議 案 第 １０７３号

仙塩広域都市計画　地区計画の変更

（錦ケ丘北地区）

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画地区計画の変更（仙台市決定）

都市計画錦ケ丘北地区計画を次のとおり変更する。

名　　称		錦ケ丘北地区計画
位　　置		仙台市青葉区錦ケ丘五丁目，錦ケ丘八丁目及び錦ケ丘九丁目
面　　積		約44.3ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は，ＪＲ愛子駅の南方約２キロメートルに位置する住宅団地であり，現在民間により開発が進められている。今回，地区計画を導入することにより，本地区における街づくりを適正な方向に誘導し，良好な居住環境の形成及びその将来にわたっての維持・増進を図ることを目指すものである。
	土地利用の方針	良好な環境を持つ市街地の形成のため，次のような土地利用方針を定める。 １　低層専用住宅地区は，閑静で落ち着きのある一戸建の専用住宅地の形成を図る。 ２　低層一般住宅地区は，一戸建の専用住宅を主体とした閑静で落ち着きのある居住環境の形成を図る。 ３　一般住宅Ａ地区は，周囲の一戸建住宅との調和を図りながら共同住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。 ４　一般住宅Ｂ地区は，周辺環境との調和を図りながら住宅と福祉関連施設を複合的に配置し，多世代が交流可能な居住環境の形成を図る。 ５　一般住宅Ｃ地区は，周囲の一戸建て住宅地と調和した低中層住宅や，日常生活利便施設の立地による持続可能な居住環境の形成を図る。 ６　集合住宅地区は，周辺環境との調和を図りながら中高層の共同住宅を主体とした住宅地の形成を図る。 ７　一般施設Ａ・Ｂ地区は，周辺環境との調和を図りながら日常生活利便施設や福祉関連施設を主体とした施設の立地を図る。 ８　公益施設地区は，地域住民のための水道施設の立地を図る。 ９　天文台地区は，天文台を主体とした施設の立地を図る。 10　天文台周辺Ａ地区は，天文台の環境との調和を図りながら店舗等や低層共同住宅を主体とした立地を図る。 11　天文台周辺Ｂ・Ｃ地区は，天文台の環境との調和を図りながら一戸建住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	１　地区全体が緑豊かで美観・風致に優れた環境を形成するため，生垣等による緑化や擁壁等についての形態及び意匠の調和を図る。また，建築物の屋根及び外壁等の色彩は，原色を避け，落ち着きのある色調とする。 ２　低層専用住宅地区，低層一般住宅地区及び一般住宅Ａ地区においては，良好な居住環境の形成を図るため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。 ３　一般住宅Ｂ地区においては，良好な居住環境の形成を図るため，建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。 ４　一般住宅Ｃ地区においては，周囲の一戸建て住宅地と調和した居住環境の形成を図るため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。 ５　集合住宅地区においては，周辺環境との調和を図るため，建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を定める。 ６　一般施設Ａ・Ｂ地区においては，周辺環境との調和を図るため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。 ７　天文台地区においては，周辺の自然環境との調和を図るため，建築物等

		の用途の制限及び壁面の位置の制限を定める。 ８　天文台周辺Ａ地区においては，天文台への環境と調和を図るため，建築物等の用途の制限，壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 ９　天文台周辺Ｂ地区においては，天文台への環境と調和を図るため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 10　天文台周辺Ｃ地区においては、天文台への環境と調和を図るため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td colspan="2">名　称</td><td>低層専用住宅地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td>約16.9ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物（これに附属する建築物を含む。）以外の建築物は，建築してはならない。
（１） 住宅
（２） 警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
（３） 集会所</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>200㎡
ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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） 道路又は緑道（以下「道路等」という。）の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5m
（２） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m
ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。
（１） 自動車車庫
（２） 外壁等の中心線の長さの合計が３m以下であるもの
（３） 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（自動車車庫を除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td>道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。
ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td colspan="2">名　称</td><td>低層一般住宅地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td>約6.9ha</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物（これに附属する建築物を含む。）以外の建築物は，建築してはならない。
（1） 住宅
（2） 兼用住宅
（3） 共同住宅，寄宿舎，下宿又は長屋
（4） 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
（5） 老人福祉センター，児童厚生施設等その他これらに類するもの
（6） 診療所
（7） 警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>200㎡
ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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でなければならない。
（1） 道路等の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・1.5m
（2） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m
ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。
（1） 自動車車庫
（2） 外壁等の中心線の長さの合計が３m以下であるもの
（3） 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（自動車車庫を除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>1　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。
2　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。
（1） 美観・風致を害さないものであること
（2） 自己の用に供するものであること
（3） 表示面積の合計が1.0㎡以下であること</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td>道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。
ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。</td></tr>
</table>

