

## 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</p> <p>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</p> <p>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	<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する。</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>		
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)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>	

「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

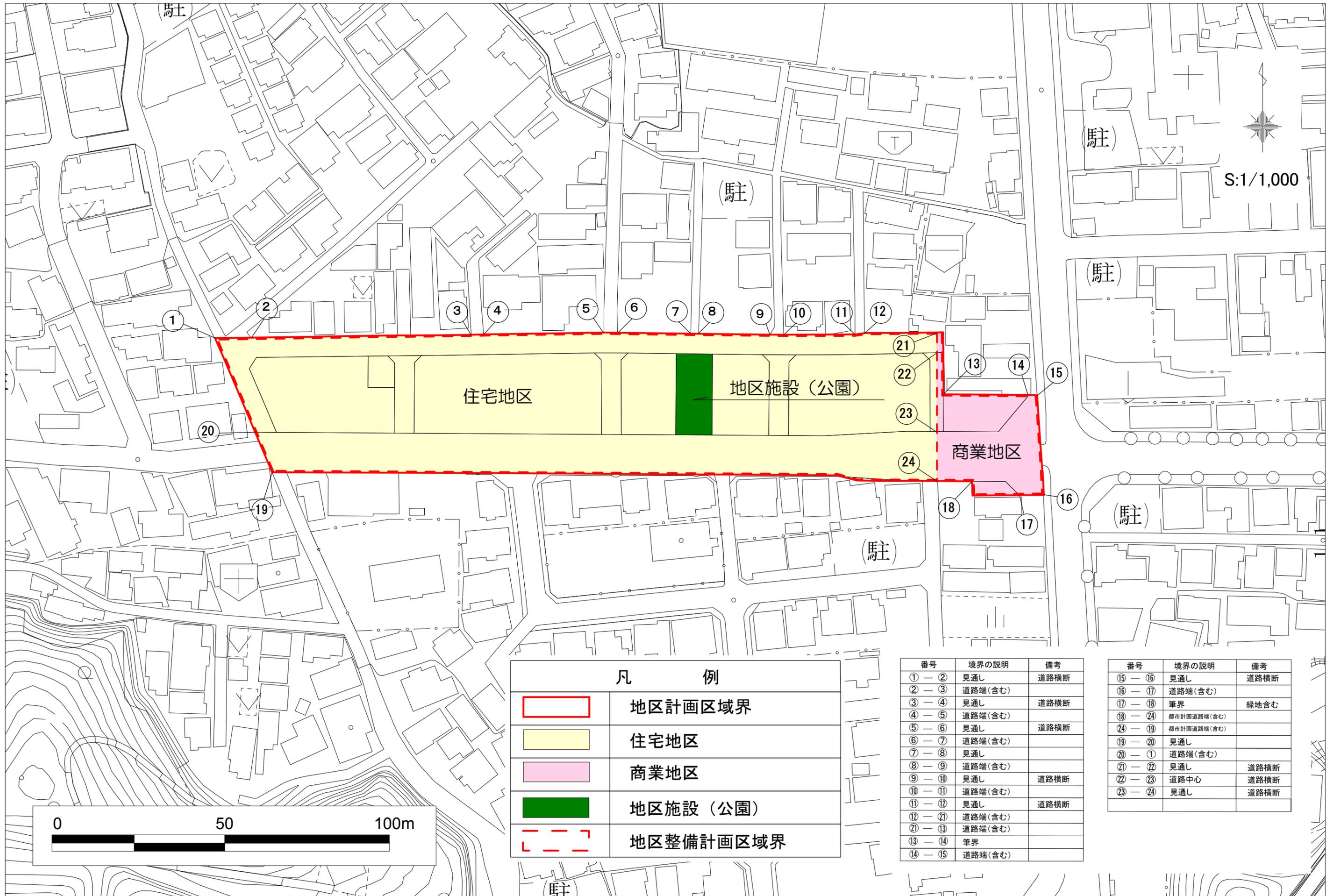
本地区は、塩竈市中心部の北東側に位置し、地区の東側約240mの場所に、JR仙石線東塩釜駅が立地する、交通利便性に優れた、低層の住宅を中心とした市街地を形成する地区である。

東日本大震災により地盤沈下が発生し、家屋等が浸水するなどの甚大な被害に遭ったため、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図り、地域の防災力を強化するとともに良好な住環境整備を行った。

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住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(塩竈市決定) 藤倉二丁目地区 地区計画 計画図



## 凡 例

	地区計画区域界
	住宅地区
	商業地区
	地区施設(公園)
	地区整備計画区域界

番号	境界の説明	備考
① - ②	見通し	道路横断
② - ③	道路端(含む)	
③ - ④	見通し	道路横断
④ - ⑤	道路端(含む)	
⑤ - ⑥	見通し	道路横断
⑥ - ⑦	道路端(含む)	
⑦ - ⑧	見通し	
⑧ - ⑨	道路端(含む)	
⑨ - ⑩	見通し	道路横断
⑩ - ⑪	道路端(含む)	
⑪ - ⑫	見通し	道路横断
⑫ - ⑰	道路端(含む)	
⑰ - ⑱	道路端(含む)	
⑱ - ⑲	筆界	
⑲ - ⑳	道路端(含む)	

番号	境界の説明	備考
⑮ - ⑯	見通し	道路横断
⑯ - ⑰	道路端(含む)	
⑰ - ⑱	筆界	緑地含む
⑱ - ⑳	都市計画道路端(含む)	
⑳ - ⑲	都市計画道路端(含む)	
⑲ - ⑳	見通し	
⑳ - ⑰	道路端(含む)	
⑰ - ⑱	見通し	道路横断
⑱ - ⑲	道路中心	道路横断
⑲ - ⑲	見通し	道路横断

