

# 地区計画届出の手引き

愛 の 杜 地 区

宮 城 県 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.....	7
届出の方法.....	14
届出に必要な図書.....	14
届出書の書き方.....	15
届出概要書の書き方.....	16
届出から工事着手まで.....	17
届出先.....	17

## はじめに

### 良好で快適な まちづくりのために

愛の杜地区には、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、良好な環境を持つ魅力的なまちをつくり、守るために平成13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

愛島東部地区で定めている地区計画は次のとおりです。

名 称	愛の杜地区計画	
位 置	名取市愛の杜二丁目及び愛島小豆島字長坂の全域並びに 愛の杜一丁目、愛島小豆島字東後谷地及び同字宇賀崎の各一部	
面 積	約41.9ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の 目 標	本地区は、名取市中心部より南西へ約2.5kmに位置しており、北側は総合公園十三塚公園、東側は都市計画道路箱塚中田線に隣接し、家屋や農耕地が山林、原野と混在している丘陵地で、土地区画整理事業により良好な環境を備えた市街地の形成を図るため、公共施設の配置と建築物の形態等を一体的、総合的に整備改善を図るとともに、既存市街地を含め周辺地区の環境と調和した良好な市街地の形成と将来にわたっての維持・増進を図ることを目標とする。
	土地利用の 方 針	良好な環境を持つ魅力的な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る。 (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住宅地の形成を図る。 (2) 店舗併用住宅地区は、ある程度の中層住宅を容認し、最寄性商店街の形成を図る。 (3) 業務施設地区は、都市計画道路箱塚中田線の沿道利用を図る。 (4) 商業施設地区は、近隣地域を対象とした商業施設や娯楽施設等の誘導整備を図る。
	建築物等の 整備方針	本地区は、周辺地区の環境と調和した低層戸建住宅地を主体とした健全かつ良好な居住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの制限及び屋外広告物の制限並び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る。

地区の区分	地区の名称	一般住宅地区
	地区の面積	約33.9ha
地区 物 等 に 関 す る 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) 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) 老人ホーム、保育所、身体障害者ホームその他これらに類するもの (3) 公衆浴場
	建築物の敷地面積 の最低限度	180㎡
	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、建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。 (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㎡以下であるもの
	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。 ただし、敷地の地盤面が北側の隣地(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す。
	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し、その表示面積の合計は1.0㎡以内でなければならない。 ただし、公益上やむを得ないものは除く。
	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	店舗併用住宅地区
		地区の面積	約2.4ha
地区 建築 物 等 に 関 す る 事 項	建 築 物	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(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含むものを除く。) (2) ホテル又は旅館 (3) 公衆浴場 (4) 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、建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。 (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㎡以下であるもの
	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し、その表示面積の合計は1.0㎡以内でなければならない。 ただし、公益上やむを得ないものは除く。	
	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	業務施設地区
		地区の面積	約3.4ha
地区整備計画	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) 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含むものを除く。)</p> <p>(2) 公衆浴場</p> <p>(3) 危険物の処理・貯蔵施設で、その量が多いもの</p> <p>(4) 畜舎</p>
		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。

地区の区分		地区の名称	商業施設地区
		地区の面積	約2.2ha
地区整備計画	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) 専用住宅</p> <p>(2) 共同住宅(1階以下の階を住宅の用途に供するもの)</p> <p>(3) 工場</p> <p>(4) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(7) 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</p> <p>(8) 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</p> <p>(9) 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</p> <p>(10) 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</p> <p>(11) 畜舎</p> <p>(12) 公衆浴場</p>
		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。

# 愛の杜地区計画区域図



凡 例	
—	地区計画区域 地区整備計画区域
▨	一般住宅地区
▨	店舗併用住宅地区
■	業務施設地区
●	商業施設地区



## 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、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

**一般住宅地区**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。)、寄宿舍、下宿又は長屋
- (2) 老人ホーム、保育所、身体障害者ホームその他これらに類するもの
- (3) 公衆浴場

**店舗併用住宅地区**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) 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含むものを除く。)
- (2) ホテル又は旅館
- (3) 公衆浴場
- (4) 畜舎

**業務施設地区**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) 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含むものを除く。)
- (2) 公衆浴場
- (3) 危険物の処理・貯蔵施設で、その量が多いもの
- (4) 畜舎

