

令和5年度

第207回宮城県都市計画審議会

報告資料

○仙塩広域都市計画区域区分の変更について

令和6年1月

宮城県都市計画課

■ 仙塩広域都市計画の変更について

■ 都市計画審議会への諮問事項

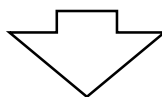
令和6年3月の都市計画審議会へ諮問する事項は以下の①～③。

都市計画は、**市町村**、**政令市**、**県**で定めるものがあり、今回諮問する都市計画についての決定権者は以下のとおり。

	宮城県 県	仙台市 政令市
① 仙塩広域都市計画区域の変更	○	—
② 仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更	○	—
③ 仙塩広域都市計画区域区分の変更	○ 仙台市以外	○ [*] 仙台市内

※87条の2(指定都市の特例)により、政令市内の区域区分の変更は政令市となる。

図 1 都市計画審議会への諮問事項



仙台市内の区域区分の変更については、
仙台市の都市計画審議会に諮問される。
(令和6年3月予定)

仙台市内の区域区分の変更については参考として報告を行う。

■ 都市計画審議会への報告について

今回報告する事項は以下の③。

なお、②の仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更については、第 205 回及び第 206 回の都市計画審議会にて報告を行っている。

①仙塩広域 都市計画区域の変更

②仙塩広域 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

A. 都市計画の目標

(イ) 人口の現況及び将来の見通し（人口フレーム）

(ロ) 産業の規模の現況及び将来の見通し（産業フレーム）

B. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

C. 主要な都市計画の決定の方針

土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

市街地開発事業に係る主要な都市計画の決定の方針

自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

防災に関する都市計画の決定の方針

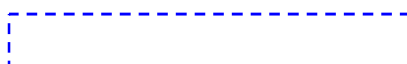
③仙塩広域 都市計画区域区分の変更(宮城県決定分)

※仙台市内の区域は仙台市の都市計画審議会に諮問される。

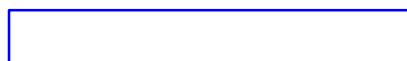
図 2 都市計画審議会への報告事項



今回の報告



第 205 回都市計画審議会報告



第 206 回都市計画審議会報告

■ 区域区分の変更について

■ 来年度に変更を予定する地区と保留する地区

区域区分の変更の地区は、今年度の都市計画審議に諮問し来年度に変更を予定する即時編入、来年度以降の都市計画審議会に付議する特定保留、一般保留に分類される。

市街化区域編入に必要な要件は次の3点

- ① 市街地形成の必要性があること。
- ② 市街化区域編入の位置と規模が決定しており、その妥当性があること。
- ③ 市街地整備事業(開発行為、土地区画整理事業など)の確実性があること。

※条件により下表のとおり分類される。

	① 必要性	② 妥当性	③ 確実性	
即時編入	○	○	○	・位置と規模、事業目的が決定 ・関係機関との調整が終了 ・概ね1年以内に事業開始が確実と見込む
特定保留	○	○	△	・位置と規模、事業目的が決定 ・関係機関との調整が終了 ・事業開始が概ね3年以内
一般保留	○	△	△	・位置と規模が決定していない ・事業開始が概ね3年以内

凡例:○ 満たしている △満たすまで時間を要する

図 3 区域区分の分類

■ 整備、開発及び保全の方針との関係

区域区分の方針については、「整備、開発及び保全の方針」(第206回の報告資料)のP.40～41に記載されている。

① 編入の条件について

- ・市街地形成の必要性
- ・位置と規模の妥当性
- ・事業の確実性

「整備、開発及び保全の方針」 P.40 より

6) 計画的な市街地整備の見通しがある区域に関する方針

次の条件を満たす場合は、市街化区域への編入を予定する地区として整備目的、区域等を明らかにする。



- ・地区計画等により、既に市街地が形成されている又は確実に見込まれるもので、かつ、既存の市街化区域に連担していること
- ・県及び市町村の総合計画等に位置づけられていること
- ・人口動向及び市街地の規模からみた宅地の供給等に応じた住宅地、都市的サービスの向上に寄与する商業・業務地、新・宮城の将来ビジョンにおける富県宮城を実現するために必要な工業地・流通業務地など、新たな市街地形成が必要であること
- ・自然公園区域等の区域を含まず、環境保全上支障がないこと
- ・工業地・流通業務地以外は既存市街化区域に隣接し、隣接する市街化区域内に広範囲な未利用地・空宅地がないこと
- ・計画目標年次までに建築等の需要が確実な地区であること
- ・生活・交通利便性が一定水準以上であること（工業・流通系を除く）

