

**玉浦西地区まちづくり検討委員会**  
**報 告 書**

**【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**

玉浦西地区まちづくり検討委員会  
報告書 目次  
【地区計画編】

1. はじめに	1
2. 地区計画（案）の検討	3
2-1 基本的な考え方	3
2-2 検討項目の抽出	4
2-3 制限内容の検討	6
(1) まちづくりのルールに関するアンケート調査	6
(2) ワークショップによる検討	9
(3) 説明会の開催	11
2-4 地区計画（案）	14
(1) 第一種低層住居専用地域による制限	14
(2) 地区計画によるまちづくりのルール	16
(3) 地区計画以外によるまちづくりのルール	23

参考資料

- ① 玉浦西地区まちづくり検討委員会 委員名簿
- ② 玉浦西地区まちづくり検討委員会 議事要旨
- ③ 玉浦西地区まちづくりニュース
- ④ まちづくりのルール検討用の委員アンケート調査票と集計結果
- ⑤ 県内団地の地区計画項目比較及び各団地写真
- ⑥ 玉浦西地区のまちづくりのルール（案）説明会資料
- ⑦ 説明会質疑応答
- ⑧ 玉浦西地区のまちづくりのルール（案）に関するアンケート調査票及び集計結果
- ⑨ 「玉浦西地区のまちづくりのルール（案）に関するアンケート」の意見に対する市の考え方
- ⑩ 生垣の樹種の参考例

# 1. はじめに

---

## (1) 本報告書の位置づけ

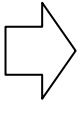
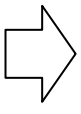
「玉浦西地区まちづくり検討委員会」(以下、「検討委員会」という。)では、玉浦西地区のまちづくり方針及び土地利用計画、画地の配置及び公共・公益施設の整備方針に関する検討・協議を行い、平成24年9月に「まちづくり方針及び土地利用計画編」、平成25年2月に「画地の配置及び公共・公益施設整備方針編」として報告書のとりまとめを行ったところである。

今般、玉浦西地区の住宅地区について、閑静で良好な住環境を形成し、未来にわたって維持していくために必要となるまちづくりのルール(地区計画)の検討を進めてきたところであり、本報告書はそれらの内容についてとりまとめたものである。

なお、検討委員会では、今後、新たな交流や地区の名称・シンボル等新たな地域づくり方策の検討を行って、それぞれ報告書としてとりまとめる予定である。

検討委員会における検討項目と本報告書の位置づけを以下に示す。

### ■検討委員会における検討項目と本報告書の位置づけ

- |                                          |   |                                                                                     |                |
|------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> まちづくり方針及び土地利用計画 | } |  | 平成24年9月報告書作成済み |
| ・まちづくりアンケート調査                            |   |                                                                                     |                |
| ・まちづくりの方針の検討                             |   |                                                                                     |                |
| ・土地利用計画の検討                               |   |                                                                                     |                |
| <input type="checkbox"/> 画地の配置方針の検討      | } |  | 平成25年2月報告書作成済み |
| ・個人住宅及び災害公営住宅の配置について                     |   |                                                                                     |                |
| <input type="checkbox"/> 公共・公益施設整備方針の検討  |   |                                                                                     |                |
| ・公共・公益施設の整備方針について                        |   |                                                                                     |                |
| ・公園等の計画図について                             |   |                                                                                     |                |
| <input type="checkbox"/> 地区計画(案)の検討      |   |                                                                                     | 本報告書の内容        |
| ・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                          |   |                                                                                     |                |
| <input type="checkbox"/> 新たな地域づくり方策の検討   |   |                                                                                     |                |
| ・新たな交流や地区の名称、シンボル等について                   |   |                                                                                     |                |

## (2) 検討内容とスケジュール

検討委員会における検討内容と検討スケジュールで表1に示す。

なお、地区計画は、住宅を建築する上で私権に制限がかかる事項であることから、移転者全体への説明会を実施し、制限の内容等に対する意見を聴取した上で、最終案を決めることとした。

表1 画地の配置及び公共・公営施設整備方針作成までの検討経過

年	月	回	月日	検討内容	備考
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	
	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 で午前、午後の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	

各会議の議事要旨及び各会議の概要を記載した「玉浦西地区まちづくりニュース」を参考資料に示す。



## 2. 地区計画（案）の検討

### 2-1 基本的な考え方

玉浦西地区は、現在、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ている。

また、市街化区域への編入に併せて、住宅地区については、閑静で良好な住環境を形成していくために「第一種低層住居専用地域」の用途地域の指定を予定している。閑静で良好な住環境を形成し、将来にわたって維持していくためには、一定のルールが必要であり、そのルールを地区計画として定めていく必要がある。

玉浦西地区は、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おり、この中で住宅地区は建ぺい率 50%、容積率 80%と決定している。そのため、地区計画（案）を検討するにあたっては、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



第一種低層住居専用地域の住宅地の例（岩沼市里の杜地区）

## 2-2 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以下の7つの項目をあげている。ここでは、この7つ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。

7つのまちづくり方針
自然災害に強い安全・安心なまち
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
空が広く感じられる美しい街並みのあるまち
地域の交流ができる集会所や菜園のあるまち
緑豊かで水辺のある景観のよいまち
スーパーと個人商店が複合した楽しく買い物ができるまち
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

7つのまちづくり方針とまちづくりのルールとして検討すべき項目のマトリックスを次ページに示す。この関係から、第一種低層住居専用地域の制限内容に加えて、必要となる項目として以下の5つの項目を抽出した。

なお、7つのまちづくり方針を実現していくためには、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、それら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。

### ■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

表2 地区計画等におけるまちづくりのルール項目とまちづくりの7つの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	楽しく買い物 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				◎ 地域のつながり	◎ 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	

## 2-3 制限内容の検討

### (1) まちづくりのルールに関するアンケート調査

前項の内容を踏まえつつ、まちづくりのルールのたたき台を提示し、その内容について各委員よりアンケート形式で意見をもらうこととした。アンケート結果を次ページに示す。

これによると、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、検討項目についてはこれらの項目を行うこととした。

また、回答の中で比較的「不要」「変更」の回答が多かったものは、以下の項目である。

#### 《建築物等の用途の制限》

- ・ 建築することができない兼用住宅

#### 《壁面の位置の制限》

- ・ 道路境界から 2.0m 以上の壁面後退
- ・ 緩和措置で、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 m<sup>2</sup> 以内
- ・ 緩和措置で、独立した簡易なカーポートで 30 m<sup>2</sup> 以下

#### 《建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限》

- ・ 屋根の形態は、勾配屋根とする。
- ・ 屋根の色彩は、黒、茶系の落ち着いたものとする。

#### 《かき又はさくの構造の制限》

- ・ 道路に面して設置するかきは生垣とし、その高さは概ね 1.5m とする。
- ・ 生垣の種類は、地区ごとに統一する。

上記の意見を踏まえつつ、以下のようにたたき台を修正して、素案としてワークショップに図ることとした。

- |                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 兼用住宅については、建築できる用途に表現を修正</li><li>・ 道路境界線からの後退距離を 1.5m へ変更</li><li>・ カーポートに関する緩和措置を削除</li><li>・ 生垣の種類を地区ごとに統一するのは、地区計画以外のルールへ変更</li><li>・ 隣地との境界に設置可能なフェンスに木柵を追加</li></ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