**商業施設地区**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)
- (3) 工場
- (4) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校
- (5) 自動車教習所
- (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (7) 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
- (8) 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
- (9) 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
- (10) 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
- (11) 畜舎
- (12) 公衆浴場

### 趣 旨

皆さんが生活するのに便利のように、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。

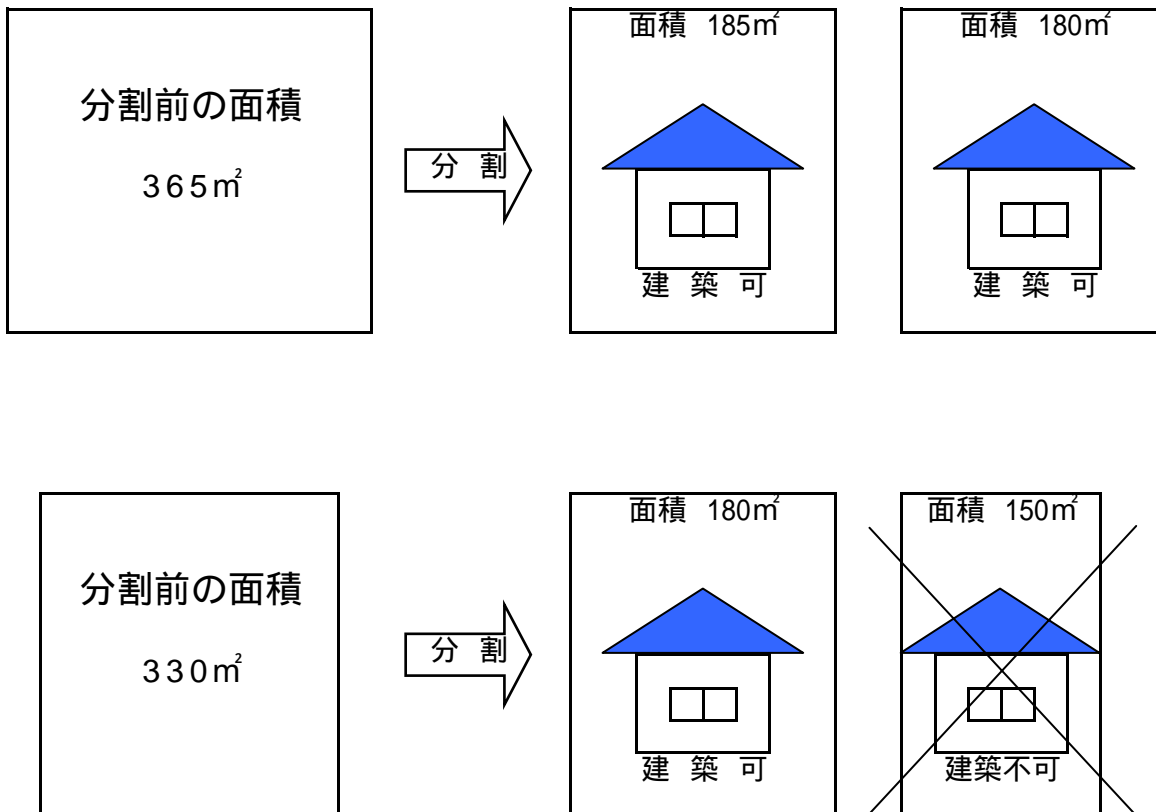
## 建築物の敷地面積の最低限度

(一般住宅地区)

180㎡

### 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180㎡(約54坪)に決めました。



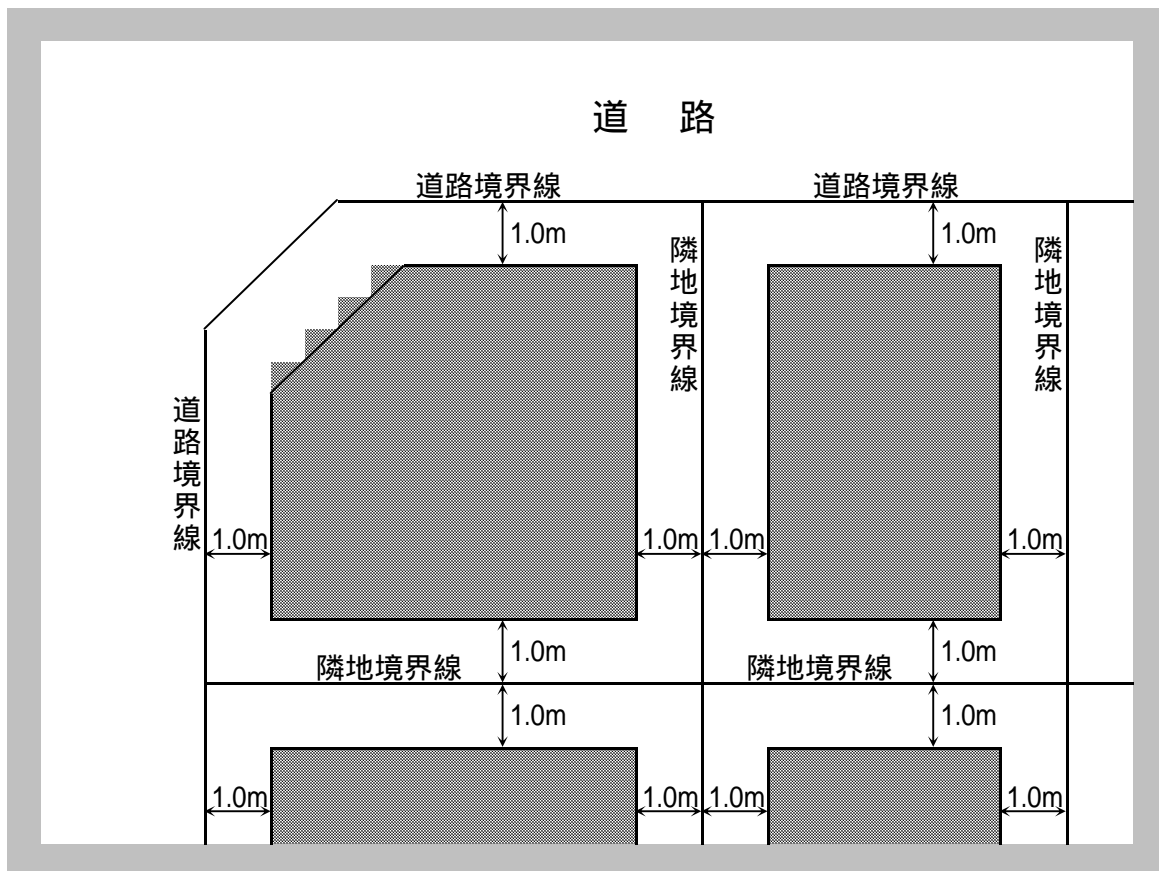
180㎡以上であった土地を分割し、あらたに180㎡未満となった土地については建物は建てられなくなります。

