

仙塩広域都市計画 用途地域の変更
(八木山中央南地区)

【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 1,836 ha	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	10m	10.2	±0.0
	約 3,618 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	20.0	-3.1
小 計	約 5,454 ha					30.2	-3.1
第二種低層 住居専用地域	約 7.2 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	0.04	+1.3
第一種中高層 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 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 2,975 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	16.5	±0.0
第二種住居地域	約 2,486 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	13.8	+1.8
	約 14 ha	30/10 以下				0.1	±0.0
小 計	約 2,501 ha					13.8	+1.8
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

(八木山中央南地区)

八木山中央南地区は、地下鉄東西線八木山動物公園駅から南西約1.6kmに位置しており、土地区画整理事業により基盤整備が行われています。

本地区は「仙台市都市計画マスタープラン」において、郊外居住区域に位置付けられ、良好な生活環境の形成を図ると共に、地域の実情に応じて、生活の質を維持するために必要な都市機能の確保を図るとしています。

本地区においては令和6年6月に地区南側に立地する宮城県仙台西高等学校用地の敷地境界が確定したことから、界線整序のため用途地域等の変更を行いました。

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、地域に不足する生活利便施設の立地や周辺既存市街地との調和を図るため、地区内における適正な土地利用を誘導し、将来にわたり良好な市街地環境の形成を図るため、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>

都市計画道路 3・3・23 川内旗立線沿道の一街区のうち、現在、第一種低層住居専用地域（容積率80%、建蔽率50%）が指定されている区域について、街区単位での土地利用を誘導し、生活利便施設の立地を図るため、第二種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）に変更します。また、都市計画道路 3・1・7 郡山折立線の道路端から30mの範囲で現在、第二種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）が指定されている区域について、低層住宅の立地を図るため、第一種低層住居専用地域（容積率80%、建蔽率50%）に変更します。また、土地区画整理事業地の南西の現在、第一種低層住居専用地域（容積率80%、建蔽率50%）が指定されている区域について、小規模の店舗を許容しつつ低層住宅の立地を図るため、第二種低層住居専用地域（容積率80%、建蔽率50%）に変更します。

<高度地区>

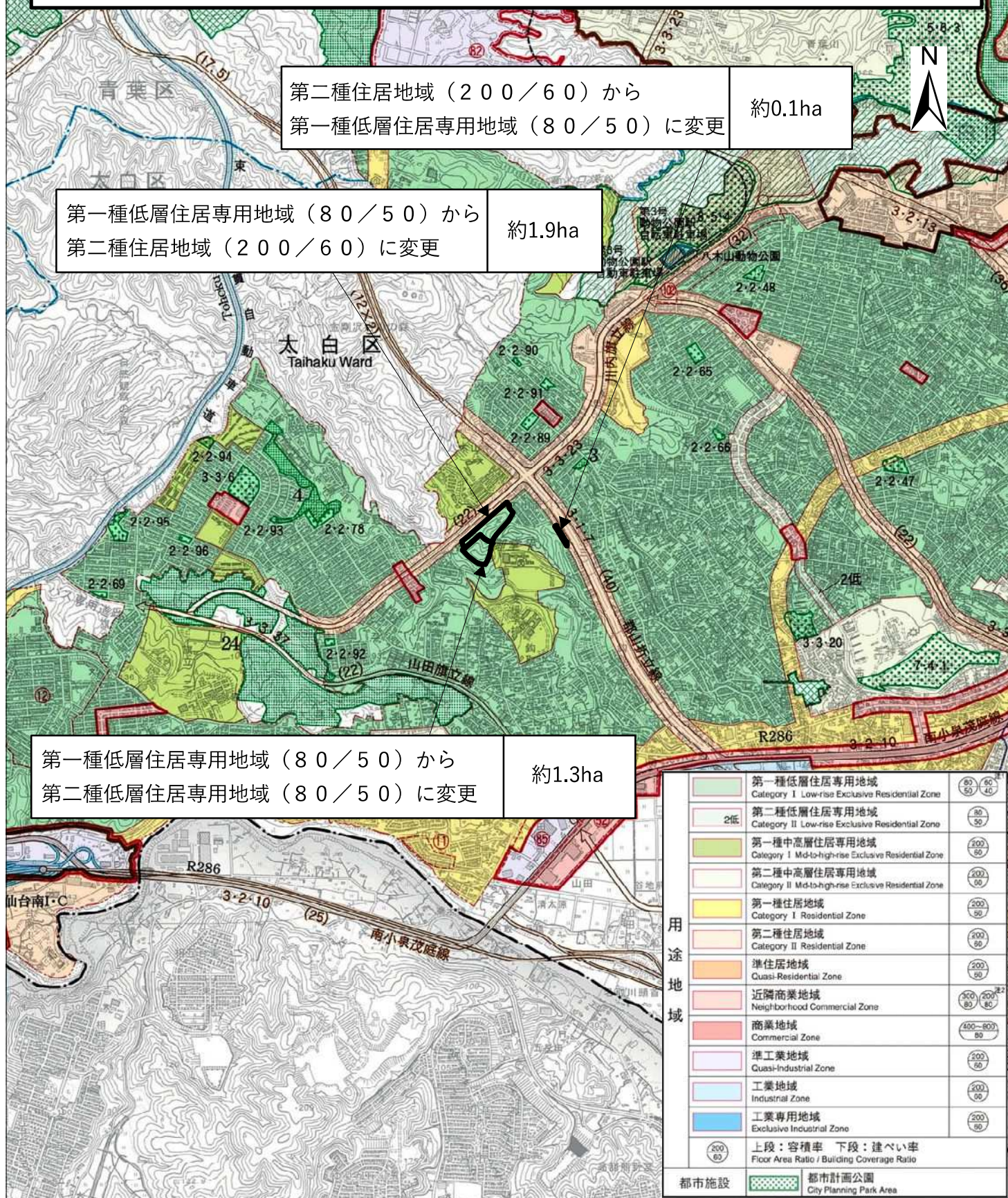
本市では、北側敷地の日照を確保し良好な居住環境を保護するために、用途地域に応じた高度地区を指定しています。

