

# 地区計画届出の手引き

愛島郷地区

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	12
届出の方法	19
届出に必要な図書	19
届出書の書き方	20
届出概要書の書き方	21
届出から工事着手まで	23
届出先	23

## ◆ はじめに

良好で快適な  
まちづくりのために

愛島郷地区には、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 19 年 3 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

□ 愛島郷地区で定めている地区計画は次のとおりです。

名 称	愛島郷地区計画	
位 置	名取市愛島郷一丁目の全部並びに愛島郷二丁目の一部	
面 積	約 50.8ha	
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、土地区画整理事業によって、賑わいと活気にあふれた市街地の形成が図られ、住居、商業、医療等の機能が調和した良好な魅力あるまちづくりを進める地区である。このことから、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・増進することを目標とする。
	土地利用の 方 針	<p>良好な環境を持つ魅力的な市街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) 一般住宅 A 地区は、低層戸建住宅を主体に閑静な落ち着いたきのある住宅地の形成を図る。</p> <p>(2) 一般住宅 B 地区は、集合住宅を主体とし、沿道の商業施設等との調和を図りながら利便的な住宅地の形成を図る。</p> <p>(3) 一般住宅 C 地区は、低層戸建住宅を主体に閑静な落ち着いたきのある住宅地の形成を図る。</p> <p>(4) 一般住宅 D 地区は、シンボルロードに面しており、住宅地の中でも交流の拠点となるよう小規模な店舗と住宅を主体とした市街地の形成を図る。</p> <p>(5) 沿道業務 A 地区は、沿道型の商業施設等を主体に、日常生活を支える施設や個性的な店舗を誘導し利便的な魅力ある市街地の形成を図る。</p> <p>(6) 沿道業務 B 地区は、沿道型の医療系施設等を主体に、日常生活を支える施設を誘導し利便的な魅力ある市街地の形成を図る。</p> <p>(7) 商業業務施設地区は、賑わいの場の創出及び地域活力向上の核となる商業施設等の誘導を図る。</p> <p>(8) 公共公益施設地区は、既存の公共施設とともに地域の生活を支援する医療・福祉施設の誘導を図る。</p>
	建築物等の 整備の方針	本地区は、周辺地区の環境と調和した健全かつ良好な市街地を形成するため、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。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	一般住宅 A 地区
		地区の面積	約 20.5ha
	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) 寄宿舍、下宿又は長屋</p> <p>(2) 公衆浴場</p> <p>(3) 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>	
	建築物の敷地面積の最低限度	180 m <sup>2</sup>	
	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5m<sup>2</sup>以下であるもの</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>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。</p> <p>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。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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 m<sup>2</sup>以内でなければならない。</p> <p>ただし、公益上やむを得ないものは除く。</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(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</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は、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	一般住宅 B 地区	
		地区の面積	約 6.0ha	
	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) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校 (ただし、幼稚園を除く。)</p> <p>(2) 公衆浴場</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	180 m <sup>2</sup>	
		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5m<sup>2</sup>以下であるもの</p>	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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 m<sup>2</sup>以内でなければならない。</p> <p>ただし、公益上やむを得ないものは除く。</p>	
かき又はさくの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(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</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は、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	一般住宅C地区
		地区の面積	約1.8ha
	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(イ)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの</p> <p>(2) 寄宿舍、下宿又は長屋</p> <p>(3) 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの</p> <p>(4) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p>	
	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㎡以下であるもの</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>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。</p> <p>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。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>ただし、公益上やむを得ないものは除く。</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(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</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は、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	一般住宅D地区
		地区の面積	約0.7ha
	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(イ)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの(ただし、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうちその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの又は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) 寄宿舍、下宿又は長屋</p> <p>(3) 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの</p> <p>(4) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	
	建築物等の位置の制限	<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㎡以下であるもの</p>	
	建築物等の高さの最高限度	<p>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。</p> <p>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。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>ただし、公益上やむを得ないものは除く。</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(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</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は、基礎の高さは0.6m以下とする。</p>	



