

玉浦西地区まちづくり検討委員会報告書概要版

【まちづくりのルール（地区計画）編】

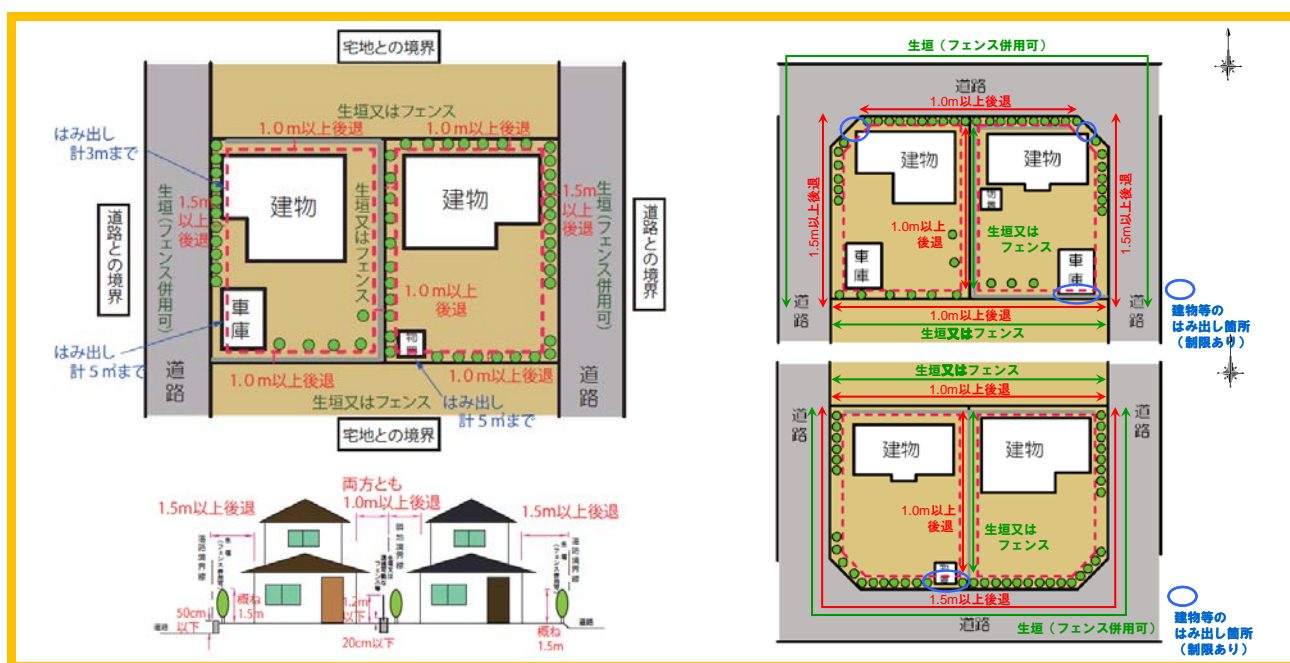
平成25年4月

玉浦西地区まちづくり検討委員会

○検討委員等

役職	氏名	区分
委員長	阿留多伎真人	学識経験者
副委員長	福屋粧子	学識経験者
委員	中川勝義 桜井よしみ 桜井理恵	集団移転対象地区の市民
	佐藤和夫 佐藤清子 大内貞雄	
	齋健二 小林昌代 菊地康志	
	菊地幸一 斎藤洋子 菊地善信	
	菅原栄 浅野公子 森功	
	森博 森真弓 佐藤克己	
	伊藤喜美雄 加藤敬三 熊谷慶一	
アドバイザー	石川幹子	東京大学大学院 教授、岩沼市震災復興会議議長
	小野田泰明	東北大学大学院 建築・社会環境工学科長
	三部佳英	(財)宮城県建築住宅センター 理事長

※平成25年3月末現在



1 基本的な考え方

玉浦西地区は、市街化区域（第一種低層住居専用地域）に隣接する市街化調整区域であるが、仙塩広域都市計画の定期見直しに合わせ、市街化区域への編入を予定し、住宅地区については、都市計画事業に準ずる一団地住宅施設事業に位置づけられていることから「第一種低層住居専用地域」による用途地域の指定を予定している。

