

仙塩広域都市計画 高度地区の変更
(泉パークタウン朝日地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画高度地区の変更（仙台市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度または最低限度		備 考	
					変更面積 (ha)
第1種 高度地区	約5,463ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。	1 制限の緩和措置 (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は、当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。 (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面から1m以上低い場合は、当該敷地の地盤面は北側隣地の地盤面との高低差から1mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。	第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の全域に指定	-7.3
第2種 高度地区	約2,306ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4m以下の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が4mをこえる範囲にあっては、当該水平距離から4mを減じたものに0.6を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする。	2 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で、市長が周囲の環境上支障がないと認めて許可したものは、この制限によらないことができる。 ただし、第2号又は第3号に該当するもので市長が許可する場合は、建築審査会の意見を聞かなければならない。	第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域の全域に指定	+2.9
第3種 高度地区	約5,529ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が6m以下の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が6mをこえる範囲にあっては、当該水平距離から6mを減じたものに0.6を乗じて得たものに15mを加えたもの以下とする。	(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物 (2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合設計に基づいて建築される建築物 (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる建築物	第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域の全域に指定	+4.4

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度または最低限度	備 考	
				変更面積 (ha)
第4種 高度地区	約2,070ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以下の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8mをこえる範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものに0.6を乗じて得たものに20mを加えたもの以下とする。	近隣商業地域（ただし、最低限高度地区に指定された区域及び北仙台駅第一地区を除く。）及び準工業地域の全域に指定	
小計	約15,367ha			

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度または最低限度	備 考	
				変更面積 (ha)
最低限 高度地区	約21ha	建築物の建築面積に該当する各部分の高さは、地盤面より7m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物及び当該建築物の部分については、この規定は適用しない。 (1) 都市計画施設の区域内の建築物 (2) 建築物の建築面積の10分の5未満で、かつ、その部分の面積が100㎡未満の建築物 (3) 増築又は改築については、建築基準法施行令第137条の7第1号及び第2号に定める建築物 (4) 付属建築物で、平屋建のもの（建築物に付属する門へいを含む。） (5) 地下若しくは高架の工作物又は道路内に設ける建築物 (6) その他市長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの ただし、市長が許可する場合は、建築審査会の意見を聞かなければならない。	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	
小計	約21ha			
合計	約15,389ha			

「位置及び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 (泉パークタウン朝日地区)

泉パークタウン朝日地区は、仙台都市圏北部の活動を支える広域拠点の中心である泉中央駅から北西約6kmに位置しており、民間開発により低層住宅を主体とした住宅地の整備が進められています。

本市の「仙台市都市計画マスタープラン」においては、市街地ゾーンの郊外区域に位置付けられており、市民の暮らしを支える都市機能の維持・改善や、生活に必要な地域交通の確保など、良好な生活環境の形成を図る区域としています。

本地区は、宮城県が平成9年5月に策定した「仙塩広域都市計画市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」において、開発事業により、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付けられました。その後、開発計画等が確定したことから、平成11年6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、当該地区について、開発事業が進捗し、土地利用計画が確定したことから、令和2年11月6日付けで土地所有者である三菱地所株式会社より、都市計画法第21条の2に基づく都市計画の提案がなされたものです。

泉パークタウンは、まちびらきから40年以上が経過し、時代とともに社会環境が変化する中で、持続可能なまちづくりが必要となっております。そのような中、今回の提案は、IoTなどの先進技術やタウンマネジメントを行う仕組みを導入することで、新しい時代に対応した低炭素社会・循環型社会を形成し、「エネルギー」「交通・物流」「健康」「安心・安全」といった分野の社会課題を解決するスマートシティ事業の推進により、「持続可能な郊外居住地域」を実現するため、都市計画の決定及び変更を行うものです。

この計画提案について、本市のまちづくり方針との適合等について、検討を行った結果、計画提案を踏まえて都市計画の決定及び変更を行うことが妥当と判断し、次のとおり用途地域・高度地区の変更、地区計画の決定を行います。

<用途地域>

地区北西側の施設用地は、事務所・中型商業施設等の土地利用を図るため、また、地区幹線道路沿いの一部においては、低層専用住宅との調和を図りながら、日常生活に必要な店舗・飲食店等の土地利用を図るため、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します。

地区南側の施設用地は、健康・医療・福祉施設等の土地利用を図るため、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更します。

地区北東側の一部については、今回民間の開発事業に合わせて、第一種住居地域から第一種低層住居専用地域に変更します。

<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に指定することとしています。

今回、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第一種住居地域に変更する区域について、第1種高度地区から第3種高度地区に、第一種住居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3種高度地区から第1種高度地区に変更します。

<地区計画>

開発事業の土地利用計画に合わせて、将来に渡り良好な住環境の維持・増進を図りつつ、スマートシティ事業による持続可能な郊外居住地域の実現を図るため、それぞれの地区において、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、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「泉パークタウン朝日地区計画」を決定します。

仙塩広域都市計画 高度地区の変更 泉パークタウン朝日地区 (位置図)

泉パークタウン
朝日地区

第3種高度地区から
第1種高度地区に変更

約 0.2 ha

泉パークタウン
朝口地区

第1種高度地区から
第2種高度地区に変更

約 2.9 ha

泉パークタウン
朝日地区

第1種高度地区から
第3種高度地区に変更

約 4.6 ha



用途地域	説明	容積率/建蔽率
-x-x-	都市計画区域境界 Boundary of City Planning Area	
- - - -	市街化区域境界 Boundary of Urbanization Promotion Area	
第一種低層住居専用地域	Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	80/40
2低	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	200/60
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	200/60
第二種住居地域	Category II Residential Zone	200/200
準住居地域	Quasi-Residential Zone	200/60
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	200/60
工業地域	Industrial Zone	200/60
工業専用地域	Exclusive Industrial Zone	200/60
200/80	上段:容積率 下段:建蔽率 Floor Area Ratio / Bulking Coverage Ratio	



仙塩広域都市計画 高度地区の変更 泉パークタウン朝日地区 (計画図)

第3種高度地区から
第1種高度地区に変更 約 0.2 ha



第1種高度地区から
第2種高度地区に変更 約 2.9 ha

第1種高度地区から
第3種高度地区に変更 約 4.6 ha

- 凡例**
- 高度地区を変更する区域
 - 第1種高度地区
 - 第2種高度地区
 - 第3種高度地区
 - 第4種高度地区