玉浦西地区のまちづくりのルール検討用アンケート集計結果（回答数：17件）

ルール区分	玉浦西地区のまちづくりのルール案 【戸建て住宅地区】	ルール案に対する各委員の意見				
		○ 必要	× 不要	△ 変更	? 不明	— 空白
(1)建築物等の用途の制限	下記のものは建築できない。 ①共同住宅、寄宿舎、下宿	11	1	1		4
	②兼用住宅（事務所、洋服店、畳店、パン屋、米屋、アトリエ、工房等） 建築基準法施行令第130条の3第1項第1号、第4号、第5号及び第7号の兼用住宅 ※この基準の他に防集事業等による制限があります。	9	2	3		3
(2)建築物の容積率の最高限度または最低限度	80%以下	15				2
(3)建築物の建ぺい率の最高限度	50%以下	15				2
(4)建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度	200㎡以上	14				3
(5)壁面の位置の制限	建築物の外壁また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。 ①道路境界から・・・2.0m以上	12		4		1
	②道路隅切から・・・1.5m以上	14		2		1
	③その他の境界から・・・1.0m以上	16				1
	ただし、以下に該当する場合は、この限りではない。 ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以下（その他の境界は除く。）	11		1	1	4
	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	8		7		2
③独立した簡易なカーポートで30㎡以下	11		4		2	
(7)建築物等の高さの最高限度又は最低限度	10m以下	13		2		2
(8)建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	①屋根の形態は、傾斜を有する屋根とする。	10	2	3		2
	②屋根の色彩は、黒、茶系の落ち着いたものとする。	13	1	3		
	③外壁の色彩は、過度の原色を避け落ち着いたものとする。	15		1		1
	④物置等附属建築物は、その周辺に植栽を配置し、美観に配慮する。	14		2		1
	⑤宅地は、当初の形状を変更しないものとする。※盛土は、植栽や家庭菜園等による場合を除き行わないものとする。	15			1	1
	⑥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。	14	1			2
(10)かき又はさくの構造の制限	道路に面して設置するかきは、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。 ①生垣の高さは、概ね1.5mとする。	11		5		1
	②生垣の種類は、地区ごとに統一するものとする。 ※生垣の種類は、地区ごとに検討する。	13	2	2		
	③擁壁を設ける場合の高さは、道路から50cm以内とする。	13		2		2
	隣地境界及び公園・緑道に面して設けるかき又はさくは、下記に定める生垣又はフェンスとする。 ①生垣の高さは概ね1.5mとする。	14		1	1	1
	②生垣の種類は、地区ごとに統一するものとする。 ※生垣の種類は、地区ごとに検討する。	14	1	1		1
	③フェンスの高さは、1.2m以下とする※フェンスは、透視可能な金属柵等とする。	14		2		1
	④擁壁を設ける場合の高さは、隣地境界及び公園から20cm以内、緑道から50cm以内とする。※公園は宅地と同じ高さ	14			1	2
(11)その他	宅地への車両乗入れは、6mの区画道路に限定する。ただし、区画道路に面していない宅地については、幹線道路に4mの車両乗入れ口を認める。	15				2
	屋根へのTVアンテナの設置は、禁止する。	12	1	1	1	2
	電柱等については、民地を借地し設置する。※電力又はNTTが設置する。	14	1			2

項目	自由回答の意見概要
(12)自由記入欄	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆個人を優先すれば自由さは増すが、長く将来の中で規律はなくなる。全体を優先すれば統一感はあるが、窮屈感は否めない。今回の西地区の場合、総合的に考えると全体を優先する比重が当然高くなると思われる。</li> <li>◆街区内の樹木等に関するきまりも役割や負担金などについても、きちんと決めておく必要があると思います。</li> <li>◆地域との話し合いと自己の意見を考慮して作成しました。太陽光発電については国の補助の他、市、県の補助をお願いし、全戸に設置出来れば環境にもよいと思う。</li> <li>◆宅地は道路より高くなるが、土留めや隣地との境界はどうしましょう。借地の場合は工事しても自分のものではないしね。門扉なども同様。</li> <li>◆擁壁を設ける場合、化粧ブロックは全地区、又は各地区毎に同じ物にする。擁壁と生垣を同じにする事でその地区毎の一体感が出る。</li> <li>◆フットパスの取り入れ再検討。</li> <li>◆隣地境界線を設置してほしい。太陽光発電に助成金を出してほしい。ふたつとも地区住民の要望です。</li> <li>◆外周の擁壁は 50cm 以内と、隣地境界の部分は景観からしても統一した方が良いと考える。緑道と民地の界はどの様に界をつけるのか。集団移転に対する市単独の方針はあるのか。ソーラーパネルに対する市の補助は出してもらえるか。</li> <li>◆市長がかかげるトップランナーとしての思い、これから移転する市町村にアピール出来る物、岩沼の移転の様な街を作りたいと思われる街を作るには何かが必要か。皆がこれが一番良かったと言えるシンボルが必要か。よろしくをお願いします。</li> <li>◆元、住んでいた所（広い）又、車社会のため、一戸当たり 3～4 台所有。駐車場の確保から、資料⑤の仙台市錦ヶ丘東地区 CIMG0030 写真の左の様になる（景観で緑がない）よって 5m 間隔位で緑を設ける（富谷町成田地区 CIMG0048 写真の右の様な景観に配慮した方が良く思う。）</li> <li>◆検討委員会に市長も参加しての論議もたまには良いのではないかと。将来若者達が集団移転地に住みたくするような住宅にしたいので宜しくお願いします。</li> </ul>
(13)住宅以外の建築物欄	<p>納屋等</p> <p>納屋、物置等に関しては各自に自由でよいのではないかと。</p> <p>物置、車庫</p> <p>物置（市販されている物置は建築物と見なすのか？）</p> <p>車庫</p> <p>物置等は必要かなと思う。</p> <p>納屋兼物置と駐車場が隣接している建物</p>

## (2) ワークショップによる検討


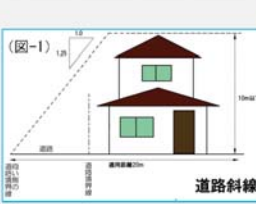
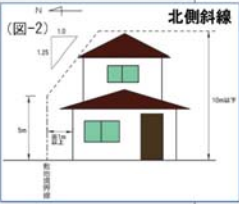
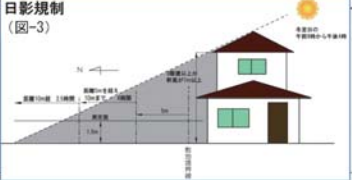

