

ま ち づ く り ル ー ル

緑豊かな、潤いのある
まちをめざして——



那智が丘地区計画

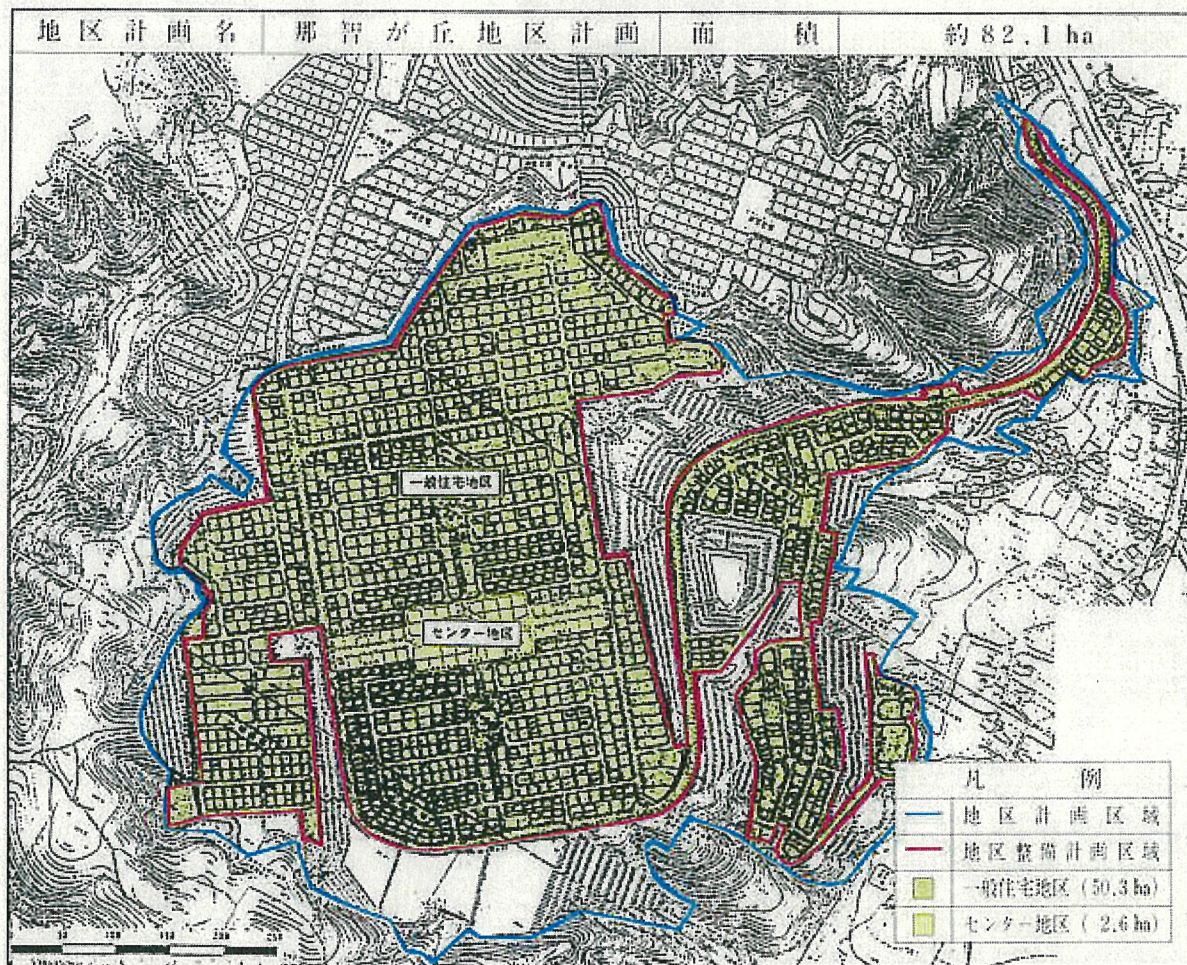
私たちがつくった

『那智が丘のまちづくりルールです。』

私たちが住んでいる那智が丘は、土地区画整理事業により、道路や公園、住宅地の整備など、計画的なまちづくりが進められました。

緑豊かな高館丘陵地にある、この那智が丘の美しい環境を守り、快適で良好な居住環境と優れた街並み景観を創造していくことが大切です。

まちづくりのルールとして定めた地区計画により、緑豊かな、潤いのある環境をめざします。



地区計画の手引き

那智が丘地区は、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土地画整理事業によるまちづくりの効果を維持増進するため、地区のまちづくりのビジョンとして地区計画を決定しました。この地区計画の方針に基づき、建築物等に関する事項として次のような地区整備計画を定めています。

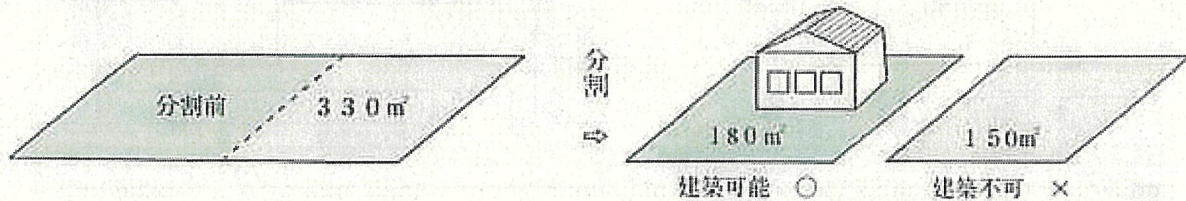
◆ 建築物等の用途の制限

地域の皆さんが安全で快適な環境のなか満ち足りた生活がおくれるよう、建築物の用途に制限を加えています。

建築物等の用途制限	一般住宅地区 (50.3ha)	センター地区 (2.6ha)
