

議案第1081号

仙塩広域都市計画 地区計画の変更

(荒浜地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画地区計画の変更（仙台市決定）

都市計画荒浜地区計画を次のとおり変更する。

名 称		荒浜地区計画
位 置		仙台市若林区荒浜字伊勢西、同字一番山、同字四本松、同字西、同字念佛田及び同字南丁の全部並びに荒浜新一丁目、荒浜新二丁目、荒浜字一本杉東、同字一本杉南、同字井戸浜境、同字北丁、同字新堀端、同字神明林、同字中丁及び同字南官林の各一部
面 積		約 54.1ha
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、本市東部の市街化調整区域内に位置し、土地区画整理事業により基盤整備が行われた住宅地であったが、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震による津波で甚大な被害を受け、被災後、安全な内陸への住宅の移転を促進するための防災集団移転促進事業を実施した地区である。集団移転跡地においては、震災の記憶や経験を継承していくために、多様な目的でさまざまな方が持続的に訪れるよう利活用事業を行うこととしており、本地区では、周辺の地域資源の活用、広大な土地やアクセス性等を活かし、新たな賑わいの場を創出することを目指している。</p> <p>地区計画を定めることにより、新たな賑わいのある場を創出する土地利用を図るとともに、周辺の豊かな自然環境と調和した魅力ある土地利用を目指すものである。</p>
	土地利用の方針	<p>1 利活用事業地区は、新たな賑わいの場を創出するための施設の立地を誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図る。</p> <p>2 公共利用地区は、津波発生時の避難や地域の交流活動等に供する広場、東日本大震災の経験と教訓を継承するための施設等を整備し、公共的な土地利用を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>利活用事業地区においては、新たな賑わいの場を創出するための施設の立地を誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>公共利用地区においては、津波発生時の避難や地域の交流活動等に供する広場、東日本大震災の経験と教訓を継承するための施設等を整備し、公共的な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p>

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	利活用事業地区
		面 積		約 40. 1ha
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物（これに附属する建築物（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。）第 130 条の 5 の 5 各号に掲げるものを除く。）を含む。）以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 児童厚生施設その他これに類するもの (2) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 6 項第 1 号に掲げる営業を営むものを除く。） (3) 体育館、スポーツの練習場（ゴルフ練習場を除く。）又は遊技場（風営法第 2 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に掲げる営業を営むものを除く。） (4) ピクニック緑地、キャンプ場、レジャー施設その他これらに類するものの管理運営の用に供する建築物（宿泊の用に供する建築物を除く。） (5) 農業、林業又は漁業の用に供する建築物 (6) 農産物、林産物又は水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物その他これに類する用途に供するもの (7) 床面積の合計が 150 m²以内の倉庫（倉庫業を営むものを除く。） (8) 店舗、飲食店、事務所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 2,500 m²以内のもの（風営法第 2 条第 1 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業を営むもの及びカラオケボックスその他これに類するものを除く。） (9) 展示場 (10) 床面積の合計が 250 m²以内の集会場又は集会所（葬儀を行うことを目的とするものを除く。） (11) 津波対策の推進に関する法律（平成 23 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号の津波により浸水すると想定される地域における一時的な避難場所としての機能を有する堅固な建築物（以下「津波避難施設」という。） (12) 動物の運動場 (13) あずまや (14) 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 	
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さは 15m 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建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 m を限度として算入しない。（津波避難施設を除く。）</p>	
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、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外のものとする。</p>	

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	公共利用地区
		面 積		約 14.0ha
建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物（これに附属する建築物（建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く。）を含む。）以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 展示場</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>		

「地区計画の区域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

理由書 (荒浜地区)

荒浜地区は仙台平野の東部に位置しており、本市の「都市計画マスタープラン」における集落・里山・田園ゾーンのうちの「交流再生区域」として、自然環境との調和や農林漁業との調整を図りつつ、地域の活性化を図るため計画的な土地利用を図る区域となっています。

本地区は昭和 50 年代に土地区画整理事業により基盤整備が行われ、平成 17 年には地区計画を決定し、市街化調整区域における住宅地として、良好な居住環境の形成と保全を図ってまいりました。しかしながら、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災により甚大な被害を受けたことから、同年 12 月に災害危険区域に指定され、安全な内陸への住宅の移転を進めるため、平成 24 年度から 28 年度に防災集団移転促進事業を実施しました。

