

人にやさしいまちづくり

菅谷ニュータウン地区計画



日ごろより本町の都市行政に深いご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

本町は、道路、公園等の整備や、大規模住宅団地開発による人口増加が進み、めざましい発展を遂げております。

菅谷ニュータウンにおいて、人にやさしい、環境にやさしい緑豊かでやすらぎのあるまちづくりを進めるため、適正な土地利用方針、地区施設（道路、緑地）の整備方針と建築物等の整備の方針を地区計画により定めております。

うるおいに満ちた、美しく、人にやさしい「未来に伸びる快適都市」実現に向けて、ご協力をお願い申し上げます。

平成7年6月

宮城県利府町



菅谷ニュータウン 地区計画 まちづくりの方針

イメージ図

名 称	菅谷ニュータウン地区計画	
位 置	利府町菅谷字廻、館、山苗代の各一部、沢乙字西沢南、西沢北、大沢西の各一部	
面 積	約 63.8ha	
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、大規模な住宅団地や、宮城県総合運動公園等に近接し、土地区画整理事業による基盤整備が進められている。 今回地区計画を定めることにより地区内の街づくりを適正な方向に誘導し、緑豊かでやすらぎのある住環境の確立と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指すものである。
	土地利用の方針	良好な環境をもつ魅力的な住宅地の形成を図るため、次のような地区に区分し、商業、業務、公益施設等をバランスよく計画的に配置する。 (1) 戸建専用住宅地区 低層戸建住宅を主体に閑静で落ち着いた住宅地の形成を図る。 (2) 店舗兼用住宅地区 ある程度の中高層住宅を容認し、最寄性商店街の形成を図る。 (3) センター地区 ショッピングセンターや公益施設等の立地を図る。 (4) 教育施設地区 小学校の立地を図る。 (5) 住宅地区 ゆとりある住宅地の形成を図る。 また、自然環境の保全と公園及び緑地を数多く適宜に配置することにより、緑豊かなやすらぎのある住環境の形成を図る。
	地区施設の整備方針	(1) 道 路 区域内の円滑な交通処理を図るため道路を整備する。 (2) 緑 地 自然緑地の保全とこれと一体となった造成緑地を配置し、その維持保全を図る。
	建築物等の整備の方針	本地区は、自然と調和した緑豊かなまちとして、低層住宅地を主体とした健全かつ良好な住宅環境を形成するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、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垣又は柵の構造の制限を行う。

イメージ図



地区 整備 計画	地区の区分	名称	戸建専用住宅地区	
		面積	約 52.9ha	
	地区施設の配置及び規模		道路 コミュニティ道路 幅員10m 延長約447m 緑地 自然緑地 3.3ha	
	建築物に関する事項	建築物の用途の制限	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、寄宿舍又は下宿 (2) 神社、寺院、教会、その他これらに類するもの (3) 公衆浴場 (4) 学校（幼稚園は除く） (5) 畜舎	
		敷地面積の最低限度	200㎡	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、この限度に満たない距離にある建築物の部分で次の各号に該当するものはこの限りではない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以内であるもの。 (2) 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㎡以内であるもの。	
		建築物の高さの最高限度	(1) 建築物の高さの最高限度は10mとする。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該部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し、その表示面積の合計は3㎡以下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。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくは、次の各号の一に該当するもの以外としてはならない。 (1) 生垣 (2) 高さ1.5m以下の金網又は鉄柵等の透視可能なもの。 (3) 高さ1.2m以下の木竹造、石造の塀又は補強コンクリートブロック造等の塀で表面仕上げをしたもの。	
	地区の区分	名称	センター地区	
		面積	約 1.3ha	
	地区施設の配置及び規模		緑地 L=160m W=10m	
建築物に関する事項	建築物の用途の制限	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) 兼用住宅（2階以下で住宅に供する部分の床面積の合計が延べ面積の1/2以下でかつ、50㎡以下のもの、又は3階以上の部分を専用住宅の用途に供するものを除く。） (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 学校 (5) 神社、寺院、教会、その他これらに類するもの (6) 老人福祉施設等又は児童福祉施設 (7) 公衆浴場 (8) 病院 (9) 畜舎 (10) 工場		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁（ただし出窓は除く）又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅きり除く）及び敷地境界線までの距離は1m以上とする。		
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は20m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し、その表示面積の合計は5㎡以下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。		
	垣又はさくの構造の制限	道路等に面して設ける垣又はさくは、次の各号の一に該当するもの以外としてはならない。 (1) 生垣 (2) 高さ1.5m以下の金網又は鉄柵等の透視可能なもの。 (3) 高さ1.2m以下の木竹造、石造の塀又は補強コンクリートブロック造等の塀で表面仕上げをしたもの。		

