

仙塩広域都市計画用途地域の変更等の素案に関する住民説明会

次 第

日 時 令和7年1月23日（木）午後7時から
場 所 多賀城市中央公民館 展示室

1. 開 会
2. あいさつ
3. 説 明
 - ・ 都市計画決定の手続き
 - ・ 用途地域
 - ・ 準防火地域
 - ・ 地区計画
 - ・ 今後のスケジュール
4. 質疑応答
5. 閉 会

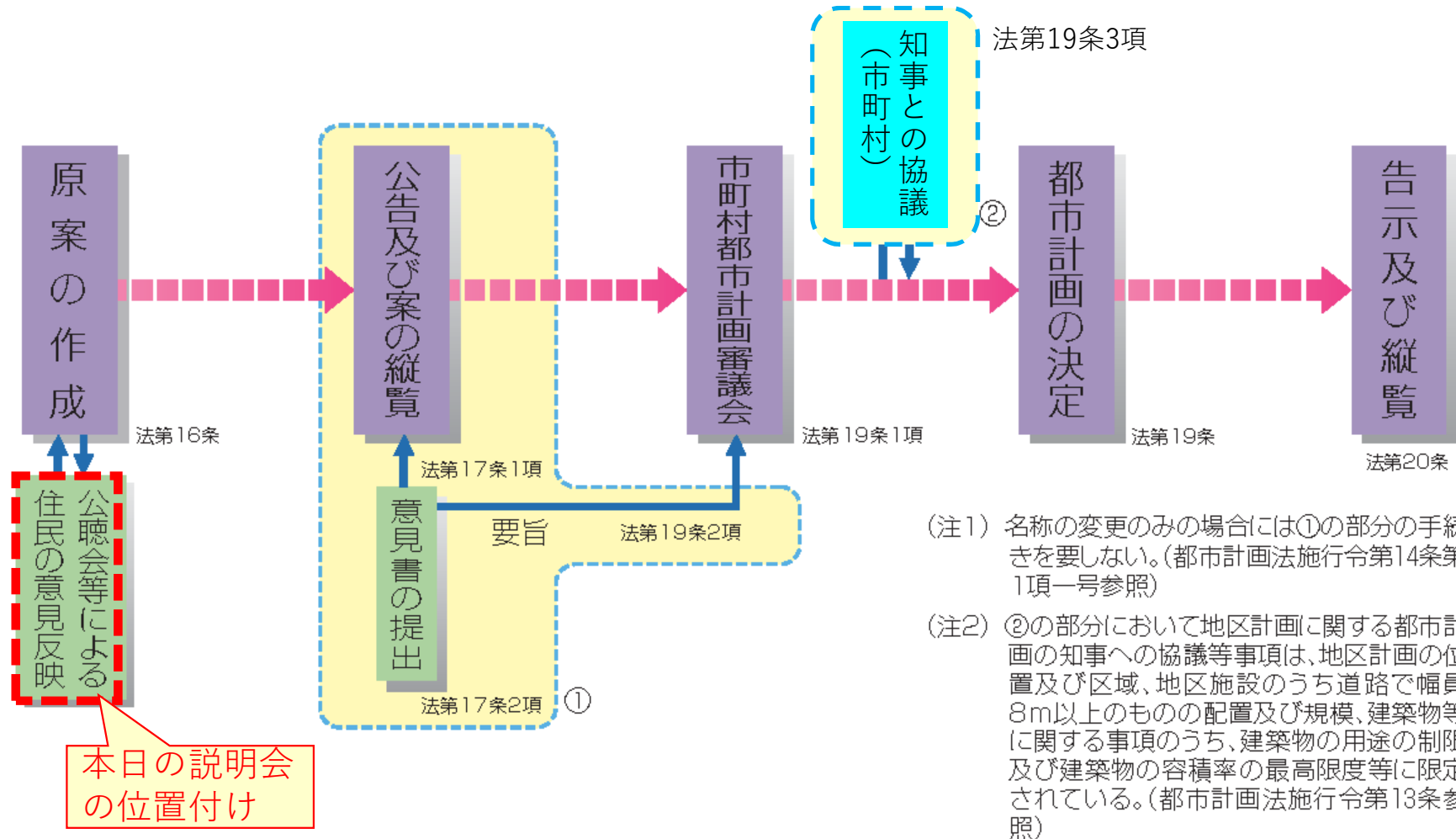


仙塩広域都市計画用途地域の変更等について



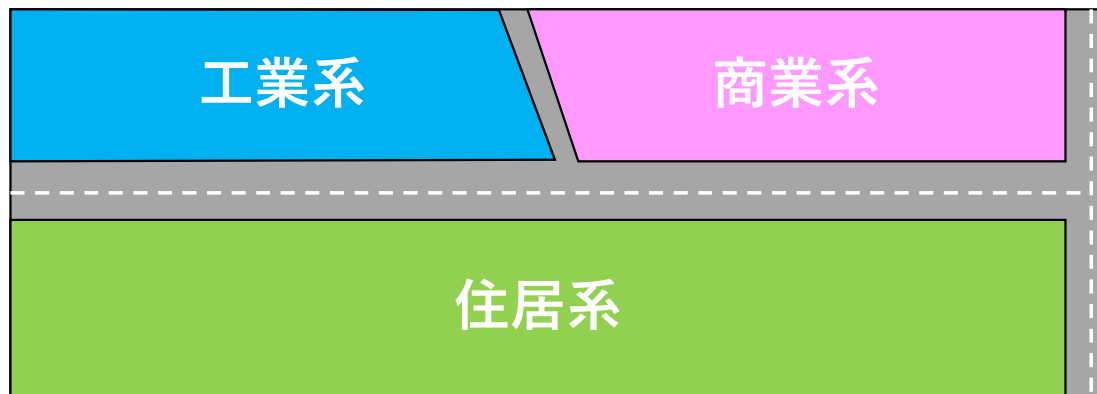