移転跡地については、震災により失われたかつての暮らしなど、地域の歴史や文化・震災の記憶と経験を国内外に発信・継承していくため、震災遺構を訪れる機会や地域の方々との交流を将来にわたり創出できるよう、「仙台市東部沿岸部の集団移転跡地利活用方針」(以下、「利活用方針」という。)を平成 29 年 3 月に策定のうえ、利活用事業が行われています。

現在の地区計画の区域は、利活用方針に基づく事業を進めるために、震災前の住宅地としての土地利用から、新たな賑わいを創出する場へと土地利用転換を図るため、令和元年に地区計画を変更しました。しかし、「交流再生区域」には、現在の地区計画の区域外も含まれており、これまで「東日本大震災復興特別区域法」に基づく復興整備計画に位置付けること等により開発行為や建築行為等を伴う利活用事業を進めてきました。

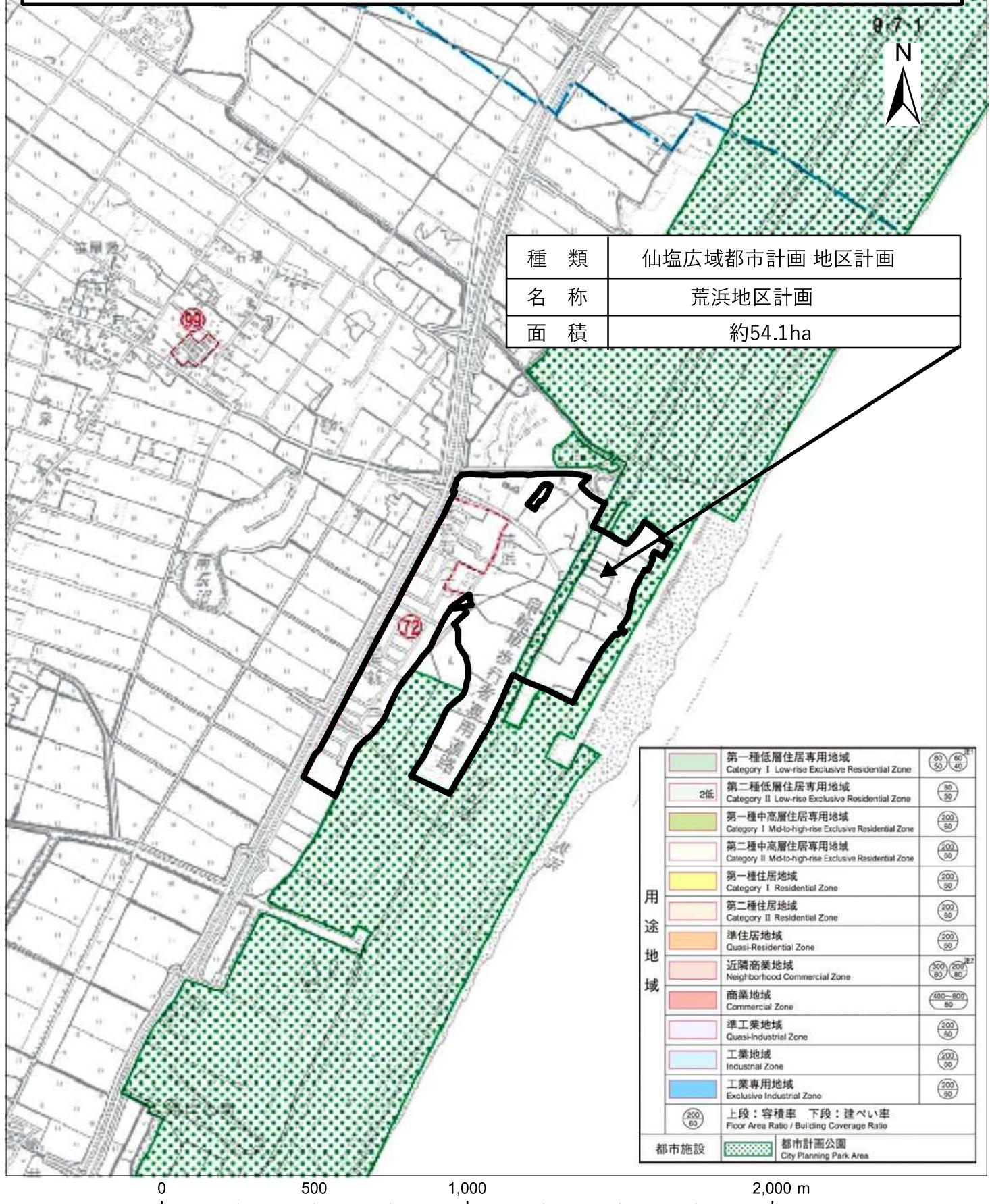
今般、全ての利活用事業が決定したことから、将来にわたって利活用事業の継続を図るとともに、交流再生区域として土地利用を誘導するため、決定した利活用事業の内容に基づき、地区計画区域を拡大し、土地利用方針等を変更する必要があります。

