

山元町都市計画審議会

日時：令和5年10月12日(木)

午後1時30分から

場所：山元町役場1階 第1会議室

次 第

- 1 開 会
- 2 挨拶 山元町都市計画審議会 会長 伊達睦雄氏
- 3 地区計画の変更について（事前説明）
- 4 質疑応答
- 5 その他
- 6 閉 会

配布資料

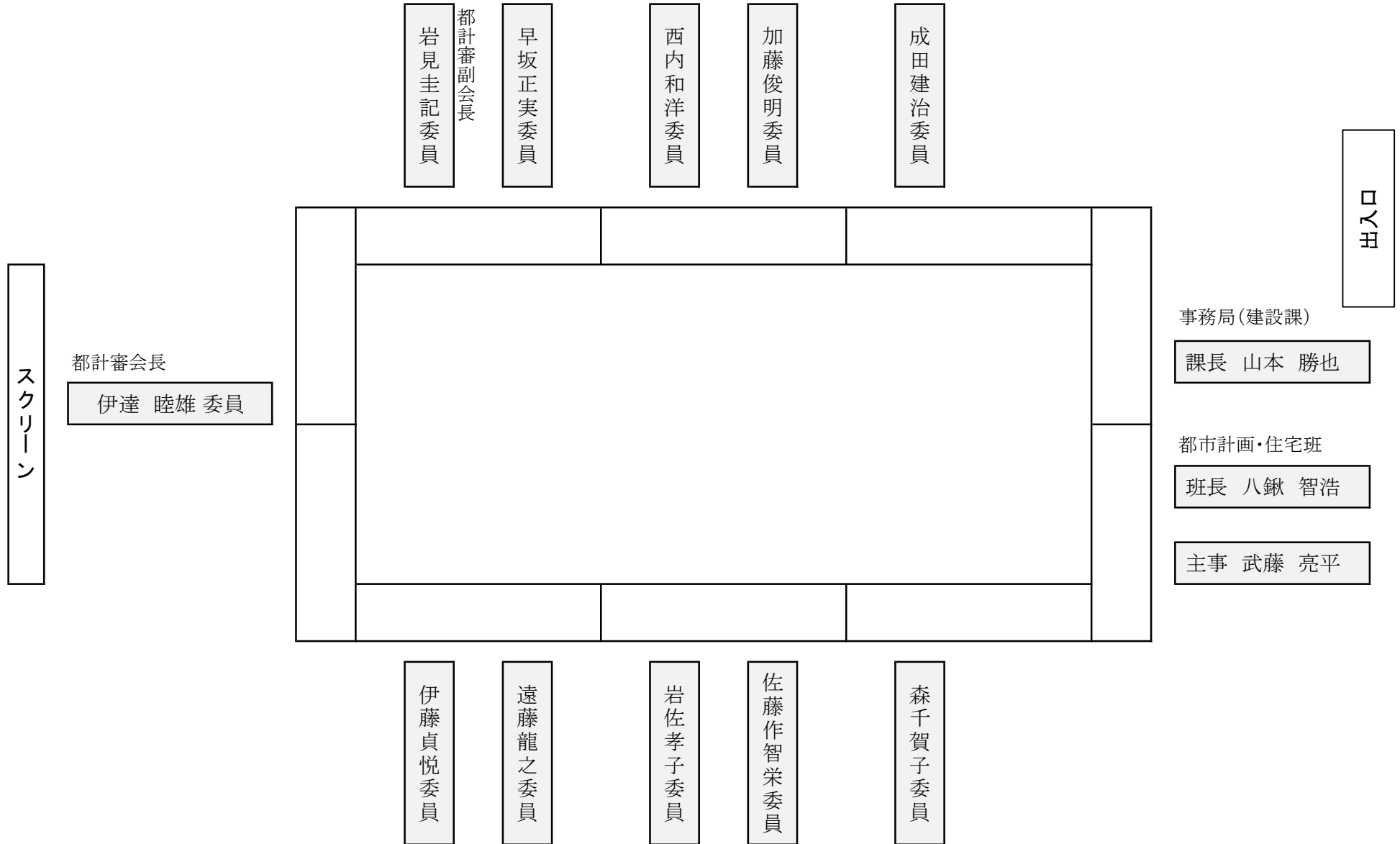
- ・ 次第（本紙）
- ・ 委員名簿（本紙裏面）
- ・ 座席表
- ・ 地区計画の変更について（事前説明）
- ・ 山元都市計画区域 地区計画指定検討区域図
- ・ まちなみづくり工夫集

山元町都市計画審議会委員名簿（敬称略）

任期 令和4年11月1日～令和6年10月31日

	氏名	新/再	備考	その他
学 識 経 験 者	早坂 正実 (はやさか・まさみ)	再任	亶理山元商工会推薦 ・亶理山元商工会副会長	
	西内 和洋 (にしうち・かずひろ)	再任	山元町工業会推薦 ・(株)日幸電機製作所 取締役製造部長兼坂元工場長	
	加藤 俊明 (かとう・としあき)	再任	亶理警察署長	代理出席の場合 菅原 仁 (すがわら・ひとし) 亶理警察署次長
	成田 建治 (なりた・けんじ)	再任	一級建築士 ・(株)マックス設計 代表取締役	
	伊達 睦雄 (だて・むつお) 都市計画審議会会長	再任	行政経験者 ・(株)やまもと地域振興公社副社長	
町 議 会 議 員	伊藤 貞悦 (いとう・ていえつ)	再任	町議会推薦	
	遠藤 龍之 (えんどう・たつゆき)	再任	町議会推薦	
	岩佐 孝子 (いわさ・たかこ)	再任	町議会推薦	
住 民 の 代 表	佐藤 作智栄 (さとう・さちえ)	再任	浅生原区	
	森 千賀子 (もり・ちかこ)	再任	町区	
	岩見 圭記 (いわみ・けいき) 都市計画審議会副会長	新任	小平区	

山元町都市計画審議会座席表



地区計画の変更について (事前説明)

令和5年10月12日
山元町建設課

説明の内容

1. 都市計画とは
2. 「規制」に関する都市計画の種類
3. 地区計画の指定(変更)に向けて
4. 今後のスケジュール

1. 都市計画とは

都市をコントロールして健全に発展させること

都市計画は「都市計画法」に基づいて行われる



都市計画を策定する場が「都市計画区域」



山元町は町域全域が「都市計画区域」に指定

都市計画は大きく3つに分けられる

(1) 土地利用に関する計画「規制」 → 今回の検討事項

- 無秩序な開発を防ぐ
- 場所によって建てられる建物を指定する
- 良好な住環境を細かくとり決める

(2) 都市施設に関する計画「整備」

- 道路や鉄道で都市の骨格をつくる
- 下水道で衛生的な環境をつくる

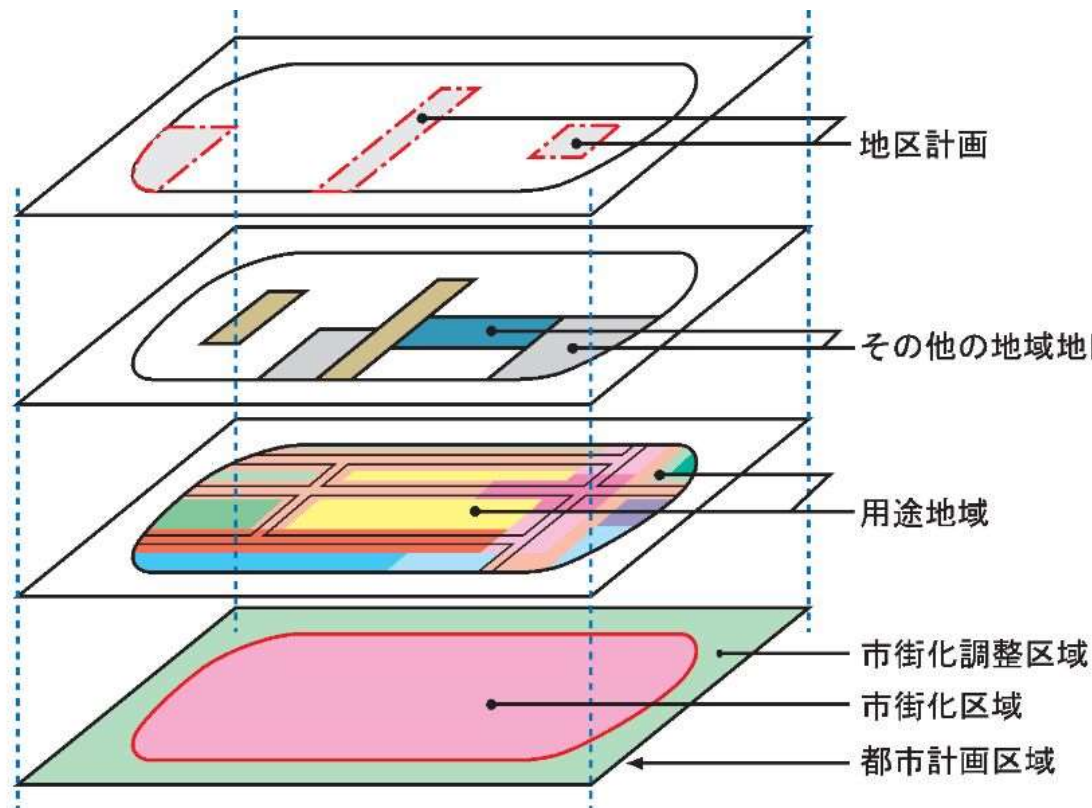
(3) 市街地開発事業に関する計画「改善」

- 土地の区画を整序化する、再開発する

2. 「規制」に関する都市計画の種類

- (1) 無秩序な虫食い状の市街化を防ぐ → 区域区分
- (2) 土地利用を制限して住みやすくする → 用途地域
- (3) 歴史ある建造物や景観守るなど → 地域地区
- (4) 良好な住環境を細かくとり決める → 地区計画

都市計画による土地利用計画のイメージ



地区計画

3つの新市街地に指定済み
(今回指定範囲の拡大を検討)

その他の地域地区
山元町は未指定

用途地域

昨年度新市街地を中心に指定

区域区分

山元町は非線引き
(市街化区域と調整区域の区別なし)

3. 地区計画の指定(変更)に向けて

(1) 地区計画とは

身近な空間について地区のルールを細かく定め、
良好な住環境を維持すること

例えば…

- 敷地面積の最低限度を定める
- 隣地との境界から建物の壁面を後退させる
- 建物の最大高さを定める
- ブロック塀ではなく生垣とする
- 屋上の広告を禁止する など

