

調査 第〇〇〇〇号
平成 27 年 9 月 28 日

sample

不動産調査報告書

〇 〇 〇 〇 様

仙台市青葉区上杉1丁目3番22号
仙台アセットコンサルタンツ株式会社
代表取締役 右田 貴紳

ご依頼のありました後記不動産の調査(財産評価基本通達における広大地に該当するか否かの判定)について、本書をもってご報告申し上げます。

[仙台市〇〇区〇〇町〇〇番〇]

担 当
不動産鑑定士

I. 評価対象地の表示及び報告事項

〔1〕評価対象地の表示

所在	地番	地目		数量(m ²)	
		公簿	現況	公簿	対象
仙台市〇〇区〇〇町	〇〇番〇	宅地	宅地	1,008.00	1,008.00

〔2〕報告事項

評価対象地は、財産評価基本通達24-4(広大地の評価)に規定される「広大地」に該当するものと判定した。

〔3〕調査にあたっての基本的事項

1. 所 有 者 : 被相続人 〇〇〇〇殿

2. 利 用 状 況 : 更地

3. 判 定 の 時 点 : 平成26年7月13日 (相続開始の日)

4. 判定を行った年月日 : 平成27年9月18日

5. 調査の目的及び条件 :

評価対象地について、「戸建分譲住宅用地の開発素地」として、財産評価基本通達24-4に規定される「広大地」に該当するか否かの判定を行う。

II. 広大地評価(財産評価基本通達24-4)の概要

〔1〕相続税の土地評価における「広大地」の定義

国税庁ホームページ(№4610:広大地の評価)において、財産評価基本通達の定める「広大地」について、次のとおり定義している。

広大地とは、その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行おうとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるものをいう。ただし、大規模工場用地に該当するもの及び中高層の集合住宅等の敷地用地に適しているものは除く。

[2]「広大地」の評価方法

広大地について、平成16年6月4日付けで財産評価基本通達が改正され、評価対象地が路線価地域に所在する場合、次の算式により求めた広大地補正率をその広大地の面する路線価に乗じて計算した価額に評価対象地の地積を乗じて計算することとなった。

$$\text{広大地補正率} = 0.6 - 0.05 \times \text{広大地の地積} / 1,000 \text{m}^2$$

(下限を0.35とし、端数調整は行わない)

[3]「広大地」の適用範囲

広大地の適用範囲について、資産評価企画官情報(平成17年6月17日付「広大地の判定に当たり留意すべき事項」)等によって、以下のとおりに規定されている。

評価通達における広大地は、①戸建分譲住宅用地として開発され、道路等の潰れ地が生ずる土地を前提としていること、また、②「評価対象地がその存する地域の標準的な画地との比較において広大地と判定される画地であっても、一体利用することが市場の需給関係等を勘案して合理的と認められる場合には、地積過大による減価を行う必要がない」(「土地価格比準表の取扱いについて」国土交通省)とされていること等から、その宅地を中高層の集合住宅等の敷地として使用するのが最有効使用である場合、いわゆるマンション適地等については広大地に該当しない。

1. 広大地に該当する条件の例示

「普通住宅地区等に所在する土地で、各自治体が定める開発許可を要する面積基準以上のもの」とされている。なお、ミニ開発分譲が多い地域に存する土地については、開発許可を要する面積基準(例えば、市街化区域1,000m²)に満たない場合であっても、広大地に該当する可能性があることに留意する。

2. 広大地に該当しない条件の例示

- 1) すでに開発を了しているマンション・ビル等の敷地用地
- 2) 現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地(例えば大規模店舗、ファミリーレストラン等)
(※)ここでの大規模店舗等の例示は、いわゆる「郊外路線商業地域」にある店舗・営業所等を想定している。したがって戸建住宅が連たんする住宅街のファミリーレストランやゴルフ練習場等は、その地域の標準的使用とはいえないことから、「現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地」には該当しない。
- 3) 原則として容積率300%以上の地域に所在する土地
- 4) 公共公益的施設用地の負担がほとんど生じないと認められる土地
例えば、道路に面しており、間口が広く、奥行がそれほどでもない土地(道路が二方、三方、四方にある場合も同様)

3. マンション適地の判定

評価対象地について、中高層の集合住宅等の敷地、いわゆるマンション適地等として使用するのが最有効使用と認められるか否かの判断は、その土地の周辺地域の標準的使用の状況を参考とすることになるが、戸建住宅とマンションが混在している地域(主に容積率200%の地域)にあつては、その土地の最有効使用を判断することが困難な場合もあると考えられる。

このような場合には、周囲の状況や専門家の意見等から判断して、明らかにマンション用地として適していると認められる土地を除き、戸建住宅用地として広大地の評価を適用して差し支えない。

また、「平成16年6月29日付資産評価企画官情報第2号」において、マンション適地かどうかの判断基準として、下記の基準が示されている。

- イ. 近隣地域又は周辺の類似地域に現にマンションが建てられているし、また現在も建築工事中のものが多数ある場合、つまりマンション敷地としての利用に地域が移行しつつある状態で、しかもその移行の程度が相当進んでいる場合
- ロ. 現実のマンションの建築状況はどうであれ、用途地域・建ぺい率・容積率や当該地方公共団体の開発規制等が厳しくなく、交通、教育、医療等の公的施設や商業地への接近性から判断しても、換言すれば、社会的・経済的・行政的見地から判断して、まさにマンション適地と認められる場合