多賀城市 都市産業部 都市計画課

市町村が定める都市計画決定の手続き



用途地域とは

計画的で秩序のある市街地を形成するため、住居系、商業系、工業系といったそれぞれの土地利用の目的に応じて13種類に分かれた地域のこと



指定されている用途地域のルールに合った建物を建てることができます。

住居系 用途地域

- 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

田園住居地域

※多賀城市では
指定なし

商業系 用途地域

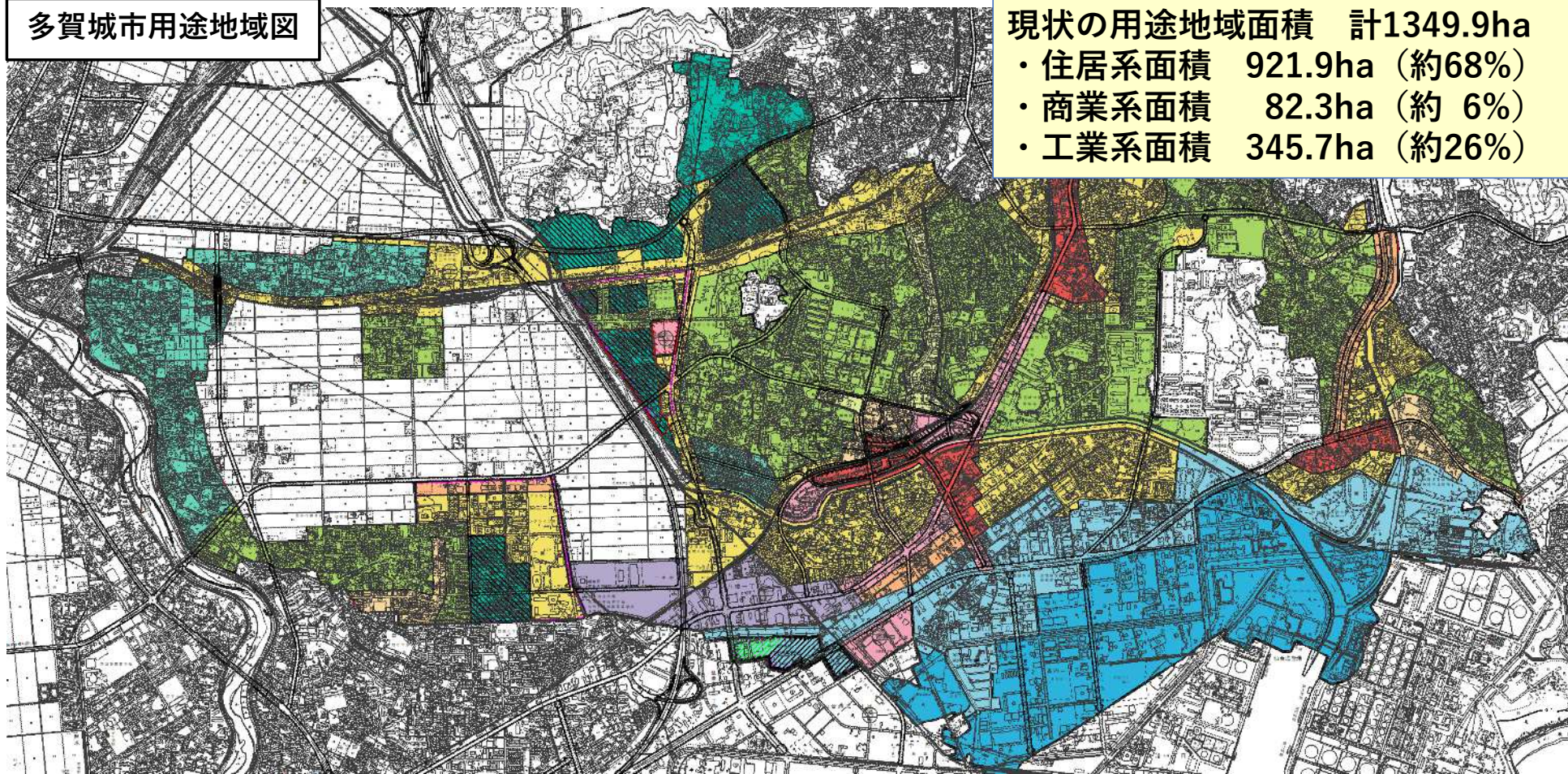
- 近隣商業地域
