

地区計画届出の手引き

小牛田駅東部地区

宮城県美里町

はじめに

小牛田駅東部地区は、美里町の新たな住宅地として、建築物の用途の混在及び敷地の細分化など住環境の悪化要因を排除するとともに、良好な住環境と魅力ある街並み景観の形成を図り、その維持、保全を行うことを目的として平成17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その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、土地の区画形質を変更したりする時には、この地区計画の内容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、その内容については次のとおりです。

【地区計画の方針】

地区レベルで今後どのようなまちづくりを進めていくか基本方針を定めるもの。

※どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを示す「地区計画の目標」と、その実現のための「整備・開発及び保全の方針」を定める。

【地区整備計画】

地区計画の方針に沿って、地区の実情に見合った計画を詳細に定めるもの。

このパンフレットは、地区計画の内容とその趣旨及び届出の方法について説明しています。

緑豊かで潤いのある、調和の取れた快適なまちづくりの実現に向けて皆様のご理解、ご協力をお願いします。

目 次

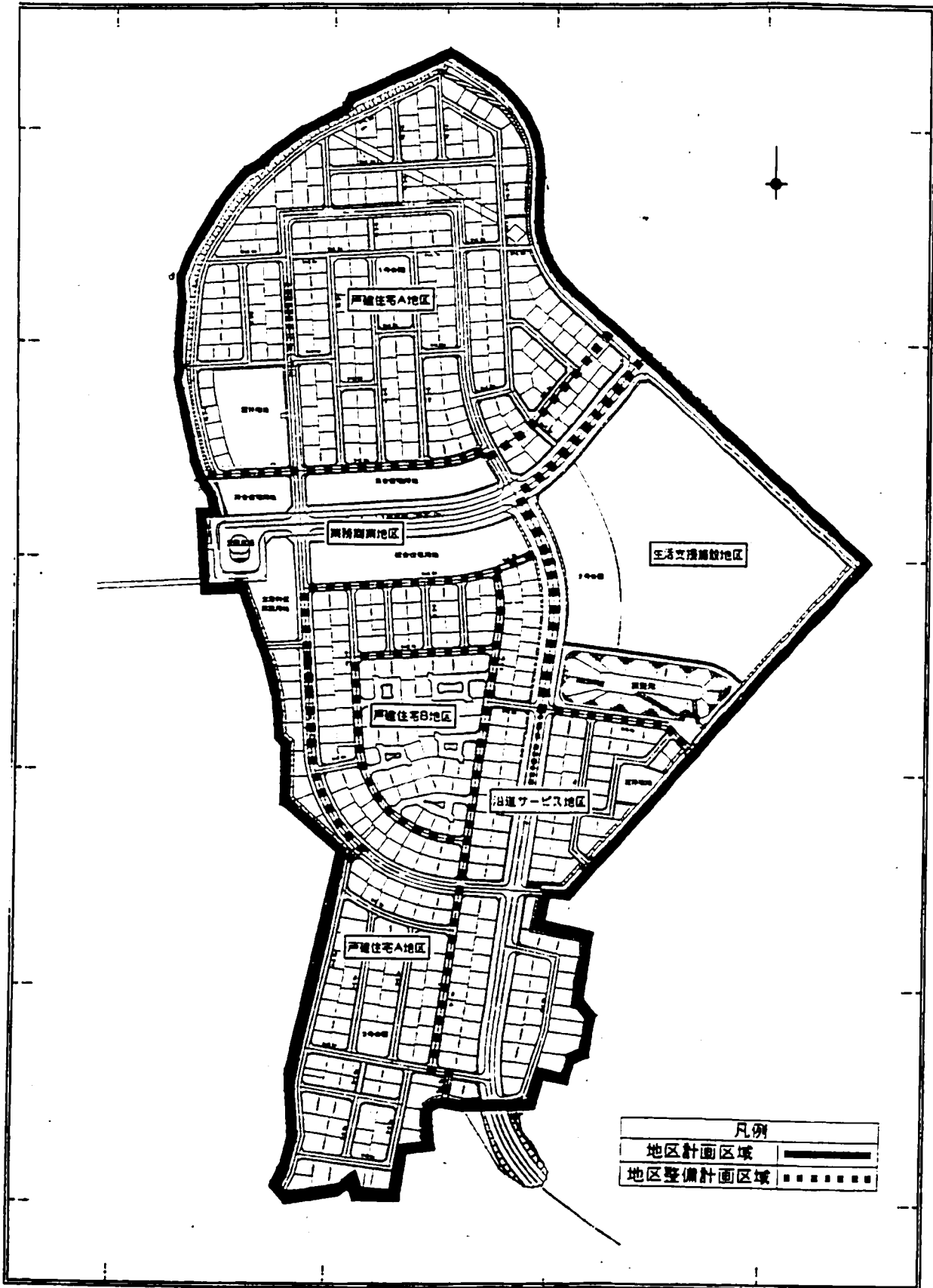
地区計画の内容	1 ~ 7
地区計画による各事項の制限の趣旨	8
届出の方法	9
届出に必要な図書	9
届出から工事着工まで	10
届出書の書き方	11
届出概要書の書き方	12

