

# 藤倉二丁目地区 地区計画ガイド



平成30年2月

塩 竈 市

# 目次

はじめに	1
地区計画の内容	2
地区計画の区域	5
地区整備計画の解説	6
・建築物の用途の制限	6
・壁面位置の制限	6
・建築物の高さの最高限度	7
・建築物等の形態又は意匠の制限	7
・垣又は柵の構造の制限	7
・別表 建築制限の概要【住宅地区】	8
・別表 建築制限の概要【商業地区】	9
・別表 色彩の基準についての考え方	10
届出の手続き	11

## 藤倉二丁目地区の概要

本地区は、塩竈市中心部の北東側に位置し、地区の東側約 240mの場所に J R 仙石線東塩釜駅が立地し、交通利便性に優れ、低層の住宅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、都市計画道路新浜町杉の下線との一体的整備を行い、地域の防災力の強化、良好な市街地環境と居住環境の形成及び保全を図ることを目標としています。

## 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。

藤倉二丁目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。

# 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）

仙塩広域都市計画藤倉二丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	藤倉二丁目地区地区計画	
位 置	塩竈市藤倉一丁目及び藤倉二丁目の各一部	
面 積	約 1. 0 h a	
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に位置し、地区の東側約 240mの場所に J R 仙石線東塩釜駅が立地し、交通利便性に優れ、低層の住宅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区画整理事業」により、都市計画道路新浜町杉の下線との一体的整備を行い、地域の防災力の強化、良好な市街地環境と居住環境の形成及び保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和のとれた良好な住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 主に住宅地としての土地利用を計画する。また、日照確保に配慮するため、建築物の高さを抑えるなど、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. 商業地区 駅からの交通利便性の良い立地特性を活用し、小規模な商業施設等の生活利便施設の立地誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	土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。
	建築物等の整備の方針	良好な住環境を形成するため、「建築物の用途の制限」、「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」、「垣又は柵の構造の制限」について建築物等の誘導を図る。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、被災市街地復興土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。