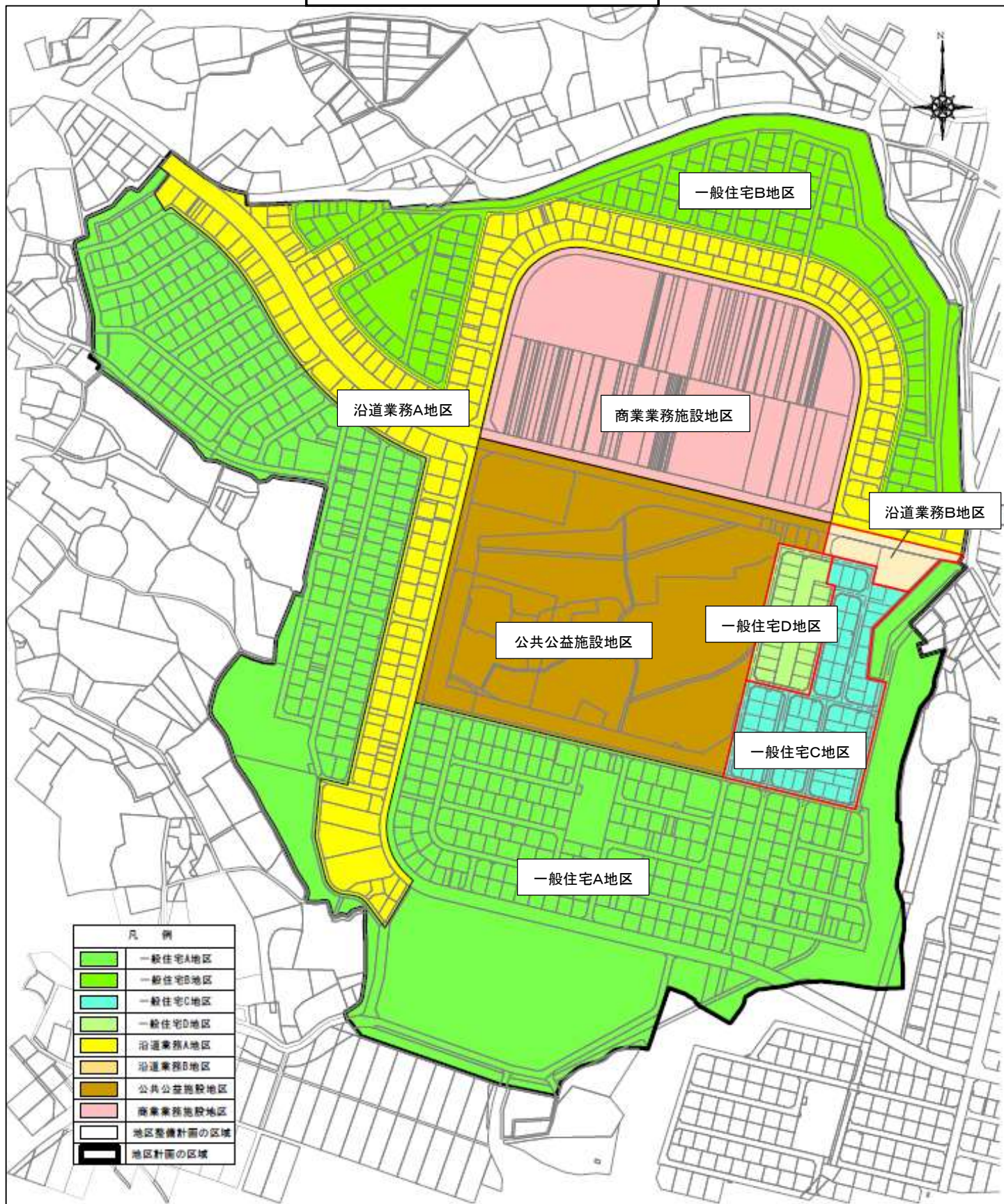
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	沿道業務 A 地区
		地区の面積	約 7.7ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(2) 工場(ただし、作業場の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>以内であり、かつ、出力の合計が 0.75kw 以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。)</p> <p>(3) 公衆浴場</p> <p>(4) 畜舎(ペットショップ又は動物病院に附属するものを除く。)</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	180 m <sup>2</sup>
		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5m<sup>2</sup>以下であるもの</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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する。</p> <p>ただし、公益上やむを得ないものは除く。</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(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</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は、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	沿道業務B地区
		地区の面積	約0.4ha
	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)住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(2)兼用住宅</p> <p>(3)建築基準法別表第二(ほ)項に掲げる建築物</p> <p>(4)ホテル又は旅館</p> <p>(5)公衆浴場</p> <p>(6)畜舎(ペットショップ又は動物病院に付属するものを除く。)</p> <p>(7)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>
	建築物の敷地面積の最低限度		180㎡
	建築物等に關する事項	壁面の位置の制限	
	建築物等の形態又は意匠の制限		<p>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する。</p> <p>ただし、公益上やむを得ないものは除く。</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(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</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は、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	商業業務施設地区
		地区の面積	約 6.3ha
	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) 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>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 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>(7) 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>(8) 貨物利用運送事業法(平成元年法律第82号)第2条第6項に規定する貨物利用運送事業の用途に供するもの</p> <p>(9) 畜舎(ペットショップ又は動物病院に附属するものを除く。)</p> <p>(10) 公衆浴場</p> <p>(11) 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 30,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</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。
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する。ただし、公益上やむを得ないものは除く。	