Ⅲ. 評価対象地が属する地域の状況

評価通達において、広大地とは、「その地域における標準的な宅地の地積に比して著しく地積が広大な宅地で開発行為を行おうとした場合に公共公益的施設用地の負担が必要と認められるもの」と定義されており、「その地域」とは、国税庁ホームページで公開されている質疑応答によれば、下記の要件などを総合的に勘案し、利用状況、環境等が概ね同一と認められる、住宅・商業・工業などの特定の用途に供されることを中心としたひとまとまりの地域を指すとしている。

- ① 河川や山などの自然的状況
- ② 土地の利用状況の連続性や地域の一体性を分断する道路、鉄道及び公園などの状況
- ③ 行政区域
- ④ 都市計画法による土地利用の規制等の公法上の規制など、土地利用上の利便性や利用形態に影響を及ぼすもの

また、「標準的な宅地の地積」は、評価対象地の付近で状況の類似する地価公示の標準地または都道府県地価調査の基準地の地積、評価対象地の付近の標準的使用に基づく宅地の平均的な地積などを総合勘案して判断する。

評価対象地が属する地域の範囲及び特性等は下記のとおりであり、当該地域は、評価通達における「その地域」の概念と一致するものと判断される。

地域の範囲	利用状況及び環境等の同一性が認められる地域としては、JR仙石線沿線の住宅地域であり、「〇〇町〇丁目乃至〇丁目の範囲」と判断された。(別紙2「開発状況図」参照)
位置 (直線距離)	JR東北本線「仙台」駅の北東方約7,200～8,500mに位置する。
交通接近条件	JR仙石線「陸前高砂」駅または「中野栄」駅から徒歩15分以内 仙台市営バス「仙台駅前」停より約30分「栄一丁目」停下車
街路条件	幅員約4～6mの舗装道路が標準である。 行き止まり道路が多く見られることから、系統・連続性はやや劣る。
自然的条件	平坦地
行政的条件	市街化区域 第一種住居地域 (県道今市福田線境界から30m以内は第二種住居地域) 建ぺい率 60% 容積率 200% 基準容積率 200% 第3種高度地区 日影規制(二)5h-3h
供給処理施設	水道 公共下水道 ガス(都市ガス)
自然災害	なし
危険・嫌悪施設	当該地域の南側には、JR仙石線の線路敷があり、列車の通過時に軽微な騒音が認められる。

<p>地 域 的 特 性</p>	<p>当該地域は、JR仙石線「陸前高砂」駅または「中野栄」駅の徒歩圏に位置し、戸建住宅を中心として共同住宅等が混在するなか農地が散見される住宅地域である。旧来は農地が多く見られる農家住宅地域であったが、都市の外延的な発展に伴って昭和40年代以降に宅地化が進み、近年においても小規模開発等による宅地供給が多く見られる。街路の系統連続性や画地の配置状況が劣ることから、住宅地としての品等はやや劣位にあるものの、JR仙石線及び国道45号線等による市中心部へのアクセスは比較的良好であり、宅地の需給は堅調に推移している。当該地域内(〇〇〇丁目ほか)において、福室地区土地区画整理事業(S57～H2、16.7ha)が施行されたほか、七北田川を挟んだ向かい側では、田子西地区土地区画整理事業(H21～H26、16.3ha)が施行され、戸建住宅地及び商業施設用地が供給されているほか、災害公営住宅が整備されている。</p> <p>また、別紙1<マンション及び戸建住宅の分譲事例>に見られるように、評価対象地が属する地域における分譲マンションの開発事例は1件のみであり、共同住宅の新築としては、旧来からの地主による節税対策等を目的としたアパートが散見される程度である。</p>
<p>変 動 の 予 測</p>	<p>堅調な住宅地需要を反映して、現況農地及び未利用地の宅地への転用が進んでいくものと予測される。</p>
<p>標 準 的 使 用</p>	<p>接 面 状 況： 中間画地 接 面 方 位： 北西 画 地 規 模： 230㎡程度 (間 口 約14m 奥 行 約16m) 形 状： ほぼ長方形 標 準 的 使 用： 戸建住宅の敷地</p>

IV. 評価対象地の状況

<p>交 通 接 近 条 件 (道 路 距 離)</p>	<p>JR仙石線「陸前高砂」駅の北東方約900m 仙台市営バス「栄一丁目」停の南西方約650m</p>
<p>街 路 条 件</p>	<p>北西側 道路 幅員 4.5m 舗装 建築基準法上第42条1項2号 北東側 私道 幅員 6.0m 舗装 建築基準法上第42条1項5号</p>
<p>画 地 条 件</p>	<p>接面道路との関係： 角地 北西側道路より0.5m程度低い 地 積： 1,008.00㎡ (304.92坪) 間 口 ・ 奥 行： 間口： 約19m 奥行： 約55m 形 状： ほぼ長方形 地 勢： 平坦 地 盤： 普通</p>
<p>供 給 処 理 施 設</p>	<p>水 道： 引込可 (北西側道路にφ75の埋設管がある) 公 共 下 水 道： 引込可 (北西側道路にφ250の埋設管がある) ガ ス： 引込可 (北西側道路にφ150の埋設管がある)</p>

