

仙塩広域都市計画 地区計画の変更

(新田東地区)

【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）

都市計画新田東地区計画を次のとおり変更する。

名 称	新田東地区計画	
位 置	仙台市宮城野区新田東四丁目、新田三丁目、新田東一丁目、新田東二丁目、新田東三丁目及び新田東五丁目	
面 積	約61.2ha	
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、仙台駅から東方約5.0kmに位置し、都市計画道路3・3・340新田田子線、都市計画道路3・2・306新田東中央線、都市計画道路3・4・308新田東線沿いの住宅地として土地区画整理事業による基盤整備を行い、地区計画により地区内の街づくりを適正な方向に誘導し、将来にわたり良好な環境を目指すものである。
	土地利用の方針	<p>良好な環境をもつ市街地の形成のため、次のような土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一般住宅A地区は、周辺環境との調和を図りながら、低中層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。 2 一般住宅B地区は、隣接した周辺環境との調和を図りながら、中高層の集合住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。 3 沿道サービス地区は、居住環境との調和を図りながら、日常生活のサービス中心の商業・業務施設の立地を図る。 4 駅前通り地区は、新駅や新田東中央線（都市計画道路）に接する地区として、商業・業務施設の立地を図る。 5 公共公益施設地区は、地域拠点施設となる社会体育施設の立地を図る。 6 業務施設地区は、近接する流通業務地域を補うサービス中心の商業・業務施設の立地を図る。
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 地区全体が、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。 2 一般住宅A地区においては、低中層住宅に係る良好な居住環境を形成するため、建築物等の用途制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。 3 一般住宅B地区においては、中高層住宅に係る良好な居住環境を形成するため、建築物等の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。 4 沿道サービス地区においては、周辺の居住環境との調和を図るため、建築物等の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。 5 駅前通り地区においては、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最低限度、壁面の位置の制限を定める。 6 公共公益施設地区においては、周辺との調和を図り良好な環境を形成するため、建築物等の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。 7 業務施設地区においては、隣接する居住環境に考慮しながら良好な就業環境の形成を図るため、建築物等の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。 8 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。 9 屋外広告物は、美観、風致を害しないものとする。

地区の 区分	名 称	一般住宅A地区
	面 積	約14.0ha
	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) ホテル又は旅館 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場 又はバッティング練習場 (3) 大学、高等専門学校又は高等学校 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 自動車に直接燃料を供給するための施設
	建築物の敷地面積 の最低限度	180㎡ 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	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の 面から道路又は緑道（以下「道路等」という。）の境界線までの距 離は1.0m以上でなければならない。 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、この限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、 かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
	建築物等の高さの 最高限度	建築物の高さは12m以下とする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これら に類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の 1/8以内の場合においては、その部分の高さは、5mを限度とし て算入しない。
垣又はさくの構造 の制限	道路又は緑道（以下「道路等」という。）に面して設ける垣又は さくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を 施したものでなければならない。	

地区整備計画	地区の区分	名称	一般住宅B地区
		面積	約8.1ha
	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は、建築してはならない。</p> <p>(1) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(2) 大学、高等専門学校又は高等学校</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 畜舎</p> <p>(5) 自動車に直接燃料を供給するための施設</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>180㎡</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等の境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。</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に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p>
垣又はさくの構造の制限		<p>道路等に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。</p>	

地区 区分	名 称	沿道サービス地区	
	面 積	約4.9ha	
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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) 大学、高等専門学校又は高等学校 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡ 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。 (1) 都市計画道路3・3・340新田田子線の道路境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・・・・・・・・2.0m (2) その他の道路等境界線（隅切を含む。）・・・・・・・・・・1.5m 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、この限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	都市計画道路3・2・306新田東中央線に面した部分に自動車の出入口を設置してはならない。
垣又はさくの構造の制限		道路等に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。	

