

仙塩広域都市計画 地区計画の決定  
(長喜城東地区)

【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）

都市計画長喜城東地区計画を次のとおり決定する。

	名 称	長喜城東地区計画
	位 置	仙台市若林区長喜城字宮前及び同字山神
	面 積	約 4.4 ha
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、地下鉄東西線荒井駅の南西約 1 k m に位置しており、土地区画整理事業により基盤整備が行われるため、地区計画を定めることにより、地区内における適正な土地利用を誘導し、将来にわたり良好な住環境の形成を目指すものである。
	土地利用の方針	一戸建ての専用住宅を主体に、閑静で良好な住宅地の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な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及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 また、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。

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	名 称	低層住宅地区
		面 積	約 4.4 ha
	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（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 5 各号に掲げるものを除く。）を含む。）以外の建築物は，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) 共同住宅，寄宿舍，下宿又は長屋</p> <p>(4) 幼稚園</p> <p>(5) 集会所</p> <p>(6) 老人ホーム，保育所，福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 老人福祉センター，児童厚生施設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 600 m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>(8) 診療所</p> <p>(9) 警察官派出所，公衆便所その他これらに類するもので公益上必要なもの</p>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>165 m<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>	
	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・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。</p> <p>ただし，公益上やむを得ないものについては，この限りではない。</p>	
垣又はさくの構造 の制限	<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，下水道施設用地及び調整池の敷地に設けるもので，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 (長喜城東地区)

長喜城東地区は、地下鉄東西線荒井駅の南西約 1 km に位置しており、土地区画整理事業により基盤整備が行われています。

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、住宅地の形成を図る地区として、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なったことから、令和元年 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、第一種低層住居専用地域(容積率 60%、建蔽率 40%)に指定しました。

今回、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、周辺環境と調和した住宅地の形成を目指すとともに、将来にわたり良好な住環境の形成を図るために、次のとおり都市計画の決定及び変更を行います。

### <用途地域>

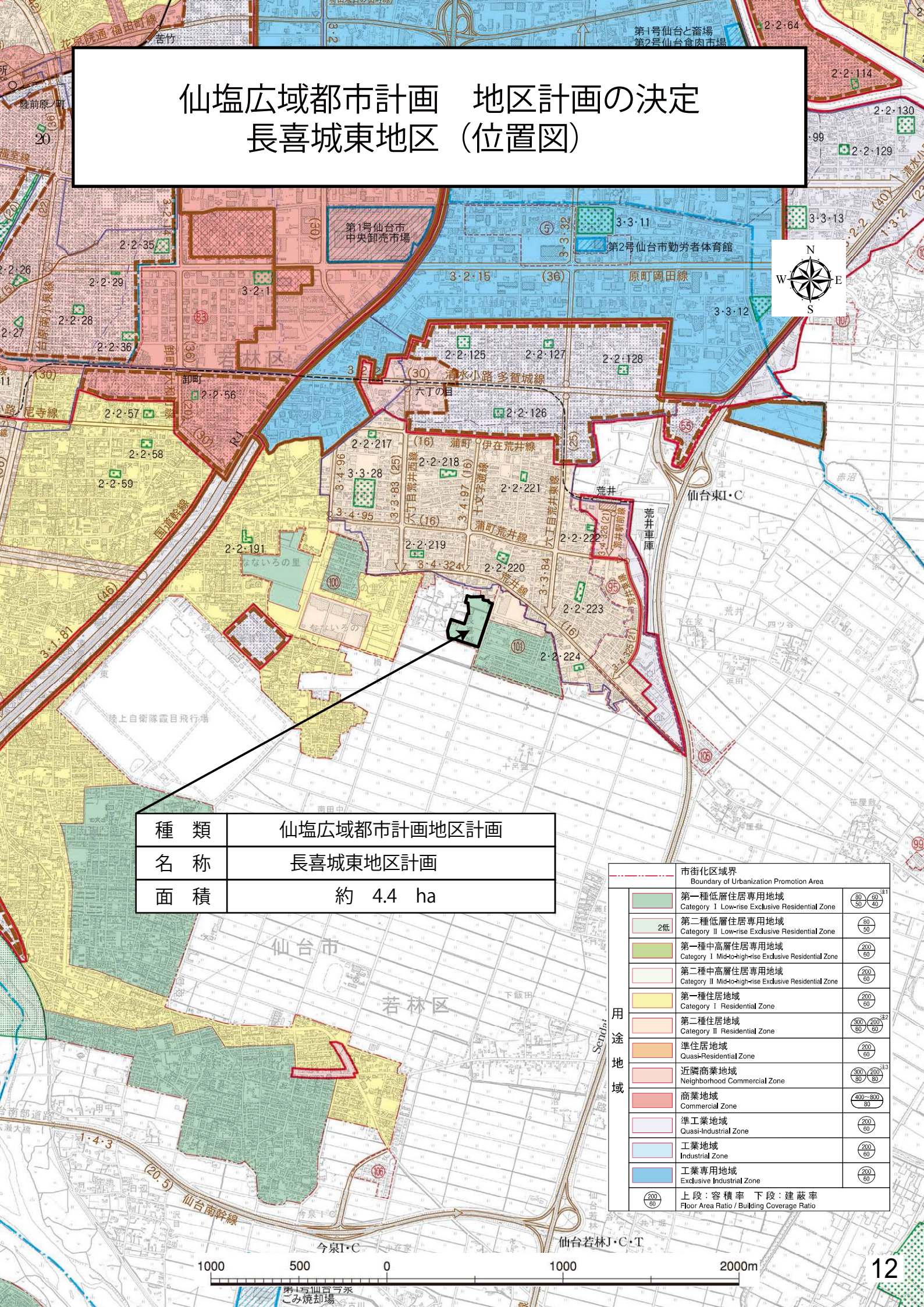
隣接する区域と調和した、一戸建ての専用住宅を主体とした土地利用を図るため、第一種低層住居専用地域(容積率 80%、建蔽率 50%)に変更します。