前項の変更点を踏まえ、以下に示すまちづくりのルール（素案）を作成し、ワークショップにより各班で制限項目の内容に関する検討を行った。

### 玉浦西地区のまちづくりのルール（素案）

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にして、以下のルールにより行うものとする。

#### 1 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	第一種低層住居専用地域による制限	まちづくりのルール（左記に加える制限）	備考
(1)建築物等の用途の制限	以下のものだけが建築できる。 ①住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 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）※建築基準法施行令第130条の3の規定に基づき非住宅部分の用途制限あり。 ③公共施設等 ・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） 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）	以下のものだけが建築できる。 ①住宅、共同住宅（公営住宅に限る。） 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。 ・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 ③公共施設等（左記に同じ） ④建築物附属自動車庫（左記に同じ）	第一種低層住居専用地域による制限の欄の(1)建築物等の用途の制限の項の内容については、用途制限の内容を参考に記載しています。
(2)建築物の容積率の最高限度又は最低限度	80%以下		
(3)建築物の建ぺい率の最高限度	50%以下		
(4)建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度		200㎡以上（住宅及び兼用住宅に限る。）	
(5)壁面の位置の制限		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。 ①道路境界から 1.5m以上（北側は1.0m以上） ②その他の境界から 1.0m以上 ただし、以下に該当する場合は、この限りではない。 ・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 ≤ 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 ≤ 5㎡ ※斜縁部の面積）	
(7)建築物等の高さの最高限度又は最低限度	①絶対高さ制限（高さの限度） 10m以下 ②建築物の高さの制限（建築物の各部の高さ） ・道路斜線 適用距離は20m、勾配は1.25（図-1） ・隣地斜線 なし ・北側斜線 立上がりは5m、勾配は1.25（図-2） ③日影規制（図-3） ・制限を受ける建築物 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物 ・平均地盤面からの高さ 1.5m ・規制される日影時間 5mを超え10m以内の範囲は4時間以上、10mを超える範囲は2.5時間以上	 	
(8)建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		①屋根の形態は、傾斜を有する屋根とする。 ②屋根の色彩は、黒、茶系等の落ち着いたものとする。 ③外壁の色彩は、過度の原色を避け落ち着いたものとする。 ④物置等附属建築物は、その周辺に植栽を配置し、美観に配慮する。 ⑤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。 ⑥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。	
(10)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。 ①生垣の高さは、概ね1.5mとする。 ②擁壁を設ける場合の高さは、道路から50cm以内とする。 隣地境界及び公園・緑道に面して設けるかき又はさくは、下記に定める生垣又はフェンスとする。 ①生垣の高さは概ね1.5mとする。 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。 ③擁壁を設ける場合の高さは、隣地境界及び公園から20cm以内、緑道から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。

#### 2 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、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。  
※樹種については、地区ごとに検討するものとする。

#### 3 その他

- ①地区計画等については、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、このルールの他に防災集団移転促進事業等によるものがあります。



素案に対する各班の意見は次のとおりである。

班名	意見の内容
ひまわり班	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋根の傾斜についてフラットな屋根を考えている人がいるので取りやめた方が良い。</li> <li>● 庭で野菜作りをしたいという人がいる。ビニルハウスを建てられるようにしてほしい。</li> <li>● かき又はさくについて、生垣だけでなく植栽付きのフェンスを加えたらどうか。</li> </ul>
さわやか班	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「屋根の形態は傾斜を有する」を取っても良いのではないか。</li> <li>● 「屋根の色彩は黒、茶系等」としているが、「等」だと曖昧なので、「原色でなく落ち着いた色」という表現でどうか。</li> <li>● かき又はさくについて、生垣があれば景観的に美しいが、管理が難しくフェンスだけになると景観的にもきれいではない。あまり伸びない樹木を紹介してもらって植えたらいいのではないか。</li> <li>● 50cm までの擁壁、隣地境界の擁壁を公共で統一してやってもらった方が美しくなる。難しいようであれば、材料を共同で購入して統一するようにしてほしい。</li> <li>● 隣地境界の擁壁やフェンスは二重に設けなくて境界上に作るようにしたら良いのではないか。</li> </ul>
TMU班	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「屋根の形態は傾斜を有する」は既に住宅メーカーを概ね決めているので、平たい屋根でも作れるように制限をやめた方がいい。</li> <li>● 道路境界のかき又はさくを生垣にするというのはすごく迷っている。生垣に統一するときれいな街並みになるのは理解できるが、管理が大変である。管理しやすい樹種があれば別の意見も出てくる。</li> <li>● 幹線道路からの出入りについては、6mの区画道路が接している宅地でも幹線道路側から出入りしたいと考えている人もいる。</li> </ul>

各班からの意見を踏まえて、まちづくりのルール案を以下のように変更した。

#### 《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) 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）として整理した。まちづくりのルール（案）を以下に示す。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した。

## 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にして、以下のルールにより行うものとする。

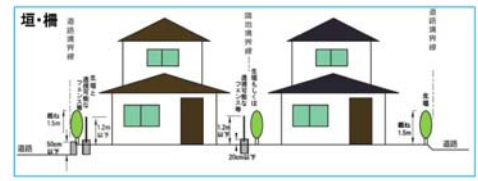
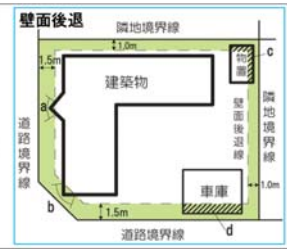
### 1 第一種低層住居専用地域による主な制限

- (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"> <li>・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。）</li> <li>・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</li> <li>・学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</li> </ul> <p>③公共施設等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幼稚園、小学校、中学校、高等学校</li> <li>・図書館等</li> <li>・巡査派出所、一定規模以下の郵便局等</li> <li>・神社、寺院、教会等</li> <li>・公衆浴場、診療所、保育所等</li> <li>・老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等</li> <li>・老人福祉センター、児童厚生施設等（600㎡以下）</li> </ul> <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)建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度	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"> <li>・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 ≤ 3m）</li> <li>・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 ≤ 5㎡ ※斜線部の面積）</li> </ul>
(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物置等附属建築物は、その周辺に植栽を配置し、美観に配慮する。</p> <p>④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>⑤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>道路境界に面して設置するかき又はさくは、下記に定める生垣とする。</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>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>隣地境界及び公園・緑道に面して設けるかき又はさくは、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、同程度とする。</p>