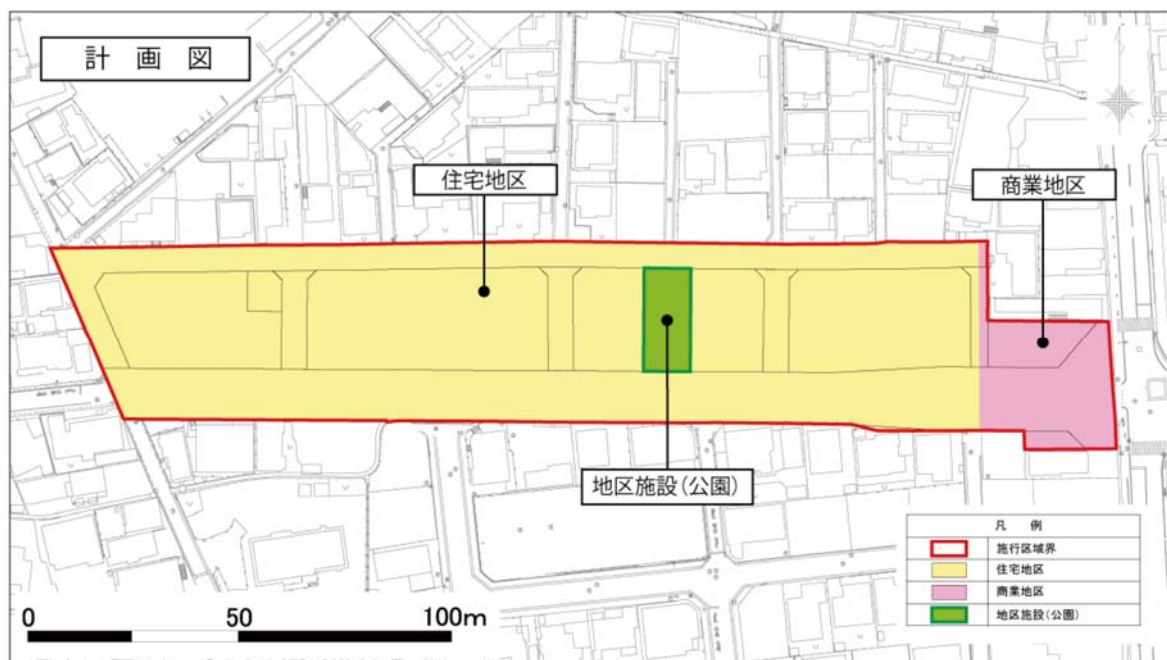
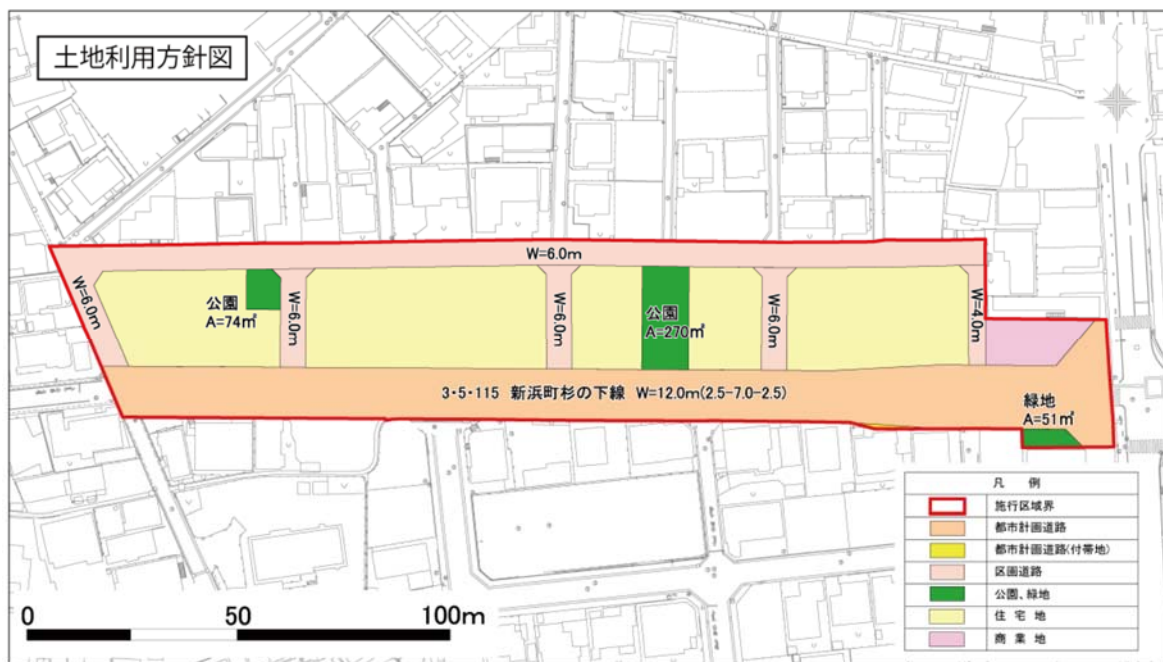
## 地区計画の内容

地区整備計画	地区施設の配置・規模		公園	1箇所 面積 270 m <sup>2</sup> 配置は計画図表示のとおり。	
	地区の区分	地区の名称	住宅地区		
		地区の面積	約 0.9ha		
	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)ホテル又は旅館</p> <p>(2)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3)公衆浴場</p> <p>(4)畜舎(ペットとして飼育する動物の畜舎で 15 m<sup>2</sup>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)工場</p> <p>(6)自動車修理工場</p> <p>(7)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>	
		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)の面から敷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、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 m<sup>2</sup>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		10m以下とし、かつ、真北方向の隣地境界線からの水平距離に 1.25 を乗じて得た値に 5mを加えたもの以下とする。	
		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>	
垣又は柵の構造の制限		<p>道路境界及び敷地境界に垣又は柵を設置する場合(門扉、門柱等を除く。)は、次の各号のいずれかに該当するものとする。</p> <p>(1)生垣</p> <p>(2)鉄柵・金網等の透過可能なもので、基礎部分を含む高さが宅盤面から 1.5m以下であり、基礎部分の高さは 60 cm以下のもの</p>			

