

仙塩広域都市計画 高度地区の変更

(南中山地区、向陽台地区、上愛子地区、
歩坂町地区、松森地区、台原地区、安養寺地区、
折立地区、中山地区、東仙台地区、蒲生地区、
若林地区、鉤取地区、袋原地区、銀杏町地区)

【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5,462 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。 (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	+1.0
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。 (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	-0.8
第3種 高度地区	約5,545 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。		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	-0.3

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2,087 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) -2.6
小計	約15,389 ha				-2.7

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15,410 ha				-2.7

「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

南中山地区、向陽台地区、上愛子地区、歩坂町地区、松森地区、
台原地区、安養寺地区、落合地区、折立地区、中山地区、東仙台地区、
蒲生地区、若林地区、鉤取地区、袋原地区、銀杏町地区

本市では、平成8年に用途地域の全面的な見直しを行って以降、新規開発事業など個別の事案毎に、将来の土地利用に合わせて個別に変更等を行い、まちづくりを行ってきました。

しかし、時代の経過とともに都市を取り巻く社会情勢の変化している中、既成市街地の大部分は、平成8年に見直しを行った当時のままとされており、「仙台市都市計画マスタープラン」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）の土地利用方針と実際の土地利用状況に乖離が生じている地区や、用途地域等の都市計画に実際の土地利用が合っていない地区、土地利用ニーズが変化したことにより土地の有効利用が図られていない地区等、都市計画による土地利用の誘導・制限が都市活動の妨げとなる要因となることも考えられる状況にあります。

平成8年の見直しは、市街地が外延的に拡大するまちづくりが展開されている中で行いました。本市では、将来の人口減少や高齢化の進展を見据え、平成11年に本市の最初となる都市計画マスタープランを策定して以来、市街地の拡大を抑制し、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりに一貫して取り組んでおり、令和3年に策定した現行の都市計画マスタープランに示す土地利用に関する基本的な考え方に基づいて都市計画を定めることで土地利用の誘導・制限を行い、まちづくりを推進しています。

このため、土地利用方針を示す都市計画マスタープランや、誘導する機能とエリアなど具体的な方針を示す「仙台市立地適正化計画」に基づいて、用途地域等の都市計画を全市的に見直すこととし、令和7年3月に行政が主体的に都市計画の変更を行う地区として「仙台市地域地区等見直し候補地区」（以下、「見直し候補地区」という。）を決定したところです。

見直し候補地区のうち南中山地区、向陽台地区、上愛子地区、歩坂町地区、松森地区、台原地区、安養寺地区、落合地区、折立地区、中山地区、東仙台地区、蒲生地区、若林地区、鉤取地区、袋原地区、銀杏町地区は、用途地域の境界線の位置が地形地物や筆界以外であるなど、分かりにくい情報となっていることから、用途地域境界線の位置の明確化を図るため、次のとおり都市計画の変更を行います。

（南中山地区）

＜用途地域＞

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を都市計画道路端から2宅地を道路端等の明確な地形地物や筆界等に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 60%、建蔽率 40%）から近隣商業地域（容積率 200%、建蔽率 80%）に、第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から近隣商業地域（容積率 200%、建蔽率 80%）に、準住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から近隣商業地域（容積率 200%、建蔽率 80%）に、第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から準住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、準住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から第一種低層住居専用地域（容積率 60%、建蔽率 40%）に、近隣商業地域（容積率 200%、建蔽率 80%）から第一種低層住居専用地域（容積率 60%、建蔽率 40%）に、それぞれ変更します。

＜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を指定しております。

用途地域を第一種低層住居専用地域から近隣商業地域に変更する区域について、第1種高度地区から第4種高度地区に、第一種住居地域から近隣商業地域及び準住居地域から近隣商業地域に変更する区域について、第3種高度地区から第4種高度地区に、準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、近隣商業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4種高度地区から第1種高度地区に、それぞれ変更します。