そのため、第一種低層住居専用地域の制限である以下の内容を基本としつつ、閑静で良好な住環境の形成及び維持を図るために必要となる項目及び制限の内容について検討を行うこととする。

■基本となる制限（第一種低層住居専用地域の制限に基づく）

- ・ 建築できる建物の用途を制限
- ・ 建築物の容積率：80%以下
- ・ 建築物の建ぺい率：50%以下
- ・ 建築物等の高さの最高限度：10m
- ・ 道路斜線、北側斜線、日影規制 等

- ① 自然災害に強い安全なまち
- 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
- ③ 空が広く感じられる美しい街並みのあるまち
- ④ 地域の交流ができる集会所や菜園のあるまち
- ⑤ 緑豊かで水辺のある景観のよいまち
- 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
- 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

「まちづくりのルール項目とまちづくり方針とのマトリックス」により第一種低層住居専用地域の制限内容に加えて、まちづくりに必要となる項目として次の5つの項目の抽出を行った。

また、地区計画による制限だけでは実現できない項目もあることから、「生垣の樹種の統一」等については、地区計画以外のルールとして整理することとした。

2 検討項目の抽出

検討委員会では、玉浦西地区のまちづくり方針として次の7つの項目をあげていことから、このまちづくり方針を実現していくために、第一種低層住居専用地域による制限に加えて必要となる項目の抽出を行った。

■制限内容を検討する項目

- ・ 建築物等の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の制限
- ・ 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
- ・ かき又はさくの構造の制限

まちづくりのルール項目とまちづくり方針とのマトリックス

地区計画等におけるまちづくりのルール区分		まちづくり方針						
		安心安全なまち	環境未来都市の実現	美しい街並み	地域の交流	景観のよいまち	楽しく買物ができるまち	高齢者福祉と子育ての充実
地区計画でルール化する項目	①建築物等の用途の制限			住環境にふさわしい用途			住環境にふさわしい用途	
	②建築物の容積率の最高限度	第一種低層住居専用地域の制限内容により担保						
	③建築物の建ぺい率の最高限度	第一種低層住居専用地域の制限内容により担保						
	④建築物の敷地面積の最低限度			敷地の細分化を避ける				
	⑤壁面の位置の制限	建物との間隔を確保		建物との間隔を確保				
	⑥壁面後退区域における工作物の設置の制限	※該当なし						
	⑦建築物等の高さの最高限度	第一種低層住居専用地域の制限内容により担保						
	⑧建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限			景観の統一		景観の統一		
	⑨建築物の緑化率の最低限度	※該当なし						
	⑩かき又はさくの構造の制限		道路周辺の緑地を確保		近所との親密性の向上	道路周辺の緑地を確保		近所との親密性の向上
地区計画以外でルール化する項目	◇生垣の樹種の統一				地域つながり	統一感のある緑地を確保		
	◇幹線道路からの出入りの制限							歩行者の安全性確保
	◇屋根へのTVアンテナ設置制限			景観の統一				
	◇電柱等の民地への設置			景観の統一				歩行者の安全性確保

3 制限内容の検討

3-1 委員のアンケート調査

事務局からまちづくりのルールたたき台を提示し、その内容について各委員よりアンケート形式で意見の把握を行った。すべての項目で「必要」との回答が「不要」「変更」を上回ったことから、回答の中で比較的「不要」「変更」の回答が多かったものについて修正を行い、素案としてワークショップに図ることとした。

