

地区計画届出の手引き

飯 野 坂 東 部 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

■飯野坂東部地区では、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、保全していくために、令和2年5月に「飯野坂東部地区計画」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

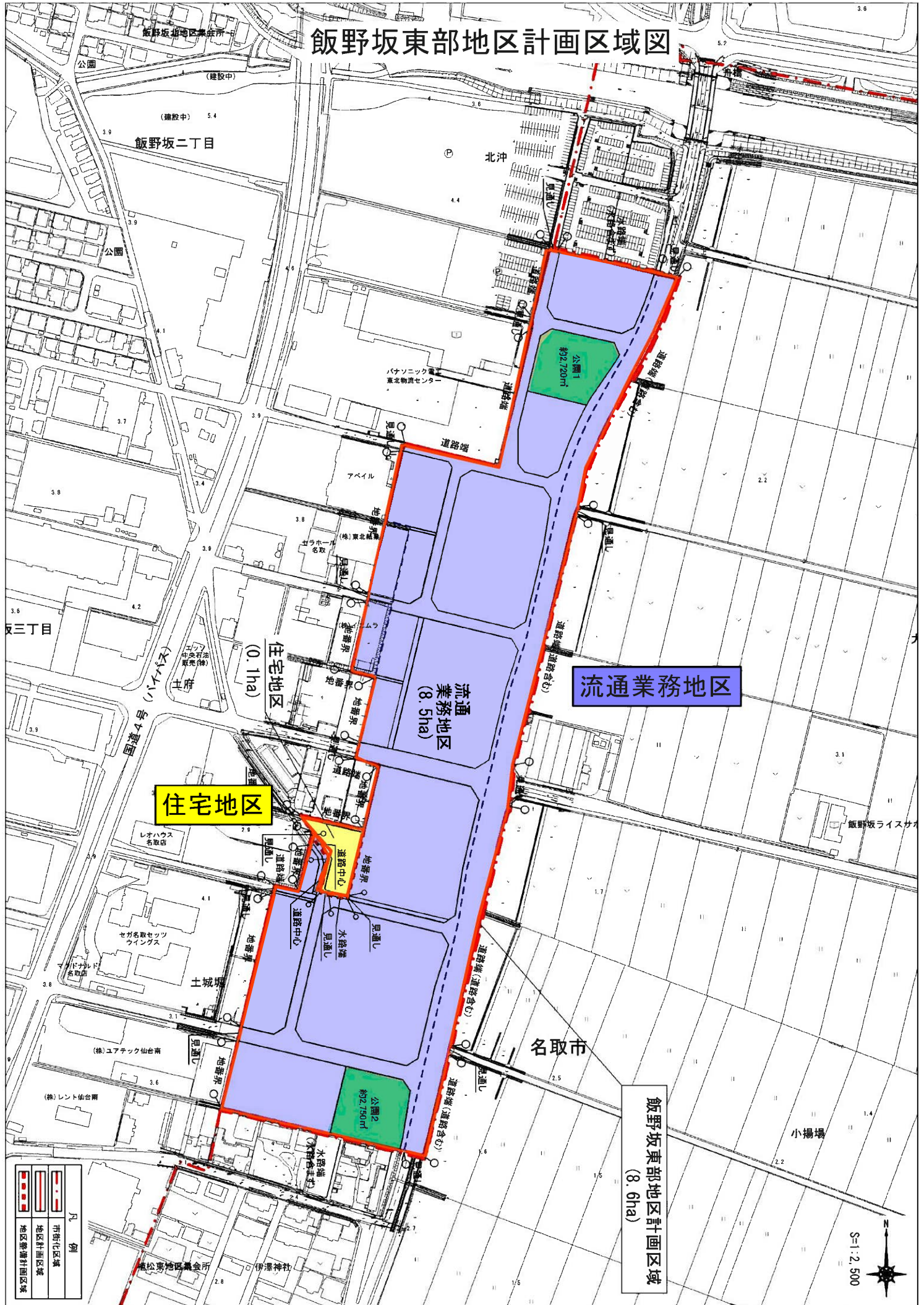
■飯野坂東部地区で定められている地区計画は次のとおりです。

名 称		飯野坂東部地区計画	
位 置		名取市飯野坂東一丁目及び飯野坂東二丁目の全部並びに飯野坂字南沖、同字小揚場及び増田字大畔の各一部	
面 積		約 8.6ha	
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、名取市中央平野部の飯野坂地区にあり、国道４号・仙台東部道路名取中央スマートインターチェンジに近接し、周辺には流通・業務機能を有する企業が集積する産業の適地であることから、流通業務地の形成を目指した土地区画整理事業が行われる地区である。 このため、地区計画により、周辺環境との調和とともに、利便性が高く合理的な本地区に相応しい産業地の形成、保全を目標とする。	
	土地利用の方針	周辺環境に配慮した利便性の高い産業地の形成を図るため、次のとおり土地利用の方針を定める。 (1)流通業務地区は、物流倉庫・事業所等の施設を主体に、適正かつ合理的な土地利用を図る。 (2)住宅地区は、既存住宅地の住環境の悪化を防止するため、一定の工場・倉庫や風俗営業施設の禁止など建築物の用途の制限を行う。	
	建築物等の整備の方針	道 路	区画道路（５～８ｍ）及び特殊道路（４ｍ）を適正に配置・整備しその維持保全を図る。
		公 園	当地区の主な土地利用は、流通・業務系であり、主に地区内の企業の従業員の憩いの場、軽い運動ができる施設として調整池併用公園を配置・整備しその維持保全を図る。
	その他	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物の用途、壁面の位置、敷地面積の最低限度を定める。	

地区の区分		地区の名称	流通業務地区			
		地区の面積	約 8. 5 ha			
地区施設の配置及び規模			公園	名 称	箇所数	面積
				公園 1	1 箇所	約 2, 7 2 0 m ²
				公園 2	1 箇所	約 2, 7 5 0 m ²
地区整備計画	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（ぬ）の項第 3 号及び第 4 号に掲げるもの (2) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (3) 兼用住宅 (4) キャバレー、料理店、その他これらに類するもの (5) 自動車教習所 (6) 畜舎			
		建築物の敷地面積の最低限度	2 5 0 m ²			
		壁面の位置の制限	建築物の外壁（ただし、出窓は除く。）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1. 5 m 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 3 m 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. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以内であるもの。			

地区の区分		地区の名称	住宅地区			
		地区の面積	約 0. 1 ha			
地区整備計画	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（ほ）の項に掲げるもの (2) 自動車教習所 (3) 畜舎			
		建築物の敷地面積の最低限度	2 0 0 m ²			
		壁面の位置の制限	建築物の外壁（ただし、出窓は除く。）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1 m 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 3 m 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. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以内であるもの。			

飯野坂東部地区計画区域図



3 地区計画の内容の趣旨・解説

●建築物の用途の制限

産業業務地区では、準工業地区に建築できないものに加え、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、寄宿舍、下宿、兼用住宅
- ・キャバレー、料理店（風営法第2条第1項の営業（客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる）を行うための施設）など
- ・自動車教習所
- ・畜舎
- ・危険性が大きい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

