

地区計画ガイド

107 上岡田地区（宮城野区）

地区計画の目標

本地区は、地下鉄東西線荒井駅から北東に約1.7kmの市街化調整区域内に位置しており、防災集団移転促進事業により、東日本大震災による津波で被災した地域からの集団移転先となる住宅地として整備された地区である。

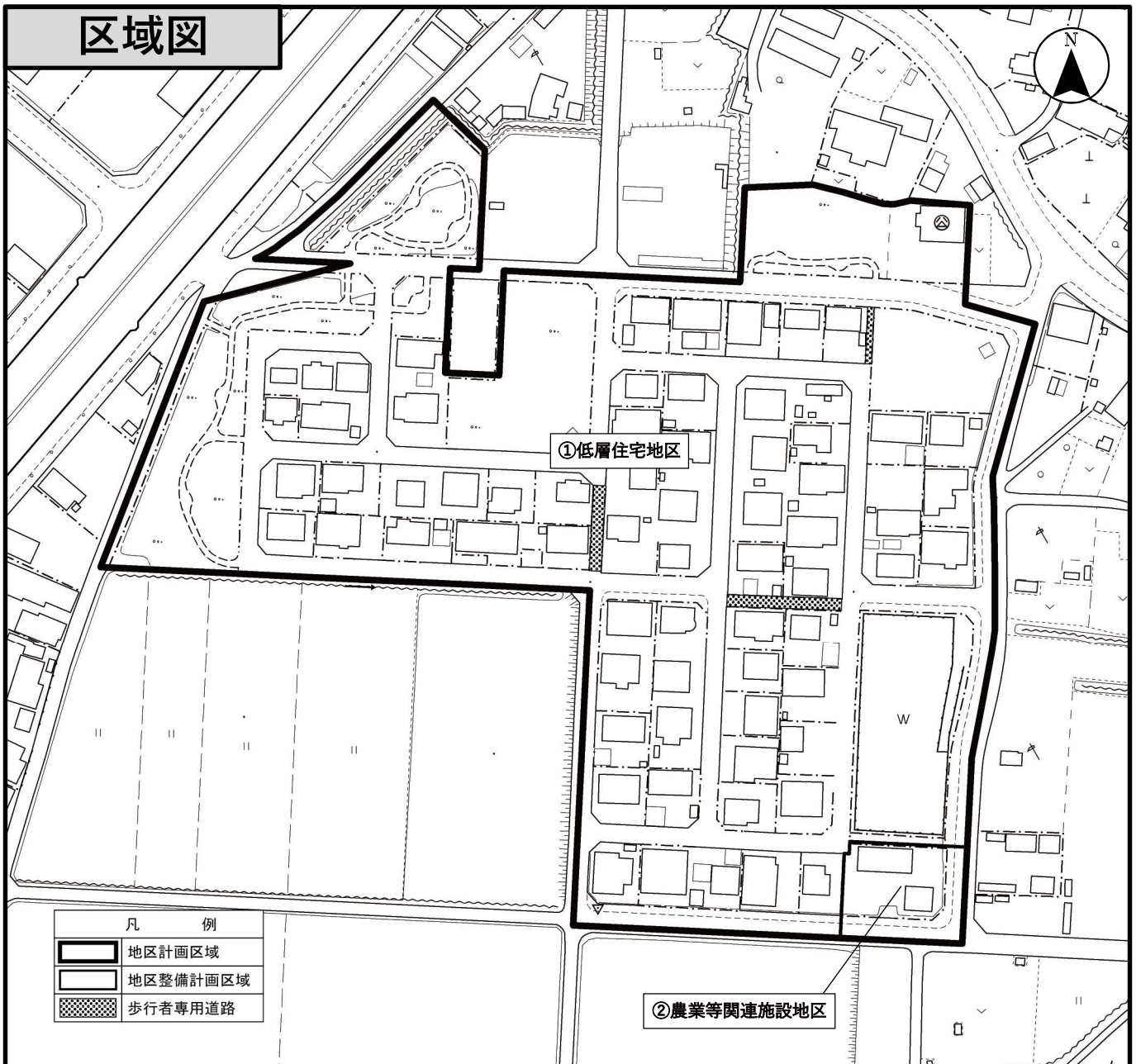
地区計画を定めることにより、適正な土地利用を誘導し、将来にわたり良好な住環境の形成を目指すものである。

決定日 H26.12.12（仙告第528号）

最終変更日 —

【地区計画ガイド更新日：R 5. 2. 1】

区域図



地区計画ガイドは地区計画の概要を示したものです。
地区計画ガイドとあわせて「仙台市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」をご確認ください。

