

地区計画について
～品井沼地区地区計画～

松島町

【地区計画とは】

良好な景観や住みよいまちづくりをするため、土地や建物の所有者などの住民が主役となって、考えを出し合いながら、地区の実情に応じたまちづくりのルールを決めるのが「地区計画」の制度です。

「都市計画」は、都市全体からみた土地利用や幹線街路などの骨格づくりが中心となりますが「地区計画」では、身近な生活環境を保全・整備する計画であるため、その地区に必要な道路、公園などの位置や規模、建物の用途や規模について地区の特性に応じた、きめ細かな内容を定めることができます。

地区計画決定後は、その計画に合わせた開発や建築が行われるため、住み良いまちづくりが実現できます。

【地区計画の構成】

地区計画は大きく3つの項目で構成されており、区域内の宅地の造成や建築物の建築は地区計画の内容に沿って進めていただくことが必要となります。

○地区計画の目標

地区においてどのようなまちづくりを進めるかの基本的な方向を定めます。

○地区計画の方針（区域の整備開発及び保全の方針）

地区計画の目標を実現するため、土地利用や地区施設（道路など）、建築物等の方針を定めます。

○地区整備計画

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、道路、公園などの配置や土地利用、建築物に関する制限などを詳しく定めます。

【届出について】

地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域内（品井沼地区においては、住宅地区A（くぬぎ台）、住宅地区B、沿道地区の3地区がございませう。）において、土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為を行おうとする場合は、届出が必要となります。

なお、届出は、当該行為に着手する日の30日前までに提出願います。

届出が必要な行為

行為	内容
土地の区画形質の変更	切土、盛土及び区画等の変更
建築物の建築	「建築物」には車庫、物置、建築物に付属する門又は塀などが含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。
工作物の建設	「工作物」には垣、柵、煙突、塀、門、広告塔、広告板、案内板などが含まれます。
建築物などの用途の変更	「用途の変更」とは、専用住宅から併用住宅やアパートにする。あるいはその逆にするなど、建物の使用用途を変更する場合をいいます。
建築物又は工作物の形態又は意匠の変更などの場合	広告塔、広告板及び案内板の内容などを変更する場合をいいます。

※ご注意

届出が必要か判断が難しい場合はお問い合わせください。

なお、地区整備計画区域の住宅地区B及び沿道地区における建築の可否・条件については、敷地の位置や形状等、また、町で実施する道路整備の状況等で異なりますので詳細については企画調整課までご確認ください。

【地区計画の方針】

仙塩広域都市計画地区計画の変更（松島町決定）

都市計画品井沼地区地区計画を次のように変更する。

1. 地区計画の方針

名 称	品井沼地区地区計画
位 置	松島町幡谷字くぬぎ台の全部、幡谷字矢筈森、字鳥矢ヶ沢、字吉崎、字小性ヶ入、字明神、字新田、字観音、字土屋沢、字大沢、字三本杉、字三反田、字蝦穴、字検行、字鹿渡、字前沖及び字大洞の各一部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 53.8ha
地区計画の目標	<p>松島町の北部に位置する市街化調整区域内の既存集落である。本地区は、JR 東北本線品井沼駅があり、住宅や併用店舗、郵便局、松島第五小学校等公共公益施設が存在する大規模な既存集落である。</p> <p>また、県道改良に伴い道路の公共施設整備を行い、既存集落と一体となり今後も良好な集落の形成が期待できる地区である。</p> <p>本地区は、人口・世帯減少が進んでおり、集落の維持や地域コミュニティの希薄化といった将来的な問題が懸念されている。以上の状況から、地区計画を定め無秩序な宅地開発による環境の悪化を防止し、優れた住環境の維持・保全を図りつつ、地域コミュニティの形成に努めるとともに、良好な田園環境が広がる当該地域での住環境の維持・保全による定住人口の維持を図り、地域の活性化と緑豊かで持続可能なまちづくりを目標とする。</p>
区域の整備開発及び保全の方針	<p>良好な集落住環境としての維持保全を図る。</p> <p>《住宅地区A》 住宅地区Aでは、既存集落や田園環境と融和した、一戸建専用住宅地の形成を図る。</p> <p>《住宅地区B》 住宅地区Bでは、住宅地区Aと同様に、地区周辺の閑静な住宅地との調和に配慮した住居専用住宅地の形成を図る。</p> <p>《沿道地区》 沿道地区では、住宅地区との調和に配慮するとともに品井沼駅に近接する利便性を活かし、地域住民の日常生活の利便性に配慮した店舗等も建築できる地区として良好な居住環境の形成を図る。</p>
	<p>生活道路や公園緑地等の整備を図りつつ不良な街区環境を防止し、地域における地区施設機能の向上、ならびに維持・保全を図る。また新旧市街地が連環的に機能する計画とする。</p> <p>(1) 道 路 安全で快適な居住環境区の形成に向けて、品井沼駅周辺の交通利便性に配慮するとともに、不良街区の形成を防止し、主要区間道路等の適正な配置及び維持管理に努める。</p> <p>(2) 公 園 公園は、旧住民と新住民とのコミュニティの拠点として整備・保全を図る。</p>

