

仙塩広域都市計画 地区計画の変更  
(宮城野通地区)

【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)

都市計画宮城野通地区計画を次のとおり変更する。

名 称		宮城野通地区計画
位 置		仙台市宮城野区五輪一丁目、榴岡一丁目、榴岡二丁目、榴岡三丁目、榴岡四丁目、榴岡五丁目、名掛丁、宮城野一丁目及び宮城野二丁目
面 積		約 27.9 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、本市の都心に位置する仙台駅東地区の中核となる地区である。</p> <p>この地区計画の策定により、適正かつ合理的な土地の高度利用を図り、景観的に優れた、賑わいと潤いのある商業業務地を形成し、もって、駅東地区全体の活性化を図っていくことを目標とする。</p>
	土地利用の 方 針	<p>仙台駅の東側の玄関口につながる宮城野通にふさわしい文化性の高い商業業務地の形成を図るとともに、街並みの連続性に配慮し、ゆとりある良好な街並み景観を形成するため、次のとおり土地利用の方針を定める。</p> <p>(1) 駅前広場A地区及び駅前広場B地区は仙台駅東口駅前広場（以下「駅前広場」という。）を中心に、賑わいのある商業業務地として土地の高度利用を図る。</p> <p>(2) 大通りA地区は、駅東地区の核となるような文化性の高い大規模な商業業務施設等の誘導を図る。</p> <p>(3) 大通りB地区は、既存の住宅、寺院等との調和を図りつつ商業業務施設の集積と土地の高度利用を促進する。</p> <p>(4) 大通りC地区は、文化性の高い施設の整備を図る。</p> <p>(5) 大通り東地区は、住宅と商業業務施設との調和を図る。</p>
	建築物等の 整備の方針	<p>1 駅前広場A地区については、駅前広場を中心に、賑わいのある商業業務地として土地の高度利用を図るため、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高さの最低限度を定める。</p> <p>2 駅前広場B地区については、駅前広場を中心に、賑わいのある商業業務地として土地の高度利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>3 大通りA地区については、駅東地区の核となるような文化性の高い大規模な商業業務施設等の誘導を図るため、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高さの最低限度を定める。</p> <p>4 大通りB地区については、既存の住宅、寺院等との調和を図りつつ商業業務施設の集積と土地の高度利用を促進するため、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高さの最低限度を定める。</p> <p>5 大通りC地区については、文化性の高い施設の整備を図るため、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高さの最低限度を定める。</p> <p>6 大通り東地区については、住宅と商業業務施設との調和を図るため、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高さの最低限度を定める。</p>

その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	都市計画道路 3・2・9 仙台駅宮城野原線の歩道については、都心の街並にふさわしいモールとして整備し、無電柱化を図る。
-------------------------	-------------------------------------------------------------

地区の 区分	名称	駅前広場A地区
	面積	約7.4ha
	建築物等の用途の制限	<p>敷地が都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線（駅前広場を含む。）、都市計画道路3・2・46 東八番丁小田原線、市道榴岡1号線又は市道榴岡2号線（以下この欄において「道路」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) 2階以下の階で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>(2) 2階以下の階（地階を除く。）で道路に面する部分を自動車車庫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）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、自動車修理工場又は自動車整備工場</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>100 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1階及び地階で当該敷地が接する道路より上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる道路までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 市道榴岡1号線及び市道榴岡2号線（都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線と交差する部分にある隅切を含む。）・・・1.0 m</p> <p>(2) 都市計画道路3・2・46 東八番丁小田原線（都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線と交差する部分にある隅切を含む。）・・・1.0 m</p> <p>(3) 都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線（駅前広場を除く。）・・・1.5 m</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80m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>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㎡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㎡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>
		建築物等の高さの最低限度	<p>軒の高さの最低限度 8m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 平家建の附属建築物又は門若しくはへい</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 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</p>

地区整備計画	地区の区分	名称	駅前広場B地区
		面積	約0.3ha
	建築物等の用途の制限	敷地が市道榴岡1号線（以下この欄において「道路」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。 (1) 1階以下の階で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの (2) 1階で道路に面する部分を自動車車庫の用途に供するもの (3) 建築基準法別表第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。） (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 (5) 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場 (6) 店舗型性風俗特殊営業を営むもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	100 m <sup>2</sup> 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。	
建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは80m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。 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。 (1) 敷地面積が1,000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 以上であること (3) 緑化率が15/100以上であること		

