

地区計画届出の手引き
北釜地区計画

- 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

■北釜地区において、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3年3月に「北釜地区計画」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、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うえ、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

■北釜地区で定められている地区計画は次のとおりです。

名 称	北釜地区計画	
位 置	名取市下増田字屋敷の一部	
面 積	約 28.5 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、東北の空の玄関口である仙台空港、鉄道では仙台空港アクセス線の仙台空港駅、仙台東部道路名取中央S.I.C.及び仙台空港I.C.に近接し、広域的な交通利便性が高いことから、産業系土地利用の需要が高まっている地区である。</p> <p>このような地区特性等を活かし、新たな産業用地として土地利用の誘導を図ると共に、周辺環境との調和のとれた良好な産業拠点の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>(1) 臨空拠点地区は、生産・物流・業務・商業・宿泊・空港関連機能等、秩序ある土地利用を誘導し、適正かつ合理的な土地利用を行い、産業振興・賑わい・交流の創出と良好な地区環境の形成を図る。</p> <p>(2) 公共公益施設地区は、防災公園を整備し、周辺景観と調和した良好な地区環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>公園</p> <p>当地区は建築基準法第39条の規定による災害危険区域の指定を受けた地区であることから、有事の際には一時避難場所となる高台「避難丘」を備えた施設として、防災公園を配置し、その維持保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>産業及び賑わい・交流を創出する地区としての都市環境の調和を図るとともに、周辺環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の建蔽率の最高制限、壁面の位置の制限を定める。</p>
	その他	<p>防災上の観点から、災害時における避難経路の確保に努めるなど、安全・安心な市街地形成を目指す。</p>

地区 整備 計画	地区の区分	地区の名称	臨空拠点地区
		地区の面積	約 23.3 ha
	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) 建築基準法別表第二（る）項に掲げるもの</p> <p>(2) 専用住宅、共同住宅、下宿、長屋</p> <p>(3) 兼用住宅</p> <p>(4) 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10,000平方メートルを超えるもの</p> <p>(5) 学校（幼保連携型認定こども園を含む）</p> <p>(6) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(7) 病院</p> <p>(8) 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</p> <p>(9) 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</p> <p>(10) 畜舎</p> <p>(11) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（以下「廃棄物処理法施行令」という。）第5条第1項に掲げるごみ処理施設</p> <p>(12) 廃棄物処理法施行令第7条に掲げる産業廃棄物の処理施設</p>
		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道路境界線までの距離は1 m以上とする。</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>(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。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下であるもの。</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	<p>60%</p> <p>ただし、建築基準法第53条第3項第2号に掲げる敷地は70%とする。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界線に面して設ける塀（門及び門袖を除く。）は、見通し可能な構造とする。</p>	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	公共公益施設地区			
		地区の面積	約 5.2 ha			
	地区施設の配置及び規模	公園	名称	箇所数	面積	
			北釜防災公園	1箇所	約33,200㎡	
	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) 建築基準法別表第二（ほ）項に掲げるもの</p> <p>(2) 専用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋</p> <p>(3) 兼用住宅</p> <p>(4) 建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 旅館・ホテル</p> <p>(7) 学校（幼保連携型認定こども園を含む）</p> <p>(8) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(9) 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</p> <p>(10) 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</p> <p>(11) 病院等</p> <p>(12) 公衆浴場</p> <p>(13) 自動車教習所</p> <p>(14) 自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの</p> <p>(15) 畜舎</p> <p>(16) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(17) 工場</p> <p>(18) 危険物の貯蔵・処理に供するもの</p>			
			<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道路境界線までの距離は1m以上とする。</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>(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以下であるもの。</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%	ただし、建築基準法第53条第3項第2号に掲げる敷地は70%とする。	

