

平素より野蒜北部丘陵振興協議会の活動にご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。野蒜北部丘陵振興協議会において、平成27年度に検討した内容及び今後のスケジュール等についてお知らせします。

## 1. 「最初の宅地引渡し日」が決定！住宅建築には以下の手続きが必要です。

- 野蒜北部丘陵地区の造成等の進行に伴い、最初の宅地引渡し日が5月28日に決定しました。当日は、野蒜市民センターで宅地引渡し式を開催します。
- 引渡しを行うエリアでは、5月28日から住宅の建築を行うことができます。
- なお、野蒜北部丘陵地区は「特別名勝松島」の指定区域に位置するため、**最初に『特別名勝松島現状変更申請』**を行う必要があります。
- 住宅建築の手続きは以下の流れで行う必要があるため、3月13日に宅地引き渡し対象エリアの皆さんに説明会を開催しました。なお、ご不明な点や詳細については担当課にお問い合わせください。

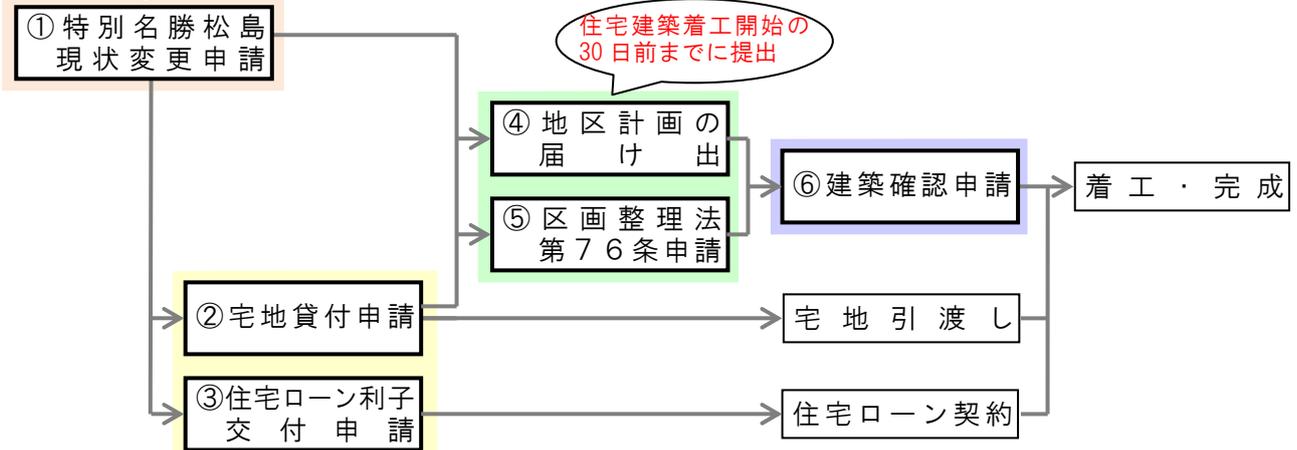
### 【住宅建築に係る説明会（H28.3.13）】



- 5月末宅地引渡し対象世帯に、住宅建築に関する説明会を開催しました。
- 9月末以降に引き渡しの皆さんには、引き渡し時期の2～3か月前に改めて説明会の開催の案内を行います。

各種手続きの一番最初に行います

### 【住宅建築に必要な手続きや申請の流れ】



### 【住宅建築に必要な手続きや申請の概要】

- ①特別名勝松島保存管理計画に基づく現状変更申請（担当：生涯学習課文化財班）
  - 野蒜北部丘陵地区は、「特別名勝松島」の指定区域に位置していることから、住宅等を建築する際、事前に現状変更の許可が必要であり、建築関係の各種手続きの最初に「現状変更申請」を行います。
- ②③宅地貸付契約、補助金等の申請（担当：生活再建支援課生活再建支援班）
  - 住宅の建築にあたり、東松島市と借地契約を締結する必要があります。
  - また、住宅ローンを利用する方は、契約の前に建物利子補助金等の申請が必要です。
- ④⑤住宅建築に伴う地区計画の届出と土地区画整理法第76条許可の申請（担当：復興都市計画課都市整備班）
  - 土地区画整理法第76条許可申請（土地区画整理法で制限されている建築行為等の許可申請）及び地区計画の届出（まちづくりルールの適合状況の確認）を行う必要があります。