地区の 区分	名称	大通りA地区
	面積	約4.7ha
	建築物等の用途の制限	敷地が都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線又は都市計画道路3・2・46 東八番丁小田原線（以下この欄において「道路」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。 (1) 2階以下の階で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの (2) 2階以下の階（地階を除く。）で道路に面する部分を自動車車庫の用途に供するもの (3) 建築基準法別表第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。） (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 (5) 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場 (6) 店舗型性風俗特殊営業を営むもの
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ 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。
	建築物等の壁面の位置の制限	建築物の1階及び地階で当該敷地が接する道路より上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる道路までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 都市計画道路3・2・46 東八番丁小田原線（都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線と交差する部分にある隅切を含む。）・・・1.0m (2) 都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線・・・1.5m
建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度 1 建築物の高さは次の各号に掲げる数値以下とする。 (1) 都市計画において定められた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「指定容積率」という。）が40/10以下の用途地域の区域内の建築物 60m (2) 前号以外の建築物 80m 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。 ただし、指定容積率が40/10以下の用途地域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。 (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㎡以上であること (3) 緑化率が15/100以上であること 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。	

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低限度	軒の高さの最低限度 8m ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。 (1) 平家建の附属建築物又は門若しくはへい (2) 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 (3) 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第 2 条第 2 号に規定する自転車等駐車場
--------	------------	--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

地区の 区分	名称	大通りB地区
	面積	約7.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>1 敷地が都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線（以下この欄において「道路」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) 1階で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>(2) 1階で道路に面する部分を自動車車庫の用途に供するもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第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、自動車修理工場又は自動車整備工場</p> <p>(6) 店舗型性風俗特殊営業を営むもの</p> <p>2 敷地が都市計画道路3・3・16 宮沢根白石線に接する場合は、前項(6)に掲げる建築物は建築してはならない。</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>100 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>
建築物等に 関する 事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の1階及び地階で当該敷地が接する道路より上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる道路までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線（市道榴岡五丁目12号線以東を除く。）・・・1.0m</p> <p>(2) 都市計画道路3・3・16 宮沢根白石線（都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線と交差する部分にある隅切を含む。）・・・1.0m</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>(1) 指定容積率が40/10以下の用途地域の区域内の建築物 60m</p> <p>(2) 前号以外の建築物 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については、適用しない。</p> <p>ただし、指定容積率が40/10以下の用途地域の区域内の建築物にあっては、建築物の高さは80mを限度とする。</p> <p>(1) 敷地面積が1,000 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上であること</p> <p>(3) 緑化率が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	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最低限度	<p>軒の高さの最低限度 5m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 平家建の附属建築物又は門若しくはへい</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 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第 2 条第 2 号に規定する自転車等駐車場</p>
--------	------------	--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

地区の 区分	名称	大通りC地区
	面積	約 1.6ha
	壁面の位置の 制限	建築物の1階及び地階で当該敷地が接する道路より上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・2・9仙台駅宮城野原線までの距離は、1.5m以上でなければならない。
	建築物等 の 高さの 最高 限度	<p>1 建築物の高さは60m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>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規定の適用については、同項中「60m」とあるのは、「80m」とする。</p> <p>(1) 敷地面積が1,000㎡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㎡以上であること</p> <p>(3) 緑化率が15/100以上であること</p>
建築物等 に 関 する 事 項	建築物等 の 高さ の 最低 限度	<p>軒の高さの最低限度 8m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 平家建の附属建築物又は門若しくはへい</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 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第2条第2号に規定する自転車等駐車場</p>

