

北浜地区 地区計画ガイド



平成 30 年 12 月

塩 竈 市

目 次

1. はじめに	1
2. 地区計画の内容	2
3. 地区計画の区域	5
4. 地区整備計画の解説	
①建築物の用途の制限	6
②敷地面積の最低限度	6
③壁面の位置の制限	7
④建築物の高さの最高限度	8
⑤建築物等の形態又は意匠の制限	8
別表	
・建築制限の概要【住宅地区 A・B】	9
・建築制限の概要【産業・サービス地区】	10
・色彩の基準についての考え方	11
5. 届出の手続き	12

1.はじめに

北浜地区の概要

本地区は、塩竈市中心部の北東側の塩釜湾に面した場所に位置し、地区の南西側約 300m の場所に JR 仙石線本塩釜駅、北東側約 300m に JR 仙石線東塩釜駅が立地し、交通利便性に優れ、一般住宅や商業・工業施設を中心とした市街地を形成する地区です。

本地区は塩竈市震災復興計画において沿岸地域の復興整備地区に位置づけられ、「被災市街地復興土地区画整理事業」により、地域の防災性の強化、商業・工業系の拡充、良好な市街地環境と職住近接型の居住環境の形成及び保全を図ります。また、北浜緑地護岸や景観に配慮した整備を目標とします。

地区計画とは

地区計画は、建築基準法や用途地域では制限できない、地区の特性に応じた詳細な「まちづくりのルール」を地区単位で定め、良好な市街地環境と居住環境の形成及び保全を図るためのまちづくり手法です。

北浜地区の土地区画整理事業による整備効果を維持しながら、魅力あるまち並みや、住みよい環境をつくるため、地区整備計画を定め、地区のみなさまが協力し合いながら快適で住みよいまちづくりを目指すものです。

【地区計画の構成】

地区計画の目標

どのような目標に向かって地区のまちづくりを進めるかを定めます。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

地区整備計画

地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

2.地区計画の内容

仙塩広域都市計画地区計画の決定（塩竈市決定）

仙塩広域都市計画北浜地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	北浜地区地区計画
	位 置	塩竈市北浜四丁目及び字台の各一部
	面 積	約 5.0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、塩竈市中心部の北東側の塩釜湾に面した場所に位置し、地区の南西側約 300mの場所に JR 仙石線本塩釜駅、北東側約 300mに JR 仙石線東塩釜駅が立地し、交通利便性に優れ、一般住宅や商業・工業施設を中心とした市街地を形成する地区である。</p> <p>本地区は塩竈市震災復興計画において沿岸地域の復興整備地区に位置づけられ、「被災市街地復興土地地区画整理事業」により、地域の防災性の強化、商業・工業系の拡充、良好な市街地環境と職住近接型の居住環境の形成及び保全を図る。また、北浜緑地護岸や景観に配慮した整備を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和のとれた良好な職住近接型の環境を形成するため次のとおり土地利用の方針を定める。</p> <p>1. 住宅地区 A 主に住宅地としての土地利用を計画する。住宅地として良好な居住環境の形成及び保全を図る。</p> <p>2. 住宅地区 B 主に災害公営住宅の中層集合住宅を中心とした土地利用を図る。</p> <p>3. 産業・サービス地区 駅からの交通利便性の良い立地特性を活用し、既存工場や商業施設の利便性の向上を図り、新たな産業施設の立地誘導を図る。また、塩竈市景観計画における鹽竈神社境内から千賀の浦及び島々への眺望景観の保全に配慮した土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地地区画整理事業により計画的に整備される道路、公園等の公共施設は、この機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な住環境や業務地を形成するため、「建築物の用途の制限」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」について建築物等の誘導を図る。</p>
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、被災市街地復興土地地区画整理事業地区であることから、造成工事竣工時の地盤面の高さを維持し、安全・安心な市街地形成を図るものとする。</p>

