

仙塩広域都市計画 地区計画の変更

(錦ヶ丘西地区)

【仙台市決定】

## 仙塩広域都市計画地区計画の変更（仙台市決定）

都市計画錦ヶ丘西地区計画を次のように変更する。

名	称	錦ヶ丘西地区計画
位	置	仙台市青葉区錦ヶ丘五丁目、錦ヶ丘六丁目及び錦ヶ丘七丁目
面	積	約51.5ha
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、JR愛子駅の南方約2キロメートルに位置する住宅団地であり、民間により開発が進められた地区である。地区計画を導入することにより、本地区における街づくりを適正な方向に誘導し、良好な居住環境の形成及びその将来に渡っての維持・増進を図ることを目指すものである。
	土地利用の方針	<p>本地区を低層専用住宅地区、一般施設地区、文教施設地区及び公益施設地区に分け次のような方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 低層専用住宅地区においては、一戸建専用住宅を主体に、閑静で落ち着いた居住環境の形成を図る。</li> <li>2 一般施設地区においては、低層専用住宅地区との調和を図りながら、店舗・集合住宅等をも含む良好な居住環境の形成を図る。</li> <li>3 文教施設地区においては、中学校の立地を図る。</li> <li>4 公益施設地区においては、地域住民のための公益施設の立地を図る。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅地全体が緑豊かで美観風致に優れた環境を形成するため、生垣による緑化や門・擁壁等についての意匠の調和を図る。</li> <li>2 良好な居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、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。</li> </ol>

地区整備計画	地区の区分	名称	低層専用住宅地区
		面積	約39.9ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物（これに附属する建築物を含む。）以外の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（都市計画道路3・3・222愛子駅前錦ヶ丘線及びその南側の延長線上の道路（以下「愛子駅前錦ヶ丘線等」という。）に接する敷地に限る。）</p> <p>(3) 診療所（愛子駅前錦ヶ丘線等に接する敷地かつ住宅に併設されるものに限る。）</p> <p>(4) 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。</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>250㎡</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、この限りではない。</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。）の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 道路境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・・・・・・・・2.0m</p> <p>(2) その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5m</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫の用途に供するものを除く。）</p> <p>(3) 自動車車庫の用途に供するもの</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の軒の高さは7m以下とする。</p> <p>ただし、愛子駅前錦ヶ丘線等に面する建築物を除く。</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の屋根及び外壁等の色彩は、原色を避け落ち着きのある色調とする。</p> <p>2 道路及び歩行者専用道路（以下「道路等」という。）に面する擁壁は、自然石を用いるなど、美観を害しないものとする。</p> <p>3 門の形態、色調及び意匠は建築物及び擁壁との調和を図り、美観を害しないものとする。</p> <p>4 屋外広告物は、美観風致を害しない自己の用に供するものとする。ただし、公益上やむを得ないものを除く。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>道路等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する。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 植栽を施した透視可能なさく等</p> <p>ただし、階段や自動車車庫上部等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。</p>		

