

東松島市地区計画ガイド

小野駅前地区計画

地区計画の目標

JR陸前小野駅前では、期成の小野市街地の連坦部において、土地地区画整理事業による新たな基盤整備が行われています。当事業は、JR小野駅前並びに国道45号へ隣接する高立地条件により、交通特性を活かした商業・業務地の形成、周辺自然環境と調和する住宅地整備等、駅前機能の更なる充実や市の地域振興に資するものとして特に注目を集めています。

このため、東松島市では、市の良好な住環境の創造を目指したモデルとなるよう、小野駅前土地地区画整理事業地、隣接の市営牛網別当住宅住宅地、一部の既成市街地を含め地区計画の策定を行いました。

小野駅前地区計画は、将来にわたり良好な市街地環境を形成していくを目的とした「まちづくりのルール」です。地区の住環境が適正かつ合理的に利用されるよう考慮した土地利用方針設定及び、地区整備計画を定めたものです。

整備地区の土地利用方針

鳴瀬住環地区

東松島市内住宅需要の補完とともに定住意識の高揚を果たし、隣接住宅地と協調する豊かな住環境を創造します。

沿道サービス地区

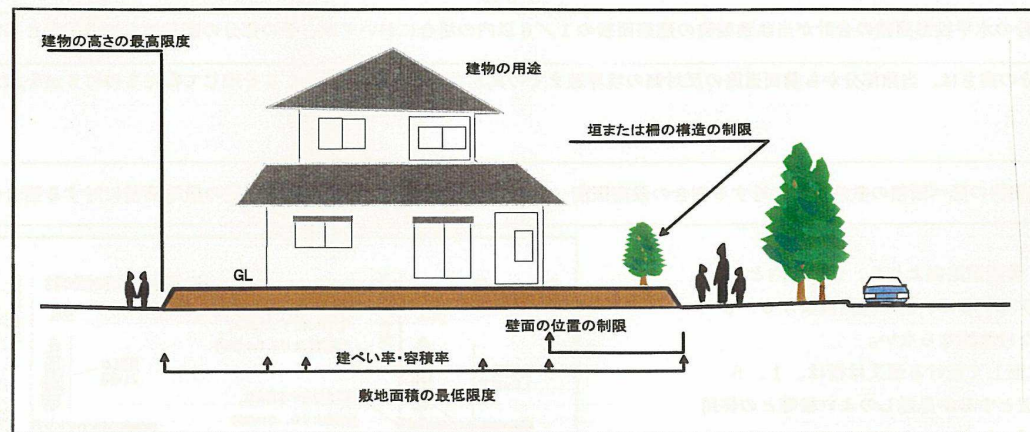
国道45号の交通特性を有効に活用した近隣の日常のサービスの店舗および事務所等の立地を促進し、市における商業その他業務機能の集積・利便の増進を図ります。

