

仙塩広域都市計画 特別用途地区の変更
(明通地区、茂庭地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画特別用途地区の変更（仙台市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考	変更面積 (ha)
文 教 地 区 (第二種中高層住居専用地域)	約 251 ha		
文 教 地 区 (第二種住居地域)	約 146 ha		
小 計 (文教地区)	約 397 ha		
第一種特別業務地区 (商業地域)	約 83 ha		
第二種特別業務地区 (準工業地域)	約 194 ha		+14.0ha
第三種特別業務地区 (工業地域)	約 131 ha		
第四種特別業務地区 (工業地域)	約 91 ha		+26.4ha
第五種特別業務地区 (近隣商業地域)	約 42 ha		
第六種特別業務地区 (工業地域)	約 32 ha		
第七種特別業務地区 (商業地域)	約 15 ha		
特別業務地区 (準工業地域)	約 115 ha		-32.5ha
特別工業地区 (工業専用地域)	約 660 ha		
大規模集客施設制限地区 (近隣商業地域)	約 182 ha		
大規模集客施設制限地区 (商業地域)	約 99 ha		
大規模集客施設制限地区 (準工業地域)	約 607 ha		
小 計 (大規模集客施設制限地区)	約 887 ha		
合 計	約 2,647 ha		

「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

〔 榴岡・花京院地区、明通地区、茂庭地区、四郎丸地区、
中田地区、錦ヶ丘西地区、新田東地区、栗生西部地区 〕

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なっており、「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榴岡・花京院地区は、都心部の国際競争力と防災性の向上を図るため、明通地区については、内陸型工業団地等における産業機能の更新・集積を図るため、茂庭地区については、流通系土地利用のニーズに対応した見直しを図るため、四郎丸地区・中田地区・錦ヶ丘西地区・新田東地区・栗生西部地区は、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、それぞれ次のとおり都市計画の変更を行います。

（榴岡・花京院地区の榴岡地区）

＜用途地域＞

都心部の国際競争力向上を図るため、用途地域を商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に、商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に、商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）にそれぞれ変更します。

また、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筆界から筆界に変更し、併せて用途地域を商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）に変更します。

<高度利用地区>

用途地域（容積率）との整合を図るため、仙台駅東第一地区及び仙台駅東第一・2号地区について、それぞれの地区における用途地域を商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に変更する区域について、建築物の容積率の最高限度を 600%から 700%に変更します。

<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に指定しています。

都心部の防災性向上を図るため、用途地域を商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に変更する区域、商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に変更する区域、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に変更する区域、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に変更する区域及び商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に変更する区域について、それぞれ準防火地域から防火地域に変更します。

（榴岡・花京院地区の花京院地区）

<用途地域>

都心部の国際競争力向上を図るため、用途地域を商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に変更します。

また、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に変更し、併せて用途地域を商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）に変更します。

<高度利用地区>

用途地域（容積率）との整合を図るため、花京院一丁目地区について、当地区における用途地域を商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に変更する区域について、建築物の容積率の最高限度を 600%から 700%に変更します。

<防火地域及び準防火地域>

都心部の防災性向上を図るため、用途地域を商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に変更する区域及び連なる商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）の街区区域について、準防火地域から防火地域に変更します。

（明通地区）

<用途地域>

内陸型工業団地等における産業機能の更新・集積を図るため、用途地域を準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）にそれぞれ変更します。

<特別用途地区>

内陸型工業団地等における産業機能の更新・集積を図るため、用途地域を準工業地域から第一種住居地域に変更する区域について、特別業務地区を廃止し、準工業地域から工業地域に変更する区域について、特別業務地区から第四種特別業務地区に変更します。

<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することとしています。

用途地域を準工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、準工業地域から工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。

<防火地域及び準防火地域>

用途地域を準工業地域から第一種住居地域に変更する区域及び準工業地域から工業地域に変更する区域について、それぞれ準防火地域を廃止します。

(茂庭地区)

<用途地域>

流通系土地利用のニーズに対応した見直しを図るため、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%）に変更します。

<特別用途地区>

流通系土地利用のニーズに対応した見直しを図るため、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、新たに第二種特別業務地区を指定します。

<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、新たに準防火地域を指定します。

(四郎丸地区)

<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中心や筆界等に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 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、第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）に、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、近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）から第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）に、近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）から第二種中高層住居専用地域（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、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、近隣商業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4種高度地区から第2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及び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、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、近隣商業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、準防火地域を廃止します。

(中田地区)