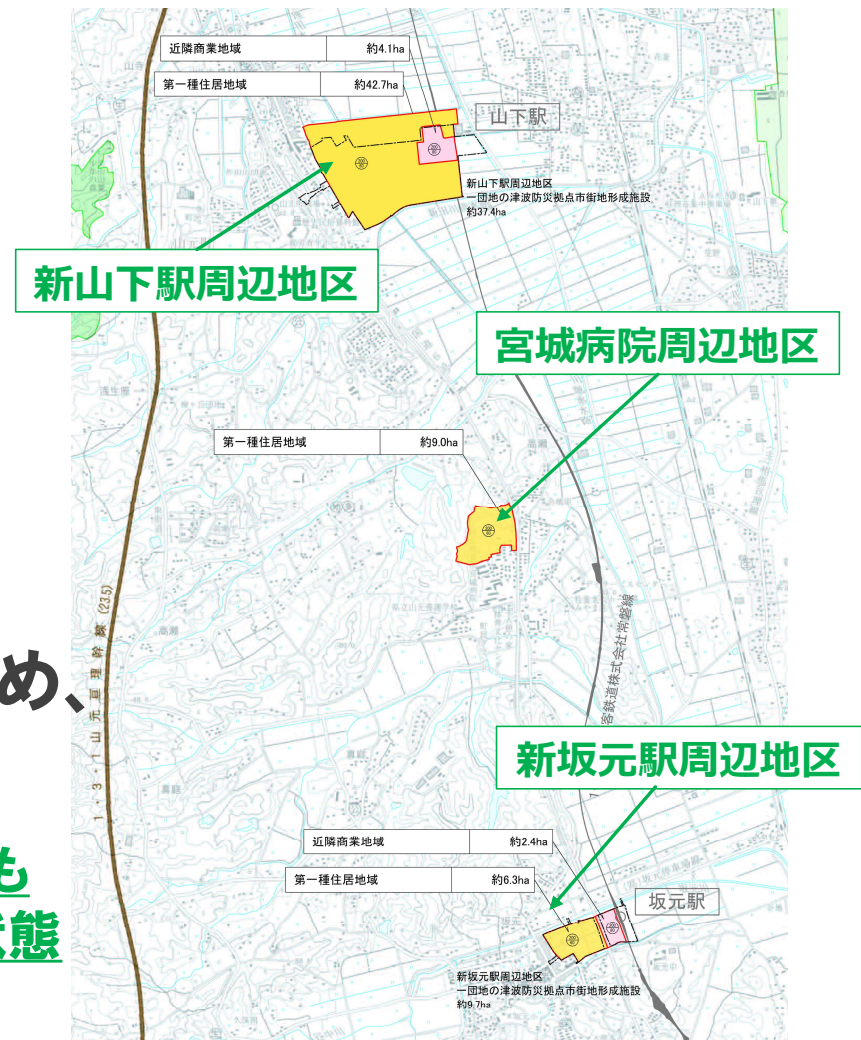
(2) これまでの経緯

平成27年3月
新市街地の住環境を将来にわたり
維持するため、**地区計画**を指定

令和5年3月
土地利用を制限して住みやすくするため、
新市街地を中心に**用途地域**を指定

**※新山下駅周辺地区では開発の進む県道沿線にも
用途地域を指定したが、地区計画は未指定の状態**

用途地域の決定（総括図）

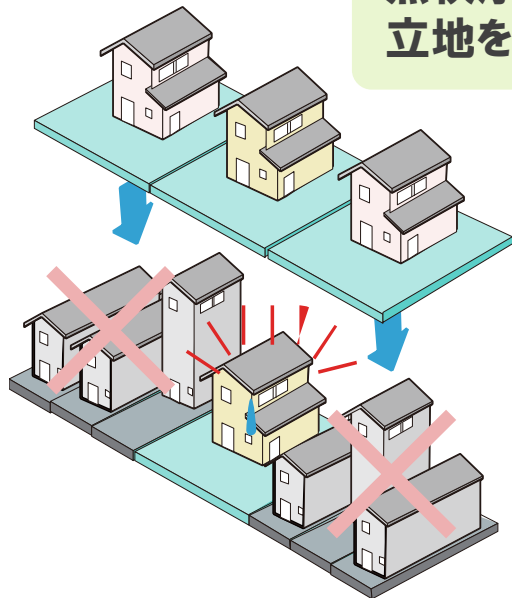


(4) 現在の地区計画内容(その1)

①敷地面積の最低限度

165m²(約50坪)

宅地の細分化による
無秩序な狭小住宅の
立地を防止

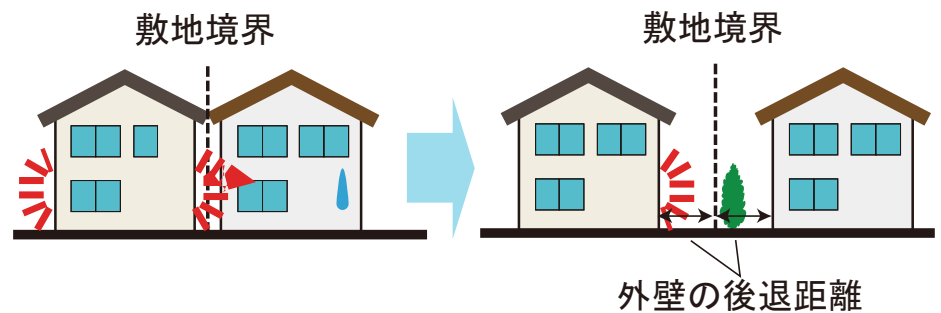


②壁面位置の制限、壁面後退区域 における工作物設置の制限

建築物の外壁または柱の面から道路境界線
または隣地境界線までの距離を1m以上確保

※車庫や物置等は緩和措置あり

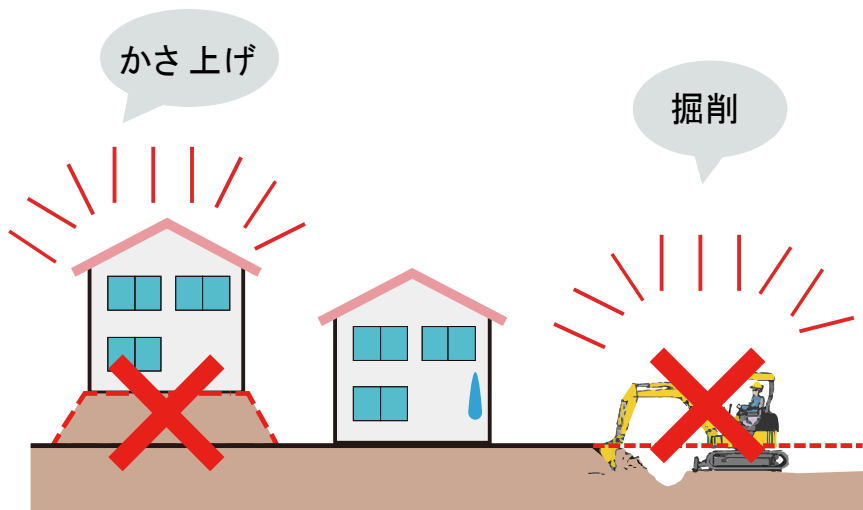
居住環境の悪化を防止し、ゆとりある住環境を
維持するために制限



(4) 現在の地区計画内容(その2)

③地盤高変更の制限

地盤高の無秩序な変更(盛土、切土)を制限して隣地との環境悪化を防止

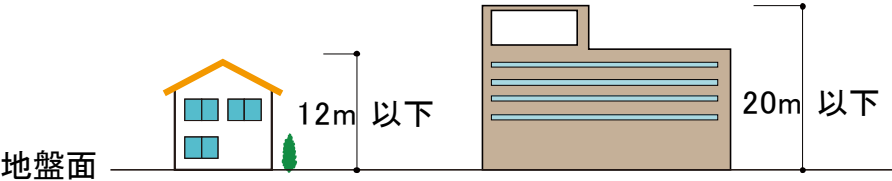
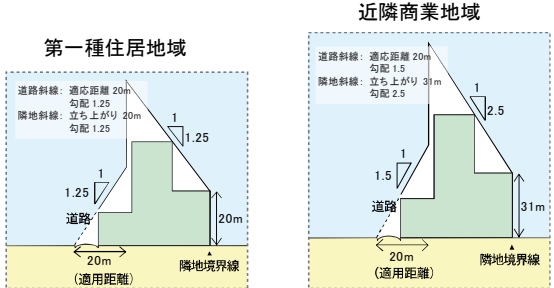


④地区幹線1号からの自動車の乗り入れの制限

円滑な自動車交通を確保し、自動車、歩行者の安全を確保するため、地区幹線1号からの自動車の乗り入れを制限



(5) その他の法規制

<p>一団地の 津波防災 拠点市街地 形成施設</p>	<p>建築物等の 高さの最高限度</p>	<p>一般住宅12m以下 公益施設(商業等)20m以下</p> 
<p>用途地域</p>	<p>土地利用 (建物用途)の制限</p>	<p>第一種住居地域、近隣商業地域</p>
	<p>容積率／建ぺい率</p>	<p>第一種住居地域 200%/60% 近隣商業地域 200%/80%</p>
	<p>斜線制限</p>	

(6) 現在の法規制のまとめ

現在の新山下駅周辺地区の法規制

制限内容	地区計画	一団地の津波防災拠点施設	用途地域
① 敷地面積の最低限度	●	—	—
② 壁面位置の制限	●	—	—
③ 地盤高変更の制限	●	—	—
④ 地区幹線1号からの乗り入れの制限	●	—	—
⑤ 建築物等の高さの最高限度	—	●	—
⑥ 土地利用(建物用途)の制限	—	—	●
⑦ 容積率、建ぺい率	—	—	●
⑧ 斜線制限	—	—	●

今回の検討区域は盛土された新市街地に比べて地盤が低い



高さに関する地区計画は津波避難タワーなども制限対象



③地盤高変更の制限、
⑤建築物等の高さの最高限度

は地区計画に含めず、

①敷地面積の最低限度
②壁面位置の制限

を地区計画として定める。

※④は対象外、⑥⑦⑧は用途地域により
昨年度指定済み

4. 今後のスケジュール

	2023.6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2024.1月	2月	3月
原案作成及び 関係機関協議	現在									
事前協議・住民説明						11/26 ★ 町民意見交換会	★ 公聴会	★ 県への事前照会・都市計画案の決定		
都市計画審議会 告示・図書の縦覧			都市計画審議会（概要説明）		★			★ 公告・案の縦覧	★ 都市計画審議会（議案審議）	★ 決定の告示・ 図書の縦覧
内部調整・ 議会説明								★ 庁内・議会報告、HP更新等		★

- 11月26日（日）16時～意見交換会を開催（11月広報等で周知）
- 公聴会等を経て、2月の都市計画審議会にて議案提案の予定（町議改選により、都計審委員が変更となる場合、本日の説明内容を個別に説明）

山元都市計画区域 地区計画指定検討区域図

沿道住宅地区への地区計画指定を検討

沿道住宅地区の法規制
・用途地域
①建物用途の制限 ②容積率・建ぺい率 ③斜線制限

近隣商業地域(200/80)に指定済み
約4.1ha

第一種住居地域(200/60)に指定済み
約42.7ha

良好な住環境の維持を目的として
新市街地に適用している法規制

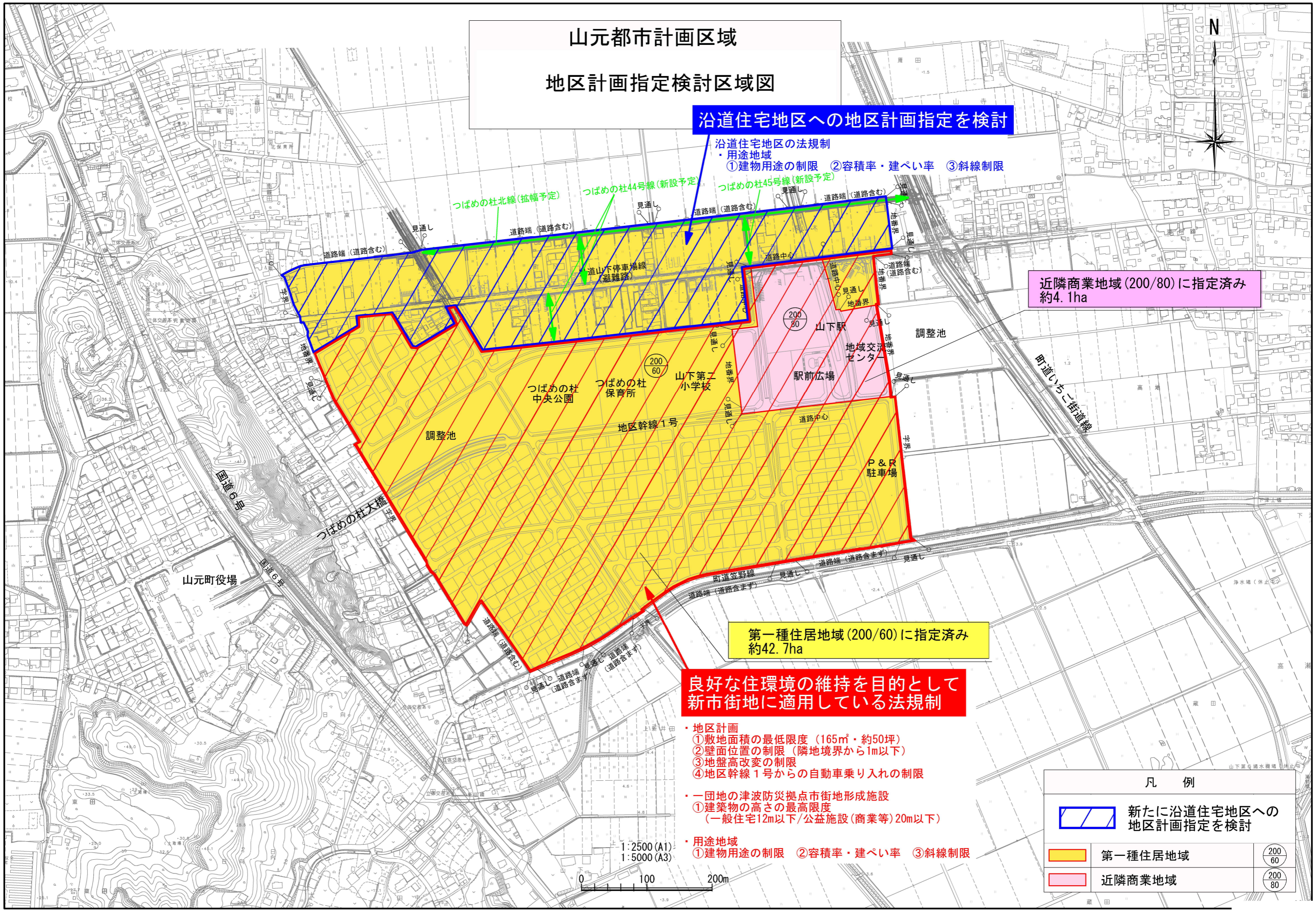
- ・地区計画
 - ①敷地面積の最低限度 (165㎡・約50坪)
 - ②壁面位置の制限 (隣地境界から1m以下)
 - ③地盤高変更の制限
 - ④地区幹線1号からの自動車乗り入れの制限
- ・一団地の津波防災拠点市街地形成施設
 - ①建築物の高さの最高限度
(一般住宅12m以下/公益施設(商業等)20m以下)