3 地区計画の内容の趣旨・解説

●建築物の用途の制限

■**臨空拠点地区**では、準工業地区に建築できないものに加え、次に掲げる建築物を建築することができません。

- ・専用住宅、共同住宅、下宿、長屋
- ・兼用住宅
- ・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10,000平方メートルを超えるもの
- ・学校（幼保連携型認定こども園を含む）
- ・図書館、博物館その他これらに類するもの
- ・病院
- ・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
- ・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
- ・畜舎
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（以下「廃棄物処理法施行令」という。）第5条第1項に掲げるとりごみ処理施設
- ・廃棄物処理法施行令第7条に掲げる産業廃棄物の処理施設

■**公共公益施設地区**では、第一種住居地域に建築できない建築物に加え、次に掲げる建築物を建築することができません。

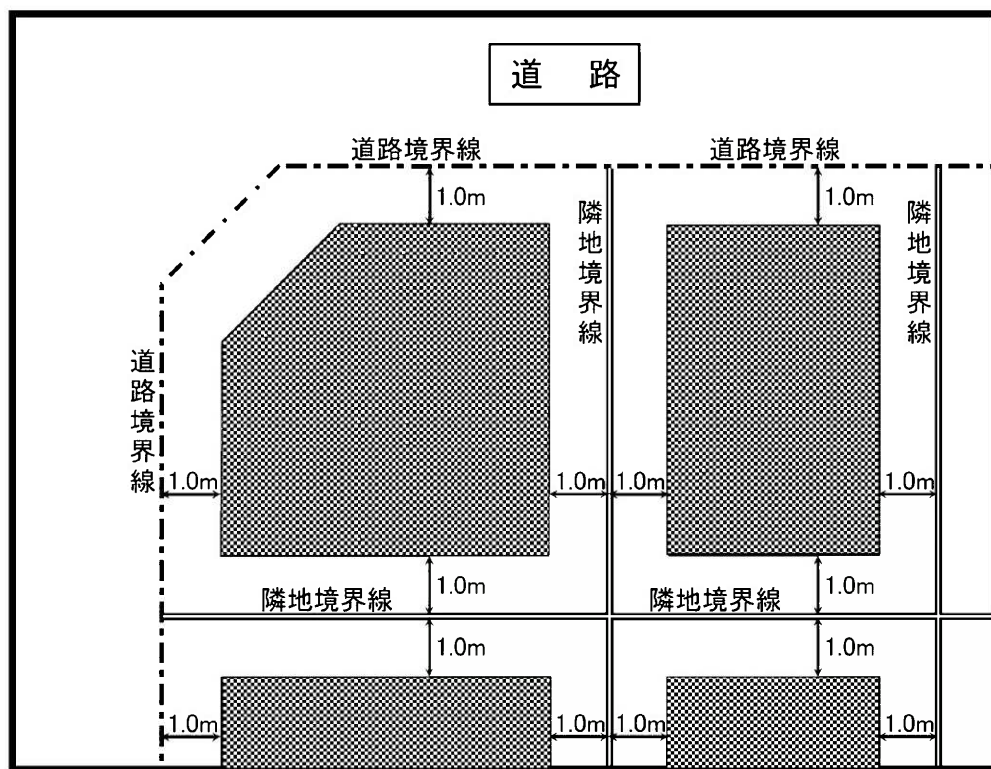
- ・建築基準法別表第二（ほ）項に掲げるもの
- ・専用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋
- ・兼用住宅
- ・建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの
- ・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの
- ・旅館・ホテル
- ・学校（幼保連携型認定こども園を含む）
- ・図書館、博物館その他これらに類するもの
- ・老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- ・老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- ・病院等
- ・公衆浴場
- ・自動車教習所
- ・自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの
- ・畜舎
- ・倉庫業を営む倉庫
- ・工場
- ・危険物の貯蔵・処理に供するもの


●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（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・解説）

