

仙塩広域都市計画 地区計画の決定
(八木山中央南地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画地区計画の決定（仙台市決定）

都市計画八木山中央南地区計画を次のとおり決定する。

名 称		八木山中央南地区計画
位 置		仙台市太白区鉤取 3 丁目，御堂平及び八木山南 6 丁目
面 積		約 6.9 ha
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，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る地区である。 地区計画を定めることにより，周辺既存市街地との調和を図りつつ，地域に不足する生活利便施設の立地など，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目指すものである。
	土地利用の方針	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の方針を定める。 1 商業施設 A 地区及び商業施設 B 地区は，都市計画道路沿道にふさわしい商業施設の立地を図る。 2 一般住宅地区は，商業施設 A 地区，商業施設 B 地区，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。 3 低層住宅地区は，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。
	建築物等の整備の方針	1 商業施設 A 地区及び商業施設 B 地区は，都市計画道路沿道にふさわしい商業施設の立地を図るため，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。 2 一般住宅地区は，商業施設 A 地区，商業施設 B 地区，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ため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度，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。 3 低層住宅地区は，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ため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度，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。

地 区 整 備 計 画	地区の 区分		名 称	商業施設 A 地区
			面 積	約 2.2ha
	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) 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。以下同じ。） (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋 (4) 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（以下「学校」という。）、同法第 124 条に規定する専修学校（以下「専修学校」という。）又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校（以下「各種学校」という。）、図書館その他これらに類するもの (5) 集会所 (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (9) 公衆浴場 (10) 病院 (11) 診療所 (12) 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 (13) 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 (14) カラオケボックスその他これに類するもの (15) ホテル又は旅館 (16) 自動車教習所 (17) 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎 (18) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (19) 事務所その他これに類する用途 (20) 自動車に直接燃料を供給するための施設	
		建築物の敷地面積 の最低限度	20,000 m² 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。	
		壁面の位置の制限	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、1.0m 以上でなければならない。	
		建築物等の高さの 最高限度	10m 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。	
		建築物等の形態又は 色彩その他の意匠 の制限	屋外広告物を設置する場合は、美観・風致を害しないものでなければならない。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 の制限		道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号のいずれかに該当する構造としなければならない。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の敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものについてはこの限りではない。 (1) 生垣 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等	

地 区 整 備 計 画	地区の区分		名 称	商業施設 B 地区
			面 積	約 0.6ha
	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) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅，寄宿舍，下宿又は長屋 (4) 学校，専修学校，各種学校，図書館その他これらに類するもの (5) 集会所 (6) 神社，寺院，教会その他これらに類するもの (7) 老人ホーム，福祉ホームその他これらに類するもの (8) 老人福祉センター，児童厚生施設その他これらに類するもの (9) 公衆浴場 (10) 病院 (11) 診療所 (12) 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 (13) 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 (14) カラオケボックスその他これに類するもの (15) ホテル又は旅館 (16) 自動車教習所 (17) 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎 (18) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (19) 事務所その他これに類する用途 (20) 自動車に直接燃料を供給するための施設	
		建築物の敷地面積の最低限度	4,500 m² 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。	
		壁面の位置の制限	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，1.0m以上でなければならない。	
		建築物等の高さの最高限度	10m 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。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋外広告物を設置する場合は，美観・風致を害しないものでなければならない。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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は，次の各号のいずれかに該当する構造としなければならない。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の敷地に設けるもので，管理上やむを得ないものについてはこの限りではない。 (1) 生垣 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等	

地 区 整 備 計 画	地区の 区分		名 称	一般住宅地区
			面 積	約 1.3ha
	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（専らその用途に供する建築物及びこれに 附属する建築物に限る。）以外の建築物は，建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅，寄宿舍，下宿又は長屋 (4) 幼保連携型認定こども園 (5) 集会所 (6) 老人ホーム，保育所，福祉ホームその他これらに類するもの (7) 老人福祉センター，児童厚生施設その他これらに類するもの (8) 診療所 (9) 店舗，飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち， 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 5 の 2 各号に掲げ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（3 階以上の部分をその用途に供するものを 除く。） (10) 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	
		建築物の敷地面積 の最低限度	165 m² 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。	
		建築物等の形態又 は色彩その他の意 匠の制限	建築物の屋根，外壁の彩色は，美観・風致に配慮したものとする。	
		垣又はさくの構造 の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は，次の各号のいずれかに該 当する構造としなければならない。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の敷地に設けるも ので，管理上やむを得ないものについてはこの限りではない。 (1) 生垣 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等	