仙台市の都市計画や土地利用の規制等に関する情報を、インターネットで検索できます。
下記のアドレスまたは右側のQRコードからご利用できます。
https://www2.wagmap.jp/sendai_tokei/



地区計画とは

地区計画制度は、地区の特性に応じた良好な市街地を形成していくために、住民の総意に基づき、地区に必要な道路や公園などの配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地面積、容積率、建ぺい率、かき・さくの構造や建築物の形態・意匠の制限等を、その地区のルールとして定めることができる制度です。

本地区では、以下の方針に基づくまちづくりを進めるため、建築物等への制限を定めております。

■土地利用方針

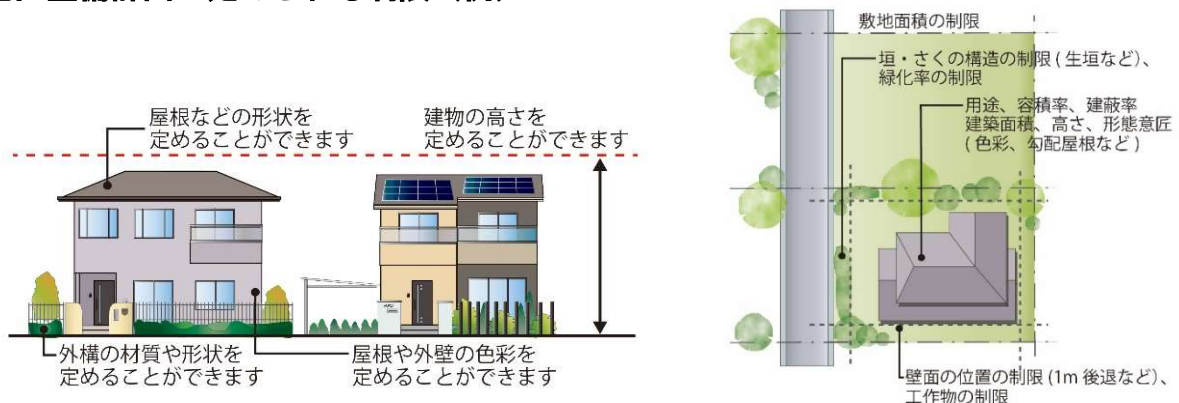
地区整備計画名	土地利用方針
①低層住宅地区	一戸建ての専用住宅を主体に、閑静で良好な低層住宅地の形成を図る。
②農業等関連施設地区	農業用倉庫等の立地を図る。

■建築物等への制限（各地区整備計画により、定められている制限項目は異なります。）

制限項目	目的
用途の制限	地区の目指すまちづくりにそぐわない建築物等の用途を規制することにより、その地区にふさわしい建築物等の立地の誘導を図る。
容積率の最高限度 又は最低限度	容積率を制限することにより、周囲と調和した土地の有効利用を進める。
建ぺい率の最高限度	建ぺい率を制限することにより、オープンスペースが十分にとれた、ゆとりのある街並みをつくる。
敷地面積の最低限度	敷地面積の規模を制限することにより、敷地の細分化による居住環境の悪化を防止し、ゆとりのある敷地の利用を図る。
壁面の位置の制限	道路や隣地から建築物等を後退し空地を確保することにより、周辺への圧迫感を和らげ、良好な環境の形成を図る。
高さの最高限度 又は最低限度	建築物等の高さを制限することにより、高さの揃った街並みの形成や、土地の高度利用の促進を図る。
形態又は色彩 その他の意匠の制限	建築物等の屋根や外壁などの色、かたち、仕上げ等を制限することにより、特色のある街並みの形成や保全を図る。
垣又はさくの構造の制限	垣やさくの高さ、材料、かたち、色等を制限することにより、緑化の促進や塀の種類や高さを制限し、良好な景観の形成や保全を図る。

※各地区整備計画の制限内容はP4以降をご覧ください。

■地区整備計画で定められる制限（例）



地区計画の届出について

■地区計画の届出とは

- ・建設工事等に先立ち、仙台市が事前に計画内容を審査し、その適合性を確認することにより、地域の皆様が主体となって定めたまちづくりルール（地区計画）の実現を図っていくものです。
- ・地区整備計画が定められた区域内で以下の行為を行う場合は、工事に着手する30日前までに下記担当窓口へ届出を行う必要があります。

■届出が必要な行為（都市計画法第58条の2）

届出が必要な行為	内容
建築物の建築又は工作物の建設	建築物を新築、増築、改築、移転する場合 工作物（垣・さく、門・塀、擁壁、屋外広告物等）を建設する場合
建築物等の形態又は色彩その他意匠の変更	地区計画で建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限が定められている区域で、これらを変更する場合
木竹の伐採	地区計画で樹林地等の保全に関する事項が定められている区域で、木竹の伐採をする場合
土地の区画形質の変更	道路や宅地の造成、土地の切土・盛土を行う場合