・用途地域
①建物用途の制限 ②容積率・建ぺい率 ③斜線制限

凡 例	
	新たに沿道住宅地区への地区計画指定を検討
	第一種住居地域 (200/60)
	近隣商業地域 (200/80)

1:2500 (A1)
1:5000 (A3)

0 100 200m



山元町の新市街地まちづくりにおける 「まちなみづくり工夫集」



平成 26 年 10 月

新山下駅周辺地区まちづくり協議会

新坂元まちづくり協議会

宮城病院周辺地区まちづくり協議会

1. 目的 ～まちなみづくり工夫集とは？～

山元町は、東日本大震災の大津波により、多くの尊い命が奪われるとともに、家屋や公共交通機関、ライフラインなども甚大な被害を受け、一日も早い町民の安定した生活を確保するための新しいまちづくりが望まれています。

そのような状況の中、現在は、新山下駅周辺地区、新坂元駅周辺地区、宮城病院周辺地区の3つの新市街地の整備が進み、この10月には宅地分譲及び公営住宅の入居者がほぼ確定し、町民の期待、関心が高まっています。

まちづくり協議会では、それぞれの新市街地の形成に向けて、「行政」と「住民」が「協働の復興まちづくり」を進めるために、これまで、土地利用計画や公共施設計画など町のハード整備に対する提言を行うとともに、新市街地が「次世代に受け継ぐ新しいふるさと」として、いつまでも暮らしやすく誇りの持てるまちとなるよう、新市街地における「まちなみづくり」に関する議論、検討を重ねてきました。

この工夫集は、三地区のまちづくり協議会での議論、検討から導きだした「工夫やアイデア」を、ひとつの「工夫集」としてまとめたものです。また、参考として「宅地分譲・借地申込みパンフレット」における、「分譲条件」を一緒に掲載しました。

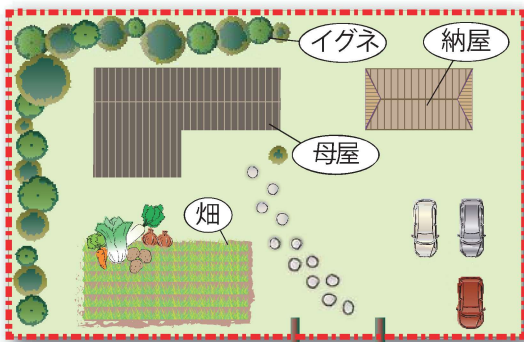
今後、新市街地の住民となる方々が、自分たちでより良いまちづくり（まちなみづくり）を実践していくための「参考書」としてご活用いただければ幸いです。

まちなみづくり工夫集は、
まちづくり（まちなみづくり）の参考書!!

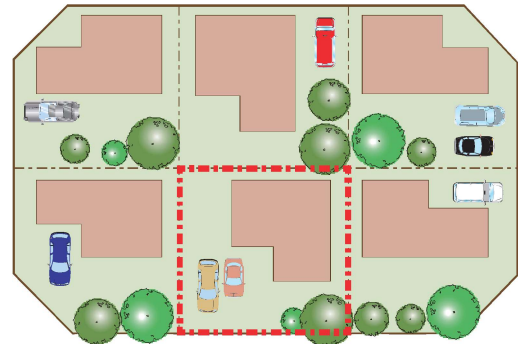


2. 「今までの暮らし」と「これからの暮らし」について

【今までの暮らし】



【今後の暮らし】



◆敷地の大きさの変化

今までは、広い敷地の中に、畑や納戸、母屋があり、また、車も3台程度はゆつたりと止められていましたが、今後は敷地が狭くなるため、建物の配置を工夫することも必要となるでしょう。

◆お隣さんとの距離の変化

今までは、お隣さんのお宅まである程度の距離がありましたが、今後は、お隣さんのお宅との距離が近くなりますので、プライバシーを保ちながら良好な近所関係をつくることも大切になるでしょう。

◆まちなみの変化

今までは、のどかな田園風景の中に住宅がある「農村」のまちなみでしたが、今後は、きれいに区画割りされた「市街地」のまちなみになります。「緑豊かな山元らしさ」を残すよう、庭に花や木を植えることが望まれるでしょう。また、それに伴って、新しい趣味や楽しみもできるのではないのでしょうか。

3. 新市街地移転希望者へのアンケート調査

1 アンケート調査の目的

まちづくり協議会では、新市街地移転希望者が新市街地に対し、どのような将来像を描いているかを把握することが必要不可欠であると考えました。

その将来像に近づくために「まちなみづくり」の観点から実施できる「工夫やアイデア」を、この「まちなみづくり工夫集」としてまとめ、移転希望者の方々にお渡しするため、次のとおり「まちなみづくりに関するアンケート調査」を実施しました。

2 アンケート調査の概要

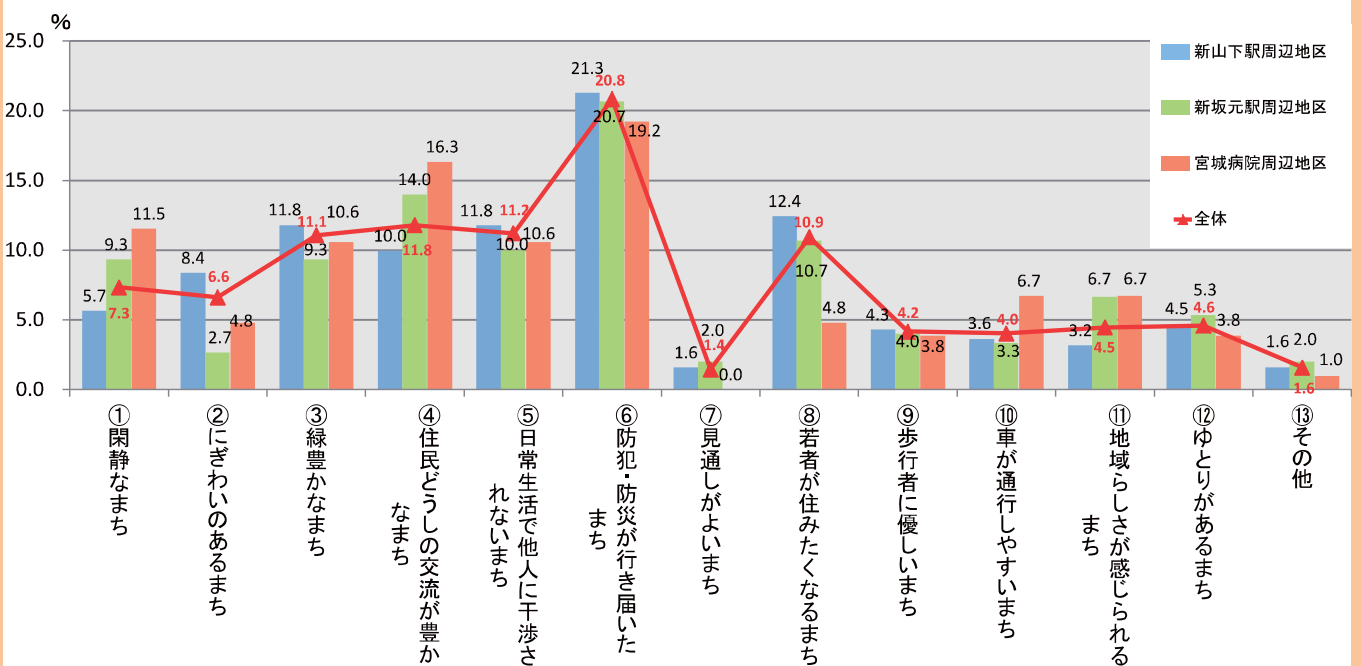
- (1) 調査実施日：平成26年3月12日（水）～24日（月）
- (2) 対象者：新市街地移転希望者（坂元地区では、まちづくり協議会会員にも実施）
- (3) 実施方法：郵送により配布（返信用封筒を同封し回収）
- (4) 回収率：下表のとおり

	配布数	回収数	回収率
新山下駅周辺地区	520 通	164 通	32%
新坂元駅周辺地区 (新坂元まちづくり協議会会員)	99 通 (78 通)	53 通 (29 通)	54% (37%)
宮城病院周辺地区	103 通	38 通	37%
計	800 通	284 通	36%

3 アンケート調査の結果

新市街地の将来像について、「新市街地全体のまちで大切にしたいこと」、「道路から見えるまちなみのイメージ」、「お隣さんとの関係イメージ」の3つの観点からアンケートを実施したところ、以下の結果となりました。

① 新市街地全体のまちで大切にしたいこと



※①～③のグラフは、選択総数に占める割合を示したものであり、また、選択数の上限を超えた回答については、有効回答から除いています。

第1位 防犯・防災が行き届いたまち (20.8%)

震災の影響や地域の治安を踏まえて、各住戸でできる防犯性を高めるための手法・工夫が必要と考えます。

防犯・防災

第2位 住民同士の交流が豊かなまち (11.8%)

昔から続いてきた地域コミュニティの大切さ・良さを継続できる、近隣住民とのふれあい空間づくりの手法・工夫が必要と考えます。

交流

第3位 日常生活で他人に干渉されないまち (11.2%)

新市街地の住宅・居住環境において、隣接宅地とのプライバシーを確保できる手法・工夫が必要と考えます。

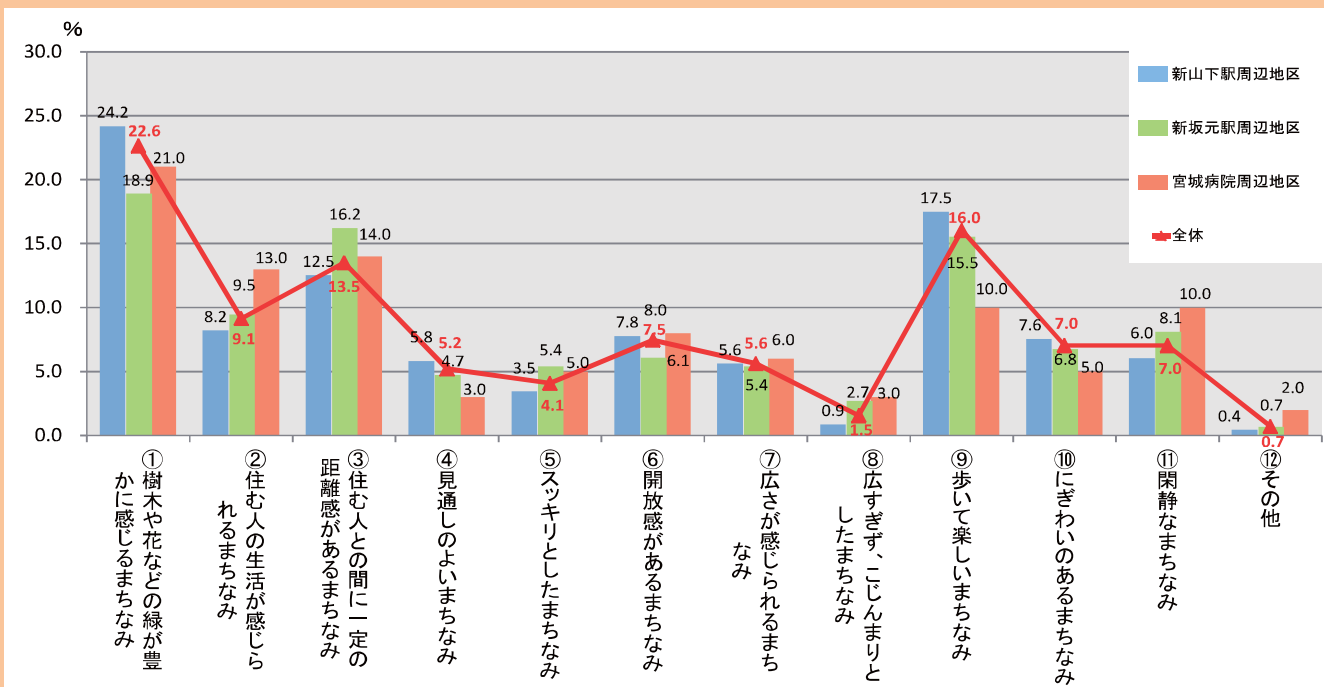
プライバシー

第4位 緑豊かなまち (11.1%)