地区整備計画	地区の区分		名 称	低層住宅地区
			面 積	約 2.8ha
	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(専らその用途に供する建築物及びこれに附属する建築物に限る。)以外の建築物は, 建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅, 寄宿舍, 下宿又は長屋 (4) 集会所 (5) 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	
		建築物の敷地面積の最低限度	165 m² 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。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根, 外壁の彩色は, 美観・風致に配慮したものとする。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は, 次の各号のいずれかに該当する構造としなければならない。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の敷地に設けるもので, 管理上やむを得ないものについてはこの限りではない。 (1) 生垣 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等	

「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

(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。

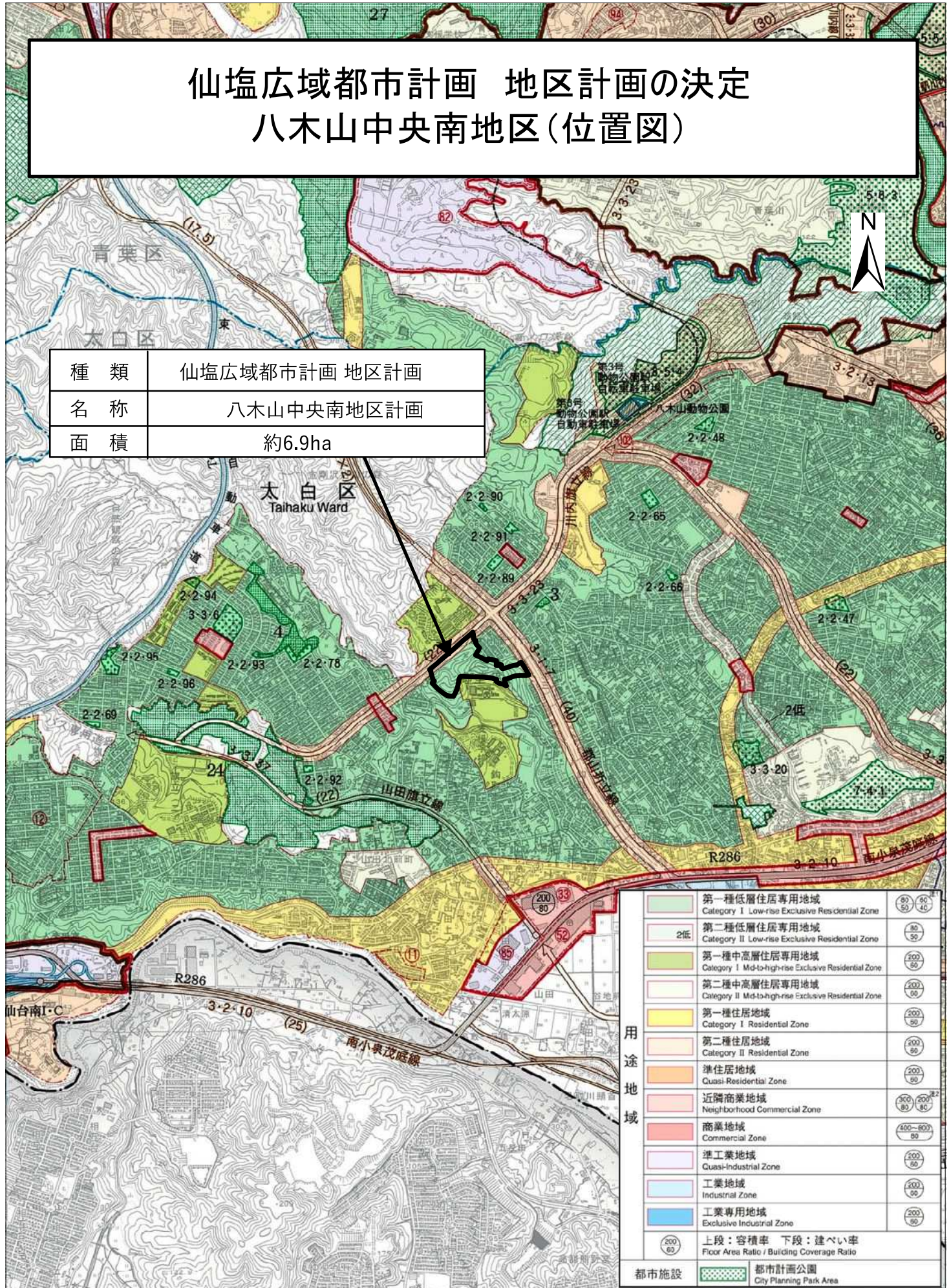
用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種住居地域に変更する区域について、第1種高度地区から第3種高度地区に、第二種住居地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、第3種高度地区から第1種高度地区にそれぞれ変更します。

