

# [ 土 地 利 用 ]

## Land Use

### 用途地域

用途地域は、市街化区域における住宅地、商業地、工業地の具体的かつ適正な土地利用を実現するために、都市計画として定め、建築行為を規制していくものです。



#### ①第一種低層住居専用地域

低層住宅の良好な環境を守るための地域で小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅は建てられます。市南西部、北西部等の丘陵地に広がる郊外住宅地等に指定しています。



#### ②第二種低層住居専用地域

主に低層住宅の良好な環境を守るための地域で、150m<sup>2</sup>までの店舗等は建てられます。第一種低層住居専用地域内のバス路線の沿道等に指定しています。



#### ③第一種中高層住居専用地域

中高層住宅地の良好な環境を守るための地域で、500m<sup>2</sup>を超える店舗等は制限されます。茂庭団地、中山吉成等の住宅地に指定しています。



#### ④第二種中高層住居専用地域

主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域で、1,500m<sup>2</sup>を超える店舗、事務所等は制限されます。都心部をとりまく住宅地に指定しています。



#### ⑤第一種住居地域

住居の環境を守るための地域で、3,000m<sup>2</sup>を超える店舗、事務所等の立地が制限されます。都心部をとりまく旧市街地及び幹線道路沿道等に指定しています。



#### ⑥第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域で、10,000m<sup>2</sup>を超える店舗等の立地が制限されます。都心部をとりまく旧市街地及び幹線道路沿道等に指定しています。



#### ⑦準住居地域

道路の沿道において、自動車関連施設等とこれと調和した住居の環境を守るための地域です。八乙女折立線沿道に指定しています。



#### ⑧近隣商業地域

近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便を増進するための地域です。都心商業地域の周辺、地下鉄駅周辺及び郊外住宅地のセンター地区等に指定しています。



#### ⑨商業地域

主として商業その他の業務の利便を増進するための地域です。都心、広域拠点及び卸商団地等に指定しています。



#### ⑩準工業地域

主として環境の悪化をもたらさずそのない工業の利便を増進するための地域です。国道4号バイパス沿道、東北縦貫自動車道インターチェンジ等に指定しています。



#### ⑪工業地域

主として工業の利便を増進するための地域です。松原工業団地、仙台港背後地等の既存工業地に指定しています。



#### ⑫工業専用地域

専ら工業の利便を増進するための地域です。原町東部工業流通団地、仙台港周辺及び泉パークタウン工業団地に指定しています。

(注) 用途地域の種類には、上記の12種類のほか「田園住居地域」がありますが、本市で指定している地域はありません。

■用途地域内の建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

用途地域内の建築物の制限		第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	第 二 種 低 層 住 居 専 用 地 域	第 三 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	第 四 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	第 一 種 住 居 地 域	第 二 種 住 居 地 域	準 住 居 地 域	近 隣 商 業 地 域	商 業 地 域	準 工 業 地 域	工 業 地 域	工 業 専 用 地 域	備 考
建てられる用途	建てられない用途													
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿														
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの														非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	①	②	③									④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ、2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ、2階以下。 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③									④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③									④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの												④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの												④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの													
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの			▲										▲2階以下
	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㎡を超えるもの													
ホテル、旅館						▲								▲3,000㎡以下
遊戯場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等					▲								▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						▲	▲				▲	▲	▲10,000㎡以下
	マージャン屋、ばちこ屋、射的場等						★	★				▲		▲10,000㎡以下
	勝馬投票券発売所、場外車券売場等						▲	▲				▲		▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲						▲客席200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等											▲		▲個室付浴場等を除く
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売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														
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校													幼保連携型認定こども園を除く
	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、幼保連携型認定こども園等													
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等													
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲											▲600㎡以下
	自動車教習所					▲								▲3,000㎡以下
自動車庫	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲						▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫、①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③						①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
※一団地の敷地内について別に制限あり														
工場・倉庫等	倉庫業倉庫													
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲								▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲									原動機の制限あり ▲2階以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②				原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②				①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場													
	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					①	①	②	③	③				作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②							①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下	
	量が少ない施設													
	量がやや多い施設													
	量が多い施設													
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

★宮城県「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により、風俗営業の許可に係る営業制限地域の指定がなされています。

