



宮城の都市計画

City planning of MIYAGI

都市計画の理解のために

宮 城 県



都市計画

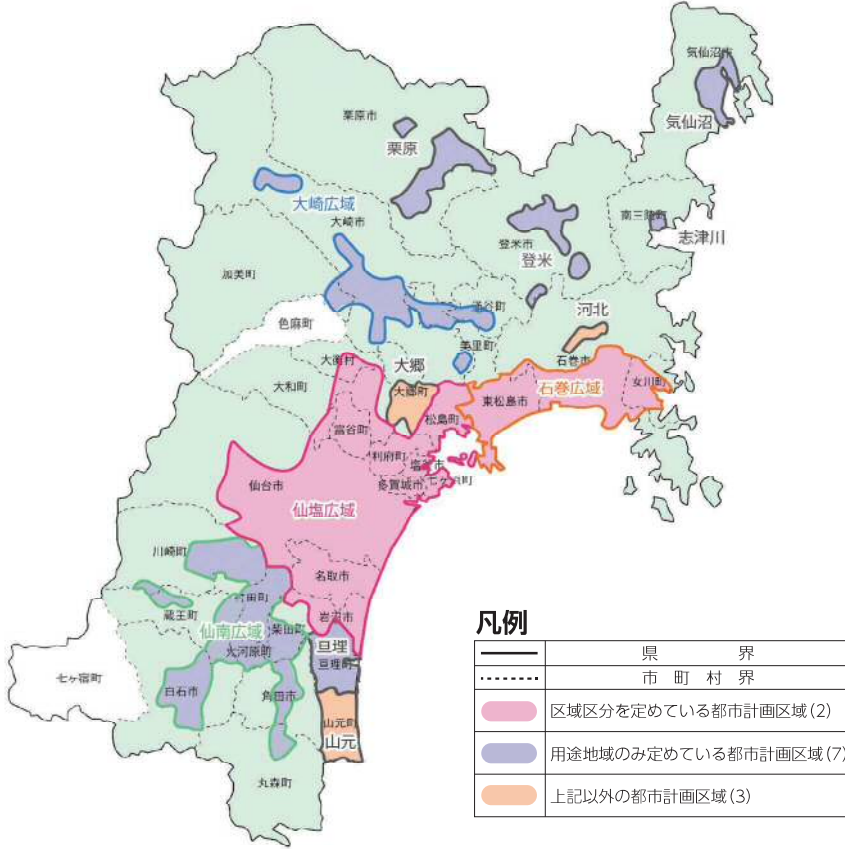
みんなで作る住みやすいまち

土地の利用や建物の建て方のルール、道路や公園などの計画を定めています。

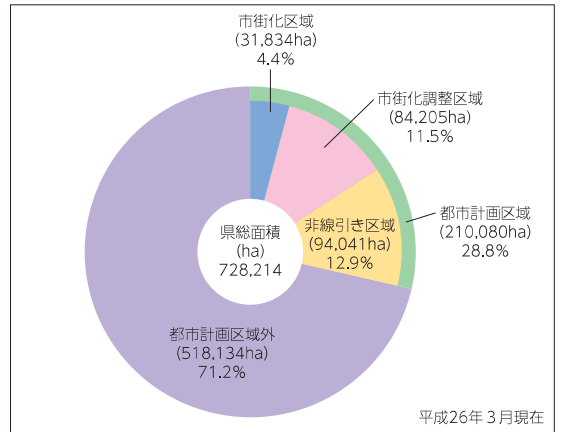
1 都市計画区域

健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために都市計画法などが適用される区域です。行政区域にとらわれるものではなく、市街地の広がりや生活圏域なども考慮し、一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域を都道府県が指定するものです。宮城県内には、35市町村のうち33市町村で12の都市計画区域が指定されています。