地区整備計画	地区の区分	名称 面積	大通り東地区 約 6.9ha	
	建築物等の用途の制限		<p>1 敷地が都市計画道路 3・2・9 仙台駅宮城野原線（以下この欄において「道路」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) 1階で道路に面する部分を自動車車庫の用途に供するもの（床面積の合計が 30 m<sup>2</sup>以内のものを除く。）</p> <p>(2) 建築基準法別表第 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) 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場</p> <p>(5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 2 号、第 4 号又は第 5 号に掲げる営業を営むもの</p> <p>2 敷地が都市計画道路 3・3・18 五輪連坊線又は都市計画道路 3・4・47 宮城野原五輪線に接する場合は、前項（5）に掲げる建築物は建築してはならない。</p>	
	建築物等の敷地面積の最低限度		<p>100 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>	
	建築物等に關する事項	壁面の位置の制限		<p>建築物の 1 階及び地階で当該敷地が接する道路より上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画道路 3・2・9 仙台駅宮城野原線（都市計画道路 3・3・18 五輪連坊線と接続する部分にある隅切を含む。）までの距離は、1.0m 以上でなければならない。</p>
	建築物等の高さの最高限度			<p>1 建築物の高さは 40m 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 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規定の適用については、同項中「40m」とあるのは、「50m」とする。</p> <p>(1) 敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 以上であること</p> <p>(3) 緑化率が 15/100 以上であること</p>
	建築物等の高さの最低限度			<p>軒の高さの最低限度 5m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 平家建の附属建築物又は門若しくはへい</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 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第 2 条第 2 号に規定する自転車等駐車場</p>

「地区計画の区域及び地区整備計画の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（宮城野通地区）

宮城野通地区は、仙台駅東口駅前広場から宮城野原運動公園に至る、宮城野通沿道を中心とした地区であり、昭和63年に地区計画を決定し、平成23年には景観地区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 宮城野通地区 (位置図)

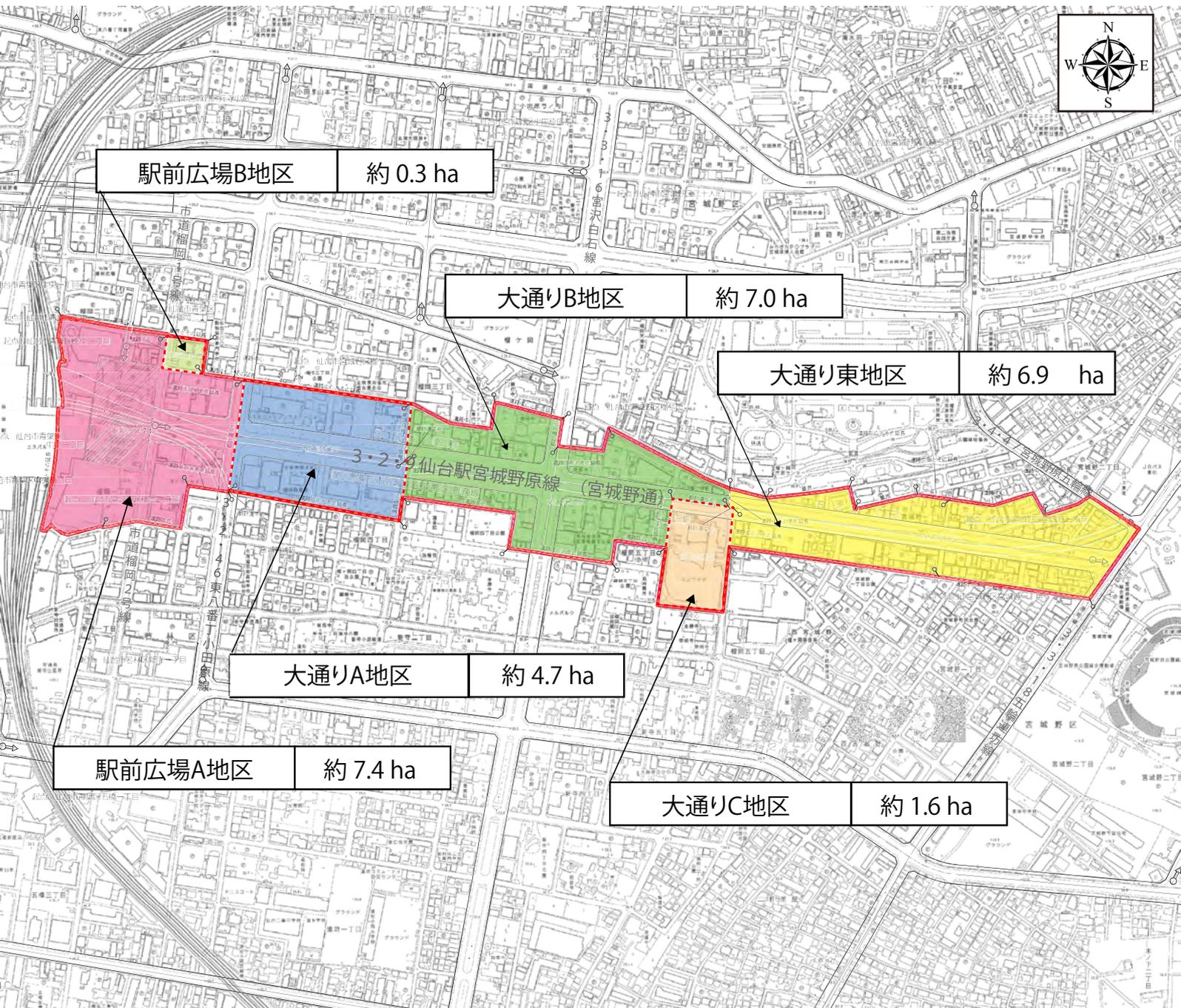
種類	仙塩広域都市計画地区計画
名称	宮城野通地区計画
面積	約 27.9 ha