2.地区計画の内容

【住宅地区 A・B】

地区施設の配置・規模		1号公園	面積 約 690 m ²		
		2号公園	面積 約 1,300 m ²		
地区の区分	地区の名称	住宅地区 A		住宅地区 B	
	地区の面積	約 0.8ha		約 0.6ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二（ほ）項に掲げるもの</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 畜舎（ペットとして飼育する動物の畜舎で 15 m²以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く）</p> <p>(5) 自動車修理工場</p> <p>(6) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理をする施設（自己の使用のための貯蔵施設等を除く）</p>		
		敷地面積の最低限度	120 m ² 以上		
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁等（又はこれに代わる柱）の面から隣地境界線までの距離（以下、「後退距離」という。）は 0.5m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 軒高 2.3m以下の物置等は、隣地境界からの後退距離に満たない部分の床面積の合計が 5 m²以下のもの</p> <p>(2) 軒高 2.3m以下の車庫</p> <p>(3) 建築物の附属部分等で出窓（床面積に算入されるものを除く。）</p>		
		建築物の高さの最高限度	15m 以下		18m 以下
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、低彩度を基調とした落ち着いたある色調とし、まち並みとの調和に十分配慮したものとする。</p> <p>(2) 屋外広告物の設置については、自家用のみとし、まち並みとの調和に十分配慮したものとする。</p>		