区域の整備開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	<p>当該地域が保有する、閑静でゆとりある居住環境の維持・保全を図る。</p> <p>当該地域との調和のとれた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、建築物の容積率並びに建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の意匠の制限、かき又はさくの構造の制限のそれぞれについて定める。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>周辺の自然環境保全、農業用水の水質保全の観点から、住宅地区A・住宅地区B及び沿道地区に合併処理浄化槽の設置及び適正な維持管理に努める。また、住宅地区A内の施設及び各戸にクヌギ、コナラ等を植栽し「どんぐり」をテーマとした緑豊かで季節感が感じられる街づくりを目指す。さらには、優良田園住宅の特徴である「家庭菜園」が各戸で取り組みやすくなるように、整備計画で配慮し、付加価値ある住宅地形成を目指す。</p>

【地区整備計画】

《住宅地区A》

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	配置	備考	
		道路	主要区間道路	10.0m	約340m	計画図表示の通り		
		種類	名称	面積			備考	
		公園	公園1号	約2,000㎡				
		種類	名称	面積			備考	
		その他の公共空地	調整池1号	約4,100㎡				
	建築物等に関する事項	地区区分	名称	住宅地区A				
		地区区分	面積	約6.6ha				
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。					
			(1) 一戸建ての住宅					
			(2) 巡查派出所、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					
		建築物の容積率の最高限度		5/10				
		建築物の建蔽率の最高限度		3/10				
		建築物の敷地面積の最低限度		300㎡ 但し、公益上必要な建築物はこの限りでない。				
		壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに変わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路（隅切りを除く。）その他隣地の境界線までの距離は、1.5m以上でなければならない。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3m以下であるもの。 (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㎡以下のもの。 (3). 出窓（建築基準法により床面積に算出されないものに限る）。				
建築物等の高さの最高限度		建築物の高さは、10m以下で階数は3以下とする。						
建築物の意匠の制限		建築物等の色調は原色を避け、落ち着いたものとする。 擁壁の形態及び意匠は、周辺との景観調和に配慮したものとする。（但し、構造上やむを得ない場合のみ可とする。）						
かき又はさくの構造の制限		植物による生垣、または耐久性素材（金属等）によるさくとする。さくの色調は、原色を避けて落ち着いたものとし、原則として高さは1.2m以下とする。						

《住宅地区B》

地区 施設 の 配置 及び 規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	配 置	備 考	
	道路	道路4号 道路5-1号 道路6-1号	4.0m以上 4.0m以上 4.0m以上	約30m 約50m 約30m	計画図表示 の通り		
	種 類	名 称	面 積			備 考	
	公園	公園2号	約1,200 m ²				
	地区 整備 計画 に 関 す る 事 項	地区 区分	名称	住宅地区B			
			面積	約3.3ha			
		建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。				
			(1) 住宅、共同住宅 (2) 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 (3) 自動車車庫で床面積の合計が300 m ² 以内のもの又は都市計画として決定されたもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) (4) 倉庫業を営まない倉庫で床面積の合計が3,000 m ² 以内のもの (5) 前各号の建築物に付属するもの				
		建築物の容積率の最高限度	20/10				
		建築物の建蔽率の最高限度	6/10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に掲げる敷地は7/10とする。				
建築物の敷地面積の最低限度		—					
壁面の位置の制限		—					
建築物等の高さの最高限度		建築物の高さは、10m以下で階数は3以下とする。					
建築物の意匠の制限		建築物等の色調は原色を避け、落ち着いたものとする。 擁壁の形態及び意匠は、周辺との景観調和に配慮したものとする。(但し、構造上やむを得ない場合のみ可とする。)					
かき又はさくの構造の制限	新たに設置する場合、植物による生垣、または耐久性素材(金属等)によるさくとし、色調は、原色を避けて落ち着いたものであり、原則として高さは1.2m以下とする。						

《沿道地区》

配置及び規模	地区施設の		種 類	名 称	幅 員	延 長	配 置	備 考	
				道路	道路1号 道路2号 道路3号	4.0m以上 4.0m以上 4.0m以上	約240m 約70m 約30m	計画図表示の通り	
地区整備計画	地区	名称	沿道地区						
	区分	面積	約4.4ha						
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。						
			(1) 住宅、併用住宅、共同住宅						
			(2) 事務所で床面積の合計が3,000㎡以内のもの						
			(3) 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で床面積の合計が3,000㎡以内のもの						
			(4) 理髪店、美容院、クリーニング取次店で床面積の合計が3,000㎡以内のもの						
			(5) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他に類するもの						
			(6) 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						
			(7) 診療所						
(8) 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									
(9) 自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）									
(10) 倉庫業を営まない倉庫で床面積の合計が3,000㎡以内のもの									
(11) 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で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）									
(12) 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で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）									
(13) 公衆便所									
(14) 作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場									
(15) 前各号の建築物に付属するもの									
建築物の容積率の最高限度		20/10							
建築物の建蔽率の最高限度		6/10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に掲げる敷地は7/10とする。							
建築物の敷地面積の最低限度		—							
壁面の位置の制限		—							
建築物等の高さの最高限度		建築物の高さは、10m以下で階数は3以下とする。							
建築物の意匠の制限		建築物等の色調は原色を避け、落ち着いたものとする。 擁壁の形態及び意匠は、周辺との景観調和に配慮したものとする。（但し、構造上やむを得ない場合のみ可とする。）							
かき又はさくの構造の制限		新たに設置する場合、植物による生垣、または耐久性素材（金属等）によるさくとし、色調は、原色を避けて落ち着いたものであり、原則として高さは1.2m以下とする。							