## 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。

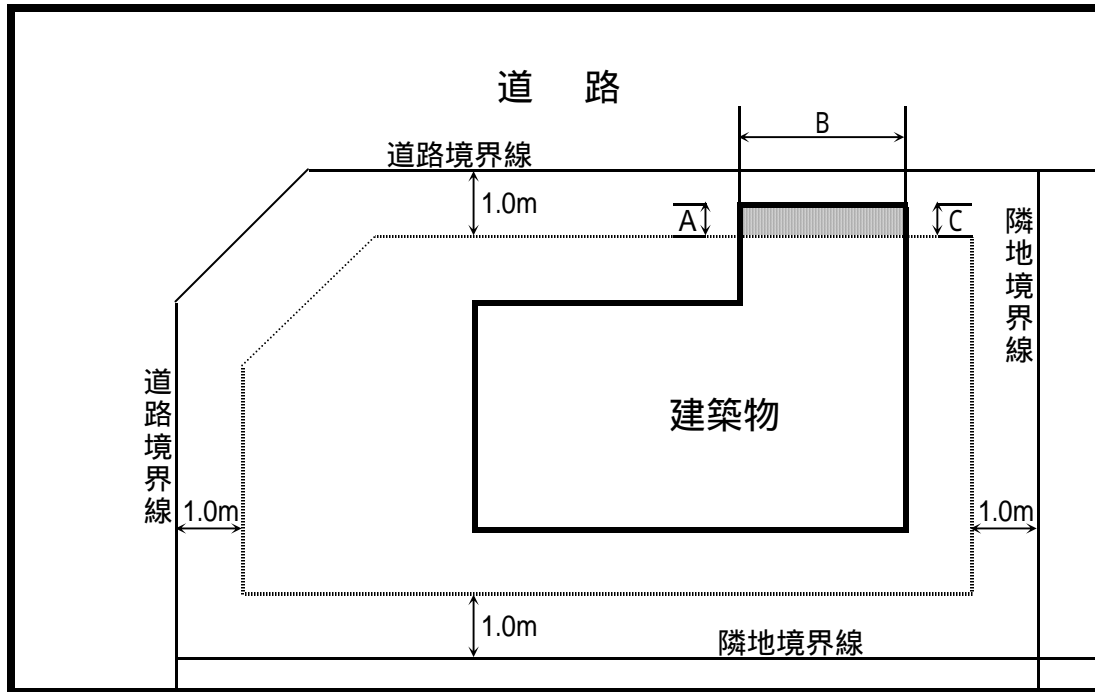


建築物の建築が可能な区域

**ただし、次の場合は建築可能です。（一般住宅地区・店舗併用住宅地区）**

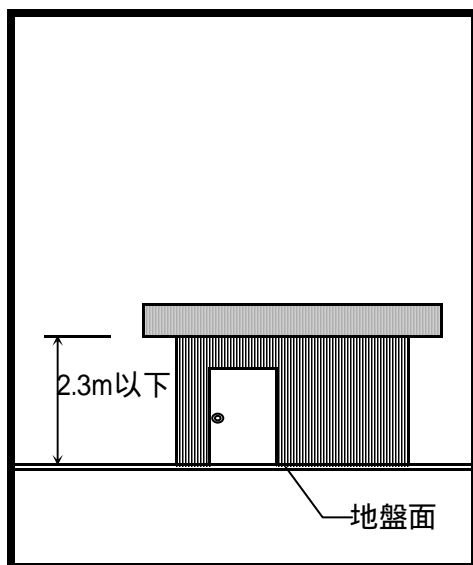
(1) 敷地境界線から1m以内の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計3m以下であるもの

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

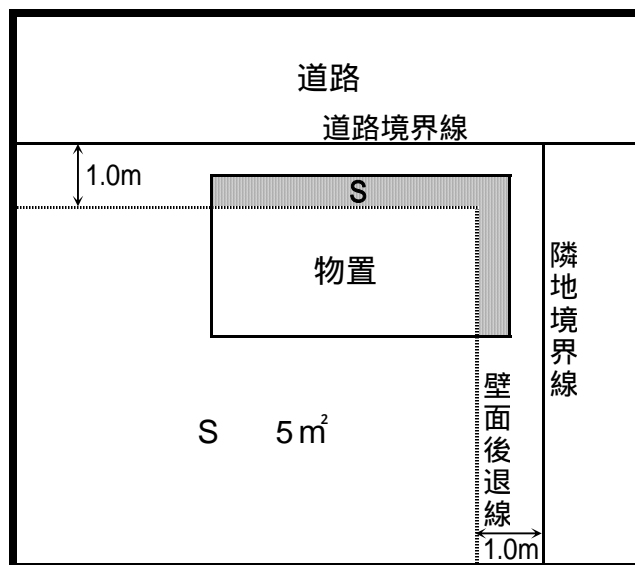


(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、敷地境界線から1m以内の床面積の合計が5㎡以内であるもの