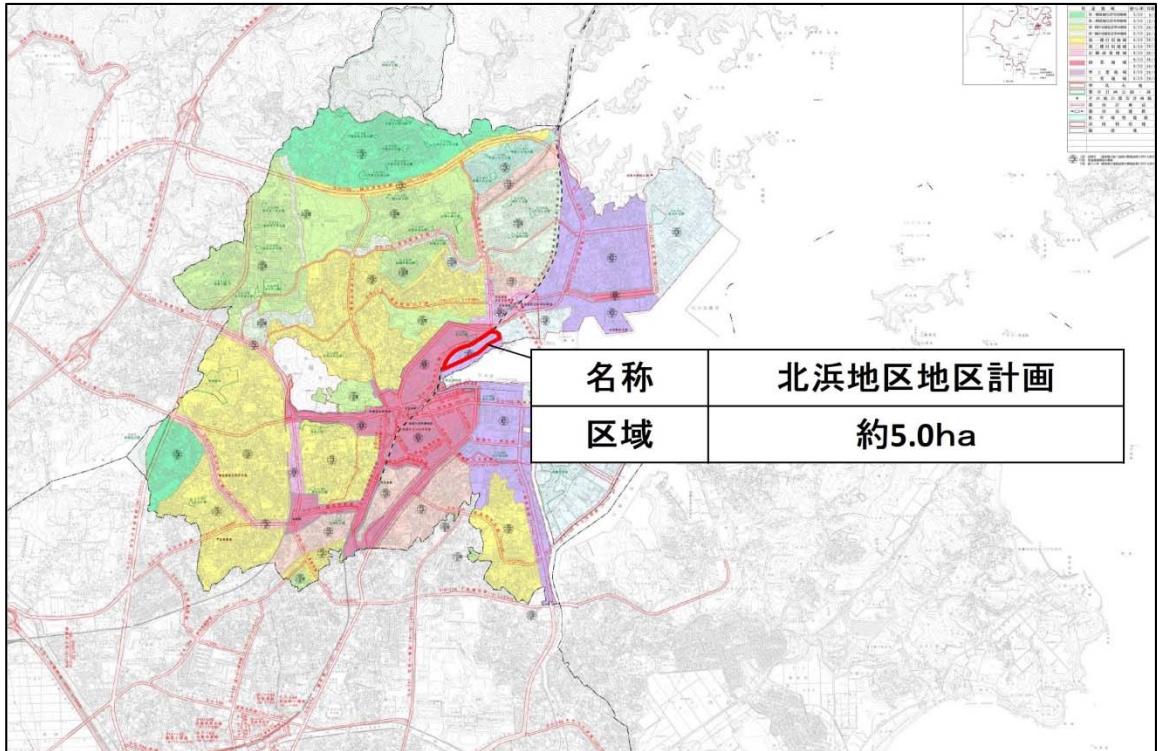
2.地区計画の内容

【産業・サービス地区】

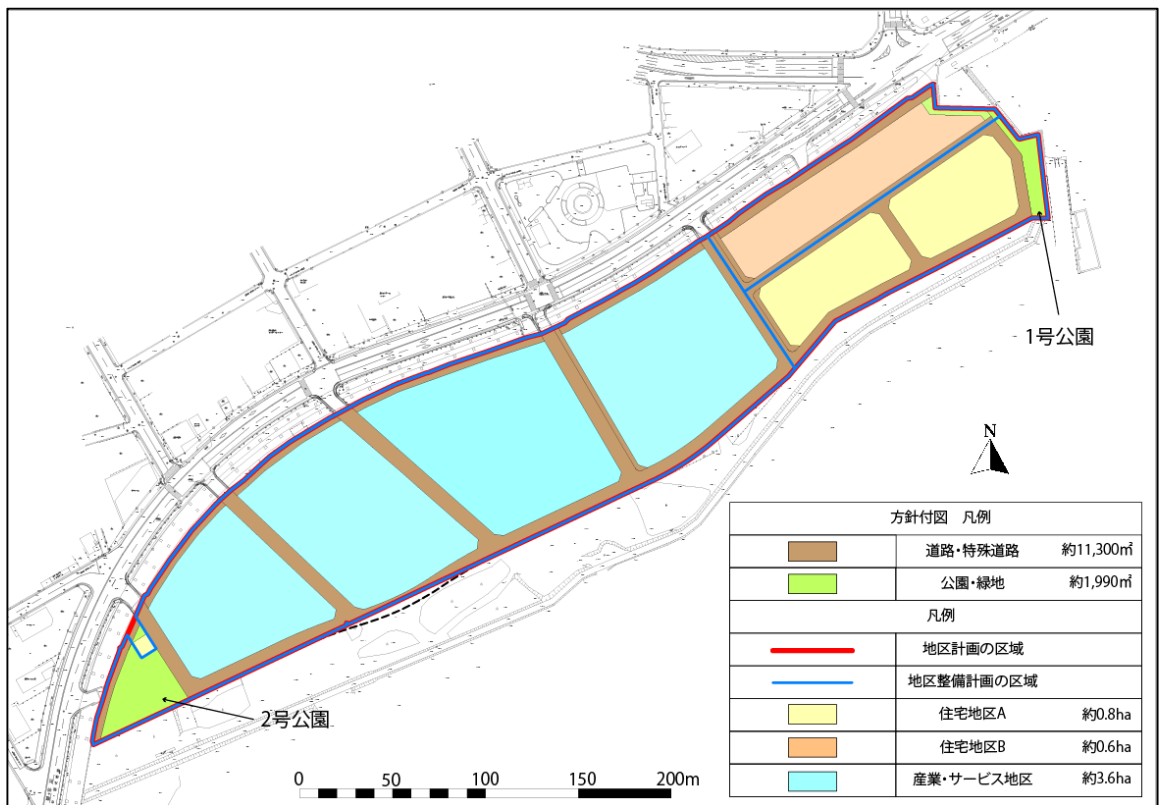
地区整備計画	地区の区分		地区の名称	産業・サービス地区	
			地区の面積	約 3.6ha	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>(2) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(3) キャバレー、料理店、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理をする施設（自己の使用のための貯蔵施設等を除く）</p>	
		敷地面積の最低限度		200 ㎡以上	
		壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁等（又はこれに代わる柱）の面から隣地境界線までの距離（以下、「後退距離」という。）は 1.0m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 軒高 2.3m以下の物置等は、隣地境界からの後退距離に満たない部分の床面積の合計が 5 ㎡以下のもの</p> <p>(2) 軒高 2.3m以下の車庫</p> <p>(3) 建築物の附属部分等が出窓（床面積に算入されるものを除く。）</p>	
建築物等の形態又は意匠の制限		<p>(1) 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、低彩度を基調とした落ち着いた色調とし、まち並みとの調和に十分配慮したものとする。</p> <p>(2) 屋外広告物の設置については、自家用のみとし、まち並みとの調和に十分配慮したものとする。</p>			

