

仙塩広域都市計画 地区計画の決定

(愛子南地区)

【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）

都市計画愛子南地区計画を次のとおり決定する。

名 称	愛子南地区計画	
位 置	仙台市青葉区下愛子字観音堂，同字観音，同字峯岸前，同字葉前場，同字稲荷前及び同字志出の各一部	
面 積	約 17.2 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は，JR 愛子駅から南に約 500mに位置しており，都市計画道路 3・3・24 愛子幹線が東西に横断し交通利便性が高く，宮城総合支所や広瀬文化センターの公共公益施設が立地する地域の中心的拠点に隣接した地区であり，土地区画整理事業により基盤整備が行われている。</p> <p>地区計画を定めることにより，地域交流拠点の形成を図るとともに，周辺既成市街地との調和を図り，地区内における適正な土地利用の誘導と，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。</p>
	土地利用の方針	<p>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方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 近隣サービスA地区は，隣接する住宅地の環境を保全しつつ，地域住民の生活利便性の向上に資する土地利用を図る。</li> <li>2 近隣サービスB地区は，地域住民の交流を促進するため，日常生活に必要なサービス施設を主体とした土地利用を図る。</li> <li>3 近隣サービスC地区は，周辺の公共公益施設と調和を保ちながら，地域住民の健康増進に資する土地利用を図る。</li> <li>4 商業業務地区は，周辺住民の生活利便性向上に資する商業施設を主体とした土地利用を図る。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 近隣サービスA地区，近隣サービスB地区及び近隣サービスC地区は，周辺の住宅地及び公共公益施設と調和を図りながら，日常生活に必要なサービス施設等を誘導し，良好な市街地環境の形成を図るよう，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を定める。</li> <li>2 商業業務地区は，周辺住民の生活利便性向上に資する商業施設を主体とした土地利用を図るため，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を定める。</li> <li>3 地区全体において，緑豊かで潤いのある環境の形成を図るため，垣又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol>

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	名 称	近隣サービスA地区
		面 積	約 1.0ha
	建築物等の用途の 制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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。）</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>(5) 法別表第2（と）項第4号に掲げる危険物貯蔵施設又は危険物処理施設</p> <p>(6) 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</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>(9) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(11) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供するもの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</p> <p>(12) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</p> <p>(13) 自動車修理工場（店舗等の内に附設され、作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。）</p> <p>(14) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項各号に掲げる営業、同条第5項の性風俗関連特殊営業又は同条第13項の接客業務受託営業を営むもの</p>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>500㎡</p> <p>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。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>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（道路隔切部分を除く。）までの距離は、1m以上でなければならない。</p>	
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	<p>1 建築物等の屋根、外壁の色彩は、周辺に配慮した色調とする。</p> <p>2 屋外広告物を設置する場合は、美観、風致を害しない自己の用に供するものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならない。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。</p>	
垣又はさくの構造 制限	<p>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又は公園、調整池、水路用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ない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p>		

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	名 称	近隣サービスB地区
		面 積	約 1.3ha
	建築物等の用途の 制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋</p> <p>(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(5) 工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>(6) 法別表第2（と）項第4号に掲げる危険物貯蔵施設又は危険物処理施設</p> <p>(7) 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</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(9) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>(10) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(11) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(12) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供するもの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</p> <p>(13) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡を超えるもの</p> <p>(14) 自動車修理工場（店舗等の内に附設され、作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。）</p> <p>(15) 風俗法第2条第1項各号に掲げる営業、同条第5項の性風俗関連特殊営業又は同条第13項の接客業務受託営業を営むもの</p>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>500㎡</p> <p>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。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>外壁等の面から道路境界線（道路隅切部分を除く。）までの距離は、1m以上でなければならない。</p>	
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	<p>1 建築物等の屋根、外壁の色彩は、周辺に配慮した色調とする。</p> <p>2 屋外広告物を設置する場合は、美観、風致を害しない自己の用に供するものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならない。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。</p>	
	垣又はさくの構造 制限	<p>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又は公園、調整池、水路用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ない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p>	