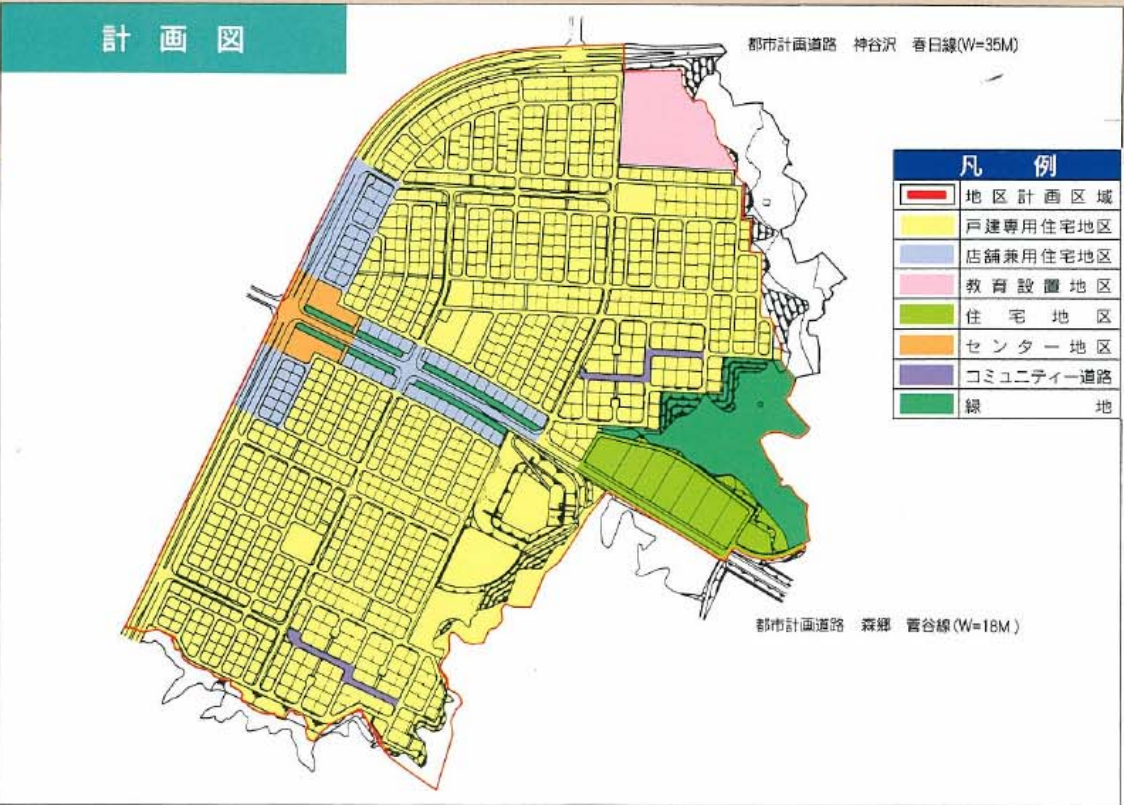
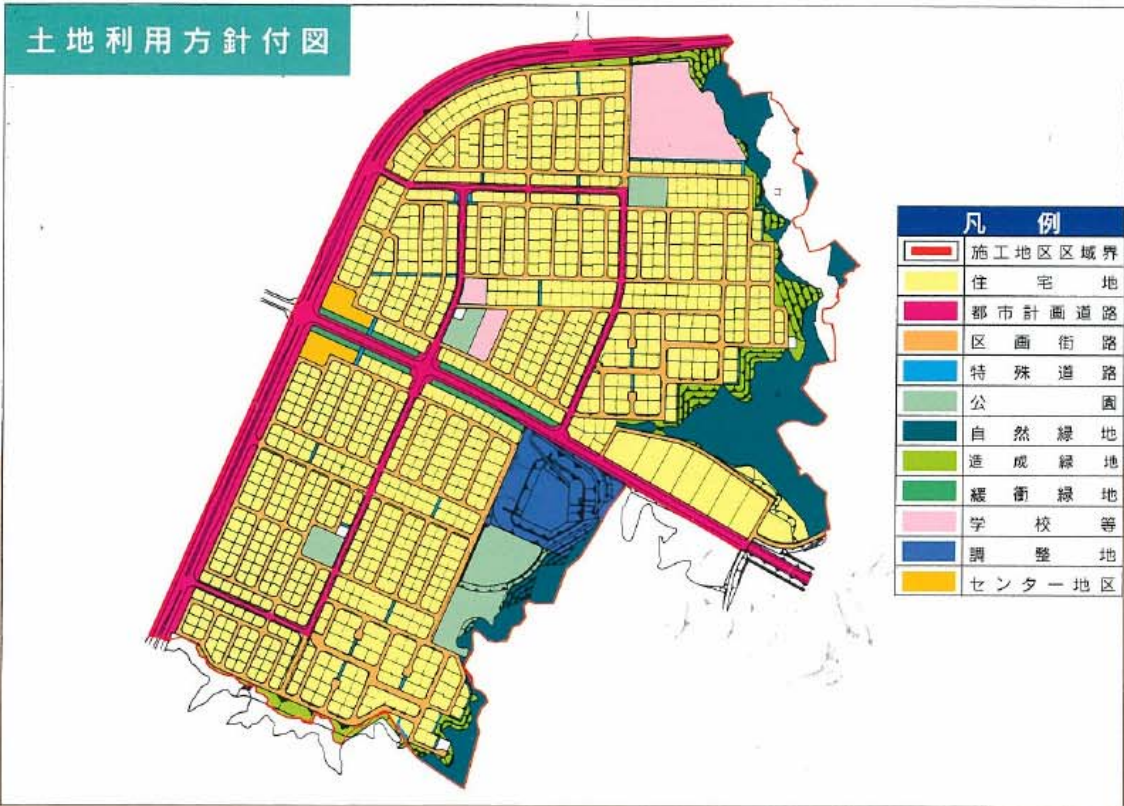
地区 区 画 整 備 計 画	地区の区分		名称	店舗兼用住宅地区	
			面積	約 4.8ha	
	地区施設の配置及び規模		緑地 L=539m W=10m		
	建築物に関する事項	建築物の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3の各号に定める用途を兼ねたものに限る。）で兼用部分の床面積の合計が150㎡を越えるもの (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 神社、寺院、教会、その他これらに類するもの (4) 個室付浴場業に係る公衆浴場 (5) 学校（幼稚園は除く） (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので居住部分を含まないもの。	
		建築物の延べ面積敷地面積に対する割合の最高限度		15/10	
		壁面の位置の制限		建築物の外壁（ただし出窓は除く）又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅きり除く）及び敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、この限度に満たない距離にある建築物の部分で次の各号に該当するものは、この限りではない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5m以内であるもの。 (2) 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㎡以内であるもの。（自動車車庫を除く）	
		建築物の高さの最高限度		(1) 建築物の高さの最高限度は12mとする。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該部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1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。	
		建築物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3㎡以下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。	
		垣又はさくの構造の制限		道路等に面して設ける垣又はさくは、次の各号の一に該当するもの以外としてはならない。 (1) 生垣 (2) 高さ1.5m以下の金網又は鉄柵等の透視可能なもの。 (3) 高さ1.2m以下の木竹造、石造の塀又は補強コンクリートブロック造等の塀で表面仕上げをしたもの。	
	地区の区分		名称	教育施設地区	
		面積	約 2.0ha		
す建築物に関する事項	建築物の用途の制限		教育施設以外の建築物は建築してはならない。		
	建築物の延べ面積敷地面積に対する割合の最高限度		15/10		
地区の区分		名称	住宅地区		
		面積	約 2.8ha		
す建築物に関する事項	敷地面積の最低限度		200㎡		