立面図



平面図



## 建築物等の高さの最高限度（一般住宅地区）

建築物の最高の高さは10mとします。

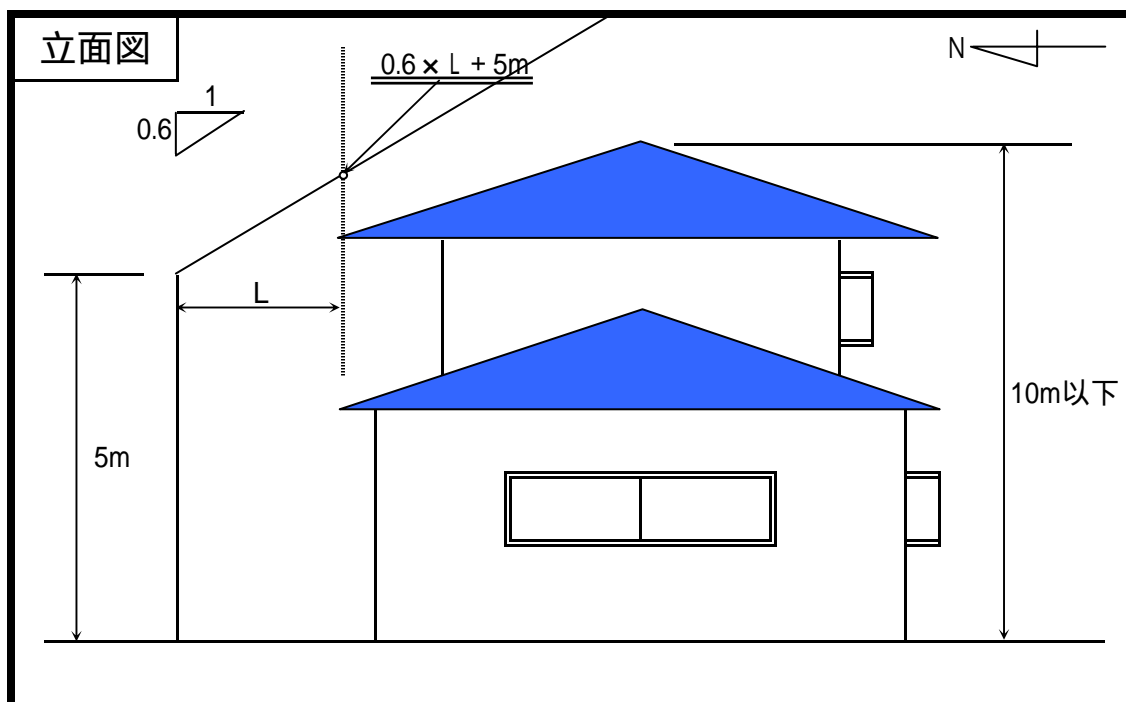
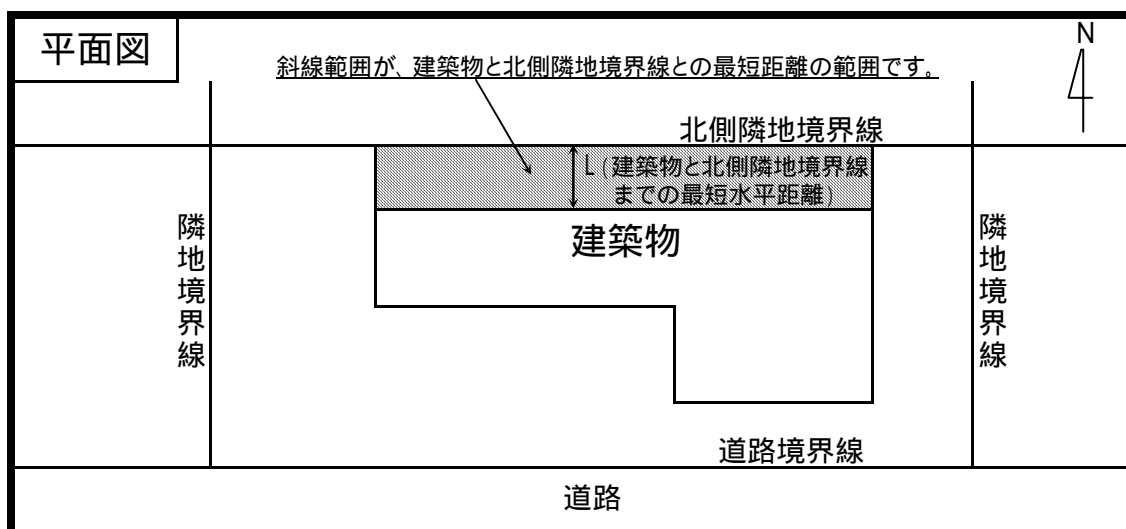
### 趣旨

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ほかに、北側斜線勾配を0.6に定めています。また、図に表すと下図のようになります。



北側斜線(立ち上がり+勾配)