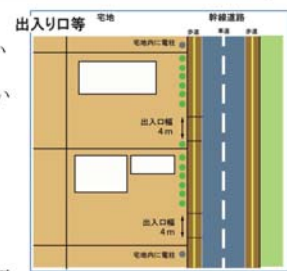
### 3 地区計画以外のルール

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

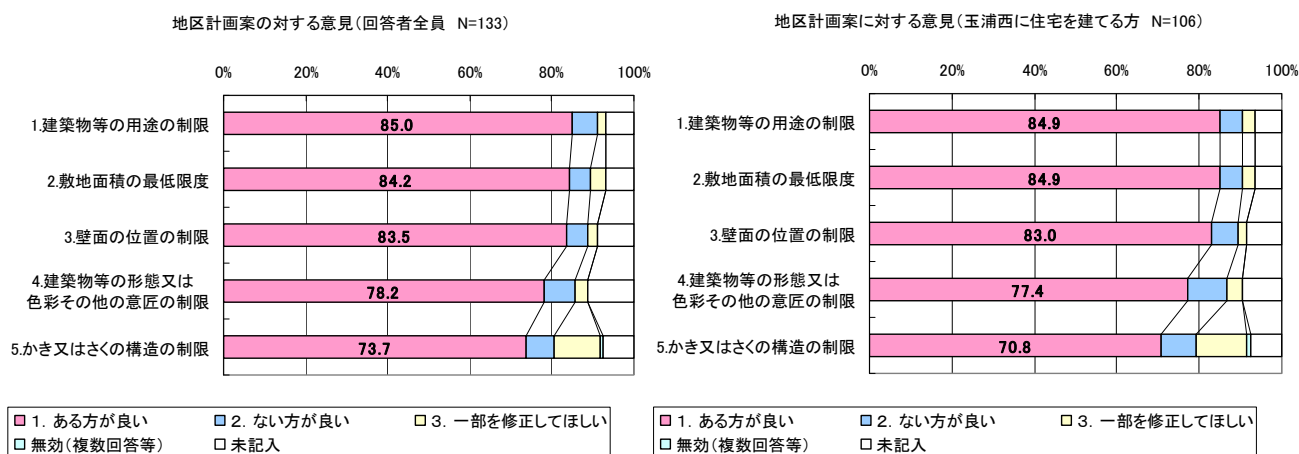
- ① 地区計画等の内容については、関係機関との協議や都市計画決定手続き（説明会、都市計画審議会）の中で変更になる場合があります。
- ② 建築物等の用途の制限については、このルールの他に被災住宅の再建を目的とする防災集団移転促進事業等によるものがあります。



説明会での質疑の内容について参考資料に示す。また、まちづくりのルール（案）に関するアンケート調査を実施し、各項目に対する意見を把握した。調査票及び集計結果を参考資料に示す。

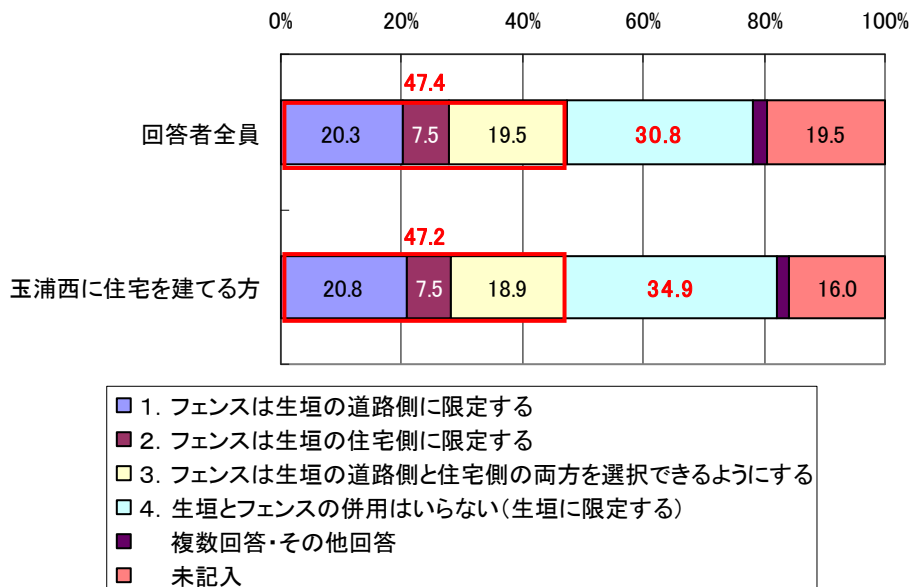
### 《地区計画案に対する意見》

- すべての項目で「ある方が良い」の回答が7割以上を占めている。
- 「ない方が良い」「一部を修正して欲しい」の比率が比較的高い項目は、『かき又はさくの構造の制限』である。
- 「ない方が良い」「一部を修正して欲しい」の理由としては、『フェンスだけでも良いのでは』『個々の自由度が高くても良いのでは』等の意見があげられた。



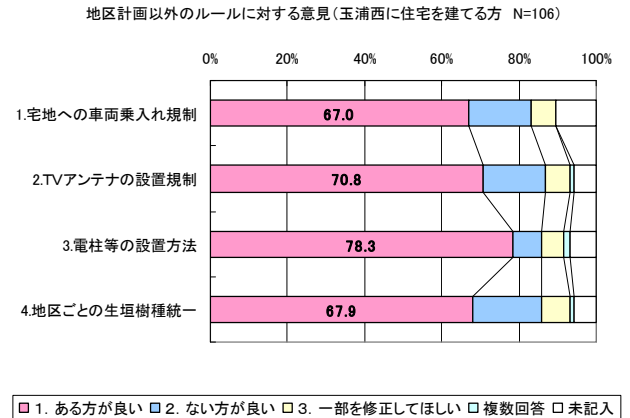
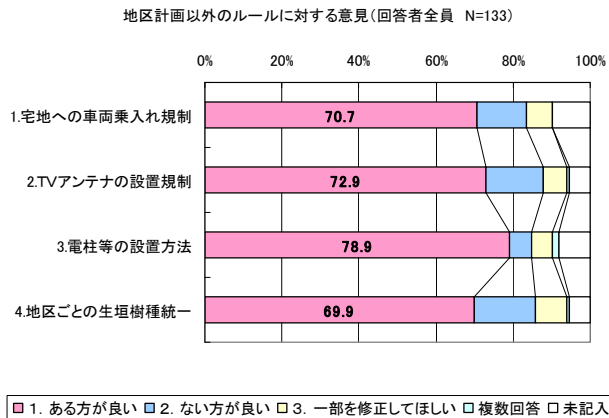
### 《道路に面する生垣について》

- 道路に面する生垣について、生垣のみとするかフェンスとの併用（設置パターン別）とするかについては、フェンスとの併用が半数近くを占め、生垣のみを上回っている。
- フェンスの設置パターンについては、「道路側への設置」「両方を選択できるようにする」がほぼ同数を占めている。



## 《地区計画以外のルールについて》

- 地区計画以外のルールについては、すべての項目で「ある方が良い」が半数以上を占めているが、玉浦西地区に住宅を建てる方の意見としては、『宅地への車両乗入れ規制』『TVアンテナの設置規制』『地区ごとの生垣樹種統一』に関して、「ない方が良い」「一部を修正して欲しい」の合計の占める割合が20%を超えている。

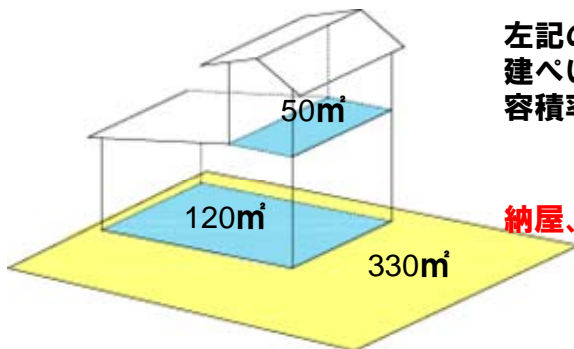


## 2-4 地区計画（案）

### （1）第一種低層住居専用地域に基づく制限

#### ①建ぺい率、容積率

- ・建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）：50%以下
- ・容積率（敷地面積に対する延床面積の割合）：80%以下