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 7.4ha
	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は、建築してはならない。</p> <p>(1) 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p> <p>(3) マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場 その他これらに類するもの</p> <p>(4) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(5) 公衆浴場</p> <p>(6) 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。
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する。 ただし、公益上やむを得ないものは除く。	

仙塩広域都市計画 地区計画  
(愛島郷地区)



## ◆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増進するために、地区整備計画の内容に『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 A 地区**では、第一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) 寄宿舍、下宿又は長屋
- (2) 公衆浴場
- (3) 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

**一般住宅 B 地区**では、第一種中高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) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校(ただし、幼稚園を除く。)
- (2) 公衆浴場

**一般住宅 C 地区**では、第二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) 建築基準法別表第二(い)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの
- (2) 寄宿舍、下宿又は長屋
- (3) 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの
- (4) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

**一般住宅 D 地区**では、第二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) 建築基準法別表第二(い)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの(ただし、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうちその用途に供する部分の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>以内のもの又は作業場の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>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) 寄宿舍、下宿又は長屋
- (3) 公衆浴場、診療所、保育所その他これらに類するもの
- (4) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

**沿道業務 A 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) ホテル又は旅館
- (2) 工場(ただし、作業場の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>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。)
- (3) 公衆浴場
- (4) 畜舎(ペットショップ又は動物病院に附属するものを除く。)

**沿道業務 B 地区**では、第二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) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (2) 兼用住宅
- (3) 建築基準法別表第二(ほ)項に掲げる建築物
- (4) ホテル又は旅館
- (5) 公衆浴場

(6) 畜舎(ペットショップ又は動物病院に付属するものを除く。)

(7) 工場(ただし、作業場の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>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。)

**商業業務施設地区**では、第二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) 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) 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校
- (4) 自動車教習所
- (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 貨物利用運送事業法(平成元年法律第82号)第2条第6項に規定する貨物利用運送事業の用途に供するもの
- (9) 畜舎(ペットショップ又は動物病院に付属するものを除く。)
- (10) 公衆浴場
- (11) 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 30,000 m<sup>2</sup>を超えるもの

**公共公益施設地区**では、第二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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (2) ホテル又は旅館
- (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (4) カラオケボックスその他これに類するもの
- (5) 公衆浴場
- (6) 畜舎

## 趣 旨

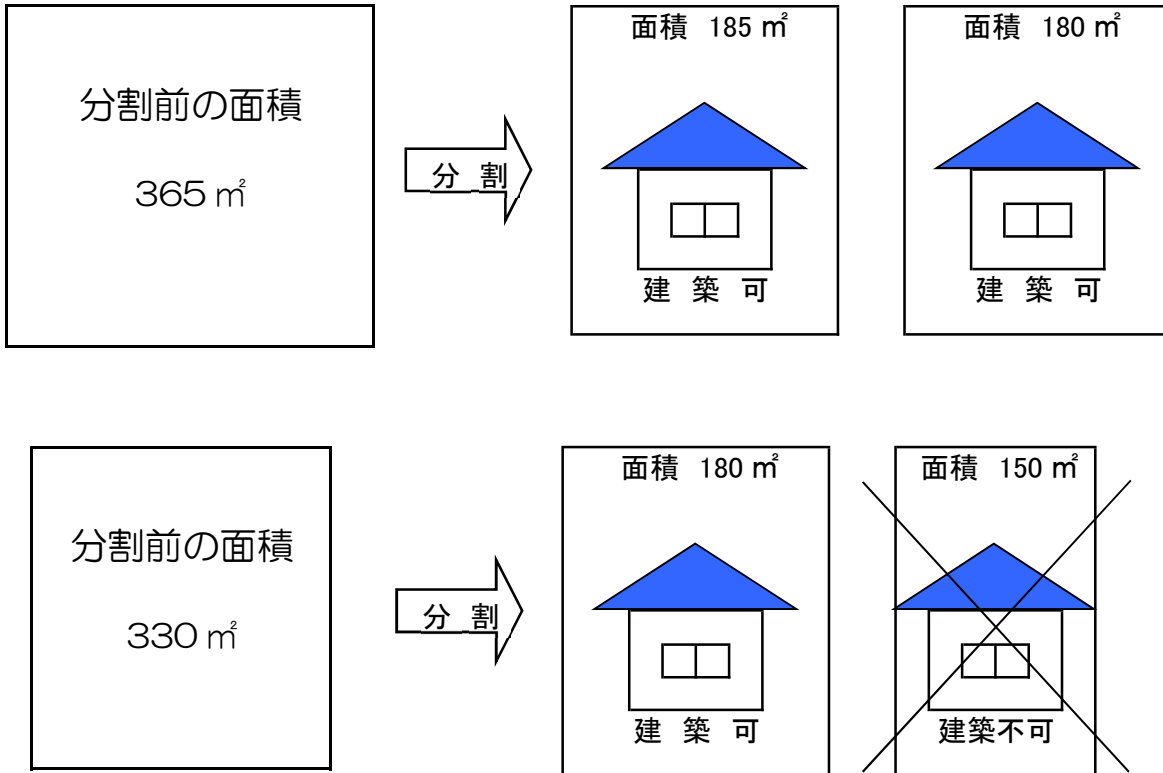
皆さんが生活するのに便利のように、また良好な居住環境を守っていくために建築物の用途に制限を設けました。