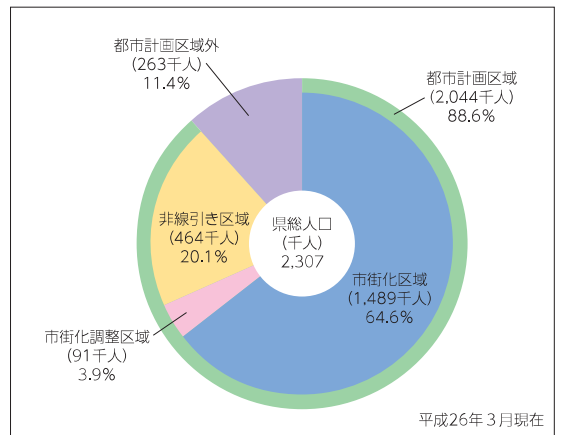
■都市計画区域図



■県総面積に対する割合



■県総人口に対する割合



※非線引き区域とは、区域区分を定めていない区域をいう

2 都市計画の基本方針

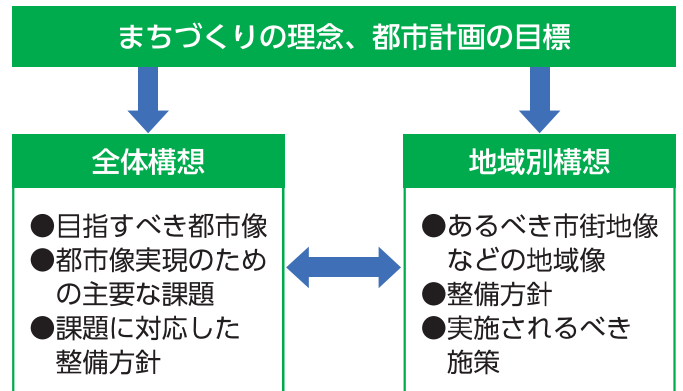
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン)

都市の発展の動向、人口や産業の現状や将来の見通しなどを勘案して、都市の将来像を明確にしなが都市計画の基本的な方向性を示すものです。この方針は県が一市町村を超える広域の見地から策定し、これに即して具体の都市計画が定められます。

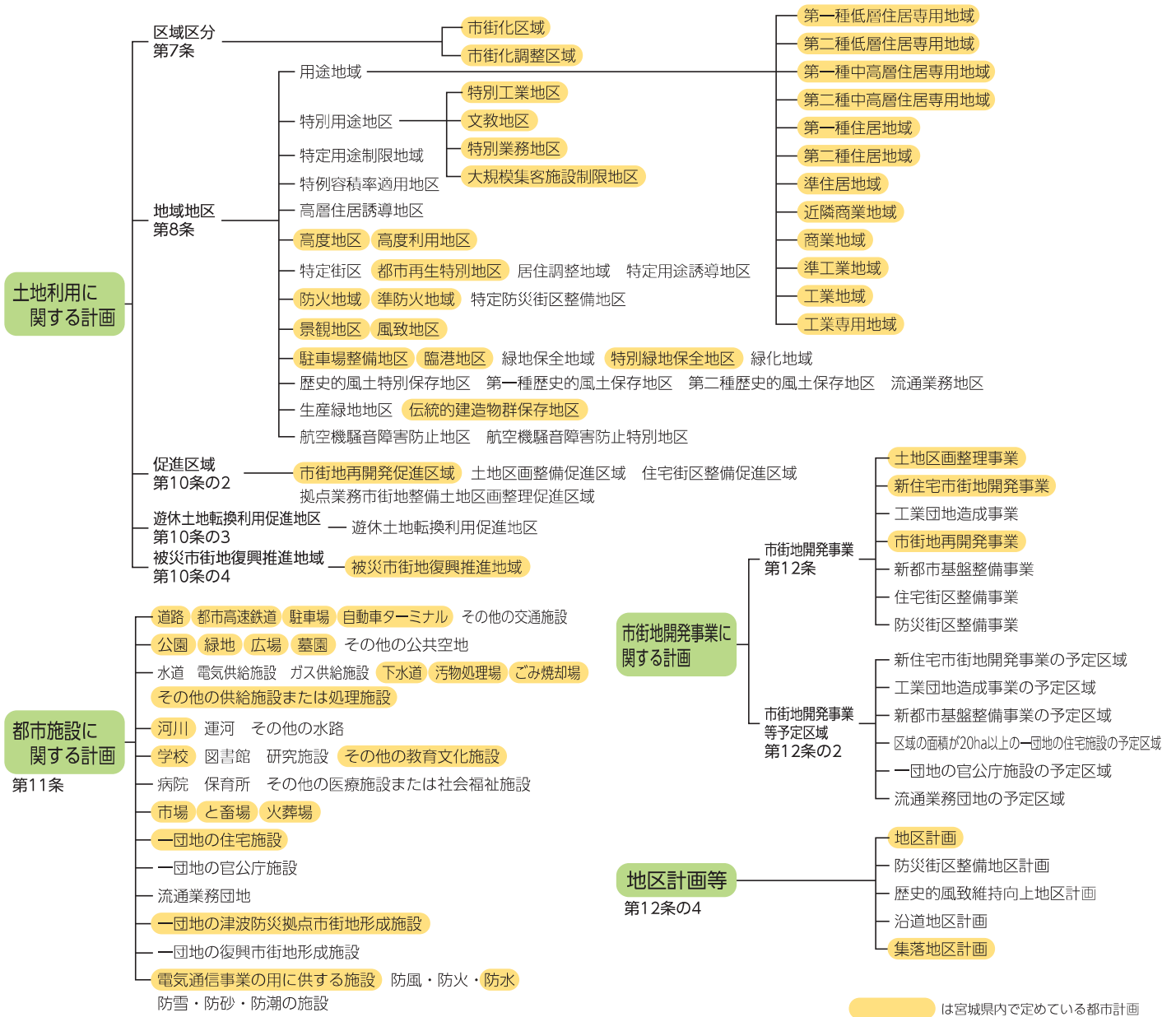
| | | |
|----------------|--------------------------|------------------------------------|
| ①都市計画の目標 | 人口の現況及び将来の見通し | 産業の現況及び将来の見通し |
| ②区域区分を定める際の方針 | 区域区分の有無 | 区域区分の方針 |
| ③主要な都市計画の決定の方針 | 土地利用に関するもの 都市施設に関するもの | 自然環境の整備又は保全に関するもの 市街地開発事業に関するもの |