地区整備計画	地区の区分	名　称	一般住宅Ａ地区
		面　積	1.9ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 （1） 工場（店舗，飲食店又は事務所（以下「店舗等」という。）の内に附設される作業場を除く。） （2） ボーリング場，スケート場，水泳場，スキー場，ゴルフ練習場又はバッティング練習場 （3） 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 （4） 自動車教習所 （5） 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。
		壁面の位置の制限	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でなければならない。 （1） 道路等の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・1.5m （2） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。 （1） 自動車車庫 （2） 外壁等の中心線の長さの合計が５m以下であるもの （3） 物置その他これに類する用途に供し,軒の高さが2.5m以下で,かつ，床面積の合計が５㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。 2　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。 （1） 美観・風致を害さないものであること （2） 自己の用に供するものであること （3） 表示面積の合計が2.0㎡以下であること
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.8m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。 ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td colspan="2">名　称</td><td>一般住宅Ｂ地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td>約3.7ha</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>165㎡
ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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でなければならない。
（１）　道路等の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・・1.5m
（２）　その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m
ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。
（１）　自動車車庫
（２）　外壁等の中心線の長さの合計が５m以下であるもの
（３）　物置その他これに類する用途に供し，軒の高さが2.5m以下で，かつ，床面積の合計が５㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。
２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。
（１）　美観・風致を害さないものであること
（２）　自己の用に供するものであること</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td>道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。
ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td colspan="2">名　称</td><td>一般住宅Ｃ地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td>約3.2ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。
（１）　工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）
（２）　ボーリング場，スケート場，水泳場，スキー場，ゴルフ練習場又はバッティング練習場
（３）　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
（４）　自動車教習所
（５）　畜舎</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>200㎡
ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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でなければならない。
（１）　道路等の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・1.5m
（２）　その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m
ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。
（１）　自動車車庫
（２）　外壁等の中心線の長さの合計が５m以下であるもの
（３）　物置その他これに類する用途に供し，軒の高さが2.5m以下で，かつ，床面積の合計が５㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。
２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。
（１）　美観・風致を害さないものであること
（２）　自己の用に供するものであること</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td>道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下（ただし，都市計画道路愛子駅前錦ケ丘線及び都市計画道路錦ケ丘西線に面する部分は高さ1.8m以下）の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。
ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td colspan="2">名　称</td><td>集合住宅地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td>約0.6ha</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。
（1） 住宅
（2） 兼用住宅
（3） 工場
（4） ボーリング場，スケート場，水泳場，スキー場，ゴルフ練習場又はバッティング練習場
（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
（6） カラオケボックスその他これに類するもの
（7） ホテル又は旅館
（8） 自動車教習所
（9） 畜舎
(10) 店舗等</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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でなければならない。
（1） 道路の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・・・1.2m
（2） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.0m
ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。
（1） 外壁等の中心線の長さの合計が５m以下であるもの
（2） 物置その他これに類する用途に供しその外壁等の面から敷地境界線までの距離が１m以上のもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td>道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。
ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="2">地区の区分</td><td>名　称</td><td>一般施設Ａ地区</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td>約1.2ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。
（１） 住宅
（２） 兼用住宅
（３） １階を共同住宅，寄宿舎又は下宿の用途に供するもの（共有部分を除く。）
（４） １階を長屋の用途に供するもの
（５） 工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）
（６） 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
（７） 自動車教習所
（８） 畜舎</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>1,000㎡
ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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でなければならない。
（１） 道路等の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・1.5m
（２） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m
ただし，物置その他これに類する用途に供する建築物で，その外壁等の面から敷地境界線までの距離が１m以上のものは，この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。
２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。
（１） 美観・風致を害さないものであること
（２） 自己の用に供するものであること</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td>道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。
ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="2">地区の区分</td><td>名　称</td><td>一般施設Ｂ地区</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td>約0.2ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。
（１） 住宅
（２） 兼用住宅
（３） １階を共同住宅，寄宿舎又は下宿の用途に供するもの（共有部分を除く。）
（４） １階を長屋の用途に供するもの
（５） 工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）
（６） 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
（７） 自動車教習所
（８） 畜舎</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>200㎡
ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td>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でなければならない。
(1) 道路等の境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.2m
ただし，物置その他これに類する用途に供する建築物で，その外壁等の面から敷地境界線までの距離が１ｍ以上のものは，この限りでない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。
２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。
（１） 美観・風致を害さないものであること
（２） 自己の用に供するものであること</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td>道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。
ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。</td></tr>
</table>

地区整備計画	地区の区分	名　称	天文台地区
		面　積	約2.6ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 （1） 住宅 （2） 兼用住宅 （3） 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 （4） 老人福祉センター，児童厚生施設等その他これらに類するもの （5） 病院 （6） 診療所
		壁面の位置の制限	外壁等の面から境界線までの距離は，５ｍ以上でなければならない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	周辺の自然環境との調和に配慮した建物デザインや色彩計画とする。
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td colspan="2">名　称</td><td>天文台周辺Ａ地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td>約1.4ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。
（１）　工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。）
（２）　ボーリング場，スケート場，水泳場，スキー場，ゴルフ練習場又はバッティング練習場
（３）　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
（４）　カラオケボックスその他これに類するもの
（５）　ホテル又は旅館
（６）　自動車教習所
（７）　畜舎</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td>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でなければならない。
（１）　道路の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・・・1.2m
（２）　その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.0m
ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。
（１）　自動車車庫
（２）　外壁等の中心線の長さの合計が５ｍ以下であるもの
（３）　物置その他これに類する用途に供し，その外壁等の面から敷地境界線までの距離が１ｍ以上のもの（自動車車庫を除く。）</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td>建築物の高さは10m以下とする。
ただし，階段室，昇降機塔，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１／８以内の場合においては，その部分の高さは，５ｍを限度として算入しない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。
２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。
（１）　美観・風致を害さないものであること
（２）　自己の用に供するものであること</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td>道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。
ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。</td></tr>
</table>

