

## 仙塩広域都市計画 高度地区の変更

(柳生前原南地区、燕沢三丁目地区、柊江地区、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、岩切洞ノ口東地区、岩切山崎今市東地区、八木山中央南地区)

【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5,439ha	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。	<p>1 制限の緩和措置</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2 許可による特例</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	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	-24.1
				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	-9.8
第2種高度地区	約2,296ha	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。			
第3種高度地区	約5,541ha	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。			
				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	+11.8

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2,090ha	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	+11.6
小計	約15,365ha			-10.5

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15,387ha			

「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

### (柳生前原南地区)

柳生前原南地区は、本市と名取市の行政界の都市計画道路3・2・13八木山柳生線沿道に位置しており、周辺は沿道サービス施設及び戸建て住宅を主体とした既存市街地と連続した土地利用がなされている地区です。

本地区は、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」の変更に伴い、流通業務施設を主体とした土地利用を図るため、市街化調整区域から市街化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>

市街化区域への編入に伴い、周辺土地利用との調和を図るため、新たに第二種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）に指定します。

#### <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います。今回、用途地域を新たに第二種住居地域に指定する区域については、第3種高度地区に指定します。

## 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 (岩切洞ノ口東地区)

岩切洞ノ口東地区は、JR東北本線岩切駅北側に位置しており、鉄道駅周辺において近隣住民等へのサービスを主とする店舗、飲食店等の集積を図るため、都市計画道路3・4・62新田岩切駅線(未整備)を基準として近隣商業地域に指定しています。

今般、当該都市計画道路が廃止されることから、地形地物に合わせて用途地域境界を変更し、明確化を図るため、次のとおり都市計画の変更を行います。

### <用途地域>

都市計画道路3・4・62新田岩切駅線の廃止される区間の一部について、都市計画道路の境界から30m以内の区域に指定している近隣商業地域(容積率300%、建蔽率80%)を、現況の道路境界から30m以内の区域に変更し、周辺土地利用との調和を図るため、近隣商業地域から第一種住居地域(容積率200%、建蔽率60%)又は第二種住居地域(容積率200%、建蔽率60%)に変更します。

### <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。

用途地域を近隣商業地域から第一種住居地域又は第二種住居地域に変更する区域について、第4種高度地区から第3種高度地区に変更します。

### <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に、防火地域及び準防火地域に指定しています。

近隣商業地域から第一種住居地域又は第二種住居地域に変更する区域について、準防火地域の指定を廃止します。

## 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、交通便利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 (八木山中央南地区)

八木山中央南地区は、地下鉄東西線八木山動物公園駅から南西に約 1.6km に位置しており、土地  
区画整理事業により基盤整備が行われています。

本地区は本市の「仙台市都市計画マスタープラン」において、郊外居住区域に位置付けられ、良  
好な生活環境の形成を図ると共に、地域の実情に応じて、生活の質を維持するために必要な都市機  
能の確保を図るとしています。

今般、土地区画整理事業が進捗し、地区南側に立地する宮城県仙台西高等学校用地の位置が確定  
したことから、次のとおり都市計画の変更を行います。

### <用途地域>

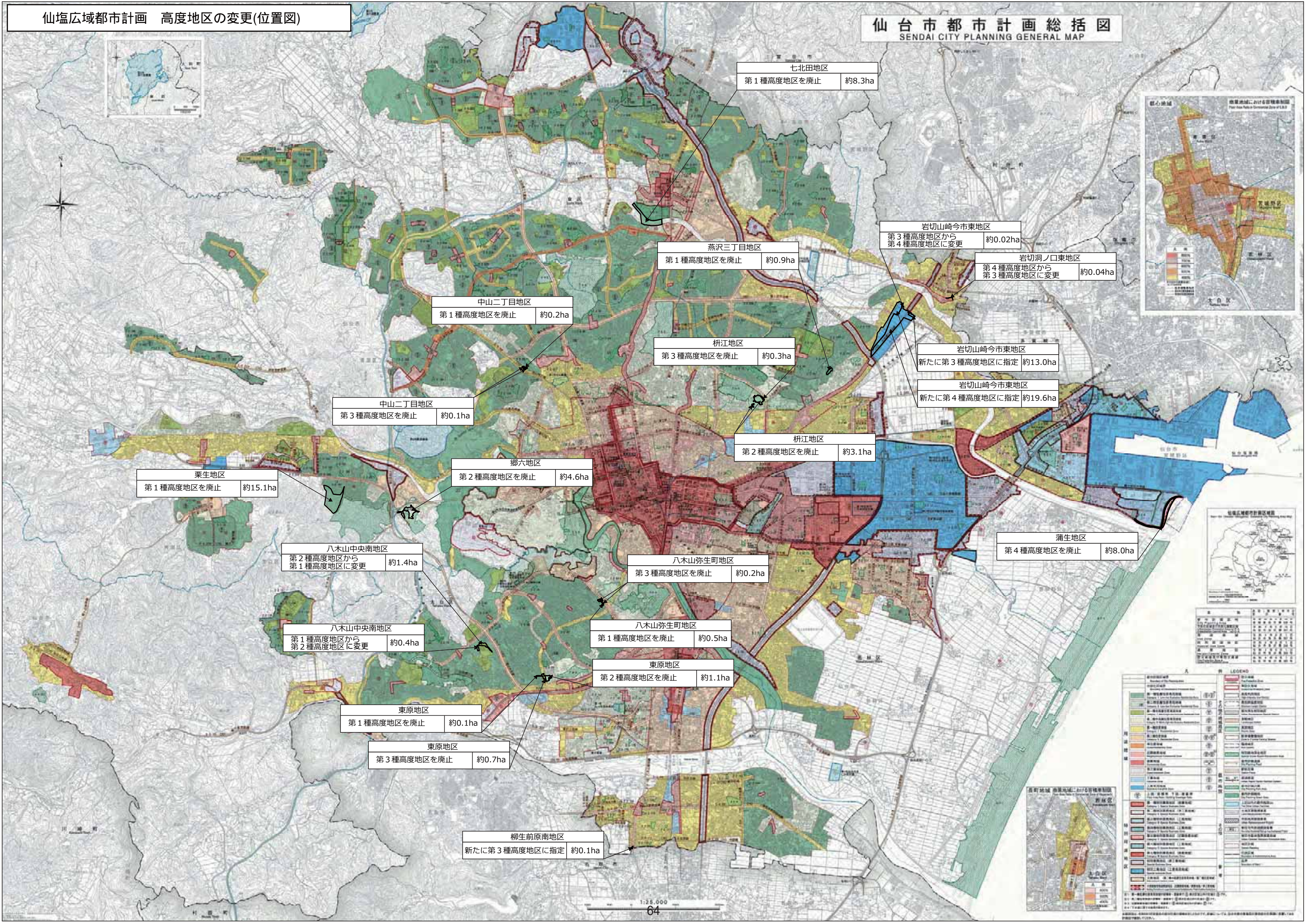
将来にわたり良好な市街地環境の形成を図るため、土地区画整理事業により戸建て住宅を主体と  
した土地利用を図る区域については第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から  
第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）に、学校用地になる区域については第一種低  
層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽  
率 60%）に変更します。