用途地域を第一種低層住居専用地域から第二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、第二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種高度地区にそれぞれ変更します。

<地区計画>

土地区画整理事業の土地利用計画に合わせて、良好な市街地環境の形成を図るため、都市計画道路沿道にふさわしい生活利便施設の立地を図る「商業施設A地区」及び「商業施設B地区」、一戸建ての専用住宅を主体とした良好な住環境の形成を図る「低層住宅地区」、商業施設A地区、商業施設B地区及び低層住宅地区と調和し、日常生活に必要なサービスの提供を目的とした日用品販売店舗、医療・福祉施設等の土地利用を含む良好な住環境の形成を図る「一般住宅地区」として、それぞれ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「八木山中央南地区計画」を決定します。

仙塩広域都市計画 用途地域の変更 八木山中央南地区(位置図)



仙塩広域都市計画 用途地域の変更 八木山中央南地区(計画図)

第二種住居地域 (200/60) から
第一種低層住居専用地域 (80/50) に変更

約0.1ha

第一種低層住居専用地域 (80/50) から
第二種住居地域 (200/60) に変更

約1.9ha

第一種低層住居専用地域 (80/50) から
第二種低層住居専用地域 (80/50) に変更

約1.3ha

凡例

- 用途地域変更区域
- 予定街区道路
- 第一種低層住居専用地域
- 第二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
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化調整区域

0 125 250 500 m

仙塩広域都市計画用途地域の変更（仙台市決定）

新旧対照〈参考〉

■：変更(削除)

太字：追加

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 1,836 ha 約 3,618 3,621 ha	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.0m 1.0m	10m 10m	10.2 20.0	±0.0 -3.1
小 計	約 5,454 5,457 ha					30.2	-3.1
第二種低層 住居専用地域	約 7.2 5.9 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	0.04 0.03	+1.3
第一種中高層 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 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 2,975 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	16.5	±0.0
第二種住居地域	約 2,482 2,484 ha 約 14 ha	20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下	—	—	13.8 13.7 0.1	+1.8 ±0.0
小 計	約 2,501 2,499 ha					13.8	+1.8
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 約 889 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下	—	—	0.5 4.9	±0.0 ±0.0
小 計	約 981 ha					5.4	±0.0
商業地域	約 614 ha 約 205 ha 約 96 ha 約 20 ha 約 4.1 ha	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 1.1 0.5 0.1 0.02	±0.0 ±0.0 ±0.0 ±0.0 ±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