

地区計画届出の手引き

美田園北地区

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.....	6
届出の方法.....	13
届出に必要な図書.....	13
届出書の書き方.....	14
届出概要書の書き方.....	15
届出から工事着手まで.....	17
届出先.....	17

宮城県名取市

◆ はじめに

広域交流拠点となる まちづくりのために

美田園北地区には、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、良好な環境をつくり、守るために平成26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

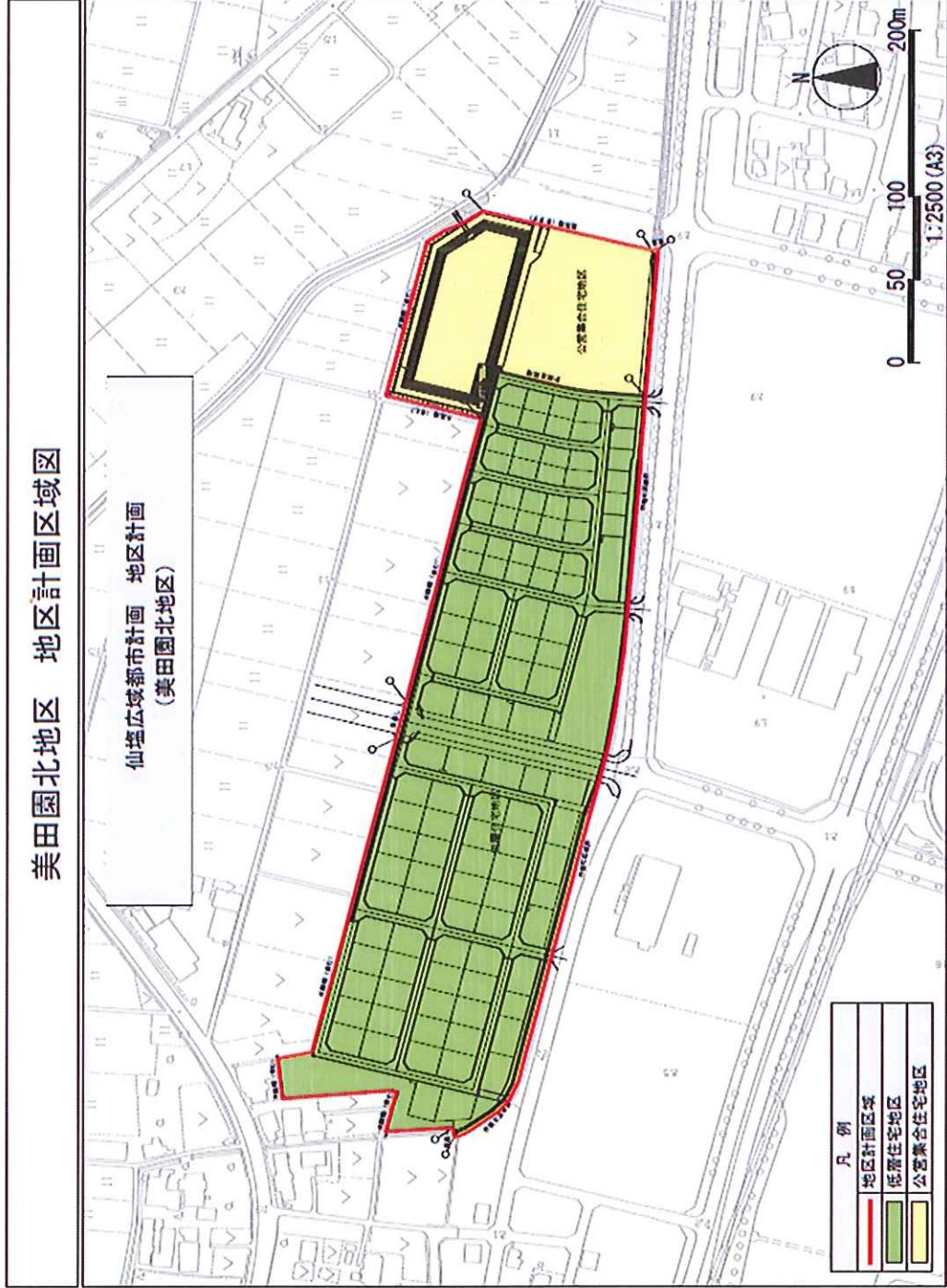
■ 美田園北地区で定められている地区計画は次のとおりです

名 称	美田園北地区計画	
位 置	名取市 美 田 園 北 の 全 部	
面 積	約6.5ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	下増田地区防災集団移転促進事業において、集団移転先の地区内には一般住宅、公営住宅、集会所、農業共同作業所、公園・緑地、緑道等を計画的に配置し、安全・快適な生活空間の創出を進めるものである。 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。
	土地利用の方針	良好な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。 (1) 低層住宅地区 低層住宅を主体としつつ集会所、農業共同作業所、公園、緑地及び緑道等緑豊かで潤いのある住宅地の形成を図る。 (2) 公営集合住宅地区 中層の公営集合住宅を整備し、緑豊かで潤いのある住宅地の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な住環境を創出・保全するため、建築物等の用途の制限、建築物等の建ぺい率の最高限度、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。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区
		地区の面積	約 5.1ha
	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以外は、建築してはならない。</p> <p>(1)専用住宅</p> <p>(2)兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途を兼ねるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の延べ面積の2分の1以上であり、かつ、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のものに限る)</p> <p>(3)集会所</p> <p>(4)農業共同作業所</p> <p>(5)公益上必要な建築物(建築基準法施行令第130条の4に掲げる用途のものに限る)</p> <p>(6)前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く)</p>
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡
		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 5㎡以内であるもの。</p>
		建築物の高さの最高限度	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	<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に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し、その表示面積の合計は 1㎡以内とする。</p> <p>ただし、公益上やむを得ないものについては、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。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>		

地区整備計画	地区の区分		地区の名称	公営集合住宅地区	
			地区の面積	約 1.4ha	
	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以外は、建築してはならない。</p> <p>(1)共同住宅</p> <p>(2)集会所</p> <p>(3)公益上必要な建築物(建築基準法施行令第130条の4に掲げるものに限る)</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く)</p>	
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		60%	
		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) 低層住宅地区に面する敷地境界線 5m</p> <p>(2) 上記以外の敷地境界線 1m</p> <p>ただし、建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合を除く。</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 m²以内であるもの。</p>	
建築物等の形態又は意匠の制限		<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に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し、その表示面積の合計は 1 m²以内とする。</p> <p>ただし、公益上やむを得ないものについては、この限りではない。</p>			

美田園北地区計画区域図



◆ 地区計画の内容の趣旨及び解説

(1) 建築物等の用途の制限（低層住宅地区）

住居の環境を守るため、次の各号に掲げる建築物以外は、建築できません。

- 専用住宅
- 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途を兼ねるもので、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の延べ面積の2分の1以上であり、かつ、住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のものに限る）
- 集会所
- 農業共同作業所
- 公益上必要な建築物（建築基準法施行令第130条の4に掲げる用途のものに限る）
- 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く）

