

地区計画について  
～初原地区地区計画～

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、きめ細かな内容を決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、住みよ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（産業・流通地区）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変更（松島町決定）

都市計画初原地区地区計画を次のように変更する。

#### 1. 地区計画の方針

名 称	初原地区地区計画	
位 置	松島町初原字宮ノ入、字金井神、字初原山、字宮下及び字黒ヶ沢の各一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 54.6ha	
地区計画の目標	<p>松島町北西部に位置し、次世代放射光関連施設等各種施設立地に適する安定した地盤を有するほか、三陸自動車道の松島大郷 I. C. 及び松島北 I. C. に近接し、東側に国道 346 号、南側に主要地方道 8 号仙台松島線が通っており、松島町の中心市街地や仙台市方面と連絡するなど、産業活動を支える交通インフラを効果的に活用できるエリアに位置している地区である。</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初原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工業・流通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・流通施設の立地誘導を中心とし、周辺の市街化調整区域、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>本町にとって産業振興や雇用促進に資する工場、流通施設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、当該地区は松島町景観計画における緑の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。

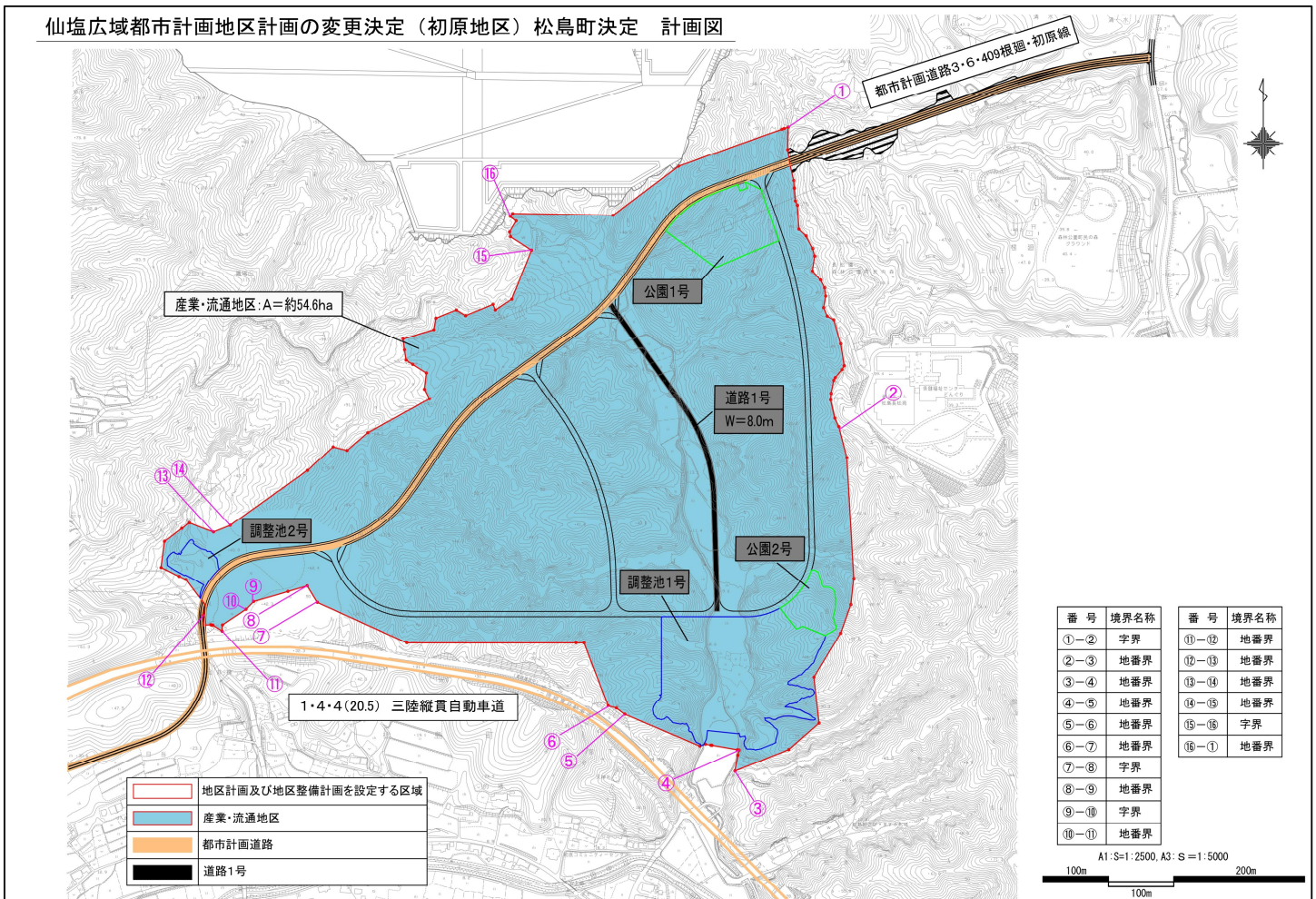
# 【地区整備計画】

《産業・流通地区》

地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	配置	備考
	道路	道路1号	8.0m	約510m	計画図表示の通り	
	種類	名称	面積			備考
	公園	公園1号	約12,800㎡			
	種類	名称	面積			備考
	公園	公園2号	約5,000㎡			
	種類	名称	面積			備考
	その他の公共空地	調整池1号	約39,800㎡			
	種類	名称	面積			備考
	その他の公共空地	調整池2号	約3,200㎡			
地区整備計画	地区区分	名称	産業・流通地区			
		面積	約54.6ha			
	建築物等の用途の制限	<p>次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2(イ)項第一号に掲げる住宅(長屋を含む。)</p> <p>(2) 建築基準法別表第2(イ)項第二号に掲げる住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第2(イ)項第三号に掲げる共同住宅、寄宿舍又は下宿(ただし、立地企業が建設する寄宿舍は除く。)</p> <p>(4) 建築基準法別表第2(イ)項第四号に掲げる図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 建築基準法別表第2(イ)項第六号に掲げる老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 建築基準法別表第2(ニ)項第三号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設</p> <p>(7) 建築基準法別表第2(ホ)項第二号に掲げるマージャン屋、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>(8) 建築基準法別表第2(ホ)項第三号に掲げるカラオケボックスその他これに類するもの</p>				
	建築物の意匠の制限	建築物の色彩等は、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。				

土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	現に存する樹林地、草地、水辺地、湿地帯、街道の並木等でそれを保全すべき区域を定める。 (ただし、乗り入れ部分については除く。)
-------------	------------	--

【計画図】



# 【用途制限の内容】

初原地区地区計画区域における用途制限の内容

建築物の用途制限にかかる基本的な考え	用途地域内の建築物の用途制限	用途地域										初原地区地区計画	備考	
		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域			工業地域
◆住居等 工業専用地域は、住居に適さないため住宅等での立地は制限されます。	住宅、共同住宅、下宿 兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲立地企業が建設する客舎のみ 非住宅部分の用途制限あり