各住戸で無理なく「緑化」でき、新市街地全体に広がって緑豊かなまちなみになる手法・工夫が必要と考えます。

緑化

② 道路から見えるまちなみイメージ



第1位 樹木や花などの緑が豊かに感じるまちなみ (22.6%)

緑豊かな環境を新市街地でも享受できるように、道路から樹木や花が感じられる、緑化の手法・工夫が必要と考えます。

緑化

第2位 歩いて楽しいまちなみ (16.0%)

新たなまちづくりに向けた希望等から、歩いて楽しいまちなみにつながる、景観・デザインの手法・工夫が必要と考えます。

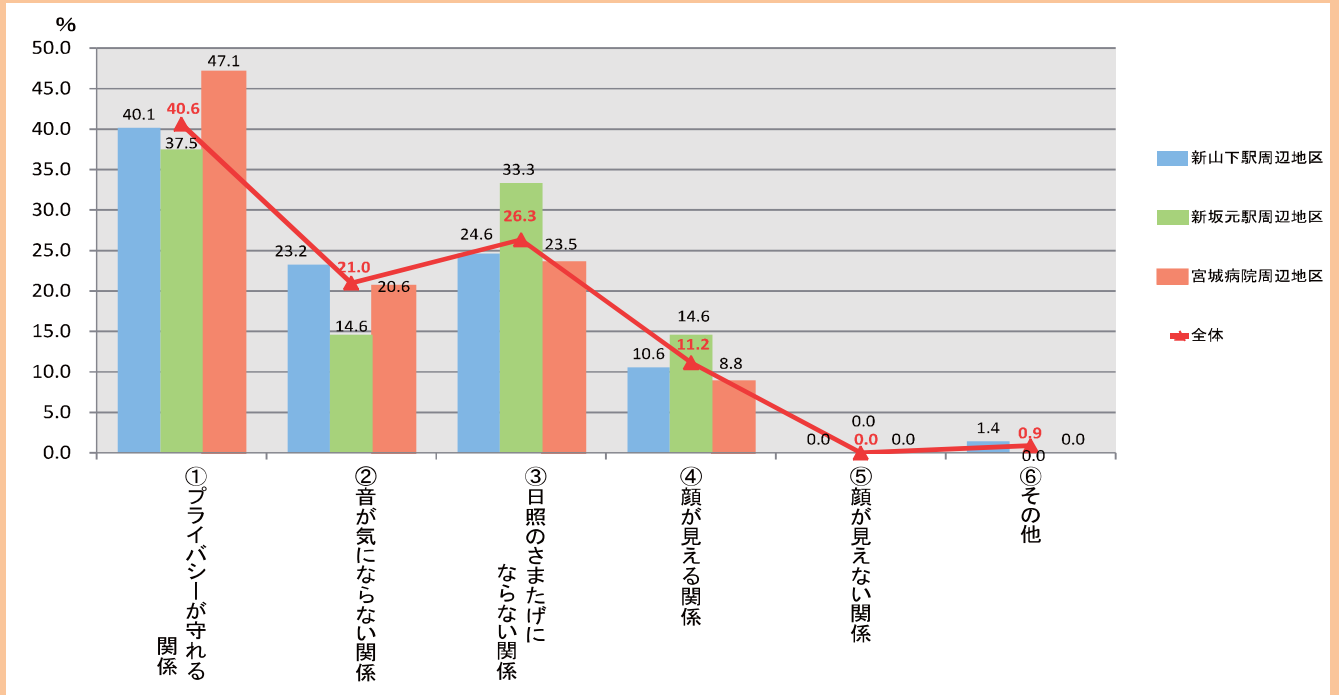
景観・デザイン

第3位 住む人との間に一定の距離感があるまちなみ (13.5%)

前面道路から住宅の居住空間までの一定の距離＝プライバシーを保てる手法・工夫が必要と考えます。

プライバシー

③ お隣さんとの関係イメージ



第1位 プライバシーが守れる関係 (40.6%)

住宅どうしが近接する新市街地の居住環境になることから、隣の家とのプライバシーが確保できる手法・工夫が必要と考えます。

プライバシー

第2位 日照のさまたげにならない関係 (26.3%)

第3位 音が気にならない関係 (21.0%)

住宅どうしが近接する新市街地の居住環境になることから、隣の家との日照や騒音等、迷惑のかからないような手法・工夫が必要と考えます。

日照・音

④ アンケートにおける自由意見

1 まちなみづくりに関する要望など

- ・子供たちが安全、安心で過ごせるまちにしてほしい。
- ・地盤の高さを制限してほしい。
- ・夜でも明るく防犯に適したまちが良い。
- ・住宅の間隔を広くし、冬でも日陰にならないようにしてほしい。
- ・歩いて楽しいまちが良い。
- ・緑が多いまちが望ましい。
- ・花壇と植木が手入れされている、きれいなまちが良い。
- ・住民どうしの交流が豊かで、それでいてプライバシーが保たれると良い。

防犯・防災

防犯・防災

防犯・防災

日照・音

景観・デザイン

緑化

景観・デザイン

緑化

交流

プライバシー

2 まちなみづくりに関するアイデアなど

- ・ブロック塀がなく、植栽等で統一された緑いっぱいのまちにする。
- ・境界は、ブロック等ではなく常緑で落葉しない1～1.5mくらいの生垣にする。
- ・新市街地のシンボルとなるような木や花を植える。
- ・低めの生垣で塀をつくる。
- ・高くなるような樹木は植えない。
- ・道路、歩道の適所に街灯を設置する。

景観・デザイン

緑化

緑化

緑化

緑化

景観・デザイン

防犯・防災

防犯・防災

3 まちなみづくりに関する心配ごとなど

- ・プライバシーが保たれるか不安がある。
- ・今後、近所の人たちとの生活がどうなるのか、不安がある。
- ・駐車場に何台くらい停められるか心配である。
- ・集団移転することとなった人たちは、大半が緑豊かなところで生活してきたので、新市街地の環境になじめるか心配である。

プライバシー

交流

プライバシー

緑化

⑤ まちづくり協議会、勉強会で挙げられた意見

1 アンケート結果（将来像）に対する意見など

防犯・防災に関する意見

- ・ブロック塀の高さを制限し、塀の倒壊による危険を回避する。ブロックの高さは2段程度が良い。
- ・生垣の材料や高さなどを考える。
- ・道路から建物を後退させ、見通しを確保することで、不審者に気づくことができるようにする。
- ・門柱、玄関等に照明を設置し、防犯灯としても活用する。
- ・出庫する車の見通しが悪く事故が起こらないか心配される。

緑化に関する意見

- ・地区で統一した樹種（木）をそれぞれの宅地に一本植える。
- ・プランターの花を統一する。
- ・住宅の前庭や駐車場周りなどの空間を活用して花壇や畑をつくる。
- ・住民の手でまちの環境（緑）を維持管理していくことが大事である。

交流に関する意見

- ・子供が安心して遊べる庭先空間を確保する。
- ・住民どうしの交流を図るため、バーベキューなどして近隣でふれあえる空間がほしい。

プライバシーに関する意見

日照・音に関する意見

- ・お隣さんどうして隣地の境界について相談する。
- ・隣接する住宅との日照問題（トラブル）がおきないようにする。
- ・雪が積もった時に、お隣さんの敷地に落ちるなどの迷惑がかからないようにする。

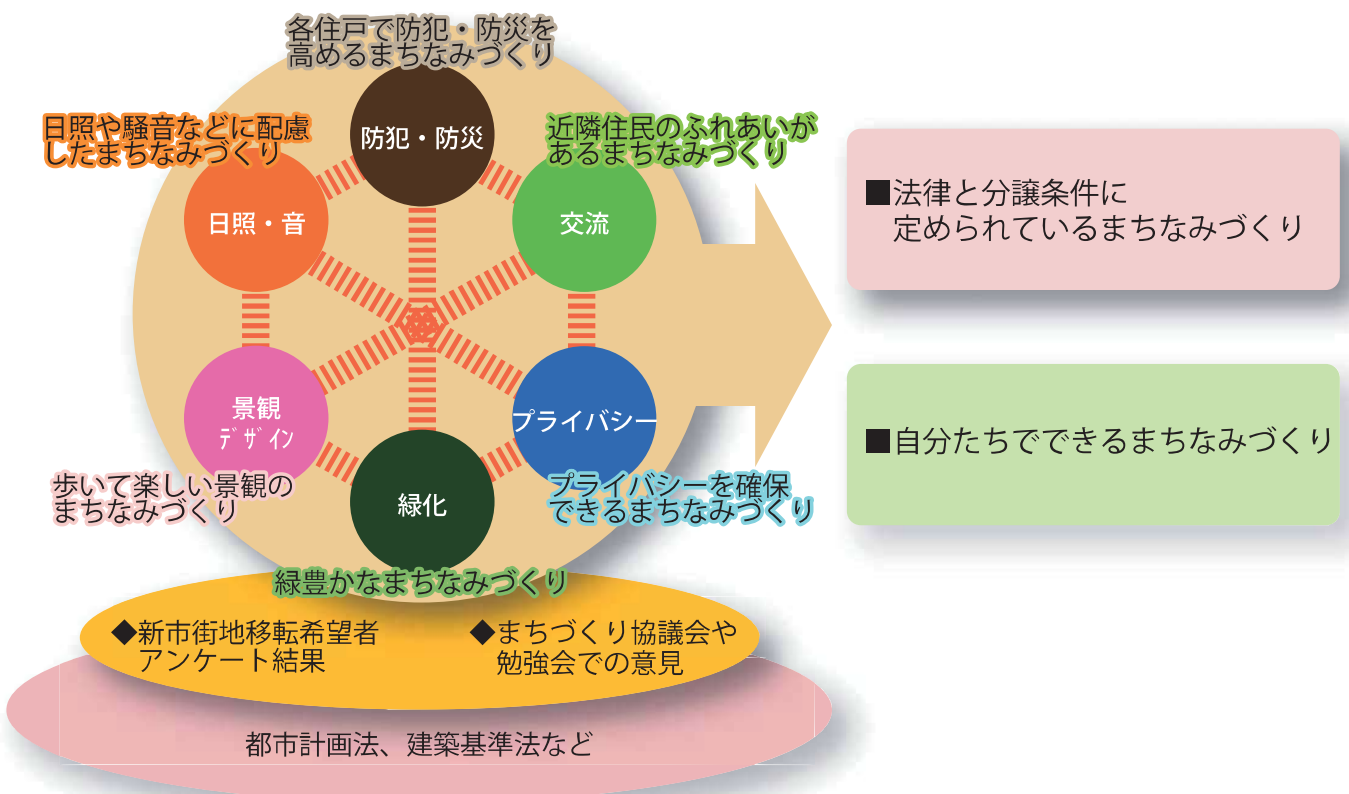
景観・デザインに関する意見

- ・屋根や外壁の色を統一するなど、まちなみをきれいにする。
- ・まちの価値をつくりだすために、屋根の形を統一し、まとまりを形成する。
- ・外壁は個人の自由であり、予算の事情もあるので、まちなみの統一を義務づけるのは難しい。
- ・歴史やまち全体の景観（山や海など）を含めた、ふるさとづくりを考える。