＜防火地域及び準防火地域＞

本市では、一定の用途地域について、建築物の耐火性能を向上させ、火災による延焼拡大を防止するため、防火地域及び準防火地域を指定しております。

用途地域を第一種低層住居専用地域から近隣商業地域、第一種住居地域から近隣商業地域及び準住居地域から近隣商業地域に変更する区域について、それぞれ新たに準防火地域を指定し、近隣商業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、準防火地域を廃止します。

（向陽台地区）

＜用途地域＞

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を送電線下から道路端とその延長に変更し、併せて用途地域を第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から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。

＜高度地区＞

用途地域を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。

（上愛子地区）

＜用途地域＞

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路端から道路端等に変更し、併せて用途地域を近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）から第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に変更します。

＜高度地区＞

用途地域を近隣商業地域から第一種住居地域に変更する区域について、第4種高度地区から第3種高度地区に変更します。

＜防火地域及び準防火地域＞

用途地域を近隣商業地域から第一種住居地域に変更する区域について、準防火地域を廃止します。

(歩坂町地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を送電線下から道路端等に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）に、それぞれ変更します。

<高度地区>

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、第二種中高層住居専用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 2 種高度地区から第 1 種高度地区に、それぞれ変更します。

(松森地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧都計道端とその延長から道路端等とその延長に変更し、併せて用途地域を第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）に、第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、それぞれ変更します。

<高度地区>

用途地域を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、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、それぞれ変更します。

(台原地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心とその延長から道路中心とその延長等に変更し、併せて用途地域を第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）に、第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）に、それぞれ変更します。

<高度地区>

用途地域を第二種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変更する区域について、第 2 種高度地区から第 4 種高度地区に、第二種住居地域から近隣商業地域に変更する区域について、第 3 種高度地区から第 4 種高度地区に、それぞれ変更します。

<防火地域及び準防火地域>

用途地域を第二種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変更する区域及び第二種住居地域から近隣商業地域に変更する区域について、それぞれ新たに準防火地域を指定します。

(安養寺地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心から道路中心に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）に、それぞれ変更します。

<高度地区>

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、第二種中高層住居専用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 2 種高度地区から第 1 種高度地区に、それぞれ変更します。

(落合地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路端とその延長から筆界とその延長に変更し、併せて用途地域を第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に変更します。

(折立地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を敷地界から道路端と等に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）に、それぞれ変更します。

<高度地区>

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。

(中山地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心から道路端とその延長に変更し、併せて用途地域を第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から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。

<高度地区>

用途地域を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。

(東仙台地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路端から30mから道路端から30mに変更し、併せて用途地域を第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）に、近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）から第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、それぞれ変更します。

<高度地区>

用途地域を第一種住居地域から近隣商業地域に変更する区域について、第3種高度地区から第4種高度地区に、近隣商業地域から第一種住居地域に変更する区域について、第4種高度地区から第3種高度地区に、それぞれ変更します。

(蒲生地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心から道路中心に変更し、併せて用途地域を第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に変更します。

<特別用途地区>

本市では、大規模集客施設の立地を制限し、都市機能の適正な立地誘導を図るため、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域、それぞれの一部に特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を指定しております。

用途地域を第一種住居地域から準工業地域に変更する区域について、新たに大規模集客施設制限地区を指定します。

<高度地区>

用途地域を第一種住居地域から準工業地域に変更する区域について、第3種高度地区から第4種高度地区に変更します。

(若林地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心から道路中心に変更し、併せて用途地域を第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、それぞれ変更します。

<特別用途地区>

用途地域を第二種住居地域から準工業地域に変更する区域について、新たに大規模集客施設制限地区を指定し、準工業地域から第二種住居地域に変更する区域について、大規模集客施設制限地区を廃止します。

＜高度地区＞

用途地域を第二種住居地域から準工業地域に変更する区域について、第3種高度地区から第4種高度地区に、準工業地域から第二種住居地域に変更する区域について、第4種高度地区から第3種高度地区に、それぞれ変更します。