### <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。

今回、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更する区域については第 2 種高度地区から第 1 種  
高度地区に、第一種中高層住居専用地域に変更する区域については第 1 種高度地区から第 2 種高度  
地区に変更します。





七北田地区  
第1種高度地区を廃止 約8.3ha

燕沢三丁目地区  
第1種高度地区を廃止 約0.9ha

岩切山崎今市東地区  
第3種高度地区から  
第4種高度地区に変更 約0.02ha

岩切洞/口東地区  
第4種高度地区から  
第3種高度地区に変更 約0.04ha

中山二丁目地区  
第1種高度地区を廃止 約0.2ha

栢江地区  
第3種高度地区を廃止 約0.3ha

岩切山崎今市東地区  
新たに第3種高度地区に指定 約13.0ha

岩切山崎今市東地区  
新たに第4種高度地区に指定 約19.6ha

中山二丁目地区  
第3種高度地区を廃止 約0.1ha

栢江地区  
第2種高度地区を廃止 約3.1ha

栗生地区  
第1種高度地区を廃止 約15.1ha

郷六地区  
第2種高度地区を廃止 約4.6ha

蒲生地区  
第4種高度地区を廃止 約8.0ha

八木山中央南地区  
第2種高度地区から  
第1種高度地区に変更 約1.4ha

八木山弥生町地区  
第3種高度地区を廃止 約0.2ha

八木山中央南地区  
第1種高度地区から  
