地区計画届出の手引き

閖　上　東　地　区　計　画

1　はじめに

2　地区計画の内容

3　地区計画の内容の趣旨・解説

4　届出の方法など

名　取　市

1　はじめに

■閖上東地区では、個別の開発行為や建築行為による住環境の悪化を防止し、良好な環境をつくり、まもるために、令和 2 年 4 月に「閖上東地区計画」を定めました。地区計画とは、まちづくりの目標であるとともに、建築物に関する制限等について、地区の特性に応じてきめ細かく定めるまちづくりの計画です。まちづくりの目標実現のため、皆様が建物を建てたり敷地の区画を変更したりする場合は、この地区計画にしたがって計画していただくことが大切です。

■地区計画は「地区計画の目標」「区域の整備、開発及び保全の方針」「地区整備計画」により構成され、その概要は次のとおりです。

【地区計画の目標】

地区計画の区域全体を今後どのようなまちに育て，まもっていくかについて，まちづくりのビジョンを定めたものです。

【区域の整備，開発及び保全の方針】

地区計画の目標に向け、地区整備計画を定める各地区について、土地利用や建築物の整備等について方針を示したものです。

【地区整備計画】

地区計画の方針にしたがって具体的な計画を定めるものであり，建築物等に関することについて必要な事項を定めたものです。

■このパンフレットは，地区計画の趣旨と内容，及び届出の方法について説明するものです。これらを十分ご理解の上，ご協力いただくことにより，便利で快適なまちづくりを進め，また保全していきたいと考えております。