## かき又はさくの構造の制限

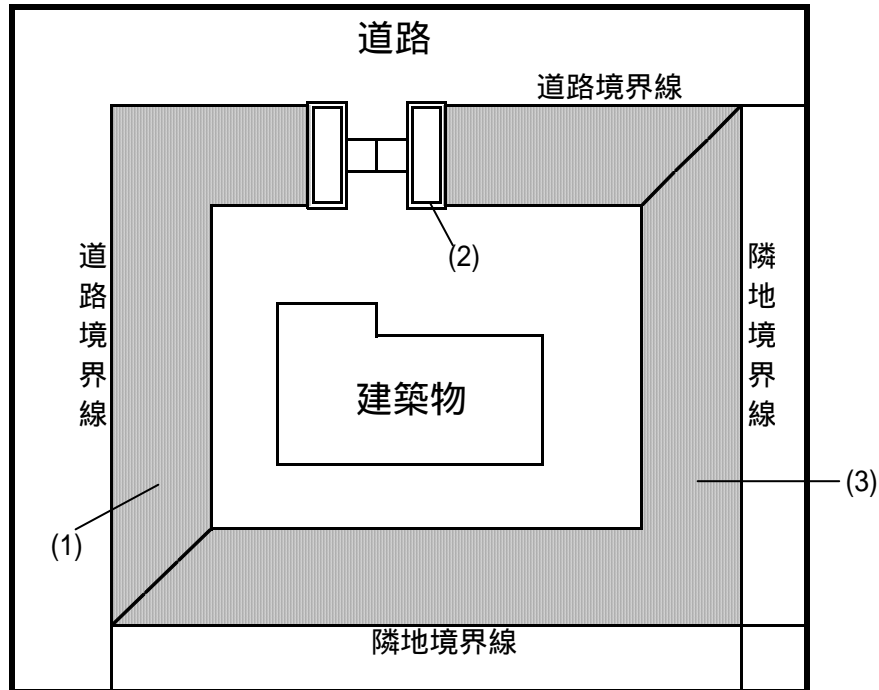
- 1 道路境界線に面して設ける塀(門及び門袖を除く。)は、高さ1.5m以下のかき又はさくとし、次の各号の一に掲げるものでなければなりません。
  - (1) 生垣
  - (2) 鉄柵・金網等の透視可能な柵で、原則として植栽を施したもの(基礎を構築する場合、基礎の高さは地盤面から0.6m以下とします。)
  - (3) 高さ0.6m以下のレンガ積み又は石積み等の上に植栽を施したものとします。
- 2 コンクリートブロック積みの門袖を設ける場合は、化粧を施すか化粧ブロックとしなければなりません。
- 3 隣地境界に面して設ける塀は、高さ1.5m以下の鉄柵・金網・生垣等の透視可能な構造とします。

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。

## 趣 旨

緑豊かなまち並みをつくるとともに、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。

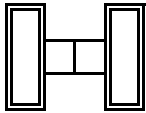


- (1) 道路境界線に面して設ける塀は、高さ1.5m以下のかき又はさくとし、次の各号の一に掲げるものでなければなりません。

生垣

透視可能な鉄柵・金網等(原則として植栽を施したものと)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。

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。

\* 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、これを保全するものとします。

## 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
- 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
建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途の変更	設計図	1/100以上
	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	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

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

り印

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		m <sup>2</sup>	
工 建 作 建 築 物 の 建 築 又 は	(ロ) 設 計 の 概 要	(イ) 行為の種類 <input checked="" type="checkbox"/> (建築物の建築) <input type="checkbox"/> (工作物の建設) <input type="checkbox"/> (新築) <input type="checkbox"/> (改築) <input type="checkbox"/> (増築) <input type="checkbox"/> (移転)			
		( ) 敷地面積	届出部分	届出以外の部分	合 計
		( ) 建築又は建設面積	80.00m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	80.00m <sup>2</sup>
		( ) 延べ面積	150.00m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	150.00m <sup>2</sup>
		( ) 高さ	( ) 用途 専用住宅		
地盤面から7.50 m		( ) 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 <sup>2</sup>		
	(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		m <sup>2</sup>	

備考

- 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。
- 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		
建築主 敷地の 位置	氏 名	名 取 次 郎	名取 印		
	住 所	名取市増田字柳田80	022 (384) 2111		
	地 名 地 番	名取市 が丘 丁目 番 号			
	地区計画区域名	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 <sup>2</sup>			
工建 作建 物 の 建 築 又 は	(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 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移転 )				
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合 計
		( ) 敷地面積			300.00m <sup>2</sup>
		( ) 建築又は建設面積	80.00m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	80.00m <sup>2</sup>
		( ) 延べ面積	150.00m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	150.00m <sup>2</sup>
( ) 高さ	( ) 用途 専用住宅 ( ) かき又はさくの構造 地盤面から7.50 m 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 <sup>2</sup>			
		(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
設 計 者 施 工 者 代 理 者	事 務 所 名	設計事務所	(担当者 宮城一郎)		
	所 在 地	市 丁目 番 号	022(123)4567		
	事 務 所 名	建設会社	(担当者 日本三郎)		
	所 在 地	市 丁目 番 号	022(765)4321		
	事 務 所 名		(担当者 )		
	所 在 地		( )		
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。