地区整備計画	地区の区分	名　称	天文台周辺Ｂ地区
		面　積	約0.4ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 （１） 工場 （２） ボーリング場，スケート場，水泳場，スキー場，ゴルフ練習場又はバッティング練習場 （３） 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 （４） カラオケボックスその他これに類するもの （５） ホテル又は旅館 （６） 自動車教習所 （７） 畜舎 （８） 店舗等
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。
		壁面の位置の制限	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でなければならない。 （１） 道路の境界線（隅切りを除く。）・・・・・・・・・・・1.5m （２） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。 （１） 自動車車庫 （２） 外壁等の中心線の長さの合計が５m以下であるもの （３） 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（自動車車庫を除く。）
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは10m以下とする。 ただし，階段室，昇降機塔，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１／８以内の場合においては，その部分の高さは，５mを限度として算入しない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。 ２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。 （１） 美観・風致を害さないものであること （２） 自己の用に供するものであること （３） 表示面積の合計が1.0㎡以下であること
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.8m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。 ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="2">地区の区分</td><td>名　称</td><td>天文台周辺Ｃ地区</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td>約0.6ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物（これに附属する建築物を含む。）以外の建築物は，建築してはならない。
（1） 住宅
（2） 兼用住宅
（3） 共同住宅，寄宿舎，下宿又は長屋
（4） 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
（5） 老人福祉センター，児童厚生施設等その他これらに類するもの
（6） 診療所
（7） 警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>200㎡
ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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でなければならない。
（1） 道路の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・・・・1.5m
（2） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m
ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。
（1） 自動車車庫
（2） 外壁等の中心線の長さの合計が３m以下であるもの
（3） 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（自動車車庫を除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。
２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。
（1） 美観・風致を害さないものであること
（2） 自己の用に供するものであること
（3） 表示面積の合計が1.0㎡以下であること</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td>道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。
ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。</td></tr>
</table>

「地区計画及び地区整備計画の区域は，計画図表示のとおり」
理　由　別紙理由書のとおり

理　由　書
(錦ケ丘北地区)

錦ケ丘北地区は、ＪＲ仙山線愛子駅より約２ｋｍの錦ケ丘住宅団地の北西部に位置し、民間開発による住宅地の整備が進められており、良好な居住環境の形成と維持・増進を図るため、平成 11 年に地区計画の当初決定を、また平成 15 年には仙台市天文台の建設等に伴う土地利用計画の見直しを受け、地区計画の変更を行っています。

本地区は、「仙台市都市計画マスタープラン」において郊外居住区域に位置付けられ、様々な世代やライフスタイル、地域の実情などに応じて、都市計画の見直しなどにより生活の質を維持するために必要な都市機能の確保を図ることとしています。

錦ケ丘住宅団地は、平成２年から宅地分譲が開始されており、今後、居住者の高齢化等、郊外住宅地の抱える課題が生じることも想定され、高齢者も含めた多様な人々がいきいきと暮らせる循環型のまちづくりが求められています。また、本地区の一部の区域では、社会経済情勢の変化等に伴い当初想定していた土地利用がなされず、未利用のままとなっている状況です。

これらの状況を踏まえ、従来の土地利用計画を見直し未利用地等の土地利用を図りつつ、多様な世代の人々がいきいきと暮らせる循環型のまちづくりを実現することにより、持続可能な住宅市街地の形成を図りたいとの考えから、令和６年 10 月４日付けで開発事業者である錦エステート株式会社より、都市計画法第 21 条の２に基づき、地区計画の変更に係る計画提案がなされました。

この計画提案について、本市のまちづくり方針との適合等について検討を行った結果、計画提案を踏まえた都市計画の変更を行うことが妥当と判断したため、次のとおり用途地域の変更、高度地区の変更、地区計画の変更を行います。

＜用途地域＞

当初決定した用途地域の区域境で、団地造成後、宅地形状等が変わり、不明瞭となっている部分について現状に合わせ明確化するため、第一種低層住居専用地域（容積率 60%、建蔽率 40%）の一部を第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）に、第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建蔽率 60%）及び第二種住居地域（容積率 200%、建蔽率 60%）の一部を第一種低層住居専用地域（容積率 60%、建蔽率 40%）に変更します。

＜高度地区＞

本市では、北側敷地の日照を確保し、良好な居住環境を保護するため、用途地域に応じた高度地区を指定しています。

今回、用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更する区域について、第１種高度地区から第２種高度地区に、第一種中高層住居専用地域から第一種低層住居専用地

域に変更する区域について、第２種高度地区から第１種高度地区に、第二種住居地域から第一種低層住居専用地域に変更する区域については、第３種高度地区から第１種高度地区に、それぞれ変更します。

＜地区計画＞

周辺環境との調和を図りながら住宅と福祉関連施設を複合的に配置し、多世代が交流可能な居住環境の形成を図るため、「集合住宅Ａ地区」を新たに地区整備計画「一般住宅Ｂ地区」とし、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定めます。

