

仙塩広域都市計画地区計画の変更（岩沼市決定）

新旧対照＜参考＞

: 変更（削除）

**太字** : 追加

都市計画玉浦西地区計画を次のように変更する。

名 称	玉浦西地区計画
位 置	岩沼市押分字新筒下の <del>一部</del> 玉浦西一丁目、玉浦西二丁目、玉浦西三丁目、玉浦西四丁目の全部
<del>区 域</del>	<del>計画図表示のとおり</del>
面 積	約 20.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p><del>当本地区は、東日本大震災により被災した</del><b>当本市</b>の沿岸6地区の集団移転先として、被災者が主体となったまちづくりを進め、ふるさとの再生と新たなコミュニティ<del>の</del>の形成を目指し「空が広く感じられる美しい街並みのあるまち」など、7つのまちづくり方針が示されている。</p> <p>そのため、本計画では、7つのまちづくり方針を踏まえ、<del>市街化調整区域における</del>良好な居住環境の形成及び維持、<del>並びに</del>適正な都市機能の確保とともに、周辺農地及び近隣市街地との健全な調和を図ることを目標とする。</p> <p><b>※ 玉浦西地区の7つのまちづくり方針</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 自然災害に強い安全なまち</li> <li>② 自然エネルギーを活用した環境未来都市を実現するまち</li> <li>③ 空が広く感じられる美しい街並みのあるまち</li> <li>④ 地域の交流ができる集会所や菜園のあるまち</li> <li>⑤ 緑豊かで水辺のある景観のよいまち</li> <li>⑥ スーパーと個人商店が複合した楽しく買物ができるまち</li> <li>⑦ 地域のみまもりにより、高齢者福祉と子育てが充実したまち</li> </ol>
	<p>土地利用の方針</p> <p>当該地域は、<del>市街化区域に隣接した市街化調整区域であることから、隣接市街化区域</del>の用途地域区分及び当該防災集団移転促進事業の土地利用計画を基本としつつ、周辺環境と調和した良好な居住環境が形成されるよう、当地区を次の2地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅地区 戸建の専用住宅を主体とし、共同住宅（公営住宅に限る。）や社会福祉施設等が立地できる地区とする。</li> <li>2 沿道地区 幹線道路に面する街区であり、住宅地区にも隣接していることから、店舗や公共・公益施設等が立地できる地区とする。</li> </ol>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p><del>周辺農地及び近隣市街地と調和する良好な住環境の形成を図り、地域住民の快適性、安全性を高めるため、以下の施設を整備する。</del></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><del>1 区画道路</del> 安全で快適な生活道路となるように十字交差を避ける等適切な配置を行う。また、<del>地区内幹線道路については、電線の裏配線により景観に配慮するとともに、歩車分離による安全・安心な交通処理ができる道路とする。</del></li> <li><del>2 公園・集会所</del></li> </ol>

		<p><del>子供の遊び場、ふるさとの自然や文化を感じる憩いの場、そして、コミュニティ及び、防災活動の拠点等として、地域に密着した公園及び集会所を配置する。</del></p> <p><del>3 緑道</del></p> <p><del>当該地区と近隣市街地を結ぶ地区内のメイン歩行者動線として、緑化等により安全で、かつ、歩いている楽しい歩行者空間を確保するとともに、ふるさと感じられる緑道とする。</del></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、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1 住宅地区においては、周辺農地及び近隣市街地と調和した良好な居住環境の形成とともに、住宅地としての街並みにふさわしい景観や緑豊かで安全・安心なまちの形成を図るために、「建築物の用途の制限」、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」を定める。</p> <p>2 沿道地区においては、隣接する住宅地との調和を図りつつ、商業その他生活利便施設の立地が促進されるとともに、幹線道路の沿道街区として適切な土地利用の誘導を図るために、「建築物の用途の制限」、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」、「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」を定める。</p>			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	沿道地区
			面積	約17.7ha	約2.3ha
		建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅寄宿舍又は下宿</p> <p>(2) 共同住宅（公営住宅に限る。）</p> <p><del>(3) 兼用住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のアからウまでに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）</del></p> <p>ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p>	<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) 第二種住居地域内に建築できないもの（建築基準法別表第2（ハ）項に掲げるもの）</p> <p><del>(2) 住宅</del></p> <p><del>(3)(2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</del></p> <p><del>(4)(3) ホテル又は旅館</del></p> <p><del>(5)(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</del></p> <p><del>(6)(5) カラオケボックスその他これに類するもの</del></p>	

