

仙塩広域都市計画 地区計画の決定

(岩切山崎今市東地区)

【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）

都市計画岩切山崎今市東地区計画を次のとおり決定する。

名 称	岩切山崎今市東地区計画	
位 置	仙台市宮城野区岩切一丁目，燕沢東一丁目，岩切字一本杉北，同字一本杉中，同字一本杉南，同字今市東，同字中江北，同字山崎，同字山神北，同字山神南，燕沢字北田	
面 積	約 46.7ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>岩切山崎今市東地区は，都市計画道路 3・4・43 北四番丁岩切線が南北に縦断し，地区東側の仙台貨物ターミナル駅移転計画を契機とした土地区画整理事業により，基盤整備が行われている地区である。</p> <p>地区計画を定めることにより，交通利便性を生かした物流拠点の形成を目指すとともに，周辺の既成市街地との調和を図り，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市街地環境の形成を目指すものである。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な市街地環境の形成を図るため，次のような土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 流通業務A地区は，大街区における効率的な土地利用の実現に向け，周辺環境に配慮しつつ，物流倉庫等流通業務の拠点施設の立地を図る。 2 流通業務B地区は，周辺環境や既存施設との調和に配慮しつつ，物流倉庫の流通業務の拠点施設の立地を図る。 3 業務・沿道サービス施設A地区は，既存施設との調和に配慮しつつ，都市計画道路 3・4・43 北四番丁岩切線に面する利便性を活かした業務施設や沿道サービス施設等を主体とした土地利用を図る。 4 業務・沿道サービス施設B地区は，既存施設の事業環境を保全するとともに，都市計画道路 3・4・43 北四番丁岩切線に面する利便性を活かした業務関連施設を主体とした土地利用を図る。 5 近隣サービス施設A地区は，周辺住民の生活利便性の向上に資する近隣型の商業・サービス施設等を主体とした土地利用の実現を図る。 6 近隣サービス施設B地区は，既存施設の事業環境を保全するとともに，周辺住民の生活利便性の向上に資する施設の立地を図る。 7 一般住宅A地区は，隣接市街地との調和を図りながら，低中層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。 8 一般住宅B及びC地区は，既存住宅や隣接市街地との調和を図りながら，低中層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。
	地区施設の整備方針	<p>流通業務A地区の都市計画道路 3・4・43 北四番丁岩切線に面して緑地を整備し，新たに創出する事業用地や生活空間に息づく身近な緑環境としてまちの輪郭を意識させる景観を創出するとともに，都市計画道路 3・4・43 北四番丁岩切線から流通業務A地区への車両の乗入れを制限することにより，本地区内における渋滞等の発生を抑制する。</p>

<p>建築物等の整備の方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 流通業務A地区は、大街区における効率的な土地利用の実現に向け、周辺環境に配慮しつつ、物流倉庫等の流通業務の拠点施設の立地を図るため、地区施設、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 2 流通業務B地区は、周辺環境や既存施設との調和に配慮しつつ、物流倉庫の流通業務の拠点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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 3 業務・沿道サービス施設A地区は、既存施設との調和に配慮しつつ、都市計画道路3・4・43北四番丁岩切線に面する利便性を活かした業務施設や沿道サービス施設等を主体とした土地利用を図るため、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 4 業務・沿道サービス施設B地区は、既存施設の事業環境を保全するとともに、都市計画道路3・4・43北四番丁岩切線に面する利便性を活かした業務関連施設を主体とした土地利用を図るため、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 5 近隣サービス施設A地区は、周辺住民の生活利便性の向上に資する近隣型の商業・サービス施設等を主体とした土地利用の実現を図るため、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 6 近隣サービス施設B地区は、既存施設の事業環境を保全するとともに、周辺住民の生活利便性の向上に資する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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 7 一般住宅A地区は、隣接市街地との調和を図りながら、低中層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図るため、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 8 一般住宅B及びC地区は、既存住宅や隣接市街地との調和を図りながら、低中層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図るため、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 9 地区全体において、緑豊かで潤いのある環境の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定める。
-------------------	---

