

仙塩広域都市計画 高度地区の変更
(八木山中央南地区)

【仙台市決定】

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, 4 6 0 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	-1.8
第2種 高度地区	約 2, 2 9 5 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。		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	
第3種 高度地区	約 5, 5 3 9 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。	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	第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の全域に指定	+1.8

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)
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)
小計	約21ha				
合計	約15,401 ha				

「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>

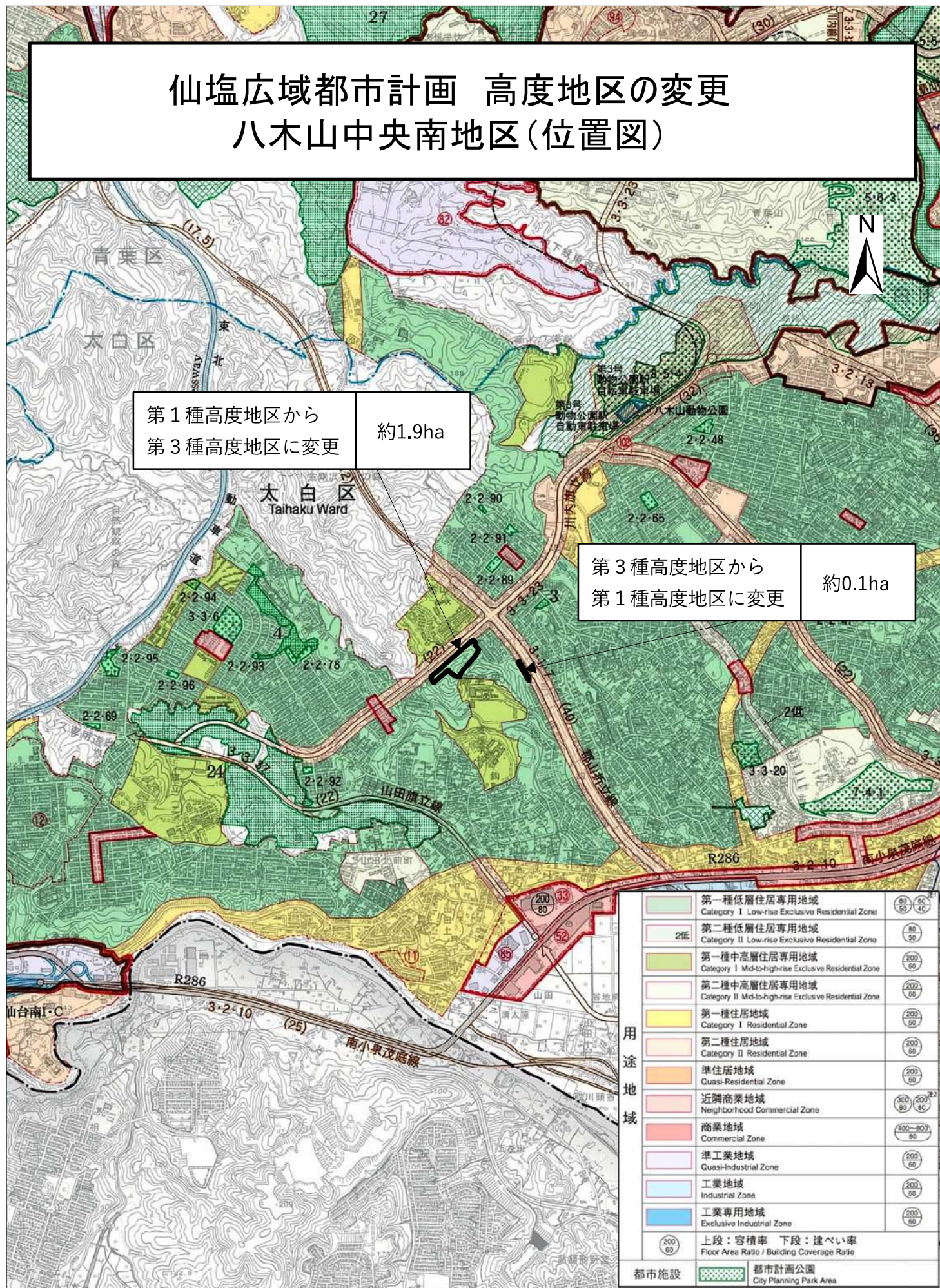
本市では、北側敷地の日照を確保し良好な居住環境を保護するために、用途地域に応じた高度地区を指定しています。