第2種高度地区に変更 約0.4ha

八木山弥生町地区  
第1種高度地区を廃止 約0.5ha

東原地区  
第2種高度地区を廃止 約1.1ha

東原地区  
第1種高度地区を廃止 約0.1ha

東原地区  
第3種高度地区を廃止 約0.7ha

柳生前原南地区  
新たに第3種高度地区に指定 約0.1ha

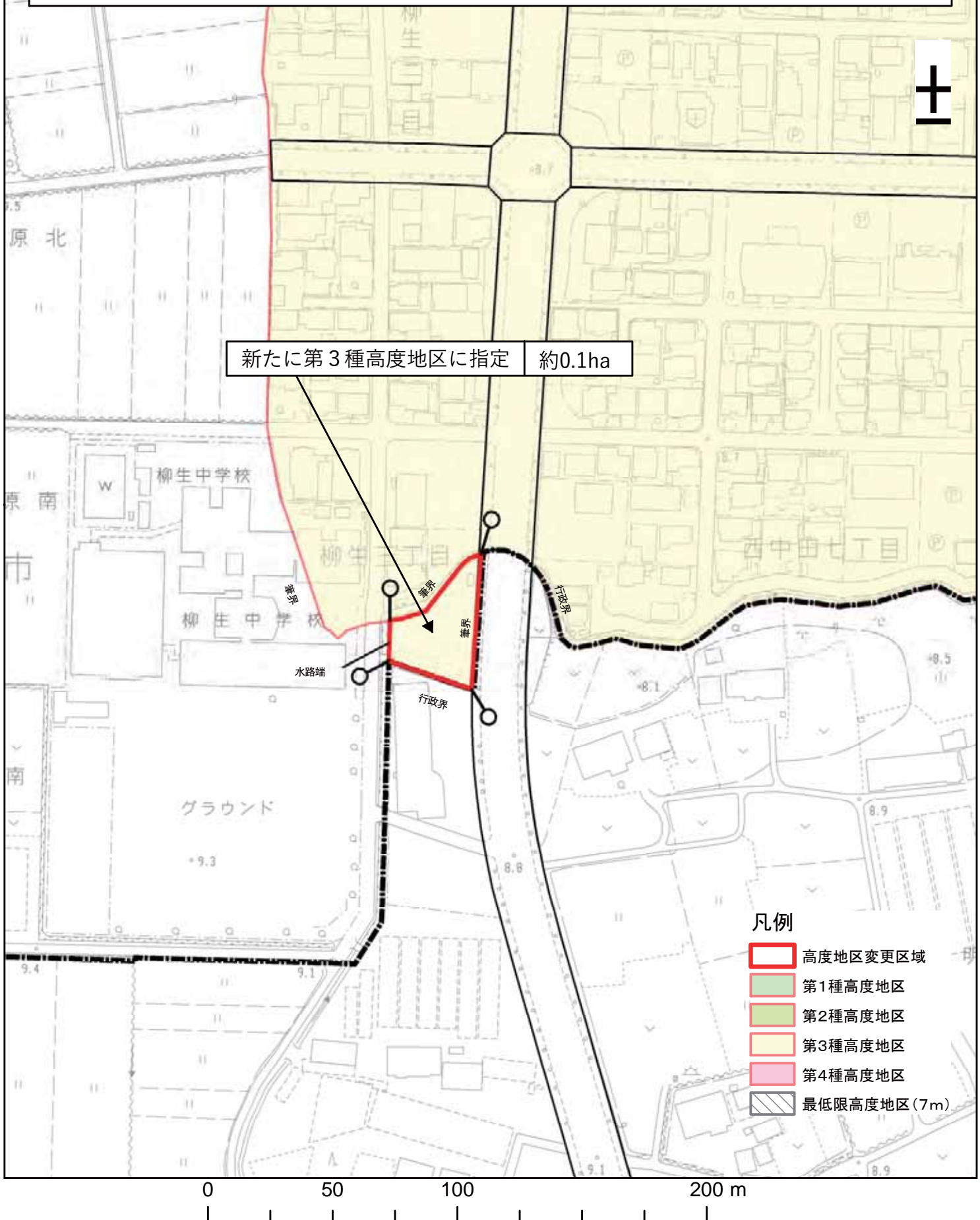


Legend table with columns for '種別' (Category) and '説明' (Description). It lists various urban planning zones and their corresponding symbols and colors.

Legend table with columns for '種別' (Category) and '説明' (Description). It lists various urban planning zones and their corresponding symbols and colors.

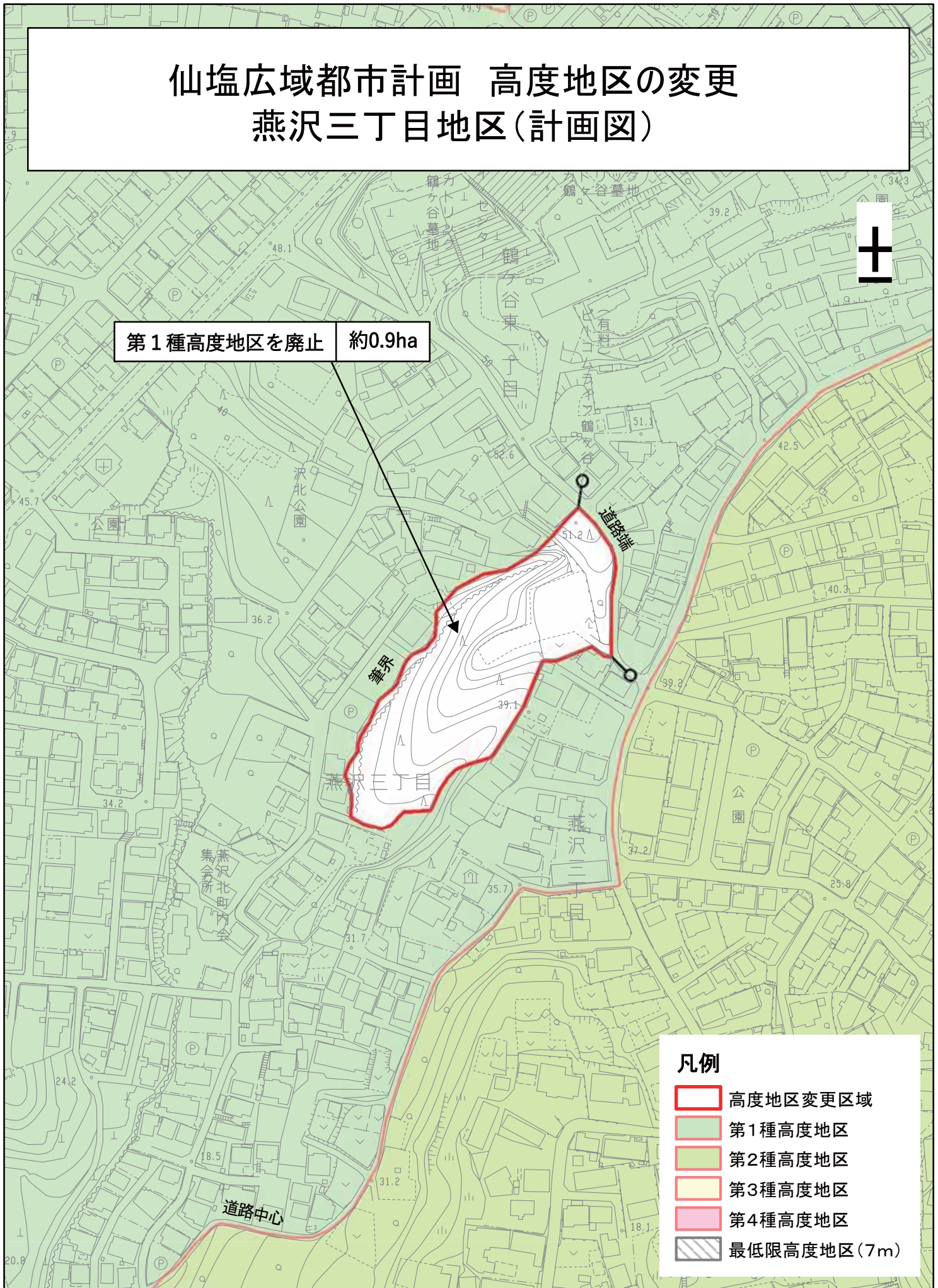


# 仙塩広域都市計画 高度地区の変更 柳生前原南地区(計画図)



# 仙塩広域都市計画 高度地区の変更 燕沢三丁目地区(計画図)

第1種高度地区を廃止 約0.9ha



## 凡例

- 高度地区変更区域
- 第1種高度地区
- 第2種高度地区
- 第3種高度地区
- 第4種高度地区
- 最低限高度地区(7m)