<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 地区計画の決定 八木山中央南地区(位置図)

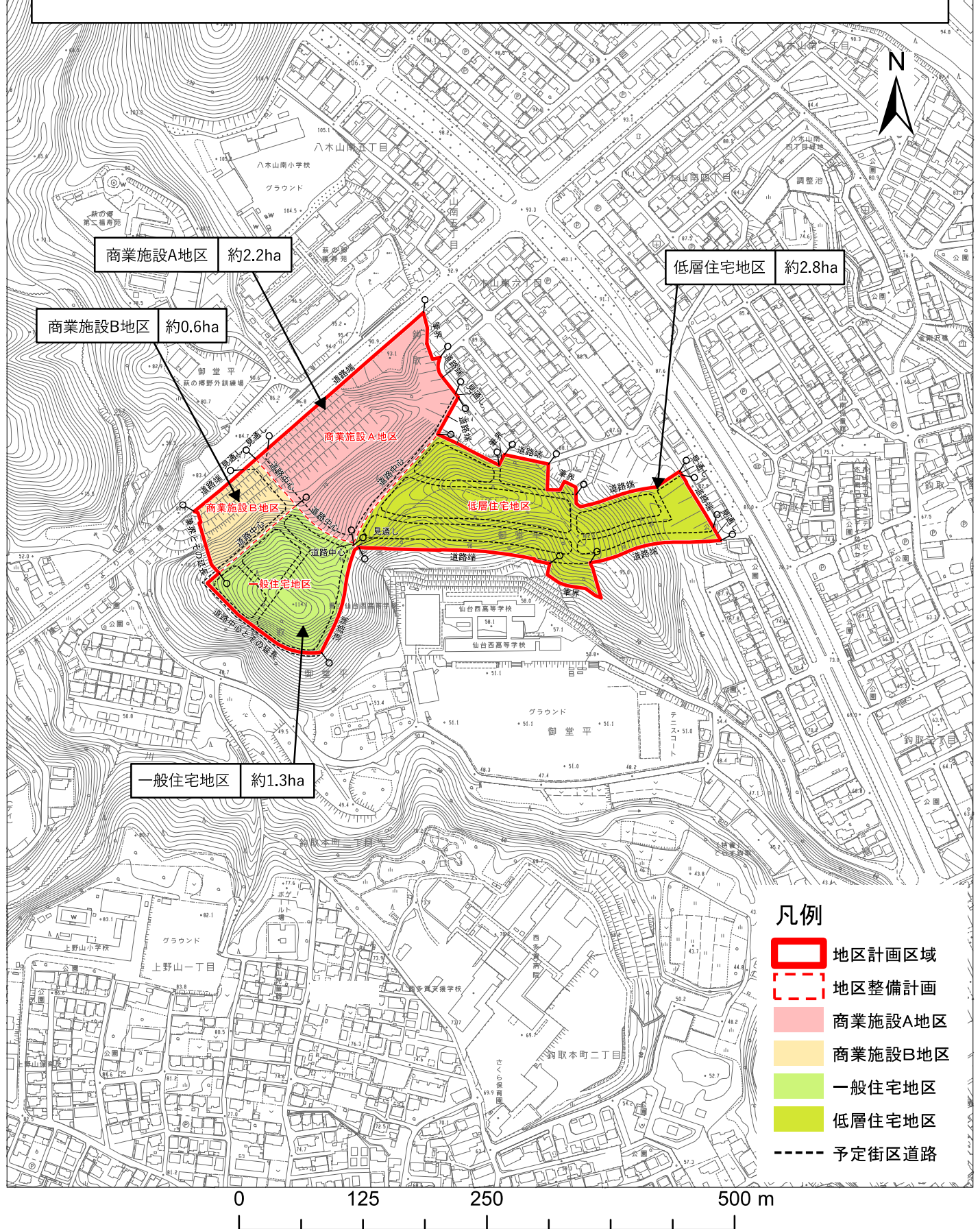
種 類	仙塩広域都市計画 地区計画
名 称	八木山中央南地区計画
面 積	約6.9ha



