

地区計画届出の手引き

みどり台地区

宮城県名取市



次

はじめに.....	1
地区計画の内容.....	2
地区計画の内容の趣旨及び解説.....	6
届出の方法.....	14
届出に必要な図書.....	14
届出書の書き方.....	15
届出概要書の書き方.....	16
届出から工事着手まで.....	17
届出先.....	17

◆ はじめに

緑の広がる快適な まちづくりのために

みどり台地区には、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、緑の広がる良好な環境をつくり、守るために平成8年3月に都市計画として地区計画を定めています。

「地区計画」はまちづくりの目標であり、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。皆さんが建物を建てたり、敷地の区画を変更したりする時に、地区計画に合うようにしていただくことが大切です。

地区計画は「地区計画の方針」と「地区整備計画」で構成されており、その概要は次のとおりです。

【地区計画の方針】

地区を今後どのようなまちに育てていくかという、地区レベルでのまちづくりのビジョンを定めるものです。

【地区整備計画】

地区計画の方針に沿って詳しい計画を定めるものであり、建築物等に関する事項について必要な事項を定めています。

このパンフレットは地区計画の内容と趣旨及び届出の方法について説明しています。十分ご理解のうえ、まちづくりにご協力をいただき、皆さんと市で緑の広がる快適なまちづくりを進めたいと思います。

◆ 地区計画の内容

■みどり台地区で定めている地区計画は次のとおりです。

名 称	みどり台地区計画		
位 置	名取しみどり台一丁目、みどり台二丁目及びみどり台三丁目		
面 積	約 42.1 ha		
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目 標	<p>本地区は、高館西部丘陵地に位置しており、民間により健全な住宅市街地の開発が行われ良好な住宅地の供給を図るため道路、緑地等の整備がなされる地区である。</p> <p>そこで本地区においては、建築物等の規制誘導を積極的に推進し、豊かな生活空間の創造により、良好な居住環境の形成と開発事業の効果を維持増進することを目標とする。</p>	
	土地利用の 方 針	<p>良好な環境を持つ住宅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。</p> <p>(1) 一般住宅地区は、低層戸建住宅を主体に閑静な落ち着いたある住宅地の形成を図る。</p> <p>(2) 集合住宅地区は、低層戸建住宅地との調和を図りながら共同住宅を中心とする良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>(3) センター地区は、商業施設やサービス施設の誘導を行い、みどり台地区の核としての形成を図る。</p>	
	地区施設の 整備方針	道 路	幹線道路(幅員 14~15m)、補助幹線道路(幅員 9m)及び区画道路(幅員 5~6m)を適正に配置して整備するとともに、歩行者の安全性や利便性を考慮した緑道(幅員 2~6m)を整備し、その維持保全を図る。
		公 園	児童の安全かつ健全な遊戯の場、地域住民のコミュニティ及び健康の維持増進の場等として公園を適正に配置して整備し、その維持保全を図る。
		そ の 他	地区外縁部に丘陵地の景観や植生等を考慮した緑地を配置し、その維持保全を図る。
建築物等の 整備の方針	<p>1 緑の広がるまちとして、低層戸建住宅地を主体とした良好な居住環境の創出維持を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの制限を定める。</p> <p>2 美観上及び防災上の観点からかき又はさくの構造の制限を定める。</p>		

地区の区分	地区の名称	一般住宅地区	
	地区の面積	約 21.1 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	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅（ただし、3戸建以上のもの。）、寄宿舍、下宿又は長屋</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 公衆浴場</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	180 m ²
		壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>ただし、建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。</p> <p>(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</p> <p>(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、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>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0.6を乗じて得たものに、5mを加えたものの以下とし、最高の高さを10m以下とする。</p> <p>ただし、敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>1 道路境界線に面して設ける塀（門及び門袖を除く。）は、高さ1.5m以下のかき又はさくとし、次の各号の一に掲げるものでなければならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 鉄柵、金網等の透視可能な柵で、原則として植栽を施したもの（基礎を構築する場合、基礎の高さは地盤面から0.6m以下とする。）</p> <p>(3) 高さ0.6m以下のレンガ積み又は石積み等の上に植栽を施したもの</p> <p>2 コンクリートブロック積みの門袖を設ける場合は、化粧を施すか化粧ブロックとしなければならない。</p> <p>3 隣地境界線に面して設ける塀は、高さ1.5m以下の鉄柵、金網、生垣等の透視可能な構造とする。</p> <p>また、基礎を構築する場合、基礎の高さは0.6m以下とする。</p>

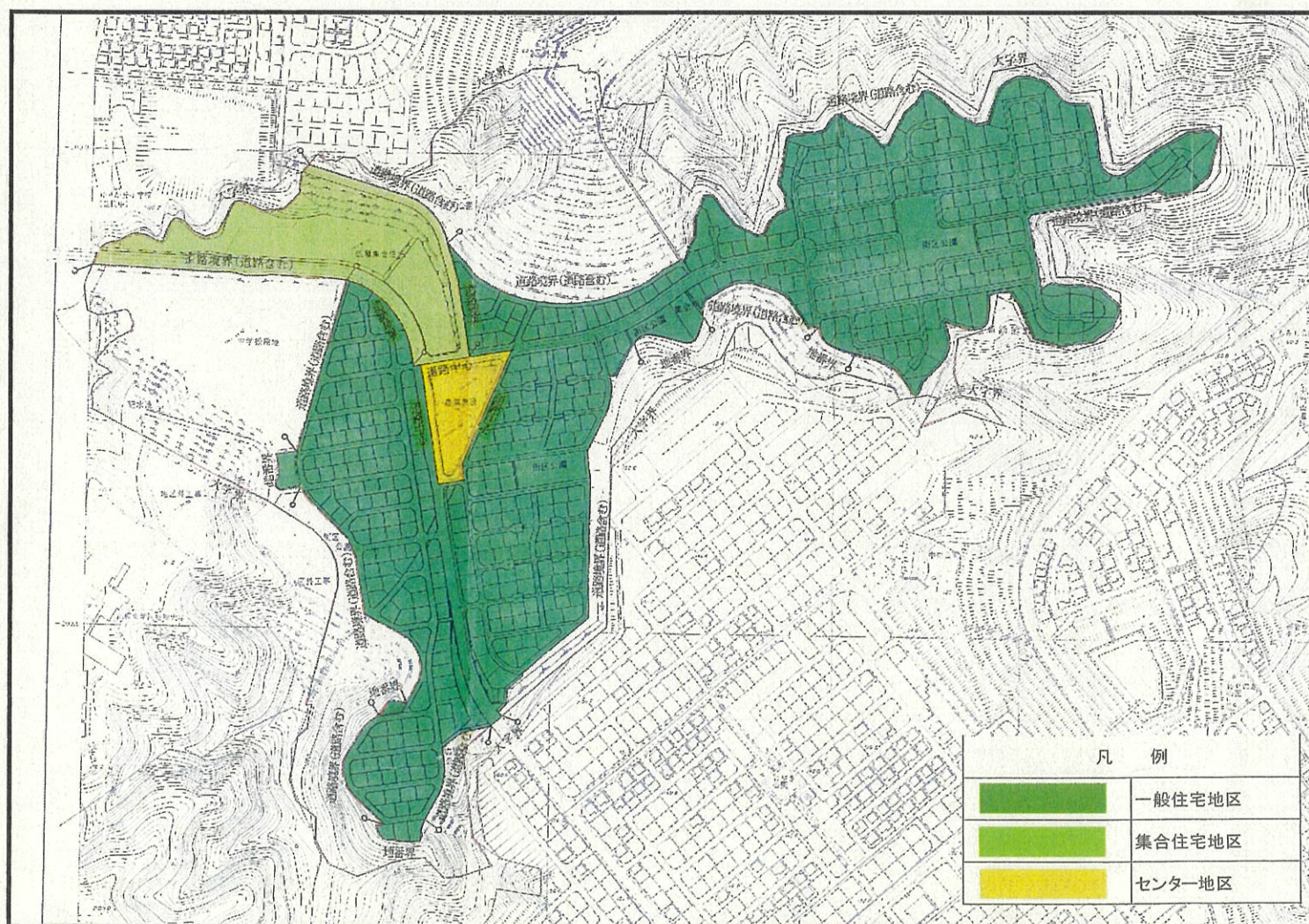
地区の区分		地区の名称	集合住宅地区
		地区の面積	約 3.3 ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場
		壁面の位置の制限	建築物の外壁（ただし、出窓を除く。）又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
		かき又はさくの構造の制限	1 道路境界線に面して設ける塀（門及び門袖を除く。）は、高さ1.5m以下のかき又はさくとし、次の各号の一に掲げるものでなければならない。 (1) 生垣 (2) 鉄柵、金網等の透視可能な柵で、原則として植栽を施したもの（基礎を構築する場合、基礎の高さは地盤面から0.6m以下とする。） (3) 高さ0.6m以下のレンガ積み又は石積み等の上に植栽を施したもの 2 コンクリートブロック積みの門袖を設ける場合は、化粧を施すか化粧ブロックとしなければならない。 3 隣地境界線に面して設ける塀は、高さ1.5m以下の鉄柵、金網、生垣等の透視可能な構造とする。 また、基礎を構築する場合、基礎の高さは0.6m以下とする。

地区の区分		地区の名称	センター地区
		地区の面積	約 0.8 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) 工場（ただし、作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） (2) ホテル又は旅館 (3) 公衆浴場
		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。

理由

開発行為により市街地整備が進められている地区について、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、良好な環境の市街地の形成、保全を図るため、都市計画を決定するものである。

みどり台地区計画



◆ 地区計画の内容の趣旨及び解説

当地区では、建築物等の規制誘導を積極的に推進し、豊かな生活空間の創造により、良好な居住環境の形成と開発事業の効果を維持増進するために地区整備計画の内容について、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、かき又はさくの構造の制限を定めています。

建築物等の用途の制限

一般住宅地区では、第一種低層住居専用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。

- (1) 共同住宅（ただし、3戸建以上のもの。）、寄宿舍、下宿又は長屋
- (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (3) 公衆浴場

集合住宅地区では、第一種中高層住居専用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。

- (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (2) 公衆浴場

センター地区では、第一種住居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。

- (1) 工場（ただし、作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものものを除く。）
- (2) ホテル又は旅館
- (3) 公衆浴場

趣 旨

皆さんが生活するのに便利のように、また良好な居住環境を守っていくために建築物の用途に制限を設けました。

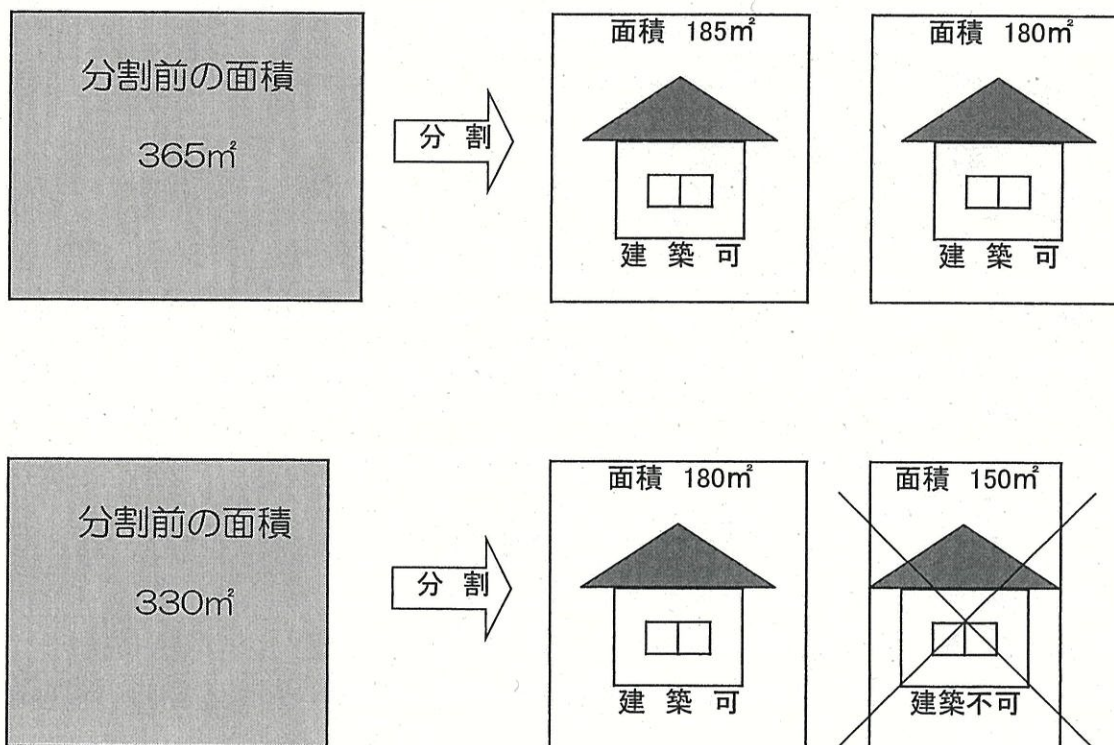
建築物の敷地面積の最低限度

(一般住宅地区)

180m²

趣 旨

宅地を細分化、ミニ開発することによる居住環境（日照、通風、プライバシー等）の悪化や様々なトラブルの発生を防止するため、敷地面積の最低限度を180m²（約54坪）に決めました。



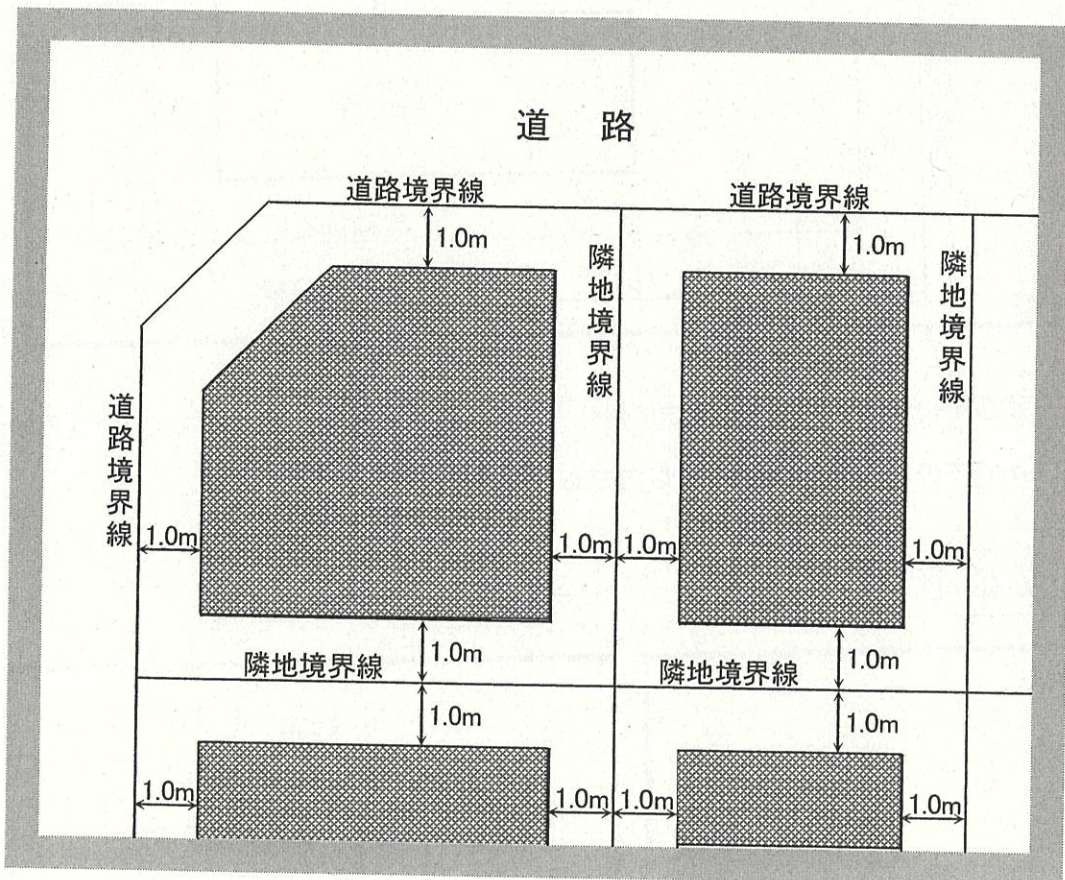
180m²以上であった土地を分割し、あらたに180m²未満となった土地については建物は建てられなくなります。

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

日照や通風、植樹スペースを確保してゆとりのある、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、住宅を道路境界線や隣地境界線から 1 m以上 後退して建築していただく制限を設けました。

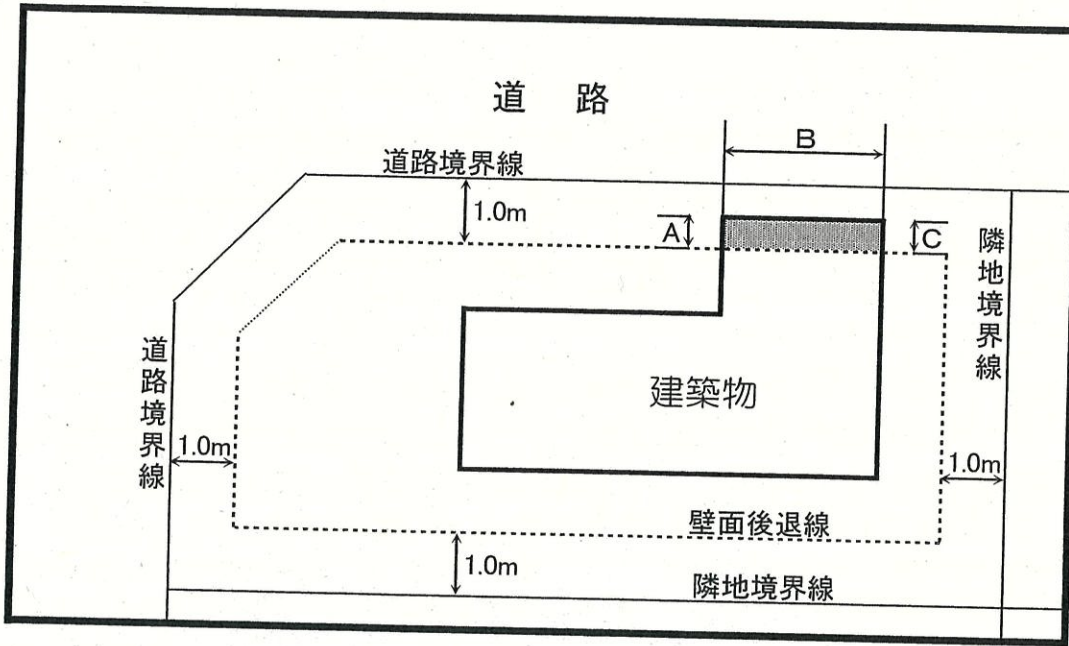


建築物の建築が可能な区域

ただし、次の場合は建築可能です。

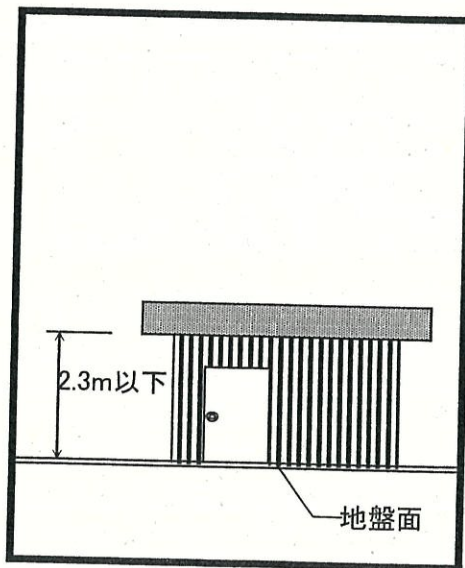
- (1) 敷地境界線から1m以内の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計3m以下であるもの

$$A+B+C \leq 3m$$

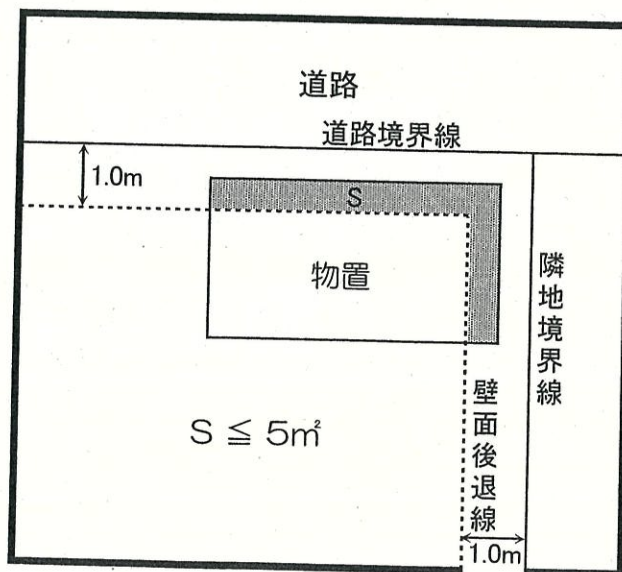


- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、敷地境界線から1m以内の床面積の合計が5㎡以内であるもの

立面図



平面図



建築物等の高さの最高限度

(一般住宅地区)

建築物の最高の高さは 10m とします。

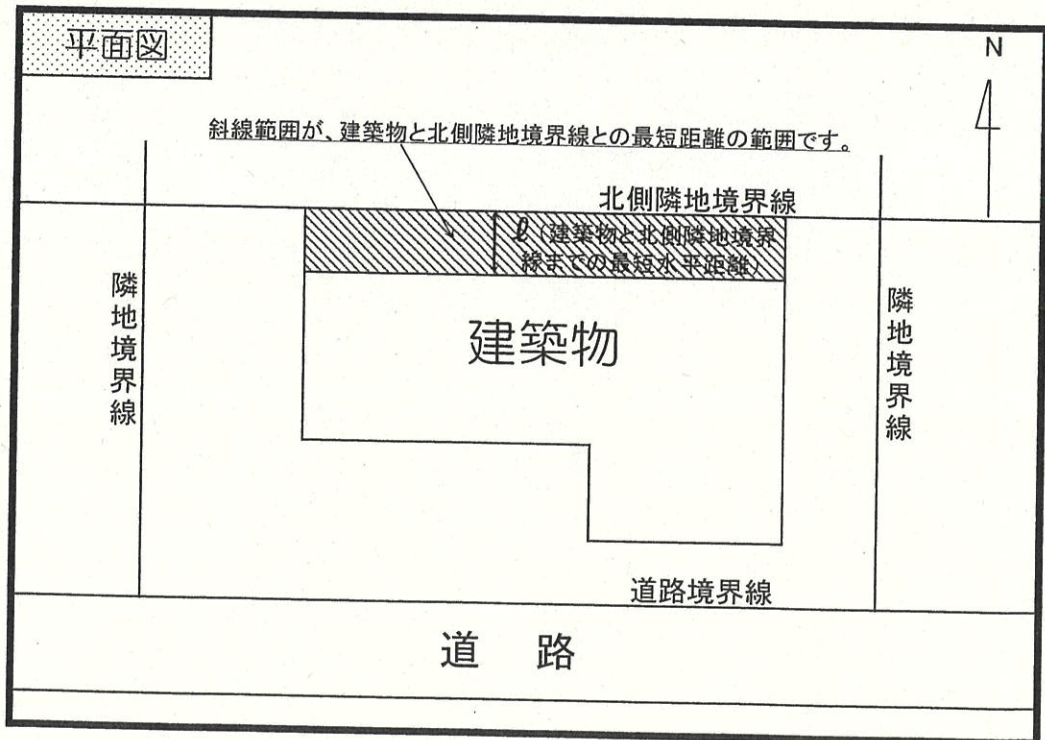
趣 旨

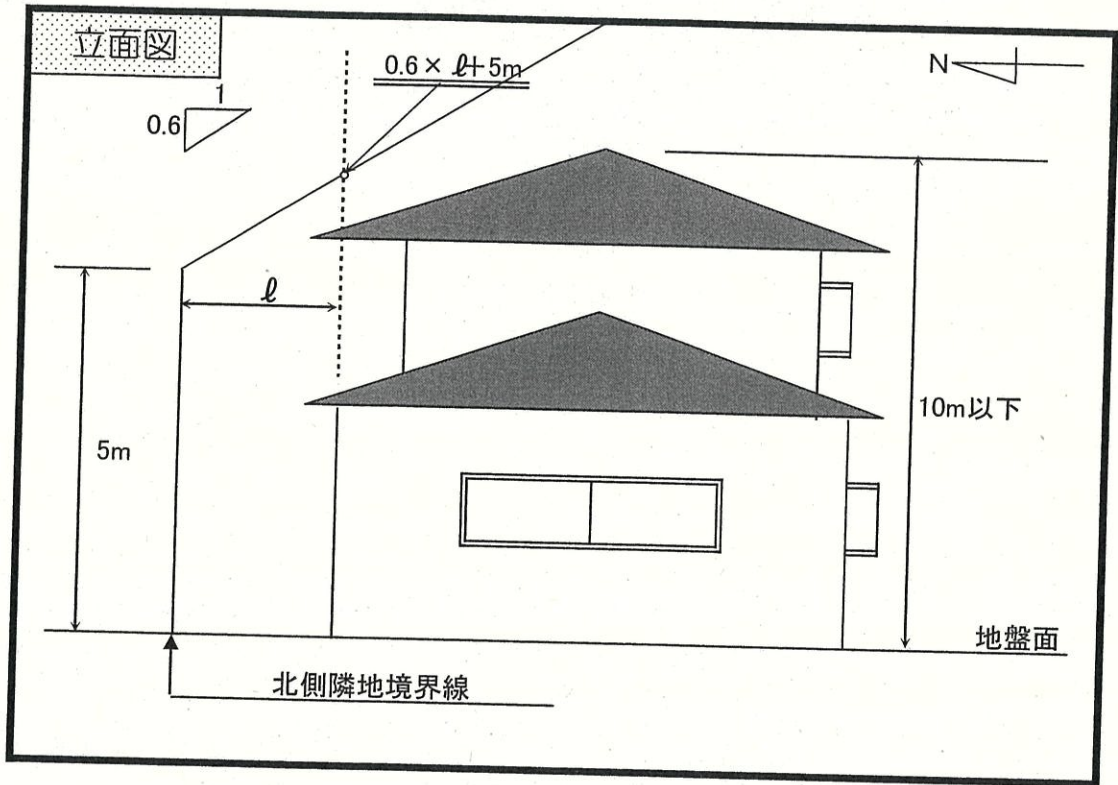
地区の景観や、良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を10mとしました。

解 説

建築物の高さとは、建築物の最も高い部分の地盤面からの高さをいいます。

良好な居住環境を維持するため、建築基準法（第56条）による高さの制限のほかに、北側斜線勾配を0.6に定めています。また図に表すと下図のようになります。





北側斜線(立ち上がり+勾配)

かき又はさくの構造の制限

- 1 道路境界線に面して設ける塀（門及び門袖を除く。）は、高さ1.5m以下のかき又はさくとし、次の各号の一に掲げるものでなければなりません。
 - (1) 生垣
 - (2) 鉄柵、金網等の透視可能な柵で、原則として植栽を施したもの（基礎を構築する場合、基礎の高さは地盤面から0.6m以下とします。）
 - (3) 高さ0.6m以下のレンガ積み又は石積み等の上に植栽を施したものとします。

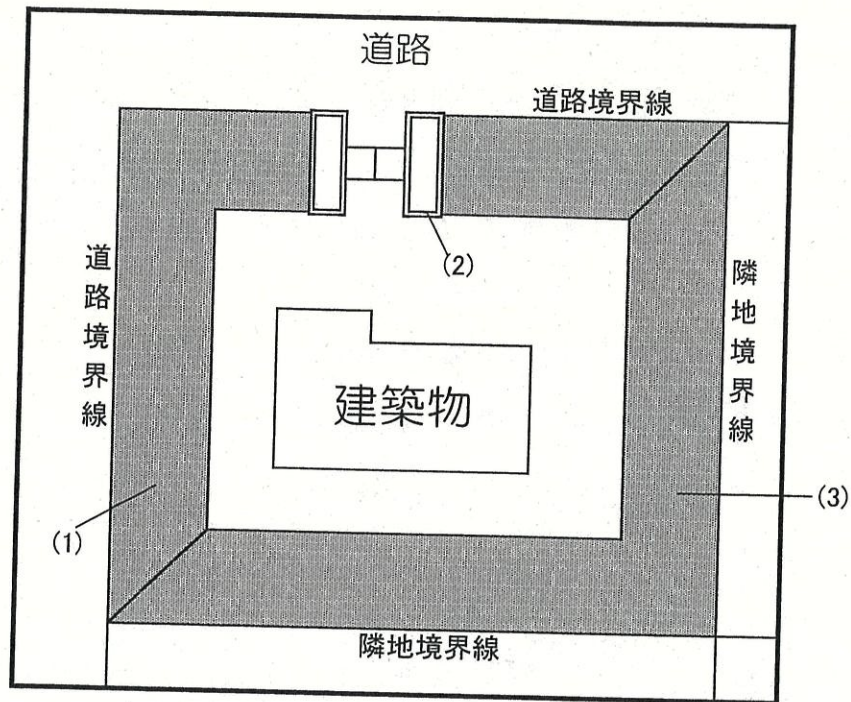
- 2 コンクリートブロック積みの門袖を設ける場合は、化粧を施すか化粧ブロックとしなければなりません。

- 3 隣地境界線に面して設ける塀は、高さ1.5m以下の鉄柵、金網、生垣等の透視可能な構造とします。
また、基礎を構築する場合、基礎の高さは0.6m以下とします。

趣 旨

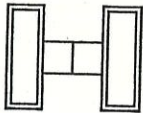
緑豊かなまち並みをつくとともに、防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

また、まち並みの美しさを考え、高さにも制限を設けることとしました。



(1) 道路境界線に面して設ける塀は、高さ1.5m以下のかき又はさくとし、次の各号の一に掲げるものでなければなりません。

- ① 生垣
- ② 透視可能な鉄柵・金網等(原則として植栽を施したもの)とし、基礎を構築する場合、基礎の高さは地盤面から0.6m以下とします。
- ③ 高さ0.6m以下のレンガ積み又は石積み等の上に植栽を施したものとします。



(2) コンクリートブロック積みの門袖を設ける場合は、化粧を施すか化粧ブロックとします。



(3) 隣地境界線に面して設ける塀は、高さ1.5m以下の鉄柵、金網、生垣等の透視可能な構造とし、基礎を構築する場合、基礎の高さは地盤面から0.6m以下とします。

◆ 届出の方法

建築物等の建築 行為届出の義務

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います。
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は出来ません。

届出の 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)
- (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

届出の 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3m以下であるものの表示の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
- 3 添付図書(下表参照)

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	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
建築物等の用途の変更	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、下記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)

届出の日
〇年 5月 5日

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

(り)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日以上離すこと

記
 名取市〇〇が丘〇丁目〇番〇号
〇年 7月 5日
〇年 11月 5日

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		m ²	
工 建 作 建 物 の 建 築 又 は 設 計 の 概 要	(ロ) 設計の概要	(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)			
			届出部分	届出以外の部分	合 計
		(Ⅰ) 敷地面積	300.00m ²		300.00m ²
		(Ⅱ) 建築又は建設面積	80.00m ²	0m ²	80.00m ²
	(Ⅲ) 延べ面積	150.00m ²	0m ²	150.00m ²	
	(Ⅳ) 高さ	(Ⅴ) 用途 専用住宅			
	地盤面から7.50 m	(Ⅵ) かき又はさくの構造			
		生垣 H=1.2m			
(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			
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容			
(5) 木竹の伐採		伐採面積		m ²	

備考

- 届出者が法人である場合には、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。
- 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2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。