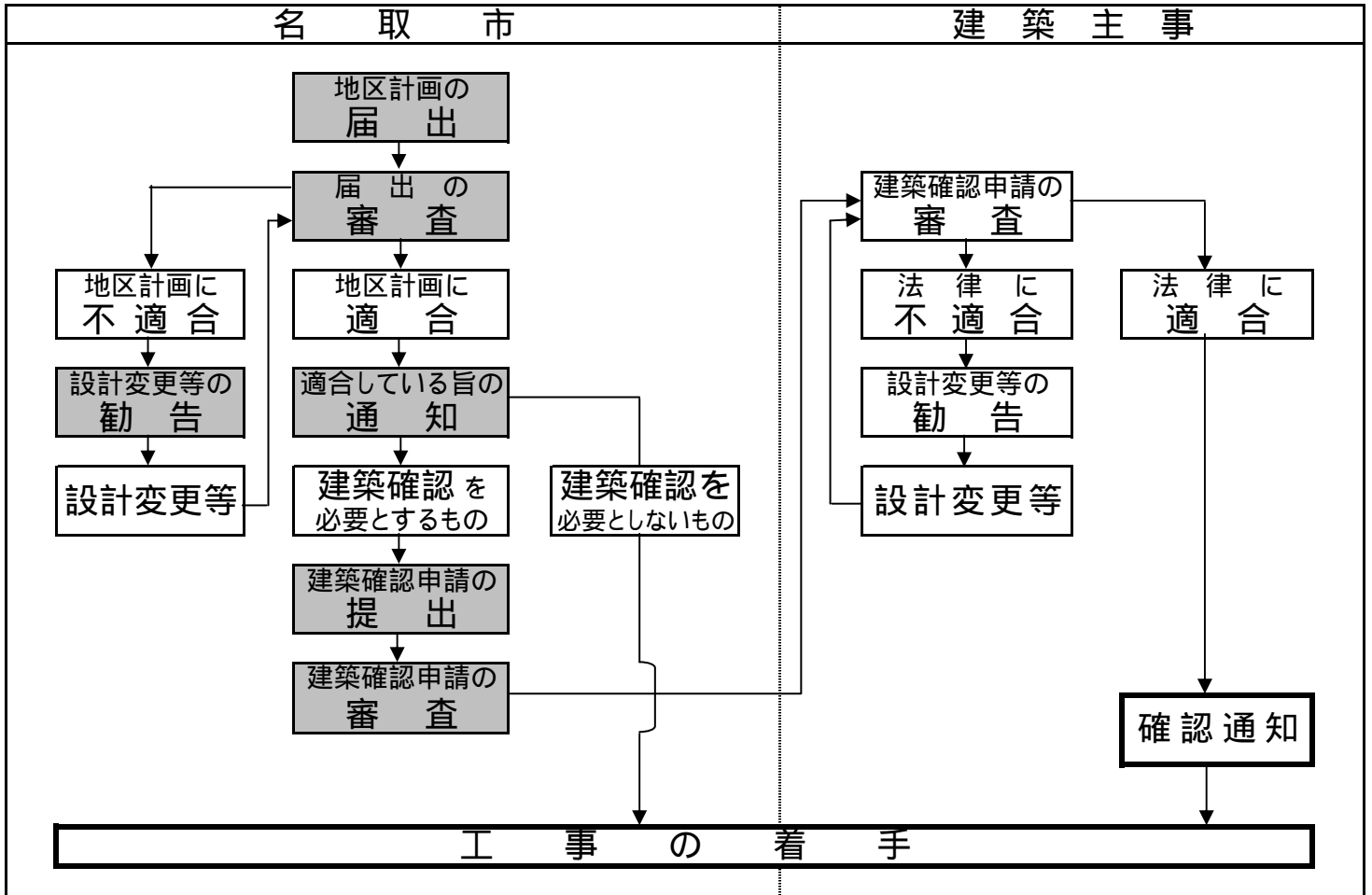
### 記入例

#### 付近見取図及び配置図

この部分に付近見取図及び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、かき及びさく等(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

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。