

仙塩広域都市計画地区計画の決定（多賀城市決定）

区域の整備開発又は保全の方針は、下表に示すとおりとする。

名 称	中央一丁目地区計画											
位 置	多賀城市中央一丁目の一部											
面 積	約 11.6 ha											
地区計画の目標	<p>本開発区域を、眺望を活かした緑豊かでコミュニティを重視した「住宅エリア」、地域の賑わい拠点となり、周辺地域の生活利便を支える低層商業施設と都市型住宅（分譲マンション）が一体となった「地域の賑わいエリア」、スポーツを通じた市民の健やかな健康を育む「健康増進エリア」の3つの土地利用に分け、建築物等を適正な方向に誘導し、居住環境の悪化を防ぎ、将来にわたって良好な市街地環境の形成と、維持保全及び増進を図ることを目標とする。</p>											
区域の整備開発又は保全の方針	<p>エリア内を地区特性に応じ区分し、それぞれ次のように方針を定める。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; vertical-align: top; padding: 5px;">【住宅エリア】</td><td style="padding: 5px;"> (1)一般住宅A地区：低中層住宅を主体とし、周辺環境との調和を図りながら、景観に配慮したより良い住環境の形成を目指して、適切な規制と誘導を図る。 <約 2.0ha> </td></tr> <tr> <td style="width: 10%; vertical-align: top; padding: 5px;">【地域の賑わいエリア】</td><td style="padding: 5px;"> (2)専用住宅地区：戸建て住宅地としての景観に配慮しつつ、より良い住環境を目指して適切な規制・誘導を図る。 <約 2.3ha> </td></tr> <tr> <td style="width: 10%; vertical-align: top; padding: 5px;">【健康増進エリア】</td><td style="padding: 5px;"> (3)一般住宅B地区：新規に整備される主要区画道路沿道において、低中層マンションや事務所、店舗などの利用を促進し、より良い市街地環境を目指すために、適切な規制と誘導を図る。 <約 2.0ha> </td></tr> <tr> <td style="width: 10%; vertical-align: top; padding: 5px;">【】</td><td style="padding: 5px;"> (4)近隣サービス地区：地域のコミュニティや賑わいを支える商業、業務、住宅の複合的な利用とし、より良い市街地環境を目指して適切な規制・誘導を図る。 <約 4.0ha> </td></tr> <tr> <td style="width: 10%; vertical-align: top; padding: 5px;">【】</td><td style="padding: 5px;"> (5)複合スポーツ地区：市民の健康増進を目的とした施設用地とし、より良い市街地環境を目指して適切な規制・誘導を図る。 </td></tr> </table>		【住宅エリア】	(1)一般住宅A地区：低中層住宅を主体とし、周辺環境との調和を図りながら、景観に配慮したより良い住環境の形成を目指して、適切な規制と誘導を図る。 <約 2.0ha>	【地域の賑わいエリア】	(2)専用住宅地区：戸建て住宅地としての景観に配慮しつつ、より良い住環境を目指して適切な規制・誘導を図る。 <約 2.3ha>	【健康増進エリア】	(3)一般住宅B地区：新規に整備される主要区画道路沿道において、低中層マンションや事務所、店舗などの利用を促進し、より良い市街地環境を目指すために、適切な規制と誘導を図る。 <約 2.0ha>	【】	(4)近隣サービス地区：地域のコミュニティや賑わいを支える商業、業務、住宅の複合的な利用とし、より良い市街地環境を目指して適切な規制・誘導を図る。 <約 4.0ha>	【】	(5)複合スポーツ地区：市民の健康増進を目的とした施設用地とし、より良い市街地環境を目指して適切な規制・誘導を図る。
【住宅エリア】	(1)一般住宅A地区：低中層住宅を主体とし、周辺環境との調和を図りながら、景観に配慮したより良い住環境の形成を目指して、適切な規制と誘導を図る。 <約 2.0ha>											
【地域の賑わいエリア】	(2)専用住宅地区：戸建て住宅地としての景観に配慮しつつ、より良い住環境を目指して適切な規制・誘導を図る。 <約 2.3ha>											
【健康増進エリア】	(3)一般住宅B地区：新規に整備される主要区画道路沿道において、低中層マンションや事務所、店舗などの利用を促進し、より良い市街地環境を目指すために、適切な規制と誘導を図る。 <約 2.0ha>											
【】	(4)近隣サービス地区：地域のコミュニティや賑わいを支える商業、業務、住宅の複合的な利用とし、より良い市街地環境を目指して適切な規制・誘導を図る。 <約 4.0ha>											
【】	(5)複合スポーツ地区：市民の健康増進を目的とした施設用地とし、より良い市街地環境を目指して適切な規制・誘導を図る。											
地区施設の整備の方針	<p>本地区は、開発行為により区画道路、歩行者専用道路、街区公園を新設するなど、公共施設の整備改善を図る。</p> <p>このうち、区画道路（幅員 12m）は、本地区内の良好な市街地環境形成に寄与する重要な施設であることから、地区施設として定める。</p>											
建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、「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」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</p>											

地区整備計画は下表に示すとおりとする。

地区施設の配置及び規模		道 路	主要区画道路 幅員 12m 延長約 280m 面積約 3,400 m ²				
地区の区分	地 区 名 称	一般住宅A地区	専用住宅地区	一般住宅B地区	近隣サービス地区	複合スポーツ地区	
	面 積	約 2.0 ha	約 2.3 ha	約 2.0 ha	約 4.0 ha	約 1.3 ha	
建築物等に関する事項		次の各号に掲げる建築物（これに付属する建築物含む。）は、建築できません。 (1)神社、寺院、教会 その他これらに類するもの (2)病院 (3)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (4)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (5)単独車庫 (6)畜舎（15 m ² 以下のもの） (1)長屋（3戸以上のもの） (2)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3)兼用住宅、併用住宅 (4)店舗、飲食店その他これらに類するもの (5)学校、図書館その他これらに類するもの。 (幼稚園、地区集会所を除く) (6)大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (7)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (8)病院 (9)公衆浴場 (10)診療所 (11)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (12)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (13)単独車庫 (14)自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の建築面積をえた値が六百平方メートルを超えるもの又は2階以上のもの (1)寄宿舎又は下宿 (2)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 (3)学校、図書館その他これらに類するもの（幼稚園、美術館、地区集会所及び大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものを除く） (4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5)自動車教習所 (6)単独車庫 (7)自動車修理工場 (8)工場 (9)危険物の貯蔵又は処理に供するもの (1)寄宿舎又は下宿 (2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3)学校、図書館その他これらに類するもの（幼稚園、地区集会所及び大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものを除く） (4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5)劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの (6)自動車教習所 (7)単独車庫 (8)倉庫業倉庫 (9)自動車修理工場 (10)工場 (11)危険物の貯蔵又は処理に供するもの (1)住宅 (2)兼用住宅、併用住宅 (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500 m ² を超えるもの (5)ホテル、旅館 (6)ボーリング場、スケート場その他これらに類する運動施設（水泳場、運動練習場を除く） (7)カラオケボックスその他これに類するもの (8)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (9)劇場、映画館、演芸場若しくはナイトクラブその他これに類するもの (10)学校、図書館その他これらに類するもの (11)大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (12)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (13)病院 (14)公衆浴場 (15)診療所					