<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」等を道路中心や筆界に変更し、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。

<防火地域及び準防火地域>

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、新たに準防火地域を指定し、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。

(錦ヶ丘西地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を法肩等から筆界に変更し、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%）を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>

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。

<地区計画>

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、地区整備計画を文教施設地区から公益施設地区に変更します。

(新田東地区)

<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「予定道路（決定時）の中心」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%）から第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に変更します。

<地区計画>

用途地域を第一種住居地域から第二種住居地域に変更する区域について、地区整備計画を一般住宅A地区から沿道サービス地区に変更します。

(栗生西部地区)

<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「決定時予定道路端」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%）から第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に変更します。

<高度地区>

用途地域を第一種住居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3種高度地区から第2種高度地区に変更します。

<地区計画>

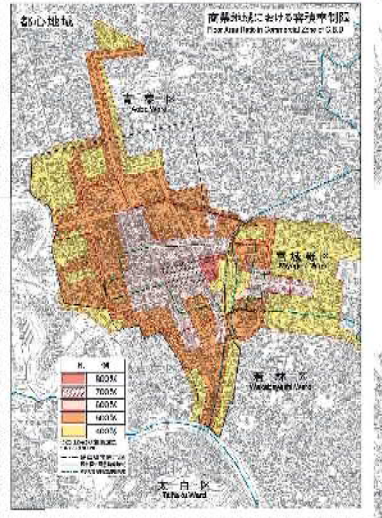
用途地域を第一種住居地域から第一種中高層住居専用地域に変更する区域について、地区整備計画を住宅B地区から住宅A地区に変更します。

仙台市都市計画総括図

SENDAI CITY PLANNING GENERAL MAP

明通地区 特別業務地区を廃止	約 6.1 ha
明通地区 特別業務地区から第四種特別業務地区に変更	約 26.4 ha

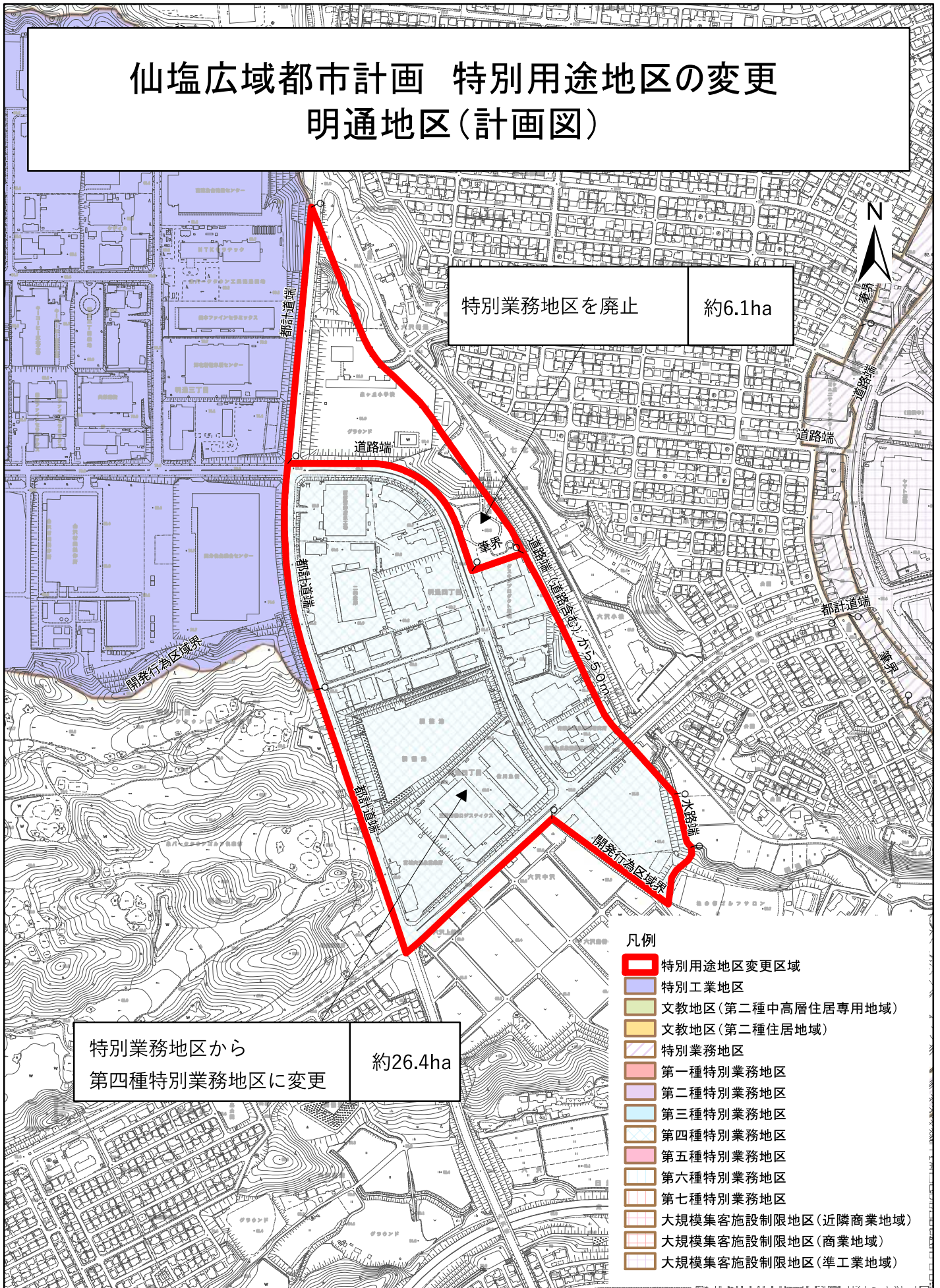
茂庭地区 新たに第二種特別業務地区に指定	約 14.0 ha
-------------------------	-----------