3-2 ワークショップによる検討

事務局で作成したまちづくりのルール（素案）について、ワークショップにより各班で制限項目の内容に関する検討を行い、各班からの意見を踏まえて、以下の変更を行った。

《建築物等の形態及び色彩その他の意匠の制限》

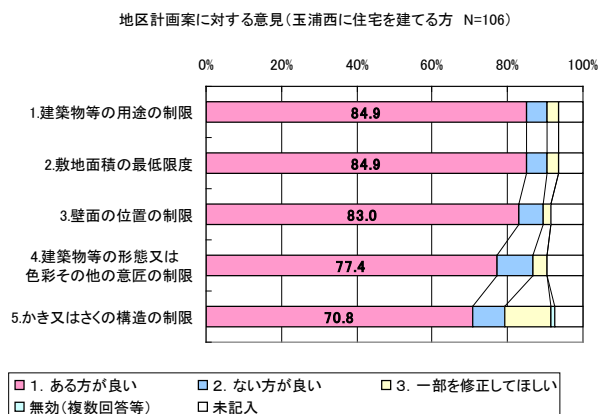
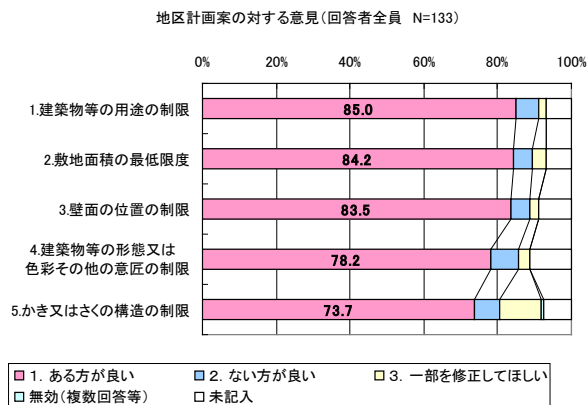
- ・屋根の形態に関する制限を削除
- ・屋根の色彩について、「過度の原色を避け落ち着いたものとする。」へ表現を変更

《かき又はさくの構造の制限》

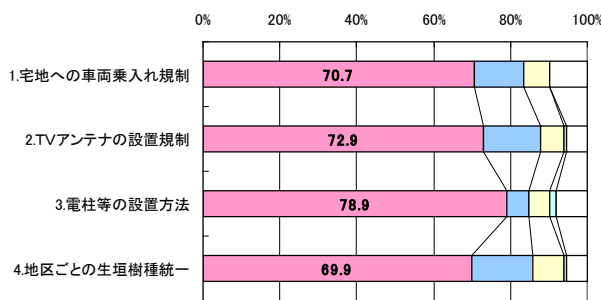
- ・道路境界に面して設置するかき又はさくに、生垣と1.2m以下の透視可能な金属柵や木柵等によるフェンスの併設も可能の旨を追加

3-3 説明会の開催

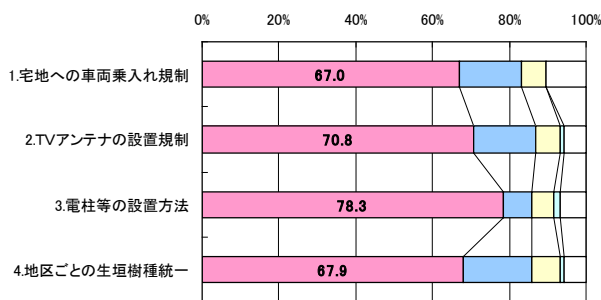
ワークショップの結果を受けて、まちづくりのルール（案）として整理し、この内容について、玉浦西地区へ移転する方々全員を対象に説明会を開催するとともに、アンケート調査を実施し、各項目に対する移転者の意見の把握を行った。



地区計画以外のルールに対する意見(回答者全員 N=133)



地区計画以外のルールに対する意見(玉浦西に住宅を建てる方 N=106)



説明会の様子



3-3 ワークショップによる検討

説明会の結果を踏まえワークショップによる再検討を行い、「5 地区計画（案）」の作成を行った。

4 検討経過

年	月	回	月日	検討内容
25	2	15	2/6	地区計画（案）の検討 ※地区計画項目等の検討調査について
		16	2/20	地区計画（案）の検討 ※まちづくりのルールについて ※街並みや緑化等の景観について
25	3		3/3	地区計画（案）の移転者説明及び意見聴取 ※総合福祉センターで2回開催
		17	3/18	地区計画（案）の報告の検討 ※まちづくりのルールについて ※街並みや緑化等の景観について
		18	4/3	地区計画（案）を市長へ報告