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	一般住宅A地区	専用住宅地区	一般住宅B地区	近隣サービス地区	複合スポーツ地区	
		建築物等の用途の制限		(15)畜舎(15m ² 以下のもの)			(16)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (17)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (18)自動車教習所 (19)単独車庫 (20)倉庫業倉庫 (21)畜舎(15m ² 以下のものを含む) (22)工場(政令で除外の定めのあるものを含む)	
		の建築物の敷地面積の限度	—	165m ² ただし、巡査派出所、公衆便所及び政令第130条の4で定める公益上必要な建築物は除く	—	—	—	
		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)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とする (1)道路境界線から1.0m (2)その他の敷地境界線から1.0m ただし、次の各号に掲げるものを除く (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの (2)軒の高さが2.3m以下の物置等で、かつ、当該部分の床面積の合計が5m ² 以内のもの (3)高さ3m以下の独立する車庫で、かつ、床面積の合計が36m ² 以内のもの	(1)道路境界線から1.0m (2)その他の敷地境界線から1.0m	(1)道路境界線から1.5m(都市計画道路沿道は2.0m) (2)その他の敷地境界線から1.5m	（1）外壁等の中心線の長さの合計が5m以下のもの (2)軒の高さが2.3m以下の物置等で、かつ、当該部分の床面積の合計が5m ² 以内のもの (3)高さ3m以下の独立する車庫で、かつ、床面積の合計が36m ² 以内のもの	（1）31m ただし、階段室、昇降機室、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までは当該建築物の高さに算入しない 【条例別表第4の備考2】:上記同様の除外規定	—
		建築物等の高さの最高限度	—	(1)10m(かつ地上2階)以下 ただし、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までは当該建築物の高さに算入しない 【条例別表第4の備考2】:上記同様の除外規定	(1)31m ただし、階段室、昇降機室、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までは当該建築物の高さに算入しない 【条例別表第4の備考2】:上記同様の除外規定		—	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	一般住宅A地区	専用住宅地区	一般住宅B地区	近隣サービス地区	複合スポーツ地区
		建築物等の高さの最高限度	—	(2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものの以下とする	(2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする	—	
		建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物等の形態又は意匠は、次の各号に掲げるものとする ①建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、落ち着いた色調とする ②建築物の屋根は、傾斜屋根とする (2) 屋外広告物等は、美観、風致を害しない自己用のものとし、道路境界線から1m以上後退した位置に設置するものとする (3) 屋根の上へのTVアンテナの設置は禁止する	(1) 建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする (2) 屋外広告物等は、美観、風致を害しない自己用のものとし、道路境界線から1m以上後退した位置に設置するものとする	(1) 建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする (2) 屋外広告物等は、美観、風致を害しない自己用のものとし、道路境界線から1m以上後退した位置に設置するものとする	(1) 建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする (2) 屋外広告物等は、美観、風致を害しない自己用のものとし、道路境界線から1m以上後退した位置に設置するものとする	

理由

本地区は、中心市街地にある東北学院大学工学部跡地を開発行為により、基盤整備と併せて、多様な人々が集い・交流する場として、緑豊かな住宅地、地域のコミュニティや賑わいを支える商業施設、スポーツ施設や医療施設などが近接・連携した魅力的でウェルネスなまちづくりを図る。

そのため、本地区計画にて建築物等を適正な方向に誘導し、居住環境の悪化を防ぎ、将来にわたって良好な市街地環境の形成と、維持保全並びに増進を図るために、都市計画を決定するものである。

仙塩広域都市計画
地区計画の決定
総括図
(多賀城市決定)



