

地区の区分		名称	特定業務地区 変更：H31.3.8告示(条ズレ)	運用基準	津波復興拠点地区計画
地区の区分	建築制限	面積	約12.1ha		
		【条例第4条】	建築できるもの (1)工場(法別表第2(る)項に掲げるものを除く) (2)事務所 田園住居地域創設に伴い(ぬ)から(る)に項ズレ (3)工場であって事務所、店舗、飲食店、倉庫、保育所、展示場、集会場、自動車車庫、自転車駐車場その他これらに類する用途を兼ねるもの(店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計は500㎡以下とする) (4)事務所であって店舗、飲食店、倉庫、保育所、展示場、集会場、自動車車庫、自転車駐車場その他これらに類する用途を兼ねるもの(店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計は500㎡以下とする) (5)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの (6)倉庫(ただし、倉庫業を営む倉庫を除く) (7)保育所 (8)展示場 (9)集会所 (10)自動車車庫 (11)自転車駐車場	当該地区計画区域で進められた津波復興拠点整備事業の所管部署である市長公室(震災復興推進局)が作成した「運用基準」を踏まえた内容を設定 (1)当該地区は、都市計画事業によって津波復興拠点市街地が形成されるため、単に工場であれば建築できるというわけではなく、本市の復旧復興を牽引する製造業等関連の工場に限定 (2)事務所についても、上記同様、本市の復旧復興を牽引する製造業等関連の事務所に限定 (3)&(4)工場との兼用・併用建築物及び事務所との兼用・併用建築物の建築は可能 (5)店舗及び飲食店その他これらに類するものは、敷地内に単独建築物としての建築は可能 ただし、本市の復旧復興を牽引する製造業等関連の事務所や工場に関連する店舗及び飲食店等に限定 (7)保育所は、当該地区内の就労者の優先利用に供されること	
		敷地面積	1,000㎡以上 【条例第7条】 【条例第14条】：除外規定 公衆便所、公衆電話所、巡査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	防災減災活動ができる敷地及び一次避難所として開設できる敷地の規模を考慮し、最低敷地面積を設定	
		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」という)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でなければならない (1)道路境界線5.0m (2)水路(都市計画道路7・5・131高橋線に隣接する水路)5.0m		
		壁面後退区域の工作物制限	壁面の位置の制限に掲げる道路境界線又は水路境界線から5.0m後退した区域(以下「壁面後退区域」という)においては、工作物を設置してはならない ただし、次の各号に掲げるものを除く (1)道路反射鏡や照明灯その他の交通安全施設 (2)看板(主に自己の事業の内容を示すために掲出する物件その他これらに類するもの) (3)地下工作物 (4)公共公益上必要なもの	壁面後退区域内の緑化の種類(例えば高木はさざんかetc)及び遊歩道設置については、復興拠点まちづくり協議会のルールとして決めている。 従って、具体的な整備方法については、事業者が同協議会に直接確認すること(窓口は市長公室震災復興推進局)	
		【条例第13条】：除外規定 市長が公益上必要な建築物で、用途上もしくは構造上やむを得ないと認め、又は地区計画の区域内の良好な都市環境を害するおそれがないと認めて許可したものと及びその敷地については、上記の条例第4条から第10条での規定は、適用しない なお、許可に際しては、多賀城市都市計画審議会の意見を聴かなければならない			
		形態・意匠	建築物等の屋根及び外壁等の色彩は、周辺地域に配慮した色調とする ただし、調整池は除く	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 なお、外壁の基調色は、多賀城市景観計画に示す色相と彩度とする 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	
		緑化率	緑地の面積の敷地面積に対する割合は、100分の3以上とする ただし、調整池は除く	壁面後退区域内の緑地面積を含み100分の3以上とする ただし、遊歩道は緑地面積に含まない	
		垣・柵の構造	壁面後退区域においては、植栽しなければならない なお、金属柵類を設ける場合は、透視可能なものとし、壁面後退区域以外の敷地内に設置するものとする ただし、調整池及び建築物等の敷地の出入口は、この限りでない 上記の出入口については、下記のとおりとなるよう努めるものとする (1)出入口の幅は、1か所当たり12m以下とする (2)出入口の設置間隔は、10m以上とする (3)出入口の設置数は、道路に接している敷地の辺ごとに3か所以内とする (4)道路に接している敷地の辺ごとの出入口幅員の合計は当該敷地の辺長の5分の2を超えないものとする	壁面後退区域とは、壁面の位置の制限に掲げる道路境界線又は境界線から5.0m後退した区域であって、道路に面した全てを5mの植栽とする規定にはなっていない(実態は特定業務地区の各事業者は実施しているため、他の地区計画における「道路に面して設けるかき又はさくは生垣とし」「道路に面して設けるかき又はさくは、生垣により緑化する…」等の規定と同様に『道路に面して5mの植栽帯を設けなければならない』として運用する 透視可能とみなす透過率(開口率)は、正面から見た透過率を概ね50%以上とする	
		用途地域	準工業地域		
その他の都市計画法に基づく制限					
建物等の高さの最高限度	20m	都市計画法第11条第1項第11号に規定する「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」(津波防災地域づくりに関する法律第17条)に基づき、建築物の高さの最高限度若しくは最低限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度若しくは最低限度又は建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を定めることとしているための制限			
容積率/建ぺい率	200/60				

当初は「主に当該地区内の就労者の利用に供されるものに限定する」としていたが、当該地区計画の都市計画決定後に、待機児童の解消に向けた国の施策・制度が本格化し、例えば内閣府ではH28年度から、行政区域に限定しない(認可保育所は当該自治体の住民に限定)助成制度をスタートするなど、「働き方改革」をも踏まえた動きが活発化している状況に鑑み、当該地区計画においても運用基準を見直すこととしたH30.7.11