(2) 建築物等の容積率の最高限度

住居の環境を守るため容積率を、最高限度を200%とします。

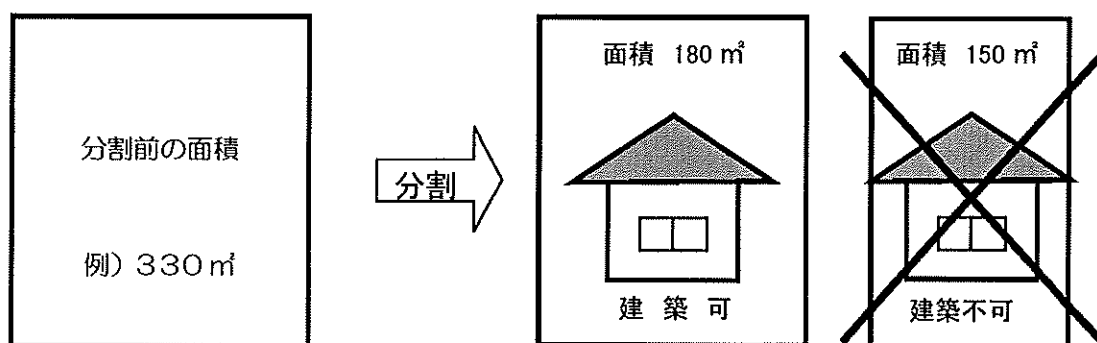
(3) 建築物等の建ぺい率の最高限度

住居の環境を守るため建ぺい率を、最高限度を60%とします。

(4) 建築物の敷地面積の最低限度（低層住宅地区）

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180㎡（約55坪）に定めます。

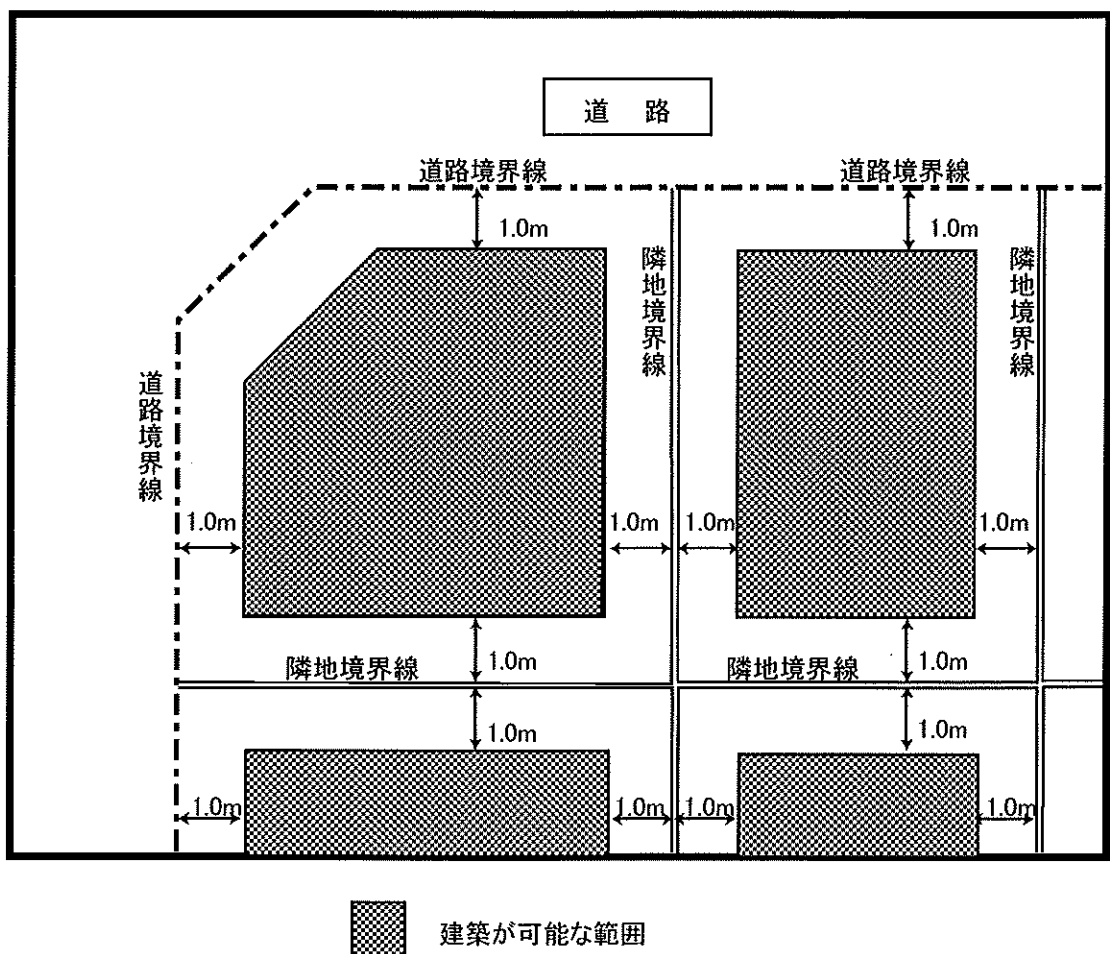
これにより180㎡以上であった土地を分割し、新たに180㎡未満となった土地については、建物は建てられなくなります。