左記の場合

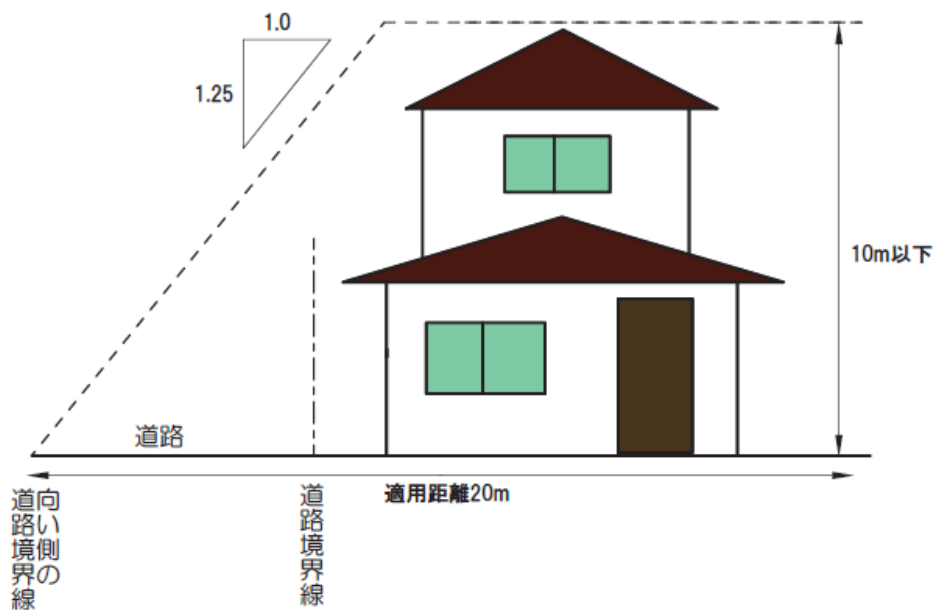
$$\text{建ぺい率} = 120\text{m}^2 \div 330\text{m}^2 = \text{約}36\%$$

$$\text{容積率} = (120\text{m}^2 \text{ (1階)} + 50\text{m}^2 \text{ (2階)}) \div 330\text{m}^2 = \text{約}52\%$$

**納屋、物置なども面積に含まれることに注意！**

#### ②道路斜線

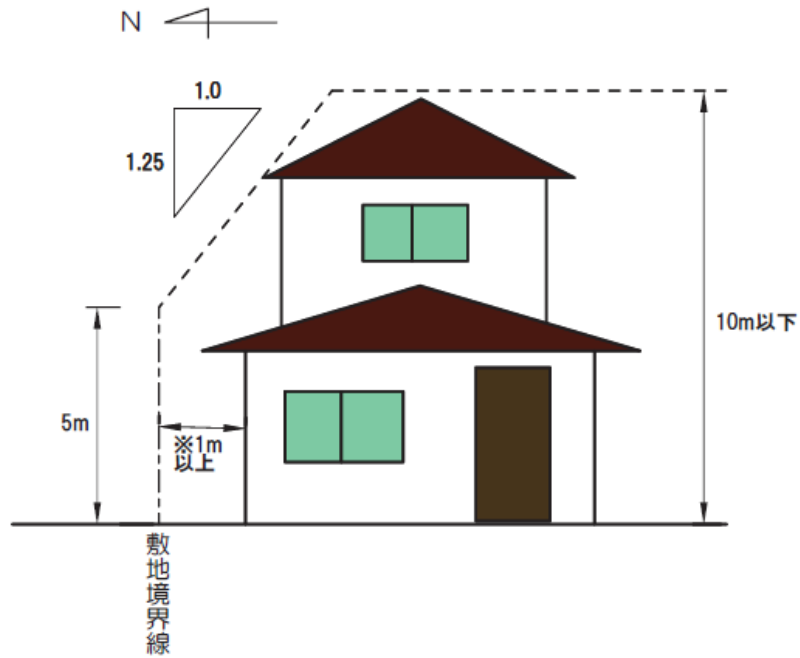
- ・道路の向い側を基点とし、道路面の日照などを確保する。





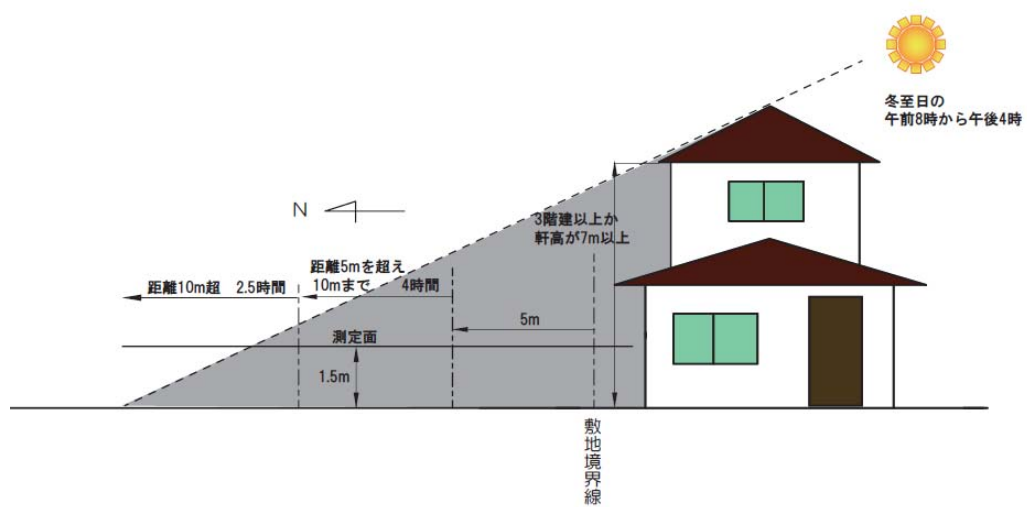
### ③北側斜線

- ・北側に隣接する宅地への日照を考慮する。



### ④日影規制

- ・近隣の敷地に生じる日影を一定時間に抑えて、日照を確保する。



## (2) 地区計画によるまちづくりのルール

### ①建築物等の用途の制限

- ・以下のものだけが建築できるものとする。
  1. 住宅、共同住宅（公営住宅に限る）
  2. 兼用住宅（非住宅部分の床面積が 50 m<sup>2</sup>以下、かつ建築物の延べ面積の 1/2 未満のもの）  
ただし、兼用住宅の非住宅部分の用途は以下のものに限る。
    - ・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
  3. 公共施設等（第一種低層住居専用地域の制限と同様）
  4. 建築物附属自動車車庫（第一種低層住居専用地域の制限と同様）