凡例

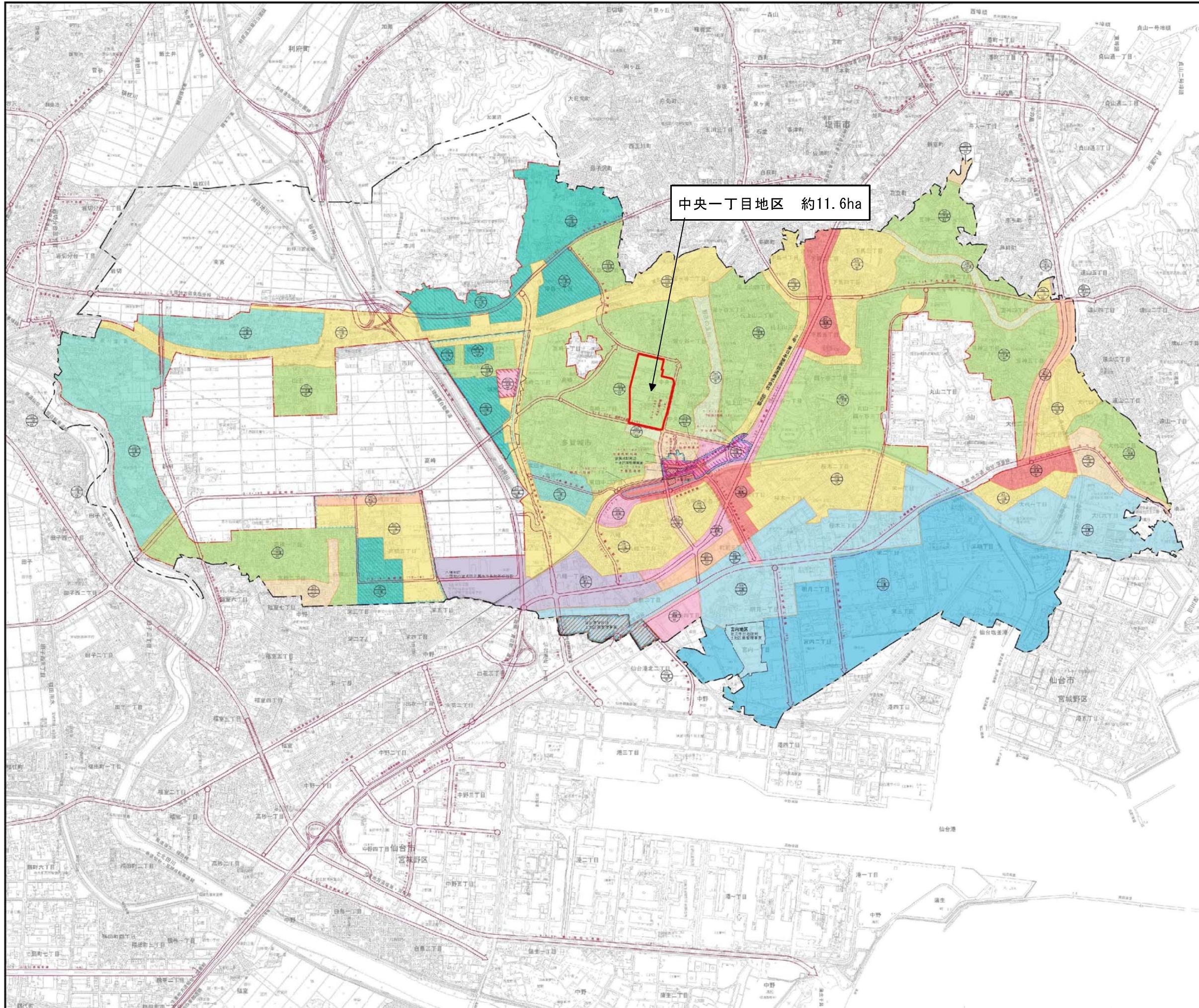
■ 決定する地区計画の区域

凡例

	行政区域	市街化区域
用途地域	建ぺい率	容積率
第一種低層住専用地域	40%	60%
(外壁の後退規制有)	50	80
	60	200
第二種低層住専用地域	60	200
第一種中高層住専用地域	60	200
第二種中高層住専用地域	60	200
第一種住居地域	60	200
第二種住居地域	60	200
準住居地域	60	200
近隣商業地域	80	200
	300	
商業地域	80	400
準工業地域	60	200
工業地域	60	200
工業専用地域	60	200

200
—
60

上段：容積率
中段：用途地域種別の略称
下段：建ぺい率

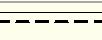
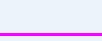


縮尺 1:25,000(A3判)

500 0 500 1000 m

仙塩広域都市計画 地区計画の決定 計画図 (多賀城市決定)



凡 例	
	決 定 す る 地 区 計 画 の 境 界
	地 区 整 備 計 画 区 域
	都 市 計 画 道 路
	一 般 住 宅 A 地 区
	一 般 住 宅 B 地 区
	專 用 住 宅 地 区
	近 隣 サ ー ビ ス 地 区
	複 合 ス ポ ーツ 地 区
	壁 面 の 位 置 の 制 限
	地 区 施 設 道 路

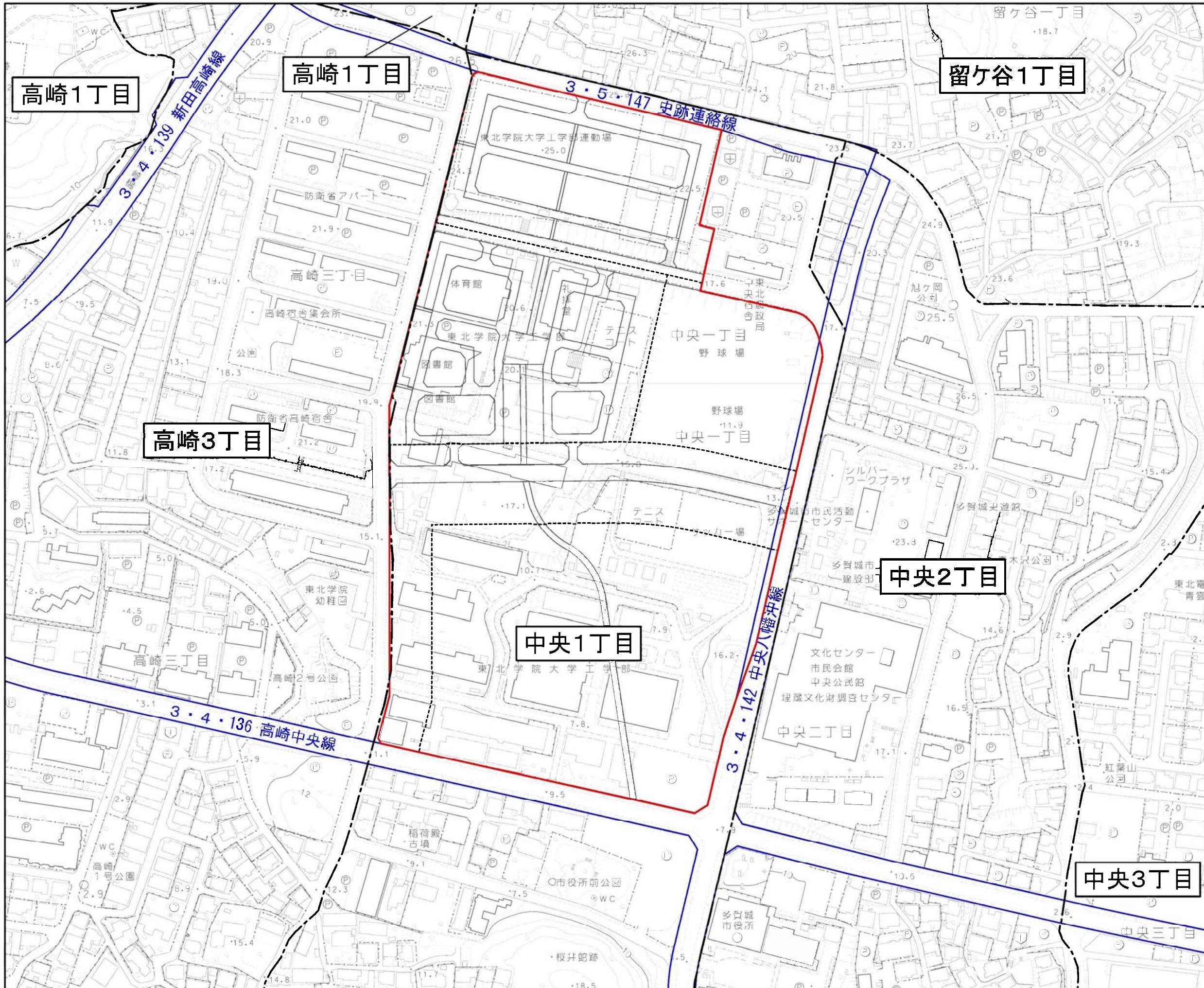
縮尺 1:2,500 (A3判)

A scale bar at the bottom of the image, showing a black and white checkered pattern followed by a solid black bar, with numerical labels '50', '0', and '50 m' positioned above it.

