

仙塩広域都市計画 地区計画の変更

(栗生西部地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画地区計画の変更（仙台市決定）

都市計画栗生西部地区計画を次のように変更する。

名 称	栗生西部地区計画	
位 置	仙台市青葉区落合五丁目，落合六丁目，栗生六丁目及び栗生七丁目	
面 積	約36.7ha	
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，東北縦貫自動車道仙台宮城インターチェンジから西方約2.5kmの国道48号愛子バイパス沿いに位置し，これらの交通利便性をいかした商業・業務地及び周囲の豊かな自然環境と調和した良好な住宅地の形成を図るため，地区計画により地区内の街づくりを適正な方向に誘導し，将来にわたり良好な環境の維持・向上を目指すものである。
	土地利用の方針	<p>良好な市街地環境を形成するため，以下に土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 流通業務地区は，国道48号愛子バイパス及び東北縦貫自動車道の交通利便性をいかした流通業務施設を主体とする商業・業務施設の立地を誘導し，周辺の居住環境と調和のとれた良好な環境の形成を図る。 2 住宅A地区は，戸建ての住宅と中高層共同住宅が調和した良好な居住環境の形成を図る。 3 住宅B・C地区は，日常生活に必要な店舗・事務所と中高層共同住宅が共存する良好な居住環境の形成を図る。
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 流通業務地区においては，商業・業務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，壁面の位置の制限及び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 住宅A地区においては，一戸建ての住宅と中高層共同住宅が調和した良好な居住環境の形成を図るため，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限及び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 住宅B地区においては，日常生活に必要な店舗・事務所と中高層共同住宅が共存する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，壁面の位置の制限及び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 住宅C地区においては，日常生活に必要な店舗・事務所と中高層共同住宅が共存する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，建築物等の高さの限度及び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 地区全体について，周囲の豊かな自然環境と調和した市街地の形成を図るため，垣又はさくの構造についての制限を定める。

地区整備計画	地区の区分	名称	流通業務地区
		面積	約15.5ha
	建築物等に関する事項	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) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ 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) 道路（歩行者専用道路を含む。以下「道路等」という。）の境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5m (2) その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.0m 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。 (1) 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し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、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	屋外広告物は、美観・風致を害しない自己の用に供するものとし、かつ、道路等の境界線より突き出して設置してはならない。
		垣又はさくの構造の制限	道路等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。 (1) 生け垣 (2) 植栽を施した透視可能なさく等

地区整備計画	地区の区分	名称	住宅A地区
		面積	約13.9ha
	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ 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	外壁等の面から敷地境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。 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。 (1) 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し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、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	屋外広告物は、美観・風致を害しない自己の用に供するものとし、かつ、道路等の境界線より突き出して設置してはならない。
垣又はさくの構造の制限		道路等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。 (1) 生け垣 (2) 植栽を施した透視可能なさく等	

地区の 区分	名 称	住宅B地区
	面 積	約5.0ha
	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) 自動車教習所 (2) 畜舎
	建築物の敷地面積 の最低限度	200㎡ 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。
	建築物等の 壁面の位置の制限	外壁等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) 道路等の境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5m (2) その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.0m 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。 (1) 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し、軒の高さが2.3m以下 で、かつ、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	屋外広告物は、美観・風致を害しない自己の用に供するものとし、 かつ、道路等の境界線より突き出して設置してはならない。
建築物等 に 関 する 事 項	垣又はさくの構造 の制限	道路等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。 (1) 生け垣 (2) 植栽を施した透視可能なさく等

地区整備計画	地区の区分	名称	住宅C地区
		面積	約2.2ha
	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) 自動車教習所 (2) 畜舎	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ 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	外壁等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) 道路等の境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5m (2) その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.0m 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。 (1) 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し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）	
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、20m以下とする。 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、5mを限度として算入しない。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋外広告物は、美観・風致を害しない自己の用に供するものとし、かつ、道路等の境界線より突き出して設置してはならない。	
垣又はさくの構造の制限	道路等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。 (1) 生け垣 (2) 植栽を施した透視可能なさく等		

「地区計画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

〔 榴岡・花京院地区、明通地区、茂庭地区、四郎丸地区、
中田地区、錦ヶ丘西地区、新田東地区、栗生西部地区 〕

本市では、平成8年に用途地域の全面的な見直しを行って以降、新規開発事業など個別の事案毎に、将来の土地利用に合わせて個別に変更等を行い、まちづくりを行ってきました。

しかし、時代の経過とともに都市を取り巻く社会情勢の変化している中、既成市街地の大部分は、平成8年に見直しを行った当時のままとなっており、「仙台市都市計画マスタープラン」（以下、「都市計画マスタープラン」という。）の土地利用方針と実際の土地利用状況に乖離が生じている地区や、用途地域等の都市計画に実際の土地利用が合っていない地区、土地利用ニーズが変化したことにより土地の有効利用が図られていない地区等、都市計画による土地利用の誘導・制限が都市活動の妨げとなる要因となることも考えられる状況にあります。

平成8年の見直しは、市街地が外延的に拡大するまちづくりが展開されている中で行いました。本市では、将来の人口減少や高齢化の進展を見据え、平成11年に本市の最初となる都市計画マスタープランを策定して以来、市街地の拡大を抑制し、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりに一貫して取り組んでおり、令和3年に策定した現行の都市計画マスタープランに示す土地利用に関する基本的な考え方に基づいて都市計画を定めることで土地利用の誘導・制限を行い、まちづくりを推進しています。

このため、土地利用方針を示す都市計画マスタープランや、誘導する機能とエリアなど具体的な方針を示す「仙台市立地適正化計画」に基づいて、用途地域等の都市計画を全市的に見直すこととし、令和7年3月に行政が主体的に都市計画の変更を行う地区として「仙台市地域地区等見直し候補地区」（以下、「見直し候補地区」という。）を決定したところです。

見直し候補地区のうち榴岡・花京院地区は、都心部の国際競争力と防災性の向上を図るため、明通地区については、内陸型工業団地等における産業機能の更新・集積を図るため、茂庭地区については、流通系土地利用のニーズに対応した見直しを図るため、四郎丸地区・中田地区・錦ヶ丘西地区・新田東地区・栗生西部地区は、用途地域の境界線の位置が地形地物や筆界以外であるなど、分かりにくい情報となっていることから、用途地域境界線の位置の明確化を図るため、それぞれ次のとおり都市計画の変更を行います。

（榴岡・花京院地区の榴岡地区）

<用途地域>

都心部の国際競争力向上を図るため、用途地域を商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に、商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に、商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）にそれぞれ変更します。

また、用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧筆界から筆界に変更し、併せて用途地域を商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）に変更します。

<高度利用地区>

用途地域（容積率）との整合を図るため、仙台駅東第一地区及び仙台駅東第一・2号地区について、それぞれの地区における用途地域を商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に変更する区域について、建築物の容積率の最高限度を 600%から 700%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、防火地域及び準防火地域に指定しています。

都心部の防災性向上を図るため、用途地域を商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に変更する区域、商業地域（容積率 400%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に変更する区域、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に変更する区域、商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に変更する区域及び商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 700%、建蔽率 80%）に変更する区域について、それぞれ準防火地域から防火地域に変更します。

（榴岡・花京院地区の花京院地区）

<用途地域>

都心部の国際競争力向上を図るため、用途地域を商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に変更します。

また、用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心とその延長から道路中心とその延長に変更し、併せて用途地域を商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）に変更します。

<高度利用地区>

用途地域（容積率）との整合を図るため、花京院一丁目地区について、当地区における用途地域を商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に変更する区域について、建築物の容積率の最高限度を 600%から 700%に変更します。

<防火地域及び準防火地域>

都心部の防災性向上を図るため、用途地域を商業地域（容積率 500%、建蔽率 80%）から商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）に変更する区域及び連なる商業地域（容積率 600%、建蔽率 80%）の街区区域について、準防火地域から防火地域に変更します。

（明通地区）

<用途地域>

内陸型工業団地等における産業機能の更新・集積を図るため、用途地域を準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、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%）にそれぞれ変更します。

<特別用途地区>

内陸型工業団地等における産業機能の更新・集積を図るため、用途地域を準工業地域から第一種住居地域に変更する区域について、特別業務地区を廃止し、準工業地域から工業地域に変更する区域について、特別業務地区から第四種特別業務地区に変更します。

<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することとしています。

用途地域を準工業地域から第一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、準工業地域から工業地域に変更する区域について、第4種高度地区を廃止します。

<防火地域及び準防火地域>

用途地域を準工業地域から第一種住居地域に変更する区域及び準工業地域から工業地域に変更する区域について、それぞれ準防火地域を廃止します。

(茂庭地区)

<用途地域>

流通系土地利用のニーズに対応した見直しを図るため、用途地域を第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に変更します。

<特別用途地区>

流通系土地利用のニーズに対応した見直しを図るため、用途地域を第二種住居地域から準工業地域に変更する区域について、新たに第二種特別業務地区を指定します。

<高度地区>

用途地域を第二種住居地域から準工業地域に変更する区域について、第3種高度地区から第4種高度地区に変更します。

<防火地域及び準防火地域>

用途地域を第二種住居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。

(四郎丸地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を旧道路中心等から道路中心や筆界等に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）から近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）に、第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）に、近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）から第一種低層住居専用地域（容積率 80%、建蔽率 50%）に、近隣商業地域（容積率 300%、建蔽率 80%）から第二種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、

それぞれ変更します。

<高度地区>

用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更する区域について、第1種高度地区から第2種高度地区に、第一種低層住居専用地域から近隣商業地域に変更する区域について、第1種高度地区から第4種高度地区に、第二種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変更する区域について、第2種高度地区から第4種高度地区に、近隣商業地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、第4種高度地区から第1種高度地区に、近隣商業地域から第二種中高層住居専用地域に変更する区域について、第4種高度地区から第2種高度地区に、それぞれ変更します。

<防火地域及び準防火地域>

用途地域を第一種低層住居専用地域から近隣商業地域に変更する区域及び第二種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変更する区域について、それぞれ新たに準防火地域を指定し、近隣商業地域から第一種低層住居専用地域、近隣商業地域から第二種中高層住居専用地域に変更する区域について、準防火地域を廃止します。

(中田地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を「旧道路端から30m」等を道路中心や筆界に変更し、併せて用途地域を第一種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）から近隣商業地域（容積率300%、建蔽率80%）に、近隣商業地域（容積率300%、建蔽率80%）から第一種住居地域（容積率200%、建蔽率60%）に、それぞれ変更します。

<高度地区>

用途地域を第一種住居地域から近隣商業地域に変更する区域について、第3種高度地区から第4種高度地区に、近隣商業地域から第一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、それぞれ変更します。

<防火地域及び準防火地域>

用途地域を第一種住居地域から近隣商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、近隣商業地域から第一種住居地域に変更する区域について、準防火地域を廃止します。

(錦ヶ丘西地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を法肩等から筆界に変更し、併せて用途地域を第一種低層住居専用地域（容積率60%、建蔽率40%）から第二種中高層住居専用地域（容積率200%、建蔽率60%）に、第二種中高層住居専用地域（容積率200%、建蔽率60%）を第一種低層住居専用地域（容積率60%、建蔽率40%）にそれぞれ変更します。

<高度地区>

用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更する区域について、第1種高度地区から第2種高度地区に、第二種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域について、第2種高度地区から第1種高度地区にそれぞれ変更します。

<地区計画>

用途地域を第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更する区域について、地区整備計画を文教施設地区から公益施設地区に変更します。

(新田東地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を「予定道路（決定時）の中心」から道路中心に変更し、併せて用途地域を第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）から第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に変更します。

<地区計画>

用途地域を第一種住居地域から第二種住居地域に変更する区域について、地区整備計画を一般住宅A地区から沿道サービス地区に変更します。

(栗生西部地区)

<用途地域>

用途地域境界線の位置の明確化を図るため、用途地域境界線を「決定時予定道路端」から道路端とその延長に変更し、併せて用途地域を第一種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）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。

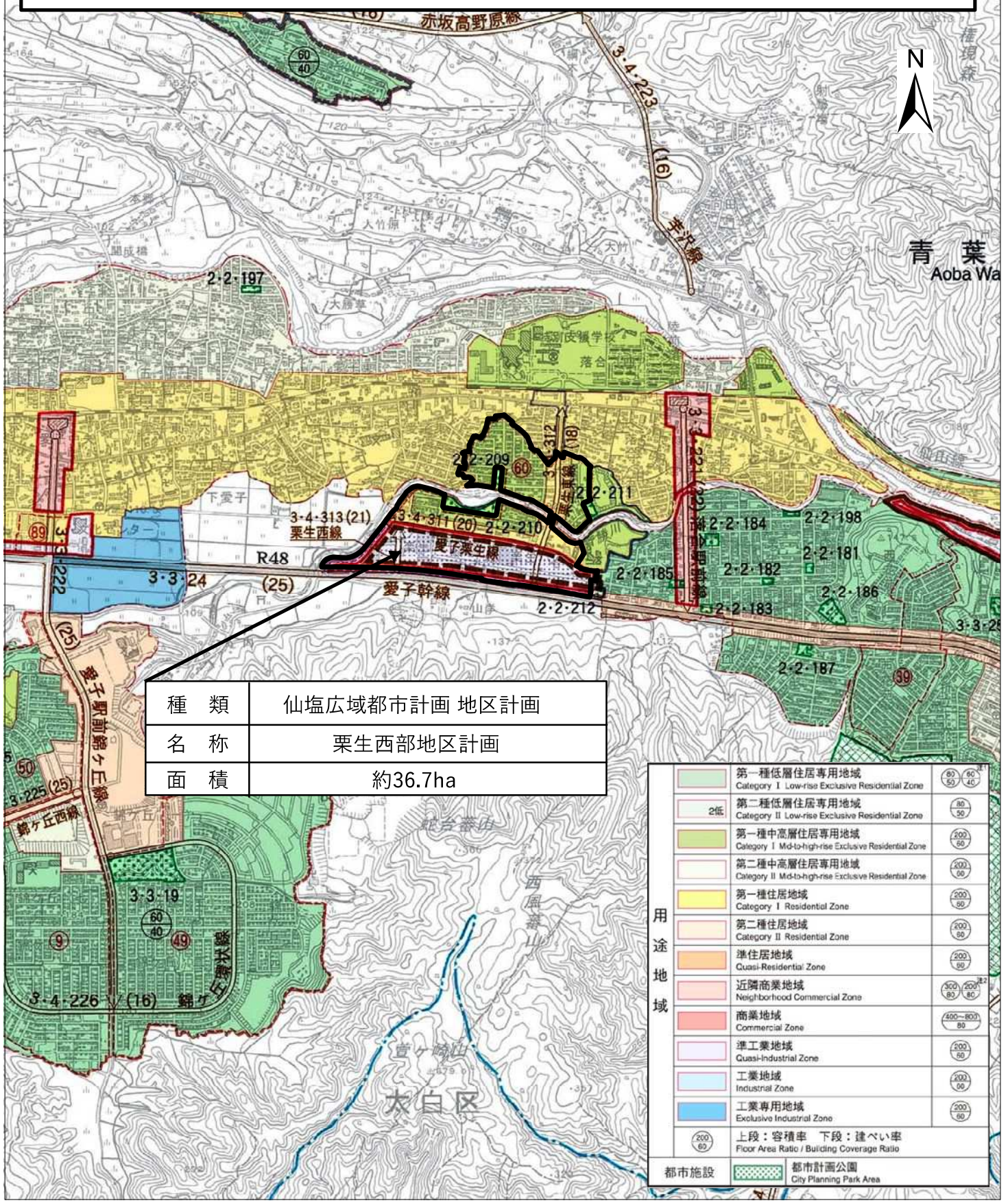
<高度地区>

用途地域を第一種住居地域から第一種中高層住居専用地域に変更する区域について、第3種高度地区から第2種高度地区に変更します。

<地区計画>

用途地域を第一種住居地域から第一種中高層住居専用地域に変更する区域について、地区整備計画を住宅B地区から住宅A地区に変更します。

仙塩広域都市計画 地区計画の変更 栗生西部地区(位置図)



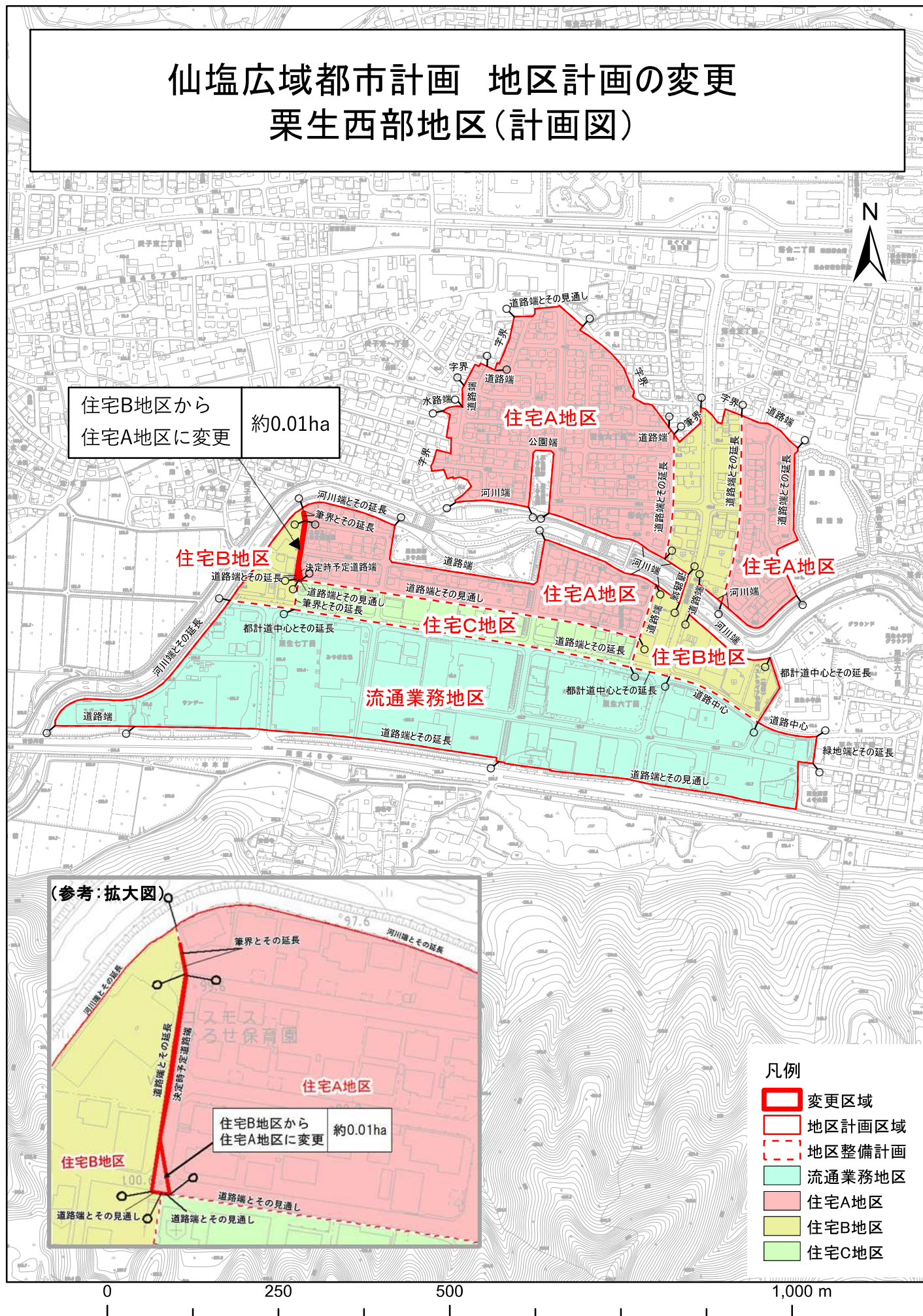
種類	仙塩広域都市計画 地区計画
名称	栗生西部地区計画
面積	約36.7ha

用途地域	説明	容積率	建ぺい率
第一種低層住居専用地域	Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	80	40
2低	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	50
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	80
第二種住居地域	Category II Residential Zone	200	80
準住居地域	Quasi-Residential Zone	200	80
近隣商業地域	Neighborhood Commercial Zone	300	80
商業地域	Commercial Zone	400-800	80
準工業地域	Quasi-Industrial Zone	200	50
工業地域	Industrial Zone	200	50
工業専用地域	Exclusive Industrial Zone	200	50
都市施設	City Planning Park Area		

上段：容積率 下段：建ぺい率
Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio

0 625 1,250 2,500 m

仙塩広域都市計画 地区計画の変更 栗生西部地区(計画図)