「地区計画及び地区整備計画の区域は、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。

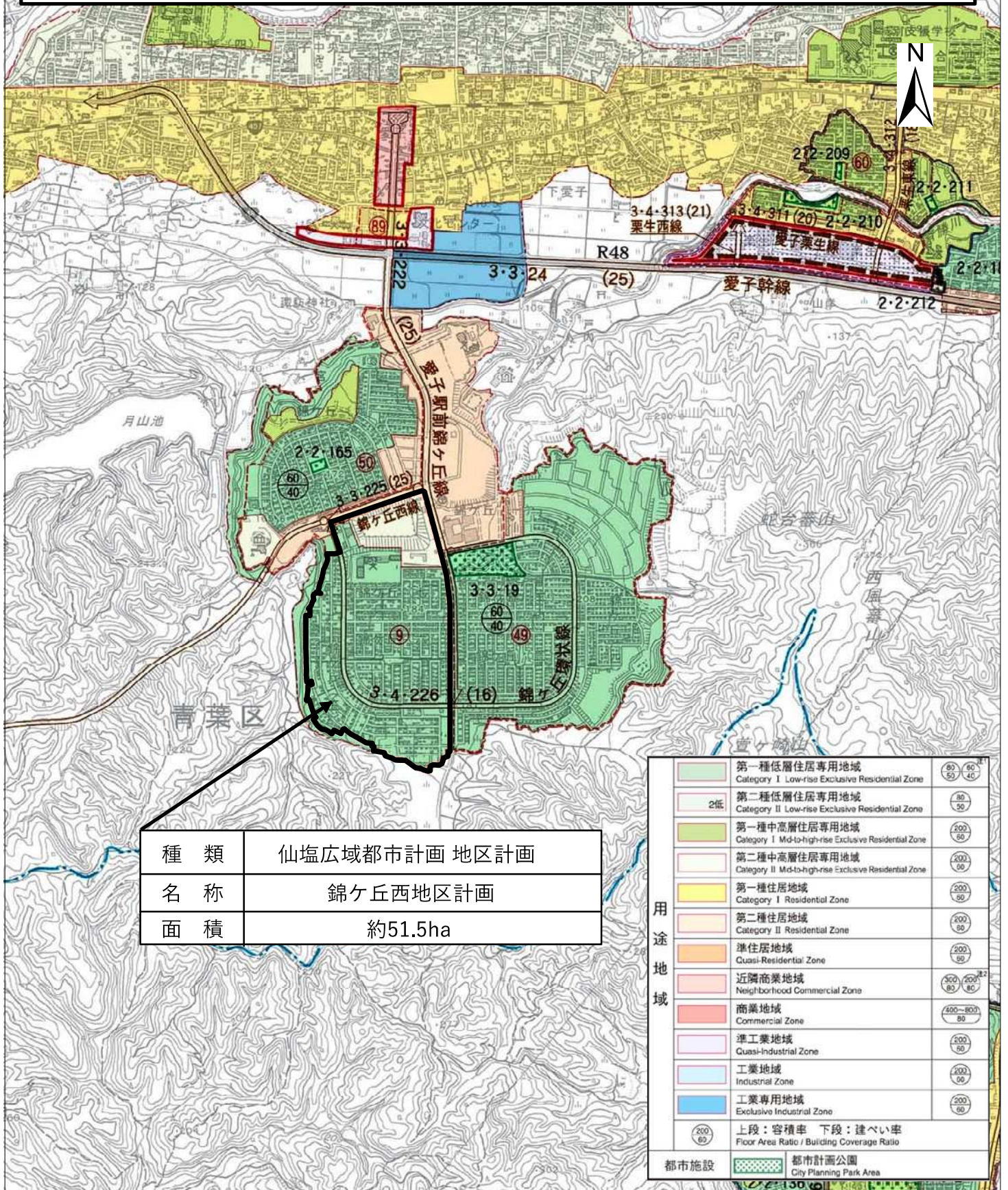
<高度地区>

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>

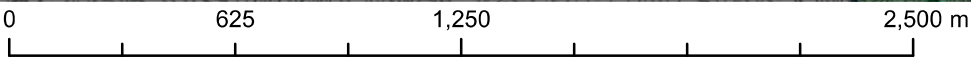
用途地域を第一種住居地域から第一種中高層住居専用地域に変更する区域について、地区整備計画を住宅B地区から住宅A地区に変更します。

