

理 由 書

南中山地区、向陽台地区、上愛子地区、歩坂町地区、松森地区、
台原地区、安養寺地区、落合地区、折立地区、中山地区、東仙台地区、
蒲生地区、若林地区、鉤取地区、袋原地区、銀杏町地区

本市では、平成8年に用途地域の全面的な見直しを行って以降、新規開発事業など個別の事案毎に、将来の土地利用に合わせて個別に変更等を行い、まちづくりを行ってきました。

しかし、時代の経過とともに都市を取り巻く社会情勢の変化している中、既成市街地の大部分は、平成8年に見直しを行った当時のままとなっており、「仙台市都市計画マスタープラン」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）の土地利用方針と実際の土地利用状況に乖離が生じている地区や、用途地域等の都市計画に実際の土地利用が合っていない地区、土地利用ニーズが変化したことにより土地の有効利用が図られていない地区等、都市計画による土地利用の誘導・制限が都市活動の妨げとなる要因となることも考えられる状況にあります。

平成8年の見直しは、市街地が外延的に拡大するまちづくりが展開されている中で行いました。本市では、将来の人口減少や高齢化の進展を見据え、平成11年に本市の最初となる都市計画マスタープランを策定して以来、市街地の拡大を抑制し、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりに一貫して取り組んでおり、令和3年に策定した現行の都市計画マスタープランに示す土地利用に関する基本的な考え方に基づいて都市計画を定めることで土地利用の誘導・制限を行い、まちづくりを推進しています。

このため、土地利用方針を示す都市計画マスタープランや、誘導する機能とエリアなど具体的な方針を示す「仙台市立地適正化計画」に基づいて、用途地域等の都市計画を全市的に見直すこととし、令和7年3月に行政が主体的に都市計画の変更を行う地区として「仙台市地域地区等見直し候補地区」（以下、「見直し候補地区」という。）を決定したところです。

見直し候補地区のうち南中山地区、向陽台地区、上愛子地区、歩坂町地区、松森地区、台原地区、安養寺地区、落合地区、折立地区、中山地区、東仙台地区、蒲生地区、若林地区、鉤取地区、袋原地区、銀杏町地区は、用途地域の境界線の位置が地形地物や筆界以外であるなど、分かりにくい情報となっていることから、用途地域境界線の位置の明確化を図るため、次のとおり都市計画の変更を行います。

（南中山地区）

＜用途地域＞

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を都市計画道路端から2宅地を道路端等の明確な地形地物や筆界等に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 60%、建蔽率 40%）から近隣商業地域（容積率 200%、建蔽率 80%）に、第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から近隣商業地域（容積率 200%、建蔽率 80%）に、準住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から近隣商業地域（容積率 200%、建蔽率 80%）に、第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から準住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、準住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から第一種低層住居専用地域（容積率 60%、建蔽率 40%）に、近隣商業地域（容積率 200%、建蔽率 80%）から第一種低層住居専用地域（容積率 60%、建蔽率 40%）に、それぞれ変更します。

＜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しております。

用途地域を第一種低層住居専用地域から近隣商業地域に変更する区域について、第1種高度地区から第4種高度地区に、第一種住居地域から近隣商業地域及び準住居地域から近隣商業地域に変更する区域について、第3種高度地区から第4種高度地区に、準住居地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、第3種高度地区から第1種高度地区に、近隣商業地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、第4種高度地区から第1種高度地区に、それぞれ変更します。

＜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、防火地域及び準防火地域を指定しております。

用途地域を第一種低層住居専用地域から近隣商業地域、第一種住居地域から近隣商業地域及び準住居地域から近隣商業地域に変更する区域について、それぞれ新たに準防火地域を指定し、近隣商業地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、準防火地域を廃止します。

（向陽台地区）

＜用途地域＞

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を送電線下から道路端とその延長に変更し、併せて用途地域を第一種住居地域（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%）に変更します。

＜高度地区＞

用途地域を第一種住居地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、第3種高度地区から第1種高度地区に変更します。

（上愛子地区）

＜用途地域＞

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路端から道路端等に変更し、併せて用途地域を近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）から第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に変更します。

＜高度地区＞

用途地域を近隣商業地域から第一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＞

用途地域を近隣商業地域から第一種住居地域に変更する区域について、準防火地域を廃止します。

(歩坂町地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を送電線下から道路端等に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、第二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、それぞれ変更します。