また、市街化区域への編入を予定する地区は、市街地整備が確実になされるよう、次の条件を全て満たした段階で市街化区域への編入を行う。

- ・開発主体が定まっていること
- ・必要な環境保全対策の実施が確実であること
- ・具体的な開発計画及び事業計画が作成されていること
- ・開発計画の実施及び必要な道路等の都市施設の整備が確実であること
- ・関係法令との整合性が図られていること

その対象となる地区及び規模は、次頁に示すとおりである。

P. 40

② 即時編入、特定保留について

・位置(地区名)、規模、事業目的

③ 一般保留について

・商業、業務、住宅地の形成を図る場所

・産業地の形成を図る場所

「整備、開発及び保全の方針」 P.41 より

②

【市街化区域編入予定地区】

番号	市町村名	地区名称	開発目的	区域面積
1	仙台市	泉中央西	住宅地、商業・業務地	約 21.4ha
2	〃	荒井駅北	住宅地、商業・業務地	約 18.5ha
3	〃	上愛子樋田	住宅地	約 4.8ha
4	〃	愛子東	住宅地、工業地、 商業・業務地	約 24.3ha
5	〃	芋沢字権現森山	工業地	約 7.9ha
6	〃	柳生前原南	工業地	約 0.1ha
7	〃	中野	工業地	約 5.4ha
8	名取市	名取中央 スマートインター周辺	住宅地、工業地、 商業・業務地	約 54.1ha
9	富谷市	日渡	工業地	約 3.5ha
計			—	約 140.0ha

さらに、市町村の総合計画等に位置づけられ、環境保全上支障がない区域のうち、本方針の目標を達成するために必要となる開発計画区域については、次のとおりとする。

③

- ・仙台市、名取市、岩沼市、富谷市、利府町の生活・交通利便性が高い地域においては、都市機能の向上や基盤産業の活性化等を目的として商業・業務・住宅地の形成を図るものとする。
- ・仙台市、岩沼市、富谷市、利府町、大和町の高速度道路インターチェンジ周辺については、幹線道路及び空港港湾等物流拠点へのアクセス性や周辺基盤整備状況あるいは企業誘致活動の進展などを勘案しながら、富県宮城の実現に向けて、地域経済を力強く牽引する“ものづくり産業”の発展と“新技術・新産業”の創出を支える産業地の形成を図るものとする。

今後、このような区域については、計画の進展を図りながら具体的な開発計画等が確定するなど市街化区域編入予定地区が市街化区域へ編入される際の必要条件と同等の条件が満たされた段階で、農業、環境等の必要な調整を行い、市街化区域への編入を行う。

総括表（仙塩広域都市計画区域区分の変更）（宮城県決定分）

1 仙塩広域都市計画区域区分の変更に関する基本方針

①人口減少・超高齢社会においても持続可能でコンパクトなまちづくりの推進

人口減少・超高齢社会においても集約された地域を結節する公共交通ネットワークを確保するため、AI、ICT、ビッグデータや先端技術、MaaS等の交通サービスも活かした移動の円滑化や混雑の緩和などの取組を推進し、交通空白地域等も含めて誰もが移動しやすい交通環境の充実にを図る。

②災害に強く、安全で安心して暮らせるまちづくりの推進

沿岸部においては、引き続き津波防御施設などの計画的な維持管理により長寿命化を推進していくとともに、防災緑地の適切な維持管理、海辺のレクリエーション施設等の整備、震災遺構の活用により、災害に強く、安全で安心な海辺空間の利活用を促進する。

さらに、内陸部も含めた「流域治水」の取組の推進や堤防機能の強化、内水対策の加速化、身近な社会資本の長寿命化を図るとともに、災害ハザードエリアにおける開発抑制など安全で強靱なまちづくりを推進する。

