

地区計画届出の手引き

名 取 駅 西 口 地 区

名 取 市

◆ 目 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.....	5
届出の方法.....	8
届出に必要な図書.....	8
届出書の書き方.....	9
届出概要書の書き方.....	10
届出から工事着手まで.....	11
届出先.....	11

◆ はじめに

良好で快適な まちづくりのために

名取駅西口地区には、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、名取市の玄関にふさわしい良好な環境をつくり、守るために平成9年度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

□ 名取駅西口地区で定めている地区計画は次のとおりです。

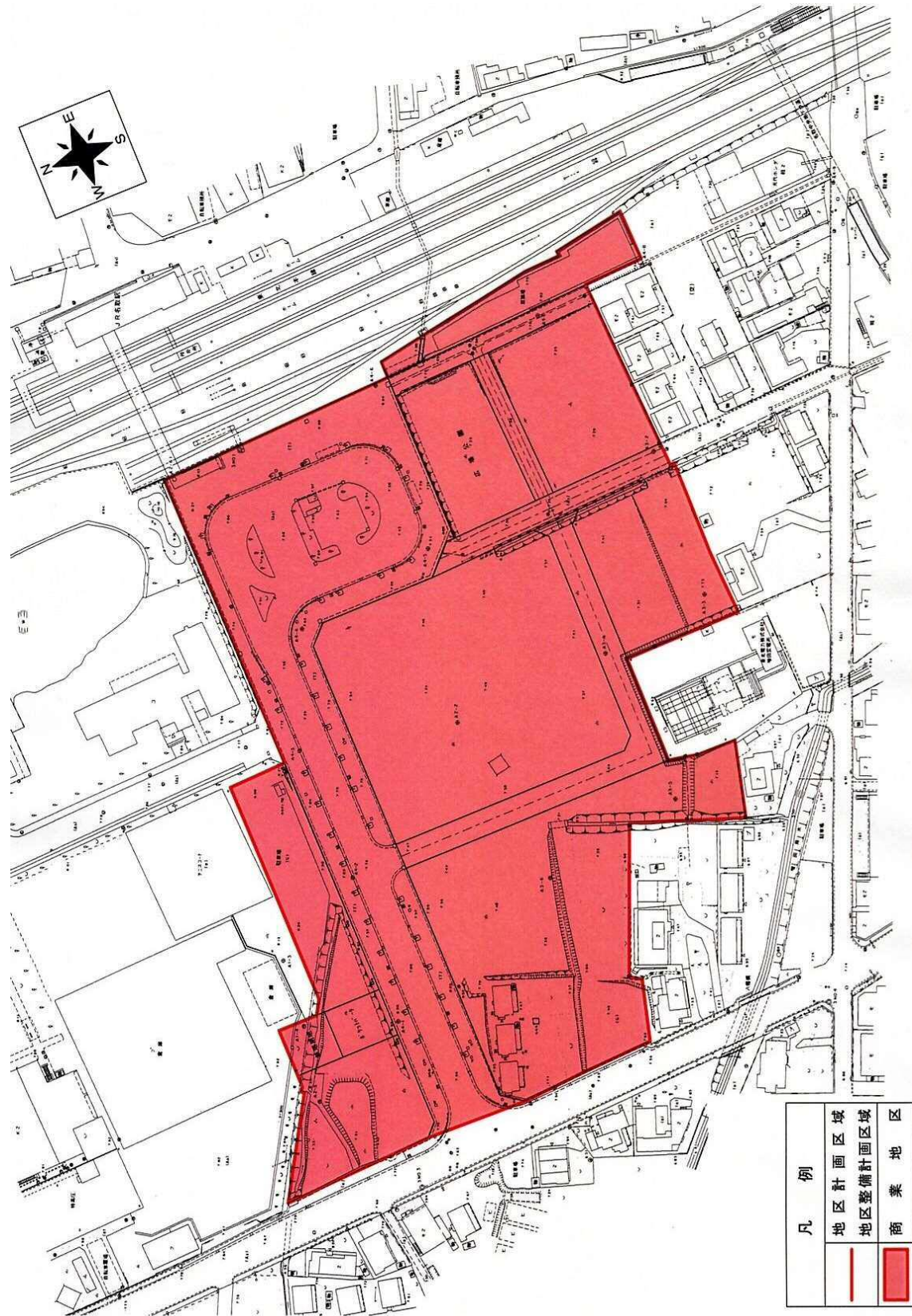
名 称	名取駅西口地区計画					
位 置	名取市手倉田字八幡の一部					
面 積	約3.1ha					
区 域 の 整 備 ・ 開	地区計画の 目 標	<p>本地区は、名取市中央部にあたるJR名取駅西側に位置し、中心市街地として魅力ある市街地環境の形成を図るため、都市計画道路、駅前広場等の公共公益施設の整備を計画している地区であり、今後、土地の高度利用及び商業・業務施設の集積が見込まれる地区である。</p> <p>そこで、これらの施設整備と併せて地区計画を導入することによって、商業・業務機能を拡充するとともに、防災性の向上とアメニティの充実を図り、名取市の玄関にふさわしい良好な都市環境を形成・保持することを目標とする。</p>				
	土地利用の 方 針	<p>本市の中心的な商業・業務地区として、中高層建築物を主体とした街区とし、敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を設定して、商業・業務の利便を増進するとともに、適正かつ合理的な土地利用を図る。</p> <p>本地区内外の居住者や、名取駅利用者の利便性確保のため、購買・サービス施設を誘導する。</p>				
発 及 び 保 全	地区施設 の 整 備 方 針	<table border="1"> <tr> <td>道 路</td> <td>地区内に集中発生する交通の円滑な処理、また、地域住民及び駅利用者等の災害時の避難路として、区画道路を設置する。</td> </tr> <tr> <td>公 園</td> <td>公園及びポケットパークを配置し、緑豊かなオープンスペースを確保し、潤いのある居住環境の形成を図る。</td> </tr> </table>	道 路	地区内に集中発生する交通の円滑な処理、また、地域住民及び駅利用者等の災害時の避難路として、区画道路を設置する。	公 園	公園及びポケットパークを配置し、緑豊かなオープンスペースを確保し、潤いのある居住環境の形成を図る。
	道 路	地区内に集中発生する交通の円滑な処理、また、地域住民及び駅利用者等の災害時の避難路として、区画道路を設置する。				
公 園	公園及びポケットパークを配置し、緑豊かなオープンスペースを確保し、潤いのある居住環境の形成を図る。					
方 針	建築物等の 整 備 方 針	<ol style="list-style-type: none"> 1 機能的で魅力ある商業地とするため、建築物等の制限を定め、商業・業務施設の集積を図る。 2 敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積最低限度を定める。 3 日照、通風、採光等良好な居住環境の形成と、建築物の位置の整った調和のとれた町並みの形成を図るため、壁面の位置の制限を定めるとともに、災害時の避難路を確保して、防災性・安全性の向上を図る。 4 地区内外の居住者や駅利用者の利便性の確保のため、購買・サービス施設を誘導する。このため、専用住宅の建築を制限し、商業系施設を建築することのできる地区とする。 				