0 50 100 200 m

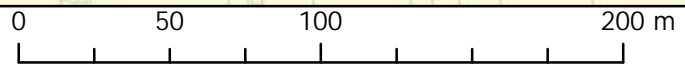


# 仙塩広域都市計画 高度地区の変更 栢江地区(計画図)

第3種高度地区を廃止 約0.3ha

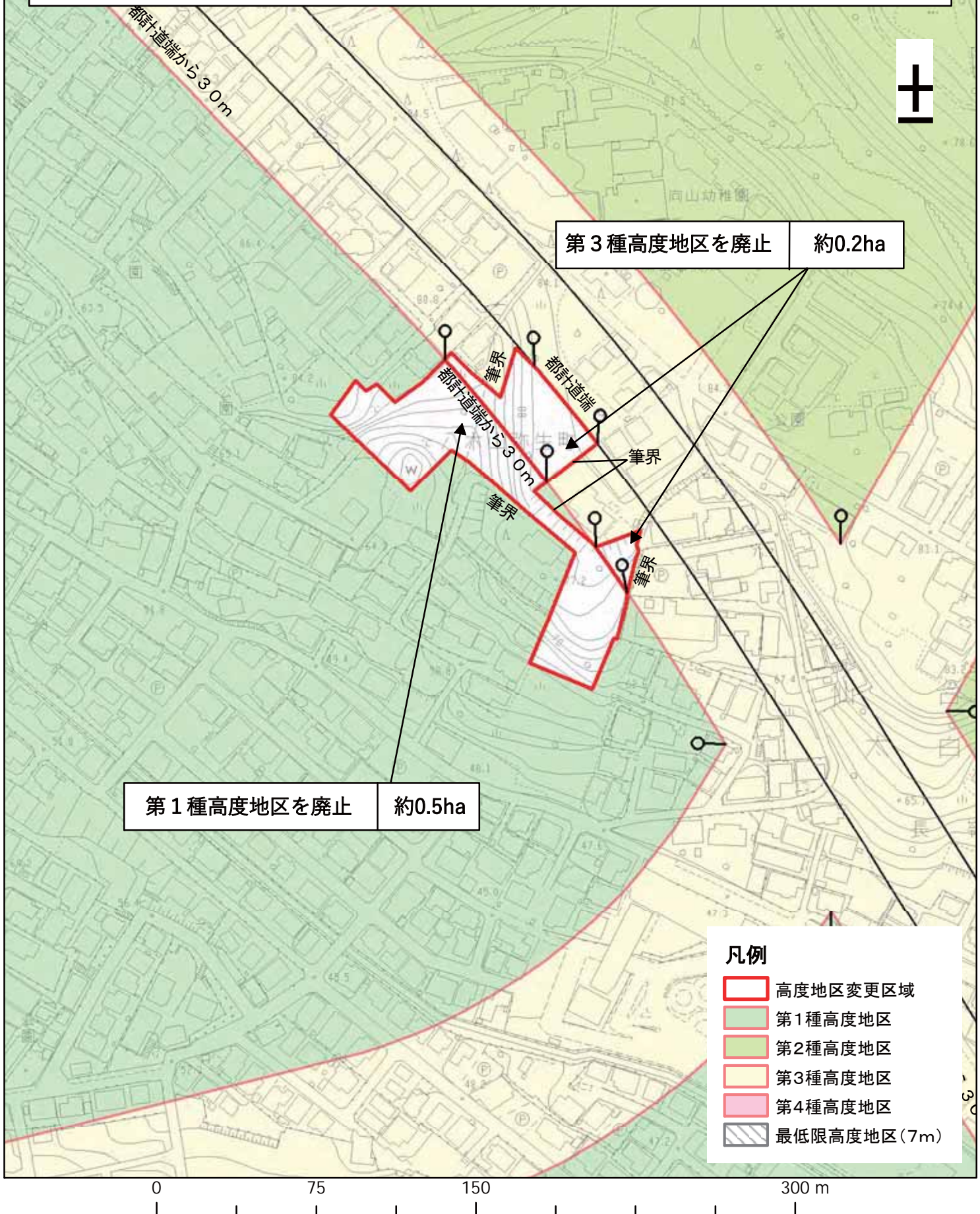
第2種高度地区を廃止 約3.1ha

- 凡例**
- 高度地区変更区域
  - 第1種高度地区
  - 第2種高度地区
  - 第3種高度地区
  - 第4種高度地区
  - 最低限高度地区(7m)



