

仙塩広域都市計画地区計画の決定（仙台市決定）

都市計画泉中央西地区計画を次のとおり決定する。

名 称		泉中央西地区計画
位 置		仙台市泉区泉中央二丁目，七北田字駕籠沢，同字菅間，同字日野，同字古内，同字道及び野村字東村境
面 積		約 17.4ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は，地下鉄南北線泉中央駅から西に約 1 km に位置し，土地区画整理事業により基盤整備が行われている地区である。</p> <p>地区計画を定めることにより，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ものである。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な市街地環境の形成を図るため，次のような土地利用方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 商業業務地区は，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の実現を図る。 2 一般住宅 A 地区及び一般住宅 B 地区は，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の立地を可能とする土地利用を図る。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 商業業務地区は，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の実現を図るよう，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を定める。 2 一般住宅 A 地区及び一般住宅 B 地区は，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の立地を可能とする土地利用を図るよう，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を定める。 3 地区全体において，良好な景観の形成や保全を図るため，垣又はさくの構造の制限を定める。

地 区 整 備 計 画	地区の 区分		名 称	商業業務地区
			面 積	約 9.8ha
	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) 住宅（一戸の住宅の用途に供する建築物で、兼用住宅（一戸の住宅の用途に供する建築物で、住宅以外の用途を兼ねるものをいう。以下同じ。）以外のものをいう。）</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 畜舎</p> <p>(7) 自動車修理工場</p> <p>(8) 集会場</p>	
		建築物の敷地面積 の最低限度	<p>250 m²</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。）の面から道路境界線までの距離は、1m以上でなければならない。</p>	
		建築物等の形態又は 色彩その他の意匠 の制限	<p>屋外広告物を設置する場合は、美観、風致を害しない自己の用に供するものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p>	
		垣又はさくの構造 制限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、コンクリート造、石造、レンガ造又はこれらに類するもの（以下「コンクリートブロック造等」という。）以外のものとする。</p>	

地 区 整 備 計 画	地区の 区分		名 称	一般住宅 A 地区
			面 積	約 4.7ha
	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) 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（幼稚園を除く。）、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校（以下、「学校等」という。）、図書館その他これらに類するもの（集会所を除く）</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 公衆浴場</p> <p>(4) 病院</p> <p>(5) 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>(6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(7) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(8) ホテル又は旅館</p> <p>(9) 自動車教習所</p> <p>(10) 畜舎</p> <p>(11) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²を超えるもの</p> <p>(12) 事務所その他これに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²を超えるもの</p> <p>(13) 自動車修理工場</p> <p>(14) 集会場</p>	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物等の屋根、外壁の色彩は、周辺に配慮した色調とする。</p> <p>2 屋外広告物を設置する場合は、美観、風致を害しない自己の用に供するものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p>	
		垣又はさくの構造制限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、コンクリートブロック造等以外のものとする。</p>	

地区整備計画	地区の区分		名 称	一般住宅 B 地区
			面 積	約 2.9ha
	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) 学校等、図書館その他これらに類するもの（集会所を除く） (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 公衆浴場 (4) 病院 (5) 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 (6) ホテル又は旅館 (7) 自動車教習所 (8) 畜舎 (9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m ² を超えるもの (10) 事務所その他これに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m ² を超えるもの (11) 自動車修理工場 (12) 集会場	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の屋根、外壁の色彩は、周辺に配慮した色調とする。 2 屋外広告物を設置する場合は、美観、風致を害しない自己の用に供するものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないものについてはこの限りでない。	
		垣又はさくの構造制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は、コンクリートブロック造等以外のものとする。	

「地区計画の区域及び地区整備計画区域は、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。