3.地区計画の区域

位置図



方針付図



4.地区整備計画の解説

①建築物の用途の制限

相応しい用途に誘導するため、以下の用途を制限します。

住宅地区 A	住宅地区 B	産業・サービス地区
用途地域：準工業地域		用途地域：準工業地域
【建築してはならないもの】 (1) 建築基準法別表第二（ほ）項に掲げるもの (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの (3) 自動車教習所 (4) 畜舎（ペットとして飼育する動物の畜舎で 15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く） (5) 自動車修理工場 (6) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理をする施設（自己の使用のための貯蔵施設等を除く）		【建築してはならないもの】 (1) カラオケボックスその他これらに類するもの (2) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) キャバレー、料理店、ダンスホールその他これらに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理をする施設（自己の使用のための貯蔵施設等を除く）

※詳しい建築物の用途の制限については「別表 建築制限の概要」を参照

②敷地面積の最低限度

将来、宅地の細分化により、小さな住宅が無秩序に増加し密集すると、通風や日当たりが悪くなります。これらによる居住環境の悪化を防ぐため、敷地面積の最低限度を制限します。

住宅地区 A	住宅地区 B	産業・サービス地区
最低敷地面積⇒120㎡ <p>例えば、240㎡の宅地を新たに分割する場合・・・</p> <p>120㎡未満となる敷地面積にすることはできません。</p>	最低敷地面積⇒200㎡ <p>例えば、900㎡の宅地を新たに分割する場合・・・</p> <p>200㎡未満となる敷地面積にすることはできません。</p>	最低敷地面積⇒200㎡ <p>例えば、900㎡の宅地を新たに分割する場合・・・</p> <p>200㎡未満となる敷地面積にすることはできません。</p>

4.地区整備計画の解説

③壁面の位置の制限

火災時による延焼の危険性や災害時の建物倒壊による道路閉鎖を防ぐため、建物等から隣地境界線までの距離を以下のように制限します。


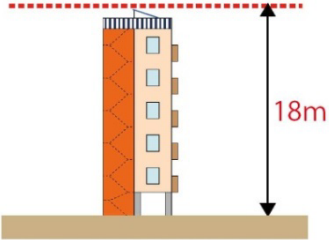
住宅地区 A	住宅地区 B
<p>壁面の位置の制限⇒0.5m以上</p> <p>ただし、以下については除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①軒高 2.3m以下の物置等は、隣地境界からの後退距離に満たない部分の床面積の合計が 5 m²以下のもの ②軒高 2.3m以下の車庫 ③建築物の附属部分等で出窓（床面積に算入されるものを除く。） 	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p>平面図</p> <p>床面積に算入されない車庫等</p> <p>隣地境界線</p> <p>道路境界線</p> <p>0.5m以上</p> <p>5m²以下は除外</p> <p>0.5m以上</p> <p>▲ 隣地境界線</p> <p>▼ 道路境界線</p> <p>▲ 壁面後退線</p> <p>▲ 隣地境界線</p> <p>▲ 道路境界線</p> <p>床面積に算入されない出窓</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>立面図</p> <p>隣地境界線</p> <p>壁面後退線</p> <p>0.5m以上</p> <p>▲ 隣地境界線</p> <p>▲ 道路境界線</p> <p>▲ 建築物</p> <p>▲ 車庫等</p> <p>2.3m以下</p> </div> </div>	

産業・サービス地区	
<p>壁面の位置の制限⇒1.0m以上</p> <p>ただし、以下については除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①軒高 2.3m以下の物置等は、隣地境界からの後退距離に満たない部分の床面積の合計が 5 m²以下のもの ②軒高 2.3m以下の車庫 ③建築物の附属部分等で出窓（床面積に算入されるものを除く。） 	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p>平面図</p> <p>床面積に算入されない車庫等</p> <p>隣地境界線</p> <p>道路境界線</p> <p>1.0m以上</p> <p>5m²以下は除外</p> <p>1.0m以上</p> <p>▲ 隣地境界線</p> <p>▼ 道路境界線</p> <p>▲ 壁面後退線</p> <p>▲ 隣地境界線</p> <p>▲ 道路境界線</p> <p>床面積に算入されない出窓</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>立面図</p> <p>隣地境界線</p> <p>壁面後退線</p> <p>1.0m以上</p> <p>▲ 隣地境界線</p> <p>▲ 道路境界線</p> <p>▲ 建築物</p> <p>▲ 車庫等</p> <p>2.3m以下</p> </div> </div>	