### ②敷地面積の最低限度

- ・住宅及び兼用住宅の敷地面積の最低限度を、200 m<sup>2</sup>として、ミニ開発等を防止し良好な住環境を確保する。

○

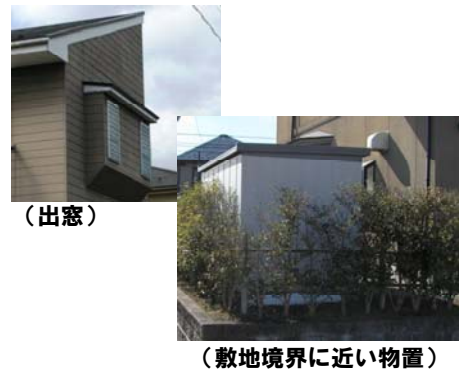
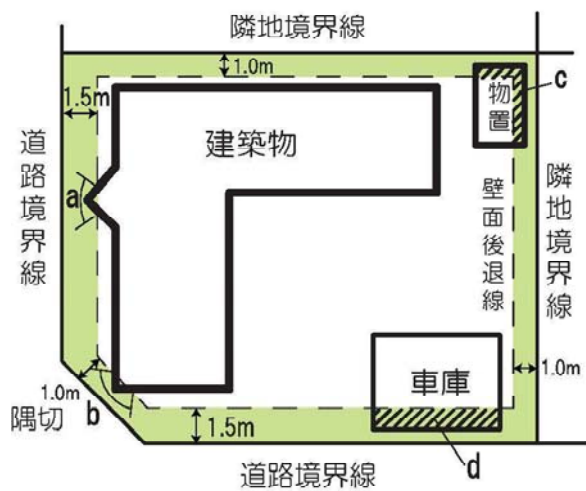


×



### ③壁面の位置の制限

- ・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。
  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）
  2. その他の境界から 1.0m以上
- ・ただし、以下の場合はこの限りではない。（緩和規定）
  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
  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、かつ壁面後退位置にある床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以内



**【緩和規定】**

$$a + b \leq 3\text{m}$$

$$c + d (\text{斜線部分}) \leq 5\text{m}^2$$

**④建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限**

- ・建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限については、以下に示す内容に基づくものとする。

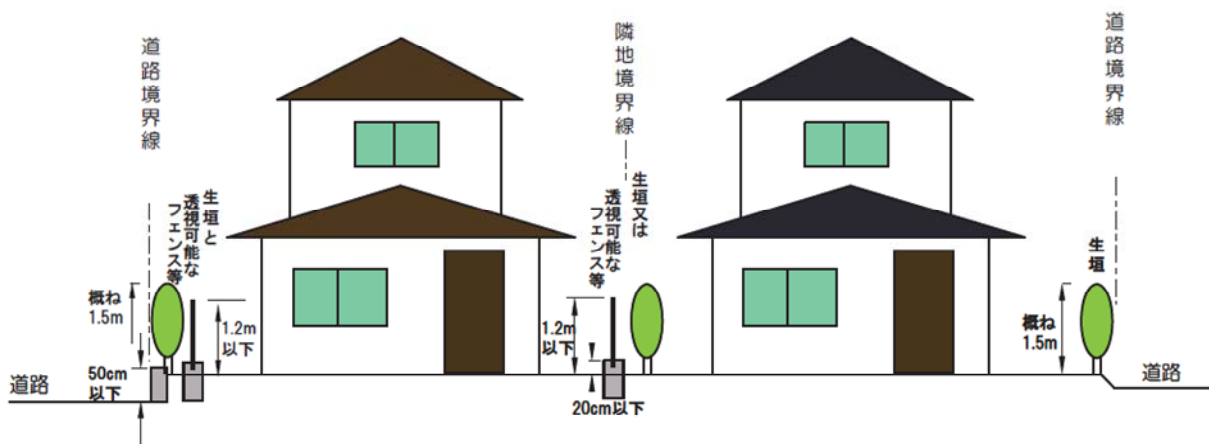
項目	制限の内容
屋根の色彩	過度の原色を避け、落ち着いたものとする。
外壁の色彩	過度の原色を避け、落ち着いたものとする。
宅地	植栽や家庭菜園等による盛土を除き、当初の形状を変更しないものとする。
広告板等	美観風致を害しない自己の用に供するものとし、面積の合計は1 m <sup>2</sup> 以下、高さは2m以下、敷地の境界から1m以上後退させるものとする。

⑤かき又はさくの構造の制限

・へい、かき又はさくの構造は以下に基づくものとする。

設置場所	制限の内容
道路との境界	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。 ①生垣の高さは、概ね 1.5m とする。 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。
隣地との境界 公園・緑道との境界	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。 ①生垣の高さは、概ね 1.5m とする。 ②フェンスの高さは、1.2m 以下（フェンスは透視可能な金属柵や木柵等とする。） 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。

■へい・かき・さくの高さのイメージ



(生垣のイメージ)

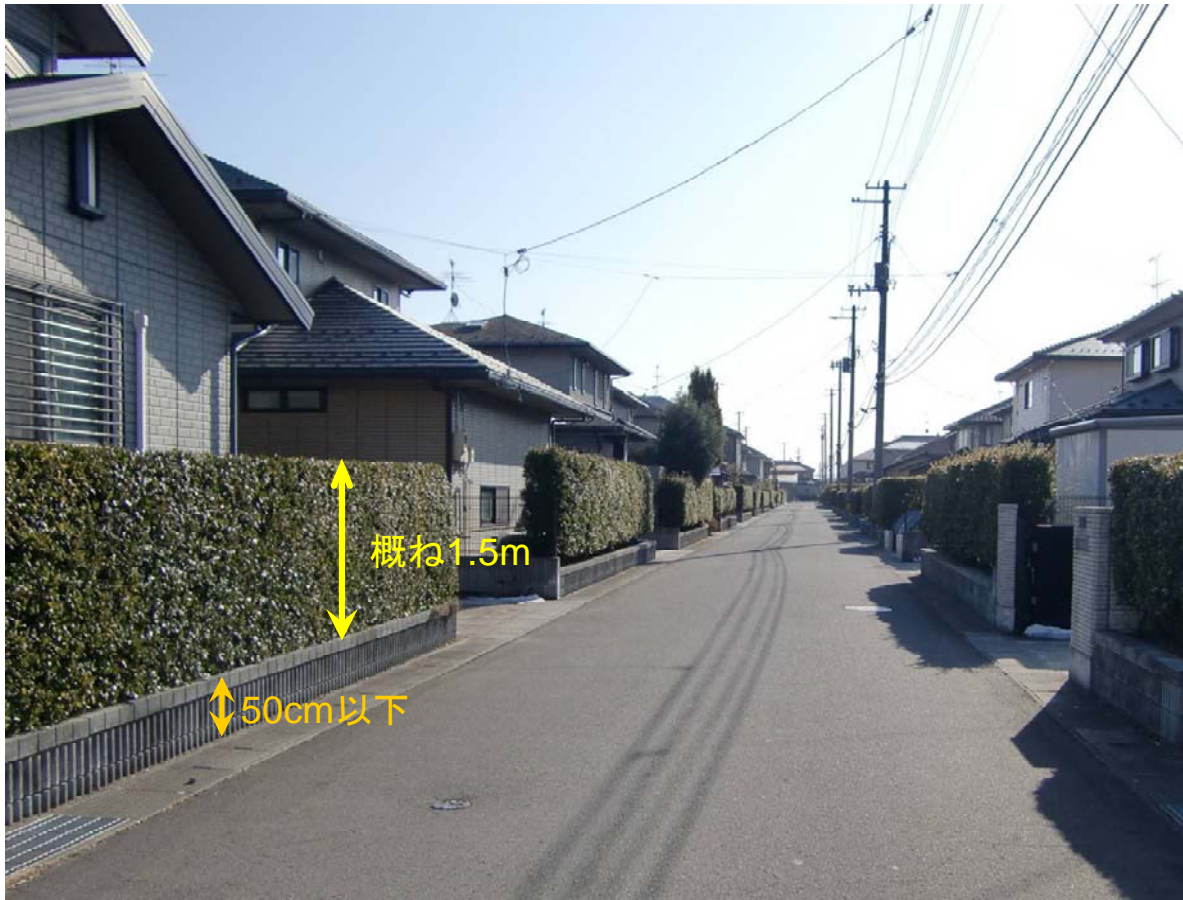


(生垣と透視可能なフェンスを併用したイメージ)



