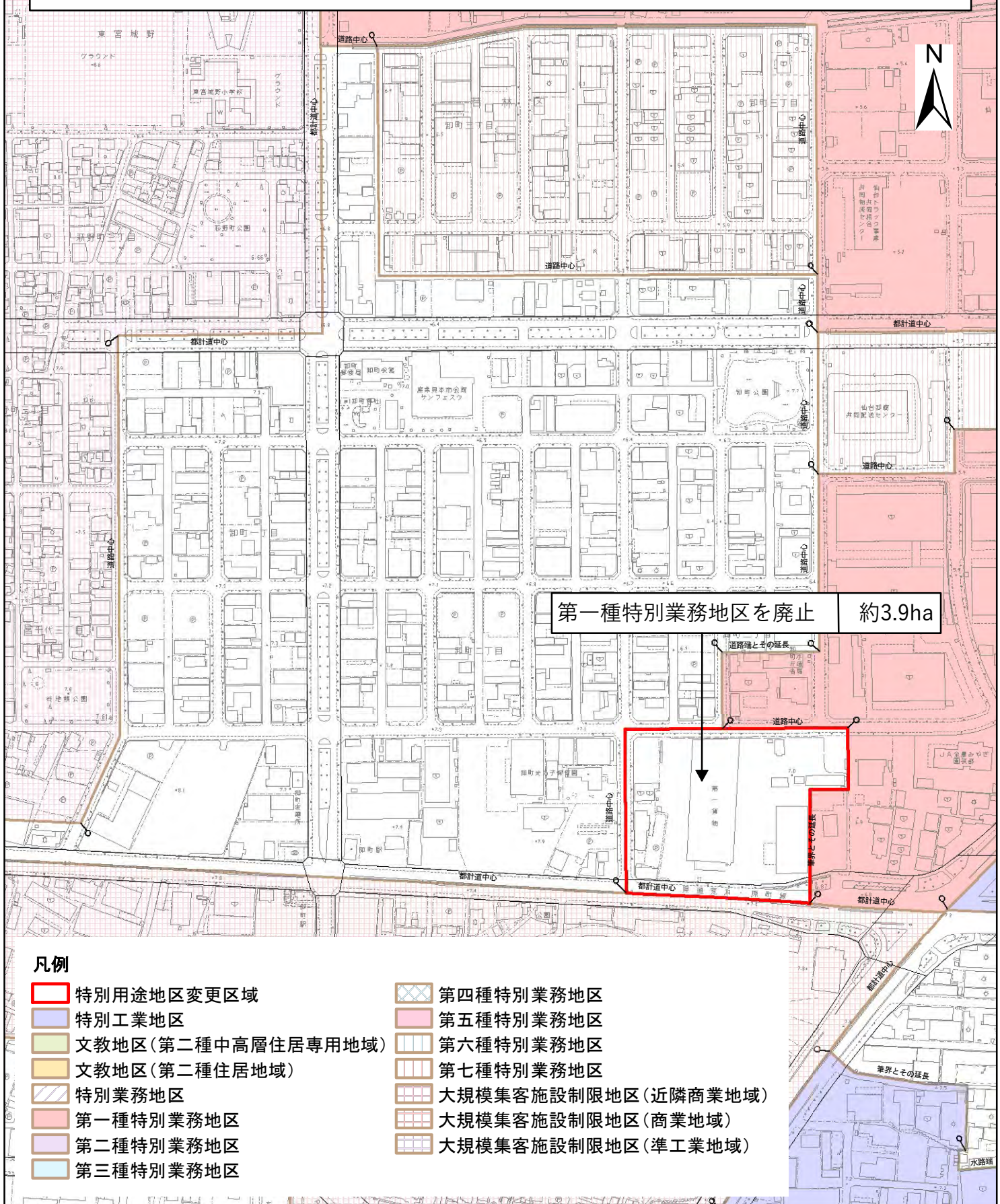


特別業務地区を廃止 約0.02ha

- 凡例
- 特別用途地区変更区域
 - 特別工業地区
 - 文教地区(第二種中高層住居専用地域)
 - 文教地区(第二種住居地域)
 - 特別業務地区
 - 第一種特別業務地区
 - 第二種特別業務地区
 - 第三種特別業務地区
 - 第四種特別業務地区
 - 第五種特別業務地区
 - 第六種特別業務地区
 - 第七種特別業務地区
 - 大規模集客施設制限地区(近隣商業地域)
 - 大規模集客施設制限地区(商業地域)
 - 大規模集客施設制限地区(準工業地域)
 - 予定街区道路



仙塩広域都市計画 特別用途地区の変更 卸町地区(計画図)



第一種特別業務地区を廃止 約3.9ha

凡例

- | | |
|--|---|
| 特別用途地区変更区域 | 第四種特別業務地区 |
| 特別工業地区 | 第五種特別業務地区 |
| 文教地区(第二種中高層住居専用地域) | 第六種特別業務地区 |
| 文教地区(第二種住居地域) | 第七種特別業務地区 |
| 特別業務地区 | 大規模集客施設制限地区(近隣商業地域) |
| 第一種特別業務地区 | 大規模集客施設制限地区(商業地域) |
| 第二種特別業務地区 | 大規模集客施設制限地区(準工業地域) |
| 第三種特別業務地区 | |