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	名 称	近隣サービスC地区
		面 積	約 4.9ha
	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、寄宿舎、下宿又は長屋 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。） (6) 法別表第2（と）項第4号に掲げる危険物貯蔵施設又は危険物処理施設 (7) 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 (8) 自動車教習所 (9) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (10) 倉庫業を営む倉庫 (11) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (12) 劇場、映画館、演芸場若しくは展示場、遊技場その他これらに類する用途に供するもの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 (13) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (14) 自動車修理工場（店舗等の内に附設され、作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。） (15) 風俗法第2条第1項各号に掲げる営業、同条第5項の性風俗関連特殊営業又は同条第13項の接客業務受託営業を営むもの
	建築物の敷地面積 の最低限度		500㎡ 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		外壁等の面から道路境界線（道路隅切部分を除く。）までの距離は、1m以上でなければならない。
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限		1 建築物等の屋根、外壁の色彩は、周辺に配慮した色調とする。 2 屋外広告物を設置する場合は、美観、風致を害しない自己の用に供するものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならない。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 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又は公園、調整池、水路用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	商業業務地区
		面 積	約 10.0 ha
	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、同法第124条に規定する専修学校又は、同法第134条第1項に規定する各種学校 (5) 図書館 (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 公衆浴場 (8) 病院 (9) 工場(店舗等の内に附設される作業場を除く。) (10) 法別表第2(ぬ)項第4号に掲げる危険物貯蔵施設又は危険物処理施設 (11) 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 (12) ホテル又は旅館 (13) 自動車教習所 (14) 倉庫業を営む倉庫 (15) 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。) (16) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供するもの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 (17) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの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 (18) 事務所その他これに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (19) 自動車修理工場(店舗等の内に附設され、作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。) (20) 風営法第2条第1項各号に掲げる営業、同条第5項の性風俗関連特殊営業又は同条第13項の接客業務受託営業を営むもの	
	建築物の敷地面積 の最低限度	500㎡ 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	外壁等の面から道路境界線(道路隅切部分を除く。)までの距離は、1m以上でなければならない。	
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠 の制限	1 建築物等の屋根、外壁の色彩は、周辺に配慮した色調とする。 2 屋外広告物を設置する場合は、美観、風致を害しない自己の用に供するものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならない。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 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又は調整池の敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものはこの限りでない。 (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 (愛子南地区)

愛子南地区は、JR 愛子駅から南に約 500mに位置しており、地区中央には都市計画道路 3・3・24 愛子幹線が東西に横断し、隣接して宮城総合支所や広瀬文化センターが立地する地区であり、土地区画整理事業により基盤整備が進められています。

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(平成 30 年 5 月)」において、土地区画整理事業により、商業や業務等の立地を主体とした土地利用を図る地区として、市街化区域編入予定地区に位置づけられました。その後、土地区画整理事業の実施による計画的な市街地整備が確実にとなったことから、令和 3 年 5 月に市街化区域への編入とともに、土地利用計画の詳細が確定するまでの暫定措置として、工業専用地域(容積率 200%、建蔽率 60%)に指定しました。

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交流拠点の形成を図るとともに、周辺既存市街地との調和を図り、地区内における適正な土地利用の誘導と、将来にわたり良好な市街地環境の形成を目指すため、次の通り都市計画の決定及び変更を行います。

### <用途地域>

主要幹線道路の沿道でサービス施設の集積や、地域サービス機能を主体とした土地利用を図るため、工業専用地域から準工業地域(容積率 200%、建蔽率 60%)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。