● 地区計画の内容

小牛田駅東部地区で定めている地区計画は次のとおりです。

名 称	小牛田駅東部地区計画	
位 置	美里町字小桜、同字高田、同字学田、同字小町井、同字上新田、同字新藤ヶ崎及び同字藤ヶ崎の各一部	
面 積	約 34.3ha	
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、JR小牛田駅の東側に位置し、交通の利便性を活かした美里町の新たな住宅地として、多世代の共生を支える福祉のまちづくりを目指した住宅地としての基盤整備が進められている。このため、建築物の用途の混在及び敷地の細分化など、住環境の悪化要因を排除するとともに、良好な住環境と魅力ある街並み景観の形成を図りその維持、保全を行うことを地区計画の目標とする。
	土地利用の方針	<p>本地区を次の5地区に区分し、それぞれの特性に応じた土地利用を誘導する。</p> <p>○戸建住宅A地区 低層戸建住宅を主体に、緑豊かで潤いのある良好な居住環境のもと、閑静で落ち着いた気のある住宅地の形成を図る。</p> <p>○戸建住宅B地区 コモンを核にしたコミュニティ空間を確保し、緑豊かな特色ある低層戸建住宅地の形成を図る。 ※「コモン」とは、英語で、「共同の」、「共有の」、「共通の」の意味。そこから「都市における共有空間」、「自然と共生する人間の共同体」を意味する。</p> <p>○沿道サービス地区 周辺住宅地と調和を図りながら、日常生活に必要な店舗等を含む中低層住宅地の形成を図る。</p> <p>○業務商業地区 JR小牛田駅及び都市計画道路(駅東線・駅東不動堂線)等の交通の利便性を生かし、周辺住宅地と調和を図りながら、日常生活面のサービスを提供する生活利便施設と併存した高密度な住宅地の形成を図る。</p> <p>○生活支援施設地区 福祉施設を主体に、周辺地域の生活支援に供する施設の立地、誘導を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 地区全体が緑豊かで調和の取れた街並みを形成するため、かき・さくの構造及び建築物等の形態、意匠について制限を定める。</p> <p>2 良好な居住環境を形成するため、土地利用方針ごとに、建築物等の用途制限、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等を定める。</p>

小牛田町小牛田駅東部土地区画整理事業 土地利用計画図



地区の区分	地区の名称	戸建住宅A地区	
	地区の面積	約16.2ha	
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	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1)住宅 (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの (3)共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4)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 (5)診療所 (6)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要なもの (7)前各号の建築物に附属するもので、建築基準法施行令第130条の5に定めるもの以外のもの
		建築物の容積率の最高限度	6/10
		建築物の建ぺい率の最高限度	5/10
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物については、この限りでない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は1m以上でなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (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㎡以内であること。
		建築物等の高さの最高限度	10m
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺的环境との調和を図るものとする。 2 屋外広告物は、表示面積1㎡以内の自己用のものとし、美観、風致を損なわないものとする。
		かき又はさくの構造の制限	道路、歩行者専用道路、水路又は公園に面してかき又はさくを設ける場合は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。 (1)生垣 (2)透視可能なさく又はフェンスで、高さ1.5m以下のもの (3)前各号を併用するもの

