

仙塩広域都市計画 高度地区の変更
(泉中央西地区、上愛子樋田地区、錦ヶ丘北地区)

【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5,461 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。	<p>1 制限の緩和措置</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2 許可による特例</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	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	+22.1
				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2種 高度地区	約2,296 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	+4.2

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4種 高度地区	約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	
小計	約15,392 ha			+26.3

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度または最低限度	備 考	
				変更面積 (ha)
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	
小計	約21ha			
合計	約15,413 ha			+26.3

「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 (泉中央西地区)

泉中央西地区は、地下鉄南北線泉中央駅の西約1kmに位置しています。

本地区は、宮城県が策定した「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和6年6月）」において、土地区画整理事業により、住宅地、商業・業務地の形成を図る地区として、市街化区域編入予定地区に位置づけられました。

<用途地域>

市街化区域への編入に合わせ、土地区画整理事業施行予定地において、土地利用計画の詳細が確定するまでの暫定措置として、第一種低層住居専用地域(容積率60%、建蔽率40%)に指定します。

事業予定地外の区域においては、周辺土地利用との調和を図るため、新たに第一種住居地域(容積率200%、建蔽率60%)又は第二種住居地域(容積率200%、建蔽率60%)に指定します。

<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、用途地域に応じた高度地区を指定しています。今回、用途地域を新たに第一種低層住居専用地域に指定する区域については第一種高度地区に、第一種住居地域又は第二種住居地域に指定する区域については第三種高度地区に、それぞれ指定します。

理由書
(上愛子樋田地区)

上愛子樋田地区は、J R 仙山線愛子駅南西約 600m、国道 48 号沿いに位置しています。
本地区は、宮城県が策定した「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和 6 年 6 月）」において、土地区画整理事業により、住宅地の形成を図る地区として、市街化区域編入予定地区に位置づけられました。

<用途地域>

市街化区域への編入に合わせ、土地区画整理事業施行予定地を含む区域において、土地利用計画の詳細が確定するまでの暫定措置として、第一種低層住居専用地域（容積率 60%、建蔽率 40%）に指定します。

<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、用途地域に応じた高度地区を指定しています。今回、用途地域を新たに第一種低層住居専用地域に指定する区域については第 1 種高度地区に指定します。

理 由 書 (錦ヶ丘北地区)

錦ヶ丘北地区は、JR仙山線愛子駅より約2kmの錦ヶ丘住宅団地の北西部に位置し、民間開発による住宅地の整備が進められており、良好な居住環境の形成と維持・増進を図るため、平成11年に地区計画の当初決定を、また平成15年には仙台市天文台の建設等に伴う土地利用計画の見直しを受け、地区計画の変更を行っています。

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、様々な世代やライフスタイル、地域の実情などに応じて、都市計画の見直しなどにより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こととしています。

錦ヶ丘住宅団地は、平成2年から宅地分譲が開始されており、今後、居住者の高齢化等、郊外住宅地の抱える課題が生じることも想定され、高齢者も含めた多様な人々がいきいきと暮らせる循環型のまちづくりが求められています。また、本地区の一部の区域では、社会経済情勢の変化等に伴い当初想定していた土地利用がなされず、未利用のままとなっている状況です。

これらの状況を踏まえ、従来の土地利用計画を見直し未利用地等の土地利用を図りつつ、多様な世代の人々がいきいきと暮らせる循環型のまちづくりを実現することにより、持続可能な住宅市街地の形成を図りたいとの考えから、令和6年10月4日付けで開発事業者である錦エステート株式会社より、都市計画法第21条の2に基づき、地区計画の変更に係る計画提案がなされました。

この計画提案について、本市のまちづくり方針との適合等について検討を行った結果、計画提案を踏まえた都市計画の変更を行うことが妥当と判断したため、次のとおり用途地域の変更、高度地区の変更、地区計画の変更を行います。

<用途地域>

当初決定した用途地域の区域境で、団地造成後、宅地形状等が変わり、不明瞭となっている部分について現状に合わせ明確化するため、第一種低層住居専用地域（容積率60%、建蔽率40%）の一部を第一種中高層住居専用地域（容積率200%、建蔽率60%）に、第一種中高層住居専用地域（容積率200%、建蔽率60%）及び第二種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）の一部を第一種低層住居専用地域（容積率60%、建蔽率40%）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、用途地域に応じた高度地区を指定しています。