## 建築物の敷地面積の最低限度：180 m<sup>2</sup>

(一般住宅 A 地区・一般住宅 B 地区・一般住宅 C 地区・一般住宅 D 地区・沿道業務 A 地区・沿道業務 B 地区)

### 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 m<sup>2</sup>(約 54 坪)に決めました。



180 m<sup>2</sup>以上であった土地を分割し, あらたに 180 m<sup>2</sup>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。

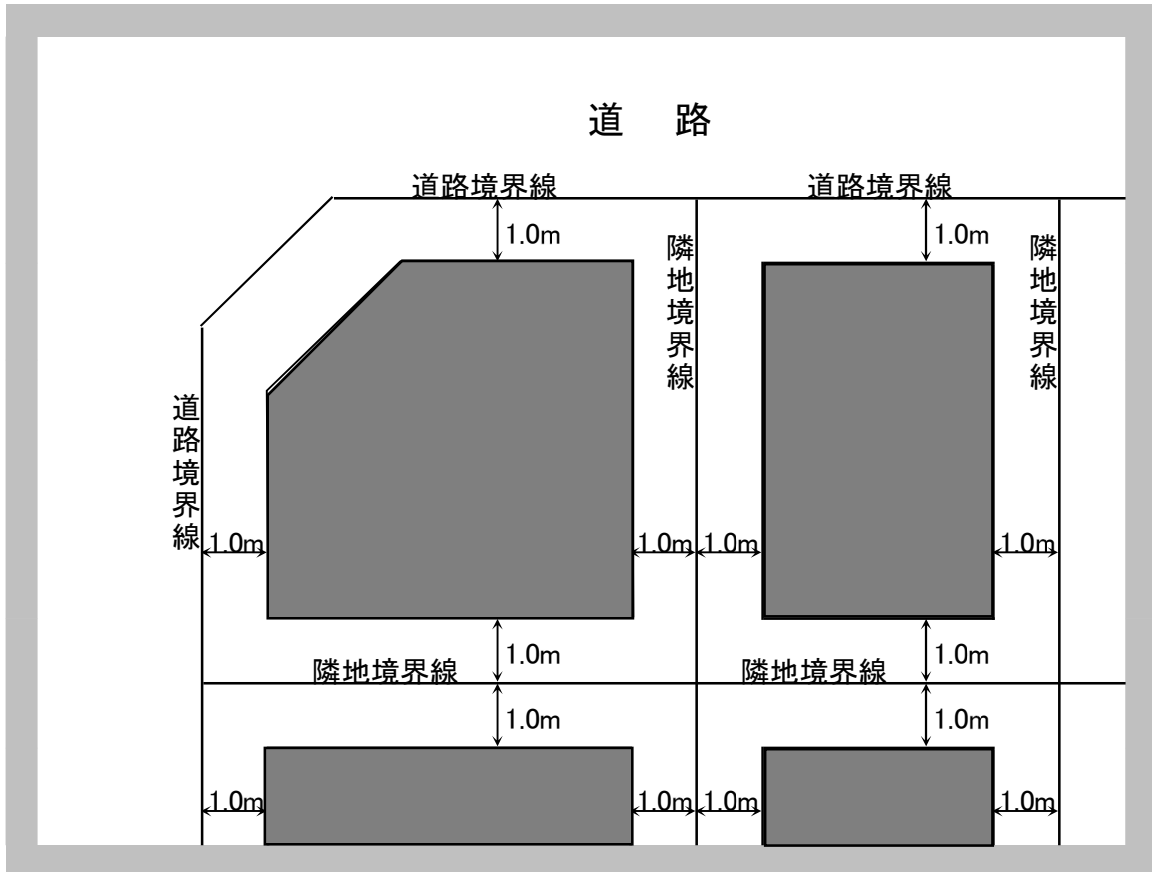


## 壁面の位置の制限

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、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1.0m以上後退して建築していただく制限を設けました。