(5) 壁面位置の制限

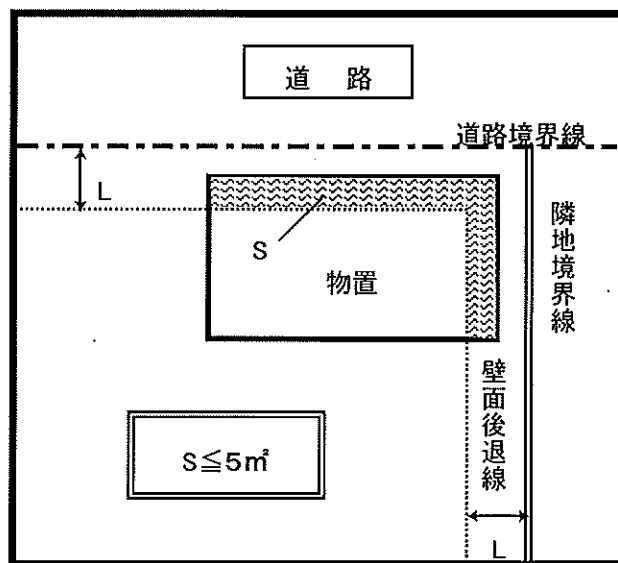
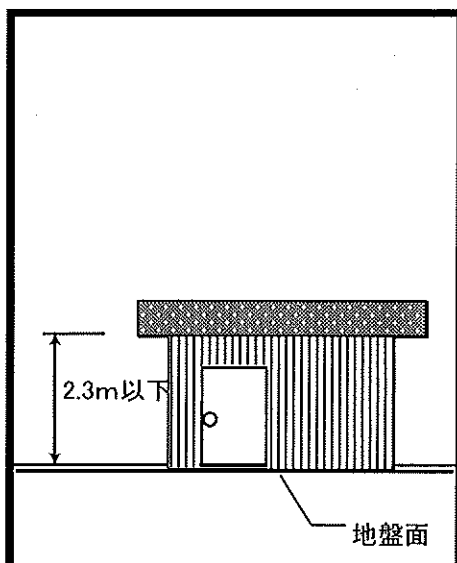
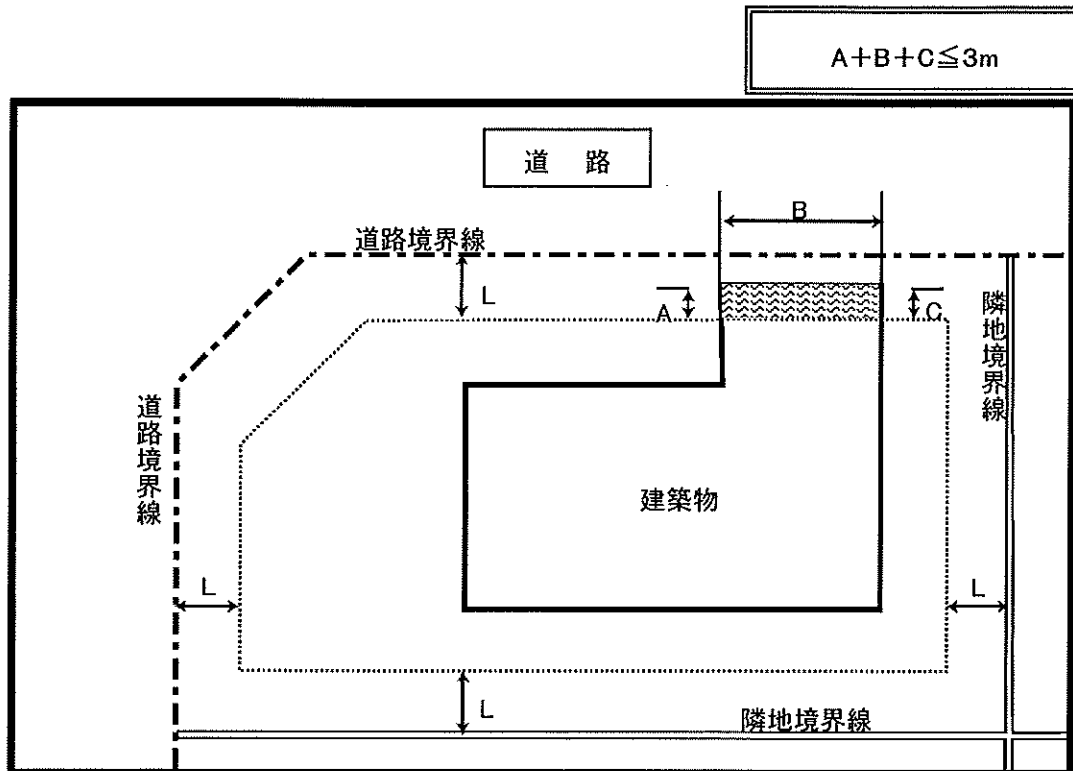
日照や通風、植樹スペースを確保し、ゆとりある緑豊かなまち並みをつくとともに、プライバシーを守り良好なコミュニティを維持するために、建物を道路境界線や隣地境界線から以下のとおり後退して建築する制限を設けます。