仙塩広域都市計画
地区計画の決定
字界図
(多賀城市決定)



凡 例	
	決定する地区計画の境界
	大 字 界
大字〇〇	大 字 名
	都 市 計 画 道 路
	地区整備計画区域



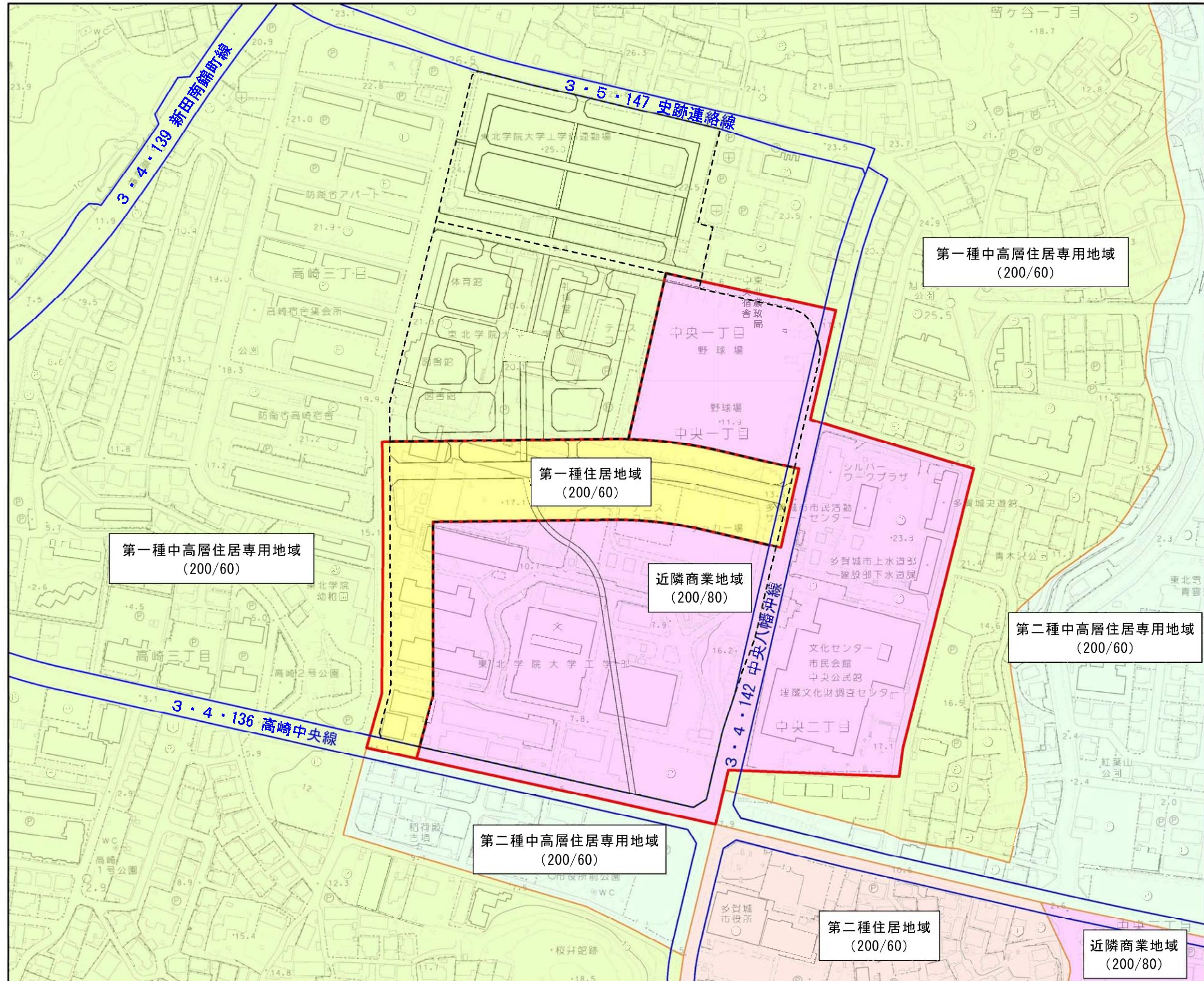
縮尺 1:2,500(A3判)

50 0 50km

仙塩広域都市計画
地区計画の決定
変更後用途地域図
(多賀城市決定)



凡 例	
	変更後の用途地域境界
	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
	近隣商業地域
	都市計画道路
	地区整備計画区域
	整備計画



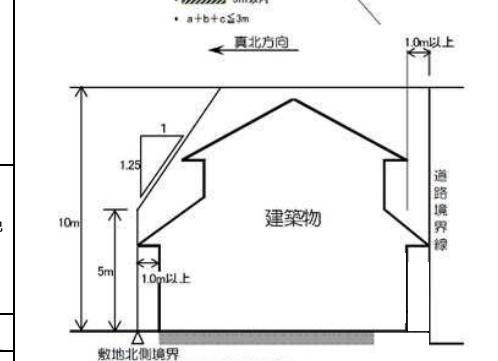
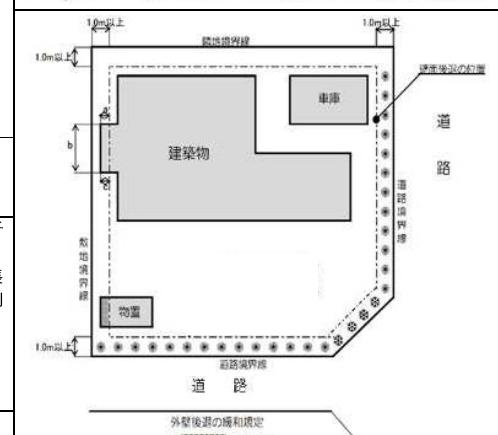
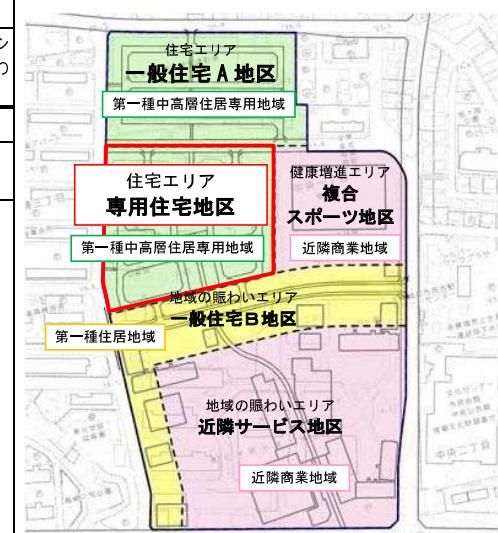
地区計画カルテ (仮称) 中央一丁目地区① 住宅エリア「一般住宅A地区」

