

名 称		東松島市あおい地区地区計画
位 置		宮城県東松島市あおい一丁目、二丁目、三丁目の各一部
面 積		約 13.5ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画 の 目 標	本地区は、東日本大震災の津波被害を受けた住宅地の移転先であり、東松島市が防災集団移転促進事業を活用して新たに整備した住宅地です。「落ち着いたあるまち」「人と人とのつながりが感じられるまち」、「気軽にあいさつを交わせるまち」、「災害時にも安全・安心でゆとりがあつて暮らしやすいまち」、「次世代を担う人々にも魅力的なまち」を目標とし「人々が暮らしやすいまち」を実現していきます。
	その他当該区域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針	<p>1. 土地利用の方針</p> <p>隣接する既成市街地と調和するとともに、新たに整備された住宅地に相応しい土地利用を誘導し、良好な市街地の形成と地区環境の保全を図ります。</p> <p>2. 建築物等の整備の方針</p> <p>まちづくりの目標を実現するため、建築物等の整備の方針を、以下のように定めます。</p> <p>(1) 住宅地区 A 及び住宅地区 B については、住宅地としての環境を育成・保全するため、建築物等の用途の制限を定めます。</p> <p>(2) 住宅地区 A では、ゆとりある環境を育成・保全するため、建築物の容積率の最高限度及び建築物の建ぺい率の最高限度を定めます。</p> <p>(3) 住宅地区 A では、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。</p> <p>(4) 住宅地区 A では、ゆとりある環境を確保するとともに、隣接地に対する影響を緩和するため、建築物の壁面の位置の制限を定めます。</p> <p>(5) 住宅地区 A 及び住宅地区 B では、日影による環境悪化を防止するとともに、統一した街並み景観を形成するため、建築物の高さの最高限度を定めます。</p> <p>(6) 住宅地区 A では、区画道路沿いにセミパブリックゾーンを設定し、壁面後退区域への工作物の設置の制限を定めます。</p> <p>(7) 住宅地区 A 及び住宅地区 B では、落ち着いた住宅地としての環境を形成・保全するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。</p> <p>(8) 商業業務地区では、商業・業務施設の立地は、周辺の低層戸建て住宅地の住環境を維持するため、日常生活に必要なサービス施設に限り許容します。</p>

		<p>(9) 地震発生時のブロック塀等の倒壊による危険性を防止するとともに、沿道の良好な景観を形成するため、垣又はさくの構造の制限を定めます。</p> <p>3. その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>緑豊かでうるおいのある環境を形成するため、地区内では積極的に緑化に努めるものとします。</p>
--	--	--

地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模	公園	1号公園 約2,500㎡ 4号公園 約1,600㎡
	地区の区分	地区の名称	住宅地区A
		地区の面積	約12.8ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>地区内で建築することができる建築物の用途は以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 下記の(ア)～(ク)の用途の兼用住宅で、延べ面積の1/2以上を居住の用に供するもの。 <ul style="list-style-type: none"> (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のための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） (イ) 日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店 (ロ) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋その他これに類するサービス業を営む店舗 (ハ) 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 (ニ) 自家販売のための食品製造業（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 (ホ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの (ヘ) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (コ) 診療所（医療法に基づく医師又は歯科医師に管理される診療所であって入院施設のないもの） 3. 地区集会施設 4. 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 5. 住宅や兼用住宅に附属する物置、倉庫、車庫、農業用倉庫 6. 前各号の建築物に附属するもの
建築物の容積率の最高限度又は最低限度	<p>建築物等の容積率の最高限度は、以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地区内における建築物の容積率の最高限度は10分の8とする。 		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	建築物等の建ぺい率の最高限度は、以下のとおりとする。 1. 地区内における建築物の建ぺい率の最高限度は10分の5とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物等の敷地面積の最低限度は、以下のとおりとする。 1. 地区内における建築物の敷地面積の最低限度は280㎡とする。
		建築物の建築面積の最低限度	—
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から、次に掲げる境界までの距離は、以下に掲げる数値以上とする。 1. 道路境界線から1.5m 2. 隣地境界線から1.5m ただし、この距離の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いずれかに該当するものは0.5m以上とする。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの（車庫の用途に供するものを除く） 2. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面位置の制限区域内の床面積が5㎡以内であるもの（車庫の用途に供するものを除く） 3. 自動車車庫の用途に供するもの
		建築物等の高さの最高限度又は最低限度	建築物等の高さの最高限度は、以下のとおりとします。 1. 建築物等の高さの最高限度は、造成完了時の地盤面から10.0mとする。 2. 軒高は7.0m以下とし、地階を除く階数は2以下とする。
		工作物の設置の制限	セミパブリックゾーンは、道路境界線から1.0mの範囲に自動車車庫の屋根・柱、門扉、門柱、門塀、垣又はさく等の構造物を設置してはならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、以下のとおりとする。 1. 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は工作物の色彩は、派手なものを避け、落ち着きがあり周辺環境と調和したものとする。 2. 屋根の形状の制限はないができるだけ勾配屋根としなければならない。 3. 屋外広告物は、自己用のものに限り設置を可とするが、周辺の環境と調和するよう、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	<p>1. 道路又は壁面後退区域に面して垣又はさくを設ける場合は次のとおりとする。</p> <p>(1) 垣又はさくの構造は次の各号のいずれかとする。</p> <p>(ア) 道路高より0.9m以下の生垣もしくは低木や草花等による列植。</p> <p>(イ) 道路高より1.2m以下の金網・鉄柵・木竹造柵等で、透視可能で通風を確保できる構造のもの。</p> <p>(2) 土留め基礎を設ける場合は道路高より0.4m以下とする。</p> <p>(3) 垣又はさくに門扉等を設ける場合は(1)(イ)に準ずるものとする。</p> <p>2. 隣地境界に垣またはさくを設ける場合は、高さ1.2m以下とし、壁面後退区域には当該垣又はさくを延長して設置してはならない。</p>
	土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	—
備考			