- 低層住宅地区：道路境界線から1.0m、隣地境界線から1.0m



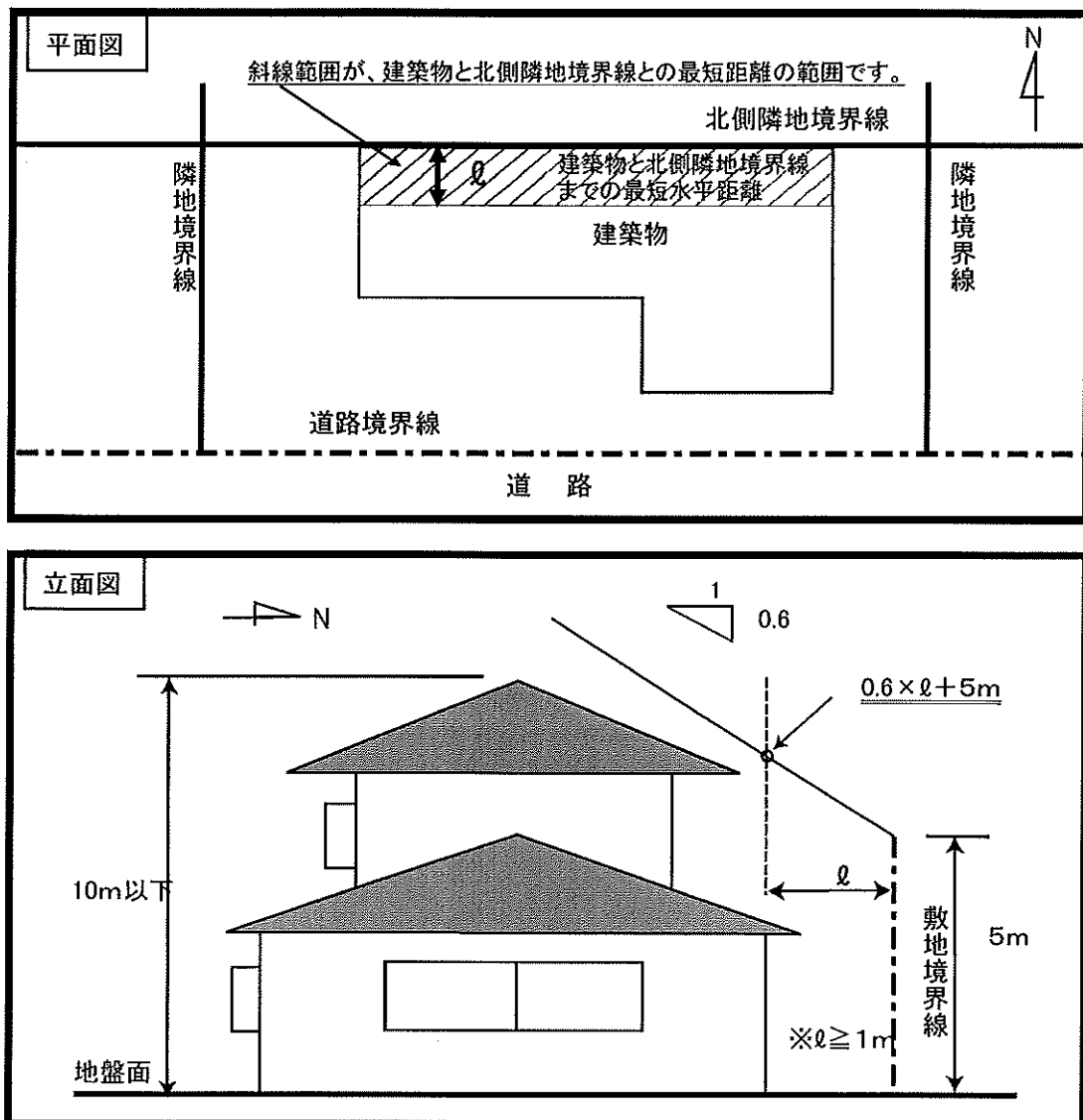
ただし、次に該当するものは除きます。

- 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。
- 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。