これらのことから「地区計画の区域」、「土地利用の方針」、「地区施設の整備方針」、「建築物等の整備の方針」、「地区施設の配置及び規模」及び「地区整備計画」を変更します。

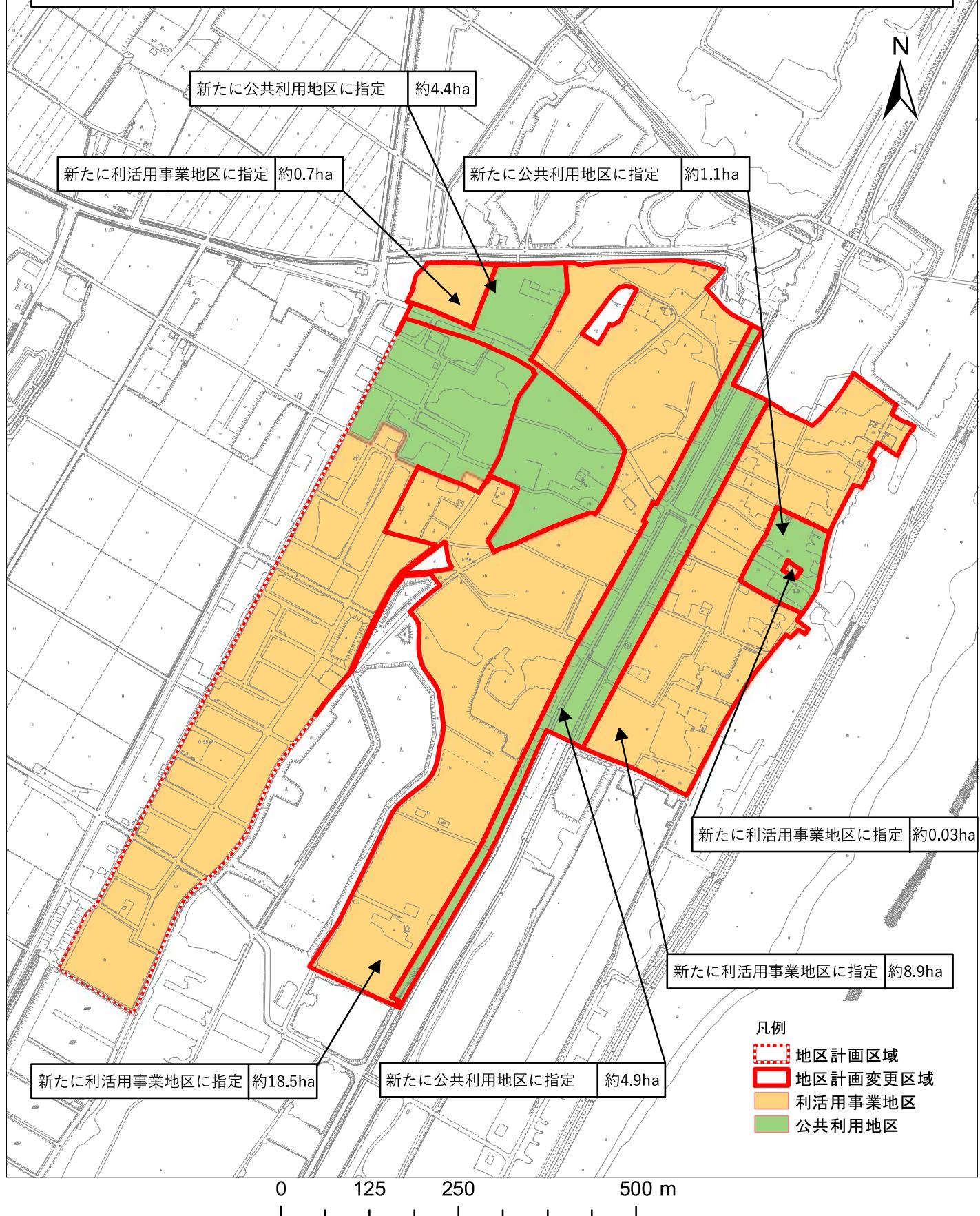
「利活用事業地区」は、建築物等の用途の制限及び建築物等の高さの最高限度を変更します。