# 仙塩広域都市計画 地区計画の変更 錦ヶ丘西地区(位置図)

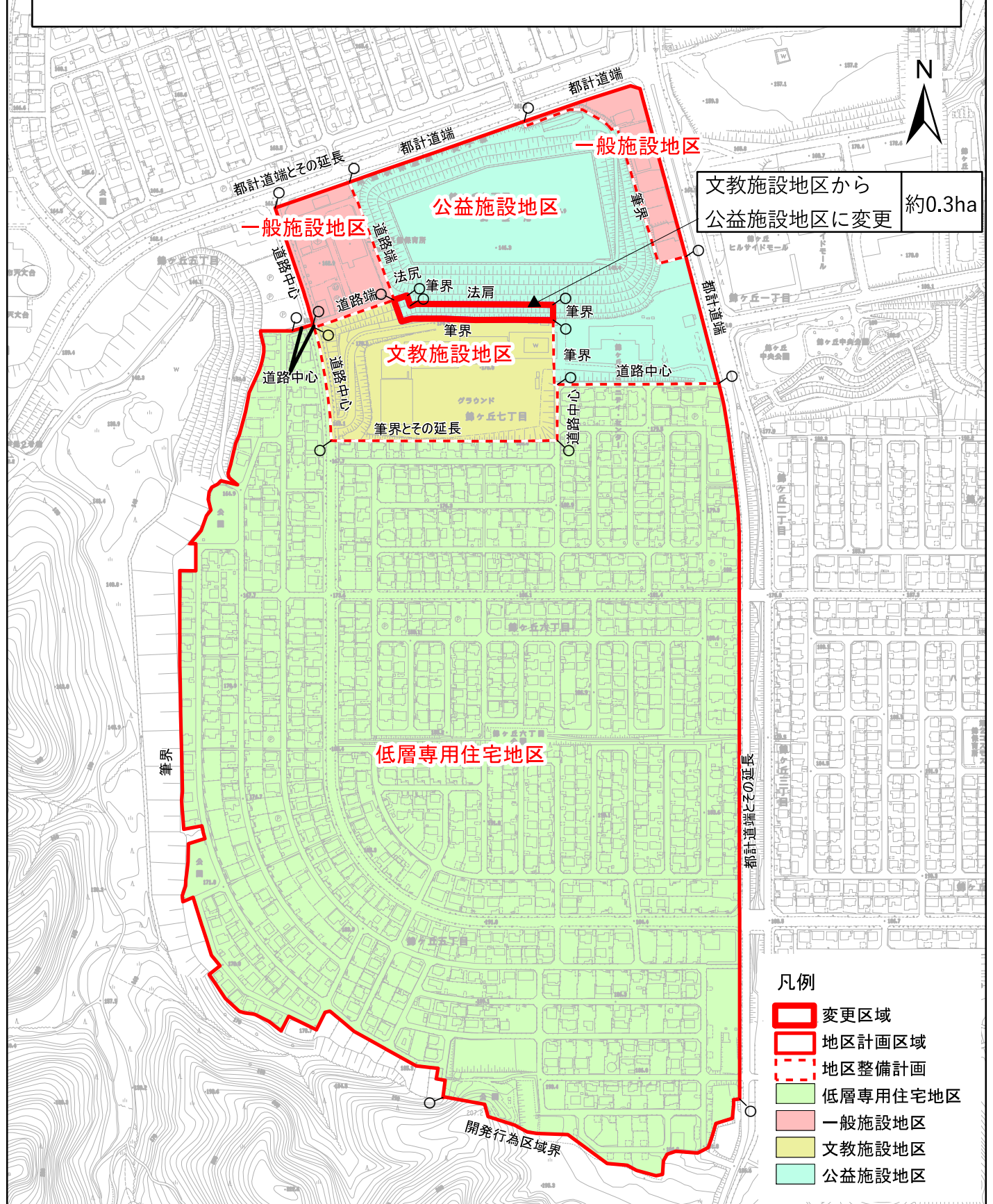


種類	仙塩広域都市計画 地区計画
名称	錦ヶ丘西地区計画
面積	約51.5ha

	第一種低層住居専用地域 Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	(80/60/40)
	2低 第二種低層住居専用地域 Category II Low-rise Exclusive Residential Zone	(80/50/40)
	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	(300/200/80)
	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)
	上段：容積率 下段：建ぺい率 Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio	
	都市施設 City Planning Park Area	