地区の 区分	名 称	駅前通り地区
	面 積	約6.3ha
	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) 1階（都市計画道路3・2・306新田東中央線又は駅前広場に面する部分に限る。）を住宅の用途に供するもの (2) 1階（都市計画道路3・2・306新田東中央線又は駅前広場に面する部分に限る。）を共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (4) 大学、高等専門学校又は高等学校 (5) 自動車教習所 (6) 畜舎
	建築物の敷地面積 の最低限度	250㎡ 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等の境界線までの距離は、1.5m以上でなければならない。 ただし、2階以上の部分の外壁等でその敷地が都市計画道路3・2・306新田東中央線に面するものについては、この限りでない。
	建築物等の高さの 最低限度	軒の高さの最低限度 7m ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。 (1) 平家建の附属建築物又は門若しくはへい (2) 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 (3) 仙台市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例第2条第2号に規定する自転車等駐車場
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限	都市計画道路3・2・306新田東中央線に面した部分に自動車の出入口を設置してはならない。
垣又はさくの構造 の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。	

地区 区分	名称	公共公益施設地区	
	面積	約10.6ha	
	建築物等 に関する 事項	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) 大学、高等専門学校又は高等学校 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎
		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。 (1) 都市計画道路3・2・306新田東中央線の道路境界線(隅切を除く。)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3.0m (2) その他の道路境界線(隅切を含む。)・・・・・・・・・・・・・・・・1.5m 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外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるものは、この限りでない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	都市計画道路3・2・306新田東中央線に面した部分に自動車の出入口を設置してはならない。
垣又はさくの構造の制限		道路に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。	

地区整備計画	地区の区分	名称	業務施設地区
		面積	約17.3ha
	建築物等に関する事項	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) 大学、高等専門学校又は高等学校 (3) 自動車教習所 (4) 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	250㎡ 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等の境界線までの距離は、1.5m以上でなければならない。 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外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるものはこの限りでない。
	垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。	

