

山元都市計画 新山下駅周辺地区 地区計画

1.地区計画の方針

名 称	新山下駅周辺地区地区計画	
位 置	宮城県亘理郡山元町山寺字町東、字南竈田、字町下、字桜堤、字桜木、浅生原字南山下、字山下町東、字館東、字新館東、字館新田、字新堀、つばめの杜一丁目、つばめの杜二丁目、つばめの杜三丁目、つばめの杜四丁目、つばめの杜五丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 48.9ha	
地区計画の目標	<p>当該地区は、国道 6 号及び山元町役場の東側に位置し、東日本大震災により多大な被害を受けた本町沿岸部からの防災集団移転等の受け皿として整備された新市街地を中心とした地区である。</p> <p>また、地区の大部分は一団地の津波防災拠点市街地形成施設として都市計画決定されており、「住宅施設、特定業務施設又は公益的施設及び公共施設」の都市機能の維持及び良好な居住環境を将来にわたり維持保全す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	<p>一団地の津波防災拠点市街地形成施設として都市計画決定している住宅施設及び購買施設、公益施設等と東西避難路である県道山下停車場線の沿道市街地を配置する。</p> <p>(1)低層住宅地区 戸建て住宅(日常生活に必要な一定規模以下の店舗・事務所等と住宅との併用を含む)と災害公営住宅等を配置し、利便性が高く、良好な居住環境を確保した住宅地区とする。</p> <p>(2)生活利便地区 駅西側の駅前広場に面した大街区と道路を挟んだ隣接街区に、それぞれ新市街地の中核的施設になる大規模商業施設、地元店舗を中心とした小規模商業施設を配置し、商業機能を駅近接地区に集約する。</p> <p>(3)公益施設等地区 駅西側の 1 号幹線道路北側地区については、近隣公園、被災小学校の再建、保育所や子育て支援施設等からなる公共施設整備を行う。また、駅東側の地区については、防災拠点施設や復興拠点支援施設、中層の公営住宅、パークアンドライド用の駐車場等からなる施設整備を行う。</p> <p>(4)沿道住宅地区 新市街地や既存住宅との調和に配慮しつつ、住宅及び小規模な店舗等の立地を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>一団地の津波防災拠点市街地形成施設として都市計画決定している道路、公園、緑道等を津波復興拠点整備事業及び防災集団移転促進事業等により整備し、その適切な維持保全を図る。</p> <p>街区内の住民の憩いの場となり、快適で良好な住宅地の形成を図るため、街区公園を適正に配置する。</p> <p>安全で快適な歩行者空間を形成し、歩行者動線としてネットワークさせるように緑道を配置する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>(1)低層住宅地区及び沿道住宅地区においては、宅地の細分化による無秩序な狭小住宅の立地により居住環境(日照、通風、プライバシー、延焼防止等)の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(2)低層住宅地区及び沿道住宅地区においては、住棟間隔の近接による居住環境の悪化の防止とゆとりある居住環境を保持するために、壁面の</p>

	その他の区域の整備・開発及び保全の方針	<p>位置の制限を定める。</p> <p>(1) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設として地盤高を確保した防災性の高い新市街地が一体的に形成されることから、この防災安全性を将来にわたり維持保全するため地盤高さの無秩序な切り下げを制限する。また、相隣環境の悪化を予防し、市街地景観の保全をするため、個別敷地単位の盛土についても制限する。</p> <p>(2) 地区幹線1号からの自動車の乗り入れは、自転車道、歩道及び植栽帯を分断し、自転車や歩行者通行の快適性や安全性の低下を招くとともに、自動車交通流に影響を与えることが懸念されるため、これを制限する。</p>
--	---------------------	---

2.地区整備計画

地区整備計画	位置	宮城県亘理郡山元町浅生原字新田、字館東、字館新田、字新館東、字新館前、字日向、字井戸下、字角田				
	面積	約 48.9ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	施設名称	幅員	延長	面積
		公園	街区公園1号	—	—	約 2,767 m ²
			街区公園2号	—	—	約 1,356 m ²
			街区公園3号	—	—	約 1,409 m ²
		広場	広場1号	—	—	約 530 m ²
		緑道	緑道1号	約 6m	約 16m	—
			緑道2号	約 4m	約 16m	—
			緑道3号	約 6m	約 13m	—
			緑道4号	約 4m	約 18m	—
			緑道5号	約 4m	約 21m	—
			緑道6号	約 4m	約 14m	—
			緑道7号	約 4m	約 14m	—
			緑道8号	約 4m	約 19m	—
			緑道9号	約 4m	約 18m	—
			緑道10号	約 4m	約 18m	—
			緑道11号	約 4m	約 14m	—
			緑道12号	約 4m	約 17m	—
			緑道13号	約 4m	約 18m	—
			緑道14号	約 4m	約 18m	—
			緑道15号	約 4m	約 18m	—
			緑道16号	約 4m	約 18m	—
			緑道17号	約 6m	約 149m	—
			緑道18号	約 6m	約 28m	—
			緑道19号	約 6m	約 5m	—
			緑道20号	約 6m	約 55m	—
緑道21号	約 6m		約 13m	—		
緑道22号	約 4m		約 77m	—		
緑道23号	約 4m		約 17m	—		
緑道24号	約 4m		約 18m	—		
緑道25号	約 4m		約 15m	—		
建築物等に関する事項	区分	名称	低層住宅地区	生活利便地区	公益施設等地区	沿道住宅地区
		面積	約 21.8ha	約 1.9ha	約 13.2ha	約 12.0ha
	建築物の敷地面積の最低限度	165 m ²	—	—	165 m ²	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距		

		<p>離は 1.0m以上とする。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの</p> <p>(2) 車庫、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内であるもの</p> <p>(3) 床面積に算入されない出窓</p> <p>(4) 町長が地区内の環境を害する恐れのない、または、公益上やむを得ないと認めたもの</p>		<p>離は 1.0m以上とする。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの</p> <p>(2) 車庫、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内であるもの</p> <p>(3) 床面積に算入されない出窓</p> <p>(4) 町長が地区内の環境を害する恐れのない、または、公益上やむを得ないと認めたもの</p>
--	--	--	--	--

理由

令和4年度に用途地域を指定したことを踏まえ、望ましい都市構造の実現を図るために、用途地域の区域とあわせた地区計画を設定するため変更する。(別添のとおり)