今回、用途地域を工業専用地域から準工業地域に変更する区域について、新たに第 4 種高度地区に指定します。

### <防火地域及び準防火地域>

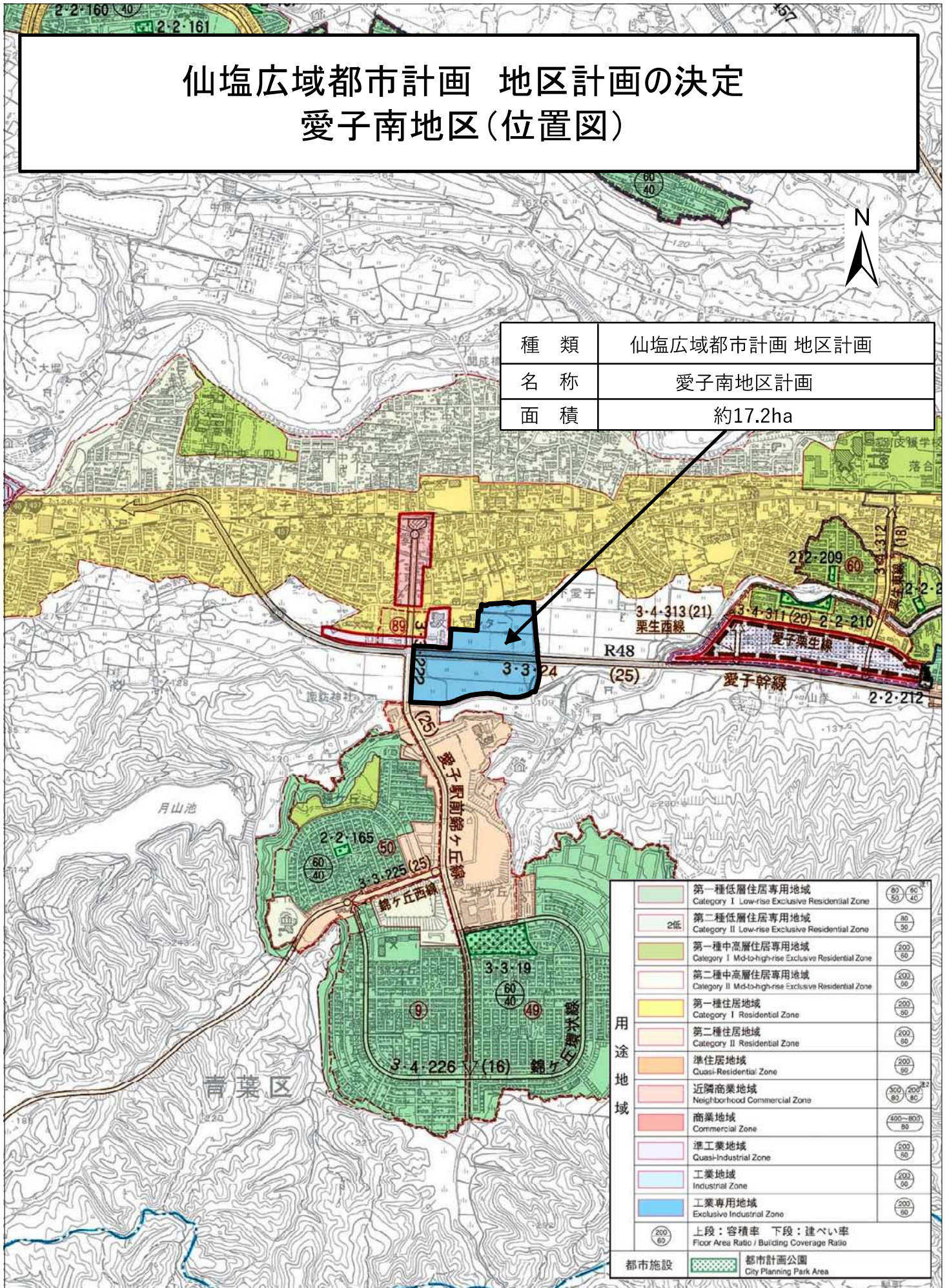
本市では、一定の用途地域について、建築物の耐火性能を向上させ、火災による延焼拡大を防止するため、防火地域及び準防火地域に指定しています。