## 2. 災害公営住宅の間取りやエリアごとの建築計画が決定しました！

- 災害公営住宅部会は、皆さんが居住する住宅の間取りや階数、ペットエリアなど、具体的な検討を行ってきました。
- また、希望エリアや間取りの希望を踏まえて策定した基本設計に基づき、12月から希望の再確認を実施し、希望エリアや間取りを確定しました。
- 現在は、施工業者が特定され、実施設計と必要な法手続の準備を行うとともに、災害公営住宅部会において建物の色彩等の検討を行っています。

### 【今後のスケジュール（予定）】

	入居者関係	設計・工事関係	
平成 27 年 10 月	位置決めルール・位置決め方法等の検討	希望状況の決定 (エリア・間取り)	
11 月			施工業者の公募・選定
12 月			色彩等の検討・調整
平成 28 年 1 月	入居予定世帯の位置決め	実施設計・法手続き	
2 月			造成・基盤施設の整備
3 月			
4 月			
5 月			
6 月			
7 月	宅地引き渡し (西部・東部)	住宅建設 (西部・東部)	
8 月			
9 月	入居世帯のコミュニティ形成	住宅建設 (中央)	
10 月			
11 月	入居位置調整	入居開始 (西部・東部)	
12 月			
平成 29 年 1 月	入居手続 (西部・東部)	入居開始 (中央)	
2 月			
3 月	入居手続 (中央)	入居開始 (中央)	
4 月			
5 月	入居開始 (中央)	入居開始 (中央)	
6 月			
7 月	入居開始 (中央)	入居開始 (中央)	
8 月			

### 【間取りの検討例】

- 2LDKの平屋タイプは、敷地の形状や、台所の位置など、皆さんの要望を踏まえて複数タイプの設定を行いました。



### 【ペットエリアの検討（改訂）】

- 12月からの希望確認の結果を踏まえ、ペット希望世帯が確定したことから、ペットエリアの改訂を行いました。



### 【入居希望状況】

	戸建て	低層集合	計
西部エリア	52	9	61
中央エリア	68	8	76
東部エリア	—	8	8
計	120	25	145

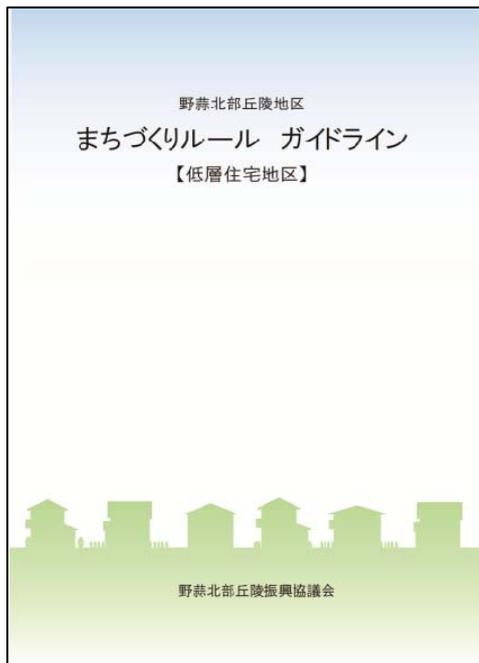
平成 28 年 3 月 31 日現在

### 【災害公営住宅部会の様子】



# 3. まちづくりルールを都市計画決定しました！住宅等の建築の際は届出が必要です。

- 市では、良好な街並み形成を誘導するとともに、都市計画法に基づく地区計画を定める手続きを行い、都市計画決定しました。
- まちづくりルールは、昨年度、説明会やまちづくり懇談会等を開催し、皆さんとの意見交換を踏まえ、（平成26年12月20日）に開催した「野蒜北部丘陵振興協議会 高台移転部会 全体会」において承認されたものです。
- なお、当初、皆さんにお配りした「まちづくりルールガイドライン」については、都市計画決定の際に、ルールの一貫性や誤植等の精査を行い、下記のような追加・修正・削除を行いました。皆さんの住宅建築につきましては、昨年承認されたまちづくりルールの範囲内となっています。
- 皆さんの住宅建築について、住宅メーカーなどご相談される際には「まちづくりルールガイドライン」を利用してください。



## 【変更の内容（全体会資料：平成26年12月20日）】

### □全体会資料別紙1：地区計画案

- p2：「区域の整備・開発及び保全の方針」の欄に「4. 敷地の分割や細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。」と記載がありましたが、ルール化しないので削除します。
- （新規）公共公益施設の区域の追加（消防署、福祉施設、医療施設等）⇒低層住宅地区のルールを基準としつつ、上記施設が建築できる内容としています。