※建築物等の用途の変更を行う場合は、届出が必要となる場合がありますので、各区役所街並み形成課までご相談ください。

■届出が不要な行為の例（都市計画法施行令第38条の5）

- ・既存の建築物等の管理のために必要な土地の区画形質の変更
- ・開発許可が必要な土地の区画形質の変更
- ・仮設建築物の建築又は仮設工作物の建設
- ・屋外広告物で表示面積が1㎡以下であり、かつ、高さが3m以下であるものの表示又は掲出のために必要な工作物の建設

■よくある質問

Q 1 住宅を新築した際、建物の届出時には外構が未定であったため、「垣又はさくの構造」を未定のまま届出を提出した。建物完成後、外構（垣・さくなど）が決定した場合、届出をする必要はあるか。

A 1 「工作物の建設」に該当する場合は、新たに「地区計画の届出」を行う必要があります。

Q 2 建物完成後、確認申請が不要である建築物を新たに建築する場合、届出をする必要はあるか。

A 2 「建築物の建築」に該当するため、新たに「地区計画の届出」を行う必要があります。

Q 3 建物の新築時に植えた生垣が枯れたため、新たな生垣を設置しようとする場合、届出をする必要はあるか。

A 3 通常の管理行為であるため、「地区計画の届出」の必要はありません。通常の管理行為か否かの判断が悩ましい場合は、担当窓口までご相談ください。

Q 4 地区計画の届出後（建物が完成する前の段階）に、建築計画の変更があり、届け出た内容に変更が生じた場合、「変更届出書」を提出する必要があるが、変更箇所が地区計画で制限されていない項目でも、「変更届出書」を提出する必要があるか。

A 4 「変更届出書」は、届出内容に変更があった場合に必要となるため、制限の有無に関わらず、届け出た内容に変更があった場合には、「変更届出書」を提出する必要があります。

Q 5 土地利用方針のみが定められた区域内で、建築物の建築又は工作物の建設の行為を行う場合、届出をする必要はあるか。

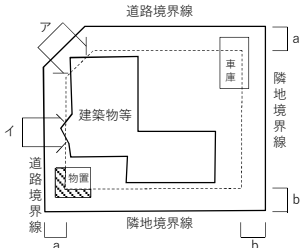
A 5 「地区計画の届出」を行う必要はありません。

お問い合わせ先


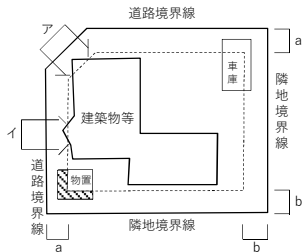
地区計画の届出、制限内容の確認、建築相談に関すること・・・各区役所 街並み形成課
青葉区 022-225-7211(代表) 宮城野区 022-291-2111(代表) 若林区 022-282-1111(代表)
太白区 022-247-1111(代表) 泉区 022-372-3111(代表)

地区計画等の都市計画に関すること・・・都市整備局 都市計画課 022-214-8295

制 限 表

整備計画名	① 低層住宅地区
土地 利用 方針	一戸建ての専用住宅を主体に、閑静で良好な低層住宅地の形成を図る。
用途 の 制限	<p>下記の建築物（専らその用途に供する建築物及びこれに附属する建築物（令第130条の5各号に掲げるものを除く。）に限る。）以外は建築できません。（警察官派出所等を除く。）</p> <p>ア 住宅</p> <p>イ 兼用住宅（令第130条の3各号に掲げる用途を兼ねるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の延べ面積の1/2以上であり、かつ、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもの及び診療所の用途を兼ねるものに限る。）</p> <p>ウ 共同住宅又は長屋</p> <p>エ 集会所</p>
容積率の最高限度	8/10
建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	5/10
敷 地 面 積 の 最 低 限 度	165㎡ （警察官派出所等を除く。）
壁面 の 位置 の 制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> すべての道路…1m以上（a） すべての隣地…1m以上（b） <p>緩和規定</p> <ol style="list-style-type: none"> 自動車車庫で建築物に附属するもの 図ア+イが3m以下のもの ▨部分の床面積の合計が5㎡以下で、かつ、軒の高さが2.3m以下のもの（自動車車庫を除く。） 
高さ の 最高 限度	12m