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>

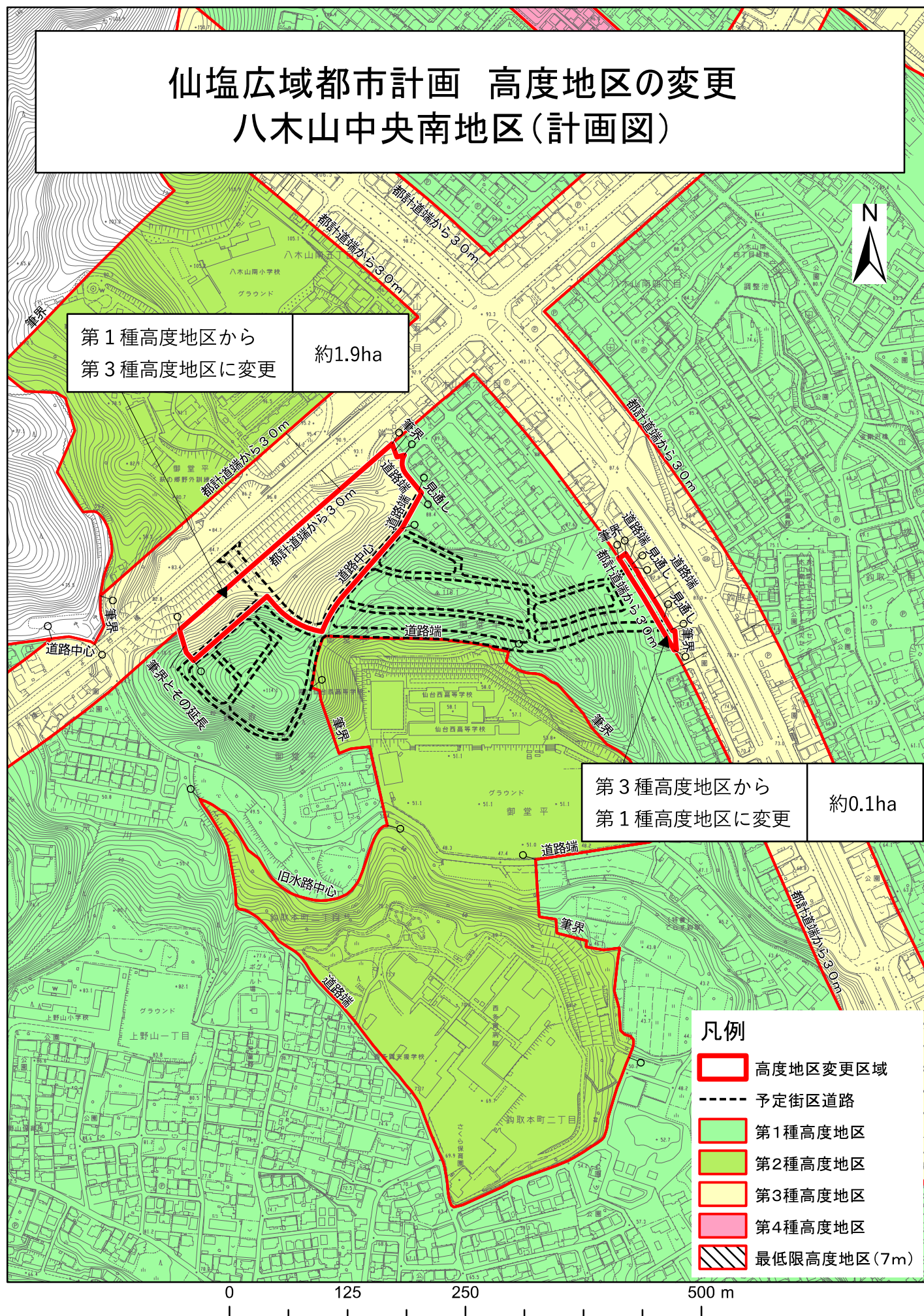
土地区画整理事業の土地利用計画に合わせて、良好な市街地環境の形成を図るため、都市計画道路沿道にふさわしい生活利便施設の立地を図る「商業施設A地区」及び「商業施設B地区」、一戸建ての専用住宅を主体とした良好な住環境の形成を図る「低層住宅地区」、商業施設A地区、商業施設B地区及び低層住宅地区と調和し、日常生活に必要なサービスの提供を目的とした日用品販売店舗、医療・福祉施設等の土地利用を含む良好な住環境の形成を図る「一般住宅地区」として、それぞれ建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める「八木山中央南地区計画」を決定します。

仙塩広域都市計画 高度地区の変更 八木山中央南地区(位置図)



0 750 1,500 3,000 m

仙塩広域都市計画 高度地区の変更 八木山中央南地区(計画図)



仙塩広域都市計画高度地区の変更（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, 460 5, 462 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。	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
			(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。	-1.8
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。	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
第3種 高度地区	約 5, 539 5, 537 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。	(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	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
			(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	

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)
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)
小計	約21ha				
合計	約15,401 ha				

「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