

仙塩広域都市計画 用途地域の変更

(柳生前原南地区、中野地区、燕沢三丁目地区、柘江地区、八木山弥生町地区、東原地区、中山二丁目地区、郷六地区、栗生地区、七北田地区、蒲生地区、岩切洞ノ口東地区、岩切山崎今市東地区、八木山中央南地区)

【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 3,620 ha	6/10 以下 8/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	1.0m 1.0m	10m 10m	10.1 20.1	-24.1
小 計	約 5,434 ha					30.2	-24.1
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 733 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	4.1	-1.0
第二種中高層 住居専用地域	約 1,563 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	8.7	-8.8
第一種住居地域	約 2,968 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	16.4	+12.2
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	-0.4
小 計	約 2,509 ha					13.9	-0.4
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	-0.04
小 計	約 981 ha					5.4	-0.04
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 1,110 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	6.2	+11.6
工業地域	約 462 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	2.6	+3.2
工業専用地域	約 1,277 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	7.1	-27.2
合 計	約 18,045 ha					100.0	-34.5

「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

(柳生前原南地区)

柳生前原南地区は、本市と名取市の行政界の都市計画道路3・2・13八木山柳生線沿道に位置しており、周辺は沿道サービス施設及び戸建て住宅を主体とした既存市街地と連続した土地利用がなされている地区です。

本地区は、宮城県が変更手続きを進めている「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更に伴い、流通業務施設を主体とした土地利用を図るため、市街化調整区域から市街化区域に編入するとともに、次のとおり都市計画の変更を行います。

<用途地域>

市街化区域への編入に伴い、周辺土地利用との調和を図るため、新たに第二種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）に指定します。

<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、用途地域に応じた高度地区を指定しています。今回、用途地域を新たに第二種住居地域に指定する区域については、第3種高度地区に指定します。

理 由 書 (中野地区)

中野地区は仙台塩釜港仙台港区の一部として、太平洋に面した本市の北東部に位置しています。

昭和 43 年からの港湾計画に基づいて仙台港区の建設が決定されたことに伴い、昭和 45 年に仙台港の円滑な運営を図るため、臨港地区を指定しています。

本地区は、平成 24 年に埋立て免許を取得後、平成 29 年に埋立てが竣功し、今後、埠頭用地として利用されることとなっています。

新たに埋立てた区域について、宮城県が変更手続きを進めている、都市計画区域の変更及び「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更に伴い、仙台塩釜港仙台港区として、一体的かつ適正な管理運営を図るため、市街化区域に編入するとともに、次のとおり都市計画を変更します。

<用途地域>

市街化区域への編入に伴い、周辺土地利用との調和を図るため、新たに工業専用地域(容積率 200%、建蔽率 60%)を指定します。

<臨港地区>

既に指定を受けている臨港地区と一体的かつ適正な管理運営を図るために、仙台塩釜港の港湾管理者から、都市計画法第 23 条第 4 項に基づき、臨港地区の案の申出がなされたことから、新たに臨港地区に指定します。

理 由 書

〔 燕沢三丁目地区、栢江地区、八木山弥生町地区、東原地区、
中山二丁目地区、郷六地区、栗生地区、七北田地区、蒲生地区 〕

燕沢三丁目地区、栢江地区、八木山弥生町地区、東原地区、中山二丁目地区、郷六地区、栗生地区、七北田地区及び蒲生地区は、宮城県が変更手続きを進めている「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更と併せ、「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」を図るため、市街化区域から市街化調整区域に編入するとともに、次のとおり都市計画の変更を行います。

<用途地域>

市街化調整区域への編入に併せ、用途地域を廃止します。

蒲生地区については、市街化調整区域の編入に伴い、準工業地域（容積率200%、建蔽率60%）が一部残ることから、周辺土地利用との調和を図るため、準工業地域（容積率200%、建蔽率60%）から、工業地域（容積率200%、建蔽率60%）に変更します。

<特別用途地区>

蒲生地区について、準工業地域の廃止又は工業地域への変更と併せ、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を廃止します。

<高度地区>

用途地域の廃止に併せ、高度地区を廃止します。

蒲生地区の用途地域を準工業地域から工業地域に変更する区域についても、高度地区（第4種高度地区）を廃止します。

<防火地域及び準防火地域>

蒲生地区について、準工業地域の廃止又は工業地域への変更と併せ、準防火地域を廃止します。

理 由 書 (岩切洞ノ口東地区)

岩切洞ノ口東地区は、JR東北本線岩切駅北側に位置しており、鉄道駅周辺において近隣住民等へのサービスを主とする店舗、飲食店等の集積を図るため、都市計画道路3・4・62新田岩切駅線(未整備)を基準として近隣商業地域に指定しています。

今般、当該都市計画道路が廃止されることから、地形地物に合わせて用途地域境界を変更し、明確化を図るため、次のとおり都市計画の変更を行います。

<用途地域>

都市計画道路3・4・62新田岩切駅線の廃止される区間の一部について、都市計画道路の境界から30m以内の区域に指定している近隣商業地域(容積率300%、建蔽率80%)を、現況の道路境界から30m以内の区域に変更し、周辺土地利用との調和を図るため、近隣商業地域から第一種住居地域(容積率200%、建蔽率60%)又は第二種住居地域(容積率200%、建蔽率60%)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を指定しています。

用途地域を近隣商業地域から第一種住居地域又は第二種住居地域に変更する区域について、第4種高度地区から第3種高度地区に変更します。

<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に、防火地域及び準防火地域に指定しています。

近隣商業地域から第一種住居地域又は第二種住居地域に変更する区域について、準防火地域の指定を廃止します。

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。

理 由 書 (八木山中央南地区)

八木山中央南地区は、地下鉄東西線八木山動物公園駅から南西に約 1.6km 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ます。

本地区は本市の「仙台市都市計画マスタープラン」において、郊外居住区域に位置付けられ、良
好な生活環境の形成を図ると共に、地域の実情に応じて、生活の質を維持するために必要な都市機
能の確保を図るとしています。

