

計 画 書

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>

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が出窓（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、ぱちんこ屋、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 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 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>		

「区域は計画図表示のとおり」

理由

別紙、理由書による。

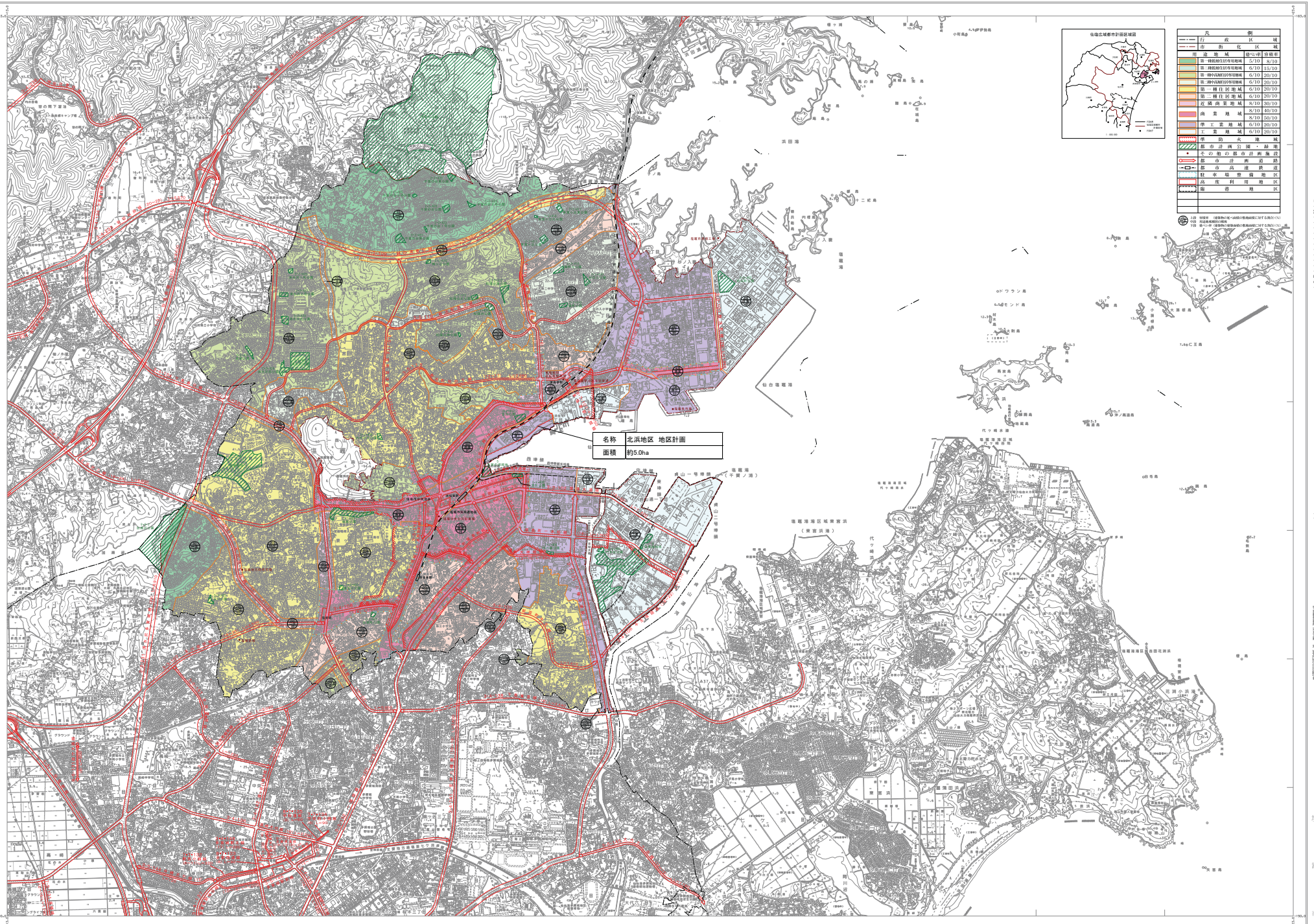
理 由 書

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整備を行った。

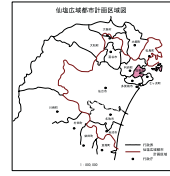
このため被災市街地復興土地区画整理事業により整備された地区について、防災力の継続的な維持及び周辺環境と調和のとれた良好な市街地環境の形成と保全を図るため、地区計画を定めるものである。