地区の区分	地区の名称	戸建住宅B地区
	地区の面積	約1.7ha
地区整備計画	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)住宅</p> <p>(2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの</p> <p>(3)共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(4)前各号の建築物に附属するもので、建築基準法施行令第130条の5に定めるもの以外のもの</p>
	建築物の容積率の最高限度	6/10
	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は1m以上でなければならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</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㎡以内であること。</p>
	建築物等の高さの最高限度	10m
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺の環境との調和を図るものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、表示面積1㎡以内の自己用のものとし、美観、風致を損なわないものとする。</p>
かき又はさくの構造の制限	<p>1 当該地区の外周区画道路に接する敷地は、この道路に面する部分に、次の各号のいずれかに該当するかき又はさくを設けなければならない。</p> <p>ただし、補助的な人の進入路に関してはこの限りでない。</p> <p>(1)生垣</p> <p>(2)生垣と高さ1.5m以下の透視可能なさく又はフェンスを併用したもの</p> <p>2 その他の道路に面してかき又はさくを設ける場合は、前項各号のいずれかに該当しなければならない。</p>	

地区の区分	地区の名称	沿道サービス地区
	地区の面積	約5.3ha
地区整備計画	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) 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建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもので、その用途に供する部分の床面積が500㎡を超えるもの又は3階以上をその用途に供するもの</p> <p>(2) 事務所</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) 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>(5) 学校(専修学校及び各種学校を含む。)、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(7) 病院</p> <p>(8) 公衆浴場</p> <p>(9) 自動車教習場</p> <p>(10) 畜舎</p> <p>(11) 自動車修理工場</p> <p>(12) 工場(建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く。)</p> <p>(13) 前各号の建築物に附属するもので、建築基準法施行令第130条の5の5に定めるもの</p>
	建築物の容積率の最高限度	20/10
	建築物の建ぺい率の最高限度	6/10
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物については、この限りでない。
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は1m以上でなければならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</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㎡以内であること。</p>
	建築物等の高さの最高限度	15m
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺との調和を図るものとする。</p> <p>2 屋外広告物は、自己用のものとし、美観、風致を損なわないものとする。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路、歩行者専用道路又は水路に面してかき又はさくを設ける場合は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 透視可能なさく又はフェンスで、高さ1.5m以下のもの</p> <p>(3) 前各号を併用するもの</p>

地区の区分	地区の名称	業務商業地区	
	地区の面積	約4.5ha	
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	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 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 (2) 学校(専修学校及び各種学校を含む。)、図書館その他これらに類するもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 自動車教習場 (5) 畜舎 (6) 工場(建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く。) (7) 自動車修理工場
		建築物の容積率の最高限度	20/10
		建築物の建ぺい率の最高限度	6/10
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物については、この限りでない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は1m以上でなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (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㎡以内であること。
		建築物等の高さの最高限度	15m
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺との調和を図るものとする。 2 屋外広告物は、自己用のものとし、美観、風致を損なわないものとする。
		かき又はさくの構造の制限	道路、緑地又は歩行者専用道路に面してかき又はさくを設ける場合は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。 (1) 生垣 (2) 透視可能なさく又はフェンスで、高さ1.5m以下のもの (3) 前各号を併用するもの

地区の区分	地区の名称	生活支援施設地区	
	地区の面積	約6.6ha	
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	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)住宅 (2)寄宿舎又は下宿 (3)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 (4)カラオケボックスその他これに類するもの (5)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券場その他これらに類するもの (6)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7)自動車教習場 (8)工場(建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く。) (9)畜舎 (10)自動車修理工場
		建築物の容積率の最高限度	20/10
		建築物の建ぺい率の最高限度	6/10
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物については、この限りでない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は1m以上でなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (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㎡以内であること。
		建築物等の高さの最高限度	10m
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とし、周辺的环境との調和を図るものとする。 2 屋外広告物は、自己用のものとし、美観、風致を損なわないものとする。
		かき又はさくの構造の制限	道路、水路又は公園に面してかき又はさくを設ける場合は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。 (1)生垣 (2)透視可能なさく又はフェンスで、高さ1.5m以下のもの (3)前各号を併用するもの

● 地区計画による各事項の制限の趣旨

1 建築物等の用途の制限

【趣旨】

建築物の用途の混在を防止し、地区ごとに良好な住環境の形成を図るため用途地域による建築物の建築制限に加え、地区整備計画に記載されている建築物について制限を設けました。