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	—	—
	地区の区分	地区の名称	住宅地区B
		地区の面積	約 0.3ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>地区内で建築することができる建築物の用途は以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 下記の(ア)～(ク)の用途の兼用住宅で、延べ面積の1/2以上を居住の用に供するもの。 <ul style="list-style-type: none"> (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のための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） (イ) 日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店 (ロ) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋その他これに類するサービス業を営む店舗 (ハ) 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 (ニ) 自家販売のための食品製造業（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 (ホ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの (ヘ) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (コ) 診療所（医療法に基づく医師又は歯科医師に管理される診療所であって入院施設のないもの） 3. 地区集会施設 4. 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 5. 住宅や兼用住宅に附属する物置、倉庫、車庫、農業用倉庫 6. 前各号の建築物に附属するもの
建築物の容積率の最高限度又は最低限度	—	—	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	—
		建築物の敷地面積の最低限度	—
		建築物の建築面積の最低限度	—
		壁面の位置の制限	—
		建築物等の高さの最高限度又は最低限度	<p>建築物等の高さの最高限度は、以下のとおりとします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物等の高さの最高限度は、造成完了時の地盤面から10.0mとする。 2. 軒高は7.0m以下とし、地階を除く階数は2以下とする。
		工作物の設置の制限	—
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は工作物の色彩は、派手なものを避け、落ち着きがあり周辺環境と調和したものとする。 2. 屋根の形状の制限はないができるだけ勾配屋根としなければならない。 3. 屋外広告物は、自己用のものに限り設置を可とするが、周辺の環境と調和するよう、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	かき又は さくの構造 の制限	—
	土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で 良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	—
備 考			

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	—	—
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 商業業務地区
			地区の面積 約 0.4ha
		建築物等の用途の制限	<p>地区内で建築することができる建築物の用途は以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 店舗 2. 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のための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） 3. 診療所（医療法に基づく医師又は歯科医師に管理される診療所であって入院施設のないもの） 4. 店舗等の内に付設される床面積 50 m²以下の作業所
	建築物の容積率の最高限度又は最低限度	—	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建ぺい率の最高限度	—
		建築物の敷地面積の最低限度	—
		建築物の建築面積の最低限度	—
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から、次に掲げる境界までの距離は、以下に掲げる数値以上とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 道路境界線から 1.5 m 2. 隣地境界線から 1.5 m <p>ただし、この距離の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いずれかに該当するものは 0.5 m 以上とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0 m 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 2.3 m 以下で、かつ、壁面位置の制限区域内の床面積が 5 m² 以内であるもの

		建築物等の高さの最高限度又は最低限度	建築物等の高さの最高限度は、以下のとおりとします。 1. 建築物等の高さの最高限度は、造成完了時の地盤面から10.0mとする。
		工作物の設置の制限	—
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、以下のとおりとする。 1. 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は工作物の色彩は、周辺環境と調和を図るものとする。 2. 屋外広告物は、自己用のものに限り設置を可とするが、周辺の環境と調和するよう、大きさ及び設置場所に配慮したものとする。
地区整備 備 計 画	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	1. 道路に面して垣又はさくを設ける場合は道路高より1.2m以下の透視可能なフェンス等とする。 ※人及び車両の進入部分を除く。 ※透視可能なフェンス等：透過率を均等に50%以上確保できるもの。 2. 隣地境界は、遮音・遮蔽に十分配慮しなければならない。また、緑地帯等の緩衝施設を設けることが望ましい。
	土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	—
		備考	