	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	(80/50/40) <sup>注1</sup>
	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) <sup>注2</sup>
	準住居地域 Quasi-Residential Zone	(200/60)
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	(300/80/200/60) <sup>注3</sup>
	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 宮城野通地区 (計画図)



## 凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域

0 50 100 200 300 400 500 m

新旧対照 <参考>

■ : 変更 (削除)

太字 : 追加

## 仙塩広域都市計画地区計画の変更(仙台市決定)

都市計画宮城野通地区計画を次のとおり変更する。

名 称	宮城野通地区計画	
位 置	仙台市宮城野区五輪一丁目、榴岡一丁目、榴岡二丁目、榴岡三丁目、榴岡四丁目、榴岡五丁目、名掛丁、宮城野一丁目及び宮城野二丁目	
面 積	約 27.9 ha	
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、本市の都心に位置する仙台駅東地区の中核となる地区である。 この地区計画の策定により、適正かつ合理的な土地の高度利用を図り、景観的に優れた、賑わいと潤いのある商業業務地を形成し、もって、駅東地区全体の活性化を図っていくことを目標とする。
	土地利用の 方 針	仙台駅の東側の玄関口につながる宮城野通にふさわしい文化性の高い商業業務地の形成を図るとともに、街並みの連続性に配慮し、ゆとりある良好な街並み景観を形成するため、次のとおり土地利用の方針を定める。 (1) 駅前広場A地区及び駅前広場B地区は仙台駅東口駅前広場（以下「駅前広場」という。）を中心に、賑わいのある商業業務地として土地の高度利用を図る。 (2) 大通りA地区は、駅東地区の核となるような文化性の高い大規模な商業業務施設等の誘導を図る。 (3) 大通りB地区は、既存の住宅、寺院等との調和を図りつつ商業業務施設の集積と土地の高度利用を促進する。 (4) 大通りC地区は、文化性の高い施設の整備を図る。 (5) 大通り東地区は、住宅と商業業務施設との調和を図る。
	建築物等の 整備の方針	1 駅前広場A地区については、駅前広場を中心に、賑わいのある商業業務地として土地の高度利用を図るため、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高さの最低限度を定める。 2 駅前広場B地区については、駅前広場を中心に、賑わいのある商業業務地として土地の高度利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3 大通りA地区については、駅東地区の核となるような文化性の高い大規模な商業業務施設等の誘導を図るため、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高さの最低限度を定める。 4 大通りB地区については、既存の住宅、寺院等との調和を図りつつ商業業務施設の集積と土地の高度利用を促進するため、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高さの最低限度を定める。 5 大通りC地区については、文化性の高い施設の整備を図るため、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高さの最低限度を定める。 6 大通り東地区については、住宅と商業業務施設との調和を図るため、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高さの最低限度を定める。

その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線の歩道については、都心の街並にふさわしいモールとして整備し、無電柱化を図る。
-------------------------	------------------------------------------------------------