- 商業地域

工業計 用途地域

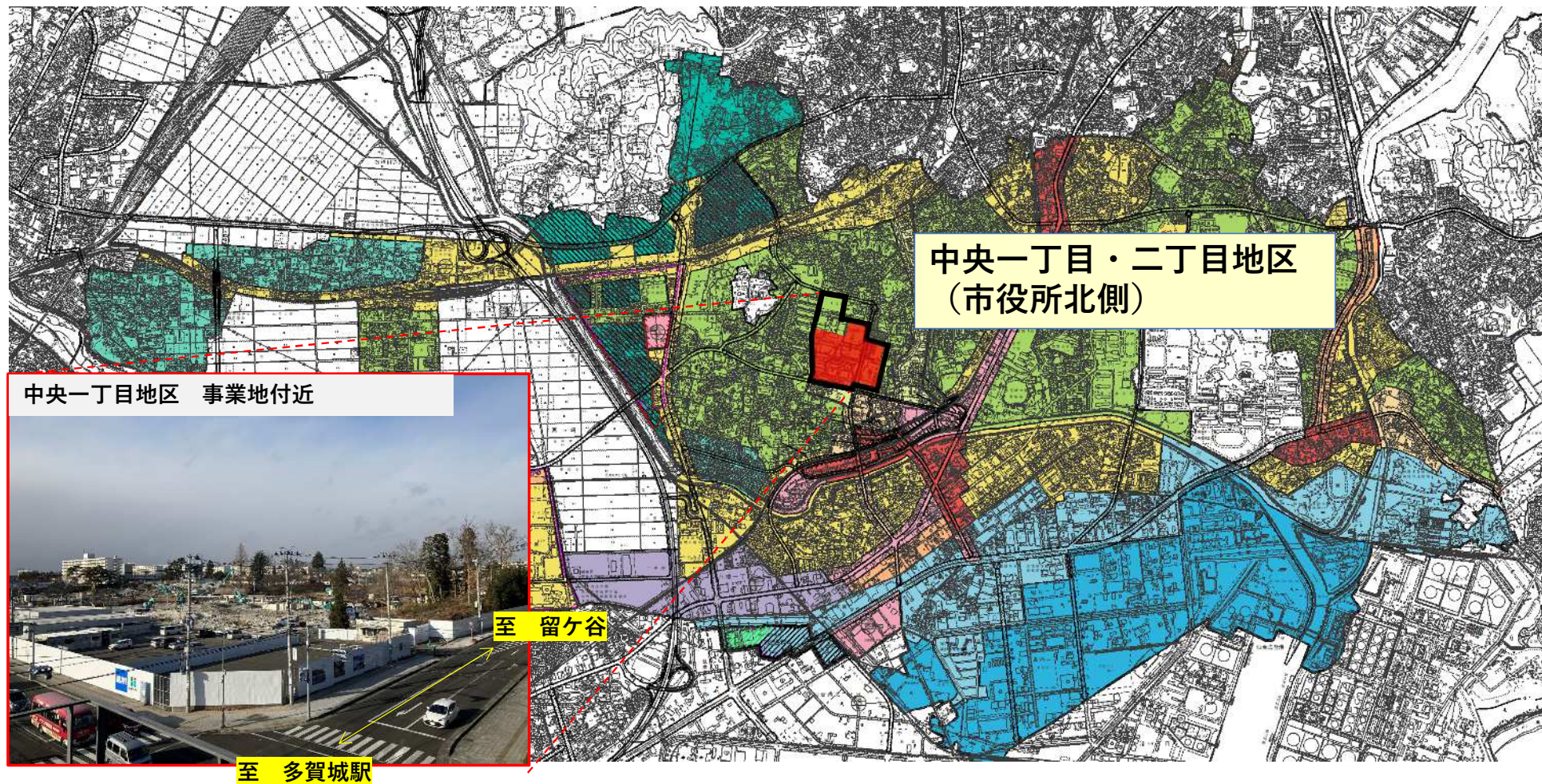
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

多賀城市の用途地域

多賀城市用途地域図



用途地域変更の対象区域



用途地域見直しの背景

- ① 東北学院大学工学部跡地に係る新たな市街地形成
- ② 移転跡地に隣接する公共公益施設の施設改築等を含めた利活用の円滑化

①

東北学院大学工学部跡地に係る新たな市街地形成

【土地利用の方針図】



- 多賀城市都市計画マスタープラン(※)
※市町村が定める都市計画の基本方針

- ◎多賀城駅周辺の将来都市構造に関する位置付け
 - ・東北随一の文化交流拠点
 - ・市民の便利な生活を支え、人々の交流を促す
 - ・移転跡地は、「土地利用検討地区」として、都市計画提案制度を活用

凡 例	
土地利用検討地区	専用住宅地
一般住宅地	商業・業務地
沿道型商業・業務地	工業専用
工業地	農地・樹林地
大規模公園・緑地	市街化区域

都市計画提案制度

都市計画提案制度は、住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくための制度として創設されました。