今回、用途地域を第一種低層住居専用地域から第一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、第一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、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は、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>

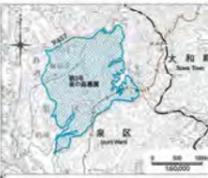
周辺環境との調和を図りながら住宅と福祉関連施設を複合的に配置し、多世代が交流可能な居住環境の形成を図るため、「集合住宅A地区」を新たに地区整備計画「一般住宅B地区」とし、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定めます。

周囲の一戸建て住宅地と調和した低中層住宅や、日常生活利便施設の立地による持続可能な居住環境の形成を図るため、地区南東部の「一般施設地区」を新たに地区整備計画「一般住宅C地区」に、周辺環境と調和を図りながら日常生活利便施設や福祉関連施設を主体とした施設の立地の誘導を宅地形状に合わせて図るため、地区北東部の「一般施設地区」の一部について、新たに地区整備計画「一般施設B地区」に、周囲の一戸建て住宅との調和を図りながら共同住宅を主体とした良好な居住環境の形成を宅地形状に合わせて図るため、地区北東部の「一般施設地区」の一部について、「一般住宅A地区」に変更し、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ます。

上記に伴い、「一般住宅地区」を「一般住宅A地区」に、「集合住宅B地区」を「集合住宅地区」に、「一般施設地区」を「一般施設A地区」にそれぞれ地区の名称を変更する他、当初土地利用計画では教育施設として幼稚園の立地を想定していたものの、立地の見込みがなくなったため、周囲の一戸建ての専用住宅地と調和した土地利用を図るため、「文教施設地区」を「低層専用住宅地区」に変更し、また、公益上必要な施設が立地できるよう、「低層専用住宅地区」の建築物等の用途の制限を変更します。