住宅地区では、準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。

- ・第一種住居地域に建築できない建築物
- ・自動車教習所
- ・畜舎

●建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は、以下とします。

流通業務地区 … 250 m²

住宅地区 … 200 m²

（解説）

本地区にふさわしい規模の敷地面積を有する建築からなる街区の形成を誘導するために定めています。

例えば、敷地（建築基準法施行令第1条の敷地）を分割したとき、上記面積より小さくなった敷地には建物を建てることはできません。

●壁面の位置の制限

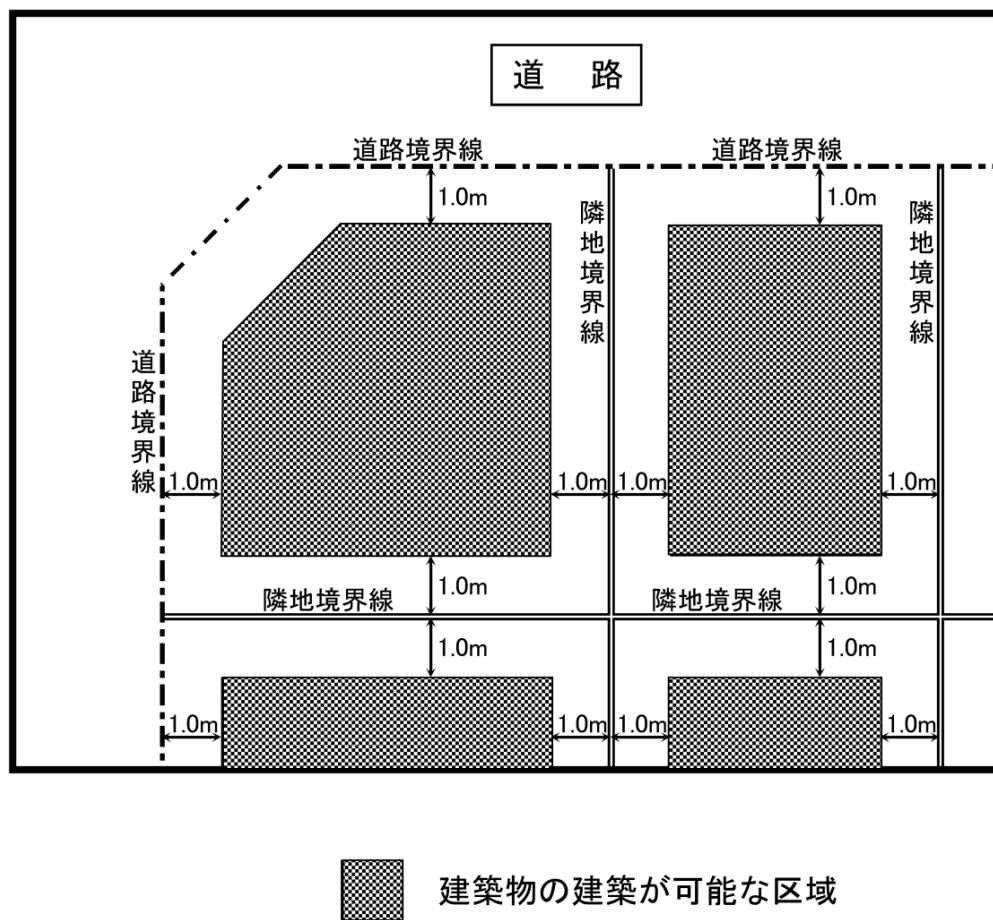
建築物の外壁（ただし、出窓を除く。）又は、これに代わる柱の面から敷地境界線（隣地境界線及び道路境界線）までの距離は、

