

仙塩広域都市計画 高度地区の変更
(岩切羽黒前地区)

【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	
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。		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	
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。	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。 (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	指定 約0.6 廃止 約0.6

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2,078ha	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15,376ha			

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15,397ha			

「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>

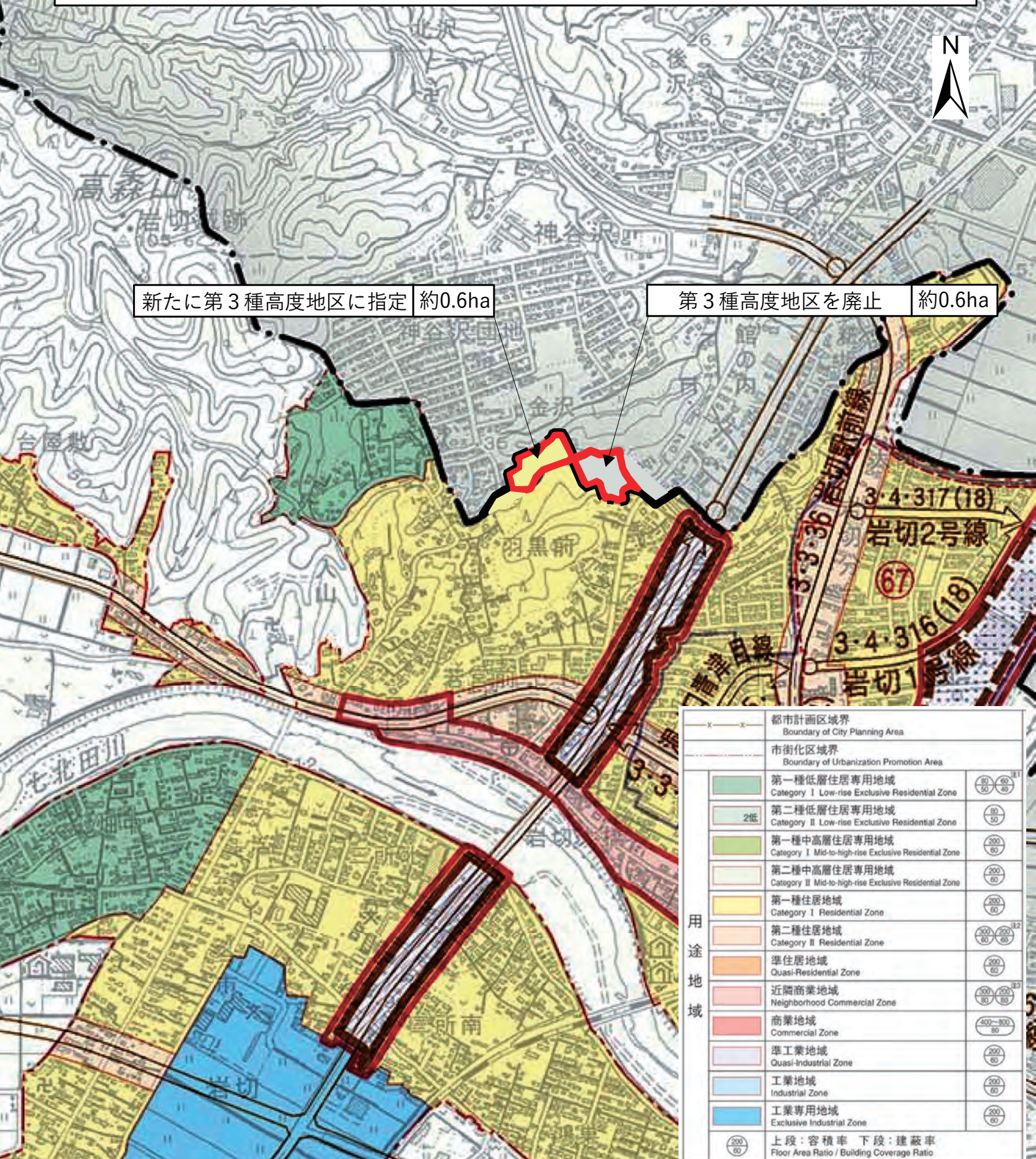
本市では、北側敷地の日照を確保し良好な居住環境を保護するために、用途地域に応じた高度地区に指定することとしています。

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。

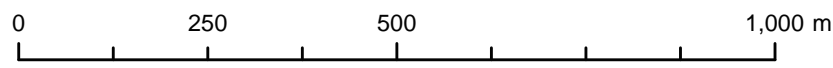
仙塩広域都市計画 高度地区の変更 岩切羽黒前地区(位置図)