③富県宮城の実現に資する活力あるまちづくりの推進

「ものづくり産業」を支える産業拠点の形成と情報関連産業の集積促進を図るとともに、各産業拠点と仙台塩釜港、仙台空港、インターチェンジ等を有機的に結びつける道路ネットワークの拡充を図っていく。

④緑豊かな美しい自然環境の保全とそれらと調和したまちづくりの推進

市街地を取り巻く都市近郊農地や森林、海辺や川辺などの恵まれた自然環境、歴史的資源や文化的資源については、未来に引き継ぐべき財産として、今後も積極的に保全・再生し、これらと調和した潤いある都市空間の形成を図る。

2 今回見直しまでの経緯

昭和45年8月	当初決定	平成9年5月	第4回見直
昭和52年7月	第1回見直	平成16年5月	第5回見直
昭和59年1月	第2回見直	平成22年5月	第6回見直
平成3年3月	第3回見直	平成30年5月	第7回見直

3 変更の内容

(1) 人口

（単位：千人）

年次/人口	前回計画（平成27年5月）			今回計画		
	行政区域	都市計画区域	市街化区域	行政区域	都市計画区域	市街化区域
平成27年	1,474	1,462	1,395	—	—	—
令和2年	—	—	—	—	1,478	1,419
令和7年	1,465	1,453	1,404 (9)	—	—	—
令和12年	—	—	—	—	1,470	1,422 (14)

※市街化区域欄の人口は保留人口を含み、（ ）内はその内数

(2) 面積及び人口密度

行政区域	都市計画区域	変更前市街化区域	今回追加面積	今回除外面積	差し引き増減
142,867 ha	88,939 ha	28,170 ha	9 ha	40 ha	▲31ha

変更后市街化区域	保留された区域	可住地人口密度※
28,139 ha	131 ha	約96.5（人/ha）

※保留された区域を含んだ可住地人口密度

4 箇所別調書

(1) 市街化区域編入予定箇所 (単位: ha)

市町村名	番号	地区名	面積	土地利用	編入理由
■仙台市決定分 (参考)					
仙台市	即1	柳生前原南	0.1	工業系	民間開発事業者による開発事業
仙台市	即2	中野	5.4	工業系	公有水面埋立事業による整備済の港湾施設用地
小計			5.5		
■県決定分					
富谷市	即3	日渡	3.5	工業系	周辺の土地利用状況から、計画的な市街化が確実
小計			3.5		
合計			9.0		

(2) 市街化調整区域編入予定箇所 (単位: ha)

市町村名	番号	地区名	面積	備考	編入理由
■仙台市決定分 (参考)					
仙台市	逆1	燕沢三丁目	0.9	森林	特別緑地保全地区として保全する区域
仙台市	逆2	柊江	3.4	森林	特別緑地保全地区として保全する区域
仙台市	逆3	八木山弥生町	0.7	森林	特別緑地保全地区として保全する区域
仙台市	逆4	東原	1.9	森林	特別緑地保全地区として保全する区域
仙台市	逆5	中山二丁目	0.3	森林	特別緑地保全地区として保全する区域
仙台市	逆6	郷六	4.6	森林	特別緑地保全地区として保全する区域
仙台市	逆7	栗生	15.1	森林	未利用の森林。特別緑地保全区域に隣接
仙台市	逆8	七北田	8.3	水面等	一級河川七北田川の河川区域内
仙台市	逆9	蒲生	4.8	水面等	蒲生干潟内
合計			40.0		

(3) 市街化区域編入が保留される箇所 (単位: ha)

市町村名	番号	地区名	面積	備考	編入理由
■仙台市決定分 (参考)					
仙台市	特1	泉中央西	21.4	住居・商業系	土地区画整理事業の着手が確実であると見込まれる区域
仙台市	特2	荒井駅北	18.5	住居・商業系	土地区画整理事業の着手が確実であると見込まれる区域
仙台市	特3	上愛子樋田	4.8	住居系	土地区画整理事業の着手が確実であると見込まれる区域
仙台市	特4	愛子東	24.3	住居・工業・商業系	土地区画整理事業の着手が確実であると見込まれる区域
仙台市	特5	芋沢字 権現森山	7.9	工業系	民間開発事業の着手が確実であると見込まれる区域
小計			76.9		
■宮城県決定分					
名取市	特6	名取中央 スマートインター周辺	54.1	住居・工業・商業系	土地区画整理事業の着手が確実であると見込まれる区域
小計			54.1		
合計			131		