地区の区分		地区の名称	商業・業務地区				
		地区の面積	約3.1ha				
地区施設 の配置 及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考		
		区画道路1号	8m	約200m			
		区画道路2号	8m	約 34m			
	公 園	名 称	箇 所 数	面 積	備 考		
		広場公園	1箇所	約1,240㎡			
		ポケットパーク	1箇所	約 270㎡			
	地 建 築 区 物 等 に 備 関 す る 計 画 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				
			(2) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校				
			(3) 自動車教習所				
(4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの							
(5) 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院及び 診療所(患者の収容施設を有するものに限る。)の用途に供するもの							
(6) 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の3に規定する老人福祉施 設又は児童福祉法(昭和22年法律第164号)第7条に規定する児童福祉 施設の用途に供するもの							
(7) 貨物運送取扱事業法(平成元年法律第82号)第2条第6項に規定する 貨物運送取扱事業の用途に供するもの							
(8) 1階以下の階を住宅の用途に供するもの(住宅の用途に供する出入り口 階段等の避難施設を除く。)							
(9) 倉庫業法(昭和31年法律第121号)第2条第2項に規定する倉庫業の用 途に供する倉庫							
(10) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律 第122号)第2条第6項各号に規定する営業の用途に供するもの							
(11) 畜舎							
(12) 公衆浴場							
	敷地面積の 最低限度	300㎡					
	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