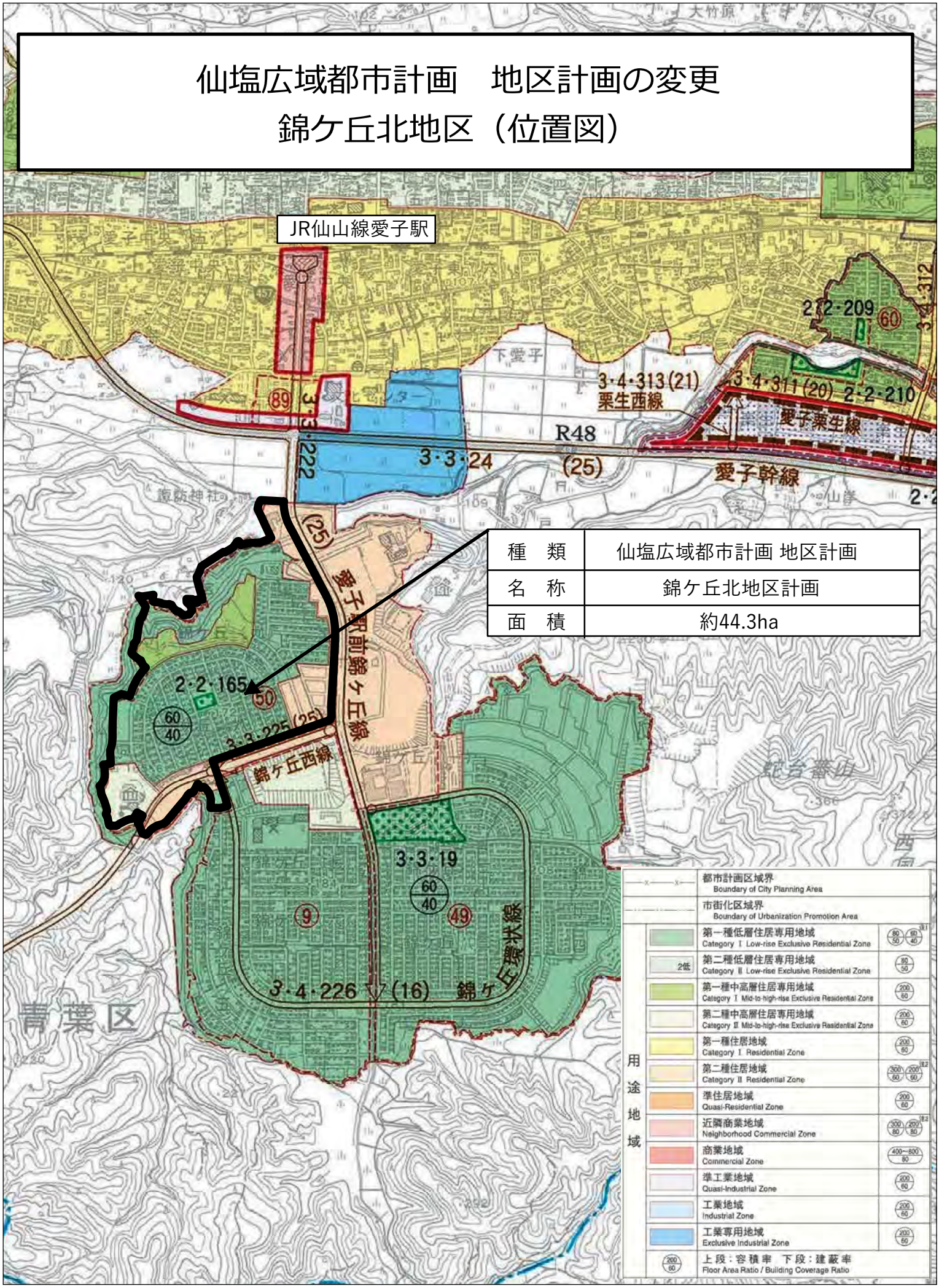
周囲の一戸建て住宅地と調和した低中層住宅や、日常生活利便施設の立地による持続可能な居住環境の形成を図るため、地区南東部の「一般施設地区」を新たに地区整備計画「一般住宅Ｃ地区」に、周辺環境と調和を図りながら日常生活利便施設や福祉関連施設を主体とした施設の立地の誘導を宅地形状に合わせて図るため、地区北東部の「一般施設地区」の一部について、新たに地区整備計画「一般施設Ｂ地区」に、周囲の一戸建住宅との調和を図りながら共同住宅を主体とした良好な居住環境の形成を宅地形状に合わせて図るため、地区北東部の「一般施設地区」の一部について、「一般住宅Ａ地区」に変更し、それぞれ建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定めます。

上記に伴い、「一般住宅地区」を「一般住宅Ａ地区」に、「集合住宅Ｂ地区」を「集合住宅地区」に、「一般施設地区」を「一般施設Ａ地区」にそれぞれ地区の名称を変更する他、当初土地利用計画では教育施設として幼稚園の立地を想定していたものの、立地の見込みがなくなったため、周辺の一戸建の専用住宅地と調和した土地利用を図るため、「文教施設地区」を「低層専用住宅地区」に変更し、また、公益上必要な施設が立地できるよう、「低層専用住宅地区」の建築物等の用途の制限を変更します。