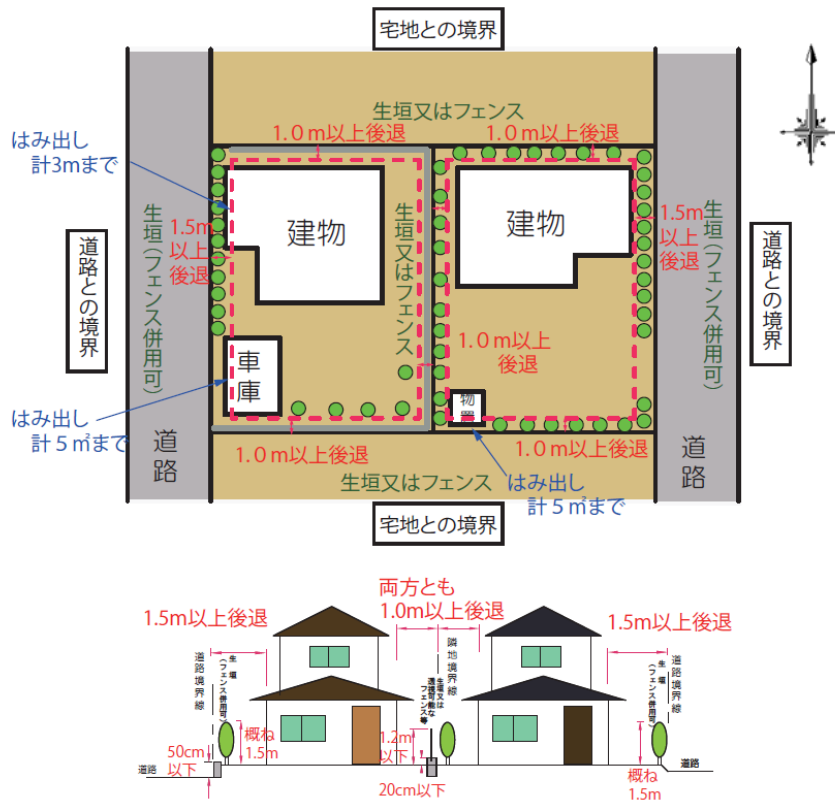
※このブロック高さは、本ルール案の基準ではありません

■生垣の連続による街のイメージ（里の杜地区）

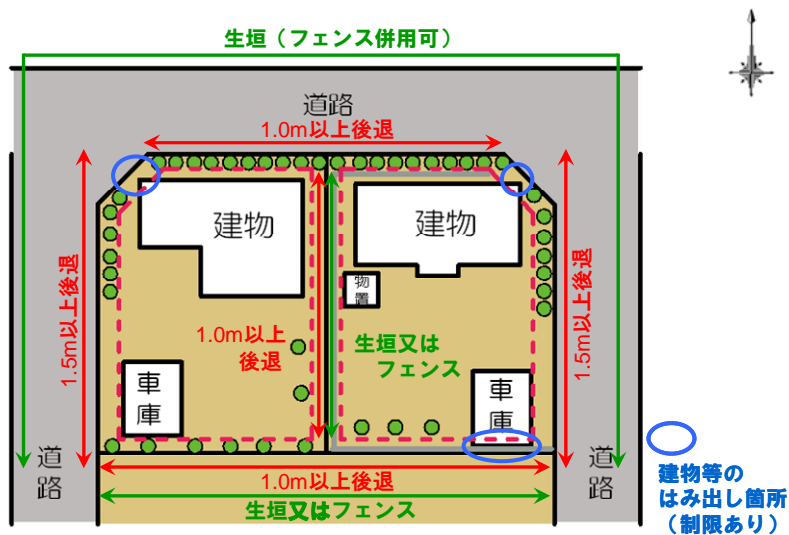


■壁面の位置、へい・かき・さくの配置等に関する事例説明

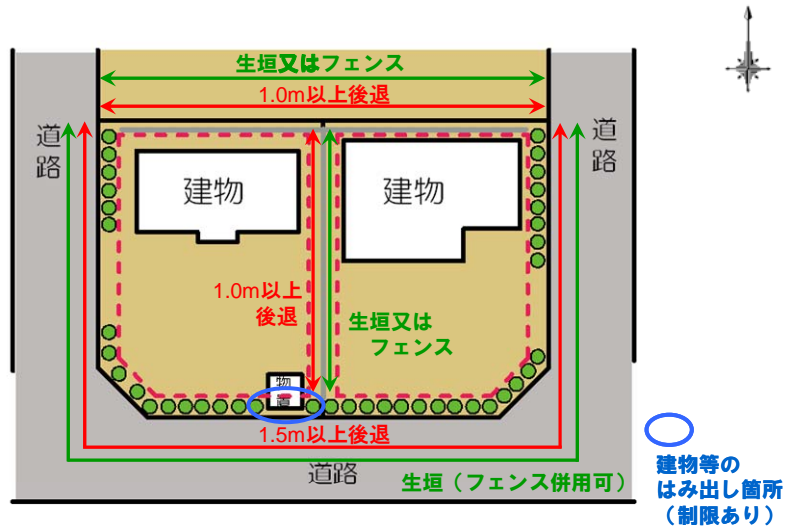
①一方向のみ接道する場合



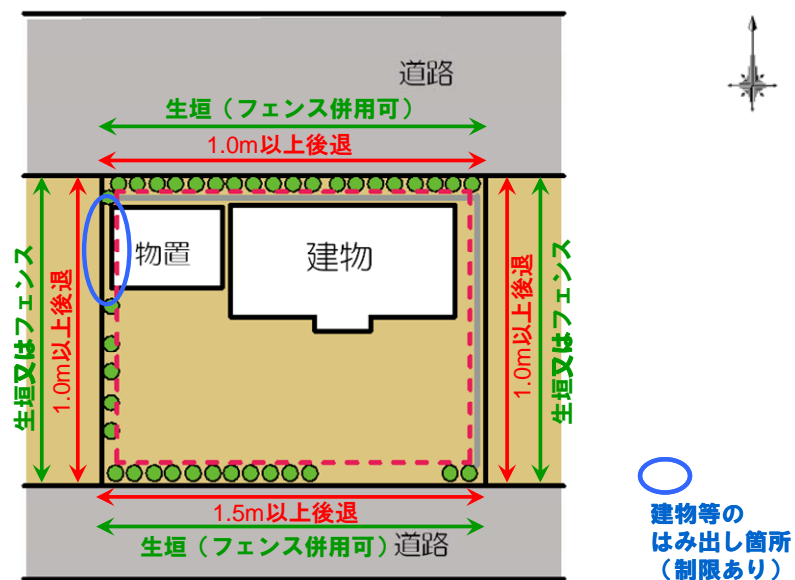
②2面が接道する場合（北側角地）



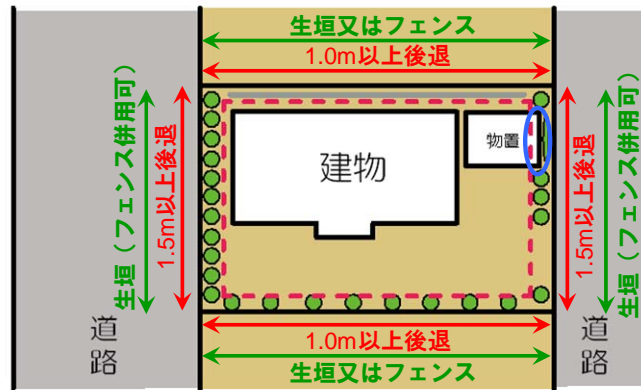
③2面が接道する場合（南側角地）



④2面が接道する場合（正背地）

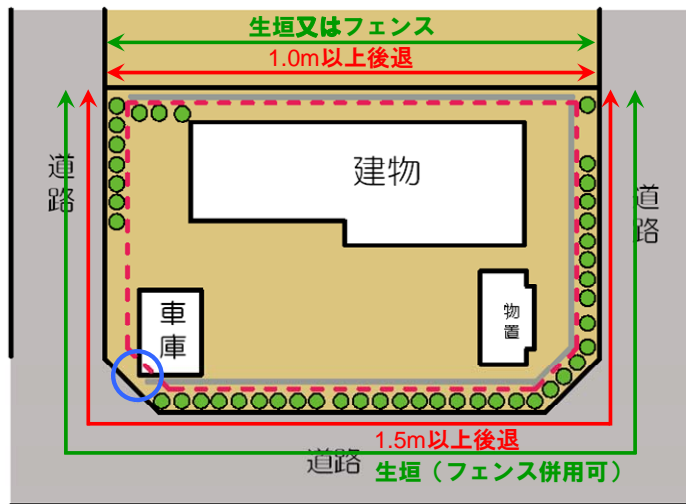


⑤2 面が接道する場合（正背地）



○  
建物等の  
はみ出し箇所  
（制限あり）

⑥3 面が接道する場合



○  
建物等の  
はみ出し箇所  
（制限あり）



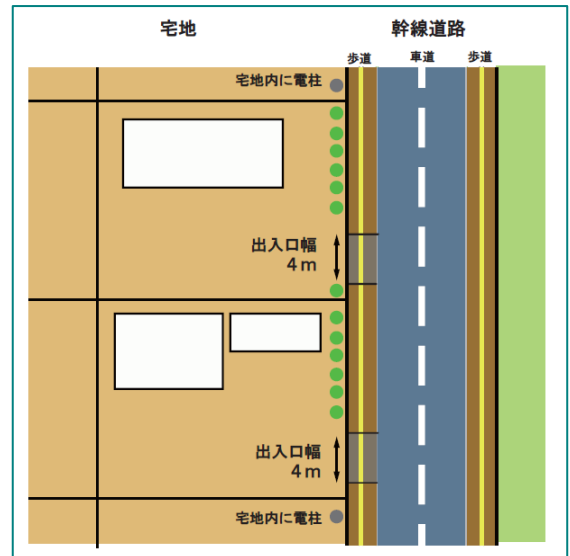
### (3) 地区計画以外によるまちづくりのルール

以下の事項は、地区計画以外のルールとする。

なお、県土木設計マニュアルに基づくものを除き、任意のルールとする。

#### ①宅地への車両の乗入れ

- ・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

- ・屋根以外の部分（壁面等）に設置するものとする。



マスプロ電工（株）の例

#### ③電力又は電話用の電柱等

- ・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

- ・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。）

# 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にして、以下のルールにより行うものとする。

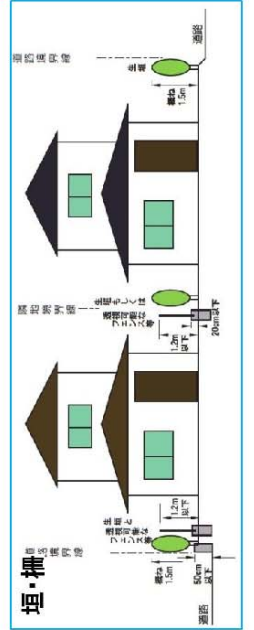
## 1 第一種低層住居専用地域による主な制限

- (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

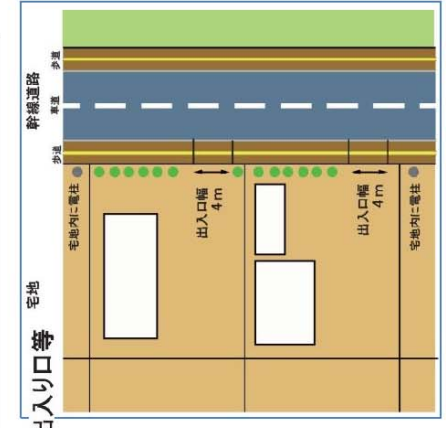
地区計画については、下表のとおりとし、都市計画決定及び岩沼市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の改正を行う。

まちづくりのルール	
ルール区分	
	<p>以下のもので建設できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①住宅、共同住宅（公営住宅に限る。）</li> <li>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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。）