仙塩広域都市計画第8回定期見直し
区域区分変更予定地区

即時編入	
市町村名	富谷市
地区名	日渡
面積	3.5ha
土地利用	工業系
編入理由	計画的な市街化が確実

特定保留 (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	泉中央西
面積	21.4ha
土地利用	住居・商業系
編入理由	土地区画整理事業

逆線引き (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	中山二丁目
面積	0.3ha
土地利用	森林
逆線理由	特別緑地保全地区

特定保留 (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	芋沢字権現森山
面積	7.9ha
土地利用	工業系
編入理由	開発行為

特定保留 (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	愛子東
面積	24.3ha
土地利用	住居・工業・商業系
編入理由	土地区画整理事業

特定保留 (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	上愛子樋田
面積	4.8ha
土地利用	住居系
編入理由	土地区画整理事業

逆線引き (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	栗生
面積	15.1ha
土地利用	森林
逆線理由	未利用の森林

逆線引き (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	郷六
面積	4.6ha
土地利用	森林
逆線理由	特別緑地保全地区

即時編入 (仙台市決定) 参考	
市町村名	仙台市
地区名	柳生前原南
面積	0.1ha
土地利用	工業系
編入理由	開発行為

特定保留	
市町村名	名取市
地区名	名取中央スマートインター周辺
面積	54.1ha
土地利用	住居・工業・商業系
編入理由	土地区画整理事業

逆線引き (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	七北田
面積	8.3ha
土地利用	水面等
逆線理由	河川区域内

逆線引き (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	栢江
面積	3.4ha
土地利用	森林
逆線理由	特別緑地保全地区

逆線引き (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	燕沢三丁目
面積	0.9ha
土地利用	森林
逆線理由	特別緑地保全地区

逆線引き (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	蒲生
面積	4.8ha
土地利用	水面等
逆線理由	蒲生干潟内

特定保留 (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	荒井駅北
面積	18.5ha
土地利用	住居・商業系
編入理由	土地区画整理事業

逆線引き (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	八木山弥生町
面積	0.2ha
土地利用	森林
逆線理由	特別緑地保全地区

逆線引き (仙台市決定)	
市町村名	仙台市
地区名	東原
面積	1.9ha
土地利用	森林
逆線理由	特別緑地保全地区

即時編入 (仙台市決定) 参考	
市町村名	仙台市
地区名	中野
面積	5.4ha
土地利用	工業系
編入理由	公有水面埋立

名称の凡例

- : 即時編入 (宮城県決定分)
- : 即時編入 (仙台市決定分) (参考)
- : 特定保留 (宮城県決定分)
- : 特定保留 (仙台市決定分) (参考)
- : 逆線引き (仙台市決定分) (参考)