埋蔵文化財の有無	埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
地下埋設物の有無	評価対象地の利用履歴及び現地調査の際の外観からは地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。
環境条件	評価対象地の隣接地及び周辺には、戸建住宅・共同住宅及び農地等が存し、環境条件は普通程度である。
行政的条件	市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 基準容積率 200% 第3種高度地区 日影規制 (二) 5 h -3 h
現況	自用の居宅の敷地に供されている。
その他	1) 北東側道路は、建築基準法上の位置指定道路(第〇〇〇号、S57.6.14)であるが、共有持分は有さない。 2) 評価対象地は都市計画法における市街化区域内に所在し、その画地規模が1,000㎡を超えることから、宅地として転用するために開発行為を行う際には開発許可を要する。

V. 評価対象地に係る市場動向分析

〔1〕同一需給圏の判定

同一需給圏、すなわち評価対象地と代替・競争の関係が成立する不動産の存する圏域は、仙台市東部の平坦地に広がる住宅地域であると判断され、特にJR仙石線沿線に戸建住宅を中心としてアパート等が混在する住宅地域に存する大規模画地について、代替性が強いものと思料される。

〔2〕同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

1. 売買市場における典型的な市場参加者

評価対象地に関する典型的な需要層は、大手ハウスメーカーまたは地元不動産業者等の戸建分譲事業者のほか、中小規模の共同住宅開発を手掛けるデベロッパー、収益の収受を目的とする地元投資家等が中心となるものと判断される。

なお、同一需給圏内においては、東日本大震災による移転需要のほか、景気回復や低金利の影響等によって住宅地の需要は堅調に推移しており、地価の上昇傾向が認められる。

2. 賃貸市場における典型的な市場参加者

市中心部のほか、卸町・扇町・仙台港等に存する事業所への通勤者が中心であり、賃料水準に割安感が認められることから、単身者及びファミリー層等の幅広い賃貸需要が存する。

〔3〕同一需給圏における売買市場の現況と需給動向

1. 戸建住宅

雇用・所得環境の改善や低金利の影響等により、住宅建設は当面強い動きが続くものと見込まれ、仙台市内の住宅地の需要は全般的に堅調に推移している。評価対象地が属する同一需給圏は、JR仙石線及び国道45号線等による市中心部へのアクセスが比較的良好な住宅地であり、需要者は30～40代の一次取得者及び買替層が中心で底堅い需要が認められる。ミニ開発による新規供給も散見されて販売状況は概ね堅調であり、ハウスメーカー及び地元不動産業者等による開発素地の取得意欲は強含みで推移しているものと判断される。近年では、需要者の購買力低下を反映して土地180㎡以下の小規模物件が多くみられ、土地1,200～1,800万円、新築戸建3,000～3,500万円程度が中心価格帯となっている。