市町村の都市計画に関する基本方針 (市町村マスタープラン)

市町村が定める都市計画の根拠となるもので、市町村における都市の将来のあるべき姿を示すものです。都市計画区域マスタープランに即し、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から策定します。



3 都市計画の内容



3-1 区域区分

市街化区域と市街化調整区域との区分を区域区分といいます。

市街化区域

現在市街地である区域とおおむね10年以内に市街地にしようとする区域

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域

県では次の2つの都市計画区域において、このルールを定めています。

| |
|---|
| <p>●仙塩広域都市計画区域 (5市5町1村)</p> <p>仙台市、塩竈市、名取市、岩沼市、多賀城市、松島町、七ヶ浜町、利府町、大和町、富谷町、大衡村</p> |
| <p>●石巻広域都市計画区域 (2市1町)</p> <p>石巻市、東松島市、女川町</p> |



3-2 用途地域

建物の用途について定めています。地域における良好な環境を保ち、また、都市での円滑な活動を可能にするために、住宅地、商業地、工業地などの用途を定め、住宅、店舗、オフィスビル、工場などの建物を誘導しています。用途地域は全部で12地域があり、各用途地域の概要は以下に示すとおりです。

①第一種低層住居専用地域

低層住宅の専用地域として良好な住環境の保護または保全を図る地域で、住宅のほか小中学校、図書館等は建築できます。



⑤第一種住居地域