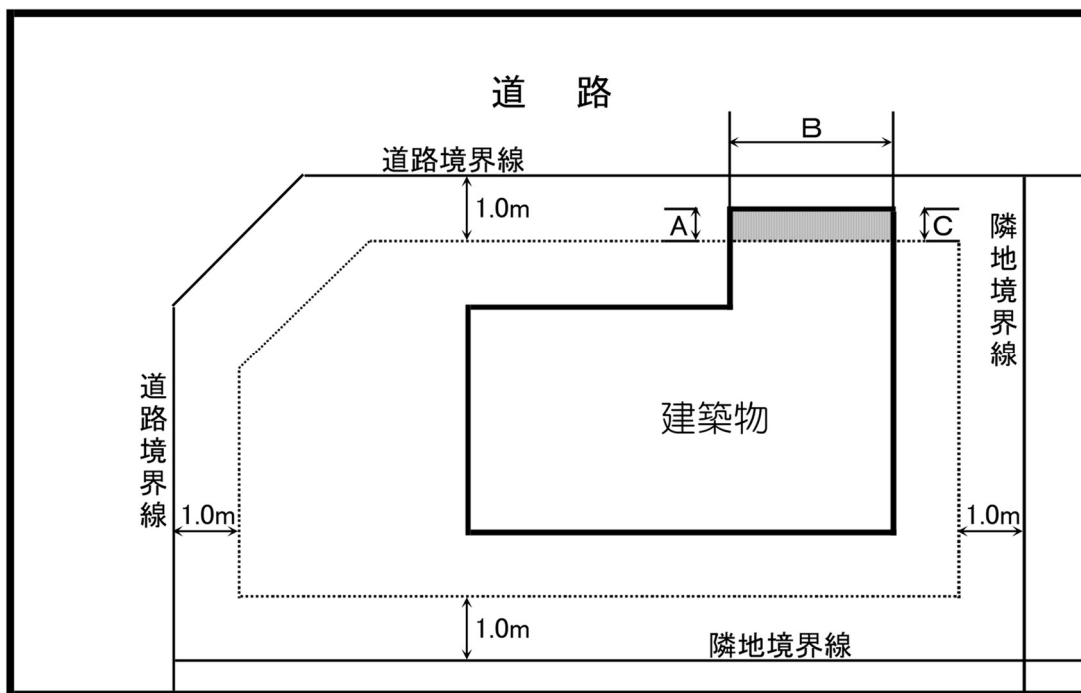
■ 建築物の建築が可能な区域

ただし、次の場合は建築可能です。

(一般住宅 A 地区・一般住宅 B 地区・一般住宅 C 地区・一般住宅 D 地区・沿道業務 A 地区・沿道業務 B 地区)

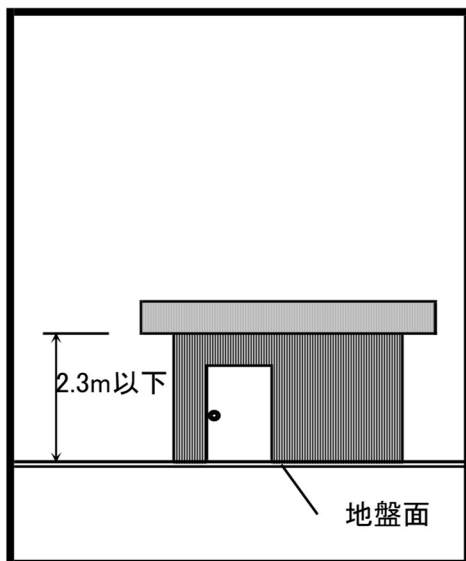
(1) 敷地境界線から 1m 以内の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計 3m 以下であるもの