2　地区計画の内容

■閖上東地区で定められている地区計画は次のとおりです。

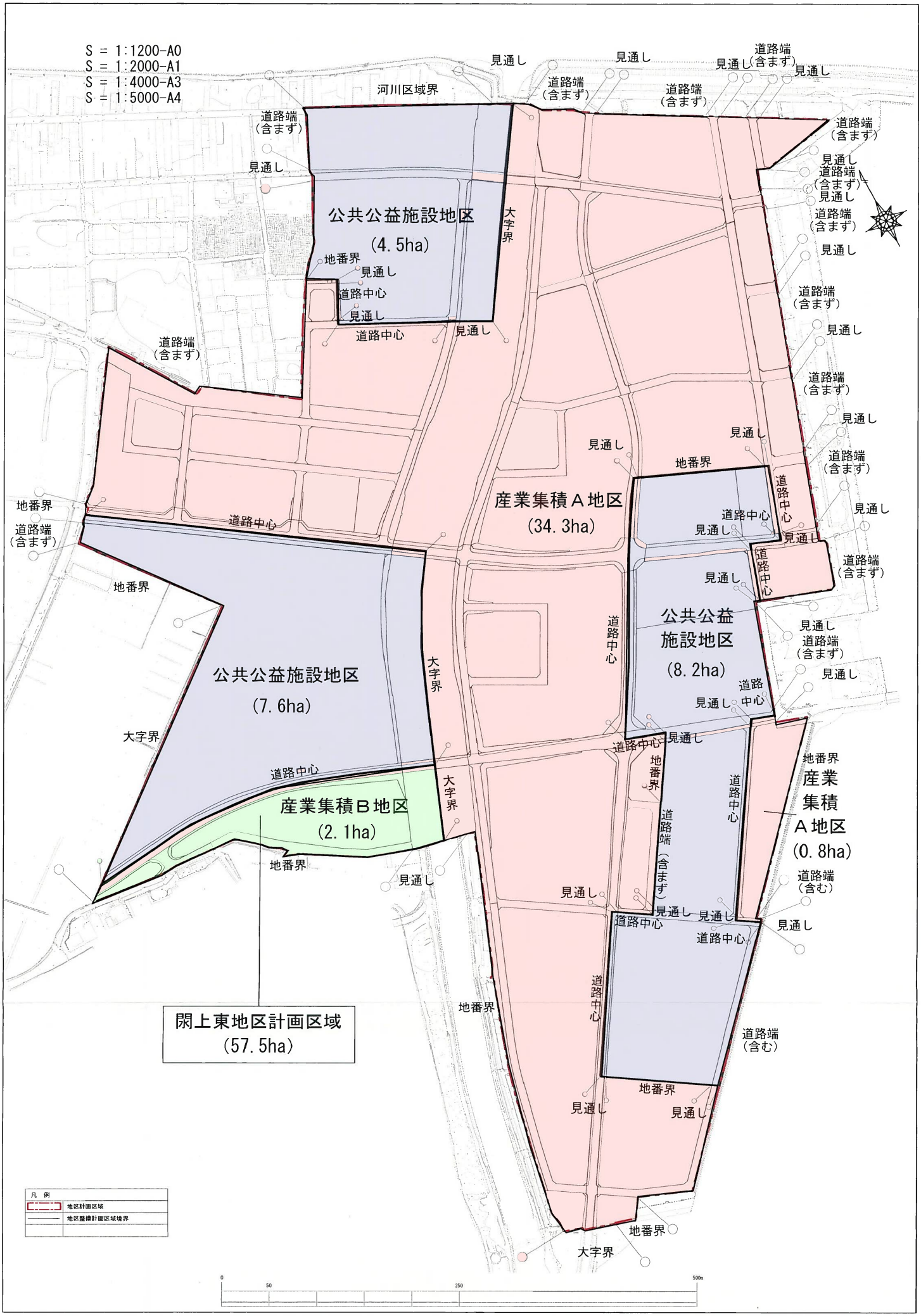
名　　称		閖上東地区計画
位　　置		名取市閖上中央一丁目、閖上東一丁目、閖上東二丁目及び閖上東三丁目の各一部
面　　積		約５７．５ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、仙台東部道路名取 I.C.から市道閖上小塚原線で直結されるなど広域交通体系へのアクセス性の高い交通条件を活かし、水産加工団地を中心とした工業・業務機能の強化を図るとともに、みちのく潮風トレイルなどの観光交流機能の拡大のため、土地利用の促進を図るものである。
	土地利用の方針	産業系土地利用として良好な市街地環境、操業環境の形成を図るため、次のとおり土地利用の方針を定める。 (1)　産業集積Ａ地区においては、周辺土地利用への影響に配慮し、安全で良好な環境形成に努め、工業・業務地の形成を図る。 (2)　産業集積Ｂ地区においては、良好な操業環境形成に努め、工業・業務地の形成を図る。 (3)　公共公益施設地区においては、市内はもとより他地域からの来訪者の受け皿となる観光交流施設等を整備し、周辺景観と調和した良好な市街地の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な工業・業務の操業環境と観光交流地区としての都市環境の調和を図るとともに、周辺環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の建蔽率の最高制限、壁面の位置の制限を定める。
	その他	防災上の観点から、災害危険区域として災害時における避難経路の確保に努めるなど、安全･安心な市街地形成を目指す。

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td colspan="2">地区の名称</td><td>産業集積A地区</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の面積</td><td>約３５．１ha</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1) 建築基準法別表第二（を）項に掲げるもの
(2) 専用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿
(3) 兼用住宅
(4) 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等
(5) 老人福祉センター、児童厚生施設等
(6) 畜舎
(7) 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化するおそれのある工場
(8) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設
(9) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（以下「廃棄物処理法施行令」という。）第５条第１項に掲げるごみ処理施設
(10) 廃棄物処理法施行令第７条に掲げる産業廃棄物の処理施設</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td>建築物の外壁（ただし、出窓を除く。）又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は１ｍ以上とする。
ただし、建築物又は建築物の部分で次の各号の一に該当するものを除く。
(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
(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが２．３ｍ以下であるもの。</td></tr>
<tr><td>かき又はさくの構造の制限</td><td>道路境界線に面して設ける塀（門及び門袖、擁壁を除く。）は、見通し可能な構造とする。</td></tr>
</table>