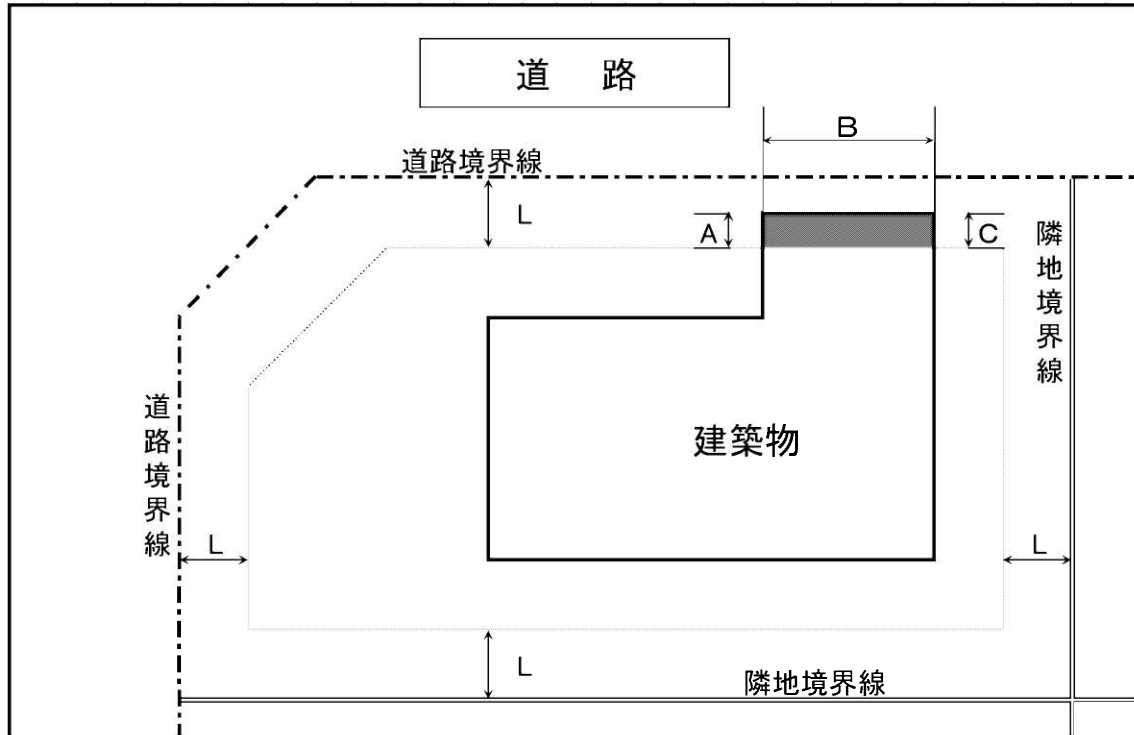
日照や通風、植樹スペースを確保し、ゆとりあるまち並みをつくるために、建物を **道路境界線及び隣地境界線から後退** して建築していただく制限を設けています。



 建築物の建築が可能な区域

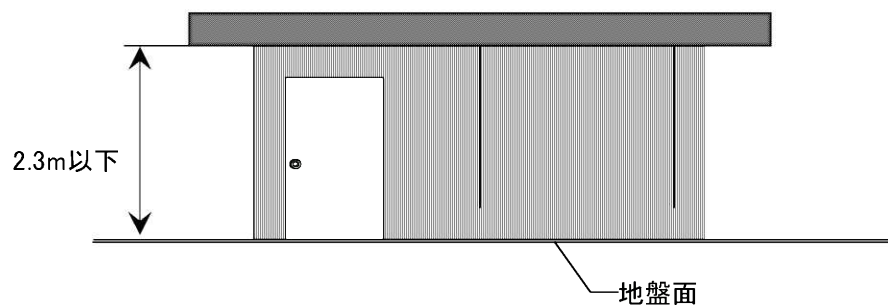
※ただし、次の場合は建築可能です。

- (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。
(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。

4 届出の方法など

■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3m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

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 ○○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		
(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)	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
(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	㎡		
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 ㎡	
		(ii) 建築又は建設面積	80.00 ㎡	0.00 ㎡	80.00 ㎡
	(ハ) 概要	(iii) 延べ面積	150.00 ㎡	0.00 ㎡	150.00 ㎡
		(iv) 高さ 地盤面から	(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	(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

