

仙塩広域都市計画 地区計画の決定  
(岩切羽黒前地区)

【仙台市決定】

## 仙塩広域都市計画地区計画の決定（仙台市決定）

都市計画岩切羽黒前地区計画を次のとおり決定する。

	名 称	岩切羽黒前地区計画
	位 置	仙台市宮城野区岩切字羽黒前及び神谷沢字金沢
	面 積	約 3.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、J R岩切駅の北西約1 km、J R新利府駅の南西約2 kmに位置しており、土地区画整理事業により基盤整備が行われている。今回、地区計画を定めることにより、地区内における適正な土地利用を誘導し、将来にわたり良好な住環境の形成を目指すものである。
	土地利用の方針	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。
	建築物等の整備の方針	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ため、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。

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	名 称	一般住宅地区
		面 積	約 3.5 ha
	建築物等の用途の 制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に規定する学校（幼稚園を除く。）、専修学校又は各種学校</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 公衆浴場</p> <p>(4) 病院</p> <p>(5) 工場（店舗、飲食店又は事務所の内に附設される作業場を除く。）</p> <p>(6) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>(7) ホテル又は旅館</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(9) 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</p> <p>(10) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(11) 事務所その他これに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m<sup>2</sup>を超えるもの</p> <p>(12) 自動車に直接燃料を供給するための施設</p>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>165 m<sup>2</sup></p> <p>ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては、この限りでない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、1 m 以上でなければならない。</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>(1) 建築物に附属する自動車車庫</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が 3 m 以下であるもの</p> <p>(3) 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、当該部分の床面積の合計が 5 m<sup>2</sup> 以内であるもの（自動車車庫を除く。）</p>	
	建築物等の高さの 最高限度	<p>建築物の高さは、10m 以下とする。</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合においては、その部分の高さは、5 m を限度として算入しない。</p>	
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠 の制限	<p>屋外広告物を設置する場合は、美観・風致を害しない自己の用に供するものとし、道路の境界線より突き出して設置してはならない。</p> <p>ただし、公益上やむを得ないものについては、この限りでない。</p>	
	垣又はさくの構造 の制限	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号のいずれかに該当する構造としなければならない。</p> <p>ただし、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地又は公園、下水道施設用地若しくは調整池の敷地に設けるもので、管理上やむを得ないものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 植栽を併用した透視可能なさく等</p>	