# 仙塩広域都市計画 地区計画の変更 錦ヶ丘西地区(計画図)




文教施設地区から  
公益施設地区に変更 約0.3ha

## 凡例

- 変更区域
- 地区計画区域
- 地区整備計画
- 低層専用住宅地区
- 一般施設地区
- 文教施設地区
- 公益施設地区

0 125 250 500 m

仙塩広域都市計画地区計画の変更（仙台市決定）

新旧対照〈参考〉  
 : 変更(削除)  
**太字** : 追加

都市計画錦ヶ丘西地区計画を次のように変更する。

名	称	錦ヶ丘西地区計画
位	置	仙台市青葉区錦ヶ丘五丁目、錦ヶ丘六丁目及び錦ヶ丘七丁目
面	積	<del>約52.0ha</del> <b>約51.5ha</b>
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、JR愛子駅の南方約2キロメートルに位置する住宅団地であり、 <del>現在</del> 民間により開発が進められて <del>いる</del> <b>た地区である</b> 。今回、 <del>地区</del> 地区計画を導入することにより、本地区における街づくりを適正な方向に誘導し、良好な居住環境の形成及びその将来に渡っての維持・増進を図ることを目指すものである。
	土地利用の方針	本地区を低層専用住宅地区、一般施設地区、文教施設地区及び公益施設地区に分け次のような方針を定める。 1 低層専用住宅地区においては、一戸建専用住宅を主体に、閑静で落ち着いた居住環境の形成を図る。 2 一般施設地区においては、低層専用住宅地区との調和を図りながら、店舗・集合住宅等をも含む良好な居住環境の形成を図る。 3 文教施設地区においては、中学校の立地を図る。 4 公益施設地区においては、地域住民のための公益施設の立地を図る。
	建築物等の整備の方針	1 住宅地全体が緑豊かで美観風致に優れた環境を形成するため、生垣による緑化や門・擁壁等についての意匠の調和を図る。 2 良好な居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、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。

地区整備計画	地区の区分	名称	低層専用住宅地区
		面積	約40.3ha約39.9ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物（これに附属する建築物を含む。）以外の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（都市計画道路3・3・222愛子駅前錦ヶ丘線及びその南側の延長線上の道路（以下「南北幹線道路愛子駅前錦ヶ丘線等」という。）に接する敷地に限る。）</p> <p>(3) 診療所（南北幹線道路愛子駅前錦ヶ丘線等に接する敷地かつ住宅に併設されるものに限る。）</p> <p>(4) 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。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>250m<sup>2</sup></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、この限りではない。</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。）の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 道路境界線（隅切部分を除く。）・・・・・・・・・・・・・・・・・・</p> <p>2.0m</p> <p>(2) その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5m</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫の用途に供するものを除く。）</p> <p>(3) 自動車車庫の用途に供するもの</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の軒の高さは7m以下とする。</p> <p>ただし、南北幹線道路愛子駅前錦ヶ丘線等に面する建築物はを除く。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の屋根及び外壁等の色彩は、原色を避け落ち着いた色調とする。</p> <p>2 道路及び歩行者専用道路（以下「道路等」という。）に面する擁壁は、自然石を用いるなど、美観を害しないものとする。</p> <p>3 門の形態、色調及び意匠は建築物及び擁壁との調和を図り、美観を害しないものとする。</p> <p>4 屋外広告物は、美観風致を害しない自己の用に供するものとする。ただし、公益上やむを得ないものを除く。</p>
垣又はさくの構造の制限		<p>道路等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する。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 植栽を施した透視可能なさく等</p> <p>ただし、階段や自動車車庫上部等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。</p>	

「区域、地区計画及び地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由 開発行為により市街地整備が行われている本地区において、開発区域の拡大に伴い、適正かつ合理的な土地利用を誘導し良好な環境を持つ市街地の形成・維持を図るため、地区計画の変更をするものである。別紙理由書のとおり