土地所有者等は、都道府県又は市町村に対して、都市計画の決定又は変更を提案することができます。

【提案の概要】

- ・ **提案者** ミサワホーム株式会社
- ・ **区域面積** 約12.3ha（東北学院大学工学部跡地）
- ・ **提案内容** 用途地域変更（第一中高層住居専用地域⇒第一種住居地域・近隣商業地域）
準防火地域の指定
地区計画の指定
- ・ **提案理由** 中心市街地の大学跡地を開発し、公共施設や住宅地、商業施設、スポーツ施設などが連携することで多様な人々が集い・交流するウェルネスなまちづくりを進めたい。

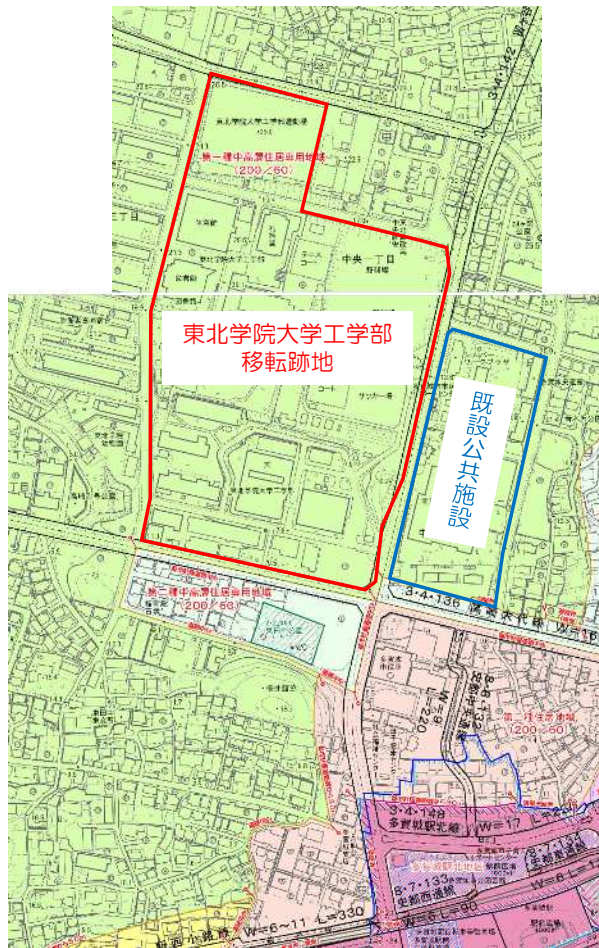
土地利用計画図 (案)