「地区計画の区域及び地区整備計画の区域は、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。

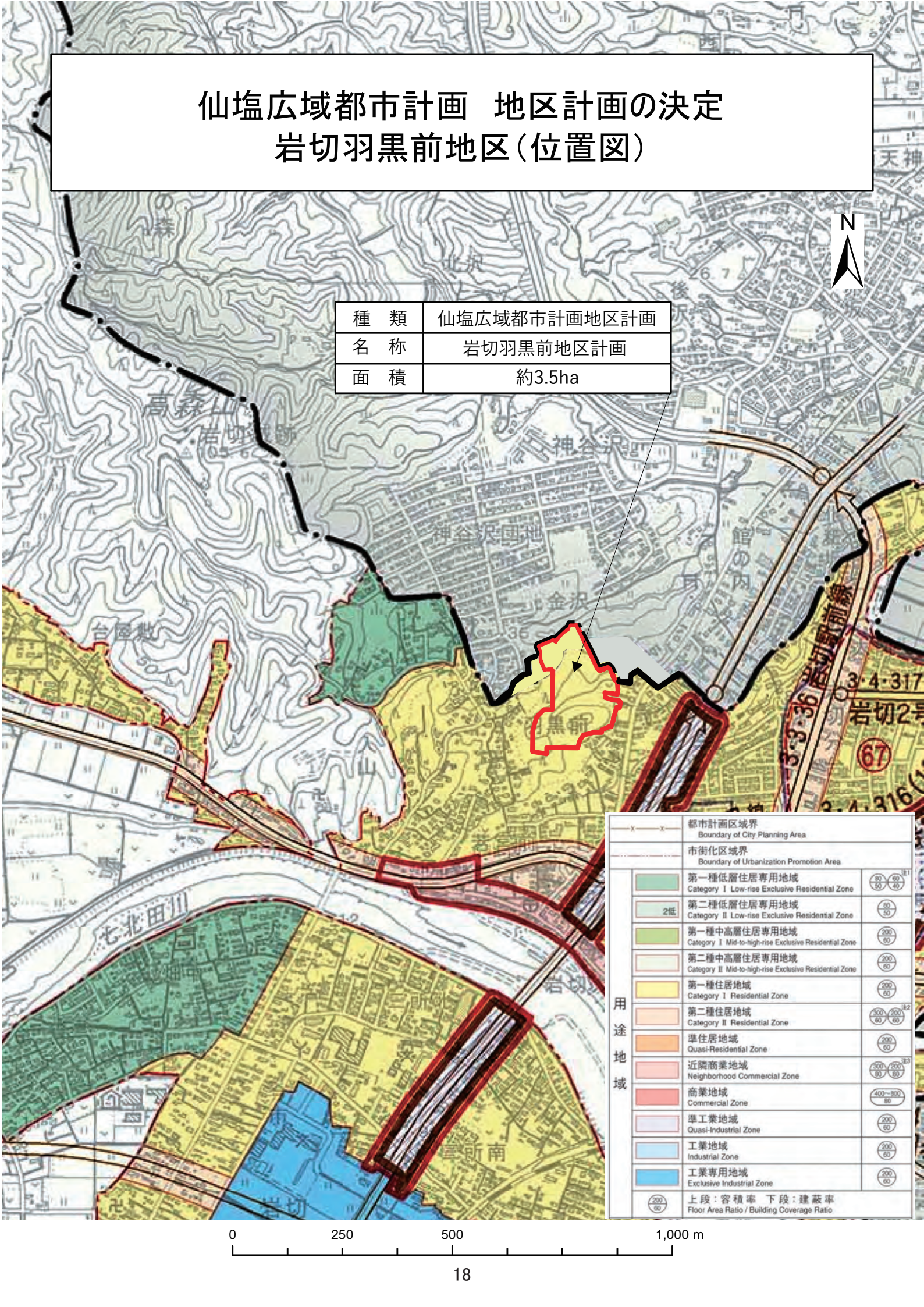
### <地区計画>

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。

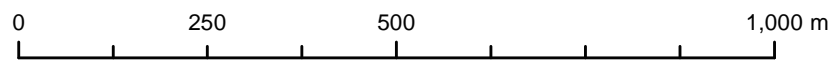


# 仙塩広域都市計画 地区計画の決定 岩切羽黒前地区(位置図)

種類	仙塩広域都市計画地区計画
名称	岩切羽黒前地区計画
面積	約3.5ha

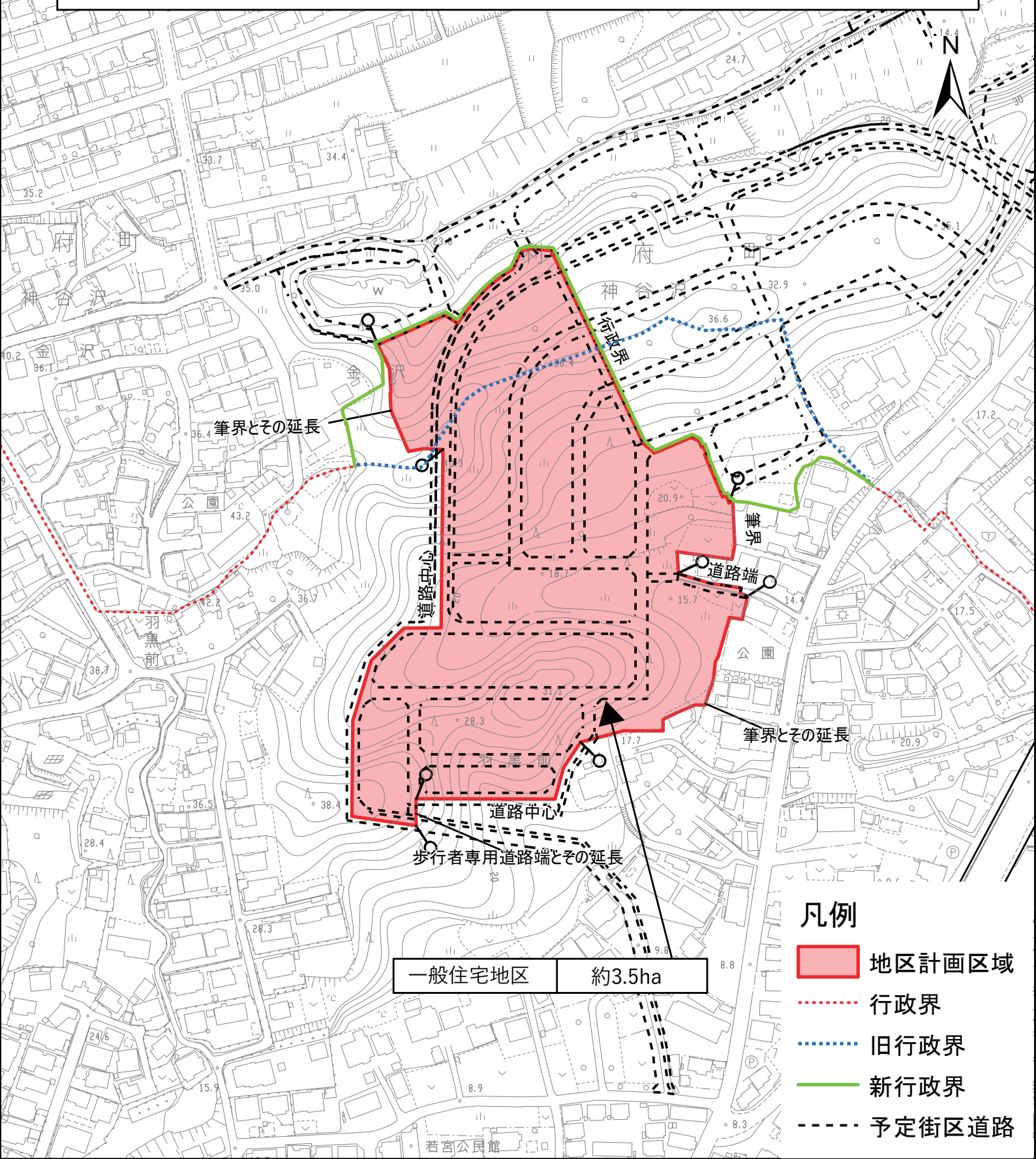


—x—x—	都市計画区域界 Boundary of City Planning Area	
—	市街化区域界 Boundary of Urbanization Promotion Area	
■	第一種低層住居専用地域 Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	(80/50) 100
■	第二種低層住居専用地域 Category II Low-rise Exclusive Residential Zone	(80/50)
■	第一種中高層住居専用地域 Category I Mid-to-high-rise Exclusive Residential 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	(300/60) 200/60
■	準住居地域 Quasi-Residential Zone	(200/60)
■	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	(300/80) 200/60
■	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 地区計画の決定 岩切羽黒前地区(計画図)



一般住宅地区 約3.5ha

- 凡例**
- 地区計画区域
  - 行政界
  - 旧行政界
  - 新行政界
  - 予定街区道路

0 50 100 200 m

地区計画/地区名		岩切羽黒前地区	
地区整備計画/地区名		一般住宅地区	
用途地域 (容積率/建ぺい率)		第一種住居地域 (200/60)	
住宅等	専用住宅	○	
	兼用住宅	○	
	共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋	○	
店舗等の床面積が150㎡以下のもの		○	
店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの		○	
店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの		×	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		×	
店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの		■	
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、馬券・車券発売所等に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの		■	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの		○	
事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの		○	