住環境を保護するための地域であり、大規模な店舗、事務所等の立地を制限する必要がある地域です。



⑨商業地域

都市の中心部等で、主として商業、業務及び娯楽等の施設の集中立地を図るべき地域です。



②第二種低層住居専用地域

低層住宅地として良好な住環境を保護しつつ、住民の利便性にも配慮して床面積が150㎡以内の店舗等は建築できます。



⑥第二種住居地域

ある程度用途の混在を許容しつつ、主として住環境を保護する必要がある地域です。



⑩準工業地域

主として環境の悪化をもたらす恐れがない工業の利便の増進を図る地域です。



③第一種中高層住居専用地域

中高層住宅（3階建以上）を含む住宅地として良好な住環境の保護または保全を図る地域で、病院や大学、床面積が500㎡以内の店舗飲食店等は建築できます。



⑦準住居地域

道路に面した地域で、自動車関連施設等の沿道にふさわしい業務施設の立地を許容しつつ、住環境を保護する地域です。



⑪工業地域

主として工業の利便の増進を図る地域で、学校、病院、ホテル等は建築できません。



④第二種中高層住居専用地域

中高層住宅（3階建以上）を含む住宅地として良好な住環境の保護または保全を図る地域で、病院や大学、床面積が1,500㎡以内の店舗事務所等は建築できます。



⑧近隣商業地域

近隣の住民が買物をする店舗やサービス業務を受けるための施設の集積を図る地域です。



⑫工業専用地域

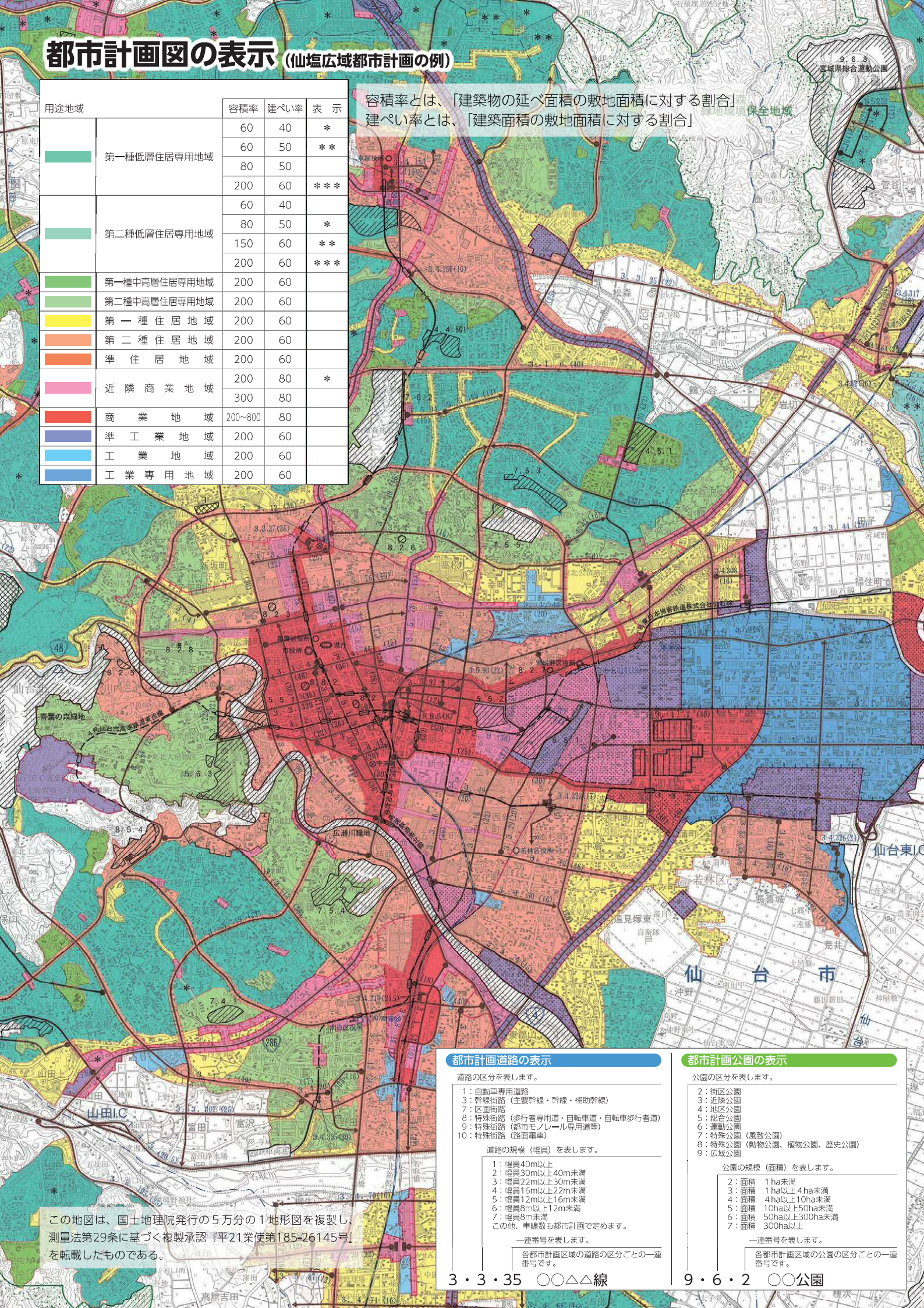
工業の利便を増進するための地域で、どんな工場でも建てられますが、住宅や店舗等は建築できません。