凡 例	
区画道路	
歩行者専用道路	
公 園	
戸建住宅用地	
マンション用地	
商業施設用地	
業務施設用地	
スポーツ施設用地	

②

移転跡地に隣接する公共公益施設の施設改築等を含めた利活用の円滑化



- 既設公共施設
 - ・ 文化センター
 - ・ 市民活動サポートセンター
 - ・ 史遊館
 - ・ 上下水道部庁舎
 - ・ シルバー人材センター

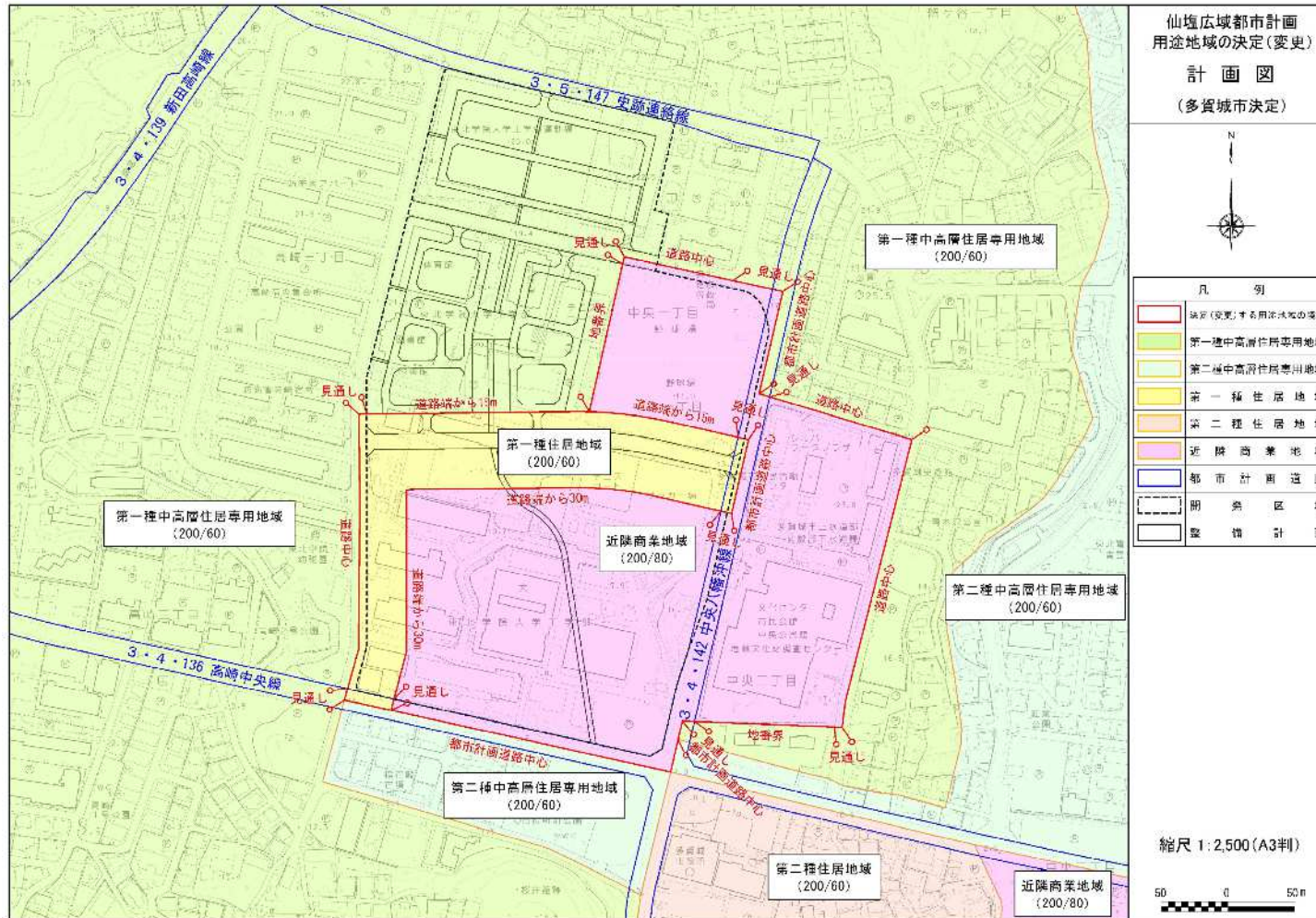


- ・ 移転跡地と一体となって「文化交流」+「市民利便、人の交流」を促進
- ・ 上記を将来的に持続していくためには、施設改築等の円滑化は不可欠



- ・ 現在の用途地域では、建築基準法上、一部の公共施設で改築が困難なため、改築可能な用途地域へ変更を行う。

用途地域の変更 (案)



