

【浜田地区計画】

利府町

○地区計画の内容

決定告示：令和 5 年 12 月 22 日利府町告示第 120 号

	名 称	浜田地区計画
	位 置	利府町赤沼字浜田、同字丹波沢及び同字井戸尻の各一部
	面 積	約 7.5ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、浜田漁港を中心に形成された市街化調整区域内の既存集落の一部であり、本地区を含む周辺部は特別名勝松島に指定されている。</p> <p>地区の中央を南北に JR 東北本線と JR 仙石線、国道 45 号線が並行して通っており、地区内には JR 仙石線陸前浜田駅がある。地区内の多くは住宅地として利用されているが、地区外の国道 45 号線沿道には事務所やホテルなどが立地している。</p> <p>本地区計画は、生活を支える都市機能を確保することにより既存集落の良好な住環境を維持するとともに、少子高齢化対策として新規住民の定住を促進し、もって既存集落の住民が持続可能な生活を送れる環境を保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>既存集落の良好な住環境を維持することにより、地域コミュニティの維持・増進を図るとともに、特別名勝松島等の地域資源を活かした地域経済の活力向上を図るため、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>1. 沿道地区 生活を支える都市機能の確保により、既存集落のコミュニティの維持・増進のための集会施設や、地域の経済社会活動の活性化を図るための日用買回品等販売施設の立地を誘導し、周辺の景観と調和した活気のある地区の形成を図る。</p> <p>2. 住宅地区 既存集落のコミュニティ維持・増進のため、周辺の景観と調和した住宅地の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地域コミュニティの維持・増進及び地域経済の活力向上を図るため、建築物の用途制限、建築物の高さの制限、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</p>

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	沿道地区
		地区の面積	約 3.9 ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途制限	<p>建築基準法別表第 2 (り) 項*に該当しない建築物 (次に掲げるものを除く。) 以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅 (兼用住宅を含む。)</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋</p> <p>(3) 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m² を超えるもの</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) 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) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>(9) 展示場</p> <p>(10) 学校、図書館その他これらに類するもの (地区集会所を除く。)</p> <p>(11) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(12) 病院</p> <p>(13) 公衆浴場</p> <p>(14) 自動車教習所</p> <p>(15) 自動車車庫 (建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(16) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(17) 畜舎</p> <p>(18) 自動車修理工場 (作業場の床面積の合計が 150 m² を超えないものを除く。)</p> <p>(19) 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>
		建築物の高さの制限	建築物の高さの最高限度は 10m とする。
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物等の色調は原色を避け、周辺との景観調和に配慮したものとす。	

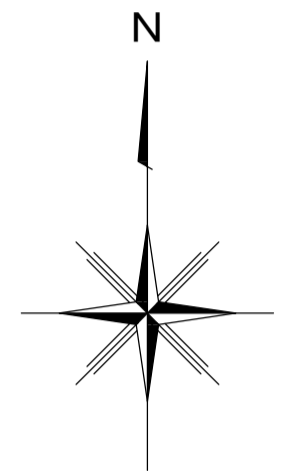
※ 建築基準法別表第 2 (り) 項は、近隣商業地域内に建築してはならない建築物を示す。

地区整備計画	地区の区分		地区の名称	住宅地区	
			地区の面積	約 3.5ha	
	建築物等に関する事項	建築物の用途制限		<p>建築基準法別表第 2 (ほ) *項に該当しない建築物 (次の各号に掲げるものを除く。) 以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類するものうち、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²を超えるもの</p> <p>(2) 事務所その他これに類するものうち、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²を超えるもの</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(5) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(7) 病院</p> <p>(8) 公衆浴場</p> <p>(9) 自動車教習所</p> <p>(10) 自動車車庫(建築物に附属するもので建築基準法施行令第 130 条の 5 第 1 号から第 3 号までに掲げるもの以外のものを除く。)</p> <p>(11) 畜舎</p> <p>(12) 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	
		建築物の高さの制限		建築物の高さの最高限度は 10m とする。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の色調は原色を避け、周辺との景観調和に配慮したものとす。		