市街化区域編入年月日
H3. 3. 22
土地区画整理事業認可年月日
H3. 11. 1
地区計画決定年月日
H6. 11. 1



イメージ図

「区域は計画図表示のとおり」



自分のまちのことだから、みんなで考えたい。

【地区計画制度】

これまでの都市計画は、都市全体からみた土地利用や幹線街路などの骨格づくりが中心で、身近な生活環境を保全・整備するための「きめ細かなまちづくり」の手段に欠けていました。地区計画はそれを補うもので、地区内で必要な道路・公園などの位置や規模・建物の用途や規模などについて地区に応じたふさわしい内容となるように、話し合いによってあらかじめ決めることができます。計画決定後は、その計画にあわせた開発や建築が行われるため、市街化が進むにつれて、計画的な住みよいまちが実現していきます。

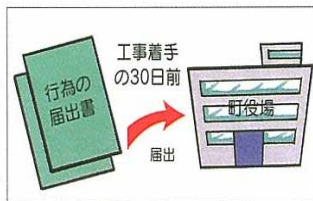
1. 条例を定めた場合

地区整備計画が定められた区域では、建物などの用途や形態に関する事柄を、町の条例で定めることができ、それが建築確認の基準となります。



2. 建築などを行う場合の届出

地区整備計画が定められた区域では、敷地の形質を変えたり、建物を建てたりする場合は、工事着手の30日前に町長へ届出をすることになります。



【地区計画の活用】

【まちの雰囲気がだいなし】

落ちついた住宅地にそぐわない建物が建ててしまえば...



【落ちついた住宅地】

まちの雰囲気をこわしてしまうような建物が建つのを防ぎます。



【日陰の毎日】

高い建物が日光をさえぎっています。



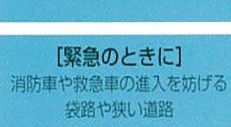
【まちの将来像に合わせて】

計画的にまちを考えていくことができます。



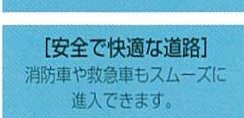
【地震のときに】

とても危険なブロック壁



【手づくりの小さな緑をつなげて】

安全でうるおいのあるまちをつくることができます。



【緊急のときに】

消防車や救急車の進入を妨げる袋路や狭い道路

【安全で快適な道路】

消防車や救急車もスムーズに進入できます。

地区計画を活用してみると...

地区計画区域内での開発や建築を行うときは、
地区計画に適合するよう町役場が
指導・誘導を行うこととなります。

【利府町では、現在までに8つの地区を都市計画決定しています。】

- 沢乙東地区地区計画
- 利府駅前地区計画
- 菅谷ニュータウン地区計画
- 皆の丘びゅうタウン地区計画
- 赤沼北部地区計画
- 利府ショッピングセンター地区計画
- 長田地区計画
- 野中南地区計画

■ お問い合わせ先 ■

利府町企画課 まちづくり推進班

〒981-0112 宮城県宮城郡利府町利府字新並松4番地

TEL 022-767-2113

FAX 022-767-2100

E-mail machidukuri@rifu-cho.com