準防火地域の変更

●準防火地域とは・・・

・火災の発生や拡大を防止するため、建物の構造や材料、設備について特別な規制があり、火災対策が強化されている地域



●指定の考え方

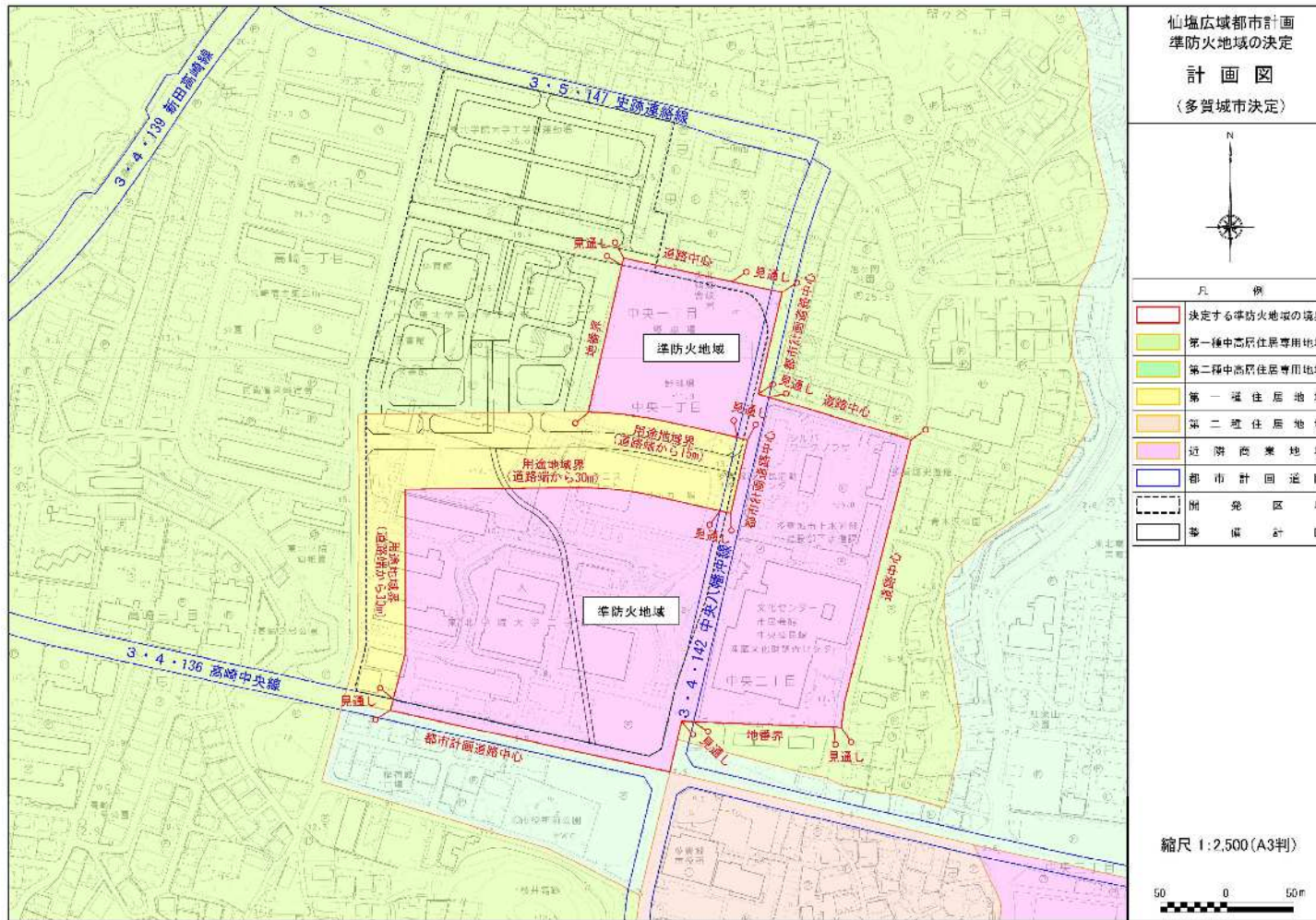
・建物が密集しやすくなり、隣接する建物への延焼リスクが高くなりやすい、「商業地域」や「近隣商業地域」で指定



新たに指定する商業地域・近隣商業地域では、

原則、指定する

準防火地域の変更 (案)