地区計画名称	(仮称) 中央一丁目	位置	多賀城市中央一丁目、二丁目の一部	面積	約 11.6ha	
地区計画の目標	本開発区域を、眺望を活かした緑豊かでコミュニティを重視した「住宅エリア」、地域の賑わい拠点となり、周辺地域の生活利便を支える低層商業施設と都市型住宅（分譲マンション）が一体となった「地域の賑わいエリア」、公共交通施設が集積した「市民サービスエリア」の3つに分け、建築物等を適正な方向に誘導し、居住環境の悪化を防ぎ、将来にわたって良好な市街地環境の形成と、維持保全並びに増進を図ることを目標とする。					
地区整備計画 建築物等に関する事	地区の区分	名称	一般住宅A地区	面積	約 2.0ha	
	土地利用方針	低中層住宅を主体として周辺環境との調和を図りながら、景観に配慮しつつ、より良い住環境形成を目指して適切な規制・誘導を図る。				
	建築制限 【条例第4条】	建築できないもの (1)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2)病院 (3)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (4)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (5)単独車庫 (6)畜舎(15 m ² 以下のもの)		(1)宗教施設の排除 (2)法別表第2(は)項3号に該当するもの (3)法別表第2(い)項6号のうち、保育所を除く (4)法別表第2(は)項4号に該当するもの (5)法別表第2(は)項6号に該当。無人化が予想される施設の排除 (6)すべての畜舎を排除		
	敷地面積 【条例第7条】					
	壁面後退 【条例第8条】	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下外壁等）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とする (1)道路境界線 1.0m ただし、次の各号に掲げるものを除く (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの (2)軒の高さが2.3m以下の物置等で、かつ、当該部分の床面積の合計が5 m ² 以内のもの		(1)S61 住宅局建築指導課長通達で、床面積に算入されない出窓及び雨戸、戸袋、窓格子等については壁面後退の対象外とする なお、門、門袖その他これらに類するものについても適用外とするが、その延長は敷地の間口辺長に対する割合を概ね15%以内とし、法47条の規定（壁面線による建築制限）により、高さ2m以下であること。		
	高さ制限 【条例第9・10条】					
	形態・意匠	1 建築物等の形態又は意匠は、次の各号に掲げるものとする (1)建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、落ち着いた色調とする (2)建築物の屋根は、傾斜屋根とする 2 屋外広告物等は、美観、風致を害しない自己用のものとし、道路境界線から1m以上後退した位置に設置するものとする 3 屋根の上へのTVアンテナの設置は禁止する		1 派手な色彩は避け、周辺の環境や隣接建築物等に調和した色彩とする (1)外壁の基調色は主として低彩度の色彩とする ただし、複数の色彩やアクセント色を用いる場合は、相互に調和して、周囲と違和感のない色彩とする（以上、「多賀城市景観計画」より） (2)傾斜屋根…傾斜屋根の水平投影面積が屋根全体に占める割合を概ね50%以上とする。		
	垣・柵の構造					
用途地域（容積率/建ぺい率）	第一種中高層住居専用地域（200/60）					



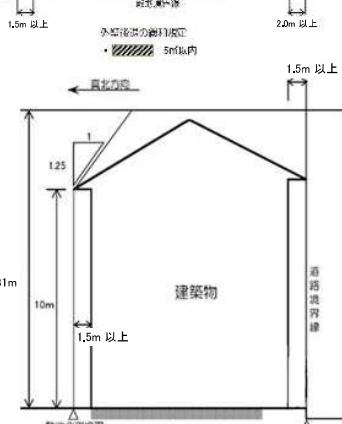
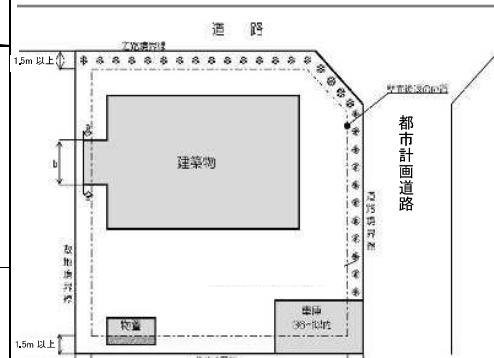
地区計画カルテ (仮称) 中央一丁目地区② 住宅エリア「専用住宅地区」