(6) 建築物等の高さの最高限度（低層住宅地区）

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10mとします。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。



北側斜線(立ち上がり+勾配)

(7) 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、次に掲げるとおりとします。

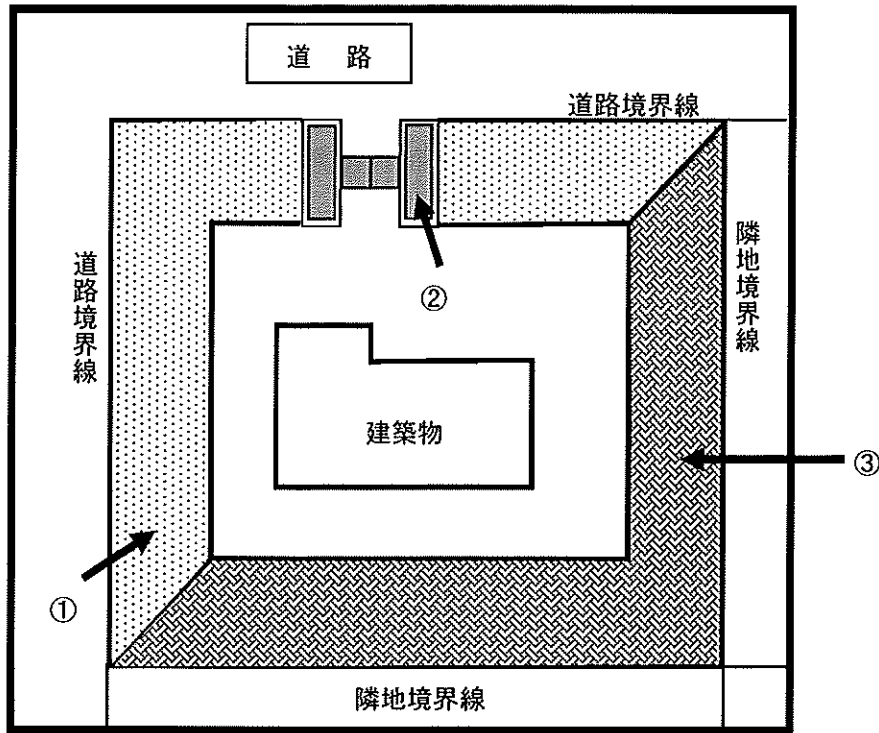
- 建築物の屋根及び外壁の色調は、原色を避け周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。(マンセル値で彩度・明度値の合計で10以下が基準となります。)
- 屋外広告物は美観・風致を害しない自己の用に供するものとし、その表示面積の合計は1㎡以内とする。




ただし、公益上やむを得ないものについては、この限りではありません。

(8) かき又はさくの構造の制限(低層住宅地区)

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す。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す。

- 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、次に掲げるものとします。
 - ・生垣
 - ・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。)
 - ・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することを必須とします。
- 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。



- 
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)
- 
②コンクリートブロック積みの門袖
- 
③隣地境界線に面して設ける塀

◆ 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 設計図	1/100以上 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 建築物又は工作物の立面図(二面以上) 各階の平面図	1/100以上 1/50以上 (1/100でも可)
かき・さくの設置	位置図	
	配置図 立面図・断面図	1/100以上 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

別記様式第十一之二（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
 木材の伐採

について、下記により届け出ます。

※30日以上離す

- 記
- 行為の場所 名取市 下増田字〇丁目〇番〇号
 - 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			㎡
(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)	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) 意匠又は形態 ※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ができ。
- 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。
- (vi)の欄は地区整備計画に準じて屋根の色、外壁の色を記載して下さい。
 屋根の色及び外壁の色については、マンセル値も記入してください(彩度・明度の合計で10以下が基準となります)