削除

### □全体会資料別紙2：まちづくりルールガイドライン案（平成26年12月20日）

- 以下の誤植の訂正を行います。
  - ・ p10：屋根の色（彩度及び明度が低い濃茶系色）
    - ⇒ 誤 5.0Y ~ 5.0Y
    - 正 5.0YR ~ 5.0Y
  - ・ p11：外壁の色（彩度及び明度が低い濃茶系色）
    - ⇒ 誤 7.5Y ~ 10YR
    - 正 7.5YR ~ 2.5Y
- p13：中央エリアで野蒜1号線沿いの中一1から中一6までの画地は、道路と宅地の高低差が1m以上あることから、擁壁を設置します。【中一7画地】は道路との高低差が最大で95cmであることから擁壁の設置対象外となっていますが、入居予定者から、自身による擁壁設置を行うことを認めてほしいという相談があり、高台移転部会で協議した結果、【中一7画地の擁壁のルール緩和】について、特例とすることとしたため、まちづくりルールガイドラインに、以下の文章を追記します。



修正

●【中一7画地】は、野蒜1号線に面する北側の部分で最大95cmの高低差があり、60cm以内のルールを適用すると1m以上の高低差がある隣接画地と連続した街並み形成が困難なため、地盤高までの整備を認めるものとします。



追加



# 5. 新しいコミュニティづくりに向けて高台移転部会顔合わせ会を開催しました

- 新しいまちづくり、コミュニティづくりに向けて、これから隣近所になる方々の「顔合わせ」の機会が求められていました。
- このため、エリアごと、道路に囲まれた住宅のまとまりごとにテーブルを設定し、高台移転部会「顔合わせ会」を開催しました。
- 高台移転部会「顔合わせ会」では、同じ街区に居住することになる世帯同士での自己紹介を行い、続いて、境界フェンスの設置などに関する話し合いを行いました。  
また、必要に応じて自主的に集まることができるように、連絡先の交換を行うとともに、皆さんの代表者を決めていただきました。

## 【顔合わせ会の開催】

- 西部エリア 8月30日(日) 午後2時から
  - 中央エリア 9月6日(日) 午前10時から
  - 東部エリア 9月6日(日) 午後2時から
- (開催場所：小野市民センター講堂)

## 【顔合わせ会の様子】



## 【顔合わせ会の内容】

### ● 同じ街区に居住する世帯同士の自己紹介

- ・同じ街区に居住することになる世帯同士で自己紹介を行います。  
ご家族の状況、趣味、ペットのことなど、【自己紹介シート】に記載し、ご自分がお住まいになる区画とともに、お互いの家族に紹介しました。

### ● 隣地境界の施設等に関する話し合い

- ・隣地境界については、①境界線上に垣又はさくを設置する、②境界線の内側にそれぞれ設置するなど、いくつかの方法があることから方向性について話し合いを行いました。

## 自己紹介シート

画地番号	西-27
世帯主の氏名	東松島 太郎
電話番号	
旧行政区	
ペットの有無	
その他	

**※今後とも、それぞれのブロックの皆さんで話し合いを行いながら進めてください**

- 街区内の皆さんで共同で隣地境界や道路境界を設置する際は、1ページ目に記載したとおり、①特別名勝松島の現状変更手続き、②借地契約の手続きを済ませたあと、③地区計画の届け出を以下の2つのパターンのどちらかで行ってください。

### ● パターン1：それぞれ個別に届け出を行う

- ・全員の建築許可がそろわないと工事に着手することができません。誰かが忘れてしまうと皆さんに迷惑をかけるという恐れがあります

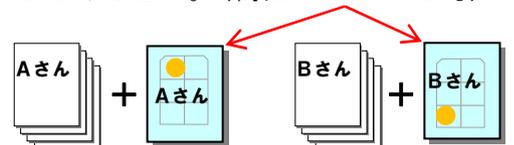
### ● パターン2：代表者や施工業者がまとめて届け出を行う

- ・1つの申請で関係する世帯全部の建築許可を発行しますので、工事の着手もスムーズに行えます。(許可書は世帯ごとに発行します)