4.地区整備計画の解説

④建築物の高さの最高限度



日照を保ち、良好な居住環境を守るため、建物の高さを制限します。

住宅地区 A	住宅地区 B	産業・サービス地区
建築物の高さの最高限度⇒15m (5階程度) 	建築物の高さの最高限度⇒18m (5階 災害公営住宅) 	制限なし (※産業サービス地区の一部については、 景観条例において高さが制限されます。 内容については、都市計画課までお問い 合わせ下さい。)

⑤建築物等の形態又は意匠の制限

鹽竈神社から海への眺望景観をはじめ、港町・門前町の街並みや歴史・文化など「塩竈らしい」景観を守り・育て・繋いでいくため「塩竈の景観を守り育てる条例」が一部改正されました。本区域の一部が「眺望景観保全地区」の区域内とされていることから、本市の景観向上を考慮し、建築物等の色調は周囲の環境に調和するよう配慮したものとします。

また、屋外広告物（看板）を設置する際は、自己用の看板のみとし、奇抜なデザインや刺激的な色調は避けて、まちなみとの調和に配慮したものとします。

住宅地区 A	住宅地区 B	産業・サービス地区
①建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、低彩度を基調とした落ち着いた色調とし、まちなみとの調和に十分配慮したものとします。 ②屋外広告物の設置については自家用のみとし、まちなみとの調和に十分配慮したものとします。		
 		

※色彩の基準については、「別表 色彩の基準についての考え方」を参照

別表：建築制限の概要【住宅地区 A・B】

	用途地域で建てられない用途
×	地区計画による規制
▲	一部制限にて建てられる用途
○	建てられる用途

地区整備計画区域		住宅地区A	住宅地区B
住宅等	専用住宅	○	○
	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】	○	○
	共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋	○	○
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	○	○
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	○
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○	○
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○
	事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	○	○
	事務所等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	○
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×
ホテル、旅館		▲3,000㎡以下は○	
遊技場・風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×
	カラオケボックス等	×	×
	マーチャン屋、パチンコ屋、射的場等	×	×
	勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×
	キャバレー、ダンスホール等	×	×
	個室付浴場等		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○
	図書館等	○	○
	集会所	○	○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○
	病院	○	○
	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	○	○
	児童福祉施設	○	○
自動車教習所			
車庫	単独車庫（附属車庫を除く）	▲300㎡以下2階以下は○	
	建築物附属自動車車庫	▲建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下は○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等に類する食品製造業を営む工場で作業場の床面積が50㎡以下のもの	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	▲作業場の床面積が50㎡以下は○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		
	自動車修理工場	×	×
	非常に少ない施設	×	×
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	少ない施設	×	×
	やや多い施設	×	×
	多い施設		

別表：建築制限の概要【産業・サービス地区】

	用途地域で建てられない用途
×	地区計画による規制
▲	一部制限にて建てられる用途
○	建てられる用途

地区整備計画区域		産業・サービス地区	
住宅等	専用住宅	○	
	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】	○	
	共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	○	
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	○	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	
ホテル、旅館		○	
遊技場・風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○	
	カラオケボックス等	×	
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場等	×	
	勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	
	キャバレー、ダンスホール等	×	
	個室付浴場等		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	
	図書館等	○	
	集会所	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	○	
	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	○	
	児童福祉施設	○	
	自動車教習所		
庫車	単独車庫（附属車庫を除く）	○	
	建築物附属自動車車庫	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等に類する食品製造業を営む工場で作業場の床面積が50㎡以下のもの	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	
	危険性が大きいおそれか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		
	自動車修理工場	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	非常に少ない施設	×
		少ない施設	×
やや多い施設		×	
多い施設			