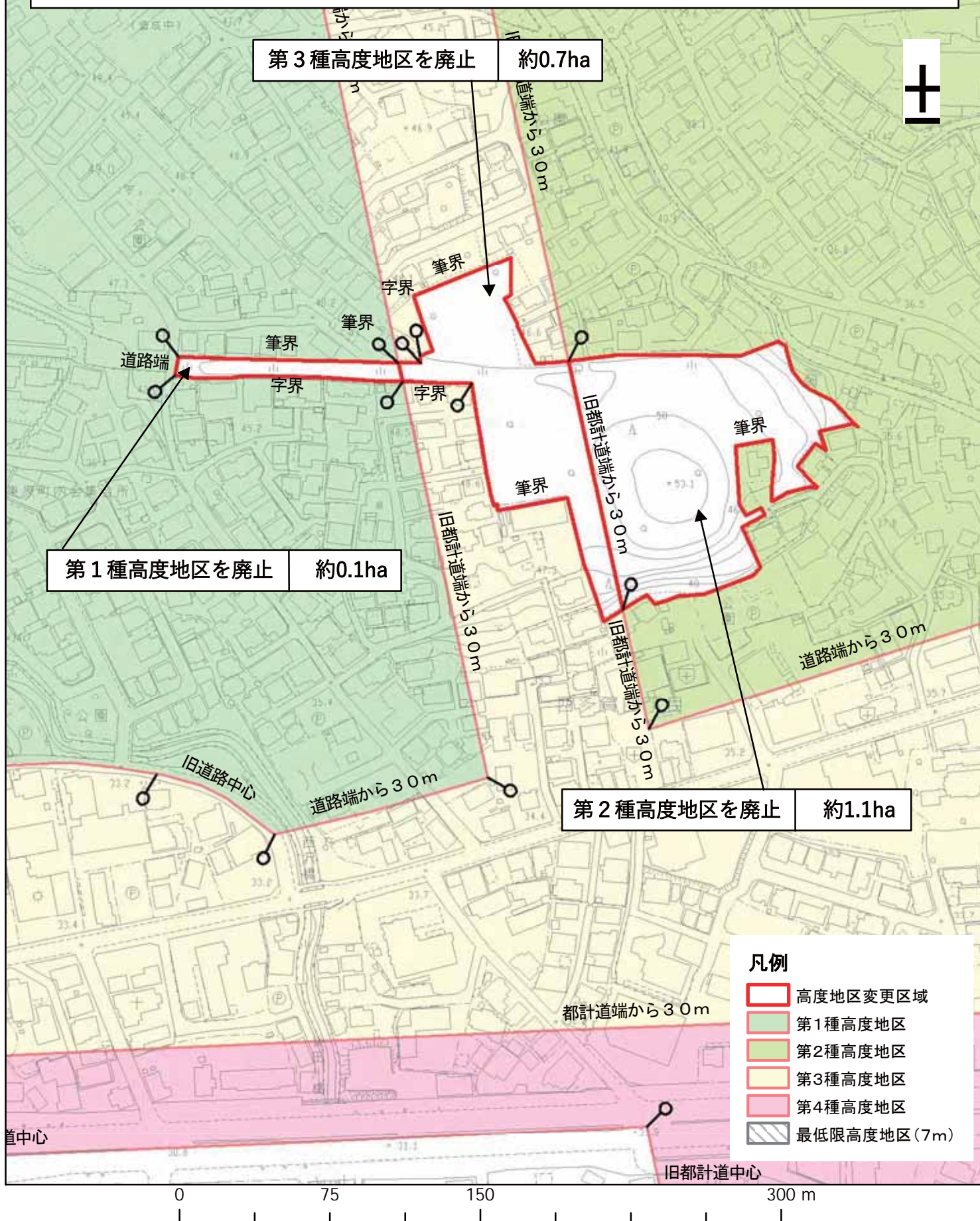


# 仙塩広域都市計画 高度地区の変更 八木山弥生町地区(計画図)





# 仙塩広域都市計画 高度地区の変更 東原地区(計画図)





# 仙塩広域都市計画 高度地区の変更 中山二丁目地区(計画図)

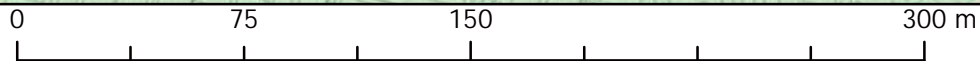


第1種高度地区を廃止 約0.2ha

第3種高度地区を廃止 約0.1ha

**凡例**

- 高度地区変更区域
- 第1種高度地区
- 第2種高度地区
- 第3種高度地区
- 第4種高度地区
- 最低限高度地区(7m)