仙塩広域都市計画区域区分の変更

総括図

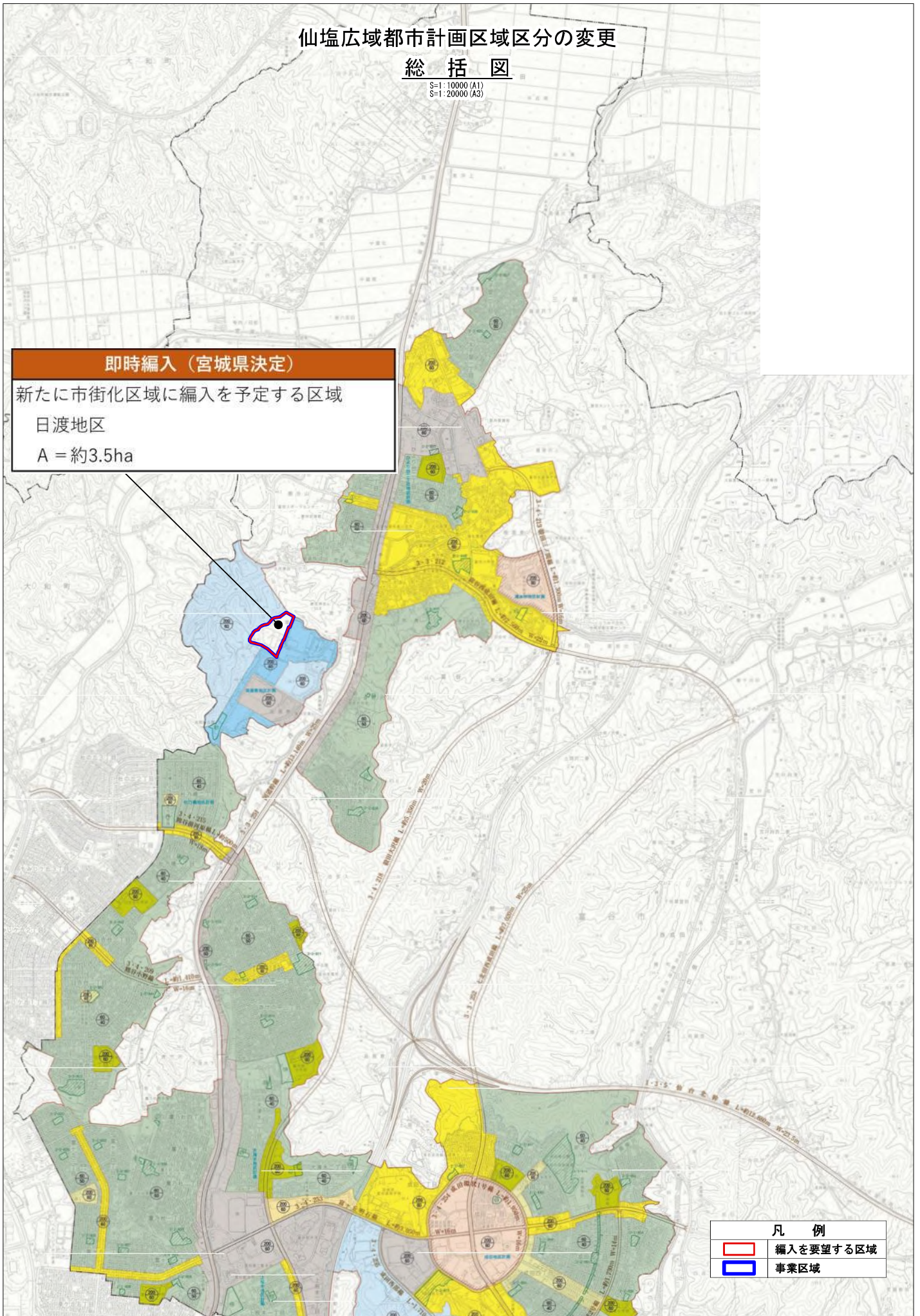
S=1:10000 (A1)
S=1:20000 (A3)