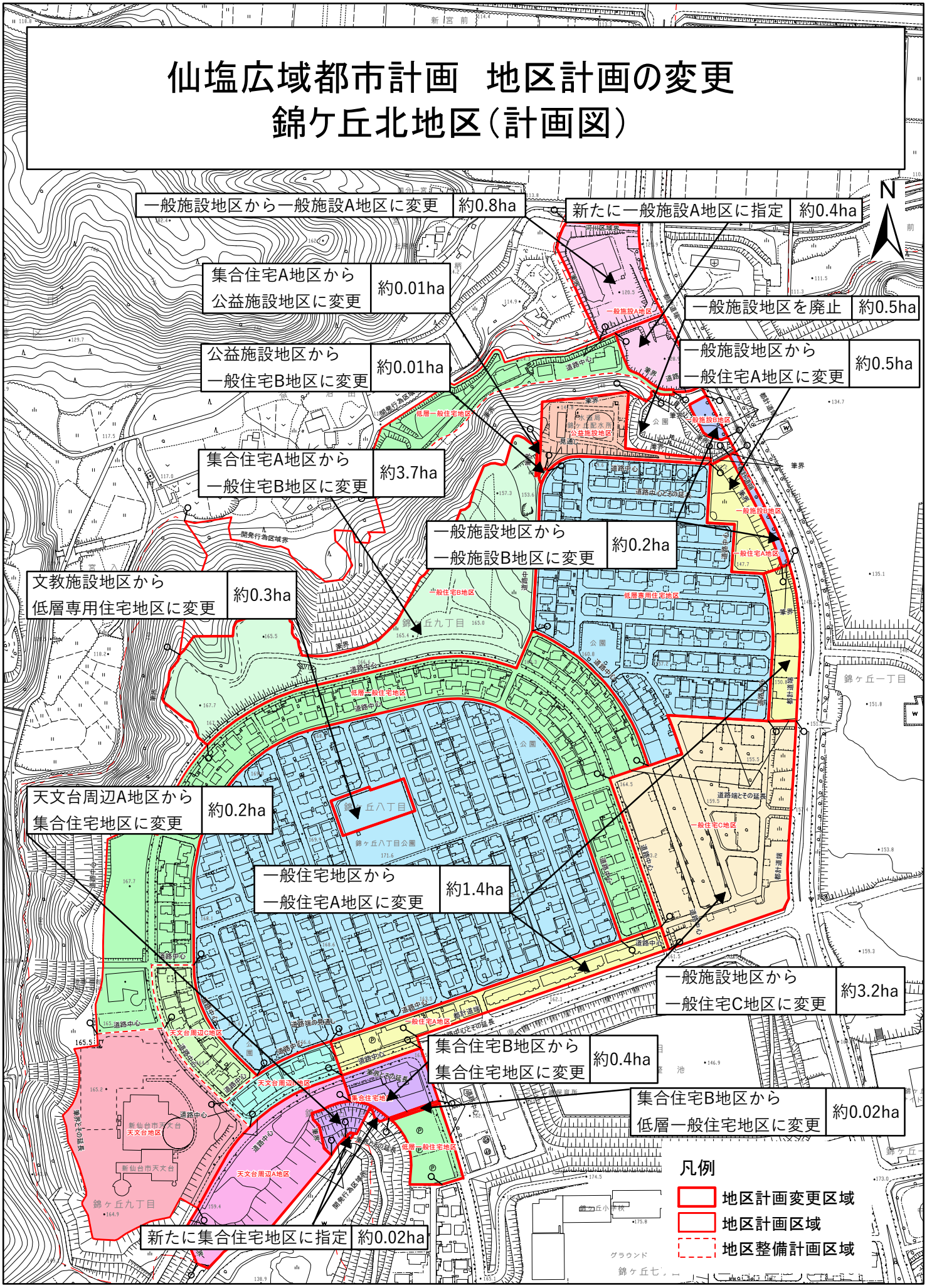
また、天文台の環境との調和を図りながら店舗等や低層共同住宅を主体とした立地を図るため、「天文台周辺Ａ地区」の建築物等の用途の制限を変更します。

なお、団地造成後、宅地形状等が変わり、不明瞭となっている部分について現状に合わせ明確化するため、一部地区計画区域及び地区整備計画区域の範囲を変更します。

仙塩広域都市計画　地区計画の変更
錦ケ丘北地区（位置図）



仙塩広域都市計画　地区計画の変更
錦ケ丘北地区（計画図）



錦ケ丘北地区　　建築物の用途制限の概要　　＜参考＞

：今回の変更箇所

地区整備計画／地区名		低層専用住宅地区	低層一般住宅地区	一般住宅A地区	**一般住宅B地区**	**一般住宅C地区**	集合住宅地区	一般施設A地区	**一般施設B地区**	天文台地区	天文台周辺A地区	天文台周辺B地区	天文台周辺C地区	
用途地域 （容積率/建ぺい率）		第一種低層住居専用地域 (60/40)	第一種低層住居専用地域 (60/40)	第二種住居地域 (200/60)	**第一種中高層住居専用地域 (200/60)**	**第二種住居地域 (200/60)**	第二種住居地域 (200/60)	第二種住居地域 (200/60)	**第二種住居地域 (200/60)**	第二種中高層住居専用地域 (200/60)	第二種住居地域 (200/60)	第二種住居地域 (200/60)	第一種低層住居専用地域 (60/40)	
住宅等	専用住宅	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	○	
	兼用住宅	×	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	○	
	共同住宅，寄宿舎，下宿，長屋	×	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	△：1階を除く
店舗等の床面積が150㎡以下のもの		■	■	○	□1	○	×	○	○	□2	○	×	■	□1：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅建建物取引業等のサービス業用店舗及び学習塾等のみ。2階以下 □2：2階以下
店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの		■	■	○	□1	○	×	○	○	□2	○	×	■	
店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの		■	■	○	■	○	×	○	○	□2	○	×	■	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		■	■	○	■	○	×	○	○	■	○	×	■	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの		■	■	○	■	○	×	○	○	■	○	×	■	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
劇場，映画館，演芸場，観覧場，店舗，飲食店，展示場，遊技場，勝馬投票券発売等に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10，000㎡を超えるもの		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの		■	■	○	■	○	×	○	○	□	○	×	■	□：2階以下
事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの		■	■	○	■	○	×	○	○	□	○	×	■	
事務所等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの		■	■	○	■	○	×	○	○	□	○	×	■	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		■	■	○	■	○	×	○	○	■	○	×	■	
事務所等の床面積が3,000㎡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，バッティング練習場等	■	■	×	■	×	×	○	○	■	×	×	■	
	カラオケボックス等	■	■	□	■	□	×	□	□	■	×	×	■	□：10,000㎡以下
	マージャン屋，パチンコ屋，射的場等	■	■	×	■	×	×	×	×	■	×	×	■	
	勝馬投票券発売所，場外車券売場等	■	■	×	■	×	×	×	×	■	×	×	■	□：10,000㎡以下
	劇場，映画館，演芸場，観覧場	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	キャバレー，ダンスホール等，個室付浴場等	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
公共施設・病院・学校等	幼稚園，小学校，中学校，高等学校	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	大学，高等専門学校，専修学校等	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■	
	図書館等	△	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	△：集会所のみ
	巡査派出所，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	×	△1	○	○	○	○	○	○	△2	○	○	△1	△1：公衆浴場以外 △2：公衆浴場のみ
	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	×	□	○	○	○	○	○	○	×	○	○	□	□：600㎡以下
	自動車教習所	■	■	×	■	×	×	×	×	■	×	×	■	
車庫	単独車庫（附属車庫を除く）	■	■	□	□	□	□	□	□	□	□	□	■	□：300㎡以下　2階以下
	建築物附属自動車車庫	□1	□1	□3	□2	□3	□3	□3	□3	□2	□3	□3	□1	□1：600㎡以下　1階以下 □2：3,000㎡以下　2階以下 □3：2階以下
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	畜舎	■	■	×	■	×	×	×	×	■	×	×	■	
	パン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋等に類する食品製造業を営む工場で作業場の床面積が50㎡以下のもの	■	■	△	□	△	×	△	△	□	△	×	■	原動機の制限あり □：2階以下 △：店舗、飲食店又は事務所の内に併設される作業場のみ
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■	■	△	■	△	×	△	△	■	△	×	■	原動機・作業内容の制限あり □：作業場の床面積50㎡以下 △：店舗、飲食店又は事務所の内に併設される作業場のみ
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	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	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	自動車修理工場	■	■	□・△	■	□・△	×	□・△	□・△	■	□・△	×	■	△：店舗、飲食店又は事務所の内に併設される作業場のみ □：作業場の床面積50㎡以下、原動機の制限あり
	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	■	■	○	■	○	○	○	○	□	○	○	■	□：1,500㎡以下　2階以下
	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い又は多い施設	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