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

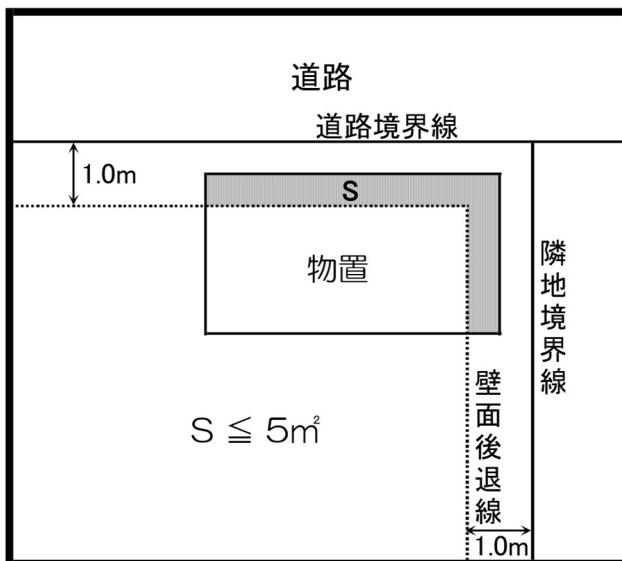


(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、敷地境界線から 1m 以内の床面積の合計が 5 m<sup>2</sup> 以内であるもの

立面図



平面図



# 建築物等の高さの最高限度

(一般住宅 A 地区・一般住宅 C 地区・一般住宅 D 地区)

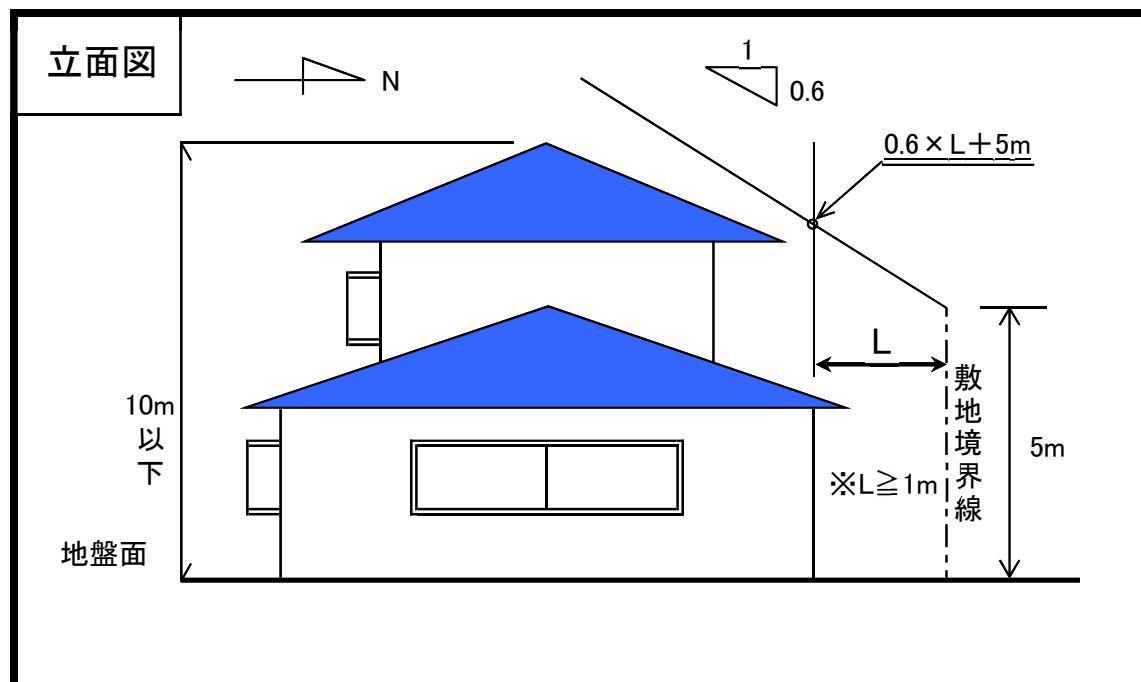
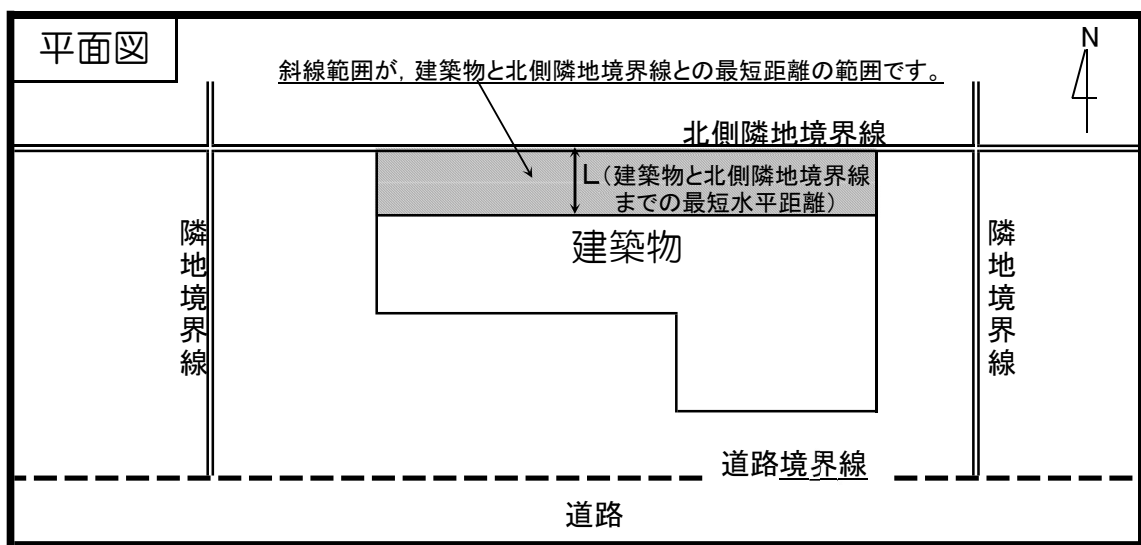
建築物の最高の高さは10mとします。