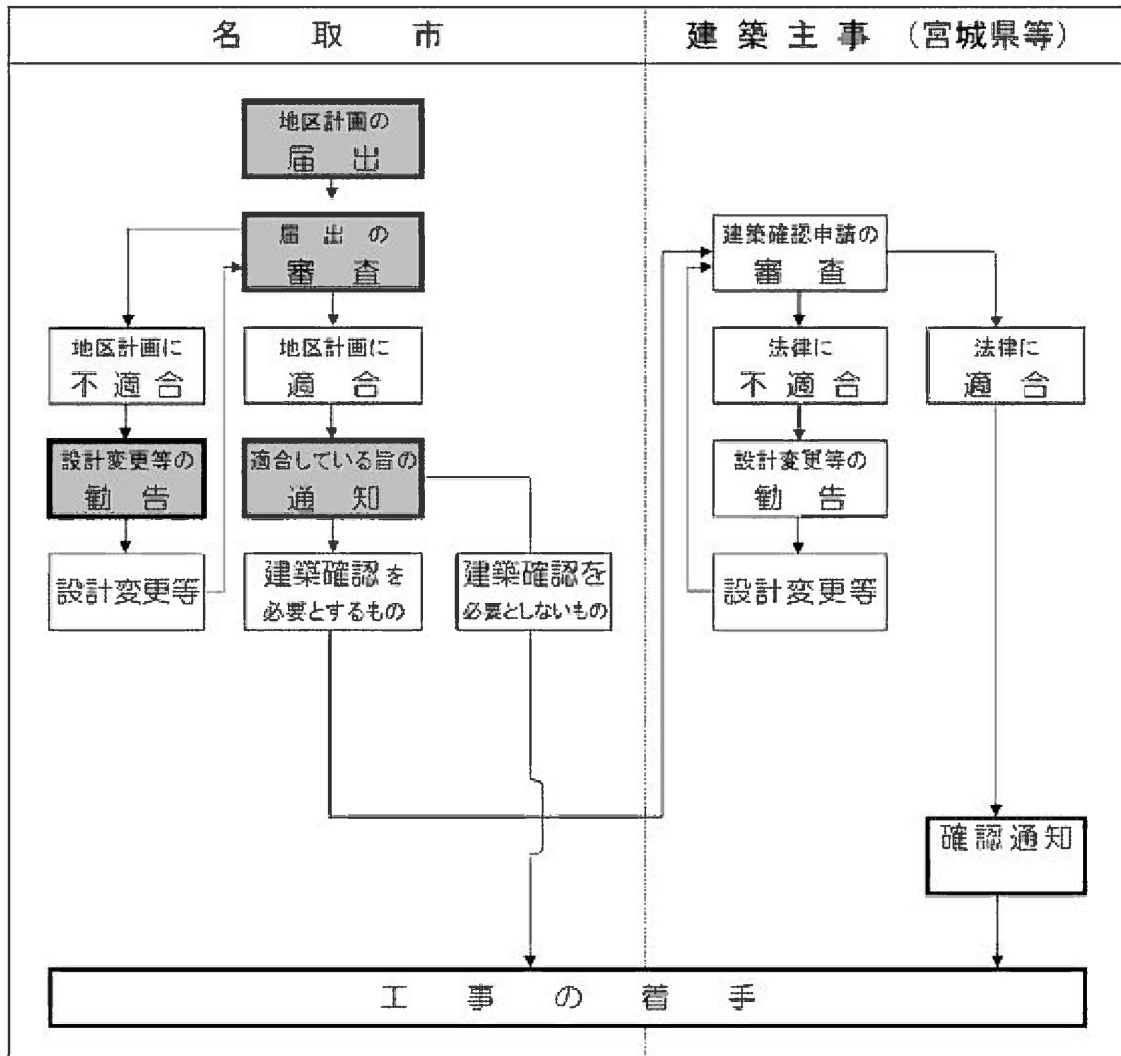
付近見取図及び配置図

（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 | 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 022-724-7121 (直通)