中心市街地として、都市計画道路や駅前広場等の公共公益施設が計画されるとともに、商業・業務施設の立地が見込まれることから、市の玄関口にふさわしい良好な都市環境の形成・保持と土地利用の高度化を図るため、都市計画を決定するものである。

名取駅西口地区計画区域図



◆ 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、壁面の位置の制限を定めています。

建築物等の用途の制限

商業・業務施設地区では、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) 工場
- (2) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校
- (3) 自動車教習所
- (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (5) 医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5第1項に規定する病院及び診療所(患者の収容施設を有するものに限る。)の用途に供するもの
- (6) 老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の3に規定する老人福祉施設又は児童福祉法(昭和22年法律第164号)第7条に規定する児童福祉施設の用途に供するもの
- (7) 貨物運送取扱事業法(平成元年法律第82号)第2条第6項に規定する貨物運送取扱事業の用途に供するもの
- (8) 1階以下の階を住宅の用途に供するもの(住宅の用途に供する出入り口、階段等の避難施設を除く。)
- (9) 倉庫業法(昭和31年法律第121号)第2条第2項に規定する倉庫業の用途に供する倉庫
- (10) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項各号に規定する営業の用途に供するもの
- (11) 畜舎
- (12) 公衆浴場

趣 旨

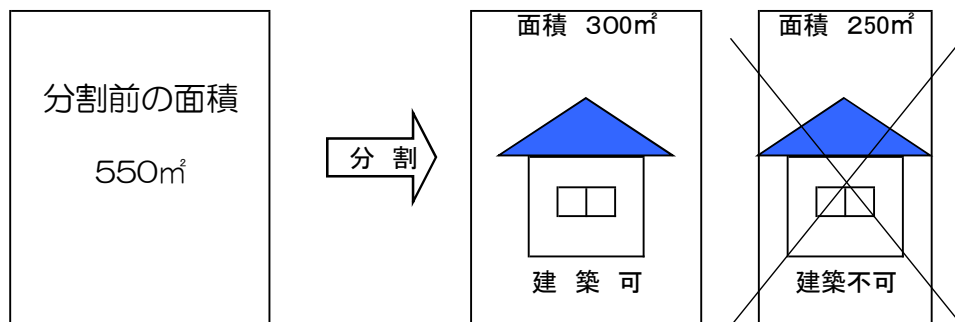
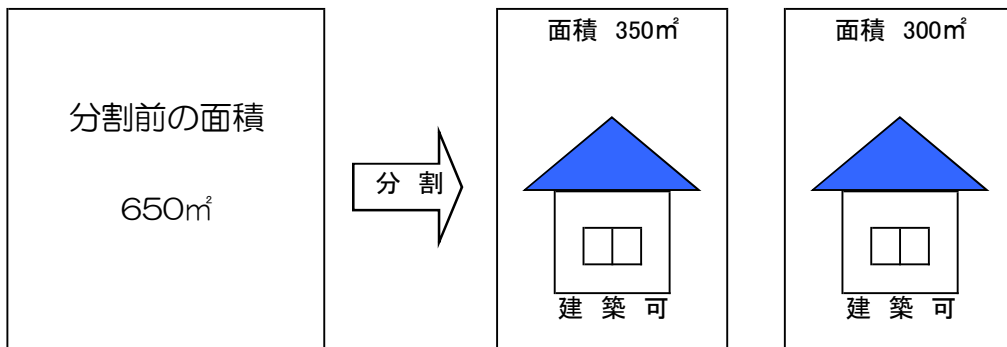
公共施設の整備とともに、商業・業務機能の拡充と集積を図るために建築物の用途に制限を設けました。