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	産業集積Ｂ地区
		地区の面積	約２．１ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二（を）項に掲げるもの (2) 専用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 (3) 兼用住宅 (4) 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 (5) 老人福祉センター、児童厚生施設等 (6) 畜舎 (7) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（以下「廃棄物処理法施行令」という。）第５条第１項に掲げるごみ処理施設 (8) 廃棄物処理法施行令第７条に掲げる産業廃棄物の処理施設
		壁面の位置の制限	建築物の外壁（ただし、出窓を除く。）又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は１ｍ以上とする。 ただし、建築物又は建築物の部分で次の各号の一に該当するものを除く。 (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 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが２．３ｍ以下であるもの。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	公共公益施設地区
		地区の面積	約２０．３ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二（を）項に掲げるもの (2) 専用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 (3) 兼用住宅 (4) 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等 (5) 老人福祉センター、児童厚生施設等 (6) 畜舎 (7) 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化するおそれのある工場 (8) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設 (9) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（以下「廃棄物処理法施行令」という。）第５条第１項に掲げるごみ処理施設 (10) 廃棄物処理法施行令第７条に掲げる産業廃棄物の処理施設
		壁面の位置の制限	建築物の外壁（ただし、出窓を除く。）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は１ｍ以上とする。 ただし、建築物又は建築物の部分で次の各号の一に該当するものを除く。 (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 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが２．３ｍ以下であるもの。
		かき又はさくの構造の制限	道路境界線に面して設ける塀（門及び門袖、擁壁を除く。）は、見通し可能な構造とする。

閖上東地区計画区域図


S = 1:1200-A0
S = 1:2000-A1
S = 1:4000-A3
S = 1:5000-A4
河川区域界
公共公益施設地区
(4.5ha)
産業集積A地区
(34.3ha)
公共公益施設地区
(7.6ha)
産業集積B地区
(2.1ha)
公共公益
施設地区
(8.2ha)
産業
集積
A地区
(0.8ha)
閖上東地区計画区域
(57.5ha)
大字界
地番界
道路中心
道路端
(含まず)
(含む)
見通し
凡例
地区計画区域
地区整備計画区域境界
0
50
250
500m

3　地区計画の内容の趣旨・解説

●建築物の用途の制限

産業集積 A 地区では，工業地域に建築できない建築物に加え，次に掲げる建築物は建築することができません。

・専用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅
・老人ホーム、身体障害者福祉ホームなど
・老人福祉センター、児童厚生施設など
・畜舎
・危険性が大きいか又は著しく環境を悪化するおそれのある工場
・火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設
・規模の大きいごみ処理施設、産業廃棄物の処理施設

産業集積 B 地区では，工業地域に建築できない建築物に加え，次に掲げる建築物は建築することができません。

・専用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅
・老人ホーム、身体障害者福祉ホームなど
・老人福祉センター、児童厚生施設など
・畜舎
・規模の大きいごみ処理施設、産業廃棄物の処理施設