(注)「田園住居地域」については、本市において指定していないため記載しておりません。

(注)本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。



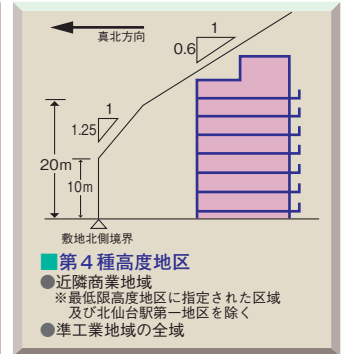
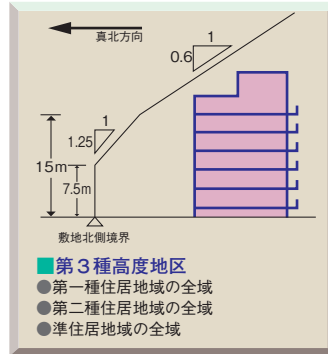
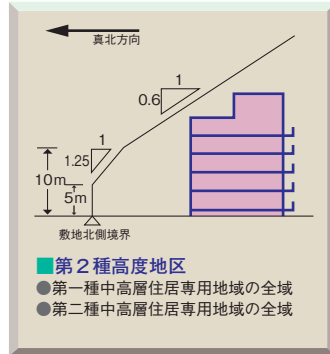
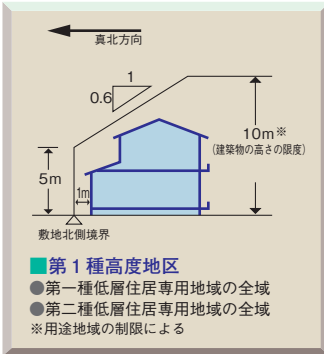
## 高度地区

高度地区は、北側隣地の日照を確保し良好な住環境を保護するため指定しています。

高度地区は、第1種から第4種までの4種類に区分されています。

また、防災避難路の確保の観点から、最低限高度地区を指定しています。

### ■高度地区



**■最低限高度地区** 建築物の建築面積に該当する各部分の高さは、地盤より7m以上とする。  
(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)

- 第1種高度地区……………約5,463ha
- 第2種高度地区……………約2,306ha
- 第3種高度地区……………約5,529ha
- 第4種高度地区……………約2,078ha
- 最低限高度地区……………約21ha  
(令和5年12月末現在)

## 高度利用地区

高度利用地区は、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため定める地区で、一番町四丁目第一地区、仙台駅北部第一南地区をはじめ16地区、約20.7haの地区について指定しています。

高度利用地区内では、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限について都市計画で定めています。

- 1 仙台駅東第一地区……………約0.4ha
- 2 中央一丁目第一地区……………約1.5ha
- 3 仙台駅東第一2号地区……………約1.2ha
- 4 一番町四丁目第一地区……………約1.6ha
- 5 仙台駅北部第一南地区……………約1.7ha
- 6 花京院一丁目地区……………約1.4ha
- 7 長町三丁目地区……………約0.2ha
- 8 河原町一丁目地区……………約0.5ha
- 9 花京院一丁目第二地区……………約0.8ha
- 10 国分町三丁目第一地区……………約0.4ha
- 11 北仙台駅第一地区……………約3.4ha
- 12 長町駅前第一地区……………約1.2ha
- 13 本町二丁目2番地区……………約0.2ha
- 14 泉中央駅前地区……………約5.3ha
- 15 中央一丁目第二地区……………約0.6ha
- 16 一番町二丁目四番地区……………約0.3ha  
(令和5年12月末現在)

## 都市再生特別地区

都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域内において都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る必要がある区域について指定するものです。これにより、既存の用途地域等の都市計画に基づく規制を適用除外とすることができます。

- 1 一番町三丁目南地区……………約0.6ha
- 2 中央一丁目広瀬通地区……………約0.5ha
- 3 中央四丁目東二番通地区……………約0.5ha
- 4 一番町三丁目七番地区……………約1.8ha  
(令和5年12月末現在)

## 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、商業地域等の自動車交通が著しく輻輳している地域において、特に円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について指定するものです。本市では、都心部とその周辺に指定しており、一定規模以上の建築物への駐車場附置の義務を課しています。

また、駐車場整備地区と同様の趣旨で、商業地域、近隣商業地域及び駐車場周辺地区についても条例により駐車場の附置義務を課しています。

- 駐車場整備地区……………約330ha  
(令和5年12月末現在)

## 臨港地区

臨港地区は、港湾の管理運営に必要な区域で、仙台港周辺に指定しています。

- 仙台塩釜港(仙台港区)臨港地区……………約559ha  
(仙台市分)(令和5年12月末現在)

## 被災市街地復興推進地域

被災市街地復興推進地域は、大規模な災害を受けた市街地の緊急かつ健全な復興のために指定するもので、東日本大震災により壊滅的被害を受けた蒲生北部地区を指定しています。

- 蒲生北部被災市街地復興推進地域……………約99.3ha  
(令和5年12月末現在)