# 地区計画の内容

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	商業地区
		地区の面積	約 0.1ha
	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)ホテル又は旅館</p> <p>(2)カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>(3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの</p> <p>(4)劇場、映画館、演芸場、観覧場</p> <p>(5)神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6)畜舎(ペットとして飼育する動物の畜舎で 15 m<sup>2</sup>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>(7)工場</p> <p>(8)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>
	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)の面から敷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、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 m<sup>2</sup>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		12m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>	

# 地区計画の区域



# 地区整備計画の解説

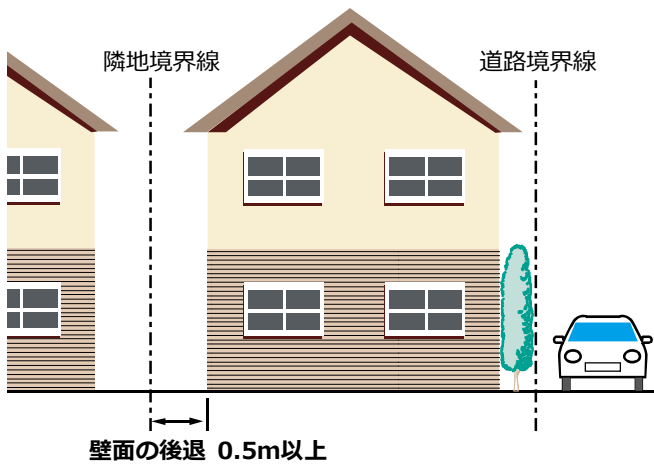
## 建築物の用途の制限

地区の区分	住宅地区	商業地区
用途地域	第1種住居地域	近隣商業地域
建築物の用途の制限	建築基準法別表第二（ほ）項に掲げる建築物及び次の各号に掲げる建築物は、建築できません。 (1)ホテル又は旅館 (2)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3)公衆浴場 (4)畜舎（ペットとして飼育する動物の畜舎で15㎡以下のもので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)工場 (6)自動車修理工場 (7)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。）	建築基準法別表第二（ち）項に掲げる建築物及び次の各号に掲げる建築物は、建築できません。 (1)ホテル又は旅館 (2)カラオケボックスその他これらに類するもの (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの (4)劇場、映画館、演芸場、観覧場 (5)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6)畜舎（ペットとして飼育する動物の畜舎で15㎡以下のもので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。） (7)工場 (8)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。）