**※市では可能な限りパターン2を推奨しています。**

### ● パターン2で申請する場合の注意事項

- ・1つの宅地ごとに1つの申請が必要となりますので、例えば、6世帯が共同で申請する場合は、6世帯分の関係書類を準備する必要があります。
- ・提出者は1人でも、書類は6世帯となりますので、それぞれの書類がどの画地か分かるような書類(図面)を添付してください。(街区のコピーで可)



# 6. 身近な公共施設等の整備計画を検討しました

○施設環境検討委員会では、野蒜北部丘陵地に整備する各種公共施設等の整備計画案について、市関係各課と意見交換を行い検討してきました。

## 【野蒜1号線の街路樹】

- 野蒜1号線に植樹する街路樹の樹種について協議しました。  
特別名勝松島の制限等から、植樹できる樹種の案（常緑樹：9種類、落葉樹5種類）が示され、その中から3種類の樹種を選定しました。



**西側区間（導入部）**  
ヤマザクラ



**中央区間（住宅地部）**  
シラカシ

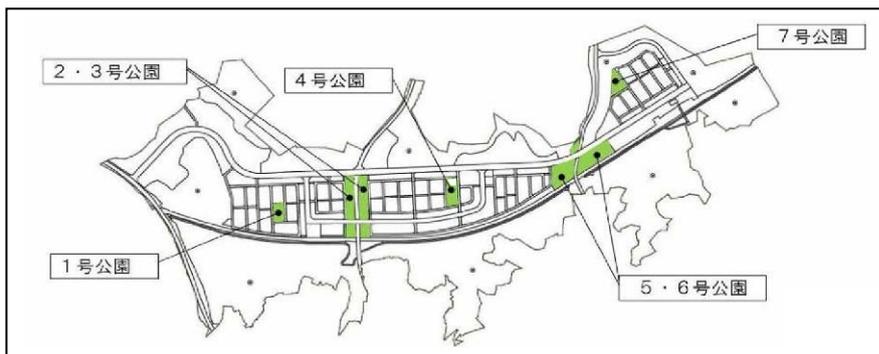


**東側区間（駅前部）**  
ヤブツバキ



## 【公園の整備方針】

- 地区内に整備する公園・緑地について、トイレ清掃、芝刈り等の住民管理を基本とした整備内容について協議しました。
- 地区全体の整備計画を前提に、公園の整備方針に対応した名称を決定しました。



公園名称		公園の整備方針
1号公園	<b>木の公園</b>	・公園のシンボルとなる高木を設置 ・人が集まる四阿、芝生広場を設置
2・3号公園	<b>路の公園</b>	・細長い敷地を活かした散策路を設置 ・緑豊かな周辺環境と調和させ樹林の雰囲気を感じられる植栽
4号公園	<b>水の公園</b>	・集会所と一体的な利用 ・子どもなどが遊べる水遊び場を設置やステージとしても利用できる築山を設置
5・6号公園	<b>里の公園</b>	・造成前の野蒜北部地区に自生していた樹木を活用した植栽を実施 ・丘陵地をしのぶ造成法面を階段等で利用
7号公園	<b>空の公園</b>	・高低差を感じられる、区域北側を見晴らす広場を設置 ・人が集まる四阿、芝生広場を設置

