

仙塩広域都市計画 用途地域の変更
(岩切羽黒前地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画用途地域の変更（仙台市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。（但し仙台市域分のみ）

種 類	面 積	建築物の延べ 面積の敷地 面積に対する 割 合	建築物の建築 面積の敷地 面積に対する 割 合	外壁の 後 退 距離の 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考	
						[面積比率] (%)	変更面積 (ha)
第一種低層 住居専用地域	約 1,814 ha 約 3,644 ha	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.0m 1.0m	10m 10m	10.0 20.2	-0.1
小 計	約 5,458 ha					30.2	
第二種低層 住居専用地域	約 5.9 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	0.03	
第一種中高層 住居専用地域	約 734 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	4.1	
第二種中高層 住居専用地域	約 1,572 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	8.7	
第一種住居地域	約 2,956 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	16.4	+0.1
第二種住居地域	約 2,495 ha 約 14 ha	20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下	—	—	13.8 0.1	
小 計	約 2,509 ha					13.9	
準住居地域	約 64 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	0.4	
近隣商業地域	約 92 ha 約 889 ha	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下	—	—	0.5 4.9	
小 計	約 981 ha					5.4	
商 業 地 域	約 613 ha 約 216 ha 約 95 ha 約 9.5 ha 約 4.1 ha	40/10 以下 50/10 以下 60/10 以下 70/10 以下 80/10 以下	8/10 以下	—	—	3.4 1.2 0.5 0.05 0.02	
小 計	約 937 ha					5.2	
準工業地域	約 1,098 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	6.1	
工業地域	約 459 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	2.5	
工業専用地域	約 1,305 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	7.2	
合 計	約 18,080 ha					100.0	0

「種類、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 (岩切羽黒前地区)

岩切羽黒前地区は、JR岩切駅の北西約1km、JR新利府駅の南西約2kmに位置し、本市と利府町に跨る土地区画整理事業により基盤整備が進められています。

本地区は本市の「都市計画マスタープラン」において、鉄道沿線区域に位置付けられ、JR等鉄道沿線では鉄道駅を中心に生活環境の充実を図る都市機能を集積するとともに、居住の促進等を図るとしております。

今般、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、周辺環境と調和のとれた住環境の形成を目指し、低層住宅を主体としつつ周辺住民の日常生活に係るサービス施設の立地を図るため、また、宅地の形状に合わせて、本市と利府町との行政界の一部を道路等の明確な地形地物に変更されるため、用途地域の変更、高度地区の変更及び地区計画の決定を行います。

<用途地域>

行政界変更に伴い、本市に編入される区域について、本市の用途地域の連続性を図るため、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。

<高度地区>

本市では、北側敷地の日照を確保し良好な居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。

行政界変更に伴い、利府町に編入される区域については第3種高度地区を廃止し、本市に編入される区域及び本市に編入される区域のうち、用途地域を第一種住居地域に変更する区域については第3種高度地区に指定します。