都市計画図の表示 (仙塩広域都市計画の例)

| 用途地域 | 容積率 | 建ぺい率 | 表示 |
|--------------|---------|------|-----|
| 第一種低層住居専用地域 | 60 | 40 | * |
| | 60 | 50 | ** |
| | 80 | 50 | *** |
| 第二種低層住居専用地域 | 60 | 40 | * |
| | 80 | 50 | * |
| | 150 | 60 | ** |
| | 200 | 60 | *** |
| 第一種中高層住居専用地域 | 200 | 60 | |
| 第二種中高層住居専用地域 | 200 | 60 | |
| 第一種住居地域 | 200 | 60 | |
| 第二種住居地域 | 200 | 60 | |
| 準住居地域 | 200 | 60 | |
| 近隣商業地域 | 200 | 80 | * |
| | 300 | 80 | |
| 商業地域 | 200~800 | 80 | |
| 準工業地域 | 200 | 60 | |
| 工業地域 | 200 | 60 | |
| 工業専用地域 | 200 | 60 | |

容積率とは、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合」
建ぺい率とは、「建築面積の敷地面積に対する割合」



都市計画道路の表示

- 道路の区分を表します。
- 1: 自動車専用道路
 - 3: 幹線街路 (主要幹線・幹線・補助幹線)
 - 7: 区画街路
 - 8: 特殊街路 (歩行者専用道・自転車道・自転車歩行者道)
 - 9: 特殊街路 (都市モノレール専用道等)
 - 10: 特殊街路 (路面電車)

道路の規模 (幅員) を表します。

- 1: 幅員40m以上
 - 2: 幅員30m以上40m未満
 - 3: 幅員22m以上30m未満
 - 4: 幅員16m以上22m未満
 - 5: 幅員12m以上16m未満
 - 6: 幅員8m以上12m未満
 - 7: 幅員8m未満
- この他、車線数も都市計画で定めます。

一連番号を表します。

各都市計画区域の道路の区分ごとの一連番号です。

3・3・35 ○○△△線

都市計画公園の表示

- 公園の区分を表します。
- 2: 街区公園
 - 3: 近隣公園
 - 4: 地区公園
 - 5: 総合公園
 - 6: 運動公園
 - 7: 特殊公園 (風致公園)
 - 8: 特殊公園 (動物公園、植物公園、歴史公園)
 - 9: 広域公園

公園の規模 (面積) を表します。

- 2: 面積 1ha未満
- 3: 面積 1ha以上4ha未満
- 4: 面積 4ha以上10ha未満
- 5: 面積 10ha以上50ha未満
- 6: 面積 50ha以上300ha未満
- 7: 面積 300ha以上