＜防火地域及び準防火地域＞

用途地域を第二種住居地域から準工業地域に変更する区域について、新たに準防火地域に指定し、準工業地域から第二種住居地域に変更する区域について、準防火地域を廃止します。

（鉤取地区）

＜用途地域＞

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心から道路中心等に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に変更します。

＜高度地区＞

用途地域を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種高度地区に変更します。

（袋原地区）

＜用途地域＞

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心から道路中心に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）に、それぞれ変更します。

＜高度地区＞

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、第二種中高層住居専用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2種高度地区から第1種高度地区に、それぞれ変更します。

（銀杏町地区）

＜用途地域＞

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心等から道路端とその延長等に変更し、併せて用途地域を近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）に、準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）に、それぞれ変更します。

＜特別用途地区＞

用途地域を近隣商業地域から商業地域に変更する区域及び準工業地域から商業地域に変更する区域について、大規模集客施設制限地区を廃止します。

<高度地区>

用途地域を近隣商業地域から商業地域に変更する区域及び準工業地域から商業地域に変更する区域について、第4種高度地区を廃止します。

太字：追加

53

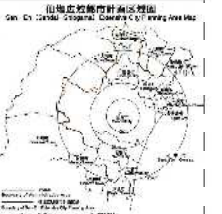
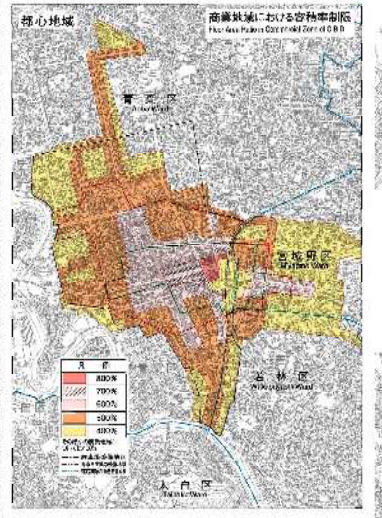
種 類	面 積	建築物の高さの最高限度または最低限度		備 考	
第4種 高度地区	約 2,087 2,090 ha	建築物の各部分の高さは、 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以下の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8mをこえる範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものに0.6を乗じて得たものに20mを加えたもの以下とする。		近隣商業地域（ただし、最低限高度地区に指定された区域及び北仙台駅第一地区を除く。）及び準工業地域の全域に指定	変更面積 (ha) -2.6
小計	約 15,389 15,392 ha				-2.7

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 2.1 ha	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 2.1 ha				
合計	約 15,410 15,413 ha				-2.7

「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

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

[illegible][illegible]

仙塩広域都市計画 高度地区の変更 南中山地区(計画図)

**仙塩広域都市計画 高度地区の変更
南中山地区(計画図)**

**第3種高度地区から
第1種高度地区に変更** 約0.001ha

**第3種高度地区から
第4種高度地区に変更** 約0.01ha

**第1種高度地区から
第4種高度地区に変更** 約0.02ha

**第4種高度地区から
第1種高度地区に変更** 約0.001ha

凡例

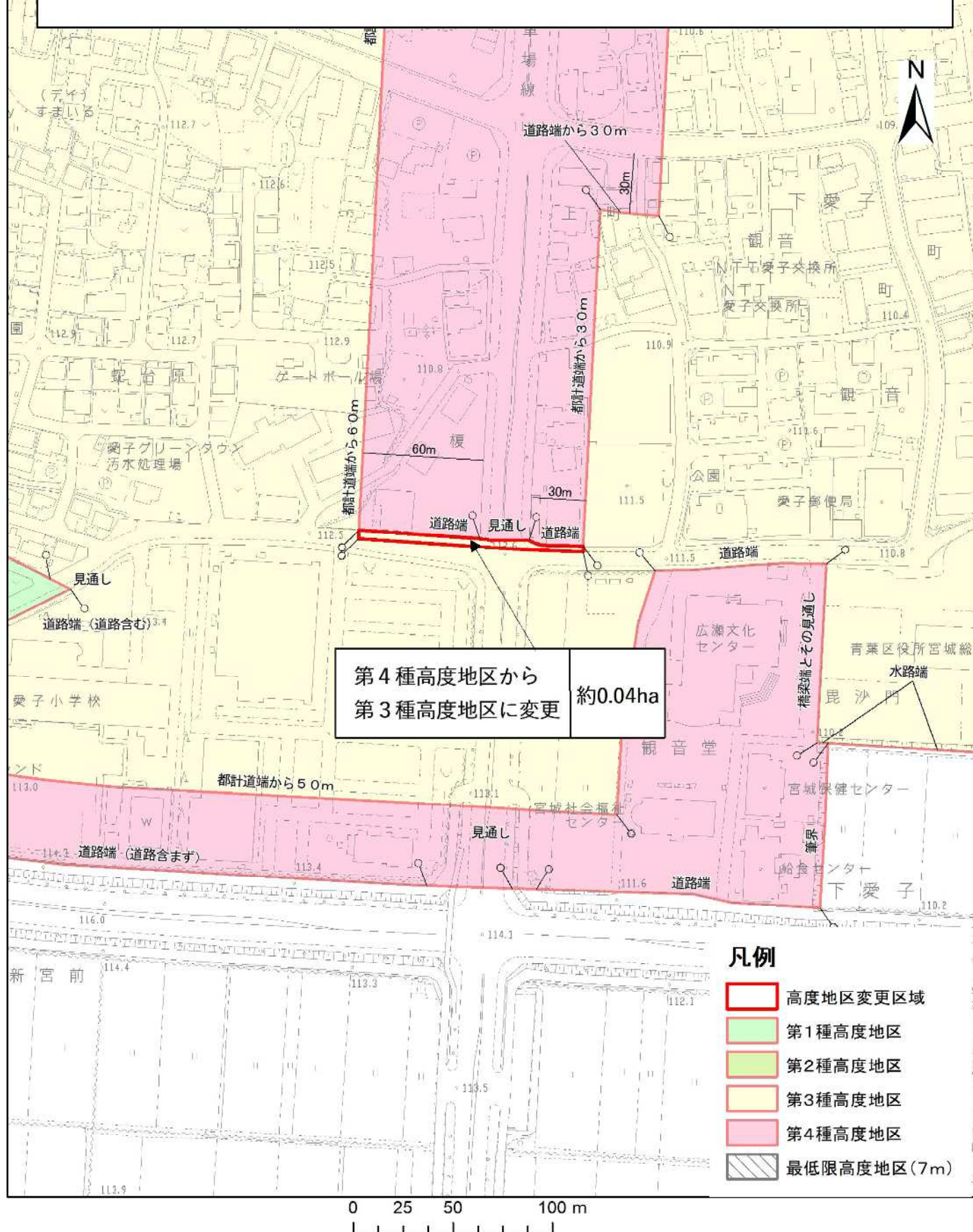
- 高度地区変更区域
- 第1種高度地区
- 第2種高度地区
- 第3種高度地区
- 第4種高度地区
- 最低限高度地区(7m)

0 50 100 200 m

仙塩広域都市計画 高度地区の変更 向陽台地区(計画図)



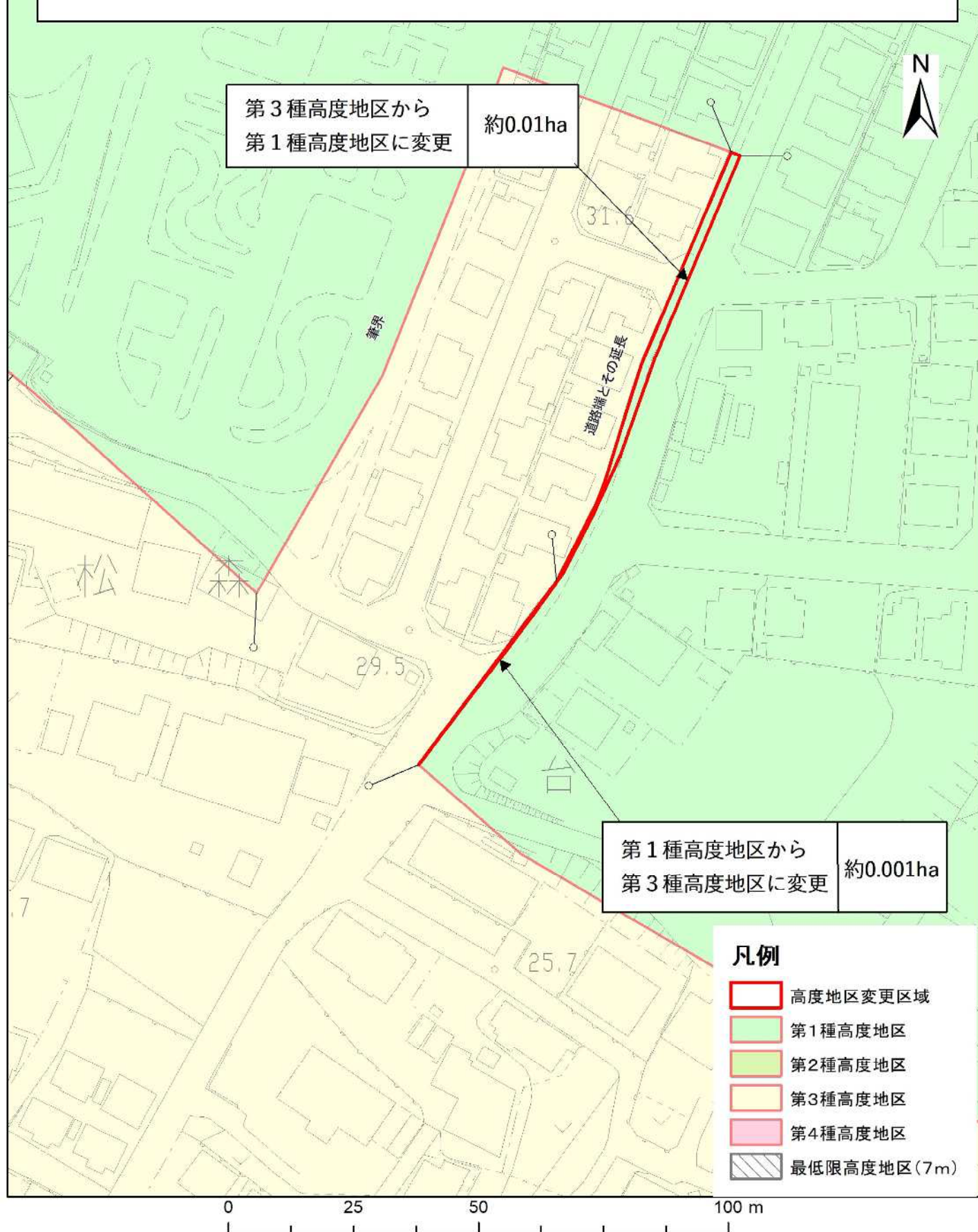
仙塩広域都市計画 高度地区の変更 上愛子地区(計画図)



仙塩広域都市計画 高度地区の変更 歩坂町地区(計画図)



仙塩広域都市計画 高度地区の変更 松森地区(計画図)



仙塩広域都市計画 高度地区の変更 台原地区(計画図)



仙塩広域都市計画 高度地区の変更 安養寺地区(計画図)



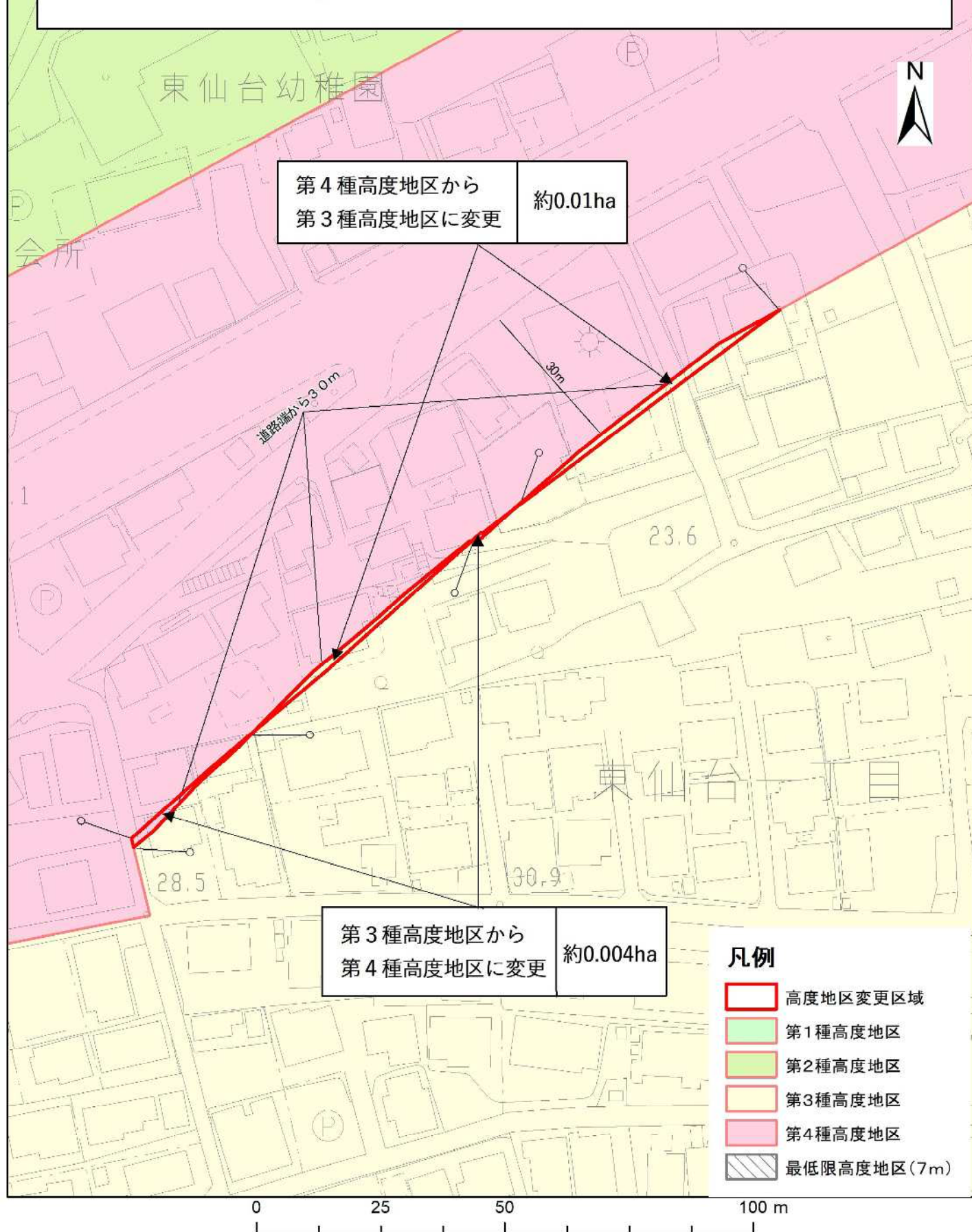
仙塩広域都市計画 高度地区の変更 折立地区(計画図)



仙塩広域都市計画 高度地区の変更 中山地区(計画図)



仙塩広域都市計画 高度地区の変更 東仙台地区(計画図)



仙塩広域都市計画 高度地区の変更 蒲生地区(計画図)



仙塩広域都市計画 高度地区の変更 若林地区(計画図)



仙塩広域都市計画 高度地区の変更 鉤取地区(計画図)



仙塩広域都市計画 高度地区の変更 袋原地区(計画図)



仙塩広域都市計画 高度地区の変更 銀杏町地区(計画図)