凡例 LEGEND

第一種特別業務地区 (Type 1 Special Business District)	第一種特別業務地区 (Type 1 Special Business District)
第二種特別業務地区 (Type 2 Special Business District)	第二種特別業務地区 (Type 2 Special Business District)
第三種特別業務地区 (Type 3 Special Business District)	第三種特別業務地区 (Type 3 Special Business District)
第四種特別業務地区 (Type 4 Special Business District)	第四種特別業務地区 (Type 4 Special Business District)
第一種業務地区 (Type 1 Business District)	第一種業務地区 (Type 1 Business District)
第二種業務地区 (Type 2 Business District)	第二種業務地区 (Type 2 Business District)
第三種業務地区 (Type 3 Business District)	第三種業務地区 (Type 3 Business District)
第四種業務地区 (Type 4 Business District)	第四種業務地区 (Type 4 Business District)
第五種業務地区 (Type 5 Business District)	第五種業務地区 (Type 5 Business District)
第六種業務地区 (Type 6 Business District)	第六種業務地区 (Type 6 Business District)
第七種業務地区 (Type 7 Business District)	第七種業務地区 (Type 7 Business District)
第八種業務地区 (Type 8 Business District)	第八種業務地区 (Type 8 Business District)
第九種業務地区 (Type 9 Business District)	第九種業務地区 (Type 9 Business District)
第十種業務地区 (Type 10 Business District)	第十種業務地区 (Type 10 Business District)
第一種住宅地区 (Type 1 Residential District)	第一種住宅地区 (Type 1 Residential District)
第二種住宅地区 (Type 2 Residential District)	第二種住宅地区 (Type 2 Residential District)
第三種住宅地区 (Type 3 Residential District)	第三種住宅地区 (Type 3 Residential District)
第四種住宅地区 (Type 4 Residential District)	第四種住宅地区 (Type 4 Residential District)
第五種住宅地区 (Type 5 Residential District)	第五種住宅地区 (Type 5 Residential District)
第六種住宅地区 (Type 6 Residential District)	第六種住宅地区 (Type 6 Residential District)
第七種住宅地区 (Type 7 Residential District)	第七種住宅地区 (Type 7 Residential District)
第八種住宅地区 (Type 8 Residential District)	第八種住宅地区 (Type 8 Residential District)
第九種住宅地区 (Type 9 Residential District)	第九種住宅地区 (Type 9 Residential District)
第十種住宅地区 (Type 10 Residential District)	第十種住宅地区 (Type 10 Residential District)
第一種緑地地区 (Type 1 Green Space District)	第一種緑地地区 (Type 1 Green Space District)
第二種緑地地区 (Type 2 Green Space District)	第二種緑地地区 (Type 2 Green Space District)
第三種緑地地区 (Type 3 Green Space District)	第三種緑地地区 (Type 3 Green Space District)
第四種緑地地区 (Type 4 Green Space District)	第四種緑地地区 (Type 4 Green Space District)
第五種緑地地区 (Type 5 Green Space District)	第五種緑地地区 (Type 5 Green Space District)
第六種緑地地区 (Type 6 Green Space District)	第六種緑地地区 (Type 6 Green Space District)