4. まちなみづくりの方向性

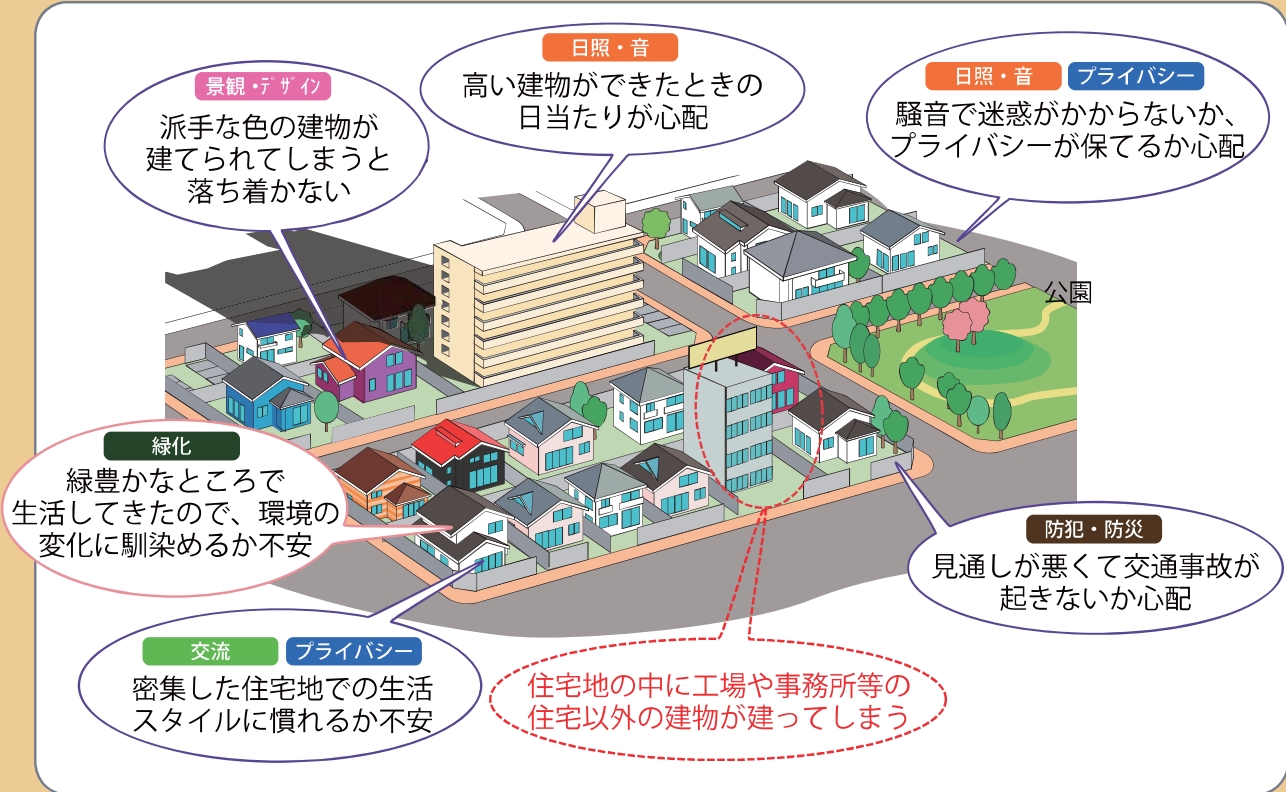
これまでの「新市街地移転希望者へのアンケート調査結果」や「まちづくり協議会での検討結果」等から、まちなみづくりのキーワードとして、「防犯・防災」、「交流」、「プライバシー」、「緑化」、「景観・デザイン」、「日照・音」が抽出されました。

これらのキーワードが、新しいまちなみや住民の生活環境を形成していく上で必要となる「まちなみづくり」の方向性と考えます。新市街地のみなさんが、この方向性に掲げるまちなみづくりに無理のない範囲で参加していただけるように、法律や分譲条件に定められていることに加え、自分たちでできる具体的なまちなみづくりの工夫例を次ページ以降に掲載しましたので、新市街地で住宅を建設する際に参考として頂ければ幸いです。

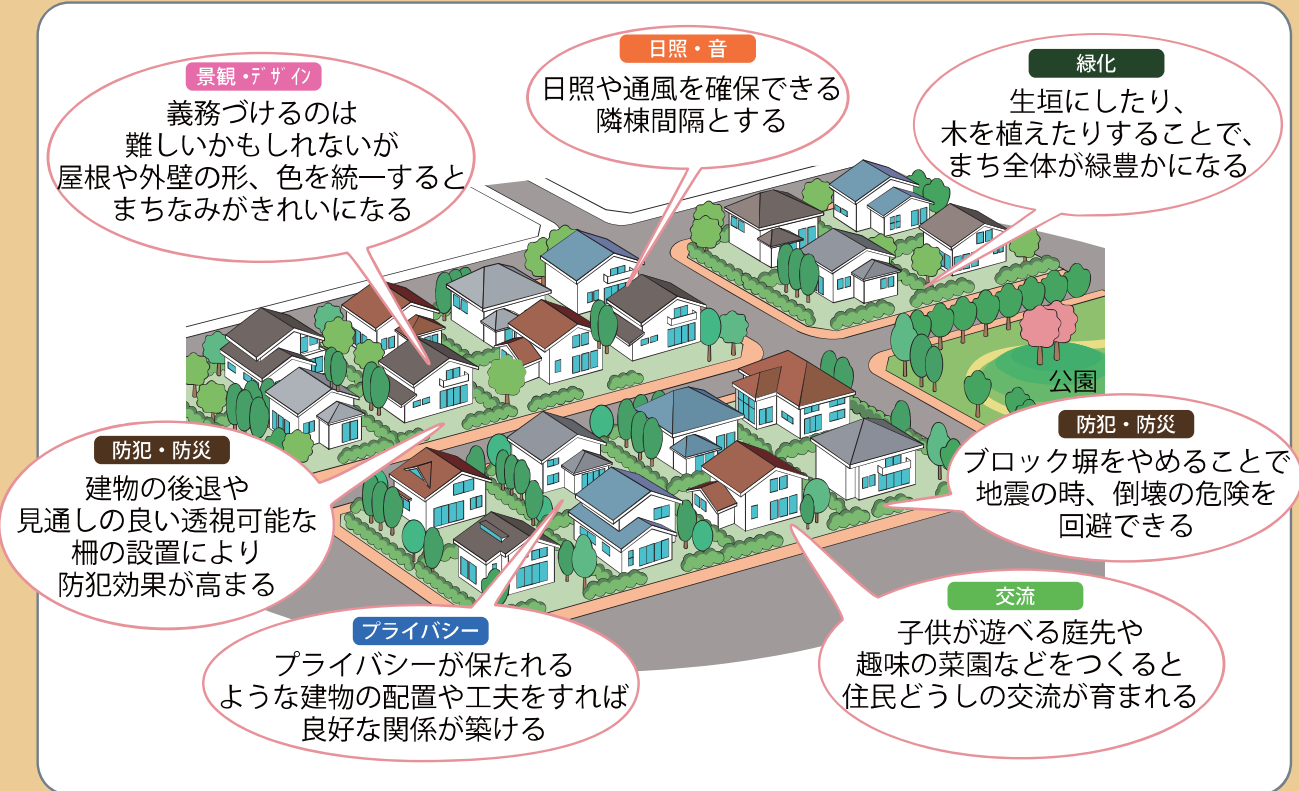


5. まちなみづくりのポイントと方法

【新市街地のまちなみづくりで心配されること】



【新市街地のまちなみづくりで期待されること】



■ 法律と分譲条件に定められているまちなみづくり

新市街地の分譲宅地と借地については、法律に基づく法定条件と町が設定した条件があり、その内容は、次のとおりです。(⇒詳細は9、10ページをご参照ください)

▼法律に基づく建築等の法定条件（都市計画法、建築基準法）(※)

建築に関する法定条件		内容	法規制
①建ぺい率・容積率	建ぺい率	70%以内	都市計画法・建築基準法
	容積率	200%以内	
②道路斜線・隣地斜線	道路斜線の勾配	1.5	
	隣地斜線の勾配	1.25	
③建物の用途	住宅施設	住宅又は併用住宅（併用住宅は、住宅以外の部分の面積は建物全体面積の1/2以下とする）	都市計画法 （一団地の津波防災拠点市街地形成施設）
④建物の高さ	住宅施設エリア	高さの最高限度 12m以下	

※建築物を設計する際、必ず守るべき内容です。

▼町の宅地分譲・借地に係る建築等の分譲条件(※)

建築等に関する分譲条件	内容
①地盤高の改変の制限	地盤高の改変を制限します。 (ただし、整地、植栽、出入口や車庫の設置の変更は、この限りではありません。)
②敷地面積の最低制限	165㎡（約50坪）
③壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界までの距離は1.0m以上とします。
④自動車乗入れの制限	地区幹線道路1号から宅地への自動車乗入れ制限

※町が配布した『宅地分譲・借地～申込みのご案内～』に記載された内容です。

■ 自分たちでできるまちなみづくり

アンケート結果やまちづくり協議会、勉強会で検討した内容をもとにした、新市街地の住民の方々への提案です。山元町らしいまちなみや住みやすい環境づくりの参考として考えました。(詳細は11～18ページをご参照ください)

(1) かき、柵などの工夫	
かきや柵などを設置する場合の考え方や工夫について	・道路境界や隣地境界にかきや柵を設置する場合は、生垣や透視可能なフェンス、または生垣とフェンスの併用にしましょう。
(2) 門、門袖などの工夫	
門や門袖を設置する場合の考え方や工夫について	・門や門柱、門袖を設置する場合は、かきや柵と同じ高さにしましょう。
(3) プライバシーや日照等確保の工夫	
プライバシーを確保するための考え方や工夫について	・隣地とのプライバシーに配慮して、建物間の離れや視線の目隠しなどを考えましょう。
(4) 建物デザインなどの工夫	
周辺環境と調和した建物色調、屋外看板の考え方や工夫について	・周辺環境と調和した、統一感のある建物等の色調や屋外看板等の設置について考えましょう。
(5) 緑化の工夫	
周辺環境と調和した緑化に対する考え方や工夫について	・山元町らしい緑豊かな周辺環境と調和した、緑化手法や緑の目立たせ方を考えましょう。

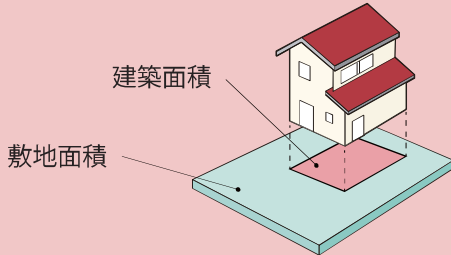
※各地区の特性を活かしてまちなみづくりを実践する際は、詳細は21、22ページを参照ください。

6. 法律と分譲条件に定められているまちなみづくり

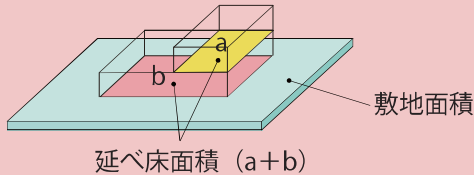
【法定条件】 都市計画法と建築基準法により、次の条件が定められています。

① 建ぺい率・容積率

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\%$$



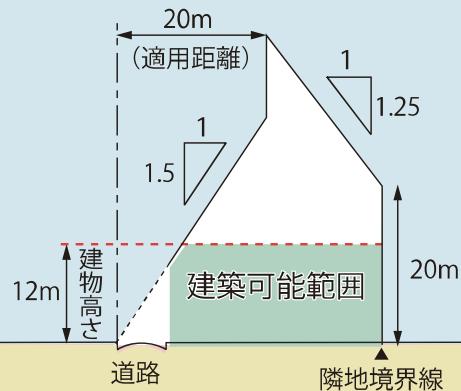
$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\%$$



建ぺい率は 70%、容積率は 200% となっています。

② 道路斜線・隣地斜線

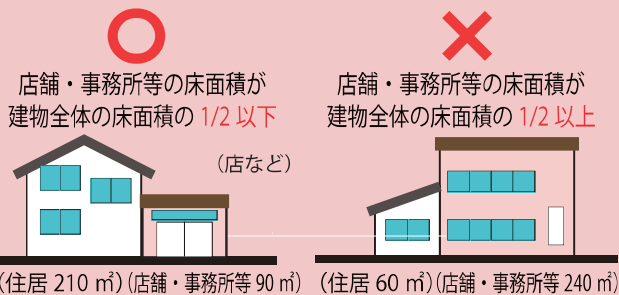
道路斜線：適用距離 20m、勾配 1.5
 隣地斜線：立ち上がり 20m、勾配 1.25
 建物高さ：12m