5 地区計画（案）

玉浦西地区のまちづくりのルール（案）

玉浦西地区のまちづくりは、第一種低層住居専用地域による制限を基本として、以下のルールにより行うものとする。

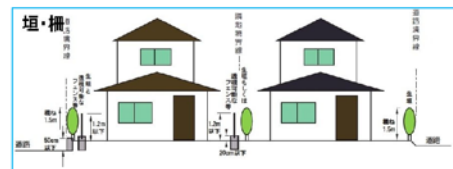
1 第一種低層住居専用地域による主な制限

- (1)建築物の容積率 80%以下
- (2)建築物の建ぺい率 50%以下
- (3)建築物等の高さの最高限度 10m
- (4)道路斜線、北側斜線、日影規制等

2 地区計画

地区計画については、下表のとおりとし、都市計画決定及び岩沼市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の改正を行う。

ルール区分	まちづくりのルール
(1)建築物等の用途の制限	<p>以下のものだけが建築できる。</p> <p>①住宅、共同住宅（公営住宅に限る。）</p> <p>②兼用住宅（非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの） ただし、兼用住宅の非住宅部分の用途については、以下に掲げるものに限る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。） ・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 ・学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 <p>③公共施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幼稚園、小学校、中学校、高等学校 ・図書館等 ・巡査派出所、一定規模以下の郵便局等 ・神社、寺院、教会等 ・公衆浴場、診療所、保育所等 ・老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 ・老人福祉センター、児童厚生施設等（600㎡以下） <p>④建築物附属自動車庫（建築物の延べ面積の2分の1以下、600㎡以下、1階以下）</p>
(2)建築物の敷地面積の最低限度	200㎡以上（住宅及び兼用住宅に限る。）
(3)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から敷地境界線までの距離は、下記の数値以上とする。</p> <p>①道路境界から 1.5m以上（北側道路境界及び隅切りからは1.0m以上）</p> <p>②その他の境界から 1.0m以上</p> <p>ただし、以下に該当する場合は、この限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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（壁面後退図の説明 $a + b \leq 3m$） ・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、かつ壁面後退位置にある床面積の合計が5㎡以内（壁面後退図の説明 $c + d \leq 5㎡$ ※斜線部の面積）
(4)建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>①屋根の色彩は、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>③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>④広告板等は、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>
(5)かき又はさくの構造の制限	<p>【道路との境界】</p> <p>道路境界に面した宅地に設置するへい、かき又はさくは、下記に定める生垣とする。 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>①生垣の高さは、概ね1.5mとする。</p> <p>②擁壁を設ける場合の高さは、道路地盤面から50cm以内とする。 （なお、生垣と1.2m以下の透視可能な金属柵や木柵等によるフェンスの併設も可能とする。）</p> <p>【道路以外の境界】</p> <p>隣地境界及び公園・緑道に面した宅地に設けるへい、かき又はさくは、下記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フェンスの高さは、1.2m以下とする。 ※フェンスは、透視可能な金属柵や木柵等とする。</p> <p>③擁壁を設ける場合の高さは、宅地及び公園地盤面から20cm以内、緑道地盤面から50cm以内とする。 ※③の宅地と隣接する公園の地盤の高さは、同程度です。</p>



3 地区計画以外のルール

地区計画以外のルールは、以下に掲げるものとし、県土木設計マニュアルに基づくものを除き、法律等に基づかない任意のルールとする。

- ①宅地への車両乗入れは、6mの区画道路から行うものとする。ただし、6mの区画道路に面していない宅地については、幹線道路からの車両乗入れを認め、その乗入れ幅は、県土木設計マニュアルに基づき4mとする。
- ②TVアンテナは、屋根以外の部分（壁面等）に設置するものとする。
- ③電力又は電話用の電柱等については、事業者が民地を借地し設置するものとする。
- ④地区計画に基づき設置する生垣については、地区ごとに樹種を統一するものとする。
※樹種及びその管理については、地区ごとに検討するものとする。

4 その他

- ① 地区計画等の内容については、関係機関との協議や都市計画決定手続き（説明会、都市計画審議会）の中で変更になる場合があります。
- ② 建築物等の用途の制限については、このルールの他に被災住宅の再建を目的とする防災集団移転促進事業等によるものがあります。