第七種緑地地区 (Type 7 Green Space District)	第七種緑地地区 (Type 7 Green Space District)
第八種緑地地区 (Type 8 Green Space District)	第八種緑地地区 (Type 8 Green Space District)
第九種緑地地区 (Type 9 Green Space District)	第九種緑地地区 (Type 9 Green Space District)
第十種緑地地区 (Type 10 Green Space District)	第十種緑地地区 (Type 10 Green Space District)
第一種公園地区 (Type 1 Park District)	第一種公園地区 (Type 1 Park District)
第二種公園地区 (Type 2 Park District)	第二種公園地区 (Type 2 Park District)
第三種公園地区 (Type 3 Park District)	第三種公園地区 (Type 3 Park District)
第四種公園地区 (Type 4 Park District)	第四種公園地区 (Type 4 Park District)
第五種公園地区 (Type 5 Park District)	第五種公園地区 (Type 5 Park District)
第六種公園地区 (Type 6 Park District)	第六種公園地区 (Type 6 Park District)
第七種公園地区 (Type 7 Park District)	第七種公園地区 (Type 7 Park District)
第八種公園地区 (Type 8 Park District)	第八種公園地区 (Type 8 Park District)
第九種公園地区 (Type 9 Park District)	第九種公園地区 (Type 9 Park District)
第十種公園地区 (Type 10 Park District)	第十種公園地区 (Type 10 Park District)
第一種河川地区 (Type 1 River District)	第一種河川地区 (Type 1 River District)
第二種河川地区 (Type 2 River District)	第二種河川地区 (Type 2 River District)
第三種河川地区 (Type 3 River District)	第三種河川地区 (Type 3 River District)
第四種河川地区 (Type 4 River District)	第四種河川地区 (Type 4 River District)
第五種河川地区 (Type 5 River District)	第五種河川地区 (Type 5 River District)
第六種河川地区 (Type 6 River District)	第六種河川地区 (Type 6 River District)
第七種河川地区 (Type 7 River District)	第七種河川地区 (Type 7 River District)
第八種河川地区 (Type 8 River District)	第八種河川地区 (Type 8 River District)
第九種河川地区 (Type 9 River District)	第九種河川地区 (Type 9 River District)
第十種河川地区 (Type 10 River District)	第十種河川地区 (Type 10 River District)
第一種海岸地区 (Type 1 Coastal District)	第一種海岸地区 (Type 1 Coastal District)
第二種海岸地区 (Type 2 Coastal District)	第二種海岸地区 (Type 2 Coastal District)
第三種海岸地区 (Type 3 Coastal District)	第三種海岸地区 (Type 3 Coastal District)
第四種海岸地区 (Type 4 Coastal District)	第四種海岸地区 (Type 4 Coastal District)
第五種海岸地区 (Type 5 Coastal District)	第五種海岸地区 (Type 5 Coastal District)
第六種海岸地区 (Type 6 Coastal District)	第六種海岸地区 (Type 6 Coastal District)
第七種海岸地区 (Type 7 Coastal District)	第七種海岸地区 (Type 7 Coastal District)
第八種海岸地区 (Type 8 Coastal District)	第八種海岸地区 (Type 8 Coastal District)
第九種海岸地区 (Type 9 Coastal District)	第九種海岸地区 (Type 9 Coastal District)
第十種海岸地区 (Type 10 Coastal District)	第十種海岸地区 (Type 10 Coastal District)

仙塩広域都市計画 特別用途地区の変更 明通地区(計画図)