	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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 公衆浴場	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を除く。) (2) ホテル又は旅館 (3) 公衆浴場

◆ 建築物の敷地面積の最低限度

宅地の細分化やミニ開発による居住環境の悪化を防止するため、一般住宅地区の建築物の敷地面積の最低限度を180㎡(約54坪)に定めました。



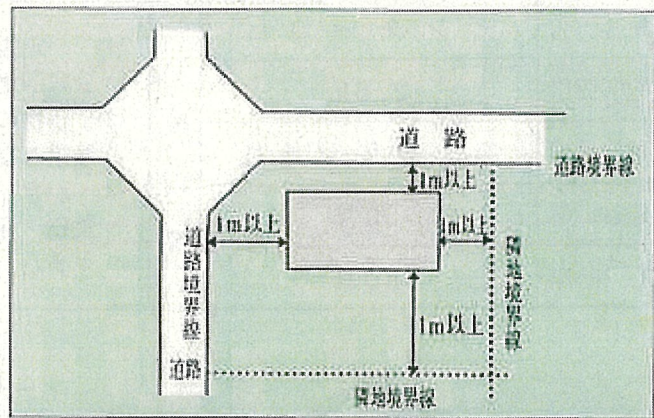
※ 分割した土地が180㎡未満になると建築物を建築できなくなります。

◆ 壁面の位置の制限

日照や通風、植樹スペースなどを確保し、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、住宅を建てる場合、道路境界や隣地境界からの壁面の距離の制限を設けています。

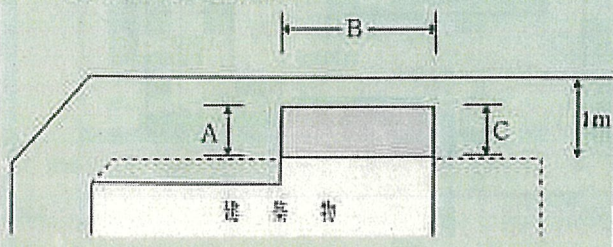
建築物の外壁(ただし、出窓を除く)又は、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とします。