○：建てられる用途　　■：用途地域で建てられない用途　　□：用途地域で一定の制限がある用途　×：地区計画により建てられない用途　　△：地区計画で一定の制限がある用途

☆：宮城県「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により、当該地域の全域が風俗営業の許可による営業制限地域に指定されている。

（注）　本表は建築物の用途制限の概要を表したもので、すべての制限について掲載しているものではありません。

新旧対照〈参考〉
~~　~~：変更(削除)
太字：追加

仙塩広域都市計画地区計画の変更（仙台市決定）

都市計画錦ケ丘北地区計画を次のとおり変更する。

名　　称		錦ケ丘北地区計画
位　　置		仙台市青葉区錦ケ丘五丁目，錦ケ丘八丁目及び錦ケ丘九丁目
面　　積		約44.3ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は，ＪＲ愛子駅の南方約２キロメートルに位置する住宅団地であり，現在民間により開発が進められている。今回，地区計画を導入することにより，本地区における街づくりを適正な方向に誘導し，良好な居住環境の形成及びその将来にわたっての維持・増進を図ることを目指すものである。
	土地利用の方針	良好な環境を持つ市街地の形成のため，次のような土地利用方針を定める。 １　低層専用住宅地区は，閑静で落ち着きのある一戸建の専用住宅地の形成を図る。 ２　低層一般住宅地区は，一戸建の専用住宅を主体とした閑静で落ち着きのある居住環境の形成を図る。 ３　一般住宅**Ａ**地区は，周囲の一戸建住宅との調和を図りながら共同住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。 **４　一般住宅Ｂ地区は，周辺環境との調和を図りながら住宅と福祉関連施設を複合的に配置し，多世代が交流可能な居住環境の形成を図る。** **５　一般住宅Ｃ地区は，周囲の一戸建て住宅地と調和した低中層住宅や，日常生活利便施設の立地による持続可能な居住環境の形成を図る。** ~~４~~**６**　集合住宅~~Ａ・Ｂ~~地区は，周辺環境との調和を図りながら中高層の共同住宅を主体とした住宅地の形成を図る。 ~~５~~**７**　一般施設**Ａ・Ｂ**地区は，周辺環境との調和を図りながら日常生活利便施設や福祉関連施設を主体とした施設の立地を図る。 ~~６　文教施設地区は，住宅地における教育施設として幼稚園の立地を図る。~~ ~~７~~**８**　公益施設地区は，地域住民のための水道施設の立地を図る。 ~~８~~**９**　天文台地区は，天文台を主体とした施設の立地を図る。 ~~９~~**10　天文台周辺Ａ地区は，天文台の環境との調和を図りながら店舗等や低層共同住宅を主体とした立地を図る。** **11**　天文台周辺~~Ａ・~~Ｂ・Ｃ地区は，天文台の環境との調和を図りながら一戸建住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	１　地区全体が緑豊かで美観・風致に優れた環境を形成するため，生垣等による緑化や擁壁等についての形態及び意匠の調和を図る。また，建築物の屋根及び外壁等の色彩は，原色を避け，落ち着きのある色調とする。 ２　低層専用住宅地区，低層一般住宅地区及び一般住宅**Ａ**地区においては，良好な居住環境の形成を図るため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。 ３　**一般住宅Ｂ地区においては，良好な居住環境の形成を図るため，建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。** ４　**一般住宅Ｃ地区においては，周囲の一戸建て住宅地と調和した居住環境の形成を図るため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。** ~~３~~**５**　集合住宅~~Ａ・Ｂ~~地区においては，周辺環境との調和を図るため，建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を定める。 ~~４~~**６**　一般施設**Ａ・Ｂ**地区においては，周辺環境との調和を図るため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。

		~~5~~ **7**　天文台地区においては，周辺の自然環境との調和を図るため，建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を定める。 ~~6~~ **8**　天文台周辺Ａ地区においては，天文台への環境と調和を図るため，建築物等の用途の制限，壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 ~~7~~ **9**　天文台周辺Ｂ地区においては，天文台への環境と調和を図るため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。 ~~8~~ **10**　天文台周辺Ｃ地区においては、天文台への環境と調和を図るため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。