2. 共同住宅

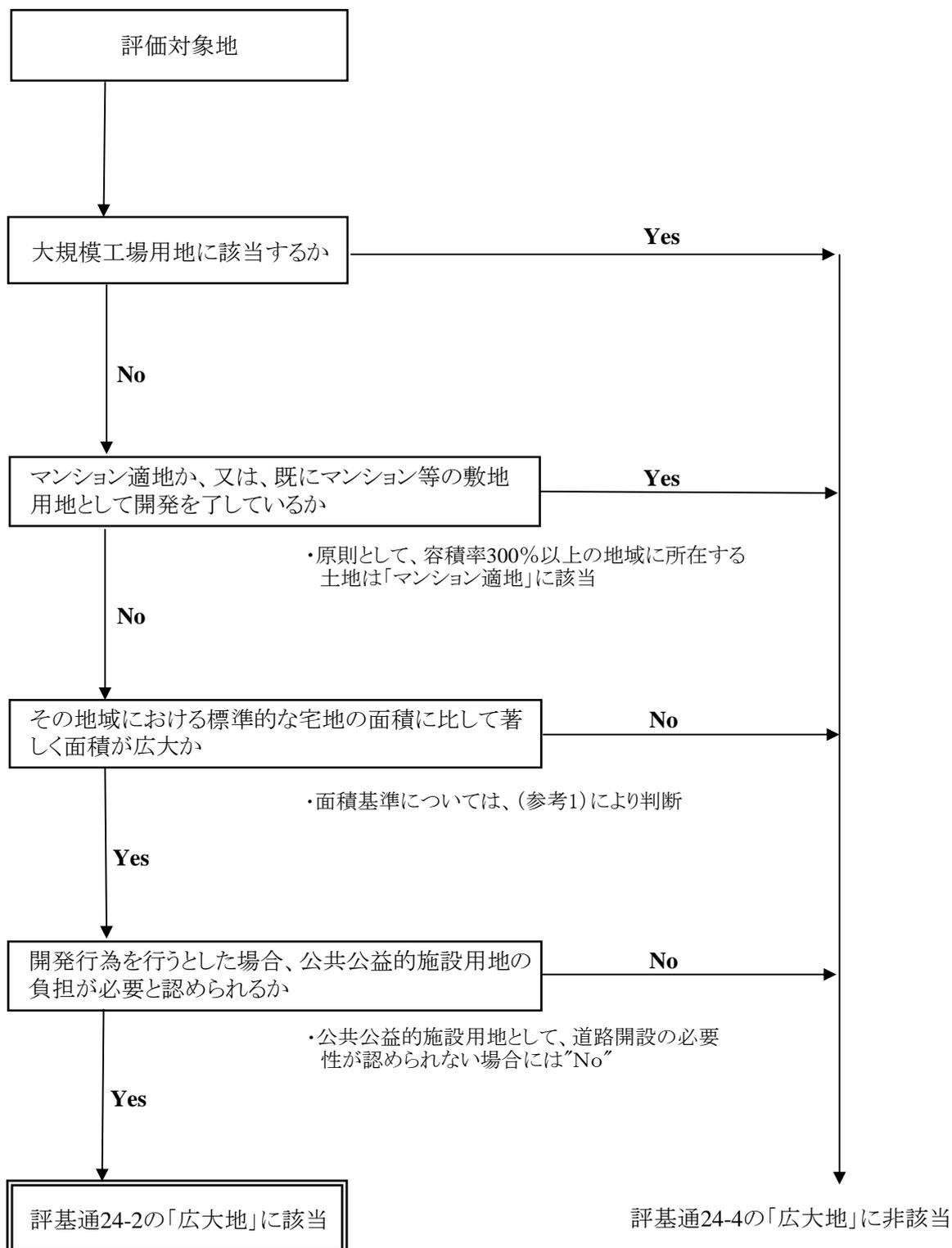
仙台市内においては、分譲マンションの需要が強含みで推移するなかで、供給量が少ないことから、分譲価格の上昇が顕著に認められる。一方で、震災以降に建築費の上昇傾向が続いて高止まりの状況にあることから、分譲価格のうち建物価格の比率が高くなる郊外においては、新規供給がほとんど見られない状況にある。評価対象地が属する地域においては、別紙1＜マンション及び戸建住宅の分譲事例＞に見られるとおり、分譲マンションの開発事例は1件のみであり、今後も新規開発が行われる可能性は乏しいものと判断される。

賃貸住宅については、底堅い需要が認められる一方で、旧来からの地主等による新規供給も多いため、築年の古い物件を中心として空室も増加傾向にある。同一需給圏内においては、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから収益性がやや乏しく、収益収受を目的として新たに土地を購入する投資家等の需要はほとんど認められない。

VI. 評価対象地が広大地に該当するか否かの判定の根拠及びその理由の要旨

財産評価基本通達及び資産評価企画官情報等によって示されている広大地判定のフローチャートに従って、評価対象地が財産評価基本通達24-4に規定される「広大地」に該当するか否かの判定を行う。

〔1〕 広大地判定のフローチャート



〔2〕 広大地に該当するか否かの判定

問1	大規模工場用地に該当するか。
<p>(判定) No …… 該当しない。</p> <p>(判定の根拠)</p> <p>評価対象地における都市計画法上の用途地域は、第一種住居地域であるので大規模工場用地としては利用できない。また、周辺地域には大規模工場はもちろんのこと中小規模の工場も存しない。</p>	

問2	マンション適地か、又は、既にマンション等の敷地用地として開発を了しているか。
<p>(判定) No …… 明らかにマンション用地として適しているとは認められない。また、「現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地」にも該当しない。</p> <p>(判定の根拠)</p> <p>① 評価対象地が属する地域に係る交通接近条件及び行政的条件(用途地域・基準容積率等)等を総合的に勘案すれば、分譲マンションの開発に適した地域であるとはいえないものと判断される。また、別紙1<マンション及び戸建住宅の分譲事例>に記載のとおり、分譲マンションの開発事例は1件のみであり、今後も新規開発が行われる可能性は乏しいものと判断される。近年ではハウスメーカー及び地元不動産業者等による戸建住宅向けの小規模開発が多く見られ、売行きは堅調である。</p> <p>さらに、評価対象地は規模1,008㎡の略長方形地であり、規模等の個別的条件を考慮すれば、最有効使用の観点から、分譲マンション業者の需要は乏しいものと判断される。</p> <p>② 評価対象地は、〇〇の用に供されており、経済価値の観点からは有効に活用されているとはいえず、所在する地域における標準的使用と相違して評価対象地が最有効使用の状態にならないことから、「現に宅地として有効利用されている建築物等の敷地」には該当しないものと判断した。</p>	

問3	その地域における標準的な宅地の面積に比して著しく面積が広大か。
<p>(判定) Yes …… 著しく面積が広大である。</p> <p>(判定の根拠)</p> <p>① 評価対象地が属する地域における土地利用状況は、戸建住宅を中心として共同住宅が混在するものの、面積割合では戸建住宅の比率がより大きいものと思料され、特に、近年では規模の大きい画地については、区画分割による分譲が行われる事例が多く見られる。したがって、当該地域における標準的使用は戸建住宅であり、標準的な画地規模は200～250㎡程度と判断された。</p>	