2 建築物の敷地の最低限度

【趣旨】

宅地の細分化、ミニ開発による住環境の悪化（日照、通風等）を防止するために制限を設けました。

3 壁面の位置の制限

【趣旨】

道路や隣地への圧迫感を和らげ、植栽スペースを確保してゆとりある緑豊かな街並みをつくるために制限を設けました。

4 建築物等の高さの最高限度

【趣旨】

日照の確保や街並みの揃った景観の形成を図るために制限を設けました。

5 建築物等の形態又は意匠の制限

【趣旨】

落ち着いたある調和のとれた街並みをつくるために制限を設けました。

6 かき又はさくの構造の制限

【趣旨】

緑豊かで潤いのある街並みをつくるとともに、災害時（火災、地震等）の被害拡大を防止するために制限を設けました。

● 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日前までに役場に届出をすることが、都市計画法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

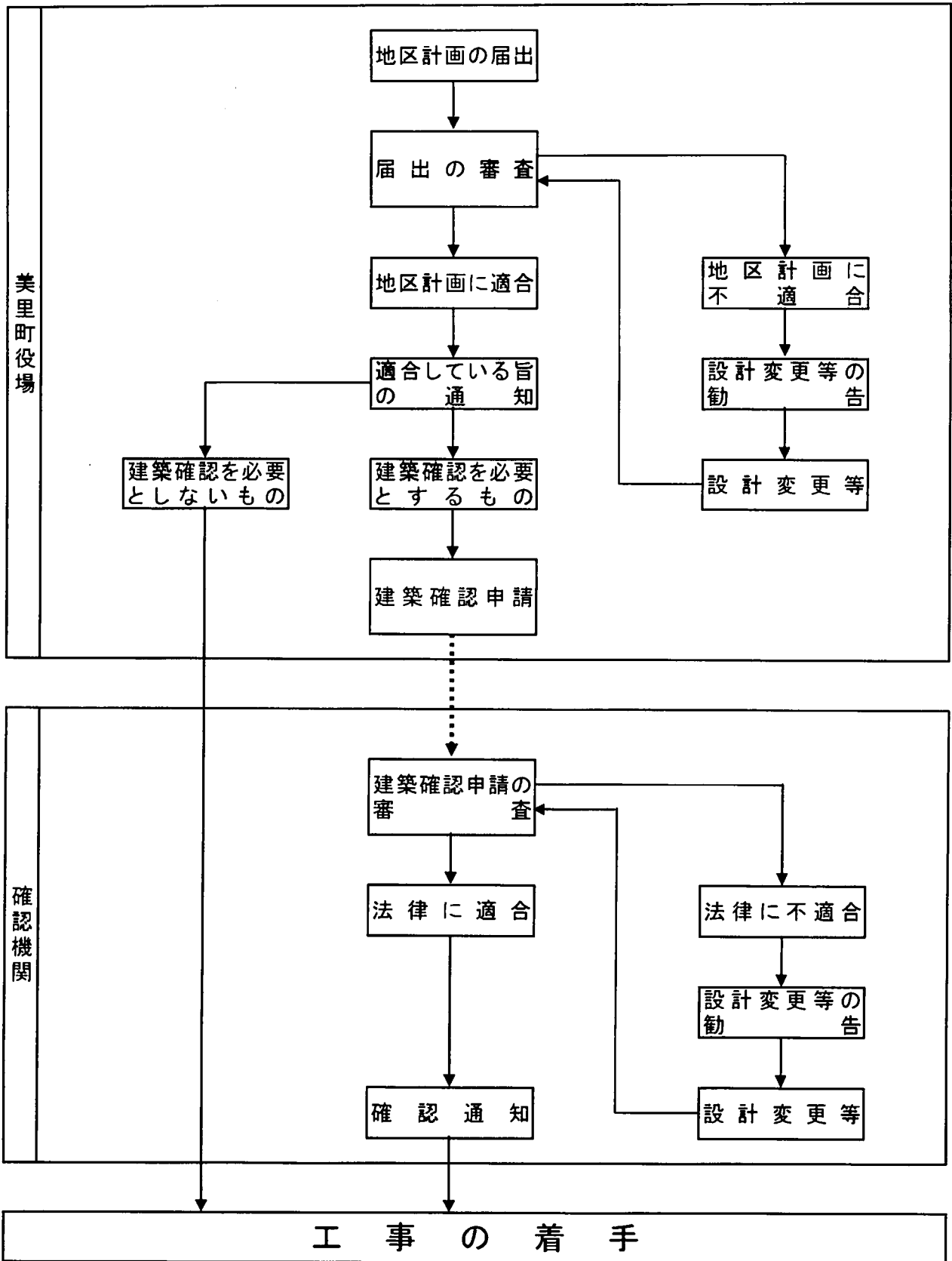
- 1 土地の区画形質の変更
- 2 建築物の建築(新築、増築、改築、門、塀、物置、車庫等の建築(床面積10㎡未満のものも含む。))
- 3 工作物の建設(広告塔、擁壁、高架水槽等の建設)
- 4 建築物等の用途の変更
- 5 かき・さくの設置
- 6 建築物等の形態又は意匠の変更
- 7 木林の伐採
- 8 上記等の変更をする場合