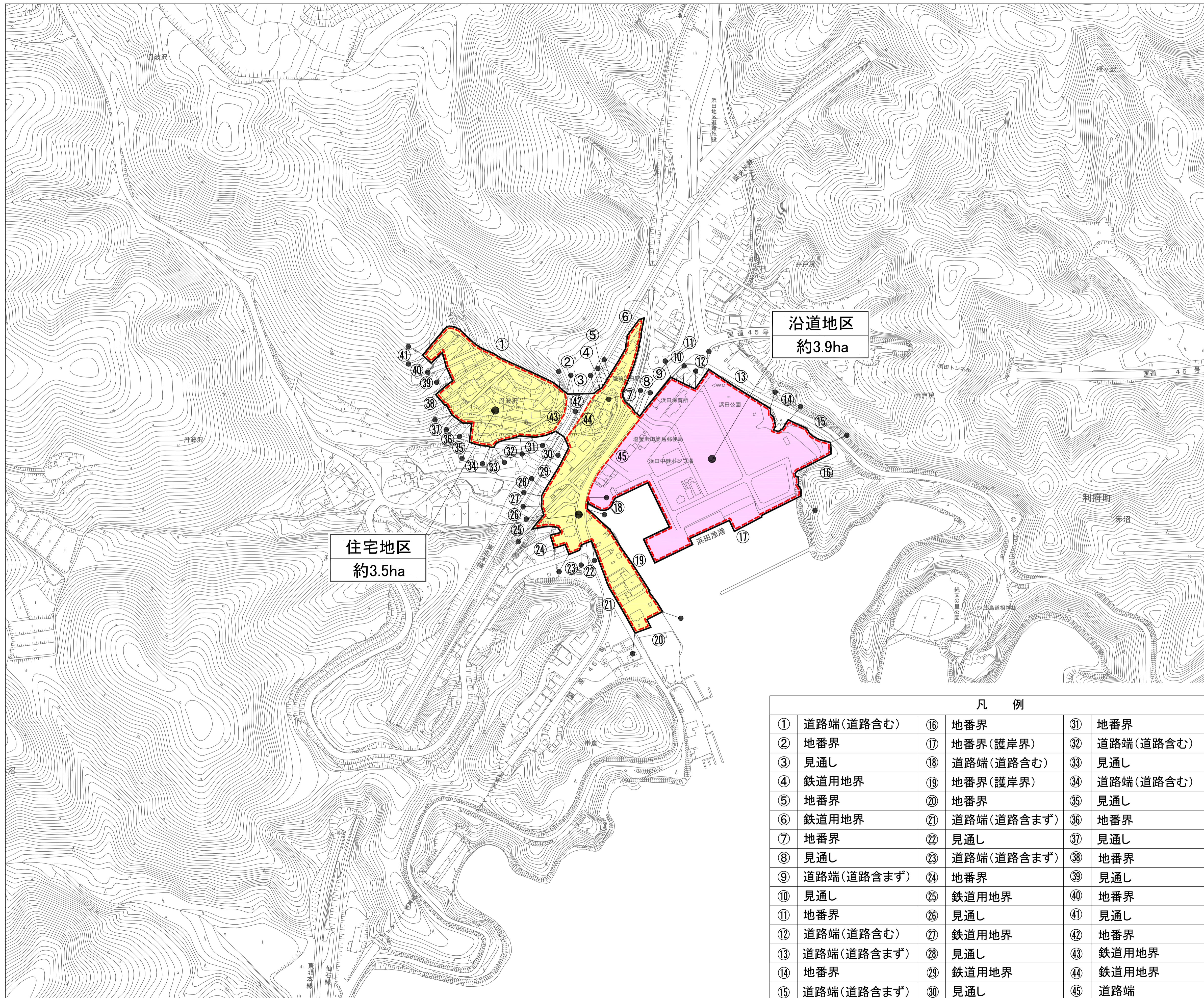
※ 建築基準法別表第 2 (ほ) 項は、第一種住居地域内に建築してはならない建築物を示す。