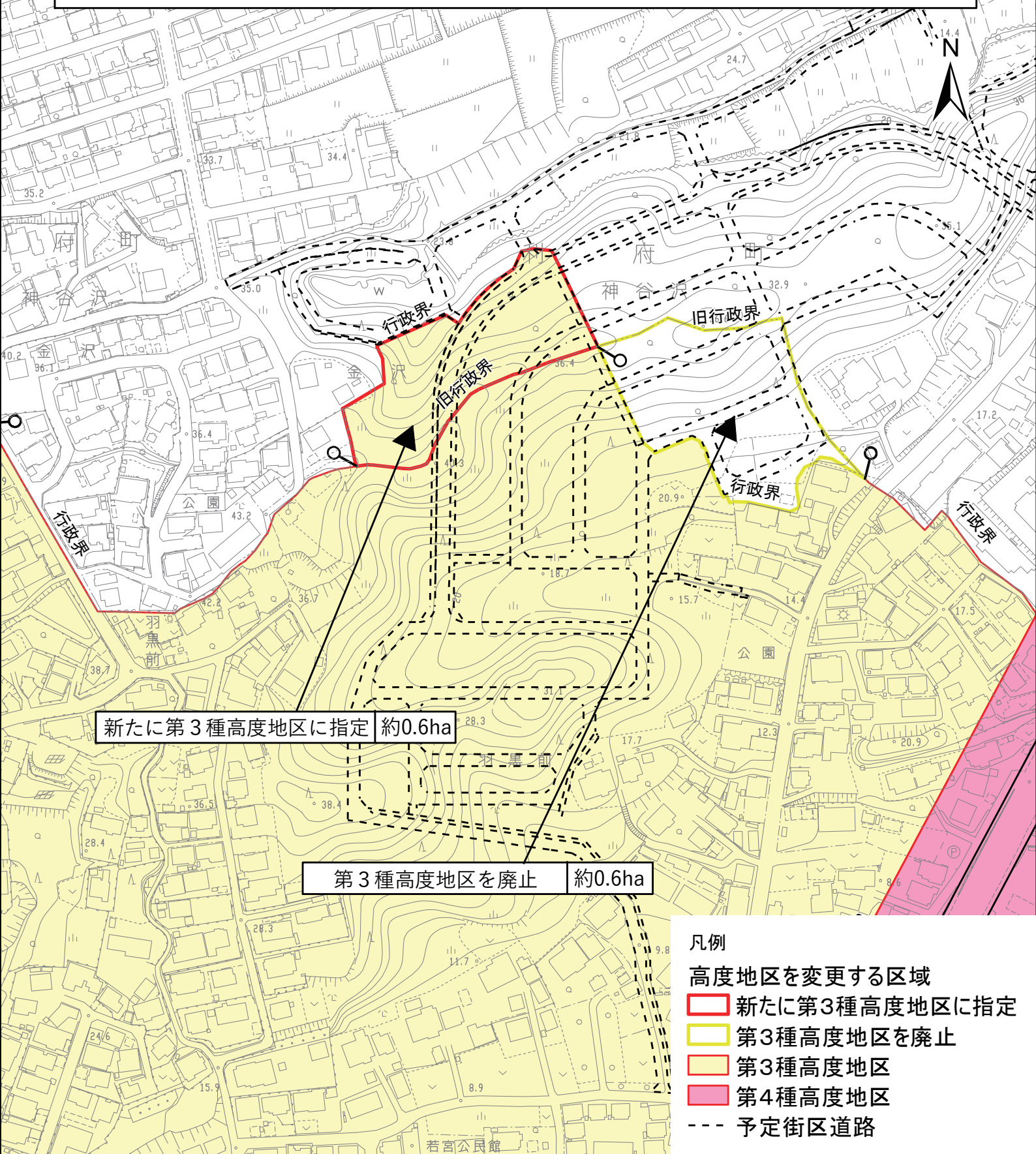
新たに第3種高度地区に指定 約0.6ha

第3種高度地区を廃止 約0.6ha

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	80	80
	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	80
	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 高度地区の変更 岩切羽黒前地区(計画図)



新たに第3種高度地区に指定 約0.6ha

第3種高度地区を廃止 約0.6ha

凡例

高度地区を変更する区域

■ 新たに第3種高度地区に指定

■ 第3種高度地区を廃止

■ 第3種高度地区

■ 第4種高度地区

--- 予定街区道路