道路や隣地の日当たりや風通しを維持、確保する目的で斜線制限が定められており一定の範囲内で計画する必要があります。

③ 建物の用途

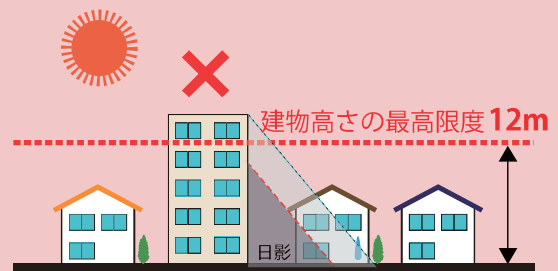
例) 300㎡の併用住宅を建てる



建物は居住を目的とした一戸建住宅（併用住宅を含む）とします。なお、併用住宅を建てる場合、住宅以外の部分は敷地内にある全ての建物の延べ床面積の1/2以下とします。ただし、町長が居住環境を害する恐れがないと認める場合は、この限りではありません。

※宮城病院地区は該当しません。

④ 建物の高さ



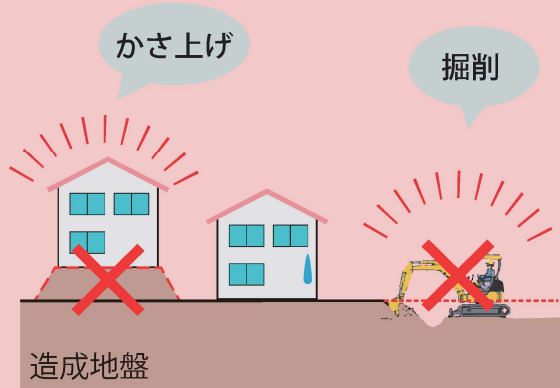
地盤面から建築物の最高の部分までの高さは 12m 以下に規制されています。

※宮城病院地区は該当しません。

※法定条件については、一般的に住宅建設業者や設計業者が住宅等の建築物を設計する際、調査・調整するものです。

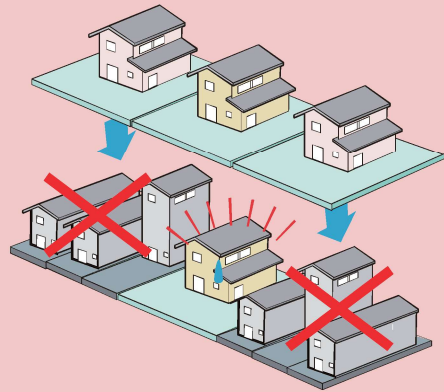
【分譲・借地条件】 宅地分譲・借地申込みにより、次の条件が定められています。

①地盤高の改変の制限



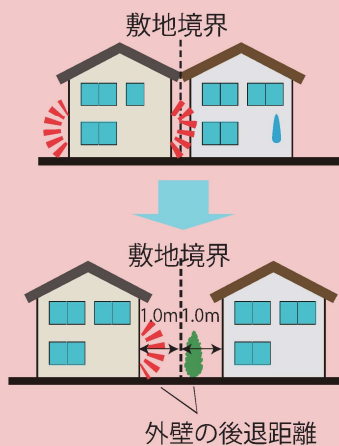
津波からの安全性を確保するために、造成された宅地の地盤面を切り下げることが制限されます。また、隣地への影響や市街地の景観に配慮し、かさ上げなどによる地盤高の改変も制限します。

②敷地面積の最低限度



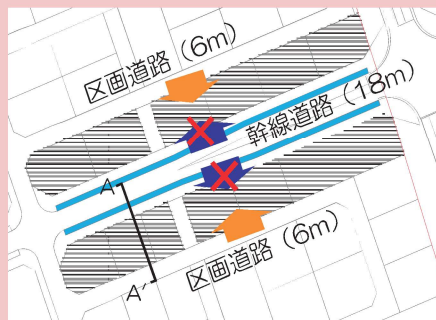
日照、プライバシー、延焼防止等の悪化を防ぐために、最低敷地面積を 165 m² (約 50 坪) に定めます。165 m² 未満となった土地には、建物は建てられなくなります。

③壁面位置の制限



ゆとりある居住環境を維持するために、住宅等は前面道路や隣地の敷地境界から、住宅壁面までの距離を 1m 以上離して建てることとします。

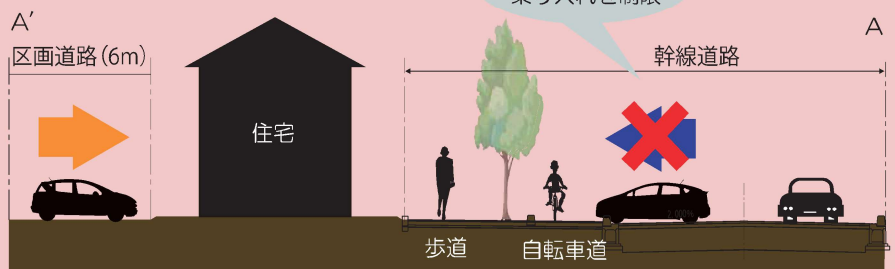
④自動車の乗入れ制限



円滑な自動車交通を確保するとともに、自転車や歩行者の安全を確保するため、地区幹線道路 1 号から各宅地への自動車の乗り入れを制限します。ただし、公共施設への出入りについては、緊急時の対応があるため除外します。

※宮城病院地区は該当しません。

■A-A'断面図



※左ページ及び本ページは、町が新市街地への移転希望者に配布した『宅地分譲・借地～申込みのご案内～』に記載された内容を簡潔に整理したものです。

7. 自分たちでできるまちなみづくり

(1) かきや柵を設置する場合の工夫

かきや柵を設置する場合は、生垣や透視可能な柵などにしましょう。



防犯・防災	プライバシー
緑化	景観・デザイン



◆道路や隣地の敷地境界にかきや柵を設置する場合は、こうしてみましょう。

- ▶ 生垣か透視可能な柵（フェンス等）にすると防犯性の向上や緑化も図られます。
- ▶ 高さは、近隣市町村の例をみると約1～1.5mくらいにしている例が多いです。
- ▶ ブロック塀と違って、車の出入り等の死角ができずらく、地震時の倒壊といった不安も軽減できます。
- ▶ 新しい住宅団地の中には、敷地境界にフェンスを設置せず、開放的な住宅の事例も見られます。



<工夫によらないまちなみの例>



- 死角がなく車の出入りが見える
- 緑が多い
- × 死角があり車の出入りが見えない
- × 緑が少ない

<工夫されたまちなみの例>



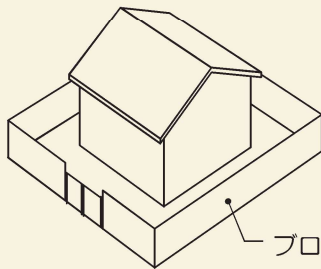
工夫による効果！

かきや柵をブロック塀ではなく、生垣やフェンスなど透視可能なものにすることで、死角がなくなるなど、まちなみの見通しが良くなり、交通の安全性も含め「防犯が行き届いた、緑豊かなまち」につながります。

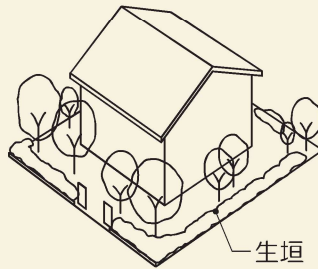
【工夫の例】

かきや柵を設置する場合は、景観面や防犯面からブロック塀にせず、生垣か透視可能なフェンスなどにしましょう。

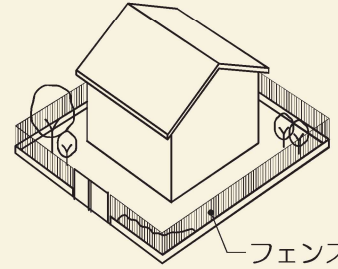
また、生垣とフェンスの併用も良いでしょう。



ブロック塀



生垣



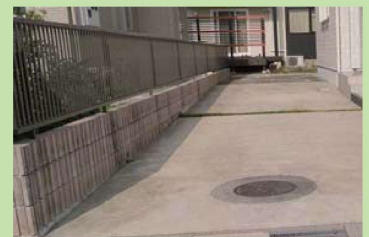
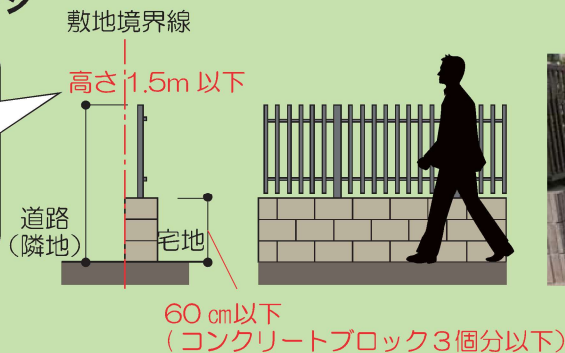
フェンス

✗ ブロック塀等で囲むことは、災害時や防犯を考慮して、設置を控えましょう。

○ 敷地の外周は景観への配慮や防犯のために、生垣か透視可能なフェンスで囲みましょう。

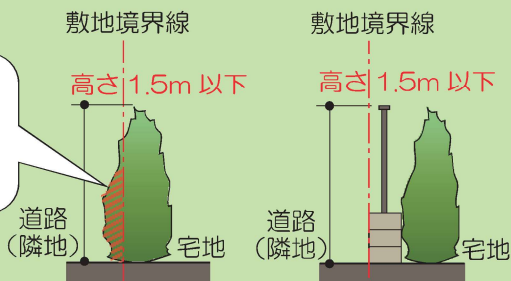
■フェンス等設置イメージ

フェンスなどの高さは圧迫感の軽減と防犯面に配慮し、周囲を見通せるよう地盤面から高さ 1.5m 以下にしましょう。



■生垣又は生垣・フェンス併用の設置イメージ

隣地の迷惑にならないよう、樹種や植栽配置に気を付けましょう。



※この工夫は、アンケート結果などをもとに「参考」として提案したもので、ルールとして決定したものではありません。

(2) 門、門袖などの工夫

門や門柱、門袖を設置する場合は、
かきや柵と同じ高さまでにしましょう。



景観・デザイン

防犯・防災



◆門や門柱、門袖などを設置する場合は、こう
してみましょう。

- ▶ 門や門柱など設置する場合は、かきや柵と同じ高さの1.5m以下にしましょう。
- ▶ 道路からの視認性を確保するとともに、道路への急な飛び出しなどを防ぐため、門柱や門袖は道路境界から、宅地側に50cm以上離して設置しましょう。
- ▶ 門柱や門袖は宅地への入口（顔）となりますから、門や門柱、門袖を設置する場合は、化粧ブロックを使用するか、コンクリートブロックでつくる際は化粧を施すなど考慮しましょう。
- ▶ また、材質を変えてみることで、住宅の個性が出てまちを歩いていると楽しくなります。

