

地区計画について
～明神地区地区計画～

松島町

【地区計画とは】

良好な景観や住みよいまちづくりをするため、土地や建物の所有者などの住民が主役となって、考えを出し合いながら、地区の実情に応じたまちづくりのルールを決めるのが「地区計画」の制度です。

「都市計画」は、都市全体からみた土地利用や幹線街路などの骨格づくりが中心となりますが「地区計画」では、身近な生活環境を保全・整備する計画であるため、その地区に必要な道路、公園などの位置や規模、建物の用途や規模について地区の特性に応じた、きめ細かな内容を定めることができます。

地区計画決定後は、その計画に合わせた開発や建築が行われるため、住み良いまちづくりが実現できます。

【地区計画の構成】

地区計画は大きく3つの項目で構成されており、対象となる地区内の宅地の造成や建築物の建築は地区計画の内容に沿って進めていただくことが必要となります。

○地区計画の目標

地区においてどのようなまちづくりを進めるかの基本的な方向を定めます。

○地区計画の方針（区域の整備開発及び保全の方針）

地区計画の目標を実現するため、土地利用や地区施設（道路など）、建築物等の方針を定めます。

○地区整備計画

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、道路、公園などの配置や土地利用、建築物に関する制限などを詳しく定めます。

【届出について】

地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域内（明神沿道地区）において、土地の区画形質の変更、建築物の建築、その他政令で定める行為を行おうとする場合は、届出が必要となります。（下の「届出が必要な行為」をご覧ください。）

なお、届出は、当該行為着工の30日前までに提出願います。

届出が必要な行為

行為	内容
土地の区画形質の変更	切土、盛土及び区画等の変更
建築物の建築	「建築物」には車庫、物置、建築物に付属する門または塀などが含まれます。「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。
工作物の建設	「工作物」には垣、柵、煙突、塀、門、広告塔、広告板、案内板などが含まれます。
建築物の用途の変更	「用途の変更」とは、専用住宅から併用住宅アパートにする。あるいはその逆にするなど、建物の使用用途を変更する場合をいいます。
建築物または工作物の形態または意匠の変更などの場合	広告塔、広告板及び案内板の内容などを変更する場合をいいます。

※ご注意

届出が必要か判断が難しい場合はお問い合わせください。

【地区計画の方針】

仙塩広域都市計画地区計画の決定（松島町決定）

都市計画明神地区地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名	称	明神地区地区計画
位	置	松島町高城字田中一、字前田沢、字明神三及び字明神四の各一部
区	域	計画図表示のとおり
面	積	約3.7ha
地区計画の目標		<p>松島町南部の中心市街地と松島北I.C.をつなぐ国道45号沿道に位置する地区であり、JR東北本線松島駅や愛宕駅にも近接し、交通条件や公共公益施設等の生活利便条件に優れた地区である。</p> <p>本町において、人口減少や少子高齢化に対処しつつ持続的な維持・発展を進めるにあたり、諸環境条件が整っている明神地区にて地区計画を定め、当該地区周辺の市街化区域と調和の取れた沿道型の土地利用の形成を図り、今後の都市づくりの中で求められる機能の拡充を図ることを目標とする。</p>
区域の整備開発及び保全の方針	土地利用の方針	交通の利便性を活かし、工業地、商業・業務地の沿道型サービス施設の立地誘導を中心とし、周辺の市街化区域との連坦性に配慮しつつ、周辺環境と調和した土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	道路や緑地等の整備を図りつつ不良な街区環境の形成を防止し、地域における地区施設の機能の向上、ならびに維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>地域住民にとって利便性の高い商業を中心とした土地利用の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の意匠の制限のそれぞれについて定める。</p> <p>また、当該地区は特別名勝松島保存管理計画の第3種保護地区及び松島町景観計画における松島湾景域となっているため、建築物等の建設の際は周囲の風致景観への影響に配慮する。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	自然環境の維持・形成及び都市機能の向上等のため、周辺環境との調和等を考慮しながら適正かつ計画的な整備を図る。

【地区整備計画】

《沿道地区》

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	名称	沿道地区	
			面積	約3.7ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。		
			<ul style="list-style-type: none"> (1) 建築基準法別表第2(り)項第二号に掲げるキャバレー等 (2) 建築基準法別表第2(り)項第三号に掲げる個室付浴場業に係る公衆浴場等 (3) 建築基準法別表第2(ぬ)項第三号(1)、(3)ら(17)、(17の4)に掲げる工場 (4) 建築基準法別表第2(ぬ)項第四号に掲げる危険物の貯蔵施設等 (5) 建築基準法別表第2(か)項に掲げる大規模型集客施設 		
建築物の意匠の制限	建築物の色彩等は、特別名勝松島保存管理計画及び松島町景観計画にて定められた景観形成基準に適合するものとする。				