公共公益施設地区では，工業地域に建築できない建築物に加え，次に掲げる建築物は建築することができません。

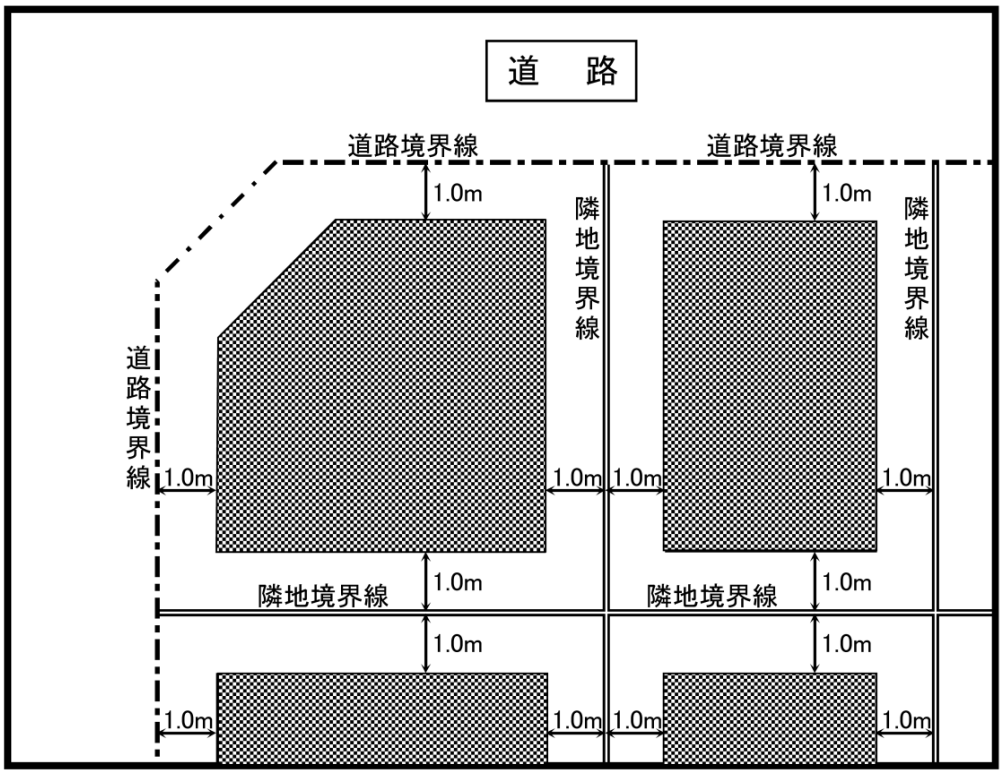
・専用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、兼用住宅
・老人ホーム、身体障害者福祉ホームなど
・老人福祉センター、児童厚生施設など
・畜舎
・危険性が大きいか又は著しく環境を悪化するおそれのある工場
・火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設
・規模の大きいごみ処理施設、産業廃棄物の処理施設

●壁面の位置の制限

建築物の外壁（ただし，出窓を除く。）又は，これに代わる柱の面から敷地境界線（隣地境界線及び道路境界線）までの距離は **1.0m以上**とします。

（趣旨・解説）

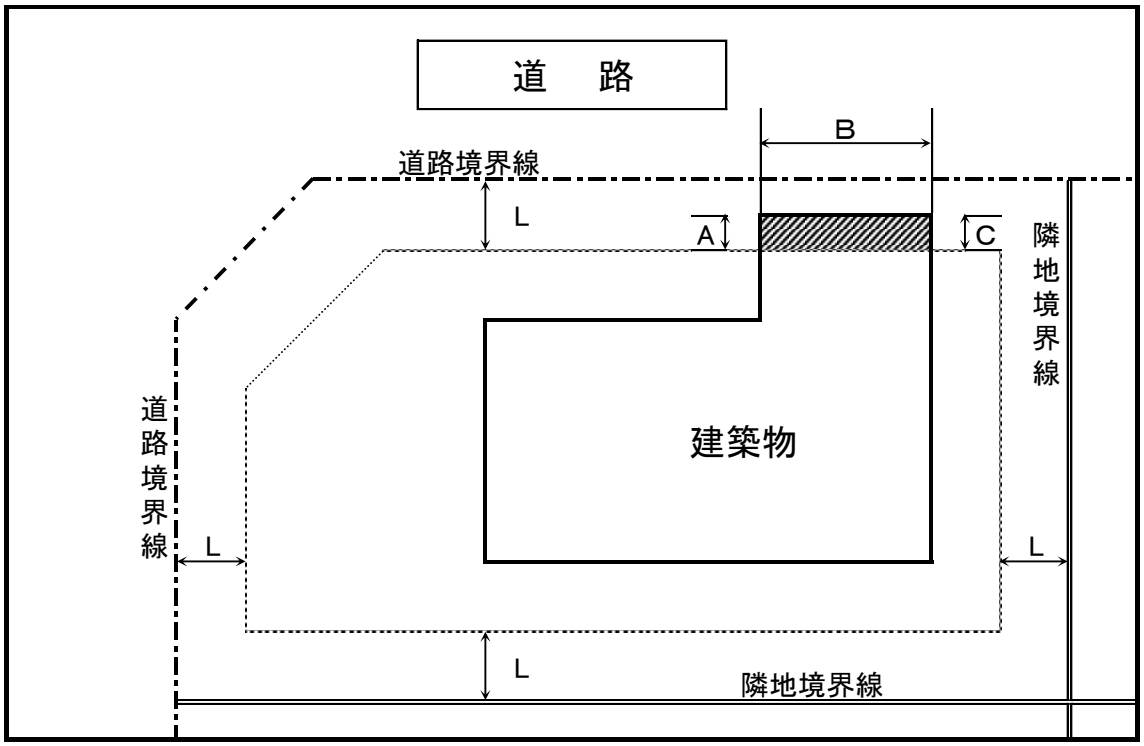
日照や通風、植樹スペースを確保し、ゆとりある緑豊かなまち並みをつくるとともに、プライバシーを守り良好なコミュニティを維持するために、建物を**道路境界線や隣地境界線から 1.0m以上後退**して建築していただく制限を設けています。