ただし、一般住宅地区において次のいずれかの場合、建築が可能です。

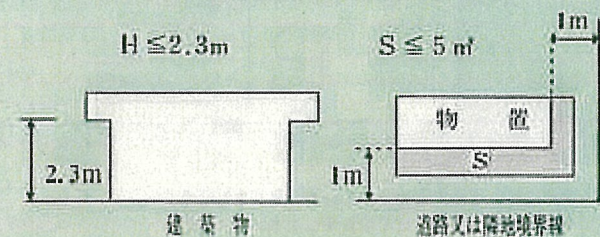


(1) 敷地境界から1m以内の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計3m以下であるもの。

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



(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。





届出書の書き方

様式第11の2 (第43条の9関係)

地区計画の区域内における行為の届出書

名取市長

殿

年 月 日

届出者 住所 名取市増田字柳田80番地
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。

記

- 1 行為の場所 名取市那智が丘1丁目2番3号
2 行為の着手予定日 年 月 日
3 行為の完了予定日 年 月 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	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7.50m	(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1 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。
2 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。
3 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。

記入例

※ 記入方法について不明な点は、市役所建設部都市計画課へお問い合わせ下さい。

☎ 022-384-2111

※ 行おうとする行為を全て○で囲んで下さい。

※ 着手予定日は届出の日から30日以上離すこと。

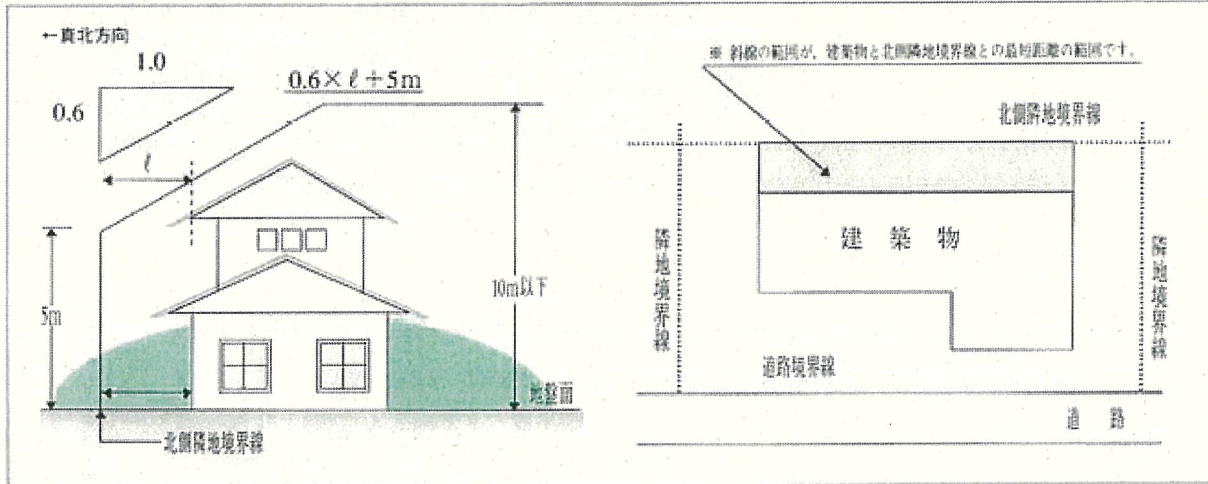
※ 行おうとする行為の部分についてのみ、必要事項を記入して下さい。

◆ 建築物等の高さの最高限度

地区の景観や良好な居住環境を維持するため、一般住宅地区については建築物の高さの最高限度を10mにしました。

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とします。

ただし、敷地の地盤面が北側隣地(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します。



◆ かき又はさくの構造の制限

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及び高さに制限を加えました。

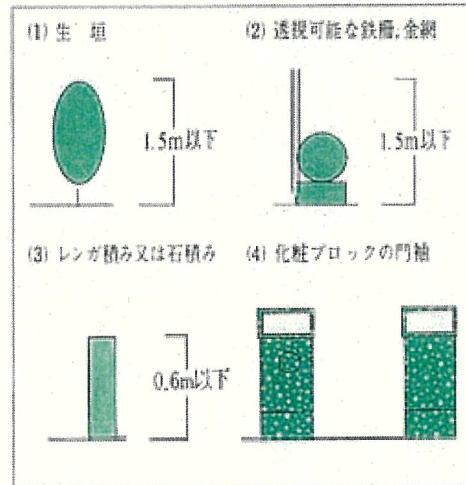
1 道路境界線に面して設ける塀は、高さ1.5m以下のかき又はさくとし、次の各号のいずれかに掲げるものでなければなりません。

- (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。

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、基礎の高さは地面から0.6m以下とします。