流通業務地区 … 1.5m以上とします。

住宅地区 … 1.0m以上とします。

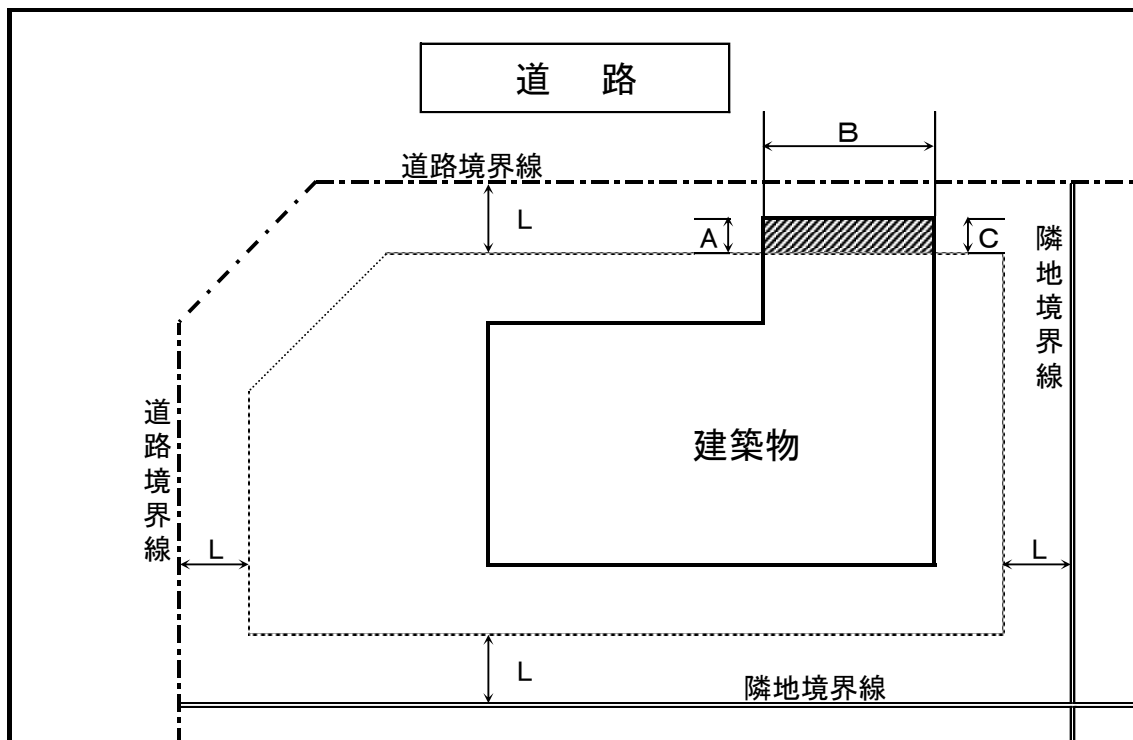
（趣旨・解説）

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。



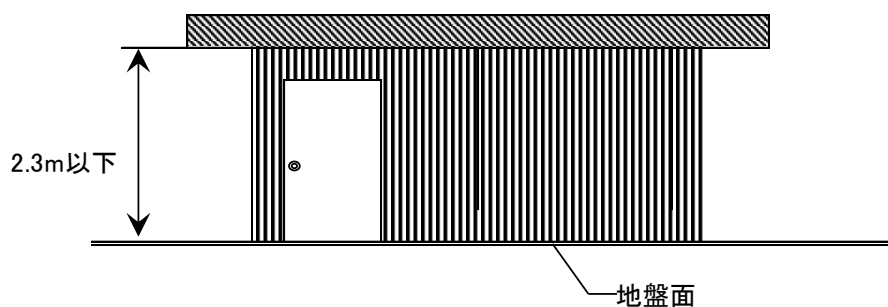
※ただし、次の場合は建築可能です。

- (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 3 m 以下であるもの。
(下図において、 $A + B + C \leq 3 \text{ m}$ 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。

◆ 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）	1/50 以上
	各階の平面図	（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

◆ 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。

別記様式第十一の二（第四十三条の九関係）

記入例

地区計画の区域内における行為の届出書

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



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。

記

※30日以上離す

- 行為の場所 名取市 ○○町○丁目○番○号
- 行為の着手予定日 平成●年 8 月 5 日
- 行為の完了予定日 平成●年 12 月 5 日
- 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		m ²
建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種類別	(建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)		
	(ロ)	届出部分	届出以外の部分	合計
	(i) 敷地面積			300.00 m ²
	(ii) 建築又は建設面積	80.00 m ²	0.00 m ²	80.00 m ²
	(iii) 延べ面積	150.00 m ²	0.00 m ²	150.00 m ²
	(iv) 高さ	(v) 用途	専用住宅	
	地盤面から	(vi) 垣又はさくの構造	(vii)	
	7.50 m	生垣 H=1.2m	※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	
	m ²			
(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		
		m ²		

備考

- 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。
- 届出者の氏名(法人にあつ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。
- 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。
- 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。
- 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。
- (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			
	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 m ²			
建築物の建築又は工作物の建設概要	(2) (イ) 行為の種類 建築物の建築・工作物の建設 (新築・改築・増築・移転)				
	(ロ) 設 計	届 出 部 分	届出以外の部分	合 計	
		(i) 敷 地 面 積		300.00 m ²	
		(ii) 建築又は建設面積	80.00 m ²	0.00 m ² 80.00 m ²	
		(iii) 延 べ 面 積	150.00 m ² (m ²)	0.00 m ² (m ²) 150.00 m ² (m ²)	
	(イ) 高 さ	(v) 用 途 専用住宅			
		地 盤 面 から 7.50 m	(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 m ²	(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		
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			
	所在地	△△市△△町△△丁目△番△号 (〒△△△-△△△△) TEL 888 (888) 8888			
代 理 者	事務所名				
	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