今般、土地区画整理事業が進捗し、地区南側に立地する宮城県仙台西高等学校用地の位置が確定
したことから、次のとおり都市計画の変更を行います。

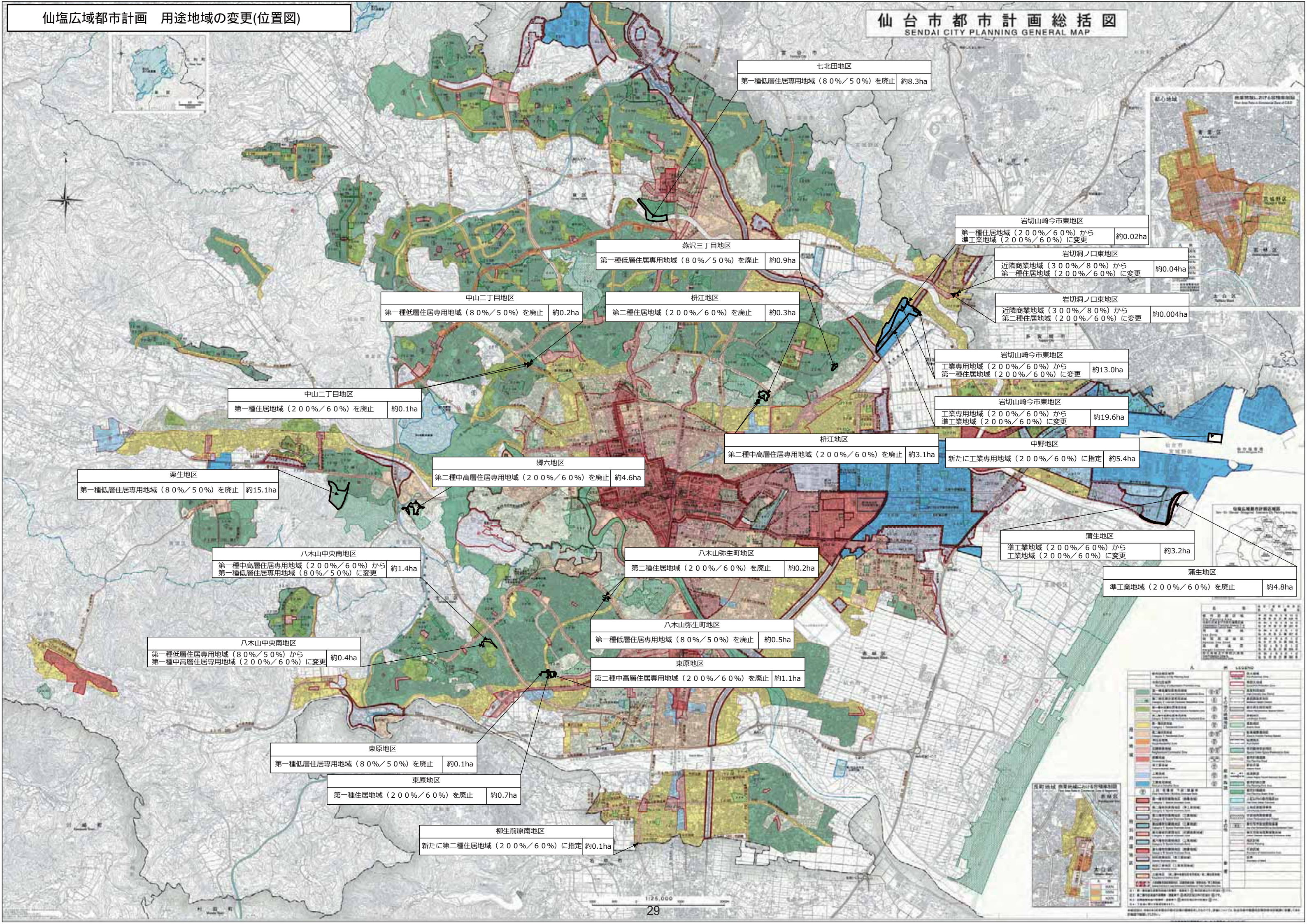
<用途地域>

将来にわたり良好な市街地環境の形成を図るため、土地区画整理事業により戸建て住宅を主体と
した土地利用を図る区域については第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から
第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）に、学校用地になる区域については第一種低
層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽
率 60%）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
区を指定しています。

今回、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更する区域については第 2 種高度地区から第 1 種
高度地区に、第一種中高層住居専用地域に変更する区域については第 1 種高度地区から第 2 種高度
地区に変更します。