仙塩広域都市計画 地区計画の決定 (塩竈市北浜地区) 総括図

平成二十九年二月調査



名称 北浜地区 地区計画
面積 約5.0ha



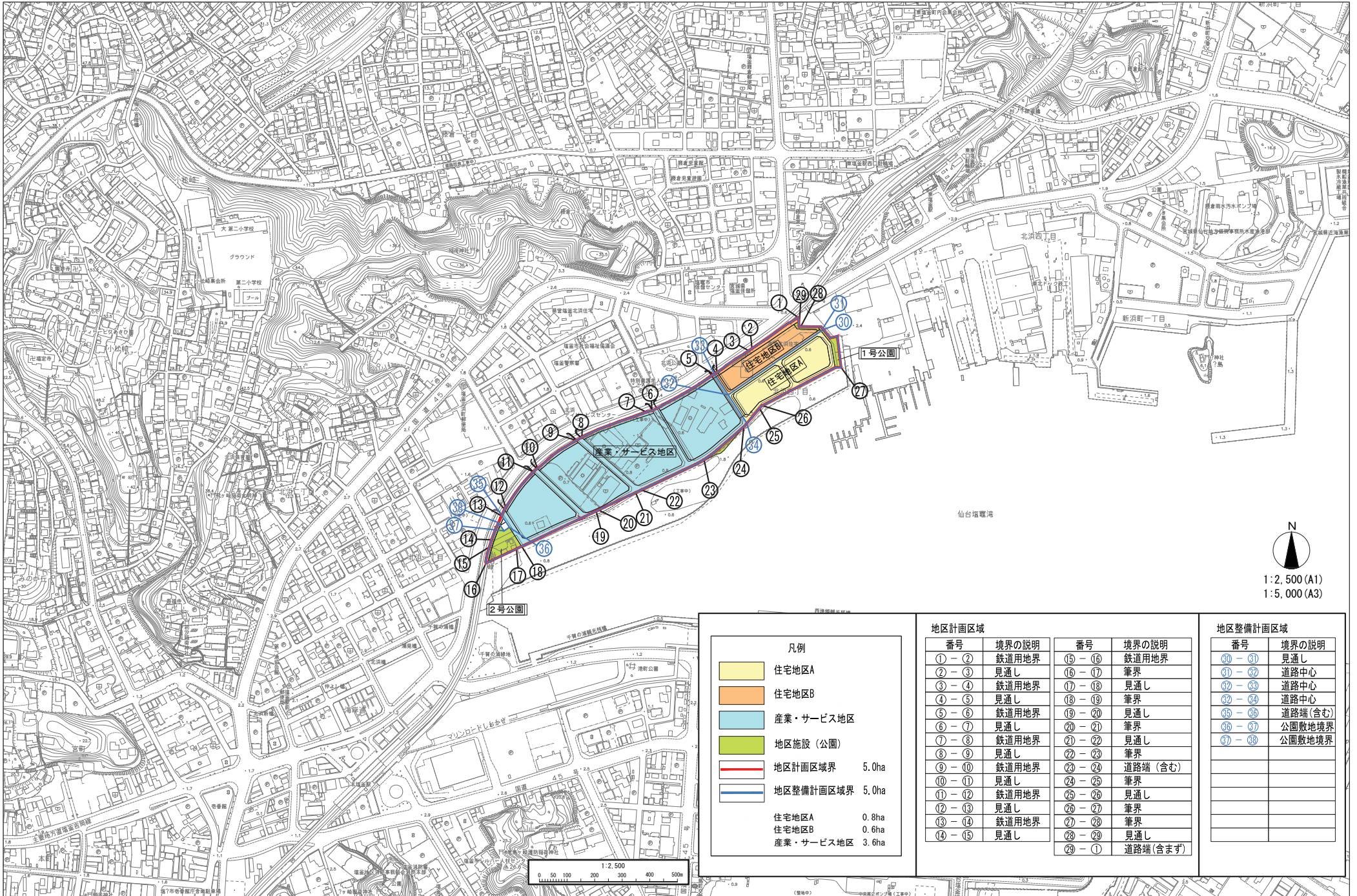
凡 例	
---	行政区域線
---	市界北区域線
■	第一種住居地域 2/10 20/10
■	第二種住居地域 6/10 15/10
■	第三種住居地域 6/10 20/10
■	第一種工業地域 6/10 20/10
■	第二種工業地域 8/10 20/10
■	商業地域 8/10 40/10
■	準工業地域 8/10 20/10
■	工業地域 6/10 20/10
■	市街地大規模
■	その他の都市計画施設
---	都市計画道路
---	都市計画線
---	高圧利用地区
---	埋立地区







記号
 ○ 市界北区域線
 △ 第一種住居地域
 □ 第二種住居地域
 ◇ 第三種住居地域
 ☆ 第一種工業地域
 ☆ 第二種工業地域
 ☆ 商業地域
 ☆ 準工業地域
 ☆ 工業地域
 ☆ 市街地大規模
 ☆ その他の都市計画施設
 ○ 都市計画道路
 ○ 都市計画線
 ○ 高圧利用地区
 ○ 埋立地区

図説

図説

仙塩広域都市計画 地区計画の決定（塩竈市北浜地区） 計画図



凡例		地区計画区域		地区整備計画区域	
	住宅地区A	番号	境界の説明	番号	境界の説明
	住宅地区B	①-②	鉄道用地界	⑮-⑯	鉄道用地界
	産業・サービス地区	②-③	見通し	⑯-⑰	筆界
	地区施設(公園)	③-④	鉄道用地界	⑰-⑱	見通し
	地区計画区域界 5.0ha	④-⑤	見通し	⑱-⑲	筆界
	地区整備計画区域界 5.0ha	⑤-⑥	鉄道用地界	⑲-⑳	見通し
	住宅地区A 0.8ha	⑥-⑦	見通し	⑳-㉑	筆界
	住宅地区B 0.6ha	⑦-⑧	鉄道用地界	㉑-㉒	見通し
	産業・サービス地区 3.6ha	⑧-⑨	見通し	㉒-㉓	筆界
		⑨-⑩	鉄道用地界	㉓-㉔	道路端(含む)
		⑩-⑪	見通し	㉔-㉕	筆界
		⑪-⑫	鉄道用地界	㉕-㉖	見通し
		⑫-⑬	見通し	㉖-㉗	筆界
		⑬-⑭	鉄道用地界	㉗-㉘	筆界
		⑭-⑮	見通し	㉘-㉙	見通し
				㉙-①	道路端(含まず)

N
1:2,500 (A1)
1:5,000 (A3)