即時編入（宮城県決定）

新たに市街化区域に編入を予定する区域

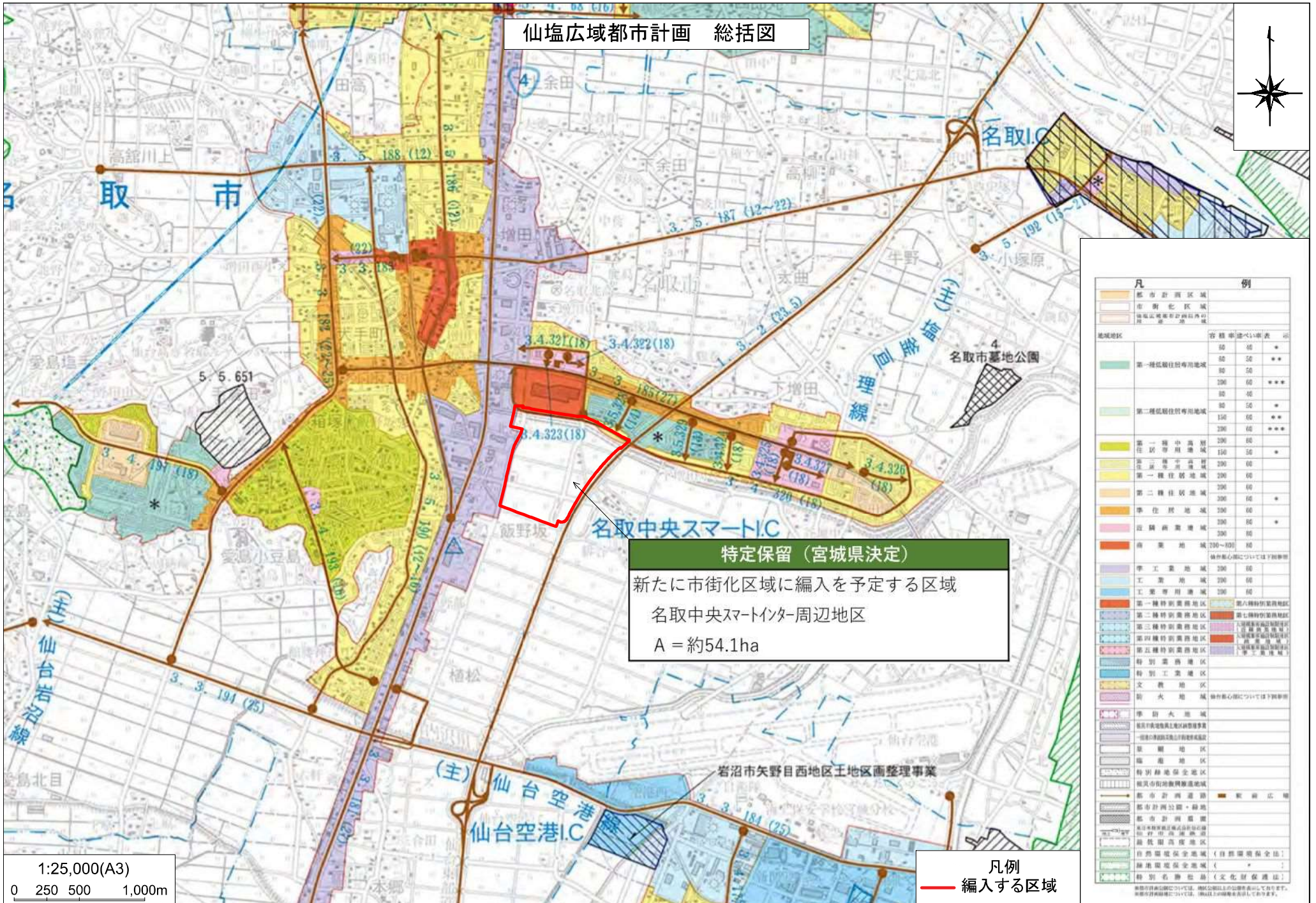
日渡地区

A = 約3.5ha



凡例	
	編入を要望する区域
	事業区域

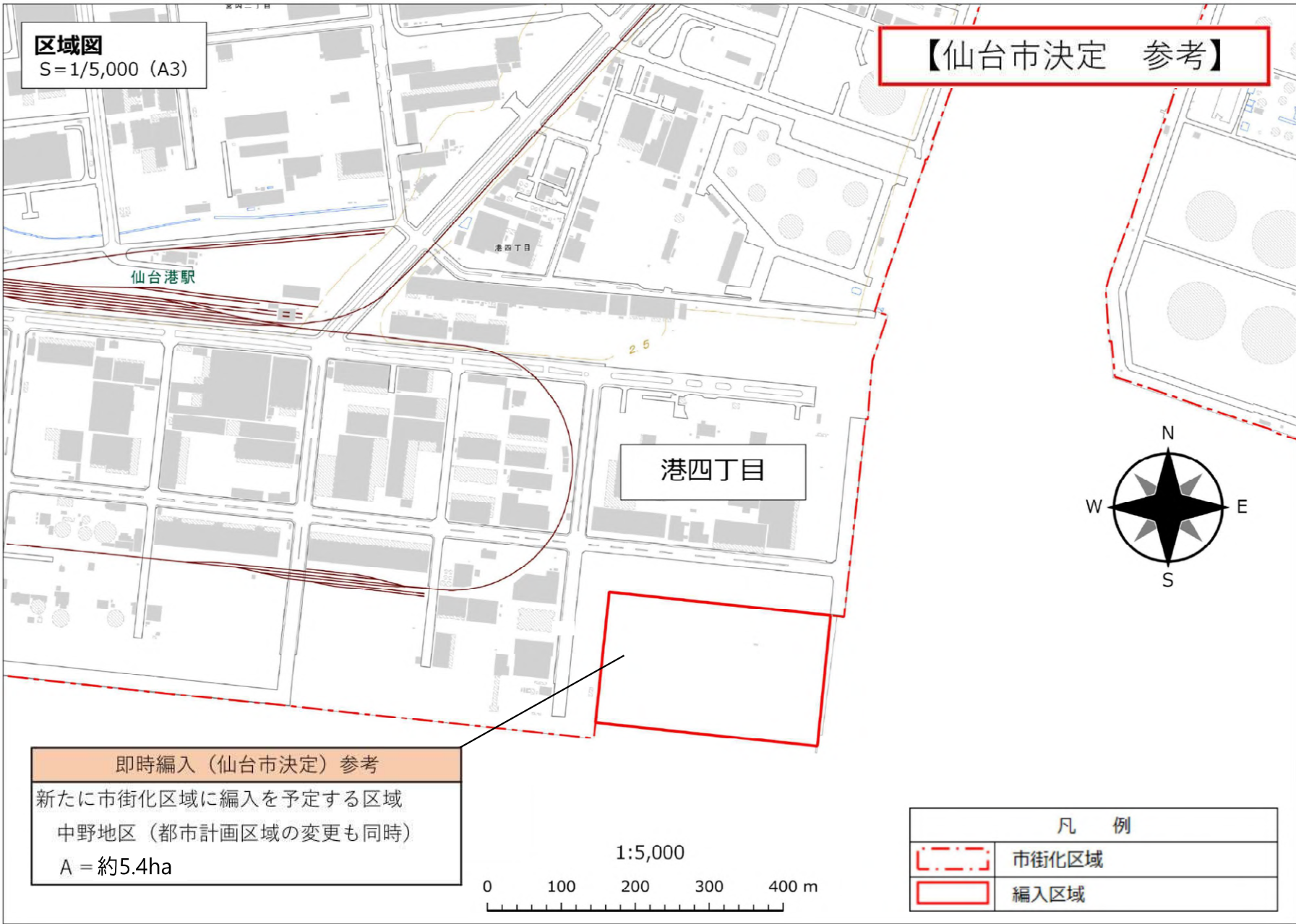
仙塩広域都市計画 総括図



特定保留 (宮城県決定)
 新たに市街化区域に編入を予定する区域
 名取中央スマートインター周辺地区
 A = 約54.1ha

凡例
 編入する区域

凡例	
都市計画区域	
市街化区域	
指定区域	
地域地区	容積率(建ぺい率)
第一種低層住居専用地域	30 30 **
	50 50 ***
	100 60 ****
	30 40
第二種低層住居専用地域	50 50 **
	150 60 ***
	200 60 ****
第一種中高層住居専用地域	200 60
	150 50 *
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 *
商業地域	200~400 80
学工業地域	200 60
工業地域	200 60
工業専用地域	200 60
第一種特別業務地区	第七種特別業務地区
第二種特別業務地区	第八種特別業務地区
第三種特別業務地区	第九種特別業務地区
第四種特別業務地区	第十種特別業務地区
第五種特別業務地区	第十一種特別業務地区
特別業務地区	第十二種特別業務地区
特別工業地区	
文書地区	
防火地域	
準防火地域	
学術地域	
高度利用地区	
第一種高度利用地区	
第二種高度利用地区	
第三種高度利用地区	
第四種高度利用地区	
第五種高度利用地区	
第六種高度利用地区	
第七種高度利用地区	
第八種高度利用地区	
第九種高度利用地区	
第十種高度利用地区	
特別用途地区	
特別第一種用途地区	
特別第二種用途地区	
特別第三種用途地区	
特別第四種用途地区	