「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。

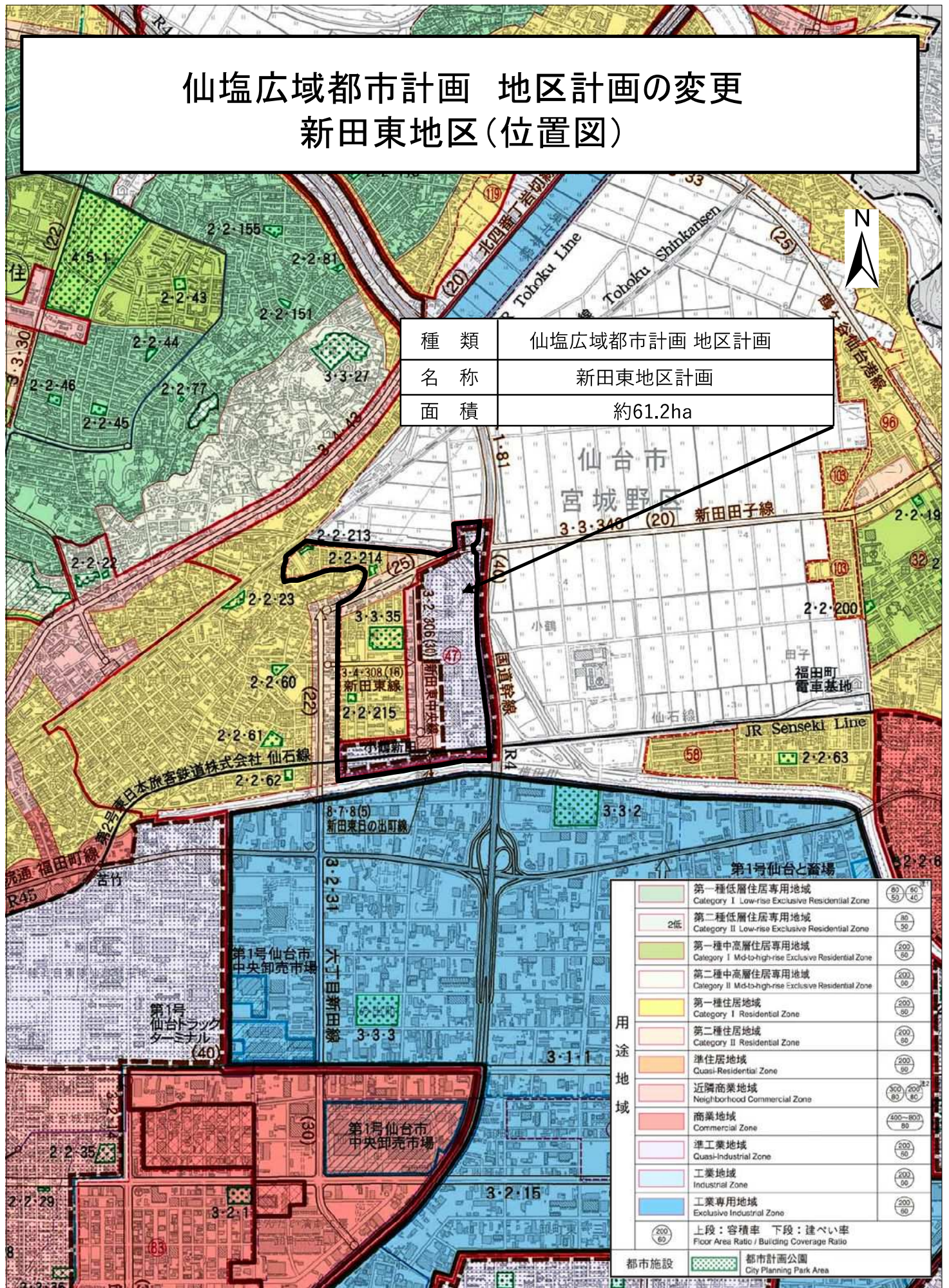
<高度地区>

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 新田東地区(位置図)



種類	仙塩広域都市計画 地区計画
名称	新田東地区計画
面積	約61.2ha

用途地域	第一種低層住居専用地域 Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	第二種低層住居専用地域 Category II Low-rise Exclusive Residential Zone	第一種中高層住居専用地域 Category I Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	第二種中高層住居専用地域 Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	第一種住居地域 Category I Residential Zone	第二種住居地域 Category II Residential Zone	準住居地域 Quasi-Residential Zone	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	商業地域 Commercial Zone	準工業地域 Quasi-Industrial Zone	工業地域 Industrial Zone	工業専用地域 Exclusive Industrial Zone
	80/60 40	80/50 40	200/50	200/60	200/80	200/80	200/80	300/80 200/80	400-800/80	200/50	200/50	200/60
都市施設	上段：容積率 下段：建ぺい率 Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio											
都市計画公園	City Planning Park Area											

仙塩広域都市計画地区計画の**決定変更**（仙台市決定）

新旧対照（参考）

■：変更(削除)

太字：追加

都市計画新田東地区計画を次のとおり**決定変更**する。

名 称	新田東地区計画
位 置	<p>仙台市宮城野区小鶴字姥神田、同字羽黒田、同字羽黒、同字草谷地、同字後堤、同字羽山、同字内沼、同字西風、原町苦竹字館前、同字梅田、同字川北、同字北谷地下、燕沢字前塚及び館町一丁目</p> <p>仙台市宮城野区新田東四丁目、新田三丁目、新田東一丁目、新田東二丁目、新田東三丁目及び新田東五丁目</p>
面 積	約61.1ha 約61.2ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、仙台駅から東方約5.0kmに位置し、都市計画道路3・3・44340定禅寺通上新田田子線、都市計画道路3・2・306新田東中央線、都市計画道路3・4・308新田東線沿いの郊外住宅地として土地区画整理事業による基盤整備を行い、地区計画により地区内の街づくりを適正な方向に誘導し、将来にわたり良好な環境を目指すものである。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>良好な環境をもつ市街地の形成のため、次のような土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一般住宅A地区は、周辺環境との調和を図りながら、低中層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。 2 一般住宅B地区は、隣接した周辺環境との調和を図りながら、中高層の集合住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。 3 沿道サービス地区は、居住環境との調和を図りながら、日常生活のサービス中心の商業・業務施設の立地を図る。 4 駅前通り地区は、新駅や新田東中央線（都市計画道路）に接する地区として、商業・業務施設の立地を図る。 5 公共公益施設地区は、地域拠点施設となる社会体育施設の立地を図る。 6 業務施設地区は、近接する流通業務地域を補うサービス中心の商業・業務施設の立地を図る。
	<p>建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地区全体が、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。 2 一般住宅A地区においては、低中層住宅に係る良好な居住環境を形成するため、建築物等の用途制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。 3 一般住宅B地区においては、中高層住宅に係る良好な居住環境を形成するため、建築物等の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。 4 沿道サービス地区においては、周辺の居住環境との調和を図るため、建築物等の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。 5 駅前通り地区においては、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最低限度、壁面の位置の制限を定める。 6 公共公益施設地区においては、周辺との調和を図り良好な環境を形成するため、建築物等の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。 7 業務施設地区においては、隣接する居住環境に考慮しながら良好な就業環境の形成を図るため、建築物等の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。