※ただし、次の場合は建築可能です。

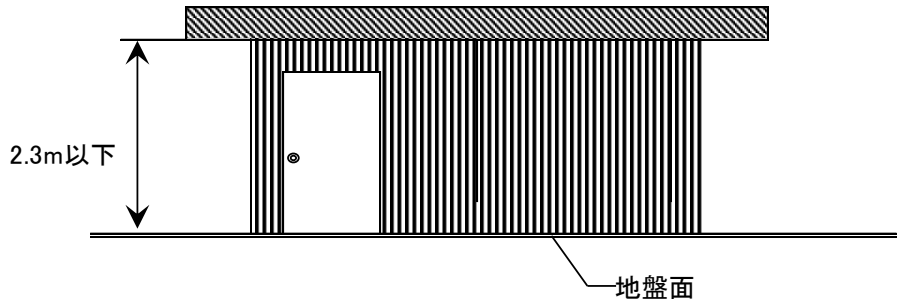
(1)　敷地境界線から必要離隔以内の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計３ｍ以下であるもの。

（下図において、Ａ＋Ｂ＋Ｃ≦３ｍであればよい。）



※Ｌ＝外壁又はこれに代わる柱の面からの敷地境界線までの距離

(2)　物置その他これに類する用途に供し，軒の高さが 2.3m以下であるもの。



※「物置その他これに類する用途」とは

→自動車車庫、自転車置場、家畜等の小屋等、軒高が 2.3m以下のもので建築基準法に定めるところの居室でないものを指します。

●かき又はさくの構造の制限

（趣旨）

防犯及び防災、景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

道路境界線に面して設ける塀（門及び門袖を除く。）は、見通し可能な構造とします。

（解説）

道路境界線に面して設ける塀については見通し可能な構造としていただくこととしております。

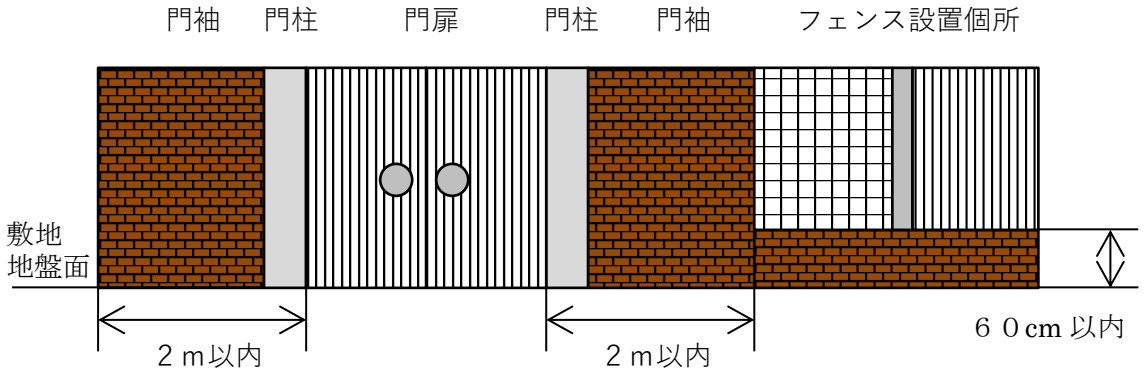
具体的には設置される塀について、設置面に対して柱や支柱を含む部分の透過率が均等に５０％を超えるもので、材質は金属製若しくは木製その他これらに類するものとし、かつ構造は網の目状または柵状であることに努めてください。

また、基礎の部分として設けられるブロック積み等については、見通し可能な構造を維持するため、敷地地盤面から６０ｃｍまでに収まるよう努めてください。

構造全体としての高さ規制はございません。

また、門及び門袖については除外されていますが、見通し可能な構造を維持するため、門柱を含めて２ｍ以内に収まるよう努めてください。

【設置参考図】



◆　届出の方法

■建築行為等の届出の義務

地区整備計画が定められている区域内で届出の必要な行為をする場合は，その**着手する日の 30 日前まで**に市役所（建設部都市計画課）に**届出**をすることが，法律で義務付けられております。

また，地区計画決定されている内容に適合しない場合は，その行為に着手することが出来ません。

■届出が必要な行為

(1)　土地の区画形質の変更
(2)　建築物の**建築**（新築，増築，改築，門，塀，物置，車庫等の建築〔床面積 10 ㎡未満のものも含む。〕）
(3)　工作物の**建設**（広告塔，擁壁，高架水槽等の建設課）
(4)　建築物等の**用途の変更**
(5)　かき・さくの**設置**
(6)　上記等の**変更をする場合**

■届出がいらない行為

(1)　通常の管理行為，軽易な行為で一定のもの
　イ　仮設目的で行う建築，工作物
　ロ　屋外広告物で表示面積が 1 ㎡以下であり，かつ，高さが 3 m以下であるものの表示ために必要な工作物
　ハ　上下水道管等で地下に建設する工作物等
(2)　非常災害のために必要な応急措置として行う行為
(3)　開発許可を要する行為

◆　届出に必要な図書

①地区計画の区域内における行為の届出書・・・1 部
②地区計画区域内行為届出概要書・・・・・・・1 部
※①「届出書」に添付するもの

行　為　の　種　類	図　　面	縮　　尺
土地の区画形質の変更	位置図	
	当該行為の区域図及び周辺の公共施設配置図	1/100 以上
	設計図	1/100 以上
建築物の建築 **工作物の建設** **建築物等の用途の変更**	位置図	
	当該敷地内の建築物又は工作物の配置図	1/100 以上
	建築物又は工作物の立面図（二面以上） 各階の平面図	1/50 以上 （1/100 でも可）
かき・さくの設置	位置図	
	配置図	1/100 以上
	立面図・断面図	1/20 以上

※　**既存植栽帯**がある場合は，配置図・立面図・断面図に明示してください。

◆ 届出書の書き方

届出書の記入は，下の例を参考にしてください。

記入方法について不明な点は，都市計画課へお問い合わせください。

記入例

別記様式第十一の二（第四十三条の九関係）

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 ● 年 6 月 5 日

名取市長　殿

届出者　住　所　名取市増田字柳田８０

氏　名　名　取　次　郎　　名取 印

都市計画法第58条の２第１項の規定に基づき，

土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更
木竹の伐採

について，下記により届け出ます。

※30日以上離す

記

1　行為の場所　名取市　○○町○丁目○番○号

2　行為の着手予定日　平成 ● 年 8 月 5 日

3　行為の完了予定日　平成 ● 年 12 月 5 日

4　設計又は施行方法

（１）土地の区画形質の変更			区域の面積		㎡
（２）建築物の建築又は工作物の建設	（イ）行為の種別	（建築物の建築）・工作物の建設）	（新築）・改築・増築・移転）		
	（ロ）設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
		（ⅰ）敷地面積			300.00 ㎡
		（ⅱ）建築又は建設面積	80.00 ㎡	0.00 ㎡	80.00 ㎡
		（ⅲ）延べ面積	150.00 ㎡ (　㎡)	0.00 ㎡ (　㎡)	150.00 ㎡ (　㎡)
		（ⅳ）高さ　地盤面から 7.50 m	（ⅴ）用途	専用住宅	
			（ⅵ）垣又はさくの構造	生垣 H＝1.2m	（ⅶ）※備考 6
（３）建築物等の用途の変更	（イ）変更部分の延べ面積		（ロ）変更前の用途		（ハ）変更後の用途
	㎡				
（４）建築物等の形態又は意匠の変更			変更の内容		
（５）木材の伐採			伐採面積		㎡

備　考

1　届出者が法人である場合においては，氏名は，その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2　届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては，押印を省略することができる。
3　建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは，各部分ごとに記載すること。
4　地区計画において定められている内容に照らして，必要な事項について記載すること。
5　同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは，一の届出書によることができる。
6　(ⅶ)の欄は地区整備計画に準じて屋根勾配，屋根の色，外壁の色を記載して下さい。

◆ 届出概要書の書き方（※表面）

届出書の記入は，下の例を参考にしてください。

記入方法について不明な点は，都市計画課へお問い合わせください。

記入例

地区計画区域内行為届出概要書

※ここは記入しない

注 意 ① この様式は，届出書に綴り込まないでください。
② 裏面に付近見取図及び配置図の欄があります。
③ ※ には記入しないでください。

※ 平成 年 月 日 第 号

建築主	氏名	名 取 次 郎		名取 印
	住所	名取市増田字柳田８０		
		（〒981－1292）	TEL	022（ 384 ）2111
敷地の位置	地名地番	名取市 ○○町○丁目○番○号		
	地区計画区域名	○○町地区計画		
	地区整備計画区域名	低層住宅地区		
（１）土地の区画形質の変更		区域の面積 ㎡		
（２）建築物の建築又は工作物の建設	（イ）行為の種別	（建築物の建築）・ 工作物の建設 ） （新築）・ 改築 ・ 増築 ・ 移転 ）		
	（ロ）設計の概要		届出部分	届出以外の部分 / 合計
	（i）敷地面積			300.00 ㎡
	（ii）建築又は建設面積		80.00 ㎡	0.00 ㎡ / 80.00 ㎡
	（iii）延べ面積		150.00 ㎡（ ㎡）	0.00 ㎡（ ㎡） / 150.00 ㎡（ ㎡）
	（iv）高さ 地盤面から	7.50 m	（v）用途	専用住宅
			（vi）垣又はさくの構造	生垣 H＝1．2m
			（vii）形態又は意匠	※屋根勾配，屋根及び外壁の色
（３）建築物等の用途の変更	（イ）変更部分の延べ面積	（ロ）変更前の用途	（ハ）変更後の用途	
	㎡			
設計者	事務所名	株式会社 ○○○設計事務所	担当者	宮 城 一 郎
	所在地	○○市○○町○○丁目○番○号		
		（〒○○○－○○○○）	TEL	999（ 999 ）9999
施工者	事務所名	△△建設 株式会社	担当者	日 本 三 郎
	所在地	△△市△△町△△丁目△番△号		
		（〒△△△－△△△△）	TEL	888（ 888 ）8888
代理者	事務所名		担当者	
	所在地	（〒 － ）	TEL	（ ）
備考	適合通知書の送付先：	〒000-0000		
		◇◇市◇◇町◇◇丁目◇番◇号 東 北 二 郎 あて		