また、当該地域内に存する地価公示標準地(宮城野-〇〇)の概要は別紙1に記載のとおりであり、標準的使用は戸建住宅としての利用、地積は285㎡である。

- ② 評価対象地は都市計画法における市街化区域内に所在し、その画地規模が1,000㎡を超えることから、開発行為を行う際には開発許可を要する。

問4	開発行為を行うとした場合、公共公益的施設用地の負担が必要と認められるか。
<p>(判定) Yes …… 公共公益的施設用地の負担が必要と認められる。</p> <p>(判定の根拠)</p> <p>① 仙台市内における戸建住宅地の分譲事例を分析すれば、住宅地としての利便性及び快適性に優れた地価水準の高い地域においては、形状等の画地条件が劣る分譲地であっても底堅い需要が認められることから、旗竿状の区画割による分譲地が認められるが、郊外の住宅地域においては、分譲業者の事業採算等の観点から、道路を新設して区画割された整形地の分譲事例が多く見られる。</p> <p>また、分譲業者に対する聴聞によると、4区画までの分譲事業であれば路地状敷地部分の延長が10～15m程度となるため、駐車場等として使用することにより有効活用が図れるが、路地状部分が15m超となると、通行上の利便性や隣接地との越境の問題等が懸念されるため、販売上の優位性等の観点から共有私道の新設による開発計画を採用する可能性が高い、との意見が聞かれた。さらに、近年では総額の観点から分譲地の小規模化が進んでいることから、共有私道の新設による分譲事業が増加しているものと推察される。</p> <p>評価対象地については、規模が大きい略長方形地であり、接面道路に対する奥行が約55mと長大であることから、道路を新設して区画割を行うことにより、分譲総額の最大化が図れるものと判断される。</p> <p>② 評価対象地について、仙台市開発指導要綱及び開発許可に係る技術的基準等の規定に基づいて戸建分譲住宅用地の開発を行う際には、<別紙3:宅地分譲想定図>のとおり開発計画が想定され、この場合に区画道路等約145㎡の公共公益的施設用地の負担を要すると認められる。</p> <p>なお、当該開発計画における有効宅地化率は約86%で、同種の開発事業と比較して概ね標準的であり、極端に条件が劣る画地も生じないことから、経済合理性に適った合理的かつ合法的な想定であるものと判断される。また、仙台市住環境部開発調整課への聴聞により、当該計画は同市指導要綱等の規定に反していないものと判断した。</p>	

結論	評価対象地は、財産評価基本通達24-4の「広大地」に該当するか。
<p>(判定) Yes …… 「広大地」に該当する。</p> <p>(判定の根拠)</p> <p>問1～問4による検討の結果、評価対象地は戸建分譲住宅用地の適地と認められることから、財産評価基本通達24-4(広大地の評価)に規定される「広大地」に該当するものと判定した。</p>	

以上

<附属資料の明細>

- 1) 別紙1 マンション及び戸建住宅の分譲事例
- 2) 別紙2 開発状況図
- 3) 別紙3 宅地分譲想定図
- 4) 住宅地図
- 5) 公図
- 6) 都市計画図
- 7) 航空写真
- 8) 現況写真

＜評価対象地が属する地域におけるマンション及び戸建住宅の分譲事例＞

1. マンションの分譲事例

評価対象地が属する地域における分譲マンションの開発事例は下記の1件のみである。バブル景気の崩壊以降に都心回帰の傾向が強まり、分譲マンションは市中心部や地下鉄沿線での供給が主体となっている。また、震災以降に建築費の上昇傾向が続いて高止まりの状況にあることから、分譲価格のうち建物価格の比率が高くなる郊外においては、新規供給がほとんど見られない状況にある。

1)分譲事例A

所 在	仙台市〇〇区〇〇3-6-47
物 件 名 称	〇〇(事業主:〇〇株式会社)
交 通 条 件	JR仙石線「陸前高砂」駅 徒歩7分
新 築 年 月	平成8年10月
建 物 概 要	鉄筋コンクリート造6階建
分 譲 戸 数	31戸
用 途 地 域	第1種住居地域(60/200)

2. 戸建住宅地の分譲事例

評価対象地が属する地域における戸建住宅地の分譲事例(平成18年以降で開発許可を伴うもの)は下記のとおりである。雇用・所得環境の改善や低金利の影響等により、住宅建設は当面強い動きが続くものと見込まれ、ハウスメーカー及び地元不動産業者等による開発素地の取得意欲は堅調である。

1)分譲事例a

所 在	仙台市〇〇区〇〇3-23
事 業 者 名	〇〇株式会社
交 通 条 件	JR仙石線「陸前高砂」駅 徒歩7分
分 譲 時 期	平成18年12月
開 発 面 積	1,352.61㎡
分 譲 戸 数	4戸
用 途 地 域	第一種住居地域(60/200)

2)分譲事例b

所 在	仙台市〇〇区〇〇4-5
事 業 者 名	〇〇株式会社
交 通 条 件	JR仙石線「陸前高砂」駅 徒歩11分
分 譲 時 期	平成19年6月
開 発 面 積	1,021.37㎡
分 譲 戸 数	4戸
用 途 地 域	第一種住居地域(60/200)