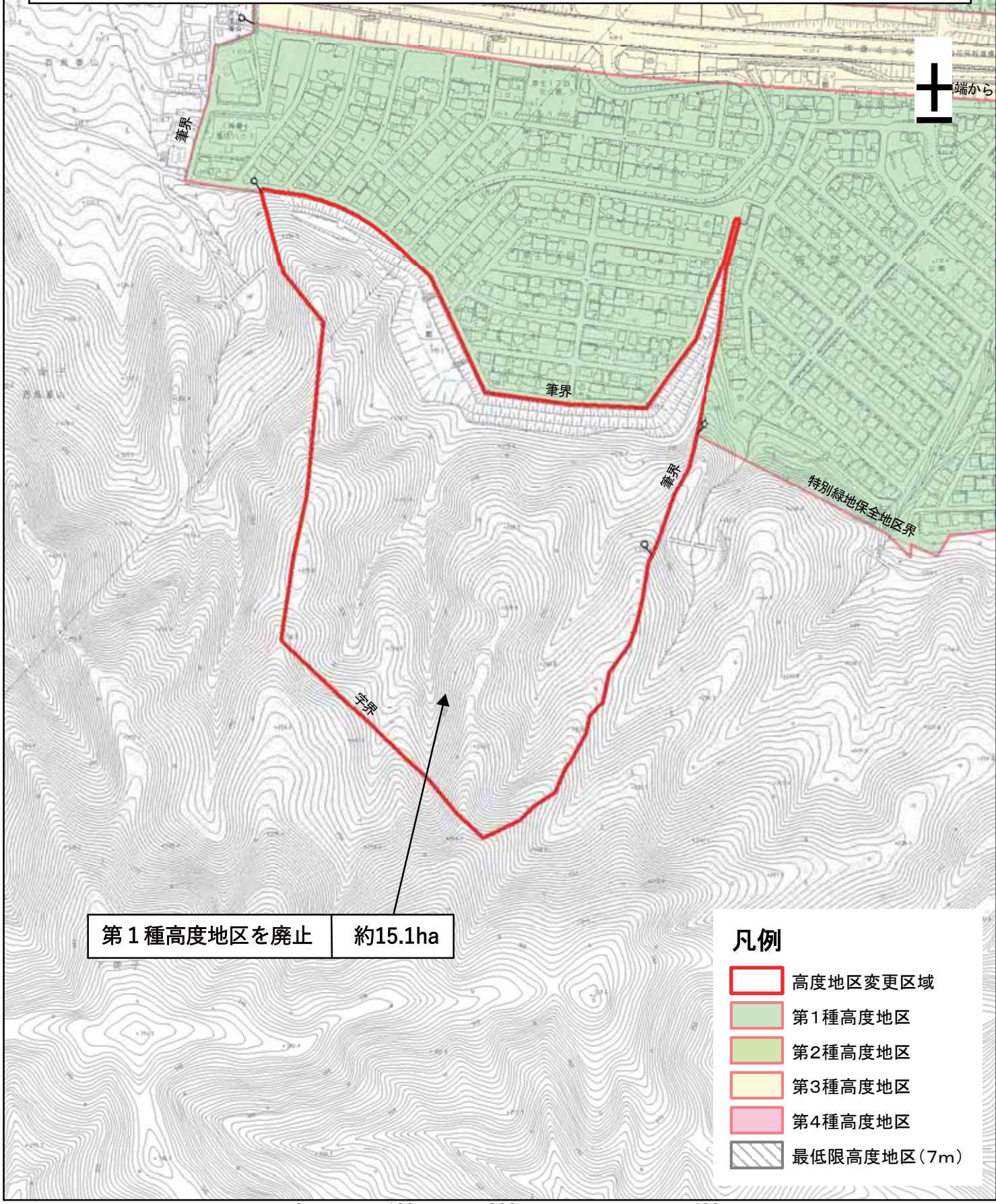








# 仙塩広域都市計画 高度地区の変更 栗生地区(計画図)



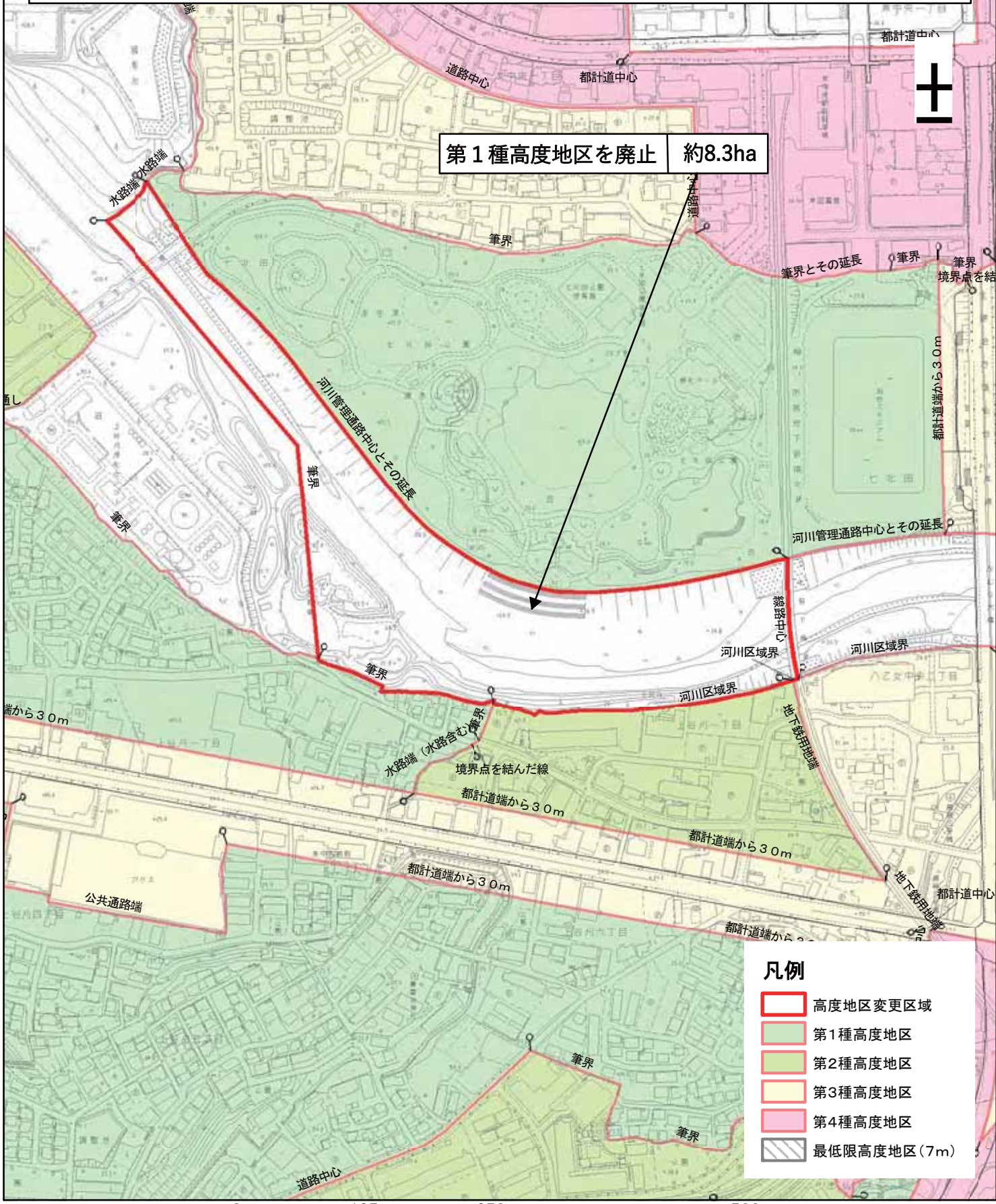
第1種高度地区を廃止 約15.1ha

- 凡例**
- 高度地区変更区域
  - 第1種高度地区
  - 第2種高度地区
  - 第3種高度地区
  - 第4種高度地区
  - 最低限高度地区(7m)