「公共利用地区」は、建築物等の用途の制限を定めます。

仙塩広域都市計画 地区計画の変更 荒浜地区（位置図）



仙塩広域都市計画 地区計画の変更 荒浜地区(計画図)



荒浜地区

建築物の用途制限の概要

<参考>

地区計画／地区名		荒浜地区		
地区整備計画／地区名		利活用事業地区	公共利用地区	
用途地域 (容積率／建ぺい率)		市街化調整区域 (100%／60%)		
住宅等	専用住宅	×	×	△ : 店舗、飲食店、事務所等で、その用途に供する部分の床面積の合計が2,500m ² 以内のもの
	兼用住宅	×	×	
	共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋	×	×	
店舗等の床面積が150m ² 以下のもの		△	×	△ : 展示場のみ可
店舗等の床面積が150m ² を超えるもの		△	×	
店舗等の床面積が500m ² を超えるもの		△	×	
店舗等の床面積が1,500m ² を超えるもの		△	×	
店舗等の床面積が3,000m ² を超えるもの		×	×	
店舗等の床面積が10,000m ² を超えるもの		×	×	
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券発売所等に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000m ² を超えるもの		△	△	△ : 展示場のみ可
事務所等の床面積が150m ² 以下のもの		△	×	△ : 店舗、飲食店、事務所等で、その用途に供する部分の床面積の合計が2,500m ² 以内のもの
事務所等の床面積が150m ² を超えるもの		△	×	
事務所等の床面積が500m ² を超えるもの		△	×	
事務所等の床面積が1,500m ² を超えるもの		△	×	
事務所等の床面積が3,000m ² を超えるもの		×	×	
ホテル、旅館		×	×	
遊技場・風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	△	×	△ : 体育館又はスポーツの練習場（ゴルフ練習場を除く。）のみ可
	カラオケボックス等	×	×	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等	×	×	
	勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	
	キャバレー等、個室付浴場等	×	×	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	
	図書館等	×	×	
	集会場、集会所	△	×	△ : 250m ² 以内（葬儀を行うことを目的とするものを除く。）
	巡回派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	
	神社、寺院、教会等	×	×	
	病院	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	△	×	△ : 公衆浴場のみ可
	老人ホーム、福祉ホーム等	×	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	△	×	△ : 児童厚生施設等は可
自動車教習所		×	×	
車庫	単独車庫（附属車庫を除く。）	×	×	△ : 建築物の延べ面積の1/2、3,000m ² 以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫	△	△	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	△ : 農産物、林産物又は水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物その他これに類する用途に供するものには可
	倉庫業を営まない倉庫	△	×	
	農業、林業又は漁業の用に供する建築物	○	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれがある非常に少ない工場	△	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	△	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	△	×	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	
	自動車修理工場	×	×	
	ガソリンスタンド等	×	×	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	×	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設	×	×	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い又は多い施設	×	×	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	×	×	
その他	津波からの一時的な避難場所としての機能を有する堅固な建築物	○	×	

○ : 建てられる用途 × : 建てられない用途

△ : 一定の制限がある用途

(注) 本表は建築物の用途制限の概要を表したもので、すべての制限について掲載しているものではありません。

仙塩広域都市計画地区計画の変更（仙台市決定）

■ : 変更(削除)

