

## 用途地域指定により

# 土地利用のルールが 変わりました

新市街地を中心とした地域に「第一種住居地域」と「近隣商業地域」の用途地域を指定しました。これにより、**指定した地域では建てられる建物が制限**されます。

### Q. そもそも用途地域ってなに？

用途地域とは、建築できる建物が決められている地域の総称になります。用途地域には、「住居系（8種類）」「商業系（2種類）」「工業系（3種類）」の計13種類あります。地域の将来像に応じた用途地域を定めることにより、建物の「住み分け」を行うことが可能になります。

隣接する自治体では、角田市、亶理町、新地町で用途地域を指定しています。

#### 住み分け ×

住・商・工が混在して  
住みづらい・・・



用途地域  
指 定

#### 住み分け ○

建物の住み分けにより、  
良好な住環境になった！



## Q. 山元町でなぜ用途地域を指定するの？

本町の都市計画マスタープラン（まちづくりの方向性を示す計画）では、集約型の都市づくりを基本方針として掲げています。

震災復興計画により整備した市街地をコンパクトに保ち、整ったまち並みを継続するために用途地域を指定することで、市街地の居住環境の保全やまち並みの誘導を行います。まずは新市街地を中心に用途地域を指定し、既存市街地についても今後用途地域の指定について検討するものとしています。

## Q. 「第一種住居地域」と「近隣商業地域」ではどんな建物が建てられるの？

**第一種住居地域** 住居を守るための地域です。住宅・共同住宅のほか、床面積 3,000 ㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

（該当地区：新山下駅周辺地区、宮城病院周辺地区、新坂元駅周辺地区）

3,000 ㎡以下であれば建築可能です。

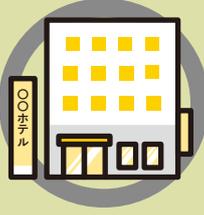
事務所



店舗・飲食店



ホテル・旅館



パチンコやカラオケ等は建てられません。



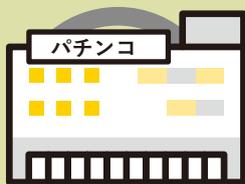
※建物のルールの一部抜粋です。

**近隣商業地域** 周りの住民が日用品の買い物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場が建てられます。（該当地区：新山下駅周辺地区、新坂元駅周辺地区）

3,000 ㎡以上の店舗、事務所、ホテル・旅館も建てられます。



パチンコ・カラオケ



工場は作業場の床面積 150 ㎡以下であれば建築可能です。

倉庫・小規模の工場



危険性や環境を悪化させるおそれが高い工場は建てられません。



※建物のルールの一部抜粋です。

## Q. 用途地域が指定された地域はどこ？

用途地域を指定する地域は下記の地域になります。図面はホームページなどにより確認することができます。

### 新たに用途地域を決定する土地の区域（新山下駅周辺地区）

区分	大字名	字名	全部・一部の別
新たに第一種住居地域 (200/60)に指定	山寺	町東	一部
		南籠田	一部
		町下	一部
		桜堤	一部
		桜木	一部
	浅生原	南山下	一部
		山下町東	一部
		館東	全部
つばめの杜一丁目	つばめの杜一丁目	新館東	一部
		館新田	一部
		新堀	全部
		—	一部
		—	全部
つばめの杜二丁目	つばめの杜二丁目	—	全部
		—	全部
新たに近隣商業地域 (200/80)に指定	山寺	桜木	一部
	つばめの杜一丁目	—	一部

### 新たに用途地域を決定する土地の区域（宮城病院周辺地区）

区分	大字名	字名	全部・一部の別
新たに第一種住居地域 (200/60)に指定	高瀬	合戦原	一部

### 新たに用途地域を決定する土地の区域（新坂元駅周辺地区）

区分	大字名	字名	全部・一部の別
新たに第一種住居地域 (200/60)に指定	坂元	町東	一部
新たに近隣商業地域 (200/80)に指定		町	一部
	坂元	町東	一部
		荒井	一部

※区分欄に記載されている (200/60) 及び (200/80) は、容積率 200%、建ぺい率 60%または 80%を示します。

## Q. 税金って変わるの？

都市計画税については、現時点で徴収することは考えておりません。

また、固定資産税については、算定の根拠となる不動産鑑定価格等に影響するため、令和9年度以降、税額に変動が生じる場合があります。

## ◆ 建築物の用途制限一覧表（概要）

「第一種住居地域」と「近隣商業地域」の建築物の用途制限一覧になります。概要となるため、詳しい内容は担当課までご連絡ください。

○建築可能 ▲制限あり ×建築不可

属性	第一種 住居地域	近隣 商業地域	備考	
住宅(兼用住宅を含む)・共同住宅・寄宿	○	○		
店舗・飲食店等	▲	○	▲ 床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容	
事務所等	▲	○	▲ 床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容	
ホテル・旅館	▲	○	▲ 床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容	
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、バッティング練習場等	▲	○	▲ 床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容
	カラオケボックス等	×	○	
	パチンコ・場外車券売場等	×	○	
	劇場、映画館、観覧場等	×	○	
公 共 施 設 等	キャバレー、ダンスホール等	×	×	
	公共施設・学校等	○	○	
	神社、教会	○	○	
	病院・診療所・福祉施設等	○	○	
工 場 ・ 倉 庫 等	自動車教習所	▲	○	▲ 床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容
	単独車庫	▲	○	▲ 300㎡以下かつ2階以下のものを許容
	建築物付属自動車車庫	▲	○	▲ 建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下
	倉庫業倉庫	×	○	
	自家用倉庫	▲	○	▲ 床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容
	畜舎（15㎡を超えるもの）	▲	○	▲ 床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容
	パン屋、豆腐屋、洋服屋、自転車店等(作業場50㎡以下)	○	○	
	工場	①	②	①危険性や環境を悪化されるおそれが非常に少ない工場で作業場の床面積50㎡以下のものを許容 ②危険性や環境を悪化されるおそれが少ない工場で作業場の床面積150㎡以下のものを許容
	自動車修理工場	①	②	①作業場の床面積50㎡以下のものを許容 ②作業場の床面積300㎡以下のものを許容
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理量	①	②	①量が非常に少ない施設で床面積の合計が3,000㎡以下のものを許容 ②量が少ない施設を許容

### ● お問い合わせ

山元町建設課（都市計画・住宅班）

TEL：0223 - 29 - 8005

FAX：0223 - 37 - 4144

令和5年3月