特別第五種用途地区	
特別第六種用途地区	
特別第七種用途地区	
特別第八種用途地区	
特別第九種用途地区	
特別第十種用途地区	
特別第十一種用途地区	
特別第十二種用途地区	
特別第十三種用途地区	
特別第十四種用途地区	
特別第十五種用途地区	
特別第十六種用途地区	
特別第十七種用途地区	
特別第十八種用途地区	
特別第十九種用途地区	
特別第二十種用途地区	
特別第二十一種用途地区	
特別第二十二種用途地区	
特別第二十三種用途地区	
特別第二十四種用途地区	
特別第二十五種用途地区	
特別第二十六種用途地区	
特別第二十七種用途地区	
特別第二十八種用途地区	
特別第二十九種用途地区	
特別第三十種用途地区	
特別第三十一種用途地区	
特別第三十二種用途地区	
特別第三十三種用途地区	
特別第三十四種用途地区	
特別第三十五種用途地区	
特別第三十六種用途地区	
特別第三十七種用途地区	
特別第三十八種用途地区	
特別第三十九種用途地区	
特別第四十種用途地区	
特別第四十一種用途地区	
特別第四十二種用途地区	
特別第四十三種用途地区	
特別第四十四種用途地区	
特別第四十五種用途地区	
特別第四十六種用途地区	
特別第四十七種用途地区	
特別第四十八種用途地区	
特別第四十九種用途地区	
特別第五十種用途地区	
特別第五十一種用途地区	
特別第五十二種用途地区	
特別第五十三種用途地区	
特別第五十四種用途地区	
特別第五十五種用途地区	
特別第五十六種用途地区	
特別第五十七種用途地区	
特別第五十八種用途地区	
特別第五十九種用途地区	
特別第六十種用途地区	
特別第六十一種用途地区	
特別第六十二種用途地区	
特別第六十三種用途地区	
特別第六十四種用途地区	
特別第六十五種用途地区	
特別第六十六種用途地区	
特別第六十七種用途地区	
特別第六十八種用途地区	
特別第六十九種用途地区	
特別第七十種用途地区	
特別第七十一種用途地区	
特別第七十二種用途地区	