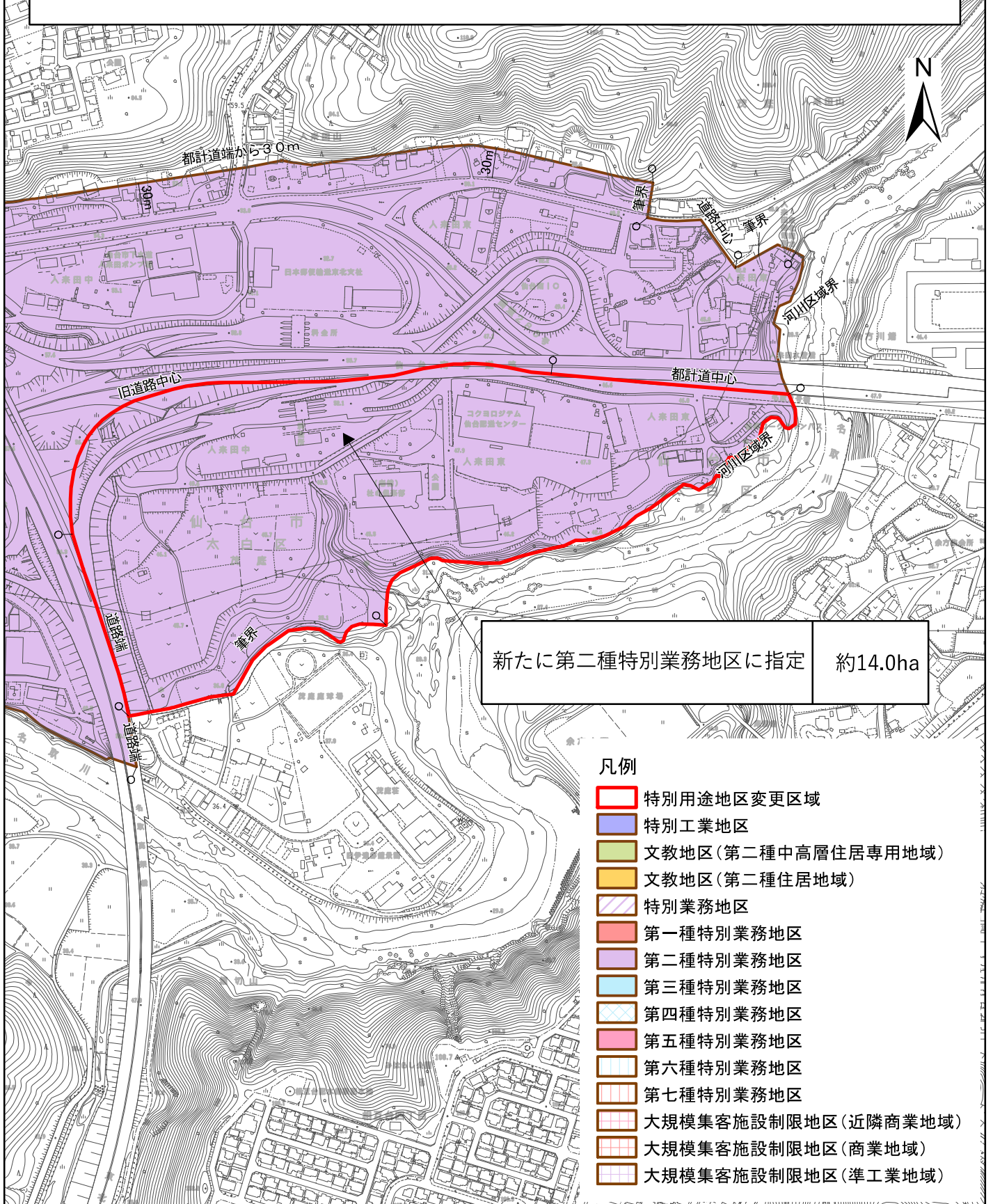
特別業務地区を廃止 約6.1ha

特別業務地区から
第四種特別業務地区に変更 約26.4ha

- 凡例
- 特別用途地区変更区域
 - 特別工業地区
 - 文教地区(第二種中高層住居専用地域)
 - 文教地区(第二種住居地域)
 - 特別業務地区
 - 第一種特別業務地区
 - 第二種特別業務地区
 - 第三種特別業務地区
 - 第四種特別業務地区
 - 第五種特別業務地区
 - 第六種特別業務地区
 - 第七種特別業務地区
 - 大規模集客施設制限地区(近隣商業地域)
 - 大規模集客施設制限地区(商業地域)
 - 大規模集客施設制限地区(準工業地域)

0 125 250 500 m

仙塩広域都市計画 特別用途地区の変更 茂庭地区(計画図)



新たに第二種特別業務地区に指定 約14.0ha

- 凡例
- 特別用途地区変更区域
 - 特別工業地区
 - 文教地区(第二種中高層住居専用地域)
 - 文教地区(第二種住居地域)
 - 特別業務地区
 - 第一種特別業務地区
 - 第二種特別業務地区
 - 第三種特別業務地区
 - 第四種特別業務地区
 - 第五種特別業務地区
 - 第六種特別業務地区
 - 第七種特別業務地区
 - 大規模集客施設制限地区(近隣商業地域)
 - 大規模集客施設制限地区(商業地域)
 - 大規模集客施設制限地区(準工業地域)