住宅B地区から
住宅A地区に変更
約0.01ha



- 凡例
- 変更区域
 - 地区計画区域
 - 地区整備計画
 - 流通業務地区
 - 住宅A地区
 - 住宅B地区
 - 住宅C地区

仙塩広域都市計画地区計画の**決定変更**（仙台市決定）

新旧対照（参考）
：変更(削除)
太字：追加

都市計画栗生西部地区計画を次のように**決定変更**する。

名 称	栗生西部地区計画
位 置	<p>仙台市青葉区落合五丁目，下愛子字上代，同字梅木，同神下，同字川辺，同字窪，同字斉，同沢尻，同字清水端，同字堰場，同字田神，同字竹ノ花，同字鶴同字原前，同字廣間同字曲田，同字棟林，同字本木，同字本木裏，同字本木前及び同字山鳥</p> <p>仙台市青葉区落合五丁目，落合六丁目，栗生六丁目及び栗生七丁目</p>
面 積	約36.7ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は，東北縦貫自動車道仙台宮城インターチェンジから西方約2.5kmの国道48号愛子バイパス沿いに位置し，これらの交通利便性をいかした商業・業務地及び周囲の豊かな自然環境と調和した良好な住宅地の形成を図るため，地区計画により地区内の街づくりを適正な方向に誘導し，将来にわたり良好な環境の維持・向上を目指すものである。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>良好な市街地環境を形成するため，以下に土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 流通業務地区は，国道48号愛子バイパス及び東北縦貫自動車道の交通利便性をいかした流通業務施設を主体とする商業・業務施設の立地を誘導し，周辺の居住環境と調和のとれた良好な環境の形成を図る。 2 住宅A地区は，戸建ての住宅と中高層共同住宅が調和した良好な居住環境の形成を図る。 3 住宅B・C地区は，日常生活に必要な店舗・事務所と中高層共同住宅が共存する良好な居住環境の形成を図る。
	<p>建築物等の整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 流通業務地区においては，商業・業務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，壁面の位置の制限及び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 住宅A地区においては，一戸建ての住宅と中高層共同住宅が調和した良好な居住環境の形成を図るため，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限及び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 住宅B地区においては，日常生活に必要な店舗・事務所と中高層共同住宅が共存する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，壁面の位置の制限及び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 住宅C地区においては，日常生活に必要な店舗・事務所と中高層共同住宅が共存する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，建築物等の高さの限度及び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 地区全体について，周囲の豊かな自然環境と調和した市街地の形成を図るため，垣又はさくの構造についての制限を定める。

地区整備計画	地区の区分	名称	流通業務地区
		面積	約15.6ha 約15.5ha
	建築物等に関する事項	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) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ 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) 道路（歩行者専用道路を含む。以下「道路等」という。）の境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5m (2) その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.0m 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。 (1) 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し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、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	屋外広告物は、美観・風致を害しない自己の用に供するものとし、かつ、道路等の境界線より突き出して設置してはならない。
		垣又はさくの構造の制限	道路等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。 (1) 生け垣 (2) 植栽を施した透視可能なさく等

地区整備計画	地区の区分	名称	住宅A地区
		面積	約13.9ha
	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ 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	外壁等の面から敷地境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。 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。 (1) 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し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、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	屋外広告物は、美観・風致を害しない自己の用に供するものとし、かつ、道路等の境界線より突き出して設置してはならない。
垣又はさくの構造の制限		道路等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。 (1) 生け垣 (2) 植栽を施した透視可能なさく等	

地区整備計画	地区の区分	名称	住宅B地区
		面積	約5.0ha
	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) 自動車教習所</p> <p>(2) 畜舎</p>	
	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>外壁等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。</p> <p>(1) 道路等の境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5m</p> <p>(2) その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.0m</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) 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し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、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>屋外広告物は、美観・風致を害しない自己の用に供するものとし、かつ、道路等の境界線より突き出して設置してはならない。</p>	
垣又はさくの構造の制限	<p>道路等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>(1) 生け垣</p> <p>(2) 植栽を施した透視可能なさく等</p>		

地区の 区分	名 称	住宅C地区
	面 積	約2.2ha
	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) 自動車教習所 (2) 畜舎
	建築物の敷地面積 の最低限度	200㎡ 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	外壁等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) 道路等の境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5m (2) その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.0m 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。 (1) 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し、軒の高さが2.3m以下で、 かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）
	建築物等の高さの 最高限度	建築物の高さは、20m以下とする。 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、5m を限度として算入しない。
	建築物等の形態又 は 色彩その他の意 匠 の制限	屋外広告物は、美観・風致を害しない自己の用に供するものとし、 かつ、道路等の境界線より突き出して設置してはならない。
垣又はさくの構造 の制限	道路等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。 (1) 生け垣 (2) 植栽を施した透視可能なさく等	

「区域、**地区計画及び**地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由 **組合施行の土地区画整理事業により市街地整備が進められている本地区について、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、良好な環境を持つ市街地の形成・維持を図るため、都市計画を決定するものである。別紙理由書のとおり**