</li> <li>・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</li> <li>・学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</li> </ul> </li> <li>③公共施設等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・幼稚園、小学校、中学校、高等学校</li> <li>・図書館等</li> <li>・巡查派出所、一定規模以下の郵便局等</li> <li>・神社、寺院、教会等</li> <li>・公衆浴場、診療所、保育所等</li> <li>・老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等</li> <li>・老人福祉センター、児童厚生施設等（600㎡以下）</li> </ul> </li> <li>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）</li> </ul> <p>200㎡以上（住宅及び兼用住宅に限る。）</p>
(2)建築物の敷地面積の最低限度	
(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> <ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>②その他の境界から 1.0m以上</li> </ul> <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"> <li>・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下（壁面後退図の説明 a+b ≤ 3m）</li> <li>・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 ≤ 5㎡ ※斜線部の面積）</li> </ul>
(4)建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>【道路との境界】 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>①生垣の高さは、概ね1.5mとする。</li> <li>②擁壁を設ける場合は、道路地盤面から50cm以内とする。</li> </ul> <p>（なお、生垣と1.2m以下の透視可能な金属柵や木柵等の併設も可能とする。）</p>
(5)かき又はさくの構造の制限	<p>【道路以外との境界】 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>①生垣の高さは概ね1.5mとする。</li> <li>②フェンスの高さは、1.2m以下とする</li> </ul> <p>※フェンスは、透視可能な金属柵や木柵等とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>③擁壁を設ける場合は、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。</li> </ul> <p>※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、景観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、景観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。