<高度地区>

用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更する区域について、第 1 種高度地区から第 2 種高度地区に、第二種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、第 2 種高度地区から第 1 種高度地区に、それぞれ変更します。

(松森地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧都計道端とその延長から道路端等とその延長に変更し、併せて用途地域を第一種住居地域（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、第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、それぞれ変更します。

<高度地区>

用途地域を第一種住居地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、第 3 種高度地区から第 1 種高度地区に、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更する区域について、第 1 種高度地区から第 3 種高度地区に、それぞれ変更します。

(台原地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心とその延長から道路中心とその延長等に変更し、併せて用途地域を第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）に、第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）に、それぞれ変更します。

<高度地区>

用途地域を第二種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変更する区域について、第 2 種高度地区から第 4 種高度地区に、第二種住居地域から近隣商業地域に変更する区域について、第 3 種高度地区から第 4 種高度地区に、それぞれ変更します。

<防火地域及び準防火地域>

用途地域を第二種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変更する区域及び第二種住居地域から近隣商業地域に変更する区域について、それぞれ新たに準防火地域を指定します。

(安養寺地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心から道路中心に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、第二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、それぞれ変更します。

<高度地区>

用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更する区域について、第1種高度地区から第2種高度地区に、第二種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、第2種高度地区から第1種高度地区に、それぞれ変更します。

(落合地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路端とその延長から筆界とその延長に変更し、併せて用途地域を第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）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。

(折立地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を敷地界から道路端と等に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、第二種住居地域（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、それぞれ変更します。

<高度地区>

用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種住居地域に変更する区域について、第1種高度地区から第3種高度地区に、第二種住居地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、第3種高度地区から第1種高度地区に、それぞれ変更します。

(中山地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心から道路端とその延長に変更し、併せて用途地域を第一種住居地域（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%）に変更します。

<高度地区>

用途地域を第一種住居地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、第3種高度地区から第1種高度地区に、変更します。

(東仙台地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路端から30mから道路端から30mに変更し、併せて用途地域を第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）に、近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）から第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、それぞれ変更します。

<高度地区>

用途地域を第一種住居地域から近隣商業地域に変更する区域について、第3種高度地区から第4種高度地区に、近隣商業地域から第一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、それぞれ変更します。

(蒲生地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心から道路中心に変更し、併せて用途地域を第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に変更します。

<特別用途地区>

本市では、大規模集客施設の立地を制限し、都市機能の適正な立地誘導を図るため、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域、それぞれの一部に特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を指定しております。

用途地域を第一種住居地域から準工業地域に変更する区域について、新たに大規模集客施設制限地区を指定します。

<高度地区>

用途地域を第一種住居地域から準工業地域に変更する区域について、第3種高度地区から第4種高度地区に変更します。

(若林地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心から道路中心に変更し、併せて用途地域を第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、それぞれ変更します。

<特別用途地区>

用途地域を第二種住居地域から準工業地域に変更する区域について、新たに大規模集客施設制限地区を指定し、準工業地域から第二種住居地域に変更する区域について、大規模集客施設制限地区を廃止します。

＜高度地区＞

用途地域を第二種住居地域から準工業地域に変更する区域について、第3種高度地区から第4種高度地区に、準工業地域から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、それぞれ変更します。

＜防火地域及び準防火地域＞

用途地域を第二種住居地域から準工業地域に変更する区域について、新たに準防火地域に指定し、準工業地域から第二種住居地域に変更する区域について、準防火地域を廃止します。

（鈎取地区）

＜用途地域＞

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心から道路中心等に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に変更します。

＜高度地区＞

用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更する区域について、第1種高度地区から第3種高度地区に変更します。

（袋原地区）

＜用途地域＞

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心から道路中心に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、第二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、それぞれ変更します。

＜高度地区＞

用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更する区域について、第1種高度地区から第2種高度地区に、第二種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、第2種高度地区から第1種高度地区に、それぞれ変更します。

（銀杏町地区）

＜用途地域＞

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心等から道路端とその延長等に変更し、併せて用途地域を近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）に、準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）に、それぞれ変更します。

＜特別用途地区＞

用途地域を近隣商業地域から商業地域に変更する区域及び準工業地域から商業地域に変更する区域について、大規模集客施設制限地区を廃止します。

<高度地区>

用途地域を近隣商業地域から商業地域に変更する区域及び準工業地域から商業地域に変更する区域について、第4種高度地区を廃止します。