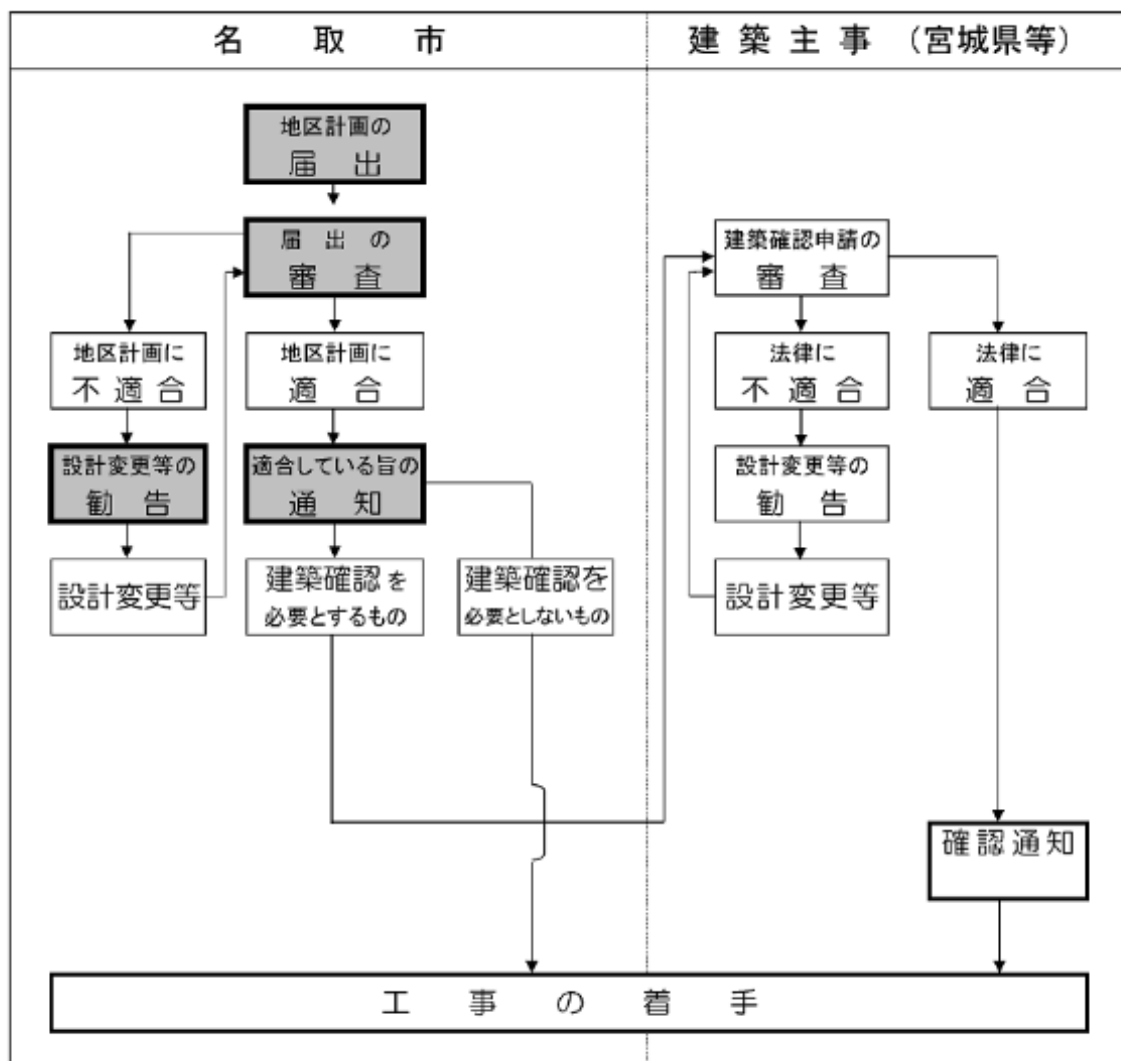
（用紙上半分）付近見取り図

（用紙下半分）配置図

- （注） 1 付近見取図に明示すべき事項
2 配置図に明示すべき事項

方位、道路及び目標となる地物
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）