

## 仙塩広域都市計画用途地域の変更（仙台市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。（但し仙台市域分のみ）

| 種 類              | 面 積         | 建築物の延べ<br>面積の敷地<br>面積に対する<br>割 合 | 建築物の建築<br>面積の敷地<br>面積に対する<br>割 合 | 外壁の<br>後 退<br>距離の<br>限 度 | 建 築 物<br>の 高 さ<br>の 限 度 | 備 考           |              |
|------------------|-------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------|--------------|
|                  |             |                                  |                                  |                          |                         | [面積比率]<br>(%) | 変更面積<br>(ha) |
| 第一種低層<br>住居専用地域  | 約 1,818 ha  | 6/10 以下                          | 4/10 以下                          | 1.0m                     | 10m                     | 10.1          | -17.4        |
|                  | 約 3,618 ha  | 8/10 以下                          | 5/10 以下                          | 1.0m                     | 10m                     | 20.0          | ±0.0         |
| 小 計              | 約 5,436 ha  |                                  |                                  |                          |                         | 30.1          | -17.4        |
| 第二種低層<br>住居専用地域  | 約 7.2 ha    | 8/10 以下                          | 5/10 以下                          | 1.0m                     | 10m                     | 0.04          | ±0.0         |
| 第一種中高層<br>住居専用地域 | 約 733 ha    | 20/10 以下                         | 6/10 以下                          | —                        | —                       | 4.1           | ±0.0         |
| 第二種中高層<br>住居専用地域 | 約 1,562 ha  | 20/10 以下                         | 6/10 以下                          | —                        | —                       | 8.6           | ±0.0         |
| 第一種住居地域          | 約 2,977 ha  | 20/10 以下                         | 6/10 以下                          | —                        | —                       | 16.5          | +2.9         |
| 第二種住居地域          | 約 2,501 ha  | 20/10 以下                         | 6/10 以下                          | —                        | —                       | 13.8          | +14.5        |
|                  | 約 14 ha     | 30/10 以下                         |                                  |                          |                         | 0.1           | ±0.0         |
| 小 計              | 約 2,515 ha  |                                  |                                  |                          |                         | 13.9          | +14.5        |
| 準住居地域            | 約 64 ha     | 20/10 以下                         | 6/10 以下                          | —                        | —                       | 0.4           | ±0.0         |
| 近隣商業地域           | 約 92 ha     | 20/10 以下                         | 8/10 以下                          | —                        | —                       | 0.5           | ±0.0         |
|                  | 約 889 ha    | 30/10 以下                         |                                  |                          |                         | 4.9           | ±0.0         |
| 小 計              | 約 981 ha    |                                  |                                  |                          |                         | 5.4           | ±0.0         |
| 商 業 地 域          | 約 614 ha    | 40/10 以下                         | 8/10 以下                          | —                        | —                       | 3.4           | ±0.0         |
|                  | 約 205 ha    | 50/10 以下                         |                                  |                          |                         | 1.1           | ±0.0         |
|                  | 約 96 ha     | 60/10 以下                         |                                  |                          |                         | 0.5           | ±0.0         |
|                  | 約 20 ha     | 70/10 以下                         |                                  |                          |                         | 0.1           | ±0.0         |
|                  | 約 4.1 ha    | 80/10 以下                         |                                  |                          |                         | 0.02          | ±0.0         |
| 小 計              | 約 940 ha    |                                  |                                  |                          |                         | 5.2           | ±0.0         |
| 準工業地域            | 約 1,107 ha  | 20/10 以下                         | 6/10 以下                          | —                        | —                       | 6.1           | ±0.0         |
| 工業地域             | 約 488 ha    | 20/10 以下                         | 6/10 以下                          | —                        | —                       | 2.7           | ±0.0         |
| 工業専用地域           | 約 1,260 ha  | 20/10 以下                         | 6/10 以下                          | —                        | —                       | 7.0           | ±0.0         |
| 合 計              | 約 18,072 ha |                                  |                                  |                          |                         | 100.0         |              |

「種類、位置及び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 (泉中央西地区)

泉中央西地区は、地下鉄南北線泉中央駅の西約1kmに位置しており、地区の南西側では都市計画道路3・3・35 岩切野村線の整備が進められ、地区内においては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（令和6年6月）」において、土地区画整理事業により、住宅地、商業・業務地の形成を図る地区として、市街化区域編入予定地区に位置づけられ、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となったことから、令和7年6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、第一種低層住居専用地域（容積率60%、建蔽率40%）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、駅を中心とした多様な都市機能の集積や、交通利便性の高さなど広域拠点の利便性を享受する住宅地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、次のとおり都市計画の決定及び変更を行います。

### <用途地域>

商業・サービス施設等の集積とともに、住環境の保全を図るために、都市計画道路3・3・35 岩切野村線に隣接する区域及び泉中央地区に隣接する区域については、第一種低層住居専用地域（容積率60%、建蔽率40%）から第二種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）に、地区内北西側の区域については、隣接する西側の区域と調和した土地利用を図るため、第一種低層住居専用地域（容積率60%、建蔽率40%）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>

本市では、北側敷地の日照を確保し、良好な居住環境を保護するため、用途地域に応じた高度地区を指定しています。今回、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又は第二種住居地域に指定する区域について、第1種高度地区から第3種高度地区に変更します。

### <地区計画>

土地区画整理事業の土地利用計画に合わせて、将来にわたり良好な市街地環境の形成を目指すため、周辺住民の生活利便性向上に資する商業・サービス施設等を主体とした土地利用を図る「商業業務地区」として、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、既存住宅との調和を図りながら中低層住宅地を形成しつつ、地域住民のための日常生活に係る一定規模以下の最寄品小売業等の立地を可能とする土地利用を図る「一般住宅A地区」及び「一般住宅B地区」として、建築物等の用途の制限、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「泉中央西地区計画」を決定します。