建築物の敷地面積の最低限度

300m²

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300m²(約90坪)に決めました。



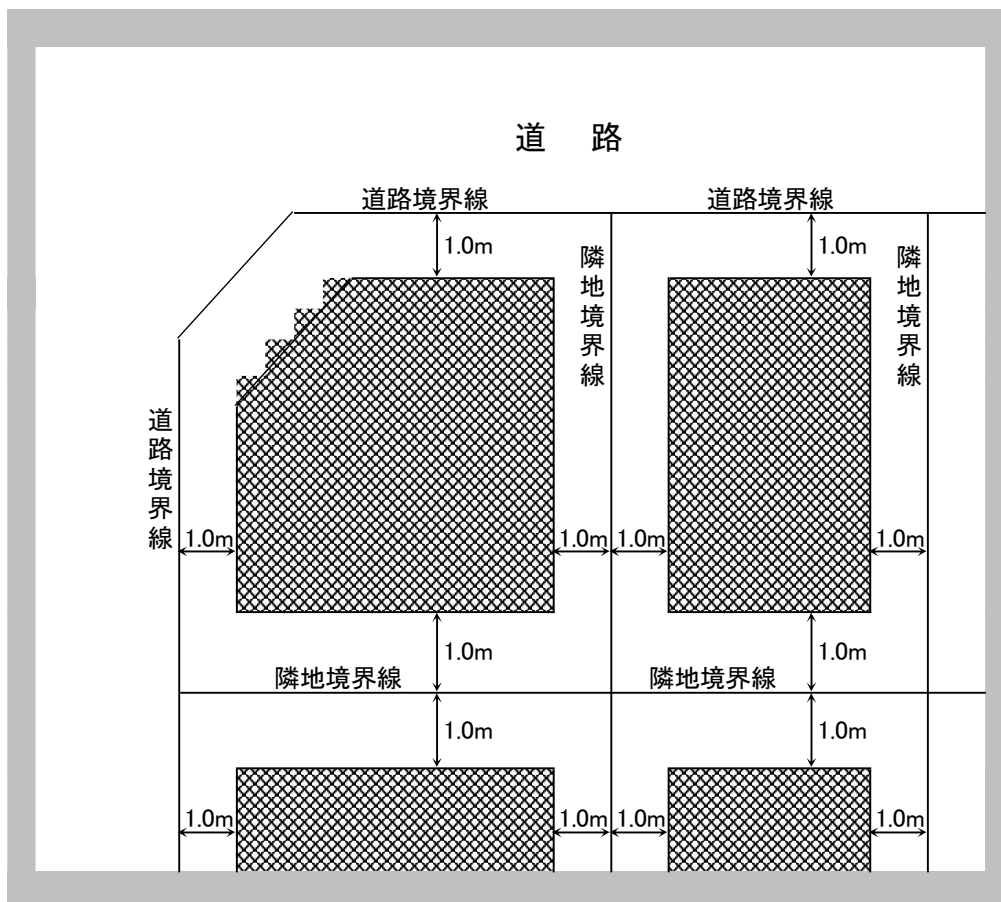
300m²以上であった土地を分割し、あらたに300m²未満となった土地については建物は建てられなくなります。

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、住宅を道路境界線や隣地境界線から1m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

◆ 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 いらぬ行為

- (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 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)

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 ○ 年 5 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日以上離すこと

記

1 行為の場所 名取市○○が丘○丁目○番○号

2 行為の着手予定日 平成 ○ 年 7 月 5 日

3 行為の完了予定 平成 ○ 年 11 月 5 日

4 設計又は施工方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積			㎡	
は 建 工 業 作 物 の 建 築 又	(ロ) 設 計 の 概 要	(イ) 行為の種類 <input checked="" type="checkbox"/> (建築物の建築) 工作物の建設 <input type="checkbox"/> (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				300.00㎡
		(II) 建築又は建設面積	80.00㎡	0㎡		80.00㎡
		(III) 延べ面積	150.00㎡	0㎡		150.00㎡
		(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		㎡			
	(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			㎡	

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。
- 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（表面）

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					
			平成 年 月 日 第 号		
建築士	氏 名	名 取 次 郎			
	住 所	名取市増田字柳田80	(名) 印 Tel. 022-(384) 2111		
敷地の	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			
は建築物の建築又は設計の概要	(イ) 行為の種別 <input checked="" type="checkbox"/> (建築物の建築)・ <input type="checkbox"/> (工作物の建設) <input type="checkbox"/> (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			
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		
設計事務所名	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		Tel.022(123)4567		
施工事務所名	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		Tel.022(765)4321		
作理事務所名			(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。