## 趣 旨

地区の景観や良好な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

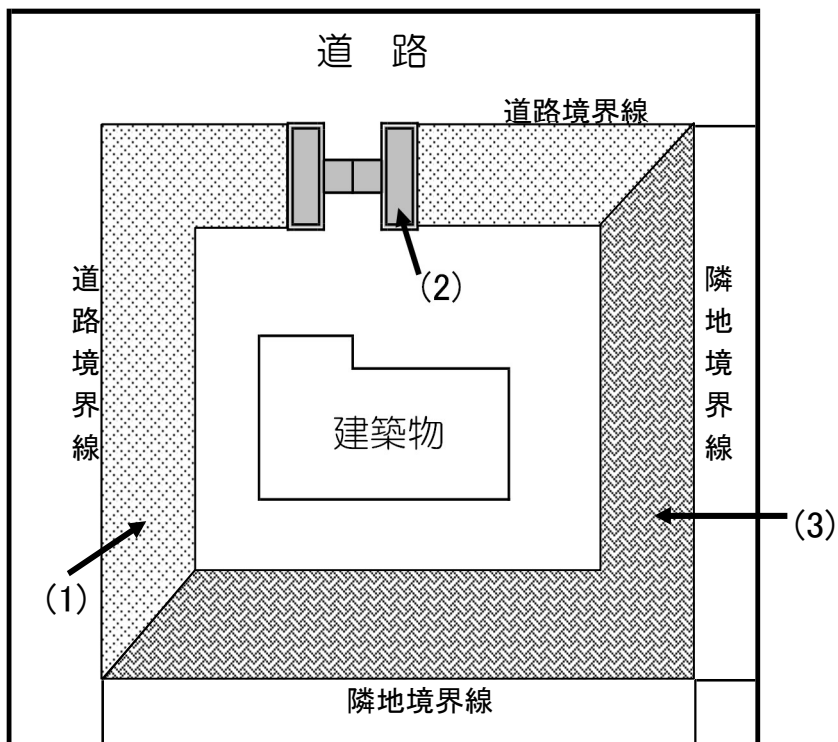
(一般住宅 A 地区・一般住宅 B 地区・一般住宅 C 地区・一般住宅 D 地区・沿道業務 A 地区・沿道業務 B 地区)

## 趣 旨

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。

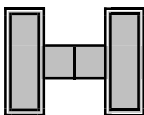
また、まち並みの美しさを考え、高さにも制限を設けることとしました。

## 解 説



(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



(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は、基礎の高さは地盤面から 0.6m 以下とします。

# ◆ 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  
いら  
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	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

届出の日  
令和 ● 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 ○○町○丁目○番○号  
 2 行為の着手予定日 令和 ● 年 8 月 5 日  
 3 行為の完了予定日 令和 ● 年 12 月 5 日  
 4 設計又は施行方法

※行為の着手予定日の  
**30日以上前**に  
 届出を行って下さい。

(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の概要	(イ) 行為の種類 <b>建築物の建築</b> ・工作物の建設 ( <b>新築</b> ・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 <b>7.50 m</b>	(v) 用途 <b>専用住宅</b> (vi) 垣又はさくの構造 <b>生垣 H=1.2m</b>	(vii) <b>※備考 6</b>	
(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				※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。				※ 令和 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 m <sup>2</sup>		
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)	届出部分	届出以外の部分	合計
	(i) 敷地面積	/	/	300.00 m <sup>2</sup>
	(ii) 建築又は建設面積	80.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	80.00 m <sup>2</sup>
	(iii) 延べ面積	150.00 m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )	0.00 m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )	150.00 m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )
	(iv) 高さ 地盤面から 7.50 m	(v) 用途 専用住宅 (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 <sup>2</sup>	(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			