### <地区計画>

土地区画整理事業の土地利用計画に合わせて、将来にわたり良好な住環境の形成を図るため、一戸建ての専用住宅を主体に、閑静で良好な住宅地の形成を図る「低層住宅地区」として、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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「長喜城東地区計画」を決定します。



# 仙塩広域都市計画 地区計画の決定 長喜城東地区 (位置図)



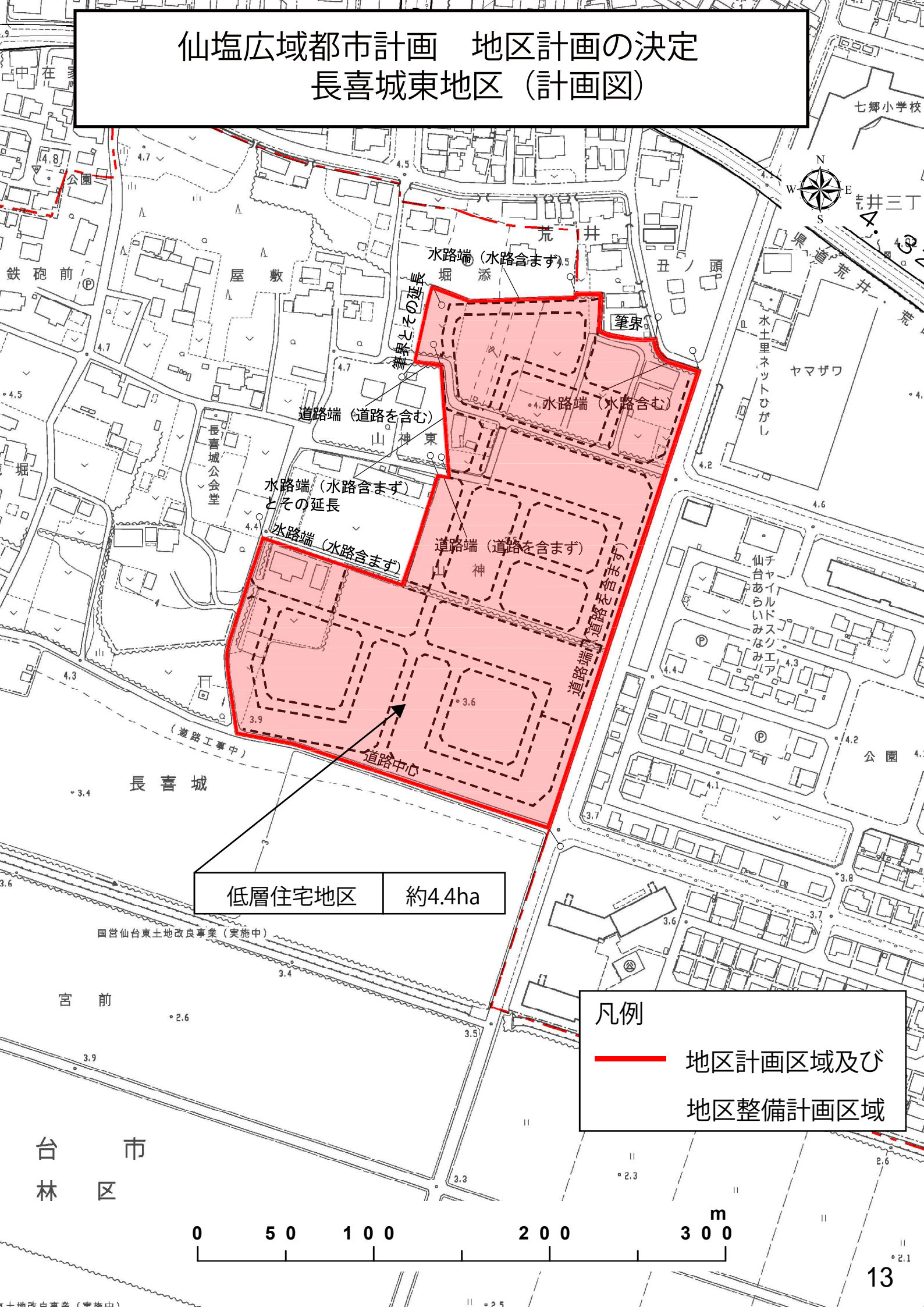
種類	仙塩広域都市計画地区計画
名称	長喜城東地区計画
面積	約 4.4 ha

市街化区域界 Boundary of Urbanization Promotion Area	
	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
	上段：容積率 下段：建蔽率 Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio



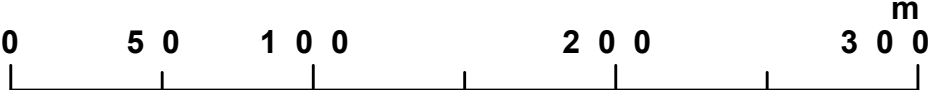


# 仙塩広域都市計画 地区計画の決定 長喜城東地区（計画図）



低層住宅地区 約4.4ha

凡例  
— 地区計画区域及び  
 地区整備計画区域



地区計画/地区名	長喜城東地区		
地区整備計画/地区名	低層住宅地区		
用途地域 (容積率/建ぺい率)	第一種低層住居 専用地域 (80/50)		
住宅等	専用住宅	○	
	兼用住宅	□	非住宅部分の用途の制限や原動機の制限あり □：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
	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	■		
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㎡を超えるもの	■		
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、バッティング練習場等	■	
	カラオケボックス等	■	
	マージャン屋、パチンコ屋、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	■	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	■	
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	△	△：幼稚園のみ可
大学、高等専門学校、専修学校等	■		
図書館等	×		
集会所	○		
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	△	△：診療所、保育所のみ可	
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	□	□：600㎡以下	
自動車教習所	■		
車庫	単独車庫（附属車庫を除く）	■	
	建築物附属自動車車庫	□	□：600㎡以下、1階以下
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	■	
	畜舎	□	□：15㎡以下（附属建築物に限る）
	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	■	
	危険性や環境を悪化させるおそれが 少ない工場	■	
	危険性や環境を悪化させるおそれが やや多い工場	■	
	危険性が大きいか又は著しく環境を 悪化させるおそれがある工場	■	
	自動車修理工場	■	
	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

(注) 本表は建築物の用途制限の概要を表したもので、すべての制限について掲載しているものではありません。