地区計画名称	(仮称) 中央一丁目	位置	多賀城市中央一丁目の一部	面積	約 11.6ha	
地区計画の目標	本開発区域を、眺望を活かした緑豊かでコミュニティを重視した「住宅エリア」、地域の賑わい拠点となり、周辺地域の生活利便を支える低層商業施設と都市型住宅（分譲マンション）が一体となった「地域の賑わいエリア」、公共公益施設が集積した「市民サービスエリア」の3つに分け、建築物等を適正な方向に誘導し、居住環境の悪化を防ぎ、将来にわたって良好な市街地環境の形成と、維持保全並びに増進を図ることを目標とする。					
地区の区分	名称	専用住宅地区	面積	約 2.3ha	運用基準	
土地利用方針	戸建て住宅地としての景観に配慮しつつ、より良い住環境を目指して適切な規制・誘導を図る。					
建築制限 【条例第4条】	建築できないもの (1)長屋（3戸以上のもの） (2)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3)兼用住宅、併用住宅 (4)店舗、飲食店その他これらに類するもの (5)学校、図書館その他これらに類するもの。（幼稚園、地区集会所を除く） (6)大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (7)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (8)病院 (9)公衆浴場 (10)診療所 (11)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (12)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (13)単独車庫 (14)自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が 600 m ² を超えるもの又は2階以上のもの (15)畜舎（15 m ² 以下のもの）	(1)3戸以上を制限する。（2戸までは可能） (2)法別表第2(い)項3号に該当するもの (3)法別表第2(い)項2号に該当するもの (4)法別表第2(ご)項2号に該当するもの (5)法別表第2(い)項4号のうち、幼稚園、地区集会所を除く (6)法別表第2(は)項2号に該当するもの (7)宗教施設の排除 (8)法別表第2(は)項3号に該当するもの (9)法別表第2(い)項7号に該当するもの (10)法別表第2(い)項8号に該当するもの (11)法別表第2(い)項6号に該当するもの (12)法別表第2(は)項4号に該当するもの (13)法別表第2(は)項6号に該当、無人化が予想される施設の排除 (14)施行令130条第5第1号及び第3号に準じる (15)すべての畜舎を排除				
地区整備計画 建築物等に関する事	敷地面積 【条例第7条】	165 m ² 以上 ただし、巡回派出所、公衆便所及び政令第130条の4で定める公益上必要な建築物は除く	【条例第14条】：除外規定 公衆便所、公衆電話所、巡回派出所等その他これらに類する建築物で公益上必要なもの			
	壁面後退 【条例第8条】	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下外壁等）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とする (1)道路境界線 1.0m (2)その他の敷地境界線 1.0m ただし、次の各号に掲げるものを除く (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの (2)軒の高さが2.3m以下の物置等で、かつ、当該部分の床面積の合計が5 m ² 以内のもの	(1)S61 住宅局建築指導課長通達で、床面積に算入されない出窓及び雨戸、戸袋、窓格子等については壁面後退の対象外とする なお、門、門袖その他これらに類するものについても適用外とするが、その延長は敷地の間口辺長に対する割合を概ね15%以内とし、法47条の規定（壁面線による建築制限）により、高さ2m以下であること。			
	高さ制限 【条例第9・10条】	(1)1.0m（かつ地上2階）以下 ただし、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までは当該建築物の高さに算入しない【条例別表第4の備考2】：上記同様の除外規定 (2)建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする				
	形態・意匠	(1)建築物等の形態又は意匠は、次の各号に掲げるものとする ①建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、落ち着いた色調とする ②建築物の屋根は、傾斜屋根とする (2)屋外広告物等は、美観、風致を害しない自己用のものとし、道路境界線から1m以上後退した位置に設置するものとする (3)屋根の上へのTVアンテナの設置は禁止する	(1)派手な色彩は避け、周辺の環境や隣接建築物等に調和した色彩とする ①外壁の基調色は主として低彩度の色彩とする ただし、複数の色彩やアクセント色を用いる場合は、相互に調和して、周囲と違和感のない色彩とする（以上、「多賀城市景観計画」より） ②傾斜屋根…傾斜屋根の水平投影面積が屋根全体に占める割合を概ね50%以上とする。 屋上バルコニーを設置禁止とする。			
	垣・柵の構造					
	用途地域（容積率/建ぺい率）	第一種中高層住居専用地域（200/60）				



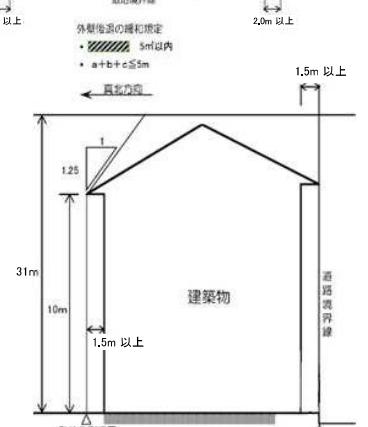
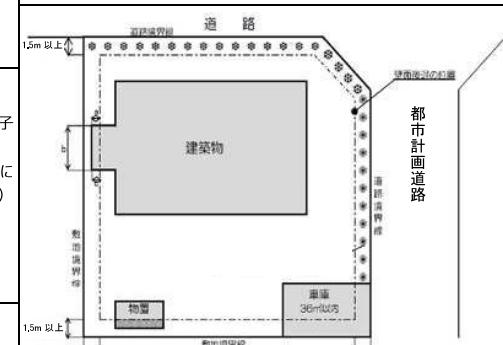
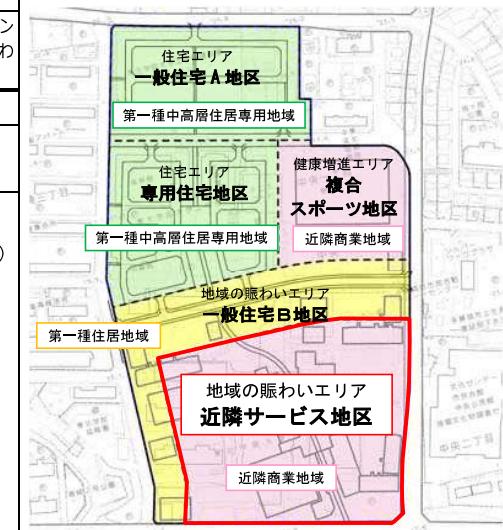
地区計画カルテ (仮称) 中央一丁目地区③ 地域の賑わいエリア「一般住宅B地区」

地区計画名称	(仮称) 中央一丁目	位置	多賀城市中央一丁目の一部	面積	約 11.6ha		
地区計画の目標	本開発区域を、眺望を活かした緑豊かでコミュニティを重視した「住宅エリア」、地域の賑わい拠点となり、周辺地域の生活利便を支える低層商業施設と都市型住宅（分譲マンション）が一体となった「地域の賑わいエリア」、公共公益施設が集積した「市民サービスエリア」の3つに分け、建築物等を適正な方向に誘導し、居住環境の悪化を防ぎ、将来にわたって良好な市街地環境の形成と、維持保全並びに増進を図ることを目標とする。						
地区整備計画 に関する事	地区の区分	名称	一般住宅B地区	面積	約 2.0ha		
	土地利用方針	新規に整備される主要区画道路沿道に、中層マンションや事務所、店舗等の利用を図る地区として、より良い市街地環境を目指し適切な規制・誘導を図る。					
	建築制限 【条例第4条】	建築できないもの (1)寄宿舎又は下宿 (2)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 (3)学校、図書館その他これらに類するもの（幼稚園、美術館、地区集会所及び大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものを除く） (4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5)自動車教習所 (6)単独車庫 (7)自動車修理工場 (8)工場 (9)危険物の貯蔵又は処理に供するもの	(1)法別表第2(い)項3号のうち、共同住宅を除く (2)当該用途は、隣接する近隣サービス地区に立地可能なため排除。 (3)法別表第2(い)項4号のうち、幼稚園、美術館、地区集会所を除く (4)宗教施設の排除 (6)無人化が予想される施設の排除（ただし、事務所等の建築物が併設されている場合は建築可） (7)騒音など住環境を悪化させる恐れがあるため排除 (8)法別表第2(ニ)項2号に該当するもの				
	敷地面積 【条例第7条】						
	壁面後退 【条例第8条】	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下外壁等）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とする (1)道路境界線 1.5m（都市計画道路沿道は2.0m） (2)その他の敷地境界線 1.5m ただし、次の各号に掲げたものを除く (1)外壁等の中心線の長さの合計が5m以下のもの (2)軒の高さが2.3m以下の物置等で、かつ、当該部分の床面積の合計が5m ² 以内のもの (3)高さ3m以下の独立する車庫で、かつ、床面積の合計が36m ² 以内のもの	(1)S61 住宅局建築指導課長通達で、床面積に算入されない出窓及び雨戸、戸袋、窓格子等については壁面後退の対象外とする なお、門、門袖その他これらに類するものについても適用外とするが、その延長は敷地の間口辺長に対する割合を概ね15%以内とし、法47条の規定（壁面線による建築制限）による建築制限により、高さ2m以下であること。				
	高さ制限 【条例第9・10条】	(1)3.1m ただし、階段室、昇降機室、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までは当該建築物の高さに算入しない 【条例別表第4の備考2】：上記同様の除外規定 (2)建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする					
	形態・意匠	(1)建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする (2)屋外広告物等は、美観、風致を害さない自己利用のものとし、道路境界から1m以上後退した位置に設置するものとする	1 派手な色彩は避け、周辺の環境や隣接建築物等に調和した色彩とする (1)外壁の基調色は主として低彩度の色彩とする ただし、複数の色彩やアクセント色を用いる場合は、相互に調和して、周囲と違和感のない色彩とする（以上、「多賀城市景観計画」より）				
	垣・柵の構造						
	用途地域（容積率/建ぺい率）	第一種住居地域（200/60）					