制 限 表

整備計画名	② 農業等関連施設地区
土地 利用 方針	農業用倉庫等の立地を図る。
用 途 の 制 限	<p>下記の建築物（専らその用途に供する建築物及びこれに附属する建築物（令第130条の5各号に掲げるものを除く。）に限る。）以外は建築できません。（警察官派出所等を除く。）</p> <p>ア 住宅</p> <p>イ 兼用住宅（令第130条の3各号に掲げる用途を兼ねるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の延べ面積の1/2以上であり、かつ、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもの及び診療所の用途を兼ねるものに限る。）</p> <p>ウ 共同住宅又は長屋</p> <p>エ 倉庫（倉庫業を営むものを除く。）</p> <p>オ 自動車車庫</p>
容積率の最高限度	8/10
建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	5/10
敷 地 面 積 の 最 低 限 度	165㎡ （警察官派出所等を除く。）
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> すべての道路…1m以上（a） すべての隣地…1m以上（b） <p>緩和規定</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 自動車車庫で建築物に附属するもの ② 図ア+イが3m以下のもの ③  部分の床面積の合計が5㎡以下で、かつ、軒の高さが2.3m以下のもの（自動車車庫を除く。） 
高さの最高限度	12m

制限表

整備計画名	② 農業等関連施設地区
各部分の高さの制限	<p>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、当該水平距離が4mを超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。ただし、次のア又はイに掲げる場合においては、当該ア又はイに定めるところによる。</p> <p>ア 北側の前面道路の反対側に水面その他これ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その他これに類するものに接する場合 当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面その他これに類するものに接する隣地境界線は、当該水面その他これ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>イ 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地とする。以下イにおいて同じ。）の地盤面から1m以上低い場合 当該敷地の地盤面は、当該北側の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>(ア) 北側の前面道路の反対側に水面その他これ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その他これに類するものに接する場合</p> <p>(イ) 敷地の地盤面が北側の隣地の地盤面から1m以上低い場合</p>
形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の形態及び意匠は、周囲との調和を図るものとする。 2. 屋外広告物を設置する場合は、美観・風致を害しない自己の用に供するものとし、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。
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。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> <ol style="list-style-type: none"> (1) 生垣 (2) 透視可能なさく等 <p>・ 生垣 ・ 透視可能な柵等</p>
用途地域(容積率/建ぺい率)	市街化調整区域 (100%/60%)

用語の解説

※本地区では使用されていない用語も含まれております。

用語	用語の解説
法	建築基準法
令	建築基準法施行令
風 営 法	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）
一 戸 の 住 宅 の 用 途	兼用住宅に係る住宅の用途を含む。
住 宅	一戸の住宅の用途に供する建築物で、兼用住宅以外のもの
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
店 舗 等	店舗、飲食店又は事務所
学 校	学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校
専 修 学 校	学校教育法第124条に規定する専修学校
各 種 学 校	学校教育法第134条第1項に規定する各種学校
老 人 福 祉 施 設 等	老人福祉法（昭和38年法律第133号）の規定に基づき設置される老人福祉施設及び有料老人ホーム
児 童 福 祉 施 設	児童福祉法（昭和22年法律第164号）の規定に基づき設置される児童福祉施設
サービスクラス向け高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第5条第1項に規定するサービスクラス向け高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅
サービスクラス向け高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅等	サービスクラス向け高齢者向け住宅事業に係る賃貸住宅その他これに類するもの又は児童福祉法第6条の3第8項に規定する小規模住居型児童養育事業、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第17項に規定する共同生活援助、介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第20項に規定する認知症対応型共同生活介護若しくは同法第8条の2第15項に規定する介護予防認知症対応型共同生活介護若しくは地区内の施設の従事者及びその家族若しくは入院患者の家族の居住の用に供するもの
薬 局	医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）第2条第12項に規定する薬局
店舗型風俗特殊営業	風営法第2条第6項各号に掲げる営業
第 二 石 油 類	消防法（昭和23年法律第186号）別表の備考14に規定する第二石油類
自 転 車 等 駐 車 場	仙台市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例（昭和62年仙台市条例第12号）第2条第2号に規定する自転車等駐車場
警 察 官 派 出 所 等	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
平家建の附属建築物等	平家建の附属建築物又は門若しくはへい
整 備 計 画 区 域	地区整備計画が定められた区域
都 市 再 生 特 別 地 区	都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第36条第1項の規定により定められた都市再生特別地区
指 定 容 積 率	都市計画法第8条第3項第2号イの規定により定められた建築物の容積率
隣 地	公園、緑道、地区施設用地、鉄道用地、水路、公共空地その他の隣地
道 路 等	道路若しくは緑道
外 壁 等	外壁又はこれに代わる柱
ひ さ し 等	ひさし、屋根その他これらに類するもの
コ ン ク リ ー ト ブ ロ ッ ク 造 等	コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類するもの
擁 壁 等 の 笠 石	擁壁の笠石又は道路等に沿って設けられている笠石