

理 由 書 (愛子南地区)

愛子南地区は、JR 愛子駅から南に約 500mに位置しており、地区中央には都市計画道路 3・3・24 愛子幹線が東西に横断し、隣接して宮城総合支所や広瀬文化センターが立地する地区であり、土地区画整理事業により基盤整備が進められています。

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、商業や業務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にとなったことから、令和 3 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地域交流拠点の形成を図るとともに、周辺既成市街地との調和を図り、地区内における適正な土地利用の誘導と、将来にわたり良好な市街地環境の形成を目指すため、次の通り都市計画の決定及び変更を行います。

<用途地域>

主要幹線道路の沿道でサービス施設の集積や、地域サービス機能を主体とした土地利用を図るため、工業専用地域から準工業地域(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することとしています。

今回、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、新たに第 4 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、地域交流拠点の形成を図るとともに周辺既成市街地との調和を図り、地区内における適正な土地利用の誘導と将来にわたり良好な市街地環境の形成を目指すため、隣接する住宅地の環境を保全しつつ地域住民の生活利便性の向上に資する土地利用を図る「近隣サービス A 地区」、地域住民の交流を促進するため、日常生活に必要なサービス施設を主体とした土地利用を図る「近隣サービス B 地区」、周辺の公共公益施設と調和を保ちながら、地域住民の健康増進に資する土地利用を図る「近隣サービス C 地区」、周辺住民の生活利便性向上に資する商業施設を主体とした土地利用を図る「商業業務地区」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「愛子南地区計画」を決定します。