また、天文台の環境との調和を図りながら店舗等や低層共同住宅を主体とした立地を図るため、「天文台周辺A地区」の建築物等の用途の制限を変更します。

なお、団地造成後、宅地形状等が変わり、不明瞭となっている部分について現状に合わせ明確化するため、一部地区計画区域及び地区整備計画区域の範囲を変更します。



泉中央西地区
新たに第1種高度地区に指定 約17.5ha

泉中央西地区
新たに第3種高度地区に指定 約4.2ha

上愛子樋田地区
新たに第1種高度地区に指定 約4.6ha

錦ヶ丘北地区
第2種高度地区から第1種高度地区に変更 約0.01ha

錦ヶ丘北地区
第1種高度地区から第2種高度地区に変更 約0.01ha

錦ヶ丘北地区
第3種高度地区から第1種高度地区に変更 約0.03ha

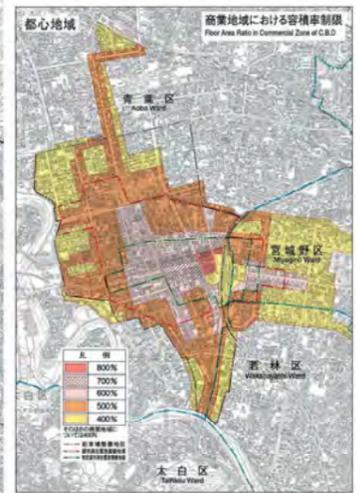
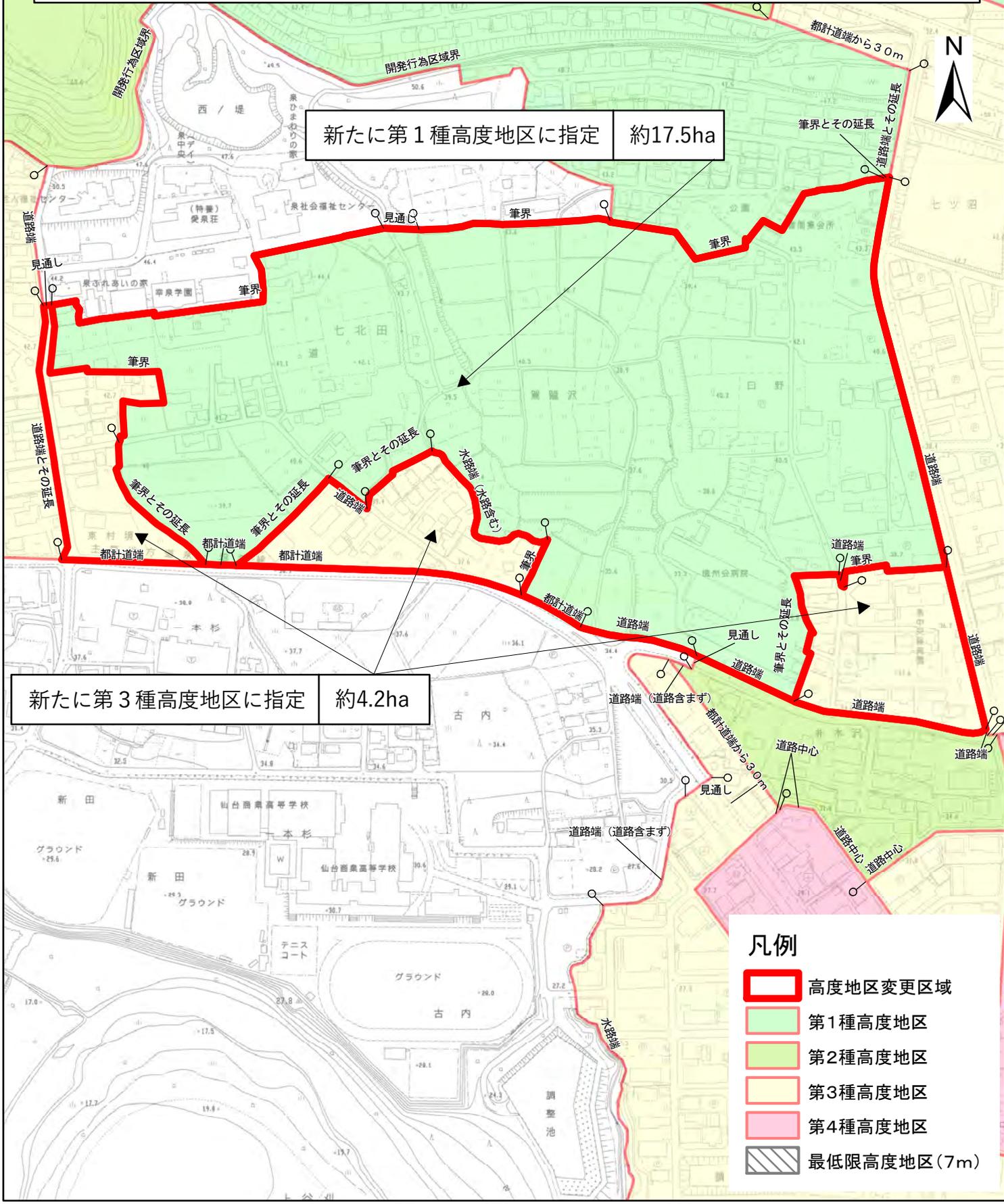


Table with 2 columns: 都市計画区域 (City Planning Area) and 面積 (Area). Lists various zones and their respective areas.

LEGEND (凡例) detailing various planning zones and symbols. Includes categories like 第一種居住用途地域 (Category 1 Residential Use), 第二種居住用途地域 (Category 2 Residential Use), 第三種居住用途地域 (Category 3 Residential Use), 商業地域 (Commercial Area), 工業地域 (Industrial Area), 公園緑地 (Park/Greenland), 河川 (River), 海岸 (Coast), 市界 (City Boundary), and 区界 (District Boundary).

仙塩広域都市計画 高度地区の変更 泉中央西地区(計画図)



新たに第1種高度地区に指定 約17.5ha

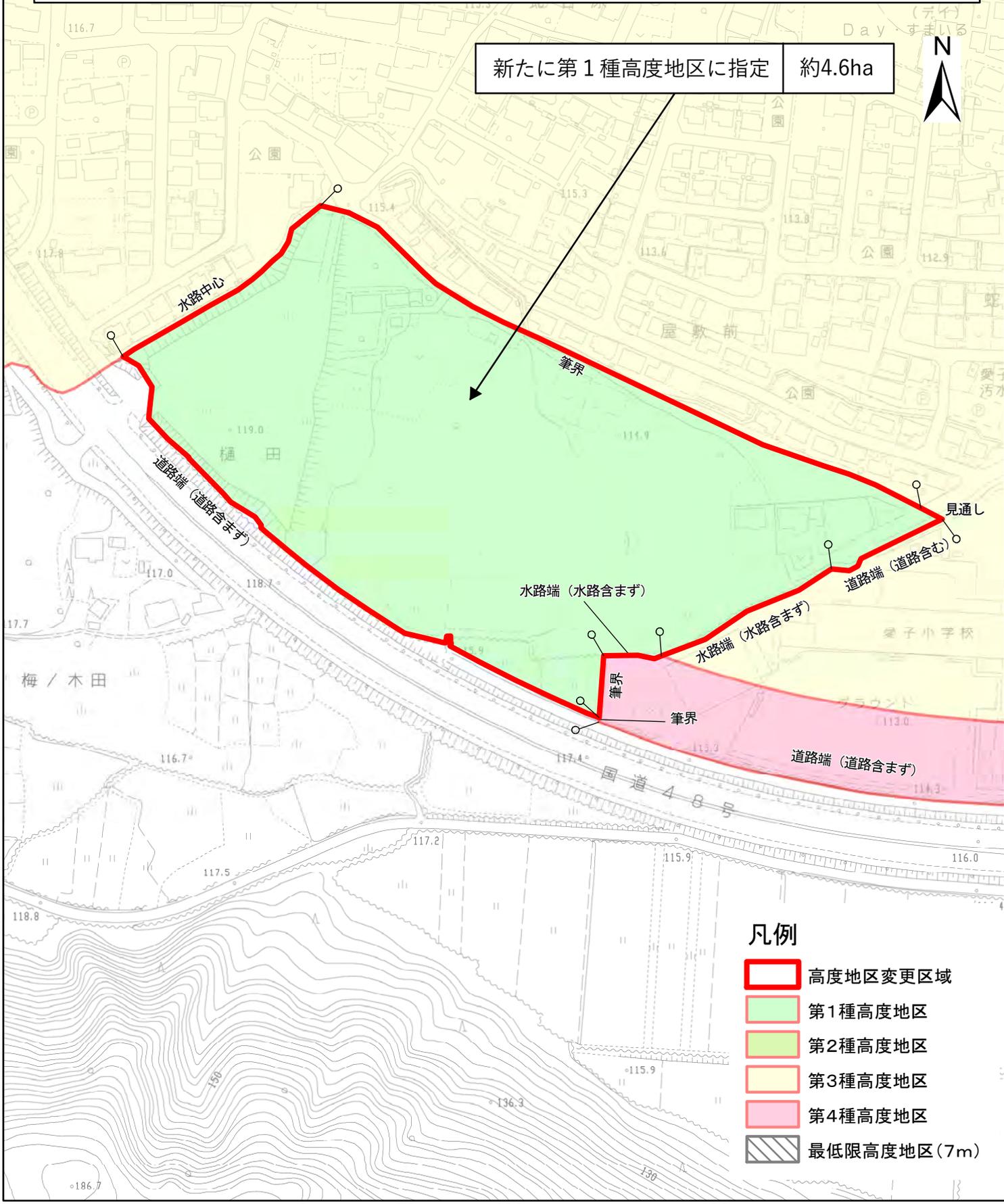
新たに第3種高度地区に指定 約4.2ha

- 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 75 150 300 m

仙塩広域都市計画 高度地区の変更 上愛子樋田地区(計画図)

新たに第1種高度地区に指定 約4.6ha



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 錦ヶ丘北地区(計画図)

第2種高度地区から
第1種高度地区に変更

約0.01ha

第1種高度地区から
第2種高度地区に変更

約0.01ha

第3種高度地区から
第1種高度地区に変更

約0.03ha

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（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, 461 5, 439 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	+22.1
				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
第2種 高度地区	約 2, 296 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。		第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の全域に指定	+4.2
第3種 高度地区	約 5, 545 5, 541 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。			

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4種 高度地区	約 2, 0 9 0 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 8 m 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 8 m をこえる範囲にあっては、当該水平距離から 8 m 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	
小計	約 1 5, 3 9 2 1 5, 3 6 5 ha			+26.3

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度または最低限度	備 考	
				変更面積 (ha)
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 7 m 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 m ² 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	
小計	約 2 1 ha			
合計	約 1 5, 4 1 3 1 5, 3 8 7 ha			+26.3

「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