◆ 届出概要書の書き方（※裏面）

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。

付近見取図及び配置図

記入例

※この部分に、

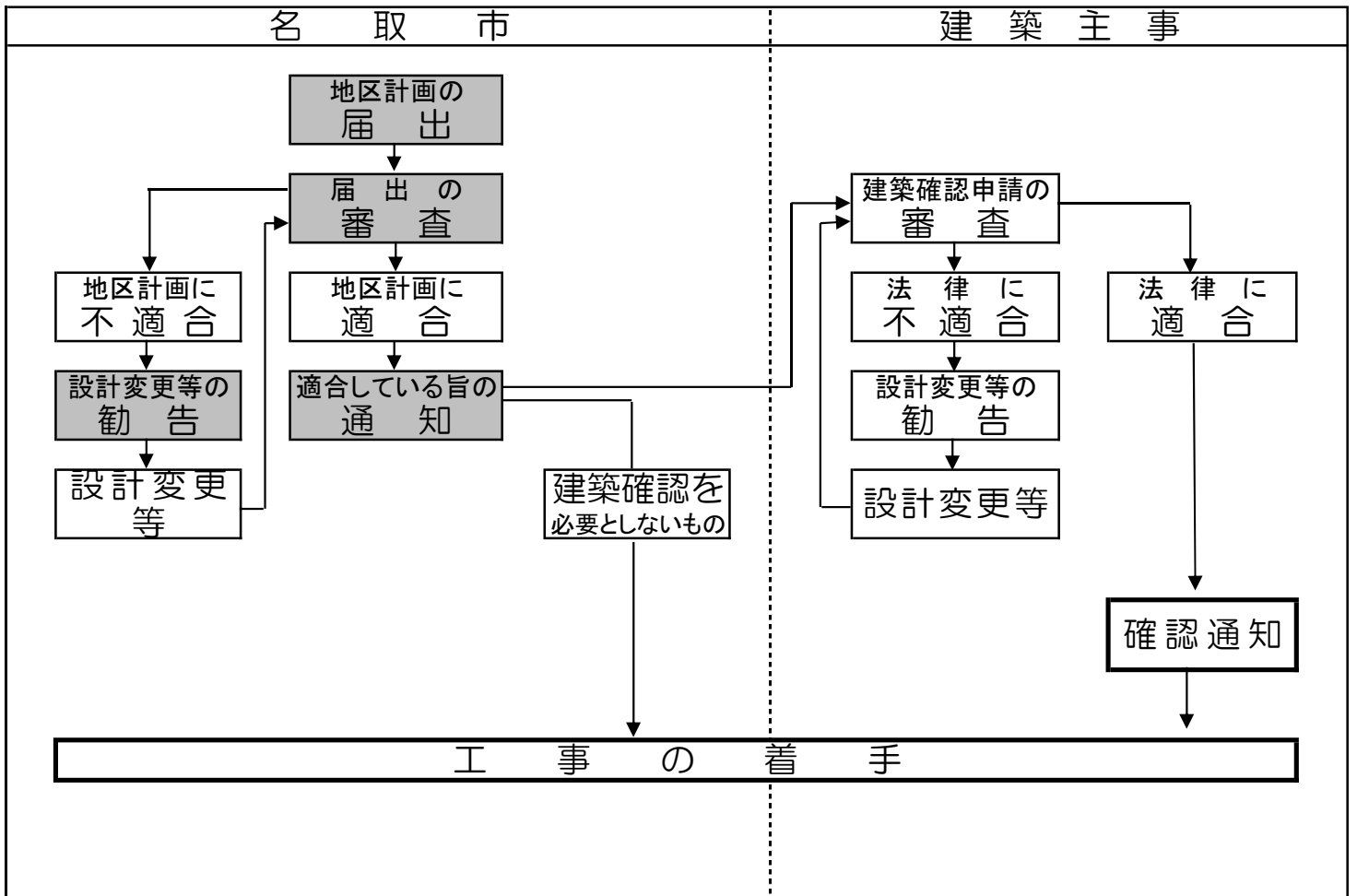
- ① 付近見取図
- ② 配置図

を記入してください。

(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

TEL 022-724-7122(直通)

※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。