一連番号を表します。

各都市計画区域の公園の区分ごとの一連番号です。

9・6・2 ○○公園

この地図は、国土院発行の5万分の1地形図を複製し、測量法第29条に基づく複製承認「平21業第185-26145号」を転載したものである。

3-3 都市施設

道路や公園、下水道などの都市での生活に必要な施設です。

都市計画道路とその代表例

自動車専用道路

いわゆる高速道路、比較的長い交通の処理のための道路。



幹線街路

都市活動を支え公共空間の確保、市街地の発展等都市の骨格をなす道路。



区画街路

沿道住民へのサービスを目的として配置される道路。



特殊街路

主に歩行者や自転車など自動車以外の交通を目的とした道路。



都市計画公園とその代表例

街区公園

地区の実状に合わせ、児童の遊戯・運動等、高齢者の運動・憩い等の利用に配慮し、遊戯施設・広場・休養施設等を配置した公園。



地区公園

地区住民の身近なスポーツを中心としたレクリエーション施設を主体に、休養施設・修景施設を有機的に配置した公園。



運動公園

都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園。



広域公園

主として一つの市町村の区域を越える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園。



その他の都市施設の代表例

都市高速鉄道



下水道



市場



火葬場



3-4 市街地開発事業

既成市街地や今後市街化を図る地区において、道路、公園などの公共施設の整備を行い、計画的にまちづくりを進める事業です。主に次の2つの事業があります。

土地区画整理事業

土地所有者が土地の一部を出し合い、宅地と道路、公園などの公共施設の整備を行う事業です。



仙台港背後地土地区画整理事業（仙台市・多賀城市）

市街地再開発事業

細分化された敷地を統合し共同建築物に建て替えたり、道路、公園などの公共施設の整備を行う事業です。



仙台駅北部第一南地区市街地再開発事業（仙台市）

3-5 地区計画

住民の生活に身近な地区や街区を対象として、住民の意向を反映させつつ、建築物の用途、形態などに関する制限をきめ細かく定めるとともに、道路、公園などの公共施設の配置や規模などについても、一体的・総合的に計画することのできる都市計画・建築規制制度です。これにより、地区や街区の特性にふさわしいまちづくりを進めることができます。



泉パークタウン地区計画（仙台市）

4 都市景観

都市、農山漁村等における良好な景観形成を図るため、市町村等は、景観計画を策定することにより、建築物や工作物の意匠・色彩について、届出・勧告を基本とする規制・誘導をすることができます。県内では4市町が景観計画を策定しています。

県では、美しく風格のある県土の形成と潤いのある豊かな生活環境を創造するために、「まもる」「つくる」「育てる」の3つの基本目標を設定し、市町村や住民、事業者と役割分担をしながら、良好な景観の形成に向けた施策の推進に取り組んでいます。

基本目標

「宮城の個性を表徴する景観をまもる」



景観形成に関する基本的な考え方

保全 自然を保全し、自然と調和を図った良好な景観の形成を目指す

継承 伝統や歴史・文化など、地域の個性を形づくる景観を継承していく

創造 環境と調和した快適で魅力ある景観の創造を目指す

活用 地域の個性を活用し、地域の活性化につながるような景観の形成を目指す

育成 景観は共有の財産であるという社会的意識の育成を目指す

醸成 住民・事業者・行政が一体となって景観づくりに取り組む気運の醸成を目指す

景観形成に向けての役割分担

市町村

住民・事業者に身近な行政である市町村が、地域の歴史・文化等を生かした住民との協働による景観づくりに向けて、中心的な役割を担う。

住民

景観づくりの主役であることを自覚し、自分たちの身近な景観や環境への関心を高め、積極的に良好な景観の保全・創出に参加する。

事業者

事業活動の結果が景観に影響を与えることを認識し、景観に対する関心を高め、景観形成に配慮するとともに、景観づくりに参加・協力する。

県

住民・事業者の景観形成活動や、市町村の景観づくりを進めやすくするため支援・先導を行うとともに、広域的な観点から先導・調整を行う。

屋外広告物

県では、美観・風致を維持するとともに屋外広告物による公衆への危害の防止や地域の良好な景観の形成を図るため、屋外広告物の表示・設置について、規制や誘導などを行っています。