※ （vii）の欄は，地区整備計画に準じて屋根勾配，屋根の色，外壁の色を記入して下さい。

◆　届出概要書の書き方（※裏面）

※用紙は A4 サイズに限ります。縮尺をあわせる必要はありません。

記入例

付近見取図及び配置図

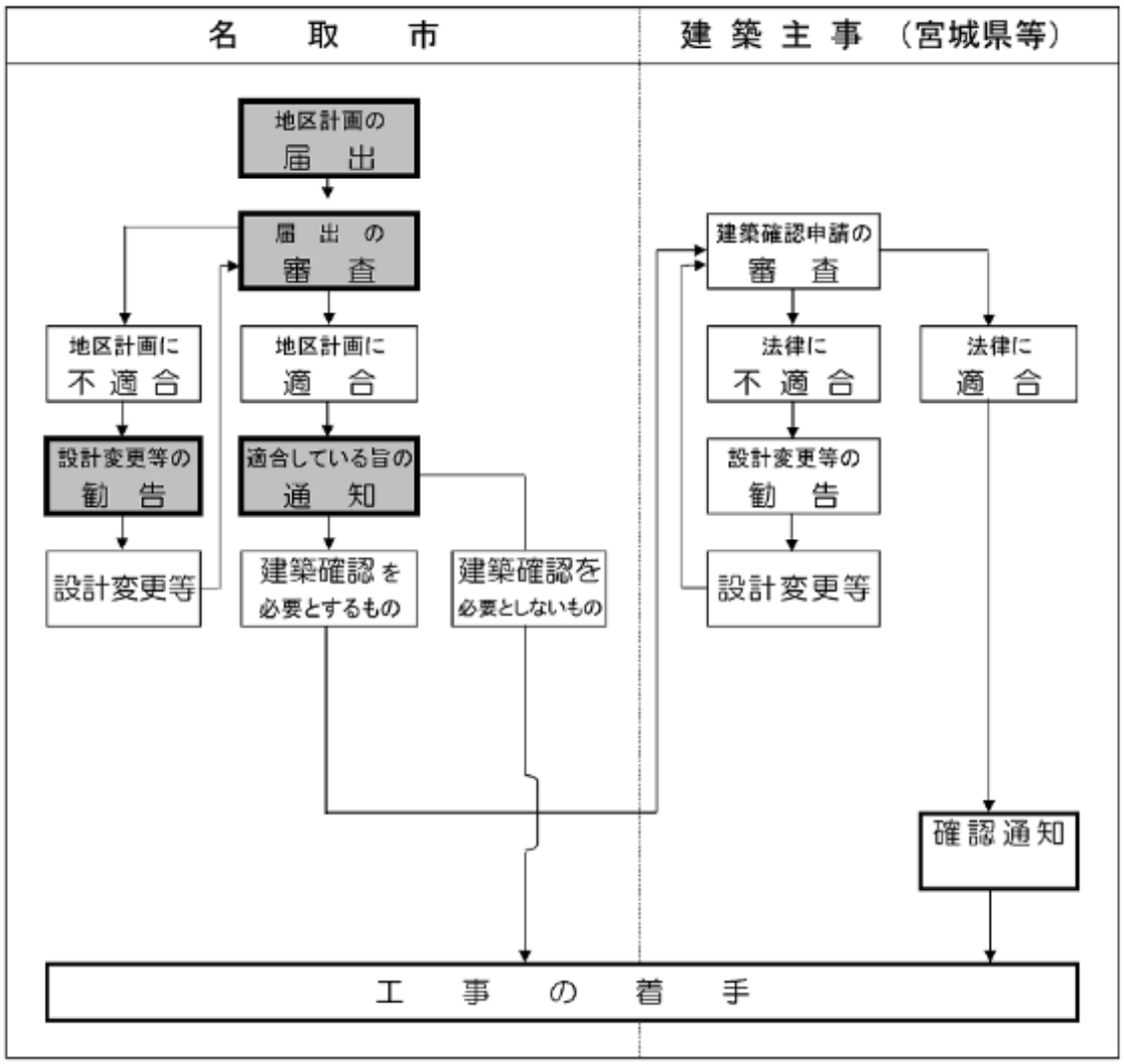
（用紙上半分）付近見取り図

（用紙下半分）配置図

（注）　1　付近見取図に明示すべき事項　　方位，道路及び目標となる地物

2　配置図に明示すべき事項　　縮尺，方位，敷地の境界線，敷地内における建築物，工作物，垣及びさく等（以下「建築物等」という。）の位置，申請に係る建築物等と他の建築物等との別，並びに敷地の接する道路の位置及び幅員

◆　届出から工事着手まで



◆　届　出　先

名取市建設部都市計画課都市計画係

〒981-1292　宮城県名取市増田字柳田 80 番地

電話　０２２－７２４－７１２２（直通）