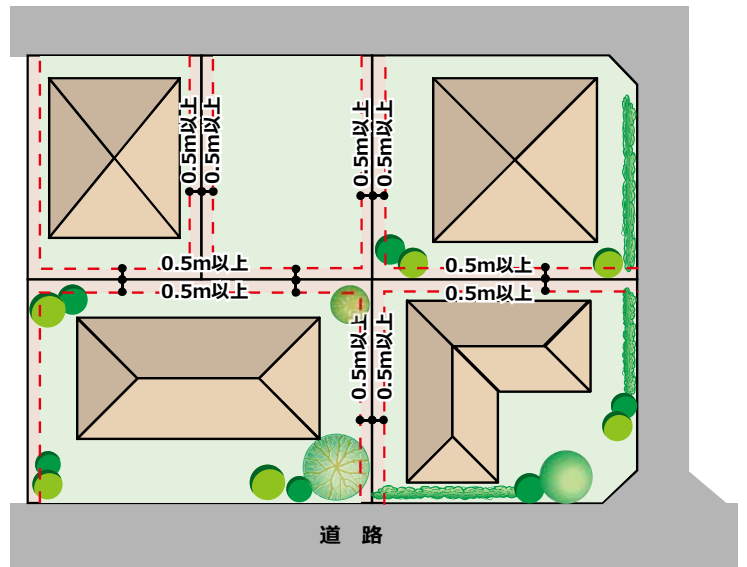
※詳しい建築物の用途の制限については「別表 建築制限の概要」を参照

## 壁面の位置の制限

良好な住環境を形成するため、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は0.5m以上とします。

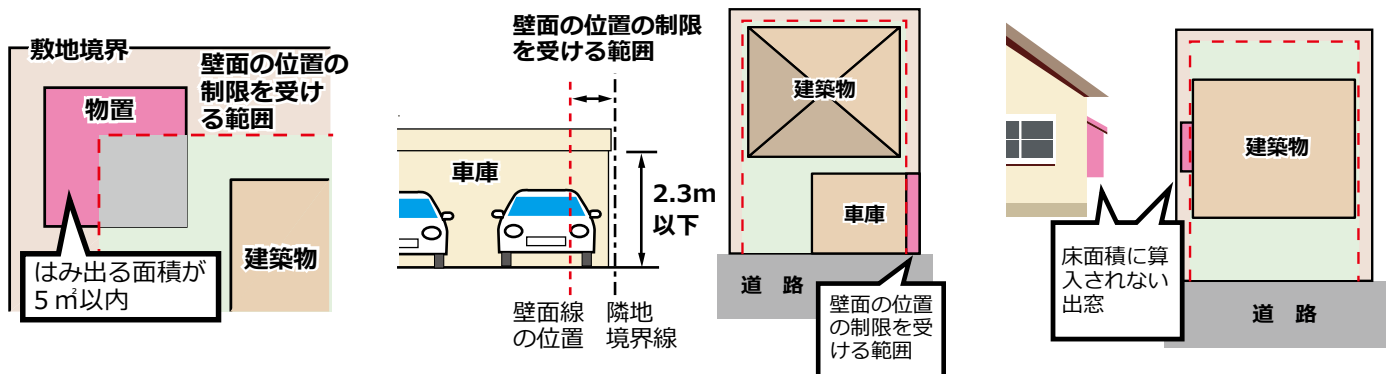


壁面位置の制限を受ける範囲



また、次に掲げる場合については、壁面の位置の制限から除外されます。

- ①軒高 2.3m以下の物置等は、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
- 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。）





# 地区整備計画の解説

## 建築物の高さの最高限度

日影環境を保全するため、以下の建築物の高さの制限を定めます。

地区の区分	住宅地区	商業地区
建築物の高さの制限	<p>10m以下とし、かつ、真北方向の隣地境界線からの水平距離に1.25を乗じて得た値に5mを加えたもの以下とします。</p> <p>建築できる範囲</p> <p>南側</p> <p>北側</p> <p>1</p> <p>1.25</p> <p>高さ5mの位置</p> <p>道路境界線</p> <p>宅盤面</p> <p>北側隣地境界線</p> <p>宅盤面から高さ10m以下</p>	<p>12m以下とします。</p> <p>宅盤面から高さ12m以下</p> <p>宅盤面</p>

## 建築物等の形態又は意匠の制限

良好なまち並み景観を形成するため、次に掲げる事項について定めます。

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、まち並みとの調和に十分配慮したものとします。

<色彩の基準（推奨値）>

色相	彩度
5R～5Y	6以下
その他	2以下

<配色調和の例>



※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

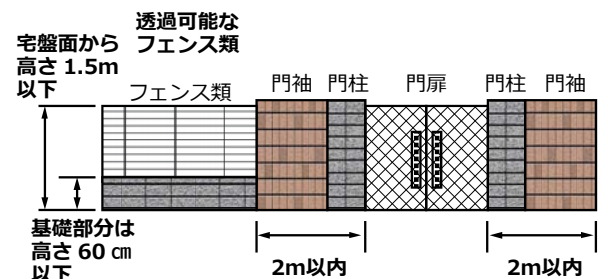
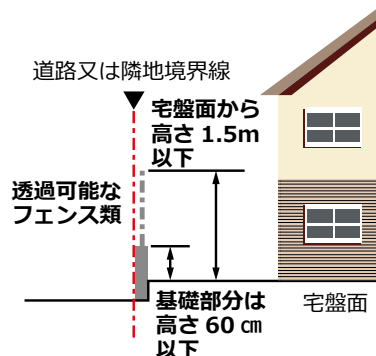
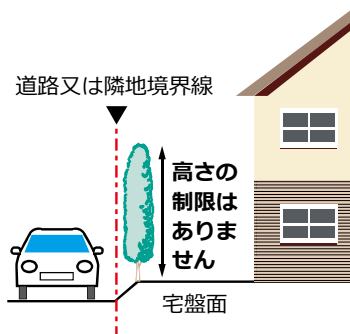
## 垣又は柵の構造の制限