0 100 200 400 m



# 仙塩広域都市計画 高度地区の変更 七北田地区(計画図)



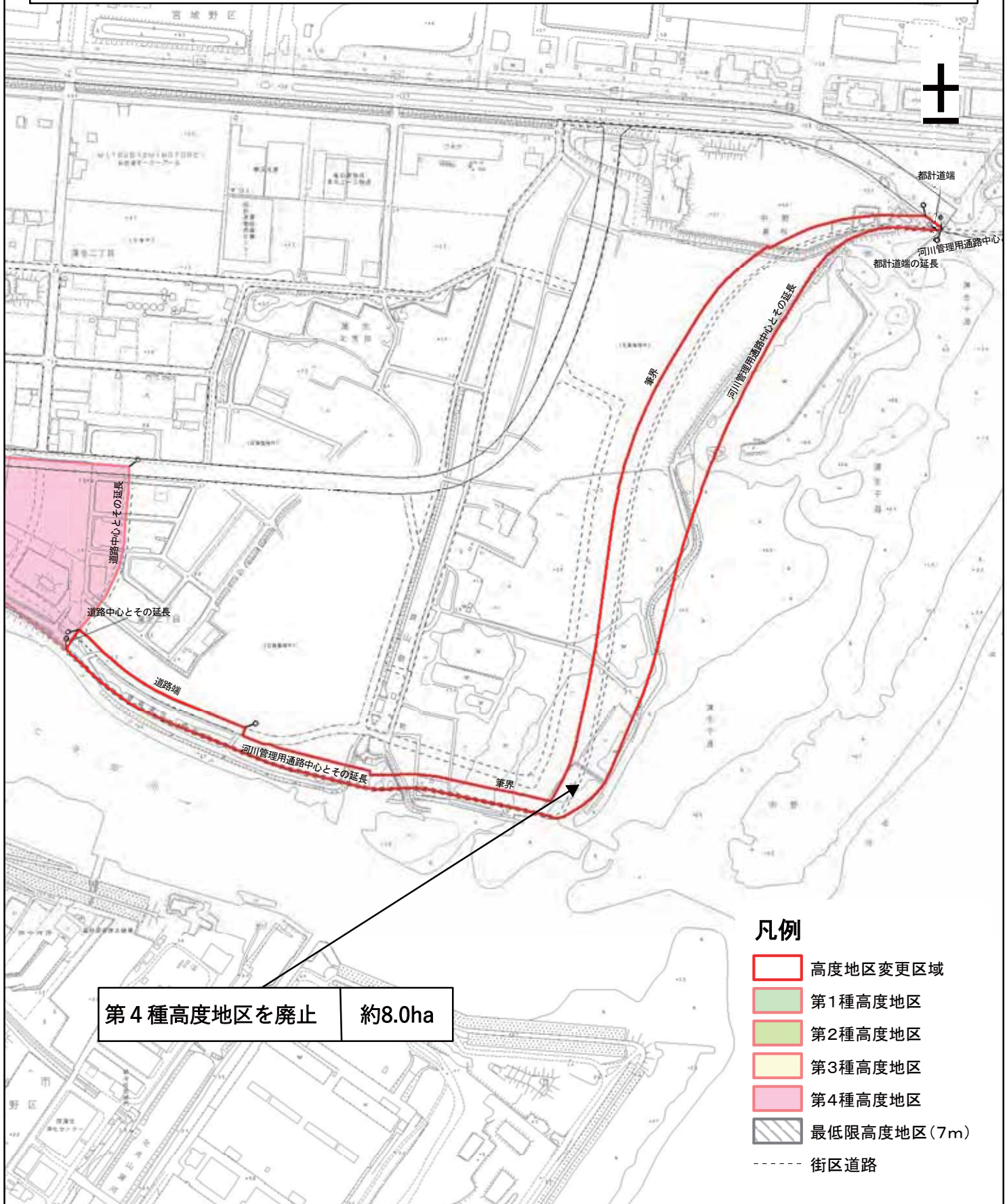
第1種高度地区を廃止 約8.3ha

- 凡例**
- 高度地区変更区域
  - 第1種高度地区
  - 第2種高度地区
  - 第3種高度地区
  - 第4種高度地区
  - 最低限高度地区(7m)