# 【公園の整備計画】

## 木の公園（1号公園）



## 水の公園（4号公園）



## 空の公園（7号公園）



## 路の公園（2・3号公園）



## 里の公園（5・6号公園）



## 【公園の園名板】



## 【公園ごとのイメージ】

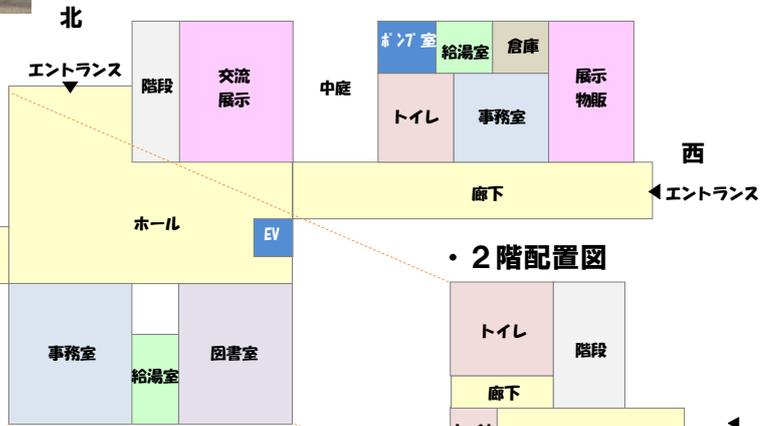


【市民センター等・集会所の整備計画】

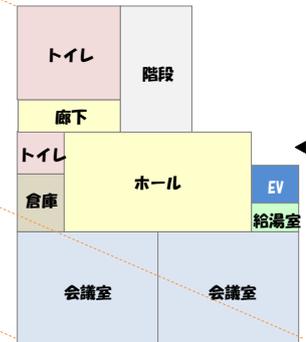
■野蒜市民センター・奥松島観光物産交流センター



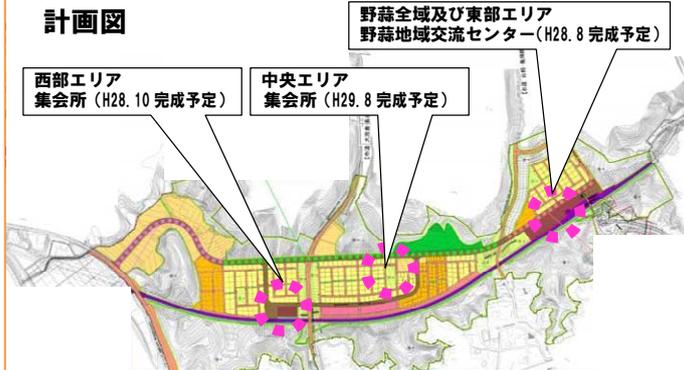
・1階配置図



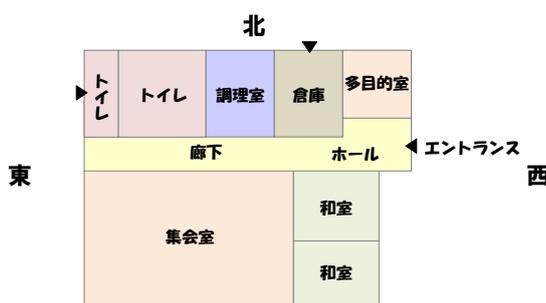
・2階配置図



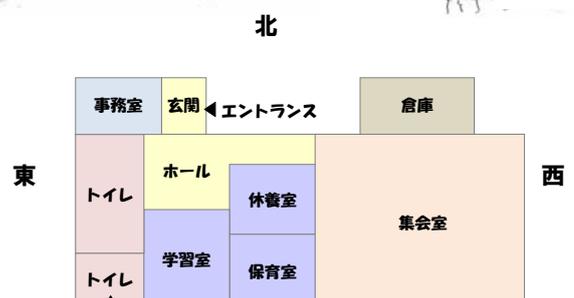
計画図



■集会所（中央エリア）

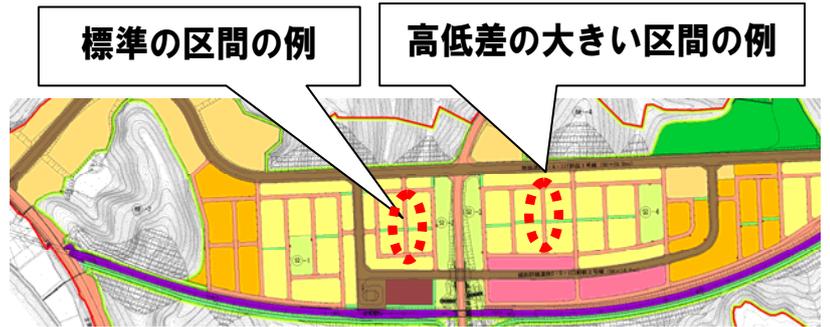


■集会所（西部エリア）



# 7. まちづくりイメージCGを作成しました

○まちづくりルールに基づく将来の街並みのイメージが分かりやすいように、**宅地と道路の高低差の大きい区間**と**標準の区間**について、道路沿いを『法面』とした時と『擁壁』とした時の2パターンのCGを作成しました。



## ※宅地と道路の高低差が標準的な区間の例

○法面処理のイメージ



○構造物処理のイメージ



## ※宅地と道路の段差が大きい区間の例

○法面処理のイメージ



○構造物処理のイメージ



○地区内の公共施設計画の進捗を踏まえ、昨年度作成したまちづくりイメージCGの更新や、皆さんの要望に対応した追加作業を行いました。

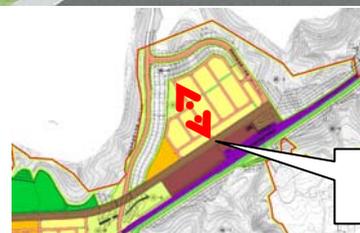
○野蒜1号線の走行イメージCGは、市民センターや小学校、公営住宅等や皆さんと検討した植栽計画等を反映する修正を行いました。