地区の 区分	名称	駅前広場A地区
	面積	約7.4ha
	建築物等の用途の制限	<p>敷地が都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線（駅前広場を含む。）、都市計画道路3・2・46 東八番丁小田原線、市道榴岡1号線又は市道榴岡2号線（以下この欄において「道路」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) 2階以下の階で道路に面する部分を住宅、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) 2階以下の階（地階を除く。）で道路に面する部分を自動車車庫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）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、自動車修理工場又は自動車整備工場</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>100 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>
建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の1階及び地階で当該敷地が接する道路より上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる道路までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 市道榴岡1号線及び市道榴岡2号線（都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線と交差する部分にある隅切を含む。）・・・1.0m</p> <p>(2) 都市計画道路3・2・46 東八番丁小田原線（都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線と交差する部分にある隅切を含む。）・・・1.0m</p> <p>(3) 都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線（駅前広場を除く。）・・・1.5m</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80m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>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㎡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㎡<sup>1</sup>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>
		建築物等の高さの最低限度	<p>軒の高さの最低限度 8m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 平家建の附属建築物又は門若しくはへい</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 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</p>

地区の 区分	名称	駅前広場B地区
	面積	約0.3ha
	建築物等の用途の制限	敷地が市道榴岡1号線（以下この欄において「道路」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。 (1) 1階以下の階で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの (2) 1階で道路に面する部分を自動車車庫の用途に供するもの (3) 建築基準法別表第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。） (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 (5) 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場 (6) 店舗型性風俗特殊営業を営むもの
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ 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。
建築物等に 関する 事項	建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは80m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。 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。 (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㎡ <del>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</del> 以上であること (3) 緑化率が15/100以上であること

地区の 区分	名称	大通りA地区
	面積	約4.7ha
	建築物等の用途の制限	敷地が都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線又は都市計画道路3・2・46 東八番丁小田原線（以下この欄において「道路」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。 (1) 2階以下の階で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの (2) 2階以下の階（地階を除く。）で道路に面する部分を自動車車庫の用途に供するもの (3) 建築基準法別表第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。） (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 (5) 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場 (6) 店舗型性風俗特殊営業を営むもの
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ 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。
建築物等に關する事項	壁面の位置の制限 建築物の1階及び地階で当該敷地が接する道路より上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる道路までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 都市計画道路3・2・46 東八番丁小田原線（都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線と交差する部分にある隅切を含む。）・・・1.0m (2) 都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線・・・1.5m	
建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは次の各号に掲げる数値以下とする。 (1) 都市計画において定められた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「指定容積率」という。）が40/10以下の用途地域の区域内の建築物 60m (2) 前号以外の建築物 80m 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。 ただし、指定容積率が40/10以下の用途地域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の建築物にあつては、建築物の高さは80mを限度とする。 (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㎡ <sup>1</sup> 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) 緑化率が15/100以上であること 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。	

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低限度	<p>軒の高さの最低限度 8m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 平家建の附属建築物又は門若しくはへい</li> <li>(2) 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</li> <li>(3) 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第 2 条第 2 号に規定する自転車等駐車場</li> </ol>
--------	------------	--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

地区整備計画	地区の区分	名称 面積	大通りB地区 約7.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>1 敷地が都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線（以下この欄において「道路」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) 1階で道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>(2) 1階で道路に面する部分を自動車車庫の用途に供するもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第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、自動車修理工場又は自動車整備工場</p> <p>(6) 店舗型性風俗特殊営業を営むもの</p> <p>2 敷地が都市計画道路3・3・16 宮沢根白石線に接する場合は、前項（6）に掲げる建築物は建築してはならない。</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>100 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1階及び地階で当該敷地が接する道路より上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号に掲げる道路までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線（市道榴岡五丁目12号線以東を除く。）・・・1.0m</p> <p>(2) 都市計画道路3・3・16 宮沢根白石線（都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線と交差する部分にある隅切を含む。）・・・1.0m</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>(1) 指定容積率が40/10以下の用途地域の区域内の建築物 60m</p> <p>(2) 前号以外の建築物 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については、適用しない。</p> <p>ただし、指定容積率が40/10以下の用途地域の区域内の建築物にあつては、建築物の高さは80mを限度とする。</p> <p>(1) 敷地面積が1,000 m<sup>2</sup>以上であること</p> <p>(2) <b>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 m<sup>2</sup>以上</b>から<b>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</b>であること</p> <p>(3) 緑化率が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	建築物等の高さの最低限度	軒の高さの最低限度 5m ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。 (1) 平家建の附属建築物又は門若しくはへい (2) 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 (3) 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第 2 条第 2 号に規定する自転車等駐車場
--------	--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

