

名	称	東松島市牛網地区地区計画
位	置	宮城県東松島市東牛網字駅前東の一部
面	積	約 4.0 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>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。</p> <p>「住みよいまち」「災害に強いまち」を目標とし、団地居住者が快適に、そして安心して居住できるまちを実現していきます。</p>
	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>地区全体を、低層戸建て住宅地として位置づけ、良好な環境を育成・保全します。</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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用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。 2. 低層戸建て住宅地としての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。 3. 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。 4. 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。 5. 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。 6. 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。 7. 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、沿道の良い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>(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>緑豊かでうまいのある環境を形成するため、地区内では緑化に努めるとともに、地区内に残された緑地を保全します。</p>

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	公園	駅前東公園 約 1,900 m ²
	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区
		地区の面積	約 2.2 ha
	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. 住宅で戸建て住宅、長屋形式（ただし、二世帯住宅の建築に係るものに限る）のもの 2. 下記の(ア)～(ク)の用途の併用住宅で、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、非住宅部分の床面積が50 m²以下のもの。 <ol 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. 住宅や併用住宅に附属する物置、倉庫、車庫、農業用倉庫

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度又は最低限度	建築物等の容積率の最高限度は、以下のとおりとする。 1. 地区内における建築物の容積率の最高限度は10分の8とする。
		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200㎡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以上 2. 隣地境界線から1.0m以上 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3m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10mとする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたものを超えてはならないものとする。
		工作物の設置の制限	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	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. 屋外広告物は、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。
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する垣又はさく（門柱を除く）を設置する場合の構造は、以下のとおりとする。ただし、宅地への出入り口として部分的に設ける門塀については、設置を許容するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 境界に垣又はさくを設ける場合には、生け垣とするか、見通しのよいさく、又はその併用とする。 2. 道路に面して設ける垣又はさくの基礎の高さは道路高より0.6m以内とする。
	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			—