0 125 250 500 m

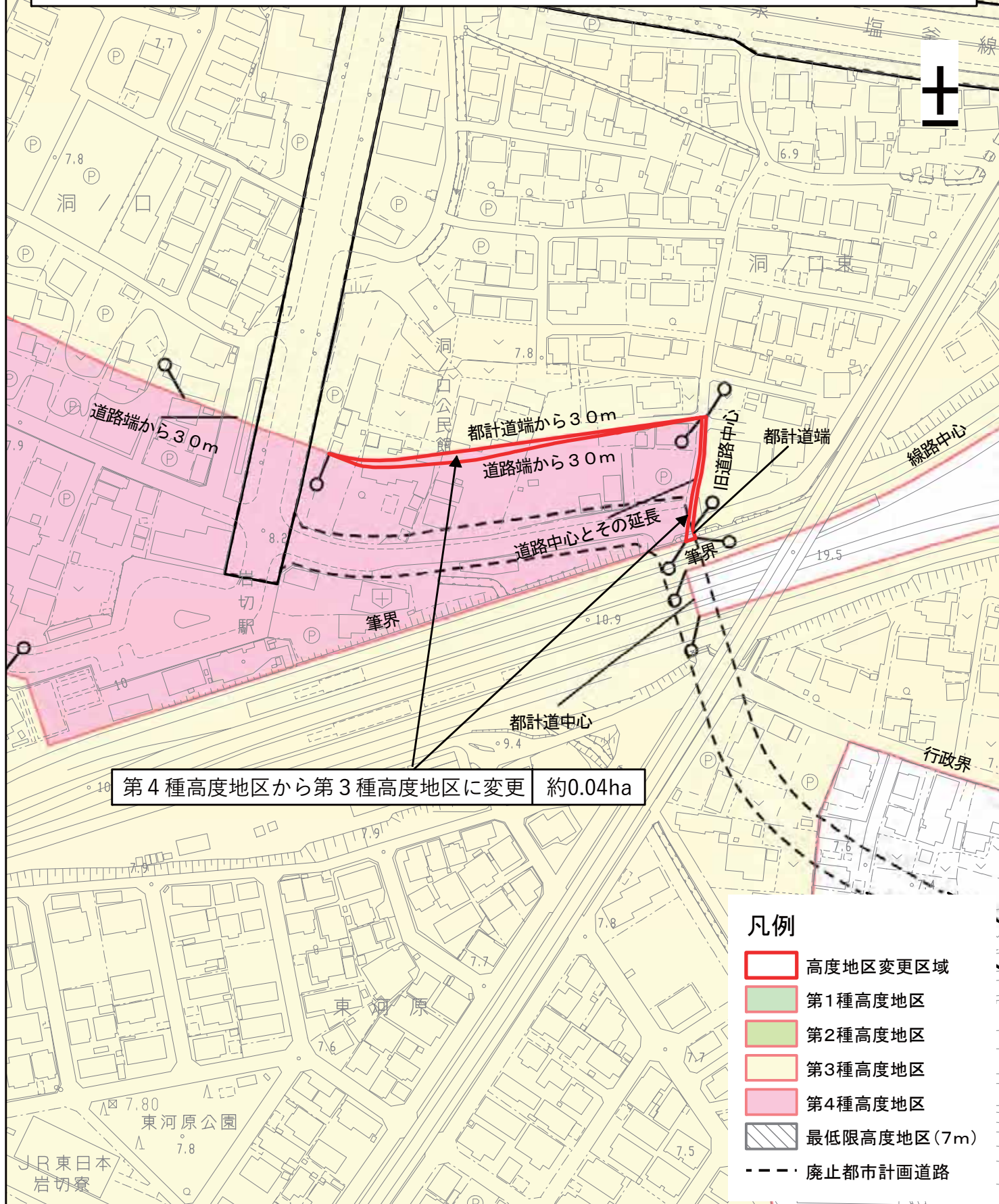


# 仙塩広域都市計画 高度地区の変更 蒲生地区(計画図)



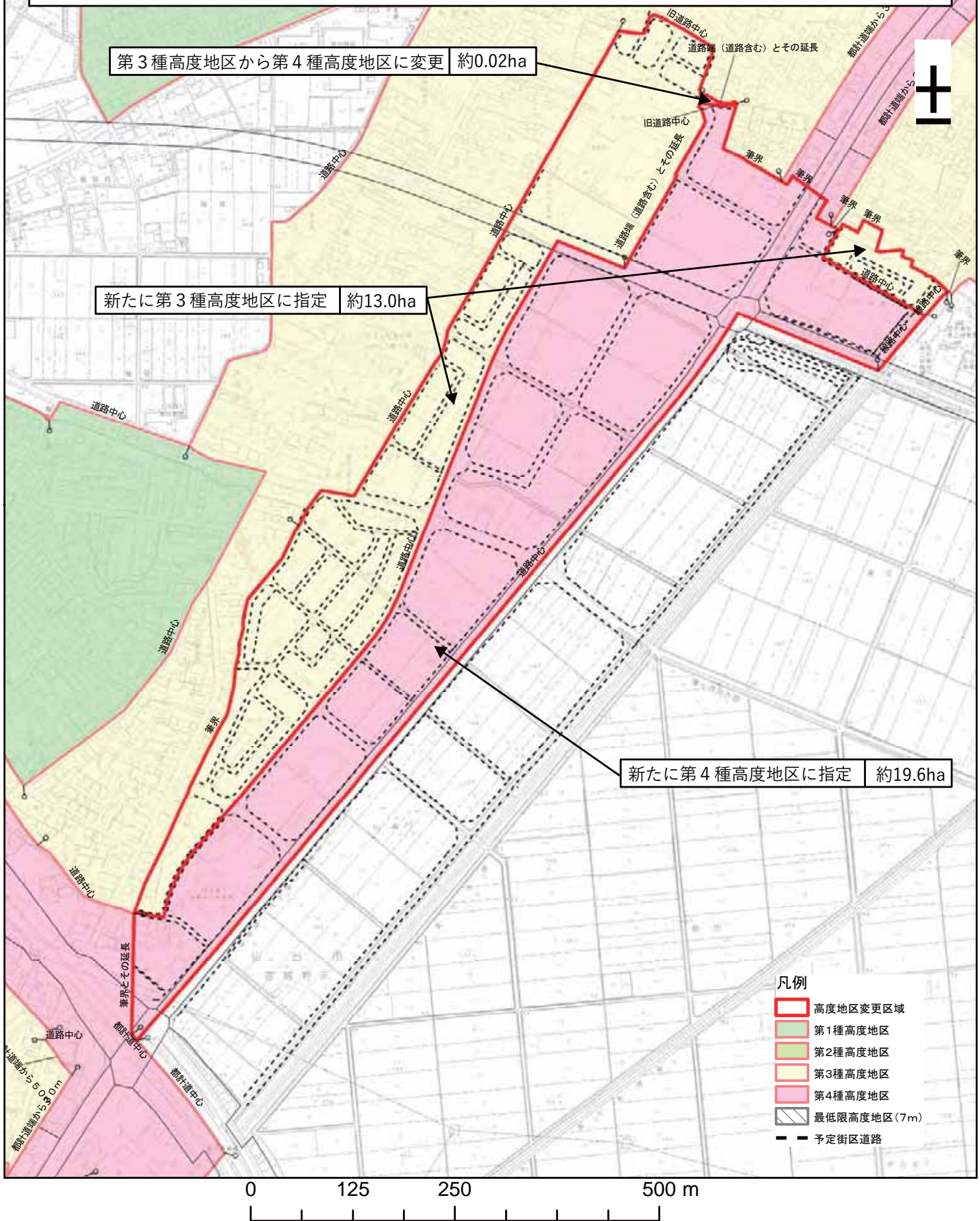
0 125 250 500 m

# 仙塩広域都市計画 高度地区の変更 岩切洞ノ口東地区(計画図)





# 仙塩広域都市計画 高度地区の変更 岩切山崎今市東地区(計画図)





# 仙塩広域都市計画 高度地区の変更 八木山中央南地区(計画図)

第2種高度地区から第1種高度地区に変更 約1.4ha

第1種高度地区から第2種高度地区に変更 約0.4ha

## 凡例

- 高度地区変更区域
- 第1種高度地区
- 第2種高度地区
- 第3種高度地区
- 第4種高度地区
- 最低限高度地区(7m)
- 予定街区道路