◆店舗等 住居系地域では、住民サービス等の立地は必要ですが、規模が大きくなると住環境を損なう恐れがあるため立地が制限されています。	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	○①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ○②①に加えて物品販売店舗、飲食店、損保代理店舗・銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業のみ、2階以下 ○③2階以下 ○④物品販売店舗、飲食店を除く ○⑤農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下 ○⑥10,000㎡以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの						⑥	⑥	○	○	○	⑥	⑥	
◆事務所等 住居系地域では、事務所等の規模が大きくなると住環境を損なう恐れがあるため立地が制限されています。	事務所等の床面積が150㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	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					○	○	○	○	○	○	○	○	
◆ホテル等 居住者と利用者の調和が図りにくいため、住居計地域では立地が制限されます。又利用者にとって望ましい環境でないため、工業系地域での立地が制限されます。	ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	遊戯施設・風俗施設等 住宅地域や工業地域の環境とは馴染まないため、商業系及びその類似地域だけに立地を制限します。	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場 カラオケボックス・ダンスホール等 麻雀屋、ばちこ小屋、射的場、馬券・車券発売所等 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ キャバレー、個室付き浴場等					▲	○	○	○	○	○	▲	▲
◆大規模型集客施設 集客率の高い大規模な店舗等は周辺への各種影響などを考慮し商業系及び類似地域だけに立地を制限します。	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								○	○	○			※白地地域も不可能
	◆公共施設・病院・学校等 基本的にこの用途地域でも立地可能ですが、規模の大きいものは住居系用途地域で制限されます。また利用者にとって望ましい環境でないため、工業地域でも制限します。	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大学、専門学校、専修学校等				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
幼保連携型認定こども園		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
巡回派出所、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、福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○▲600㎡以下 ○▲3,000㎡以下
◆工場・倉庫等 住居系地域や商業系地域の環境を損なう恐れがあるため、これらの地域では立地が制限されます。	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	
	単独車庫(附属車庫を除く)				①	①	②	②	○	○	○	○	○	①300㎡以下 2階以下 ②300㎡以下 2階以下 (ただし都決されたものは面積回数に制限なし)
	建築物附属自動車庫 ①②③については建築物の床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫					①	②	○	③	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ③農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	畜舎(15mを超えるもの)					▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等 として作業面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○原動機の制限あり ○▲2階以下
	危険性及び環境を悪化させるおそれが少ない工場。						①	①	①	②	③	③	○	○原動機・作業内容の制限あり
	危険性及び環境を悪化させるおそれがやや多い工場。									③	③	○	○	○①作業上の床面積50㎡以下 ○②農産物及び農業の生産資材を貯蔵する者に限る
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場											○	○	○③作業場の床面積150㎡以下 ○④金属加工関連
自動車修理工場						①	①	②		③	③	○	○作業場の床面積 ○①50㎡以下 ②150㎡以下 ○③300㎡以下 原動機の制限あり	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ゴミ焼却場	量が非常に少ない施設 量が少ない施設 量がやや多い施設 量が多い施設					①	②	○	○	○	○	○	○	○①1,500㎡以下 2階以下 ○②3,000㎡以下 ○③ ○④

※○: 建てられる用途 ▲: 条件付で建てられる用途

注)本表は建築基準法別表第二の概要を表したものであり、すべての制限を掲載しているものではありません。

お問い合わせ先：松島町企画調整課

〒981-0215

宮城県宮城郡松島町高城字帰命院下—19番地の1

TEL：022-354-5702

FAX：022-354-3140

E-mail：keikaku@town.matsushima.miyagi.jp