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、届出書に張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 下増田字〇丁目〇番〇号		
	地区計画区域名	美田園北地区計画		
	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 (m ²)	0.00 m ² (m ²)	150.00 m ² (m ²)
	(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 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			

備考 (vii)の欄は地区整備計画に準じて屋根の色、外壁の色を記載して下さい。
 屋根の色及び外壁の色については、マンセル値も記入して下さい

◆ 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

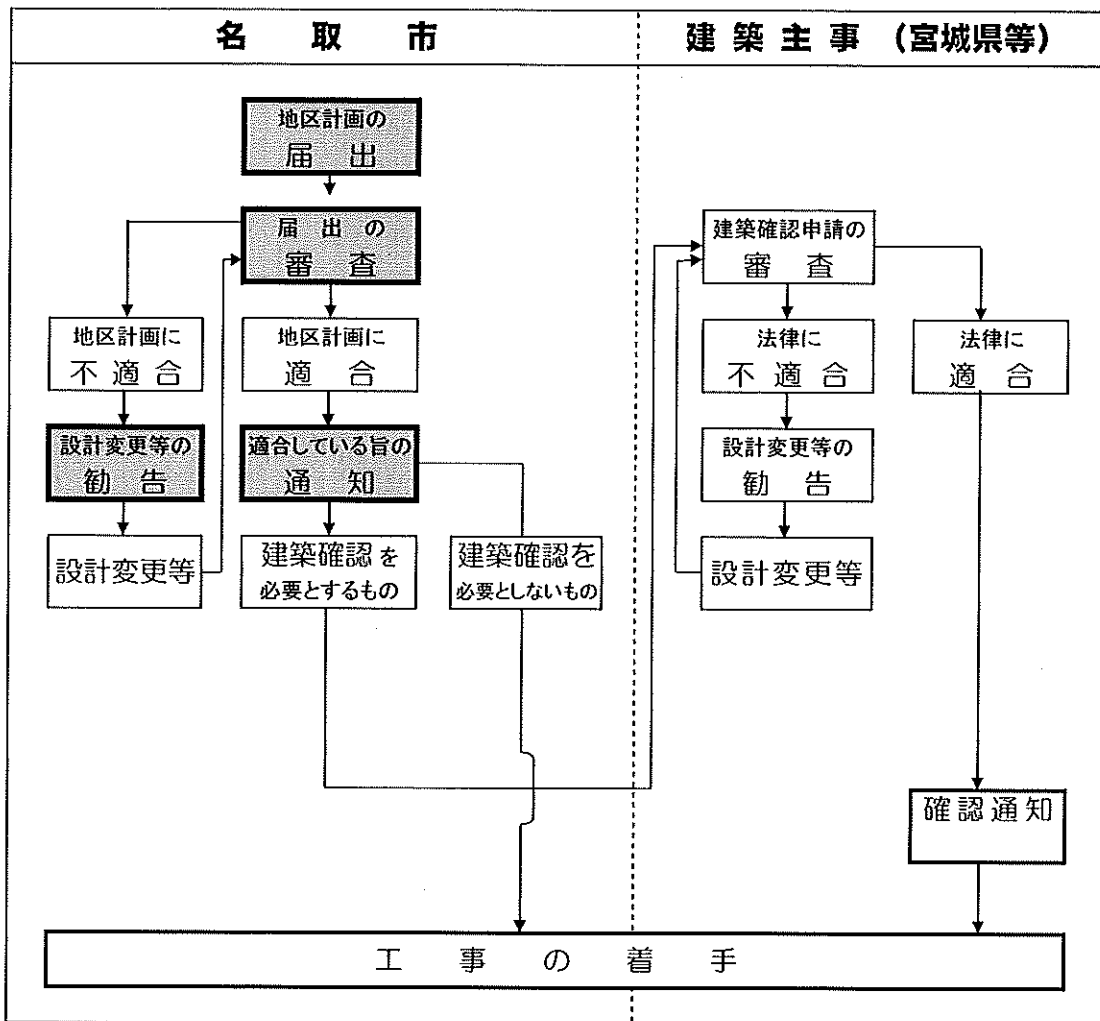
※この部分に、

① 付近見取図
② 配置図

を記入してください。

- (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 022-384-2111(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。