事務所等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの		×	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		×	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの		■	
ホテル、旅館		×	□：3,000㎡以下
遊技場・風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バット練習場等	×	□：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	■	
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場等	■	
	勝馬投票券発売所、場外車券売場等	■	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		■	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	△	△：幼稚園のみ可
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	
	図書館等	○	
	集会所	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	×	
	病院	×	
	公衆浴場、診療所、保育所、幼保連携型認定こども園等	△	△：公衆浴場不可
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	
自動車教習所	×	□：3,000㎡以下	
車庫	単独車庫（附属車庫を除く）	□	□：300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫	□	□：2階以下
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	■	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	□：3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等に類する食品製造業を営む工場で作業場の床面積が50㎡以下のもの	△	△：店舗、飲食店又は事務所の内に附設される作業場のみ
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	△ □	△：店舗、飲食店又は事務所の内に附設される作業場のみ □：作業場の床面積50㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	■	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	■	
	自動車修理工場	△ □	△：店舗、飲食店又は事務所の内に附設される作業場のみ □：作業場の床面積50㎡以下
	ガソリンスタンド等	×	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	□	□：3,000㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設	■		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い又は多い施設	■		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	■		

○：建てられる用途      ■：用途地域で建てられない用途      □：用途地域で一定の制限がある用途  
 ×：地区計画により建てられない用途      △：地区計画で一定の制限がある用途

(注) 本表は建築物の用途制限の概要を表したもので、すべての制限について掲載しているものではありません。