

地区計画の都市計画決定により「玉浦西地区」の地区内で  
建築等の新築、増改築を行う前に次の手続きが必要となります。

### 届出が必要な場合

- ① 建物の新築、増改築
- ② かき又はさく、塀、車庫、物置の設置
- ③ 土地の区画形質（切土、盛土、擁壁）の変更等

### 届出の方法

- ① 期 間 工事着手の30日前まで
- ② 届出窓口 岩沼市政策部都市政策課  
(届出用紙は、用意してあります。)
- ◎工事は、届出の審査結果（不勧告通知）を得てからの着手となります。

### 届出から着工まで



地区計画に適合しない場合は、  
内容の変更となります。

お問い合わせは

**岩沼市 政策部 都市政策課**

〒989-2480 宮城県岩沼市桜1丁目6番20号

電話 0223-23-0643

# 玉浦西地区計画ガイド



※写真は、玉浦西地区まちづくり検討委員会における地区計画の検討の様子です。

**岩 沼 市**

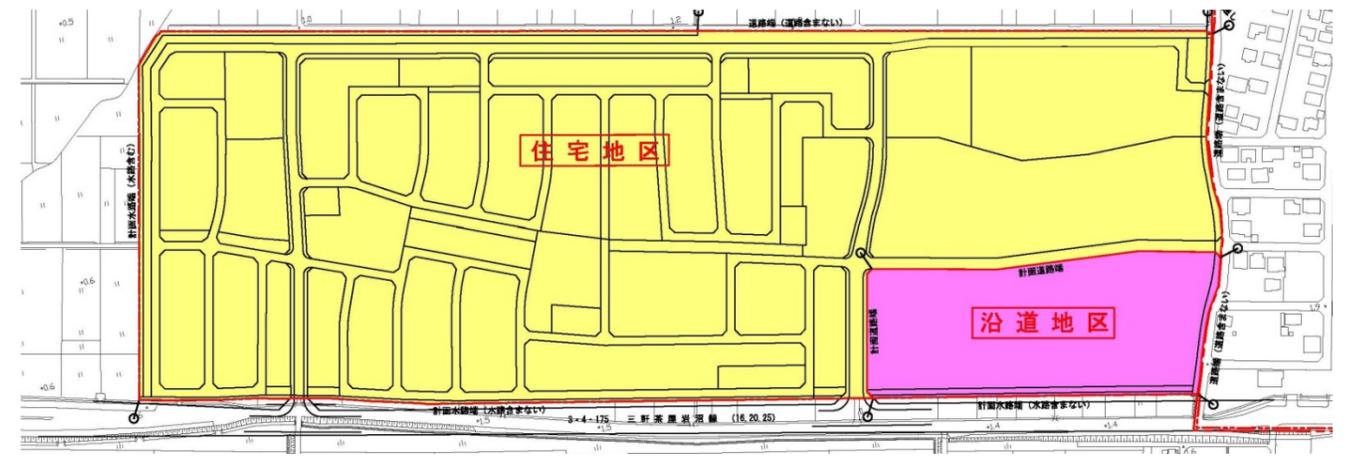
# 集団移転先における「ふるさとの再生」と「新たなコミュニティの形成」を目指し地区計画を定めています。

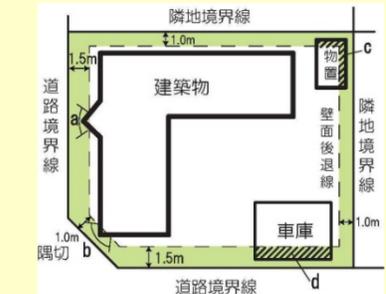
玉浦西地区は、東日本大震災により被災した岩沼市の沿岸6地区の集団移転先として、被災者が主体となったまちづくりを進め、ふるさとの再生と新たなコミュニティの形成を目指し「空が広く感じられる美しい街並みのあるまち」など7つのまちづくり方針が示されています。

- ① 自然災害に強い安全なまち
- ② 自然エネルギーを活用した環境未来都市を実現するまち
- ③ 空が広く感じられる美しい街並みのあるまち
- ④ 地域の交流ができる集会所や菜園のあるまち
- ⑤ 緑豊かで水辺のある景観のよいまち
- ⑥ スーパーと個人商店が複合した楽しく買物ができるまち
- ⑦ 地域のみまもりにより、高齢者福祉と子育てが充実したまち