地区整備計画	地区の区分	名　称	低層専用住宅地区
		面　積	約~~16.6~~**16.9**ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物（これに附属する建築物を含む。）以外の建築物は，建築してはならない。 （１） 住宅 （２） 警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの **（３） 集会所**
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。
		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」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） 道路又は緑道（以下「道路等」という。）の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5m （２） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。 （１） 自動車車庫 （２） 外壁等の中心線の長さの合計が３m以下であるもの （３） 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（自動車車庫を除く。）
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。 ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。

地区整備計画	地区の区分	名　称	低層一般住宅地区
		面　積	約6.9ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物（これに附属する建築物を含む。）以外の建築物は，建築してはならない。 （1） 住宅 （2） 兼用住宅 （3） 共同住宅，寄宿舎，下宿又は長屋 （4） 老人ホーム，保育所，~~身体障害者~~福祉ホームその他これらに類するもの （5） 老人福祉センター，児童厚生施設等その他これらに類するもの （6） 診療所 （7） 警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。
		壁面の位置の制限	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でなければならない。 （1） 道路等の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・1.5m （2） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。 （1） 自動車車庫 （2） 外壁等の中心線の長さの合計が３m以下であるもの （3） 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（自動車車庫を除く。）
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。 2　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。 （1） 美観・風致を害さないものであること （2） 自己の用に供するものであること （3） 表示面積の合計が1.0㎡以下であること
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。 ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。

地区整備計画	地区の区分	名　称	一般住宅Ａ地区
		面　積	約~~1.4~~1.9ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 （１） 工場（店舗，飲食店又は事務所（以下「店舗等」という。）の内に附設される作業場を除く。） （２） ボーリング場，スケート場，水泳場，スキー場，ゴルフ練習場又はバッティング練習場 （３） 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 （４） 自動車教習所 （５） 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。
		壁面の位置の制限	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でなければならない。 （１） 道路等の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・1.5m （２） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。 （１） 自動車車庫 （２） 外壁等の中心線の長さの合計が５m以下であるもの （３） 物置その他これに類する用途に供し,軒の高さが2.5m以下で,かつ，床面積の合計が５㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。 ２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。 （１） 美観・風致を害さないものであること （２） 自己の用に供するものであること （３） 表示面積の合計が2.0㎡以下であること
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.8m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。 ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="2">地区の区分</td><td>名　称</td><td>一般住宅Ｂ地区</td></tr>
<tr><td>面　積</td><td>約3.7ha</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>165㎡
ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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でなければならない。
（１）　道路等の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・1.5m
（２）　その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m
ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。
（１）　自動車車庫
（２）　外壁等の中心線の長さの合計が５m以下であるもの
（３）　物置その他これに類する用途に供し，軒の高さが2.5m以下で，かつ，床面積の合計が５㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。
２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。
（１）　美観・風致を害さないものであること
（２）　自己の用に供するものであること</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td>道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。
ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。</td></tr>
</table>

地区整備計画	地区の区分	名　称	一般住宅Ｃ地区
		面　積	約3.2ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 （１） 工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。） （２） ボーリング場，スケート場，水泳場，スキー場，ゴルフ練習場又はバッティング練習場 （３） 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 （４） 自動車教習所 （５） 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。
		壁面の位置の制限	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でなければならない。 （１） 道路等の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・1.5m （２） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。 （１） 自動車車庫 （２） 外壁等の中心線の長さの合計が５m以下であるもの （３） 物置その他これに類する用途に供し，軒の高さが2.5m以下で，かつ，床面積の合計が５㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。 ２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。 （１） 美観・風致を害さないものであること （２） 自己の用に供するものであること
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下（ただし，都市計画道路愛子駅前錦ケ丘線及び都市計画道路錦ケ丘西線に面する部分は高さ1.8m以下）の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。 ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。

地区整備計画	地区の区分	名　称	集合住宅A地区
		面　積	約3.7ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 （１）　住宅 （２）　兼用住宅 （３）　工場
		壁面の位置の制限	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でなければならない。 （１）　道路等の境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.5m （２）　その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。 （１）自動車車庫 （２）外壁等の中心線の長さの合計が６m以下であるもの （３）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６㎡以内であるもの（自動車車庫を除く。）
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。 ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td colspan="2">名　称</td><td>集合住宅~~B~~地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td>約~~0.5~~**0.6**ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。
（1） 住宅
（2） 兼用住宅
（3） 工場
（4） ボーリング場，スケート場，水泳場，スキー場，ゴルフ練習場又はバッティング練習場
（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
（6） カラオケボックスその他これに類するもの
（7） ホテル又は旅館
（8） 自動車教習所
（9） 畜舎
(10) 店舗等</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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でなければならない。
（1） 道路の境界線**（隅切を除く。）**・・・・・・・・・・・・・1.2m
（2） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.0m
ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。
（1） 外壁等の中心線の長さの合計が５m以下であるもの
（2） 物置その他これに類する用途に供しその外壁等の面から敷地境界線までの距離が１m以上のもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td>道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td>道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。
ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。</td></tr>
</table>

地区整備計画	地区の区分	名　称	一般施設**A**地区
		面　積	約~~5.2~~**1.2**ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 （1） 住宅 （2） 兼用住宅 （3） 1階を共同住宅，寄宿舎又は下宿の用途に供するもの（共有部分を除く。） （4） 1階を長屋の用途に供するもの （5） 工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。） **（6） 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** （~~6~~**7**） 自動車教習所 （~~7~~**8**） 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。
		壁面の位置の制限	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でなければならない。 （1） 道路等の境界線**（隅切を除く。）**・・・・・・・・・・・1.5m （2） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m ただし，物置その他これに類する用途に供する建築物で，その外壁等の面から敷地境界線までの距離が1m以上のものは，この限りでない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。 2　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。 （1） 美観・風致を害さないものであること （2） 自己の用に供するものであること
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。 ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。