4 道路に接してあらかじめ植栽帯が設置されている場合におけるかき又はさく(門及び門袖を含む)は、その植栽帯から後退した位置に設けるものとし、植栽帯については、これを保存するものとします。



◆ 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が必要な行為をする場合は、その着手する日の30日前までに名取市役所(建設部都市計画課)に届出をすることが法律で義務づけられています。

また、地区計画に定められた内容に適合しない場合は、その行為に着手することができません。

届出の必要な行為	届出のいらない行為
(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㎡未満のものを含む。〕) (3) 工作物の建設(広告塔, 擁壁, 高架水槽等) (4) 建築物などの用途の変更 (5) かき・さくの設置 (6) 上記等の変更をする場合	(1) 通常管理行為, 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

行為の種類	位置図	区域図	配置図	設計図	各階平面図	立面図	断面図
	—	1/100以上	1/100以上	1/100以上	1/100以上	1/50以上	1/20以上
土地の区画形質の変更	○	○	○	○			
建築物の建築、 工作物の建設、 建築物等の用途の変更	○		○		○	○	
かき・さくの設置	○		○			○	○

注1 土地の区画形質の変更添付する配置図には、周辺の公共施設も記入して下さい。

注2 建築物又は工作物の立面図は、2面以上記載して下さい。

注3 既存傾斜地がある場合は、配置図・立面図・断面図に明示して下さい。

届出概要書の書き方

地区計画区域内行為届出概要書		年 4 月 1 0 日 第 号			
建築主	氏 名	名 取 次 郎 ㊟			
	住 所	名取市増田字柳田 8 0 ☎ 0 2 2 (3 8 4) 2 1 1 1			
敷地の位置	地名地番	名取市那智が丘1丁目2番3号			
	地区計画区域名	那智が丘地区計画			
	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 ㎡			
(2)建築物の建築又は工作物の建設の概要	(イ) 行為の種類 (<u>建築物の建築</u> ・ 工作物の建設) (<u>新築</u> ・ 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 ㎡	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7.50m		(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		
設計者	事務所名	仙台設計事務所 (担当者 宮 城 一 郎)			
	所在地	仙台市〇〇町〇丁目〇番〇号 ☎ 0 2 2 (1 2 3) 4 5 6 7			
施工者	事務所名	日本建設会社 (担当者 日 本 三 郎)			
	所在地	仙台市〇〇町〇丁目〇番〇号 ☎ 0 2 2 (7 6 5) 4 3 2 1			
代理者	事務所名	(担当者)			
	所在地	☎ ()			
備 考					
(注) この様式は、届出書に折り込まないで下さい。					

