

仙塩広域都市計画高度地区の変更（仙台市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度または最低限度		備 考	
					変更面積 (ha)
第1種 高度地区	約5, 442 ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。	1 制限の緩和措置 (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。 (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面から1m以上低い場合は、当該敷地の地盤面は北側隣地の地盤面との高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の全域に指定	-17.4
第2種 高度地区	約2, 295 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4m以下の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が4mをこえる範囲にあっては、当該水平距離から4mを減じたものに0.6を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする。	2 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で、市長が周囲の環境上支障がないと認めて許可したものは、この制限によらないことができる。 ただし、第2号又は第3号に該当するもので市長が許可する場合は、建築審査会の意見を聞かなければならない。 (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物 (2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合設計に基づいて建築される建築物 (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる建築物	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の全域に指定	±0.0
第3種 高度地区	約5, 556 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が6m以下の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が6mをこえる範囲にあっては、当該水平距離から6mを減じたものに0.6を乗じて得たものに15mを加えたもの以下とする。		第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の全域に指定	+17.4

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度または最低限度		備 考	
第4種 高度地区	約2,086 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以下の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8mをこえる範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものに0.6を乗じて得たものに20mを加えたもの以下とする。		近隣商業地域（ただし、最低限高度地区に指定された区域及び北仙台駅第一地区を除く。）及び準工業地域の全域に指定	変更面積 (ha) ±0.0
小計	約15,380 ha				

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度または最低限度		備 考	
最低限 高度地区	約21ha	建築物の建築面積に該当する各部分の高さは、地盤面より7m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物及び当該建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 建築物の建築面積の10分の5未満で、かつ、その部分の面積が100㎡未満の建築物 (3) 増築又は改築については、建築基準法施行令第137条の7第1号及び第2号に定める建築物 (4) 附属建築物で、平屋建のもの（建築物に付属する門へいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物 (6) その他市長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの ただし、市長が許可する場合は、建築審査会の意見を聞かなければならない。		都市計画道路清水小路多賀城線、五輪連坊線、花京院通福田町線及び宮城野原五輪線沿道30mの区域の一部に指定	変更面積 (ha) ±0.0
小計	約21ha				±0.0
合計	約15,401 ha				±0.0

「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。