<工夫によらないまちなみの例>



- 個性が生まれ、明るく歩いて楽しくなるようなまちなみ
- × 景観が良くない
- × 個性がなく、窮屈なイメージのまちなみ

<工夫されたまちなみの例>

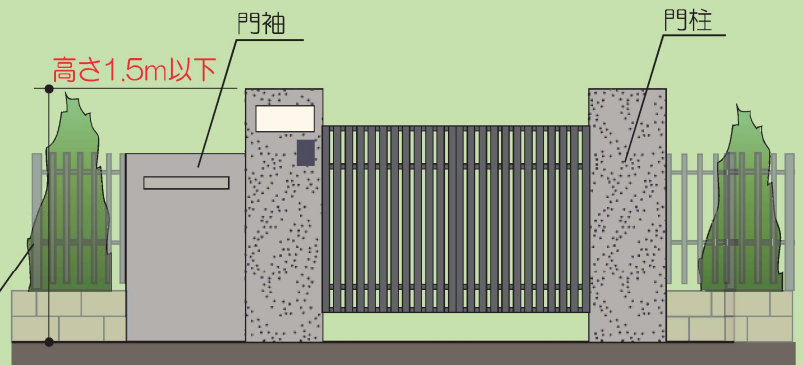


工夫による効果！

道路側をブロック塀で囲まず門柱等を設置することで、各宅地に個性が生まれ、歩いて楽しいまちなみが形成されます。

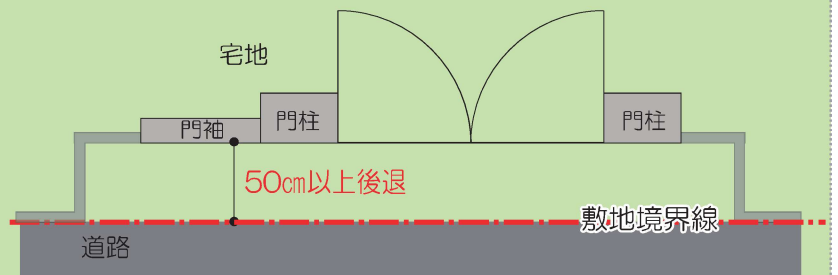
【工夫の例】

門柱・門袖を設置する場合は、景観面や防犯面より、高さをかきや柵等と同じ高さの1.5m以下までにしましょう。



この場合、フェンス等の高さは、門袖の高さに合わせて統一するときにきれいです。

道路からの視認性と道路への飛び出し防止等、安全確保のために、道路との境界線から50cm以上離しましょう。



■ その他の門柱イメージ



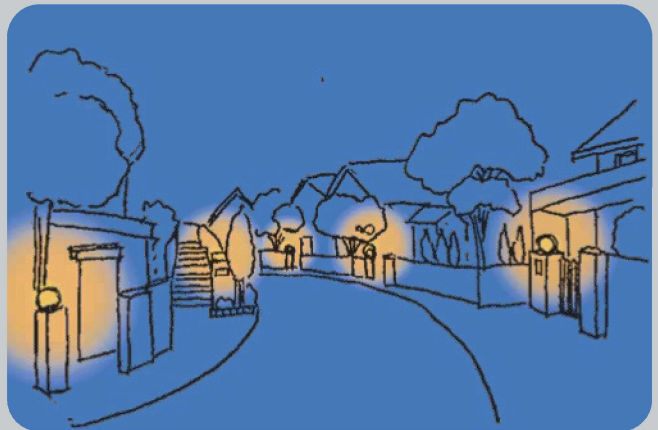
▲材質を木製にして個性を出した例



▲門柱に門灯を設置した例

○ 夜間の防犯について

門柱や門袖などに門灯（照明灯）を設置すると、夜間は防犯性を高めることができます。



※この工夫は、アンケート結果などをもとに「参考」として提案したもので、ルールとして決定したものではありません。

(3) プライバシーや日照等確保の工夫

お互いのプライバシーに配慮して、
建物間の離れや視線の目隠しなどを考えましょう。



プライバシー

緑化

日照・音



◆お互いのプライバシー確保のために、
こうしてみましょ。

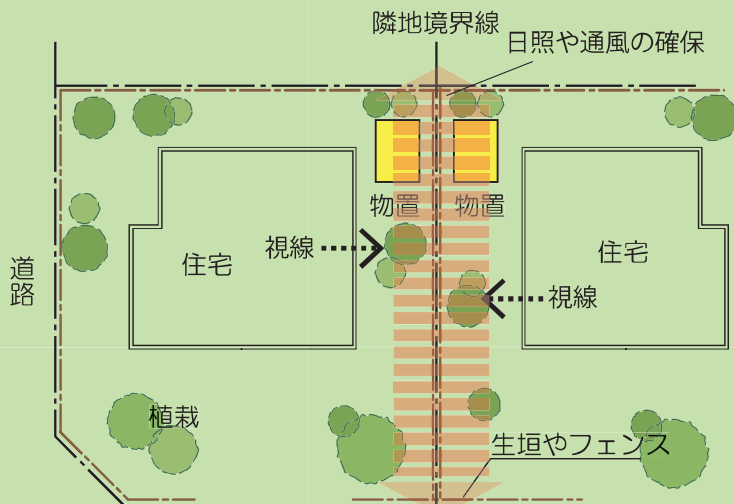
- ▶ プライバシーや通風の確保、雪対策として、住宅の隣棟間隔を広げる工夫をすると良いでしょう。
- ▶ また、プライバシー確保の点から、視線を遮るよう目隠しとなる樹木を植えるのも良いでしょう。
- ▶ お互いの生活が丸見えにならないように、窓の配置等を考えると良いでしょう。

【工夫の例】

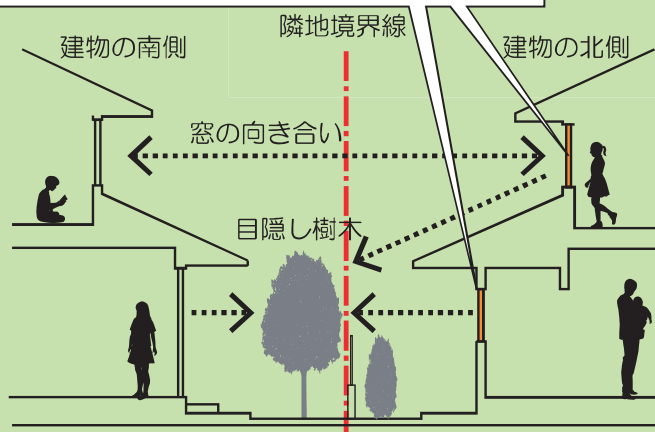
物置等を設置する場合は、隣地境界側に配置するのも良いでしょう。隣地との間に日照や通風などの問題が起きにくいよう、住宅どうしの隣棟間隔を広げる等の工夫をしましょう。

また、隣地とのプライバシーに配慮し、北側の窓ガラスはくもりガラス等の不透明なものとしましょう。

お互いの視線の目隠しとなるよう、樹木を植えるなども有効です。



北側の開口部はくもりガラス等の不透明なものにしましょう。また、1階の窓には、防犯用の窓フェンス等を設置すると安心です。



(4) 建物などのデザインの工夫

統一感のある建物等の色調や
屋外看板等の設置について考えましょう。



景観・デザイン



◆周辺環境と調和したまちなみづくりのために、
こうしてみましょう。

- ▶建物の屋根や外壁の色は、景観を著しく損なうような色あいを避け、周囲に違和感を与えないようにしましょう。屋根や外壁の色を統一すると、まちなみはきれいになります。
- ▶屋外看板についても、隣地の迷惑になるかもしれないので、デザインや色に配慮し、自己用の看板とした方が良いでしょう。貸看板についても迷惑となるかもしれないので、設置は控えましょう。

【工夫の例】

建物の外壁や屋根の色調は、原色を用いることは避けましょう。また、彩度の低い色調を選び、緑豊かな周辺環境に調和したまちなみにしましょう。

彩度が高い



一つ一つの個性が強く、まちなみとしてバラバラとなります。

彩度が低い



建築物の色調に統一感が生まれ、まちなみが落ち着いたものとなります。

屋外広告物（看板）を設置する場合は、自己用の看板のみにしましょう。その際、奇抜なデザインや刺激的な色調は避けて、まちなみとの調和に配慮しましょう。

また、貸看板は、まちの景観を損ない、隣地の迷惑となる可能性があるため、設置を控えましょう。



※この工夫は、アンケート結果などをもとに「参考」として提案したもので、ルールとして決定したものではありません。

(5) 緑化の工夫

山元町らしい緑豊かな周辺環境と調和した、

緑化の工夫を考えましょう。



緑化

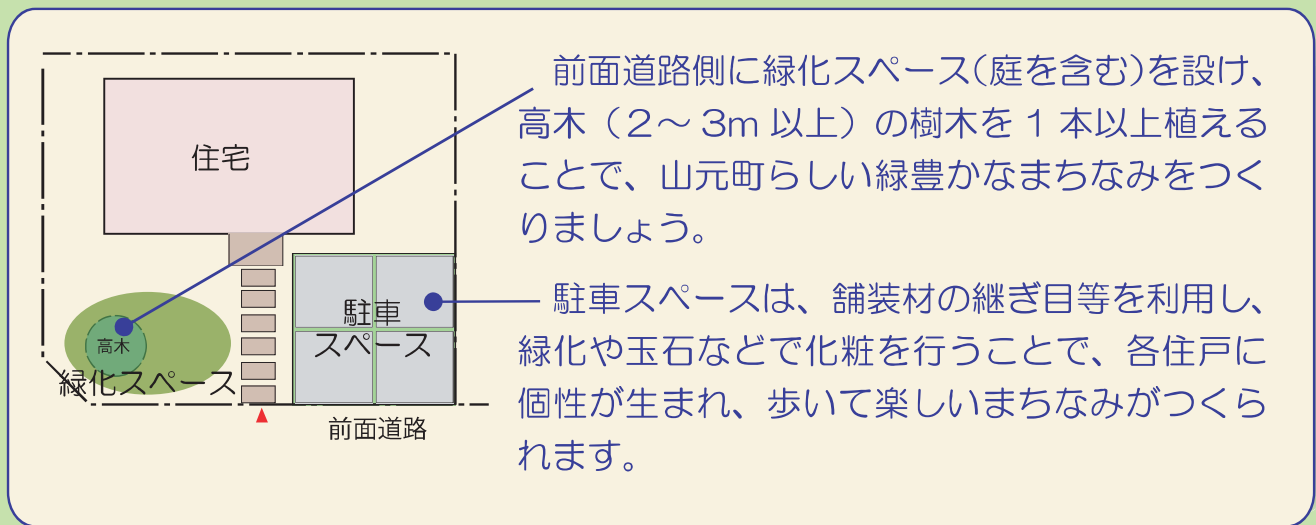
景観・デザイン

交流

◆緑豊かなまちなみをつくるために、こうしてみましょう。

- ▶ 各住戸で前面道路側に樹木を植えることで、【緑の軸】＝緑が連続するまちなみが形成されます。
- ▶ お庭を含めた、ちょっとした緑化スペースをつくり、1本の高木を植栽することで、周辺環境と調和したまちなみとなります。
- ▶ また、門や玄関周り、駐車スペースなどのちょっとした工夫で、住戸に個性が生まれ、歩いて楽しいまちなみとなります。
- ▶ ご近所さんどうして同じ種類の樹木や生垣にすると、剪定作業を協力して一緒に行うこともでき、交流や助け合いが育まれます。

【工夫の例】



【工夫の例】 無理なく可能な範囲でチャレンジしてみましよう



◆シンボルツリーを植えてみましょう

我が家のシンボルとなる木を植えてみましょう。落葉樹を植えると夏の日差しを遮り、冬の温かい光を取り入れることができます。

シンボルツリーの樹種を街区ごとに統一すると、まちなみや地区のコミュニティに一体感が生まれます。



◆小さな花壇をつくってみましよう

門や玄関周りにちょっとした花壇をつくってみましよう。

北側道路に面する住宅で、道路側に広くスペースを取れない場合でも、門や玄関へのアプローチ周りを有効活用して花壇をつくると、我が家の個性が生まれます。



◆プランターを活用してみましよう

限られたスペースでも、気軽に野菜や花を育てることができるプランターを活用すると良いでしょう。

近所で花の品種を統一して道路に面して設置すると、個性あるきれいなまちなみが生まれます



◆趣味の家庭菜園をつくってみましよう

小さな家庭菜園をつくることで、その趣味を通じて、お互いの野菜を分け合うなど、近所のコミュニティ形成が盛んとなります。また、まちなみの緑化も促進されます。



◆駐車場をデザインしてみましよう

コンクリートで駐車場をつくる場合、コンクリートの継ぎ目を利用して、植栽や玉石等を敷きつめると、手軽に駐車スペースに個性的なアクセントをつくることができます。

※この工夫は、アンケート結果などをもとに「参考」として提案したもので、ルールとして決定したものではありません。

8. 新市街地まちづくりに向けた「まちなみづくりのルール化」の提案

1 法律と分譲条件に定められているまちなみづくり

【建築等に関する法定条件】

- ①建ぺい率・容積率
- ②道路斜線・隣地斜線
- ③建物の用途
- ④建物の高さ

【建築等に関する分譲・借地条件】

- ①地盤高の改変の制限
- ②敷地面積の最低限度
- ③壁面位置の制限
- ④自動車乗入れの制限

「地区計画」という最低限守るべきルールへ

新市街地の整備は、防災集団移転等にかかる復興のまちづくりであることから、防災性の高い都市基盤をつくとともに、JR常磐線新駅の整備、防災拠点施設の整備、医療・福祉施設の整備等を図り、地域と連携しながら安心して生活できる居住環境づくりを目指すものです。