### 【修正内容】

- ・市民センター
- ・小学校
- ・災害公営住宅
- ・野蒜駅
- ・野蒜駅駅前広場
- ・信号、照明、電柱
- ・横断歩道、道路区画線
- ・街路樹

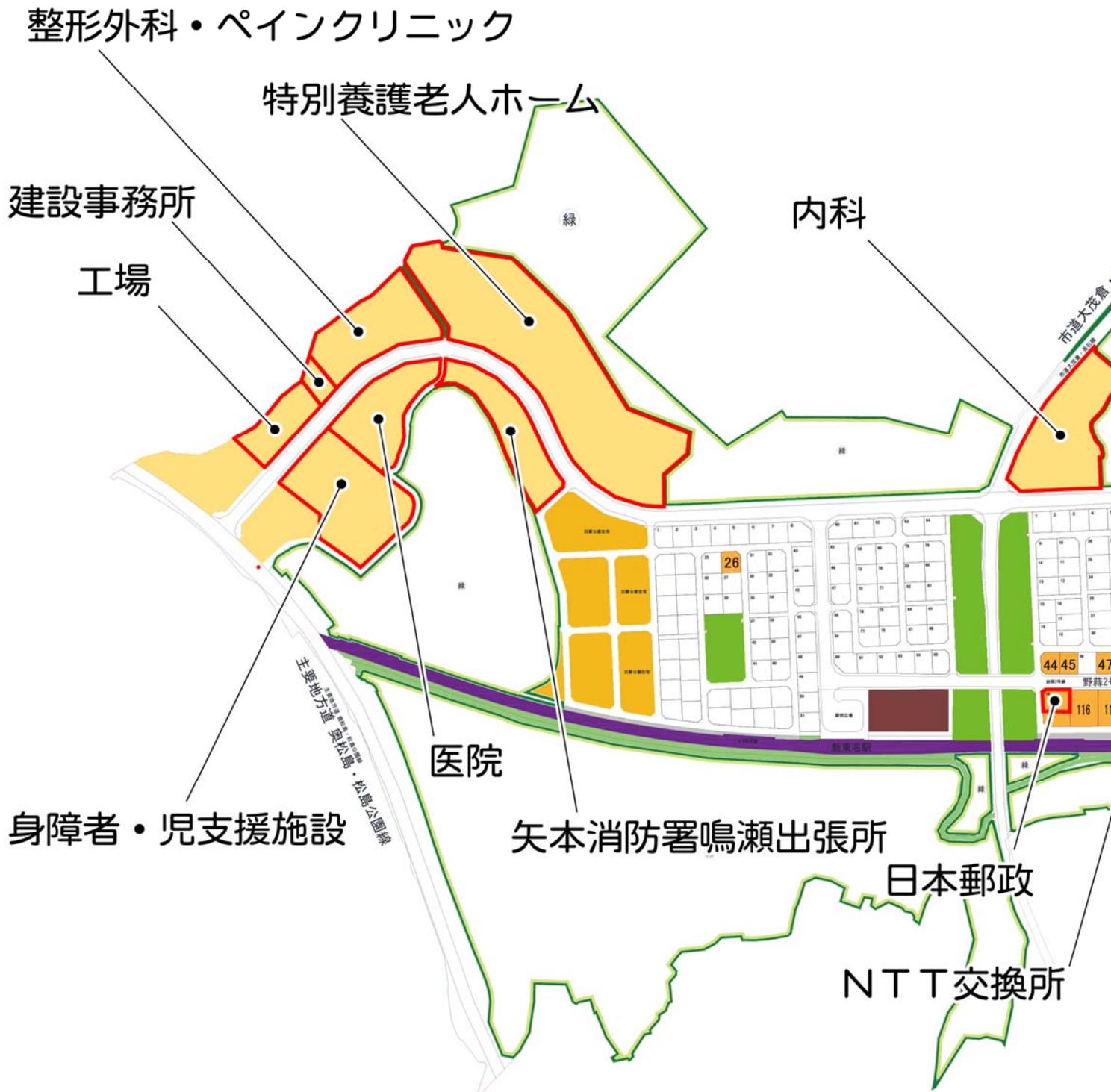
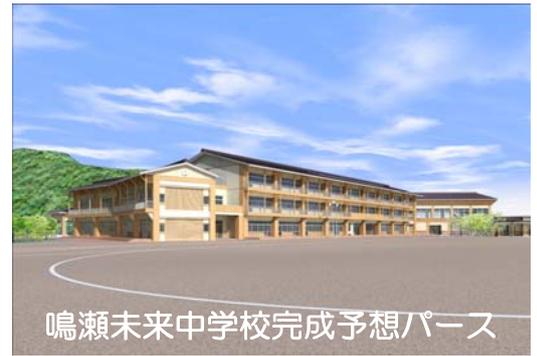
○中央エリア及び西部エリアの歩行イメージCGに加え、今年度は東部エリアの歩行イメージCGを作成しました。