道路境界及び敷地境界に垣又は柵を設置する場合（門扉、門柱等を除く。）は、次のいずれかに該当するものとします。

①生垣を設ける場合

②鉄柵・金網等の透過可能なもので、基礎部分を含む高さが宅盤面から1.5m以下であり、基礎部分の高さは60cm以下のもの。

また、門扉、門柱、門袖については上記の制限から除外となりますが、門柱を含めて2m以内に収まるよう努めて下さい。



# 地区整備計画の解説

別表 建築制限の概要【住宅地区】

建築物の用途制限		第1種住居地域	地区計画の制限	建築できるもの	備考	
<div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; border-radius: 50%; text-align: center; line-height: 15px;">○</div> <span>建てられる用途</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px; margin-top: 5px;"> <div style="background-color: #cccccc; width: 15px; height: 15px;"></div> <span>建てられない用途</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; border-radius: 50%; text-align: center; line-height: 15px;">①②③▲</div> <span>制限のある用途</span> </div>						
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○		○		
兼用住宅で、非住宅の部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○		○	非住宅部分の用途制限あり	
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					
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		▲				
風俗施設・遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場	▲		▲	3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等					
	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					
店舗、飲食店、遊技場、勝馬投票券売り場等で床面積が1万㎡を超えるもの						
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	○		○		
	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	○	▲	▲	診療所、保育所等建築可とする	
	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	○		○		
	自動車教習所	▲		▲	3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	▲		▲	300㎡以下、2階以下	
	建築物付属自動車車庫					
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	③		③	③2階以下	
	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、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業面積が50㎡以下	○		○		
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	①				
	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	①				
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	②			
		量が少ない施設				
量がやや多い施設						
量が多い施設						
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場					都市計画区域内においては都市計画決定が必要	

# 地区整備計画の解説

別表 建築制限の概要【商業地区】

建築物の用途制限		近隣商業地域	地区計画の制限	建築できるもの	備考
<div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; border-radius: 50%; text-align: center; line-height: 15px;">○</div> <span>建てられる用途</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> <div style="background-color: #cccccc; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black;"></div> <span>建てられない用途</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 15px; height: 15px; border-radius: 50%; text-align: center; line-height: 15px;">①②③▲</div> <span>制限のある用途</span> </div>					
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○		○	
兼用住宅で、非住宅の部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○		○	非住宅部分の用途制限あり
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	○		○	
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		○		○	
風俗施設・遊戯施設	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	○		○	
	カラオケボックス等	○		○	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	○		○	
	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	○		○	
店舗、飲食店、遊技場、勝馬投票券売り場等で床面積が1万㎡を超えるもの		○		○	
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	○		○	
	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	○		○	
	自動車教習所	○		○	
	自動車修理工場	③		③	作業場の床面積③300㎡以下 原動機の制限あり
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	○		○	
	建築物付属自動車車庫	○		○	
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	○		○	
	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、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業面積が50㎡以下	○		○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	②		○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	②		○	
	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	○		○	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	○		○		
	○		○		
	○		○		
	○		○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場			都市計画区域内においては都市計画決定が必要		

## 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な基準を検討しております。

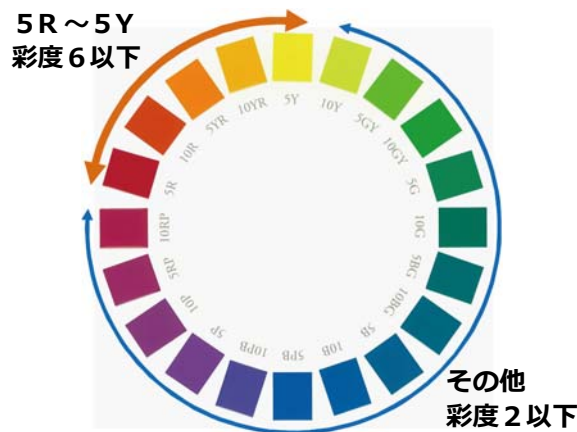
### 【彩度の考え方】

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を検討しています。

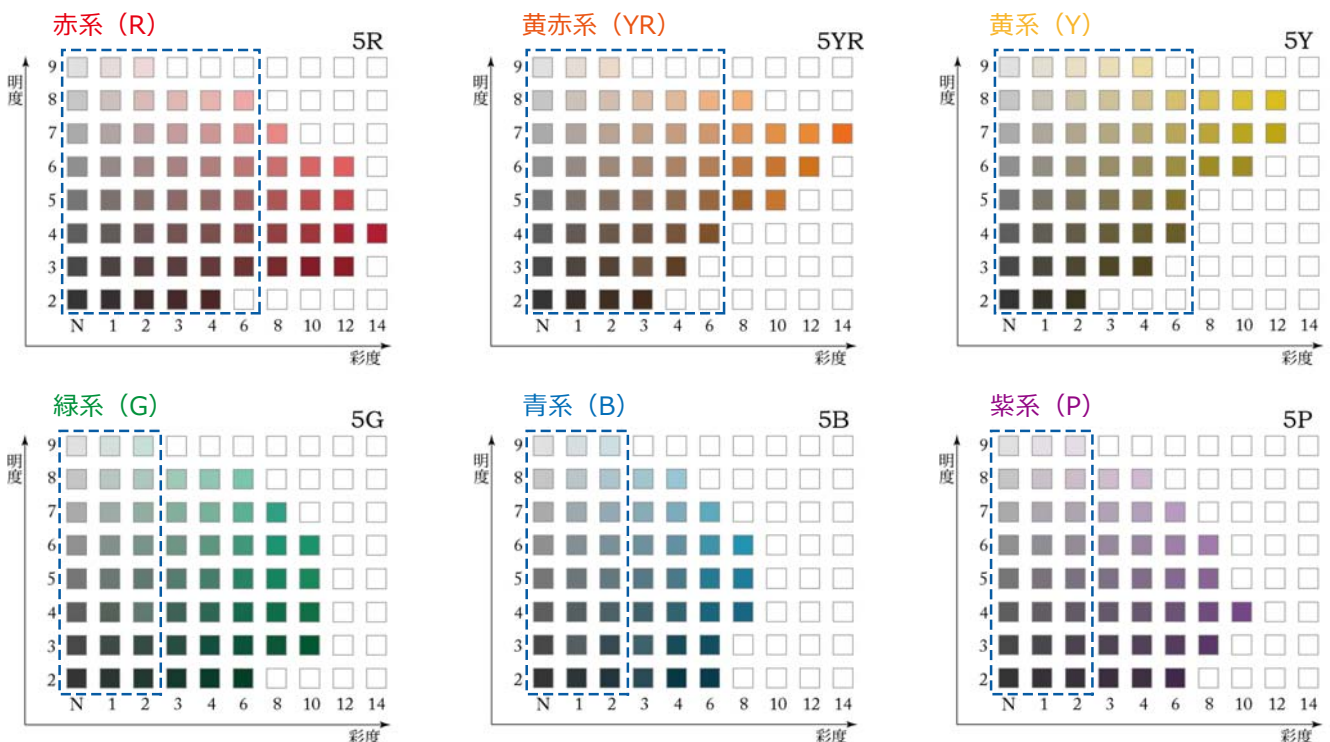
色相	彩度
5 R～5 Y	6 以下
その他	2 以下

【適用の除外】 以下の場合は、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。



### 【代表的彩度の範囲】

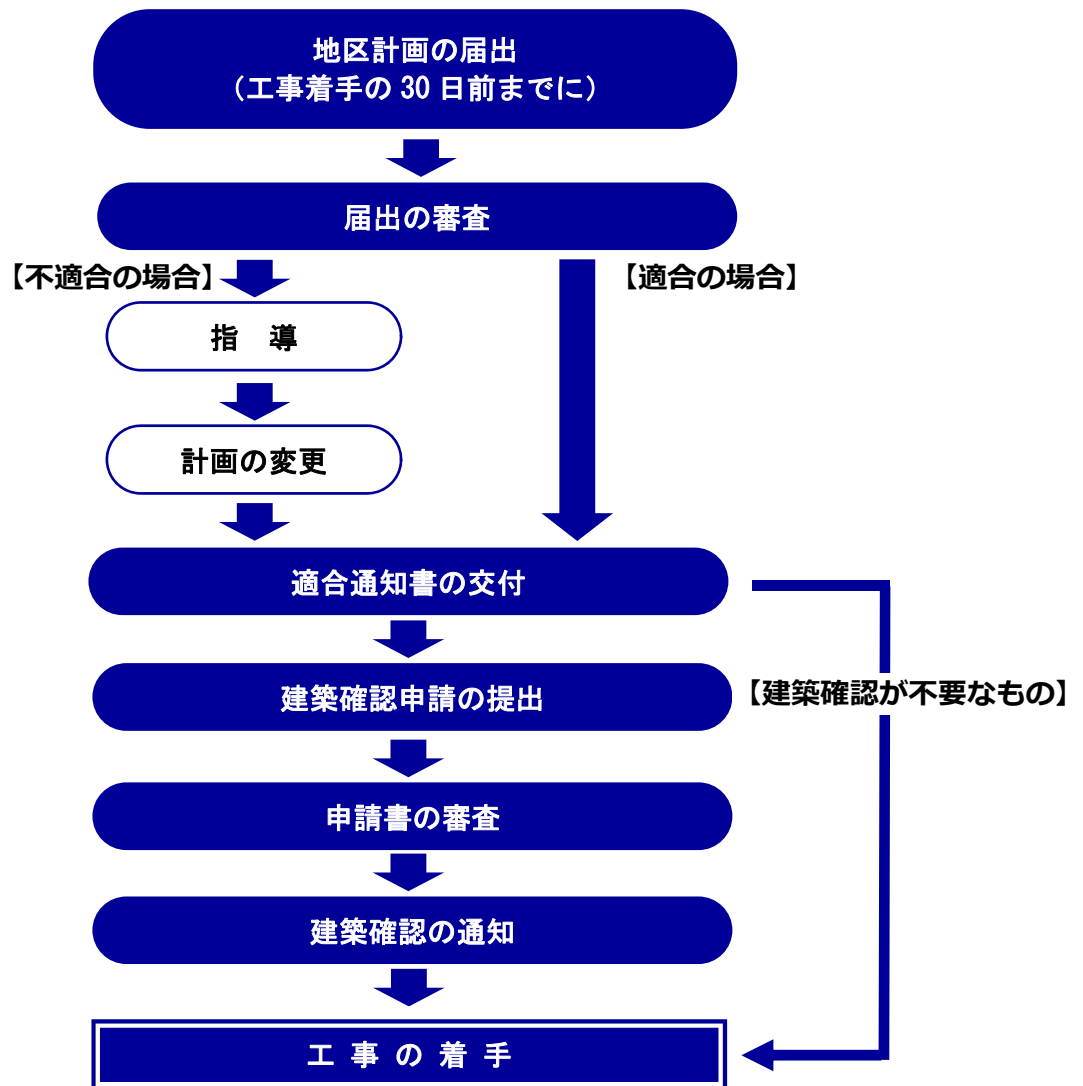


# 届出の手続き

## 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 垣・柵の設置 : 門、塀、生垣、フェンス等を設置するとき
- 5 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  
〒985-0052  
宮城県塩竈市本町1-1（壱番館2階）  
電話番号：