記入例

※ 一般住宅地区又はセンター地区のいずれか該当する地区名を記入して下さい。
※ 土地の区画形質の変更がある場合に記入して下さい。

※ 建築物等用途の変更がある場合のみ記入して下さい。

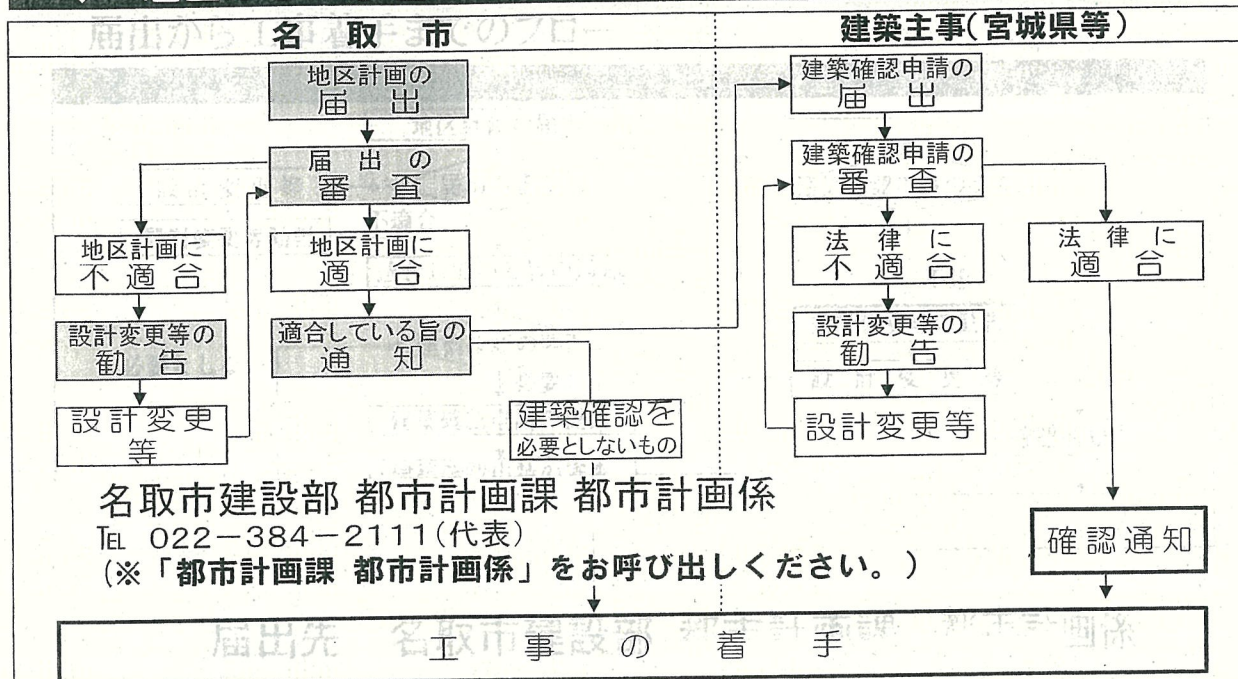
※ 代理人を介して届出を行う場合は、その代理人について記入して下さい。

※ 裏面も記入して下さい。

■ 地区計画の内容

地区計画の名称		那智が丘地区計画	
地区計画の位置		名取市那智が丘一丁目、那智が丘二丁目、那智が丘三丁目、 那智が丘四丁目、及び那智が丘五丁目の各一部	
地区計画の面積		約82.1ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	那智が丘は、高箱西部丘陵地に位置し、土地区画整理により健全な住宅市街地の開発が行われ、良好な住宅地や道路・公園・緑地等の整備がされた地区です。 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します。	
	土地利用の方針	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ています。 (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ります。 (2) センター地区は、ショッピングゾーンや金融機関、医療機関を配置し、那智が丘地区の核の形成を図ります。	
	地区施設の整備方針	道 路	幹線道路(幅員12~15m)、補助幹線道路(幅員7.5~9.0m)及び区画道路(幅員6m)を適正に配置し整備するとともに、歩行者の安全性や利便性を考慮した緑道(幅員3~8m)も整備し、その維持・保全を図ります。
		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・増進の場として公園及び広場を適正に配置して整備し、その維持・保全を図ります。
	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するとともに、幹線及び補助幹線道路沿いの宅地についても良好な住居環境の維持を図るため緑地帯を配置し、その維持・保全を図ります。	
建築物等の整備方針	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とともに、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ています。		

◆ 届出から工事着手まで



※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。