

仙塩広域都市計画 用途地域の変更  
(愛子地区, 泉パークタウン朝日地区)

【仙台市決定】

## 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 面積の敷地 面積に対する 割 合	建築物の建築 面積の敷地 面積に対する 割 合	外壁の 後 退 距離の 限 度	建築物 の高さ の 限 度	備 考	
						[面積比率] (%)	変更面積 (ha)
第一種低層 住居専用地域	約 1,814 ha 約 3,644 ha	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.0m 1.0m	10m 10m	10.0 20.2	-7.3
小 計	約 5,458 ha					30.2	
第二種低層 住居専用地域	約 5.9 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	0.03	
第一種中高層 住居専用地域	約 734 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	4.1	
第二種中高層 住居専用地域	約 1,572 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	8.7	+2.9
第一種住居地域	約 2,956 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	16.4	+4.4
第二種住居地域	約 2,495 ha 約 14 ha	20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下	—	—	13.8 0.1	
小 計	約 2,509 ha					13.9	
準住居地域	約 64 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	0.4	
近隣商業地域	約 92 ha 約 881 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下	—	—	0.5 4.9	
小 計	約 973 ha					5.4	
商業地域	約 613 ha 約 216 ha 約 95 ha 約 9.5ha 約 4.1ha	40/10 以下 50/10 以下 60/10 以下 70/10 以下 80/10 以下	8/10 以下	—	—	3.4 1.2 0.5 0.05 0.02	
小 計	約 937 ha					5.2	
準工業地域	約 1,098 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	6.1	
工業地域	約 459 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	2.5	
工業専用地域	約 1,313 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	7.3	+17.2
合 計	約 18,080 ha					100.0	+17.2

「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（愛子地区）

愛子地区は、JR仙山線愛子駅の南東約600mに位置しています。

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（平成30年5月）」において、土地区画整理事業により、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ました。

### <区域区分>

組合施行による土地区画整理事業の実施の確実性が得られたことから、良好な市街地を形成するため、市街化区域に編入します。

### <用途地域>

市街化区域への編入に合わせ、土地区画整理事業予定地において、土地利用計画の詳細が確定するまでの暫定措置として、工業専用地域（容積率200%、建蔽率60%）に指定します。

## 理 由 書 (泉パークタウン朝日地区)

泉パークタウン朝日地区は、仙台都市圏北部の活動を支える広域拠点の中心である泉中央駅から北西約 6km に位置しており、民間開発により低層住宅を主体とした住宅地の整備が進められております。

本市の「仙台市都市計画マスタープラン」においては、市街地ゾーンの郊外区域に位置付けられており、市民の暮らしを支える都市機能の維持・改善や、生活に必要な地域交通の確保など、良好な生活環境の形成を図る区域としています。

本地区は、宮城県が平成 9 年 5 月に策定した「仙塩広域都市計画市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」において、開発事業により、住宅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付けられました。その後、開発計画等が確定したことから、平成 11 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。

今回、当該地区について、開発事業が進捗し、土地利用計画が確定したことから、令和 2 年 11 月 6 日付けで土地所有者である三菱地所株式会社より、都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画の提案がなされたものです。

泉パークタウンは、まちびらきから 40 年以上が経過し、時代とともに社会環境が変化する中で、持続可能なまちづくりが必要となっております。そのような中、今回の提案は、IoT などの先進技術やタウンマネジメントを行う仕組みを導入することで、新しい時代に対応した低炭素社会・循環型社会を形成し、「エネルギー」「交通・物流」「健康」「安心・安全」といった分野の社会課題を解決するスマートシティ事業の推進により、「持続可能な郊外居住地域」を実現するため、都市計画の決定及び変更を行うものです。

この計画提案について、本市のまちづくり方針との適合等について、検討を行った結果、計画提案を踏まえて都市計画の決定及び変更を行うことが妥当と判断し、次のとおり用途地域・高度地区の変更、地区計画の決定を行います。

### <用途地域>

地区北西側の施設用地は、事務所・中型商業施設等の土地利用を図るため、また、地区幹線道路沿いの一部においては、低層専用住宅との調和を図りながら、日常生活に必要な店舗・飲食店等の土地利用を図るため、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します。

地区南側の施設用地は、健康・医療・福祉施設等の土地利用を図るため、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更します。

地区北東側の一部については、今回民間の開発事業に合わせて、第一種住居地域から第一種低層住居専用地域に変更します。

#### <高度地区>

本市では、北側敷地の日照を確保し、良好な住環境を保護するために、用途地域に応じた高度地区に指定することとしています。

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、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。

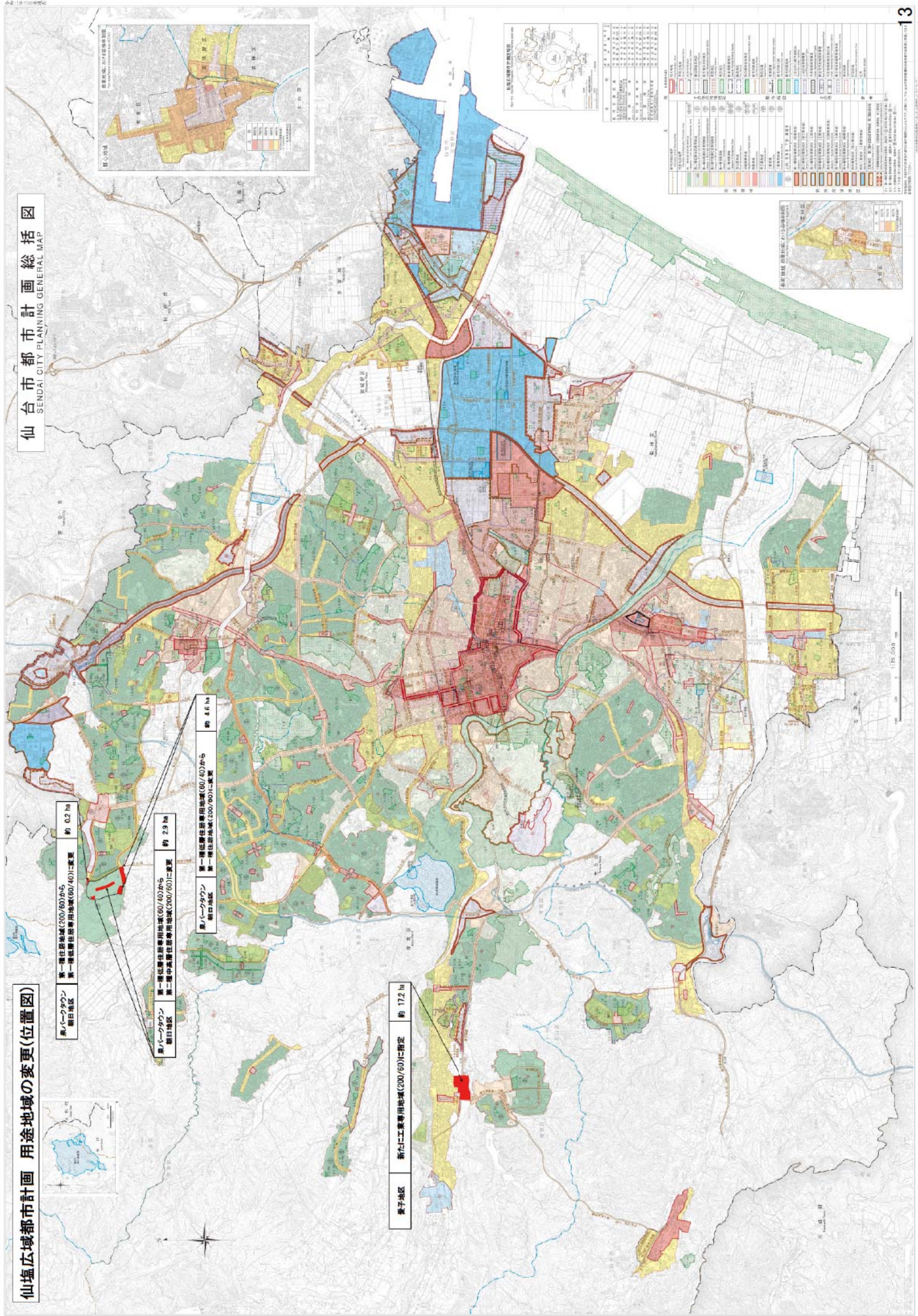
#### <地区計画>

開発事業の土地利用計画に合わせて、将来に渡り良好な住環境の維持・増進を図りつつ、スマートシティ事業による持続可能な郊外居住地域の実現を図るため、それぞれの地区において、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、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「泉パークタウン朝日地区計画」を決定します。



仙塩広域都市計画 用途地域の変更(位置図)

仙台市都市計画 総括図  
SENDAI CITY PLANNING GENERAL MAP



東バークタウン  
朝日地区  
第一種住居地域(200/60)から  
第一種住居用途専用地域(80/40)に変更  
約 0.2 ha

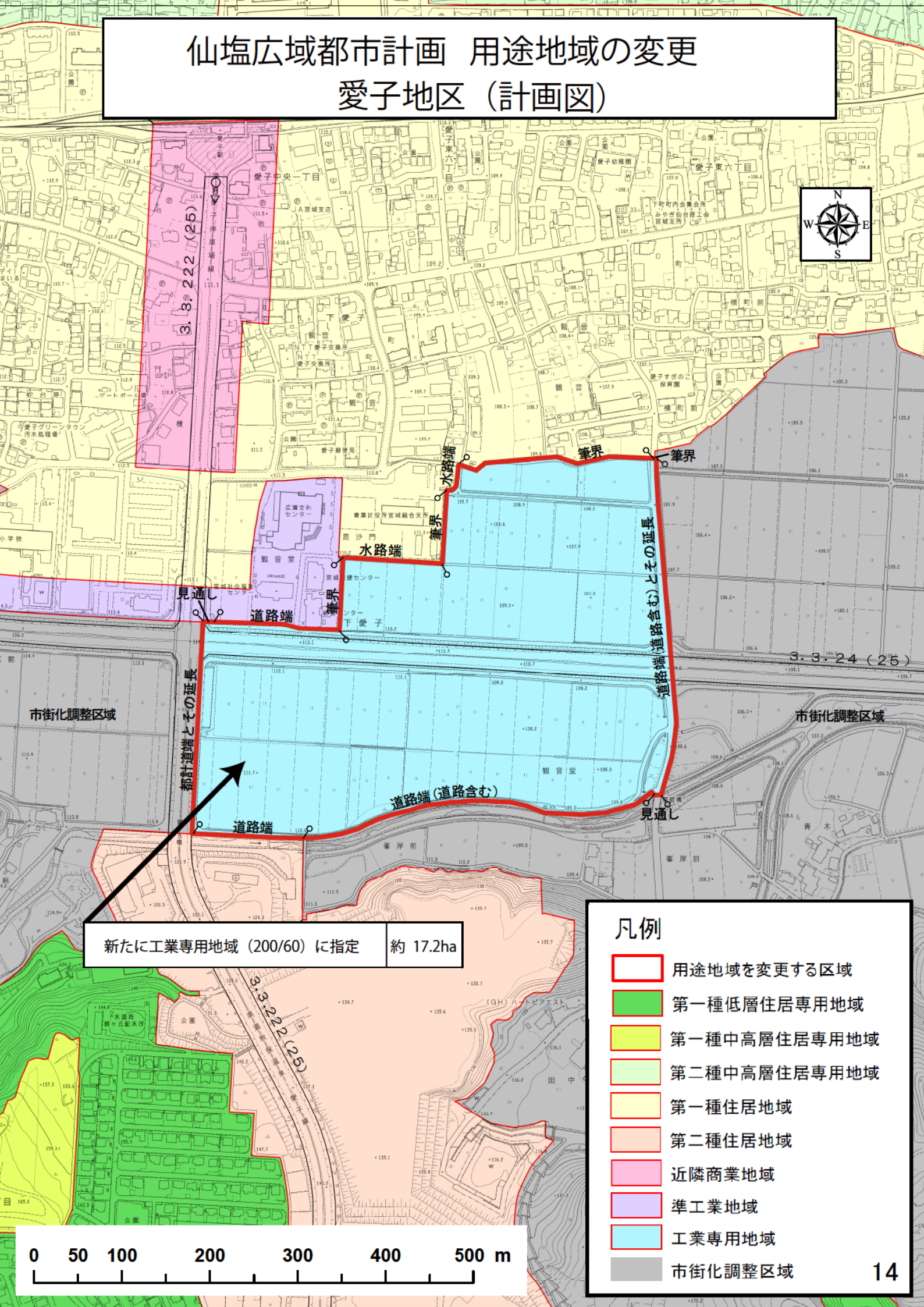
東バークタウン  
朝日地区  
第一種住居用途専用地域(80/40)から  
第二種中高層住居専用地域(200/60)に変更  
約 2.9 ha

東バークタウン  
朝日地区  
第一種住居用途専用地域(80/40)から  
第一種住居用途専用地域(80/60)に変更  
約 4.6 ha

菓子地区  
新たに工業用途地域(200/60)に指定  
約 17.2 ha



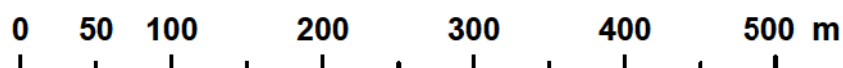
# 仙塩広域都市計画 用途地域の変更 愛子地区 (計画図)



新たに工業専用地域 (200/60) に指定 約 17.2ha

## 凡例

- 用途地域を変更する区域
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域
- 工業専用地域
- 市街化調整区域





# 仙塩広域都市計画 用途地域の変更 泉パークタウン朝日地区 (計画図)

第一種住居地域 (200/60) から  
第一種低層住居専用地域 (60/40) に変更 約 0.2 ha



第一種低層住居専用地域 (60/40) から  
第二種中高層住居専用地域 (200/60) に変更 約 2.9 ha

第一種低層住居専用地域 (60/40) から  
第一種住居地域 (200/60) に変更 約 4.6 ha

## 凡例

- 用途地域を変更する区域
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 準工業地域
- 市街化調整区域

0 50 100 200 300 400 500 m