特別第七十三種用途地区	
特別第七十四種用途地区	
特別第七十五種用途地区	
特別第七十六種用途地区	
特別第七十七種用途地区	
特別第七十八種用途地区	
特別第七十九種用途地区	
特別第八十種用途地区	
特別第八十一種用途地区	
特別第八十二種用途地区	
特別第八十三種用途地区	
特別第八十四種用途地区	
特別第八十五種用途地区	
特別第八十六種用途地区	
特別第八十七種用途地区	
特別第八十八種用途地区	
特別第八十九種用途地区	
特別第九十種用途地区	
特別第九十一種用途地区	
特別第九十二種用途地区	
特別第九十三種用途地区	
特別第九十四種用途地区	
特別第九十五種用途地区	
特別第九十六種用途地区	
特別第九十七種用途地区	
特別第九十八種用途地区	
特別第九十九種用途地区	
特別第一百種用途地区	



区域図
S=1/5,000 (A3)

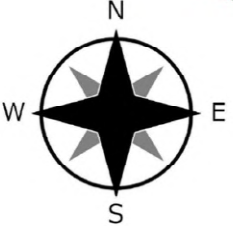
【仙台市決定 参考】

仙台港駅

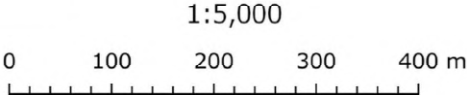
港四丁目

25

港四丁目



即時編入 (仙台市決定) 参考
新たに市街化区域に編入を予定する区域
中野地区 (都市計画区域の変更も同時)
A = 約5.4ha



凡 例	
	市街化区域
	編入区域



【仙台市決定 参考】

市街化調整区域

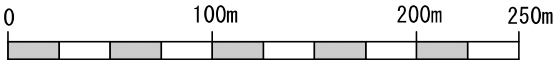
終点 仙台市太白区柳生三丁目

仙台市
太白区

終点 仙台市太白区西中田七丁目

即時編入（仙台市決定）参考
新たに市街化区域に編入を予定する区域
柳生前原南地区
A = 約0.1ha

名取市



行政界	凡例	---
市街化区域境界	凡例	---
市街化区域編入予定区域	凡例	---
箇所	仙台市太白区柳生字前原南72番1	
図名	⑦ 土地利用計画図	
縮尺	1/2500	2023.1