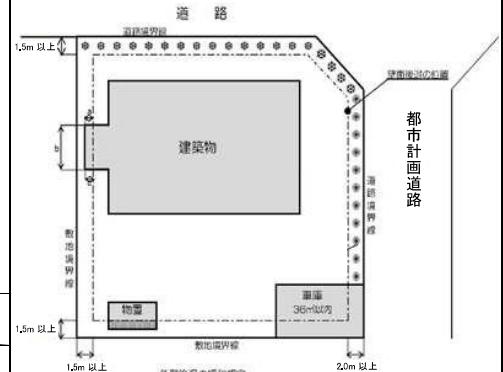
地区計画カルテ (仮称) 中央一丁目地区④ 地域の賑わいエリア「近隣サービス地区」

地区計画名称	(仮称) 中央一丁目	位置	多賀城市中央一丁目の一部	面積	約 11.6ha
地区計画の目標	本開発区域を、眺望を活かした緑豊かでコミュニティを重視した「住宅エリア」、地域の賑わい拠点となり、周辺地域の生活利便を支える低層商業施設と都市型住宅（分譲マンション）が一体となった「地域の賑わいエリア」、公共公益施設が集積した「市民サービスエリア」の3つに分け、建築物等を適正な方向に誘導し、居住環境の悪化を防ぎ、将来にわたって良好な市街地環境の形成と、維持保全並びに増進を図ることを目標とする。				
地区の区分	名称	近隣サービス地区	面積	約 4.0ha	運用基準
土地利用方針	地域のコミュニティや賑わいを支える商業、業務、住宅の複合的な利用とし、より良い市街地環境を目指して適切な規制・誘導を図る。				
建築制限 【条例第4条】	建築できないもの (1)寄宿舎又は下宿 (2)マージャン屋、(ばんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3)学校、図書館その他これらに類するもの（幼稚園、地区集会所及び大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものを除く） (4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5)劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの (6)自動車教習所 (7)単独車庫 (8)倉庫業倉庫 (9)自動車修理工場 (10)工場 (11)危険物の貯蔵又は処理に供するもの		(1)法別表第2(い)項3号のうち、共同住宅を除く (2)ギャンブル性のある施設の排除(風営法4条第2項第2号に基づく宮城県条例第22条の2) (3)法別表第2(い)項4号のうち、地区集会所を除く (4)宗教施設の排除 (5)法別表第2(ヘ)項3号に該当するもの (7)無人化が予想される施設の排除(ただし、事務所等の建築物が併設されている場合は建築可) (8)倉庫業法(第2条)「寄託を受けた物品の倉庫における保管」で定められた倉庫に該当するもの (9)騒音など住環境を悪化させる恐れがあるため排除 (10)法別表第2(乙)項2号に該当するもの		
地区整備計画 建築物等に関する事	壁面後退 【条例第8条】	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下外壁等）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とする (1)道路境界線 1.5m（都市計画道路沿道は2.0m） (2)その他の敷地境界線 1.5m ただし、次の各号に掲げるものを除く (1)外壁等の中心線の長さの合計が5m以下のもの (2)軒の高さが2.3m以下の物置等で、かつ、当該部分の床面積の合計が5m以内のもの (3)高さ3m以下の独立する車庫で、かつ、床面積の合計が36m以内のもの		(1)S61 住宅局建築指導課長通達で、床面積に算入されない出窓及び雨戸、戸袋、窓格子等については壁面後退の対象外とする なお、門、門袖その他これらに類するものについても適用外とするが、その延長は敷地の間口辺長に対する割合を概ね15%以内とし、法47条の規定（壁面線による建築制限）により、高さ2m以下であること。	
	高さ制限 【条例第9・10条】	(1)3.1m ただし、階段室、昇降機室、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までは当該建築物の高さに算入しない 【条例別表第4の備考2】：上記同様の除外規定 (2)建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする		用途上の近隣商業地域には北側斜線制限はないため日影の影響を考慮して設定	
	形態・意匠	(1)建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする (2)屋外広告物等は、美観、風致を害しない自己用のものとし、道路境界線から1m以上後退した位置に設置するものとする		(1)派手な色彩は避け、周辺の環境や隣接建築物等に調和した色彩とする 外壁の基調色は主として低彩度の色彩とする ただし、複数の色彩やアクセント色を用いる場合は、相互に調和して、周囲と違和感のない色彩とする（以上、「多賀城市景観計画」より）	
	垣・柵の構造				
	用途地域（容積率/建ぺい率）	近隣商業地域（200/80）			