駅西住宅地区

交通利便性の優れた良好な低層住宅地の整備並びに、駅連坦地として将来の都市形成に資する駅前機能(商業・業務機能)の補完を果たします。

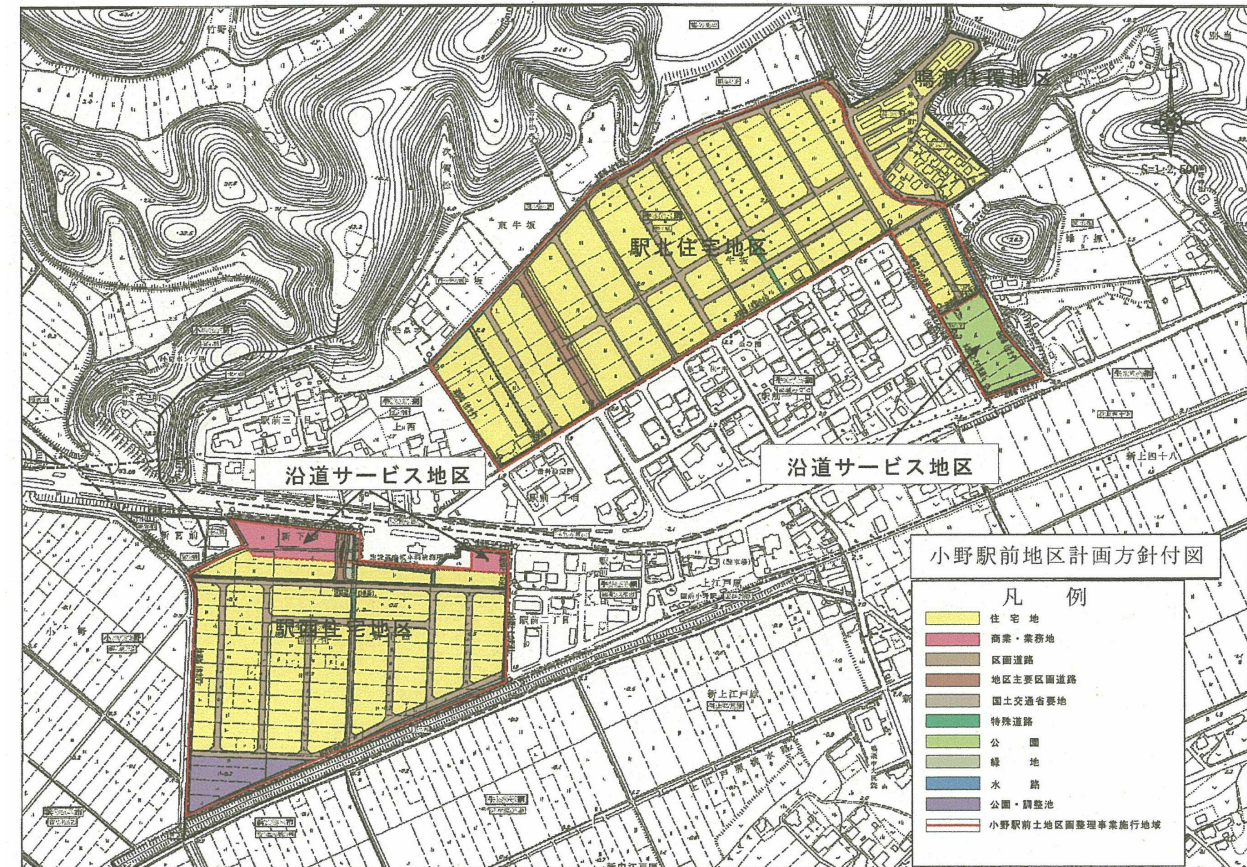
駅北住宅地区

周辺の自然環境と調和した低層住宅の整備を行い、更なる住宅利便の向上とともに良好な住環境を形成します。



※各地区の地区整備計画については裏面をご参照ください。

小野駅前地区計画方針付図



地区計画等の都市計画に関する問合せ先

東松島市復興政策部復興都市計画課都市計画班

〒981-0303 宮城県東松島市上河戸36番地1
Tel 0225-82-1111(内線1472) FAX 0225-82-8143
E-mail : toshi@city.higashimatsushima.miyagi.jp

地区整備計画区域	鳴瀬住環地区 (東松島市牛網別当住宅地)	沿道サービス地区 (国道45号沿道の商業・業務地)	駅西住宅地区 (陸前小野駅に連坦する住宅地)	駅北住宅地区 (陸前小野駅に近接する住宅地)	
面積	約1.9ha	約1.0ha	約5.6ha	約9.2ha	
土地利用の方針	東松島市内住宅需要の補完とともに定住意識の高揚を果たし、隣接住宅地と協調する豊かな住環境を創造する。	国道45号の交通特性を有効に活用した近隣の日常のサービスの店舗及び事務所等の立地を促進し、市における商業その他業務機能の集積・利便の増進を図る。	交通利便性の優れた良好な低層住宅地の整備並びに、駅連坦地として将来の都市形成に資する駅前機能(商業・業務機能)の補完を果たす。	周辺の自然環境と調和した低層住宅の整備を行い、更なる住宅利便の向上とともに良好な住環境を形成する。	
地	A: 建築物の用途制限	(1) 一戸建の専用住宅 (2) 学校教育法に規定する学校(昭和22年法律第26号第1条)、大学、高等専門学校、専修学校(学校教育法第82条の2)及び各種学校、図書館その他これらに類するもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッチング練習場その他これらに類するもの (5) 畜舎	(1) 学校教育法に規定する学校(昭和22年法律第26号第1条)、大学、高等専門学校、専修学校(学校教育法第82条の2)及び各種学校、図書館その他これらに類するもの(但し幼稚園を除く) (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの(但し延べ面積600㎡以内のものを除く。) (4) 病院 (5) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場その他これらに類するもの (6) ホテル又は旅館 (7) 自動車車庫(但し、付属車庫で車庫床面積600㎡以内、かつ1階以下のものを除く。) (8) 店舗・飲食店・事務所その他これらに類するもののうち3階以上又は、その用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (9) 自動車教習所、畜舎 (10) 工場等(但し、作業場の床面積合計50㎡以内の自家販売のための食品製造業を営むパン屋・米屋等で原動機出力合計0.75kw以下のものを除く。) (11) 危険物の処理及び貯蔵施設	次の各号に掲げる建築物は、建築できません。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの。 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場その他これらに類するもの (3) ホテル又は旅館 (4) 店舗・飲食店・事務所その他これらに類するもの (5) 自動車教習所、畜舎 (6) 工場等 (7) 危険物の処理及び貯蔵施設	
	B: 敷地面積の最低限度	—	400㎡ ただし、交番、公衆電話所、その他これらに類する建築物で公益上必要なものについてはこの限りではない。	200㎡	
整	C: 壁面の位置の制限	—	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から次に掲げる境界線までの距離は、以下に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 隣地境界線・道路又は水路境界線—1.0m ただし、この制限に満たない距離にある建築物又は 建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものは0.5m以上とする。 1. 車庫の用途に供するもの。 2. 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの(車庫の用途に供するものを除く) 3. 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㎡以内のもの(車庫の用途に供するものを除く)	
	D: 建築物等の高さの最高限度	—	15m ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の床面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは5mを限度として算入しない。 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたものを超えてはならない。	10m 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたものを超えてはならない。	
画	E: 容積率 F: 建ぺい率	200:60	200:80	80:50	
	G: 垣または柵の構造の制限	—	—	(1) 宅地盛土は、前面道路高より0.3m以内とする。擁壁を設置する場合、擁壁の高さは前面道路高より0.5m以内としなければならない。 (2) 道路・水路に面して設ける垣又は柵は1.5m以内の生垣とするか見通しのよい柵との併用としなければならない。 	
用途地域	第一種住居地域	近隣商業地域	第一種住居地域	第一種住居地域	