新規作成区間

## 8. 公共公益施設等の計画状況や店舗併用住宅の配置などについてお知らせします

- 野蒜北部丘陵地区における、現在の公共公益施設等の計画状況は以下のとおりです。
- 野蒜市民センター、郵便局、消防署、保育所、小中学校、老人ホーム（不老園）等の被災前から立地していた公共公益施設等に加え、病院、身障者支援施設や調剤薬局、日用品販売施設等の立地が予定されています。



○以前もお知らせしておりましたが、店舗や事務所などを併用する住宅をあらためてお知らせします。

エリア	区分	面地番号	用途	業種	氏名	エリア	区分	面地番号	用途	業種	氏名
東部	一般街区	46	店舗	カフェ	遠藤 健昭	中央	特定街区	48	取次ぎ店舗	クリーニング業	岩淵 弘
東部	一般街区	60	店舗	食堂	高橋 かつ子	中央	特定街区	49	事務所	建設業	伊藤 正義
中央	一般街区	8	店舗	床屋	田村 満男	中央	特定街区	50・51	事務所	建設業	高橋 祐一
中央	一般街区	62	事務所	建設業	阿部 拳	中央	特定街区	116	事務所	建築設計業	花坂 雅之
中央	一般街区	96	学習塾	学習塾	熱海 治	中央	特定街区	117	事務所	内装業	夷塚 重人
中央	一般街区	97	事務所	石材店	七宮 正一	中央	特定街区	119	介護事務所・宅老所	高齢者福祉施設	伊藤 壽美子
中央	特定街区	44・45	事務所・車庫	タクシー	佐藤 輝弥	西部	一般街区	26	事務所	建築設計業	櫻井 光悦
中央	特定街区	47	事務所・倉庫	電気工事店	尾形 孝						

平成 28 年 3 月 31 日現在



# 9. 今年度は新しいまちづくりに向けた体制づくりを検討します

いよいよ、平成28年5月28日（土）に自立再建の宅地引渡しが始まり、野蒜北部丘陵団地に槌音が響くこととなりました。これまで、住所表記が「野蒜ヶ丘」に決定し、また、施設環境の整備も日に日に整ってきています。

今後、3～4ヶ月先には、新居に入居する方も出てきますので、行政区域の区割りと名称を決定することが当面の課題となっています。これからも、会員皆様のご意見を集約し、決めていきたいと考えております。

また、平成29年6月、8月には、災害公営住宅の入居が始まり、野蒜北部丘陵団地の体制が整います。野蒜北部丘陵団地は野蒜地区の中心に位置付けられますので、会員の力を合わせ、特に高齢者、子供が安全安心で生活できるまちづくりに努めてまいりますので、会員皆様のご理解ご協力をよろしくお願いいたします。

野蒜北部丘陵振興協議会 会長 齊藤 均

臨時総会の状況（平成27年11月1日）



## ○今年度の事業計画及びスケジュール

	平成28年										平成29年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
災害公営住宅に関する検討	位置決めルールの検討				入居予定世帯の位置決め						位置調整			
野蒜ヶ丘地区の個別課題の検討	行政区域の検討				住環境を維持するルールの検討等									
公共施設等の検討					公園の遊具、植栽（住民権スペース）の検討				防犯灯の設置計画の検討等					
コミュニティの醸成					顔合わせ会等									
					自治会の活動内容の検討等									
生活再建に係る広報活動	生活再建に係る広報活動の実施										1号		2号	