		<p>イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの</p> <p>エ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房</p> <p><del>(4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</del></p> <p><del>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</del></p> <p><del>(6) 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</del></p> <p><del>(7) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。）</del></p> <p><del>(8) 診療所</del></p> <p><del>(9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</del></p> <p><del>(10) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に定めるものを除く。）</del></p>	
	<p>建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度</p>	<p><del>10分の8</del></p>	<p><del>10分の20</del></p>
	<p>建築物の建</p>	<p><del>10分の5</del></p>	<p><del>10分の6</del></p>

<p>築面積の敷地面積に対する割合の最高限度</p>		
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>200㎡</p>	<p>2,000㎡</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、道路境界線（隅切及び北側部分を除く。）からの距離にあつては1.5m、道路境界線の隅切及び北側部分並びに隣地境界線（公園境界線を含む。）からの距離にあつては1mとする。ただし、当該限度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一に該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(1) 車庫、物置その他これら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㎡以内であること。</p> <p>(2) 建築物等の外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p>	<p>道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は3mとする。</p>
<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p><del>建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるものとする。</del></p> <p><del>(1) 10m以下</del></p> <p><del>(2) 建築基準法第5-6条第1項第1号において同法別表第3に掲げる第一種低層住居専用地域に定める規定（道路斜線制限）に適合するものとする。</del></p> <p><del>(3) 建築基準法第5-6条第1項第3号の第一種低層住居専用地域に定める規定（北側斜線制限）に適合するものとする。</del></p> <p><del>(4) 建築基準法第5-6条の2において同法別表第4に掲げる第一種低層住居専用地域に定める規定（目影規制）に適合するものとする。ただし、同</del></p>	<p>建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(1) 20m以下</p> <p>(2) 建築基準法第5-6条第1項第1号において同法別表第3に掲げる第二種住居地域に定める規定（道路斜線制限）に適合するものとする。</p> <p>(3) 建築基準法第5-6条の2において同法別表第4に掲げる第二種住居地域に定める規定（目影規制）に適合するものとする。ただし、同表（は）欄の高さについては、4mを、（に）欄については、（2）号を適用する。</p>

		<del>表(に)欄については、(2)号を適用する。</del>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の屋根及び外壁並びに看板類については、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(1) 屋根及び外壁の色彩は、過度の原色を避け、落ち着いたものとする。</p> <p>(2) 宅地は、植栽や家庭菜園等による盛土を除き、当初の形状を変更しないものとする。</p> <p>(3) 看板類は、美観風致を害しない自己の用に供するものとし、面積の合計は1㎡以下、高さは2m以下とし、敷地境界より1m以上後退させるものとする。</p>	
	かき又はさくの構造の制限	<p>1 道路境界に面して宅地に設置する塀、かき又はさくは、高さ概ね1.5mの生垣とし、<del>柵</del>さくを併用する場合は、1.2m以下の透視可能な金属<del>柵</del>さくや木<del>柵</del>さく等とする。</p> <p>ただし、人及び車両の進入部分については、この限りではない。</p> <p>2 道路境界以外に面して宅地に設置する塀、かき又はさくは、<del>下記次の各号</del>に定める生垣又はフェンスとする。</p> <p>(1) 生垣の高さは、概ね1.5mとする。</p> <p>(2) フェンスは、高さ1.2m以下の透視可能な金属<del>柵</del>さくや木<del>柵</del>さく等に限るものとする。</p> <p>3 隣地境界に設ける擁壁は、次の各号に掲げる高さとする。</p> <p>(1) 道路及び緑道地盤面から50cm以内であること。</p> <p>(2) 宅地及び公園地盤面から20cm以内であること。</p>	
	備考	用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。	

「区域は計画図表示のとおり」

理由 市の防災集団移転促進事業により集団移転先として市街地整備が進められている本地区について、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、良好な環境の形成・維持を図るため、都市計画を決定するものである。

本地区は、東日本大震災に係る防災集団移転促進事業による集団移転先として、市街化調整区域内で市街地整備を進め、良好な住環境の形成及び維持を図るため、地区計画を定めたものである。

用途地域の指定に伴い、引き続き、住宅地区にあつては、良好な住環境の保全を図りながら周辺農地及び近隣市街地との健全な調和を図るため、また、沿道地区にあつては、住宅地区に調和しつつ、近隣住民に資する生活利便施設の永続的な立地を図るため、本地区計画に係る都市計画を変更するものである。