地区の 区分	名称	大通りC地区
	面積	約1.6ha
	壁面の位置の制限	建築物の1階及び地階で当該敷地が接する道路より上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・2・9 仙台駅宮城野原線までの距離は、1.5m以上でなければならない。
	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは60m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>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規定の適用については、同項中「60m」とあるのは、「80m」とする。</p> <p>(1) 敷地面積が1,000㎡以上であること</p> <p><b>(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㎡<del>以上</del>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</b></p> <p>(3) 緑化率が15/100以上であること</p>
建築物等の高さの最低限度	<p>軒の高さの最低限度 8m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 平家建の附属建築物又は門若しくはへい</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 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第2条第2号に規定する自転車等駐車場</p>	

地区整備計画	地区の区分	名称 面積	大通り東地区 約 6.9ha
	建築物等の用途の制限		<p>1 敷地が都市計画道路 3・2・9 仙台駅宮城野原線（以下この欄において「道路」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) 1階で道路に面する部分を自動車車庫の用途に供するもの（床面積の合計が 30 m<sup>2</sup>以内のものを除く。）</p> <p>(2) 建築基準法別表第 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) 自動車に直接燃料を供給するための施設、自動車修理工場又は自動車整備工場</p> <p>(5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 2 号、第 4 号又は第 5 号に掲げる営業を営むもの</p> <p>2 敷地が都市計画道路 3・3・18 五輪連坊線又は都市計画道路 3・4・47 宮城野原五輪線に接する場合は、前項（5）に掲げる建築物は建築してはならない。</p>
	建築物の敷地面積の最低限度		<p>100 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 1 階及び地階で当該敷地が接する道路より上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画道路 3・2・9 仙台駅宮城野原線（都市計画道路 3・3・18 五輪連坊線と接続する部分にある隅切を含む。）までの距離は、1.0m 以上でなければならない。</p>
	建築物等の高さの最高限度		<p>1 建築物の高さは 40m 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 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規定の適用については、同項中「40m」とあるのは、「50m」とする。</p> <p>(1) 敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup> 以上であること</p> <p><b>(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 m<sup>2</sup> 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</b></p> <p>(3) 緑化率が 15/100 以上であること</p>
	建築物等の高さの最低限度		<p>軒の高さの最低限度 5m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 平家建の附属建築物又は門若しくはへい</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 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第 2 条第 2 号に規定する自転車等駐車場</p>

「地区計画の区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり

宮城野通地区

建築物の用途制限の概要

<参考>

地区計画／地区名		宮城野通地区							
地区整備計画／地区名		駅前広場A	駅前広場B	大通りA	大通りB	大通りC	大通り東		
用途地域 (容積率/建ぺい率)		商業地域 (400/80) (500/80) (600/80)	商業地域 (600/80)	商業地域 (400/80) (600/80)	商業地域 (400/80) (600/80)	商業地域 (400/80)	近隣商業 地域 (300/80)		
住宅等	専用住宅	△1	△2	△1	△2	○	○	△1：宮城野通等に接する敷地の宮城野通等に面する 2階以下の部分を制限 △2：宮城野通等に接する敷地の宮城野通等に面する 1階以下の部分を制限	
	兼用住宅	△1	△2	△1	△2	○	○		
	共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋	△1	△2	△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	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	○	○	○	○	○	○		
	カラオケボックス等	○	○	○	○	○	○		
	マージャン屋、ばちこ屋、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	○	○	○	○	○	○		
	キャバレー等、個室付浴場等	△	△	△	△	○	■	△：宮城野通等に接する敷地で個室付浴場等を制限	
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）	△1	△2	△1	△2	○	△3	△1：宮城野通等に接する敷地の宮城野通等に面する 2階以下の部分を制限 △2：宮城野通等に接する敷地の宮城野通等に面する △3：宮城野通等に接する敷地の宮城野通等に面する 1階以下の部分を制限	
	建築物附属自動車車庫	△1	△2	△1	△2	○	△3		
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	△	△	△	△	○	△	△：宮城野通等に接する敷地を制限	
	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	□	□	□	□	□	□		原動機・作業内容の制限あり □：作業場の床面積150㎡以下 △：宮城野通等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	□・△	□・△	□・△	□・△	□	□・△		
	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 △：宮城野通等に接する敷地を制限
	ガソリンスタンド等	△	△	△	△	○	△		△：宮城野通等に接する敷地を制限
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	○	○	○	○	○	○	△：宮城野通等に接する敷地を制限		
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。