浜田地区		地区計画		用途地域											備考			
		沿道地区	住宅地区	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	準住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域		工業専用地域		
戸建住宅		×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
共同住宅		×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
寄宿舎、下宿		×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	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。	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○			②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	④		② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	×				③	○	○	○	○	○	○	○	④		③ 2階以下。	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	×					○	○	○	○	○	○	○	④		④ 物品販売店舗、飲食店除く。	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	×						○	○	○	○	○	○	④		⑤ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×															
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○					▲	○	○	○	○	○	○	○			
	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	○	×					▲	○	○	○	○	○	○	○		▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	×						○	○	○	○	○	○	○			
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	×							○	○	○	○	○	○				
ホテル、旅館		×	×					▲	○	○	○	○	○	○			▲ 3,000㎡以下	
遊技施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場	×	×					▲	○	○	○	○	○	○	○			▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×						▲	▲	○	○	○	▲	▲			▲ 10,000㎡以下
	麻雀店、パチンコ店、射的場、馬券・車券発売所等	×	×						▲	▲	○	○	○	▲	▲			▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×						▲	▲	○	○	○	○	○			▲ 客室200㎡未満
	キャバレー、個室付浴場等	×	×								○	▲						▲ 個室付浴場等を除く
大規模集客施設(延べ面積が10,000㎡を超える店舗・飲食店・劇場・映画館・展示場・遊技場等)		×	×								○	○	○					※白地地域も不可能
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	幼保連携型認定こども園	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	図書館等	■	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			■ 地区集会所のみ可
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			用途地域により規模、用途制限あり
	神社、寺院、教会等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	病院	×	×			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	公衆浴場	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	保育所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	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	
自動車教習所	×	×						▲	○	○	○	○	○	○			▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫など	単独車庫(付属車庫を除く)	×	×			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○			▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車庫	○	①	①	①	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○			① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×							○	○	○	○	○	○			
	単独自家用倉庫	○	②			①	②	○	○	③	○	○	○	○	○			① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡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(15㎡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、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○			▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○			原動機の制限あり ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	③	①						①	①	②	③	③	○	○			原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	③	×									③	③	○	○			① 作業場の床面積 50㎡以下 ② 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る ③ 作業場の床面積 150㎡以下
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	×	×											○	○			
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×															
	自動車修理工場	②	①							①	①	②	③	③	○	○		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×					①	②	○	○	○	○	○	○			
	量が少ない施設	×	×											○	○			① 1,500㎡以下 2階以下
	量がやや多い施設	×	×											○	○			② 3,000㎡以下
	量が多い施設	×	×											○	○			
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等																		都市計画区域内においては都市計画決定が必要

計 画 図
(浜田地区)



縮尺 A1=1:2,500
A3=1:5,000



住宅地区
約3.5ha

沿道地区
約3.9ha

凡 例	
	新たに地区計画を定める区域
	新たに地区整備計画を定める区域
	住宅地区
	沿道地区

凡 例		
① 道路端(道路含む)	⑩ 見通し	⑲ 地番界(護岸界)
② 地番界	⑪ 地番界	⑳ 地番界
③ 見通し	⑫ 道路端(道路含む)	㉑ 道路端(道路含まず)
④ 鉄道用地界	⑬ 道路端(道路含まず)	㉒ 見通し
⑤ 地番界	⑭ 地番界	㉓ 道路端(道路含まず)
⑥ 鉄道用地界	⑮ 地番界(護岸界)	㉔ 地番界
⑦ 地番界	⑯ 道路端(道路含む)	㉕ 鉄道用地界
⑧ 見通し	⑰ 地番界(護岸界)	㉖ 見通し
⑨ 道路端(道路含まず)	⑱ 地番界(護岸界)	㉗ 鉄道用地界
⑩ 見通し	㉑ 道路端(道路含まず)	㉘ 見通し
⑪ 地番界	㉒ 見通し	㉙ 鉄道用地界
⑫ 道路端(道路含む)	㉓ 道路端(道路含まず)	㉚ 見通し
⑬ 道路端(道路含まず)	㉔ 地番界	㉛ 道路端
⑭ 地番界	㉕ 鉄道用地界	
⑮ 道路端(道路含まず)	㉖ 見通し	
⑯ 地番界(護岸界)	㉗ 鉄道用地界	
⑰ 地番界(護岸界)	㉘ 見通し	
⑱ 地番界(護岸界)	㉙ 鉄道用地界	
㉑ 道路端(道路含まず)	㉚ 見通し	
㉒ 見通し	㉛ 道路端	
㉓ 道路端(道路含まず)		
㉔ 地番界		
㉕ 鉄道用地界		
㉖ 見通し		
㉗ 鉄道用地界		
㉘ 見通し		
㉙ 鉄道用地界		
㉚ 見通し		
㉛ 道路端		