3)分譲事例c

所 在	仙台市〇〇区〇〇3-26
事 業 者 名	〇〇株式会社
交 通 条 件	JR仙石線「陸前高砂」駅 徒歩8分
分 譲 時 期	平成24年1月
開 発 面 積	1,887.64m ²
分 譲 戸 数	9戸
用 途 地 域	第二種住居地域(60/200)

4)分譲事例d

所 在	仙台市〇〇区〇〇4-5
事 業 者 名	株式会社〇〇
交 通 条 件	JR仙石線「陸前高砂」駅 徒歩11分
分 譲 時 期	平成28年3月 (予定)
開 発 面 積	2,135.74m ²
分 譲 戸 数	9戸
用 途 地 域	第一種住居地域(60/200)

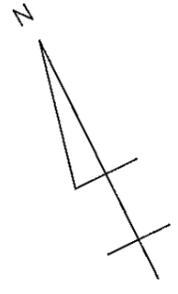
3. 地価公示標準地

当該地域に存する地価公示標準地の概要は下記のとおりである。国税庁ホームページで公開されている質疑応答によれば、「評価対象地が属する地域における標準的な宅地の地積は、評価対象地の付近で状況の類似する地価公示の標準地または都道府県地価調査の基準地の地積、評価対象地の付近の標準的使用に基づく宅地の平均的な地積などを総合勘案して判断する。」と指摘している。

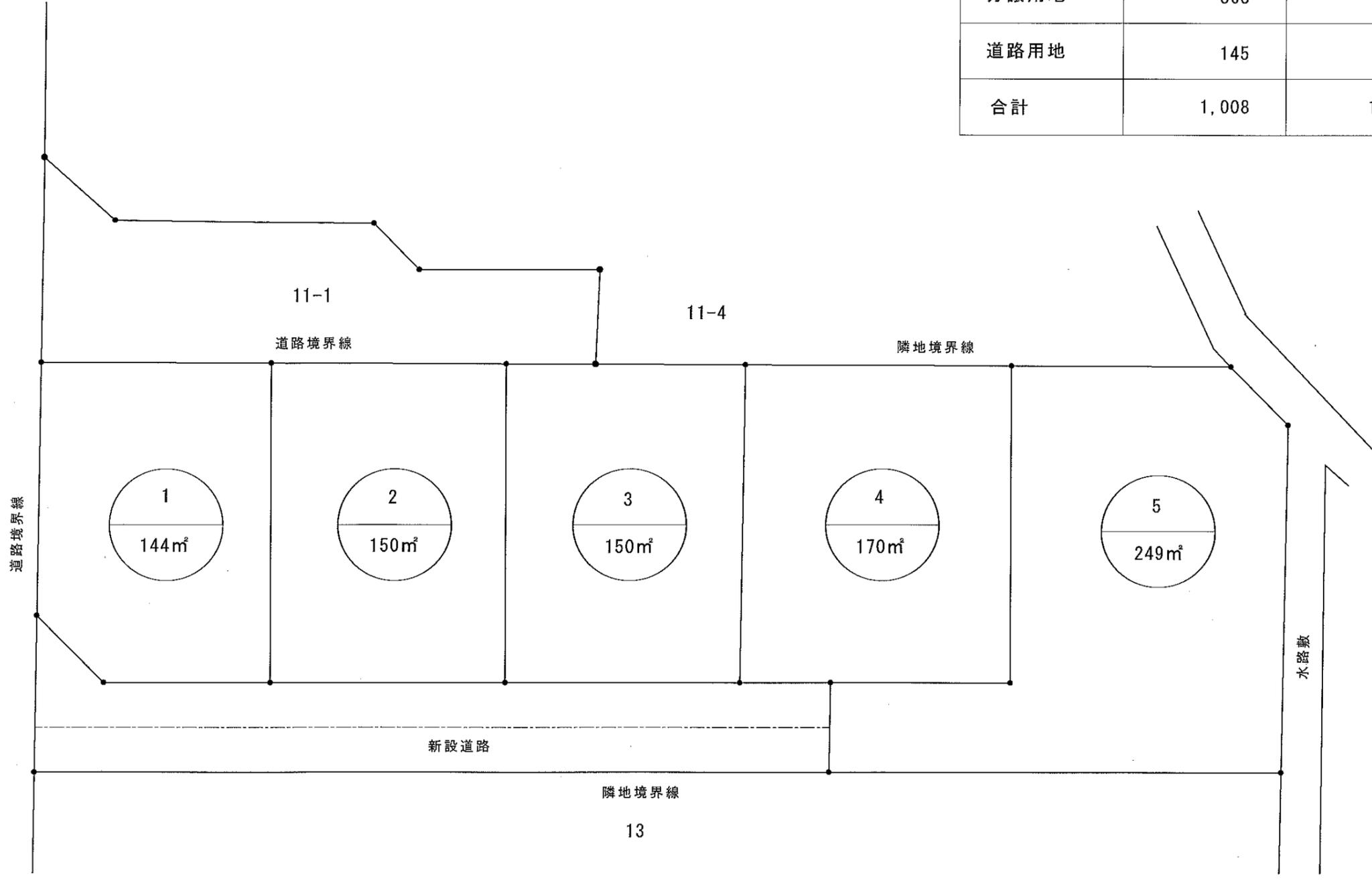
標準地番号	宮城野-〇〇
所在及び地番	仙台市〇〇区〇〇〇丁目6番2
交通条件	JR仙石線「陸前高砂」駅の北方約750m
地 積	285m ²
利用現況	木造2階建住宅
周辺利用状況	中規模一般住宅・アパートが混在する住宅地域
前面道路	北側市道 6.2m
用途地域	第一種住居地域(60/200)