地区計画カルテ (仮称) 中央一丁目地区⑤ 健康増進エリア「複合スポーツ地区」

地区計画名称	(仮称) 中央一丁目	位置	多賀城市中央一丁目の一部	面積	約 11.6ha
地区計画の目標	本開発区域を、眺望を活かした緑豊かでコミュニティを重視した「住宅エリア」、地域の賑わい拠点となり、周辺地域の生活利便を支える低層商業施設と都市型住宅（分譲マンション）が一体となった「地域の賑わいエリア」、公共公益施設が集積した「市民サービスエリア」の3つに分け、建築物等を適正な方向に誘導し、居住環境の悪化を防ぎ、将来にわたって良好な市街地環境の形成と、維持保全並びに増進を図ることを目標とする。				
地区の区分	名称	複合スポーツ地区	面積	約 1.3ha	運用基準
土地利用方針	市民の健康増進を目的とした施設用地とし、より良い市街地環境を目指して適切な規制・誘導を図る。				
建築制限 【条例第4条】	<p>建築できないもの</p> <p>(1)住宅</p> <p>(2)兼用住宅、併用住宅</p> <p>(3)共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4)店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²を超えるもの</p> <p>(5)ホテル、旅館</p> <p>(6)ボーリング場、スケート場その他これらに類する運動施設（水泳場、運動練習場を除く）</p> <p>(7)カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(8)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(9)劇場、映画館、演芸場若しくはナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>(10)学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(11)大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(12)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(13)病院</p> <p>(14)公衆浴場</p> <p>(15)診療所</p> <p>(16)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(17)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(18)自動車教習所</p> <p>(19)単独車庫</p> <p>(20)倉庫業倉庫</p> <p>(21)畜舎(15 m以下のものを含む)</p> <p>(22)工場(政令で除外の定めのあるものを含む)</p>				
建築物等に関する事 件	<p>(1)法別表第2(イ)項1号に該当するもの</p> <p>(2)法別表第2(イ)項2号に該当するもの</p> <p>(3)法別表第2(イ)項3号に該当するもの</p> <p>(4)複合施設内の立地のみ可能</p> <p>(5)法別表第2(ニ)項4号に該当するもの</p> <p>(6)法別表第2(ニ)項3号のうち、運動練習場を除く</p> <p>(7)法別表第2(ホ)項3号に該当するもの</p> <p>(8)法別表第2(ホ)項2号に該当するもの。ギャンブル性のある施設の排除(風営法4条第2項第2号に基づく宮城県条例第22条の2)</p> <p>(9)法別表第2(ハ)項3号のうち、競輪場を除く</p> <p>(10)法別表第2(イ)項4号に該当するもの</p> <p>(11)法別表第2(は)項2号に該当するもの</p> <p>(12)宗教施設の排除</p> <p>(13)法別表第2(は)項3号に該当するもの</p> <p>(14)法別表第2(イ)項7号に該当するもの</p> <p>(15)法別表第2(イ)項8号に該当するもの</p> <p>(16)法別表第2(イ)項6号に該当するもの</p> <p>(17)法別表第2(は)項4号に該当するもの</p> <p>(18)法別表第2(ニ)項5号に該当するもの</p> <p>(19)法別表第2(は)項6号に該当するもの</p> <p>(20)法別表第2(ハ)項5号に該当するもの</p> <p>(21)すべての畜舎を排除</p> <p>(22)法別表第2(ニ)項2号及び施行令130条の6に該当するもの</p>				
敷地面積 【条例第7条】					
壁面後退 【条例第8条】	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下外壁等）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とする</p> <p>(1)道路境界線 1.5m (都市計画道路沿道は 2.0m)</p> <p>(2)その他の敷地境界線 1.5m</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものを除く</p> <p>(1)外壁等の中心線の長さの合計が 5m 以下のもの</p> <p>(2)軒の高さが 2.3m 以下の物置等で、かつ、当該部分の床面積の合計が 5 m² 以内のもの</p> <p>(3)高さ 3m 以下の独立する車庫で、かつ、床面積の合計が 36 m² 以内のもの</p>				
高さ制限 【条例第9・10条】					
形態・意匠	<p>(1)建築物の屋根及び外壁は、原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする</p> <p>(2)屋外広告物等は、美観、風致を害しない自己用のものとし、道路境界線から 1m 以上後退した位置に設置するものとする</p>				
垣・柵の構造					
用途地域 (容積率/建ぺい率)	近隣商業地域 (200 / 80)				



地区計画による建築物の用途制限の概要（案）

地区計画／地区名		(仮称) 中央一丁目								備考	
		一般住宅A地区		専用住宅地区		一般住宅B地区		近隣サービス地区		複合スポーツ地区	
地区整備計画／地区名 用途地域 (容積率/建ぺい率)	第一種中高層 住居専用地域 200/60	第一種中高層 住居専用地域 200/60		第一種住居地域 200/60		近隣商業地域 200/80		近隣商業地域 200/80			
		用途地域	地区計画	用途地域	地区計画	用途地域	地区計画	用途地域	地区計画	用途地域	地区計画
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	△1	○	△2	○	△2	○	×
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m ² 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		○	○	○	×	○	○	○	○	○	×
店舗等	店舗等の床面積が150m ² 以下のもの	②	②	②	×	○	○	○	○	○	○
	店舗等の床面積が150m ² を超えるもの	②	②	②	×	○	○	○	○	○	○
	店舗等の床面積が500m ² を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	店舗等の床面積が1,500m ² を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	店舗等の床面積が3,000m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×
	店舗等の床面積が10,000m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×
事務所等	事務所等の床面積が150m ² 以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が150m ² を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が500m ² を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が1,500m ² を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が3,000m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	×
遊技場・風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	△
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	○	×	○	△
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	△	○	△	○	△	○	×
公共施設・病院・学校等	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×
	図書館等	○	○	○	△	○	△	○	△	○	×
	巡回派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	○	×	○	×	○	×	○	×	○	×
	病院	○	×	○	×	○	○	○	○	○	×
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×
自動車教習所	老人ホーム、福祉ホーム等	○	×	○	×	○	○	○	○	○	×
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	×	○	×	○	○	○	○	○	×
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	▲3,000m ² 以下
	単独車庫(附属車庫を除く)	▲	×	▲	×	▲	×	○	○	○	▲300m ² 以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 (①②③については、建築物の延べ面積の1／2以下かつ備考欄に記載の制限 ①施行令130条第1号)	②	②	②	①	③	③	○	○	○	①600m ² 以下 1階以下 ②3,000m ² 以下 2階以下 ③2階以下
	※一団地の敷地内について別に制限あり。										
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
	自家用倉庫	×	×	×	×	②	②	○	○	○	23,000m ² 以下
	畜舎(15m ² 以上)	×	×1	×	×1	▲	▲	○	○	○	▲3,000m ² 以下 ×1: 15m ² 以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50m ² 以下	▲	▲	▲	×	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	×	②	×	②	原動機・作業内容の制限あり。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	②	×	②	作業場の床面積 ①50m ² 以下 ②150m ² 以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	③	作業場の床面積 ①50m ² 以下 ②300m ² 以下 原動機・作業内容の制限あり。
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	×	③	×	③	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	×	②	×	○	×	② 3,000m ² 以下
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	○	×	
		量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	○	○	
		量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	

(注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではない。