

【新中道地区計画】

利府町

○地区計画の内容

名 称	新中道地区計画	
位 置	利府町利府字新中道の全部並びに利府字新揺橋、同字新油田、同字新谷地脇、加瀬字新町頭、同字新南浦及び同字新河原の各一部	
面 積	約 29.0 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、利府駅及び利府町役場から概ね 1 km 圏内に位置し、主要地方道仙台松島線及び塩釜吉岡線、一般県道加瀬沼公園線が区域内を通過する交通利便性の極めて高い地区である。</p> <p>この立地条件を生かし、隣接する利府ショッピングセンター地区と一体となって本町の商業業務機能の中心的拠点を形成するとともに、利府駅に近接する地区においては、戸建住宅を中心に多様な居住形態に対応した都市型住宅地の形成を図ることにより、町の顔となる中心市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>隣接する既存市街地と調和しながら利府町の魅力ある中心市街地を形成するため、次のような地区に区分し、各機能の集積を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅A地区 戸建住宅を中心に、周辺の居住環境に配慮した街区の形成を図る。 2. 住宅B地区 住宅A地区に配慮しながら、戸建住宅や集合住宅と小規模な店舗等が調和した街区の形成を図る。 3. 住宅C地区 住宅B地区に配慮しながら、戸建住宅や集合住宅と店舗等の生活利便施設が調和した街区の形成を図る。 4. 業務地区 商業地区と一体となった中心市街地の形成と利便性の向上を図るため、公益施設や生活利便施設等の立地を誘導する。 5. 商業地区 町の商業拠点にふさわしい賑わいと魅力のある街並みを形成するため、大規模商業施設の立地を誘導する。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備される公園について、地区施設の機能の維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	本町の魅力ある中心市街を形成するため、建築物の用途制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限、垣又はさくの構造の制限を行う。

決定年月日 平成 25 年 5 月 17 日
変更年月日 平成 29 年 3 月 15 日

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		1号公園（約1,870㎡）
	地区の区分	地区の名称	住宅A地区
		地区の面積	約3.7ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途制限	<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) 寄宿舍又は下宿</p> <p>(2) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（建築基準法施行令第130条の3に掲げるものを除く。）</p> <p>(3) 事務所その他これに類するもの（建築基準法施行令第130条の3に掲げるものを除く。）</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(6) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。）、図書館その他これらに類するもの（地区集会所を除く。）</p> <p>(7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(8) 病院</p> <p>(9) 公衆浴場</p> <p>(10) 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>(11) 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>(12) 自動車教習所</p> <p>(13) 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。）</p> <p>(14) 畜舎（鳩小屋を含む。）</p> <p>(15) 工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げるものを除く。）</p> <p>(16) 自動車修理工場</p> <p>(17) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>
		敷地面積の最低限度	<p>180㎡</p> <p>ただし、本地区計画決定の際、現に面積180㎡未満の土地を敷地として用いている場合、又は建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物の敷地として用いる場合はこの限りでない。</p>
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。</p> <p>ただし、この制限に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。</p> <p>(2) 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。</p>
		建築物の高さの制限	建築物の高さの最高限度は10mとする。
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさくは、次の各号のいずれかに該当するもの以外としてはならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 高さ1.5m以下の金網又は鉄柵等の透視可能なもの</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		2号公園（約4,820㎡）	
	地区の区分	地区の名称	住宅B地区	
		地区の面積	約2.7ha	
	建築物等に関する事項	建築物の用途制限		<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) 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの</p> <p>(2) 事務所その他これに類するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。）、図書館その他これらに類するもの（地区集会所を除く。）</p> <p>(6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(7) 病院</p> <p>(8) 公衆浴場</p> <p>(9) 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>(10) 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>(11) 自動車教習所</p> <p>(12) 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。）</p> <p>(13) 畜舎（鳩小屋を含む。）</p> <p>(14) 工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げるものを除く。）</p> <p>(15) 自動車修理工場</p>
		敷地面積の最低限度		<p>180㎡</p> <p>ただし、建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物の敷地として用いる場合はこの限りでない。</p>
壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。</p> <p>ただし、この制限に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。</p> <p>(2) 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。</p>		
建築物の高さの制限		建築物の高さの最高限度は12mとする。		
垣又はさくの構造の制限		<p>道路に面して設ける垣又はさくは、次の各号のいずれかに該当するもの以外としてはならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 高さ1.5m以下の金網又は鉄柵等の透視可能なもの</p>		

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住宅C地区
		地区の面積	約 1.2 ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途制限	<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) 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち、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>(2) 事務所その他これに類するもののうち、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>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 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>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。）、図書館その他これらに類するもの（幼稚園を除く。）</p> <p>(8) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(9) 病院</p> <p>(10) 公衆浴場</p> <p>(11) 自動車教習所</p> <p>(12) 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。）</p> <p>(13) 畜舎（鳩小屋を含む。）</p> <p>(14) 工場（建築基準法施行令第 130 条の 6 に掲げるものを除く。）</p> <p>(15) 自動車修理工場</p>
		敷地面積の最低限度	<p>180 m²</p> <p>ただし、本地区計画決定の際、現に面積 180 m²未満の土地を敷地として用いている場合、又は建築基準法施行令第 130 条の 4 に規定する公益上必要な建築物の敷地として用いる場合はこの限りでない。</p>
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。</p> <p>ただし、この制限に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下のもの。</p> <p>(2) 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 m²以内であるもの。</p>
建築物の高さの制限		建築物の高さの最高限度は 12mとする。	
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさくは、次の各号のいずれかに該当するもの以外としてはならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 高さ 1.5m以下の金網又は鉄柵等の透視可能なもの</p>		

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	業務地区
		地区の面積	約 2.9 ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途制限	<p>建築基準法別表第二（へ）項に掲げる建築物及び次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（兼用住宅を含む。）</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(4) 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>(5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(6) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(9) 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。）</p> <p>(10) 畜舎（鳩小屋を含む。）</p> <p>(11) 工場（前号までに掲げる建築物以外の建築物に附設される作業所を除く。）</p>
		敷地面積の最低限度	<p>500 ㎡</p> <p>ただし、建築基準法施行令第 130 条の 4 に規定する公益上必要な建築物の敷地として用いる場合はこの限りでない。</p>
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。</p> <p>ただし、この制限に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下のもの。</p> <p>(2) 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。</p>
建築物の高さの制限		建築物の高さの最高限度は 31mとする。	
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさくは、次の各号のいずれかに該当するもの以外としてはならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 金網又は鉄柵等の透視可能なもの</p>		

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		3号公園（約 3,190 m ² ）	
	地区の区分	地区の名称	商業地区	
		地区の面積	約 18.5 ha	
	建築物等に関する事項	建築物の用途制限		<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) 住宅（兼用住宅を含む。）、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。）</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(6) 畜舎（鳩小屋を含む。）</p> <p>(7) 工場（前号までに掲げる建築物以外の建築物に附設される作業所を除く。）</p>
		敷地面積の最低限度		<p>500 m²</p> <p>ただし、本地区計画決定の際、現に面積 500 m²未満の土地を敷地として用いている場合、又は建築基準法施行令第 130 条の 4 に規定する公益上必要な建築物の敷地として用いる場合はこの限りでない。</p>
建築物の高さの制限		建築物の高さの最高限度は 31m とする。		
垣又はさくの構造の制限		<p>道路に面して設ける垣又はさくは、次の各号のいずれかに該当するもの以外としてはならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 金網又は鉄柵等の透視可能なもの</p>		