● 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 | 2部 |
| 2 地区計画区域内行為届出概要書 | 1部 |
| 3 添付図書(下記のとおり) | 各2部 |

行為の種類	図面	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	位置図		行為の場所を表示
	区域図	1/1,000以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域周辺の公共施設を表示
	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		行為の場所を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/50以上(1/100でも可)	2面以上
	平面図	1/50以上(1/100でも可)	建築物にあつては各階
かき・さくの設置	位置図		行為の場所を表示
	配置図	1/100以上	敷地内におけるかき、さくの位置を表示
	立面図	1/50以上(1/100でも可)	
建築物等の形態又は意匠の変更	位置図		行為の場所を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/50以上(1/100でも可)	2面以上
木竹の伐採	位置図		行為の場所を表示
	区域図	1/1,000以上	当該行為を行う土地の区域を表示
	施行図	1/100以上	当該行為の施行方法を表示
その他参考となるべき事項を記載した図書 ※色彩が判断できる資料として屋根、外壁色見本のカラーコピー等 ※変更、取下げの場合は旧確認書			

● 届出から工事着手まで



● 届出書の書き方

記入方法について不明な点は、建設課都市計画係へお問い合わせ下さい。

記入例

別記様式第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

平成〇年5月5日

美里町長 殿

届出者 住所 建築主の住所、氏名を記入 氏名 郵

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

該当する行為を囲む

記

30日以上離すこと

1 行為の場所 美里町
 2 行為の着手予定日 平成〇年7月5日
 3 行為の完了予定日 平成〇年11月30日
 4 設計又は施行方法

該当する行為の種別を囲む

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		m ²
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(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)			
		届出部分	届出以外の部分	合計
	(i) 敷地面積			250.25m ²
	(ii) 建築又は建設面積	70.00m ²	0m ²	70.00m ²
	(iii) 延べ面積	120.00m ² (m ²)	0m ² (m ²)	120.00m ² (m ²)
	(iv) 高さ (地盤面から) 8.00m	(v) 用途(階数) 専用住宅(2階建)		
	(vi) 建築物の意匠	屋根の色:茶 外壁の色:アイボリー		
(vii) 垣又はさくの構造	生垣 H=1.2m フェンス H=1.2m (うち基礎部分 m)			
(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				
(5) 木竹の伐採				

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。
- 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。
- 都市計画法第12条の5第6項に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次に掲げる事項に留意すること。
 - 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積の()の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
 - 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄(同欄中の()は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄)についても記載すること。
- 同一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。

● 届出概要書の書き方

記入方法について不明な点は、建設課都市計画係へお問い合わせ下さい。

記入例

地区計画区域内行為届出概要書				
建築主	住 所			TEL
	氏 名			印
敷地の位置	地名地番	敷地の位置により(戸建住宅A・戸建住宅B・沿道サービス・業務商業・生活支援施設)のいずれかの地区名を記入		
	地区計画区域名	小牛田駅東部地区		
	地区整備計画区域名			
(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積 m^2		
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(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)			
		届出部分	届出以外の部分	合計
	(i)敷地面積			m^2
	(ii)建築又は建設面積	m^2	m^2	m^2
	(iii)延べ面積	(m^2)	(m^2)	(m^2)
	(iv)高さ (地盤面から)	(v)用途・階数		
	(vi)建築物の意匠	屋根の色 外壁の色		
(vii)垣又はさくの構造	(1)から(5)までは、届出書の記入内容と同じ			
(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				
(5) 木竹の伐採				
設計者	所在地			TEL
	事務所名			担当者
施工者	所在地			TEL
	事務所名			担当者
代理者	所在地			TEL
	事務所名			担当者
備考				