## ◆ 届出概要書の書き方（※裏面）

届出概要書（裏面）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

※用紙サイズについてはA4（1枚）とします。

#### 付近見取図及び配置図

※この部分に、

## ① 付近見取図

を記入してください。

※この部分に、

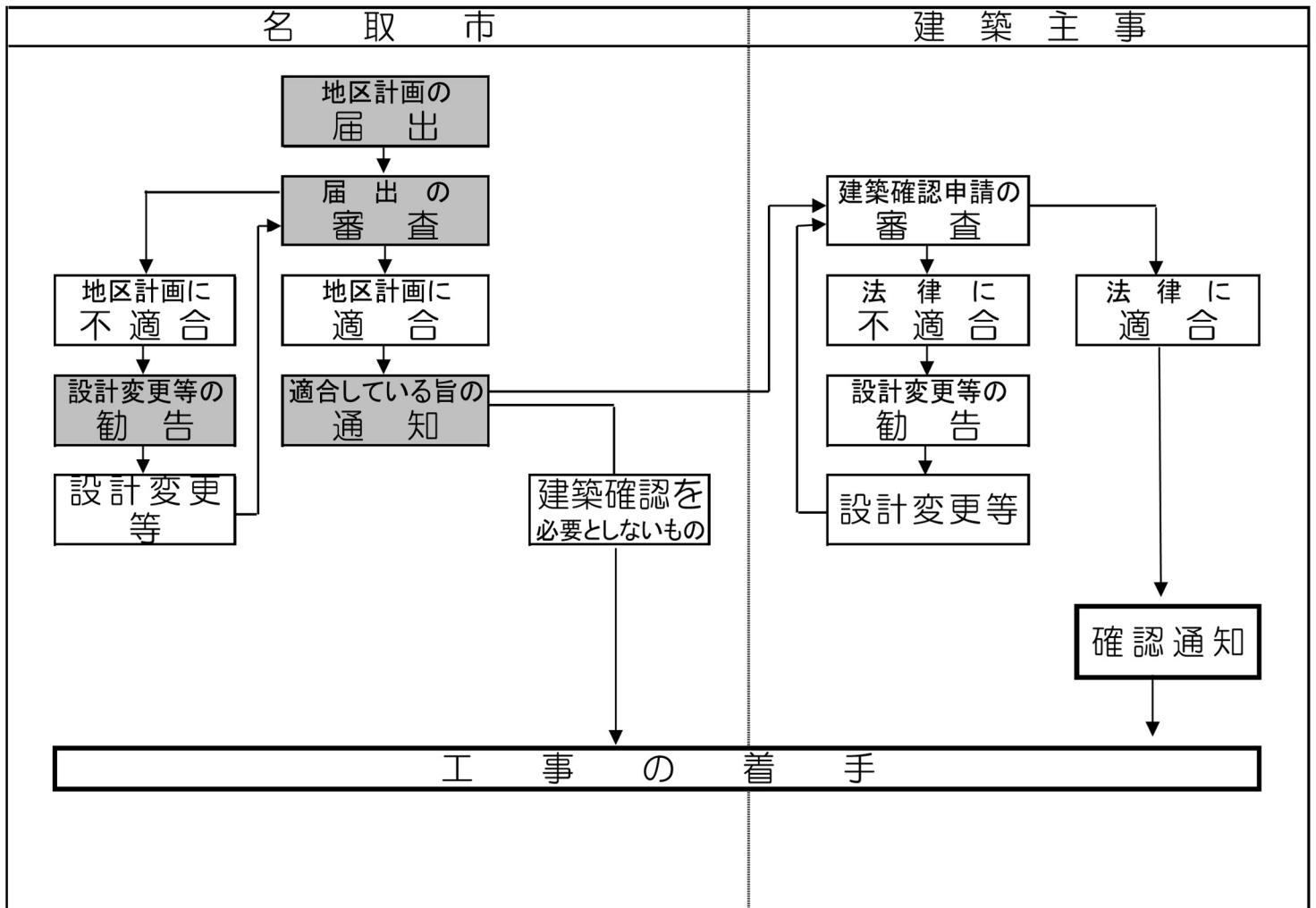
## ② 配置図

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

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。