太字 : 追加

都市計画荒浜地区計画を次のとおり変更する。

名 称	荒浜地区計画
位 置	仙台市若林区荒浜新一丁目, 荒浜新二丁目, 荒浜字西, 同字南宮林, 同字伊勢西, 同字四本松, 同字一本杉東, 同字念佛田, 同字井戸浜境及び同字一本杉南 仙台市若林区荒浜字伊勢西, 同字一番山, 同字四本松, 同字西, 同字念佛田及び同字南丁の全部並びに荒浜新一丁目, 荒浜新二丁目, 荒浜字一本杉東, 同字一本杉南, 同字井戸浜境, 同字北丁, 同字新堀端, 同字神明林, 同字中丁及び同字南宮林の各一部
面 積	約 15.6ha 約 54.1ha
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、本市東部の市街化調整区域内に位置し、土地区画整理事業により基盤整備が行われた住宅地であったが、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震による津波で甚大な被害を受け、被災後、安全な内陸への住宅の移転を促進するための防災集団移転促進事業を実施した地区である。集団移転跡地においては、震災の記憶や経験を継承していくために、多様な目的でさまざまな方が持続的に訪れるよう利活用事業を行うこととしており、本地区では、周辺の地域資源の活用、広大な土地やアクセス性等を活かし、新たな賑わいの場を創出することを目指している。 地区計画を定めることにより、新たな賑わいのある場を創出する土地利用を図るとともに、周辺の豊かな自然環境と調和した魅力ある土地利用を目指すものである。
	土地利用の方針 1 利活用事業地区は、新たな賑わいの場を創出するための施設の立地を誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図る。 2 公共利用地区は、 津波発生時の避難や地域の交流活動等に供する広場、東日本大震災の経験と教訓を継承するための施設等を整備し、公共的な土地利用を図る。 避難場所の整備等の公共的な土地利用を図る。
	地区施設の整備方針 津波発生時ににおける来訪者の安全性の確保を図るため、避難場所となる広場を整備する。
	建築物等の整備の方針 利活用事業地区においては、新たな賑わいの場を創出するための施設の立地を誘導し、周辺環境と調和した土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。 公共利用地区においては、津波発生時の避難や地域の交流活動等に供する広場、東日本大震災の経験と教訓を継承するための施設等を整備し、公共的な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限を定める。

	地区施設の配置 及び規模		広場 約 5,600 m ²
	地区の区分	名 称	利活用事業地区
		面 積	約 12.0ha 約 40.1ha
地 区 整 備 計 画	建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物（これに附属する建築物（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。）第 130 条の 5 の 5 各号に掲げるものを除く。）を含む。）以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 児童厚生施設その他これに類するもの (2) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 6 項第 1 号に掲げる営業を営むものを除く。） (3) 体育館、スポーツの練習場（ゴルフ練習場を除く。）又は遊技場（風営法第 2 条第 1 項第 4 号及び第 5 号に掲げる営業を営むものを除く。） (4) ピクニック緑地、キャンプ場、レジャー施設その他これらに類するものの管理運営の用に供する建築物（宿泊の用に供する建築物を除く。） (5) 農業、林業又は漁業の用に供する建築物 (6) 農産物、林産物又は水産物の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物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 150 m² 以内のもの (7) 床面積の合計が 150 m² 以内の倉庫（倉庫業を営むものを除く。） (8) 店舗、飲食店、事務所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 以内のもの（風営法風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。）第 2 条第 1 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業を営むもの及びカラオケボックスその他これに類するものを除く。） (9) 展示場 (10) 床面積の合計が 250 m² 以内の集会場又は集会所（葬儀を行うことを目的とするものを除く。） (11) 津波対策の推進に関する法律（平成 23 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号の津波により浸水すると想定される地域における一時的な避難場所としての機能を有する堅固な建築物（以下「津波避難施設」という。） (12) 動物の運動場 (13) あずまや (14) 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
	建築物等の高さの最高限度		<p>建築物の高さは 15m 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建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 m を限度として算入しない。 （津波避難施設を除く。）</p>
	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（門柱及び門扉を除く。）の構造は、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外のものとする。

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	公共利用地区
		面 積	約 14.0ha	
建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物（これに附属する建築物（建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く。）を含む。）以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 展示場</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>		

「地区計画の区域及び地区整備計画の区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり