

地区計画届出の手引き

杜せきのした地区

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.....	13
届出の方法.....	25
届出に必要な図書.....	25
届出書の書き方.....	26
届出概要書の書き方.....	27
届出から工事着手まで.....	29
届出先.....	29

宮城県名取市

◆ はじめに

高次都市機能が融和する まちづくりのために

杜せきのした地区には、個別の開発行為や建築行為による住環境の悪化を防良好な環境をつくり、守るために平成18年1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頂くことが大切です。

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頂き、皆さんと市で便利で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

■ 杜せきのした地区で定められている地区計画は次のとおりです

名 称	杜せきのした地区計画	
位 置	名取市杜せきのした一丁目、杜せきのした二丁目、杜せきのした三丁目、杜せきのした四丁目及び杜せきのした五丁目の全部	
面 積	約69.3ha	
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、仙台空港臨空都市整備基本計画において、高次の都市機能を集積するまちとして位置づけられており、その実現を図るため、土地区画整理事業によって公共施設及び宅地等の整備がなされる地区である。地区内には公共公益施設、大規模商業施設及び商業・業務施設、沿道型の商業・業務施設、住宅等を計画的に配置し、地区全体で高次の都市機能を集積するまちづくりを進めるものである。</p> <p>このため、地区計画により適正な土地利用を誘導するとともに、良好な住環境を将来にわたって維持・保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な市街地環境、居住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。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 低層住宅地区においては、低層の住宅を主体とし、近隣公園や街区公園との接続に配慮した、緑豊かで潤いのある閑静な住宅地の形成を図る (2) 一般住宅A地区においては、専用住宅や共同住宅等と日常生活に必要な一定規模以下の店舗・飲食店等を主体とした、緑豊かで利便的な落ち着いた住宅地の形成を図る。 (3) 一般住宅B地区においては、一定規模以下の沿道型の商業・サービス施設を主体とし、共同住宅等を含み周辺環境との調和を目指した利便的な住宅地の形成を図る。本地区は、低層専用住宅地区に隣接することから、景観等に配慮し調和した市街地の形成を図る。 (4) 一般住宅C地区においては、駅前周辺地区の北側に隣接することから、商業・業務機能と連携し、駅前機能を補完する商業・サービス施設や共同住宅等からなる利便的な市街地の形成を図る。 (5) 幹線通り地区においては、地区全体の骨格を成す幹線道路に面することから、沿道型の商業、サービス、業務施設等を主体とした、賑わいのある沿道型の商業・業務地の形成を図る。 (6) 駅前周辺地区においては、駅前機能や南街区の大型ショッピングセンター機能の利便性をいかした、賑わいある商業・業務地の形成を図る。 (7) ショッピングセンター地区においては、大規模商業施設の誘導を図り、本地区の商業核としてふさわしく賑わいのある商業地の形成を図る。また、施設内へ安全に誘導する歩行空間の整備に努め、来店者が安心して快適に買物できるよう配慮する。 (8) 沿道サービス地区においては、国道4号側沿道の公共施設、商業・業務施設、工場等が集積する既存市街地に隣接することから、今後も周辺土地利用との調和に配慮した市街地の形成を図る。 (9) 公共公益施設地区においては、市の公共公益施設の整備予定地であり、近接する市役所や文化会館等の公的機能との連携により、良好な市街地の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>高次都市の各機能が調和した複合的で利便性の高い良好な環境を形成し、これを保全するため、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、建築物の高さの制限、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>特に、景観や防災上の観点から、これらに配慮したかき又はさくとなるよう誘導を図るとともに、良好な景観を創出・保持するため、建築物の屋根及び外壁を街並みに調和した落ち着いた色調となるよう誘導する。</p>

地区の 区分	地区の名称	低層住宅地区
	地区の面積	約9.7ha
	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) 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) 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) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (5) 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 (6) 公衆浴場 (7) 診療所
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
	建築物等 に 関 する 画 案	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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
	建築物等の高さの最高限度	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を加えたもの以下とし、最高の高さを10m以下とする。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠については、次の各号に掲げるとおりとする。 (1) 建築物の屋根は傾斜屋根とする。 (2) 建築物の屋根及び外壁の色調は、原色を避け周辺環境に調和した落ち着いた着きのある色調とする。 (3) 屋外広告物は美観・風致を害しない自己の用に供するものとし、その表示面積の合計は1㎡以内とする。 ただし、公益上やむを得ないものはこの限りではない。	
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かき又はさく(門及び門袖を除く。)は、原則として生垣とし、柵を併用する場合は、次の各号に掲げるとおりとする。 (1) 生垣より宅地側に設置するものとする。 (2) 鉄柵、金網等の透視可能なものとし、高さ1.5m以下とする。 (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。) 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する。 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	一般住宅A地区	
	地区の面積	約4.7ha	
	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) 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 (2) ホテル又は旅館 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 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 (7) 公衆浴場 (8) 病院 (9) 自動車教習所 (10) 畜舎 (11) 自動車修理工場 (12) 自動車に直接燃料を供給するための施設	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
	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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの	
	建築物等の高さの最高限度	15m以下	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠については、次の各号に掲げるとおりとする。 (1) 建築物の屋根及び外壁の色調は、原色を避け周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。 (2) 屋外広告物は美観・風致を害しない自己の用に供するものとする。 ただし、公益上やむを得ないものはこの限りではない。	
	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 整 備 計 画	建築物等	

地区の 区分	地区の名称	一般住宅B地区
	地区の面積	約4.0ha
	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) 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 (2) ホテル又は旅館 (3) 公衆浴場 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
	建築物の壁面の位置の制限	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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
	建築物等の高さの最高限度	15m以下
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠については、次の各号に掲げるとおりとする。 (1) 建築物の屋根及び外壁の色調は、原色を避け周辺環境と調和した落ち着いた着きのある色調とする。 (2) 屋外広告物は美観・風致を害しない自己の用に供するものとする。 ただし、公益上やむを得ないものはこの限りではない。
建築物等に関する事項	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 建 区 物 整 等 制 に 関 計 す る 画 事 項	地区の 区 分	地区の名称 地区の面積	一般住宅C地区 約6.7ha
	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) 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 (2) ホテル又は旅館 (3) 公衆浴場 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎
	建築物の敷地面積 の最低限度		200㎡
	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, かつ, 床面積の合計が5㎡以内であるもの
	建築物等の形態又 は意匠の制限		屋外広告物は美観・風致を害しない自己の用に供するものとする。 ただし, 公益上やむを得ないものはこの限りではない。
	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 建 築 区 画 整 備 計 画 事 項	地区の 区 分	地区の名称 地区の面積	幹線通り地区 約11.1ha
	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) 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 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (3) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 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 (7) 畜舎 (8) 倉庫業を営む倉庫
	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、次の各号に掲げる数値以上とする。 (1) 低層住宅地区に面する敷地境界線 5m (2) 上記以外の敷地境界線 1m 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。 (イ) 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 (ロ) 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
	建築物等の形態又 は意匠の制限		屋外広告物は美観・風致を害しない自己の用に供するものとする。 ただし、公益上やむを得ないものはこの限りではない。
	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。

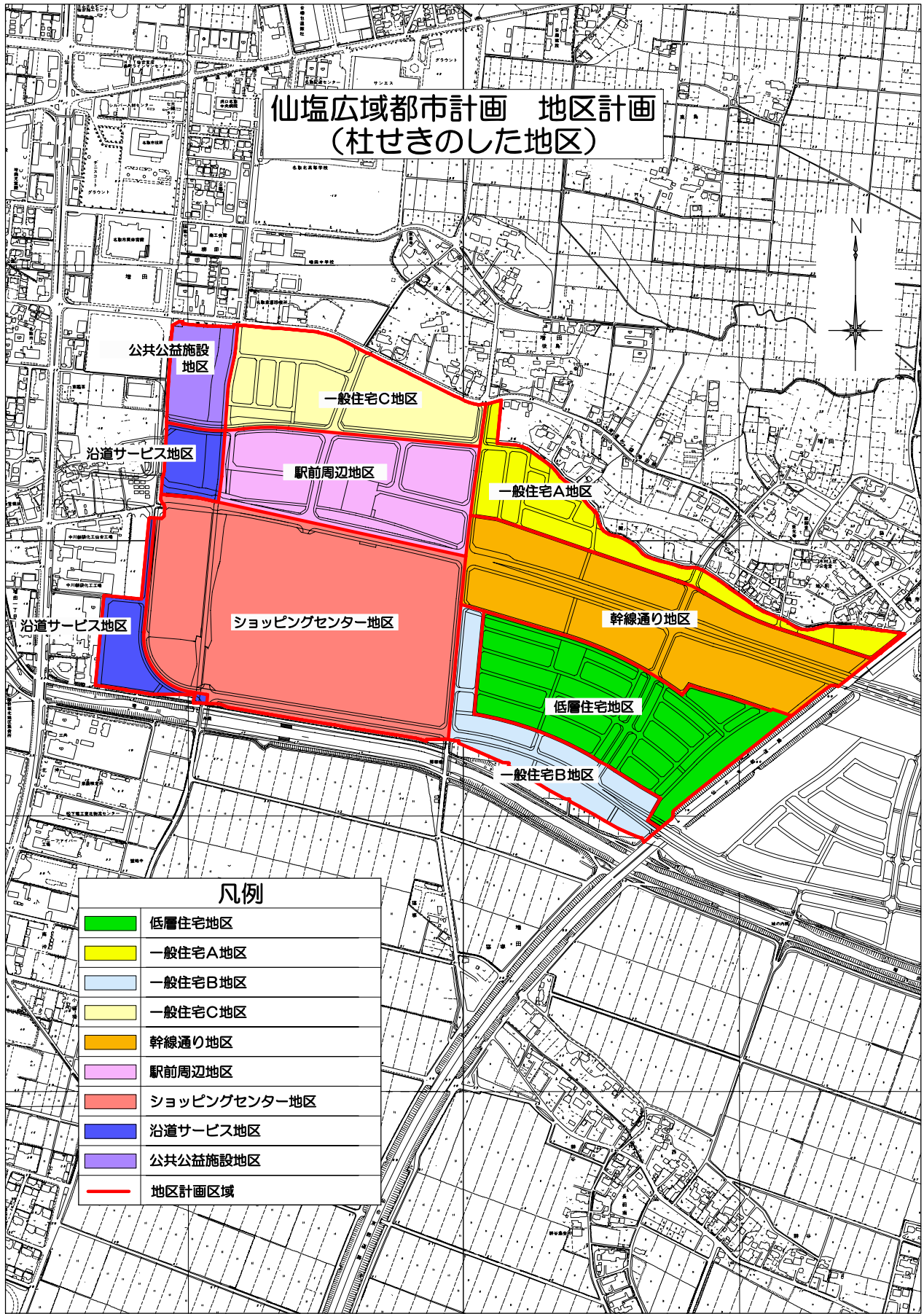
地 区 整 備 計 画 事 項	地区の 区 分	地区の名称 地区の面積	駅前周辺地区 約7.9ha
	建築物等	建築物等の用途の 制 限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 専用住宅 (2) 共同住宅(1階以下の階を住宅の用途に供するものに限る。) (3) 店舗・飲食店等で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの (4) 畜舎 (5) 倉庫業を営む倉庫
	に 関 連 す る 事 項	壁面の位置の 制 限	建築物の外壁(ただし、出窓を除く。)又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。 (1) 道路境界線 1.5m (2) 隣地境界線 1m 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場合を除く。 (イ) 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 (ロ) 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
		建築物等の形態又 は意匠の制限	屋外広告物は美観・風致を害しない自己の用に供するものとする。 ただし、公益上やむを得ないものはこの限りではない。

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の名称	ショッピングセンター地区
		地区の面積	約19.8ha
	建築物等	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) 専用住宅 (2) 共同住宅(1階以下の階を住宅の用途に供するものに限る。) (3) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (4) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの (5) 畜舎 (6) 倉庫業を営む倉庫
	に 関 す る 事 項	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、次の各号に掲げる数値以上とする。 (1) 道路境界線 1.5m (2) 隣地境界線 1m 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。 (イ) 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 (ロ) 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
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は美観・風致を害しない自己の用に供するものとする。 ただし、公益上やむを得ないものはこの限りではない。	

地 区 整 備 計 画	地区の 区 分	地区の名称	沿道サービス地区
		地区の面積	約3.3ha
	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) ホテル又は旅館 (2) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (3) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 畜舎
	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、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの
	建築物等の形態又 は意匠の制限		屋外広告物は美観・風致を害しない自己の用に供するものとする。 ただし、公益上やむを得ないものはこの限りではない。
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	公共公益施設地区
	地区の面積	約2.1ha
	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、次の各号に掲げる数値以上とする。</p> <p>(1) 道路境界線 1.5m</p> <p>(2) 隣地境界線 1m</p> <p>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。</p> <p>(イ) 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>(ロ) 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</p>
建築物等に 関する 事項	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>建築物等の形態又は意匠については、次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 建築物の屋根及び外壁の色調は、原色を避け周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>(2) 屋外広告物は美観・風致を害しない自己の用に供するものとする。</p> <p>ただし、公益上やむを得ないものはこの限りではない。</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>	

仙塩広域都市計画 地区計画 (杜せきのした地区)



公共施設地区

一般住宅C地区

沿道サービス地区

駅前周辺地区

一般住宅A地区

沿道サービス地区





ショッピングセンター地区

幹線通り地区

低層住宅地区

一般住宅B地区

凡例

	低層住宅地区
	一般住宅A地区
	一般住宅B地区
	一般住宅C地区
	幹線通り地区
	駅前周辺地区
	ショッピングセンター地区
	沿道サービス地区
	公共施設地区
	地区計画区域

◆ 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『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**（※低層住宅地区・一般住宅A地区・一般住宅B地区・一般住宅C地区・幹線通り地区・駅前周辺地区・ショッピングセンター地区・沿道サービス地区）

低層住宅地区では、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。)寄宿舎、下宿又は長屋
- (2) 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) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- (5) 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
- (6) 公衆浴場
- (7) 診療所

一般住宅A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) 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
- (2) ホテル又は旅館
- (3) 学校、図書館その他これらに類するもの
- (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- (6) 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
- (7) 公衆浴場
- (8) 病院
- (9) 自動車教習所
- (10) 畜舎
- (11) 自動車修理工場
- (12) 自動車に直接燃料を供給するための施設

一般住宅B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) 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
- (2) ホテル又は旅館
- (3) 公衆浴場
- (4) 自動車教習所
- (5) 畜舎

一般住宅C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) 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
- (2) ホテル又は旅館
- (3) 公衆浴場
- (4) 自動車教習所
- (5) 畜舎

幹線通り地区では、準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) 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
- (2) 学校、図書館その他これらに類するもの
- (3) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
- (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- (6) 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
- (7) 畜舎
- (8) 倉庫業を営む倉庫

駅前周辺地区では、近隣商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。

- (1) 専用住宅
- (2) 共同住宅(1階以下の階を住宅の用途に供するものに限る。)
- (3) 店舗・飲食店等で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの
- (4) 畜舎
- (5) 倉庫業を営む倉庫

ショッピングセンター地区では、商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。

- (1) 専用住宅
- (2) 共同住宅(1階以下の階を住宅の用途に供するものに限る。)
- (3) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- (4) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
- (5) 畜舎
- (6) 倉庫業を営む倉庫

沿道サービス地区では、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。

- (1) ホテル又は旅館
- (2) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- (3) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
- (4) 自動車教習所
- (5) 畜舎

趣 旨

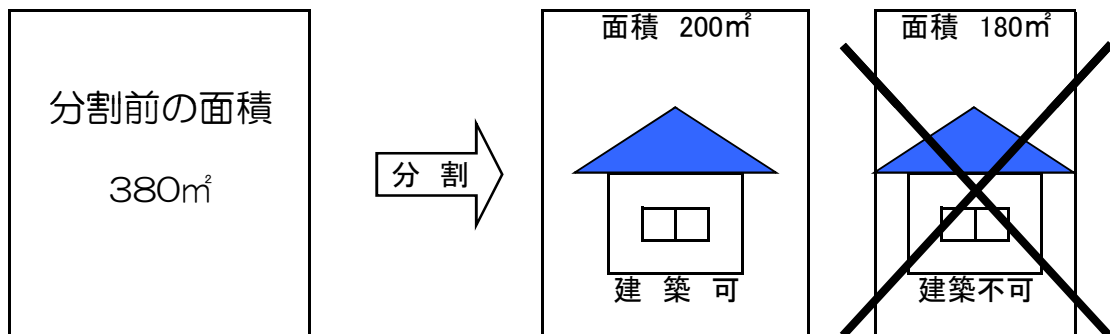
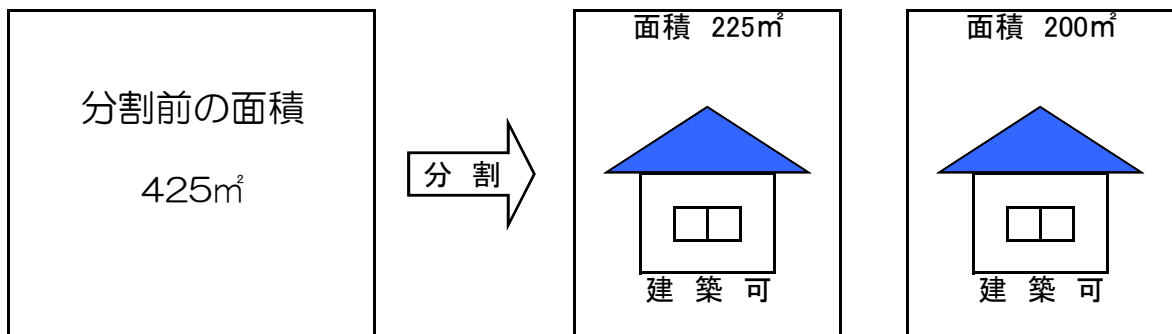
皆さんが生活するのに便利なように、また良好な居住環境を守っていくために建築物の用途に制限を設けました。

●建築物の敷地面積の最低限度：200㎡

(※低層住宅地区・一般住宅A地区・一般住宅B地区・一般住宅C地区)

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200㎡（約60坪）に決めました。



※200㎡以上であった土地を分割し，あらたに200㎡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。

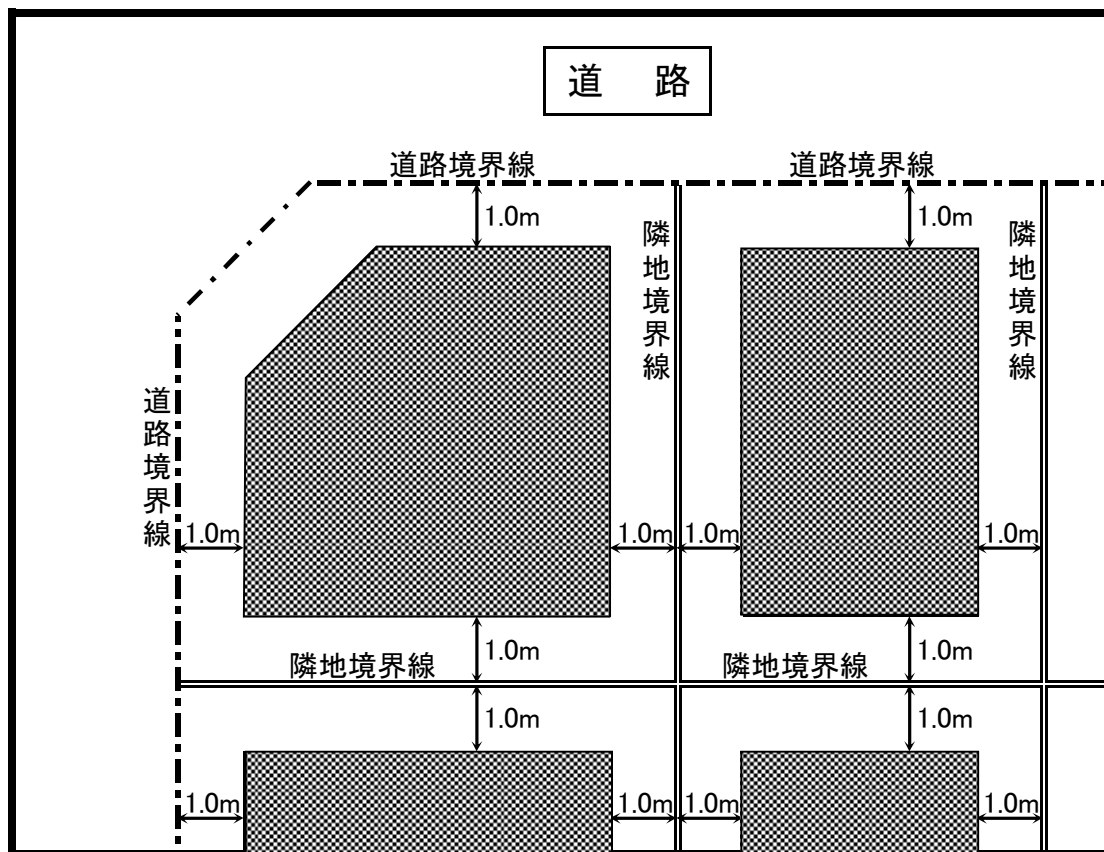
●壁面の位置の制限

(※低層住宅地区・一般住宅A地区・一般住宅B地区・一般住宅C地区・沿道サービス地区)

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，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**1.0m以上**後退して建築して頂く制限を設けました。



建築物の建築が可能な区域

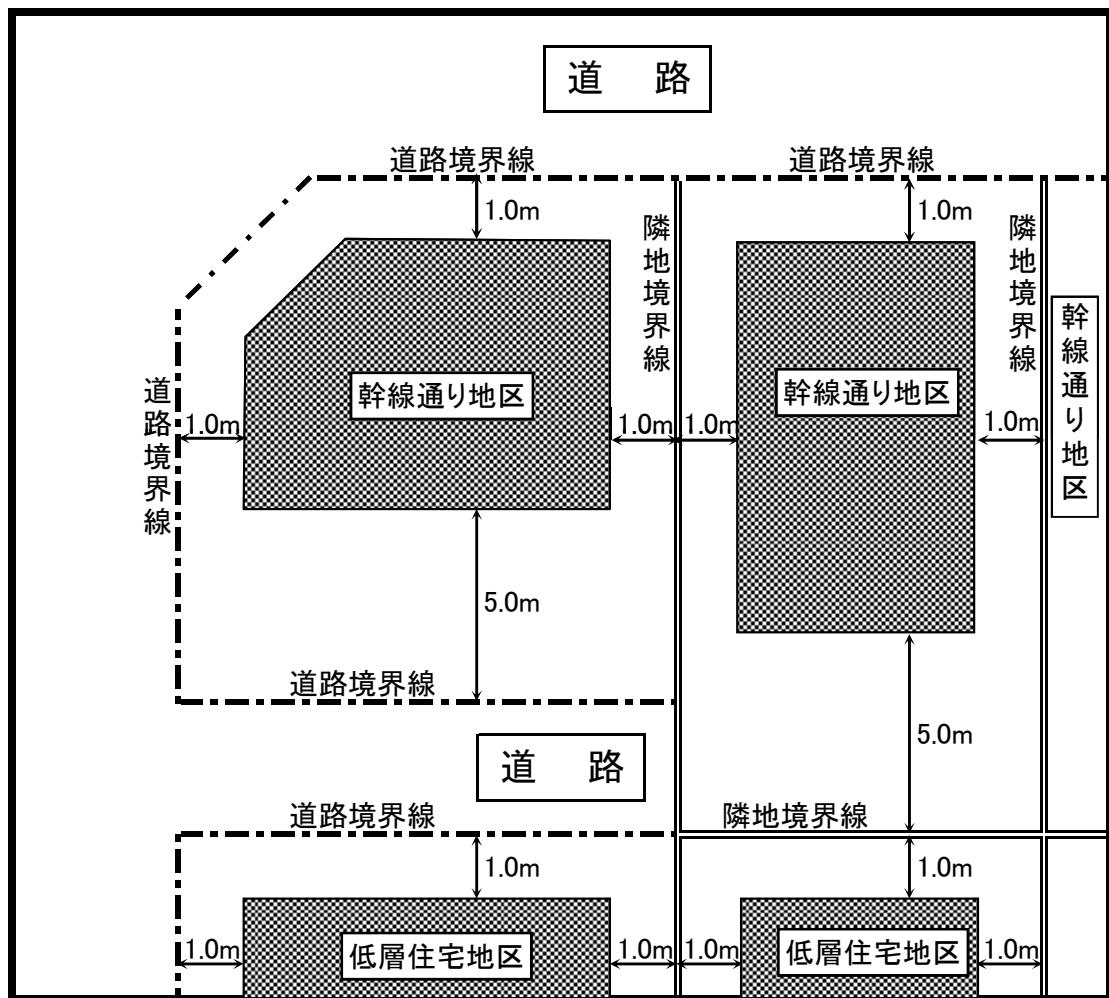
● 壁面の位置の制限

(※幹線通り地区)

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、低層住宅地区に面する敷地境界線までは**5.0m以上**、それ以外の敷地境界線までは**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、ゆとりある緑豊かなまち並みをつくとともに、低層住宅地区とのゆとりを大きく確保し、高い利便性と居住環境を両立するために、低層住宅地に面する箇所は建物を道路・隣地境界線から**5.0m以上**、それ以外は建物を道路・隣地境界線から**1.0m以上**後退して建築して頂く制限を設けました。



建築物の建築が可能な区域

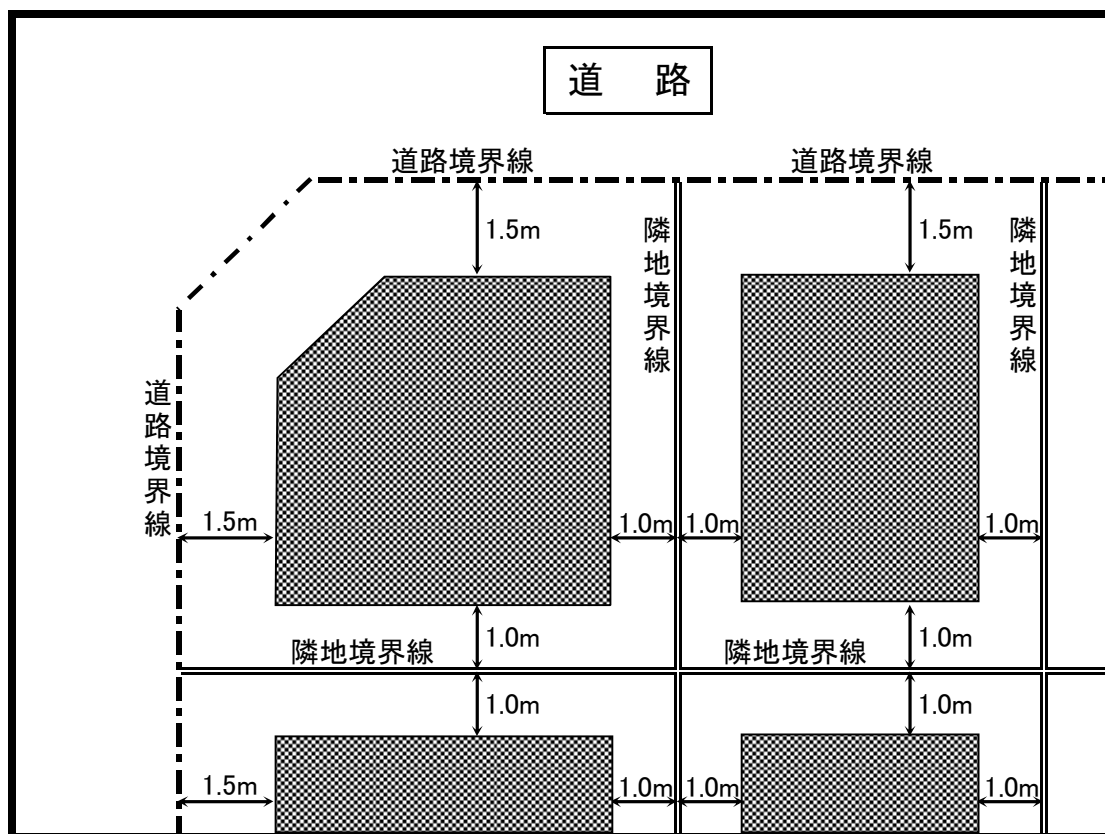
●壁面の位置の制限


(※駅前周辺地区・ショッピングセンター地区・公共公益施設地区)

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、道路境界線までは**1.5m以上**、隣地境界線までは**1.0m以上**とします。

趣 旨

日照や通風，利用者の利便性とゆとりあるまち並みを確保するために，建物を道路境界線から**1.5m以上**，隣地境界線から**1.0m以上**後退して建築して頂く制限を設けました。

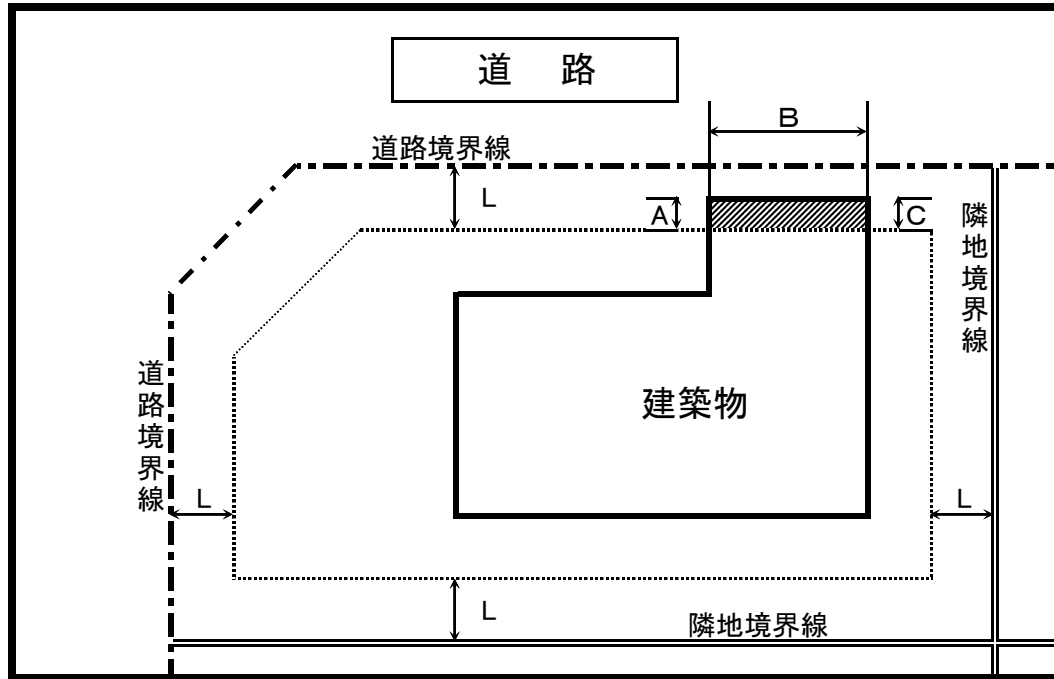


 建築物の建築が可能な区域

※ただし、全ての地区において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。

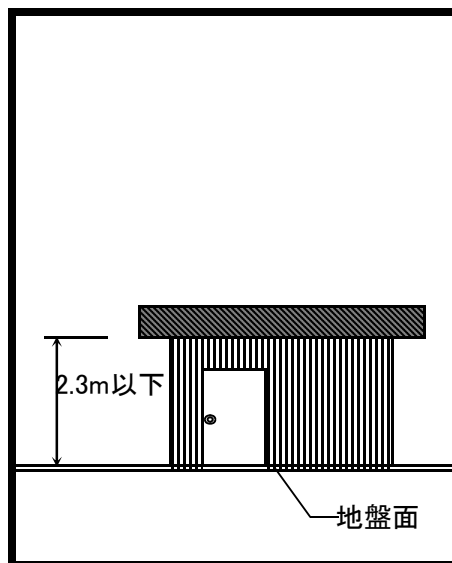
$$A + B + C \leq 3 \text{ m}$$



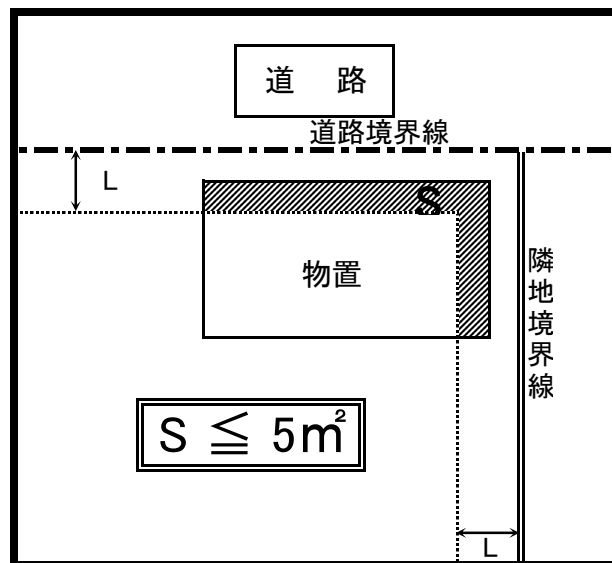
※L=外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離

- (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、かつ、敷地境界から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



※L=外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離

●建築物等の高さの最高限度（※低層住宅地区）

建築物の最高の高さは10mとします。

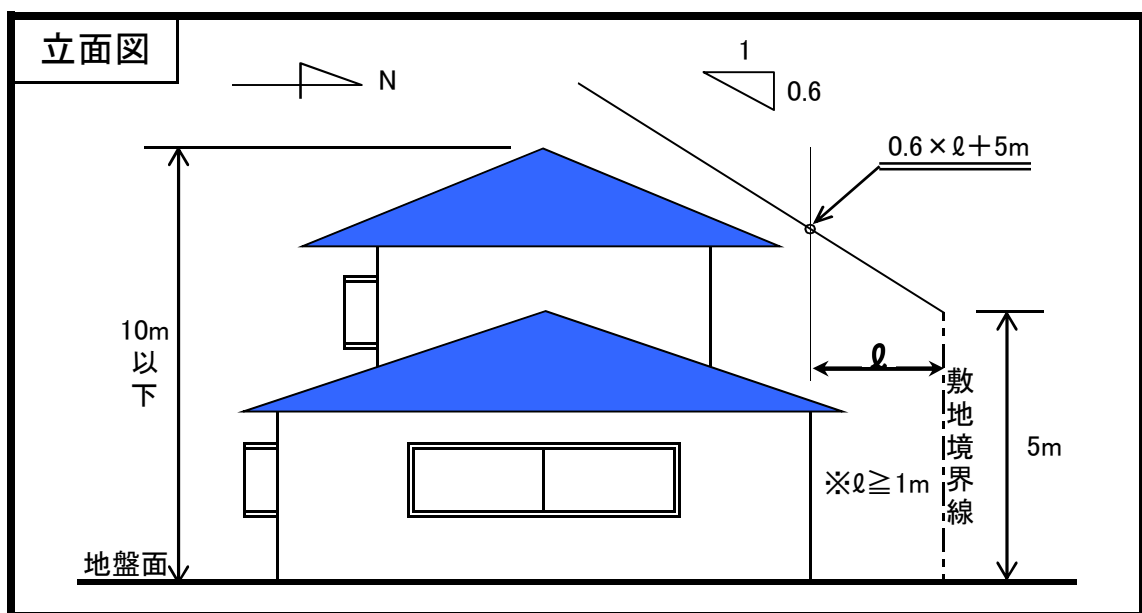
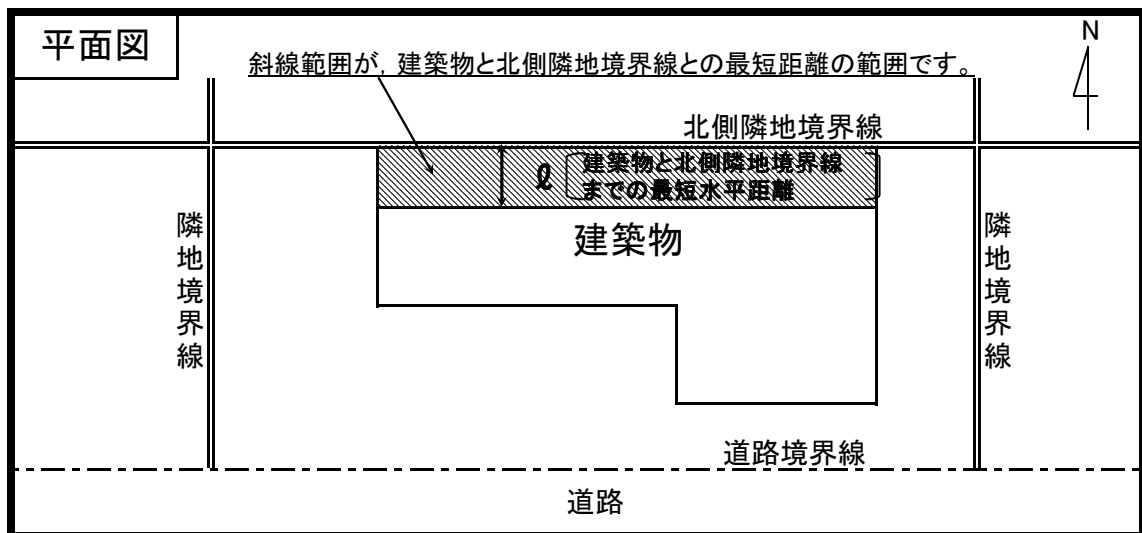
趣旨

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他に、北側斜線勾配を0.6に定めています。また、これを図に表すと下記のようになります。



北側斜線(立ち上がり+勾配)

● **建築物等の高さの最高限度**（※一般住宅A地区・一般住宅B地区）

建築物の最高の高さは**15m**とします。

趣 旨

地区の景観や地区周辺の良い居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を15m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。

●かき又はさくの構造の制限

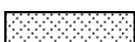
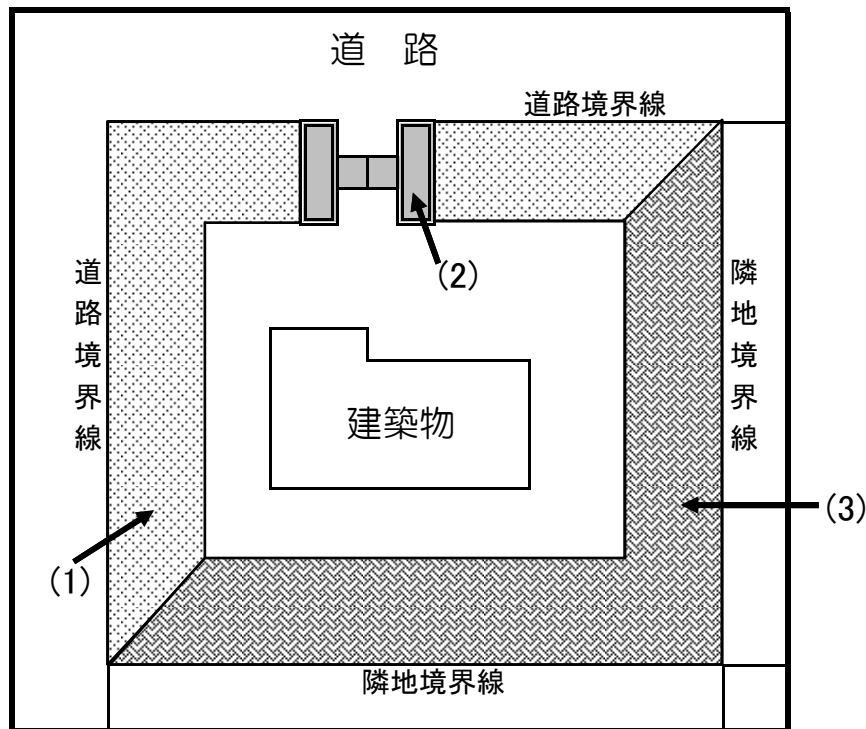
(※低層住宅地区)

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。

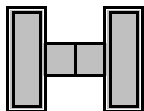
また、まち並みの美しさを考え、高さにも制限を設けることとしました。

解 説



(1) 道路境界線に面して設けるかき又はさく(門及び門袖を除く)は、原則として生垣とし、柵を併用する場合は、次の各号に掲げるものでなければなりません。

- ① 生垣より宅地側に設置するものとする
- ② 鉄柵・金網等の透視可能な柵で、高さ1.5m以下とする
(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)



(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。

●かき又はさくの構造の制限

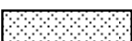
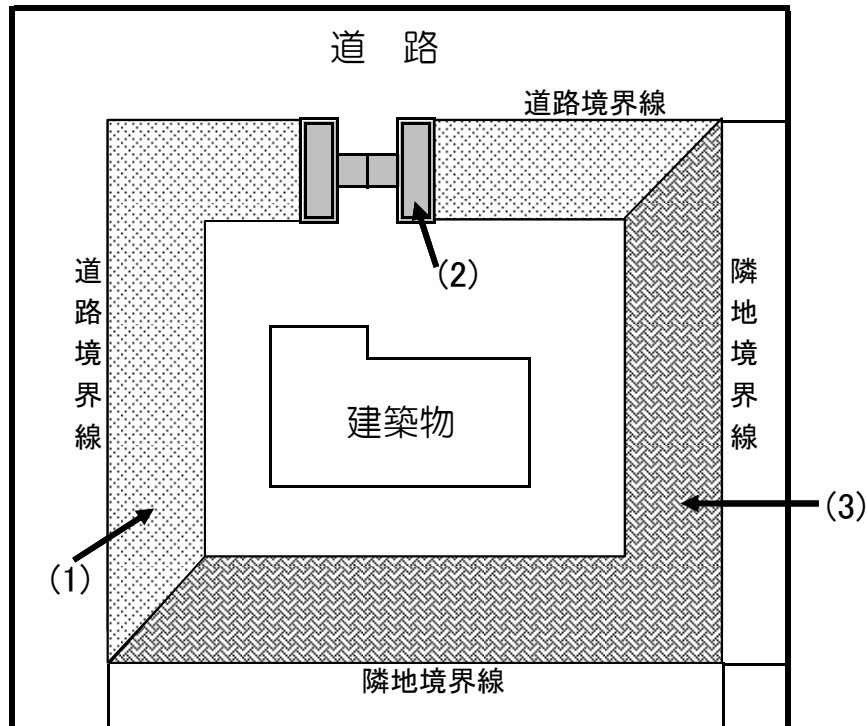
(※一般住宅A地区・一般住宅B地区・一般住宅C地区・幹線通り地区
・沿道サービス地区・公共公益施設地区)

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。

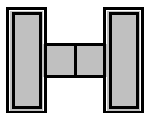
また、まち並みの美しさを考え、高さにも制限を設けることとしました。

解 説



(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



(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

※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**

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) 行為の種類 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 ※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				

- 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。
- 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)

届出概要書の記入は、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、届出書に繰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	㎡		
建築物の建築又は工作物の建設概要	(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)				
	設計概要	(ロ) 届出部分		届出以外の部分	
		(i) 敷地面積		合計	
		(ii) 建築又は建設面積		300.00 ㎡	
		(iii) 延べ面積		80.00 ㎡	
	(iv) 高さ 地盤面から		150.00 ㎡		
(v) 用途		専用住宅			
(vi) 垣又はさくの構造		(vii) 形態又は意匠			
7.50 m		生垣 H = 1.2m ※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			
	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）

届出概要書の記入は、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

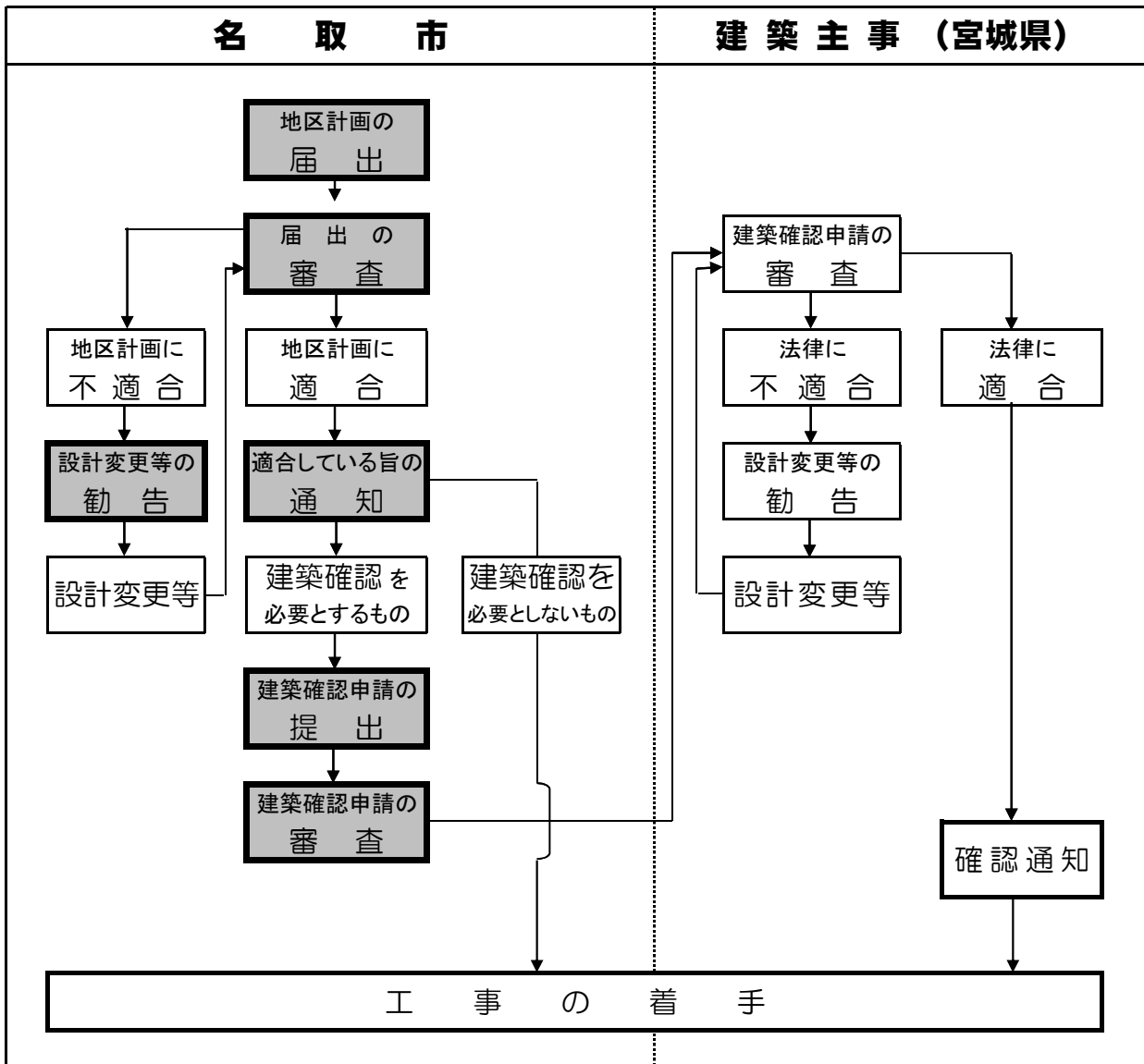
付近見取図及び配置図

※この部分に、

- ① 付近見取図
- ② 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 建築係

〒981-1292 宮城県名取市増田字柳田80番地

電話 022-384-2111(代表)

(※ 『都市計画課 建築係』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。