地区整備計画	地区の区分	名　称	一般施設Ｂ地区
		面　積	約0.2ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 （１）　住宅 （２）　兼用住宅 （３）　１階を共同住宅，寄宿舎又は下宿の用途に供するもの（共有部分を除く。） （４）　１階を長屋の用途に供するもの （５）　工場（店舗等の内に附設される作業場を除く。） （６）　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 （７）　自動車教習所 （８）　畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。
		壁面の位置の制限	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でなければならない。 (1)　道路等の境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.2m ただし，物置その他これに類する用途に供する建築物で，その外壁等の面から敷地境界線までの距離が１ｍ以上のものは，この限りでない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。 ２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。 （１）　美観・風致を害さないものであること （２）　自己の用に供するものであること
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。 ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。

地区整備計画	地区の区分	名　称	天文台地区
		面　積	約2.6ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 （1） 住宅 （2） 兼用住宅 （3） 老人ホーム，保育所，~~身体障害者~~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，児童厚生施設等その他これらに類するもの （5） 病院 （6） 診療所
		壁面の位置の制限	外壁等の面から境界線までの距離は，５m以上でなければならない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	周辺の自然環境との調和に配慮した建物デザインや色彩計画とする。
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。

地区整備計画	地区の区分	名　称	天文台周辺Ａ地区
		面　積	約~~1.6~~1.4ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 ~~（１）　兼用住宅~~ （~~２~~１）　工場**（店舗等の内に附設される作業場を除く。）** （~~３~~２）　ボーリング場，スケート場，水泳場，スキー場，ゴルフ練習場又はバッティング練習場 （~~４~~３）　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 （~~５~~４）　カラオケボックスその他これに類するもの （~~６~~５）　ホテル又は旅館 （~~７~~６）　自動車教習所 （~~８~~７）　畜舎 ~~（９）　店舗等~~
		壁面の位置の制限	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でなければならない。 （１）　道路~~等~~の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・・1.2m （２）　その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.0m ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。 **（１）　自動車車庫** （~~１~~２）　外壁等の中心線の長さの合計が５ｍ以下であるもの （~~２~~３）　物置その他これに類する用途に供し，その外壁等の面から敷地境界線までの距離が１ｍ以上のもの **（自動車車庫を除く。）**
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは10m以下とする。 **ただし，階段室，昇降機塔，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１／８以内の場合においては，その部分の高さは，５ｍを限度として算入しない。**
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。 ２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。 （１）　美観・風致を害さないものであること （２）　自己の用に供するものであること ~~（３）　表示面積の合計が1.0㎡以下であること~~
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。 ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。

地区整備計画	地区の区分	名　称	天文台周辺Ｂ地区
		面　積	約0.4ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は，建築してはならない。 （１） 工場~~（店舗等の内に附設される作業場を除く。）~~ （２） ボーリング場，スケート場，水泳場，スキー場，ゴルフ練習場又はバッティング練習場 （３） 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 （４） カラオケボックスその他これに類するもの （５） ホテル又は旅館 （６） 自動車教習所 （７） 畜舎 （８） 店舗等
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。
		壁面の位置の制限	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でなければならない。 （１） 道路等の境界線（隅切りを除く。）・・・・・・・・・・・1.5m （２） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。 （１） 自動車車庫 （２） 外壁等の中心線の長さの合計が５m以下であるもの （３） 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（自動車車庫を除く。）
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは10m以下とする。 **ただし，階段室，昇降機塔，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１／８以内の場合においては，その部分の高さは，５ｍを限度として算入しない。**
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。 ２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。 （１） 美観・風致を害さないものであること （２） 自己の用に供するものであること （３） 表示面積の合計が1.0㎡以下であること
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.8m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。 ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。

地区整備計画	地区の区分	名　称	天文台周辺Ｃ地区
		面　積	約0.6ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物（これに附属する建築物を含む。）以外の建築物は，建築してはならない。 （１） 住宅 （２） 兼用住宅 （３） 共同住宅，寄宿舎，下宿又は長屋 （４） 老人ホーム，保育所，~~身体障害者~~福祉ホームその他これらに類するもの （５） 老人福祉センター，児童厚生施設等その他これらに類するもの （６） 診療所 （７） 警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし，警察官派出所，公衆便所その他これらに類する建築物で公益上必要なものについては，この限りでない。
		壁面の位置の制限	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でなければならない。 （１） 道路等の境界線（隅切を除く。）・・・・・・・・・・・・・1.5m （２） その他の敷地境界線・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1.3m ただし，この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは，この限りでない。 （１） 自動車車庫 （２） 外壁等の中心線の長さの合計が３m以下であるもの （３） 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（自動車車庫を除く。）
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１　道路等に面する擁壁は，自然石を用いるなど，美観を害しないものとする。 ２　屋外広告物は，次の各号に該当しなければならない。ただし，公益上やむを得ないものはこの限りでない。 （１） 美観・風致を害さないものであること （２） 自己の用に供するものであること （３） 表示面積の合計が1.0㎡以下であること
		垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは，生け垣とするか，又は高さ1.5m以下の透視可能な金属さく等に沿って植栽を施したものでなければならない。 ただし，階段や自動車車庫等に設ける転落防止の用に供する透視可能なさく等を除く。

「~~区域，~~**地区計画及び**地区整備計画の区域~~及び壁面の位置制限~~は，計画図表示のとおり」
理　由　別紙理由書のとおり