良好な居住環境を将来にわたって維持・保全するためには、建築時のみならず、建築後も継続的な最低限のルールが必要となります。このことから、法律に定められた以外の上記「分譲・借地条件」を最低限守るべきルールとして位置づけ、法的に守っていくことが必要です。

2 自分たちでできるまちなみづくり

- (1) かき、柵などの工夫
- (2) 門、門袖などの工夫
- (3) プライバシーや日照等確保の工夫
- (4) 建物デザインなどの工夫
- (5) 緑化の工夫

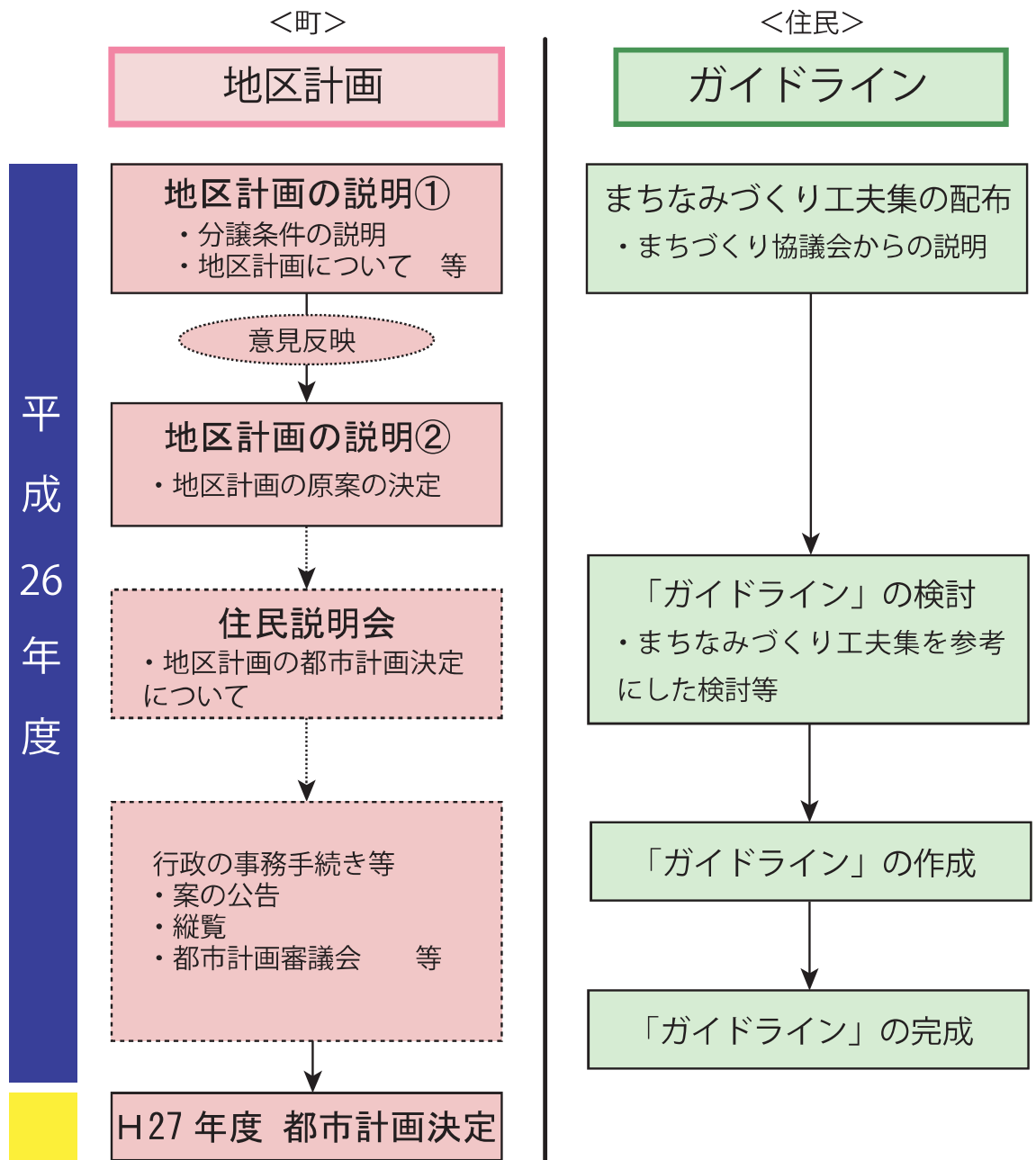
「ガイドライン」という誘発型の緩やかなルールへ

この工夫集で整理した、上記「自分たちでできるまちなみづくり」の各項目は、新市街地住民の方々へ向けた、法的拘束力をもたない、まちなみづくりを進める上での提案です。

新市街地移転希望者へのアンケート調査結果で得た、防犯・防災やプライバシーの確保、山元町らしさや緑豊かなまちなみ等のまちづくりを実現するためには、住民の方々の自主的な努力が必要となります。そこで、この工夫集を参考に新市街地のまちなみづくりや住民の方々の資産価値の形成と維持に貢献するよう、住民間の約束事となる「ガイドライン」として位置付けて守っていくことを提案します。なお、ガイドラインの作成にあたってはそれぞれの地区の特徴を踏まえることも必要と考えられますので、21・22ページも参照ください。

みなさんで、新市街地まちなみづくりのルールをつくりませんか

■今後の流れ（案）



【地区計画とは】

地区計画とは、都市計画法に定められた法的な制限を持つ計画で、地区の課題や特性に応じて、住民の合意に基づき定める建築物等の建て方のルールです。

【ガイドラインとは】

ガイドラインとは、自分たちの住むまちをより良いものとするために、まちなみづくりに関して任意のルールを定めるもので、地区計画とは異なり法的拘束力はありません。

自分たちの住むまちを良くする・資産価値を高めるため、誘発型の緩やかなルールとして定めるものです。

<参考資料> アンケート結果に基づく各地区の特徴について

まちなみづくりを実践する際には、各地区の特徴、地域性を踏まえることも大切となります。まちなみづくりに関するアンケート結果でも各地区ごとに違いがみられました。ここでは、参考資料として、アンケート結果に基づく各地区の特徴の整理と各地区のまちづくり協議会会長のコメントを記載していますので、ご活用ください。

1 新山下駅周辺地区

新山下駅周辺地区のアンケート結果では、「防犯・防災」、「緑化」、「景観・デザイン」に移転希望者の関心が高い結果になっています。

他地区との相違点を見ると、まち全体で大切にしたいこととして「若者が住みたくなるまち」が第2位となっている点や「緑豊かなまち」、「樹木や花などの緑が豊かに感じるまちなみ」など緑化に関する関心が高くなっています。

また、自由意見では、「防犯・防災」、「交流」、「緑化」に関する意見が多くありました。

新山下駅周辺地区まちづくり協議会会長からのメッセージ

1. まちなみづくりは、貴方の一軒の家づくりから始まります。
2. 次世代に残すまちなみづくりは、近隣相互の生活環境への貴方の思いやりから始まります。
3. 調和のとれたまちなみは、そこに住む人となりを見出し、資産価値を大きくします。



会長 渡部 孝雄

2 新坂元駅周辺地区

新坂元駅周辺地区のアンケート結果では、「防犯・防災」、「緑化」、「交流」、「プライバシー」に移転希望者の関心が高い結果になっています。

他地区との相違点を見ると、「住民同士の交流が豊かなまち」、「顔が見える関係」などプライバシーを保ちながらも「交流」していきたいという意向が高くなっています。

また、自由意見では他地区と同様に「防犯・防災」、「交流」、「緑化」に関する意見が多くありましたが、その中でも、特に「交流」に関する意見が多く見られました。

新坂元まちづくり協議会会長からのメッセージ

～わが家 わが町 わが古里～

震災から3年8か月になろうとしている今、わが町坂元では、造成工事も順調に進み、来春には一部入居も可能になります。わが家を失い、長期に亘る仮設住宅等での不自由な生活から開放される日も間近です。新しい住まい、わが古里で穏やかな日々を過ごされることを切に望むものです。



会長 岩佐 久男

3 宮城病院周辺地区

宮城病院周辺地区のアンケート結果では、「防犯・防災」、「緑化」、「プライバシー」、「景観・デザイン」に移転希望者の関心が高い結果になっています。

他地区との相違点を見ると、まち全体で大切にしたいこととして「閑静なまち」が第3位となっている点や「日常生活で他人に干渉されないまち」、「住む人の生活が感じられるまちなみ」など、日常生活に関する点に関心が高くなっている点が挙げられます。

また、自由意見でも、「防犯・防災」、「緑化」等のほか「生活」に関する意見が多くありました。

宮城病院周辺地区まちづくり協議会会長からのメッセージ

この工夫集は建築基準法や都市計画法、町が定めた分譲条件以外にまちなみづくりに必要な工夫項目を掲載している参考資料です。

まちなみは入居者の皆さんで決めるものです。例えば、まちなみのシンボルとなる植栽をすることなどがあります。皆様の考えを持ち寄って、快適なまちなみをつくりましょう。



会長 高橋 清次



<各地区のアンケート結果のまとめ>

新山下駅周辺地区

『新市街地の全体のまちで大切にしたいこと』

- 第1位! **防犯・防災**
防犯・防災が行き届いたまち
(102票, 62%)
- 第2位! **景観・デザイン**
若者が住みたくなるまち
(66票, 40%)
- 第3位! **緑化**
緑豊かなまち
(59票, 36%)

『道路から見えるまちなみのイメージ』

- 第1位! **緑化**
樹木や花などの緑が豊かに感じるまちなみ
(114票, 70%)
- 第2位! **景観・デザイン**
歩いて楽しいまちなみ
(83票, 51%)
- 第3位! **プライバシー**
住む人との間に一定の距離感があるまちなみ
(62票, 38%)

『お隣さんとの関係のイメージ』

- 第1位! **プライバシー**
プライバシーが守れる関係
(68票, 41%)
- 第2位! **日照・音**
日照のさまたげにならない関係
(51票, 31%)
- 第3位! **日照・音**
音が気にならない関係
(46票, 28%)

新坂元駅周辺地区

- 第1位! **防犯・防災**
防犯・防災が行き届いたまち
(33票, 62%)
- 第2位! **交流**
住民どうしの交流が豊かなまち
(23票, 43%)
- 第3位! **景観・デザイン**
若者が住みたくなるまち
(19票, 36%)

- 第1位! **緑化**
樹木や花などの緑が豊かに感じるまちなみ
(29票, 55%)
- 第2位! **プライバシー**
住む人との間に一定の距離感があるまちなみ
(26票, 49%)
- 第3位! **景観・デザイン**
歩いて楽しいまちなみ
(24票, 45%)

- 第1位! **プライバシー**
プライバシーが守れる関係
(22票, 42%)
- 第2位! **日照・音**
日照のさまたげにならない関係
(20票, 40%)
- 第3位! **日照・音**
音が気にならない関係
顔が見える関係
(9票, 17%)

宮城病院周辺地区

- 第1位! **防犯・防災**
防犯・防災が行き届いたまち
(23票, 61%)
- 第2位! **交流**
住民どうしの交流が豊かなまち
(19票, 53%)
- 第3位! **プライバシー** **景観** **音**
日常生活で他人に干渉されないまち
閑静なまち
(12票, 32%)

- 第1位! **緑化**
樹木や花などの緑が豊かに感じるまちなみ
(21票, 55%)
- 第2位! **プライバシー** **景観** **交流**
住む人の生活が感じられるまちなみ
(13票, 34%)
- 第2位! **プライバシー**
住む人との間に一定の距離感があるまちなみ
(13票, 34%)

- 第1位! **プライバシー**
プライバシーが守れる関係
(17票, 45%)
- 第2位! **日照・音**
日照のさまたげにならない関係
(9票, 24%)
- 第3位! **日照・音**
音が気にならない関係
(8票, 21%)

※票数と併記した割合は、回答者の総数に占める割合を示したものであるため、前掲のグラフの値とは一致しません。



<お問い合わせ>

まちづくり協議会事務局
公立大学法人宮城大学 山元復興ステーション
TEL 0223-23-1753