工業専用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。

### <地区計画>

土地区画整理事業の土地利用計画に合わせて、地域交流拠点の形成を図るとともに周辺既存市街地との調和を図り、地区内における適正な土地利用の誘導と将来にわたり良好な市街地環境の形成を目指すため、隣接する住宅地の環境を保全しつつ地域住民の生活利便性の向上に資する土地利用を図る「近隣サービス A 地区」、地域住民の交流を促進するため、日常生活に必要なサービス施設を主体とした土地利用を図る「近隣サービス B 地区」、周辺の公共公益施設と調和を保ちながら、地域住民の健康増進に資する土地利用を図る「近隣サービス C 地区」、周辺住民の生活利便性向上に資する商業施設を主体とした土地利用を図る「商業業務地区」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「愛子南地区計画」を決定します。

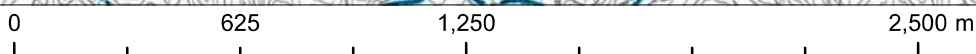
# 仙塩広域都市計画 地区計画の決定 愛子南地区(位置図)



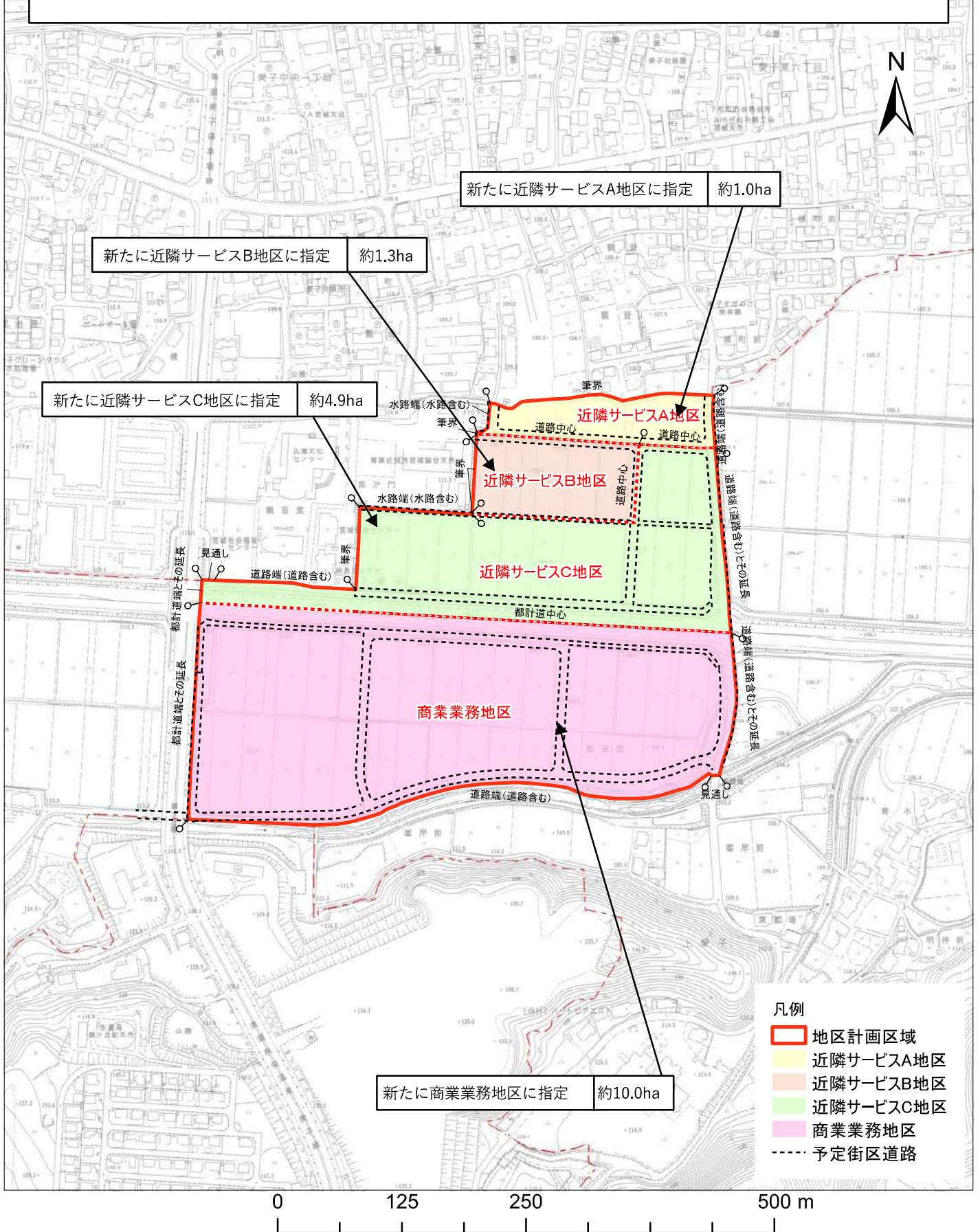
種類	仙塩広域都市計画 地区計画
名称	愛子南地区計画
面積	約17.2ha

用途地域	説明	容積率	建ぺい率
第一種低層住居専用地域	Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	80	40
第二種低層住居専用地域	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	50
第二種中高層住居専用地域	Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	200	60
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
商業地域	Commercial Zone	400-800	80
準工業地域	Quasi-Industrial Zone	200	50
工業地域	Industrial Zone	200	50
工業専用地域	Exclusive Industrial Zone	200	60
都市施設	City Planning Park Area		

上段：容積率 下段：建ぺい率  
Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio



# 仙塩広域都市計画 地区計画の決定 愛子南地区(計画図)



## 建築物の用途制限

地区計画／地区名		内容					備考
		愛子南地区					
地区整備計画／地区名		準工業地域 200/60	近隣サービス A地区	近隣サービス B地区	近隣サービス C地区	南エリア 商業業務地区	
用途地域 (容積率/建ぺい率)			準工業地域 200/60	準工業地域 200/60	準工業地域 200/60	準工業地域 200/60	
住宅等	専用住宅	○	×	×	×	×	
	兼用住宅	○	×	×	×	×	
	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5,000㎡以下のもの		○	×	○	×	○	