別表：色彩の基準についての考え方

都市景観の中では派手な建築物等の色彩が問題となることがありますが、その多くは周囲の景観に対して彩度（色の鮮やかさ）が高いことに起因しています。

そのため、対象区域においては原色に近い高彩度の色が使用されないよう「塩竈の景観を守り育てる条例」の色彩の基準に準拠することとします。

【彩度の考え方】

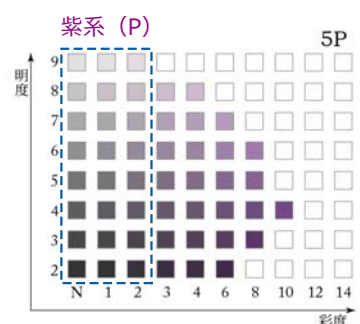
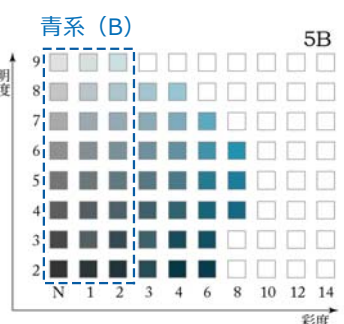
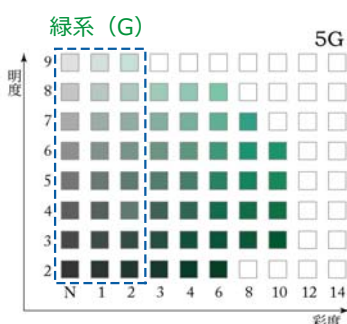
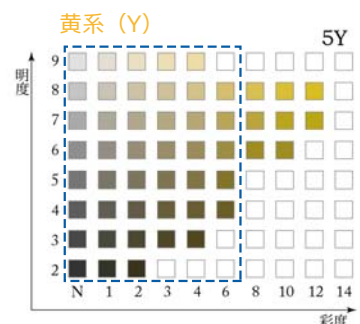
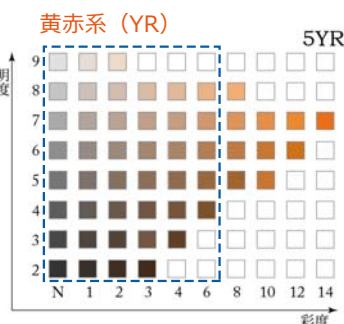
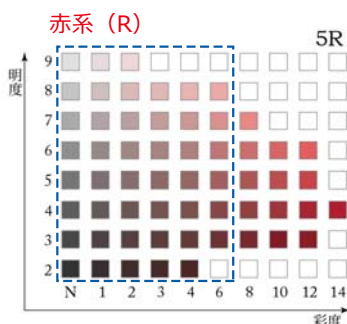
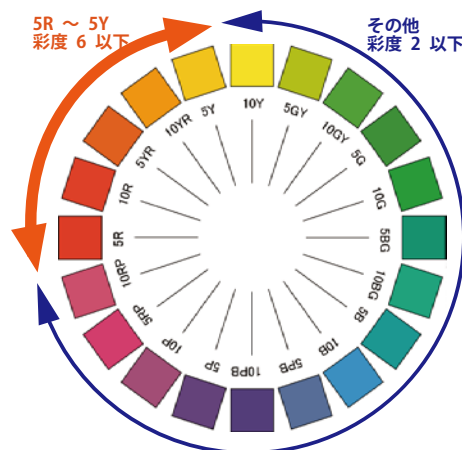
赤、黄赤の色相で比較的高い彩度が使用され、その他の色相では低い彩度が使用される傾向にあります。今後、著しく高い彩度の建築物が建築されて景観を阻害することがないように、現在使用されている範囲からかけ離れた彩度を制限する基準とします。

色相	彩度
5 R～5 Y	6 以下
その他	2 以下

【適用の除外】

以下の場合、色彩の基準は適用しない。

- ・ 壁面面積の10%以下をアクセント色として使用する場合。
- ・ 基調色に違和感のないステンドグラス等や自然素材を使用する場合。
- ・ 名所、旧跡、神社、仏閣等の建築物及び工作物。

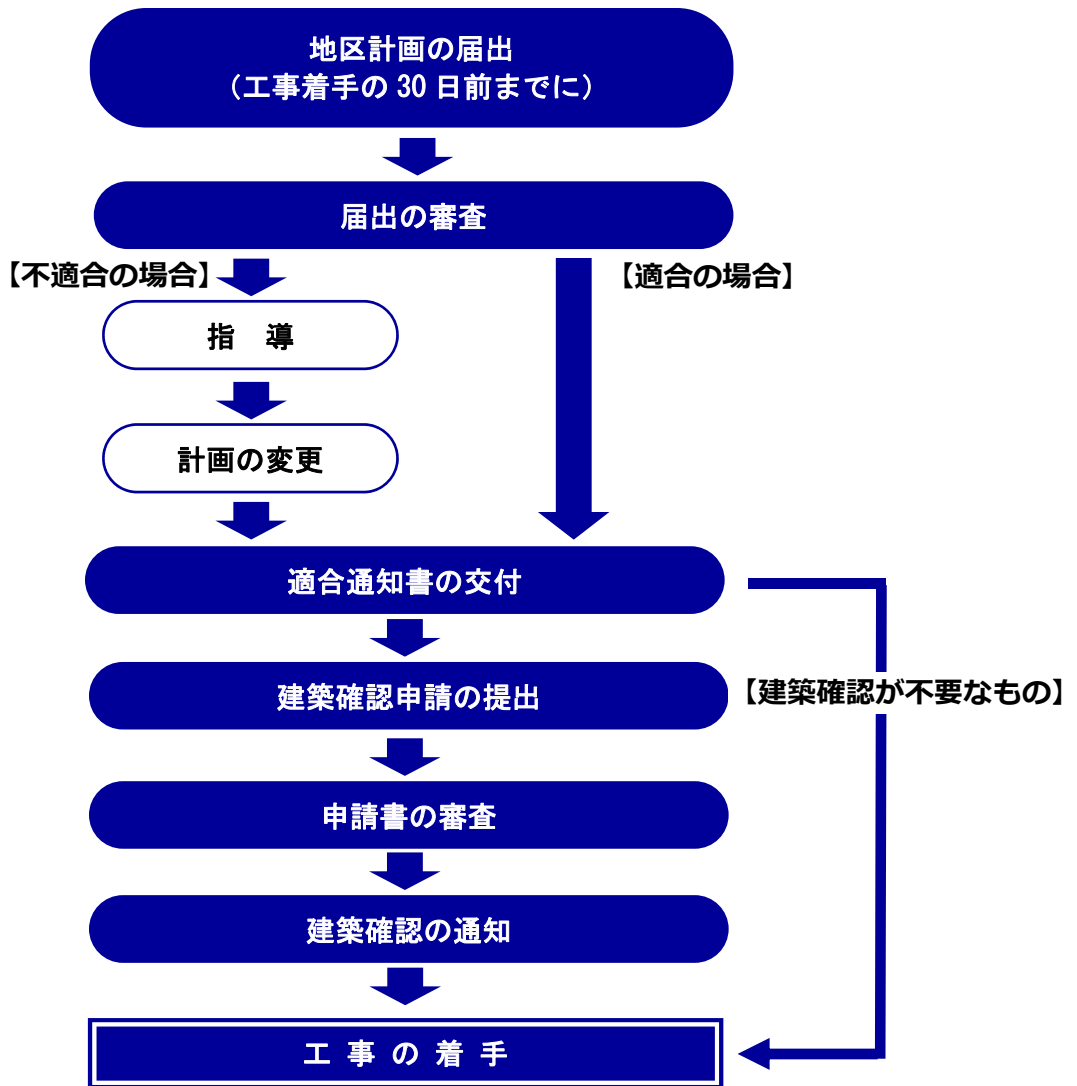


5.届出の手続き

届出が必要な行為

- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| 1 土地の区画形質の変更 | : 宅地を造成したり、形状や地目を変えたりするとき |
| 2 建築物の建築 | : 建築物を新築・建替・増改築するとき（物置、車庫等の建築も含む） |
| 3 工作物の建設 | : 広告塔や看板、擁壁などの工作物を設置するとき |
| 4 その他 | : 建築物の用途の変更など |

地区計画の届出の流れ



届出先

【届出先・問い合わせ先】
塩竈市 建設部 都市計画課
〒985-0052
宮城県塩竈市本町 1-1 (吉番館 2階)
電話番号 : 022-364-2510