地 区 建 築 物 等 に 関 す る 画 面 計 画	地区の 区分	名 称 面 積	流通業務A地区 約 17.0ha
	地区施設の配置及び 規模		緑地 (1号 面積 約 1,500 m ²) (2号 面積 約 340 m ²) (3号 面積 約 1,000 m ²) (4号 面積 約 1,600 m ²)
	建築物等の用途の 制限		次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場 (3) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(ぬ)項第3号又は(る)項第1号に掲げる工場 (4) 法別表第2(る)項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 畜舎 (8) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (9) 自動車修理工場の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300 m ² を超えるもの
	建築物の敷地面積 の最低限度		500 m ² 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。
	壁面の位置の制限		建築物の1階及び地階で当該敷地が接する道路より上にある部分の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 都市計画道路3・4・43北四番丁岩切線との境界線・・・5m以上 (2) その他の道路との境界線・・・1m以上
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の制限		屋外広告物を設置する場合は、美観・風致を害しないものでなければならない。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。
	垣又はさくの構造 の制限		1 都市計画道路3・4・43北四番丁岩切線に面して、垣又はさくを設ける場合は、道路境界線から5m以上後退して設けるものとし、垣又はさくの構造は、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、コンクリート造、石造、レンガ造又はこれらに類するもの(以下「コンクリートブロック造等」という。)以外のものとする。 2 その他の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。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緑地、公園、水路用地、下水道用地、鉄塔用地に設けるもので、管理上やむを得ないものについてはこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	名 称	流通業務B地区
		面 積	約 1.7ha
	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) 住宅（一戸の住宅の用途に供する建築物で、兼用住宅（一戸の住宅の用途に供する建築物で、住宅以外の用途を兼ねるものをいう。以下同じ。）以外のものをいう。）</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋</p> <p>(4) 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（幼稚園を除く。）、同法第 124 条に規定する専修学校又は同法第 134 条第 1 項に規定する各種学校（以下「学校等」という。）</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 公衆浴場</p> <p>(7) 法別表第 2（ぬ）項第 3 号に掲げる工場</p> <p>(8) 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>(9) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(10) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(11) ホテル又は旅館</p> <p>(12) 自動車教習所</p> <p>(13) 畜舎</p> <p>(14) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>(15) 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 150 m²を超えるもの</p> <p>(16) 展示場、遊技場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 10,000 m²を超えるもの</p> <p>(17) 自動車修理工場の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 300 m²を超えるもの</p> <p>(18) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項の接客業務受託営業を営むもの</p>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>500 m²</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 1 階及び地階で当該敷地が接する道路より上にある部分の外壁等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>	
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・風致を害しないものでなければならない。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。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緑地、公園、水路用地、下水道用地、鉄塔用地などに設けるもので、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 区分	名称	業務・沿道サービス施設A地区
	面積	約 11.7ha
	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) 住宅</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 共同住宅，寄宿舎，下宿又は長屋</p> <p>(4) 学校等</p> <p>(5) 神社，寺院，教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 公衆浴場</p> <p>(7) 法別表第2（ぬ）項第2号又は第3号に掲げる工場</p> <p>(8) 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>(9) マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(10) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(11) ホテル又は旅館</p> <p>(12) 自動車教習所</p> <p>(13) 畜舎</p> <p>(14) 劇場，映画館，演芸場又は観覧場</p> <p>(15) 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 1,500 m²を超えるもの</p> <p>(16) 展示場，遊技場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 10,000 m²を超えるもの</p> <p>(17) 風営法第2条第1項各号に掲げる営業，同条第5項の性風俗関連特殊営業又は同条第13項の接客業務受託営業を営むもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>200 m²</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>建築物の外壁等の面から道路その他隣地の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 m²以内であるもの（自動車車庫を除く。）</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・風致を害しないものでなければならない。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。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緑地，公園，水路用地，下水道用地，鉄塔用地などに設けるもので，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>	

地区の区分	名称	業務・沿道サービス施設B地区
	面積	約1.5ha
地区整備計画	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> <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅，寄宿舎，下宿又は長屋 (4) 学校等 (5) 神社，寺院，教会その他これらに類するもの (6) 公衆浴場 (7) 法別表第2（ぬ）項第2号又は第3号に掲げる工場 (8) 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 (9) マージャン屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類するもの (10) カラオケボックスその他これに類するもの (11) ホテル又は旅館 (12) 自動車教習所 (13) 畜舎 (14) 劇場，映画館，演芸場又は観覧場 (15) 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1,500㎡を超えるもの (16) 展示場，遊技場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10,000㎡を超えるもの (17) 自動車修理工場の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300㎡を超えるもの (18) 風営法第2条第1項各号に掲げる営業，同条第5項の性風俗関連特殊営業又は同条第13項の接客業務受託営業を営むもの
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>200㎡</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>建築物の外壁等の面から道路その他隣地の境界線までの距離は，1m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> <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築物に附属する自動車車庫 (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (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2.3m以下で，かつ，当該部分の床面積の合計が5㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）
	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・風致を害しないものでなければならない。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。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緑地，公園，水路用地，下水道用地，鉄塔用地などに設けるもので，管理上やむを得ないものについてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 生垣 (2) 植栽を併用した透視可能なさく等

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	名 称	近隣サービス施設A地区
		面 積	約 3.2ha
	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) 住宅</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 共同住宅，寄宿舎，下宿又は長屋</p> <p>(4) 学校等</p> <p>(5) 神社，寺院，教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 公衆浴場</p> <p>(7) 工場（店舗，飲食店又は事務所（以下「店舗等」という。）の内に附設され，かつ，その作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>(8) 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>(9) ホテル又は旅館</p> <p>(10) 自動車教習所</p> <p>(11) 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p> <p>(12) 自動車に直接燃料を供給するための施設又は自動車修理工場</p> <p>(13) 法別表第 2（ほ）項各号に掲げる建築物</p>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>200 m²</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>建築物の外壁等の面から道路その他隣地の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 m²以内であるもの（自動車車庫を除く。）</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・風致を害しないものでなければならない。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。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緑地，公園，水路用地，下水道用地，鉄塔用地などに設けるもので，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 建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	名 称	近隣サービス施設B地区
		面 積	約 1.3ha
	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) 学校等</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) 工場（店舗等の内に附設され、かつ、その作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>(5) 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>(6) ホテル又は旅館</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>(9) 自動車に直接燃料を供給するための施設又は自動車修理工場</p>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>165㎡</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>建築物の外壁等の面から道路その他隣地の境界線までの距離は、1m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3m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2.3m以下で、かつ、当該部分の床面積の合計が5㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）</p>	
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠 の制限	<p>1 建築物等の屋根、外壁等の色彩は、周辺に配慮した色調とする。</p> <p>2 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。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緑地、公園、水路用地、下水道用地、鉄塔用地などに設けるもので、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 整 備 計 画	地区の 区分	名 称	一般住宅A地区
		面 積	約 8.5ha
	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) 学校等</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 工場（店舗等の内に附設され、かつ、その作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>(4) 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>(5) ホテル又は旅館</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎</p> <p>(8) 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㎡を超えるもの</p> <p>(9) 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㎡を超えるもの</p> <p>(10) 自動車に直接燃料を供給するための施設又は自動車修理工場</p>	
	建築物等の 敷地面積の 最低限度	<p>165㎡</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>建築物の外壁等の面から道路その他隣地の境界線までの距離は、1m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3m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2.3m以下で、かつ、当該部分の床面積の合計が5㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物等の屋根、外壁等の色彩は、周辺に配慮した色調とする。</p> <p>2 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。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緑地、公園、水路用地、下水道用地、鉄塔用地などに設けるもので、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 整 備 計 画	地区の 区分	名 称	一般住宅B地区
		面 積	約 0.6ha
	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) 学校等</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 工場（店舗等の内に附設され、かつ、その作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>(4) 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>(5) ホテル又は旅館</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎</p> <p>(8) 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㎡を超えるもの</p> <p>(9) 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㎡を超えるもの</p> <p>(10) 自動車に直接燃料を供給するための施設又は自動車修理工場</p>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>165㎡</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>建築物の外壁等の面から道路その他隣地の境界線までの距離は、1m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3m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2.3m以下で、かつ、当該部分の床面積の合計が5㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）</p>	
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠 の制限	<p>1 建築物等の屋根、外壁等の色彩は、周辺に配慮した色調とする。</p> <p>2 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、コンクリートブロック造等以外のものとする。</p>		

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	名 称	一般住宅C地区
		面 積	約 1.2ha
	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) 学校等</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 工場（店舗等の内に附設され、かつ、その作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>(4) 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>(5) ホテル又は旅館</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎</p> <p>(8) 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1,500㎡を超えるもの</p> <p>(9) 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1,500㎡を超えるもの</p> <p>(10) 自動車に直接燃料を供給するための施設又は自動車修理工場</p> <p>(11) 法別表第2（ほ）項第1号から第4号までに掲げる建築物（店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの、事務所その他これに類する用途に供するものを除く）</p>	
	建築物の敷地面積 の最低限度	<p>165㎡</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>建築物の外壁等の面から道路その他隣地の境界線までの距離は、1m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3m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2.3m以下で、かつ、当該部分の床面積の合計が5㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）</p>	
	建築物等の形態又は 色彩その他の意匠 の制限	<p>1 建築物等の屋根、外壁等の色彩は、周辺に配慮した色調とする。</p> <p>2 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、コンクリートブロック造等以外のものとする。</p>	

「地区計画の区域及び地区整備計画区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書のとおり

理 由 書 (岩切山崎今市東地区)

岩切山崎今市東地区は、都市計画道路 3・1・81 国道幹線(国道 4 号仙台バイパス)と都市計画道路 3・4・43 北四番丁岩切線の交差点北東部に位置しており、地区東側に仙台貨物ターミナル駅が移転されることを契機とした土地区画整理事業により、基盤整備が行われています。

本地区は、宮城県が策定した「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(平成 30 年 5 月)」において、土地区画整理事業により、流通業務施設や地区内に点在する宅地の整備を図り、住宅や商業施設等の立地を主体とした土地利用を図る地区として、市街化区域編入予定地区に位置づけられました。その後、土地区画整理事業の実施による計画的な市街地整備が確実となったことから、令和 2 年 5 月に市街化区域への編入とともに、土地利用計画の詳細が確定するまでの暫定措置として、工業専用地域(容積率 200%、建蔽率 60%)に指定しました。

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、交通利便性を生かした物流拠点の形成を目指すとともに、周辺既存市街地との調和を図るため、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市街地環境の形成を図るため、次のとおり都市計画の決定及び変更を行います。

<用途地域>

都市計画道路 3・4・43 北四番丁岩切線沿道については、沿道環境の保護を目的として、工業専用地域の一部を、準工業地域(容積率 200%、建蔽率 60%)に、これ以外の地域については、隣接する区域と調和した土地利用を図るため、第一種住居地域(容積率 200%、建蔽率 60%)に変更します。

<特別用途地区>

土地区画整理事業において、地区計画により一体的で良好な市街地形成を図るため、今回新たに、地区計画区域に含む既存市街地の準工業地域について、特別用途地区(特別業務地区)を廃止します。

<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を指定しています。

用途地域を工業専用地域から準工業地域に変更する区域については、新たに第 4 種高度地区に指定し、工業専用地域から第一種住居地域に変更する区域については、新たに第 3 種高度地区に指定します。

<防火地域及び準防火地域>

本市では、一定の用途地域について、建築物の耐火性能を向上させ、火災による延焼拡大を防止するため、防火地域及び準防火地域に指定しています。

工業専用地域から準工業地域に変更する区域について、新たに準防火地域を指定します。

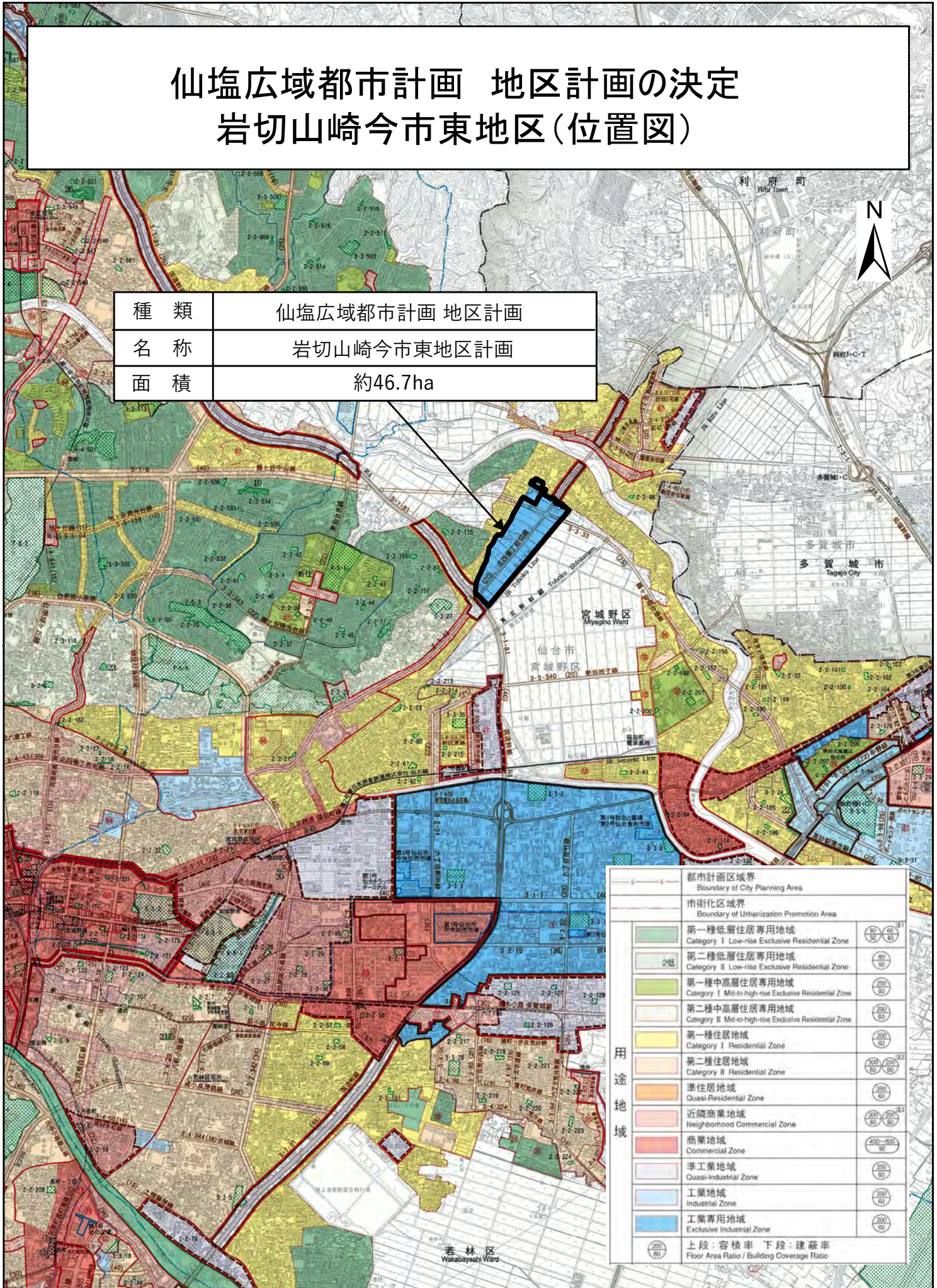
<地区計画>

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、大街区における効率的な土地利用の実現に向け、周辺環境に配慮しつつ、物流倉庫等流通業務の拠点施設の立地を図る「流通業務 A 地区」、周辺環境や既存施設との調和に配慮しつつ、物流倉庫の流通業務の拠点施設の立

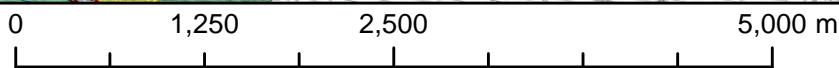
地を図る「流通業務B地区」、既存施設との調和に配慮しつつ、都市計画道路3・4・43 北四番丁岩切線に面する利便性を活かした業務施設や沿道サービス施設等を主体とした土地利用を図る「業務・沿道サービス施設A地区」、既存施設の事業環境を保全するとともに、都市計画道路3・4・43 北四番丁岩切線に面する利便性を活かした業務関連施設を主体とした土地利用を図る「業務・沿道サービス施設B地区」、周辺住民の生活利便性向上に資する近隣型の商業・サービス施設等を主体とした土地利用の実現を図る「近隣サービス施設A地区」、既存施設の事業環境を保全するとともに、周辺住民の生活利便性向上に資する施設の立地を図る「近隣サービス施設B地区」、隣接市街地との調和を図りながら、低中層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る「一般住宅A地区」、既存住宅や隣接市街地との調和を図りながら、低中層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る「一般住宅B地区」及び「一般住宅C地区」として、それぞれ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とともに、身近な緑環境としての緑地を地区施設として定める「岩切山崎今市東地区計画」を決定します。

仙塩広域都市計画 地区計画の決定 岩切山崎今市東地区(位置図)

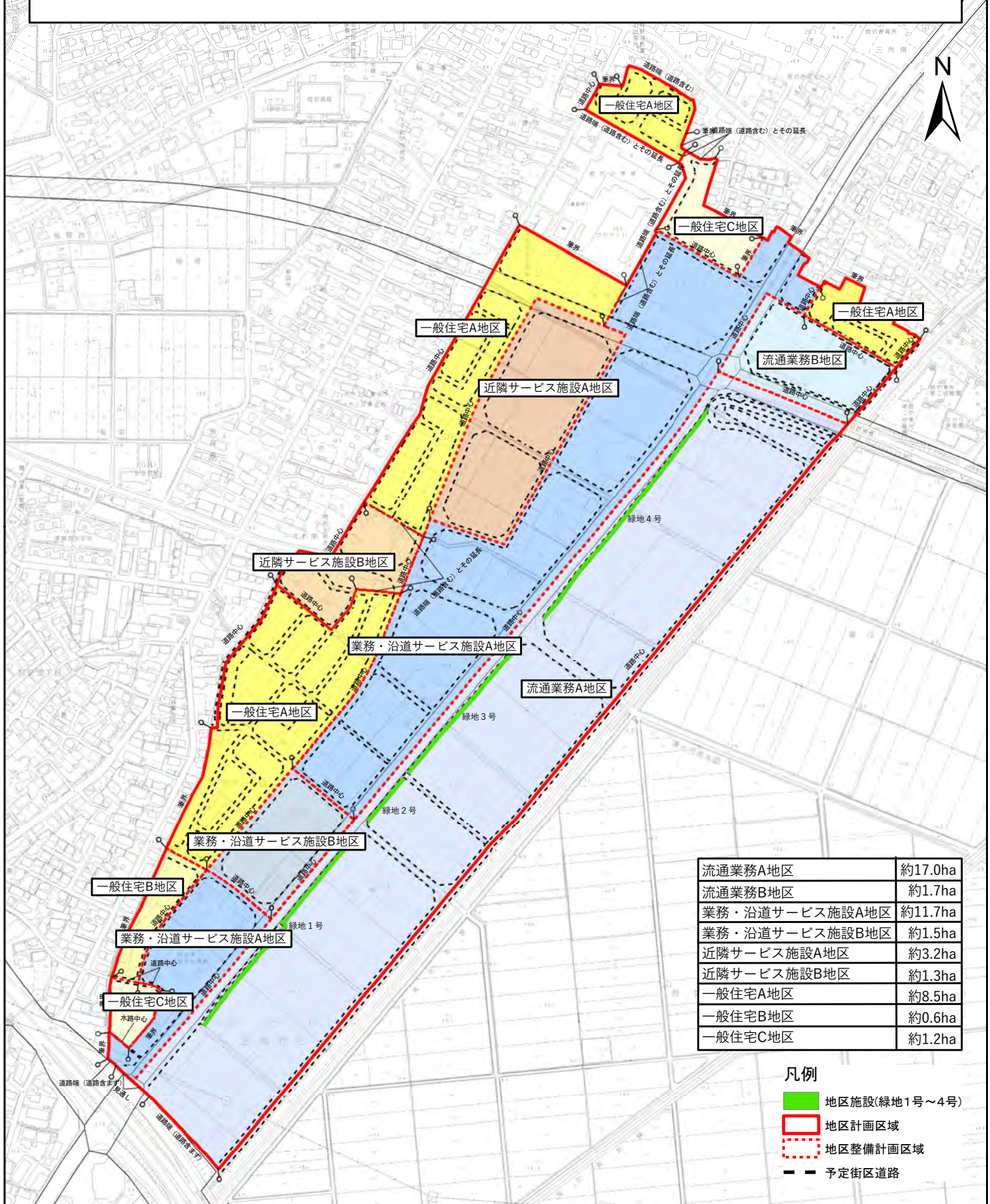
種類	仙塩広域都市計画 地区計画
名称	岩切山崎今市東地区計画
面積	約46.7ha