届出概要書の書き方

届出概要書の記入は、下記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。

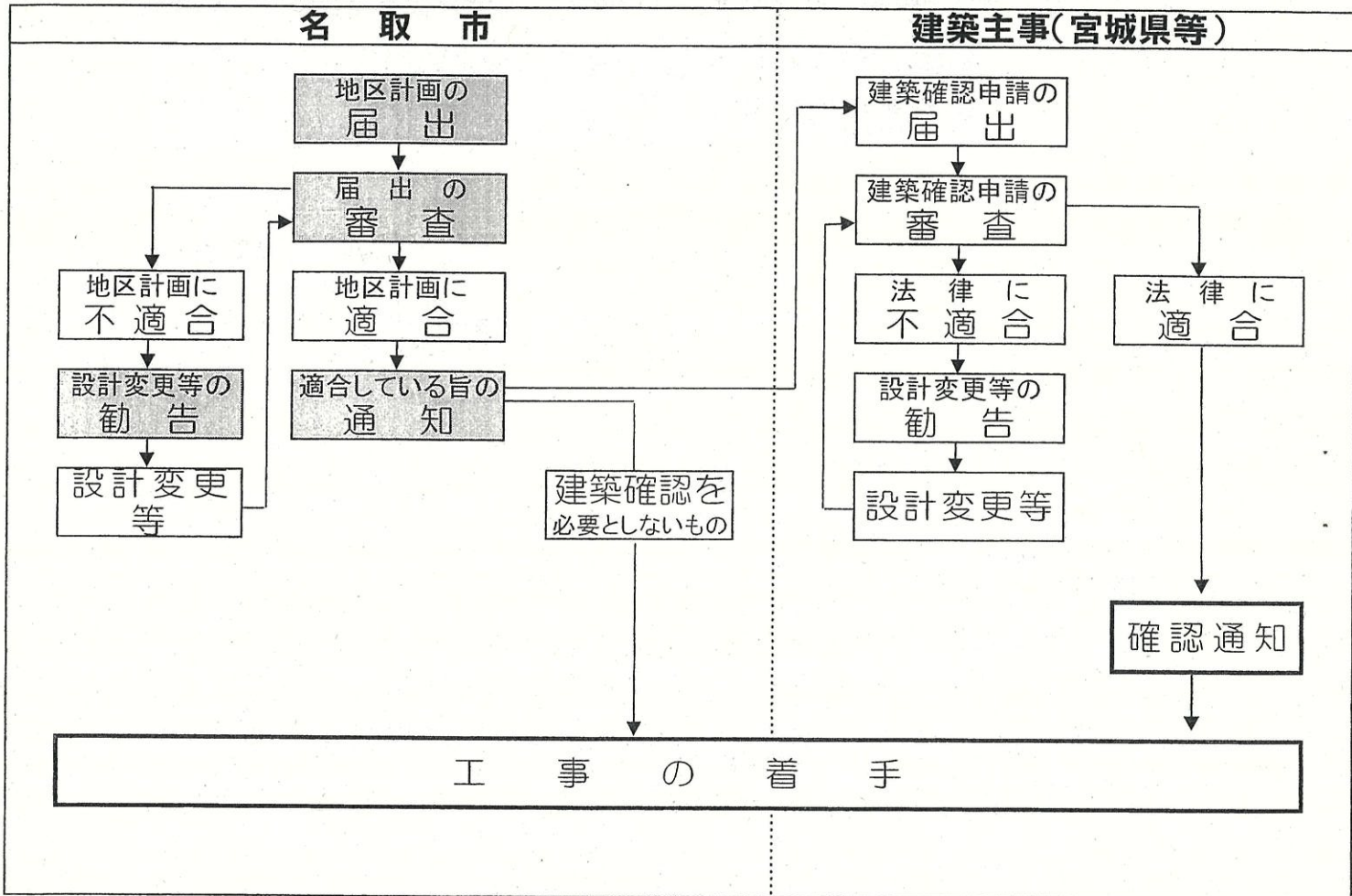
記入例

地区計画区域内行為届出概要書

		年 月 日		
		第 号		
建築主の位置	氏 名	名 取 次 郎	(名取) 印	
	住 所	名取市増田字柳田80	TEL 022 (384) 2111	
	地名地番	名取市〇〇が丘〇丁目〇番〇号		
	地区計画区域名	〇〇が丘地区計画		
	地区整備計画区域名	一般住宅地区		
(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積 m ²		
工建築物の建築又は設計の概要	(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			300.00m ²
	(Ⅱ) 建築又は建設面積	80.00m ²	0m ²	80.00m ²
	(Ⅲ) 延べ面積	150.00m ²	0m ²	150.00m ²
	(Ⅳ) 高さ	(Ⅴ) 用途 専用住宅 (Ⅵ) かき又はさくの構造 地盤面から7.50 m 生垣 H=1.2m		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 m ²	(ハ) 変更後の用途		
設計者施工者代理者備考	事務所名	〇〇〇設計事務所	(担当者 宮城一郎)	
	所在地	〇〇市〇〇丁目〇番〇号	TEL022(123)4567	
	事務所名	〇〇〇建設会社	(担当者 日本三郎)	
	所在地	〇〇市〇〇丁目〇番〇号	TEL022(765)4321	
	事務所名		(担当者)	
	所在地		TEL ()	
備考				

(注)この様式は、届出書に綴り込まないでください。

◆ 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

TEL 022-384-2111(代表)

(※「都市計画課 都市計画係」をお呼び出してください。)

※地区計画に関してのご質問・ご相談がありましたら、上記までお問い合わせください。