店舗等の床面積が5,000㎡を超え10,000㎡以下のもの		○	×	×	×	○	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの		○	×	×	×	×	
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		○	×	×	△	×	△：観覧場のみ可
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		○	○	○	○	×	
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	○	○	○	○	○	
	マージャン屋、ばちこ屋、射的場等	○	×	×	×	×	
	勝馬投票券発売所、場外車券売場等	○	×	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	○※1	○※1	○※2	○※1	※1：10,000㎡以下のものに限る ※2：10,000㎡以下のものに限る（観覧場を除く）
	キャバレー等、個室付浴場等	○※	×	×	×	×	※：個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	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	○	○	○	○	×	
	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、保育所等	○	○	○	○	△	△：保育所・診療所は可
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	
自動車教習所	○	×	×	×	×		
車庫	単独車庫（附属車庫を除く）	○	×	×	×	×	
	建築物附属自動車庫	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	○	×	×	×	×	
	畜舎	○	△	△	△	○	△：15㎡以下は可
	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	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	△	△	△	△	△：店舗等に附設されるものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	△	△	△	△	△：店舗等に附設されるものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	△	△	△	△	△：店舗等に附設されるものに限る
	危険性が大きい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	○	△	△	△	△	△：300㎡以下で店舗等に附設されるものに限る
	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	○	○	○	○	○	
	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  
×：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