都市計画区域境界 Boundary of City Planning Area	
市街化区域境界 Boundary of Urbanization Promotion Area	
	第一種低層住居専用地域 Category I Low-rise Exclusive Residential Zone
	第二種低層住居専用地域 Category II Low-rise Exclusive Residential Zone
	第一種中高層住居専用地域 Category I Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone
	第二種中高層住居専用地域 Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone
	第一種住居地域 Category I Residential Zone
	第二種住居地域 Category II Residential Zone
	準住居地域 Quasi-Residential Zone
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone
	商業地域 Commercial Zone
	準工業地域 Quasi-Industrial Zone
	工業地域 Industrial Zone
	工業専用地域 Exclusive Industrial Zone
	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 岩切山崎今市東地区(計画図)



流通業務A地区	約17.0ha
流通業務B地区	約1.7ha
業務・沿道サービス施設A地区	約11.7ha
業務・沿道サービス施設B地区	約1.5ha
近隣サービス施設A地区	約3.2ha
近隣サービス施設B地区	約1.3ha
一般住宅A地区	約8.5ha
一般住宅B地区	約0.6ha
一般住宅C地区	約1.2ha

- 凡例
- 地区施設(緑地1号~4号)
 - 地区計画区域
 - 地区整備計画区域
 - 予定街区道路

地区計画/地区名										
地区整備計画/地区名		流通業務A地区	流通業務B地区	業務・沿道サービス施設A地区	業務・沿道サービス施設B地区	近隣サービスA地区	近隣サービスB地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区	一般住宅C地区
用途地域(容積率/建ぺい率)		工業専用地域(200/60)	準工業地域(200/60)	準工業地域(200/60)	準工業地域(200/60)	準工業地域(200/60)	第一種住居地域(200/60)	第一種住居地域(200/60)	第一種住居地域(200/60)	準工業地域(200/60)
住宅等	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10,000㎡以下のもの		×	×	×	×	×	■	■	■	×
店舗等の床面積が10,000㎡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、勝馬投票券発売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		■	×	×	×	×	×	×	×	×
遊技場等・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	■	×	×	×	×	×	×	×	×
	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	■	×	×	×	×	■	■	■	×
公共施設・病院・学校等	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	■	×	×	×	×	■	■	■	×
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	■	△	△	△	△	△	△	△	△
	大学、高等専門学校、専修学校等	■	×	×	×	×	×	×	×	×
	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	△	△	△	△	△	△	○	○	○
	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	×	×	×	×	×	×	×	×	×
車庫	単独車庫(附属車庫を除く)	○	○	○	○	△	□	□	□	△
	建築物附属自動車車庫	○	○	○	○	△	□	□	□	△
工場・倉庫等	倉庫兼倉庫	○	○	○	○	×	■	■	■	×
	畜舎(15㎡以下)	×	×	×	×	○	○	×	×	×
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	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の床面積が50㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○	△2	△2	△1	△1	△1	△1	△1
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	△2	△2	×	■	■	■	×
	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	△	△	○	△	×	×	×	×	×
	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	○	○	○	○	△1	□	□	□	△1	
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
 ▲：特別業務地区で一定の制限がある用途 ××：特別用途地区により建てられない用途

(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。