## 防火地域及び準防火地域

市街地において、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を指定しています。

防火地域は都心商業地域、長町地区や泉中央地区の広域拠点等に指定しています。

また、準防火地域は他の商業地域、近隣商業地域、準工業地域及び都心周辺の住宅地等に指定しています。

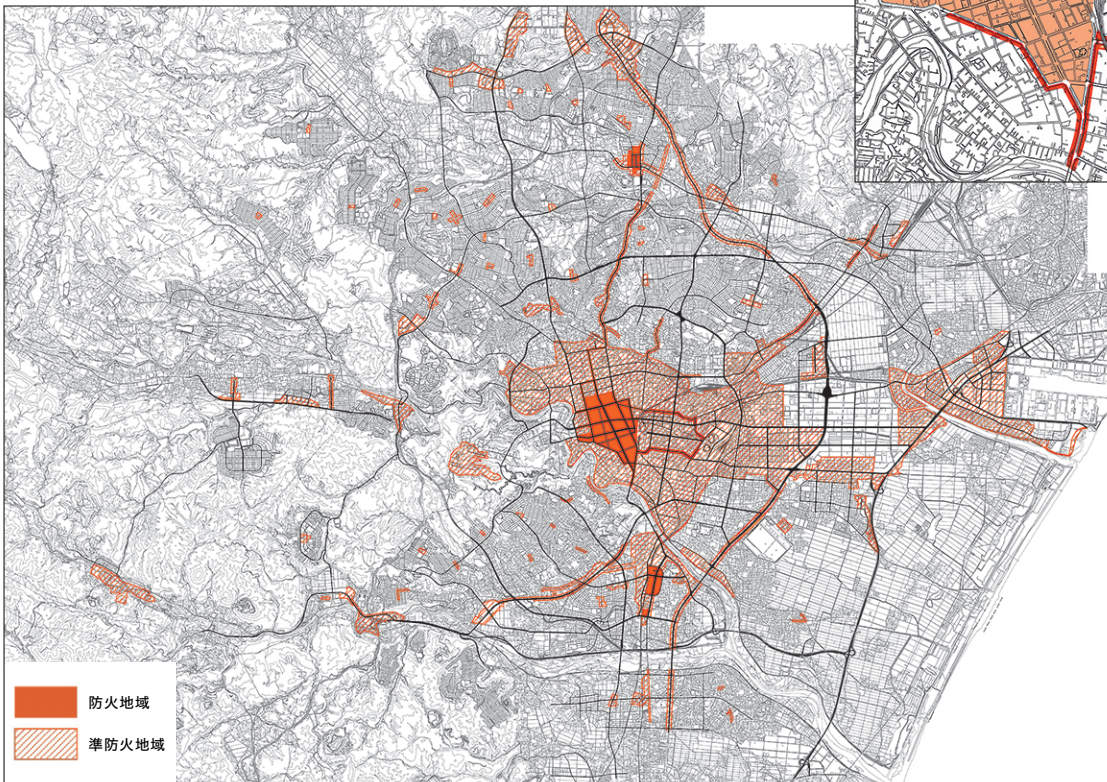
○防火地域……………約257ha

○準防火地域……………約3,888ha

(令和5年12月末現在)

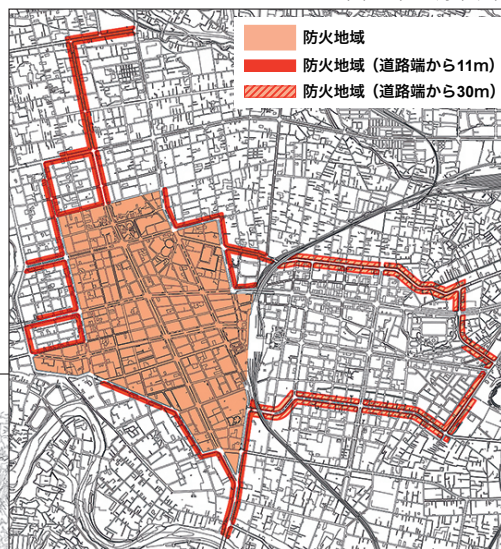
### ■防火地域および準防火地域図

令和5年12月末現在



### ■都心の防火地域図

令和3年12月末現在



## 景観地区

景観地区は、市街地の良好な景観の形成を図るために定める地区で、以下の3地区に指定しています。

○定禅寺通景観地区……………約13.4ha

○宮城野通景観地区……………約27.9ha

○青葉通景観地区……………約33.3ha

(令和5年12月末現在)

## 特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、良好な都市環境を確保するために必要な緑地について定めるもので、以下8地区を指定しています。

○蕃山特別緑地保全地区……………約81ha

○栢江特別緑地保全地区……………約3.3ha

○燕沢三丁目特別緑地保全地区……………約0.9ha

○郷六特別緑地保全地区……………約12ha

○東原特別緑地保全地区……………約1.9ha

○八木山弥生町特別緑地保全地区……………約0.7ha

○荒巻仁田谷地特別緑地保全地区……………約4.5ha

○中山二丁目特別緑地保全地区……………約0.3ha

(令和5年12月末現在)

## 風致地区

風致地区は、都市内のすぐれた自然的景観を維持し、また樹林地等緑の保全を図るべき区域を指定しています。

本市は、昔から杜の都と呼ばれ、旧市街地周辺にある丘陵は森林に覆われており、また神社仏閣には鬱蒼たる巨木がそびえています。これら緑樹に恵まれた丘陵地であって、永く風致を維持するため、大年寺地区、愛宕山地区、大崎八幡地区等8地区、270.9haについて指定しています。

○大年寺風致地区……………約67.2ha

○八木山風致地区……………約93.9ha

○愛宕山風致地区……………約8.6ha

○霊屋風致地区……………約10.6ha

○大崎八幡風致地区……………約6.0ha

○北山風致地区……………約13.3ha

○台の原風致地区……………約3.2ha

○安養寺風致地区……………約68.1ha

(令和5年12月末現在)