

## 仙塩広域都市計画地区計画の変更（仙台市決定）

都市計画新田東地区計画を次のとおり変更する。

名 称	新田東地区計画	
位 置	仙台市宮城野区新田東四丁目，新田三丁目，新田東一丁目，新田東二丁目，新田東三丁目及び新田東五丁目	
面 積	約61.2ha	
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，仙台駅から東方約5.0kmに位置し，都市計画道路3・3・340新田田子線，都市計画道路3・2・306新田東中央線，都市計画道路3・4・308新田東線沿いの住宅地として土地区画整理事業による基盤整備を行い，地区計画により地区内の街づくりを適正な方向に誘導し，将来にわたり良好な環境を目指すものである。
	土地利用の方針	<p>良好な環境をもつ市街地の形成のため，次のような土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一般住宅A地区は，周辺環境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。</li> <li>2 一般住宅B地区は，隣接した周辺環境との調和を図りながら，中高層の集合住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。</li> <li>3 沿道サービス地区は，居住環境との調和を図りながら，日常生活のサービス中心の商業・業務施設の立地を図る。</li> <li>4 駅前通り地区は，新駅や新田東中央線（都市計画道路）に接する地区として，商業・業務施設の立地を図る。</li> <li>5 公共公益施設地区は，地域拠点施設となる社会体育施設の立地を図る。</li> <li>6 業務施設地区は，近接する流通業務地域を補うサービス中心の商業・業務施設の立地を図る。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区全体が，緑豊かで潤いのある環境の形成を図るため，垣又はさくの構造の制限を定める。</li> <li>2 一般住宅A地区においては，低中層住宅に係る良好な居住環境を形成するため，建築物等の用途制限，建築物等の高さの最高限度，建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</li> <li>3 一般住宅B地区においては，中高層住宅に係る良好な居住環境を形成するため，建築物等の用途制限，建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</li> <li>4 沿道サービス地区においては，周辺の居住環境との調和を図るため，建築物等の用途制限，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限を定める。</li> <li>5 駅前通り地区においては，周辺環境との調和を図るため，建築物等の用途制限，建築物の敷地面積の最低限度，建築物等の高さの最低限度，壁面の位置の制限を定める。</li> <li>6 公共公益施設地区においては，周辺との調和を図り良好な環境を形成するため，建築物等の用途制限，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限を定める。</li> <li>7 業務施設地区においては，隣接する居住環境に考慮しながら良好な就業環境の形成を図るため，建築物等の用途制限，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限を定める。</li> <li>8 建築物の屋根及び外壁等の色彩は，原色を避け落ち着いた色調とする。</li> <li>9 屋外広告物は，美観，風致を害しないものとする。</li> </ol>

地区整備計画	地区の区分	名 称	一般住宅A地区
		面 積	約14.0ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(3) 大学、高等専門学校又は高等学校</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 畜舎</p> <p>(6) 自動車に直接燃料を供給するための施設</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>180㎡</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>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路又は緑道（以下「道路等」という。）の境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さは12m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1/8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>
垣又はさくの構造の制限	<p>道路又は緑道（以下「道路等」という。）に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。</p>		

地区整備計画	地区の区分	名称	一般住宅B地区
		面積	約8.1ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(2) 大学、高等専門学校又は高等学校</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 畜舎</p> <p>(5) 自動車に直接燃料を供給するための施設</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>180㎡</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>外壁等の面から道路等の境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>道路等に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。</p>		

地区整備計画	地区の区分	名称	沿道サービス地区	
		面積	約4.9ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 大学、高等専門学校又は高等学校</p> <p>(2) 自動車教習所</p> <p>(3) 畜舎</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>180㎡</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>外壁等の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、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・3・340新田田子線の道路境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・・・・・・・・2.0m</p> <p>(2) その他の道路等境界線（隅切を含む。）・・・・・・・・・・1.5m</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p>	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>都市計画道路 3・2・306新田東中央線に面した部分に自動車の出入口を設置してはならない。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>道路等に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。</p>			

地区整備計画	地区の区分	名称	駅前通り地区
		面積	約6.3ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 1階（都市計画道路3・2・306新田東中央線又は駅前広場に面する部分に限る。）を住宅の用途に供するもの</p> <p>(2) 1階（都市計画道路3・2・306新田東中央線又は駅前広場に面する部分に限る。）を共同住宅、寄宿舍、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>(3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(4) 大学、高等専門学校又は高等学校</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 畜舎</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>250㎡</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>外壁等の面から道路等の境界線までの距離は、1.5m以上でなければならない。</p> <p>ただし、2階以上の部分の外壁等でその敷地が都市計画道路3・2・306新田東中央線に面するものについては、この限りでない。</p>
		建築物等の高さの最低限度	<p>軒の高さの最低限度 7m</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>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>都市計画道路3・2・306新田東中央線に面した部分に自動車の出入口を設置してはならない。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>道路等に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。</p>		

地区整備計画	地区の区分	名 称	公共公益施設地区
		面 積	約10.6ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 大学、高等専門学校又は高等学校 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎
		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。
		壁面の位置の制限	外壁等の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、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・306新田東中央線の道路境界線(隅切を除く。)・・・・・・・・・・・・・・・・・・3.0m (2) その他の道路境界線(隅切を含む。)・・・・・・・・・・1.5m ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるものは、この限りでない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	都市計画道路3・2・306新田東中央線に面した部分に自動車の出入口を設置してはならない。
垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。		

地区整備計画	地区の区分		名 称	業務施設地区
			面 積	約17.3ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 大学、高等専門学校又は高等学校 (3) 自動車教習所 (4) 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度		250㎡ 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。
		壁面の位置の制限		外壁等の面から道路等の境界線までの距離は、1.5m以上でなければならない。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるものはこの限りでない。
垣又はさくの構造の制限		道路等に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。		

「地区計画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