		8 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。 9 屋外広告物は、美観、風致を害しないものとする。	
地区整備計画	地区の区分	名称	一般住宅A地区
		面積	約14.3ha 約14.0ha
	建築物等に関する事項	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) ホテル又は旅館 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバテイング練習場 (3) 大学、高等専門学校又は高等学校 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 自動車に直接燃料を供給するための施設
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡ ただし、警察管官派出所、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	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路又は緑道（以下「道路等」という。）の境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。 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、この限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは12m以下とする。 ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、5mを限度として算入しない。
垣又はさくの構造の制限	道路又は緑道（以下「道路等」という。）に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。		

地区整備計画	地区の区分	名称	一般住宅B地区
		面積	約8.1ha
	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は、建築してはならない。</p> <p>(1) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(2) 大学、高等専門学校又は高等学校</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 畜舎</p> <p>(5) 自動車に直接燃料を供給するための施設</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>180㎡</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>外壁等の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。</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に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p>
垣又はさくの構造の制限		<p>道路等に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。</p>	

地区 区分	名称	沿道サービス地区
	面積	約4.5ha 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) 大学、高等専門学校又は高等学校 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡ 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。 (1) 都市計画道路3・3・ 44340 定禅寺通と新田田子線の道路境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2.0m (2) その他の道路等境界線（隅切を含む。）・・・・・・・・・・・・・・・・1.5m 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、この限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	都市計画道路3・2・306新田東中央線に面した部分に自動車の出入口を設置してはならない。
垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。	

地区の 区分	名 称	駅前通り地区
	面 積	約6.3ha
	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) 1階（都市計画道路3・2・306新田東中央線又は駅前広場に面する部分に限る。）を住宅の用途に供するもの</p> <p>(2) 1階（都市計画道路3・2・306新田東中央線又は駅前広場に面する部分に限る。）を共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋の用途に供するもの</p> <p>(3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバテイング練習場</p> <p>(4) 大学、高等専門学校又は高等学校</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 畜舎</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、この限りでない。</p>
	壁面の位置の制限	<p>外壁等の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、1.5m以上でなければならない。</p> <p>ただし、2階以上の部分の外壁等でその敷地が都市計画道路3・2・306新田東中央線に面するものについては、この限りでない。</p>
	建築物等の高さの最低限度	<p>軒の高さの最低限度 7m</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>(1) 平家建の附属建築物又は門若しくはへい</p> <p>(2) 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> <p>(3) 仙台市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例第2条第2号に規定する自転車等駐車場</p>
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠 の制限	<p>都市計画道路3・2・306新田東中央線に面した部分に自動車の出入口を設置してはならない。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>道路等に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。</p>	

地区整備計画	地区の区分	名称	公共公益施設地区	
		面積	約10.5ha約10.6ha	
	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は、建築してはならない。</p> <p>(1) 大学，高等専門学校又は高等学校</p> <p>(2) 自動車教習所</p> <p>(3) 畜舎</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) 都市計画道路3・2・306新田東中央線の道路境界線(隅切を除く。)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3.0m</p> <p>(2) その他の敷地境界線(隅切を除く。)・・・・・・・・・・・・・・・・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外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるものは，この限りではない。</p>	
		建築物等の形態又は 色彩その他の 意匠の制限	<p>都市計画道路3・2・306新田東中央線に面した部分に自動車の出入口を設置してはならない。</p>	
垣又はさくの構造の制限		<p>道路等に面して設ける垣又はさくは，生垣とするか，又は透視可能な金属さく等に沿って植栽したものでなければならない。</p>		

地区整備計画	地区の区分	名称	業務施設地区
		面積	約17.4ha約17.3ha
	建築物等に関する事項	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) 大学、高等専門学校又は高等学校 (3) 自動車教習所 (4) 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	250㎡ 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等の境界線までの距離は、1.5m以上でなければならない。 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外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるものは、この限りではない。
垣又はさくの構造の制限		道路等に面して設ける垣又はさくは、生垣とするか、又は透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。	

「~~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 ~~組合施行の土地区画整理事業により市街地整備が進められている本区域について、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、都市計画を決定するものである。~~別紙理由書のとおり