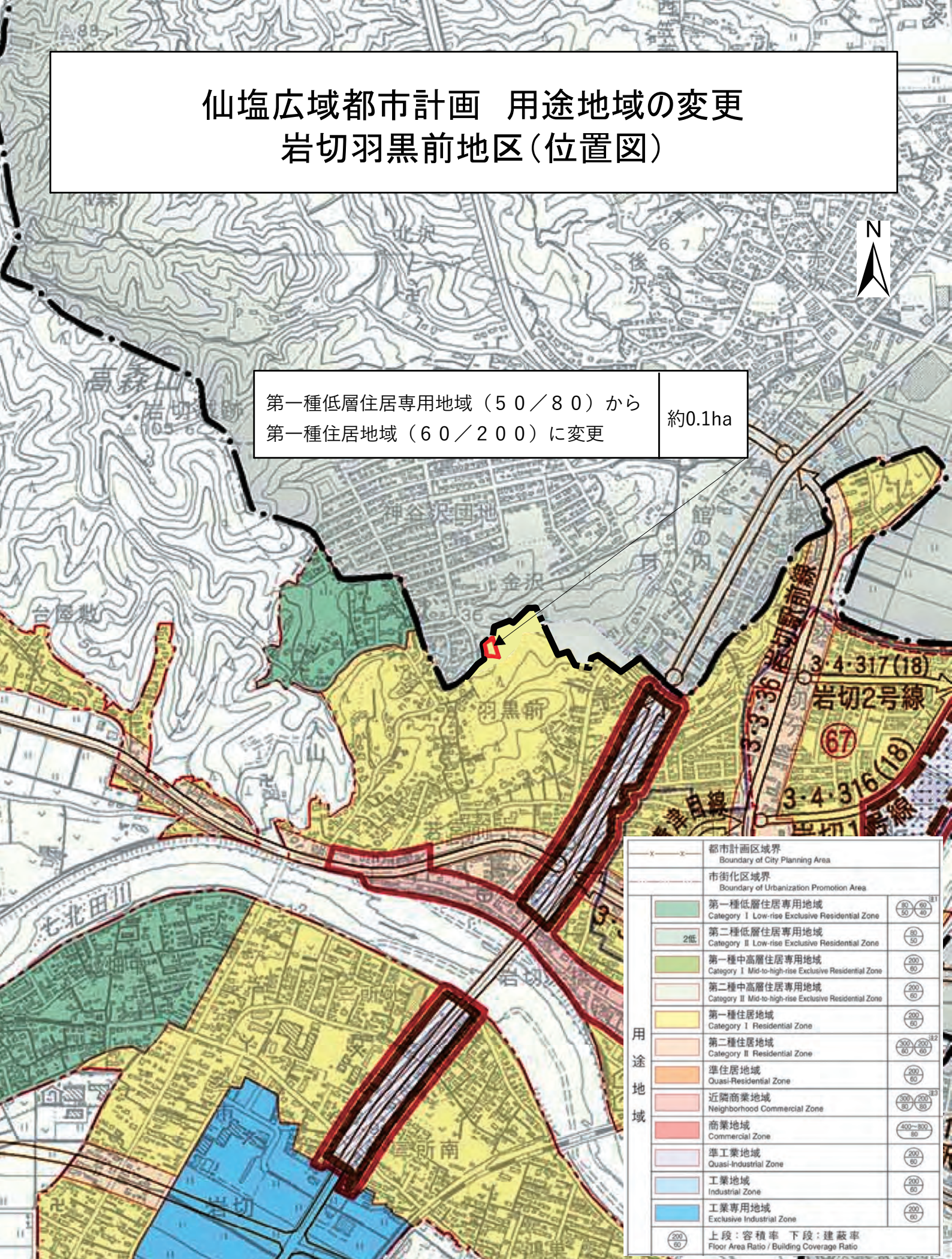
<地区計画>

土地区画整理事業の土地利用計画に合わせて、良好な市街地環境の形成を図るため、周辺環境と調和のとれた住環境の形成を目指し、低層住宅を主体としながら、周辺住民の日常生活に係るサービス施設の立地を図る「一般住宅地区」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、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「岩切羽黒前地区計画」を決定します。

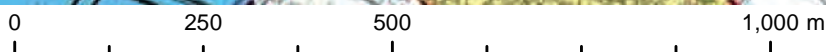
仙塩広域都市計画 用途地域の変更 岩切羽黒前地区(位置図)

第一種低層住居専用地域 (50/80) から
第一種住居地域 (60/200) に変更

約0.1ha



都市計画区域界		Boundary of City Planning Area	
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	(50/80)
	第二種低層住居専用地域	Category II Low-rise Exclusive Residential Zone	(50/50)
	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	(300/200/60)
	準住居地域	Quasi-Residential Zone	(200/60)
	近隣商業地域	Neighborhood Commercial Zone	(300/80/60)
	商業地域	Commercial Zone	(400-800/60)
	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)
	上段:容積率 下段:建蔽率	Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio	



仙塩広域都市計画 用途地域の変更 岩切羽黒前地区(計画図)



第一種低層住居専用地域 (50/80) から
第一種住居地域 (60/200) に変更 約0.1ha

- 凡例**
- 用途地域を変更する区域
 - 現行政界
 - 新行政界
 - 予定街区道路
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二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

0 50 100 200 m