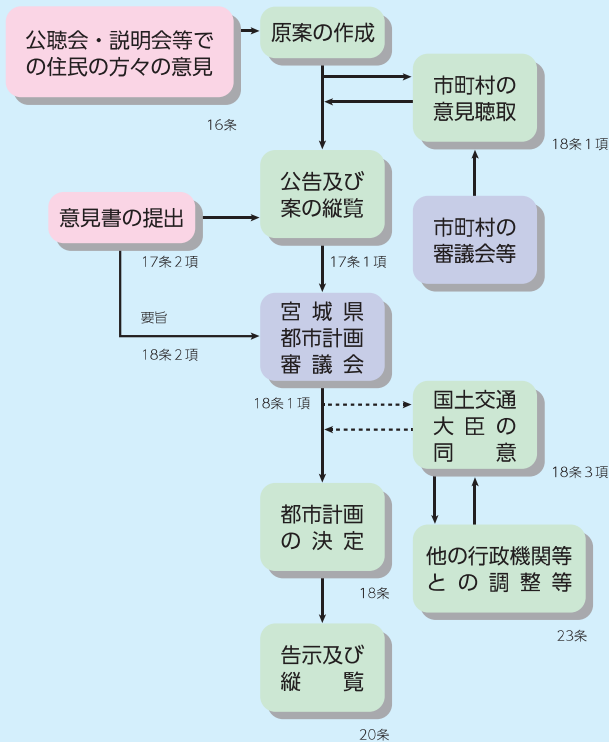
屋外広告物に関するお問い合わせは、それぞれ次の機関をお願いします。

宮城県：宮城県土木部都市計画課行政班 TEL：(022) 211-3132

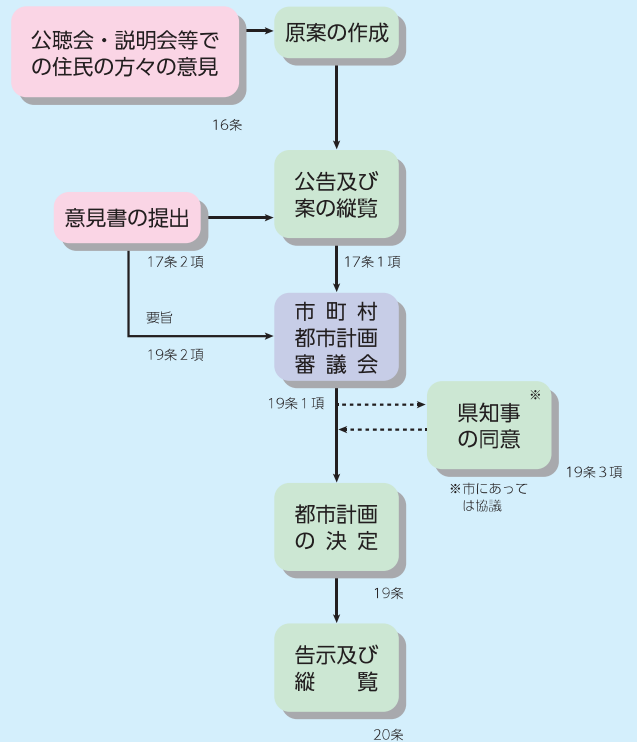
仙台市：仙台市都市整備局計画部都市景観課 TEL：(022) 214-8288

都市計画の決定手順フロー

■県が定める都市計画の決定手続き



■市町村が定める都市計画の決定手続き



都市計画提案制度

都市計画提案制度は、近年、都市計画やまちづくりへの住民の関心が高まる中、住民やまちづくりNPO等がまちづくりに対して主体的かつ積極的に関わっていくことを可能にする制度です。提案にあたっては土地所有者の方々などが一定の条件を満たした上で、県、市町村に都市計画の提案ができるものです。

開発許可

都市計画法における開発行為に対する許可制度です。

開発許可についてのお問い合わせは、それぞれ次の機関をお願いします。

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 宮城県：宮城県土木部建築宅地課開発防災班 | TEL：(022) 211-3244 |
| 仙台市：仙台市都市整備局住環境部開発調整課 | TEL：(022) 214-8343 |
| 石巻市：石巻市建設部建築指導課 | TEL：(0225) 95-1111 (代) |
| 大崎市：大崎市建設部建築住宅課 | TEL：(0229) 23-2111 (代) |

都市計画総括図

県では広域都市計画図を作成し、県庁地下1階県政情報センターにて販売を行っています。

なお、各市町村の都市計画総括図については各々の市町村にお問い合わせください。

- | | | |
|------------------------|------------|--------------------|
| 広域都市計画総括図に関するお問い合わせ | 都市計画課企画調査班 | TEL：(022) 211-3134 |
| 広域都市計画総括図の販売に関するお問い合わせ | 県政情報センター | TEL：(022) 211-2263 |

宮城県土木部都市計画課

〒980-8570 宮城県仙台市青葉区本町三丁目8-1
 TEL：(022) 211-3134 FAX：(022) 211-3295
 E-mail：toshikei01@pref.miyagi.jp

もっと詳しく都市計画について知りたい方は下記ホームページもご利用ください
 ホームページアドレス：http://www.pref.miyagi.jp/tosikei/