開発状況図

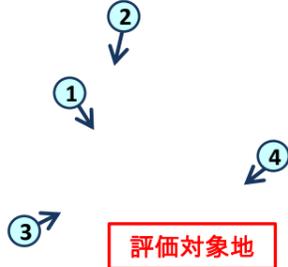


区分	面積 (㎡)	比率 (%)
分譲用地	863	85.6
道路用地	145	14.4
合計	1,008	100.0



作成者 仙台アセットコンサルタンツ株式会社	特記	図面名称 宅地分譲想定図	作成年月日 平成27年9月18日
		プロジェクト名 仙台市 区 相続税評価	縮尺 1 : 200

別掲



住宅地図
縮尺=1:1,500

←○ 写真撮影位置

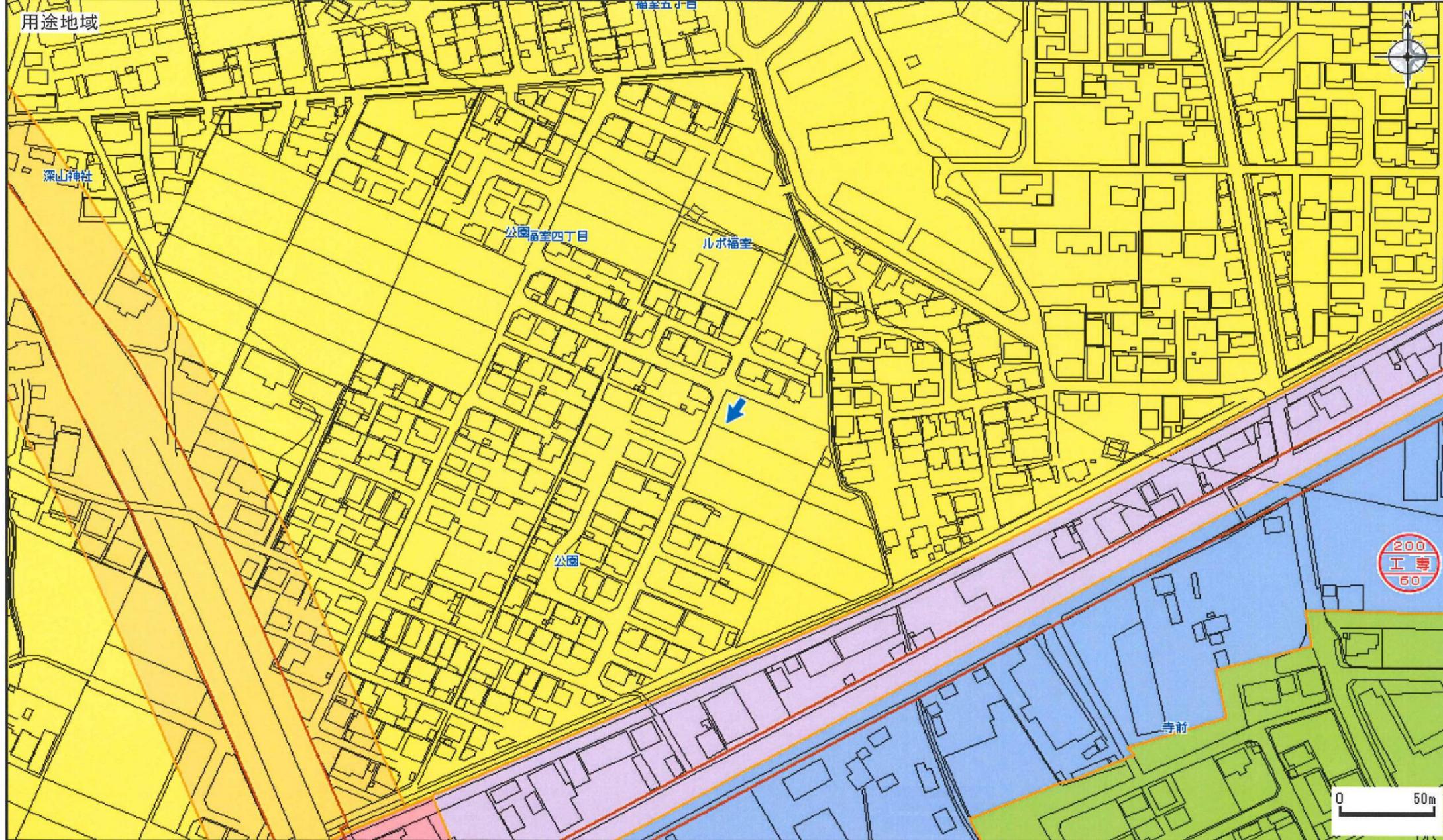


別掲

公図

縮尺=1:500

中心地: 仙台市 宮城野区 福室4丁目 周辺



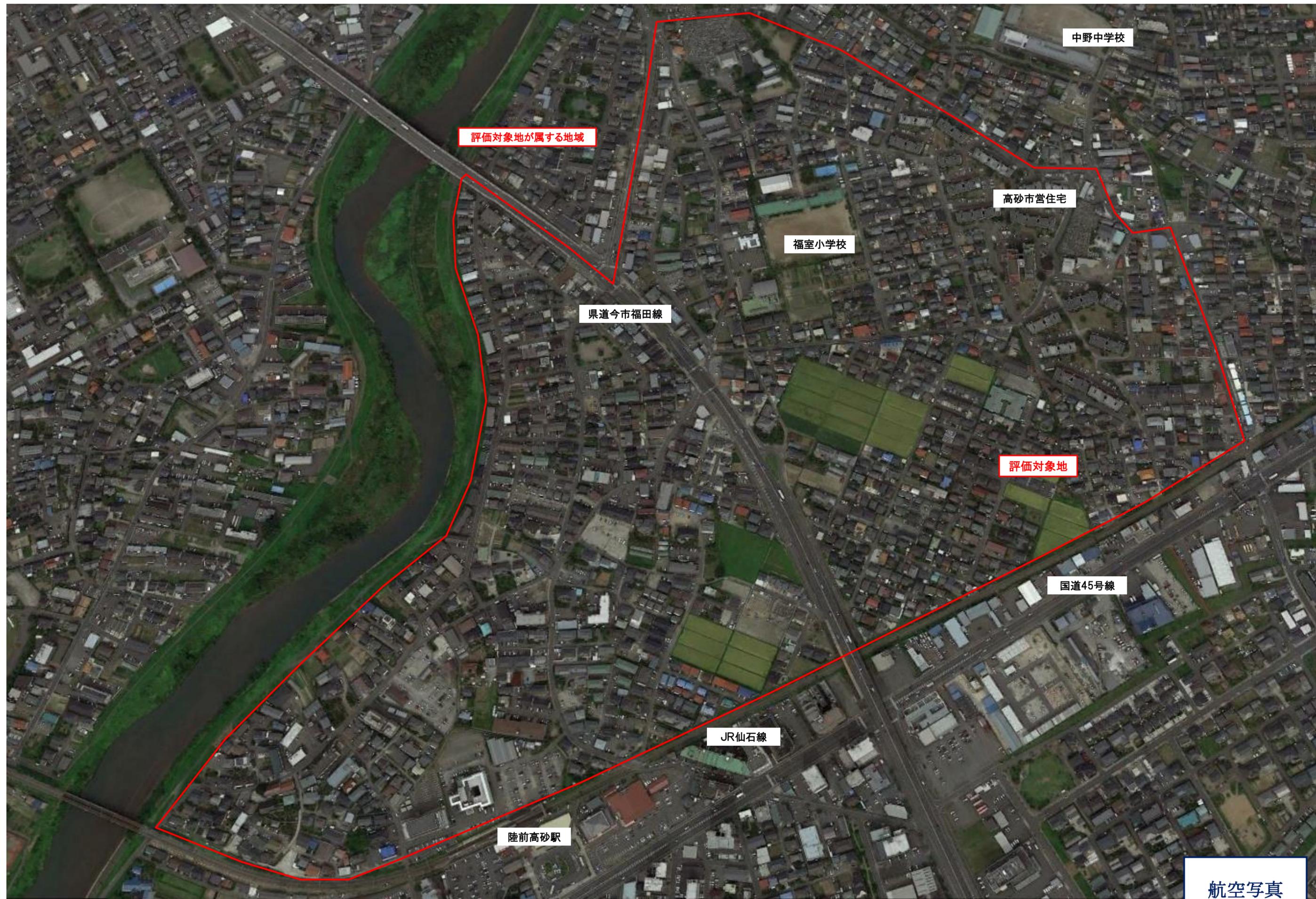
- 凡例
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
 - 市街化調整区域
 - 容積率
用途地域
建ぺい率 都市施設境界線
 - 開発の予定道路等

➡ の先端の指定内容です。

この図面は本市の都市計画に関する証明ではありません。詳細な規制の範囲については、担当部局へご確認ください。
 なお、本システムは別途記載のデータ更新時点の情報を表示しております。

都市計画決定の内容	都市計画 用途地域(建ぺい率/容積率) 高度地区	: 都市計画区域 市街化区域 : 第一種住居地域(60%/200%) : 第3種高度地区	都市計画以外の制限	景観計画 区域ゾーン区分 屋外広告物条例	: 沿線市街地ゾーン : 第二種許可地域
	参考図				
仙台市都市計画情報インターネット提供サービス 利用日時: 2016年7月16日 15時54分 著作権法上認められた行為を除き、掲載されている内容を無断で複製・転用することを禁じます					

都市計画図



評価対象地が属する地域

中野中学校

高砂市営住宅

福室小学校

県道今市福田線

評価対象地

国道45号線

JR仙石線

陸前高砂駅

航空写真