そのため、玉浦西地区計画では、この7つのまちづくり方針を踏まえ、市街化調整区域における良好な居住環境の形成及び維持、並びに適正な都市機能の確保とともに、周辺農地及び近隣市街地との健全な調和を図ることを目標とします。

また、玉浦西地区は、仙塩広域都市計画の定期見直しに合わせ、市街化区域編入と用途地域指定（住居地区＝第一種低層住居専用地域、沿道地区＝第二種住居地域）を予定しているため、その用途地域を前提に地区計画を定めています。



地区整備計画区域		まちづくりのルール（地区整備計画）							
まちづくりの方針（土地利用の方針）	建築物の用途の制限	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	建築物の高さの最高限度	建築物等の形態又は意匠の制限	かき又はさくの構造の制限	
住宅地区	戸建の専用住宅を主体とし、共同住宅（公営住宅に限る。）や社会福祉施設等が立地できる地区とします。	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅（公営住宅に限る。） (3) 兼用住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次のアからウに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。） ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 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 (7) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。） (8) 診療所 (9) 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で定める公益上必要な建築物 (10) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に定めるものを除く。）	10分の8 (容積率/80%)	10分の5 (建ぺい率/50%)	200㎡	敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、道路境界線（隅切及び北側部分を除く。）からの距離にあつては1.5m、道路境界線の隅切及び北側部分並びに隣地境界線（公園境界線を含む。）からの距離にあつては1mとする。ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りでない。 (1) 車庫、物置その他これら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。 (2) 建築物等の外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。  <計算方法> c + d ≤ 5㎡ 例/物置、車庫等（斜線部分） a + b ≤ 3m 例/玄関、出窓等	建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるものとする。 (1) 10m以下 (2) 建築基準法第56条第1項第1号において同法別表第3に掲げる第一種低層住居専用地域に定める規定（道路斜線制限）に適合するものとする。 (3) 建築基準法第56条第1項第3号の第一種低層住居専用地域に定める規定（北側斜線制限）に適合するものとする。 (4) 建築基準法第56条の2において同法別表第4に掲げる第一種低層住居専用地域に定める規定（日影規制）に適合するものとする。ただし、同表（ニ）欄については、（2）号を適用する。	建築物の屋根及び外壁並びに看板類については、次の各号に掲げるものとする。 (1) 屋根及び外壁の色彩は、過度の原色を避け落ち着いたものとする。 (2) 宅地は、植栽や家庭菜園等による盛土を除き、当初の形状を変更しないものとする。 (3) 看板類は、美観風致を害しない自己の用に供するものとし、面積の合計は1㎡以下、高さは2m以下とし、敷地境界より1m以上後退させるものとする。	1 道路境界面に面して宅地に設置する塀、かき又はさくは、高さ概ね1.5mの生垣とし、柵を併用する場合は、1.2m以下の透視可能な金属柵や木柵等とする。ただし、人及び車両の進入部分については、この限りではない。 2 道路境界以外に面して宅地に設置する塀、かき又はさくは、下記に定める生垣又はフェンスとする。 (1) 生垣の高さは、概ね1.5mとする。 (2) フェンスは、高さ1.2m以下の透視可能な金属柵や木柵等に限定するものとする。 3 隣地境界に設ける擁壁は、次の各号に掲げる高さとする。 (1) 道路及び緑道地盤面から50cm以内であること。 (2) 宅地及び公園地盤面から20cm以内であること。
沿道地区	幹線道路に面する街区であり、住宅地区にも隣接していることから、店舗や公共・公益施設等が立地できる地区とします。	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 第二種住居地域内に建築できないもの（建築基準法別表第2（ハ）項に掲げるもの） (2) 住宅 (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) ホテル又は旅館 (5) 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 (6) カラオケボックスその他これに類するもの	10分の20 (容積率/200%)	10分の6 (建ぺい率/60%)	2,000㎡	道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は3mとする。	建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるものとする。 (1) 20m以下 (2) 建築基準法第56条第1項第1号において同法別表第3に掲げる第二種住居地域に定める規定（道路斜線制限）に適合するものとする。 (3) 建築基準法第56条の2において同法別表第4に掲げる第二種住居地域に定める規定（日影規制）に適合するものとする。ただし、同表（ハ）欄の高さについては、4mを、（ニ）欄については、（2）号を適用する。		

※1 用語の定義及び面積、高さ等の算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例によります。

※2 沿道地区は、「建築物等の形態又は意匠の制限」と「かき又はさくの構造の制限」の地区整備計画を定めておりません。