第一種低層住居専用地域 Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	(80/50/40)
2低 Category II Low-rise Exclusive Residential Zone	(80/50)
第一種中高層住居専用地域 Category I Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	(200/80)
第二種中高層住居専用地域 Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	(200/80)
第一種住居地域 Category I Residential Zone	(200/80)
第二種住居地域 Category II Residential Zone	(200/80)
準住居地域 Quasi-Residential Zone	(200/80)
近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	(300/80/80)
商業地域 Commercial Zone	(400/80/80)
準工業地域 Quasi-Industrial Zone	(200/80)
工業地域 Industrial Zone	(200/80)
工業専用地域 Exclusive Industrial Zone	(200/80)
都市施設 City Planning Park Area	

0 750 1,500 3,000 m

仙塩広域都市計画 地区計画の決定 八木山中央南地区(計画図)



八木山中央南地区

建築物の用途制限の概要

<参考>

地区計画／地区名					八木山中央南地区				備考
地区整備計画／地区名					商業施設A地区	商業施設B地区	一般住宅地区	低層住宅地区	
用途地域 (容積率/建ぺい率)		第二種住居地域 (200/60)	第二種低層住居 専用地域 (80/50)	第一種低層住居 専用地域 (80/50)	第二種住居地域 (200/60)	第二種住居地域 (200/60)	第二種低層住居 専用地域 (80/50)	第一種低層住居 専用地域 (80/50)	
住宅等	専用住宅	○	○	○	×	×	○	○	
	兼用住宅	○	□	□	×	×	□	□	非住宅部分の用途の制限や原動機の制限あり □：非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの
	共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋	○	○	○	×	×	○	○	
店舗等の床面積が150㎡以下のもの		○	□	■	○	○	□	■	
店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの		○	■	■	○	○	■	■	
店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの		○	■	■	○	○	■	■	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		○	■	■	○	○	■	■	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		○	■	■	○	○	■	■	□：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下
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10,000㎡を超えるもの		■	■	■	■	■	■	■	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの		○	■	■	×	×	■	■	
事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの		○	■	■	×	×	■	■	
事務所等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの		○	■	■	×	×	■	■	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		○	■	■	×	×	■	■	
事務所等の床面積が3,000㎡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、パッティング練習場等	○	■	■	×	×	■	■	
	カラオケボックス等	□	■	■	×	×	■	■	□：10,000㎡以下
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場等	★	■	■	×	×	■	■	
	勝馬投票券発売所、場外車券売場等	□	■	■	×	×	■	■	□：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	■	■	■	■	
公共施設・病院・学校等	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	■	■	■	■	■	■	■	
	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	○	○	○	×	×	×	×	
	集会所	○	○	○	×	×	○	○	
	巡査派出所、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、幼保連携型認定こども園等	○	○	○	△1	△1	△2	×	△1：公衆浴場、診療所は不可 △2：公衆浴場は不可
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	×	×	○	×	
工場・倉庫等	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	□	□	×	×	□	×	□：600㎡以下
	自動車教習所	○	■	■	×	×	■	■	
	単独車庫（附属車庫を除く）	□	■	■	×	×	■	■	□：300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫	□1	□2	□2	□1	□1	□2	□2	□1：2階以下 □2：600㎡以下、1階以下
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	■	■	■	■	■	■	■	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	■	■	×	×	■	■	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等に類する食品製造業を営む工場で作業場の床面積が50㎡以下のもの	○	□	■	○	○	□	■	原動機の制限あり □：2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	□	■	■	□	□	■	■	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	■	■	■	■	原動機・作業内容の制限あり □：作業場の床面積50㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	■	■	■	■	■	■	
	危険性が大きいおそれ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	□	■	■	□	□	■	■	原動機の制限あり □：作業場の床面積50㎡以下
	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	○	■	■	○	○	■	■	
工場・倉庫等	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・処理の量が非常に多い施設	■	■	■	■	■	■	■	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に多い施設	■	■	■	■	■	■	■	

○：建てられる用途 ■：用途地域で建てられない用途 □：用途地域で一定の制限がある用途 ★：宮城県「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により、風俗営業の許可に係る営業制限地域の指定有
×：地区計画により建てられない用途 △：地区計画で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。