七北田地区
第一種低層住居専用地域 (80%/50%) を廃止 約8.3ha

燕沢三丁目地区
第一種低層住居専用地域 (80%/50%) を廃止 約0.9ha

岩切山崎今市東地区
第一種住居地域 (200%/60%) から
準工業地域 (200%/60%) に変更 約0.02ha

岩切洞ノ口東地区
近隣商業地域 (300%/80%) から
第一種住居地域 (200%/60%) に変更 約0.04ha

中山二丁目地区
第一種低層住居専用地域 (80%/50%) を廃止 約0.2ha

栢江地区
第二種住居地域 (200%/60%) を廃止 約0.3ha

岩切洞ノ口東地区
近隣商業地域 (300%/80%) から
第二種住居地域 (200%/60%) に変更 約0.004ha

中山二丁目地区
第一種住居地域 (200%/60%) を廃止 約0.1ha

岩切山崎今市東地区
工業専用地域 (200%/60%) から
第一種住居地域 (200%/60%) に変更 約13.0ha

岩切山崎今市東地区
工業専用地域 (200%/60%) から
準工業地域 (200%/60%) に変更 約19.6ha

栢江地区
第二種中高層住居専用地域 (200%/60%) を廃止 約3.1ha

中野地区
新たに工業専用地域 (200%/60%) に指定 約5.4ha

栗生地区
第一種低層住居専用地域 (80%/50%) を廃止 約15.1ha

郷六地区
第二種中高層住居専用地域 (200%/60%) を廃止 約4.6ha

蒲生地区
準工業地域 (200%/60%) から
工業地域 (200%/60%) に変更 約3.2ha

蒲生地区
準工業地域 (200%/60%) を廃止 約4.8ha

八木山中央南地区
第一種中高層住居専用地域 (200%/60%) から
第一種低層住居専用地域 (80%/50%) に変更 約1.4ha

八木山弥生町地区
第二種住居地域 (200%/60%) を廃止 約0.2ha

八木山弥生町地区
第一種低層住居専用地域 (80%/50%) を廃止 約0.5ha

八木山中央南地区
第一種低層住居専用地域 (80%/50%) から
第一種中高層住居専用地域 (200%/60%) に変更 約0.4ha

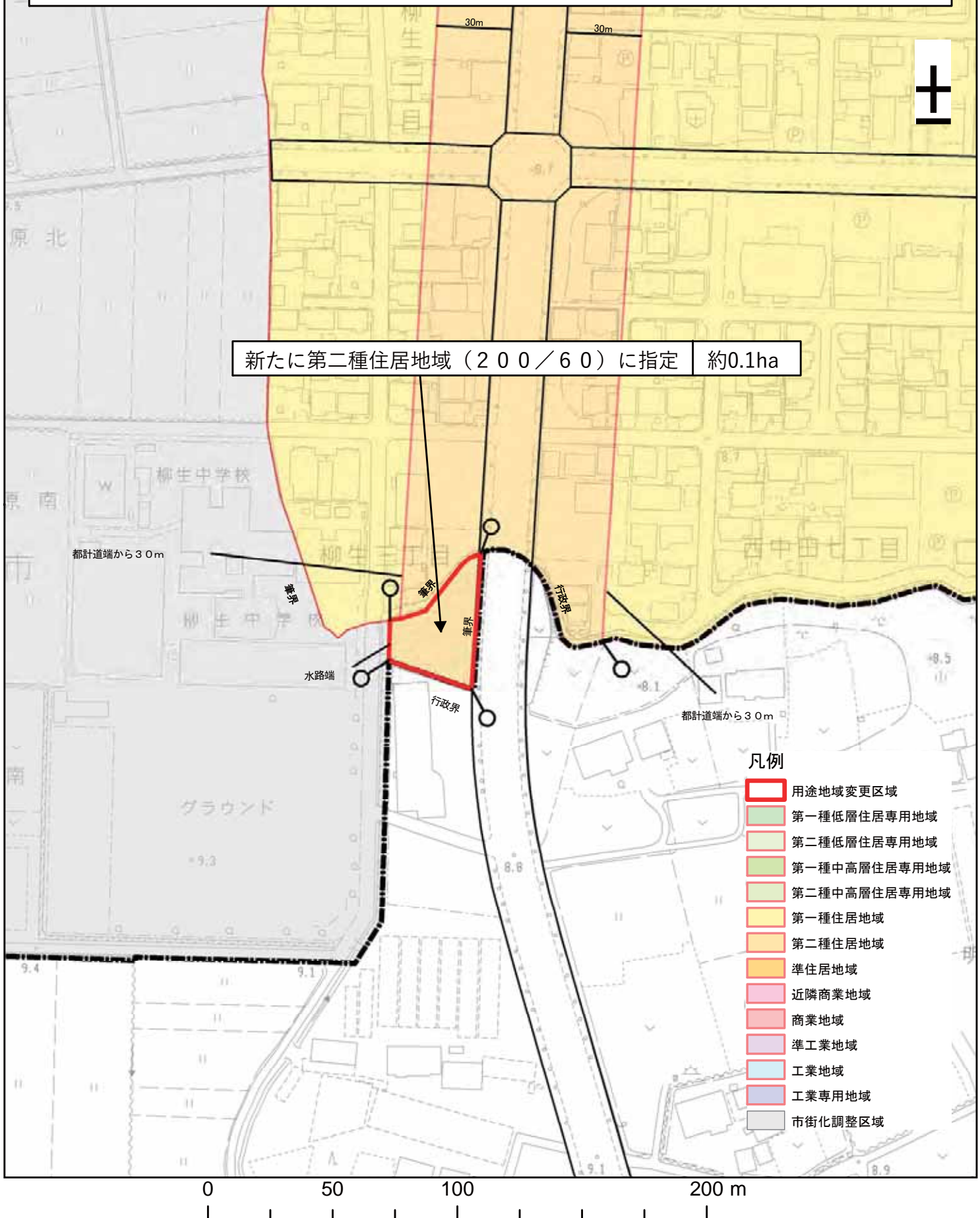
東原地区
第二種中高層住居専用地域 (200%/60%) を廃止 約1.1ha

東原地区
第一種低層住居専用地域 (80%/50%) を廃止 約0.1ha

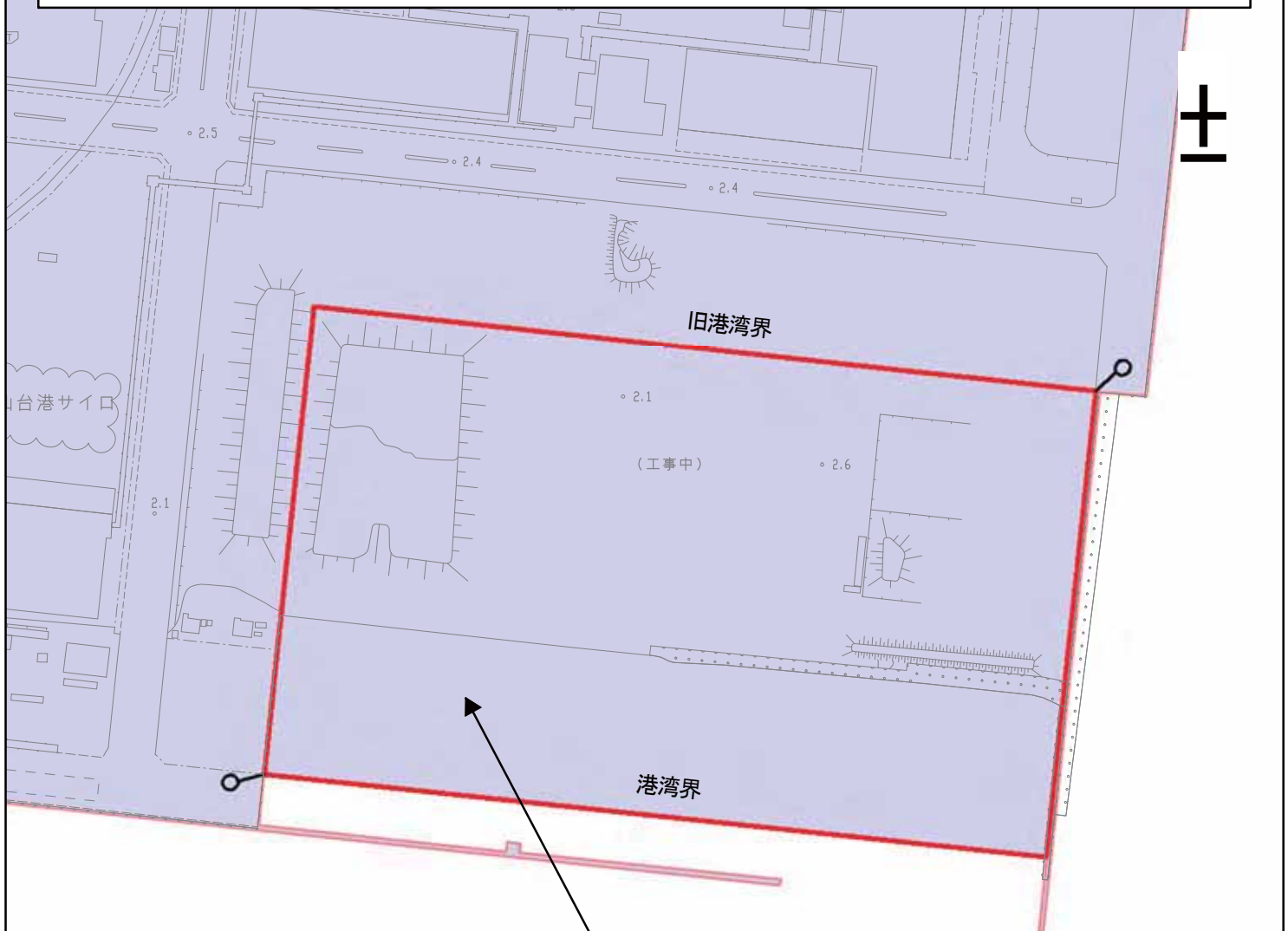
東原地区
第一種住居地域 (200%/60%) を廃止 約0.7ha

柳生前原南地区
新たに第二種住居地域 (200%/60%) に指定 約0.1ha

仙塩広域都市計画 用途地域の変更 柳生前原南地区(計画図)



仙塩広域都市計画 用途地域の変更 中野地区(計画図)

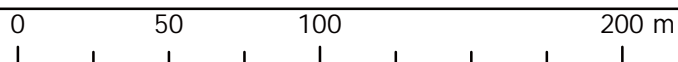


新たに工業専用地域 (200/60) に指定 約5.4ha

凡例

- 用途地域変更区域
- 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
- 市街化調整区域

仙 台 港



仙塩広域都市計画 用途地域の変更 燕沢三丁目地区(計画図)



第一種低層住居専用地域 (80/50) を廃止 約0.9ha

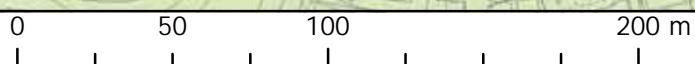
筆界

道路端

道路中心

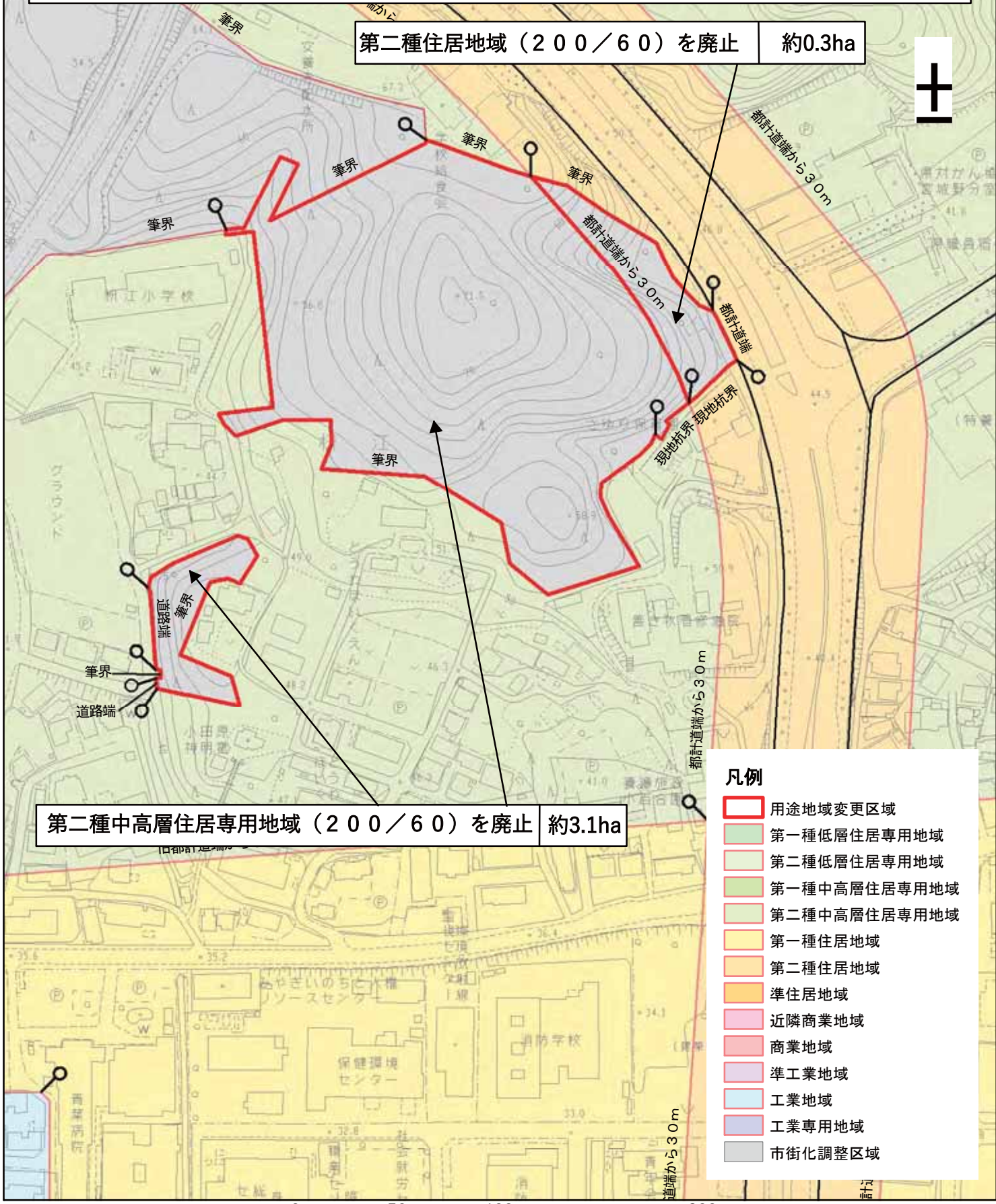
凡例

- 用途地域変更区域
- 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
- 市街化調整区域



仙塩広域都市計画 用途地域の変更 柘江地区(計画図)

第二種住居地域 (200/60) を廃止 約0.3ha



第二種中高層住居専用地域 (200/60) を廃止 約3.1ha

凡例

- 用途地域変更区域
- 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
- 市街化調整区域

仙塩広域都市計画 用途地域の変更 八木山弥生町地区(計画図)

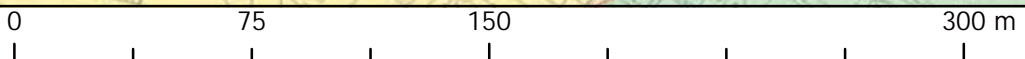


第二種住居地域 (200/60) を廃止 約0.2ha

第一種低層住居専用地域 (80/50) を廃止 約0.5ha

凡例

- 用途地域変更区域
- 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
- 市街化調整区域



仙塩広域都市計画 用途地域の変更 東原地区(計画図)

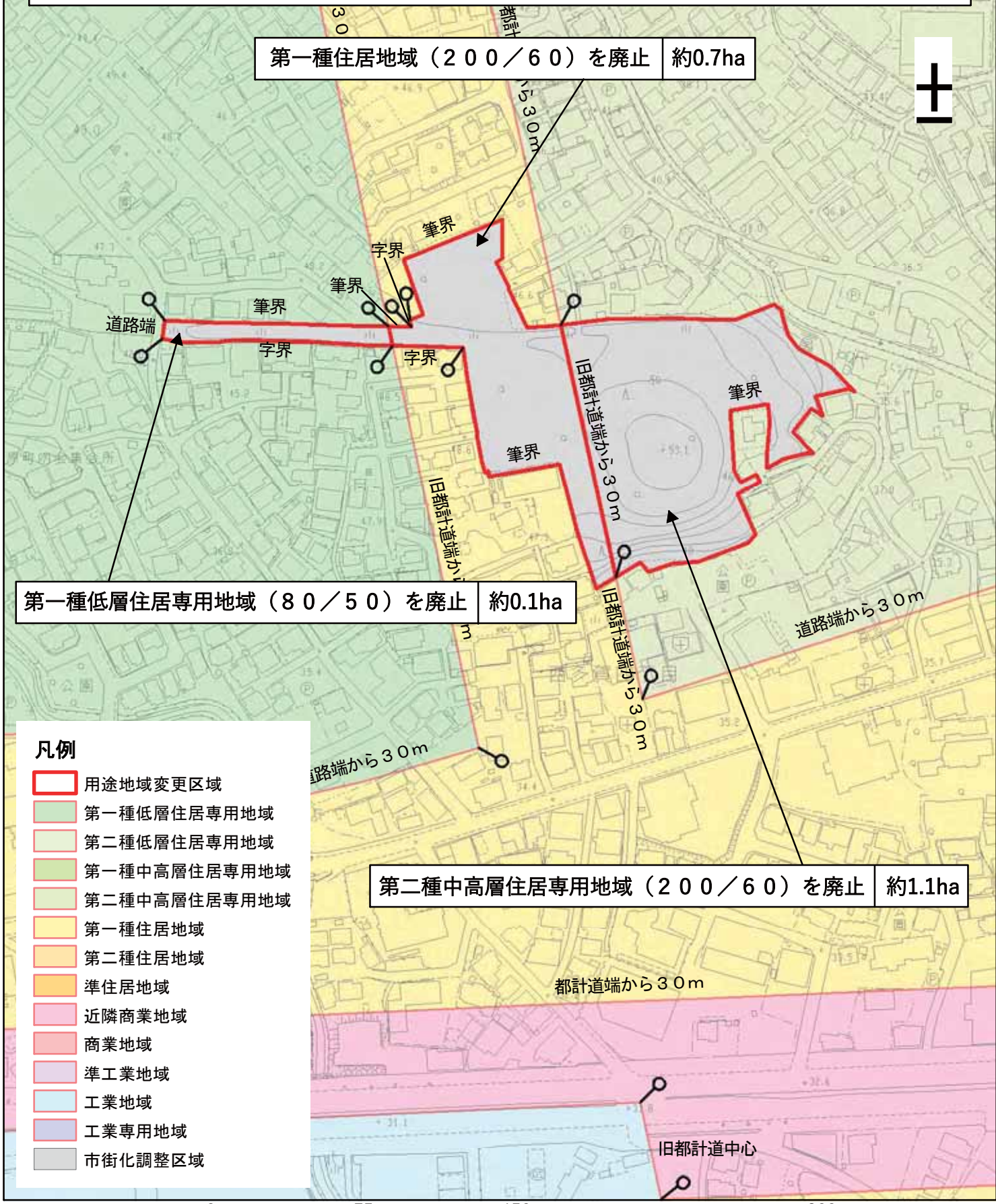
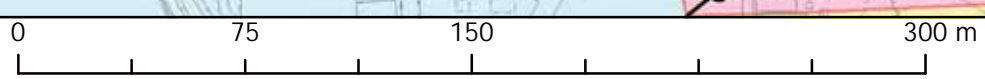
第一種住居地域 (200/60) を廃止 約0.7ha

第一種低層住居専用地域 (80/50) を廃止 約0.1ha

第二種中高層住居専用地域 (200/60) を廃止 約1.1ha

凡例

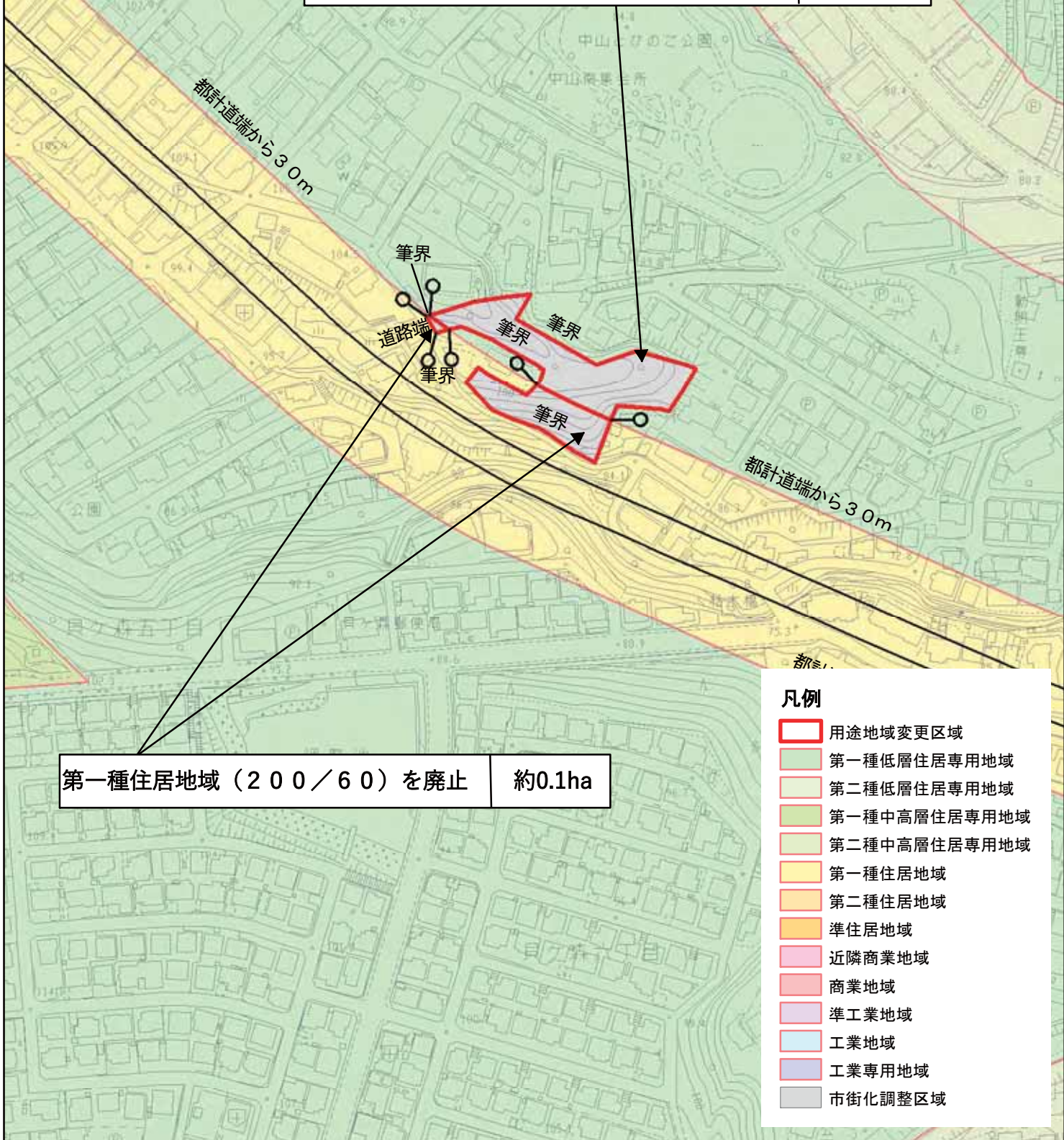
- 用途地域変更区域
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化調整区域



仙塩広域都市計画 用途地域の変更 中山二丁目地区(計画図)

第一種低層住居専用地域 (80/50) を廃止

約0.2ha

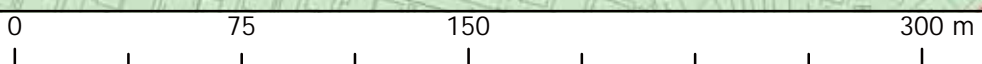


第一種住居地域 (200/60) を廃止

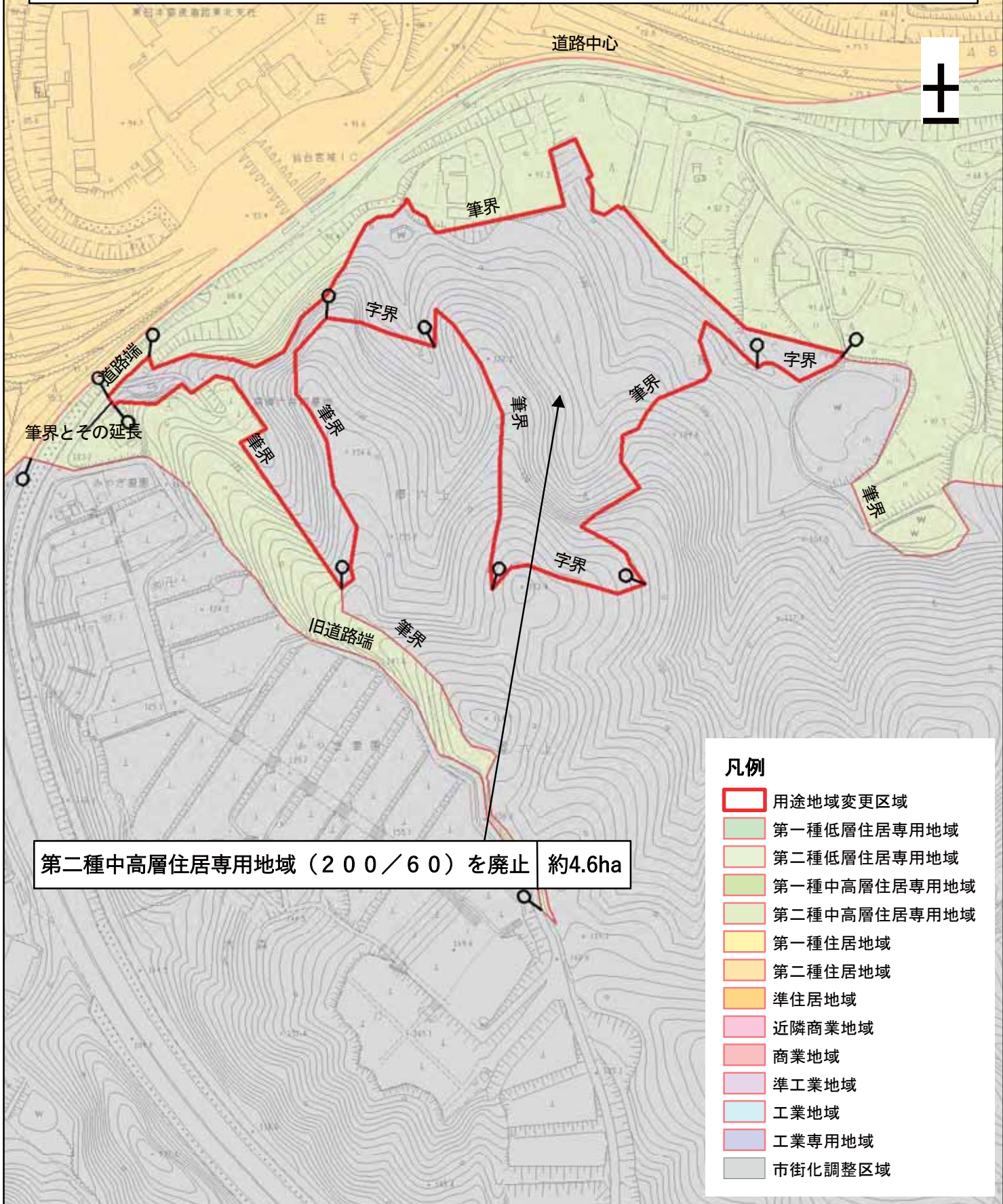
約0.1ha

凡例

- 用途地域変更区域
- 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
- 市街化調整区域



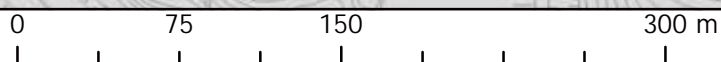
仙塩広域都市計画 用途地域の変更 郷六地区(計画図)



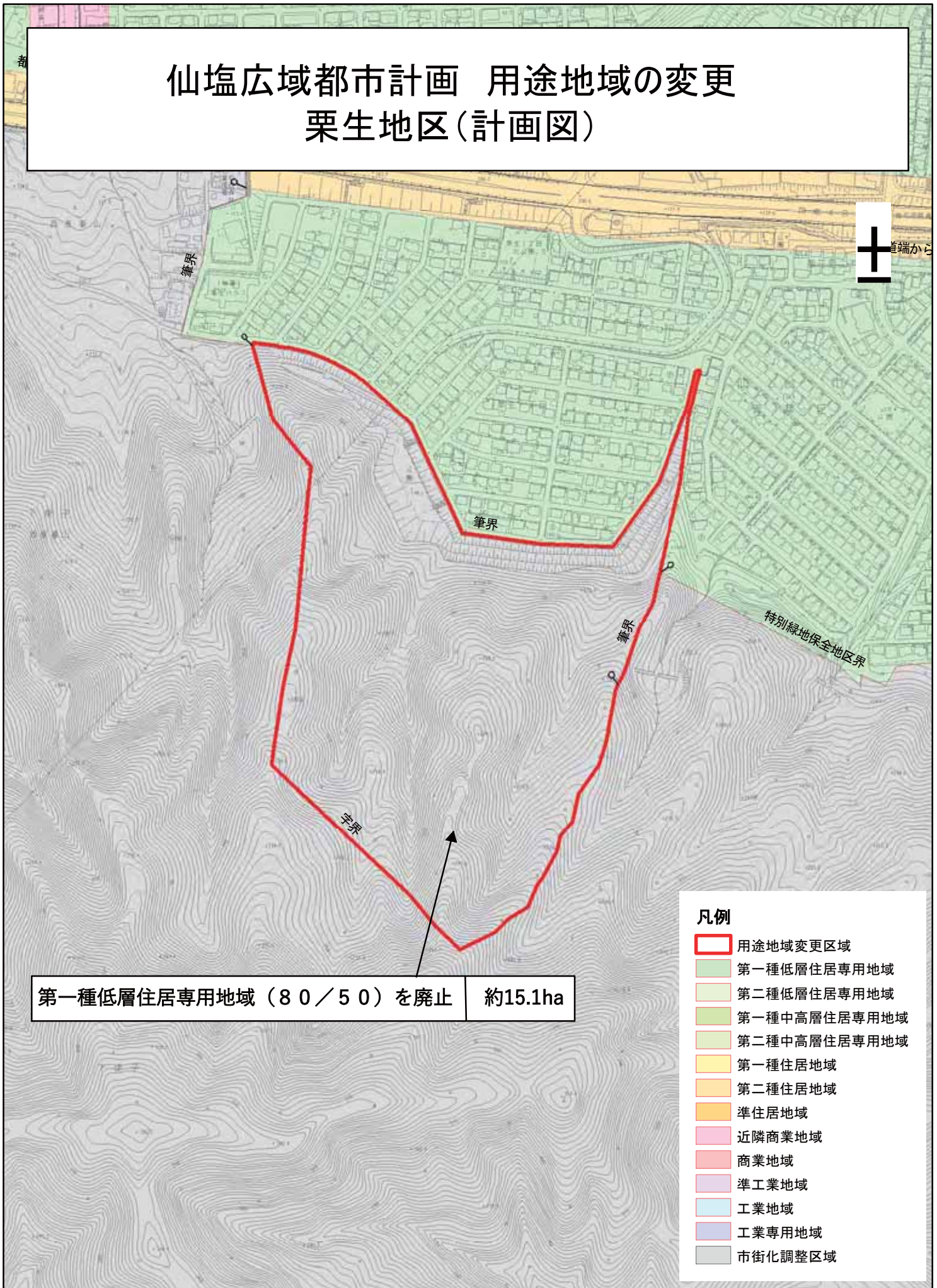
第二種中高層住居専用地域 (200/60) を廃止 約4.6ha

凡例

- 用途地域変更区域
- 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
- 市街化調整区域



仙塩広域都市計画 用途地域の変更 栗生地区(計画図)



第一種低層住居専用地域 (80/50) を廃止 約15.1ha

凡例

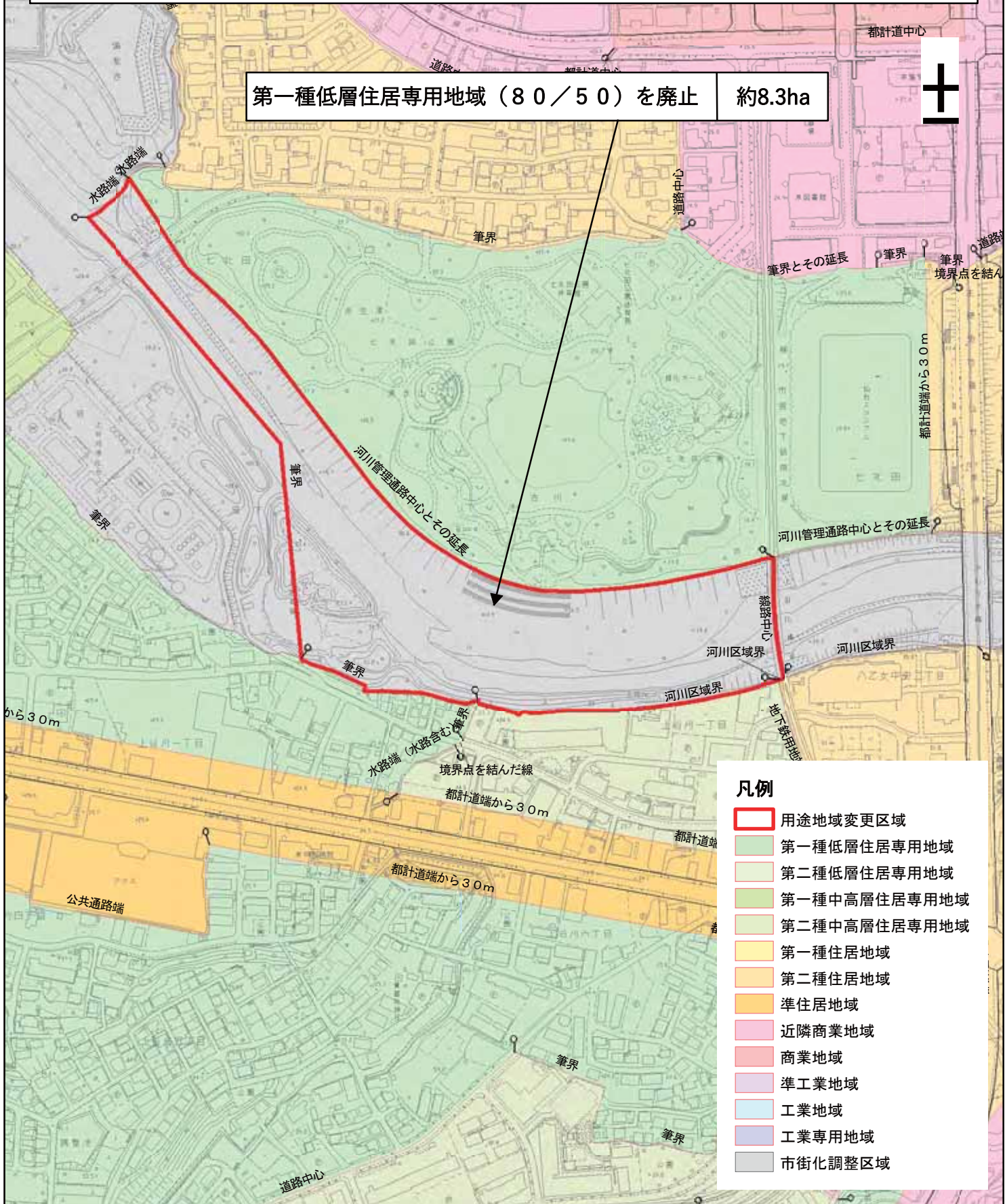
- 用途地域変更区域
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化調整区域

0 125 250 500 m

仙塩広域都市計画 用途地域の変更 七北田地区(計画図)

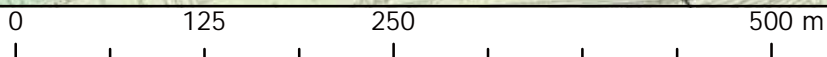
第一種低層住居専用地域(80/50)を廃止

約8.3ha

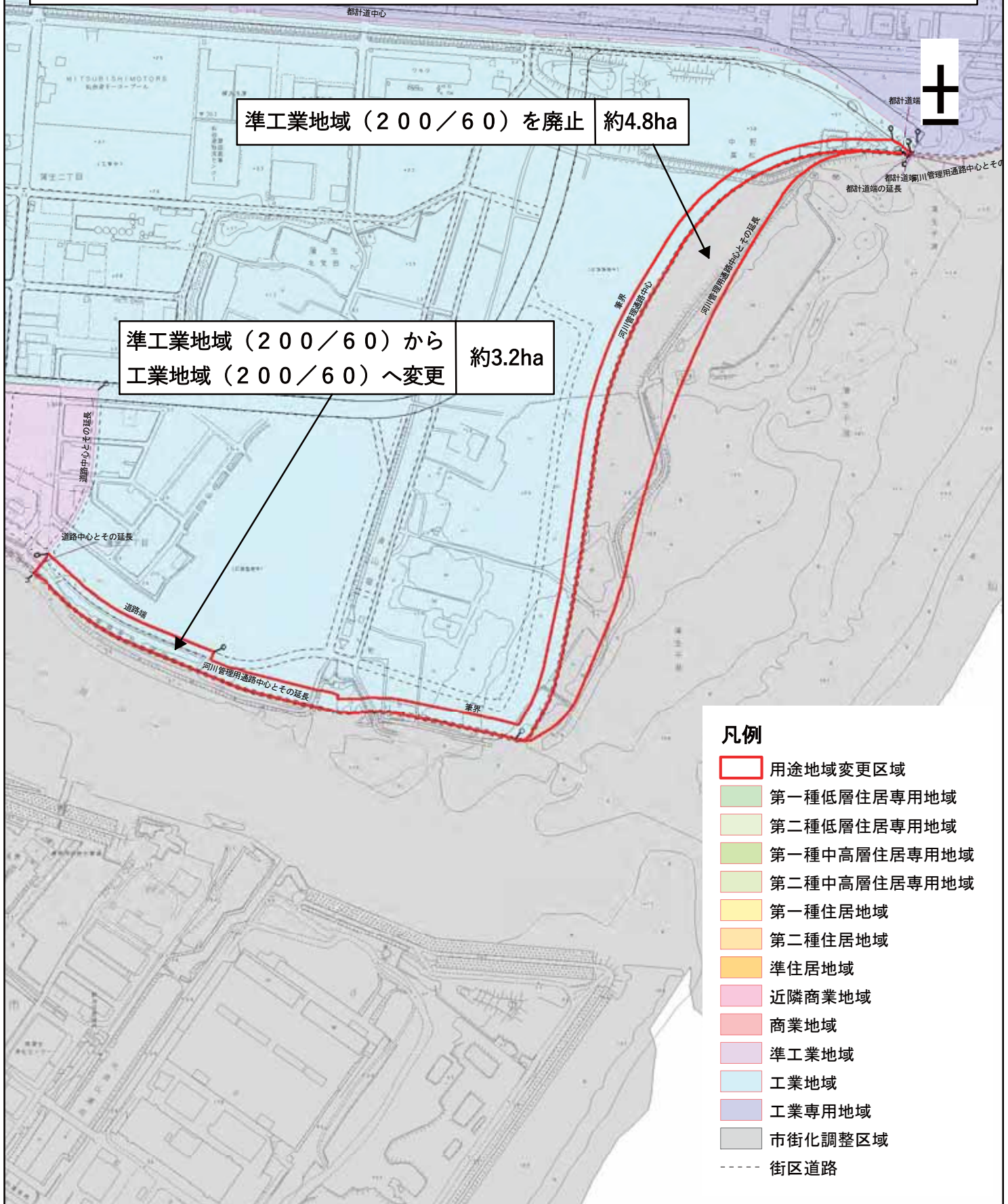


凡例

- 用途地域変更区域
- 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
- 市街化調整区域



仙塩広域都市計画 用途地域の変更 蒲生地区(計画図)



準工業地域 (200/60) を廃止 約4.8ha

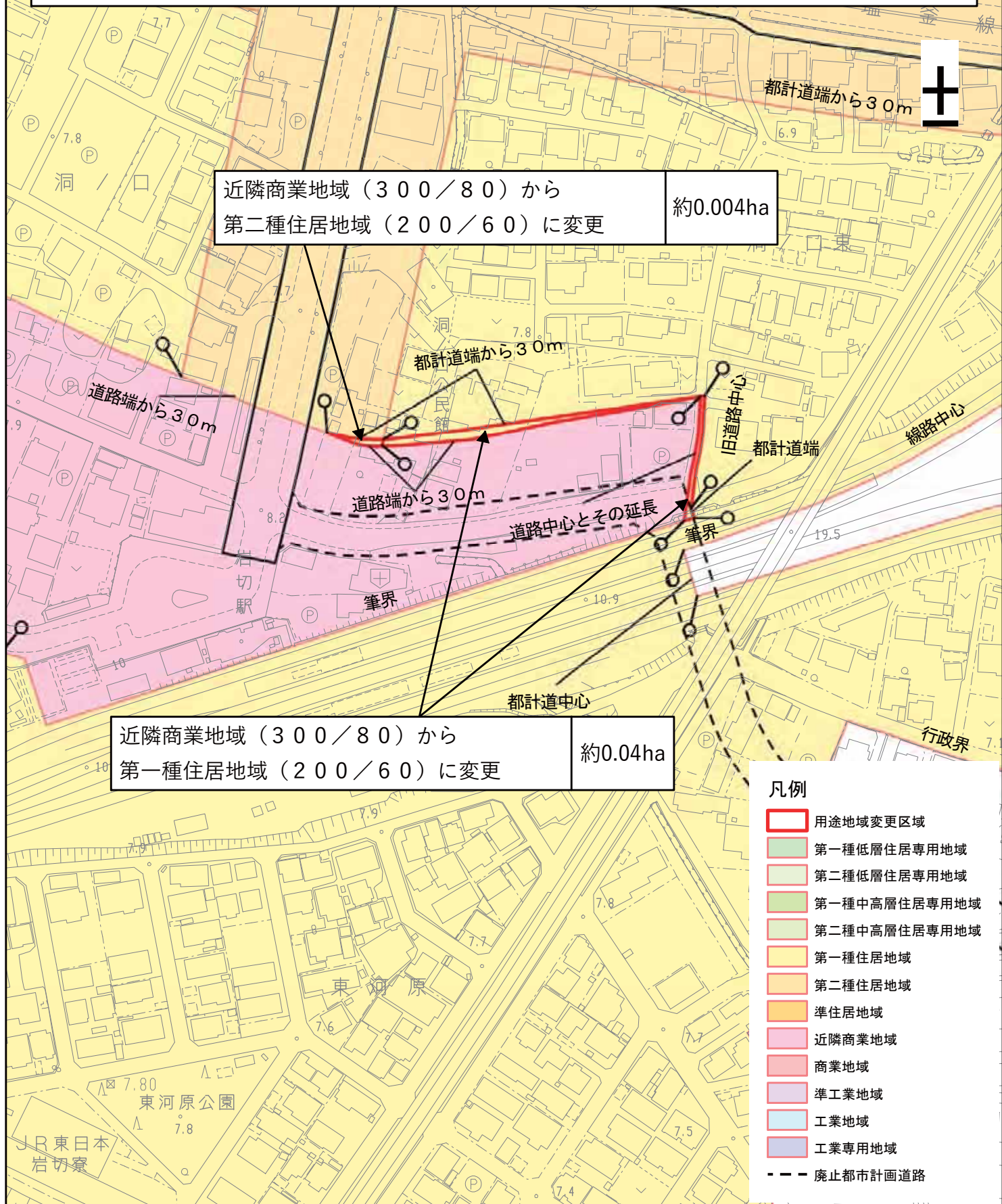
準工業地域 (200/60) から
工業地域 (200/60) へ変更 約3.2ha

凡例

- 用途地域変更区域
- 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
- 市街化調整区域
- 街区道路

0 125 250 500 m

仙塩広域都市計画 用途地域の変更 岩切洞ノ口東地区(計画図)



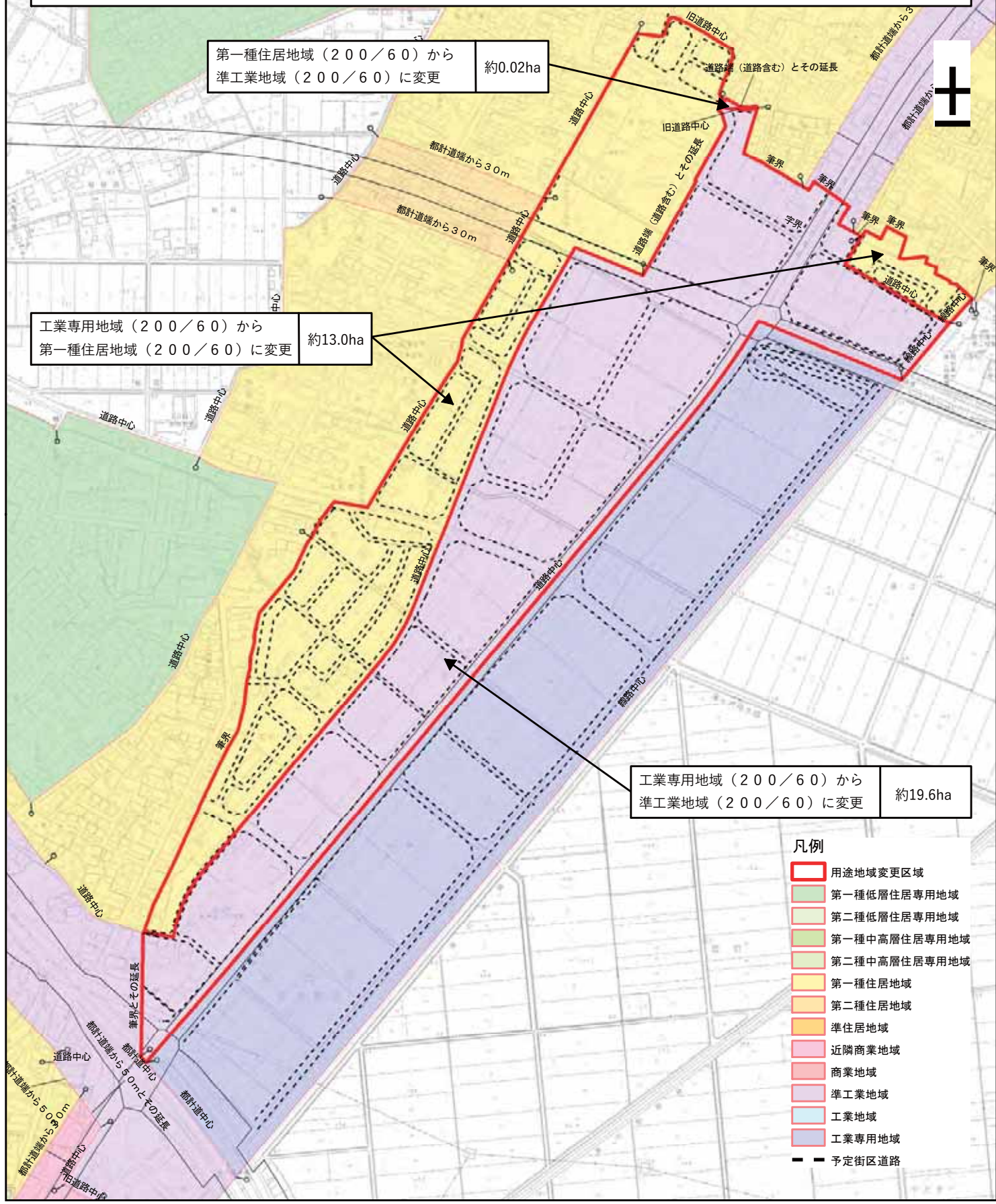
近隣商業地域 (300/80) から
第二種住居地域 (200/60) に変更
約0.004ha