地区計画とは

- 地区計画とは・・・
- ・良好なまちづくりを実現するため追加で指定されるルール



- ・それぞれの地区の特性に応じて定める、

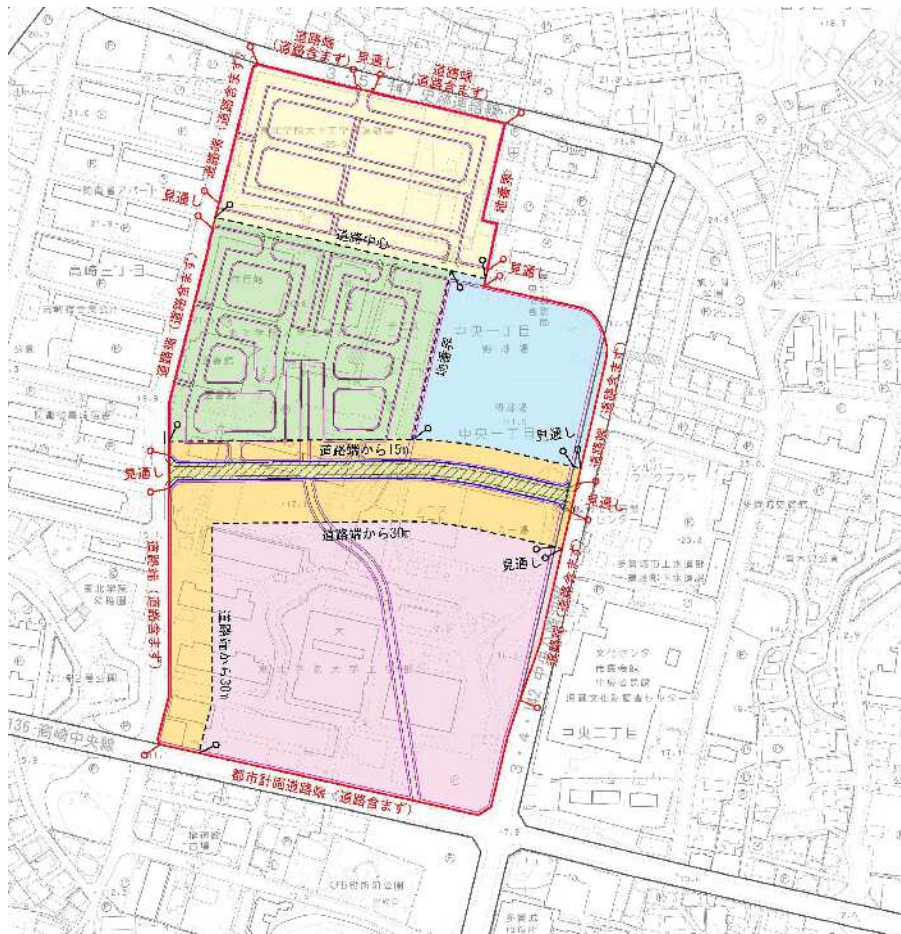
地区レベルの都市計画








- 主に決められる内容

- ①用途制限
 - ②敷地面積（敷地分割の制限）
 - ③建物の高さ
 - ④壁面後退（お隣同士の間隔）
 - ⑤形態・意匠（建物の色や形など）
 - ⑥かき・さくの構造（生け垣の設置）
- 等

地区計画の決定（案）



	地区名	主な用途
	一般住宅 A 地区	低中層住宅
	一般住宅 B 地区	中層住宅・事務所・店舗
	専用住宅地区	戸建て住宅
	近隣サービス地区	商業施設・事務所
	複合スポーツ地区	健康増進施設

今後のスケジュール（予定）

時期	事項
令和7年 1月16日～30日	パブリックコメント
1月23日	住民説明会
2月10日～24日	地区計画の原案の縦覧
2月25日～3月4日	地区計画の意見書受付
3月6日～4月7日	県都市計画課事前協議
4月10日～4月24日	都市計画変更案の縦覧
4月下旬～5月上旬	多賀城市都市計画審議会
5月15日～5月29日	県知事協議
6月上旬（予定）	変更告示