近隣商業地域 (300/80) から
第一種住居地域 (200/60) に変更
約0.04ha

- 凡例
- 用途地域変更区域
 - 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
 - 廃止都市計画道路

0 50 100 200 m

仙塩広域都市計画 用途地域の変更 岩切山崎今市東地区(計画図)

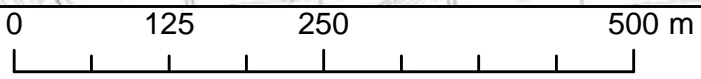


第一種住居地域 (200/60) から
準工業地域 (200/60) に変更 約0.02ha

工業専用地域 (200/60) から
第一種住居地域 (200/60) に変更 約13.0ha

工業専用地域 (200/60) から
準工業地域 (200/60) に変更 約19.6ha

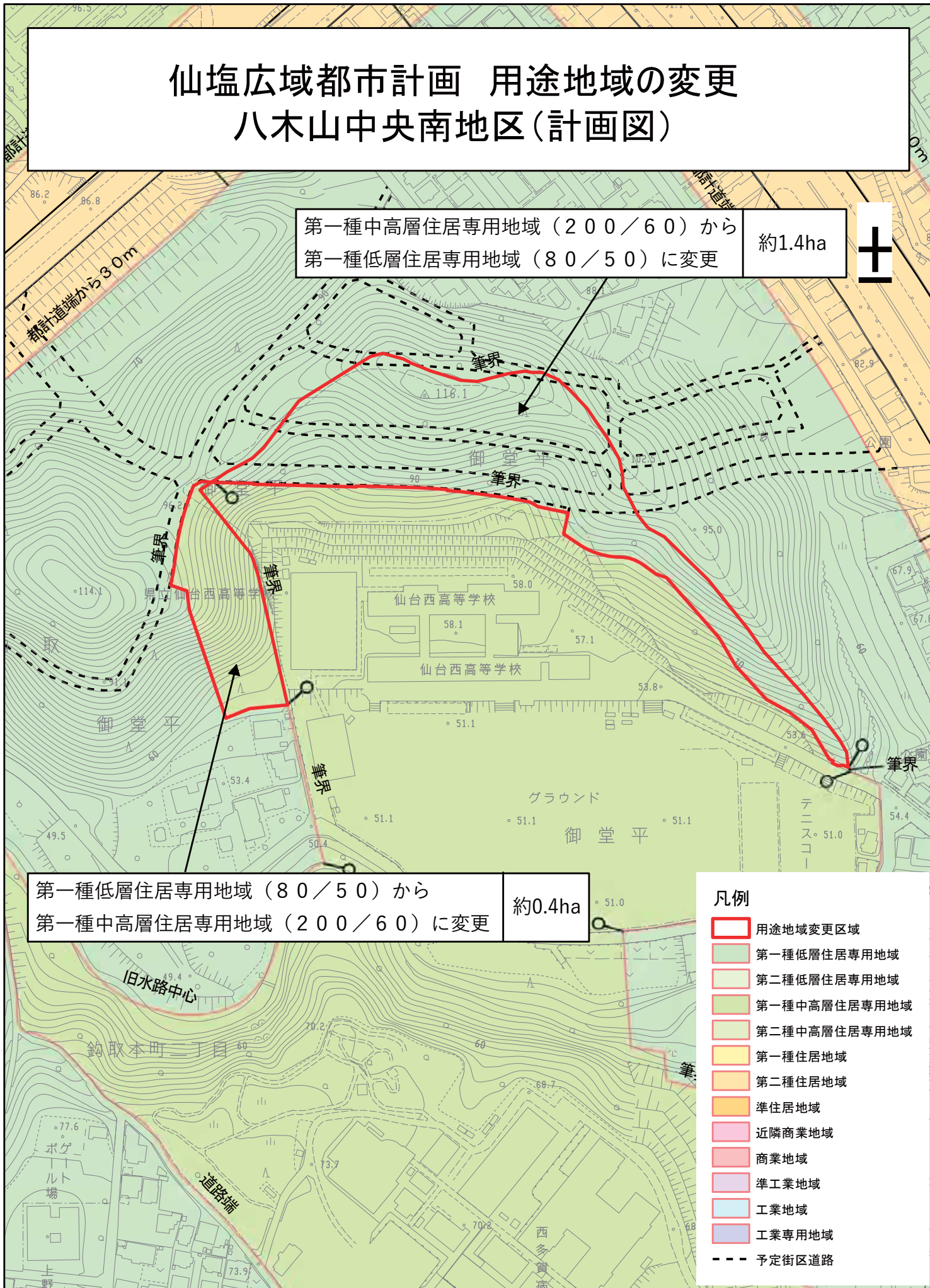
- 凡例
- 用途地域変更区域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 予定街区道路



仙塩広域都市計画 用途地域の変更 八木山中央南地区(計画図)

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

約1.4ha



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

約0.4ha

凡例

- 用途地域変更区域
- 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
- 予定街区道路

仙塩広域都市計画用途地域の変更（仙台市決定）

新旧対照〈参考〉	
■	： 変更（削除）
●	： 追加

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	6/10 以下	4/10 以下	1.0m	10m	10.1	
	約 3,620 3,644 ha	8/10 以下	5/10 以下	1.0m	10m	20.1 20.2	-24.1
小 計	約 5,435 5,458 ha					30.2	-24.1
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 733 734 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	4.1	-1.0
第二種中高層住居専用地域	約 1,561 1,572 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	8.7	-8.8
第一種住居地域	約 2,968 2,956 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	16.4	+12.2
第二種住居地域	約 2,495 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	13.8	-0.4
	約 14 ha	30/10 以下				0.1	
小 計	約 2,509 ha					13.9	-0.4
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	20/10 以下	8/10 以下	—	—	0.5	
	約 889 ha	30/10 以下				4.9	-0.04
小 計	約 981 ha					5.4	-0.04
商業地域	約 613 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	3.4	
	約 216 ha	50/10 以下				1.2	
	約 95 ha	60/10 以下				0.5	
	約 9.5ha	70/10 以下				0.05	
	約 4.1ha	80/10 以下				0.02	
小 計	約 937 ha					5.2	
準工業地域	約 1,110 1,098 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	6.2 6.1	+11.6
工業地域	約 462 459 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	2.6 2.5	+3.2
工業専用地域	約 1,271 1,305 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	7.1 7.2	-27.2
合 計	約 18,045 18,080 ha					100.0	-34.5

「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